

平成29年度 第3回芦屋市住宅マスタープラン策定委員会 次第

日時 平成29年9月25日(月)
午後3時30分～午後5時30分
場所 市役所東館3階 大会議室

- 1 開会
- 2 定足数の確認・報告
- 3 議事録署名委員指名
- 4 議案
 (1) 住宅マスタープランの素案協議について
- 5 その他
- 6 閉会

以 上

【配布資料】

資料①各委員会等議事録(要約版)

資料②住宅マスタープランの素案

各委員会等議事録（要約版）

■幹事会及び策定委員会における主な質問・意見（質問・意見番号と回答・考え方番号は連動します）

幹事会		策定委員会		
質問・意見	回答・考え方	質問・意見	回答・考え方	
第2回 (3月22日)	①現行の住宅マスタープランにおける事業の取り組み評価についてどのように実施するのですか。	①A～C までの3段階評価を実施しました。 A（達成） B（平成29年度中に達成可能） C（未達成）	①空家バンクについての取り組み状況はどのようになっていますか	①現在、取り組みは行っていません。
	②「芦屋市すまいのアンケート（平成29年2月実施）」について ・建築時期別の回答で旧耐震（昭和56年以前）の建物がどれだけありますか。 ・大きな方向性等を見つけ出すような設問等がありますか	② ・旧耐震は3割程度でした。 ・空家に関する設問があり、前回と比較を行うことで新たな方向性を検討します。	②文化的な建物の保全についてどのように考えていますか。	②文化的な建物の保全については専門的な判断が必要となることや所有者の意向もあるため、難しい面があります。これからの芦屋のまちづくりのひとつとして歴史的・文化的建物の保全活用に取り組んでいきたいと思っています。 →基本施策⑤に反映
	③サービス付き高齢者住宅について住宅施策の1つとして取り組むべきと考えますが、どのように考えていますか。	③今後、関係課と協議していきます。 →基本施策⑦⑧に反映	③地域の防災計画や耐震計画の対応についてはどう考えていますか。	③各計画との整合性も持ちながら当マスタープランの策定を行っていきます。 →〔目標6〕に反映
			④空家の現状の話よりも空家になる原因を追求することが大切ではないですか。	④今後、空家所有者への意向調査を予定しており、その中で空家となった原因を把握できると考えています。 →基本施策⑨⑩に反映
		⑤基本施策と重点施策の関係が不明瞭ではないですか。	⑤両施策の関係を整理し、表現方法等や書き方等についても再検討します。	

幹事会	
質問・意見	回答・考え方
①重点項目として福祉関連の施策が盛り込まれていないように思います。	①重点項目③，④として取り入れています。 →基本施策⑥⑦にも反映
②空家の適切な維持管理とありますが，具体的にどのようなことですか。	②今後，空家所有者への意向調査を予定しており，その結果に基づいて具体的な施策が検討できると考えています。 →基本施策⑨⑩に反映
③障がい者等の記載についても検討をしてほしいです。	③目標4②の中で記載していますが，再検討します。 →〔目標4〕②に反映
④空家について，流通システムの構築や利活用についての考え方を示してください。	④空家流通システムの一環として，空家バンク等が考えられますが，国の動向や他市の事例等を確認しながら，メリット・デメリットを整理する必要があると考えています。 →基本施策⑩に反映
⑤サービス付き高齢者住宅に対する市としての方向性を整理する必要があると考えます。	⑤再度，関係課とも協議を行い，考えを整理します。 →基本施策⑦⑧に反映

第3回
(8月3日)

芦屋市住宅マスタープラン

(素案)



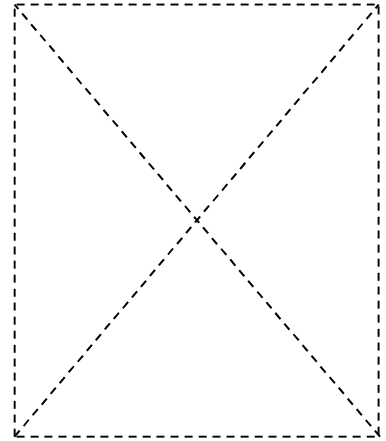
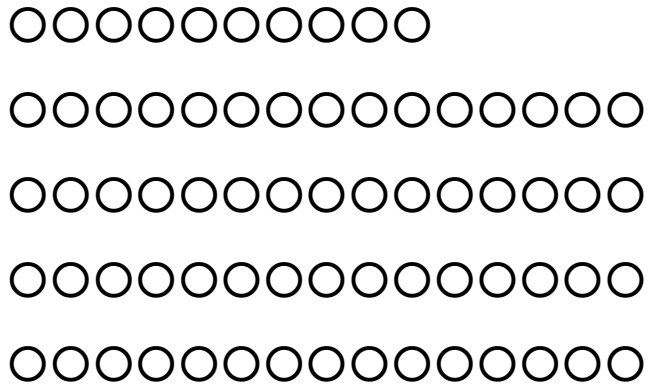
Ashiya City

平成 30 年 3 月

芦屋市

調整中

市長挨撈



目次

はじめに

第1章 計画の概要.....	1
1-1 背景と目的.....	1
1-2 計画の期間.....	1
1-3 計画にあたって新たに検討すべき視点.....	2
1-4 芦屋市住宅マスタープランの位置づけ.....	2
第2章 住生活を取り巻く現状と課題.....	3
2-1 人口.....	3
2-2 住宅事情.....	7
2-2 住まいに対する市民の意識.....	11
第3章 前計画の実施状況と取組評価.....	14
第4章 上位計画との関係.....	15
4-1 国・兵庫県の住生活基本計画.....	16
第5章 本市の状況とその課題.....	17
5-1 特色と課題.....	17
第6章 住生活の基本理念と目標.....	23
6-1 基本理念の考え方.....	23
6-2 基本理念.....	25
6-3 基本理念に基づく基本目標.....	26
第7章 住政策の具体的な施策展開.....	28
7-1 基本施策.....	28

調整中

はじめに

平成28年3月に見直された「住生活基本計画（全国計画）」では、少子高齢化・人口減少の急速な進展、大都市圏における後期高齢者の急増、空家問題、地域コミュニティの希薄化による居住環境の質の低下等、住宅政策上の諸問題の根本的な要因を踏まえ、今後10年間の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施することとしています。

これらの国や兵庫県の動向等を踏まえ、人口減少社会が到来する中、本市の地域特性や住宅事情を反映した住宅施策を総合的に推進するために、住まいや住環境づくりを進める上で、の理念や目標、基本的な方向性を示した「芦屋市住宅マスタープラン」を策定するものです。

1-1 背景と目的

本市では、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すため、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ました。

しかしながら、本市においても人口増加の行き止まり、少子高齢化の進行とともにライフスタイルの多様化も進んでおり、このような社会情勢の変化に対応するためには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計画への見直しが求められています。

そのため、平成30年3月には新たに10年間の住宅マスタープラン（以下、本プラン）を策定します。

また、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」新たな住宅施策の転換や平成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」も施行され、高齢者の住まいの安心確保のための取組や優良住宅の普及を促進することがより求められるようになりました。

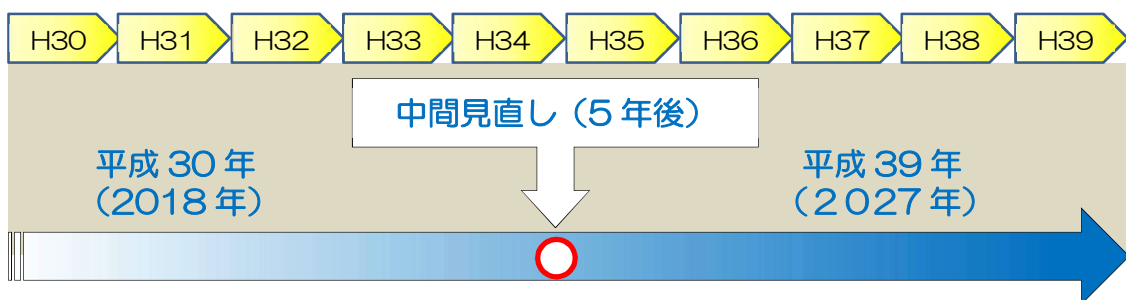
また、兵庫県でも、新たな住生活基本計画が平成29年3月に策定されました。

本市における住宅施策を効果的に展開するために、現計画の施策検証を行い、住まい・まちづくりに係る課題を整理したうえで、豊かな住生活の実現に向けた基本目標の確認や施策の再構築を行うため、新たな計画を策定し、住宅政策の推進を図ります。

1-2 計画の期間

計画期間は、平成30年度から39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年後をめぐりに中間見直しを予定するものとします。

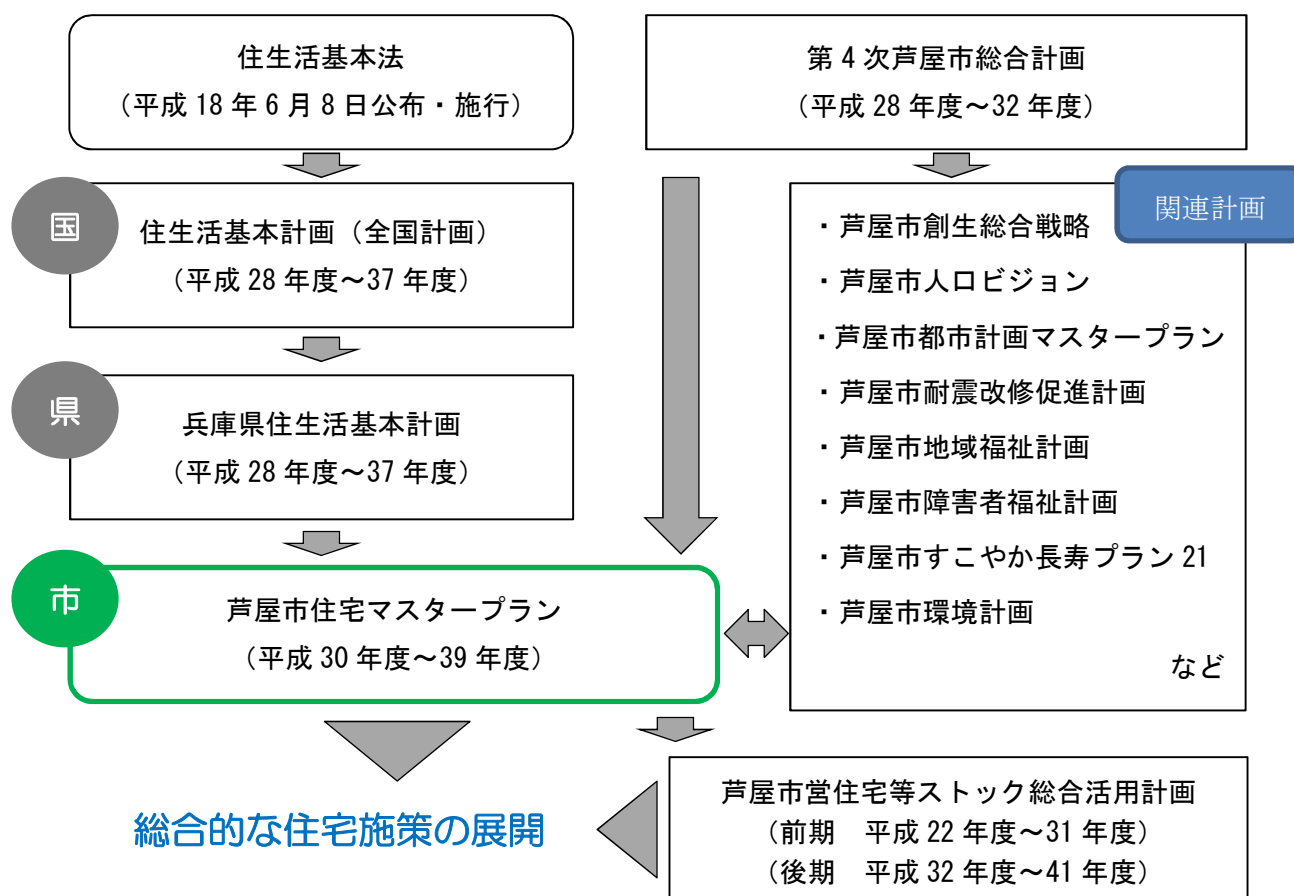


1-3 計画にあたって新たに検討すべき視点

- ・良好な住宅ストックの維持を支援するため、中古住宅の流通促進や空家活用などを図ります。また既存の住宅相談窓口の充実について検討します。
- ・良好な景観等を維持するためにまちづくりルール作りなどの支援を検討します。
- ・少子高齢化の進行によって生じる住宅の老朽化や空家問題について、現状や問題点を把握し、その対策について検討します。
- ・低所得者、高齢者や障がい者など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について検討します。
- ・地震・水害等に備えるため、住まいの安全性の確保への配慮について検討します。また、防犯面に配慮した住まいや住環境づくりについて検討します。

1-4 芦屋市住宅マスタープランの位置づけ

本プランは、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下記のとおり位置付けます。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。

