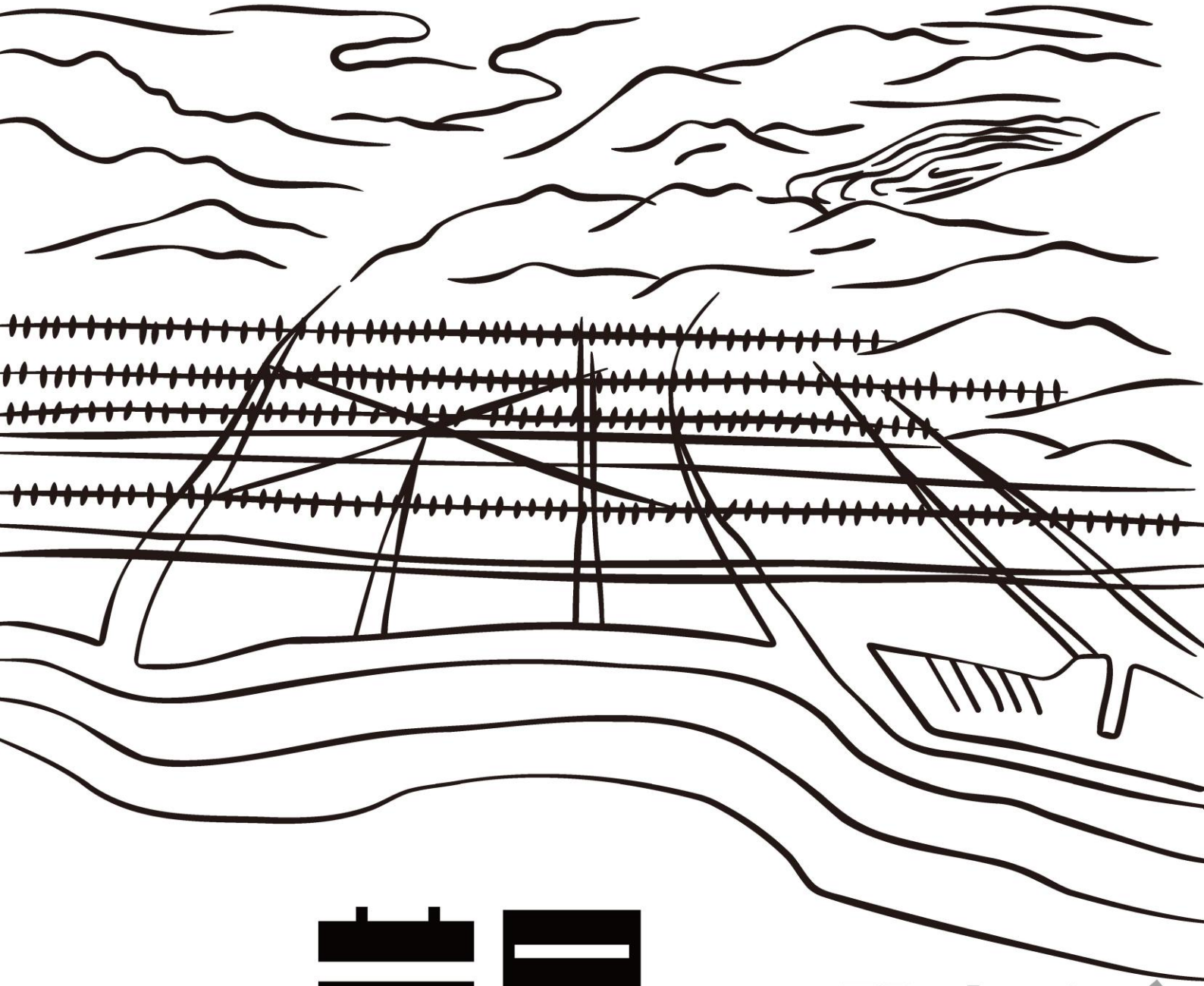


芦屋国際文化住宅都市住生活基本計画のはなし

芦屋市

はじめに

芦屋市は、住宅都市として発展してきました。私たちにとって、住生活の安定と質の向上は、「芦屋」が「芦屋」であり続けるために不可欠な施策です。

本市では、平成 30 年（2018 年）に改定した「芦屋市住宅マスタープラン」に基づき、様々な施策を進めてまいりました。

この間、人口減少・少子高齢化、ICT の急速な発達など、社会環境の劇的な変化が進み、人々の住生活に関する価値観はますます多様化しています。

本市では、空き家問題等は未だ深刻化していないものの、阪神・淡路大震災後に急増した市営住宅のストックマネジメントや高経年マンションのいわゆる「２つの老い」への対策など、特有の課題も抱えています。本市が世界で一番住み続けたいと思えるまちであるためには、住宅政策を総合的な見地に立って取り組む必要があると考え、従来の計画に加え「マンション管理適正化推進計画」「空家等対策計画」「市営住宅等ストック総合活用計画」を一体化し、新たに「芦屋市住生活基本計画」として策定しました。

計画策定にあたっては、「住み続けたいまち、住んでみたいまち芦屋」として将来に渡って選び続けられるまちを目指すため、計画の基本理念を「住宅都市の魅力を高め、良質な住宅ストックを次世代へ継承する」として、様々な施策展開を定めました。また、戦災・天災といった幾多の困難を乗り越えてもなお、全国屈指の住宅都市として発展するに至った先人たちの英知と努力を改めて称え、市民の皆さまと共有したいとの想いから、本市の成り立ちを「国際文化住宅都市のはなし」として、第２章に取り上げています。国際文化住宅都市としての歩みに想いを馳せるとともに、世界で一番住み続けたいと思えるまちに向けてともに歩んでいただけると幸いです。

最後に、本計画の策定にあたり、ご尽力いただきました「住生活基本計画策定委員会」の委員の皆さまをはじめ、アンケート調査や市民意見募集等の機会を通じて貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆さまに対して、心から感謝申し上げます。今後とも住宅政策の推進に一層のご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

令和７年（2025 年）３月

芦屋市長　髙島　崚輔

芦屋市民憲章

昭和 39 年（1964 年）5 月

わたくしたち芦屋市民は、国際文化住宅都市の市民である誇りをもって、わたくしたちの芦屋をより美しく明るく豊かにするために、市民の守るべき規範として、ここに憲章を定めます。

この憲章は、わたくしたち市民のひとりひとりが、その本分を守り、他人に迷惑をかけないという自覚に立って互いに反省し、各自が行動を規律しようとするものであります。

1　わたくしたち芦屋市民は、
　　文化の高い教養豊かなまちをきずきましょう。

1　わたくしたち芦屋市民は、
　　自然の風物を愛し、まちを緑と花でつつみましょう。

1　わたくしたち芦屋市民は、
　　青少年の夢と希望をすこやかに育てましょう。

1　わたくしたち芦屋市民は、
　　健康で明るく幸福なまちをつくりましょう。

1　わたくしたち芦屋市民は、
　　災害や公害のない清潔で安全なまちにしましょう。

目　次

第１章　計画の概要 1
１．計画策定の趣旨 1
２．計画の構成 3

第２章　住まい・住環境の現状と課題 4
１．本市の成り立ち ～国際文化住宅都市のはなし～ 4
２．人口・世帯の現状 6
３．住まい・住環境の特徴と課題 8

第３章　基本理念と目標 15
１．基本理念 15
２．基本目標 16

第４章　施策展開 17
【基本目標１】芦屋らしくゆとりのある上質な住まいづくり【住まい】 17
【基本目標２】快適かつ豊かで魅力的な住環境づくり【住環境】 21
【基本目標３】こどもから高齢者まで安全で安心な暮らしづくり【暮らし】 28

第５章　重点施策 34

第６章　マンション管理適正化推進計画 36
１．計画の概要 36
２．現状と課題 37
３．基本方針及び目標 37

第７章　空家等対策計画 39
１．計画の概要 39
２．空き家等の現状と課題 40
３．空家等対策の推進方策 44
４．推進体制 47

第８章　市営住宅等ストック総合活用計画 48
１．計画の概要 48
２．公営住宅等の現状 49
３．長寿命化に関する基本方針 53
４．計画の対象と事業手法の選定 53
５．点検・計画修繕の実施方針 55
６．改善事業の実施方針 56

第９章　計画の実現に向けて 57
１．成果指標 57
２．役割 58
３．計画の推進 59

■ その他

資料１　用語集 資料-1

資料２　市営住宅等一覧表 資料-5

資料３　住生活基本計画策定委員会及び推進本部の設置要綱 資料-6

資料４　住生活基本計画策定委員会及び推進本部の委員名簿 資料-11

資料５　住生活基本計画策定委員会・幹事会等の開催状況 資料-14

本文中、「＊」を付している用語については、「資料１ 用語集」の対象としているものです。

第１章　計画の概要

１．計画策定の趣旨

（1）背景と目的

［*住生活基本法の制定を契機とした住宅政策の推進］

昭和 41 年（1966 年）に制定された「住宅建設計画法」にかわって、平成 18 年（2006 年）6 月に「住生活基本法」が制定され、同年 9 月に住生活基本計画[全国計画]が策定されたことにより、住宅の「量から質」への施策転換が図られたのを契機に、兵庫県では平成 19 年（2007 年）に「兵庫県住生活基本計画」が策定されました。本市においても平成 20 年（2008 年）3 月に「芦屋市住宅マスタープラン」を策定し、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組を進めてきました。

その後、平成 30 年（2018 年）3 月に、新たな「芦屋市住宅マスタープラン」として改定し、「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」の実現を目指して取組を進めてきました。

［社会情勢の変化と各種法律の制定等］

この間、全国的に少子高齢化・人口減少の急速な進展、*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おり、住宅を取り巻く環境においても、住宅の老朽化や空き家問題への対策、分譲マンションの適切な管理の促進、良好な景観の維持、あらゆる人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、災害への備えや防犯性の向上など安全安心な住まいや住環境づくりなどがより一層求められるようになってきました。

このことから、平成 19 年（2007 年）には「*住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」、平成 21 年（2009 年）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、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅を確保するための取組や長期優良住宅の普及の促進などに向けた法整備が進められました。

これらの社会情勢等の変化を踏まえ、国や兵庫県は概ね 5 年ごとに住生活基本計画を改定しており、直近では、国が令和 3 年（2021 年）3 月に、兵庫県が令和 4 年（2022 年）3 月に計画を改定しています。

［計画策定の目的］

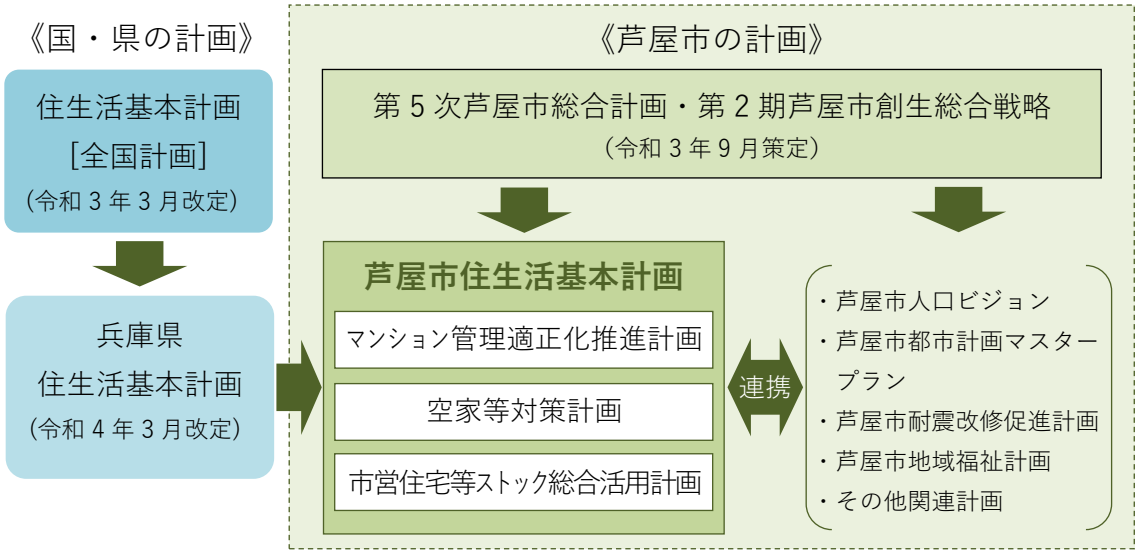
本市においても社会情勢の変化等に伴う新たな課題に対応するために、関連部署との総合的な連携を図りながら地域の実情に即した見直しが必要となっています。

国や県の動向を踏まえつつ、「世界で一番住み続けたいまち、芦屋」を強固に実現するための礎とすべく、本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するため、基本的な方向性を定める目的で本計画を策定します。

（2）位置付け

本計画は、国の「住生活基本計画（全国計画）」、兵庫県の「兵庫県住生活基本計画」、本市の「第 5 次芦屋市総合計画・第 2 期芦屋市創生総合戦略」を上位計画とする住宅政策全般を対象とする総合的な計画です。また、住生活に関連する本市の各種計画と連携し、整合を図っています。

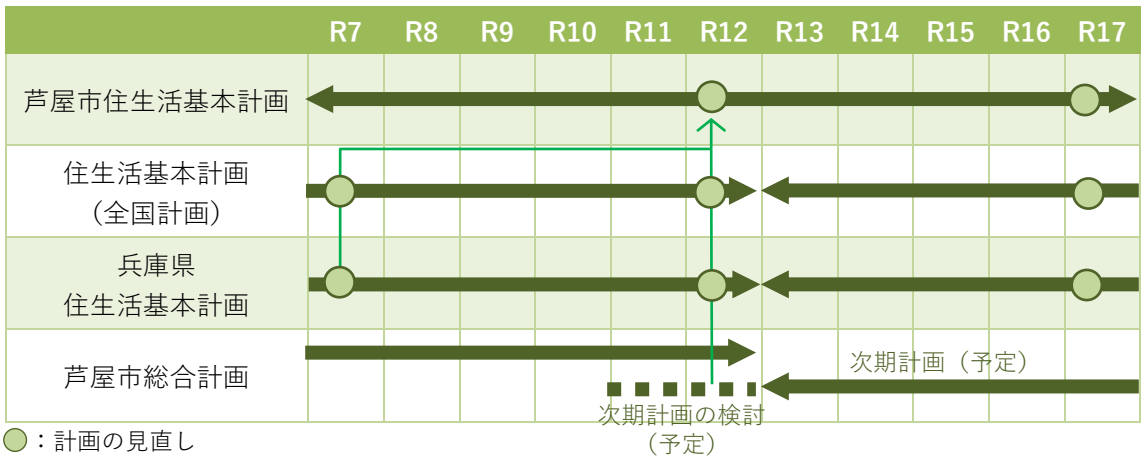
計画の位置付け



（3）計画期間

令和 7 年度（2025 年度）から令和 17 年度（2035 年度）までの 11 年間を本計画の計画期間とします。なお、社会情勢の変化等に適切に対応するために、概ね 6 年後に計画の進捗を確認するとともに検証・評価し、必要に応じて計画を見直します。

計画期間と見直し時期



２．計画の構成

本計画は、様々な住宅政策の課題を総合的な見地に立って取り組むために「住生活基本計画」と「マンション管理適正化推進計画」「空家等対策計画」「市営住宅等ストック総合活用計画」を１つにまとめた構成となっています。

計画の構成

第２章　住まい・住環境の現状と課題

１．本市の成り立ち ～国際文化住宅都市のはなし～

［精道村から始まった住宅都市］

本市の前身である精道村が発足した明治 22 年（1889 年）頃、現在の芦屋市域には江戸時代から続く農村風景が広がっており、大都市の大阪と神戸に近在していながら、澄んだ空気と温暖な気候に恵まれた、健康的な自然環境が残っていました。

明治 38 年（1905 年）の阪神電鉄の開通に伴い、市域における最初の鉄道駅（停留場）である阪神芦屋停留場と打出停留場が設けられ、大正 2 年（1913 年）に国鉄芦屋駅、続く大正 9 年（1920 年）には阪神急行電鉄神戸線の開通に伴い芦屋川停留場が設置され、昭和 2 年（1927 年）には、阪神国道が開通し、阪神国道電車の山打出、芦屋駅前、芦屋川、津知の 4 停留場が設置されました。

鉄道駅の開設に伴い、精道村が大阪や神戸の通勤圏となった結果、公害に悩まされていた大阪に住む実業家たちが、自然環境が豊かで健康的な生活が期待できる精道村に邸宅を建て始めたことで、明治時代末以降、精道村は農村から郊外住宅地へ劇的な移行を果たしました。

その状況は、精道村発足時の明治 22 年（1889 年）には、人口・戸数が 3,285 人・597 戸であったのが、昭和元年（1926 年）には 20,586 人・3,963 戸に急増していることからも知ることができます。

［戦後の住宅地開発］

昭和 15 年（1940 年）に、全国 173 番目の市として精道村から芦屋市となった後、昭和 20 年（1945 年）、本市は 4 度の空襲を受け、住戸数の約 4 割の家屋が焼失しましたが、戦後は、昭和 26 年（1951 年）に公布された*芦屋国際文化住宅都市建設法に基づき、戦前の優れた文化住宅都市の理念を継承して復興を目指し、独自のまちづくりを進めました。

昭和 20 年代以降、戦後の深刻な住宅難を解消するため、市内の各地で市営住宅の建設を進めましたが、わが国が昭和 30 年代に高度経済成長期に入ると、全国的な人口増加は一層進み、住宅需要は一段と増加していきました。全国各地で都市開発・団地開発が進んだように、本市でも山地等の開発が進められました。都市部の人口集中を受け、郊外へニュータウンが広がっていったのもこの時期です。本市でも、大阪湾広域港湾整備計画に基づく阪神港湾整備の一環として、兵庫県企業庁の手により昭和 44 年(1969 年)から昭和 50 年(1975 年)にかけて芦屋浜埋立地の造成が行われ、芦屋浜住宅団地が建設され、昭和

54 年(1979 年)3 月に入居が始まりました。さらに沖の南芦屋浜地区は、オイルショックの影響で埋立工事が一時中断したものの、昭和 62 年(1987 年)には再開され、平成 9 年(1997 年)1 月に工事竣工、平成 10 年(1998 年)3 月には、まちびらきが行われました。

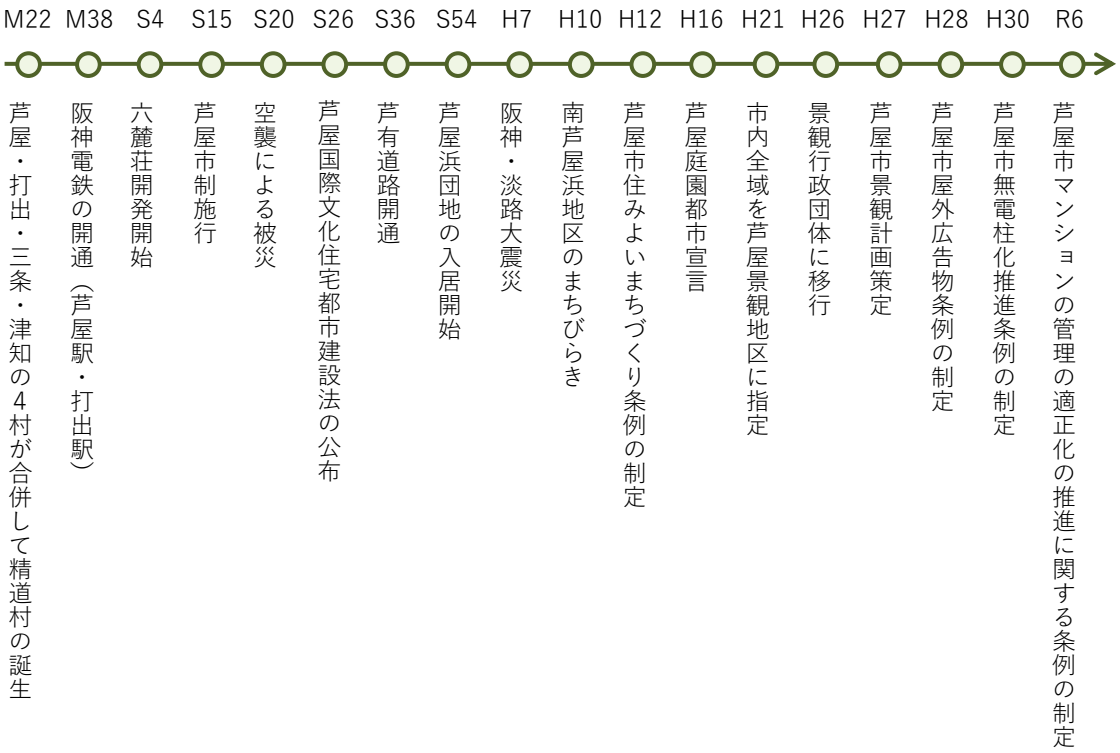
高度経済成長期には、ニュータウン等の大規模な開発と並行し、RC 造の中高層住宅の建設が全国各地で進められました。当初は賃貸が主流でしたが、地価の上昇に伴い、住宅の資産としての価値が意識されるようになり、分譲での集合住宅の供給が普及していきました。昭和 37 年（1962 年）に「建物の区分所有等に関する法律」が公布され、マンションに係る様々な規定が定められたことを契機に、全国各地で分譲マンションが増加していきました。本市でも昭和 40 年代に入ると市内各地でマンション建設が始まりました。それと同時に、住環境の維持、保全等を巡ったマンション紛争の歴史も始まることとなります。

