

和泉市営住宅長寿命化計画

平成 25 年 3 月

(平成27年3月時点修正)

和 泉 市

《目 次》

1. 公営住宅等ストックの現状把握.....	1
(1) 市営住宅の概要の整理.....	1
(2) 建替・改善実績.....	11
(3) 和泉市の賃貸住宅ストックの概要.....	13
2. 計画策定の目的.....	16
(1) 背景.....	16
(2) 目的.....	16
(3) 計画期間.....	17
(4) 計画の位置づけ.....	17
(5) 上位関連計画の整理.....	18
3. 長寿命化に関する基本方針.....	23
(1) 市営住宅ストックの活用の基本方針.....	23
(2) スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針.....	26
(3) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	26
4. 長寿命化を図るべき市営住宅.....	27
(1) 活用手法の選定フロー.....	27
(2) 活用手法の選定基準.....	28
5. 団地別・住棟別活用計画.....	39
6. 長寿命化のための維持管理計画.....	40
(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容.....	40
7. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧の作成.....	46
(1) 修繕・改善に係る事業予定一覧.....	46
(2) 建替に係る事業予定一覧.....	51
(3) 共同施設部分に係る事業予定一覧.....	52
8. 市営住宅の建替事業の実施方針.....	53
(1) 公営住宅供給目標量.....	53
(2) 建替事業の実施方針.....	56
9. 長寿命化のための維持管理による効果.....	59
10. 計画の実現化方策の検討.....	62
(1) 事業推進のための居住者との合意形成.....	62
(2) まちづくりとの連携.....	62
(3) 多様な住宅の供給に向けての取組.....	63
(4) 他の事業主体との連携.....	63
(5) 適切なコミュニティバランス確保に向けての取組.....	63
(6) 地域活性化の推進.....	64
【参考1】用語解説.....	66
【参考2】策定経緯.....	71

1. 公営住宅等ストックの現状把握

(1) 市営住宅の概要の整理

① 団地の概要

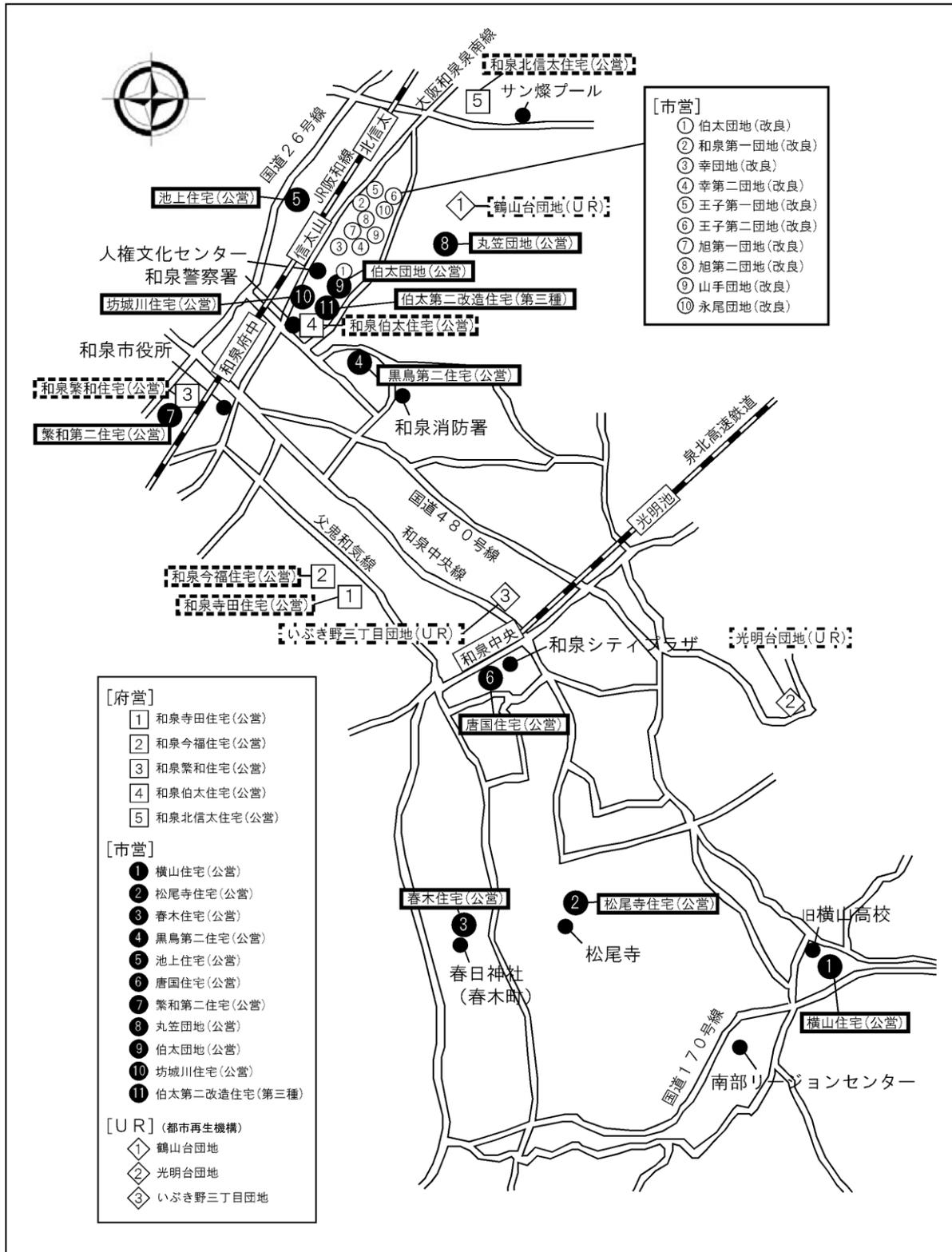
- ・市営住宅は、総管理戸数2,211戸のうち、公営住宅が496戸(22.4%)、改良住宅が1,694戸(76.6%)、第三種住宅が21戸(1.0%)となっており、約8割を改良住宅が占める。
- ・団地数は、公営住宅が10団地、改良住宅が10団地、第三種住宅が1団地で、合計20団地である。(伯太団地は公営住宅、改良住宅があるため市営住宅の合計は20団地となる。)
- ・棟数をみると、公営住宅が69棟(41.6%)、改良住宅が88棟(53.0%)、第三種住宅が9棟(5.4%)、合計166棟(王子第二団地9棟と旭第二団地18棟は各々2棟として集計)となっている。

■ 団地の概要 (平成24年3月現在)

区分	所在地	建設年度	敷地面積 (㎡)	棟数 (棟)	住戸数 (戸)		管理 戸数 (戸)	構造・階数	
						用途 廃止			
公営住宅	1 横山住宅	北田中町185番地の1	829	3	5	-	5	木造平屋	
	2 松尾寺住宅	松尾寺町1494番地	1,741	6	9	-	9	木造平屋	
	3 春木住宅	春木町612番地の1	2,756	5	10	-	10	木造平屋	
	4 池上住宅	池上町三丁目8番	2,701	11	20	-	20	木造平屋	
	5 唐国住宅	唐国町二丁目9番・10番	昭和35～36年	17,035	16	32	-	32	木造平屋
			昭和39年		4	20	-	20	簡易耐火平屋
			昭和48年		1	16	-	16	中層耐火4階
	(木造・簡耐計)			45	96	-	96		
	6 丸笠団地	伯太町四丁目7番	昭和42年	17,076	8	132	-	132	中層耐火4階
	7 伯太団地	伯太町五丁目7番	昭和45年	4,300	1	16	-	16	中層耐火5階
8 坊城川住宅	伯太町一丁目9番	平成7～9年	5,272	6	45	-	45	中層耐火3階	
9 繁和第二住宅	繁和町3番	平成11～13年	7,488	4	85	-	85	高層耐火8階／中層耐火3・4階	
10 黒鳥第二住宅	黒鳥町三丁目21番	平成18～21年	9,266	4	106	-	106	中層耐火4・5階	
計			68,464	69	496	-	496		
改良住宅	1 伯太団地	伯太町五丁目7番	昭和43～44年	4,300	3	64	-	64	中層耐火4階
	2 和泉第一団地	幸一丁目8番	昭和46～47年	16,063	5	312	-	312	高層耐火7・9・10階／中層耐火5階
	3 幸団地	幸二丁目2番・4番・5番	昭和49～59年	21,398	13	211	5	206	中層耐火3・4階
	4 王子第一団地	王子町一丁目1番・2番	昭和51～53年	7,070	4	72	-	72	中層耐火4階
	5 旭第二団地	幸二丁目8番・9番	昭和52～61年	24,627	14	264	2	262	中層耐火3・4階／高層耐火6・7階
	6 幸第二団地	幸三丁目1番・5番・6番・9番	昭和52～62年	22,908	13	248	3	245	中層耐火4階
	7 王子第二団地	王子町二丁目1番及び 王子町三丁目6番・7番	昭和52～平成元年	12,087	9	136	1	135	中層耐火3・4階
	8 旭第一団地	幸二丁目6番・7番	昭和54～平成2年	13,676	9	126	1	125	中層耐火3・4階
	9 山手団地	幸三丁目7番・10番・12番	昭和60～平成2年	12,703	9	126	-	126	中層耐火3・4階
	10 永尾団地	幸三丁目16番・17番	昭和61～63年	15,483	9	147	-	147	中層耐火3・4階
計			150,315	88	1,706	12	1,694		
第三種住宅	伯太第二改造住宅	伯太町二丁目30番	昭和28年	2,518	9	21	-	21	木造平屋
総計			216,997	166	2,223	12	2,211		

※伯太団地は公営住宅、改良住宅があるため敷地面積の総計は、216,997㎡となる

■ 和泉市の公的賃貸住宅の立地（平成 24 年 3 月現在）



② 建設年度別管理戸数

・昭和56年の新耐震基準以降のものが1,017戸（46.0%）となっている。

■ 建設年度別管理戸数（平成24年3月現在）

区分		昭和40年度以前	昭和41～45年度	昭和46～50年度	昭和51～55年度	昭和56～60年度	昭和61～平成2年度	平成3～7年度	平成8～12年度	平成13～17年度	平成18年度以降	計
公営住宅	1 横山住宅	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	2 松尾寺住宅	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
	3 春木住宅	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
	4 池上住宅	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
	5 唐国住宅	52	-	16	-	-	-	-	-	-	-	68
	6 丸笠団地	-	132	-	-	-	-	-	-	-	-	132
	7 伯太団地	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	16
	8 坊城川住宅	-	-	-	-	-	-	24	21	-	-	45
	9 繁和第二住宅	-	-	-	-	-	-	-	44	41	-	85
	10 黒鳥第二住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106	106
計	96	148	16	-	-	-	24	65	41	106	496	
改良住宅	1 伯太団地	-	64	-	-	-	-	-	-	-	-	64
	2 和泉第一団地	-	-	312	-	-	-	-	-	-	-	312
	3 幸団地	-	-	44	153	9	-	-	-	-	-	206
	4 王子第一団地	-	-	-	72	-	-	-	-	-	-	72
	5 旭第二団地	-	-	-	18	228	16	-	-	-	-	262
	6 幸第二団地	-	-	-	150	79	16	-	-	-	-	245
	7 王子第二団地	-	-	-	24	54	57	-	-	-	-	135
	8 旭第一団地	-	-	-	76	44	5	-	-	-	-	125
	9 山手団地	-	-	-	-	83	43	-	-	-	-	126
	10 永尾団地	-	-	-	-	-	147	-	-	-	-	147
計	-	64	356	493	497	284	-	-	-	-	1,694	
第三種住宅	伯太第二改造住宅	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
総計		117	212	372	493	497	284	24	65	41	106	2,211
	(構成比)	5.3%	9.6%	16.8%	22.3%	22.5%	12.8%	1.1%	2.9%	1.9%	4.8%	100.0%

③ 構造・階数別管理戸数

・木造・簡耐は117戸（5.3%）、中耐は1,663戸（75.2%）、高耐は431戸（19.5%）である。

■ 構造・階数別管理戸数（平成24年3月現在）

区分		木造 ・平屋	簡耐 ・平屋	中層耐火構造				高層耐火構造					総計
				3階建	4階建	5階建	計	6階建	7階建	8階建	9階建	10階建	
公営住宅	1 横山住宅	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	2 松尾寺住宅	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
	3 春木住宅	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
	4 池上住宅	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
	5 唐国住宅	32	20	-	16	-	16	-	-	-	-	-	68
	6 丸笠団地	-	-	-	132	-	132	-	-	-	-	-	132
	7 伯太団地	-	-	-	-	16	16	-	-	-	-	-	16
	8 坊城川住宅	-	-	45	-	-	45	-	-	-	-	-	45
	9 繁和第二住宅	-	-	9	12	-	21	-	-	64	-	-	64
	10 黒鳥第二住宅	-	-	-	71	35	106	-	-	-	-	-	106
計	76	20	54	231	51	336	-	-	64	-	64	496	
改良住宅	1 伯太団地	-	-	-	64	-	64	-	-	-	-	-	64
	2 和泉第一団地	-	-	-	-	20	20	-	36	-	64	192	292
	3 幸団地	-	-	51	155	-	206	-	-	-	-	-	206
	4 王子第一団地	-	-	-	72	-	72	-	-	-	-	-	72
	5 旭第二団地	-	-	5	182	-	187	18	57	-	-	-	75
	6 幸第二団地	-	-	-	245	-	245	-	-	-	-	-	245
	7 王子第二団地	-	-	24	111	-	135	-	-	-	-	-	135
	8 旭第一団地	-	-	17	108	-	125	-	-	-	-	-	125
	9 山手団地	-	-	94	32	-	126	-	-	-	-	-	126
	10 永尾団地	-	-	25	122	-	147	-	-	-	-	-	147
計	-	-	216	1,091	20	1,327	18	93	-	64	192	367	
第三種住宅	伯太第二改造住宅	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
総計		97	20	270	1,322	71	1,663	18	93	64	64	192	431
	(構成比)	4.4%	0.9%	12.2%	59.8%	3.2%	75.2%	0.8%	4.2%	2.9%	2.9%	8.7%	19.5%

④ 住戸形式別管理戸数

- ・公営住宅の 355 戸（71.6%）、改良住宅の 1,673 戸（98.7%）が、3DK 以上のファミリータイプとなっており、住戸形式の多様性に乏しい。

■ 住戸形式別管理戸数（平成 24 年 3 月現在）

区 分		1DK	1LDK	2DK	2K	2LDK	3DK	3K	3LDK	4DK	計
公営住宅	1 横山住宅	-	-	-	5	-	-	-	-	-	5
	2 松尾寺住宅	-	-	-	-	-	-	9	-	-	9
	3 春木住宅	-	-	-	-	-	-	10	-	-	10
	4 池上住宅	-	-	-	10	-	-	10	-	-	20
	5 唐国住宅	-	-	10	28	-	16	14	-	-	68
	6 丸笠団地	-	-	-	-	-	132	-	-	-	132
	7 伯太団地	-	-	16	-	-	-	-	-	-	16
	8 坊城川住宅	-	-	-	-	-	45	-	-	-	45
	9 繁和第二住宅	-	-	21	-	-	-	-	64	-	85
	10 黒鳥第二住宅	3	-	46	-	2	47	-	5	3	106
計	3	-	93	43	2	240	43	69	3	496	
改良住宅	1 伯太団地	-	-	-	-	-	-	64	-	-	64
	2 和泉第一団地	-	-	20	-	-	292	-	-	-	312
	3 幸団地	-	-	-	-	-	206	-	-	-	206
	4 王子第一団地	-	-	-	-	-	72	-	-	-	72
	5 旭第二団地	-	-	-	-	-	262	-	-	-	262
	6 幸第二団地	-	1	-	-	-	244	-	-	-	245
	7 王子第二団地	-	-	-	-	-	135	-	-	-	135
	8 旭第一団地	-	-	-	-	-	125	-	-	-	125
	9 山手団地	-	-	-	-	-	126	-	-	-	126
	10 永尾団地	-	-	-	-	-	147	-	-	-	147
計	-	1	20	-	-	1,609	64	-	-	1,694	
第三種住宅	伯太第二改造住宅	-	-	16	-	-	-	5	-	-	21
総計		3	1	129	43	2	1,849	112	69	3	2,211
(構成比)		0.1%	0.0%	5.8%	1.9%	0.1%	83.6%	5.1%	3.1%	0.1%	100.0%

⑤ 浴室・浴槽の設置状況

・公営住宅については、96戸（19.4％）が浴室のない住戸、147戸（29.6％）が浴槽のない住戸となっている。改良住宅については、1,620戸（95.6％）とその多くが浴槽のない住戸となっている。

■ 浴室・浴槽の設置状況（平成24年3月現在）

区分		浴室なし	浴室あり		総計
			浴槽あり	浴槽なし	
公営住宅	1 横山住宅	5	-	-	5
	2 松尾寺住宅	9	-	-	9
	3 春木住宅	10	-	-	10
	4 池上住宅	20	-	-	20
	5 唐国住宅	52	-	16	68
	6 丸笠団地	-	1	131	132
	7 伯太団地	-	16	-	16
	8 坊城川住宅	-	45	-	45
	9 繁和第二住宅	-	85	-	85
	10 黒鳥第二住宅	-	106	-	106
	計	96	253	147	496
改良住宅	1 伯太団地	-	64	-	64
	2 和泉第一団地	-	-	312	312
	3 幸団地	-	3	203	206
	4 王子第一団地	-	-	72	72
	5 旭第二団地	-	5	257	262
	6 幸第二団地	-	-	245	245
	7 王子第二団地	-	-	135	135
	8 旭第一団地	-	-	125	125
	9 山手団地	-	1	125	126
	10 永尾団地	-	1	146	147
	計	-	74	1,620	1,694
第三種住宅	伯太第二改造住宅	21	-	-	21
	計	21	-	-	21
総計		117	327	1,767	2,211
(構成比)		5.3%	14.8%	79.9%	100.0%

⑥ 高齢化仕様の対応状況

- ・公営住宅は、237戸（47.8%）と約半数が高齢化仕様※に対応しているが、改良住宅については、14戸（1.0%）とそのほとんどが高齢化仕様に対応できていない住戸となっている。

■ 高齢化仕様の対応状況（平成24年3月現在）

区 分		高齢化仕様対応		総計
		あり	なし	
公営住宅	1 横山住宅	-	5	5
	2 松尾寺住宅	-	9	9
	3 春木住宅	-	10	10
	4 池上住宅	-	20	20
	5 唐国住宅	-	68	68
	6 丸笠団地	1	131	132
	7 伯太団地	-	16	16
	8 坊城川住宅	45	-	45
	9 繁和第二住宅	85	-	85
	10 黒鳥第二住宅	106	-	106
	計	237	259	496
改良住宅	1 伯太団地	-	64	64
	2 和泉第一団地	-	312	312
	3 幸団地	3	203	206
	4 王子第一団地	1	71	72
	5 旭第二団地	7	255	262
	6 幸第二団地	1	244	245
	7 王子第二団地	-	135	135
	8 旭第一団地	-	125	125
	9 山手団地	1	125	126
	10 永尾団地	1	146	147
計	14	1,680	1,694	
第三種住宅	伯太第二改造住宅	-	21	21
	計	-	21	21
総計		251	1,960	2,211
(構成比)		11.4%	88.6%	100.0%

※ 高齢化仕様：住戸内の段差解消及び浴室、便所、玄関への手すりの設置があるもの

⑦ エレベーターの設置状況

- ・公営住宅は 191 戸（2 階以上の設置率 50.7%）、改良住宅は 491 戸（2 階以上の設置率 32.4%）にエレベーターが設置されており、特に改良住宅における設置率が低くなっている。

■ エレベーターの設置状況（平成 24 年 3 月現在）

区分	階数	エレベーター			総計	
		なし	一部あり※	あり		
公営住宅	1 横山住宅	1	5	-	-	5
	2 松尾寺住宅	1	9	-	-	9
	3 春木住宅	1	10	-	-	10
	4 池上住宅	1	20	-	-	20
	5 唐国住宅	1,4	68	-	-	68
	6 丸笠団地	4	132	-	-	132
	7 伯太団地	5	16	-	-	16
	8 坊城川住宅	3	45	-	-	45
	9 繁和第二住宅	3,4,8	-	-	85	85
	10 黒鳥第二住宅	4,5	-	-	106	106
	計		305	-	191	496
改良住宅	1 伯太団地	4	64	-	-	64
	2 和泉第一団地	5,7,9,10	16	98	198	312
	3 幸団地	3,4	206	-	-	206
	4 王子第一団地	4	72	-	-	72
	5 旭第二団地	3,4,6,7	171	-	91	262
	6 幸第二団地	4	229	-	16	245
	7 王子第二団地	3,4	119	-	16	135
	8 旭第一団地	3,4	125	-	-	125
	9 山手団地	3,4	126	-	-	126
	10 永尾団地	3,4	75	-	72	147
	計		1,203	98	393	1,694
第三種住宅	伯太第二改造住宅	1	21	-	-	21
	計		21	-	-	21
総計			1,529	98	584	2,211
(構成比)			69.2%	4.4%	26.4%	100.0%

※エレベーターが止まる階数に制限あり

⑧ 入居世帯の世帯主年齢

- ・世帯主の年齢は、60～64歳が235戸（12.2%）、65歳以上が972戸（50.4%）となっており、60歳以上は全体の62.6%となり過半数を超えている。
- ・和泉市全体での、世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合は27.7%（平成22年 国勢調査）、大阪府では30.9%（平成22年 国勢調査）となっており、市平均、府平均よりも高い値となっている。

