

○ 第1回でのご意見と対応案	… 2
○ 子育て世帯の転出入者数	… 3
○ 賃貸戸建住宅について	… 4
○ 建て方別の平均延べ床面積	… 5
○ 地域レベルの分析（メッシュ別将来推計人口）	… 6
○ 現行施策概要	… 14

第1回でのご意見と対応案



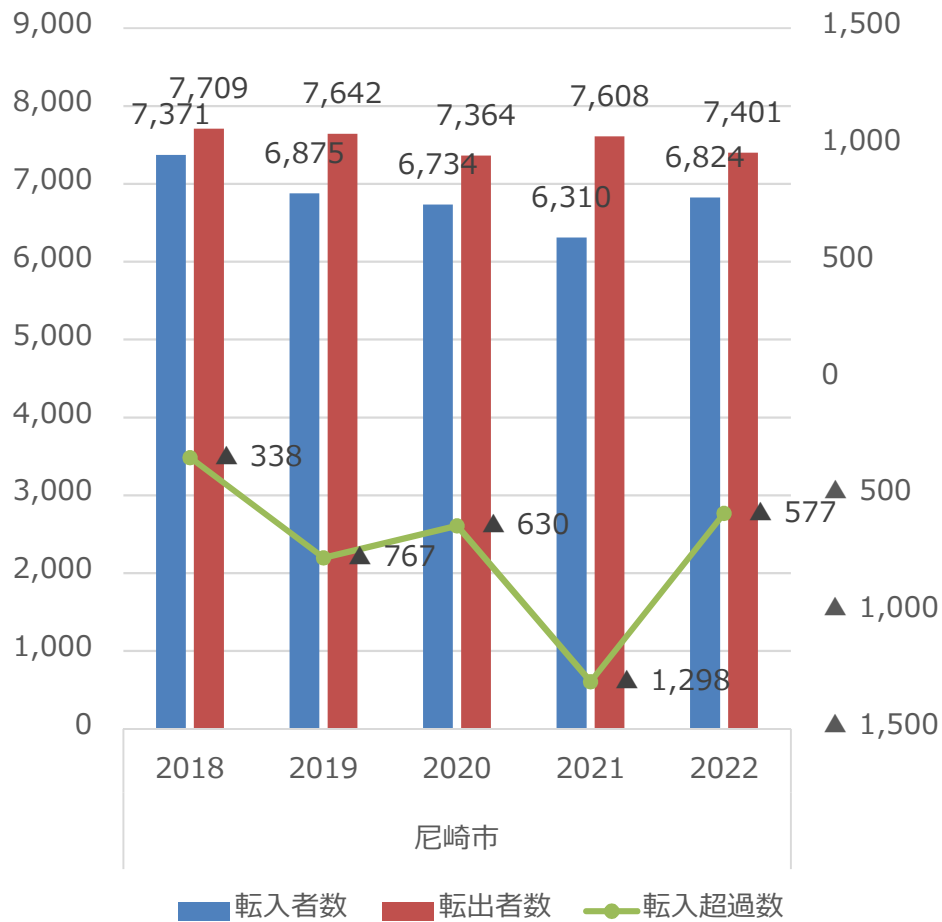
ご意見	対応案
兵庫県として、地域課題や住宅ニーズを的確に把握すべきではないか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県アンケート結果による住宅ニーズを分析（資料1 P.3～10）
大都市の近辺で人口が増加する要因を分析すべきではないか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯の転入要因を分析（資料1 P.11～16）
市域全体の分析だけでなく、メッシュ単位での人口動態等、より詳細な地域ごとの分析をすることで、今後の施策の検討に活かされるのではないか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域レベルの状況を調査（資料1 P.18～24）
転出者数・転入者数の推移や、市域内・県域内の移動も分析すべきではないか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 尼崎市・三田市の転出者・転入者数の推移を調査（参考資料P.3） ・ 県アンケートで県や市内移動者のニーズを把握（資料1 P.3～10）
宅建業者へのヒアリング等により、中古戸建住宅の賃貸流通が進まない要因を分析すべきではないか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建住宅戸数の推移、報告書等から要因を分析（参考資料 P.4）
阪神間では材料費、人件費の高騰等により住宅価格が高くなり若い世代は住宅購入が難しくなっている。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策の方向性案に子育て世帯の負担軽減を記載（資料1 P.29～30）
高齢者が利便性の高い駅前等に引っ越し、空いた戸建住宅に子育て世帯が入居する住み替えの取組はあまり進んでいない。住替え促進には、賃貸住宅や空家を活用すべきではないか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策の方向性案に賃貸住宅への入居や中古住宅の改修の促進を記載（資料1 P.29～30）
県営住宅では子育て世帯への優先入居を検討すべきではないか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策の方向性案に公営住宅の優先入居を記載（資料1 P.29～30）
駅は地域の玄関口であり印象に残りやすいため、駅前の再開発によるイメージの向上は重要。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策の方向性案に区域を絞った施策の集中実施を記載（資料1 P.29～30）

子育て世帯の転出入者数（尼崎市・三田市）

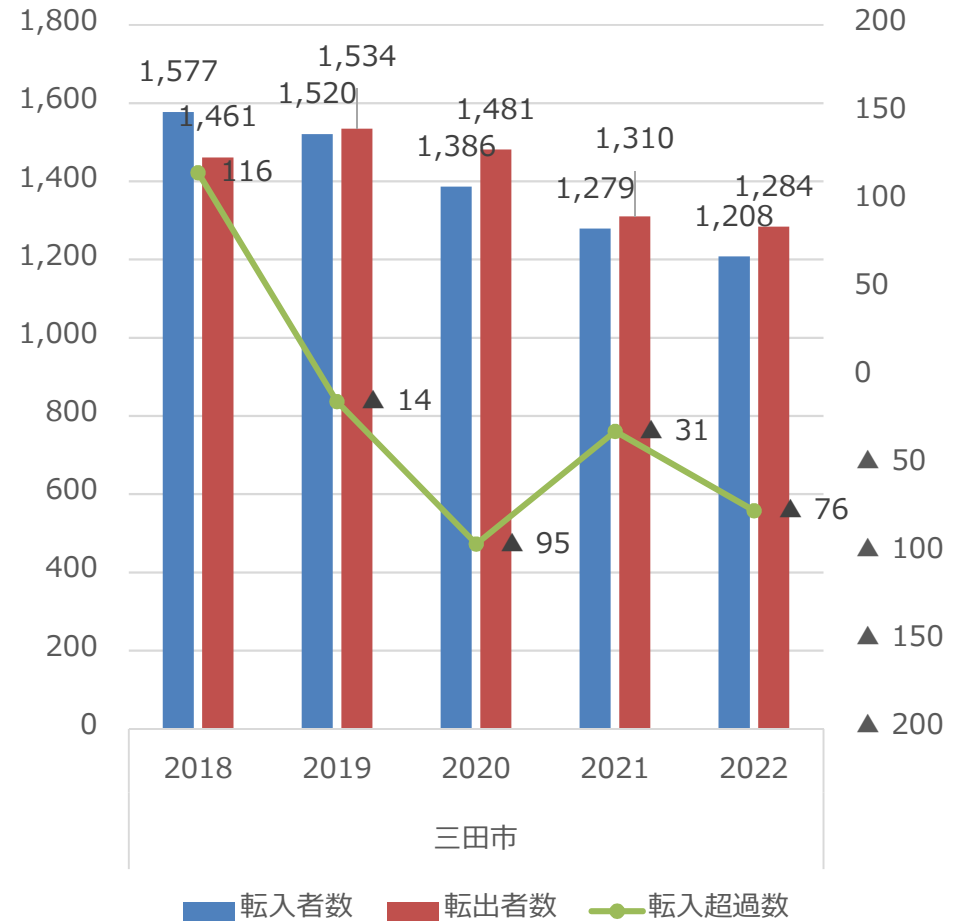


- 尼崎市では、転出者数は横ばいだが、転入者数はやや減少傾向にある
- 三田市では、転入者数・転出者数ともに減少しているが、転入者数は2018年に比べて約3/4に減少

