

芦屋市住宅マスタープラン

- 【芦屋スタイル】の住生活の実現をめざして -

平成20年 3月

芦 屋 市

【芦屋スタイル】の住生活の実現をめざして



本格的な少子・高齢化を迎えるなど社会経済情勢が著しく変化するとともに、住宅施策を取りまく課題がハードからソフトまで多様化する中で、平成18年6月には「住生活基本法」が公布され、住宅施策に関する新たな取り組みへの転換が求められています。

国際文化住宅都市である本市においては、震災後の建物が半数近くを占め、集合住宅が主流となりつつある特性も鑑み、新たな時代のニーズにマッチした芦屋市の将来像として「芦屋市住宅マスタープラン」を策定しました。

このプランは「すまい」と「環境」に対する意識がますます高まる中、行政組織内はもとより関係機関、民間団体の方々とも協働する横断的な施策構成とし、芦屋らしい「安全・安心」な住みよいまちづくりに寄与できるものと考えております。

市民のみなさま方におかれましては、なお一層のご理解を賜り、知性と気品に輝く芦屋の実現に向けてご協力をお願い申し上げます。

この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策定委員会委員をはじめ関係機関関係者、市民のみなさまに心から御礼申し上げます。

平成20年3月

芦屋市長 山中 健

目次

序．計画の目的と期間	1
1．計画の目的	1
2．計画の期間	1
．すまいや住環境をとりまく特性	2
．将来像と基本理念	11
．目標と基本施策	13
1．目標	13
2．基本施策	14
．計画推進に向けての基本姿勢と重点プログラム	19
1．基本姿勢	19
2．重点プログラム	20
用語解説	29
芦屋市住宅マスタープランの概要	31
資料1．芦屋市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱・委員名簿・開催経過	33
資料2．芦屋市住宅マスタープラン策定本部設置要綱・開催経過	36
資料3．芦屋市すまいのアンケート調査結果の概要	37
1．居住者アンケート	37
2．マンション管理組合アンケート	40

序．計画の目的と期間

1．計画の目的

芦屋市は、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めざして成長してきましたが、平成7年の阪神・淡路大震災により市内の住宅は甚大な被害を受けました。

その後、市の震災復興事業とあわせて住宅再建を進め、平成12年に策定された第3次芦屋市総合計画では将来像として「知性と気品に輝く国際文化住宅都市」を掲げて、時代の要請に応じて様々な住宅政策を推進してきました。

一方、全国的には、住宅ストックが量的に充足し、本格的な少子・高齢社会を迎えるなど社会経済情勢が著しく変化するとともに、住宅政策を取りまく課題がハードからソフトまで多様化する中で、平成18年6月には「住生活基本法」が公布され、住宅の質や住環境の向上、住宅市場の環境整備、住宅セーフティネットの構築など、住宅政策に関する新たな取り組みへの転換が求められています。

本市においても、人口が平成14年には震災前の水準に回復し、新たな居住者が増加する中で、これまで培われてきた芦屋のまちのよさを次代に継承しつつ、住宅都市として成熟していくことが求められています。

そこで、本計画は、今後の住宅政策の基本的指針を示すとともに、各分野との連携のもと、これに基づく施策の体系化を図り、市民の住生活の安定の確保及び向上を基本にしつつ、市民、事業者と行政等の参画と協働によるすまい・まちづくりを総合的かつ効果的に進めていくために策定しました。

2．計画の期間

芦屋市住宅マスタープランの計画期間は、平成20年度から平成29年度までの10年間とします。

なお、計画の実施にあたっては、社会経済情勢の変化等を考慮して概ね5年後に見直しを行いながら、実態に即した取り組みを行います。

．すまいや住環境をとりまく特性

芦屋市のすまいや住環境をとりまく特性を各種統計調査および平成19年9月に実施した「芦屋市すまいのアンケート調査」結果等に基づいて整理すると、以下のような特性があげられます。

特性1 人口が増加している都市であり、転入者が増えている

【人口増加】

昭和60年頃から震災前までほぼ横ばいの状況であった芦屋市の人口は、阪神・淡路大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、その後も着実に人口増加が続いており(図1)、西宮市から灘区にかけての人口増加地帯の一角を形成しています(図2)。

震災後、芦屋市に居住した世帯の割合は37%で、特に最近5年間に転入した世帯が21%を占め(図3)、総合計画の将来予測でも平成32年までは人口増加が続くとしており、今後とも新たな居住者の増加が見込まれます(図4)。

図1 人口増減の推移 資料：住民基本台帳

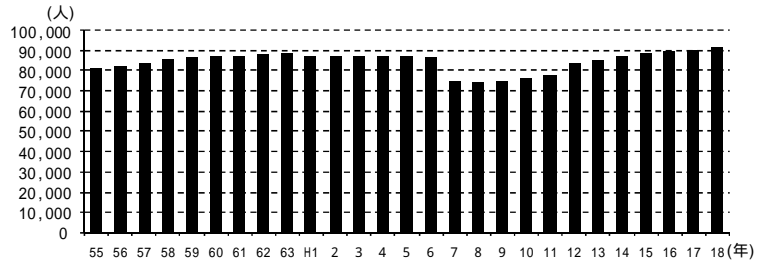


図2 人口増減の推移(他都市との比較) 資料：各市統計資料

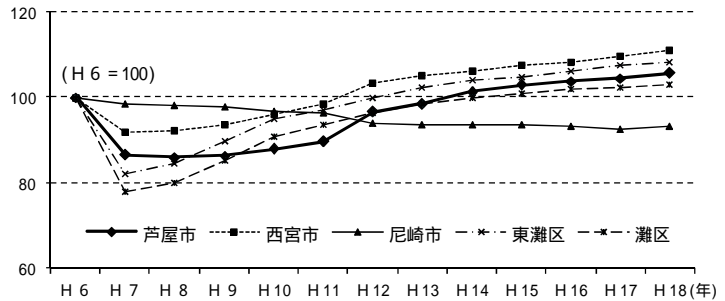


図3 居住時期 資料：平成19年居住者アンケート調査

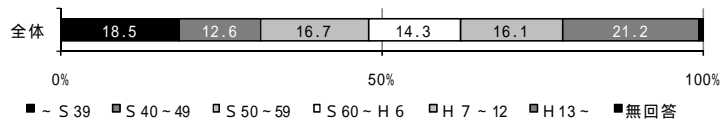
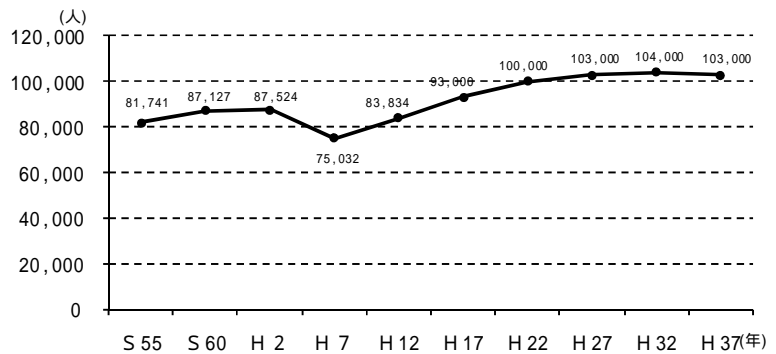


図4 将来人口予測 資料：第3次芦屋市総合計画・後期基本計画



特性2 . 着実に高齢化・少人数世帯化しており、将来は少子化も進むと予想される

【高齢化・少人数世帯化】

芦屋市の高齢化率（65歳以上人口率）は20.4%（平成17年）で、昭和55年と比べると11ポイント高く（図5）、将来予測でも平成37年には29.3%と（図6）、着実に高齢化が進むと予測しています。

阪神間の他都市と比べると、最近5年間の高齢化傾向は幾分鈍いものの（図7）、高齢化率は神戸市と川西市に次いで高くなっています（図8）。

高齢者のみ世帯（65歳以上単身+65歳以上夫婦）の割合は21%と阪神間で最も高く（図9）、高齢化等を要因とした世帯の少人数化（平均世帯人員の減少）が進んでいます（図10）。

高齢期のすまい施策としては「在宅でできるだけ生活できるように、住宅改善や高齢者サービスを充実する」ことを求める声が51%と最も多く、「高齢者向け公営住宅の充実」を求める声は15%となっています（図11）。

