

尼崎市営住宅建替等基本計画

平成 28 年 12 月

尼崎市

< 目 次 >

はじめに	1
第1章 計画の目的と位置付け	2
第1節 計画の目的と役割	2
第2節 計画の位置付け	2
第3節 対象住宅	2
第4節 計画期間	2
第2章 市営住宅の現状と課題	3
第1節 耐震化の状況	3
第2節 管理戸数	7
第3節 エレベーターの設置状況	8
第3章 廃止・建替・耐震改修の方針	9
第1節 廃止する住宅	9
第2節 中層住宅の建替又は耐震改修	9
第3節 高層住宅の建替又は耐震改修	11
第4節 事業の実施順序	11
第5節 募集停止の方針	11
第6節 余剰地売却	12
第4章 エレベーター設置の方針	13
第1節 エレベーター設置対象住宅	13
第2節 エレベーターの設置	13
第5章 市営住宅建替等基本計画	15
第1節 全体計画	15
第2節 事業スケジュール（概略）	15
第3節 管理戸数の見直しに向けた取り組みについて	16

はじめに

本市では、平成 18 年 1 月に耐震改修促進法が改正されたことを受けて、平成 20 年度に尼崎市耐震改修促進計画を策定し、市内の住宅・建築物について耐震化率の目標を『平成 27 年度の住宅の耐震化率を 97%』と定め、旧耐震基準建築物の耐震化を計画的に促進するよう取り組みを進めているところである。

平成 22 年度に改訂した住宅マスタープランにおいては、計画的な市営住宅の整備・供給等を推進するために、以下の 3 点を定めている。

①建替と耐震改修による耐震化の推進

昭和 55 年（1980 年）以前に旧耐震基準により建設した市営住宅のうち、中層ラーメン構造住宅については、耐震性能に課題があり、エレベーターも設置されていないことから、建替を推進することによって、耐震化とバリアフリー化の対応を図ることとし、高層住宅については、耐震改修を基本として長寿命化を図る。

②管理戸数の見直し

全国の中核市や類似都市と比較しても、多くの管理戸数を有している状況であることから、震災前には 9,000 戸程度の管理戸数であったことを踏まえ、建替を進めることによって、漸減を図る。

③エレベーター設置の推進

高齢化への対応のため、新耐震基準に適合する中層片廊下型住宅を対象にエレベーターの設置を進める。

住宅マスタープランを受けて、平成 24 年度に、老朽化の著しい時友住宅、西昆陽住宅及び宮ノ北住宅の建替基本計画を策定し、現在、PFI 事業によって順次建替を進めているところである。

また、旧耐震基準に基づいて建設された高層住宅については、耐震性能の確認と耐震改修の方法を検討するために、平成 23 年度から平成 25 年度に、耐震診断、耐震改修の方法の検討、概算工事費の試算を行った。その結果、建替える方が経済的であるという住宅が多く、これまでの『高層住宅は耐震改修を行う』という方向性の転換が必要となった。

さらに、平成 26 年度に策定した『尼崎市公共施設マネジメント基本方針』では、今後 35 年間で公共施設の保有量を 30%以上削減するという目標を掲げており、市営住宅においても大幅な管理戸数の削減の手法も検討する必要が生じた。

こうしたことから、時友住宅、西昆陽住宅及び宮ノ北住宅以降の市営住宅の建替等を計画的に進めるために、本計画を策定する。

第1章 計画の目的と位置付け

第1節 計画の目的と役割

市営住宅の建替等を計画的に実施するため、本計画を策定するものである。また、併せて、本計画は、次の役割を果たす。

- ① 市営住宅の建替等を本計画に基づき、着実に進め、本計画終了時には耐震化率 100%を達成する。
- ② 対象となる住宅の入居者に対して早い段階から説明を行うことによって、入居者の不安や生活への影響を軽減する。
- ③ 計画的に募集停止を行い、建替戸数を削減する。
- ④ 計画的に事業を進めることにより、事業費を削減するとともに、財政負担の平準化を図る。
- ⑤ 本計画に基づき、計画修繕を行う。そのことにより、無駄な支出を削減するとともに、適切な維持管理を図る。

