

芦屋市住生活基本計画（原案）について

1 趣旨

本市では、平成 30 年に改定した「芦屋市住宅マスタープラン」に基づき、様々な施策を進めてまいりました。近年では人口減少・少子高齢化、ICT の急速な発達など、社会環境の劇的な変化が進み、人々の住生活に関する価値観がますます多様化したことから、住宅政策を総合的な見地に立って取り組む必要があると考え、従来の計画に加え「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」を一つにまとめ、新たに「芦屋市住生活基本計画」として策定するものとなりました。

このたび、令和 7 年度から令和 17 年度までの計画の原案がまとまりましたので、市民の皆様からの意見を募集します。

2 芦屋市住生活基本計画（原案） 別添資料のとおり

3 今後の予定

(1) 市民意見募集

- ・募集期間 令和 6 年 12 月 16 日（月）から令和 7 年 1 月 24 日（金）まで
- ・周知方法 広報あしや 12 月号、市ホームページ、広報掲示板にて募集案内を行う。
- ・閲覧場所 市ホームページ、市役所（東館 2 階建築住宅課、北館 1 階行政情報コーナー）、ラポルテ市民サービスコーナー、市民センター（公民館図書室）、図書館本館、保健福祉センター、あしや市民活動センター、潮芦屋交流センター
- ・提出方法 建築住宅課に持参、郵送、ファックス、ホームページ上の意見募集専用フォーム

(2) 市民意見募集結果報告 令和 7 年 2 月

(3) 計画策定 令和 7 年 3 月

4 添付資料

- (1) 芦屋市住生活基本計画（原案）
- (2) 芦屋市住生活基本計画（概要版）

芦屋市住生活基本計画(原案)

令和6年 12 月

芦 屋 市

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の趣旨	1
2. 計画の構成	3
第2章 住まい・住環境の現況と課題	4
1. 本市の成り立ち ～国際文化住宅都市のはなし～	4
2. 人口・世帯の状況	6
3. 住まい・住環境の特徴と課題	8
第3章 基本理念と目標	15
1. 基本理念	15
2. 基本目標	16
第4章 施策展開	17
【基本目標1】 芦屋らしくゆとりのある上質な住まいづくり【住まい】	17
【基本目標2】 快適かつ豊かで魅力的な住環境づくり【住環境】	21
【基本目標3】 こどもから高齢者まで安全で安心な暮らしづくり【暮らし】	28
第5章 重点施策	33
第6章 マンション管理適正化推進計画	35
1. 計画の概要	35
2. 現状と課題	36
3. 基本方針及び目標	36
第7章 空家等対策計画	38
1. 計画の概要	38
2. 空き家等の現状と課題	39
3. 空家等対策の推進方策	43
4. 推進体制	46

第8章 市営住宅等ストック総合活用計画	47
1. 計画の概要	47
2. 公営住宅等の状況	48
3. 長寿命化に関する基本方針	52
4. 計画の対象と事業手法の選定	52
5. 点検・計画修繕の実施方針	54
6. 改善事業の実施方針	55
第9章 計画の実現に向けて	56
1. 成果指標	56
2. 役割	57
3. 計画の推進	58

第1章 計画の概要

1. 計画策定の趣旨

(1) 背景と目的

[住生活基本法の制定を契機とした住宅政策の推進]

昭和41年(1966年)に制定された「住宅建設計画法」にかわって、平成18年(2006年)6月に「住生活基本法」が制定され、同年9月に住生活基本計画[全国計画]が策定されたことにより、住宅の「量から質」への施策転換が図られたのを契機に、兵庫県では平成19年(2007年)に「兵庫県住生活基本計画」が策定されました。本市においても平成20年(2008年)3月に「芦屋市住宅マスタープラン」を策定し、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組を進めてきました。

その後、平成30年(2018年)3月に、新たな「芦屋市住宅マスタープラン」として改定し、「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」の実現を目指して取組を進めてきました。

[社会情勢の変化と各種法律の制定等]

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、分譲マンションの適切な管理の促進、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きました。

このことから、平成19年(2007年)には「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」、平成21年(2009年)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、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅を確保するための取組や長期優良住宅の普及の促進などに向けた法整備が進められました。

これらの社会情勢等の変化を踏まえ、国や兵庫県は概ね5年ごとに住生活基本計画を改定しており、直近では、国が令和3年(2021年)3月に、兵庫県が令和4年(2022年)3月に計画を改定しています。

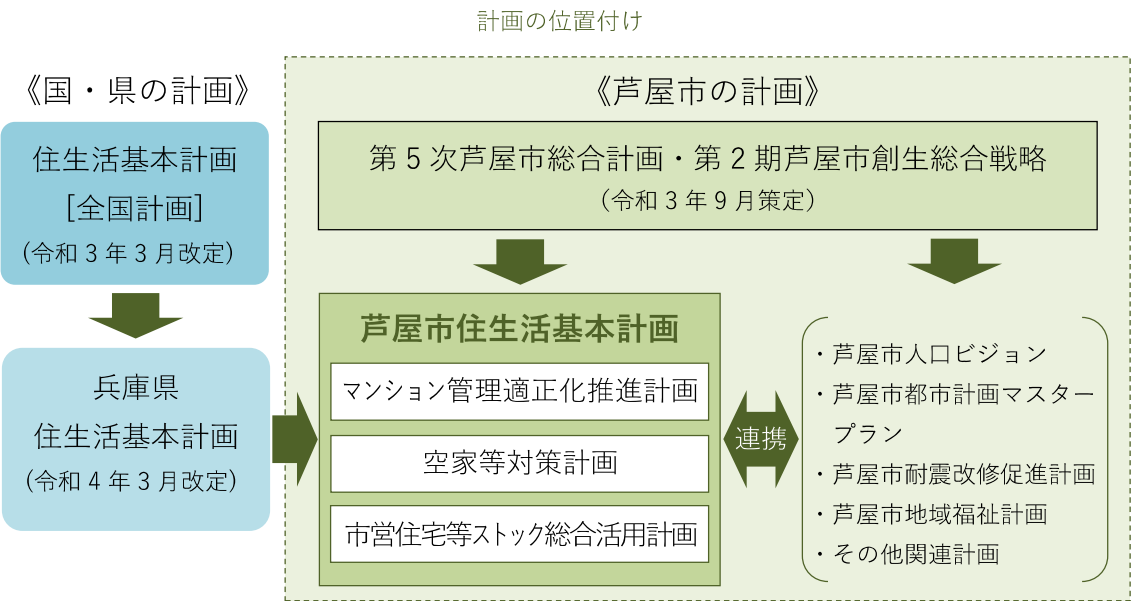
[計画策定の目的]

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。

国や県の動向を踏まえつつ、「世界で一番住み続けたいまち、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します。

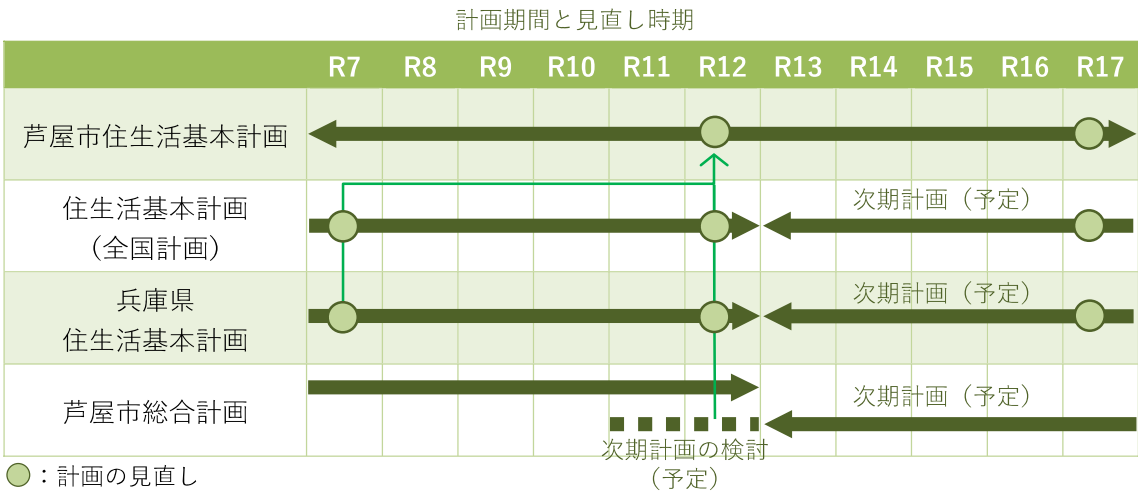
（２）位置付け

本計画は、国の「住生活基本計画（全国計画）」、兵庫県の「兵庫県住生活基本計画」、本市の「第 5 次芦屋市総合計画・第 2 期芦屋市創生総合戦略」を上位計画とする住宅政策全般を対象とする総合的な計画です。また、住生活に関連する本市の各種計画と連携し、整合を図っています。



（３）計画期間

令和 7 年度（2025 年度）から令和 17 年度（2035 年度）までの 11 年間を本計画の計画期間とします。なお、社会情勢の変化等に対応するために、概ね 6 年後に計画の進捗を確認するとともに検証・評価し、必要に応じて計画を見直します。



