



子育て世帯の定住・転入に向けた 良好な住環境形成のための住宅施策パッケージ

～住環境アドバイザーボードを通じて～

令和6年1月29日

尼崎市



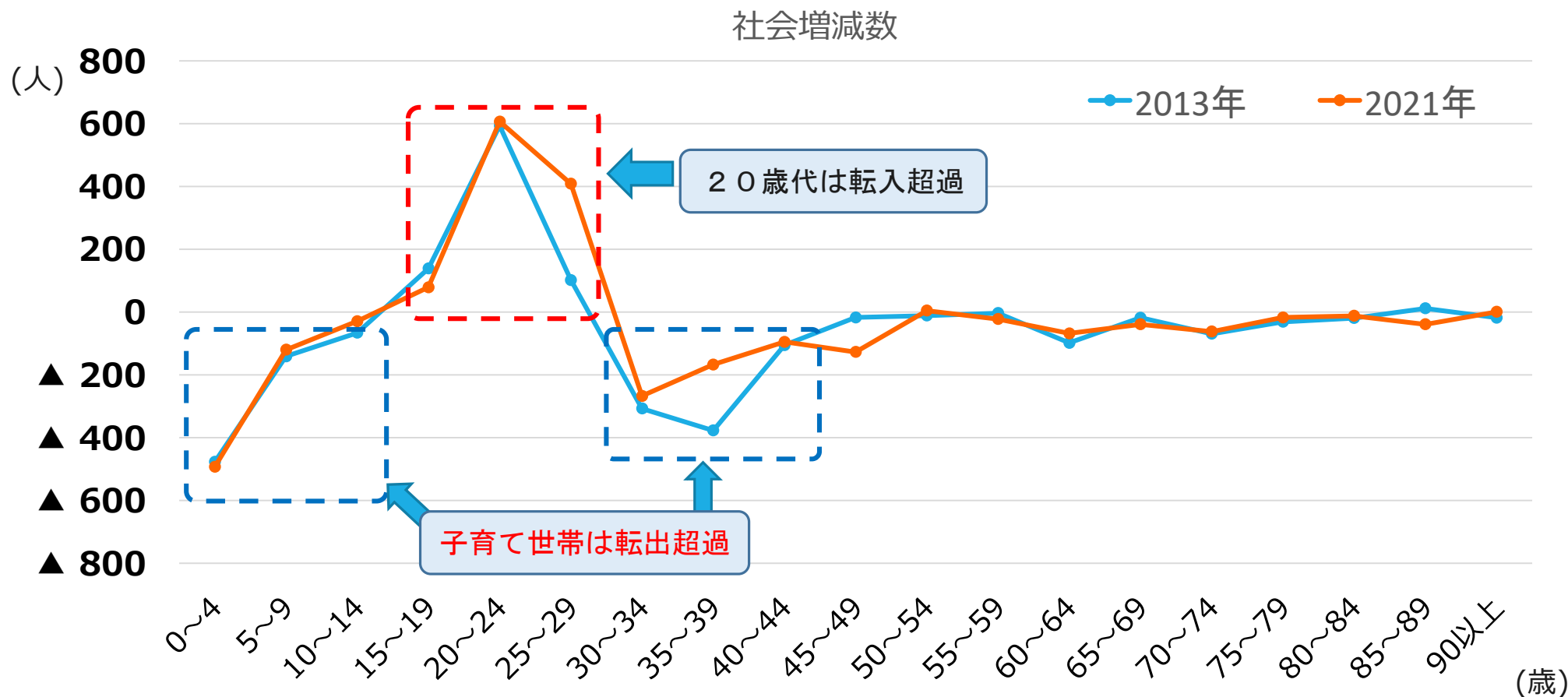
住宅施策パッケージの背景

子育て世帯の転出超過が課題



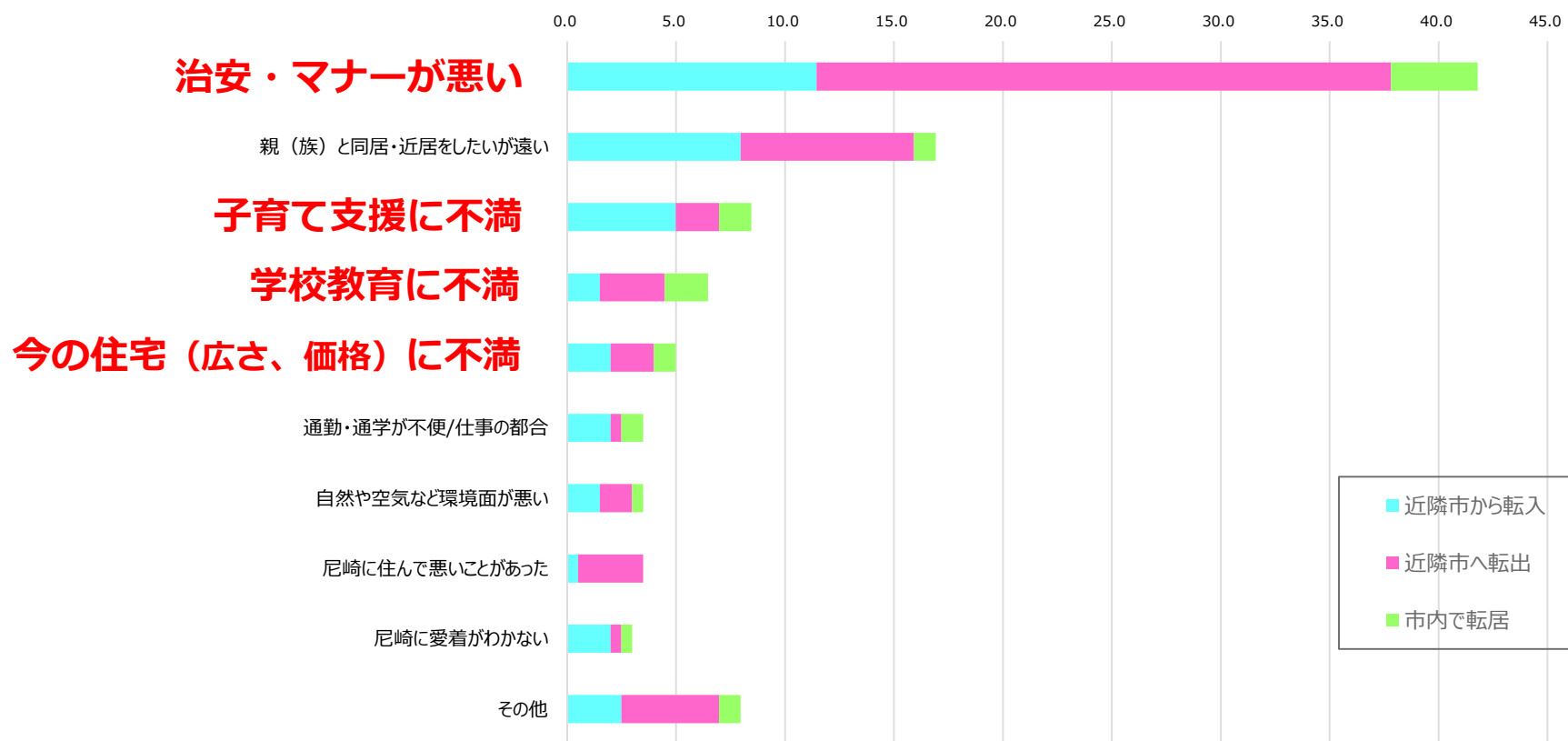
■ 20歳代（主に単身世帯）は転入超過

子育て世帯は転出超過 ⇒ 本市の大きな課題



■ 2020年に実施したアンケートでは、「治安・マナー」、「子育て・教育環境」、「住宅環境」が転出の大きな理由となっている。

「尼崎市外に移りたい」「戻りたくない」理由（2020年実施アンケート）

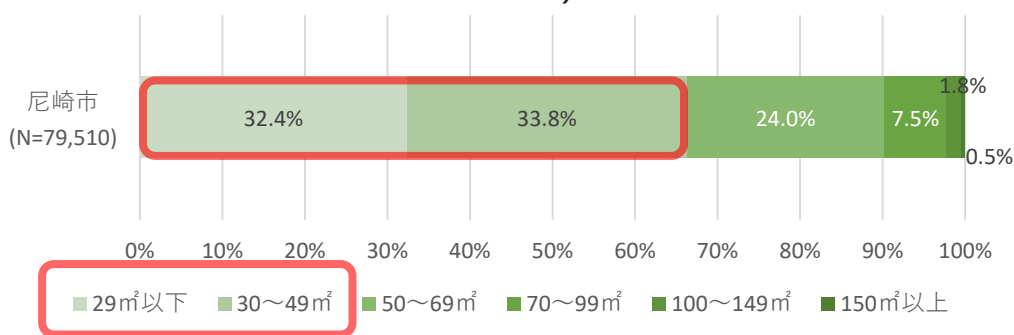




■子育てに必要な規模（広さ）の住宅が不足

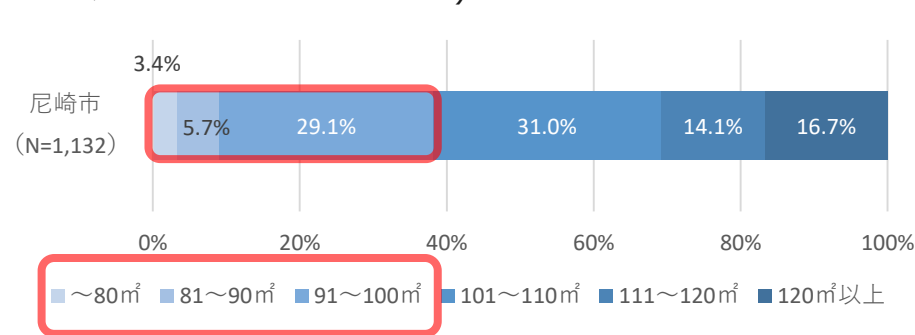
- ・ 民間賃貸住宅の約7割は、床面積50㎡以下

