

第2次市営住宅マネジメント計画 実施計画（第1期）

平成22年6月 神戸市都市計画総局

- 「実施計画（第1期）」（以下、「本実施計画」）では、平成23～32年度の10ヵ年を計画期間とする「第2次市営住宅マネジメント計画」に基づき、耐震改修・建替え・廃止など平成23～27年度の5ヵ年に実施を予定する事業を定める。
- 「第1次市営住宅マネジメント計画」（平成12年2月策定）などで位置づけられている住宅（建替え・廃止）のうち、平成23年度以降も事業を継続していくものについては、本実施計画に組み入れる。
- 本実施計画に位置づけた住宅については、必要に応じて募集を停止する。また、具体的な事業化が決定した住宅から、入居者へ周知を行い、建替えや廃止を行う住宅については、入居者の意向を踏まえて住み替え斡旋を行う。
- 事業化については、年度毎および地域毎の事業量を考慮して、毎年度の予算において決定し、順次着手していく。
- なお、具体的な耐震改修計画や建替計画を策定する中で、事業実施が困難な場合、あるいは効果的・効率的でない場合には、改めて対応を見直す。

耐震改修を行う住宅

- 入居者が居住したままでの耐震改修を原則とする。
- ブレース（筋交い）や外付けフレーム、住戸内補強（住戸閉塞含む）などによる耐力の向上や、柱と壁の間にスリットを設置することによる建物の靱性（ねばり強さ）の向上など、敷地・建物の状況に合った耐震改修方法を選択する。

区	住宅名	現在の管理戸数	区	住宅名	現在の管理戸数
東灘	本山第三 1・2号棟	135戸	兵庫	本御崎 1・2号棟	327戸
	北青木	127戸		夢野台 1～3号棟	210戸
	青木南	194戸		浜中	80戸
灘	大和西 ^(★)	144戸		大井	45戸
	友田	94戸	長田	大日丘 1・2号棟	108戸
中央	宮本	40戸		寺池 1・2号棟	44戸
	新生田川 14・15・17号棟	414戸		丸山東 1～3号棟	175戸
	八雲第二 1・2号棟	58戸		一番町 1・2・3(南)・7号棟	335戸
	北本町 1・2号棟	179戸	須磨	大池西 1・2号棟	106戸
	港島 70～73号棟	650戸		横尾 13・14号棟	181戸
兵庫	夢野 1～8号棟	238戸	垂水	東多聞 35号棟	30戸
	御崎 4号棟	18戸		東高丸 1～3号棟	51戸
	松原 1・2号棟	206戸	西	王塚 1・10号棟	168戸
			計	26団地 57棟	4,357戸

(★)「第1次市営住宅マネジメント計画」から事業継続中の住宅

建替えにより再編する住宅

- 敷地に余裕がある住宅や仮移転が可能な住宅については、現地で建設用地を確保し、建替えを行う。
- 敷地の制約がある住宅や周辺に建替可能な用地がある住宅については、他の敷地での建設、他の住宅との集約により、建替えを行う。
- 建替えにあたっては、退去や他の住宅への住み替えによる入居世帯数の減少、及び建替え後の住宅に引き続き入居を希望する世帯数などを踏まえ、必要戸数を建設する。

