

施策案の検討

- I 前回部会でのご意見への対応
- II 具体の施策案
- III 区域指定の考え方

※検討中の内容であり、変更や中止の可能性があります。

I 前回部会でのご意見への対応

第1部(阪神間の取組報告)での意見

項目	意見の概要	対応の方向（事務局案）
賃貸化改修	戸建住宅の賃貸化について、一般の人が賃貸経営するのはハードルが高いので、サポートが必要。	都市部においては、補助事業によらず、既存住宅の賃貸化の普及を促進する方策を検討します。
中古住宅	リフォームされた中古住宅もあるが、自分たちで自由にリフォームしたいという声もある。居住希望者のニーズに対する行政側の感度を高めることが必要。	既存の空き家活用支援事業（住宅型）において、借りが改修する場合が対象になることを周知し、ニーズに沿った活用を促していきます。
居住環境	集会室や居場所など、子どもや家族が集い、相互に支え合えるコミュニティ機能の確保が、住みやすさの重要な条件。	県営住宅において、集会所を活用したキッズスペース等の整備を実施しており、引き続き進めていきます。
その他	子育てを支えるファミリーサポート体制の充実が居住地選択の重要な条件となっている。居住者構成や生活様式の変化を踏まえ、総合的に住宅政策を講じていく必要がある。	住宅施策と合わせて、各市町の子育て支援策を発信するなど、効果的な情報発信を検討します。
その他	仮住まいとして尼崎市に居住した後、他市へ転出するケースも想定されるため、定住を促すための魅力づくりが重要である。	住宅取得補助の利用者は、従前の住まいの近接地で住宅を取得している傾向が確認されたことから、県外から転入した子育て世帯等に定住等の支援制度を情報提供をするなど、効果的なフォローアップを検討します。
その他	近年は外国人居住者の増加も見られ、主に大阪で就労する層が住宅費の関係から尼崎市に居住する傾向があることから、多文化共生への対応も課題である。	県は「ひょうご多文化共生総合相談センター」を設置し、5言語による生活相談や情報提供を行っています。住宅政策としては、居住支援法人等と連携しながら外国人を含む住宅確保要配慮者の居住の支援に努めます。

第2部(各地域の現状・課題、施策の方向性)での意見

項目	意見の概要	対応の方向（事務局案）
空き家の活用	地方部における空き家活用、特に古民家再生は重要であり、一定の改修により都市部居住者にも魅力ある住宅となり得るため、マッチングなどソフト面を含めた取組の充実が期待される。	空き家活用特区における市町連携団体の活用やエリアマネジメントの担い手育成に取り組むことで、空き家再生に関する中間支援やマッチングにつなげていきます。
空き家の活用	山間地域では空き家が多く、移住希望者は賃貸を求める傾向にあるなど、需要自体は存在しているが、マッチングがうまく機能していないことが課題。	
空き家の活用	空き家所有者が賃貸事業に踏み出すことへの不安を踏まえると、今後は空き家再生に関する中間支援機能の必要性を感じている。	サブリース事業の普及が有効な取組の一つであると考えており、空き家活用支援事業を活用した支援を検討します。
空き家の活用	県が育成しているヘリテージマネージャーの人材ストックを市町でも活用することで、さらなる空き家活用の展開が期待できる。	ヘリテージマネージャーの人材ストックを古民家再生等にも活用し、さらなる空き家の活用につなげていきます。
区域の指定	市街化調整区域における特別指定区域制度では、新規居住者の区域を設定しているが、集落の中心から外れた立地となり、必ずしも魅力的でないケースが見られる。地域の中でより大胆に指定するようなことがあってもよいのではないか。	区域の指定を行う際の参考にします。
住宅の性能	住宅改修では耐震性に加え断熱性能向上が課題であるが、まちとのつながりを欠く閉鎖的な住宅・街並みを生む懸念がある。住宅性能と地域景観・開放性のバランスが重要。	高断熱サッシ等により、開口部を確保しながら断熱性能が向上できることをセミナー等で普及啓発していきます。
その他	家族の時間の使い方や経済状況に応じた住宅の持ち方として、子育て世帯向けセカンドハウスの可能性も考えられる。	例えば、教育移住で一定の期間居住するなどの多様な住まい方に対応できるよう、空き家の賃貸化への支援を検討します。
その他	弱点とされがちな条件を魅力に転換する発想が重要。各地域が自らの持つ資源や特性を再評価し、強みとして示せるポイントを明確にすることが、地域の魅力向上につながる。	子育て世帯への住宅施策を広報する際の参考にします。

