

尼崎市阪神沿線地区 子育て住宅促進区域

関 係 図 書

令和6年7月16日指定

国道2号

国道43号

区域图①参照

区域图②参照

区域图③参照

区域图④参照

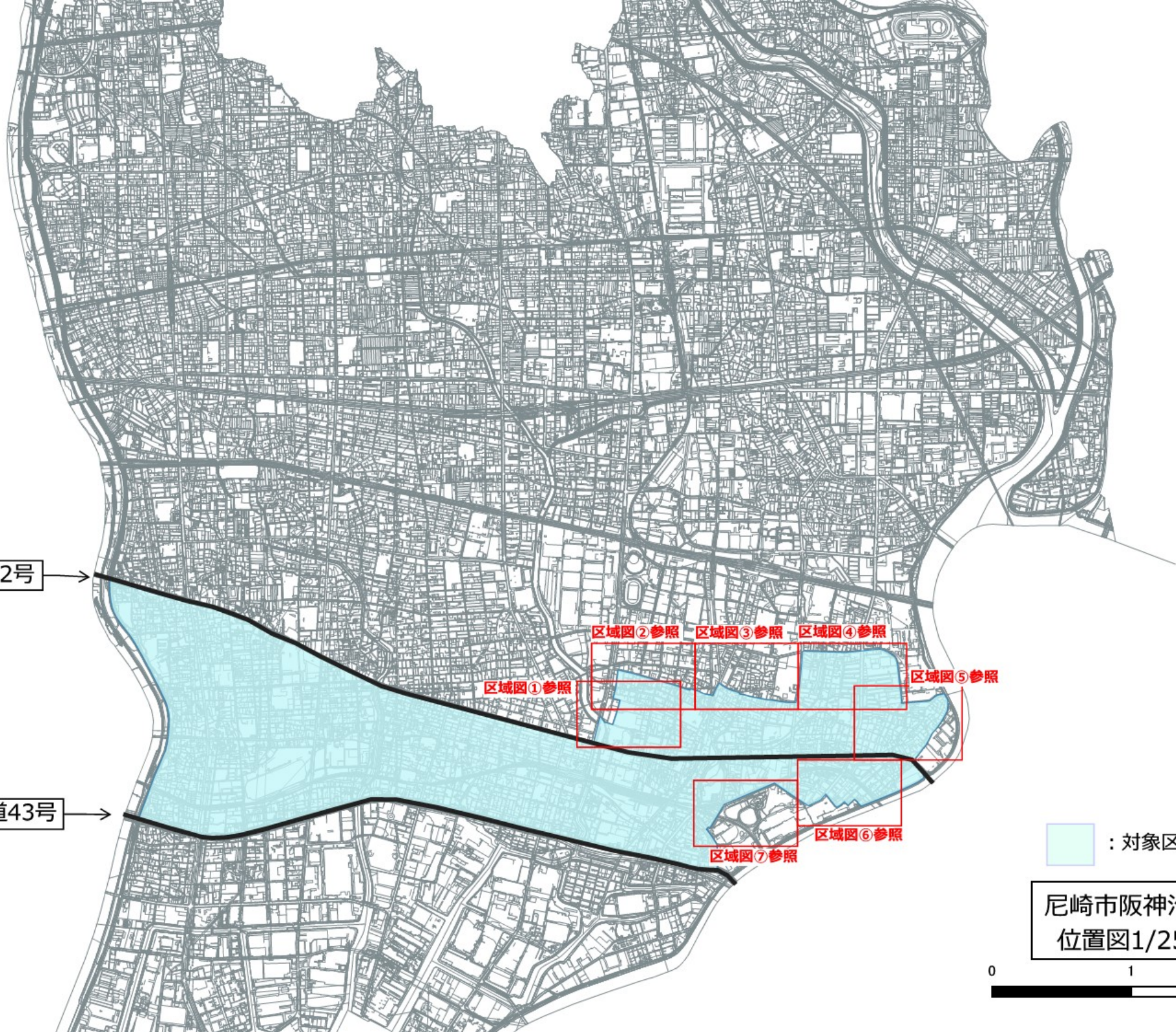
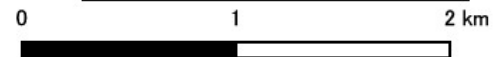
区域图⑤参照

区域图⑥参照

区域图⑦参照

：対象区域

尼崎市阪神沿線地区
位置图1/25,000



1 子育て住宅促進区域として指定を受けようとする区域における住宅及び住環境に係る現況及び課題

(1) 現況

大阪市及び神戸市を結ぶ鉄道や幹線道路等が整備されており、交通利便性が高いエリアである。また、駅徒歩圏を中心として、住宅系と商業サービス系の土地利用が混在した市街地であり、生活利便性が高いエリアである。