区	住宅名	現在の管理戸数	建替方針
東灘	本山第一 2・5号棟	102戸	耐震改修費用が高額。現地建替を行う
	深江南 ^(※)	275戸	耐震改修費用が高額。現地建替を行う
中央	新生田川 4～6号棟	72戸	昭和45年以前の住宅。現地建替を行う
兵庫	御崎西	92戸	日吉が昭和45年以前の住宅、御崎西が耐震性に問題があるため、周辺の活用可能な用地に集約化し建替を行う
長田	日吉	108戸	
須磨	古川	272戸	古川が昭和45年以前の住宅、外浜西が耐震性に問題があるため、周辺の活用可能な用地に集約化し建替を行う
	外浜西	72戸	
垂水	高丸 ^(★) 5～9号棟	132戸	昭和45年以前の住宅。高丸の再編として、2期（現在建設中）に引き続き3期の建設を行う
	旭が丘 ^(★)	294戸	
	多聞 ^(★) ・多聞台 ^(★)	324戸	昭和45年以前の住宅。現地建替を行う
	東多聞台 ^(※)	776戸	昭和45年以前の住宅(全32棟のうち26棟)。現地建替を行う
北	唐櫃 ^(★) ^(※) ・唐櫃台 ^(★)	1,150戸	昭和45年以前の住宅。現地建替を行う
	桜の宮 ^(※)	2,299戸	昭和45年以前の住宅(全60棟のうち39棟)。耐震性に問題がある住宅もあるため、現地建替を行う
計	13団地 165棟	5,968戸	

(★)「第1次市営住宅マネジメント計画」から事業継続中の住宅

(※)複数の住棟を順次建て替える必要があるため、平成28年度以降も事業を継続していく住宅

廃止により再編する住宅

- 廃止にあたっては、入居者の状況を踏まえ、住み替え先とする市営住宅の必要戸数を確保しながら、順次着手していく。

区	住宅名	現在の管理戸数	主な廃止理由
東灘	西青木	60 戸	昭和 45 年以前の住宅。戸数確保不可
灘	八幡 1号棟	15 戸	昭和 45 年以前の住宅。戸数確保不可
	高羽	35 戸	昭和 45 年以前の住宅。戸数確保不可
	桜ヶ丘	80 戸	耐震改修費用が高額。戸数確保不可
中央	二宮	64 戸	耐震改修工事が困難。建替の効率性・困難性
	下山手(8丁目) (★)	69 戸	昭和 45 年以前の住宅。戸数確保不可
兵庫	須佐野 (★)	95 戸	昭和 45 年以前の住宅。借地のため建替不可
垂水	泉が丘	89 戸	昭和 45 年以前の住宅(全 2 棟のうち 1 棟)。戸数確保不可
西	押部谷 10・12号棟	100 戸	耐震に課題。既存団地で戸数充足
計	9 団地 15 棟	607 戸	

(★)「第 1 次市営住宅マネジメント計画」等から事業継続中の住宅

耐震改修・建替え・廃止を組み合わせ対応する住宅等

- 同一地域に耐震性などに問題がある住宅が複数ある場合については、一体的な事業として、耐震改修・建替え・廃止を組み合わせながら、最も効果的・効率的となるよう実施していく。
- 民間所有者との区分所有となっている住宅（区分所有建物）については、建物の耐震改修・建替え・廃止等について区分所有者と協議を行った上で対応を決定し、事業に着手していくが、市営住宅部分は必要に応じて募集停止や入居者の住み替え斡旋、用途廃止を行う。

区	住宅名	現在の管理戸数
灘	篠原南 (★★)	36 戸
中央	中山手 6・11・12号棟	123 戸
	楠 1 (★)・2~4号棟	276 戸
	下山手 1・2 (★)・4号棟	278 戸
兵庫	東山 (★★)	182 戸
	松本 (★★)	112 戸
長田	房王寺 1~3・5・8号棟	639 戸
	重池 (★★) 3~7号棟	174 戸
	重池北	106 戸
計	9 団地 26 棟	1,926 戸

(★)「第 1 次市営住宅マネジメント計画」等から事業継続中の住宅
 (★★) 区分所有建物。ただし、東山は 3 号棟、重池は 6・7 号棟。

改善・維持保全を行う住宅

- 昭和 56 年以降建設の住宅、及び耐震改修等を通じて今後 20 年以上活用していく住宅については、階段室型を含む中層住宅へのエレベーターの設置等のバリアフリー化、風呂の設置等の居住性向上の視点も取り入れた計画的な改善・修繕に、順次取り組むことにより長寿命化を図る。あわせて、計画的な外壁改修・屋上防水等の予防保全的な視点から修繕を実施することによりライフサイクルコストの縮減を図る。

