

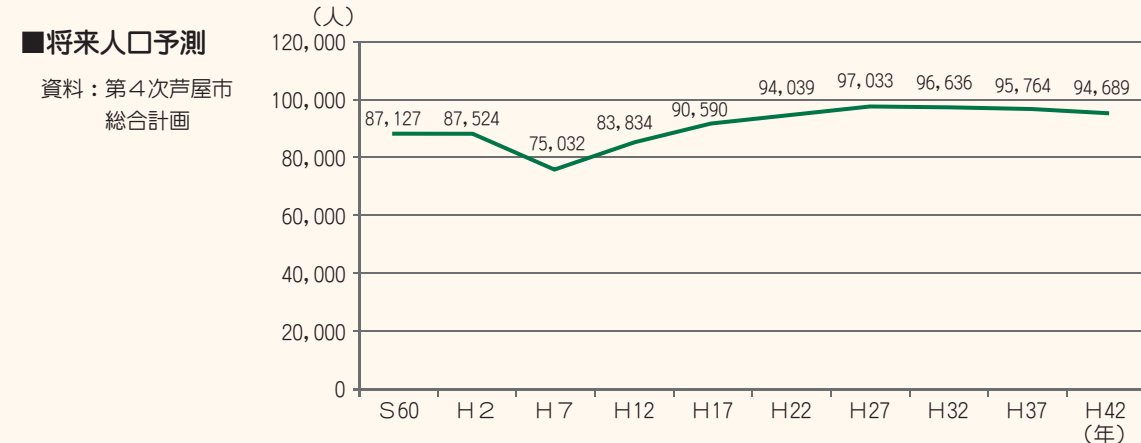
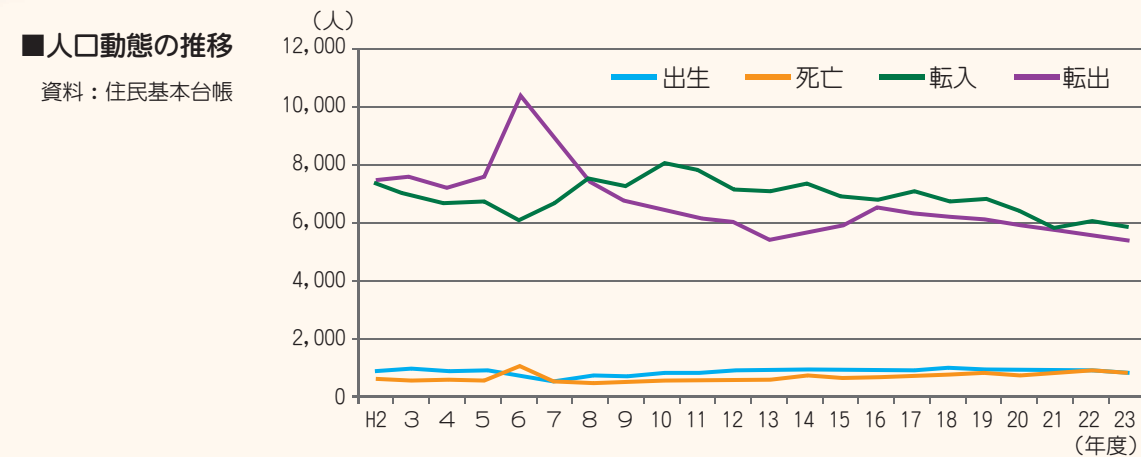
現在、日本は住宅ストックが量的に充足し、本格的な少子・高齢社会を迎えるなど社会経済情勢が著しく変化するとともに、住宅政策を取りまく課題がハードからソフトまで多様化する中で、平成18年6月には「住生活基本法」が公布され、住宅の質や住環境の向上、住宅市場の環境整備、住宅セーフティネットの構築など、住宅政策に関する新たな取り組みへの転換が求められています。

また、平成21年5月には「高齢者の居住の安定に関する法律」が改正され、住宅施策と福祉施策が一体となった高齢者のすまいの安心確保のための取組が強化されるとともに、同年6月には、長期に渡り良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及を促進するために「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されました。

