

芦屋市営住宅等ストック総合活用計画

序 計画の概要	1
1 市営住宅等の状況	2
2 スtock活用の基本的考え方	4
3 スtock活用手法の選定	6
4 スtock活用計画	12
資料1 市営住宅等の一覧	19
資料2 市営住宅等分布図	21

平成22年3月

芦屋市都市環境部住宅課

序 計画の概要

(1) 計画の背景と目的

芦屋市は、昭和26年の「芦屋国際文化住宅都市建設法」公布以来、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めざして成長し、高度経済成長による人口増加、さらには震災復興へと時代が大きく変化するなかで、各時代の要請に応じて、本市の住宅政策として市営住宅等*1の新規供給を中心にして進めてきた。

特に、平成7年の阪神・淡路大震災で失われた住宅の早期復興および被災者の生活再建のため、災害復興公営住宅の建設をはじめ住宅ストックの回復を進めた結果、市営住宅等の管理戸数は震災前の1,066戸から1,765戸へと急増し、特に住宅性能面における新旧格差や高齢入居者の急増などの課題が生じることになった。

一方、全国的には住宅ストックが量的に充足し、本格的な少子・高齢社会を迎えるなど社会経済情勢が著しく変化するとともに、住宅政策を取りまく課題がハードからソフトまで多様化する中で、平成18年6月には「住生活基本法」が公布され、住宅の質や住環境の向上、住宅市場の環境整備、住宅セーフティネットの構築など、住宅政策に関する新たな取り組みへの転換が求められている。

そのような中、公営住宅制度も住生活基本法の制定のもと、これまでの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つつある。

また、平成26年度以降は、国の公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は助成対象にならないことになっている。

そこで、本計画は、本市の厳しい財政状況等をふまえて市営住宅等を適切に維持管理することにより、安全で快適なすまいを長期にわたって確保するため、今後の市営住宅等の計画的な修繕、改善、建替などのストックの活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定めて事業を推進することにより、ストックの長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として策定したものである。

*1：「市営住宅等」とは、公営住宅法に基づく芦屋市内の“市営住宅”，住宅地区改良法に基づく“改良住宅”，住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づく“従前居住者用住宅”，および“兵庫県住宅供給公社住宅（芦屋市管理受託分）”を総称したものをいう。

(2) 計画の位置づけ

本計画は芦屋市住宅マスタープランの5年間で取り組む「重点プログラム」の一つであり、第3次芦屋市総合計画・後期基本計画等の関係行政計画との整合性を保ちつつ策定したものである。

(3) 計画の期間

本計画に基づく建替事業等の実施には長期間にわたる取り組みが必要であり、また、ストックの長寿命化をめざして予防保全的な維持管理を計画的に実施し長期にわたって活用するためには中長期的な方針を打ち出す必要があるため、本計画の計画期間は、平成22年度から41年度までの20年間とするものであり、総合計画等の計画期間をふまえて、その前期を平成22年度から平成31年度までの10年間、後期を平成32年度から平成41年度までの10年間とする。

なお、計画の実施にあたっては、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るとともに、総合計画の改定や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ながら、実態に即した取組を行う。

1 市営住宅等の状況

(1) 管理戸数と構造

芦屋市は現在、28団地・80棟・1,765戸の市営住宅等を管理しており、その種別内訳は、市営住宅が21団地・62棟・1,289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、県公社住宅[管理受託分]が1団地・2棟・68戸で、その構造は、木造が3棟・3戸、準耐火構造(簡易耐火)が9棟・45戸で、残りの68棟・1,717戸は耐火構造である。

(2) 分布状況

市営住宅等の分布状況を見ると、北から「阪急電鉄以北」が4団地・9棟・170戸、「阪急電鉄～JR神戸線」が5団地・12棟・130戸、「JR神戸線～阪神電鉄」が6団地・12棟・356戸、「阪神電鉄～防潮堤線」が12団地・41棟・709戸、「防潮堤線以南」が1団地・6棟・400戸で、概して、市内南部に多くの市営住宅が立地している。

(3) 建設時期

各団地の建設時期は、陽光町住宅をはじめ22棟・806戸は、阪神・淡路大震災の被災者のための災害復興公営住宅等として震災後に建設された団地で、全体の45.7%を占め、良質なストックを形成している一方で、新耐震基準に基づかない住棟も34棟・526戸あり、全体の29.8%を占めている。

住棟の耐用年限は、木造が30年、準耐火が45年、耐火が70年であり、平成21年時点で耐用年限を超えている住棟は全て木造・準耐火構造の8棟・23戸、耐用年限の二分の一以上を経過する住棟(耐用年限を超えている住棟も含む)は34棟・526戸あり、これらは全て新耐震基準に基づかない住棟である。

(4) 住戸規模

住戸規模が40㎡/戸(3人世帯の最低居住面積水準)に満たない住戸が367戸(単身者向け住戸を除く)あり、全体の20.8%を占めている。

特に建築時期の古い住宅で多くみられ、その住戸改善が課題となっている。

(5) 住棟タイプ

中層(3階建)以上の住棟66棟・1,705戸のタイプ別の状況を見ると、「廊下型」が29棟・1,102戸で、特に震災後の住棟は全て廊下型である。

一方、「階段室型」は37棟・603戸あり、特に昭和55年以前の住棟は全て階段室型である。

(6) 高齢者対応等の状況

高齢者対応等の状況を見ると、高齢者対応住戸(住戸内バリアフリー+緊急通報)は868戸で、全体の49.2%を占めており、震災後の住戸は全て高齢者対応住戸で、そのうち、シルバーハウジング(LSA対応)は166戸あり、全体の9.4%である。

エレベーターの設置状況を見ると、中層以上の住棟66棟のうち、震災後の住棟には全てエレベーターが設置されているが、震災前で設置されているのは5棟で、その設置が一つの課題となっているが、敷地や住棟条件等で物理的に困難な住棟も多くみられる。

(7) 設備等の状況

風呂は、昭和48年以前に建設された住戸は地方公共団体に浴槽の設置が義務づけられておらず、浴室スペースのみを提供している住棟が32棟あるが、入居者の自己負担等でほぼ全住戸に浴槽が設けられている。

駐車場は、全体で580台分が設けられており、震災後の団地には全て駐車場が設けられているが、震災前の団地で駐車場が設けられているのは4団地のみである。

駐車場のある団地について駐車場率（戸数に対する駐車場設置台数の割合）をみると、震災後の団地は59.1%なのに対して、震災前の団地は40.0%であり、大きな差がみられる。

(8) 入居者の状況

市営住宅1,289戸のうち空家は53戸(H21.8現在)で、空家率は4.1%である。

入居世帯(1,250戸)について入居者の状況を見ると、世帯人数別では「1人」が最も多く、45.4%を占めており、「2人」をあわせると全体の81.3%を占め、少人数世帯が極めて多い。