■ 入居世帯の世帯主年齢（平成24年3月現在）

区分	19才以下	20～29才	30～39才	40～49才	50～59才	60～64才	65才以上	対象外	空き家	管理戸数
公営住宅	-	4	28	42	61	49	250	2	81	517
改良住宅	1	55	148	225	158	186	722	4	195	1,694
総計	1	59	176	267	219	235	972	6	276	2,211
(構成比)	0.1%	3.1%	9.1%	13.8%	11.4%	12.2%	50.4%			

※対象外：グループホームとして活用を行なっているため対象外とする

※公営住宅は第三種住宅を含む

⑨ 入居世帯の世帯人員

- ・単身世帯が908世帯（47.1%）、2人世帯が572世帯（29.7%）となっており、世帯人員2人以下の世帯が1,480世帯（76.8%）となっている。
- ・高齢単身世帯が559戸（29.0%）、高齢入居者のいる2人世帯が346世帯（17.9%）となっており、高齢者のいる世帯人員2人以下の世帯が905世帯（46.9%）と約半数を占める。

■ 入居世帯の世帯人員（平成24年3月現在）

区分		単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	対象外	空き家	管理戸数
公営住宅	計	173	153	56	40	8	2	1	1	2	81	517
	65歳以上入居世帯	125	102	24	13	1	1	-	-	-	-	266
	その他世帯	48	51	32	27	7	1	1	1	2	81	251
改良住宅	計	735	419	177	98	46	15	5	-	4	195	1,694
	65歳以上入居世帯	434	244	53	10	7	4	2	-	-	-	754
	その他世帯	301	175	124	88	39	11	3	-	4	195	940
総計		908	572	233	138	54	17	6	1	6	276	2,211
	(構成比)	47.1%	29.7%	12.1%	7.2%	2.8%	0.9%	0.3%	0.1%			
	65歳以上入居世帯	559	346	77	23	8	5	2	-			
	(構成比)	29.0%	17.9%	4.0%	1.2%	0.4%	0.3%	0.1%	0.0%			
	その他世帯	349	226	156	115	46	12	4	1			
(構成比)	18.1%	11.7%	8.1%	6.0%	2.4%	0.6%	0.2%	0.1%				

※公営住宅は第三種住宅を含む

⑩ 入居世帯の収入

- ・収入分位別戸数では、I（0～104,000円）が1,636戸（84.8%）とその多くを占める。
- ・また、概ね年収200万円未満に相当するI～IV（0～158,000円）までの累計は1,743戸（90.3%）となっている。

■ 入居世帯の収入（平成24年3月現在）

区分	I (0円～104,000円)	II (104,001円～123,000円)	III (123,001円～139,000円)	IV (139,001円～158,000円)	V (158,001円～186,000円)	VI (186,001円～214,000円)	VII (214,001円～259,000円)	VIII (259,001円～)	裁量V (158,001円～186,000円)	裁量VI (186,001円～214,000円)	不明	対象外	空き家	管理戸数
公営住宅	371	12	11	7	19	4	5	3	-	1	1	2	81	517
改良住宅	1,265	34	24	19	35	20	35	39	7	-	17	4	195	1,694
総計	1,636	46	35	26	54	24	40	42	7	1	18	6	276	2,211
(構成比)	84.8%	2.4%	1.8%	1.3%	2.8%	1.2%	2.1%	2.2%	0.4%	0.1%	0.9%			

※公営住宅は第三種住宅を含む

⑪ 空家の状況

- ・一般空家※¹は 118 戸 (5.3%) となっている。また、政策空家※²は 158 戸 (7.1%) となっている。
- ・一般空家率が 10% を超える団地は、幸団地(10.7%)、幸第二団地(10.2%)、王子第二団地(10.4%)、旭第一団地 (10.4%)、山手団地 (11.9%) となっている。

■空家の状況 (平成 24 年 3 月現在)

区分		一般空家※ ¹		政策空家※ ²		入居戸数	管理戸数	一般空家+政策空家	
		戸数	率	戸数	率			戸数	率
公営住宅	1 横山住宅	-	-	-	-	5	5	-	0.0%
	2 松尾寺住宅	-	-	3	33.3%	6	9	3	33.3%
	3 春木住宅	-	-	2	20.0%	8	10	2	20.0%
	4 池上住宅	-	-	4	20.0%	16	20	4	20.0%
	5 唐国住宅	-	-	13	19.1%	55	68	13	19.1%
	6 丸笠団地	-	-	44	33.3%	88	132	44	33.3%
	7 伯太団地	-	-	4	25.0%	12	16	4	25.0%
	8 坊城川住宅	4	8.9%	-	-	41	45	4	8.9%
	9 繁和第二住宅	1	1.2%	-	-	84	85	1	1.2%
	10 黒鳥第二住宅	-	-	-	-	106	106	-	0.0%
	計	5	1.0%	70	14.1%	421	496	75	15.1%
改良住宅	1 伯太団地	-	-	11	17.2%	53	64	11	17.2%
	2 和泉第一団地	-	-	71	22.8%	241	312	71	22.8%
	3 幸団地	22	10.7%	-	-	184	206	22	10.7%
	4 王子第一団地	4	5.6%	-	-	68	72	4	5.6%
	5 旭第二団地	10	3.8%	-	-	252	262	10	3.8%
	6 幸第二団地	25	10.2%	-	-	220	245	25	10.2%
	7 王子第二団地	14	10.4%	-	-	121	135	14	10.4%
	8 旭第一団地	13	10.4%	-	-	112	125	13	10.4%
	9 山手団地	15	11.9%	-	-	111	126	15	11.9%
	10 永尾団地	10	6.8%	-	-	137	147	10	6.8%
	計	113	6.7%	82	4.8%	1499	1,694	195	11.5%
第三種住宅	伯太第二改造住宅	-	-	6	28.6%	15	21	6	28.6%
	計	-	-	6	28.6%	15	21	6	28.6%
総計		118	5.3%	158	7.1%	1,935	2,211	276	12.5%

※1 一般空家：募集中の空家

※2 政策空家：耐震性等に問題があり、改善又は建替の必要性等から、募集をかけていない空家

(2) 建替・改善実績

① 建替・改善実績

- ・建替については、坊城川住宅（45戸）において平成7～9年、繁和第二住宅（85戸）において平成11～13年、黒鳥第二住宅（106戸）（※伯太屋敷住宅及び黒鳥第三住宅は黒鳥第二住宅に集約建替済）において平成18～21年に実施している。
- ・改善については、規模改善（2戸1化）を丸笠団地（68戸）で、浴室増築を丸笠団地（132戸）、伯太団地（80戸）で実施している。
- ・改良住宅においては、エレベーター設置を永尾団地等4団地（6基、計120戸）、外壁改善（落下防止、住環境改善等）を和泉第一団地等の7団地（計743戸）で実施している。

■建替・改善実績（平成24年3月現在）

区分	建替歴			改善歴															
	あり (法定)	なし	総計 (戸)	エレベーター 設置	安全性 (外壁落 下防止)	規模増 改善 (2戸1)	居室増 築	居住性 (排水処 理)	高齢者 対応 (段差)	高齢者 対応 (手摺)	高齢者 対応 (その他)	車いす 改善	浴室増 築	住環境 (外壁)	住環境 (幼児遊 園)	住環境 (その他)	総計 (延べ戸数)		
公営住宅	1 横山住宅	-	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2 松尾寺住宅	-	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3 春木住宅	-	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	4 池上住宅	-	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5 唐国住宅	-	68	68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	6 丸笠団地	-	132	132	-	-	68	63	132	-	-	-	1	132	-	132	-	-	528
	7 伯太団地	-	16	16	-	-	-	-	16	-	-	-	-	16	-	-	-	-	32
	8 坊城川住宅	45	-	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	9 繁和第二住宅	85	-	85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10 黒鳥第二住宅	106	-	106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	計	236	260	496	-	-	68	63	148	-	-	-	1	148	-	132	-	-	560
改良住宅	1 伯太団地	-	64	64	-	-	-	-	64	-	-	-	-	64	-	-	-	-	128
	2 和泉第一団地	-	312	312	-	312	-	-	-	-	-	-	-	-	312	-	88	712	
	3 幸団地	-	206	206	-	181	-	-	-	-	-	-	-	-	181	-	-	362	
	4 王子第一団地	-	72	72	-	72	-	-	-	1	1	-	-	-	72	-	-	146	
	5 旭第二団地	-	262	262	16	18	-	-	-	2	2	2	-	-	18	-	-	58	
	6 幸第二団地	-	245	245	16	104	-	-	-	1	1	1	1	-	104	-	-	228	
	7 王子第二団地	-	135	135	16	24	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-	-	64	
	8 旭第一団地	-	125	125	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	32	-	-	64	
	9 山手団地	-	126	126	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
	10 永尾団地	-	147	147	72	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	73
計	-	1,694	1,694	120	743	-	-	64	4	4	3	3	64	743	-	88	-	1,836	
第三種住宅	伯太第二改造住宅	-	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
総計	236	1,975	2,211	120	743	68	63	212	4	4	3	4	212	743	132	88	-	2,396	
(構成比)	10.7%	89.3%	100.0%	5.0%	31.0%	2.8%	2.6%	8.8%	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%	8.8%	31.0%	5.5%	3.7%	-	100.0%	

② 耐震化の状況

- 棟単位でみると、新耐震基準（昭和56年以降）の住宅が63棟（38.0%）、耐震診断調査（平成21年～23年実施）により耐震性を満たす住宅が18棟（10.8%）あり、耐震性を満たす住宅は81棟（48.8%）となっている。

■耐震化の状況（平成24年3月現在）

区分	構造	建設年度	棟数 (棟)	昭和56年 5月以前	昭和56年 6月以降	②のうち耐 震性を満た す	耐震性を満 たす住宅	耐震化率 (%)	
			①	②	③	④	⑤ (③+④)	⑥ (⑤/①)	
公営住宅	1 横山住宅	木造	昭和28年	3	3	-	-	-	0.0%
	2 松尾寺住宅	木造	昭和30年	6	6	-	-	-	0.0%
	3 春木住宅	木造	昭和31年	5	5	-	-	-	0.0%
	4 池上住宅	木造	昭和34年	11	11	-	-	-	0.0%
	5 唐国住宅	木造	昭和35・36年	16	16	-	-	-	0.0%
		簡耐	昭和39年	4	4	-	-	-	0.0%
		中耐	昭和48年	1	1	-	-	-	0.0%
	6 丸笠団地	中耐	昭和42年	8	8	-	-	-	0.0%
	7 伯太団地	中耐	昭和45年	1	1	-	-	-	0.0%
	8 坊城川住宅	中耐	平成7～9年	6	-	6	-	6	100.0%
	9 繁和第二住宅	中耐・高耐	平成11～13年	4	-	4	-	4	100.0%
10 黒鳥第二住宅	中耐	平成18～21年	4	-	4	-	4	100.0%	
	計		69	55	14	-	14	20.3%	
改良住宅	1 伯太団地	中耐	昭和43～44年	3	3	-	1	1	33.3%
	2 和泉第一団地	中耐・高耐	昭和46～47年	5	5	-	-	-	0.0%
	3 幸団地	中耐	昭和49～59年	13	12	1	5	6	46.2%
	4 王子第一団地	中耐	昭和51～53年	4	4	-	1	1	25.0%
	5 旭第二団地	中耐・高耐	昭和52～61年	14	1	13	-	13	92.9%
	6 幸第二団地	中耐	昭和52～62年	13	8	5	7	12	92.3%
	7 王子第二団地	中耐	昭和52～平成元年	9	1	8	-	8	88.9%
	8 旭第一団地	中耐	昭和54～平成2年	9	5	4	4	8	88.9%
	9 山手団地	中耐	昭和60～平成2年	9	-	9	-	9	100.0%
	10 永尾団地	中耐	昭和61～63年	9	-	9	-	9	100.0%
	計		88	39	49	18	67	76.1%	
第三種住宅	伯太第二改造住宅	木造	昭和28年	9	9	-	-	-	0.0%
総計			166	103	63	18	81	48.8%	
	(構成比)		100.0%	62.0%	38.0%	10.8%	48.8%		

(3) 和泉市の賃貸住宅ストックの概要

① 所有関係別住宅数

- ・賃貸住宅（公営・都市再生機構・公社の借家、民営の借家、給与住宅、間借り）の割合は、和泉市 29.4%、大阪府 45.0%となっており、和泉市の賃貸住宅率は、府内平均の 2/3 程度と低い。
- ・和泉市は、持ち家世帯が 47,966 世帯（70.6%）と、府内の持ち家率 55.0%と比して非常に高く、一方で民営の借家率は 16.0%と、府内の民営借家率 32.1%と比して約半分の割合となっている。

■所有関係別住宅数（平成 22 年 国勢調査）

	和泉市		大阪府	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比
持ち家	47,996	70.6%	2,079,020	55.0%
公営・都市再生機構・公社の借家	7,749	11.4%	374,466	9.9%
民営の借家	10,875	16.0%	1,213,213	32.1%
給与住宅	725	1.1%	77,343	2.0%
間借り	630	0.9%	38,533	1.0%
住宅に住む一般世帯	67,975	100.0%	3,782,575	100.0%

② 公的賃貸住宅の概要

- ・和泉市の平成 24 年 3 月現在の公的賃貸住宅（公営住宅等、都市再生機構住宅、公社住宅）の内訳をみると、公営住宅（府公営＋市公営）は 2,095 戸（構成比 24.5%）、市改良住宅は 1,694 戸（19.8%）、都市再生機構住宅は 4,756 戸（55.7%）となっており、大阪府及び隣接都市と比較して、都市再生機構住宅と市改良住宅の割合が非常に高い。
- ・また、和泉市では、市改良住宅が多いため、和泉市の公営住宅全体（府公営＋市公営）の割合は隣接都市に比べて低いが、市営住宅全体（市公営＋市改良）の割合が、隣接都市と比べて高くなっている。

■和泉市及び隣接都市等における公的賃貸住宅管理戸数（平成 24 年 3 月現在）

区分	和泉市	堺市	岸和田市	泉大津市	高石市	大阪府
公的賃貸住宅管理戸数	8,545	62,888	7,519	3,499	1,231	396,344
(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
公営住宅	2,095	32,206	6,233	1,716	1,071	242,789
(%)	24.5%	51.2%	82.9%	49.0%	87.0%	61.3%
府営	1,578	28,826	5,471	1,374	969	136,337
(%)	18.5%	45.8%	72.8%	39.3%	78.7%	34.4%
市営	517	3,380	762	342	102	106,452
(%)	6.1%	5.4%	10.1%	9.8%	8.3%	26.9%
市改良	1,694	2,836	40	-	-	17,394
(%)	19.8%	4.5%	0.5%	0.0%	0.0%	4.4%
市営住宅計(市営＋市改良)	2,211	6,216	802	342	102	123,846
(%)	25.9%	9.9%	10.7%	9.8%	8.3%	31.2%
公社住宅	-	7,691	570	130	65	21,539
(%)	0.0%	12.2%	7.6%	3.7%	5.3%	5.4%
都市再生機構住宅	4,756	20,155	676	1,653	95	114,622
(%)	55.7%	32.0%	9.0%	47.2%	7.7%	28.9%

資料：住宅まちづくり行政の概要(平成 24 年度)

※市公営住宅は第三種住宅を含む

③ 民間賃貸住宅の概要

- ・和泉市の民間賃貸住宅のうち、非木造のものは7,740戸（74.4%）となっている。
- ・建築時期を見ると、昭和56年～平成12年建築の合計が全体の57.0%と過半数を占める結果となっており、この時期に民間賃貸住宅の多くが供給されたことがわかる。5年毎にみると、平成8～12年建築が23.2%と最も多い。

■建築の時期別民間借家（平成20年 住宅・土地統計調査）

	総数		建築の時期							
			昭和35年以前	昭和36年～45年	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～17年	平成18年～20年9月
民間借家（木造）	2,660	25.6%	450	440	440	420	70	140	60	240
民間借家（非木造）	7,740	74.4%	-	110	380	1,560	1,470	2,270	1,070	280
総数	10,400	100.0%	450	550	820	1,980	1,540	2,410	1,130	520
			4.3%	5.3%	7.9%	19.0%	14.8%	23.2%	10.9%	5.0%

- ・借家の1住宅当たり延べ面積は46.84㎡となっており、持ち家111.31㎡に比して、半分以下の居住面積となっている。
- ・借家の1人当たり延べ面積は22.52㎡となっており、持ち家36.54㎡に比して、2/3の1人当たり居住面積となっている。

■所有関係別居住面積（平成20年 住宅・土地統計調査）

	住宅数	世帯数	世帯人員	一世帯当たり人員	1住宅当たり居住室数（室）	1住宅当たり延べ面積（㎡）	1人当たり延べ面積（㎡）
持ち家	44,220	44,550	135,700	3.05	5.57	111.31	36.54
借家	18,630	18,740	38,970	2.08	3.13	46.84	22.52
公営の借家	3,450	3,450	6,780	1.97	3.68	47.92	24.38
都市再生機構	4,110	4,130	9,200	2.23	3.20	45.77	20.55
民営の借家	10,410	10,410	21,140	2.03	2.90	46.14	22.72
給与住宅	650	760	1,850	2.43	3.42	59.12	24.29
計	63,580	64,040	176,060	2.75	4.85	92.21	33.54

2. 計画策定の目的

(1) 背景

平成 18 年 6 月に制定された住生活基本法では、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上、良質な住宅ストックの形成を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。和泉市では、これを踏まえつつ、平成 18 年 2 月に策定された「第 4 次和泉市総合計画」をもとに、平成 20 年 3 月に「和泉市営住宅ストック総合活用計画」の見直しが行われており、良質な社会的資産の形成や安全性の向上を目指した、市営住宅ストックの活用のあり方、新たな方針・方策について策定した。

また、平成 18 年 1 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正施行されたのを受け、和泉市では、平成 20 年 3 月に「和泉市耐震改修促進計画」が策定され、民間建築物及び公共建築物の耐震化の目標や必要な施策等を明確にするるとともに、市有建築物については、平成 27 年度の耐震化率を 90%以上とする目標が掲げられており、これを踏まえ、平成 21 年度～23 年度にかけて市営住宅を対象とした耐震診断が行われた。平成 23 年 3 月の東日本大震災は、災害に対する備えの重要性を再認識させており、今後、発生が予想されている東南海・南海地震等大地震に対応するため、市営住宅の耐震化を進めていくことが喫緊の課題となっている。

(2) 目的

和泉市の管理する市営住宅のうち公営住宅は、繊維産業に代表される地場産業の発展に伴って、労働者への住居の提供という目的で建設され、また、市営住宅全戸数の 8 割弱を占める改良住宅は、北部地域を中心に、地区の環境改善整備を目的として建設された経緯を持っている。

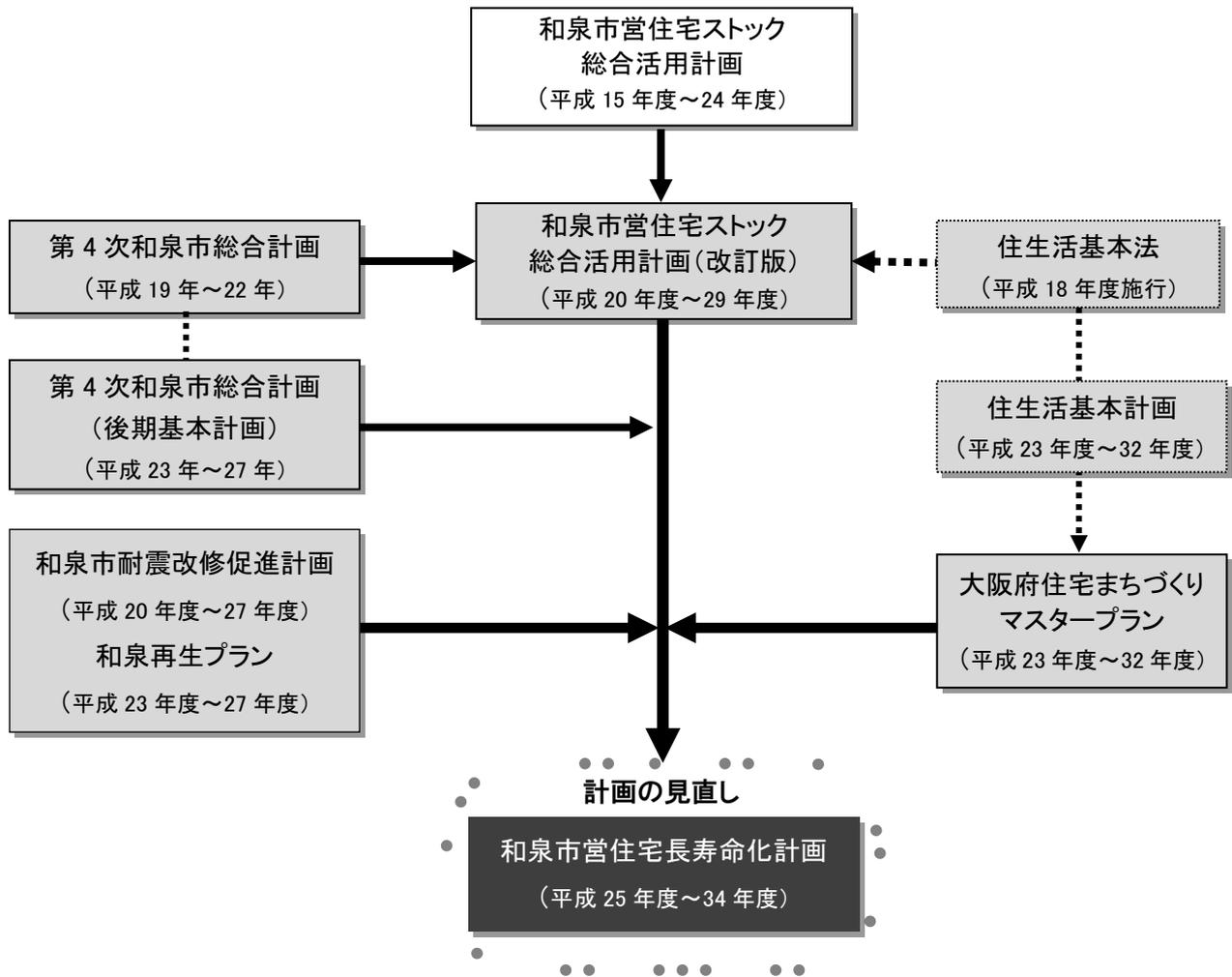
市営住宅は、そのあり方や役割について改めて見直すべき時期に来ており、経済の低迷、少子高齢化、住まい方の変化といった社会状況とともに、高齢者等の福祉世帯が集住することによるコミュニティ問題、ストックの地域偏在、小規模世帯にミスマッチな住宅仕様といった課題や市の財政状況等を鑑みた、新しい市営住宅のあり方が求められている。

