

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

芦屋市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 芦屋市住宅マスタープランの原案を策定するため、芦屋市住宅マスタープラン策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、芦屋市住宅マスタープランの原案策定に関する事その他設置目的達成のために必要な事項に関する事を所掌する。

(組織)

第3条 委員会は、12人以内の委員をもって組織する。

2 委員会の委員は、次に掲げる者で構成する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市民団体の代表者
- (3) 市民
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 市職員

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から平成20年3月31日までとする。

(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く。

2 委員長は、委員の互選によりこれを定める。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長が指名する者をもって充てる。

5 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、委員長が招集し、その会議の議長となる。

2 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 委員会において、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(専門部会)

第7条 委員会に、住宅マスタープラン策定に至るまでの素案の立案、調査、研究及び調整を行うため、市長が指名する者をもって構成する専門部会を置く。

2 専門部会に、市長が指名する座長及び副座長を置く。

3 専門部会は、座長が招集し、これを主宰する。

4 専門部会は、委員会に付議すべき事項の調査及び検討を行う。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、住宅政策を所管する課において行う。

(補則)

第9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、委員長が定める。

附則

この要綱は、平成19年7月1日から施行する。

芦屋市住宅マスタープラン策定委員会 委員名簿

(敬称略)

| 選出区分 | 出身団体名称及び役職名 | 氏名 | |
|------|-----------------|-------------------------|-------|
| 委員 | 学識経験者 | 神戸大学大学院教授 (委員長) | 安田 丑作 |
| | | 大阪大学大学院准教授 (副委員長) | 小浦 久子 |
| | 市民団体の代表 | 芦屋市自治環境協議会会計 | 尾崎 澄子 |
| | | 芦屋市婦人会代表 | 青山 睦子 |
| | 市民 | 市民公募 | 船橋 久郎 |
| | | 市民公募 | 姉川 昌雄 |
| | 県職員 | 兵庫県阪神南県民局県土整備部まちづくり担当参事 | 廣田 誠 |
| | 市職員 | 芦屋市総務部参事(行政経営担当部長) | 鷲海 一吉 |
| | | 芦屋市保健福祉部長 | 浅原 友美 |
| | | 芦屋市都市環境部参事(都市計画担当部長) | 佐田 高一 |
| 事務局 | 芦屋市技監 | 大瓦 巖 | |
| | 芦屋市都市環境部長 | 定雪 満 | |
| | 芦屋市都市環境部都市計画課長 | 徳満 文昭 | |
| | 芦屋市都市環境部建築指導課長 | 林 繁樹 | |
| | 芦屋市都市環境部住宅課長 | 西森 正康 | |
| | 芦屋市都市環境部住宅課課長補佐 | 平 和樹 | |
| | 芦屋市都市環境部住宅課主査 | 永瀬 俊哉 | |
| | 芦屋市都市環境部住宅課職員 | 藤原 龍一 | |

芦屋市住宅マスタープラン専門部会 委員名簿

(敬称略)

| 区分 | 役職名 | 氏名 |
|----------------|----------------------------|-------|
| 座長 | 芦屋市都市環境部長 | 定雪 満 |
| 副座長 | 芦屋市都市環境部建築指導課長 | 林 繁樹 |
| 委員 | 兵庫県阪神南県民局県土整備部まちづくり課長 | 橋平 保雄 |
| | 兵庫県県土整備部住宅建築局住宅計画課住宅総合計画係長 | 近都 学 |
| | 兵庫県県土整備部住宅建築局公営住宅課経営企画係長 | 松尾 憲和 |
| | 芦屋市総務部行政経営課長 | 今倉 明 |
| | 芦屋市市民生活部市民参画課長 | 大橋 義裕 |
| | 芦屋市保健福祉部高年福祉課長 | 浜野 孝 |
| | 芦屋市都市環境部環境課長 | 橋本裕二郎 |
| | 芦屋市都市環境部都市計画課長 | 徳満 文昭 |
| | 芦屋市都市環境部道路課長 | 谷崎明日出 |
| 芦屋市都市環境部公園緑地課長 | 林 茂晴 | |
| 事務局 | 芦屋市都市環境部住宅課長 | 西森 正康 |
| | 芦屋市都市環境部住宅課課長補佐 | 平 和樹 |
| | 芦屋市都市環境部住宅課主査 | 永瀬 俊哉 |
| | 芦屋市都市環境部住宅課職員 | 藤原 龍一 |

委員会・専門部会開催経過

| | 日時・場所 | 内容 |
|-------------|---|--|
| 第1回 委員会 | 平成19年7月31日(火)10:00～ 芦屋市役所北館4階教育委員会室 | * 検討スケジュールについて * 上位計画等と芦屋市の現況について * 住宅マスタープラン策定に向けての意見交換 |
| 第1回 専門部会 | 平成19年8月16日(木)14:00～ 芦屋市役所北館4階教育委員会室 | * 検討スケジュールについて * 上位計画等と芦屋市の現況について * アンケート調査について |
| 第2回 専門部会 | 平成19年10月17日(水)16:15～ 芦屋市役所北館4階教育委員会室 | * アンケート調査結果について * 芦屋市の特性と課題(めざすべき方向)について * 計画フレームについて |
| 第2回 委員会 | 平成19年10月22日(月)14:00～ 芦屋市役所北館4階教育委員会室 | * アンケート調査結果について * 芦屋市の特性と課題(めざすべき方向)について * 計画フレームについて |
| 第3回 専門部会 | 平成19年11月22日(水)17:00～ 芦屋市役所南館4階第1委員会室 | * 計画フレームと具体的施策(案)について |
| 第3回 委員会 | 平成19年11月26日(月)17:30～ 芦屋市役所北館4階教育委員会室 | * 計画フレームと具体的施策(案)について |
| 第4回 専門部会 | 平成19年12月25日(水)15:00～ 芦屋市役所南館4階第1委員会室 | * 計画フレームと具体的施策(案)について * パブリックコメントの実施について |
| 第4回 委員会 | 平成20年1月8日(月)15:00～ 芦屋市役所北館4階教育委員会室 | * 計画フレームと具体的施策(案)について * パブリックコメントの実施について |
| 第5回 専門部会 | 平成20年3月18日(火)10:00～ 芦屋市役所北館2階第3会議室 | * パブリックコメントについて * 芦屋市住宅マスタープラン(案)について |
| 第5回 委員会 | 平成20年3月21日(金)10:00～ 芦屋市役所北館4階教育委員会室 | * パブリックコメントについて * 芦屋市住宅マスタープラン(案)について |