「1人」世帯の年齢をみると、65歳以上が77.5%を占めており、また、全世帯でみても65歳以上の世帯主が64.4%と、入居者が極めて高齢化している状況がうかがえる。

このような状況の中で、耐用年限の二分の一以上を経過する住宅は、制度上は建替対象となる住棟であるが、そのうち9割を占める耐火住棟は耐用年限の二分の一を経過していても直ちに建替えなければならないものではない。

環境問題や本市の財政状況等を考慮すると、適切に建替事業等を実施するとともに、入居者の状況やニーズ等もふまえて、団地の状況により耐震化や高齢者等に配慮したバリアフリー化など現状の生活水準との格差を是正しながら、入居者のコミュニティを維持していくなかで有効なストックとして活用していくことが課題となっている。

2 スtock活用の基本的考え方

(1) 対象住宅

本計画の対象住宅は、芦屋市が管理している28団地・80棟・1,765戸の市営住宅等とする。

その種別内訳は、市営住宅が21団地・62棟・1,289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、県公社住宅[管理受託分]が1団地・2棟・68戸である。

(2) Stock活用の基本的考え方

全国的に住宅Stockが量的に充足するとともに、本格的な少子・高齢社会への対応や地球規模での環境問題への対応の必要性など社会経済情勢が著しく変化する中で、住宅政策としては、住宅の質や住環境の向上、住宅市場の環境整備、住宅セーフティネットの構築など、新たな取り組みへの転換が求められている。

そのような中、市営住宅等についてもこれまでの新規供給重視から既設住宅の活用や更新等の転換が図られつつあり、このような課題に対応し、本市の厳しい財政状況等をふまえて市営住宅等を適切に維持管理することにより、良好なStockとして次世代へ継承していく必要がある。

そこで、市営住宅等Stockの活用にあたっては、特に、昭和30年代から40年代にかけて大量供給されたStockが更新時期を迎え、早期の建替や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的なStock活用計画を作成するとともに、災害復興公営住宅をはじめとした十分な安全性や居住性を備えており長期活用を図るべき住棟については、予防保全の観点からの維持管理計画に基づいて適切な維持管理を実施する。

なお、事業等の実施にあたっては、入居者をはじめとする市民の理解と協力を基本に、市営住宅等を重要な社会基盤として位置づけ、適切に維持管理するとともに計画的な活用を行い、市営住宅等としての特性を生かした良質なStockを形成していく。

また、高齢者等入居者の多様なニーズに対応するとともに、共同生活の住まい方ルール確立など入居者の意識向上による適正な自主管理が可能となる新たな運営体系を構築することにより、入居者相互及び入居者と周辺地域との良好なコミュニティを形成していく。

(3) Stock活用の手法

Stockの活用手法は次の3つとする。

①建替

既設の市営住宅等を除却して、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅等を建設するもの。

②用途廃止

市営住宅等としての投資効果が低いものや建替事業の財源確保等の観点から、市営住宅等としては廃止するもの。

③維持管理

「修繕」標準修繕周期をふまえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、市営住宅等の効用を維持し長期的に活用するもの。

「個別改善」市営住宅等の質の向上のために、以下の事項のうち必要な改善を行うもの。

*居住性向上型：引き続き市営住宅等として活用を図るストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させるもの。

*福祉対応型：引き続き市営住宅等として活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進めるもの。

*安全性確保型：耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高める他、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うもの。防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行うもの。

*長寿命化型：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行うもの。

「全面的改善」上記の事項を全て含み、躯体を残して住戸内を現在の生活様式に適合する設備および仕様に改善するもの。

表1 改善項目一覧表

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	*間取りの改修 *給湯設備の設置・改善 *浴槽設備の改善 *電気容量のアップ *外壁・最上階の天井等の断熱 *開口部のアルミサッシ化 等	*給湯方式の変更 *断熱化対応 *共視聴アンテナ設備の設置 *地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） 等	*雨水貯留施設の設置 *地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） *集会所の整備・増改築 *児童遊園の整備 *排水処理施設の整備 *屋外付帯施設の整備 等
福祉対応型	*住戸内部の段差解消 *浴室・便所等への手すりの設置 *浴槽・便器の高齢者対応 *高齢者対応建具 *流し台・洗面台の更新 等	*廊下・階段への手すりの設置 *中層住宅へのエレベーターの設置・機能向上 *視覚障害者誘導用ブロック等の設置 *段差の解消 等	*屋外階段への手すりの設置 *屋外通路等の幅員確保 *スロープの設置 *電線の地中化 等
安全性確保型	*台所壁の不燃化 *避難経路の確保 *住宅用防災警報器等の設置 *アスベストの除去等 *ビッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等	*耐震改修 *外壁落下の防止改修 *バルコニーの手すりのアルミ化 *防火区画 *避難設備の設置 *アスベストの除去等 *エレベーターかご内の防犯カメラの設置 *地震時管制運転装置等の設置 等	*屋外消火栓の設置 *避難経路となる屋外通路等の整備 *屋外通路等の照明設備の照度の確保 *ガス管の耐震性・耐食性の向上 *防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置 等
長寿命化型	*浴室の防水性向上に資する工事 *内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 *配管の耐久性向上に資する工事	*躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事 *避難施設の耐久性向上に資する工事	*配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

表2 標準管理期間一覧表

活用法		標準管理期間
建替	耐火構造	35年～70年
	準耐火構造（簡二）	22.5年～45年
	木造・簡平	15年～30年
全面的改善*		概ね30年以上
個別改善*		概ね10年以上

*将来、建替える住棟については、このかぎりではない。

3 スtock活用手法の選定

(1) スtock活用手法の選定基準

① スtock活用の視点

各団地のStock活用の方向を選定するにあたって、その基本的な視点を以下の4点とする。

【整備の必要性】

市営住宅等の標準管理期間をふまえて、住棟の老朽化等に伴う団地の状況を構造別耐用年限との関係や居住性の条件により検討して、それぞれの活用手法を選定する。

【賃貸共同住宅地としての適地性】

賃貸住宅は、一般的に持家に至るまでの生活に便利な住宅として機能することが求められるため、

- *交通・生活施設の利便条件
- *応募状況・空家状況等の需要条件
- *法規制上の高度利用の可能性、敷地規模や接道等の高度利用条件
- *住宅地としての立地環境等

を検討して、それぞれの活用手法を選定する。

【投資効果・効率性】

市営住宅等の住棟の安全性を確保するための改善および現在の生活様式との不整合を是正するための設備等の改善を検討していくうえで、その投資が生活者への使用便益性や建物の長期保全の向上において建替えた場合と比較して事業効率性を確保しているかどうかを検討して、それぞれの活用手法を選定する。