本計画は、公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、団地別、住棟別に予防保全的及び長期的な維持管理計画を定めることにより、市営住宅の維持管理事業及び機能更新事業の効率化並びにライフサイクルコストの削減を図るとともに、供給方法やその具体的な実施方策等、今後の市営住宅のあり方について総合的なマネジメント計画の策定を目的とするものであり、平成 20 年度から実施している「和泉市営住宅ストック総合活用計画」の見直しと併せて、平成 21 年度～23 年度に実施された市営住宅の耐震診断結果を踏まえたものとする。

(3) 計画期間

本計画は、平成 25 年度（2013 年度）～平成 34 年度（2022 年度）の 10 年間を計画期間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況等を考慮し、概ね 5 年を基本として必要に応じて見直しを行う。

(4) 計画の位置づけ



(5) 上位関連計画の整理

以下に、上位関連計画について、市営住宅長寿命化計画に関連する、セーフティネット、市有建築物等に関する計画について整理する。

計画名	関連内容
住生活基本計画 (全国計画) (計画期間 平成 23 年度 ~平成 32 年度)	1. 豊かな住生活を実現するための条件 ○国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成 ○住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築 ○市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築 2. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点 ○ストック重視の施策展開 ○市場重視の施策展開 ○効果的・効率的な施策展開 ○豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開 ○地域の実情を踏まえたきめ細やかな施策展開 3. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策 (関連する目標 4 のみ整理) 目標 4. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 【指標】・最低居住面積水準未達率 4. 3% (H20) → 早期に解消 ・高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率 一定のバリアフリー化 37. 0% (H20) → 75% (H32) 高度のバリアフリー化 9. 5% (H20) → 25% (H32) 【基本的な施策】 ・市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の家賃制度等について適切に見直しを行うなど施策の推進を図る。 ・住宅確保要配慮者がそれぞれの入居者の特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会に対する支援を行い、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備等を図る。 ・既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。 ・地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。 ・高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組みを促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。

計画名	関連内容
大阪府住宅まちづくりマスタープラン (計画期間 平成 23 年度)	1. 安心して暮らせる住まいとまちの形成 (1) 市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築 ①民間賃貸住宅市場の環境整備

<p>～平成 32 年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・安心して住宅を選択できる仕組みづくり ・家主・借主の不安を解消する仕組みづくり <p>②住宅バウチャー(家賃補助)制度などによる低所得者への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅バウチャー(家賃補助)制度の検討 <p>(2) 住宅市場における住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者等)への対応</p> <p>①今後増加する高齢者への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニーズを踏まえた「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進 <p>②大阪あんしん賃貸支援事業の充実</p> <p>③障がい者グループホーム・ケアホームの供給促進</p> <p>④住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者等)の入居支援等の取組み</p> <p>(3) 公的賃貸住宅の改革とストックの活用</p> <p>①公的賃貸住宅団地のまちづくりへの活用</p> <p>②府営住宅の入居対象者の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・あんしん住まい確保プロジェクト(府営住宅資産の活用)の実施 <p>③市町営住宅ストックの活用</p> <p>(良好な市町営住宅ストックの形成/市町営住宅の募集・管理/地域のまちづくりに配慮した市町営住宅)</p> <p>2. 安全を支える住まいとまちの形成</p> <p>(1) 住宅・建築物の耐震化</p> <p>②公共建築物等の耐震化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅については、2020(平成32)年度までに耐震化率95%を目標に耐震化に向けた事業に取り組む。 ・市町営住宅をはじめとした公的賃貸住宅の耐震化が図られるよう、各住宅供給主体への働きかけを行う。
-------------------	--

計画名	関連内容
<p>第4次和泉市総合計画 (後期基本計画) (計画期間：平成23年 ～平成27年)</p>	<p>1. 重点的取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ○行政としてより充実したサービスを提供できるよう、市有建築物の整備・補修などを支援する。 ○地域の特性にふさわしい個性的なまちづくりを推進する。 <p>2. 施策の成果</p> <ul style="list-style-type: none"> ○老朽化した市営住宅の入居者が安全で安心できる住環境で生活している。 <p>【成果指標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ：木造市営住宅の建替えにより新たに整備された市営住宅の供給戸数 後期開始値(236戸)→目標値(365戸) <ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅を必要とする市民が、安全で安心かつ低廉な家賃で安心した生活を送ることができる。 <p>【成果指標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ：市営住宅のうち、エレベーター設置等によるバリアフリーアクセス化住戸の割合 後期開始値(90.3%)→目標値(92.0%) ：市営住宅の耐震化率 後期開始値(35.9%)→目標値(90.0%)

計画名	関連内容
<p>和泉再生プラン (計画期間：平成23年度 ～平成27年度)</p>	<p>1. 具体的な取組目標</p> <p>(1) 歳入確保：歳入基盤の拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公有財産の有効活用 ・不用な財産を処分して、毎年500万円の増収を図ります。 ・市営住宅の建替え等に伴う跡地は積極的に処分し、住宅耐震化などに必要な

	<p>財源に活用</p> <p>(2) 歳出削減：その他建設事業費の抑制</p> <p>○事業規模等内容の見直し</p> <p>・「唐国住宅（建替え）」は、計画期間中は事業化しない。ただし、敷地売却で市債相当の財源を確保できた場合には、戸数精査と併せて検討。</p> <p>・主な実施事業 市営住宅耐震／実施期間：平成 23 年度～平成 27 年度</p>
--	--

計画名	関連内容
和泉市耐震改修促進計画 (計画期間：平成 20 年度～平成 27 年度)	<p>1. 耐震化すべき市有建築物</p> <p>○市有建築物 906 棟のうち、特定建築物に該当するもの及びその他用途等に応じ以下の観点から耐震化を図る必要があるもの計 751 棟を「耐震化すべき建築物」として位置付ける。</p> <p>①災害時に重要な機能を果たす建築物 ②市営住宅（集会所・店舗等を含む） ③不特定多数の市民（特に災害要援護者）が利用する建築物（倉庫等の附属建築物を除く）</p> <p>2. 耐震化の目標</p> <p>○計画期間：平成 20 年度～平成 27 年度</p> <p>○耐震化率：耐震化すべき建築物のうち 災害時に重要な機能を果たす建築物：100% その他の建築物：90%</p> <p>○耐震化の進め方：「耐震化すべき建築物」751 棟のうち、昭和 56 年以降の新耐震基準に基づき建設された建築物、昭和 56 年以前に建設された建築物で現行の耐震基準を満たす建築物を除いた 353 棟について、建物の用途、災害時の重要度等の観点から優先順位を作成。その結果及び管理者の計画に基づき、耐震化を実施。</p>

計画名	関連内容
和泉市営住宅ストック総合活用計画（改訂版） (計画期間：平成 20 年度～平成 29 年度)	<p>1. ストック活用の方針</p> <p>(1) 市営住宅の役割</p> <p>○低額所得者、高齢者、障がいのある人、子育て世帯等への適切な住宅供給 ○住宅ストックの住宅性能の向上 ○地域のまちづくりへの貢献</p> <p>(2) 市営住宅の整備方針</p> <p>【整備方針】</p> <p>○多様なニーズに対応した住戸、住環境づくり ○安全・安心なまちづくり ○効率的な住宅整備 ○まちづくり・地域魅力づくりへの貢献</p> <p>【整備方向】</p> <p>①高齢者や障がいのある人等に対応した住宅の確保 ②居住水準や居住環境の充実整備 ③耐震性等安全性の確保 ④統廃合と中高層住宅への建替えの促進 ⑤民間活力の活用 ⑥適切なコミュニティバランスの確保 ⑦まちづくり・地域魅力づくりへの貢献 ⑧居住者の自立的な住環境の維持向上の促進</p> <p>2. ストック活用計画</p> <p>(1) 建替え・統廃合計画の検討</p>

①統廃合方針

- 方針1 老朽化した木造住宅・簡易耐火造住宅は早急に建替える。
- 方針2 都市計画道路や史跡公園など都市の基幹となる公共施設整備に関連する住宅の廃止と、他住宅での戸数確保の推進、敷地の有効活用の推進を図る。
- 方針3 小規模団地は廃止し、周辺他団地と統合する。

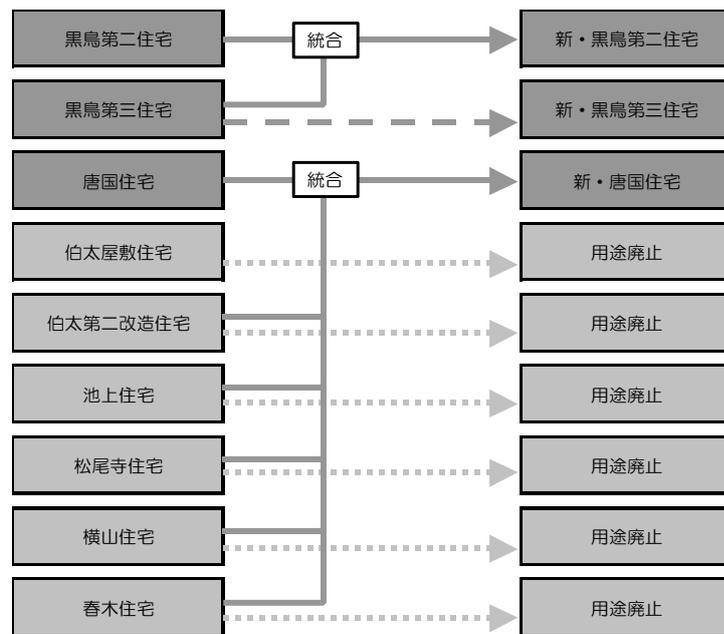
②統廃合計画一覧

○北西部・北部地区

- ・建替え団地としては、黒鳥第二住宅を対象とする。^{※1}
- ・また唐国住宅の建替えの後、需要を踏まえて黒鳥第三住宅の建替えを検討する。^{※2}
- ・木造住宅である伯太屋敷住宅、伯太第二改造住宅、池上住宅は廃止し、唐国住宅へ統合する。

○中部・南部地区

- ・建替え団地は、唐国住宅とする。市の中心部という利便性の高い場所に位置し、周辺土地利用も高層化が図られている。そのため、市内に残る木造住宅を集約することが可能とみられる。また、中部・南部地区は建替えが進んでいないこともあり、唐国住宅への建替えを最優先させる。
- ・木造住宅の松尾寺住宅、横山住宅、春木住宅は廃止し、唐国住宅へ統合する。



(2) 建替え市営住宅の整備方針

①高齢化社会に対応した整備

- ・バリアフリー化の推進
- ・多世代交流を促すオープンスペースの確保

②障がいのある人への対応

- ・バリアフリー化の推進
- ・障がいのある人の自立生活を支援する住宅整備
- ・グループホームへの活用

③居住水準の向上

- ・誘導居住面積水準をめざした住宅整備
- ・多様な入居世帯に対応した住宅整備

④コスト削減の検討

- ・建築の長寿命化

- ・コストの削減
- ⑤環境に配慮した整備
 - ・雨水の利用
 - ・断熱性能の向上
 - ・省資源対策
 - ・新エネルギー導入の検討
 - ・住宅室内の化学物質対策（シックハウス対策）
 - ・屋上緑化等の推進

- ⑥周辺住環境への貢献
 - ・周辺住民も利用できる共有空間（集会所等）の整備
 - ・外部に開かれたオープンスペースの確保
 - ・景観形成への寄与

(3) 市営住宅ストックの活用方針

①市営住宅管理戸数の見直し

- ・市営住宅の管理戸数を今後 10 年は募集状況を見ながら現状維持とする。平成 29 年度の推計管理戸数は、既存住宅の建替えを伴う管理戸数 74 戸増とし、2,290 戸とする。

②ストック活用手法の選定

区 分	団地名	棟 数	戸 数
維持保全	坊城川住宅	6 棟	45 戸
	繁和第二住宅	4 棟	85 戸
個別改善	和泉第一団地（1 棟～5 棟）	5 棟	312 戸
	旭第二団地	13 棟	264 戸
	旭第一団地	9 棟	126 戸
	幸団地	13 棟	208 戸
	幸第二団地	13 棟	247 戸
	山手団地	9 棟	126 戸
	永尾団地	9 棟	147 戸
	王子第一団地	4 棟	72 戸
	王子第二団地	8 棟	136 戸
	伯太団地	4 棟	80 戸
丸笠団地	8 棟	132 戸	
全面的改善	唐国住宅（中層耐火）	1 棟	16 戸

※黒鳥第二住宅において、黒鳥第二住宅及び黒鳥第三住宅を集約建替

（H21 年に黒鳥第三住宅及び伯太屋敷住宅を黒鳥第二住宅に集約建替済）

※需要を踏まえて黒鳥第三住宅敷地において黒鳥第三住宅の新規供給を検討

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅ストックの活用の基本方針

① 和泉市の市営住宅の役割

近年、公営住宅を取り巻く環境は大きく変化しており、平成 18 年「住生活基本法」の制定による「需要」に見合う住宅供給へのシフト、平成 19 年「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」制定及び「公営住宅法施行令改正（入居収入基準 15 万 8,000 円への引き下げ）」による「真の住宅困窮者」への住宅供給、平成 23 年「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」による「整備基準及び入居資格の条例委任」が位置付けられた。これらの流れは、和泉市の市営住宅施策における「地域課題への対応力」強化を求めるものである。

和泉市の管理する公営住宅は、繊維産業等の発展に伴う労働者住宅提供を目的に昭和 20 年代後半から供給され、また改良住宅は、北部地域の環境改善整備を目的に昭和 40 年代以降に建設されてきたものであり、いずれもその時代の地域課題に応える形で供給されてきた。現在、これら市営住宅においては、世帯の高齢化・少人数化にミスマッチの住宅仕様の問題、老朽化の進む市営住宅ストックの更新の問題、入居者からも要望があがっている高齢者等世帯が集住することによるコミュニティのアンバランスの問題等、様々な課題が生じており、これらの課題解決と合わせて、市営住宅の役割の変化や時代のニーズに対応した新しい市営住宅の役割が求められている。

以上から、和泉市における市営住宅の役割を次のように設定する。

【和泉市における市営住宅の役割】

- 真に住宅に困窮する世帯への住宅供給
- コミュニティバランスに配慮した住宅供給
- 世帯の少人数化、高齢化に配慮した住宅供給
- 地域のまちづくりへの貢献

② 市営住宅の抱える課題

●市営住宅の長寿命化に係る課題

課題 1 市営住宅の耐震化の推進

東日本大震災の教訓を踏まえ、防災・減災への対応は喫緊の課題であり、平成 21 年度～23 年度に実施された市営住宅における耐震診断結果に基づき、市営住宅においても、入居者の命を守るための「耐震化」を優先的に進めていく必要がある。特に、市営住宅には、耐用年数を超過した木造・簡耐住宅を抱える団地が 6 団地あり、早急な対応が求められる。

課題2 市営住宅入居世帯の少人数化・高齢化への対応

市営住宅の入居世帯の約8割が収入分位I（0～104,000円）の世帯であり、市営住宅におけるこれら世帯への対応が引き続き求められる中、入居世帯の世帯人員は、単身世帯が908世帯（47.1%）、2人世帯が572世帯（29.7%）、合計（世帯人員2人以下の世帯）1,480世帯（76.8%）と約8割を占めており、また、高齢単身世帯が559世帯（29.0%）、高齢者のいる2人世帯が346世帯（17.9%）、合計（高齢者のいる世帯人員2人以下の世帯）905世帯（46.9%）と過半数を占める状況にある。和泉市では、市営住宅に入居する高齢者の安否確認等に取り組んでいるところだが、今後も、市営住宅における入居世帯の少人数化・高齢化への対応が求められる。

課題3 市営住宅入居世帯の居住水準の向上

入居者の約8割が2人以下世帯であるのに対し、市営住宅の約8割は3DK供給となっており、また、入居者の約5割が高齢者のいる2人以下世帯であるにも関わらず、市営住宅の約8割を占める改良住宅の多くは、高齢者仕様住戸の未整備、エレベーター設置率が低いといった状況にあり、市営住宅の需要と供給にミスマッチが起きている。

このため、市営住宅の建替・改善にあたっては、これらミスマッチ解消による居住水準の向上が求められる。なお、建替・改善の際は、入居者の居住年数が長く、団地コミュニティが形成されていることへの配慮等、入居者への負担低減への対応が求められる。

課題4 コスト縮減に配慮した市営住宅施策の展開

市財政が厳しい状況にある中、市営住宅の整備・維持管理には大きな財政負担を伴う一方で、市営住宅は市民のセーフティネットとして機能するよう供給していく必要がある。このため、市営住宅の整備費等をできるだけ抑制できる方策として、PFI事業等、民間活力の導入も視野に入れた整備方策等が求められる。

●まちづくり全般に係る課題

課題5 まちづくりへの貢献

耐用年数を超過した住宅や早急な耐震性の向上が求められる住宅の中には、立地条件や周辺の基盤整備等の状況から、地域全体のまちづくりに貢献しうるポテンシャル（伝統産業・文化財の集積、都市計画道路の整備、高い利便性を有する立地条件等と連動したまちづくりの可能性）を有する住宅も多く、市営住宅の整備にあたっては、周辺地域のニーズ等も含め、周辺地域のまちづくりに貢献可能な整備が求められる。

③ 市営住宅活用の方針

●市営住宅のあり方に係る方針

方針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。

方針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、耐震化や居住水準向上等に取り組む。特に、高齢者や障がい者、子育て中の世帯等をはじめ、誰もが生活しやすいよう、共用部分や共同施設等のバリアフリー化に努める。

方針3 まちづくり・地域魅力づくりに貢献する

市営住宅の公共性に配慮し、周辺住宅のまちづくりに貢献する住宅整備を心がける。市営住宅周辺の地域コミュニティも含めた、適切なコミュニティバランスの実現や、歴史・文化等の地域特性を活かした魅力あるまちづくりを目指す。

方針4 コミュニティミックスに貢献する

市営住宅入居者の高齢化が進んでいることから、地域コミュニティを機能させていくためには、コミュニティミックスの取組が必要であり、これに配慮した市営住宅の整備に取り組む。具体的には、若年ファミリー世帯のライフスタイルに対応した住宅仕様（居室に間仕切り壁を設けないワンフロア仕様等）等、多様な住戸の供給や、集約建替による余剰敷地に民間資本を投入した賃貸住宅、分譲住宅の誘導、周辺地域の子育て環境の整備等により、若い世代を呼び込み多世代交流を図る。

●市営住宅の長寿命化に係る方針

方針5 市営住宅の耐震化、居住水準向上に取り組む

市営住宅を、市の資産として効率的に管理し、セーフティネットとして有効に機能させ続けるため、市営住宅の耐震化、居住水準の向上に取り組む。

方針6 市営住宅ニーズとのミスマッチに対応した市営住宅仕様にシフトする

世帯属性（高齢化、少人数化）に対応できていない市営住宅が多いことから、建替の際には、現在の市営住宅入居世帯の属性に合った仕様へとシフトした市営住宅の整備に取り組む。

方針7 市営住宅入居者への負担を鑑みた、市営住宅の整備手法を選定する

市営住宅の耐震化や居住水準の向上は、建替や大規模な改修を伴うものも多く、入居者への負

担が予想される。このため、現入居者の高齢化や既存のコミュニティ等を鑑みながら、入居者への物理的・精神的負担のできるだけ少ない整備手法等を選定する。

方針8 集約化や民活導入等、コスト縮減に配慮した市営住宅の施策展開を行う

効率的な市営住宅供給のための集約化や、事業費削減のための民間活力導入等、市財政状況を鑑みつつ、市営住宅を継続的に供給していくことができるよう、経営的視点をもった市営住宅の施策展開を行う。

(2) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 長期的に使用していくためには計画的な維持保全が必要であり、今後も定期的な点検を実施するとともに、入居者との情報交換を進める等により、住宅の劣化等の情報を適切に把握する。
- また、住棟単位で修繕履歴のデータベース化を行い、修繕等の発生原因の検証等に役立てるとともに、必要に応じて、入居のしおりにもフィードバックさせ随時充実させていくこと（修繕等による機能更新に対応したしおり内容の更新等）により、よりよい維持管理に努める。

