

淡路市公営住宅等長寿命化計画 概要版

令和2年(2020年)3月

公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

●背景

淡路市では、市営住宅が担うべき役割を整理し、取り組みの方向性を明らかにするため、平成23年(2011年)3月に「淡路市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、各種事業に取り組んできました。このたび、計画期間が令和2年度(2020年度)で満了となるため、これまでの事業の進捗状況を整理し、新たに「淡路市公営住宅等長寿命化計画」(以下、「本計画」という)を策定します。

●目的

本計画では、市営住宅の有効活用という視点から、維持管理により長寿命化を図るもの、用途廃止をするもの、建替えを検討するものなど、住棟毎に活用手法を判別し、効率的・効果的な活用を図ります。なお、本計画は「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年(2016年)8月(国土交通省住宅局住宅整備課)」(以下、「改訂指針」という。)に沿って策定します。

●計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度(2020年度)から令和11年度(2029年度)までの10年間とします。ただし、計画の進捗や社会情勢の変化等に応じて適宜見直しを行います。

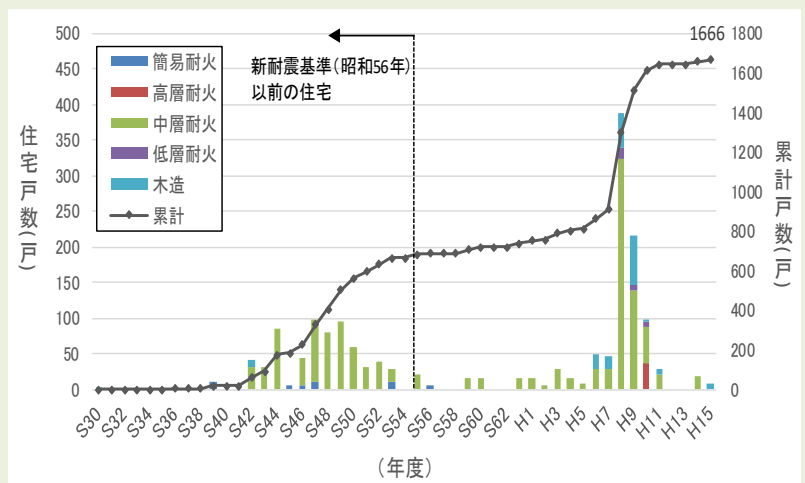
公営住宅等の状況 令和2年(2020年)1月現在

●管理戸数

63団地、191棟、1,666戸(一般公営住宅:1,620戸、特定公共賃貸住宅:46戸)を管理しています(このうち、災害公営住宅が494戸)。また、県営住宅も市内に10団地・431戸あります。

●建築時期

昭和56年(1981年)以前の旧耐震基準の住宅群と、平成7年(1995年)の阪神・淡路大震災後に整備された災害公営住宅とコミュニティ住宅による住宅群の2つの大きな山が見られるのが特徴です。



将来の管理戸数に関する考え方

●将来の公営住宅需要

改訂指針で示された「ストック推計プログラム」によれば、概ね10年後の令和12年(2030年)において公営住宅の入居可能世帯数は2,286世帯、そのうち最低居住水準未満であるなど「著しい困窮年収未満の世帯数」は1,433世帯になると見込まれます。

●目標とするストック数

住宅セーフティネットの視点から、著しい困窮年収未満の世帯数について公営住宅で受け皿となる戸数を確保していくことが最も重要と考えられるため、管理戸数はストック推計の戸数を下回ることはないよう適切に維持管理していくことを基本的な考え方とします。後述する団地別の事業手法の選定を踏まえ、本市の10年後の目標ストック数は1,498戸とし、県営住宅と合わせた約1,900戸を維持します。

