

部会の進め方について

(第1回 子育て住宅促進区域部会)



子育て住宅促進区域の区域指定要件 ※ は運用・考え方等を示す

住まい 良質な住宅ストックを有する又は供給見込がある区域であること

- ・市町が、子育て住宅総合支援事業の取得補助又は戸建賃貸改修補助を行う場合、補助要件として、子育て世帯に配慮され、将来まで活用可能な住宅とする見込であること（※次頁参照）

住まい 用途地域内であること

- ・用途地域（工業専用地域等住宅の立地が規制されている区域等を除く）内
- ・立地適正化計画を作成している場合、居住誘導区域内

住環境 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徒歩圏内にある区域であること（整備予定含む）

- ・バス停は、通勤・通学に活用可能なものであるか
- ・教育施設は、小・中学校、幼稚園、図書館など教育に資する施設をいう
- ・子ども預かり施設は、保育所、放課後児童クラブなど子供を預けることができる施設等をいう
- ・徒歩圏は原則約800mとするが、車やバスによる移動が多い場合など、地域の実情に応じた距離も可能
- ・通学路が安全であるかどうか（地域による見守り活動などソフト対策によるものも含む）

住環境 災害ハザードエリアを含まないこと

- ・災害ハザードエリアは、土砂災害特別警戒区域等をいう（区域指定解除見込があるもの等を除く）

その他 概ね0.5ha以上のまとまりのある区域であること

- ・市町が子育て住宅総合支援事業を実施見込であること
- ・指定区域の概ね全域を開発する場合、整備時期・主体・規模が明確であり、地区計画やまちづくり計画等により良好な住環境が維持される見込があるか

(参考) 「子育て世帯に配慮され、将来まで活用可能な住宅」について

「子育て世帯に配慮され、将来まで活用可能な住宅」のイメージは、以下のとおり

①子育て世帯への配慮

安全性への配慮（転倒・衝突時の危険防止、浴槽における水溺防止、ドア等の指挟み防止等）
 快適性への配慮（広さ・間取りの確保、ベビーカー等の置き場の確保等）

②将来にまで活用可能

耐震性、省エネ性、耐火性、劣化対策等

	①子育て世帯への配慮	②将来まで活用可能
新築取得補助	○子育て世帯に配慮された住宅として市町が定める性能を持つ住宅 例) 100㎡以上の延床面積を持つ住宅、市が基準を満たすとして認定したマンション	○次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅 ・低炭素住宅 ・将来まで活用可能なものとして、地域の実情に応じて市町が定める性能を持つ住宅
中古取得補助	○子育て世帯に配慮された住宅として市町が定める性能を持つ住宅	○耐震性を持つ住宅
戸建賃貸改修補助	○子育て世帯に配慮された住宅として市町が定める性能を持つ住宅	○耐震性を持つ住宅

部会での説明内容（イメージ）

- 住まいや住環境はどの程度充実しているか、それを踏まえて現在の課題は何か
例) 住宅ストックはどのような建て方・築年数・所有のものが多いか
住環境（交通拠点、商業施設、教育施設、公園、子育て支援施設等）の立地状況はどうか
- 課題を踏まえ、市町としてどのような住宅地を目指すのか
例) どのようなまちづくりを進めているのか、都市計画など市町施策との整合性はどうか
- 市町が行う施策（補助対象とする住宅要件等）は、これらを踏まえたものであるか

（参考）部会説明資料イメージ

- ・ 位置図、区域図、航空写真
- ・ 区域内の年齢別の人口構成、推移
- ・ 用途地域・居住誘導区域・土砂災害特別警戒区域図、まちづくりの方針等
- ・ 住宅や施設の立地状況図
- ・ 住宅地としての現状と課題のまとめ
- ・ 課題を踏まえた目標、施策案（子育て住宅総合支援事業を活用する施策等）
- ・ その他

兵庫県の実策について

(第 1 回 子育て住宅促進区域部会)