第2節 計画の位置付け

本計画は、『尼崎市住宅マスタープラン』第4章目標の実現に向けた取組の方向性 4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり (1) 計画的な市営住宅の整備・供給等の推進 の項目に基づく実施計画である。また、公共施設等総合管理計画の市営住宅の個別施設管理計画としても位置付ける。

すでに公表されている『尼崎市公共施設マネジメント基本方針』との整合を図るとともに、現在、計画作成中である『尼崎市公共施設マネジメント推進計画』にも反映することとしている。

第3節 対象住宅

- (1) 耐震性能に課題のある住宅（時友住宅、西昆陽住宅、宮ノ北住宅及び南武庫之荘改良住宅 10 号棟を除く。）

中層住宅 41 棟 1,123 戸

高層住宅 14 棟 2,111 戸

- (2) エレベーター設置住宅 29 棟 859 戸

第4節 計画期間

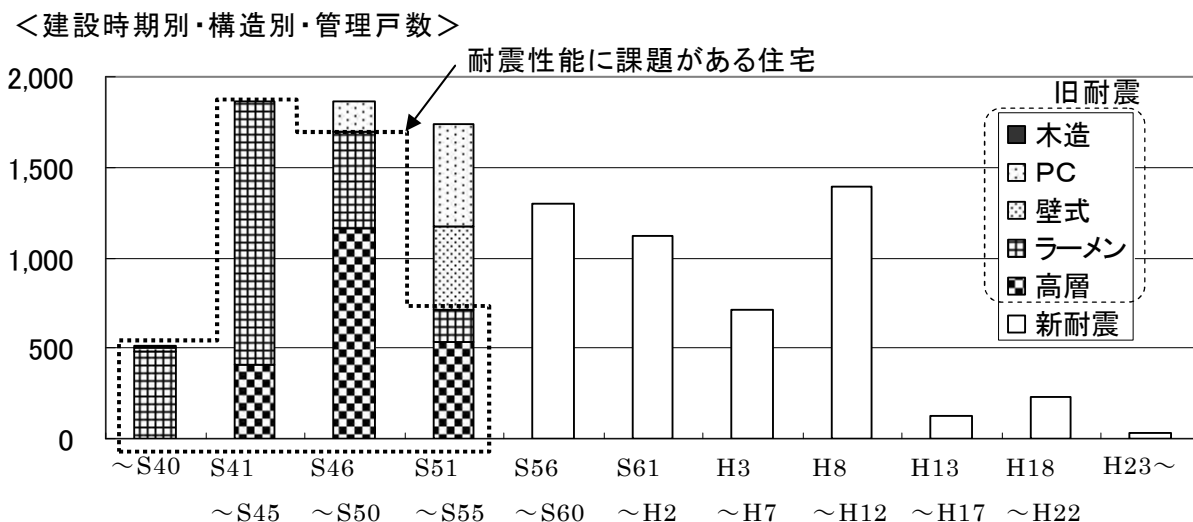
計画期間は、平成 28 年度から平成 47 年度の 20 年間とし、平成 28 年度からの 10 年間を前期、平成 38 年度からの 10 年間を後期とする。

なお、今後の人口動態や本市の財政状況などの社会経済情勢の変化、計画の進捗状況などを踏まえる他、廃止や建替等についての入居者の合意形成の状況に配慮して、概ね 5 年毎に計画の見直しを行う。

第2章 市営住宅の現状と課題

第1節 耐震化の状況

旧耐震基準に基づいて建設された住宅は 145 棟 5,972 戸であり、市営住宅全体（261 棟 10,887 戸）の半数以上を占める。このうち、耐震性能に課題があるとされている高層住宅、中層ラーメン構造の住宅及び木造住宅は、101 棟 4,756 戸（既に建替事業に着手している時友住宅、西昆陽住宅及び宮ノ北住宅を含む。）である。



(1) 中層住宅の耐震診断結果

旧耐震基準に基づいて建設された中層住宅は 131 棟 3,861 戸あり、平成 19 年度にラーメン構造、壁式構造、PC 造の構造別に、それぞれ代表的な 1 棟を抽出して、モデル的に耐震診断を実施し、耐震指標である I_s 値を求めた。 I_s 値による評価は以下のとおりである。

