

第1回尼崎市住環境分科会 会 議 録

令和6年10月17日

尼崎市都市計画審議会住環境分科会

1 開催日時

令和6年10月17日（木）午前10時から午前12時まで

2 開催場所

尼崎市役所 本庁舎 北館4階 4-1会議室

3 出席委員

学識経験者	赤澤 宏樹	荒木 修	小林 靖子	宮野 順子	山根 聡子
市民代表	植田 アツ子	長谷川 佳代	山下 貴世華		
産業界代表	福田 泰彦				以上 9名

4 事務局出席者

副市長	森山 敏夫
都市整備局長	藤井 大輔
都市計画部長	樋上 喜宏
住宅部長	小島 寿美
土木部長	仁尾 克己
都市計画課長	赤松 建吾
都市計画課係長	稲葉 大志
開発指導課長	鄭 英柱
開発指導課係長	津川 直子
開発指導課係長	前田 昌哉
開発指導課技師	田中 佑弥
住宅政策課長	田村 昌信
公園計画・21世紀の森担当課長	富田 聡一郎

5 傍聴者 なし

6 分科会の経過

(1) 分科会開会

事務局より開会宣言

副市長及び会長より挨拶

事務局より出席委員は9名であり、所定の定足数に達している旨の報告

(2) 委員及び事務局の自己紹介

(3) 副会長の指名

赤澤会長より、清水委員を副会長に指名

(4) 会議録確認委員の指名

赤澤会長より、宮野委員及び福田委員を会議録確認委員に指名

(5) 報告

○尼崎市住環境整備条例の一部改正について

事務局より、内容の説明

(発言の要旨)

事務局：本日欠席の委員Aからは事前の説明を行った際「請願等を踏まえての条例改正なのであれば、もっと踏み込んでいいと思う。また、説明をすればそれで完了と事業者側に思われたいようにしてほしい。」という意見をいただいている。委員Bからは特段の意見はいただいている。

委員 C：請願が採択されて1年程度で今回の条例案が示されている。非常に早いペースで進んでいることに十分に市議会で議論されたのか疑問に思う。今回の条例案について、現在建築するにあたり多くの規制がある。それら全てを適合したものを建築するにも関わらず、保育所等に関り、事前説明するというのは一手間増えることになる。円滑に話が進めば良いが多くのトラブルが想定される。例えば、保育所等側の過剰な要求が懸念される。そうしたことが続くと保育所等の隣接地の資産価値の減少にもなりかねない。そうした中で、現在尼崎市において、年間の紛争件数がどれくらいあるのか。また、参考資料にある名古屋市は条例施行後にトラブル件数の減少などの効果はあったのか。

事務局：尼崎市での年間の紛争件数については、平均すると年間約1件程度である。今回の条例案による尼崎市の過去5年間の説明対象件数を調査すると5件以下程度である。名古屋市での状況を確認すると年間約70件程度とのことである。名古屋市は市域面積が尼崎市の6倍以上あり、また、小学校等が含まれることから説明対象施設の種類が多い。そのため、件数は多いが約70件のうち、保育所等は半分程度と聞いている。それらを尼崎市に置き換えると、単純計算にはなるが面積比で割ると6件程度となり尼崎市と大差ないと考えている。次に名古屋市の条例施行後について、担当者への聞き取りでは、条例施行前から要綱による指導を行っていたことから、条例化されたことによるトラブル件数の増減はあまりないと聞いている。

会長：施策の大きな背景としては社会的な公平性を目指すところかと思う。特に尼崎市は名古屋市と比べて面積も狭く、密集度はさらに高い。そのような紛争化しやすいということも懸念される中での、一歩踏み込んだ施策かと思う。

委員 D：紛争調停が年間約1件程度、説明対象件数が5件以下程度というのは、保育所等の隣接地なのか。

事務局：先ほどの紛争調停の件数は保育所等の隣接地であるかは無関係であり、紛争調停に至っているのが年間約1件程度という意味である。把握している範囲では保育所等で紛争調停に至ったのは過去20年程度で2件である。また、説明対象件数が5件以下程度というのは、この条例案の制度が施行されたと仮定した場合、過去5年間の事例を調査した結果、保育所等が説明対象となる事例の件数である

