

・ 計画推進に向けての基本姿勢と重点プログラム

1. 基本姿勢

本計画を総合的かつ効果的に進めていくために、以下の3点を計画推進に向けての基本姿勢とします。

「参画と協働」による計画の推進

すまい・まちづくりに関わるテーマや主体は多様であり、行政のみの取組で【芦屋スタイル】の住生活を実現するのはおのずと限界があります。

また、それぞれが単独で取り組むのではなく重層的に関わることにより効果的な取り組みにつながります。

そこで、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により計画を推進していきます。

「選択と集中」による計画の推進

すまい・まちづくりは短期的に取り組めるものから中・長期的な取り組みを要するものまで多岐に渡ります。

また、本市は抜本的な行財政改革が求められています。

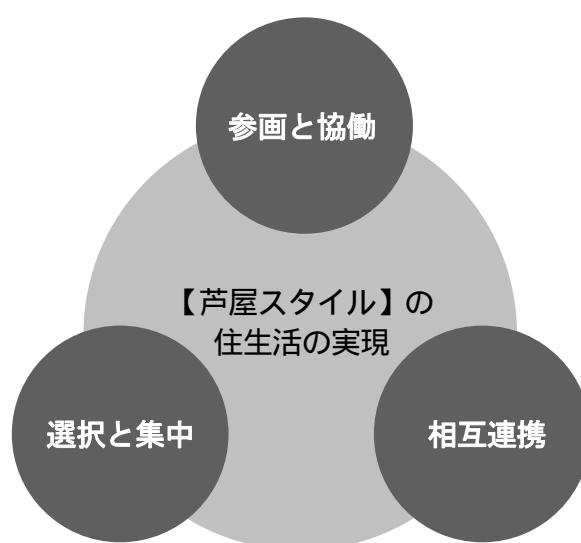
そこで、財政状況等をふまえつつ、施策の必要性や効果を見極めて選択と集中により計画を推進していきます。

「相互連携」による計画の推進

今後のすまい・まちづくりは従来の住宅政策の領域を超え、単に住宅部局にとどまらず、都市計画、福祉、環境、教育等多様な部局が関わる取り組みが求められています。

また、市にとどまらず、国、兵庫県等の関係機関との連携も求められています。

そこで、行政各部局および関係機関との相互連携により計画を推進していきます。



2. 重点プログラム

本計画の計画期間は10年間ですが、15の基本施策と3つの基本姿勢に基づいて「重点プログラム」として以下の6点を掲げ、当面5年間で取り組んでいきます。

重点プログラム①：「まちづくりルール」づくり

芦屋市都市景観条例や景観法に基づいて、芦屋らしい建物デザイン等の規制・誘導等を行う「まちなみルール」づくりに取り組み、魅力ある都市景観の形成を図ります。

地域住民が主体となったすまい・まちづくりの勉強会の開催や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を引き続き支援します。

芦屋らしい住環境・景観形成のための共同住宅の規制・誘導方策（提言）

芦屋市住みよいまちづくり推進懇話会報告書（平成18年3月）より抜粋

早期の実現に向けて 検討すべき規制・誘導施策	* 窓先空地の指定
	* 大規模開発における敷地内緑化の配置に応じた評価
	* 大規模開発における敷地内緑化基準の強化
	* 地域に応じた開発公園整備による緑地やポケットパークづくり
	* 住戸面積の拡大
	* 山手での斜面地開発についての規制の適正化
	* 建物規模に応じた道路整備
地域主体の取組による 地域ルールづくりの支援	* 地区計画・建築協定の一層の推進
	* 住民の自発的な住環境の保全・育成等に向けた活動への支援等
総合的な住環境・景観形成に 向けて検討すべき課題	* 都市計画（地域地区）の適切な運用
	* 景観緑三法の活用検討
	* 空間デザインについての基準化の検討

重点プログラム②：「わが家の安全・安心」の確保

「簡易耐震診断推進事業」や「住宅耐震改修促進事業」等を活用して、すまいの耐震化を促進します（新耐震基準適合率／平成15年度：87%→平成27年度目標：98%以上）。

専門家等の協力を得て相談窓口を設置し、すまいのリフォームの実施を支援します。

積極的な広報等を通じて、住宅用火災警報器の設置に向けた普及の促進に努めます。

簡易耐震診断推進事業の概要

対象となる住宅	芦屋市内にある住宅で、昭和56年5月以前に着工したもの * 店舗併用住宅等の場合は、延べ面積の過半が住宅として使用されているもの * 2×4（ツーバイフォー）住宅や丸太組工法の住宅は対象外 * 「建物の区分所有等に関する法律」が適用されている住宅は、管理組合の議決等が必要 * 平成12～14年度実施の「わが家の耐震診断推進事業」の耐震診断を受けた住宅は対象外 平成12～14年度に実施した「わが家の耐震診断推進事業」を受けて耐震性が低いと診断された住宅については、「わが家の耐震改修促進事業」の改修計画策定費、耐震改修工事費補助金を受けることが可能。
申込手続き	対象となる住宅を所有し、簡易耐震診断を希望する者は、市の窓口に備え付けた簡易耐震診断員名簿から「簡易耐震診断員」の内諾を受け、市へ申し込む。市は依頼を受けて、簡易耐震診断員を派遣。 * 「簡易耐震診断員」とは、住宅の耐震診断を行うための講習会を受け、「(財)兵庫県住宅建築総合センター」が一定水準の耐震診断技術を習得したものと証明した者
診断手数料	木造戸建住宅の場合、3,000円（診断費3万円／戸の1割）を個人負担とする。 * 建物の構造等により手数料が異なる場合がある。

