

諮問第 156 号

住宅審議会子育て住宅促進区域部会

子育て住宅促進区域の指定について（諮問）

子育て住宅促進区域の指定等に関する要綱第 4 条第 2 項の規定により、下記のとおり子育て住宅促進区域を指定することについて諮問します。

記

- 1 子育て住宅促進区域の指定
 - (1) 川西市ニュータウン地区
 - (2) 猪名川町ニュータウン地区

令和 7 年 3 月 26 日

兵庫県知事 齋 藤 元 彦

(案)

令和7年 月 日

兵庫県知事 齋 藤 元 彦 様

住宅審議会子育て住宅促進区域部会
部会長 檜谷 美恵子

子育て住宅促進区域の指定について（答申）

令和7年3月26日付け諮問第156号で諮問のあった標記のことについて、下記のとおり答申します。

記

諮問のあった次の子育て住宅促進区域の指定については、適当であると認めます。

- 1 子育て住宅促進区域の指定
 - (1) 川西市ニュータウン地区
 - (2) 猪名川町ニュータウン地区

子育て住宅促進区域の指定について (川西市ニュータウン地区)

令和7年3月26日

川西市

かわにし新時代へ

1

市の概要

■ 市の位置

- ・本市は、兵庫県の南東に位置し、大阪市からは約15km、神戸市からは約20kmの圏内にある。
- ・S 40年代頃からニュータウン開発が行われ、住宅都市として発展してきた。



■ 市の地域区分

- ・本市は自然環境が広がる北エリア、ニュータウン等の住機能を中心とした中エリア、都市的土地利用が進展している南エリアの3エリアがある。



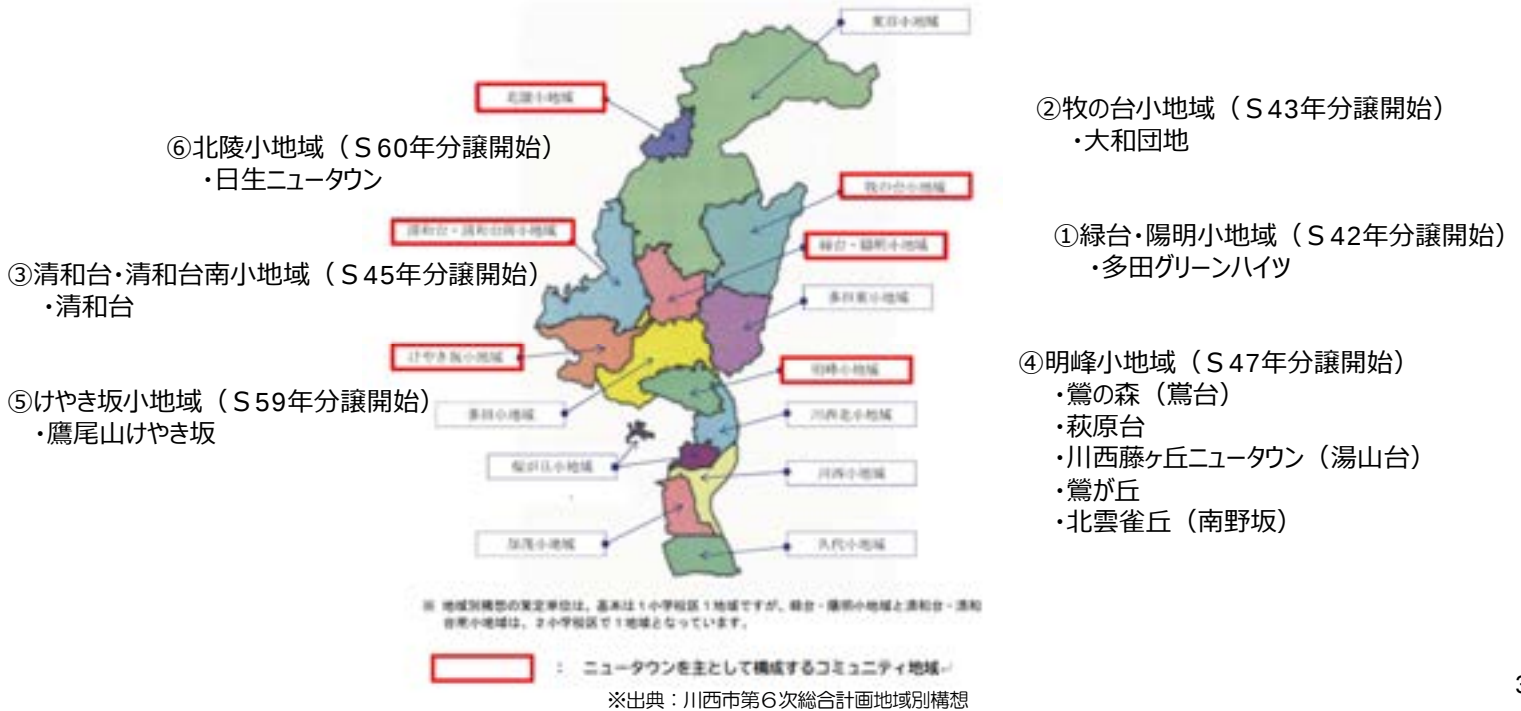
※出典：川西市都市計画マスタープラン

2

市の概要

■ ニュータウン及びコミュニティ地域の位置

・本市にはニュータウンが10団地あり、ニュータウンを主として構成するコミュニティは6地域ある。



3

ニュータウンの現状と課題

■ ニュータウンの開発

・ニュータウンは過去の開発により道路や公園等の公共施設が計画的に整備され、子育て世帯等に適した良質な住環境が整っている。



計画的に整備された道路



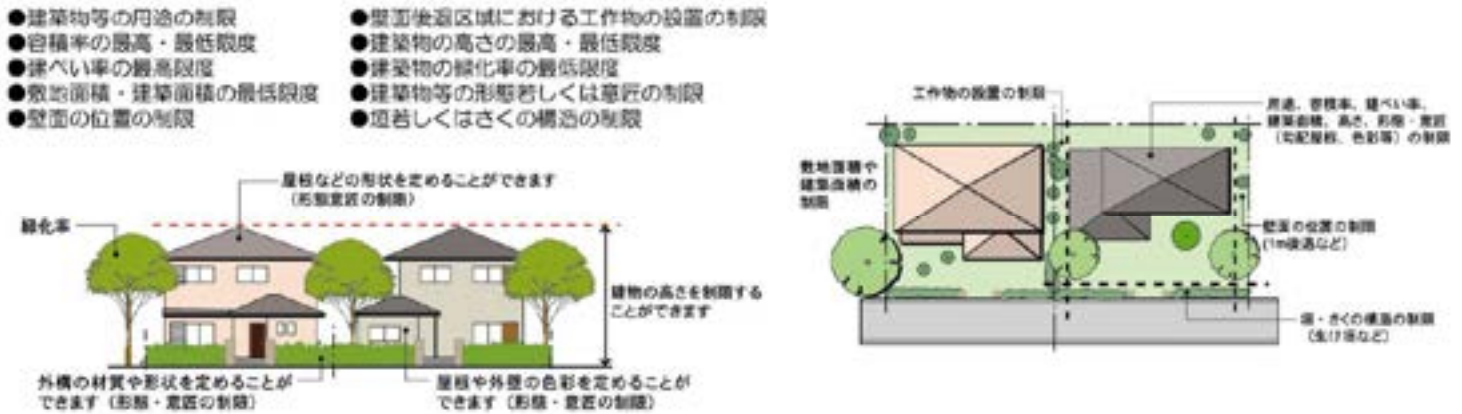
計画的に整備された公園

4

ニュータウンの現状と課題

■ 地区計画等の制限

・ニュータウンは地区計画や川西市開発行為等指導要綱による制限により、子育て世帯等に適した良質な住環境が整っている。



地区計画等の制限のイメージ

5

ニュータウンの現状と課題

■ 高齢化率と年少人口比率

・市全体に比べて、ニュータウンを主として構成するコミュニティ地域は高齢化率が高い。

R6年3月末時点

	人口	世帯数	高齢化率	年少人口比率
市全体	153,509	71,616	31.5%	11.5%
ニュータウンを主として構成するコミュニティ地域	63,162	27,858	35.9%	11.4%
その他のコミュニティ地域	90,347	43,748	28.5%	11.5%

※川西市「R5年度町別人口集計表」及び「R5年度地区別年齢別人口集計表」より作成

■ 空き家率

・ニュータウンの特性上、他の地域に比べて課題の表出が10～20年早く、2060年(R42年)には空き家率が市全体に比べて著しく増加する。

	2020年(R2年) 10月									2060年(R42年) 推計						
	人口	世帯数	一世帯あたり人数	住宅戸数戸建て	空き家数戸建て	空き家率戸建て	世帯数戸建て	世帯数戸建て以外	戸建て以外の世帯数の割合	人口	人口減少数	世帯減少数	世帯減少数戸建て以外	世帯減少数戸建て	空き家数戸建て	空き家率戸建て
市全体	156,299	70,345	2.2	48,479	2,450	5.1%	46,029	24,316	34.6%	116,665	39,634	17,740	5,514	12,226	14,676	30.3%
ニュータウンを主として構成するコミュニティ地域	67,711	29,100	2.3	24,069	1,035	4.3%	23,034	6,066	20.8%	45,765	21,946	9,432	1,966	7,466	8,575	35.6%
その他のコミュニティ地域	88,588	41,245	2.1	24,410	1,415	5.8%	22,995	18,250	44.2%	70,900	17,688	8,235	3,644	4,591	6,101	25.0%

※川西市「R2,3年度空き家実態調査」及び「R3年度人口推計報告書」より作成

→地域活力の維持を図るため、子育て世帯等の転入・定住を促進する必要がある。

6

区域の指定

■ 子育て住宅促進区域の考え方

- ニュータウンは、過去の開発により道路や公園等の公共施設が計画的に整備され、地区計画等による制限によって、子育て世帯等に適した良質な住環境が整っている。
 - しかし、ニュータウンの特性上、一気に同じ世代の人が入居し、その人が一気に高齢化するため、市全体と比較すると高齢化率が高い。
 - 今後更なる人口減少が見込まれており、将来、空き家の更なる増加が見込まれる。
 - このため、将来に向けて、今のうちからニュータウンの良質な住環境を活かしながら子育て世帯等の転入・定住の促進を促し、「持続可能で生活の質が高いまちづくり」を進める必要がある。
- ➡そこで、『6つのコミュニティ地域のニュータウン』を子育て住宅促進区域として指定し、兵庫県子育て住宅総合支援事業を活用する施策を実施する。

