

# 芦屋市営住宅等ストック総合活用計画

[平成 22 年度～令和 11 年度(2010 年～2029 年)]

## 後期計画

(令和 2 年度～令和 11 年度(2020 年～2029 年))

芦屋市都市建設部住宅課

## 目 次

1	市営住宅等ストック活用計画の背景・目的	1
(1)	計画策定の背景・目的	1
(2)	前期計画(平成22年度～令和元年度(2010年度～2019年度)) (平成26年度(2014年度)見直し後)の総括	3
(3)	計画期間	5
2	本市の現状と市営住宅等の状況	6
(1)	人口等の動向と将来予測	6
(2)	市営住宅等ストックの状況と課題	8
(3)	入居者の状況	17
3	長寿命化に関する基本方針	20
(1)	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関して	20
(2)	外壁改修等の改善の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC) 削減に関して	20
4	市営住宅等ストック活用計画の対象と事業手法の選定	22
(1)	事業手法の選定方針	22
(2)	公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計	24
(3)	1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく 団地・住棟の事業手法の仮設定	25
(4)	2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した 団地・住棟の事業手法の仮設定	29
(5)	3次判定：計画期間における事業手法の決定	31
5	点検・計画修繕の実施方針	34
(1)	点検の実施方針	34
(2)	計画修繕の実施方針	34
	参考資料	40

# 1 市営住宅等ストック総合活用計画の背景・目的

---

## (1) 計画策定の背景・目的

### 1) 現在の社会情勢

人口減少・少子高齢化が進行する中、団塊の世代が75歳となる令和7年(2025年)、さらに生産年齢人口が減少し高齢人口がピークに達する令和22年(2040年)に向けて、社会構造の転換が必至となりました。住宅政策を取り巻く状況においては、住宅ストックが量的に充足し、人口・世帯の減少による空き家の増加などの課題への早急な対応も求められるようになっていきます。

また、東北地方太平洋沖地震をはじめ甚大な被害をもたらす災害が近年頻発していることから、安全に対する意識が高まり、住宅や住環境の安全性が、行政施策展開の基軸として定着しました。

このような社会情勢の変化の中で、本市の住宅政策についてもそのあり方を見直すため、平成30年(2018年)3月に「芦屋市住宅マスタープラン」を改定しています。

### 2) 国や法における方針

国民の居住ニーズの多様化・高度化、環境制約の一層の高まり等、様々な課題を抱えるなか、国の住宅政策においても、平成18年(2006年)6月に住生活基本法が公布され、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、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へ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いきます。また、平成19年(2007年)7月には住宅セーフティネット法が施行され、“住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録”、“登録住宅の改修や入居者への経済的な支援”、“住宅確保要配慮者に対する居住支援”の3つの柱が掲げられ、住宅政策に関する新たな取り組みの推進が図られています。

ストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等においても、新規供給重視から既設住宅の活用や更新等を重視する施策の転換が図られています。その中で、地方公共団体においては、厳しい財政状況下のもと、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、入居の需要に的確に対応することが課題とされました。これからの公営住宅等の維持管理においては、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要であり、ストックの点検の強化及び早期の管理・修繕、長寿命化に資する改善を推進することが求められています。

### 3) ストック活用計画の見直し等の経過

「ストック総合活用計画」策定時においては、計画期間を平成22年度(2010年度)から令和11年度(2029年度)までの20年間とし、総合計画等の計画期間もふまえ、その前期を平成22年度(2010年度)から令和元年度(2019年度)までの10年間、後期を令和2年度(2020年度)から令和11年度(2029年度)までの10年間とすることとしました。なお、「計画の実施にあたっては、今後の財政状況の推移や総合計画の改定、社会経済情勢の変化等を考慮して概ね5年後に見直しを行い、実態に即した取り組みを行う。」としており、当初計画策定後5年経過した平成27年(2015年)3月末に見直しを行っています。

その際、昭和30・40年代に建設した市営住宅の更新時期を見据え、早期の建替(現地)や計画的な修繕・改善・長寿命化を推進するため、次のとおり大幅な見直しを行っています。

- ・ 早期に建替を必要とする団地は計6団地であり、現地建替を基本としていましたが、
- ・ 仮住宅に関する事務、移転や移転補償等に係る事務及び費用の軽減

・各団地周辺住民との合意形成に係るリスク解消 等  
を図ることとしました。

当初計画策定時には、複数の団地が集約可能な適地を有していませんでしたが、下水処理場建設予定地(陽光町)と学校グラウンド(高浜町1番)の二つの用地を活用することが見込める状況となったことから、一時期に建替を行い、事業量と事業期間の短縮を図ることとして、“大規模集約事業”を当ストック総合活用計画に盛り込むこととなりました。

また、事業推進にあたっては、多額な費用による、大規模・多様な業務を実施する必要があるため、民間による事業ノウハウの活用や経済的効果が顕著であるPFI手法を導入することとしました。

なお、事業用地(高浜町1番)周辺において、消防高浜分署の建物が老朽化しており建替が必要となっていたこと、地域福祉、障がい福祉、高齢福祉に資する社会福祉施設整備が必要となっていることから、同時に事業化を図ることとなりました。

(2) 前期計画(平成22年度～令和元年度(2010年度～2019年度))(平成26年度(2014年度)見直し後)の総括

1) ストック活用計画

※「達成状況」の「○」は「達成」または「継続して推進」、「△」は「一部未実施」、「×」は「未実施」を示します。

計画内容	目標	取り組み実績及び現在の状況	達成状況
■将来管理戸数	1,624戸 (←当初計画策定時点1,755戸)	1,624戸	○
■建替事業等の実施			
①建替の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替及び用途廃止を行う団地については、現地建替を改め、「高浜町1番住宅等大規模集約事業」の推進</li> <li>PFI事業として民間活力を活用</li> <li>社会福祉施設等との併設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「高浜町1番住宅等大規模集約事業」については、平成27年(2015年)8月に特定事業契約を締結し、平成29年(2017年)2月着工、平成30年(2018年)9月竣工。住宅戸数を計画どおり350戸確保</li> <li>PFI事業として実施</li> <li>児童発達支援センター、就労継続支援A型・B型、カフェなどの交流スペース、企業主導型保育所等の機能を複合的に備えた社会福祉施設「高浜町ライフサポートステーション」を平成30年(2018年)12月開設</li> </ul>	○
②集約対象団地入居者との合意形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>説明会等やアンケート調査の実施による入居者の十分な意向把握、建替事業への理解と協力</li> <li>他の団地への住み替え希望への対応など、入居者の意向に沿った住み替えの斡旋</li> <li>用途廃止団地入居者への現在入居団地周辺での住み替えの配慮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者説明会の実施(平成29年(2017年)1月、計5回)</li> <li>移転承諾書兼希望住戸調査(平成30年(2018年)2,3月)</li> <li>移転支援事業所開所(平成29年(2017年)11月～平成30年(2018年)12月)</li> <li>本市と事業者(引っ越し事業者、コンサルティング事業者)とで、移転にあたっての手続きや進捗状況について確認する移転支援部会を開催(平成29年(2017年)11月～平成30年(2018年)12月、計17回)</li> <li>入居者向けに移転に関する情報提供としてニュースレターの発行(平成29年(2017年)11月～平成30年(2018年)10月、計22号)</li> <li>移転説明会(第1回：平成30年(2018年)2月、計5回/第2回：平成30年(2018年)7,8月、計5回)</li> </ul>	○
③他の事業主体との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共賃貸住宅供給の事業主体との連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>県営住宅の募集パンフレットを本市住宅課、住宅管理センター(東館1階)に設置し、情報提供</li> </ul>	△
■長寿命化の実施			
1)基本的な取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>整備・管理データの団地別住棟単位での整理、修繕履歴データ整備、履歴を確認できる仕組みづくり</li> <li>中長期的な維持管理計画の策定</li> <li>予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善事業等の維持管理推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理を行っていく上で、修繕履歴や団地の状況についてデータを整理し、次の修繕予定の確認。本市の予算措置に係る資料としても活用</li> <li>保全計画に基づき、定期点検や修繕・改善事業等の維持管理を推進(「2)保全計画」のとおり)</li> </ul>	○
②長寿命化及びライフサイクルコストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕標準周期に先立つ点検の充実</li> <li>予防保全的な維持管理による修繕周期の延長</li> </ul>		