市民意見(パブリックコメント)の実施の概要

| | |
|---------|---|
| 意見募集期間 | 平成20年2月12日(火)～平成20年3月11日(火) |
| 意見公表の方法 | 芦屋市広報紙(平成20年2月1日)に掲載し、市ホームページにも掲載 行政情報コーナー(市役所北側1階)、ラポルテ市民サービスコーナー等で閲覧 |
| 意見の提出件数 | 1人1件 |

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

芦屋市住宅マスタープラン策定本部設置要綱

(設置)

第1条 芦屋市住宅マスタープランを策定するため、芦屋市住宅マスタープラン策定本部（以下「策定本部」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 策定本部は、芦屋市住宅マスタープランの策定に関することを所掌する。

(組織)

第3条 策定本部は、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 本部長は、会務を総理し、策定本部を代表する。

4 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。

5 本部員は、別表に掲げる者をもって充てる。

(会議)

第4条 策定本部の会議は、必要に応じて本部長が招集し、その議長となる。

(庶務)

第5条 策定本部の庶務は、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6条 この要綱に定めるもののほか、策定本部の運営に関し必要な事項は、本部長が定める。

附則

この要綱は、平成19年7月1日から施行する。

別表（第3条関係）

| |
|---|
| 技監 総務部長 総務部参事（行政経営担当部長） 総務部参事（財務担当部長） 市民生活部長 保健福祉部長 都市環境部長 都市環境部参事（都市計画担当部長） 水道部長 消防長 教育委員会管理部長 教育委員会学校教育部長 教育委員会社会教育部長 |
|---|

開催経過

| | 日時・場所 | 内容 |
|---------------|---------------------------------|---|
| 第1回 策定本部会議 | 平成20年1月18日(金) 9:00～ 芦屋市役所庁議室 | *パブリックコメントについて *経過報告 |
| 第2回 策定本部会議 | 平成20年1月28日(月)11:00～ 芦屋市役所庁議室 | *パブリックコメントについて |
| 第3回 策定本部会議 | 平成20年3月28日(金)13:00～ 芦屋市役所庁議室 | *パブリックコメントの結果について *芦屋市住宅マスタープラン(案)について |

資料3 . 芦屋市すまいのアンケート調査結果の概要

1 . 居住者アンケート

実施期間：平成19年9月7日～20日

有効配布数：2985票 回収数：1317票（回収率44.1%）[平成19年9月25日現在]

(1) 回答者属性

| | |
|--------------|--|
| 性別 | * 「女性」が54% , 「男性」が40%。 |
| 年齢 | * 「70歳以上」が24%。年齢構成は「40歳未満」22% , 「40～50歳台」32% , 「60歳以上」45%で、いずれの年代も女性の回答者の方が多い。 |
| 職業 | * 「無職等」が48%で、その約7割が女性。「会社員・公務員」, 「会社役員」は合わせると31%であり、その約7割が男性。 |
| 世帯の年収 | * 「300～499万円」が25%で、続いて「700～999万円」19%。「299万円以下」16% , 「1500万円以上」10%。 |
| 世帯人員 | * 「2人」が36%で、続いて「3人」の25%。 * 「2人以下」の少人数世帯が47%を占めているのに対して、「5人以上」の多人数世帯は1割にも満たない。 |
| 世帯の型 | * 「夫婦と子供」が42%で、続いて「夫婦のみ」の32%。「単身」は10%。 |
| 居住時期 | * 「平成13年以降」が21%で、震災後に芦屋市に居住した人が37%。 * 「昭和39年以前」から住んでいる居住歴40年を超える人は19%。 |
| 前住地 | * 「芦屋市内[生まれた時から住んでいるも含む]」が26%。他市からの転入者では、「神戸市」が20% , 続いて「阪神間」18% , 「大阪府下」15%で、3地域で53%（他市からの転入者の約7割） * 震災後に限っても前3地域からの転入者が多いが、加えて「東日本」からの転入者の割合（全体7% 震災後11%）が増加。 |
| 現在地に住むきっかけ | * 「就職や転勤」18%と「結婚や離婚」17%が二大きっかけ。震災後も同じ傾向で、特に「就職や転勤」が震災後居住した人の32%。 |
| 住む場所として選んだ理由 | * 「条件のあう住宅が芦屋市にあった」が51%で、上記の「就職や転勤」, 「結婚や離婚」をきっかけに新居を求めて芦屋市に居住。 |
| 居住地域 | * 「阪神～防潮堤線(356)」が27%。続いて「阪急以北」21%で、両地域で全体の48%。震災後に限ってみても同様の傾向。 |