【事業の容易性】

市営住宅等を活用する場合のインセンティブ（促進・刺激要因）として、

- *入居者の仮移転先確保の容易性
- *周辺道路条件による事業の容易性
- *他の公的団地等との連携による事業促進の可能性

等を検討して、それぞれの活用手法を選定する。

② スtock活用の手法選定のための評価指標

Stock活用の視点をふまえて、次の3段階にわけて、市営住宅等の活用手法を選定するための評価指標をそれぞれ設定する。

ア 1次判定（団地・住棟単位の政策的判断）

:各団地・住棟に対して整備の必要性、適地性を判断する指標(表3)を設定し、判定を行う。

イ 2次判定（住棟単位の技術的判断）

:住棟Stockとして維持・継続性の確保に関する指標(表4)を設定し、判定を行う。

ウ 3次判定（団地単位での事業的判断）

:各団地の事業の促進性を判断する指標(表5)を設定し、判定を行う。

表3 1次判定指標

評価項目	評価指標	評価基準	評価点数
①老朽性	耐用年数	現状の公営住宅整備基準の居住性等を確保している住棟	A
		AとC以外の住棟	B
		耐用年限に達している住棟および今後10年以内に耐用年限に達する住棟	C
②需要条件	評価点数が高いほど、整備の必要性は高いと評価する。		
	交通利便性	鉄道駅勢圏1km圏内	1
		鉄道駅勢圏1km圏外でバス停から500m圏内	0
		鉄道駅勢圏1km圏外でバス停から500m圏外	-1
	空家率	10%未満	1
10%以上		0	
③高度利用の可能性	評価点数が高いほど、適地性が高いと評価する。		
	敷地規模	2,000㎡以上	1
		1,000㎡～2,000㎡	0
		1,000㎡未満	-1
	敷地形態	整形・ほぼ整形	1
		不整形	0
	地形	平坦地	1
		傾斜地、高低差あり	0
	接道幅員	10m以上	1
		6m～10m	0
		4m～6m	-1
	用途地域	下記以外の市街化区域内用途地域	1
		第1・2種低層住居専用地域	0
	指定容積率	200%以上	1
		150～200%	0
150%未満		-1	
他の規制	高度地区指定15m超、または無規制	1	
	高度地区10～15m	0	
	高度地区指定10m・風致地区	-1	
④住宅地としての立地環境	下記以外の地域	1	
	住工などの混在地	0	
⑤改善履歴の有無	活用法を制限する改善履歴がある	有	
	活用法を制限する改善履歴がない	無	

表4 2次判定指標

評価項目	評価指標	評価基準（一部、YES/NO判定方式を併用）	評価点数
① 躯体の安全性	耐震診断等	新耐震基準以前の基準で建設された住宅は、耐震診断により必要な対策を施すことになっているが、行われていない住棟は整備の必要性の高い住棟と判断して、建替・用途廃止とする。	
		耐震診断で要改善となり、改善するには多大な費用を要する住棟	NO
		新耐震または耐震診断で対策が可能な住棟	YES
② 避難の安全性	二方向避難	二方向避難ができない住棟で、改善が不可能な場合は建替・用途廃止とする。	
		二方向避難が確保できない住棟	NO
		二方向避難が確保できる住棟	YES
③ 住戸・共用部分の居住性	住戸規模水準	現在の生活様式に適合できない住棟は整備の必要性の高い住棟とし、特に住戸規模が40㎡未満(単身向けを除く)で規模改善が不可能な場合は建替・用途廃止とする。(日照や通風、採光、開放性等は、1次判定で用途廃止・建替と判定した以外の団地が現況調査で全て適切と判断し、評価指標から除外)	
		40㎡未満の住戸がない(単身向けを除く)	NO・YES
		増築等の規模改善が可能	NO・YES
	浴室の有無	浴室がない	-2
		浴槽はバランス釜または外釜	-1
		上記以外の浴槽設備がある	0
	給湯設備	なし	-2
		1か所給湯	-1
		3か所給湯	0
	高齢化対応	住戸内に段差がある	-1
4階以上の住棟でエレベーターがない		-1	
共用階段・廊下に手すりがない		-1	
		上記以外の設備・仕様条件にある	0
④ 団地内の屋外居住性	屋外付帯施設の整備状況(改善事業団地が対象)	集会室の有無	○×
		児童遊園の有無	○×
		駐車場の有無	○×
		自転車置場の有無	○×
		ゴミ置き場の有無	○×
⑤ 長寿命化型	長寿命化の可能性	「表17 改善項目」の長寿命化型に該当する改善工事がある	有
		「表17 改善項目」の長寿命化型に該当する改善工事がない	無

