

平成29年度 第2回芦屋市住宅マスタープラン策定委員会 次第

日時 平成29年7月21日(金)
午後3時30分～午後5時30分
場所 市役所東館3階 大会議室

- 1 開会
- 2 定足数の確認・報告
- 3 議事録署名委員指名
- 4 議案
(1) 住宅マスタープランの骨子(案)について
- 5 その他
- 6 閉会

以 上

【配布資料】

資料①第1回委員会議事録(要約版)

資料②芦屋市における空家の状況等について

資料③住宅マスタープランの骨子(案)

資料④特色や課題について

資料⑤基本施策(案)について

第1回委員会議事録（要約版）

1 主な質疑など

①目標の考え方その到達度に関して、その判断が難しいように思う。市の判断では目的を達成したと見え、A評価を付けたとしても、市民の立場からするとそうでない場合もあるように思う。そのあたりの判断がとても難しいように感じている。芦屋市の規模であれば、市民と市がともに一定の施策について、目標達成を実感することも可能かと考えるので、少しでもそのような施策が充実できればよいのではないかと思う。

【回答】市民と市で目標達成を共有できるような施策や指標について検討する。

《今後》

マスタープランの個別施策の検討の際に指標の設定の要否を検討する。

②マンションネットワークの参加者数はどのくらいか。

【回答】約40のマンション。市内に約400のマンションがある中で、参加者数を増やす必要がある。マンションネットワークの参加メンバーも固定化しており、できるだけ様々なマンションに参加してもらいたい。

《今後》

マスタープランでは委員人数を目標指標に掲げるようにする。

③市内の空き家の状況はどのようになっていますか。

【回答】戸建の空き家は平成28年10月時点で約350戸。また共同住宅及びマンションにおいては約1600戸の空きがある。今回は全国的に取り上げられている「戸建空き家」に焦点を当て、実地調査を含めたより詳細な調査を行った。その結果、小規模な修繕で使用可能な空き家が10戸、大規模な修繕が必要になるのが6戸、それ以外の空き家については、現状のままでも流通に乗せることができる、居住可能な空き家であった。また、倒壊しそうな空き家（特定空き家）はなかった。本市においては、管理不全になっている、なりそうな空き家はとても少ない。そのため、本計画に空き家対策等に特筆は考えていない。

ただし、現在ある空き家をそのまま放置していれば特定空き家になる可能性もあるため、空き家所有者の意向調査等の実施をする。

個別に空き家の所有者の方に、その利活用の意向の有無やその管理で困っている点等を伺いたいと考えている。その結果に基づきながら、空き家所有者の方のニーズを把握し、有効的な空き家施策につなげたいと考えている。

《今後》

空家意向調査を実施（8月）し、結果分析を行い、対応を検討する。

結果分析より、マスタープランに記載するか検討する。

④全国的な空き家問題と比べて、芦屋市の置かれている状況はどのようなものか。

空き家問題は相続で発生することもしばしばあるのではないか。

【回答】全国、あるいは阪神間に比べて空き家の数はかなり少ないように感じている。具体的な数字や資料については次の会議で配布します。

本市において空き家問題がそれほど深刻化していない中、本計画が空き家対策の問題ばかり取り上げるのではなく、むしろマンションの維持管理やあらゆる世代に魅力的な住環境づくりの施策に重点を置く必要があると考えている。

《今後》

マスタープランでは空家意向調査及び空家相談窓口で対応しながら、「ストック活用に関するプロジェクト・チーム」による調査研究結果より、具体的な施策の事業の実施を検討する。

⑤芦屋市が若い世代の人たちにとって魅力があるのかということに疑問を感じている。住むことに誇りを持つまちをつくるような住宅施策を考えていく必要がある。

【回答】今回の重点施策にもあるように「誰もが安心して暮らせるすまいづくり」の中で反映していったらと考えている。

《今後》

マスタープランの施策として検討する。

⑥今計画の重点施策を立案するに至った過程等を次の会議で説明を要望

【回答】次回の会議で報告する。

⑦事務局である住宅課は市営住宅も所管されている課だと思うのですが、高齢者と市営住宅施策についてはどのようにお考えですか。

【回答】市営住宅施策は現在高齢者施策と密接に関係するようになっていきます。そのため、高齢者の住まいとって現在はサービス付き高齢者住宅であったり、優良老人ホームであったりと、そのニーズが多様化していると思います。そのため、福祉部局と連携しながら、高齢者にとってよりよい住まい方を提供できるよう検討する必要があります。

《今後》

次回策定委員会に福祉部（7月）との協議を行い、個別施策（案）として提示できるようにする。
マスタープランの施策として検討する。

⑧社会的マイノリティーの方（経済的に困窮している方や障がい者の方など）にとって住みよい環境づくりをどう考えていくのか、またそれをどう計画に反映していくのが重要。

【回答】現在、重点施策と考えていないので、個別施策として検討すると考えている。

《今後》

マスタープランの施策として検討する。

⑨高浜町1番に市営住宅が建設中だが、あの住宅は古い住宅から移転するための市営住宅として建設されているのか。また、現在募集されている市営住宅で入居率はどのようなものか。

【回答】そのとおりです。市営住宅の入居率については、約95%で、空きがかなり少ない状況となっ

ている。

⑩子育て世代を対象とした住宅施策に関して、人口減少社会を迎える中で、芦屋市もその例外ではない。保育園の建設に関してはその周辺住民との関係で、あまりうまく進んでいないようにも思われる。人口減少を食い止めるためにも、子育て世帯の移住や定住が重要だと思う。

【回答】本市においても若者世代の移住や定住はとても重要な課題。

《今後》

マスタープランの施策として検討する。「ストック活用に関するプロジェクト・チーム」による調査研究結果より、具体的な施策の事業の実施を検討する。

2 その他

次回の策定委員会には、具体的な個別施策（案）の提示を行い、意見徴収をする。

以 上

芦屋市における空家の状況等について

- 1 国による住宅統計調査の結果（平成25年実施）
 - ・総住宅数は6063万戸（うち空家約820万戸）
 - 空き家率13.5%（別荘等の二次的住宅を含む）
 - 二次的住宅を除く空家率は12.8%
 - ※二次的住宅：別荘等、普段は人が住んでいない住宅

 - 2 本市による空き家調査の方法及び結果と今後のスケジュールについて
 - (1) 第1次調査：市内全住宅
 - 日 程：平成28年7月19日～8月31日
 - 方 法：広報紙配布（計2回）による現地確認（シルバー人材センター）
 - 結 果：空き家のうち活用対象となる「その他の住宅」は2,126戸
 - 本市の広報誌配布全戸数47,370戸（H29.5時点）
 - 二次的住宅を除く空家率は4.5%
 - 「その他の住宅」の状況を把握するため、第2次調査を実施した。