2. 計画の構成

本計画は、様々な住宅政策の課題を総合的な見地に立って取り組むために「住生活基本計画」と「マンション管理適正化推計計画」「空家等対策計画」「市営住宅等ストック総合活用計画」を1つにまとめた構成となっています。

計画の構成

第1章 計画の概要

住マ空市

計画の目的や構成など、計画の概要を掲載しています。

↓ 計画の目的等を踏まえた現況や課題の分析

第2章 住まい・住環境の現況と課題

住マ空市

これまでの取組み、本市の住まいや住環境に関する特徴や課題などを掲載しています。

↓ 住まい・住環境の現況や課題を踏まえた基本理念と目標の設定

第3章 基本理念と目標

住マ空市

「世界で一番住み続けたいまち、芦屋」を実現するための、基本理念と目標を掲載しています。

↓ 基本理念を踏まえ目標実現に向けた施策の検討

第4章 施策展開

住マ空市

基本目標を実現するための具体的な施策を掲載しています。

第5章 重点施策

住マ空市

具体的な施策の内、重点的に取り組む施策を掲載しています。

↓ 施策を実行するための具体的な計画の検討

第6章 マンション管理 適正化推進計画

マ

マンションの管理適正化推進に向けた取組を掲載しています。

第7章 空家等対策計画

空

空家等の発生予防や適切な管理の促進、利活用の促進、相談への対応などの取組を掲載しています。

第8章 市営住宅等ストック 総合活用計画

市

市営住宅等のストックの長寿命化に向けた維持管理の方針や取組などを掲載しています。

↓ 計画の実現に向けた成果指標や体制の検討

第9章 計画の実現に向けて

住マ空市

計画を評価するための成果指標や実現に向けた推進体制などを掲載しています。

住：住生活基本計画 マ：マンション管理適正化推計計画 空：空家等対策計画 市：市営住宅等ストック総合活用計画

第2章 住まい・住環境の現況と課題

1. 本市の成り立ち ～国際文化住宅都市のはなし～

[精道村から始まった住宅都市]

本市の前身である精道村が発足した明治22年(1889年)頃、現在の芦屋市域には江戸時代から続く農村風景が広がっており、大都市の大阪と神戸に近在していながら、澄んだ空気と温暖な気候に恵まれた、健康的な自然環境が残っていました。

明治38年(1905年)の阪神電鉄の開通に伴い、市域における最初の鉄道駅(停留場)である阪神芦屋停留場と打出停留場が設けられ、大正2年(1913年)に国鉄芦屋駅、続く大正9年(1920年)には阪神急行電鉄神戸線の開通に伴い芦屋川停留場が設置され、昭和2年(1927年)には、阪神国道が開通し、阪神国道電車の山打出、芦屋駅前、芦屋川、津知の4停留場が設置されました。

鉄道駅の開設に伴い、精道村が大阪や神戸の通勤圏となった結果、公害に悩まされていた大阪に住む実業家たちが、自然環境が豊かで健康的な生活が期待できる精道村に邸宅を建て始めたことで、明治時代末以降、精道村は農村から郊外住宅地へ劇的な移行を果たしました。

その状況は、精道村発足時の明治22年(1889年)には、人口・戸数が3,285人・597戸であったのが、昭和元年(1926年)には20,586人・3,963戸に急増していることからも知ることができます。

[戦後の住宅地開発]

昭和15年(1940年)に、全国173番目の市として精道村から芦屋市となった後、昭和20年(1945年)、本市は4度の空襲を受け、住戸数の約4割の家屋が焼失しましたが、戦後は、昭和26年(1951年)に公布された芦屋国際文化住宅都市建設法に基づき、戦前の優れた文化住宅都市の理念を継承して復興を目指し、独自のまちづくりを進めました。



昭和20年代以降、戦後の深刻な住宅難を解消するため、市内の各地で市営住宅の建設を進めましたが、わが国が昭和30年代に高度経済成長期に入ると、全国的な人口増加は一層進み、住宅需要は一段と増加していきました。全国各地で都市開発・団地開発が進んだように、本市でも山地等の開発が進められました。都市部の人口集中を受け、郊外へニュータウンが広がっていったのもこの時期です。本市でも、大阪湾広域港湾整備計画に基づく阪神港湾整備の一環として、兵庫県企業庁の手により昭和44年(1969年)から昭和50年(1975年)にかけて芦屋浜埋立地の造成が行われ、芦屋浜住宅団地が建設され、

昭和 54 年(1979 年)3 月に入居が始まりました。さらに沖の南芦屋浜地区は、オイルショックの影響で埋立工事が一時中断したものの、昭和 62 年(1987 年)には再開され、平成 9 年(1997 年)1 月に工事竣工、平成 10 年(1998 年)3 月には、まちびらきが行われました。

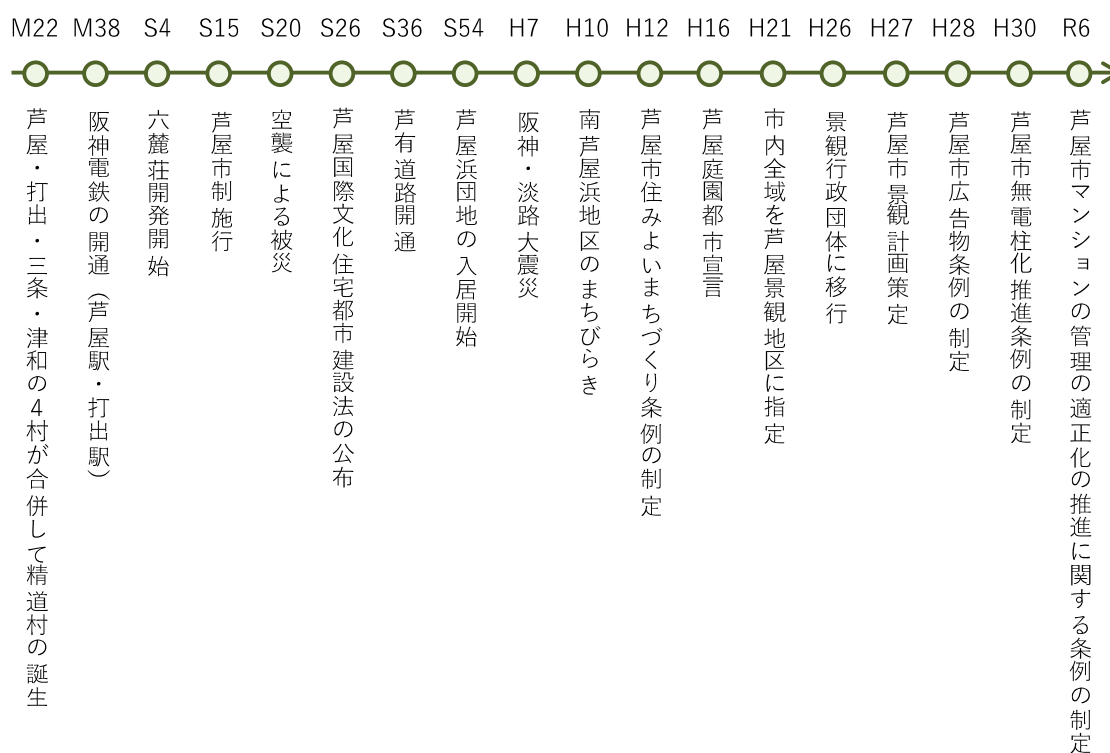
高度経済成長期には、ニュータウン等の大規模な開発と並行し、RC 造の中高層住宅の建設が全国各地で進められました。当初は賃貸が主流でしたが、地価の上昇に伴い、住宅の資産としての価値が意識されるようになり、分譲での集合住宅の供給が普及してきました。昭和 37 年(1962 年)に「建物の区分所有等に関する法律」が公布され、マンションに係る様々な規定が定められたことを契機に、全国各地で分譲マンションが増加していきました。本市でも昭和 40 年代に入ると市内各地でマンション建設が始まりました。それと同時に、住環境の維持、保全等を巡ったマンション紛争の歴史も始まることとなります。

[震災後の都市づくり]

国際文化住宅都市として、全国屈指の住宅地に成長した本市は、最大の財産である住環境を守るため、都市計画法や独自条例等を用いて、厳しい規制の導入を積み重ね、芦屋らしさを維持してきました。

平成 7 年(1995 年)1 月 17 日に阪神・淡路大震災によって、本市は甚大な被害を受け、美しい住宅地景観も各所で消失しましたが、平成 8 年(1996 年)6 月に芦屋市都市景観条例の制定、平成 21 年(2009 年)7 月には市内全域を景観法に基づく景観地区に指定、平成 26 年(2014 年)4 月 1 日には、景観行政団体に移行するなど、残された景観の保全に加え、より魅力ある景観を目指した都市づくりを進めてきました。

