

参考 尼崎市の住宅を取り巻く事情（関連データ）

1 人口の推移

尼崎市の人口は南部北部ともに平成 21 年までは横ばい状態であったが、この数年はやや減少している。

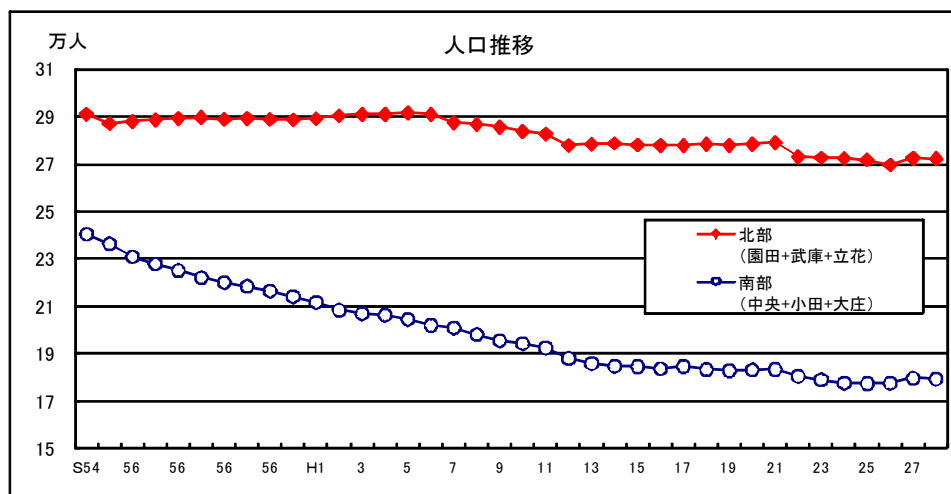
また、平成 27 年に今後の人口減少社会を見据えた尼崎版総合戦略を策定するに当たり、尼崎市の人口の現状を客観的に分析し、今後めざすべき将来の方向と人口の将来展望を共有するために「尼崎人口ビジョン」を策定した。

尼崎市の人口は、産業都市として発展してきた歴史のなかで、高度経済成長期に労働者が多く流入したことによって増加し、昭和 46 年にそのピークを迎えたが、その後は一貫して減少傾向が続いている。

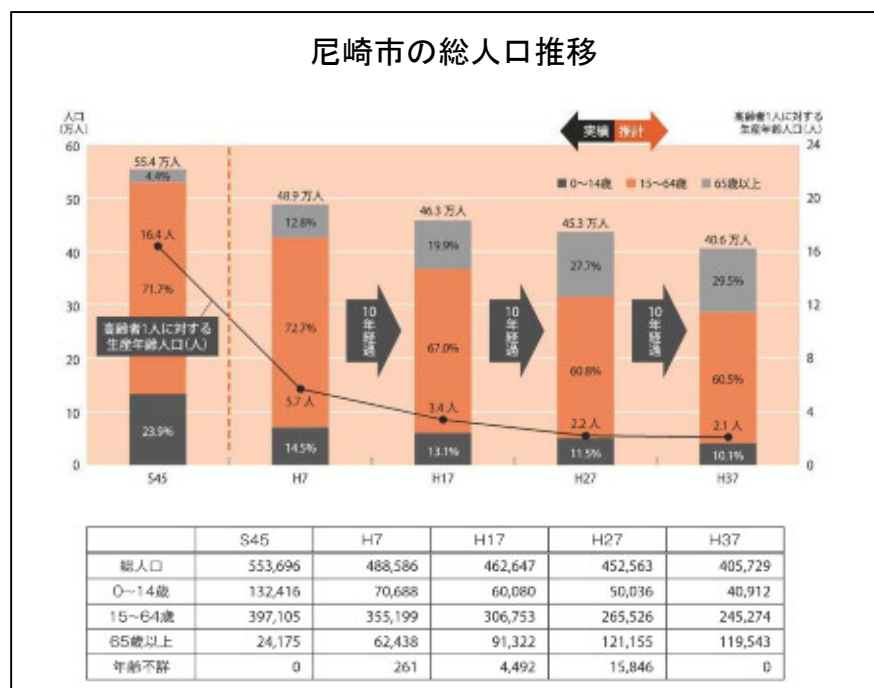
平成 37 年の将来推計人口については、尼崎総合計画（前期計画）策定時には 40 万 1 千人と見込んでいたが、人口減少が若干鈍化傾向にあることから、現在では 40 万 6 千人と見込まれている。

しかし、人口減少や少子高齢化の大きな傾向は変わっておらず、このまま傾向が変わらなければ平成 52 年には 34 万 1 千人にまで減少すると見込まれている。

そういったことから、後期計画期間中においても、引き続き人口の年齢構成バランスを意識しながら、人口減少等の傾向を緩やかにしていくため、子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入の促進に向けて、施策を連携して重点的に取り組んでいくことが重要である。



