

# 平成29年度 第4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11月9日(木)  
午後1時～午後3時  
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素案協議について
- 5 その他
- 6 閉会

以 上

## 【配布資料】

資料①住宅マスタープランの素案

# 芦屋市住宅マスタープラン

(素案)



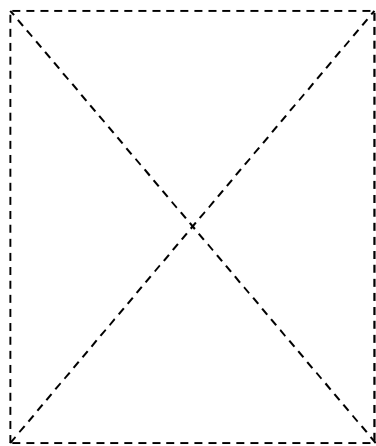
**Ashiya City**

平成 30 年 3 月

芦屋市



## 市長挨拶



平成28年3月、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として「住生活基本計画（全国計画）」が見直されました。少子高齢化・人口減少の急速な進展、大都市圏における後期高齢者の急増、空家問題、地域コミュニティの希薄化による居住環境の質の低下等、住宅政策を取り巻く諸問題を踏まえ、今後10年間の課題に対応するため政策の推進を総合的に実施することとしています。

本プランでは、平成37年をピークに将来推計人口が減少に転じる見込みとなっていることを踏まえ、将来にわたって豊かな住生活を実現していくために、「住むことに誇りを持てる上質なまち」、「ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち」、「心豊かに安全で安心して暮らせるまち」を3つの柱とし、本市の地域特性や住宅事情を反映した施策を総合的に推進していけるよう、今後の住環境政策の基本的な方向性を示した「芦屋市住宅マスタープラン」を策定し、住宅施策を進めてまいります。

本プランの策定に際しましては、様々な機会を通じ市民、学識経験者の皆さまなど、多くの方にご協力いただきましたことを厚く御礼申し上げます。

平成30年3月

芦屋市長 山中 健

# 目次

第1章 計画の概要.....	1
1-1 背景と目的.....	1
1-2 計画の期間.....	1
1-3 計画策定にあたって新たに検討すべき視点.....	2
1-4 「芦屋市住宅マスタープラン」の位置づけ.....	2
第2章 住生活を取り巻く状況.....	3
2-1 人口.....	3
2-2 住宅事情.....	7
2-3 住まいに対する市民の意識.....	11
第3章 本市の特色と課題.....	14
3-1 特色と課題.....	14
第4章 住生活の基本理念と基本目標.....	19
4-1 基本理念.....	19
4-2 施策の展開.....	21
4-3 基本目標と基本施策の体系.....	23
第5章 具体的な施策展開.....	25
5-1 基本施策.....	25



## 1-1 背景と目的

本市では、平成20年3月に「芦屋市住宅マスタープラン」を10年計画として策定し、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目指し取り組みを進めてきました。

この間、全国的に人口減少社会の到来、少子高齢化の進行、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化が大きくなっています。本市においても社会情勢の変化等に伴う新たな課題に対応するために、関連部署との総合的な連携を図りながら地域の実情に即した見直しが必要となっています。

国においては、平成18年6月に「住生活基本法」が制定され、住宅の「量から質へ」新たな住宅施策の転換が図られ、平成21年5月には「高齢者の居住の安定に関する法律」、同年6月には「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されるなど、高齢者の住まいの安心確保のための取組や優良住宅の普及を促進することがより求められるようになりました。

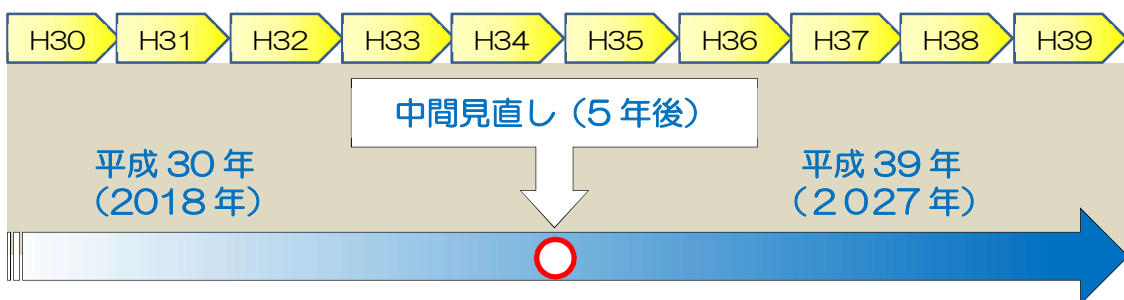
また、兵庫県においては、新たな住生活基本計画が平成29年3月に策定されています。

本市における住宅施策を効果的に展開するために、国や県の施策を踏まえ、現計画の住まい・まちづくりに係る課題を整理したうえで、国際性、文化性にあふれる住宅都市の実現に向けて新たな基本目標の設定や施策の再構築を行うため、平成30年3月、住宅マスタープラン(以下、本プラン)を策定することとし、住宅政策の推進を図ります。

## 1-2 計画の期間

計画期間は、平成30年度から39年度までの10年間とします。

また、本市の特色に応じたきめ細かな施策を推進するため、5年後をめぐりに中間見直しを予定するものとします。



### 1-3 計画策定にあたって新たに検討すべき視点

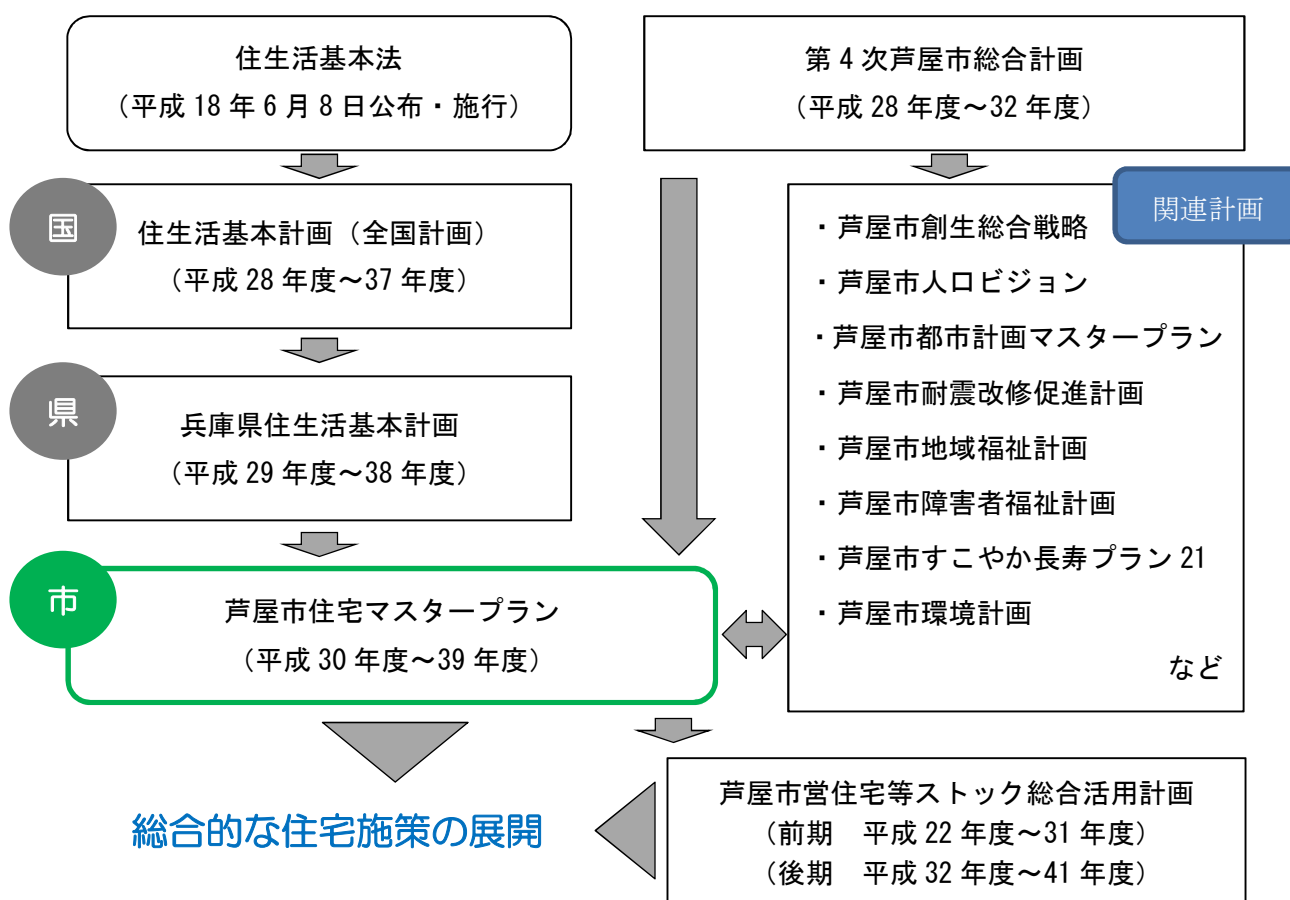
次の点を新たな視点として計画策定の検討を行います。

- ・良好な住宅ストックの維持を支援するため、中古住宅の流通促進や既存の住宅に関する相談窓口の内容の充実などを図ります。また、少子高齢化の進行によって生じる住宅の老朽化や空家問題について、現状や問題点を把握し、その対策について検討します。
- ・良好な景観等を維持するため、地区計画等のまちづくりのルール作りなどの支援を検討します。
- ・低所得者、高齢者や障がい者などが安心して生活することができる住宅セーフティネットの構築について検討します。
- ・地震・水害等災害への備えの充実や防犯性の向上など、安全安心な住まいや住環境づくりについて検討します。

### 1-4 「芦屋市住宅マスタープラン」の位置づけ

本プランは、第4次芦屋市総合計画を上位計画とした住宅に関する基本計画として、また、住生活基本法の目的を踏まえた計画として下記のとおり位置付けます。

なお、本プランの推進にあたっては各種関連計画との連携を図っていきます。





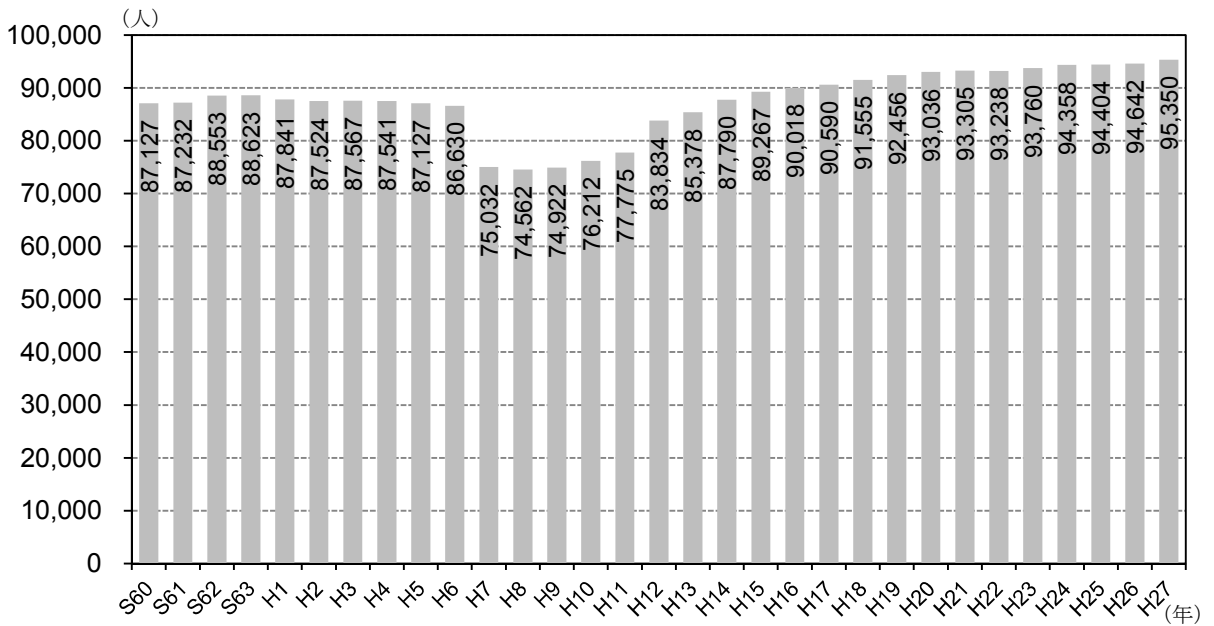
2-1 人口

① 人口増減の推移

昭和 60 年頃から阪神・淡路大震災前までほぼ横ばいの状況であった本市の人口は、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ます。【図 1】

