

洲本市 公営住宅等長寿命化計画 概要版

4) 事業手法の判定別一覧（三次判定結果）

| | 団地数 | 棟数 | 管理戸数 | | | 団地名 |
|----------------|-----|----|------|-----|----|---|
| | | | 公営 | 特公賃 | 特定 | |
| 個別改善（長寿命化） | 14 | 25 | 259 | 4 | 3 | 下内膳（鉄筋）、宇山、由良鉄筋、由良北、由良、東下内膳（1）、（2）、鮎の郷、みたから、第2鮎の郷、鮎原西、鳥飼浦、都志、鮎原 |
| 維持管理（個別改善実施） | 12 | 13 | 227 | 28 | 0 | 由良（低）、下加茂、桑間、宇原（鉄筋）、由良寮、鳥飼上、第3みたから、広石中、第2広石中、朝日ヶ丘、第2都志、鳥飼中 |
| 維持管理（集約・再編等検討） | 5 | 5 | 56 | 26 | 0 | 鳥飼漁民、堺、鳥飼、第2鳥飼、第2みたから |
| 用途廃止（当面維持管理） | 2 | 3 | 17 | 0 | 0 | 安乎、宇原（テラス） |
| 用途廃止 | 4 | 7 | 56 | 0 | 1 | 船場、下内膳（テラス）、婦野谷、仲之町 |
| 合計 | 37 | 53 | 615 | 58 | 4 | ※団地数は、重複あり。重複する団地の名称を着色。実際は35団地 |
| | | | | 677 | | |

6 公営住宅等の位置



1 計画策定の背景と目的

- ・洲本市では、令和2年3月末時点で677戸の公営住宅等を管理していますが、募集の際に抽選となる住宅がある一方で、空き室がみられる住宅や耐用年数を迎える住宅などがあることから、総合的な視点に立った活用が必要となっています。
- ・この状況を踏まえ、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、「国指針」）に基づき、効率性やライフサイクルコスト等を考慮した団地別、住棟別の事業手法の選定、長寿命化のため点検や修繕、改修等の方針などを示した、今後の公営住宅等のあり方について総合的なマネジメント計画として『洲本市 公営住宅等長寿命化計画』を策定します。

2 計画の期間

- ・令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間

3 計画の対象

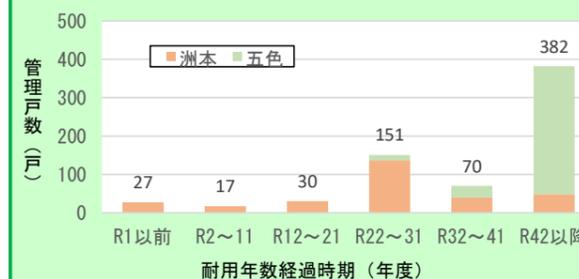
- ・本計画に位置づける公営住宅等は以下のとおりです。
 - ①市営住宅…32団地※1、管理戸数615戸【令和2年11月1日時点】
 - ②特定公共賃貸住宅（特公賃）…7団地※1、管理戸数58戸【令和2年11月1日時点】
 - ③特定市営住宅…2団地、管理戸数4戸【令和2年11月1日時点】
 - ④上記に付帯する施設（集会所、団地内公園、駐車場、駐輪場、倉庫、受水槽・ポンプ室等）
- ※1. 市営住宅・特公賃が混在する団地を含む
- ※2. 公営住宅等の位置図は「6. 公営住宅等の位置図」参照

4 洲本市における公営住宅等の課題

課題①「耐用年数経過住宅への対応」

⇒今後、順次耐用年数を迎えることから、将来にわたる維持管理費等を抑制する対策が重要です。

◆耐用年数経過時期別管理戸数



課題②居住者の意見・意向の考慮

⇒居住者アンケートによると、金銭的な理由から公営住宅等に居住する人が多いため、家賃との関係などを踏まえて適切な床面積の住宅供給が必要です。

課題③既存ストックの有効活用

⇒入居の資格条件の見直しの検討などにより、既存ストックを最大限に有効活用することが必要です。
⇒五色地域の空き家の状態が続く住戸等では、ニーズを見極めつつ、必要に応じて目的外使用などの検討が必要です。

