

施策の方向性の検討

(第2回 子育て世帯への住宅施策検討会 資料)

- I 第1回検討会のご意見への対応
- II 課題の整理
- III 施策の方向性 (案)

第1回検討会でのご意見と対応の方向性



	主なご意見	対応案
課題の整理	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。	①県アンケート結果による住宅ニーズの分析
	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。	②子育て世帯の転入要因分析
	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。	③地域レベルの状況調査

(その他ご意見)

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

I 第1回検討会のご意見への対応

① 県アンケート結果による住宅ニーズの分析

子育て世帯等への県民アンケートについて



目的

子育て世帯等の住宅ニーズの把握

実施手法

事業者が保有するモニター会員等にインターネット上で調査を依頼し回収（有効回答数：517）

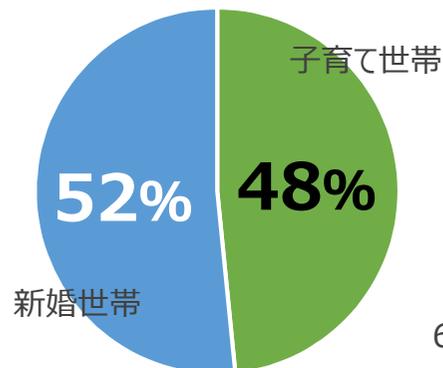
調査対象者

直近10年で県内で引越を行った子育て世帯（18歳未満の子がいる世帯）、新婚世帯（夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯）

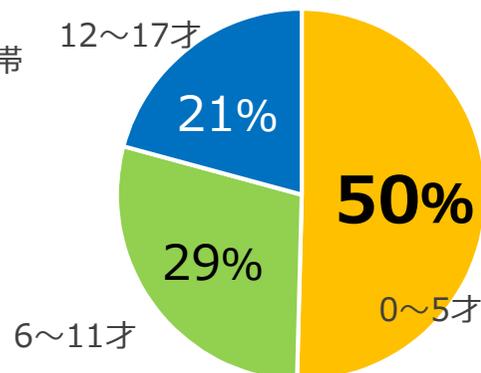
主な調査項目

属性：世帯種別、子供の年齢、夫婦の働き方、世帯年収
ニーズ：住宅検討時に重要視する項目（住環境、住宅）

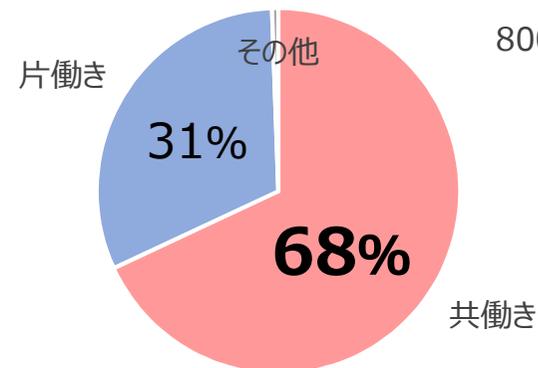
世帯種別



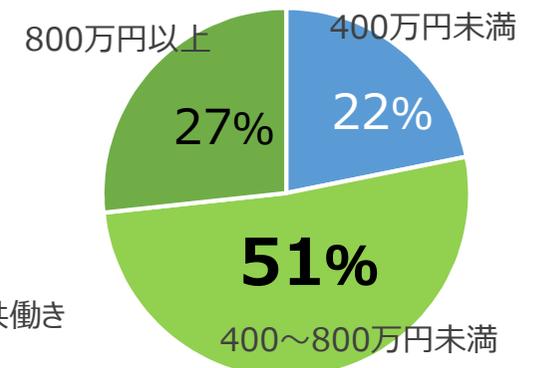
子供（長子）の年齢



夫婦の働き方



世帯年収

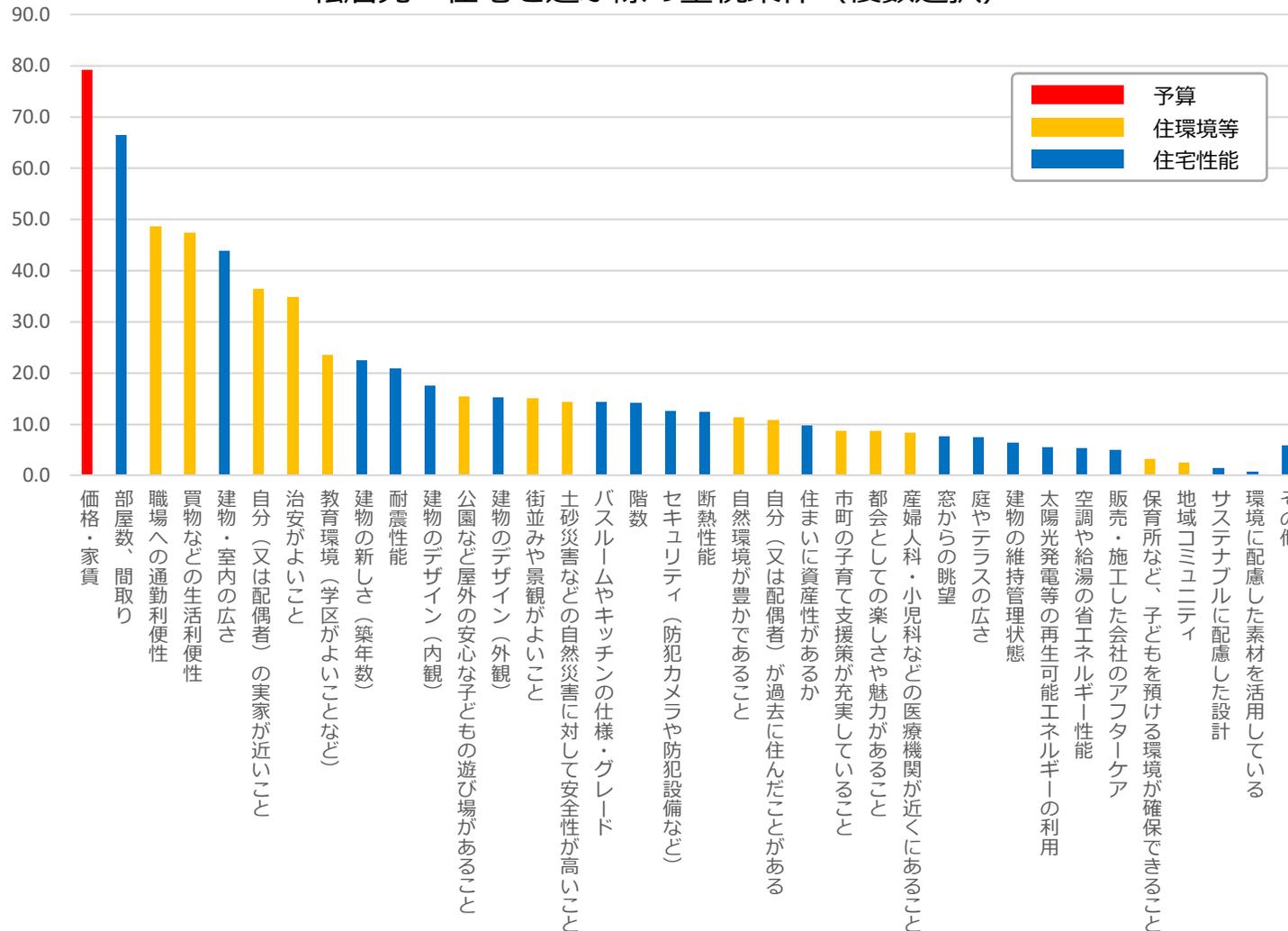


住宅ニーズ



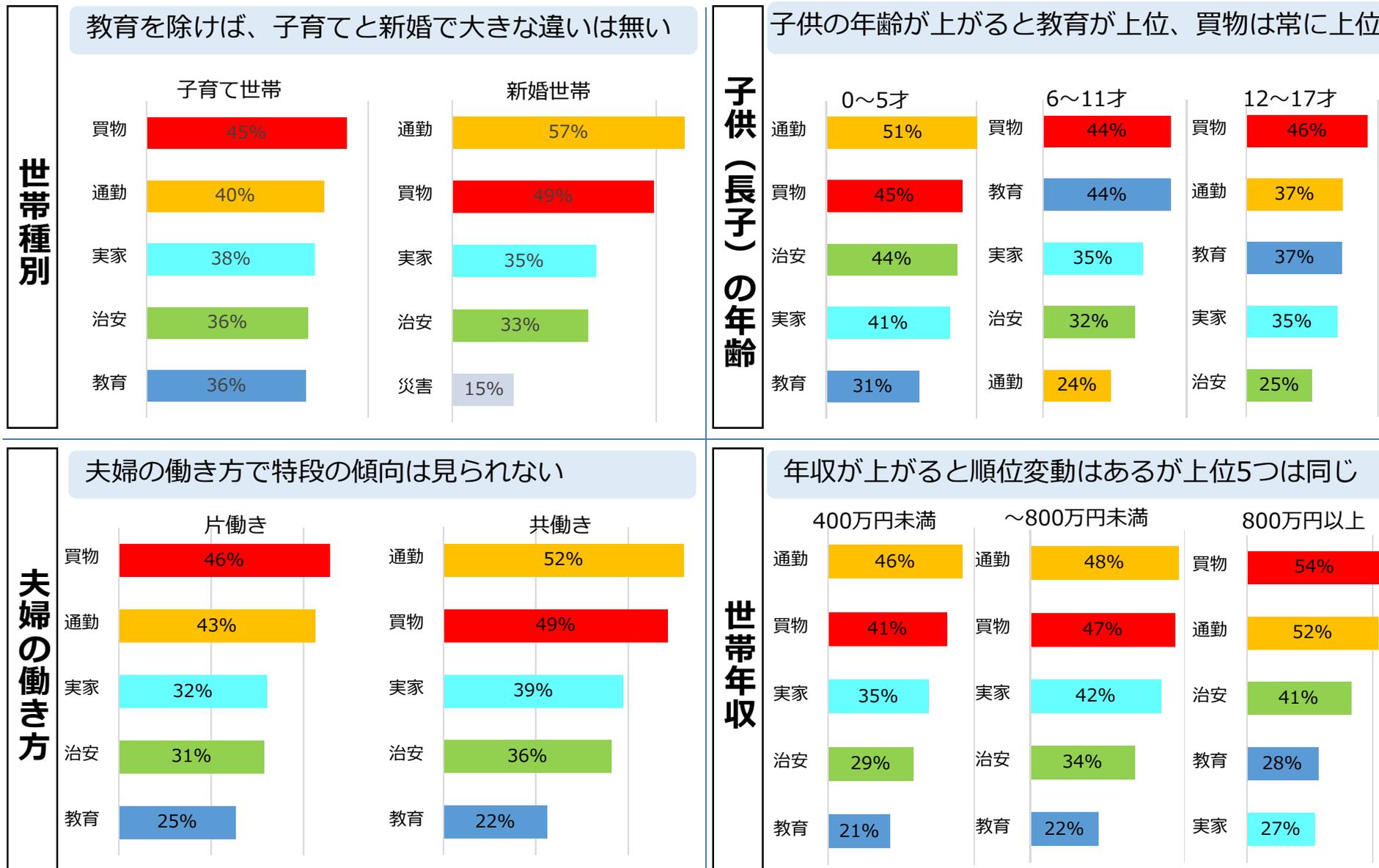
- 転居先・住宅の選定に際しては「価格・家賃」が最も重視される
- 住環境としては通勤・買物の利便性、実家が近いこと、治安、教育環境等が重視される
- 住宅性能としては間取り・広さ、築年数、耐震性等が重視される