住宅耐震改修促進事業の概要（平成20年4月より実施）

簡易耐震診断等の結果、耐震性能が不足すると判定された住宅について、耐震改修工事費に係る助成制度を創設し、既存民間住宅の耐震化を促進する。ただし、兵庫県が行う「わが家の耐震改修促進事業」の耐震改修工事費の補助を合わせて受ける場合に限る。

	芦屋市	兵庫県（参考）
戸建住宅	対象工事費の1/4補助 （30万円を上限とする）	対象工事費の1/4補助 （60万円を上限とする）
長屋・共同住宅	対象工事費の1/4補助 （10万円/戸を上限とする）	対象工事費の1/4補助 （20万円/戸を上限とする）

参考：わが家の耐震改修促進事業（兵庫県パンフレットから抜粋）

【簡易耐震診断推進事業】 - 前掲 -

【耐震改修計画策定費補助】

概要	耐震基準に合う住宅にするための設計を依頼する場合、費用の一部を補助
条件	昭和56年5月31日以前に建築された住宅等の所有者又は管理者の方 建物の延べ面積の過半以上が居住に用されているもの 平成12年から14年に実施された「わが家の耐震診断推進事業」を受けて安全性が低いと診断されたもの（木造住宅で総合評点1.0未満、非木造Is値0.6未満） 平成17年度から実施されている「簡易耐震診断推進事業」を受けて安全性が低いと診断されたもの（木造住宅で総合評点1.0未満、非木造Is値0.6未満） 共同住宅は管理組合の議決等が必要（合意形成にアドバイザーを派遣） 兵庫県住宅再建共済制度に加入している者又は加入する者
補助	費用の2/3 （上限：戸建住宅20万円，共同住宅12万円/戸） * 一般診断法又は精密診断法による改修前後の耐震診断 * 現況図と改修工事図面の作成 * 改修工事発注のための積算及び内訳書作成（工事見積書）

【耐震改修工事費補助】

概要	耐震基準に合う住宅にするための工事（耐震改修工事）をする場合に費用の一部を補助
条件	所得が12,000千円以下の県民で、昭和56年5月31日以前に建築された住宅等の所有者又は管理者の方 建物の延べ面積の過半以上が居住に用されているもの 診断の結果、木造住宅で総合評点1.0以上、非木造で構造耐震指標Is値0.6以上に改修する工事に要する費用 居室耐震型（シェルター方式）の工事に要する費用 共同住宅は管理組合の議決等が必要（合意形成にアドバイザーを派遣） 兵庫県住宅再建共済制度に加入している者又は加入する者
補助	耐震改修に要する費用の1/4 （上限：戸建住宅60万円，共同住宅20万円/戸）
その他	補助を受けて工事をした場合は所得控除が受けられる

【住宅耐震改修工事利子補給】

概要	銀行から融資を受けて耐震改修工事をする場合に利子の一部を補助 耐震改修とあわせて行う一般のリフォーム工事も対象
条件	昭和56年5月31日以前に建築された住宅であること わが家の耐震改修促進事業の改修工事費補助を受けていること 住宅改修事業の適正化に関する条例による登録を受けた事業者であること
内容	利子補給対象融資限度額：耐震改修工事と住宅リフォーム工事に要する費用 （上限500万円：ただし、わが家の耐震改修促進事業等の補助金額を除く） 利子補給率：2% 利子補給期間：5年間

芦屋市では平成17年10月1日に「芦屋市火災予防条例」が改正され、平成18年6月1日から新築建物には住宅用火災警報器の設置が義務づけられ、既存の住宅にあつては、火災に備えて警報器を平成23年5月31日までに設置することが義務づけられた。

【住宅用火災警報器の種類】

- * 煙式警報器：火災により発生する煙を感知して、火災の発生を警報音または音声で知らせるもの
- * 熱式警報器：火災により発生する熱を感知して、火災の発生を警報音または音声で知らせるもの

【設置する場所】

- * 全ての寝室（台所、浴室、便所、洗面所、納戸などは含まれません）・階段に設置しましょう。
- * 全ての部屋への設置が困難な場合は、まず寝室として使用する部屋となり、台所にも必要に応じて設置し、順次、他の部屋にも設置。

【設置する警報器の種類】

- * 煙式のものを設置。ただし、台所など火災以外の煙を感知して警報を発する恐れがある場所に設ける場合は熱式（定温式）のものとする事ができる。（壁掛け式のを30㎡以上の台所に設置する場合は煙式のものを設置）