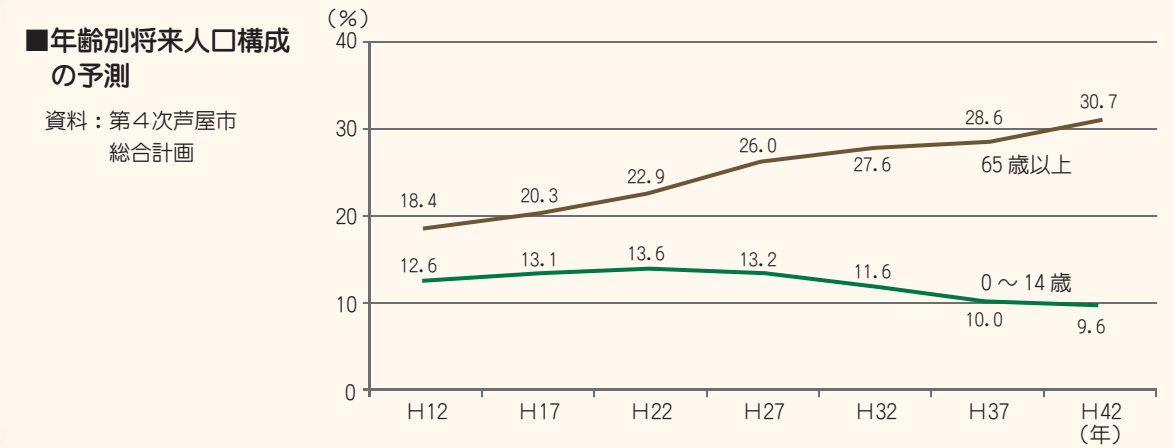
さらに、平成23年3月11日に発生した未曾有の大災害である東日本大震災は、19年前に阪神・淡路大震災を経験したわたしたちに、改めて危機管理と減災への真摯な取り組みの重要性をつきつけられ、さらに震災からの復興に向けた取り組みの過程を通じて得た、日頃からの人と人の「つながり」や「絆」の重要性を再認識しました。

そのようななか、芦屋市の人口は平成14年には震災前の水準に回復し、現在は西宮市から神戸市灘区にかけての人口増加地帯の一角を形成していますが、その人口動態をみると、震災後の社会増は継続しているものの、最近の数年間の値は数百人規模にとどまっており、また平成22年度には震災時を除いて初めて自然減に転じるなど、その様相に変化がみられます。

また、芦屋市は全国と同様に本格的な高齢社会を迎え、第4次芦屋市総合計画の将来人口予測でも平成27年の97,000人をピークに、その後わずかずつですが人口減に転じると予測しています。

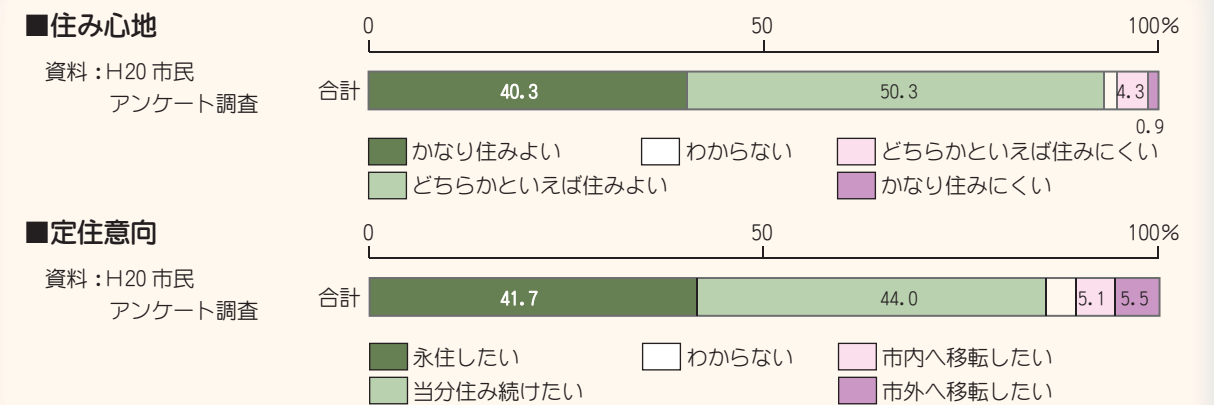


さらに、平成12年まで低下していた14歳以下の人口比率は最近10年間で歯止めがかかり、その実数も増加していますが、将来人口構成の予測では平成27年以降減少に転じ、将来は少子化の傾向になると考えられます。



