

# 市営住宅の集約建替えに係る基本計画

令和4年3月

和泉市



# 目次

はじめに .....	1
1. 市営住宅の現況調査（現況の整理）および計画条件 .....	3
1-1. 前提条件の整理.....	3
(1) 概要.....	3
(2) 計画地の位置 .....	4
(3) 上位計画・関連計画における位置づけ .....	6
1-2. 市営住宅の現況.....	21
(1) 敷地および周辺の土地利用 .....	21
(2) 接道状況など .....	25
(3) 埋設管の状況 .....	29
1-3. 入居者の状況 .....	31
(1) 団地別入居状況 .....	31
(2) 間取り・世帯人数に関する入居世帯の状況 .....	31
1-4. 集約建替団地の役割と位置づけ .....	32
(1) 「和泉市営住宅長寿命化計画」における市営住宅の役割 .....	32
(2) 「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」における今後の方針 .....	33
(3) 集約建替団地の役割と位置づけ .....	34
1-5. 計画条件の整理.....	35
(1) 集約建替えの対象団地 .....	35
(2) 計画戸数および整備位置.....	36
(3) 想定スケジュール.....	38
(4) 移転計画 .....	39
2. 市営住宅・(仮称)多世代交流拠点施設整備エリアの基本方針 .....	43
2-1. 整備コンセプトと全体整備方針 .....	43
2-2. まちのイメージ.....	45

3. 施設計画の検討.....	47
3-1. 市営住宅の整備計画.....	47
(1) 市営住宅整備に関するコンセプト.....	47
(2) 市営住宅整備に関する基本方針.....	47
(3) 市営住宅の整備方針.....	48
(4) 住戸計画.....	52
(5) 集会所.....	57
(6) 駐車場・駐輪場.....	58
3-2. 広場の整備計画.....	59
(1) 広場の整備に関するコンセプト.....	59
(2) 広場の整備に関する基本方針.....	59
3-3. その他の方針.....	60
(1) 建替住宅の整備内容について.....	60
(2) 家賃について.....	60
(3) 建替住宅への住みかえについて.....	60
(4) 入居ルールについて.....	60
4. 整備課題.....	61
(1) 施設整備にかかる課題.....	61
(2) インフラ整備にかかる課題.....	61
(3) 周辺環境に関する課題.....	62
5. 概算事業費.....	63

## はじめに

和泉市では、昭和 40 年代から 50 年代にかけて本市の北部に位置する富秋中学校区及び隣接校区の一部（以下「富秋中学校区等」とする）の地域において、歴史と経過から人権問題解決に資する環境改善整備事業として、市営住宅や人権文化センターをはじめとした多くの公共施設を建設しました。

市営住宅の建設は平成 4 年まで行われ、現在、富秋中学校区等において 11 団地 1,840 戸管理しています。また、市営住宅の 1 階部分や独立建物として店舗・作業所を 174 件管理しています。

市営住宅は、大半の建物が建築後 30 年経過し、耐震性の確保や建物や設備の老朽化対策といったハード面の課題がある一方、入居者の高齢化及び単身化に伴う地域コミュニティ活動の停滞等への対策といったソフト面の課題も抱えています。

こうした中、富秋中学校区等において、市営住宅等の老朽化が進む公共施設の最適配置の実現を図るとともに、地域課題を解決し、持続可能なまちづくりを行うための取り組み事項を定めた「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を令和 2 年 3 月に策定しました。

同構想では、耐震性に課題のある団地などの老朽化が進む団地について、旭公園、和泉第一団地敷地、旭第二団地敷地の位置に集約する形で、安全・安心で快適に暮らせる市営住宅を整備し、一部の団地・住棟を除き、順次建替団地に入居者を移転していく方針を示しています。

また、建替住宅は、耐震性に課題のある住宅の早期解消やまちづくりのための土地利用転換を行うため、高層の住棟を基本とする方針を示しています。

本計画は、上記の方針に基づき、市営住宅の建替基本計画を定めるものです。



# 1. 市営住宅の現況調査（現況の整理）および計画条件

## 1-1. 前提条件の整理

### (1) 概要

- ・富秋中学校区等における市営住宅は 11 団地 1,840 戸あります。このうち集約建替えの対象は、9 団地 1,532 戸です。（詳細は 1-5 参照）

#### <富秋中学校区等の市営住宅>

住宅名	竣工年度	管理戸数	構造/階数	敷地面積※
和泉第一団地	昭和 49 年度	312 戸	高層耐火 7・9・10 階 ／中層耐火 5 階	15,659 m <sup>2</sup>
丸笠団地	昭和 42 年度	132 戸	中層耐火 4 階	16,546 m <sup>2</sup>
幸団地	昭和 50～60 年度	205 戸	中層耐火 3・4 階	21,398 m <sup>2</sup>
幸第二団地	昭和 53～63 年度	244 戸	中層耐火 4 階	22,908 m <sup>2</sup>
王子第一団地	昭和 52～54 年度	72 戸	中層耐火 4 階	7,070 m <sup>2</sup>
王子第二団地	昭和 53～平成 2 年度	135 戸	中層耐火 3・4 階	12,087 m <sup>2</sup>
旭第一団地	昭和 55～平成 4 年度	125 戸	中層耐火 3・4 階	13,676 m <sup>2</sup>
旭第二団地	昭和 53～62 年度	262 戸	中層耐火 3・4 階 ／高層耐火 6・7 階	24,627 m <sup>2</sup>
山手団地	昭和 61～平成 4 年度	126 戸	中層耐火 3・4 階	12,703 m <sup>2</sup>
永尾団地	昭和 62～平成元年度	147 戸	中層耐火 3・4 階	15,483 m <sup>2</sup>
伯太団地	昭和 44～46 年度	80 戸	中層耐火 4・5 階	4,418 m <sup>2</sup>
計		1,840 戸	—	166,007 m <sup>2</sup>

■：全ての市営住宅が集約建替えの対象    ■：一部の市営住宅が集約建替えの対象

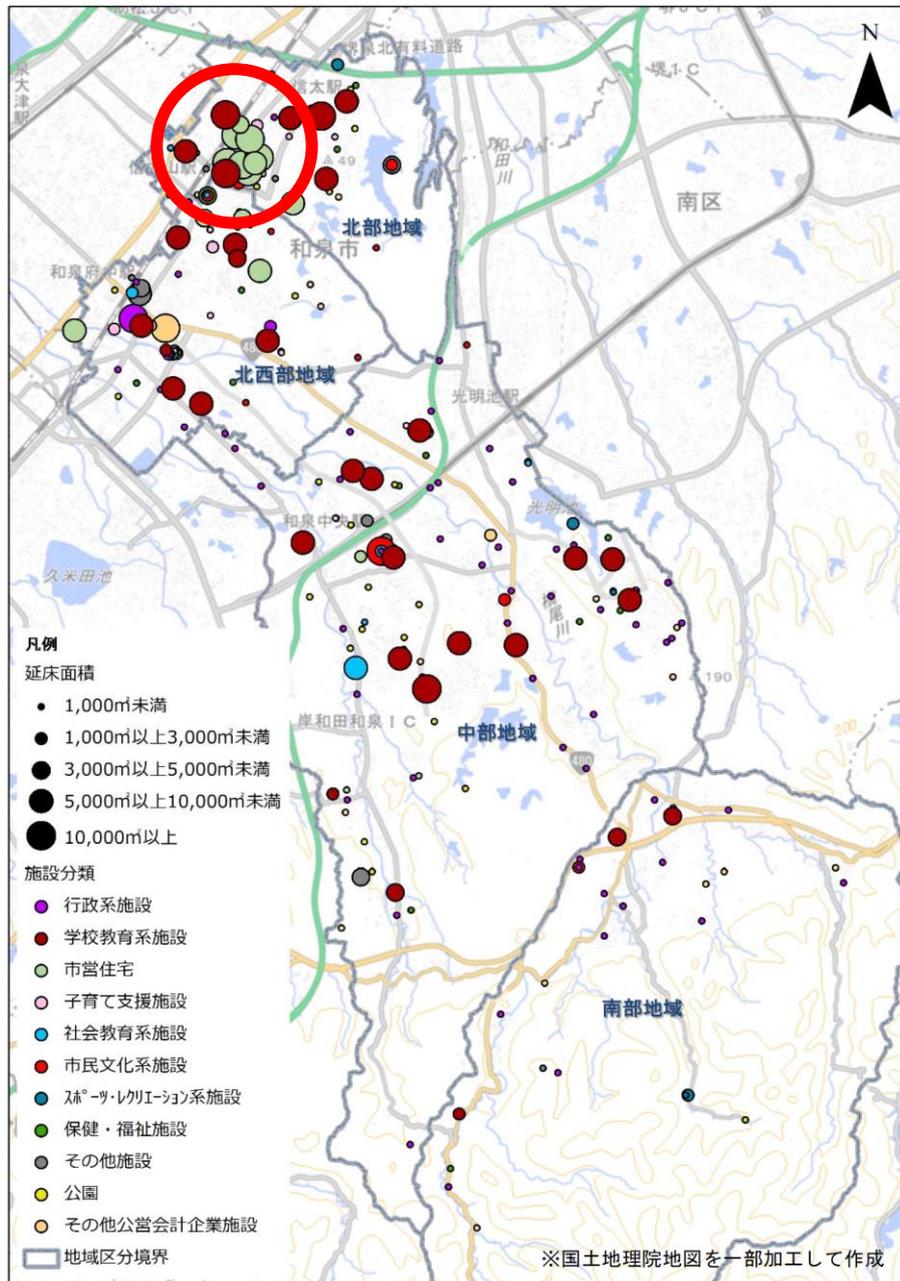
※来年度以降確定測量を予定しているため敷地面積については変更の可能性があります

(和泉市富秋中学校区等まちづくり構想 p.5)

## (2) 計画地の位置

- ・計画地は、和泉市北部、市の都心（和泉府中駅周辺）からおよそ 2.0km 北東に位置しています。
- ・計画地周辺は、市営住宅のほか、和泉診療所や北部総合福祉会館、人権文化センター、青少年センターなどの公共施設が多く集まっています。
- ・市営住宅は多くが 3～5 階建の中層耐火構造の住棟で、和泉第一団地および旭第二団地の一部住棟は 6～10 階建の高層耐火構造の住棟となっています。
- ・また、1 階が店舗となっている住棟のほか、独立の店舗・作業所もあり、店舗・作業所は計 174 件ののぼります。

### <市域における計画位置図>





### (3) 上位関連計画における位置づけ

#### ① 第5次和泉市総合計画

- ・「第5次和泉市総合計画（改訂版）」（令和3年3月）において、将来都市像を「未来に躍進！活力と賑わいあふれる スマイル都市」と定め、その実現に向けたまちづくりの目標を以下のように設定しています。

<「第5次和泉市総合計画（改訂版）」の将来都市像とまちづくりの目標>

#### 1 将来都市像

**未来に躍進！**

**活力と賑わいあふれる スマイル都市**

本市は、恵まれた自然、歴史、利便性等の魅力を融合させながら、市民の多様化するニーズに適切に対応しつつ、全国水準と比べて人口バランスが良いというアドバンテージを生かし、人口減少社会においても、将来にわたり持続的な発展に向けた「躍進のまちづくり」に取り組みます。

そして、市民は、安全・安心を実感しつつ、新たな「まちの魅力」が創出され、活力と賑わいを楽しむことができる和泉市に「ずっと住み続けたい」と思う、みんなの「笑顔」があふれる『スマイル（住まう・居る）都市』をめざします。

#### 2 まちづくりの目標

- ① 子どもたちの笑顔があふれ、健康で文化的な、人にやさしいまち
- ② まちの個性を伸ばし、新たな魅力と賑わいが創出されるまち
- ③ 安らぎを感じながら生活を送ることができる、安心を実感できるまち
- ④ 世代・地域を越えて、様々な交流が生まれるまち
- ⑤ 豊かなまちの資源を次世代に引き継ぐことができる仕組みづくり

（第5次和泉市総合計画（改訂版） p.22）

- ・市営住宅については、重点施策 34「既存ストックの適正管理の促進」の中で、

・少子高齢化社会の進行に伴う市民のニーズや利用需要の変化に適応した公共施設等の適正配置を推進します。

とし、具体的な取り組みとして、

#### 既存施設の長寿命化の促進

- ・市営住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅の計画的な集約化と建替えを推進します。

#### 資産保有の最適化

- ・社会情勢や多様化する市民ニーズに的確に対応できる公共施設の有効利用を実現するため、富秋中学校区等における公共施設の再編をはじめ、市が保有する施設の機能転換・再編成・廃止等について検討・実施します。

としています。

(第5次和泉市総合計画(改訂版) p.104)

- ・なお、都市経営の運営方針として、重点施策 35「市民の信頼に応え、都市経営を支える行財政運営」の中で、

・健全な財政運営に努めるとともに、コンプライアンスを確保し、透明性・公平性の高い、市政運営を行います。

とし、具体的な取り組みとして、

#### 健全財政の確保

- ・将来にわたって健全な財政運営を維持するため、事業の選択と集中を図りながら、経常的な経費の抑制や市税をはじめとする自主財源の確保、市が保有する資産の有効活用に努めます。