※本内容は現段階のものであり、
変更する可能性があります。



新築住宅取得補助

- ・子育て世帯等が暮らしやすい良質な新築住宅の取得に要する費用の一部を支援することで、子育て世帯等の負担軽減及び促進区域の周知を図り、促進区域内への転入・定住を促進

対象者	次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・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歳以下の夫婦のみの世帯）
対象経費	良質な新築住宅の取得に係る費用（住宅の購入費、新築住宅を建設するための請負工事費）
主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・促進区域内に立地する住宅であること ・子育て世帯が暮らしやすいよう、安全性や快適性について市町が定める基準※を満たす住宅であること <small>※窓の2重クレセント、チャイルドフェンス、防犯ドア、広さ（延べ面積〇㎡以上）、対面キッチン、ベビーカー置き場等を想定</small> ・長期優良住宅や低炭素住宅など、将来まで活用可能となるよう市町が定める基準を満たす住宅であること
補助率	定額（県1/2、市町1/2）※義務随伴
補助限度額	2,000千円/戸 [県費1,000千円/戸]

中古住宅取得補助

- ・子育て世帯等が暮らしやすい良質な中古住宅の取得に要する費用の一部を支援することで、子育て世帯等の負担軽減及び促進区域の周知を図り、促進区域内への転入・定住を促進

対象者	次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・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歳以下の夫婦のみの世帯）
対象経費	良質な中古住宅の取得に係る費用（住宅の購入費）
主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・促進区域内に立地する住宅であること ・子育て世帯が暮らしやすいよう、安全性や快適性について市町が定める基準※を満たす住宅であること <small>※窓の2重クレセント、チャイルドフェンス、防犯ドア、広さ（延べ面積〇㎡以上）、対面キッチン、ベビーカー置き場等を想定</small> ・一定の耐震性を満たす住宅であること
補助率	定額（県1/2、市町1/2）※義務随伴
補助限度額	600千円/戸 [県費300千円/戸]

戸建住宅賃貸化改修補助

- ・子育て世帯等が暮らしやすい良質な戸建住宅の賃貸化に必要となる改修費等の一部を支援することで、戸建賃貸住宅の供給を促進

<p>対象者</p>	<p>次のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個人所有の戸建住宅所有者 ・個人所有の戸建住宅を借り上げ、子育て世帯等に転貸しようとする者
<p>対象経費</p>	<p>戸建住宅の賃貸化に必要となる改修費、家屋内整理等作業費等</p>
<p>主な要件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・促進区域内に立地する戸建住宅であること ・子育て世帯が暮らしやすいよう、安全性や快適性について市町が定める基準※を満たす住宅であること ※窓の2重クレセント、チャイルドフェンス、防犯ドア、広さ（延べ面積〇㎡以上）、対面キッチン、ベビーカー置き場等を想定 ・一定の耐震性を満たす住宅であること ・当該住宅を賃貸住宅として活用することを目的とした契約を(社)移住・住みかえ支援機構(JTI)等と締結すること <div data-bbox="1332 750 2116 1300" style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>(JTIの取組)</p> <p>1 JTIがお客様のマイホームを借り受けます。</p> <p>2 JTIがお客様に代わってマイホームを貸し出します。</p> <p>3 JTIと協賛事業者が協力してお客様のマイホームを守ります。</p> </div>
<p>補助率</p>	<p>1/2 (県1/4、市町1/4、所有者等1/2) ※義務随伴</p>
<p>補助限度額</p>	<p>600千円/戸 [県費300千円/戸]</p>

子育て支援施設開設補助

- ・商業施設等の空き区画への子育て支援施設の開設に必要な改修費等の一部を支援することで、促進区域内の住環境を改善

対象者	商業施設等の空き区画において、子育て支援施設を開設しようとする者
対象経費	内装工事費、ファサード整備費、店舗賃借料、備品購入費
主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・促進区域内に立地する建築物内にあること ・一定の耐震性を満たすこと
補助率	2/3（県1/3、市町1/3、事業者1/3）※義務随伴
補助限度額	1年目：3,000千円/件[県費1,500千円/件]、2・3年目：1,000千円/件[県費500千円/件]