［震災後の都市づくり］

国際文化住宅都市として、全国屈指の住宅地に成長した本市は、最大の財産である住環境を守るため、都市計画法や独自条例等を用いて、厳しい規制の導入を積み重ね、芦屋らしさを維持してきました。

平成 7 年(1995 年) 1 月 17 日に阪神・淡路大震災によって、本市は甚大な被害を受け、美しい住宅地景観も各所で消失しましたが、平成 8 年(1996 年) 6 月に芦屋市都市景観条例の制定、平成 21 年(2009 年) 7 月には市内全域を景観法に基づく景観地区に指定、平成 26 年(2014 年) 4 月 1 日には、*景観行政団体に移行するなど、残された景観の保全に加え、より魅力ある景観を目指した都市づくりを進めてきました。

都市政策の視点での主な出来事



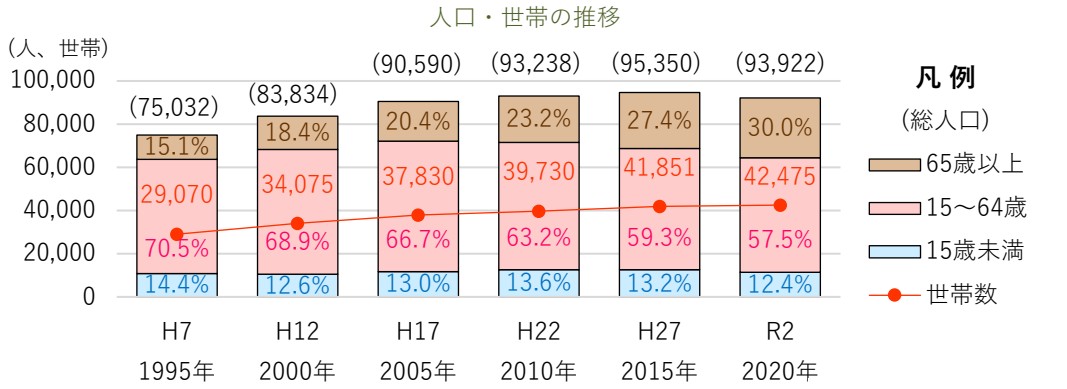
2．人口・世帯の現状

［人口・世帯の現状］

本市の人口は、平成 7 年(1995 年)の阪神・淡路大震災から数年間の減少後は増加傾向が続き、平成 17 年（2005 年）には 9 万人を超え、その後も増加していました。しかし、平成 27 年（2015 年）の 95,350 人をピークに、減少傾向が続いています。

年齢 3 区分の人口を見ると、15 歳未満の年少人口の割合は概ね横ばいで推移していますが、65 歳以上の高齢者人口は、平成 7 年（1995 年）の 1.1 万人から令和 2 年（2020 年）の 2.8 万人と 2.5 倍に増え、人口に占める割合は 15.1%から 30.0%に増加しています。

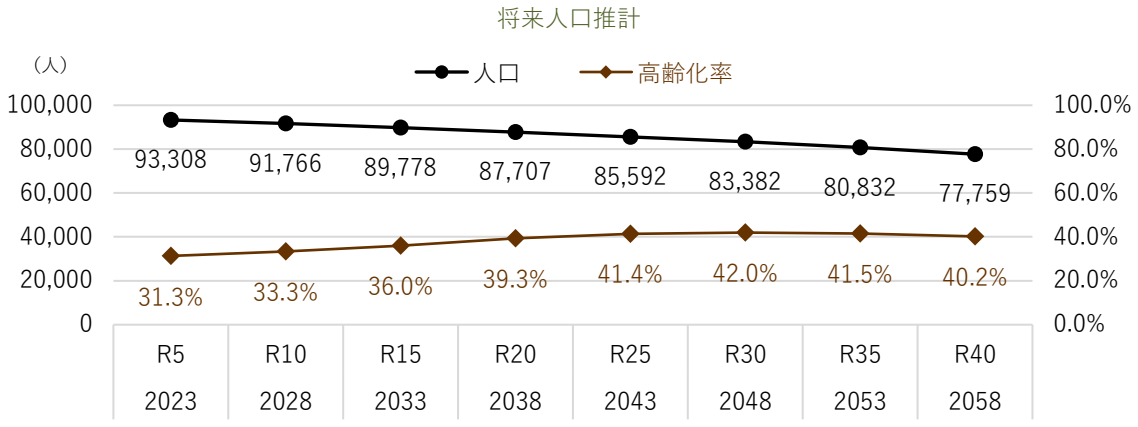
本市の世帯数は、平成 7 年（1995 年）以降増加傾向が続いており 29,070 世帯であった世帯数は、令和 2 年（2020 年）には 42,475 世帯まで増加しています。



出典：各年 国勢調査

［将来人口］

最新の芦屋市人口推計結果(令和 6 年度)を見ると、人口は、今後も減少傾向が続き、令和 15 年（2033 年）時点で 89,778 人、令和 40 年（2058 年）時点では 77,759 人まで減少する見込みです。また、高齢化率は、今後も増加傾向が続き、令和 30 年（2048 年）には 42.0%まで増加し、その後は緩やかに減少する見込みです。

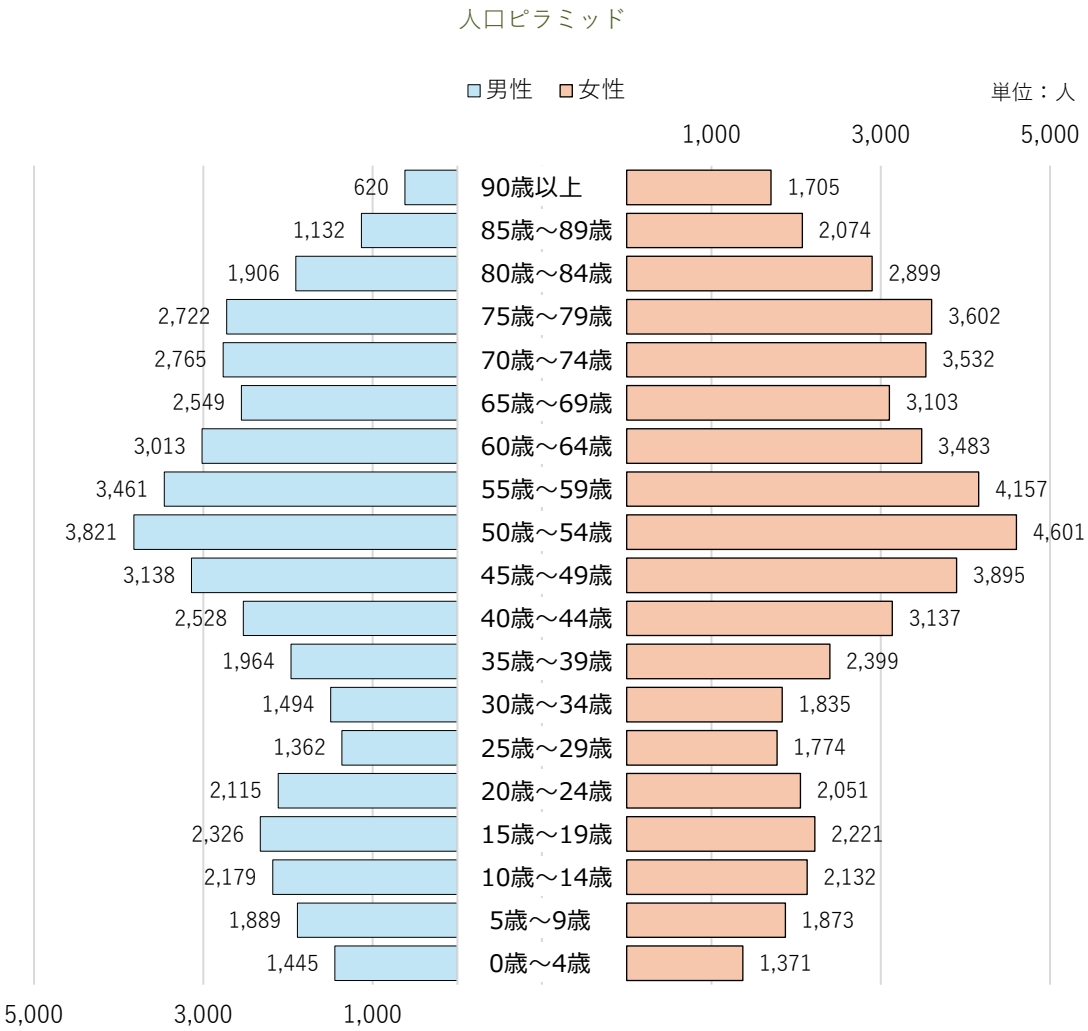


出典：芦屋市人口推計結果(令和 6 年度)

［年齢 5 歳階級別人口］

5 歳階級別の人口を見ると、男女ともに 50 歳～54 歳の団塊ジュニア世代を中心とした 45 歳～59 歳の年齢層が最も多くなっており、次いで、75 歳～79 歳の団塊の世代を中心とした 70 歳～84 歳の年齢層が多くなっています。なお、50 歳以上の人口割合は 54.3%(51,145 人)、65 歳以上の人口割合(高齢化率)は、30.3%(28,609 人)となっています。また、75 歳以上の人口割合は 17.7%(16,660 人)を占めています。

一方で、新たに住宅を取得すると考えられる 25 歳～39 歳の若者子育て世帯の年齢層は、他の年齢層に比べ非常に少なくなっています。



出典：住民基本台帳（令和 6 年 3 月末時点）

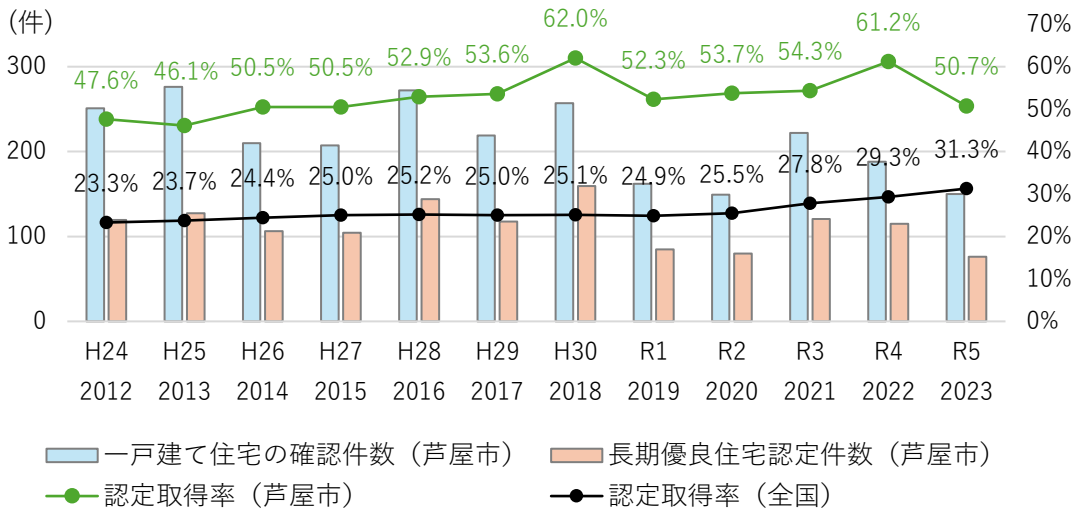
3．住まい・住環境の特徴と課題

（1）住まいに関する特徴と課題

［良質な住宅の供給］

新設住宅着工件数に対する長期優良住宅の認定取得件数が毎年 100 件前後で推移し、一戸建てに占める割合が約 5 割と、全国の取得率と比較して高くなっています。また、居住面積水準から見ても、*誘導居住面積水準以上の世帯割合が 7 割強と近隣市の中で最も高く、面積の大きい住宅が供給されていることが分かります。

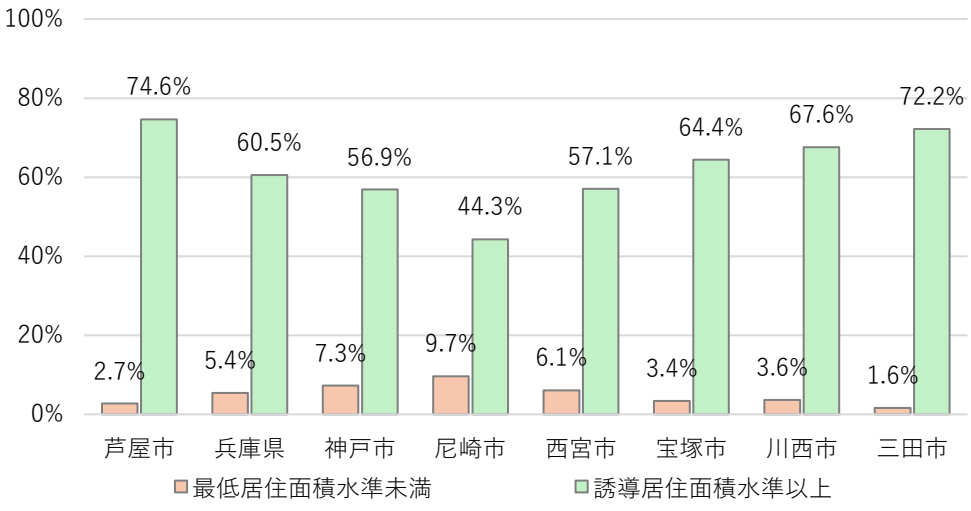
長期優良住宅の認定取得件数の推移



※新設住宅着工統計市区町別集計表のうち、建て方別「一戸建て」の値を抜粋

出典：芦屋市資料

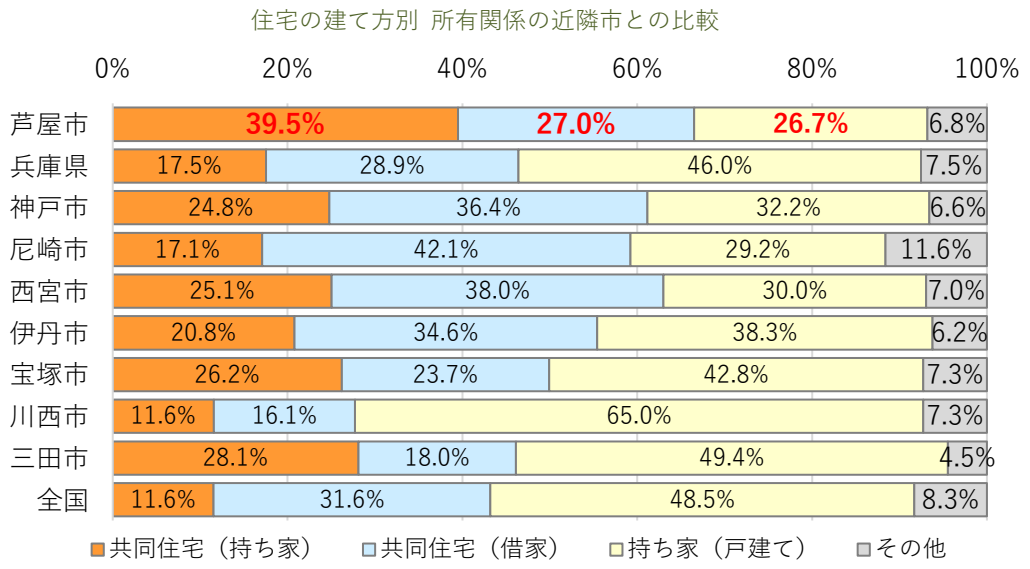
居住面積水準の比較



出典：令和 5 年　住宅・土地統計調査

［住まい方の特徴］

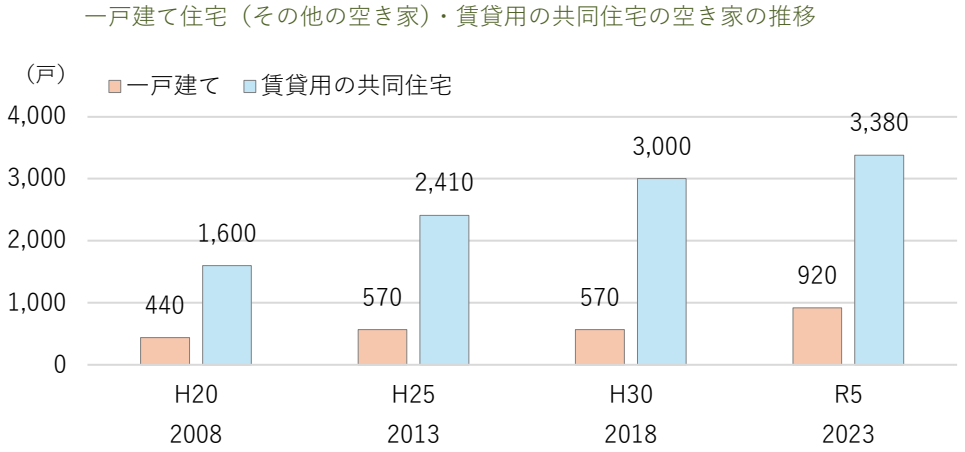
共同住宅（持ち家）の割合は、39.5％となっており、全国でも東京都中央区に次ぐ 2 番目の高さとなっています。また共同住宅（借家）の割合は 27.0％となっており、これらを合わせるとマンション居住者の割合が約 67％となっています。一方で、持ち家（戸建て）の割合は 26.7％にとどまっています。



出典：令和 5 年　住宅・土地統計調査

［空き家の現状］

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（以下「その他の空き家」という。）のうち、一戸建て住宅や賃貸用の共同住宅は、平成 20 年（2008 年）以降増加傾向にあり、令和 5 年（2023 年）には一戸建て住宅が 920 戸、賃貸用の共同住宅（賃貸マンション）が 3,380 戸となっています。



出典：各年 住宅・土地統計調査

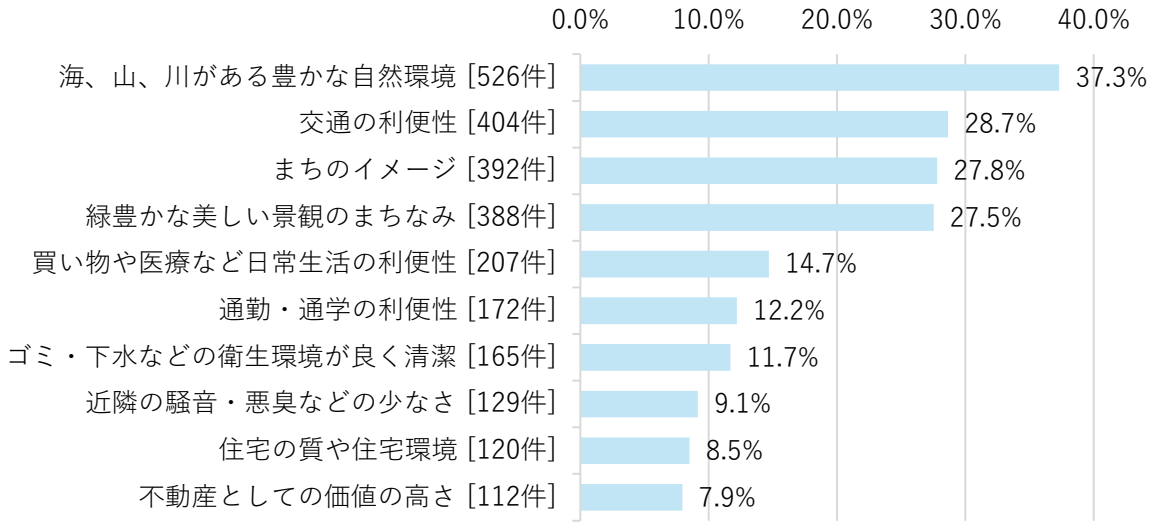
（2）住環境に関する特徴と課題

［住環境の特徴：緑豊かな美しいまち・住みよい住環境］

芦屋市すまいのアンケート調査で市民に本市の良さについてたずねたところ、「海、山、川がある豊かな自然環境」・「交通の利便性」・「まちのイメージ」・「緑豊かな美しい景観のまちなみ」との回答が多くなっていました。

また、すまいの周辺環境の満足度では、「まちなみ等の景観の美しさ」や「豊かな自然環境」に加えて「治安の良さ、犯罪の少なさ」に関しても満足度が高くなっていました。

アンケート結果［芦屋市の良さは、どのようなところだと思いますか。（複数回答）］



出典：令和 6 年 芦屋市すまいのアンケート調査
※上位 10 項目までの値を抜粋

アンケート結果［現在の住まいの周辺環境について、どのように思いますか。］

	評点
まちなみ等の景観の美しさ	1.12
豊かな自然環境	1.06
治安の良さ、犯罪の少なさ	1.04
周辺環境の総合的な評価	1.01
公園･広場･緑地の充実	0.93
河川･海辺等の水辺環境	0.91
住宅敷地の広さ等の空間のゆとり	0.88
土砂災害からの安全性	0.87
外出のしやすさ、通勤･通学の利便性	0.81
騒音･大気汚染等の少なさ	0.79