火災から大切な生命を守るために、住宅用火災警報器等を設置しましょう。

なぜ設置するの？

住宅火災による死者数は急増しています。特に死者の半数以上が高齢者となっています。また、死に至った原因の7割は、逃げ遅れとなっています。

アメリカでは住宅用火災警報器等の設置が義務化され、21年間で火災による死者数は約半分にまで減っています。

「煙害」による死者数（注）は、増え続ける傾向にあることが明らかになりました。

「煙害」による死者数、0.1割が逃げ遅れによるものです。

火災発生時の煙の濃度（注）は、急激に上昇し、視界が遮断され、逃げ遅れの原因となります。

設置場所をチェック!!

1 寝室

臥床に使用する部屋の天井又は壁面に設置します。

どんな方式があるの？

天井取り付け式

壁掛け取り付け式

○「電池を乾電池タイプ」と「単相交流電源(AC100V)を使うタイプ」があります。

○「単独型」と「連動型」があります。

4 居間・部分

火災予知系統で感力動物となっていますが、必要に応じて警報器を適宜設置するように努めましょう。

2 階段

臥床に使用する部屋がある他の階の隅の隅の天井又は壁面に設置します。（ただし、避難路（1階など自由に避難できる階）の階段は除く）

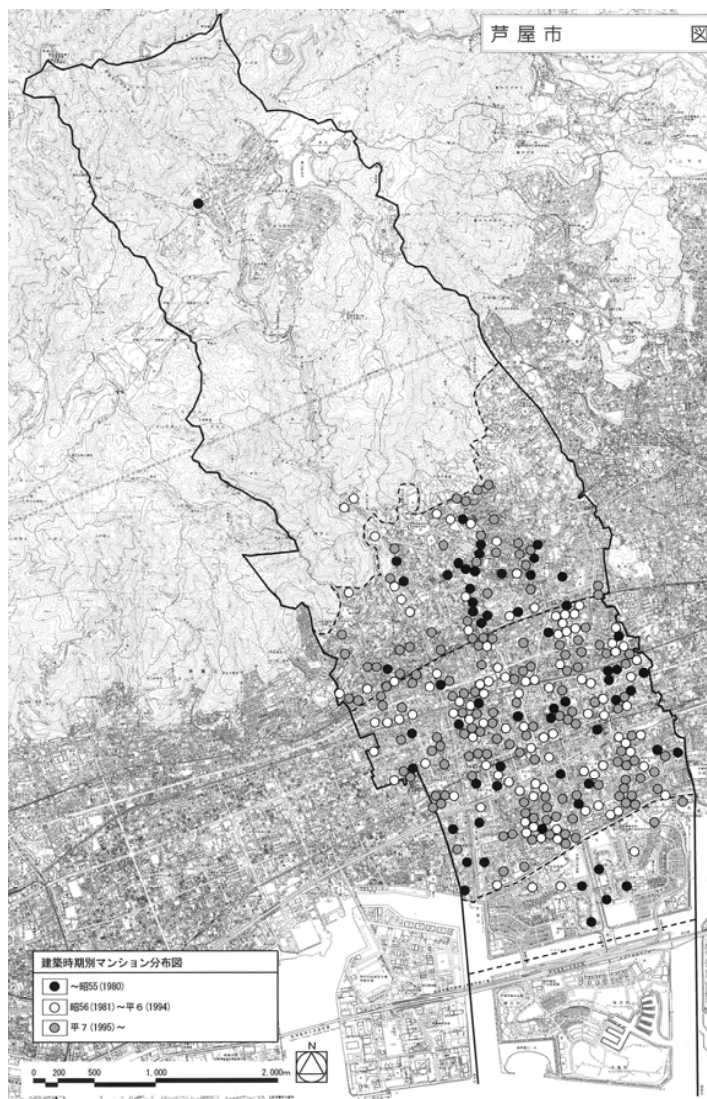
3 台所・部分

火災予知系統で感力動物としていますが、必要に応じて警報器を適宜設置するように努めましょう。

正しく設置されていますか？

重点プログラム③：既存マンションの更新・改善

既存マンションの良好な維持管理や改善等の課題解決に向けた情報交換・共有の場としてのマンション管理組合のネットワークづくりを支援するとともに、専門家等の協力を得て相談窓口を設置し、既存マンションの更新・改善を支援します。