【民間賃貸住宅の延床面積（ストック）】



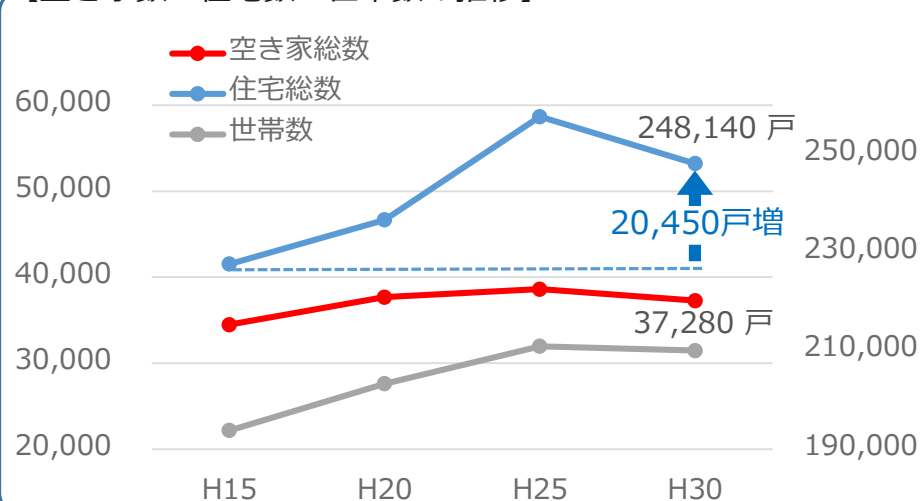
- ・ 新設戸建住宅の約4割は、床面積100㎡以下

【新設戸建住宅の延床面積（R3）】



■ 市域のほとんどが既成市街地なので、
新たな住宅供給には、**公有地や
空き家を含む民有地の活用促進が重要**

【空き家数・住宅数・世帯数の推移】





■優れた交通利便性と生活利便性

市内13駅に加え、まちじゅうにバス路線が張り巡らされ**市内外への移動がとても便利**。また、市内の多くの地域において徒歩圏内に**生活利便施設が充実**。

■駅前の開発が進み、まちのイメージが向上

駅前の工場跡地などの開発により、駅前の景色が変わりつつあり、**まちのイメージが大幅に向上**。



阪急塚口駅南側の整備



JR尼崎駅北側の整備



阪神出屋敷駅北側の改修



■ 住環境アドバイザーボードの設置

子育て世帯の定住・転入に資する良好な住環境の形成に向けて住環境アドバイザーボードを設置し、良質な住宅供給を図る上での課題やニーズを把握。

氏名	役職・職名
岡 絵理子	関西大学 建築学科 教授（住環境学）
岡本 壮平	（株）地域計画建築研究所 大阪事務所長
田邊 昭	UR都市機構 西日本支社 副支社長
柴田 和弘	兵庫県まちづくり部長
松本 眞	尼崎市長



■ 兵庫県との連携

住環境アドバイザーボードを通じて、県と連携し「子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の確保」に向けた施策を検討。

（参考）

■ 「あまがさき子ども・子育てアクションプラン」の策定（2023年11月28日）



目指す住環境のイメージ

子育て世帯から住みたいと選ばれるまち
誰もが快適に暮らし続けられるまち

施策検討の3つの柱



【実施手法】

様々な施策を、区域や期間を絞るなどの形で、柔軟に実施

対象/手法	社会実験	社会実装
市域全体	施策展開	
指定区域		



住宅施策パッケージの内容

— **3年間で 6 億円の投資** —

(令和6年度は、 5 つの施策に2億円の投資)