 - (2) 第2次調査：「その他の住宅」のみ
 - 日 程：平成28年10月11日～25日
 - 方 法：（一社）兵庫県宅地建物取引協会 芦屋・西宮支部
 - 結 果：別添1「芦屋市空き家候補抽出調査 報告書」のとおり
 - 2,003戸（戸建住宅349戸＋集合住宅1,654戸）
 - 戸建住宅のうち、長く放置され適切な管理がされていないもの…14戸
 - 適切な管理がされていないもの……………46戸
 - 計60戸
- 管理不全等の計60戸については、本市独自の別添2「空家等実態調査・外観調査票」を用いて、（一社）兵庫県宅地建物取引協会芦屋・西宮支部と住宅課職員による、第3次調査を実施した。
- （集合住宅の1,654戸についての詳細調査は行っていないが、ソフト面（管理状態、管理組合）、ハード面（外壁、バリアフリー化）の相関関係の状況が空き家の発生に関係してくることから、マンション管理に関するサポート（マンションネットワーク会議）を継続して取り組んでいる。）

(3) 第3次調査：戸建住宅の管理不全等の計60戸

日 程：平成28年12月16日～12月26日

方 法：管理不全等の戸建（3戸追加となり計63戸）について、（一社）兵庫県宅地建物取引協会芦屋・西宮支部と住宅課職員による合同現地調査

結 果：

評価A：建物に目立った腐朽破損は無く空き家の状態で、今後の活用が見込まれる……………16戸

評価B：外壁や屋根，窓等に腐朽破損があるが，軽微な修繕により利活用が十分見込まれる…10戸

評価C：外壁や屋根，窓等に腐朽破損があるが，通常の修繕により利活用が十分見込まれる…25戸

評価D：建物の傾き，外壁・屋根等の腐朽破損が大きいが大規模な修繕により利活用が可能である
……………6戸

評価E：建物の傾き，外壁・屋根等の腐朽破損が顕著であり，倒壊の恐れがあるため，迅速に措置
する必要がある
……………0戸

その他：居住…5戸，更地…1戸

計63戸

この結果から、「特定空き家」に相当する評価Eは存在していなかったが，今後，「特定空き家」とならないために，戸建ての「その他の住宅」の所有者に対して意向調査を実施することとしている。

(4) 今後のスケジュール

- ・意向調査 8月初旬～中旬
- ・分析 8月下旬～9月上旬
- ・結果のまとめ 9月中旬

以上

芦屋市空き家候補抽出調査 報告書

別添 1

平成28年8月現在

平成28年9月現在

芦屋市 空家調査提出一覧表				
調査地域	共同・マンション住宅		一戸建	計
	分譲	賃貸		
朝日ヶ丘町	111		25	136
伊勢町	27		1	28
岩園町	33		19	52
打出町	10		5	15
打出小槌町	15		8	23
大原町	109		21	130
大槻町	5		0	5
奥池町	0		12	12
奥池南町	0		12	12
奥山	0		0	0
海洋町	120		0	120
春日町	18		5	23
上宮川町	2		0	2
川西町	39		2	41
公光町	7		0	7
楠町	67		4	71
呉川町	43		4	47
三条町	37		16	53
三条南町	15		6	21
潮見町	3		11	14
清水町	13		2	15
親王塚町	45		8	53
涼風町	1		0	1
精道町	41		3	44
大東町	45		5	50
高浜町	19		0	19
竹園町	10		3	13
茶屋之町	65		0	65
月若町	8		1	9
津知町	9		2	11
業平町	56		1	57
南宮町	30		7	37
新浜町	13		3	16
西芦屋町	28		9	37
西蔵町	46		11	57
西山町	38		17	55
浜芦屋町	9		1	10
浜風町	0		14	14
浜町	51		1	52
東芦屋町	16		4	20
東山町	71		1	72
平田北町	5		2	7
平田町	16		3	19
船戸町	22		1	23
前田町	0		0	0
松ノ内町	29		4	33
松浜町	28		8	36
翠ヶ丘町	93		10	103
緑町	8		0	8
南浜町	0		0	0
宮川町	50		10	60
宮塚町	63		1	64
山芦屋町	10		4	14
山手町	12		3	15
陽光町	5		0	5
六麓荘町	0		7	7
若葉町	51		0	51
若宮町	0		5	5
合計	1667		302	1969

空家調査一覧表					
共同・マンション住宅	分譲	賃貸	一戸建	計	
					計
朝日ヶ丘町	57	54	111	25	136
伊勢町	14	12	26	2	28
岩園町	5	27	32	25	57
打出町	0	10	10	5	15
打出小槌町	8	7	15	9	24
大原町	52	57	109	21	130
大槻町	1	4	5	0	5
奥池町	0	0	0	13	13
奥池南町	0	0	0	13	13
奥山	0	0	0	0	0
海洋町	101	18	119	1	120
春日町	1	20	21	3	24
上宮川町	1	1	2	0	2
川西町	7	32	39	3	42
公光町	1	6	7	0	7
楠町	38	29	67	4	71
呉川町	11	31	42	4	46
三条町	8	29	37	16	53
三条南町	1	5	6	17	23
潮見町	0	0	0	18	18
清水町	1	12	13	2	15
親王塚町	14	31	45	7	52
涼風町	1	0	1	0	1
精道町	13	28	41	3	44
大東町	12	33	45	7	52
高浜町	19	0	19	0	19
竹園町	5	5	10	3	13
茶屋之町	5	60	65	0	65
月若町	5	3	8	1	9
津知町	0	9	9	4	13
業平町	7	49	56	1	57
南宮町	15	15	30	7	37
新浜町	11	2	13	3	16
西芦屋町	9	19	28	10	38
西蔵町	3	43	46	11	57
西山町	5	33	38	19	57
浜芦屋町	1	8	9	1	10
浜風町	0	0	0	17	17
浜町	20	31	51	1	52
東芦屋町	4	12	16	4	20
東山町	18	53	71	1	72
平田北町	2	3	5	2	7
平田町	9	7	16	4	20
船戸町	7	15	22	1	23
前田町	0	0	0	0	0
松ノ内町	6	22	28	7	35
松浜町	18	10	28	8	36
翠ヶ丘町	26	67	93	10	103
緑町	8	0	8	4	12
南浜町	0	0	0	0	0
宮川町	0	51	51	9	60
宮塚町	2	61	63	1	64
山芦屋町	0	10	10	5	15
山手町	6	6	12	5	17
陽光町	5	0	5	0	5
六麓荘町	0	0	0	7	7
若葉町	38	13	51	0	51
若宮町	0	0	0	5	5
合計	601	1053	1654	349	2003