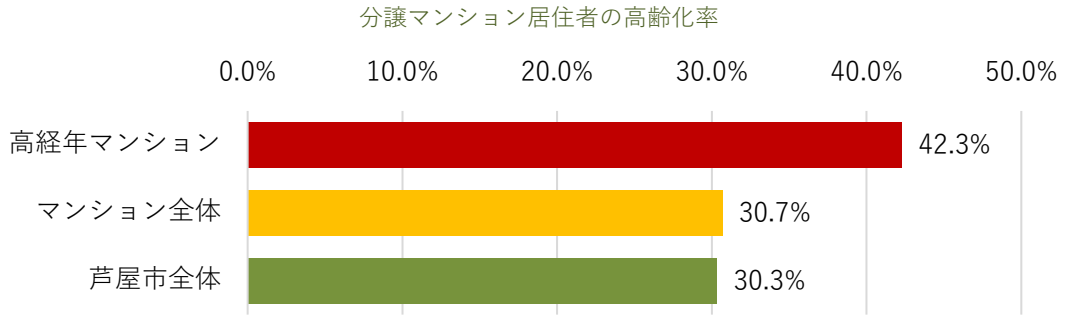
［評点算出の考え方］
- 満足：2 点、ほぼ満足：1 点、やや不満：－1 点、不満：－2 点として、平均値を算出
- 基準点は 0 点であり、値が正の場合、満足のほうが多いといえる。

出典：令和 6 年 芦屋市すまいのアンケート調査
※上位 10 項目までの値を抜粋

［住環境の課題：分譲マンション・ニュータウン等の高齢化］

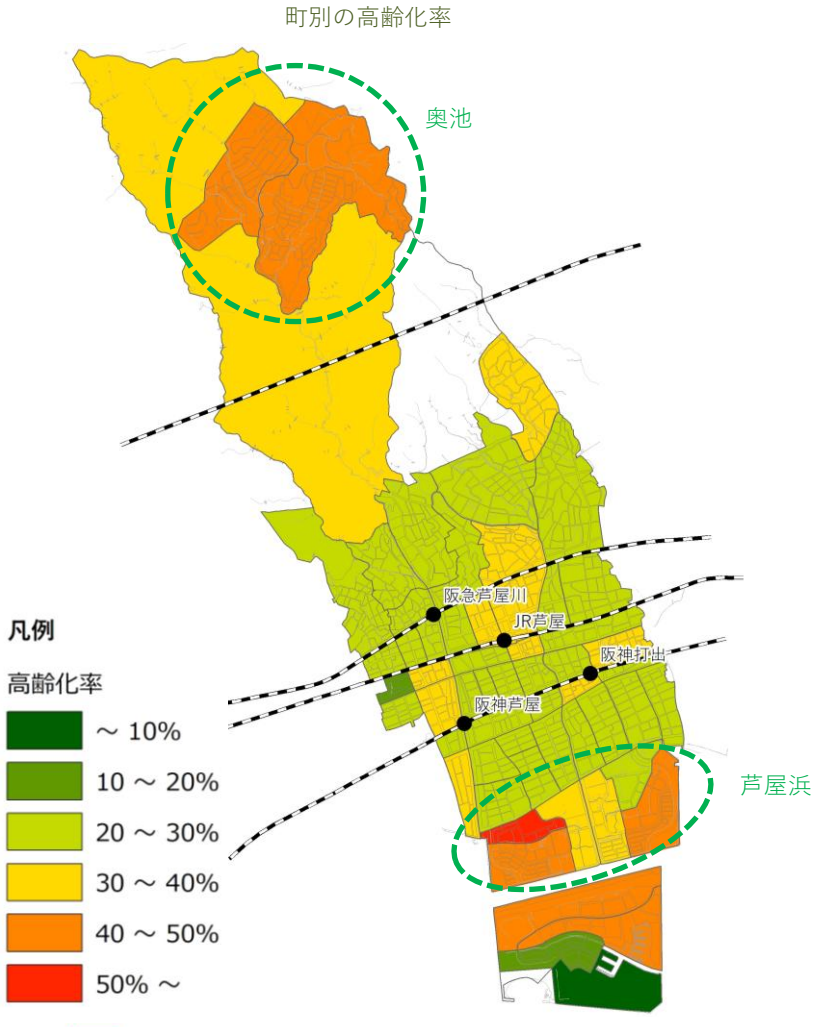
築後 40 年以上経過する分譲マンション（以下「高経年マンション」という。）の世帯主の平均年齢は 65.5 歳、居住者の高齢化率は 42.3%となっています。

また、芦屋浜などのニュータウンや奥池は、高齢化率が 40%を超える町が多くみられ、本市の高齢化率 30.3%に比べ非常に高い傾向にあります。



※ 芦屋市全体の高齢化率は令和 6 年 3 月末時点

資料：芦屋市資料（令和 6 年 6 月時点）



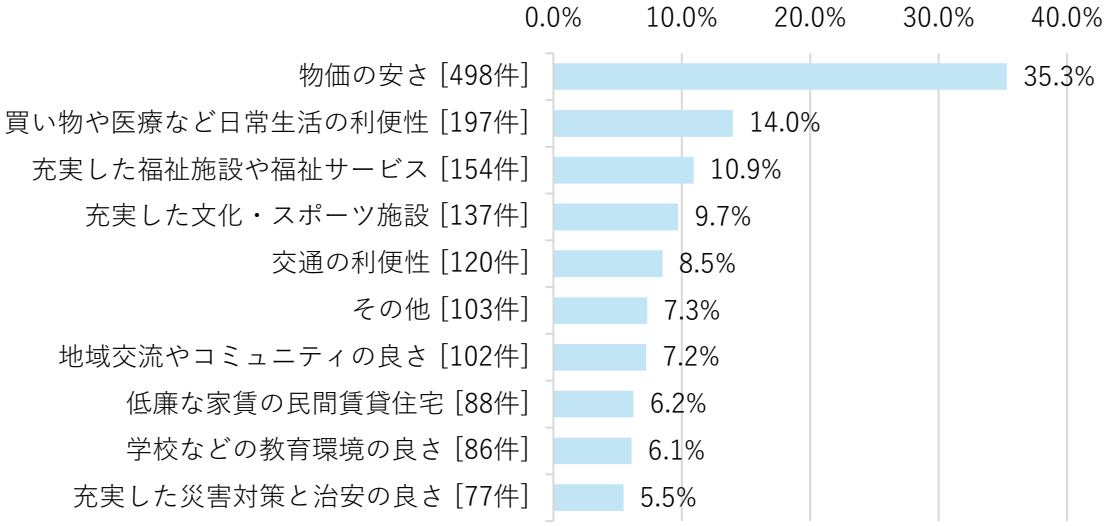
出典：令和 2 年 国勢調査

［住環境の課題：物価の高さ・住宅支援］

芦屋市すまいのアンケート調査で、市民に本市の不足している部分について尋ねたところ、「物価の安さ」が他の項目に比べて著しく高くなっていました。

また、若者や子育て世帯向けの住宅施策に必要だと思う取組は、「家賃補助」や「住宅取得費の補助」が多い傾向にありました。

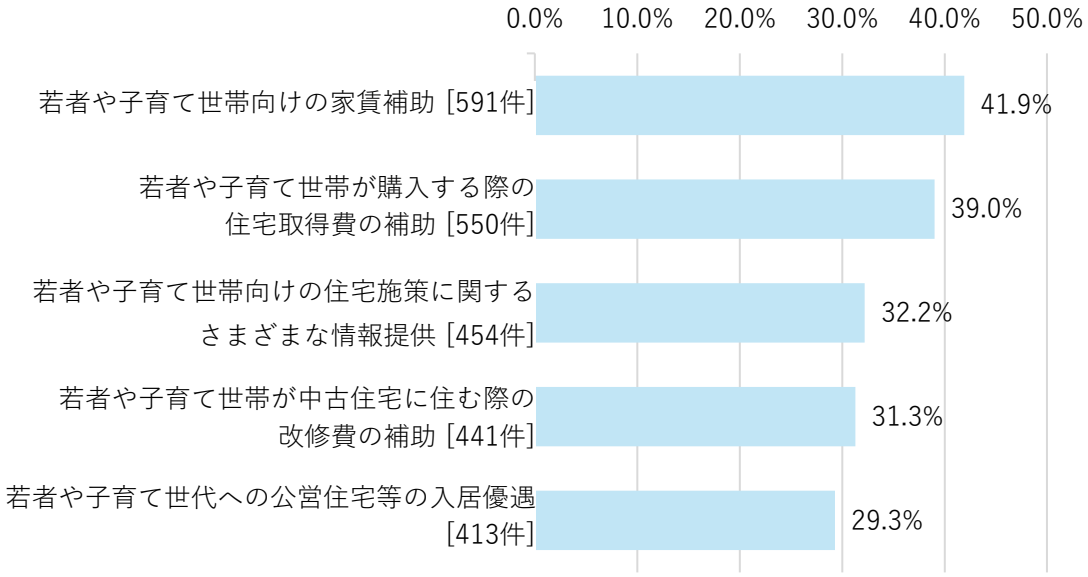
アンケート結果［芦屋市で不足している部分は、どのようなところだと思いますか。(複数回答)］



出典：令和 6 年 芦屋市すまいのアンケート調査

※上位 10 項目までの値を抜粋

アンケート結果［若者や子育て世帯向けの住宅施策に必要だと思う取組（複数回答)］

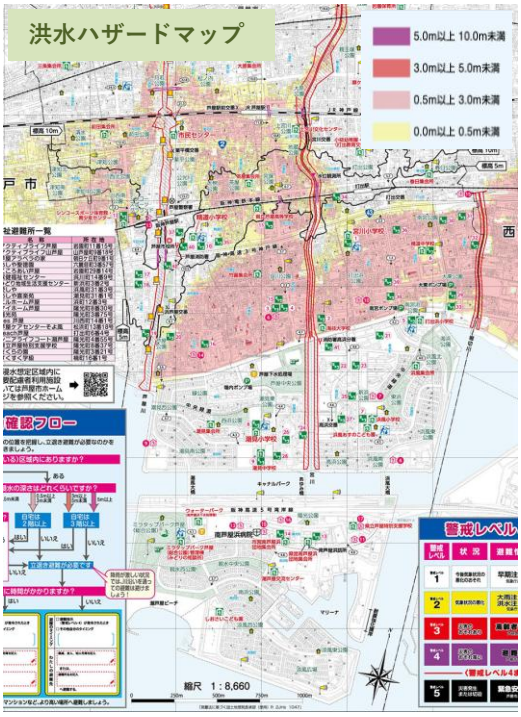


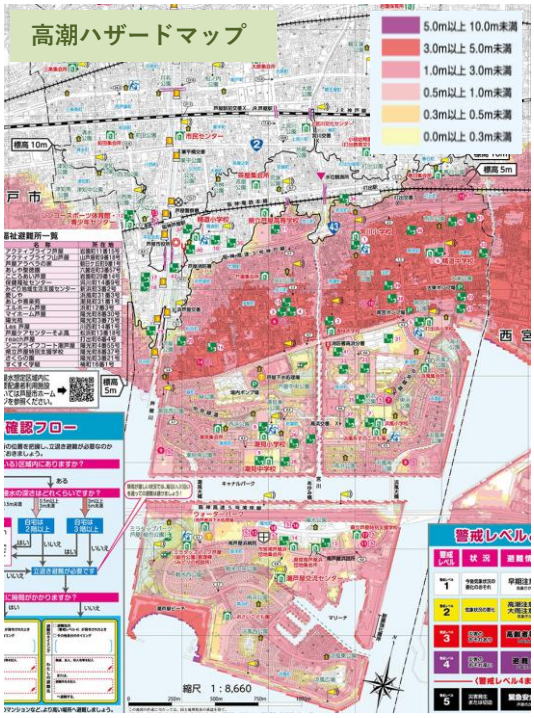
出典：令和 6 年 芦屋市すまいのアンケート調査

（3）暮らしに関する特徴と課題

［自然災害のリスク］

地球温暖化など気候変動に伴い、近年、集中豪雨による河川氾濫や台風による高潮など、従来危惧されていた地震災害に加えて様々な災害リスクが高まっています。





［耐震化の現状］

平成 25 年（2013 年）に 93.3%であった住宅の耐震化率は、令和 3 年度に実施した芦屋市耐震改修促進計画の中間検証での推計値によると 96.7%まで向上していますが、当該計画の目標値（令和 7 年度（2025 年度）：98.0%）には達していません。また、耐震診断や改修工事の補助実績からは、楽観視できない状況であると思われます。

住宅の耐震化

総戸数 (A)		新耐震 (B)	旧耐震 (C)	旧耐震の内 耐震性のあるもの 診断で適合 (D)	旧耐震の内 耐震性のあるもの 改修済み (E)	耐震性があるもの (B)(D)(E)の合計 (F)	耐震化率 (F)/(A)
戸建て住宅	12,585	10,578	2,007	718	607	11,903	94.6%
共同住宅	28,304	22,110	6,194	5,317	201	27,628	97.6%
住宅全体	40,889	32,688	8,201	6,035	808	39,531	96.7%

出典：芦屋市耐震改修促進計画　中間検証（令和 3 年）

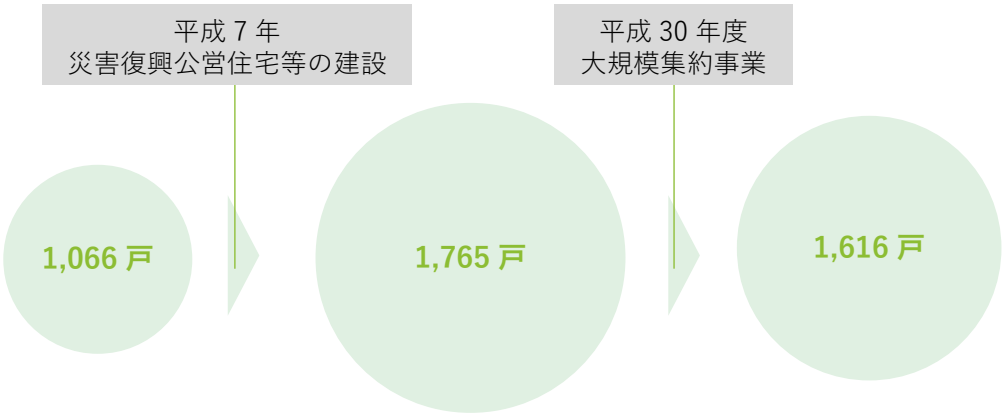
［市営住宅等の現状］

市営住宅等の管理戸数は、阪神・淡路大震災以前は、1,066 戸でしたが、災害復興公営住宅の建設を進めたため、1,765 戸にまで急増しました。

平成 30 年度（2018 年度）に大規模集約事業を完了するなど、1,616 戸まで減少しましたが、依然として震災前の戸数を上回っている状況です。

全世帯数に占める公営住宅入居世帯の割合は 6.3%であり、近隣市と比較して、やや高い傾向にあります。

市営住宅等の管理戸数の推移



管理戸数の近隣市との比較

地域	県・市町	世帯数	市営住宅		県営住宅		合計	
			戸数	世帯数に占める割合	戸数	世帯数に占める割合	戸数	世帯数に占める割合
神戸	神戸市	746,543	41,334	5.5%	13,793	1.85%	55,127	7.4%
阪神南	尼崎市	226,702	10,273	4.5%	3,713	1.64%	13,986	6.2%
	西宮市	220,789	8,848	4.0%	3,663	1.66%	12,511	5.7%
	芦屋市	42,910	1,616	3.8%	1,070	2.49%	2,686	6.3%
	小計	490,401	20,737	4.2%	8,446	1.72%	29,183	6.0%
阪神北	伊丹市	83,875	1,937	2.3%	2,400	2.86%	4,337	5.2%
	宝塚市	96,836	1,330	1.4%	1,890	1.95%	3,220	3.3%
	川西市	64,610	768	1.2%	1,058	1.64%	1,826	2.8%
	三田市	42,820	329	0.8%	941	2.20%	1,270	3.0%
	猪名川町	10,948	32	0.3%	85	0.78%	117	1.1%
	小計	299,089	4,396	1.5%	6,374	2.13%	10,770	3.6%
全体	兵庫県	2,448,088	87,452	3.6%	49,382	2.02%	136,834	5.6%

注 1：世帯数は令和 6 年 4 月 1 日時点の兵庫県推計人口による
注 2：芦屋市以外の市営住宅・県営住宅の戸数は兵庫県資料（令和 4 年 5 月）による
出典：芦屋市資料（令和 6 年 6 月）及び兵庫県資料

第３章　基本理念と目標

戦災と震災の大きな困難を乗り越え、住宅都市として発展を続けてきた本市ですが、平成27 年（2015 年）をピークに人口減少局面に入っており、高度経済成長期の人口増にあわせて建設されたニュータウンや本市の住まい方で最も多い割合である分譲マンションは、適正な維持管理や老朽化対策で、今後、多くの課題を抱えていくことが想定されます。そうした中で、令和６年（2024 年）に芦屋市マンション管理の適正化の推進に関する条例（以下「マンション管理条例」という。）を制定し、管理組合等によるマンションの適正管理を促す取組を開始し、市民生活の安定と本市の魅力の向上に寄与するよう努めているところです。

また、震災前と比較して市営住宅等の管理戸数が急増したことは前章でも触れましたが、人口減少に伴う市内の空き家・空き室の増加による問題を防止するためには、空き家・空き室の動向を注視し、*住宅セーフティネットに係る官民の役割のあり方を見定める必要があります。

人口減少局面においては、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代に継承していくことを主眼とした政策への転換が重視されるようになっており、マンション管理条例の制定のほか、旧宮塚町住宅のリノベーションや「うちぶん（打出の小道プロジェクト）」等の*エリアマネジメントの取組は、そうした考え方も含めて進めたものですが、既存ストックの適正な総量を念頭に置きつつ、時代の変化に対応した都市づくりを進めることで、「住み続けたいまち、住んでみたいまち芦屋」として将来に渡って選び続けられるまちを今後も目指していく必要があります。

旧宮塚町住宅のリノベーション

前章の本市の成り立ちや人口・世帯の現状、住まい・住環境に関する特徴と課題などや上記を踏まえ、本計画の基本理念と基本目標を次のとおり定めます。

１．基本理念

住宅都市の魅力を高め、良質な住宅ストックを次世代へ継承する

２．基本目標

本計画では、前項で掲げた基本理念を実現するため、住まい・住環境・暮らしの３つの視点で、次のとおり基本目標を定めます。

基本目標１　芦屋らしくゆとりのある上質な住まいづくり　【住まい】

・芦屋には、良質な住宅ストックが数多く存在する一方で、空き家・空き室が増加しつつあるという課題を抱えています。
・住宅ストックの有効活用により、芦屋のまちの魅力を高め、多くの人々に選ばれるまちづくりを進めることが重要です。

これまで培ってきた上質な住まいを維持し、引き続き、上質な住まいとして活用していくことを目指します。

基本目標２　快適かつ豊かで魅力的な住環境づくり　【住環境】

・歴史と文化が育んだ、みどり豊かな美しい住環境が芦屋の魅力ですが、マンションやニュータウンの老朽化や高齢化などの課題を抱えています。
・芦屋が持つ魅力を保ちつつ、若年層にも魅力的なまちへと展開していくことが重要です。

芦屋の歴史･文化的価値やみどり豊かな美しい住環境を保全・育成し、若者･子育て世帯にも魅力的で快適な住環境を目指します。

基本目標３　こどもから高齢者まで安全で安心な暮らしづくり　【暮らし】

・自然災害の頻発・激甚化に伴い、住宅の耐震化のさらなる推進が必要です。また、*住宅セーフティネットとして、市営住宅等の計画的な維持管理が求められます。
・市民の生命や財産の保護、都市の持続可能な発展のためには、住民が安心して暮らせる環境を整備することが重要です。

災害や犯罪に備え、誰もが住み慣れたまちで生活できる、安全で安心な暮らしを目指します。

第４章　施策展開

【基本目標１】芦屋らしくゆとりのある上質な住まいづくり【住まい】

これまで培ってきた上質な住まいが維持され、引き続き、上質な住まいとして活用されることを目指します。

基本方針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

取組の方向性

「*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、市民等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維持、保全及び育成します。また、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、市民等と行政が一体となった取組を促します。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ 健全で快適な生活を営む上で基盤となる住環境の維持、保全及び育成	・住宅等の建設・開発にあたっては、本市の条例等に基づき、事業者との事前協議を行い、無秩序な開発を防ぎます。 ・引き続き長期優良住宅の普及促進を図ります。

