

充実した住宅都市の機能が 快適な暮らしを支えている

【基本構想】

住宅都市である本市では、既存住宅の維持管理に関する相談や支援に関するニーズが高まってきています。

また、住宅都市の基盤である上・下水道の施設、道路、橋りょうや公共施設などの老朽化対策に加え、暮らしに必要な商業については、周辺地域に大型店舗が展開されたことで打撃を受けており、市民が身近なところで買い物などの消費活動ができるよう、商業の衰退を防ぐ必要があります。

快適な暮らしのためには、戸建住宅や集合住宅などの既存住宅が適切に維持管理されることや、超高齢社会を迎え、地域での生活が継続できることを基本に、コミュニティ施策や福祉施策と連携した公営住宅にしていくことが重要であると考えます。

また、住宅都市の機能を安全に安心して利用できるよう、市の財政的な負担の軽減を図りながら公共施設の長寿命化など、適切かつ的確な維持管理を計画的に行うとともに、生活の利便性を維持・向上するために商業を活性化することも重要であると考えます。

施策目標13-1 良質なすまいづくりが進んでいる

施策目標13-2 住宅都市としての機能が充実している

施策目標13-3 市内の商業が活性化し、市民の利便性も向上している



施策目標 13-1

良質なすまいづくりが進んでいる

(施策目標推進部：都市建設部)

前期基本計画の取組

前期基本計画の「重点施策」	前期の取組
<ul style="list-style-type: none"> ● 良好な住環境の形成と良質な住宅供給を促進します。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ *芦屋川特別景観地区の指定や景観計画の策定など、緑豊かな住宅景観の継承と、より魅力ある都市景観の創造を図りました。 ⇒ *長期優良住宅に係る認定申請の審査, 中堅所得者層向けの*特定優良賃貸住宅の提供を行いました。 ⇒ 「芦屋市住みよいまちづくり条例」を改正し, *まちづくり協定制度の導入とともに, 条例に基づく開発・建築に関する審査, 指導等, 良好な住環境の維持, 保全及び育成に努めました。
<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の維持管理や改善に向けた相談や情報提供に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 住宅相談窓口の運営, 分譲共同住宅共用部分バリアフリー改修助成事業の実施, 介護保険制度の要介護又は要支援者への住宅改造費助成等により, バリアフリー化や耐震化等の住宅リフォームを促進しました。 ⇒ 「芦屋市耐震改修促進計画」の見直しを行い, 住宅の耐震化を更に促進するための施策を盛り込むとともに, 特に高経年マンションについては改修と建替えを一体的な施策として取り組む課題がある中で, マンション管理組合のネットワーク会議の開催などにより, マンション管理組合の情報交換, 共有の場づくりを支援しました。
<ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅等の耐震化やバリアフリー化等を進め, ストックの維持管理を適切に行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 翠ヶ丘町 5 番住宅建替工事や高浜町 1 番における*市営住宅等大規模集約事業の推進など, 「市営住宅等ストック総合活用計画」に基づき, 市営住宅等の耐震化やバリアフリー化等を進め, ストックの維持管理を適切に行いました。



市営住宅



後期の課題

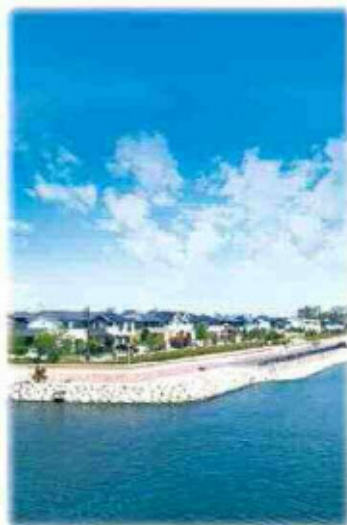
- 住宅都市である本市にとって、質の高い良好な住環境の形成は重要な施策であり、引き続き、*長期優良住宅等の普及や「景観計画」及び「住みよいまちづくり条例」等による良質な住宅の供給を継続していくことが必要です。
- 新築される住宅などへの規制と同時に既存の住宅ストックがいかに良質な状態で維持、管理、更新、再生されていくかが、まちづくり全体を見る中では大きな課題となるため、住宅相談の充実とともに、新たな課題である中古住宅の流通促進や空き家（戸建、集合）などへの対応についても取り組んでいくことが必要です。
- 特に高経年マンションにおいては、改修や建替えを検討していく管理組合などとの関わりを深めていくことで、良好な住宅ストックを維持するための最善の方向へ誘導していくことが必要です。
- 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、更新を行っていくとともに、*市営住宅大規模集約事業については、適切な進行管理を行うことが必要です。