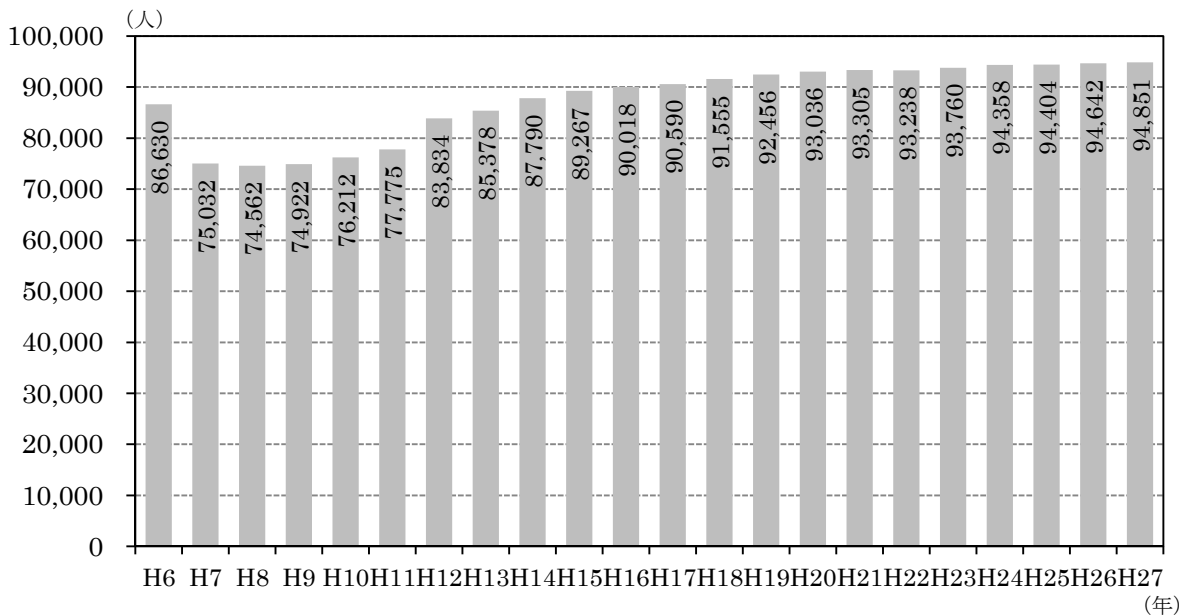


① 人口増減の推移

昭和 60 年頃から阪神・淡路大震災前まではほぼ横ばいの状況であった**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、その後も人口の増加が続いています。【図 1】

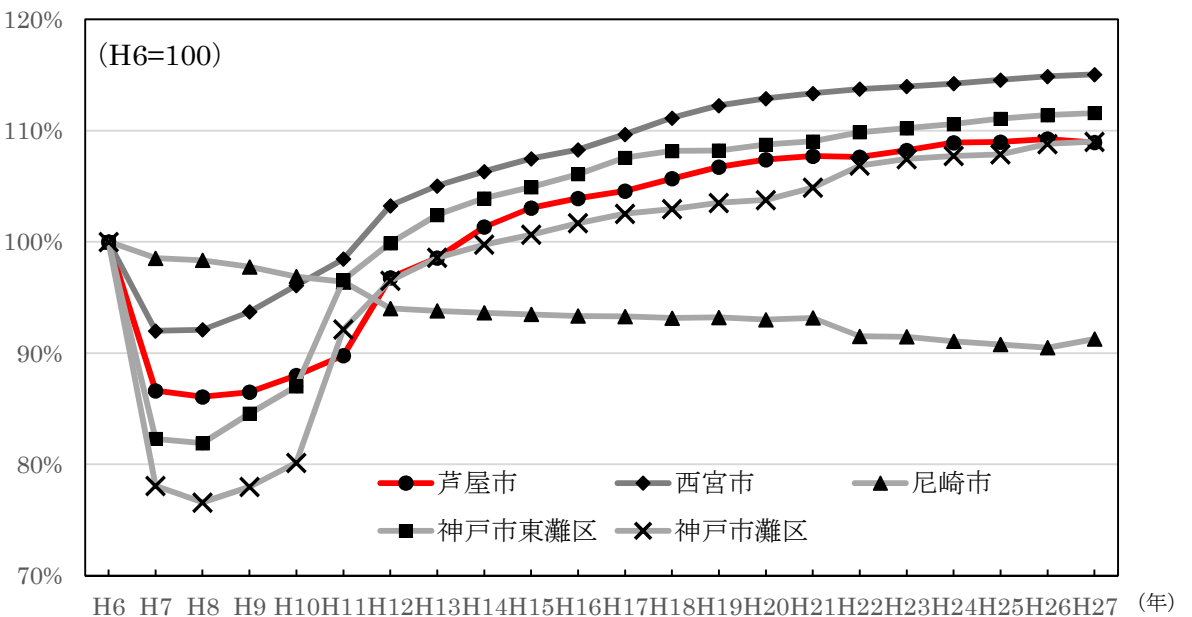
また、本市は西宮市から神戸市灘区にかけて人口増加地域の 1 つとなっています。【図 2】

【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）



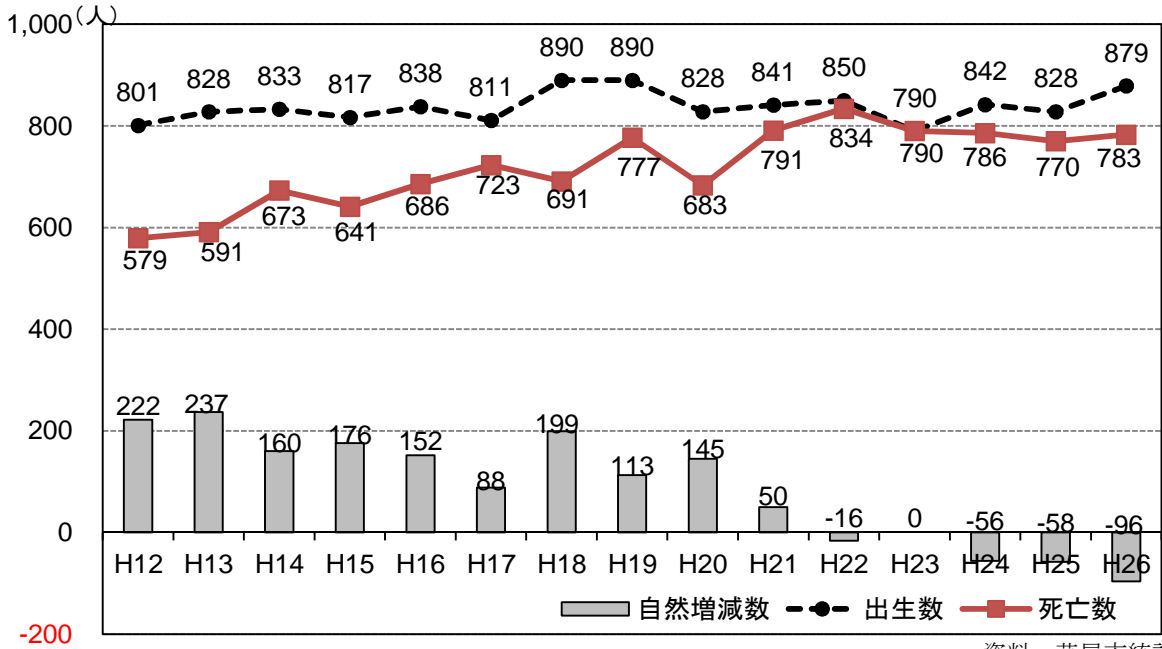
資料：各市統計資料

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】

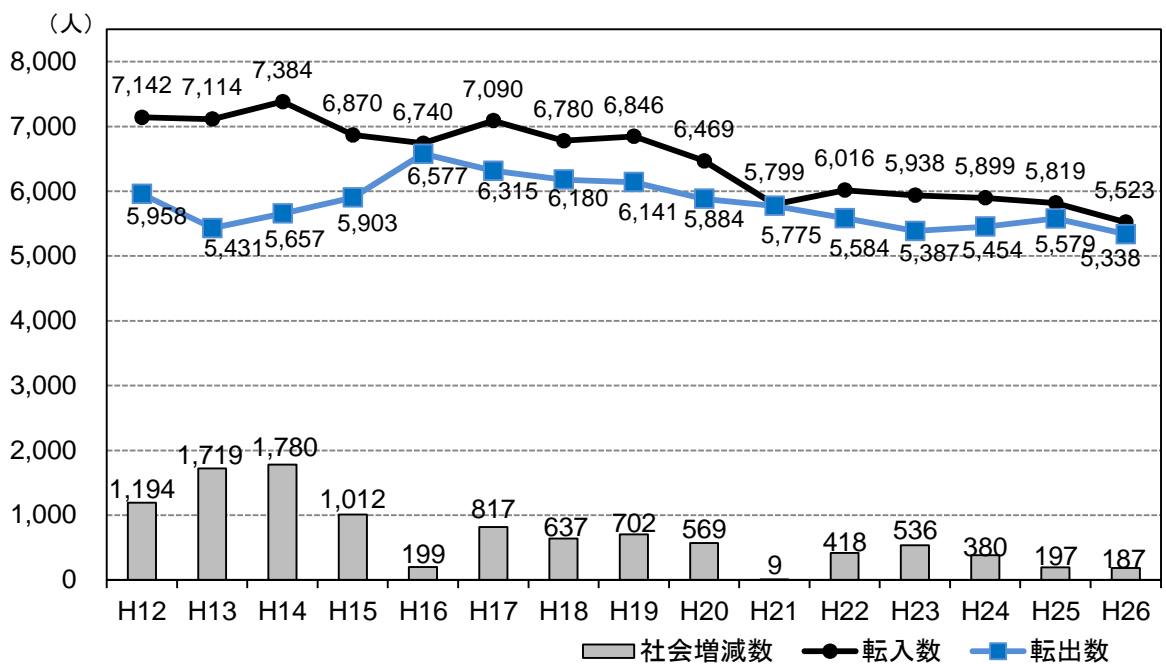
社会増減について転出入の状況を見ると、転出より転入が多い状況で推移しており、社会増減は年によって違いがありますが、平成 15 年まで 1,000 人を超えており、以降は差が小さくなっています。【図 4】

【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）

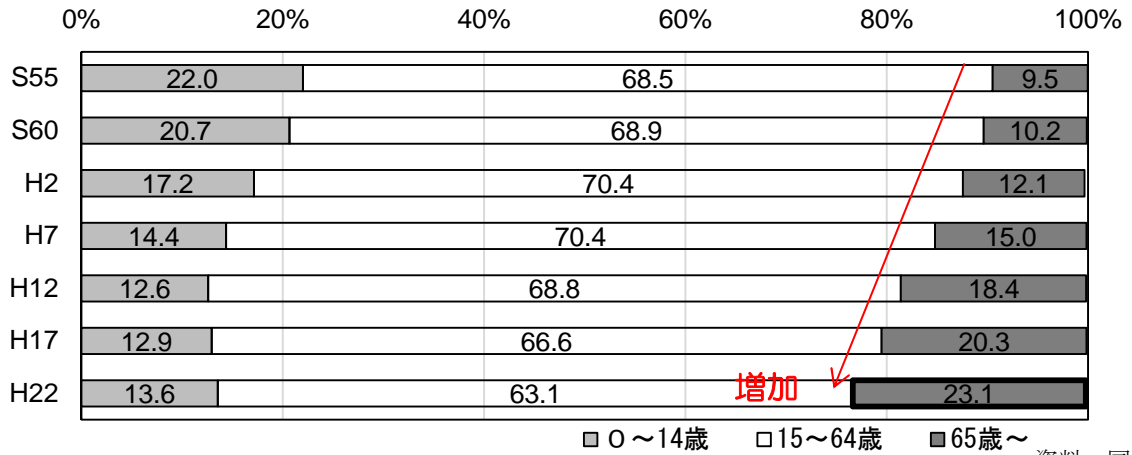


資料：芦屋市統計書

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22年（23.1%）とで比較すると13.6ポイント高くなっており、高齢化が進んでいます。【図5】

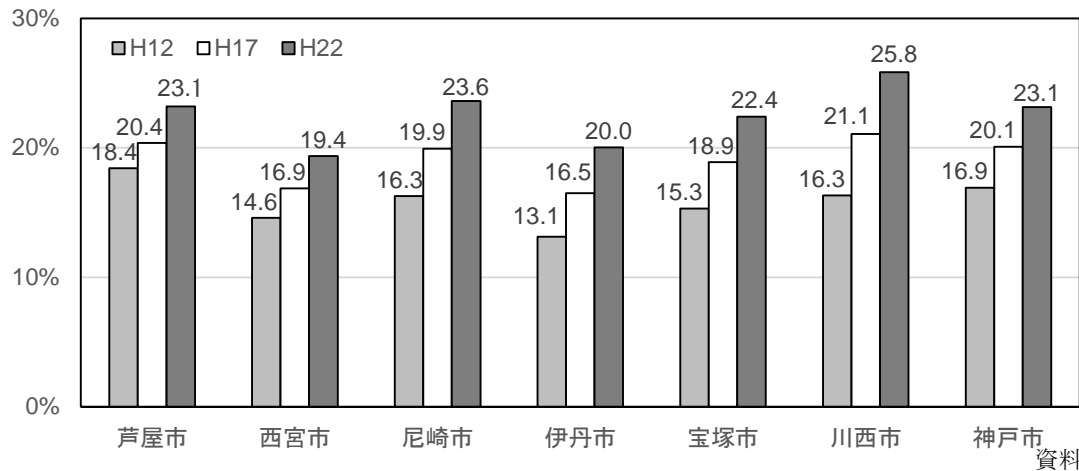
【図5】 高齢化率の推移



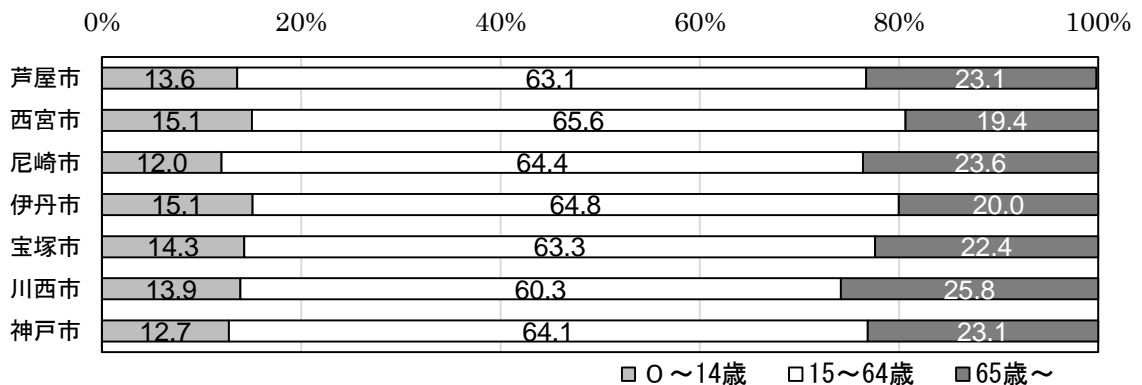
④ 高齢化の進展状況

平成12年から平成22年までの5年毎の高齢化率（65歳以上人口）は、本市と阪神間の7都市と比べると、川西市、尼崎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（他都市との比較）