基本方針２　上質な住宅ストックの有効活用に向けた環境整備

取組の方向性

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将来的に空き家の増加が予想されることから、上質な住宅ストックが有効活用されるよう取り組みます。

消費者に安全安心で良質な住宅が提供される取組を促進します。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ ひょうごインスペクション実施支援事業等の活用の促進	・ひょうごインスペクション実施支援事業、ひょうごあんしん既存住宅表示制度の普及及び活用促進を図ります。

基本方針３　多様な選択が可能な住まいづくりの推進

取組の方向性

若者・子育て世帯が自らの*ライフステージ・*ライフスタイルに応じて、住まいに関する多様な選択ができるような環境を実現するための施策を実施します。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
● 若者・子育て世帯への支援の実施	・若者や子育て世帯の定住を促進するための施策について、住宅ストック（市営住宅・民間賃貸住宅・分譲住宅）を活用するなど、様々な視点から取り組みます。
○ 若者・子育て世帯への住宅の情報提供	・若者・子育て世帯への住まいの支援として、UR や兵庫県住宅供給公社などの家賃軽減措置制度等の情報提供を行います。
○ 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等と連携し、県営・県公社住宅及びＵＲ賃貸住宅についての募集情報の周知に努め、引き続き市営住宅以外の公的住宅の活用を促進します。
● セーフティネット住宅の登録制度の啓発	・住宅確保要配慮者の住宅需要を踏まえ、セーフティネット住宅の制度や登録物件等について、周知啓発を行います。

基本方針４　総合的な住宅相談窓口の利活用の促進

取組の方向性

住宅に関する現行の相談窓口として、「住宅相談窓口」を設置しており、今後も適切な利活用を促進します。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ 総合的な住宅相談窓口の実施	・「戸建て住宅」、「マンション」及び「空き家」に関する総合的な住宅相談窓口を実施します。

基本方針５　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

取組の方向性

市内の空き家の状況について適宜把握に努めるとともに、兵庫県及び建築・不動産に関する公的団体や 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ます。

また、中古住宅の流通の促進にあたっては、宅地建物取引業法において*インスペクション（建物状況調査）の活用促進が図られていることから、本市でも兵庫県のひょうごインスペクション実施支援事業の周知に努めます。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ ひょうごインスペクション実施支援事業等の活用の促進【再掲】	・ひょうごインスペクション実施支援事業、ひょうごあんしん既存住宅表示制度の普及及び活用促進を図ります。
● 空き家への対応推進	・市内全域を対象とした空家調査及び意向調査の結果を踏まえて作成した「第７章 空家等対策計画（後掲）」に基づき、空家に対する適切な維持管理に関する啓発や利活用につなげるよう取り組みます。 ・芦屋市空き家活用支援事業を積極的に活用することにより空き家の市場化の促進を図るなど、様々な視点から空き家への対応を進めます。

基本方針６　マンションの管理状況の把握と管理組合の自律的な適正管理への支援

取組の方向性

本市の住まい方では、共同住宅(持ち家)の割合が非常に高いことから、マンションの管理の適正化が進むよう、効果的な施策に取り組みます。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
● マンション管理組合の支援	・「第６章 マンション管理適正化推進計画（後掲）」に基づき、管理組合による自主的な取組とともに、その適正管理を推進します。 ・管理組合のネットワークづくりを引き続き支援します。 ・良好な住宅ストックを維持するために、長期修繕計画の見直し等の支援に取り組みます。 ・マンション管理センターやひょうご住まいサポートセンターが実施している支援制度の周知に取り組みます。
◎ マンション管理状況届出制度とマンション管理計画認定制度の推進	・マンション管理状況届出制度に基づいてマンションの管理状況を把握することにより、適切な助言や支援等を検討するとともに、管理組合によるマンション管理計画認定の取得を推進します。

【基本目標２】快適かつ豊かで魅力的な住環境づくり【住環境】

芦屋の歴史・文化的価値やみどり豊かな美しい住環境を保全・育成し、若者・子育て世帯にも魅力的で快適な住環境を目指します。

基本方針１　みどり豊かな美しい住環境の保全・育成を図るための都市景観の形成

取組の方向性

芦屋らしいみどり豊かな美しい良好な景観を有する住環境の保全・育成を図るため、「景観法」や「芦屋市都市景観条例」等に基づいた以下のような都市景観の形成を推進します。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○「景観法」や「芦屋市都市景観条例」などに基づく都市景観の形成	・「芦屋市景観形成基本計画」を改訂し、「芦屋市景観計画」を策定したことで、建築物だけではなく緑化に関する基準を定め、みどり豊かな美しい景観形成の維持・保全に引き続き取り組みます。 ・「芦屋市屋外広告物条例」に基づき、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。
○ 庭園都市としての景観形成、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が進んでいます。今後は、庭園都市としての景観形成、住宅敷地と道路との際（きわ）などへの計画的な空間創出をさらに進めます。 ・令和３年（2021 年）３月に改訂した「緑の基本計画」に基づき、緑の質を高めて幸せを育むまちを目指した取組を引き続き進めます。

基本方針２　地域主体によるまちづくりのルール策定の取組やルールの運用に関する支援

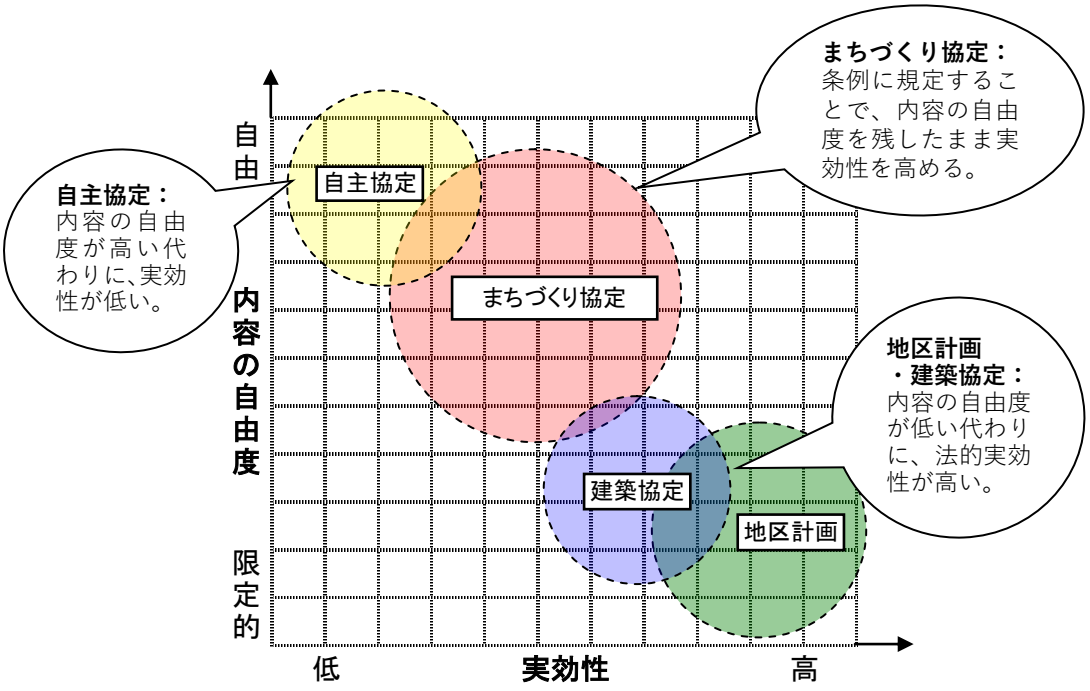
取組の方向性

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策定を支援します。策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 1 地区、*まちづくり協定 8 地区あります。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ 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 8 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の策定を協働で推進します。

まちづくりに関する各制度の比較



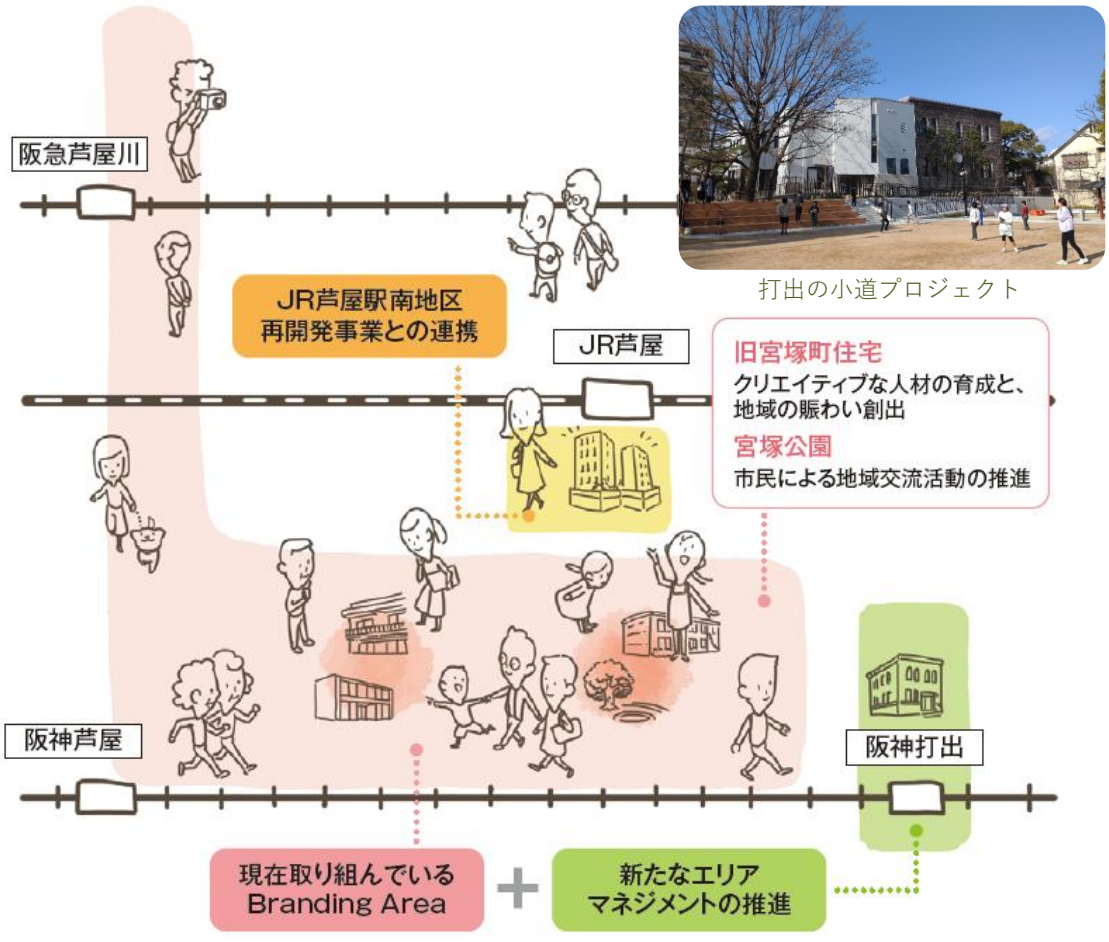
基本方針３　歴史・文化的資源等を活用した*エリアマネジメントの推進

取組の方向性

歴史・文化的資源等を活用し、官民連携により地域活性化につながる賑わい創出の取組を進めます。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ *エリアマネジメントによる都市の魅力向上	・女性活躍や情報発信等の場としての旧宮塚町住宅の改修、市民活動の拠点としての市民活動センターの改修、ヨドコウ迎賓館（旧山邑家住宅）のリニューアルオープン、打出の小道プロジェクト（うちぶんの一体的整備）、*ブランディングエリアでの官民連携による「あしやエリアプラットフォーム」の構築など様々な取組を引き続き進めていきます。



打出の小道プロジェクト

基本方針４　若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備

取組の方向性

若者や子育て世帯などへの施策と連携し、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。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
● 若者・子育て世帯への支援の実施【再掲】	・若者や子育て世帯の定住を促進するための施策について、住宅ストック（市営住宅・民間賃貸住宅・分譲住宅）を活用するなど、様々な視点から取り組みます。
○ 若者・子育て世帯への住宅の情報提供【再掲】	・若者・子育て世帯への住まいの支援として UR や兵庫県住宅供給公社などが市内の一部の住宅において家賃軽減措置等を実施しているため、その紹介や情報提供を行います。
○ 教育・保育施設等の適切な提供体制の検討	・こども・若者輝く未来プラン「あしや」に基づき、教育・保育施設等の適切な提供体制を検討します。

基本方針５　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

取組の方向性

マンション管理、防災及び防犯など様々なテーマの講習会・セミナーを開催し、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。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ マンション管理、防災及び防犯などに関するセミナーの実施	・マンション管理、防災及び防犯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。 ・今後も継続して、まちづくり防犯グループ、*自主防災会等への防犯・防災に関する情報提供や周知啓発を行います。

具体的な取組	取組概要
○ 小中学校における学習を活用した住まいに関する教育の推進	・小中学校の家庭科等の学習において、安全で快適に住まうための住まい･住まい方や地域との共生等について学習します。現代の芦屋での住まいなど身近な住環境と比較することで、本市の住まい・まちづくりに関する知識の普及に努めます。

基本方針６　ニュータウン再生への課題認識の共有と支援

取組の方向性

ニュータウン再生に向け、地域住民や土地・建物所有者等関係団体が、主体的に取り組む機運の醸成を図ります。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
◎ ニュータウン再生に向けた意見交換の場の立ち上げ	・再生に向けた協議体構築への誘導や活動支援を行うため、関係団体との協議や、意見交換の場を立上げます。 ・芦屋浜の高層住宅を所有、管理している事業者等で話し合う場（プラットフォーム）を設け、まちの現状や課題など意見交換、情報交換を進めていきます。 ・話し合い等の深度に応じて、地域住民の代表者、他の事業者などの参加も検討します。

基本方針７　住まいを長く快適に活用し、都市景観形成に寄与する意識や価値観の醸成

取組の方向性

芦屋らしい良質な住宅ストックの維持管理に関する意識の醸成を図ります。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
◎ 良好な景観の形成に資する既存建築物等の評価制度の検討	・良好な景観の形成に貢献した個人又は団体等について「芦屋市都市景観賞」（新たに既存建築物等を追加）の表彰を行うことにより、既存建築物を含めた景観に対する意識の高揚を図り、みどり豊かな美しい景観形成の意識づけを推進します。

開森橋から望む旧山邑家住宅(ヨドコウ迎賓館)

基本方針８　持続可能な未来を見据えた都市づくり

取組の方向性

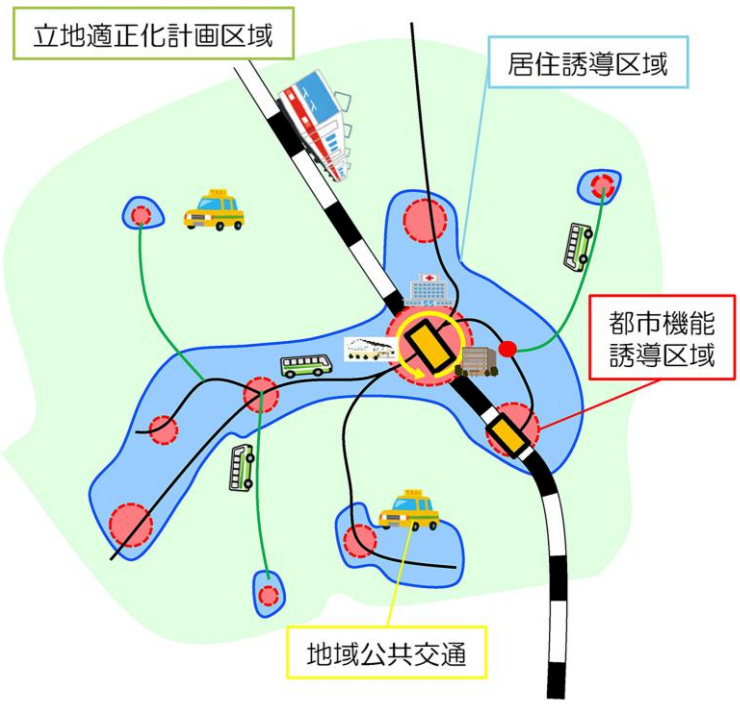
魅力あるまちを維持し続けるとともに、子育て世代や高齢者などすべての世代が健康で快適に暮らせるまちとして、長期的な人口減少及び少子高齢化等の社会変化を見据えた快適で持続可能な都市づくりの実現を図ります。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
◎ 持続可能なみらいの都市づくりビジョン（仮称）の策定	・まちの中心部と居住エリアに都市機能、生活サービス機能が適正に配置され、便利な公共交通ネットワークで結ばれる未来のまちの姿を見据え、あらゆる世代が*ウェルビーイングに住み続けられるまちを目指し持続可能な都市づくりを進めるため、その指針となる計画を策定します。
◎ 良好な住宅都市としての魅力を高める安全・安心で快適に移動できるまちづくりの推進	・既存の公共交通等を補完する施策を検討するなど、交通ネットワークの充実を図り、まちの魅力を高め都市活力を支える交通環境を整備します。

コンパクトシティ・プラス・ネットワーク



【基本目標３】こどもから高齢者まで安全で安心な暮らしづくり【暮らし】

災害や犯罪に備え、誰もが住み慣れたまちで生活できる、安全で安心な暮らしを目指します。

基本方針１　誰もが住み慣れたまちで生活ができる環境の整備

取組の方向性

福祉施策等との連携を図りながら、高齢者・障がいのある人等に関する取組や*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・障がいのある人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・管理に取り組みます。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ 市営住宅等における高齢者・障がいのある人への支援	・高齢者・障がいのある人向けの設備や構造等を備えた市営住宅等の適正な維持管理を行うとともに、市営住宅の集会所等を活用した地域に必要な福祉・生活支援サービスについて取り組みます。
○ 住環境整備への支援	・住宅のバリアフリー化を目的として取り組んでいる住宅改造費助成事業、分譲共同住宅共用部分のバリアフリー改修助成事業について広報やホームページ等で周知し、利用促進を図ります。
○ 多様な住まいの情報提供・支援	・高齢者の健康面での不安や身体機能の低下等に対し、有料老人ホームや*シルバーハウジング、*ケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅などについての情報の提供を行います。
○ 高齢者サービスと連携した住まいの整備	・「芦屋すこやか長寿プラン 21」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、引き続き高齢者サービスと連携した住まいの整備を推進します。
● セーフティネット住宅の登録制度の啓発【再掲】	・今後の住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズを踏まえ、セーフティネット住宅の制度や登録物件等について、周知啓発を行います。

基本方針２　市営住宅等の適切な維持管理と有効活用

取組の方向性

住宅に困窮する市民に対し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を推進するとともに、その有効活用についても取り組みます。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
● 若者・子育て世帯への支援の実施【再掲】	・若者や子育て世帯の定住を促進するための施策について、住宅ストック（市営住宅）を活用するなど、様々な視点から取り組みます。【一部再掲】
○ 市営住宅等における高齢者・障がいのある人への支援【再掲】	・高齢者・障がいのある人向けの設備や構造等を備えた市営住宅等の適正な維持管理を行うとともに、市営住宅の集会所等を活用した地域に必要な福祉・生活支援サービスについて検討します。また、*シルバーハウジングにおける高齢者の見守り活動を引き続き実施します。【一部再掲】
○ 市営住宅等の管理・維持保全	・「第８章 市営住宅等ストック総合活用計画（後掲）」に基づき、保守点検や計画修繕を行います。

大東町の市営住宅

基本方針３　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

取組の方向性

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 5 次芦屋市総合計画に掲げている「まちの防災機能を高めます」、「自助、共助、公助の連携により、災害に備えます」など、まちの防災力が向上し、災害が発生した際に適切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、情報提供の充実に努めます。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
◎ 地域防災活動の支援	・*自主防災会が行う拠点避難所開設訓練への支援を行います。 ・マンション防災については、管理組合に対し啓発や助言等の支援を行います。
○ 建築物土砂災害対策やがけ地近接等の危険住宅の移転	・住宅・建築物の土砂災害や、がけ地崩壊等により住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域において安全性の向上を図ります。

基本方針４　住宅の耐震化等の支援

取組の方向性

既存住宅やマンションの耐震化を促進するために、簡易耐震診断推進事業や住宅耐震化促進事業を継続します。

また、マンション管理組合等を対象としたセミナーを開催し、建替えや大規模改修に関する情報提供や相談体制の整備に努めます。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ 耐震化の促進	・「芦屋市耐震改修促進計画」の見直しで簡易耐震診断の無料化など住宅耐震化促進事業の拡充を図っており、引き続き耐震化を促進します。
○ マンションの建替や大規模改修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、マンション管理組合等を対象としたセミナーを定期に開催し、建替えや大規模改修に関する情報提供や相談体制の整備に努めます。

