※本計画は市が策定するものです。計画検討にあたり、地域の代表者などからなる「富秋中学校区等まちづくり検討会議」において「市営住宅プロジェクト委員会」を設置いただき、検討会議を通じて挙げられたご意見も参考にしています。

市営住宅の集約建替えに係る基本計画　概要版

（１）集約建替えの対象団地

・下表の通り、耐震性に課題のある団地など老朽化する団地の集約建替えを行います。

・集約建替えの対象団地の入居世帯は、下表の通り建替住宅への住み替えとなります。

※順次住みかえることとなるため、建替住宅は、今後しばらくは現入居世帯のための住宅となります。

・建替準備のため、王子第二団地 11・12 棟、山手団地、永尾団地を除く団地は入居世帯の募集停止を行っています。

＜集約建替の概要＞

集約前 住宅名	管理戸数	集約後 住宅名	管理戸数
和泉第一団地	312 戸	第一期集約建替工事（令和９年度完了予定）用地：旭公園	170 戸
幸団地　33、34、35 棟	34 戸		
王子第一団地　１、２棟	40 戸		
丸笠団地	132 戸	第二期集約建替工事（令和 12 年度完了予定）用地：和泉第一団地	280 戸
伯太団地	80 戸		
幸団地　33、34、35 棟除く	171 戸		
王子第一団地　３、４棟	32 戸		
王子第二団地　5 棟	24 戸		
幸第二団地　49 棟	16 戸		
旭第一団地　23 棟	16 戸		
旭第二団地　6～11 棟	102 戸		
幸第二団地　41～43、50 棟	64 戸	第三期集約建替工事（令和 14 年度完了予定）用地：旭第二団地	100 戸
旭第一団地 19～22、24～27 棟	109 戸		
小　計	**1,132 戸**		**550 戸**
幸第二団地　44～48、51～53 棟	164 戸	当面の間、継続管理を行い、将来的には他団地への住み替え等を行い、除却	0 戸
王子第二団地　6～10 棟	76 戸		
旭第二団地 12～18 棟	160 戸		
小　計	**400 戸**		**0 戸**
王子第二団地 11、12 棟	35 戸	長寿命化改修等を行い、継続管理	308 戸
山手団地	126 戸		
永尾団地	147 戸		
小　計	**308 戸**		**308 戸**
合　計	**1,840 戸**	→	**858 戸**