・放置状態が永く適切な管理がなされていない一戸建	14件	(売却中 1件)
・適切な管理がなされていないと思われる一戸建	46件	(売却中 1件)
・売却中	26件	(上記2件含む)
・賃貸募集中	2件	

平成28年12月 芦屋市

空家等実態調査・外観調査票

所在地	芦屋市 町	建物No.	
調査員名		調査年月日	平成 年 月 日

1 空家であることの再確認(番号に○印を記入)

1 ポストが封鎖(チラシ等が滞留)	5 表札が無い
2 生活感がない(人が住んでる気配がない)	6 電気メーターが不動
3 電線の引込が無い	7 その他()
4 「売物件」「入居募集」の看板がある	

2 空家物件情報

調査項目	選択肢(番号に○印を記入)		
1 住宅の種類	1 戸建住宅	2 店舗併用戸建住宅	3 その他()
2 構造	1 木造	2 鉄骨造	3 RC造 4 その他
3 階数	1 平屋建て	2 2階建て	3 3階建以上
4 門扉	1 あり	2 なし	
5 塀	1 なし	2 あり(生垣 フェンス その他塀)	
	※2に○の場合	1 問題なし	2 問題あり(1 倒壊の恐れ 2 傾斜あり)
6 駐車場	1 あり	2 なし	
7 前面道路	1 1.8m未満	2 1.8m~4m未満	3 4m以上
8 その他			

3 空家の老朽度・危険度(部分評価:)

調査項目	選択肢(番号に○印を記入)				
1 建物の傾斜	1 見た目問題なし	2 傾きがあるように見える	3 明らかに傾いている	4 不明	
2 外壁	1 見た目問題なし	2 小さなひび割れが確認できる	3 大きなひび割れが確認できる		
	4 下地等が一部露出	5 下地等が著しく露出	6 不明		
3 屋根	1 見た目問題なし	2 一部損傷	3 ずれ等がある	4 一部崩落	5 不明
4 基礎	1 見た目問題なし	2 小さなひび割れが確認できる	3 大きなひび割れが確認できる	4 不明	
5 居住の可能性	1 可能	2 一部補修で可能	3 大規模修繕が必要	4 不可能	5 不明

4 周辺への迷惑度合(部分評価:)

調査項目	選択肢(番号に○印を記入)		
1 雑草・樹木	1 手入れあり	2 手入れなし	3 手入れなしで敷地外にはみだしている
2 物品・廃棄物(ごみ)	1 なし	2 あり 庭 その他()	
3 窓・建具等開口部	1 侵入不可	2 侵入可能	3 不明
	※2に○の場合	1 窓ガラス等が割れている	2 門扉等施錠がない
		3 その他()	
4 建物の倒壊の恐れ	1 なし	2 あり	
	※2に○の場合	1 隣戸へ影響がありそう	2 前面道路に影響がありそう

5 評価

A: 建物に目立った腐朽破損は無く、空家の状態で、今後の活用が見込まれる	
B: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、軽微な修繕により利活用が十分見込まれる	
C: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、通常の修繕により利活用が十分見込まれる	
D: 建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が大きいが、大規模な修繕により利活用が可能である	
E: 建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が顕著であり、倒壊の恐れがあるため、迅速に措置する必要がある	