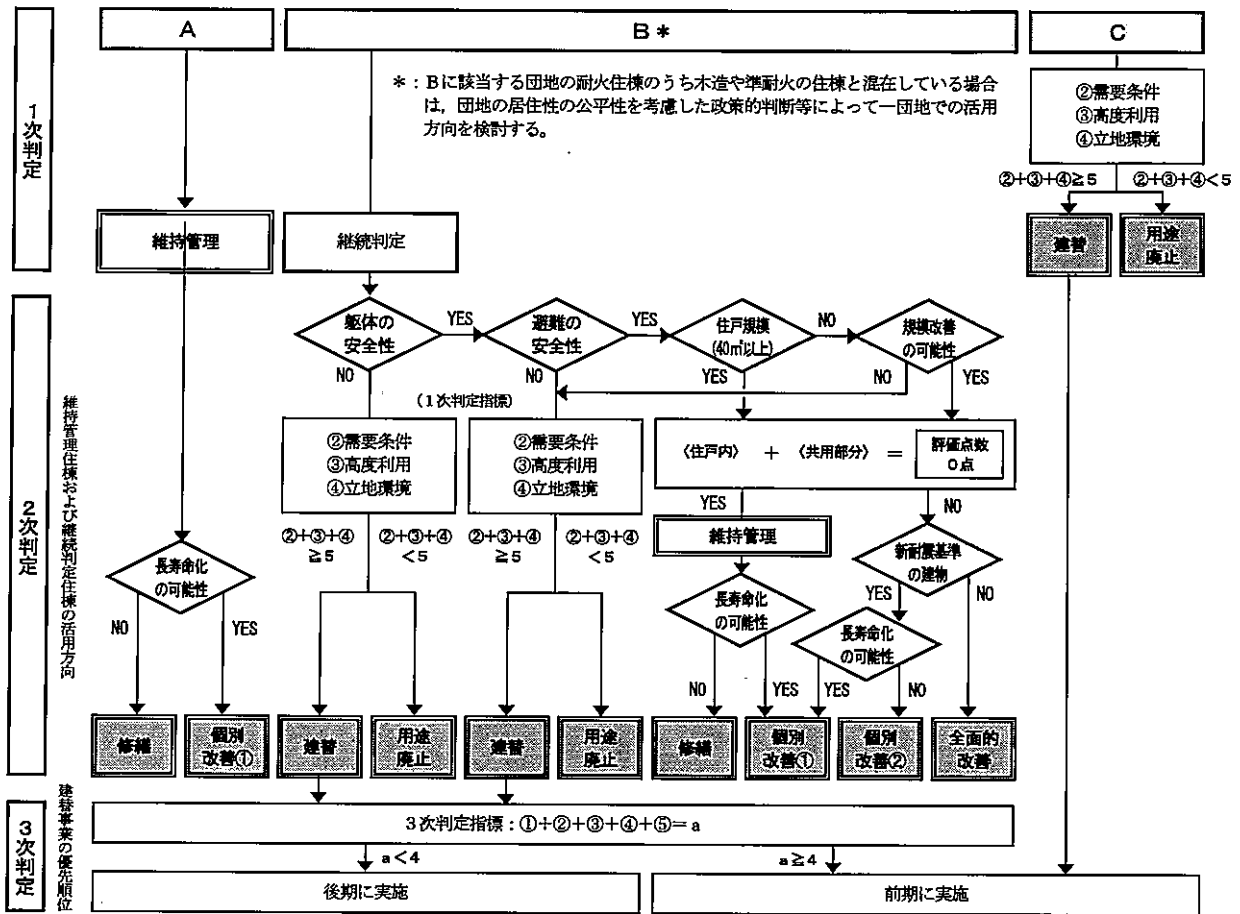
表5 3次判定指標

評価項目	評価指標	評価基準	評価点数
① 団地内住棟相互間の連携性	敷地規模と住宅戸数	事業をすすめていくうえで、段階的建替や仮住居対策面での団地内連携性を評価する。	
		敷地規模2ha以上または管理戸数が200戸以上の団地	2
		敷地規模1～2haまたは管理戸数が100戸以上の団地	1
		敷地規模1ha未満または管理戸数が100戸未満の団地	0
② 仮住居確保の容易性	周辺で確保できる立地環境	入居者移転計画では近隣の公営住宅、民間賃貸住宅での仮住居等の確保のしやすさを評価する。	
		他の公営住宅、他の事業主体との連携が期待できる	1
		周辺には民間賃貸住宅が多く、建設も活発である	1
		上記以外の周辺環境にある	0
③ まちづくりへの貢献度	都市計画事業の予定	都市計画事業等の事業予定がある団地については、まちづくりへの貢献を評価する。	
		都市計画事業と関連する団地	1
		上記以外の団地	0
④ 周辺道路との連携性	幹線道路との距離	幹線道路との近接性で、工事車両の進入しやすさを評価する。	
		幅員10m以上の道路が数百m圏内にある	1
		上記以外の周辺環境にある	0
⑤ 建替による事業効果	戸数増	建替により戸数増が期待できる団地は、優先順位が高いと評価する。	
		現在の戸数の1.2倍以上	1
		現在の戸数の1.2倍未満	0

(2) ストック活用手法選定の流れと各団地の活用手法

1次判定から3次判定までの各段階での評価指標に基づいて、図1に示す流れで、各市営住宅等のストック活用手法を選定する。

図1 ストック活用の方向選定の流れ



個別改善①:「長寿命化型改善」および「長寿命化型改善を含む個別改善」事業
 個別改善②:「長寿命化型改善を含まない個別改善」事業

ア 1次判定

- 各住棟を建築時期と構造別耐用年限から以下のように分類する。
 A:平成7年以降に建設された住棟(現状の公営住宅整備基準の居住性等を確保している住棟)
 B:AとC以外の住棟
 C:既に耐用年限に達している住棟, および今後10年以内に耐用年限に達する住棟
- Aに分類された住棟は良質なストックのため【維持管理】として選定する。なお、該当団地については、2次判定の段階で長寿命化の可能性をチェックし、最終的な活用手法を選定する。
 [該当団地]: 陽光町, 大東町, 大東町西, 大東町東, 大東町西2, 官塚町北, 楠町, 翠ヶ丘町北[北棟], 若宮, 精道町, 津知町, 清水町 ⇒「2次判定:⑤」へ
- Cに分類された住棟は安全性確保の観点から【建替】もしくは【用途廃止】として、いずれに分類するかは以下の基準で選定する。

需要条件と高度利用条件を加算した得点(満点10点) ≥ 5 →【建替】
 [該当団地]: 翠ヶ丘町テラス
 需要条件と高度利用条件を加算した得点(満点10点) < 5 →【用途廃止】
 [該当団地]: 翠ヶ丘町西, 岩園町テラス

- ④ Bに分類された住棟は「継続判定」として、2次判定にかける。
- ⑤ なお、活用手法を制限する「改善履歴」がある団地はない。

イ 2次判定

- ① 「継続判定」の住棟の躯体の安全性をチェックする。
「NO」→【建替】もしくは【用途廃止】として、いずれに分類するかは以下の基準で選定する。

需要条件と高度利用条件を加算した得点（満点10点） ≥ 5 →【建替】

【該当団地】：翠ヶ丘町北[A2]，朝日ヶ丘町

ただし、ストック活用の選定フローでは得点が7点で【建替】となる「宮塚町住宅」については、駅前・高地価という好立地条件にあるが、本市の厳しい財政状況等をふまえ、建替事業の財源確保という観点から【用途廃止】とし、当該土地を売却して他の住宅の建替費用に充当するものとする。

また、耐震診断の結果、耐震上問題があり、ストック活用の選定フローでは得点が5点で【建替】となる「朝日ヶ丘町(公社)」については、比較的軽微な耐震補強で耐震性が確保でき、住戸面積も大きいため、既存ストックの活用や事業費抑制の観点から【個別改善】とし、長寿命化の可能性をチェックし、最終的な活用手法を選定する。⇒「2次判定：⑤」へ

需要条件と高度利用条件を加算した得点（満点10点） < 5 →【用途廃止】

【該当団地】：なし

「YES」→「継続判定」

- ② 躯体の安全性で「YES」の判定がでた住棟は避難の安全性をチェックする。
「NO」→【建替】もしくは【用途廃止】として、いずれに分類するかは以下の基準で選定する。

需要条件と高度利用条件を加算した得点（満点10点） ≥ 5 →【建替】

【該当団地】：翠ヶ丘町

需要条件と高度利用条件を加算した得点（満点10点） < 5 →【用途廃止】

【該当団地】：なし

「YES」→「継続判定」

- ③ 避難の安全性で「YES」の判定がでた住棟は住戸規模水準をチェックする。
「NO」→【建替】もしくは【用途廃止】として、いずれに分類するかは以下の基準で選定する。