生活利便性が高いエリアである一方で、大正時代から製造業の立地が相次ぎ、高度経済成長期まで労働者が地方から大量に流入したため、その受け皿住宅として木造の長屋建て住宅及び文化住宅が建設された歴史があり、そうした住宅を含む密集市街地等が今も残っている。

駅周辺（出屋敷駅・阪神尼崎駅・大物駅・杭瀬駅）に比較的大きな公園があり、現在民間資金を活用した再整備の取組（阪神尼崎駅・大物駅）が進められている。

(2) 課題

人口動態としては、商業施設や医療施設が多く、生活利便性が高いエリアであるものの、地区の人口は減少傾向であるとともに、39歳以下の人口割合が少なく、特に19歳以下の人口割合が少なくなっている。さらに、65歳以上の人口割合が高く、特に75歳以上の高齢者の割合が高くなっている。

市街化が急速に進行したために、狭小の敷地や老朽長屋住宅が多いことから、ゆとりある住まいのためには、隣地統合や長屋の更新が必要である。さらに、敷地規模が狭いことから、戸建て住宅における3階建ての割合も高く、高齢期まで見据えた住まいとしては課題となる。また、道路の狭さから建物の更新が滞っているゆえ、空き家が多くなっており、地域活力低下を防ぐため発生抑制・流通促進の取り組みが必要である。

当該地区を含めた尼崎市の状況として、持ち家の割合が低く、定住の観点で課題があるとともに、ファミリー世帯の転出要因としては、治安・マナー、子育て・学校教育といった要因が上位になっている。また、児童ホームといった子ども預かり施設で一部受け入れ状況に余裕がない施設がある

2 子育て住宅促進区域における子育て世帯等の居住の促進に関する方針

(1) 子育て世帯等の居住の促進に係る目標

ア 次の課題に対して、子育てに配慮した仕様でゆとりある広さの持家取得支援を行うことで、子育て世帯等の居住の促進を図る。

- ・敷地が狭く隣地統合や長屋の更新が必要である
- ・3階建ての割合が高く、高齢期まで見据えた住まいとしては課題となる
- ・持ち家の割合が低く、定住の観点で課題となる
- ・空き家の発生抑制・流通促進が求められる
- ・尼崎市からの転出理由として、治安・マナーがあることから、ソフト的な取り組みに加えて、ハードの視点からも子育てにおける心理的負担軽減が必要である

イ 次の課題に対して、子育てに配慮した仕様の中古住宅の流通促進を行うことで、子育て世帯等の居住の促進を図る。

- ・空き家の発生抑制・流通促進が求められる
- ・尼崎市からの転出理由として、治安・マナーがあることから、ソフト的な取り組みに加えて、ハードの視点からも子育てにおける心理的負担軽減が必要である