転居先・住宅を選ぶ際の重視条件（複数選択）



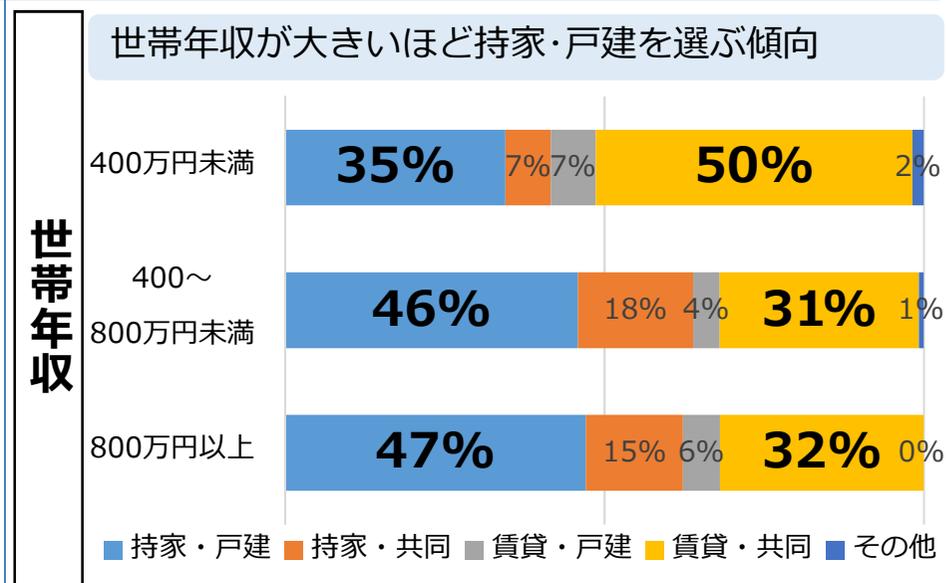
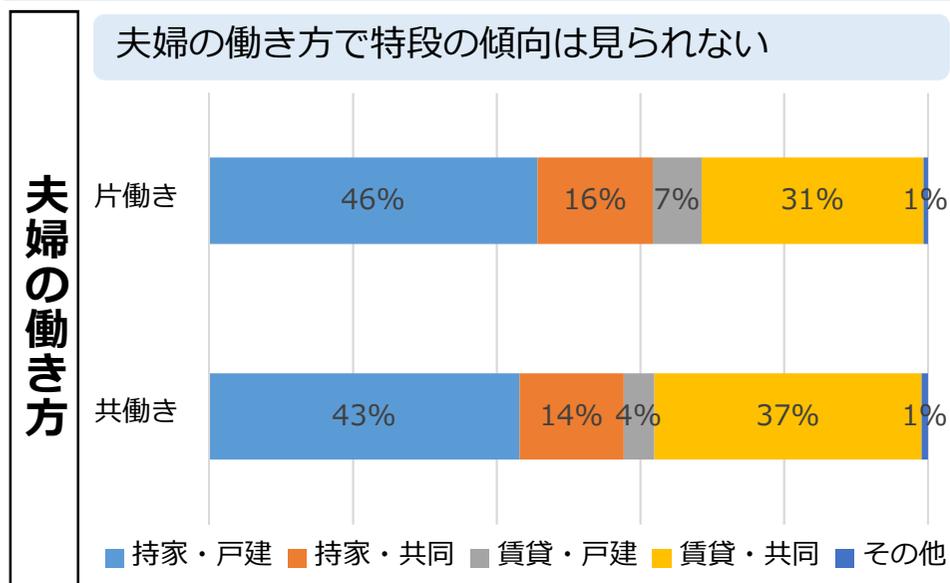
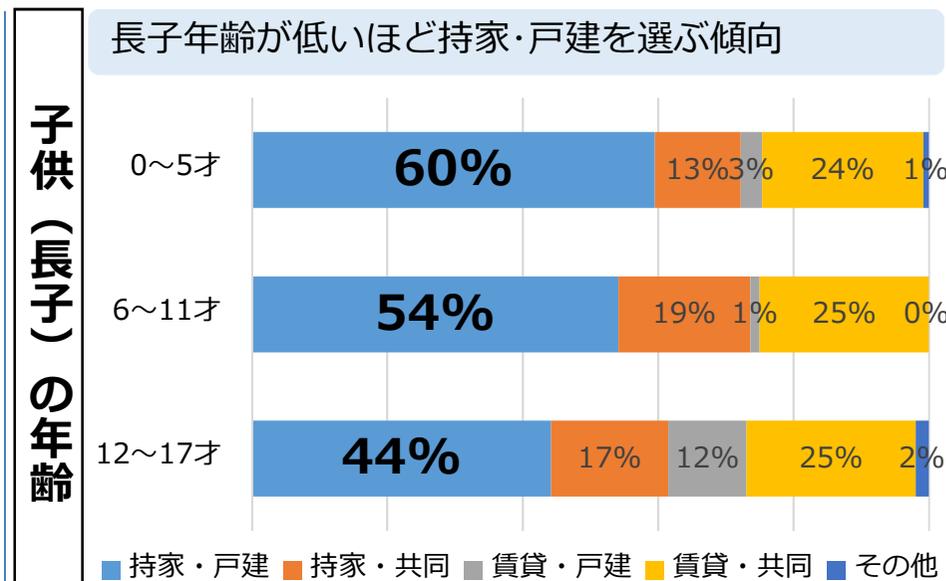
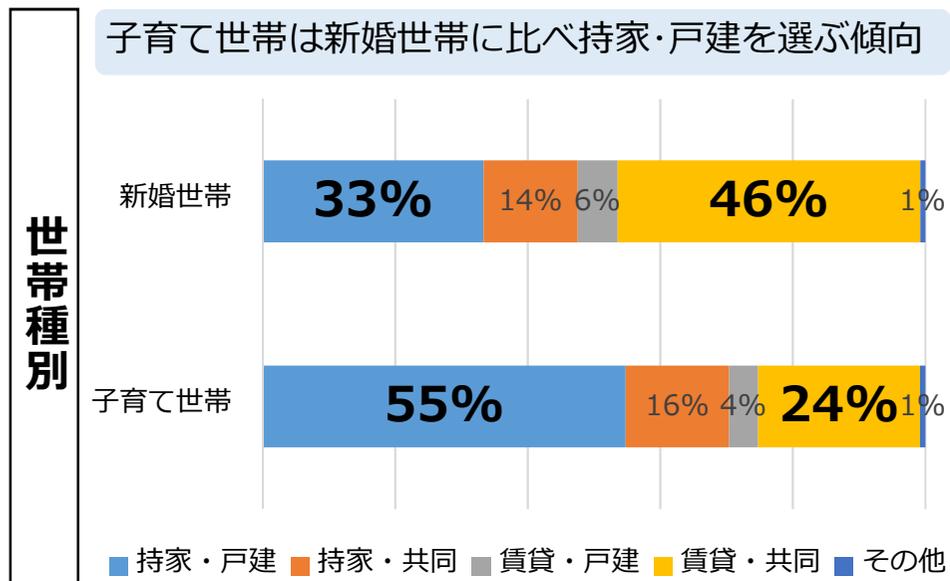
資料：兵庫県での住宅取得・転居に関するWEBアンケート調査（2023年）

属性別の住環境ニーズ（上位5つを抜粋）



※○買物:買物等の生活利便性 ○通勤:職場への通勤利便性 ○実家:自分(又は配偶者)の実家が近いこと ○治安:治安がよいこと
○教育:教育環境(学区がよいこと等) ○災害:土砂災害等の自然災害に対して安全性が高いこと