図5 年齢別人口構成の推移 資料：国勢調査

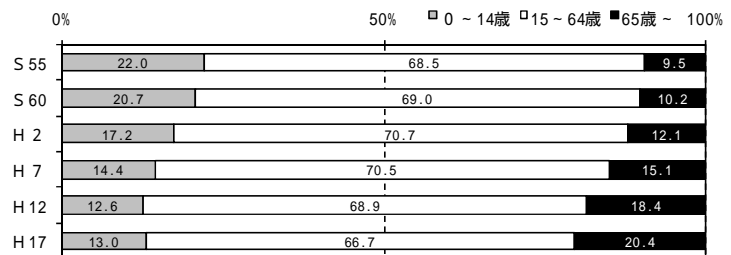


図6 年齢別将来人口構成の予測 資料：第3次芦屋市総合計画・後期基本計画資料

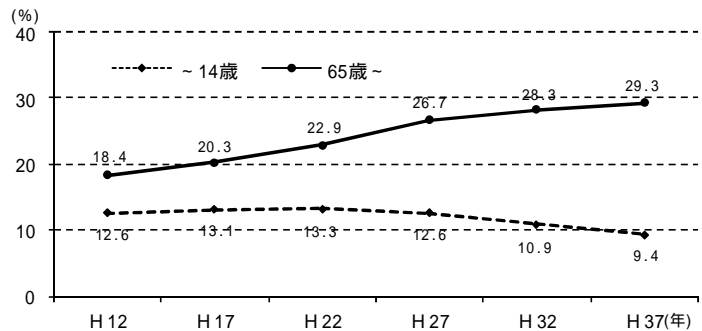


図7 高齢化の進展状況（他都市との比較） 資料：国勢調査

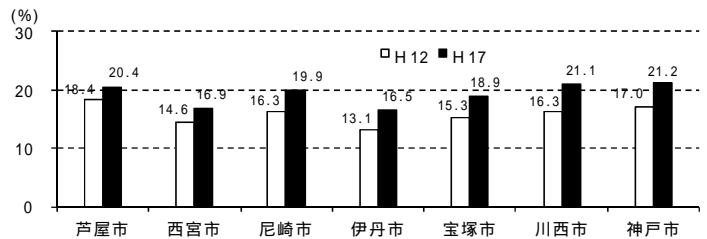


図8 年齢別人口構成（他都市との比較） 資料：平成17年国勢調査

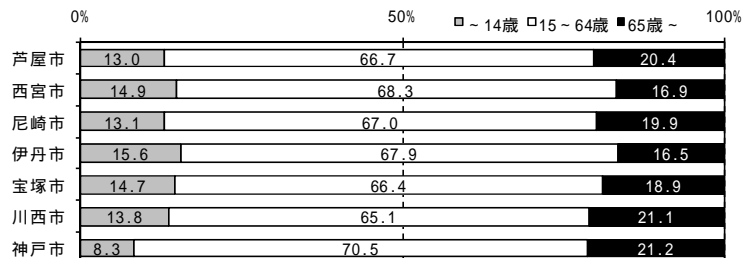


図9 高齢世帯の状況（他都市との比較） 資料：平成17年国勢調査

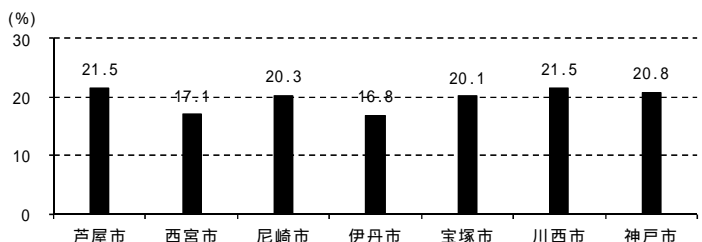


図10 平均世帯人員の推移 資料：住民基本台帳

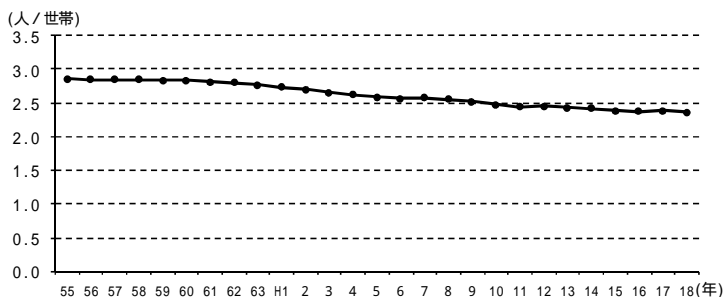
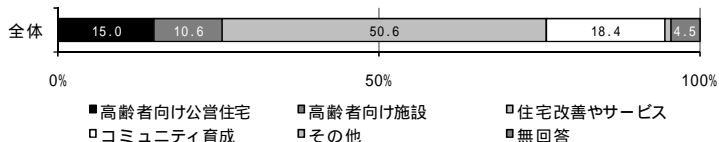


図11 高齢期の住まい施策 資料：平成19年居住者アンケート調査

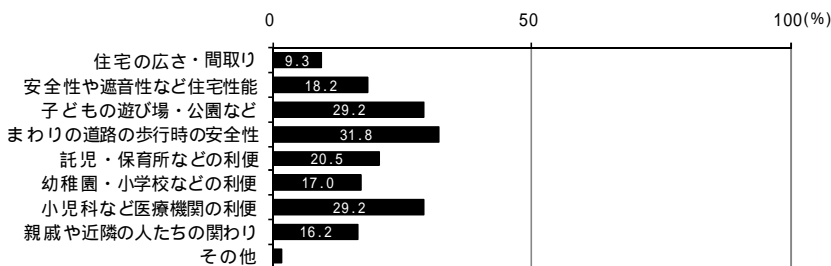


【少子化】

平成12年まで低下していた14歳以下の人口比率は最近5年間で歯止めがかかって、その実数も増加しており(図5)、総合計画の将来予測でも平成22年までは幾分高くなるとしていますが、その後は減少に転じ、将来は少子化の傾向になると考えられます(図6)

子育て支援施策としては「まわりの道路の歩行時の安全性」が32%、続いて「遊び場・公園」、「医療機関の利便」がそれぞれ29%で、住宅そのものよりも周辺の環境や施設の充実を求める声が多くなっています。(図12)

図12 子育て支援施策 (MA) 資料：平成19年居住者アンケート調査



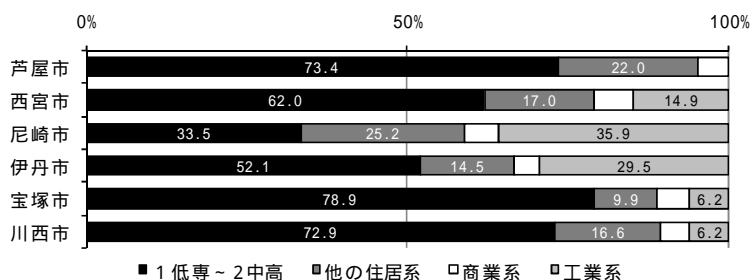
特性3 全国有数の住宅都市である

【総合計画と都市計画】

芦屋市は昭和26年の「芦屋国際文化住宅都市建設法」公布以来、住宅都市をめざして成長し、総合計画でも将来像として「知性と気品に輝く国際文化住宅都市」を掲げています。

都市計画用途地域は住居系用途地域が95%を占め(図13)、都市計画マスタープランでは、「芦屋庭園都市宣言」に基づいて、「快適な生活環境と魅力ある都市景観」の創出による庭園都市の実現をめざしています。

図13 用途地域の指定状況 (他都市との比較) 資料：各市統計資料

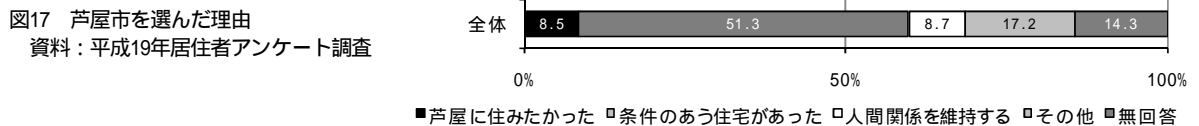
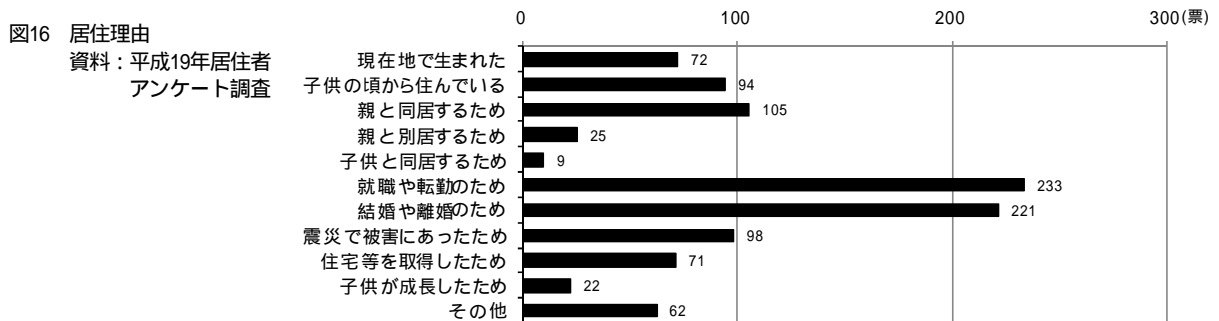
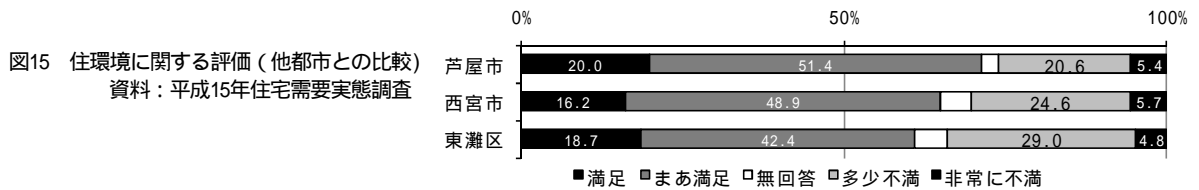
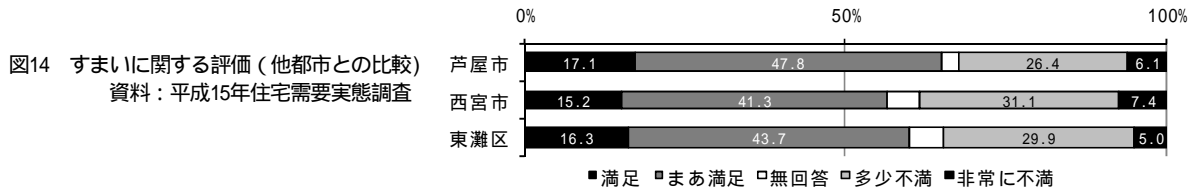