ウ 次の課題に対して、子育て支援施設開設支援を行うことで、子育て世帯等の居住の促進を図る。

- ・尼崎市からの転出理由として、子育て・学校教育といった理由が上位にある
- ・児童ホームといった子ども預かり施設で一部受け入れ状況に余裕がない施設がある

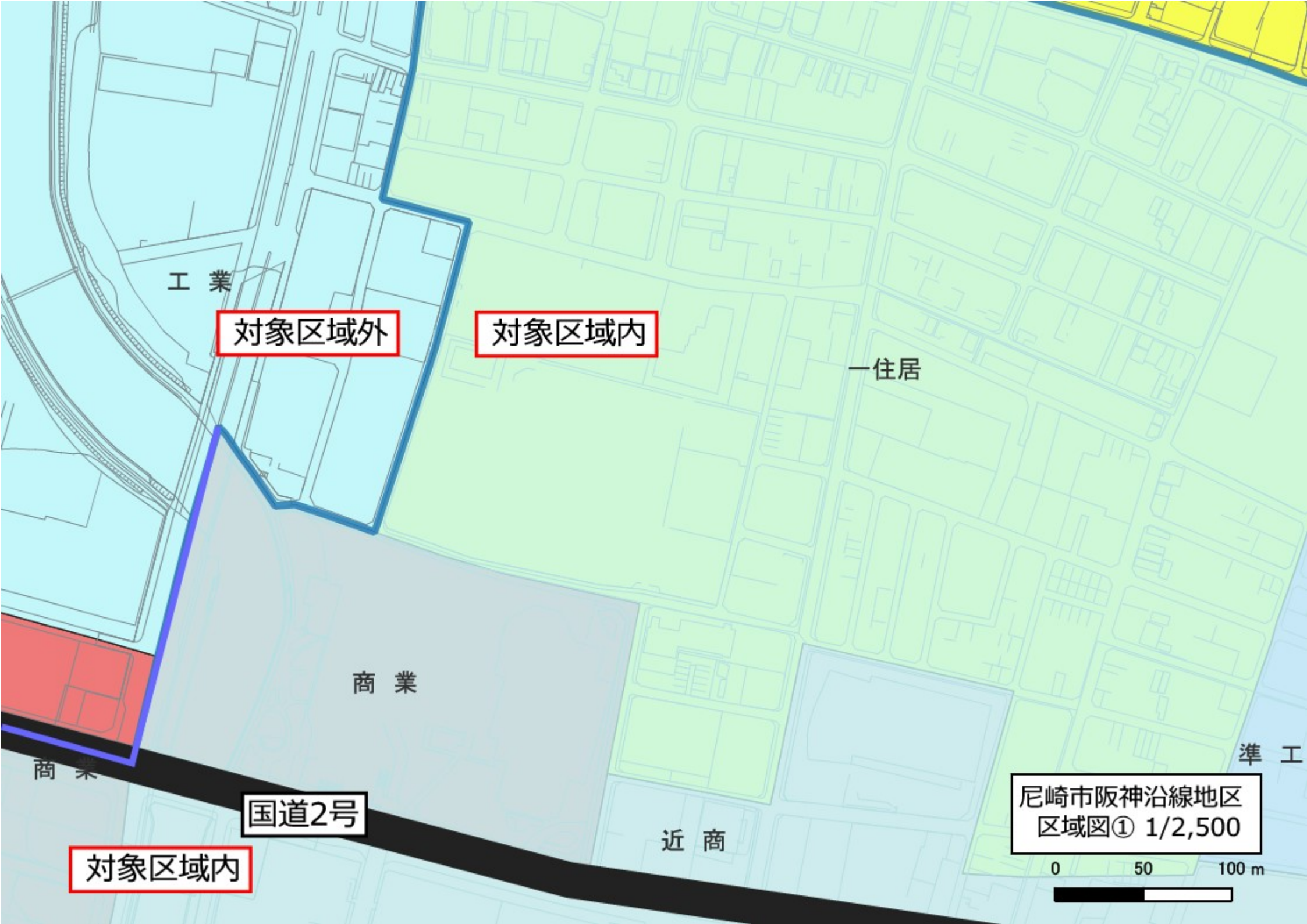
(2) 子育て世帯等の居住の促進に関する施策

ア 既存施策

施策名	概要
隣地統合促進事業補助金	狭小地であることや無接道等の理由で土地利用更新が進んでいない市街地において、住民や民間事業者による自発的な土地利用更新を促進するため、狭小地や無接道地とその隣接地を統合し住宅を建築した場合に補助金を交付する。
特殊空家に係る除却費補助 (長屋住宅の空家除却補助)	利活用困難な空家の早期除却を促すため、建物所有者とその土地所有者が別となっている長屋建て住宅について、除却に係る費用の一部を補助する。
子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業	空家の増加の抑制に向けて、空家(中古住宅)の流通・利活用の促進を図るとともに、子育てファミリー世帯の定住・転入を促進するため、子育てファミリー世帯及び新婚世帯が空家を取得し改修する際の費用の一部を補助する。
既存住宅流通促進事業 (インスペクション補助)	中古住宅の流通及び空家の利活用を促進するため、住宅診断(インスペクション)費用の全額を補助する。

イ 今後予定している施策

施策名	概要
新築・中古戸建住宅取得補助	子育て住宅促進区域内において、子育て世帯等がゆとりある広さ等一定の要件を満たす戸建住宅(新築・中古)を取得する際の費用の一部を補助する。
戸建住宅賃貸化補助	中古住宅の利活用を促進し、空き家の増加を抑制するために、子育て住宅促進区域内で一定の要件を満たす中古戸建住宅をサブリースするために必要な改修費等の一部を補助する。
子育て支援施設開設支援	子育て住宅促進区域内の空きテナントを活用して、子育て支援施設を開設した事業者や団体に対し、開設支援として家賃、改修費にかかる一部を補助する。



