

尼崎市阪急沿線地区 子育て住宅促進区域

# 関 係 図 書

令和6年7月16日指定

武庫第二区画第1号線

道意線

庄下川

藻川

区域図①参照

区域図②参照

区域図③参照

区域図④参照

園田西武庫線

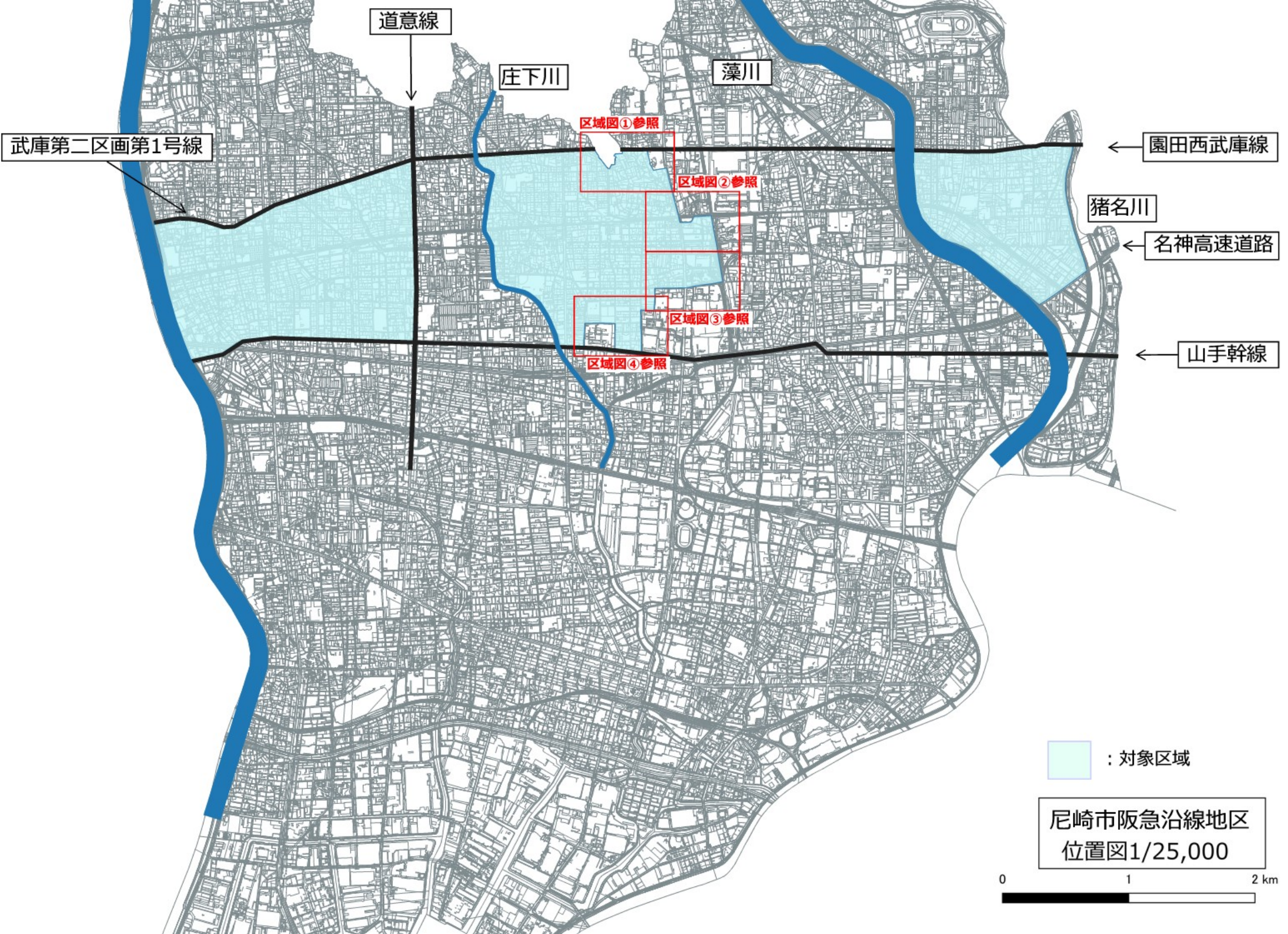
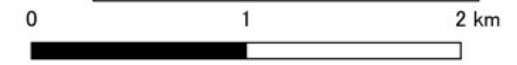
猪名川

