

# 和泉市営住宅長寿命化計画（改訂版）《概要版》

＜素案（パブリックコメント案）＞ 平成 30 年（2018 年）12 月 和泉市

## 1. 計画策定の目的

### （1）背景

「住生活基本法」（平成 18 年制定）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ました。和泉市では、これに基づき、「第 4 次和泉市総合計画」（平成 18 年）を踏まえながら、平成 20 年に「和泉市営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行っています。

さらに、和泉市では、平成 20 年に「和泉市耐震改修促進計画」、平成 22 年 10 月に「和泉再生プラン」、平成 22 年 12 月に「第 4 次和泉市総合計画（後期基本計画）」等の上位関連計画が策定され、これらの内容等を踏まえ、平成 25 年 3 月に「和泉市営住宅長寿命化計画」を策定しました。

### （2）目的

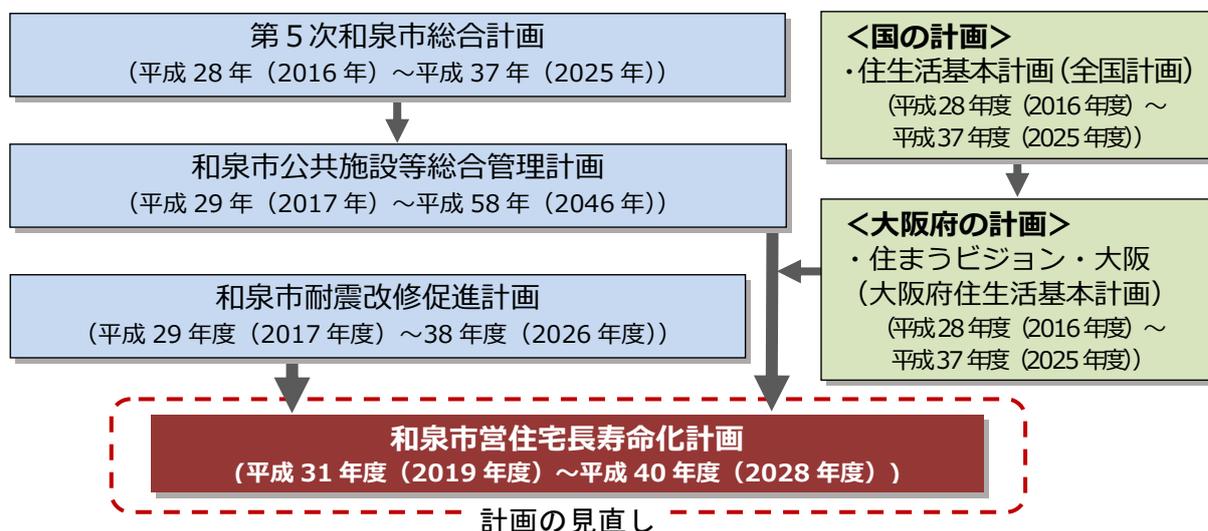
本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、団地別、住棟別に予防保全的及び長期的な維持管理計画を定めることにより、市営住宅の維持管理事業及び機能更新事業の効率化並びにライフサイクルコストの縮減を図るとともに、供給方法やその具体的な実施方策等、今後の市営住宅のあり方について総合的なマネジメント計画を策定することを目的とするもので、平成 25 年 3 月に策定した「和泉市営住宅長寿命化計画」を、その後の事業実施状況、上位関連計画の策定内容を踏まえて改定するものです。

また現在、平成 31 年秋を策定目標に市と地域住民が一体となって検討している「富秋中学校区等まちづくり構想案」の検討過程の意見も参考にしています。

### （3）計画期間

本計画は、平成 31 年度（2019 年度）～平成 40 年度（2028 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ます。

### （4）計画の位置づけ



## 2. 市営住宅の現状

- 管理戸数：総管理戸数 2,210 戸で、そのうち、公営住宅が 496 戸（22.4%）、改良住宅が 1,693 戸（76.6%）、第三種住宅が 21 戸（1.0%）
- 団地数：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 ※合計では伯太団地（公営）と伯太団地（改良）は 1 団地とカウント
- 棟数：公営住宅が 69 棟（41.8%）、改良住宅が 87 棟（52.7%）、第三種住宅が 9 棟（5.5%）、合計 165 棟