工業

対象区域外

対象区域内

一住居

商業

国道2号

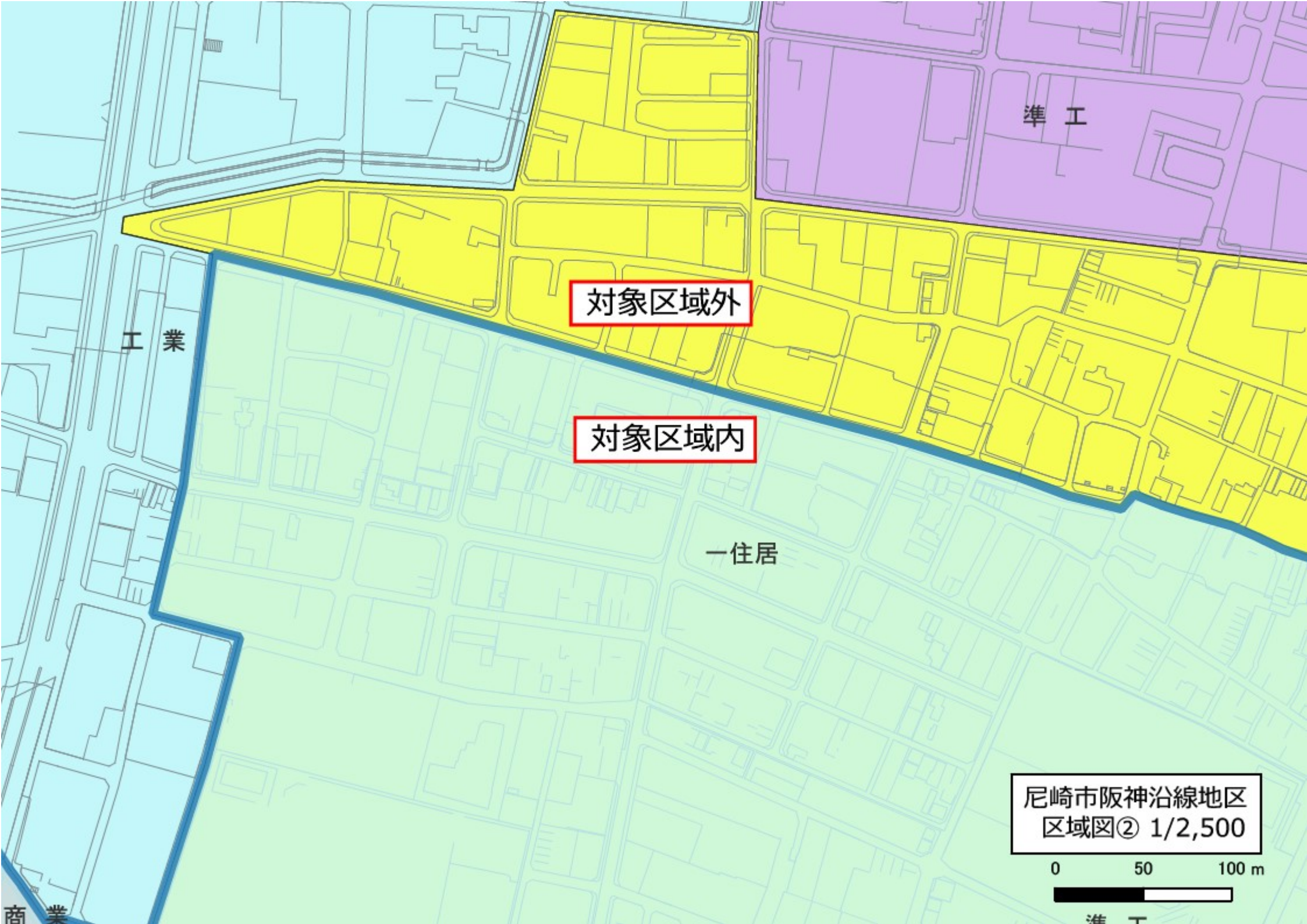
対象区域内

近商

準工

尼崎市阪神沿線地区
区域図① 1/2,500

0 50 100 m



対象区域外

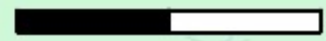
対象区域内

一住居

工業

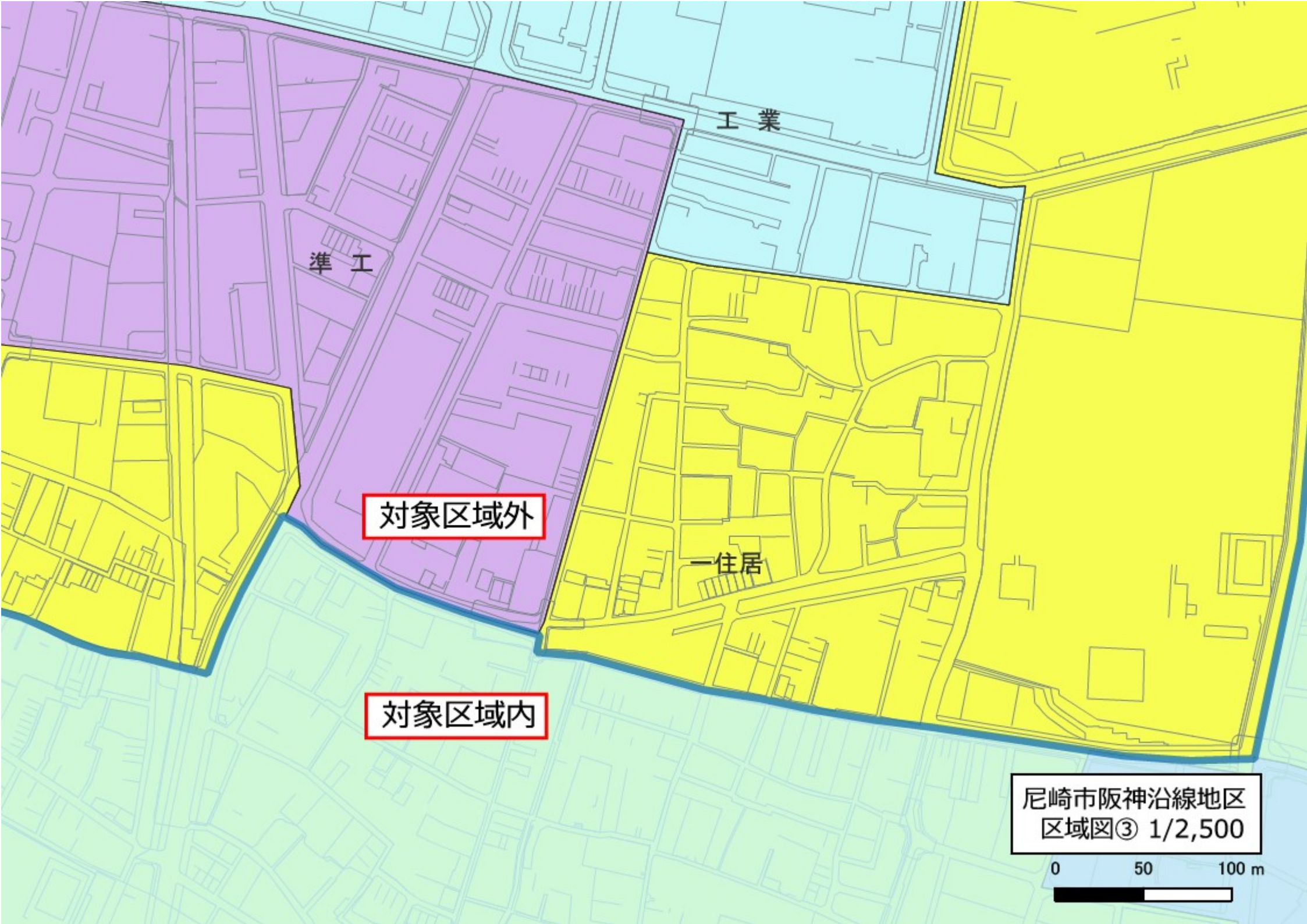
尼崎市阪神沿線地区
区域図② 1/2,500

0 50 100 m



準工業

商業



工業

準工業

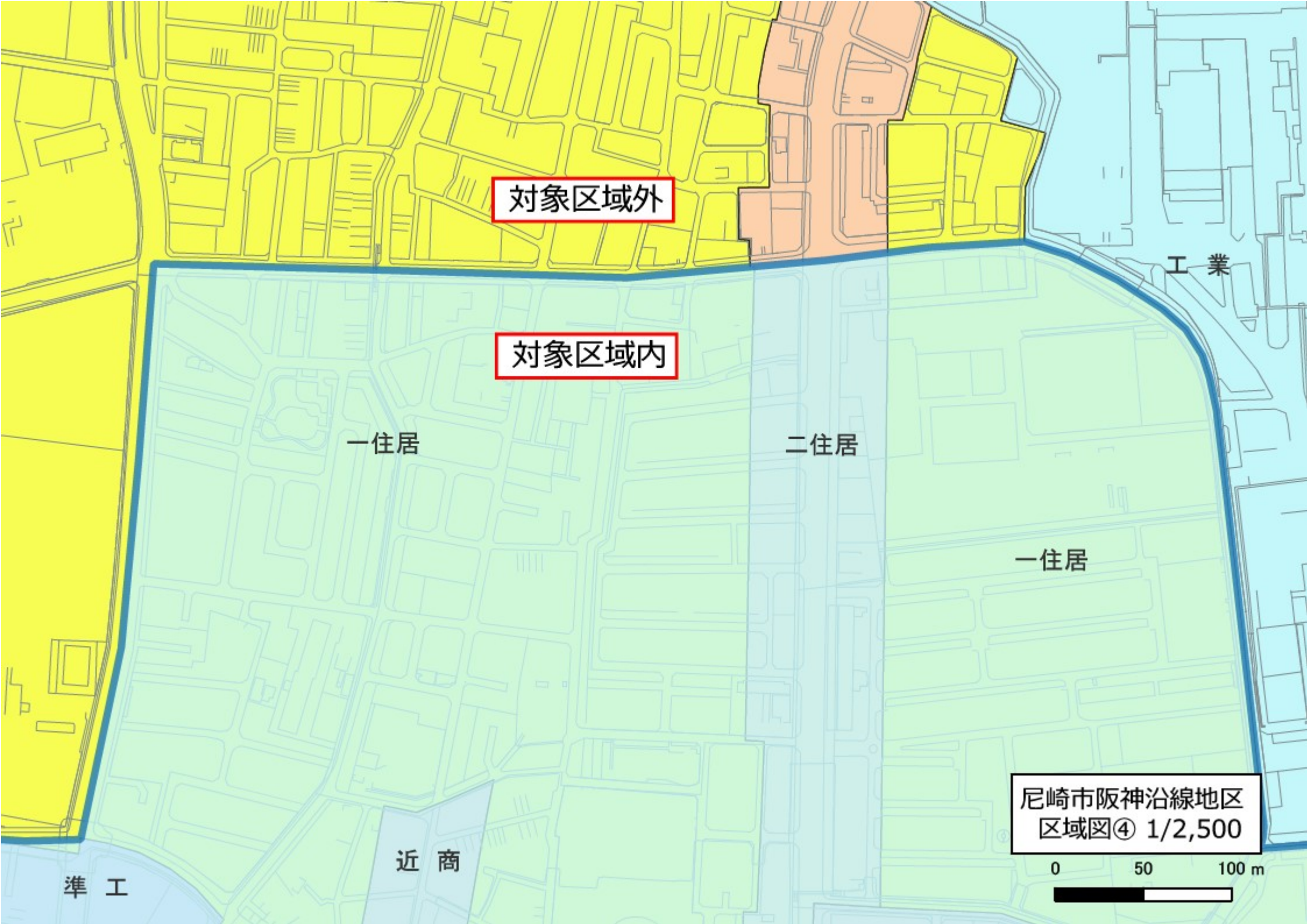
対象区域外

一住居

対象区域内

尼崎市阪神沿線地区
区域図③ 1/2,500





対象区域外

対象区域内

一住居

二住居

一住居