都市政策の視点での主な出来事



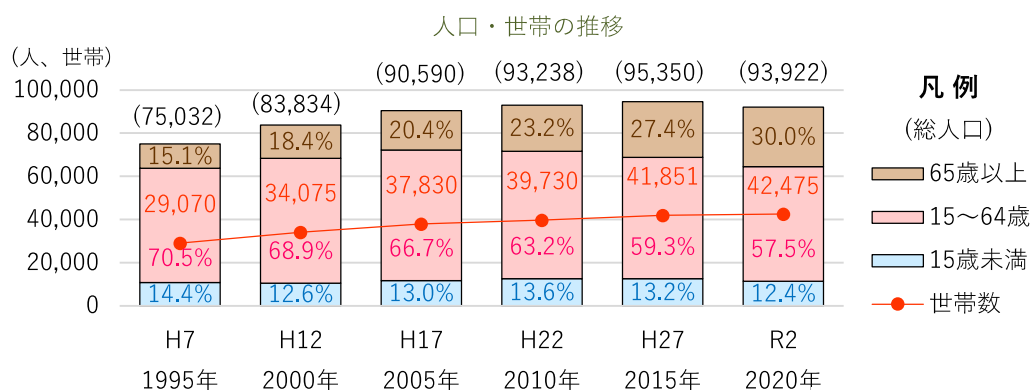
2. 人口・世帯の状況

[人口・世帯の現況]

本市の人口は、平成 7 年(1995 年)の阪神・淡路大震災から数年間の減少後は増加傾向が続き、平成 17 年(2005 年)には 9 万人を超え、その後も増加していました。しかし、平成 27 年(2015 年)の 95,350 人をピークに、減少傾向が続いています。

年齢 3 区分の人口を見ると、15 歳未満の年少人口の割合は概ね横ばいで推移していますが、65 歳以上の高齢者人口は、平成 7 年(1995 年)の 1.1 万人から令和 2 年(2020 年)の 2.8 万人と 2.5 倍に増え、人口に占める割合は 15.1%から 30.0%に増加しています。

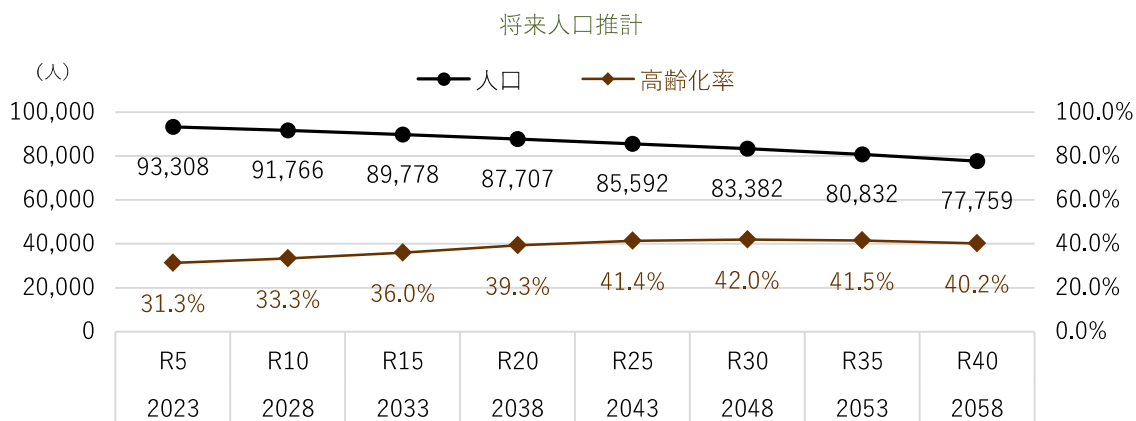
本市の世帯数は、平成 7 年(1995 年)以降増加傾向が続いており 29,070 世帯であった世帯数は、令和 2 年(2020 年)には 42,475 世帯まで増加しています。



出典：各年 国勢調査

[将来人口]

最新の芦屋市人口推計結果(令和 6 年度)を見ると、人口は、今後も減少傾向が続き、令和 15 年(2033 年)時点で 89,778 人、令和 40 年(2058 年)時点では 77,759 人まで減少する見込みです。また、高齢化率は、今後も増加傾向が続き、令和 30 年(2048 年)には 42.0%まで増加し、その後は緩やかに減少する見込みです。

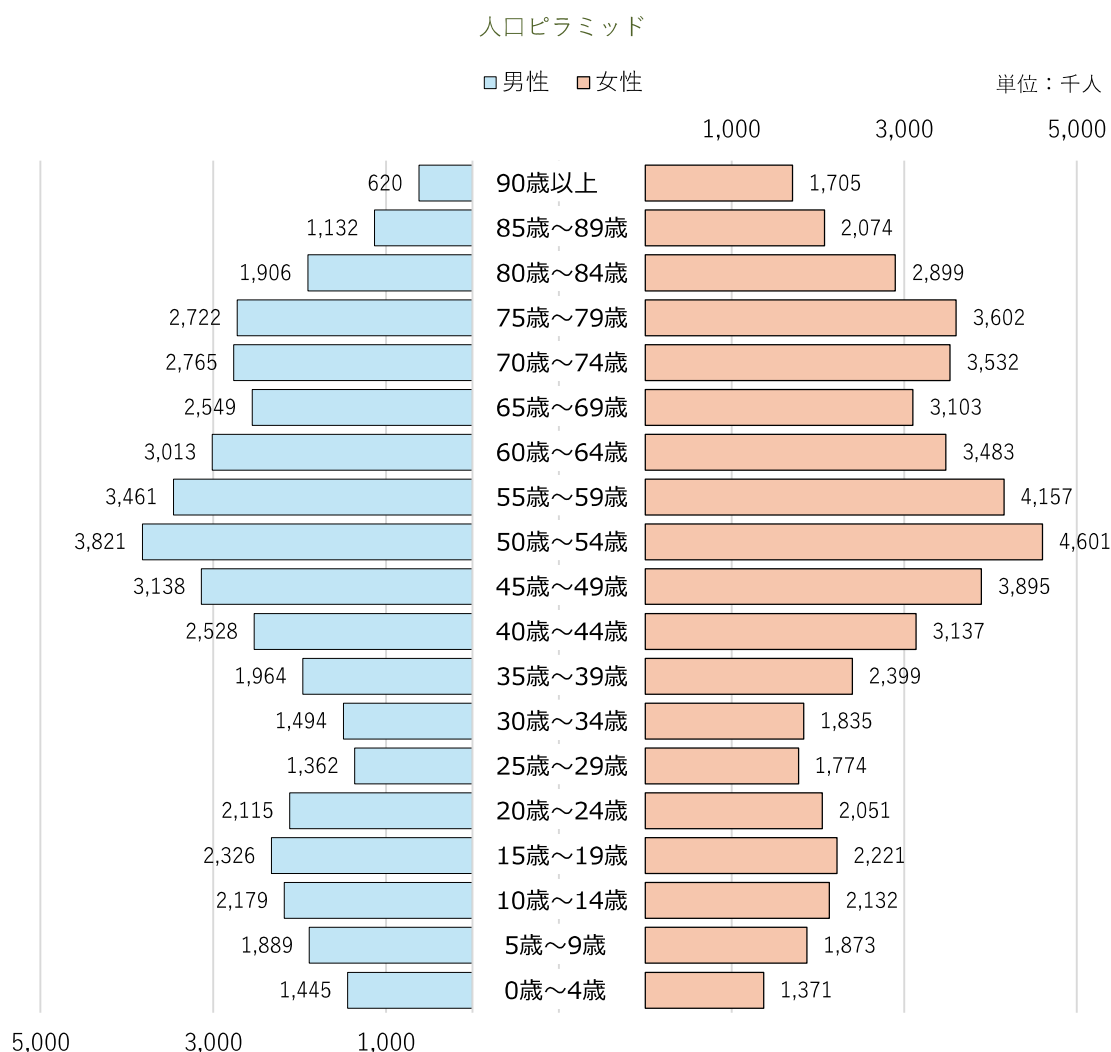


出典：芦屋市人口推計結果(令和 6 年度)

[年齢 5 歳階級別人口]

5 歳階級別の人口を見ると、男女ともに 50 歳～54 歳の団塊ジュニア世代を中心とした 45 歳～59 歳の年齢層が最も多くなっており、次いで、75 歳～79 歳の団塊の世代を中心とした 65 歳～84 歳の年齢層が多くなっています。なお、50 歳以上の人口割合は 54.3% (51,145 人)、65 歳以上の人口割合(高齢化率)は、30.3%(28,609 人)となっています。また、75 歳以上の人口割合は 17.7%(16,660 人)を占めています。