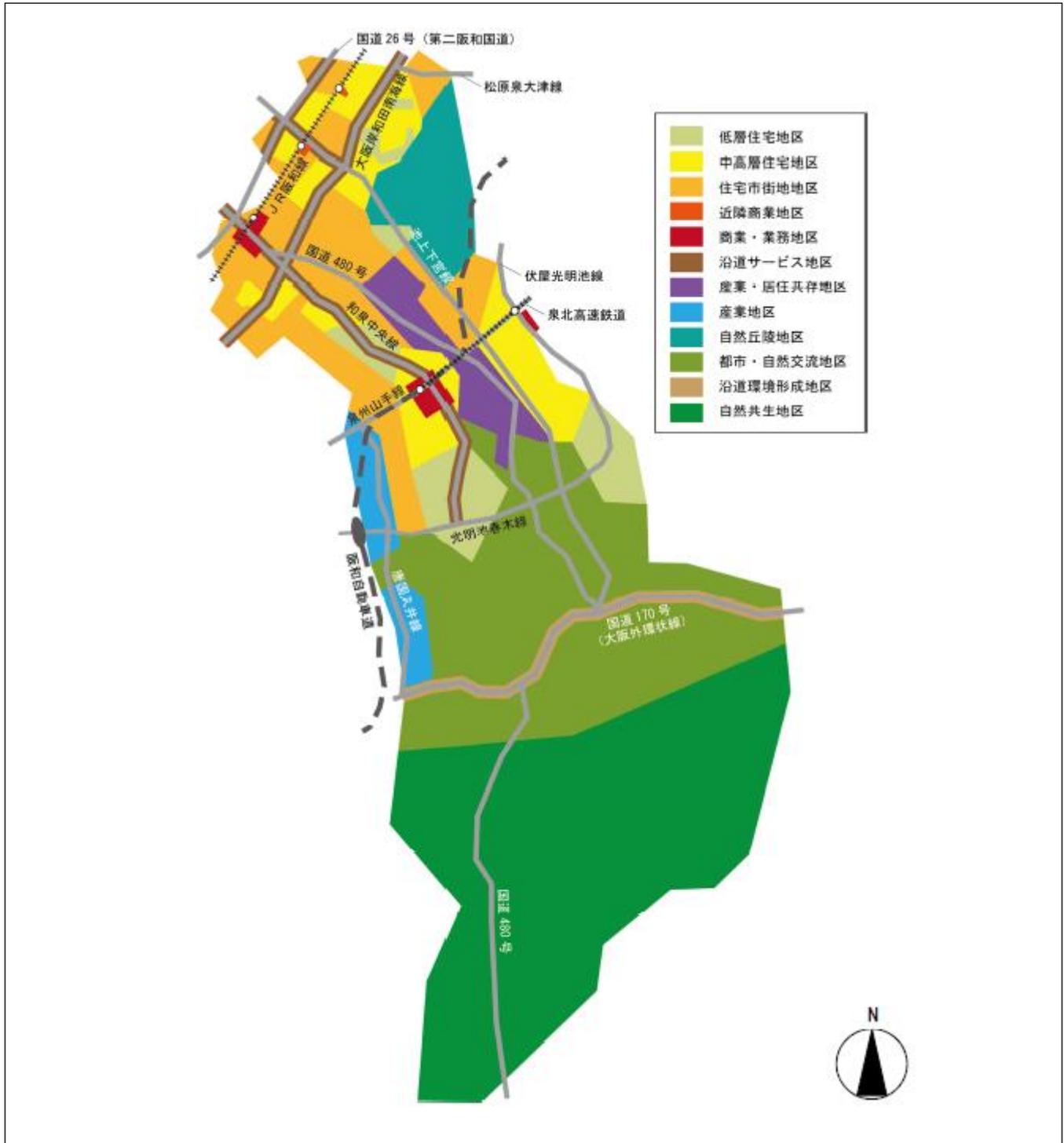
としています。

(第5次和泉市総合計画(改訂版) p.105)

## ②第2次和泉市都市計画マスタープラン

・「第2次和泉市都市計画マスタープラン」(平成29年3月)において、土地利用の方針を以下のように定めています。

<「第2次和泉市都市計画マスタープラン」の土地利用方針図>



(第2次和泉市都市計画マスタープラン p.31)

- また、「(5) 市街地・集落及び住環境の方針」の「7) 市営住宅の適切な維持管理と更新」の中で、

・市営住宅については、空き部屋対策を進めるとともに、老朽化が進む市営木造住宅を中心に、建替えによる集約を図ります。また、市営住宅長寿命化計画に基づき耐震性が不十分であるとの診断結果が出た住宅については、現地での建替えや、入居者意向などの把握や地域コミュニティ、地域活性化のあり方を勘案しながら、集約も視野に入れた検討を行います。

としています。

(第2次和泉市都市計画マスタープラン p.49)

- さらに、地域別構想の「⑥まちづくりの方針」の「2) 古い住宅団地や防災上問題のある市街地などでの、安全・安心なまちづくり」の中で、

**ウ 住民の高齢化が進む住宅団地において、より快適な生活環境を整えていきます**

- ・老朽化が進み住民の高齢化や空き部屋の増加が見られる住宅団地では、居住空間の質が向上するためのエレベーターの設置などの大規模な改修や建替えなどを含め、次世代の団地のあり方について検討を進めます。
- ・住民が互いに支え合い、居住満足度を高めるための活動に取り組んでいけるように、交流の機会や場を設けます。
- ・住民の高齢化や人口減少などが進む鶴山台などの住宅地では、空き家対策や買い物難民対策などを検討します。

としています。

(第2次和泉市都市計画マスタープラン p.68)



### ③和泉市公共施設等総合管理計画

- ・「和泉市公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月）において、市営住宅の今後の方向性について以下のように定めています。

実施方針	内 容
1. 施設の最適化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の公的賃貸住宅及び民間住宅を含む住宅全体のストックの活用を優先的に検討しつつ、入居戸数による建替えにより、市営住宅は将来的には 1,500 戸以下に縮減していくこととします。</li> <li>・唐国住宅については、耐用年数を超過した木造・簡易耐火住宅を含む 6 住宅を集約し、入居戸数での建替えを行っており、平成 31 年度に供用開始の予定となっています。</li> <li>・コミュニティバランスに配慮した住宅供給のため、多様な住宅の供給や、募集方法及び住宅仕様の工夫による若年世帯の流入の促進を図ります。</li> </ul>
2. 市民や事業者等との連携による効果的・効率的な市民サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の行政課題について、地域のニーズも踏まえて、総合的な視点で今後の市営住宅のあり方や新たな活用方法、統合・集約化した後の跡地利用等の方向性については、入居者や地域住民の参画を得ながら検討を行います。</li> <li>・建替えにあたっては、PFI の活用など、民間との連携の方策を検討します。</li> </ul>
3. 安全・安心の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常的な保守点検、不具合箇所の都度の修繕や計画修繕を適切に行います。定期的な点検の実施等を検討し、危険性が認められる箇所の早期の把握に努め、改善により施設を安全な状態で維持するなど、計画的に維持管理を行います。</li> <li>・予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善を計画的に実施します。</li> <li>・十分な耐震性を有しない住棟については建替え、用途廃止等を検討し、改善に努めます。</li> <li>・入居者の安全と居住の質を確保するため、耐震化や共用部分等のバリアフリー化など居住水準の向上に取り組みます。</li> </ul>

(和泉市公共施設等総合管理計画 p.3-28)

- ・また、中学校区ごとに整理している最適配置に向けた施設類型別の基本方針について以下のように定めています。

#### ■富秋中学校区

<ul style="list-style-type: none"> <li>・池上住宅は、唐国住宅に統合</li> <li>・丸笠団地、和泉第一団地、幸第二団地、旭第一団地、幸団地団地、旭第二団地、永尾団地、山手団地については市営住宅の基本方針における目標戸数の削減に向け、他校区の市営住宅との統合も視野に入れ、複数団地の統合・集約化を含めた今後のあり方を検討</li> <li>・建替え時には PFI など民間活力の導入や民間ストックの活用を優先的に検討</li> </ul>
--

(和泉市公共施設等総合管理計画 p.3-106)

■和泉中学校区

- ・伯太第二改造住宅は唐国住宅に統合
- ・伯太団地は市営住宅の基本方針における目標戸数の削減に向け、他校区の市営住宅との統合も視野に入れ、複数団地の統合・集約化を検討
- ・建替え時には PFI など民間活力の導入や民間ストックの活用を優先的に検討

(和泉市公共施設等総合管理計画 p.3-98)

■信太中学校区

- ・王子第一、王子第二団地については市営住宅の基本方針における目標戸数の削減に向け、他校区の市営住宅との統合も視野に入れ、複数団地の統合・集約化を含め今後のあり方を検討
- ・建替え時には PFI など民間活力の導入や民間ストックの活用を優先的に検討

(和泉市公共施設等総合管理計画 p.3-109)

## ④和泉市営住宅長寿命化計画

- ・「和泉市営住宅長寿命化計画」（平成 30 年 12 月）において、建替事業の実施方針について以下のように定めています。

### （2）建替事業の実施方針

#### ■基本方針

- ①30 年間で市営住宅の管理戸数を 1,500 戸以下に縮減することを目指し、原則として集約建替え（募集停止を行い建替戸数は抑制）を進める。
- ②建替戸数については、6 章の公営住宅供給目標量の算定から、建替え後に戻り入居者分を確保できれば、住宅確保要配慮者のボリュームに対応できることから、戻り入居者数分とする。
- ③住民にやさしいヒューマンスケールのまちを基本とする。自然な見守りができる中低層の住棟を基本として考えるが、耐震性に課題のある住宅の早期解消やまちづくりのための土地利用転換を行うために初期は高層開発も検討する。ただし、その際には入居者へのケア対応やまちの景観形成の上での配慮を行う。
- ④建替団地においても、建替えを実施するまでの間のまちづくりを進めるため、必要に応じて、建替え待ちの団地の空家や空地の活用を検討する。

（和泉市営住宅長寿命化計画 p.51）

- ・また、用途廃止団地や建替余剰地の活用方針について以下のように定めています。

### （3）用途廃止団地や建替余剰地の活用方針

- ・用途廃止団地の跡地や建替えに伴い発生する余剰地は、「富秋中学校区等まちづくり構想案」に沿ったまちづくりを踏まえた活用を検討する。
- ・市営住宅が集積し、高齢化が進む地域では、高齢入居者の生活をサポートできる民間の医療・福祉施設や生活支援施設の導入を図る。
- ・王子第一団地など、まとまった跡地が確保できる団地については、高齢化が進み、地域に若い世代が住んでほしいという地域ニーズがあるなかで、民間事業者と連携し、跡地（余剰地）に民間の賃貸住宅や分譲住宅、生活利便施設等の誘導を図り、この地域で育った人が戻ってきたり、地域外の人に移り住むことができる受け皿としての活用を図る。
- ・上記に加え、「次期建替」対象団地の立地等に鑑み、次期建替えのための活用用地として確保する。その際は、建替着手までの期間、まちづくりに資する暫定的な跡地の活用を検討する。

（和泉市営住宅長寿命化計画 p.53）

## ⑤和泉市富秋中学校区等まちづくり構想

- ・「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」(令和2年3月)では、本市の北部地域に位置する富秋中学校区等を対象区域とし、まちづくり構想を以下のように位置づけています。

- ・本構想は、(中略) 公共施設等の効果的・効率的な管理や人口減少等の社会情勢の変化に対応することを目的として、平成28年度に策定した「和泉市公共施設等総合管理計画」の方針に基づき、学校や市営住宅をはじめ老朽化した公共施設を再編し、そこで生じた跡地の活用を行うことにより、公共施設の最適配置の実現を図るとともに、地域課題を解決し、持続可能なまちづくりの取り組み事項を定めたものです。
- ・具体的には、本市の富秋中学校区等におけるまちづくりの基本的な考え方や、公共施設の再編方針、それを踏まえた地区整備計画、事業工程、推進方策などを示したものとなっています。

(和泉市富秋中学校区等まちづくり構想 表紙裏書き)

- ・このうち、市営住宅に関しては、以下のように方針を定めています。

### ■今後の方針

#### ○市営住宅の目標管理戸数

- ・現在、「和泉市営住宅長寿命化計画」(平成30年12月)においては、2048年度までに市内全域の市営住宅の管理戸数を1,500戸以下に縮減していくことを目標として設定しています。一方、富秋中学校区等まちづくり検討会議では、耐震性の課題のある団地を建替えし、コンパクトに暮らせる住まいをつくることや、市営住宅を含む公共施設の再編跡地を使って若者・子育て世帯など多様な世帯が住める住宅地として供給することが提案されていることも考慮し、富秋中学校区等まちづくり構想の対象区域内にある市営住宅の管理戸数を858戸と目標設定し、本市内の市営住宅の全管理戸数を1,189戸とします。

#### ○市営住宅の集約建替え

- ・耐震性に課題のある団地などの老朽化が進む団地(1,132戸)については、次表のとおり、入居戸数による集約建替えを計画的に行います。
- ・具体的には、旭公園、和泉第一団地敷地、旭第二団地敷地に集約し、安全・安心で快適に暮らせる市営住宅を整備します。
- ・また、建替住宅は、耐震性に課題のある住宅の早期解消やまちづくりのための土地利用転換を行うために高層の住棟を基本とします。
- ・集約建替えにあたり、令和2年度以降、富秋中学校区等まちづくり構想の対象区域内の市営住宅(王子第二団地11、12棟、山手団地、永尾団地を除く)の募集停止を行い、順次建替対象団地の住民の移転を進めていきます。
- ・なお、丸笠団地については、「和泉市営住宅長寿命化計画」(平成30年12月)において、現地建替えを基本としていましたが、地域の求めるコンパクトなまちづくりを実現し、コミュニティを維持することが必要と考え、和泉第一団地敷地での集約建替えを行うこととします。また、これに合わせて、今後「和泉市営住宅長寿命化計画」の内容の時点修正を行います。

(和泉市富秋中学校区等まちづくり構想 p.15)