長寿命化に関する基本方針

●ストック活用の基本方針

①安全で安心して暮らせる団地の形成

- ア) 財政事情を踏まえた適切な事業手法の検討
- イ) 計画的な改善・修繕による整備水準の確保
- ウ) ソーシャルミックスによる安心の向上

②住宅確保要配慮者への的確な入居の推進

- ア) 入居資格と募集方法の検討
- イ) 公平・公正な入居者管理の推進
- ウ) 空家等の有効活用による住み替え支援

③効率的・効果的な維持管理の推進

- ア) 指定管理者制度の活用可能性の検討
- イ) 改善や建替における PPP/PFI 手法の活用可能性の検討

●長寿命化に関する基本方針

①公営住宅等ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ア) 法定点検、定期点検及び日常点検の実施
- イ) 点検結果等に基づく修繕の実施
- ウ) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

②改善事業の実施による長寿命化及びLCC※の縮減に関する方針

長寿命化を実現していくためには、予防保全的な維持管理が不可欠です。長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新と比べて、長期にわたってLCCの縮減にもつながります。そのため、点検、修繕、データ管理の着実な実施により、長寿命化に資する維持管理及び修繕を行います。また、課題を抱える住棟は、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅の長寿命化に取り組むこととします。

※LCC（ライフサイクルコスト）：建物の企画・建設から、改善、修繕、除却までに要するコストの総額

事業手法の選定

●団地別の事業手法

市営住宅の事業手法としては、建替え、改善、修繕、用途廃止があります。改訂指針に示された事業手法の選定フローに基づき、団地別のストック活用方針を以下のとおりとします。

| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟数 | 管理戸数 | 建築年度 | 耐用年数 | 構造 | 階数 | 活用手法 |
|------|-------------|------------|----|------|------|------|----|------------|------------|
| 津名地域 | 1 | 佐野井筒団地 | 1 | 1 | S30 | 45 | 木造 | 1 | 用途廃止 |
| | 2 | 西谷団地 | 6 | 10 | S42 | 45 | 木造 | 1 | 用途廃止 |
| | 3 | 石畑団地1号棟 | 1 | 19 | S48 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | | 石畑団地2号棟 | 1 | 20 | S48 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | 4 | 大谷団地 | 2 | 10 | S53 | 50 | 簡耐 | 2 | 用途廃止 |
| | 5 | 塩尾南団地 | 3 | 6 | S56 | 50 | 簡耐 | 2 | 修繕対応 |
| | 6 | 新五反田団地1号棟 | 1 | 12 | H3 | 70 | 中耐 | 4 | 個別改善（長寿命化） |
| | | 新五反田団地2号棟 | 1 | 16 | H4 | 70 | 中耐 | 4 | 個別改善（長寿命化） |
| | | 新五反田団地3号棟 | 1 | 20 | H6 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | 7 | 梅ノ里団地 | 5 | 10 | H6 | 45 | 木造 | 2 | 個別改善（長寿命化） |
| | 8 | 木曾下団地（H6分） | 6 | 12 | H6 | 45 | 木造 | 2 | 個別改善（長寿命化） |
| | | 木曾下団地（H7分） | 6 | 12 | H7 | 45 | 木造 | 2 | 個別改善（長寿命化） |
| | 9 | ヴィラ長沢 | 3 | 6 | H7 | 45 | 木造 | 2 | 修繕対応 |
| | 10 | 大町下団地 | 5 | 10 | H8 | 45 | 木造 | 2 | 個別改善（長寿命化） |
| | | 田井団地A棟 | 1 | 20 | H8 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | | 田井団地B棟 | 1 | 20 | H8 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | | 田井団地C棟 | 1 | 15 | H9 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| 12 | 塩田団地 | 7 | 15 | H9 | 45 | 木造 | 2 | 個別改善（長寿命化） | |
| 13 | 津名北欧村 | 8 | 20 | H9 | 45 | 木造 | 2 | 個別改善（長寿命化） | |
| | 津名北欧村（シルバー） | 15 | 30 | H9 | 45 | 木造 | 1 | 個別改善（長寿命化） | |
| 14 | 生穂団地A棟 | 1 | 20 | H9 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 | |
| | 生穂団地B棟 | 1 | 20 | H9 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 | |
| 15 | 佐野団地 | 1 | 20 | H9 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 | |
| 16 | イングランド村 | 4 | 7 | H15 | 45 | 木造 | 2 | 修繕対応 | |
| 17 | アメリカ村 | 14 | 30 | H8 | 45 | 木造 | 2 | 修繕対応 | |



| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟数 | 管理戸数 | 建築年度 | 耐用年数 | 構造 | 階数 | 活用手法 |
|---------|----|---------|----|------|------|------|----|------|-------------------|
| 岩屋地域 | 1 | 鶴崎団地1号棟 | 1 | 20 | S42 | 70 | 中耐 | 5 | 用途廃止 |
| | | 鶴崎団地2号棟 | 1 | 20 | S43 | 70 | 中耐 | 5 | 用途廃止 |
| | | 鶴崎団地3号棟 | 1 | 20 | S46 | 70 | 中耐 | 5 | 個別改善 (安全性確保・長寿命化) |
| | | 鶴崎団地4号棟 | 1 | 30 | S44 | 70 | 中耐 | 5 | 用途廃止 |
| | | 鶴崎団地5号棟 | 1 | 20 | S44 | 70 | 中耐 | 5 | 個別改善 (安全性確保・長寿命化) |
| | | 鶴崎団地6号棟 | 1 | 30 | S47 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | | 鶴崎団地7号棟 | 1 | 20 | S50 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | | 鶴崎団地8号棟 | 1 | 20 | S52 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | | 鶴崎団地9号棟 | 1 | 20 | S49 | 70 | 中耐 | 5 | 個別改善 (長寿命化) |
| | 2 | 南鶴崎団地A棟 | 1 | 12 | H8 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 |
| 南鶴崎団地B棟 | | 1 | 18 | H8 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 | |
| 南鶴崎団地C棟 | | 1 | 18 | H8 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 | |
| 南鶴崎団地D棟 | | 1 | 12 | H8 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 | |



鶴崎団地5号棟



南鶴崎団地D棟

| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟数 | 管理戸数 | 建築年度 | 耐用年数 | 構造 | 階数 | 活用手法 |
|------|---------|----------|----|------|------|------|----|------|-------------------|
| 北淡地域 | 1 | 室津中団地 | 1 | 4 | S36 | 45 | 簡耐 | 1 | 用途廃止 |
| | 2 | 育波西団地 | 2 | 8 | S39 | 45 | 簡耐 | 1 | 用途廃止 |
| | 3 | 小倉東団地 | 1 | 4 | S39 | 45 | 簡耐 | 1 | 用途廃止 |
| | 4 | 育波漁民団地 | 1 | 12 | S42 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 (次期建替・用途廃止) |
| | 5 | 浅野漁民団地 | 1 | 12 | S43 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 (次期建替・用途廃止) |
| | 6 | 室津漁民団地 | 1 | 16 | S44 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 |
| | 7 | 富島西団地 | 1 | 20 | S44 | 70 | 中耐 | 5 | 用途廃止 |
| | 8 | 水越西団地1号棟 | 1 | 20 | S46 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | | 水越西団地2号棟 | 1 | 20 | S50 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | 9 | 臺浦団地1号棟 | 1 | 20 | S47 | 70 | 中耐 | 5 | 用途廃止 |
| | | 臺浦団地2号棟 | 1 | 20 | S51 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | 10 | 室津団地1号棟 | 1 | 30 | S48 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | | 室津団地2号棟 | 1 | 20 | S49 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 (次期建替・用途廃止) |
| | | 室津団地3号棟 | 1 | 20 | S53 | 70 | 中耐 | 5 | 個別改善 (長寿命化・居住性向上) |
| | 11 | 育波団地1号棟 | 1 | 20 | S52 | 70 | 中耐 | 5 | 個別改善 (長寿命化・居住性向上) |
| | | 育波団地2号棟 | 1 | 20 | H8 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 |
| | 12 | 小倉団地 | 1 | 14 | H8 | 70 | 低耐 | 2 | 修繕対応 |
| 13 | 浅野ウイズ団地 | 1 | 24 | H9 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 | |
| 14 | 室津宮田団地 | 1 | 24 | H9 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 | |
| 15 | 仁井サンハイツ | 10 | 10 | H11 | 45 | 木造 | 2 | 修繕対応 | |
| 16 | 富島団地 | 1 | 37 | H10 | 70 | 高耐 | 6 | 修繕対応 | |
| 17 | 富島第2団地 | 1 | 20 | H11 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 | |