Ⅱ 具体の施策案

■ 目的

通勤利便性が高く、子育て世帯のニーズも高い阪神間において、県と市町が連携して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実施し、子育て世帯の転入や定住を促進する

■ 制度概要

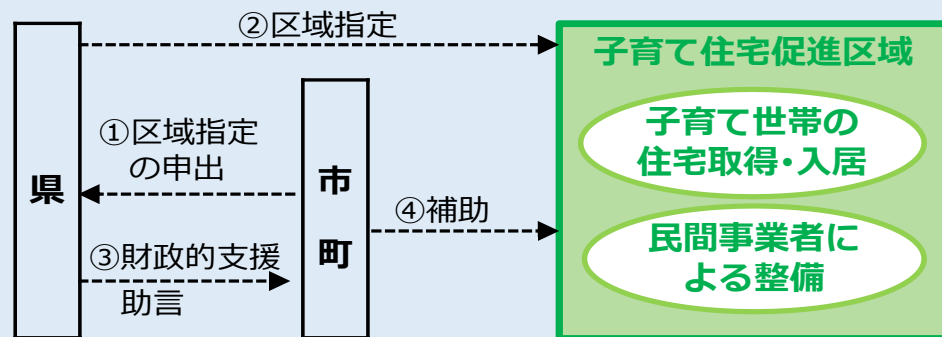
若者・Z世代応援パッケージ ～住みやすい兵庫の実現～



① 子育て世帯等が暮らしやすい住宅・住環境の確保

子育て住宅促進区域の指定

住まいや住環境が充実している又は充実させようとしている地域を促進区域に指定



促進区域内の課題に応じて
支援メニューを組み合わせる実施

新築住宅取得補助

中古住宅取得補助

戸建住宅賃貸化改修補助

子育て支援施設開設補助

② 子育て世帯等の転入の更なる促進

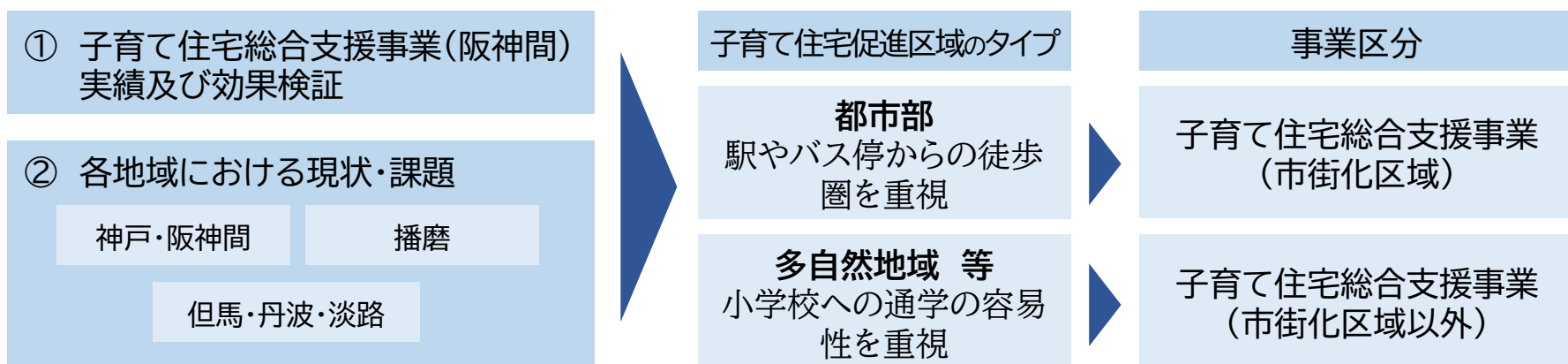
※広く阪神間への転入促進を図るため、
区域指定不要

民間賃貸住宅住替補助

子育て世帯への住宅施策の見直し（案）



1 見直しの施策(案)