需要条件と高度利用条件を加算した得点（満点10点） ≥ 5 →【建替】

【該当団地】：南宮町，浜町，西蔵町[A～C棟]

需要条件と高度利用条件を加算した得点（満点10点） < 5 →【用途廃止】

【該当団地】：岩園町

「YES」→「継続判定」

- ④ 住戸規模水準で「YES」の判定がでた住棟は住戸・共用部分の居住性をチェックする。
「評価点数の合計が0点」→【維持管理】。なお、該当団地については、長寿命化の可能性をチェックし、最終的な活用手法を選定する。

【該当団地】：大原町 ⇒「2次判定：⑤」へ

「それ以外」→【個別改善】もしくは【全面的改善】とし、いずれに分類するかは以下の基準で選定する。なお、【個別改善】の該当団地については、長寿命化の可能性をチェックし、最終的な活用方向を選定する。

新耐震基準で建てられた住棟→【個別改善】

[該当団地]：大東町16番，大東町17番，大東町北，上宮川町 ⇒「2次判定：⑤」へ

新耐震基準以前の基準で建てられた住棟→【全面的改善】

[該当団地]：西蔵町[D・E棟]

- ⑤ 以上のチェックの中で、【維持管理】【個別改善】として選定された以下の団地について、それぞれ長寿命化の可能性の有無のチェックし、活用手法を選定する。

【維持管理】団地：陽光町，大東町，大東町西，大東町東，大東町西2，宮塚町北，楠町，翠ヶ丘町北[北棟]，若宮，精道町，津知町，清水町，大原町

長寿命化の可能性あり→【個別改善①（長寿命化型）】

[該当団地]：なし

長寿命化の可能性なし→【修繕】

[該当団地]：陽光町，大東町，大東町西，大東町東，大東町西2，宮塚町北，楠町，翠ヶ丘町北[北棟]，若宮，精道町，津知町，清水町，大原町

【個別改善】団地：大東町16番，大東町17番，大東町北，上宮川町，朝日ヶ丘町(公社)

長寿命化の可能性あり→【個別改善①（長寿命化型を含む）】

[該当団地]：大東町16番，大東町17番，大東町北，上宮川町，朝日ヶ丘町(公社)

長寿命化の可能性なし→【個別改善②（長寿命化型以外）】

[該当団地]：なし

- ⑥ 個別改善事業の実施にあたっては、改善内容に応じてその効果や緊急性等を精査し、計画時期を定めるものとする。

ウ 3次判定

- ① 【建替】住棟として選定されたもののうち、耐用年限を経過している住棟あるいは躯体の安全性が確保されていない住棟については、早急に対応する必要があるため、【前期(平成22～31年度)】に建替事業を実施するものとする。
- ② その他のものの建替実施時期については、3次判定にかかる各指標の「団地内住棟間連携性」，「仮住居確保の容易性」，「まちづくりへの貢献度」，「道路との連携性」，「建替による事業効果」の合計点数(満点6点)によって、以下の基準で【前期(平成22～31年度)】と【後期(平成32～41年度)】に分類する。

合計点数≥4→【前期(平成22～31年度)】

合計点数<4→【後期(平成32～41年度)】

- ③ 【用途廃止】と分類された団地については、基本的に【前期(平成22～31年度)】に用途廃止に向けた手続きを開始するものとする。

4 スtock活用計画

(1) 団地別住棟別活用計画

活用手法の選定基準に基づき、団地別住棟別の活用手法と計画時期を以下の通りとする(表6)。

表6 団地別・住棟別活用手法と計画時期

種別	活用手法	団地名	構造	建設年 (年)	戸数 (戸)	構成比 (%)	計画時期	
							前期	後期
市営住宅	用途廃止	翠ヶ丘町西	木造	S27	3	6.1	○	
		宮塚町	耐火	S26・27	32		○	
		岩園町	耐火・簡二	S40	28		○	
		岩園町テラス	簡二	S45	15		○	
		計			78			
	建替	南宮町	耐火	S32~46	48	25.8		○
		浜町	耐火	S35~38	108			○
		西蔵町(A~C)	耐火	S38・39	48			○
		翠ヶ丘町テラス	簡二	S27	20		○	
		翠ヶ丘町	耐火	S39	24			○
		翠ヶ丘町北(A2)	耐火	S41	25		○	
		朝日ヶ丘町	耐火	S43・44	59		○	
	計			332				
	個別改善① (長寿命化型を含む)	大東町16番	耐火	S63~H2	82	13.8		○
		大東町17番	耐火	H3・4	69			○
		大東町北	耐火	H2~5	27			○
		計			176			
	全面改善	西蔵町(D・E)	耐火	S47・48	48	3.7		○
		計			48			
	修繕	大東町	耐火	H8	90	50.6	○	
		大東町東	耐火	H8	30		○	
		大東町西	耐火	H8	31		○	
		大東町西2	耐火	H8	20		○	
		宮塚町北	耐火	H8	20		○	
		楠町	耐火	H8	42		○	
		翠ヶ丘町北(北)	耐火	H8	20		○	
		陽光町	耐火	H9	400		○	
計				653				
市営住宅計					1,289	100.0		
改良住宅	個別改善① (長寿命化型を含む)	上宮川町	耐火	S61~H5	217		○	○
	修繕	若宮町	耐火	H10~12	92		○	
	改良住宅計						309	
従前 居住者 用住宅	修繕	大原町	耐火	H5	38		○	
		精道町	耐火	H9	16		○	
		津知町	耐火	H12	25		○	
		清水町	耐火	H12	20		○	
従前居住者用住宅計					99			
公社	個別改善① (長寿命化型を含む)	朝日ヶ丘町(公社)	耐火	S44・46	68		○	○
合計					1,765			