### ■ 団地の概要（平成 29 年 11 月末時点）

種別	住宅名	棟数	管理戸数	竣工年度	構造/階数	
公営住宅	横山住宅	3	5	昭和28年度	木造平屋	
	松尾寺住宅	6	9	昭和30年度	木造平屋	
	春木住宅	5	10	昭和31年度	木造平屋	
	池上住宅	11	20	昭和34年度	木造平屋	
	唐国住宅		16	32	昭和36～49年度	木造平屋
			4	20		簡易耐火平屋
			1	16		中層耐火4階
	丸笠団地	8	132	昭和42年度	中層耐火4階	
	伯太団地	1	16	昭和46年度	中層耐火5階	
	坊城川住宅	6	45	平成8年度	中層耐火3階	
	繁和第二住宅	4	85	平成12～14年度	高層耐火8階/中層耐火3・4階	
	黒鳥第二住宅	4	106	平成19～21年度	中層耐火4・5階	
	公営住宅計		69	496		
改良住宅	伯太団地	3	64	昭和44～45年度	中層耐火4階	
	和泉第一団地	5	312	昭和49年度	高層耐火7・9・10階/中層耐火5階	
	幸団地	13	206	昭和50～60年度	中層耐火3・4階	
	王子第一団地	4	72	昭和52～54年度	中層耐火4階	
	旭第二団地	14	262	昭和53～62年度	中層耐火3・4階/高層耐火6・7階	
	幸第二団地	13	244	昭和53～63年度	中層耐火4階	
	王子第二団地	8	135	昭和53～平成2年度	中層耐火3・4階	
	旭第一団地	9	125	昭和55～平成4年度	中層耐火3・4階	
	山手団地	9	126	昭和61～平成4年度	中層耐火3・4階	
	永尾団地	9	147	昭和62～平成元年度	中層耐火3・4階	
	改良住宅計		87	1,693		
第三種住宅	伯太第二改造住宅	9	21	昭和29年度	木造平屋	
総計		165	2,210			

## 3. 市営住宅のあり方

### (1) 市営住宅を取り巻く課題

- 課題1 市営住宅の耐震化の推進
- 課題2 高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応
- 課題3 居住水準の向上による入居の促進
- 課題4 長期を見据えた修繕等の対応、及び事業の平準化
- 課題5 まちづくりへの貢献

### (2) 市営住宅のあり方

#### ① 住宅セーフティネットのあり方

和泉市では、UR賃貸住宅や民営借家ストックが豊富にある現状を踏まえ、市営住宅・府営住宅だけでなく、低廉な民営借家を有効に活用することで、住宅確保要配慮者がそれぞれのニーズに応じて住宅を選択することができる、重層的なセーフティネットの構築を目指します。

#### ② 和泉市の市営住宅の基本的役割

和泉市では、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年代後半から市営住宅を供給してきました。また、改良住宅は、北西部地域の環境改善整備を目的に昭和40年代以降に建設しており、時代時代の地域課題に応える形で供給してきました。

現在、これら市営住宅においては、老朽化が進む住棟が多く存在するほか、市営住宅全戸数のうち約4割が耐震性に課題があります。また、少子高齢化、住まい方の変化、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様々な課題が生じています。これらの課題解決を図るため、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ます。

#### 【和泉市における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
- 2 安全・安心な市営住宅を整備する
- 3 まちづくり・地域魅力づくりに貢献する
- 4 地域課題の解決に貢献する

## 4. 長寿命化に関する基本方針

### (1) 基本方針

「3. 市営住宅のあり方」をふまえ、市営住宅の長寿命化に関する基本方針は以下の通りとします。

#### 【市営住宅の長寿命化に関する基本方針】

- 方針1 市営住宅の耐震化、居住水準向上に取り組む
- 方針2 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
- 方針3 市営住宅入居者への負担に鑑みた、市営住宅の整備手法を選定する
- 方針4 集約化や民活導入など、コスト縮減に配慮し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

住棟単位で戸数や所在地、住戸面積等の基本的な情報をまとめたデータベースを構築し、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ます。

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などにより、住宅の劣化等の情報を適切に把握します。また点検結果等に基づき、計画的に修繕を実施し、建物の老朽化や劣化等による事故等を未然に防ぐよう努めます。

### (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します。

- 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
- 屋根防水工事など周期的に実施する必要がある計画修繕
- 空家となった住戸の修繕を行う空家修繕

また、近年は衛生設備や給排水設備等の設備での不具合が増えていることから、住宅内部の計画修繕を修繕周期に基づきながら実施するとともに、適切な予防保全を計画的に実施し、ライフサイクルコストの縮減を目指します。