【すまいや住環境に関する評価と転入理由・定住意向】

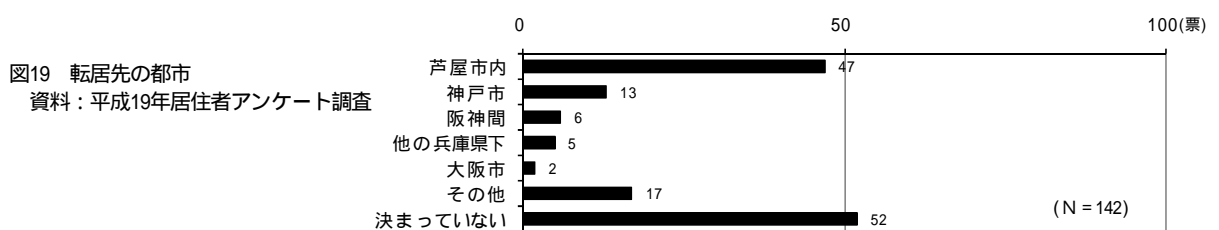
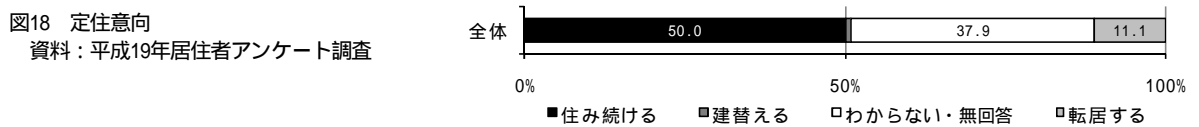
すまいや住環境に関する評価も高く、すまいには66%が、住環境には71%が「満足している」と回

答しており、その値は隣接する西宮市・東灘区と比べても高くなっています。(図14・15)

「就職や転勤のため」と「結婚や離婚のため」が芦屋市への二大転入理由であり(図16),選んだ理由として「条件のあう住宅が芦屋市にあった」が圧倒的に多いことから(図17),時代にかかわらず転勤や結婚等を機に新居を求めて芦屋市に居住するようになったことがうかがえます。



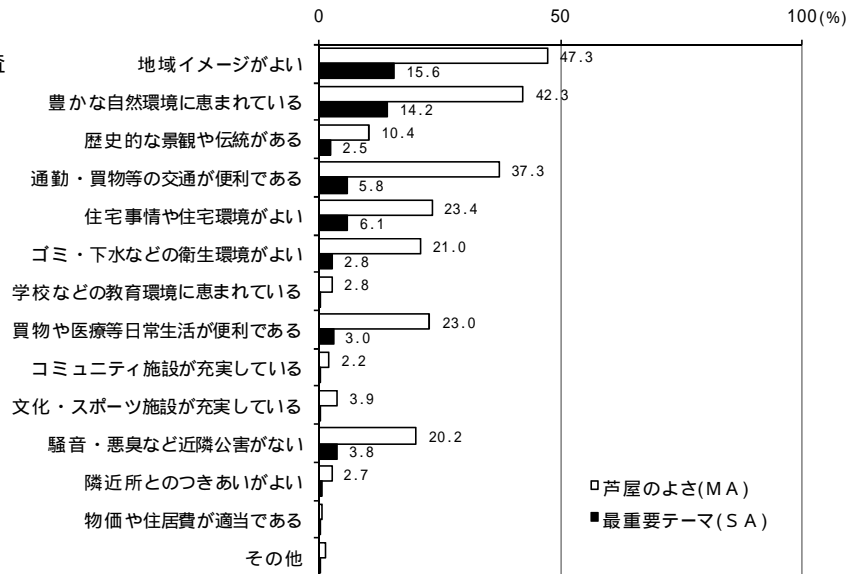
「ここ数年の間に転居希望または予定がある」は11%で(図18),そのうち転居先が「決まっていない」が37%,「芦屋市内」が33%で(図19),定住意向は極めて高いと言えます。



【芦屋のよさ】

芦屋のよさとしては「地域イメージがよい」、「自然環境に恵まれている」、「交通が便利である」、「住宅事情や住宅環境がよい」、「日常生活が便利である」が上位を占め、住宅都市として優れていることを示しており、これらの項目は今後とも芦屋のよさを守っていくための最重要テーマの上位も占めています。(図20)

図20 芦屋のよさと最重要テーマ
資料：平成19年居住者アンケート調査

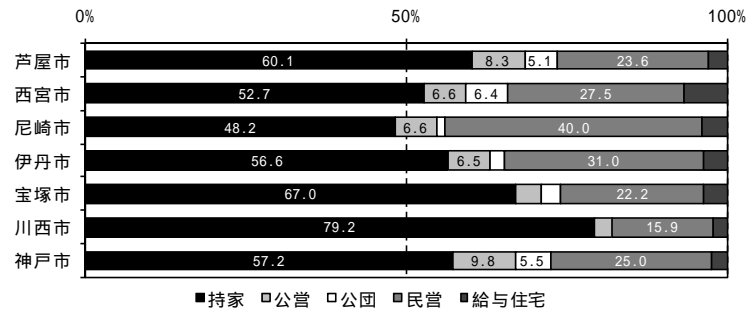


特性4 震災後の建物が半数近くを占め、高質な住宅ストックが多い

【持家率】

持家率は60%で、郊外の持家戸建が多い川西市・宝塚市に次いで高い値になっています。(図21)

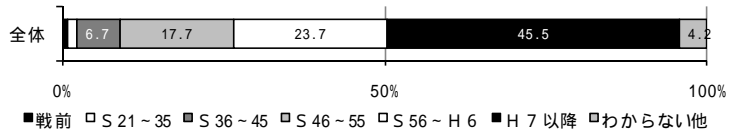
図21 所有関係別住宅数(他都市との比較)
資料：平成15年住宅・土地統計調査



【建設時期】

震災後に建設された住宅が46%を占める一方、新耐震基準以前(昭和55年以前に建設されたもの)に建設された住宅も27%あります。(図22)

図22 建設時期別住宅数
資料：平成19年居住者アンケート調査



【平均床面積】

平均床面積は、それぞれ持家が114㎡/戸、借家が63㎡/戸で、阪神間で最も大きく(図23)、戸建持家は「100㎡/戸以上」が77%、分譲マンションは「75㎡/戸以上」が72%を占めていますが、賃貸マンションは「75㎡/戸未満」が67%と差がみられます(図24)

図23 戸当たり平均床面積(他都市との比較)
資料：平成15年住宅・土地統計調査

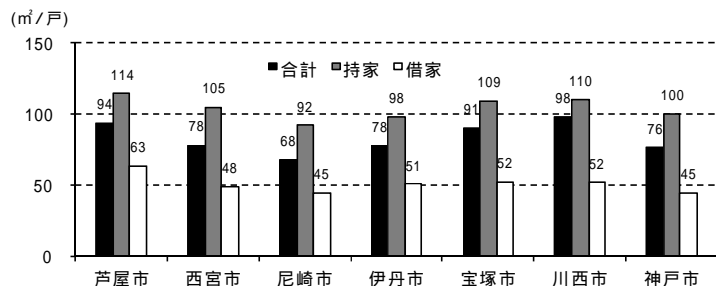
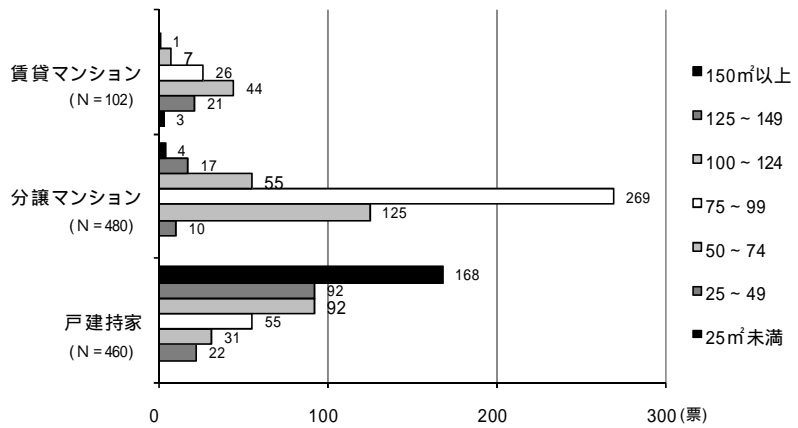