■次期芦屋市住宅マスタープラン（平成29年3月）の骨子（案）

●現行計画からの引き続き反映 ●現況・アンケートからの反映 ●国・県の計画の反映 ●市の上位計画及び関連計画（総計・地方創生・都市マス）からの反映

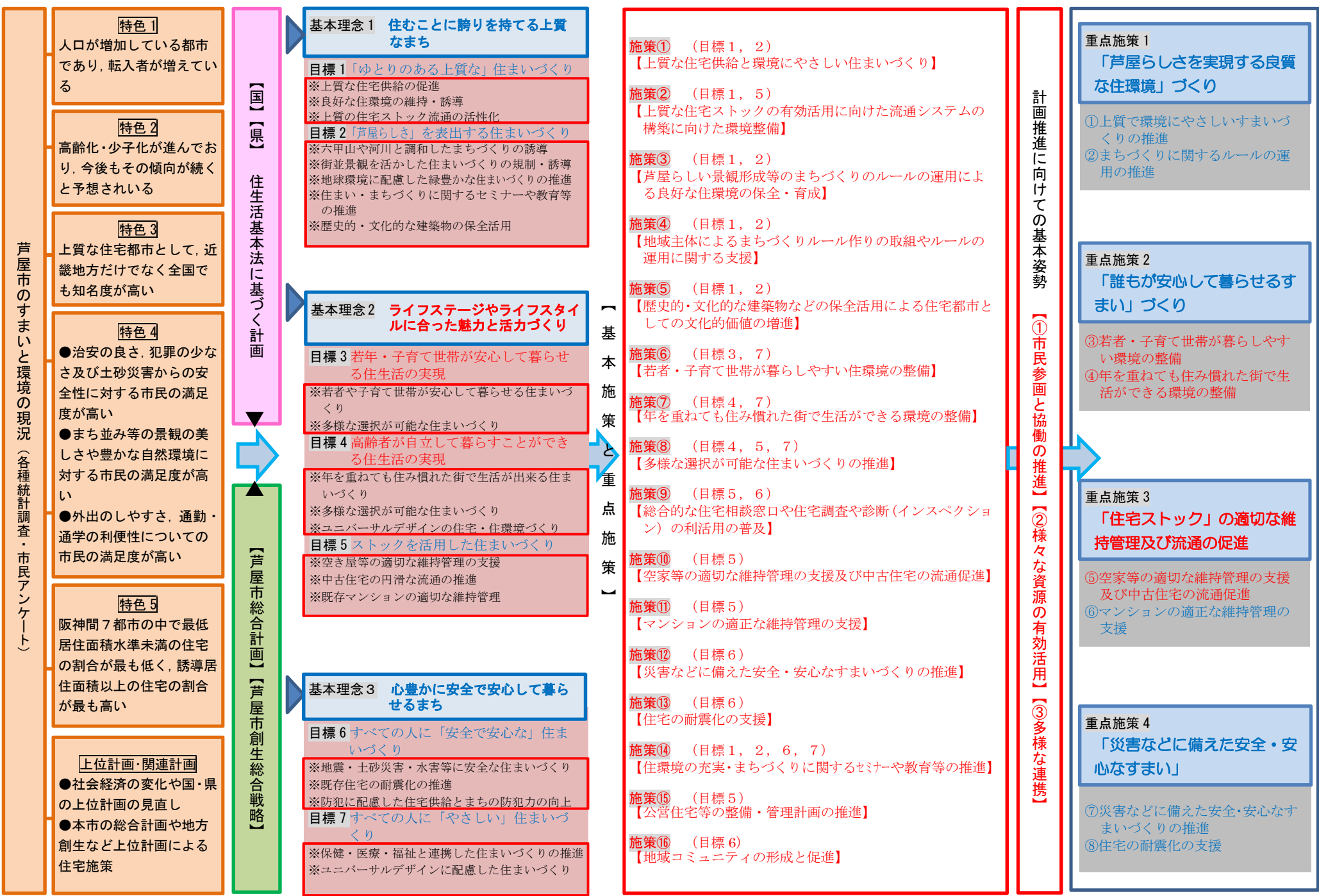
特色	課題	基本理念/目標	特色課題	基本施策	基本姿勢	重点施策
【特色1】 人口が増加している都市であり、転入者が増えている	【課題1】 約10年後（平成37年）以降は人口減少に転じることが予想されており、定住人口を増やす対策が必要である	【理念1】 住むことに誇りを持てる上質のまち	特4課4	①上質な住宅供給と環境にやさしい住まいづくりの推進【目標1, 2】 重点①	計画に向けての基本姿勢 【①市民参画と協働の推進】 【②様々な資源の有効活用】 【③多様な連携】	1「芦屋らしさを実現する良好な住環境」づくり 理念1
【特色2】 高齢化・少子化が進んでおり、今後もその傾向が続くと予想されている	【課題2】 高齢者や子育て世代が住みやすい住宅や住環境整備が必要である	【目標1】 「ゆとりのある上質の」住まいづくり	課6	②上質な住宅ストックの有効活用に向けた流通システムの構築に向けた環境整備【目標1, 5】		①上質で環境にやさしい住まいづくりの推進 目標1
【特色3】 上質な住宅都市として、近畿地方だけでなく全国でも知名度が高い	【課題3】 様々な方から上質な住宅都市として選ばれるように良好な住環境の維持・増進を進めていく必要がある	①上質な住宅供給の促進 ②良好な住環境の維持・誘導 ③上質の住宅ストック流通の活性化	特4課4	③芦屋らしい景観形成等のまちづくりのルール運用による良好な住環境の保全・育成【目標1, 2】 重点②		②まちづくりに関するルールの運用の推進 目標2
		【目標2】 「芦屋らしさ」を表出する住まいづくり	特3課3	④地域主体によるまちづくりルール作りの取組やルールの運用に関する支援【目標1, 2】		2「誰もが安心して暮らせるすまい」づくり 理念2
【特色4】 ①治安の良さ、犯罪の少なさ及び土砂災害からの安全性に対する市民の満足度が高い ②まち並みや景観の美しさや豊かな自然環境に対する市民の満足度が高い ③外出のしやすさ、通勤・通学の利便性についての市民の満足度が高い	【課題4】 市民意向調査の満足度が高い事項を活かし、伸ばすため以下の①～③の住宅や住環境づくりが必要である ①治安の良さや土砂災害など安全性が高い ②本市の良さでまち並みや景観の美しさや自然環境の豊かさ ③外出のしやすさや通勤・通学の利便性	①六甲山や河川と調和したまちづくりの誘導 ②街並景観を活かした住まいづくりの規制・誘導 ③地球環境に配慮した緑豊かなすまいづくりの推進 ④住まい・まちづくりに関するセミナーや教育等の推進 ⑤歴史的・文化的な建築物の保全活用	特4課4	⑤歴史的・文化的な建築物などの保全活用による住宅都市としての文化的価値の増進【目標1, 2】		
		【理念2】 ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活カづくり	特2課2	⑥若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備【目標3, 7】 重点③		④年を重ねても住み慣れた街で生活ができる環境の整備 目標4
【特色5】 ①阪神間7都市の中で最低居住面積水準未満の住宅の割合が最も低い、誘導居住面積以上の住宅の割合が最も高い ②空き家が少ない	【課題5】 ①住宅困窮者等に配慮した市営住宅等の整備や改修が必要である ②空き家の有効活用	【目標3】 若年・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 ①若者や子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり ②多様な選択が可能な住まいづくり	特2課2	⑦年を重ねても住み慣れた街で生活ができる環境の整備【目標4, 7】 重点④		3「住宅ストック」の適切な維持管理及び流通の促進 理念2
		【目標4】 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 ①年を重ねても住み慣れた街で生活ができる住まいづくり ②多様な選択が可能な住まいづくり ③ユニバーサルデザインの住宅・住環境づくり	特4課4	⑧多様な選択が可能な住まいづくりの推進【目標4, 5, 7】		
【特色6】 ①今後、増加が見込まれる住宅ストックの有効活用や空き家の適切な維持管理等が必要である ②住宅の確保に配慮を要する者の居住の安定的な確保が必要である	【課題6】 ①今後、増加が見込まれる住宅ストックの有効活用や空き家の適切な維持管理等が必要である ②住宅の確保に配慮を要する者の居住の安定的な確保が必要である	【目標5】 ストックを活用したすまいづくり ①空き家等の適切な維持管理の支援 ②中古住宅の円滑な流通の推進 ③既存マンションの適切な維持管理	上位	⑨総合的な住宅相談窓口や住宅調査や診断（インスペクション）の利活用の普及【目標5, 6】		⑥マンションの適切な維持管理の支援 目標5
		【目標6】 すべての人に「安全で安心な」住まいづくり ①地震・土砂災害・水害等に安全な住まいづくり ②既存住宅の耐震化の推進 ③防犯に配慮した住宅供給とまちの防犯力の向上	特5課5	⑩空き家等の適切な維持管理の支援及び中古住宅の流通促進【目標5】 重点⑤		4「災害などに備えた安全・安心なすまい」づくり 理念3
		【理念3】 心豊かに安全で安心して暮らせるまち	特4課4	⑪マンションの適正な維持管理の支援【目標5】 重点⑥		
		【目標7】 すべての人に「やさしい」住まいづくり ①保健・医療・福祉と連携した住まいづくりの推進 ②ユニバーサルデザインに配慮した住まいづくり	関連計画	⑫災害などに備えた安全・安心なすまいづくりの推進【目標6】 重点⑦		⑧住宅の耐震化の支援 目標6
			課6	⑬住宅の耐震化の支援【目標6】 重点⑧		
			上位課4	⑭住環境の充実・まちづくりに関するセミナーや教育等の推進【目標1, 2, 6, 7】		
				⑮公営住宅等の整備・管理計画の推進【目標5】		
				⑯地域コミュニティの形成と促進【目標6】		

