

住 宅 審 第 7 号
令 和 6 年 1 月 25 日

兵 庫 県 知 事
齋 藤 元 彦 様

住 宅 審 議 会
会 長 安 田 丑 作

子育て世帯に対する住宅施策のあり方について（答申）

令和5年8月7日付けで諮問のあった標記のことについて、別添のとおり答申します。

阪神間における子育て世帯に対する住宅施策のあり方

1 はじめに

兵庫県の人口は平成 21 年の 560 万人をピークに減少に転じている。さらに、未婚・晩婚化の影響により、兵庫県内の子育て世帯数及び全体に占める割合は年々減少傾向にある。

一方で、近年、県内の子育て世帯の転入超過が拡大傾向にあり、特に、大都市への通勤利便性の高い阪神間への転入超過が大きい。ただし、阪神間の中でも尼崎市や三田市では転出超過であるなど、地域によって子育て世帯の住宅事情が異なることから、地域の状況に応じた施策を講じる必要がある。

また、近年、阪神間などの都市部では地価・材料費・人件費の上昇等に伴い住宅価格の高騰がみられ、子育て世帯にとっては住宅費の負担が大きくなっている。

そのため、主に阪神間において、兵庫県住生活基本計画に目標として掲げる「子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の確保」に向けた施策のあり方について検討を行った。

2 現状－子育て世帯の住宅ニーズ－

- ・県が直近 10 年に県内で転居した新婚・子育て世帯を対象に行ったアンケート結果によれば、転居先・住宅を選ぶ際に最も重視する条件は、価格・家賃である。
- ・同アンケートによれば、住宅の性能に関しては、部屋数・間取り、建物・室内の広さ、建物の新しさ等が重視される。また、子育て世帯は持家・戸建・新築を選択する傾向があるが、検討時には新築と中古でこだわりが無かった世帯が多い。
- ・また、住環境に関しては、通勤利便性、買物などの生活利便性、実家が近いこと、治安がよいこと、教育環境（学区がよいことなど）等が重視される。子供の年齢や世帯年収等の属性別でみた場合、優先度の変化はあるが、特に重視される上位項目は概ね同じである。

3 課題

- ・既成市街地の駅前マンションやニュータウンの広い戸建住宅等を中心に住宅価格は高騰し、住宅取得等を望む子育て世帯の負担が増加している。
- ・既成市街地における単身者向けの小規模な共同賃貸住宅の供給、ニュータウンにおける開発の減少に伴う戸建住宅の供給減少等により、子育てに必要な規模の住宅が不足している。
- ・築年数の古い住宅や空き家の増加、高齢化が進むニュータウン等での住み替えの停滞など、中古住宅の市場流通が停滞している。
- ・地域により状況が異なるが、子育て支援施設や商業施設など子育て世帯が求める施設が不足している。

4 施策の方向性

- ・住宅の供給と子育て世帯の転入には一定の相関性があることを踏まえ、住宅施策を検討すべきである。なお、具体的な施策の実施検討に際して、新規に住宅を増やすだけでなく、子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅を供給することが重要である。
- ・子育て世帯の経済的負担の軽減を図るため、公営住宅における優先入居や子育て世帯向けリノベーション等の実施、民間住宅への入居促進に向けた持家の取得や県外からの賃貸住宅への入居の支援を行うこと。
- ・子育て世帯向けの住宅の供給量の増加を図るため、公有地活用による民間住宅等の立地誘導や規制緩和による住宅の新規供給促進を行うこと。
- ・中古住宅の市場流通促進を図るため、比較的低廉で広い面積を持つ中古住宅の取得・改修支援や戸建住宅を貸し出す家主への改修支援を行うこと。
- ・住環境の改善を図るため、子育て支援施設の整備支援や公有地活用による立地誘導を行うこと。
- ・民間住宅施策については、子育て世帯が暮らしやすい住まいや住環境が充実している区域等において、集中実施すること。同区域の選定に当たっては、住宅審議会に意見聴取を行うなど、専門家の意見を反映すること。

5 おわりに

県は、本答申に示されている施策の実施に必要となる予算を確保し、その効率的・効果的な活用に努めるべきである。

施策の実施に当たっては、施策全体をパッケージで打ち出す、目指す住まいや住環境を分かりやすく図示するなど、子育て世帯への効果的な周知を行うとともに、民間事業者との連携等にも留意する必要がある。また、高齢になっても住み続けられることは子育て世帯の安心感につながることから、子育て世帯だけでなく高齢者などの幅広いニーズに沿った、住宅確保要配慮者への入居支援やユニバーサルデザインへの配慮なども重要である。

今後は施策効果の検証を行い、県内の地域特性に応じて展開するとともに、教育・産業・医療など他分野の施策と合わせて行うことで、単に大都市への通勤者が住むまちではなく、子育て世帯が住み、働くまちが実現できるものと考えられる。

「子育て世帯への住宅施策検討会」での検討経緯

【住宅審議会】令和5年8月7日(月) 15:00～16:30

議事	・子育て世帯に対する住宅施策のあり方について（諮問）
----	----------------------------

【第1回検討会】令和5年9月20日(水) 16:00～17:30

出席者	〔委員〕 檜谷委員長、安田委員、野村委員、柴田委員、村上委員 〔オブザーバー〕 尼崎市市長
議事	・尼崎市の取組紹介 ・阪神間における住宅等の課題
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・近年では地価も住宅価格も高止まりしている。特に阪神間では材料費や人件費の高騰等により住宅価格が高い状況が続いている。これから若い世代は住宅購入が難しくなっていくと思われる。 ・賃貸住宅から持家の購入を検討する場合、同一地域内で購入するケースが多いと思われる。仕事場が変わると別だが、<u>子供が小中学校の間は、慣れ親しんだ地域で住宅を探す人が多いのではないか。</u> ・移住・住み替え支援機構等が実施している、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。<u>住み替え促進には、賃貸住宅や空家を活用すべき。</u> ・県営住宅の入居率は2～3年前は79%だったが、民間からすると低く感じる。そのため、<u>県営住宅では子育て世帯への優先入居を検討する必要がある。</u> ・行政としてどれだけ投資・誘導できるかという課題はあるが、<u>駅は地域の玄関口であり印象に残りやすいため、駅前の再開発等によるイメージの向上は重要。</u>ただ、<u>再開発事業のように仕掛けが大きいと長期間を要するためなかなか動かないが、駅前広場を歩行者空間にする等だけでも効果があると思われる。</u>