7

区域の指定

■ 区域指定の要件との整合

- ◆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
→ニュータウン開発と地区計画等の制限によって、良質な住宅ストックを有している。子育て世帯等が暮らしやすい良質な新築・中古住宅の供給に当たり、安全性や快適性の確保などを要件にすることによって、子育て世帯等に配慮し、長期優良住宅や一定の耐震性を満たす住宅などを要件にすることによって、将来まで活用可能な住宅とする見込みである。
- ◆用途地域内であること
→市街化区域（用途地域）内である。
※工業専用地域等住宅の立地が規制されている区域等はない。
※立地適正化計画は作成していない。
- ◆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）
→阪急バスや能勢電鉄などの地域拠点である駅又はバス停を中心に、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良質な住環境が整っているニュータウンを区域とする。
- ◆災害ハザードエリアを含まないこと
→土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）を除く区域とする。
- ◆概ね0.5ha以上のまとまりのある区域であること。
→6つのコミュニティ地域のニュータウンを区域とし、子育て住宅総合支援事業（①新築住宅の取得支援、②中古住宅の取得支援、③戸建住宅賃貸化の改修支援、④民間賃貸住宅への住替支援）の実施見込である。

8

対象地域①

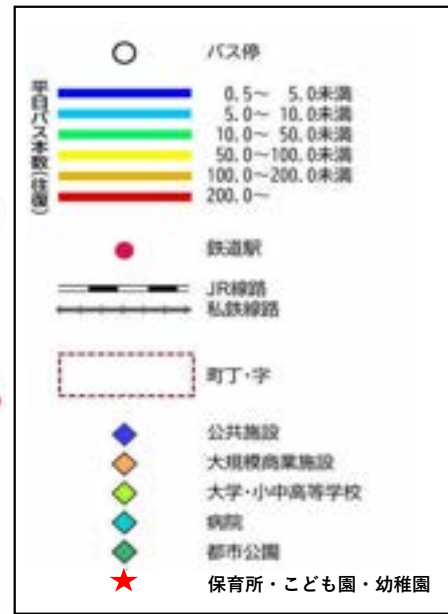
■ 緑台・陽明小地域

◆多田グリーンハイツ

- ・西友などの商業施設、緑台小学校などの教育施設、麒麟公園などの公園、私立緑台幼稚園などの子ども預かり施設がある。
- ・地域活動として親子で集まれる子育て広場などの子育て支援活動が実施されている。
- ・概ね拠点となるバス停から800m圏内に位置している。
- ・北側、南西側、東側の一部がレッドゾーンにかかっている。



※出典：兵庫県CGハザードマップ



指定区域面積：約242ha

※左図で示すレッドゾーンは除外する

— : 指定区域

9

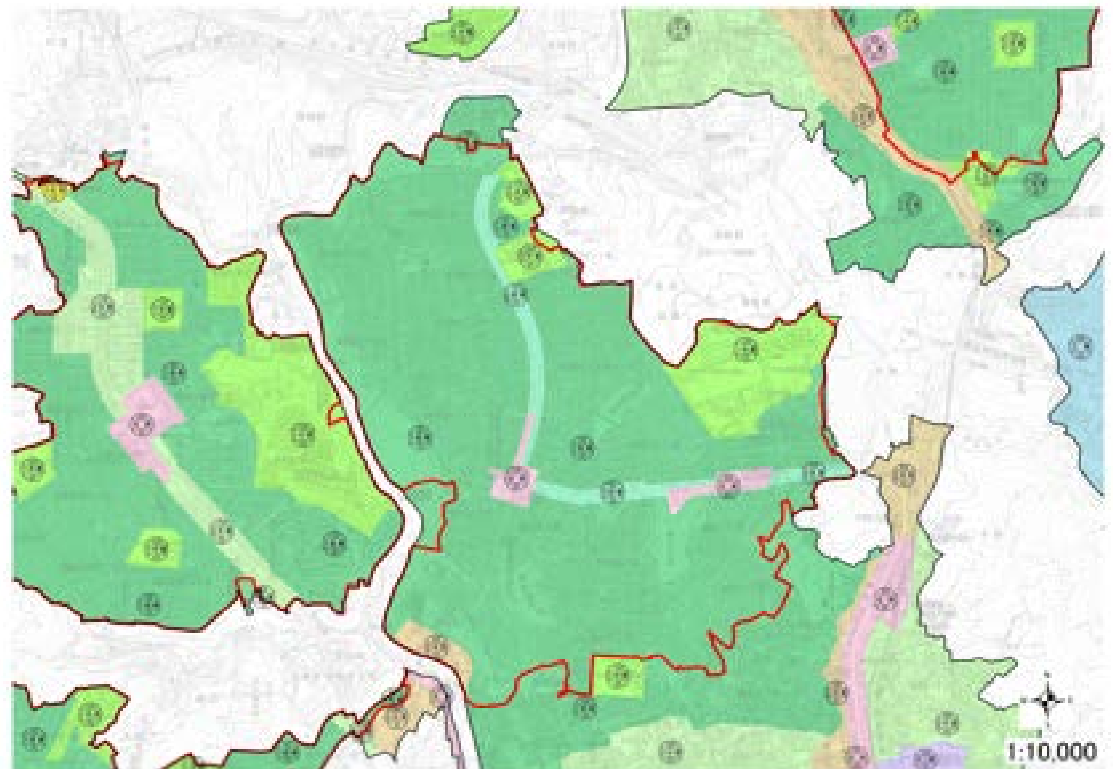
対象地域①

■ 緑台・陽明小地域

◆多田グリーンハイツ

— : 指定区域
— : 市街化区域界

第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	



※商業施設は近隣商業地域及び第二種低層住居専用地域内にあり

10

対象地域②

■ 牧の台小地域

◆大和団地

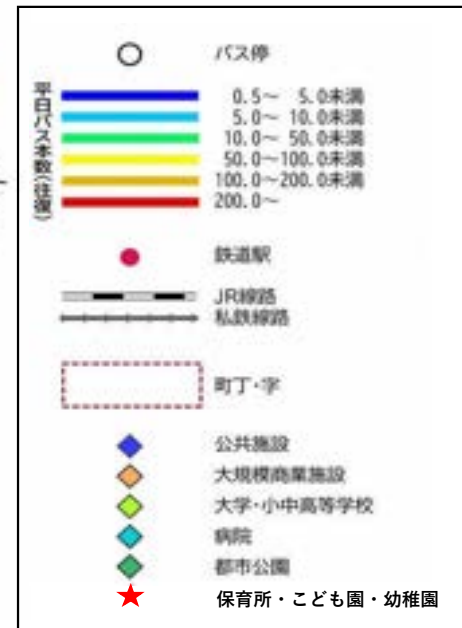
- ・コープこうべなどの商業施設、牧の台小学校などの教育施設、平木谷池公園などの公園、牧の台みどりこども園などの子ども預かり施設がある。
- ・地域活動として親子が集まれる子育て広場などの子育て支援活動が実施されている。
- ・概ね拠点となる鉄道駅から800m圏内に位置している。
- ・民間事業者と連携協定を結び、ニュータウンの持続的な発展に向けて取組みを行っている。
- ・北側の一部がレッドゾーンにかかっている。



※出典：兵庫県CGハザードマップ



※左図で示すレッドゾーンは除外する



指定区域面積：約161ha

— : 指定区域

11

対象地域②

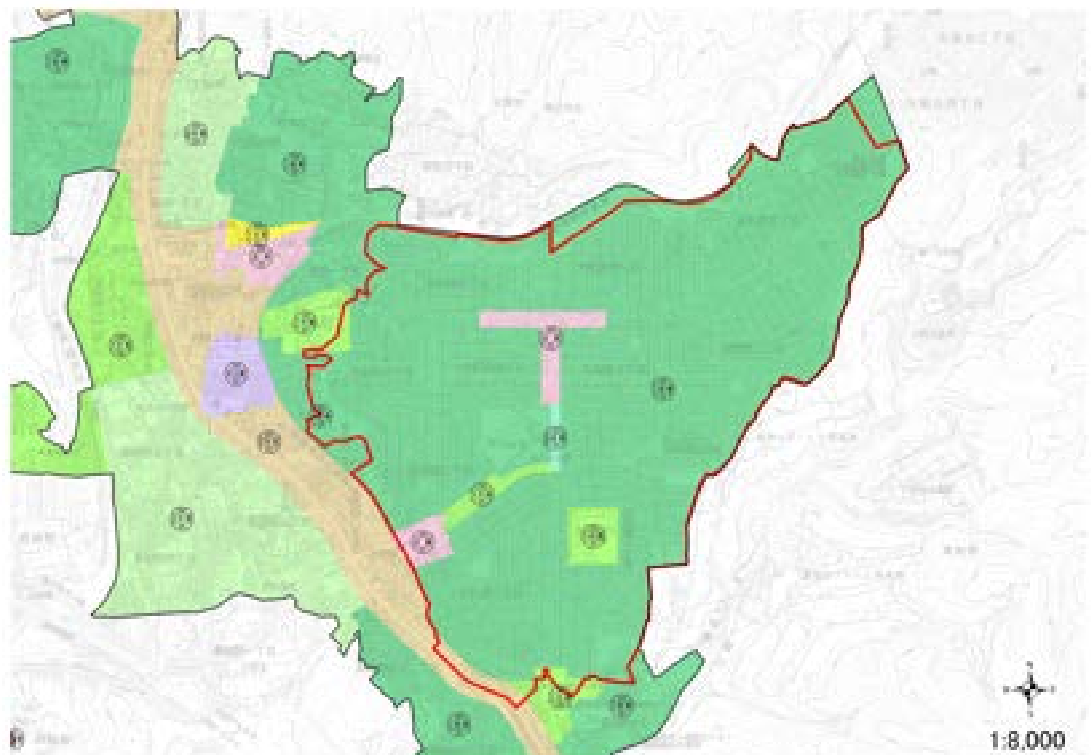
■ 牧の台小地域

◆大和団地

— : 指定区域
— : 市街化区域界

第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	

※商業施設は近隣商業地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内にあり



1:8,000

12

対象区域③

■ 清和台・清和台南小地域

◆ 清和台

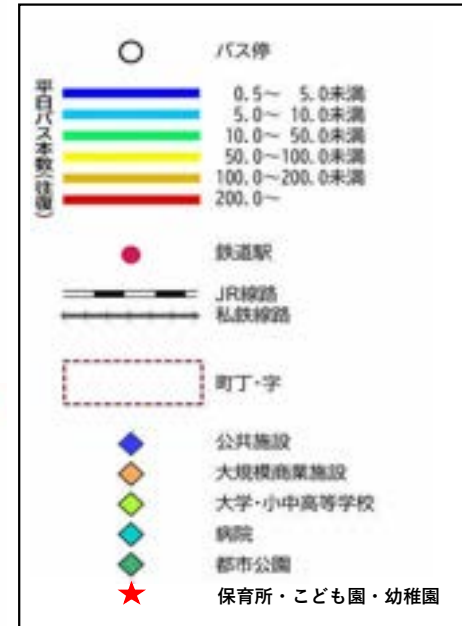
- ・トナリエ清和台などの商業施設、清和台小学校などの教育施設、清和台中央公園などの公園、私立新清和台こども園などの子ども預かり施設がある。
- ・地域活動として子ども食堂などの子育て支援活動が実施されている。
- ・概ね拠点となるバス停から800m圏内に位置している。
- ・南西側の一部がレッドゾーンにかかっている。



