

宝塚すまい・まちづくり基本計画 (住宅マスタープラン)



平成28年(2016年)3月

1 計画の策定にあたって

(1) 背景と目的

本市では、平成 18 年度（2006 年度）に宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）を策定し、総合的かつ長期的な視点から住宅政策を展開してきました。

一方、国においては平成 18 年度に、本格的な少子高齢化社会、人口減少社会の到来を控え、将来における豊かな住生活の実現を図るために、住生活基本法が制定されました。

この住生活基本法では、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の質の向上を図るなど、住宅の量の確保から良質なストック形成へと大きく方針を転換することになりました。

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、居住ニーズ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必要となっています。

このような流れを踏まえ、本市に相応しい住宅施策を効果的に展開するために、現行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、本市における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。

(2) 計画の位置づけと構成

宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）は、「第5次宝塚市総合計画」を直接の上位計画とし、本市における住宅政策の基本的方向を定める分野別計画として位置づけるものです。

また「兵庫県住生活基本計画」等の広域計画に留意するとともに、「たからづか都市計画マスタープラン 2012」「ゴールドプラン 21 宝塚」等の本市の関連計画の内容を踏まえて策定するものです。

計画の構成は、社会環境や市民ニーズの変化等を背景に宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）を見直し、上位計画や関連計画を踏まえたものとしします。

(3) 計画の期間

宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）の期間は、平成 28 年度（2016 年度）を初年度、平成 37 年度（2025 年度）を最終年度とする 10 年間としますが、地域の実情に応じたきめ細かな施策を推進するため、その間に社会経済情勢などに大きな変化が発生した場合には、見直しも視野に入れながら検討するものとしします。



2 宝塚市の住まい・まちづくりの課題

【課題1】

高齢社会に対応した 住まい・住環境の整備

高齢者夫婦のみの世帯や、高齢者のみの単独世帯は、今後ますます増加すると考えられます。居住者の高齢化や住宅の老朽化に対応した改修・建替えの促進が必要となっています。

【課題2】

住宅確保要配慮者に対する 居住の安定

低所得者のほか高齢者、障がい者、被災者、ひとり親世帯、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な人に対する居住の安定の確保を図る必要があります。特に市営住宅については、適切な供給・管理を行う必要があります。

【課題3】

公営住宅の適切な管理

建築時期の古い住宅は設備等の老朽化が課題となっており、「市営住宅等長寿命化計画」に基づき、浴槽改修や設備改修など計画的な修繕を進めていくとともに、今後の人口減少や少子高齢化、財政状況も踏まえた将来的な管理戸数のあり方についても検討する必要があります。

【課題4】

若者・子育てファミリー層の 定住促進

今後、高齢者人口が増加するのに対し、30代、40代のファミリー層の人口は減少していくと推測されます。多様な世代の交流により活力ある地域を維持するためにも、若年層や子育てファミリー層が住みたくなくなるような、また住み続けたくなくなるような住宅施策の充実を図る必要があります。

【課題5】

分譲マンションの 適切な管理運営の促進

本市には多くの分譲マンションが立地しており、10年後には全体の約25%が築40年を経過することとなり、今後、大規模改修や建替えが適切に行われるよう支援を行うことが必要です。

また、所有者の高齢化に伴う管理運営や、改修・建替えを行う際の区分所有者間の合意形成等を円滑に進めるための支援が求められています。

【課題6】

空き家の利活用・適正な管理

近年、空き家率は横ばいで推移していますが、今後高齢化に伴い空き家は増加する可能性があることから、所有者における適切な管理や除却を促進するための情報提供や支援を行い、空き家の増加を抑制していくとともに、空き家の有効活用のために、中古住宅の流通促進を図る必要があります。

【課題7】

安全・安心な住宅の確保 (耐震性)

本市では、多額の工事費用の負担、耐震改修業者選定の難しさ、耐震化の必要性への認識の低さなどの要因で、耐震診断は行うものの耐震改修工事の実施に結びついていないと考えられます。耐震診断事業が改修工事の実施につながるよう補助制度の充実の検討など、平成32年の耐震化率97%の目標に向かって、引き続き、耐震性の向上に向けた施策を推進する必要があります。

3 基本理念

住み続けたい、移り住みたい、魅力あるまち「宝塚」

宝塚市は、明治の半ばから温泉開発が進み、鉄道の開通により観光地として発展し、大正初期に宝塚歌劇が誕生した後は、「歌劇と湯のまち宝塚」として広く全国に知られるようになりました。