属性別の住宅ニーズ（所有・建て方別戸数割合）



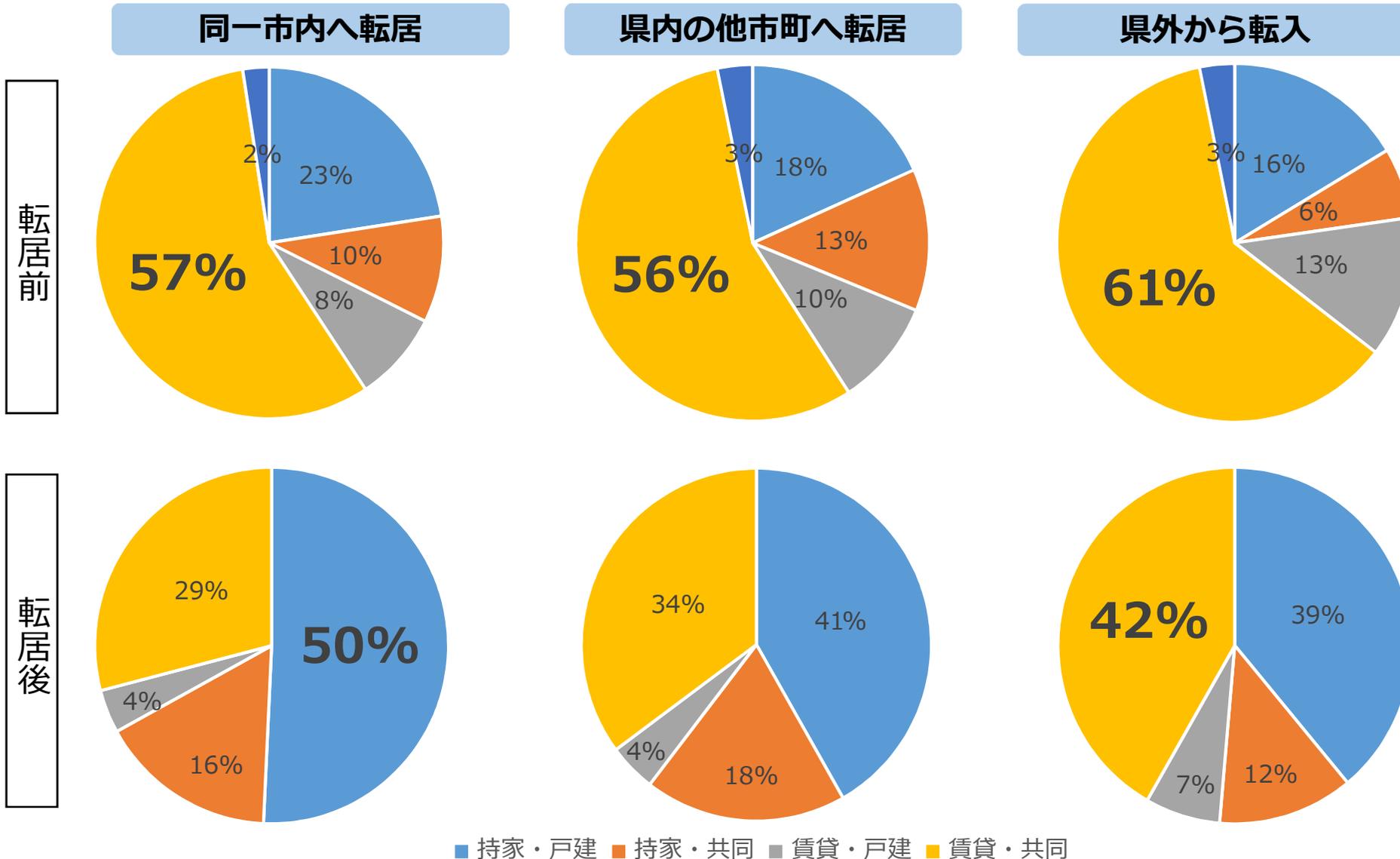
資料：兵庫県での住宅取得・転居に関するWEBアンケート調査（2023年）

転居種別の住宅ニーズ（所有・建て方別戸数割合）



県内同一市町で転居する世帯は持家・戸建、県外から転入する世帯は賃貸・共同を選ぶ傾向が見られる

転居種別転居前後の所有・建て方別戸数割合



資料：兵庫県での住宅取得・転居に関するWEBアンケート調査（2023年）

検討時の嗜好と実際に選んだ住宅の種類（子育て世帯）



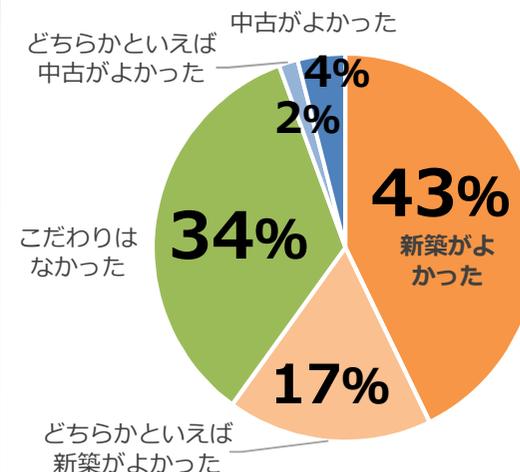
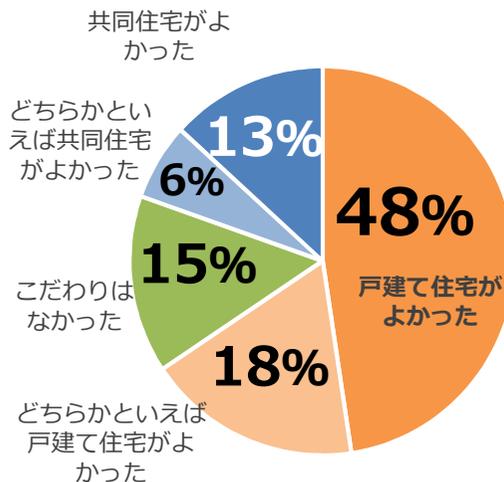
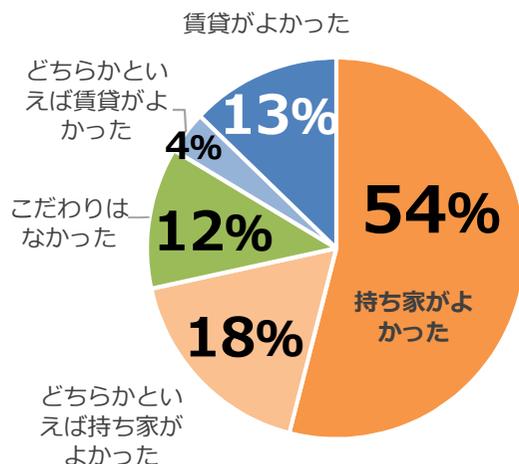
- 持家や戸建を嗜好していた割合と実際にそれを選んだ割合はおおむね一致
- 新築と中古でこだわりが無かった世帯は全体の1 / 3存在し、その多くは中古を選択

所有（持家・賃貸）

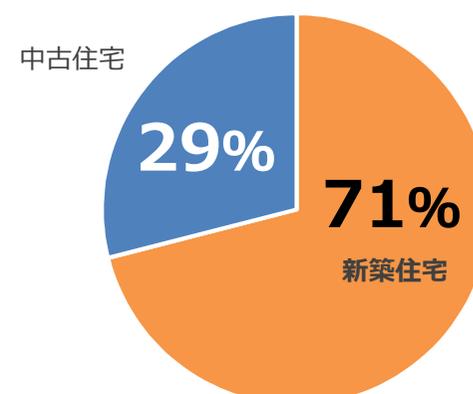
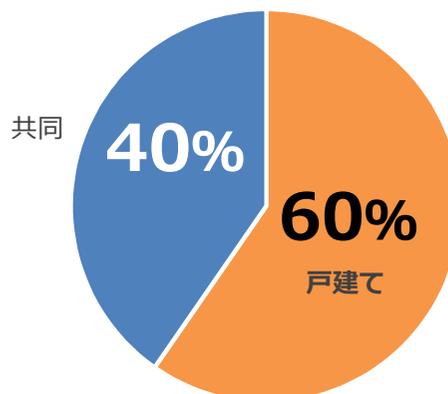
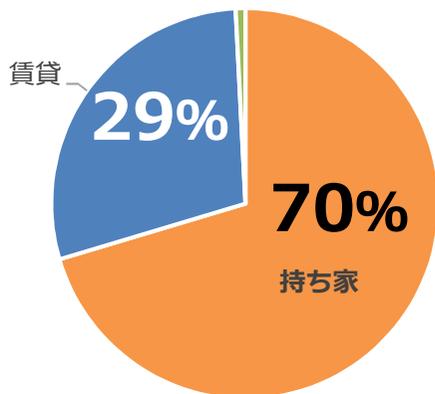
建て方（戸建・共同）

新しさ（新築・中古）

検討時の嗜好



実際に選んだ住宅の種類



I 第1回検討会のご意見への対応

まとめ：①県アンケート結果による住宅ニーズの分析

- 住環境ニーズについては、子供の年齢や世帯年収等により教育や治安などで優先度は変化するが、特に重視される上位項目は概ね同じ
- 住宅ニーズについては、新婚世帯や県外転入世帯は賃貸・共同住宅を、子育て世帯や同一市内で転居する世帯は持家・戸建住宅を選ぶ傾向
- 新築と中古でこだわりが無い世帯が多いことから、中古住宅の流通を促進することで、中古住宅を選ぶ世帯が増加する可能性