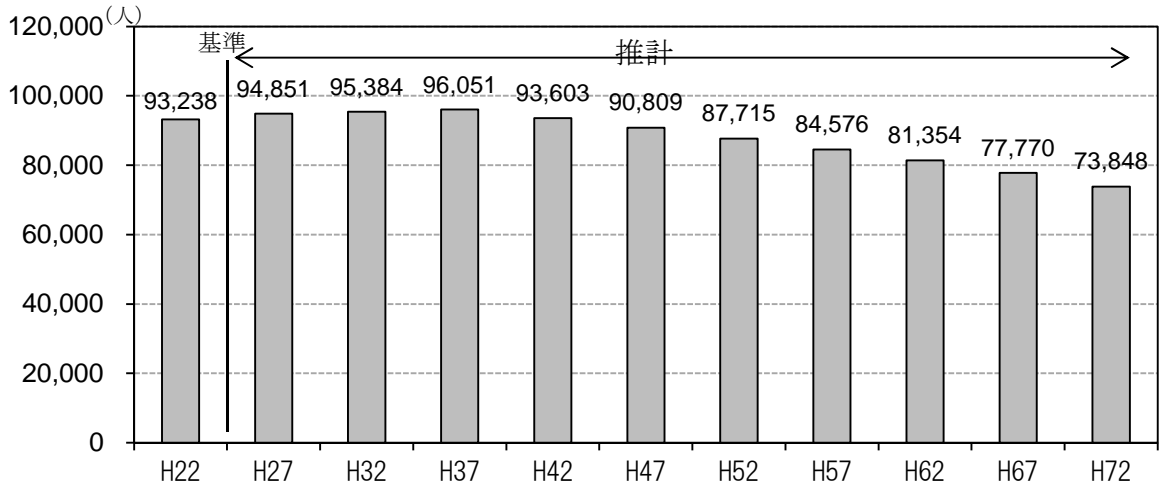


⑤ 人口の将来推計

本市では、平成 27 年 3 月に、将来人口について独自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、独自推計では平成 22 年を基準として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。

推計結果では、人口は平成 37 年に約 9 万 6 千人に達し、それ以降は減少に転じ、平成 52 年に 9 万人を下回り、平成 67 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

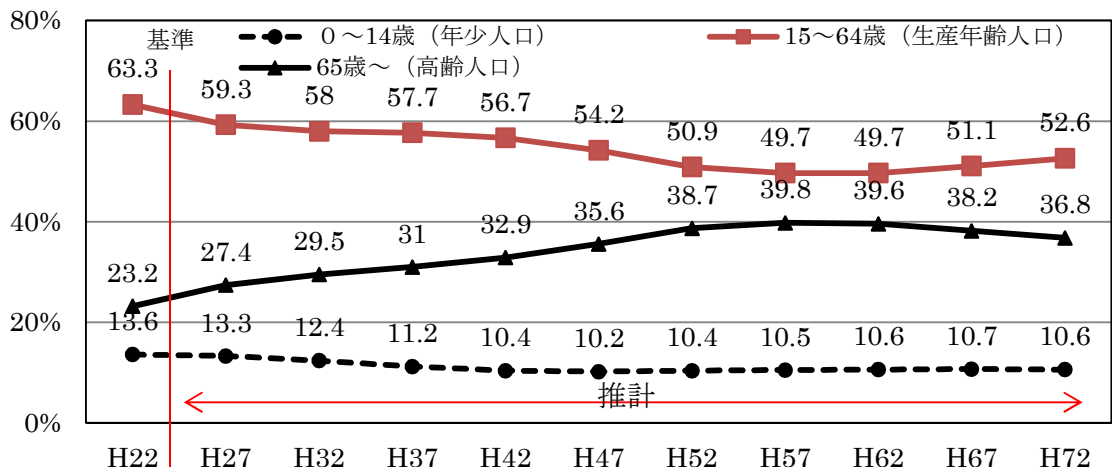


資料：芦屋市将来人口推計報告書（平成 27 年 3 月）

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 年に 39.8%に達し、以降は緩やかに減少していくものと見込んでいます。一方、年少人口比率は平成 47 年頃まで低下が続くが、以降は横ばいで推移するものと見込んでいます。生産年齢人口比率は、平成 57 年までは低下傾向が続き 49.7%に下がるが、その後は上昇傾向になるものと見込んでいます。【図 9】

【図 9】 年齢別将来人口構成の予測



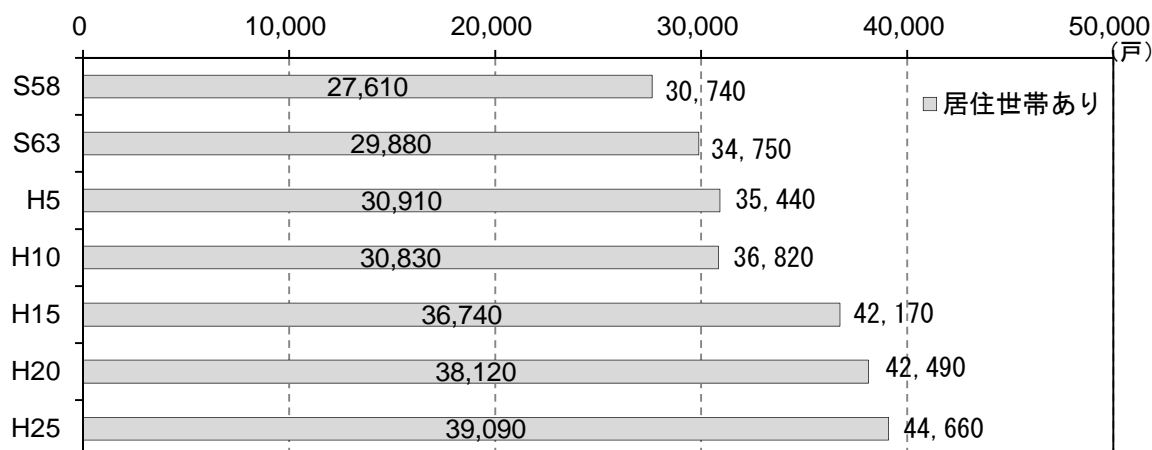
資料：芦屋市将来人口推計報告書（平成 27 年 3 月）

2-2 住宅事情

① 住宅数

本市の住宅数は増加を続けており、昭和58年の30,740戸から平成25年には44,660戸と、約1.5倍になっており【図10】、世帯数（※平成25年：40,604世帯）と比較しても、豊富な住宅ストックがあります。

【図10】 住宅数の推移

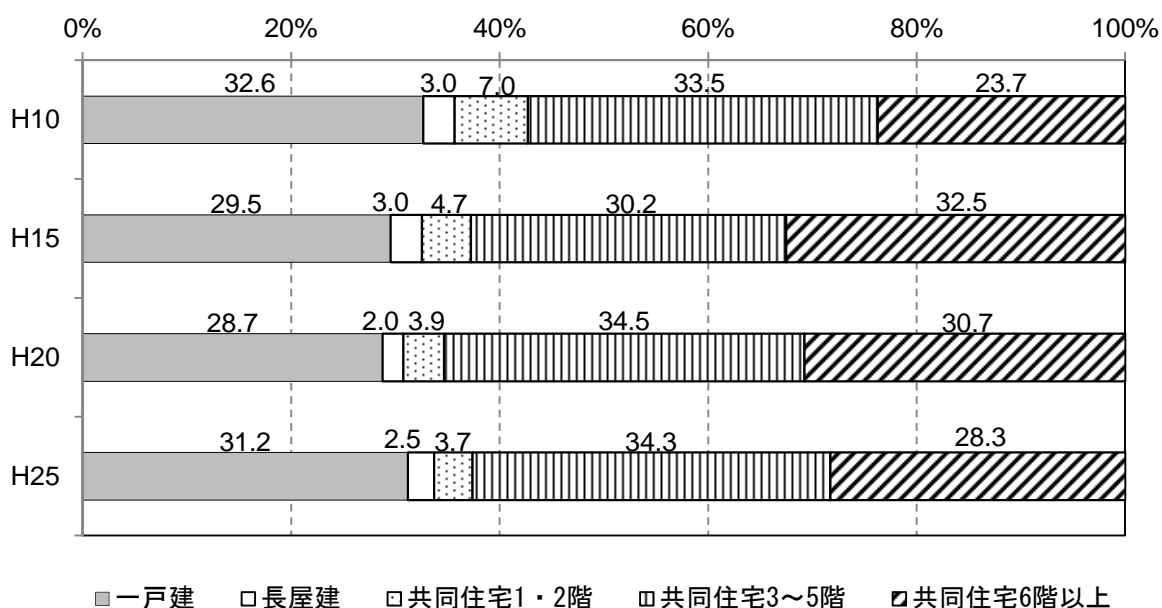


資料：住宅・土地統計調査

② 建て方別

「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階建てが多く34.3%となっています。【図11】

【図11】 建て方別住宅数の推移



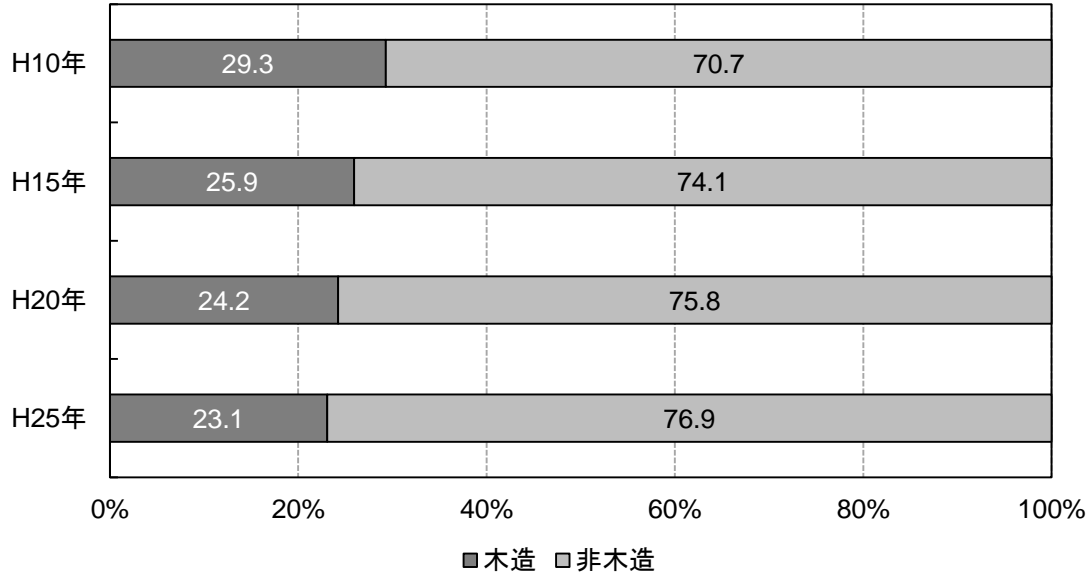
資料：住宅・土地統計調査

③ 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】

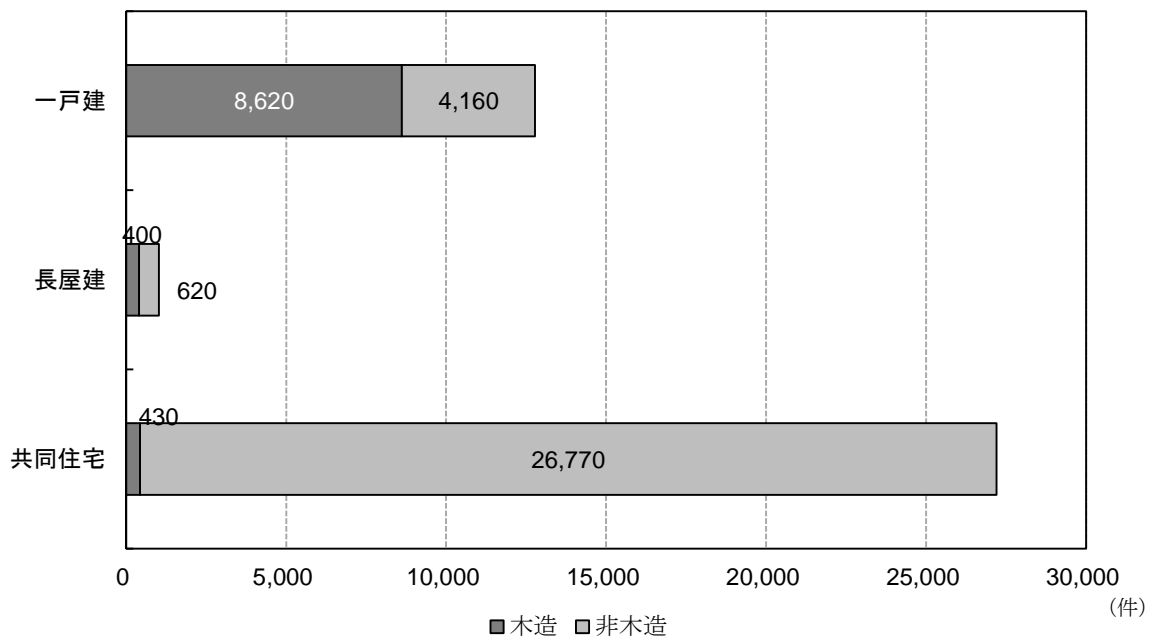
特に、非木造共同住宅の占める割合が高く、平成25年には全住宅数の76.9%（26,770戸）が非木造共同住宅となっています。【図13】