一方で、新たに住宅を取得すると考えられる 25 歳～39 歳の若者子育て世帯の年齢層は、他の年齢層に比べ非常に少なくなっています。



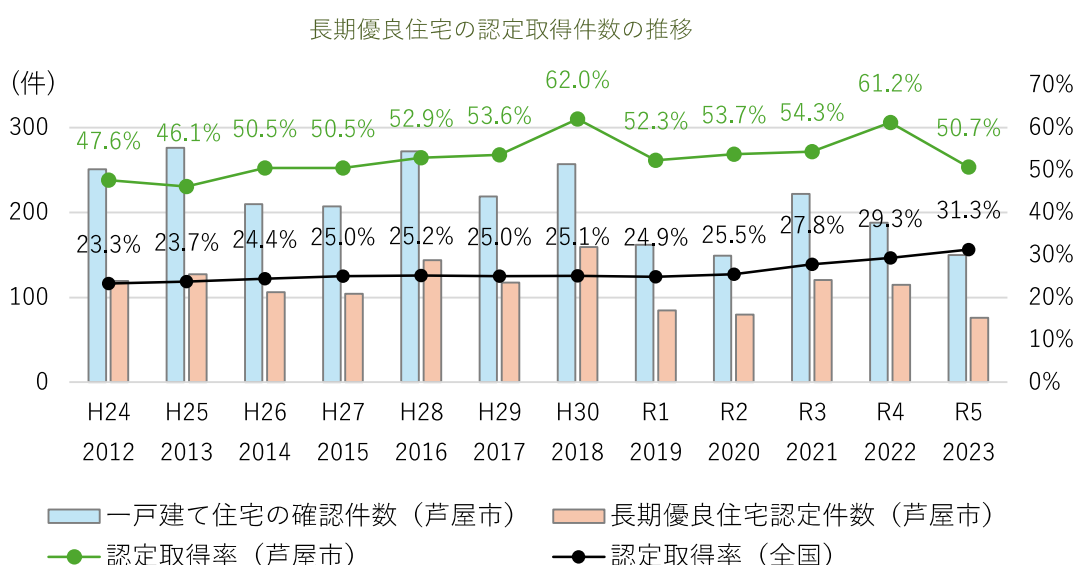
出典：住民基本台帳(令和 6 年 3 月末時点)

3. 住まい・住環境の特徴と課題

(1) 住まいに関する特徴と課題

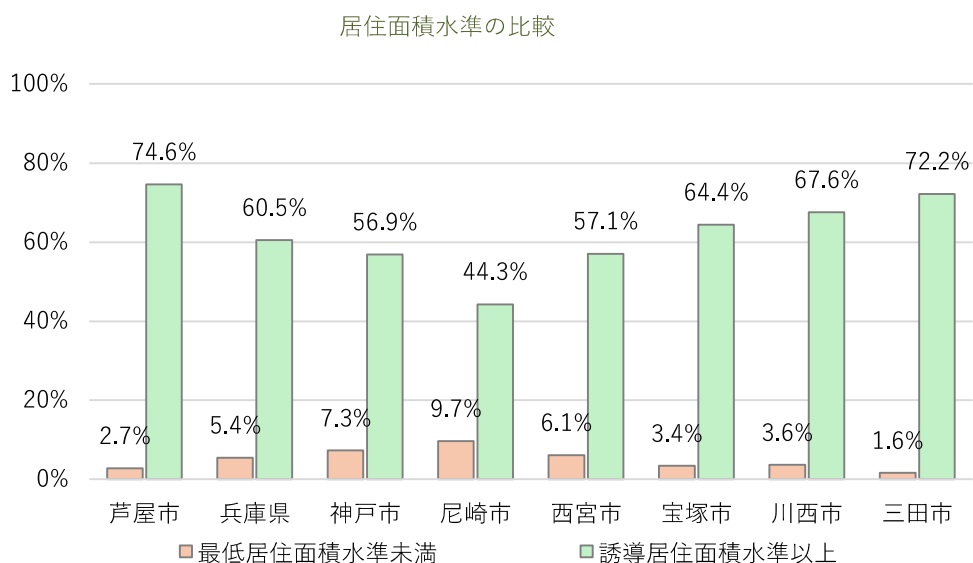
[良質な住宅の供給]

新設住宅着工件数に対する長期優良住宅の認定取得件数が毎年 100 件前後で推移し、一戸建てに占める割合が約 5 割と、全国の取得率と比較して高くなっています。また、居住面積水準から見ても、誘導居住面積水準以上の世帯割合が 7 割強と近隣市の中で最も高く、面積の大きい住宅が供給されていることが分かります。



※新設住宅着工統計市区町別集計表のうち、建て方別「一戸建て」の値を抜粋

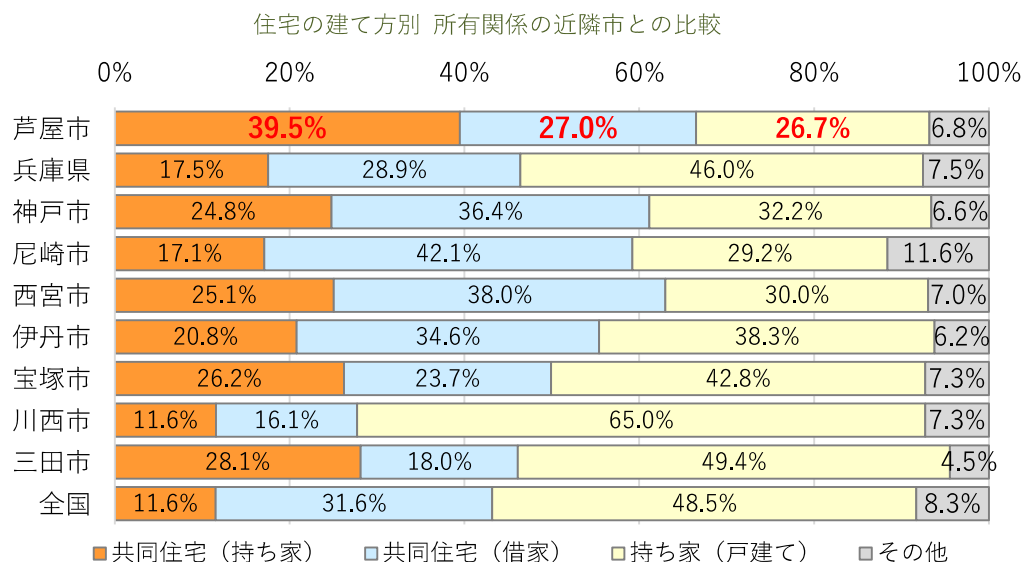
出典：芦屋市資料



出典：令和 5 年 住宅・土地統計調査

[住まい方の特徴]

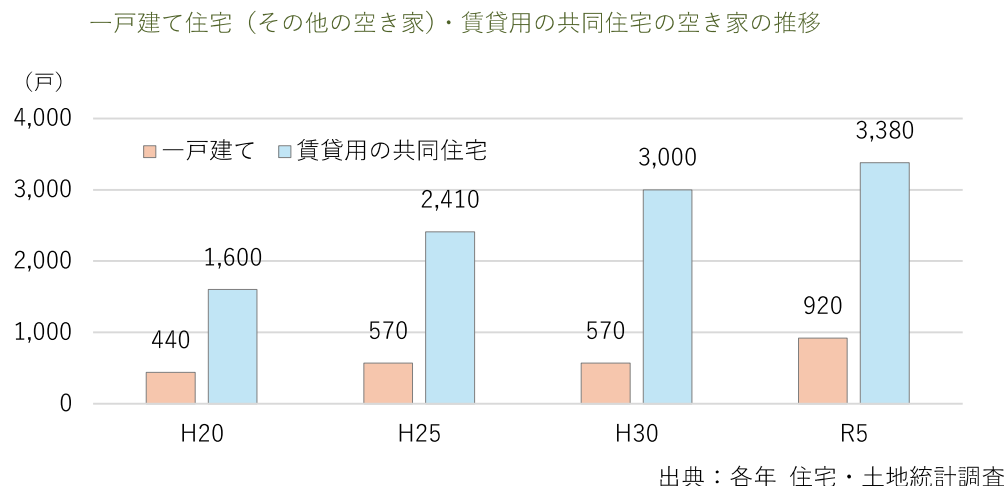
共同住宅（持ち家）の割合は、39.5%となっており、全国でも東京都中央区に次ぐ2番目の高さとなっています。また共同住宅（借家）の割合は27.0%となっており、これらを合わせるとマンション居住者の割合が約67%となっています。一方で、持ち家（戸建て）の割合は26.7%にとどまっています。



出典：令和5年 住宅・土地統計調査

[空き家の現状]

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（以下「その他の空き家」という。）のうち、一戸建て住宅や賃貸用の共同住宅は、平成20年（2008年）以降増加傾向にあり、令和5年（2023年）には一戸建て住宅が920戸、賃貸用の共同住宅（賃貸マンション）が3,380戸となっています。



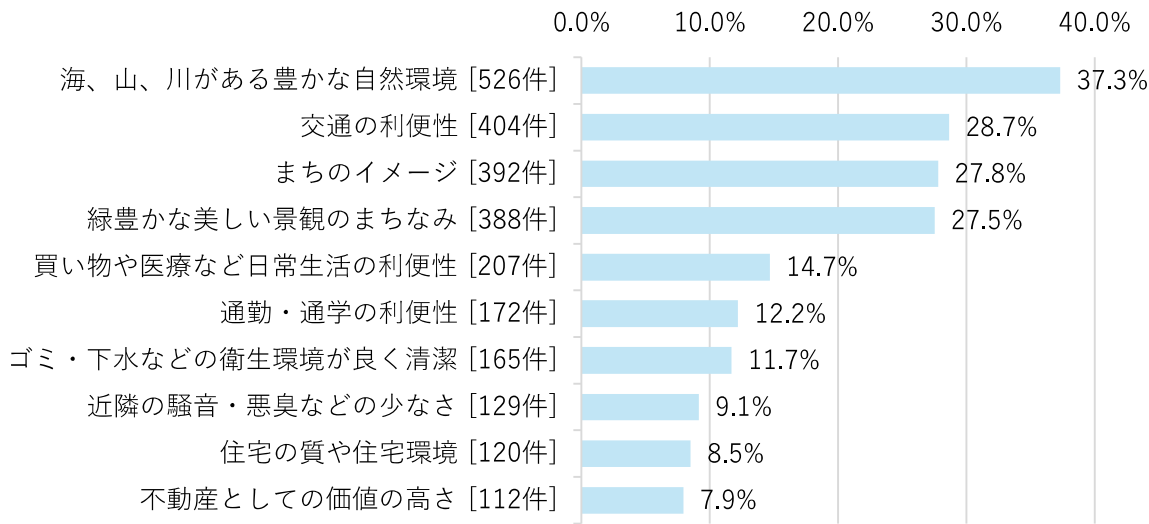
(2) 住環境に関する特徴と課題

[住環境の魅力：住みよい住環境]