注：計画時期の「前期」は平成22~31年度、「後期」は平成32~41年度とする。

表8 建替アクションプログラム

No.	建替										用途廃止				仮入居住宅		
	①塚ヶ丘町テラス (耐用年数を超過)	②塚ヶ丘町北(A2) (躯体の安全性問題)	③朝日ヶ丘町 (躯体の安全性問題)	④西蔵町(A・B・C)	⑤南宮町	⑥浜町	⑦塚ヶ丘町	⑧塚ヶ丘町西 (耐用年数を超過)	⑨岩瀬町	⑩岩瀬町テラス	⑪宮原町 (躯体の安全性問題)	A 特選 戸建	B 戸建 民住	C 戸建 民住	D ①~⑩ の空家		
1 (022)	建設時期 S27 戸数 20 空家 4 入居戸数 16	建設時期 S41 戸数 25 空家 1 入居戸数 24	建設時期 S43・44 戸数 59 空家 10 入居戸数 49	建設時期 S39・39 戸数 48 空家 9 入居戸数 39	建設時期 S32・34・46 戸数 48 空家 3 入居戸数 45	建設時期 S35~38 戸数 108 空家 9 入居戸数 99	建設時期 S39 戸数 24 空家 2 入居戸数 22	建設時期 S27 戸数 3 空家 1 入居戸数 2	建設時期 S40 戸数 28 空家 2 入居戸数 26	建設時期 S45 戸数 15 空家 1 入居戸数 14	建設時期 S28・27 戸数 32 空家 7 入居戸数 25						
2 (023)	住替幹線(5戸)	住替幹線(7戸)	住替幹線(15戸)				●事業停止 住替幹線(2戸)		住替幹線(4戸)	住替幹線(8戸)	住替幹線(8戸)						
3 (024)	設計 仮入居住宅A~D ~仮入居(11戸)	設計 仮入居住宅A~D ~仮入居(17戸)													①②の入居者(28戸)が仮入居		
4 (025)	解体工事 一部、売却	解体工事	(公社：69戸)												④の入居者(17戸)が仮入居		
5 (026)	建設工事	建設工事	設計 仮入居住宅A~D ~仮入居(34戸)												①②③の入居者(28戸)が 建替住宅に転居 ④の入居者(17戸)が仮入居		
6 (027) 新築化	入居：36戸 再入居：11戸 他：26戸<	入居：20戸 再入居：17戸 他：3戸<	●解体工事 新築工事												③④の入居者(51戸)が 建替住宅に転居 ●売却済		
7 (028)			建設工事														
8 (029)			入居：52戸 再入居：34戸< 他：17戸<														
9 (030)			(残1戸は後期分の受領)														
10 (031)																	
11~ (032~)																	

表9 改善対象団地の改善項目

団地NO		02	03	04	11	12	24
団地名		大東町16番	大東町17番	大東町北	西蔵町(D・E棟)	上宮川町	朝日ヶ丘町(公社)
改善タイプ		個別改善① (長寿命化型を含む)	個別改善① (長寿命化型を含む)	個別改善① (長寿命化型を含む)	全面改善 [注]	個別改善① (長寿命化型を含む)	個別改善① (長寿命化型を含む)
居住性 向上型	住戸	*浴槽設備の改善 *給湯設備の改善	*浴槽設備の改善 *給湯設備の改善		*該当する全ての 項目	*浴槽設備の改善 *給湯設備の改善	*浴槽設備の改善 *給湯設備の改善
	共用 部分						
	屋外 外構					*屋外付帯施設 (駐車場)の整備	
福祉 対応型	住戸				*該当する全ての 項目	*住戸内部の段差 解消	*住戸内部の段差 解消
	共用 部分	*手すりの設置 *エレベーターの 設置	*手すりの設置	*手すりの設置		*手すりの設置	*手すりの設置 *エレベーターの 設置
	屋外 外構						
安全性 確保型	住戸				*該当する全ての 項目		
	共用 部分						
	屋外 外構						
長寿命 化型	住戸				*該当する全ての 項目		*配管の耐久性向上
	共用 部分	*外壁・屋根の耐 久性向上	*外壁・屋根の耐 久性向上	*外壁の耐久性向 上		*外壁・屋根の耐 久性向上	*外壁・屋上の耐 久性向上 *配管の耐久性向上
	屋外 外構						*配管の耐久性・ 耐食性向上

[注]:「西蔵町(D・E)」の全面的改善の実施については、「西蔵町(A～C)」の建替事業の実施にあわせて判断する。

(2) 将来管理戸数

現在の管理戸数1,765戸を対象として、公営住宅法の改正をふまえるとともに入居資格の厳格化等に取り組み、団地別住棟別活用計画に基づいて建替事業等を実施することにより、計画の最終年度における市営住宅等の管理戸数を約1,700戸とする。

その入居世帯構成については、市営住宅等の公平性の確保を基本に、現状の少人数世帯構成(1・2人世帯)を中心としてニーズに合わせた構成とするとともに、将来の動向及び管理戸数については、必要に応じて計画の見直しの中で検討する。

(3) 建替事業等の実施方針

① 計画期間における取り組み

建替もしくは用途廃止を行う団地については、計画的な市営住宅等の更新として、段階的な必要戸数の建替、建替における社会福祉施設等との併設、用途廃止による用地の他用途への転換又は売却等をすすめる。

具体の建替計画の作成にあたっては、住戸規模や駐車場率の水準については該当団地の個々の立地条件等もふまえて検討するものとし、将来の世帯構成の変化に対応できる住戸の仕様等についても配慮するものとする。

なお、財政状況等を勘案したうえで、建替以外の市営住宅等として良好な住宅ストックを形成するための手法についても検討する。

② 居住者との合意形成の方針

建替事業の実施に際しては、事前に十分な余裕をもって対象団地の入居者に連絡するとともに、説明会やアンケート調査などを実施して入居者の意向を十分に把握し、建替事業の実施への理解と協力を求める。

また、建替事業を実施する団地の入居者のうち、再入居を希望する入居者には仮住居を確保するとともに、他の住宅への住み替えを希望する入居者に対しては既存ストック等を活用し、入居者の意向に沿った住宅への住み替え斡旋を行う。

用途廃止する団地の入居者は他の住宅への住み替えが必要となるため、住み替え斡旋等に際しては、廃止団地周辺の市営住宅等を確保するなど、可能なかぎり入居者の希望に沿えるように配慮する。

③ 他の事業主体との連携

市営住宅等の建替を実施する場合や、地域の住宅ストックの適切かつ有効な活用をすすめるためには、多様な公共賃貸住宅の選択肢の中から、可能なかぎり居住ニーズに合致した住宅を選択することができる環境を整備することも重要である。

そこで、市内において異なる事業主体により公共賃貸住宅が供給されている場合等については複数の事業主体との連携を図る。

(4) ストックの長寿命化に関する実施方針

1) 長寿命化に関する基本的考え方

① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理

芦屋市が管理する市営住宅等の適切なストックマネジメントを実施するためには、ストックの状況を的確に把握し管理することが重要である。

そこで、その整備・管理データを団地別に住棟単位で整理するとともに、住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できるしくみをつくる。

そして、これらのデータを基にして、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から市営住宅等の定期点検や修繕・改善事業等の維持管理を推進する。

② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

市営住宅等の長寿命化を図るためには、住棟の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理が重要である。

そこで、修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、住棟の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに修繕や改善事業の効率的な実施につなげ、従来の対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善事業を必要に応じて実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図る。

加えて、耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、市営住宅等の維持管理に必要なライフサイクルコストの縮減を図る。