また、本市は西宮市から神戸市灘区にかけて人口増加地域のひとつとなっています。【図 2】

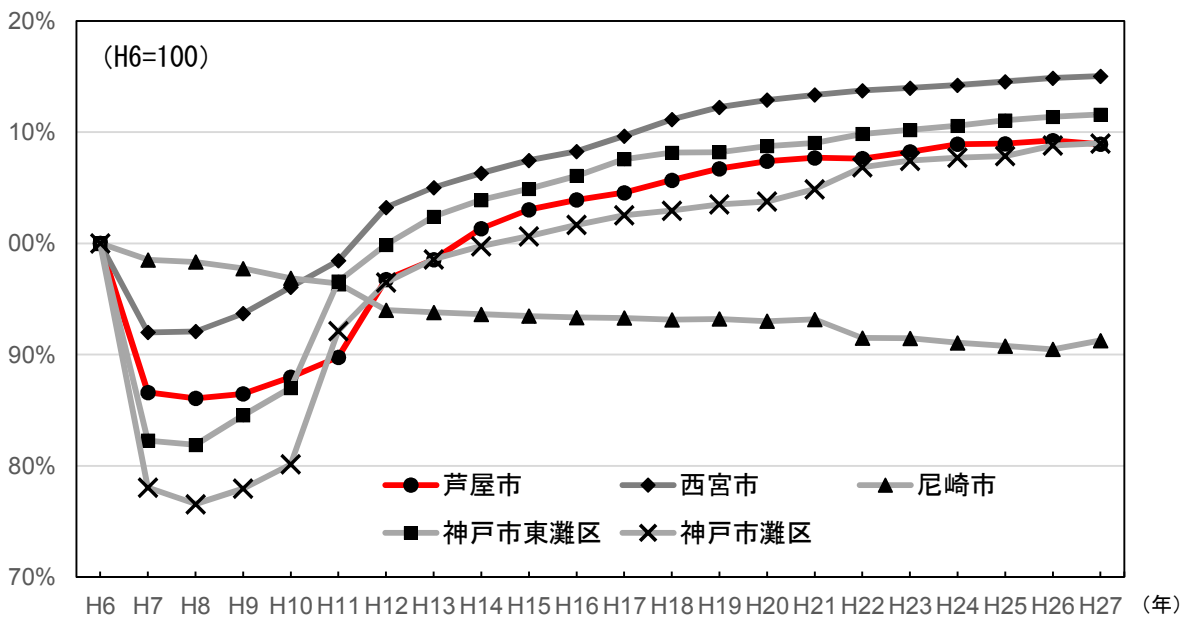
【図 1】 人口増減の推移



※毎年 10 月 1 日現在の推計人口

資料：住民基本台帳

【図 2】 人口増減の推移（他都市との比較）



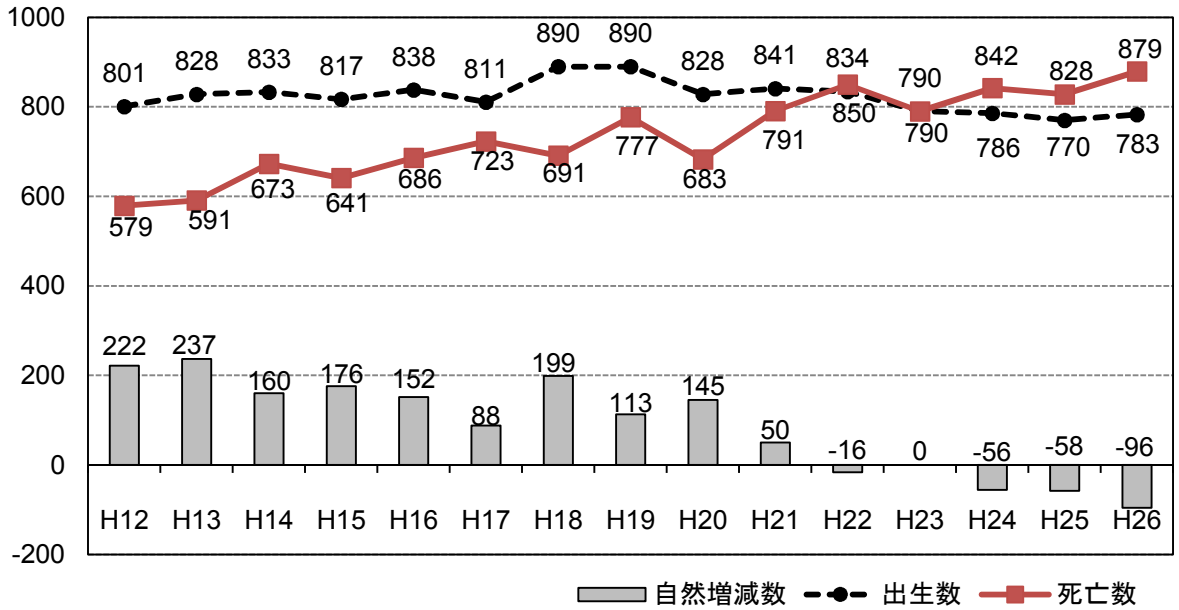
資料：各市統計資料

## ② 自然増減・社会増減の推移

自然増減については、平成 21 年までは出生数が死亡数を上回っていましたが、それ以降は逆転しています。【図 3】

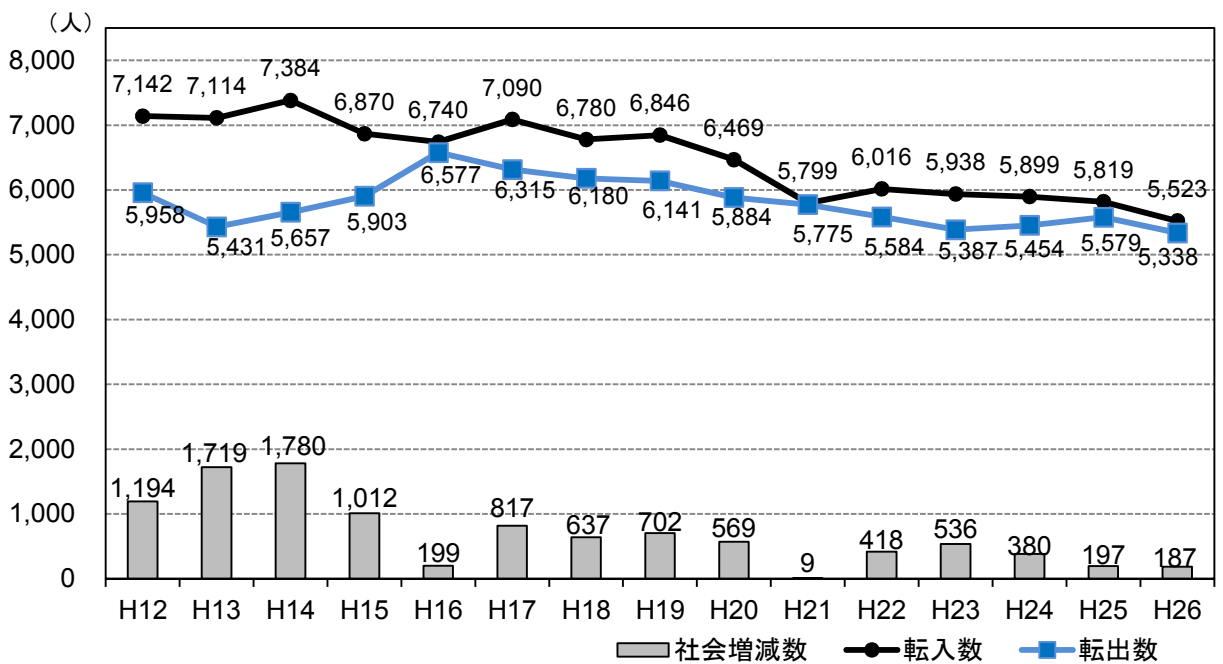
社会増減について転出入の状況を見ると、転出より転入が多い状況で推移しています。平成 15 年までは社会増が 1,000 人を超えています。平成 16 年以降は変動はあるものの、社会増が小さくなる傾向にあります。【図 4】

【図 3】 自然増減（出生数・死亡数の推移）



資料：芦屋市統計書

【図 4】 社会増減（転出・転入の推移）

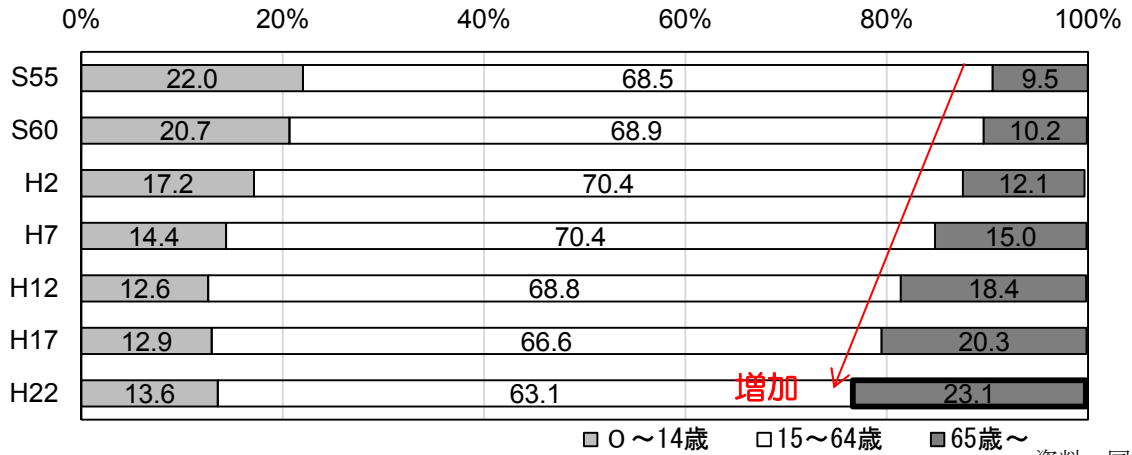


資料：芦屋市統計書

### ③ 高齢化率の推移

本市の高齢化率（65歳以上人口）は、昭和55年（9.5%）と平成22年（23.1%）とで比較すると13.6ポイント高くなっており、高齢化が進行しています。【図5】

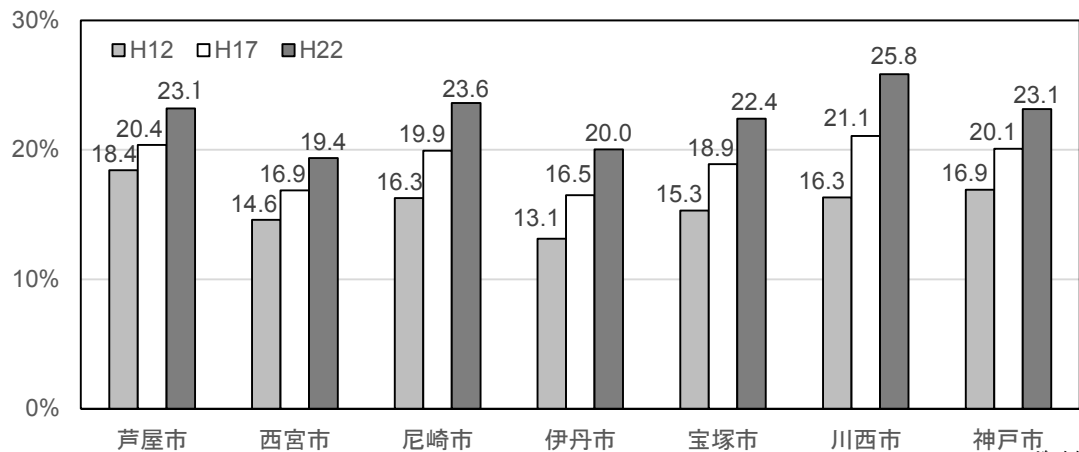
【図5】 高齢化率の推移



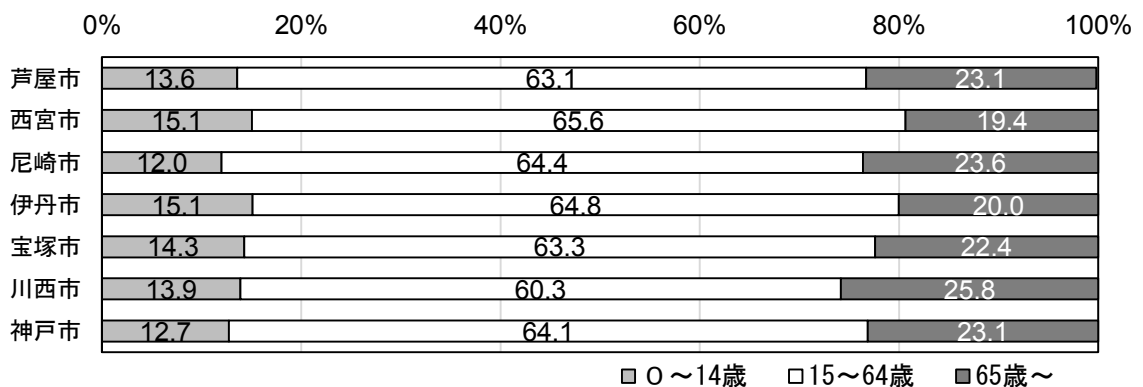
### ④ 高齢化の進展状況

平成12年から平成22年までの5年毎の高齢化率（65歳以上人口）は、本市と阪神間の7都市と比べると、川西市、尼崎市に次いで高くなっています。【図6, 7】

【図6】 高齢化率の進展状況（他都市との比較）



【図7】 年齢別人口構成（他都市との比較）

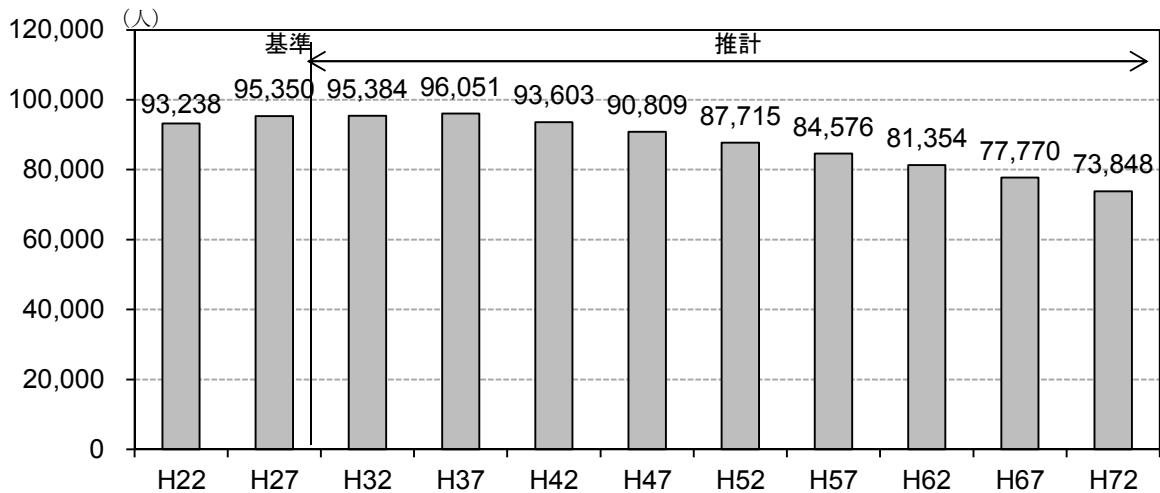


### ⑤ 人口の将来推計

本市では、平成 27 年 3 月、「第 4 次芦屋市総合計画後期基本計画」の策定に際し、将来人口の推計を行っています。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 年から平成 22 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、本市独自で平成 22 年を基準として直近の人口移動状況（平成 22 年～平成 26 年）や、将来の市内での住宅開発動向等を考慮した推計としています。

