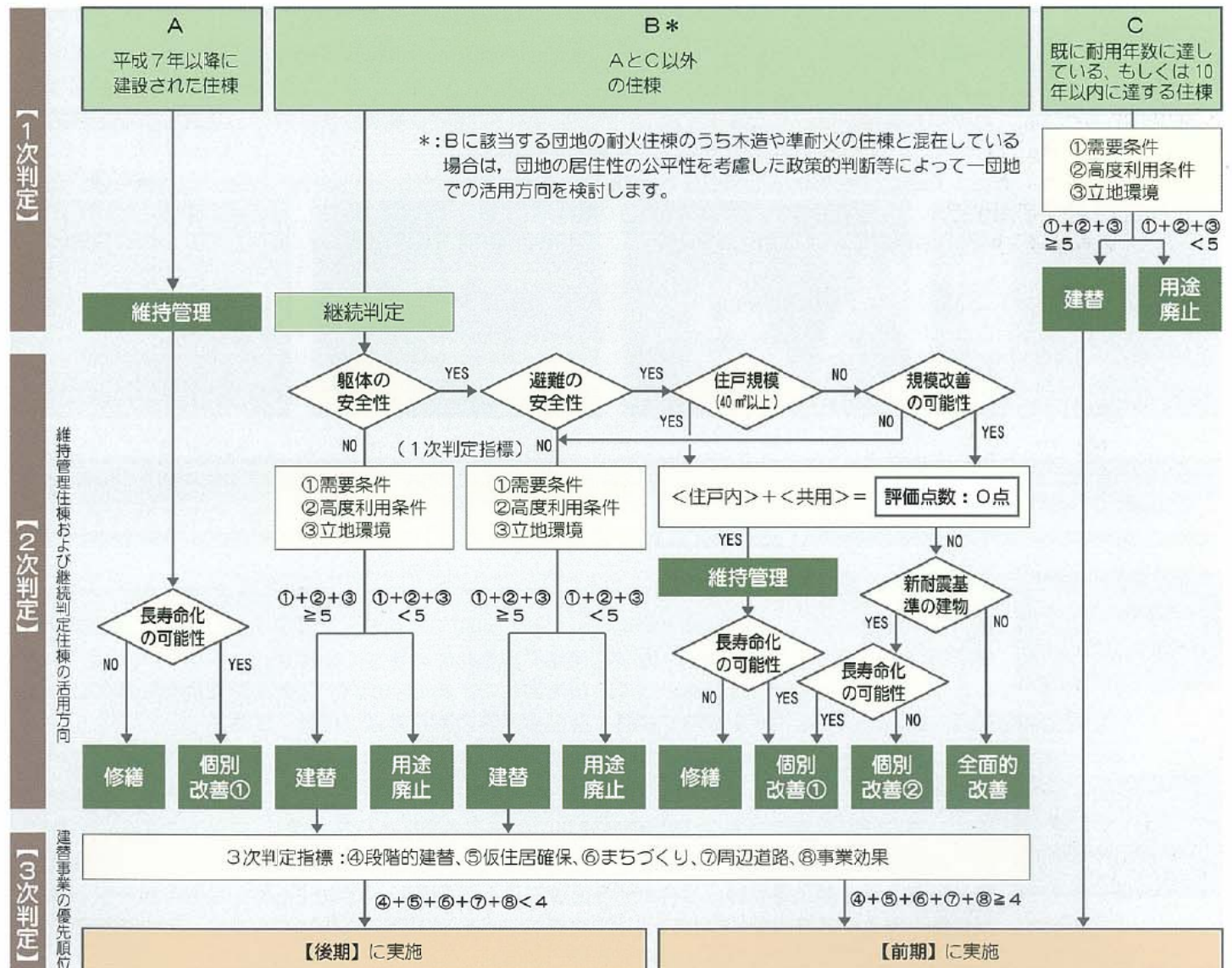


# ストック活用手法の選定指標と流れ

評価指標：以下の3段階にわけて、各団地の活用手法を選定するための評価指標をそれぞれ設定し、各団地を判定します。

<p><b>【1次判定】</b></p> <p>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を設定して判定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 老朽度（耐用年数）</li> <li>* 需要条件（交通利便性、空家率）</li> <li>* 高度利用（敷地規模・形態、地形、接道幅員、用途地域、容積率、他の法規制）</li> <li>* 立地環境（住工などの混在の有無）</li> <li>* 改善履歴：活用手法を制限するような改善の有無</li> </ul>
<p><b>【2次判定】</b></p> <p>住棟ストックとして維持・継続性の確保に関する指標を設定して判定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 躯体の安全性（耐震性能の確保の有無）</li> <li>* 避難の安全性（二方向避難の可否）</li> <li>* 住戸・共用部分の居住性（住戸規模、浴室の有無、給湯設備、高齢化対応の状況）</li> <li>* 団地内の屋外居住性（屋外付帯施設の整備状況〔改善団地が対象〕）</li> <li>* 長寿命化型（長寿命化型に該当する改善工事の有無）</li> </ul>
<p><b>【3次判定】</b></p> <p>各団地の事業の促進性を判断する指標を設定して判定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 段階的建替の可能性（団地の規模）</li> <li>* 仮住居確保の容易性（仮住居を周辺で確保できる立地環境の有無）</li> <li>* まちづくりへの貢献度（都市計画事業の予定の有無）</li> <li>* 周辺道路の状況（工事の容易性：幹線道路との距離）</li> <li>* 建替による事業効果（戸数増の可能性）</li> </ul>

手法選定の流れ：以下のような流れで、各団地の活用手法を選定します。



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

## 将来管理戸数

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、建替事業等を計画的に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戸とします。

## 建替事業等の実施方針

### 計画期間における取り組み

建替もしくは用途廃止する団地については、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ます。

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や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します。

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します。

### 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を実施して入居者の意向を十分に把握し、建替事業への理解と協力を求めます。

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は既存ストックを活用し、入居者の意向に沿った住宅への住み替え斡旋を行います。

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します。

### 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り、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ります。



## ストックの長寿命化に関する実施方針

### 【長寿命化に関する基本的考え方】

#### ストックの状態の把握および日常的な維持管理

市営住宅等の適切なストックマネジメントの実施には、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り、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ります。

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します。

