

住宅の最低敷地面積基準の見直しについて（報告）

はじめに

本市では、尼崎市住環境整備条例（昭和 59 年尼崎市条例第 44 号。以下「条例」という。）第 18 条第 1 項の規定に基づき、一戸建ての住宅（以下「戸建て住宅」という。）又は長屋建ての住宅（以下「長屋住宅」という。）を建築する際の戸当たり敷地面積の最低限度を定め、ミニ開発や無秩序な開発を防止し、日照、通風、防災等の点で良好な住環境の形成を図るよう取り組んでいる。

この最低敷地面積の制度は、昭和 52 年に「開発指導要綱」を制定した際に最低敷地面積を 80 ㎡とし、昭和 56 年にはこれを段階的に原則 100 ㎡まで引き上げていく方針を立てたものの、その実施を見送り、昭和 61 年 4 月 1 日に条例及び尼崎市住環境整備条例施行規則（昭和 60 年尼崎市規則第 61 号。以下「規則」という。）が施行した後も 25 年間改正しなかった経緯がある。

その後、ゆとりある住環境づくり、住宅の居住性・定住性の向上、地震や火災に備えた安全安心のまちづくり、少子高齢化社会に対応した住まい施策等の課題に対応するため、平成 22 年に当時の最低敷地面積基準（以下「旧基準」という。）の見直しに着手した後、平成 23 年 1 月 28 日尼崎市住環境整備審議会（以下「住環審」という。）に諮問し、同年 7 月 22 日住環審から答申を得て、旧基準の改正案を確定させた。この改正の趣旨は、市域内の用途地域を 5 つのグループに分け（従前は 3 グループ）、各グループ並びに戸建て住宅及び長屋住宅の区分に応じそれぞれの最低敷地面積を設定するほか、既存不適格の土地の取扱い等について定めたものであり、改正後の最低敷地面積の数値は、一部の地域を除き、既存のものより引き上げられていた。

旧基準を改正するには、条例の改正が必要であったため、尼崎市議会の議決を経て平成 24 年 1 月 4 日に尼崎市住環境整備条例の一部を改正する条例（平成 24 年尼崎市条例第 1 号。以下「24 年改正条例」という。）が公布され、約 1 年間の周知期間を経て平成 25 年 1 月 1 日に施行された。

その後 24 年改正条例の施行から 5 年が経過したため、その改正前後の戸建分譲事業の動向及び社会経済情勢を踏まえ、現行の最低敷地面積基準（以下単に「最低敷地面積基準」という。）を改正するか否か及びその運用上の課題等について検証を行った。その結果、戸建分譲事業における敷地面積の増大と 2 階建ての増加等が見られ、改正による効果が出始めていると考えられるが、旧基準の改正の目的であった「まちなみ・住環境の保全」、「居住性・定住性の向上」、「安全安心のまちづくり」及び「少子高齢化社会への対応」については横断的な取組が必要であり、本市の喫緊の課題である子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入の促進と、住宅の敷地面積との関連性については明らかではないことから、最低敷地面積基準については、現時点での見直しは行わないこととした。今後は、「住みたい、住み続けたい」と思われる良好な住環境の形成と保全に向けた手段の一つとして、戸建分譲事業の動向や社会経済情勢を注視した上で必要な検討を行っていく。なお、この 5 年間の運用においていくつか課題があったため、運用上の課題の改善を行うこととし、以下のとおり報告する。

<参考>

○尼崎市住環境整備条例（抄）

（最低敷地面積）			
第18条 市街化区域（法第7条第1項の規定による市街化区域をいう。）内において住宅を建築しようとする者は、その敷地の属する別表の左欄に掲げる地域の区分及び同表の右欄に掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ同表に定める面積（以下「最低敷地面積」という。）以上の敷地面積を確保しなければならない。			
2 前項の敷地面積の算定方法は、市長が別に定める。			
3 略			
別表			
地域	住宅		
	一戸建て	長屋	
		2戸1棟のもの	その他のもの
1 低層住居専用地域	130平方メートル	1戸につき130平方メートル	1戸につき130平方メートル
2 法第8条第1項第1号に規定する第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域	90平方メートル	1戸につき90平方メートル	1戸につき80平方メートル
3 法第8条第1項第1号に規定する第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域	80平方メートル	1戸につき80平方メートル	1戸につき70平方メートル
4 法第8条第1項第1号に規定する近隣商業地域及び商業地域	70平方メートル	1戸につき70平方メートル	1戸につき60平方メートル
5 法第8条第1項第1号に規定する準工業地域及び工業地域	90平方メートル	1戸につき90平方メートル	1戸につき80平方メートル
摘要 住宅の敷地がこの表の左欄に掲げる地域の2以上にわたる場合における当該住宅の最低敷地面積は、規則で定める。			

●尼崎市住環境整備条例施行規則（抄）

（住宅の敷地が条例別表の左欄に掲げる地域の2以上にわたる場合における最低敷地面積）
第59条 住宅の敷地が条例別表の左欄に掲げる地域の2以上にわたる場合における規則で定める当該住宅の最低敷地面積は、これらの地域に属する当該敷地の各部分についての当該地域の区分及び同表の右欄に掲げる住宅の区分に応じて同表に定める面積に当該部分の面積の当該敷地の敷地面積に対する割合を乗じて得た面積を合計した面積とする。

