

# 芦屋市営住宅等ストック総合活用計画のあらまし



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の新規供給を中心にして進めてまいりました。

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りました。

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、住宅政策に関する新たな取り組みへの転換が求められています。

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ります。

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、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す。



平成23年3月 芦屋市

## 芦屋市が管理している市営住宅等

芦屋市は 28 団地・80 棟・1,765 戸の市営住宅等を管理しており(平成 23 年 3 月末現在), その内訳は, 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 戸となっています。

### 【市営住宅】

| NO | 団地名     | 棟        | 所在地         | 建設時期   | 戸数     | 階数    | 住戸面積       | 備考          |
|----|---------|----------|-------------|--------|--------|-------|------------|-------------|
| 1  | 陽光町     | 1～6号棟    | 陽光町5-1他     | H9     | 400戸   | 9～12階 | 39.9～74.2㎡ | 災害復興公営住宅    |
| 2  | 大東町16番  | 1～5号棟    | 大東町16-1他    | S63～H2 | 82戸    | 3・4階  | 40.0～82.0㎡ |             |
| 3  | 大東町17番  | 1～3号棟    | 大東町17-1他    | H3・4   | 69戸    | 3・5階  | 44.5～67.6㎡ |             |
| 4  | 大東町北    | 1～9号棟    | 大東町15-1他    | H2～5   | 27戸    | 3階    | 62.9・63.0㎡ |             |
| 5  | 大東町     | 1号棟      | 大東町14-16    | H8     | 90戸    | 5階    | 50.4～65.6㎡ | 災害復興公営住宅    |
| 6  | 大東町西    | 1号棟      | 大東町5-9      | H8     | 31戸    | 5階    | 39.8～64.4㎡ | 災害復興公営住宅    |
| 7  | 大東町東    | 1号棟      | 大東町11-7     | H8     | 30戸    | 5階    | 39.7～64.3㎡ | 災害復興公営住宅    |
| 8  | 大東町西2   | 1号棟      | 大東町4-16     | H8     | 20戸    | 5階    | 40.5～64.4㎡ | 災害復興公営住宅    |
| 9  | 南宮町     | A～C棟     | 南宮町16-A他    | S32～46 | 48戸    | 3階    | 29.4・37.2㎡ |             |
| 10 | 浜町      | A～E棟     | 浜町13-A他     | S35～38 | 108戸   | 3・4階  | 35.5・37.3㎡ |             |
| 11 | 西蔵町     | A～E棟     | 西蔵町13-A他    | S38～48 | 96戸    | 4・5階  | 34.4・48.0㎡ |             |
| 14 | 宮塚町     | 1・2号棟    | 宮塚町12-1他    | S26・27 | 32戸    | 2・4階  | 39.4・40.2㎡ |             |
| 15 | 宮塚町北    | 1号棟      | 宮塚町2-15     | H8     | 20戸    | 4階    | 45.0・66.3㎡ | 災害復興公営住宅    |
| 16 | 楠町      | 1号棟      | 楠町1-2       | H8     | 42戸    | 5階    | 39.9～64.3㎡ | 災害復興公営住宅    |
| 17 | 翠ヶ丘町テラス | 2～6号棟    | 翠ヶ丘町5-2他    | S27    | 20戸    | 2階    | 46.4㎡      |             |
| 18 | 翠ヶ丘町    | A1棟      | 翠ヶ丘町22-12   | S39    | 24戸    | 3階    | 38.1㎡      |             |
| 19 | 翠ヶ丘町北   | A2棟・北棟   | 翠ヶ丘町23-6他   | S41・H8 | 45戸    | 4・5階  | 37.5～65.3㎡ | 北棟は災害復興公営住宅 |
| 20 | 翠ヶ丘町西   | 2～4号棟    | 翠ヶ丘町20-1他   | S27    | 3戸     | 1階    | 25.6㎡      |             |
| 21 | 岩園町     | A1・A2棟   | 岩園町35-20他   | S40    | 28戸    | 2・3階  | 37.3・47.3㎡ |             |
| 22 | 岩園町テラス  | AT1～AT3棟 | 岩園町33-19他   | S45    | 15戸    | 2階    | 50.3㎡      |             |
| 23 | 朝日ヶ丘町   | A1・A2棟   | 朝日ヶ丘町13-17他 | S43・44 | 59戸    | 6・7階  | 37.5㎡      |             |
|    | 計       |          |             |        | 1,289戸 |       |            |             |