#### 長寿命化およ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維持管理が重要であり、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、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し、市営住宅等の長寿命化を図ります。

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ります。

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します。

各改善メニューの実施は、国庫補助制度はもとより財政状況等を勘案したうえで、効率的・効果的な実施に努めるとともに、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み家賃・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ます。

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・維持保全する必要がある。その方法としては、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て実施する「経常修繕」、屋根防水工事の実施等、定期的に実施する「計画修繕」、空家となった時に住戸内の修繕を行う「空家修繕」などがあります。

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、これらの修繕を的確に実施するために、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します。

良好なコミュニティの形成および効率的な管理に向けての取り組み

ア 高齢者や障がい者への対応

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ような総合的な対策を検討します。

ハード面では、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ります。

ソフト面では、日常生活支援として、入居高齢者に対する日常生活指導、安否確認、緊急時に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し、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」を組み合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します。

イ コミュニティの形成

住民による地域福祉活動を積極的に続けていくためには拠点が必要であり、コミュニティづくりの一環として、その核となる集会所の地域開放等の積極的な活用を図ります。

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します。

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、多様化するニーズに対応する募集方法の検討を行います。

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、管理体制を充実させます。



団地別住棟別ストック活用計画 各団地の住棟別の活用手法と計画時期は下表のとおりです。

種別	活用手法	団地名	構造	建設年 (年)	戸数 (戸)	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	○	
		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		○
		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(長寿命化を含む)	大東町16番	耐火	S63～H2	82		○
		大東町17番	耐火	H3・4	69		○
		大東町北	耐火	H2～5	27		○
		計			178		
	全面改善	西蔵町(D・E)	耐火	S47・48	48		○
		計			48		
	修繕	大東町	耐火	H8	90	○	
		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		
改良住宅	個別改善①(長寿命化を含む)	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	
県公社住宅	個別改善①(長寿命化を含む)	朝日ヶ丘町(公社)	耐火	S44・46	68	○	○
	県公社住宅計					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

芦屋市営住宅等ストック総合活用計画のあらまし  
平成23年3月

編集・発行：芦屋市都市環境部住宅課  
〒659-8501 芦屋市精道町7番6号 TEL：0797-38-2026  
ホームページ <http://www.city.ashiya.hyogo.jp/>