## 5. 市営住宅の目標管理戸数

### (1) 上位計画における位置づけ

和泉市では、「和泉市公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月）において、市営住宅は将来的には 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。

（上記計画は平成 58 年度（2046 年度）が目標年度）

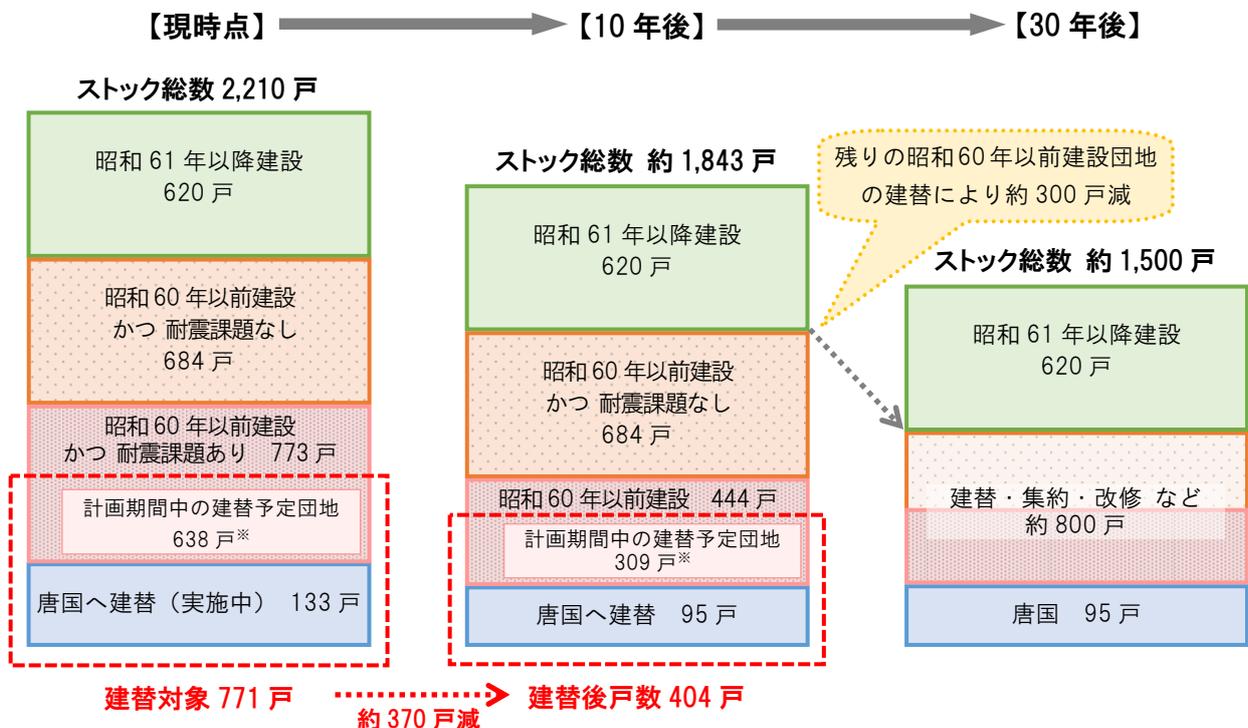
#### <参考> 和泉市公共施設等総合管理計画（抜粋）

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。

### (2) 市営住宅の目標管理戸数の設定

(1) の将来目標戸数や今後 10 年間の必要世帯数および市営住宅供給量等を総合的に勘案した結果、市営住宅の目標管理戸数は約 1,800 戸と設定します。