基本方針５　地域で安心して暮らせる環境の整備

取組の方向性

まちの防犯力を向上するために、市民が主体となった安全安心なまちづくりへの支援を行うとともに、警察などの関係機関と情報共有し、市民への情報発信を充実させ、犯罪の起きにくい環境を整えます。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ 犯罪の起きにくいまちづくりの推進	・まちの防犯力の向上については、まちづくり防犯グループなどの活動の活性化を図り、見守り・見回り活動が充実できるよう支援します。 ・また、生活安全推進連絡会を通じ警察などの関係機関との情報を共有し、市民への情報発信も充実させます。

まちづくり防犯グループによる子どもの見守り活動

子ども見守り巡回パトロール

基本方針６　多様な世代が支え合い、安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

取組の方向性

地域住民や事業者をはじめとした多様な主体の参加と協働による、地域福祉とまちづくりのネットワークづくりを推進します。

取組内容　　○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ 地域福祉とまちづくりのネットワークづくり	・地域福祉の活動者とまちづくりの活動を行う人との連携・協働や多様な世代の支え合いなど、*地域福祉計画に基づき、孤立することのない地域づくりを進めます。

共生のまちづくりに向けたプラットフォーム「こえる場！」の活動の様子

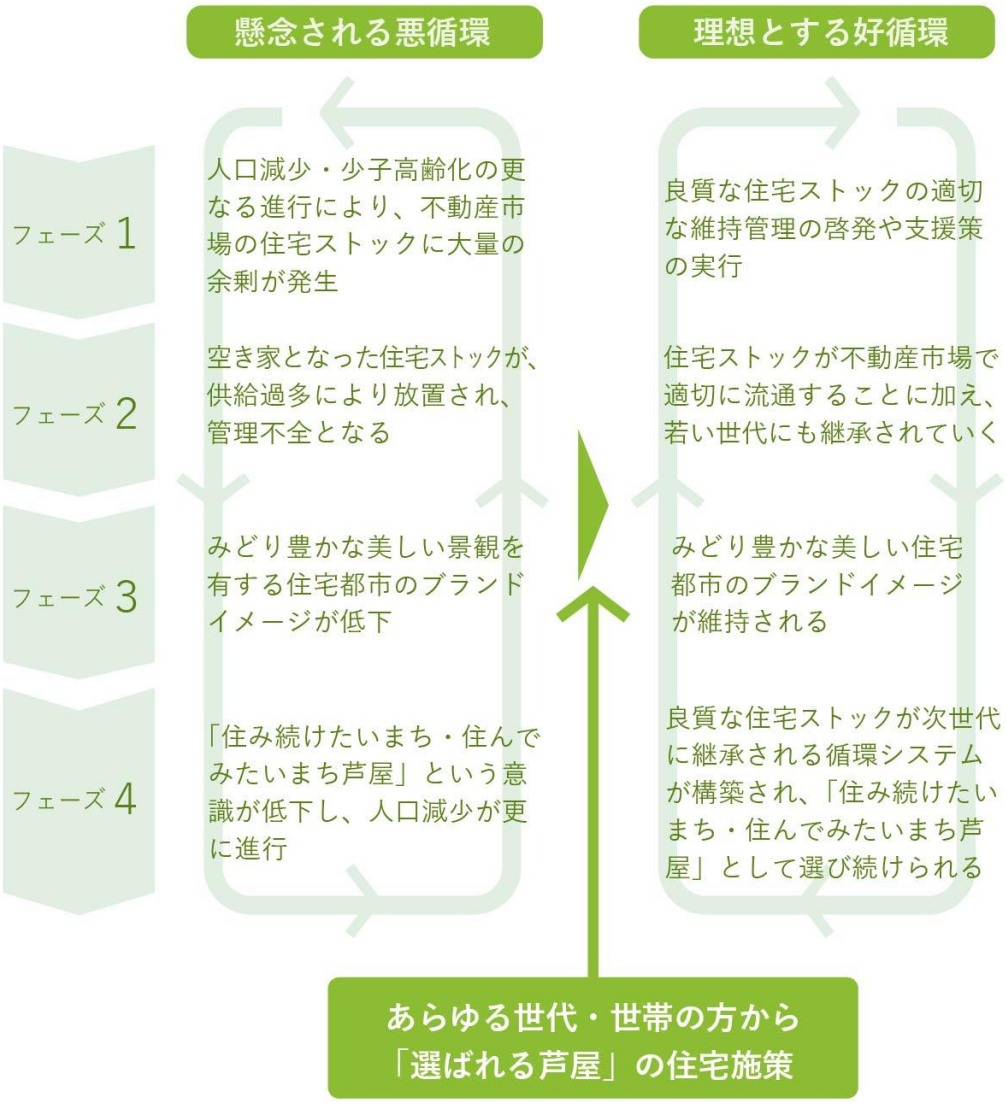
第５章　重点施策

本市では、今後も人口減少・少子高齢化が進むものと予測されており、さらなる進行により、他市への人口流出が進むなど、悪循環に陥ることが懸念されます。

こうした事態を未然に防ぐためには、本市の良質な住宅ストックが次世代へと継承される好循環のシステムを構築する必要があります。

そのためには、あらゆる世代・世帯の方から「選ばれる芦屋」の住宅施策に重点的に取り組むことが必要であり、これらの取組により「理想とする好循環」へとつなげます。

懸念される悪循環と理想とする好循環のイメージ



あらゆる世代・世帯の方から「選ばれる芦屋」の住宅施策のイメージ

高齢者

各種福祉サービス
基本目標３・基本方針１

市営住宅における見守りサービス
・緊急通報サービス
基本目標３・基本方針１

公的住宅の入居案内及びセーフティネット住宅登録制度の啓発
基本目標１・基本方針３

空き家活用支援事業
～空き家活用の改修費支援～
基本目標１ 基本方針５

住宅改造費助成事業、分譲共同住宅共用部分のバリアフリー改修助成事業
基本目標３ 基本方針１

ひょうごインスペクション実施支援事業及びひょうごあんしん既存住宅表示制度
基本目標１ 基本方針２

住宅相談窓口の実施
基本目標１ 基本方針４

芦屋ブランドの維持
・住生活基本計画の策定
新 ・持続可能なみらいの都市づくりビジョン
基本目標２ 基本方針８

・景観条例・住みよいまちづくり条例
（みどり豊かな美しいまちづくりの推進）
基本目標２ 基本方針１

新 ・芦屋市都市景観賞（建築物部門（20 年以上））
基本目標２ 基本方針７

マンション管理計画認定制度・マンション管理条例
基本目標１・基本方針６

若者・子育て世代

新 **市営住宅の活用検討**
基本目標１ 基本方針３

新 **住宅ストックの家賃支援等の検討**
基本目標１ 基本方針３

新 **住宅ストックの取得支援の検討**
基本目標１ 基本方針３

公的住宅等　民間賃貸住宅　分譲住宅

第６章　マンション管理適正化推進計画

１．計画の概要

（１）計画の目的

市内におけるマンションは、住宅総数に占める割合が非常に高く、市民の主要な居住形態の１つとして定着しています。しかしながら、区分所有者の様々な生活スタイル等の違いから分譲マンション全体の合意形成や意思決定が難しく、多くの問題を有しています。特に、今後、築 40 年以上経過する分譲マンション（以下「高経年マンション」という。）が増加していくと予想されます。

分譲マンションの管理は、区分所有者からなる団体である管理組合が自ら行うものですが、管理不全に陥ると、当該マンションにおける居住環境の低下のみならず、周辺住環境の悪化を引き起こすおそれがあります。

このことから、本市では、マンションにおける計画的、かつ、適正な維持管理への取組のさらなる強化を図ることを目的として、「芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」（以下「マンション管理条例」という。）を制定し、令和６年（2024 年）７月から施行しています。

本計画は、管理組合による自主的な取組を促すことで、分譲マンションの管理適正化を推進することを目的とします。

（２）計画の位置付け

本計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成 12 年（2000 年）法律第 149 号、以下「マンション管理適正化法」という。）第３条の２第１項に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定するもので、同法及び「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和３年（2021 年）国土交通省告示第 1286 号。以下「マンション管理適正化基本方針」という。）に基づき、分譲マンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するための計画として位置付けます。

（３）計画期間

令和７年度（2025 年度）から令和 17 年度（2035 年度）までの 11 年間を本計画の計画期間とします。なお、社会情勢の変化等に適切に対応するために、概ね６年後に計画の進捗を確認するとともに検証・評価し、必要に応じて計画を見直します。

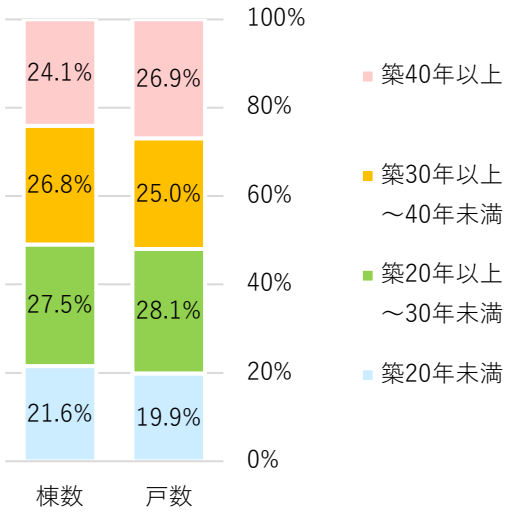
2．現状と課題

本市に立地する分譲マンションは 436 棟あり、その内約 4 分の 1［105 棟（24.1%）、5,121 戸（26.9%）］が高経年マンションとなっています。

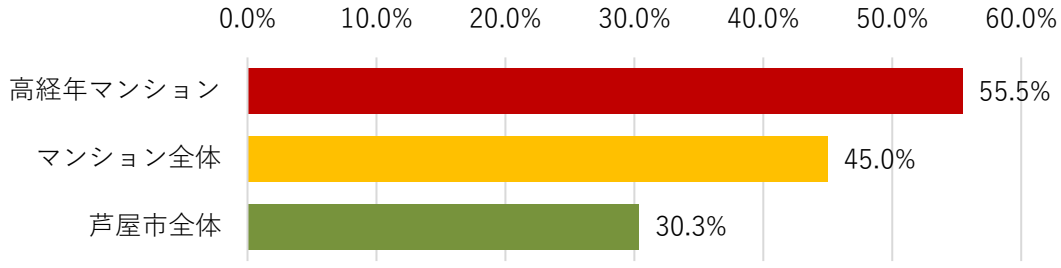
分譲マンションの所有者の高齢化率は 45.0%であり、本市全体の高齢化率に比べて 10%以上高く、特に、高経年マンションの所有者の高齢化率は 55.5%と非常に高い比率となっており、マンションの老朽化・居住者の高齢化のいわゆる「2 つの老い」が進行しています。今後さらに「2 つの老い」が進行すると、大規模修繕や建替えに係る決議などの合意形成が難しくなることが懸念されます。

築後年数別 分譲マンションの棟数・戸数

	棟数		戸数	
	棟数	割合	戸数	割合
築40年以上	105	24.1%	5,121	26.9%
築30年以上～40年未満	117	26.8%	4,761	25.0%
築20年以上～30年未満	120	27.5%	5,350	28.1%
築20年未満	94	21.6%	3,774	19.9%
合計	436	100.0%	19,006	100.0%



分譲マンション所有者の高齢化率



※ 芦屋市全体の高齢化率は令和 6 年 3 月末時点

資料：芦屋市資料（令和 6 年 6 月時点）

3．基本方針及び目標

分譲マンションの管理状況の継続的な把握及び管理組合や区分所有者の自律的な維持管理の促進を基本方針及び目標とし、次頁に示す取組を推進します。

1 マンション管理の状況を把握するために講ずる措置

・現在把握しているマンションリストを基に本計画を推進していきます。
・マンション管理条例に基づく「管理状況の届出制度」により、管理者等から本市への５年ごとの管理状況の報告を義務化しており、さらなる把握に努めます。

2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

・マンション管理情報をデータベース化し、現状の管理状況の把握に努めます。
・マンション管理適正化法に基づくマンション管理計画認定の取得の推進に取り組みます。また、必要に応じてマンション管理適正化法に即して助言・指導等を行います。
・計画的なマンション管理の推進に向けて、長期修繕計画の見直し等の支援に取り組みます。
・高経年マンションへの対策として、耐震診断や耐震改修の相談、既存不適格に関する相談、マンション共用部のバリアフリーへの補助、空き家活用支援の受付を一元的に対応できる窓口を設置します。また、ニュータウンに集積するマンションを対象とした再生に向けた意見交換の場（プラットフォーム）を設け、まちの現状や課題などの意見交換、情報交換を進めていきます。

3 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

・住宅相談窓口（面談・電話・メール）において、これまで培ってきた経験や専門団体等とのネットワークを活かしながら、マンションの管理適正化に向けた様々な相談への対応、情報提供、普及啓発等を行います。
・マンション管理組合の円滑な運営や区分所有者の当事者意識の醸成を行うため、年２回のマンションセミナーを実施します。
・管理組合が抱える悩みやトラブルを話し合うプラットフォームとして、マンション管理組合相互の交流会等を支援します。
・一級建築士やマンション管理士等が、出張講座としてマンションを訪問し、管理組合等を対象に、ご希望のテーマでミニセミナーを行います。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

・国のマンション管理適正化指針の基準に加え、「マンション管理条例に基づく管理状況の届出書を提出していること」を追加で定めます。

5 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

・本計画によりマンション管理の適正化を推進していく中で把握した管理状況・法改正等を踏まえて必要な施策を検討します。

第７章　空家等対策計画

１．計画の概要

（１）背景と目的

近年、空家等の増加が著しく、高齢化が進む本市ではさらに空家等が増加するものと考えられます。現状、ほとんどの空家等が適切に管理されているものの、所有者の高齢化や相続したものの遠方に住んでいるなどで、今後、管理不全となる空家等が増加することが懸念されます。

今後の空家等の発生を予防するとともに、今後も適切な維持管理を継続し、ストックの有効活用を促進することを目的として本計画を策定します。

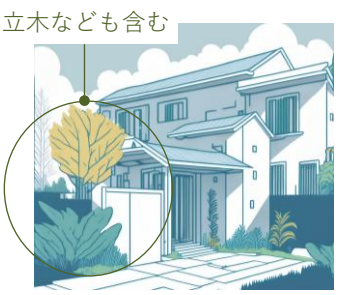
（２）対象とする地区及び建物

対 象 区 域　：本市全域

対策の対象　：空家等対策の対象とする空家等は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）第２条第１項に規定する「空家等」を対象とします。なお、空家等の発生を予防する観点から、居住中の住宅についても計画の対象とします。

【 空家法第２条第１項に規定する空家等とは… 】

第２条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。



（３）計画期間

令和 7 年度（2025 年度）から令和 17 年度（2035 年度）までの 11 年間を本計画の計画期間とします。なお、社会情勢の変化等に適切に対応するために、概ね 6 年後に計画の進捗を確認するとともに検証・評価し、必要に応じて計画を見直します。

２．空き家等の現状と課題

（１）住宅・土地統計調査から見た空き家の状況

［空き家の内訳］

令和 5 年(2023 年)住宅･土地統計調査によると、本市における一戸建の空き家は 1,230 戸で、その内「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（以下「その他の空き家」という。）※で腐朽・破損しているもの」は、わずか 90 戸（0.2%）となっています。

※ 主に空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」に該当する住宅（p39 参照）

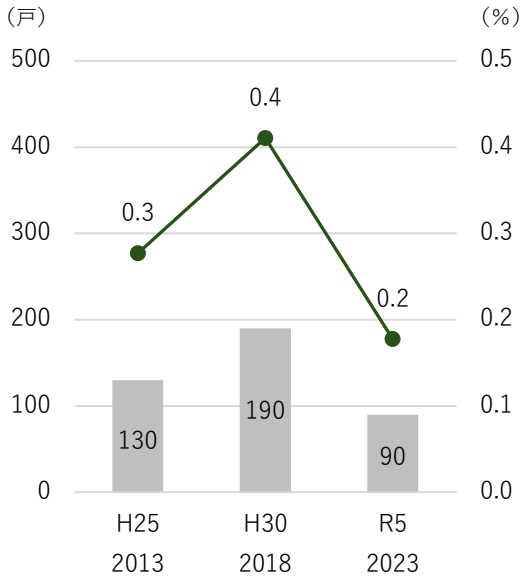
［空き家数の推移等］

本市における腐朽・破損のある一戸建のその他の空き家は、平成 25 年（2013 年）には 130 戸と推計されていましたが、令和 5 年（2023 年）には 90 戸と推計されており、10 年前と比較して約 40 戸減少しています。腐朽･破損のある一戸建のその他の空き家率は、平成 25 年（2013 年）には 0.3%でしたが、令和 5 年（2023 年）には 0.2%と減少しています。

［近隣市との空き家数の比較］

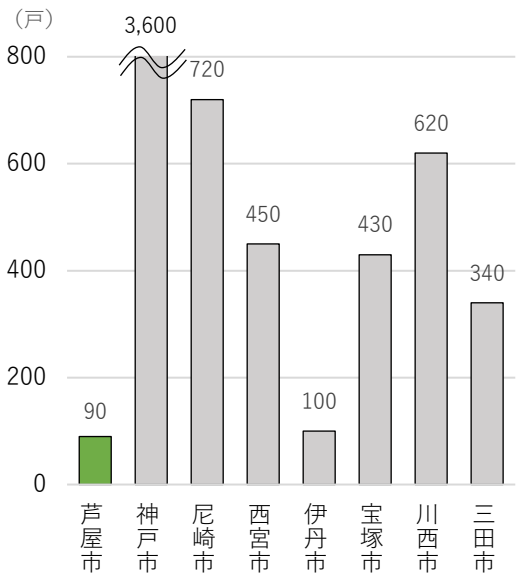
令和 5 年（2023 年）の本市の腐朽・破損のある一戸建てのその他の空き家の数は、近隣市の中では少ない水準となっています。

腐朽・破損のある一戸建の
その他の空き家の推移



出典：各年 住宅・土地統計調査

腐朽・破損のある一戸建の
その他の空き家数（近隣市との比較）



出典：令和 5 年 住宅・土地統計調査

（2）芦屋市空家等実態調査に基づく分析の結果

市内の空家等に対して実態調査を行い、空家等に関する今後の適正管理や利活用のための各種施策を検討、実施するためのデータベースを整備するための基礎資料とすることを目的として、令和 3 年度（2021 年度）に調査を実施しました。

建物の老朽度・危険度判定の結果

危険度	件数	割合
A ランク	752	96.7%
B ランク	16	2.1%
C ランク	3	0.4%
D ランク	2	0.3%
E ランク	0	0.0%
その他	5	0.6%
合計	778	100.0%

A ランク（小規模の修繕により再利用が可能なもの）が 96.7%を占めています。また、C ランクよりも危険なもの（管理が行き届いていないもの）は、わずか 5 件（0.6%）でした。

ランク	判定内容
A	修繕等不要・小規模の修繕により再利用が可能
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	修繕や解体などの緊急度が高い
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い
その他	と判断できるが、評定項目が全て確認不可のもの

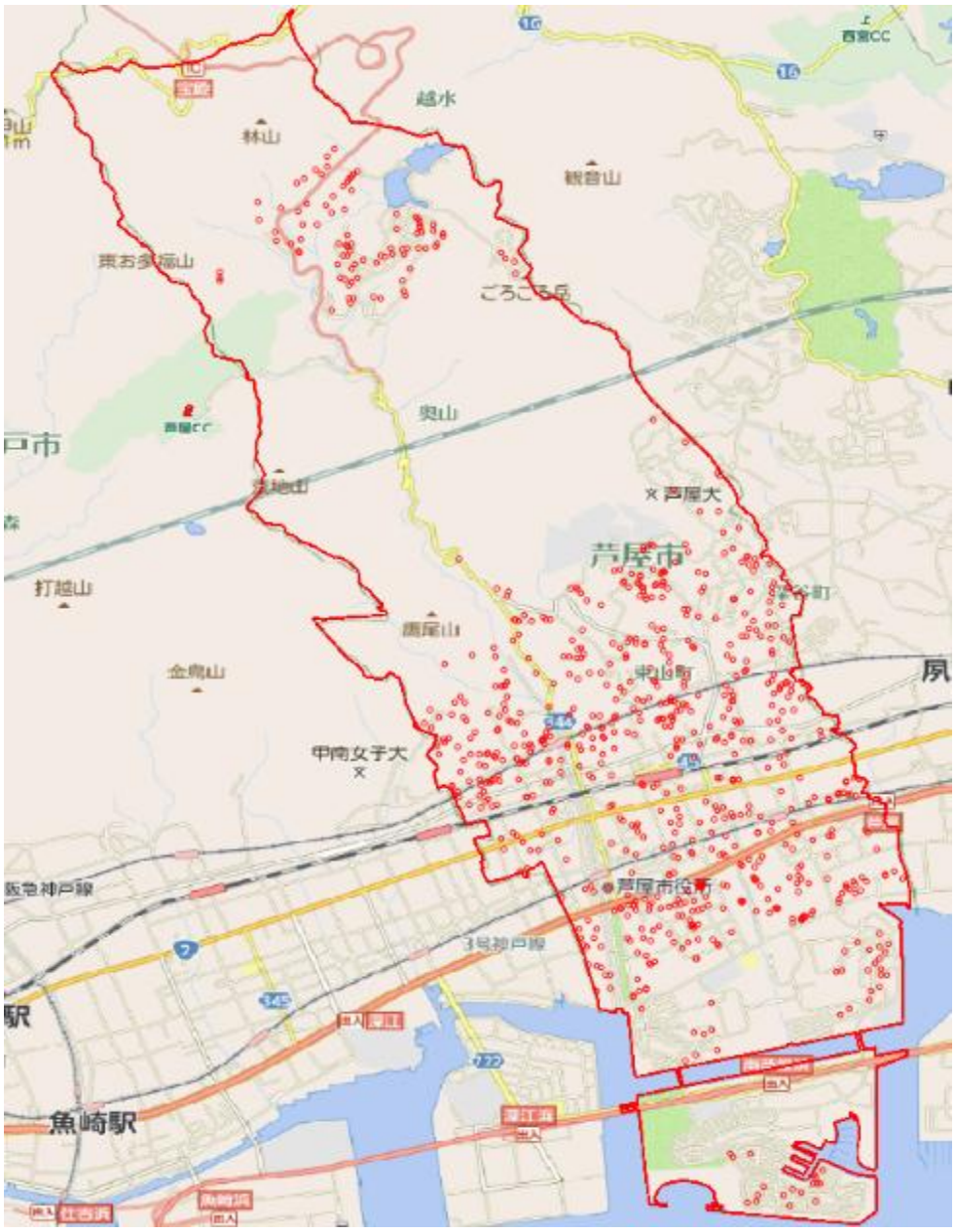
周囲に対する危険度判定の結果

危険度	件数	割合
Ⅰランク	476	61.2%
Ⅱランク	302	38.8%
合計	778	100.0%

Ⅰランク（倒壊した場合でも、危険を及ぼす可能性がないもの）が 61.2%を占めています。

ランク	判定内容
Ⅰ	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車輌に危険を及ぼす可能性がない
Ⅱ	倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車輌に危険を及ぼす可能性がある