尼崎市統計書



尼崎市後期まちづくり基本計画

2 空家と世帯数の推移

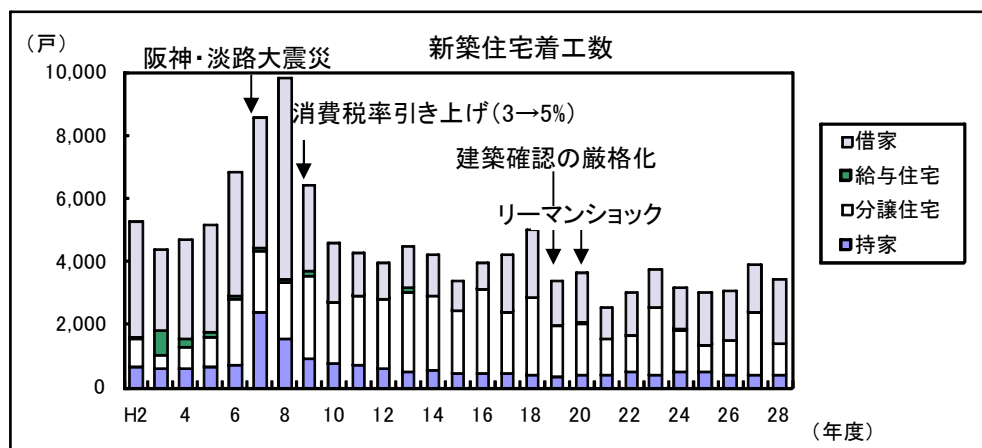
尼崎市における空家は、平成 15 年には 34,480 戸と推計されていましたが、平成 25 年には 38,610 戸と推計されており、近年 10 年間で約 4,000 戸増加している。また、近年 10 年間の住宅総数と世帯数の推移を比較すると、世帯数の増加（17,118 世帯）以上に、住宅総数の増加（29,970 戸）の方が大きく、今後もますます空家は増加傾向にあると考えられる。



尼崎市空家対策等計画

3 新規住宅供給の推移

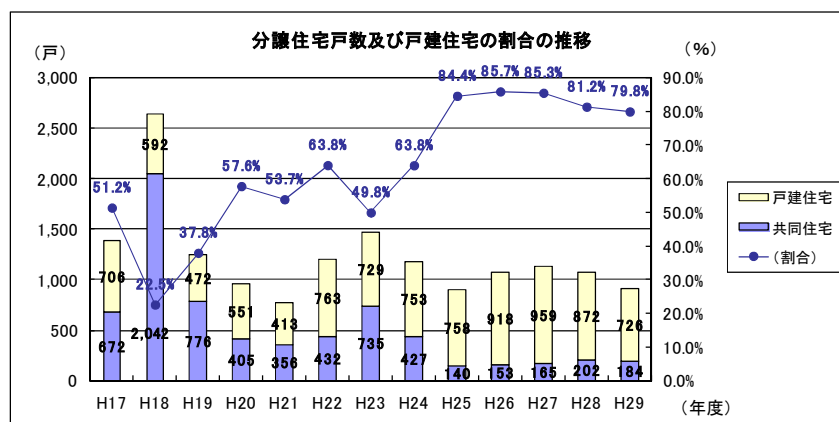
新築住宅着工数は、平成9年度以降多少の増減はあるものの減少傾向にある。



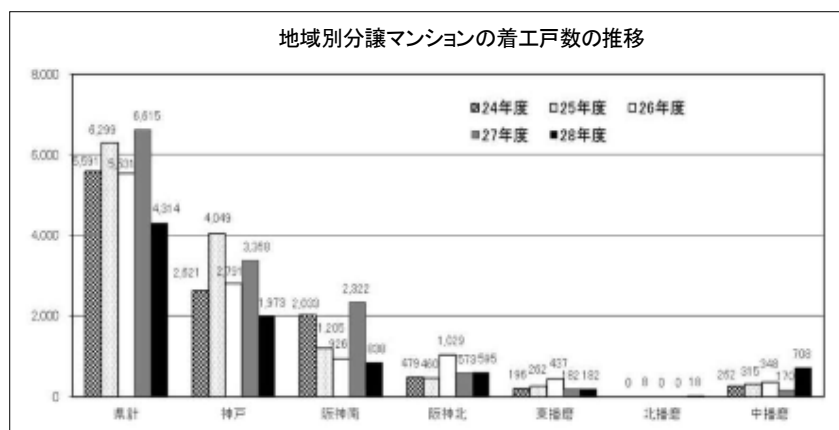
尼崎市統計書

4 分譲住宅戸数の推移

分譲住宅の建築確認申請件数は平成19年度以降1,000戸を中心に推移しており、平成23年までは共同住宅と戸建て住宅の割合はほぼ一定している。ただし、平成23年から平成25年にかけて尼崎市及び阪神南地域において分譲マンションの新築着工戸数は大きく減少している。これは、長引く不況や建設費の高騰、駅周辺のマンション用地の確保が困難になっていること等がその要因と考えられる。