※出典：兵庫県CGハザードマップ



※左図で示すレッドゾーンは除外する



指定区域面積：約164ha

— : 指定区域

13

対象区域③

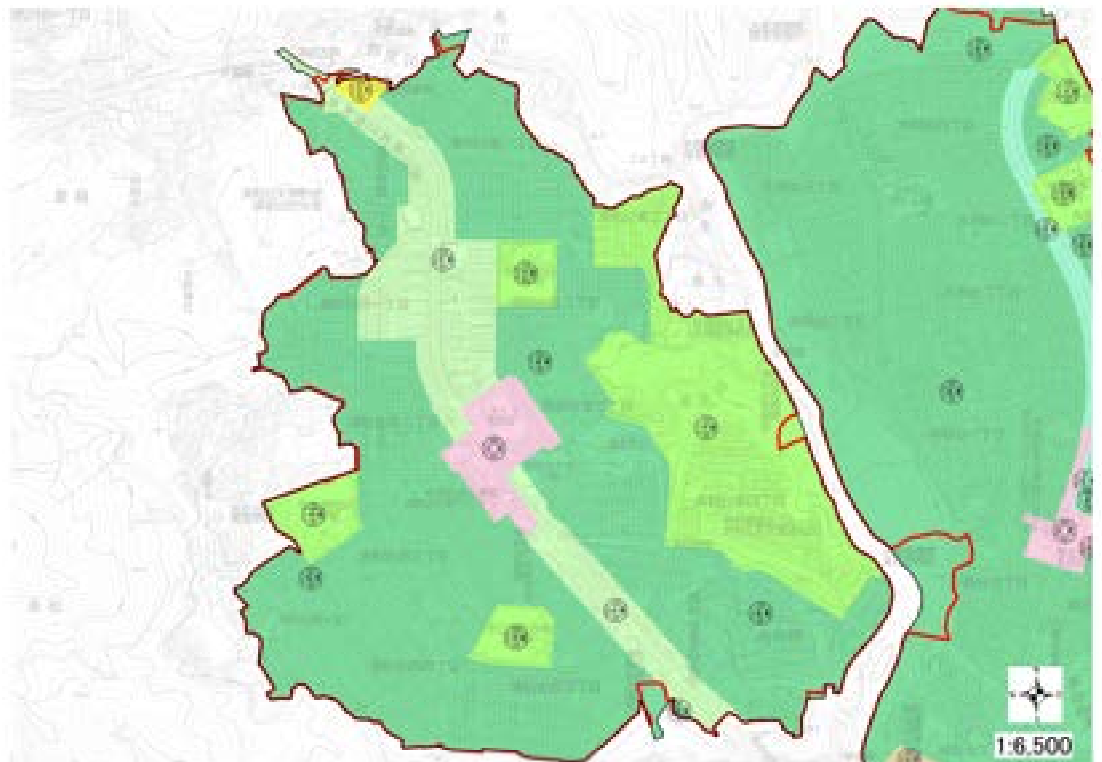
■ 清和台・清和台南小地域

◆ 清和台

— : 指定区域
— : 市街化区域界

第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	

※商業施設は近隣商業地域及び第二種中高層住居専用地域内にあり



14

対象区域④

■ 明峰小地域

- ◆ 鶯の森（鶯台）
- ◆ 萩原台
- ◆ 川西藤ヶ丘ニュータウン（湯山台）
- ◆ 鶯が丘
- ◆ 北雲雀丘（南野坂）

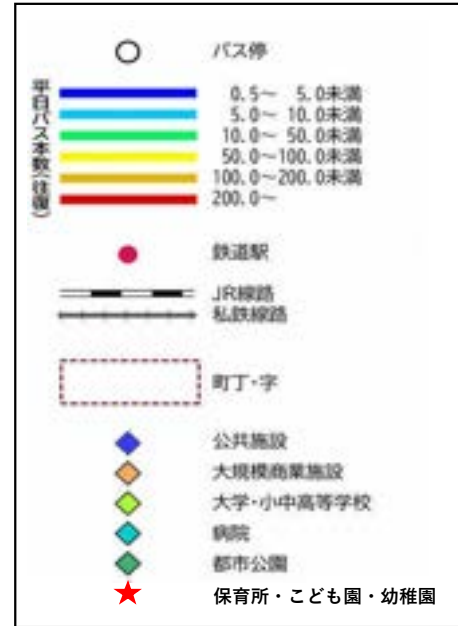
- ・ コープこうべなどの商業施設、明峰小学校などの教育施設、北ひばりが丘公園などの公園、私立藤ヶ丘幼稚園などの子ども預かり施設がある。
- ・ 地域活動として子どもの見守り活動などが実施されている。
- ・ 概ね拠点となるバス停から800m圏内に位置している。
- ・ 東側の一部がレッドゾーンにかかっている。



※出典：兵庫県CGハザードマップ



※上図で示すレッドゾーンは除外する



指定区域面積：約166ha

—：指定区域

15

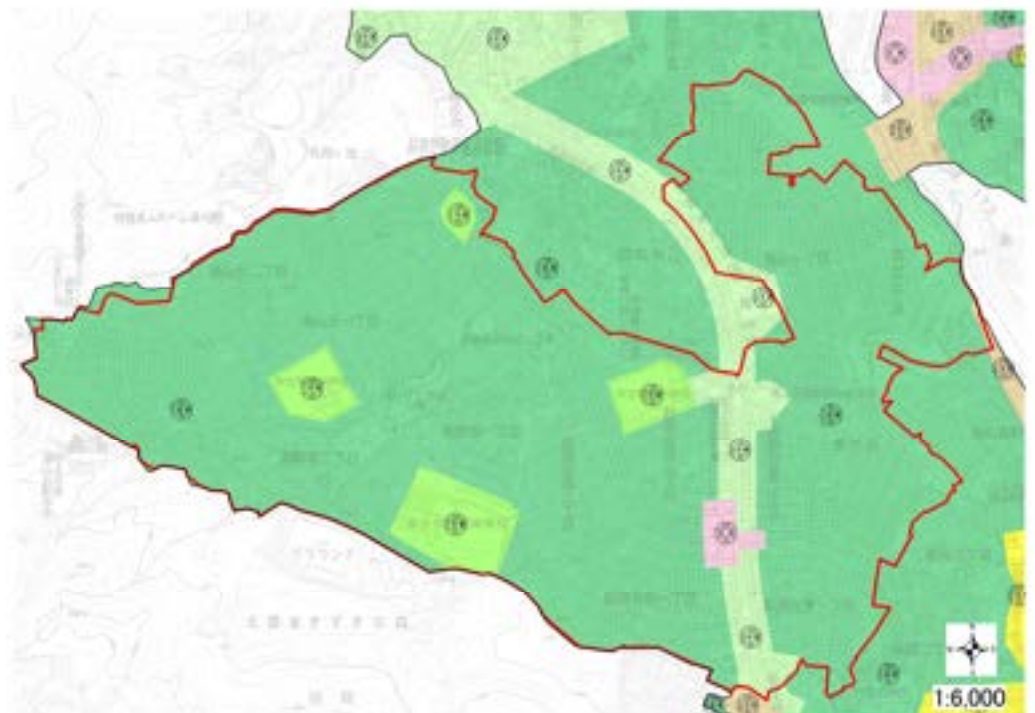
対象区域④

■ 明峰小地域

- ◆ 鶯の森（鶯台）
- ◆ 萩原台
- ◆ 川西藤ヶ丘ニュータウン（湯山台）
- ◆ 鶯が丘
- ◆ 北雲雀丘（南野坂）

—：指定区域
—：市街化区域界

第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	



※商業施設は近隣商業地域及び第二種中高層住居専用地域内にあり

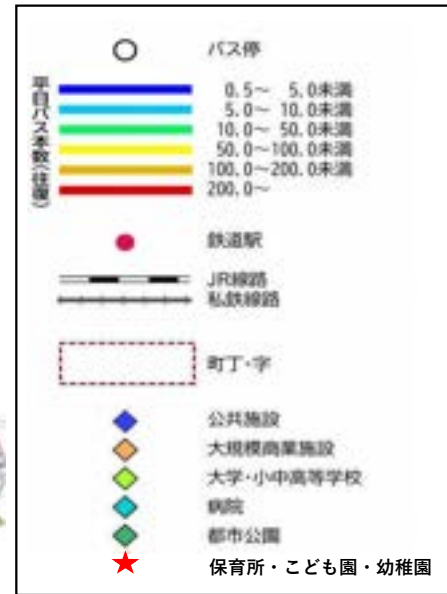
16

対象区域⑤

■ けやき坂小地域

◆ 鷹尾山けやき坂

- ・コープこうべなどの商業施設、けやき坂小学校などの教育施設、けやき坂中央公園などの公園、私立川西けやき坂保育園などの子ども預かり施設がある。
- ・地域活動として放課後子ども教室などの活動が実施されている。
- ・概ね拠点となるバス停から800m圏内に位置している。
- ・西側の一部がレッドゾーンにかかっている。



