

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。

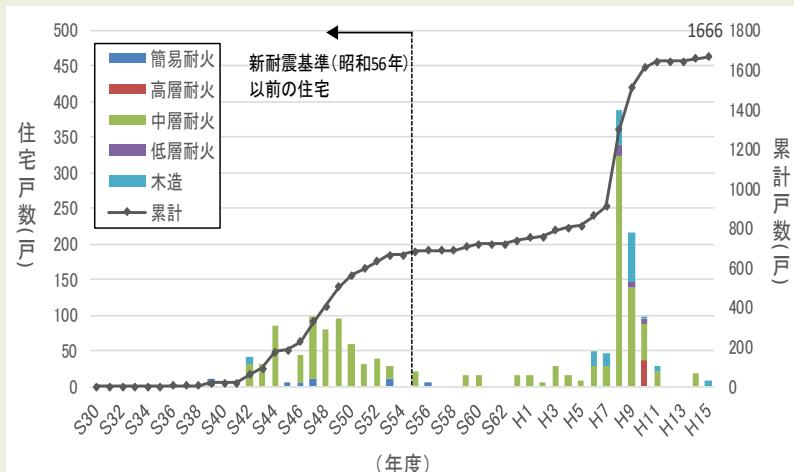
●計画期間

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。



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	石畠団地1号棟	1	19	S48	70	中耐	5	修繕対応
		石畠団地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	木曽下団地（H6分）	6	12	H6	45	木造	2	個別改善（長寿命化）
		木曽下団地（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）
	11	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	鵜崎団地1号棟	1	20	S42	70	中耐	5	用途廃止
		鵜崎団地2号棟	1	20	S43	70	中耐	5	用途廃止
		鵜崎団地3号棟	1	20	S46	70	中耐	5	個別改善(安全性確保・長寿命化)
		鵜崎団地4号棟	1	30	S44	70	中耐	5	用途廃止
		鵜崎団地5号棟	1	20	S44	70	中耐	5	個別改善(安全性確保・長寿命化)
		鵜崎団地6号棟	1	30	S47	70	中耐	5	修繕対応
		鵜崎団地7号棟	1	20	S50	70	中耐	5	修繕対応
		鵜崎団地8号棟	1	20	S52	70	中耐	5	修繕対応
		鵜崎団地9号棟	1	20	S49	70	中耐	5	個別改善(長寿命化)
	2	南鵜崎団地A棟	1	12	H8	70	中耐	3	修繕対応
		南鵜崎団地B棟	1	18	H8	70	中耐	3	修繕対応
		南鵜崎団地C棟	1	18	H8	70	中耐	3	修繕対応
		南鵜崎団地D棟	1	12	H8	70	中耐	3	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
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	浅野ウイス団地	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



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



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えは想定しませんが、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