2 子育て住宅総合支援事業(市街化区域)について

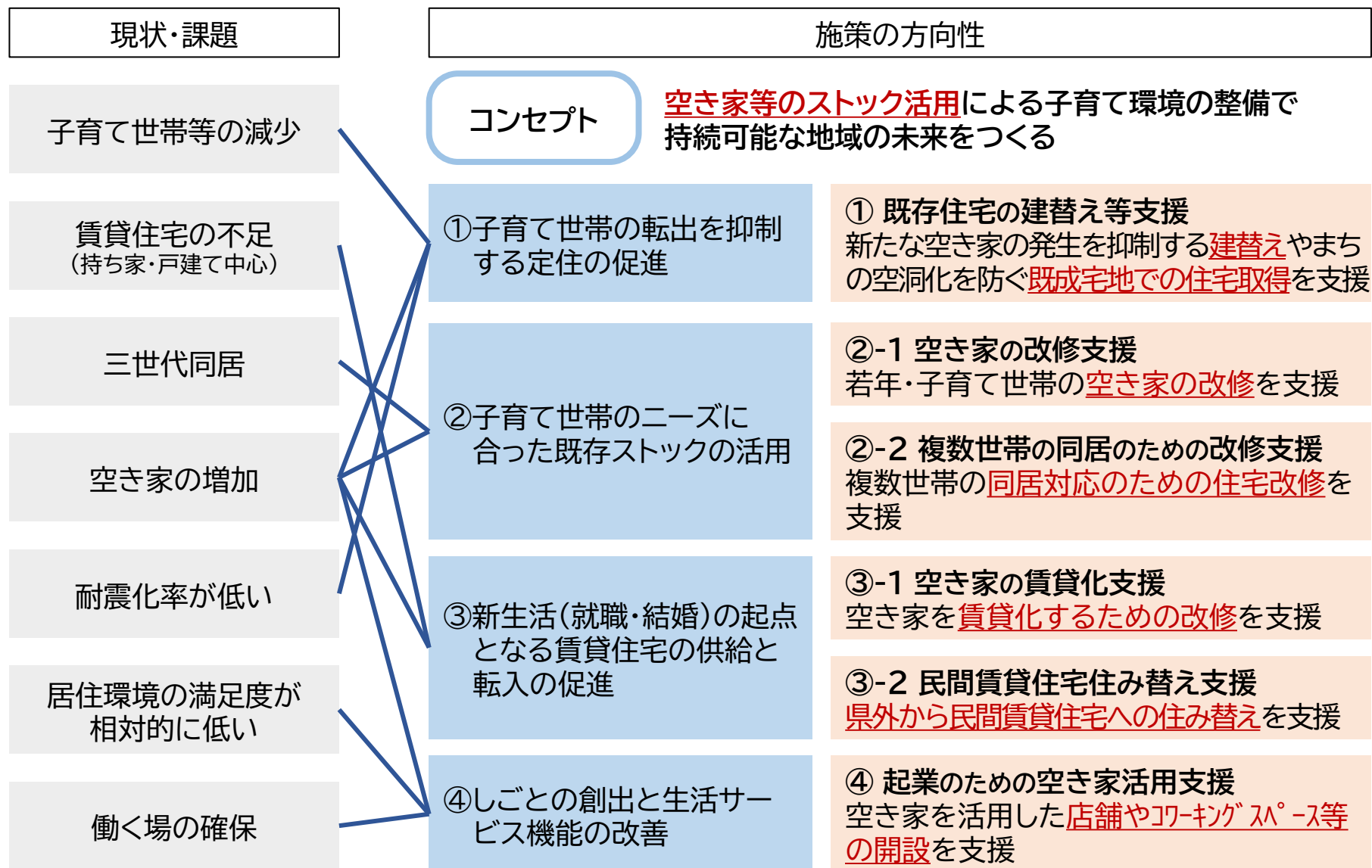
※ 主に2年間事業を実施した尼崎市の実績による

モデル事業の効果検証※		見直し施策(案)	
住宅取得 (新築・中古)	・新築取得補助により、子育て住宅促進区域内の<u>住宅の質の向上に寄与</u> ・一定の中古住宅の流通促進に寄与	住宅取得 (新築・中古)	・定住促進に加え、住宅政策の課題解決に寄与するため、<u>引き続き実施を検討</u>
住み替え	・予定件数を超える実績で<u>転入増に寄与</u> ・住宅取得者は、前住所の近接地で住宅を取得する傾向が確認され、<u>将来的な定住(住宅取得)が期待</u>できる	住み替え	・実績が多く、転入増への寄与や将来的な定住に期待できるため、<u>引き続き実施を検討</u>
賃貸化改修	・実績がなく、制度の周知に加え、<u>住宅所有者の賃貸化への不安感等が課題</u>	賃貸化改修	・補助によらず、既存住宅の賃貸化の<u>普及を促進する方策を検討</u>
子育て支援施設	・2年間で実績4件と子育て住宅促進区域内の<u>子育て支援施設の誘致に一定の寄与</u>	子育て支援施設	・ニーズや効果を見極め、<u>引き続き実施するか検討</u>

子育て世帯への住宅施策の見直し（案）



3 子育て住宅総合支援事業(市街化区域以外)について



(まとめ) 施策案の整理表



区分		市街化区域	市街化区域以外	
子育て住宅 促進区域の考え方		子育て世帯が徒歩圏で生活できる良好な居住環境を形成するため、鉄道駅等を中心とした都市機能が集積する区域	子育て世帯の定住・移住を促進する居住環境を形成するため、住宅ストックの活用が見込まれ、通学が容易な区域	
施策案	定住促進 (転出抑制)	取得	新築・中古住宅取得補助	建替住宅等取得補助
		改修	空き家活用支援事業(住宅型)	空き家活用支援事業(住宅型) 三世代同居対応改修工事推進事業
	転入促進	賃貸	既存住宅の賃貸化の普及を促進する方策を検討	空き家活用支援事業(住宅型)
		住替	民間賃貸住宅住替補助	民間賃貸住宅住替補助
	しごと創出	施設開設	—	空き家活用支援事業(事業所型・地域交流拠点型)

① 既存住宅の建替え等支援

目的