I_s 値	評価
0.6 以上	求める耐震基準を満たしている。 地震の振動及び衝撃に対して倒壊・崩壊の危険性が低い。
0.3 以上 0.6 未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊・崩壊の危険性がある。
0.3 未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊・崩壊の危険性が高い。

耐震診断の結果、ラーメン構造の住宅において、Is 値 0.3 以上 0.6 未満の階が確認され、『地震の振動及び衝撃に対して倒壊・崩壊の危険性がある。』の評価となった。それ以外の壁式構造、PC 造については、全ての階層、加力方向において Is 値が 0.6 を上回っていることから、耐震性能は満たされていた。

中層ラーメン構造の住宅は、エレベーターも設置されておらず、その多くが階段室型であり、エレベーターの設置が困難であることから、建替えを基本として、耐震化及びバリアフリー化を図る必要がある。

＜中層住宅のモデル耐震診断結果＞

構造	住宅名	管理戸数	管理開始年	階数	最低 Is 値
ラーメン構造	西昆陽住宅 5 号棟	39 戸	昭和 41 年	5 階	0.350
壁式構造	時友住宅 6 号棟	24 戸	昭和 39 年	4 階	0.647
PC 造	東難波住宅 1 号棟	30 戸	昭和 51 年	5 階	0.712

＜南武庫之荘改良住宅 9・10・15 号棟の耐震診断結果＞

構造	住宅名	管理戸数	管理開始年	階数	最低 Is 値
ラーメン構造	南武庫之荘改良 9 号棟	40 戸	昭和 54 年	5 階	0.41
ラーメン構造	南武庫之荘改良 10 号棟	32 戸	昭和 54 年	4 階	0.66
ラーメン構造	南武庫之荘改良 15 号棟	30 戸	昭和 55 年	5 階	0.51

■ Is 値 0.6 未満 0.3 以上

(2) 高層住宅の耐震診断結果

旧耐震基準に基づいて建築された高層住宅は 14 棟 2,111 戸ある。平成 19 年度に昆陽の台住宅においてモデル的に耐震診断を実施し、平成 23 年度から 25 年度にかけて、残りの高層住宅の耐震診断を実施した。その結果、西川平七改良住宅及び南武庫之荘改良住宅 14 号棟は、 I_s 値が 0.3 以上 0.6 未満で、『地震の振動及び衝撃に対して倒壊・崩壊の危険性がある。』との評価であるが、他の住宅は、 I_s 値が 0.3 未満で、『地震の振動及び衝撃に対して倒壊・崩壊の危険性が高い。』との評価であった。そのため、全ての住宅において、建替や耐震改修等の対策を実施する必要がある。

<高層住宅の耐震診断結果>

住宅名	管理戸数	管理開始年	階数	構造	最低 I_s 値
常光寺改良	252 戸	昭和 46 年	11 階	SRC,RC	0.13
上食満高層	160 戸	昭和 47 年	11 階	SRC,RC	0.17
今北改良(高層)1・2 号棟	174 戸	昭和 51 年	11 階	SRC	0.17
昆陽の台・昆陽の台改良	300 戸	昭和 48 年	11 階	SRC,RC	0.18
南武庫之荘改良 1 号棟	200 戸	昭和 51 年	11 階	SRC,RC	0.19
常光寺北	80 戸	昭和 49 年	10 階	SRC,RC	0.20
口田中高層	280 戸	昭和 48 年	11 階	SRC,RC	0.21
戸ノ内改良 1 号棟	167 戸	昭和 55 年	9 階	SRC,RC	0.27
今北改良(高層)3・4 号棟	145 戸	昭和 54 年	10 階	SRC,RC	0.29
常光寺第 2 改良	126 戸	昭和 49 年	11 階	SRC,RC	0.29
西川平七改良	110 戸	昭和 53 年	10 階	SRC	0.36
南武庫之荘改良 14 号棟	117 戸	昭和 57 年	11 階	SRC	0.40

■ I_s 値 0.6 未満 0.3 以上

■ I_s 値 0.3 未満

<耐震性能に課題のある住宅の位置図>



<凡例>

- ◎公営住宅
- △改良住宅

※ 時友、西昆陽、宮ノ北は本計画の対象外

第2節 管理戸数

本市ではこれまで、全国的な住宅不足に対して公的直接供給を重視してきた国の政策を背景として、手厚い補助制度のもと多くの公営住宅を建設してきた。また、本市の特徴として、改良住宅などの事業系住宅や震災復興住宅を多数建設してきたことにより、本市の市営住宅全体のストック数は1万戸を超えたものであり、全国の中核市や類似都市と比較しても、多くの管理戸数を有する状況となっている。住宅種別ごとの管理戸数は下記のとおりである。