現行計画との引き継ぎ

■現行芦屋市住宅マスタープラン（平成20年3月）



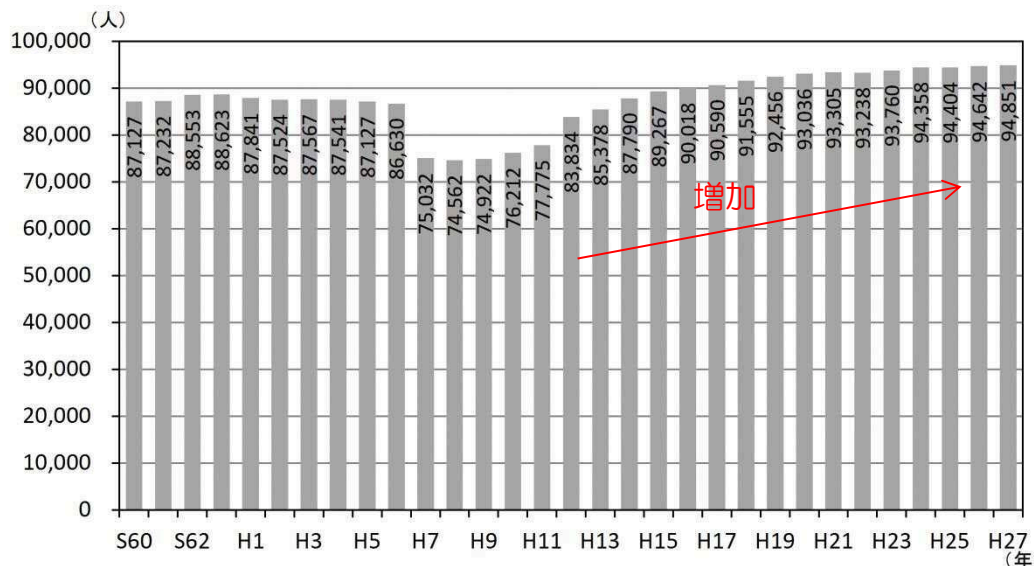
■次期芦屋市住宅マスタープラン（平成29年3月）



■次期芦屋市住宅マスタープラン（骨子案）における 特色や課題について

【特色 1】 人口が増加している都市であり、転入者が増えている。

昭和 60 年頃から震災前までほぼ横ばいの状況であった芦屋市の人口は、阪神・淡路大震災の影響で激減した後、平成 14 年には震災前の人口水準を回復し、その後も人口の増加が続いている。

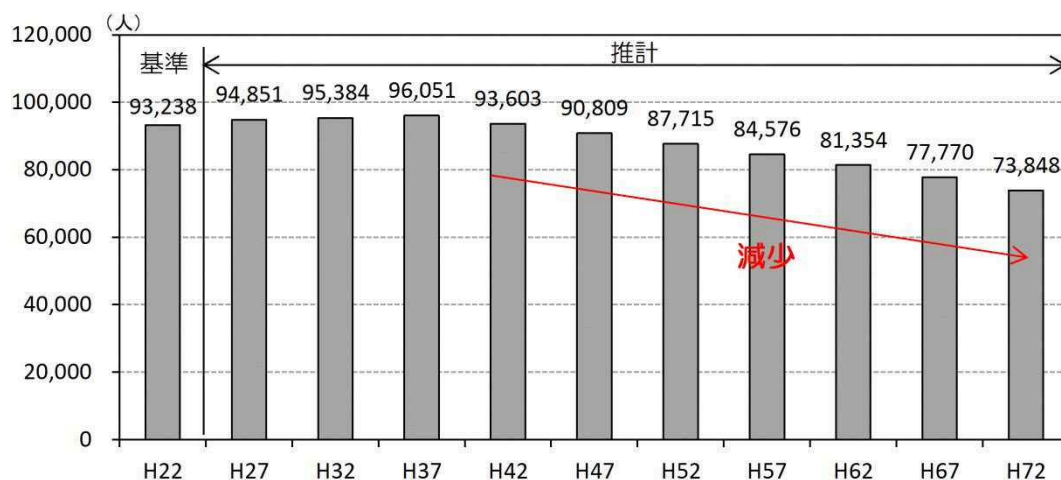


資料：芦屋市住民基本台帳

【課題 1】

約 10 年後（平成 37 年）以降は人口減少に転じることが予想されており、定住人口を増やす対策が必要である。

本市では、平成 27 年（2015 年）3 月に、将来人口について独自推計を行っている。推計にあたっては、社会保障・人口問題研究所の推計が平成 17 年（2005 年）から平成 22 年（2010 年）の人口移動状況をもとに算定を行っているのに対して、独自推計では平成 22 年を基準としているものの直近の人口移動状況（平成 22 年～平成 26 年（2014 年））を組み込み、将来の市内での住宅開発動向等も踏まえた推計としている。推計結果によれば、人口は平成 37 年（2025 年）に約 9 万 6 千人に達し、それ以降は減少に転じ、平成 52 年（2040 年）には 9 万人を下回り、平成 67 年（2025 年）には 8 万人を下回るものと見込んでいる。