新たな空き家の発生を抑制する建替住宅の取得やまちの空洞化を防止する既成宅地における住宅の取得に要する費用の一部を支援することで、子育て世帯等の定住を促進

活用例

- 比較的安価な中古住宅を取得し、建て替え
- まちなかの既成宅地で新築住宅を取得

建替住宅等取得補助 新規	
補助対象者	住宅を取得して入居する子育て世帯等
対象経費	建替えた住宅等の取得費
対象区域	子育て住宅促進区域内
補助限度額	〔検討中〕（県1/2、市町1/2）
その他	農地転用や道路整備を必要としない既成宅地への新築は可とする

②-2 複数世帯の同居のための改修支援

目的

三世代同居に対応するための改修に要する費用の一部を支援することで子育て世帯等のニーズに対応し、定住を促進

活用例

- 実家の一部を三世代同居に対応するよう改修

三世代同居対応改修工事推進事業 既存	
補助対象者	三世代同居のための改修工事を実施する子育て世帯等
対象経費	三世代同居に対応するための改修に要する費用
対象区域	—
補助限度額	最大270万円（うち県負担135万円）（県1/3、市町1/3、所有者等1/3）

②-1 空き家の改修支援、③-1 空き家の賃貸化支援

目的

- 空き家を住宅として活用するための改修に要する費用の一部を支援することで子育て世帯等の定住を促進
- 空き家を賃貸化するために必要となる改修費等の一部を支援することで、賃貸住宅が不足する地域への戸建賃貸住宅の供給を促進

活用例

- 子育て世帯等が自ら住むために空き家を改修
- 子育て世帯等が空き家を借りて住むために改修
- 空き家を賃貸住宅として貸し出すために改修
- 空き家を借りて、転貸するために改修

▼ 空き家の例(新温泉町の空き家バンクより抜粋)

空き家活用支援事業(住宅型) 既存	
補助対象者	空き家を住宅として活用する子育て世帯等
対象経費	空き家を住宅として活用するための改修に要する費用
対象区域	—
補助限度額	〔見直しを検討〕
その他	—



部分的に改装されています。縁側や2階は広々としており様々な使用方法があります。

[この物件の詳細を見る▶](#)



希望価格	賃貸 月額4万円 敷金 12万円 礼金 4万円
間取り	4LDK
所在地	【浜坂エリア】新温泉町浜坂
土地面積	136.23㎡
建物面積	116.79㎡
築年月	1964年
補修改修	多少の補修必要