指定区域面積：約96ha

— : 指定区域

17

対象区域⑤

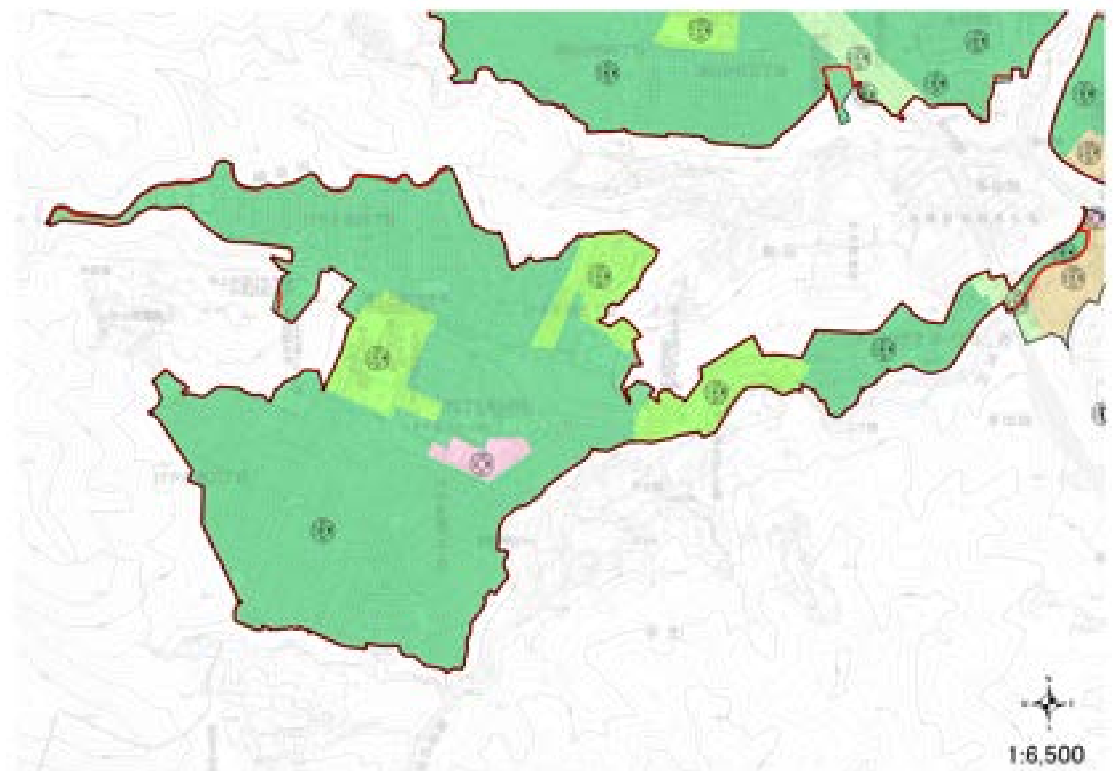
■ けやき坂小地域

◆ 鷹尾山けやき坂

— : 指定区域

— : 市街化区域界

第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	



※商業施設は近隣商業地域及び第二種中高層住居専用地域内にあり

18

対象区域⑥

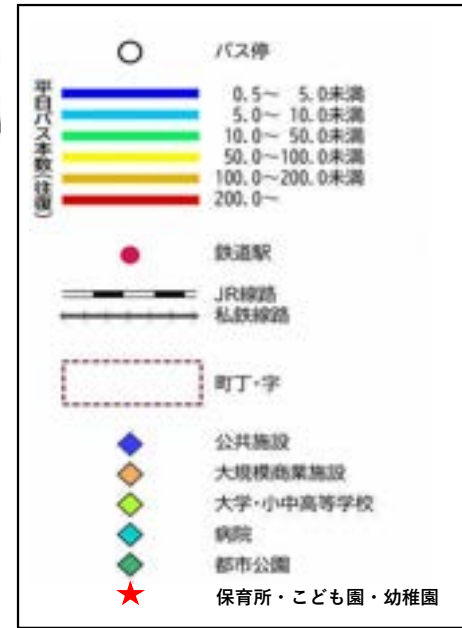
■ 北陵小地域

◆ 日生ニュータウン

- ・コープこうべなどの商業施設、北陵小学校などの教育施設、深山池公園などの公園、私立美山こども園などの子ども預かり施設がある。
- ・地域活動として放課後子ども教室などの活動が実施されている。
- ・拠点となる鉄道駅から800mを超える範囲も含めてバス交通により一体の生活圏を形成している。
- ・レッドゾーンにはかかっていない。



※出典：兵庫県CGハザードマップ



指定区域面積：約115ha

— : 指定区域

19

対象区域⑥

■ 北陵小地域

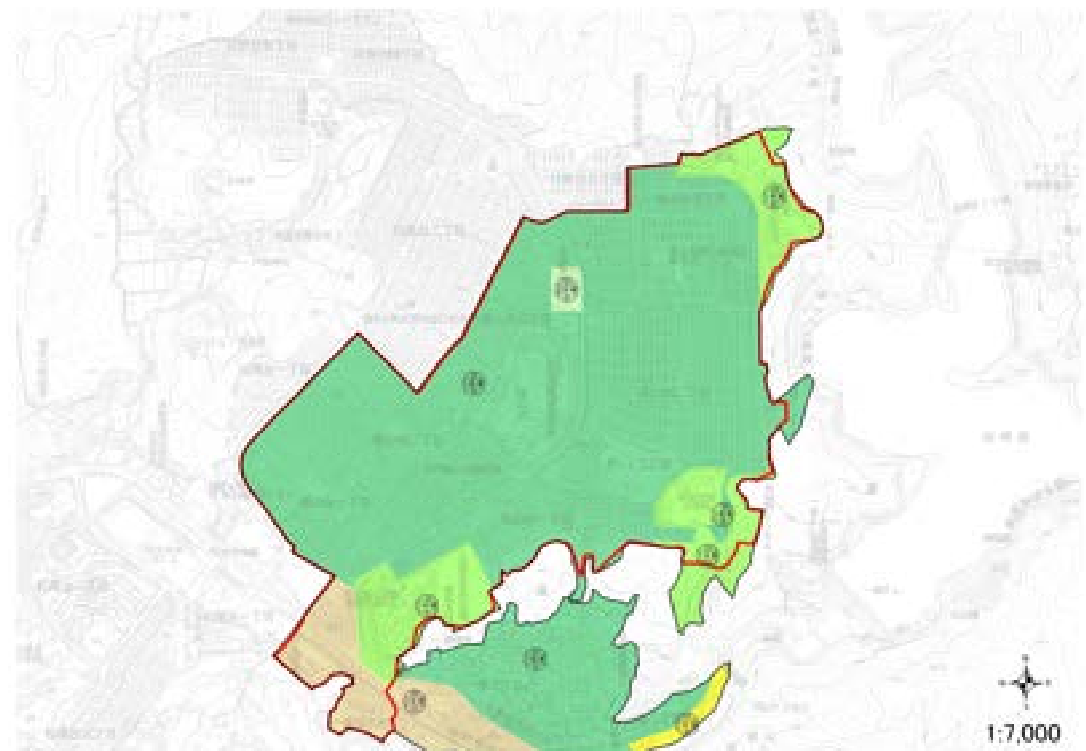
◆ 日生ニュータウン

— : 指定区域

— : 市街化区域界

第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	

※商業施設は近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域及び第二種住居地域内にあり



1:7,000

20

ニュータウンの特徴

■ 一戸建て住宅の割合

・ニュータウンの79.2%が一戸建て住宅で暮らしている。

コミュニティ 地域名	2020年（R2年）10月						居住 戸建割合
	人口	世帯数	一世帯 あたり 人数	住宅戸数 戸建て	空き家数 戸建て	居住 戸建て	
市全体	156,299	70,345	2.2	48,479	2,450	46,029	65.4%
ニュータウンを 主として構成する コミュニティ地域	67,711	29,100	2.3	24,069	1,035	23,034	79.2%
その他の コミュニティ地域	88,588	41,245	2.1	24,410	1,415	22,995	55.8%

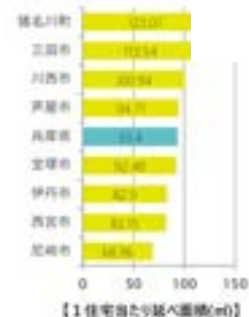
※川西市「R2.3年度空き家実態調査」より作成

■ 一戸建て住宅の面積

・ニュータウン内で建てられる一戸建て住宅の平均延べ面積は111㎡で、市内全体の住宅ストックの平均延べ面積101㎡を上回り、ゆとりある住宅ストックの形成、良好な住宅地が維持されている。

	延べ面積
ニュータウン	111㎡

※川西市「R5年度の建築確認申請」より作成



※出典：「阪神地域ビジョン2050（R4）」（資料編）

21

ニュータウンの特徴

■ 民間賃貸住宅の設置状況及び空き状況

・ニュータウンは大多数が持ち家で、民間賃貸住宅が少なく、空きもない。住み替えを促すため、賃貸住宅の確保が必要である。

地域名	住居表示	R6年1月1日時点	
		棟数 (棟)	戸数 (戸)
緑台・陽明小地域	緑台	1	2
	向陽台	2	4
	水明台	0	0
牧の台小地域	大和西	9	33
	大和東	7	12
清和台・清和台南小地域	清和台西	0	0
	清和台東	1	4
明峰小地域	鶯台	0	0
	萩原台西	2	7
	萩原台東	3	10
	湯山台	2	8
	鶯が丘	0	0
	南野坂	0	0
けやき坂小地域	けやき坂	0	0
北陵小地域	美山台	0	0
	丸山台	0	0
合計		27	80

※対象は「新耐震（S56年6月以降に建築したもの）」かつ「建物の延べ面積が55㎡以上のもの」に限る
※川西市税所管提供情報より作成

地域名	住居表示	R6年4月末時点 空き戸数 (戸)
緑台・陽明小地域	緑台	0
	向陽台	0
	水明台	0
牧の台小地域	大和西	0
	大和東	0
清和台・清和台南小地域	清和台西	0
	清和台東	1
明峰小地域	鶯台	0
	萩原台西	0
	萩原台東	0
	湯山台	0
	鶯が丘	0
	南野坂	0
けやき坂小地域	けやき坂	0
北陵小地域	美山台	0
	丸山台	0
合計		1

※対象は「新耐震（S56年6月以降に建築したもの）」かつ「建物の延べ面積が55㎡以上のもの」に限る
※一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部提供情報より作成

22

ニュータウンの特徴

■ 公示地価

・いずれのニュータウンも公示地価は上昇傾向である。子育て世帯等の住宅取得への負担軽減が必要である。

	R 3	R 4	R 5	R 6	上昇率 (R 3→R 6)
緑台・陽明小地域	54,000円/㎡	55,700円/㎡	57,700円/㎡	60,000円/㎡	+11%
牧の台小地域	63,500円/㎡	65,500円/㎡	67,500円/㎡	70,000円/㎡	+10%
清和台・清和台南小地域	87,500円/㎡	87,500円/㎡	87,500円/㎡	89,000円/㎡	+2%
明峰小地域	66,500円/㎡	68,000円/㎡	70,000円/㎡	72,500円/㎡	+9%
けやき坂小地域	52,000円/㎡	53,500円/㎡	55,000円/㎡	56,500円/㎡	+9%
北陵小地域	45,500円/㎡	45,500円/㎡	45,500円/㎡	46,400円/㎡	+2%

※NHK2024年都道府県地価調査マップより作成
※北陵小地域は猪名川町側の日生ニュータウンより抽出

23

ニュータウンの特徴

■ 新築住宅と中古住宅の流通価格

・新築住宅の流通価格は4,000万円程度、中古住宅の流通価格は2,600万円程度である。

	新築住宅		中古住宅	
	平均延べ面積	平均価格	平均延べ面積	平均価格
緑台・陽明小地域	107㎡	3,852万円	127㎡	2,590万円
牧の台小地域	111㎡	4,113万円	126㎡	2,210万円
清和台・清和台南小地域	103㎡	4,421万円	126㎡	2,397万円
明峰小地域	117㎡	4,323万円	134㎡	2,688万円
けやき坂小地域	107㎡	3,698万円	137㎡	2,803万円
北陵小地域	110㎡	3,809万円	131㎡	2,887万円
ニュータウンを主として 構成するコミュニティ地域	109㎡	4,036万円	130㎡	2,596万円

