

令和8年度第1回子育て住宅促進区域部会 議事要旨（発言要旨）

日 時：令和8年7月13日（月）13：00～14：30

場 所：ひょうご女性交流館 501会議室

委 員：檜谷 美恵子部会長、安田 丑作委員、清水 陽子委員（欠席）、松原 永季委員、
 額川 久美委員

1 議事

（1）出席委員確認

4名の出席により部会成立

（2）施策案の検討

2 主な意見交換

【委 員】： 地域特性に応じた補助制度について、市街化区域以外を対象とする場合、日本海側と瀬戸内海側では居住環境が大きく異なる。特に但馬地域では、積雪があり断熱性能などの住環境が子育て世帯にとって重要な要素となるため、そうした地域特性を踏まえた補助の上乗せや要件設定が必要ではないか。

小学校区を基準とした区域指定の要件として、「小学校への通学が容易な区域」が示されており、事前説明では概ね徒歩圏を想定していると聞いている。しかし、地方部では小学校の統廃合が大きな課題となっており、実際にはスクールバスによる通学も広く行われている。徒歩圏を基準とした場合、統合後に小学校が立地する地域と、それ以外の旧小学校区との間で、子育て支援上の格差が生じる可能性がある。そのため、その差を埋める工夫が必要ではないかと考える。例えば、地域自治組織が策定する地域計画の中に子育て支援の促進の取組を位置付け、住民主体の活動に対して支援を行う仕組みを設ければ、学校の有無による格差の緩和につながるのではないか。徒歩圏に小学校がある地域と統合前の旧小学校区との間に生じ得る格差を補完する制度的な工夫が必要ではないか。

事務局： 地域ごとの特性を踏まえた要件設定については、断熱性能のような住宅性能だけでなく、温泉利用が可能なエリアなど地域固有の魅力も含めて検討する方向である。具体的な内容については、本日いただいた意見も参考にしながら、今後の要件設定に関する協議の中で整理していきたいと考えている。

また、小学校区については、子育て世帯の誘致を考えると、小学校がない区域を対象とすることには課題があるため、統合後の小学校区を基準とすることを想定している。ただし、地域間のバランスも考慮する必要があることから、いただいた意見を踏まえながら区域設定の考え方を検討していきたいと考えている。

【委員】： 「小学校への通学が容易な区域」という基準は曖昧であり、徒歩圏のみで判断すると地域間格差が生じる可能性があるため、地域の実情に応じた柔軟な運用や工夫について、引き続き検討いただきたい。

【委員】： 小学校への通学の考え方については、徒歩圏を前提とするだけでなく、スクールバスの利用や将来的な自動運転交通なども含めて、より広い視点で検討する必要があるのではないかと考える。これまでの議論では「徒歩圏」が重視される傾向があるが、都市部においても必ずしも安全で利便性の高い通学環境が確保されているとは限らず、交通手段を活用した通学のあり方を前向きに捉えることも重要ではないかと思う。

また、地域指定についても、学校統合によって不利になった地域を救済するためだけにバスを運行するという発想ではなく、地域全体の活力向上や将来的なまちづくりの方向性を踏まえ、その地域に重点的な支援や交通サービスを導入するという考え方があってよいのではないかと考える。そのため、統合された小学校区を一律に対象とするべきだという趣旨ではなく、地域の将来的な計画などと連動した形で区域指定を行うことも検討するといいいのではないか。

あわせて、13ページに記載されている民間賃貸住宅の要件のうち、「1戸当たりの延べ面積55㎡以上」という基準について、どのような制度や基準に基づいて設定された数値なのか、その考え方を教えてほしい。

事務局： 国の都市居住型誘導居住面積水準の2人世帯を参考に決めている。

【委員】： 民間賃貸住宅における延べ面積55㎡以上という要件は、現在の民間賃貸住宅の実態を踏まえると高い水準である。一方で、狭小な賃貸住宅が多い現状を踏まえ、空き家となった持ち家の賃貸化を促進し、子育て世帯の居住を誘導するという事業の方向性を示す観点から、一定以上の面積要件を設けることには意義がある。