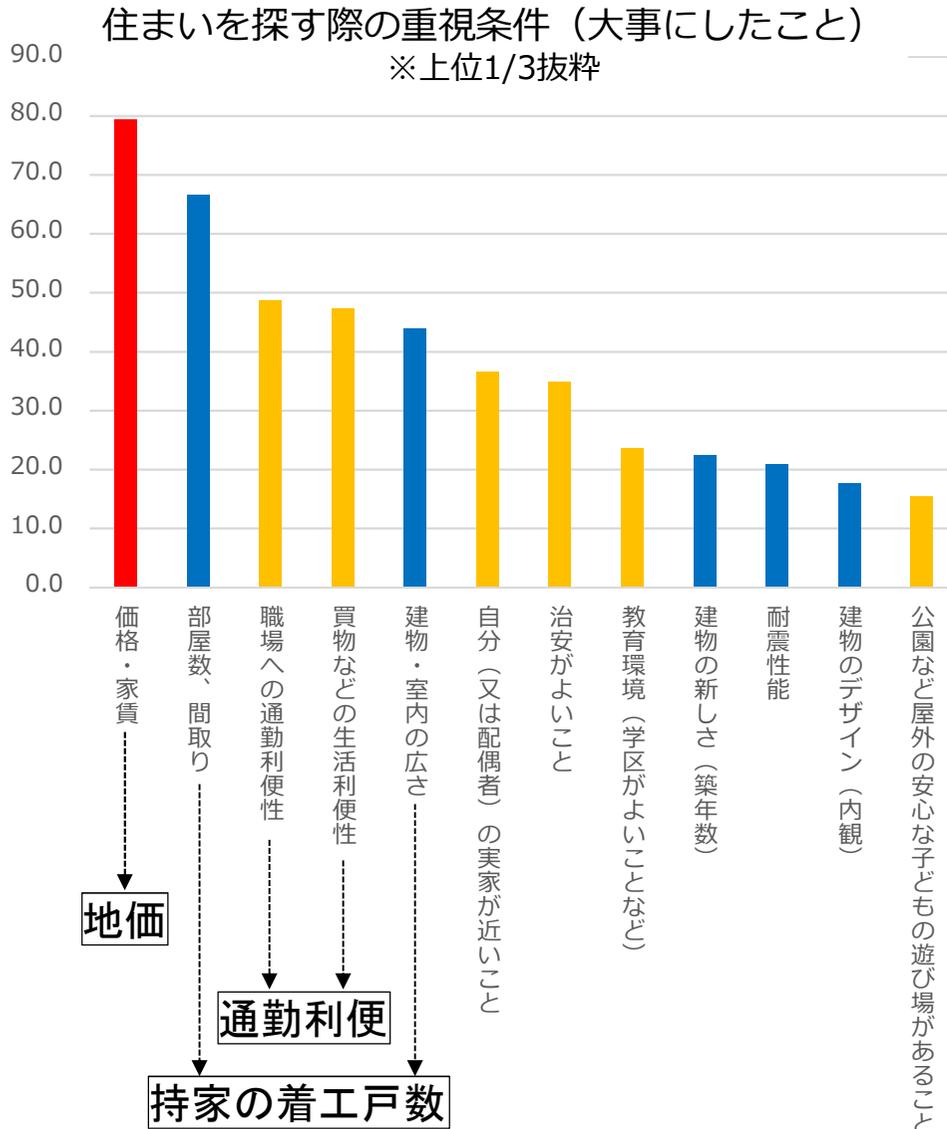
I 第1回検討会のご意見への対応

②子育て世帯の転入要因分析

子育て世帯の転入要因分析

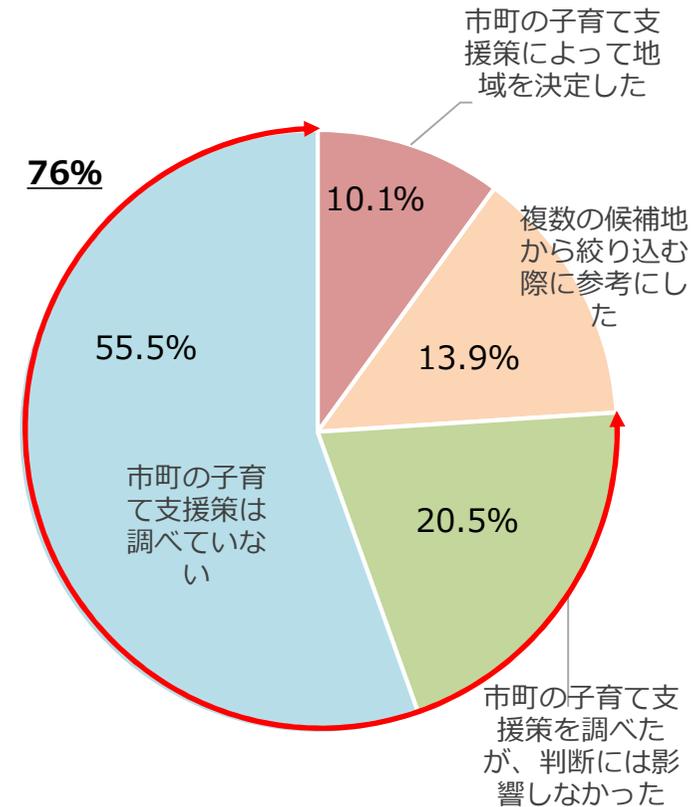


- 子育て世帯の転入は、持家の着工戸数、地価、通勤利便性等と相関性がある可能性
- 住替地域選定に市町村のソフト施策が影響を与えなかったのは約3/4



※持家は借家に比べ広い傾向
県平均：持家115.89㎡、借家48.89㎡

住替地域を選択する際にソフト施策をどの程度考慮したか



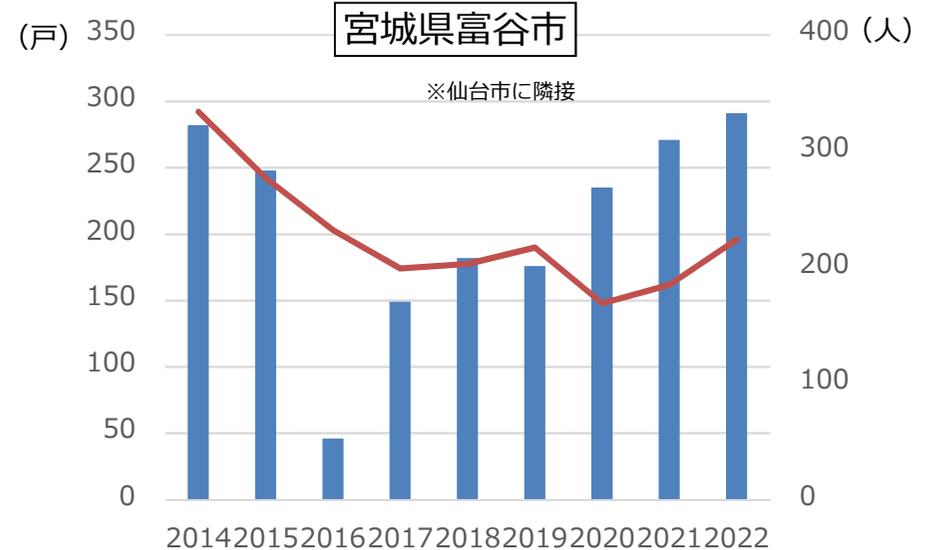
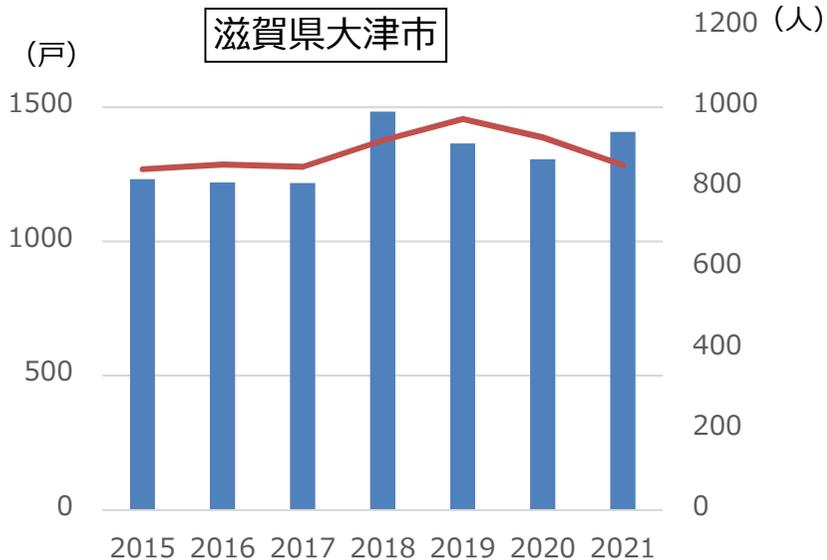
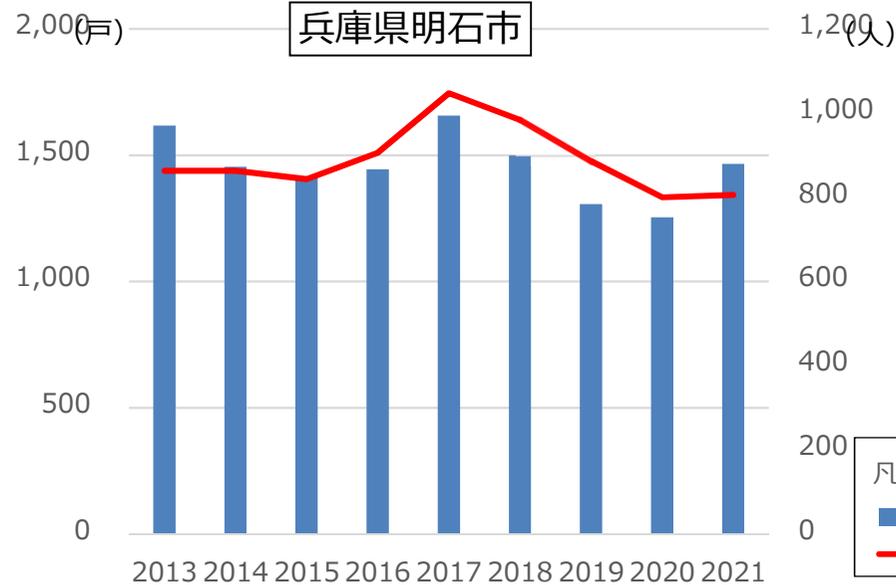
資料：兵庫県での住宅取得・転居に関するWEBアンケート調査（2023年）