【第2回検討会】令和5年11月9日(木) 10:30～12:00

出席者	〔委員〕 檜谷委員長、安田委員、野村委員、柴田委員、村上委員（オンライン） 〔オブザーバー〕 尼崎市市長
議事	・施策の方向性の検討
主な意見	・町並みや住環境に加え、中古住宅もストックの一つである。人口減少の中で、ストックにどれだけ手をかけられるかが重要であることから、 <u>中古住宅を改修・活用することは有効な手段である。</u>

	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>オールドニュータウンにおいて、中古戸建住宅の賃貸化を進めるための施策が必要ではないか。個人間で賃貸を行うのは抵抗感が強い</u>ため、貸主と借主を繋ぐような<u>施策を検討してはどうか。</u> ・ 兵庫県は、大学は多いが働く場所が限られるため、学生が定着しない。そのため、働き方の問題と結びつけた検討が重要である。働く場所や働き方が多様化する中では、<u>共同住宅にコワーキングスペースを設ける等住宅以外の施設への支援も重要。</u> ・ 県民アンケートの結果では、子育て世帯が住宅を選ぶ際に重視するものとして「<u>部屋数・間取り</u>」が2位となっている。新築住宅でなければ望むような間取りがないという印象が強くあるが、<u>既存住宅でも、少しのリフォームで必要な間取りを得られることをもっとPRすべき。</u> ・ 共同賃貸住宅では、狭い面積で部屋数を確保するため日当たりの悪い2DKの住戸となる傾向があるが、これを1LDKにするだけでも、子育て世帯にとっては全然印象が違ふ。<u>賃貸住宅を改修し、そのような子育てしやすい間取りとすることへの促進策が必要である。</u> ・ 既成市街地では、ミニ開発により小規模な住宅が供給されやすい。これは短期間で利益を得ようとするためであり、結果として寿命が短い住宅が建築される。<u>事業者</u>に<u>長期的視点を持ってもらうことが必要ではないか。</u> ・ 密集市街地のような場所では、<u>建築基準法の接道規制等により再建築できない場合が多い。</u>全国的にも課題になっており、<u>条例等による建築基準法の緩和が必要。</u>
--	--

【第3回検討会】 令和5年12月22日(金) 15:30～17:00

出席者	<p>〔委員〕 檜谷委員長、安田委員、村上委員（オンライン） ※野村委員、柴田委員には事前に意見聴取を実施</p>
議事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策案の検討
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策の実施に際しては、子育て世帯に<u>知ってもらうことが重要</u>となる。実際に事業を行うのは市町であるため、周知も市町が行うのかもしれないが、<u>ワンパッケージで分かりやすく伝えるなど、周知方法の工夫が必要</u>となる。 ・ 施策全体の目的や目標、あるいは子育てにふさわしい住宅とは何か、区域指定によってどのようなまちを実現しようとしているのか、<u>などの点をイラスト等で分かりやすく表現することを検討すべき</u>である。 ・ モデル的な区域指定を行うのであれば、<u>規模・間取り・安全性などに配慮された、子育て世帯が暮らしやすい住宅が供給されるよう誘導すべき</u>である。県が直接誘導するのは難しいかもしれないが、<u>市町とも協力し、施策を検討すべき</u>である。 ・ 転居ニーズの高い阪神間をモデルに施策を実施することは妥当かと考えるが、<u>施策全般について、子育て世帯の負担を軽減できるよう、全県に広げて進めて</u>いてもらいたい。

【意見聴取】 令和6年1月12日～22日

事務局がとりまとめ（答申案）について各委員に個別に意見聴取を行った。

【第4回検討会】 令和6年1月25日(木) 13:00～14:00

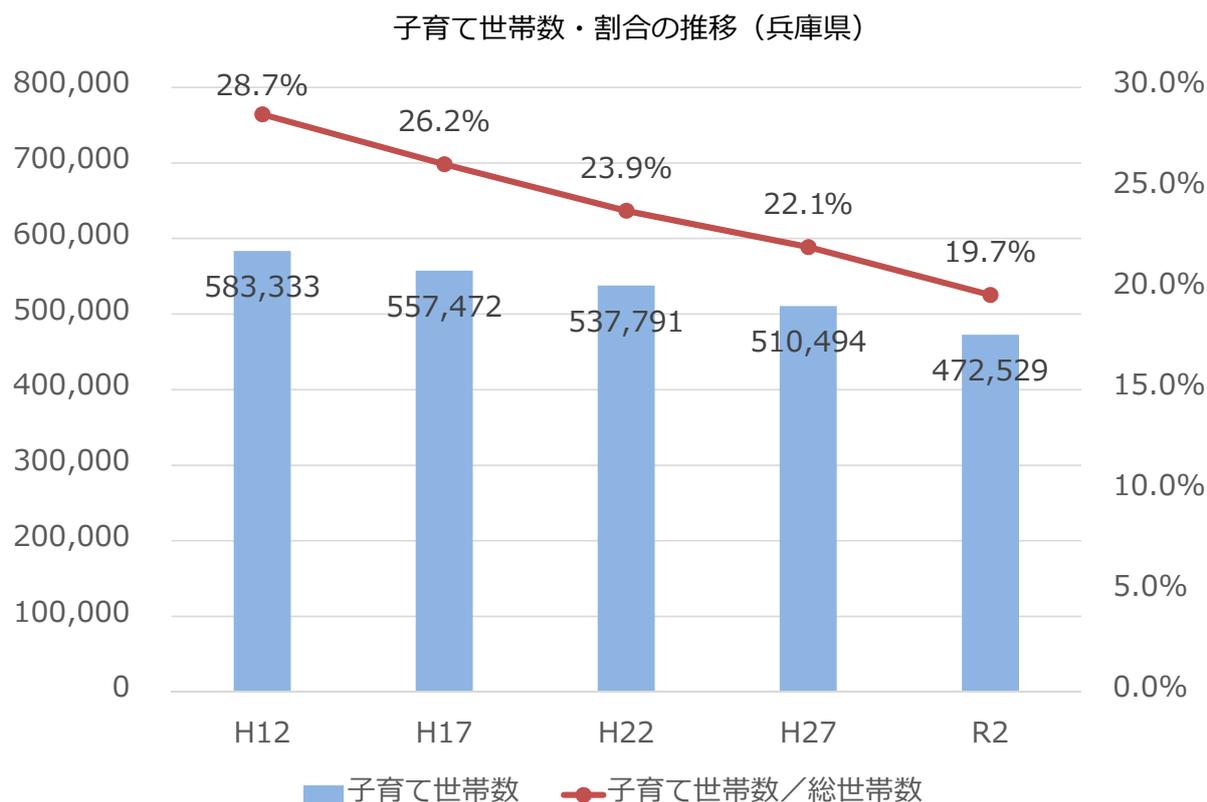
出席者	〔委員〕 檜谷委員長、安田委員、野村委員、柴田委員、村上委員
議事	・とりまとめ（答申案）