<p>2)維持管理計画</p> <p>①維持管理の取り組み</p> <p>②管理・維持保全</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全性, 利便性, 快適性の向上のため, 計画的かつ効率的に改善事業を実施</li> <li>・国庫補助制度の活用とともに財政状況等を勘案して実施</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来必要となる修繕内容とその実施時期及び修繕費用を適正に見積り計画的な修繕の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な修繕, 効率的・効果的な事業推進(「2)保全計画」のとおり)</li> </ul>	○
<p>③良好なコミュニティの形成及び効率的な管理に向けての取り組み</p>	<p>関係部局と連携した施策展開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や障がい者への対応として, ハード面のバリアフリー化施策の推進とあわせて, 支援が必要な高齢者や障がい者の希望に応じて提供するサービスとの連携などのソフト面の対策推進</li> <li>・コミュニティの形成として, 集会所の地域開放, 空き住居の活用, 高浜町1番住宅完成後の「いきいきサロン」の開催</li> <li>・多様化する入居希望者等のニーズに対応する募集方法の検討</li> <li>・住宅管理体制の充実として, 指定管理者との連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理人意見交換会(平成30年(2018年)9月~10月, 計3回)の開催により自治会の立ち上げ支援を実施</li> <li>・福祉や防災などに係る各種団体の協力によるブース展示, 講演会, 炊き出しなどを行った「まちびらきイベント」を開催(平成30年(2018年)11月)</li> <li>・高浜町1番住宅において自治会が立ち上がり, 健康体操などの活動を自治会主導で自主的に実施</li> <li>・入居希望者登録の条件として, 令和元年度(2019年)から, 収入基準が緩和される裁量階層世帯について, 小学校就学前の子どもがいる世帯から中学校卒業までの子どもがいる世帯まで拡大</li> <li>・住宅課と指定管理者との定例会を毎週実施し, 管理状況の報告及び体制の充実について協議</li> </ul>	○

2) 保全計画

計画内容	取り組み実績及び現在の状況	達成状況
<p>■保全計画による管理</p> <p>市営住宅等の保全計画に基づく維持管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年度(2015年度)から令和元年度(2019年度)に予定していた計16団地における22件の工事のうち20件は完了。小規模改修(外壁改修等), 浴室改修, エレベーター更新工事等を実施</li> <li>・残工事(2件)は以下のとおり 令和元年度(2019年度)予定 若宮町住宅1号棟から5号棟および集会所の小規模改修(外壁改修等) 平成30年度(2018年度)予定 楠町住宅小規模改修(外壁改修等)</li> </ul> <p>※芦屋市公共施設等総合管理計画(平成29年3月(2017年)策定)により, 施設の老朽化の状態や財政状況を含む総合的な判断で市全施設のマネジメントを行っています。</p>	△

3) 総括

ストック活用計画として掲げていた将来目標管理戸数は達成しました。

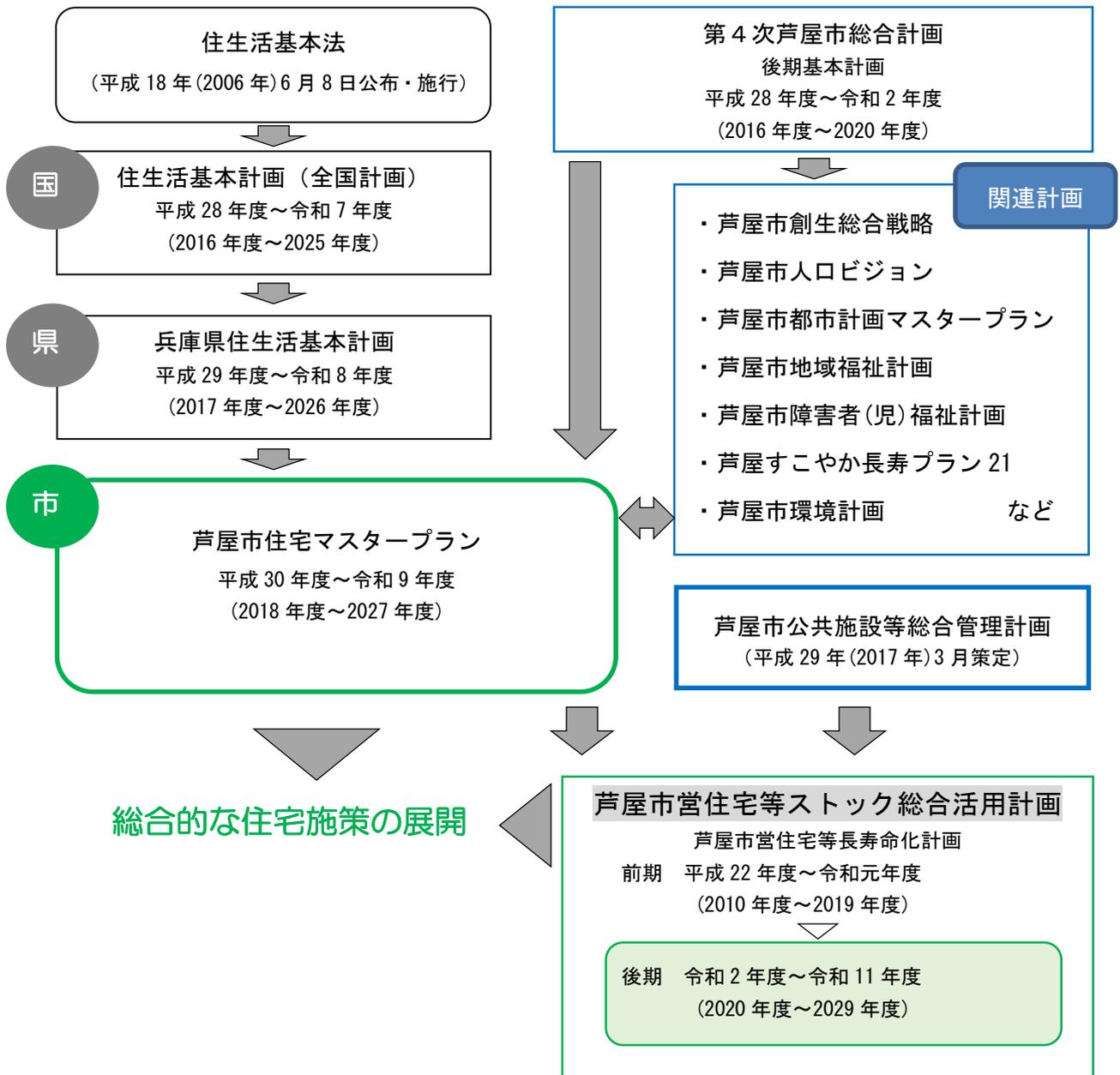
高浜町1番住宅等大規模集約事業の推進にあたっては市及びPFI事業者が移転者に対して, 説明会をはじめとする移転支援を実施し, 合意形成を図ることで予定どおり実施することができました。既存建物への保全工事の実施は, 2団地の改修工事が実施時期延期となりました。

### (3) 計画期間

本計画は、後期の計画として、令和2年度(2020年度)から令和11年度(2029年度)までの10年間を計画期間とします。計画の位置づけについては【図1】のとおりです。

計画の実施にあたっては、芦屋市公共施設等総合管理計画(平成29年(2017年)3月策定)や社会経済情勢の変化等を考慮するとともに、今後の財政状況の推移および市営住宅等の入居者ニーズを見極め、概ね5年後の令和6年度(2024年度)に見直しを行い、実態に即した取り組みを行います。

【図1】 本計画の位置づけ



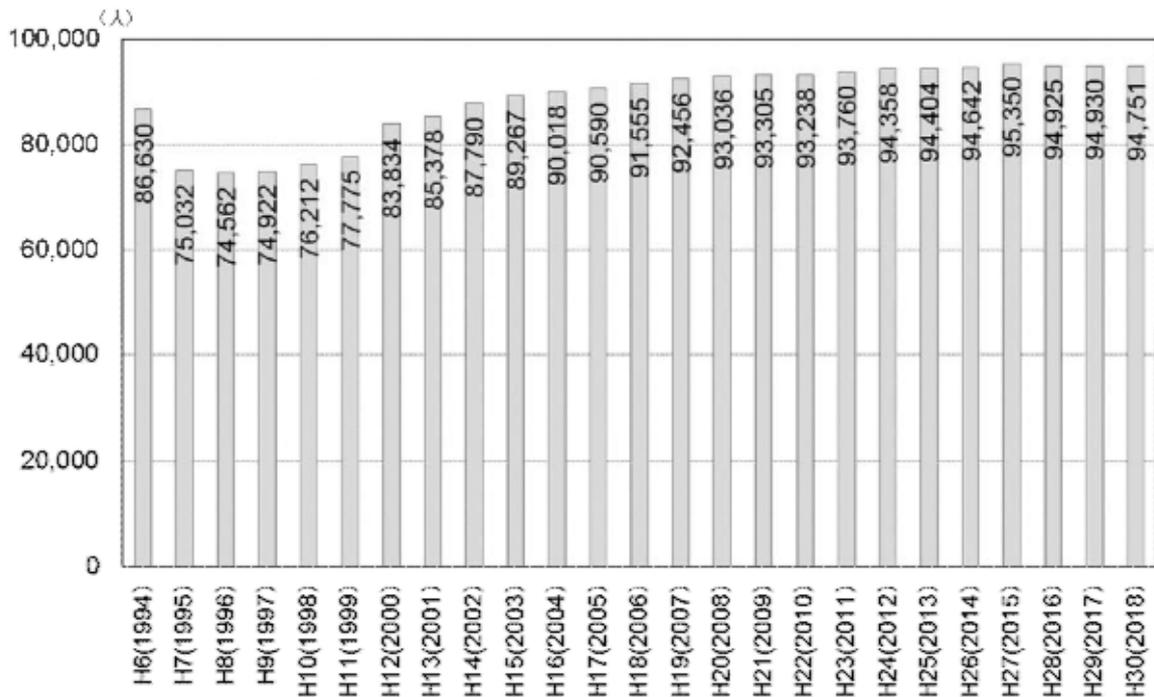
## 2 本市の現状と市営住宅等の状況

### (1) 人口等の動向と将来予測

#### 1) 人口増減の推移

本市の人口は、震災の影響で激減した後、平成14年(2002年)には震災前の人口水準を回復し、その後平成27年(2015年)まで人口の増加が続きましたが、以降は減少しています。【図2】