【図12】 構造別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

【図13】 建て方別構造別住宅数

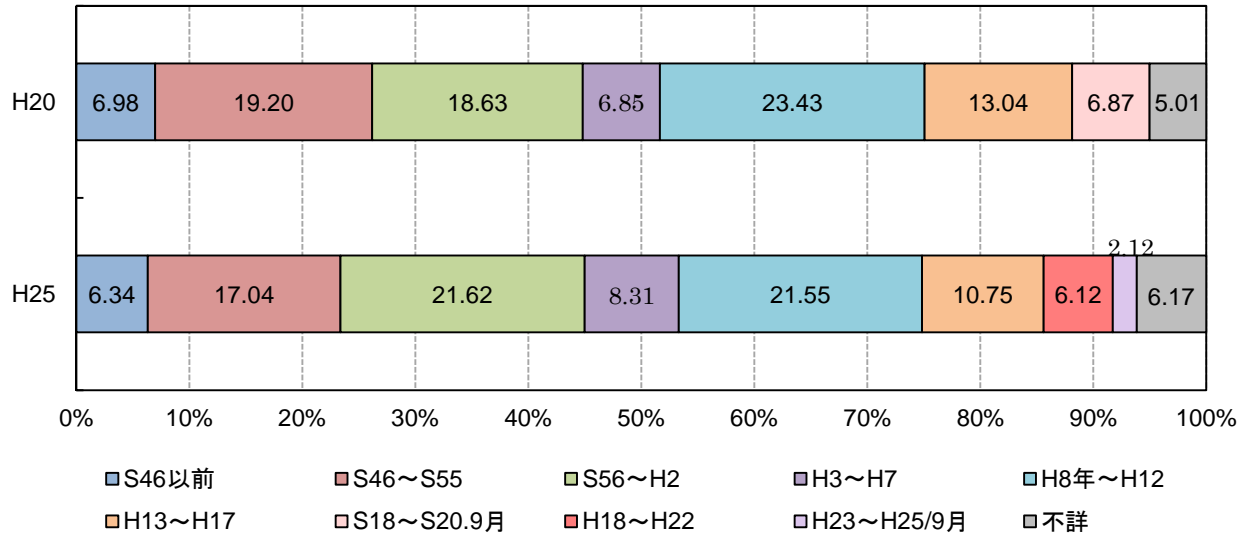


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

④ 建築時期別

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 (48.8%) を占めている。また、昭和 55 年以前に建築された建物が平成 15 年の 3 割 (26.2%) から約 2 割 (23.4%) に減少し、住宅の更新が進んでいます。【図 14】

【図 14】 建築時期別住宅数 (率) の推移

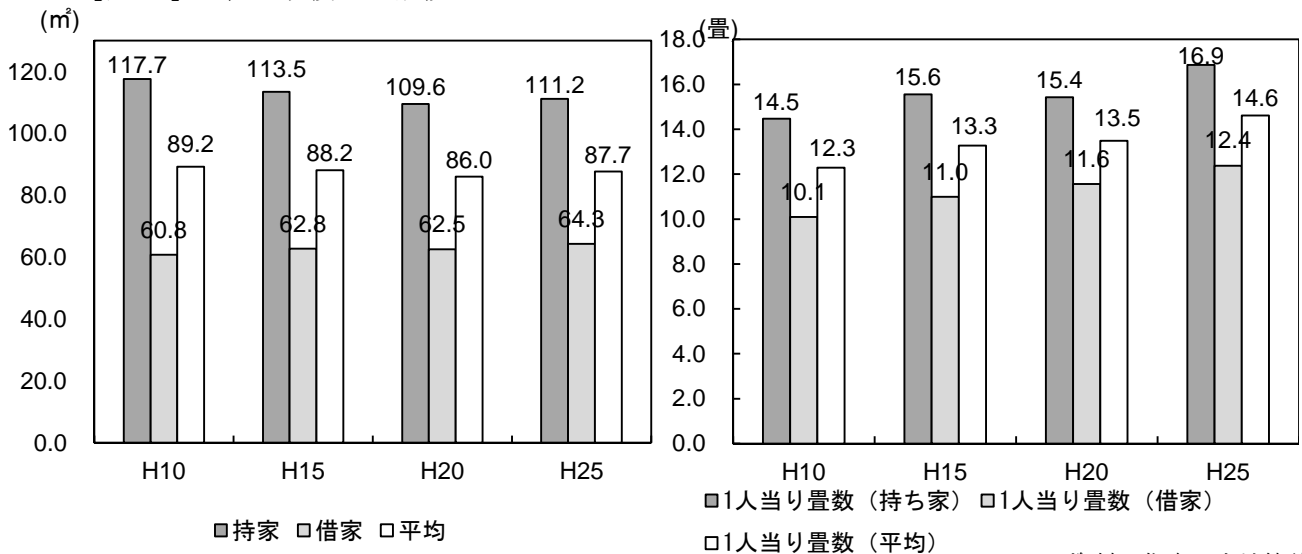


資料：住宅・土地統計調査

⑤ 住宅規模別

延べ床面積の推移を見ると、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 (87.7%) 増加傾向にあります。1 人当たり畳数は持ち家・借家とも増加しています。所有関係別の住宅規模では、持家と借家との間に大きな差があり、平成 25 年時点で持家が (111.2 m²)、借家が (64.3 m²) の 2 倍の規模となっています。【図 15】

【図 15】 住宅規模別の推移



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、28 団地・73 棟 1,753 戸の市営住宅等を管理しており、その種別内訳は、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)	備考
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	

【表 2】 構造別の状況

種別	団地数 (団地)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	備考
木造	1	1	1	
準耐火構造	2	4	25	
耐火構造	25	68	1,727	石造(1 棟・8 戸)含む
合計	28	73	1,753	

資料：芦屋市住宅ストック総合活用計画（平成 22 年）

⑦市営住宅等の分布

市営住宅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 神戸線」が 5 団地・12 棟・130 戸、「JR 神戸線～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・79 戸、「防潮堤以南」が 1 団地・6 棟・400 戸で【表 3】、概して、市内南部に多くの市営住宅が立地しています。

【表 3】 市営住宅の分布状況

種別	団地数 (団地)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	備考
阪急以北	4	9	170	
阪急～JR	5	12	130	
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	

2-3 住まいに対する市民の意識

①市民アンケートの概要

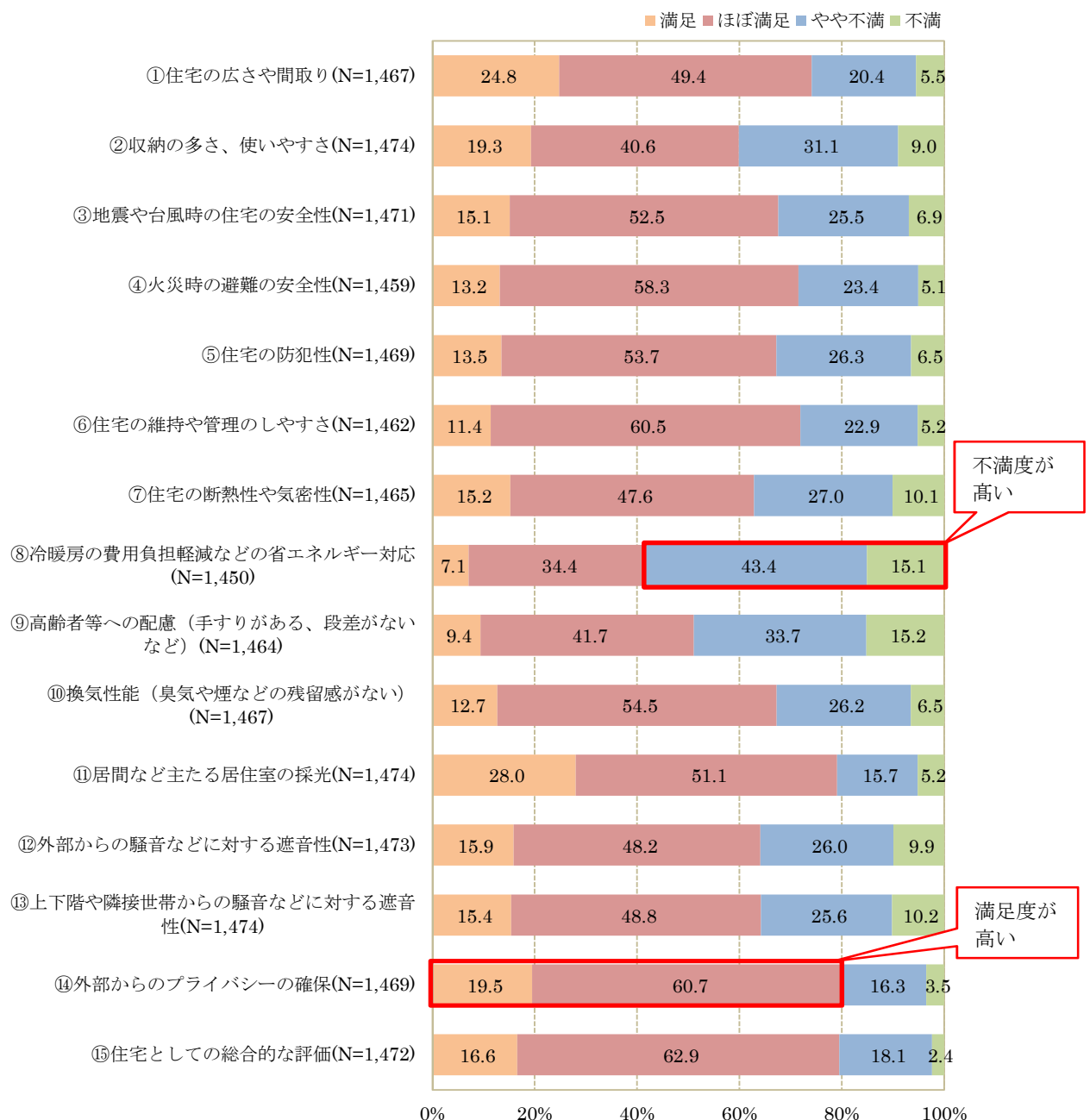
新たな住宅マスタープランを策定するうえで、市民の視点から見た、住まいにおける意見や要望を把握し、その結果を住宅マスタープラン策定の基礎資料とすることを目的に平成 28 年度に市民アンケート調査を実施しました。

②現在の住まいの満足度

各項目で満足度が最も高いのが「外部からのプライバシーの確保」が 80.2%と最も高く、各項目で不満度が最も高いのが「冷暖房の費用負担軽減などの省エネルギー対応」が 58.5%，となっています。