後期5年の重点施策

13-1-1 質の高い魅力ある住まいづくりを促進します。

(重点取組)

- ① 良好な住環境の維持、誘導のため、新築住宅の整備にあたって、「景観計画」又は「住みよいまちづくり条例」等の適切な運用を図ります。
- ② 長期にわたって使用可能な質の高い新築住宅を供給するため、*長期優良住宅の認定取得の普及を図ります。



芦屋高浜 松韻の街



太陽光発電を標準装備した住宅（南芦屋浜）



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。

指標	単位	現状値 (H26)	指標の 方向性	めざす値 (H32)
「*芦屋市マンションネットワーク会議」への登録件数割合	%	4.4	↗	7.6
分譲共同住宅共用部分及び戸建住宅のバリアフリー化助成件数	件/年	419	↗	430

13-1-3 *市営住宅の大規模集約事業を円滑に実施します。

(重点取組)

- ① *市営住宅大規模集約事業において、良好なコミュニティの形成に配慮した住宅を建設し、新規住宅へのスムーズな転居を図ります。

市民主体による取組

- ◆ 良好な住環境の形成への理解と協力
- ◆ マンション管理組合の理解と協力
- ◆ 市営住宅の建替などについての入居者の理解と協力

関連する課題別計画

芦屋市緑の基本計画（H17～H32）
 芦屋市景観形成基本計画（H26 改定）
 芦屋市景観計画（H27）
 芦屋市耐震改修促進計画（H20～H37）
 芦屋市住宅マスタープラン（H20～H29）
 芦屋市市営住宅等ストック総合活用計画（H22～H41）



施策目標 13-2

住宅都市としての機能が充実している

(施策目標推進部：都市建設部)

前期基本計画の取組

前期基本計画の「重点施策」	前期の取組
<ul style="list-style-type: none"> ● 都市施設や設備の効率的な活用や長寿命化のための保全計画を策定し、適切な改修や維持管理を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 市の保有する建築物の保全計画を策定し、それに基づく工事を実施しました。 ⇒ 建築物以外の上下水道、公園、橋りょう等について、それぞれの改修計画に基づく工事を実施し、各都市施設の適切な維持管理とともに、設備の効率的な活用や長寿命化を進めました。

後期の課題

- 今後、多くの公共施設において、老朽化対策及びそのための財政負担が大きな課題となる中で、公共施設などの効率的な活用と長寿命化を図るとともに、都市施設整備をはじめ、交通機能や防災機能など様々な視点を踏まえた将来的なまちづくりの基本的な考え方を検討する必要があります。
- 個別施設については、平成 28 年度策定予定の「*公共施設等総合管理計画」の方針を踏まえつつ、定期点検などにより施設の課題を把握し、計画的に改修などを進めていくことが必要です。
- 芦屋霊園では、建設から 60 年を経過し、施設の老朽化なども目立ち、部分的な整備では対応が困難となってきています。また、少子高齢化や核家族化の進展に伴い、墓地に対する価値観の多様化や継承が困難になるという課題もあることから、これを踏まえた再整備及び管理方法を検討する必要があります。
- 環境処理センター内の施設においては、社会環境の変化に対応するため、様々な課題を整理し、計画的な施設の整備と管理運営について検討し、事業を進めることが必要です。



総合公園



ウォーターパーク



後期5年の重点施策

13-2-1 公共施設等の保全計画に基づき効率的かつ適切な改修や維持管理を行います。

(重点取組)