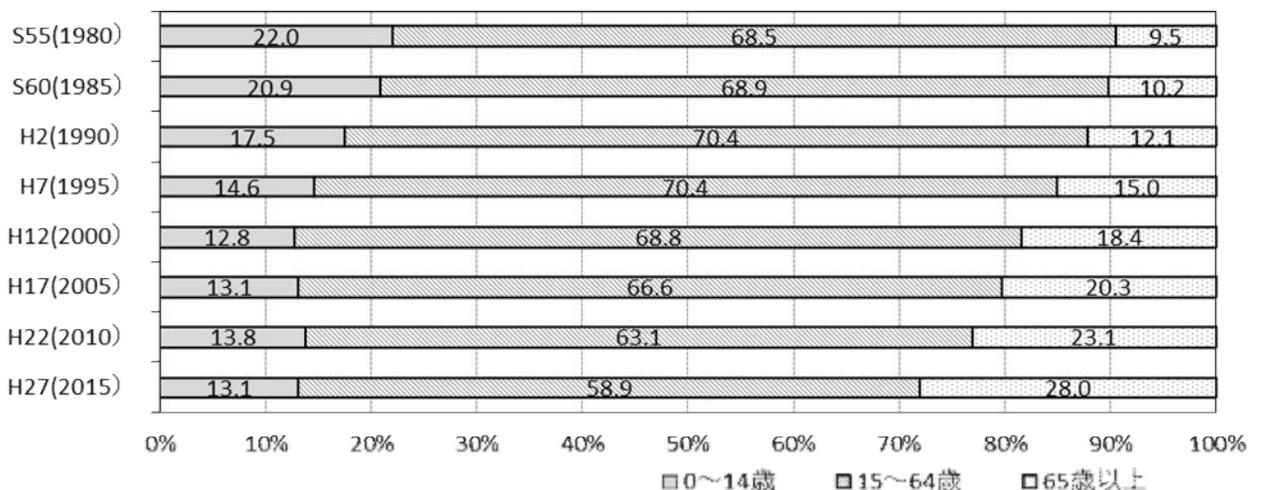
【図2】 人口の推移 資料：住民基本台帳



#### 2) 高齢化率の推移

本市の高齢化率(65歳以上人口)は、昭和55年(1980年)9.5%と平成27年(2015年)28.0%とで比較すると18.5ポイント高くなっており、高齢化が進行しています。【図3】

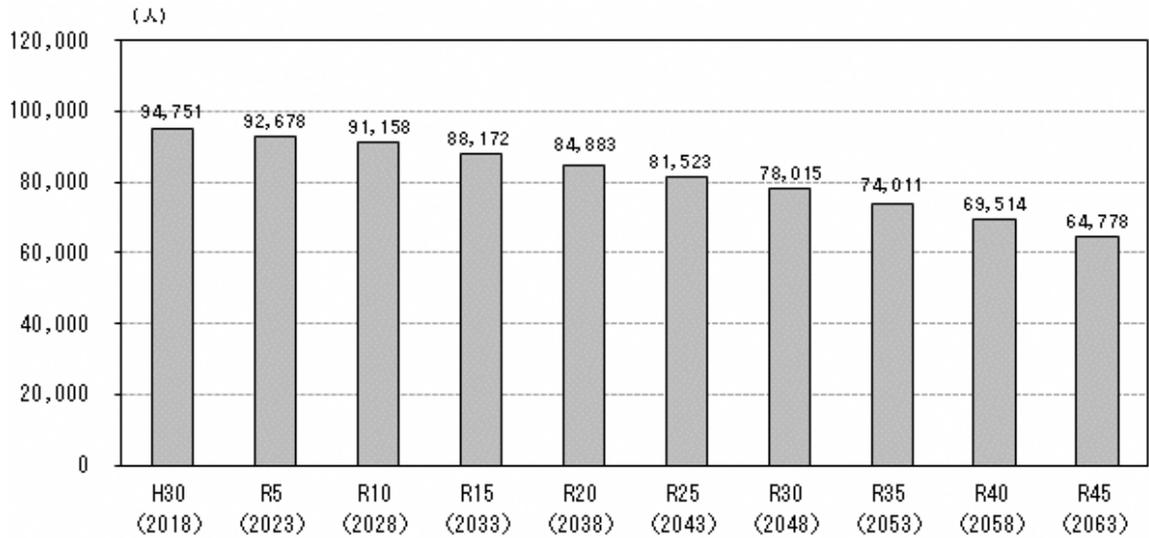
【図3】 高齢化率の推移 資料：国勢調査



### 3) 人口の将来推計

「第5次芦屋市総合計画」の策定に際し、将来人口の推計を行っています(令和元年(2019年)10月結果公表)。推計は、平成30年(2018年)を基準年とし、直近の人口移動状況(平成25年～平成30年(2013年～2018年))や将来の市内での住宅開発動向等を考慮して、令和15年(2033年)には9万人を下回る88,172人、令和30年(2048年)には8万人を下回る78,015人となり、令和45年(2063年)には64,778人になると見込んでいます。【図4】

【図4】 人口の将来推計 資料：芦屋市将来人口推計結果 令和元年(2019年)10月



## (2) 市営住宅等ストックの状況と課題

### 1) 管理戸数と構造

19 団地・51 棟・1,624 戸の市営住宅等を管理しており、その種別内容は、市営住宅が 13 団地・35 棟・1,216 戸、改良住宅が 2 団地・12 棟・309 戸、従前居住者用住宅が 4 団地・4 棟・99 戸です。【表 1】

総世帯数に対する市町営住宅の戸数の割合について、兵庫県全体では、市町営住宅が 3.75%で、阪神間では神戸市の 5.90%が最大で、阪神南地域が 4.40%、阪神北地域は 1.50%です。これは、阪神淡路大震災の影響で震災後阪神南地域において市営住宅が多く建設されたことが原因と考えられます。【表 2】また、市営住宅等の構造は、すべてが耐火構造となっています。【表 3】

【表 1】 管理戸数の状況 資料：住宅課 平成 30 年(2018 年)10 月

種別	団地数	棟数	戸数
	(団地)	(棟)	(戸)
市営住宅	13	35	1,216
改良住宅	2	12	309
従前居住者用住宅	4	4	99
合 計	19	51	1,624

【表 2】 阪神間市町営住宅戸数 資料：住宅課 平成 30 年(2018 年)10 月

### 県・市町営住宅戸数

地域	県・市町	世帯数	市町営住宅		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
全体	兵庫県	2,371,023	88,950	3.75%	50,794	2.14%	139,744	5.89%
神戸	神戸市	719,278	42,443	5.90%	14,533	2.02%	56,976	7.92%
阪神南	尼崎市	217,387	10,243	4.71%	3,821	1.76%	14,064	6.47%
	西宮市	215,046	9,015	4.19%	3,708	1.72%	12,723	5.92%
	芦屋市	42,088	1,624	3.86%	1,070	2.54%	2,694	6.40%
	Σ	474,521	20,882	4.40%	8,599	1.81%	29,481	6.21%
阪神北	伊丹市	81,992	1,963	2.39%	2,424	2.96%	4,387	5.35%
	宝塚市	96,737	1,330	1.37%	1,990	2.06%	3,320	3.43%
	川西市	63,640	783	1.23%	1,058	1.66%	1,841	2.89%
	三田市	42,453	343	0.81%	941	2.22%	1,284	3.02%
	猪名川町	11,110	32	0.29%	85	0.77%	117	1.05%
	Σ	295,932	4,451	1.50%	6,498	2.20%	10,949	3.70%

※世帯数：兵庫県の推計人口(平成31年4月1日現在)