<管理戸数一覧（平成27年3月末時点）>

住宅種別	戸数
公営（一般）	5,341
特定公共賃貸住宅	25
公営（地域改善）	616
公営（災害）	902
改良（一般）	2,026
改良（地域改善）	1,369
コミュニティ	380
再開発	98
従前居住者用	130
合計	10,887

事業系住宅 5,521 戸

事業による入居戸数 2,372 戸
一般公募対象戸数 3,149 戸

事業系住宅では、事業による入居者が退去した場合、空き住戸を一般公募している。一般公募の対象とした3,149戸については、当初の事業目的は達成した住宅であるといえる。

『住宅マスタープラン』においては、全国の中核市や類似都市と比較しても、多くの管理戸数を有する状況であり、将来にわたる財政負担の点から、震災前には9,000戸程度の管理戸数であったことを踏まえ、今後、建替を進めることによって、耐震性能やバリアフリー性能など、一定質の確保された住宅を供給するとともに、管理戸数の漸減を図っていくこととしている。

さらに、『尼崎市公共施設マネジメント基本方針』においては、今後35年間で公共施設の保有量を30%削減するという目標を掲げている。

以上のことから、今後、建替の際に戸数を減らすことや、廃止を行うことによって、管理戸数の削減を図っていく必要がある。

第3節 エレベーターの設置状況

エレベーターの設置戸数は全体の約半数（65棟 5,470戸）に留まっている。高齢化等への対応が求められている。

<エレベーター設置状況>

設置状況	棟数	戸数	戸数割合
設置済み	65	5,470	50.2%
新耐震高層	34	2,832	
新耐震中層	17	527	
旧耐震高層	14	2,111	
未設置	194	5,414	49.8%
新耐震中層	65	1,556	
旧耐震中層	129	3,858	
設置対象外	2	3	0.0%
合計	261	10,887	100.0%

第3章 廃止・建替・耐震改修の方針

耐震性能に課題がある住宅の対応については、廃止、建替、耐震改修の3種類の対応方法がある。以下、それぞれの対応方法について述べる。

第1節 廃止する住宅

耐震性能に課題がある住宅の中で、他の地区と比べて募集割れが多く、規模が大きい地区の住宅、または、小規模な住宅で、近隣で移転先住宅が確保できる住宅については、建替えずに廃止する。その対象住宅は、以下の10棟である。

＜他の地区と比べて募集割れが多く、規模が大きい地区の住宅＞

戸ノ内改良住宅1号棟	昭和55年管理開始	167戸	高層
南武庫之荘改良住宅1号棟	昭和51年管理開始	200戸	高層
南武庫之荘改良住宅2号棟	昭和54年管理開始	26戸	中層
南武庫之荘住宅1号棟	昭和46年管理開始	30戸	中層
南武庫之荘住宅2号棟	昭和46年管理開始	30戸	中層
南武庫之荘住宅3号棟	昭和46年管理開始	40戸	中層
南武庫之荘住宅4号棟	昭和47年管理開始	40戸	中層
南武庫之荘住宅5号棟	昭和49年管理開始	30戸	中層

＜小規模な住宅で、近隣で移転先住宅が確保できる住宅＞

尾浜名月住宅14号棟	昭和53年管理開始	12戸	中層
東七松住宅（木造）	昭和25年管理開始	1戸	平家

第2節 中層住宅の建替又は耐震改修

中層住宅は、築年数が古いものが多く、また、全ての住宅でエレベーターが無いなど、バリアフリー性能に課題があり、さらに、敷地面積に対して活用している容積率に余裕があることから、原則として、建替えるものとする。

ただし、南武庫之荘地区については、前節の住宅を廃止することから、建築年度が比較的新しく、片廊下型住宅でエレベーターの設置が可能である9号棟、15号棟は、耐震改修及びエレベーターの設置を行い、入居者の移転先住宅として活用する。