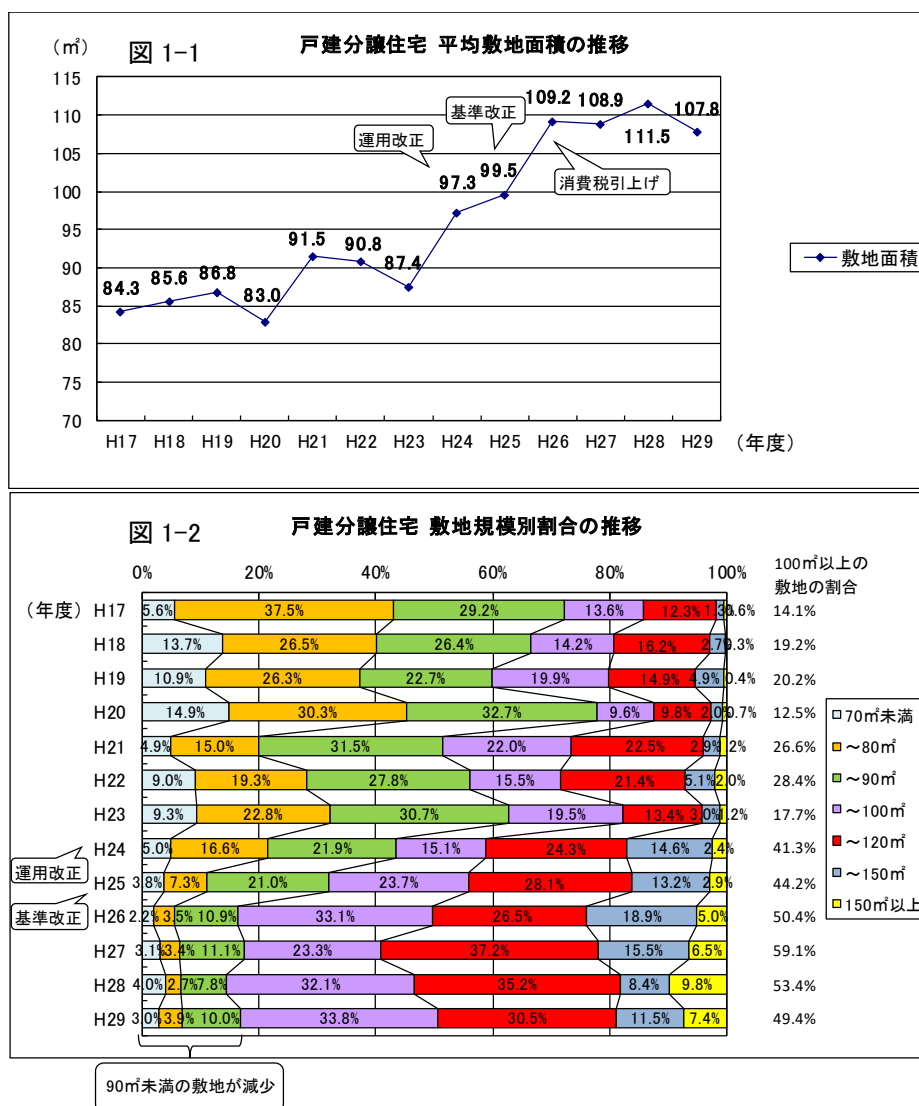
1 見直し前後の戸建分譲事業の動向

(1) 敷地面積

本市における戸建て住宅の最低敷地面積は、良好な住環境を保全するためには少なくとも 100 ㎡あることが望ましいと考えられており、住宅マスタープランにおいても「快適で質の高い住まい・まちづくり」の成果指標の一つとして新規に供給される戸建て住宅の敷地面積を 102 ㎡（平成 32 年）と設定している。

戸建分譲事業における平均敷地面積（図 1-1）は平成 24 年度以降増大しており、平成 25 年 1 月の最低敷地面積の引き上げ以降は 100 ㎡以上で推移している。

各年度別の敷地規模別割合（図 1-2）をみると、平成 24 年度以降 100 ㎡以上の敷地の割合は増加し、約 4～6 割を占めている。



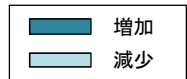
※資料：尼崎市建築確認申請データ

(2) 独立住宅の登記地積

登記地積の敷地規模別割合（表 2-1）をみると、70 ㎡未満及び 150 ㎡以上の割合は低下しているが、80 ㎡～110 ㎡の割合や総面積は年々増加している。総面積が年々増加している要因として、農地や工場跡地が住宅に土地利用転換したことが考えられる。また、150 ㎡以上の土地が減少して 90 ㎡～110 ㎡は増加しているため、150 ㎡以上の土地が 90 ㎡～110 ㎡に分筆されていると考えられる。

表 2-1 登記地積の敷地規模別割合の推移

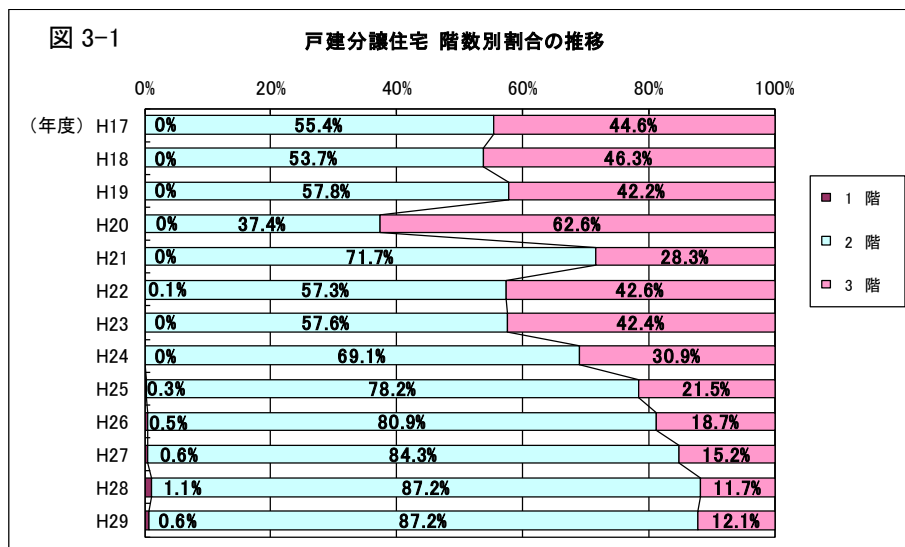
	H19	H21	H24	H26	H29
50㎡未満	18.5%	17.9%	17.4%	17.1%	16.8%
50～60㎡	13.6%	13.5%	13.0%	12.7%	12.6%
60～70㎡	12.4%	12.6%	12.4%	12.2%	12.2%
70～80㎡	10.6%	10.9%	11.2%	11.3%	11.3%
80～90㎡	9.2%	9.7%	10.2%	10.5%	10.7%
90～100㎡	4.9%	5.1%	5.5%	5.8%	6.3%
100～110㎡	4.9%	5.0%	5.3%	5.6%	6.0%
110～120㎡	3.0%	3.1%	3.1%	3.2%	3.2%
120～130㎡	2.2%	2.2%	2.2%	2.3%	2.2%
130～140㎡	2.3%	2.3%	2.3%	2.5%	2.6%
140～150㎡	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%
150㎡以上	16.6%	16.0%	15.5%	15.0%	14.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
総面積(㎡)	6,726,905	6,796,212	7,052,774	7,167,326	7,269,364



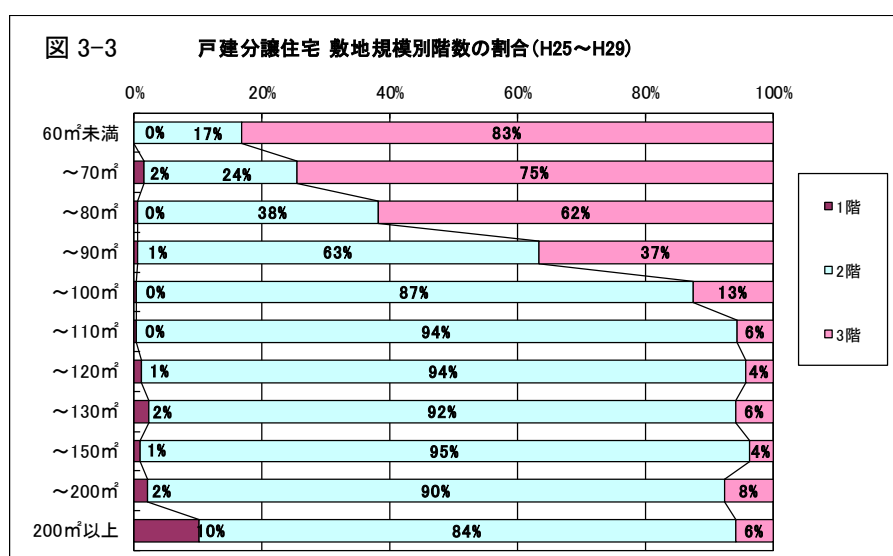
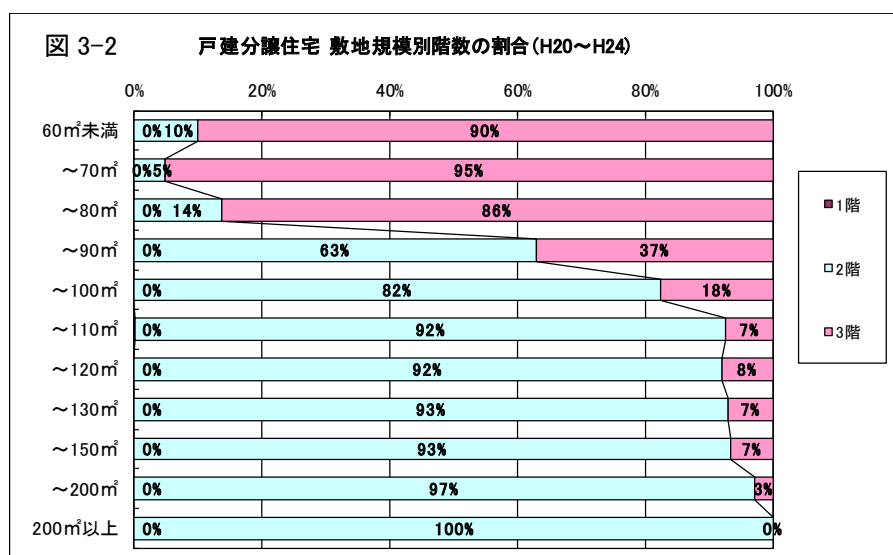
※資料：尼崎市都市計画基礎調査