※県・市町営住宅戸数は、平成31年4月1日現在

【表 3】 構造別の状況 資料：住宅課 平成 30 年(2018 年)10 月

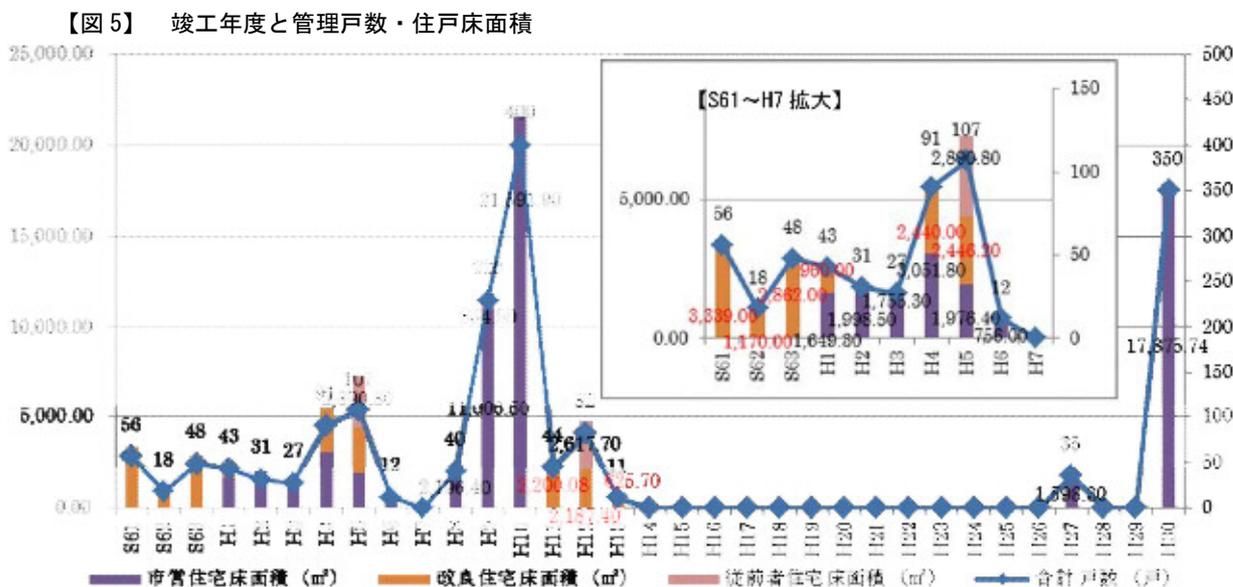
構造	棟数	戸数	備考
	(棟)	(戸)	
耐火構造	51	1,624	
合 計	51	1,624	

2) 竣工年度と管理戸数・住戸床面積

昭和 61 年度(1986 年)から現在までの市営住宅等の竣工年度とその管理戸数・住戸床面積の合計は、市営住宅では、平成 6 年度(1994 年)までに大東町 14 番 5, 15, 16, 17 番住宅の建設で 433 戸・27, 295 ㎡, 改良住宅では、平成 5 年度(1993 年)までに上宮川町住宅の建設で 217 戸・13, 217 ㎡, 従前居住者用住宅では、平成 5 年度(1993 年)の大原町住宅の建設で 38 戸・2, 890 ㎡となっています。

平成 7 年(1995 年) 1 月 17 日の阪神淡路大震災後に建設されたものは、市営住宅が楠町住宅・大東町 4, 5, 11, 14 番(14 番 5 を除く)住宅・南芦屋浜団地・宮塚町 2 番住宅の建設で 635 戸・34, 794 ㎡, 改良住宅が若宮町住宅の建設で 92 戸・5, 013 ㎡, 従前居住者用住宅が精道町住宅・津知町住宅・清水町住宅の建設で 61 戸・3452 ㎡となっています。

その後、市営住宅では、平成 26 年度(2014 年)に翠ヶ丘町 5 番住宅の 35 戸・1598 ㎡, 平成 30 年度(2018 年)に大規模集約事業により朝日ヶ丘町住宅・朝日ヶ丘公社住宅・浜町住宅・南宮町住宅・西蔵町住宅・翠ヶ丘町 22 番住宅の合計 403 戸を集約し、高浜町 1 番住宅 350 戸・17, 875 ㎡が建設され、現在に至っています。【図 5】



※表中の年号表記は「平成 30 年(2018 年)」を「H30」など省略表記

3) 耐用年数

建物の耐用年限は、すべての構造が耐火構造であることから、公営住宅法施行令第 13 条により 70 年であり、現時点ではすべての建物で耐用年限の半分も経過しておらず、比較的新しい建物を所有しています。すべて、建築基準法による新耐震基準に基づく建物となっています。【表 4】

【表 4】 耐用年数の経過別状況 資料：住宅課 平成 30 年(2018 年)10 月

竣工後経過年数	構造 耐用年数	耐火 70年	
		竣工時期	
		震災前	震災後
耐用年数経過	棟数	-	-
	戸数	-	-
1/2経過	棟数	-	-
	戸数	-	-
その他	棟数	24	27
	戸数	433	1,191
合計	棟数	24	27
	戸数	433	1,191

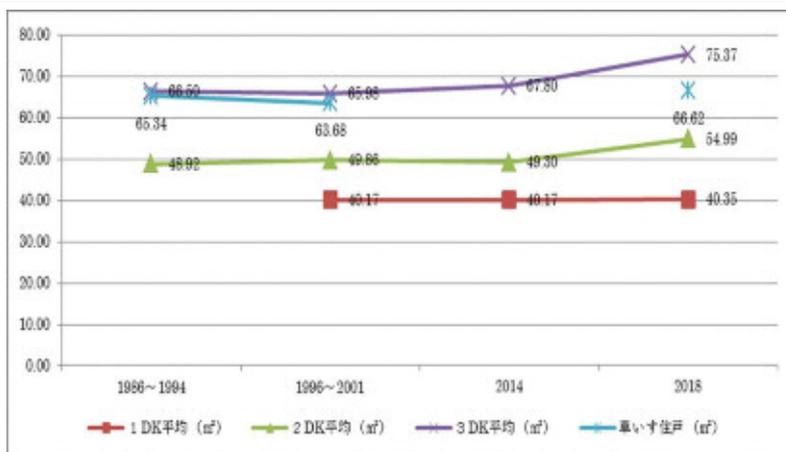
#### 4) 住戸規模

住生活基本計画の最低居住面積水準は、3人世帯で40㎡/戸以上となっています。また、都市居住型誘導居住面積水準は、1人世帯で40㎡、2人世帯で55㎡、3人世帯で75㎡以上となっています。

本市では、すべての住戸で最低居住面積水準を満たしており、1人世帯の1DKは平均40㎡強、2人世帯の2DKでは、平均49㎡弱から55㎡弱まで、3人世帯の3DKでは66㎡弱から75㎡強までとなっています。住棟ごとに差があるものの、平均的には都市居住型誘導居住面積水準に達しています。【表5】

【表5】 住宅規模の変遷 資料：住宅課 平成30年(2018年)10月

竣工年 (年)	元号 (年)	1DK平均 (㎡)	2DK平均 (㎡)	3DK平均 (㎡)	車いす住戸 (㎡)
1986～1994	S61～H6		48.92	66.50	65.34
1996～2001	H8～H13	40.17	49.86	65.98	63.68
2014	H26	40.17	49.30	67.80	
2018	H30	40.35	54.99	75.37	66.62



※表中の年号表記は「平成30年」を「H30」など省略表記。グラフ中は西暦のみの省略表記

#### 5) 住棟タイプ

「廊下型」が全35棟・1,491戸、「階段室型」は平成6年(1994年)までで大東町15,16番及び17番1,2号棟のみの全16棟・133戸です。階段型は、構造上EVの設置もされておらず、高齢者対応が困難な住棟となっています。【表6】

【表6】 着手時期別住棟タイプの状況 資料：住宅課 平成30年(2018年)10月

住棟タイプ	着手時期		合計
	S61～H6	H7以降	
階段室型	16	-	16
	133	-	133
廊下型	8	27	35
	300	1,191	1,491
合計	24	27	51
	433	1,191	1,624

(上段：棟数，下段：戸数)

※表中の年号表記は「平成7年(1995年)」を「H7」など省略表記

6) 高齢者対応等の状況

エレベーターの設置状況は、高齢者や身体障がい者等に対するバリアフリーに欠かせませんが、未設置の建物は、17棟となっています。【表7】

【表7】 エレベーターの有無 資料：住宅課 平成30年(2018年)10月

エレベーター	着手時期		合計 (棟)
	S61～H6	H7以降	
設置	8	26	34
なし	16	1	17
合計	24	27	51

※表中の年号表記は「平成7年(1995年)」を「H7」など省略表記

高齢者や身体障がい者等に対するバリアフリー対応について、エレベーターの設置は、全51棟に対し34棟(66.67%)です。住戸内の段差がない住戸(浴室出入口・各扉の段差なし及び玄関扉の段差40mmまでの住戸)は、22棟・1,151戸(70.87%)です。敷地外から一定の通路を通り住戸内までバリアフリーを行っている住戸は21棟・1,147戸(70.63%)です。また、シルバーハウジング(LSA対応)は13棟・166戸(10.22%)です。【表8】

【表8】 高齢者対応等の状況 資料：住宅課 平成30年(2018年)10月

要件	着手時期		合計
	S61～H6	H7以降	
住戸内の段差なし ※玄関段差40mmまで	—	22	22
割合	—	1,151	1,151
	—	70.87%	70.87%
上記のうち敷地外から 住宅まで段差なし	—	21	21
割合	—	1,147	1,147
	—	70.63%	70.63%
シルバーハウジング	6	7	13
	24	142	166
割合	1.48%	8.74%	10.22%
合計	6	29	35
	24	1,293	1,317

割合は全住戸：1,624戸比 (上段：棟数、下段：戸数)

