

# 平成29年度 第5回芦屋市住宅マスタープラン策定委員会 次第

日時 平成30年2月7日（水）  
午前10時～  
場所 市役所東館3階大会議室

1 開会

2 議案

(1) 芦屋市住宅マスタープラン（原案）に係る市民意見募集結果について

3 その他

4 閉会

以 上

## 【配布資料】

資料①芦屋市住宅マスタープラン（原案）に係る市民意見募集結果  
資料②芦屋市住宅マスタープラン

## 芦屋市住宅マスタープラン(原案)に係る市民意見募集の結果

### 1 募集期間

平成29年12月17日(日)～平成30年1月26日(金)

### 2 提出件数

3人 14件

### 3 提出方法

電子メール：2人 4件

持 参：0人 0件

郵 送：0人 0件

F A X：1人 10件

### 4 意見内容

内 容	該当箇所	件 数
市民憲章		2
第1章 計画の概要	P1～P5	6
第2章 住生活を取り巻く状況	P6～P17	3
その他意見		3
合 計		14

### 5 取扱区分

区 分	件 数
A (意見を反映)	0
B (実施にあたり考慮)	0
C (原案に考慮済み)	5
D (説明・回答)	9
合 計	14

以上

# 芦屋市住宅マスタープラン(原案)に係る市民意見募集(報告)

《資料①-2》

- 1 募集期間:平成29年12月17日(日)～平成30年1月26日(金)
- 2 提出件数: 3人 14件 (メール 2件 , FAX 1件)
- 3 意見の要旨及び市の考え方

取扱区分:A(意見を反映) 0件, B(実施にあたり考慮) 0件, C(原案に考慮済み) 5件, D(説明・回答) 9件

No.	該当箇所	市民からの意見(概要)	取扱区	市の考え方
1	-	芦屋市には民宿が必要です。	D	<p>民宿の必要性については、本プランにおける課題には当たらないと考えております。本プランは住まい・まちづくりに係る課題を整理した上で、魅力あふれる住宅都市の実現に向けた新たな目標の設定や施策の再構築を行うものです。</p> <p>なお、民宿と類似の案件である民泊は、本市全域を景観地区である特性からみて、積極的に推進していく考えはありません。</p>
2	第2章 住生活を取り巻く環境 P7	<p>住宅事情の項目では、この5年間で総住宅数、居住世帯数いずれも確実に増えているとデータが示されています。また、空き家が増加してくるということも課題6で記されています。空き家問題は、日本全体の問題として非常に大きなものがあると考えますが、この計画ではそれらの認識が甘いのではないのでしょうか。総住宅数はこの5年間で5.9%増加していますが、居住世帯ありの住宅は2.5%しか増えていません。さらに、将来推計人口は減る予測の中で空き家が増えていることに対して住宅マスタープランとして住宅建設を抑制的にしていくことが必要ではないのでしょうか。</p> <p>不動産をめぐる法律や制度などが「経済成長」を前提につくられており、人口減少・経済縮小というこれからの時代にマッチする方向へとかじ取りを変えないと芦屋の町の住みやすい町としてのブランドを維持できないと考えます。</p>	C	<p>空家の増加については、環境面等において課題が生じると認識しており、基本施策10に記述のとおり、適切な維持管理の支援及び中古住宅の流通の促進を図っていくこととしています。</p> <p>なお、基本施策1に記述のとおり本市の条例等に基づき、無秩序な開発を防ぎ、良好な住環境の維持と保全及び育成に努めてまいります。</p>
3	-	市営住宅に単身の若者入居を認めることを求めます。非正規雇用が4割にもなり、若者の半分は非正規雇用です。食べることを切りつめても結婚できない、子どもをもてない若者がたくさんいます。芦屋の若者も例外ではありません。日本の高い家賃は異常です。安い家賃の公営住宅に入居できるように、また公営住宅を増やすことが必要です。	C	<p>単身の若者世帯の市営住宅への入居については、入居希望者登録資格の年齢制限を撤廃することとなるため、現在の市営住宅への応募状況からみて、高齢者及び障がいのある方の入居が困難になることから現在のところ、考えておりません。</p> <p>なお、若者・子育て世帯への支援策の検討は、基本施策6に記述のとおり、若者・子育て世帯の定住を促進するための施策として、民間住宅ストックを活用するなど、様々な視点から検討してまいります。</p>

No.	該当箇所	市民からの意見(概要)	取扱区	市の考え方
4	-	民間住宅への家賃補助制度創設を、住宅マスタープランとして掲げることを求めます。空き家が増えてきていますので、空き家の有効利用を図るうえで、親から経済的に自立し、パートナーをつくり、子どもをもつというライフステージにある若者には、特に欠かせない施策だと考えます。また、市営住宅が足りないもて住宅困窮者対策としても重要です。	D	民間住宅への家賃補助制度の創設による対策は現在のところ考えておりませんが、空家に対する施策としては、基本施策10に記述のとおり、中古住宅の流通促進を図ります。また、若者・子育て世代への支援策の検討はNo.3の回答のとおりです。 なお、平成28年3月に「安全安心で良好な住宅地としての魅力を高め、継承する」、「若い世代の子育ての希望をかなえる」の2つの基本目標を掲げた「芦屋市創生総合戦略」を策定し、この戦略により、良好な住宅ストック形成への対策を進めているところとあります。
5	市民憲章	芦屋市民憲章は義務ばかりでいいんですか。権利はどうなっているんでしょうか。これで芦屋市はよくなっていくんでしょうか。	D	芦屋市民憲章は国際文化住宅都市の市民である誇りをもって、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を定めたもので、表現及び趣旨にご理解いただきますようお願いいたします。
6	市民憲章	憲章の中に「国際文化住宅都市」という言葉がありますが、何か具体的な実態はあるのでしょうか。 空疎で高慢な言葉のように思えます。止めたなら、どうですか。	D	本市のみに適用される「芦屋国際文化住宅都市建設法」に基づき、本市の住宅施策では、将来像として「国際文化住宅都市」を掲げてきました。このように本市だけに適用される特別法があるということは、まちの個性として欠かせないものであると考えております。
7	第1章 計画の概要	P1,2 P1, 2で、このマスタープランができた経過が書かれていますが、国→県→市の流れの中で、できたように見えます、だとすれば、芦屋市が芦屋市独自で考えたというより、国、県の意向が強いのでしょうか。ほんとに、このようなことでいいのでしょうか。	C	国・県の計画を踏まえつつ、「第4次芦屋市総合計画」における本市の将来像や「芦屋市住まいのアンケート調査」（平成28年度実施）の結果等に基づき、本市独自の3つの理念を掲げ本プランを作成しております。
8	第1章 計画の概要	P3 何故、いきなり「人口」なのでしょう。人口が政策決定に1番大切な要素なのですか。人口とは人間の数、即ち量の問題ですが、大切なのはその質、即ち一人一人市民の生き方、思いではないのでしょうか。量が質を決定するとお考えでしょうか。	D	人口減少や少子高齢化の急速な進展については、国が各種データで示しているとおります。今後、本市が様々な住宅政策を検討・実施するにあたって、人口減少の問題は避けることができない課題であると考えております。
9	第2章 住生活を取り巻く環境	P3 P3「図3」では、芦屋市付近3市神戸2区の震災後の人口の変化を表していますが、尼崎市のみが回復していないように見えますが、その理由は何ですか。追求する価値はあると思います。	D	本プランは本市における特色・課題を検討したうえで、今後の住宅施策の方向性を定めるものであるため、人口変化の要因の把握まではしておりませんが、少子高齢化による人口減少は、本市におきましてもその対策が重要であると考えております。 なお、他市区の人口減少の要因については様々であると考えています。

No.	該当箇所	市民からの意見(概要)	取扱区	市の考え方
10	第2章 住生活を取り巻く環境	P4	P4「図3」右端のH27の値は-180ではありませんか。( -98は間違っていますか)	D ご指摘のとおりです。修正いたします。
11	第2章 住生活を取り巻く環境	P4	P4「図4」社会増減(転出, 転入)の右端H27は統計上はじめてマイナスになっているが, 考えられる理由は何ですか。	D 総務省統計局が公表した「住民基本台帳人口移動報告(平成29年結果)」において, 東京圏では22年連続の転入超過が生じている一方, 大阪圏では5年連続の転出超過が生じているという状況が示されております。そのため, 平成27年度においては東京一極集中の傾向が本市においても表れたことも一つの原因と考えています。
12	第2章 住生活を取り巻く環境	P5	P5[高齢化率の推移]ですが, 原因は少子化ではないでしょうか。何故, 少子化傾向が止まらないのでしょうか。全国的傾向とは言え, 芦屋市での原因は何でしょうか。そして, その対策はいかがなものか発表してほしい。	C 高齢化率の上昇について, 本市独自の要因は無いと考えておりますが, 医療等の進歩により高齢者の平均寿命が伸びたこと, また, 団塊の世代が65歳以上へ推移していることが主な要因と考えており, 少子化だけではないと考えております。 なお, 少子化対策としては基本施策6に記述のとおり, 若者・子育て世帯の移住や定住を促進していきたいと考えております。
13	第2章 住生活を取り巻く環境	P7	P7[2-2住宅事情]ですが, ここでは芦屋市の住宅戸数が種類別に出されていますが, 数は足りているように見えますが, マンション建設があちこちあり, これ以上必要なんでしょうか。少子化傾向が続くと予想されているなかで, どうなんでしょうか。マンション建設予定地を芦屋市が先買いで, 公共的な建物を造ってほしい。まだまだ公共的施設は不足しています。特に, 北部地区です。	D マンション建設の対策についてはNo.2の回答のとおりです。 本市の公共施設の状況については「公共施設等総合管理計画」にも記載のとおり, 近隣自治体に比べて市民一人当たりの公共施設延床面積は平均的なものとなっています。 なお, 保有量については, 人口動向等を検討し, 最適化を図っていくこととしております。
14	第2章 住生活を取り巻く環境	P10	P10[市営住宅]ですが, 住むとこなくして生きていけないですから, 何人にとっても住宅は必要不可欠です。そこで, 芦屋市は安価で, 質の良い住宅を提供する義務があると思います。量も十分に提供してほしいです。また, 場所も浜のほうに集約しようとしていますが, 今まで通りいろいろな場所にあるほうがいいでしょう。少子化対策にもなるのではないかと思います。	C 基本施策12に記述のとおり, 住宅に困窮する市民については, 適切に住宅を供給できるように, 市営住宅では「芦屋市営住宅等ストック活用計画」に基づき, 既存の市営住宅等の適切な維持・管理に努めてまいります。