その一方で、市民アンケート調査では、住んでいる地域の住み心地については「住みよい」が9割以上を占め、また、現在のすまいに「永住したい」「当分住み続けたい」とする人が9割近くを占めており、自分の住む“まちへの愛着”や“定住意向”が極めて高いと言えます。

また、平成21年7月には芦屋市全域を景観法に基づく「景観地区」に指定し、優れた景観に恵まれた緑ゆたかな美しい住宅都市として、その景観の継承と魅力ある都市景観の創出をめざすとともに、芦屋市の将来像として、総合計画では「自然とみどりの中で絆を育み、“新しい暮らし文化”を創造・発信するまち」の実現を掲げています。



そのようななか、芦屋市の住宅政策は、昭和26年の「芦屋国際文化住宅都市建設法」公布以来、豊かな自然環境と住みよい住環境に恵まれた住宅都市をめざして成長し、平成7年の阪神・淡路大震災からのすまいの復興など、社会経済情勢の変化とそれぞれの時代の要請に応じて様々な住宅政策を推進してきました。

このたび設定する後期重点プログラムは、市民のみなさんをはじめ地域団体、事業者、行政等各主体の「参画と協働」、財政状況等をふまえた施策の必要性や効果を見極めた「選択と集中」、そして行政各局および関係機関との「相互連携」のもとに、これまで先人が培われてきた芦屋のすまいとまちのよさを次代に継承しつつ、住宅都市としてさらに“円熟”していくための取り組みとして位置づけ、住宅政策として積極的に取り組んでいきます。