＜耐震改修＞

南武庫之荘改良住宅9号棟	昭和54年管理開始	40戸
南武庫之荘改良住宅15号棟	昭和55年管理開始	30戸

<建替>

旧耐震基準に基づいて建設されたラーメン構造の中層住宅

稲葉荘住宅	昭和 50 年管理開始	50 戸
今北住宅 1 号棟	昭和 45 年管理開始	30 戸
今北住宅 2 号棟	昭和 44 年管理開始	30 戸
今北住宅 3 号棟	昭和 43 年管理開始	20 戸
今北住宅 4 号棟	昭和 46 年管理開始	30 戸
今北住宅 5 号棟	昭和 46 年管理開始	30 戸
上食満住宅 2 号棟	昭和 46 年管理開始	20 戸
上ノ島第 1 住宅	昭和 50 年管理開始	15 戸
上ノ島第 2 住宅	昭和 50 年管理開始	16 戸
上ノ島第 3 住宅	昭和 51 年管理開始	15 戸
上ノ島第 4 住宅 1 号棟	昭和 56 年管理開始	20 戸
上ノ島第 4 住宅 2 号棟	昭和 56 年管理開始	2 戸
神崎住宅 1 号棟	昭和 47 年管理開始	30 戸
神崎住宅 2 号棟	昭和 47 年管理開始	30 戸
神崎住宅 3 号棟	昭和 48 年管理開始	30 戸
神崎住宅 4 号棟	昭和 48 年管理開始	30 戸
高田住宅 1 号棟	昭和 51 年管理開始	32 戸
高田住宅 2 号棟	昭和 51 年管理開始	24 戸
高田住宅 3 号棟	昭和 51 年管理開始	24 戸
塚口第 1 住宅 1 号棟	昭和 50 年管理開始	18 戸
塚口第 1 住宅 2 号棟	昭和 50 年管理開始	18 戸
西川住宅	昭和 41 年管理開始	50 戸
西長洲住宅 1 号棟	昭和 50 年管理開始	40 戸
西長洲住宅 2 号棟	昭和 50 年管理開始	40 戸
浜つばめ改良住宅 1 号棟	昭和 45 年管理開始	50 戸
浜つばめ住宅 2 号棟	昭和 46 年管理開始	40 戸
浜つばめ住宅 3 号棟	昭和 46 年管理開始	40 戸
水堂第 1 住宅 1 号棟	昭和 50 年管理開始	20 戸
水堂第 1 住宅 2 号棟	昭和 50 年管理開始	20 戸
水堂第 2 住宅	昭和 52 年管理開始	15 戸
水堂第 3 住宅	昭和 53 年管理開始	15 戸

第3節 高層住宅の建替又は耐震改修

建替又は耐震改修については、各々の工事費を残存年数で除した1年当たりの工事費が、経済的である方法を選択した。

残存年数：耐用年数から築年数を差し引いた年数のこと。なお、市営住宅の耐用年数は70年であることから、新築住宅の残存年数は70年になる。

<耐震改修>

昆陽の台住宅・昆陽の台改良住宅	昭和48年管理開始	300戸
西川平七改良住宅	昭和53年管理開始	110戸
南武庫之荘改良住宅14号棟	昭和57年管理開始	117戸

<建替>

常光寺改良住宅	昭和46年管理開始	252戸
上食満高層住宅	昭和47年管理開始	160戸
口田中高層住宅	昭和48年管理開始	280戸
常光寺北住宅	昭和49年管理開始	80戸
常光寺第2改良住宅	昭和49年管理開始	126戸
今北改良(高層)住宅1・2号棟	昭和51年管理開始	174戸
今北改良(高層)住宅3・4号棟	昭和54年管理開始	145戸

第4節 事業の実施順序

- ① 高層住宅と中層住宅とでは、高層住宅の方が、地震の振動及び衝撃に対して倒壊・崩壊の危険性が高いこと、並びに、被災した場合に入居者の人的被害や周辺への影響が大きくなることから、高層住宅を優先する。
- ② 高層住宅は、耐震診断結果のIs値が低い順に対策を実施することを原則とする。
- ③ 中層住宅は、建築年が古い順に対策を実施することを原則とする。
- ④ 高層住宅の周辺にある中層住宅で、その高層住宅と一緒に対策を実施する方が効率的である場合は、一体的に対策を実施する。

