

第2次市営住宅マネジメント計画 実施計画（第2期）

平成28年2月 神戸市住宅都市局

1. 第2次市営住宅マネジメント計画

（1）計画の概要

- 神戸市では、改修・更新時期を迎える大量の市営住宅への対応や、耐震化の促進といった様々な課題を踏まえ、今後もすまいの安全・安心や、効果的・効率的な事業運営による市営住宅会計の安定、将来にわたる良好な市営住宅の維持等を図ることを目的として、平成22年6月、平成23～32年度の10カ年を計画期間とする「第2次市営住宅マネジメント計画」（以下、「本計画」）を策定し、市営住宅の再編（建替え・廃止）や改善を進めてきた。
- 本計画においては、社会情勢の変化とそれに伴う住宅政策との連動を踏まえながら、直面する課題を解決することを基本的な目的として、以下の3つの基本方針を定め、これらの連携による具体的手法と実施計画を設定し、取り組んでいくこととしている。

第2次市営住宅マネジメント計画		平成22年6月策定
住宅セーフティネットを守るための3つの基本方針		
1 長く使うための改修と再編	2 管理戸数の円滑な縮減	3 健全な市営住宅会計の確保
<ul style="list-style-type: none">・改修・再編(建替え・廃止)をバランスよく行います。・耐震化率を100%にします。・できるだけ長く使うためのバリアフリー化、居住性向上などの改修や福祉的な活用を図ります。	<ul style="list-style-type: none">・老朽住宅は将来の必要性を考え、再編(建替え・廃止)をします。・厚生年金住宅など、当初の役割を終えた住宅を見直します。・以上により、現在(計画策定時)の管理戸数53,000戸から46,000戸程度に縮減します。	<ul style="list-style-type: none">・厳選した建替えを行い、新たな借入れを少なくします。・余剰地を売却し、建替えや改修の経費とします。・借上住宅の返還や管理運営の効率化を図ります。・以上により、収支不足を解消します。

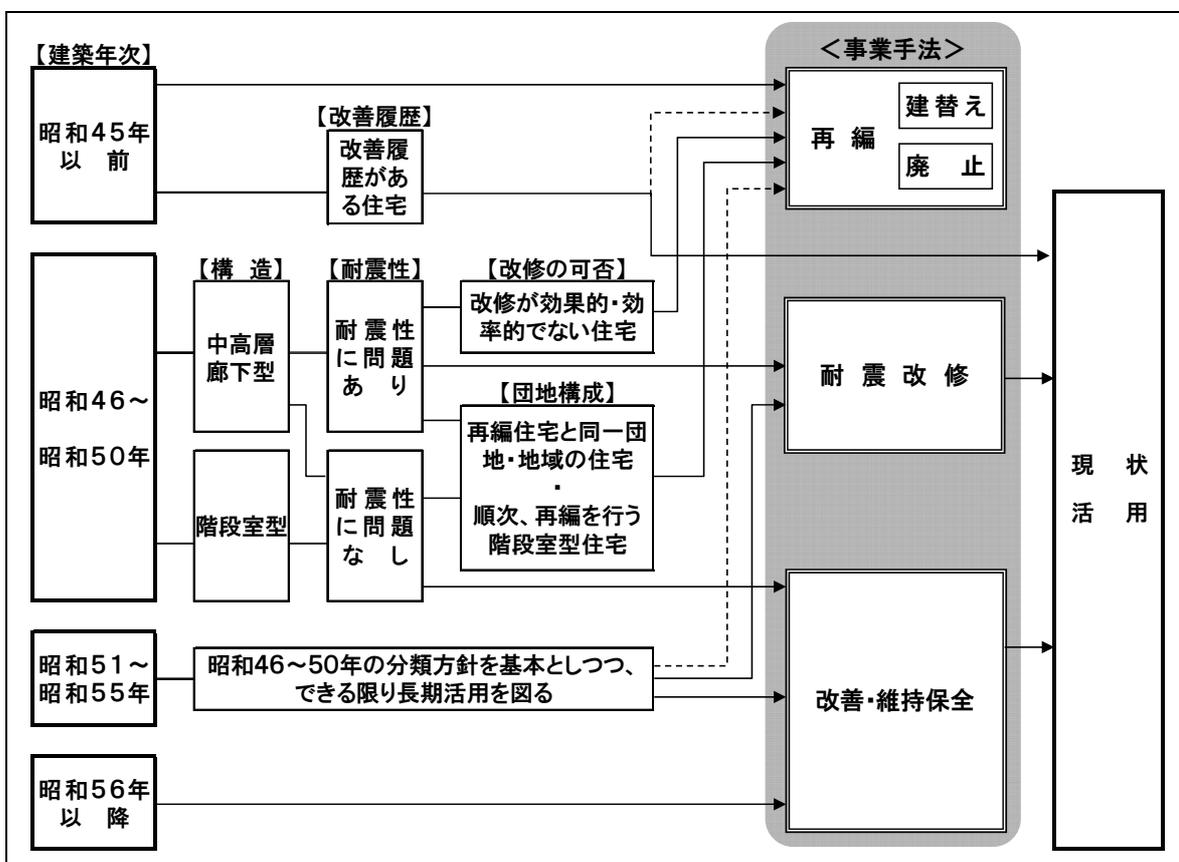
- 本計画期間中に具体的に再編・耐震改修を実施する住宅やその実施方針、及び借上住宅の返還に向けた取り組み等の内容については、実施計画を策定することとしている。平成22年6月には、前期5カ年を計画期間とする「実施計画（第1期）」（平成23～27年度）を策定し、耐震改修・建替え・廃止などの事業を実施してきた。
- このたび、これまでの事業の進捗を踏まえ、その後の状況変化等も加味し、後期5カ年を計画期間とする「実施計画（第2期）」（平成28～32年度。以下、「本実施計画」）を策定する。