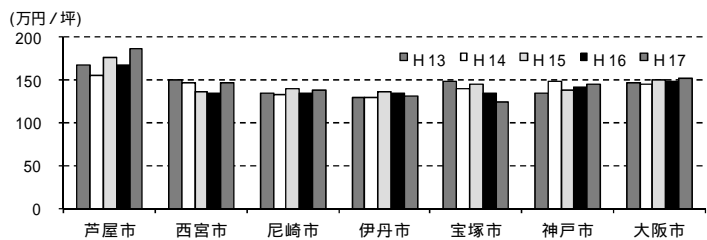
図24 戸当たり床面積の分布
資料：平成19年居住者アンケート調査



【平均単価】

他都市の分譲マンションは高くても「45万円/㎡(150万円/坪)」であるのに対して、芦屋市は「50~55万円/㎡(165~180万円/坪)」と最も高い平均単価で推移しています。(図25)

図25 分譲マンションの平均単価の推移
資料：不動産研究所資料



【居住面積水準】

最低居住面積水準未満足住宅は2.4%で(図26), ほぼ達成されたと言えます。

誘導居住面積水準は一般型(戸建)が71%, 都市型(共同住宅)が59%の住宅が満たしており(図27), 阪神間でもその達成率は極めて高くなっていますが(図28), 分譲マンションが72%満たしているのに対して, 賃貸系集合住宅の達成率は50%以下と差がみられます(図29)

図26 最低居住面積水準の状況
資料：平成19年居住者アンケート調査

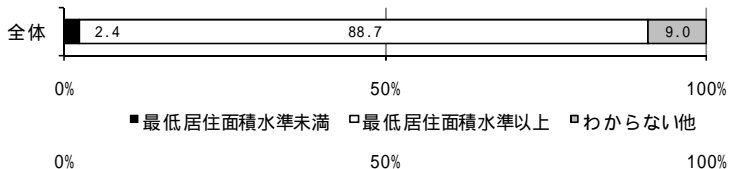


図27 誘導居住面積水準の状況
資料：平成19年居住者アンケート調査

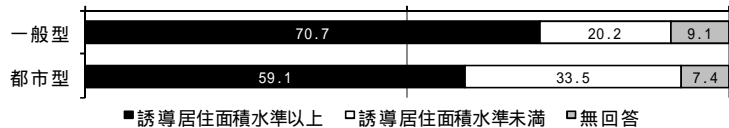


図28 居住水準の状況(他都市との比較)
資料：平成15年住宅・土地統計調査

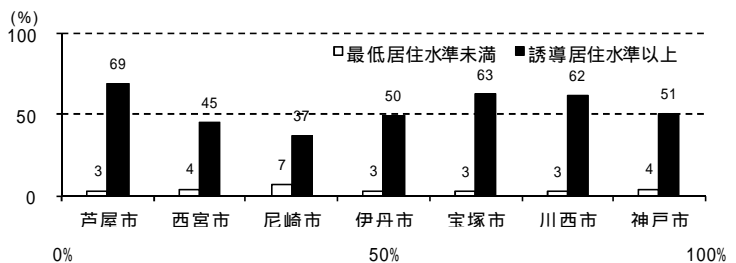
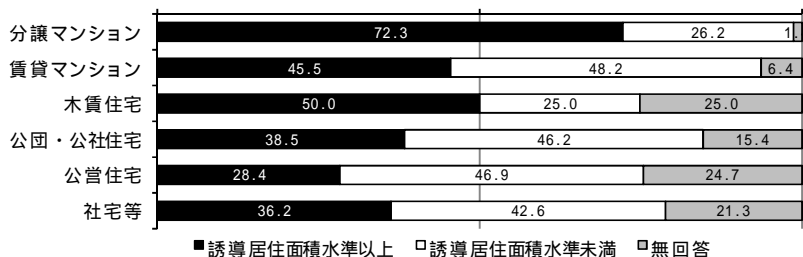


図29 住宅タイプ別誘導居住面積水準の状況
資料：平成19年居住者アンケート調査



【市営住宅】

南芦屋浜地区を中心に数多くの災害復興公営住宅を建設し、高質な市営住宅を提供している一方で、建設時期の古い住宅はエレベーターがないものや設備等の老朽化が進んでいるものが多く、敷地条件等さまざまな制約の中でバリアフリー化などの改善がむずかしいものも少なくなく、新旧の格差がみられます。

特性5 . 集合住宅が住宅タイプの主流となりつつある

【マンション世帯】

分譲マンションに居住する世帯は37%で、賃貸マンションを加えた「マンション居住世帯」は45%を占め、戸建持家を7ポイント上回っています。(図30)

分譲マンションの割合は平成10年が24%、平成15年が30%、平成19年が37%と着実に高くなっており、阪神間で最も高い値になっています。(図30・31)

図30 住宅タイプ別戸数比率
資料：平成19年居住者アンケート調査

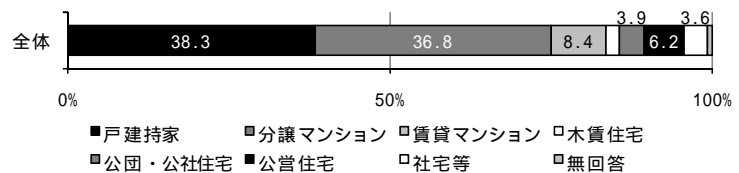
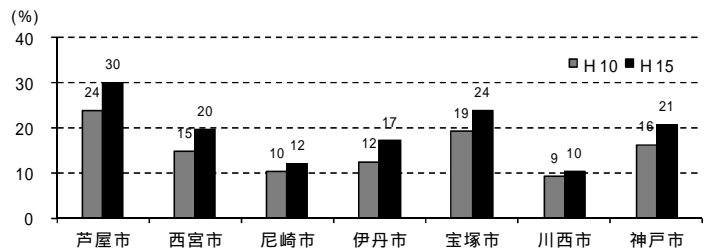


図31 分譲マンション率の推移
(他都市との比較)
資料：住宅・土地統計調査



【分譲マンションの建設時期と規模】

震災後に建設されたものが43%で、一方、新耐震基準以前のものも23%あります。(図32)

規模的には、敷地面積では「2000㎡未満」が40% (図33), 階数では「4・5階建」が56% (図34), 戸数では「30戸未満」が33%を占めています (図35)。

図32 建設時期別戸数比率(分譲マンション)
資料：平成19年マンション
管理組合アンケート調査

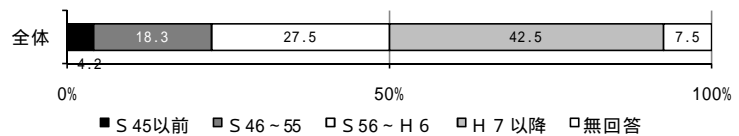


図33 敷地規模別戸数比率(分譲マンション)
資料：平成19年マンション
管理組合アンケート調査

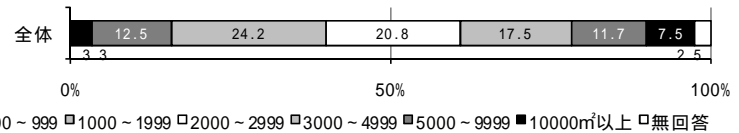


図34 階数別戸数比率(分譲マンション)
資料：平成19年マンション
管理組合アンケート調査

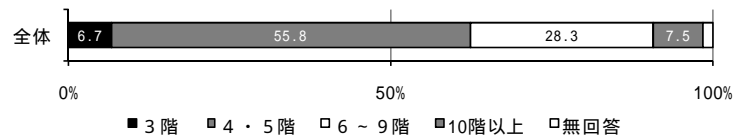
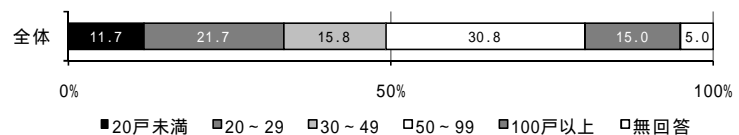
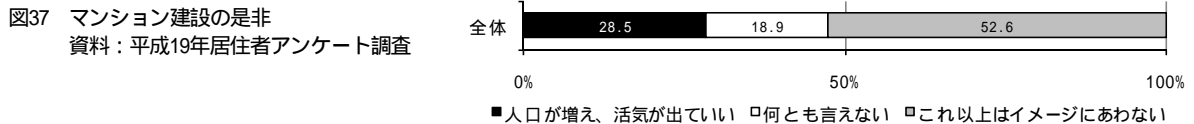
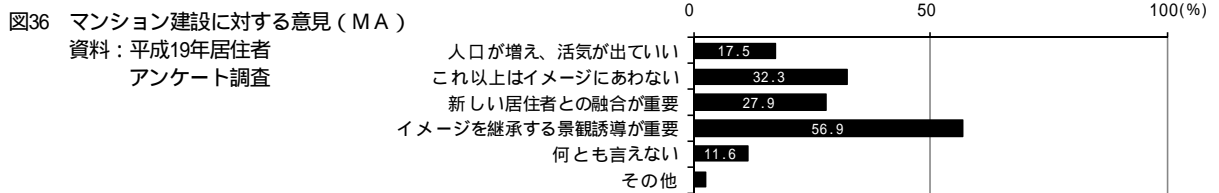