建築時期別分譲マンション分布図
(平成19年末現在)
出典：マンション問題対策協議会資料

参考：マンション管理組合ネットワークの事例：神戸市マンション管理組合ネットワーク

目 的	神戸市内のマンション管理組合が相互に組合運営や建物の維持管理に関する情報交換を恒常的に行い、親睦を深め、マンション管理の適正化を図ることにより、一人ひとりの区分所有者が安全で快適に暮らせる住環境を確保し、社会的資産として良質な住宅を維持すると同時に、周辺のまちづくりにも寄与することを目的とします。
設 立	平成16年3月
事 務 所	神戸市中央区雲井通5丁目3番1号サンバル4階（神戸市すまいの安心支援センター内）
運営組織	神戸市内のマンション管理組合で構成し、円滑で効率的な運営を行うため運営委員会を設置
活 動	<ul style="list-style-type: none"> * マンション管理組合間相互の交流と親睦を深める活動 * マンション管理組合間相互の情報交換の支援 * マンション管理に関する情報提供 * マンション管理に関する勉強会、セミナーなどの開催 * 地域別・形態別グループによる支部活動の支援 * テーマ別・課題別研究を行う分科会活動の支援 <p style="text-align: right;">等</p>
登 録	神戸市内のマンション管理組合が相互に、組合の運営や建物維持管理に関する情報交換をより有効に行うために登録制度を実施しており、次のようなサービスが受けられます。 * セミナー・交流会開催等の案内、ネットワークニュースの送付

重点プログラム④：福祉施策と連携したすまいの整備

「コレクティブ・ハウジング」の普及に努めるとともに、市営住宅の空家等を活用して子育て・高齢者サービスと連携したすまいの整備をすすめ、多様なライフスタイル・ライフステージに対応するすまいづくりを支援します。

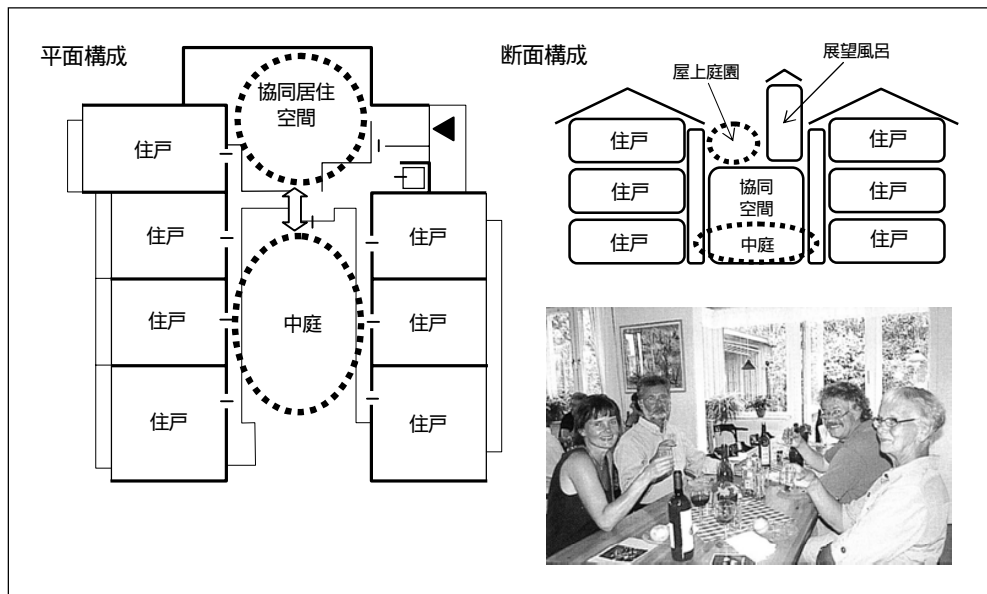
参考：コレクティブ・ハウジング事業推進モデル

出典／空き地等を活用した民間コレクティブ・ハウジング供給促進ビジネスモデル検討調査平成16年3月 兵庫県

暮らしの型	建物形態等	主たる入居対象者	期待される事業主体
A型：多世代共生型住宅 独立した住戸に住む多様なタイプの世帯が、協同空間を核にしてふれあいの生活をし、集まって住む楽しさと相互の助け合いを育む暮らし方	住戸：単身世帯からファミリー世帯までに対応できる多様なタイプ 協同空間：台所、食事室兼談話室、図書室、トランクルーム、キッズルーム、趣味室、洗面所、庭や菜園等	協同居住を志向する人たちの集まり ＊単身世帯 ＊一人親世帯 ＊高齢者世帯 ＊熟年世帯 ＊ファミリー世帯 等	＊個人（土地・建物所有者） ＊個人グループ（建設組合を設立） ＊住まいづくりNPO ＊農協、生活協同組合 ＊民間の賃貸住宅経営者（会社法人、住宅供給公社、都市機構等も）
B型：小規模共生型住宅（異世代型・同世代型のグループハウス） 主として一人暮らしの人たちがプライバシーを確保しながらひとつ屋根の下で暮らし、安全性と合理性をもつ暮らし方	住戸：プライバシーを確保した占有の部屋。ニーズに応じて洗面、便所、ミニキッチン等をもつ。 協同空間：台所、食堂、居間、浴室、洗濯場、庭、その他（来客宿泊室、サポーター室等）	＊単身高齢者 ＊単身女性 ＊学生 等	＊個人（土地・建物所有者） ＊住まいづくりNPO ＊農協・生活協同組合 ＊社会福祉法人 ＊民間の賃貸住宅経営者
C型：生活サポート施設併設共生型住宅 居住者が日常的に必要とする小規模な施設を付置した住宅で、施設を地域に開放して地域の利便性の向上に寄与し地域交流の場となるように運営して地域コミュニティを育む暮らし方	住戸：A型またはA型とB型の混在型も考えられる 協同空間：A型とB型から適切なもの 併設施設：レストラン、クリニック、日用品売店、ティールーム、保育所、デイサービスセンター、リサイクル店等	＊高齢者世帯 ＊子育て世帯 ＊共働き世帯 ＊単身世帯 ＊一人親世帯 等	＊農協・生活協同組合 ＊社会福祉法人 ＊住まいづくりNPO ＊民間の賃貸住宅経営者と居住サポート主体等との協同

