

# 芦屋市住生活基本計画（概要版）

## 目的

・「世界で一番住みたいまち、芦屋」を強固に実現するための礎とすべく、本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するため、基本的な方向性を定める目的で本計画を策定

## 計画期間

令和7年度～令和17年度

## 位置づけ

上位計画
・住生活基本計画 [全国計画]
・兵庫県住生活基本計画
・第5次芦屋市総合計画 など

芦屋市住生活基本計画
・マンション管理適正化推進計画
・空家等対策計画
・市営住宅等ストック総合活用計画

関連計画
・芦屋市人口ビジョン
・芦屋市都市計画マスタープラン
・芦屋市耐震改修促進計画
・芦屋市地域福祉計画
・その他関連計画

## 住まい

- 品質** ・長期優良住宅の認定件数・割合が高く、誘導居住面積水準以上の世帯割合が高い
- 住まい方** ・共同住宅（持ち家）の割合は39.5%となっており、全国や阪神間と比較して非常に高い割合
- 空き家** ・一戸建て空き家は増加傾向にあるものの課題のある空き家はわずしか少ない
- ・賃貸マンションの空き家も増加傾向にある

## 住環境

- 魅力** ・住みよい住環境
  - ・豊かな自然環境
  - ・まちなみ等の景観の美しさ
  - ・通勤・通学の利便性
  - ・治安の良さ、犯罪の少なさ
  - ・地域イメージの良さ
- 課題と対策** ・高経年マンションやニュータウン等の居住者の高齢化
- ・物価の高さ
- ・若者や子育て世帯向けに必要な住宅施策
  - ・家賃補助
  - ・住宅取得費の補助 など

## 暮らし

- 自然災害への備え** ・激甚化・頻発化による自然災害リスクの拡大（洪水、津波、高潮、土砂災害の危険性）
- ・耐震化率は向上しているが、マンションの耐震診断や改修工事の補助実績からは楽観視できない
- セーフティネット** ・市営住宅等は、阪神・淡路大震災を機に急増しており、その適切な管理が必要
- ・著しい困窮年収未満の世帯には、低廉な家賃の民間賃貸住宅と市営住宅等のストックにより対応している

【基本理念】住宅都市の魅力を高め、良質な住宅ストックを次世代へ継承する

## 基本目標1【住まい】

**芦屋らしくゆとりのある上質な住まいづくり**

これまで培ってきた上質な住まいを維持し、引き続き、上質な住まいとして活用していくことを目指します

- 継続** ① 上質な住宅供給と環境にやさしい住まいづくりの推進
- 継続** ② 上質な住宅ストックの有効活用に向けた環境整備
- 拡充** ③ 多様な選択が可能な住まいづくり推進
- 継続** ④ 総合的な住宅相談窓口の利活用の促進
- 拡充** ⑤ 空家等の適切な維持管理の支援及び中古住宅の流通促進
- 新規** ⑥ マンションの管理状況の把握と管理組合の自律的な適正管理への支援

## 基本目標2【住環境】

**快適かつ豊かで魅力的な住環境づくり**

芦屋の歴史・文化的価値やみどり豊かな美しい住環境を保全・育成し、若者・子育て世帯にも魅力的で快適な住環境を目指します

- 継続** ① みどり豊かな美しい住環境の保全・育成を図るための都市景観の形成
- 継続** ② 地域主体によるまちづくりのルール策定の取組やルールの運用に関する支援
- 継続** ③ 歴史・文化的資源等を活用したエリアマネジメントの推進
- 拡充** ④ 若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備
- 継続** ⑤ 住環境の充実・まちづくりに関するセミナーや教育等の推進
- 新規** ⑥ ニュータウン再生への課題認識の共有と支援
- 新規** ⑦ 住まいを長く快適に活用し、都市景観形成に寄与する意識や価値観の醸成
- 新規** ⑧ 持続可能な未来を見据えた都市づくり