本計画の期間である平成20年度から平成29年度までの10年間のうち、平成25年度からの取り組みを以下に掲げます。

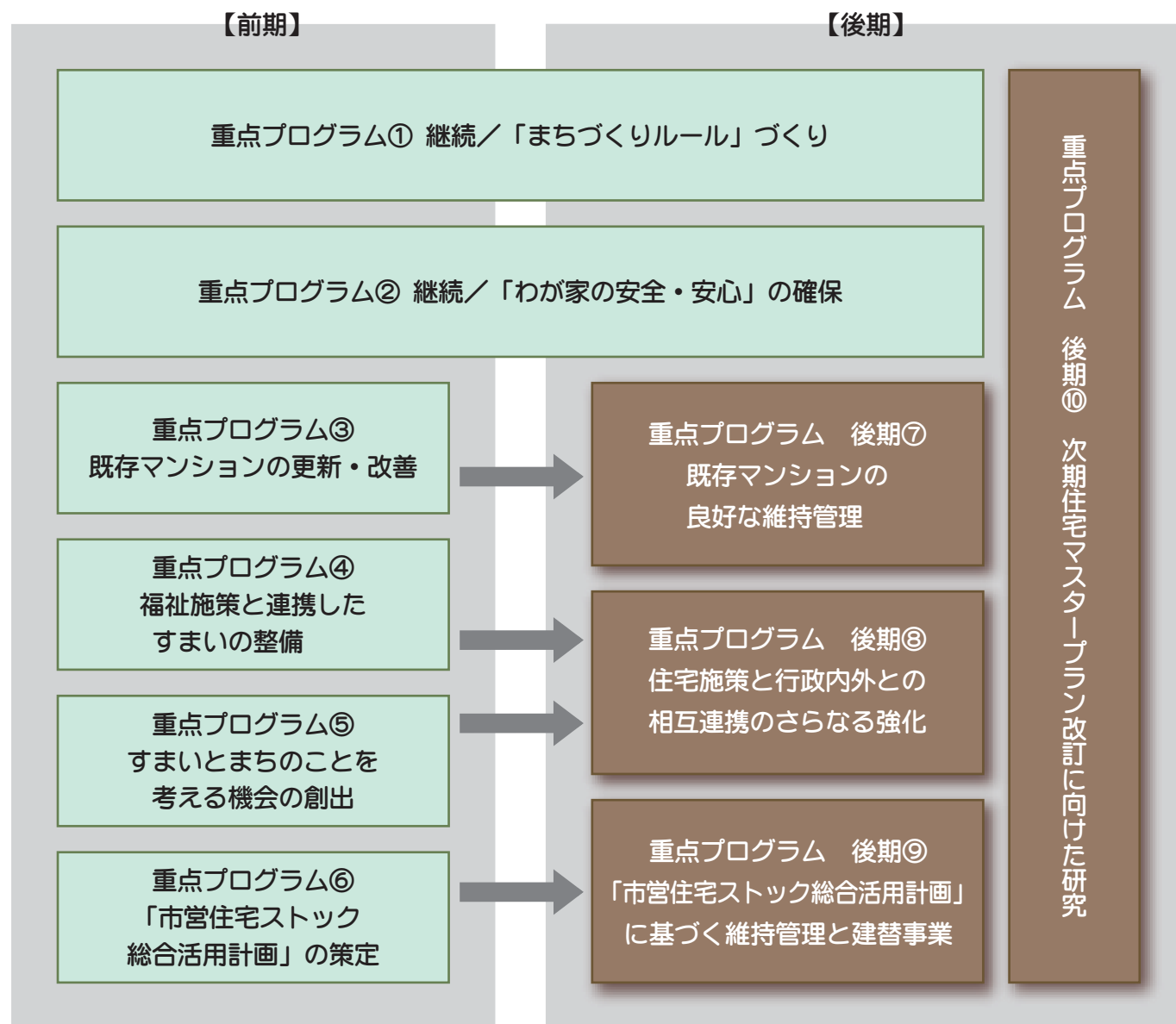
なお、前期重点プログラムのうち、①「まちづくりルール」づくりと、②「わが家の安全・安心」の確保については、一定の成果を上げるとともに今後の方向性も固まってきている状況ですので、継続プログラムとして引き続き到達状況を注視していきます。

同③「既存マンションの更新・改善」は、前期の取り組みは住宅相談窓口を設置するところまででしたので、後期ではその相談内容を活かした施策の展開の重要性や、マンションの良好な維持管理が社会的な要請になってきている状況を踏まえ、重点プログラムの一つに位置づけることとします。

また、住宅施策と行政内外の相互連携を切り口に、具体的な取り組みを掲げるほか、市営住宅のあり方についても検討を進めます。

現在の本市においては、切迫した課題にはなっていないものの、5年間を経てより鮮明さが増してきた諸課題については、国・県の動向を踏まえるとともに、本市においても全庁的、横断的な取り組みが必要になると考えられるため、平成30年度からの次期マスタープランにおいて実現可能となるよう研究に着手します。

■後期重点プログラムの構成



重点プログラム 後期⑦: 既存マンションの更良好な維持管理

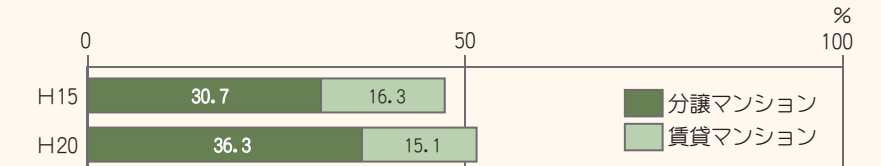
既存マンションの良好な維持管理を広げていくため、前期重点プログラムで設置した「相談窓口」を発展させていきます。

また、既存の統計資料では把握が難しい管理の実情部分等について本市独自のアンケート調査を実施し、住宅施策へ活かすとともに、集約された情報を共有できる場としてのマンション管理組合のネットワーク化をめざします。