(3) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 市営住宅ストックの長寿命化を図るため、ライフサイクルコストの縮減につなげることを維持管理の基本としながら、以下の項目を中心として、市営住宅の予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等を計画的に実施する。
 - ・日常的な保守点検
 - ・水漏れ、外壁のひび割れ等の支障に対し、その都度実施する必要がある経常修繕
 - ・屋根防水工事等、周期的に実施する必要がある計画修繕
 - ・空家となった段階で修繕を行う空家修繕
- また、ライフサイクルコスト縮減のため、修繕計画を策定し、時期に合わせて重点的な点検と適切な予防保全を計画的に実施することにより、維持管理費用の合理化等を図る。

■ 住宅と設備の維持保全の主な課題

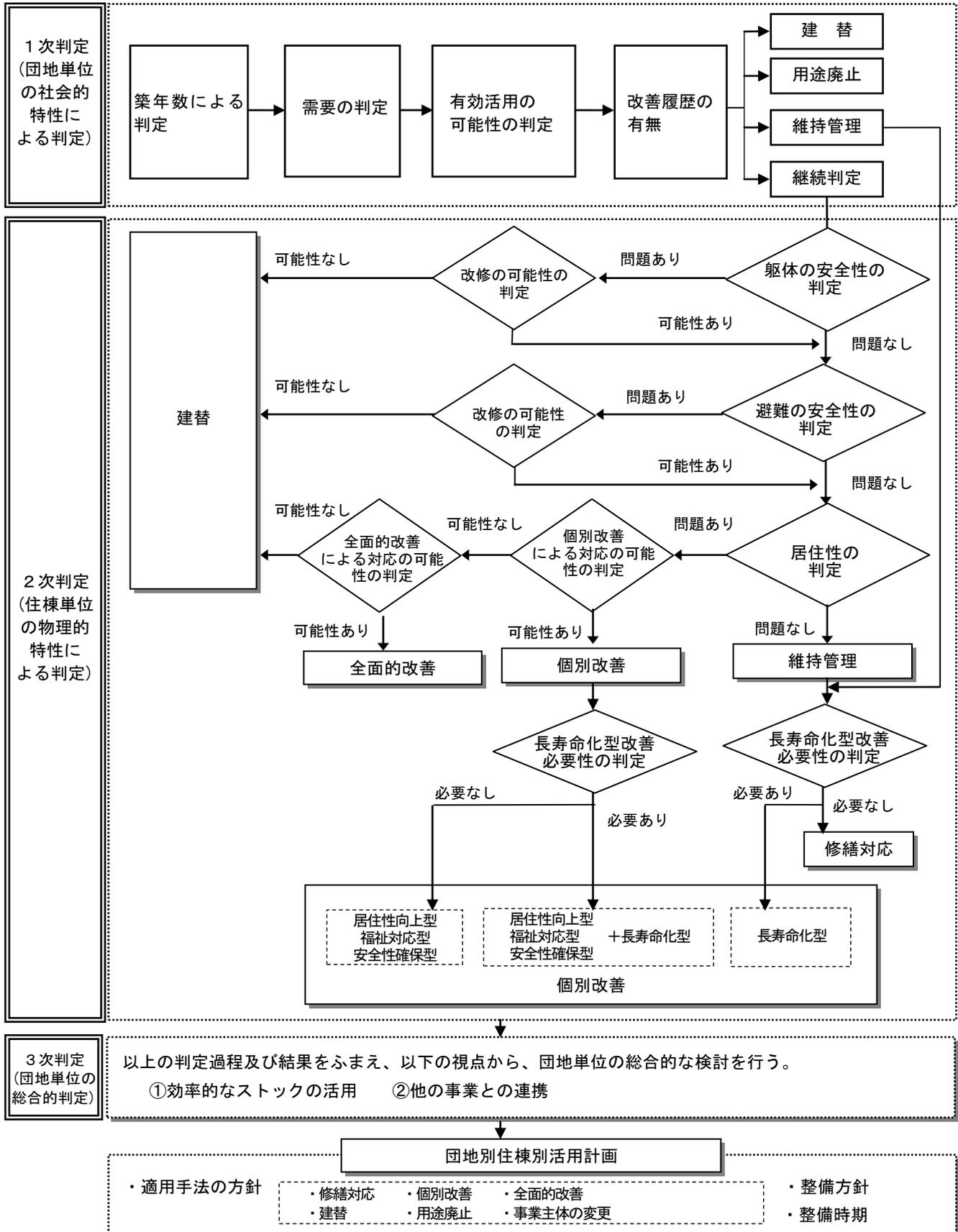
(※ライフサイクルコスト縮減を前提とした予防保全的対応を基本とする)

区分	主な課題	
建築主体	屋根	・防水性能の低下による漏水等への対応
	外壁	・外壁コンクリートの表層防水の劣化、コンクリートの中酸化に伴う鉄筋への悪影響、躯体強度の低下による耐震性能の低下への対応
	建具	・金属製建具の劣化に伴う強度低下による安全性の低下への対応
	金属手すり	・窓手すりやベランダ手すりの劣化による安全性の低下への対応
設備	電気	・電力設備や防災設備の系統劣化に伴う安全性の低下への対応
	機械	・給排水設備の劣化による漏水等への対応 ・エレベーター設備の機材劣化による安全性の低下への対応

4. 長寿命化を図るべき市営住宅

(1) 活用手法の選定フロー

活用手法の選定は、次に示す3段階の判定により行った。



(2) 活用手法の選定基準

◇ 1次判定項目と選定基準

判定項目	選定基準
①築年数による判定	<p>■構造、築年数から活用手法を選定する。</p> <p>○平成 34 年度（本計画期間内）までに耐用年数を超過する住棟は、原則として「建替」及び「用途廃止」の対象とする。</p> <p>○平成 34 年度までに耐用年数 1/2 を超過しない住棟は、原則として「維持管理」の対象とする。</p> <p>○その他の住棟は「継続判定」とする。</p>
②需要の判定	<p>■建替を行った公営住宅の H23 応募倍率は 31.4 倍となっており、公営住宅需要があると判断する。</p>
③有効活用の可能性の判定	<p>■敷地の有効活用の可能性から活用手法を選定する。</p> <p>○「有効活用の可能性がある団地」を以下の 2 つに設定する。</p> <p>(1)敷地面積 7,000 m²以上の団地</p> <p>(2)隣接地への敷地の拡張により 7,000 m²程度確保できる可能性がある団地</p> <p>【敷地面積 7,000 m²の根拠】</p> <p>和泉市は、H22「和泉再生プラン（計画期間 H23～H27 年度）」の中で以下の位置づけがされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・唐国住宅（建替え）は、計画期間中は事業化しない。ただし、敷地売却で市債相当の財源を確保できた場合は、戸数精査と併せて検討する。 ・市営住宅の建替等に伴う跡地は積極的に処分し、住宅耐震化等に必要な財源に活用する。 <p>以上から、市営住宅建替に早急に対応するためには、民間活力の導入を視野に入れた事業費低減が必須の課題であることから、一般的に PFI 事業（BT 方式）の導入可能な事業規模とされる 100 戸[※]以上を確保することができる敷地規模 70 m²/戸[※]×100 戸=7,000 m²を「有効活用の可能性がある団地」の敷地面積として設定する。</p> <p>※ 近年の近畿圏における PFI 導入事例を参考に、最低確保戸数及び平均戸当たり敷地面積を算出</p>
④改善履歴の有無	<p>■改善事業等の有無から活用手法を選定する。</p> <p>○過去に改善事業等が実施され、改善が全て完了し、平成 34 年度までに実施後の標準管理期間（個別改善 10 年[※]、全面的改善 30 年[※]）を経過しない住棟は、「維持管理」の対象とする。</p> <p>※「公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱」第 5 の第 1 項第四号、第 2 項第五号に基づく</p>

◇ 2次判定項目と選定基準

判定項目	選定基準
<p>① 躯体の安全性の判定</p>	<p>■平成 21 年度～23 年度に実施された市営住宅における耐震診断結果を踏まえ、入居者への負担や費用対効果を鑑み以下の通りとする。</p> <p>○昭和 56（1981）年の新耐震基準※¹に基づき設計・施工されたもの。 ⇒「維持管理」候補</p> <p>○昭和 56（1981）年以降ではないが、昭和 46（1971）年耐震基準※²以降のもので、耐震診断の結果、耐震性を満たすもの。 ⇒「維持管理」候補</p> <p>○耐震診断の結果、耐震性が不十分であるもの。 ⇒「建替・用途廃止」候補</p> <p>※耐震性が不十分と診断された住棟は、計画期間内に耐用年数の半分を経過するものであり、また、耐震改修の内容が、工事期間中、浴室・台所が使用できない、屋上改修により仮移転が必要、また採光・通風等住環境の悪化、といった入居者への負担を伴うものが多いこと、耐震改修費用が高額で費用対効果が見込めないものが含まれることといった複数の理由から、「建替・用途廃止」候補とすることが適当と判断する。</p> <p>○ストック総合活用計画において「建替」とされているもの。 ⇒「建替・用途廃止」候補</p> <p>○ストック総合活用計画において「廃止」とされているもの。 ⇒「建替・用途廃止」候補</p>
<p>② 避難の安全性の判定</p>	<p>■各住戸の 2 方向避難確保の有無と、改修の可否及び費用対効果を検証し、大規模な工事が必要となる住棟は「建替」候補と判定する。</p> <p>※避難階が地上階にある住棟（平屋、2 階建）は判定の対象外。</p>
<p>③ 居住性の判定</p>	<p>■以下に示す、何れかの改善候補がある場合は「改善」候補とする。</p> <p>〔住戸規模〕：3 人世帯の最低居住面積水準（40 m²）を確保した住戸のみからなる住棟以外は「改善」候補とする。</p> <p>〔高齢化仕様〕：現行基準※³を満たす平成 10 年以降建設住棟以外で、住戸内段差（特に浴室の段差）が多い住棟は「改善」候補とする。</p> <p>〔EV 設置〕：3 階建以上の住棟で、EV が設置されていないものは、「改善」候補とする。ただし、効率的な設置には廊下が必要であるため、階段型は原則対象としない。（※これに関わらず、階段型の場合であっても、必要性が高いと判断される場合は設置する場合もある。）</p>

<p>④長寿命化型 改善の必要性 の判定</p>	<p>■中長期的な修繕計画及び日常保守点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は、「長寿命化型」改善を行う。</p> <p>〔屋根・外壁〕外壁改修及び屋上防水工事を実施後、概ね15年以上経過する住棟は「長寿命化型」候補とする。</p> <p>〔配管〕配管に関わる修繕等を実施後、概ね25年以上経過する住棟は「長寿命化型」候補とする。</p>
----------------------------------	---

- ※1 新耐震基準：昭和56年の建築基準法施行令改正により設けられた設計基準の一つ。地震による建物の倒壊を防ぐとともに、建物内の人間の安全を確保することを目的としており、一般に震度6強～震度7程度の地震でも耐えうる基準とされる。
- ※2 S46年耐震基準：昭和46年の建築基準法施行令改正により設けられた設計基準の一つ。地震による建物の倒壊を防ぐことを目的としており、一般に震度5程度の地震でも耐えうる基準とされる。
- ※3 高齢化仕様（現行基準）：公営住宅等整備基準（平成10年改正）第十条「住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。」、第十一条「公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。」、第十六条第二項「通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。」

◇ 3次判定項目と選定基準

判定項目		選定基準
団地単 位での 総合的 判定	①効率的なストックの活用	・高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（非現地建替）を検討する。
	②他の事業との連携	・土地の高度利用の観点、団地の円滑な更新の観点から、公営住宅と改良住宅との合築等も視野に入れ検討する。

◇ 1次判定・2次判定結果 (1)

種別	住宅名	棟番号	建築年度	構造	階数	管理戸数	①築年数による判定			②需要の判定		③有効活用		④改善履歴の有無			一次判定	①躯体の安全性			②避難安全性		③居住の安全性			④長寿命化の判定		二次判定				
							耐用年数	2022経過年数	評価	H23応募倍率※1	評価	敷地面積	評価	最終住戸改善年度	2022維持管理年数	評価※2		耐震基準適合	耐震改修の必要性有無	判定	住棟形式※7	二方向避難	住戸規模	高齢化仕様	階数	EV設置状況	屋根外壁15年		配管25年			
公営	横山住宅	1・5	1953	木造	1	2	30	70	建替・用廃候補	-	-		×	-	70	超過	用途廃止															
		2・3	1953	木造	1	2	30	70	建替・用廃候補	-	-		×	-	70	超過	用途廃止															
		4	1953	木造	1	1	30	70	建替・用廃候補	-	-		×	-	70	超過	用途廃止															
	横山住宅 集計						5					829	×																			
	松尾寺住宅	1	1955	木造	1	1	30	68	建替・用廃候補	-	-		×	-	68	超過	用途廃止															
		2	1955	木造	1	1	30	68	建替・用廃候補	-	-		×	-	68	超過	用途廃止															
		3	1955	木造	1	2	30	68	建替・用廃候補	-	-		×	-	68	超過	用途廃止															
		6	1955	木造	1	2	30	68	建替・用廃候補	-	-		×	-	68	超過	用途廃止															
		8	1955	木造	1	2	30	68	建替・用廃候補	-	-		×	-	68	超過	用途廃止															
		10	1955	木造	1	1	30	68	建替・用廃候補	-	-		×	-	68	超過	用途廃止															
	松尾寺住宅 集計						9					1,741	×																			
	春木住宅	1・2	1956	木造	1	2	30	67	建替・用廃候補	-	-		×	-	67	超過	用途廃止															
		3・5	1956	木造	1	2	30	67	建替・用廃候補	-	-		×	-	67	超過	用途廃止															
		6・7	1956	木造	1	2	30	67	建替・用廃候補	-	-		×	-	67	超過	用途廃止															
		10・11	1956	木造	1	2	30	67	建替・用廃候補	-	-		×	-	67	超過	用途廃止															
		12・13	1956	木造	1	2	30	67	建替・用廃候補	-	-		×	-	67	超過	用途廃止															
	春木住宅 集計						10					2,756	×																			
	池上住宅	1・2	1959	木造	1	2	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止															
		3・4	1959	木造	1	2	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止															
		5・6	1959	木造	1	2	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止															
7		1959	木造	1	1	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止																
8・9		1959	木造	1	2	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止																
10・11		1959	木造	1	2	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止																
12・13		1959	木造	1	2	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止																
14・15		1959	木造	1	2	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止																
16		1959	木造	1	1	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止																
20		1959	木造	1	2	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止																
22	1959	木造	1	2	30	64	建替・用廃候補	-	-		×	-	64	超過	用途廃止																	
池上住宅 集計						20					2,701	×																				
唐国住宅	1・2	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	3・4	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	5	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	7・8	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	9・10	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	11・12	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	13・14	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	15・16	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	17・18	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	19・20	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	21・22	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	23	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	25	1961	木造	1	2	30	62	建替・用廃候補	-	-		○	-	62	超過	建替																
	27・28	1962	木造	1	2	30	61	建替・用廃候補	-	-		○	-	61	超過	建替																
	29・30	1962	木造	1	2	30	61	建替・用廃候補	-	-		○	-	61	超過	建替																
	31・32	1962	木造	1	2	30	61	建替・用廃候補	-	-		○	-	61	超過	建替																
	33~36	1964	簡耐	1	4	45	59	建替・用廃候補	-	-		○	-	59	超過	建替																
	37~41・43	1964	簡耐	1	6	45	59	建替・用廃候補	-	-		○	-	59	超過	建替																
45~48・50・51	1964	簡耐	1	6	45	59	建替・用廃候補	-	-		○	-	59	超過	建替																	
52~55	1964	簡耐	1	4	45	59	建替・用廃候補	-	-		○	-	59	超過	建替																	
N1	1974	中耐	4	16	70	49	継続判定	-	-		○	-	49	超過	建替																	
唐国住宅 集計						68					17,035	○																				
丸笠団地	1	1967	中耐	4	16	70	56	継続判定	-	-		○	2001	21	超過	継続判定	×		建替・用廃										建替			
	2	1967	中耐	4	24	70	56	継続判定	-	-		○	2001	21	超過	継続判定	×		建替・用廃										建替			
	3	1967	中耐	4	12	70	56	継続判定	-	-		○	2001	21	超過	継続判定	×		建替・用廃										建替			

◇ 1次判定・2次判定結果 (2)

種別	住宅名	棟番号	建築年度	構造	階数	管理戸数	①築年数による判定			②需要の判定		③有効活用		④改善履歴の有無			一次判定	①躯体の安全性			②避難安全性		③居住の安全性			④長寿命化の判定		二次判定						
							耐用年数	2022経過年数	評価	H23応募倍率※1	評価	敷地面積	評価	最終住戸改善年度	2022維持管理年数	評価※2		耐震基準適合	耐震改修の必要性有無	判定	住棟形式※7	二方向避難	住戸規模	高齢化仕様	階数	EV設置状況	屋根外壁15年		配管25年					
																														2022経過年数	評価	評価	評価	評価
公営	丸笠団地	4	1967	中耐	4	24	70	56	継続判定	-	-	○	2001	21	超過	継続判定	×	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	建替				
		5	1967	中耐	4	12	70	56	継続判定	-	-	○	2001	21	超過	継続判定	×	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	建替				
		6	1967	中耐	4	8	70	56	継続判定	-	-	○	2001	21	超過	継続判定	×	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	建替				
		7	1967	中耐	4	12	70	56	継続判定	-	-	○	2001	21	超過	継続判定	×	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	建替				
		8	1967	中耐	4	24	70	56	継続判定	-	-	○	2001	21	超過	継続判定	×	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	建替				
	丸笠団地集計						132					17,076	○																					
	伯太団地						5	1971	中耐	5	16	70	52	継続判定	-	-	×	2000	22	超過	継続判定	×	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	用途廃止		
	伯太団地集計						16					4,300	×																					
	坊城川住宅						1	1996	中耐	3	9	70	27	維持管理候補	29.0	○	×	-	27	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	階・廊	○	○	○	3	×	×	×	改善	
	坊城川住宅						2	1996	中耐	3	6	70	27	維持管理候補	29.0	○	×	-	27	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	階・廊	○	○	○	3	×	×	×	改善	
	坊城川住宅						3	1996	中耐	3	9	70	27	維持管理候補	29.0	○	×	-	27	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	階・廊	○	○	○	3	×	×	×	改善	
	坊城川住宅						4	1998	中耐	3	6	70	25	維持管理候補	29.0	○	×	-	25	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	階・廊	○	○	○	3	×	×	×	改善	
	坊城川住宅						5	1998	中耐	3	6	70	25	維持管理候補	29.0	○	×	-	25	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	階・廊	○	○	○	3	×	×	×	改善	
	坊城川住宅						6	1998	中耐	3	9	70	25	維持管理候補	29.0	○	×	-	25	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	階・廊	○	○	○	3	×	×	×	改善	
	坊城川住宅集計						45					5,272	×																					
	繁和第二住宅						1	2000	中耐	4	12	70	23	維持管理候補	44.5	○	○	-	23	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	○	4	○	×	○	改善	
	繁和第二住宅						2	2000	高耐	8	32	70	23	維持管理候補	44.5	○	○	-	23	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	○	8	○	×	○	改善	
	繁和第二住宅						3	2002	高耐	8	32	70	21	維持管理候補	44.5	○	○	-	21	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	○	8	○	×	○	改善	
	繁和第二住宅						4	2002	中耐	3	9	70	21	維持管理候補	44.5	○	○	-	21	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	○	3	○	×	○	改善	
	繁和第二住宅集計						85					7,488	○																					
	黒鳥第二住宅						1	2007	中耐	5	35	70	16	維持管理候補	25.5	○	○	-	16	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	△※8	○	5	○	×	○	改善	
	黒鳥第二住宅						2	2007	中耐	4	19	70	16	維持管理候補	25.5	○	○	-	16	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	○	4	○	×	○	改善	
	黒鳥第二住宅						3	2009	中耐	4	24	70	14	維持管理候補	25.5	○	○	-	14	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	○	4	○	○	○	維持管理	
	黒鳥第二住宅						4	2009	中耐	4	28	70	14	維持管理候補	25.5	○	○	-	14	未滿	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	△※8	○	4	○	○	○	維持管理	
黒鳥第二住宅集計						106					9,266	○																						
公営集計						496					68,464																							
改良	伯太団地	1	1969	中耐	4	16	70	54	継続判定	-	-	×	2000	22	超過	継続判定	×	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	用途廃止				
		2	1969	中耐	4	24	70	54	継続判定	-	-	×	2000	22	超過	継続判定	×	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	用途廃止			
		3	1969	中耐	4	24	70	54	継続判定	-	-	×	2000	22	超過	継続判定	×	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	用途廃止			
	伯太団地集計						64					4,300	×																					
	和泉第一団地						1	1974	高耐	10	192	70	49	継続判定	10.5	○	○	1994	28	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	/	建替
	和泉第一団地						2	1975	高耐	9	32	70	48	継続判定	10.5	○	○	1995	27	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	/	建替
	和泉第一団地						3	1975	高耐	9	32	70	48	継続判定	10.5	○	○	2000	22	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	和泉第一団地						4	1975	高耐	7	36	70	48	継続判定	10.5	○	○	1996	26	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	和泉第一団地						5	1975	中耐	5	20	70	48	継続判定	10.5	○	○	1996	26	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	和泉第一団地集計						312					16,063	○																					
	幸団地						28	1976	中耐	3	12	70	47	継続判定	3.0	○	○	1998	24	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	幸団地						29	1976	中耐	4	12	70	47	継続判定	3.0	○	○	1998	24	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	幸団地						30	1977	中耐	4	18	70	46	継続判定	3.0	○	○	1999	23	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	幸団地						31	1986	中耐	3	9	70	37	継続判定	3.0	○	○	-	37	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	○※6	3	×	×	×	改善	
	幸団地						32	1980	中耐	4	16	70	43	継続判定	3.0	○	○	-	43	超過	継続判定	S46耐震	無	維持管理	階	○	○	×	4	-	×	×	改善	
	幸団地						33	1980	中耐	4	24	70	43	継続判定	3.0	○	○	2003	19	超過	継続判定	S46耐震	無	維持管理	階	○	○	×	4	-	×	×	改善	
	幸団地						34	1979	中耐	3	4	70	44	継続判定	3.0	○	○	1996	26	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	幸団地						35	1979	中耐	3	6	70	44	継続判定	3.0	○	○	1996	26	超過	継続判定	S46耐震	無	維持管理	階	○	○	×	3	-	×	×	改善	
	幸団地						36	1978	中耐	4	24	70	45	継続判定	3.0	○	○	1992	30	超過	継続判定	S46耐震	無	維持管理	階	○	○	×	4	-	×	×	改善	
	幸団地						37	1978	中耐	4	24	70	45	継続判定	3.0	○	○	2000	22	超過	継続判定	S46耐震	無	維持管理	階	○	○	×	4	-	×	×	改善	
	幸団地						38	1979	中耐	4	7	70	44	継続判定	3.0	○	○	2001	21	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	幸団地						39	1975	中耐	3	20	70	48	継続判定	3.0	○	○	1998	24	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	幸団地						40	1979	中耐	4	30	70	44	継続判定	3.0	○	○	1997	25	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	幸団地集計						206					21,398	○																					
	王子第一団地						1	1977	中耐	4	24	70	46	継続判定	7.0	○	○	1999	23	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
	王子第一団地						2	1977	中耐	4	16	70	46	継続判定	7.0	○	○	2000	22	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替	
王子第一団地						3	1979	中耐	4	16	70	44	継続判定	7.0	○	○	2001	21	超過	継続判定	S46耐震	有	建替・用廃	/	/	/	/	/	/	/	/	建替		
王子第一団地						4	1979	中耐	4	16	70	44	継続判定	7.0	○	○	2001	21	超過	継続判定	S46耐震	無	維持管理	階	○	○	○※5	4	-	×	×	改善		