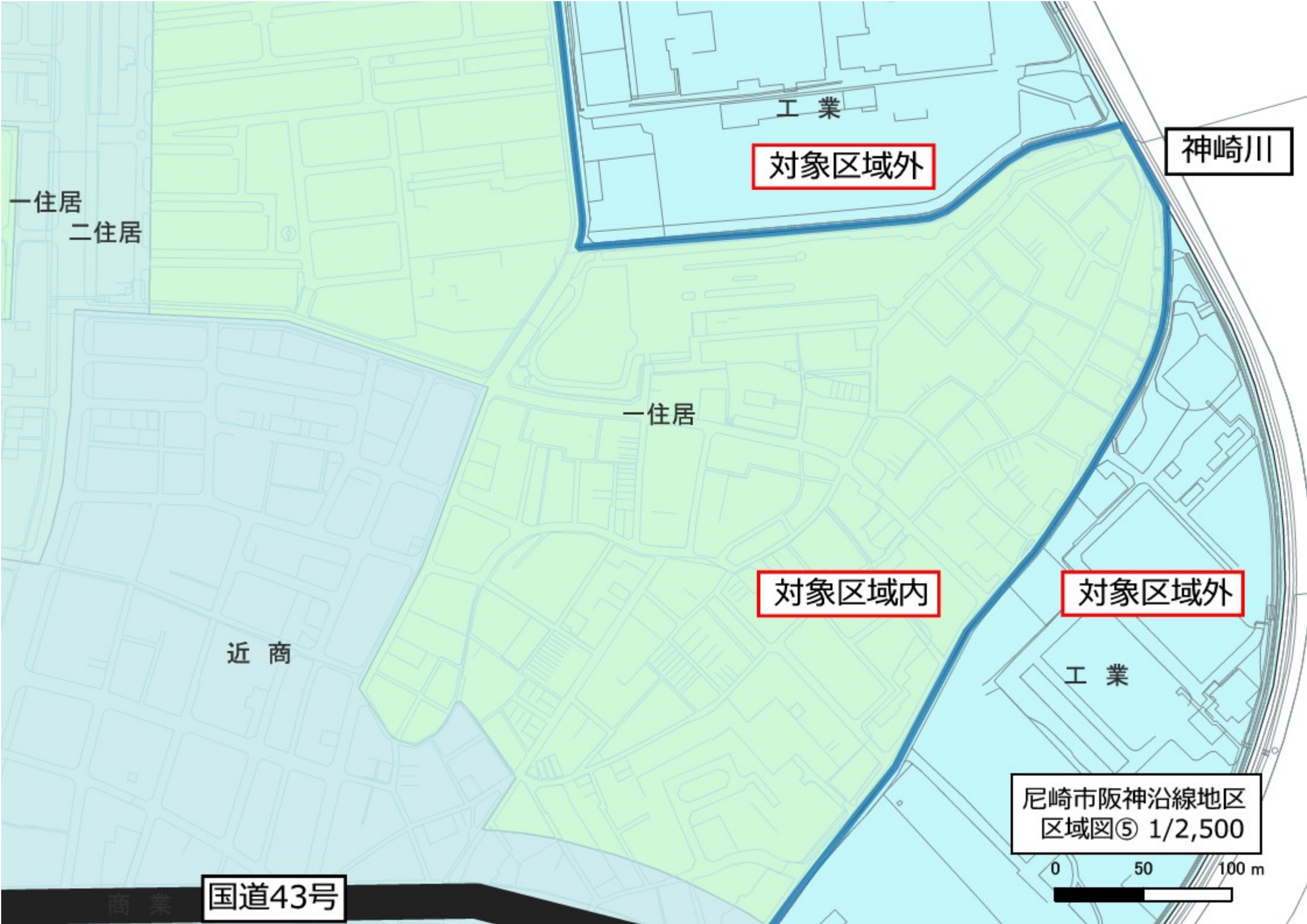
工業

近商

準工

尼崎市阪神沿線地区
区域図④ 1/2,500

0 50 100 m



工業

対象区域外

神崎川

一住居
二住居

一住居

対象区域内

対象区域外

近商

工業

尼崎市阪神沿線地区
区域図⑤ 1/2,500

0 50 100 m

国道43号

商業

国道43号

近商
商業

二住居

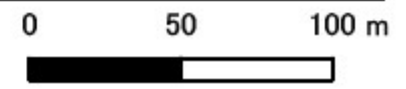
対象区域内

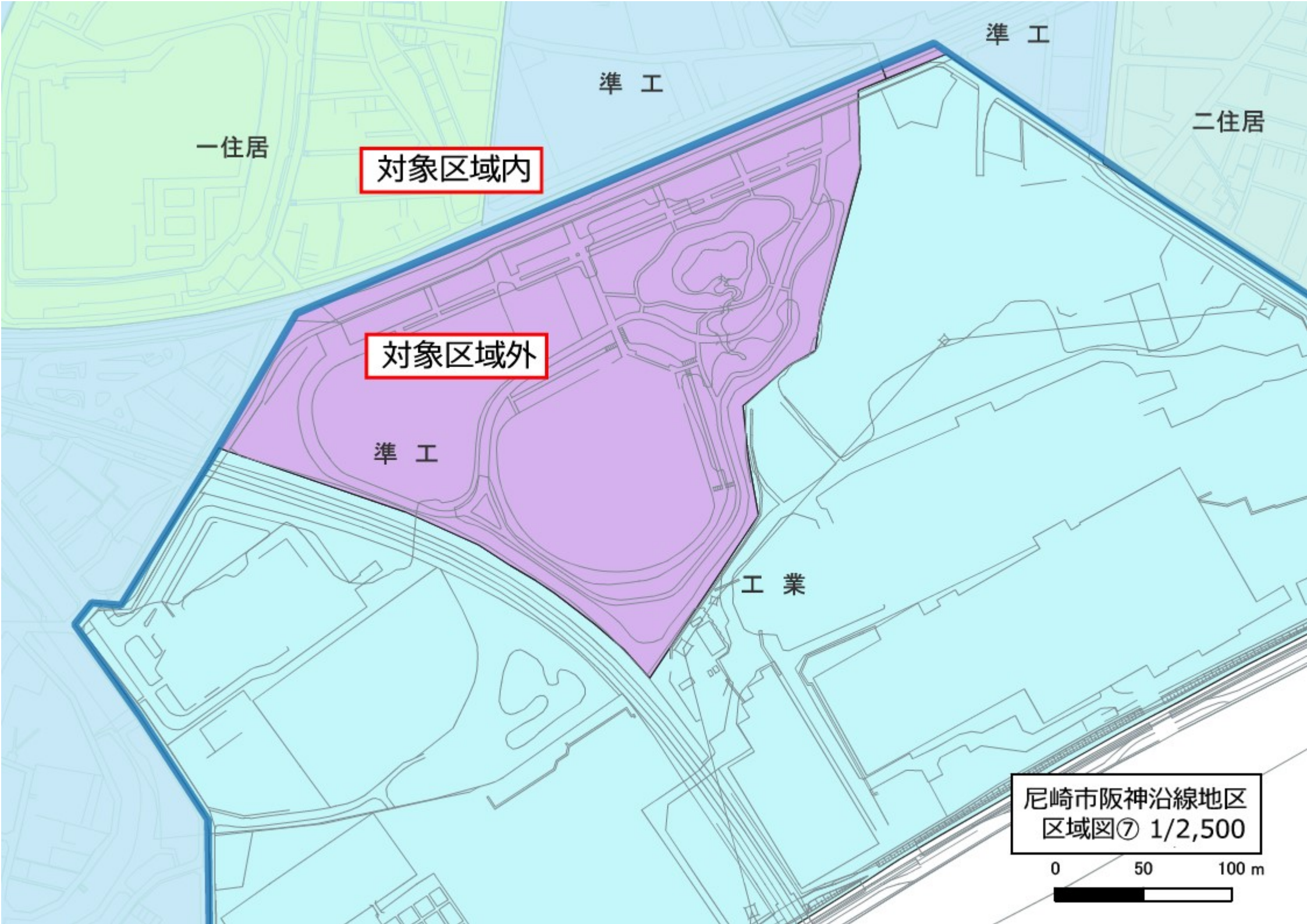
対象区域外

工業

左門殿川

尼崎市阪神沿線地区
区域図⑥ 1/2,500





一住居

準工

準工

二住居

対象区域内

対象区域外

準工

工業

尼崎市阪神沿線地区
区域図⑦ 1/2,500

0 50 100 m

尼崎市阪神沿線地区 対象町丁目一覧