B型は、特に高齢者等の資産（土地、住宅）の活用（建替型、増改築型）が考えられる。

A型のイメージ

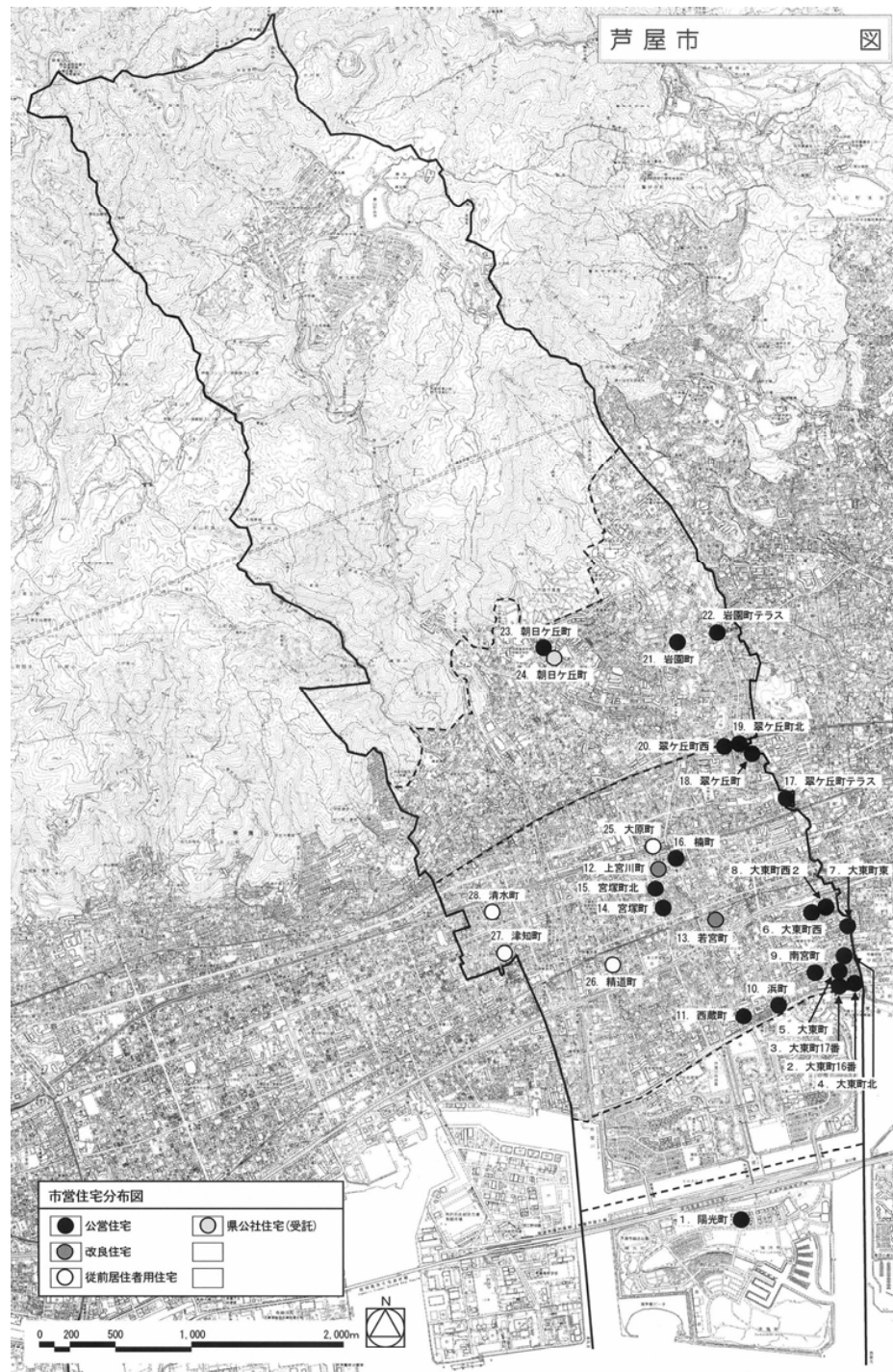


重点プログラム⑥：「市営住宅ストック総合活用計画」の策定

住宅性能面における新旧格差や高齢入居者の急増などの課題を解決し、住宅セーフティネットとして市営住宅を適切に維持管理・活用するために「市営住宅ストック総合活用計画」を策定します。