## 基本目標3【暮らし】

**こどもから高齢者まで安全で安心な暮らしづくり**

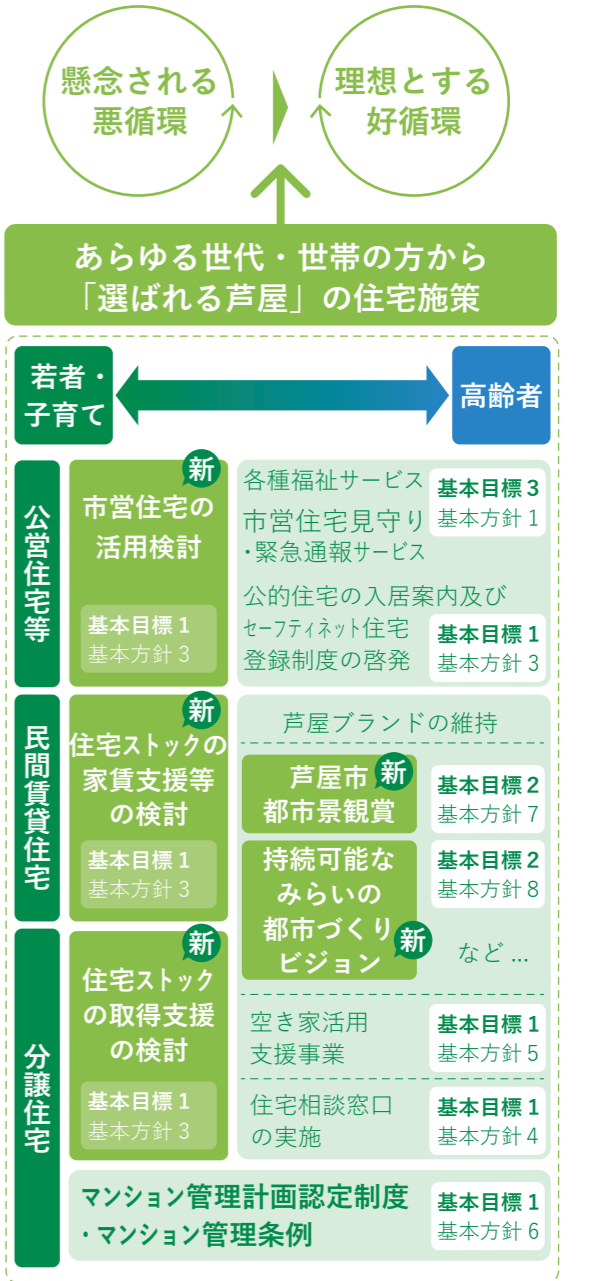
災害や犯罪に備え、誰もが住み慣れたまちで生活できる、安全で安心な暮らしを目指します

- 継続** ① 誰もが住み慣れたまちで生活ができる環境の整備
- 継続** ② 市営住宅等の適切な維持管理と有効活用
- 継続** ③ 地震や土砂災害、水害などに備えた安全・安心な住まいづくりの推進
- 継続** ④ 住宅の耐震化等の支援
- 継続** ⑤ 地域で安心して暮らせる環境の整備
- 継続** ⑥ 多様な世代が支え合い、安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

## 重点施策の推進

・人口減少・少子高齢化の更なる進行により、他市への人口流出が進むなど、悪循環に陥ることが懸念される

- ▶ 良質な住宅ストックが次世代へと継承される好循環のシステム構築が必要
- ▶ あらゆる世代・世帯から「選ばれる芦屋」の住宅施策に重点的に取り組むことで、「理想とする好循環」へとつなげる



# 芦屋市住生活基本計画（概要版）

## 第6章 マンション管理適正化推進計画

- 目的** ・管理組合による自主的な取組を促すことで、分譲マンションの管理適正化を推進すること
- 位置付け** ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に基づき策定
- 現状と課題** ・マンションの老朽化・居住者の高齢化の「2つの老い」が進行  
・今後さらに「2つの老い」が進行すると、大規模修繕や建替えの決議などの合意形成が難しくなることが懸念される

基本方針及び目標		・管理状況の継続的な把握、及び管理組合や区分所有者の自律的な維持管理の促進
取組	管理状況の把握	・「管理状況の届出制度」により、管理者等から5年ごとの報告を義務化
	管理適正化の推進	・管理情報のデータベース化 ・管理計画認定の取得の推進と助言・指導 ・長期修繕計画の見直し等の支援 ・相談・補助等の一元的な対応窓口の設置 ・ニュータウンに集積するマンション再生に向けた意見交換の場の設置
	管理適正化に関する啓発及び知識の普及	・ネットワークを活かした相談対応、情報提供、普及啓発等の実施 ・マンションセミナーの実施 ・マンション管理組合相互の交流会等の支援 ・専門家による出前講座の実施
	管理適正化の指針	・国の基準に「管理状況届出書の提出」を追加
	その他	・管理状況・法改正等を踏まえた施策の検討

## 第7章 空家等対策計画

- 目的** ・今後の空家等の発生を予防するとともに、今後も適切な維持管理を継続し、ストックの有効活用を促進すること
- 対象** ・空家法に規定する「空家等」が対象  
・空家等発生予防の観点から、居住中の住宅についても対象
- 現状と課題** ・腐朽・破損のあるその他空き家は近隣市に比べても少ない  
・修繕や解体などの緊急度が高い空き家はわずかであり、継続して適正な管理が行われるよう情報発信や支援体制の構築が必要