・また、公共施設の再編にかかる個々の施設の相互関係は次のとおりです。

<富秋中学校区等の公共施設の再編方針表>

施設名	建築年	再編方針	再編後の利用用途
<b>行政系施設</b>			
消防署北分署	2012	施設の長寿命化改修等を実施し、運営を継続	—
第8分団班器具庫	1981	運営を継続	—
<b>学校教育系施設</b>			
幸小学校	1968	3校を統合し、現・富秋中学校に施設一体型義務教育学校（小中一貫校）を設置	校舎等の既存建物は原則、除却 敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
池上小学校	1980		校舎等の既存建物は原則、除却 敷地は広場機能等の地域利用や民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
富秋中学校	1976		施設一体型義務教育学校（小中一貫校）を設置
<b>市営住宅</b>			
丸笠団地	1968	和泉第一団地へ集約建替	既存建物は除却 敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
伯太団地	1969		
和泉第一団地	1975	旭公園へ集約建替	市営住宅・多世代交流拠点施設を設置
王子第一団地	1978	和泉第一団地に集約建替	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
王子第二団地	1978	和泉第一団地（5棟）へ集約建替 11棟12棟は長寿命化改修等を行い、継続管理。集約建替、長寿命化改修以外の棟については当面の間、継続管理を行い将来的には他団地への住みかえ等を実施。	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
幸第二団地	1978	和泉第一団地（幸第二団地49棟、旭第一団地23棟）、旭第二団地（幸第二団地41～43、50棟、旭第一団地19～22、24～27棟）へ集約建替	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
旭第一団地	1980	集約建替以外の棟については当面の間、継続管理を行い将来的には他団地への住みかえ等を実施	北部総合福祉会館の建替用地として活用 残りの敷地は民間事業者への売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
幸団地	1980	旭公園（33～35棟）、和泉第一団地（33～35棟以外）へ集約建替	1万㎡の都市公園を整備 残りの敷地は民間事業者への売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
旭第二団地	1986	和泉第一団地（6～11棟）へ集約建替 12～18棟は当面の間、継続管理を行い将来的には他団地への住みかえ等を実施。	市営住宅の建替敷地として活用 残りの敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
永尾団地	1990	施設の長寿命化改修等を実施し、継続管理	—
山手団地	1992		
<b>社会教育系施設</b>			
にじのとしょかん	1977	和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設と施設一体型義務教育学校（小中一貫校）等との連携も視野に入れて検討	—
池上曾根弥生情報館	1997	施設の長寿命化改修等を実施し、運営を継続	—
<b>市民文化系施設</b>			
市民文化ホール	1977	廃止	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
青少年センター	1972	和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設へ集約（一部機能は施設一体型義務教育学校で実施）	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致



施設名	建築年	再編方針	再編後の利用用途
<b>保健・福祉施設</b>			
人権文化センター	1977	和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設へ集約	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
幸分館	1968	和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設へ集約	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
王子町分館	1966	和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設へ集約	敷地は王子町会へ返還
北部総合福祉会館	1974	当面の間、運営を継続し、旭第一団地などを活用し建替	敷地は民間事業者への売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
池上老人集会所	1984	運営を継続	—
小栗の湯	2003	当面の間、運営を継続し、利用者数の推移や市営住宅における浴室の供給状況を考慮しながらあり方を検討、また建替更新は行わない	—
旧老人デイサービスセンター	1993	当面の間、現在の利用（目的外使用許可）を継続	—
<b>医療施設</b>			
和泉診療所	1973	民間施設の誘導も含め、民間活力の有効活用の方で、今後のあり方を検討し具体化	—
<b>その他</b>			
信太山駅前自転車等駐車場	2001	運営を継続	—
旭公園	—	幸団地に新たに1万㎡の都市公園を整備	既存の敷地は市営住宅の建替用地として活用
池上住宅	—	除却済（用途廃止）	史跡公園の一部として活用を検討
旭温泉	—	除却済（用途廃止）	都市公園の用地として活用
あさひ保育園	—	除却済（用途廃止）	令和3年度に民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
幸幼稚園	—	除却済（用途廃止）	令和3年度に民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致

(和泉市富秋中学校校区等まちづくり構想 p.30-31)



<地区整備イメージ>

<市営住宅>

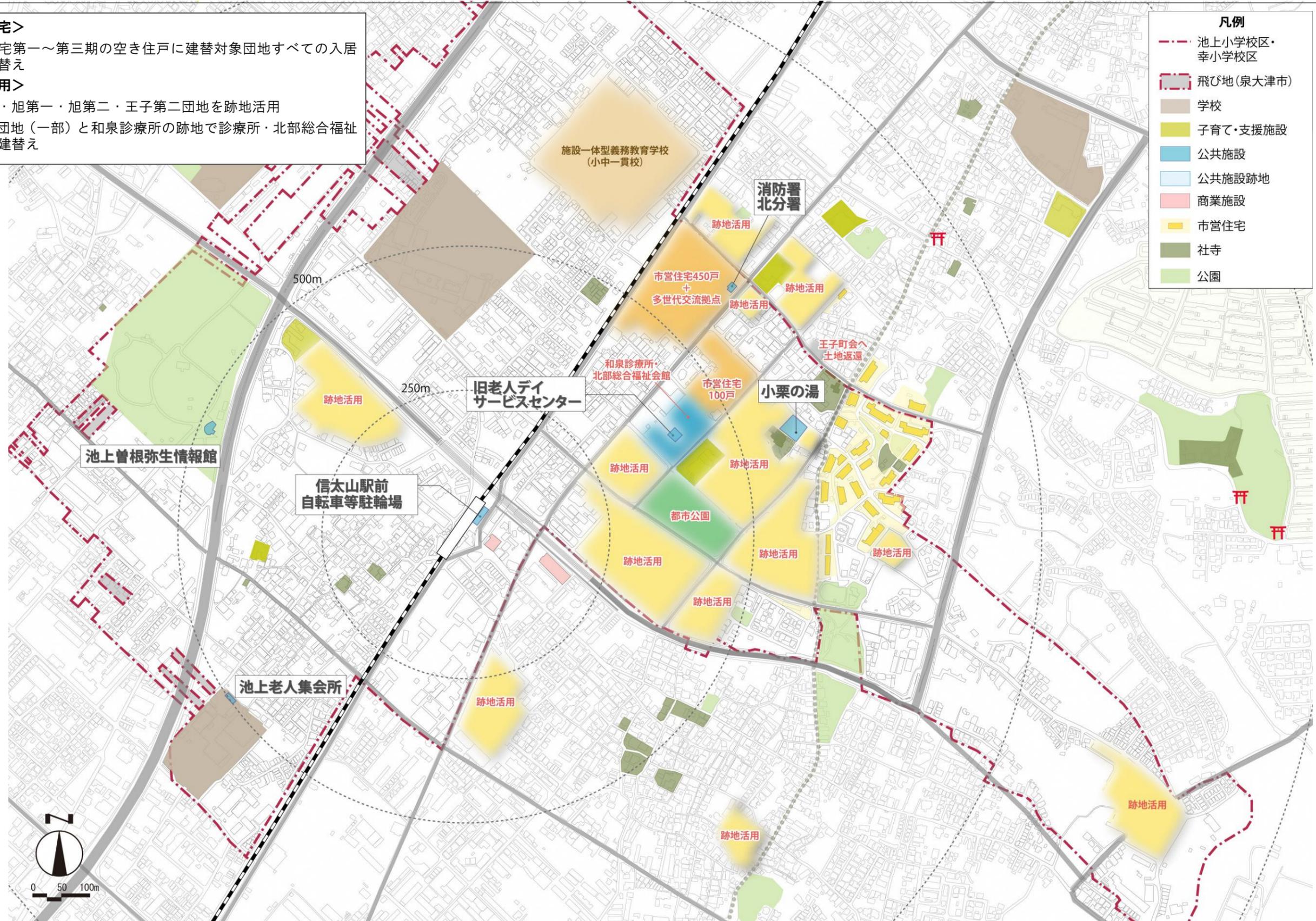
・市営住宅第一～第三期の空き住戸に建替対象団地すべての入居者が住替え

<跡地活用>

・幸第二・旭第一・旭第二・王子第二団地を跡地活用  
 ・旭第一団地（一部）と和泉診療所の跡地で診療所・北部総合福祉会館を建替え

凡例

- 池上小学校区・幸小学校区
- 飛び地(泉大津市)
- 学校
- 子育て・支援施設
- 公共施設
- 公共施設跡地
- 商業施設
- 市営住宅
- 社寺
- 公園



※これはイメージです。

※図中の「跡地活用」は、市有地の活用エリアを示したものです。着色部に民間所有地が含まれる場合もありますが、民間所有地の買取を行うものではありません。

(和泉市富秋中学校区等まちづくり構想 p.36)