計画に基づいて効率的・効果的なストック活用を進めるとともに、高齢者等入居者の多様なニーズへの対応や適正な管理が可能となる新たな運営体系を構築することにより良好なコミュニティを形成します。

市営住宅以外の公的住宅については、関係機関と連携して施策を進めます。



市営住宅分布図

市営住宅の状況

公営住宅の状況

団地 番号	団地名	棟	所在地	建設年		階 数	戸 数	住戸 面積 (㎡)	構 造	仕 様				設 備		
										架 式	壁 式	廊 下	階 段	E V	風 呂	駐 車 場
1	陽光町	1	陽光町 5 - 1	1997	H 9	9	68	39.9 ~ 74.2	高耐						221	
		2	陽光町 5 - 2	1997	H 9	9			72	高耐						
		3	陽光町 5 - 3	1997	H 9	9			74	高耐						
		4	陽光町 5 - 4	1997	H 9	12			63	高耐						
		5	陽光町 5 - 5	1997	H 9	12			67	高耐						
		6	陽光町 5 - 6	1997	H 9	12			56	高耐						
2	大東町16番	1	大東町16- 1	1990	H 2	3	12	67.6	中耐					×	31	
		2	大東町16- 2	1990	H 2	3	12	40.0 ~ 65.6	中耐					×		
		3	大東町16- 3	1988	S 63	3	11	41.5 ~ 82.0	中耐					×		
		4	大東町16- 4	1988	S 63	4	16	40.0 ~ 65.6	中耐					×		
		5	大東町16- 5	1989	H 1	4	31	40.0 ~ 74.2	中耐					×		
3	大東町17番	1	大東町17- 1	1992	H 4	3	12	65.6	中耐					×	30	
		2	大東町17- 2	1992	H 4	3	12	67.6	中耐					×		
		3	大東町17- 3	1991	H 3	5	45	44.5 ~ 67.0	中耐							
4	大東町北	1	大東町14- 5	1993	H 5	3	3	63.0	中耐					×	13	
		2	大東町15- 1	1991	H 3	3	3	63.0	中耐					×		
		3	大東町15- 2	1990	H 2	3	3	62.9	中耐					×		
		4	大東町15- 3	1991	H 3	3	3	63.0	中耐					×		
		5	大東町15- 5	1992	H 4	3	3	63.0	中耐					×		
		6	大東町15- 6	1992	H 4	3	3	63.0	中耐					×		
		7	大東町15- 7	1993	H 5	3	3	63.0	中耐					×		
		8	大東町15- 8	1993	H 5	3	3	63.0	中耐					×		
		9	大東町15- 9	1993	H 5	3	3	63.0	中耐					×		
5	大東町	1	大東町14-16	1996	H 8	5	90	50.4 ~ 65.6	中耐					35		
6	大東町西	1	大東町 5 - 9	1996	H 8	5	31	39.8 ~ 64.4	中耐					21		
7	大東町東	1	大東町11- 7	1996	H 8	5	30	39.7 ~ 64.3	中耐					16		
8	大東町西 2	1	大東町 4 -16	1996	H 8	5	20	40.5 ~ 64.4	中耐					12		
9	南宮町	A	南宮町16- A	1957	S 32	3	18	29.4	中耐					×		
		B	南宮町16- B	1959	S 34	3	18	29.4	中耐					×		
		C	南宮町16- C	1971	S 46	3	12	37.2	中耐					×		
10	浜町	A	浜町13- A	1963	S 38	4	24	37.3	中耐					×		
		B	浜町13- B	1962	S 37	4	24	35.5	中耐					×		
		C	浜町13- C	1960	S 35	3	18	35.5	中耐					×		
		D	浜町13- D	1961	S 36	4	24	35.5	中耐					×		
		E	浜町13- E	1960	S 35	3	18	35.5	中耐					×		
11	西蔵町	A	西蔵町13- A	1964	S 39	4	24	34.4	中耐					×	30	
		B	西蔵町13- B	1963	S 38	4	16	34.4	中耐					×		
		C	西蔵町13- C	1963	S 38	4	8	34.4	中耐					×		
		D	西蔵町13- D	1972	S 47	5	24	48.0	中耐					×		
		E	西蔵町13- E	1973	S 48	5	24	48.0	中耐					×		
14	宮塚町	1	宮塚町12- 1	1951	S 26	4	24	39.4	中耐					×		
		2	宮塚町12-24	1952	S 27	2	8	40.2	耐二	組積						
15	宮塚町北	1	宮塚町 2 -15	1996	H 8	4	20	45.0・66.3	中耐						16	
16	楠町	1	楠町 1 - 2	1996	H 8	5	42	39.9 ~ 64.3	中耐						28	
17	翠ヶ丘町ヲ入	2	翠ヶ丘町 5 - 2	1952	S 27	2	4	46.4	簡二							
		3	翠ヶ丘町 5 - 3	1952	S 27	2	4	46.4	簡二							
		4	翠ヶ丘町 5 - 4	1952	S 27	2	4	46.4	簡二							
		5	翠ヶ丘町 5 - 5	1952	S 27	2	4	46.4	簡二							
		6	翠ヶ丘町 5 - 6	1952	S 27	2	4	46.4	簡二							
		18	翠ヶ丘町	A 1	翠ヶ丘町22-12	1964	S 39	3	24	38.1	中耐					
19	翠ヶ丘町北	北	翠ヶ丘町23- 6	1996	H 8	5	20	49.9・65.3	中耐						16	
		A 2	翠ヶ丘町23-10	1966	S 41	4	25	37.5	中耐					×		
20	翠ヶ丘町西	2	翠ヶ丘町20- 3	1952	S 27	1	1	25.6	木造							
		3	翠ヶ丘町20- 2	1952	S 27	1	1	25.6	木造							
		4	翠ヶ丘町20- 1	1952	S 27	1	1	25.6	木造							
21	岩園町	A 1	岩園町35-21	1965	S 40	3	18	37.3	中耐					×		
		A 2	岩園町35-20	1965	S 40	2	10	47.3	簡二							
22	岩園町ヲ入	AT 1	岩園町33-21	1970	S 45	2	6	50.3	簡二							
		AT 2	岩園町33-20	1970	S 45	2	4	50.3	簡二							
		AT 3	岩園町33-19	1970	S 45	2	5	50.3	簡二							
23	朝日ヶ丘町	A 1	朝日ヶ丘町13-17	1968	S 43	6	21	37.5	高耐					×		
		A 2	朝日ヶ丘町13-20	1969	S 44	7	38	37.5	高耐					×		
							1,289								469	