◇ 1次判定・2次判定結果 (4)

種別	住宅名	棟番号	建築年度	構造	階数	管理戸数	①築年数による判定			②需要の判定		③有効活用		④改善履歴の有無			一次判定	①躯体の安全性			②避難安全性		③居住の安全性			④長寿命化の判定		二次判定				
							耐用年数	2022経過年数	評価	H23心算倍率※1	評価	敷地面積	評価	最終住戸改善年度	2022維持管理年数	評価※2		耐震基準適合	耐震改修の必要性有無	判定	住棟形式※7	二方向避難	住戸規模	高齢化仕様	階数	EV設置状況	屋根外壁15年		配管25年			
改良	山手団地	60	1986	中耐	3	12	70	37	継続判定	1.7	○		○	-	37	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	×	3	×	×	×	×	×	改善	
		61	1987	中耐	3	12	70	36	継続判定	1.7	○		○	-	36	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	×	3	×	×	×	×	×	改善	
		62	1991	中耐	3	16	70	32	維持管理候補	1.7	○		○	2000※4	22	超過	維持管理	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	○※5	3	×	×	×	×	×	改善	
	山手団地 集計											12.703	○																			
	永尾団地	永尾団地	63	1988	中耐	3	15	70	35	継続判定	3.8	○		○	-	35	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	×	3	×	×	×	×	×	改善
			64	1988	中耐	3	10	70	35	継続判定	3.8	○		○	-	35	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	×	3	×	×	×	×	×	改善
			65	1989	中耐	4	16	70	34	維持管理候補	3.8	○		○	2004	18	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	×	4	○	×	×	×	×	改善
			66	1988	中耐	4	12	70	35	継続判定	3.8	○		○	-	35	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	×	4	×	×	×	×	×	改善
			67	1987	中耐	4	18	70	36	継続判定	3.8	○		○	-	36	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	×	4	×	×	×	×	×	改善
			68	1987	中耐	4	8	70	36	継続判定	3.8	○		○	-	36	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	階	○	○	×	4	-	×	×	×	×	改善
69			1988	中耐	4	12	70	35	継続判定	3.8	○		○	-	35	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	×	4	×	×	×	×	×	改善	
70			1989	中耐	4	28	70	34	維持管理候補	3.8	○		○	2007	15	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	×	4	○	×	×	×	×	改善	
71			1989	中耐	4	28	70	34	維持管理候補	3.8	○		○	2004	18	超過	継続判定	S56新耐震	-	維持管理	廊	○	○	○※5	4	○	×	×	×	×	改善	
永尾団地 集計											15.483	○																				
改良 集計											146.015																					
第三種	伯太第二改造住宅	1	1954	木造	1	4	30	69	建替・用廃候補	-	-		×	-	69	超過	用途廃止															
		2	1954	木造	1	4	30	69	建替・用廃候補	-	-		×	-	69	超過	用途廃止															
		3	1954	木造	1	4	30	69	建替・用廃候補	-	-		×	-	69	超過	用途廃止															
		4	1954	木造	1	4	30	69	建替・用廃候補	-	-		×	-	69	超過	用途廃止															
		5	1954	木造	1	1	30	69	建替・用廃候補	-	-		×	-	69	超過	用途廃止															
		6	1954	木造	1	1	30	69	建替・用廃候補	-	-		×	-	69	超過	用途廃止															
		7	1954	木造	1	1	30	69	建替・用廃候補	-	-		×	-	69	超過	用途廃止															
		8	1954	木造	1	1	30	69	建替・用廃候補	-	-		×	-	69	超過	用途廃止															
		9	1954	木造	1	1	30	69	建替・用廃候補	-	-		×	-	69	超過	用途廃止															
	伯太第二改造住宅 集計											2.518	×																			
第三種 集計																																

※1 団地単位、「-」は募集停止

※2 経過年数が、耐用年数 1/2 未満のものは、全面的改善の標準期間 30 年を超えたもの、耐用年数 1/2 以上のものは、個別改善から標準管理期間 10 年経過したものを「超過」とする

※3 高齢者対応 (1 戸のみ)

※4 車いす改善 (1 戸のみ)

※5 1 戸のみ

※6 2~4 戸のみ

※7 階：階段型、廊：片廊下型

※8 型別供給による、単身世帯用 38.8 m²/戸の住戸を含む

◇ 3次判定結果(1)

種別	住宅名	棟 番号	建築 年度	構造	階数	管理 戸数	①効率的なストックの活用	②他の事業との連携	三次判定 (総合評価)		維持管理計画				
											修繕対応	居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型
公営	横山住宅	1・5	1953	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		2・3	1953	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		4	1953	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		横山住宅 集計					5								
	松尾寺住宅	1	1955	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		2	1955	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		3	1955	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		6	1955	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		8	1955	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		10	1955	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		松尾寺住宅 集計					9								
	春木住宅	1・2	1956	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		3・5	1956	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		6・7	1956	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		10・11	1956	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		12・13	1956	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		春木住宅 集計					10								
	池上住宅	1・2	1959	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		3・4	1959	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		5・6	1959	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		7	1959	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		8・9	1959	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		10・11	1959	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		12・13	1959	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		14・15	1959	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		16	1959	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
		20	1959	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替					
22		1959	木造	1	2			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替						
	池上住宅 集計					20									
唐国住宅	1・2	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	3・4	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	5	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	7・8	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	9・10	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	11・12	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	13・14	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	15・16	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	17・18	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	19・20	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	21・22	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	23	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	25	1961	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	27・28	1962	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	29・30	1962	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	31・32	1962	木造	1	2		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	33~36	1964	簡耐	1	4		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
	37~41・43	1964	簡耐	1	6		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替						
45~48・50・51	1964	簡耐	1	6		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替							
52~55	1964	簡耐	1	4		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替							
N1	1974	中耐	4	16		用途廃止公営住宅の集約化	-	建替							
	唐国住宅 集計					68									
丸笠団地	1	1967	中耐	4	16				建替						
	2	1967	中耐	4	24				建替						
	3	1967	中耐	4	12				建替						

◇ 3次判定結果(2)

種別	住宅名	棟 番号	建築 年度	構造	階数	管理 戸数	①効率的なストックの活用	②他の事業との連携	三次判定 (総合評価)	維持管理計画					
										修繕対応	居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型	
公営	丸笠団地	4	1967	中耐	4	24			建替						
		5	1967	中耐	4	12			建替						
		6	1967	中耐	4	8			建替						
		7	1967	中耐	4	12			建替						
		8	1967	中耐	4	24			建替						
	丸笠団地 集計						132								
	伯太団地	5	1971	中耐	5	16			用途廃止(非現地建替)	和泉第一団地への集約建替					
	伯太団地 集計						16								
	坊城川住宅	1	1996	中耐	3	9			改善						○屋上防水、外壁改修、配管
		2	1996	中耐	3	6			改善						○屋上防水、外壁改修、配管
		3	1996	中耐	3	9			改善						○屋上防水、外壁改修、配管
		4	1998	中耐	3	6			改善						○屋上防水、外壁改修、配管
		5	1998	中耐	3	6			改善						○屋上防水、外壁改修、配管
		6	1998	中耐	3	9			改善						○屋上防水、外壁改修、配管
	坊城川住宅 集計						45								
	繁和第二住宅	1	2000	中耐	4	12			改善						○屋上防水、外壁改修
		2	2000	高耐	8	32			改善						○屋上防水、外壁改修
3		2002	高耐	8	32			改善						○屋上防水、外壁改修	
4		2002	中耐	3	9			改善						○屋上防水、外壁改修	
繁和第二住宅 集計						85									
黒鳥第二住宅	1	2007	中耐	5	35			改善						○屋上防水、外壁改修	
	2	2007	中耐	4	19			改善						○屋上防水、外壁改修	
	3	2009	中耐	4	24			維持管理		○					
	4	2009	中耐	4	28			維持管理		○					
黒鳥第二住宅 集計						106									
公営 集計						496									
改良	伯太団地	1	1969	中耐	4	16			用途廃止(非現地建替)	和泉第一団地への集約建替					
		2	1969	中耐	4	24			用途廃止(非現地建替)	和泉第一団地への集約建替					
		3	1969	中耐	4	24			用途廃止(非現地建替)	和泉第一団地への集約建替					
	伯太団地 集計						64								
	和泉第一団地	1	1974	高耐	10	192	用途廃止改良住宅の集約化	公営+改良	建替						
		2	1975	高耐	9	32	用途廃止改良住宅の集約化	公営+改良	建替						
		3	1975	高耐	9	32	用途廃止改良住宅の集約化	公営+改良	建替						
		4	1975	高耐	7	36	用途廃止改良住宅の集約化	公営+改良	建替						
		5	1975	中耐	5	20	用途廃止改良住宅の集約化	公営+改良	建替						
	和泉第一団地 集計						312								
	幸団地	28	1976	中耐	3	12		-	建替						
		29	1976	中耐	4	12		-	建替						
		30	1977	中耐	4	18		-	建替						
		31	1986	中耐	3	9			改善			○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		32	1980	中耐	4	16			改善			○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		33	1980	中耐	4	24			改善			○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		34	1979	中耐	3	4			建替						
35		1979	中耐	3	6			改善			○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
36		1978	中耐	4	24			改善			○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
37		1978	中耐	4	24			改善			○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
38		1979	中耐	4	7		-	建替							
39	1975	中耐	3	20		-	建替								
40	1979	中耐	4	30		-	建替								
幸団地 集計						206									
王子第一団地	1	1977	中耐	4	24			建替							
	2	1977	中耐	4	16			建替							
	3	1979	中耐	4	16			建替							
	4	1979	中耐	4	16			改善			○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	

◇ 3次判定結果 (3)

種別	住宅名	棟 番号	建築 年度	構造	階数	管理 戸数	①効率的なストックの活用	②他の事業との連携	三次判定 (総合評価)	維持管理計画				
										修繕対応	居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型
改良	王子第一団地 集計					72								
	旭第二団地	6	1978	中耐	4	18			建替					
		7	1982	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		8	1982	中耐	4	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		9	1982	中耐	4	24			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		10	1984	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		11	1987	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		12	1983	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		13	1984	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		14	1983	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		15	1983	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		16	1984	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		17	1984	中耐	3	5			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		18	1986	高耐	6・7	75			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		旭第二団地 集計					262							
	幸第二団地	41	1988	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		42	1985	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		43	1984	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		44	1978	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		45	1979	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		46	1978	中耐	4	40			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		47	1979	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		48	1979	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		49	1980	中耐	4	16			建替					
		50	1980	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		51	1984	中耐	4	32			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		52	1981	中耐	4	14			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		53	1983	中耐	4	15			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		幸第二団地 集計					245							
	王子第二団地	5	1978	中耐	4	24			建替					
		6	1983	中耐	3	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		7	1982	中耐	3	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		8	1984	中耐	4	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		9	1987・1990	中耐	4	22			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		10	1982	中耐	4	18			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		11	1990	中耐	4	19			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		12	1990	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
	王子第二団地 集計					135								
	旭第一団地	19	1981	中耐	3	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		20	1981	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		21	1983	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
22		1981	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
23		1980	中耐	4	16			建替						
24		1980	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
25		1984	中耐	4	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
26		1986	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
27		1991	中耐	3	5			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
旭第一団地 集計					125									
山手団地	54	1987	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
	55	1986	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
	56	1986	中耐	3	15			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
	57	1987	中耐	3	15			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
	58	1986	中耐	3	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	
	59	1986	中耐	3	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管	

◇ 3次判定結果(4)

種別	住宅名	棟番号	建築年度	構造	階数	管理戸数	①効率的なストックの活用	②他の事業との連携	三次判定 (総合評価)	維持管理計画				
										修繕対応	居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型
改良	山手団地	60	1986	中耐	3	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		61	1987	中耐	3	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		62	1991	中耐	3	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		山手団地 集計					126							
	永尾団地	63	1988	中耐	3	15			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		64	1988	中耐	3	10			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		65	1989	中耐	4	16			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		66	1988	中耐	4	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		67	1987	中耐	4	18			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		68	1987	中耐	4	8			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		69	1988	中耐	4	12			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		70	1989	中耐	4	28			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		71	1989	中耐	4	28			改善		○居住性向上	○高齢者仕様		○屋上防水、外壁改修、配管
		永尾団地 集計					147							
	改良 集計					1694								
第三種	伯太第二改造住宅	1	1954	木造	1	4			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替				
		2	1954	木造	1	4			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替				
		3	1954	木造	1	4			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替				
		4	1954	木造	1	4			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替				
		5	1954	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替				
		6	1954	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替				
		7	1954	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替				
		8	1954	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替				
		9	1954	木造	1	1			用途廃止(非現地建替)	唐国住宅への集約建替				
	伯太第二改造住宅 集計					21								
	第三種 集計					21								

5. 団地別・住棟別活用計画

活用手法の選定フローによる1～3次判定を踏まえ、団地別住棟別活用計画を以下の通りとする。

■団地別・住棟別活用計画

①公営住宅（第三種住宅を含む）

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	517 戸
・維持管理予定戸数	236 戸
うち修繕対応戸数	52 戸
うち改善予定戸数	184 戸
・建替予定戸数	188 戸
・用途廃止予定戸数	93 戸
新規整備予定戸数	0 戸

②改良住宅

対 象	合 計
改良住宅管理戸数	1694 戸
・維持管理予定戸数	1085 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	1085 戸
・建替予定戸数	460 戸
・用途廃止予定戸数	149 戸
新規整備予定戸数	0 戸

※建替予定戸数及び用途廃止予定戸数は、平成27年2月末時点の入居戸数で建て替えた場合の戸数。

（詳細は8. 市営住宅の建替事業の実施方針）

6. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

- ・黒鳥第二住宅、繁和第二住宅、坊城川住宅については、計画修繕は特に見込まず、定期点検結果と修繕周期等を踏まえ、予防保全的な修繕を行うことで長期的な活用を進める。
- ・建替団地を除く改良住宅は、個別改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型）を進める。

① 改善事業の方針

- ・活用手法が「改善」と判定された住宅では、次の改善事業を実施し、適切な住宅ストックとして長期的な活用を目指す。なお、入居者への負担を考慮し、できる限り移転を伴わない整備手法を選定する。

■改善事業の方針

改善型式と基本方針	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A：居住性向上型 ・居住性向上のため、断熱化対応や、電気容量等設備の改善等を進める	・住戸分電盤等設備の改修等	・断熱化対応等	・雨水貯留施設の設置等
B：福祉対応型 ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進める	・住戸内部の段差解消※ ・玄関、浴室、便所等のへの手すりの設置※等	・廊下、階段の手摺設置 ・エレベーター設置・段差の解消等	・屋外廊下の手摺設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置等
C：安全性確保型 ・安全性確保のためエレベーターの改善等を進める。		・外壁落下防止改修 ・エレベーターの改善（安全装置の改善・かご内の防犯カメラ設置等）等	
D：長寿命化型 ・躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う		・外壁、屋根・屋上防水の耐久性の向上 ・配管の耐久性向上 ・雨水配管、縦樋、給水ポンプ等の改修等	・配管の耐久性向上 ・雨水配管、縦樋の改修等

※ 住戸内部の段差解消・手すり設置については、空き室となった住戸から順次改善を行う

■参考：公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障がい対策の既設共聴、アンテナ等の改修も含む) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障がい対策の既設共聴、アンテナ等の改修も含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面所更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置^{※1} ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置^{※3} 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修^{※2} ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かがご内の防犯カメラ設置^{※3} ・地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消化栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保^{※3} ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な扉、柵、垣、植栽の設置^{※3} 等
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照

※2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照

※3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備第110号）」を参照

② 計画的修繕の実施

・以下の計画修繕周期を目安に、計画的な修繕を実施し、長期使用を図る。

■参考：修繕周期の目安

(出典：公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（国土交通省）)

区分	部位	部材	修繕周期	修繕仕様	修繕周期	
主体 工事	共用 部分	屋根	コンクリート防水	10年	露出アスファルト防水	12年
			露出アスファルト防水	12年	アスファルト断熱防水 (ブロック)	27年
			アスファルト断熱 (ブロック)	27年	アスファルト断熱防水 (ブロック)	27年
			アスファルト本防水	22年	脱気工法本防水	22年
			アスファルト断熱防水 (シンダー)	27年	脱気工法本防水	22年
	外壁	モルタル塗り	18年	ピン併用エポキシ樹脂注入工法、 塗り替え	18年	
		タイル張り	18年	ピン併用エポキシ樹脂注入工法、 塗り替え	18年	
		PC目地	12年	シーリング補修、塗り替え	20年	
		コンクリート打放し又は塗材塗	20年	Uカットの上可撓性エポキシ樹脂 注入等、塗り替え	20年	
	床	モルタル仕上・コンクリート打放し	20年	(共用廊下) 防音シート張り	20年	
			18年	(階段室) 超速硬化ウレタン吹き付け工法	18年	
			18年	(バルコニー床) 塗膜防水工法	18年	
	建具	銅製建具	6年	下地ケレンの上、塗装	6年	
			20年	鋼製戸車取替	20年	
			30年	アルミ製建具に取替	40年	
		アルミ製建具	40年	皮膜塗装等	15年	
	外装・その他	集合郵便受箱	(銅製)	3年	下地ケレンの上、塗装	3年
				20年	ステンレス製に取替	40年
			(ステンレス製)	40年	ステンレス製に取替	
		階段室掲示板	3年	下地ケレンの上、塗装	3年	
			18年	大型掲示板に取替	18年	
		外回り鉄部その他	3年	下地ケレンの上、塗装	3年	
		屋外工作物その他	4年	下地ケレンの上、塗装	4年	

区分	部位	部材	修繕周期	修繕仕様	修繕周期			
主体工事	建築主体 専用部分	内装・その他	物干し金物 (鋼製)	3年	下地ケレンの上、塗装	3年		
			(アルミ製)	18年				
		バルコニー手摺	(鋼製)	3年	下地ケレンの上、塗装	3年		
			(アルミ製)	36年	アルミ製に取替			
		浴室扉		40年	支柱等支持部分の補強			
				20年	アルミ製扉に取替	40年		
			40年	皮膜塗装等				
		浴室ユニット	25年	FRP製に取替				
	ひる石天井修繕	25年	膜天井又はボード天井に張替	25年				
	屋内設備	屋内衛生	量水器	検針盤	8年	量水器	検針盤	8年
			給水管	亜鉛メッキ鋼管	22年	ビニールライニング鋼管	25年	
			ビニールライニング	鋼管	25年	ビニールライニング 鋼管+コア継手	35年	
			ビニールライニング継手	鋼管+コア継手	35年	ビニールライニング 鋼管+コア継手	35年	
			さや管	(樹皮製)	45年	さや管	(樹皮製)	45年
		排水管	配管用炭素鋼鋼管	(白) (流し)	18年	排水用硬化塩化ビニール管	(流し)	25年
配管用炭素鋼鋼管			(白) (その他)	30年	塗覆装鋼管+可撓継手		30年	
排水用硬化塩化ビニール管			(屋外露出)	25年	排水用硬化塩化ビニール管	(屋外露出)	50年	
排水用硬化塩化ビニール管			(屋内)	30年	排水用硬化塩化ビニール管	(屋内)	30年	
鋳鉄管				50年	鋳鉄管		30年	
塗覆装鋼管+可撓継手				30年	塗覆装鋼管+可撓継手		30年	
給湯・暖房			配管用炭素鋼鋼管	(温水暖房)	30年	配管用炭素鋼鋼管		30年
		銅管		30年	銅管		30年	
		被覆鋼管	(住戸内)	30年	樹脂管 (架橋ポリ・ポリブデン)		45年	
		樹脂管 (架橋ポリ・ポリブデン)		45年	樹脂管 (架橋ポリ・ポリブデン)		45年	
		暖房放熱器		20年	暖房放熱器		20年	
		浴室換気乾燥機		20年	浴室換気乾燥機		20年	
	換気設備	換気扇	20年	換気扇		20年		