③-2 民間賃貸住宅住み替え支援

目的

県外から民間賃貸住宅に入居する子育て世帯等に対し、住み替えを支援することで、県内の転入を促進

活用例

- ・ 県外から移住するにあたって、まずは賃貸住宅に入居

民間賃貸住宅住替補助 新規	
補助対象者	県外から民間賃貸住宅に入居する子育て世帯等
対象経費	民間賃貸住宅への住み替えに要する費用
対象区域	—
補助限度額	〔検討中〕 (県1/2、市町1/2)

④ 起業のための空き家活用支援

目的

空き家を事業所又は地域交流拠点として活用するための改修に要する費用の一部を支援することで子育て住宅促進区域内の雇用の創出や生活サービス機能を改善

活用例

- ・ 空き家を活用して、カフェやコワーキングスペース等を開設

空き家活用支援事業(事業所型・地域交流拠点型) 既存	
補助対象者	空き家を事業所又は地域交流拠点として活用する者
対象経費	空き家を事業所又は地域交流拠点として活用するための改修に要する費用等
対象区域	—
補助限度額	事業所型 : 最大150万円(一般タイプ) 地域交流型: 最大500万円 (いずれも県1/2、市町1/2)

4 補助要件について

補助要件は、県による基本的な要件と市町による詳細な要件の2階建て構成により、子育て住宅促進区域内の地域特性や個別の課題に応じたきめ細かな施策を展開

<構成イメージ>

2階

市町要件
(地域特性に応じた詳細な要件)

1階

県要件
(基本的な要件)

<市町要件の例>

① 既成市街地

目的

細かな宅地割りによる
狭小な3階建て住宅の建築抑制

要件

・住宅の敷地面積及び延べ面積
100㎡以上
・2階建て以下

② ニュータウン

目的

子育て世帯にとって魅力的な庭付き一戸建て住宅の取得を促進

要件

・土いじりや水遊びができる庭が
確保されている 等

<主な県要件のイメージ>

○対象者

- ・子育て世帯(18歳未満の子どもがいる世帯)
- ・新婚世帯(合計年齢が80歳以下の夫婦)

○対象住宅

- ・新築住宅の場合、長期優良住宅であること
- ・既存住宅の場合、一定の耐震性能を有するものであること
- ・民間賃貸住宅の規模は、一戸当たりの延べ面積が55㎡以上

Ⅲ 区域指定の考え方

子育て住宅促進区域の指定の考え方

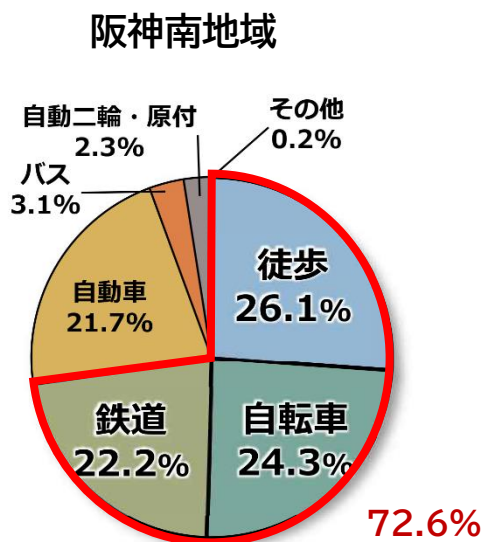


	市街化区域の指定要件	市街化区域以外の指定要件(案)
区域指定の考え方	子育て世帯が徒歩圏で生活できる良好な居住環境を形成するため、 <u>鉄道駅等を中心</u> とした都市機能が集積する区域を指定	子育て世帯の定住・移住を促進する良好な居住環境を形成するため、住宅ストックの活用が見込まれ、 <u>通学が容易</u> な区域を指定

地域別の交通手段(2021年調査結果)

