

# 和泉市営住宅長寿命化計画

平成30年（2018年）12月

（令和2年（2020年）4月一部変更）

和泉市

※ 本計画では、平成31年5月以降の元号についても、便宜上「平成」を用いています。



# - 目次 -

<b>1. 計画策定の目的</b>	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 計画期間	2
(4) 計画の位置づけ	2
(5) 上位関連計画の整理	3
<b>2. 公営住宅等ストックの現状把握</b>	7
(1) 管理状況等の整理	7
(2) 建替・改善実績	19
(3) 和泉市の賃貸住宅ストックの概要	21
(4) 入居者の居住実態や意向（入居者アンケート調査抜粋）	23
<b>3. 市営住宅のあり方</b>	24
(1) 市営住宅を取り巻く課題	24
(2) 市営住宅のあり方	26
<b>4. 長寿命化に関する基本方針</b>	28
<b>5. 団地別・住棟別の事業手法</b>	30
(1) 事業手法の判定の考え方	30
(2) 団地別・住棟別の事業手法	39
<b>6. 市営住宅の目標管理戸数</b>	44
(1) 上位計画における位置づけ	44
(2) 今後 10 年間で発生する要支援世帯数と それに対する市営住宅供給の見込み	44
(3) 市営住宅の目標管理戸数の設定	48

<b>7. 維持管理の実施方針</b>	49
(1) 点検の実施方針	49
(2) 計画修繕の実施方針	49
(3) 改善事業の実施方針	50
<b>8. 建替事業の実施方針</b>	52
(1) 建替事業の対象団地	52
(2) 建替事業の実施方針	52
(3) 用途廃止団地や建替余剰地の活用方針	54
<b>9. 長寿命化のための事業実施予定一覧</b>	55
<b>10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b>	58
<b>11. 計画の実現方策の検討</b>	61
(1) 事業推進のための居住者との合意形成	61
(2) まちづくりとの連携	61
(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	63
(4) 入居者コミュニティへの配慮	63
(5) 他の事業主体との連携	63
(6) 地域活性化の推進	64
<b>【参考1】用語解説</b>	65
<b>【参考2】策定経緯</b>	72

# 1. 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12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」の見直しが行われた。

その後、平成20年3月に「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」を策定した（平成27年3月に時点修正）ところである。この計画では、市営住宅の役割の変化や時代のニーズに対応した新たな市営住宅の役割を位置づけるとともに、まちづくり・地域魅力づくりへの貢献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。

一方、その後も、平成28年9月に「第5次和泉市総合計画」が策定され、平成29年3月には「和泉市公共施設等総合管理計画」が策定された。これらの計画では、少子高齢化の進行に伴うニーズや利用需要の変化に応じた公共施設の適正な配置や総量の縮減などについて示されたところである。

## (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、その多くが昭和50年代以前に建設されたものであり、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る。また、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も抱えている。

厳しい財政状況下において、こうした背景や市営住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ、更新期を迎えつつある大量の市営住宅の効率的かつ円滑な更新を行うためには、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げることが重要となる。そして、これらの実現にあたっては、①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施、②計画的な修繕による予防保全的管理の実施、③長寿命化に資する改善事業の実施に取り組むことが重要となる。

そこで本計画では、これらの取組みを計画的に実施するため、現行計画の再点検を行い、今後の市営住宅の整備・管理等を行うための計画として、新たな「和泉市営住宅長寿命化計画」を策定する。

本計画は、市営住宅の適切なマネジメントを行うため、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況や市営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮

した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものである。

### （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年間を計画期間とする。

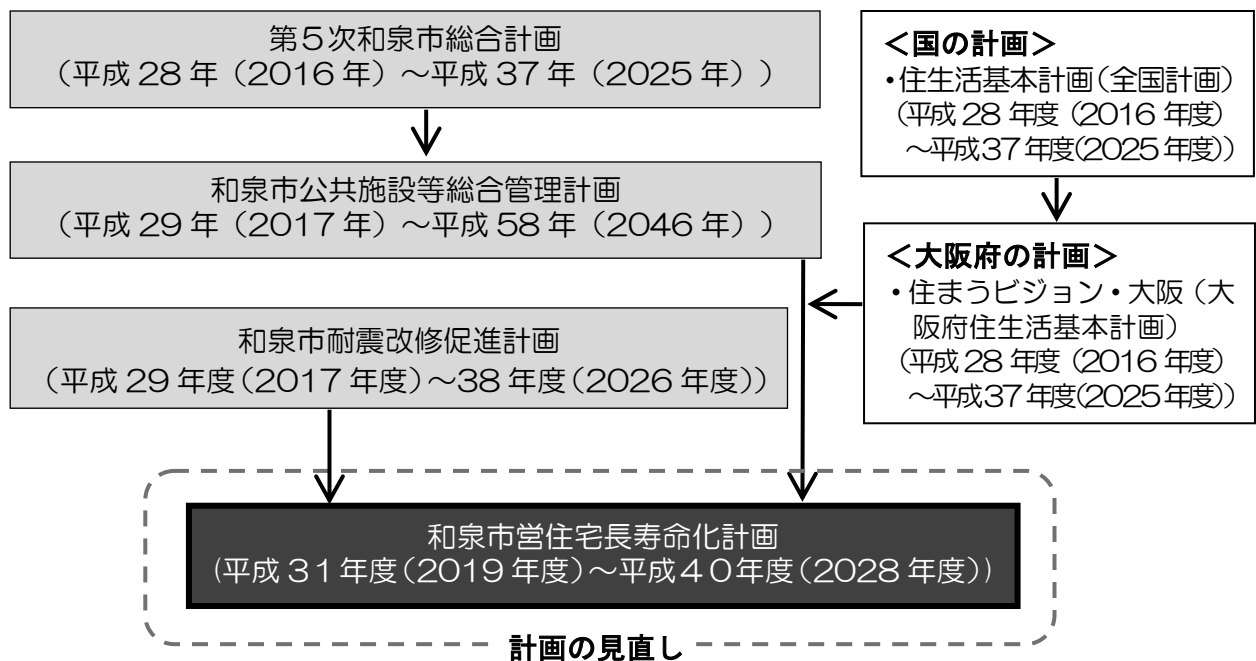
策定後は、おおむね5年を目安として、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとする。

### （４）計画の位置づけ

本計画は、「第5次和泉市総合計画」、「和泉市公共施設等総合管理計画」、「和泉市耐震改修促進計画」等の上位関連計画や財政運営との整合を図りながら、今後の市営住宅の整備や管理に関する方針を示すものである。

なお、本計画は平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国交省）を踏まえ、改定するものである。

#### <和泉市の計画>



## (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。

計画名称	関連内容
住生活基本計画 (全国計画)  計画期間： (平成28年度(2016年度) ~平成37年度(2025年度))	<p><b>&lt;目標と基本的な施策&gt;</b></p> <p><b>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現(基本的な施策)</b></p> <p>(1) 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅(民間賃貸、公的賃貸、持家)に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施</p> <p>①民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームすることを促進すること等により、民間賃貸住宅を活用</p> <p>②<u>子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、UR賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援</u></p> <p>③子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援</p> <p>(2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世帯同居・近居の促進</p> <p>(3) 住まいの近くへの子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境の整備を推進</p> <p><b>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</b></p> <p>・住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等(住宅確保要配慮者)が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現</p> <p><b>(基本的な施策)</b></p> <p>(1) <u>住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化</u></p> <p>(2) 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者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、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携</p> <p>(3) <u>公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進</u></p> <p>(4) <u>公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進</u></p> <p><b>(成果指標) ※関連するものみ抜粋</b></p> <p>・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率</p> <p>平成28~平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割</p> <p><b>&lt;施策の総合的かつ計画的な推進&gt;</b></p> <p><b>(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携</b></p> <p>②<u>公営住宅の整備・管理等の住宅セーフティネットの構築や地域によって多様な住生活をめぐる課題にきめ細かく対応するためには、地方公共団体の役割が不可欠。</u></p> <p>④上記各主体を補完する主体として、都市再生機構については、既存の賃貸住宅ストックの活用を前提として、少子高齢化に対応した子育て世帯や高齢者世帯の住宅の確保やその技術力、住宅・まちづくりのノウハウを活用した住宅地の再生などの役割が期待される。住宅金融支援機構については、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援する役割が期待される。そのため、両機構が担うべき役割を踏まえつつ、その機能を十分発揮させていく。</p>