# 芦屋市住宅マスタープラン

2018年 ▶ 2027年

## 基本理念

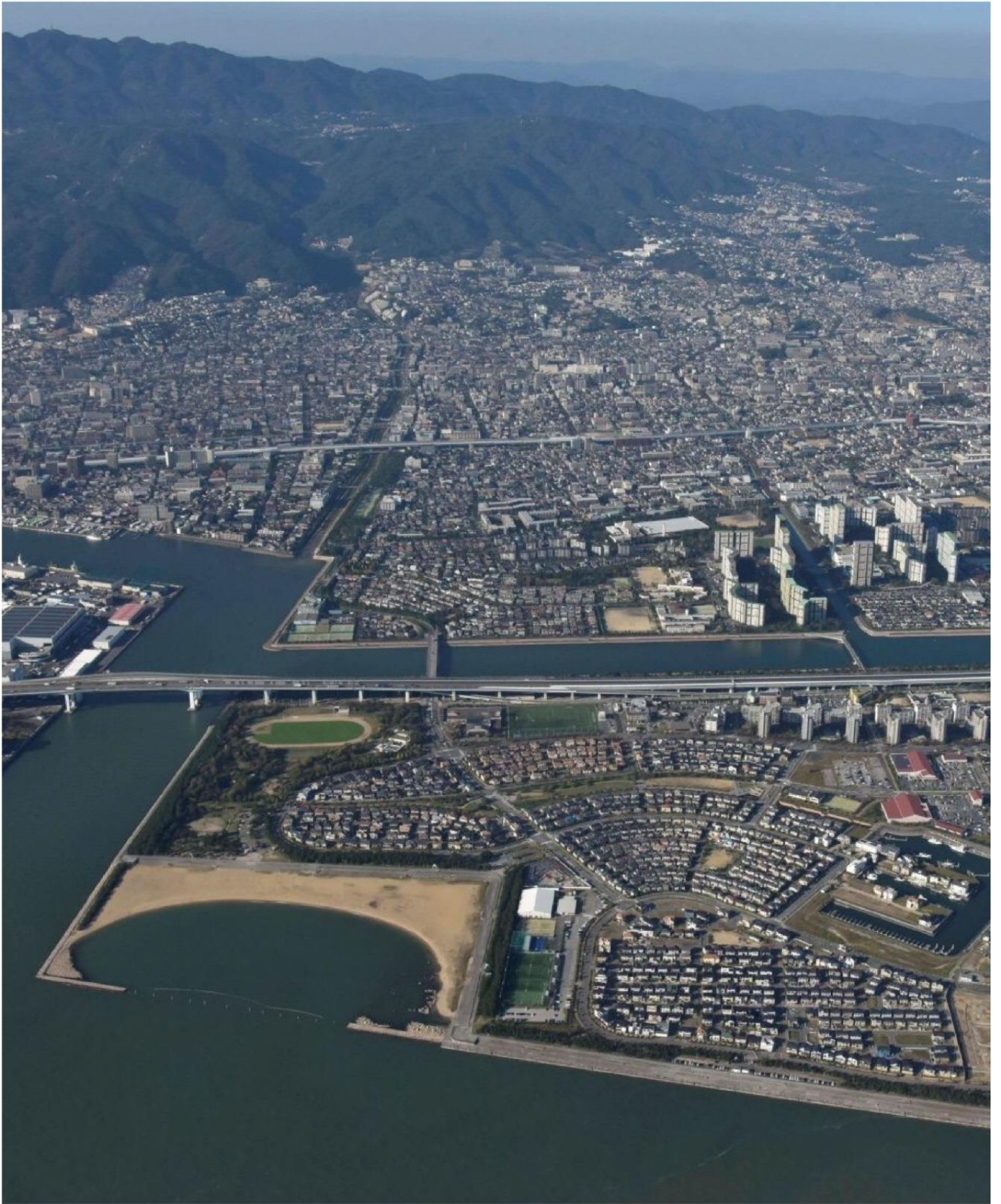
住むことに誇りを持てる上質なまち

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



芦屋市



## ごあいさつ

芦屋市では、住生活を取り巻く様々な情勢の変化に対応し、市民の安心で豊かな生活の実現を目的に平成20年3月に「芦屋市住宅マスタープラン」を策定し、住まいや住まい方に関する様々な施策を実施してきました。



この間には、全国的にも本格的な少子高齢化や人口減少がより進行しています。また、貧困問題が顕在化したり、空家問題が深刻化したりするなど新たな課題が発生し、住まいや住まい方に関する環境が大きく変化してきています。

本市においてもそのような社会情勢の変化に対応した施策を展開するために、前計画の課題と反省を活かすとともに住まいや住環境を取り巻く状況の整理や課題の抽出を行い、今後の10年を計画期間とする新たな「芦屋市住宅マスタープラン」を策定しました。

これまでに培ってきた住宅都市としての魅力の維持や向上、その発信を通じて、本市が将来にわたっても魅力あるまちとして選ばれ、そして愛され続ける住環境を実現することを目指していきます。

これらの施策の実施に際しては、市民の皆さまや事業者の方など住生活にかかわる様々な関係者の方々との横断的な協働・協力関係の構築が必要不可欠であるため、本プランに関するなお一層のご理解を賜り、魅力あるまち「芦屋」の実現に向けてご協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、本プランの策定にあたりまして、多大なご尽力を賜りました芦屋市住宅マスタープラン策定委員の皆さま、パブリックコメントの場を通じて貴重なご意見やご協力をいただきました市民の皆さまや各関係団体の皆さま方に心から感謝申し上げます。

平成 30 年 3 月

芦屋市長 山中 健





# 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 .....	2
1-1 背景と目的 .....	2
1-2 計画の期間 .....	3
1-3 「芦屋市住宅マスタープラン」の位置づけ .....	3
第2章 住生活を取り巻く状況 .....	6
2-1 人口 .....	6
2-2 住宅事情 .....	10
2-3 住まいに対する市民の意識 .....	14
第3章 本市の特色と課題 .....	18
3-1 特色と課題 .....	18
第4章 住生活の基本理念と目標 .....	24
4-1 基本理念 .....	24
4-2 施策の展開 .....	26
4-3 目標と基本施策の体系 .....	28
第5章 具体的な施策展開 .....	32
5-1 基本施策 .....	32
第6章 その他 .....	46
6-1 用語集 .....	46
6-2 市営住宅等一覧表 .....	48
6-3 芦屋市策定委員会設置要綱 .....	49
6-4 芦屋市住宅マスタープラン評価・検証委員会 .....	50
6-5 芦屋市住宅マスタープラン策定委員会（委員名簿） .....	51
6-6 委員会・幹事会の開催状況 .....	52
6-7 芦屋市住まいに関するアンケート調査の概要 .....	53





# 第1章 計画の概要

## 第1章 計画の概要

### 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、昭和26年の「芦屋国際文化住宅都市建設法」公布以来、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、住宅の老朽化や空家問題への対策、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いきます。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。

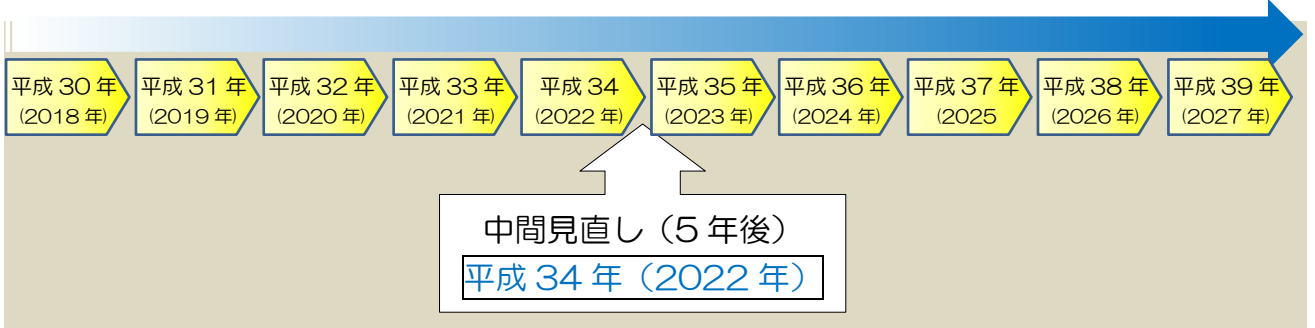
国においては、平成18年6月に「住生活基本法」が制定され、住宅の「量から質」への住宅施策の転換が図られました。また、平成21年5月には「高齢者の居住の安定に関する法律」、同年6月には「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されるなど、高齢者の住まいを確保するための取組みや長期優良住宅の普及を促進することが求められるようになりました。

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。

以上のような国や県の動向を踏まえつつ、本市における住まいに関する現在の課題を抽出・整理したうえで、今後の住宅施策を効果的に展開するために、平成30年3月「芦屋市住宅マスタープラン」（以下、本プラン）を策定し、より魅力的な住まいづくりに取り組んでまいります。

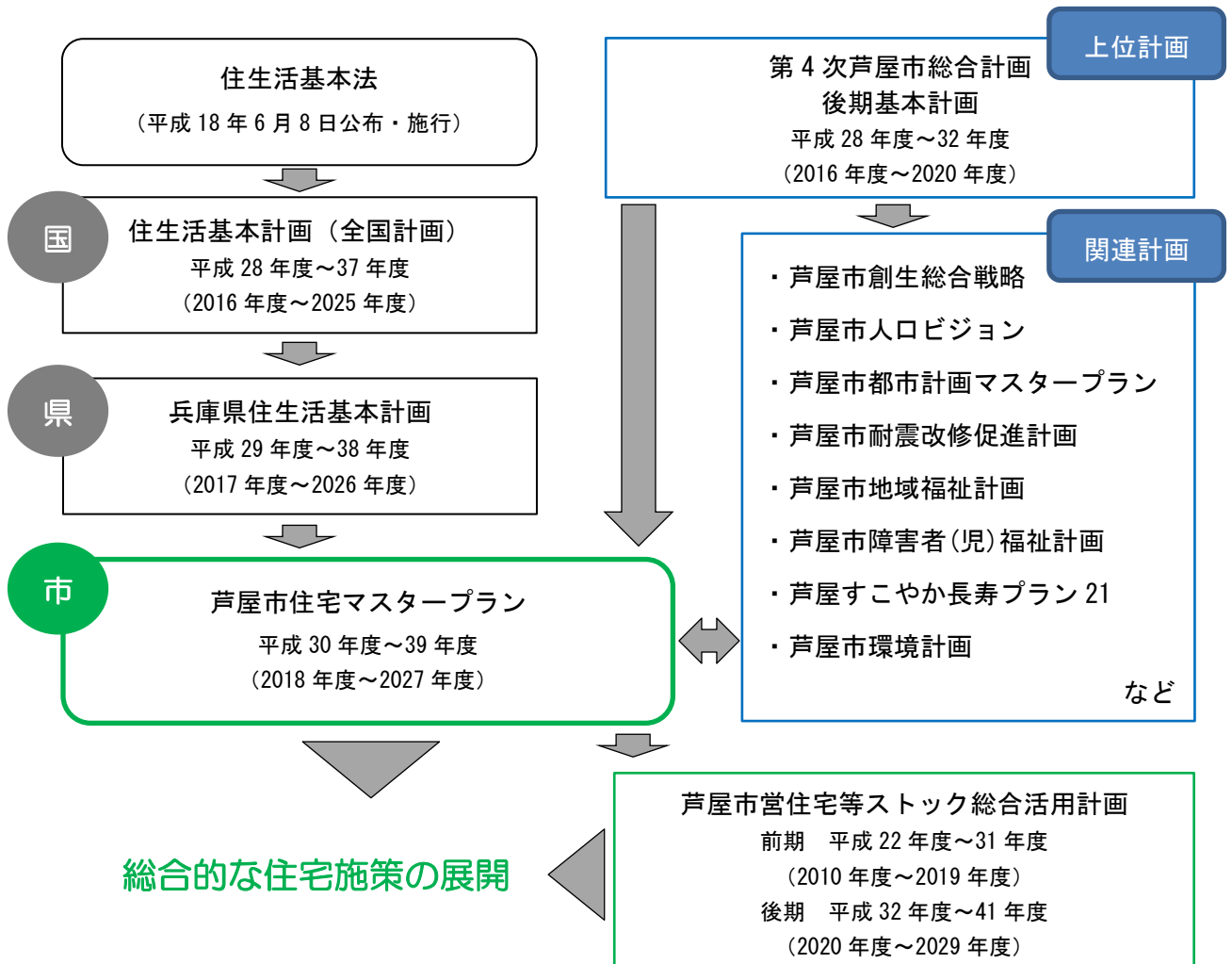
## 1-2 計画の期間

計画期間は、平成30年（2018年）度から平成39年（2027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年後の2022年度をめぐりに中間見直しを予定しています。



## 1-3 「芦屋市住宅マスタープラン」の位置づけ

本プランは、下記のとおり第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。







## 第2章 住生活を取り巻く状況



## 第2章 住生活を取り巻く状況

### 2-1 人口

#### ① 人口増減の推移

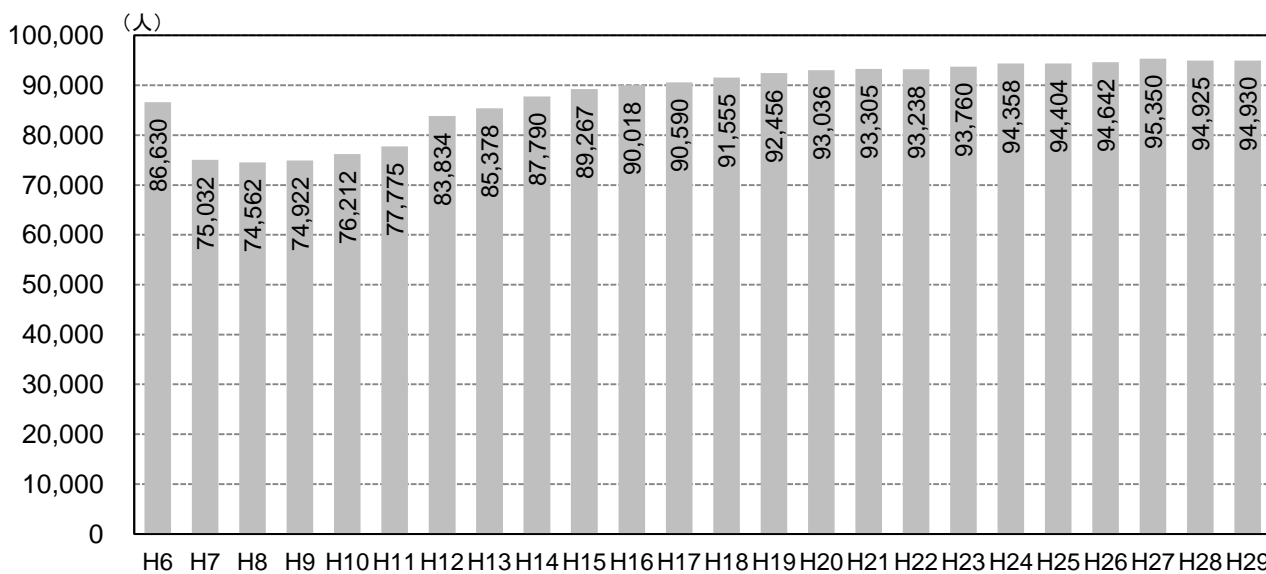
本市の人口は、震災の影響で激減した後、平成14年には震災前の人口水準を回復し、その後平成27年まで人口の増加が続いていましたが、それ以降は横ばいで推移しています。