2) 長寿命化のための維持管理計画

① 計画期間における取り組み

改善事業を行う団地については、引き続き建物の維持管理に必要な修繕を実施するとともに、対象住宅の状況や過去の修繕履歴等を勘案しながら、安全性・利便性・快適性の向上のため、住宅の適切な改善・維持管理、設備改善、新旧格差是正等による良好な住宅ストックの形成を図り、計画的かつ効率的に改善事業を実施する。

各改善メニューの実施は、国庫補助制度の活用はもとより財政状況等を勘案したうえで、効率的・効果的な事業実施に努める。

また、全面的改善事業は、事業の緊急性や必要性など事業効果を総合的に考慮しながら取り組むとともに、家賃・共益費の負担増などに関する入居者の合意形成等を前提として事業をすすめる。

② 管理・維持保全のための適正修繕費計画

住宅団地の良好な居住環境を保全するためには、市営住宅等を良質な住宅ストックとして適切に管理・維持保全を行うことが必要である。

適切な管理・維持保全の方法としては、設備等の日常的な「保守点検」、水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生じる支障に対しその都度実施する必要がある「経常修繕」、屋根防水工事の実施等周期的に実施する必要がある「計画修繕」、空家となった段階で住戸内の修繕を行う「空家修繕」などがある。

一般に、建設後の年数経過に伴い必要となる費用が増大するとともに、計画修繕の実施により一時期に多額の費用が集中することが想定される。

これらの修繕を的確に実施するためには、将来必要となる修繕の内容とその実施時期及び修繕費用を適正に見積もったうえで計画的に修繕を実施する。

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

良好なコミュニティの形成及び効率的な市営住宅等の管理のため、関係部局等と連携し、以下のような施策の展開を図る。

ア 高齢者や障がい者への対応

高齢者や障がい者に対する対応として、地域での生活が継続できることを基本とし、入居者が安心して生涯にわたって住み続けることができる仕組みとして、生活に配慮したハード面の整備及び日常生活を送るうえでの生活上の支援を行うソフト面の推進を含めた総合的な対策を検討する。

ハード面においては、身体機能の低下や障害が生じた場合にも、安心して住み続けることができるようバリアフリー化の施策を基本的に推進するとともに、居住者同士が交流し、支え合う共同の空間を備えたコレクティブ・ハウジングの普及を図る。

ソフト面としては、日常の生活支援として、入居高齢者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による支援サービスを提供する。

また、介護サービスとしては、「通い」を中心として、要介護者の様態や希望に応じて、随時「訪問」や「泊まり」を組みあわせて支援する高齢者サービスと連携し、介護が必要になっても住み慣れた地域で生活が継続できるよう多様なニーズに対応した整備を推進する。

イ コミュニティの形成

住民による地域福祉活動が積極的にその活動を続けていくためには拠点と場所が必要であり、コミュニティづくりの一環として、地域コミュニティの核となる集会所の地域開放等の積極的な活用を図る。

また、一人一人が支え合い、役割を持って生きていくための「共助」の仕組みを整備し、空き住居等を活用した「いきいきサロン」の開催等、ボランティアやコーディネーターと連携したネットワークづくり活動などの展開を図ることにより良好なコミュニティを形成する。

ウ 募集について

義務教育修了前の子供がいる世帯や若年世帯の優先入居、高齢者や障がい者等が安心して暮らせるために親子の近居募集を実施するなど、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を行う。

エ 管理体制の充実

入居者サービスの向上と効率的な管理のためには、多様化する入居者ニーズの的確な把握と迅速な対応が可能な体制が不可欠であり、民間管理会社等を積極的に活用し、管理体制を充実する。