※資料：尼崎市建築確認申請データ



※資料：兵庫県新設住宅着工の特徴

5 尼崎市内の新築戸建て住宅の取引価格

土地総合情報システム（国土交通省による不動産市場のデータベース）に登録されている平成20年度から平成24年度までと、平成25年度から平成29年度までに取引された住宅付き土地の取引価格*についてそれぞれ調査した。

敷地面積は80～110㎡が多く、価格帯は2千万円後半から4千万円までが多い。また、70㎡未満の敷地では2千万～3千万の価格帯も多く見られることから、低価格の物件も供給されていることがわかる。

*取引価格は、土地と建物を取引された購入者を対象に国土交通省がアンケート調査を実施し、その結果得られた回答データである。

（価格帯と敷地規模ごとの件数）

・H20～H24

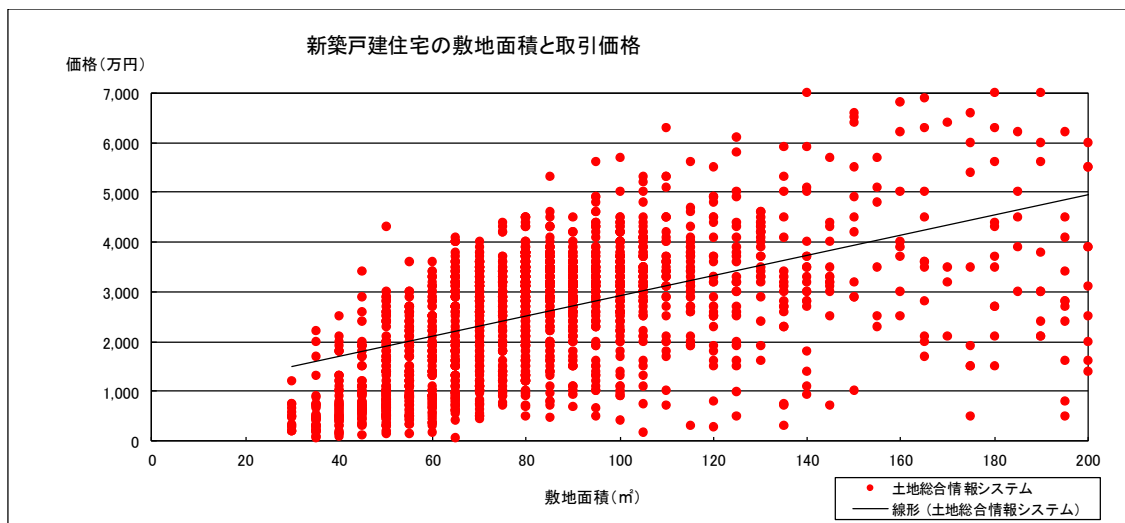
	50㎡未満	～70㎡	～80㎡	～90㎡	～100㎡	～110㎡	～120㎡	～130㎡	～150㎡	150㎡以上	計
～2千万円未満	7%	13%	4%	2%	1%	1%	0%	1%	1%	1%	31%
～2.5千万円	0%	2%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	8%
2.5～3千万円	0%	2%	3%	3%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	13%
～4千万円	0%	2%	5%	8%	6%	4%	2%	1%	1%	2%	32%
～5千万円	0%	0%	0%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	8%
～1億円	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	6%
1億円以上	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	3%
計	8%	20%	14%	16%	9%	9%	4%	3%	4%	13%	100%

・H25～H29

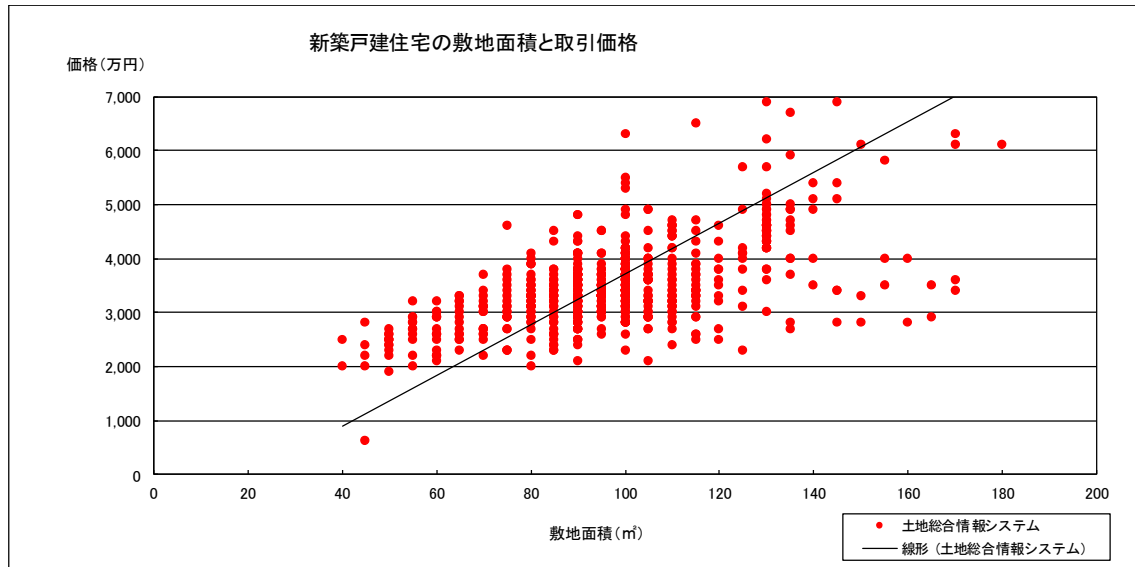
	50㎡未満	～70㎡	～80㎡	～90㎡	～100㎡	～110㎡	～120㎡	～130㎡	～150㎡	150㎡以上	計
～2千万円未満	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
～2.5千万円	1%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
2.5～3千万円	0%	5%	2%	2%	1%	2%	1%	0%	0%	0%	15%
～4千万円	0%	2%	3%	9%	18%	14%	6%	1%	1%	1%	55%
～5千万円	0%	0%	0%	1%	2%	4%	2%	1%	6%	0%	18%
～1億円	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	1%	5%
1億円以上	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%
計	1%	8%	6%	13%	22%	22%	10%	4%	10%	5%	100%