【図1】

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

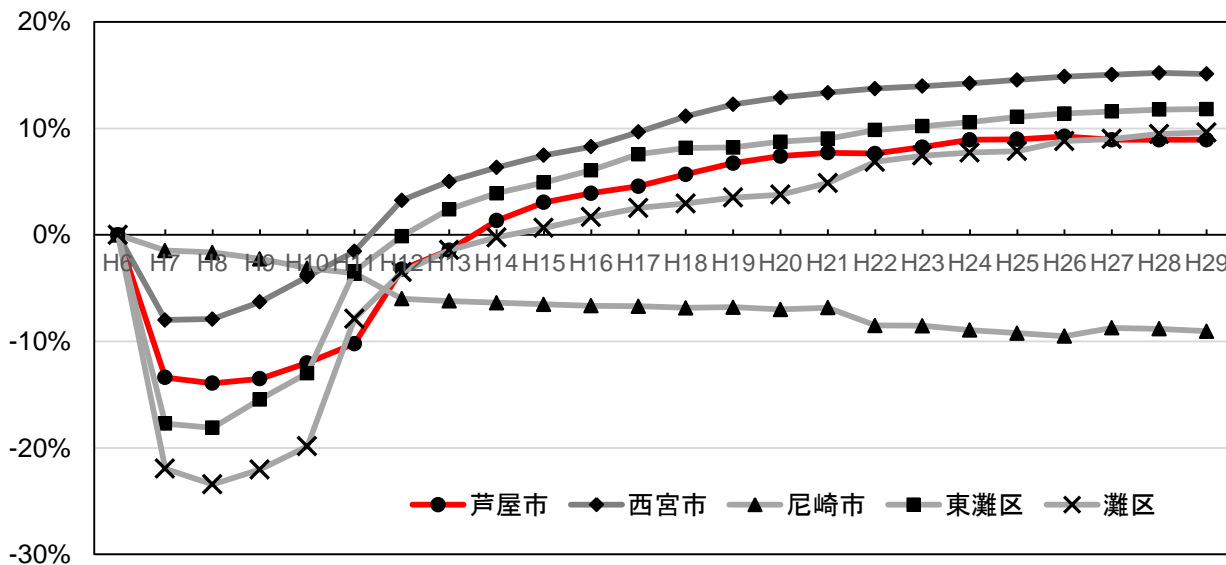
【図2】

【図1】 人口の推移



資料：住民基本台帳

【図2】 人口の推移（他都市との比較）



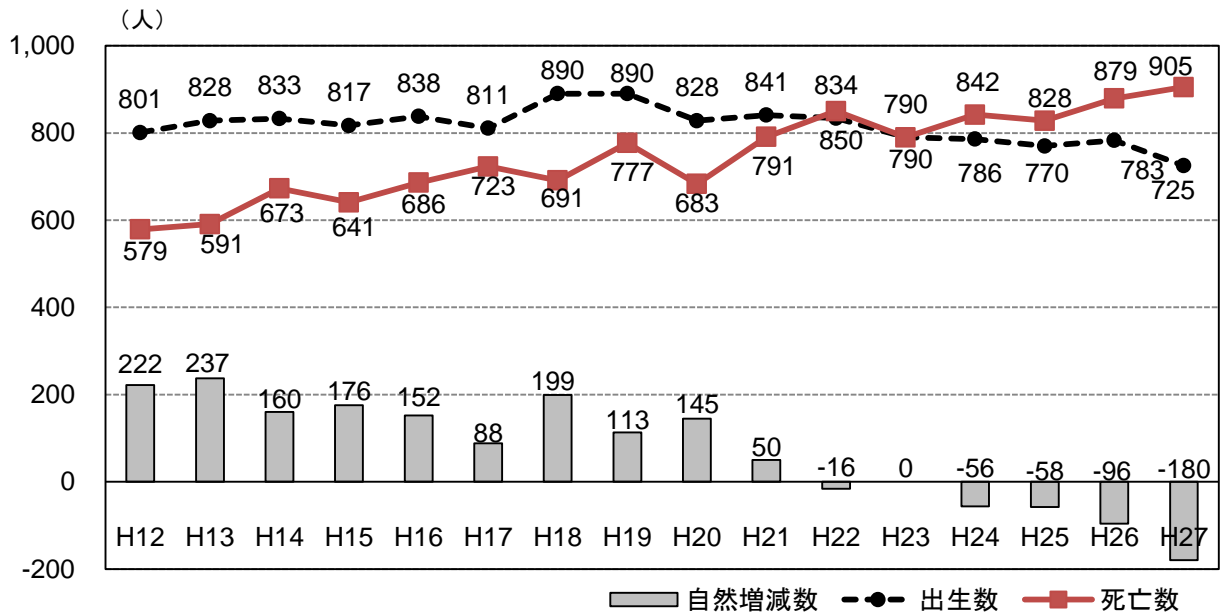
資料：各市統計資料

## 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】

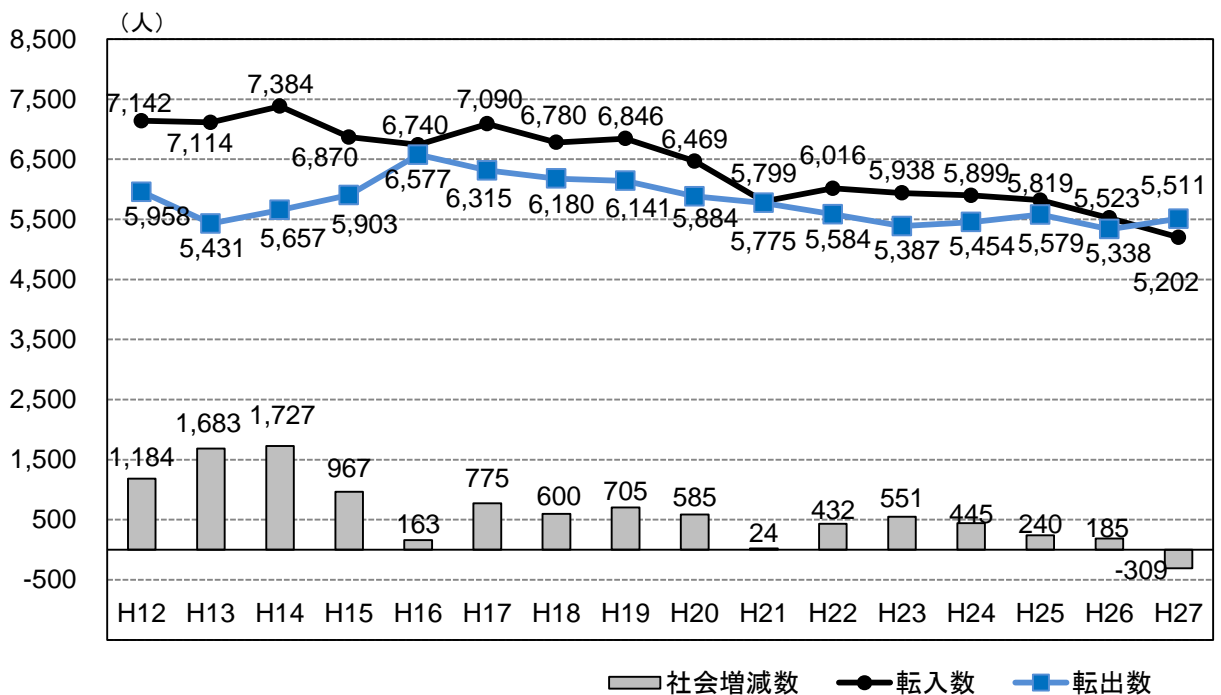
社会増減について転出入の状況を見ると、転出より転入が多い状況で推移しています。平成14年までは社会増が1,000人を超えています。平成16年以降は変動はあるものの、社会増が小さくなる傾向にあります。【図4】

【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）

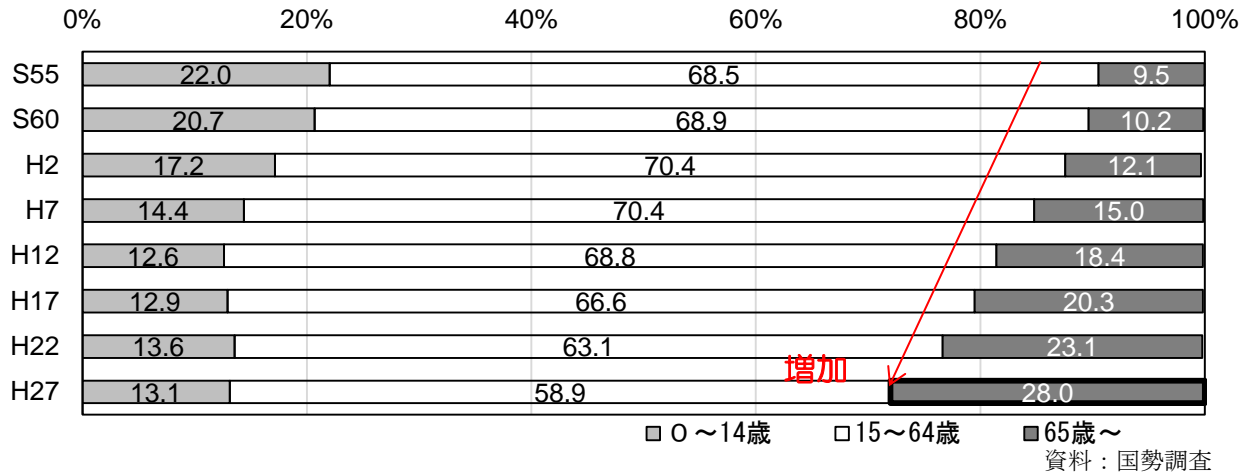


資料：芦屋市統計書

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27年（28.0%）とで比較すると18.5ポイント高くなっており、高齢化が進行しています。【図5】

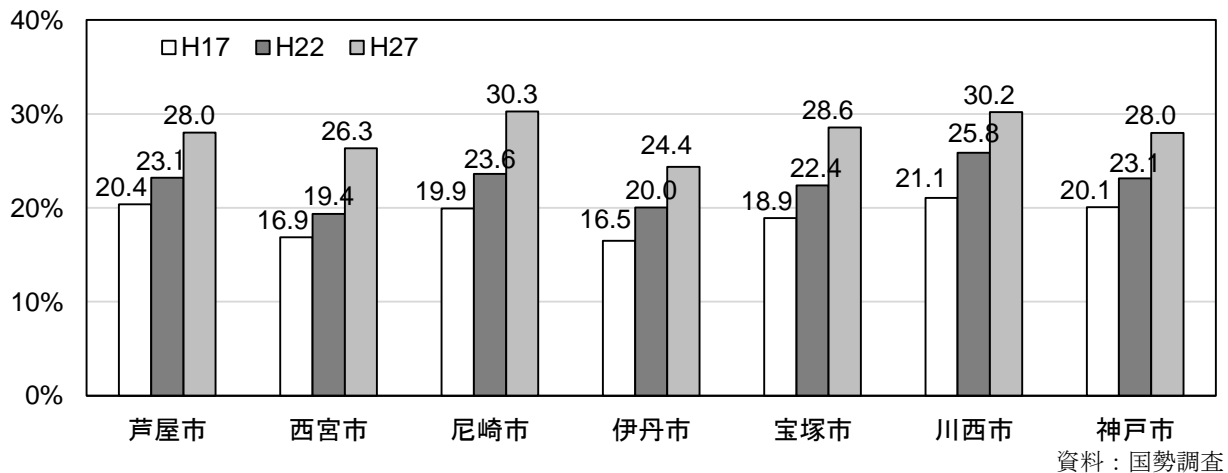
【図5】 高齢化率の推移



④ 高齢化の進展状況

平成27年の高齢化率（65歳以上人口）は、本市と阪神間の7都市と比べると、尼崎市、川西市、宝塚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】 年齢別人口構成の割合（他都市との比較）