#### ● 目標管理戸数の設定の考え方



## 6. 維持管理の実施方針

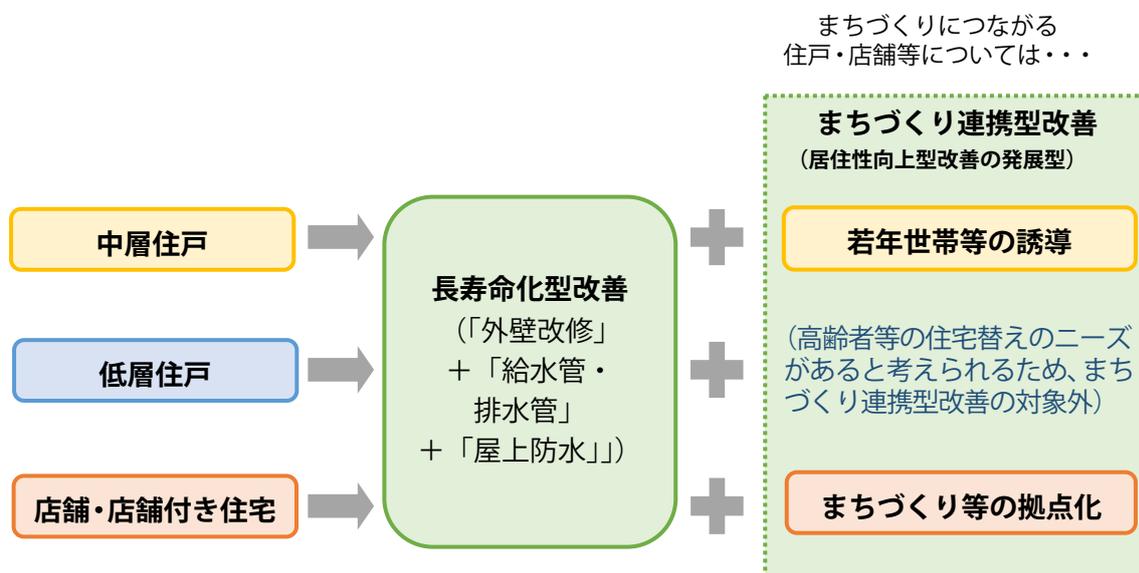
### (1) 計画期間内に実施する改善事業の実施方針

改善事業は、「長寿命化型改善」をベースに、まちづくりにつながる住戸・店舗等については「まちづくり連携型改善」を実施します。

#### ■改善事業の内容

	事業内容	対象となる住棟等
長寿命化型改善	耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から、「外壁改修」「給水管・排水管」「屋上防水」を一体的に実施	「優先的な改善」または「改善」と位置づけている住棟
まちづくり連携型改善 (居住性向上型改善の発展型)	若年世帯等の誘導やまちづくり等の拠点化を図るため、空家・空店舗等の多様な利活用を実施  (「富秋中学校区等まちづくり構想案」に沿ったまちづくりと一体的なプロジェクトとして展開)	上記のうち、まちづくりにつながる住戸・店舗等