事務局：現行制度では紛争調停に至るまでの間に現地には表示板を掲出し、説明の求めがなされれば事業者側が説明会等を開催し、そこで様々な話し合いがなされる。課題が残るようであれば、意見書という形で、近隣住民側から市に手続きがなされ、それを見解書とい

う形で、事業者側から返答してもらおう。それでも課題が残るという場合、最後に紛争調停という手続きとなる。既存の中でも、紛争調停を行う最後の手続きに至るまでの間にできるだけ紛争を防止するため、行政も様々な指導助言を行っている。それでも結果的に年間約1件程度が紛争調停に至っているところである。今回の条例案については、その既存の制度より、少し早くに事業者側に説明してもらおうものであり、計画が固まる前に保育所等と話し合うことにより、可能な範囲で計画に配慮をしていただくことを期待するものである。説明の時期を早めている点については、できるだけ紛争の防止に繋げていきたいという思いがあり、今回の制度設計となっている。

会 長：お互いに歩み寄る余地を作るというところである。かつて、都市美審議会でも同様の事例があり、協議時には既に計画が固まっており、建物の向き等の変更を要望しても変更できない。結局、緑を植える等の対処療法的なところしかできない。根本的にはお互い住宅の質や周りの環境も良くなるのだが、難しい現状がある。このような、法律に定められたところではない、一歩先を行く部分については、できることから進めるといったまちづくりの趣旨を説明いただいたように感じる。よく分かった。

委 員 E：お互いが尊重し、配慮し合わないとは成立しないと思う。ガイドラインに載せていく内容は丁寧にする必要がある、例えば、日照の確保に関しては比較的合意されると思う。ただ一方でプライバシーの保護を載せることで、園庭が一切見えてはいけないといった既成事実化していくような表現に繋がると良くない。それが保育所等の建設反対という流れを煽るものにはなってはならない。そこが懸念である。ガイドラインにどの領域まで踏み込んで載せるのかというあたりは十分に配慮した表現にされた方が良いと思う。

会 長：ガイドラインはまだか

事 務 局：ガイドラインまだである。本日いただいた意見を反映させていきたいと考えている。

会 長：ガイドラインだけでなく、良い事例等を蓄積していき共有することも重要かと思う。共有する運用はガイドラインには載せないかと思うが、スキームとしてあれば良いと思う。

委 員 F：条例のどの部分にこの規定を追加する予定で考えているのか。

事 務 局：詳しくは検討できていないが手続き一つを条文に追加することを考えている。

事 務 局：今回説明させていただくのはどういう手続きを増やして、どういう仕組みにするかというところでご意見をいただきたいと思っている。手続きの概要については、今後パブリックコメントもさせていただいて、その後本条例のどの部分にどのような記載内容で反映させるか本市の法制部署と協議の上、条例に盛り込み込んでいき、市議会にも説明し審議をいただいてからの条例改正になる。今回ご意見をいただくのはその前段階であると理解いただけたらと思う。

委 員 F：具体的な条文ではない。既存のプロセスの流れの中で同じような内容をどこかに追加するのか、全く違う内容を新たに追加するのか、条例の全体が変わるのか、変わらないのか、よく分からなかったため、質問したところである。

会 長：この条例は様々な住環境整備に関することが規定されており、今回の改正内容ではそのようなことにはならないと思うが、もし、この条例の全体が変わるようなことになれば改めて我々に市から説明があると思う。条例を定めてから運用のことを決めるというイ

メージもあるが、運用を決めてからそれを担保する条例を定めて、着実にいうという流れということか。具体的には事前協議制度の条文の中に今回の個別の対象などを追加していくということが考えられるのかなと思うがどうか。

事務局：はい。そのように考えている。

委員 G：説明のレベルによって、計画変更に影響すると思う。具体的にはどのようなレベルの説明を想定しているのか。

事務局：できるだけ計画変更ができるタイミングで説明していただきたいと思っている。そのような趣旨をガイドラインの冒頭部分に載せて、お互いに話し合っただけのように考えている。例えば、事業者側の説明が不十分の状況で終わらないように、行政が間に入り、事業者側に指導助言していくことになるかと思う。報告書の案もこれからだが、その中にどういう話し合いをしたのかを求めるため、その内容に応じてはもう1回説明に行くことを指導助言することもあるかと考えている。