(2) 住宅の分類の基本的な考え方

■ 本計画における「再編（建替え・廃止）」「耐震改修」を行う住宅の分類は、下図にしたがって次の考え方による。

- ① 昭和45年以前建設の住宅は、老朽化が進行し、また、近年供給した住宅に比べ住戸面積が小さいため、「再編」に位置づける。そのうち改善履歴がある住宅については、「現状活用」とし、一定期間の活用を行った上で再編対象とする。
- ② 昭和46～50年建設の住宅は、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年以降建設の住宅は、昭和46～50年建設の住宅の分類方針を基本としつつ、できる限り長期活用を図る。

図：住宅の分類の基本的な考え方



■ 上記の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。

- ・ 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）
- ・ 耐用年数に比べて改修費用が高額である
- ・ 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
- ・ 設備の老朽化やEV未設置、住戸面積が狭いなど、今後20年以上の使用が見込めない

■ また、「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。

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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。

2. 実施計画（第1期）の実績と評価

（1）再編・耐震改修を実施する住宅の考え方

■ 実施計画（第1期）では、次の考え方により、再編・耐震改修を実施する住宅を位置づけた。

- ① 「第1次市営住宅マネジメント計画」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。
 - ・ 耐震性が特に低い住宅（Is値：0.3未満）
 - ・ 保育所・避難所を併設している住宅
 - ・ 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。そのうち、昭和45年以前建設の住宅は、改善履歴がある住宅を除き、基本的に「再編」していく。

(2) 実施計画（第1期）の実績と評価

【実施計画（第1期）期間中の進捗状況（平成27年11月末時点の事業着手を基準とする）】

事業手法	計画対象			事業着手済			進捗率 (団地数)
	団地数	棟数	戸数	団地数	棟数	戸数	
耐震改修を行う住宅	26団地	57棟	4,357戸	18団地	36棟	2,389戸	69.2%
建替えを行う住宅	13団地	165棟	5,968戸	10団地	108棟	3,663戸	76.9%
廃止を行う住宅	9団地	15棟	607戸	9団地	15棟	607戸	100.0%
組み合わせて対応する住宅	9団地	26棟	1,926戸	4団地	10棟	759戸	44.4%
計	※56団地	263棟	12,858戸	41団地	169棟	7,418戸	73.2%