施策の方向性

子ども・子育てアクション
プランと連動

～「働く」も「子育て」も応援するまち～

交通利便性が高い尼崎市で、働きながら、しっかりと子どもを育てる、
そんな子育てしやすい住環境を創造する5つの施策を展開

令和6年度向け住宅施策パッケージ

- 施策① 住宅取得を支援 【兵庫県との連携事業】
- 施策② 住宅供給を誘導
- 施策③ 市営住宅の効果的な活用
- 施策④ 公有地の活用
- 施策⑤ 空き家の活用 【兵庫県との連携事業（一部）】



■ 次世代を担う子育て世帯に選んでもらうための実証実験

■ 賃貸住宅への住替支援

県外から市内の賃貸住宅（例；床面積55㎡以上など）へ住み替える子育て世帯への支援

- ・ 25万円を先着160世帯へ助成

■ 戸建住宅の取得支援

指定区域※内において、子育て世帯の良質な戸建住宅（例；敷地面積、延床面積とも100㎡以上など）の取得を支援

- ・ 新築住宅：200万円を抽選により50世帯へ助成
- ・ 中古住宅：60万円を抽選により20世帯へ助成

（※阪急沿線、阪神沿線の指定を検討中。詳細は、P17参照）

■ 子育て支援施設の開設支援

指定区域内において、託児所や学習塾といった子育て支援施設の開設を支援

- ・ 初年度300万円、2～3年目は100万円[総額最大500万円]を先着4件へ助成



- 民間事業者が、良質な住宅・住宅地を供給するための仕組みを構築
- 住環境アドバイザーボードで検討し、令和6年度中に方向性を明示
- 検討の方向性

基準

子育て世帯に選ばれる良質な住宅・住宅地を誘導するため、敷地面積や延床面積、住宅の性能などの基準を検討

緩和

- ・ 鉄道駅周辺におけるマンションや事務所の容積率緩和の検討
- ・ 総合設計制度の運用基準の明確化に向けた検討
- ・ 駐車場の付置義務台数等の開発基準の見直しの検討 など

制度

土地利用が決まる前の早い段階で、協議する仕組みを検討



■ 経済的負担の軽減 × 仕事と子育ての両立 = 将来的な定住を確保

■ 子育て世帯の入居を支援

市外居住者や収入要件を超えている子育て世帯の入居を支援

(駅前の利便性の高い市営住宅10戸程度を提供)

■ 子育て世帯専用の入居枠の確保

子育て世帯に限定した優先枠の新設

(年間3回の募集で合計20戸程度を提供)



■本市の住宅地イメージをリードするような質の高い住宅地の誘導

■ 公有地を質の高い住宅地へ

「宮ノ北住宅の余剰地」と「富松住宅跡地」を活用し、子育て世帯に選ばれる住宅地を誘導

【公有地活用事例（市営西昆陽住宅）】



シオガーデン建設 監修 2022.2.10



- 対処から予防、先手の空き家対策を展開
- 住まいの終活など居住中からの取組を費用と手続きの両面から支援
- 住まいと空き家の相談窓口の設置

相続や市場流通といった多様な悩みを、弁護士や司法書士など空き家対策のプロ集団に気軽に相談できるワンストップ相談窓口を設置します。

- 相続登記の促進

令和6年度からの相続手続き義務化に合わせて、遺言書の作成や相続登記を、専門家に依頼する費用を支援

- ・ 最大10万円を先着10名へ助成



■戸建て住宅の流通・賃貸化を後押し

■ 建物状況調査（インスペクション）の全額助成

中古住宅を安心して取引できるよう、延床面積150㎡以下の建物の状況調査（インスペクション）に係る費用を、先着5名へ全額助成

■ 戸建住宅の賃貸化支援 兵庫県との連携事業

指定区域内において、戸建住宅の賃貸化（サブリース）にかかる改修を支援
・最大60万円を先着5名へ助成



■ 指定区域の考え方

駅の徒歩圏を中心に「働く」も「子育て」もしやすいエリアで、試行的にゆとりある住まいの誘導を図ることで、良質な住宅（例：敷地面積と延べ床面積ともに100㎡以上）の供給をはじめとする良好な住環境の形成に向けた実証実験を行う。

【対象区域】

阪急沿線区域

- ・ 昭和初期に阪急電鉄が宅地開発した良質な住宅地の保全を図る
- ・ 農地が宅地化される際に100㎡以上の宅地となるよう促進する
- ・ 新駅が10年以内に設置されることから、先行して良質な住宅地の誘導を図る

阪神沿線区域

- ・ 隣地統合などにより100㎡以上の宅地となるよう促進する
- ・ 長屋等が戸建住宅として建て替えられる際に100㎡以上となるよう促進する

※住まいや住環境が充実または充実させようとする地域として、市の申出を受け県が指定。指定手続きについては今後県にて検討予定

【子育て住宅促進区域イメージ】