※満足度が高い=（満足+ほぼ不満） 不満度が高い=（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。



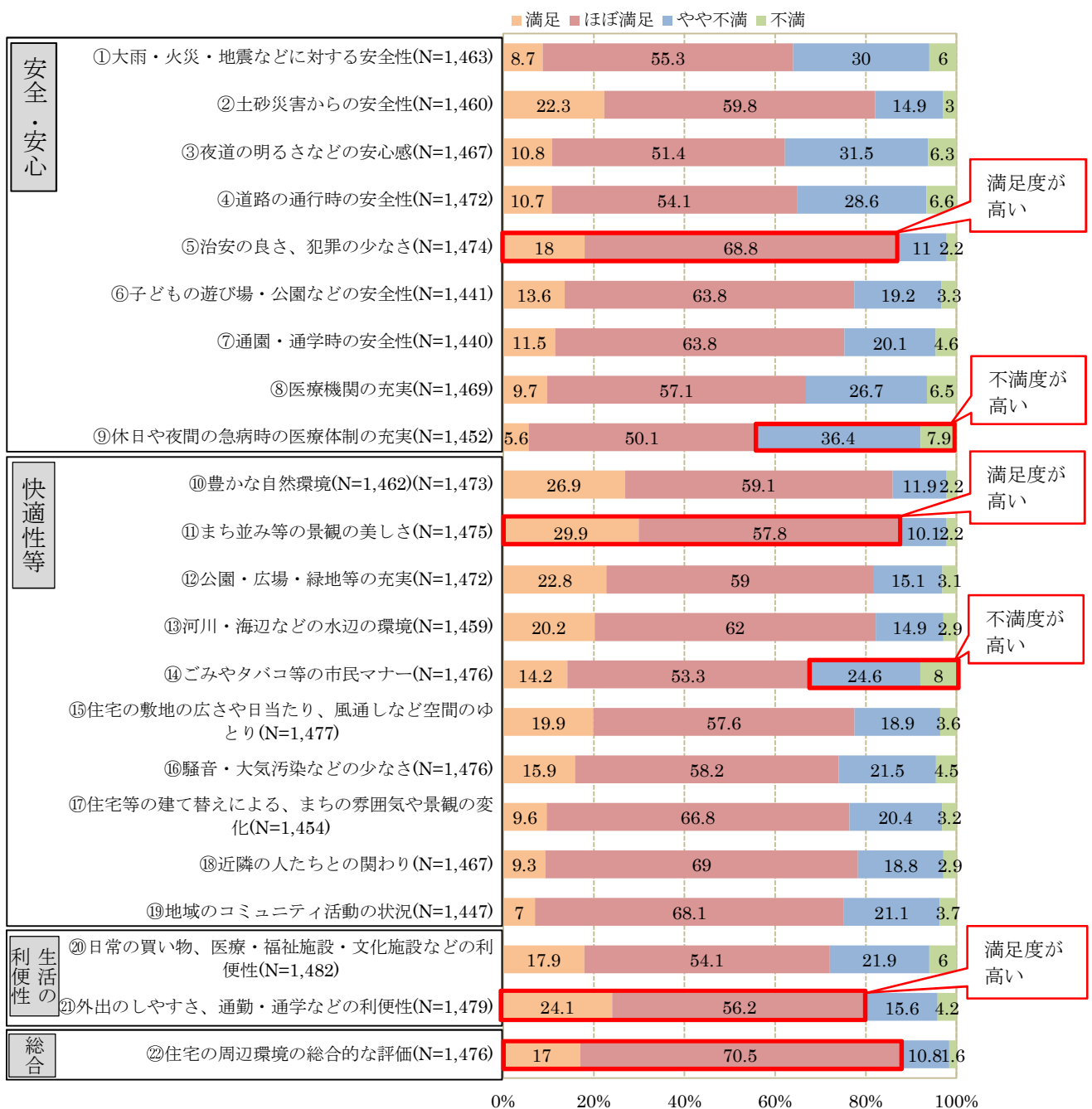
③現在の住まいの周辺環境について

安全・安心では「治安の良さ、犯罪の少なさ」が 86.8%と最も満足度が高く、その他の項目も 1 項目を除き 60%以上となっている。また、「休日や夜間の急病時の医療体制の充実」が 44.3%と最も不満度が高くなっています。

快適性等では「まち並み等の景観の美しさ」が 87.7%と最も満足度が高く、その他の項目も 1 項目を除き 70%以上となっている。また、「ごみやタバコ等の市民マナー」が 30.6%と最も不満度が高くなっています。

生活の利便性では「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。また、総合的な評価は、満足度は 87.5%で高い割合となっています。

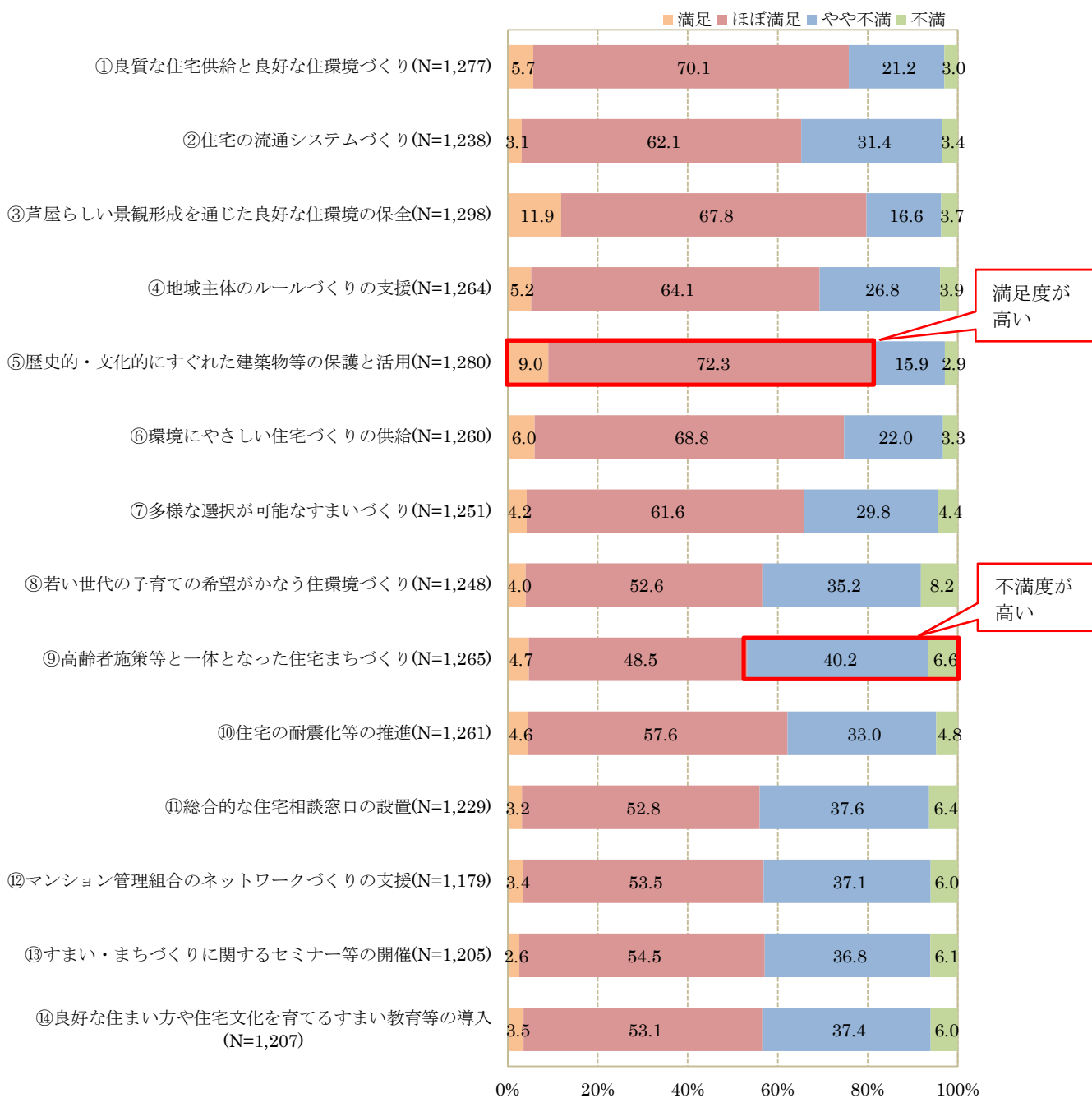
設問 現在の住まいの周辺環境について、どのように思いますか。



④住宅施策に対する考え

「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、その他の項目も2項目が60%以上となっています。60%未満の項目では、「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。

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。



3

第3章. 前計画の実施状況と取組評価

3-1 取組評価について

芦屋市住宅マスタープラン前期重点プログラム（平成20年～平成24年）から後期重点プログラム（平成25年～平成29年）に掲げた具体的な取組の実施状況の成果指標の達成度を取りまとめ、各項目を「達成」、「一部未達成」、「未実施」の3段階で評価しています。達成・一部未達成の評価について、数値による目標設定可能な項目は実績値によって判断し、数値目標を設定できない項目は、5年間の取組により事務事業の仕組みづくりなど各項目の目標とする取組内容を解決・着手できたかを達成状況として評価しました。

取組評価基準

評価指標	達成度	評価内容
A	達成	達成済みもしくは平成29年度達成見込み
B	一部未達成	実施済みかつ継続する予定
C	未実施	未実施, 中止, 取り止め

前期 重点プログラム (H20～H24)	目標項目	評価・検証
① 「まちづくりルール」づくり	芦屋市都市景観条例や景観法に基づいて、芦屋らしい建物デザイン等の規制・誘導等を行う「まちなみルール」づくりに取り組み、魅力ある都市景観の形成を図ります。地域住民が主体となったすまい・まちづくりの勉強会の開催や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を引き続き支援します。	市域全体を景観地区に指定するとともに、地区計画、建築協定、まちづくり協定などによりルールづくりを実現しています。
② 「わが家の安心・安全」の確保	「簡易耐震診断推進事業」や「住宅耐震改修促進事業」等を活用して、すまいの耐震化を促進します。（新耐震基準適合率/平成15年度：87%→平成27年度：98%以上）。専門家等の協力を得て相談窓口を設置し、すまいのリフォームの実施を支援します。積極的な広報等を通じて、住宅用火災警報器の設置に向けた普及の促進に努めます。	新耐震基準適合率は微増 平成15年度：87% 平成20年度：88.5% 住宅用火災警報器の設置率（H23.6現在） 芦屋市の設置率：83.4% 全国の設置率：79.8% いずれの施策も市民に一定の負担を求めて進める手法であるため、早期に抜本的に改善を図ることは難しい状況にあります。全国・県等の動向も同様の状況。
③ 既存マンションの更新・改善	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情報交換・共有の場としてのマンション管理組合のネットワークづくりを支援するとともに、専門家等の協力を得て相談窓口を設置し、既存マンションの更新・改善を支援します。	マンションセミナーは毎年開催 マンション管理のNPO等を主体とする相談窓口を設置（平成24年度） 相談窓口設置を皮切りにネットワークづくりと更新・改善支援に依っていく計画とします。後期においても継続して拡張を図ります。
④ 福祉施策と連携したすまいの整備	「コレクティブ・ハウジング」の普及に努めるとともに、市営住宅の空家等を活用して子育て・高齢者サービスと連携したすまいの整備をすすめ、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支援します。	「コレクティブハウジング」普及へ向けた取り組みは、情報提供に止まっています。現行の高齢者福祉施策と整合させていく必要がありますので、今後は行政内部の連携をさらに強化し、具体的な取り組みとしていきます。

後期 重点プログラム (H25～H29)	目標項目	主な所管課	関連課	取組状況	取組評価
① 「まちづくりルール」づくり	景観条例や景観法に基づく「まちなみルール」づくり	都市計画課		平成26年4月「景観行政団体」に移行し、その後、平成27年1月「景観形成基本計画」を改訂し、「景観計画」を決定した。さらに平成28年7月「屋外広告物条例」施行し、魅力ある都市景観の形成に取組むことができた。 平成26年4月：「景観行政団体」移行 平成27年1月：「芦屋市景観形成基本計画」改訂、「芦屋市景観計画」決定 平成28年7月：「芦屋市屋外広告物条例」施行	B
	すまい・まちづくりの勉強会開催	住宅課		平成26年2月に「マンションネットワーク会議」を設置し、マンション管理組合連合会を対象に、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・アドバイスをしながら情報を共有するなどして、管理組合へのサポートを行った。結果としてマンション管理組合の横のつながりを構築することができた。また、「マンション管理セミナー」を年2回開催し、マンションの適正な維持管理が行われるよう情報提供を行い相談も行った。 ・「芦屋市マンション管理セミナー」の開催 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 平成25年度：1回、平成26年度：2回、平成27年度：2回、平成28年度：2回	B
	地域住民と行政等との協働による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	都市計画課	建築指導課	平成26年12月「親王塚町地区地区計画」について都市計画決定を行い、また、市内5地区では「まちづくり協定」も締結するなど、地域住民と行政との協働に取組めた。 ・地区計画：親王塚町地区（平成26年12月） ・まちづくり協定：5地区「大原町、奥池南町、西芦屋町、親王塚町、川西町」	B
② 「わが家の安心・安全」の確保	「簡易耐震診断推進事業」や「住宅耐震改修促進事業」等を活用した耐震化（新耐震基準適合率/平成15年度：87%→平成27年度目標：98%以上）	建築指導課		平成28年3月「芦屋市耐震改修促進計画」の見直しを行い、平成28年度からは簡易耐震診断の無料化など耐震化支援策の拡充を行い、すまいの耐震化を促進した。 ＜耐震化率＞ 平成25年度（現況耐震化率）：93.3%→平成37年度（目標耐震化率）：98%以上	B
	すまいのリフォーム相談等の実施	住宅課		平成25年4月に「芦屋市住宅相談窓口」を開設し、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」「すまいのリフォーム」などの相談業務を実施した。 ＜相談件数＞平成25年度：17件、平成26年度：21件、平成27年度：17件、平成28年度：16件	B
	住宅用火災警報器の設置に向けた普及の促進	消防本部予防課	建築指導課	平成23年6月から既存住宅への住宅用火災警報器設置の義務化にとともに、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、意識啓発に取り組んだ。 平成25年度より設置状況調査を実施している。 平成28年度からは、阪急バス車内のアナウンスを用いた周知にも努めた。 ＜設置率＞平成25年度83%、平成26年度78%、平成27年度84%、平成28年度90%	B
⑦ 既存マンションの良好な維持管理	マンション管理組合ネットワークづくりの支援	住宅課		平成26年2月に「マンションネットワーク会議」を設置し、マンション管理組合連合会を対象に、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・アドバイスをしながら情報を共有するなどして、管理組合へのサポートを行った。結果としてマンション管理組合の横のつながりを構築することができた。また、「マンション管理セミナー」を年2回開催し、マンションの適正な維持管理が行われるよう情報提供を行い相談も行った。 ・「芦屋市マンション管理セミナー」の開催 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 平成25年度：1回、平成26年度：2回、平成27年度：2回、平成28年度：2回	A
	マンションの修繕等に対する相談窓口の設置	住宅課		平成25年4月に「芦屋市住宅相談窓口」を開設し、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」「すまいのリフォーム」などの相談業務を実施した。 ＜相談件数＞平成25年度：17件、平成26年度：21件、平成27年度：17件、平成28年度：16件	A
⑧ 住宅施策と行政内外との相互連携のさらなる強化	コレクティブ・ハウジングの普及	高齢介護課		高齢介護課窓口などでの高齢者からの住宅相談に対して、多様な住まいの1つとしてシェア向け住宅やケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅等の情報の提供を行い周知に努めた。	B
	子育て・高齢者サービスと連携したすまいの整備	住宅課	子育て推進課 高齢福祉課 地域福祉課	市の誘致により、マンション等の一室を利用した小規模保育事業所が、平成27年度には4事業所、平成28年度には1事業所が開所された。また「第7次すこやか長寿プラン」（平成27年3月策定）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した。	B