芦屋市すまいのアンケート調査で市民に本市の良さについてたずねたところ、「海、山、川がある豊かな自然環境」・「交通の利便性」・「まちのイメージ」・「緑豊かな美しい景観のまちなみ」との回答が多くなっていました。

また、すまいの周辺環境の満足度では、「まちなみ等の景観の美しさ」や「豊かな自然環境」に加えて「治安の良さ、犯罪の少なさ」に関しても満足度が高くなっていました。

アンケート結果 [芦屋市の良さは、どのようなところだと思いますか。(複数回答)]



出典：令和 6 年 芦屋市すまいのアンケート調査
※上位 10 項目までの値を抜粋

アンケート結果 [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。]

	評点
まちなみ等の景観の美しさ	1.12
豊かな自然環境	1.06
治安の良さ、犯罪の少なさ	1.04
周辺環境の総合的な評価	1.01
公園・広場・緑地の充実	0.93
河川・海辺等の水辺環境	0.91
住宅敷地の広さ等の空間のゆとり	0.88
土砂災害からの安全性	0.87
外出のしやすさ、通勤・通学の利便性	0.81
騒音・大気汚染等の少なさ	0.79

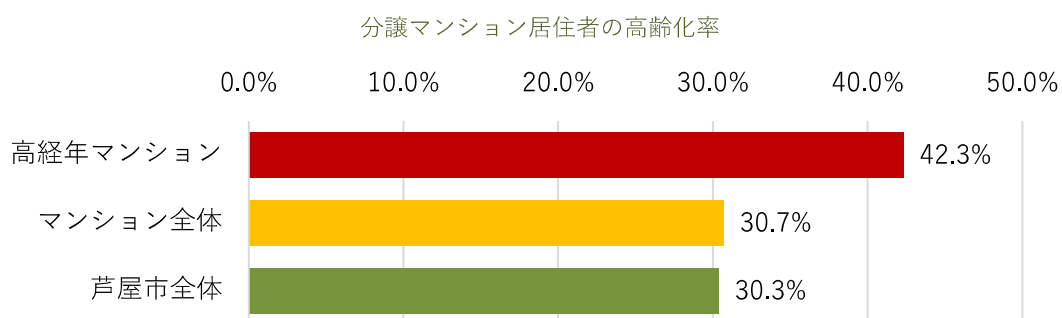
[評点算出の考え方]
・満足：2 点、ほぼ満足：1 点、やや不満：-1 点、不満：-2 点として、平均値を算出
・基準点は 0 点であり、値が正の場合、満足のほうが多いといえる。

出典：令和 6 年 芦屋市すまいのアンケート調査
※上位 10 項目までの値を抜粋

[住環境の課題：分譲マンション・ニュータウン等の高齢化]

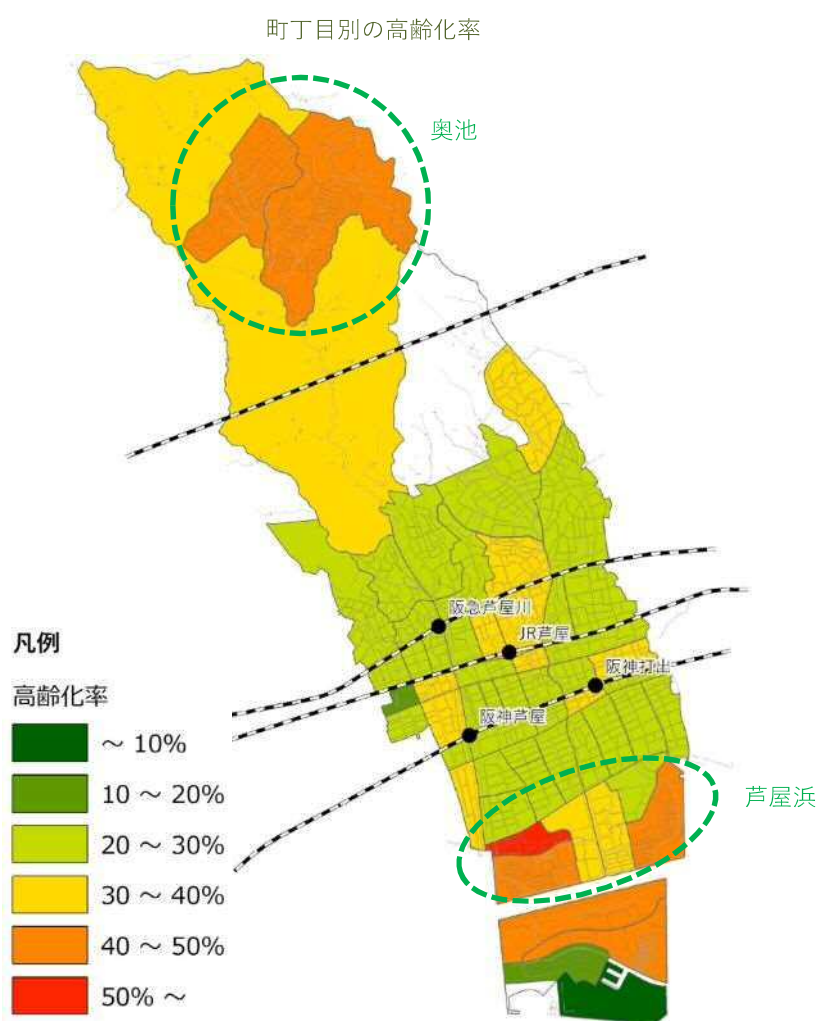
築後 40 年以上経過する分譲マンション（以下「高経年マンション」という。）の世帯主の平均年齢は 65.5 歳、居住者の高齢化率は 42.3%となっています。

また、芦屋浜などのニュータウンや奥池は、高齢化率が 40%を超える町丁目が多くみられ、本市の高齢化率 30.3%に比べ非常に高い傾向にあります。



※ 芦屋市全体の高齢化率は令和 6 年 3 月末時点

資料：芦屋市資料（令和 6 年 6 月時点）



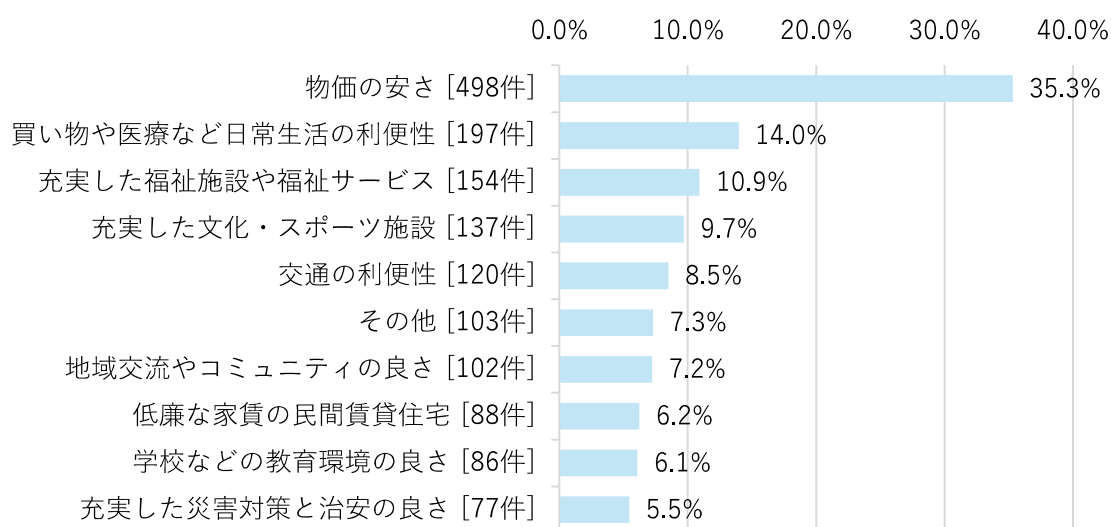
出典：令和 2 年 国勢調査

[住環境の課題：物価の高さ・住宅支援]