会長：プロセスの相談を受けるあたりで行政がご助言いただけるということか。

事務局：はい。

会長：ガイドラインの作成と指導助言を運用するということで、担当課は間違いなく大変にはなるがよろしく願いたい。図面は求めないのか。図面まで求めると変更できない段階の可能性があるので、基本計画ぐらいの段階ということか。

事務局：話し合いを始めていただいて徐々に精度が高まっていき、複数回行ってもらうことを想定しており、後半には図面が出てきてほしいと考えている。ただ、建物高さによっては遠く離れた場所の保育所等に説明に行く場合がある。保育所等側からすると図面の確認が無くても話し合いが終わる可能性もあることから、図面を細かく規定するのは難しく、今のところ運用上は明確にしていない。

会長：難しいところではあるが、事業者側はすぐに図面は作成するのではないかという懸念もあり、最初に窓口に来た時には図面が作成されている場合が想定されるため、事前周知がかなり重要なのかなと思う。

委員 D：建築計画を話し合うところで、住民側は十分に話し合いがなされていないと、事業者側は十分に話し合いがなされたらと、反対の意見であるのが多数である。紛争調停だと調停委員が判断するが、この条例案ではどう判断するのか。また、良心的な事業者側は事前にシミュレーションを行い、収益性を担保しつつ、住環境にもなるべく配慮した計画をするため、譲歩の余地がない時点で紛争調停を受けることがある。それ以外の事業者側は収益性を優先して、後から譲歩することで、住環境に配慮した計画と捉えられることがある。住民側は計画過程を分からないため、事業者側のフォローも必要かと思う。当然に法律は順守し、住環境に配慮する計画の中で、さらに話し合いとなると負担になる。例えば、期間の目処を考えると、どの状態になったら報告書の作成を行い、事前協議書を提出するという段階になるのか、あらかじめ目処がいるのではないか。

事務局：この制度の趣旨が、後に紛争調停があるため、保育所等側が事前に情報を得ることができ、相談することができるといったところに主眼を置いている。どこかのタイミングで判断することに運用上はなるかとは考えている。どこで判断するかというのは、どのよ

うな案件があるか分からないため、悩んでいるところではある。

会 長：既存の制度がある前提でということか。

事 務 局：はい。

会 長：理解できるけど納得できないということで紛争調停まで行くことがある。事業者側が最初から配慮した案を提示したら、計画の変更する余地がなく紛争調停に至ることや最初から行う予定だが余地を残し、説明後に変更することで納得感を持たせる等のテクニク的なところもあり、そこに行政が介入するのは難しいところである。制度自体に欠けているところがあるというよりかは、できるだけ運用により、どのような事業者側の説明の仕方や保育所等側の意見があったとしても、長引かない範囲で複数回は事前説明をしてもらう、これは運用で指導助言していくことかと思う。懸念が多いが、行ってから分かることが多いということもあるところが運用と思う。

委 員 E：いきなり制度が変わり保育所等側に事業者側が説明に来られても理解できないまま終わることも多々あると思う。既存の保育所等側に対する説明をどう考えているのか。

事 務 局：まずは開発指導課だけでなく、保育部局や教育委員会の部署にも相談していただくこととしている。開発指導課に事業者側が相談に来られて、その中で対象施設の確認を行うため、事前に対象施設には連絡を入れるよう考えているところである。

委 員 E：制度の変更の周知はどうするのか。

事 務 局：保育園長会等といった場で説明をしていく予定である。

副 市 長：法令の範囲で許されるものは建てるという原則の中で行政は何を行っていくか考えなければならぬ。その中で折り合いのつけ方をどうするかということの話し合いだと思っている。その一つの手段として、行政は住環境整備条例で事前協議という制度があるので、この段階でしっかりと折り合いのつけ方を支援するような制度設計をしていきたいと考えているのが今回の条例改正の一番の趣旨である。問題が起こってから周知するという話ではなく、行政はこの制度ができたなら、まず周知して、尼崎市で保育所等の周辺で建築する場合には、こういう事前の協議手続きが必要であることを分かっていたら。それから保育所等側に対しては、行政はこういう制度設計を行ったため、こういう形で問い合わせがあるかもしれない。その際はどこに確認していただいた助言をいただけるという仕組みを作ることで、この制度は回っていくと思っている。個別の問題が起こってから運用するのではなく、起こる前に事前にこういう制度があるということをしっかりと周知する。かつ、ガイドラインを示すことによって、こういうことに対して配慮できる建築であるのかどうかということは、お互いに分かっていたら必要があると思っている。その内容をもって説明し、譲歩できるところがあるのかないのかとか、話し合いを重ねていただきたいと思っている。