第5節 空家募集の方針

- ① 建替時の建設戸数の削減、廃止する住宅の入居戸数の削減、移転先となる周辺住宅の空き住戸の確保のために、順次、空家募集を停止する。
- ② 建替の場合、建替戸数の削減目標を30%とし、市営住宅の退去率の全市平均が3%前後であることから、事業開始の概ね10年前から募集を停止する。

第6節 余剰地売却

事業完了後の余剰地については、原則として優良な住宅地になるよう民間に売却し、ファミリー世帯の定住、転入を図るなど、都市の体質転換を目指す。また、売却益は、本計画を含む公共施設マネジメント計画の取組みの財源として活用する。売却予定の土地は以下のとおり。

住 宅 名	面 積
浜つばめ改良住宅・浜つばめ住宅	約 8,400 m ²
南武庫之荘改良住宅 1、2号棟	約 8,200 m ²
南武庫之荘住宅 1～5号棟	約 8,100 m ²
尾浜名月 14号棟	約 1,200 m ²
戸ノ内改良住宅 1号棟	約 7,800 m ²
口田中高層住宅の一部	約 4,100 m ²
今北住宅 1～5号棟	約 8,200 m ²
常光寺北住宅・常光寺第 2 改良住宅	約 5,300 m ²
西長洲住宅	約 4,200 m ²
稲葉荘住宅	約 3,000 m ²
神崎住宅	約 6,200 m ²
神崎住宅駐車場	約 1,100 m ²
水堂第 2 住宅、第 3 住宅	約 3,400 m ²
上ノ島第 1 住宅、第 2 住宅、第 3 住宅	約 3,300 m ²
上ノ島住宅駐車場	約 400 m ²
高田住宅の一部	約 2,400 m ²
合 計	約 75,300 m ²

第4章 エレベーター設置の方針

第1節 エレベーター設置対象住宅

原則として、新耐震基準に基づいて建設された片廊下型住宅 29 棟 859 戸にエレベーターを設置する。

なお、南武庫之荘改良住宅 9 号棟、15 号棟については、旧耐震基準に基づいて建設されたラーメン構造住宅なので建替の対象であるが、片廊下型住宅であることから、廃止する住宅の移転先住宅として活用するために、耐震改修を行い、併せてエレベーターを設置する。

第2節 エレベーターの設置

- ① 廃止する住宅の居住者の移転先住戸を確保するために、下記の住宅は、耐震改修とエレベーターの設置を同時に行う。

南武庫之荘改良住宅 9 号棟	40 戸	5 階建て
南武庫之荘改良住宅 15 号棟	30 戸	5 階建て

- ② 廃止する住宅の居住者の移転先住戸を確保するために、下記の住宅は、優先的にエレベーターを設置する。

戸ノ内浜西住宅 7 号棟	50 戸	5 階建て
南武庫之荘改良住宅 3 号棟	14 戸	3 階建て
南武庫之荘改良住宅 4 号棟	40 戸	5 階建て
南武庫之荘改良住宅 5 号棟	38 戸	4 階建て
南武庫之荘改良住宅 6 号棟	40 戸	5 階建て
南武庫之荘改良住宅 7 号棟	40 戸	4 階建て
南武庫之荘改良住宅 8 号棟	40 戸	5 階建て
南武庫之荘改良住宅 10 号棟	32 戸	4 階建て
南武庫之荘改良住宅 11 号棟	36 戸	5 階建て
南武庫之荘改良住宅 13 号棟	45 戸	5 階建て
南武庫之荘改良住宅 16 号棟	15 戸	3 階建て
南武庫之荘改良住宅 17 号棟	16 戸	5 階建て
南武庫之荘改良住宅 18 号棟	18 戸	3 階建て
南武庫之荘改良住宅 20 号棟	12 戸	3 階建て
南武庫之荘改良住宅 21 号棟	16 戸	4 階建て

- ③ 上記以外のエレベーター設置対象住宅は、階数が高いものを優先し、階数が同じ場合は、設置するエレベーター1基あたりの利用戸数が多いものを、優先的に設置する。優先順位は以下のとおり。