(3) 階数

階数別割合の推移（図 3-1）をみると、平成 24 年以降 3 階建てが減少し、2 階建てが増えている。敷地規模別の階数の割合を基準改正前（図 3-2）と基準改正後（図 3-3）で比較した。基準改正前後ともに、敷地面積 80 ㎡を境に 2 階建てと 3 階建ての比率が逆転し 100 ㎡以上になると約 9 割が 2 階建てとなる傾向が見られる。また、基準改正前後の敷地面積 70 ㎡～90 ㎡を比較すると 2 階建ての割合が増加している。



※資料：尼崎市建築確認申請データ



※資料：尼崎市建築確認申請データ

(4) 延べ面積

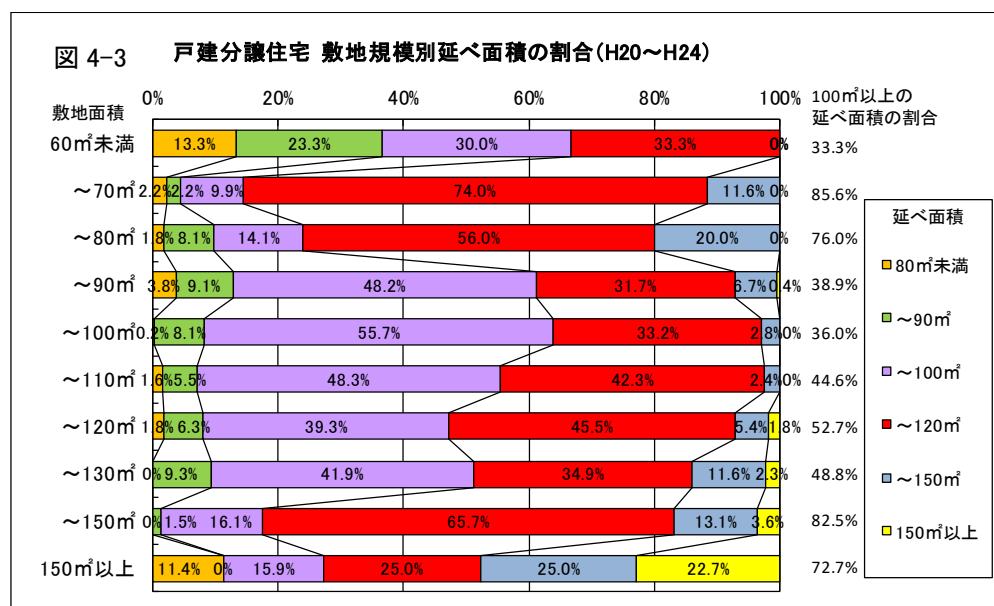
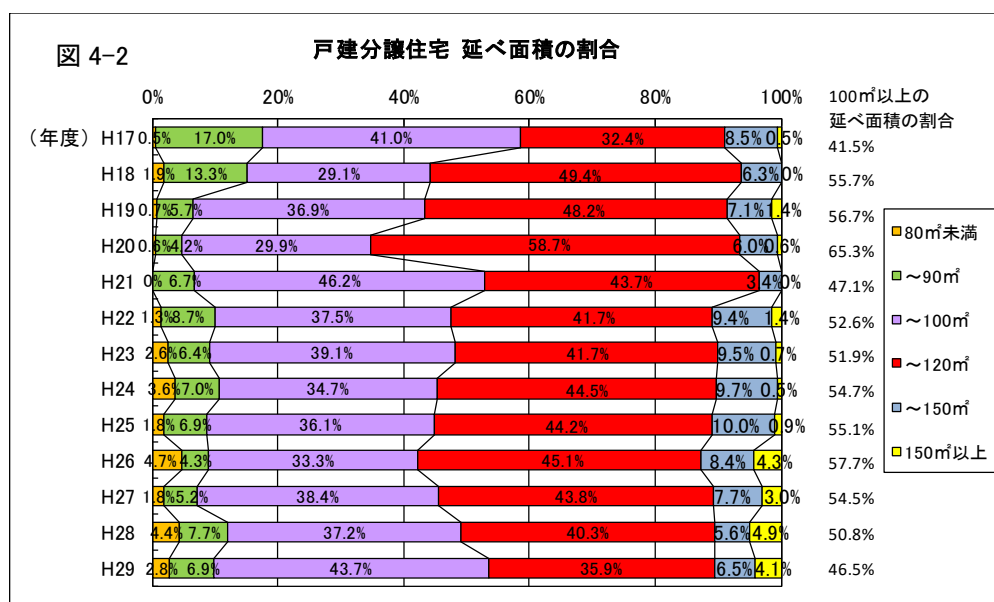
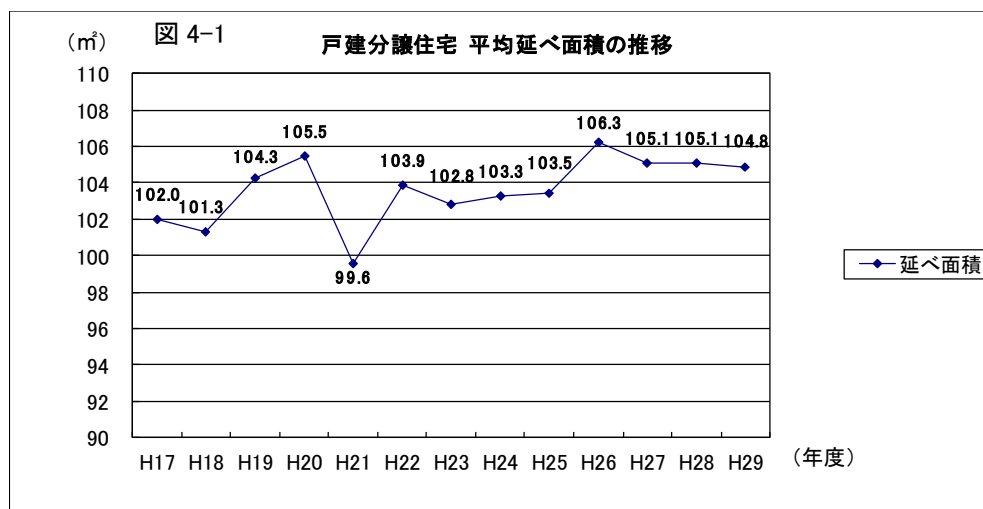
尼崎市の住宅マスタープランにおける「ライフステージに応じて住み続けられる住まい・まちづくり」の成果指標である 100 ㎡*以上の延べ面積住戸数の割合については、施策評価において増加させることを目標としている。

戸建分譲事業における平均延べ面積（図 4-1）は 100 ㎡前後で推移しており、平成 25 年度以降はやや高い水準で推移している。

年度ごとの延べ面積の規模別割合（図 4-2）をみると、年度ごとにばらつきがあるが延べ面積 100 ㎡以上の割合は 50%前後で推移しており、この数年は 100 ㎡以上の割合は減少傾向にある。