合わせて、合意形成支援やマンション管理組合が機能していない住宅への対応策を検討するとともに、戸建住宅や賃貸集合住宅への応用も試行していきます。

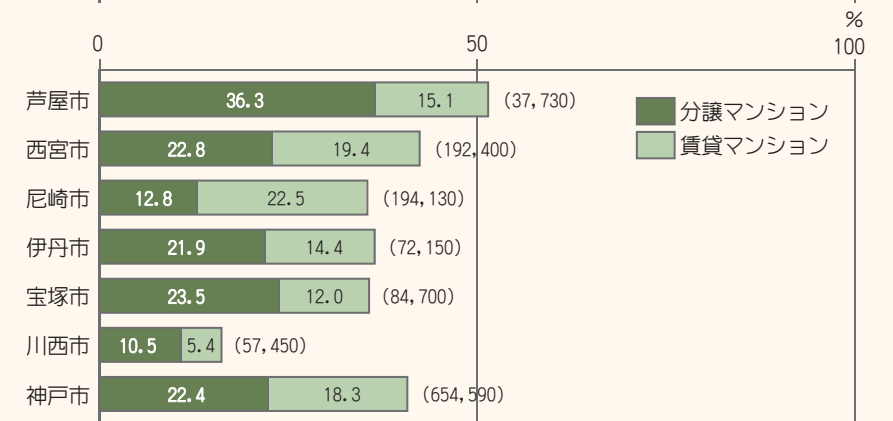
■マンション率の推移

資料：住宅・土地統計調査



■マンション率の状況 (他都市との比較)

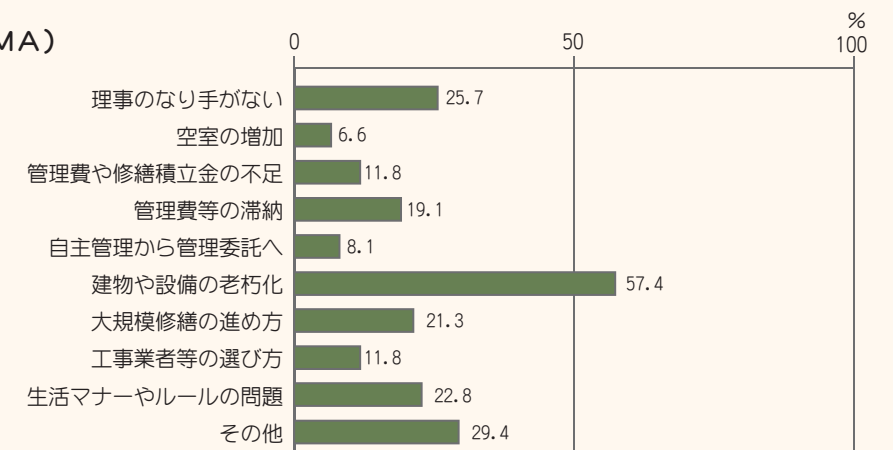
資料：H20 住宅・土地統計調査



分譲マンション：持家・共同住宅 ()内の数値は住宅総数
賃貸マンション：民間借家・共同住宅・3階建以上

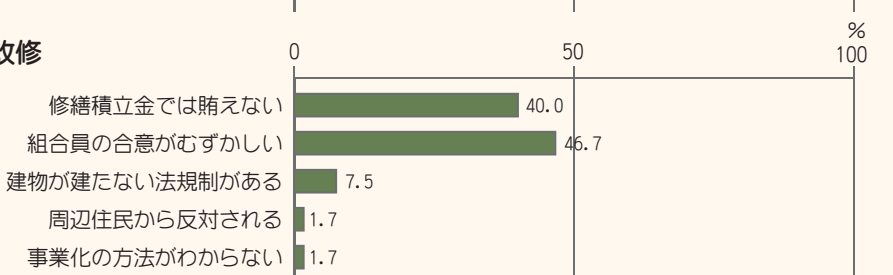
■マンションの課題 (MA)

資料：神戸市内分譲マンションアンケート調査 (H24.8) (対象は築後年数30年以上で30戸以下のマンション)



■マンションの建替・改修の問題点 (MA)