推計結果では、平成 37 年に約 9 万 6 千人に達し、それ以降は減少に転じ、平成 52 年に 9 万人を下回り、平成 67 年には 8 万人を下回る見込みとなっています。【図 8】

【図 8】 人口の将来推計

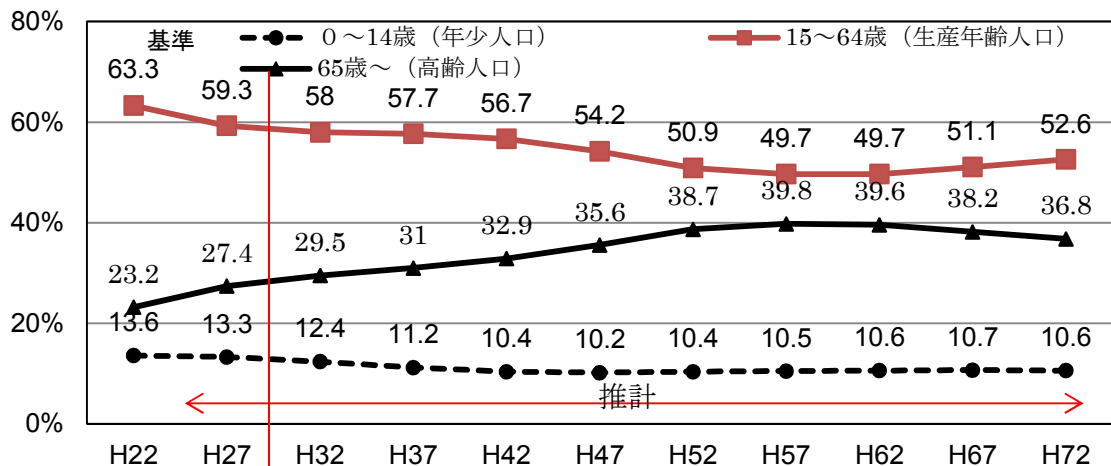


資料：芦屋市将来人口推計報告書（平成 27 年 3 月）

### ⑥ 年齢別将来人口構成の予測

年齢別 3 区分の構成における将来人口の高齢化率（65 歳以上人口）については、平成 23 年以降も上昇を続け、平成 57 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ます。一方、年少人口比率は平成 47 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ます。生産年齢人口比率は、平成 57 年までは低下傾向が続き 49.7%に下がるが、その後は上昇傾向になるものと見込んでいます。【図 9】

【図 9】 年齢別将来人口構成の予測



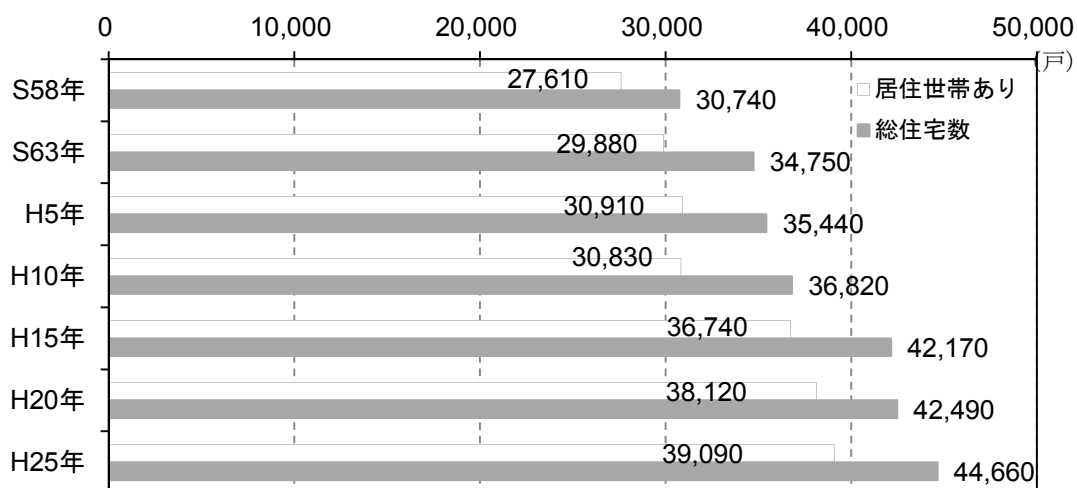
資料：芦屋市将来人口推計報告書（平成 27 年 3 月）

## 2-2 住宅事情

### ① 住宅数

平成25年10月1日現在の芦屋市の総住宅数は44,660戸で、平成20年の前回調査から約5.1%増加しています。居住世帯のある住宅は39,090世帯となっており、総住宅数の87.5%を占めています。また、総住宅数、居住世帯とも、20年前の平成5年と比べると確実に増えていることが分かります。【図10】

【図10】 住宅数の推移

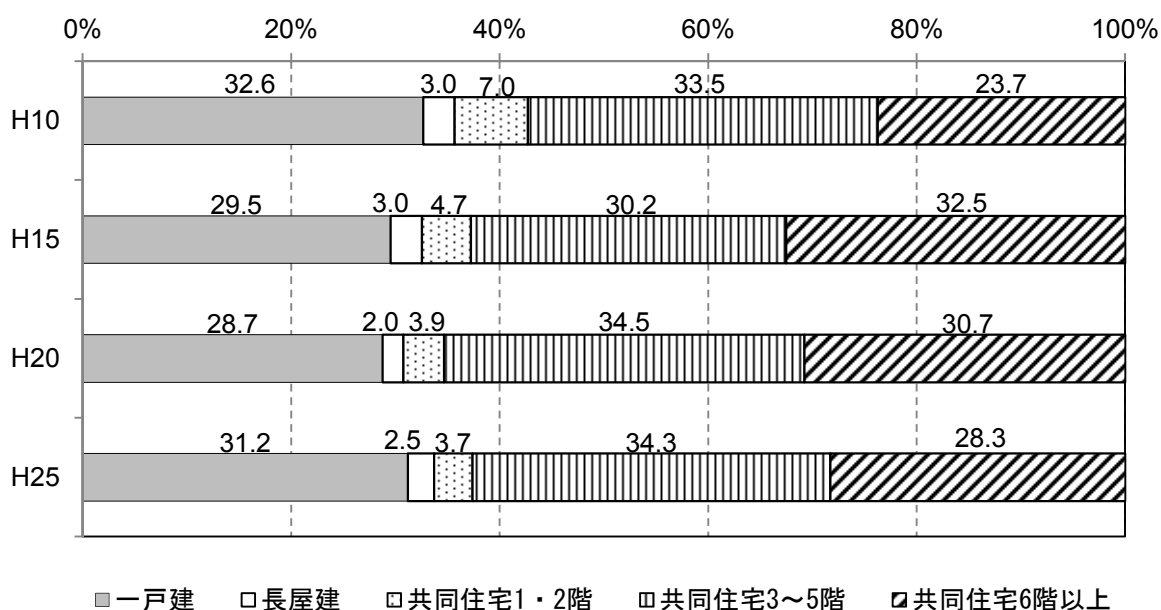


資料：住宅・土地統計調査

### ② 建て方別

「共同住宅」は都市の居住形態として、本市でも普及し、平成25年には66.3%を占めています。特に3～5階建てが最も多く34.3%となっています。【図11】

【図11】 建て方別住宅数の推移



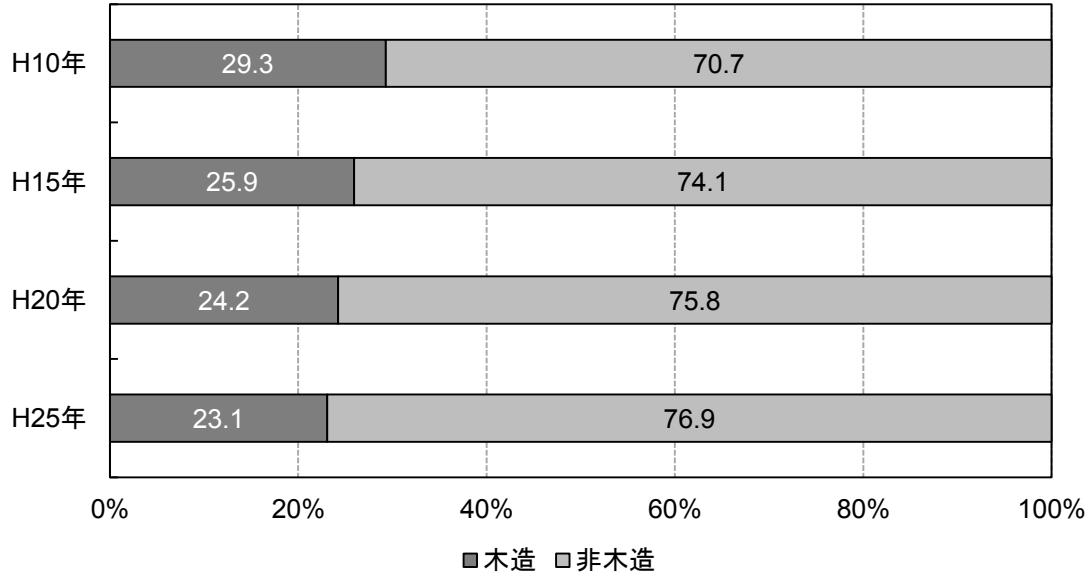
資料：住宅・土地統計調査

### ③ 構造別

住宅を構造別にみると、非木造化が進行し、全住宅の約7割を占めています。【図12】

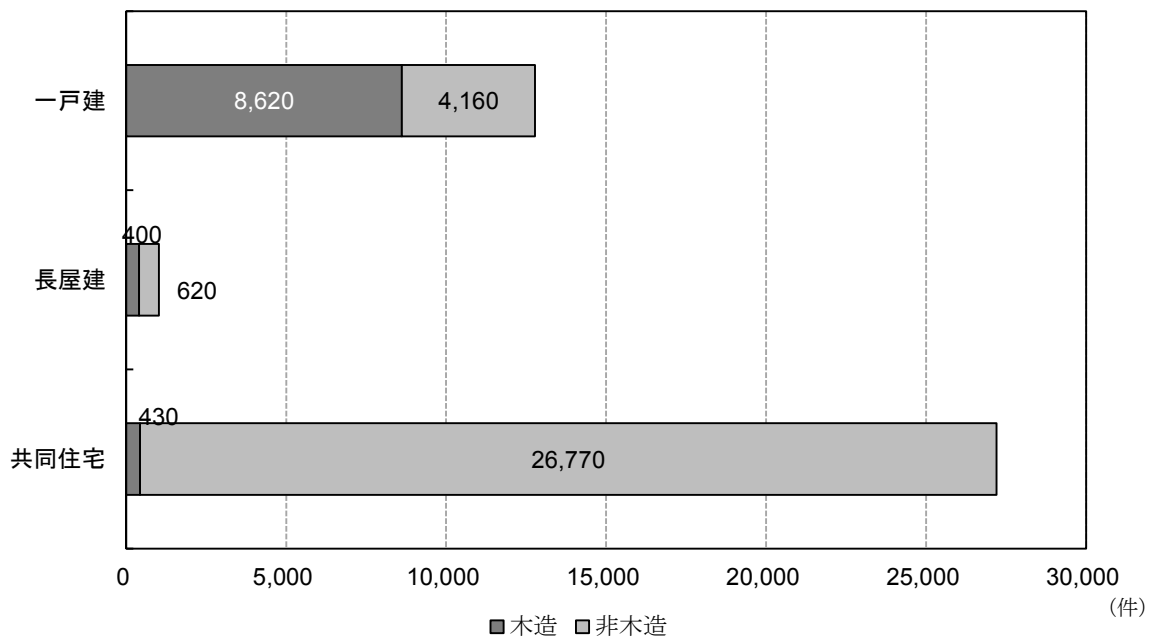
特に、非木造共同住宅の占める割合が高く、平成25年には全住宅数の76.9%（26,770戸）が非木造共同住宅となっています。【図13】

【図12】 構造別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

【図13】 建て方別構造別住宅数

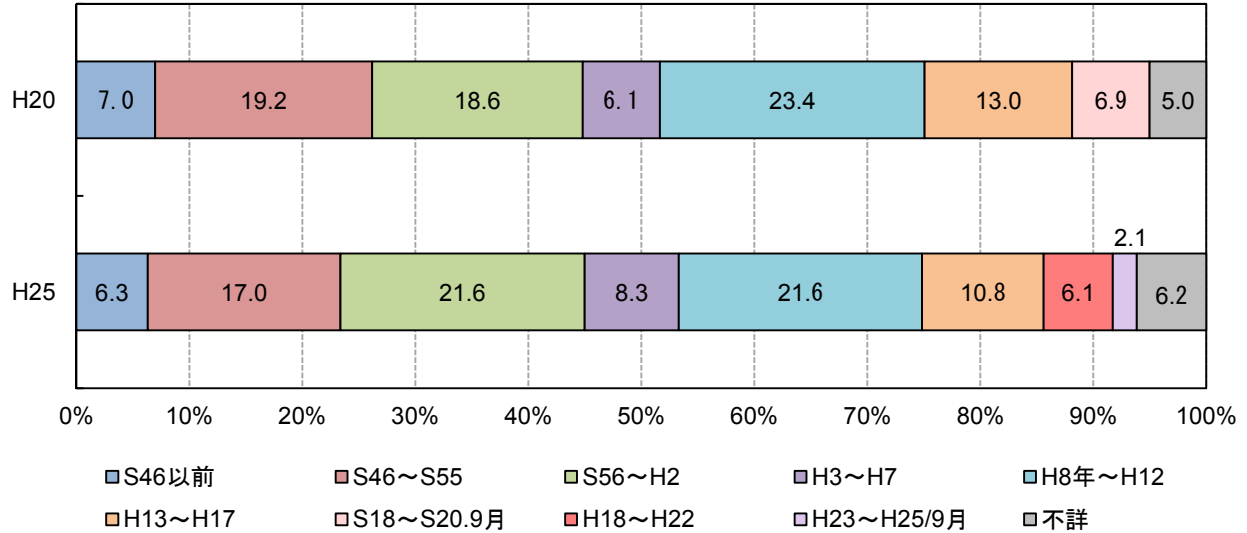


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

#### ④ 建築時期別

平成 25 年の住宅数を建築時期別にみると、平成 3 年以降に建築された建物が約 5 割 (48.8%) を占めています。また、昭和 55 年以前に建築された建物の割合が、平成 25 年では約 2 割 (23.4%) で平成 20 年の約 3 割 (26.2%) から減少しており、住宅の更新が進んでいます。【図 14】