西本町住宅 1 号棟	75 戸	5 階建て (コミュニティ住宅)
口田中西住宅 2 号棟	50 戸	5 階建て (再開発住宅)
口田中西住宅 1 号棟	48 戸	5 階建て (再開発住宅)

上食満住宅 3 号棟	24 戸	5 階建て
名神北住宅 6 号棟	20 戸	5 階建て
野上住宅 2 号棟	20 戸	5 階建て
尾浜第 2 住宅 1 号棟	19 戸	4 階建て
名神南住宅 3 号棟	16 戸	4 階建て
園和北住宅 1 号棟	21 戸	3 階建て
築地本町改良住宅 1 号棟	16 戸	3 階建て
築地本町改良住宅 3 号棟	16 戸	3 階建て
小田北第 2 改良住宅 1 号棟	12 戸	3 階建て

第5章 市営住宅建替等基本計画

第1節 全体計画

廃止	10棟	576戸
建替		1,439戸
耐震改修	3棟	527戸
エレベーター設置	27棟	789戸
耐震改修・エレベーター設置	2棟	70戸
余剰地売却		7.53ha

第2節 事業スケジュール（概略）

今後の財政状況や事業の進捗を考慮して、実施時期の見直しを行う。

住宅	事業概要	H28~H32 2016~2020	H33~H37 2021~2025	H38~H42 2026~2030	H43~H47 2031~2035
前 期	<南武庫之荘地区>				
	南武庫之荘改良14	■			
	南武庫之荘改良 3~8、10、11、13、16~18、20、21	■	■		
	南武庫之荘改良9、15	■			
	南武庫之荘改良1、2		■☆		
	南武庫之荘1~5			■☆	
	<尾浜名月地区>				
	尾浜名月14		■☆		
	<戸ノ内地区>				
	戸ノ内浜西改良7		■		
戸ノ内改良1			■☆		
<常光寺周辺地区(1)>					
常光寺改良・西川・ 浜つばめ改良・浜つばめ	建替		■	■☆	
<塚口・上食満・口田中地区>					
塚口第1・上食満1、2・口田中高層	建替		■	■☆	
<常光寺周辺地区(2)>					
常光寺第2改良・常光寺北・ 西長洲1、2	建替		■	■☆	
後 期	<今北地区(1)>				
	今北改良(高層)1、2・今北1~4			■	■☆
	<今北地区(2)>				
	今北改良(高層)3、4・今北5・稲葉荘			■	■☆
	<耐震改修>				
	昆陽の台・昆陽の台改良・西川平七改良	耐震改修			■
<神崎・水堂地区>					
神崎1~4・水堂第1~第3	建替			■	■☆
<上ノ島・高田地区>					
上ノ島第1~第4・高田1~3	建替				■☆
<EV設置>					
西本町・口田中西1、2・上食満3・尾浜第2・ 名神北6・名神南3・園和北・野上2・ 築地本町改良1、3・小田北第2改良	EV設置	■	■	■	
(参考)					
<武庫地区>					
時友・(仮称)蓬川第2・宮ノ北・西昆陽	建替		■☆		

第3節 管理戸数の見直しに向けた取り組みについて

本計画に基づき、計画的に募集停止を行うことや、民間住宅への移転を促進する等により、管理戸数を減らしていく。本計画期間において、1,632戸を削減することとなり、本計画期間終了時の管理戸数は15%減の9,255戸となる。

さらに、本計画期間終了後においても、集約建替や廃止等に取り組み、公共施設マネジメント基本方針に沿って、30%以上の削減を目指す。

<管理戸数の削減>

	現管理戸数	本計画終了時の 削減戸数	本計画終了時の 管理戸数
	平成26年度 (2015年3月)	平成47年度 (2035年度)	平成47年度 (2035年度)
時友・西昆陽・宮ノ北住宅	1,514	434	1,080
本計画の対象住宅	3,234	1,198	2,036
建替	2,061	622	1,439
廃止	576	576	0
耐震改修	597	0	597
本計画の対象外住宅	6,139	0	6,139
旧耐震・ラーメン	32	0	32
旧耐震・P C造壁式	733	0	733
旧耐震・現場打ち壁式	459	0	459
新耐震	4,915	0	4,915
合計	10,887	1,632	9,255
削減率	—	15%	—