子育て世帯の転出入状況（尼崎市）



子育て世帯の転出入状況（三田市）



※子育て世帯：0-14歳及び30-49歳

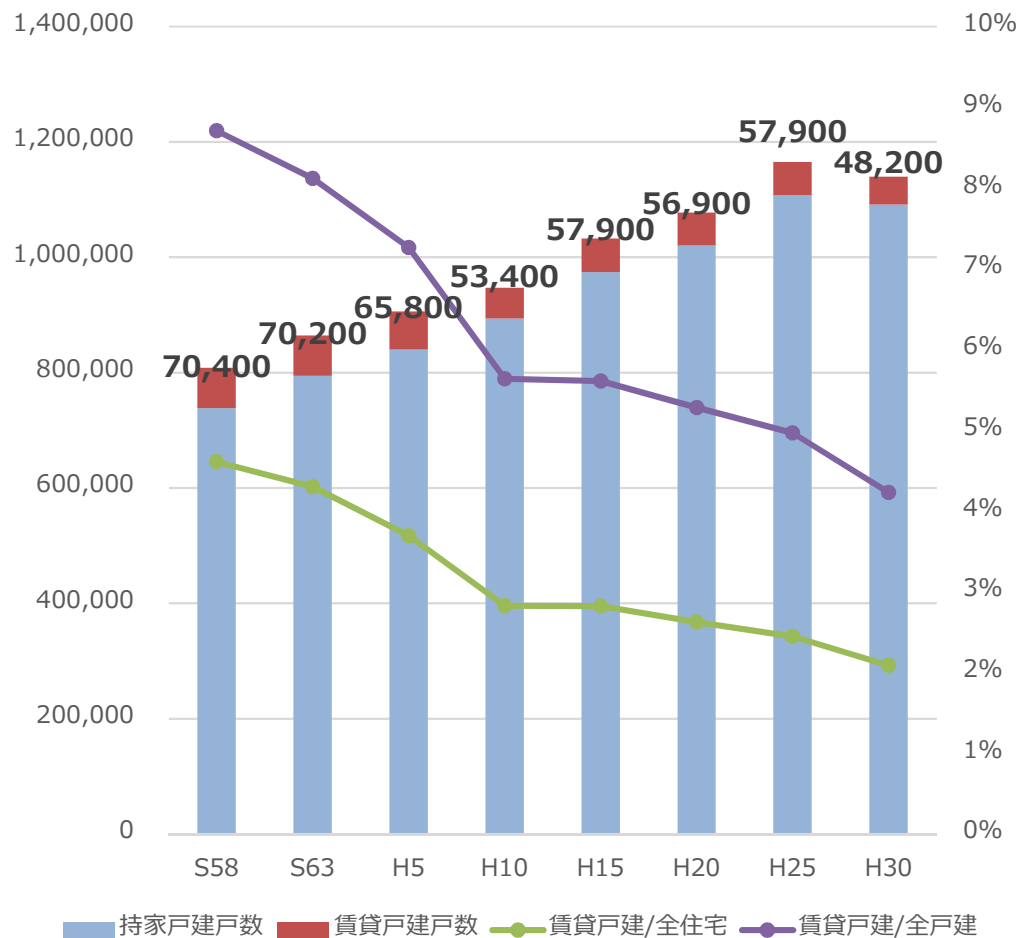
資料：住民基本台帳移動報告2022（総務省）

賃貸戸建住宅について



- 県内の賃貸戸建住宅は、戸数及び全体に占める割合ともに減少傾向
- 賃貸流通しにくいのは、貸し手・借り手・事業者それぞれの要因が考えられる

所有別戸建住宅戸数の推移（兵庫県）



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

賃貸流通を阻害する要因

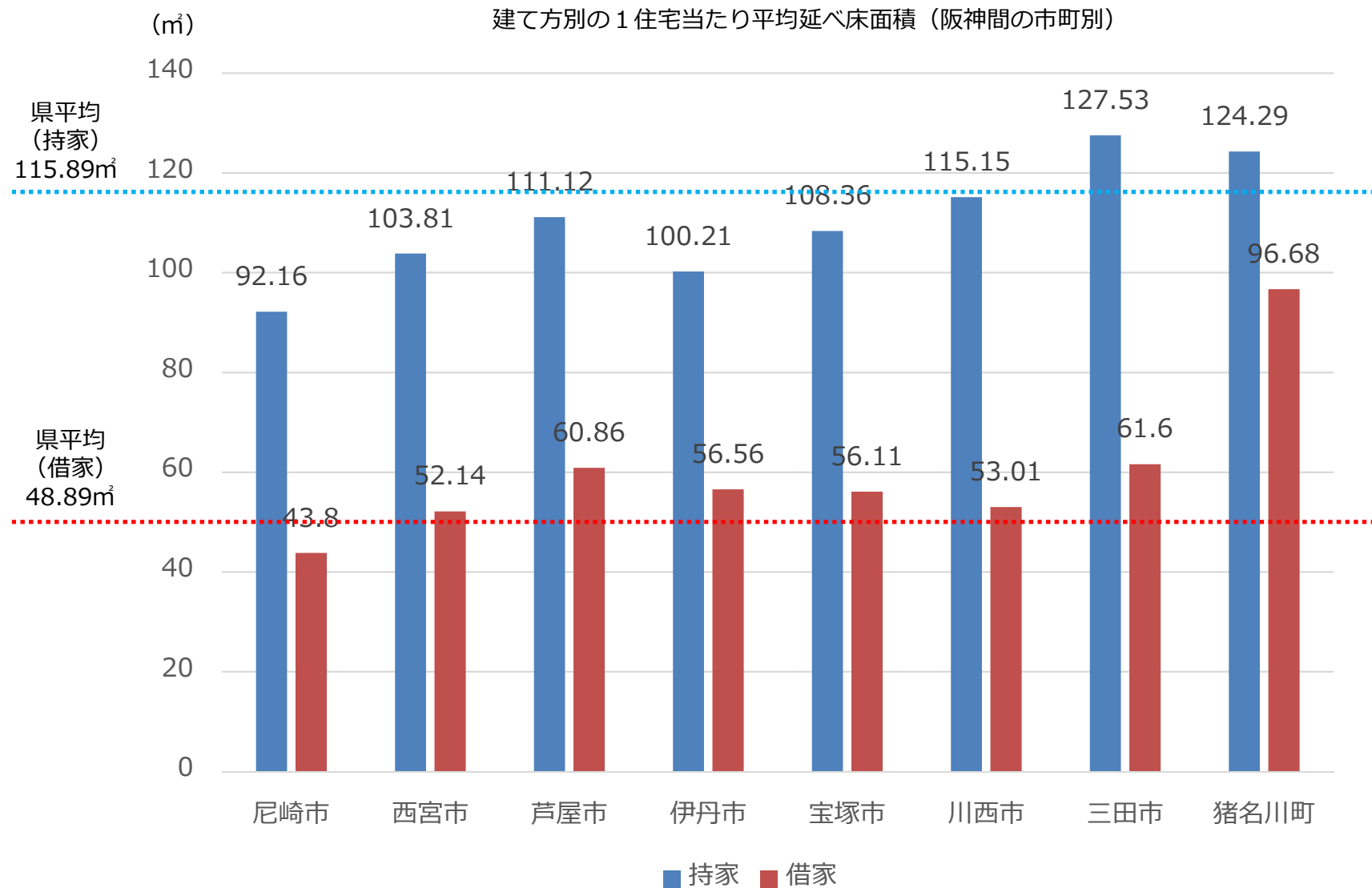
貸し手	<ul style="list-style-type: none"> ・どのような人が借りるか分からず不安 ・貸すに際し改修等の費用がかかる ・賃貸するより将来売却した方が収益になる
借り手	<ul style="list-style-type: none"> ・個人が貸主だと不安 ・戸建は駅近の物件が少ない ・賃貸共同住宅の流通が多いため、個人住宅を選択する必要が無い
事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建は老朽化や設備の維持管理状況が物件によって異なるため、十分な市場が形成されておらず、取引が難しい ・賃貸取引は仲介手数料が安く、戸建は採算確保が困難