【図 14】 建築時期別住宅数 (率) の推移

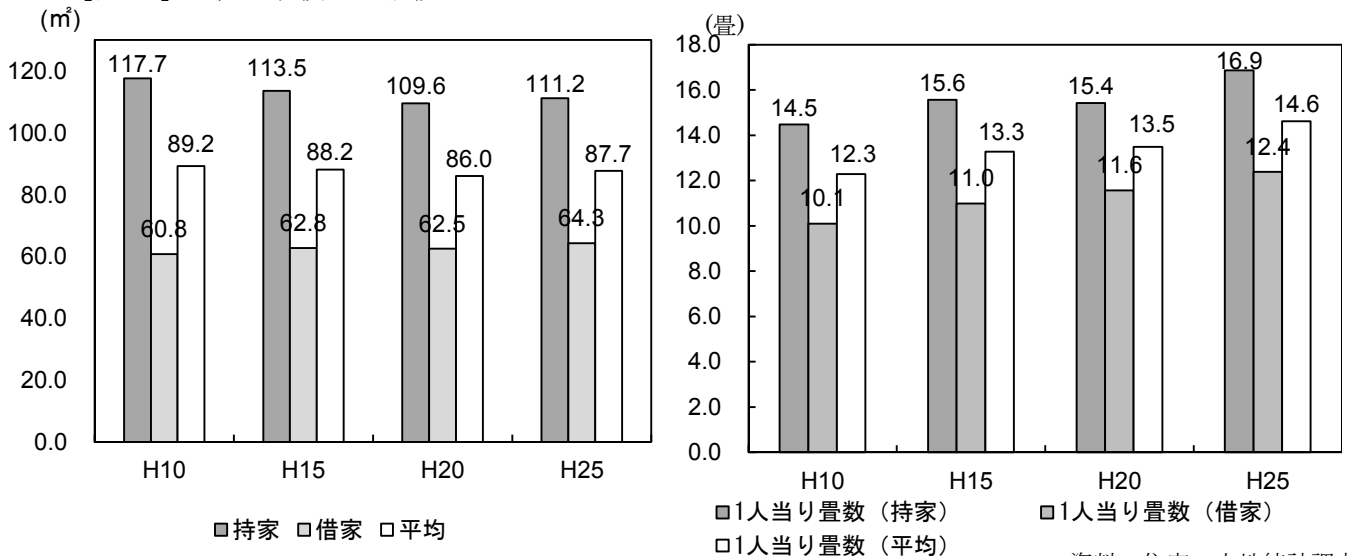


資料：住宅・土地統計調査

#### ⑤ 住宅規模別

延べ床面積の推移を見ると、平成 20 年まで減少してきたが、その後、平成 25 年にかけて (87.7%) 増加傾向にあります。1 人当たり畳数は持家・借家とも増加しています。所有関係別の住宅規模では、持家と借家との間に大きな差があり、平成 25 年時点で持家の延べ床面積 (111.2 m<sup>2</sup>) が、借家の延べ床面積 (64.3 m<sup>2</sup>) の 2 倍の規模となっています。【図 15】

【図 15】 住宅規模別の推移



資料：住宅・土地統計調査

## ⑥市営住宅等の管理戸数と構造

本市は平成 29 年 4 月時点、28 団地・73 棟 1,753 戸の市営住宅等を管理しており、その種別内訳は、市営住宅が 21 団地・55 棟・1,277 戸、改良住宅が 2 団地・12 棟・309 戸、従前居住者用住宅が 4 団地・4 棟・99 戸、県公社住宅「管理受託分」が 1 団地・2 棟・68 戸で【表 1】、その構造は、木造が 1 棟・1 戸、準耐火構造（簡易耐火）が 4 棟・25 戸で、残りの 68 棟・1,727 戸は耐火構造となっています。【表 2】

【表 1】 管理戸数の状況

種別	団地数 (団地)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
市営住宅	21	55	1,277
改良住宅	2	12	309
従前居住者用住宅	4	4	99
県公社住宅	1	2	68
合計	28	73	1,753

【表 2】 構造別の状況

種別	団地数 (団地)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
木造	1	1	1
準耐火構造	2	4	25
耐火構造	25	68	1,727
合計	28	73	1,753

資料：芦屋市住宅ストック総合活用計画（平成 22 年）

## ⑦市営住宅等の分布

市営住宅等の分布状況をみると、北から「阪急電鉄以北」が 4 団地・9 棟・170 戸、「阪急電鉄～JR」が 5 団地・5 棟・118 戸、「JR～阪神電鉄」が 6 団地・12 棟・356 戸、「阪神電鉄～防潮堤線」が 12 団地・41 棟・709 戸、「防潮堤以南」が 1 団地・6 棟・400 戸で【表 3】、本市は、市内南部に多くの市営住宅等が立地しています。

【表 3】 市営住宅等の分布状況

種別	団地数 (団地)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
阪急以北	4	9	170
阪急～JR	5	5	118
JR～阪神	6	12	356
阪神～防潮堤線	12	41	709
防潮堤線以南	1	6	400
合計	28	73	1,753



## 2-3 住まいに対する市民の意識

### ①市民アンケートの概要

本プランを策定するうえで、市民の視点から見た、住まいにおける意見や要望を把握し、その結果を基礎資料とすることを目的として、平成28年度に市民アンケート調査を実施しました。

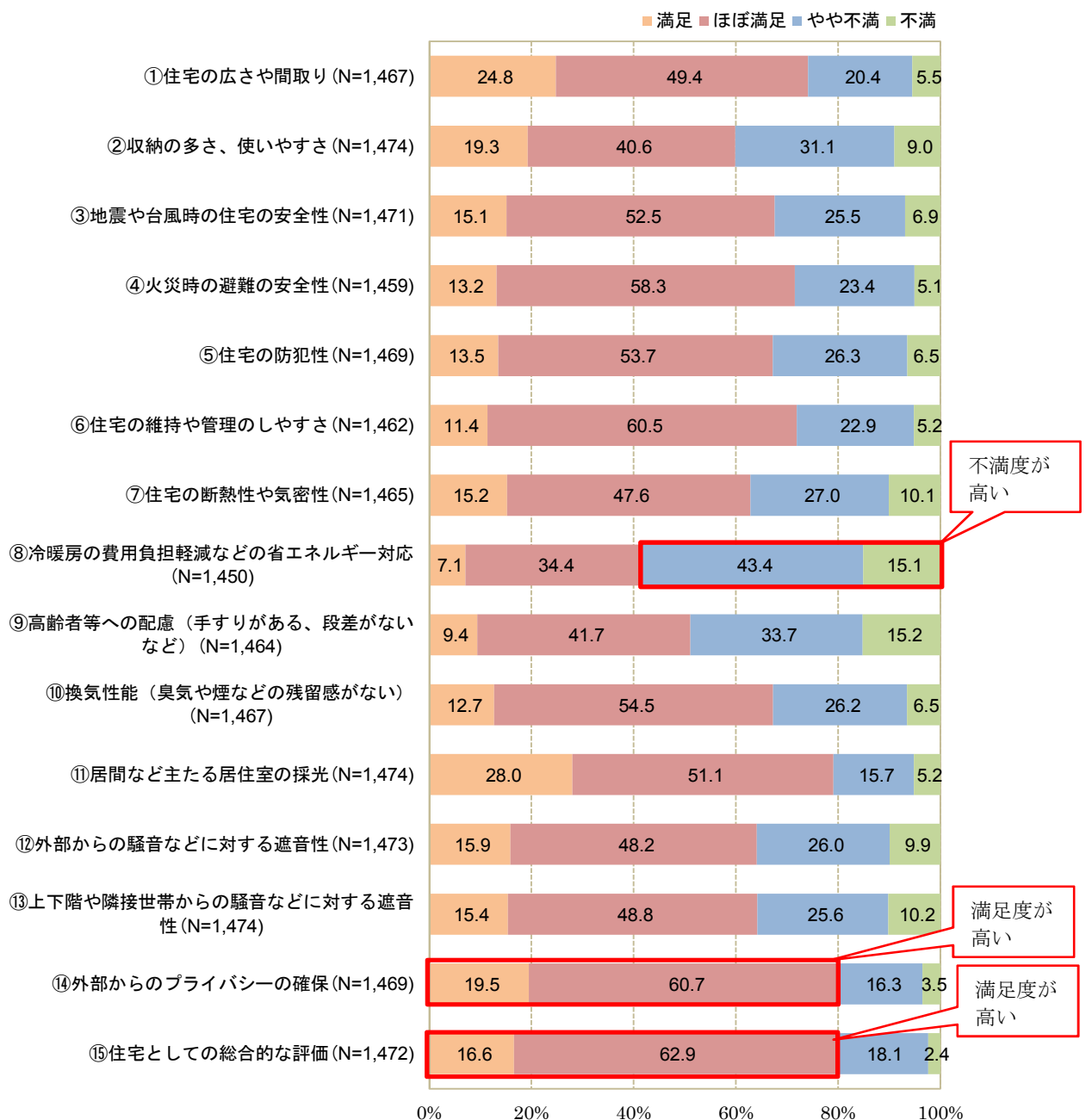
(参考資料参照)

### ②現在の住まいの満足度

満足度が最も高いのは、「⑭外部からのプライバシーの確保」で80.2%、一方、不満度が最も高いのは「⑧冷暖房の費用負担軽減などの省エネルギー対応」で58.5%となっています。「⑮住宅としての総合的な評価」は、満足度が79.5%で高い割合を示しています。

※満足度= (満足+ほぼ満足)、 不満度= (不満+やや不満)

設問 現在の住まいについて、どのように思いますか。



不満度が  
高い

満足度が  
高い

満足度が  
高い

### ③現在の住まいの周辺の環境について

安全・安心の項目では「⑤治安の良さ、犯罪の少なさ」が86.8%と最も満足度が高く、一方、「⑨休日や夜間の急病時の医療体制の充実」で不満度が44.3%と最も高くなっています。

なお、その他の項目の全てで、満足度は60%以上となっています。

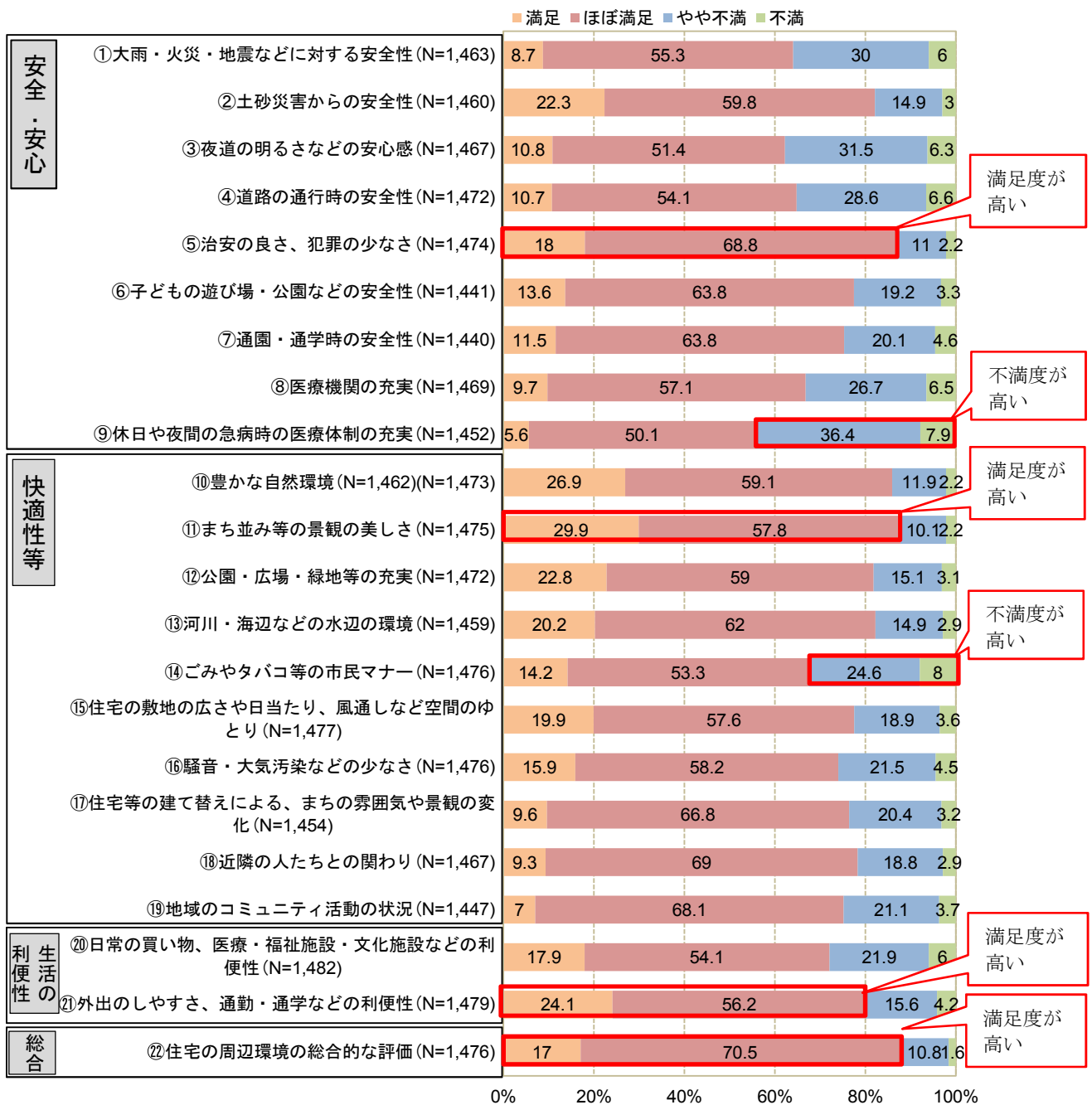
快適性等の項目では「⑪まち並み等の景観の美しさ」が87.7%と最も満足度が高く、一方、「⑭ごみやタバコ等の市民マナー」で不満度が32.6%と最も高くなっています。その他の項目では、満足度が70%以上となっています。