名神高速道路

山手幹線

：対象区域

尼崎市阪急沿線地区  
位置図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

本地区は神戸や北摂を結ぶ、ゆとりある戸建住宅が多く存在するエリアであり、戦前からの鉄道沿線開発で供給された敷地規模の大きな住宅地や、戦後の土地区画整理事業により基盤が整えられた住宅地が多い。良好な住環境が形成されていることから、戸建て住宅地としては一定のブランド価値がある。

土地利用の観点では、武庫之荘駅や(仮称)武庫川周辺阪急新駅の周辺には、生産緑地が比較的多くみられ、都市部にありながら、自然が身近に感じられる環境があるが、近年、住宅地への転換が進んでおり、10年以内に新設される予定の新駅を見越した民間開発が今後進む可能性がある。

### (2) 課題

人口分布としては、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ことから、25歳～34歳までの人口割合は高いが、35歳～44歳までの人口割合が低下しており、ファミリー層の転出傾向が伺える。特に、0～4歳の割合に比べて、5～9歳の割合が低下していることから、小学校就学時点での転出傾向が伺える。

住宅価格は高い傾向にあることから、民間開発において、敷地規模を分割して開発する事案がある。本市が進めるゆとりある住環境づくりと逆行する動きであり、戸建てブランドの維持が困難になるおそれがある。特に、生産緑地から住宅地に転用される際に、最低敷地面積の基準で宅地供給が進む事案が確認できる。

尼崎市内間での比較では、戸建住宅の敷地規模を大きく取られる傾向にあるエリアであるものの、兵庫県全体(又は日本全体)との比較においては敷地規模が小さく、延べ床面積を確保するために、3階建ての戸建住宅も一定建設されている状況となっており、高齢期まで見据えた住まいとしては課題となる。

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、空き家も一部あることから、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求められる。また、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おり、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。

- ・敷地を分割して開発する事案がある
- ・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
- ・生産緑地から住宅地へ転用される際に、最低敷地面積の基準で開発される
- ・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