【委員】： 地方部では移動手段の多くを自動車が占めている実態があり、公共交通やコミュニティ交通の活用に加え、地域の実情に応じた移動手段の確保について検討が必要である。

小学校は一般的な公立小学校を前提に考えられがちだが、近年は特に都市部で学校のあり方が多様化しており、子どもを通わせる学校の選択肢も広がっている。そのため、学校の立地にとらわれすぎず、地域が学校を誘致するという発想も必要ではないか。特に地方では、その地域ならではの魅力や特性を生かした教育のあり方を検討することが、地域の魅力向上や活性化につながる可能性がある。

事務局： 本日欠席の委員から事前に伺った意見を紹介する。

市街化区域における賃貸化改修の実績が阪神間で低調であったことを踏まえ、賃貸化促進の有効性について再検討が必要である。例えば、空き家の売却や流通促進にシフトすることにより、子育て世帯向けの中古住宅の選択肢を広げる方向性も考えられる。住宅所有者が賃貸化をためらう要因として、入居後の家賃滞納や物件管理への不安があることから、改修支援だけではなく、継続的なサポートやサブリース事業者の育成なども考えられる。

市街化区域以外では、住宅の確保だけでなく、子育てを支える行政や地域コミュニティによる支援体制など、ソフト面の住環境整備も必要である。また、三世代同居で家族のサポートが得られる世帯だけでなく、自然豊かな環境を求めて移住する子育て世帯も想定されることから、行政や地域コミュニティのサポート体制も重要である。

市街化区域以外の区域指定に当たっては、スクールバスを活用する地域もあると思うが、長期的には徒歩圏であるべき。また、子育て世帯を18歳未満の子供がいる世帯と定義していることから、区域内には難しいと思われるが、自宅から通える範囲には、高等学校もあることが望ましい。

【委員】： 先ほどの議論にもあったように、賃貸化の問題についてはさまざまな意見があり、評価や考え方が分かれるテーマであると感じている。

【委員】： 空き家活用を進めるうえでは、大家への支援が極めて重要である。特に、大家との信頼関係の構築、不安の解消、そして継続的なサポートが活用の継続につながる。また、サブリースなどを担うNPO的な視点を持つ事業者の育成も重要だと考える。一方で、賃貸化が難しいからといって、その方向性を諦めるべきではない。景観的・文化的価値のある住宅が、空き家であることを理由に取り壊される傾向があり、本来は地域資産として活用につなげるべきだが、そのための意識や支援はまだ十分ではない。賃貸化には課題もあるものの、継続して取り組む必要がある。

また、移住してきた子育て世帯が地域運営の担い手となっている事例は多く、その人たちが重視するのは教育環境である。小学校だけでなく、塾などの教育機会の充実を求める声も多い。今後はデジタル化によって場所を問わない学習が進むが、対面で学べる私的な教育施設のような場も重要であり、そうした教育環境の整備を支援する仕組みも必要ではないかと感じている。

【委員】： 子どもの居場所づくりに対する支援制度は既にあるが、そこに教育的な機能や学習支援といったソフト面の支援を組み合わせることも考えられる。そのような場合は、地域によっては非常に重要な役割を担い続ける可能性があるかと、先ほどの意見を聞きながら感じた。

【委員】： 豊岡の店舗では、店舗内の集会室を活用して「地域つながるミーティング」を定期的で開催し、社会福祉協議会、NPO、地域団体、学校関係者、自治会関係者などが集まり、地域課題や将来のまちづくりについて話し合っている。そこでは、それぞれの立場でできることを持ち寄り、具体的な活動につなげる取組が行われている。また、子育て世帯の参加も活発で、交流の場を提供することで、地域コミュニティの形成や子育て支援に役立っている。店舗内にはキッズスペースや運動ができる部屋などもあり、買い物や交流、学習などを一つの場所で行える環境が整備されている。