委 員 H：なぜ、私たちのまちづくり協議会ができたかということ、突然に静かな住宅街の中に高いマンションが建つということで住民側が反対したが、既に計画が決まっている。このままではいけないというところからまちづくり協議会ができた。まちづくりルールを条例化することで、建物が建つときには必ずまちづくり協議会と事前協議を行うということになり、事業者側は行政から説明を受けた後にまちづくり協議会との事前協議に来るので、

今までよりも事業者側が検討してくれる。事前に条例での決まりがあるまちと思って事業者は計画するため、まちづくり協議会との事前協議も問題なく終わる。事業者側には制度があるだけでも効果があると思う。

会 長：条例というのは地区計画のことでよいか。

委 員 H：私の地区にあるルールは地区計画ではなく、地区まちづくりルール制度のことである。

会 長：予防策でもあるし予防のリテラシーを上げるというか、この地区で目指していることが分かればお互い歩み寄り、共に一緒にまち作りしやすいことがある。事務局や担当課も含めて懸念事項が多いが、行いながら考えるということも一部残しながら、それを担保する条例改正に向けて、ご準備を進めていただければと思う。

○緩衝緑地の敷地算入に係る取扱基準について

事務局より、内容の説明

(発言の要旨)

事 務 局：本日欠席の委員Aからは意見として主にポイントとしては2点いただいている。1点目は「緩衝緑地制度を住工混在地の対応として評価をしている。その前提で緩衝緑地の敷地算入により容積が増える側面があることから、敷地算入する方向に進んでいくのかという印象である。」と意見をいただいている。容積が増える側面は否定できないが、あくまで工業の操業環境の保全の方針を維持しながら、住宅の高質化を図る趣旨の説明を行い、理解いただいた。2点目は「今回基準の適用区域が立地適正化計画上是居住誘導区域外という位置づけであることの整理はどうなるのか。」との質問があり、容積が増える事で住戸数の増加は想定されるが、住宅供給の増加を目指すものではなく、工業地に住宅が立地する場合に、容積を基にして住宅の高質化を図る趣旨の説明を行った。委員Bからは特段の意見はいただいている。

委 員 E：緩衝緑地の敷地算入の基準となる住宅の高質化の条件はどのような事を考えているか。例えば、充実した共用部であることや仕事と子育ての両立によるものなどか。

事 務 局：具体的にはこれから決めていくが、事業者側との協議の中で、行政として求めていきたいことはある程度決めている。例えば、街のブランディングの場合は、共同住宅が建つのであれば、良質な景観を形成することや開発自体がその地域の価値向上に寄与することを事業者側から提案していただきたいと考えている。ファミリー世帯の定住転入増の場合は、ある程度子どもたちが大きくなっても住み続けていただけるように住戸の平均専有面積を70平米以上とすることで容積を転換していただきたい思いがある。また、住み続けていただけるような共用部や居住者への仕事と子育ての両立に向けた支援であること、子どもの安心安全、健康、子育ての快適性の確保等、それら対して一定条件を付すことや協議の中でご提案いただきながら話し合いで決めていきたい。そのほか共同住宅そのものの環境性能を必須条件として求める等、子育て世帯のため、遮音性能等の一定基準を設けていきたいと考えている。

事 務 局：基準の枠組みとして、スライド6枚目で左側は具体的な基準内容で右側は抽象的な基準内容になる。手続きフローで検討している段階だが、開発事業者は従来通り容積率15