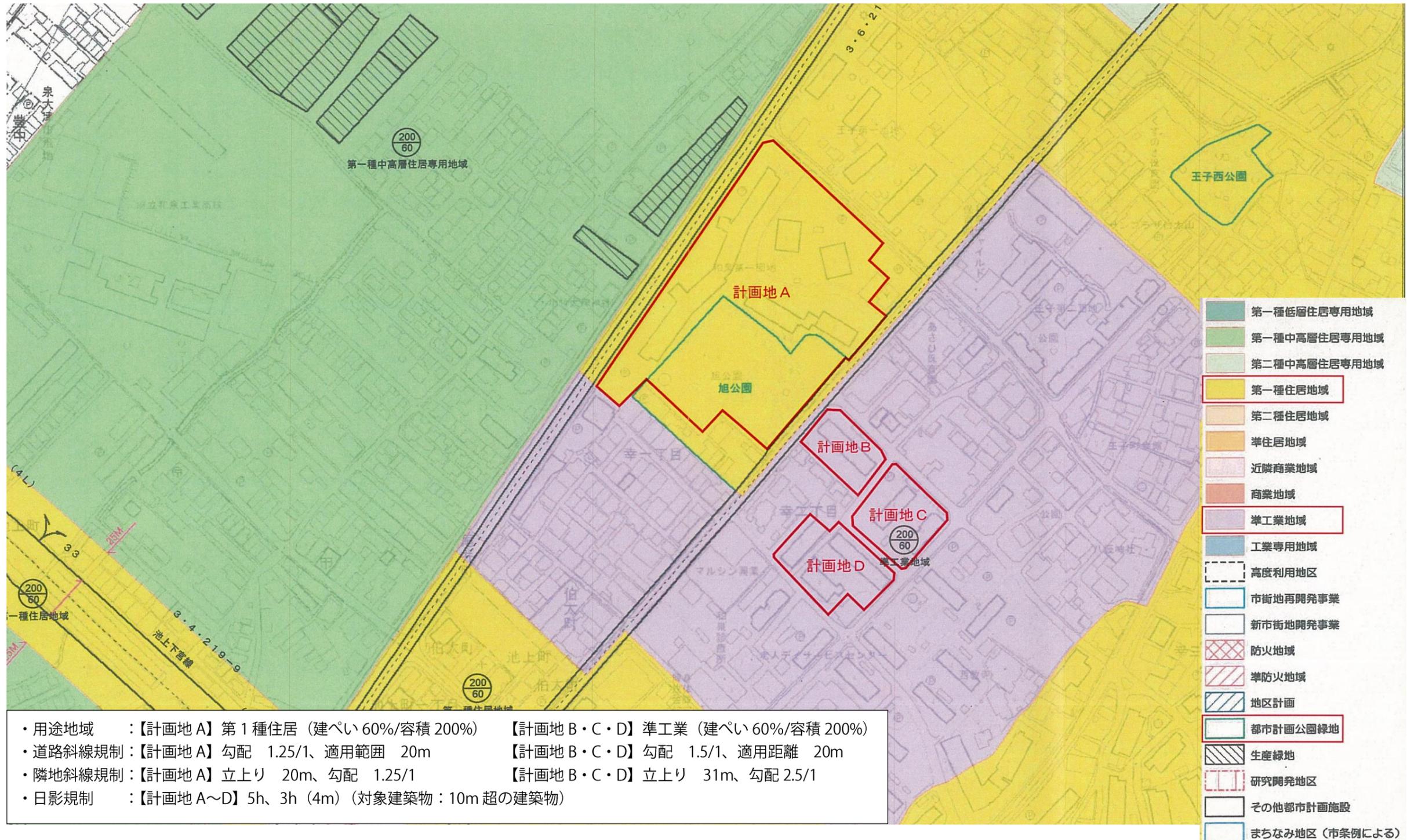


## 1-2. 市営住宅の現況

### (1) 敷地および周辺の土地利用

#### ① 用途地域

- ・ 計画敷地は和泉市都市計画において第1種住居地域および準工業地域に指定されています。計画地Aの敷地内に、都市公園（旭公園）が含まれています。





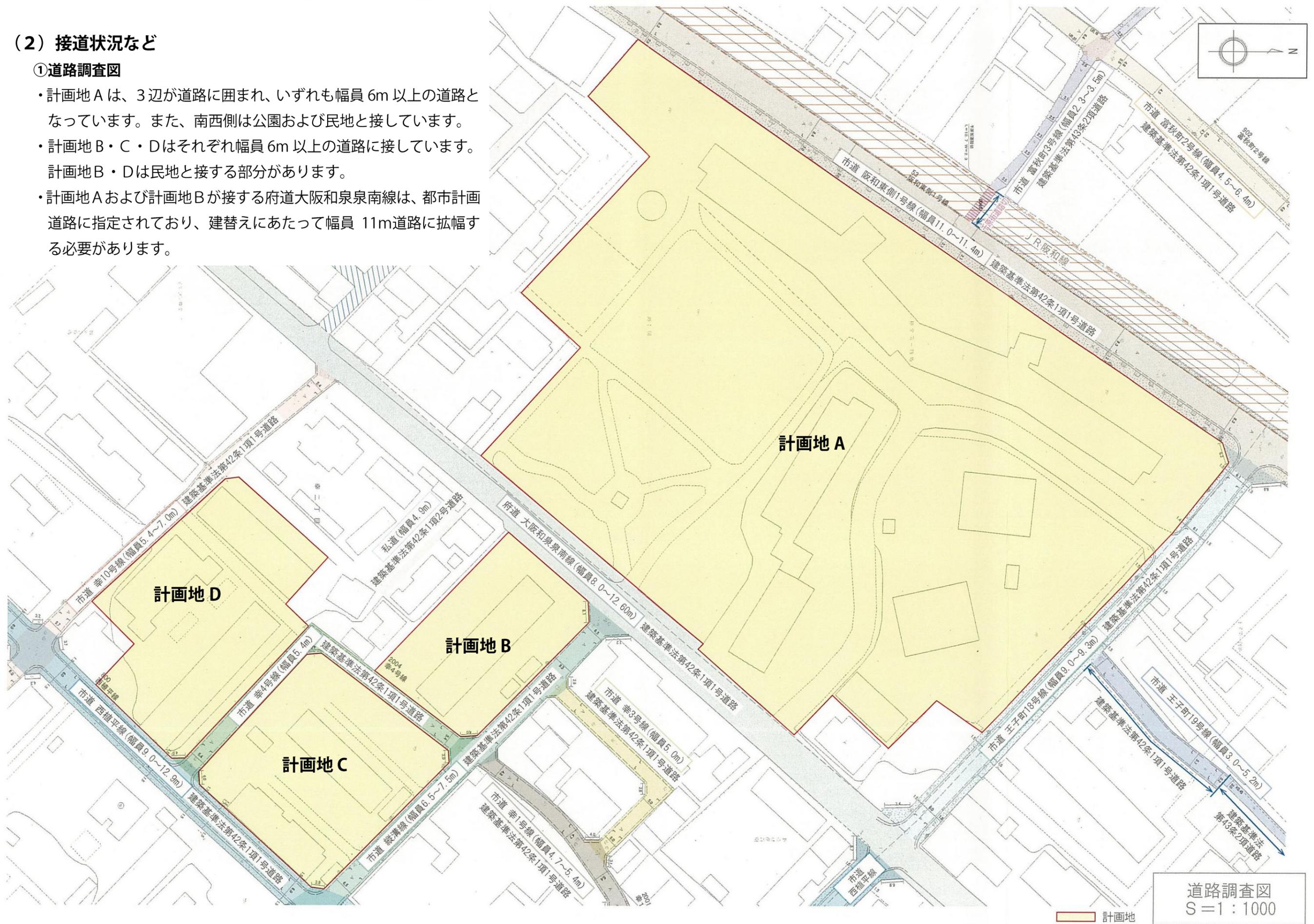




## (2) 接道状況など

### ①道路調査図

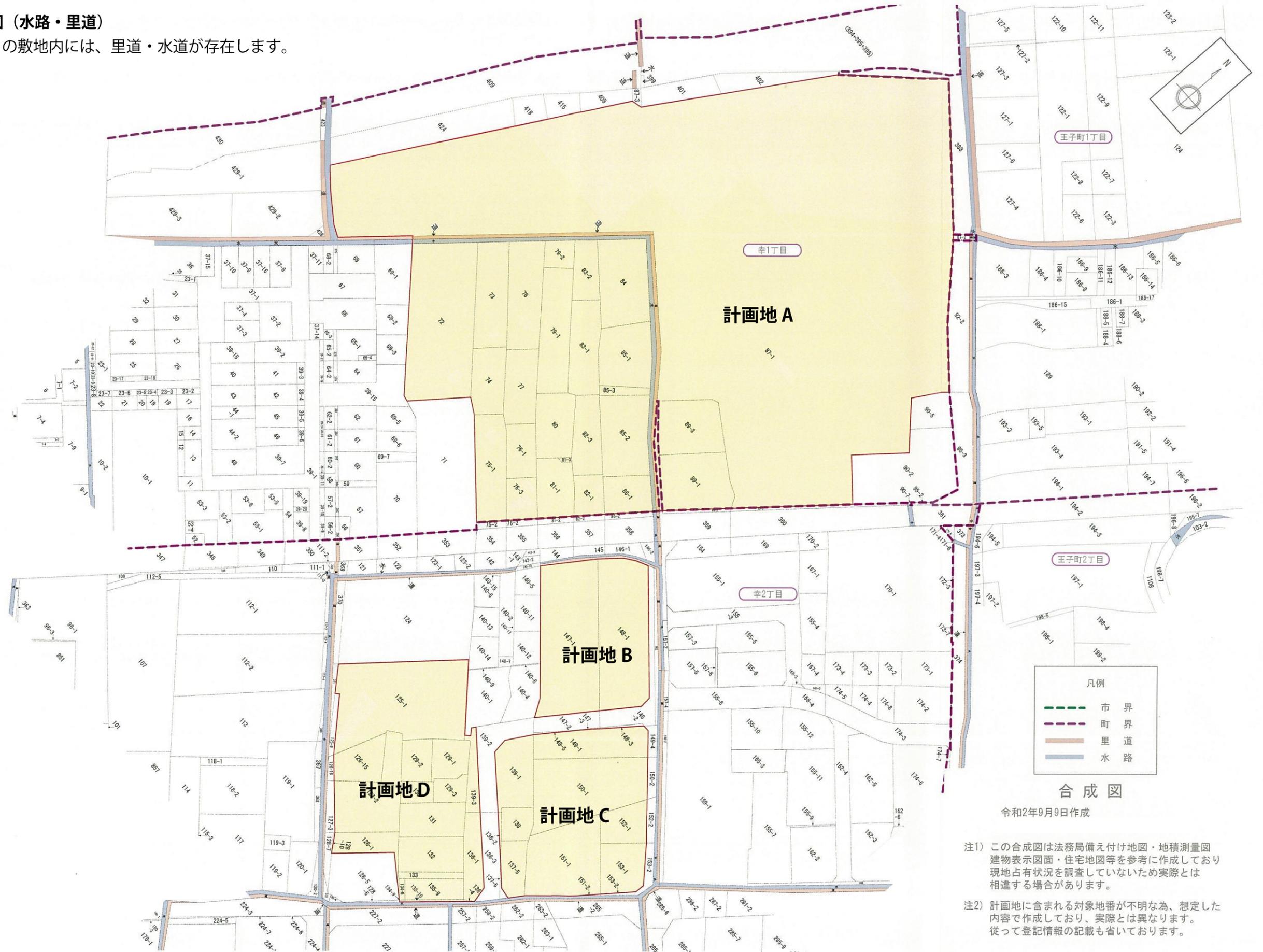
- ・計画地 A は、3 辺が道路に囲まれ、いずれも幅員 6m 以上の道路となっています。また、南西側は公園および民地と接しています。
- ・計画地 B・C・D はそれぞれ幅員 6m 以上の道路に接しています。計画地 B・D は民地と接する部分があります。
- ・計画地 A および計画地 B が接する府道大阪和泉南線は、都市計画道路に指定されており、建替えにあたって幅員 11m 道路に拡幅する必要があります。





②合成公図（水路・里道）

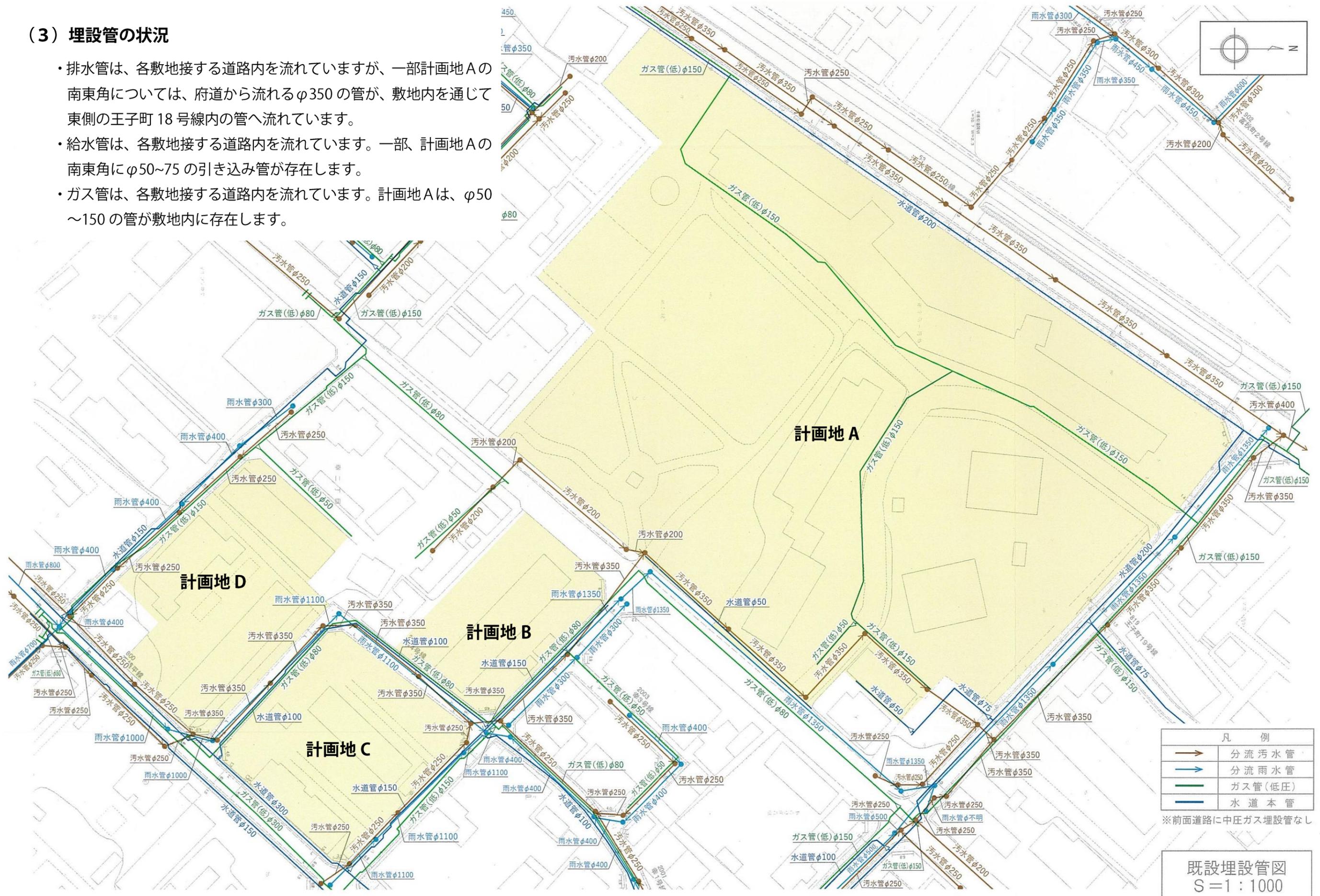
・計画地 A の敷地内には、里道・水道が存在します。





### (3) 埋設管の状況

- ・排水管は、各敷地接する道路内を流れていますが、一部計画地Aの南東角については、府道から流れるφ350の管が、敷地内を通じて東側の王子町18号線内の管へ流れています。
- ・給水管は、各敷地接する道路内を流れています。一部、計画地Aの南東角にφ50~75の引き込み管が存在します。
- ・ガス管は、各敷地接する道路内を流れています。計画地Aは、φ50~150の管が敷地内に存在します。





## 1-3. 入居者の状況

### (1) 団地別入居状況

- ・団地別の入居状況は以下のとおりです。65歳以上のいる世帯が全体の半分以上を占め、高齢化が進んでいる状況です。

住宅名	管理戸数	入居世帯数	65歳以上のいる世帯	割合	19歳以下のいる世帯	割合
和泉第一団地	312戸	162	121	74.7%	10	6.2%
丸笠団地	132戸	37	27	67.6%	4	10.8%
幸団地	211戸	138	77	52.2%	18	13.0%
幸第二団地	248戸	193	112	55.4%	36	18.7%
王子第一団地	72戸	43	31	72.1%	3	7.0%
王子第二団地	136戸	111	70	62.2%	20	18.0%
旭第一団地	126戸	104	61	58.7%	13	12.5%
旭第二団地	263戸	219	120	50.7%	34	15.5%
山手団地	126戸	123	466	35.8%	32	26.0%
永尾団地	147戸	137	69	49.6%	20	14.6%
伯太団地	80戸	40	29	70.0%	4	10.0%
<b>合計</b>	<b>1,853戸</b>	<b>1,307</b>	<b>763</b>	<b>56.4%</b>	<b>194</b>	<b>14.8%</b>

※R3.3.31時点

### (2) 間取り・世帯人数に関する入居世帯の状況

- ・間取り・世帯人数に関する入居世帯の状況は以下のとおりです。間取りについては全体の9割以上が3DKのタイプであり、世帯人数については1人世帯が全体の半分を占め、世帯人数の減少、単身化が進んでいます。

面積	1人世帯(世帯)	2人世帯(世帯)	3人世帯(世帯)	4人世帯(世帯)	5人世帯(世帯)	6人以上世帯(世帯)	合計(世帯)	割合
1LDK 58.1㎡	—	—	1	—	—	—	1	0.1%
2DK 39.1㎡～ 45.67㎡	11	2	—	—	—	—	13	1.0%
2LDK 53.9～ 57.8㎡	2	2	1	1	—	—	6	0.5%
3K 38.8㎡	21	6	3	2	—	—	32	2.4%
3DK 48.79～ 68.9㎡	656	371	135	59	23	11	1,255	96.0%
<b>合計</b>	<b>690</b>	<b>381</b>	<b>140</b>	<b>62</b>	<b>23</b>	<b>11</b>	<b>1,307</b>	<b>100%</b>
	<b>52.8%</b>	<b>29.2%</b>	<b>10.7%</b>	<b>4.7%</b>	<b>1.8%</b>	<b>0.8%</b>	<b>100%</b>	

※R3.3.31時点

## 1-4. 集約建替団地の役割と位置づけ

### (1) 「和泉市営住宅長寿命化計画」における市営住宅の役割

- ・和泉市営住宅長寿命化計画において策定された市営住宅の基本的役割は以下の通りです。

#### <市営住宅の基本的役割>

##### 1 真に住宅に困窮する世帯を適切に捉え、市営住宅を供給する

- ・低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等、真に住宅に困窮する世帯に適切に市営住宅が供給されるよう、社会情勢の変化とともに多様化している居住像とそのニーズを適切に把握するとともに、それらに対応した住宅の整備・住宅ストックの改善に取り組む。

##### 2 安全・安心な市営住宅を整備する

- ・市民のセーフティネットとしての役割を担えるよう、入居者の安全と居住の質を確保できる市営住宅としていくため、順次、住棟の長寿命化や居住水準の向上などに向けた改善に取り組む。特に、入居者や周辺住民の安全の確保に向けて、外壁や給排水管等の改修に努める。
- ・また、耐震性が確保されていない住棟については順次建替えを行うことで、入居者および周辺住民の安全・安心を確保する。

##### 3 まちづくり・地域魅力づくりに貢献する

- ・市営住宅は、住宅に困窮する世帯の受け皿としての役割のみならず、公共性を持ったインフラとして、地域のまちづくり・魅力づくりに貢献していくことも重要となる。特に、富秋中学校区とその周辺地域においては、「富秋中学校区等まちづくり構想案」として市営住宅も含めたまちづくりの“道しるべ”が平成31年度（2019年度）中に示される予定であり、これらの実現に向けた取り組みを市営住宅でも展開していくことが求められる。
- ・その際、建替団地等において、子育て世帯や高齢者等に配慮した居住空間を整備するとともに、地域住民等が快適に過ごすことができる住環境を整備していく。また、集約化等により建替余剰地が発生した場合には、若年・子育て世帯が入居できる民間の賃貸住宅や分譲住宅、生活利便施設等の誘導等を行うことなども視野に入れ、まちの次世代を担う若い世代を呼び込み、将来にわたるまちの発展・持続につなげていく。