「子育て世帯への住宅施策検討会」 資料（抜粋）

子育て世帯の減少



○未婚・晩婚化の影響により、兵庫県内の子育て世帯数及び全体に占める割合は年々減少傾向



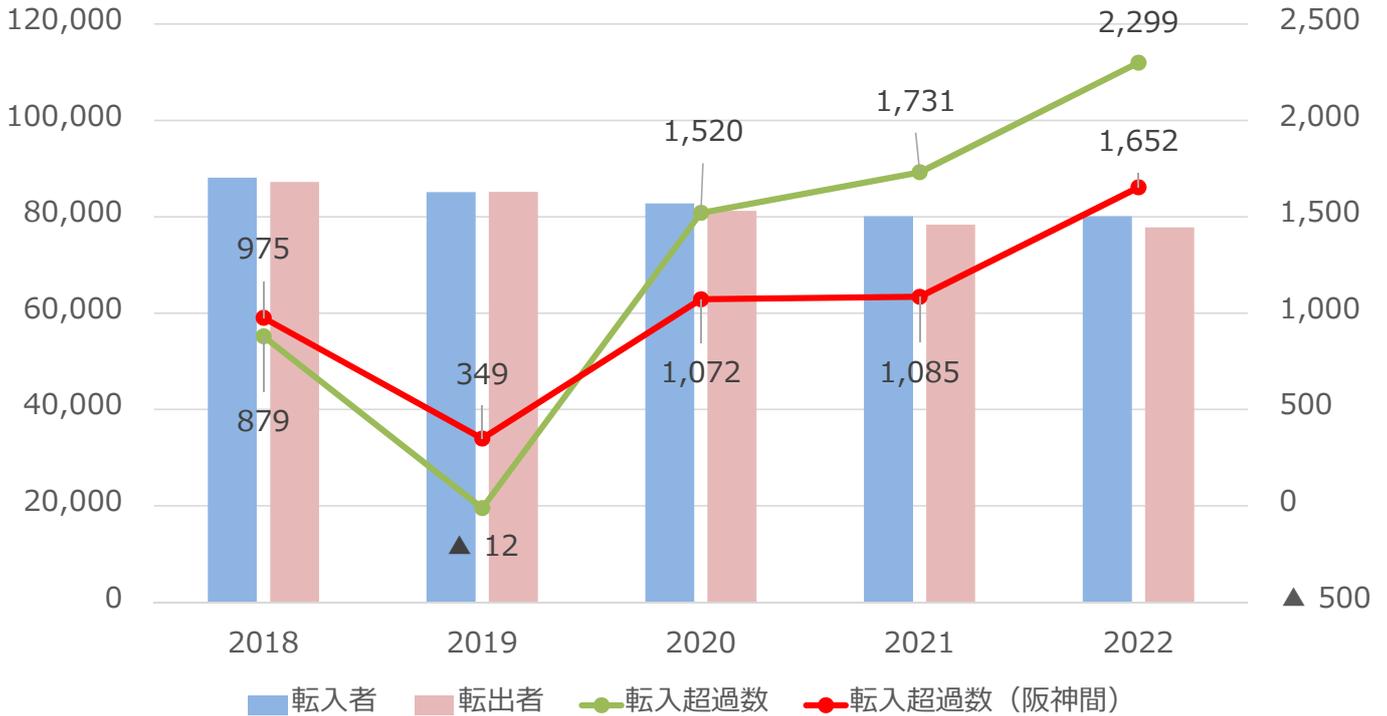
※子育て世帯：18歳未満の世帯員のいる世帯

子育て世帯の転出入状況



- 近年、子育て世帯については転入超過数が増加傾向
- 子育て世帯の転入地域は、兵庫県内では阪神間が最も多い

子育て世帯の転入超過数（人）の推移（兵庫県）



※子育て世帯：0-14歳及び30-49歳

※阪神間：尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町

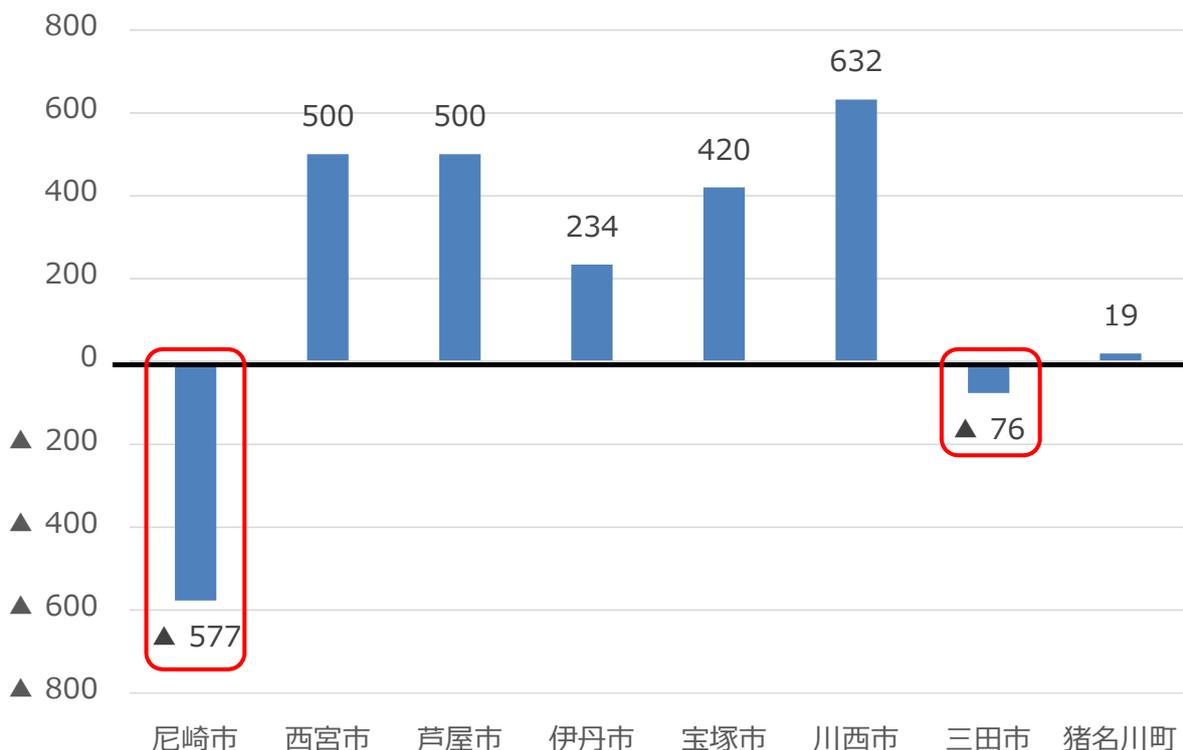
出典：住民基本台帳移動報告2022（総務省）

阪神間の転出入状況



- 阪神間の子育て世帯は、尼崎市と三田市を除く全ての市町で転入超過