資料：H19 マンション管理組合アンケート調査



重点プログラム 後期⑩: 住宅施策と行政内外との相互連携のさらなる強化

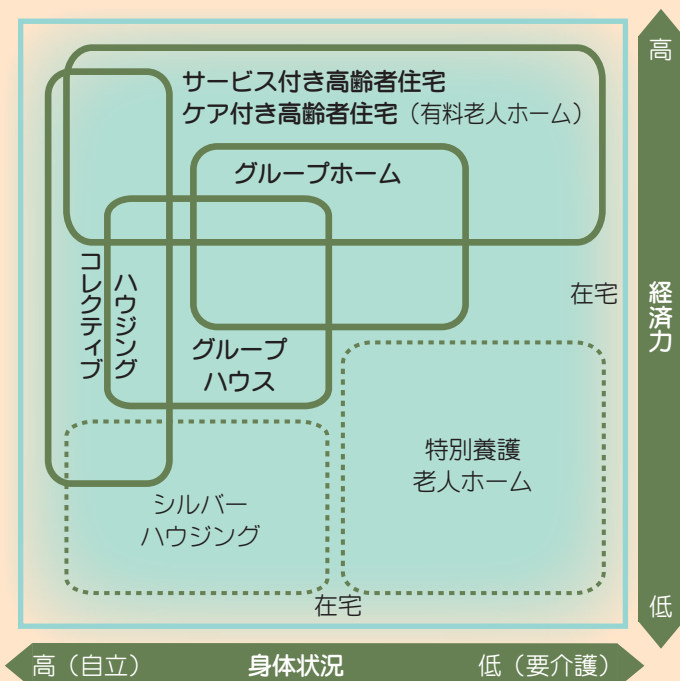
【高齢化社会への対応～福祉施策との連携～】

福祉部門の「すこやか長寿プラン」を補完するよう、バリアフリー化をはじめ、住宅の改良に関する助成制度や介護保険施設等の案内、コレクティブ・ハウジングの説明、住み慣れた環境ですまい続ける支援など住宅の切り口で情報を一元化したハンドブックを作成し、高齢者だけの世帯の方々ですまいづくりやライフスタイルをイメージしやすい情報を提供します。

合わせて、兵庫県の居住支援協議会へ参加し、高齢者等のすまい確保を支援します。

■高齢者住宅等の体系

出典：兵庫県資料



【地域防災力の向上にむけて～防災対策・学校教育との連携～】

市営住宅等を核に、津波避難ビル指定の促進や地域での見守りと災害発生時の避難支援体制確立について、関係課と連携し効果を高めます。

また、防災教育としての住宅に関する免震・耐震の知識や家具の転倒防止策・収納方法等とおして、小中学生がすまいと防災に関する理解を深められるよう、出前講座の活用を検討します。

■防災教育のイメージ



重点プログラム 後期⑩: 「市営住宅ストック総合活用計画」に基づく維持保全と建替事業

計画的な修繕によって長寿命化を図る住宅については、「市営住宅ストック総合活用計画」と「公共施設の保全計画」を連動させ、効果的な維持保全を実現していきます。

また、建替によって活用を図る住宅については、情勢の変化に応じた見直しにより住宅の活用度合いを高めるため、早期に建替が実現する可能性や福祉施設併設の必要性などに応じ、ストック総合活用計画の見直しを行っていきます。

以上のハード面の整備に加え、戸数設定、定期貸借など市営住宅等のあり方についても検討します。

重点プログラム 後期⑩: 次期住宅マスタープラン改訂に向けた研究

次期住宅マスタープラン（平成30年度からの計画、前2年間程度で改訂作業）策定に向けて、次の課題については全市的な対応を検討する必要があるため、情報を収集し研究を開始します。

【空家問題の対応：市場化促進、高齢者施策との連携などの取組】

現時点における本市では管理に問題がある物件が顕在化してはませんが、高齢化に伴う施設入所などで空家とせざるを得ない状況も増えてきており、大規模な問題となる前に手立てを検討しておく必要があります。