##### 4 地域課題の解決に貢献する

- ・市営住宅入居者の高齢化に伴い、将来の地域コミュニティの停滞などが懸念される。
- ・一方、建替え等を通じたまちの更新は時間を要するものであり、公共性をもったインフラとして目の前にある地域課題の解決に向けた取り組みを進めることが期待されている。そのため、地域の声（課題）を拾いながら、空住戸を若年・子育て世帯向け住宅に改修・活用したり、空店舗等を高齢者支援拠点、子育て支援拠点、地域の活性化拠点等として活用し、地域課題の解決につなげていく。また、建替えの余剰地や建替えにあたっての一時的な遊休地の活用も考えられる。

## (2) 「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」における今後の方針

- ・「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」における市営住宅の今後の方針は以下の通りです。

### ■今後の方針

#### ○市営住宅の目標管理戸数

- ・現在、「和泉市営住宅長寿命化計画」（平成30年12月）においては、2048年度までに市内全域の市営住宅の管理戸数を1,500戸以下に縮減していくことを目標として設定しています。一方、富秋中学校区等まちづくり検討会議では、耐震性の課題のある団地を建替えし、コンパクトに暮らせる住まいをつくることや、市営住宅を含む公共施設の再編跡地を使って若者・子育て世帯など多様な世帯が住める住宅地として供給することが提案されていることも考慮し、富秋中学校区等まちづくり構想の対象区域内にある市営住宅の管理戸数を858戸と目標設定し、本市内の市営住宅の全管理戸数を1,189戸とします。

#### ○市営住宅の集約建替え

- ・耐震性に課題のある団地などの老朽化が進む団地（1,132戸）については、次表のとおり、入居戸数による集約建替えを計画的に行います。
- ・具体的には、旭公園、和泉第一団地敷地、旭第二団地敷地に集約し、安全・安心で快適に暮らせる市営住宅を整備します。
- ・また、建替住宅は、耐震性に課題のある住宅の早期解消やまちづくりのための土地利用転換を行うために高層の住棟を基本とします。
- ・集約建替えにあたり、令和2年度以降、富秋中学校区等まちづくり構想の対象区域内の市営住宅（王子第二団地11、12棟、山手団地、永尾団地を除く）の募集停止を行い、順次建替対象団地の住民の移転を進めていきます。
- ・なお、丸笠団地については、「和泉市営住宅長寿命化計画」（平成30年12月）において、現地建替えを基本としていましたが、地域の求めるコンパクトなまちづくりを実現し、コミュニティを維持することが必要と考え、和泉第一団地敷地での集約建替えを行うこととします。また、これに合わせて、今後「和泉市営住宅長寿命化計画」の内容の時点修正を行います。

#### ○若者・子育て世帯の誘導・多世代交流（高齢者世帯と若者世帯等）

- ・若者・子育て世帯を呼込むための空き家改修や要件の緩和に取り組んでいきます。
- ・また、多世代交流（高齢者世帯と若者世帯等）を支援するため、市営住宅の空き住戸、空きスペースの活用について柔軟に対応していきます。

#### ○快適な生活環境の整備

- ・市営住宅の建替えに際しては、高齢者、障がい者をはじめとする誰もが安心して暮らせるようバリアフリー化や、環境への配慮として、エネルギー効率の高い設備機器の導入等に取り組んでいきます。
- ・また、高齢者の不安を解消し安全で安心して住めるまちづくりを進めるため、高齢の入居者を対象に安否確認や生活相談対応に取り組む「すこやかリビング」を実施しており、引き続き取り組んでいきます。

### (3) 集約建替団地の役割と位置づけ

- ・(1)(2)をふまえ、本計画では、「和泉市営住宅長寿命化計画」に定めた4つの基本的役割の内容を堅持して集約建替えを進めます。
- ・また、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」の通り富秋中学校区等まちづくり構想の対象区域内にある市営住宅の管理戸数は858戸とします。
- ・集約建替えにあたっては、耐震性に課題のある団地などの老朽化が進む団地の住民の移転を優先的に進めていきます。また、隣接する(仮称)多世代交流拠点施設や都市公園の整備に必要な用地を確保するため、当該施設用地に位置する団地の住民の移転も優先的に進めていきます。そのため、対象区域内の市営住宅(王子第二団地11、12棟、山手団地、永尾団地を除く)の募集停止を行います。

## 1-5. 計画条件の整理

### (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かえとなります。  
 ※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。

#### <集約建替えの概要>

集約前		集約後	
住宅名	管理戸数	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	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
幸第二団地 41～43、50 棟	64戸		
旭第一団地 19～22、24～27 棟	109戸		
<b>小 計</b>	<b>1,132戸</b>		<b>550戸</b>
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かえ等を行い、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		
<b>小 計</b>	<b>400戸</b>		<b>0戸</b>
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		
<b>小 計</b>	<b>308戸</b>		<b>308戸</b>
<b>合 計</b>	<b>1,840戸</b>		<b>858戸</b>

※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) 計画戸数および整備位置

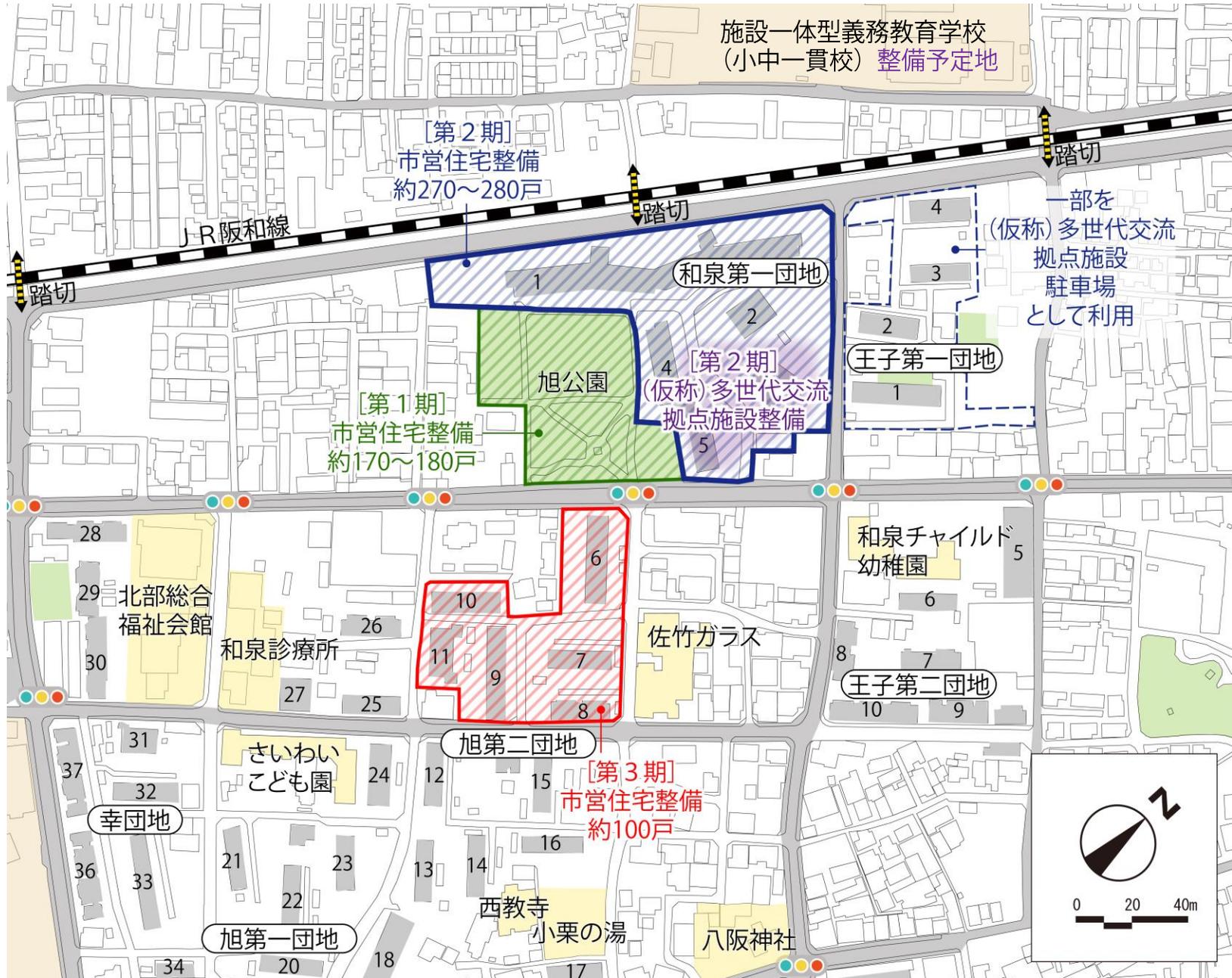
- ・下表及び次頁の図のとおり、現在の旭公園、和泉第一団地、旭第二団地の敷地に、市営住宅 550 戸を整備します。
- ・入居世帯の移転や建物解体が伴うため、建替えは 3 期にわけて実施します。
- ・1 期・2 期目は最高 9 階建、3 期目は最高 5 階建の高さとします。
- ・市営住宅整備の 2 期目には、和泉第一団地の敷地に、地域の公共施設を集約した(仮称)多世代交流拠点施設を整備し、多世代が集い交流する複合拠点をつくります。

### <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。

<整備位置>



### (3) 想定スケジュール

- ・市営住宅は3期に分けて、令和9年度、12年度、14年度の完成をめざします。
- ・第2期工事は、同じ和泉第一団地に整備予定の(仮称)多世代交流拠点施設と一体的に整備します。

#### ■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

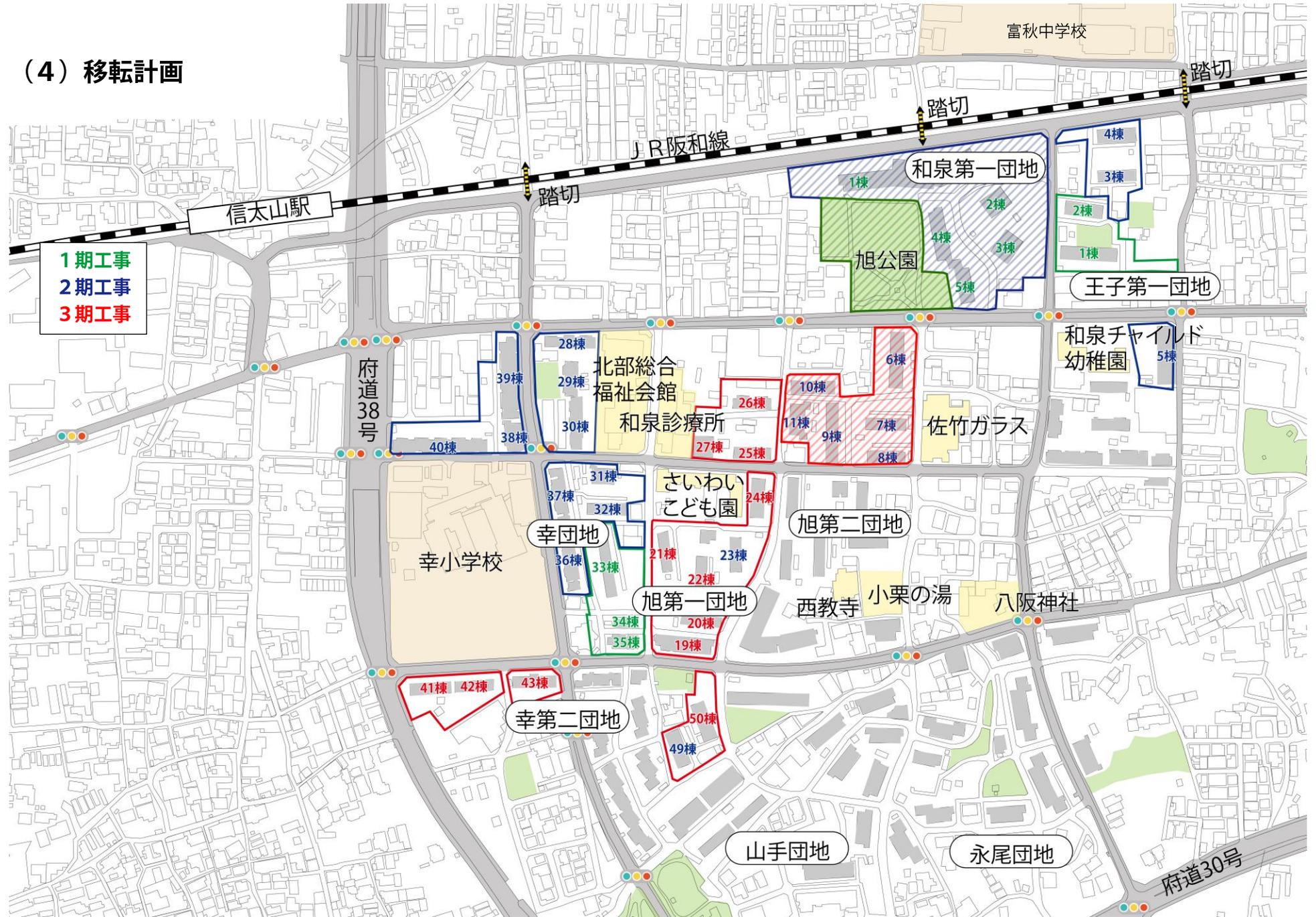
- ・第2期の設計・工事（約270～280戸）：現在の和泉第一団地  
(・(仮称)多世代交流拠点施設の設計・工事：現在の和泉第一団地)