0%での検討も可能だが、今回新たに選択肢として設ける敷地算入で計画を検討する場合には、市に事前相談をしてもらう。右側の基準の項目もあらかじめホームページ等に示しておき、その項目についてどのように計画するか事業者に提示してもらい、その場所の周辺状況に応じて住宅の高質化が行われる計画となるよう、市から一定の条件を示して指導し、そうした「市長協議」の中で具体的な内容を敷地ごとに固めていくことを考えている。

委員 E：この制度に適合するかは市長協議を経るということか。

事務局：はい。実態としては関係課で、場所に応じて、工業の操業環境の保全や住宅の質について協議する。例えば、駅からの距離や周辺の工場の立地状況によって、確保すべき住環境は変わってくる。そのため、行政としてどのような住宅の質を求めるかを敷地ごとに基準を決めていき事業者側に示していくことを考えている。

委員 E：そのような事例は他にあるのか。行政の思いを入れることができる制度と理解したが、それぞれ市長協議を経るというのはどうなのか。

副市長：スライド8枚目に住宅施策パッケージプランというのがある。尼崎市の都市課題として、現在社会増減で言うと約3000人の社会増である。ただ、そのうちの半数ぐらいが外国人であるという問題と、20代の若い世代が転入しているが、子育て世帯の30代から40代は転出しているという実態がある。要因の一つは尼崎市でファミリー世帯向けの住宅供給がないという大きな課題である。その課題を解決するため、一定規模以上の土地利用における良質な住宅誘導を早い段階から協議していく必要がある。土地取得情報は得ており、利用予定を聞く機会もあることから、住宅利用されるということであれば、行政の思いに沿っていただくことで緩和できるかどうかという考え方が基本的にある。同様に市営住宅等を集約した空地が多く生じているが、そこでもこの考え方に基づいて、条件設定させていただいた上で、プロポーザルにより、事業者を募集している。これまでは公共用地が出てきたら単純売却だったが子育てに資するようなエリアのまとまった土地であれば、早い段階から行政が提案して、賛同いただける事業者と一緒に計画を進めていきたいという考えである。それが今回の制度の実例であり、この住宅施策パッケージプランの中で、これから進めていこうとする取り組みの一つとさせていただきたい。

委員 E：趣旨自体は、積極的な内容だという理解で良いか。

会長：事業者側からの提案ではなく、土地取得の時点から行政の思いを伝えるということか。

副市長：尼崎市の都市課題や人口問題を解決するために何をするか、住宅地として何ができるかを議論する中であがった方策である。これからも良質な住宅誘導ということについては考えていく部分があると思う。

会長：都市計画的にも難しい時代があり、高度経済成長期は拡大していく一方、都市計画としても住むところには住む人、働くところには働く人を区分けするのが基本。大規模な郊外住宅地で何百戸、何千戸という計画ができた。現在、人口が減り産業が変わると、どこかに穴ができ、個別対応が難しくなる。それをかなり前の段階から取り組んでいきたいという思いが伝わった。

委員 F：対象用途の面積1万平米以上の土地でこの特例を活用してほしいのか。それとも、用地取得の段階からということで、面積1万平米以上だから成り立つことなのか。

事務局：面積1万平米以上だから成り立つという側面はある。面積1万平米以上は工業保全ゾーンでの要件としている。尼崎市は歴史的に内陸部に工業地があり、その土地利用をどうしていくかを都市計画マスタープランに基づきながら内陸部工業地の土地利用誘導指針として示している。その中のゾーニングのうち、今回基準の適用区域としては工業保全ゾーンと工業複合ゾーンが対象となるが、工業保全ゾーンは現在住宅としての土地利用がそれほど多くなく、特に工業を保全していきたいというゾーンである。対して工業複合ゾーンは住工混在が一定進んでおり、工業保全を基本にしながらも、共存を図っていくゾーンであり、工業の保全の度合いに違いがあるという前提にある。そのため、工業保全ゾーンで住宅が立地する場合は、工業複合ゾーンよりも周辺との調和に配慮がなされるべきという考え方のもと、大規模開発構想届出制度と同様に面積1万平米を区切としており、スケールメリットに期待するところがある。敷地面積が大きいほど緑地の配置や住棟の配置の自由度は大きくなり、また、事業規模が大きくなることで建設費用のスケールメリットにより、防音サッシだけでなく、様々な設備や共用部に建設費用を振り分ける余地も大きくなると考えている。工業複合ゾーンでは面積要件はないが、緩衝緑地と同等の緑地の設置を求めるため、面積2、3千平米ないと現実的に共同住宅が建てられない。ある程度大きな規模を想定した基準の考え方である。