※王子第一団地 1、2 棟を(仮称)多世代交流拠点施設の駐車場等に利用するため、集約建替時期を和泉市富秋中学校区等まちづくり構想から変更しています。

（２）計画戸数及び整備位置

・左表及び下図のとおり、現在の旭公園、和泉第一団地、旭第二団地の敷地に、市営住宅 550 戸を整備します。

・入居世帯の移転や建物解体が伴うため、市営住宅整備は３期にわけて実施します。

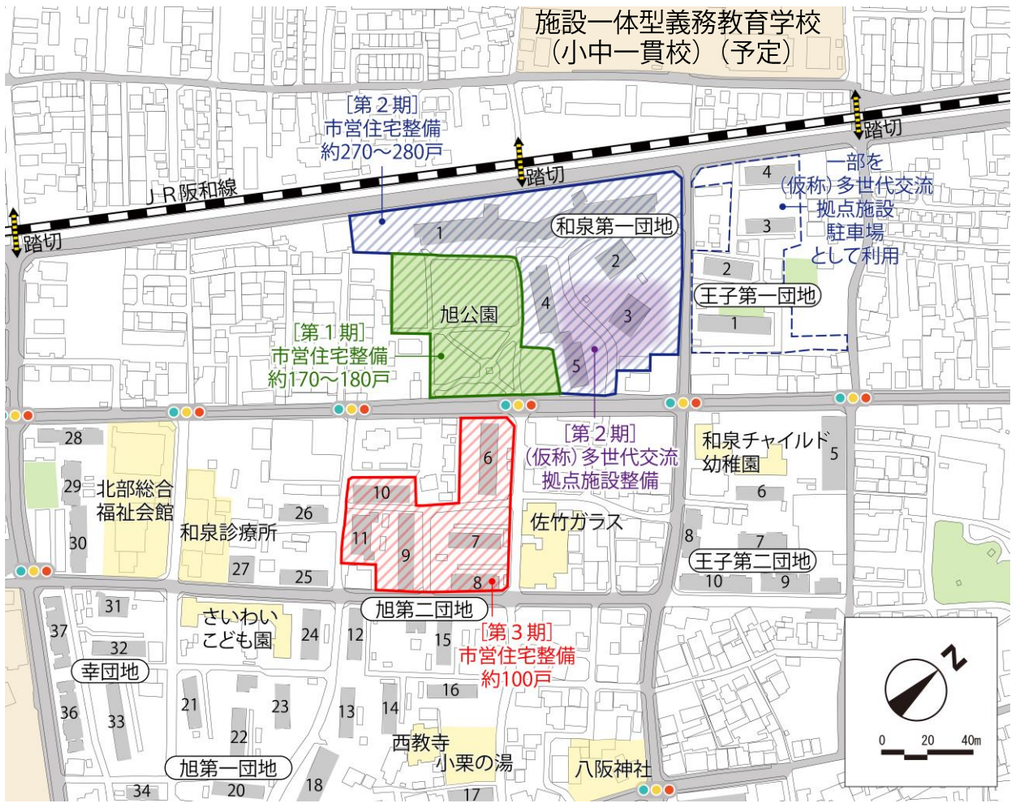
・１期・２期目は最大９階建、３期目は最大５階建の高さとします。

・市営住宅整備の２期目には、和泉第一団地の敷地に、地域の公共施設を集約した(仮称)多世代交流拠点施設を整備し、多世代が集い交流する複合拠点をつくります。

＜計画戸数及び整備位置等＞

期	計画戸数及び整備位置	高さ（階数）
１期	約 170～180 戸（旭公園の位置）	７～９階建程度
２期	約 270～280 戸（和泉第一団地の位置）	７～９階建程度
３期	約 100 戸（旭第二団地の位置）	５階建程度
計	約 550 戸	

※計画戸数の中で、車いす常用者向け住戸も整備します。



（3）整備コンセプトと整備方針

整備コンセプト　安全・安心に暮らし続けられる「市営住宅」

方針１　災害時にも安全・安心で、高齢者に優しいバリアフリーな住宅

■バリアフリーによる居住環境の整備

■建替えによる居住環境の向上

方針２　隣近所での互いの見守り合いや、日常における出会いによりつながりが生まれる住宅

■共生する暮らしを実現するための環境の整備

■入居者や地域住民が自然に集まり、交流できるきっかけづくり

方針３　快適で周辺環境とも調和した、地域の住環境を向上させる住宅

■高齢・子育て世帯が安全・安心に暮らせる住環境の整備

■周辺環境と調和した良好な住環境の整備

■地区の魅力向上に寄与する景観・まちなみの形成

方針４　将来を見据え、持続可能性を有した住宅

■環境負荷の低減やエネルギー効率に配慮した施設計画

■効率的な施設管理やライフサイクルコストの縮減に配慮した施設計画

（4）住戸計画

①住戸計画の基本方針

□　想定する世帯人数での生活に配慮した、コンパクトで効率的な住戸計画

□　誰もが安全・安心に暮らせる住戸計画

□　多様な生活スタイルに対応可能な住戸計画

②住戸タイプ

・建替住宅は、今後しばらくは、現入居世帯のための住宅となります。そのため、現入居世帯の規模（人数）に応じた生活スペースを想定した住戸面積や間取りを、下表のとおり４タイプ設定します。（１タイプにつき、１つの住戸プラン）

・各入居世帯は、世帯人数に応じた住戸面積の住戸に入居することとなります。

＜整備する住戸タイプ＞

	１人世帯	２人世帯	３人世帯	４人世帯以上
面積	約 42 ㎡	約 50 ㎡	約 60 ㎡	約 70 ㎡
間取り	２ＤＫ（1LDK）	２ＤＫ（1LDK）	３ＤＫ（2LDK）	３ＬＤＫ
供給比率	約 45%	約 33%	約 12%	約 10%

※車いす常用者向け住戸は、上表をベースに間取りを変更して整備。

※住戸内の収納スペース以外に、物置などは設置しません。

（5）集会所

<イメージ写真>

・約 300 ㎡の大きな集会所を 1 ヶ所に整備します。

・集会所は整備直後から使用できるよう、1 期目の整備とします。

・集会所は入居者や地域住民の動線となる場所に設置し、誰もが気軽に立ち寄れる空間とします。

・和泉第一団地で実施していたすこやかリビングは新たな集会所でも実施します。

・入居者だけでなく地域住民も気軽に立ち寄れる場となり、柔軟な集会所利用を図ります。

（6）駐車場・駐輪場

・駐車場台数は、計画戸数の 70%（385 台程度）とします。

※最大 2 層程度の立体駐車場（運転者が目的階まで車を運転して駐車する自走式タイプ）を想定

・来客やサービス提供者の方が停められる駐車場（有料）を整備します。

・自転車等置き場は、計画戸数の 150%（825 台程度）とします。

（7）広場

・市営住宅の敷地内において、地域に開かれた空間となり、隣接する(仮称)多世代交流拠点施設と合わせて、人々が自然と集まり魅力的な活動の場となる、「入居者や地域のみんなが集まり憩う「とみまち広場」」をコンセプトとする広場・児童遊園を整備します。