持家の着工戸数



○大都市近辺の住宅地では、持家の着工戸数と転入者数は一定の相関性が確認できる

持家の着工戸数と転入者数（0-4才）



資料：新設住宅着工統計、自治体HP、住民基本台帳移動報告より県作成

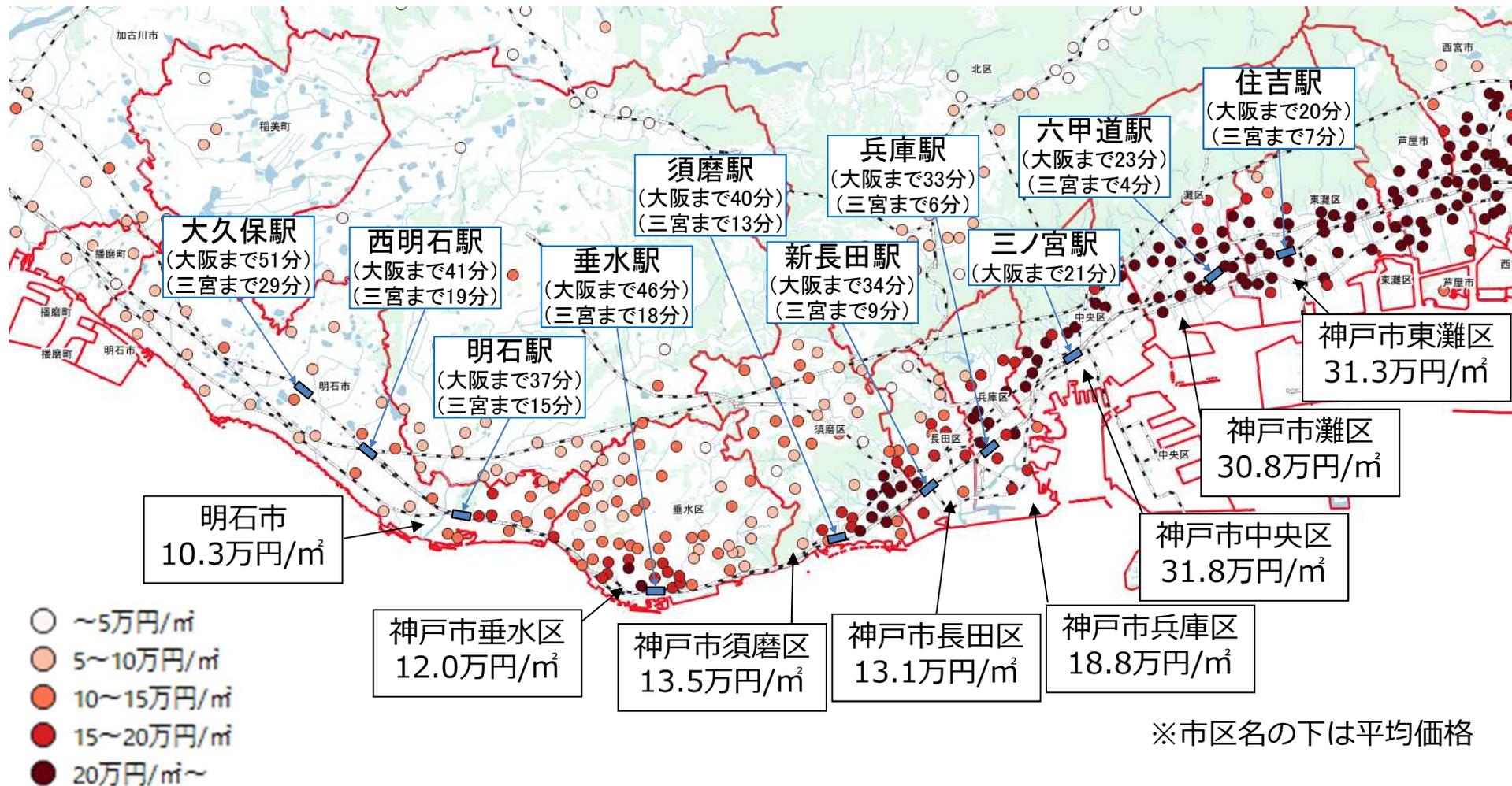
※共同住宅の着工戸数は含めず、明石市は別途集計

地価・通勤利便性



- 神戸の中心部に比べ、西側は地価が安い傾向
- 神戸市西部と明石は、大阪や神戸中心部への通勤時間は同程度

地価と通勤利便性



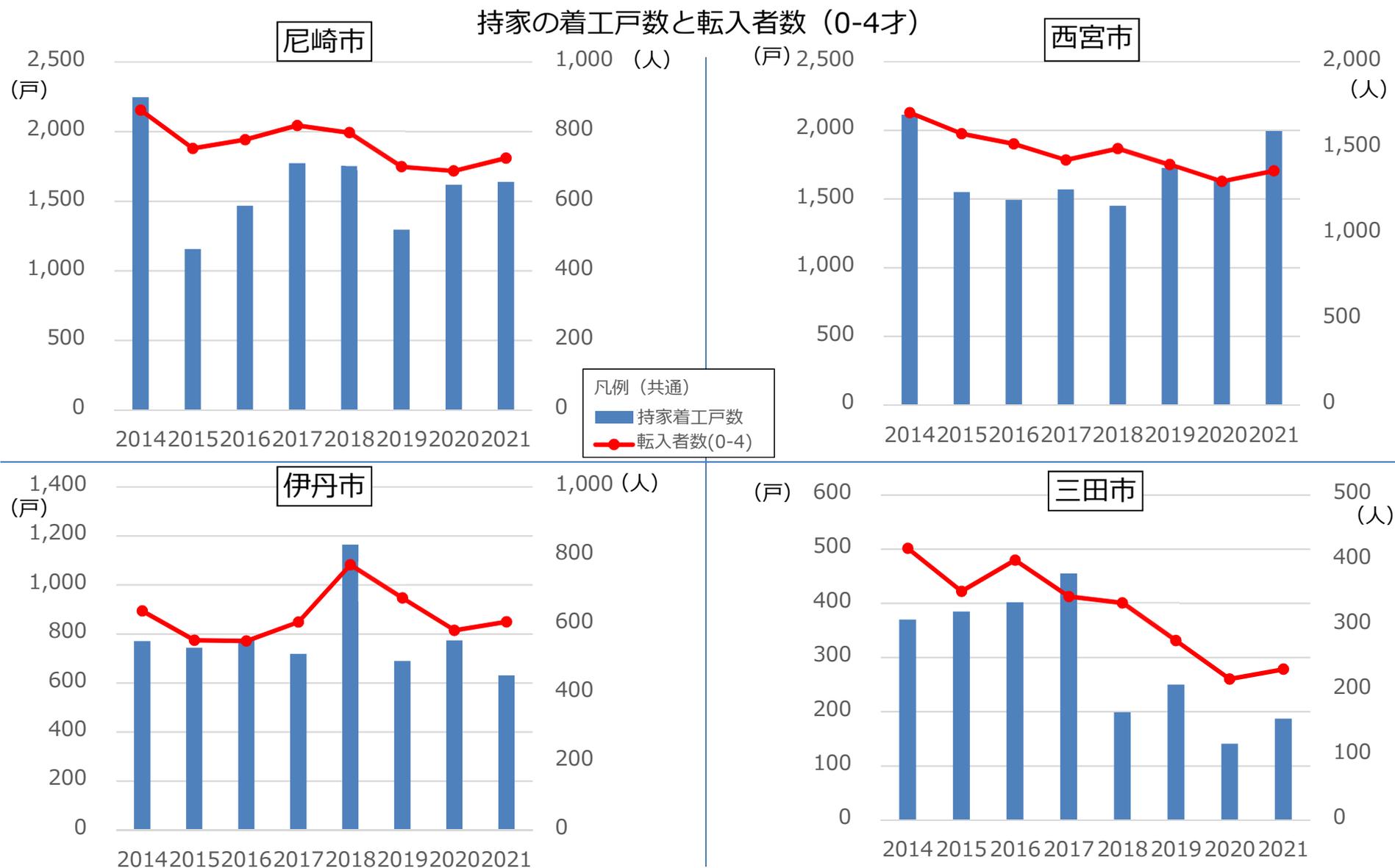
※市区名の下は平均価格

資料：地価公示（住宅地・R5）等より兵庫県作成

持家の着工戸数（阪神間）



○阪神間における持家の着工戸数と転入者数との比較でも、一定の相関性は確認できる



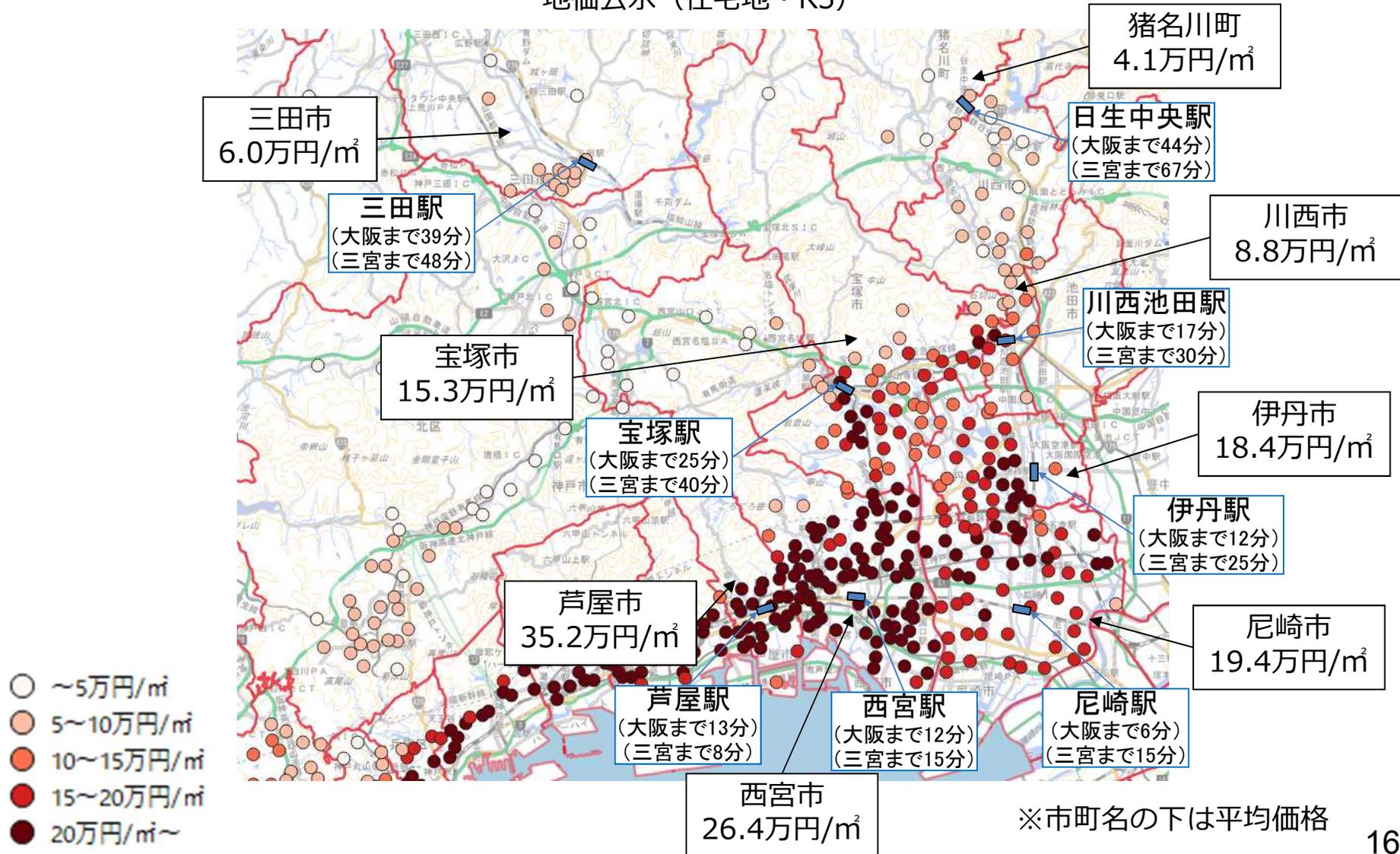