※1つの団地内で、棟ごとに事業手法が異なる新生田川住宅は、1団地として集計。

- 実施計画（第1期）期間中の各事業手法における進捗状況は上の表のとおりであり、対象となる事業量（団地数）全体に対する平成27年11月末時点での進捗率は、事業着手ベースで約73%となっている。
- このうち、「耐震改修を行う住宅」については、住戸内補強等により、入居者の移転を伴う工法を採用する必要性が増してきており、工事の発注までに入居者との十分な調整が必要となっている。
- また、再編・耐震改修事業の実施にあたり、仮移転先・住替え先として必要な空き住戸が不足しており、事業着手まで空き住戸を確保する時間を要すること等も、各事業が長期化する要因となっている。こうした状況は、今後もしばらくの間、継続することが予想される。
- 「耐震改修・建替え・廃止を組み合わせて対応する住宅」については、一体的な事業として効率的に順次実施していくための計画の策定や、区分所有者との協議の必要性等から、各住宅の事業手法の決定に時間を要している。
- 「改善・維持保全を行う住宅」については、外壁や設備の劣化等に伴う事故やトラブルを未然に防止するために、修繕等が必要な箇所の早期発見に努める必要性がさらに高まってきている。また、震災後に建設した約1万戸の復興住宅が一斉に修繕時期を迎えることから、増加し続ける事業量を平準化しつつ、計画的に維持保全を行う必要がある。
- 「借上住宅」については、無理のない住替えと居住の安定を図るための制度を創設し、入居者一人ひとりの状況に応じ、生活圏に配慮して丁寧に対応するとともに、建物所有者に対しても返還に向けた支援を行っている。
- こうした実施計画（第1期）期間中の状況の変化や課題等を踏まえ、今後も確実に計画を推進していくための実施方針と、平成28～32年度の5カ年に実施を予定する事業等を本実施計画として定める。

3. 実施計画（第2期）

（1）再編・耐震改修を実施する住宅の考え方

■ 本実施計画では、次の考え方により、再編・耐震改修を実施する住宅を位置づける。

- ① 「第2次市営住宅マネジメント計画 実施計画（第1期）」に基づく再編・耐震改修を実施する住宅で、事業が完了していないものは、早期に完了を目指す。
- ② 耐震性に問題がある住宅は、全て本実施計画に位置づけを行い、耐震改修等に取り組むことで、計画期間中100%の耐震化率の達成を目指す。
- ③ その他の住宅は、引き続き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。昭和45年以前建設の住宅は、改善履歴がある住宅についても、必要に応じて順次、再編を進める。

- 実施計画（第1期）で位置づけられている住宅のうち、事業継続中のものや耐震改修方法の検討に時間を要したものの、耐震改修・建替え・廃止などを行う際の仮移転先・住替え先として必要な空き住戸が不足しているものなど、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替えあっせんを行う。
- 具体的な耐震改修計画や建替計画の策定に際しては、県営住宅等の周辺公的賃貸住宅の活用なども含め、効率的に事業を推進するための方法について十分な検討を行う。その上で、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、改めて事業手法を見直す。
- 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。
- 複数の住棟において順次事業を行う必要がある住宅は、平成33年度以降も事業を継続していくことがある。

(2) 計画の具体的手法

①耐震改修を行う住宅

- 耐震改修方法の選定にあたっては、補強の程度や住戸内の補強による入居者の移転の負担、改修費用等を総合的に比較した上で、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方法とする。

【実施計画（第2期）で位置づける住宅】

区	住宅名	現在の管理戸数	区	住宅名	現在の管理戸数
東灘	魚崎西1～3	134戸	中央	新生田川15	65戸
	魚崎南	151戸	兵庫	駅南	76戸
	青木南	194戸		本御崎1・2	327戸
	塚の前南	25戸		松原1・2	206戸
	深江南第二	35戸		夢野台1～3	210戸
	本山第四1	84戸		一番町1～3(南)・7	335戸
灘	岩屋北1・2	78戸	長田	一番町4～6	56戸
	大石東	89戸		大日丘第二	38戸
	友田	94戸	須磨	東落合167・171・172	315戸
	八幡2・3	55戸		南須磨1～3	90戸
中央	北本町1・2	179戸		横尾13	77戸
	港島71・73	160戸	計	42棟	3,073戸

【実施計画（第1期）から事業継続中の住宅】

区	住宅名	現在の管理戸数
東灘	北青木	127戸
中央	新生田川14	140戸
須磨	横尾14	104戸
計	3棟	371戸

②建替えにより再編する住宅

- 「再編」に位置づけた住宅については、敷地条件、立地条件、入居状況、周辺団地の状況を勘案し、引き続き当該地域で市営住宅を維持する必要がある住宅については、「建替え」等により必要戸数を確保する。
- 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。