借上住宅

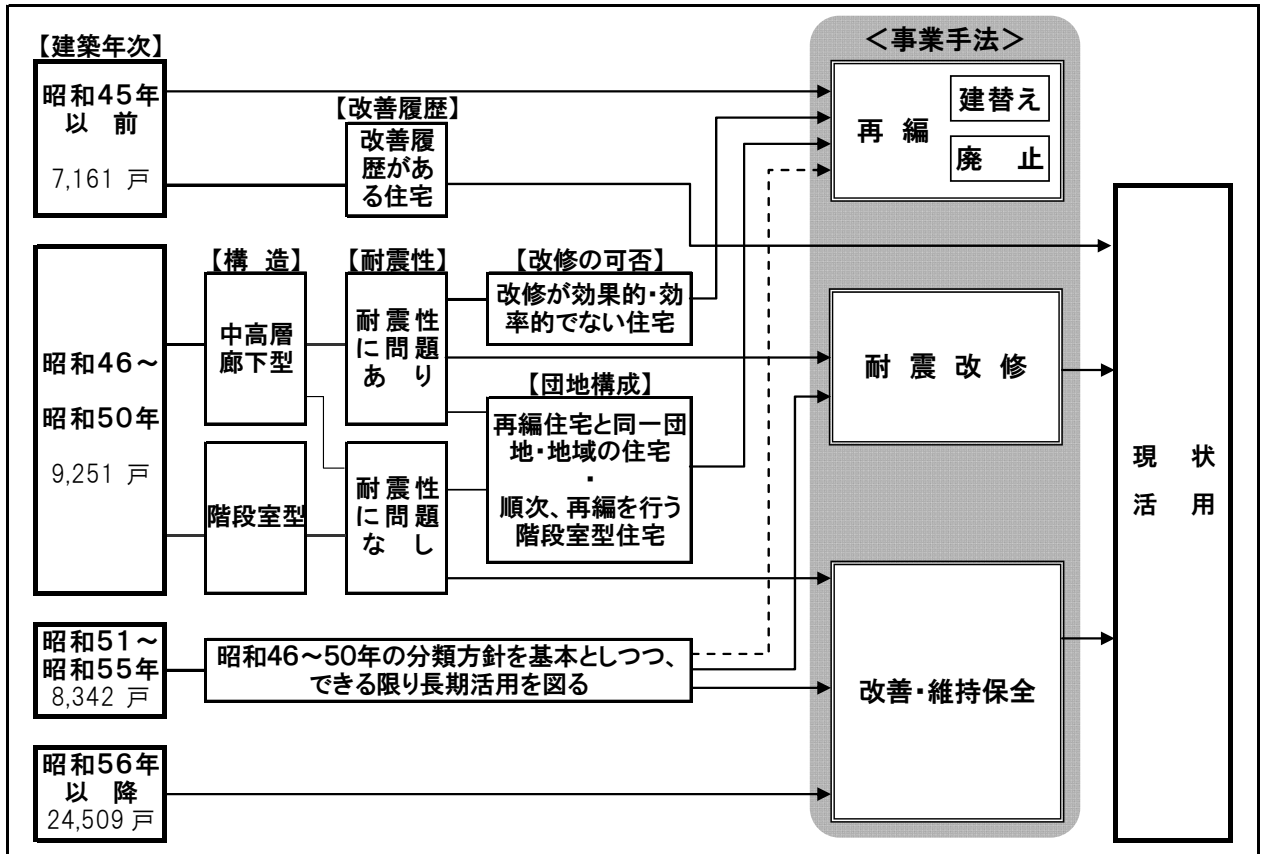
- 借上住宅については、本実施計画の最終年度である平成 27 年度が、所有者への返還の初年度（UR の 1 団地 158 戸）となることから、当該期間においては、入居者の住み替えなど、期日までの返還に向けた取り組みを行うほか、入居期間を返還期日までとする「期限付き入居」（退去時の住替え斡旋は行わない）の実施や、順次、所有者との協議も進めていく。