資料：新設住宅着工統計、住民基本台帳移動報告より県作成 ※着工戸数のうち、共同住宅については供給年で集計

地価・通勤利便性（阪神間）



- 通勤利便性が高い阪神間では、持家の供給が子育て世帯の入居に結びつく地域が多い
- 尼崎市は、阪神間の中では通勤利便性の高さの割に地価が安く、強みになる可能性

地価公示（住宅地・R5）



I 第1回検討会のご意見への対応

まとめ：②子育て世帯の転入要因分析

- 大都市への通勤利便性が高いベッドタウンでは、低廉で広い持家の供給が、子育て世帯の転入要因となる傾向が見られる
- 通勤利便性が高い阪神間では、地価が高いものの、持家の供給が子育て世帯の入居に結びつく可能性

I 第1回検討会のご意見への対応

③地域レベルの状況調査

地域レベルの分析（年齢別人口比率）



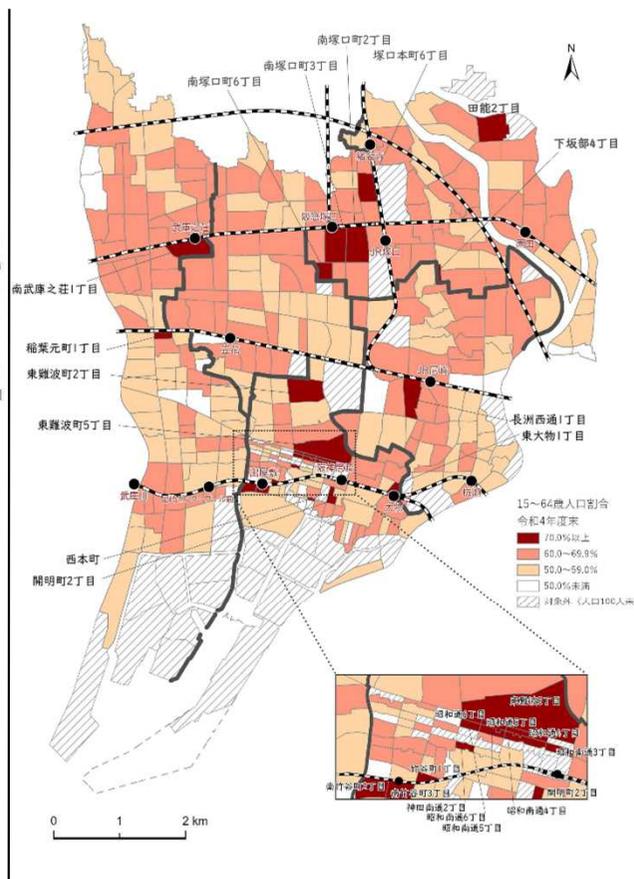
○尼崎市では、0-14才人口比率は市北部の方が高い地域が多いが、65才以上人口比率は市南部の方が高い地域が多い