【実施計画（第2期）で位置づける住宅】

区	住宅名	現在の管理戸数	理由
東灘	求女	24戸	耐震性に問題があり、改修が効果的・効率的でないため
中央	新生田川4～6	72戸	昭和45年以前の住宅
兵庫	御崎1～3・5	86戸	昭和45年以前の住宅。4号棟は、実施計画（第1期）では耐震改修予定だったが、団地内に再編住宅があるため一体的に再編を行う。
	御崎4●	18戸	
北	唐櫃29～36	191戸	昭和45年以前の住宅
	桜の宮1～42	1,659戸	昭和45年以前の住宅を含み、一体的に再編を行うことが効果的・効率的であるため
長田	五位ノ池5・6	80戸	昭和45年以前の住宅
	日吉1・2	108戸	昭和45年以前の住宅
西	王塚1●	103戸	1号棟は、実施計画（第1期）では耐震改修予定だったが、改修が効果的・効率的でないため、団地内で一体的に再編を行う。
	王塚9	28戸	
	玉津1～5	138戸	順次、再編を行う階段室型住宅
計	70棟	2,507戸	

【実施計画（第1期）から事業継続中の住宅】

区	住宅名	現在の管理戸数	理由
東灘	本山第一2・5	102戸	耐震性に問題があり、改修が効果的・効率的でないため
兵庫	御崎西1・2	92戸	耐震性に問題があり、改修が効果的・効率的でないため
北	唐櫃3～19・25～28	759戸	昭和45年以前の住宅
	唐櫃台		
	桜の宮43～60	640戸	昭和45年以前の住宅を含み、一体的に再編を行うことが効果的・効率的であるため
垂水	旭が丘1～10	294戸	昭和45年以前の住宅
	東多聞35●	30戸	昭和45年以前の住宅を含み、一体的に再編を行うことが効果的・効率的であるため。東多聞35号棟は、実施計画（第1期）では耐震改修予定だったが、改修が効果的・効率的でないため、東多聞台住宅と一体的に再編を行う
	東多聞台3～18・22～34	776戸	
計	84棟	2,693戸	

・(●)「第2次市営住宅マネジメント計画 実施計画（第1期）」から事業手法を変更する住宅

③廃止により再編する住宅

- 敷地条件から建替えにより十分な戸数が建設できない、または周辺に良好な市営住宅が立地しており集約が可能であるといった住宅については、管理運営面も考慮して「廃止」に位置づけ、市営住宅としての用途を廃止する。
- 戦後の住宅不足に対応するため神戸市が過去に出資し、兵庫県住宅供給公社から所有権を移転された住宅は、一定の役割を終えたことから「廃止」に位置づける。
- 廃止にあたっては、入居者の居住の安定の確保に十分配慮し、住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。

【実施計画（第2期）で位置づける住宅】

区	住宅名	現在の管理戸数	理由
東灘	魚崎新堀☆	24戸	昭和45年以前の住宅。周辺に良好な市営住宅が立地しているため
	青木☆	24戸	昭和45年以前の住宅。周辺に良好な市営住宅が立地しているため
	住吉宮の前☆	23戸	昭和45年以前の住宅。周辺に良好な市営住宅が立地しているため
	本山神岡1～4☆	96戸	昭和45年以前の住宅。周辺に良好な市営住宅が立地しているため
北	鈴蘭台西	41戸	耐震性に問題があり、改修が効果的・効率的でない。また、建替えにより十分な戸数が確保できない
垂水	北舞子10	10戸	昭和45年以前の住宅。周辺に良好な市営住宅が立地しているため
	垂水第一1・2△☆	24戸	昭和45年以前の住宅。周辺に良好な市営住宅が立地しているため
計	11棟	242戸	

- ・(△) 区分所有建物
- ・(☆) 兵庫県住宅供給公社から所有権を移転された住宅

【実施計画（第1期）から事業継続中の住宅】

区	住宅名	現在の管理戸数	区	住宅名	現在の管理戸数
東灘	西青木	60戸	垂水	泉が丘1・2	89戸
灘	桜ヶ丘1・2	80戸	計	5棟	229戸

④耐震改修・建替え・廃止を組み合わせる住宅等

- 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、区分所有者と協議を行った上で、建物の耐震改修・建替え・廃止等の対応を決定する。なお、市営住宅部分は必要に応じて募集停止を行い、別敷地での建替えや入居者の住替えあつせん、用途廃止等を行う。