敷地規模別の延べ面積の割合を基準改正前（図 4-3）と基準改正後（図 4-4）とで比較した。基準改正前後ともに、敷地面積の増大に伴い延べ面積 100 ㎡以上の割合が増えるという傾向が見られるが、敷地面積 60～80 ㎡で延べ面積 100 ㎡以上の割合が高くなっている。敷地規模別の延べ面積 100 ㎡以上の割合を比較すると、敷地面積 80 ㎡以上になると基準改正後の方が多くなっている一方、敷地面積 80 ㎡未満では減少している。この敷地規模では 3 階建てが多い（図 3-2）（図 3-3）が、同規模の敷地面積では延べ面積は 3 階建ての方が多いう傾向がある（図 4-5）ことから延べ面積が大きくなっていると考えられる。

＊国の住生活基本計画において３人世帯（親と子）の誘導居住面積（一般型）として定めている面積で、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要な住宅の面積水準である。



※資料：尼崎市建築確認申請データ

図 4-4 戸建分譲住宅 敷地規模別延べ面積の割合(H25～H29)

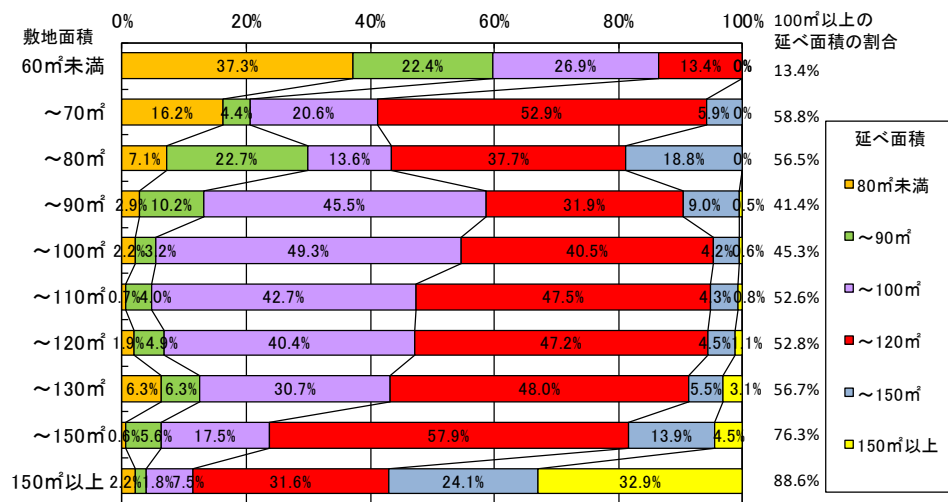
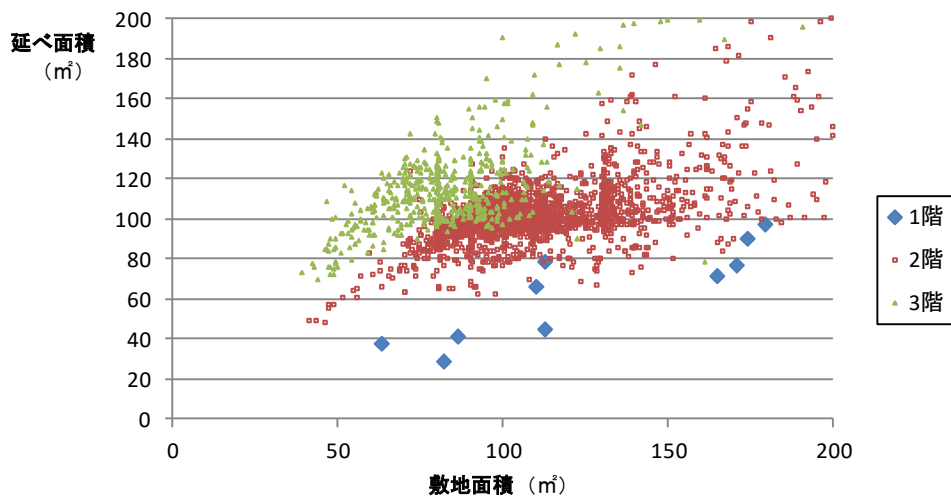


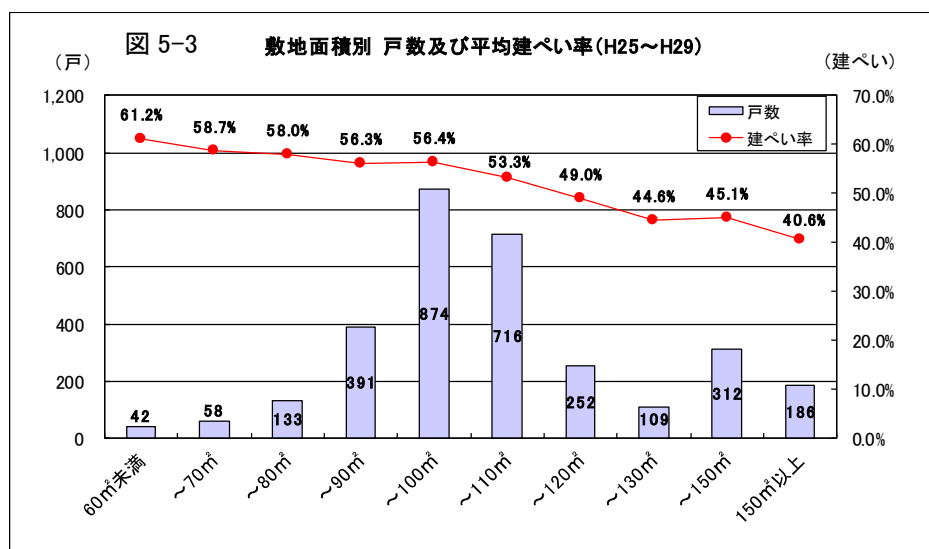
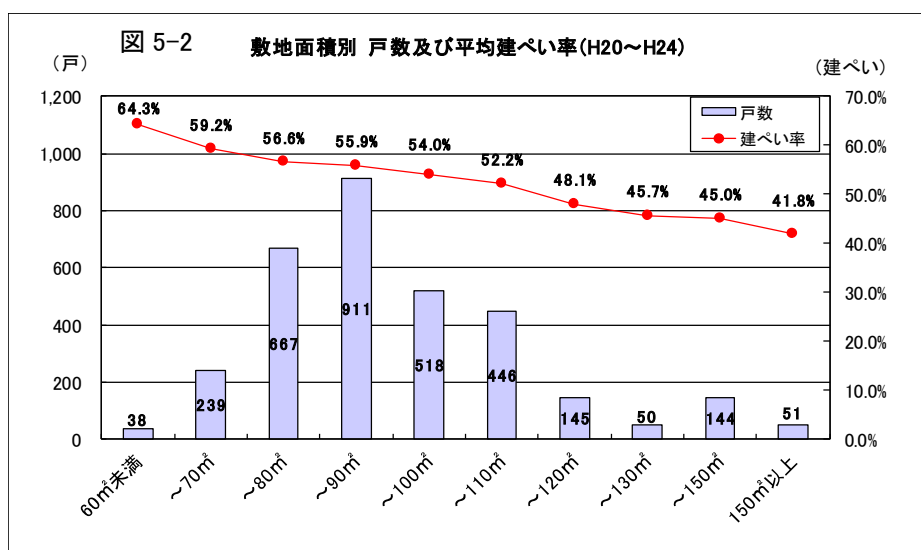
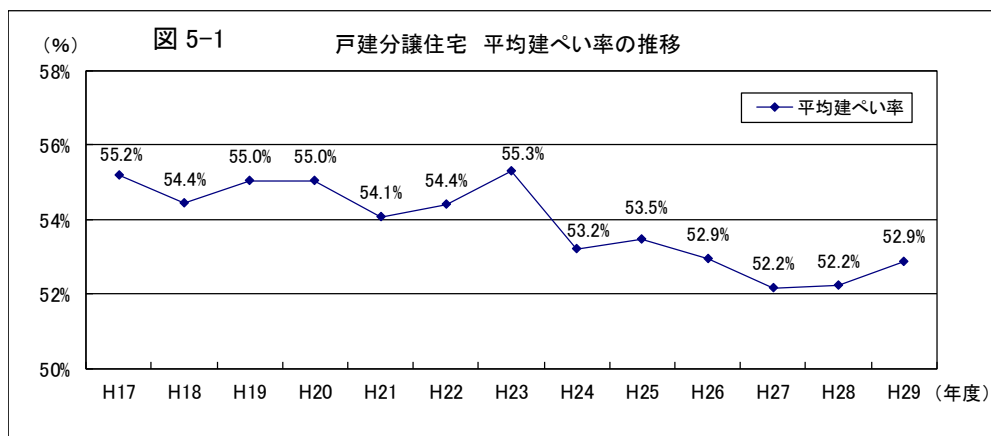
図 4-5 敷地面積、延べ面積及び階数の関係(H25～H29)