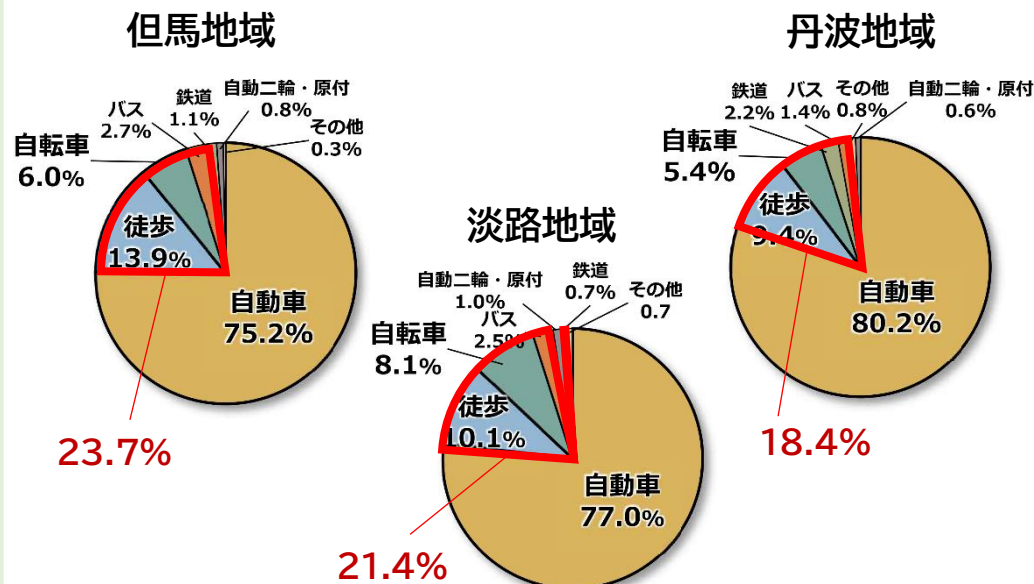
都市部

徒歩・自転車・公共交通による移動が約7割



地方部

徒歩・自転車・公共交通による移動が約2割

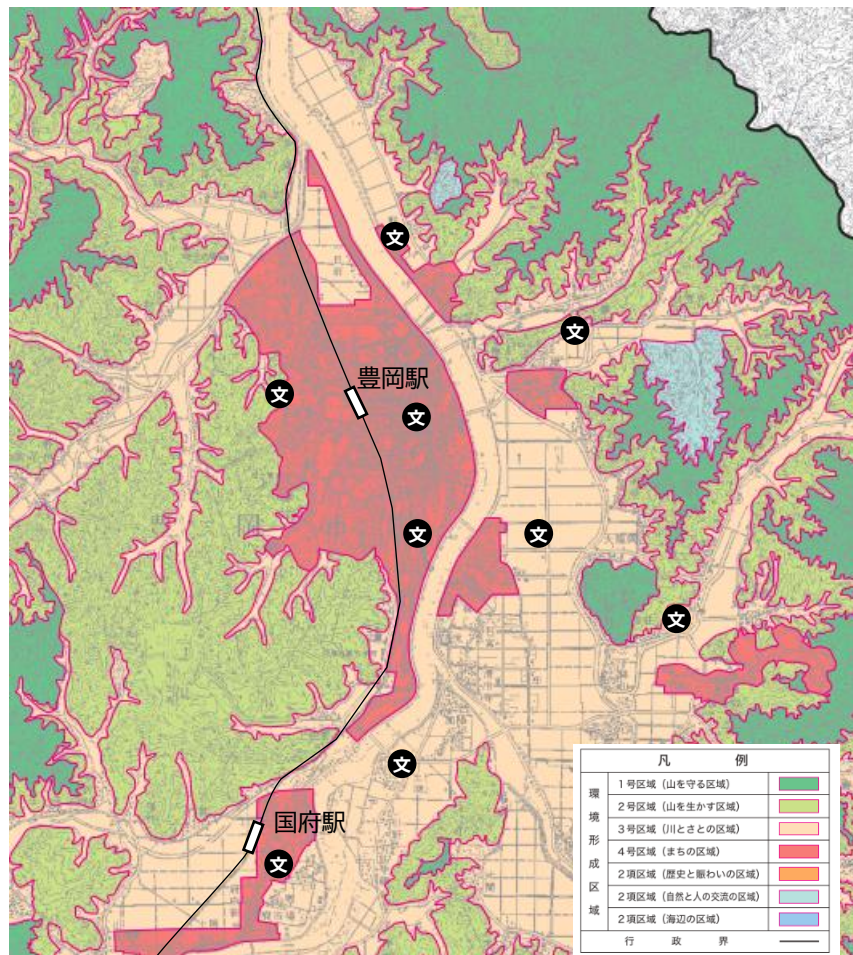


第6回近畿圏パーソントリップ調査結果の概要(抜粋)
(兵庫県都市計画課作成)