(2) 住宅の状況

| | |
|-------|--|
| 住宅タイプ | * 「戸建持家(長屋建を含む)」が38%で、「分譲マンション」が37%。 * 分譲マンションと賃貸マンションをあわせた「マンション居住者」は45%で、立地地域は「阪神～防潮堤線」28% , 「JR～阪神」21% , 「阪急以北」19%。 * 戸建持家は「阪神～防潮堤線」29%と「阪急以北」26%。 |
| 住宅の規模 | * 「75～100㎡未満」が29%。続いて「50～75㎡未満」22% , 「150㎡以上」14%。 * 分譲マンションでは「75～100㎡未満」が56%で、「75㎡以上」が72%。 * 賃貸マンションは幾分規模が小さく、「50～75㎡未満」が43%。 * 戸建持家は「150㎡以上」が37%。続いて「125～150㎡未満」「100～125㎡未満」の各20%。 |
| 建設時期 | * 「平成7年以降」が46%で、「昭和56年以降」に建てられた新耐震基準以降の建物が70%。 * 「昭和45年以前」に建てられた築後35年を超えるものは9%。 * 戸建持家・分譲マンションとも「平成7年以降」が50% , 49%。 * 新耐震基準以前のものは戸建持家が27% , 分譲マンションが24%。 |

(3) 住宅に要する費用と負担感

| | |
|------------|---|
| 住宅に要する年間費用 | <ul style="list-style-type: none"> * 「50万円未満」が23%で、「100万円未満」が45%。一方、「250万円以上（約20万円／月以上）」は10%。 * 公営住宅と社宅等はそれぞれ「100万円未満」が75%、70%。特に、前者は「50万円未満」が44%。また、公団・公社住宅も「100万円未満」が56%。 * 戸建持家は「100万円未満」が47%で、特に「50万円未満」が31%を占める一方で、「250万円以上」が13%と、他の住宅タイプよりも高い。 |
| 費用に対する負担感 | <ul style="list-style-type: none"> * 「少し負担なる」が45%。「かなり負担になる」とあわせると、負担に感じている人が68%。 * 必要費用が高くなるほど負担に感じている世帯の割合が高い。特に費用が「300万円以上」では「かなり負担」が41%。 * 費用が「50万円未満」では他と比較すると負担感は低いが、それでも負担に感じている人（少し負担になる＋かなり負担になる）が48%。 * 基本的には、年収が低くなるほど負担に感じる世帯の割合が高くなる傾向にあるが、なかでも年収「400万円台」の世帯で負担に感じている世帯の割合が79%と高い。 |

(4) 住まいの安全性：地震や火災に対する備え

| | |
|-------------|--|
| 簡易耐震診断推進事業 | <ul style="list-style-type: none"> * 診断事業の制度があることを「知っている」が30%、「知らない」が63%。 * 持家のうち「耐震診断を受けた」は20%で、「受けるかどうか、わからない」が54%。 * 昭和55年以前に建てられたもののうち、戸建持家(木造)では「今後、受けるつもりである」が28%で、他の住宅タイプと比較して高い。 * 分譲マンションでは「受けた」が26%と、他のタイプと比較して高いが、「わからない」が63%で、これは、耐震診断が居住するマンション全体の問題であり、個々には判断できないことによると思われる。 * 新耐震基準以降の建物も少なくとも震災の被害を受けているはずであるが、昭和55年以前と同様に、分譲マンションでは「わからない」が68%。一方、戸建持家(木造)では「受けるつもりである」が25%と、他の住宅タイプと比較して高い。 |
| 住宅用火災警報器の設置 | <ul style="list-style-type: none"> * 住宅用火災警報器設置の義務づけについての認知度は「知っている」が66%、「知らない」は27%。 * 住宅用火災警報器設置の有無は「すでに設置している」が63%で、「設置していない」は24%。 * 認知度別に設置の有無をみると、「知っている」では「設置している」が71%、「知らない」では59%で、「知っている」の方が11ポイント高い。 |

(5) 住まいと環境に対する評価

| | |
|-----------|---|
| 最低居住面積水準 | <ul style="list-style-type: none"> * 最低居住面積水準未達成率は2.4%で、全体としてはほぼ達成。 * 「戸建持家」と「分譲マンション」はそれぞれ未達成率が1.6%、0.8%と極めて低い。「公営住宅」の9.9%、「社宅等」の6.4%、「賃貸マンション」の5.5%と、賃貸系の住宅で未達成率が高い。 |
| 誘導居住面積水準 | <ul style="list-style-type: none"> * 誘導居住面積水準は「一般型(戸建住宅)」では71%、「都市型(共同住宅)」では59%が水準以上。 * 「分譲マンション」は72%と「一般型」より達成率が高いのに対して、「公営住宅」28%、「社宅等」36%、「公団・公社住宅」39%と、賃貸系の住宅で達成率が低い。 |
| 住まいの評価 | <ul style="list-style-type: none"> * 総合評価は、満足している世帯が66%で、不満世帯は4%に過ぎない。 * 満足度が高い項目は、高い順に「居室の採光」、「維持管理のしやすさ」、「地震・台風時の住宅の安全性」、「火災時の避難の安全性」、「住宅の広さ・間取り」で、これらの傾向はマンション居住者が多いことが一つの要因。 * 不満度が高い項目は、高い順に「収納スペース」、「省エネルギー対応」、「高齢者等への配慮（手すりがある、段差がないなど）」、「防犯性」。 |
| まわりの環境の評価 | <ul style="list-style-type: none"> * 総合評価は、満足している世帯が71%で、不満世帯は1%に過ぎず、住まいの評価以上に高い評価となっている。 |