委員 F：全ての適用対象が面積1万平米だと思い質問した。趣旨は分かった。それであれば工業複合ゾーンでも面積1万平米以上が望ましいが、従来からある程度の工業、住宅の混在を認めていることから、面積1万平米以上とすることが難しいため、面積要件はないということか。

事務局：はい。工業複合ゾーンでは現況として住宅の土地利用が多く、小規模な工場も多いと考えられ、面積要件は設けない。工業保全ゾーンでは大規模な工場が多いため、そうした工場が移転することになった場合に適用することを想定している。

委員 F：協議される内容も工業保全ゾーンの面積1万平米以上と面積2、3千平米の場合では変わるのか。

事務局：住宅の質や周辺との調和の観点については、工業のゾーン分けというよりも、駅からの距離や周辺状況によるところが大きいと考えている。工業保全ゾーンでも周辺に音が大きな工場がない場合はあり、工業複合ゾーンでも周辺に音が大きな工場がある場合はあるため、面積も含めて敷地ごとに協議内容は変わると考えている。

委員 F：わかった。

会長：これまでは周囲6mの緑地が敷地不算入だったが周辺の立地状況によっては敷地算入となり、その代わり他の部分を充実することで住環境の質の向上に繋げてもらう。共同住宅を建てる時に提供公園の制度があり、行政に寄付することから、誰も使わないような残地提供が問題であった。10年程前に自主管理公園に制度を変更したことで、質が上がり改善された。このように、事業者側の創意工夫を生かすという観点が含まれ、協議の中で自由度を上げることによる質の向上にも期待できる制度と思い、期待している。

- 委員 E：一団地や総合設計制度だと適用を受けている範囲を明示する仕組みがある。分譲共同住宅の居住者は緩衝緑地の仕組みを知らず、工場が近くにあると苦情となることが考えられるため、緩衝緑地が必要な場所であることを理解してもらわなければ紛争に繋がりがかねない。緩衝緑地を設置していることを明示する仕組みはあるのか。分譲共同住宅の居住者に理解してもらう仕組みがあればと思う。
- 事務局：対外的な表示はないが、これまで緩衝緑地は適切に維持管理をする旨の緑化協定を行政と締結している。この基準の適用により設置される緑地についても同様にしていきたい考えである。
- 会長：提供公園の場合、住民側は提供している公園であることを知らず、トラブルになることがあるため、明示できないか。
- 事務局：緑化協定の他には重要事項説明に記載いただき共同住宅の分譲をしてもらう。購入される方にも周知を図ってもらうことは行っていく。
- 会長：工業保全ゾーンと工業複合ゾーンは誘導の強度が違うことから、工業の保全にメリハリをつけると理解している。地図を見ても南と北の方は基本的に誘導していくものではないが、立地されるときは的確に指導していくという理解でいる。尼崎市で準工業地域や工業地域等の今回扱う地域が尼崎市らしく住んで、働いて、遊んで、ということがコンパクトに詰まった街にしていくための立地適正化計画にも対応している気がする。
- 委員 G：住宅の高質化に関して充実した共用部でシアタールーム等の共用空間は結局使わず維持管理が負担となることがあるため、その共同住宅にとって必要な共用部をぜひ実現していただければと思う。例えば、理事会ができる集会所を確保してほしい。
- 事務局：集会所については、既に規定している。
- 副市長：事業者側は商品ニーズを十分に把握している。例えば、行政側は駅近に駐車場がいらないのではないかと考えていたが、子育て世代は駐車場が必須であり、なければ共同住宅は売れない。事業者側は商品価値を上げ、販売戦略を考えられているため、行政の思いを伝え話し合っただけで形になると考えている。
- 委員 G：駐車場の問題で敷地が限られると機械式駐車場となる。高さに制限があり、結果的に使われなくなる。維持管理が負担となることもあるため、今までの事例を踏まえて生かしていただきたい。
- 会長：工業地域では、公園が近くにあることは難しいところであり、あったとしても工業用の車両が通行する頻度が高いことが多い。できれば敷地内で子どもたちの遊べる空間を確保すると緩衝緑地の意義と住環境や子育て環境がより多く重なるのではないかとと思う。そのため、指導の際には留意事項として何かあればと思う。共同住宅が対象用途ということで、面積1万平米程からは住宅開発も十分立地によってはある。まとまった緑地を設置して、全体の敷地は指導しつつ、個別の販売等は自由にするようなことをプロポーザルで行う等、戸建住宅開発の相談がされた場合に、どうなるか説明してもらいたい。
- 事務局：今回基準として共同住宅に限らせていただいている趣旨としては、規模構造や設備等の条件として高さ規制や防音サッシがあり、整備した緑地の日常管理も含めて、一律に維持管理していただくことが必要になる。戸建住宅になると住戸ごとの管理になるため、