そして、大正から昭和にかけての「阪神間モダニズム」※を背景に、西洋文化を積極的に取り入れながら独自のスタイルにアレンジして生まれた魅力的な文化は、100年にわたり夢と感動をおくりつづける宝塚歌劇や、日本を代表するマンガ家・手塚治虫を育てられました。

市の中央部を流れる武庫川の清流と周囲の六甲・長尾山系に広がる美しい山並み、北部地域の豊かな自然環境、清荒神清澄寺・中山寺などの千年以上の歴史を持つ寺社、大阪・神戸まで30分という交通の利便性など、宝塚市は、阪神間でも有数の良好な住環境を備えた「住宅都市」として発展し、その魅力に惹かれ多くの人々が移り住んできました。

本格的な高齢社会・人口減少社会の到来により、本市においても、今後、人口減少と更なる高齢化が進むことが想定されます。また大規模な地震や豪雨による水害・土砂災害などが発生し、安全で安心できる住まいへの関心はさらに高まっています。このため、居住ニーズの多様化や空き家の増加、世代間の交流不足、より安全で安心できる住環境の確保などの新たな課題に対応した住宅施策が求められています。

新しい宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）の策定にあたっては、「住み続けたい、移り住みたい、魅力あるまち「宝塚」」を基本理念として掲げ、宝塚市第5次総合計画において都市将来像として定める「市民の力が輝く 共生のまち 宝塚 ～住み続けたい、関わり続けたい、訪れてみたいまちをめざして～」の実現に向かい、宝塚市の“個性と魅力”を活かし、市民と行政が協働し、市民が「これからも住み続けたい」と実感することができる、また市外の人々が「住みたい」と思うまちを目指します。



※阪神間モダニズム

1900年代から1930年代にかけて、阪神間（神戸市灘区・東灘区、芦屋市、西宮市、宝塚市、尼崎市、伊丹市、川西市、三田市）を中心とした地域に育まれた、近代的な芸術・文化・生活様式とその時代の状況のこと。

4 基本目標

基本理念を実現するため、本市における今後の住宅政策の目標として次の3つを掲げ、その達成に向けて多様な施策の推進を図ります。

目標 1

宝塚市の魅力に惹かれた、住みたい、住み続けたい 人の多様なニーズに応えられる住まいと住環境

独自の文化の薫り高い「住宅都市」の宝塚市。その魅力に惹かれた人々が求める多様な居住ニーズに応え、市民がこれからも住み続けたいと思う、また市外の人が住みたいと思う住まいと良好な住環境を目指します。

目標 2

安全で安心していきいき暮らせる住まいと住環境

地震や水害などの自然災害に強い居住空間の確保に取り組むとともに、エイジフレンドリーシティ※の実現に寄与するよう、高齢者、障がいのある人や生活困窮者など住宅の確保に配慮を要する人をはじめ、誰もが自分らしくその持てる力を活かしながら、安心して暮らせる住まいと住環境の形成を目指します。

目標 3

地域の特性を生かした良好な住環境

市民の主体的なまちづくり意識を高め、愛着を持って住まいや住環境を良くしていく活動と連携するとともに、条例、地区計画や地区まちづくりルールに基づく規制や指導により地域の良好な住環境の形成を目指します。



※エイジフレンドリーシティ
世界的な高齢化と都市化に対応するため、2007年、WHO（世界保健機関）が提唱した考え方であり、ソフト・ハードの両面で、高齢者にやさしい都市を推進しようとするもの。
宝塚市は、WHO エイジフレンドリーシティ・グローバルネットワークに参加しています。

5 施策体系

■ 上位計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）

目標

- 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
- ④住宅すざ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
- 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

(2) 宝塚市第5次総合計画 後期基本計画 H28-H32

将来都市像

「市民の力が輝く 共生のまち 宝塚 ～住み続けたい、関わり続けたい、訪れてみたいまちをめざして～」

5つの重点目標（施策展開において）

- ①まちの個性を生かし、高めていくまちづくり（宝塚ブランドの強化）
- ②子どもたちの成長を地域全体で支えるまちづくり
- ③すべての市民が、安心を実感できるまちづくり
- ④環境の保全と、循環型社会の構築に向けたまちづくり
- ⑤超高齢社会に対応したまちづくり

■ 総合計画の将来都市像と全国的潮流からの視点

- 1.住み続けたい、移り住みたいまち「宝塚」の確立
- 2.安全で安心できる住宅・住環境の確保
- 3.超高齢社会に対応した住宅・住環境の確保
- 4.空き家対策をはじめとした良質な住宅ストックの形成
- 5.持続可能な行財政運営における市営住宅等の確保と計画的な維持管理