前期 重点プログラム (H20～H24)	目標項目	評価・検証
⑤ すまいとまちの創造を 考える機会の創出	防犯や耐震、環境、コミュニティなど様々なテーマのセミナーや様々な立場の人が参加する「芦屋らしいすまい感」を 考えるサロン」等を開催し、すまい・まちづくりへの意識と知識の醸成を図ります。 小学校において総合的な学習の時間等を活用し、次代を担う子どもたちの「すまい感」の醸成を図ります。 すまい・まちづくりに関する総合的な情報発信・支援拠点の創設を検討します。	「芦屋らしいすまい感」を 考えるサロン」は、平成20年度にセミナー形式で実施しましたが、常設サロンというスペースを確保するには至っていません。 重点プログラム⑩と合わせて広がりが必要になると考えています。 また、小学校のカリキュラムの活用はむずかしい状況でしたので、出前講座等の課外の方法も合わせて検討していく必要があります。
⑥ 「市営住宅ストック総合活用計画」の策定	住宅性能面における新旧格差や高齢入居者の急増などの課題を解決し、住宅セーフティネットとして市営住宅を適切に維持管理・活用するために「市営住宅ストック総合活用計画」を策定します。 計画に基づいて効率的・効果的なストック活用を進めるとともに、高齢者等入居者の多様なニーズへの対応や適正な管理が可能となる新たな運営体系を構築することにより良好なコミュニティを形成します。 市営住宅以外の公的住宅については、関係機関	市営住宅ストック総合活用計画の策定は完了し、同計画に基づく建替事業に着手しています。 また、既存ストックについては、全的に策定した公共施設保全計画との整合を図り、計画的改修を軌道に乗せようとしているところですが、今後の建替については、5年経過によるストック総合活用計画自体の見直しを行い、大規模集約住宅建設を進めていきます。

後期 重点プログラム (H25～H29)	目標項目	主な所管課	関連課	取組状況	取組評価
⑧ 住宅施策と行政内外の相互連携のさらなる強化	防犯や耐震、環境、コミュニティなど様々なテーマの講習会・セミナー等、様々な立場の人が参加する「芦屋らしいすまい感」を 考えるサロン」等の開催	住宅課	建設総務課 建築指導課 環境課 市民参画課	平成25年度から平成28年度の間計7回の「芦屋市マンション管理セミナー」「マンション耐震化セミナー」を開催し、共同住宅の防犯や耐震、地域コミュニティとの連携などの課題を取上げ、本市における共同住宅の課題についての意識の醸成を図った。 ＜開催回数＞平成25年度：1回、平成26年度：2回、平成27年度：2回、平成28年度：2回	B
	総合的な学習の時間等を活用した小学校における「すまい感」の醸成	学校教育課		小学校6年生の修学旅行において「リトルワールド（平成28年度：山手・精道・潮見）」や世界遺産の「白川郷（平成28年度：朝日ヶ丘）」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、「すまい感」の醸成に努めた。	B
	すまい・まちづくりに関する総合的な情報発信・支援拠点の創設の検討	住宅課		平成26年2月に「マンションネットワーク会議」を設置し、マンション管理組合連合会を対象に、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・アドバイスを行いながら情報を共有するなどして、管理組合へのサポートを行った。結果としてマンション管理組合の横のつながりを構築することができた。 ＜開催回数＞平成25年度：1回、平成26年度：4回、平成27年度：2回、平成28年度：2回	B
⑨ 「市営住宅ストック総合活用計画」に基づく維持管理と建替事業	住宅性能面における新旧格差や高齢入居者の急増等の課題を解決し、住宅セーフティネットとして市営住宅を適切に維持管理・活用するための「市営住宅ストック総合活用計画」の策定	住宅課	用地管理課 財政課 生活振興課 建築課	平成27年3月に「市営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行い、同計画に基づく建替事業に着手した。 平成27年度からは大規模集約住宅建設事業に着手し、既存ストックについては、「公共施設保全計画」との整合を図り、計画的改修を実施している。	B
	効率的・効果的なストック活用と入居者の多様なニーズへの対応や適正な管理が可能となる新たな運営体系の構築による良好なコミュニティの形成	住宅課	社会福祉課	平成27年3月に「市営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行った。 既存ストックについては、「公共施設保全計画」との整合を図り、計画的に改修を実施している。 また、市営住宅等大規模集約事業において建設される市営住宅への移転が平成30年度より開始されるため、当該住宅での良好なコミュニティが醸成されるようなシステム構築を検討している。	B
⑩ 次期住宅マスタープラン改訂に向けた研究	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	住宅課		兵庫県・兵庫県住宅供給公社と連携し、県営及び県公団住宅についての入居募集案内を本市の庁舎内に設置し案内を行った。	A
	空家問題の対応：市場化促進、高齢者施策との連携などの取組	住宅課	課税課・環境課 高齢介護課 防災安全課 建築指導課	平成28年7月に空家抽出調査を実施し、その後、平成28年10月には空家分析調査も実施した。 さらに、平成28年12月には上記調査結果に基づき、空家実地調査を実施し実態把握を行った。	B
	マンションの建替や大規模改修：既存不適格となる物件の対応	建築指導課		高齢年マンションについては、改修と建替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ている。	B
	バリアフリー等に課題を抱える集合住宅群：ハード面での対応が困難な場合のソフト面での対応	住宅課	障害福祉課 高齢介護課	バリアフリー等に課題のある集合住宅について、平成27年8月に兵庫県住宅供給公社と現在の状況や今後の課題・対応について協議を行った。	B
	戸建住宅の保護：人口減少時代における住宅政策	住宅課	政策推進課	平成25年度に「住宅相談窓口」を設置し、平成28年度末には「空き家相談窓口」を新設した。 これらの相談窓口を活用することで、空家の維持管理や活用等をしやすくし、不動産の流通を活性化させることによって人口減少対策にもつなげているように取組みを進める。	B
住宅外部空間の課題：庭園都市としての景観形成、歩行者・車いすのバリアフリー化のための、住宅敷地と道路との関係など、計画的な空間創出への施策	都市計画課	道路課 公園緑地課	庭園都市としての景観形成、住宅敷地と道路との関係などへの計画的な空間創出への施策においては、芦屋川周辺が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み、景観の形成を図っている。	B	

4

第4章. 上位計画との関係

4-1 国・兵庫県の住生活基本計画

国・兵庫県の住生活基本計画について。

国

住生活基本計画（全国計画）の目標

策定日：平成 28 年 3 月 18 日
（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）

居住者からの視点

- 1 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
- 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅ストックからの視点

- 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 5 建替え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
- 6 急増する空き家の活用・除却の推進

産業・地域からの視点

- 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 8 住宅地の魅力の維持・向上

基本施策

- 1 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
・子どもを産みたいという思いを実現できる環境を整備して希望出生率 1.8 の実現につなげる
- 2 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
・希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現
- 3 住宅を市場において自力で確保することが難しい低所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現
- 4 「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出
・リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出
- 5 耐震性を充たさない住宅（約 900 万戸）、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
・多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る
- 6 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
・地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献
・住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- 7 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献
- 8 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す
・国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

県

兵庫県住生活基本計画の目標

策定日：平成 29 年 3 月 3 日
（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）

安全・安心（安全で安心な住生活の実現の目標）

- 1 南海トラフ地震等に備えた住まいの耐震化の促進
- 2 公的賃貸住宅と供給と民間賃貸住宅の活用による重層的な住宅セーフティーネットの構築

環境との共生（環境にやさしい住生活の実現）

- 3 住宅の省エネルギー化、長寿命化
- 4 住宅地の緑化、良好な景観の保全

魅力と活力（いきいきと暮らせる住生活の実現）

- 5 子育て世帯や高齢者が暮らしやすい住宅の供給
- 6 住み替えやリフォームによる既存住宅流通や空き家の利活用の促進

自立と連携

（人と人、地域と地域がつながる住生活の実現）

- 7 多様な交流によるコミュニティの再生と地域の活性化

重点施策

- 1 災害などに備えた安全な住まいづくり
①住宅の耐震化の促進②住宅密集地の不燃化及び避難経路の確保③土砂災害・風水害・津波災害への対策④災害からの住宅復興への備え⑤住宅・住宅地の防犯性の向上
- 2 誰もが安心して暮らせる住まいづくり
①公的賃貸住宅の適正な整備・管理②民間賃貸住宅の積極的な活用③公民の連携体制の強化④住宅のバリアフリー化の促進
- 3 良質で環境にやさしい住まいづくり
①住宅の省エネ化、長寿命化の促進②住宅地の緑化の促進③良好な住宅地景観の保全と形成④地域産木材・建材の積極的な活用の推進
- 4 ライフステージ・ライフスタイルに応じた住まいづくり
①高齢者が自分らしく生活できる住宅の供給②若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備③ライフスタイルに合わせた住み替えの支援
- 5 既存住宅ストックを活用した住まいづくり
①空き家の利活用等の促進②既存住宅の流通の促進③住宅の適正な維持管理の促進
- 6 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり
①地域コミュニティの活性化②オールドニュータウン再生の取組の推進③多自然居住の推進④住教育の充実

参考資料 P. 〇〇〇

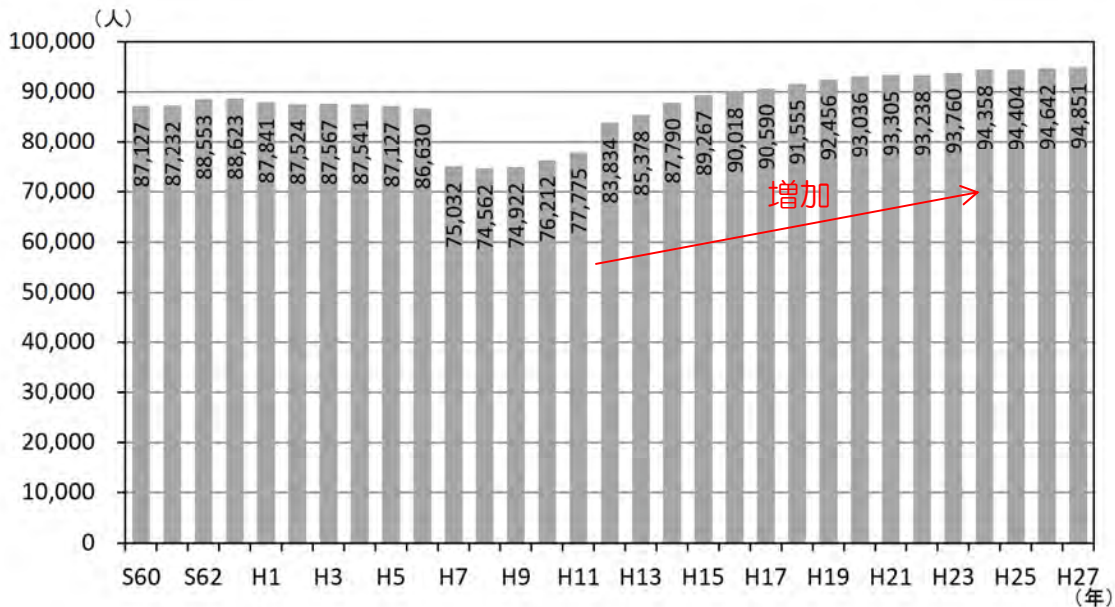
5

第5章. 本市の状況とその課題

5-1 特色と課題

【特色1】 人口の増加傾向が見られます。

昭和 60 年頃から阪神・淡路大震災前までほぼ横ばいの状況であった本市の人口は、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、その後も人口の増加が続いています。



資料：芦屋市住民基本台帳

【課題1】

平成 27 年から約 10 年後以降は人口減少に転じることが想定されているため、定住人口を増やす対策が必要です。

本市では、人口は平成 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見込んでいます。



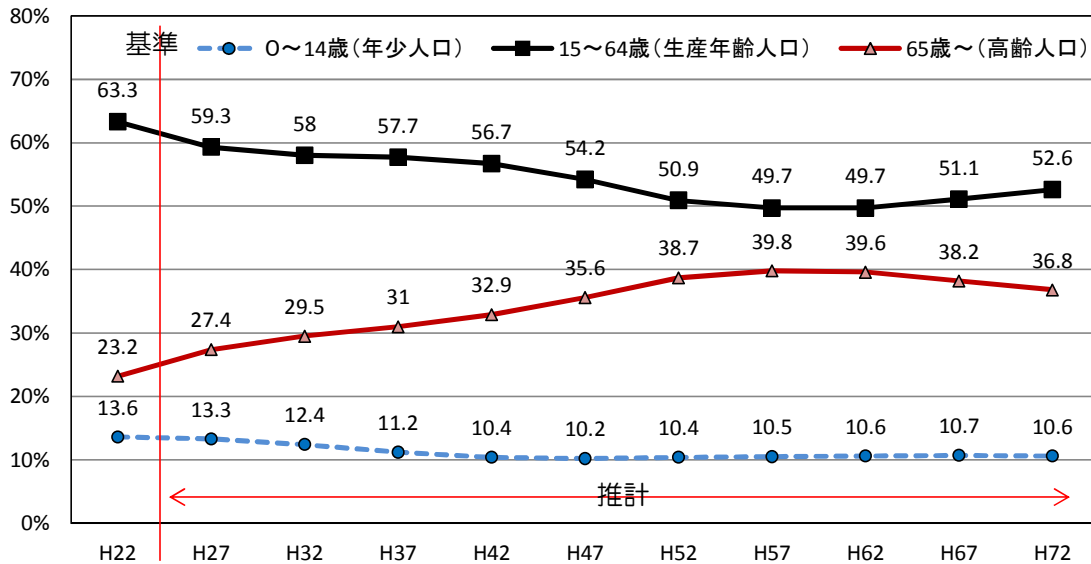
資料：「芦屋市創生総合戦略」平成 27 年 3 月 芦屋市将来人口報告書

【特色2】 少子化・高齢化が進んでおり、今後もその傾向が続くと予想されています。

【課題2】 子育て世代や高齢者が住みやすい住宅や住環境整備が必要です。

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）頃まで低下が続くが、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していくものと見込んでいます。