| | |
|---------------|--|
| まわりの環境の評価（続き） | <p>* 満足度が高い項目は、高い順に「まちの景観」、「通勤・通学等の利便」、「緑・水辺など自然とのふれあい」、「日常の買物、医療・福祉、文化施設などの利便」、「敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり」。</p> <p>* 不満度が高い項目は、高い順に「治安・犯罪の防止」、「火災・地震・水害等に対する安全」、「騒音・大気汚染等の少なさ」、「道路の歩行時の安全」があげられるが、いずれの項目も満足している世帯の方が上回っている。</p> |
| 芦屋のよさと最重要テーマ | <p>* 芦屋のよさとしては、高い順に「地域イメージがよい」、「豊かな自然環境に恵まれている」、「通勤・買物等の交通が便利である」、「住宅事情や住宅環境がよい」、「買物や医療など日常生活が便利である」など。</p> <p>* 今後とも芦屋のよさを守っていくために最も重要なこととしては、高い順に「地域イメージがよい」、「豊かな自然環境に恵まれている」が二大テーマ。続いて「住宅事情や住宅環境がよい」、「通勤・買物等の交通が便利である」など。</p> |

(6) 定住意向等

| | |
|-----------|---|
| 定住意向 | * 「できるだけ今の住まいに長く住み続けたい」が50%で、「今のところわからない」が38%。「ここ数年の間に転居希望または予定がある」は11%。 |
| 転居理由 | * 「転勤・就職・就学」、「持家を取得」が二大転居理由。 |
| 転居先都市 | * 「決まっていない」が転居する世帯の36%。 * 転居先を決めている中では「芦屋市内」が32%で、続いて「神戸市」の9%。 |
| 転居先住宅タイプ | * 「決まっていない」が26%。 * 住宅タイプを決めている中では「分譲マンション」が26%で、続いて「戸建持家」の19%、「賃貸マンション」の12%。 |
| 市外へ転居する理由 | * 転居先を決めている世帯のうち市外に転居する世帯はわずか3%。 * 理由としては、「家族の意向や転勤で」が37%。 |
| 再住意向の有無 | * 「ある」が37%、「ない」が33%、「わからない」が30%。 |

(7) 今後、求められる方向

| | |
|-----------|---|
| 住まいの安全・安心 | * 「いざという時にみんなで助け合えるコミュニティを育成する」が39%。続いて「建替え促進し、不燃化・耐震化・バリアフリー化を図る」の21%。 |
| 高齢期の住まい | * 「在宅生活ができるように、住宅改善を行ったり、高齢者サービスを充実する」が51%で続いて「高齢者等を地域で支えるコミュニティを育成する」の18%。 * 「高齢者向け公営住宅を充実する」ことを求める声は15%。 |
| 子育て支援 | * 「まわりの道路の歩行時の安全性」が32%で、続いて「子どもの遊び場・公園など」、「医療機関の利便」の29%で、周辺の環境の充実を求める声が多い。 |
| マンション建設 | * 「培われてきた芦屋のイメージを継承するような景観誘導が重要」が57%。続いて「これ以上マンションが増えるのは芦屋のイメージにあわない」の32%、「新しい居住者と地域のコミュニティが融合できるような取組が重要」の28%。 * マンション建設の是非については、「これ以上マンションが増えるのは芦屋のイメージにあわない」が53%で、「人口が増え、まちに活気が出てきて、いいことだ」が29%。 |

2. マンション管理組合アンケート

実施期間：平成19年9月7日～20日

有効配布数：275票 回収数：120票（回収率43.6%）[平成19年9月25日現在]

(1) 回答マンションの概要

| | |
|-----------|--|
| 立地地域 | * 「阪神～防潮堤線」が31%で、続いて「阪急～JR」の30%、「阪急以北」の27%。 |
| 建設時期 | * 震災後に建てられたものが43%。新耐震基準以前に建ったものは23%。 |
| 敷地規模 | * 「1000～2000㎡未満」が24%。続いて「2000～3000㎡未満」の21%で、「2000㎡未満」の小規模マンションが40%、「5000㎡以上」の大規模マンションが19%。 |
| 戸数規模 | * 「50～99戸」が31%。続いて「20～29戸」の22%、「30～49戸」の16%で、「30戸未満」の小規模マンションが33%、「100戸以上」の大規模マンションが15%。 |
| 階数 | * 「4・5階建」が56%で、続いて「6～9階建」の28%。 |
| 空家の状況 | * 「空家なし」が53%で、空家があっても、いずれも「20%未満」。 |
| 駐車場率 | * 「50%以上」が54%で、「100%以上」設置しているマンションも25%。 |
| 駐輪場率 | * 「100%以上」が52%で、一方、「50%未満」も11%。 |
| 各種付帯施設の状況 | * 「集会室」は40%のマンションに設置され、戸数規模の大きなものに集中。「受水槽」は93%、「エレベーター」は85%、「ゴミ置場」は93%、「管理人室」は88%。 |

(2) 管理組合の状況

| | |
|----------|---|
| 管理委託の状況 | * 管理会社への「全面委託」が80%で、管理組合の「自主管理」は9%。 |
| 法人化の有無 | * 管理組合を「法人化している」のは12%。 |
| 総会の開催状況 | * 「年に1回開催している」が94%。 |
| 管理組合の活動等 | * ほとんどが全てのマンションで行われている中で、わずかではあるが「長期修繕計画を作成していない」「管理組合の書類の保管場所を確保していない」「理事長や理事が一定期間で交代していない」マンションがみられる。 |
| 通帳等の名義 | * 管理費・修繕積立金の通帳等の名義はいずれも「管理組合」が98%。 |