(参考)民間賃貸住宅住替補助

- ・ 県外から阪神間の民間賃貸住宅に入居しようとする子育て世帯等に対し、住み替えを支援することで、県内への転入を促進

対象者	次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・ 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歳以下の夫婦のみの世帯）
対象経費	県外から民間賃貸住宅への住替
主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 阪神間であること（尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町） ・ 一定の耐震性を満たす住宅であること ・ 一戸当りの延べ面積が55㎡以上のもの ・ 5年以上県内に居住する意思を有すること
補助率	定額（県1/2、市町1/2(兵庫県住宅供給公社1/2)）※義務随伴
補助限度額	250千円/戸 [県費125千円/戸]

尼崎市の施策について

(第1回 子育て住宅促進区域部会)



【参考】子育て住宅促進区域について

I 民間住宅の誘導



■ 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

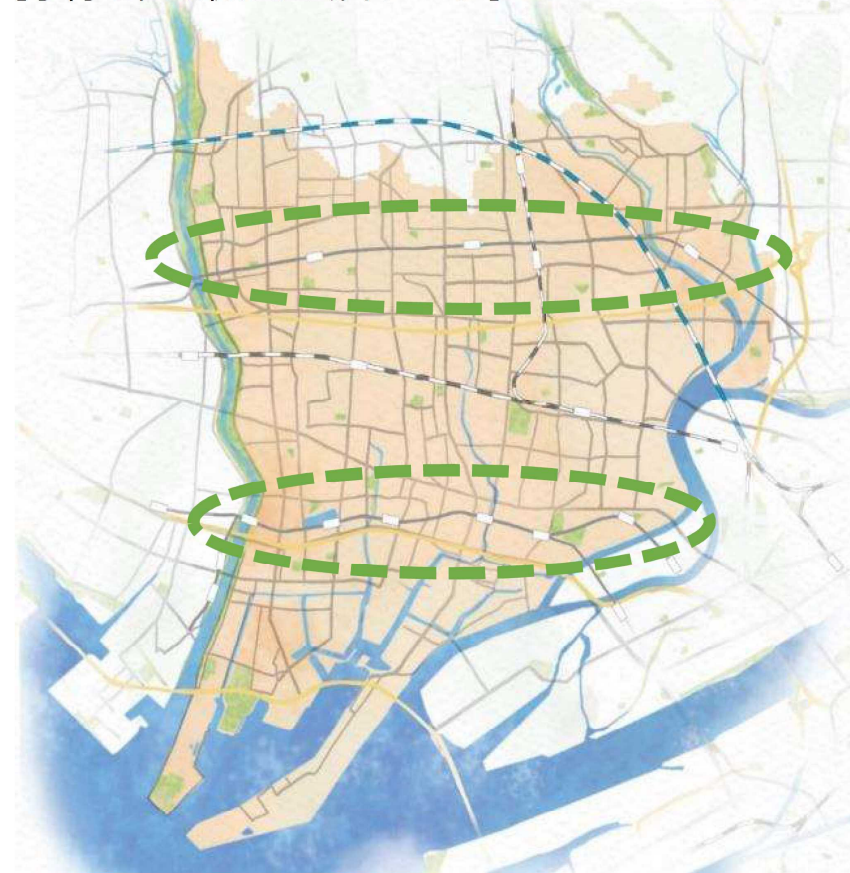
- ・昭和初期に阪急電鉄が宅地開発した良質な住宅地の保全を図る
- ・農地が宅地化される際に100㎡以上の宅地となるよう促進する
- ・新駅が10年以内に設置されることから、先行して良質な住宅地の誘導を図る

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】





施策① 住宅取得を支援

令和6年度の事業費：1億7千万円



■ 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

施策② 住宅供給を誘導

令和6年度の事業費：なし



- 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

施策③ 市営住宅の効果的な活用 令和6年度の事業費：1千万円



■ 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)

施策④ 公有地の活用

令和6年度の事業費：なし



■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)】



施策⑤ 空き家の活用



■ 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