図35 戸数規模別戸数比率(分譲マンション)
資料：平成19年マンション
管理組合アンケート調査



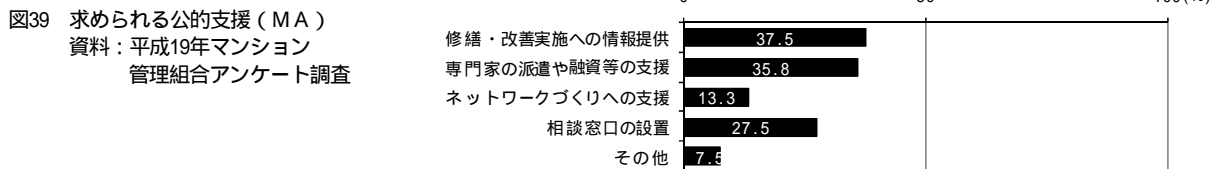
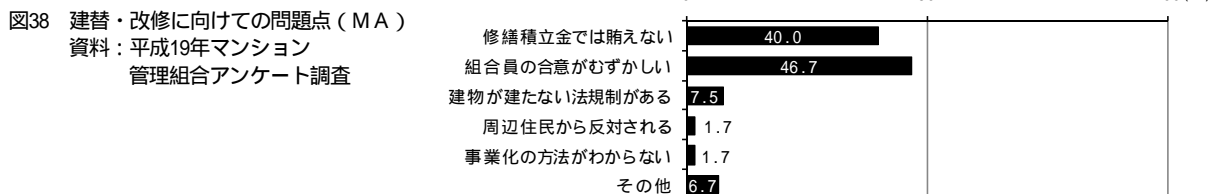
【マンション建設に対する意見】

マンション建設に関しては「芦屋のイメージを継承するような景観誘導が重要」という声が57%と最も多く（図36）、今後のマンション建設の是非については「いいことだ」が29%、「イメージにあわない」が53%と、否定的な意見が24ポイント上回っています（図37）。



【建替・改修に向けての問題点と支援】

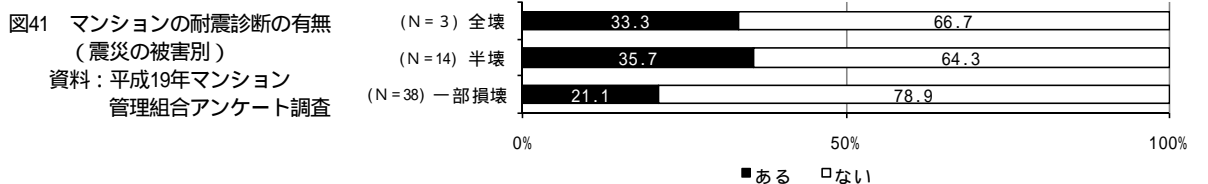
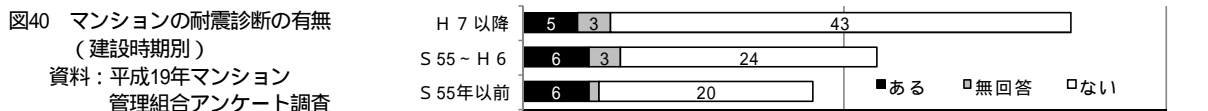
「修繕積立金では事業費が賅えない」、「組合員の合意がむずかしい」がマンションの建替や改修に向けての大きな問題点としてあげられ（図38）、求められる支援としては「修繕・改善実施への情報提供」、「専門家の派遣や融資等の支援」などがあげられています（図39）。



特性6 . すまいやまわりの環境に対する意識をさらに高める必要がある

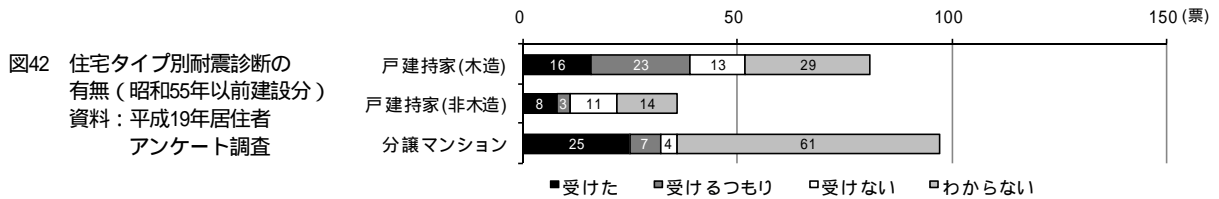
【耐震診断】

耐震診断を「受けたことがある」のは14%で、新耐震基準以前のマンションに限っても22%にとどまっています（図40）。また、震災の被害が「一部損壊」で部分補修が多かったマンションでも21%にとどまっています（図41）。



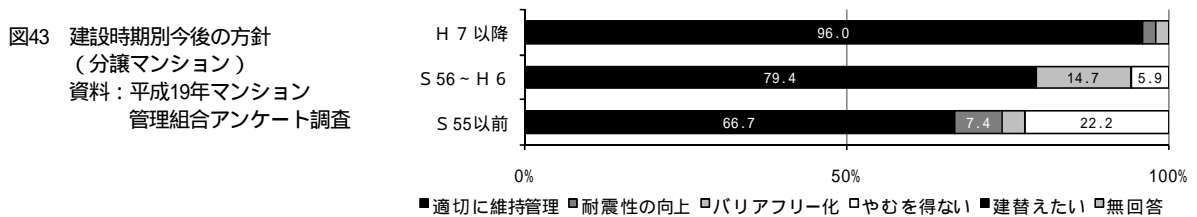
新耐震基準以前に建設された住宅のタイプ別にみると、分譲マンションでは「わからない」が63%で、耐震診断が居住するマンション全体の問題のため個々には判断できないことによると思われます。

が、戸建持家(木造)でも「受けない・わからない」が52%を占めています。(図42)



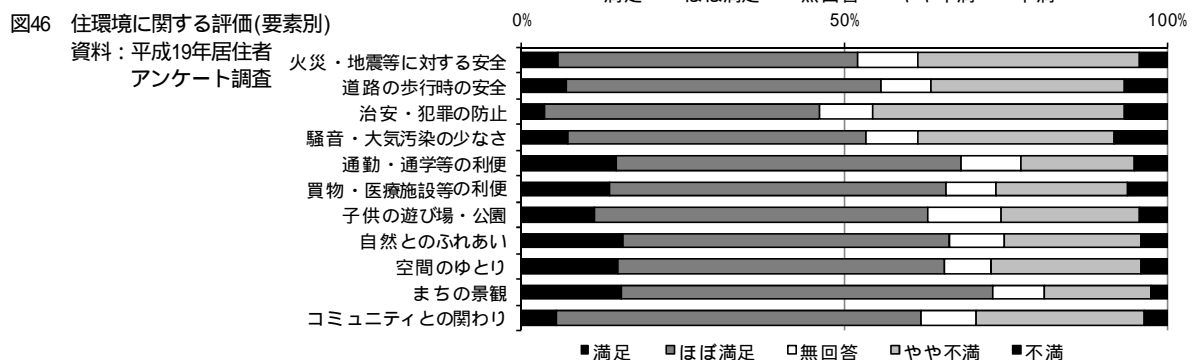
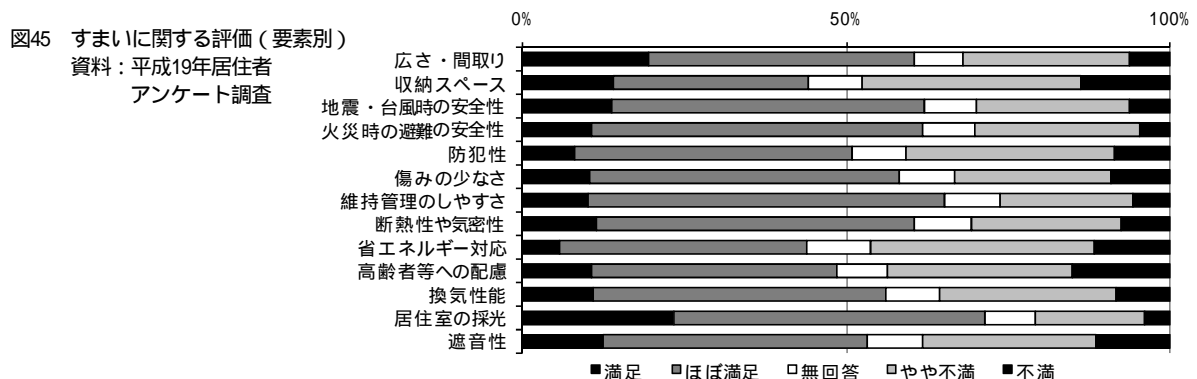
【分譲マンションの今後の方針】