例えば、改修により防音サッシでなくなってしまう等、維持が難しいと考えている。そのため、まずは共同住宅に限って運用していく考えである。面積1万平米以上のときに戸建住宅開発の相談があった場合は従来通り戸建住宅群の周りに緩衝緑地を設置して、全体の容積の150%の中で考えてもらう。緩衝緑地の内側に開発道路を築造して、戸建住宅を建てるというような計画となる。

会 長：この地域にあるという時点で緩衝緑地は残るということで良いか。

事 務 局：はい。

委 員 E：緩衝緑地を設置した戸建住宅開発の事例はあるか。

事 務 局：ないと思う。

副 市 長：尼崎市内ではまずないと思う。例えば、道路も自主管理されるような形で、計画されている住宅団地開発のような計画はある。緩衝緑地のような共有の緑地を計画すると緑地の管理が住宅所有者に生じる。共同住宅であれば管理組合という仕組みの中で管理ができるが戸建住宅になると管理の仕組みそのものを考えないといけない。賃貸系の戸建住宅であれば、可能性はあると思うが、管理を将来的にできるかどうかを考えると、戸建住宅は難しいと思う。

委 員 I：広い土地に大きなものを建てることから、解体後も広い土地が残り、次の工場に転用できるという話ではないのか。敷地の規模を維持しておくことが目的のため、共同住宅を建てる。そこに戸建住宅が開発されると結局その広い土地が残らないのではないのか。

事 務 局：制度の目的として敷地規模を工業地の中で維持するという考えではない。例えば、工場が移転するときに工業保全ゾーンで面積1万平米以上の土地であればこの制度が使える。戸建住宅による敷地の細分化を防ぐという趣旨の制度ではない。

副 市 長：工業保全ゾーンのため、工場が操業を止められたとしても、基本は工場にしてほしい。工場が集まる地域で住宅となる場合に、緑地の設置や容積率は150%という制限の中で建てることになるのが現行制度である。今回は、それに加えて、良質な住宅を建てていただけるのであれば、容積率は200%まで可能にするという考えであるため、基本的には工場にしたいという原則が残る。

委 員 I：原則を残した上で、戸建てを建ててしまうと、今後その敷地は工場にならないのでは。

副 市 長：はい。例えば、共同住宅であると一定の要件を満たせば建替え可能であるが戸建住宅になると分譲の形態が敷地単位になるため、基本的には難しいと思う。

会 長：郊外であれば住宅が工場になるかもしれないが、共同住宅で敷地規模が維持されたとしても、再度工場になることはあまり考えられない。おそらく、共同住宅の方が価値は高く、地価も上がることが考えられる。それでもコストを払って工場を建てるというのは現実的にはないのかと思う。

副 市 長：事業者側は分譲すると終わりだが工場は続く。建設費用と運営費用を全部踏まえて判断されていくため、住宅地で戸建住宅が立ち並ぶところを全て買い上げて、改めて工場にするというのは現実的には難しいと思う。そのため、更地になるタイミングで行政が誘導して工場に活用していただきたいと考えている。しかしながら、住宅にするのであれば操業環境を守っていただきたい。この二つの選択肢になっているのが今の考えである。