<広場の整備方針>

□　小中一貫校への安全な通学動線となり、
　　人が行き交う・駆け回る・くつろぐ・交流する広場

□　地域のイベントや自治会活動など、用途に応じて柔軟に利用可能な広場

□　人々が集い、このまちの特徴的な景色をつくる、まちの魅力を引き出す広場

（8）想定スケジュール

■令和４年３月

・建替基本計画策定

■～令和９年度

・第 1 期の設計・工事（約 170～180 戸）：現在の旭公園

■～令和 12 年度

・第 2 期の設計・工事（約 270～280 戸）：現在の和泉第一団地

（・（仮称）多世代交流拠点施設の設計・工事：現在の和泉第一団地）

■～令和 14 年度

・第 3 期の設計・工事（約 100 戸）：現在の旭第二団地

※工事期間は現時点での想定であり、状況等により変更になる可能性があります。

※よりよい建替事業とするために、民間事業者の提案を公募する方式（官民連携事業）の活用を検討しています。

（9）移転計画

・移転計画は、次頁の図の通りです。引越し回数は 1 回となる予定です。

・建替住宅への住み替えにあたっては、現在の入居者コミュニティに配慮した移転方法を検討します。（同じフロアになるよう話し合いの場を設けるなど）

・建替住宅への住み替えに関する各種手続きは効率的に行えるよう検討します。

（10）その他

・建替住宅は公営住宅法に基づき整備します。

・敷地内には、店舗・作業所は設置しません。（店舗・作業所の整備方針は別途整理）

・家賃は、住戸面積と収入に応じた計算方法に基づき設定します。

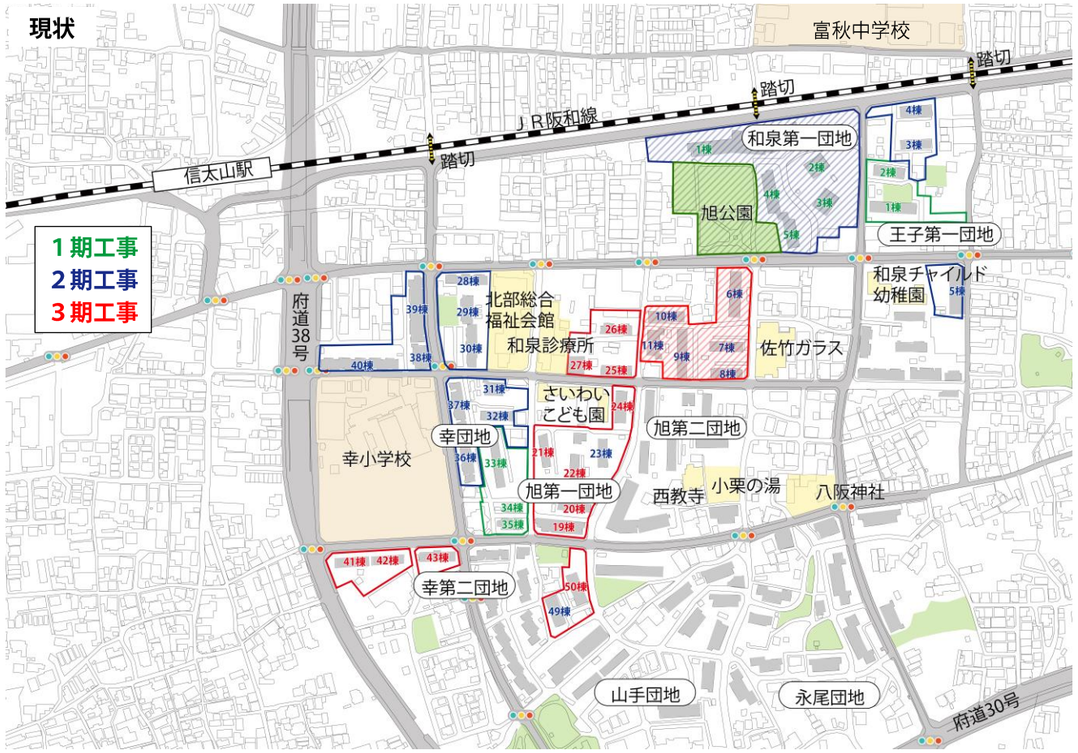
・建替対象団地の入居世帯が、建替対象外の他団地への住み替えを希望する場合は、住み替え先団地の空き状況を考慮しながら、対応を検討します。