取組	基本的な方針	空家等の管理は所有者の責務 空家等の状況に応じた取組の推進	・空家等は、個人の資産であり、所有者等が自らの責任により適切に管理することが原則 ・原則を踏まえ、所有者等への意識啓発や行政として可能な支援等を実施 ・空家等の「発生予防」「適切な維持管理」「有効活用」「老朽危険空家等への対応」に至るまで、状況に応じて施策を実施
	空家等の発生予防	空家等の発生予防	・住宅ストックの有効活用への取組み ・譲渡所得の特別控除の周知・啓発 ・相続時等の機会にあわせた啓発等の検討
	空家等の適正な管理の支援	空家等の適正な管理の支援	・総合的な住宅相談窓口の実施 ・各種団体との連携により適切な管理を促進
	空家等の流通・利活用の促進	空家等の流通・利活用の促進	・リフォーム・住宅取得等の支援 ・中古住宅の流通促進とインスペクションの周知
	老朽危険空家等の管理不全対策	老朽危険空家等の管理不全対策	・老朽危険家屋等の発生を予防 ・老朽危険家屋等の発生に備え体制を検討

## 第8章 市営住宅等ストック総合活用計画

- 目的** ・市営住宅等の効率的かつ円滑な更新と予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進すること
- 改定の趣旨** ・官民の住宅ストック全体の需要を勘案し市営住宅等を供給するため、本計画に統合し住宅政策の総合的な見地によって検証
- 現状と目標** ・市内には、市営住宅等が計1,616戸ある  
・市営住宅等に対する将来的なニーズの推計結果を踏まえ、市営住宅等については、適切な維持管理の継続を目標とする

取組	基本的な方針	状況把握・修繕の実施・データ管理 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減	・日々の点検や見守りなどにより不具合等を確認し、早期に改善等を実施 ・工事内容の履歴、データ等を保存 ・当面、建替を前提とせず、既存のストックを有効活用していく ・民間事業者のノウハウを活用し、管理水準の向上やコストの削減を図る
	実施方針	点検・修繕 改善事業	・法律に基づく定期点検及び月に1度程度の目視点検を実施 ・大規模改修工事を20～30年ごとに長寿命化型として実施 ・各設備は耐用年数を考慮し小規模改修事業として大規模改修よりも短いサイクルで補修・取替等を実施 ・空き住戸になった時に住戸専用部分の設備機器の取替を実施 ・二方向避難の避難経路について、躯体の定期的な小規模及び大規模改修工事での維持管理及び耐久性の向上を図る ・長期的に良好なストックを維持するために、バリアフリー化や若者・子育て世帯の入居に向けた取組などを検討

## 第9章 計画の実現に向けて

- 連携・協力** ・行政・市民・関係団体及び事業者が相互に連携・協力し、それぞれの役割を果たし、本計画を推進する
- 施策推進** ・成果指標を設定し、3つの基本目標に基づく施策についてPDCAサイクルによる効果的な施策の推進を図る
- 見直し** ・新たな法制度の整備などを考慮し、適切な時期に検証を行い、その結果を反映させるなど、必要に応じて計画を見直す

- 市民の役割** ・住宅を適切に維持・管理し良質な住宅ストックを将来に継承  
・地域のまちづくり活動などを通じた居住環境の向上
- 自治会等の役割** ・まちづくりの主体として地域課題やニーズに対応し活躍  
・住宅の質の向上、暮らしを支えるサービス等を主体的に実施
- 事業者の役割** ・今後も良質な住宅を供給し、長く住宅ストックを使う提案  
・市民に対して適正かつ適切な情報を提供
- 行政の役割** ・計画の目標実現に向けて、本計画を周知  
・庁内の連携を密にし、横断的かつ総合的な取組を推進

基本目標	評価項目	現状値	目標値
目標1 住まい	若年世帯の転入人口	2,532人/年	2,700人/年
	マンション管理計画認定件数	4件/年	15件/年
目標2 住環境	特定空家の件数	0件	0件
	住んでいる地域が住みよいと思う割合	91.5%	93%
目標3 暮らし	景観地区認定申請数	328件/年	350件/年
	若者や子育て世帯が安心して暮らせる住みづくりの促進の満足割合	73.1%	75%
	分譲マンションバリアフリー改修補助件数	24件	48件
	住宅の耐震化率	96.7%	98%
	高齢者等の要配慮者の居住安定確保の満足割合	58.0%	60%
総合評価	市民が住み続けたいと思う割合	86.6%	維持