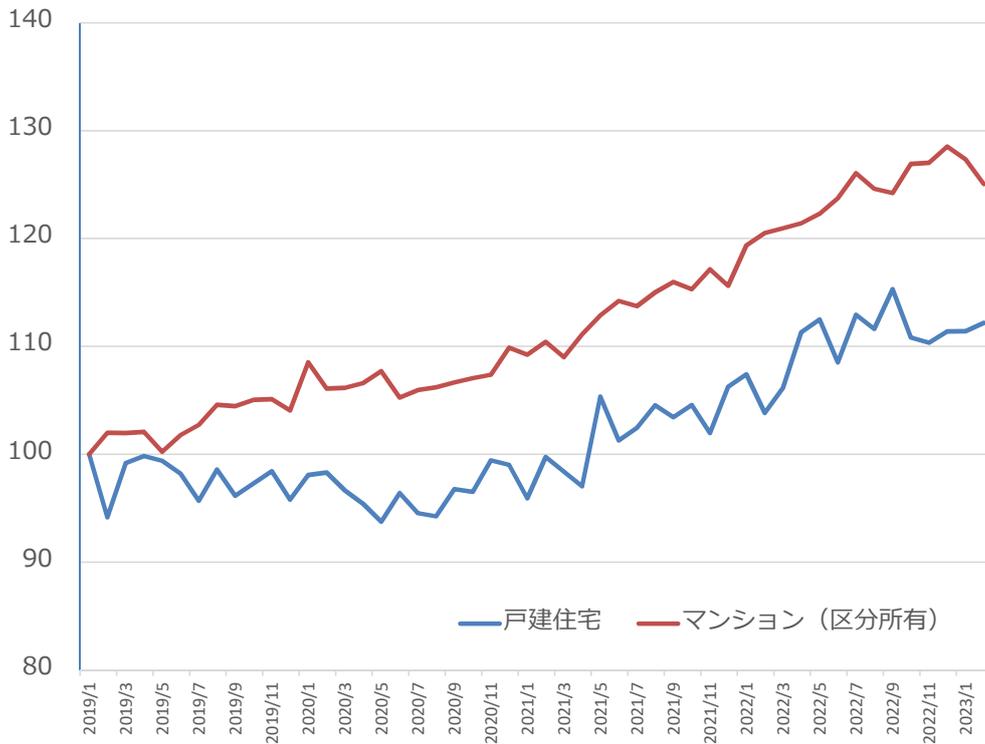
令和4年阪神間市町別の転入超過数（人）



資料：住民基本台帳移動報告2022（総務省）

○国土交通省作成の不動産価格指数によると、2019年1月から2023年1月にかけて、戸建住宅価格は約12%上昇、中古マンション価格は約25%上昇

不動産価格指数の推移（京阪神圏）



出典：不動産価格指数（国土交通省）（2019年1月を100として表示）

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）

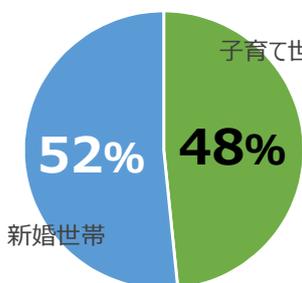
調査対象者

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）

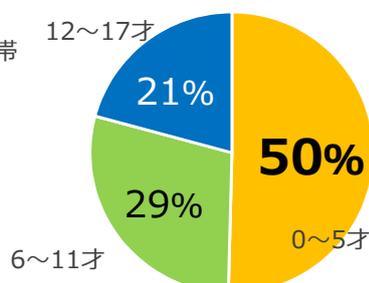
主な調査項目