土地総合情報システム

・H20～H24



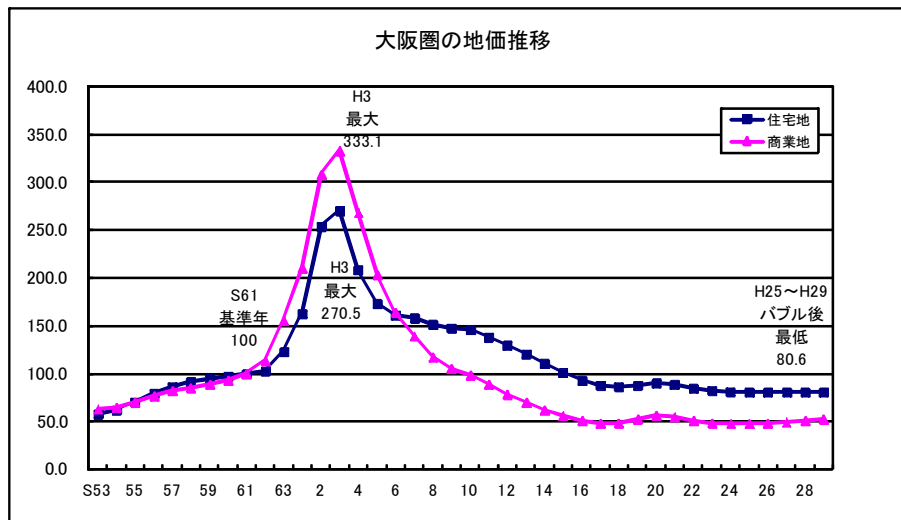
・H25～H29



土地総合情報システム

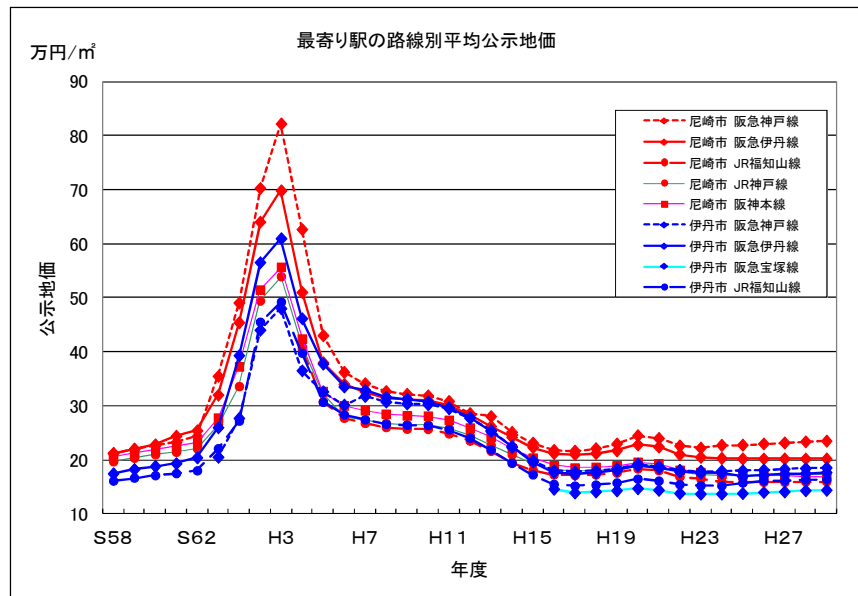
6 地価の推移

平成 29 年度の都道府県地価調査によると、大阪圏の住宅地の公示地価は平成 25 年度から横ばいだが、商業地の公示地価は上昇している。



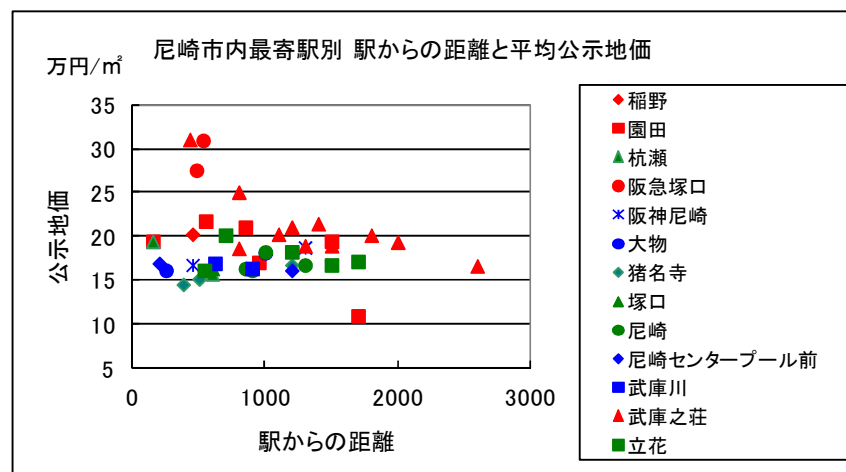
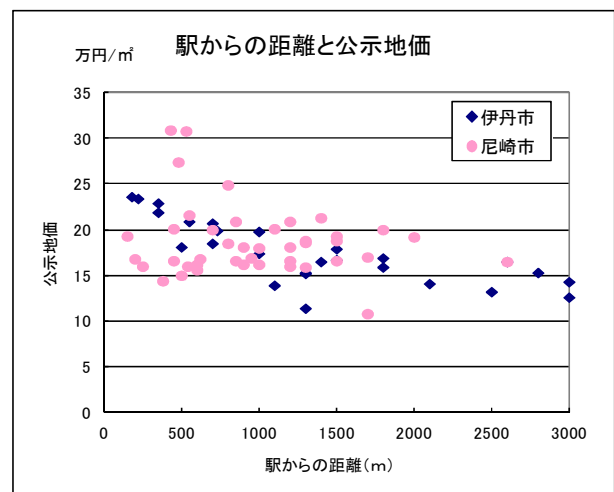