空家等の分布状況（778 件）



注：建物の老朽度・危険度判定が E ランクとなるような老朽危険空家等は 0 件

（3）所有者アンケート調査の結果を考慮した空家等数

空家等実態調査の結果、空家等と判断された 778 件の所有者にアンケートを実施しました。その結果、「①空家であると回答のあった物件」と「②現地調査にて郵便受けが塞がれており、ガス・電気メーターが稼働停止されているもののうち、空家ではないと回答のあった物件を除いた物件」を合わせた本市の空家等は、約 100 件となっています。

（4）本市の地域特性を踏まえた空家等の課題

本市は、近隣市と比べ空き家総数が少なく、空き家率についても兵庫県平均を下回り、低い割合となっています。また、市の空家等実態調査でも、修繕等により再び住むことが可能な空き家がほとんどで、倒壊の危険性がある空き家はわずかでした。

今後も継続して適正な管理が行われるよう情報発信や支援体制を構築し、利活用の促進、さらには空家等の発生予防、老朽危険空家等への対応の検討など、空き家問題への取組が必要となっています。

［空家等発生の抑制（相続時等の適切な対応の周知・啓発）］

令和 5 年（2023 年）住宅・土地統計調査の結果によると、本市には、築 40 年以上の戸建住宅に居住する高齢世帯が 1,150 世帯あると推計されていることに加え、これまでの国勢調査の結果によると、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加しています。高齢者が所有する住宅は、相続時に所有権が複雑になるなど、利活用できずに空家等に至る可能性があります。

そのため、居住者・利用者がいる段階から、相続など建物の引き継ぎ方法を決めておくことや、将来的な利活用等を検討しておくことが重要であることを周知・啓発するなど、空家等発生の抑制への取組が必要となっています。

［空家等所有者の管理意識の向上（空家等の適正な管理の促進）］

空家等は、生活する人がいないため建物が劣化しても修繕が行われない、普段から換気が行われないために湿気がたまりカビやシロアリの原因となるなど、様々な要因により居住者がいる建物よりも老朽化が早く進む傾向にあります。

本市の空家等は管理が行き届いているものがほとんどですが、今後は建物のさらなる老朽化、所有者の高齢化が考えられることから、周辺環境へ悪影響を与えないためにも、空家等の適正な管理の促進が必要となっています。

［現状のままでは利活用出来ない空家等ストックへの対応（空家等を減らす取組）］

本市の空き家数は近隣市に比べて低い傾向にはありますが、空家等の所有者の中には、賃貸や売却など利活用の意志がある割合も一定程度いると思われます。しかし、借り手・買い手を見つけられないことや修繕費用の都合等の理由で、空家等のまま放置されている建物が現状でも散見されます。

そのため、空家等の活用方法や修繕についての情報提供や相談窓口を整備するなどにより、空家等の活用や流通が進むよう支援をする必要があります。

［老朽危険空家等への対応の検討（危険な空家を減らす取組）］

現状、本市には老朽危険空家等はありませんが、今後の空家等の増加や、所有者の高齢化・遠方に居住する所有者の増加に伴う空家等の管理不全により、老朽危険空家等が将来的に発生する可能性があります。

そのため、老朽危険空家等が発生した場合の体制や対応を検討していく必要があります。

３．空家等対策の推進方策

（１）基本的な方針

［空家等の管理は所有者の責務］

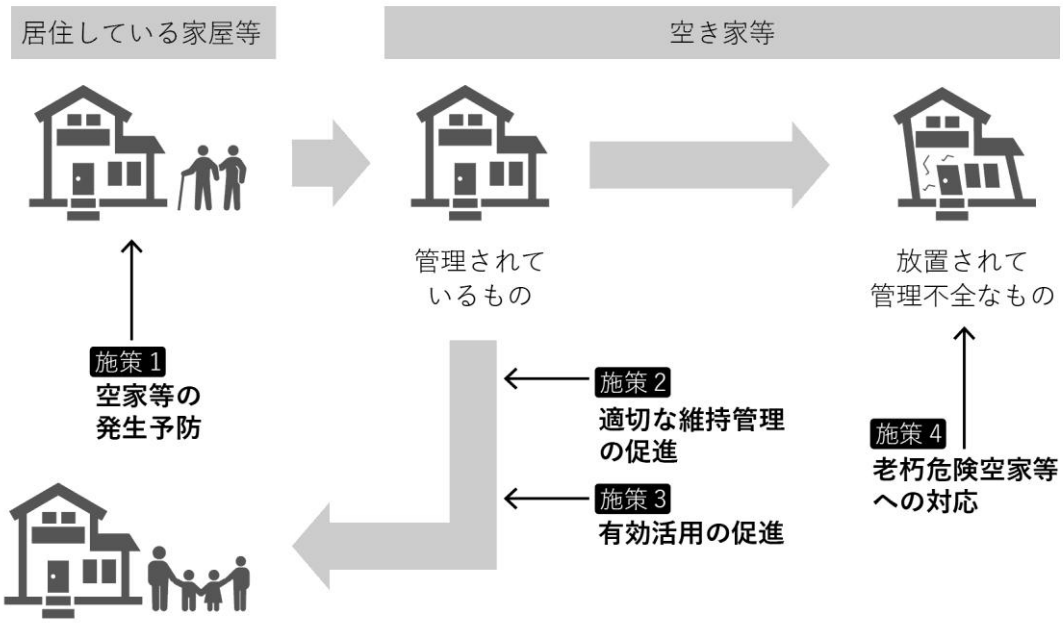
空家等は、個人の資産であり、所有者等が自らの責任により適切に管理することが原則となります。空家等の管理不全により老朽化が進行し、地域住民に危険を及ぼす可能性が高まったため、行政による緊急安全措置がとられた場合には、最終的に所有者等がその費用を負担する必要があります。

この原則を踏まえたうえで、所有者等へ空家等の適正な管理や有効活用の積極的な意識啓発を行っていくことや行政として可能な支援等を実施することにより、市民の生命及び財産の保護、並びに安全で安心な生活環境の保全を図り、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与するまちづくりを推進します。

［空家等の状況に応じた取組の推進］

空家等対策は、空家等の「発生予防」、「適切な維持管理」、「有効活用」、「老朽危険空家等への対応」に至るまで、それぞれの状況に応じて、施策を実施していくことで、総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

段階に応じた取組イメージ



（2）空家等対策の施策

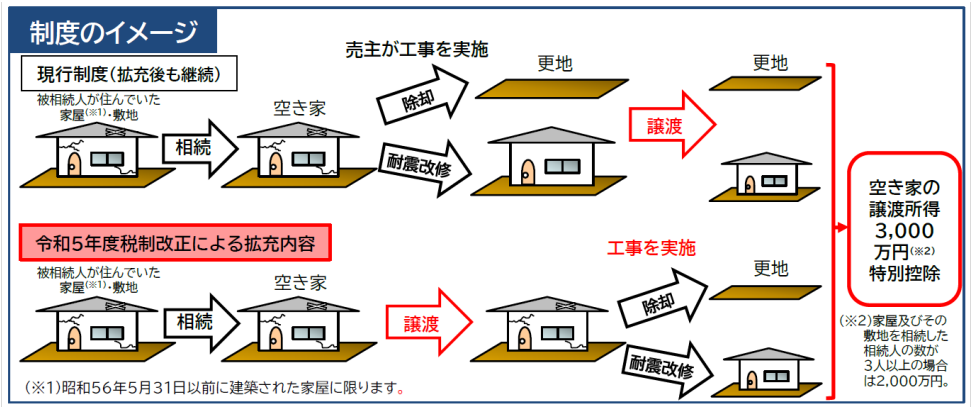
［空家等の発生予防］

上質な住宅ストックが有効活用されるよう取り組むとともに、譲渡所得の特別控除を周知・啓発することにより、空家等発生の予防に取り組みます。また、空家等が発生しやすい相続時等の機会にあわせた啓発等の取組について検討します。

空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

相続した空家等の有効活用を促進するために、相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた一定の要件を満たす家屋を相続した相続人が、当該家屋とその敷地（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する制度です。

特別控除の制度イメージ



［空家等の適正な管理の支援］

市内の空き家の状況について引き続き適宜把握に努め、総合的な住宅相談窓口を実施するとともに、兵庫県及び建築・不動産に関係する公的団体や NPO などと連携することにより、空家等の適切な管理を促進します。

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、不動産流通団体や専門士業団体で構成された団体であり、兵庫県・県下各市町と連携し、空家等の売買・賃貸・リフォーム・管理代行サービス・解体・活用などの無料相談を行っています。

空家等の諸問題で悩む所有者等に対して、解決に至るまでの手順を検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介に至るまで、行政では十分な対応ができない分野をサポートすることで、所有者等が抱える問題の解決を図ります。

［空家等の流通・利活用の促進］

空家等の有効活用に向けたリフォームや住宅取得等の支援を推進するとともに、兵庫県及び建築・不動産に関係する公的団体や NPO などと連携し、中古住宅としての流通を促進します。また、中古住宅の流通の促進にあたっては、宅地建物取引業法において*インスペクション(建物状況調査)の活用促進が図られていることから、本市でも兵庫県のひょうごインスペクション実施支援事業の周知に努めます。

空き家の市場化の促進、全世代にわたる施策との連携などを行い、様々な視点からの空き家への対応を進めます。

芦屋市空き家活用支援事業

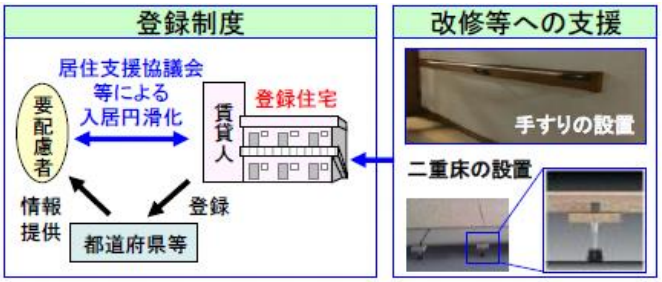
一戸建て住宅の空き家や共同住宅の空き住戸を対象に、住宅や事業所、地域交流拠点として活用する場合の改修工事費の一部を補助します。若年・子育て世帯が住宅として活用する場合は、補助金額の割増しがあります。

補助対象となる要件は、①築 20 年以上 ②トイレ等の水回り設備を 10 年以上更新していない ③空き家期間が 6 か月以上 ④一定の耐震性を確保（旧耐震基準の場合） ⑤本事業活用後、改修した建物を 10 年以上活用することが必要等となっています。

セーフティネット住宅の登録制度

子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅を登録する制度です。登録された住宅の改修にあたっては、国から支援措置があります。住宅確保要配慮者向けの空き家活用にも資する制度となっています。

登録制度の仕組みイメージ



ひょうごインスペクション実施支援事業・ひょうごあんしん既存住宅表示制度

売買時に抱える既存住宅の品質などに対する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の流通を目指すため、既存住宅に対する*インスペクション（建物状況調査）の実施支援や、ひょうごインスペクションの基準を満たすことを右図のマーク等で表示する事業です。

［老朽危険空家等の管理不全対策］

空家等の適正な管理を支援するとともに流通・利活用促進を図ることで、空家等の老朽危険家屋等の発生予防に努めます。老朽危険空家等の発生に備え、特定空家等の認定及び措置（指導・助言、命令等の実施）や取組体制について、検討を進めます。

４．推進体制

（１）実施体制

空家等対策に関する事務の主管部局は、都市政策部 都市戦略室 建築住宅課とし、庁内関係部局と連携し、空家等対策の推進に努めます。

（２）庁内関係部局との連携

空家等に関する具体的な対策の実施にあたっては、下表に示す関係部局の役割分担（相談体制）を明確にしながら緊密な連携を図り、総合的に空家等対策を進めていきます。

関係部局と役割分担（相談体制）

名称	相談内容	担当課
建物に関する相談	建築物・建築設備・塀等、工作物に関するもの	建築住宅課
宅地開発等に関する相談	阪急電鉄の線路以北における擁壁に関するもの、大規模造成中の敷地に関するもの	兵庫県 宝塚土木事務所 まちづくり建築課
防犯に関する相談	防犯・安全などに関するもの	道路・公園課
衛生に関する相談	樹木・雑草の繁茂などに関するもの	環境課
動物に関する相談	鳥獣等に関するもの	地域経済振興課
道路の通行に関する相談	道路の通行の妨げになるもの	道路・公園課
防火に関する相談	火災の危険や安全性に関するもの	消防本部予防課
空き家の利活用に関する相談	空き家活用・補助金に関するもの 空き家相続の所得控除に関するもの	建築住宅課
法律相談	弁護士・司法書士による法律相談に関するもの	市民参画・協働推進課
その他	お問合せ先がわからないもの	市民参画・協働推進課

第８章　市営住宅等ストック総合活用計画

１．計画の概要

（１）計画の背景・目的

［国の方針］

地方公共団体においては、厳しい財政状況のもと、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、入居の需要に適切に対応することが課題となっています。そのため、ストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等においても、既設住宅の活用や更新等を重視する施策を推進する必要があります。

公営住宅等の維持管理においては、ライフサイクルコストの縮減が重要であり、ストックの点検強化及び早期の修繕、長寿命化に資する改善を推進することが求められており、平成21 年（2009 年）3 月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定され、その後、国全体の取組の動向等と整合を図るため、平成 28 年（2016 年）12 月に同指針は改定されました。

［市営住宅等ストック活用の取組の経緯］

本市では、市営住宅等のストックの維持管理について、平成 22 年度（2010 年度）から令和 11 年度（2029 年度）までの 20 年間の計画として「芦屋市営住宅等ストック総合活用計画」を策定し、５年ごとに計画の見直しを行いながら、同計画に基づき、早期に建替えを必要とする住宅の大規模集約事業など、市営住宅等の維持管理に関する取組を進めてきました。

［計画の目的］

本市においても、市民ニーズや少子高齢化といった社会動向を踏まえ、引き続き市営住宅等の最適な活用と、長期的な視点に立ったストックマネジメントを行う必要があり、既存住宅の長寿命化と有効活用などを進めるため、市営住宅等の効率的かつ円滑な更新と予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していきます。その一方で、今後の市営住宅等の供給戸数は、官民の住宅ストック全体の需要の中で、適切な戸数を判断していく必要があるため、この度「市営住宅等ストック総合活用計画」を住生活基本計画に統合し、住宅政策の総合的な見地に立って検証していくこととしています。

（２）計画期間

令和 7 年度（2025 年度）から令和 17 年度（2035 年度）までの 11 年間を本計画の計画期間とします。なお、社会情勢の変化等に適切に対応するために、概ね 6 年後に計画の進捗を確認するとともに検証・評価し、必要に応じて計画を見直します。

２．公営住宅等の現状

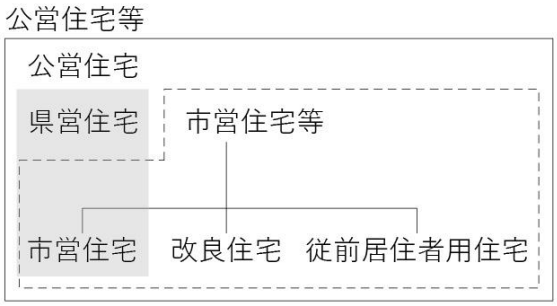
（１）公営住宅等の現状

令和 6 年（2024 年）3 月末現在における本市の公営住宅等の戸数は、市営住宅等 1,616 戸（改良住宅 309 戸、従前居住者用住宅 91 戸を含む）、県営住宅 1,070 戸、合計 2,686 戸です。

その内、653 戸は平成 7 年(1995 年)の阪神・淡路大震災で失われた住宅の早期復興及び被災者の生活再建のために建設した災害復興公営住宅であり、令和 7 年(2025 年)には震災 30 年を迎えることから、一定の役割を果たしつつあると言えます。

本市における公営住宅等のストック数と公営住宅等種別区分

種別		管理戸数
市営住宅等		1,616
	市営住宅	1,216
	改良住宅	309
	従前居住者用住宅	91
県営住宅		1,070
合 計		2,686



市営住宅等一覧

No	住宅の名称	分類	棟数	戸数	竣工時期	階数	備考
1	楠町	一般	1	42	平成 9 年	5 階	震災復興
2	大東町 4 番	一般	1	20	平成 9 年	5 階	震災復興
3	大東町 5 番	一般	1	31	平成 9 年	5 階	震災復興
4	大東町 11 番	一般	1	30	平成 9 年	5 階	震災復興
5	大東町 14 番	一般	1	90	平成 9 年	5 階	震災復興
6	大東町 15 番	一般	9	27	平成 3～6 年	3 階	
7	大東町 16 番	一般	5	82	平成 1～3 年	3～4 階	
8	大東町 17 番	一般	3	69	平成 4～5 年	3～5 階	
9	翠ケ丘町 5 番	一般	1	35	平成 27 年	4 階	
10	翠ケ丘町 23 番	一般	1	20	平成 8 年	5 階	震災復興
11	南芦屋浜団地	一般	6	400	平成 10 年	9～12 階	震災復興
12	宮塚町 2 番	一般	1	20	平成 8 年	4 階	震災復興
13	高浜町 1 番	一般	4	350	平成 30 年	5 階	
14	上宮川町	改良	6	217	昭和 61～平成 5 年	4～9 階	
15	若宮町	改良	6	92	平成 10～13 年	2～5 階	
16	大原町	従前	1	30	平成 5 年	12 階	
17	精道町	従前	1	16	平成 9 年	5 階	
18	津知町	従前	1	25	平成 12 年	4 階	
19	清水町	従前	1	20	平成 12 年	3 階	

本市の市営住宅等全体の平均入居率は 93.9%であり、全体的に高い入居率となっています。

住宅別に見ると、大東町 15 番住宅、大東町 16 番住宅及び大東町 17 番住宅の一部の棟は概ね 80%の入居率であり、他の住宅に比べて入居率が低い傾向がみられます。これらの 3 住宅の空き住戸は長期間空いており、その原因は、エレベーターが設置されておらず、他の住宅に比べてやや建築年が古いことなどが理由であると推察されます。なお、大原町住宅は、区分所有建物の一部であり、中堅所得者向けの住戸としていることから、その賃料が高いため、他の住宅に比べ入居率が低いものと考えられます。

市営住宅等の高齢化率は 54.2%であり、本市の高齢化率 30.3%を大きく上回っています。中には高齢化率が 70%を超えるような住宅もみられ、入居者の高齢化が著しく進行しています。