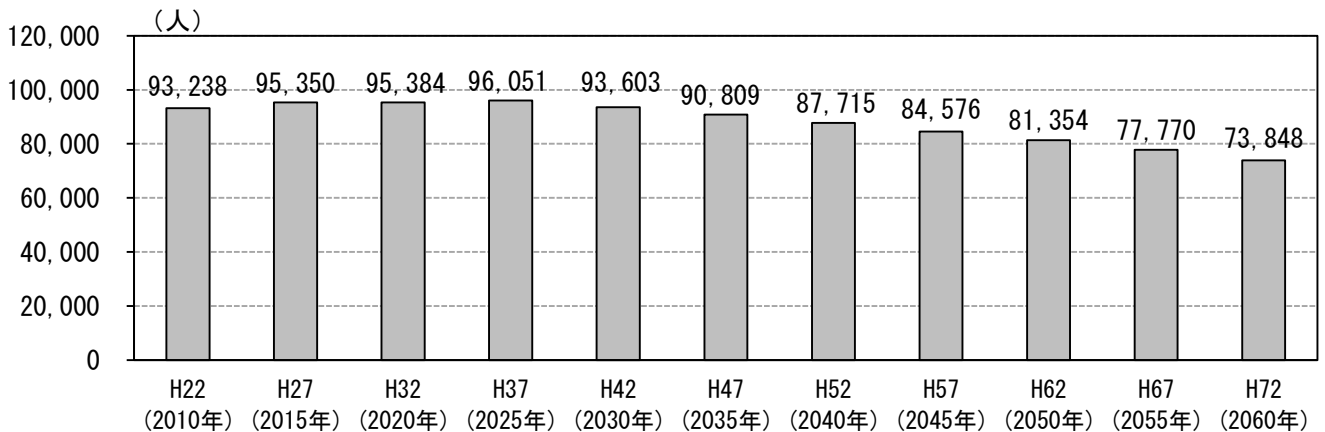


### ⑤ 人口の将来推計

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、本市の推計では平成22年を基準に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。

本市の推計では、人口について平成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9万人を下回り、平成67年（2055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

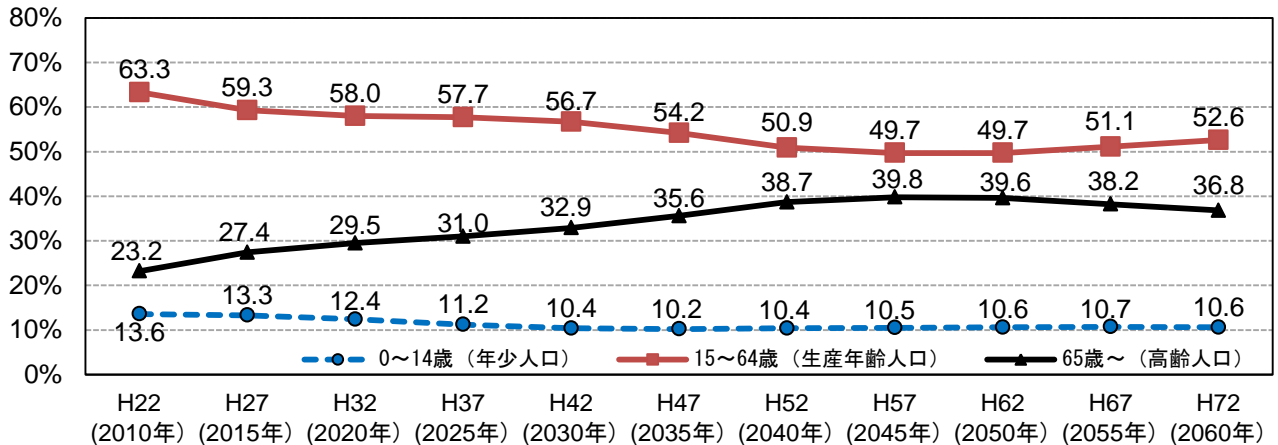


資料：芦屋市将来人口推計報告書（H27年3月）

### 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（2045年）に39.8%に達し、以降は緩やかに減少すると見込んでいます。一方、年少人口比率は平成47年（2035年）頃まで低下が続き、それ以降は横ばいで推移すると見込んでいます。生産年齢人口比率は、平成57年（2045年）までは低下傾向が続き49.7%となりますが、その後は上昇傾向になると見込んでいます。【図9】

【図9】 年齢別将来人口構成の予測



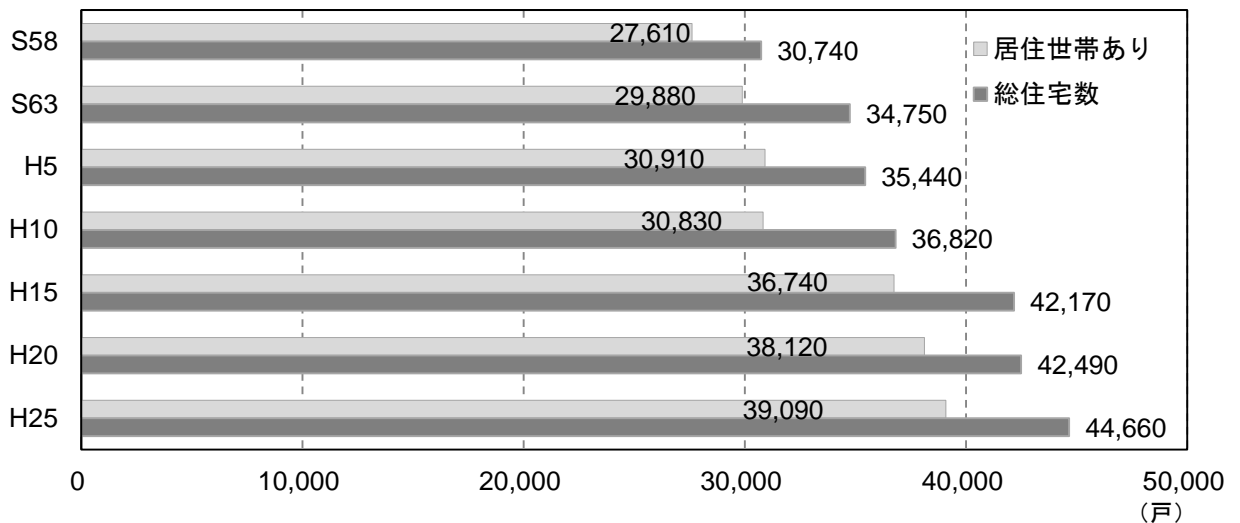
資料：芦屋市将来人口推計報告書（H27年3月）

## 2-2 住宅事情

### ① 住宅数の推移

平成 25 年 10 月 1 日現在の本市の総住宅数は 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

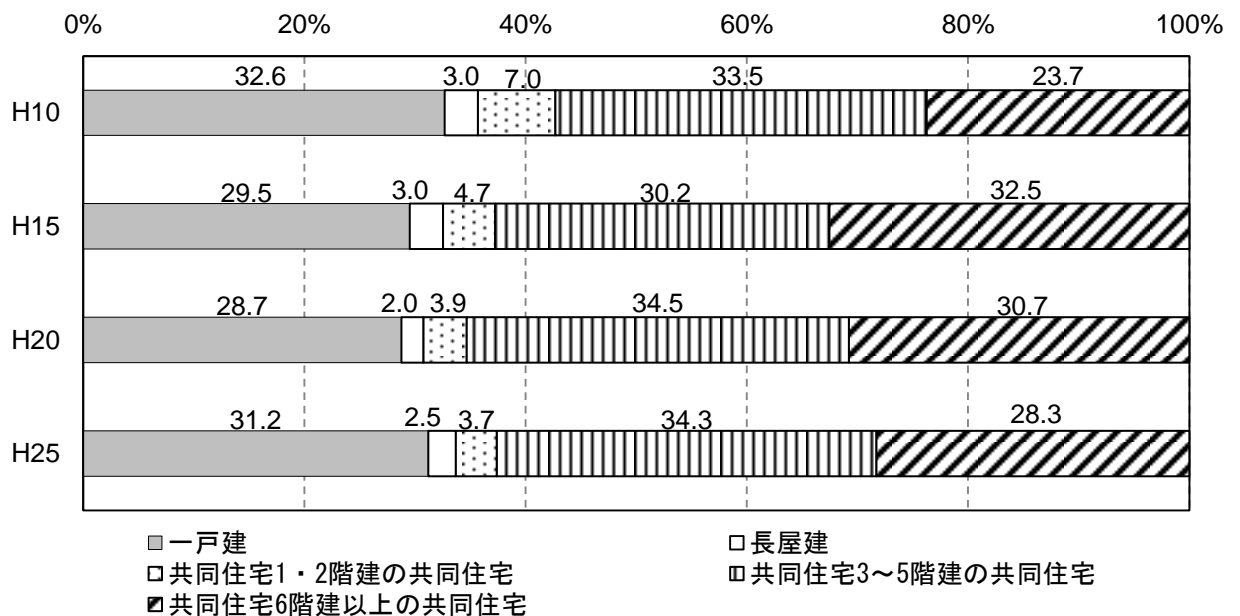


資料：住宅・土地統計調査

### ② 建て方別住宅数の割合の推移

「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 階建ての共同住宅が最も多く 34.3%となっています。【図 11】