資料：個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書（国土交通省・H26）

建て方別の平均延べ床面積（1住宅当たり）



○持家は借家 비해延べ面積は大きくなる傾向

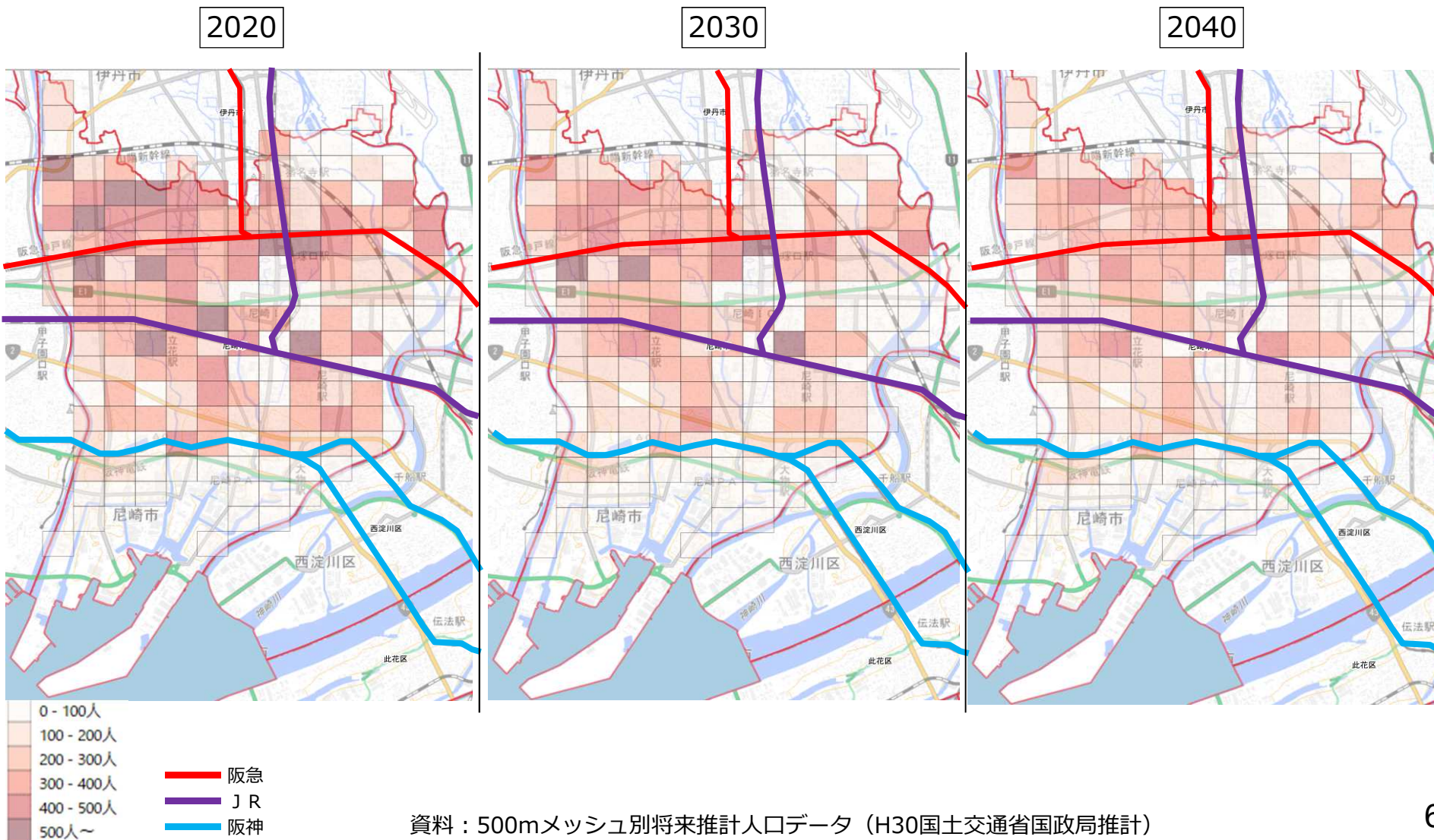


地域レベルの分析（尼崎市・0～14才人口）



- 国推計によれば、0-14才人口は市北部の方が多く、その傾向は2040年においても同様
- 2020年から2040年にかけては、概ね市全域で減少する見込み

0～14歳人口

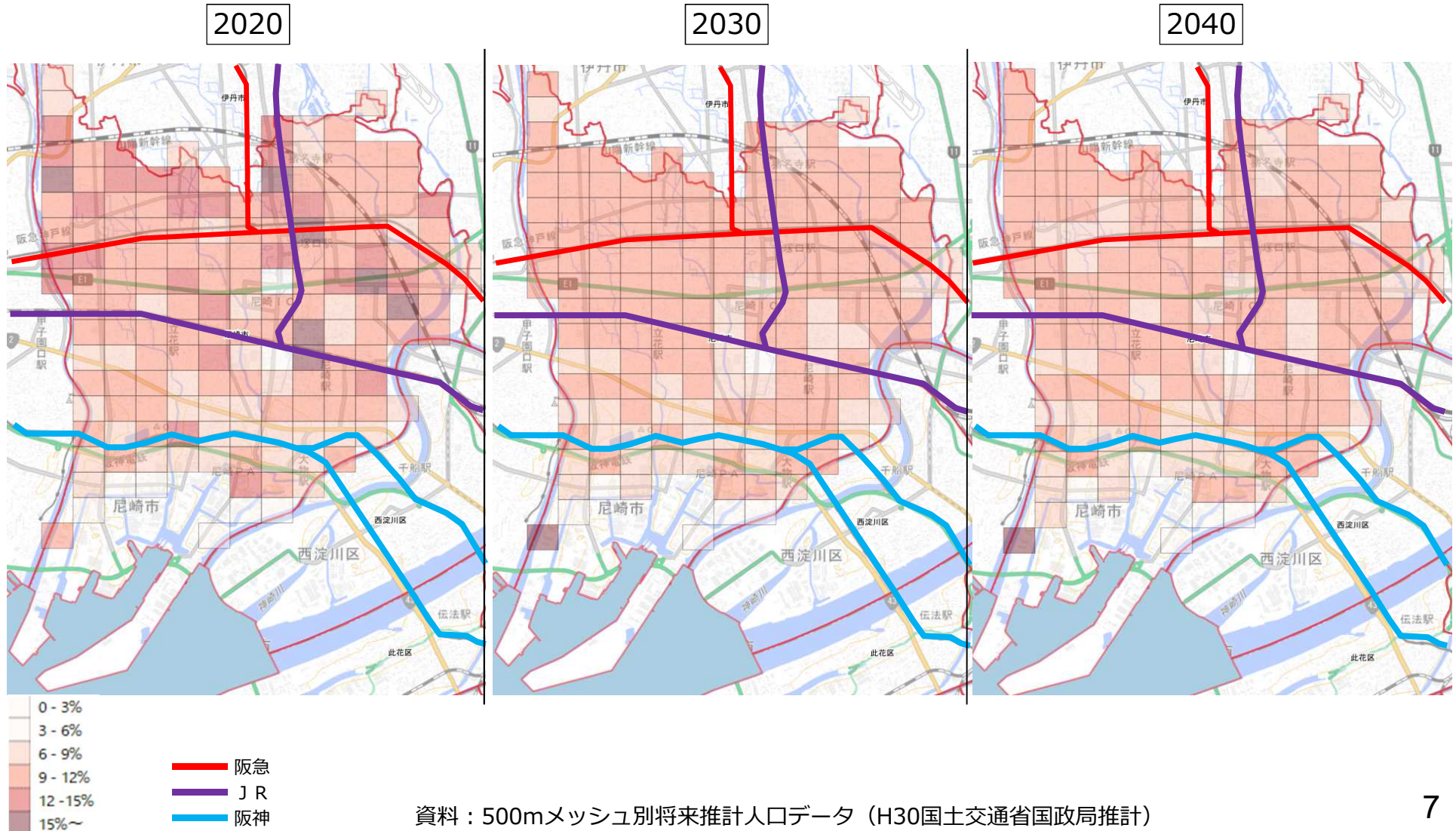


地域レベルの分析（尼崎市・0～14才人口比率）



- 国推計によれば、0-14才人口比率は市北部の方が高い傾向にある
- 2020年から2040年にかけては、概ね市全域で減少する見込み

0～14歳人口比率



地域レベルの分析（尼崎市・65才以上人口）



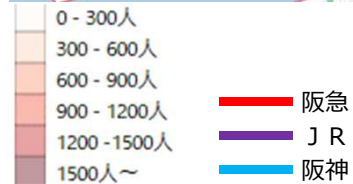
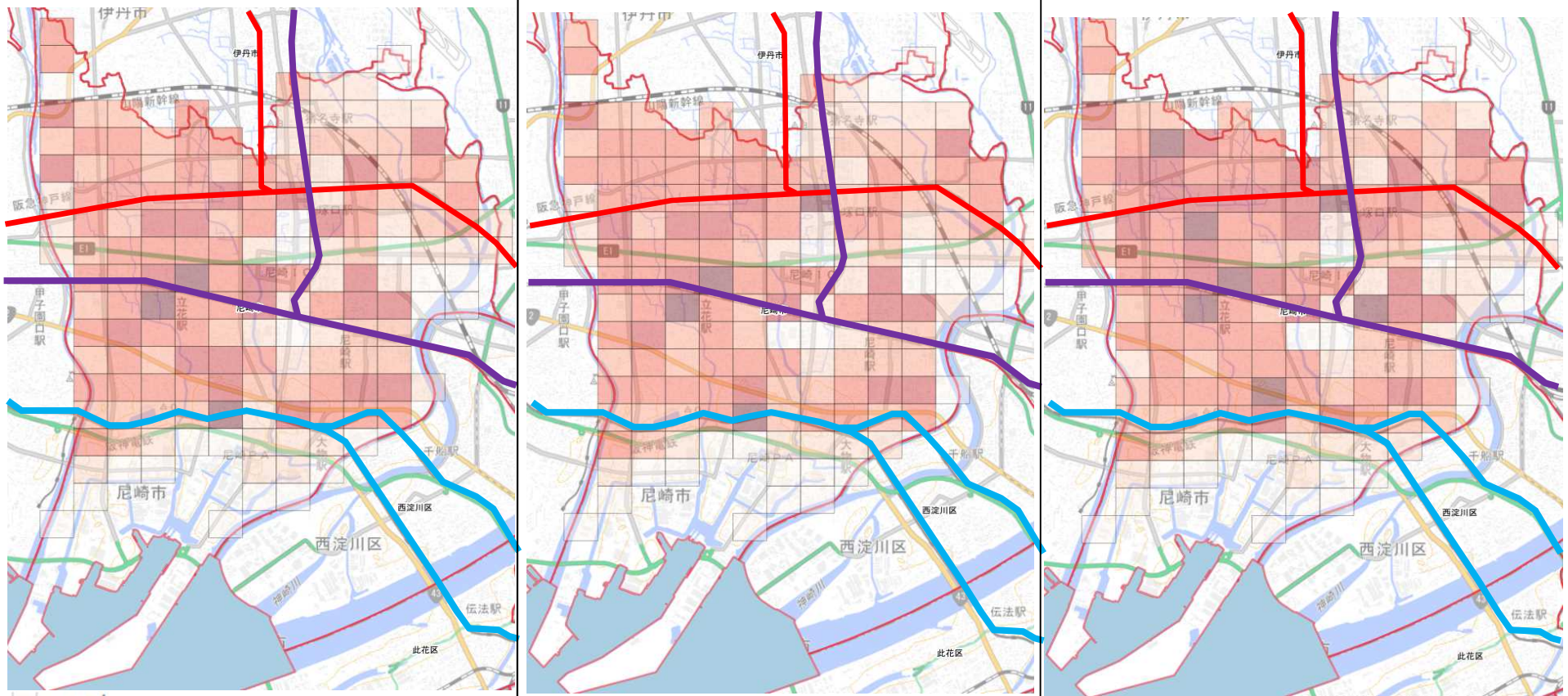
○国推計によれば、65才以上人口は市南部に多いが、2040年にかけては北部も多くなる見込み