■ 宝塚市において具体化している課題

- 【課題1】高齢社会に対応した住まい・住環境の整備
- 【課題2】住宅確保要配慮者に対する居住の安定
- 【課題3】公営住宅の適切な管理
- 【課題4】若者・子育てファミリー層の定住促進
- 【課題5】分譲マンションの適切な管理運営の促進
- 【課題6】空き家の利活用・適正な管理
- 【課題7】安全・安心な住宅の確保（耐震性）

【基本理念】

住み続けたい、移り住みしたい、魅力あるまち「宝塚」

<目標>

【目標1】

宝塚市の魅力に惹かれた、住みたい、住み続けたい人の多様なニーズに応えられる住まいと住環境

【目標2】

安全で安心していきいき暮らせる住まいと住環境

【目標3】

地域の特性を生かした良好な住環境

<施策展開の方向>

<具体的な施策>

目標1

(1) 宝塚らしさを継承するための情報発信と学習機会の創出

- ①宝塚らしい個性豊かな暮らしの発信
- ②住宅・住環境に関する総合的な情報発信と学習機会の創出

(2) 多様な居住ニーズに対応した住宅の供給促進

- ①住宅の品質確保と長期優良住宅の普及促進
- ②環境や健康に配慮した住宅づくりの促進
- ③再生材や再生可能な資材の利用促進
- ④地域の特性を踏まえた有効な土地利用による住宅、宅地の供給
- ⑤新たな住まい方に対応した住宅供給の研究
- ⑥市民の住宅取得に対する支援

(3) 住宅都市の魅力を高める既存住宅ストックの質の向上と活用促進

- ①住宅履歴情報および住宅性能表示制度の普及
- ②インスペクション（建物検査）の普及
- ③公共賃貸住宅ストックの適切な維持管理と更新
- ④リフォームによる質の向上
- ⑤分譲マンションの適切な管理の促進
- ⑥分譲マンションの修繕・改修に関する普及啓発
- ⑦分譲マンション管理組合のネットワークづくりへの支援

(4) 空き家の発生防止と利活用の促進

- ①空き家情報の発信と利活用の促進
- ②空き家の適正管理と不良な住宅の除却促進

目標2

(5) 住宅の確保に配慮を要する人の居住の安定確保

- ①市営住宅の適切な管理運営
- ②民間住宅によるセーフティネットの構築
- ③子育て世代の住宅確保の支援

(6) 誰もが安全・安心に暮らせる住まいと住環境の確保

- ①バリアフリー化の促進
- ②高齢者や障がいのある人の生活に対応した市営住宅の整備・活用
- ③高齢者向け住宅の適正な整備促進
- ④安全で移動しやすいまちづくりの推進
- ⑤防犯性の高い住環境づくりと共同住宅の防犯性の強化
- ⑥児童福祉や社会教育との連携による住環境づくり

(7) 自然災害への備え

- ①住宅耐震化の促進
- ②災害に強い安全・安心な住環境づくりの推進
- ③自然災害への意識啓発
- ④兵庫県住宅再建共済制度の加入促進

(8) 多世代が共に暮らせる住環境の整備

- ①三世代同居・近居の推進
- ②公共賃貸住宅への社会福祉施設の併設

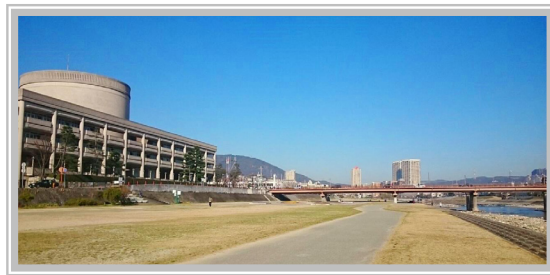
目標3

(9) 地域コミュニティの形成と促進

- ①豊かなコミュニティの形成に向けたネットワークづくり
- ②市民が進める住宅・住環境づくりへの支援
- ③安全なまちづくりと地域コミュニティづくりの促進

(10) 条例、地区計画、地区まちづくりルールの的確な活用

- ①まちづくりルールなどによる住環境の保全
- ②開発事業に対する適切な指導・誘導
- ③良好な都市景観や街並みの形成・誘導



宝塚すまい・まちづくり基本計画 (住宅マスタープラン)

概要版

発行日：平成28年（2016年）3月
発行：宝塚市
編集：都市整備部建築住宅室すまい政策課

〒665-8665 兵庫県宝塚市東洋町1番1号
TEL 0797-71-1141（代表）
URL <http://www.city.takarazuka.hyogo.jp/>