【図 11】 建て方別住宅数の割合の推移



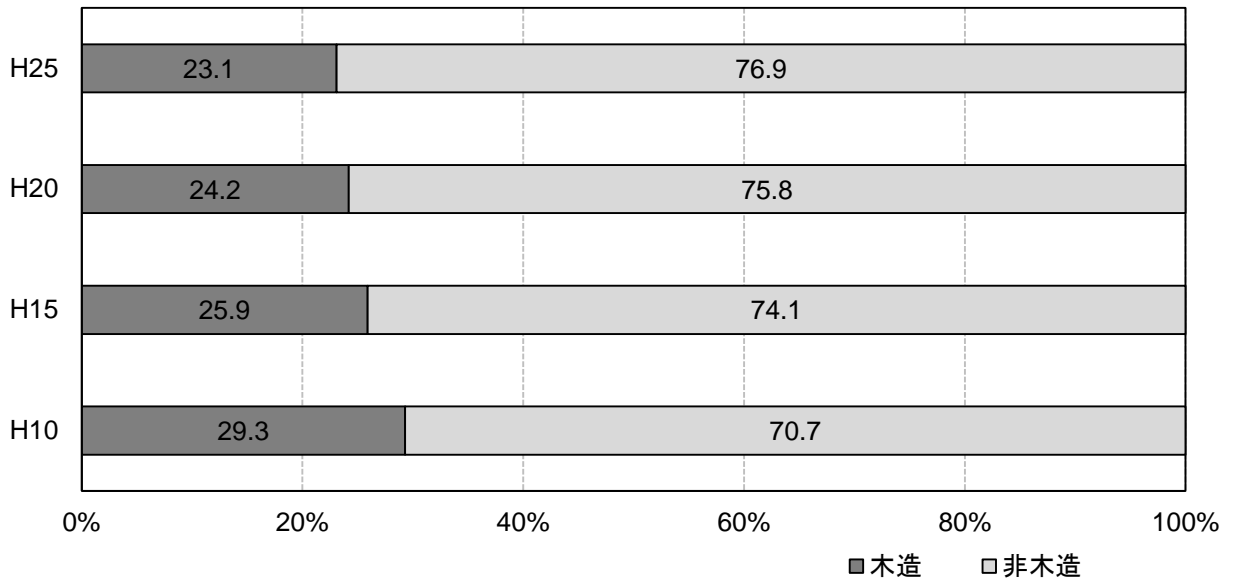
資料：住宅・土地統計調査

## 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】

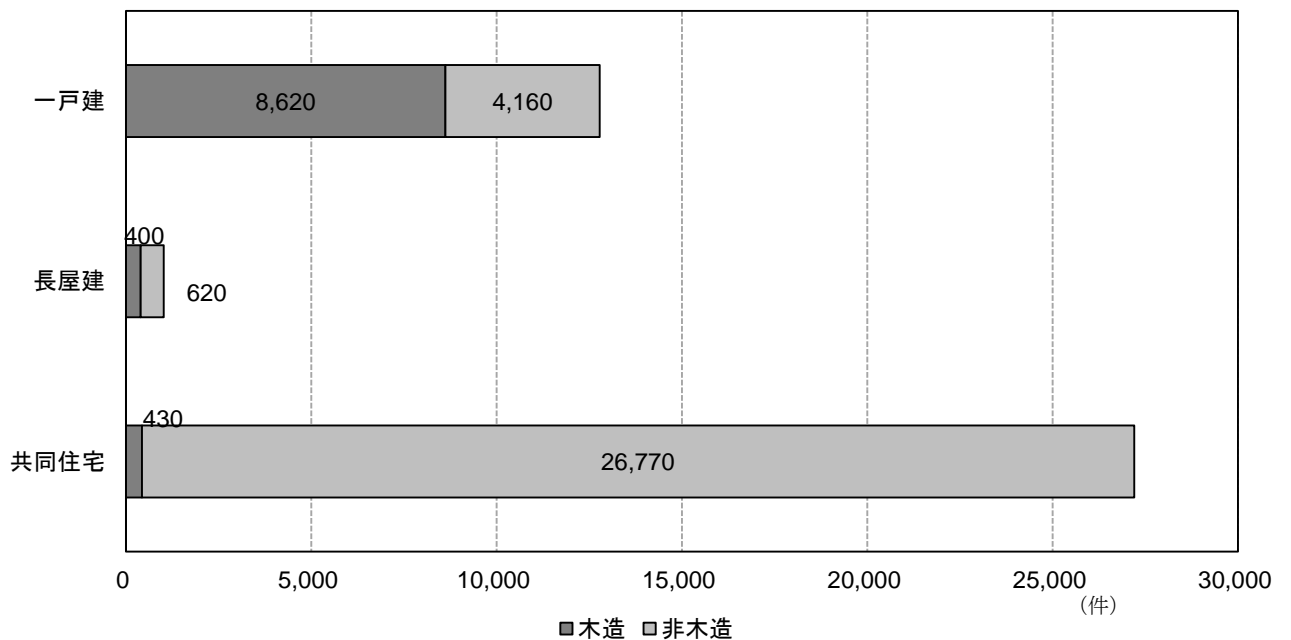
特に、非木造共同住宅の占める割合が高く、平成25年には全住宅数の76.9%（26,770戸）が非木造共同住宅となっています。【図13】

【図12】 構造別住宅数の割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

【図13】 建て方・構造別住宅数

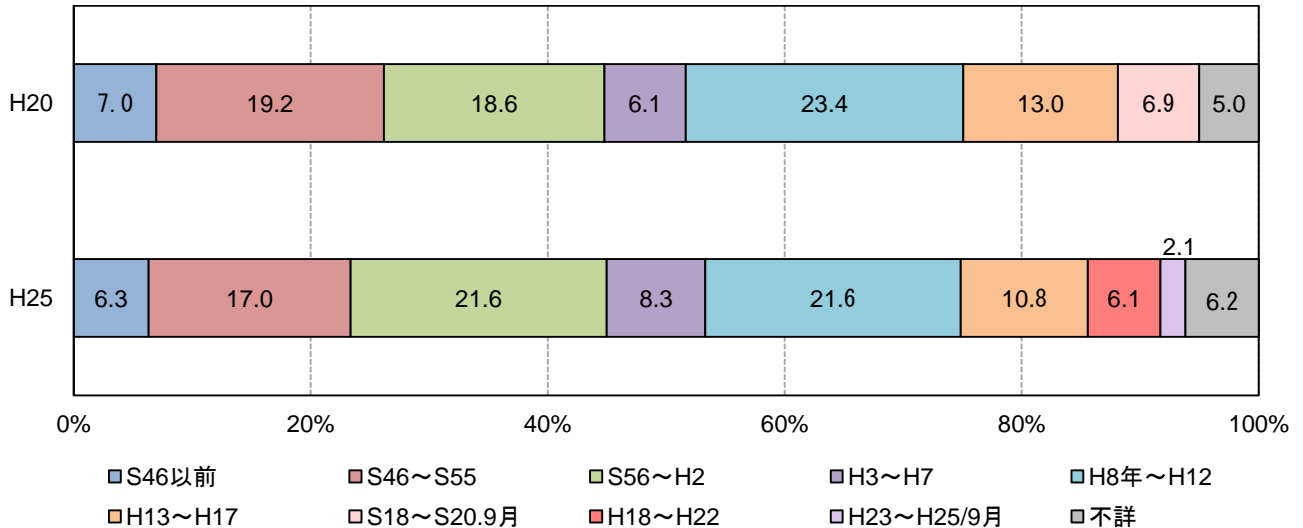


資料：住宅・土地統計調査（H25年）

④ 建築時期別住宅数の割合の推移

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 (48.9%) 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 (23.3%) 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】 建築時期別住宅数の割合の推移



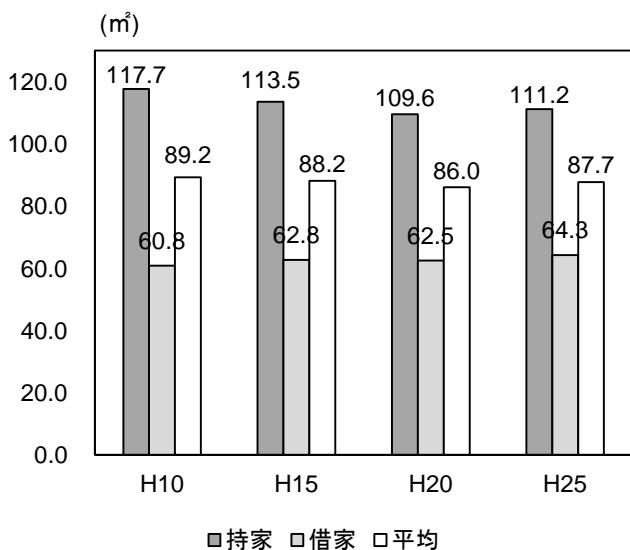
資料：住宅・土地統計調査

⑤ 住宅規模別

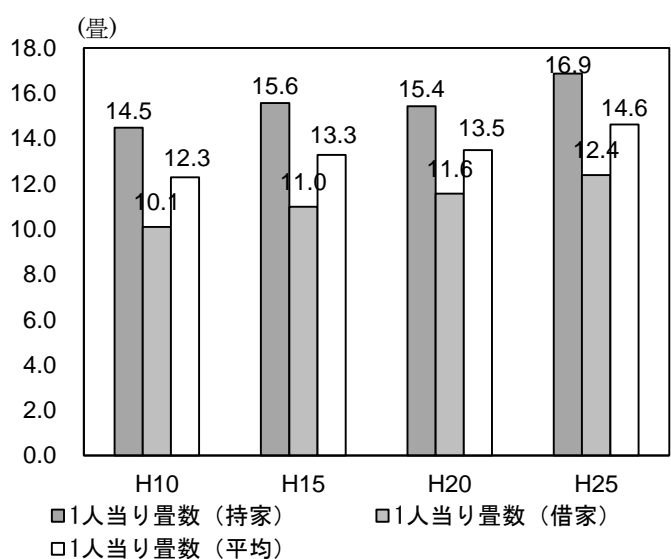
住宅所有形態別延べ床面積の平均の推移を見ると、平成 20 年まで減少してきましたが、その後、平成 25 年にかけて増加傾向 (87.7%) にあります。また、持家と借家との間に大きな差があり、平成 25 年時点で持家の延べ床面積 (111.2 m<sup>2</sup>) が、借家の延べ床面積 (64.3 m<sup>2</sup>) の約 2 倍の規模となっています。【図 15】

住宅所有形態別 1 人当たり畳数は持家・借家とも増加しています。【図 16】

【図 15】 住宅所有形態別延べ床面積の推移



【図 16】 住宅所有形態別 1 人当たり畳数の推移



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月時点で28団地・73棟1,753戸の市営住宅等を管理しており、その内訳は、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

(H29年4月)

【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

(H29年4月)

## ⑦ 市営住宅等の分布

市営住宅等の分布状況を見ると、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

(H29年4月)



## 2-3 住まいに対する市民の意識

### ① 「芦屋市すまいのアンケート調査」の概要

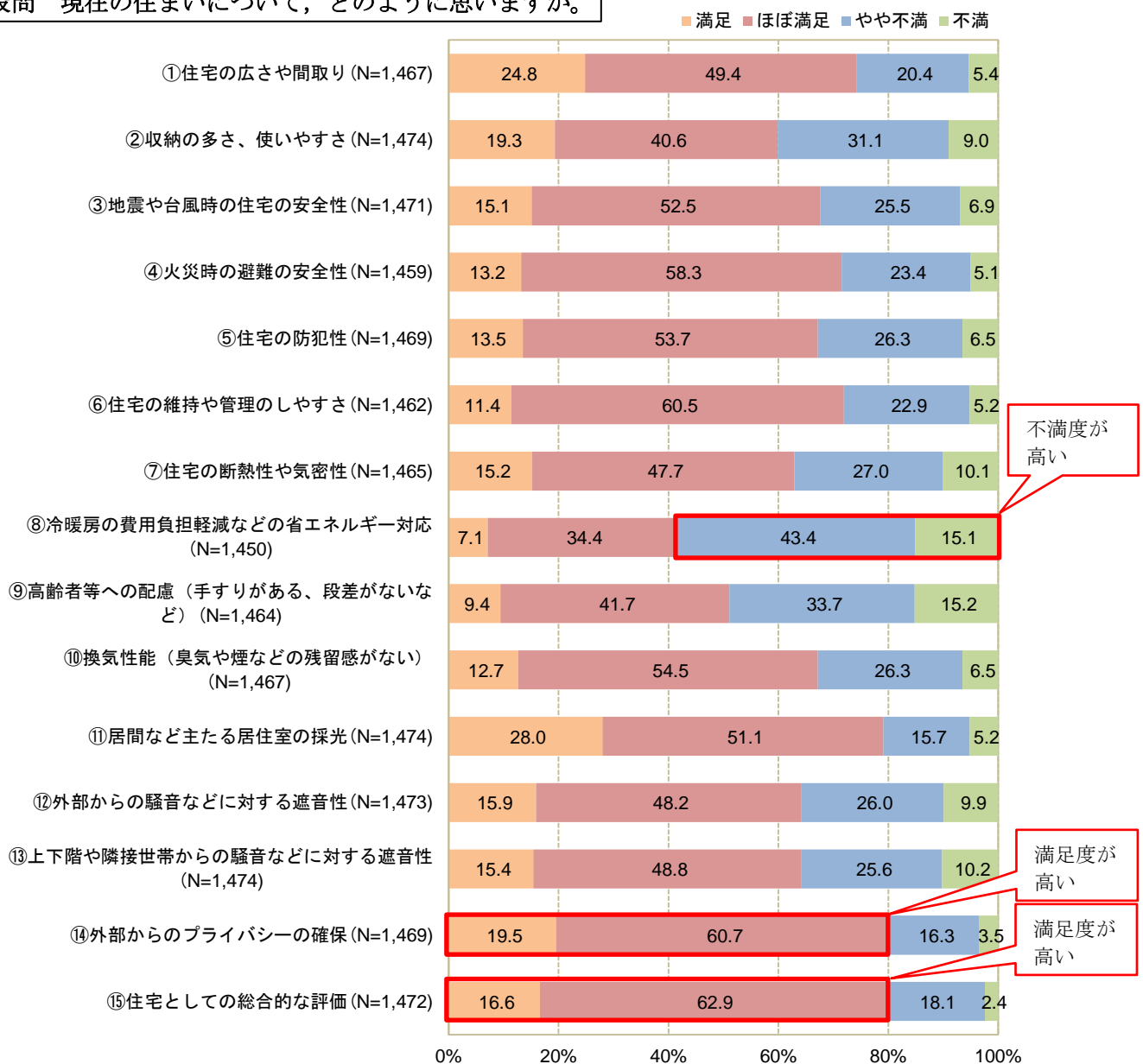
住まいに関する市民の意見や要望を把握し、その結果を本プランの基礎資料とすることを目的に平成 28 年度に「芦屋市すまいのアンケート調査」を実施しました。（参考資料参照）