※表中の年号表記は「平成7年(1995年)」を「H7」など省略表記

車いす住戸は、全団地で6棟・12戸で、平均住戸面積は64.86㎡です。現行の福祉のまちづくり条例(兵庫県施行)の基準を満たさない住戸もあり、大東町住宅の住戸においては、浴室の段差や扉の有効幅が狭く、引き戸対応になっていないなどの問題があります。南芦屋浜団地でも、浴室の段差の問題が残ります。【表9】

【表9】 車いす住戸の状況 資料：住宅課 平成30年(2018年)10月

団地名・棟	戸数	タイプ	竣工年
大東町16番2号棟	1	3DK	1991
大東町17番1号棟	2	3DK	1993
大東町17番3号棟	2	3DK	1992
南芦屋浜団地1号棟	4	3DK	1998
南芦屋浜団地6号棟	1	3DK	1998
高浜町1番3号棟	2	2DK	2018

※表中の年号表記は「平成30年(2018年)」を西暦のみの省略表記

7) 設備等の状況

昭和 48 年(1973 年)以前には浴槽の設置義務がなく風呂のない住戸もありましたが、更新が進み、風呂の設置は全棟全住戸で対応しています。

駐車場の設置については、19 団地のうち 1 団地(大原町住宅)のみ設置していません。大原町住宅は区分所有であり、市では設置していませんが、当該敷地内に駐車場があり利用できます。

また、設置台数は 750 台で全住戸 1,624 戸に対して 46.18%設置しています。着手時期で見ると、震災前の 433 戸に対し 173 台(39.95%)と震災後の 1,191 戸・577 台(48.45%)です。【表 10】

【表 10】 駐車場の設置状況 資料：住宅課 平成 30 年(2018 年)10 月

駐車場	着手時期		合計
	S61～H6	H7以降	
設置	4	14	18
	173	577	750
なし	1	-	1
合計	5	14	19
	173	577	750

(上段：団地数，下段：戸数)

※表中の年号表記は「平成 7 年(1995 年)」を「H7」など省略表記

【表11】 市営住宅等の一覧 資料：住宅課 令和元年(2019年)10月

① 市営住宅

※表中の年号表記は「平成8年(1996年)」を「H8」など省略表記

NO	団地名	棟名	所在地	建築年		構造	階数	戸数		住戸面積 (㎡)	構造	仕様				設備		
				年	月			戸数	総戸数			架式	壁式	廊下	階段	E	風呂	駐車場
1	楠町	1	楠町1-2	1996	H8	RC	5	42	42	39.9~64.3	中耐	○	○	○	1	○	28	
2	大東町4番	1	大東町4-16	1996	H8	RC	5	20	20	49.7~64.4	中耐	○	○	○	1	○	12	
3	大東町5番	1	大東町5-9	1996	H8	RC	5	31	31	39.8~64.4	中耐	○	○	○	1	○	21	
4	大東町11番	1	大東町11-7	1996	H8	RC	5	30	30	39.7~64.3	中耐	○	○	○	1	○	16	
5	大東町14番	1	大東町14-16	1996	H8	RC	5	90	90	49.6~64.8	中耐	○	○	○	2	○	35	
6	大東町15番	1	大東町14-5	1993	H5	RC	3	3	27	63.0	中耐	○	○	○	×	○	13	
		2	大東町15-1	1991	H3	RC	3	3		62.9	中耐	○	○	○	×	○		
		3	大東町15-2	1990	H2	RC	3	3		69.5	中耐	○	○	○	×	○		
		4	大東町15-3	1991	H3	RC	3	3		62.9	中耐	○	○	○	×	○		
		5	大東町15-5	1992	H4	RC	3	3		62.9	中耐	○	○	○	×	○		
		6	大東町15-6	1992	H4	RC	3	3		62.9	中耐	○	○	○	×	○		
		7	大東町15-7	1993	H5	RC	3	3		62.9	中耐	○	○	○	×	○		
		8	大東町15-8	1993	H5	RC	3	3		62.9	中耐	○	○	○	×	○		
		9	大東町15-9	1993	H5	RC	3	3		62.9	中耐	○	○	○	×	○		
7	大東町16番	1	大東町16-1	1990	H2	RC	3	12	82	70.1	中耐	○	○	○	×	○	31	
		2	大東町16-2	1990	H2	RC	3	12		42.5~68.1	中耐	○	○	○	×	○		
		3	大東町16-3	1988	S63	RC	3	11		44.0~84.5	中耐	○	○	○	×	○		
		4	大東町16-4	1988	S63	RC	4	16		42.5~68.1	中耐	○	○	○	×	○		
		5	大東町16-5	1989	H1	RC	4	31		42.5~76.7	中耐	○	○	○	×	○		
8	大東町17番	1	大東町17-1	1992	H4	RC	3	12	69	65.6	中耐	○	○	○	×	○	30	
		2	大東町17-2	1992	H4	RC	3	12		67.6	中耐	○	○	○	×	○		
		3	大東町17-3	1991	H3	RC	5	45		44.5~67.0	中耐	○	○	○	1	○		
9	翠ヶ丘町5番	1	翠ヶ丘町5-4	2014	H26	RC	4	35	35	39.0~67.8	中耐	○	○	○	1	○	11	
10	翠ヶ丘町23番	東	翠ヶ丘町23-6	1996	H8	RC	5	20	20	49.2・64.6	中耐	○	○	○	1	○	16	
11	南芦屋浜団地 (集会所)	1	陽光町5-1	1997	H9	RC	9	68	400	39.9~74.1	高耐	○	○	○	1	○	221	
		2	陽光町5-2	1997	H9	RC	9	72			高耐	○	○	○	1	○		
		3	陽光町5-3	1997	H9	RC	9	74			高耐	○	○	○	1	○		
		4	陽光町5-4	1997	H9	RC	12	63			高耐	○	○	○	1	○		
		5	陽光町5-5	1997	H9	RC	12	67			高耐	○	○	○	1	○		
		6	陽光町5-6	1997	H9	RC	12	56			高耐	○	○	○	1	○		
12	宮塚町2番	1	宮塚町2-15	1996	H8	RC	4	20	20	44.4・65.7	中耐	○	○	○	1	○	16	
13	高浜町1番 (集会所)	1	高浜町1-1	2018	H30	RC	5	78	350	40.4~75.4	中耐	○	○	○	2	○	90	
		2	高浜町1-2	2018	H30	RC	5	48			40.4~75.4	中耐	○	○	○	1		○
		3	高浜町1-3	2018	H30	RC	5	169			40.4~75.4	中耐	○	○	○	3		○
		4	高浜町1-4	2018	H30	RC	5	55			40.4~75.4	中耐	○	○	○	0		○
		集会	高浜町1-5	2018	H30		1	-			-	-	-	-	-	-		-
								1,216									22	540

② 改良住宅

NO	団地名	棟名	所在地	建築年		構造	階数	戸数		住戸面積 (㎡)	構造	仕様				設備		
				年	月			戸数	総戸数			架式	壁式	廊下	階段	E	風呂	駐車場
14	上宮川町 (集会所)	1	上宮川町10-1	1986	S61	RC	8	56	217	45.0・64.5	高耐	○	○	○	1	○	99	
		2	上宮川町5-5	1988	S63	RC	7	48		45.0・64.5	高耐	○	○	○	1	○		
		3	上宮川町6-1	1987	S62	RC	4	18		65.0	中耐	○	○	○	×	○		
		4	上宮川町8-3	1992	H4	RC	4	40		45.0・65.0	中耐	○	○	○	1	○		
		5	上宮川町9-1	1989	H1	RC	4	16		45.0・65.0	中耐	○	○	○	×	○		
		6	宮塚町2-6	1993	H5	RC	9	39		45.0・66.6	高耐	○	○	○	1	○		
		作3	上宮川町6-1	1987	S62			12		14.9						×		
		作5	上宮川町9-3	2016	H28			2		29.05						×		
		作6	宮塚町2-6	1993	H5			4		38.2						×		
		店2	上宮川町5-2	1989	H1			2		53.2						×		
		店3	上宮川町6-1	1987	S62			6		38.2						×		
		店5	上宮川町9-3	1989	H1			1		58.1						×		
		店6	宮塚町2-6	1993	H5			4		38.2						×		
15	若宮町 (集会所)	1	若宮町2-18	1998	H10	RC	5	32	92	39.8~65.6	中耐	○	○	○	1	○	64	
		2	若宮町2-13	1999	H11	RC	4	12		51.9~65.6	中耐	○	○	○	1	○		
		3	若宮町6-14	1999	H11	RC	4	22		51.9~65.6	中耐	○	○	○	1	○		
		4A	若宮町9-6	2000	H12	RC	4	11		51.9・65.6	中耐	○	○	○	1	○		
		4B	若宮町8-10	2000	H12	RC	2	4		66.5	耐二	○	○	○	×	○		
		5	若宮町1-16	2000	H12	RC	4	11		51.9・65.6	中耐	○	○	○	1	○		
		店	若宮町2-13	1999	H11			2		48.6・55.6						×		×
								309									9	163