生活の利便性の項目では「⑳外出のしやすさ、通勤・通学などの利便性」が80.3%と最も満足度が高くなっています。

「㉒住宅の周辺環境の総合的な評価」においては満足度が87.5%と高くなっています。

※満足度= (満足+ほぼ満足), 不満度= (不満+やや不満)

#### 設問 現在の住まいの周辺の環境について、どのように思いますか。

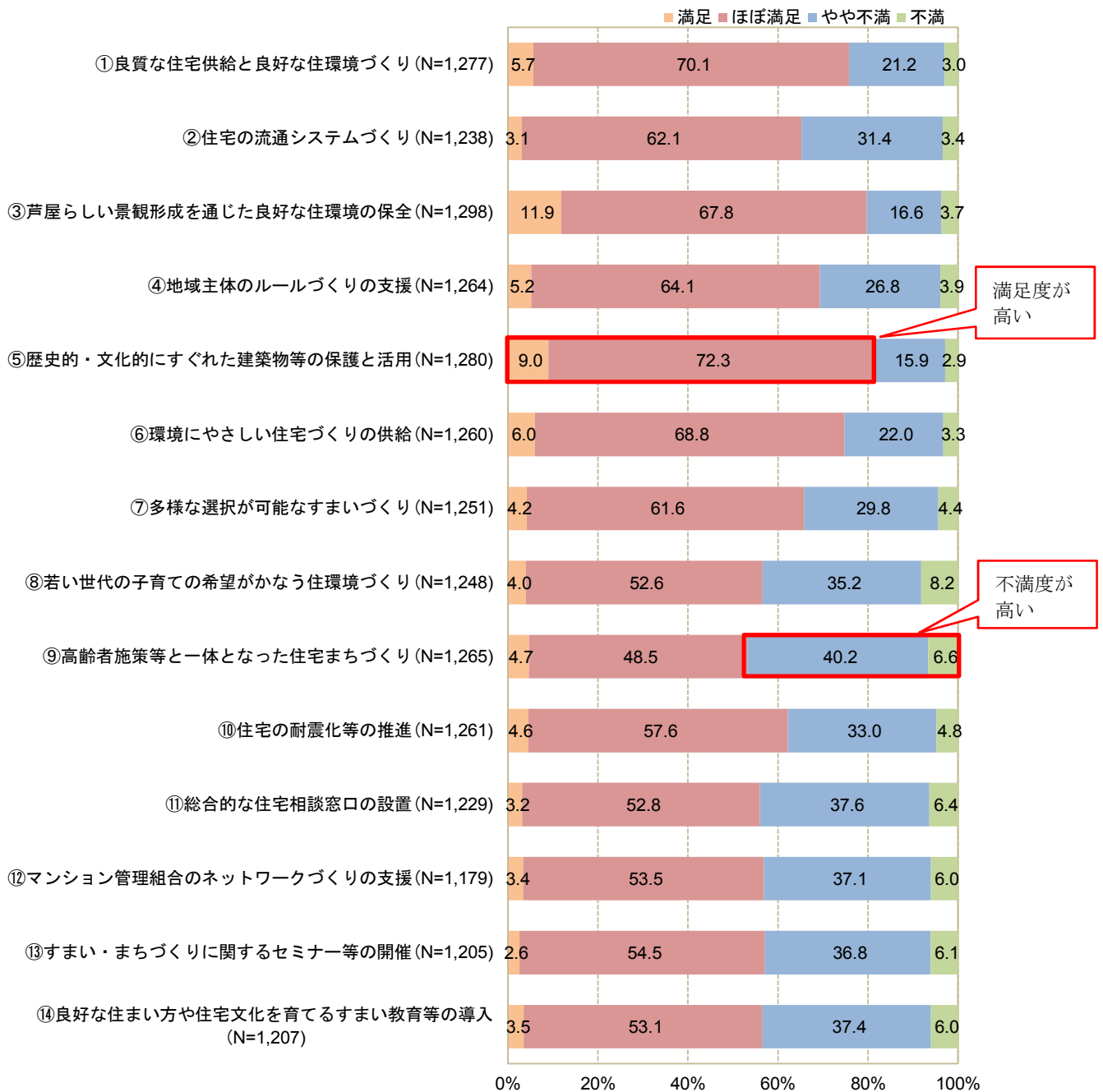


#### ④住宅施策に対する考え

「⑤歴史的・文化的にすぐれた建築物等の保護と活用」が81.3%と最も満足度が高く、一方、「⑨高齢者施策等と一体となった住宅まちづくり」が46.8%と最も不満度が高くなっています。

※満足度= (満足+ほぼ満足), 不満度= (不満+やや不満)

設問 住宅マスタープランにおいて取り組んできた下記の住宅施策の満足度について、どのように思いますか。



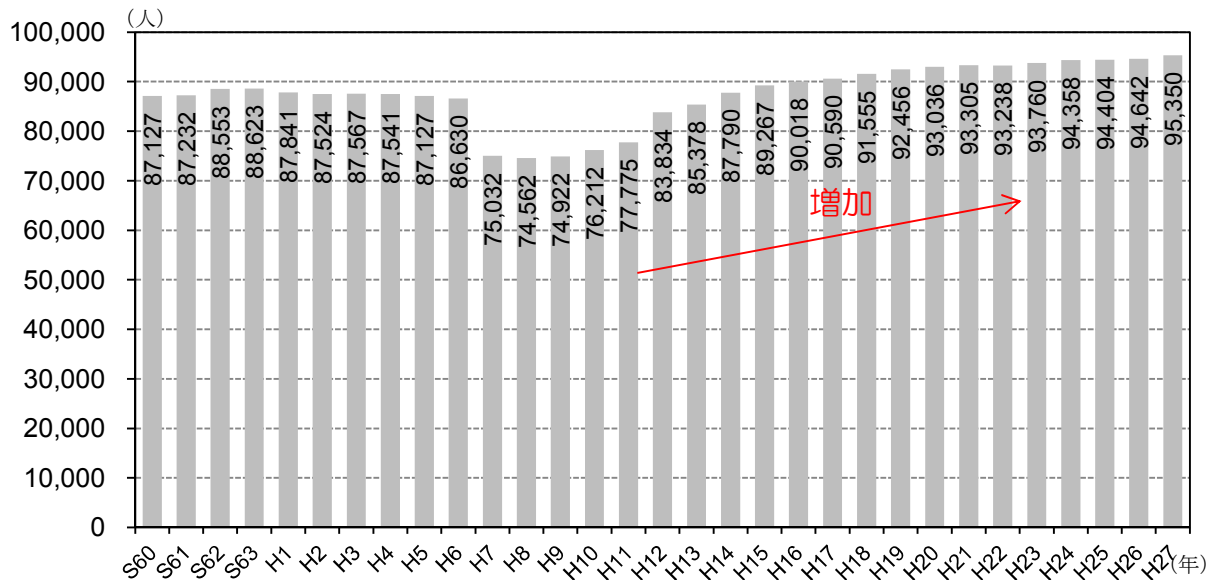
# 3

## 第3章. 本市の特色と課題

### 3-1 特色と課題

#### 【特色1】 人口の増加傾向が見られます。

昭和 60 年頃から阪神・淡路大震災前までほぼ横ばいの状況であった本市の人口は、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ます。



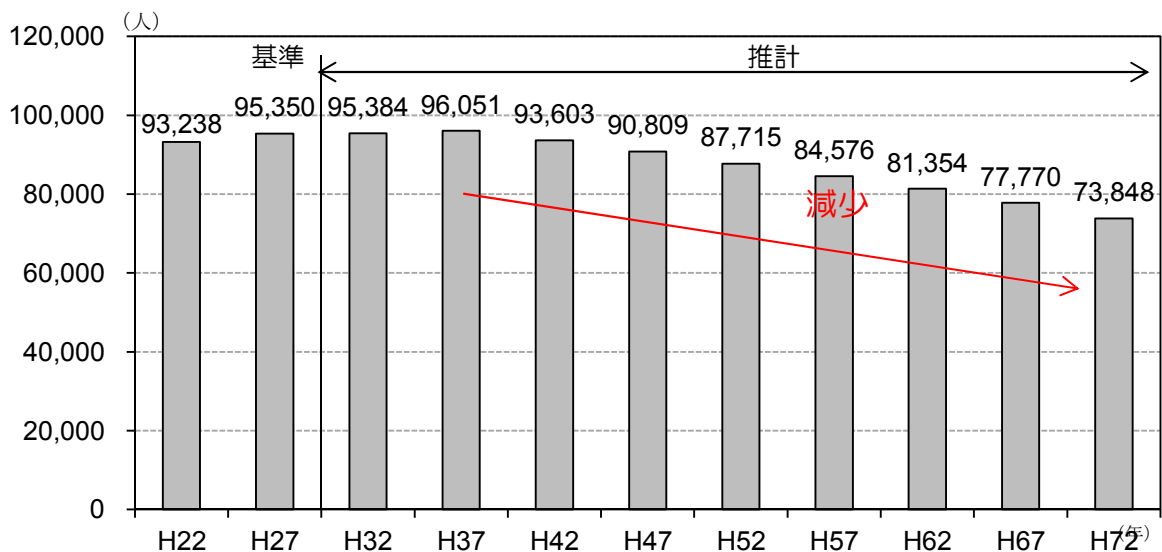
資料：芦屋市住民基本台帳

※毎年 10 月 1 日現在の推計人口

#### 【課題1】

平成 27 年から約 10 年後までは増加しているが平成 37 年以降は人口減少に転じることが想定されているため、定住人口を増やす対策が必要です。

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（2055 年）には 8 万人を下回るものと見込んでいます。



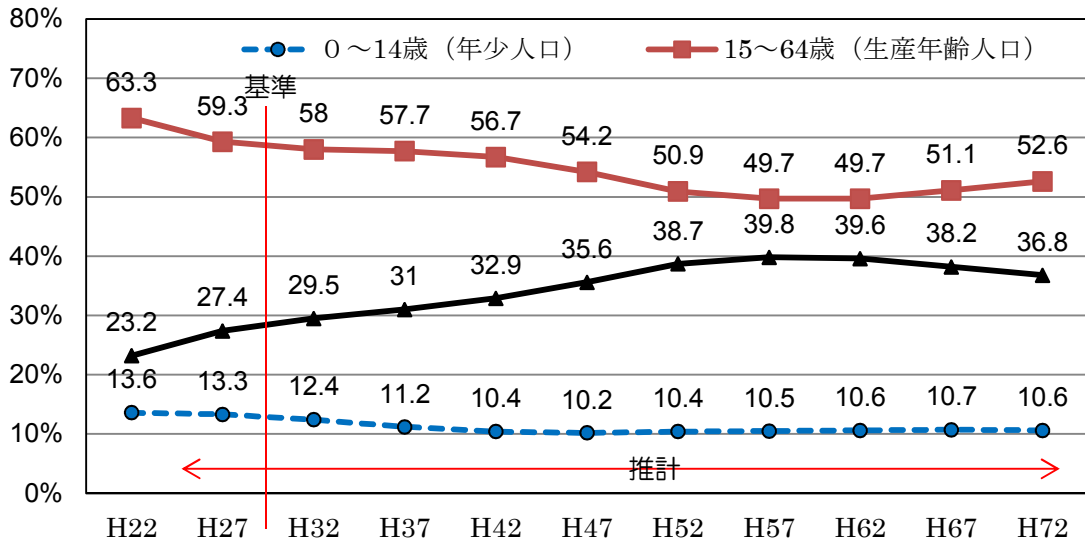
資料：「芦屋市創生総合戦略」平成 27 年 3 月 芦屋市将来人口報告書

【特色2】 少子高齢化が進んでおり、今後もその傾向が続くと予想されています。

【課題2】 子育て世代や高齢者が住みやすい住宅や住環境の整備が必要です。

本市の将来人口の独自推計では、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ます。

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ます。



資料：芦屋市住民基本台帳

【特色3】 上質な住宅都市として、関西だけでなく全国でも知名度が高くなっています。

【課題3】 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ります。

民間の調査（都市データパック 2017年版（東洋経済））によると、都市の持つ”都市力”を「安心度」「利便度」「快適度」「富裕度」「住宅水準充実度」の5つに分類し、15の指標に基づいた結果は、兵庫県内では1位。