(3) 計画修繕の状況

| | |
|-----------|---|
| 計画修繕実施の有無 | * 過去に「計画修繕を実施した」マンションは53%。 * 震災前に建てられたマンションは87%が実施しているのに対して、震災後のマンションは新しいこともあり、計画修繕を実施したマンションは24%。 * その実施時期は最近5年間に実施したマンションが66%。それに対して、15年間実施していないマンションも3%と、わずかではあるが見られる。 |
| 費用の調達 | * 「修繕積立金で賄えた」マンションは実施したマンションの80%で、なかでも震災後のマンションでは100%が「賄えた」と回答。 |
| 修繕積立金 | * 総額をみると、「1000～3000万円未満」が29%で、続いて「3000～5000万円未満」の25%。「1億円以上」も17%。戸当たりの修繕積立金をみると、「50～100万円未満」が43%で、続いて「100～150万円未満」の27%。 |

(4) 震災の被害と耐震診断

| | |
|----------|--|
| 震災の被害の有無 | * 「震災の被害を受けた」マンションは51%で、震災前に建設されたマンションは何らかの被害を受けている。その被害は、「全壊」が5%、「半壊」が23%、「一部損壊」が72%。 |
| 講じた措置 | * 全壊のうち1棟のマンションが「建替」を実施。半壊のマンションは「大規模補修」が71%、一部損壊のマンションは「部分補修」が68%と、被害の度合いにあわせた補修が実施されている。 |

(注： ・ については、建替後のマンションについて回答している可能性あり)

| | |
|-----------|--|
| 耐震診断実施の有無 | <ul style="list-style-type: none"> * 過去に耐震診断を受けたことが「ある」は14%で、「ない」が79%。 * 新耐震基準以前のマンションに限っても「ある」マンションは22%。「一部損壊」のため部分補修が多いマンションでも「ある」マンションは21%。 |
|-----------|--|

(5) 今後の方針等

| | |
|---------------|--|
| 今後の方針 | <ul style="list-style-type: none"> * 「現状の建物で十分機能しており、適切に維持管理していきたい」が71%で、続いて「現状のままでやむを得ないと考えている」の8%。「現状の建物のままでは心配なので建替えたい」という回答はゼロ。 * 震災後に建設されたマンションは「適切に維持管理していきたい」が96%を占めているのに対して、新耐震基準以前のマンションでは67%にさがり、「現状のままでやむを得ない」が22%、「現状の建物でさらに耐震性を向上させたい」が7%。「昭和56～平成6年」のマンションでは「現状の建物でさらにバリアフリー化を図りたい」が15%。 |
| 建替や改修に向けての問題点 | <ul style="list-style-type: none"> * 「組合員の合意がむずかしい」と「修繕積立金では事業費を賅えない」が二大問題点で、それぞれ46%、40%。「現在の建物と同規模の建物が建たない法規制がある」は8%。 |
| 求められる公的支援 | <ul style="list-style-type: none"> * 「適時適切な修繕・改善への情報提供」と「専門家の派遣による建替事業への判断や建替え時における融資等の支援」がそれぞれ38%、36%。続いて「マンション管理組合の相談窓口の設置」の28%。 |

芦屋市すまいのアンケート調査票（居住者）

芦屋市すまいのアンケート調査票

I. あなたのお住まいについてお聞きします。_____

問1 芦屋市にいつからお住まいですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。（震災で一度市外に出られた方は当初お住まいになった時期に○をおつけください。）

- | | | | |
|-------------|-------------|--------------|------------|
| 1. 昭和29年以前 | 3. 昭和40～49年 | 5. 昭和60～平成6年 | 7. 平成13年以降 |
| 2. 昭和30～39年 | 4. 昭和50～59年 | 6. 平成7～12年 | |

問2 現在のお住まいの前はどちらにお住まいでしたか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | |
|------------|---------------------|-----------|
| 1. 市内の別の場所 | 3. 西宮・尼崎・伊丹・宝塚・川西市内 | 5. 大阪市内 |
| 2. 神戸市内 | 4. 他の兵庫県内 | 6. その他（ ） |

問3 現在のお住まいに住むことになったきっかけは何ですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | | |
|------------------|--------|----------------|--------|
| 1. 生まれたときから住んでいる | →【問4】へ | 5. 就職や転勤のため | →【付問】へ |
| 2. 子供の頃から住んでいる | →【問4】へ | 6. 結婚・離婚のため | →【付問】へ |
| 3. 親と同居するため | →【問4】へ | 7. 震災で被害にあったため | →【付問】へ |
| 4. 親と別居するため | →【付問】へ | 8. その他（ ） | →【問4】へ |

付問：

住む場所として選ばれた理由は何ですか。

- | | |
|--------------------|----------------------|
| 1. どうしても芦屋市に住みたかった | 3. 友人・親族の多い関係を維持するため |
| 2. 条件の合う住宅が芦屋市にあった | 4. その他（ ） |