新耐震基準以前に建設されたマンションでは「現状でやむを得ない」が22%で、他の建設時期のものに比べるとその割合は高くなっていますが、「現状で十分機能しており、適切に維持管理していきたい」が67%を占めており、現状と意識の間に少なからず乖離があると思われます。(図43)

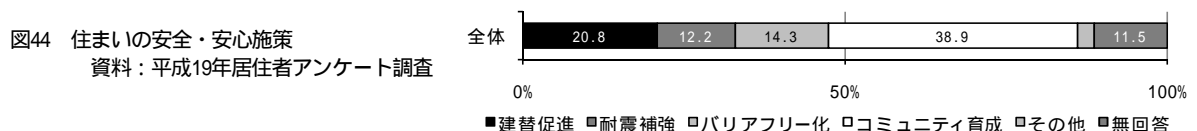


【すまいの安全・安心施策】

すまいでは「収納スペース」、「住宅の省エネルギー対応」、「手すりなど高齢者等への配慮」、「住宅の防犯性」、まわりの環境では「まちの治安・犯罪の防止」、「まちの火災・地震等に対する安全性」などの安全・安心に関する不満度が、他の項目に比べると相対的に高くなっています。(図45・46)



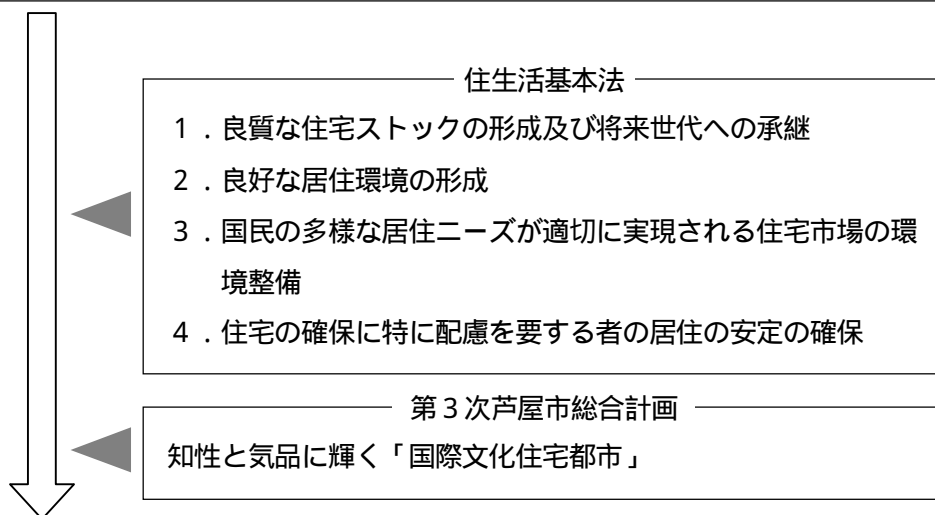
すまいの安全・安心施策としては「みんなで助け合えるコミュニティを育成する」が39%と最も多く、ハード面では「古くなった住宅の建替を促進し、不燃化・耐震化・バリアフリー化を図る」が21%となっています。(図44)



．将来像と基本理念

芦屋市のすまいや住環境を取りまく特性や住生活基本法、第3次芦屋市総合計画等の理念に基づいて、今後の住宅政策としては以下のような展開が求められています。

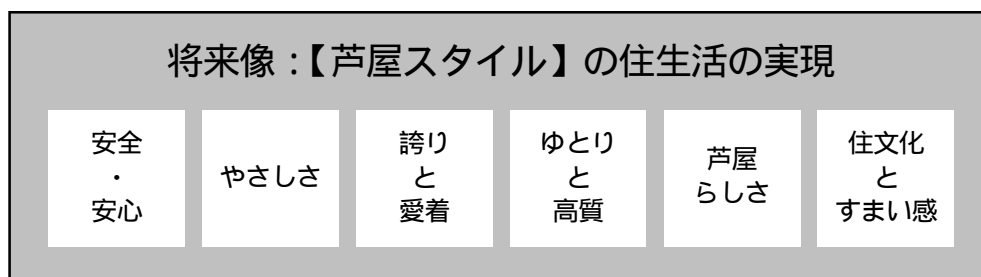
特性1．人口が増加している都市であり、転入者が増えている
特性2．着実に高齢化・少人数世帯化しており、将来は少子化も進むと予想される
特性3．全国有数の住宅都市である
特性4．震災後の建物が半数近くを占め、高質な住宅ストックが多い
特性5．集合住宅が住宅タイプの主流となりつつある
特性6．すまいやまわりの環境に対する意識をさらに高める必要がある



住宅政策の展開

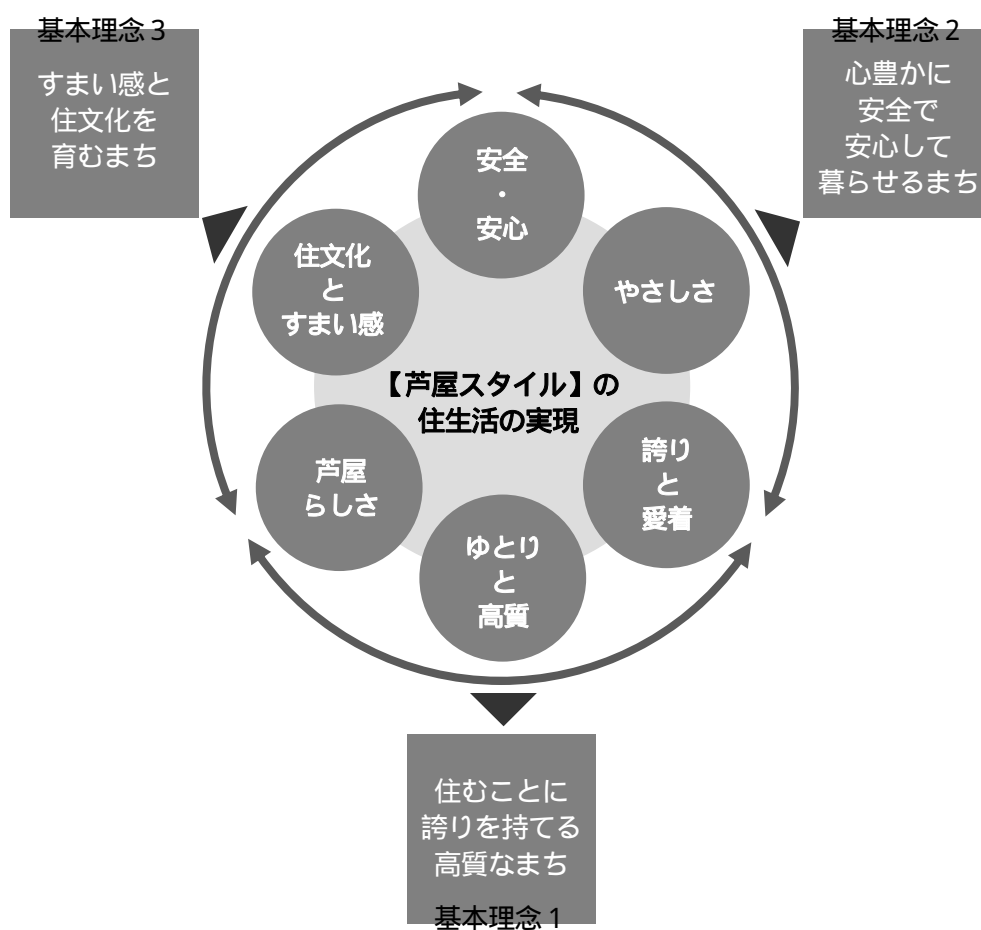
- * 災害から市民の生命とすまいを守るとともに、市民の豊かな住生活の実現の基本となる、すべての人が「安全・安心」して暮らせる住宅政策
- * 少子・高齢化する中で、住宅政策として担うべき役割を的確に把握しつつ、各分野との連携による、すべての人に「やさしい」住宅政策
- * 環境問題等に配慮しつつ、社会資本としての適切な維持管理と改善の実施による「ゆとりのある高質な」住宅ストックの形成をめざした住宅政策
- * 全国および阪神間を先導する住宅都市にふさわしい、芦屋に住むことに「誇りと愛着」がもてる住宅政策
- * 集合住宅がまちの中で融合し、多様なライフスタイルに対応した「芦屋らしい」豊かな住生活を実現するすまいとして定着するための住宅政策
- * 住生活を快適に営み、芦屋の「住文化」を次代に継承し、あらゆる世代の人が芦屋に住むことに対する「すまい感」がもてる住宅政策