※資料：尼崎市建築確認申請データ

(5) 建ぺい率

平均建ぺい率の推移(図 5-1)は低下傾向にあり、敷地面積別の平均建ぺい率を基準改正前後(図 5-2・図 5-3)で比較した。基準改正前後ともに敷地が広いほど建ぺい率は低下しており、大きな差異は見られない。3 階建が減少し 2 階建てが増加したことで、建ぺい率が上昇することでも予想されたが、2 階建てが増加した 70～90 ㎡に敷地面積において建ぺい率の上昇が 1%程度見られるが、大きな差異ではない。



※資料：尼崎市建築確認申請データ

(6) 市外転入率

市内で行われたいくつかの戸建分譲事業の居住者について調査したところ（表 6-1）、市外転入率は戸当たりの敷地面積や平均床面積との関連は見られなかった。

表 6-1 市内戸建て住宅開発の居住者に関する調査結果

番号	住所	特徴	戸数	階数	戸当たり敷地面積	平均床面積	竣工後経過年月	入居世帯数	人数	平均世帯人員	市外転入率	市外転入世帯数	主な市外からの転入先
1	武庫豊町2丁目	事業コンペ地区計画 最低敷地130㎡ 植栽義務付け	237	2	132.89	109.8	3年6ヶ月	237	816	3.44	31.2%	74	西宮市(36.0%) 大阪市(18.7%) 神戸市(12.0%)
2	上坂部1丁目	地区計画 最低敷地100㎡ 植栽義務付け 駅前	72	2	104.76	98.71	1年8ヶ月	42	125	2.98	73.8%	31	大阪市(38.7%) 西宮市(9.7%) 神戸市(6.5%)
3	長洲東通2丁目	最低敷地100㎡	62	2	102.23	100.2	6年5ヶ月	62	236	3.81	30.6%	19	大阪市(47.4%) 神戸市(15.8%) 枚方市及び 明石市(10.5%)
4	今福1丁目		12	2	92.77	95.89	4年3ヶ月	11	35	3.18	27.3%	3	西宮市(33.3%) 大阪市(33.3%) 伊丹市(33.3%)
5	西難波6丁目	狭小敷地 3階建て	33	2～3	73.73	103.4	4年4ヶ月	33	112	3.39	24.2%	8	大阪市(25.0%) 西宮市(25.0%) 伊丹市(25.0%)
6	塚口本町7丁目	狭小敷地 3階建て	18	3	66.66	103.2	9年1ヶ月	18	61	3.39	5.6%	1	京都市(100%)
7	東園田6丁目	敷地145㎡ 床面積120㎡ 長期優良住宅 駅前	12	2	145.19	120.5	4年6ヶ月	12	41	3.42	41.7%	5	神戸市(50.0%) 豊中市(25.0%) 千葉県(25.0%)

※資料：尼崎市住民基本台帳データ（H29.11 時点）

2 適用除外規定及び緩和規定の運用状況

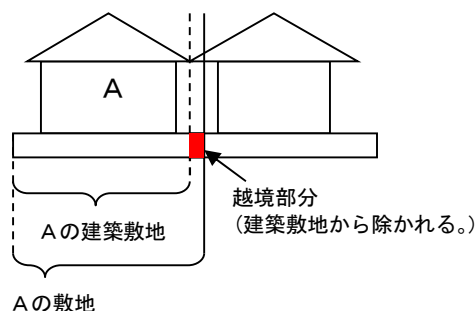
(1) 適用除外規定

平成24年改正条例が平成25年1月1日に施行されたことにより、その施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する権利（所有権、借地権等）に基づいて使用される土地で、その面積が改正後の最低敷地面積を下回っていたもの、いわゆる既存不適格土地については、同日以後その土地の全部を一つの戸建て住宅の敷地として使用する場合は、条例第18条第1項の規定の適用が除外され、当該戸建て住宅の建築が可能となっている（条例付則第5項）。

しかし、①隣接している建築物の庇等が越境した状態で当該敷地に戸建て住宅を新築する場合（図7-1）、②柱を共有している長屋住宅の一部の住戸を、当該柱を残したまま除却した後、その底地を1つの敷地として戸建て住宅を新築する場合等においては、その越境又は共有の柱等があるために敷地の全部使用が不可能となっており、上記の適用除外を受けることができない。これらの場合は、その使用しようとする土地が「周辺の状況等に照らし、最低敷地面積以上の敷地面積を確保することができないことにつきやむを得ない事情があると市長が認める土地」（規則第57条）に当たるとして、条例第18条第1項の規定の適用を除外している（条例付則第9項）。

平成25年度から平成29年度までの間で①及び②の事例により上記の適用除外があった事例は35件あり、当該事例は年々増加傾向にある。

図 7-1



<参考>

○尼崎市住環境整備条例（抄）

付 則

（最低敷地面積に係る規定の適用除外等）

5 第18条第1項の規定は、次のいずれかに該当する土地について、当該土地の全部を一戸建ての住宅の一の敷地として使用する場合には、適用しない。

(1) 尼崎市住環境整備条例の一部を改正する条例（平成24年尼崎市条例第1号。以下「平成24年改正条例」という。）の施行の際現に住宅の敷地として使用されている土地で平成24年改正条例による改正後の尼崎市住環境整備条例（以下「改正後の条例」という。）第18条第1項の規定に適合しないもの（現に住宅以外の建築物の敷地として使用されている土地で、仮に住宅の敷地として使用されていれば同項の規定に適合しないものを含む。）又は平成24年改正条例の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地（以下これらの土地を「既存不適格土地」という。）

(2) 既存不適格土地の全部及びこれに隣接する土地の全部又は一部

6 前項の規定は、次のいずれかに該当する土地については、適用しない。

(1) 平成24年改正条例の施行の際平成24年改正条例による改正前の尼崎市住環境整備条例第18条第1項の規定に違反している住宅の敷地又は所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなる土地

(2) 改正後の条例第18条第1項の規定に適合するに至った住宅の敷地又は所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