【実施計画（第2期）で位置づける住宅】

区	住宅名	事業手法	現在の管理戸数	区	住宅名	事業手法	現在の管理戸数
東灘	深江南1・2●	未定	275戸	長田	房王寺2・3・8	耐震改修	511戸
灘	篠原第一△☆	未定	12戸		重池3～5・6△7△	未定	174戸
	篠原南△	未定	36戸		重池北	未定	106戸
中央	中山手11・12	未定	46戸		番町20～22	未定	296戸
兵庫	東山1・2・3△	建替え	182戸	計	22棟		1,750戸
	松本△	建替え	112戸				

【実施計画（第1期）から事業継続中の住宅】

区	住宅名	事業手法	現在の管理戸数	区	住宅名	事業手法	現在の管理戸数
中央	楠4	耐震改修	134戸	中央	下山手4	建替え	136戸
	下山手1	建替え	90戸		中山手6	建替え	77戸
	下山手2	廃止	52戸	長田	房王寺1	建替え	廃止済
				計	6棟		489戸

- ・(●)「第2次市営住宅マネジメント計画 実施計画（第1期）」から事業手法を変更する住宅
- ・(△) 区分所有建物。ただし、東山は3号棟、重池は6・7号棟。
- ・(☆) 兵庫県住宅供給公社から所有権を移転された住宅

⑤改善・維持保全を行う住宅

- 耐震改修を実施した住宅を含めて、今後できる限り長期活用を図る住宅については、予防保全的な視点から、外壁改修や屋上防水等の修繕、設備機器等の更新を計画的に行うことにより、事故やトラブルの未然防止に努めるとともに建物の長寿命化を図る。再編に位置づけた住宅についても、事業が長期化するものについては、必要な点検等を行い、安全性を確保する。
- 震災後に建設した約1万戸の復興住宅が一斉に修繕時期を迎えることから、事業量の平準化に配慮しつつ、今後約10～15年間で計画的に修繕に取り組む。

⑥今後の再編に向けた検討を開始する住宅

- 郊外の大規模団地については、空き住戸が増えつつあることから、今後、各団地の再編計画を策定するにあたり、従来の手法に加え、空き住戸が増えた住棟の集約や、住戸改善等による活用、市営住宅からの用途転換による既存建物の再活用など、まちづくりの視点もふまえた多様な手法を検討する。
- 再編計画を策定した郊外の大規模団地の事業開始は平成33年度以降を原則とするが、個々の住宅の状況に応じて、適宜、募集停止や事業着手を早める可能性がある。

【今後の再編に向けた検討を開始する住宅】

区	住宅名	現在の管理戸数
北	ひよどり台51～70	605戸
	山の街1～14・16～20・22～30・32～34	1,080戸
西	押部谷1～9・11・13～29	770戸
	栄1～22・25・29・30	590戸
計	103棟	3,045戸

⑦借上住宅

- 借上住宅については、本実施計画の期間内に大多数の住宅が借上期間の満了を迎えることから、入居者に対しては引き続き、個別の事情や意向を十分に把握しながら、原則として借上期間の満了日まで他の市営住宅に住替えていただくよう取組みを進めていく。
- その際、借上期間の満了日の約2年前から複数の住宅を事前に予約する「完全予約制」や、予約住宅が確保できるまでの間、借上期間の満了後5年以内を目途とした「移転期限の猶予」を実施することにより、希望住宅への住替えを円滑に進める。その一方で、借上期間の満了日時点に要介護3以上、重度障害者、又は85歳以上のいずれかに該当する方を含む世帯は「入居継続」可能とすることで、無理のない住替えと居住の安定を図っていく。
- 民間の建物所有者については、返還後に円滑に賃貸住宅経営へ移行できるよう、建物所有者向けセミナーの開催や戸別返還制度等により支援を行っていく。
- 「移転期限の猶予」及び「入居継続」のためには、「新たな借上契約」を締結する必要があるため、建物所有者と協議を進めていく。なお、建物所有者が契約どおりの返還を求めた場合は、当該住宅の入居者には、通常の完全予約制より優先してあつせんする他、引越手続等の支援等を実施していく。
- 都市再生機構（UR）から借り上げている住宅のうち、建設時に市が将来的に買い取ることを前提とした協定を締結した上で、市営住宅として利用するために都市再生機構（UR）に建設を依頼したもの、及びシルバーハイツやグループホームといった特別な仕様となっているもの（12棟 551戸。うち、2棟 100戸は平成27年3月31日取得済み。）に限定して、計画的な取得を行う。