市営住宅等の入居状況

No	住宅の名称	分類	棟数	戸数	入居率	高齢化率	階数	EV	備考
1	楠町	一般	1	42	95.2%	54.2%	5 階	有	震災復興
2	大東町 4 番	一般	1	20	100.0%	68.0%	5 階	有	震災復興
3	大東町 5 番	一般	1	31	90.3%	56.5%	5 階	有	震災復興
4	大東町 11 番	一般	1	30	90.0%	75.8%	5 階	有	震災復興
5	大東町 14 番	一般	1	90	85.6%	55.1%	5 階	有	震災復興
6	大東町 15 番	一般	9	27	81.5%	29.6%	3 階	無	
7	大東町 16 番	一般	5	82	79.3%	47.3%	3～4 階	無	
8	大東町 17 番	一般	3	69	89.9%	49.1%	3～5 階	一部有	
9	翠ケ丘町 5 番	一般	1	35	94.3%	73.9%	4 階	有	
10	翠ケ丘町 23 番	一般	1	20	95.0%	54.8%	5 階	有	震災復興
11	南芦屋浜団地	一般	6	400	90.5%	52.9%	9～12 階	有	震災復興
12	宮塚町 2 番	一般	1	20	100.0%	50.0%	4 階	有	震災復興
13	高浜町 1 番	一般	4	350	97.4%	60.7%	5 階	有	
14	上宮川町	改良	6	217	95.4%	39.3%	4～9 階	有	
15	若宮町	改良	6	92	91.3%	46.8%	2～5 階	有	
16	大原町	従前	1	30	80.0%	48.8%	12 階	有	
17	精道町	従前	1	16	93.8%	63.6%	5 階	有	
18	津知町	従前	1	25	100.0%	58.1%	4 階	有	
19	清水町	従前	1	20	100.0%	42.1%	3 階	有	

資料：芦屋市資料（令和 6 年 8 月末時点）

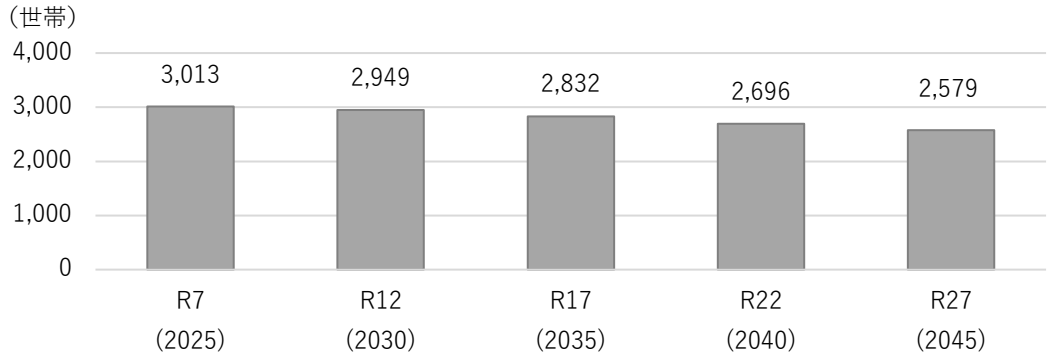
（2）公営住宅等の需要の見通しに基づく将来推計と供給計画

ア 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

著しい困窮年収未満の世帯※数は、令和 7 年（2025 年）時点で、3,013 世帯と推計され、令和 17 年（2035 年）には 2,832 世帯、令和 27 年（2045 年）には 2,579 世帯まで減少する見通しとなっています。

※ 公営住宅の入居要件（収入等）を満たす世帯のうち、適正家賃負担限度率の範囲で国が定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に達していない世帯

著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計



イ 公営住宅等の供給見込み

令和 7 年（2025 年）時点の低廉な家賃の公営住宅等の供給戸数は、2,656 戸です。

令和 17 年（2035 年）以降、低廉な家賃の公的賃貸住宅の将来供給可能な最大戸数は、2,596 戸と想定されます。

ウ 低廉な民間賃貸住宅の供給見込み

平成 20 年（2008 年）から令和 5 年（2023 年）の住宅・土地統計調査の結果に基づく、低廉な家賃の民間賃貸住宅の供給戸数の推計結果は、令和 7 年（2025 年）時点で、142 戸、令和 17 年（2035 年）時点で 165 戸、令和 27 年（2045 年）時点で 182 戸です。

エ 市営住宅等の供給計画

令和 27 年（2045 年）時点の著しい困窮年収未満の世帯数 2,579 世帯に対し、低家賃の住宅のストック量は 2,778 戸であり、需要に対して供給量が上回る見込みです。しかし、このストック量には、民間賃貸住宅 182 戸が含まれているものの、供給が確約されたものではないことや、その時点での民間住宅の空き室状況等が不確かであることから、当面は 1,586 戸を維持していくものとしています。

著しい困窮年収水準未満の世帯数と低家賃の住宅の供給見込み

時期			推計値				
			2025	2030	2035	2040	2045
			R7	R12	R17	R22	R27
1.総世帯数			43,005	43,435	42,736	41,521	40,374
2.要支援世帯数（ストック推計結果）							
(1)公営住宅の入居資格世帯数			4,868	4,844	4,710	4,532	4,373
(2)著しい困窮年収未満の世帯数			**3,013**	**2,949**	**2,832**	**2,696**	**2,579**
（上記対総世帯数割合）			7.0%	6.8%	6.6%	6.5%	6.4%
(3)特定のﾆｰｽﾞを有する要支援世帯数			490	462	429	395	368
3.ストック量	公営住宅等	市営住宅等*2	1,586	1,586	1,586	1,586	1,586
		上記対総世帯数	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.9%
		県営住宅*3	1,070	1,010	1,010	1,010	1,010
		小計	2,656	2,596	2,596	2,596	2,596
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR･公社住宅等*4		0	0	0	0	0
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等*5		142	155	165	174	182
	合計		2,798	2,751	2,761	2,770	2,778
需給差			-215	-198	-71	74	199

＊1： 1 及び 2 はストック推計プログラムによる推計値

＊2：低廉な家賃ではない大原町住宅（30 戸）を除く

＊3：ひょうご県住宅整備･管理計画に基づき、一定数が廃止されると仮定

＊4：低家賃でない住宅（2DK：59,800 円以上）のみが供給されている

＊5： H20～R5 年住宅・土地統計調査による推計値

民営借家(専用住宅)の延べ面積別、住宅の 1 ヶ月当たり家賃について、家賃 3 万円未満(0 円含まない) かつ面積 30～100 ㎡未満の住宅数に、当該年度の芦屋市の民営借家の耐震化率を乗じた推計値

３．長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理

外壁などの建物の状況や設備の状況などについて、日々の点検や見回りなどにより、不具合等を確認します。不具合等を確認した場合、小規模及び大規模改修を待たず早期に改善等を行います。

小規模及び大規模改修を実施した工事内容については、履歴、データ(図面等)を保存します。

（２）長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)縮減

公営住宅法施行令第 13 条による耐火建築物の耐用年限 70 年まで残り 30 年に満たない市営住宅等ストックは無い状況です。

よって、当面、建替えを前提とせず、既存のストックを有効活用していくこととします。なお、維持管理等については、民間事業者のノウハウを活用し、管理水準の向上やコストの削減を図ります。

４．計画の対象と事業手法の選定

（１）対象

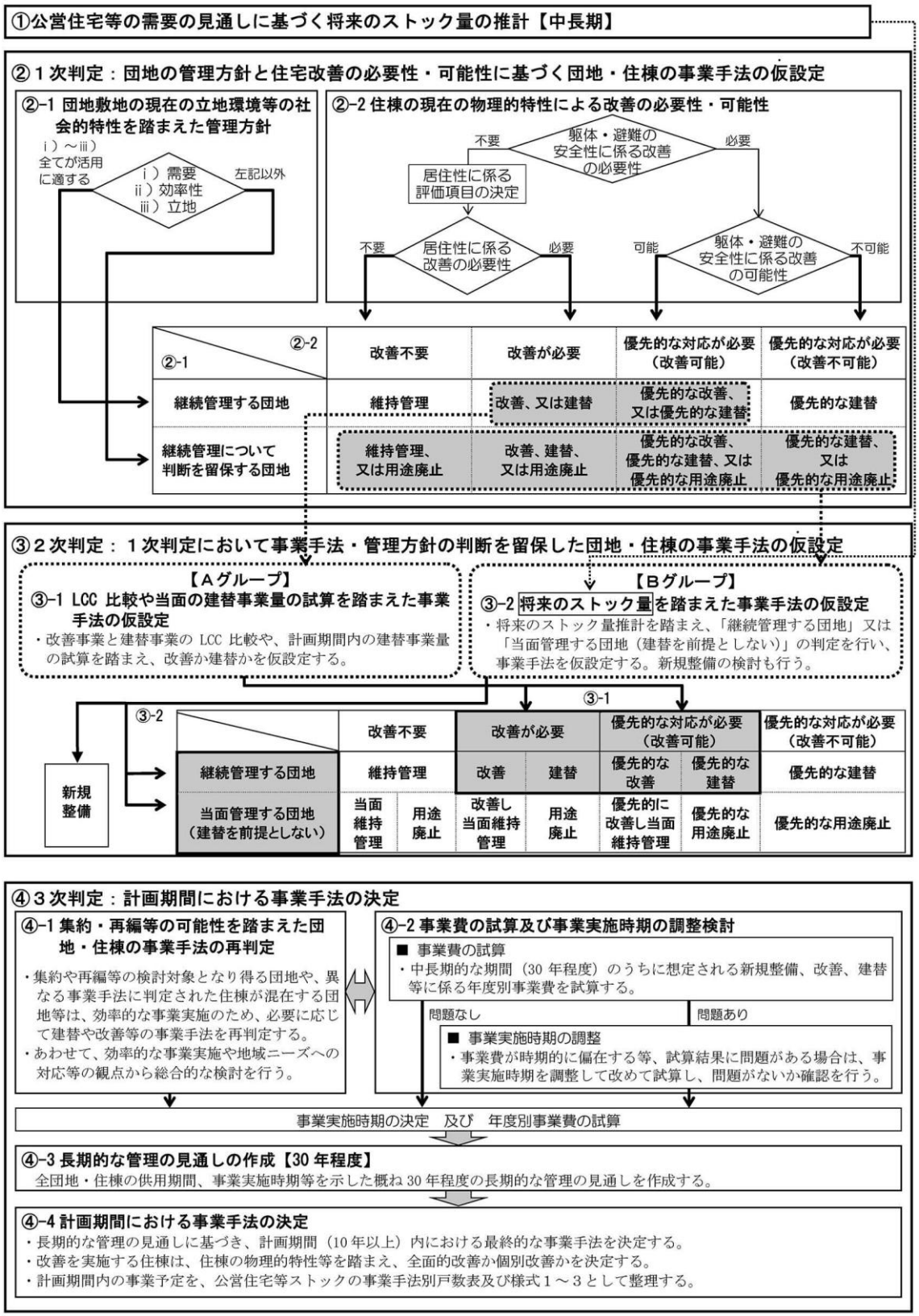
事業手法の選定は、市営住宅等 18 団地 1,586 戸を対象とします。大原町住宅（従前居住者用住宅）30 戸は、区分所有建物の一部であり、低廉な家賃の住宅ではないことから、事業手法の選定の対象外とします。

（２）事業手法

市営住宅等の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成 28 年（2016 年）8 月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って実施した結果、全ての住棟について、建替えを前提としない維持管理とします。

なお、今後の市営住宅等の供給戸数は、官民の住宅ストック全体量の中で、適切な戸数を判断していく必要があるため、次回の計画見直しの際には、当該策定方針及び選定フローに基づき、再度事業手法の判定を行うとともに、住宅政策の総合的な見地に立って、必要に応じた対策を検討することとします。

事業手法の選定フロー


①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】
②１次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
ⅰ）～ⅲ）全てが活用に適する
ⅰ）需要 ⅱ）効率性 ⅲ）立地
左記以外
②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性
躯体・避難の安全性に係る改善の必要性
不要
必要
居住性に係る評価項目の決定
居住性に係る改善の必要性
不要
必要
躯体・避難の安全性に係る改善の可能性
可能
不可能
②-1 / ②-2
改善不要
改善が必要
優先的な対応が必要（改善可能）
優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地
維持管理
改善、又は建替
優先的な改善、又は優先的な建替
優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地
維持管理、又は用途廃止
改善、建替、又は用途廃止
優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
優先的な建替、又は優先的な用途廃止
③２次判定：１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定
【Aグループ】
③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。
【Bグループ】
③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定
・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。
③-1
③-2
新規整備
改善不要
改善が必要
優先的な対応が必要（改善可能）
優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地
維持管理
改善
建替
優先的な改善
優先的な建替
優先的な建替
当面管理する団地（建替を前提としない）
当面維持管理
用途廃止
改善し当面維持管理
用途廃止
優先的に改善し当面維持管理
優先的な用途廃止
優先的な用途廃止
④３次判定：計画期間における事業手法の決定
④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。
④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
■ 事業費の試算
・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。
問題なし
問題あり
■ 事業実施時期の調整
・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。
事業実施時期の決定　及び　年度別事業費の試算
④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】
全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。
④-4 計画期間における事業手法の決定
・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式１～３として整理する。

５．点検・計画修繕の実施方針

（１）点検の実施方針

建築基準法に基づく定期点検は、適正に実施します。また、目視による任意の点検は、月に一度程度実施します。

（２）計画修繕の実施方針

① 計画修繕項目

修繕項目と修繕周期については、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28 年(2016 年)8 月改定)を参考に、「修繕計画・修繕周期計画」のとおり定めます。

大規模改修工事を建物の劣化状況を勘案して 20～30 年ごとに行います。制御電子機器・共用部の塗装など、使用状況や耐用年数、メーカーの在庫確保年数によって対応が必要となるものは、小規模改修事業として、劣化が認められ、更新が必要なものを大規模改修よりも短いサイクルで補修・取替等を行います。

本計画後期期間における大規模改修工事等については、ポンプ改修を除き、すべて長寿命化型の改善事業として実施します。

主な修繕計画・修繕周期計画

項目	修繕周期	備考
屋上防水	20～30 年	保護防水、露出防水、保護塗装等
外壁改修	20～30 年	コンクリート補修、外壁塗装、軒天塗装、 タイル張り補修、シーリング
給水ポンプ	20～30 年	取替
昇降機設備	30 年	取替、安全改修は随時実施

② 空き住戸改修

住戸専用部分の「住設機器：浴室ユニット・キッチン、トイレ等」、「設備機器：分電盤・給湯・暖房器、バランス釜」については、原則空き住戸になった時点で改修し、概ね住設機器は 25～35 年ごと、設備機器は 10～20 年ごとに取替えます。

６．改善事業の実施方針

（１）安全性の確保(二方向避難、耐震性の確保)について

共用の廊下・階段以外に、各住戸バルコニーからの避難経路が確保されており、二方向避難に対応しています。新耐震基準であり、安全性は確保されています。

今後は、二方向避難の避難経路について、躯体の定期的な小規模及び大規模改修工事で維持管理及び耐久性の向上を図ります。

（２）維持管理のための改善の方針

長期的に良好なストックを維持するため、以下の項目について改善・改良等の検討を進めます。

項目	方針
バリアフリー化	現在、敷地外から住戸まで１以上のルートでバリアフリーでない住宅やエレベーターが設置されていない住棟については、設置費用や共益費負担の増などを考慮しつつ、引き続き改善・改良方法等について検討します。
高齢者・障がいのある人等への対応	既存住棟の改修を行う際は、高齢者・障がいのある人への対応について、可能な範囲での改善を検討します。 既存住棟で、エレベーターの設置が困難な住棟は、高齢者・障がいのある人の低層階への移転や１階住戸のバリアフリー化等の対応を検討するとともに、若者・子育て世帯の入居に向けた取組を検討します。
エレベーター	修繕周期に合わせてエレベーターの更新を行います。
住戸内水回り	水回り（浴室、トイレ、キッチン）の設備は、20 年を超えると劣化が目立ち、機能的にも支障が出てきます。しかし、一度にすべての住戸を改修することは、入居者の負担も多大なものとなります。原則水回りの設備機器については、空き家になった時点での改修とし、概ね築後（または設備機器更新後）25 年以上の住戸を対象として検討します。
給水設備等	受水槽や給水ポンプ等の定期的なメンテナンスや更新費が必要な設備については、水道直圧方式への切替え(対象は５階建て以下の建物について計 20 戸程度まで)を検討する等、ランニングコストの縮減を図ります。

第９章　計画の実現に向けて

１．成果指標

本計画の進捗状況を把握するための成果指標として、以下の項目を設定します。

基本目標	成果指標名称		現状値（R5）	目標値（R17）	備考・根拠等
芦屋らしくゆとりのある上質な住まいづくり	1	若年世帯の転入人口	2,532人/年	2,700人/年	住民基本台帳人口移動報告（0～39歳）
	2	マンション管理計画認定件数	4件/年	15件/年	
	3	特定空家の件数	0件	0件	
快適かつ豊かで魅力的な住環境づくり	4	住んでいる地域が住みよいと思う割合	91.5%	93%	芦屋市すまいのアンケート調査
	5	景観地区認定申請数	328件/年	350件/年	
こどもから高齢者まで安全で安心な暮らしづくり	6	若者･子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりの促進の満足割合	73.1%	75%	芦屋市すまいのアンケート調査
	7	分譲共同住宅共用部分のバリアフリー改修助成事業実施件数	24件	48件	
	8	住宅の耐震化率	96.7%	98%	住宅･土地統計調査等による推計値
	9	高齢者等の要配慮者の居住安定確保の満足割合	58.0%	60%	芦屋市すまいのアンケート調査
総合的な評価	10	市民が住み続けたいと思う割合	86.6%	維持	芦屋市のまちづくりについての市民意識調査

２．役割

本計画に記載されている内容を実現していくためには、行政のみならず、市民、関係団体及び事業者が相互に連携・協力を行い、本計画の推進に取り組んでいく必要があります。このため、次のとおり市民、事業者等の役割を定めます。

（１）市民の役割

市民には、住宅の適切な維持・管理に取り組み、良質な住宅ストックを将来に継承していくことが求められています。

また、市民一人ひとりは、地域コミュニティを支える主体として、地域のまちづくり活動やマンションの管理組合などを通じた居住環境の向上に積極的・継続的に参加していくことが望まれます。

（２）自治会や管理組合、ＮＰＯ等の役割

自治会、管理組合、ＮＰＯ・ボランティア団体などは、それぞれの特性に応じたまちづくりの主体としての役割が期待されており、様々な主体が連携しながら地域課題や地域ニーズに対応し、活躍していくことが求められています。

住宅の質の向上、安心・安全な暮らしを支えるサービスの実施、防犯・防災を含めた活動等を主体的に行い、市が実施する施策がさらに効果的なものとなるよう取り組むことが望まれます。

（３）事業者の役割

住宅関連の民間事業者は、安全で快適な住宅の設計・施工・販売・賃貸、適切な維持・管理サービスの提供など、住宅市場において重要な役割が求められています。

また、本市がみどり豊かな美しい住宅都市として、発展してきた歴史を十分に理解し、今後も良質な住宅を供給するとともに、従来のスクラップ＆ビルドから、今あるものを長く大切に使い続ける視点に立ち、リフォームやリノベーションなどを積極的に提案していくことが望まれます。

加えて、共同住宅（持ち家）の割合が 39.5％で全国的にも高い水準である本市は、将来的に高経年マンションに係る様々な課題が想定されることから、マンション管理条例の趣旨に則って、管理組合等が適正管理を継続するために、連携・協力ができるような良好な関係を築くことが望まれます。

このような役割を十分に認識し、市民に対して、適正かつ適切な情報の提供を行い、「住宅都市の魅力を高め、良質な住宅ストックを次世代へ継承する」という本計画の基本理念を理解していただく必要があります。

（4）行政の役割

本計画の基本理念「住宅都市の魅力を高め、良質な住宅ストックを次世代へ継承する」に沿った計画の目標の実現に向けて、市民や関係団体、事業者等に対し、本計画を周知します。

本計画は、「住宅マスタープラン」、「マンション管理適正化推進計画」、「空家等対策計画」、「市営住宅等ストック総合活用計画」を統合した住宅政策に係る総合的な内容であり、広い分野にわたっていることから、庁内の連携を密にし、施策の展開に取り組みます。また、施策の推進に当たっては、国、県などの関係機関とも連携し、横断的かつ総合的な取組を推進します。

3．計画の推進

（1）ＰＤＣＡサイクルによる効果的な施策の推進

【計画（ＰＬＡＮ)】された３つの基本目標に基づく施策を【実施（ＤＯ)】していく中で、その取組の進行状況を把握した上で【評価（ＣＨＥＣＫ)】し、必要に応じて【改善（ＡＣＴ)】を行いながら、ＰＤＣＡサイクルによる効果的な施策の推進を図ります。

（2）必要に応じた見直しの実施

社会情勢が大きく変化し、それに伴う新たな法制度の整備や新たな技術の開発・導入等が進むことも予想されることから、適切な時期に検証を行い、その結果を反映させるなど、必要に応じた計画の見直しを進めていきます。

■ その他

資料１　用語集

【あ行】

芦屋国際文化住宅都市建設法（P.4）

芦屋市が国際文化の立場から見て恵まれた環境にあり、且つ、住宅都市としてすぐれた立地条件を有していることにかんがみて、同市を国際文化住宅都市として外国人の居住にも適合するように建設し、外客の誘致、ことにその定住を図り、わが国の文化観光資源の利用開発に資し、もって国際文化の向上と経済復興に寄与することを目的とする法律