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）

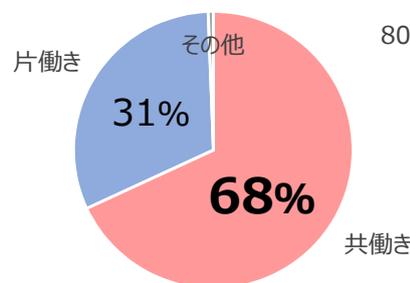
世帯種別



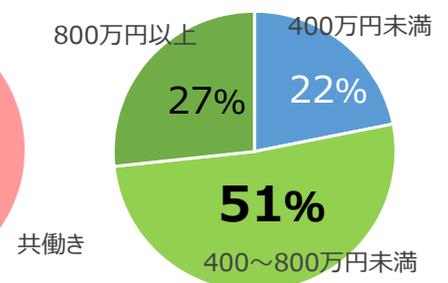
子供（長子）の年齢



夫婦の働き方



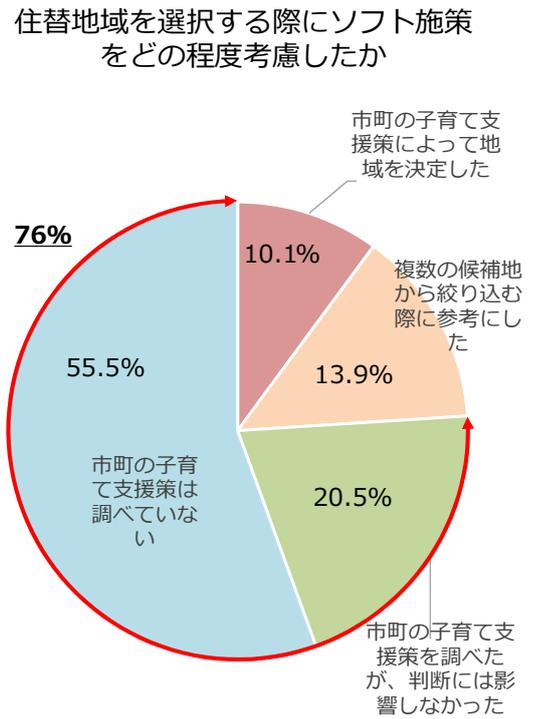
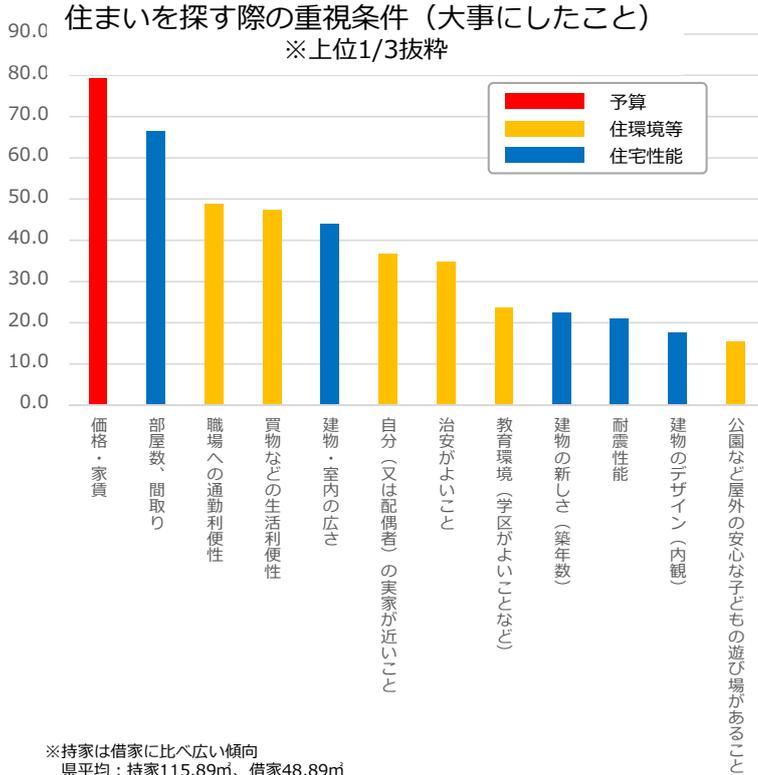
世帯年収



子育て世帯の住宅ニーズと転入要因分析

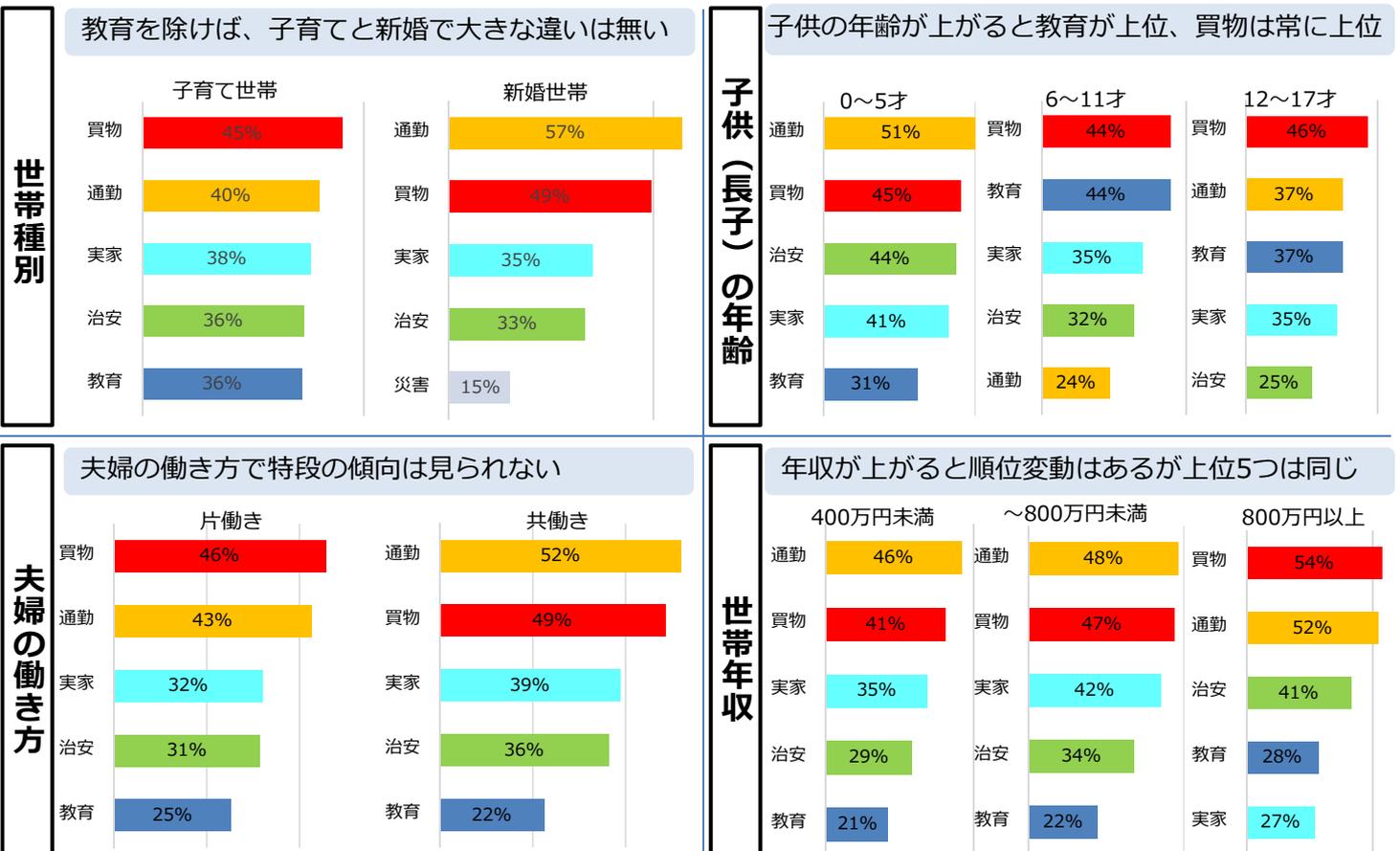


- 転居先・住宅の選定に際しては「価格・家賃」最も重視される
- 住環境としては、通勤・買物利便性、実家が近いこと、治安、教育環境等が重視される
- 住宅性能としては、間取り・広さ、築年数、耐震性等が重視される
- 住替地域選定に市町村のソフト施策が影響を与えなかったのは約3/4