問4 どの地域にお住まいですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 1. 奥池町、奥池南町、奥山、鋸谷、城山 | 7. 清水町、前田町、業平町、上宮川町 | 13. 宮川町、呉川町、若宮町、西蔵町、浜町 |
| 2. 三条町、山芦屋町、西山町、山手町、東芦屋町 | 8. 津知町、川西町、公光町、大榎町、茶屋之町 | |
| 3. 朝日ヶ丘町、東山町 | 9. 宮塚町、打出小槌町 | 14. 打出町、南宮町、大東町 |
| 4. 六麓荘町、岩園町 | 10. 楠町 | 15. 緑町、潮見町、若葉町 |
| 5. 三条南町、西芦屋町、月若町、松之内町、船戸町、大原町 | 11. 春日町 | 16. 高浜町、新浜町、浜風町 |
| 6. 親王塚町、翠ヶ丘町 | 12. 平田北町、平田町、精道町、浜芦屋町、松浜町、竹園町、伊勢町 | 17. 陽光町、南浜町、海洋町、涼風町 |

問5 お住まいの所有関係はどのようになっていますか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | |
|----------|-------------|-----------|
| 1. 持家 | 3. 公団・公社の借家 | 5. 社宅・寮 |
| 2. 民営の借家 | 4. 県営・市営住宅 | 6. その他（ ） |

問6 お住まいの形態はどのようになっていますか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | | |
|--------|------------|--------------------|-----------|
| 1. 一戸建 | 2. 長屋建（連棟） | 3. 共同建（マンション・アパート） | 4. その他（ ） |
|--------|------------|--------------------|-----------|

問7 お住まいの構造はどのようになっていますか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | | |
|-------|--------|-------------------------|-----------|
| 1. 木造 | 2. 鉄骨造 | 3. 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 | 4. その他（ ） |
|-------|--------|-------------------------|-----------|

問8 お住まいの規模はどれくらいですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|--------------|------------|
| 1. 25㎡未満 | 4. 40～49㎡ | 7. 60～74㎡ | 10. 100～114㎡ | 13. 150㎡以上 |
| 2. 25～29㎡ | 5. 50～54㎡ | 8. 75～94㎡ | 11. 115～124㎡ | 14. わからない |
| 3. 30～39㎡ | 6. 55～59㎡ | 9. 95～99㎡ | 12. 125～149㎡ | |

問9 お住まいはいつごろ建てられたものですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | | |
|-------------|-------------|--------------|----------|
| 1. 戦前 | 3. 昭和36～45年 | 5. 昭和56～平成6年 | 7. わからない |
| 2. 戦後～昭和35年 | 4. 昭和46～55年 | 6. 平成7年以降 | |

問10 住宅や駐車場の維持管理等に必要な年間費用はどのくらいですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。（借家の方は家賃、持家の方は住宅ローンや固定資産税等も含めて計算してください。）

- | | | | |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. 49万円以下 | 3. 100～149万円 | 5. 200～249万円 | 7. 300～399万円 |
| 2. 50～99万円 | 4. 150～199万円 | 6. 250～299万円 | 8. 400万円以上 |

問11 上記の費用負担についてどのように思っておられますか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | | |
|--------------|---------------|------------|-------------|
| 1. 全く負担にならない | 2. あまり負担にならない | 3. 少し負担になる | 4. かなり負担になる |
|--------------|---------------|------------|-------------|

Ⅲ. 今後の住まい方や環境についてお聞きします。 _____

問16 今後の居住意向についておたずねします。あてはまる番号1つに○をおつけください。

| | |
|------------------------|-----------|
| 1. ここ数年の間に転居希望または予定がある | →以下の【付問】へ |
| 2. できるだけ今の住まいに長く住み続ける | →【問17】へ |
| 3. 住まいの建替意向または予定がある | →【問17】へ |
| 4. 今のところ、わからない | →【問17】へ |

付問1：
転居する背景は何ですか。

| | |
|--------------|-------------|
| 1. 転勤・就職・就学 | 5. 持家を取得 |
| 2. 結婚・離婚 | 6. 家族の増加・減少 |
| 3. 親や子ども等と同居 | 7. 住宅費の負担増 |
| 4. 親や子ども等と別居 | 8. その他 () |

付問2：
転居する住宅のタイプは何ですか。

| | |
|--------------|--------------|
| 1. 一戸建の持家 | 5. 公団・公社賃貸住宅 |
| 2. 分譲マンション | 6. 社宅・寮 |
| 3. 民間借家・アパート | 7. その他 () |
| 4. 公営住宅 | 8. 決まっていない |

付問3：
転居する場所はどこですか。

| | |
|-------------------|------------|
| 1. 市内の別の場所→【問17】へ | 5. 大阪市内 |
| 2. 神戸市内 | 6. その他 () |
| 3. 他の阪神間 | 7. 決まっていない |
| 4. 他の兵庫県内 | |

付問4：
市外へ転居する理由は何ですか。

| | |
|--------------------|-----------------------|
| 1. 条件にあう住宅が市内になかった | 4. 自分にあつた地域コミュニティを求めて |
| 2. 家族等の意向や会社などの転勤で | 5. もっと物価の安い環境を求めて |
| 3. もっと便利な環境を求めて | 6. その他 () |

付問5：
転居後、再び芦屋市に住むお考えはありますか。

| | | |
|-------|-------|----------|
| 1. ある | 2. ない | 3. わからない |
|-------|-------|----------|

問17 芦屋市の良さはどのようなところだと思われますか。あてはまる番号3つ以内に○をおつけください。また、○をつけられた項目の中で、芦屋市の良さを今後とも守っていくために、最も重要だと思われる番号1つに◎をおつけください。