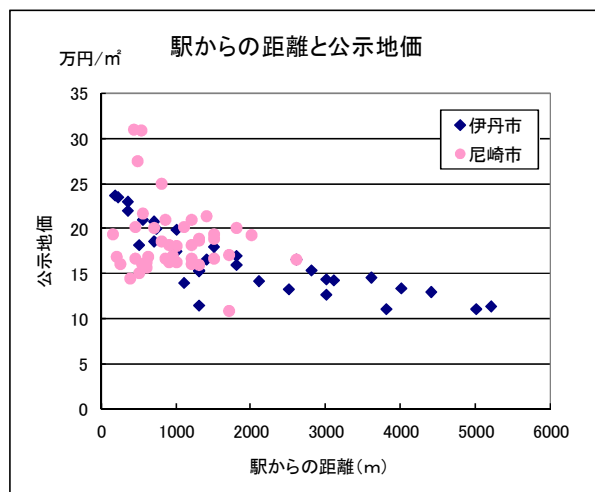
公示地価（国土交通省）

尼崎市と伊丹市の最寄り駅の路線別平均公示地価推移をみると、尼崎市の阪急神戸線沿線が最も高い地価で推移している。



平成 29 年の公示地価と駅からの距離の関係を、尼崎市と伊丹市とで比較した。尼崎市は駅から 3km 以内、特に 2km 以内に集中しており、駅からの距離による地価の差異に相関は低いのに対し、伊丹市では駅から遠くなるほど地価が低くなっている。

尼崎市では阪急武庫之荘、阪急塚口の駅から近い地点が非常に高くなっている。



公示地価 (国土交通省)