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）



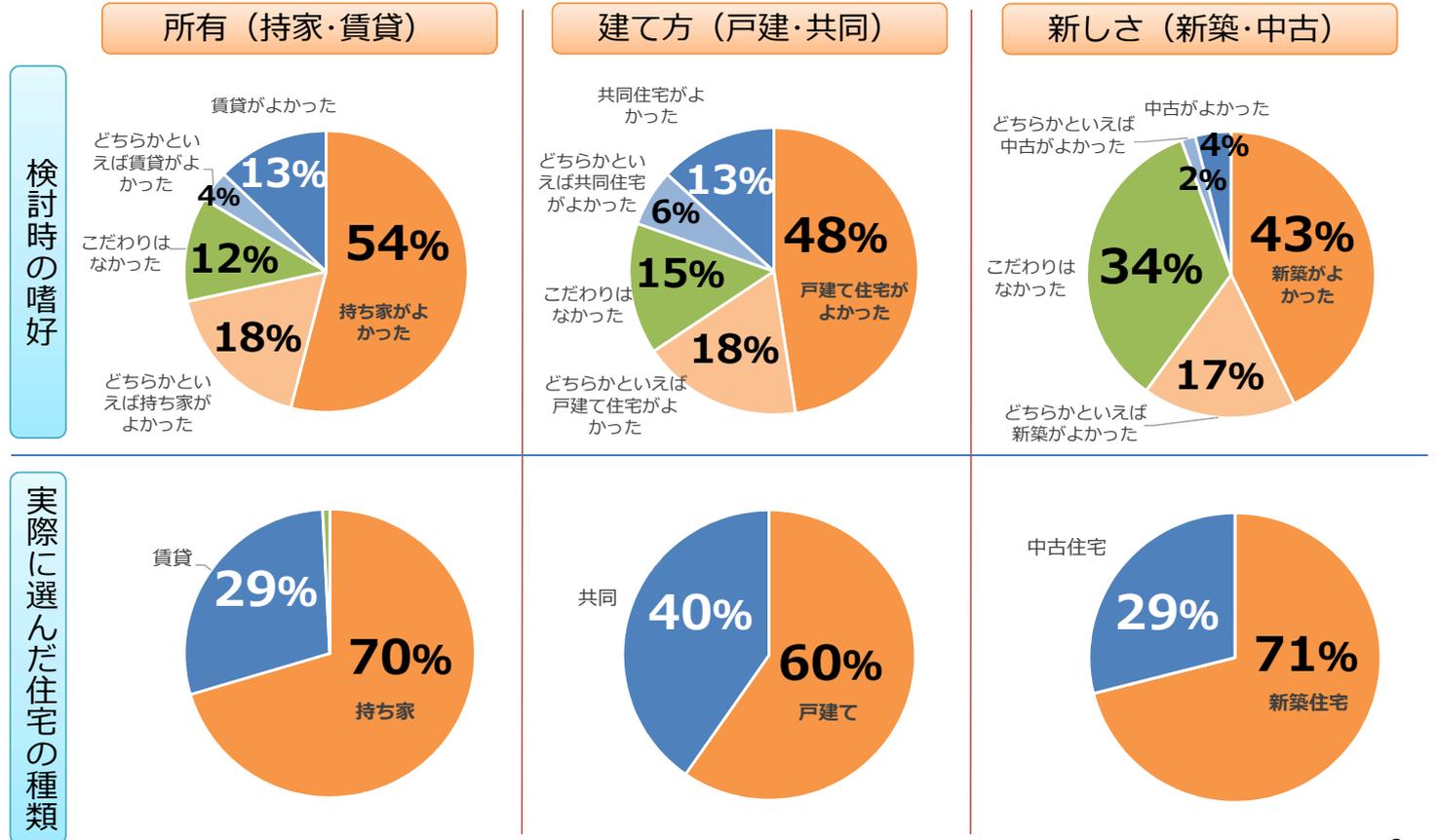
※○買物:買物等の生活利便性 ○通勤:職場への通勤利便性 ○実家:自分(又は配偶者)の実家が近いこと ○治安:治安がよいこと
○教育:教育環境(学区がよいこと等) ○災害:土砂災害等の自然災害に対して安全性が高いこと

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



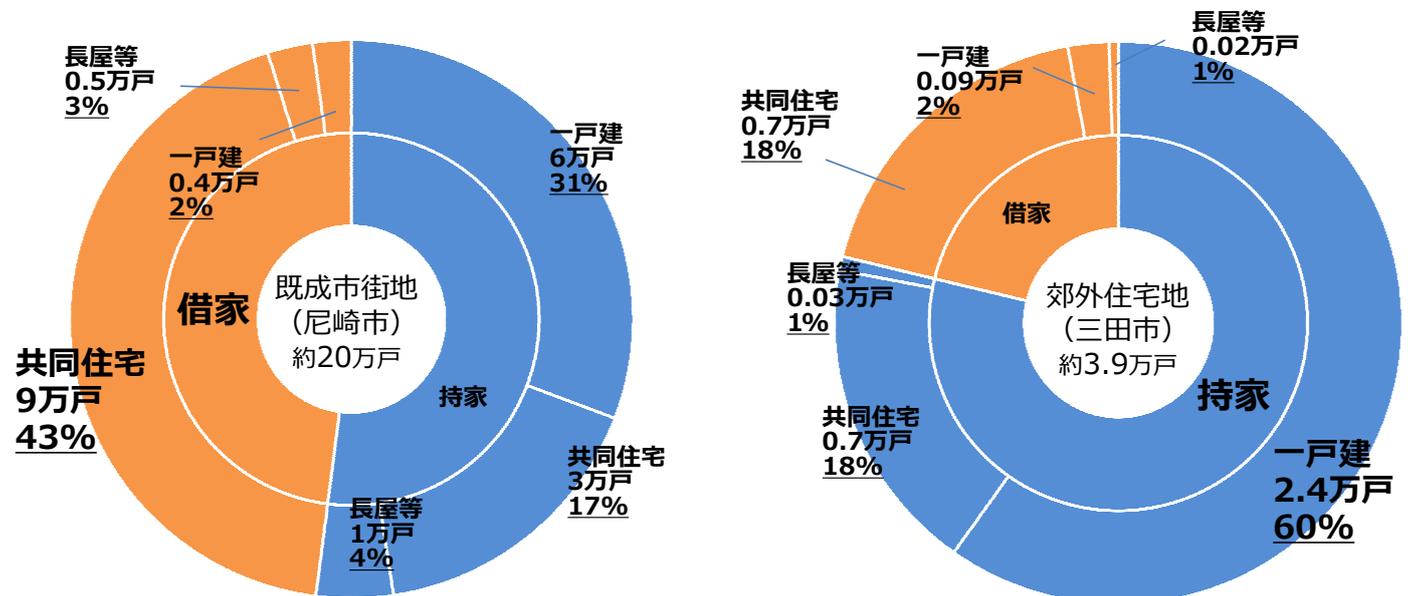
資料：兵庫県での住宅取得・転居に関するWEBアンケート調査（2023年）※新しさは持家取得世帯に限る⁹