芦屋市すまいのアンケート調査で、市民に本市の不足している部分について尋ねたところ、「物価の安さ」が他の項目に比べて著しく高くなっていました。

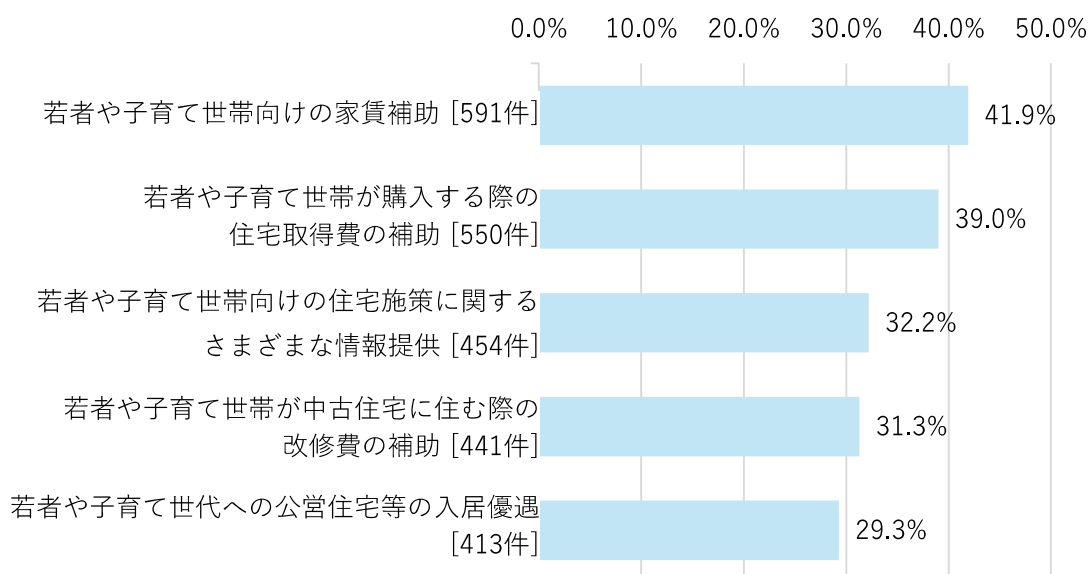
また、若者や子育て世帯向けの住宅施策に必要なと思う取組は、「家賃補助」や「住宅取得費の補助」が多い傾向にありました。

アンケート結果 [芦屋市で不足している部分は、どのようなところだと思いますか。(複数回答)]



出典：令和 6 年 芦屋市すまいのアンケート調査
※上位 10 項目までの値を抜粋

アンケート結果 [若者や子育て世帯向けの住宅施策に必要なと思う取組 (複数回答)]

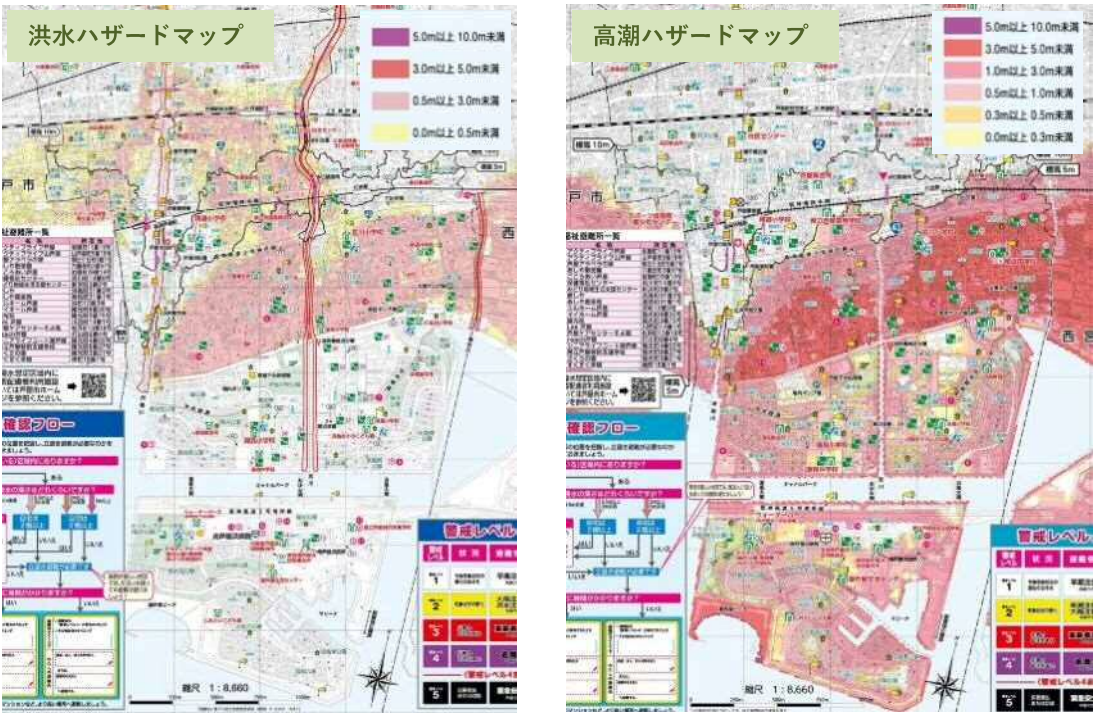


出典：令和 6 年 芦屋市すまいのアンケート調査

(3) 暮らしに関する特徴と課題

[自然災害のリスク]

地球温暖化など気候変動に伴い、近年、集中豪雨による河川氾濫や台風による高潮など、従来危惧されていた地震災害に加えて様々な災害リスクが高まっています。



[耐震化の状況]

平成 25 年（2013 年）に 93.3%であった住宅の耐震化率は、令和 3 年度に行った芦屋市耐震改修促進計画の中間検証での推計値によると 96.7%まで向上していますが、当該計画の目標値（令和 7 年度（2025 年度）：98.0%）には達していません。また、耐震診断や改修工事の補助実績からは、楽観視できない状況であると思われます。

住宅の耐震化

総戸数 (A)		新耐震 (B)	旧耐震 (C)	旧耐震の内		耐震性があるもの (B)(D)(E)の合計 (F)	耐震化率 (F)/(A)
				耐震性のあるもの			
				診断で適合 (D)	改修済み (E)		
戸建て住宅	12,585	10,578	2,007	718	607	11,903	94.6%
共同住宅	28,304	22,110	6,194	5,317	201	27,628	97.6%
住宅全体	40,889	32,688	8,201	6,035	808	39,531	96.7%

出典：芦屋市耐震改修促進計画 中間検証（令和 3 年）

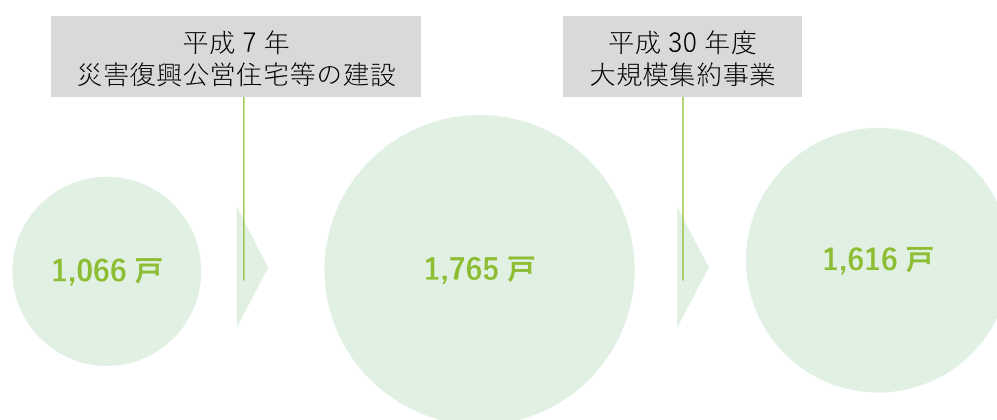
[市営住宅等の状況]

市営住宅等の管理戸数は、阪神・淡路大震災以前は、1,066 戸でしたが、災害復興公営住宅の建設を進めたため、1,765 戸にまで急増しました。

平成 30 年度（2018 年度）に大規模集約事業を完了するなど、1,616 戸まで減少しましたが、依然として震災前の戸数を上回っている状況です。

全世帯数に占める公営住宅入居世帯の割合は 6.3% であり、近隣市と比較して、やや高い傾向にあります。

市営住宅等の管理戸数の推移



管理戸数の近隣市との比較

地域	県・市町	世帯数	市営住宅		県営住宅		合計	
			戸数	世帯数に占める割合	戸数	世帯数に占める割合	戸数	世帯数に占める割合
神戸	神戸市	746,543	41,334	5.5%	13,793	1.85%	55,127	7.4%
阪神南	尼崎市	226,702	10,273	4.5%	3,713	1.64%	13,986	6.2%
	西宮市	220,789	8,848	4.0%	3,663	1.66%	12,511	5.7%
	芦屋市	42,910	1,616	3.8%	1,070	2.49%	2,686	6.3%
	小計	490,401	20,737	4.2%	8,446	1.72%	29,183	6.0%
阪神北	伊丹市	83,875	1,937	2.3%	2,400	2.86%	4,337	5.2%
	宝塚市	96,836	1,330	1.4%	1,890	1.95%	3,220	3.3%
	川西市	64,610	768	1.2%	1,058	1.64%	1,826	2.8%
	三田市	42,820	329	0.8%	941	2.20%	1,270	3.0%
	猪名川町	10,948	32	0.3%	85	0.78%	117	1.1%
	小計	299,089	4,396	1.5%	6,374	2.13%	10,770	3.6%
全体	兵庫県	2,448,088	87,452	3.6%	49,382	2.02%	136,834	5.6%