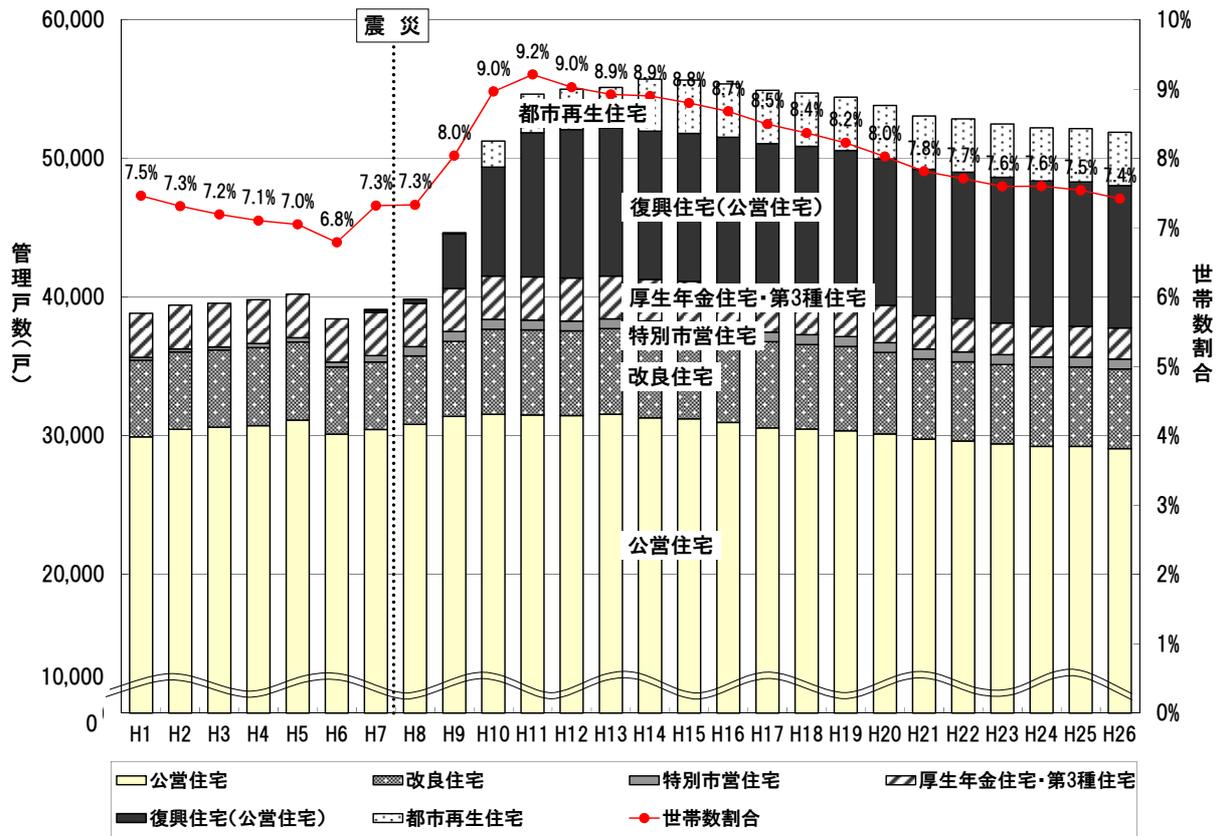
【契約満了年度】

年度	団地数	管理戸数	年度	団地数	管理戸数
27年度	※1団地	98戸	32年度	3団地	180戸
28年度	※2団地	143戸	33年度	1団地	10戸
29年度	※30団地	624戸	34年度	—	—
30年度	50団地	1,190戸	35年度	1団地	97戸
31年度	19団地	1,059戸	計	105団地	3,401戸