65歳以上人口

2020

2030

2040



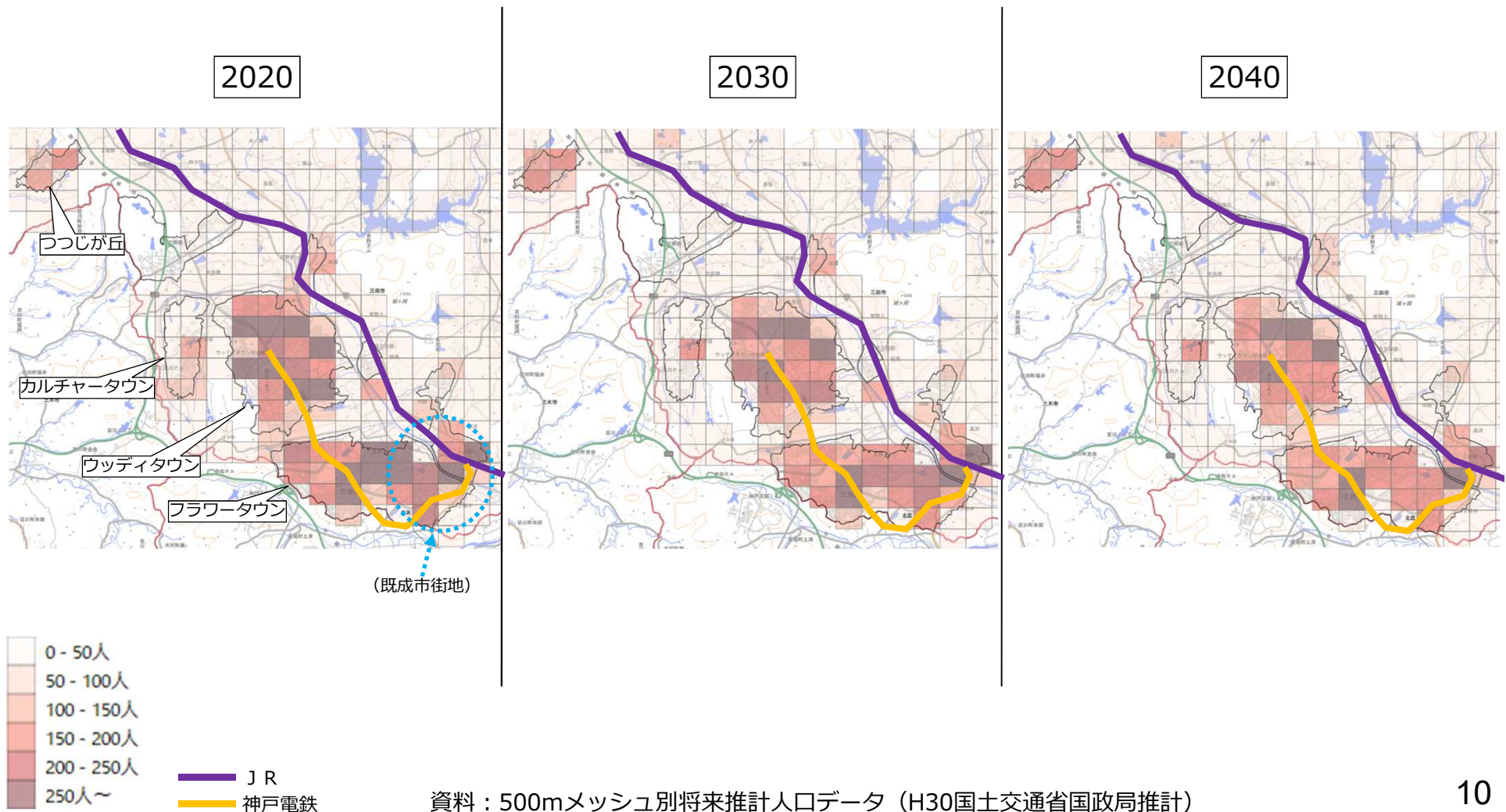
資料：500mメッシュ別将来推計人口データ（H30国土交通省国政局推計）

地域レベルの分析（三田市・0～14才人口）



- 国推計によれば、0-14才人口はニュータウンや三田駅周辺の既成市街地に多い傾向
- 2020年から2040年にかけては、概ね市全域で減少する見込み

0～14歳人口

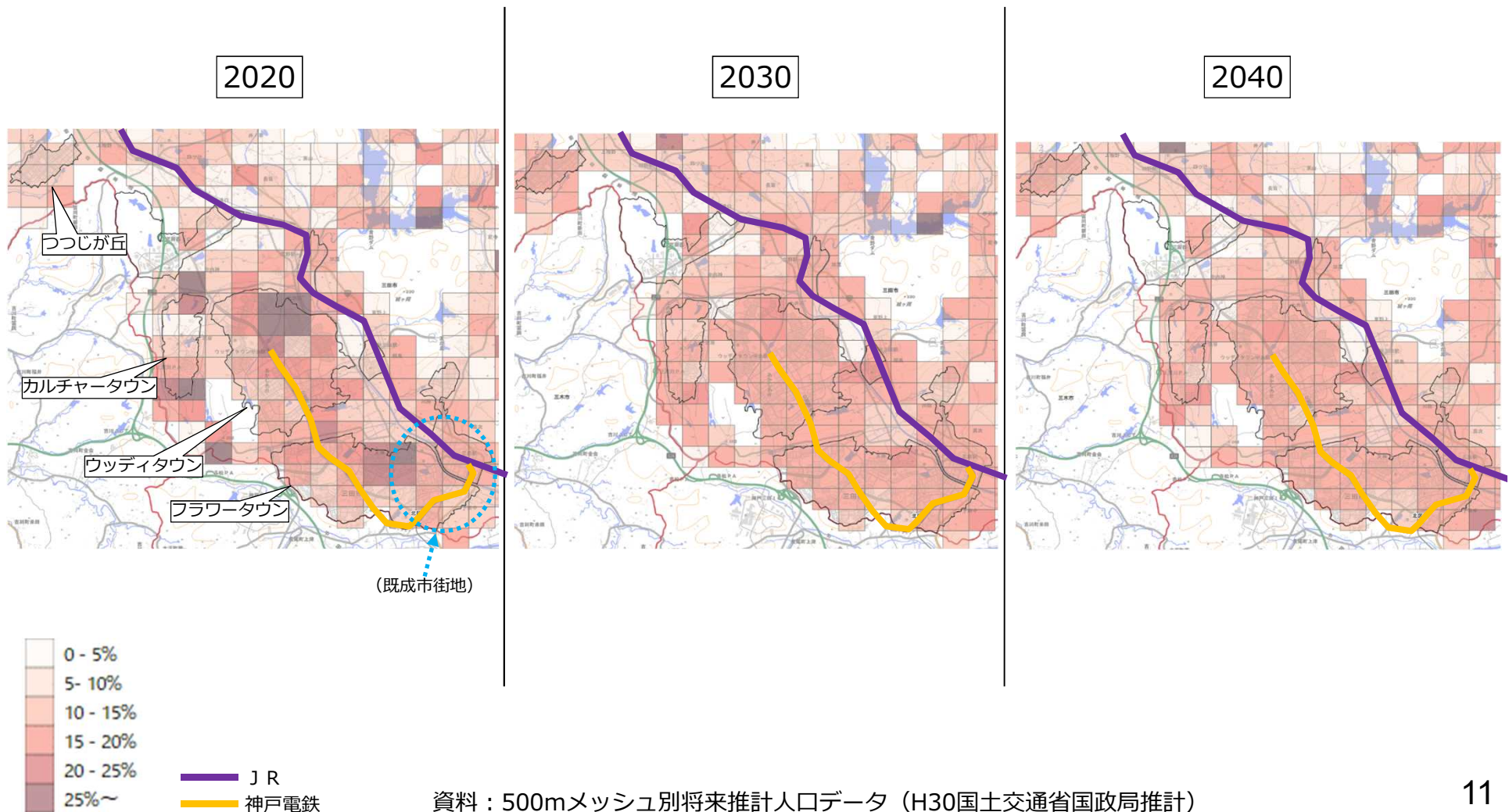


地域レベルの分析（三田市・0～14才人口比率）



- 国推計によれば、0-14才人口比率はウッディタウンや既成市街地等が多い傾向
- 2020年から2040年にかけては、概ね市全域で減少する見込み

0～14歳人口比率