区分		部位	部材	修繕周期	修繕仕様	修繕周期	
主体工事	屋内設備	衛生その他改良	便器フラッシュ弁	一年	ロータンク方式に取替実施	対象住戸1回実施	
			便所換気設備 (自然換気)	一年	強制換気設備の新設	対象住戸1回実施	
		熱源機器	BF釜	15年	BF釜	15年	
			給湯・暖房	15年	給湯・暖房	15年	
		浴槽	ホーロー浴槽	15年	ホーロー浴槽	15年	
			樹脂製	15年	樹脂製	15年	
	屋外設備	屋外衛生	給水管類	亜鉛メッキ鋼管	18年	内外面被覆鋼管+コア継手	30年
				铸铁管	18年	ダクタイル铸铁管 (内面モルタルライニング)	40年
				ダクタイル铸铁管 (内面モルタルライニング)	40年	ダクタイル铸铁管 (内面モルタルライニング)	40年
				ビニールライニング鋼管	25年	内外面被覆鋼管+コア継手	35年
				内外面被覆鋼管+コア継手	35年	内外面被覆鋼管+コア継手	35年
				水道用硬質塩化ビニール管	30年	水道用硬質塩化ビニール管	30年
		屋外ガス	配管用炭素鋼管 (白)	22年	被覆鋼管又はポリエチレン管	50年	
			被覆鋼管又はポリエチレン管	50年	被覆鋼管又はポリエチレン管	50年	
		給水ポンプ・モーター	ポンプ・モーター	15年 OH・8年	ポンプ・モーター	15年 OH・8年	
		給水施設	給水補器類 (圧力タンク等)	20年 OH・10年	給水補器類 (圧力タンク等)	20年 OH・10年	
			水槽類	20年	水槽類	20年	
		改良	給水施設受水槽改良	地下式受水槽	30年	6面点検受水槽 (FRP製)	20年
		屋内設備	消防設備	配管用炭素鋼管	50年	配管用炭素鋼管	50年
				消火用圧力鋼管 (溶接)	50年	消火用圧力鋼管 (溶接)	50年
配管用炭素鋼管 (屋外埋設)	18年			外面被覆鋼管 (屋外埋設)	35年		
外面被覆鋼管 (屋外埋設)	35年			外面被覆鋼管 (屋外埋設)	35年		
消火用ポンプ・モーター	15年 OH・8年			消火用ポンプ・モーター	15年 OH・8年		
屋内電気	電灯設備		共用灯 (一般塗装仕様)	10年	同一型式のものに取替	10年	
			共用灯 (一般塗装仕様)	10年	共用灯 (S.59年～) (KST) 塗装仕様	14年	
			共用灯 (S.59年～) (KST) 塗装仕様	14年	同一型式のものに取替	14年	
			照明器具 (住戸) ポリカボネート樹脂以外	12年	ポリカボネート樹脂のものに取替	居住者負担	

区分	部位	部材	修繕周期	修繕仕様	修繕周期			
主体工事	屋内設備	屋内電気	電灯設備	照明器具 (内蔵蓄電池)	5年	同一型式のものに取替	5年	
			室内コンセプト (ネジ端子式)	15年	ネジなし端子式の絶縁枠に取替	25年		
			室内コンセプト (ネジなし端子式)	25年 (S53年~)	同一型式のものに取替	25年		
			引き込み開閉器、主開閉器、集合計器盤	2年	端子の締め付け調整	2年		
			各戸分電盤 (カットアウトスイッチ)	15年	各戸分電盤 (NFB) に取替	30年		
			各戸分電盤 (NFB)	30年	同一型式のものに取替	30年		
			ゴム絶縁電線	20年	※ビニル絶縁電線に取替	40年		
			ビニル絶縁電線	40年	同一型式のものに取替	40年		
			電力量計	5年,7年,10年	同一型式のものに取替又は検定	5年,7年,10年		
			テレビ受信設備	受信用アンテナ	6年	同一型式のものに取替	6年	
		増幅器	10年	同一型式のものに取替	10年			
		各戸アンテナ方式	(S.47)以前の住宅	共聴化に改良				
		電話配管設備	配管なし	(S.36)以前の住宅	配管の設置	(S.36)以前の住宅		
	屋外設備	屋外電気	屋外灯設備	照明器具	10年	同一型式のものに取替	10年	
			動力設備	制御盤	16年	同一型式のものに取替	16年	
エレベーター設備		エレベーター設備	かご等	20年	同一型式のものに取替	20年		
			三方枠	20年	塗装及び SUS 板 (腰下) 取付	20年		
構築物		雑構築物	屋外土木	土木その他	道路修繕 (アスファルト)	20年	アスファルト舗装に打替え	20年
					(ヒューム管等)	20年	汚水管の全面取替	20年
				外柵修繕 (金網柵)	20年	パイプ柵等に取替	20年	
	屋外造園	造園その他	道路修繕 (コンクリート・平板)	20年	コンクリート舗装に取替	20年		
				(ヒューム管等)	20年	汚水管の全面取替	20年	
			遊戯施設修繕	20年	可動系遊戯施設の全面取替	20年		
			団地案内板 (標準型)	20年	固定系遊戯施設の全面取替	20年		
				20年	団地案内板の全面取替	20年		

7. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧の作成

(1) 修繕・改善に係る事業予定一覧

- ・安全性確保型（エレベーターの改善）を最優先に取り組む。また、合わせて取り組むことが効率的と考えられる、長寿命化型（屋上防水、外壁改修、配管改修）及び福祉対応型（高齢者仕様）は同時に実施することを基本とする。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：和泉市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 改良住宅 実賃住宅 (公共供給) その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期 定期 点検 時期	修繕・改善事業の内容									LCC 縮減 効果 (千円)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			H34
坊城川住宅	1	9	中耐	1996	H27											166	※7 外壁・屋上・配管はH35以降
坊城川住宅	2	6	中耐	1996	H27											111	※7 外壁・屋上・配管はH35以降
坊城川住宅	3	9	中耐	1996	H27											166	※7 外壁・屋上・配管はH35以降
坊城川住宅	4	6	中耐	1998	H27											111	※7 外壁・屋上・配管はH35以降
坊城川住宅	5	6	中耐	1998	H27											111	※7 外壁・屋上・配管はH35以降
坊城川住宅	6	9	中耐	1998	H27											166	※7 外壁・屋上・配管はH35以降
繁和第二住宅	1	12	中耐	2000	H27		※3 EV									221	※8 外壁・屋上はH35以降
繁和第二住宅	2	32	高耐	2000	H27		※3 EV									590	※8 外壁・屋上はH35以降
繁和第二住宅	3	32	高耐	2002	H27		※3 EV									590	※8 外壁・屋上はH35以降
繁和第二住宅	4	9	中耐	2002	H27		※3 EV									166	※8 外壁・屋上はH35以降
黒鳥第二住宅	1	35	中耐	2007	H27		※3 EV									645	※8 外壁・屋上はH35以降
黒鳥第二住宅	2	19	中耐	2007	H27		※3 EV									350	※8 外壁・屋上はH35以降
黒鳥第二住宅	3	24	中耐	2009	H27		※3 EV										維持管理
黒鳥第二住宅	4	28	中耐	2009	H27		※3 EV										維持管理

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期 定期 点検 時期	修繕・改善事業の内容								LCC 縮減 効果 (千円)	備考		
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32			H33	H34
幸団地	31	9	中耐	1986	H27									※1 高齢 ※5 外壁・ 屋上・配管		166	※4 段差は順次改 善 ※5 高齢、外壁・屋 上・配管は3カ年
幸団地	32	16	中耐	1980	H27				※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管							136	※4 段差は順次改 善
幸団地	33	24	中耐	1980	H27											208	※4 段差は順次改 善 ※6 高齢、外壁・屋 上・配管はH35以降
幸団地	35	6	中耐	1979	H27											63	※4 段差は順次改 善 ※6 高齢、外壁・屋 上・配管はH35以降
幸団地	36	24	中耐	1978	H27											290	※4 段差は順次改 善 ※6 高齢、外壁・屋 上・配管はH35以降
幸団地	37	24	中耐	1978	H27											290	※4 段差は順次改 善 ※6 高齢、外壁・屋 上・配管はH35以降
王子第一団地	4	16	中耐	1979	H27											167	※4 段差は順次改 善 ※6 高齢、外壁・屋 上・配管はH35以降
旭第二団地	7	16	中耐	1982	H27				※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管							295	※4 段差は順次改 善
旭第二団地	8	12	中耐	1982	H27				※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管							221	※4 段差は順次改 善
旭第二団地	9	24	中耐	1982	H27				※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管							442	※4 段差は順次改 善
旭第二団地	10	16	中耐	1984	H27							※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管				295	※4 段差は順次改 善
旭第二団地	11	16	中耐	1987	H27		※3 EV									295	※4 段差は順次改 善 ※6 高齢、外壁・屋 上・配管はH35以降
旭第二団地	12	16	中耐	1983	H27				※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管							295	※4 段差は順次改 善
旭第二団地	13	16	中耐	1984	H27							※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管				295	※4 段差は順次改 善
旭第二団地	14	16	中耐	1983	H27							※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管				295	※4 段差は順次改 善
旭第二団地	15	16	中耐	1983	H27							※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管				295	※4 段差は順次改 善
旭第二団地	16	16	中耐	1983	H27							※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管				295	※4 段差は順次改 善
旭第二団地	17	5	中耐	1984	H27							※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管				92	※4 段差は順次改 善
旭第二団地	18	75	高耐	1986	H27	※3 EV							※1 高齢 ※5 外壁・ 屋上・配管			1,382	※4 段差は順次改 善 ※5 高齢、外壁・屋 上・配管は3カ年

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期 定期 点検 時期	修繕・改善事業の内容									LCC 縮減 効果 (千円)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			H34
幸第二団地	41	16	中耐	1988	H27		※3 EV									295	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
幸第二団地	42	16	中耐	1985	H27								※1 高齢 ※5 外壁・屋上・配管			295	※4 段差は順次改善 ※5 高齢、外壁・屋上・配管は3カ年
幸第二団地	43	16	中耐	1984	H27								※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			295	※4 段差は順次改善
幸第二団地	44	16	中耐	1978	H27											193	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
幸第二団地	45	16	中耐	1979	H27											167	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
幸第二団地	46	40	中耐	1978	H27											484	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
幸第二団地	47	16	中耐	1979	H27											167	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
幸第二団地	48	16	中耐	1979	H27											167	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
幸第二団地	50	16	中耐	1980	H27				※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管							139	※4 段差は順次改善
幸第二団地	51	32	中耐	1984	H27								※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			590	※4 段差は順次改善
幸第二団地	52	14	中耐	1981	H27				※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管							557	※4 段差は順次改善
幸第二団地	53	15	中耐	1983	H27								※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			276	※4 段差は順次改善
王子第二団地	6	12	中耐	1983	H27								※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			221	※4 段差は順次改善
王子第二団地	7	12	中耐	1982	H27				※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管							221	※4 段差は順次改善
王子第二団地	8	12	中耐	1984	H27								※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			221	※4 段差は順次改善
王子第二団地	9	22	中耐	1987 1990	H27											405	※5 段差は順次改善 ※7 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
王子第二団地	10	18	中耐	1982	H27				※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管							332	※4 段差は順次改善
王子第二団地	11	19	中耐	1990	H27											350	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
王子第二団地	12	16	中耐	1990	H27		※3 EV									295	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期 定期 点検 時期	修繕・改善事業の内容								LCC 縮減 効果 (千円)	備考		
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32			H33	H34
旭第一団地	19	12	中耐	1981	H27				※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管							477	※4 段差は順次改善
旭第一団地	20	16	中耐	1981	H27				※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管							636	※4 段差は順次改善
旭第一団地	21	16	中耐	1983	H27					※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管						295	※4 段差は順次改善
旭第一団地	22	16	中耐	1981	H27				※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管							636	※4 段差は順次改善
旭第一団地	24	16	中耐	1980	H27											139	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
旭第一団地	25	12	中耐	1984	H27						※1 高齢 ※2 外壁・ 屋上・配管					221	※4 段差は順次改善
旭第一団地	26	16	中耐	1986	H27							※1 高齢 ※5 外壁・ 屋上・配管				295	※4 段差は順次改善 ※5 高齢、外壁・屋上・配管は3力年
旭第一団地	27	5	中耐	1991	H27											92	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
山手団地	54	16	中耐	1987	H27								※1 高齢 ※5 外壁・ 屋上・配管			295	※4 段差は順次改善 ※5 高齢、外壁・屋上・配管は3力年
山手団地	55	16	中耐	1986	H27								※1 高齢 ※5 外壁・ 屋上・配管			295	※4 段差は順次改善 ※5 高齢、外壁・屋上・配管は3力年
山手団地	56	15	中耐	1986	H27								※1 高齢 ※5 外壁・ 屋上・配管			276	※4 段差は順次改善 ※5 高齢、外壁・屋上・配管は3力年
山手団地	57	15	中耐	1987	H27											276	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
山手団地	58	12	中耐	1986	H27								※1 高齢 ※5 外壁・ 屋上・配管			221	※4 段差は順次改善 ※5 高齢、外壁・屋上・配管は3力年
山手団地	59	12	中耐	1986	H27								※1 高齢 ※5 外壁・ 屋上・配管			221	※4 段差は順次改善 ※5 高齢、外壁・屋上・配管は3力年
山手団地	60	12	中耐	1986	H27								※1 高齢 ※5 外壁・ 屋上・配管			221	※4 段差は順次改善 ※5 高齢、外壁・屋上・配管は3力年
山手団地	61	12	中耐	1987	H27											221	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
山手団地	62	16	中耐	1991	H27											295	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
永尾団地	63	15	中耐	1988	H27											276	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
永尾団地	64	10	中耐	1988	H27											184	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期 定期 点検 時期	修繕・改善事業の内容									LCC 縮減 効果 (千円)	備考			
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			H34		
永尾団地	65	16	中耐	1989	H27		※3 EV										295	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降	
永尾団地	66	12	中耐	1988	H27													221	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
永尾団地	67	18	中耐	1987	H27													332	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
永尾団地	68	8	中耐	1987	H27													147	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
永尾団地	69	12	中耐	1988	H27													221	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
永尾団地	70	28	中耐	1989	H27		※3 EV											516	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降
永尾団地	71	28	中耐	1989	H27		※3 EV											516	※4 段差は順次改善 ※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降

※1 高齢：高齢者仕様（福祉対応）

※2 外壁・屋上・配管：外壁改修・屋上防水・配管改修（長寿命）

※3 EV：エレベータ改修（安全性）

※4 段差は順次改善：住戸内段差解消・手すり設置（福祉対応）、空室となった住戸から順次改善

※5 高齢、外壁・屋上・配管は3カ年：高齢者仕様（福祉対応）、外壁改修・屋上防水・配管改修（長寿命）は、開始年度以降3カ年で改善

※6 高齢、外壁・屋上・配管はH35以降：高齢者仕様（福祉対応）、外壁改修・屋上防水・配管改修（長寿命）は、H35以降10カ年で改善

※7 外壁・屋上・配管はH35以降：外壁改修・屋上防水・配管改修（長寿命）は、H35以降10カ年で改善

※8 外壁・屋上はH35以降：外壁改修・屋上防水（長寿命）は、H35以降10カ年で改善

(2) 建替に係る事業予定一覧

- ・建替事業は、以下の住棟を計画期間に実施し、計画的な整備を進める。
- ・入居世帯の現状と市営住宅の役割を踏まえ、世帯人員に応じた住宅を確保していくため、型別住宅供給*を行う。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：和泉市

住宅の区分：							
公営住宅 特定公共 賃貸住宅 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 (第三種住宅)							
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
横山住宅	1～5	5	木造	1953	H27	(H29～H30)	非現地建替 (唐国住宅へ集約)
松尾寺住宅	1～10	9	木造	1955	H27	(H29～H30)	非現地建替 (唐国住宅へ集約)
春木住宅	1～13	10	木造	1956	H27	(H29～H30)	非現地建替 (唐国住宅へ集約)
池上住宅	1～22	20	木造	1959	H27	(H29～H30)	非現地建替 (唐国住宅へ集約)
唐国住宅	1～25	25	木造	1961	H27	H29～H30	現地建替
	26～32	7	木造	1962	H27	H29～H30	現地建替
	33～55	20	簡耐	1964	H27	H29～H30	現地建替
	N1	16	中耐	1974	H27	H29～H30	現地建替
丸笠団地	1～8	132	中耐	1967	H27	H31～H32	現地建替
伯太団地	5	16	中耐	1971	H27	(H31～H34)	非現地建替 (和泉第一団地等へ集約)
	1～3	64	中耐	1969	H27	(H31～H34)	非現地建替 (和泉第一団地等へ集約)
和泉第一団地	1	192	高耐	1974	H27	H31～H34	現地建替
	2～5	120	中耐・高耐	1975	H27	H31～H34	現地建替
幸団地	28～30	42	中耐	1976、1977	H27	H31～H34	現地建替又は他団地へ集約
	34	4	中耐	1979	H27	H31～H34	現地建替又は他団地へ集約
	38～40	57	中耐	1975、1979	H27	H31～H34	現地建替又は他団地へ集約
幸第二団地	49	16	中耐	1980	H27	H31～H34	現地建替又は他団地へ集約
王子第一団地	1～3	56	中耐	1977、1979	H27	H31～H34	現地建替又は他団地へ集約
王子第二団地	5	24	中耐	1978	H27	H31～H34	現地建替又は他団地へ集約
旭第一団地	23	16	中耐	1980	H27	H31～H34	現地建替又は他団地へ集約
旭第二団地	6	18	中耐	1978	H27	H31～H34	現地建替又は他団地へ集約
伯太第二改造住宅	1～9	21	木造	1954	H27	(H29～H30)	非現地建替 (唐国住宅へ集約)

*世帯の人数や構成に応じた居室構成、面積規模の住宅供給

(3) 共同施設部分に係る事業予定一覧

・市営住宅の共同施設部分については、団地の修繕・改善時期に合わせ修繕・改善に取り組む。

【様式3】 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：和泉市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 賃貸住宅 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考	
				H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34		
坊城川住宅	集会所	1998	H27												※5 外壁・屋上・配管はH35以降
繁和第二住宅	集会所	2001	H27												※6 外壁・屋上はH35以降
幸団地	集会所	1980	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			※3 高齢・外壁・屋上・配管は3カ年
幸団地	店舗	1981 1986	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			※3 高齢・外壁・屋上・配管は3カ年
旭第二団地	集会所	1984	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			※3 高齢・外壁・屋上・配管は3カ年
旭第二団地	作業所	1993	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			※3 高齢・外壁・屋上・配管は3カ年
幸第二団地	集会所	1982	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			※3 高齢・外壁・屋上・配管は3カ年
幸第二団地	作業所	1981	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			※3 高齢・外壁・屋上・配管は3カ年
王子第二団地	集会所	1987	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			
王子第二団地	店舗	1992	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			
旭第一団地	集会所	1980	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			※3 高齢・外壁・屋上・配管は3カ年
旭第一団地	作業所	1986 1988	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			※3 高齢・外壁・屋上・配管は3カ年
山手団地	集会所	1987	H27									※1 高齢 ※2 外壁・屋上・配管			※3 高齢・外壁・屋上・配管は3カ年
永尾団地	集会所	1989	H27												※4 高齢・外壁・屋上・配管はH35以降