#### ■～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。

# (4) 移転計画



第1期



[第1期]  
市営住宅整備  
約170~180戸

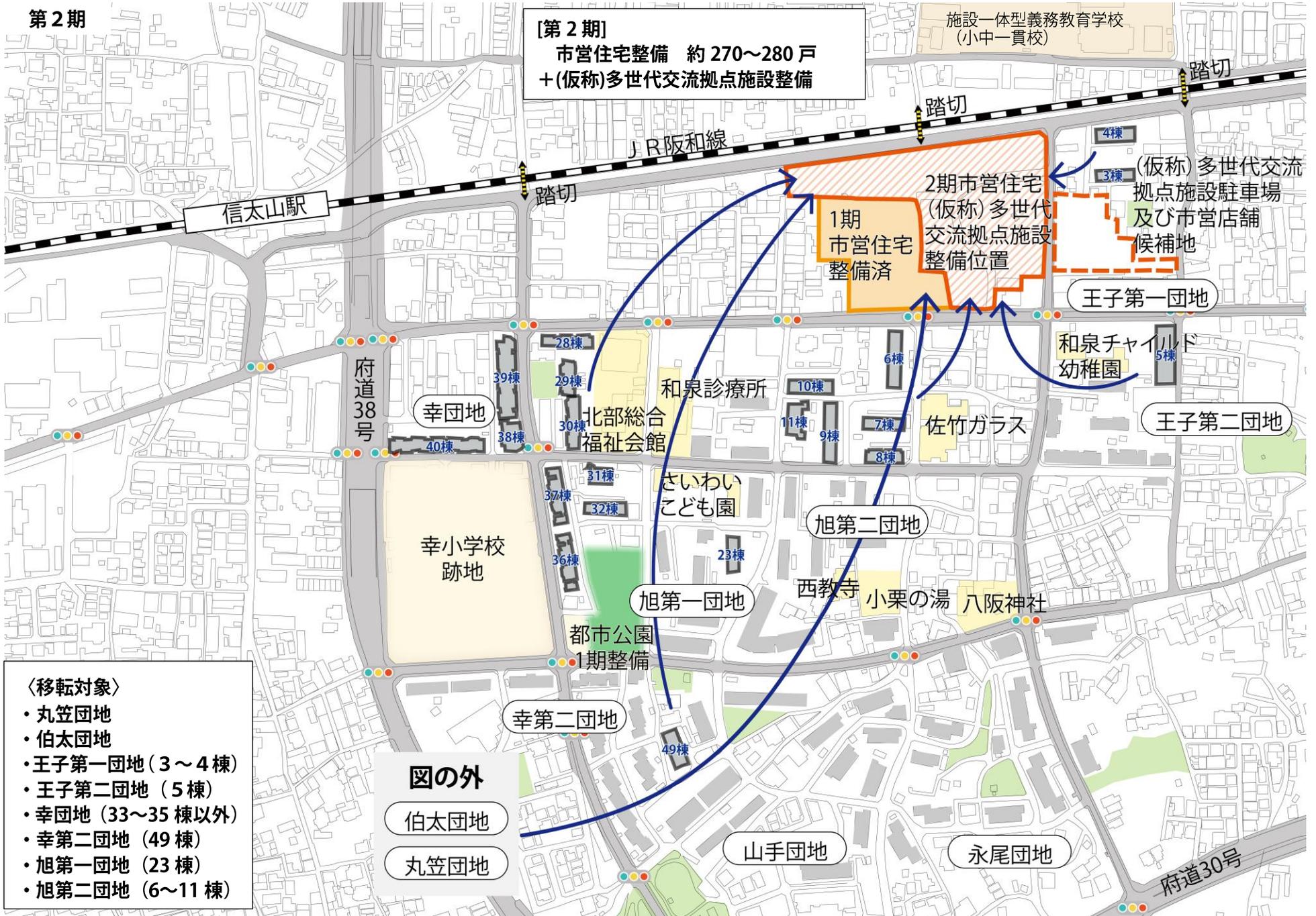
- 〈移転対象〉
- ・和泉第一団地
  - ・幸団地 (33~35棟)
  - ・王子第一団地 (1~2棟)

※この図は現時点でのイメージです。

第2期

[第2期]  
市営住宅整備 約270~280戸  
+(仮称)多世代交流拠点施設整備

施設一体型義務教育学校  
(小中一貫校)



〈移転対象〉

- ・丸笠団地
- ・伯太団地
- ・王子第一団地 (3~4棟)
- ・王子第二団地 (5棟)
- ・幸団地 (33~35棟以外)
- ・幸第二団地 (49棟)
- ・旭第一団地 (23棟)
- ・旭第二団地 (6~11棟)

図の外

- 伯太団地
- 丸笠団地

※この図は現時点でのイメージです。

第3期

施設一体型義務教育学校  
(小中一貫校)



[第3期]  
市営住宅整備  
約100戸

1・2期市営住宅  
(仮称)多世代  
交流拠点施設  
整備済

(仮称)多世代交流  
拠点施設駐車場  
及び市営店舗  
候補地  
整備済

3期  
市営住宅  
整備位置

〈移転対象〉

- ・幸第二団地 (41~43 棟、50 棟)
- ・旭第一団地 (23 棟以外)

※この図は現時点でのイメージです。

## 2. 市営住宅・(仮称)多世代交流拠点施設整備エリアの基本方針

### 2-1. 整備コンセプトと全体整備方針

集いと育ちとつながりをつくる

誰もが安心を感じられる 温かなまちづくり

#### ① 安全・安心に暮らし続けられる「市営住宅」

- ・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
- ・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
- ・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
- ・将来を見据え、持続可能性を有した住宅

#### ② 入居者や地域みんなが集まり憩う「とみまち広場」

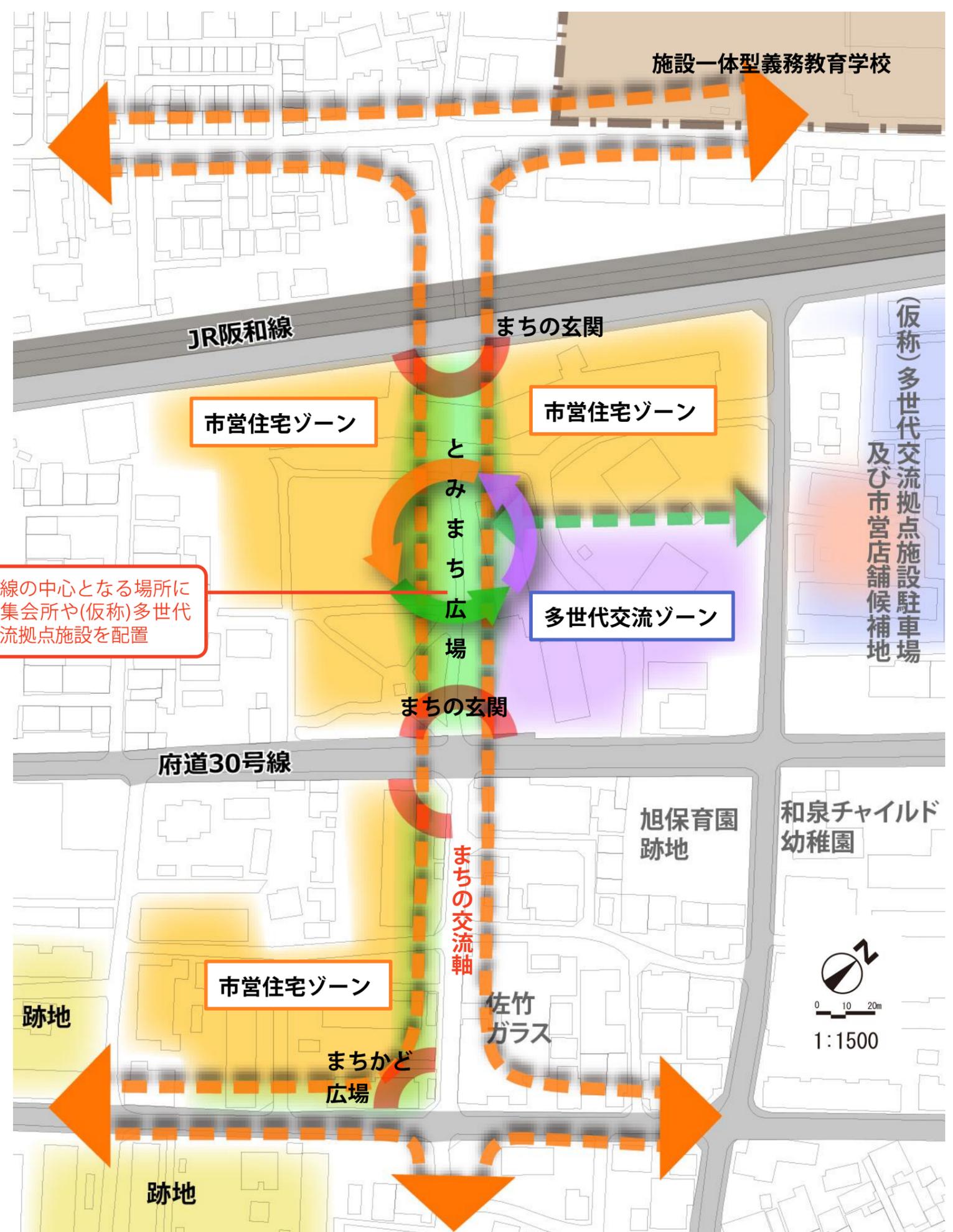
- ・小中一貫校への安全な通学動線となり、人が行き交う・駆け回る・くつろぐ・交流する広場
- ・地域のイベントや自治会活動など、用途に応じて柔軟に利用可能な広場
- ・人々が集い、このまちの特徴的な景色をつくる、まちの魅力を引き出す広場

#### ③ 人権を尊重し助け合い・支え合いの輪を広げる場

##### 「(仮称)多世代交流拠点施設」

- ・隣保館機能を有し、青少年育成の拠点となる施設
- ・市民福祉の向上や地域コミュニティの拠点となる施設
- ・周辺の環境や地域と調和した施設
- ・安全・安心・快適に過ごせる施設
- ・将来を見据え、持続可能性を有した施設

※右図は、1つのイメージです。市営住宅ゾーンや多世代ゾーンの区分けは、今回の基本計画を元に、民間事業者からの提案を受けて決定する予定です。



(仮称)多世代交流拠点施設駐車場  
及び市営店舗候補地

和泉チャイルド幼稚園



1:1500



## 2-2. まちのイメージ

### 住宅と施設の一体的な土地利用



- ・市営住宅の集会所、市営住宅敷地内の広場（とみまち広場）、(仮称)多世代交流拠点施設は、用途に応じて相互利用できる配置とし、**境界に捉われない一体的な土地利用**とする
- ・市営住宅入居者以外に、通学途中の学生や施設を利用する多世代の人が敷地内を行き交うことで、**住民同士の自然な交流や見守り、助け合い・支え合いを可能とし、共生する暮らし、温かなまちづくりを推進する**

### まちのみんなが集まる 広場



- ・「まちの交流軸」の中央、市営住宅と(仮称)多世代交流拠点施設が交わる結節エリアは、**自然と人だまりのできる「広場」とする**
- ・(仮称)多世代交流拠点施設のイベントや地域の催しなど、定期的にこのまちの人が一同に会し、**このまちならではの特徴的な景色をつくる、富秋中学校区の代表的な広場を創り出す**

### 出会いの生まれる まちの交流軸



- ・市営住宅敷地内を南北に貫き、施設一体型義務教育学校へと続く動線の軸を確保することで、**地域の顔をつくり、まちの人達の往来を生み、ふれあいや助け合いの機会を生み出す**
- ・軸に対して、市営住宅の集会所や(仮称)多世代交流拠点施設などが開くような配置とし、**誰もが自然と集まり、にぎわいを生むような「まちの交流軸」をつくる**

### まちの交流軸を彩る 魅力的屋外空間



- ・「まちの交流軸」沿いや「(仮称)多世代交流拠点施設」周りに多様な特徴を持つ大小さまざまな空間を設け、**さまざまな風景が散りばめられた魅力的な屋外空間を形成する**
- ・(仮称)多世代交流拠点施設は、施設内だけでなく上記の屋外空間も目的に応じて活用し、**敷地一体に活動が展開し、活気にあふれる空間とする**

★施設や空間は、利用者や地域住民が、“自発的に使いこなせる場”へ。 ⇒自然な交流を生み、訪れる目的をつくる活動などは、地域が行政と協力してつくる  
★市は市営住宅における「すこやかリビング」※を継承するとともに、一定のルールのもと、施設・空間の利用協力（許可など）、活動の支援など、地域に寄り添った支援を実施する

※「すこやかリビング」は、市営住宅に設けられた誰でも利用できるコミュニケーションづくりの拠点。現在は和泉第一団地の集会所等を「すこやかリビング」としている。



### 3. 施設計画の検討

#### 3-1. 市営住宅の整備計画

##### (1) 市営住宅整備に関するコンセプト

安全性や快適性などの市営住宅としての基本的な性能を備えるだけでなく、隣接する(仮称)多世代交流拠点施設や周辺施設とのつながり及び調和、入居者や地域住民同士の日常的な交流や見守り合いなどの活動、将来にわたる持続可能性を見据え、以下をコンセプトとする市営住宅を整備します。

**安全・安心に暮らし続けられる「市営住宅」**

##### (2) 市営住宅整備に関する基本方針

「市営住宅・(仮称)多世代交流拠点施設整備エリアの基本方針」における「2-1. 整備コンセプトと全体整備方針」の内容と、上記のコンセプトに基づき、以下の4つの基本方針を設定します。

**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**

**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**

**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**

**方針4 将来を見据え、持続可能性を有した住宅**

### (3) 市営住宅の整備方針

「(1) 市営住宅整備に関するコンセプト」と「(2) 市営住宅整備に関する基本方針」で整理した内容を踏まえ、市営住宅の整備方針を以下の通り設定します。

#### 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

入居者が安全・安心・快適に住み続けられる性能や居住環境を確保した住宅を整備します。

##### ■ バリアフリーによる居住環境の整備

- ・手すりや段差解消、住戸内の引き戸など、誰もが安全・安心に暮らせる住戸の導入
- ・各階到着のエレベーターの設置など、入口から住戸まで階段を使わずに行ける動線の確保