※NHK2024年都道府県地価調査マップ（北陵小地域は猪名川町側の日生ニュータウンより抽出）、川西市「R5年度の建築確認申請」、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部提供情報より作成

24

ニュータウンの特徴

■ 今後の空き家発生の見込み

・現在空き家は少ないが、特にニュータウンでは今後急激な増加が見込まれるため、建替・中古取得・改修を促すことが必要である。

コミュニティ 地域名	2020年（R2年）10月									2060年（R42年）推計							増加率
	人口	世帯数	一世帯 あたり 人数	住宅戸数 戸建て	空き家数 戸建て	空き家率 戸建て	世帯数 戸建て	世帯数 戸建て以外	戸建て以外の 世帯数の割合	人口	人口減少数	世帯 減少数	世帯減少数 戸建て以外	世帯減少数 戸建て	空き家数 戸建て	空き家率 戸建て	
緑台・陽明小	14,020	6,393	2.2	5,536	367	6.6%	5,169	1,224	19.1%	8,686	5,334	2,432	466	1,967	2,334	42.2%	35.5%
牧の台小	10,880	4,893	2.2	4,211	205	4.9%	4,006	887	18.1%	6,835	4,045	1,819	330	1,489	1,694	40.2%	35.4%
清和台・清和台南小	12,559	5,449	2.3	3,941	147	3.7%	3,794	1,655	30.4%	8,018	4,541	1,970	598	1,372	1,519	38.5%	34.8%
明峰小	15,624	6,644	2.4	6,077	261	4.3%	5,816	828	12.5%	10,893	4,731	2,012	251	1,761	2,022	33.3%	29.0%
けやき坂小	6,801	2,596	2.6	2,051	34	1.7%	2,017	579	22.3%	5,753	1,048	400	89	311	345	16.8%	15.2%
北陵小	7,827	3,125	2.5	2,253	21	0.9%	2,232	893	28.6%	5,580	2,247	897	256	641	662	29.4%	28.4%
市全体	156,299	70,345	2.2	48,479	2,450	5.1%	46,029	24,316	34.6%	116,665	39,634	17,740	5,514	12,226	14,676	30.3%	25.2%
ニュータウンを 主として構成する コミュニティ地域	67,711	29,100	2.3	24,069	1,035	4.3%	23,034	6,066	20.8%	45,765	21,946	9,432	1,966	7,466	8,575	35.6%	31.3%
その他の コミュニティ地域	88,588	41,245	2.1	24,410	1,415	5.8%	22,995	18,250	44.2%	70,900	17,688	8,235	3,644	4,591	6,101	25.0%	19.2%

※川西市「R2,3年度空き家実態調査」及び「R3年度人口推計報告書」より作成

25

ニュータウンの特徴

■ 空き家マッチング制度【参考】

・本市では空き家対策で空き家の所有者と活用希望者をつなぎ合わせる空き家マッチング制度により、流通を促進している。



実績（累計）	R2年度末	R3年度末	R4年度末	R5年度末
空き家所有者 登録件数	10件	29件	39件	47件
空き家活用希望者 登録件数	12件	40件	59件	66件
空き家マッチング 成約等件数	2件	12件	23件	28件

26

ニュータウンの特徴

■ 新築・中古住宅の流通状況

【一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部・特定非営利活動法人空き家相談センターへのヒアリング】

(ヒアリング内容)

- ・いまだ新築住宅が好まれる傾向にあるものの、物価高騰の影響により中古住宅を取得し、改修するニーズが最近増えてきている。
- ・ニュータウンは良質な住宅が多いため、中古住宅を改修し、流通させるポテンシャルがある。
- ・賃貸に比べて持ち家を好む傾向がある。

27

課題の整理

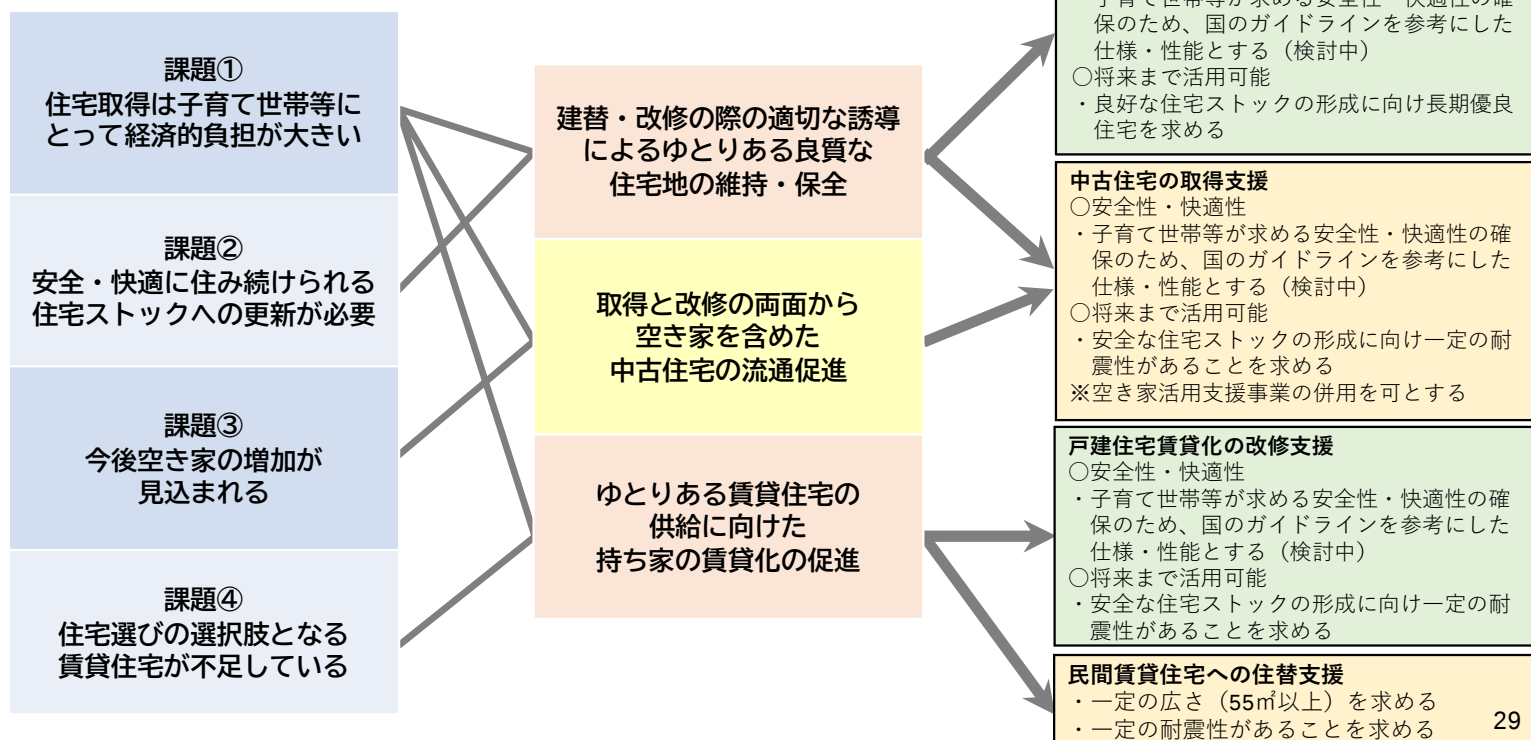
■ 課題

- ① 不動産価格が高騰する中、住宅の取得は、家計にゆとりのない子育て世帯等にとって経済的負担が大きい。
- ② ニュータウン開発から50年以上が経過しており、耐震性、バリアフリー、断熱性等が十分でない住宅が見受けられる。このため、建替時や中古住宅として流通する際、安全・快適に住み続けられる住宅ストックへの更新が必要である。
- ③ 子育てに適した住環境が整っているニュータウンでは、新築住宅に比べ経済的負担が少ない中古住宅を取得し、ライフスタイルに応じた改修ニーズが増えている。これに応じるため、今後増加が見込まれる空き家を中古住宅として流通を促すための仕組みが必要である。
- ④ 子育て世帯等の移住の受け皿となる賃貸住宅が少ないため、ニュータウン内での住み替えが進まない。ライフステージに応じた住み替えを促進するため、賃貸住宅を増やす必要がある。

28

対応の方向性

■ 課題への対応



子育て住宅促進区域の指定について

(猪名川町ニュータウン地区)

令和 7 年 3 月 26 日



猪名川町



1

町の概要

【都市近郊で計画的に開発された、ゆとりある住環境が強み】

- ・昭和45年に町南部、平成10年に町北部が阪神間都市計画区域に編入、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の指定により、計画的な市街地が形成され、都市近郊の豊かな自然環境と調和
- ・市街化区域は、町域全体の約5%のみで南部の3つのニュータウンがコンパクトなまちなみを形成

町の位置

都市部への交通アクセス

大阪：電車で約40分、車で約45分

神戸：電車で約35分、車で約45分



都市計画

② 猪名川パークタウン

- ・昭和61年入居開始
- ・文化体育館、総合公園
- ・イオンモール猪名川
- ・賑わいのあるまちなみ

③ つつじが丘住宅地

- ・平成5年入居開始
- ・若年、子育て世帯の割合が多い

① 日生ニュータウン

- ・昭和50年入居開始
- ・日生中央駅（阪急能勢電鉄）
- ・商業施設や医療施設がある町の中心市街地

産業拠点地区（物流施設）

人口（各年1月末現在）

R7：28,613人

R6：29,033人

R5：29,531人

R4：29,961人

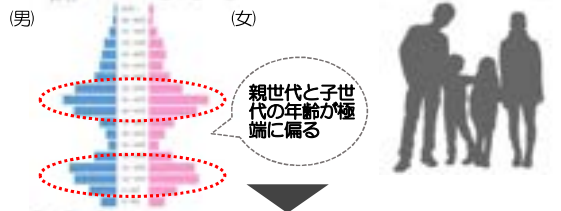
2

子育て世帯にとって魅力ある住まいの提供の必要性

- ・ニュータウン開発により一斉に入居した世代が同時に年齢を重ねることで、年齢別の人口ピラミッドは、3つの地区ともに同様の経過をたどっています。 →ニュータウン特有の人口構造
- ・高齢者は地域の貴重な人材として期待され、地域活動に積極的に参画しており子どもの見守り活動などもその一例です。 →多世代が暮らす質の高い住環境
- ・一方で、地域活動の中心も高齢者が担っている場合が多く負担が増しているのも現状です。 →高齢化の課題
- ・**子育て世帯にとって良質な住宅と暮らしやすい住環境を確保**は、子育て世帯の転入・定住を図り、地域コミュニティの活性化を図る必要があります。