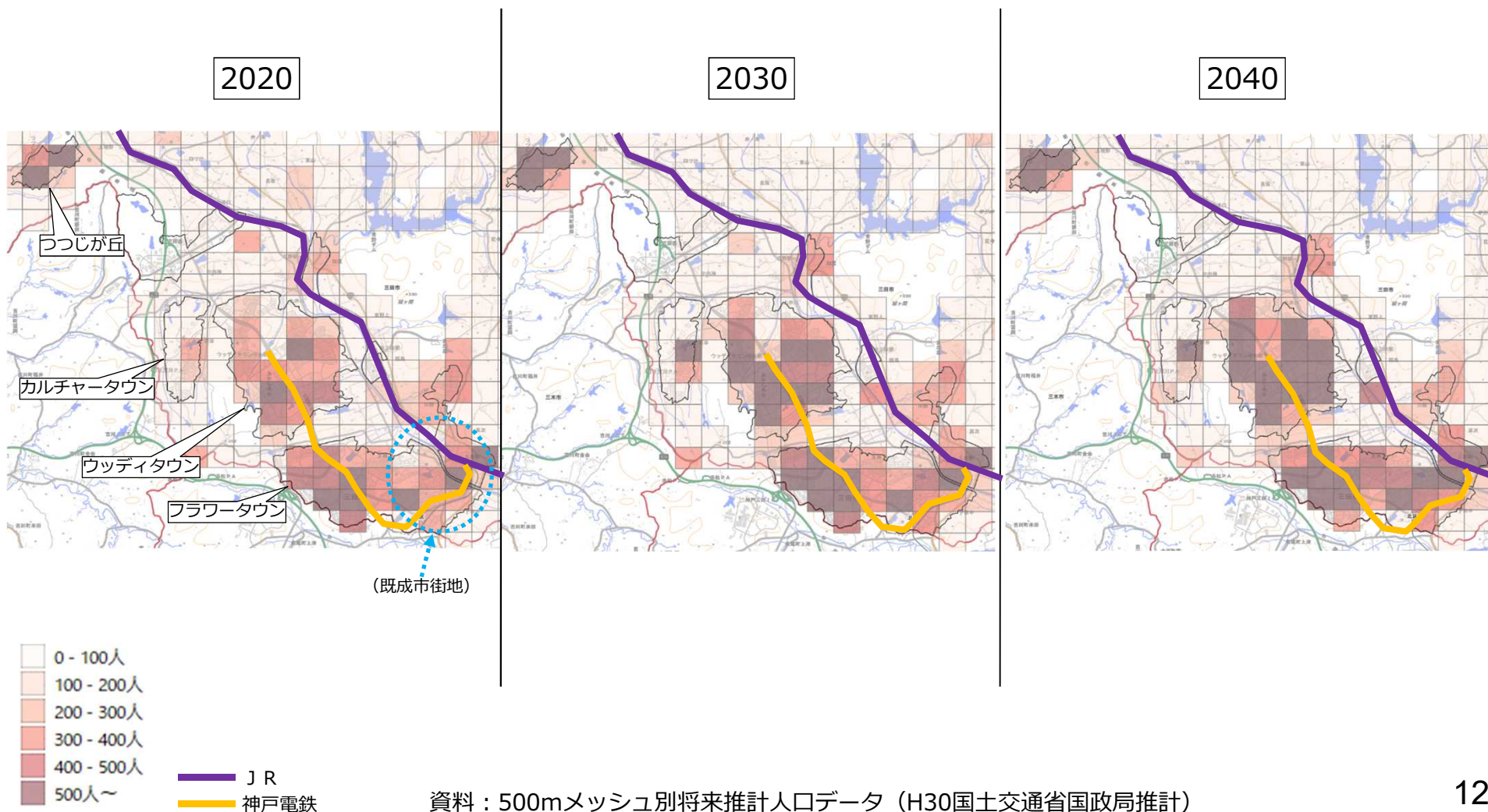


地域レベルの分析（三田市・65才以上人口）



- 国推計によれば、65才以上人口はフラワータウンやつつじが丘、既成市街地で多い傾向
- 2020年から2040年にかけては、概ね市全域で増加する見込み

65歳以上人口

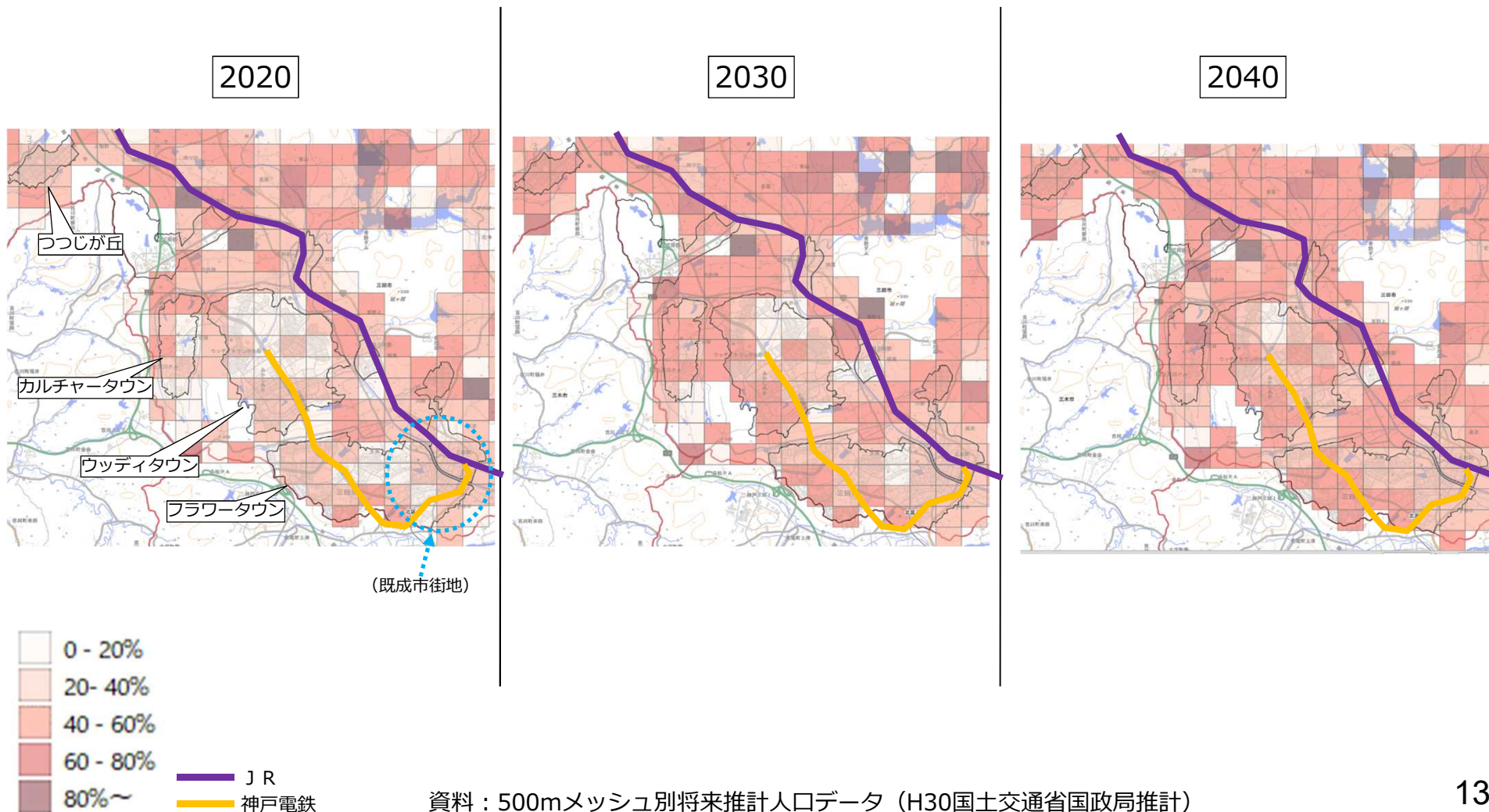


地域レベルの分析（三田市・65才以上人口比率）



- 国推計によれば、65才以上人口比率はニュータウン以外で高い傾向
- 2020年から2040年にかけては、ニュータウンも含め、概ね市全域で増加する見込み

65歳以上人口比率

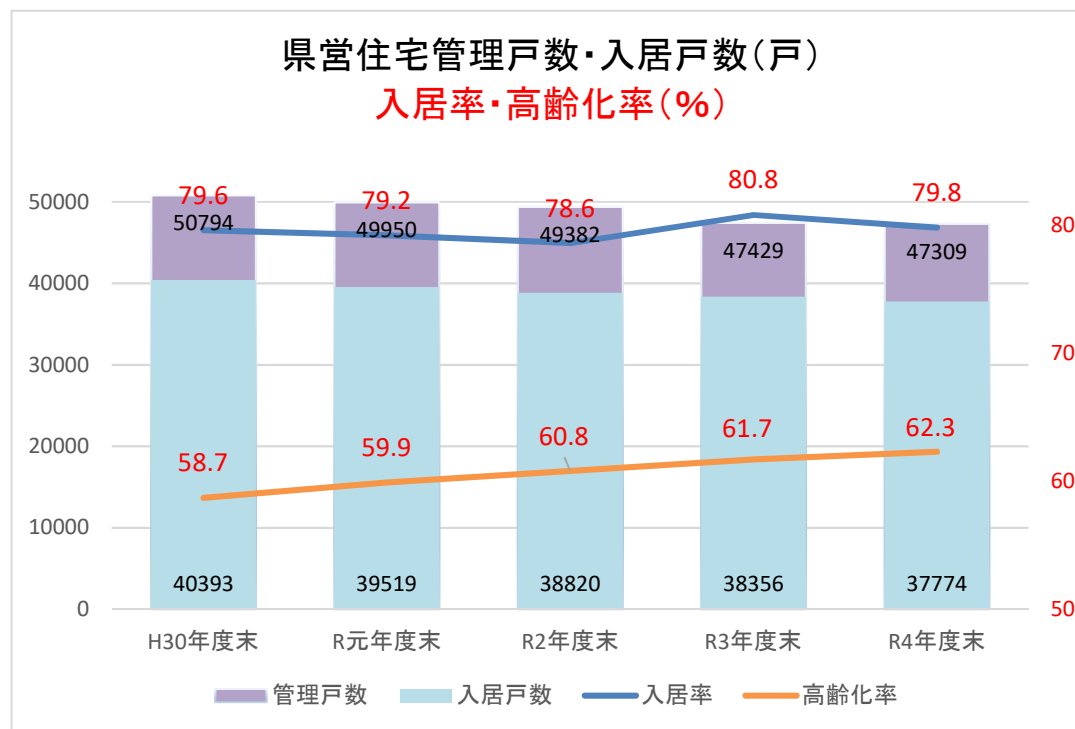


県営住宅の現状（入居者の状況と各種制度等）