##### ■ 建替えによる居住環境の向上

- ・防災性能（耐震・耐火）や安全な避難動線、断熱性能、省エネ性能等の確保
- ・災害発生時に日常生活への影響が少なくなる防災設備や屋外空間の整備  
（団地入居者だけでなく、地域住民の利用も想定）
- ・給湯設備（3点給湯）、洗面所の設置、浴室のユニットバス化、浴室・トイレの分離、バルコニー設置、屋内洗濯機置き場等による居住環境の整備
- ・住棟からの落下物防止などの安全対策、防犯灯・街灯・エレベーター内の防犯カメラの設置
- ・緊急通報装置の設置

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めています）

- \* 日常生活の安全性や快適性を高める施設画面上の工夫  
（例：迷惑駐車対策、駐車時のヘッドライト対策、防犯対策）
- \* 住民同士のトラブルが少なくなるような遮音・防音性能
- \* 住戸へのプライバシー性への配慮
- \* 木を使用するなど、温もりを感じられる空間づくり



エレベーターの設置  
※写真はいずれも他市事例



段差の少ない住戸/  
三点給湯のついたキッチン



独立洗面所



浴槽付きの浴室

## 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

普段から自然にコミュニケーションが生まれ、交流や助け合いが日常的に行われる居住環境をめざし、入居者や地域住民の出会いが生まれやすくなる住宅・集会所・屋外空間を整備します。

### ■ 共生する暮らしを実現するための環境の整備

- ・ 世代間交流を考慮した、1住棟内での複数の住戸タイプの供給
- ・ 自然な交流が生まれやすい場所にある地域に開かれ、活動拠点となる集会所の整備
- ・ 交流・活動が行われる多様な屋外空間（広場等）・共用空間の整備

(上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めています)

- \* 入居者が日常的に屋外空間（広場等）・共用空間に足を運び、行き来し、交流するようになるための工夫・配慮
- \* 入居者と地域住民との自然な交流が生まれるための工夫・配慮（例：住棟形式・設備等）
- \* 新たにこのまちに住む住民に対する地域コミュニティの参画を促すための工夫・配慮

### ■ 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

- ・ 高齢の入居世帯を対象に安否確認や生活相談対応に取り組む「すこやかリビング」の継続など、地域に寄り添った支援の実施
- ・ 地域との協議により一定のルールのもと、集会所や団地空間の柔軟な利用をみとめるなどの活動支援の実施

隣接する(仮称)多世代交流拠点施設や敷地周辺の施設、施設一体型義務教育学校等との空間のつながり及び調和を意識し、居心地のよい広場空間や、安全・快適な歩行者空間など、市営住宅敷地を有効活用した良好な住環境及び景観・まちなみを整備します。

#### ■ 高齢・子育て世帯が安全・安心に暮らせる住環境の整備

- ・ 多世代が行き交い、くつろぎ、交流できる、柔軟な利用が可能な広場空間の整備
- ・ 市営住宅・(仮称)多世代交流拠点施設の両敷地内での、通学路にもなる歩行者動線（歩車分離）の整備

#### ■ 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

- ・ 地域の生活動線を考慮した、周辺地域に開かれた住棟配置
- ・ 歩道の拡幅や緑化による快適な歩行者空間の整備
- ・ 地域の住環境向上を図る緑地や緑道、オープンスペースの整備
- ・ 隣接する(仮称)多世代交流拠点施設からの日照時間やプライバシー性の確保（例：建物距離など）

#### ■ 地区の魅力向上に寄与する景観・まちなみの形成

- ・ 地区のまちづくりの中心的施設となることを踏まえた、“まちの顔”づくり
- ・ 市営住宅と(仮称)多世代交流拠点施設の両敷地の一体的な土地利用を生かした、特徴ある広場空間の整備
- ・ 鉄道や幹線道路等からの景観・まちなみを意識した団地空間の整備（例：住棟デザイン、見通し）
- ・ 将来の周辺の跡地利用も見すえた、周辺環境と調和した団地空間の整備

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めています）

\* 周辺からの市営住宅の見え方（例：圧迫感）、建物の向き

## 方針 4 将来を見据え、持続可能性を有した住宅

将来にわたり持続可能性のある住宅となることをめざし、環境負荷の低減やライフサイクルコスト、将来変化への対応などを考慮した住宅を整備します。

### ■ 環境負荷の低減やエネルギー効率に配慮した施設計画

- ・ 環境負荷を低減する材料の導入や断熱性能の確保など、環境に配慮した施設計画

(上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めています)

- \* エネルギーや資源の有効活用など環境への配慮 (例：太陽光発電、高効率設備)

### ■ 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

- ・ 維持管理のしやすさや管理費用の負担に配慮した施設計画

(上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めています)

- \* 将来の社会状況の変化に対応できる空間配置等の配慮
- \* 将来の住宅需要の変化に対応できる可変性や柔軟性
- \* 清掃や点検、管理が行いやすくなる施設計画上の工夫
- \* 民間事業者の創意工夫によるライフサイクルコストの縮減

## (4) 住戸計画

### ① 住戸計画の基本方針

「(1) 市営住宅整備に関するコンセプト」と「(2) 市営住宅整備に関する基本方針」で整理した内容を踏まえ、住戸計画の基本方針を以下の通り設定します。

- 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 m <sup>2</sup>	約 50 m <sup>2</sup>	約 60 m <sup>2</sup>	約 70 m <sup>2</sup>
間取り	2 D K (1LDK)	2 D K (1LDK)	3 D K (2LDK)	3 L D K
供給比率	約 45%	約 33%	約 12%	約 10%

※「間取り」に書かれている「D」はダイニング（食堂）、「K」はキッチン（台所）、「L」はリビング（居間）を表し、数字はそれ以外の居室数を表します。

※1人世帯向け住戸は、住戸内の収納スペースが大きく取れるように、住戸面積を当初提案の約 40 m<sup>2</sup>を、約 42 m<sup>2</sup>に変更。

※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。

※供給比率は、現在の想定です。今後、各世帯の世帯人数を確認し変更します。

### ③各住戸タイプの整備方針

「①住戸計画の基本方針」と「②住戸タイプ」で整理した内容をふまえ、各住戸タイプの整備方針を以下の通り設定します。

#### ■ 1人世帯用住戸… 2DK（約42㎡）

##### <基本的考え方>

- ①入居者の状況や生活スタイルに応じて多様な使い方ができるように配慮
- ②高齢者等の安全・安心、暮らしやすさ・家事のしやすさへの配慮
- ③コミュニティで単身高齢者を見守る環境づくり

##### <住戸計画の方針>

##### ○入居者の生活スタイル等に応じて柔軟に使える間取り

- (例) DKは、洋室と一体的に使うことでLDKとしても利用可能  
居室を共用廊下側とバルコニー側に分けプライバシー配慮も可能  
和室の設置 等

##### ○採光に配慮した居室（在宅時間の長い高齢者等への配慮）

##### ○使い勝手のよい収納配置

- (例) 収納を分散配置

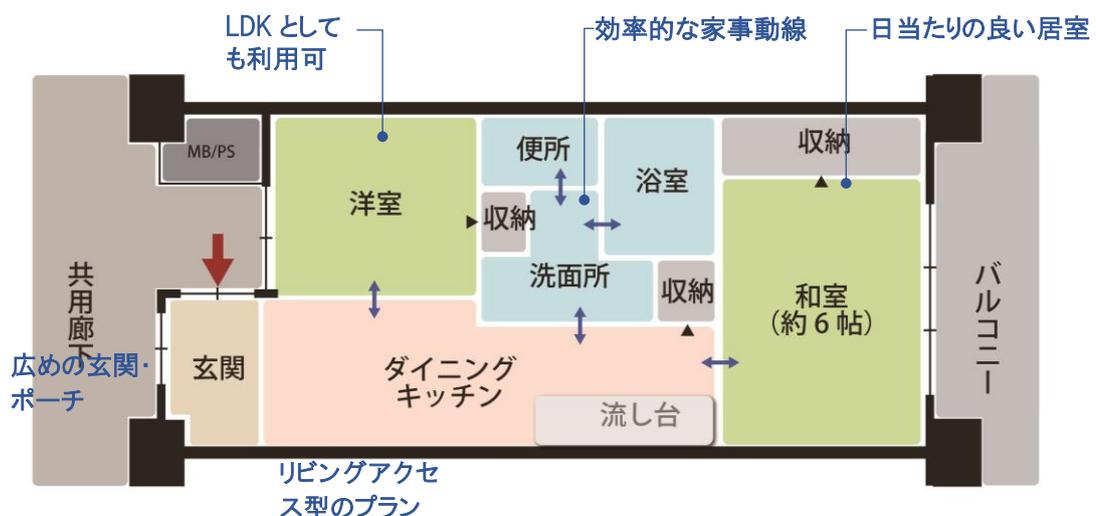
##### ○効率的な家事動線

- (例) 水回りの集約

##### ○高齢者の身体状況の変化等への配慮、見守りのしやすさ等の工夫

- (例) 横入のトイレ、広めの玄関・ポーチ空間、リビングアクセス など

##### <住戸プラン例（他市事例） 約42㎡>



## ■ 2人世帯用住戸… 2DK（約50㎡）

### <基本的考え方>

- ①入居者の状況や生活スタイルに応じて多様な使い方ができるように配慮
- ②高齢者や子育て世帯等の安全・安心、暮らしやすさ・家事のしやすさへの配慮
- ③コミュニティで高齢者を見守る環境づくり

