

第3回子育て住宅促進区域部会 議事録（発言要旨）

日 時：令和7年3月26日（水）13：30～14：45

場 所：ひょうご女性交流館 501 会議室

委 員：檜谷 美恵子委員、安田 丑作委員、清水 陽子委員、松原 永季委員、
 額川 久美委員

1 議事要旨

(1) 出席委員確認

5 名の出席により部会成立

(2) 審議事項

① 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
- ・猪名川町ニュータウン地区

事務局より区域指定案について説明。事務局案のとおり答申がなされた。

2 主な意見交換

【委 員】： Uターンの移住を支援する中で、どのような人が転入してくるかというところ、当該ニュータウン出身の若い世帯が戻ってくると聞いた。ニュータウンは計画的に整備された優れた住環境があり、子育て世帯等の転入の可能性が高いことはよく分かる。両市町とも民間賃貸住宅を活用していくとの説明があったが、地縁のない世帯にとっても、Uターンする世帯にとっても、住宅選定の選択肢を増やす意味で重要な取組である。

まちづくりの大きな視点では地域団体の高齢化、担い手不足が課題である中、子育て世帯の転入を促す施策は地域団体にとってもメリットとなる可能性があり、意欲をもって取り組んでもらえるのではないかと。地域団体との連携を検討されたい。

川西市は10の団地を、猪名川町は3の団地を対象としているが、地域を詳しく知らない者にとっては、選びやすさが重要となってくる。各地域がもっている特性、特に子育て世帯にとってどのようなメリットがあるのかということを確認することが重要だ。

【委 員】： 現地にお住まいの方から阪急バスが減便したということを知った。商業施設も経営として厳しい状態が続いている現状もあって、今あるものを前提とするのではなく数年先の状況を見据えることも重要である。

また、子育て世代といってもその像は多様化しており、ニーズも多様化している。世論調査でも子どもを持ちたくないという人が50%の時代、単純施策で対応することは難しいところではある。幸いにも当地は子ども食堂の運営や子育て世帯のミーティングが地域内でされているとこのことで人が集まりやすい素地ができていく。航空会社職員など比較的高所得世帯層がこれまで居住し、良質な住宅ストックが形成されてきた。現在は同業種の世帯ばかりではないだろうが、当地のポテンシャルを生かした視点をもって持続的土地活用ができる様に頑張っていたらいい。

【委員】：子育て住宅促進区域を指定し周知することで子育て世帯等が暮らしやすい住宅地であるという認識の広がりによって一定の効果はあるものとは思われるが、ニュータウン全体を指定するとなると、子育て世帯が地域と住宅を選ぶ際に分かりづらいものとなってしまい、結果的には選ばれる地域と選ばれない地域が出てくるのが想定される。補助事業については全地域で同様の額ということであるが、いずれメリハリをつけた制度とすることも考えられる。川西市の戸建住宅賃貸化改修補助は6地域全てを対象とするのか。

事務局(市)：ニュータウン全体で賃貸住宅が不足しているため、6地域全てを対象としており実績をみて、今後フォローアップしていきたい。

【委員】：現状では空き家率が4%前後ということで賃貸化されるものは少ないだろう。一方、今後空き家が予測のとおり増加していく中であっては、どのような立地の物件を対象とするかは重要であるので補助の実績などを検証していくと良い。共働き世帯が増加している中、バス停があるということだけでは地域を選択する際に優位性は得られないだろう。少なくとも通勤時間帯に一定量の本数があることが求められる。子育て住宅促進区域が生き残っていけるような手立てとして、歩道の整備や公園の整備などの方策も併せて考えていただきたい。

【委員】：住宅を取得する子育て世帯を想定すると課題が見えてくる。小さいお子さんがいる家庭では拘束時間が長い雇用形態は難しい場合があり、住む場所の近くに職場があるという方が良い。雇用なども含めた総合的なまちづくりとして、子育て世帯を支援するという枠組の中で子育て住宅総合支援事業が機能すると良い。

【委員】：この制度は尼崎市が先行し進めているところであるが、住宅の需要と供給のマッチングに関して取組の実績はどのような状況か。

事務局(県)：尼崎市では今年度の6月に本部会でご審議いただいた後、7月に区域指定を行い、8月から事業の募集を行った。初年度ということもあり住宅取得補助については想定していたほどの実績はなかったが、県外から民間賃貸住宅への住替補助については100件以上の実績があったと尼崎市から聞いている。住替補助事業の利用者がどのような属性が多かったのか、実際に住んでみてどのように感じているかなどはこれから検証が必要だと考えている。

【委員】：空き家の活用も想定しているが、特に子育て支援に係る戸建住宅の賃貸化には貸し手、借り手が登録してマッチングを促す組織や制度を新たに立ち上げる必要がある。賃貸化して貸しても良いという意向をもつ空き家所有者と地域や住宅の情報を知りたい子育て世帯の双方に丁寧な説明を行うべきであるが、売買に比べ賃貸は民間事業者が力を入れない状況にある中、行政でやらざるを得ない。ハードの支援事業と併せてソフト制度も考えていただきたい。猪名川町では独自施策を子育て住宅総合支援事業を合わせたとき、最大で補助額はいくらになるのか。

事務局(町)： ニュータウンで空き家を取得しリフォームする場合は子育て住宅総合支援事業で60万円、空き家活用支援事業で200万円、最大で計260万円の補助を行う。また、住宅を新築する場合は子育て住宅総合支援事業で200万円の補助を行う。いずれも大きな額の支援を行うことで転入の促進、空き家の発生予防を図りたい。

【委員】： 綺麗な空き家ばかりが供給されるわけではないので、個別に手当が必要となる。家具・家財が残っており処分できないものなどもある。空き家所有者が制度を利用し、子育て世帯の手に渡るまでのプロセスを明確に整理した上で、それぞれが何をしなければならないのかを示す必要がある。

また金融機関と連携し融資利息の低減制度なども併用できる場合があると思われる。利用者の目線に立って空き家の子育て世帯の手に渡るまでのシナリオの中でトータルの制度パッケージとしてどのような支援がされるのか分かりやすいものとする必要がある。

この制度は趣旨も良く説明の中で意欲も十分に伝わるが、定着させるためにはなお努力が必要だ。現在は検討の対象外であるが、猪名川町のように市街化調整区域の方が面積的には広い地域では、特別指定区域の新規居住者の区域や空き家活用特区の空き家の子育て世帯が取得する際の支援も検討されたい。

【委員】： 自己居住のリフォームに対する支援は多いが賃貸化して貸し出すための支援というものは少ない。他者が住むための改修を想定しているのでより分かりやすい説明が必要だ。分譲マンションの賃貸化が進んでいるが、適正管理という観点からすると別の課題を引き起こすケースもある。賃貸化した所有者と管理組合の意思疎通方法などをモデル的な仕組みで試行すると一般に賃貸化が進むマンションの参考になる。

【委員】： 最近はNPOのような視点をもってサブリース事業を行う体制をもった民間事業者が増加傾向にある。不動産事業者、開発事業者と併せて、このような事業者にも広報していくことも重要である。

【委員】： 今後施策の実施に当たっての助言を多くいただいたところであるが、子育て住宅促進区域の指定について、原案のとおり適当であると認めるということでよいか。

(異議なし)

議事については、資料1のとおり答申することとする。