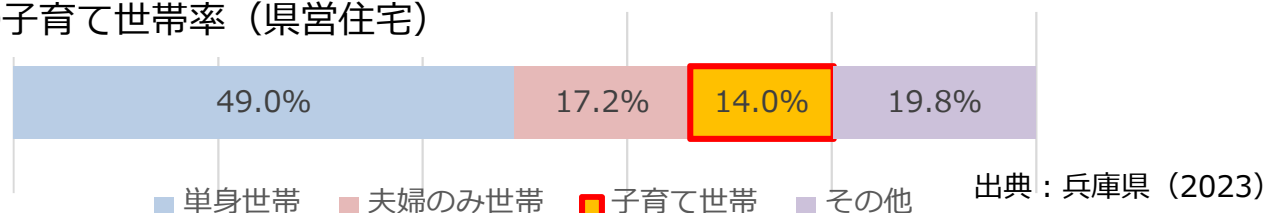


1 入居者の状況

- 県営住宅の入居率は概ね80%程度を推移。
- 入居者における世帯主が高齢者の世帯は約62.3%。
- 入居戸数約37,000戸のうち、子育て世帯は約5,000戸（全体の約14%）。



入居者の子育て世帯率（県営住宅）



県営住宅の現状（入居者の状況と各種制度等）



2 各種制度

(1) 入居要件

- 公営住宅法に基づき、政令月収158千円以下が基本となる。子育てや高齢者世帯等の居住の安定を図るため、県等は別に裁量階層を公営住宅施行令で規定した範囲内で条例で定めることができる。
- 本県では平成24年から、新婚・子育て世帯を裁量階層として公営住宅法施行令で定められた上限である政令月収259千円を適用している。