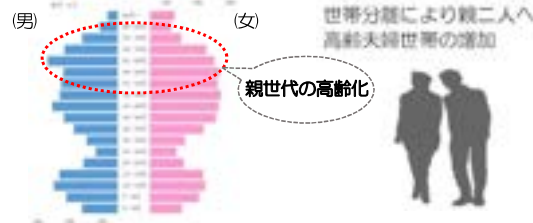
■ニュータウンの人口ピラミッド

③つつじが丘住宅地（H5）

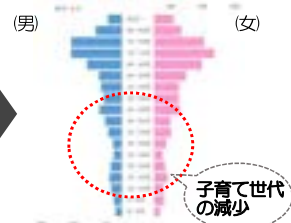


子どもの見守り活動（日生ニュータウン）

②いながわパークタウン（S61）



①日生ニュータウン（S50）



将来的に…？



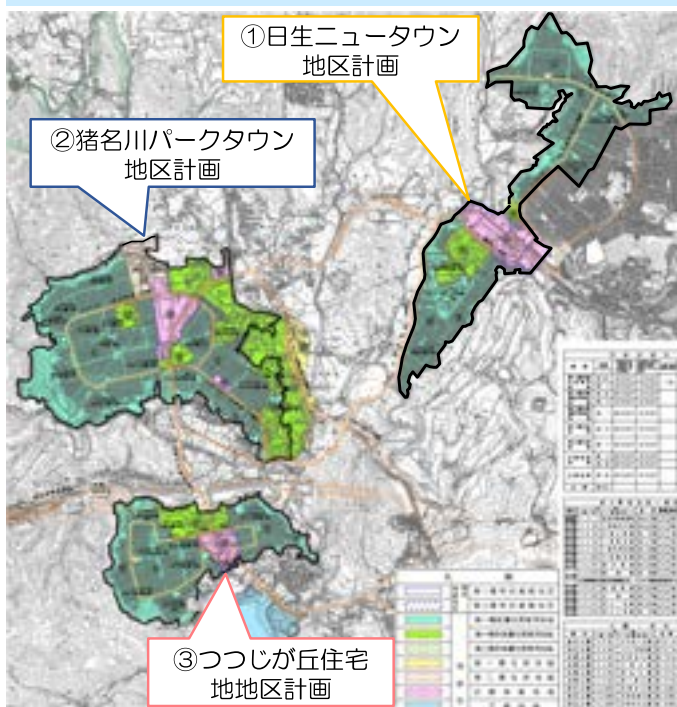
出典：総務省「2020年（令和2年）国勢調査」

出典：兵庫県ニュータウン再生ガイドライン

3

計画的に開発されたゆとりある街並み

ニュータウン全域に地区計画が策定されており、最低敷地面積165～190㎡のほか、高さ制限、用途制限、形態又は意匠の制限など建築物に関する規制を行うことで、ゆとりある整序された街並みが形成されています。



最低敷地面積190㎡の日生ニュータウン



近年建築された敷地約190㎡の住宅



ゆとりある敷地設定で住宅を計画
お庭には、人工芝が敷かれており、ころんでも安心、夏場にはプールを出して水遊びも楽しめる。
駐車スペースとは、フェンスで区切られ、子どもだけでも安心して遊ばせられる。

4

戸建て住宅地としてのブランディング

戸建て住宅が立ち並ぶまちなみを維持することで、整然とした住環境の保全を図ります。
そのための地区計画を定めることで、戸建て住宅と共同住宅等が混在しない、景観に配慮したまちのブランディングを進めます。



日生ニュータウン 能勢電鉄日生中央駅付近

日生
ニュー
タウン

サウンズヒルA棟

3LDK 8.1万円～9.0万円
(専有面積74㎡、バルコニー7㎡)

サウンズヒルI棟

3LDK 8.8万円～9.9万円
(専有面積89㎡、バルコニー23㎡)

パ
ー
ク
タ
ウ
ン

レックスパーク猪名川

3LDK 7.8万円～8.6万円
(専有面積90㎡、バルコニー23㎡)

パークハウス猪名川

3LDK 6.7万円～7.5万円
(専有面積73㎡、バルコニー13㎡)

※不動産・住宅情報サイトより

開発時に「戸建て住宅」「共同住宅」の配置を決める。
共同住宅は、開発当時は分譲マンションとして販売されたが、空き部屋も出始めている。
近年は、空き部屋となり賃貸となる事例あり。
ファミリー向けの間取りとなっている。

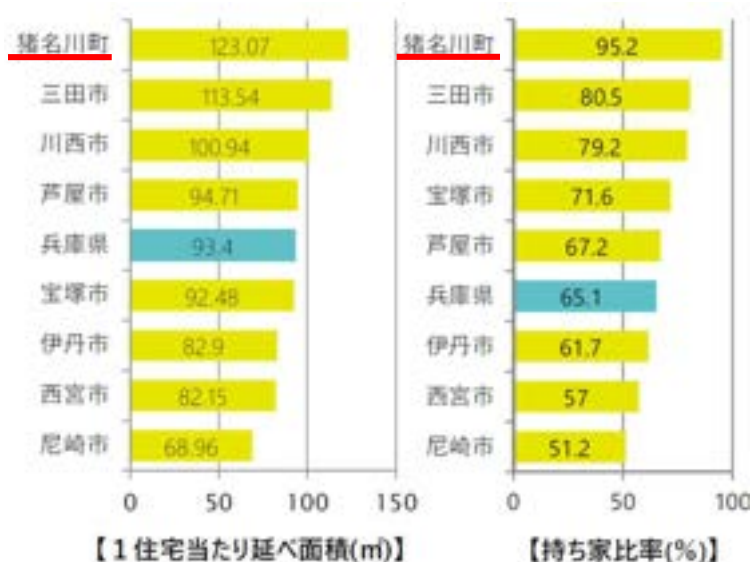
ニュータウンの地区計画の代表例

建築物等の制限	日生ニュータウン	猪名川パークタウン	つつじが丘住宅地
用途の制限	建築することができる建築物（別棟不可） (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3①、②、⑤、⑥号に限る。） (3) 診療所（入院施設のあるものを除く。） (4) 前各号に附属する自動車車庫及び物置	建築することができる建築物（別棟不可） (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3⑥号に限る。） (3) 前各号に附属する自動車車庫及び物置	建築することができる建築物（別棟不可） (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に限る。） (3) 前各号に附属する自動車車庫及び物置
敷地の最低限度	1 9 0 ㎡	1 8 0 ㎡	1 6 5 ㎡
高さの制限	最高部 9 m以下 軒高 7 m以下 陸屋根の場合は 8 m以下	—	—
建築物の壁面の位置の制限	—	道路の敷地境界線まで 1.5 m その他の敷地境界線まで 1.0 m	敷地境界線まで 1.0 m
建築物等の形態又は意匠の制限	・擁壁の改造の制限 ・屋根、外壁等は落ち着いた色調 ・物置は美観に配慮 ・屋外広告物面積1㎡以下	・擁壁の改造の制限 ・屋根は陸屋根としてはならない ・屋根、外壁等は落ち着いた色調 ・物置は美観に配慮 ・屋外広告物面積1㎡以下	・擁壁の改造の制限 ・屋根、外壁等は落ち着いた色調 ・屋外広告物面積1㎡以下高さ3 m以下 ・擁壁は周辺と調和した化粧仕上げ ・幹線道路等に出入口設置不可 ・車両の出入口は隅切部分に設置不可
かき又はさくの構造の制限	・門扉の道路はみ出し不可 ・塀の高さは1.8m以下 ・門又は塀は落ち着いた色調	・門扉の道路はみ出し不可 ・かき又はさくの高さは1.2m以下の透視可能なものとする	・かき又はさくの高さは1.8m以下の透視可能なものとする ・門扉の道路はみ出し不可

計画的に開発されたゆとりある街並み

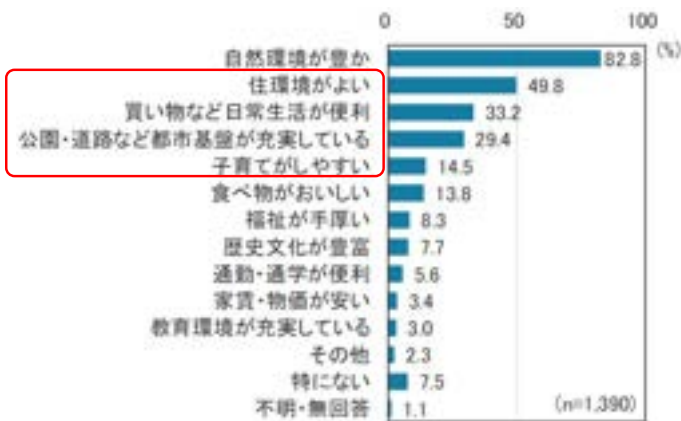
- ・1住宅当たり延べ面積は123㎡、持ち家比率は95.2%（全国7位）と県平均値を大きく上回っています。
- ・住民アンケートでは「自然環境」に次いで「住環境」の満足度が高い割合を示しています。
- ・引き続き地区計画を維持することで、猪名川町の強みである良好な住環境を保全する方針です。