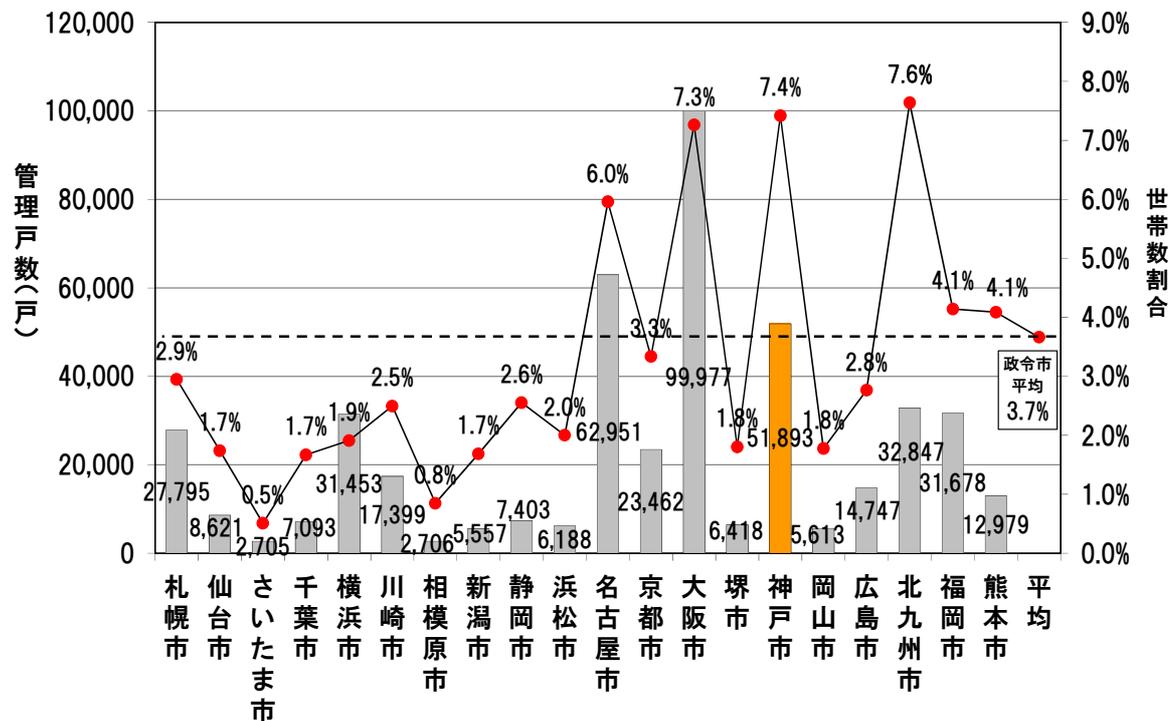
※キャナルタウンWestを重複計上（1～3号棟が27年度、4・5号棟が28年度、8・9号棟が29年度）