7 改正後の条例第18条第1項の規定は、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に住宅の敷地として使用されている土地で改正後の条例第18条第1項の規定に適合しなくなるもの（現に住宅以外の建築物の敷地として使用されている土地で、仮に住宅の敷地として使用されていれば同項の規定に適合しなくなるものを含む。）又は当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を住宅の一の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも改正後の条例第18条第1項の規定に違反していた住宅の敷地又は所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 前項第2号に掲げる土地

8 改正後の条例第18条第1項の規定は、住宅の敷地面積の最低限度が定められている地区計画等の区域内において住宅を建築する場合においては、適用しない。ただし、市長が良好な住環境の形成を図るため特に必要があると認める場合は、この限りでない。

9 改正後の条例第18条第1項の規定は、第49条第2項並びに付則第5項及び前2項に定めるもののほか、規則で定める土地について、その全部を住宅の一の敷地として使用する場合においては、適用しない。

●尼崎市住環境整備条例施行規則（抄）

（条例付則第9項の規則で定める土地）

第57条 条例付則第9項の規則で定める土地は、その周辺の状況等に照らし、最低敷地面積以上の敷地面積を確保することができないことにつきやむを得ない事情があると市長が認める土地とする。

(2) 緩和規定（2割緩和規定）

平成24年改正条例の施行の際現に既存不適格の土地（上記(1)）に該当していない土地を、戸建て住宅を建設する目的で2以上に分割する場合は、そのうちの1つの土地に限り、最低敷地面積の8割相当を下限に、最低敷地面積を下回る面積の敷地とすることができる（条例付則第10項）。

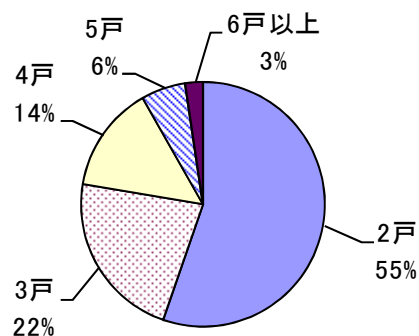
平成25年度から平成29年度までの間に行われた約2,100件（事前協議申請件数）の戸建住宅分譲開発事業において、上記の緩和規定（以下「2割緩和規定」という。）を適用した事例は176件あり、その中で2、3戸の小規模な開発事業が全体の4分の3を占めている。（図8-1）

2割緩和規定を適用した事例は、①分割後の各敷地のうちの1つに2割緩和規定が適用されるよう土地を分割した場合（②から④までの場合を除く。）が52%、分割後の敷地に旗ざお状敷地が含まれた場合のうち、②旗ざお状敷地を含む土地の敷地に2割緩和規定を適用した場合は18%、③旗ざお状敷地に2割緩和規定を適用した場合は13%ある。また、④全て最低敷地面積以上の面積の敷地に分割することができる土地であっても、そのように分割せず、分割後の各敷地のうちの1つに2割緩和規定が適用されるよう土地を分割した場合が17%あることから、2割緩和規定は、様々な事例で活用されている。（図8-2）

しかしながら、今後、2割緩和規定が適用された土地を敷地として建築された住宅が建替え時期を迎えた際、現行の条例及び規則では、条例第18条第1項の規定の適用を除外する規定がないことが運用上の課題となっている。

図 8-1

2割緩和規定の戸数別適用事例

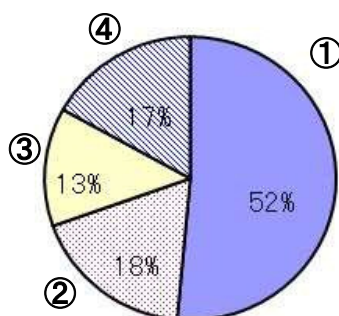


※戸数は、開発事業全体ではなく事前協議申請の戸数

※資料：尼崎市開発事前協議申請データ

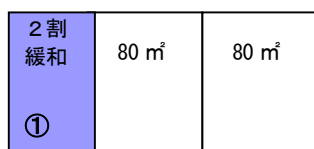
図 8-2

2割緩和規定が適用された敷地



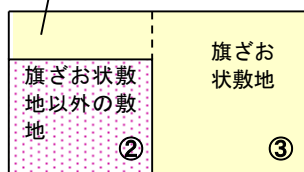
土地の分割方法

分割後の各敷地のうちの1つに2割緩和規定が適用されるような土地の分割

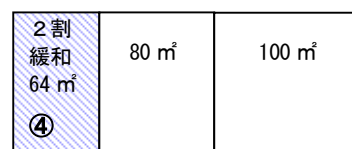


旗ざお状敷地を含む分割

専用通路部分は 1/2 の面積で算定



均等に分割せずに1つの敷地について2割緩和規定を適用した分割



* 最低敷地面積基準が 80 m²である場合

※資料：尼崎市開発事前協議申請データ

< 参考 >

○尼崎市住環境整備条例（抄）

付 則

- 10 平成24年改正条例の施行の際現に住宅の敷地として使用されている土地で改正後の条例第18条第1項の規定に適合するもの（現に住宅以外の建築物の敷地として使用されている土地で、仮に住宅の敷地として使用されていれば同項の規定に適合するものを含む。）又は平成24年改正条例の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなる土地を、平成24年改正条例の施行の日以後初めて2以上に分割して各土地をそれぞれ建築物の一の敷地として使用する場合（市長が別に定める場合を含む。）においては、同項の規定にかかわらず、これらの敷地のうち住宅の用に供するもの（以下「住宅用敷地」という。）の面積は、一の敷地にあつては当該敷地の属する別表の左欄に掲げる地域の区分及び同表の右欄に掲げる住宅の区分に応じた最低敷地面積に規則で定める割合を乗じて得た面積以上、住宅用敷地の

うち当該敷地以外の敷地にあつては当該敷地の属する同表の左欄に掲げる地域の区分及び同表の右欄に掲げる住宅の区分に応じた最低敷地面積以上としなければならない。

●尼崎市住環境整備条例施行規則（抄）

（条例付則第10項の規則で定める割合）

第58条 条例付則第10項の規則で定める割合は、100分の80とする。

3 まちづくりの課題から見た改正の効果

平成23年1月に公表した「住宅建築に係る最低敷地面積の改正（素案）について」において、4つのまちづくりの課題から見た敷地面積のあり方を掲げており、改正による効果をみるにあたり、この4つの視点から検証を行う。

（1） まちなみ、住環境の保全

戸建分譲住宅の平均敷地面積は平成24年以降増大し、平成25年以降は約100㎡以上で推移している。また、空地面積の増大や、3階建てが減少して2階建てが増加していることは、建物の圧迫感が解消され、建物高さの統一感が感じられるため、ゆとりある住環境や良好な景観の形成につながっていくと考えられる。一方で、良好な景観形成にとって重要なオープンスペースの配置や外構のしつらえなどについては、面積だけで確保できるものではないため、別途誘導するための取組が重要である。

（2） 居住性・定住性の向上

敷地面積の増大に比べ、延べ面積に大きな変化は見られないが、平成25年1月の最低敷地面積の引き上げ後、2階建ての割合は年々増加している。

今回調査した戸建て分譲事業では市外からの転入も確認できたものの、敷地面積と市外転入率に関連性は見られなかった。

また、現在の状況では、敷地面積が100㎡以上であっても延べ面積が住宅マスタープランの成果指標である100㎡以上であるものは約半分で、敷地面積が第1種低層住居専用地域の基準である130㎡で約8割となっている。住宅購入者の世帯構成やニーズに起因するものであるのか、そのほかの要因が存在するのか、引き続き調査が必要である。