【マンションの建替や大規模改造：既存不適格となる物件の対応】

老朽化したマンションの建替や大規模改造について、資金面を含めた合意形成の難しさは全国的な課題となっています。

そこに至る前段階である良好な維持管理計画の促進は、後期重点プログラムでも取り組んでいきますが、その後の段階についても全国の動向を注視していきます。

【バリアフリー等に課題を抱える集合住宅群：ハード面での対応が困難な場合のソフト面での対応】

エレベーターが全階に着床しない高層住宅などについて、建築基準上不適格になるなど、ハード面での対応が困難な場合は、福祉的な支援、住み替えの促進など代替策を検討していく必要があります。

【戸建住宅の保護：人口減少時代における住宅政策】

大きな戸建住宅が集合住宅に変わることによる完全な歯止めはかけられないなか、将来的には人口減少時代が到来します。

後世に庭園都市としての景観・住宅を残していくため、まちづくりのルールや良質な戸建住宅を維持できるような仕組みづくりが重要になります。

【住宅外部空間の課題：住宅敷地と道路との際などへ計画的な空間創出への施策】

庭園都市としての景観をつくり出していくためには、まちをゆったりと見渡せる一定の空間も必要で、歩行者や車いすの通行のバリアフリーにも寄与することと考えます。

合わせて、歴史をうかがえるような町なみが保全される仕組みについても研究していきます。

4 芦屋市住宅マスタープラン（本編+追補版）の体系

平成20年3月に策定した芦屋市住宅マスタープランは、将来像として“【芦屋スタイル】の住生活の実現”を掲げており、後期重点プログラムを追補した体系を以下のように考えます。



資料1：芦屋市住宅マスタープラン評価・検証委員会

【構成員】

委員会役職	選出区分, 出身団体等の名称等	氏名(敬称略)
委員長	学識経験者・神戸大学名誉教授	安田 丑作
副委員長	学識経験者・芦屋西宮市民法律事務所弁護士	津久井 進
	学識経験者・滋賀大学名誉教授	山崎古都子
	市民団体からの選出委員	戎井 恭子
	市民公募委員	姉川 昌雄

【開催経過】

	日時	会場	内容
第1回委員会	平成24年 11月8日(木) 10:00～12:00	芦屋市役所 南館4階 第一委員会室	*委員会の概要と日程案について *前期(5年間)重点プログラムの評価・検証について *後期(5年間)重点プログラムの設定について
第2回委員会	平成25年 1月24日(木) 13:00～14:30	芦屋市役所 南館4階 第一委員会室	*前期重点プログラムの評価・検証 *後期重点プログラムの設定
第3回委員会	平成25年 7月10日(水) 10:00～11:30	芦屋市役所 北館2階 第2会議室	*評価・検証事項及び後期重点プログラムの最終確認 *今回の改定内容の周知方法についての意見交換

資料2：芦屋市住宅マスタープラン本編【平成20年3月策定】の概要

芦屋市は、豊かな自然環境と住みよい住環境に恵まれた住宅都市として成長してきました。阪神・淡路大震災で市内の住宅は甚大な被害を受けましたが、平成14年には震災前の人口水準に回復し、新たな居住者が増加する中で、これまで培われてきた芦屋のまちのよさを次代に継承しつつ、住宅都市としてさらに成熟していくことが、本編作成当時から求められていました。

また、全国的にも、住宅ストックが量的に充足し、本格的な少子・高齢社会を迎えるなど社会経済情勢が著しく変化するとともに、住宅政策を取りまく課題がハードからソフトまで多様化する中で、平成18年6月には「住生活基本法」が公布され、住宅の質や住環境の向上、住宅市場の環境整備、住宅セーフティネットの構築など、住宅政策に関する新たな取り組みへの転換も求められてきました。

そこで、本編では、住宅政策の基本的指針を示すとともに、各分野との連携のもと、これに基づく施策の体系化を図り、市民の住生活の安定の確保及び向上を基本にしつつ、市民、事業者と行政等の参画と協働によるすまい・まちづくりを総合的かつ効果的に進めていくことを目的としています。

芦屋市住宅マスタープラン(後期版)
平成26年3月 芦屋市

編集・発行：芦屋市都市建設部住宅課
〒659-8501 芦屋市精道町7番6号 TEL：0797-38-2721
ホームページ <http://www.city.ashiy.hyogo.jp/>