資料1 市営住宅等の一覧

① 市営住宅

NO	団地名	棟	所在地	建設年	階数	戸数	住戸面積 (㎡)	構造	仕様				設備		駐車場			
									架式	壁式	廊下	階段	E V	風呂				
1	陽光町	1	陽光町5-1	1997	H9	9	400	39.9~74.2	高耐	○		○	○	○	221			
		2	陽光町5-2	1997	H9	9			72	高耐	○		○	○				
		3	陽光町5-3	1997	H9	9			74	高耐	○		○	○				
		4	陽光町5-4	1997	H9	12			63	高耐	○		○	○				
		5	陽光町5-5	1997	H9	12			67	高耐	○		○	○				
		6	陽光町5-6	1997	H9	12			56	高耐	○		○	○				
2	大東町16番	1	大東町16-1	1990	H2	3	82	67.6	中耐			○	×	31				
		2	大東町16-2	1990	H2	3			12	40.0~65.6	中耐	○			○	×	○	
		3	大東町16-3	1988	S63	3			11	41.5~82.0	中耐	○			○	×	○	
		4	大東町16-4	1988	S63	4			16	40.0~65.6	中耐	○			○	×	○	
		5	大東町16-5	1989	H1	4			31	40.0~74.2	中耐	○			○	×	○	
3	大東町17番	1	大東町17-1	1992	H4	3	69	65.6	中耐	○		○	×	30				
		2	大東町17-2	1992	H4	3			12	67.6	中耐	○			○	×	○	
		3	大東町17-3	1991	H3	5			45	44.5~67.0	中耐	○			○	×	○	
4	大東町北	1	大東町14-5	1993	H5	3	27	63.0	中耐		○		○	×	13			
		2	大東町15-1	1991	H3	3			3	63.0	中耐		○			○	×	○
		3	大東町15-2	1990	H2	3			3	62.9	中耐		○			○	×	○
		4	大東町15-3	1991	H3	3			3	63.0	中耐	○		○		×	○	
		5	大東町15-5	1992	H4	3			3	63.0	中耐	○		○		×	○	
		6	大東町15-6	1992	H4	3			3	63.0	中耐	○		○		×	○	
		7	大東町15-7	1993	H5	3			3	63.0	中耐	○		○		×	○	
		8	大東町15-8	1993	H5	3			3	63.0	中耐	○		○		×	○	
		9	大東町15-9	1993	H5	3			3	63.0	中耐	○		○		×	○	
5	大東町	1	大東町14-16	1996	H8	5	90	90	50.4~65.6	中耐	○		○		○	○	35	
6	大東町西	1	大東町5-9	1996	H8	5	31	31	39.8~64.4	中耐	○		○		○	○	21	
7	大東町東	1	大東町11-7	1996	H8	5	30	30	39.7~64.3	中耐	○		○		○	○	16	
8	大東町西2	1	大東町4-16	1996	H8	5	20	40.5~64.4	中耐	○		○		○	○	○	12	
		A	南宮町16-A	1957	S32	3			18	48	29.4	中耐		○		○	×	△
		B	南宮町16-B	1959	S34	3			18	29.4	中耐		○		○	×	△	
9	南宮町	C	南宮町16-C	1971	S46	3	12	37.2	中耐		○		○	×	○			
		A	浜町13-A	1963	S38	4	24	108	37.3	中耐		○		○	×	○		
		B	浜町13-B	1962	S37	4	24	35.5	中耐		○		○	×	○			
10	浜町	C	浜町13-C	1960	S35	3	18	35.5	中耐		○		○	×	○			
		D	浜町13-D	1961	S36	4	24	35.5	中耐		○		○	×	○			
		E	浜町13-E	1960	S35	3	18	35.5	中耐		○		○	×	○			
11	西蔵町	A	西蔵町13-A	1964	S39	4	96	34.4	中耐		○		○	×	30			
		B	西蔵町13-B	1963	S38	4			16	34.4	中耐		○			○	×	○
		C	西蔵町13-C	1963	S38	4			8	34.4	中耐		○			○	×	○
		D	西蔵町13-D	1972	S47	5			24	48.0	中耐		○			○	×	○
		E	西蔵町13-E	1973	S48	5			24	48.0	中耐		○			○	×	○
14	宮塚町	1	宮塚町12-1	1951	S26	4	32	39.4	中耐	○			○	×	○			
		2	宮塚町12-24	1952	S27	2			8	40.2	耐二	組積	○				○	
15	宮塚町北	1	宮塚町2-15	1996	H8	4	20	20	45.0・66.3	中耐	○		○		○	○	16	
16	楠町	1	楠町1-2	1996	H8	5	42	42	39.9~64.3	中耐	○		○		○	○	28	
17	翠ヶ丘町テラス	2	翠ヶ丘町5-2	1952	S27	2	20	46.4	簡二		○				○			
		3	翠ヶ丘町5-3	1952	S27	2			4	46.4	簡二		○					
		4	翠ヶ丘町5-4	1952	S27	2			4	46.4	簡二		○					
		5	翠ヶ丘町5-5	1952	S27	2			4	46.4	簡二		○					
		6	翠ヶ丘町5-6	1952	S27	2			4	46.4	簡二		○					
		18	翠ヶ丘町	A1	翠ヶ丘町22-12	1964			S39	3	24	24	38.1	中耐			○	
19	翠ヶ丘町北	北	翠ヶ丘町23-6	1996	H8	5	45	49.9・66.3	中耐	○		○		○	×	○		
		A2	翠ヶ丘町23-10	1966	S41	4			25	37.5	中耐	○		○			○	×
20	翠ヶ丘町西	2	翠ヶ丘町20-3	1952	S27	1	3	25.6	木造						○			
		3	翠ヶ丘町20-2	1952	S27	1			1	25.6	木造							
		4	翠ヶ丘町20-1	1952	S27	1			1	25.6	木造							
21	岩園町	A1	岩園町35-21	1965	S40	3	28	37.3	中耐		○		○	×	○			
		A2	岩園町35-20	1965	S40	2			10	47.3	簡二		○					
22	岩園町テラス	AT1	岩園町33-21	1970	S45	2	15	50.3	簡二		○				○			
		AT2	岩園町33-20	1970	S45	2			4	50.3	簡二		○					
		AT3	岩園町33-19	1970	S45	2			5	50.3	簡二		○					
23	朝日ヶ丘町	A1	朝日ヶ丘町13-17	1968	S43	6	59	37.5	高耐	○			○	×	○			
		A2	朝日ヶ丘町13-20	1969	S44	7			38	37.5	高耐	○				○	×	○
						1,289											469	

「風呂」の欄の△は、A・B棟の36戸のうち3戸が「風呂スペースのみ」であることをあらわしている。

② 改良住宅

NO	団地名	棟	所在地	建設年		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
12	上宮川町	1	上宮川町10-1	1986	S61	8	56	217	45.0・64.5	高耐	○	○	○	○	○	○	
		2	上宮川町5-5	1988	S63	7	48		45.0・64.5	高耐	○	○	○	○	○	○	
		3	上宮川町6-1	1987	S62	4	18		65.0	中耐	○	○	○	○	○	○	
		4	上宮川町8-3	1992	H4	4	40		45.7	中耐	○	○	○	○	○	○	
		5	上宮川町9-1	1989	H1	4	16		45.7	中耐	○	○	○	○	○	○	
		6	宮塚町2-6	1993	H5	9	39		45.7	高耐	○	○	○	○	○	○	
13	若宮町	1	若宮町2-18	1998	H10	5	32	92	39.8~65.6	中耐	○	○	○	○	○	○	64
		2	若宮町2-13	1999	H11	4	12		51.9・65.6	中耐	○	○	○	○	○	○	
		3	若宮町6-14	1999	H11	4	22		51.9・65.6	中耐	○	○	○	○	○	○	
		4A	若宮町9-6	2000	H12	4	11		65.6	中耐	○	○	○	○	○	○	
		4B	若宮町8-10	2000	H12	2	4		51.9・65.6	耐二	○	○	○	○	○	○	
		5	若宮町1-16	2000	H12	4	11		51.9・65.6	中耐	○	○	○	○	○	○	
							309								64		

③ 従前居住者用住宅

NO	団地名	棟	所在地	建設年		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
25	大原町*	1	大原町2-6	1993	H5	12	38	38	59.2~90.8	高耐	○	○	○	○	○	○	
26	精道町	1	精道町4-17	1997	H9	5	16	16	42.7~64.3	中耐	○	○	○	○	○	○	12
27	津知町	1	津知町11-19	2000	H12	4	25	25	44.1~65.8	中耐	○	○	○	○	○	○	20
28	清水町	1	清水町2-27	2000	H12	3	20	20	53.6~67.0	中耐	○	○	○	○	○	○	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。

④ 県公社住宅[管理受託分]

NO	団地名	棟	所在地	建設年		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
24	朝日ヶ丘町	B	朝日ヶ丘町13-49	1969	S44	5	40	68	55.3	中耐	○		○	×	○		
		C	朝日ヶ丘町13-49	1971	S46	5	28		53.8	中耐	○		○	×	○		
							68										

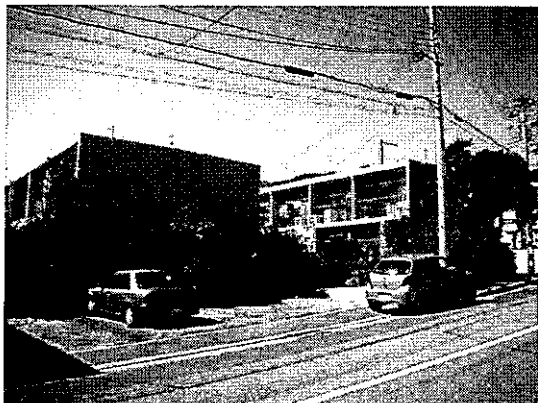
01：陽光町住宅



10：浜町住宅



22：岩園町テラス住宅



27：津知町住宅