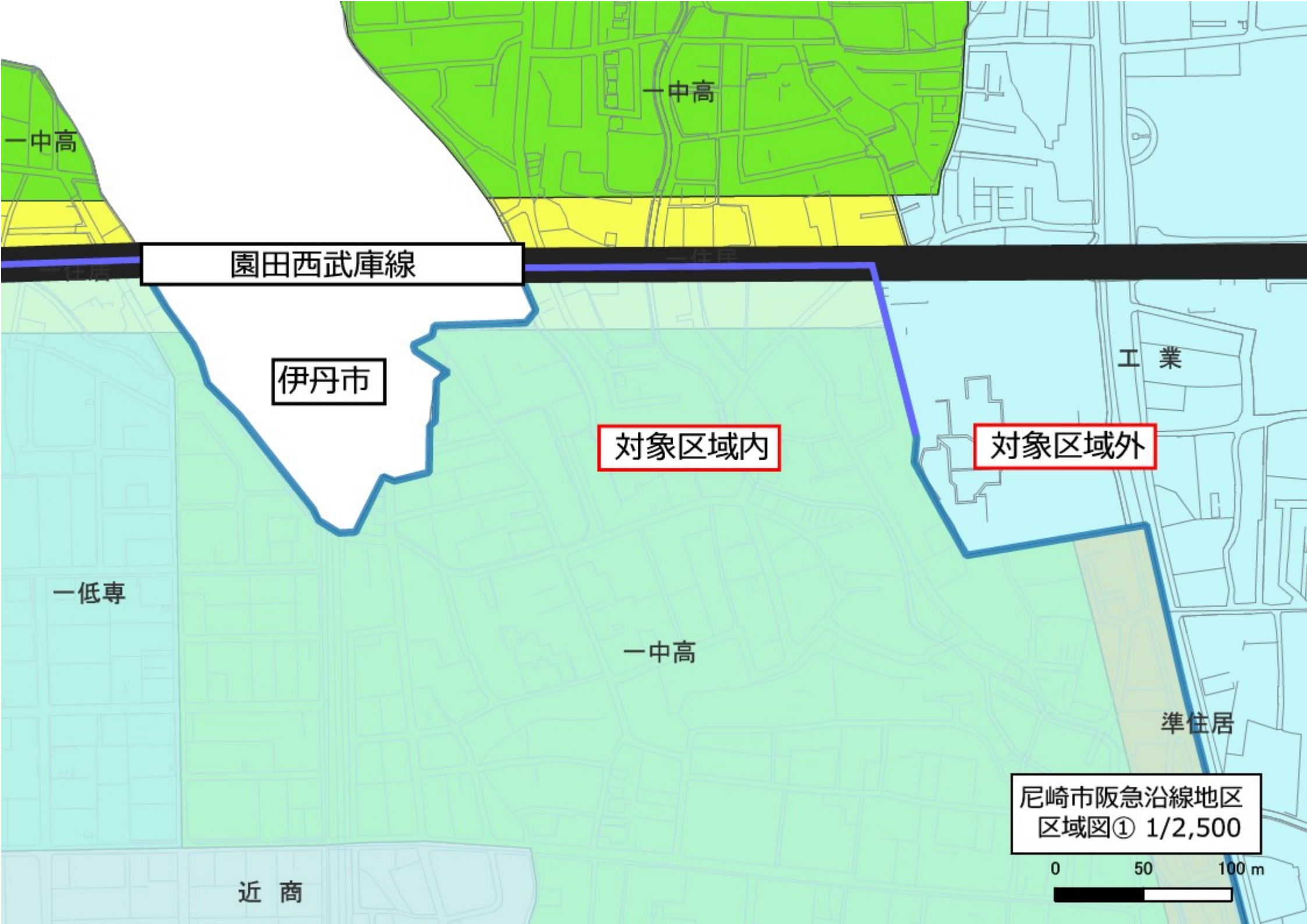
( 2 ) 子育て世帯等の居住の促進に関する施策

ア 既存施策

施策名	概要
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経費の一部を補助する。
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、家賃、改修費の一部を補助する。