改良住宅の状況

団地番号	団地名	棟	所在地	建設年		階数	戸数	住戸面積 (㎡)	構造	仕様				設備				
										架式	壁式	廊下	階段	E V	風呂	駐車場		
12	上宮川町	1	上宮川町10-1	1986	S 61	8	56	45.0・64.5	高耐									
		2	上宮川町5-5	1988	S 63	7	48	45.0・64.5	高耐									
		3	上宮川町6-1	1987	S 62	4	18	65.0	中耐									
		4	上宮川町8-3	1992	H 4	4	40	45.7	中耐									
		5	上宮川町9-1	1989	H 1	4	16	45.7	中耐									
		6	宮塚町2-6	1993	H 5	9	39	45.7	高耐									
13	若宮町	1	若宮町2-18	1998	H 10	5	32	39.8～65.6	中耐									64
		2	若宮町2-13	1999	H 11	4	12	51.9・65.6	中耐									
		3	若宮町6-14	1999	H 11	4	22	51.9・65.6	中耐									
		4 A	若宮町9-6	2000	H 12	4	11	65.6	中耐									
		4 B	若宮町8-10	2000	H 12	2	4	51.9・65.6	耐二									
		5	若宮町1-16	2000	H 12	4	11	51.9・65.6	中耐									
							309										64	

従前居住者用住宅の状況

団地番号	団地名	棟	所在地	建設年		階数	戸数	住戸面積 (㎡)	構造	仕様				設備			
										架式	壁式	廊下	階段	E V	風呂	駐車場	
25	大原町	1	大原町2-6	1993	H 5	12	38	59.2～90.8	高耐								
26	精道町	1	精道町4-17	1997	H 9	5	16	42.7～64.3	中耐								12
27	津知町	1	津知町11-19	2000	H 12	4	25	44.1～65.8	中耐								20
28	清水町	1	清水町2-27	2000	H 12	3	20	53.6～67.0	中耐								15
							99										47

県公社住宅[管理受託分]の状況

団地番号	団地名	棟	所在地	建設年		階数	戸数	住戸面積 (㎡)	構造	仕様				設備			
										架式	壁式	廊下	階段	E V	風呂	駐車場	
24	朝日ヶ丘町	B	朝日ヶ丘町13-49	1969	S 44	5	40	55.3	中耐					×			0
		C	朝日ヶ丘町13-49	1971	S 46	5	28	53.8	中耐					×			
							68										0

01：陽光町住宅



10：浜町住宅



22：岩園町テラス住宅



27：津知町住宅



用語解説

環境共生型住宅

地球環境を保全する観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的に関わりながら健康で快適に生活できるように工夫された住宅のこと。

居住面積水準

平成18年6月に公布された住生活基本法に基づいて定められている世帯人数に応じた住宅規模の基準のことで、「最低居住面積水準」と「誘導居住面積水準」の二つの基準がある。

最低居住面積水準は、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。誘導居住面積水準は、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に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

景観法

平成16年(2004年)に制定された都市・農山漁村における良好な景観の形成を促進するための法律で、景観計画の策定その他の施策により、美しく風格のある国土の形成、うるおいのある豊かな生活環境の創造、個性的で活力ある地域社会の実現を図ることを目的としている。