【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。

都市データパック 2017年版をもとに、都市の持つ“都市力”を「安心度」「利便度」「快適度」「富裕度」「住宅水準充実度」の5つに分類し、15の指標に基づき算出した民間機関算出の「住みよさランキング」について、兵庫県内では1位。

■住みよさランキング（都市データパック 2017年版（東洋経済））

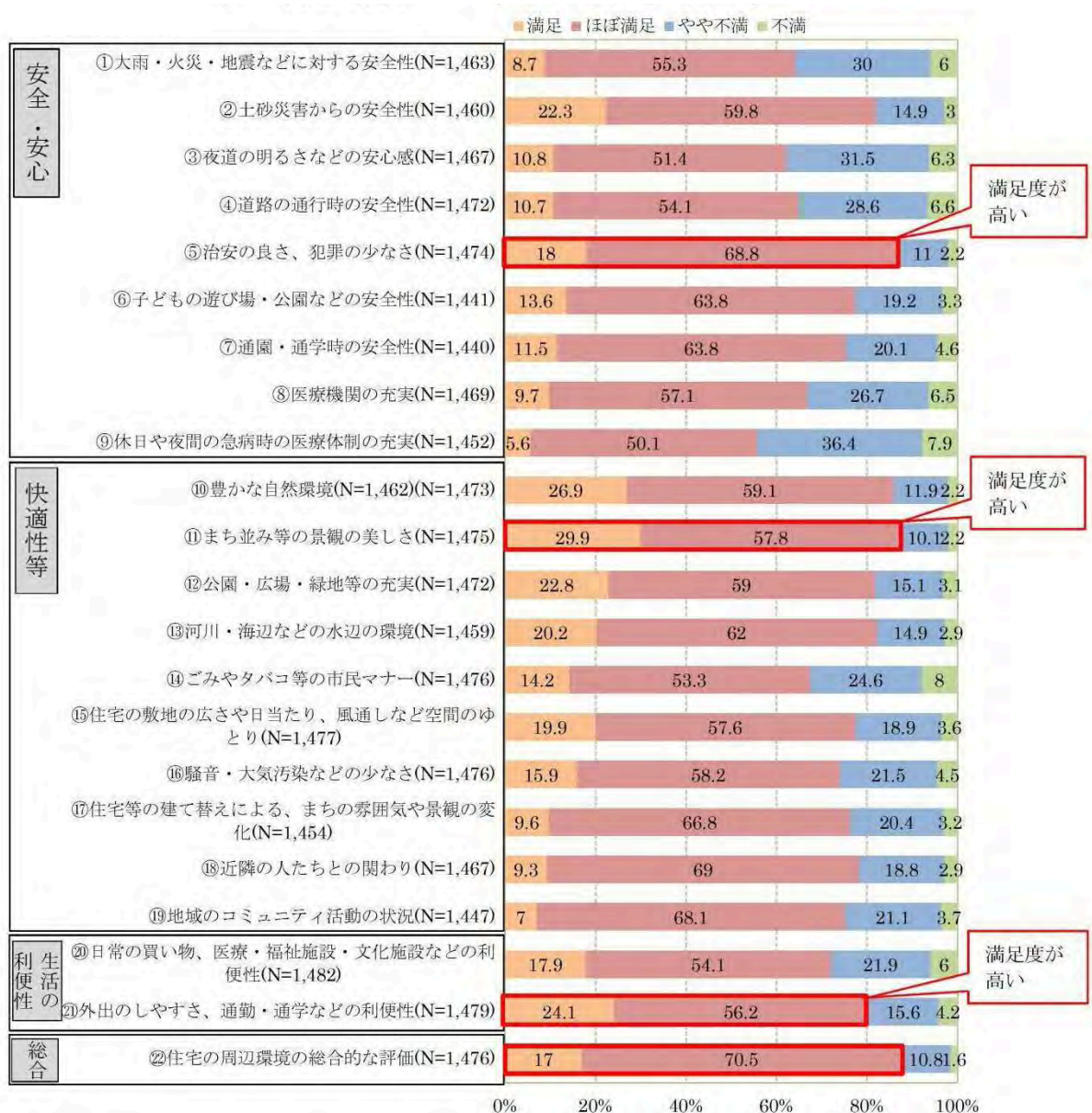
- ・総合評価：兵庫県内【1位】/全国【30位】
- ・安心度：兵庫県内【25位】/全国【679位】
- ・利便度：兵庫県内【1位】/全国【43位】
- ・快適度：兵庫県内【12位】/全国【258位】
- ・富裕度：兵庫県内【1位】/全国【16位】
- ・住居水準実態：兵庫県内【24位】/全国【613位】

■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売販売額（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持ち家世帯比率

【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に対する市民の満足度が高く、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い。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が高くなっています。
【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る必要があります。

安全・安心では、「治安の良さ、犯罪の少なさ」が86.8%と最も満足度が高い。
 快適性等では、「まち並み等の景観の美しさ」が87.7%と最も満足度が高い。
 生活の利便性では、「外出のしやすさ、通勤・通学などの利便性」が80.3%と最も満足度が高い。
 総合的な評価では、満足度は87.5%で高い割合となっています。



資料：芦屋市す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い、誘導居住面積以上の住宅の割合が最も高くなっています。

平成 25 年の本市の最低居住面積水準未達の住宅は 2.0%と阪神 7 市の中で最も低い割合で、誘導居住面積水準以上の住宅は 70.3%と阪神 7 市の中でも最も高い割合となっています。

- ・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なと考えられる住宅の面積に関する水準



資料：平成 25 年度 住宅土地統計調査

【課題 5】

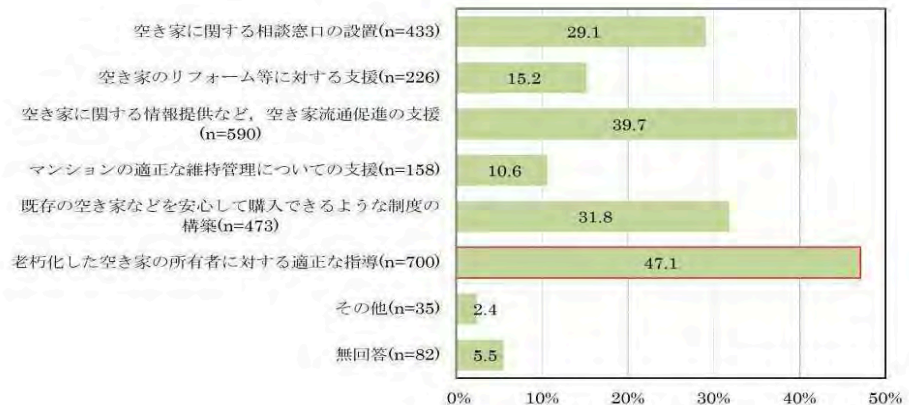
住宅困窮者等に配慮した市営住宅等の整備や改修が必要です。

- ・阪神間の市営住宅の世帯数に対する割合は、阪神7市の中で、中位の割合となっており、震災後に建てられた災害復興住宅の割合が大きく影響しています。
- ・平成28年度に実施した市民の視点から見た、住まいにおける市民意向調査では「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。

阪神間の市営住宅の世帯

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%

※改良住宅は含まない
※世帯数は、兵庫県の推計人口(平成27年9月1日現在)による。



【課題 6】

今後増加が見込ま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、高齢者や障害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。

人口減少、少子高齢化の進展など社会経済構造の変化による国・県の法律改正や上位計画の見直し、本市の総合計画や地方創生などの上位計画による住宅施策を踏まえ、それに対応した計画とします。

国、県、本市では以下のとおり示されています。

■（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、障害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公営住宅の供給
- ・ 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 等を位置づけております。

■（国）住宅ストック循環支援事業（抜粋）

住宅ストック循環支援事業（平成 28 年度第 2 次補正予算で措置）は、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して、国がその費用の一部について支援しています。

■（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、次のような取り組みに力を入れています。

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

参考資料 P. 〇〇

次頁見開きのため調整

6-1 基本理念の考え方

本市の住まいや住環境を取り巻く特性, 平成 28 年度市民アンケート調査に基づく市民の意向, 及び住生活基本法, 国・県の住生活基本計画, 第 4 次芦屋市総合計画の理念によると, 今後の住宅政策としては次ページ記載の「住宅施策の展開」のような取組みが求められています。

特色

- 特色 1** 人口増加都市であり, 転入者が増えているが, 10 年後平成 37 年 (2027 年) 以降は人口減少に転じると予想されている。
- 特色 2** 人口の高齢化, 少子化が進んでおり, 今後もその傾向が続くと予想されている。
- 特色 3** 上質な住宅都市として, 全国的にも知名度が高い。
- 特色 4** 住宅地として市民の満足度が高い項目
 - 治安の良さや犯罪の少なさ, 土砂災害からの安全性が高い。
 - 街並みや景観の美しさ, 豊かな自然環境。
 - 外出ししやすい, 通勤通学の利便性が高い。
- 特色 5** 阪神間の都市の中で「最低居住水準未達の住宅の割合」が最も低く, 「誘導面積水準以上の住宅の割合」が最も高い。
- 特色 6** 共同住宅の占める割合が 6 割以上となり, 良質の住宅ストックとして適切な維持管理や修繕の実施が重要になっている。

住生活基本法の基本理念

- ◆安全・安心で良質な住宅の供給, 建設, 完了または管理の推進
- ◆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)

- ①結婚・出産を希望する若年・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現。
- ②高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現。
- ③住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保。
- ④住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築。
- ⑤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。
- ⑥急増する空家の活用・除却の推進。
- ⑦強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長。
- ⑧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

- ①安全で安心な住生活の実現
- ②環境にやさしい住生活の実現
- ③いきいきと暮らせる住生活の実現
- ④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

◆基本構想

本市のまちづくりの最高理念であり、目標とする将来の姿を描き、その実現に向けた施策を行うための基本的な考え方や方針を示すものです。

◆基本計画

基本構想を実現するために必要な施策とその方向性を総合的かつ体系的に示す基本的な計画で、具体的な事務事業の基礎とするものです。

◆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

- 1 良質な住まいづくりが進んでいる
- 2 住宅都市としての機能が充実している

芦屋市の新たな住宅施策の展開

- ◆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と改善による「ゆとりのある上質な住まいづくり」を目指した施策の展開
- ◆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緑豊かな良好な景観など市民が愛着と誇りを持って住むことが出来る「芦屋らしさを表出する住まいづくり」を目指した施策の展開
- ◆人口の少子・高齢化が進む中で、ライフスタイルやライフステージを考慮に入れ、これから結婚・出産を迎える「若年・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」や「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」を目指した施策の展開
- ◆人口の伸びが鈍化する中で、既存の優良住宅（共同住宅）の適切な維持・管理や改修による有効活用が課題となっている。また全国的に課題となっている空き家等については、今後増加の可能性があることから適切な維持管理や建物調査や改修により有効活用を促す観点から「住宅ストックを活用した住まいづくり」を目指した施策の展開
- ◆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の基本となる、誰もが「災害等に安全で安心な住まいづくり」を目指した施策の展開
- ◆住宅の確保に特に配慮が必要な市民も安心して暮らせるように、市営住宅の整備・維持管理や空き家活用などによる「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」を目指した施策の展開

6-2 基本理念

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基本理念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上質なまち

- 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

- 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の実現
- 目標4. 高齢者が自立して暮らすことができる住まいづくりの実現
- 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