住宅の所有・建て方別割合



- 既成市街地（尼崎市）では、共同住宅（借家）の最も多い
- 郊外住宅地（三田市）では、戸建住宅（持家）の最も多い

所有別・建て方別戸数
※空き家を除く

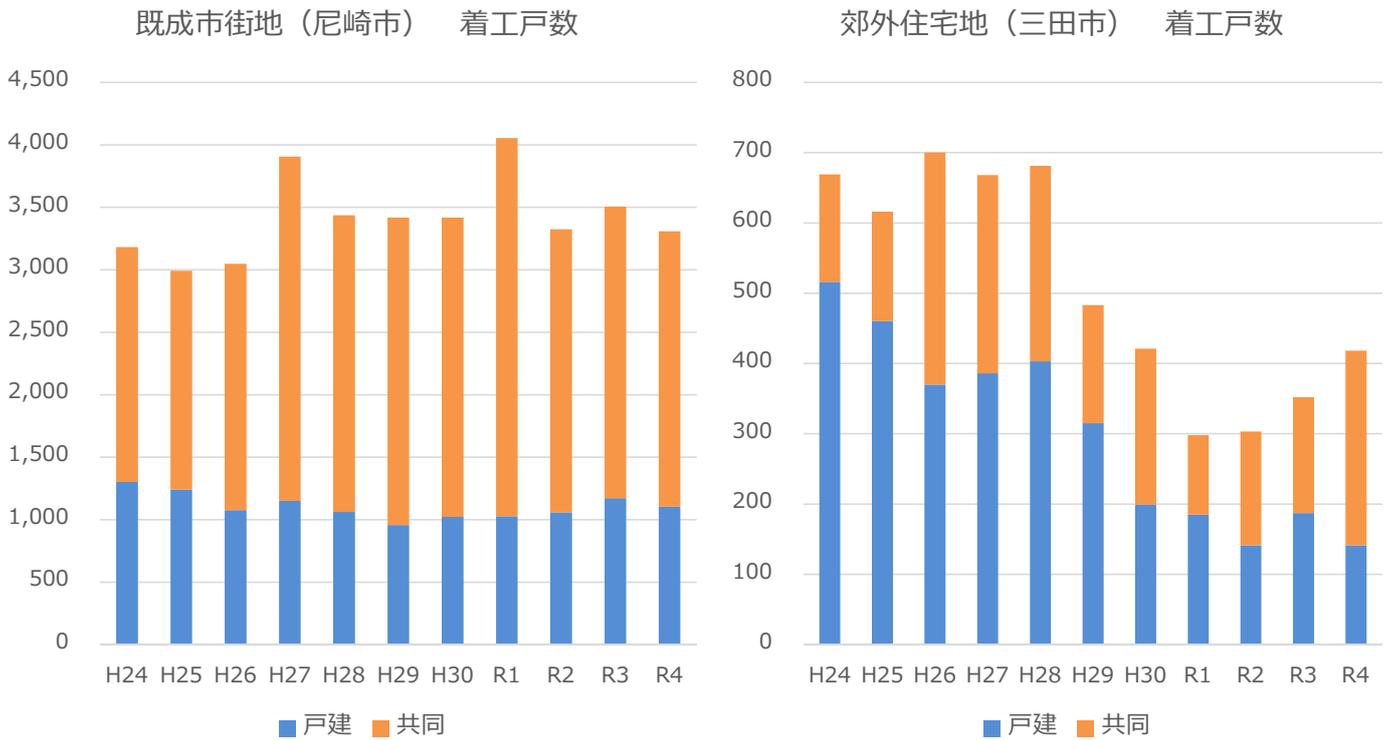


住宅の着工戸数



- 既成市街地では戸建住宅は横ばい、共同住宅は変動が大きいもののほぼ横ばいの傾向
- 郊外住宅地では戸建住宅は減少傾向、共同住宅は年により変動が大きい

建て方別住宅着工戸数



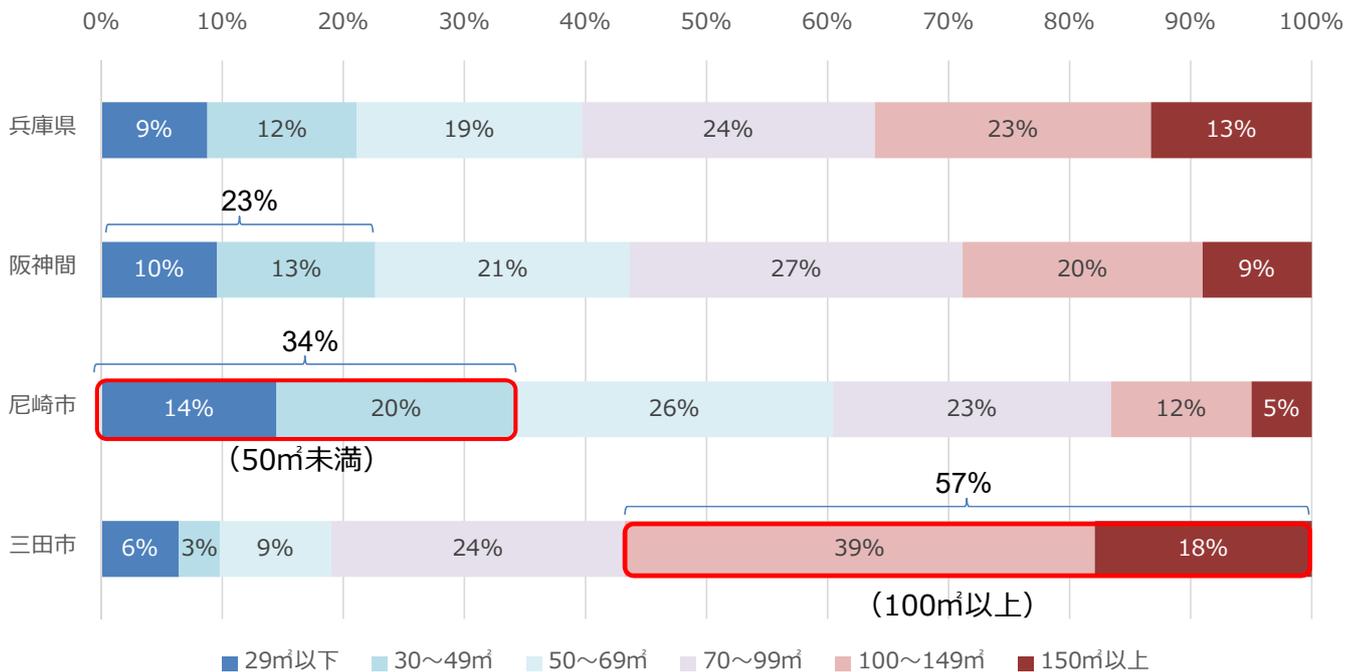
出典：住宅着工統計調査（H24～R4年度）

住宅ストックの広さ



- 既成市街地は50㎡未満の住宅が34%で小さい住宅の割合が高い
- 郊外住宅地は100㎡超の住宅が57%でゆとりのある住宅の割合が高い

延べ面積別住宅の割合

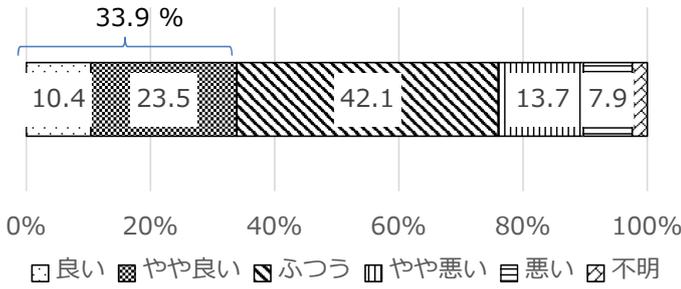


出典：住宅・土地統計調査（H30）

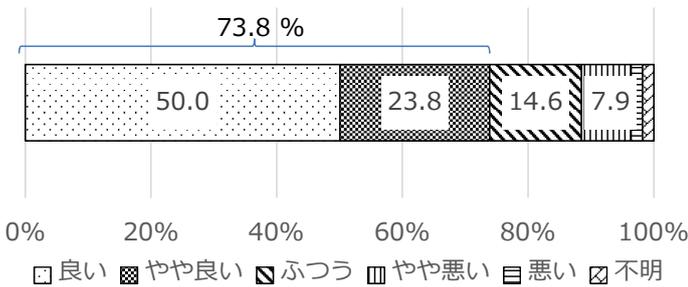


- 尼崎市では子育て環境の評価は利便性に比べ低い
- 三田市では子育てや商業施設等の魅力向上が必要

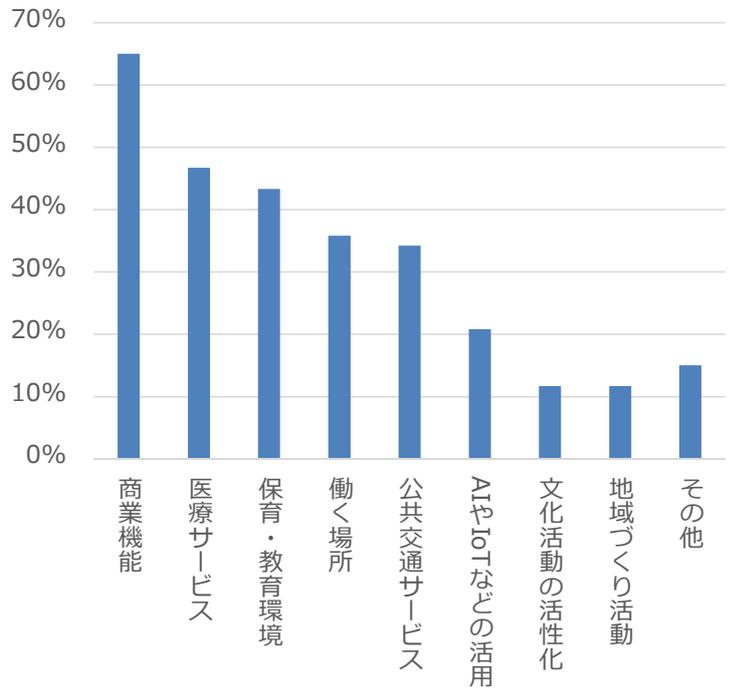
子育て環境・支援に係る評価



買い物の利便性に係る評価



Q.今後、フラワータウンをさらに魅力あるまちにするために必要な取組は？（複数回答・30代）



出典：尼崎市ファミリー世帯に対するアンケート調査報告書（尼崎市・R2）

出典：フラワータウンのまちづくりに関するアンケート（三田市・R3）

施策の方向性



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子育て世帯向け住宅の供給量の増加

- ・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

- ・子育て支援施設の整備を支援