裁量階層区分	収入要件	その他の要件
新婚・子育て	259千円／月 (政令での上限)	新婚:婚姻2年以内かつ夫婦合計80歳以下 子:中学生以下
母子・父子	214千円／月	子:20歳未満
多子	214千円／月	子:18歳未満かつ3人以上
高齢者・障害者	214千円／月	高齢者:60歳以上
その他特定	214千円／月	震災被災者、DV被害者、犯罪被害者 等



2 各種制度

（2）優先入居

○募集戸数のうち35%程度を優先枠とし、申し込みできる世帯を限定。

	新婚・子育て	定期借家	母子・父子	多子	若年	高齢者・障害者	その他特定※
募集割合 (%)	募集戸数の30%程度					募集戸数の5%程度	
R4募集実績 (戸)	488	31	143	12	49	70	47

※その他特定：阪神・淡路大震災被災者、DV被害者等

県営住宅における定期借家制度について

新婚・子育て世帯が利便性の高い都市部に立地する等、ニーズの高い県営住宅に優先して入居するとともに、適切な期間に住み替えが促進されるよう定期借家制度を導入している。

【期 間】 10年(ただし、10年経過時の子どもの年齢・人数により最長20年までの延長が可能)

【対象世帯】 新婚世帯：合計年齢が80歳未満かつ婚姻から2年以内の夫婦の世帯

子育て世帯：中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯



3 その他

(1) 敷金

- 家賃の3ヶ月分を敷金として徴収。退去時に全額返還（滞納者を除く）。
- 災害等の場合は納付を猶予することができる。
- 知事が特に認める場合に限り免除することができる。

【適用実績】 特定妊産婦(1件)、DV被害者(4件)、
新型コロナによる解雇・離職者等(14件)、ウクライナ避難民(15件)

(2) 共同施設の活用状況

- 集会所等を活用した子育て支援活動は県営住宅全体で31件実施(令和5年9月現在)

施設	実施内容(例)	尼崎市内の実施団地
集会所	こども食堂、カフェ、ひなまつり	大庄
広場	ラジオ体操、餅つき	大庄、東難波

(3) 住戸内改修（退去後、次の入居に向けた最低限度の改修）

- 退去後、次の入居者が決定した時点で補修工事を実施。
- （主な工事）風呂釜、浴槽取り替え、壁・クロス補修、床落ち補修、給湯器取替え等
※全面補修ではなく、損傷が激しい箇所の部分補修とし、居住に支障のない最低限度の補修を基本としている。

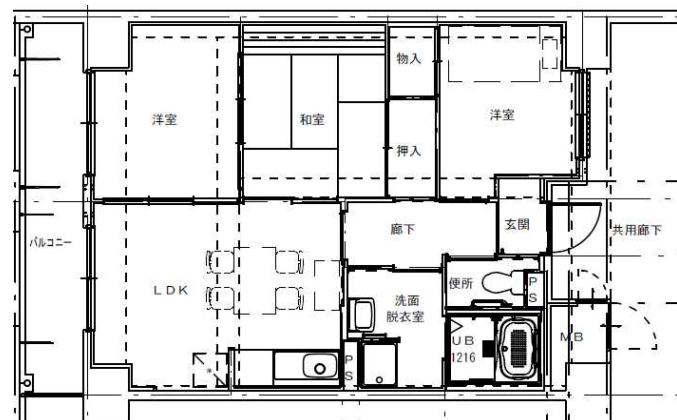
安心して暮らせる住まいの供給

県営住宅の建替事業

- ・ 型別供給：世帯人数に応じた間取りや広さの住宅を供給（SML Oの4タイプ）
- ・ 共用部・住戸内のバリアフリー化：手すり、エレベーターの設置、段差解消等

型別	Sタイプ	1DK・2K	約40㎡
	Mタイプ	2DK	約50㎡
	Lタイプ	3LDK	約60㎡
	Oタイプ	3LDK・4DK	約70㎡

※民間事業者の技術等を生かすPFI手法による建替事業を現在検討中



Lタイプの標準的な間取り

地域のまちづくりに寄与する余剰地の活用

- ・ 地域のまちづくりに寄与する活用を図るため、民間事業者等への売却を進めている。
例) マンションディベロッパー、ハウスメーカー等

子育て環境に適した住宅の供給

ゆとりある賃貸住宅の供給

- ・公社賃貸住宅ストックの約6割が、子育て世帯等に適した3DK以上（約50㎡以上）
- ・平成以降に建設した住宅では、住戸内バリアフリー、エレベーター設置が標準

○アメニティコート伊丹南町Ⅱ建替事業（阪急伊丹線「稲野」駅徒歩7分）R6年4月入居

戸数	24戸（全体33戸）		
型別	2DK 50㎡	14戸（1LDKへ可変）	
	3DK 55㎡	5戸（2LDKへ可変）	
	3DK 60㎡	5戸（2LDKへ可変）	
特徴	面積50㎡以上、バリアフリー、オートロック、間取り変更可、土間空間		



完成予想パース

ライフスタイルに合わせたリノベーションの実施

- ・昭和40年代に供給した住宅は、和室の洋室化や水廻り設備の更新など若年層のライフスタイルに応じた改修を実施

間取り変更	3DK（和室）→ 2LDK（洋室）
水廻り改修	3箇所給湯、洗濯機置場室内化、 水廻り設備の更新（キッチン、洗面化粧台、浴槽、トイレ等）

家賃割引等制度の導入

- ・新婚子育て世帯に対し、敷金（家賃2か月分）の免除、当初2か月間家賃無料

UR都市機構における地域医療福祉拠点化の取り組み ～ウェルビーイングな暮らしを目指して～

地域医療福祉拠点化の取り組みでは、地域の関係者の方々と連携・協力しながら、**豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進。**

団地を含む地域一体で、“**多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち**”《ミストコミュニティ》の実現を目指します。



拠点化施策の3本柱

① 地域における医療・福祉・子育て支援施設等の充実の推進

団地を含む地域全体で、医療・福祉・子育て支援等のサービスが受けられ、安心して住み続けられる環境づくりを目指して、これらの施設を団地内の敷地や賃貸施設に誘致しています。

② 多様な世代に対応した居住環境の整備推進

高齢者の方や子育て世代の方が安全・安心に住み続けられるよう工夫した住宅や多世代のニーズに合った住宅の整備を進めています。また、共用部分のバリアフリー改修や見守りサービスの提供も進めています。

③ 高齢者も子育て世代も安心できるコミュニティ

団地内の屋外空間や賃貸施設、集会所等を活用し、多世代交流の機会の創出や生活支援サービス機能の導入を進めています。



子育てを支える機能

子育て支援施設

子育て向け住宅

子育て情報・相談

働く・子育て環境

コミュニティ形成支援

[ハード]

・行政等連携し、
子育てを支えるサービス施設誘致



・子育てしやすいお部屋
・新たな商品企画
(子育てニーズを捉えた住戸仕様を検討)



・集会所の改修、共用部改修
子育て環境に効果的な空間づくり



[ソフト]

・条件により、施設賃貸料減免
団地子育て層への直接的な
サービス目指し事業者連携強化

・家賃割引制度
(子育て割、U35割、
そのママ割、近居割 など)