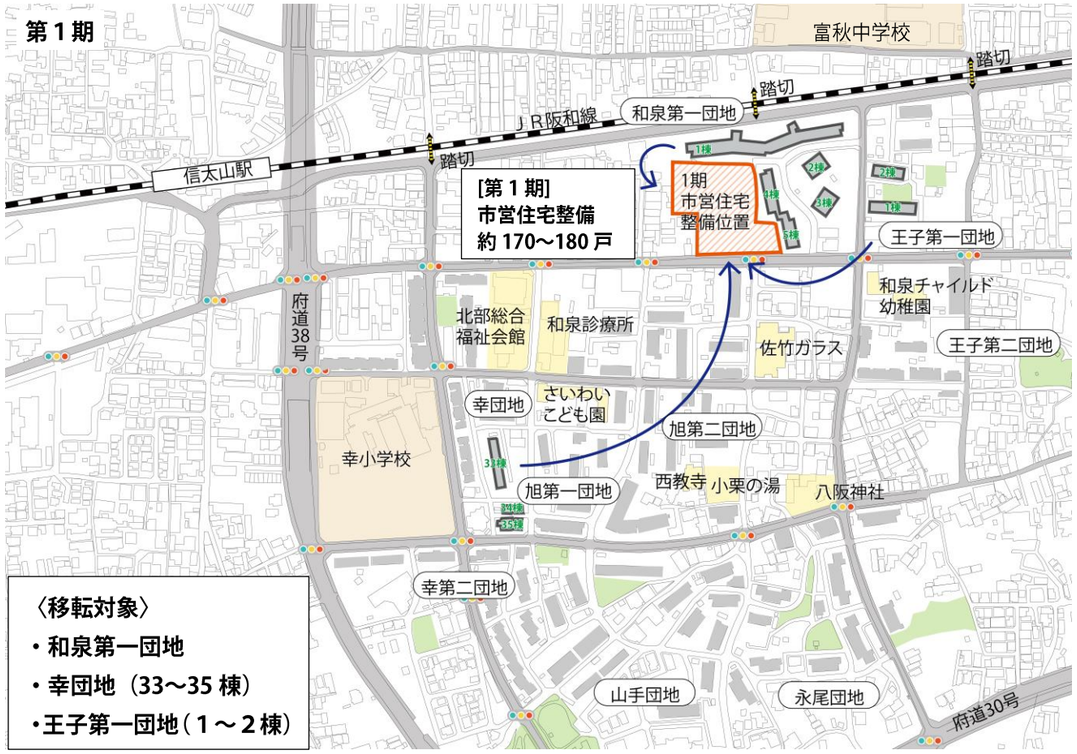
・入居する住戸タイプは、事業者募集を開始するまでの間に、当該時点の世帯人数（同居人数）をもって確定します。