### 【改良住宅】

| NO | 団地名  | 棟     | 所在地      | 建設時期   | 戸数   | 階数   | 住戸面積       | 備考 |
|----|------|-------|----------|--------|------|------|------------|----|
| 12 | 上宮川町 | 1～6号棟 | 上宮川町5-5他 | S61～H5 | 217戸 | 4～9階 | 45.0～65.0㎡ |    |
| 13 | 若宮町  | 1～5号棟 | 若宮町1-16他 | H10～12 | 92戸  | 2～5階 | 39.8～65.6㎡ |    |
|    | 計    |       |          |        | 309戸 |      |            |    |

### 【従前居住者用住宅】

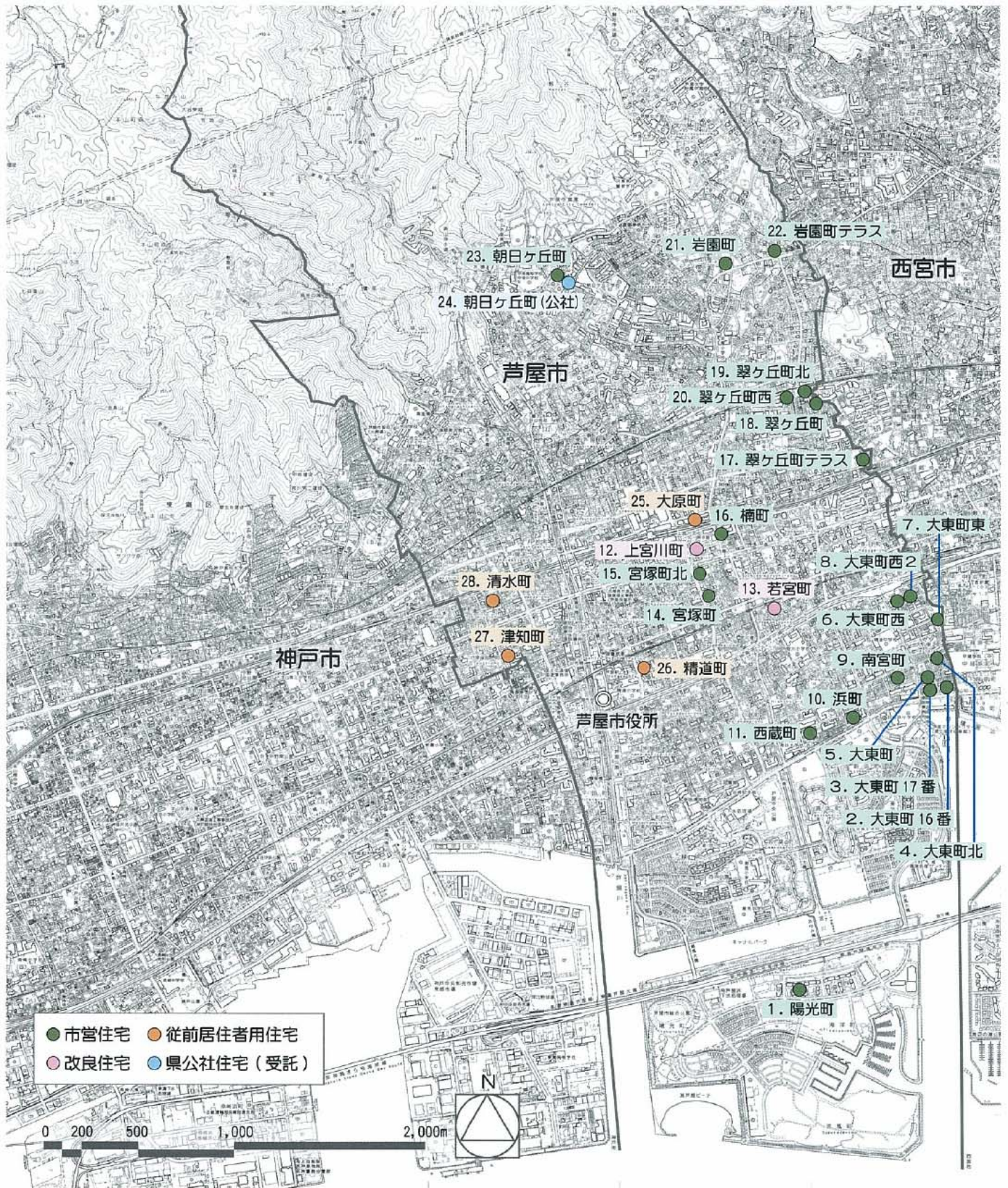
| NO | 団地名 | 棟   | 所在地      | 建設時期 | 戸数  | 階数  | 住戸面積       | 備考 |
|----|-----|-----|----------|------|-----|-----|------------|----|
| 25 | 大原町 | 1号棟 | 大原町2-6   | H5   | 38戸 | 12階 | 59.2～90.8㎡ |    |
| 26 | 精道町 | 1号棟 | 精道町4-17  | H9   | 16戸 | 5階  | 42.7～64.3㎡ |    |
| 27 | 津知町 | 1号棟 | 津知町11-19 | H12  | 25戸 | 4階  | 44.1～65.8㎡ |    |
| 28 | 清水町 | 1号棟 | 清水町2-27  | H12  | 20戸 | 3階  | 53.6～67.0㎡ |    |
|    | 計   |     |          |      | 99戸 |     |            |    |