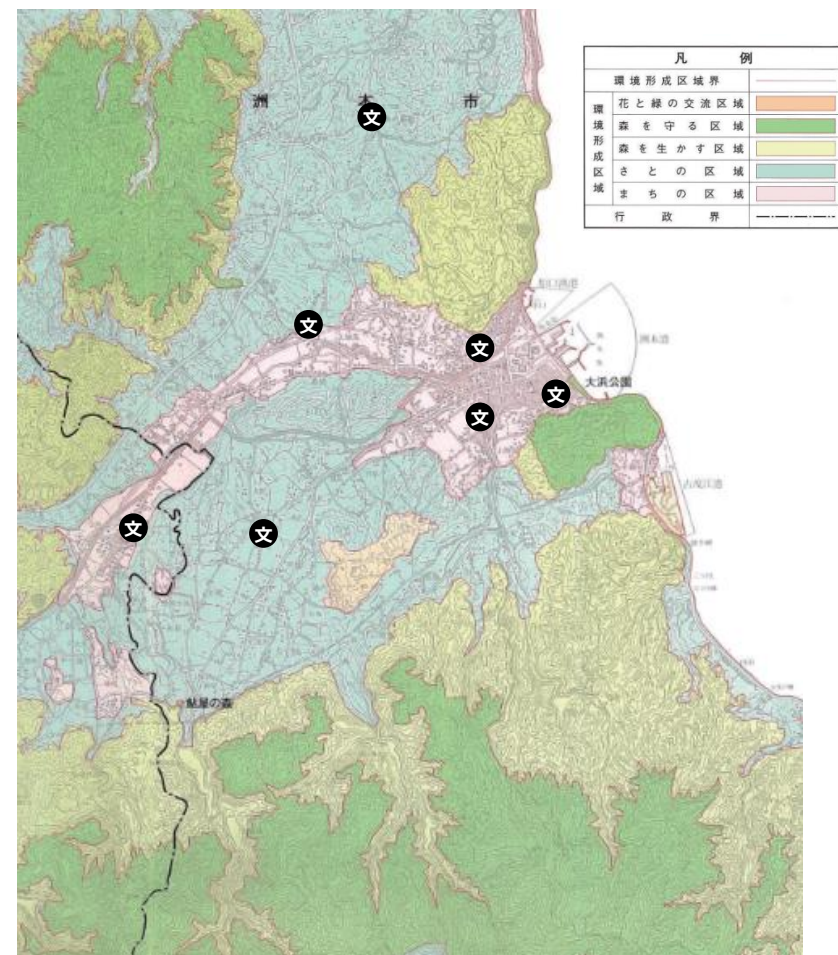
		市街化区域の指定要件	市街化区域以外の指定要件(案)
要件	①土地利用の状況	<u>良質な住宅ストックを有する</u> 又は <u>供給見込みがある</u> 区域であること	<u>既存住宅ストックの活用が見込める</u> 又は <u>更新が必要</u> な区域であること(既に基盤整備がされている既成市街地を基本とする)
	②子育て世帯の生活利便性	地域拠点である駅又はバス停を中心として、商業施設、教育施設、公園、子ども預かり施設が概ね <u>徒歩圏内</u> にある区域であること(整備予定含む)	<u>小学校への通学が容易な区域</u> であること
	③都市計画等における位置付け	<u>用途地域内</u> であること(立地適正化計画を作成している場合は、 <u>居住誘導区域内</u>)	非線引き都市計画区域又は都市計画区域外においては、 <u>緑条例の「まちの区域」</u> などが考えられる
	④居住の安全性	<u>災害ハザードエリア</u> (土砂災害特別警戒区域等)を含まないこと	同左
	⑤区域の規模	概ね <u>0.5ha以上</u> のまとまりのある区域であること	同左

■ 非線引き都市計画区域の場合

豊岡市(豊岡駅前を中心市街地等)



洲本市(中心市街地)



緑条例 環境形成区域指定図 (抜粋)