■住みよさランキング

- ・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】

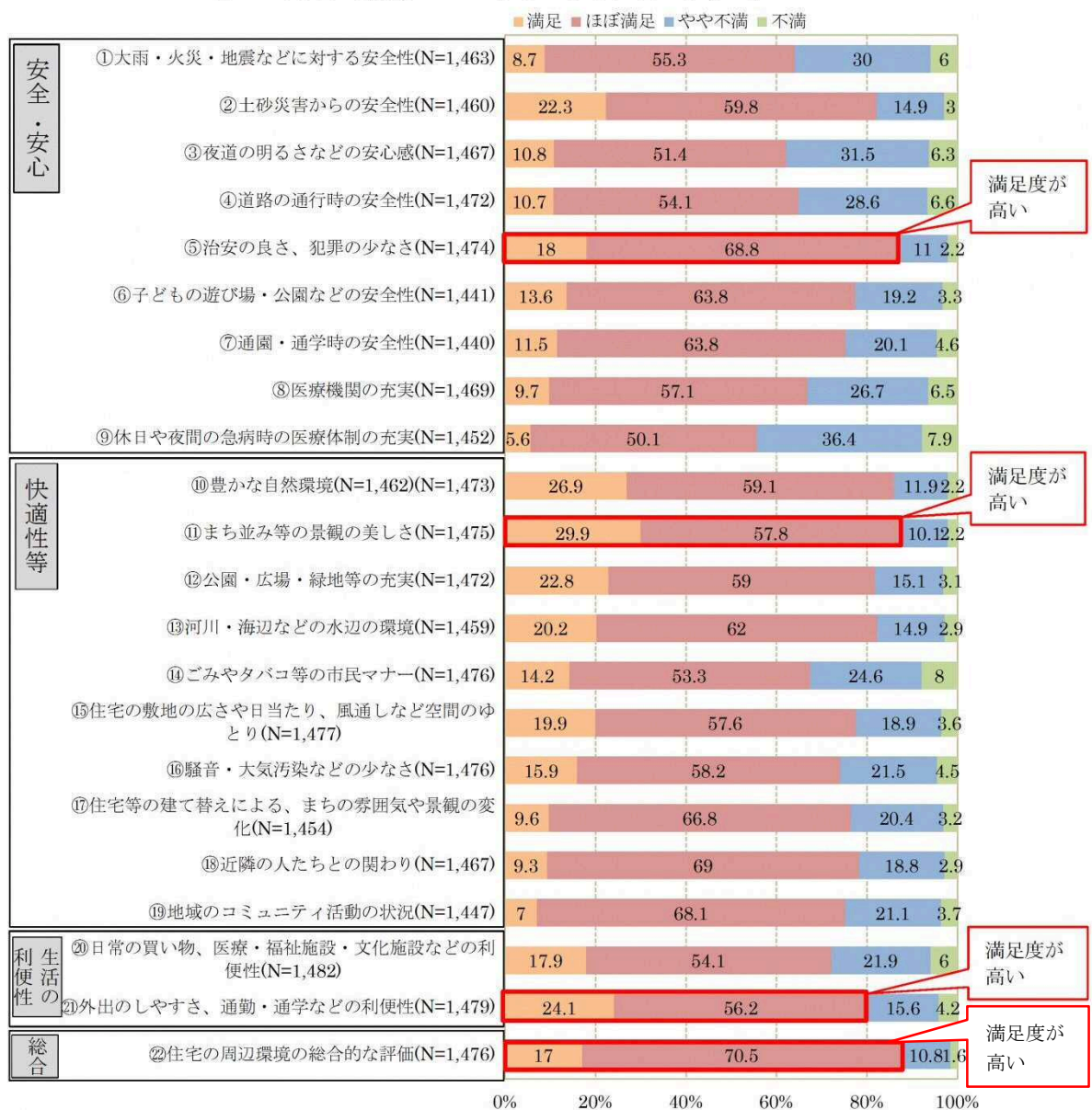
■ランキングに用いている指標

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） ③出生数（15～49歳女性人口当たり） ④保育所定員数一時待機児童（0～4歳人口当たり）
利便度	⑤売販売額（人口当たり） 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） ⑨転入・出人口比率 ⑩新設住宅着工戸数（世帯当たり）
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持家世帯比率

【特色 4】	治安の良さ、犯罪の少なさ及び土砂災害からの安全性、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。また、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も高くなっています。
【課題 4】	市民満足度が高い項目を活かし・伸ばし、質の高い良好な住環境づくりを目指する必要があります。

安全・安心では、「⑤治安の良さ、犯罪の少なさ」が86.8%と満足度が最も高くなっています。  
 快適性等では、「⑪まち並み等の景観の美しさ」が87.7%と満足度が最も高くなっています。  
 生活の利便性では、「⑫外出のしやすさ、通勤・通学などの利便性」が80.3%と満足度が最も高くなっています。  
 総合的な評価では、満足度が87.5%と高い割合となっています。

※満足度=（満足+ほぼ満足）

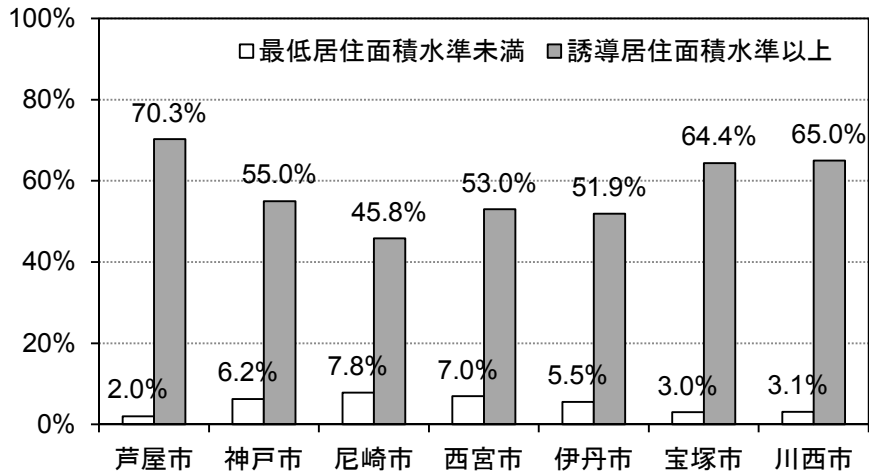


資料：芦屋市住まいのアンケート調査

【特色 5】

阪神間7市の中で「最低居住面積水準未達の住宅の割合」が最も低く、「誘導居住面積水準以上の住宅の割合」が最も高くなっています。

- ・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
- ・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と考えられる住宅の面積に関する水準



資料：平成 25 年度 住宅土地統計調査

【課題 5】

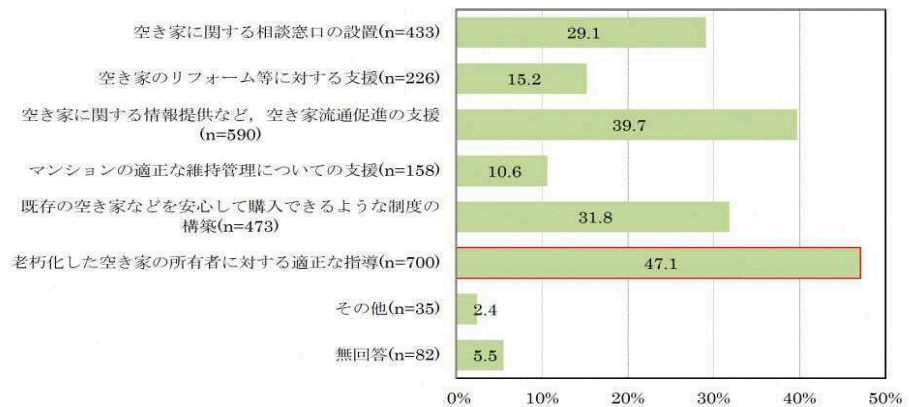
住宅困窮者等に配慮した市営住宅等の整備や改修が必要です。

- ・阪神間7市の中で、世帯数に対する市営住宅の割合は、中程度となっており、震災後に建てられた災害復興住宅の割合が大きく影響しています。
- ・平成28年度に実施した市民アンケート調査では「老朽化した空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「空家に関する情報提供など、空家流通促進の支援」が39.7%となっています。

阪神間7市の市営住宅数

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。



資料：芦屋市住まいのアンケート調査

**【課題 6】**

今後増加が見込まれる空家の有効活用や適切な維持管理等が必要です。  
また、高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の居住の安定的な確保が必要です。

人口減少、少子高齢化の進展など社会経済構造の変化による国・県の法律改正や上位計画の見直し、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た計画とします。

**■（国）住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保（抜粋）**

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市営住宅の供給
- ・ 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 等を位置付けています。

**■（国）住宅ストック循環支援事業（抜粋）**

住宅ストック循環支援事業では、既存住宅に対するインスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保された省エネ改修、一定の省エネ性能を有する住宅への建替えに対して、費用の一部について支援をしています。

**■（県）兵庫県住生活基本計画（抜粋）**

人口減少、少子高齢化の一層の進展、空き家問題の深刻化等の社会経済情勢の変化に対応した施策を総合的かつ計画的に推進するため、次のような取り組みを行っています。

- ・ 子育て世帯や高齢者が暮らしやすい住まいづくりを進めます。
- ・ 空き家など既存住宅ストックの活用を支援します。
- ・ 地域創生戦略を反映した施策を展開します。
- ・ 住宅の耐震化や省エネルギー化などに、より一層取り組みます。

**■第 4 次芦屋市総合計画（抜粋）**

良質な住宅ストック形成への対策を進めます。

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 空家（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。



## 4-1 基本理念

本市は、大阪・神戸の二大都市の間に位置し、大都市への交通の利便性、緑豊かな六甲の山々と大阪湾の海に臨んだ良好な自然環境に恵まれた上質な住宅地として発展してきました。

そうした環境を活かして国際性、文化性にあふれる住宅都市をめざしたまちづくりを進め、市民が「住んで良かった」と思い、「芦屋市に住みたい」の実現に向かい、本市の住宅施策の基本理念として以下の3つを掲げ、その実現に向けた施策を位置付け推進を図ります。

住むことに誇りを持てる上質なまち

ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち

心豊かに安全で安心して暮らせるまち



基本理念を受け、以下の7つの目標を設定します。

### 【基本理念1】住むことに誇りを持てる上質なまち

緑豊かで良好な住環境や上質な住宅ストックなどがあり、市民が地域に愛着や誇りを持って住み続けたいまちとして上質な住まいづくりをめざします。

- 基本目標1. ゆとりのある上質な住まいづくり
- 基本目標2. 芦屋らしさを表出する住まいづくり

### 【基本理念2】ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち

少子高齢の進行や単身・夫婦のみといった小規模世帯の増加など、家族形態や暮らしを支える「住まい」に対するニーズが多様化しています。そのため、住み慣れた地域の中で、誰もが住まいを安定して確保でき、高齢者や障がい者等が自立して暮らせ、子どもを健やかに育てることができる魅力と活力あるまちをめざします。

- 基本目標3. 若年・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりの実現
- 基本目標4. 高齢者・障がい者等が自立して暮らすことができる住まいづくりの実現
- 基本目標5. 住宅ストックを活用した住まいづくり

### 【基本理念3】心豊かに安全で安心して暮らせるまち

高齢者等に配慮した仕様への改造や耐震性や耐火性の向上などにより、住まいそのものの安全性の確保が求められています。また、今後発生が予測される大規模災害をはじめとする災害に強く、心豊かに安全で安心して暮らせるまちをめざします。

- 基本目標6. 災害等に安全で安心な住まいづくり
- 基本目標7. 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

## 4-2 施策の展開

平成 28 年度に実施した市民アンケート調査の結果等に基づいた本市の住まいや住環境を取り巻く特色、住生活基本法、国・県の住生活基本計画及び第 4 次芦屋市総合計画を踏まえ、右ページ記載の住宅施策を展開します。

### 特色

- 特色 1** 人口の増加傾向が見られます。
- 特色 2** 少子高齢化が進んでおり、今後もその傾向が続くと予想されています。
- 特色 3** 上質な住宅都市として、関西だけでなく全国でも知名度が高くなっています。
- 特色 4** 住宅地として市民の満足度が高い項目
  - ・治安の良さや犯罪の少なさ、土砂災害からの安全性が高い。
  - ・まち並み等の景観の美しさ、豊かな自然環境。
  - ・外出しやすい、通勤通学の利便性が高い。
- 特色 5** 阪神間 7 市の中で「最低居住面積水準未達の住宅の割合」が最も低く、「誘導居住面積水準以上の住宅の割合」が最も高くなっています。

### 住生活基本法の基本理念

- ・安全・安心で良質な住宅の供給、建設、完了または管理の推進
- ・地域の特性に応じて環境に配慮しつつ、住民が誇りと愛着を持つ良好な居住環境の形成
- ・民間事業者の活用や既存住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進
- ・低額所得者、被災者、高齢者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

### 国の住生活基本計画

#### 国の基本方針（目標）

- ・結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現。
- ・高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現。
- ・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保。
- ・住宅すぐろくを超える新たな住宅循環システムの構築。
- ・建替やリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新。
- ・急増する空家の活用・除却の推進。
- ・強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長。
- ・住宅地の魅力の維持・向上。

### 県の住生活基本計画

#### 県の基本理念

安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、快適でいきいきと暮らせる住生活を実現する。

#### 県の目標

- ・安全で安心な住生活の実現
- ・環境にやさしい住生活の実現
- ・いきいきと暮らせる住生活の実現
- ・人と人、地域と地域がつながる住生活の実現

## 第4次芦屋市総合計画

### 基本構想

本市のまちづくりの最高理念であり、目標とするまちの将来の姿を描き、その実現に向けた施策を行うための基本的な考え方や方針を示すものです。

### 基本計画

基本構想を実現するために必要な施策とその方向性を総合的かつ体系的に示す基本的な計画で、具体的な事務事業の基礎とするものです。

### 将来像

自然と緑の中で絆を育み、“新しい暮らし文化”を創造・発信するまち

### 住宅に関する施策目標

- ・良質な住まいづくりが進んでいる
- ・住宅都市としての機能が充実している

## 本市の新たな住宅施策の展開

- ・国際文化住宅都市として蓄積されてきた豊かな住環境や住宅ストックの適切な維持管理と改善による「ゆとりのある上質な住まいづくり」を目指した施策の展開
- ・六甲山や河川を背景とした豊かな自然や市民の努力によって作り上げてきた緑豊かな良好な景観など市民が愛着と誇りを持って住むことが出来る「芦屋らしさを表出する住まいづくり」を目指した施策の展開
- ・人口の少子・高齢化が進む中で、ライフスタイルやライフステージを考慮に入れ、これから結婚・出産を迎える「若年・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりの実現」や「高齢者が自立して暮らすことができる住まいづくりの実現」を目指した施策の展開
- ・人口の伸びが鈍化する中で、既存の優良住宅（共同住宅）の適切な維持・管理や改修による有効活用が課題となっている。また全国的に課題となっている空き家等については、今後増加の可能性があることから適切な維持管理や建物調査や改修により有効活用を促す観点から「住宅ストックを活用した住まいづくり」を目指した施策の展開
- ・災害から市民の生命と住まいを守るとともに、市民の豊かな住生活の実現の基本となる、誰もが「災害等に安全で安心な住まいづくり」を目指した施策の展開
- ・住宅の確保に特に配慮が必要な市民も安心して暮らせるように、市営住宅の整備・維持管理や空き家活用などによる「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」を目指した施策の展開