■住宅の延べ面積と持ち家比率



出典：「阪神地域ビジョン2050（R4）」（資料編）

■猪名川町での生活で満足しているもの



子育てしやすいまちなみが高く評価！

出典：第六次猪名川町総合計画（R2）

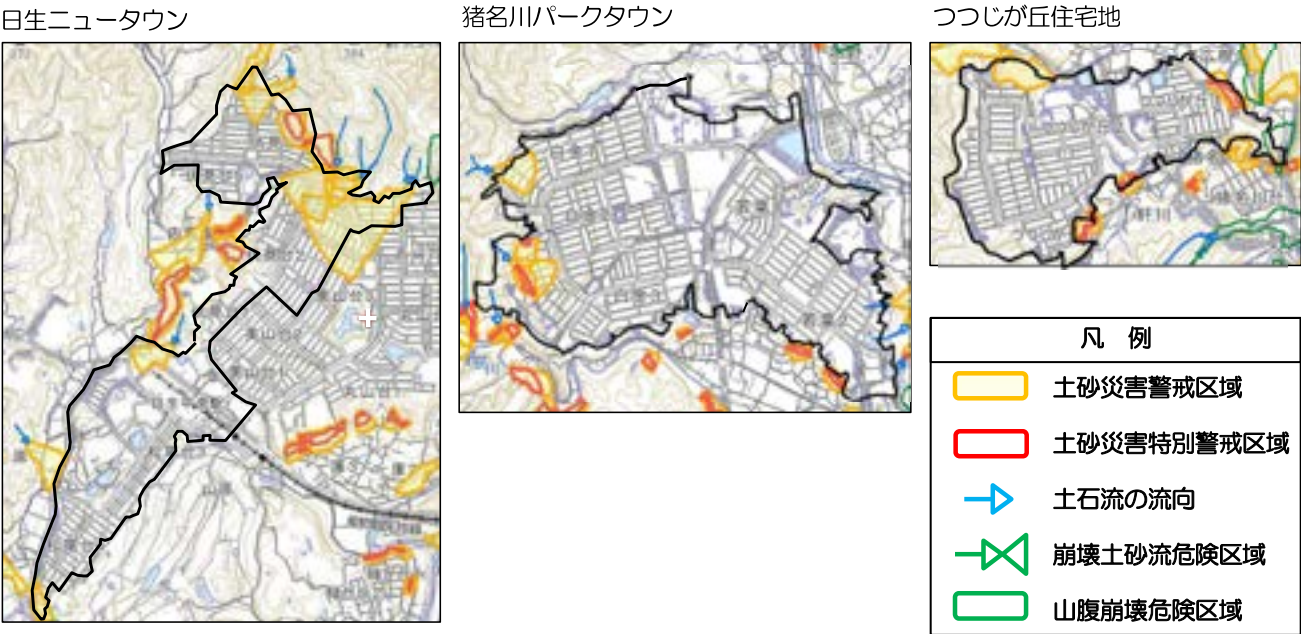
区域指定要件の適合

区域指定要件の要件との整合

- ・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
→地区計画による制限とニュータウンの開発によって、良好な住宅ストックを有している。建替えや良質な中古住宅ストックを供給に当たり、安全性や快適性の確保などを要件にすることにより子育て世帯に配慮し、長期優良住宅、一定の耐震性を満たす住宅などを要件にすることにより将来まで活用可能な住宅とする見込みである。
- ・用途地域内であること
→市街化区域内とする。（住環境整備を目的としたニュータウンのすべて）
※立地適正化計画は作成していない。
- ・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）
→阪急バス、デマンド交通（チョイソコいながわ）、コミュニティバス（ふれあいバス）が運行しており、地区内には交通空白地は存しない。地区内の移動は主に路線バスとなり川西方面、日生中央駅方面に多数運行している。
- ・災害ハザードエリアを含まないこと
→子育て住宅促進区域から除外する。（次ページ参照）
- ・約0.5ha以上のまとまりのある区域であること
→3つのニュータウンを区域とし、子育て住宅総合支援事業を実施見込である。

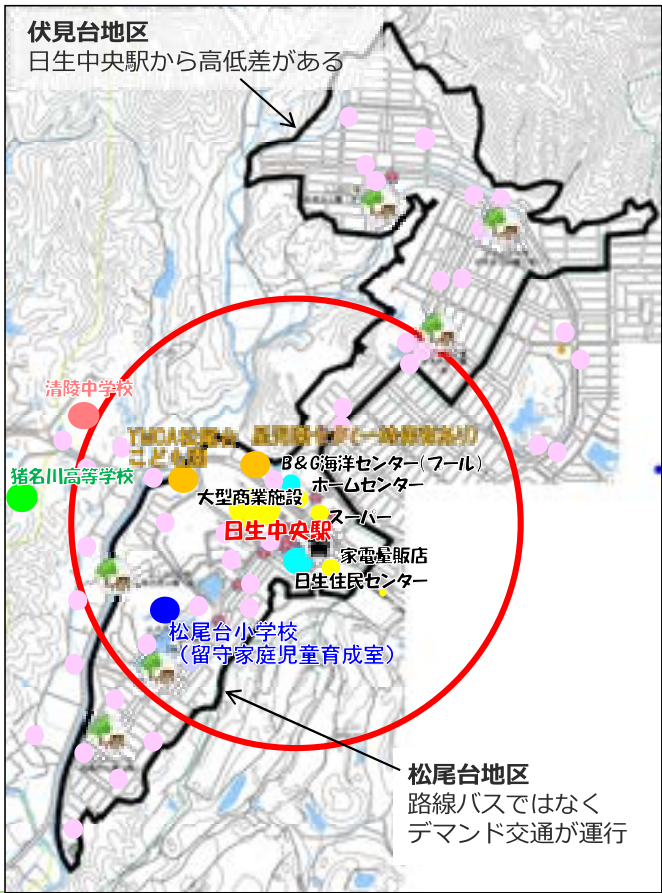
土砂災害特別警戒区域について

- 市街化区域の縁辺部に土砂災害特別警戒区域があります。
- 土砂災害特別警戒区域は、子育て住宅促進区域から除外します。



出典：兵庫県CGハザードマップ

①日生ニュータウンの子育て環境



- 町内で唯一の鉄道駅である能勢電鉄日生中央駅を中心に公共交通が結節している。
- 生活利便施設、保育・教育施設等が充実しています。
- 全域が松尾台小学校の通学徒歩区域に属しています。
- バス停等が全域に分布しており、公共交通の空白地帯はありません。概ね1時間に2本以上運行している。
- 駅前には、パークアンドライド（駐車場）があり通勤の利便性が向上している。キッスアンドライドも整備され送迎利用も充実している。
- 子どもの見守り活動が実施されています。地域活動として松尾台校区まちづくり協議会が「日生夏まつり」や「住民運動会」などを開催し、幅広い世代での交流が行われております。
- 周辺には町立中学校と県立高校があります。

- | | | | |
|--|---------------------|--|--------|
| | 医療機関 | | 中学校 |
| | 公園 | | 高校 |
| | 警察 | | 公共公益施設 |
| | 保育所、幼稚園 | | 商業施設 |
| | 小学校 | | バス停など |
| | 日生中央駅を中心に半径800mの区域 | | |
| | 子育て住宅促進区域（約138.8ha） | | |

②猪名川パークタウンの子育て環境



- ・町立の図書館、総合公園、体育館、中央公民館、小中学校、保育施設が集積している。
- ・総合公園では、町内最大規模の「いながわまつり」が開催され多くの人で賑わいます。
- ・町内最大規模の商業施設のほか、飲食店や物販店等の生活利便施設が充実しています。
- ・全域が白金小学校又は猪名川小学校の通学徒歩区域に属しています。
- ・バス停等が全域に分布しており、川西能勢口方面へ約36便、日生中央駅方面へ約47便運行
- ・子どもの見守り活動が実施されています。地域の各自治会などが「サマーフェスタ」や「スポーツクラブ」などを開催し、幅広い世代での交流が行われています。
- ・小学校区内には保健センター、子育て支援センター、病児保育施設等もあります。

- | | | | |
|---|-------------------------|---|--------|
|  | 医療機関 |  | 中学校 |
|  | 公園 |  | 高校 |
|  | 警察 |  | 公共公益施設 |
|  | 保育所、幼稚園 |  | 商業施設 |
|  | 小学校 |  | バス停など |
|  | 大型商業地内のバス停を中心に半径800mの区域 | | |
|  | 子育て住宅促進区域（約207.7ha） | | |

③つつじが丘住宅地の子育て環境



- ・大型商業施設、コンビニエンスストア、飲食店等の生活利便施設が集積しています。
- ・全域がつつじが丘小学校の通学徒歩区域に属しています。
- ・多目的広場・グラウンドでは子ども向けのスポーツ活動等が実施されています。
- ・多目的グラウンドが併設する公園では駐車場もあり子ども連れでも利用しやすくなっています。
- ・自治会館では、子どもが安心して楽しく過ごすことができる「居場所」を目指して、こども食堂が実施されています。
- ・バス停等が全域に分布しており、川西能勢口方面へ約45便、日生中央駅方面へ約35便運行
- ・近くには、大規模物流施設のプロロジスパーク猪名川があり、職住近接のまちづくりが進む。
- ・急激な人口増により開所していた幼稚園は閉園後は、地域活性化に資する商業的利用が検討されている。

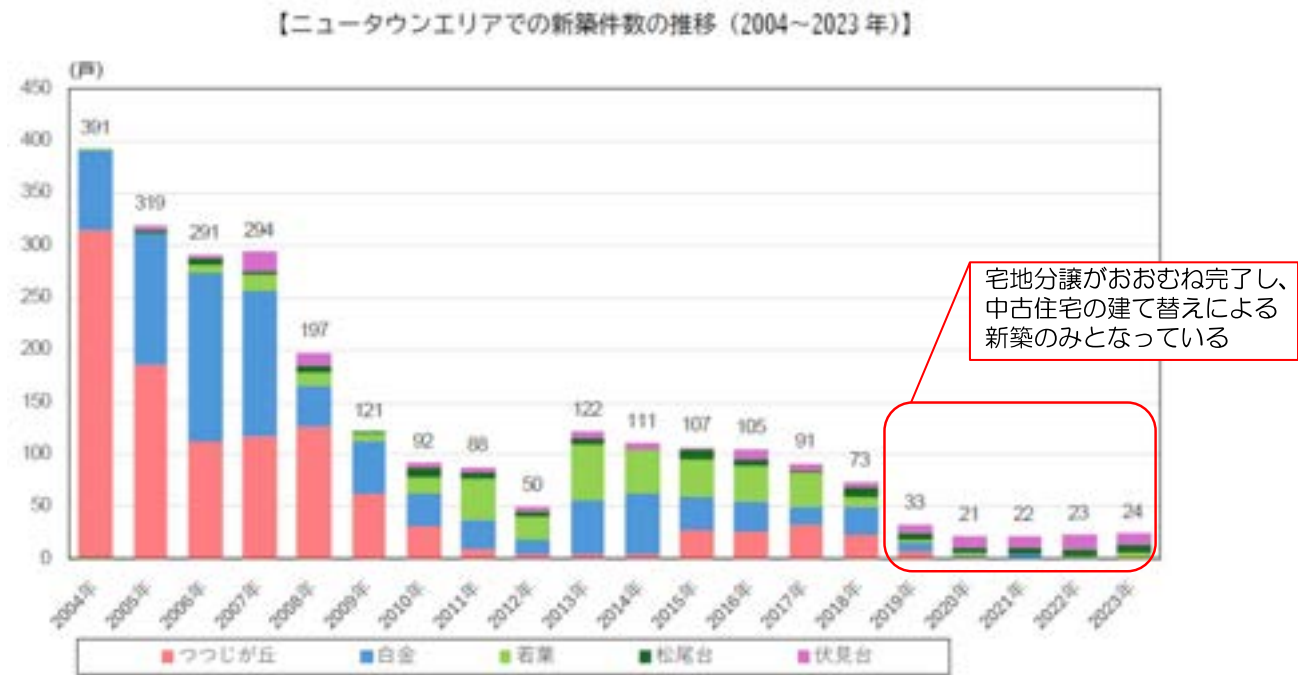
- | | | | |
|---|-----------------------|---|--------|
|  | 医療機関 |  | 中学校 |
|  | 公園 |  | 高校 |
|  | 警察 |  | 公共公益施設 |
|  | 子ども預かり施設 |  | 商業施設 |
|  | 小学校 |  | バス停など |
|  | 大型商業地周辺のバス停を中心に半径800m | | |
|  | 子育て住宅促進区域（約89.8ha） | | |