#### ● 改善事業の実施イメージ



## 7. 建替事業の実施方針

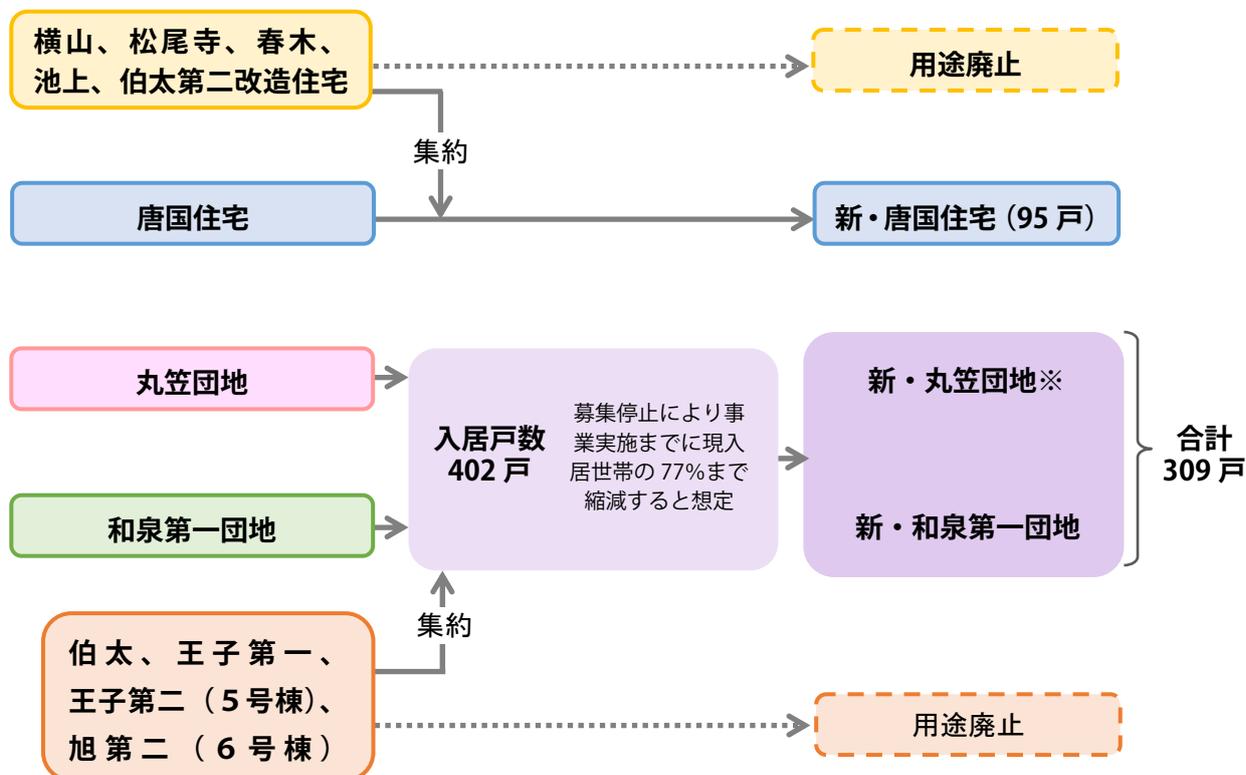
### (1) 建替事業の実施方針

耐震性に課題のある住宅の解消を優先することを基本とし、今後 10 年間で下表の団地を優先的に建替えます。下表以外の耐震性に課題のある住棟は、次の計画期間での建替を行います。

#### ■建替対象団地と建替戸数

団地名	建替戸数
新・唐国住宅 (横山、松尾寺、春木、池上、伯太第二改造住宅から集約)	95 戸
新・丸笠団地 (丸笠)	309 戸
新・和泉第一団地 (伯太、王子第一、王子第二 (5号棟)、旭第二 (6号棟))	
計	404 戸
参考：10 年後の管理戸数	1,843 戸

#### ● 建替事業の実施イメージ



※「富秋中学校区等まちづくり構想案」での検討状況等もふまえて、事業内容の変更可能性を残すものとする（例：他団地への集約建替）

## ● 建替方針

- 30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（募集停止を行い建替戸数は抑制）を進めます。
- 建替戸数については、原則、戻り入居者数分とします。
- 住民にやさしいヒューマンスケールのまちを基本とします。
- 自然な見守りができる中低層の住棟を基本として考えますが、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します。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います。
- 建替等に並行してまちづくりを進めるため、空家や空地の活用を検討します。

## （２）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します。

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ります。

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ります。

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します。

## 8. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

市営住宅は、中長期的な観点から、建設年度や立地特性、重要度等に応じた維持管理や改善工事を実施することによって、長寿命化が図られ、ライフサイクルコスト（LCC）※の縮減につなげることができます。