## 4-3 基本目標と基本施策の体系

7つの基本目標と、それに基づく基本施策の体系を示します。

基本理念／基本目標	
<b>【基本理念1】住むことに誇りを持てる上質なまち</b>	
<b>【基本目標1】</b> ゆとりのある上質な住まいづくり	
・上質な住宅供給の促進	
・良好な住環境の維持・誘導	
・上質な住宅ストック流通の促進	
<b>【基本目標2】</b> 芦屋らしさを表出する住まいづくり	
・六甲山や河川と調和したまちづくりの誘導	
・街並み景観を活かした住まいづくりの規制・誘導	
・地球環境に配慮した緑豊かな住まいづくりの推進	
・住まい・まちづくりに関するセミナーや教育等の推進	
・歴史的・文化的な建築物の保全の推進	
<b>【基本理念2】ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち</b>	
<b>【基本目標3】</b> 若年・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりの実現	
・若者や子育て世帯が安心して暮らすことができる住まいづくりの促進	
・多様な選択が可能な住まいづくりの促進	
<b>【基本目標4】</b> 高齢者・障がい者等が自立して暮らすことができる住まいづくりの実現	
・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の促進	
・保健・介護・医療・福祉と連携した住まいづくりの推進	
<b>【基本目標5】</b> 住宅ストックを活用した住まいづくり	
・空家等の適切な維持管理の支援	
・中古住宅の円滑な流通の推進	
・既存マンションの適切な維持管理の支援	
・空家を活用した住宅確保要配慮者の住宅セーフティネット機能の強化	
<b>【基本理念3】心豊かに安全で安心して暮らせるまち</b>	
<b>【基本目標6】</b> 災害等に安全で安心な住まいづくり	
・地震・土砂災害・水害等に安全な住環境づくり	
・既存住宅の耐震化の推進	
・防犯に配慮した住宅供給とまちの防犯力の向上	
<b>【基本目標7】</b> 誰もが安心して暮らせる住まいづくり	
・高齢者や障がい者等住宅確保要配慮者に配慮した居住の安定の確保	
・ユニバーサルデザインに配慮した住まいづくりの促進	

基本施策（16 施策）	頁
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	3 0
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よる環境整備	3 0
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	3 1
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	3 1
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醸成	3 2
⑥ 若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備	3 2
⑧ 多様な選択が可能な住まいづくりの推進	3 3
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	3 3
⑩ 空家等の適切な維持管理の支援及び中古住宅の流通促進	3 5
⑨ 総合的な住宅相談窓口の利活用の促進	3 4
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	3 4
⑫ 市営住宅等の整備・管理計画の推進	3 6
⑬ 地震や土砂災害、水害などに備えた安全・安心な住まいづくりの推進	3 6
⑭ 住宅の耐震化の支援	3 7
⑮ 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	3 7
⑯ 防犯に配慮した住宅供給とまちの防犯力の向上	3 8
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	3 3

## 5-1 基本施策

基本目標を実現するために、16の基本施策を定め、主な取組としては「新規」「拡充」「継続」の現状と課題を踏まえた今後の施策の方向性を示します。

基本理念	1. 住むことに誇りを持てる上質なまち							
基本目標	1. ゆとりのある上質な住まいづくり							
基本施策	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							
<p>「芦屋市住みよいまちづくり条例」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上質な住宅の集積と良好な住環境を保全・育成していくために、今後さらに、上質な住宅供給と環境にやさしい住まいづくりが進められるように、市民と行政が一体となった取組を促します。</p> <p>【主な取組】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>取組内容</th> <th>方向性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>健全で快適な生活を営む上で基盤となる住環境の保全及び育成</td> <td>住宅等の建設・開発にあたっては各種の条例等によってより効果的に事前協議を行います。</td> <td>継続</td> </tr> </tbody> </table>			項目	取組内容	方向性	健全で快適な生活を営む上で基盤となる住環境の保全及び育成	住宅等の建設・開発にあたっては各種の条例等によってより効果的に事前協議を行います。	継続
項目	取組内容	方向性						
健全で快適な生活を営む上で基盤となる住環境の保全及び育成	住宅等の建設・開発にあたっては各種の条例等によってより効果的に事前協議を行います。	継続						

基本理念	1. 住むことに誇りを持てる上質なまち							
基本目標	1. ゆとりのある上質な住まいづくり							
基本施策	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よる環境整備							
<p>本市には良好な住環境や景観を有する上質な住宅ストックがあります。一方で、少子高齢化等に伴い空家の発生が予想されることから、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を検討します。</p> <p>中古住宅の流動化の促進に当たっては、宅地建物の取引、不動産、建築設計、不動産鑑定に関する公益団体に組織する「ひょうご空き家対策フォーラム」と連携し、消費者に安全安心で良質な中古住宅が提供されるように促します。</p> <p>【主な取組】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>取組内容</th> <th>方向性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携</td> <td>「ひょうご空き家対策フォーラム」は、中古住宅の流通に携わる関係団体が連携しながら、消費者に安全安心で良質な中古住宅の提供を目指しています。この目的を達成するために、国、県、市の住宅施策を踏まえつつ、関係業界との円滑な連携の仕組みの構築等の様々な問題を処理し、ソーシャルビジネスとして成立を図るモデル事業を実施し、また、連携による取組を推進します。</td> <td>新規</td> </tr> </tbody> </table>			項目	取組内容	方向性	「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携	「ひょうご空き家対策フォーラム」は、中古住宅の流通に携わる関係団体が連携しながら、消費者に安全安心で良質な中古住宅の提供を目指しています。この目的を達成するために、国、県、市の住宅施策を踏まえつつ、関係業界との円滑な連携の仕組みの構築等の様々な問題を処理し、ソーシャルビジネスとして成立を図るモデル事業を実施し、また、連携による取組を推進します。	新規
項目	取組内容	方向性						
「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携	「ひょうご空き家対策フォーラム」は、中古住宅の流通に携わる関係団体が連携しながら、消費者に安全安心で良質な中古住宅の提供を目指しています。この目的を達成するために、国、県、市の住宅施策を踏まえつつ、関係業界との円滑な連携の仕組みの構築等の様々な問題を処理し、ソーシャルビジネスとして成立を図るモデル事業を実施し、また、連携による取組を推進します。	新規						

基本理念	1. 住むことに誇りを持てる上質なまち
基本目標	1. ゆとりのある上質な住まいづくり
基本施策	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

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いた以下のような「まちなみルール」の適切な運用を推進します。

また、美しい景観形成等のために無電柱化を推進します。

■ 芦屋市屋外広告物条例による規制

本市の良好な景観を守るために、屋外広告物及び広告物を掲出する物件について必要な規制を行います。

■ 芦屋市高度地区の指定

市街地の環境を維持し、又は、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めています。

■ 瀬戸内海国立公園（特定地域）による規制

指定区域内の建築が規制されるため、無秩序な開発を防ぎます。 など 参考資料 P.〇〇

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
景観法や景観条例に基づく「まちなみルール」づくり	平成 26 年 4 月「景観行政団体」に移行し、その後、平成 27 年 1 月「景観形成基本計画」を改訂し「景観計画」を決定しました。さらに平成 28 年 7 月「屋外広告物条例」施行しており、魅力ある都市景観の形成に関する取組をより一層進めます。	継続
庭園都市としての景観形成、歩行者・車いすのバリアフリー化のための、住宅敷地と道路との際などにおける計画的な空間創出	芦屋川周辺を特別景観地区に指定したことにより、地区における河川沿道からの外壁後退規制を保持することで、主に建て替え時において景観上有効な空間の確保の取組みが進んでいます。今後さらに、庭園都市としての景観形成、住宅敷地と道路との際などへの計画的な空間創出を進めます。	継続



基本理念 1. 住むことに誇りを持てる上質なまち

基本目標 2. 芦屋らしさを出せる住まいづくり

基本施策 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

これまで市民が長い年月をかけて形成してきた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、地域住民主体で取り組むまちづくりのルール作りを支援します。制定されたまちづくりのルールは、地区計画 22 地区、建築協定 7 地区、まちづくり協定 5 地区あります。

### ■地区計画

区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全する制度が設けられています。

### ■建築協定

住宅地としての環境等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため制度が設けられています。

### ■まちづくり協定

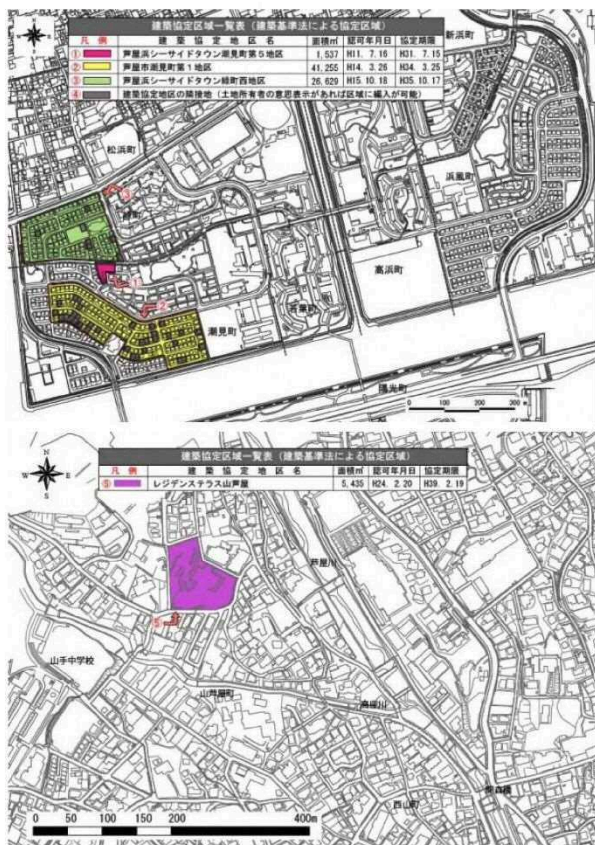
より住みよい快適なまちにしていくために、地域住民が持つ多種多様な価値観やニーズに対応するべく、地区計画や建築協定よりきめ細かい地域のルールを創設する制度が設けられています。

参考資料 P.〇〇

### 【主な取組】

項目	取組内容	方向性
地区計画等を活用したマンションとの共存等に関するルールづくり	市内 5 地区では「まちづくり協定」を締結するなど、地域住民と行政との協働による取組を進めています。良好な住環境の保全・育成に向けて、さらに地域住民が主体的に取り組むまちづくりのルールづくりを協働で推進します。	継続

建築協定区域



芦屋市地区計画決定位置図



基本理念	1. 住むことに誇りを持てる上質なまち
基本目標	2. 芦屋らしさを表出する住まいづくり
基本施策	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醸成

住宅都市としての文化的な価値を醸成するために、「第2次芦屋市文化振興基本計画（平成29年3月）」等により、歴史的・文化的な価値を有する住宅等の建築物について、以下の制度を活用して保全・活用に努めます。

■ 芦屋市景観条例に基づく景観重要建造物等の指定

景観の形成上重要な建築物や工作物で、所有者の合意が得られたものを、景観重要建造物として指定します。

■ 文化財保護法に基づく文化財登録制度

文化的資産の保護に適した登録文化財の保全及び活用

参考資料 P.〇〇

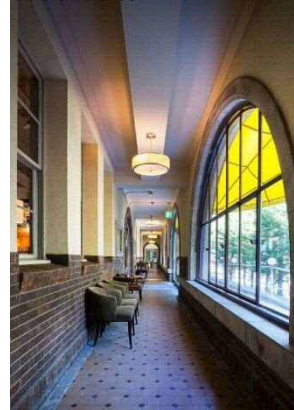
【主な取組】

項目	取組内容	方向性
重要な位置を占めると認められる建築物や樹木などの指定	市内に存する建築物のうち歴史的に重要なものについて「景観重要建造物・樹木」の指定を検討します。また市域全域を景観法に基づく景観地区に指定し、新築や増築、外観の変更などを行う際の景観認定制度を活用することにより、周辺環境と調和した優れた都市景観形成を進めます。	継続

旧芦屋郵便局電話事務室（外観）



（北面側廊）



基本理念	2. ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち
基本目標	3. 若年・子育て世代が安心して暮らせる住まいづくりの実現
基本施策	◎若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備

若者や子育て世帯など若年世代への施策と連携し、安全で安心して子育てができ、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。

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
若者・子育て世帯への支援策の検討	既存住宅の取得や改修への支援を検討します。	新規
子育てサービスと連携した住まいの整備	市の誘致により、マンション等の一室を利用した小規模保育事業所が、平成27年度には4事業所、平成28年度には1事業所が開所されています。継続して子育てサービスと連携した住まいづくりを進めます。	継続
オールドニュータウン再生の取組推進 (芦屋浜シーサイド)	兵庫県の「子育て向け賃貸住宅供給支援事業」(事業者が既存住宅を買い取り、または借り上げて、子育て世帯向け住宅として賃貸するための改修への支援)等の活用紹介など、オールドニュータウンにおける若年世代の定住施策を継続して進めます。	継続

■市民アンケート調査(平成28年度実施)

若者・子育て世帯(20~39歳)が暮らしやすい環境の整備では、「保育所・こども園などの子育て支援サービス」が21.3%と最も高く、次いで「子どもの安全を守る防犯体制の充実」が18.4%、次いで「幼稚園・小中学校などの教育環境・教育内容」が14.8%でした。