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. 地域イメージがよい | 8. 買物や医療など日常生活が便利である |
| 2. 豊かな自然環境に恵まれている | 9. 集会所などコミュニティ施設が充実している |
| 3. 歴史的な景観や伝統がある | 10. 文化・スポーツ施設が充実している |
| 4. 通勤・通学・買物等の交通が便利である | 11. 騒音・悪臭など近隣公害が少ない |
| 5. 住宅事情や住宅環境がよい | 12. 隣近所とのつきあいがよい |
| 6. ゴミ・下水などの衛生環境がよい | 13. 物価や住居費が適当である |
| 7. 学校などの教育環境に恵まれている | 14. その他 () |

問18 住まいの安全・安心を確保するためにどのような点が最も重要だとお考えですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

| |
|--|
| 1. 古くなった住宅の建替えを促進し、不燃化・耐震化・バリアフリー化を図る |
| 2. リフォーム等にあわせて筋かいや金具を設置するなど、耐震補強を図る |
| 3. リフォーム等にあわせて段差解消や手すりを設置するなど、バリアフリー化を図る |
| 4. 日頃からの近所づきあいを大切にして、いざという時にみんなで助け合えるコミュニティを育成する |
| 5. その他 () |

芦屋市すまいのアンケート調査票

問19 高齢期の住まい方として住宅や環境についてどのような点が最も重要だと思われますか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

1. 高齢者向け公営住宅を充実する
2. 有料老人ホームなど的高齢者向け施設を充実する
3. 在宅でできるだけ生活できるように、住宅改善を行ったり、高齢者サービスを充実する
4. 高齢者等を地域で支えるコミュニティを育成する
5. その他 ()

問20 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われますか。あてはまる番号2つ以内に○をおつけください。(現在、子育てをされていない方もお答えください)

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1. 住宅の広さ・間取り | 6. 幼稚園・小学校などの利便 |
| 2. 安全性や遮音性など住宅の居住性能 | 7. 小児科など医療機関の利便 |
| 3. 子どもの遊び場・公園など | 8. 親戚や近隣の人たちとの関わり |
| 4. まわりの道路の歩行時の安全性 | 9. その他 () |
| 5. 託児・保育所などの利便 | |

問21 芦屋市ではマンションが増え、半数以上の世帯がマンションに居住されています。今後、さらにマンションが建設されることについて、どのようにお考えですか。あてはまる番号2つ以内に○をおつけください。

1. 人口が増え、まちに活気が出てきて、いいことだと思う
2. これ以上マンションが増えるのは芦屋のイメージにはあわないと思う
3. 日頃からのつきあいなど新しい居住者と地域のコミュニティが融合できるような取組が重要である
4. いままで培われてきた芦屋のイメージを継承するような景観誘導が重要である
5. 何とも言えない
6. その他 ()

IV. 最後に、あなた自身のことについてお聞きします。 _____

問22 あなたの年齢と性別をお聞かせください。それぞれ、あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|------------|----------------|
| 1. 20～24歳 | 4. 35～39歳 | 7. 50～54歳 | 10. 65～69歳 | 1. 女性 2. 男性 |
| 2. 25～29歳 | 5. 40～44歳 | 8. 55～59歳 | 11. 70～74歳 | |
| 3. 30～34歳 | 6. 45～49歳 | 9. 60～64歳 | 12. 75歳以上 | |

問23 あなたのご職業は何ですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | |
|-------------------|--------------|--------|
| 1. 会社員・公務員 | 4. パート・アルバイト | 7. 無職 |
| 2. 会社役員 | 5. 専業主婦 | 8. その他 |
| 3. 商工業・サービス業などの自営 | 6. 学生 | () |

問24 あなたも含めて、ご一緒にお住まいの家族の人数は何人ですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. 3人 | 4. 4人 | 5. 5人 | 6. 6人以上 |
|-------|-------|-------|-------|-------|---------|

問25 ご一緒にお住まいの家族の構成はどのようになっていますか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | |
|--------------|---------------|------------|
| 1. 単身 | 3. 夫婦と子供(二世帯) | 5. 兄弟・姉妹 |
| 2. 夫婦のみ(一世帯) | 4. 親と子と孫(三世帯) | 6. その他 () |

問26 ご家族も含めて、年収はどれくらいですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

- | | | |
|----------------|-----------------|------------------|
| 1. 200万円未満 | 4. 400～500万円未満 | 7. 1000～1500万円未満 |
| 2. 200～300万円未満 | 5. 500～700万円未満 | 8. 1500～2000万円未満 |
| 3. 300～400万円未満 | 6. 700～1000万円未満 | 9. 2000万円以上 |

ご協力ありがとうございました。なお、アンケート票は、同封の返信用封筒に入れて 9月20日(木) までにご投函ください。

芦屋市すまいのアンケート調査票（マンション管理組合）

芦屋市すまいのアンケート調査票（分譲マンション）

I. マンションの概要についてお聞きします。 _____

問1 マンションの概要をお聞かせください。①には町名を、②、③、⑤～⑩には数値を、④、⑪～⑯はあてはまる番号に○をおつけください。

| | | | | | | |
|---------|--|-------|----------------|-------------|-------|---|
| ①所在地 | 町 | ②敷地面積 | m ² | ③建設時期 | 昭和・平成 | 年 |
| ④構造 | 1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. 鉄骨鉄筋コンクリート造 | | | | | |
| ⑤階数 | 地下 | 階・地上 | 階 | ⑥棟数 | 棟 | |
| ⑦住宅戸数 | (うち所有者の入居戸数: 戸) (うち賃貸の入居戸数: 戸) | | ⑧空家数 | 戸 | | |
| | | | ⑨駐車場台数 | 台 | | |
| | | | ⑩駐輪場台数 | 台 | | |
| ⑪集会室 | 1. あり 2. なし | | ⑫受水槽 | 1. あり 2. なし | | |
| ⑬エレベーター | 1. あり 2. なし | | ⑭ゴミ置場 | 1. あり 2. なし | | |
| ⑮管理人室 | 1. あり 2. なし | | ⑯管理組合 | 1. あり 2. なし | | |