・子育てサポーター配置



・多様なイベント等が継続的に
開催できる仕組みづくり



1 地域における医療・福祉・
子育て支援施設等の充実の推進



2 多様な世代に対応した
居住環境の整備推進



3 高齢者も子育て世代も
安心できるコミュニティ





兵庫県内のUR賃貸住宅での子育て施策について

	① 地域における医療・福祉・ 子育て支援施設等の充実の推進	② 多様な世代に対応した 居住環境の整備推進	③ 高齢者も子育て世代も 安心できるコミュニティ
ハード ↑ ↓ ソフト	<ul style="list-style-type: none"> ○ 保育園・幼稚園等の誘致（武庫川他） ○ 医療施設の誘致（武庫川他） ○ 民間学童保育の導入（浜甲子園）  <p>民間学童保育（浜甲子園）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 子育てしやすいお部屋 （GH六甲、武庫川、落合第3） ○ MUJI×UR （鈴蘭台第1、落合、新多聞、多聞台、明石舞子）  <p>MUJI×UR（鈴蘭台第1）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 集会所・共用部改修 <ul style="list-style-type: none"> ・キッズ集会所（浜甲子園なぎさ街） ・キッチン設置（有野、多聞台） ・バリアフリー改修（武庫川、落合他）  <p>キッズ集会所 （浜甲子園なぎさ街）</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 賃貸施設の賃料減免 ・認可外保育施設（鈴蘭台第1）  <p>認可外保育施設（鈴蘭台第1）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 家賃割引制度 <ul style="list-style-type: none"> ・子育て割 ・U35割 ・そのママ割 ・近居割 など  <p>DANCHIつながるーむ（武庫川）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 賃貸施設等の賃料減免 <ul style="list-style-type: none"> ・HAMACO:CLASS（浜甲子園） ○ 子育て支援活動に係る集会所使用料減額 ○ 大学・民間・地域関係者等の連携イベント <ul style="list-style-type: none"> ・DANCHIつながるーむ（武庫川、浜甲子園） まちなか浜甲子園、にじいろテラス、武庫川女子大学、JS、URコミュニティ ・チアフル親子カフェ（武庫川） 阪神電鉄 <p>他多数</p>  <p>チアフル親子カフェ（武庫川）</p>

現行施策（民間住宅施策）



空き家活用支援事業

区分	内容					
概要	一戸建ての空き家、共同住宅の空き住戸を改修して、住宅、事業所又は地域交流拠点として活用するために必要な改修費用の一部を補助					
対象区域	政令・中核市※を除く区域 ※姫路市における合併前の旧香寺町、安富町、夢前町及び家島町の区域は対象					
補助額 (例)			工事費 (万円)	補助額 (万円)	※市街化区域では市町随伴必須	
				市街化区域※		その他
	住宅型	①一般	300	75		100
		②若年・子育て世帯 ③UJIターン世帯		100		150
		④学生シェアハウス		135		200
	事業所型	①一般	450	110		150
		②UJIターン		150		225
地域交流拠点型		1,000	250	500		



三世代同居対応改修工事推進事業

目的	家族の支え合いにより在宅にて子育てしやすい環境整備
対象	三世代同居など複数世帯の同居対応のための住宅改修工事を行う者 〔子供の年齢要件〕小学生以下の子供の扶養親族がいる者
対象工事	三世代同居対応改修工事 ※キッチン、浴室（脱衣室を含む）、トイレ、玄関のいずれかを増設し、改修後にこれらのうち1つ以上が複数となる工事であることが必要
最大補助額	270万円（県・市町合計）



住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット登録住宅）を登録

登録住宅における改修や家賃等の低廉化の補助

区分	改修工事費補助	家賃低廉化補助	家賃債務保証低廉化補助
対象	専用住宅	専用住宅	登録住宅
内容	居住するために最低限必要となる改修費を補助	低額所得者の家賃、家賃債務保証料等に対する補助	
対象経費	バリアフリー、子育て世帯対応、省エネ改修等	家賃低廉に要した費用（管理開始後最大10年）	入居時の家賃債務保証料の低減経費
補助額	最大150万円	最大4万円/月	最大6万円/戸
負担割合	国1/3、県1/6、市町1/6	国1/2、県1/4、市町1/4（市町随伴必須）	



ひょうごインスペクション実施支援事業

- ・インスペクションに要する費用の一部を県が補助

対象区域	県内全域
対象住宅	既存の戸建住宅
対象者	a. インスペクションを実施できる検査事業者等 b. 検査事業者にインスペクションを依頼する者（個人でも可）
対象経費	インスペクションの実施に要する費用
補助額	2万5千円／件
検査項目	<ul style="list-style-type: none">・ 構造耐力上主要な部分の著しい劣化の有無・ 耐震性の有無・ 屋根、外壁等の雨漏り又は水漏れ等の有無・ 給排水の滞留及び水漏れ等の有無・ しろあり被害の有無 等



オールドニュータウン商業施設等空き区画活用支援事業

- ・ 商業施設等の空き区画への新たな店舗や交流施設などの設置を支援

補助対象者	開業希望者
補助期間	3年
対象経費	店舗賃借料、内装工事費、ファサード整備費等
補助率	2 / 3（県 1 / 3、市町（公社） 1 / 3）
補助限度額	3,000千円（1年目）（うち県費1,500千円） 1,000千円（2年目）（うち県費 500千円） 1,000千円（3年目）（うち県費 500千円）

総合設計制度（保育所等に関する緩和）

概要 駅近傍等の建築物において、不足する保育所等の整備を誘導し、安全で安心な子育て環境に資するため、総合設計制度において、保育所等及びこれに併設される屋外遊戯場を同制度の「公開空地に準ずる有効な空地」（以下「公開空地等」という。）とし、容積率を緩和

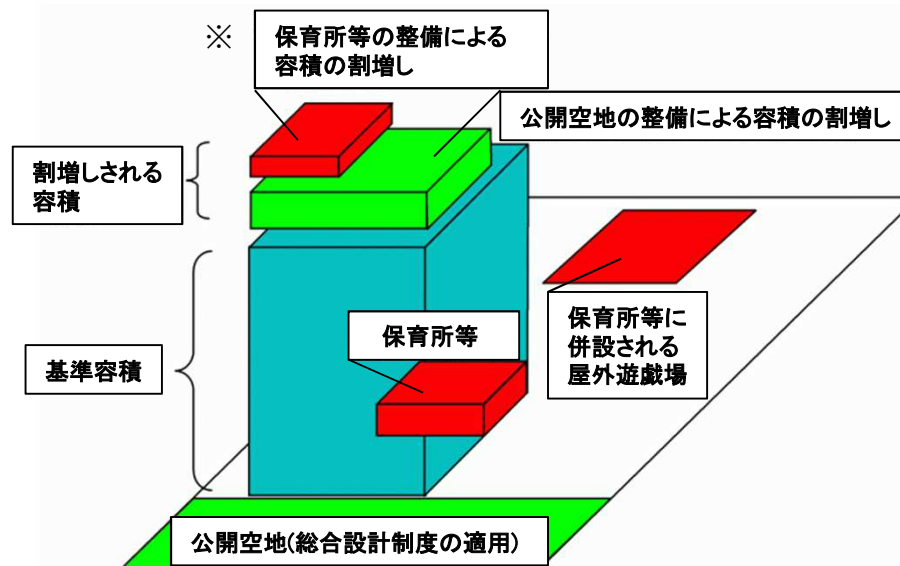
「公開空地に準ずる有効な空地」の種類

- ・ 駅近傍等に設置される認可保育所、認定こども園及び次世代育成対策促進法に基づく「次世代育成支援市町行動計画」に位置づけられた指定保育施設(以下「保育所等」という。)で兵庫県が設置の認可等をしたものであること。
- ・ 上記保育所等に併設される屋外遊戯場（ただし、その面積が70㎡に満たないものを除く。）であること。

公開空地等の有効面積の算定

公開空地等又は公開空地等の部分の面積に係数を乗じて算定

- ・ 保育所等：0.2
- ・ 保育所等に併設される屋外遊戯場：1.0



※保育所等及びこれに併設される屋外遊戯場（公開空地を除く）の整備を行う建築物について、整備されるこれらの面積の合計に応じた容積の割増しが可能



県内市による民間住宅への入居支援等事例

制度種別	市名	対象世帯	対象経費	最大補助額
住宅取得補助	三田市	<ul style="list-style-type: none"> ・若年世帯（夫婦の合計年齢が満80歳未満） ・子育て世帯（子どもが18歳未満または妊娠中） ・若年単身世帯（満40歳未満） 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の取得にかかる建築工事請負額、売買額の一部を補助 ※新築・中古、戸建て・共同住宅のいずれも対象 	20万円
賃貸住宅入居補助	神戸市	<ul style="list-style-type: none"> ・新婚世帯（夫婦の合計年齢が満80歳未満） ・子育て世帯（小学生未満の子ども） ・市外から兵庫・北・長田・須磨・垂水・西区の賃貸住宅に入居 ・耐震基準及び面積要件に適合 	定額	25万円
住み替え促進補助	西宮市	<ul style="list-style-type: none"> ・JTIと終身借家契約を締結した者 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸を行うために必要となる改修費 ・家屋内整理等作業費（家具等の運搬、不要物の廃棄手数料、ハウスクリーニング） 	50万円