こうした事例から、空き家などを活用して学びの場や交流機能を備えたコミュニティスペースを整備することは、地域活性化や移住・定住促進のきっかけになり得ると考えられる。さらに、三木市青山地区の団地再生事業では、行政、民間事業者、住民が連携し、「HITOTOKIMIKI (ヒトトキミキ)」のような世代交流施設を整備している。子ども向け施設や学習スペース、行政サービス機能などを備え、若い世代の呼び込みを目指した取組が進められている。このような多様な機能を集約した拠点づくりは、今後の地域再生の参考になる事例である。

【委員】： 地方部の要件を考えるうえで、小学校区が大きなワードとなっている。教育環境の重要性の議論があった。徒歩圏に限定して考えるだけでなく、コンパクトシティの考え方を基本としつつも、地域の実情や主体的な取組を踏まえ、柔軟な視点で要件を検討する必要がある。また、スクールバスなどの移動手段についても、地域活性化に向けた取組として活用の余地があるのではないかと感じている。

一方、空き家の賃貸化については、制度や考え方自体は有効だが、実際には所有者の意識や地域性などの課題が大きい。空き家調査の経験からも、賃料収入の問題だけでなく、見知らぬ人に貸すことへの抵抗感や、地域の目を気にする意識、売却価格への期待などが賃貸化の障壁となっている。そのため、サブリース事業を含めた活用策を進めるには、所有者の理解を促すモデル事業や支援策を充実させることが重要である。

また、空き家は単なる不動産ではなく地域の資産でもあるため、安易な解体を避け、建物や景観の価値を生かした活用を進めることが望ましい。所有権の移転や流通も含めて活用を図りながら、住宅や景観の価値について地域全体で合意形成を進めていくことが必要である。

【委員】： 空き家の賃貸化や改修を進める際には、所有者の高齢化という大きな課題がある。所有者向けの改修補助だけでは、入居者のニーズを十分に反映しない表面的な改修にとどまる可能性があり、実際には借り手の視点を生かした改修の仕組みが重要である。設備面は整えつつも、古い建物が持つ魅力や個

性を残すことで価値を見出す利用者も多く、その潜在的な魅力を引き出せる仕組みが求められる。

また、地域の魅力を伝えるためには、コミュニティ施設や交流拠点を単独で整備するだけでは不十分である。不動産情報も物件単体の情報に偏りがちで、周辺の子育て環境や地域資源、コミュニティのつながりなどが十分に伝わっていない。特に地方では、こうした地域全体の魅力やネットワークが可視化された情報提供が、移住や定住の促進に重要となる。

しかし、そのような情報発信は行政にも不動産事業者にも得意分野とはいえないため、地域の魅力を総合的に発信し、空き家活用や移住支援を担う新たな主体や人材を育成していく必要がある。

【委員】： 地域の魅力を伝えるためには、観光分野のように積極的な情報発信が重要であり、住まいに関しても同様の姿勢が必要ではないか。今回の取組は県と市町が連携して進めるものであるため、市町が地域の魅力や暮らしの価値を積極的に発信することや、情報発信に強い民間団体と連携することも有効だと考える。また、県としても、そうした意欲的な情報発信や取組を行う市町を支援し、エリア設定の認定などで後押しする仕組みがあってもよいのではないか。こうした点についても検討をお願いしたい。

事務局： まず、子育て住宅促進区域の指定については、厳しい財政状況を踏まえたモデル事業として、小学校徒歩圏内を基本とする案を示している。ただし、これはあくまで案であり、中学校区などより広い範囲も考えられる。一方で、地方部では通学バスを前提にすると区域が広がりすぎるため、当面は一定の範囲に絞って実施し、検証結果を踏まえて見直しを行いたいと考えている。

住宅面積要件（55㎡以上）については、都市部で制度利用が好調であり、市町から要件緩和の要望も出ていないことから、地方部においても当面は現行基準で進める考えである。

また、学校誘致の重要性については、猪名川町で私立小学校が開校し、子育て世帯の移住需要が生まれている事例もあり、学校との連携は地域活性化の可能性を広げるものと認識している。県としては、まちづくり部だけでなく、企画、総務、福祉など関係部局が連携し、従来の縦割り施策を横断的につなぐ取組を進めている。