問2 管理形態はどのようになっていますか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

1. 管理組合の自主管理 2. 部分委託 3. 全面委託 4. その他 ()

II. 管理組合の活動・組織状況についてお聞きします。 _____

問3 管理組合は法人化されていますか。あてはまる番号に○をおつけください。

1. 法人化している 2. 法人化していない

問4 管理組合の定期総会は開催されていますか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

1. 年に2回以上開催している 3. 必要な場合のみ開催している 5. その他
2. 年に1回開催している 4. 近年、開催していない ()

問5 以下に示す管理組合の活動等についてお聞きします。それぞれ、あてはまる番号に○をおつけください。

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| ①管理組合の規約はありますか | 1. はい 2. いいえ |
| ②管理費は徴収されていますか | 1. はい 2. いいえ |
| ③修繕積立金は徴収されていますか | 1. はい 2. いいえ |
| ④駐車場利用料金は徴収されていますか | 1. はい 2. いいえ |
| ⑤長期修繕計画は作成されていますか | 1. はい 2. いいえ |
| ⑥管理組合の書類の保管場所は確保できていますか | 1. はい 2. いいえ |
| ⑦総会の議案書や議事録は組合員に配られていますか | 1. はい 2. いいえ |
| ⑧管理組合の理事長や理事は一定期間で交代されていますか | 1. はい 2. いいえ |
| ⑨差し支えなければ、修繕積立金の残額をお教えてください | 約 万円 |

問6 過去に計画修繕を実施されましたか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

1. 実施した → 以下の【付問】へ 3. 計画修繕ではないが、改修した → 【問7】へ
2. 実施していない → 【問7】へ 4. その他 () → 【問7】へ

付問1: 最近では、計画修繕をいつ実施されましたか。 昭和・平成 年

付問2: その計画修繕の費用は修繕積立金で賄えましたか。 1. 賄えた 2. 賄えなかった

問7 管理費・修繕積立金の通帳等の名義はどのようになっていますか。それぞれあてはまる番号1つに○をおつけください。

①管理費の通帳等 1. 管理組合の名義 2. 管理会社の名義 3. その他 ()

②修繕積立金の通帳等 1. 管理組合の名義 2. 管理会社の名義 3. その他 ()

Ⅲ. 震災時の被害状況とその後の措置についてお聞きします。 _____

問8 現在管理している建物は震災の被害を受けられましたか。あてはまる番号に○をおつけください。

1. 受けた _____ → 【問9・問10】へ 2. 受けていない _____ → 【問11】へ

問9 震災時の被害状況に対する判定は何でしたか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

1. 一部損壊 2. 半壊 3. 全壊 4. その他（ _____ ）

問10 その後、どのような措置を施されましたか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

1. 建替えを実施した 3. 部分補修を実施した 5. その他（ _____ ）
2. 大規模な補修を実施した 4. 現状のままである

Ⅳ. 今後の住宅改善意向や現在問題になっている点についてお聞きします。 _____

問11 現在管理されている建物の耐震診断を受けられたことがありますか。
あてはまる番号に○をおつけください。

1. ある 2. ない

問12 今後、建物をどのようにしていきたいとお考えですか。あてはまる番号1つに○をおつけください。

1. 現状の建物で十分機能しており、適切に維持管理していきたい _____ → 【問13】へ
2. 現状の建物でさらに耐震性を向上させたい _____ → 【問13】へ
3. 現状の建物でさらにバリアフリー化を図りたい _____ → 【問13】へ
4. 現状の建物のままでやむを得ないと考えている _____ → 【問13】へ
5. 現状の建物のままでは心配なので建替えたい _____ → 下の【付問】へ

付問：建替え時期はどのようにお考えですか。

1. 組合員の合意次第ですぐにでも建替えたい 4. 概ね10年以内に建替えたい
2. 概ね3年以内に建替えたい 5. 当面維持していくが、いずれ考えたい
3. 概ね5年以内に建替えたい 6. その他（ _____ ）

問13 建替えや改修が進まない問題点は何だと思われますか。あてはまる番号2つ以内に○をおつけください。

1. 修繕積立金では事業費を賅えない 4. 周辺住民から反対される
2. 組合員の合意が難しい 5. 事業化への検討方法がわからない
3. 現在の建物と同規模の建物が建たない法規制がある 6. その他（ _____ ）

問14 居住環境改善問題で公的に支援してほしい点は何ですか。あてはまる番号2つ以内に○をおつけください。

1. 適時適切な修繕・改善実施への情報提供
2. 専門家の派遣による建替事業への判断や建替え時における融資等の支援
3. 適正なマンション管理活動への組合同士のネットワーク等横のつながりの支援
4. マンション管理組合の相談窓口の設置
5. その他（ _____ ）

今後の建替えや改善に対する、管理組合としての考え方やご意見があればご記入ください。

ご協力ありがとうございました。なお、アンケート票は、同封の返信用封筒に入れて 9月20日（木） までにご投函ください。

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

編集・発行：芦屋市都市環境部住宅課

〒659-8501 芦屋市精道町7番6号 TEL：0797-38-2026

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