洲本市 都市整備部 都市計画課
〒656-8686 兵庫県洲本市本町3丁目4番10号 電話：0799-22-3321（代表）

詳しくは、洲本市公営住宅等長寿命化計画の本編をご覧ください。
<https://www.city.sumoto.lg.jp/>

令和3年3月策定

5 事業手法の選定

1) 洲本市の将来ストック供給量

- ・自力では適切な住宅を確保することが困難であり、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者住宅等による対応が必要な「住宅確保要配慮世帯」の推移を国指針に則り推計すると、令和2年度で1,288世帯、その後は減少し、令和11年度時点で1,089世帯と予測されます。
 - ・洲本市では、令和2年度時点の住宅確保要配慮世帯数1,288世帯に対して、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者住宅のストックが計1,161戸あります。
- ⇒中長期的な視野でみると、住宅確保要配慮世帯数は、既存の公的賃貸住宅等のストック量をかなり下回るとされることから、新たな団地整備等により管理戸数を増やすのではなく、劣化状況等に合わせた計画修繕やニーズ等に対応した改善により、既存ストックを最大限に有効活用していくことを基本とします。あわせて、民間賃貸住宅や特別養護老人ホーム、空き家等の活用なども図ります。

3) 計画期間の事業見通し（事業手法の選定結果）

◆市営住宅（一部住戸が特公賃のものを含む）

| 地域 | 団地番号 | 団地名 | 棟番号 | 構造区分 | 建設年度 | 事業手法（三次判定） | 計画期間内の実施事業 |
|----------|---------|---------|------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------------------|
| 洲本 地域 | 1 | 船場 | 旧 | 中耐 | 昭和40年 | 用途廃止 | 解体 |
| | | | 新 | 中耐 | 昭和42年 | 用途廃止 | 解体 |
| | 2 | 下内膳 | 鉄筋 | 中耐 | 昭和45年 | 個別改善（長寿命化） | 外壁改修、住戸内手すり、住宅用火災報知器取替 |
| | | | 中耐 | 昭和49年 | 外壁改修、住戸内手すり、住宅用火災報知器取替 | | |
| | 3 | 婦野谷 | テラス | 簡二 | 昭和49年 | 用途廃止 | 解体 |
| | | | 簡二 | 昭和47・48年 | 用途廃止 | 解体 | |
| | 4 | 由良（低） | 1 | 中耐 | 昭和47年 | 維持管理（個別改善実施） | 住宅用火災報知器取替 |
| | | | 2 | 中耐 | 昭和48年 | 維持管理（個別改善実施） | 住宅用火災報知器取替 |
| | 5 | 宇山 | 1号 | 中耐 | 昭和50年 | 個別改善（長寿命化） | 外壁改修、住宅用火災報知器取替 |
| | | | 2号 | 中耐 | 昭和53年 | 個別改善（長寿命化） | 外壁改修、住宅用火災報知器取替 |
| | 6 | 下加茂 | — | 中耐 | 昭和51年 | 維持管理（個別改善実施） | 住宅用火災報知器取替 |
| | 7 | 安平 | 1号 | 簡二 | 昭和54年 | 用途廃止（当面維持管理） | |
| | | | 2号 | 簡二 | 昭和55年 | 用途廃止（当面維持管理） | |
| | 8 | 由良鉄筋 | — | 中耐 | 昭和54年 | 個別改善（長寿命化） | 外壁改修、住宅用火災報知器取替 |
| | 9 | 桑間 | — | 中耐 | 昭和58年 | 維持管理（個別改善実施） | 住戸内手すり、住宅用火災報知器取替 |
| | 10 | 宇原 | 鉄筋 | 中耐 | 昭和60年 | 維持管理（個別改善実施） | 住戸内手すり、住宅用火災報知器取替 |
| | | | テラス | 簡二 | 昭和59年 | 用途廃止（当面維持管理） | |
| | 11 | 由良北 | — | 低耐 | 昭和63年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住戸内手すり、住宅用火災報知器取替、電気容量改善 |
| | 12 | 由良 | 1号棟 | 中耐 | 平成元年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、電気容量改善 |
| | | | 2号棟 | 中耐 | 平成2年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、電気容量改善 |
| | 13 | 東下内膳（1） | A | 中耐 | 平成4年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | | | B | 中耐 | 平成5年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | | | C | 中耐 | 平成6年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | | | D | 中耐 | 平成7年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | | | E | 中耐 | 平成7年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | 14 | 由良寮 | — | 中耐 | 平成8年 | 維持管理（個別改善実施） | 住宅用火災報知器取替 |
| 15 | 東下内膳（2） | A | — | — | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替 | |
| | | B | 準耐 | 平成12年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替 | |
| | | C | — | — | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替 | |
| | | D | 中耐 | 平成11年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替 | |
| | | — | — | — | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替 | |
| | | E | — | — | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替 | |
| | | F | 準耐 | 平成12年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替 | |
| G | — | — | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替 | | | |