長寿命化改善を今後10年間以内に行う住棟におけるLCCの年平均縮減額は以下の通りです。

※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。

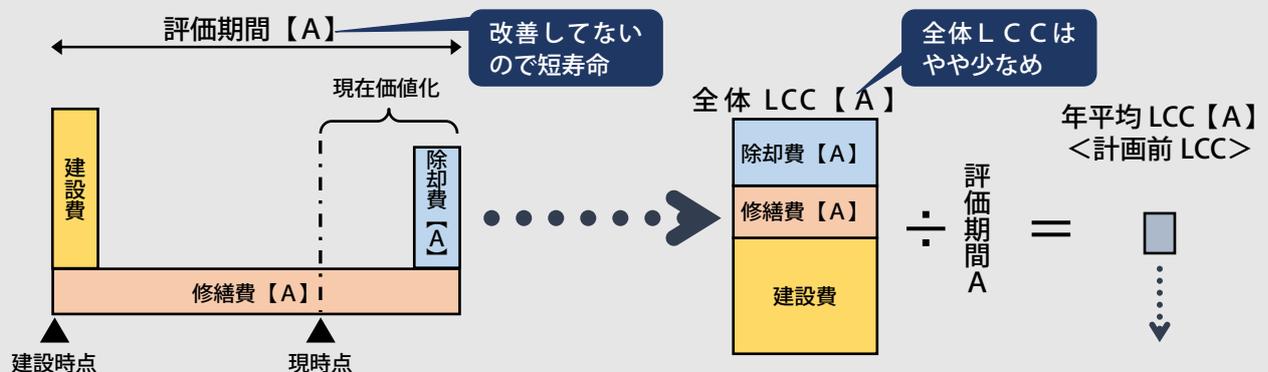
### ■ 年平均縮減額（7団地 63棟 1,068戸）

計画前 LCC（合計）	計画後 LCC（合計）	年平均縮減額（合計）
19,869 千円/年	16,902 千円/年	2,966 千円/年

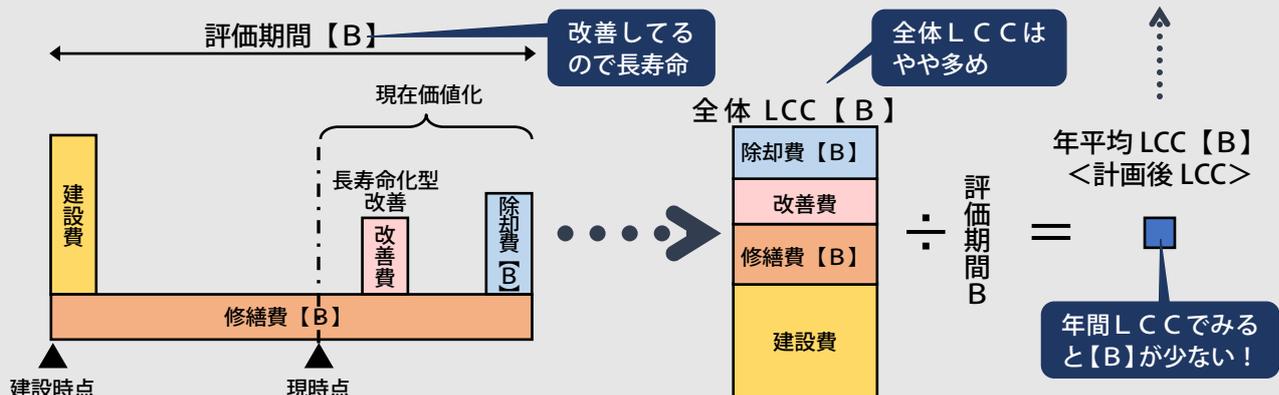
### <参考> 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減イメージ

長寿命化改善を実施しない場合とする場合ではライフサイクルコストに差がうまれます。

#### < A : 長寿命化改善を実施しない場合の LCC イメージ >



#### < B : 長寿命化改善を実施する場合の LCC イメージ >



## 9. 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

---

建替及び改善の事業を円滑に進めるため、入居者の方々の意向をお聞きするとともに、事業を調整する体制を整えて進めます。また、現在、富秋中学校区とその周辺地域では、今後のまちづくりを進める上での“道しるべ”となる「富秋中学校区等まちづくり構想案」を検討しており、この構想内容に沿って事業を進めていきます。

### (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

これまでの福祉機能強化の取組み効果を検証し、他地域・他団地への普及展開を図ります。また、地域福祉活動のネットワークづくりの支援に努めます。

#### ② 公共施設再編と合わせた地域貢献施設の導入検討

地域にある老朽化した公共施設の再編・集約化を視野に入れながら、建替とあわせて、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、公園施設等の施設整備の導入について検討を行います。

#### ③ 再生可能エネルギーシステム導入の検討

太陽光発電等や地域への太陽光発電用の屋上貸し等の導入に努めます。

### (3) 適切なコミュニティバランス確保に向けた多様な住宅の供給

---

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生まれた余剰地を活かし、PPP/PFIによる民間活力を活用した事業方式等を用いて、多様な住宅供給を図ります。

### (4) 入居者コミュニティへの配慮

---

建替にあたっては、建替前後でコミュニティ機能が持続するよう努めます。

また、耐震性に課題があるものの、建替までに相当の時間を要する住宅については、コミュニティに配慮しながら、耐震性に課題のない住棟への住替えの促進を検討します。

### (5) 他の事業主体との連携

---

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ます。

### (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・改善にあたっては、多世代交流（高齢世帯と若者世帯等）や、子育て支援に資する事業に取り組めます。また、建替により余剰地が創出される場合は、民間住宅や生活利便施設、地域の交流促進や魅力向上を図るための暫定的な土地利用についても検討します。

#### ② 店舗・作業所等の活用

空店舗が発生した場合には、地域活性化に寄与する活用を推進します。また、団地集会所の柔軟な利用ルールについて検討を行います。

#### ③ 地域資源の活用

和泉市の文化財や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、「富秋中学校区等まちづくり構想案」や他施策との連携、大学や企業や市民等、多様な主体との連携による展開に取り組めます。