園田西武庫線

伊丹市

対象区域内

対象区域外

尼崎市阪急沿線地区  
区域図① 1/2,500

0 50 100 m



対象区域内

対象区域外

一中高

準住居

準工

工業

対象区域内

対象区域外

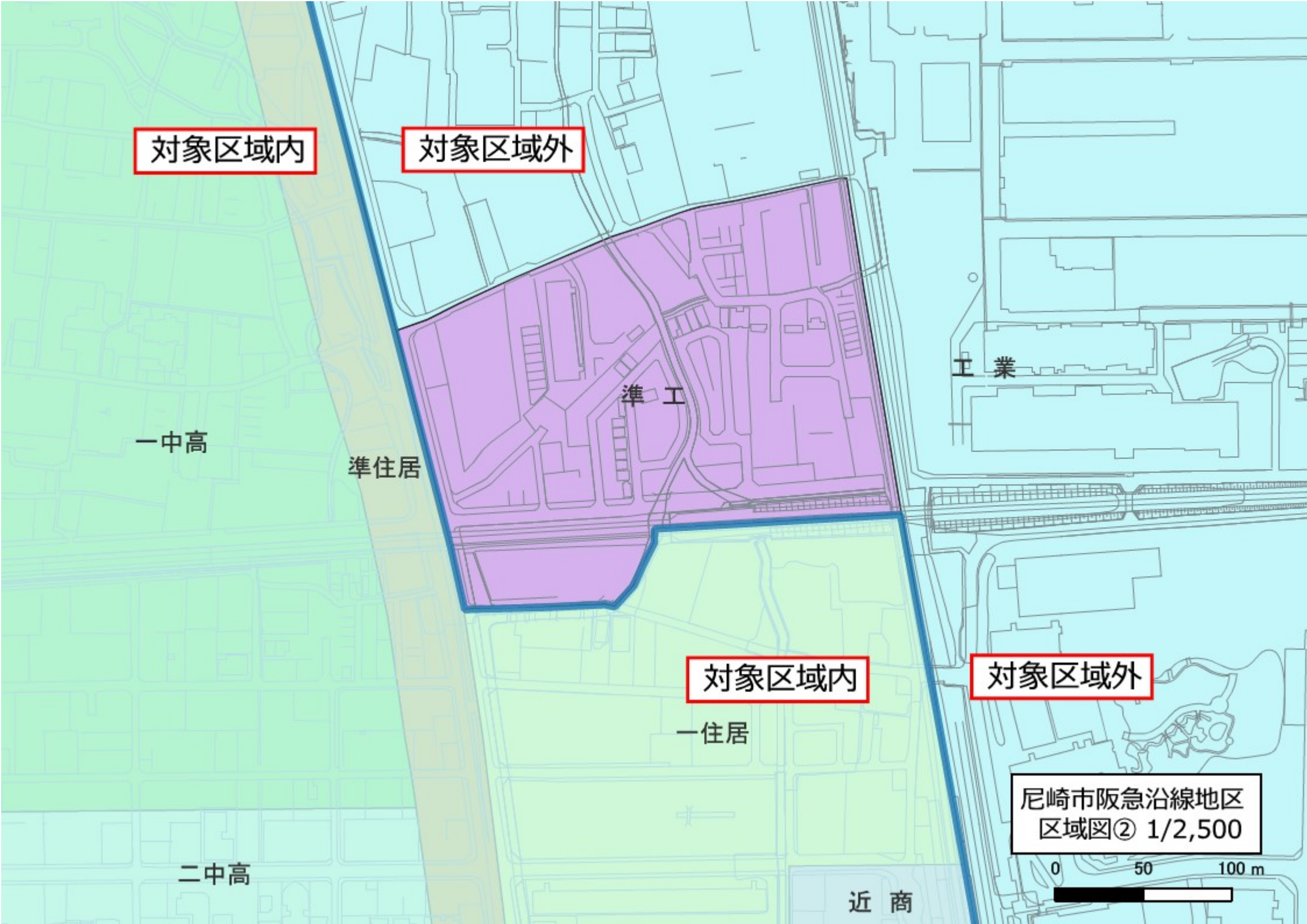
一住居

二中高

近商

尼崎市阪急沿線地区  
区域図② 1/2,500

0 50 100 m





二中高

近商

工業

準住居

一中高

一住居

対象区域内

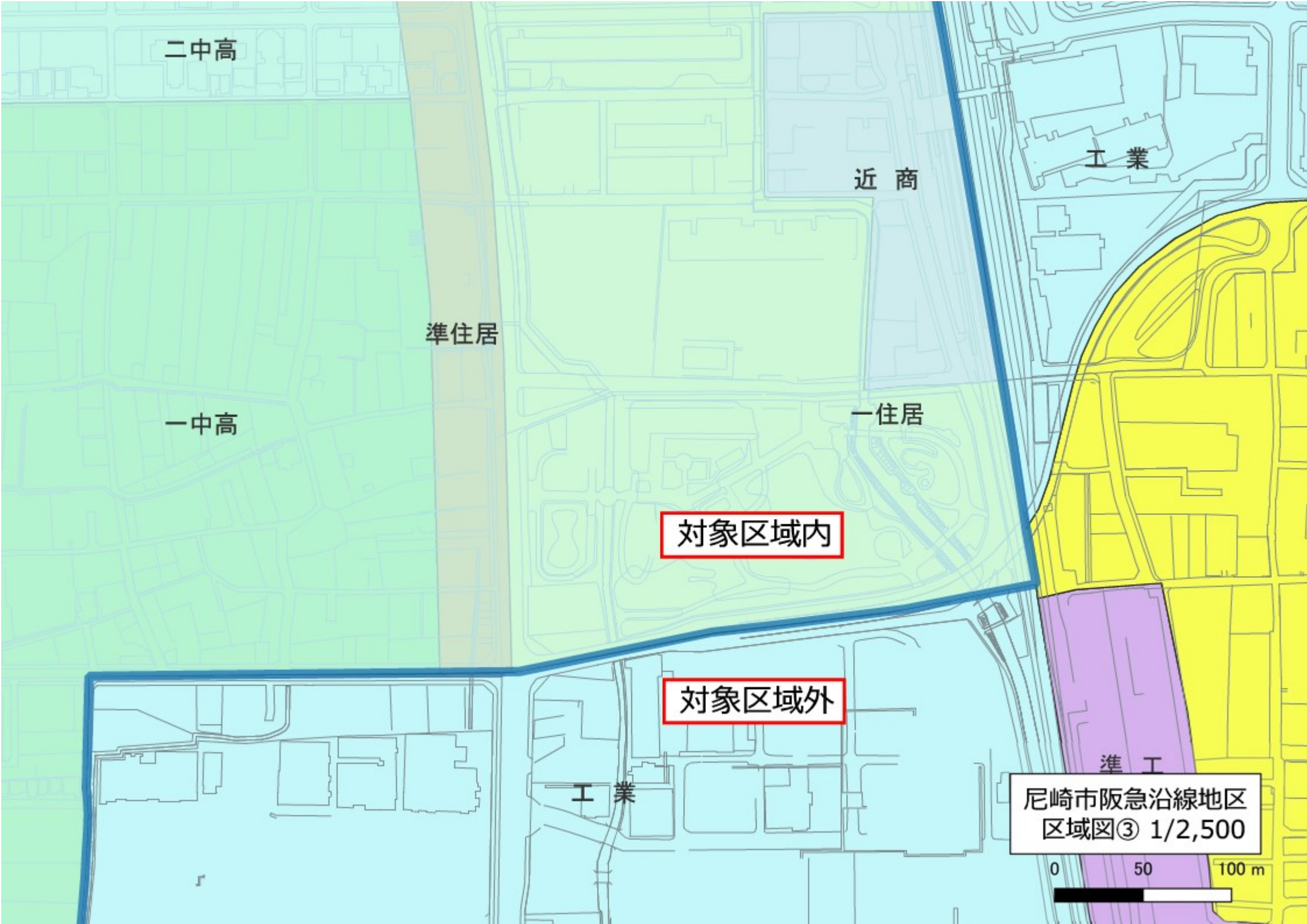
対象区域外

工業

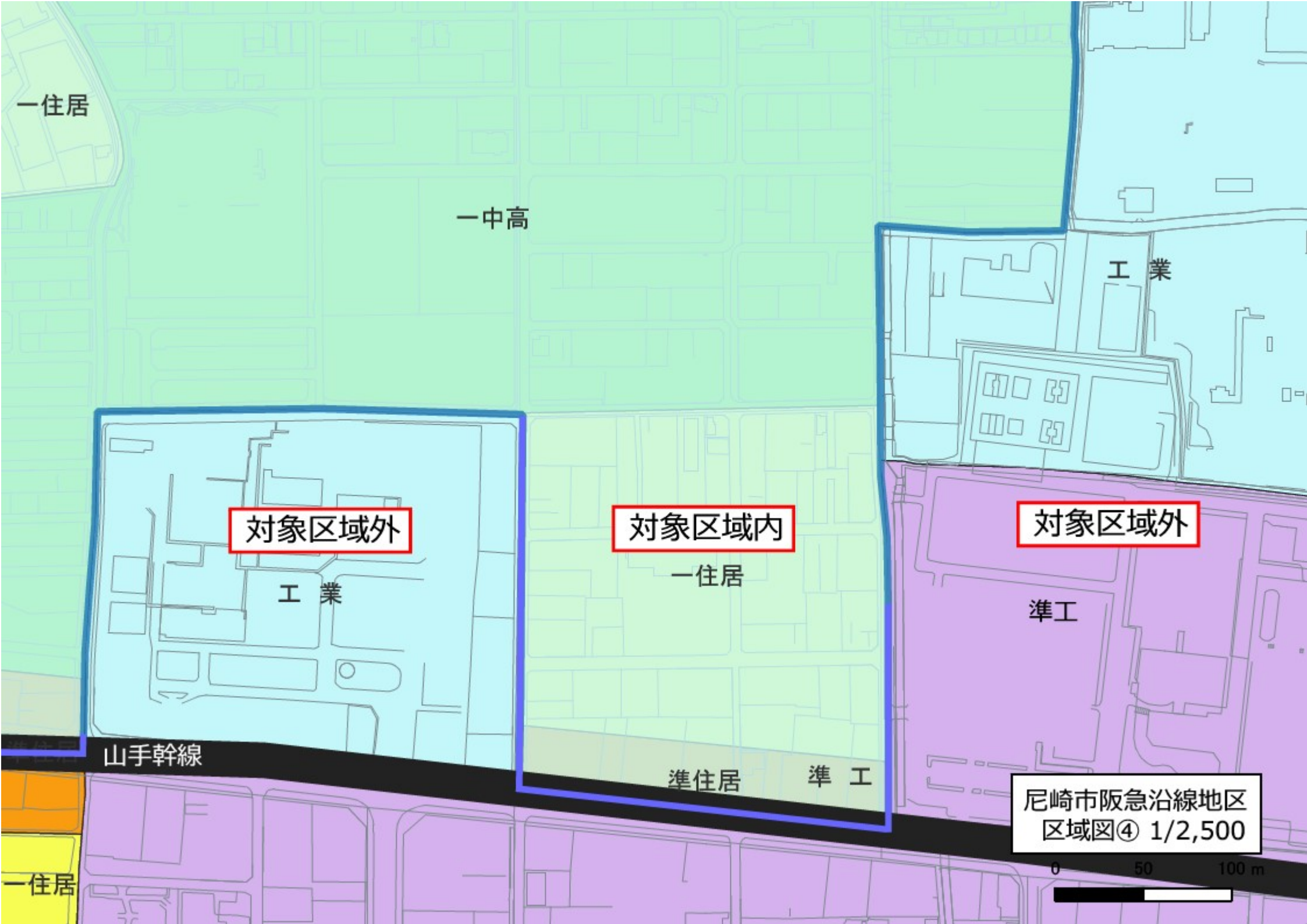