減災

災害が起こった時に、ある程度の被害はやむを得ないとし、被災の程度をできるだけ軽く少なくしようとする考え方で、たとえば、住宅の耐震性能を高めることにより、大地震の際の倒壊を防ぐとともに、住宅内の人間が家具などの下敷きにならないように工夫することなどがあたる。

建築協定

土地所有者や借地権者が個別地域における住環境を守るために、敷地や位置、構造、用途、形態、デザイン、建築設備の基準について取り決める協定のこと。建築協定の効力は、協定後に協定区域内の土地の所有者になった者にも及ぶとされている。(建築基準法第69条)

建築物総合環境性能評価手法(CASBEE)

ビルや集合住宅などの大規模な建物を対象とし、二酸化炭素など建築物の環境負荷と環境品質・性能のマイナス・プラス両面を総合化して、性能を評価する仕組み。建築物の環境性能を客観的に示し、ランク付けなどに利用することができる。

(CASBEEは、Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiencyの略)

コミュニティ

共同社会、生活共同体、地域社会のこと。

コレクティブ・ハウジング

独立した住戸を持ち、個人のプライバシーは確保しつつ、協同の食堂・居間等を活用して生活の一部を共有する生活を行う、北欧を中心に広まった住居形式のこと。

災害復興公営住宅

公営住宅法第8条および激甚法第22条に定められた災害公営住宅のことで、阪神・淡路大震災の時に被災者用の公営住宅として大量に供給された。

循環型社会

大量消費を前提としたこれまでの社会構造に対し、製品の再利用や再資源化を進めて新たな資源投資を抑え、廃棄物ゼロをめざす社会構造のこと。

省エネルギー

産業・生活・社会活動全般における資源・エネルギーの効率利用を図ること。

新耐震基準

建築物を建築する時に遵守しなければならない基準は建築基準法によって定められており、地震に対

して安全な建築物とするための基準を「耐震基準」と呼ぶ。現在の耐震基準は、昭和56年（1981年）の建築基準法の改正によるもので、それ以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれており、中程度の地震に対しては建築物に被害が起こらないことを、強い地震に対しては建築物の倒壊を防ぎ、建築物内もしくは周辺にいる人に被害が及ばないことを基準としている。

ストック

財務・会計の分野においてよく用いられる言葉であるが、住宅分野では、これまでに整備・蓄積された既存の住宅や建築物，都市基盤等のことをいう。

セーフティネット

直訳すると「安全網」で、経済的な危機などに陥っても、最低限の安全を保障する社会的な制度や対策のこと。

ソフト

もともとはコンピューターに与える命令・プログラムの総称であるソフトウェアに由来する意味で、建築やまちづくりの分野では、建物等の利活用・運営に関する仕組み・取り組みの総称。

地区計画

都市計画法に定められたまちづくりの一手法で、比較的小規模な地区を単位として住民と行政が協力して、地区にふさわしい良好な環境の市街地をつくるため、整備・開発・保全など土地利用をコントロールする制度。この区域内で建築物を建築したり、土地の区画形質を変えたりする時には、行政への届け出が必要である。

ハード

もともとはコンピューターの記憶・演算・入出力装置などの機械部分の総称であるハードウェアに由来する意味で、建築やまちづくりの分野では、建物や都市基盤等の物理的なものの総称。

バリアフリー

高齢者や障がいのある方等が生活するうえで障壁（バリア）となる部分を取り除くこと。建築設計では、段差や仕切りなどをなくすなど高齢者や障がいのある方に配慮すること。

ユニバーサルデザイン

年齢、身体の大きさや能力、あるいは障がいのレベルに関わらず、高齢者や障がいのある方、妊婦、子どもなどすべての人にやさしく利用可能で有用となるように、製品や建物、空間をデザインすること。

ライフスタイル

仕事への取り組みやすまい方など、所属する集団の価値観に基づき、主体的に選択される生活の様式、生き方のこと。

ライフステージ

就職・結婚・育児・退職・配偶者の死亡など、家族の年齢構成や人員数の変化等による人生における段階のこと。

リバースモーゲージ

急速に進む高齢社会の中で、高齢者の安心できる生活設計のため、持家を担保に自宅に居住しつつ年金をもらい続けることができる「持家転換年金」タイプの融資制度のこと。“リバース”とは「逆の」、「モーゲージ」とは「抵当融資」を意味する。

リフォーム

住宅の増改築，修繕等の工事のこと。

NPO

Non-Profit Organizationの略。営利を目的とせず社会貢献活動を行っている民間の事業体のことで、日本では特に市民が主体となって社会貢献活動を行っている団体を指してNPOと呼ぶことが多い。

芦屋市住宅マスタープランの概要



住生活基本法

芦屋市総合計画「知性と温かさに輝く、国際文化住宅都市」

安全・安心
やさしさ
誇りと愛着
ゆとりと高質
芦屋らしさ
住文化とすまい感

【芦屋スタイル】の住生活の実現に向けた基本施策と重点プログラム

計画推進に向けての基本姿勢： 参照と協働 選択と集約 相互連携