臺浦団地2号棟



育波団地2号棟



浅野ウイズ団地

| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟数 | 管理戸数 | 建築年度 | 耐用年数 | 構造 | 階数 | 活用手法 |
|------|-------------|------------|----|------|------|------|----|------|-------------------|
| 一宮地域 | 1 | 多賀団地2号棟 | 1 | 16 | H3 | 70 | 中耐 | 4 | 個別改善 (長寿命化) |
| | 2 | 江井団地1号棟 | 1 | 6 | S45 | 50 | 簡耐 | 2 | 用途廃止 |
| | | 江井団地2号棟 | 1 | 16 | H1 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 |
| | 3 | 北山団地1号棟 | 2 | 10 | S47 | 50 | 簡耐 | 2 | 用途廃止 |
| | | 北山団地2号棟 | 1 | 16 | S59 | 70 | 中耐 | 4 | 個別改善 (長寿命化・居住性向上) |
| | | 北山団地3号棟 | 1 | 16 | S60 | 70 | 中耐 | 4 | 個別改善 (長寿命化・居住性向上) |
| | 4 | 尾崎団地(一宮)A棟 | 1 | 16 | S48 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 (次期建替・用途廃止) |
| | | 尾崎団地(一宮)B棟 | 1 | 16 | S63 | 70 | 中耐 | 4 | 個別改善 (長寿命化・居住性向上) |
| | 5 | 柳沢団地A棟 | 1 | 6 | H2 | 70 | 中耐 | 4 | 個別改善 (長寿命化) |
| | | 柳沢団地B棟 | 1 | 6 | H8 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 |
| | 6 | 山田団地A棟 | 1 | 8 | H5 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 |
| | 7 | 新村団地 | 1 | 8 | H6 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 |
| | 8 | 下河合団地 | 1 | 12 | H7 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 |
| | 9 | 大木西団地A棟 | 1 | 32 | H8 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 |
| | | 大木西団地B棟 | 1 | 16 | H8 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 |
| | 10 | 江井浜団地 | 1 | 12 | H8 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 |
| | 11 | 江井西団地 | 1 | 8 | H9 | 70 | 低耐 | 2 | 修繕対応 |
| | 6 | 山田団地B棟 | 1 | 6 | H7 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 |
| | 12 | 浜北コミ住 | 1 | 18 | H8 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 |
| 13 | 浜南コミ住 | 1 | 12 | H8 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 | |
| 14 | 拠点ゾーンコミ住花の棟 | 1 | 21 | H10 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 | |
| | 拠点ゾーンコミ住香の棟 | 1 | 13 | H10 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 | |
| | 拠点ゾーンコミ住泉の棟 | 1 | 17 | H10 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 | |