（3） 地震や火災に備えた安全安心のまちづくり

基準改正により敷地面積の増大と建ぺい率の低下が見られ、空地の確保による新たな密集市街地の再生産の抑制や、安全安心なまちづくりにつながっていると考えられる。しかし、特に密集市街地における老朽住宅は諸々の事業から建替えが進まないため、最低敷地だけでなく防災街区整備地区計画等の活用とともに、平成30年度より新たに創設した「隣地統合促進事業」による狭小地等の統合や建替え時のよりゆとりある住環境の形成に取り組むほか、建築基準法による準防火地域での準耐火建築物に対する建ぺい率の緩和についてもその影響を検討する必要がある。

（4） 高齢化社会に対応した住まい施策への対応

2階建てが増加していることは、今後、高齢者がますます増加することに伴い、高齢者にとっても住みやすい、住み続けることができる住宅供給につながっていると考えられる。それに加え、廊下や階段の幅、階段の手摺、階段の傾斜など、バリアフリー化対応や介護のしやすさといった

高齢化社会に対応した住宅への改善を行い住み続ける、あるいは、高齢者の住み替え後に利活用できる良質なストックとなるような、良質な住宅の供給には、別途誘導するための取り組みが必要である。

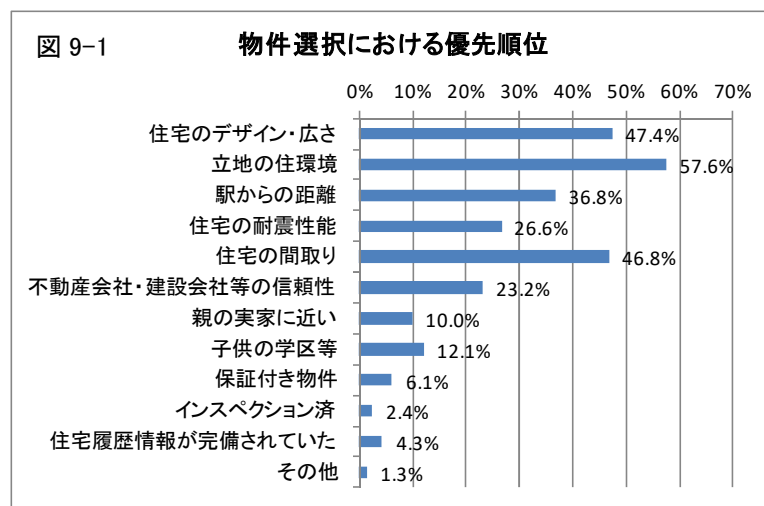
4 見直しの必要性について（結論）

(1) 最低敷地面積基準について

旧基準の改正から5年が経過し、戸建て住宅の平均敷地面積は100㎡以上で推移しており、基準を超える敷地面積で開発する物件も増えている。また、延べ面積に大きな変化は読み取れないが、2階建ての増加や建ぺい率の低下による空地率の上昇など、改正による効果が出始めていると考えられる。

しかし、物件を選択するときや住んでからの住宅・住環境において重要なことは敷地面積だけではない。土地・住宅に関する消費者アンケート調査によると、物件選択時に優先する項目として「立地の住環境」が57.6%で最も多く、次いで「住宅のデザイン・広さ」「住宅の間取り」「駅からの距離」という優先順位（図9-1）が挙げられている。また、国土交通省の平成25年住生活総合調査では、住宅の各要素に対する評価（不満率）（図9-2）として「高齢者などへの配慮」や「地震時の住宅の安全性」、住環境の各要素に対する評価（不満率）（図9-3）として「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」や「火災の延焼の防止」が、それぞれ上位に挙げられている。

尼崎市の課題であるファミリー世帯の定住・転入促進にあたっては、物件の選択だけではなく、暮らし続ける上で敷地の広さのほか、住環境に関しては、敷地境界に植栽を取り入れることや外構のしつらえ、セットバックによる空間の確保、良好な景観を創出が求められている（図9-4）。また、住宅については様々な世帯に合った住宅デザインや間取り、高齢化への対応と災害時の安全性、さらに通勤や生活の利便性等が求められている。



※資料：H28 土地・住宅に関する消費者アンケート調査（全国宅地建物取引業協会連合会）

図 9-2

住宅の各要素に対する評価（不満率）（全国）

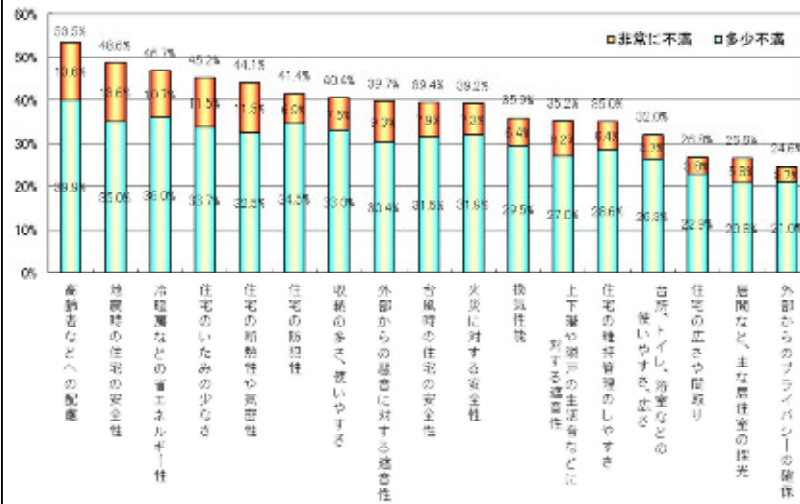
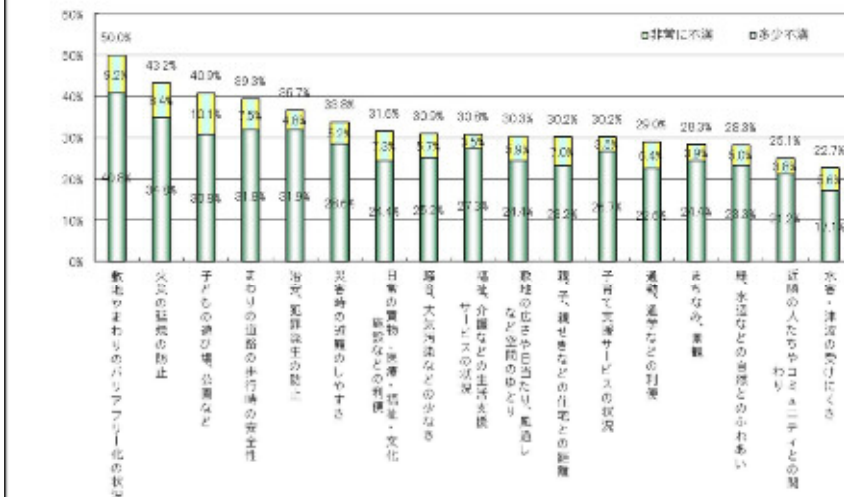