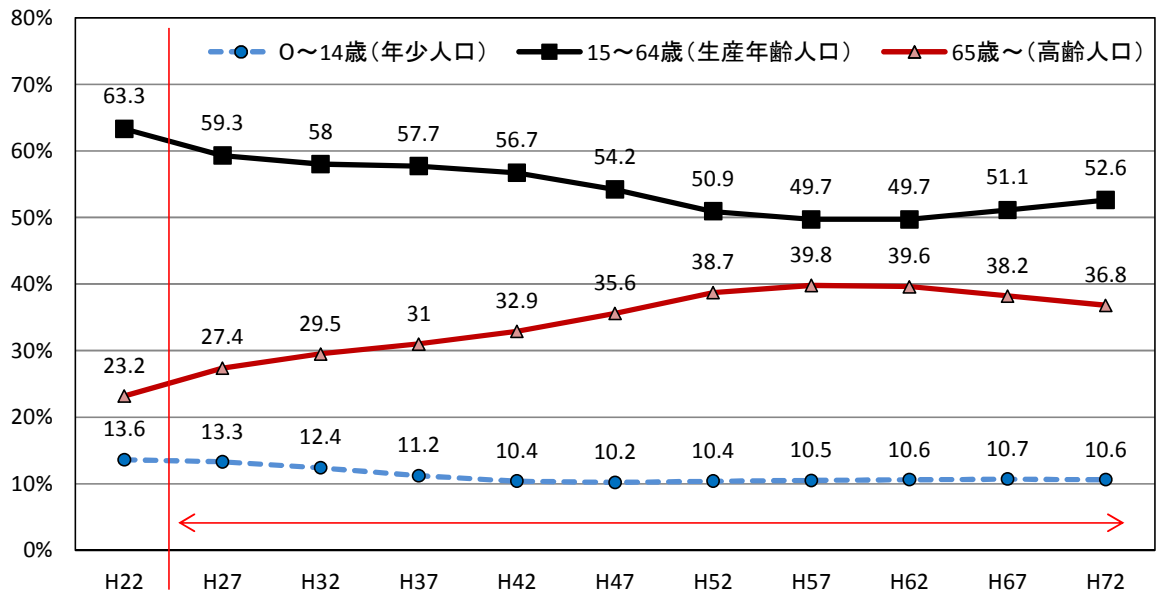


資料：「芦屋市創生総合戦略」平成 27 年 3 月 芦屋市将来人口報告書

【特色2】	高齢化・少子化が進んでおり、今後もその傾向が続くと予想されている。
【課題2】	高齢者や子育て世代が住みやすい住宅や住環境整備が必要である。

年齢別3区分の構成における将来人口の高齢化率については、平成23年以降も上昇を続け、平成57年(2045年)に39.8%に達し、以降は緩やかに減少していくものと見込んでいる。

一方、年少人口比率は平成47年(2035年)頃まで低下が続くが、以降は横ばいで推移するものと見込んでいる。



資料：芦屋市住民基本台帳

【特色3】	上質な住宅都市として、近畿地方だけでなく全国でも知名度が高い。
【課題3】	様々な方から上質な住宅都市として選ばれるように良好な住環境の維持・増進を進めていく必要がある。

公的統計をもとに、都市の持つ”都市力”を「安心度」「利便性」「快適度」「富裕度」「住宅水準充実度」の5つに分類し、15の指標に基づき算出した「住みよさランキング」について、兵庫県内では1位であった。

■住みよさランキング（都市データパック 2017年版（東洋経済））

- ・総合評価：兵庫県内【1位】／全国【30位】・安心度：兵庫県内【25位】／全国【679位】
- ・利便度：兵庫県内【1位】／全国【43位】・快適度：兵庫県内【12位】／全国【258位】
- ・富裕度：兵庫県内【1位】／全国【16位】・住居水準実態：兵庫県内【24位】／全国【613位】

ランキングに用いている指標

安心度	① 病院・一般診療所床数(人口1万人当たり)	
	② 介護老人福祉施設・保健定員数(65歳以上人口当たり)	※上表は介護老人施設定員数
	③ 出生数(15~49歳女性人口当たり)	※上表は合計特殊出生率
	④ 保育所定員数 一待機児童(0~4歳人口当たり)	※上表は認可保育所における数値
利便度	⑤ 小売販売額(人口当たり)	※上表は小売業年間販売額
	⑥ 大型小売店舗面積(人口当たり)	
快適度	⑦ 汚水処理人口普及率	
	⑧ 都市公園面積(人口当たり)	※上表なし
	⑨ 転入・出人口比率	※上表なし
	⑩ 新設住宅着工戸数(世帯当たり)	※上表なし
富裕度	⑪ 財政力指数	
	⑫ 地方税収入額(人口当たり)	
	⑬ 課税対象所得(納税義務者1人当たり)	
住居水準 充実度	⑭ 住宅延べ床面積(世帯当たり)	
	⑮ 持ち家世帯比率	

【特色 4】

【課題 4】

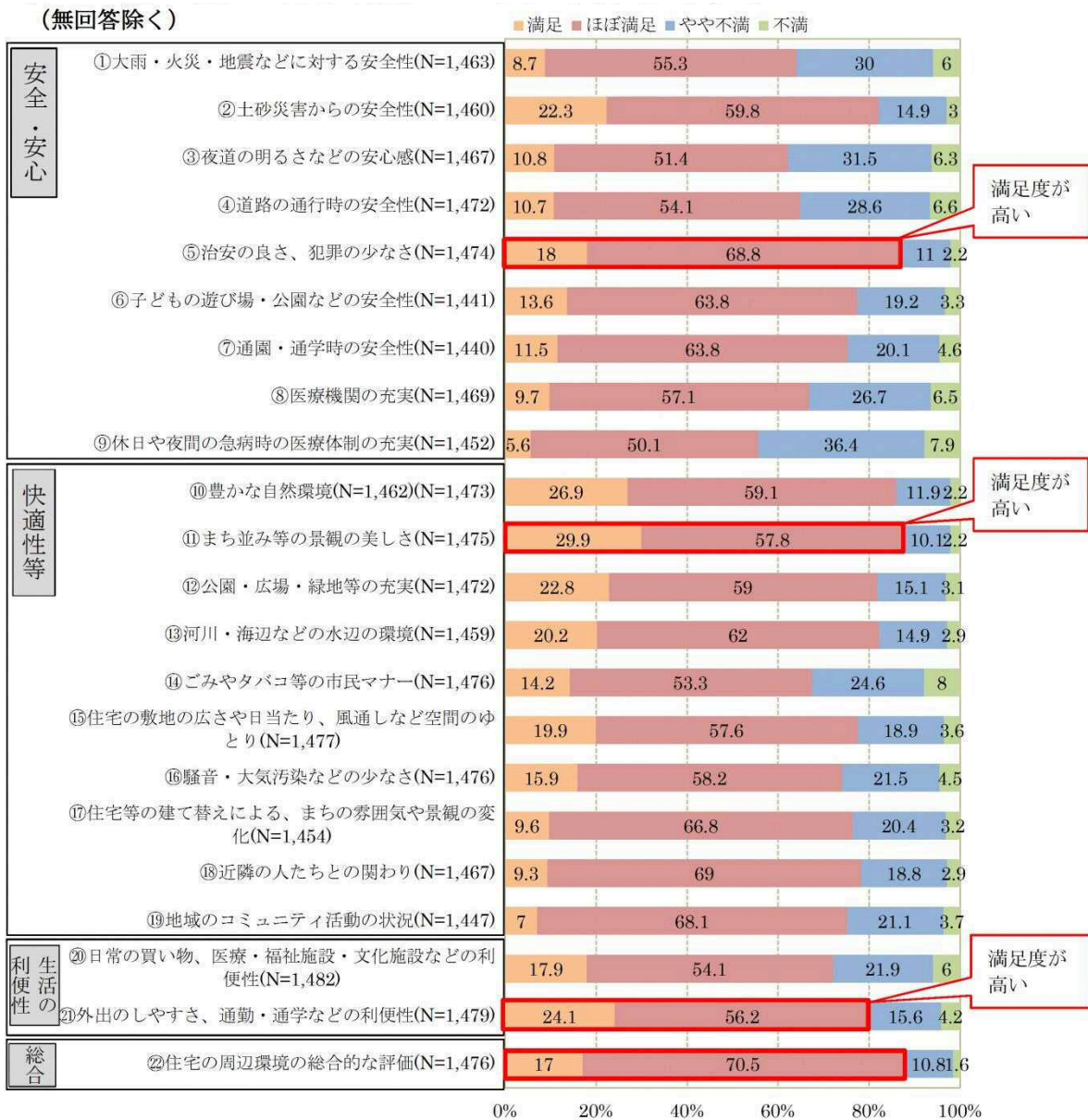
- ①治安の良さ、犯罪の少なさ及び土砂災害からの安全性に対する市民の満足度が高い。
- ②まち並みや景観の美しさや豊かな自然環境に対する市民の満足度が高い。
- ③外出のしやすさ、通勤・通学の利便性についての市民の満足度が高い。