③従前居住者用住宅

NO	団地名	棟名	所在地	建築年		構造	階数	戸数		住戸面積 (㎡)	構造	仕様				設備			
												架式	壁式	廊下	階段	E V	風呂	駐車場	
16	大原町※	1	大原町2-6	1993	H5	RC	12	38	38	59.2~90.8	高耐	○		○		1	○		
17	精道町	1	精道町4-17	1997	H9	RC	5	16	16	42.7~64.3	中耐	○		○		1	○	12	
18	津知町	1	津知町11-19	2000	H12	RC	4	25	25	44.1~65.8	中耐	○		○		1	○	20	
19	清水町	1	清水町2-27	2000	H12	RC	3	20	20	53.6~67.0	中耐	○		○		1	○	15	
									99										47

※大原町住宅(ラ・モール芦屋)102戸のうち、38戸が芦屋市の所有権がある物件であり、管理運営については、ラ・モール芦屋管理組合が行っている。

① 市営住宅

NO	団地名	棟名	所在地	建築年		住戸データ													
						1DK			2DK			3DK			車いす住戸				
						戸数	面積	形式	戸数	面積	形式	戸数	面積	形式	戸数	面積	形式		
1	楠町	1	楠町1-2	1996	H8	14	39.9		13	49.3		15	64.3		-	-			
2	大東町4番	1	大東町4-16	1996	H8	10	80.9		5	49.7		5	64.4		-	-			
3	大東町5番	1	大東町5-9	1996	H8	8	39.8		5	48.8		9	64.2		-	-			
4	大東町11番	1	大東町11-7	1996	H8	10	39.7		4	49.0 2DK		5	64.4 3DK		-	-			
5	大東町14番	1	大東町14-16	1996	H8	-	-		76	49.6		14	64.8		-	-			
6	大東町15番	1	大東町14-5	1993	H5	-	-		-	-		3	63.0		-	-			
		2	大東町15-1	1991	H3	-	-		3	62.9		-	-		-	-			
		3	大東町15-2	1990	H2	-	-		-	-		3	69.5		-	-			
		4	大東町15-3	1991	H3	-	-		-	-		3	62.9		-	-			
		5	大東町15-5	1992	H4	-	-		-	-		3	62.9		-	-			
		6	大東町15-6	1992	H4	-	-		-	-		3	62.9		-	-			
		7	大東町15-7	1993	H5	-	-		-	-		3	62.9		-	-			
		8	大東町15-8	1993	H5	-	-		-	-		3	62.9		-	-			
		9	大東町15-9	1993	H5	-	-		-	-		3	62.9		-	-			
7	大東町16番	1	大東町16-1	1990	H2	-	-		-	-		12	70.1		-	-			
		2	大東町16-2	1990	H2	-	-		3	42.5 2K		3	58.1 3K		1	66.5 3DK			
									-	-		2	66.5		-	-			
									-	-		3	68.1		-	-			
		3	大東町16-3	1988	S63	-	-		2	44.0 2K		2	60.1 3K		-	-			
									-	-		3	68.5		-	-			
									-	-		3	70.1		-	-			
									-	-		1	84.5 4DK		-	-			
		4	大東町16-4	1988	S63	-	-		4	42.5 2K		4	58.1 3K		-	-			
									-	-		4	66.5		-	-			
									-	-		4	68.1		-	-			
8	大東町17番	1	大東町17-1	1992	H4	-	-		-	-		10	65.6		2	65.6 3DK			
		2	大東町17-2	1992	H4	-	-		-	-		12	67.6		-	-			
		3	大東町17-3	1991	H3	-	-		8	44.5 2K		8	54.5 3K		2	64.5 3DK			
									-	-		3	56.7 3K		-	-			
									-	-		10	64.5		-	-			
									-	-		14	67.0		-	-			
9	翠ヶ丘町5番	1	翠ヶ丘町5-4	2014	H26	2	39.0		12	49.3		3	67.8		-	-			
									4	39.7		-	-		-	-			
									9	40.1		-	-		-	-			
									2	40.4		-	-		-	-			
10	翠ヶ丘町23番	東	翠ヶ丘町23-6	1996	H8	-	-		10	49.2		10	64.6		-	-			
11	南芦屋浜団地 (集会所有)	1	陽光町5-1	1997	H9	12	39.9		24	49.6		28	64.5		4	63.6 3DK			
		2	陽光町5-2	1997	H9	22	39.9		24	49.6		20	64.5		-	-			
									-	-		6	73.7 3LDK		-	-			
		3	陽光町5-3	1997	H9	24	39.9		24	49.6		26	64.5		-	-			
		4	陽光町5-4	1997	H9	-	-		11	49.7		18	64.5		-	-			
									-	-		12	49.8		-	-			
									-	-		11	49.9		-	-			
		5	陽光町5-5	1997	H9	11	40.1		-	-		23	74.1 3LDK		-	-			
6	陽光町5-6	1997	H9	22	40.3		-	-		11	64.9		1	64.0 3DK					
12	宮塚町2番	1	宮塚町2-15	1996	H8	-	-		12	44.4		8	65.7		-	-			
13	高浜町1番 (集会所有)	1	高浜町1-1	2018	H30	32	40.4		31	55.0		15	75.4		-	-			
		2	高浜町1-2	2018	H30	27	40.4		16	55.0		5	75.4		-	-			
		3	高浜町1-3	2018	H30	30	40.4		29	55.0		10	75.4		-	-			
									50	40.4		30	55.0		18	75.4		2	66.6 2DK
		4	高浜町1-4	2018	H30	30	40.4		20	55.0		5	75.4		-	-			
	集会	高浜町1-5	2018	H30	-	-		-	-		-	-		-	-				

② 改良住宅

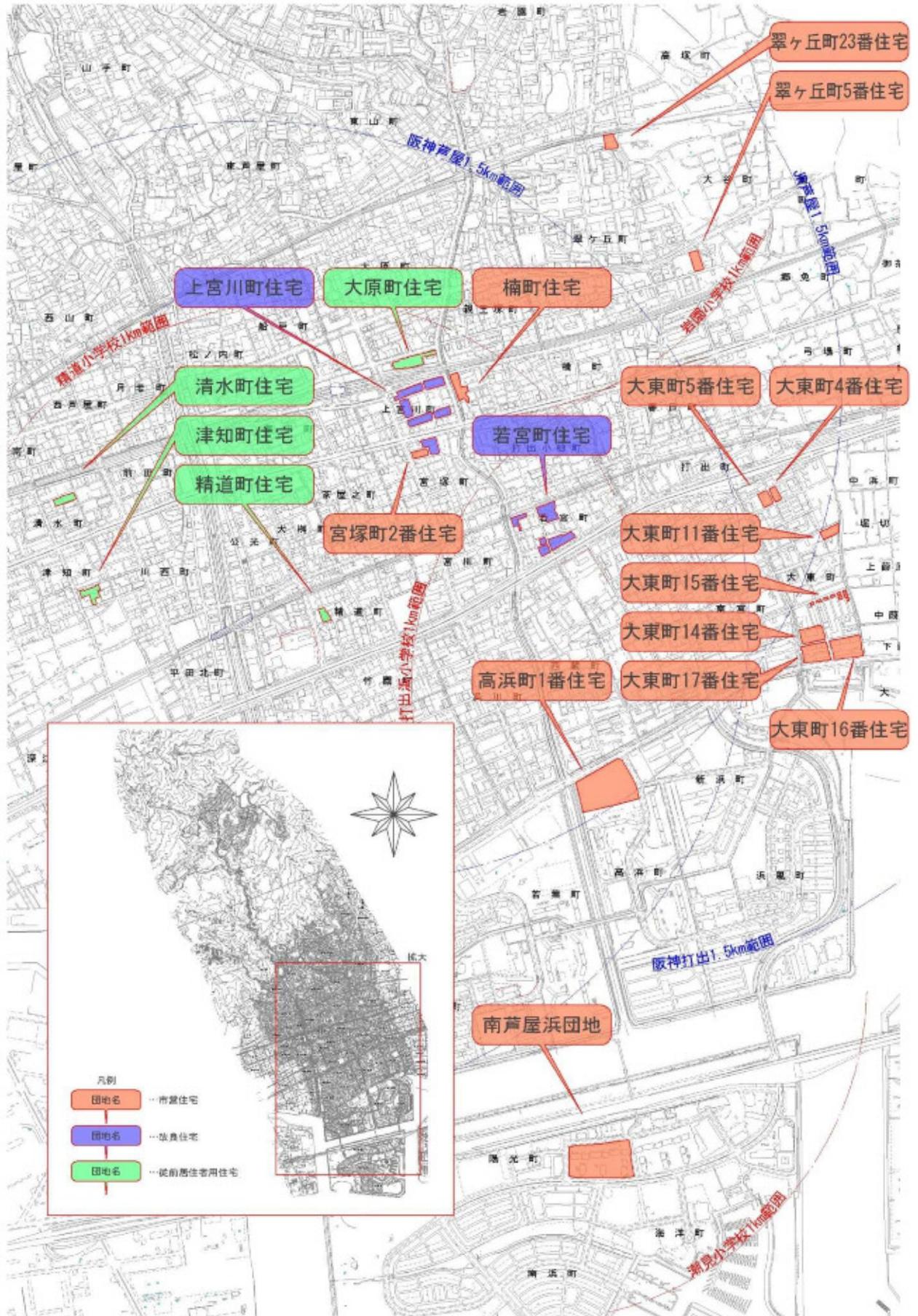
NO	団地名	棟名	所在地	建築年		住戸データ											
						1(L)DK			2(L)DK			3(L)DK			車いす住戸		
						戸数	面積	L	戸数	面積	L	戸数	面積	L	戸数	面積	形式
14	上宮川町 (集会所)	1	上宮川町10-1	1986	S61	-	-	-	14	45.0	○	42	64.5	○	-	-	-
		2	上宮川町5-5	1988	S63	-	-	-	12	45.0	○	36	64.5	○	-	-	-
		3	上宮川町6-1	1987	S62	-	-	-	-	-	-	18	65.0	○	-	-	-
		4	上宮川町8-3	1992	H4	-	-	-	8	45.0	○	32	65.0	○	-	-	-
		5	上宮川町9-1	1989	H1	-	-	-	4	45.0	○	12	65.0	○	-	-	-
		6	宮塚町2-6	1993	H5	-	-	-	7	45.0	○	32	66.6	○	-	-	-
		作3	上宮川町6-1	1987	S62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		作5	上宮川町9-3	2016	H28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		作6	宮塚町2-6	1993	H5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		店2	上宮川町5-2	1989	H1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		店3	上宮川町6-1	1987	S62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		店5	上宮川町9-3	1989	H1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
店6	宮塚町2-6	1993	H5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
15	若宮町 (集会所)	1	若宮町2-18	1998	H10	16	39.8	-	13	51.9	-	3	65.6	-	-	-	
		2	若宮町2-13	1999	H11	-	-	-	5	51.9	-	5	65.6	-	-	-	
						-	-	-	2	52.3	-	-	-	-	-		
		3	若宮町6-14	1999	H11	-	-	-	7	51.9	-	11	65.6	-	-	-	
						-	-	-	4	52.7	-	-	-	-	-		
		4A	若宮町9-6	2000	H12	-	-	-	7	51.9	-	4	65.6	-	-	-	
		4B	若宮町8-10	2000	H12	-	-	-	-	-	-	4	66.5	-	-	-	
		5	若宮町1-16	2000	H12	-	-	-	7	51.9	-	4	65.6	-	-	-	
店	若宮町2-13	1999	H11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