<参考> 実施計画（第1期）に基づく再編・改善

1. 市営住宅管理戸数の推移



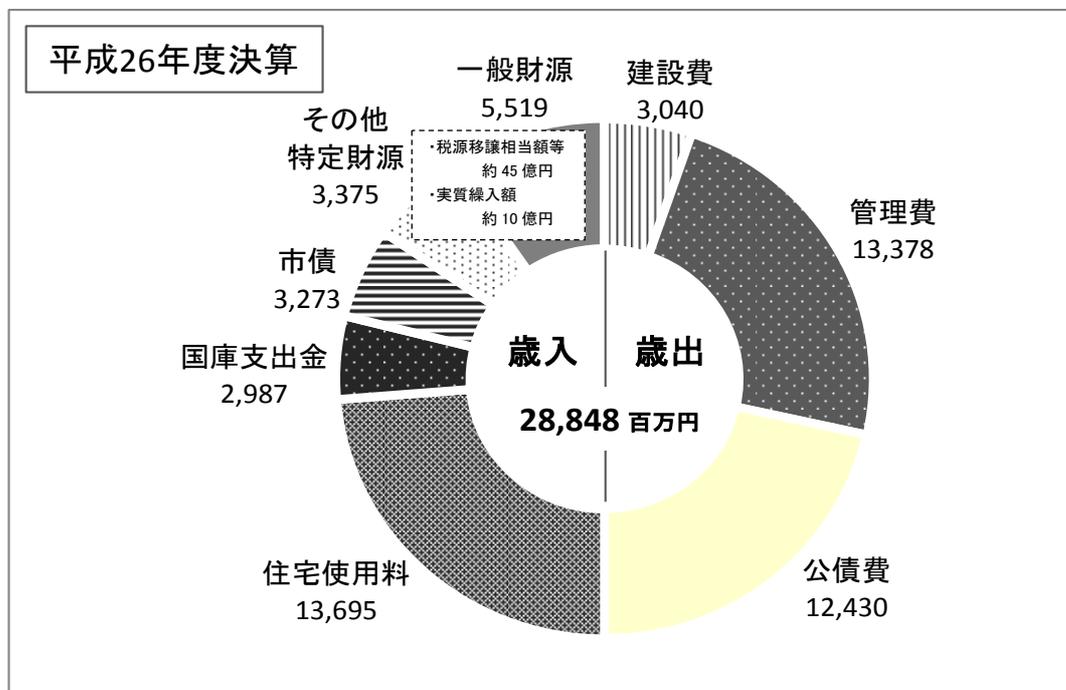
2. 市営住宅管理戸数の政令市比較（平成26年度末時点）



3. 耐震化状況（平成26年度末時点）

管理棟数・戸数	平成22年3月末時点		平成27年3月末時点	
	棟数	戸数	棟数	戸数
耐震性に問題なし	473棟	14,345戸	477棟	15,623戸
耐震性に問題あり	152棟	10,210戸	107棟	7,498戸
新耐震基準	640棟	28,314戸	650棟	28,772戸
解体予定(未診断)	5棟	199戸	—	—
耐震化率(棟・戸数ベース)	約88%	約80%	約91%	約86%

4. 決算（26年度）（単位：百万円）



5. 実施計画（第1期）期間中に事業が完了した住宅

■耐震改修を行った住宅

区	住宅名	従前管理戸数	区	住宅名	従前管理戸数
東灘	塚の前※	45 戸	兵庫	御崎東※	97 戸
	本山第三 1・2	135 戸		御崎西第二※	39 戸
灘	大和西	144 戸		夢野 1～8	238 戸
中央	新生田川 17	209 戸(196 戸)	長田	大日丘 1・2	108 戸(107 戸)
	港島 70・72	490 戸		寺池 1・2	44 戸
	宮本	40 戸		丸山東 1～3	175 戸
	八雲第二 1・2	58 戸	須磨	大池西 1・2	106 戸
兵庫	大井	45 戸	垂水	東高丸 1～3	51 戸
	浜中	80 戸	西	王塚 10	65 戸
			計	35 棟	2,169 戸 (2,155 戸)

・(※) 実施計画（第1期）期間中に前倒しで実施した住宅。（実施計画（第1期）の実績には含まない。）

・従前管理戸数の（ ）内は、現在の管理戸数。

■建替えを行った住宅

区	住宅名	従前管理戸数	対応
北	唐櫃 20～24	200 戸	現地建替え(からと中央 99 戸)
須磨	外浜西	72 戸	周辺の活用可能な用地で建替え(須磨外浜 2 65 戸)
	古川 1・2	272 戸	周辺の活用可能な用地で建替え(須磨小寺 154 戸)
垂水	高丸 5～9	132 戸	高丸の再編としてⅡ期住宅(西高丸 3 64 戸)に集約
	多聞 3～6、 多聞台 1・2、7～9、11～13	324 戸	現地建替え(多聞台中央 99 戸)
計	(25 棟)	1,000 戸	

■廃止を行った住宅

区	住宅名・棟番号	従前管理戸数	理由
灘	高羽	35 戸	昭和 45 年以前の住宅。戸数確保不可
	八幡 1	15 戸	昭和 45 年以前の住宅。戸数確保不可
中央	下山手(8 丁目)	69 戸	昭和 45 年以前の住宅。戸数確保不可
	二宮 1・2	64 戸	耐震改修工事が困難。建替えの効率性・困難性
兵庫	須佐野 1～3	95 戸	昭和 45 年以前の住宅。借地のため建替え不可
西	押部谷 10・12	100 戸	耐震性に課題。既存団地で戸数充足
計	10 棟	378 戸	

■耐震改修・建替え・廃止を組み合わせて対応した住宅

区	住宅名	事業手法	従前管理戸数
中央	楠 1	廃止	34 戸
	楠 2・3	耐震改修	108 戸(99 戸)
長田	房王寺 5	耐震改修	32 戸
計	4 棟		174 戸(165 戸)

・従前管理戸数の（ ）内は、現在の管理戸数。

■借上住宅 区別管理戸数

	団地数 ※1	管理戸数 ※1	返還の実績 ※2		買取の実績 ※2	
全市	105 団地	3,401 戸	30 団地	294 戸	2 団地	100 戸

※1 今後買取予定の住宅を含み、買取済み住宅は除く

※2 平成 23 年 3 月末時点からの比較。団地数は戸別返還のあった数

(各住宅の管理戸数、事業継続中等の記載は、平成 27 年 11 月末時点。)