町丁目別の年齢別人口比率

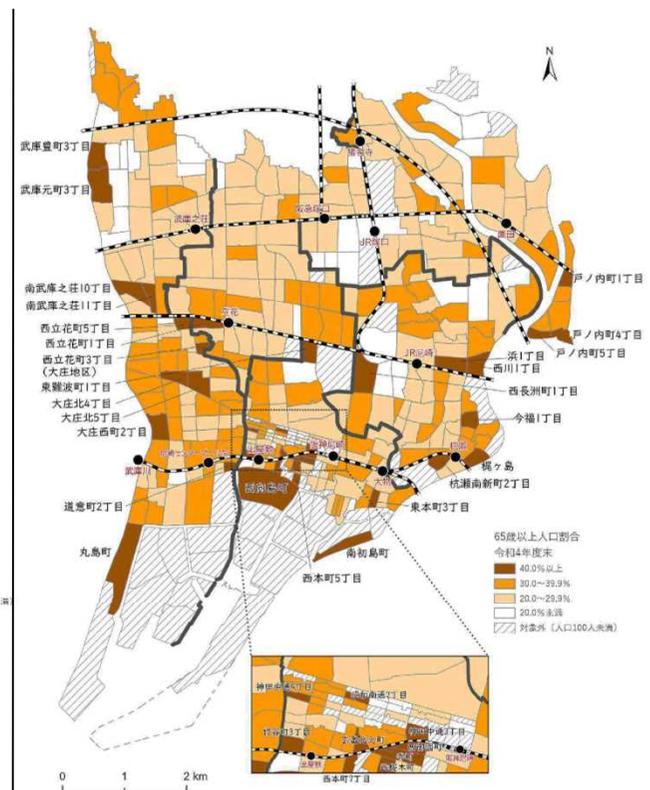
0-14才人口比率



15-64才人口比率



65才以上人口比率

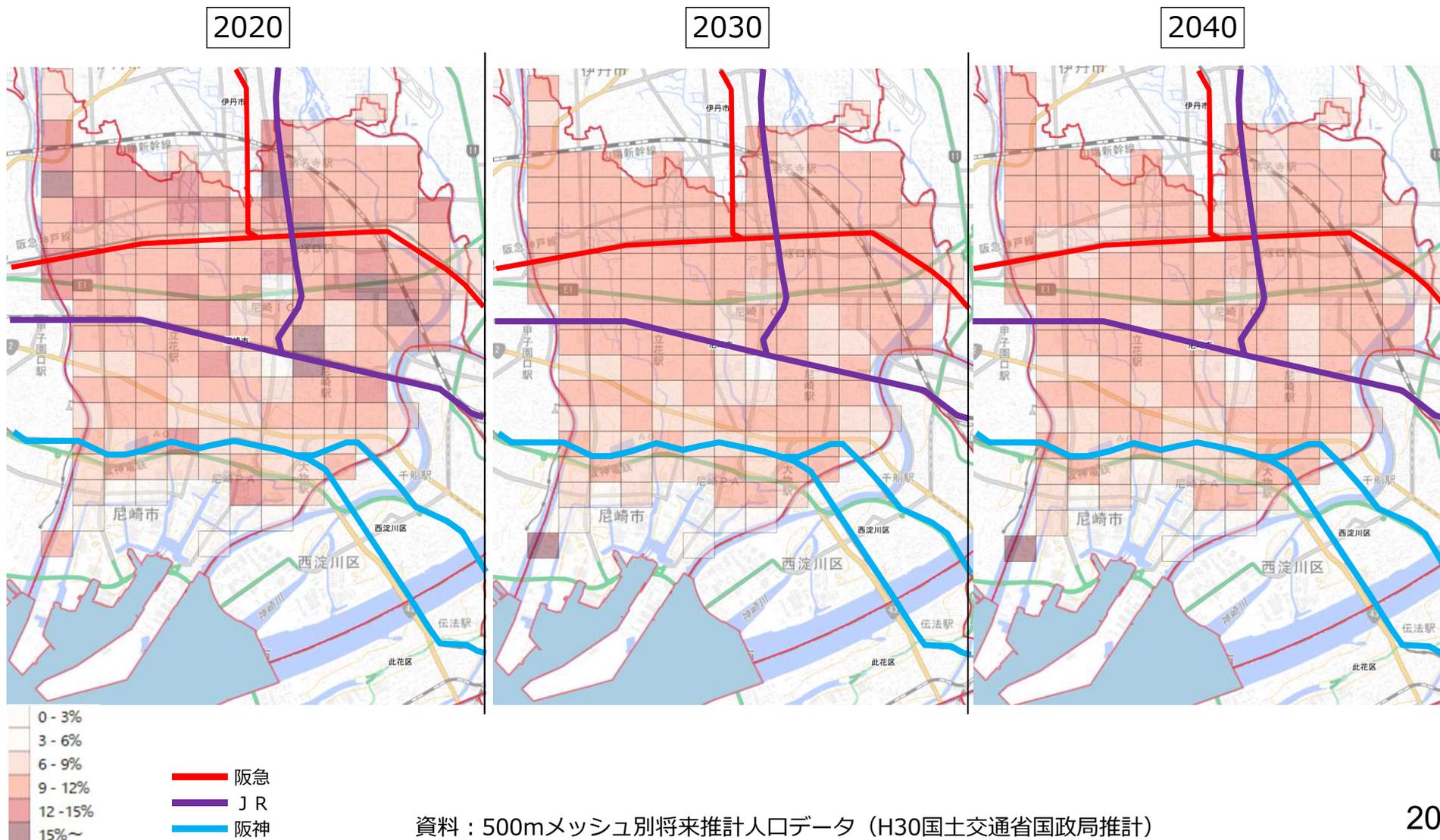


地域レベルの分析（0～14才人口比率・推計）



- 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

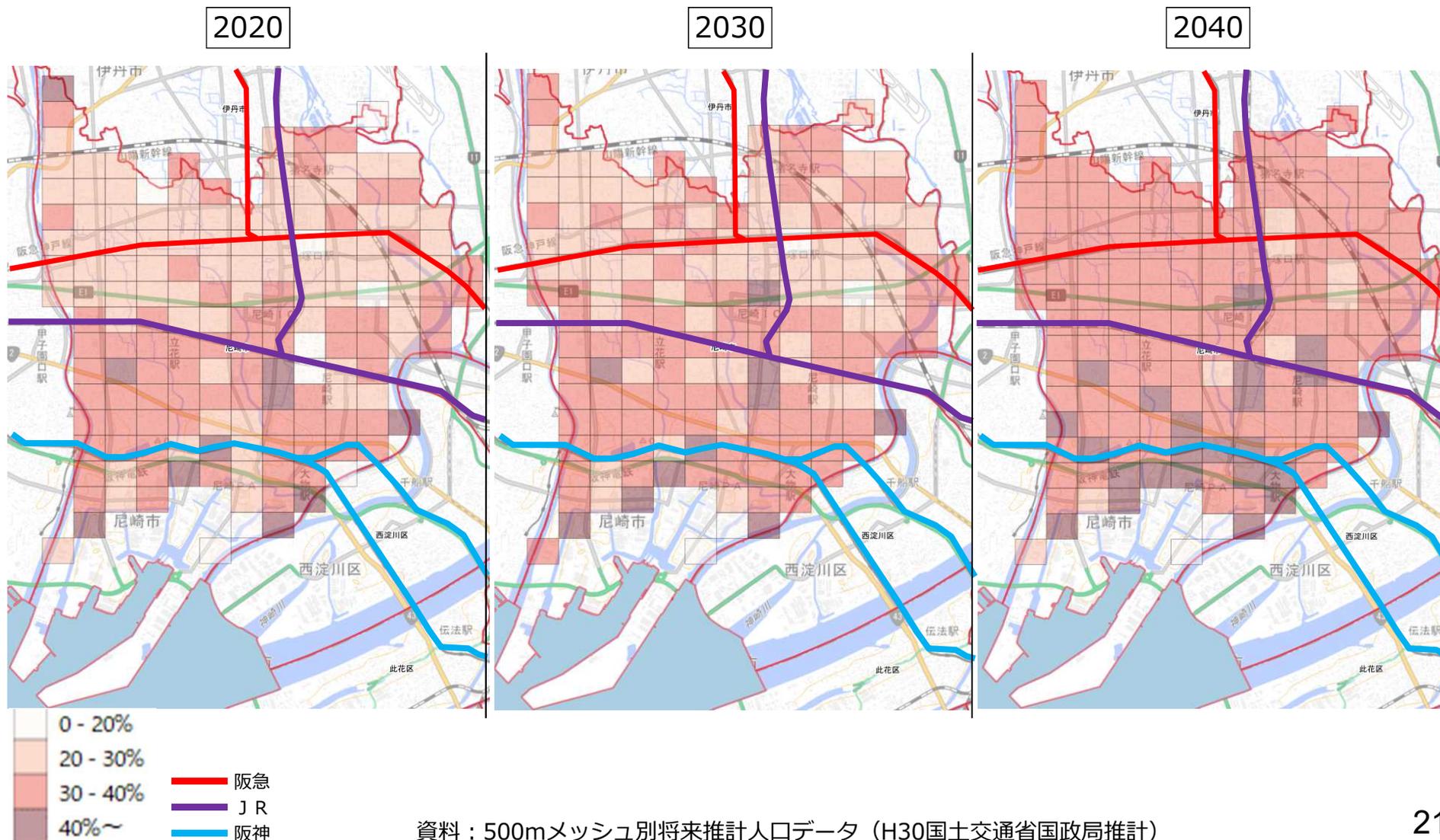


地域レベルの分析（65才以上人口比率・推計）



○国推計によれば、65才以上人口比率は2020年時点では市南部で高いが、2040年にかけては北部も高くなる見込み

65才以上人口比率



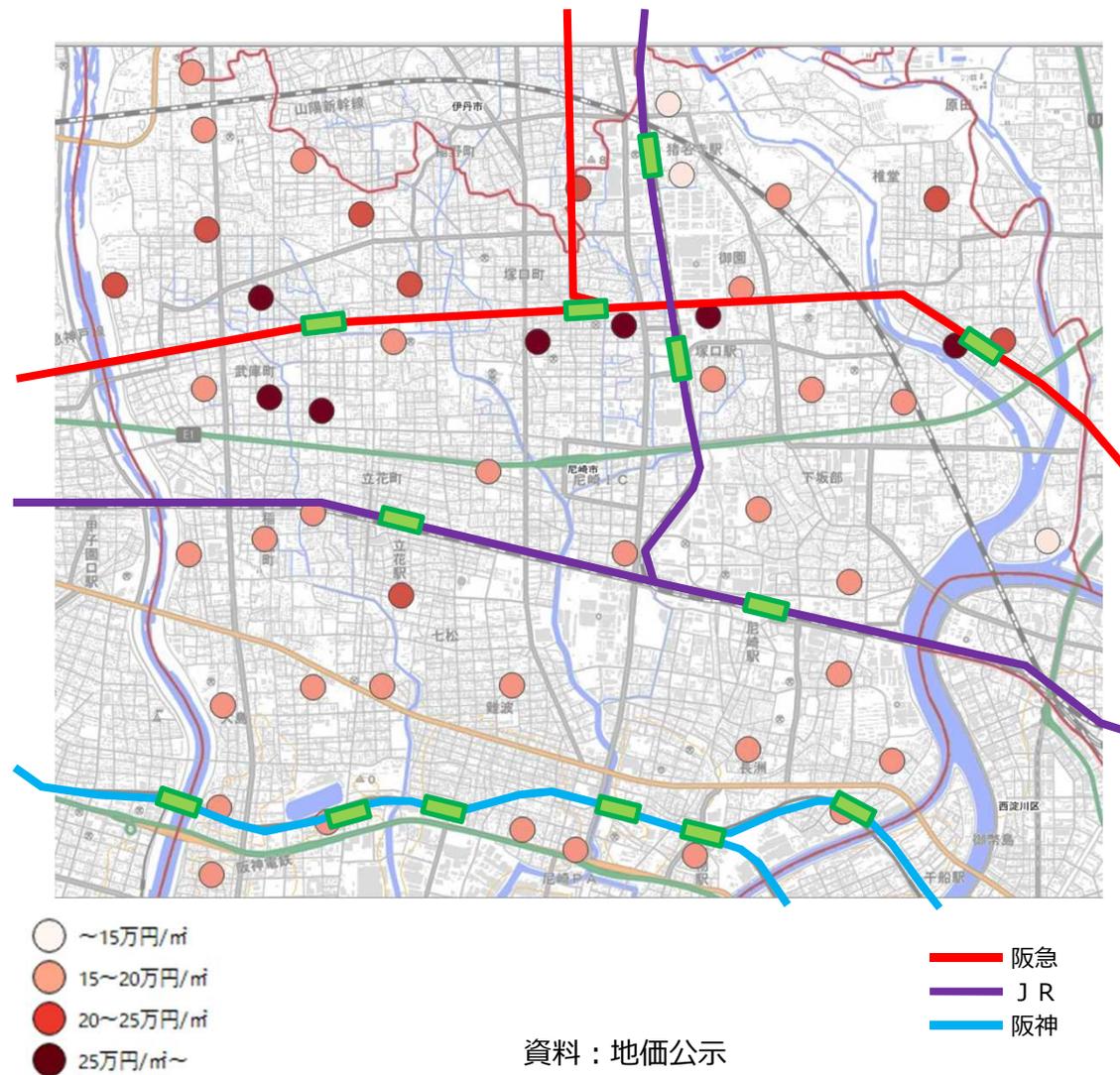
資料：500mメッシュ別将来推計人口データ（H30国土交通省国政局推計）

地域レベルの分析（地価）



○地価公示によれば、尼崎市内の住宅地における地価は、阪急沿線の北部が高く、南部ほど安い傾向にある

尼崎市内の地価（R5・住宅地）



資料：地価公示

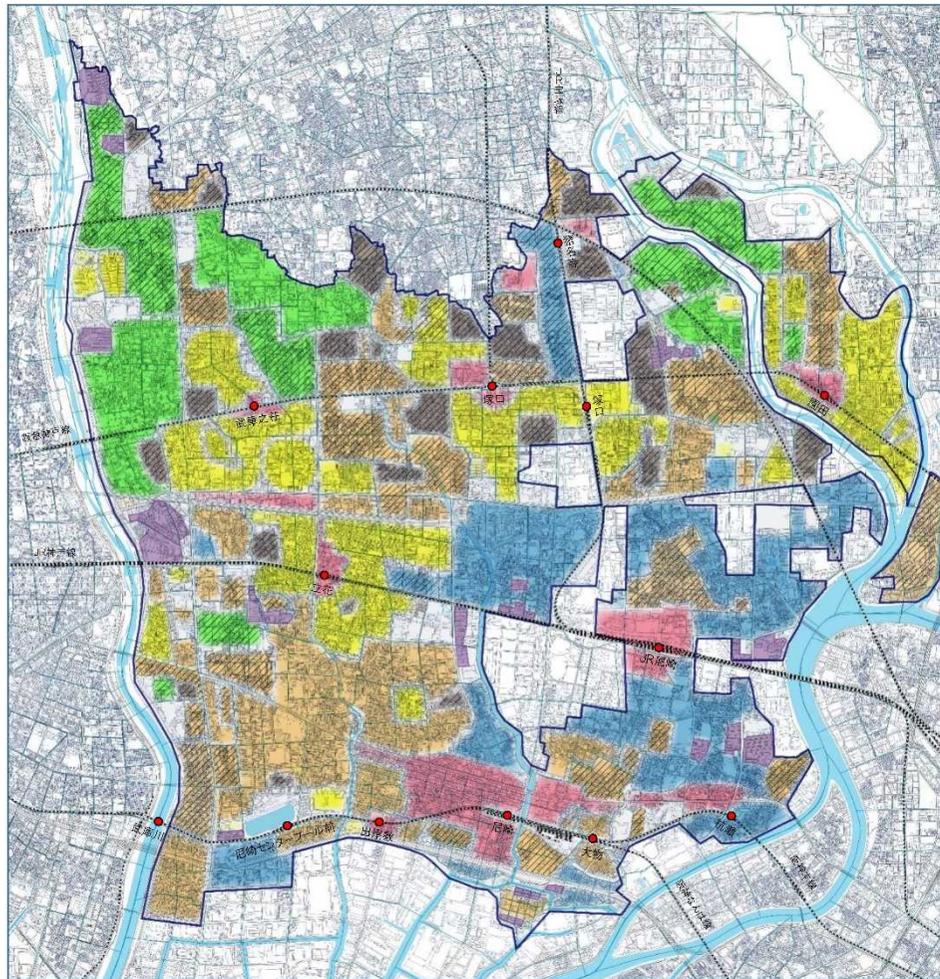
地域レベルの分析（住宅地）



- 尼崎市においても、地域により住宅の状況等は大きく異なる
- 市は、分類した住宅地ごとにそれぞれの特性を踏まえた魅力付けの方向性を示している

尼崎市の住宅地類型

(特徴・魅力付けの方向性例)



C: 住農混在地 F: 旧集落 G: 中高層住宅集積地 (団地)

【中低層低密住宅地】

- ・北部に多く、戸建住宅地は敷地が大きい傾向
- ・今後、住民の高齢化も見込まれる
- ⇒高齢化等により空き家となった住宅に子育て世帯等が入居するよう支援

【低層高密住宅地】

- ・南部に多く、住民の高齢化や人口減少が他の住宅地に比べて顕著
- ・それに伴い空き家・空地も増加
- ⇒長屋のリノベーションや建替えによる子育て世帯向けの住宅供給を図る

【住商混在地】

- ・駅徒歩圏に多く、商業・医療施設が複数あり、生活・交通利便性が高い
- ・分譲や賃貸の中高層マンションが多い傾向
- ⇒子育て世帯等にとって魅力的な住まいが供給されるように誘導

【住工混在地】

- ・南部に多く、昔ながらの町工場の雰囲気が残り、住宅価格は比較的低廉
- ・狭あい道路や老朽住宅が残る地域も
- ⇒空き家や空地を活用し、住宅地の特徴を活かした子育て環境の実現を図る

I 第1回検討会のご意見への対応

まとめ：③地域レベルの状況調査

- 尼崎市では、子供・高齢者の居住状況や地価について、北部と南部で異なる傾向
- 北部や南部の中においても、戸建住宅が多い住宅地や駅周辺の利便性が高い住商混在地など地域ごとの特徴がある
- それぞれの地域特性に応じた、きめ細かな住宅施策を打つことが有効

Ⅱ 課題の整理



	尼崎市（既成市街地）	三田市（郊外住宅地）
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・古くからの既成市街地で、開発余地は少ない ・共同住宅（賃貸）が約43%と最も多いが、北部では敷地が大きく価格も高い戸建住宅地も存在 ・住宅の新規供給戸数は横ばい。そのうち、約4割が40㎡未満で、共同住宅（賃貸）が大部分を占める ・住宅ストックのうち、約6割が70㎡未満（3人の誘導居住面積水準は75㎡） ・空き家数は横ばいだが、南部の住工混在地などでは空家が増加傾向 ・駅前など立地のよいマンションは従来よりも価格が高い傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和後期からニュータウン開発が進むも、近年は新たな開発は減少 ・戸建住宅（持家）が約60%と最も多いが、ニュータウンの駅周辺では中高層の共同住宅も一定存在 ・住宅の新規供給戸数は減少。共同住宅は単身者向けも増加。戸建は数が減少しつつあるが、面積は広いものが多い ・住宅ストックのうち、約8割が70㎡超、約6割が100㎡超と広いものが多い ・活用予定の無い空き家が増加しているが、ニュータウン内では、中古住宅は流通に乗れば速やかに取引される