- ・ニュータウンにおける子育て支援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



【一部施策(※)は区域を限定してモデル的に実施】

①子育て世帯の 経済的負担を 軽減	既成市街地	・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	→ a-1 入居しやすい県営住宅 (入居要件の緩和・優先入居枠の拡充等)
	郊外住宅地	・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	→ a-2 子育てしやすい県営住宅 (子育て世帯向けリノベ・共用部改修) → b-1 持家の取得支援 (※) → b-2 県外からの民間賃貸住宅への入居支援
②子育て世帯向け住宅の供給量の増加	既成市街地	・公有地活用による民間住宅の立地誘導 ・規制緩和(容積率規制)等により、住宅の新規供給を促進	→ c 縣市連携による公営住宅跡地等を活用した民間住宅の立地誘導を検討 → d 容積率緩和等の制度の活用を市町に助言(総合設計等)
	郊外住宅地	・規制緩和(用途規制)等により、住宅の新規供給を促進	→ e 用途緩和等の制度の活用を市町に助言(地区計画等)
③中古住宅の市場流通を促進	既成市街地	・比較的低廉で広い面積を持つ、中古住宅の取得・改修を促進	→ f 中古住宅の取得や空き家の改修を支援(※)
	郊外住宅地	・戸建住宅を貸し出す家主への改修を支援	→ g 戸建住宅を賃貸化する際に必要となる改修を支援(※)
④住環境の改善	既成市街地	・子育て支援施設の整備を支援	→ h 商店街や商業施設等の空き区画への子育て支援施設の開設を支援(※)
	郊外住宅地	・ニュータウンにおける子育て支援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	→ i ニュータウンの商業施設の空き区画への子育て支援施設等の開設を支援 → (個別案件での対応)

施策イメージ