そこで、上記の求められる住宅政策の展開方向に的確に対応し、これまで培われてきた芦屋のすまいとまちのよさを次代に継承しつつ住宅都市として成熟していくために、すまい・まちづくりの将来像とそれを実現するための基本理念を次のように設定します。



- 基本理念 1 . 住むことに誇りを持てる高質なまち
- 基本理念 2 . 心豊かに安全で安心して暮らせるまち
- 基本理念 3 . すまい感と住文化を育むまち

将来像と基本理念の関係



．目標と基本施策

1．目標

すまい・まちづくりの将来像と3つの基本理念に基づいて、今後の住宅政策を総合的かつ効果的に進めていくための目標を次のように定めます。

基本理念1．住むことに誇りを持てる高質なまち

目標1：「ゆとりのある高質な」すまいづくり

- * 住むことに誇りを持てる高質な住宅供給の促進と良好な住環境の維持・誘導
- * 住宅市場の環境整備による高質な住宅ストック流通の活性化

目標2：「芦屋らしさ」を表出するすまいづくり

- * 六甲山や河川などの自然環境や街並みと融合したすまいづくり
- * 地球環境に配慮した緑豊かなすまいづくり

基本理念2．心豊かに安全で安心して暮らせるまち

目標3：すべての人に「安全で安心な」すまいづくり

- * 建替による老朽住宅等の解消と既存住宅の改善による減災
- * 防犯に配慮した住宅供給と地域防犯力の向上

目標4：すべての人に「やさしい」すまいづくり

- * 各分野との連携による高齢者等に配慮した住宅改善・供給
- * ユニバーサルデザインの普及

目標5：「ストック」を活用したすまいづくり

- * 公営住宅等の適切な維持管理とストックの活用
- * マンションの適切な維持管理・改善と既存住宅のリフォーム

基本理念3．すまい感と住文化を育むまち

目標6：「すまい感」を大切にすまいづくり

- * すまいに関する意識啓発と適切な住情報の提供システムの確立
- * 災害など緊急時対応へのコミュニティの育成

目標7：次代に「住文化」を継承するすまいづくり

- * あらゆる世代を対象とした「すまい教育」の推進とネットワークの形成
- * 歴史的・文化的に重要な建築物等の保全・活用

2. 基本施策

住宅政策の目標を達成し、【芦屋スタイル】の住生活を実現するために、以下の15の基本施策に取り組みます。

施策：高質な住宅供給と良好な住環境の形成……………目標1・2

芦屋市住みよいまちづくり条例等に基づいて高質な住宅供給を促進し、誘導居住面積水準の達成をめざすとともに、まちと融合する集合住宅等の供給を促進するために、建設・開発にあたってのより効果的な事前協議システムを検討します。

住生活基本法に基づく誘導居住面積水準

一般型（戸建）	(1) 単身者：55㎡	(2) 2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡
都市居住型（共同住宅）	(1) 単身者：40㎡	(2) 2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡

- 注1 上記における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- 2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
- (1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - (2) 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

施策：高質な住宅流通システムの構築に向けた環境整備……………目標1・4・6

高質な中古住宅が住宅市場で活用できるような専門相談窓口の設置やライフステージにあわせた高齢者等の住み替えシステムの構築を検討します。

施策：芦屋らしい景観形成を通じた良好な住環境の保全・育成……………目標1・2

芦屋市都市景観条例や景観緑三法（景観法，都市緑地法，屋外広告物法）に基づく地区指定や建物デザイン等の規制・誘導を行います。

芦屋市都市景観条例に基づく景観地区指定の状況（南芦屋浜景観地区における一般景観形成基準）

一般景観形成基準	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新水性の高い水辺空間を生み出し、都市の豊かな水のイメージを持てるように、水辺へのつながりや眺望に配慮する。 2. 六甲山系への眺望や海からの見え方に配慮したシルエットや高さとし、また、素材や色彩にも配慮し、街全体として六甲山系の山並みとなじむリズムカルなスカイラインを形成し、南芦屋浜に新しい個性を与える。 3. 隣接する敷地や前面道路など周辺環境との調和、連続性に配慮する。特に商業・業務施設は賑わいや界隈性を演出するとともに、乱雑な街並みにならないように地域全体として調和のとれたものとする。 4. 自然素材を用いたり、ベランダ・壁面・屋上などの立体緑化、木の植樹、生垣及び駐車場等の修景緑化に努め、時間の経過とともに緑ゆたかな美しい景観を育てていく。また、経年変化による劣化や汚れに配慮した設計とするとともに、適切な維持・管理に努める。 5. 水辺を意識した個性的な夜景の演出、季節や時間による風景の変化に配慮する。
----------	--

施策 : 地域主体の取組による地域ルールづくりの支援…………… 目標 2・6

地域が主体となったまちづくり活動を通じて、地区計画制度・建築協定等を活用した地域特性にあわせたルールづくりを支援します。

地区計画の区域（平成20年3月末現在）

名称	面積	名称	面積
南芦屋浜地区地区計画	約125.6ha	若宮町地区地区計画	約4.2ha
楠町西地区地区計画	約2.6ha	奥池町地区地区計画	約63.4ha
浜風町南地区地区計画	約4.5ha	奥池南町地区地区計画	約78.3ha
潮見町南地区地区計画	約15.0ha	六麓荘町地区地区計画	約37.7ha
緑町西地区地区計画	約4.0ha	新浜住宅地区地区計画	約2.4ha
業平町地区地区計画	約6.9ha	高浜町南地区地区計画	約4.1ha
浜風町第2地区地区計画	約0.8ha		

建築協定の区域（平成20年3月末現在）

	地区名称
建築協定区域	芦屋浜シーサイドタウン潮見町第4地区
	芦屋浜シーサイドタウン潮見町第5地区
	芦屋市潮見町第1地区
	芦屋浜シーサイドタウン浜風町1街区
	芦屋浜シーサイドタウン緑町西地区
	潮見町第6地区
自主建築協定区域	六麓荘町建築協定

施策 : 歴史的・文化的建築物等の保全・活用…………… 目標 2・7

芦屋市都市景観条例に基づく景観重要建築物等及び文化財保護法に基づく文化財登録制度を活用して歴史的・文化的建造物等の保全・活用に努めるとともに、住文化を育むことによりその価値を大切にすることを意識の醸成を図ります。

芦屋市都市景観条例に基づく景観重要建築物等の指定（条文抜粋）

第3章 景観重要建築物等
 （景観重要建築物等の指定）
 第16条 市長は、景観の形成上重要な価値があると認める建築物又は工作物（これらと一体となって、すぐれた景観を形成しているものを含む。）で、次の各号のいずれかに該当するものを景観重要建築物等として指定することができる。
 (1) 地区の景観を特徴づけている建築物又は工作物
 (2) 歴史的又は文化的価値のある建築物又は工作物
 (3) その他市長が景観の形成を図るために必要があると認める建築物又は工作物
 2～4 省略
 （保全計画及びその遵守） 省略
 （景観重要建築物等に係る行為の届出） 省略