【問26】 年齢3区分 ※無回答除く	【問21】子育てをするうえで住宅や環境についてどのような点が重要だと思いますか。(現在、子育てをされていない方もお答えください)												
	合計	住宅の広さ・間取り	安全性や遮音性など住宅の居住性能	子どもの遊び場・公園など	道路通行時の安全性	子どもの安全を守る防犯体制の充実	産婦人科・小児科などの医療機関の利便性	幼稚園・小中学校などの教育環境・教育内容	保育所・こども園などの子育て支援サービス	子育て世代のコミュニティ、仲間づくりの充実	子ども連れで買い物や外食のしやすさ	その他	無回答
合計	2,509 100.0	100 4.0	93 3.7	246 9.8	307 12.2	431 17.2	162 6.5	387 15.4	499 19.9	157 6.3	48 1.9	21 0.8	58 2.3
20~39歳	445 100.0	19 4.3	19 4.3	44 9.9	48 10.8	82 18.4	28 6.3	66 14.8	95 21.3	27 6.1	8 1.8	4 0.9	5 1.1
40~59歳	931 100.0	27 2.9	33 3.5	100 10.7	109 11.7	166 17.8	72 7.7	173 18.6	159 17.1	82 6.7	16 1.7	7 0.8	7 0.8
60歳以上	1,133 100.0	54 4.8	41 3.6	102 9.0	150 13.2	183 16.2	62 5.5	148 13.1	245 21.6	68 6.0	24 2.1	10 0.9	46 4.1



イメージ写真



基本理念	2. ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち
基本目標	4. 高齢者が自立して暮らすことができる住まいづくりの実現
基本施策	⑦年を重ねても住み慣れたまちで生活ができる環境の整備

年を重ねても住み慣れたまちで住み続けることができるように、福祉施策等との連携を図りながら、高齢者に関する取組やユニバーサルデザインの普及などを推進し、住宅改修や住環境整備に努めます。また、高齢者・障がい者等の住宅確保要配慮者など住宅に困窮する市民の居住の安定を図るために、既存の市営住宅等の適切な維持、管理、活用に取り組みます。

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
市営住宅等における高齢者世帯への支援	市営住宅等において、高齢者向けの設備や構造等を備えた住宅等の整備を行うとともに、空家や集会所を活用して、地域に必要な福祉・生活支援サービスの整備や誘致を検討します。	新規
民間賃貸住宅における高齢者世帯への支援	民間賃貸住宅や空家を活用した高齢者・障がい者等の住宅確保要配慮者への住宅供給の促進に必要な支援を検討します。また、オールドニュータウンにおいて、兵庫県の「高齢者住み替え支援事業」（高齢者の自宅を若年世帯等に賃貸するための改修への支援）の活用紹介などを行います。	継続
コレクティブ・ハウジングの普及	高齢介護課窓口などでの高齢者からの住宅相談に対して、多様な住まいの1つとしてシニア向け住宅やケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅等の情報の提供を行います。	継続
子育て・高齢者サービスと連携した住まいの整備	「第7次すこやか長寿プラン」（平成27年3月策定）に基づき、高齢者サービスと連携した住まい（施設）のあり方について、シルバーハウジング事業者などと協議を進めており、引き続き子育て・高齢者サービスと連携した住まいの整備を推進します。	継続
バリアフリー等に課題を抱える集合住宅群の支援	バリアフリー等に課題のある集合住宅について、平成27年8月に兵庫県住宅供給公社と現在の状況や今後の課題・対応について協議を行っており、引き続き対応策を検討します。	継続

基本理念	2. ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち
基本目標	3. 若年・子育て世代が安心して暮らせる住まいづくりの実現
基本施策	⑧多様な選択が可能な住まいづくりの推進

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、若者・子育て世代が暮らしやすい住宅の供給、ライフスタイルにあわせた住み替え、及びリ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既存住宅流通に必要な情報提供に努めます。

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
再掲) 若者・子育て世帯への支援策の検討	既存住宅の取得や改修への支援を検討します。	継続
再掲) オールドニュータウン再生の取組推進	兵庫県の「子育て向け賃貸住宅供給支援事業」（事業者が既存住宅を買い取り、または借り上げて、子育て世帯向け住宅として賃貸するための改修への支援）等の活用紹介など、オールドニュータウンにおける若年世代の定住施策を継続して進めます。	継続

基本理念	2. ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち
基本目標	5. 住宅ストックを活用した住まいづくり
基本施策	◎総合的な住宅相談窓口の利活用の促進

住宅に関する現行の相談窓口として、「住宅相談窓口」と「空家相談窓口」を設置しています。今後はこれらの窓口を一元化し、「住宅」「マンション」「空家」などのキーワードにかかる相談について、ワンストップで受け付ける総合的な住宅相談窓口の構築と、これらの相談窓口を活用することで、空き家の維持管理や活用等をしやすくし、不動産の流通を活性化させることによって人口減少対策にもつなげていけるように努めます。

■住宅相談窓口（平成 25 年 4 月開設）

分譲マンションの管理組合への支援を目的に設置された相談窓口です。大規模修繕工事や近隣トラブル等への対応策等についてメール、電話や面談による相談を受け付けています。また、年 2 回の分譲マンション管理組合を対象としたセミナーを行い、自らの住まいに対する意識の啓発を図るとともに、円滑な管理組合運営ができるような環境の構築に取り組んでいます。その他マンション管理士・建築士・司法書士等の相談員が「マンション大規模改修の手法」「管理組合の運営」「住まいのリフォーム」などの相談業務を実施しました。

<相談件数>平成 25 年度：17 件，平成 26 年度：21 件，  
平成 27 年度：17 件，平成 28 年度：16 件

■空家相談窓口（平成 29 年 3 月開設）

市内に所有している空家の維持・管理や活用方法等について、相談窓口を設置し、電話や面談による相談により、空家の適切な維持・管理等がなされる環境の整備に努めています。

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
総合的な住宅相談窓口の構築	「住宅相談窓口」「空家相談窓口」の一元化による総合的な住宅相談窓口の構築を進めます。	拡充
関係機関との連携による市営住宅以外の公的住宅の活用	兵庫県住宅供給公社と連携し、県営及び県公社住宅についての入居募集案内書を市庁舎内に設置し周知に努めており、引き続き市営住宅以外の公的住宅の活用を促進します。	継続

参考資料 P.〇〇

基本理念	2. ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち
基本目標	5. 住宅ストックを活用した住まいづくり
基本施策	⑩空家等の適切な維持管理の支援及び中古住宅の流通促進

空家の実態把握に適宜努めるとともに、兵庫県及び建築や不動産に関係する公的団体や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、空家の維持管理を行う事業者を紹介する仕組みを検討します。

また、中古住宅の流動化の促進にあたっては、宅地建物の取引、不動産、建築設計、不動産鑑定に関する公益団体で組織する「ひょうご空き家対策フォーラム」と連携し、消費者に安全安心で良質な中古住宅が提供されるように促し、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、兵庫県のフェニーチェパック（インスペクション普及支援事業）の活用を促します。

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
空家問題への対応推進	空家調査（平成28年7月抽出、平成28年10月分析）を実施し、平成28年12月、調査結果に基づき、空家の実態把握を行っています。今後、市場化促進、高齢者施策との連携など、空家問題への対応を進めます。	継続

基本理念	2. ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち
基本目標	5. 住宅ストックを活用した住まいづくり
基本施策	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

マンションの適正な維持管理やネットワークづくりを進めていくため、平成26年2月「マンションネットワーク会議」を設置しました。マンション管理組合を対象に、その維持管理に関する課題に対して相談・アドバイスを行いながら情報を共有しています。また、ネットワークへの参加者の増加を目指しながら、この取り組みを継続していきます。

■マンションネットワーク会議

平成26年2月設置。マンション管理組合理事会を対象に、マンション維持管理に関する諸問題や課題に対する相談・アドバイスを行いながら情報を共有する場。平成29年10月現在44管理組合、58名が参加。

■芦屋市マンション管理セミナー

主なテーマ「マンションの適正な管理」「主体的な管理組合運営の方法」等。平成25年度1回、平成26年度からは各2回

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
住まい・まちづくりの勉強会開催	引き続き、「マンションネットワーク会議」への支援を行うとともに、「マンション管理セミナー」を継続的に開催し、マンションの適正な維持管理が行われるよう取り組みます。	継続

基本理念	2. ライフステージやライフスタイルに合った魅力と活力あるまち
基本目標	5. 住宅ストックを活用した住まいづくり
基本施策	⑫市営住宅等の整備・管理計画の推進

住宅に困窮する市民に適切に住宅を供給できるよう、既存の市営住宅等の適切な維持、管理について以下のように推進します。

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
芦屋市営住宅等ストック総合活用計画の推進	平成 27 年 3 月「市営住宅等ストック総合活用計画」の見直しを行い、同計画に基づく建替事業に着手しています。市営住宅等大規模集約事業において建設される市営住宅への移転が平成 30 年度より開始されるため、当該住宅での良好なコミュニティが醸成されるようなシステム構築の検討を行います。	継続
市営住宅等における高齢者世帯への支援	(一部再掲) 市営住宅等において、高齢者向けの設備や構造等を備えた住宅等の整備を行うとともに、空家や集会所を活用して、地域に必要な福祉・生活支援サービスの整備や誘致を検討します。 また、子育て世帯や近くに暮らす親・子世帯への優先的な入居募集や入居資格の緩和等について検討します。 あわせて、高齢者の見守り活動を引き続き実施します。	継続
マンションの建替や大規模改造における既存不適格となる物件への対応	高経年マンションについては、改修と建替を一体的な施策として取り組む中で、マンション管理組合等を対象としたセミナーを定期的を開催し、関係者との関わりを深め、良質な住宅ストックを維持するために最善の方向へ誘導します。	継続
市営住宅等の管理・維持保全	「芦屋市営住宅等ストック総合活用計画」に基づき、保守点検、計画修繕、空家修繕等を行います。	継続
住宅性能面における新旧格差や高齢入居者の急増等の課題を解決し、住宅セーフティネットとしての市営住宅等の適切な維持管理・活用の促進	平成 27 年度から大規模集約住宅建設事業に着手しており、既存ストックについては、「公共施設保全計画」との整合を図り、計画的に改修を実施しています。	継続

基本理念	3. 心豊かに安全で安心して暮らせるまち
基本目標	6. 災害等に安全で安心な住まいづくり
基本施策	⑬地震や土砂災害、水害などに備えた安全・安心な住まいづくりの推進

地震や土砂災害、水害に備えた安全・安心な住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します。

また、第4次芦屋市総合計画に掲げている「家庭や地域、行政の防災力が向上」「災害に強い安全なまちづくり」など、まちの防災力が向上し、災害に的確に行動できるよう備えることを目的として、住まいの防災・減災機能の向上を促し、地域での見守り活動や情報提供の充実により犯罪の発生を防ぐ住環境整備に努めます。

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
住宅用火災警報器の設置に向けた普及の促進	平成23年6月から既存住宅への住宅用火災警報器設置の義務化に伴い、市ホームページや広報あしやに当該機器の普及促進に関する記事を掲載し、意識啓発に取り組み、平成25年度より設置状況調査を実施しています。また平成28年度より、阪急バス車内のアナウンスを用いた周知にも努めており、設置率は90%となっています。引き続き普及促進を図ります。	継続

基本理念	3. 心豊かに安全で安心して暮らせるまち
基本目標	6. 災害等に安全で安心な住まいづくり
基本施策	⑭住宅の耐震化の支援

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る耐震診断や耐震改修事業を継続します。

また、戸建て住宅やマンションの耐震化の普及啓発を図るために、所有者へその啓発を図るための案内文書などの送付及びセミナー等の実施などに取り組み、より一層の啓発に努めます。

■本市の耐震化に対する事業等

簡易耐震診断推進事業／住宅耐震化促進事業／耐震改修計画策定費補助 など

参考資料P.〇〇

<耐震化率>平成25年度（現況耐震化率）：93.3%→平成37年度（目標耐震化率）：98%以上

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
「芦屋らしい住まい感を考えるサロン」等の開催	防犯や耐震、環境、コミュニティなど様々なテーマの講習会・セミナー等を引き続き開催し、様々な立場の人が参加する場づくりを進めます。また、平成28年3月「芦屋市耐震改修促進計画」の見直しを行い、平成28年度からは簡易耐震診断の無料化など耐震化支援策の拡充を図っており、住まいの耐震化を促進します。	継続



基本理念	3. 心豊かに安全で安心して暮らせるまち
基本目標	6. 災害等に安全で安心な住まいづくり
基本施策	⑮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

防災、防犯、耐震、環境、及び景観など様々なテーマの講習会・セミナーを開催して、住まい・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。

また、小中学生等を対象とした本市の住まい・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。

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
「芦屋らしい住まい感を考えるサロン」等の開催	引き続き、共同住宅の防犯や耐震、地域コミュニティとの連携などの課題を取上げ、本市における共同住宅の課題についての意識の醸成を図ります。	継続
総合的な学習の時間帯を活用した小学校における「住まい感」の醸成	小学校 6 年生の修学旅行において「リトルワールド（平成 28 年度：山手・精道・潮見）」や世界遺産の「白川郷（平成 28 年度：朝日ヶ丘）」などを訪問することで、世界の民家や寒冷地の民家などを題材とし、現代の芦屋の住まいとの比較や研究の学習を行い、「住まい感」の醸成に努めています。その他、防災教育を中心とした小学校家庭科副読本（考えよう！住まい方のくふう）の使用や芦屋市自然環境フォーラムなどを開催しており、引き続き取組を進めます。	継続

基本理念	3. 心豊かに安全で安心して暮らせるまち
基本目標	7. 誰もが安心して暮らせる住まいづくり
基本施策	⑯防犯に配慮した住宅供給とまちの防犯力の向上

市民主導の安全安心な住宅・住環境づくりへの支援を行います。特に若い世代の参加を促進するような仕組みづくりを検討します。

また、地域での見守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を整備するため以下の取り組みを支援します。

【主な取組】

項目	取組内容	方向性
街頭犯罪・侵入犯罪等の防犯対策の推進	まちづくり防犯グループなどの若い世代の参加などの活性化を図り、見守り・見回し活動が充実できるよう支援します。	拡充
警察などの関係機関との情報共有化	市民への情報発信を充実させます。	拡充

<以降の頁について>

- 市民アンケート
- 参考資料