<参考1>耐震改修・建替え・廃止を行う住宅の分類の考え方

■ 本実施計画における「再編（建替え・廃止）」「耐震改修」を行う住宅の分類は、第2次市営住宅マネジメント計画「図表26」にしたがって次の考え方による。

- ① 昭和45年以前の住宅は、改善履歴がある住宅を除き基本的に「再編」していく。
- ② 昭和46～50年の住宅は、構造・耐震性・改修の可否から、「再編」「耐震改修」「改善・維持保全」に分類する。
- ③ 昭和51年以降の住宅は、できる限り長期活用を図る。

● 第2次市営住宅マネジメント計画「図表26」：住宅の分類の基本的な考え方



※昭和56年以降の住宅戸数は、借上住宅3,805戸を除いている

■ 上記のうち、昭和46～50年に建設された耐震性に問題がある住宅のうち、「改修が効果的・効率的でない住宅」として「再編」に位置づける住宅は、次の考え方による。

- ① 敷地条件から適切な補強方法がない（補強スペースがない、工事車両が入れない等）
- ② 耐用年数に比べて改修費用が高額である
- ③ 住戸内の補強により、使用できなくなる住戸が多数発生する
- ④ 設備の老朽化やEV未設置、住戸面積が狭いなど、現状で20年以上の使用が適当ではない

■ また、昭和46～50年に建設された住宅のうち、「団地構成」において「再編住宅と同一団地・地域の住宅」「順次、再編を行う階段室型住宅」として「再編」に位置づける住宅は、次の考え方による。

- ⑤ 団地内、あるいは周辺団地に再編対象住宅があり、一体的に再編を行うことが効果的・効率的である
- ⑥ 周辺に良好な市営住宅が立地している等、既存の住宅ストックを活用できる
- ⑦ 階段室型住宅については、全体の事業進捗や当該地域の事業バランス等をふまえ、バリアフリーの観点から、順次、再編に取り組んでいく

■ 「再編」に位置づけた住宅は、敷地の面積・形状・所有関係・容積利用の可能性・都市計画制限・接道状況、および周辺の市営住宅の立地・建替可能な用地・効率的な管理規模等の観点をふまえて、現入居戸数以上の必要な戸数が建設できるかどうか、また、将来にわたって当該住宅をその地域で維持する必要性、管理運営面も考慮した建替事業の効率性や困難性などを総合的に検討し、「建替え」または「廃止」に分類する。

■ 事業の着手時期については、次の考え方による。

- (1) 現計画に基づく再編団地で事業が完了していない住宅は、早期に完了を目指す
- (2) 耐震性に問題がある住宅は、次の点を考慮して優先的に対応を進める
 - ① 耐震性が特に低い住宅（Is 値：0.3 未満）
 - ② 保育所・避難所を併設している住宅
 - ③ 緊急輸送路沿道の住宅
- (3) その他の住宅は、建築年次や改善履歴、地域毎の事業量の平準化、同一団地・周辺団地との一体的な再編等を考慮して着手時期を定める

＜参考 2＞想定事業量（第 1 期：平成 23～27 年度）

本実施計画期間中の主な想定事業量は、以下のとおり。

なお、「第 1 次市営住宅マネジメント計画」等から事業継続する団地を含み、区分所有建物は除く。

・耐震改修を行う住宅戸数	・・・・・・・・	4, 357 戸
・再編により建設する住宅戸数（着工戸数）	・・・	約 2, 000 戸 ^(※)
・廃止により再編する住宅戸数	・・・・・・・・	607 戸
・エレベーターの設置数	・・・・・・・・	60 基

(※) 平成 28 年度以降も事業を継続していく住宅については、本実施計画以降に建設を見込む戸数は含んでいない。