※1 高齢：高齢者仕様（福祉対応）

※2 外壁・屋上・配管：外壁改修・屋上防水・配管改修（長寿命）

※3 高齢・外壁・屋上・配管は3カ年：高齢者仕様（福祉対応）、外壁改修・屋上防水・配管改修（長寿命）は、開始年度以降3カ年で改善

※4 高齢・外壁・屋上・配管はH35以降：高齢者仕様（福祉対応）、外壁改修・屋上防水・配管改修（長寿命）は、H35以降10カ年で改善

※5 外壁・屋上・配管はH35以降：外壁改修・屋上防水・配管改修（長寿命）は、H35以降10カ年で改善

※6 外壁・屋上はH35以降：外壁改修・屋上防水（長寿命）は、H35以降10カ年で改善

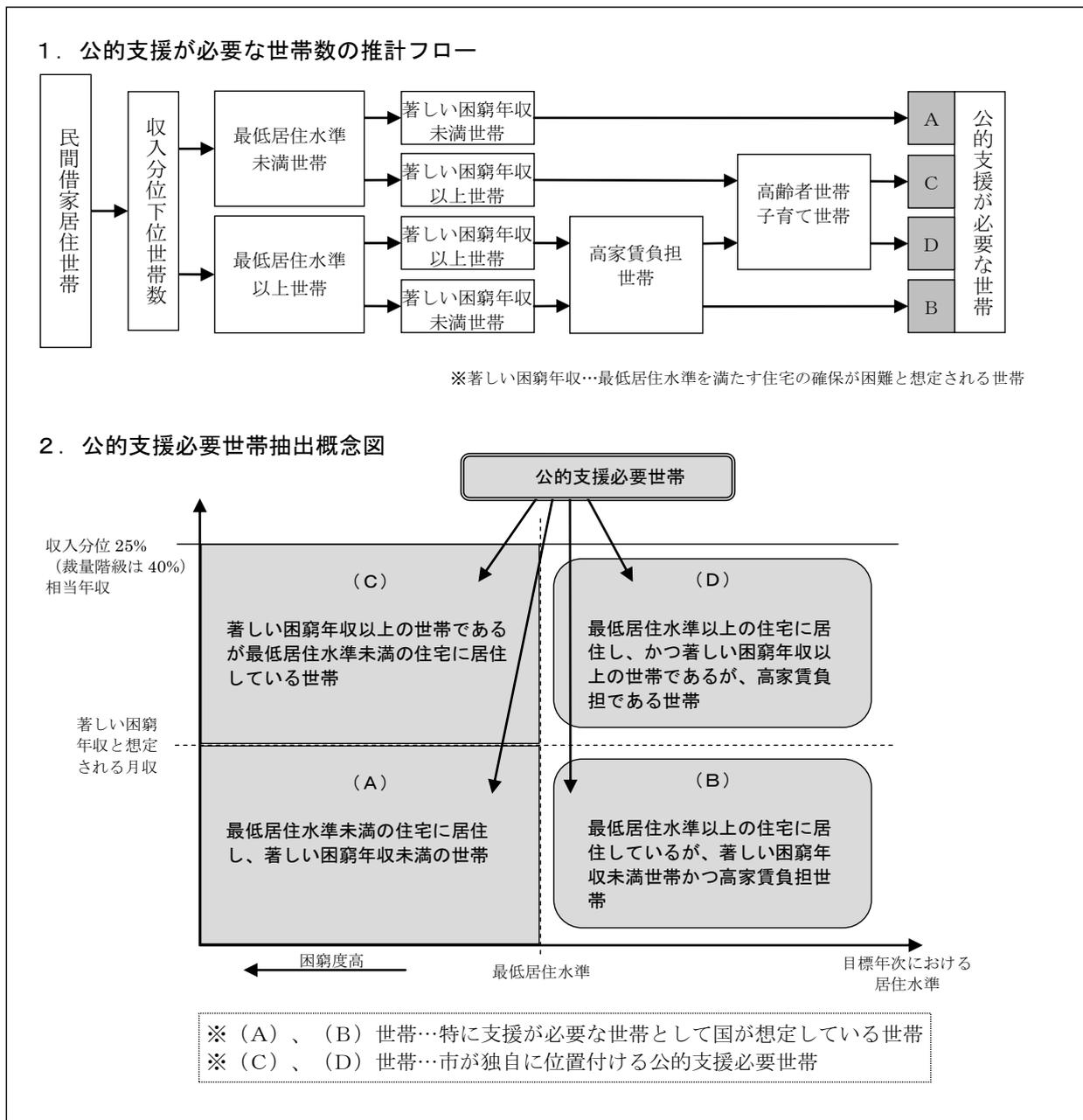
8. 市営住宅の建替事業の実施方針

(1) 公営住宅供給目標量

① 公営住宅供給目標量の考え方

- 公営住宅の供給目標量は、公営住宅供給目標量設定支援プログラム（国土交通省）を用いて要支援世帯数を推計し、その中で公営住宅の供給による支援が必要な世帯（公営住宅の需要）を想定して、それら需要を充足する今後 10 年間（平成 25 年～平成 34 年）の目標量を設定する。

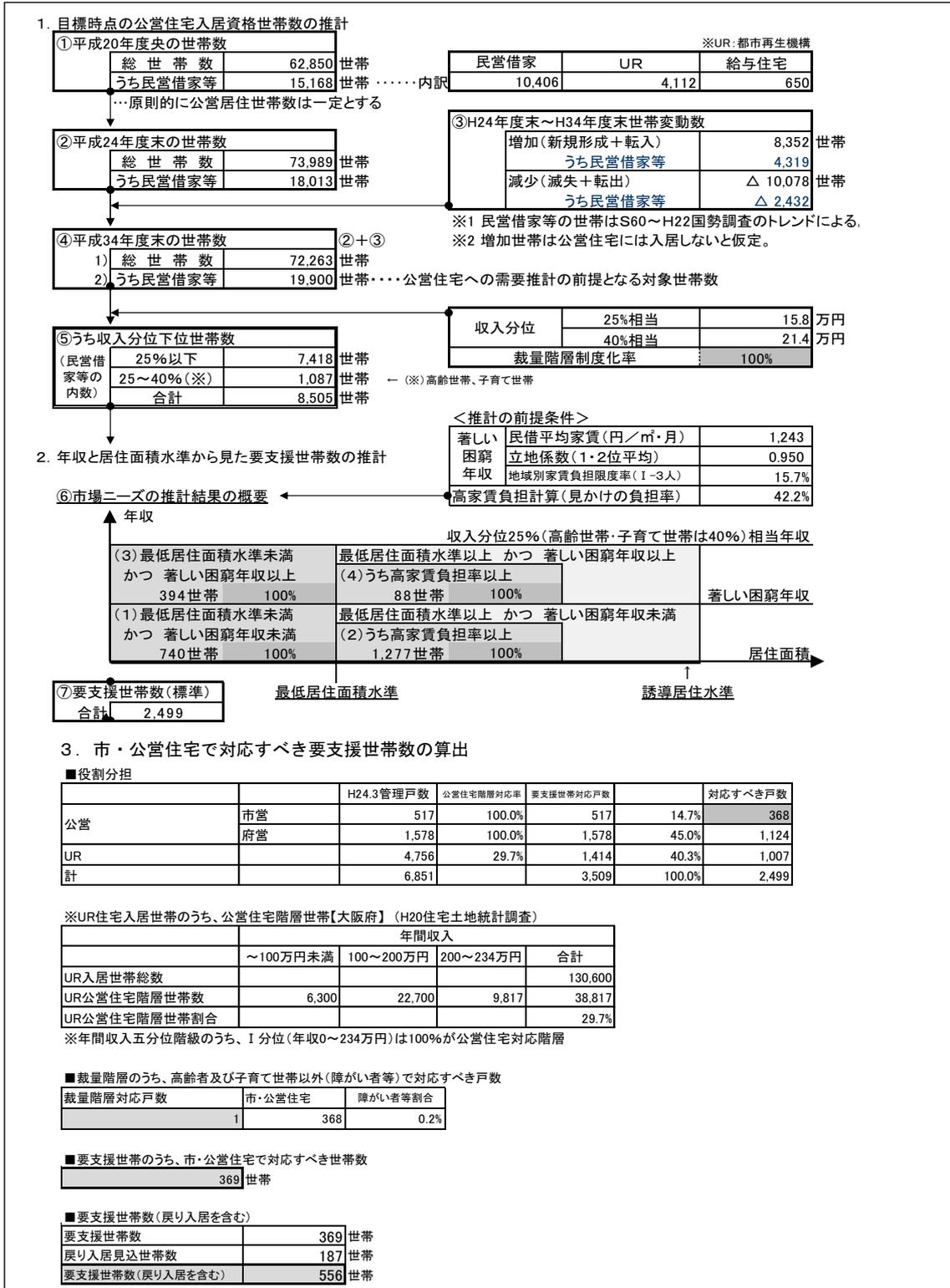
■住生活基本計画（全国計画）に基づく公的支援必要世帯の考え方



② 要支援世帯数

- ・計画期間10年間では、要支援世帯は2,499世帯となる。このうち、府営住宅（管理戸数）及び都市再生機構住宅（公営住宅階層対応可能戸数分）による役割分担とともに、現行の裁量階層に則り対応すべき世帯数を加味すると、要支援世帯数として369世帯が算定される。
- ・これに、戻り入居見込世帯数187世帯（平成27年2月末現在の公営住宅入居世帯数分）を加えた556世帯が、和泉市の要支援世帯数となる。

■和泉市における要支援世帯数の算定（公営住宅供給目標量設定支援プログラム（国土交通省））



③ 公営住宅供給目標量

- ・要支援世帯数 556 世帯に対し、空家の発生により 60 戸が供給可能であることから、建替による整備戸数と合わせて、247 戸が公営住宅供給目標量として算定される。
- ・さらに、改良住宅で発生した空家についても、順次公募による改良住宅として募集を開始しており、これまでの空家発生率から、計画期間 10 年間で 311 戸が供給可能と考えられることから、公営住宅供給目標量は 558 戸となり、要支援世帯数 556 世帯を充足する。
- ・なお、府営住宅や都市再生機構住宅の動向を踏まえながら、要支援世帯数が供給量を上回る場合は、既存民間住宅の借上制度等を活用し、供給していく。

■和泉市における公営住宅供給目標量の算定（平成 27 年 2 月末現在で時点修正）

■空家発生による供給戸数

①平成25・26年度供給済戸数

空家発生による供給戸数	17
-------------	----

②平成27年度～34年度供給戸数

空家発生による供給戸数	公営住宅入居戸数※1	過去5年間の平均発生率	計画期間
43	423 ※2	1.3%	8

※1 公営住宅入居戸数＝公営住宅入居戸数(403戸)＋第三種住宅入居戸数(13戸)＋公営住宅及び第三種住宅の一般空家戸数(7戸)

■空家発生及び空家改善による供給戸数

60	戸
----	---

■公営住宅供給目標量

空家募集戸数	60
建替による整備戸数	187
公営住宅供給目標量	247

■改良住宅空家の一般公営化による供給戸数

①平成25・26年度供給済戸数

改良住宅空家の一般公営化による供給戸数	69
---------------------	----

②平成27年度～34年度供給戸数

改良住宅空家の一般公営化による供給戸数	改良住宅入居戸数	過去5年間の平均発生率	計画期間
242	1,441 ※3	2.1%	8

■公営住宅供給目標量(改良住宅の一般公営化による供給戸数を含む)

空家募集戸数	60
建替えによる整備戸数	187
改良住宅空家の一般公営化による供給戸数	311
改良住宅の一般公営化を含む供給目標量	558

※公営住宅供給目標量は、※2 と※3 の合計による供給で充足する

(2) 建替事業の実施方針

① 建替戸数

- ・用途廃止（非現地建替）及び建替対象団地は、下表の通りである。
- ・公営住宅供給目標量の算定から、公営住宅供給目標量は要支援世帯数を充足していることから、公営住宅の建替戸数は入居戸数とする。
- ・また、改良住宅の建替戸数についても、改良住宅の役割を鑑みたとき、空家化する住宅については、一定の役割を終えたと判断され、かつ公営住宅供給目標量は要支援世帯数を充足していることから、改良住宅の建替戸数は入居戸数とする。
- ・以上から、公営住宅及び改良住宅の建替戸数を、入居戸数^{*}とする。

(^{*}平成 27 年 2 月末時点の入居戸数は、公営住宅 187 戸、改良住宅 456 戸、合計 643 戸。)

■用途廃止（非現地建替）及び建替対象団地（平成 27 年 2 月末時点）

種別	活用手法	団地名	管理戸数	入居戸数
公 営	建 替	唐国住宅	68	51
		丸笠団地	132	81
	用途廃止(非現地建替)	伯太団地	16	11
		横山住宅	5	5
		松尾寺住宅	9	5
		春木住宅	10	7
		池上住宅	20	14
第三種	用途廃止(非現地建替)	伯太第二改造住宅	21	13
公営住宅・第三種住宅 計			281	187
改 良	建 替	和泉第一団地	312	214
		幸団地	103	87
		幸第二団地	16	15
		王子第一団地	56	51
		王子第二団地	24	17
		旭第一団地	16	11
		旭第二団地	18	16
	用途廃止(非現地建替)	伯太団地	64	45
改良住宅 計			609	456
合 計			890	643

なお、公営住宅法第 36 条 3 号において、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数が当該事業により除却すべき公営住宅の戸数以上であること。ただし、当該土地の区域において道路、公園その他の都市施設に関する都市計画が定められている場合、当該土地の区域において新たに社会福祉法第 62 条第 1 項に規定する社会福祉施設又は公共賃貸住宅を整備する場合、その他特別の事情がある場合には、当該除却すべき公営住宅のうち次条第 1 項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数を超えれば足りる。」と規定されており、建替若しくは用途廃止対象団地には緊急な耐震化が求められる住宅が含まれることから、「その他特別の事情がある場合」に該当し、施行要件を満たすと判断できる。

② 建替事業の実施方針

◆集約化の考え方

- ・公営住宅（第三種住宅を含む。伯太団地（公営）は含まない。）については、唐国住宅及び丸笠団地への集約建替を基本とし、入居者意向等を把握しながら検討していく。
- ・改良住宅については、現地建替を基本とすることへの配慮が必要であるが、伯太団地については、和泉第一団地と同一地域であること、和泉第一団地への集約建替により、JR 阪和線信太山駅からの距離が近くなり居住者の利便性が高まるとともに、和泉第一団地は旭公園に隣接していることから居住環境の向上も図られること、建替による仮住居が発生せず移転等による入居者への負担が軽減されること等、入居者メリットが大きいことから、和泉第一団地への集約建替を基本とし、入居者意向等を把握しながら検討していく。また、幸団地、幸第二団地、王子第一団地、王子第二団地、旭第一団地、旭第二団地については、現地建替を基本とするが、入居者意向等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、他団地や幸団地への集約も視野に入れた検討を行う。

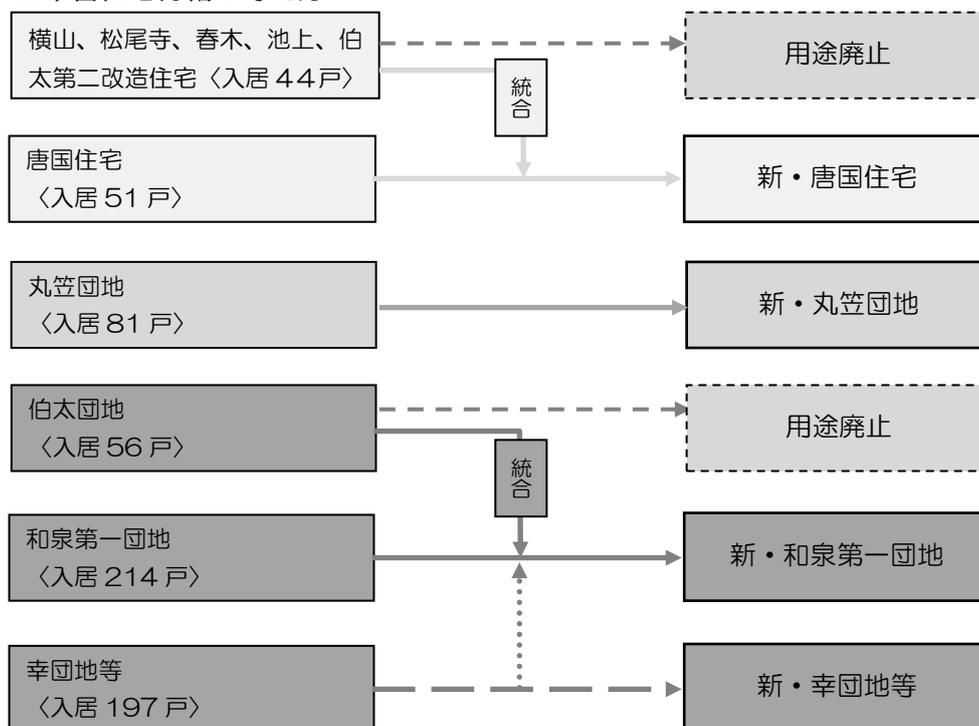
◆建替事業の実施方針

- ・唐国住宅については、泉北高速鉄道と泉中央駅より 500m に位置する生活利便性の高い団地であり、横山住宅、松尾寺住宅、春木住宅、池上住宅、伯太第二改造住宅の集約化を図る。建替にあたっては、高度利用によって建替に必要な戸数を確保し、移転等による入居者への負担の軽減も図りながら、居住環境の改善を進める。
- ・丸笠団地においては、現位置による建替に取り組む。建替にあたっては、高度利用によって建替に必要な戸数を確保し、入居者への負担の軽減も図りながら、居住環境の改善を進める。
- ・和泉第一団地については、JR 阪和線信太山駅より 500m に位置する生活利便性の高い団地であり、伯太団地の集約化も含めた検討を行う。建替にあたっては、高度利用によって建替に必要な戸数を確保し、入居者への負担の軽減も図りながら、居住環境の改善を進める。
- ・幸団地、幸第二団地、王子第一団地、王子第二団地、旭第一団地、旭第二団地は現地建替を基本とするが、他団地や幸団地での集約も含めた検討を行う。建替にあたっては、高度利用によって建替に必要な戸数を確保し、入居者への負担の軽減も図りながら、居住環境の改善を進める。

※耐震性が不十分と診断された住棟は、計画期間内に耐用年数の半分を経過するものでありまた、入居者への負担を伴うものが多いこと、耐震改修費用が高額で費用対効果が見込めないものが含まれることといった複数の理由から、建替による耐震化に取り組む。

- ・建替事業によって必要となる仮住居や移転先についても、建替に伴う入居者への負担や入居者意向等から、必要に応じて既存民間住宅の借上等の供給を視野に入れ柔軟に対応していく。
- ・建替にあたって、適切な住替え誘導を行うため、収入超過者等に対して、特定優良賃貸住宅等への住替え誘導や、必要に応じて特定公共賃貸住宅の供給等も視野に入れ対応していく。

■市営住宅再編の考え方



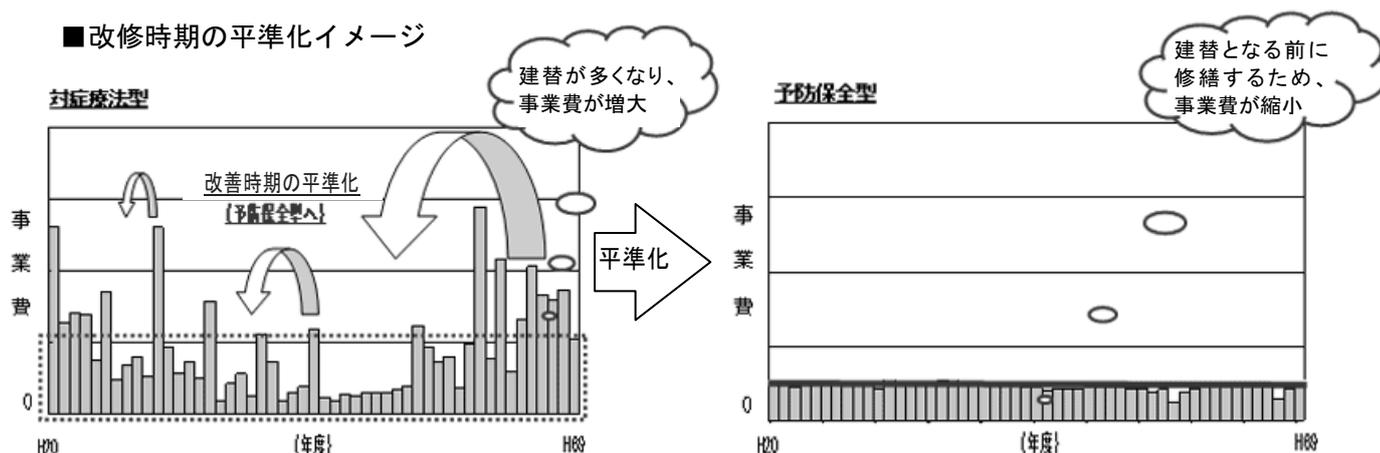
◆用途廃止団地の活用方針

- ・用途廃止団地は、地域特性を踏まえた活用について検討する。
- ・横山住宅、松尾寺住宅、春木住宅は、用地売却対象とし、これら売却益は市営住宅の建替・改善費用として充当する。
- ・黒鳥第二住宅への集約建替により既に用途廃止済みである伯太屋敷住宅と黒鳥第三住宅についても用地売却対象とし、これら売却益は市営住宅の建替・改善費用として充当する。
- ・伯太第二改造住宅、池上住宅は用地活用対象とする。伯太第二改造住宅は都市計画道路の予定があるため、道路の整備を優先させ道路用地として活用、池上住宅は池上曾根史跡公園用地としての活用を図る。

9. 長寿命化のための維持管理による効果

- これまでの対処療法的な維持管理から、日常保守点検による維持管理に切り替え、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができるとともに、中長期的な観点から、建設年度や立地性等、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することによって、限られた予算の中で、効率的な維持管理を実施できることから、総じて、市営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。

■改修時期の平準化イメージ



(参考) LCCの算出方法

- 長寿命化型改善事業によるライフサイクルコスト（LCC）の改善効果は、「公営住宅長寿命化計画策定指針」におけるLCCモデル算定方法に基づいて算定する。基本的な考え方は、以下のとおりである。

- 【計画前モデル】建設時点から現時点までに要した修繕費と建替に要するコスト総額の年当たり額を算出する。
- 【計画後モデル】建設時点から使用予定期間までに要する修繕費と長寿命化型改善費及び建替に要するコスト総額の年当たり額を算出する。
- 【計画後<計画前】であれば、LCC改善効果が認められる。

※過去の累積修繕費を算出することは困難であることから、現時点で当該住棟を建設した場合（建設費 14,000 千円／戸）を想定し、修繕項目別に平均的な修繕費乗率、修繕周期を見込んだ費用を見積もり、社会的割引率（4%）により現在価値化したコストを算出し、改善額を求める。

※長寿命化型改善費は、他市の事例や今までの概算工事費等を参考に、仮に設定した一定の値から、外壁改修 600 千円／戸、屋上防水 500 千円／戸、配水管高耐化 600 千円／戸とする。