注 1：世帯数は令和 6 年 4 月 1 日時点の兵庫県推計人口による

注 2：芦屋市以外の市営住宅・県営住宅の戸数は兵庫県資料（令和 4 年 5 月）による

出典：芦屋市資料（令和 6 年 6 月）及び兵庫県資料

第3章 基本理念と目標

戦災と震災の大きな困難を乗り越え、住宅都市として発展を続けてきた本市ですが、平成27年（2015年）をピークに人口減少局面に入っており、高度経済成長期の人口増にあわせて建設されたニュータウンや本市の住まい方で最も多い割合である分譲マンションは、適正な維持管理や老朽化対策で、今後、多くの課題を抱えていくことが想定されます。そうした中で、令和6年（2024年）に芦屋市マンション管理の適正化の推進に関する条例（以下「マンション管理条例」という。）を制定し、管理組合等によるマンションの適正管理を促す取組を開始し、市民生活の安定と本市の魅力の向上に寄与するよう努めているところです。

また、震災前と比較して市営住宅等の管理戸数が急増したことは前章でも触れましたが、人口減少に伴う市内の空き家・空き室の増加による問題を防止するためには、空き家・空き室の動向を注視し、住宅セーフティネットに係る官民の役割のあり方を見定める必要があります。

人口減少局面においては、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代に継承していくことを主眼とした政策への転換が重視されるようになっており、マンション管理条例の制定のほか、旧宮塚町住宅のリノベーションや「うちぶん（打出の小道プロジェクト）」等のエリアマネジメントの取組は、そうした考え方も含めて進めたものですが、既存ストック



旧宮塚町住宅のリノベーション

の適正な総量を念頭に置きつつ、時代の変化に対応した都市づくりを進めることで、「住み続けたいまち、住んでみたいまち芦屋」として将来に渡って選び続けられるまちを今後も目指していく必要があります。

前章の本市の成り立ちや人口・世帯の状況、住まい・住環境に関する特徴と課題などや上記を踏まえ、本計画の基本理念と基本目標を次のとおり定めます。

1. 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

2. 基本目標

本計画では、前項で掲げた基本理念を実現するため、住まい・住環境・暮らしの3つの視点で、次のとおり基本目標を定めます。

基本目標1 芦屋らしくゆとりのある上質な住まいづくり 【住まい】

- ・ 芦屋には、良質な住宅ストックが数多く存在する一方で、空き家が増加しつつあるという課題を抱えています。
- ・ 住宅ストックの有効活用により、芦屋のまちの魅力を高め、多くの人々に選ばれるまちづくりを進めることが重要です。

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。

基本目標2 快適かつ豊かで魅力的な住環境づくり 【住環境】

- ・ 歴史と文化が育んだ、みどり豊かな美しい住環境が芦屋の魅力ですが、マンションやニュータウンの老朽化や高齢化などの課題を抱えています。
- ・ 芦屋が持つ魅力を保ちつつ、若年層にも魅力的なまちへと展開していくことが重要です。

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。

基本目標3 こどもから高齢者まで安全で安心な暮らしづくり 【暮らし】

- ・ 自然災害の頻発・激甚化に伴い、住宅の耐震化のさらなる推進が必要です。また、住宅セーフティネットとして、市営住宅等の計画的な維持管理が求められます。
- ・ 市民の生命や財産の保護、都市の持続可能な発展のためには、住民が安心して暮らせる環境を整備することが重要です。

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。

第4章 施策展開

【基本目標1】 芦屋らしくゆとりのある上質な住まいづくり【住まい】

これまで培ってきた上質な住まいが維持され、引き続き、上質な住まいとして活用されることを目指します。

基本方針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

取組の方向性

「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、市民等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、市民等と行政が一体となった取組を促します。

取組内容 ○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ 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。 ・引き続き長期優良住宅の普及促進を図ります。



基本方針２ 上質な住宅ストックの有効活用に向けた環境整備

取組の方向性

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き家の増加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取り組みます。

消費者に安全安心で良質な住宅が提供される取組を促進します。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ ひょうごインスペクション実施支援事業等の活用の促進	・ひょうごインスペクション実施支援事業、ひょうごあんしん既存住宅表示制度の普及及び活用促進を図ります。

基本方針３ 多様な選択が可能な住まいづくりの推進

取組の方向性

若者・子育て世帯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の施策を実施します。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
● 若者・子育て世帯への支援の実施	・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（市営住宅・民間賃貸住宅・分譲住宅）を活用するなど、様々な視点から取り組みます。
○ 若者・子育て世帯への住宅の情報提供	・若者・子育て世帯への住まいの支援として、UR や兵庫県住宅供給公社などの家賃軽減措置制度等の情報提供を行います。
○ 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等と連携し、県営・県公社住宅及びUR賃貸住宅についての募集情報の周知に努め、引き続き市営住宅以外の公的住宅の活用を促進します。
● セーフティネット住宅の登録制度の啓発	・住宅確保要配慮者の住宅需要を踏まえ、セーフティネット住宅の制度や登録物件等について、周知啓発を行います。

基本方針4 総合的な住宅相談窓口の利活用の促進

取組の方向性

住宅に関する現行の相談窓口として、「住宅相談窓口」を設置しており、今後も適切な利活用を促進します。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ 総合的な住宅相談窓口の実施	・「戸建て住宅」、「マンション」及び「空き家」に関する総合的な住宅相談窓口を実施します。

基本方針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

取組の方向性

市内の空き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・不動産に関する公的団体や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ます。

また、中古住宅の流通の促進にあたっては、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ていることから、本市でも兵庫県のひょうごインスペクション実施支援事業の周知に努めます。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ ひょうごインスペクション実施支援事業等の活用の促進【再掲】	・ひょうごインスペクション実施支援事業、ひょうごあんしん既存住宅表示制度の普及及び活用促進を図ります。
● 空き家への対応推進	・市内全域を対象とした空家調査及び意向調査の結果を踏まえて作成した「第7章 空家等対策計画（後掲）」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。 ・芦屋市空き家活用支援事業を積極的に活用することにより空き家の市場化の促進を図るなど、様々な視点から空家への対応を進めます。

基本方針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

取組の方向性

本市の住まい方では、共同住宅(持ち家)の割合が非常に高いことから、マンションの管理の適正化が進むよう、効果的な施策に取り組みます。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
● マンション管理組合の支援	・「第6章 マンション管理適正化推進計画(後掲)」に基づき、管理組合による自主的な取組とともに、その適正管理を推進します。 ・管理組合のネットワークづくりを引き続き支援します。 ・良好な住宅ストックを維持するために、長期修繕計画の見直し等の支援に取り組みます。 ・マンション管理センターやひょうご住まいサポートセンターが実施している支援制度の周知に取り組みます。
◎ マンション管理状況届出制度とマンション管理計画認定制度の推進	・マンション管理状況届出制度に基づいてマンションの管理状況を把握することにより、適切な助言や支援等を検討するとともに、管理組合によるマンション管理計画認定の取得を推進します。



【基本目標 2】快適かつ豊かで魅力的な住環境づくり【住環境】

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。

基本方針 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

取組の方向性

芦屋らしいみどり豊かな美しい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都市景観の形成を推進します。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○「景観法」や「芦屋市都市景観条例」などに基づく都市景観の形成	・「芦屋市景観形成基本計画」を改訂し、「芦屋市景観計画」を策定したことで、建築物だけではなく緑化に関する基準を定め、みどり豊かな美しい景観形成の維持・保全に引き続き取り組みます。 ・「芦屋市屋外広告物条例」に基づき、魅力ある都市景観の形成に関する取組をより一層進めます。
○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が進んでいます。今後は、庭園都市としての景観形成、住宅敷地と道路との際（きわ）などへの計画的な空間創出をさらに進めます。 ・令和 3 年（2021 年）3 月に改訂した「緑の基本計画」に基づき、緑の質を高めて幸せを育むまちを目指した取組を引き続き進めます。