安全・安心では、「治安の良さ、犯罪の少なさ」が86.8%と最も満足度が高い。

快適性等では、「まち並み等の景観の美しさ」が87.7%と最も満足度が高い。

生活の利便性では、「外出のしやすさ、通勤・通学などの利便性」が80.3%と最も満足度が高い。

総合的な評価では、満足度は87.5%で高い割合となっている。



資料：芦屋市すまいのアンケート調査

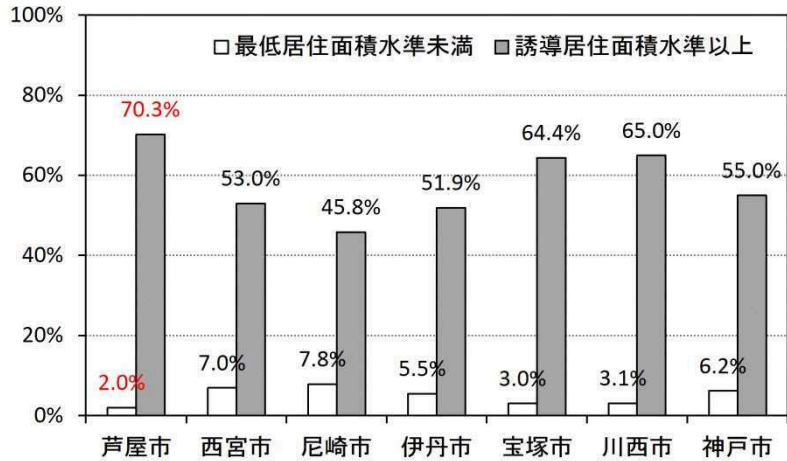
【特色 5】

阪神間 7 都市の中で最低居住面積水準未達の住宅の割合が最も低い、誘導居住面積以上の住宅の割合が最も高い。

平成 25 年の本市の最低居住面積水準未達の住宅は 2.0%と阪神間の 7 都市の中で最も低い割合で、誘導居住面積水準は 70.3%と阪神間の 7 都市の中でも最も高い割合になっている。

■最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準（芦屋市：830世帯）

■誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準（芦屋市：28,830世帯）



資料：平成 25 年度 住宅土地統計調査

【特色 5】

・空き家が少ない, 空き家の有効活用。

【課題 5】

・住宅困窮者等に配慮した市営住宅等の整備や改修が必要である。

- ・阪神間の市営住宅の世帯数に対する割合は、阪神間の7都市の中で、中位の割合となっており、震災後の災害復興住宅の割合が大きく影響している。
- ・「老朽化した空き家の所有者に対する適正な指導」が47.1%と最も高く、次いで「空き家に関する情報提供など、空き家流通促進の支援」が39.7%となっています。

阪神間都市の市営住宅の世帯当たり比率

都市名	世帯数 (世帯)	市営住宅数 (戸)	市営住宅割合 (%)
芦屋市	41,165	1,289	3.1%
神戸市	699,797	40,883	5.8%
尼崎市	213,429	6,859	3.2%
西宮市	208,785	6,805	3.3%
伊丹市	80,397	1,649	2.1%
宝塚市	94,256	1,082	1.1%
川西市	62,639	607	1.0%

※改良住宅は含まない

※世帯数は、兵庫県の推計人口(平成27年9月1日現在)による。



【課題 6】

- ①今後、増加が見込まれる住宅ストックの有効活用や空き家の適切な維持管理等が必要である
- ②住宅の確保に配慮を要する者の居住の安定的な確保が必要である。

社会経済の変化や国・県の上位計画の見直し、本市の総合計画や地方創生などの上位計画による住宅施策を踏まえ計画とする。

【国土交通省より】

■住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保

住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づく**住生活基本計画(全国計画)**(平成23年3月閣議決定)において、「住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」等が目標として掲げられ、国土交通省においては目標達成のための基本的な施策として、

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・高齢者、障害者等の地域における福祉拠点等を構築するための生活支援施設の設置促進
- ・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給
- ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進
- ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

等を位置づけております。

■住宅ストック循環支援事業

「未来への投資を実現する経済対策」(平成28年8月2日閣議決定)

(関連部分抜粋)

第2章 取り組む施策

I. 一億総活躍社会の実現の加速

(3)社会全体の所得と消費の底上げ

⑤既存住宅流通・リフォーム市場等の活性化

建物状況調査(インスペクション)の実施と瑕疵保険への加入を促進するなど、若者による既存住宅の取得を支援する措置を新設する。

耐震性を確保しつつ、省エネルギー性能を高めるリフォームや建替えを支援する措置を新設する。

【第4次芦屋市総合計画より】

13-1-2 良質な住宅ストック形成への対策を進めます。

(重点取組)