空き家の賃貸化については、大家支援の必要性は認識しているものの、これまでの取組でも十分な成果が得られていない課題があるため、住宅政策全体の中で引き続き検討していく。また、塾など教育環境の充実や、空き家を活用した交流施設・コミュニティ拠点の整備についても支援の必要性を認識している。

さらに、企業誘致や地域活性化の仕組みについては、県全体で検討していく考えである。

情報発信については、不動産情報サイトを利用して住まいを探す若い世代が増えていることから、アットホームやSUUMOと連携したPRを実施している。これまでに30万件を超える閲覧実績があり、今後は多自然地域などにも対象を広げ、地域の魅力や子育て住宅促進区域を積極的に発信していきたいと考えている。

【委員】： 賃貸化の重要性について改めて強調したい。具体的な事例として、丹波篠山市の「泊まれる学校 おくも」では、移住者が地域で不動産事業を立ち上げ、住民一人ひとりと信頼関係を築きながら空き家の賃貸化を進めている。また、たつの市の「緑葉社」は空き家活用を起点に事業を展開しており、地域に根差した不動産活用の好例である。さらに、神戸市長田区の「おせっかい不動産」では、福祉事業と不動産事業を連携させ、住宅確保要配慮者に対して住宅探しから入居後まで手厚く支援している。このように、福祉分野の事業者が地域課題の解決や事業展開のために不動産活用に取り組む事例が増えており、賃貸化推進のヒントになるのではないかと考える。

また、空き家改修については、所有者任せではなく、建築家やヘリテージマネージャーなど専門家の関与が重要である。神戸市の建築家による改修支援制度のように、専門家のアイデアやネットワークを活用することで、魅力的な空間づくりや新たな利用者の呼び込みにつながっている事例も見られる。そのため、空き家の賃貸化や活用を進めるにあたっては、地域に根差した不動産事業者や福祉事業者、建築家、ヘリテージマネージャーなど多様な主体が連携し、建物の文化的・景観的価値を生かしながら取り組むことが重要である。

【委員】： 丹波篠山市は、地域の魅力を積極的に発信しながら、住民や若者が主体となってまちづくりに取り組んでいる好例である。丹波篠山市では、神戸大学の学生など若い世代が地域活動に参加し、カフェ運営や子どもの学習支援、寺子屋などの活動を展開している。その中には、卒業後に地域へ定住し、子育てや起業を行う人も現れている。また、後継者不足の神社を継承するために神主となった若者の事例もあり、地域の活動が新たな人材や定住につながっている。こうした取組はオンラインも活用しながら積極的に発信されている。

一方、たつの市では高齢化が進んでいるものの、地域住民の自助・共助の意識が非常に強く、子育て支援や地域活動に主体的に取り組んでいる。地域の存続のためには住民同士の協力が不可欠であるという認識のもと、社協や地域団体などが連携しながら活動を続けている。

これらの事例から、若者や地域住民をまちづくりの仲間として巻き込み、その力を生かしながら地域活性化を進めていくことの重要性を感じている。

事務局： これまでの意見を踏まえると、空き家の賃貸化については、重要な課題ではあるが、子育て住宅促進区域の中だけで扱うのではなく、住宅政策全体の課題として検討すべきだと考えている。

大家への支援やサブリース事業者の育成については、現在取り組んでいるエリアマネジメント団体の育成なども参考にしながら、住宅施策として検討していく必要がある。

また、子育て環境や地域コミュニティなどの子育てに関する社会資本を充実させ、その魅力を発信していくことの重要性についても多くの意見があった。こうした視点を、この事業の内容や今後の政策検討にも取り入れながら進めていきたい。

【委員】： 委員から、空き家の賃貸化や地域コミュニティ、子育て環境づくりなどに関する多様な事例や考え方が示された。本日の審議は以上とし、長時間にわたる貴重な意見交換に感謝する。