### 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。

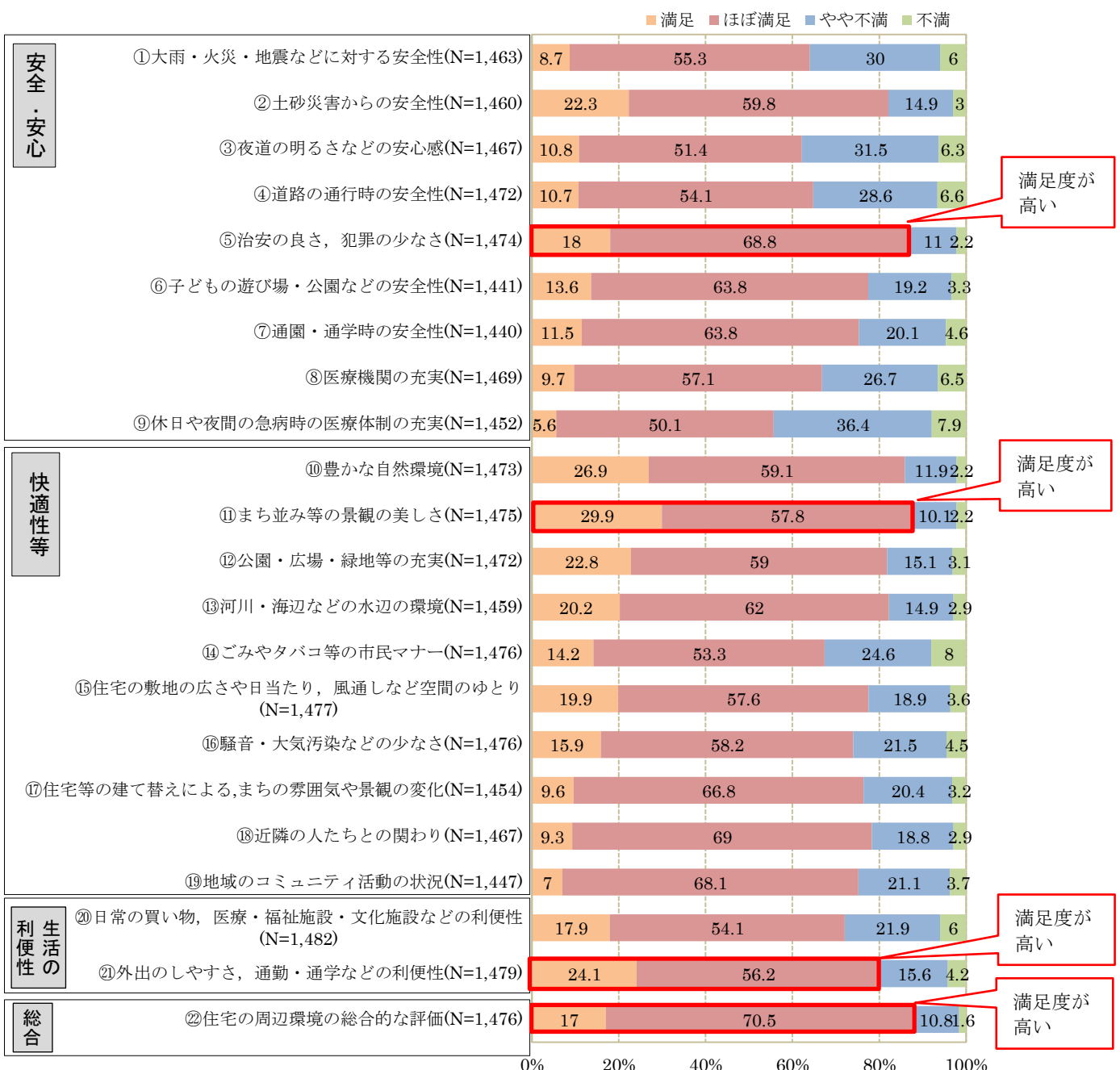
快適性等の項目では「⑪まち並み等の景観の美しさ」が87.7%と最も満足度が高く、一方、「⑭ごみやタバコ等の市民マナー」で不満度が32.6%と最も高くなっています。その他の項目では、満足度が70%以上となっています。

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。

「㉑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）

問14 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。

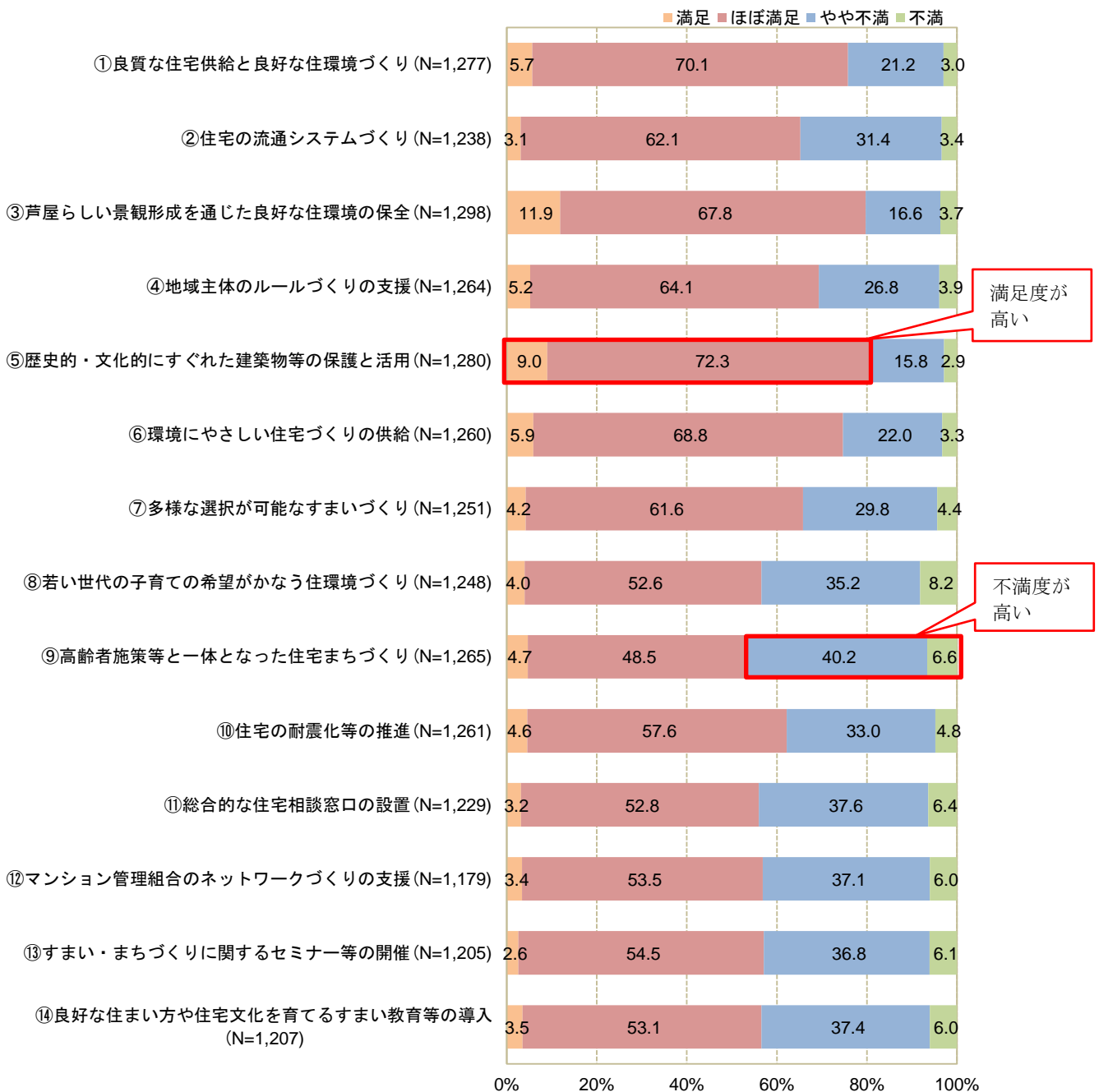


④ 住宅施策に対する考え

「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。





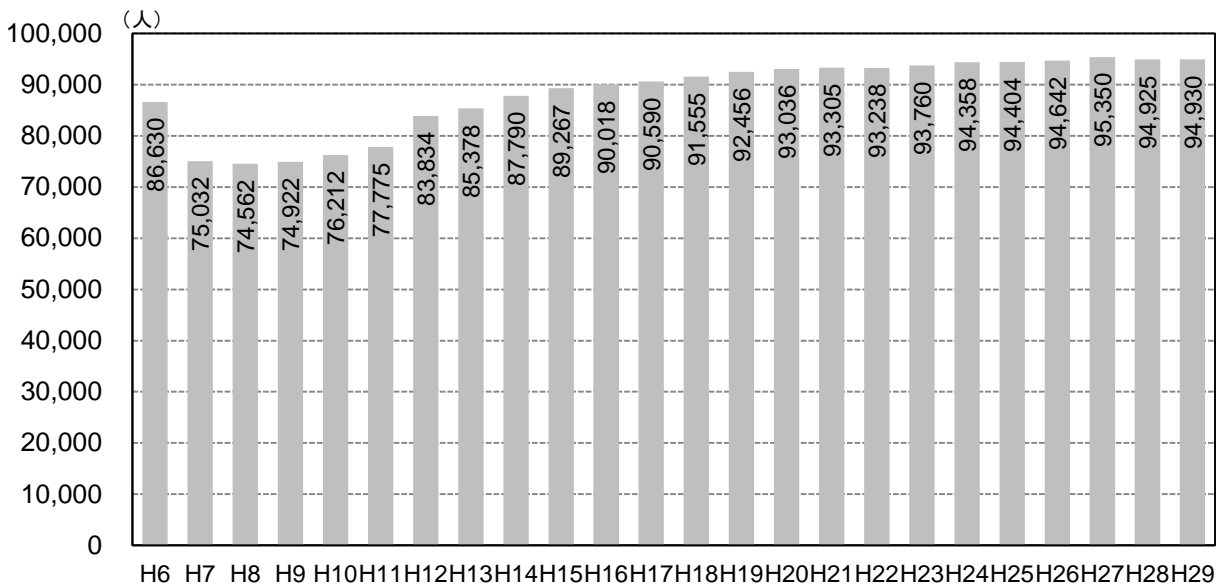
## 第3章 本市の特色と課題

## 第3章 本市の特色と課題

### 3-1 特色と課題

【特色1】 人口は維持もしくは微増の傾向です。

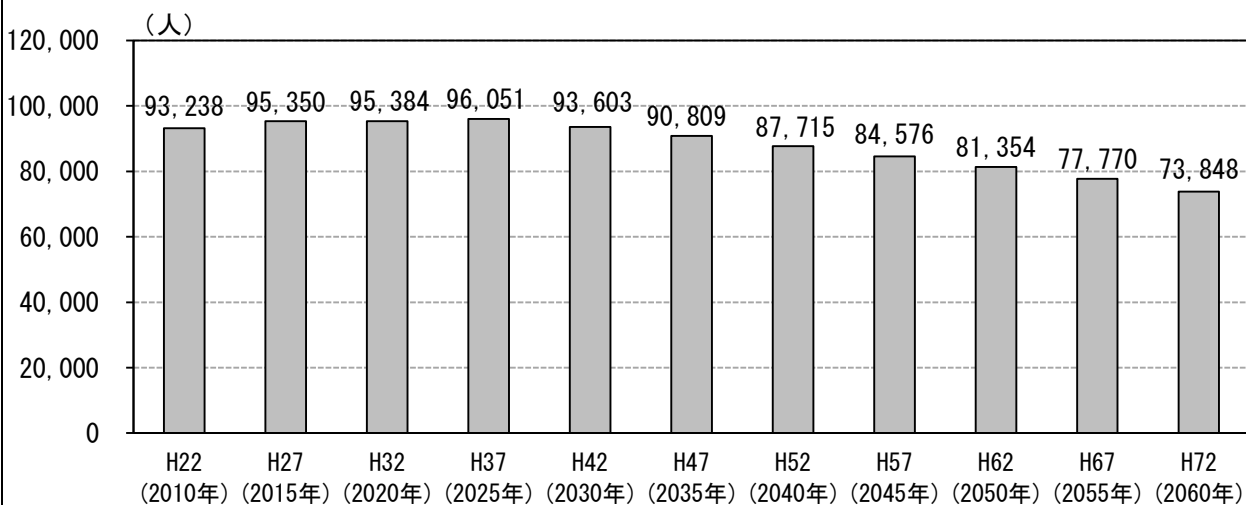
本市の人口は、震災の影響で激減した後、平成14年には震災前の人口水準を回復し、その後平成27年まで人口の増加が続いており、それ以降は横ばいで推移しています。