図 9-3

住環境の各要素に対する評価（不満率）（全国）



※資料：平成 25 年住生活総合調査（国土交通省）

図 9-4



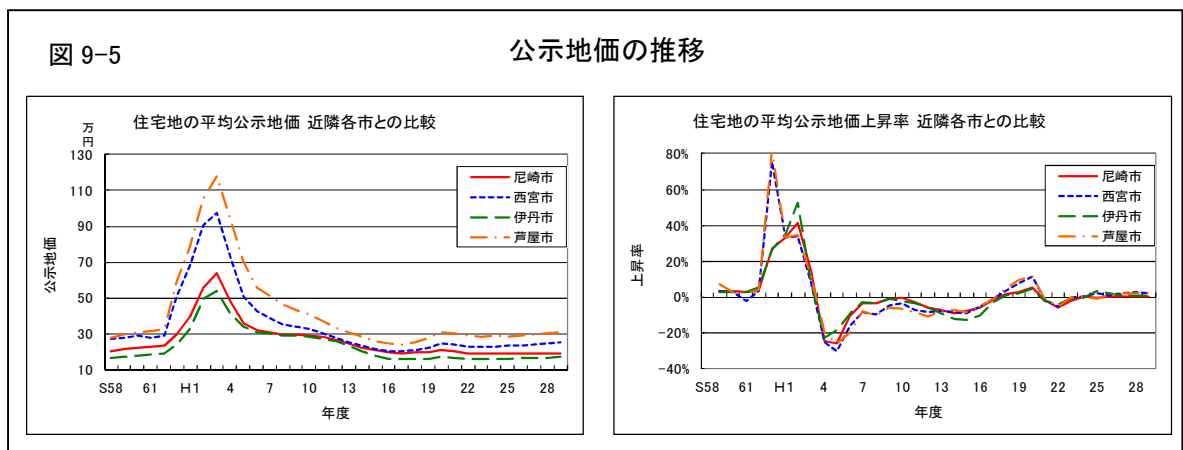
若王寺 2 丁目



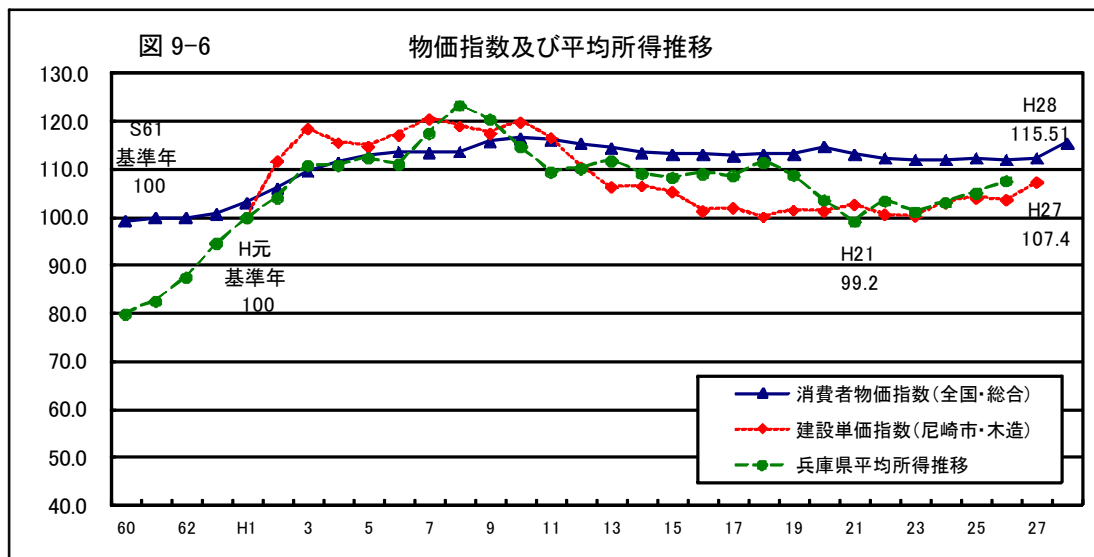
上坂部 1 丁目

また、全国的に人口減少・少子高齢化が進んでおり、尼崎市の世帯人口も減少していく中で住宅の新規需要は減少し、空家は今後も増加することが見込まれる。一方、尼崎市の住宅地の平均公示地価（図 9-5）はここ数年大きな変化はないが、物価指数及び尼崎市の木造の建設単価指数（図 9-6）はそれぞれ前年と比べて上昇している。

戸建分譲事業における敷地面積の増大と 2 階建ての増加等が見られ、改正による効果が出始めていると考えられるが、旧基準の改正の目的であった「まちなみ・住環境の保全」、「居住性・定住性の向上」、「安全安心のまちづくり」及び「少子高齢化社会への対応」については横断的な取組が必要であり、本市の喫緊の課題である子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入の促進と、住宅の敷地面積との関連性については明らかではないことから、最低敷地面積基準については、現時点での見直しは行わないこととした。今後は、「住みたい、住み続けたい」と思われる良好な住環境の形成と保全に向けた手段の一つとして、戸建分譲事業の動向や社会経済情勢を注視した上で必要な検討を行っていく。



※資料：国土交通省地価公示



消費者物価指数（総務省統計局）

建設単価指数（尼崎市統計書）

平均所得推移（兵庫県）（内閣府県民所得推移）

(2) 運用面の改善措置

上記(1)により、今回最低敷地面積基準の改正は行わないことにするが、条例及び規則の運用面について課題があったため、次のように改善する。

ア 条例付則第9項の規定が適用されるべき特定事案の土地の運用細則への明記

条例第18条第1項の規定の適用を除外する規定のうち、条例付則第9項は、その他の規定で適用除外することができない土地でやむを得ない事情により適用除外が必要とされるものが発生した場合に備えて、置かれている。

これまで、同項の規定の適用については、事業者から適用除外の相談を受けたときに、その事業対象土地が同項の「規則で定める土地」に当たるか否かを、その都度開発指導課長の決裁の下で判断し、事業者に回答していたため、その回答まで相当日数を要していた。

同項の規定は、市長の自由裁量に委ねたものであるが、濫用されるものではなく慎重な判断が求められる。しかし、これまで同項の規定が適用された土地の中では、前述の2(1)の①の事案（隣地建築物が自己敷地の一部に越境した状態で戸建て住宅を新築する事案）に係る土地及び同②の事案（住戸間の供用柱を残したまま長屋住宅の住戸一部を除却し、その底地において戸建て住宅を新築する事案）に係る土地が非常に多く、特に支障がないことから、迅速な事務処理のために、これらの事案を一例として尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則（以下「運用細則」という。）に明記しておくこととする。

イ 2割緩和規定が適用された土地に建築されていた住宅の建替えのための立法措置

前述の2(2)で述べたように、2割緩和規定が適用された土地を敷地として建築された住宅が建替えの時期を迎え、その土地を一つの敷地として戸建て住宅を新築しようとするときは、常識的には条例第18条第1項の規定の適用除外を認めるべきであると思われるが、現行の条例及び規則では明確な規定が置かれていない。

そこで、趣旨解釈に頼らず、疑義の余地が無い状態にしておく必要があると考えた結果、上記のような土地は条例付則第9項の規定の適用対象となることを規則に明記しておくこととする。

規則改正案

改正後	改正前
（条例付則第9項の規則で定める土地） 第57条 条例付則第9項の規則で定める土地は、次のとおりとする。 <u>(1) 住宅用敷地のうち条例付則第10項の規定により最低敷地面積に規則で定める割合を乗じて得た面積以上とされた敷地を一の敷地として住宅（同項の規定による分割後初めて建築されたものを除く。）を建築しようとする場合におけるその土地</u> <u>(2) 前号に掲げるもののほか、その周辺の状況等に照らし、最低敷地面積以上の敷地面積を確保することができないことにつきやむを得ない事情があると市長が認める土地</u>	（条例付則第9項の規則で定める土地） 第57条 条例付則第9項の規則で定める土地は、その周辺の状況等に照らし、最低敷地面積以上の敷地面積を確保することができないことにつきやむを得ない事情があると市長が認める土地とする。

5 今後のスケジュール

平成31年 1月30日 尼崎市住環境整備審議会（報告）

同年2月以後 規則及び運用細則の改正