2) 事業手法の選定方法

- ・国指針に則り、1～3次判定を行い各団地・住棟の事業手法を選定します。

| | |
|------|--|
| 1次判定 | ・「①住棟の社会的特性（需要や立地）」と「②団地敷地の物理的特性（安全性や居住性）」から『維持管理』、『改善』、『建替』、『用途廃止』などの事業手法の方針を振り分け |
| 2次判定 | ・1次判定をベースに、コスト面（改善と建替でのライフサイクルコストの比較）などを加味 |
| 3次判定 | ・2次判定をベースに、「集約・再編等の可能性」、「地域ニーズへの対応」などから総合的に判断 |

| 地域 | 団地番号 | 団地名 | 棟番号 | 構造区分 | 建設年度 | 事業手法（三次判定） | 計画期間内の実施事業 |
|----------|------|------------|-----|-------|--------------|----------------|-------------------------------|
| 五色 地域 | 17 | 鳥飼漁民 | — | 中耐 | 昭和47年 | 維持管理（集約・再編等検討） | 住宅用火災報知器取替 |
| | 18 | 塚 | — | 中耐 | 昭和62年 | 維持管理（集約・再編等検討） | 住戸内手すり、住宅用火災報知器取替 |
| | 19 | 鳥飼上 | — | 中耐 | 平成元年 | 維持管理（個別改善実施） | 住戸内手すり、住宅用火災報知器取替 |
| | | | — | 中耐 | 平成元年 | 維持管理（個別改善実施） | 住戸内手すり、住宅用火災報知器取替 |
| | 20 | 鮎の郷 | — | 中耐 | 平成3年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | | | — | 中耐 | 平成3年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | 21 | みたから | — | 中耐 | 平成4年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | | | — | 中耐 | 平成4年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | 22 | 第2鮎の郷 | — | 中耐 | 平成5年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | | | — | 中耐 | 平成5年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | 24 | 鮎原西（市営） | — | 中耐 | 平成7年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | | | — | 中耐 | 平成7年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | | | — | 中耐 | 平成7年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替、ビュッキンク防止 |
| | 25 | 鳥飼浦 | — | 低耐 | 平成7年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住宅用火災報知器取替 |
| | | | — | 高耐 | 平成7年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修 |
| | 26 | 都志 | — | 高耐 | 平成7年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修 |
| | | | — | 高耐 | 平成7年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修 |
| | 27 | 鳥飼（市営） | — | 中耐 | 平成8年 | 維持管理（集約・再編等検討） | 住宅用火災報知器取替 |
| | | | — | 中耐 | 平成8年 | 維持管理（集約・再編等検討） | 住宅用火災報知器取替 |
| | 28 | 第2鳥飼（市営） | — | 中耐 | 平成9年 | 維持管理（集約・再編等検討） | 住宅用火災報知器取替 |
| | | | — | 中耐 | 平成9年 | 維持管理（集約・再編等検討） | 住宅用火災報知器取替 |
| | 29 | 第3みたから（市営） | — | 中耐 | 平成11年 | 維持管理（個別改善実施） | — |
| | | | — | 中耐 | 平成11年 | 維持管理（個別改善実施） | — |
| | 30 | 広石中（市営） | — | 中耐 | 平成12年 | 維持管理（個別改善実施） | — |
| | | | — | 中耐 | 平成12年 | 維持管理（個別改善実施） | — |
| | 31 | 第2広石中（市営） | — | 中耐 | 平成13年 | 維持管理（個別改善実施） | — |
| — | | | 中耐 | 平成13年 | 維持管理（個別改善実施） | — | |
| 32 | 朝日ヶ丘 | — | 中耐 | 平成14年 | 維持管理（個別改善実施） | — | |
| 33 | 第2都志 | — | 中耐 | 平成15年 | 維持管理（個別改善実施） | — | |
| 34 | 鳥飼中 | — | 中耐 | 平成16年 | 維持管理（個別改善実施） | — | |

◆特定公共賃貸住宅（単独のもののみ）

| 地域 | 団地番号 | 団地名 | 棟番号 | 構造区分 | 建設年度 | 事業手法（三次判定） | 計画期間内の実施事業 |
|----------|------|--------|-----|------|------|----------------|------------|
| 五色 地域 | 23 | 第2みたから | — | 中耐 | 平成6年 | 維持管理（集約・再編等検討） | 住宅用火災報知器取替 |
| | | | — | 中耐 | 平成6年 | 維持管理（集約・再編等検討） | 住宅用火災報知器取替 |
| | | | — | 中耐 | 平成6年 | 維持管理（集約・再編等検討） | 住宅用火災報知器取替 |

◆特定市営住宅

| 地域 | 団地番号 | 団地名 | 棟番号 | 構造区分 | 建設年度 | 事業手法（三次判定） | 計画期間内の実施事業 |
|----|------|-----|-----|------|-------|------------|-----------------------------|
| 洲本 | 16 | 仲之町 | — | 木平 | 昭和26年 | 用途廃止 | |
| 五色 | 35 | 鮎原 | — | 低耐 | 昭和47年 | 個別改善（長寿命化） | 屋上防水、外壁改修、住戸内手すり、住宅用火災報知器取替 |