③ 従前居住者用住宅

NO	団地名	棟名	所在地	建築年		住戸データ											
						1(L)DK			2(L)DK			3(L)DK			車いす住戸		
						戸数	面積	L	戸数	面積	L	戸数	面積	L	戸数	面積	形式
16	大原町※	1	大原町2-6	1993	H5	-	-	-	8	59.2	○	3	78.8	○	-	-	-
						-	-	-	9	66.8	○	5	86.4	○	-	-	-
						-	-	-	-	-	-	6	86.5	○	-	-	-
						-	-	-	-	-	-	1	88.0	4LDK	-	-	-
						-	-	-	-	-	-	3	89.4	4LDK	-	-	-
17	精道町	1	精道町4-17	1997	H9	3	42.7	-	7	49.2	-	4	64.3	-	-	-	
						-	-	-	2	52.4	-	-	-	-	-		
18	津知町	1	津知町11-19	2000	H12	4	44.1	-	9	50.5	-	3	61.8	-	-	-	
						-	-	-	-	-	-	9	65.8	-	-	-	
19	清水町	1	清水町2-27	2000	H12	-	-	-	6	53.6	2DK	2	61.4	3DK	-	-	-
						-	-	-	2	54.9	2DK	1	65.2	3DK	-	-	-
						-	-	-	-	-	-	6	65.3	3DK	-	-	-
						-	-	-	-	-	-	2	65.5	3DK	-	-	-
				-	-	-	-	-	-	-	1	67.0	3DK	-	-	-	

※大原町住宅は、102戸のうち、38戸を本市が所有し、管理運営は、ラ・モール芦屋管理組合が行っている。

【図6】市営住宅等の位置図 資料：住宅課 令和元年（2019年）10月

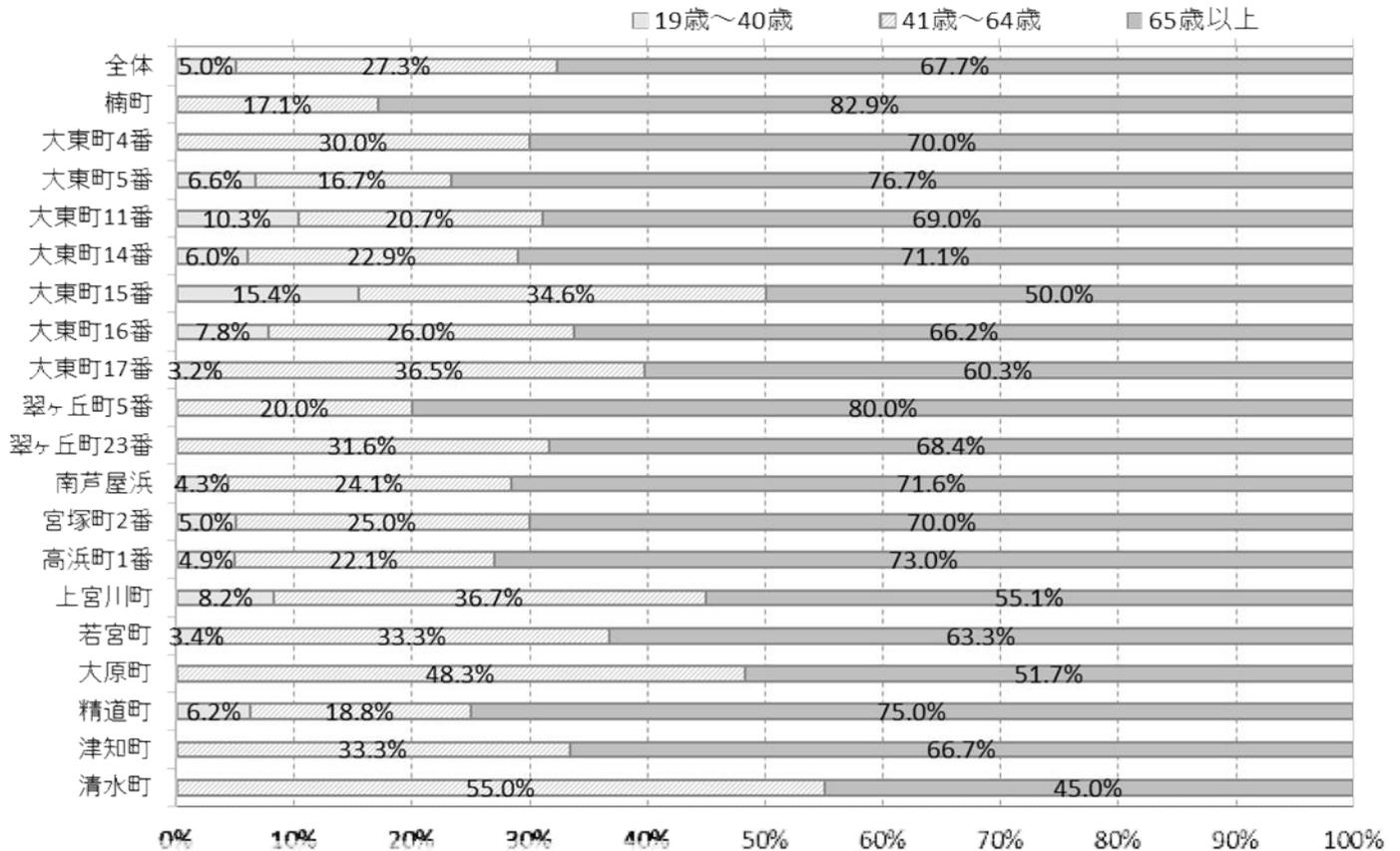


### (3) 入居者の状況

#### 1) 年齢別状況

市営住宅等全体の65歳以上は、67.7%と、大きく高齢化が進んでいます。個別では、楠町住宅の82.9%が一番高く、次に翠ヶ丘町5番住宅で80.0%、大東町5番住宅の76.7%となっています。19歳から40歳まででは、清水町の55.0%が一番高く、次に大原町が48.3%と高い割合となっています。【図7】