■中層耐火構造の修繕費乗率等

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の仕様と比して性能が向上しない）と設定している。

- ・老朽化が進行し、より多くの修繕費がかかると考えられる、建設年度の古い住棟をモデルにして、長寿命化改善の効果を検証した結果、効果が認められた。

□坊城川住宅（公営）

■住棟諸元

坊城川	住宅
1号	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水(長寿命)	500,000 円
外壁改修(長寿命)	600,000 円
給排水管(長寿命)	600,000 円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	8,257,508 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	14,000,000 円	
④	LCC(計画前)	445,150 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	11,600,386 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	1,700,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	14,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	390,006 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	55,145 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,290,082 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	18,430 円/年・戸	
	9戸/棟	166 千円/年・棟	

□幸団地（改良）

■住棟諸元

幸	団地
36号	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水(長寿命)	500,000 円
外壁改修(長寿命)	600,000 円
給排水管(長寿命)	600,000 円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	36 年	
②	累積修繕費	5,478,228 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	14,000,000 円	
④	LCC(計画前)	541,062 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	46 年	
⑥	累積修繕費	7,963,872 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	1,700,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	14,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	514,432 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	26,630 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (45年・現在価値化)	556,156 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、46年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	12,090 円/年・戸	
	24戸/棟	290 千円/年・棟	

10. 計画の実現化方策の検討

(1) 事業推進のための居住者との合意形成

- ・唐国住宅、丸笠団地、和泉第一団地、幸団地等における建替事業は、いずれも大規模であることから、建替に対する賛意や事業内容の検討を円滑に進めるため、入居者の意向を聞くとともに、地域の代表者等による窓口を設けて計画や事業を調整する体制を整えて進める。
- ・また、改善住宅においても、一定規模の事業が実施される団地もあることから、入居者意向を十分に踏まえながら、他住宅における仮住居の確保等についても視野に入れた対応を行っている。

(2) まちづくりとの連携

① 安心確保事業や福祉事業との連携

- ・市営住宅入居者を対象とした安否確認や生活相談対応に取り組む「高齢者安心確保事業」が実施されている。
- ・また、福祉事業との連携方策として、「介護予防事業所（シルバースペース）」や、障がい者の就労支援事業施設、障がい者用の「グループホーム・ケアホーム」として市営住宅のストックが活用されている。
- ・今後、一層の高齢化と高齢単身世帯の増加が予想されることから、これまでの福祉機能強化の取組の効果検証による他地域及び他団地への普及展開を図るとともに、地域福祉活動の拠点としての施設や高齢者支援施設の整備を検討する。安心確保事業については、建替を行う唐国住宅等5～6箇所の普及展開に努める。

■これまでの取組内容（平成25年1月末時点）

シルバースペース	<p>■概要：市営住宅の空店舗を利用し、和泉市社会福祉協議会の幸校区社会福祉協議会が、幸・王子地区の福祉活動拠点として、高齢者の見守り活動の充実、介護予防事業の充実、コミュニティの再構築、孤独死の予防等、地域福祉の拡充と発展を図ることを目的に、朝食提供、高齢者等生活相談、各種イベント、電話による高齢者安否確認等を実施している。</p> <p>■場所：旭第二団地17棟101号（店舗）</p> <p>■実施時期：平成22年より実施</p>
グループホーム ケアホーム	<p>■概要：現在のストックを有効活用し、障がい者が自立して安全、安心に暮らせ、交流しあえる快適な住環境づくりを推進するため、市営住宅の一部をグループホーム・ケアホームとして利用する。</p> <p>■場所：(1) 繁和第二住宅 2戸（平成15年）【NPO法人】 (2) 旭第一団地19棟 2戸（平成19・23年）【社会福祉法人】 (3) 旭第二団地11棟 2戸（平成22年）【社会福祉法人】 (4) 幸団地33棟 2戸（平成24年9月）【社会福祉法人】</p>

市営住宅高齢者安心確保事業	<p>■概要：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、希望される方を対象に、見守り推進員が、定期的に（3日に1回程度）安否確認や、生活相談等を行っている。</p> <p>■場所：(1)幸・王子地区では、安心確保事業の事務所を2箇所設けており、平成19年に幸第二団地の店舗付き住宅を改装したものと、平成22年度から和泉第一団地の既存の集会所を活用している。</p> <p>また、誰でも利用ができ、交流を深められるよう、「みなさんの第二のリビング」として「通称“すこやかリビング”」という名称で事務所兼フリースペースを開設し、年末年始と日曜、祝日以外の朝9時から夕方5時までの間、無料開放している。</p> <p>(2)黒鳥第二住宅についても建替事業を契機に平成22年度から安心確保事業を始めている。</p>
---------------	---

② 地域に貢献する施設導入の検討

- 市営住宅の建替にあたっては、地域に貢献する施設として、周辺地域と一体となった地域コミュニティ施設、福祉施設、子育て支援施設（エンゼルハウス※）、公園施設等の施設整備の導入について検討を行なう必要がある。

※町会・自治会が中心となり、地域の児童虐待防止や子育て支援を目的とする施設

③ 再生可能エネルギーシステム導入の検討

- 今後、新たに必要性が高まることが予想される再生可能エネルギー導入への対応も視野に入れ、市営住宅における、再生可能エネルギー発電機器（太陽光発電等）や、スマートメーター、燃料電池、蓄電池等の導入に努める。これらは、独立電源確保による災害時の緊急避難所としての役割等を果たすことも期待される。
- また、地域への太陽光発電用の屋上貸し等、地域まちづくりとの連携も視野に入れた住宅供給について検討を行う。

（3）多様な住宅の供給に向けての取組

- 市営住宅の建替にあたっては、集約化と高度利用によって余剰地を生み出し、利便性の高い条件を活用した余剰地における、PFI事業といった民間活力を活用した事業方式等も視野に入れた、多様な住宅供給を図る。

（4）他の事業主体との連携

- 市域における住宅セーフティネット機能を適切に確保していくため、市内に存する府営住宅と連携した住宅の供給を図るとともに、収入超過者等に対して、都市再生機構等の住宅をあっせんする等、他の事業主体との連携体制づくりに努める。

（5）適切なコミュニティバランス確保に向けての取組

- 型別供給の他、高齢者、障がい者、単身者、若者、家族向け等の多様な住宅ストックの形成を図り、団地内における適切なコミュニティバランスの形成に努めるとともに、集約建替による

余剰地については、民間資本による賃貸住宅、分譲住宅等の供給を誘導することで、地域のコミュニティミックスの推進に配慮する。

(6) 地域活性化の推進

① 多世代交流（高齢世帯と若者世帯等）・子育て支援の展開

- ・市営住宅の建替にあたっては、市営住宅の役割の一つである「コミュニティバランスに配慮した住宅供給」の実現化方策として、多世代交流（高齢世帯と若者世帯等）・子育て支援に取り組む必要がある。具体的には、子育て・新婚世帯枠による入居募集を今後も推進するとともに、若年ファミリー世帯のライフスタイルに対応した住宅仕様（居室に間仕切り壁を設けないワンフロア仕様等）や、周辺地域の子育て支援施設との連携、中堅所得者に対してのみなし特定公共賃貸制度の活用等、コミュニティミックスの実現化に向けた取組について検討を行う。

② 店舗・作業所等の活用

- ・改良住宅においては、空き店舗化が進んでいることから、店舗の大型化や、チャレンジショップ（起業希望者に一定期間安価で貸与する実験店舗）としての展開等、空き店舗が有効に活用できるシステムづくりが必要となる。また、福祉施設、子育て支援施設、コモンリビング等への用途変更も視野に入れ、地域活性化に寄与する活用を推進する。

③ 地域資源の活用

- ・これまで、まちづくりとの連携方策として、地域活動の活発化を目的とした「まちかどデザインハウス事業所」や、和泉市の名産品であるガラス細工が体験できる「工房」として市営住宅のストックが活用されている。
- ・和泉市の文化財※・伝統工芸の集積する地域においては、まちづくり推進の一翼を担う場として機能させるため、ブランド戦略等、他施策との連携、大学や企業や市民といった多様な主体との連携等を視野に入れた展開を行う。

※熊野街道、八坂神社、高札場、佐竹ガラスの建物群、小栗判官笠かけ松、照手姫腰掛け石等

【参考1】用語解説

	語句	解説
か行	改良住宅	「住宅地区改良法」に基づく住宅地区改良事業等の実施に伴い住宅を失う従前居住者に対して建設された住宅。
	既存民間住宅の借上	既存借上型公営住宅、借上型改良住宅（更新住宅）を指す。 既存借上げ型公営住宅は、「公営住宅法」に基づき、地方公共団体が既存の民間賃貸住宅を借上げ、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する公営住宅。 借上型改良住宅（更新住宅）は、「改良住宅等改善事業制度要綱」に基づき、改良住宅の建替事業により施行者が借上げる住宅。
	簡易耐火構造	コンクリートブロック造の住宅や、壁を鉄筋コンクリート造とし屋根を不燃材で葺いて造った住宅等で、耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅。
	グループホーム ・ケアホーム	介護保険法に基づく認知症高齢者グループホームと、障害者自立支援法に基づくグループホーム及びケアホームがある。認知症高齢者グループホームは、認知症のための介護を必要とする方が少人数で共同生活を営む住居（グループホーム）において、介護を行うサービス。障害者自立支援法に基づくグループホームは、少人数で共同生活を営む住居において、食事提供や日常生活の支援を行うサービス。ケアホームは、少人数で共同生活を営む住居において、入浴・排せつ・食事等の支援を行うサービス。
	公営住宅	公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給される住宅。
	公営住宅供給目標量設定支援プログラム	公営住宅の供給目標量や計画期間内の公営住宅等の供給のあり方について検討を行う上での基礎資料として、国土交通省が都道府県担当部局に提供したもの。 民間賃貸住宅居住世帯の中で、著しい困窮年収未満で、かつ国の定める最低居住面積水準未満の住宅に居住する世帯を核として、各自治体の裁量により、収入分位や世帯構成、目標年次における居住水準から、要支援世帯数を算定する。
	高層耐火構造	6階以上の耐火構造（建物の主要部分をブロックや鉄筋コンクリート等の耐火材料とし、火災による焼失・類焼を防止する構造）

	語 句	解 説
か行	高齢化仕様	公営住宅等整備基準（平成 10 年改正）に定められた、住戸内や共用部分における、段差解消やスロープ・手すりの設置等に関する仕様。
	コミュニティ バランス	年齢、職業、世帯構成等、コミュニティを形成する構成者のバランス。
	コミュニティ ミックス	健全で持続可能な社会を実現するため、年齢、職業、世帯構成等について、多様でバランスの保たれたコミュニティを形成すること。過去の住宅政策が、公営住宅の集中的建設や居住環境整備を通じて、特定の地域に貧困や様々な社会問題を集中させる結果を招いたことへの反省に基づくもの。
	コモンリビング	共用のリビングスペースのこと。
さ行	再生可能エネルギー	資源が有限で枯渇性の石炭・石油等の化石燃料や原子力とは異なり、太陽光・太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱等、自然現象の中で更新されるエネルギー。
	最低居住面積水準	国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
	裁量階層	公営住宅法施行で規定される世帯で、公営住宅への入居収入基準の緩和が認められている世帯。障がい者、高齢者、小学校就学前の子がいる世帯等が該当する。「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」により、公営住宅法の一部改正が行われ、各事業主体が条例で定めることとなった。和泉市においては H25 年度より条例施行予定。
	住生活基本法	国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保及び向上の推進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定める法律。平成 18 年施行。
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。平成 19 年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が制定され、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等が定められた。
	住宅セーフティ ネット	経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一つとして、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。

	語 句	解 説
さ行	収入超過者	入居者の収入の額が入居収入基準の金額を超えている場合において、市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯
	新耐震基準	昭和56年の建築基準法施行令改正により設けられた設計基準の一つ。地震による建物の倒壊を防ぐとともに、建物内の人間の安全を確保することを目的としており、一般に震度6強～震度7程度の地震でも耐える基準とされる。
	ストック	形成・蓄積された公共施設や住宅等の基盤のこと。
	スマートメーター	通信機能を備えた電力量計。電力消費量をリアルタイムで把握し、遠方から消費電力を把握できる。また、双方向通信機能を活用し、使用電力の抑制や、電力供給の機動的制御も可能。 ひとり暮らしの高齢者の見守りサービスや再生可能エネルギーによる発電事業者の新規参入等、新たなビジネスが広がると期待されている。
た行	耐用年数	経年変化等による劣化に対して安全性等を確保しうる期間。公営住宅法で定められている構造ごとの耐用年限は、木造30年、準耐火構造（コンクリートブロック造、コンクリートパネル造等）45年、耐火構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等）70年。
	第三種住宅	公営住宅及び改良住宅を除き、市が建設し、賃貸するための住宅及びその附帯施設。
	中層耐火構造	3階～5階の耐火構造（建物の主要部分をブロックや鉄筋コンクリート等の耐火材料とし、火災による焼失・類焼を防止する構造）
	長寿命化	公営住宅等※について、中長期的な建替及び改善コストの縮減の観点から、点検予防・保全的修繕、耐久性の向上等に計画的に取り組み耐用年数まで長期にわたって建物を良好な状態で使用すること。地方公共団体が策定する「長寿命化計画」に位置づけられる。 ※公営住宅等：「公営住宅法」に基づく賃貸住宅以外に、改良住宅や都市機構賃貸住宅等の公共賃貸住宅を加えた住宅の呼称。
	特定公共賃貸住宅	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が、国の補助を得て整備し、中堅所得者向けに賃貸する住宅。
	特定優良賃貸住宅	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、民間事業者が、国の補助を得て整備し、中堅所得者向けに賃貸する住宅。
な行	2戸1化	良好な居住水準の確保等を目的として、もともと2戸であった連続する住戸をつなげて、1住戸に改修すること。

	語 句	解 説
な行	入居収入基準	市営住宅に入居できる世帯の収入基準。これまで公営住宅施行令により規定されてきたが、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」により、公営住宅法の一部改正が行われ、公営住宅等の整備基準や入居収入基準については、政省令で定める基準を参酌して、各事業主体が条例で定めることとなった。和泉市においてはH25年度より条例施行予定。
は行	バリアフリー	障がい者、高齢者、妊婦、小さな子ども連れ等の生活に不便な障がいを取り除こうという考え方。住宅等においては、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置等、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。
	BT 方式	Build Transfer の略。PFI 事業の一手法であり、民間事業者が公共施設等を建設し、運営せずに所有権を公共団体に移転する手法。
	PFI 事業	Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供することを目的とする。平成 11 年に制定された「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI 法)に基づく。
ま行	マネジメント計画	長寿命化計画で指すマネジメントとは、市営住宅を行政資産として、資産管理・リスク管理を行い、経営上・運営上の効果を最適化しようとする手法のことであり、マネジメント計画とはそれを遂行するための計画。
	まちかどデイハウス事業所	まちかどデイハウス支援事業(地域の身近な既存施設を活用して、介護保険制度下で自立と判定された高齢者等に対する介護予防を図りつつ、地域で高齢者の自立生活を支えられるよう住民参加による柔軟できめ細かなサービスを提供する団体を支援し、高齢者の多様なニーズに応えられる基盤を整備する事業)により設置された事業所。
	みなし特定公共賃貸住宅制度	特定優良賃貸住宅の不足その他の理由により、市営住宅を中堅所得者向けに賃貸する住宅に使用させることが必要である場合において、市営住宅の管理に著しい支障のない範囲内で、これらの者に使用させることができる制度
や行	要支援世帯	市場において、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯のこと。適正な水準の住宅として最低居住面積水準を設定しており、適正な負担として家賃負担に対して年収の負担限度率を設定している。

	語 句	解 説
	用途廃止	公共用財産の中で、用途目的を失っており、将来に渡っても公共の用に供する必要がない場合に、その利用目的をなくし、用途を廃止すること。用途を廃止することによって、売却や払い下げ可能になる。
ら行	ライフサイクルコスト	LCC (Life Cycle Cost の略)。建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用。

【参考2】策定経緯

(1) 和泉市営住宅運営審議会

① 経過

	開催日	議事内容
第1回	平成24年10月31日	和泉市営住宅長寿命化計画について（報告）
第2回	平成25年1月28日	和泉市営住宅長寿命化計画について（諮問・答申）

② 委員名簿

会長	和泉市社会福祉協議会会長	有里 榮陽
副会長	和泉市町会連合会会長	高橋 亨
委員	和泉市議会議長	服部 敏男
委員	和泉市議会都市環境委員会委員長	金児 和子
委員	和泉市連合婦人会会長	前田 幸子
委員	大阪府住宅まちづくり部居住企画課参事	森田 昭彦
委員	総務省行政相談員	樋渡 和子
委員	総務省行政相談員	山村 武子

③ 和泉市営住宅長寿命化計画の策定について（諮問）

和泉建住第754号
平成25年 1月28日

和泉市営住宅運営審議会
会長 有里 榮陽 様

和泉市長 辻 宏康



和泉市営住宅長寿命化計画について（諮問）

和泉市営住宅運営審議会規則第2条に基づき、別添のとおり諮問します。

④ 和泉市営住宅長寿命化計画について（答申）

和泉住審第1号
平成25年1月28日

和泉市長 辻 宏康 様

和泉市営住宅運営審議会
会長 有里 榮陽



和泉市営住宅長寿命化計画について(答申)

平成25年1月28日付和泉建住第754号について、当審議会は下記意見を付して答申いたします。

記

- 1 市営住宅の整備を行うにあたっては、他の公共施設整備事業も勘案し事業費の縮減に努められたい
- 2 市営住宅に入居を希望される方が、極力入居できるよう努められたい
- 3 用途廃止する団地の敷地については可能な限り売却し、市営住宅の建替・改善費用として充当されたい

⑤ 和泉市営住宅運営審議会規則

平成 2 年 3 月 30 日

規則第 4 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、和泉市附属機関に関する条例(昭和 32 年和泉市条例第 43 号)第 2 条の規定に基づき、和泉市営住宅運営審議会(以下「審議会」という。)の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

(任務)

第 2 条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について、調査及び審議し、答申するものとする。

- (1) 住宅建設計画に関する事項
- (2) 家賃に関する事項
- (3) その他、会長が特に必要と認めた事項

(組織)

第 3 条 審議会は、委員 8 名以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 市議会議員
- (2) 学識経験者
- (3) 公的住宅事業に関係ある者

(臨時委員)

第 4 条 審議会に、臨時委員若干名を置くことができる。

2 臨時委員は、審議会が審議する事項のうち、市長が必要と認めた特別の事項についての議事に参与する。

3 臨時委員は、市長がその案件に必要と認めた者のうちから市長が委嘱する。

4 臨時委員は、当該特別の事項についての審議が終了したときは、解任されるものとする。

(任期)

第 5 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、委員が任命されたときの要件を欠くにいたったときは、その委員は、当然失職するものとする。

(会長及び副会長)

第 6 条 審議会に会長及び副会長各 1 名を置く。

- 2 会長は、委員の互選によって定める。
- 3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

- 4 副会長は、委員のうちから会長が指名する。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 審議会は、会長が招集する。

- 2 審議会は、委員の定数の過半数の委員が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 会長は、会議の議長となる。
- 4 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、市営住宅担当課において処理する。

(平13規則28・一部改正)

(細目)

第9条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成13年規則第28号)

この規則は、公布の日から施行する。

(2) 和泉市営住宅長寿命化計画策定会議

① 経過

	開催日	議事内容
第1回	平成24年12月7日	和泉市営住宅長寿命化計画について (計画素案の説明)
第2回	平成25年12月25日	和泉市営住宅長寿命化計画について (計画の最終検討)

② 委員名簿

委員 政策企画室
委員 総務課
委員 人権・男女参画室
委員 人権文化センター
委員 商工労働室
委員 高齢介護室
委員 障がい福祉課
委員 こども未来室
委員 道路河川室
委員 文化財振興課
委員 生涯学習課
議長 建築住宅課

③ 和泉市営住宅長寿命化計画策定会議設置要綱

(設置)

第1条 和泉市営住宅長寿命化計画（以下「計画」という。）の策定に当たり、市営住宅に係る諸問題について関係所管課等との横断的な調整を図ることを目的とし、和泉市営住宅長寿命化計画策定会議（以下「会議」という。）を設置する。

(組織)

第2条 会議の委員は、次に掲げる所管課等の長の職にある者とする。

- (1) 政策企画室
- (2) 総務課
- (3) 人権・男女参画室
- (4) 人権文化センター
- (5) 商工労働室
- (6) 高齢介護室
- (7) 障がい福祉課
- (8) こども未来室
- (9) 道路河川室
- (10) 文化財振興課
- (11) 生涯学習課
- (12) 建築住宅課
- (13) 前各号に掲げるもののほか、議長が必要と認める所管課等

2 委員は、委員が指名する者を代理として出席させることができる。

(議長)

第3条 会議に議長を置く。

- 2 議長は、建築住宅課長とする。
- 3 議長は、会務を総理し、会議を代表する。
- 4 議長に事故があるとき又は議長が欠けたときは、あらかじめ議長の指定した者がその職務を代理する。

(会議)

第4条 会議は、議長が招集する。

- 2 会議は、必要に応じて委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第5条 会議の庶務は、都市デザイン部建築住宅課において処理する。

(補則)

第6条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営に関する事項その他必要な事項は、議長が定める。

附 則

この訓令は、平成24年11月20日から施行する。

和泉市営住宅長寿命化計画

発行日 平成 25 年 3 月

発 行 大阪府和泉市

編 集 都市デザイン部 建築住宅課

〒594-8501 大阪府和泉市府中町二丁目 7 番 5 号

TEL 0725-41-1551(代表) 0725-99-8143(直通)

※この計画書は、パンフレットの作成と合わせて企画から印刷まで全て外注して作成しております。

(100 部作成・作成費用 5,974,500 円(計画書及びパンフレットの一部あたりの単価は 59,745 円))

※再生紙を使用しています。