つつじが丘地区

住民の多くが若年世代となり、夏祭りなどの地域イベントの企画から運営まで比較的若い世代で運営されている。

ニュータウンエリアでの新築件数の推移

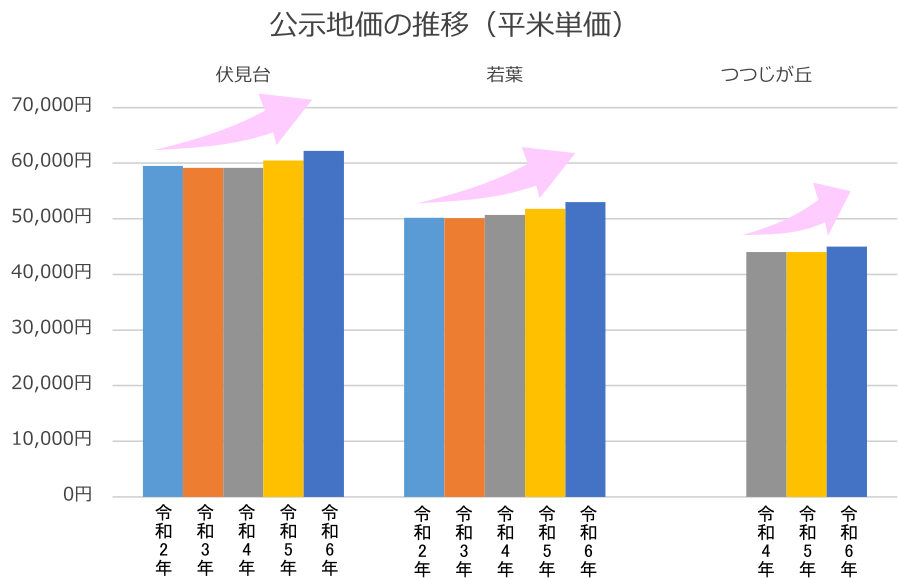
- 各ニュータウンでは宅地分譲は完了しており、新規分譲が可能な市街化区域内の土地はない。
- 現在は中古住宅の建て替えによる新築のみとなっている。
- 中古住宅を求める不動産業者が多く、人気の住宅地となっています。



13

ニュータウンの公示地価

- いずれのニュータウンも公示地価は上昇傾向にあります
- 令和5、6年の上昇率は伏見台2.8%、若葉、つつじが丘2.3%
- 令和2年対比では、伏見台4.3%、若葉5.3%の上昇率



住宅販売価格

猪名川町内での住宅販売価格は、ピーク時から、若干は減少しているが依然として高騰傾向にあります。
子育て世代を中心として、新築住宅の建築が進む。



新築住宅の場合

建築確認申請等から推測

建築面積から試算 → 23,460,000円
土地代金（平均） → 17,000,000円
計 40,460,000円

敷地面積 約235㎡
床面積 約104㎡

【MEMO】

サウズヒル（松尾台地内 集合住宅）
空き部屋 10部屋
販売価格 1000～1500万円



中古住宅の場合

伏見台	松尾台	若葉	白金	つつじが丘
15,240,000円 敷地面積 約215㎡ 床面積 約116㎡	16,780,000円 敷地面積 約230㎡ 床面積 約124㎡	19,250,000円 敷地面積 約209㎡ 床面積 約118㎡	26,020,000円 敷地面積 約217㎡ 床面積 約124㎡	21,920,000円 敷地面積 約204㎡ 床面積 約115㎡

町内不動産事業者聞き取り調査結果（令和2年以降の売買事例による）

空き家の状況

令和4年度から空き家活用支援事業（リフォーム）補助と除却費補助を開始し、流通・活用を促進しています

中古住宅の場合

空き家活用支援事業補助金

リフォーム

対象住宅等区分		区域	補助対象経費区分	補助率	補助金限度額
住宅型	一般世帯	市街化区域	300万円以上	1	150万円
			250万円以上300万円未満		140万円
			200万円以上250万円未満		110万円
			150万円以上200万円未満	2	90万円
			100万円以上150万円未満		60万円
	若年世帯 子育て世帯 UJIターン世帯の住宅	市街化区域	300万円以上	2	200万円
			250万円以上300万円未満		180万円
			200万円以上250万円未満	3	150万円
			150万円以上200万円未満		120万円
			100万円以上150万円未満		80万円

新築住宅の場合

空き家除却費補助金

建替え

定額
30万円
主な要件
・猪名川町内在住若しくは町外から猪名川町に転入する若年世帯又は子育て世帯
・猪名川町内において、既存住宅を除却（解体）し、新築住宅を建築する者
・事業完了にあたる補助金額確定通知から2年後までに、取得した新築住宅に居住する者 など
※リフォーム補助とは併用不可

ニュータウン実績
R5 1件、R6 0件

（注）上記のほか、市街化調整区域、空き家特区の上乗せ、事業所型、地域交流拠点型もあります。

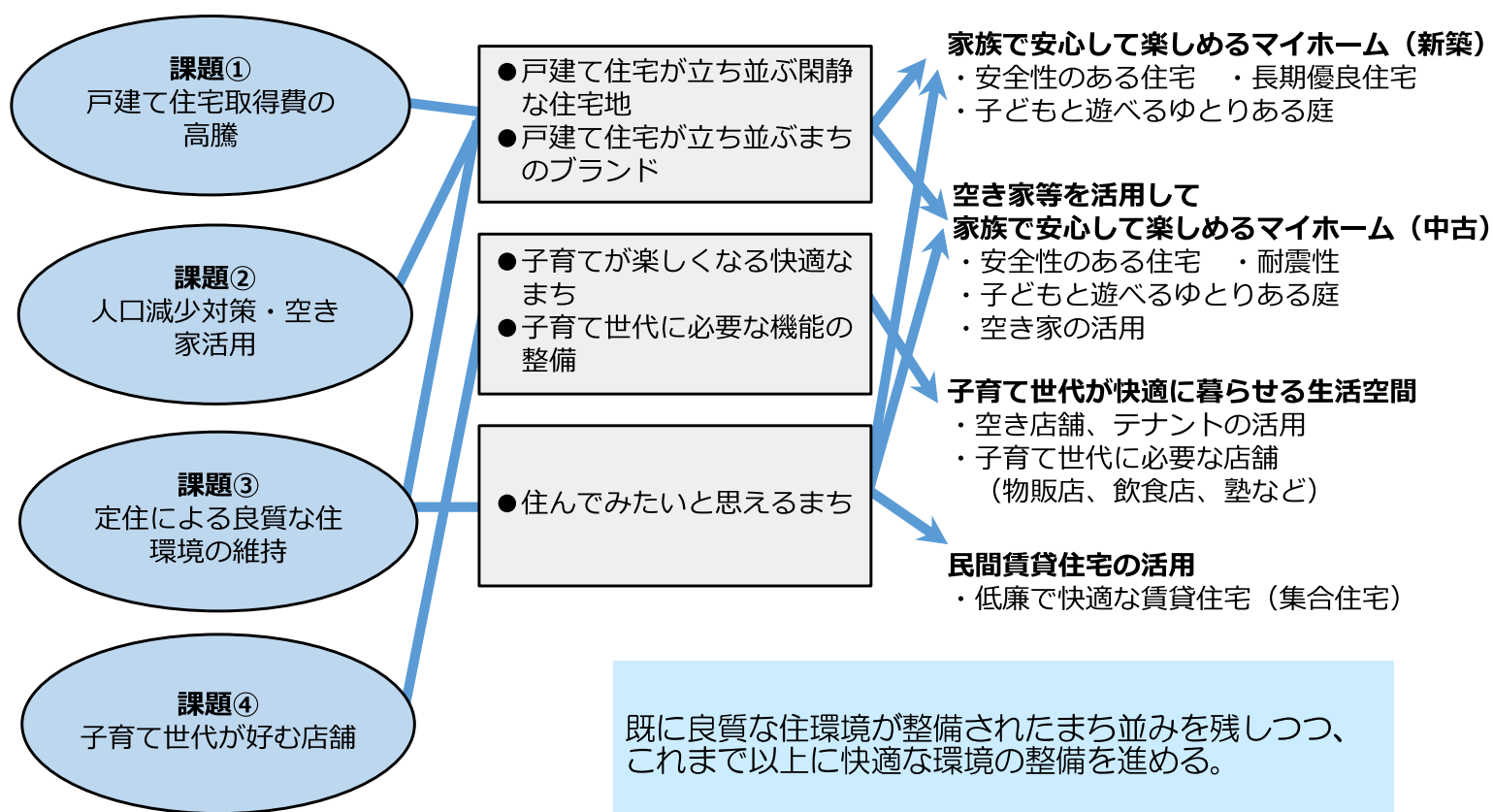
ニュータウン実績
R5 2件、R6 1件

課題

- ① 地区計画により最低敷地面積を設定し、敷地分割を防ぎ建て詰まりを防止することで、良好な住環境の維持ができています。
しかしながら、住宅（土地・建物）価格が上昇傾向にある中、敷地分割により土地取得価格を抑制することはできないため、戸建て住宅がメインの本町へ移住・定住しようとする子育て世帯にとっては負担が増す一方である。
- ② ニュータウンの公共公益施設、商業施設、公共交通等の利用圏人口を維持することは、町全体の活力維持につながるため、スムーズな中古住宅の市場流通は不可欠である。このことは、空き家の発生を抑止し、良好な住環境の維持と子育て世帯にとって魅力のあるまちづくりにつながる。
- ③ 賃貸住宅は「お試し居住」としての役割もあり、将来的な移住・定住につながるが、賃貸住宅戸数を増やすことよりも、戸建て住宅の空き家の発生抑制の方が両隣への影響や防犯・景観等の観点からも喫緊の課題となっている。戸建て住宅が立ち並ぶまち並み保全としてのブランディングが望まれている。
- ④ ニュータウンの人口構成比率として高齢者の割合が上昇傾向にあることから、商業地の土地利用もそのニーズに合わせて変化してきている（高齢者向け施設の増加等）。若者・子育て世帯向けの施設の増加を促す必要がある。

17

対応の方向性



18

R7年度から予定している施策

新築・中古戸建住宅取得補助 （子育て世帯が良質な戸建住宅を取得した際に、新築住宅（200万円）・中古住宅（60万円）を補助する。）	【対象要件（新築戸建住宅）】 ・長期優良住宅 ・安全性の確保（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（検討中）） ・快適性の向上 【対象要件（中古戸建住宅）】 ・耐震性の確保 ・安全性の確保（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（検討中）） ・快適性の向上
子育て支援施設開設補助 （子育て支援施設の開設を支援するため、家賃・改修費を一部補助する（最大300万円））	【対象要件】 ・1年以上の入居実績があり耐震性を有する商業施設等で、3箇月以上使用されていない空き区画 ・対象事業は児童ホーム、キッズスペース、学習塾等を想定 ・対象経費は内装、給排水や電気等の設備、看板、賃料等の費用
民間賃貸住宅住替補助 （25万円/戸）	【対象要件】 ・県外から民間賃貸住宅への住替補助 ・住替後5年以上の居住 ・耐震性を有するもの