7 敷地規模

敷地面積と階数の違いによるまちなみの違いを写真に示す。

敷地面積の増大による空地の増加と道路側での階数の低減により、圧迫感が低減され、ゆとりある住環境の形成が図られつつあることが感じられる。



写真①（敷地面積約 70 m²、3 階建て）



写真②（敷地面積約 80 m²、3 階建て）



写真③（敷地面積約 80 m²、2 階建て）



写真④（敷地面積約 90 m²、2 階建て）

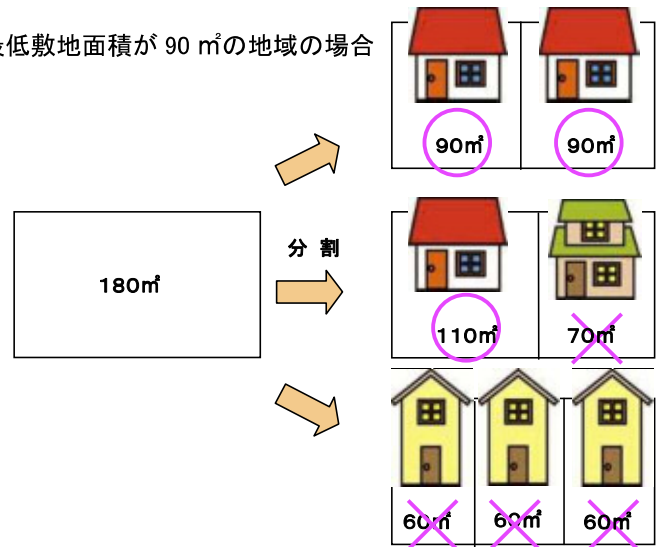


写真⑤（敷地面積約 100 m²、2 階建て）

平成 25 年 1 月 1 日から 住宅の最低敷地面積基準が変わりました

- ◆尼崎市では、快適で質の高い住まい・まちづくりに向け、ゆとりある住宅地を形成するため戸建住宅と長屋住宅の最低敷地面積を定めています。
- ◆施行時点で基準より小さな敷地（既存不適格敷地※）では、土地を分割しなければ住宅を建てることはできません。事前協議申請の際、土地の登記事項証明等を添付してください。
- ◆新しい基準は、平成 25 年 1 月 1 日以降に尼崎市住環境整備条例第 23 条の規定による事前協議申請を提出するものに適用されます。
- ◆5,000 m²以上の開発行為については、平成 25 年 1 月 1 日以降に都市計画法第 30 条第 1 項の規定による開発許可の申請を提出されるものに適用されます。

最低敷地面積が 90 m²の地域の場合



原則として、90 m²より小さい敷地に分割して建築することはできません。

最低敷地面積基準表

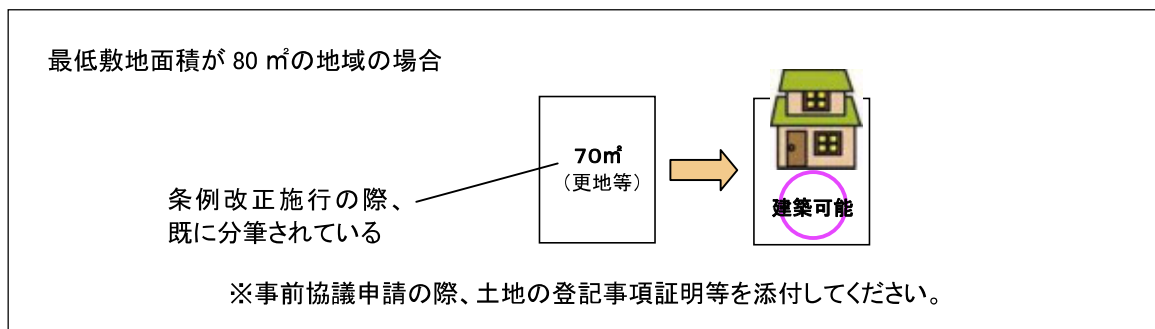
		住宅の 種類	最低敷地面積（1戸あたり）	
			新基準 （平成 25 年 1 月 1 日～）	旧基準 （平成 24 年 4 月 1 日～）
用途 地域	第 1 種・第 2 種 低層住居専用地域	戸建 長屋	130 m ²	同左
	第 1 種・第 2 種 中高層住居専用地域	戸建 [※]	90 m ²	80 m ² （JR 東海道本線以南 の地域は 70 m ² ）
		長屋	80 m ²	60 m ²
	第 1 種・第 2 種 住居地域 準住居地域	戸建 [※]	80 m ²	70 m ²
		長屋	70 m ²	60 m ²
	準工業地域 工業地域	戸建 [※]	90 m ²	70 m ²
		長屋	80 m ²	60 m ²
	商業地域 近隣商業地域	戸建 [※]	70 m ²	—
		長屋	60 m ²	—
5,000 m ² 以上の許可を要する開発行為		戸建	100 m ² （第 1 種・第 2 種低層住居 専用地域内は 130 m ² ）	—