【図7】年齢別状況 資料：住宅課 令和元年（2019年）10月



2) 居住年数

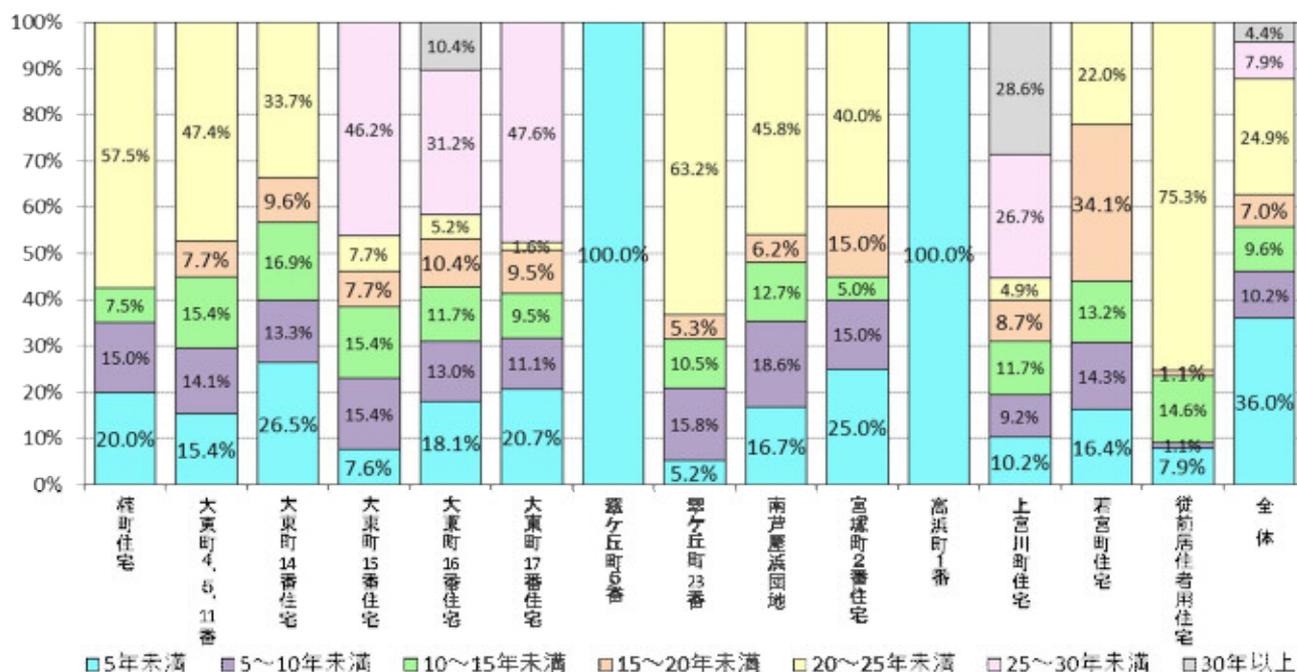
5年間隔ごとの居住年数について、公営住宅等全体においては、おおむね均等に分かれています。高浜町1番と翠ヶ丘町5番では100%が5年未満の居住となっています。

震災後に建設された住宅に当初からお住まいの住民の割合について、楠町住宅 57.5%，大東町4, 5, 11番住宅 47.4%，大東町14番住宅 33.7%，大東町15番住宅 26.5%，大東町16番住宅 46.2%，大東町17番住宅 47.6%，南芦屋浜団地 45.8%，宮塚町2番住宅 40.0%，若宮町住宅 22.0%，従前居住者用住宅 75.3%で、震災から25年が経過し、復興住宅・従前居住者用住宅の性質から、居住の流動化が進んでいると考えられます。【表12】【図8】

【表12】 居住年数 資料：住宅課 令和元年（2019年）10月

要件	築年数	5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～25年未満	25～30年未満	30年以上	Σ
楠町住宅	23	8	6	3	0	23			40
大東町4, 5, 11番	23	12	11	12	6	37			78
大東町14番住宅	23	22	11	14	8	28			83
大東町15番住宅	25～29	2	4	4	2	2	12		26
大東町16番住宅	29～31	14	10	9	8	4	24	8	77
大東町17番住宅	27～28	13	7	6	6	1	30		63
翠ヶ丘町5番	6	35							35
翠ヶ丘町23番	24	1	3	2	1	12			19
南芦屋浜団地	22	62	69	47	23	170			371
宮塚町2番住宅	23	5	3	1	3	8			20
高浜町1番	1	335							335
上宮川町住宅	27～34	21	19	24	18	10	55	59	206
若宮町住宅	19～21	15	13	12	31	20			91
従前居住者用住宅	20～27	7	1	13	1	67	0		89
全体		552	157	147	107	382	121	67	1,533

【図8】 居住年数 資料：住宅課 令和元年（2019年）10月



3) 空き室の状況

令和元年(2019年)10月現在、全1,624戸中91戸(5.6%)の空き室があり、個別でみると、大原町住宅が23.7%と高くなっています。【表13】

【表13】 空き室状況 資料：住宅課 令和元年(2019年)10月

団地名	管理戸数	空き室	割合
楠町	42	2	4.8%
大東町4番	20	1	5.0%
大東町5番	31	1	3.2%
大東町11番	30	1	3.3%
大東町14番	90	7	7.8%
大東町15番	27	1	3.7%
大東町16番	82	5	6.1%
大東町17番	69	6	8.7%
翠ヶ丘町5番	35	0	0.0%
翠ヶ丘町23番	20	1	5.0%
南芦屋浜	400	29	7.3%
宮塚町2番	20	0	0.0%
高浜町1番	350	15	4.3%
上宮川町	217	11	5.1%
若宮町	92	1	1.1%
大原町	38	9	23.7%
精道町	16	0	0.0%
津知町	25	1	4.0%
清水町	20	0	0.0%
全体	1,624	91	5.6%

### 3 長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関して

○外壁などの建物の状況や設備の状況などについて、日々の点検や見回りなどにより、不具合等を確認します。不具合等を確認した場合、小規模及び大規模改修を待たず早期に改善等を行います。

○小規模及び大規模改修を実施した工事内容については、履歴、データ(図面等)を保存します。

#### (2) 外壁改修等の改善の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)削減に関して

##### 1) 全体的な考え方

公営住宅法施行令第13条による耐用年限70年の1/2を経過している既存ストックは無い状況です。

よって、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こととします。なお、維持管理については、指定管理者制度等、民間事業者を活用し、管理水準の向上やコストの削減を図ります。

##### 2) 安全性の確保(二方向避難、耐震性の確保)について

共用の廊下・階段以外に、各住戸バルコニーからの避難経路が確保されており、二方向避難に対応しています。新耐震基準であり、安全性は確保されています。

今後は、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維持管理及び耐久性の向上を図ります。

##### 3) 外壁改修等の改善の方針

長期的に良好なストックを維持するため、以下の項目について改善・改良等の検討を進めます。

##### ① バリアフリー化

現在、敷地外から住戸まで1以上のルートでバリアフリーでない住宅の状況については【表14】のとおりです。エレベーターが設置されていない住棟では、設置費用や共益費負担の増などを考慮する必要があります。

【表14】敷地外から住戸内まで1以上のルートでバリアフリーでない状況

状況	対象住宅	
	団地名	竣工年
エレベーターが設置されていない、かつ敷地外から住戸まで及び住戸内に段差がある	大東町15番住宅 1～9号全棟	H3～H6
	大東町16番住宅 1～5号全棟	H1～H3
	大東町17番住宅 1, 2号棟	H5
	若宮町住宅 4B号棟	H12
敷地外から住戸まで及び住戸内に段差がある	大東町17番住宅 3号棟	H3
	宮塚町2番住宅 (1号棟)	H8
	上宮川町住宅 1～6号全棟	S61～H5
	大原町住宅 (1号棟)	H5

※表中の年号表記は「平成5年(1993年)」を「H5」など省略表記

② 高齢者・障がい者対応

既存住棟で改修を行う際は、改善可能な箇所について改善を検討します。

既存住棟で、エレベーターの設置が困難な住棟は、低層階の高齢化・障がい者対応を検討するとともに、子育て・若者世帯を中心とした入居が可能か検討します。

また、既存の障がい者対応住戸(大東町16番2号棟1戸、大東町17番1,3号棟計4戸、南芦屋浜1,6号棟計5戸、高浜町1番3号棟2戸)において、設備機器等が現行の福祉のまちづくり条例(兵庫県施行)の基準(【表15】)に対応していないものについては、改善を検討します。

【表15】障がい者 施設整備対応方針

障がい区分	施設整備 対応方針
肢体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリー化</li> <li>・主要ルートに手すり</li> <li>・車いす対応住戸の設置</li> <li>・非常ボタンの設置</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
視覚	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要ルートに手すり，点字の設置</li> <li>・エレベーターの音声案内</li> <li>・段差部分の認知に明度差を明確にする</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
聴覚	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要ルートにサイン掲示</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
内部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーター前に休憩用ベンチ設置</li> <li>・住戸にオストメイト対応設備の設置</li> <li>・非常ボタンの設置</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>

③ エレベーター

大規模改修時に併せてエレベーターの更新を行います。

④ 住戸内水回り

水回り(浴室，トイレ，キッチン)の設備は，20年を超えると劣化が目立ち，機能的にも支障が出てきます。ただ，一度にすべての住戸を改修することは，入居者の負担も多大なものとなります。原則水回りの設備機器については，空き家になった時点での改修とし，おおむね築後(または設備機器更新後)25年以上の住戸を対象として検討します。

⑤ 給水設備等

受水槽や給水ポンプ等の定期的なメンテナンスや更新費が必要な設備については，水道直圧方式への切替え(対象は5階建て以下の建物について計20戸程度まで)を検討する等，ランニングコストの縮減を図ります。