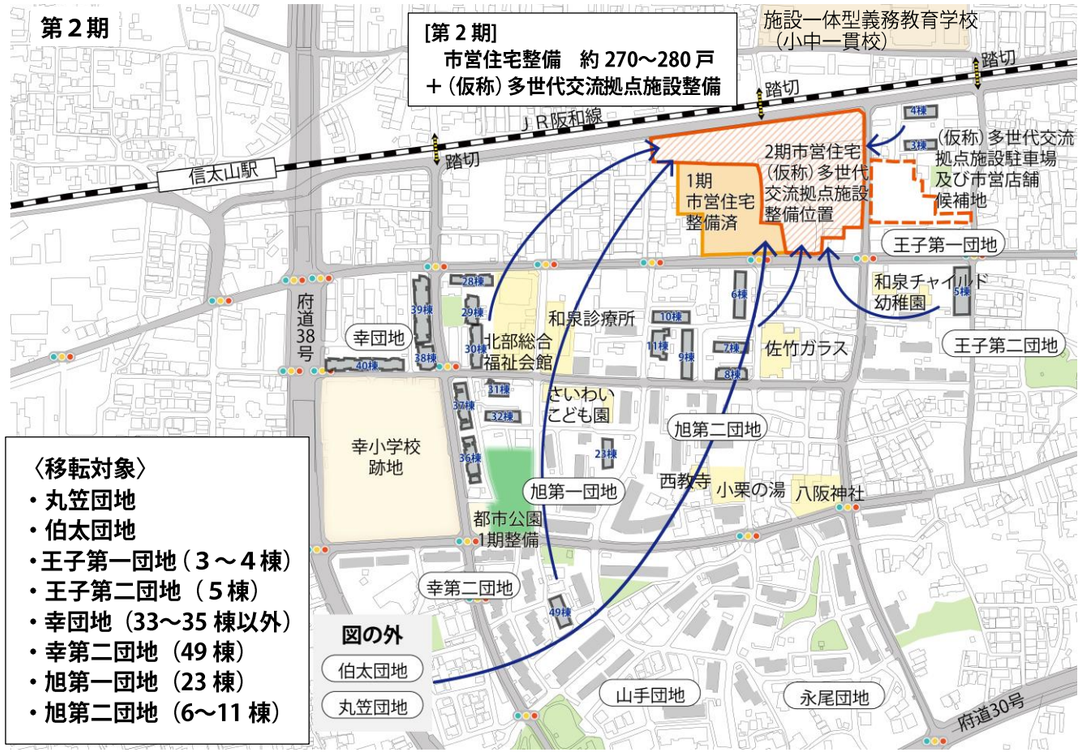
・建替えによって就学区域が変更となる場合の対応は、今後検討します。

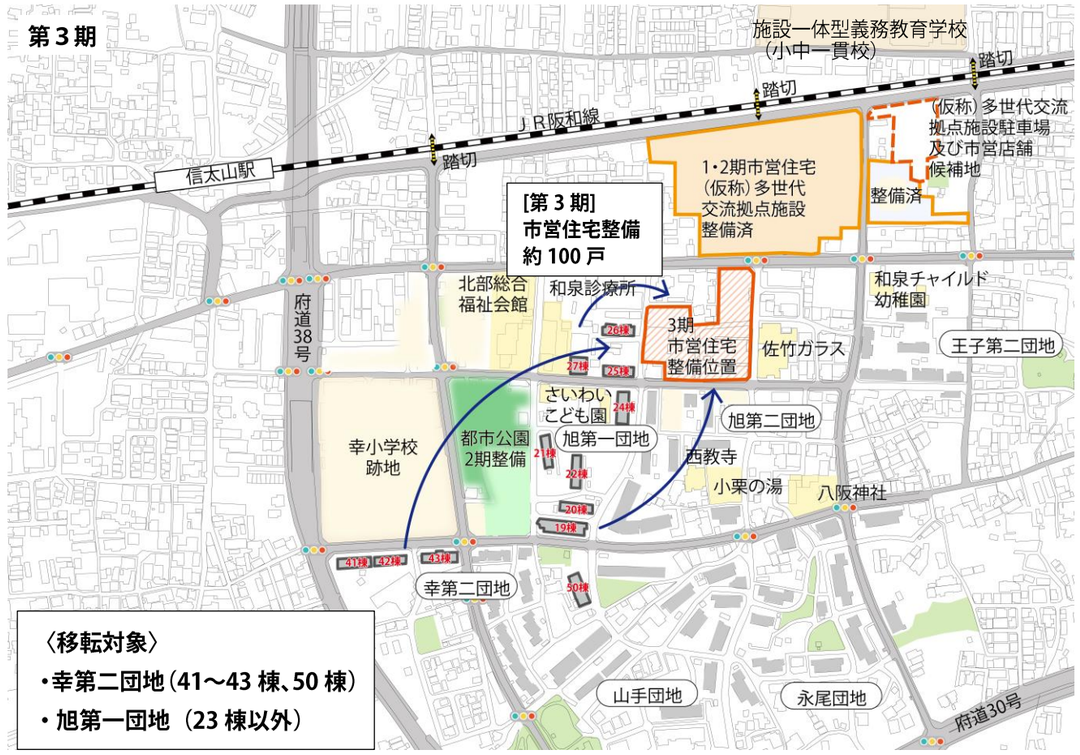
・ペットは、以前より飼育禁止としております。変更予定はありません。

＜移転計画＞









注：この図は現時点でのイメージです。