※ 2 戸 1 棟の長屋住宅を含みます（戸建住宅と同じ基準です）。
長屋住宅は、1 戸当たりの敷地面積です。

■ 最低敷地面積に係る規定の適用除外（既存不適格敷地※）について

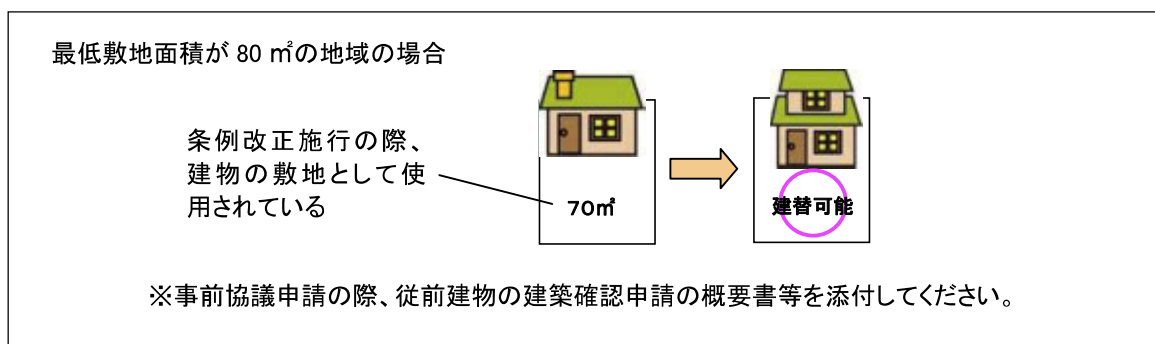
最低敷地面積に係る規定は、次のいずれかに該当する土地について、当該土地の全部を一戸建ての住宅の一の敷地敷地として使用する場合には、適用しません。

- 1 平成 24 年 4 月 1 日条例改正施行の際、既に分筆されている土地で、平成 24 年 4 月 1 日施行の条例及び規則の最低敷地面積の基準に適合しないもの。

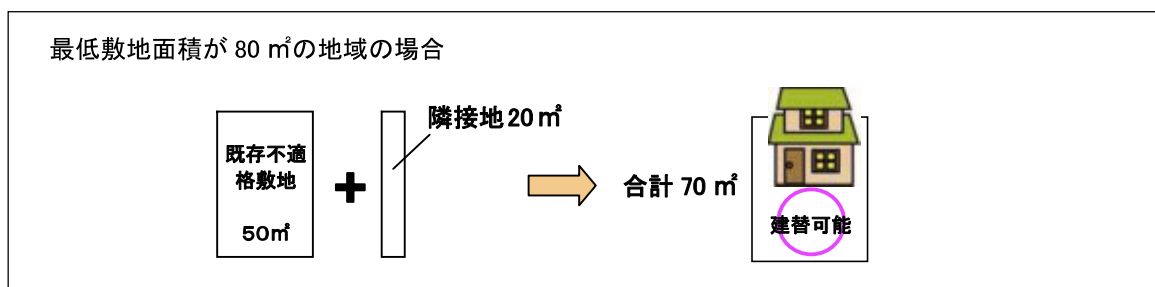


- 2 平成 25 年 1 月 1 日条例改正施行の際、既に分筆されている土地で、最低敷地面積の新しい基準に適合しないもの。ただし平成 24 年 4 月 1 日施行の条例及び規則の最低敷地面積の基準に適合しないものを除く。

- 3 条例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最低敷地面積の基準に適合しないもの。（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。）



- 4 既存不適格敷地に、隣接する土地の全部又は一部を加えても最低敷地面積の基準に適合しないもの。



（注意） その他の場合は窓口で相談書を提出の上、ご相談ください。

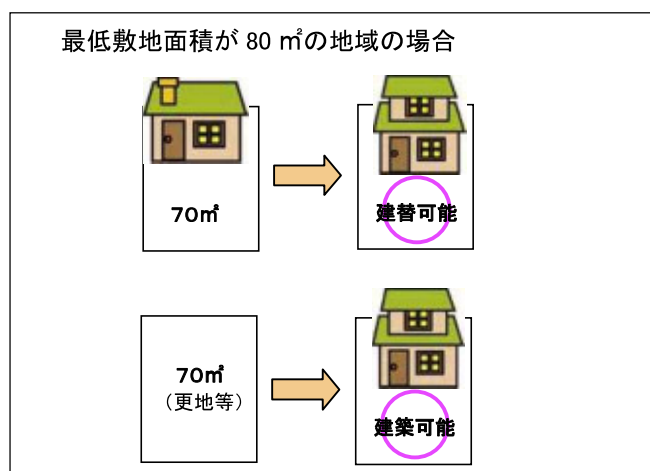
平成 24 年 4 月 1 日から

住宅の最低敷地面積に関する運用ルールが変わりました

■ 既存不適格敷地の取扱いの変更

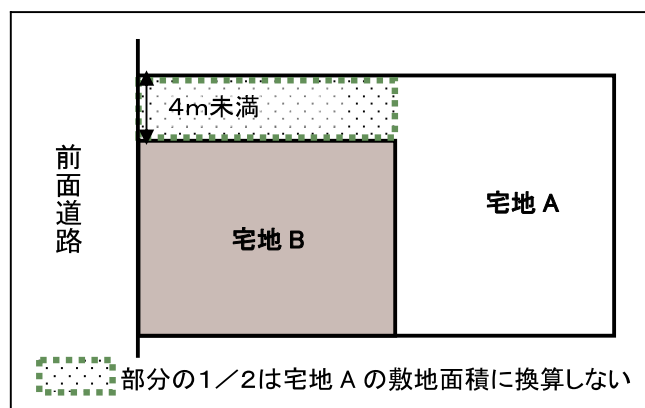
最低敷地面積基準は、土地を分割して新たに住宅を建てる場合に適用されます。既存不適格敷地である場合、事前協議申請の際、土地の登記事項証明等を添付してください。