基本方針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

取組の方向性

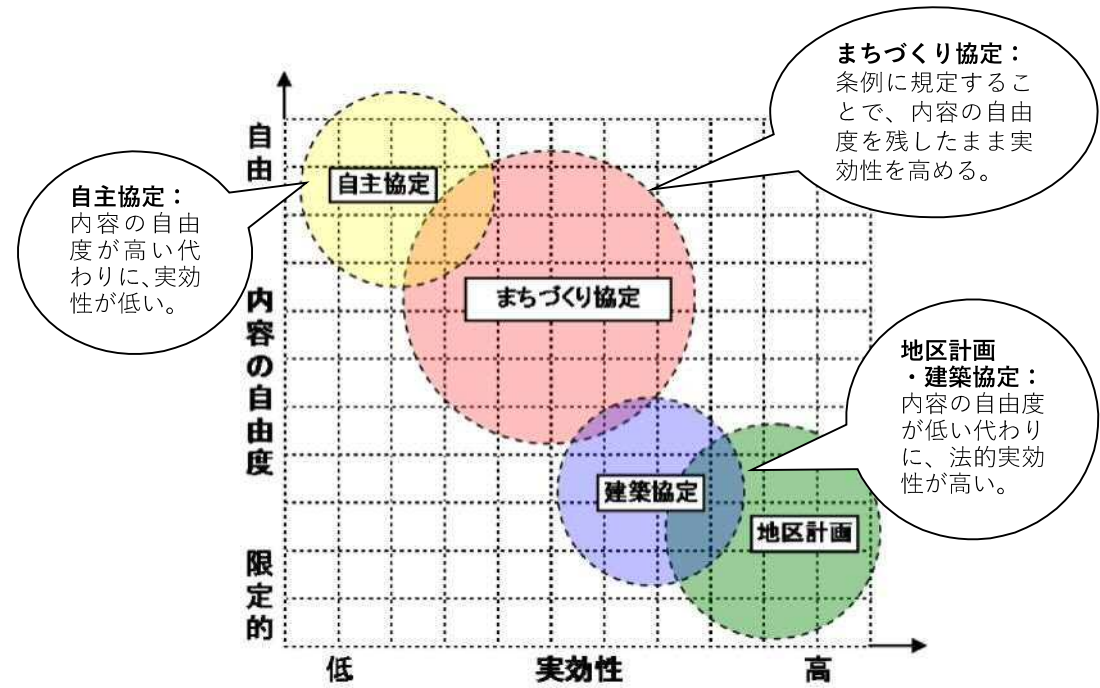
これまで市民が長い年月をかけて形成してきた良好な住環境を保全・育成するために、地区計画制度や建築協定など、地域住民主体で取り組むまちづくりのルール策定を支援します。策定されたまちづくりのルールは、地区計画 22 地区、建築協定 1 地区、まちづくり協定 8 地区あります。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ 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 8 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の策定を協働で推進します。

まちづくりに関する各制度の比較



基本方針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

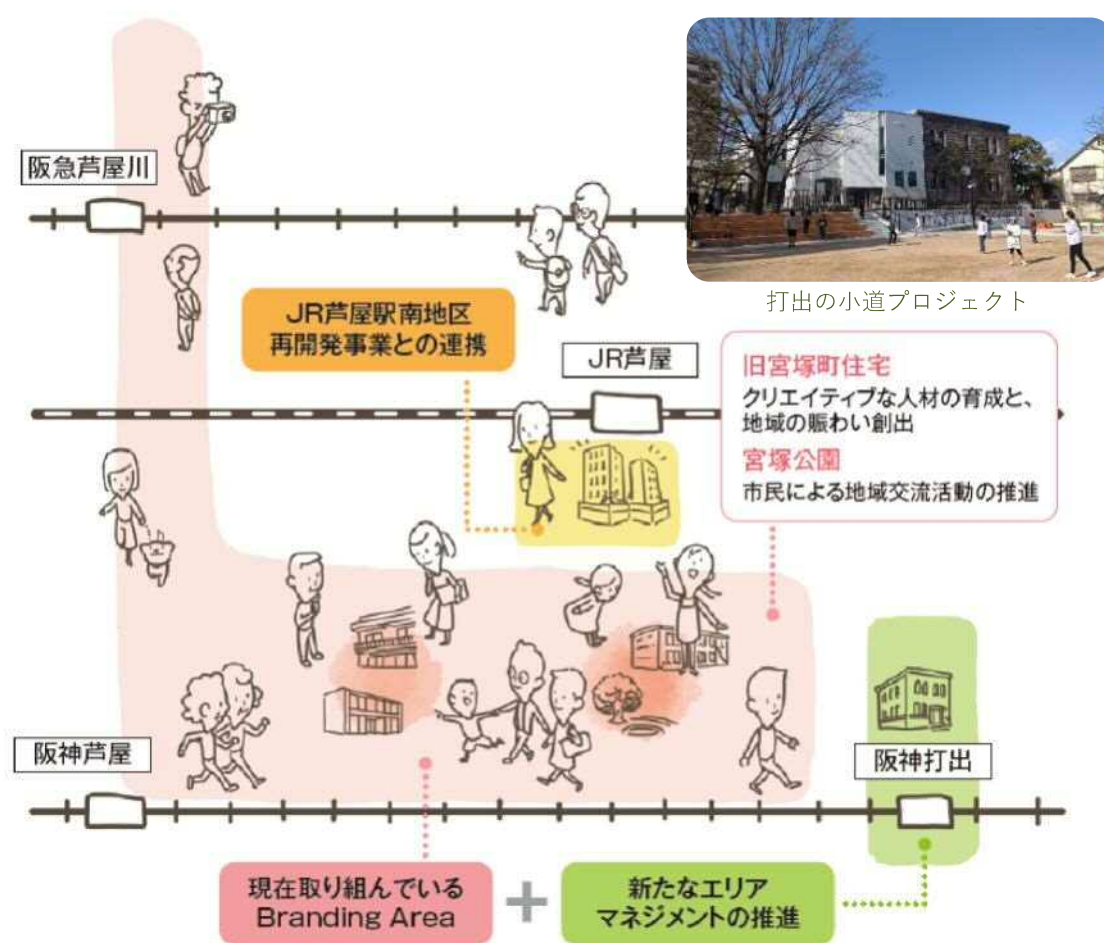
取組の方向性

歴史・文化的資源等を活用し、官民連携により地域活性化につながる賑わい創出の取組を進めます。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ エリアマネジメントによる都市の魅力向上	・ 女性活躍や情報発信等の場としての旧宮塚町住宅の改修、市民活動の拠点としての市民活動センターの改修、ヨドコウ迎賓館（旧山邑家住宅）のリニューアルオープン、打出の小道プロジェクト（うちぶんの一体的整備）、ブランディングエリアでの官民連携による「あしやエリアプラットフォーム」の構築など様々な取組を引き続き進めていきます。



基本方針4 若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備

取組の方向性

若者や子育て世帯などへの施策と連携し、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。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
● 若者・子育て世帯への支援の実施【再掲】	・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（市営住宅・民間賃貸住宅・分譲住宅）を活用するなど、様々な視点から取り組みます。
○ 若者・子育て世帯への住宅の情報提供【再掲】	・若者・子育て世帯への住まいの支援として UR 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。
○ 教育・保育施設等の適切な提供体制の検討	・こども・若者輝く未来プラン「あしや」（仮）に基づき、教育・保育施設等の適切な提供体制を検討します。

基本方針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

取組の方向性

マンション管理、防災及び防犯など様々なテーマの講習会・セミナーを開催し、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。

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。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
○ マンション管理、防災及び防犯などに関するセミナーの実施	・マンション管理、防災及び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。 ・今後も継続して、まちづくり防犯グループ、自主防災会等への防犯・防災に関する情報提供や周知啓発を行います。

具体的な取組	取組概要
○ 小中学校における学習を活用した住まいに関する教育の推進	・ 小中学校の家庭科等の学習において、安全で快適に住まうための住まい・住まい方や地域との共生等について学習します。現代の芦屋での住まいなど身近な住環境と比較することで、本市における住まい・まちづくりに関する知識の普及に努めます。

基本方針6 ニュータウン再生への課題認識の共有と支援

取組の方向性

ニュータウン再生に向け、地域住民や土地・建物所有者等関係団体が、主体的に取り組む機運の醸成を図ります。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
◎ ニュータウン再生に向けた意見交換の場の立ち上げ	・ 再生に向けた協議体構築への誘導や活動支援を行うため、関係団体との協議や、意見交換の場を立上げます。 ・ 芦屋浜の高層住宅を所有、管理している事業者等で話し合う場（プラットフォーム）を設け、まちの現状や課題など意見交換、情報交換を進めていきます。 ・ 話し合い等の深度に応じて、地域住民の代表者、他の事業者などの参加も検討します。



基本方針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

取組の方向性

芦屋らしい良質な住宅ストックの維持管理に関する意識の醸成を図ります。

取組内容

○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策

具体的な取組	取組概要
◎ 良好な景観の形成に資する既存建築物等の評価制度の検討	・ 良好な景観の形成に貢献した個人又は団体等について「芦屋市都市景観賞」（新たに既存建築物等を追加）の表彰を行うことにより、既存建築物を含めた景観に対する意識の高揚を図り、みどり豊かな美しい景観形成の意識づけを推進します。

開森橋から望む旧山邑家住宅(ヨドコウ迎賓館)



基本方針8 持続可能な未来を見据えた都市づくり

取組の方向性

魅力あるまちを維持し続けるとともに、子育て世代や高齢者などすべての世代が健康で快適に暮らせるまちとして、長期的な人口減少及び少子高齢化等の社会変化を見据えた快適で持続可能な都市づくりの実現を図ります。

取組内容	
○：すでに実施している施策、●：拡充施策、◎：新規施策	
具体的な取組	取組概要
◎ 持続可能なみらいの都市づくりビジョン（仮称）の策定	・ まちの中心部と居住エリアに都市機能、生活サービス機能が適正に配置され、便利な公共交通ネットワークで結ばれる未来のまちの姿を見据え、あらゆる世代がウェルビーイングに住み続けられるまちを目指し持続可能な都市づくりを進めるため、その指針となる計画を策定します。
◎ 良好な住宅都市としての魅力を高める安全・安心で快適に移動できるまちづくりの推進	・ 既存の公共交通等を補完する施策を検討するなど、交通ネットワークの充実を図り、まちの魅力を高め都市活力を支える交通環境を整備します。

コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