資料：芦屋市住民基本台帳

【課題1】 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、将来に向けて定住人口を増加させる対策が必要です。

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想定されています。

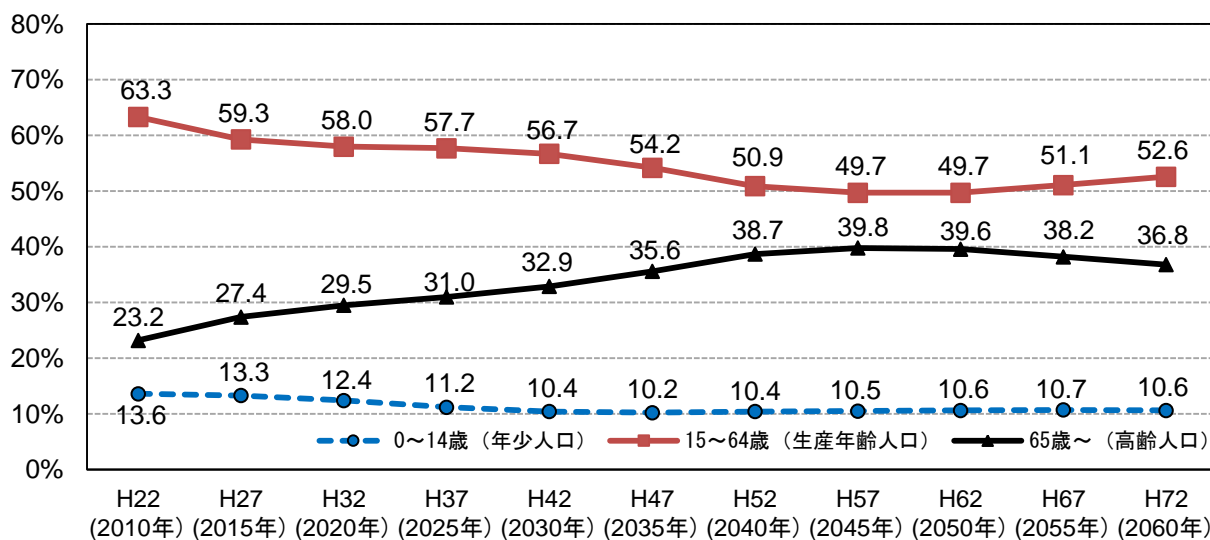


資料：芦屋市将来人口推計報告書 (H27年3月)

【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想定されています。
【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構築が必要です。

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）頃まで低下が続きますが、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32年（2020年）以降も上昇を続け、平成57年（2045年）には39.8%に達しますが、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：芦屋市将来人口推計報告書（H27年3月）

【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」「居住水準充実度」の5つに分類し、15項目の指標に基づいた総合評価は、兵庫県内では1位でした。

■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】

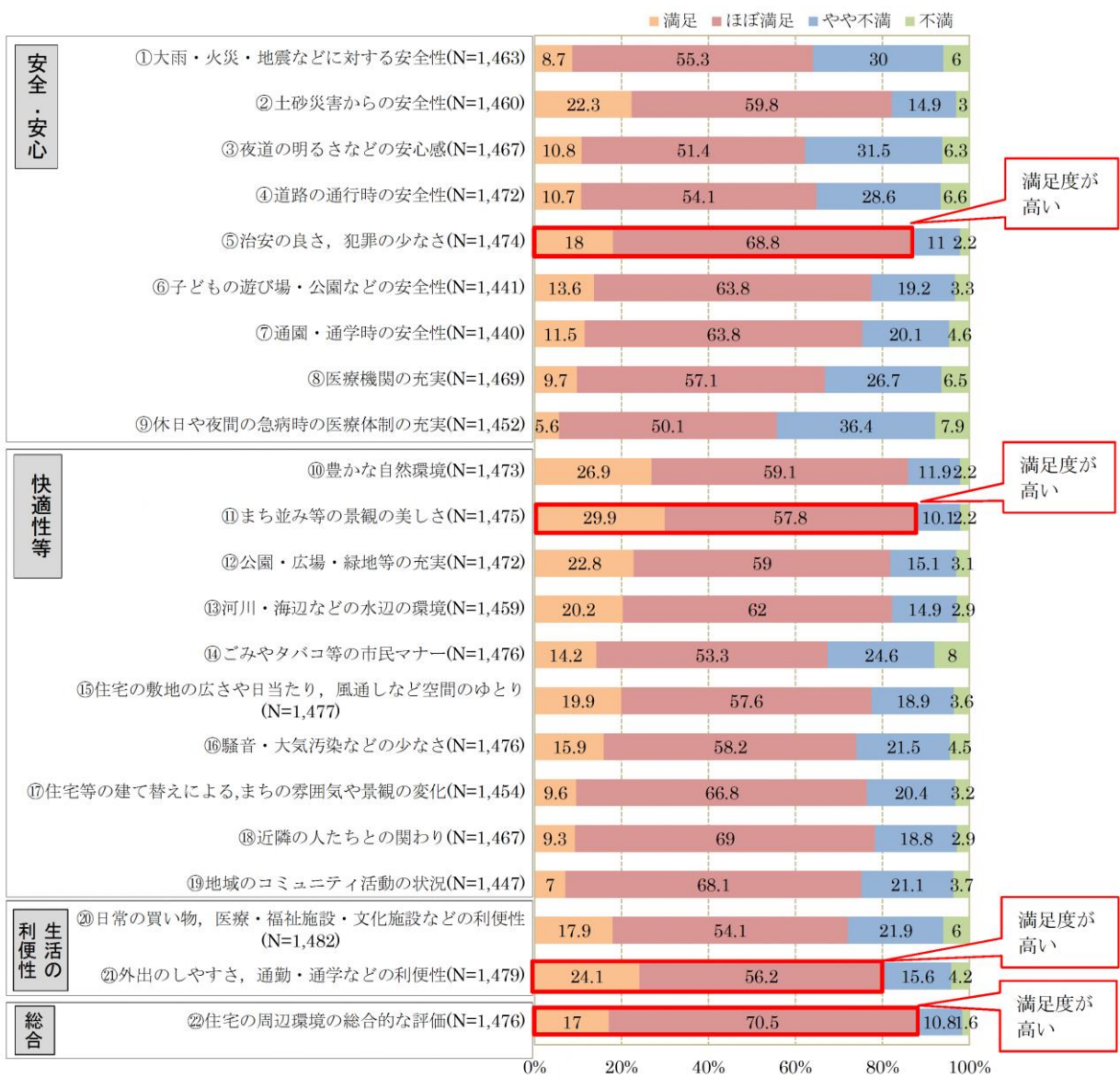
■ランキングに用いている指標

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）
居住水準充実度	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くなっています。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、「⑩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。

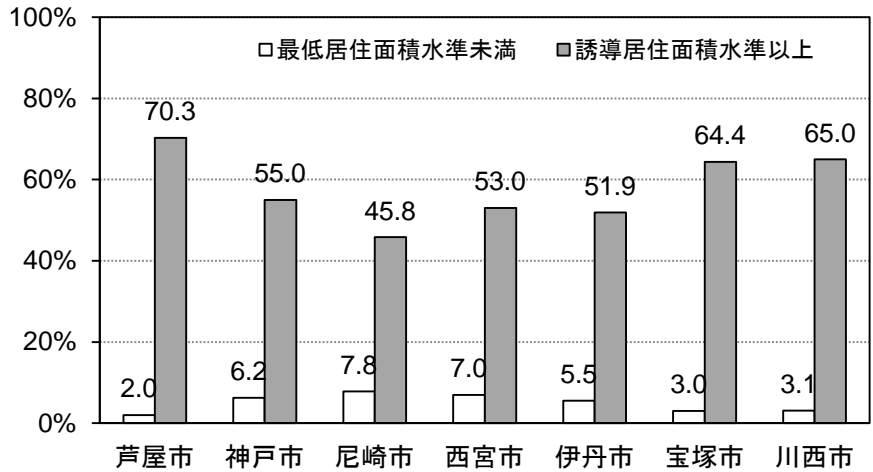
※満足度=（満足+ほぼ満足）



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：H25年度 住宅土地統計調査

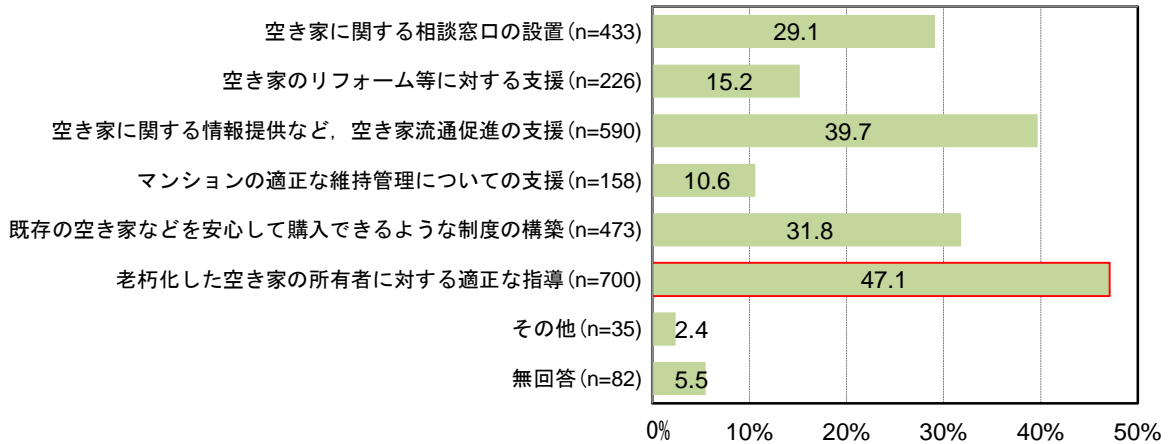
**【課題 5】** 住宅セーフティネットとしての市営住宅等の適正な維持・管理が必要です。

- ・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、震災後に建設し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「芦屋市住まいのアンケート調査」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%

※世帯数は、兵庫県の推計人口(H27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】

今後増加が想定さ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、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の居住の確保が必要です。

■（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、障がい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）

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する費用を支援する事業。

■（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、

- ・ 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。
- ・ 空家の現状を把握し、課題などを整理するための取組みとして、分譲マンションの利用状況調査を実施し、今後の取組みを検討します。



## 第4章 住生活の基本理念と目標

## 第4章 住生活の基本理念と目標

### 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つつ国際性・文化性にあふれる住宅都市をめざした住まいづくりを進めるために、以下の3つの基本理念を掲げ、本市の住宅施策を進めてまいります。

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

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。

- 目標1 ゆとりのある上質な住まいづくり
- 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

少子高齢化や世帯の小規模化が進行し、「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、誰もが安定して住まいを確保できるまち・高齢者や障がい者等が自立して暮らせるまち・子どもを健やかに育てることができるまちをめざします。

- 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
- 目標4 高齢者・障がい者等が自立して暮らせる住まいづくり
- 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

今後、大規模災害の発生が予想されるなかで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、高齢者や障がい者が安心して暮らせるために、既存住宅のバリアフリー化が求められています。

- 目標6 災害等に対して安全で安心な住まいづくり
- 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

これまでの流れを踏まえ、28 ページ記載の住宅施策を展開します。

### 住生活基本法の基本理念

- ・安全・安心で良質な住宅の供給とその適切な管理の推進
- ・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
- ・住宅すご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

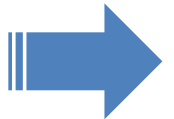
### 県の住生活基本計画

#### 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



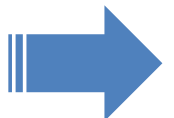
### 第4次芦屋市総合計画

#### 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



## 課題

- 課題1** 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、将来に向けて定住人口を増加させる対策が必要です。
- 課題2** 子育て世代や高齢者が住みやすい住環境の構築が必要です。
- 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。
- 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必要があります。
- 課題5** 市営住宅等においては、セーフティネットとして住宅困窮者等に配慮した適正な維持管理が必要です。
- 課題6** 今後増加が想定さ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、高齢者や障がい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。



## 本市の新たな住宅施策の展開

## 基本理念1：住むことに誇りを持てる上質なまち

- ・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・管理による「ゆとりのある上質な住まいづくり」
- ・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良好な景観など、市民が愛着と誇りを持って住むことができる「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