下河合団地



江井西団地



浜南コミ住

| 地域 | 番号 | 団地名 | 棟数 | 管理戸数 | 建築年度 | 耐用年数 | 構造 | 階数 | 活用手法 |
|------|---------|-------------|----|------|------|------|----|------|------------------|
| 東浦地域 | 1 | 仮屋浜団地 | 1 | 5 | S46 | 50 | 簡耐 | 2 | 用途廃止 |
| | 2 | 森団地1号棟 | 1 | 18 | S47 | 70 | 中耐 | 4 | 修繕対応 |
| | 3 | 井上団地 | 1 | 12 | S51 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 |
| | 4 | 中浜団地 | 1 | 15 | S49 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 |
| | 5 | 尾崎団地(東浦)1号棟 | 1 | 20 | S49 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応(次期建替・用途廃止) |
| | | 尾崎団地(東浦)2号棟 | 1 | 20 | S50 | 70 | 中耐 | 5 | 個別改善(長寿命化) |
| | | 尾崎団地(東浦)3号棟 | 1 | 12 | H7 | 70 | 中耐 | 5 | 個別改善(長寿命化・居住性向上) |
| | | 尾崎団地(東浦)4号棟 | 1 | 12 | H7 | 70 | 中耐 | 5 | 個別改善(長寿命化・居住性向上) |
| | | 尾崎団地(東浦)5号棟 | 1 | 21 | H8 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | 6 | 城原団地1号棟 | 1 | 20 | S47 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応(次期建替・用途廃止) |
| | | 城原団地2号棟 | 1 | 15 | S48 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | 7 | 釜口団地 | 1 | 20 | S55 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | 8 | 大池台団地1号棟 | 1 | 30 | H8 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | | 大池台団地2号棟 | 1 | 30 | H8 | 70 | 中耐 | 5 | 修繕対応 |
| | | 大池台団地3号棟 | 1 | 15 | H8 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 |
| | 9 | 野田団地1号棟 | 1 | 9 | H14 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 |
| | | 野田団地2号棟 | 1 | 9 | H14 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 |
| | 2 | 森団地2号棟 | 1 | 3 | H8 | 45 | 木造 | 1 | 修繕対応 |
| | | 森団地3号棟 | 1 | 3 | H8 | 45 | 木造 | 2 | 修繕対応 |
| | 10 | 中団地 | 1 | 2 | H8 | 45 | 木造 | 1 | 修繕対応 |
| 11 | 藪団地 | 1 | 3 | H8 | 45 | 木造 | 1 | 修繕対応 | |
| 6 | 城原団地3号棟 | 1 | 15 | H9 | 70 | 中耐 | 3 | 修繕対応 | |
| | 城原団地4号棟 | 1 | 2 | H9 | 45 | 木造 | 2 | 修繕対応 | |
| 12 | 谷団地 | 1 | 2 | H9 | 45 | 木造 | 2 | 修繕対応 | |
| 13 | 引野団地1号棟 | 1 | 8 | H10 | 70 | 低耐 | 2 | 修繕対応 | |
| | 引野団地2号棟 | 1 | 2 | H10 | 45 | 木造 | 2 | 修繕対応 | |



森団地1号棟



城原2号棟



大池台団地1号棟

点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

●点検の実施方針

- (1) 定期点検の実施
- (2) 日常点検の実施
- (3) 住宅内部における点検の実施
- (4) その他の点検等の実施
- (5) 点検記録のデータ管理

●計画修繕の実施方針

- (1) 修繕周期の設定
- (2) 効率的な計画修繕の実施
- (3) 修繕内容のデータベース化

●改善事業の実施方針

耐震性が確認され、引き続き活用を図るストックについては、住棟の状況に応じて改善事業の必要性・効果を考慮したうえで事業を実施します。改善事業は長寿命化型の改善を優先的に実施するものとし、原則建設年代順とします。一部の住棟では、居住性向上のため給湯設備及び浴室の設置等を行います。

●建替事業の実施方針

本計画期間内には建替は想定しませんが、次期計画期間（2030年～2039年）にはいくつかの団地が更新時期を迎えるため、以下の点に留意しつつ、方向性の検討を進めます。

- (1) 既存の入居者への配慮
- (2) 多様な世代に対応した居住環境の確保
- (3) 地域性に配慮した整備手法の検討
- (4) 効率的・効果的な事業手法の検討

11 計画の推進に向けて

●関連する事業主体との連携

- (1) 県営住宅等との連携
- (2) 民間事業者等との連携

●入居者等の理解と協力

●庁内関連部局との連携