- 目標6. 災害等に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

次頁見開きのため調整

6-3 基本理念に基づく基本目標

基本理念に基づき、本マスタープランの基本目標を以下の7項目に定めます。

基本理念／目標
【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
①上質な住宅供給の促進
②良好な住環境の維持・誘導
③上質の住宅ストック流通の促進
【目標2】 芦屋らしさを表出する住まいづくり
④六甲山や河川と調和したまちづくりの誘導
⑤街並み景観を活かした住まいづくりの規制・誘導
⑥地球環境に配慮した緑豊かな住まいづくりの推進
⑦住まい・まちづくりに関するセミナーや教育等の推進
⑧歴史的・文化的な建築物の保全の推進
【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・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
⑨若者や子育て世帯が安心して暮らすことができる住まいづくりの促進
⑩多様な選択が可能な住まいづくりの促進
【目標4】 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
⑪年を重ねても住み慣れた街で生活ができる住まいづくりの促進
⑫保健・医療・福祉と連携した住まいづくりの推進（目標7-⑩と入替）
【目標5】 住宅ストックを活用した住まいづくり
⑬空家等の適切な維持管理の支援
⑭中古住宅の円滑な流通の推進
⑮既存マンションの適切な維持管理の支援
⑯空家を活用し住宅確保要配慮者の住宅セーフティネット機能の強化
【理念3】心豊かに安全で安心して暮らせるまち
【目標6】 災害等に安全で安心な住まいづくり
⑰地震・土砂災害・水害等に安全な住環境づくり
⑱既存住宅の耐震化の推進
⑲防犯に配慮した住宅供給とまちの防犯力の向上
【目標7】 誰もが安心して暮らせる住まいづくり
⑳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（目標4-⑩と入替）
㉑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	3 0
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	3 0
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	3 1
4 地域主体によるまちづくりルール作りの取組やルールの運用に関する支援	3 1
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増進	3 2
6 若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備	3 2
8 多様な選択が可能な住まいづくりの推進	3 3
7 年を重ねても住み慣れた街で生活ができる環境の整備	3 3
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	3 5
9 総合的な住宅相談窓口の利活用の促進	3 4
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	
12 公営住宅等の整備・管理計画の推進	3 6
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	3 6
14 住宅の耐震化の支援	3 7
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	3 7
16 防犯に配慮した住宅供給とまちの防犯力の向上	3 8
7 年を重ねても住み慣れた街で生活ができる環境の整備	3 3

7-1 基本施策

基本目標実現のために、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基本施策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上質なまち	【特色4】【課題4】
基本目標	1. ゆとりのある上質な住まいづくり	【目標1, 2】
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保全・育成していくために、今後とも、上質な住宅供給と環境にやさしい住まいづくりが行われるように、市民と行政が一体となった取り組みを促します。</p> <p>例えば、緑地の保全創出に配慮するなど環境にやさしい住まいづくりを推進し、これらの実現を図るために住宅等の建設・開発にあたっては各種の条例等によってより効果的に事前協議を行ってまいります。</p>		

基本理念	1. 住むことに誇りを持てる上質なまち	【特色4】【課題4】
基本目標	1. ゆとりのある上質な住まいづくり	【目標1, 2】
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空家の発生が予想されることから、これまで蓄積されてきた上質な中古住宅が有効活用されるよう、中古住宅市場の流通システムの構築を検討します。</p> <p>中古住宅の流動化の促進に当たっては、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で組織する「兵庫県中古住宅流動化推進協議会」と連携し、消費者に安全安心で良質な中古住宅が提供されるように促します。</p> <p>■兵庫既存住宅活性協議会について</p> <p>兵庫既存住宅活性協議会は、中古住宅の流通に携わる関係団体が連携しながら、消費者に安全安心で良質な中古住宅の提供を目指しています。この目的を達成するために、国、県、市の住宅施策を踏まえつつ、関係業界との円滑な連携の仕組みの構築等の様々な問題を処理し、ソーシャルビジネスとして成立を図るモデル事業を実施しています。</p>		

基本理念	1. 住むことに誇りを持てる上質なまち	【特色4】【課題4】
基本目標	1. ゆとりのある上質な住まいづくり	【目標1, 2】
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・育成を図るために、都市計画や条例等に基づいた以下にあげるような「まちづくりルール」の適切な運用を推進します。

また、美しい景観形成等のために芦屋川兩岸などの無電柱化を推進します。

- 芦屋市屋外広告物条例の適用
本市の良好な景観を守るために、屋外広告物及び広告物を掲出する物件並びに屋外広告業について必要な規制を行います。
- 芦屋市高度地区の指定
市街地の環境を維持し、又は、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるています。
- 瀬戸内海国立公園（特定地域）による規制の適用
指定区域内の建築が規制されるため、無秩序な開発を防ぎます。

など

参考資料 P.〇〇

基本理念	1. 住むことに誇りを持てる上質なまち	【特色3】【課題3】
基本目標	2. 芦屋らしさを表出する住まいづくり	【目標1, 2】
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、地域住民主体によるまちづくりのルール作りの取り組みの支援を行います。制定されたまちづくりのルールは、全市で地区計画が22地区、建築協定が7地区あり、「芦屋市地区計画決定位置図」のとおりです。

- 地区計画
地区の特性を活かすための「まちづくりのルール」を決めた「地区計画」の制度が設けられています。
- 建築協定
地域に応じた住みよい環境づくり、良好なまちづくりを行うため「建築協定」という制度が設けられています。

参考資料 P.〇〇〇

基本理念	1. 住むことに誇りを持てる上質なまち	【特色4】【課題4】
基本目標	2. 芦屋らしさを出せる住まいづくり	【目標1, 2】
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増進	

住宅都市としての文化的な価値を増進するために、「第2次芦屋市文化振興基本計画（平成29年3月）」等により、歴史的・文化的な価値を有する住宅等の建築物について、以下の制度を活用して保全・活用に努めます。

■ 芦屋市景観条例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します。

■ 文化財保護法に基づく文化財登録制度

文化的資産の保護に適した登録文化財の活用

参考資料 P.〇〇

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	【特色2】【課題2】
基本目標	3. 若年・子育て世代が安心して暮らせる住生活の実現	【目標3, 7】
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の定住施策と連携し、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。

○市営住宅において、子育て世帯や近くに暮らす親・子世帯への優先的な入居募集や入居資格の緩和等について検討します。

○若者子育て世帯を対象に、既存住宅の取得や改修への支援を検討します。

○芦屋浜シーサイドに代表されるオールドニュータウンにおいて、事業者が既存住宅を買い取り、または借り上げて、子育て世帯向け住宅として賃貸するための改修への支援を行う兵庫県「子育て向け賃貸住宅供給支援事業」についての活用の紹介を行います。

■ 市民の視点から見た、住まいにおける意見や要望についての市民意識調査（平成28年度実施）

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・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%であった。

【問26】 年齢3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）												
	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	無回答
合計	2,509 100.0	100 4.0	93 3.7	246 9.8	307 12.2	431 17.2	182 7.3	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	82 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	【特色4】【課題4】
基本目標	4. 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	【目標4, 5, 7】
基本施策	⑦年を重ねても住み慣れた街で生活ができる環境の整備	
<p>年を重ねても住み慣れた街で住み続けることができるように、芦屋市地域福祉計画等との整合を図りながら、高齢者に関する多様な施策やユニバーサルデザインの普及などまちづくりに関する施策を推進し、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、既存の公営住宅の適切な維持、管理に取り組みます。</p> <p>■公営住宅における高齢者世帯の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅において、高齢者向けの設備や構造等を備えた住宅等の整備を行います。 ・公営住宅の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。 <p>■民間賃貸住宅における高齢者世帯の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅や空家を活用した高齢者などの住宅確保要配慮者への住宅供給の促進に必要な支援を検討します。 ・オールドニュータウンにおいて、高齢者の自宅を若年世帯等に賃貸するための改修への支援を行う兵庫県の「高齢者住み替え支援事業」についての活用の紹介を行います。 		

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	【特色2】【課題2】
基本目標	3. 若年・子育て世代が安心して暮らせる住生活の実現	【目標4, 7】
基本施策	⑧多様な選択が可能な住みづくりの推進	
<p>ライフステージ・ライフスタイルに応じ多様な選択が可能な住みづくりを実現するために、若年・子育て世代が暮らしやすい住宅の供給、ライフスタイルにあわせた住み替え、及びリフォームができるよう、建築や不動産の公的団体と連携し既存住宅流通に必要な情報提供に努めます。</p> <p>■若年・子育て世代を対象に、既存住宅の取得や改修への支援を検討します。</p> <p>■オールドニュータウンにおいて、事業者が既存住宅を買い取り、または借り上げて、子育て世代向け住宅として賃貸するための改修への支援を行う兵庫県の「子育て向け賃貸住宅供給支援事業」についての活用の紹介を行います。</p>		

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	【特色6】
基本目標	5. 住宅ストックを活用した住まいづくり	【目標5】
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、「住宅相談窓口」と「空家相談窓口」を設置しています。各相談窓口の詳細については以下のとおり記載していますが、今後はこれらの窓口を一元化し、「住宅」「マンション」「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の構築及びその利活用の促進に努めます。

■住宅相談窓口について

分譲マンションの管理組合への支援を目的に設置された相談窓口です。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け付けています。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も行い、自らの住まいに対する意識の啓発を図るとともに、円滑な管理組合運営ができるような環境の構築に取り組んでいます。



■空家相談窓口について

市内に所有している空家の維持・管理や活用方法等について、相談窓口を設置し、電話や面談による相談により、空家の適切な維持・管理等がなされる環境の整備に努めています。

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【特色2, 上位計画】
基本目標	5. 住宅ストックを活用した住まいづくり【目標4】
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
<p>空家の実態把握に適宜努めると共に、兵庫県及び建築や不動産に関係する公的団体や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、空家の維持管理を行う事業者を紹介する仕組みを検討します。</p> <p>また、中古住宅の流動化の促進に当たっては、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で組織する「兵庫県中古住宅流動化推進協議会」と連携し、消費者に安全安心で良質な中古住宅が提供されるように促し、中古住宅の流通促進のための建物調査（インスペクション）の実施や普及については、兵庫県のフェニーチェパック（インスペクション普及支援事業）の活用を促します。</p> <p>■インスペクションについて 一級建築士等が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所等を調査することを示す用語として用いられます。中古住宅の流通を促すために、行われています。</p> <p>■兵庫県中古住宅流動化推進協議会の取り組みについて フェニーチェパックとは、ワンストップサービスで中古住宅のインスペクションを実施し、状況・要望に応じたメニューを提供する商品です。実施主体は宅建業者団体等です。</p>	

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【特色5】【課題5】
基本目標	5. 住宅ストックを活用した住まいづくり【目標5】
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
<p>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。そこでは、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するなどしています。また、ネットワークへの参加者の増加を目指しながら、今後もこの取り組みを継続していきます。</p> <p>■マンションネットワーク会議 マンション管理組合のネットワーク会議の開催により、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。</p> <p>■マンション管理セミナーの実施 本市では、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などを目的として、無料セミナーを開催します。</p>	
参考資料 P. 〇〇	

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	【特色5】【課題5】
基本目標	5. 住宅ストックを活用した住まいづくり	【目標5】
基本施策	⑫公営住宅等の整備・管理計画の推進	
<p>住宅に困窮する市民に適切に住宅を供給できるよう、既存の市営住宅などの適切な維持、管理について以下のように推進します。</p> <p>■公営住宅における高齢者世帯の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅における、高齢者向けの設備や構造等を備えた住宅等の整備を行います。 ・公営住宅の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。 ・公営住宅において、子育て世帯や近くに暮らす親・子世帯への優先的な入居募集や入居資格の緩和等について検討します。 ・高齢者の見守り活動を引き続き実施します。 <p>■公営住宅の管理・維持保全については、「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、計画修繕、空家修繕等を行います。</p>		

基本理念	3. 心豊かに安全で安心して暮らせるまち	【特色4】【課題4】
基本目標	6. 災害等に安全で安心な住まいづくり	【目標4, 7】
基本施策	⑬地震や土砂災害、水害などに備えた安全・安心なすまいづくりの推進	
<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。また、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、地域での見守り活動や情報提供の充実により犯罪の発生を防ぐ住環境整備に努めます。</p> <p>■第4次芦屋市総合計画（平成28年3月）での災害に関する施策について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家庭や地域、行政の防災力が向上している。 ・災害に強い安全なまちづくりが進んでいる。 		

基本理念	3. 心豊かに安全で安心して暮らせるまち	【特色4】【課題4】
基本目標	6. 災害等に安全で安心な住まいづくり	【目標4, 7】
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、本市の住宅耐震化事業による耐震診断や耐震改修事業を継続します。</p> <p>また、戸建て住宅やマンションの耐震化の普及啓発を図るために、所有者へその啓発を図るための案内文書などの送付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> <p>本市の耐震化に対する事業等</p> <ul style="list-style-type: none"> ■簡易耐震診断推進事業 ■住宅耐震化促進事業 ■耐震改修計画策定費補助 など <p style="text-align: right;">参考資料 P.〇〇</p>		

基本理念	3. 心豊かに安全で安心して暮らせるまち	【特色4】【課題4】
基本目標	6. 災害等に安全で安心な住まいづくり	【目標6】
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、耐震、環境、及び景観など様々なテーマの講習会・セミナーを開催して、すまい・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すまい・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> <ul style="list-style-type: none"> ■芦屋市自然環境フォーラム ■防災教育を中心とした小学校家庭科副読本（考えよう！すまい方のくふう） <p style="text-align: right;">参考資料 P.〇〇</p>		

基本理念	3. 心豊かに安全で安心して暮らせるまち	【特色4】【課題4】
基本目標	6. 災害等に安全で安心な住まいづくり	【目標6】
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>市民主導の安全安心な住宅・住環境づくりへの支援を行います。特に若い世代の参加を促進するような仕組みづくりを検討します。</p> <p>また、地域での見守り活動や情報提供の充実により犯罪が起きにくい住環境を整備するため以下の取り組みを支援します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■街頭犯罪・侵入犯罪認知件数の更なる減少を目指し、まちづくり防犯グループなどの若い世代の参加などの活性化を図り、見守り・見回し活動が充実できるよう支援します。 ■警察などの関係機関とも情報を共有し、市民への情報発信を充実させます。 ■街灯の新設・補修等照度の向上を図るとともに、LED灯への更新により球切れによる消灯を減少させます。 		

<以降の頁について>

- 市民アンケート
- 参考資料