あ行	今福1丁目		神田中通8丁目		昭南通4丁目		西大物町	
	今福2丁目		神田中通9丁目		昭南通5丁目		西長洲町2丁目の一部	
	大島1丁目		神田南通1丁目		昭南通6丁目		西本町1丁目の一部	
	大島2丁目		神田南通2丁目		昭南通7丁目		西本町2丁目の一部	
	大島3丁目		神田南通3丁目		昭南通8丁目		西本町3丁目の一部	
	大庄川田町		神田南通4丁目		昭南通9丁目		西本町4丁目の一部	
	大庄中通1丁目		神田南通5丁目		昭南通3丁目		西本町5丁目の一部	
	大庄中通2丁目		神田南通6丁目		昭南通4丁目		西本町6丁目の一部	
	大庄中通3丁目		北城内		昭南通5丁目		西本町7丁目	
	大庄中通4丁目		北大物町		昭南通6丁目		西本町8丁目	
	大庄中通5丁目		北竹谷町1丁目		昭南通7丁目		西本町北通3丁目	
	大庄西町1丁目		北竹谷町2丁目		昭南通8丁目		西本町北通4丁目	
	大庄西町2丁目		北竹谷町3丁目		昭南通9丁目		西本町北通5丁目	
	大庄西町3丁目		金楽寺町2丁目の一部		水明町		西御園町	
	大庄西町4丁目		杭瀬北新町1丁目		崇徳院1丁目	は行	東桜木町	
	か行	開明町1丁目		杭瀬北新町2丁目			崇徳院2丁目	東大物町1丁目
		開明町2丁目		杭瀬北新町3丁目			崇徳院3丁目	東大物町2丁目
開明町3丁目			杭瀬北新町4丁目	た行	大物町1丁目	東本町1丁目の一部		
梶ヶ島			杭瀬寺島1丁目		大物町2丁目	東本町2丁目の一部		
神田北通1丁目			杭瀬本町1丁目		竹谷町1丁目	東本町3丁目の一部		
神田北通2丁目			杭瀬本町2丁目	竹谷町2丁目	東本町4丁目の一部			
神田北通3丁目			杭瀬本町3丁目	竹谷町3丁目	東御園町			
神田北通4丁目			杭瀬南新町1丁目の一部	建家町	ま行	御園町		
神田北通5丁目			杭瀬南新町2丁目	寺町		南城内の一部		
神田北通6丁目			杭瀬南新町3丁目の一部	道意町1丁目		南竹谷町1丁目		
神田北通7丁目			杭瀬南新町4丁目	道意町2丁目		南竹谷町2丁目		
神田北通8丁目			玄番北之町	道意町3丁目		南竹谷町3丁目		
神田北通9丁目			玄番南之町	道意町4丁目		宮内町1丁目		
神田中通1丁目			琴浦町	道意町5丁目		宮内町2丁目		
神田中通2丁目		さ行	汐町	な行		長洲中通3丁目	宮内町3丁目	
神田中通3丁目			常光寺2丁目			長洲東通2丁目	武庫川町1丁目	
神田中通4丁目			常光寺3丁目の一部			長洲東通3丁目	武庫川町2丁目の一部	
神田中通5丁目	昭南通1丁目		長洲本通3丁目		武庫川町3丁目の一部			
神田中通6丁目	昭南通2丁目		菜切山町		武庫川町4丁目の一部			
神田中通7丁目	昭南通3丁目		西桜木町		蓬川町			
						や行		