- 会 長：工場が異なる工場になるパターンもこれから増えていく。大規模な最先端の工場ですら10年で変わる。建て替えではなく次の移転である。別の場所で検討する時代になったのだと思う
- 副 市 長：産業部局で立地させたい産業の考えを整理している。尼崎に工場が来てくれるのであれば優遇するというような施策もある。
- 委 員 J：住宅施策パッケージプランの中で、今回工業地域で高質な住宅を建てるのであれば緩衝緑地の敷地算入を適用するということであるが、他の住居系の地域でも同様の取り組みはされているのか。
- 事 務 局：工業地以外でも取り組みを進めている。住宅施策パッケージを今年の4月から順次運用している。例えば、ファミリー世帯の住宅取得支援事業は指定区域を対象に8月から、県外からの住み替え支援事業は市域全域を対象に4月から行っている。このように市域全域を対象に取り組む事業と地域を限定して取り組む事業があり、住宅取得支援事業は、阪急沿線と阪神沿線を対象に取り組んでいる。
- 委 員 F：緩衝緑地の取扱いに関する基準として、特例措置制度に加えて今回追加するとのことだが、数値的な基準と誘導的な基準の2本立てになる制度であり、既存と既存でない内容をどのように一つの条文にするのか。最低限の基準や誘導、運用をどのように担保するのか。その協議をどのように紐づけするのか。後々トラブルが起きないように整理が必要。ただ、実際に異種の内容が二つあり、一つの市長が別に定める基準に追加するのは難しいため、紛争の元にならないように注意いただければと思う。
- 事 務 局：特例措置制度はホームページに緩衝緑地の設置を不要とする場合の技術基準を示している。今後もトラブルが起きないようにホームページにあらかじめ基準を示すことは必要と考えており、住宅の質について、抽象的な部分はあるが事前に示す中で認識の違いを防止しながら、なるべく早い段階で土地の動きを掴み、行政から提案をしながら協議を進めることを考えている。協議の進め方も事前に示すことは必要と考えており、ホームページに手続きフローも示していくことを考えている。
- 委 員 F：市長が別に定める基準というのは、どのような位置付けになるのか。
- 事 務 局：条例施行規則の別表第3第5項に既に市長が別に定める基準に適合すれば緩衝緑地の設置は不要とする規定があるため、今回条例や規則を変更することはない。既にある規定の運用として、市長が別に定める基準を追加するもので、既存の基準である特例措置制度と同じ位置付けになる。
- 委 員 F：条文の作成の仕方での質問だが、既存の特例措置とは別に市長が別に定める基準を作成するということか。
- 事 務 局：はい。
- 委 員 E：面積1万平米以上と、それより少ない面積とで求める内容が変わってくるかと思う。例えば、面積1万平米以上の敷地では子育て支援となる保育所等の設置を求める等。それをどの程度は基準で、どの程度はガイドラインなのか、よく分からない。
- 事 務 局：共同住宅を建てる時にどの程度協議を行うのか、どの程度基準化するのか、規模によってどう変えるのか、ということか。

- 委員 E：それを書かない方がいいと思うし、書けないと思うが、ある程度、行政が誘導した上で、内容は変わってくると理解している。
- 会長：パターンとしてはそれに準ずるということで、あとは協議で採用するというやり方もある。場分けを細かくして、行政も同じ基準で協議するというようないくつかのパターンがあると思う。
- 委員 E：面積1万平米の土地では保育所等を求められたが、3千平米では求められないということになるのか。その土地のブランディングは、それぞれあるため、事業者側と行政の協議の中で決まるべきものだと思うが、基準や規則に載せていくと、うまく整合するのか。
- 会長：マニュアルではなく、ガイドラインのため、大きな方向性で協議を行う余地はある程度残す。周辺環境に影響してくるため、運用になるかと思う。
- 事務局：規模によって求めるものも変わるとは思う。また、立地条件により、必要なものも変わってくる。現在制度を活用した事例がないため、協議しながら考える部分も出てくるかと思うが今後の検討材料と考えている。
- 会長：住環境分科会に前段階で相談をいただいたことで、今回の意見を踏まえ、ガイドライン等具体的に考えていただくことを伝えることができたと思う。他に質問がないため、これで各報告を終了する。

○各報告終了後、事務局から今後の予定等について説明

(6) 分科会閉会

会長から開会宣言