公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅は昭和40年代後半から50年代前半、阪神・淡路大震災直後に大量に建設された ・計画的に縮減を進めており、今後余剰地が発生する可能性 	
住環境	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪に近いことから、通勤利便性は阪神間の中で最も高い ・南部では昔ながらの町工場の雰囲気が残る ・買い物等の生活利便性の評価が高い ・子育て環境の評価はやや低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪・神戸から離れているため通勤利便性は阪神間の中ではやや低い ・住宅地と商業施設等の用途が混在していないため、商業施設や子育て施設の充実を求める声がある ・緑が多く、歩車分離がされ歩道が広いなど公共施設は充実



既成市街地（尼崎市）	郊外住宅地（三田市）	
<p>A 大阪や神戸など大都市部に近接しているため、駅前マンション等を中心に住宅価格は高騰、住宅取得等を望む子育て世帯の負担が増加</p>	<p>A 公共施設等が充実していることから、ニュータウン内の戸建住宅は広いため価格が高く、住宅取得等を望む子育て世帯の負担が増加</p>	<p>→ ①住宅価格の高騰、子育て世帯の負担増</p>
<p>B 開発余地が少ないこと、大都市部に近接していること等から、床面積の広い住宅より単身者向けの共同住宅（賃貸）が供給されやすい</p>	<p>B ニュータウン開発が減少したことから、床面積の広い戸建住宅の供給が減少、近年では共同住宅も単身者向けのものが増加</p>	<p>→ ②子育てに必要な広さの住宅が不足</p>
<p>C 古くからの既成市街地では、町工場と住宅が混在する地域もあり、築年数の古い住宅や空き家が高密度で立地</p>	<p>C ニュータウン内には戸建住宅の住宅ストックが多く存在し、住民も高齢化しているが、住み替えが進んでいない</p>	<p>→ ③中古住宅の市場流通が停滞</p>
<p>D 大都市部に近いことから、通勤利便性や買い物等の生活利便性は高いが、子育て関係施設が不足</p>	<p>D 公共施設等は充実しているが、大都市部から離れているため通勤利便性は低く、商業施設や子育て施設が不足</p>	<p>→ ④生活利便施設や子育て施設が不足</p>

Ⅲ 施策の方向性（案）

施策の方向性（案）



課題

①住宅価格の高騰、子育て世帯の負担増

②子育てに必要な規模（広さ）の住宅が不足

③中古住宅の市場流通が停滞

④生活利便施設や子育て施設が不足

施策の方向性

①子育て世帯の経済的負担を軽減

- ・公営住宅への入居促進に向け、優先入居や子育て世帯向けリノベーション等を実施

- ・民間住宅への入居促進に向け、持家の取得や賃貸住宅への入居を支援

②住宅の新規供給量の増加

- ・公有地活用による民間住宅等の立地誘導

- ・規制緩和により、住宅の新規供給を促進

③中古住宅の市場流通を促進

- ・比較的低廉で広い面積を持つ、**中古住宅の取得・改修**を支援

- ・戸建住宅を貸し出す家主への改修を支援

④住環境の改善

- ・子育て支援施設等の整備を支援

- ・ニュータウンにおける**子育て施設**等の施設整備を支援

- ・公有地活用による民間施設の立地誘導

民間住宅施策については、上記施策を**区域を絞って集中実施**

凡例

 : 既成市街地を対象

 : 郊外住宅地を対象

施策イメージ