文化財登録制度の概要

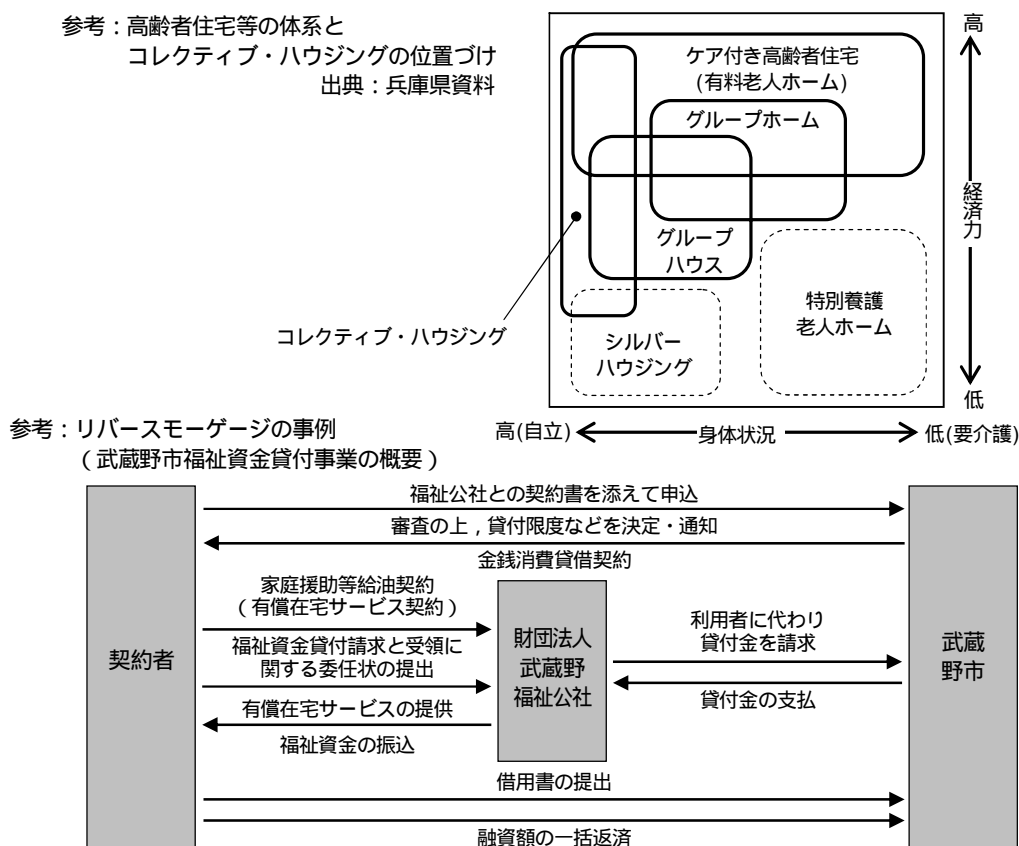
平成8年10月1日に施行された文化財保護法の一部を改正する法律によって、保存及び活用についての措置が特に必要とされる文化財建造物を、文部大臣が文化財登録原簿に登録する文化財登録制度が導入された。この登録制度は、近年の国土開発、都市計画の進展、生活様式の変化等により、社会的評価を受けるまもなく消滅の危機に晒されている多種多様かつ大量の近代の建造物を中心とする文化財建造物を後世に幅広く継承していくため、届出制と指導・助言・勧告を基本とする緩やかな保護措置を講じる制度であり、従来の指定制度（重要なものを厳選し許可制等の強い規制と手厚い保護を行うもの）を補完するものである。

施策：循環型社会に資する環境共生型住宅の供給促進……………目標 2・6

省エネルギー住宅や屋上・壁面緑化の普及，建築物総合環境性能評価手法（CASBEE）等を活用して環境にやさしい住宅供給を進めます。

施策：多様な選択が可能なすまいづくりの推進……………目標 4・5

コレクティブ・ハウジングの普及やリバースモーゲージ制度等を活用して，多様なライフスタイル・ライフステージに対応するすまいづくりを進めます。



施策：子育て・高齢者施策等と連携した施策の推進……………目標 4・5

各種の子育て・高齢者サービス施策等と連携して，多様なライフステージに対応するすまいづくりを進めます。

施策：最低居住面積水準未満住宅の解消……………目標 3・5

市営住宅等の建替を推進するとともに，民間老朽住宅の除却・建替を促進して，最低居住面積水準未満住宅の解消に努めます。

住生活基本法に基づく最低居住面積水準

- (1) 単身者：25㎡ (2) 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

注：前出（誘導居住面積水準の項を参照）

施策：住宅の耐震化等の推進……………目標3・7

耐震診断や耐震改修事業等を活用して住宅の耐震化を促進するとともに、住宅用火災警報器の設置の普及に努めます。

施策：市営住宅ストック総合活用計画の策定……………目標3・4・5

市営住宅の建替を計画的に推進するとともに、既存ストックを活用して多様な住宅困窮者に対する居住の安定の確保を図るために、市営住宅ストック総合活用計画を策定します。

施策：総合的な住宅相談窓口の設置……………目標1～7

建築士会や宅建業界、NPO等の協力を得て、総合的な住宅相談窓口を設置し、リフォーム診断とバリアフリー化・耐震化等を促進するとともに、専門家派遣等によりマンション改善を支援します。

参考：総合的な住宅相談窓口の事例（神戸市すまいの安心支援センター）

すまいるネットは、市民のみなさまにご利用いただける「神戸市のすまいの総合窓口」です。ここでは、実際にご利用いただけるサービスや業務をご案内します。

相談・アドバイス

すまいに関するさまざまな相談について、建築士、消費生活相談員、融資相談員（ファイナンシャル・プランナー）の「すまいの相談員」がアドバイスします。気になること・知りたいことや、実際困っていることなど、ちょっとしたことから無料で相談いただけます。

たとえば

- *雨漏りやカビなどの原因と対策方法
- *リフォーム工事の訪問販売や契約解除
- *住宅の購入・賃貸の契約や資金計画、手続の進め方
- *すまいのバリアフリー化や高齢世帯の住み替え
- *耐震診断や耐震改修、マンションの構造計画
- *マンションの管理やバリアフリー化について など

ご利用は窓口または相談専用電話（078-222-0005）でいずれも10：00～17：00

出前講座・イベント

すまいに関する普及・啓発として、地域の会合などへの出前講座「あんしん・すまい塾」やセミナー、学校での住教育支援など、さまざまな活動を行っています。どうぞ、お気軽にご利用ください。

あんしん・すまい塾

高齢期のすまい探し、リフォームと訪問販売など、すまいに関する身近な課題を、地域の会合に出向いてお話しさせていただきます。テーマ、時間などご要望にあわせてご利用いただけます。

セミナー・すまい大学

すまいをテーマに講師を招き、セミナーや建物見学会などを開催しています。また、すまいづくりやマンション管理などを連続講座で学ぶ「こうへ・すまい大学」を開講しています。

「住教育」の企画運営

衣食と並んで生活に密着する「住」をテーマに、学校や専門家団体と連携し、小中学校などで授業の企画と講師派遣などを行っています。

物件探し

すまい探しに関するアドバイスとあわせて、次の各種すまいの物件情報を提供しています。

- *兵庫県地建物取引業協会の窓口（民間住宅）
- *高齢者向け住宅・施設情報
- *公営住宅（市営住宅・県営住宅）

また、同フロアに「UR神戸営業センター（旧公営住宅）」、5階に「とくゆうちゃん」（補助付き賃貸住宅）、9階に「市営住宅管理センター」もあります。

安心して頼める建築士事務所や建設業者探し

新築やリフォーム、耐震改修工事など、信頼できる業者をお探しの方に、「すまいるパートナー（建築士事務所・建設業者）」の名簿をご用意。業者選定のお手伝いをしています。〔選定支援システム〕

「タクロー」と「ファミ」は、神戸の南に住むくらうで、より多くの市民のみなさまに「すまいるネット」を知り、「すまい」について関心を持っていただくことにより、「安全で安心なすまいの選択」と「賢いすまいの選択」を目的として誕生しました。

- タクロー** 「すまいるネット」に詳しいスタッフも、若くはごらふいぶツタの教育もしています。
- ファミ** タクローの相談員も、おうちこらふいぶ性で、ポテていぶもタクローにつつまれています。

施策：マンション管理組合ネットワークづくりの支援……………目標5・6・7

既存マンションの良好な維持管理や改善等の課題解決に向けた、マンション管理組合の情報交換・共有の場づくりを支援します。

施策 : すまい・まちづくりに関するセミナー等の開催……………目標3・6・7

防犯や耐震,環境,コミュニティなどさまざまなテーマの講習会・セミナー等を開催して,すまい・まちづくりに関する意識や知識の醸成を図ります。(たとえば,団塊の世代などを対象として)

マンション管理基礎セミナー in 芦屋の概要

芦屋市には,現在,約14,000戸の分譲マンションがあり,全世帯の約3割の方々の暮らしの場となっています。

分譲マンションの住みやすさや居住環境はマンション管理の良し悪しによって決まると言われますが,多数の区分所有者が居住するという分譲マンションの特殊性のため,実際の管理運営では様々な課題が発生します。本セミナーでは,皆様の快適なマンションライフの実現を目指して,マンション管理運営のための基礎知識(関係法律や管理のしくみなど)について解説させていただくとともに,マンション管理に関する相談窓口などをご紹介します。

と き 平成19年10月27日(土) 13:30~16:30 (受付:13:00~)

と ころ 芦屋市民センター201号室(芦屋市業平町8-24)

プログラム【1】「マンションに暮らすということ~その法的意味と管理のしくみ~

【2】「マンション管理の実務 ~最近の話題から~」

・役に立つ最新裁判例

・マンションの耐震化について

【3】相談窓口の紹介等

「(財)マンション管理センターの業務」について

「マンション共用部分の維持・管理の支援」について

「ひょうご住まいサポートセンターのマンション管理支援」について

「フェニックス共済」について

主催:芦屋市,兵庫県,(財)兵庫県住宅建築総合センター,ひょうご住まいサポートセンター,

(財)マンション管理センター

後援:住宅金融支援機構

施策 : すまい感・住文化を育てるすまい教育等の推進……………目標3・6・7

総合的な学習の時間等を活用した次代を担う子どもたちの「すまい感」の醸成や芦屋らしい「すまい感」を考えるサロン等の開催により,すまい・まちづくりに関する意識や知識の醸成を図ります。