芦屋市住みよいまちづくり条例（P.17）

市民が健全で快適な生活を営む上で基盤となる住環境の維持、保全及び育成について基本となる事項その他必要な事項を定め、市・指定確認検査機関・事業主・建築主及び市民等の責務を明らかにすることにより、住みよいまちづくりの実現に資することを目的に制定された条例

建築物の建築にあたり一定の基準を定めるとともに、宅地開発に先立ち届出や市との事前協議等を行うこととしている。

インスペクション（P. 19・46）

住宅の設計・施工に詳しい建築士などの専門家が、住宅の劣化や不具合の状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に検査するもの

ウェルビーイング（P.27）

身体的、精神的に健康な状態であるだけでなく、社会的、経済的に良好で満たされている状態にあることを意味する概念

エリアマネジメント（P.15・23）

特定のエリアを単位に、住民・事業主・地権者等が主体となり、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための取組み

活動の内容は、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、多岐にわたる。

【か行】

ケアハウス（P.28）

軽費老人ホームの一種で、低額な料金で食事や日常生活の必要なサービスを提供することにより、入居者が安定して生活できるようにすることを目指した施設

景観行政団体（P.5）

景観法に基づき景観計画の策定や景観形成に関する施策を実施する地方公共団体であり、都道府県、政令指定都市、中核市のほか、県と協議し同意を得た市町村を含む。

【さ行】

自主防災会（P.24・30）

防災を目的とした市民の自発的な地域組織で、日ごろから近隣の人々との交流を通じて、災害や人命救助、訓練等地域の防災に関することを考え活発に自主防災活動を行っている。平常時は、防災倉庫の点検や様々な訓練を行い、地区の防災マップづくりや防災まち歩きなどを実施している。災害時は、地域住民の安否確認や避難誘導、救出救助、避難所の開設や炊き出しに携わるなど幅広い活動が考えられており、令和6年度時点で69団体が自主防災会として活動している。

住生活基本法（P.1）

住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国および地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明確にし、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画の策定その他基本となる事項を定めた法律

基本理念として、「現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等」、「良好な居住環境の形成」、「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」、「居住の安定の確保」の４つが掲げられている。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（P.1）

単身世帯の増加、持ち家率の低下などにより、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが更に高まることが想定されている。一方で、賃貸人の中には、孤独死や家賃滞納等入居後の課題への不安を持っている方が多くいる。このため、住宅確保要配慮者に対して、入居の支援を行う居住支援法人などの地域の担い手の協力を得ながら、住宅確保要配慮者が安心して居住できる環境を整備するための法律

住宅セーフティネット（P.1・15）

居住の面で困難な状況に陥った場合の援助や、そのような事態になることを防止する仕組み

シルバーハウジング（P.28・29）

一人暮らしの高齢者、高齢者夫婦世帯等を対象に、高齢者の生活特性に配慮した設計により、緊急通報システム等の設備を備え、生活援助員による福祉サービスを備えた公的賃貸住宅

【た行】

地域福祉計画（P.32）

地域福祉推進の主体である地域住民等の参加を得て、地域生活課題を明らかにするとともに、その解決のために必要となる施策の内容や量、体制等について、庁内関係部局はもとより、多様な関係機関や専門職も含めて協議の上、目標を設定し、計画的に整備していく計画

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（P.1）

現在及び将来の国民の生活の基盤となる良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要となっていることにかんがみ、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するための法律

長期優良住宅とは主に、長期に使用するための構造及び設備、居住環境等への配慮、一定面積以上の住戸面積、維持保全の期間や方法の定め、自然災害への配慮のような要件があり、認定を受けると税制上の優遇等がある。

【は行】

ブランディングエリア（P.23）

JR芦屋駅から阪神芦屋駅にかけて個性的な店舗などが緩やかに集まる地区から旧山邑家住宅に至る芦屋川沿いのエリア

【ま行】

まちづくり協定（P.22）

より住みよい快適なまちにしていくために、地区住民が持つ多種多様な価値観やニーズに対応するために設けられた「芦屋市住みよいまちづくり条例」の規定に基づく制度

【や行】

誘導居住面積水準（P.8）

住生活基本法に基づき、国が設定した住宅における世帯人数別の望ましい居住面積の目安

ユニバーサルデザイン（P.28）

年齢、性別、障がいの有無や人種などにかかわらず、誰もが利用しやすく、暮らしやすい社会となるように製品やサービス、環境をデザインする考え方

【ら行】

ライフステージ（P.1・18）

人間の一生において節目となる出来事(出生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職等)によって区分される生活環境の段階のことをいう。

ライフスタイル（P.1・18）

衣・食・住に関する選択の結果という単なる生活様式・行動様式だけでなく、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方・アイデンティティーなども含まれる。

資料２　市営住宅等一覧表

No	住宅の名称	分類	棟数	戸数	竣工時期	階数	備考
1	楠町	一般	1	42	平成 9 年	5 階	震災復興
2	大東町 4 番	一般	1	20	平成 9 年	5 階	震災復興
3	大東町 5 番	一般	1	31	平成 9 年	5 階	震災復興
4	大東町 11 番	一般	1	30	平成 9 年	5 階	震災復興
5	大東町 14 番	一般	1	90	平成 9 年	5 階	震災復興
6	大東町 15 番	一般	9	27	平成 3～6 年	3 階	
7	大東町 16 番	一般	5	82	平成 1～3 年	3～4 階	
8	大東町 17 番	一般	3	69	平成 4～5 年	3～5 階	
9	翠ケ丘町 5 番	一般	1	35	平成 27 年	4 階	
10	翠ケ丘町 23 番	一般	1	20	平成 8 年	5 階	震災復興
11	南芦屋浜団地	一般	6	400	平成 10 年	9～12 階	震災復興
12	宮塚町 2 番	一般	1	20	平成 8 年	4 階	震災復興
13	高浜町 1 番	一般	4	350	平成 30 年	5 階	
14	上宮川町	改良	6	217	昭和 61～平成 5 年	4～9 階	
15	若宮町	改良	6	92	平成 10～13 年	2～5 階	
16	大原町	従前	1	30	平成 5 年	12 階	ﾗ･ﾓｰﾙ芦屋(102 戸)のうち 30 戸を市が所有
17	精道町	従前	1	16	平成 9 年	5 階	
18	津知町	従前	1	25	平成 12 年	4 階	
19	清水町	従前	1	20	平成 12 年	3 階	

資料３　住生活基本計画策定委員会及び推進本部の設置要綱

■ 芦屋市住生活基本計画策定委員会 設置要綱

（設置）

第１条　芦屋市住生活基本計画（以下「住生活基本計画」という。）を策定するため、芦屋市住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第２条　委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

(1)　住生活基本計画の策定等に関すること。

(2)　その他設置目的の達成のため必要な事項に関すること。

（組織）

第３条　委員会は、委員１０人以内で組織する。

２　委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1)　学識経験者

(2)　関係団体の代表者等

(3)　市民

(4)　市職員及び関係行政機関の職員

(5)　前各号に掲げる者のほか、市長が特に必要と認める者

（任期）

第４条　委員の任期は、委嘱又は任命の日から計画の策定の日までとする。

２　補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（委員長及び副委員長）

第５条　委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定める。

２　委員長は会務を総理し、委員会を代表する。

３　副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第６条　委員会の会議は、委員長が招集する。

２　委員会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

３　委員長が必要と認めたときは、会議に委員以外の者を出席させて意見等を聴くことができる。

（庶務）

第７条　委員会の庶務は、住宅政策に関する事務を所管する課において行う。

（補則）

第８条　この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附　則

この要綱は、令和６年４月１日から施行する。

■ 芦屋市住生活基本計画推進本部 設置要綱

（設置）

第１条　芦屋市住生活基本計画（以下「住生活基本計画」という。）を策定し、住宅施策を総合的に推進するため、芦屋市住生活基本計画推進本部（以下「推進本部」という。）を設置する。

（所掌事務）

第２条　推進本部は、次に掲げる事務を所掌する。

(1)　住生活基本計画の策定及び総合的な推進に関すること。

(2)　住生活基本計画に関する関係部局の総合調整に関すること。

(3)　前２号に掲げるもののほか、目的を達成するための必要な事項に関すること。

（組織）

第３条　推進本部は、本部長、副本部長及び本部員をもって組織する。

２　本部長は、市長をもって充て、副本部長は、副市長をもって充てる。

３　本部員は、別表第１に掲げる者をもって充てる。

（会議）

第４条　推進本部の会議は、本部長が必要に応じて招集する。

２　本部長は、会務を総理し、推進本部を代表する。

３　本部長に事故あるとき、又は本部長が欠けたときは、副本部長がその職務を代理する。

（幹事会）

第５条　推進本部は、その所掌事務に関する具体的な施策を検討するため、幹事会を置く。

２　幹事会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

３　委員長は、都市政策部長をもって充て、副委員長は、都市政策部参事（都市基盤担当部長）をもって充てる。

４　委員長は、幹事会を代表する。

５　委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときは、副委員長がその職務を代理する。

６　委員は、別表第２に掲げる者をもって充てる。

７　委員長が必要と認めるときは、幹事会に委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

（庶務）

第６条　推進本部の庶務は、住宅政策に関する事務を所管する課において行う。

（補則）

第７条　この要綱に定めるもののほか、推進本部の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附　則

この要綱は，令和６年１０月１日から施行する。

別表第１（第３条関係）

教育長
技監
企画部長
総務部長
市民生活部長
こども福祉部長
こども福祉部参事（こども家庭担当部長）
都市政策部長
都市政策部参事（都市基盤担当部長）
教育委員会教育部参事（学校教育担当部長）

別表第２（第５条関係）

企画部市長公室政策推進課長
企画部市長公室主幹（総合計画担当課長）
企画部市長公室市民参画・協働推進課長
総務部財務室財政課長
市民生活部市民室人権・男女共生課長
市民生活部環境・経済室環境課長
こども福祉部福祉室地域福祉課長
こども福祉部福祉室主幹（地域共生推進担当課長）
こども福祉部福祉室生活援護課長
こども福祉部福祉室障がい福祉課長
こども福祉部福祉室高齢介護課長
こども福祉部福祉室主幹（高齢者施策担当課長）
こども福祉部こども家庭室こども政策課長
都市政策部都市戦略室都市政策課長
都市政策部都市戦略室まちづくり課長
都市政策部都市戦略室建築課長
都市政策部都市基盤室主幹（維持施設担当課長）
都市政策部都市基盤室防災安全課長
都市政策部都市基盤室主幹（地域防災担当課長）
教育委員会教育部学校教育室学校教育課長

資料４　住生活基本計画策定委員会及び推進本部の委員名簿

■芦屋市住生活基本計画策定委員会 委員名簿

区分	所属・役職	氏　名
学識経験者	大手前短期大学 ライフデザイン総合学科 教授	◎ 藤本　幹也
	武庫川女子大学 生活環境学部 生活環境学科 准教授	○ 伊丹　康二
関係団体代表	芦屋市民生児童委員協議会	藤田　尚孝
	兵庫県住宅供給公社 住宅管理部長	坂本　知仁
	（一社）兵庫県宅地建物取引業協会　芦屋・西宮支部　副支部長	渡部　健一
	（公財）マンション管理センター大阪支部 支部長	西田　俊一
市民	市民委員	増岡　久美子
行政関係者	芦屋市都市政策部長	島津　久夫

◎委員長　○副委員長

事務局

所属		役職名	氏　名
都市政策部 都市戦略室	建築住宅課	課長	尾髙　尚純
	住宅政策係	係長	濵砂　陸人
	住宅政策係	課員	西川　久美子
	建築指導係	課員	髙江　俊行

■芦屋市住生活基本計画推進本部会議 本部員名簿

職務	役職	氏名
本部長	市長	髙島　崚輔
副本部長	副市長	御手洗　裕己
本部員	教育長	野村　大祐
本部員	技監	河野　昌平
本部員	企画部長	柏原　由紀
本部員	総務部長	岡崎　哲也
本部員	市民生活部長	大上　勉
本部員	こども福祉部長	山田　弥生
本部員	こども福祉部参事（こども家庭担当部長）	茶嶋　奈美
本部員	都市政策部長	島津　久夫
本部員	都市政策部参事（都市基盤担当部長）	足立　覚
本部員	教育委員会教育部参事（学校教育担当部長）	山本　卓見

■芦屋市住生活基本計画推進本部幹事会 委員名簿

職務	役職	氏名
委員長	都市政策部長	島津　久夫
副委員長	都市政策部参事（都市基盤担当部長）	足立　覚
委員	企画部市長公室政策推進課長	田中　孝之
委員	企画部市長公室主幹（総合計画担当課長）	伊藤　浩一
委員	企画部市長公室市民参画・協働推進課長	小川　智瑞子
委員	総務部財務室財政課長	岩城　吉宏
委員	市民生活部市民室人権・男女共生課長	竹内　浩文
委員	市民生活部環境・経済室環境課長	長良　晶子
委員	こども福祉部福祉室地域福祉課長	岩本　和加子
委員	こども福祉部福祉室主幹（地域共生推進担当課長）	吉川　里香
委員	こども福祉部福祉室生活援護課長	阿南　尚子
委員	こども福祉部福祉室障がい福祉課長	川口　弥良
委員	こども福祉部福祉室高齢介護課長	竹内　典子
委員	こども福祉部福祉室主幹（高齢者施策担当課長）	永田　佳嗣
委員	こども福祉部こども家庭室こども政策課長	三﨑　英誉
委員	都市政策部都市戦略室都市政策課長	柴田　陽子
委員	都市政策部都市戦略室まちづくり課長	谷崎　美穂
委員	都市政策部都市戦略室建築課長	鹿嶋　一彦
委員	都市政策部都市基盤室主幹（維持施設担当課長）	吉泉　里志
委員	都市政策部都市基盤室防災安全課長	岡本　和也
委員	都市政策部都市基盤室主幹（地域防災担当課長）	西川　隆士
委員	教育委員会教育部学校教育室学校教育課長	尾上　昌希

資料５　住生活基本計画策定委員会・幹事会等の開催状況

■ 令和６年度 芦屋市住生活基本計画策定委員会の開催状況

回数	日付	内容
第１回	令和６年 ６月 ３日（月）	・芦屋市の住宅状況 ・住生活基本計画と各個別計画の概要 ・今後の策定スケジュール ・各計画における主な取組の報告 ・市民アンケートの結果報告
第２回	令和６年 ８月 １日（木）	・第１回委員会の振り返り ・住生活基本計画における基本理念と基本目標 ・施策展開の方針と今後想定される具体的な施策案
第３回	令和６年 ９月 13 日（金）	・第２ 回 委員会の振り返り ・第４章「施策展開」及び第５章「重点施策」 ・第６章「マンション管理適正化推進計画」 ・第７章「空家等対策計画」 ・第８章「市営住宅等ストック総合活用計画」
第４回	令和６年 10 月 28 日（月）	・第３ 回 委員会の振り返り ・住生活基本計画（素案）
第５回	令和７年 １月 31 日（金）	・第４回委員会の振り返り ・芦屋市住生活基本計画への市民意見募集結果

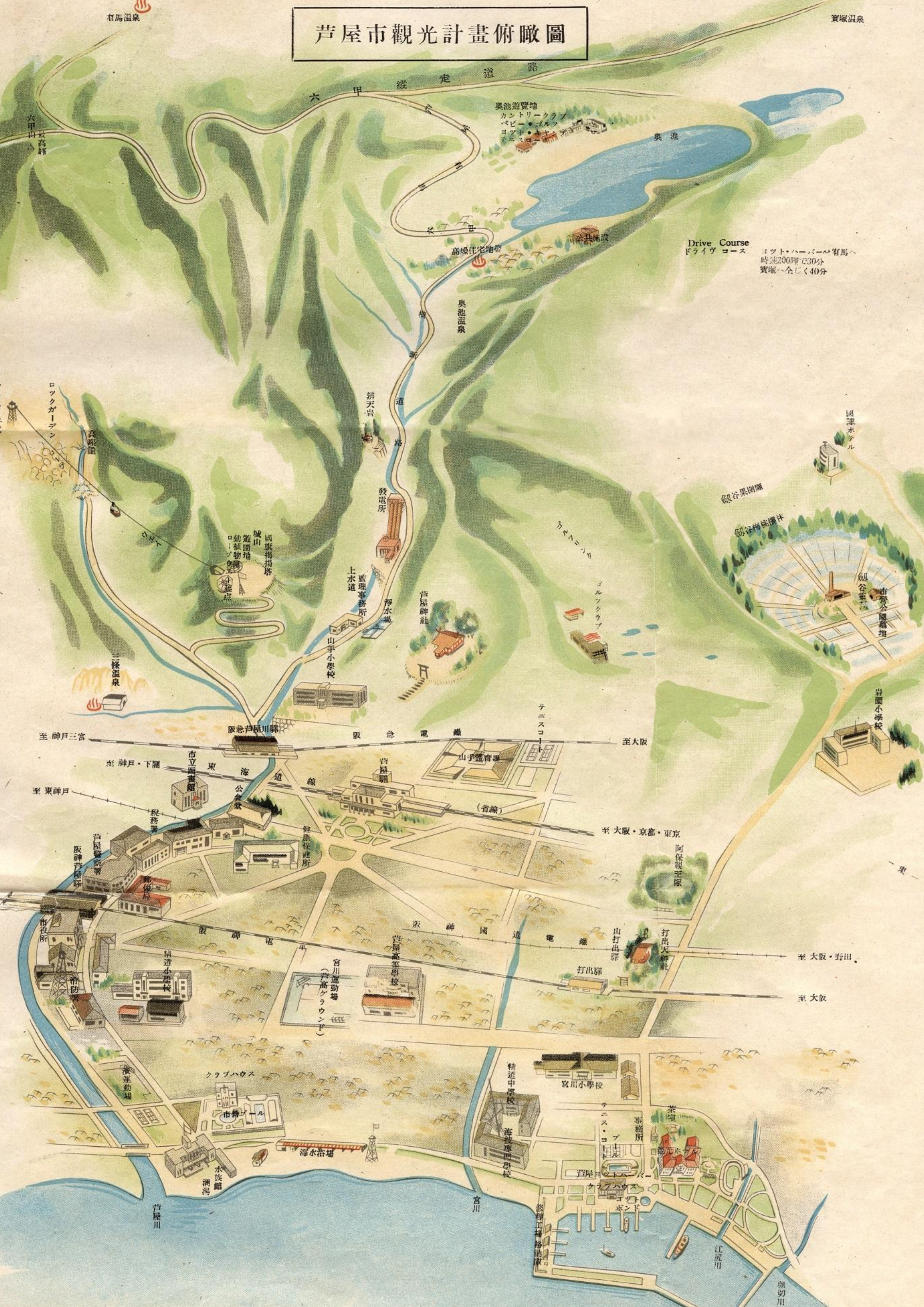
■ 令和６年度 芦屋市住生活基本計画推進本部幹事会の開催状況

回数	日付	内容
第１回	令和６年 11 月 18 日（月）	・芦屋市住生活基本計画（素案）について
第２回	令和７年 ２月　３日（月）	・芦屋市住生活基本計画への市民意見募集結果 について（書面開催）

■ 令和６年度 芦屋市住生活基本計画推進本部会議の開催状況

回数	日付	内容
第１回	令和６年 11 月 20 日（水）	・芦屋市住生活基本計画（素案）について
第２回	令和７年　２月 ５日（水）	・芦屋市住生活基本計画（原案）に係る市民意見 募集の結果について

芦屋市觀光計畫俯瞰圖


有馬温泉
寶塚温泉
六甲縦走道路
六甲山 最高峰
奥池遊覧地
カントリークラブ
ベビー・ゴルフ
奥池
公共施設
高級住宅地帯
Drive Course
ドライヴ コース
ヨツト・ハーバーへ有馬へ
時速200粁で30分
寶塚へ仝じく40分
奥池温泉
辨天岩
ロックガーデン
高座瀧
國旗掲揚塔
城山遊園地
動植物園
發電所
上水道
監理事務所
淨水場
芦屋神社
ゴルフクラブ
國際ホテル
鉄谷霊園
市営公園墓地
三條温泉
山手小學校
岩園小學校
阪急芦屋川驛
至神戸三宮
阪急電鐵
至大阪
テニスコート
山手體育場
至神戸・下関
東海道線
芦屋驛
(省線)
至東神戸
市立圖書館
公會堂
税務署
芦屋警察署
阪神芦屋驛
郵便局
健康保健所
至大阪・京都・東京
阿保親王塚
市役所
阪神電車
阪神國道電鐵
打出驛
打出天神社
至大阪・野田
至大阪
精道小學校
消防署
宮川運動場
(芦高グラウンド)
芦屋高等女學校
宮川小學校
精道中學校
海技専門學校
浜運動場
クラブハウス
市営プール
海水浴場
水族館
潮湯
芦屋川
宮川
茶室
事務所
芦屋ヨットハーバー
クラブハウス
修理工場格納庫
江尻川