- ① 住宅に関する課題解決が図られるように、市内マンション管理組合のネットワーク会議も活用しながら、マンションの長期修繕計画の策定などをはじめとした住宅相談を拡充します。
- ② マンションの共用部や、高齢者や障がい者世帯の居住住宅の改善が進むよう、バリアフリー改造助成の周知、啓発に取り組みます。
- ③ 良質な住宅維持を促進するため、中古住宅流通に携わる関係団体との調整を行うなど、中古住宅のリフォーム改修の促進を図ります。
- ④ 空き家(戸建、集合)の現状を把握し、課題などを整理するための取組として、分譲マンションの利用状況調査を実施し、今後の取組を検討します。

■基本施策（案）について

①上質な住宅供給と環境にやさしい住まいづくりの推進	【目標1,2】 【特色4】【課題4】	重点①
<p>芦屋市住みよいまちづくり条例等の適切な運用や長期優良住宅等の普及により、市民がこれまで築いてきた良好な住環境を保全・育成し、上質な住宅供給を促します。</p> <p>また、緑地の保全創出に配慮するなど環境にやさしい住まいづくりを推進します。</p> <p>これらの実現を図るために住宅等の建設・開発に当たっては各種の条例や協定等によってより効果的な事前協議システムの運用を図ります。</p>		
②上質な住宅ストックの有効活用に向けた流通システムの構築に向けた環境整備	【目標1,5】 【課題6】	
<p>これまで蓄積されてきた上質な中古住宅が有効活用されるよう、中古住宅市場の流通システムの構築と運用の円滑化に向けた環境整備を検討します。</p>		
③芦屋らしい景観形成等のまちづくりのルールによる良好な住環境の保全・育成	【目標1,2】 【特色4】【課題4】	重点②
<p>芦屋らしい緑豊かで良好な景観を有する住環境の保全・育成を図るために、都市計画や条例等に基づくまちづくりルールの適切な運用を推進します。</p>		
④地域主体によるまちづくりルール作りの取組やルールの運用に関する支援	【目標1,2】 【特色3】【課題3】	
<p>良好な住環境を保全・育成するために地区計画制度や建築協定など住民主体によるまちづくりのルール作りの取組や、制定されたルールの運用に関する支援を行います。</p>		
⑤歴史的・文化的な建築物などの保全活用による住宅都市としての文化的価値の増進	【目標1,2】 【特色4】【課題4】	
<p>歴史的・文化的な価値を有する建築物を発掘し、芦屋市と市景観条例に基づく景観重要建造物等及び文化財保護法に基づく文化財登録制度活用して、保全・活用に努めます。また、古くから国際文化住宅都市として蓄積されてきた住宅都市として、日本遺産の登録を検討するなど文化的な価値を大切にする意識の醸成を図ります。</p>		
⑥若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備	【目標3,7】 【特色2】【課題2】	重点③
<p>若者や子育て世帯など若年世代の定住施策と連携し、安全で安心して子育てが出来る住環境の整備や、利便性が高く、同世代のコミュニティ等が育みやすい住環境整備に努めます。</p>		
⑦高齢者等に配慮した住宅や住環境の整備	【目標4,7】 【特色2】【課題2】	重点④
<p>年を重ねても住み慣れた街で住み続けることが出来るように、高齢者に関する多様な施策やユニバーサルデザインの普及などまちづくりに関する施策と連携し、住宅の改修や住環境整備に努めます。</p>		
⑧多様な選択が可能な住まいづくりの推進	【目標4,5,7】 【特色4】【課題4】	
<p>ライフステージ・ライフスタイルに応じ多様な選択が可能な住まいづくりを実現するために、高齢者が自分らしく生活出来る住宅の供給や若者・子育て世帯が暮らしやすい住宅の供給、及びライフスタイルにあわせた住み替えやりフォームができるよう、建築や不動産の公的団体と連携した円滑な既存住宅流通に必要な情報提供に努めます。</p>		
⑨総合的な住宅相談窓口の利活用の促進	【目標5,6】 【上位計画】	
<p>総合的な住宅相談窓口を設置しNPO等の協力を得て、マンション等に関する様々な相談を行っていますが、今後ともその継続を推進します。</p>		

⑩空き家等の適切な維持管理の支援及び中古住宅の流通促進	【目標5】 【特色5】【課題5】	重点⑤
<p>空き家の把握に努めると共に、県及び建築や不動産に関係する公的な団体やNPOなどと連携し、その適切な維持管理の啓発や中古住宅としての流通を促進します。また、中古住宅の流通促進のための建物調査（インスペクション）の実施や普及については、兵庫県のインスペクション普及支援事業の活用を促します。</p> <p>※インスペクションとは、一級建築士等が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所等を調査することを示す用語として用いられます。中古住宅の流通を促すために、行われています。</p>		
⑪マンションの適正な維持管理の支援とそのネットワークづくりの支援	【目標5】 【課題6】	重点⑥
<p>マンションの適正な維持管理やネットワークづくりについては、NPO等の協力を得て、マンション管理セミナーやマンションネットワーク会議の開催支援を継続します。</p>		
⑫地震や土砂災害、水害などに備えた安全・安心なすまいづくりの推進	【目標6】 【特色4】【課題4】	重点⑦
<p>地震や土砂災害、水害に備えた安全・安心なすまいづくりのために、地域の人たちが主体となって防災活動が行える基盤づくり等を推進すると共に、住まいの防災・減災機能の向上を促します。</p> <p>また、地域での見まもり活動や情報提供の充実により犯罪が起きにくい住環境整備に努めます。</p>		
⑬住宅の耐震化の支援	【目標6】 【特色4】【課題4】	重点⑧
<p>既存住宅やマンションの耐震化を促進するために、本市の住宅耐震化事業により耐震診断や耐震改修事業を推進し、より一層の啓発に努めます。</p>		
⑭住環境の充実・まちづくりに関するセミナーや教育等の推進	【目標1, 2, 6, 7】 【関連計画】	
<p>防災や防犯、耐震、環境、景観、コミュニティなど様々なテーマの講習会・セミナーを開催して、すまい・まちづくりに関する知識の普及や意識の醸成を図ります。</p> <p>また、小中学生等を対象とした本市のすまい・まちづくりに関する知識の普及や関心を高めるための教育に努めます。</p>		
⑮公営住宅等の整備・管理計画の推進	【目標5】 【課題6】	
<p>住宅に困窮する市民に適切に住宅を供給できるよう、既存の市営住宅などの適切な維持、管理を推進します。</p>		
⑯地域コミュニティの形成と促進	【目標6】 【上位計画】【課題4】	
<p>市民が進める住宅・住環境づくりへの支援を行うとともに、防犯性の高い安全なまちづくりのために地域コミュニティづくりの促進に努めます。</p>		