なお、売り建て住宅等の「自家自住」の扱いは無くなりました。



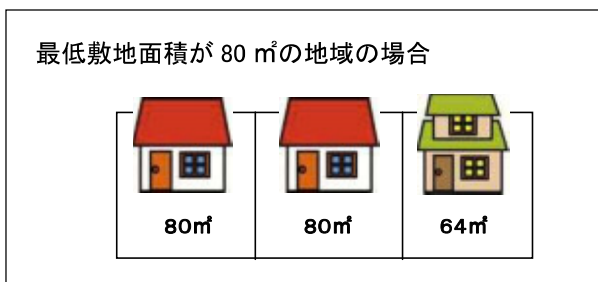
■ 旗竿状敷地の面積算定方法

敷地が路地状部分のみによって道路に接しており、その接道部分が幅 4m 未満の場合、当該敷地を「旗竿状敷地」として路地状部分の面積の 2 分の 1 を敷地面積から除外した面積を、最低敷地面積基準に適合させてください。



■ 1 区画のみ面積基準を緩和します

ひとつの土地を複数の敷地に分割する場合、1 区画に限り最低敷地面積基準に 0.8 を掛けた面積で建築可能です。



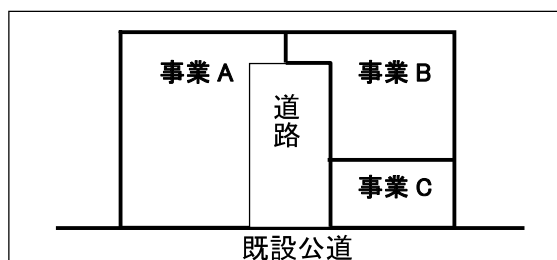
■ 上記の緩和は一度だけ適用します

新たに設置する道路に接する場合、1 年以内に同じ所有者の土地を開発する場合、1 年以内に同じ事業者が隣接した土地で事業を行う場合、一体の事業とみなし、上記の緩和は一度だけ適用します。

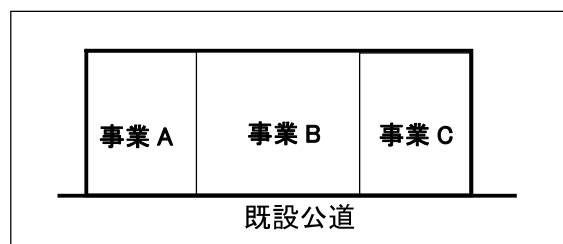
※ 1 年以内とは、ひとつの事業の事前協議申請が完了してから、次の事前協議申請を行うまでの期間をいいます。

次の開発 A、B、C は一体の事業とみなします

新たに設置される道路を共有し接する場合



1 年以内に同じ所有者の土地又は隣接した土地を開発する場合

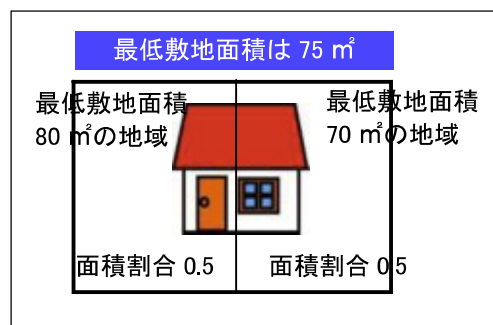


■ 建築物の敷地面積の最低限度が定められている地区計画区域内の場合

	地区計画が本基準を上回る場合	地区計画が本基準を下回る場合
戸建住宅 (2戸1棟の長屋住宅を含む)	地区計画に定める敷地面積の最低限度	地区計画に定める敷地面積の最低限度
長屋住宅 (1戸あたり)	本基準	地区計画に定める敷地面積の最低限度から 10 m ² を引いた値
5,000 m ² 以上の許可を要する開発行為における戸建住宅	地区計画に定める敷地面積の最低限度	本基準

■ 敷地が最低敷地面積の異なる2以上の地域にまたがる場合

それぞれの地域の最低敷地面積に、その敷地の当該地域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とします。



■ 公共事業の施行により敷地面積が減少する場合

平成 24 年 4 月 1 日以降に、土地区画整理事業や道路整備などの公共事業の施行によって、敷地面積が減少して基準を満たさなくなった場合は、この基準は適用しません

■ 同一事業地内において、二世帯の直系親族が専用住宅を2戸建築する場合の1戸当たりの最低敷地面積は、事業地全体の敷地面積が基準敷地面積（最低敷地面積×2戸）を確保されている場合には、その割合は問いません。

◆新しい運用ルールは、平成 24 年 4 月 1 日以降に尼崎市住環境整備条例第 23 条の規定による事前協議申請を提出するものに適用されます。

問い合わせ先 尼崎市役所 都市整備局 開発指導課
〒660-8501 尼崎市東七松町1-23-1
電話 06-6489-6612
FAX 06-6489-6597