### 【県公社住宅 [管理受託分]】

| NO | 団地名   | 棟    | 所在地         | 建設時期   | 戸数  | 階数 | 住戸面積       | 備考 |
|----|-------|------|-------------|--------|-----|----|------------|----|
| 24 | 朝日ヶ丘町 | B・C棟 | 朝日ヶ丘町13-49他 | S44・46 | 68戸 | 5階 | 53.8・55.3㎡ |    |
|    | 計     |      |             |        | 68戸 |    |            |    |



## 市営住宅等の分布



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すが、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ありません。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ます。

## 計画の位置づけと期間

### 計画の位置づけ

芦屋市営住宅等ストック総合活用計画は、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す。

### 計画期間

計画期間は平成22年度から41年度までの20年間とし、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年間とします。

なお、計画の実施にあたっては、今後の財政状況の推移や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ます。

### 計画の対象住宅

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戸の市営住宅等とします。

## ストック活用の基本的考え方

全国的に住宅ストックが量的に充足するとともに、本格的な少子・高齢社会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、住宅政策も新たな取り組みへの転換が求められています。

市営住宅等についても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、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、良好なストックとして次世代に継承していく必要があります。

そこで、市営住宅等ストック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ストックが更新時期を迎え、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・効果的なストック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します。

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みなさんの理解と協力を基本に、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ストックを形成していきます。

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の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、良好なコミュニティを形成していきます。

## ストック活用の手法 市営住宅等のストック活用手法は次の3つとします。

### 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します。

### 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します。

### ③維持管理

「修繕」：定期的な点検を行い、適切な時期に修繕を行い、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します。

「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います。

＊居住性向上型：住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上など

＊福祉対応型：住戸・共用部・屋外のバリアフリー化など

＊安全性確保型：耐震改修、避難設備や経路の整備・確保、防犯性向上や落下・転倒防止など

＊長寿命化型：耐久性の向上や維持管理を容易にするための予防保全的な改善

「全面的改善」：上記の個別改善事項を全て含み、躯体を残して住戸内を現在の生活様式に適合する設備や仕様に改善します。