- ・ライフステージやライフスタイルに配慮した「若年・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり」や「高齢者・障がい者等が自立して暮らせる住まいづくり」
- ・既存の「住宅ストックを有効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

- ・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を目指した「災害等に対して安全で安心な住まいづくり」
- ・市営住宅等の適切な維持管理や空家の有効活用などによる「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」

### 4-3 目標と基本施策の体系

7つの目標と、それに基づく基本施策の体系を示します。

基本理念／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>【目標1】ゆとりのある上質な住まいづくり</b>
・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>【目標2】芦屋らしさを表出する住まいづくり</b>
・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>【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</b>
・若者や子育て世帯が安心して暮らせ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>【目標4】高齢者・障がい者等が自立して暮らせる住まいづくり</b>
・誰もが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>【目標5】住宅ストックを活用した住まいづくり</b>
・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>【目標6】災害等に対して安全で安心な住まいづくり</b>
・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>【目標7】誰もが安心して暮らせる住まいづくり</b>
・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	32
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	32
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	33
④ 地域主体によるまちづくりルール作りの取組みやルールの運用に関する支援	34
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	35
⑥ 若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備	36
⑧ 多様な選択が可能な住まいづくりの推進	37
⑦ 誰もが住み慣れたまちで生活ができる環境の整備	37
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	39
⑨ 総合的な住宅相談窓口の利活用の促進	38
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	40
⑫ 市営住宅等の整備・管理計画の推進	41
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	42
⑭ 住宅の耐震化の支援	42
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	43
⑯ 防犯に配慮した住宅供給とまちの防犯力の向上	43
⑦ 誰もが住み慣れたまちで生活ができる環境の整備	37







## 第5章 具体的な施策展開

## 第5章 具体的な施策展開

### 5-1 基本施策

目標を実現するために、16の基本施策を定めます。

また、基本施策の具体例として主な取組を提示し、その方向性として「新規」「拡充」「継続」の位置づけを行います。

基本理念	1 住むことに誇りを持てる上質なまち							
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、市民と行政が一体となった取組みを促します。</p> <p><b>【主な取組】</b></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維持、保全及び育成</td> <td>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。</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。	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。	継続						

基本理念	1 住むことに誇りを持てる上質なまち										
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将来的に空家の発生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、住宅市場の流通システムの構築を検討します。</p> <p>その流通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に組織する「ひょうご空き家対策フォーラム」と連携して取り組みます。</p> <p>また、消費者に安全安心で良質な住宅が提供されるよう推進します。</p> <p><b>【主な取組】</b></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>安全安心で上質な住宅ストックの提供を目指し、「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携による取組を行います。</td> <td>新規</td> </tr> <tr> <td>(後掲)インスペクション普及支援事業の活用の促進</td> <td>インスペクション普及支援事業の普及及び活用促進を図ります。</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	安全安心で上質な住宅ストックの提供を目指し、「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携による取組を行います。	新規	(後掲)インスペクション普及支援事業の活用の促進	インスペクション普及支援事業の普及及び活用促進を図ります。	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	安全安心で上質な住宅ストックの提供を目指し、「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携による取組を行います。	新規									
(後掲)インスペクション普及支援事業の活用の促進	インスペクション普及支援事業の普及及び活用促進を図ります。	新規									

基本理念	1 住むことに誇りを持てる上質なまち
目標	2 芦屋らしさを表出する住まいづくり
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、「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「まちなみルール」づくりを推進します。

また、美しい景観形成等のために無電柱化を推進します。

#### 【主な取組】

項目	取組内容	方向性
「景観法」や「芦屋市都市景観条例」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、その後、平成27年1月「芦屋市景観形成基本計画」を改訂し、「芦屋市景観計画」を策定しました。 さらに、平成28年7月には「芦屋市屋外広告物条例」を施行しており、魅力ある都市景観の形成に関する取組みをより一層進めます。	継続
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

#### ■芦屋市屋外広告物条例

良好な景観を守るための屋外広告物及び広告物を掲出する物件についての適切な景観形成への誘導

基本理念	1 住むことに誇りを持てる上質なまち
目標	2 芦屋らしさを表出する住まいづくり
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み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 4 地区、まちづくり協定 5 地区あります。

【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みを進めています。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

■地区計画

身近な生活環境を整備したり、保全することにねらいをおき、地区毎の住環境の違いに対応して、住民参加により地区の特性に応じたまちづくりを進めるための制度

■建築協定

住宅地としての環境の利便を維持増進するなどのため、土地所有者等の全員の合意によって、建築基準法に決められた最低限の基準に加え、それ以上のきめ細かい基準を定めて、互いに守りあっていることを約束する制度

■まちづくり協定

都市計画法に基づく地区計画、建築基準法に基づく建築協定とは異なり、法律に基づかない、住民が定める地域での自主的なルール、芦屋市住みよいまちづくり条例に基づく認定を受けることにより、市がまちづくり活動団体との協議を要請することも可能

基本理念	1 住むことに誇りを持てる上質なまち
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、文化芸術の振興にとどまらず、観光、まちづくり、国際交流、福祉、教育、産業その他の各関連施策と有機的に連携します。

景観重要建造物として指定することによりその文化的な価値を保全します。

歴史的建造物を所有者と連携して文化財として指定・登録することによりその価値を広く周知し、活用します。

#### 【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ているため、新築や増築、外観の変更などを行う際の景観認定制度をより一層活用し、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
文化財保護法に基づく文化財の指定・登録	市内に存する歴史的建造物について、所有者と連携して文化財の指定・登録及び活用を進めます。	継続

旧芦屋郵便局電話事務室（外観）



（北面側廊）



#### ■景観法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

#### ■文化財保護法に基づく文化財指定・登録

歴史的建造物を所有者と連携して文化財として指定・登録及び活用

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
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
基本施策	⑥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	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、民間の住宅ストックを活用するなど、様々な視点から検討します。	新規
子育てサービスと連携した住まいの整備	マンション等の居室を利用した小規模保育事業所について、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。今後も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
若者・子育て世帯への住宅の紹介	若者・子育て世帯への住まいの支援として兵庫県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。	継続

(参考) 芦屋市すまいのアンケート調査

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・認定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。

上段:度数 下段:%

【問26】 年齢区分 ※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)												無回答
	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	
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	62 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

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
基本理念	3 心豊かに安全で安心して暮らせるまち
目標	4 高齢者・障がい者等が自立して暮らせる住まいづくり
目標	7 誰もが安心して暮らせる住まいづくり
基本施策	⑦誰もが住み慣れたまちで生活ができる環境の整備

福祉施策等との連携を図りながら、高齢者・障がい者等に関する取組み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・障がい者世帯への支援	高齢者・障がい者向けの設備や構造等を備えた住宅等の適正な維持管理を行うとともに、市営住宅の空室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
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修費助成事業（特別型・一般型）、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。	継続
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。	継続
子育て・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、関係各機関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
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
基本施策	⑧多様な選択が可能な住まいづくりの推進

若者・子育て世代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に、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	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、住宅ストックを活用するなど、様々な視点から検討します。	継続
（再掲）若者・子育て世帯への住宅の紹介	若者・子育て世帯への住まいの支援として兵庫県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。	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
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、「不動産相談窓口」，「住宅相談窓口」及び「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、「戸建て住宅」，「マンション」及び「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を構築します。また，これらを活用することで，空家の適切な維持管理や活用等を促進し，不動産の流通も活性化させることによって人口増加にも繋げていけるよう取り組みます。

【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	「不動産相談窓口」，「住宅相談窓口」及び「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，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
(再掲) 「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携	消費者に安全安心で上質な住宅ストックの提供を目指し，「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携による取組を行います。	新規

■不動産相談窓口

不動産の取引・契約など不動産全般に関する相談業務を実施

■住宅相談窓口

分譲マンションの管理組合への支援に特化して設置された相談窓口。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付。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実施。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

■空家相談窓口

市内に所有している空家の維持・管理や活用方法等に特化した相談窓口を設置。空家の適切な維持・管理等がなされる環境整備のため電話や面談による相談業務を実施

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
目標	5 住宅ストックを活用した住みづくり
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

市内の空家の状況について適宜把握に努めるとともに、兵庫県及び建築や不動産に係る公的団体及び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、改正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ることから、本市でも兵庫県のインスペクション普及支援事業の周知に努めます。

#### 【主な取組】

項目	取組内容	方向性
インスペクション普及支援事業の活用の促進	インスペクション普及支援事業の普及及び活用促進を図ります。	新規
(再掲) 「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携	消費者に安全安心で上質な住宅ストックの提供を目指し、「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携による取組を行います。	新規
空家への対応推進	市内全域を対象とした空家調査及び意向調査を実施しました。その調査結果に基づき、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。また、空家の市場化の促進、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家への対応を進めます。	継続

#### ■改正宅地建物取引業法(平成30年4月1日施行)

媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の交付や買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明等を義務付けるもの

#### ■インスペクション（建物状況調査）

中古住宅売買時に建物品質の劣化状況に対する購入者の不安を解消するため、住宅の基礎、土台、柱、梁といった構造耐力上主要な部分や、雨水の侵入を防止する部分等の現況について、建築士等の第三者が行う調査

#### ■インスペクション普及支援事業

既存住宅の性能や品質などに対する消費者の不安を払拭し、安全・安心で良質な既存住宅の流通促進を目的とした、兵庫県が実施するインスペクションの普及・啓発事業

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
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
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。

**【主な取組】**

項目	取組内容	方向性
住まいづくりの勉強会開催	「マンションネットワーク会議」への支援を引き続き行うとともに、「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
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、改修と建替え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に開催し、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

■ 芦屋市マンションネットワーク会議

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・アドバイスを行うとともに、各管理組合が情報を共有する場

■ 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



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
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
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，建替事業を実施しています。市営住宅等大規模集約事業において建設中の市営住宅への移転が平成 30 年度に開始されるため，当該住宅での良好なコミュニティが醸成されるよう努めます。	継続
市営住宅等における高齢者・障がい者世帯への支援	（一部再掲）市営住宅等において，高齢者・障がい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，高齢者の見守り活動を引き続き実施します。	新規
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，保守点検や計画修繕を行います。	継続

○高浜町一番住宅(鳥瞰図)



基本理念	3 心豊かに安全で安心して暮らせるまち	
目標	6 災害等に対して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	
<p>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。</p> <p>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、情報提供の充実に努めます。</p>		
【主な取組】		
項目	取組内容	方向性
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。	新規
住宅用火災警報器の設置に向けた普及の促進	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ます。また、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、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	
目標	6 災害等に対して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	
<p>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。</p> <p>また、戸建て住宅やマンションの耐震化の普及を図るために、所有者や管理組合への情報提供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。</p>		
【主な取組】		
項目	取組内容	方向性
耐震化の促進	平成28年3月「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、引き続き耐震化セミナー等による啓発とあわせて耐震化を促進します。	継続
(再掲) 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、改修と建替え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で開催し、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よう促進します。	継続

基本理念	3 心豊かに安全で安心して暮らせるまち	
目標	6 災害等に対して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	
<p>防災、防犯及び耐震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。</p> <p>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。</p>		
【主な取組】		
項目	取組内容	方向性
防災や防犯などに関するセミナーの実施	防災や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。	継続
総合的な学習の時間等を活用した小学校における「住まい感」の醸成	小学校の修学旅行において「リトルワールド」や「白川郷」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。今後もこのような取り組みを推進します。	継続

基本理念	3 心豊かに安全で安心して暮らせるまち	
目標	6 災害等に対して安全で安心な住まいづくり	
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	
<p>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。</p>		
【主な取組】		
項目	取組内容	方向性
犯罪の起きにくいまちづくりの推進	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。 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。	拡充





## 第6章. その他



## 第6章 その他

### 6-1 用語集

---



## 6-2 市営住宅等一覧表

---

## 6-3 芦屋市策定委員会設置要綱

---

## 6-4 芦屋市住宅マスタープラン評価・検証委員会

---

## 6-5 芦屋市住宅マスタープラン策定委員会（委員名簿）

---

## 6-6 委員会・幹事会の開催状況

---

## 6-7 芦屋市住まいに関するアンケート調査の概要

---







芦屋市住宅マスタープラン

平成 30 年 3 月 (2018 年)

芦屋市

編集・発行：芦屋市都市建設部住宅課

〒659-8501 芦屋市精道町7番6号 TEL 0797-38-2721

ホームページ：<http://www.city.ashiya.hyogo.jp/>