- ① 公共建築物の定期点検などにより施設の問題を把握し、適切な改修や維持管理を行うとともに、未策定となっている小規模施設の保全計画を策定します。また、施設の効果的な活用なども検討します。
- ② 上水道施設を安全で安心して利用できるよう、「施設整備計画」に基づき、計画的に改築、更新を行います。
- ③ 快適な下水道施設を維持していくため、「下水道長寿命化計画」を策定し下水道施設の改築、更新を行います。
- ④ 公園を安全に利用できるよう、「公園施設長寿命化計画」に基づき、公園ごとの特性にあわせて公園施設の更新を進めます。

指標	単位	現状値 (H26)	指標の 方向性	めざす値 (H32)
公共建築物の保全計画策定率 (処理場等*プラント施設は除く)	%	79.8	↗	84.6
全管路延長に占める各年度に施工する上水道更新 管路延長の割合 (年度毎の更新管路延長/管路総延長)	%	1.5	→	1.5
全管路延長に占める各年度に施工する下水道更新 管路延長の割合 (年度毎の更新管路延長/管路総延長)	%	0.2	→	0.2
公園施設更新率 (公園施設更新数〔箇所〕/更新対象施設数〔休 養、遊具、管理施設等〕〔箇所〕)	%	16.3	↗	50.0

13-2-2 環境関連施設を適切かつ計画的に整備、運営します。

(重点取組)

- ① 霊園施設については、新たな納骨方法を検討し、必要な施設を整備するなど修景に配慮した公園墓地として再整備に取り組みます。
- ② 環境処理センター内のごみ焼却施設及び*パイプライン施設等について、社会環境の変化及び施設の老朽化に対応した適切のごみ処理を行うため、施設の運営方針を定め、計画的に事業を進めます。



施策目標 13-3

市内の商業が活性化し、市民の利便性も向上している

(施策目標推進部：市民生活部)

前期基本計画の取組

前期基本計画の「重点施策」	前期の取組
<ul style="list-style-type: none"> ● 魅力ある商店街づくりを推進し、生活の利便性の向上を目指します。 	⇒ 商工会と協働した商業活性化対策事業としてのイベント補助、アーケードの補修等商業共同施設補助、空き店舗を利用した創業の支援等活力あるまちなか商店街づくり補助等、商店街の活性化や商業施設整備の支援を行いました。
<ul style="list-style-type: none"> ● 市民の利便性の向上のため、商業・業務施設の立地を検討します。 	⇒ 商業診断を実施し、商業振興の方向性を検討しました。 ⇒ 駅周辺の交通量、土地利用状況の調査を実施するとともに、J R 芦屋駅南地区のまちづくり整備基本計画の策定に向け、地元住民等との勉強会などを実施しました。

後期の課題

- 空き店舗が目立つ商店街、後継者不足問題等の課題がある中、市内商業が活性化するように、新たな創業や後継者の支援に取り組むとともに、市内事業者の商品の魅力を全国に発信していくことが必要です。
- 市民の利便性の向上のため、J R 芦屋駅南地区のまちづくりにおいて、他の商業地域とのつながりも考慮しながら、商業・業務施設の立地の誘導を進めるなど、生活利便性を向上させるよう取り組むことが必要です。



後期5年の重点施策

13-3-1 生活利便性を向上させるため、市内の商業を活性化します。

(重点取組)

- ① 新たな創業者への支援として「芦屋ブランド」活用による創業の効果もアピールしながら、また、活気にあふれた事業所が増えるよう、芦屋市商工会と協働して後継者育成に取り組めます。
- ② 市内商業の活性化を図るため、市内事業者の商品について、全国にその魅力を発信します。

指標	単位	現状値 (H26)	指標の 方向性	めざす値 (H32)
新規起業のための創業塾受講者数	人/年	31	↗	60
*ふるさと寄附金商品件数	件/年	—	↗	35



芦屋創業塾



あしやふるさと寄附金の記念品

13-3-2

J R 芦屋駅南地区まちづくりにおいて、生活利便性を向上させる取組を進めます。

(重点取組)

- ① J R 芦屋駅南地区の商業について、まちづくり計画と十分な調整を図りながら、芦屋市商工会や芦屋市商業活性化対策協議会と協議し、取組を進めます。
- ② J R 芦屋駅南地区と他の商業地域とがつながり、様々な相乗効果が得られるように、商業・業務施設の立地を誘導します。

市民主体による取組

- ◆ 身近な商店や商店街の利用



J R 芦屋駅南地区の風景