準工

尼崎市阪急沿線地区  
区域図③ 1/2,500

0 50 100 m







一住居

一中高

工業

対象区域外

対象区域内

対象区域外

工業

一住居

準工

山手幹線

準住居

準工

尼崎市阪急沿線地区  
区域図④ 1/2,500

0 50 100 m

一住居

尼崎市阪急沿線地区 対象町丁目一覧

た行	塚口町1丁目	南塚口町5丁目
	塚口町2丁目の一部	南塚口町6丁目の一部
	塚口町3丁目	南塚口町7丁目
	塚口町4丁目の一部	南塚口町8丁目の一部
	塚口町5丁目	南武庫之荘1丁目
	塚口町6丁目の一部	南武庫之荘2丁目
	塚口本町1丁目	南武庫之荘3丁目
	塚口本町2丁目の一部	南武庫之荘4丁目
は行	東園田町1丁目の一部	南武庫之荘5丁目
	東園田町2丁目の一部	南武庫之荘6丁目
	東園田町3丁目の一部	南武庫之荘7丁目の一部
	東園田町4丁目	南武庫之荘8丁目
	東園田町5丁目	南武庫之荘9丁目
	東園田町6丁目	南武庫之荘10丁目の一部
	東園田町7丁目の一部	武庫町1丁目の一部
	東園田町8丁目の一部	武庫町2丁目の一部
	東園田町9丁目の一部	武庫町3丁目の一部
	東塚口町1丁目の一部	武庫町4丁目
	東塚口町2丁目の一部	武庫之荘1丁目
	ま行	南塚口町1丁目
南塚口町2丁目		武庫之荘西2丁目
南塚口町3丁目		武庫之荘東1丁目
南塚口町4丁目の一部		武庫之荘東2丁目