### <住戸計画の方針>

#### ○入居者の生活スタイルやライフステージ等に応じて柔軟に使える間取り

- (例) 和室と洋室を一体的利用も可能  
居室を共用廊下側とバルコニー側に分けプライバシー配慮も可能  
和室の設置 等

#### ○採光に配慮した居室

#### ○使い勝手のよい収納配置

- (例) 収納を分散配置

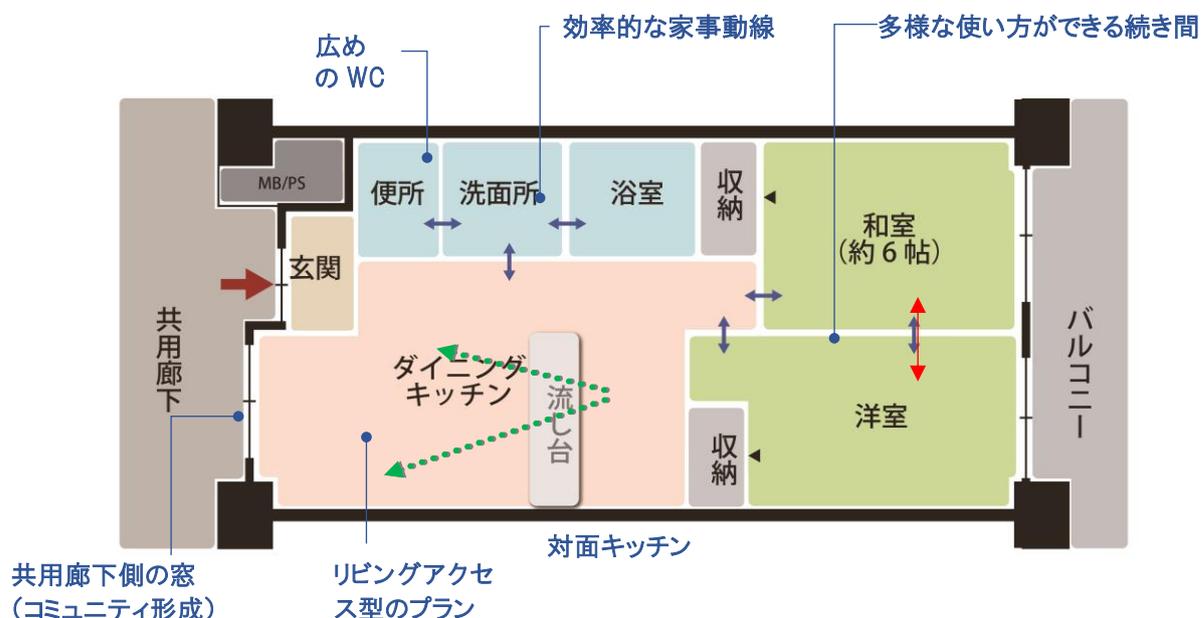
#### ○効率的な家事動線

- (例) 水回りの集約、洗面所と便所の動線を分離

#### ○高齢者の身体状況の変化等への配慮、子どもの見守りのしやすさ等の工夫

- (例) 広めのトイレ、対面キッチン、リビングアクセス など

### <住戸プラン例（他市事例） 約50㎡>



## ■ 3人世帯用住戸… 3DK（約60㎡）

### <基本的考え方>

- ①子育て世帯や高齢者世帯等の安全・安心への配慮
- ②家族のふれあいへの配慮
- ③家事のしやすさへの配慮
- ④ライフステージ等に応じた可変性への配慮

### <住戸計画の方針>

#### ○入居者の生活スタイルやライフステージ等に応じて柔軟に使える間取り

- (例) 広くて整形なダイニング、2室を一体的利用可能  
居室を共用廊下側とバルコニー側に分けプライバシー配慮も可能  
和室の設置 等

#### ○採光に配慮した居室

#### ○使い勝手のよい収納配置

- (例) 収納を分散配置

#### ○効率的な家事動線

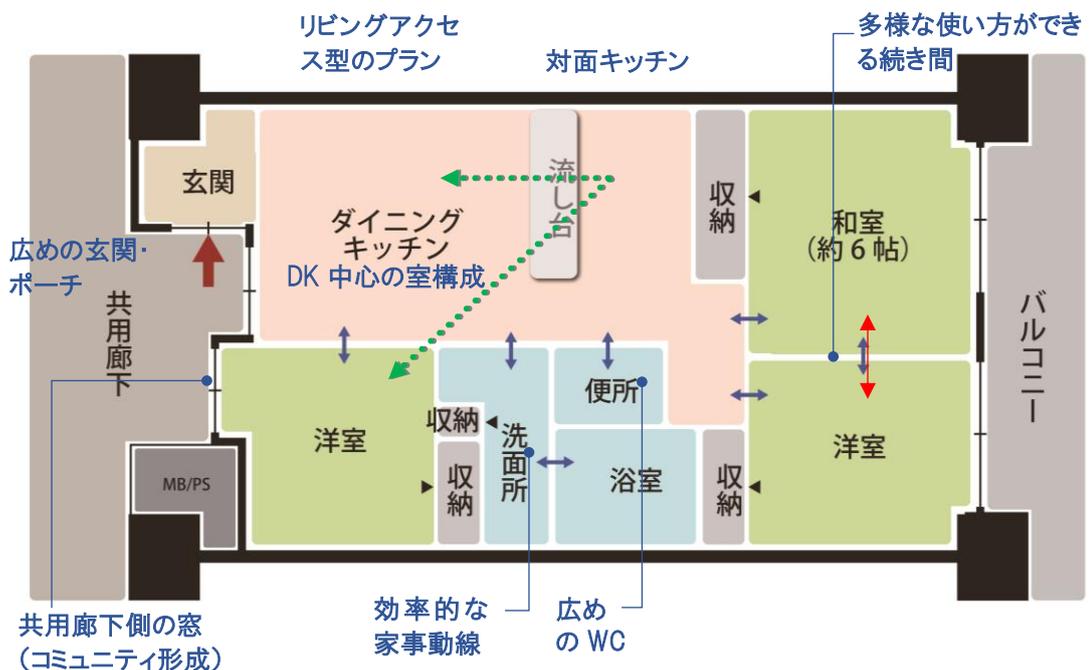
- (例) 水回りの集約、洗面所と便所の動線を分離

#### ○子育て世帯への配慮、家族同士のコミュニケーションの取りやすさ等の工夫

- (例) DK中心の室構成、リビングアクセス、対面キッチン、広めの玄関 など

#### ○プライバシーへの配慮

### <住戸プラン例（他市事例） 約60㎡>



## ■ 4人以上世帯用住戸… 3LDK（約70㎡）

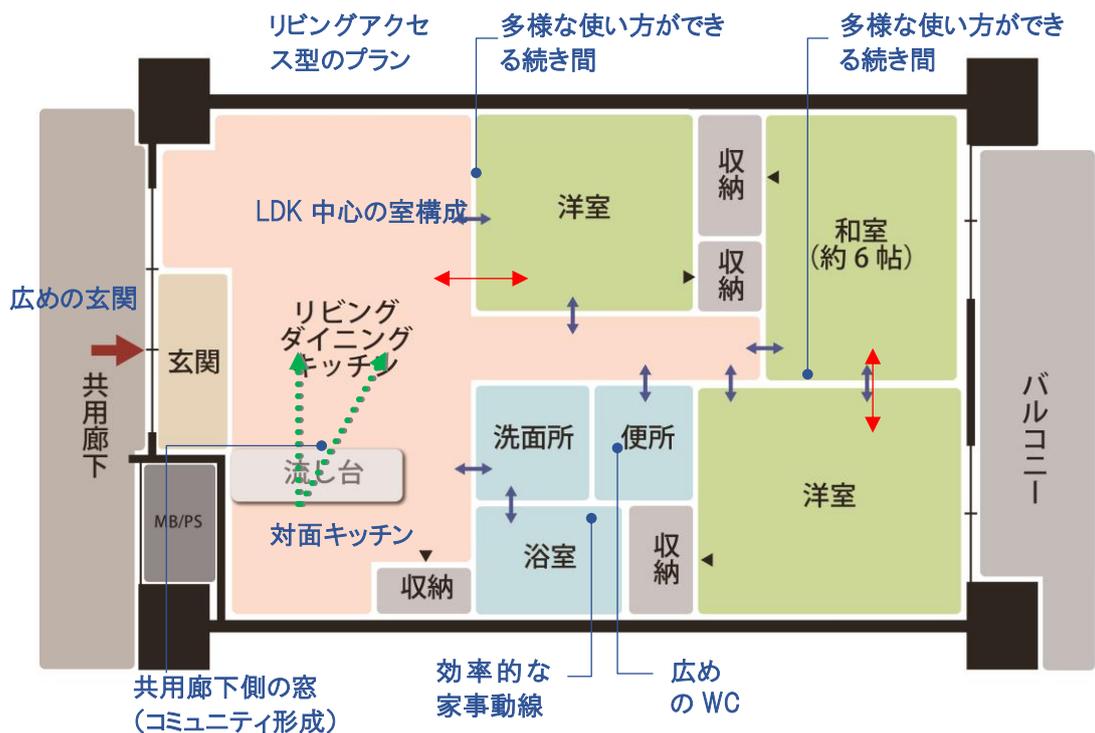
### <基本的考え方>

- ①子育て世帯や高齢者世帯等の安全・安心への配慮
- ②家族のふれあいへの配慮
- ③家事のしやすさへの配慮
- ④ライフステージ等に応じた可変性への配慮

### <住戸計画の方針>

- 入居者の生活スタイルやライフステージ等に応じて柔軟に使える間取り
  - (例) 広くて整形なダイニング、2室を一体的利用可能  
居室を共用廊下側とバルコニー側に分けプライバシー配慮も可能  
和室の設置 等
- 採光に配慮した居室
- 使い勝手のよい収納配置
  - (例) 収納を分散配置
- 効率的な家事動線
  - (例) 水回りの集約、洗面所と便所の動線を分離
- 子育て世帯への配慮、家族同士のコミュニケーションの取りやすさ等の工夫
  - (例) LDK中心の室構成、リビングアクセス、対面キッチン、広めの玄関 など
- プライバシーへの配慮

### <住戸プラン例（他市事例） 約70㎡>



## (5) 集会所

「(3) 市営住宅の整備方針」で整理した内容を踏まえ、以下の内容の集会所を整備します。

- ・約 300 m<sup>2</sup>の大きな集会所を 1 ヶ所に整備します。  
※「(計画戸数×0.5) +25 m<sup>2</sup>」が基準（「和泉市宅地開発指導要綱施行基準」より）
  - ・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。
  - ・自然な交流が生まれ、集会所を中心に様々な地域活動が行われるよう、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。
  - ・大きな空間から、趣味の集まりなどコミュニティ単位の活動に使える小さな空間まで、様々な人数が集まれる空間とします。
- ・上記をふまえ、諸室の構成としては以下を想定します。

諸室	備考
①集会所（大）	・可動間仕切り等、様々な用途で使える設えとする
②集会所（小）	・すこやかリビングの実施を想定する
③給湯室	・イベント時など地域開放も可能な設えとする
④倉庫	・清掃道具などを収納できるよう、外から出入りできる位置に設けます
⑤その他共用部（トイレ等）	・自然な交流が生まれる、気軽に入りやすいホール・ロビー空間とします ・男女トイレのほか多目的トイレを設置します

- ・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、高齢者の方の暮らしや交流を支援します。
- ・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、地域の文化が育まれるような集会所利用・運営ルールを今後検討し、柔軟な集会所利用を図ります。

## (6) 駐車場・駐輪場

「(3) 市営住宅の整備方針」で整理した内容を踏まえ、以下の駐車場・駐輪場を整備します。

- 駐車場台数は、計画戸数の 70% (385 台程度) とします。各期ごとに、計画戸数の 70% をそれぞれ確保します。また、入居者以外の迷惑駐車への対応を検討します。

※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  
※令和 3 年 4 月実施の入居者アンケート結果では、自動車の保有台数は、1 世帯あたり平均 0.58 台（＝入居世帯数の 58%）

- 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。

※令和 3 年 4 月実施の入居者アンケートでは、自転車・バイク・シニアカーの保有台数は、1 世帯あたり平均 1.17 台（＝入居世帯数の 117%）

## 3-2. 広場の整備計画

### (1) 広場の整備に関するコンセプト

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、以下をコンセプトとする広場・児童遊園を整備します。

**入居者や地域みんなが集まり憩う「とみまち広場」**

### (2) 広場の整備に関する基本方針

「市営住宅・(仮称)多世代交流拠点施設整備エリアの基本方針」における「(1)整備コンセプトと全体整備方針」の内容と、上記のコンセプトに基づき、以下の3つの基本方針を設定します。

- 方針1 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
- 方針2 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
- 方針3 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

### 3-3. その他の方針

#### (1) 建替住宅の整備内容について

- ・住戸内の収納スペース以外に、物置などは設置しません。
  - ・敷地内には、店舗・作業所は設置しません。
- ※店舗・作業所の基本計画は、別途作成しています。

#### (2) 家賃について

- ・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。共益費も別途かかります。ただし減免制度等もあるため、入居者によって負担家賃額は異なります。

#### (3) 建替住宅への住み替えについて

- ・建替住宅は公営住宅法に基づき整備します。
- ・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。
- ・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。

#### (4) 入居ルールについて

- ・同居及び承継のルールは、次の通りです。
    - ⇒3親等以内の親族の同居を認めています。
    - ⇒同居後、1年経過した場合は、地位承継を行うことを認めています。
- ※承継ルールは今後見直す可能性があります。
- ・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。

## 4. 整備課題

### (1) 施設整備にかかる課題

#### ①建築基準法第86条の適用（一団地認定）について

- ・本計画では、建築基準法第86条の一団地認定を適用せずに、住棟ごとに敷地を分けた計画としています。
- ・一団地認定を適用した場合、日影規制や集会所の設置位置の自由度の面でのメリットがあると考えられる一方、将来1棟のみ除却を行う場合を考慮すると、一団地認定解除の手続きや法適合に関する課題が出てくる可能性があります。そのため、事業者募集時には、将来の土地活用の可能性や設計提案の自由度を総合的に考えて、一団地認定の適用について判断する必要があります。

#### ②自走式駐車場の整備について

- ・各期の市営住宅戸数に対する駐車場台数が1台/戸を超える場合、付属自動車車庫とみなすことができず、自走式駐車場について用途地域上の制限（一種住居地域は2階以下。単独車庫は300㎡以下）がかかる可能性があります。
- ・本計画の2期住棟では、1棟の住戸数+20台程度の自走式駐車場整備を想定していますが、建築開発指導室からは、戸数+20台程度であれば、建築物の付属自動車車庫とみなすことが可能という回答を得ているものの、計画にあたっては留意が必要です。
- ・また、敷地外での駐車場は単独車庫に該当するため、自走式駐車場として整備する場合は300㎡以下の制限がかかることとなるため、留意が必要です。

#### ③集会所について

- ・本計画では、550戸の市営住宅に対して、300㎡の集会所を1箇所を設置する計画としており、集会所は1期工区で整備することになります。
- ・建築・開発指導室との協議では、300㎡の集会所はその規模が大きいことから、いずれかの期の住棟の付属建築物とみなすことができない（建築基準法上の用途上不可分のものとみなすことができない）という結果であるため、集会所は住棟とは別敷地で整備するか、もしくは住棟と合築して整備する必要があります。なお、合築とする場合は、住棟と集会所の構造は同種であることが原則となりますので留意が必要です。

### (2) インフラ整備にかかる課題

#### ①水路・里道について

- ・本計画敷地内には水路・里道が存在します。開発区域を分割して水路・里道が存在することは望ましくないため、対応としては①廃止、②付け替えが考えられ、いずれも詳細な行政協議が必要となります。
- ・特に②付け替えについては、敷地内に入らないルートとするためには、道路と敷地境界に沿う形が想定されるため、建替住宅の接道要件等に支障がないか等を詳細に検討する必要があります。

## ②汚水管について

- ・本計画敷地の和泉第一団地敷地内には、既存の汚水管が通っています。そのため、建替えにあたっては、当該汚水管は、敷地外を通るルートへ変更するか、もしくは市営住宅用地・(仮称)多世代交流拠点施設用地の一部に設置し続ける場合は、敷地内でのルート変更も想定しながら、地上部に建築物整備や植樹を行うことは避けることが求められ、庁内協議等を行い、市が方針決定する必要があります。

## ③消防水利について

- ・敷地面積が 5,000 m<sup>2</sup>以上の場合、防火水槽 40 m<sup>3</sup>の設置が必要となります。5,000 m<sup>2</sup>～30,000 m<sup>2</sup>までは 1 基、30,000 m<sup>2</sup>～60,000 m<sup>2</sup>は 2 基必要となるため、本計画では、1 期・2 期敷地内で 1 基、3 期敷地内で 1 基の防火水槽がそれぞれ必要となります。

## (3) 周辺環境に関する課題

### ①都市計画道路（府道 30 号線）について

- ・都市計画道路である府道 30 号線は幅員 11m の計画となっています。そのため、本計画の整備にあたっては、道路境界線の位置の設定について設計段階で行政協議を行うことが必要となります。

### ②隣地の屋内貯蔵所からの保安距離の確保について

- ・本計画敷地の旭公園の隣地には、消防法上の届出を行った屋内貯蔵所（第 4 類）があり、危険物の規制に関する政令第 9 条において、住宅は消防法第 10 条第 4 項に定める製造所の外壁またはこれに相当する工作物の外側から 10m 以上の保安距離を確保することが求められています。そのため、本計画においても、この屋内貯蔵所から 10m 以上の保安距離を確保することが必要です。

### ③協力井戸について

- ・本計画敷地の隣接地である、消防署北分署敷地内には、協力井戸があります。本計画の整備によって井戸の水が枯れる可能性がある場合は事前相談が必要です。

### ④踏切前の待機スペースについて

- ・本計画敷地の和泉第一団地の北側には踏切があり、この踏切は幸校区の児童・生徒が施設一体型義務教育学校へ向かう通学路となります。しかし、朝の通学時に、横断歩道を渡った際、踏切前に待機スペースがないことから、通学安全性の面からの対策が必要です。

### ⑤「とみまち広場」の供用開始時期について

- ・本計画で位置付けた地域動線「とみまち広場」は通学路としての利用を想定していません。完成は 2 期建設工事完了後となりますが、施設一体型義務教育学校の開校予定が令和 9 年度であることから、なるべく早く「とみまち広場」を通学路として供用できるようにすることが求められます。そのため、2 期建設工事期間中から「とみまち広場」が利用することができるよう、事業者募集時に工事動線等の工夫を求めることが必要になります。

## 5. 概算事業費

概算事業費（設計費・工事監理費・工事費・除却工事費・移転費・移転事務費等 含む）  
但し、維持管理費は含まない。

約 15,413,000 千円