

第1章 計画の概要

第2章 特色と課題

第3章 基本理念と目標

第4章 施策展開

第5章 具体的施策

目的

・「世界で一番住み続けた街、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計画として策定

計画期間

令和 7 年度～令和 17 年度

位置づけ

上位計画

・住生活基本計画
[全国計画]

・兵庫県住生活基本計画

・第 5 次芦屋市総合計画
など

芦屋市住生活基本計画

・市営住宅等ストック
総合活用計画

・空き家等対策計画

・マンション管理適正化
推進計画

関連計画

・芦屋市創生総合戦略

・芦屋市人口ビジョン

・芦屋市都市計画
マスタープラン

・兵庫県マンション
管理適正化推進計画
など

住まい

品質

形式

空き家

・長期優良住宅の認定件数・割合が高く、誘導居住面積水準以上の世帯割合が高い

・マンション居住者が約 65％であり、全国や阪神間と比較して非常に高い割合（分譲：36％、賃貸：28％）

・戸建て空き家は増加
課題のある空き家はわずかしかない

・賃貸マンションの空き家は約 3,000 戸
ストックの有効活用が必要

住環境

魅力

課題

・住みよい住環境

- ・豊かな自然環境
- ・まちなみ等の景観の美しさ
- ・通勤・通学の利便性
- ・治安の良さ、犯罪の少なさ
- ・地域イメージの良さ

・高経年分譲マンションやニュータウンの居住者の高齢化

・物価の高さ

- ・若年・子育て世帯向け住宅供給・支援の機運の高まり
- ・手の届かない住宅地のイメージ解消

暮らし

自然災害への備え

セーフティネット

・激甚・頻発化による自然災害リスクの拡大（洪水、津波、高潮、土砂災害の危険性）

・耐震化率は向上しているが、マンションの耐震診断や改修工事の補助実績は少なく楽観視できない

・市営住宅の管理戸数は、阪神・淡路大震災を機に急増している

・市営住宅の集約事業を行ったが、未だに震災前を大きく上回る管理戸数となっている

【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

基本目標 1【住まい】

芦屋らしくゆとりのある
上質な住まいづくり

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

継続

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

継続

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

継続

継続

継続

③ 多様な選択が可能な住まいづくり推進

継続

継続

継続

④ 総合的な住宅相談窓口の利活用の促進

継続

継続

継続

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

新規

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

基本目標 2【住環境】

快適かつ豊かで魅力的な
住環境づくり

芦屋の歴史・文化的価値
や良好な住環境を保全・育
成し、若年・子育て世帯に
も魅力的で快適な住環境を
目指します

継続

① 芦屋らしい景観形成等のルールによる良好な住環境の保全・育成

継続

② 地域主体によるまちづくりルール作りの取り組みやルールの運用に関する支援

新規

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

拡充

④ 若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備

継続

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

新規

⑥ 高経年マンションやニュータウン再生への課題認識の共有と支援

新規

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

新規

⑧ 持続可能な未来を見据えた都市づくり

基本目標 3【暮らし】

こどもから高齢者まで
安全で安心な暮らしづくり

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

継続

① 誰もが住み慣れたまちで生活ができる環境の整備

継続

② 市営住宅等の有効活用と管理戸数の最適化の検討

継続

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

継続

④ 住宅の耐震化の支援

継続

継続

⑤ 防犯に配慮した住宅供給とまちなみの防犯力の向上

新規

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

想定される具体的な施策

重点的に取り組むべき
新たな取り組み案

1 住宅都市としての魅力の向上

1) 緑豊かな景観形成を意識した施策の展開

2) 緑豊かな景観形成の維持保全

3) 既存の歴史的・文化的建築物の有効活用によるまちづくり

4) 多様な主体と連携した住宅施策の展開

2 良質な住宅ストックの継承

1) 良質な住宅ストックの活用支援と流通促進

2) 良質な住宅ストックの維持保全に関する意識の醸成

3) マンションの管理状況の事前把握とその情報の有効活用

4) マンションの適正管理の推進に関する意識の醸成

3 その他

1) ライフステージに応じて選択できる住宅ストックの準備

2) 若者・子育て世帯を意識した住宅施策

3) 良好な住環境の構築と地域コミュニティの連携