計画名称	関連内容
<p>住まうビジョン・大阪 (大阪府住生活基本計画)</p> <p>計画期間： (平成28年度(2016年度) ～平成37年度(2025年度))</p>	<p>&lt;重点的に取り組む施策&gt;</p> <p>(4) 公的賃貸住宅ストックを活用した子育てしやすいまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的賃貸住宅は、府民の貴重な資産であるという認識のもと、地域の課題解消や地域力向上につながるまちづくりに積極的に活用していくことが重要です。</li> <li>・これまでも、建替事業等によって生み出された土地に、福祉施設を併設するなどの取組みを進めてきましたが、今後は、土地だけでなく空室も積極的に活用し、特に、次世代を担う子どもたちが地域において、いきいきとくらするように、また、親世代も地域で交流しながら、安心して子育てができるような機能を導入し、子育てしやすいまちづくりを推進します。</li> <li>・安心して子どもを産み育てることができる環境を整備することにより、地域の賑わいや活力が生み出され、団地だけでなく地域全体の居住魅力が高まっていくという好循環をめざします。</li> </ul> <p>(取組み内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公的賃貸住宅の空室について、つどいの広場や一時預かり、小規模保育など、子育て支援の拠点としての活用を促進します。</li> <li>○これら公的賃貸住宅ストックのまちづくりへの活用を推進する観点からも、市町との緊密な連携・協力のもと、府営住宅については、さらに移管を推進します。</li> </ul> <p>(8) あんしん住まいの充実による居住魅力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸住宅市場において住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、住宅確保要配慮者が容易に住まいを探し、円滑に入居できる環境を整えるとともに、賃貸人が不安なく住まいを提供できる環境を整備します。</li> <li>・安心して住まうことができる多様性と選択性を備えた民間賃貸住宅市場を整備することで、住宅確保要配慮者の居住の安定確保だけでなく、大阪に住まう魅力が高まり、若年世代を中心とした新たな人々を惹きつけるという好循環をめざします。</li> </ul> <p>(取組み内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○不動産関係団体、公的住宅事業者、地方公共団体や居住支援を行う団体等の連携により設立された居住支援協議会「Osaka あんしん住まい推進協議会」を核として、自立相談支援事業との連携も図りつつ、「大阪あんしん賃貸支援事業」の充実や、住まい探し相談会の開催、情報弱者に対する情報発信の充実など住宅確保要配慮者に対する支援に取り組みます</li> <li>○市場における家賃債務保証や緊急時対応、日常の見守りサービス等の普及を図ります。</li> <li>○貸主に対しては、賃貸に係る不安を軽減するための各種情報提供や居住支援サービスの活用、入居拒否の解消などに取り組みます。</li> <li>○府民が、一定の質を備えた住まいを市場において確保できることが重要なため、民間賃貸住宅の空家などを有効に活用し、一定の質を備えた住宅の供給促進を図ります。</li> </ul> <p>&lt;地域特性を踏まえた施策の展開方向、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する方針&gt;</p> <p>(4) 大規模な公的賃貸住宅団地のある地域</p> <p>(今後の目標)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者、障がい者等が安心して住み続けることができる団地を形成するとともに、若年世帯や子育て世帯を含め多様な世代が住まう活力ある地域の形成をめざします。</li> <li>・また、団地内外の地域住民が交流できる空間づくりや利用できる施設等の導入など、公的賃貸住宅ストックを地域のまちづくりに積極的に活用します。</li> </ul> <p>(施策の方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○大規模団地における地域住民の交流を活性化するため、空室や敷地を有効に活用し、高齢者支援施設や子育て支援施設、日常の買いまわり施設やコミュニティレストランなどの周辺地域に広がりある施設や、子育て世帯等のニーズに応じた住宅の供給を促進するなど、民間活力も活用しながら、多様なニーズに対応した施設や住宅を誘導します。</li> <li>○地域コミュニティの活性化に向けて、若年世帯や子育て世帯向け等、多様な世代が入居できるようにします。</li> <li>○大学等との連携も図りつつ、地域の担い手としても期待できる留学生をはじめとした学生や研究者などの入居も積極的に図ります。</li> <li>○団地の付加価値を向上させるため、成果を出している先進的な取組みについては、他の事業主体へ情報発信し、施策展開を図ります。</li> </ul>



計画名称	関連内容
<p>第5次和泉市総合計画</p> <p>計画期間： （平成28年（2016年） ～平成37年（2025年））</p>	<p>&lt;重点施策&gt;既存ストックの適正管理の促進</p> <p>○施策の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設や道路構造物の維持管理について、コスト削減に努めるとともに、効率的で効果的な施設の維持管理を行うため、損傷が大きくなる前に予防的な対策を計画的に推進します。</li> <li>・少子高齢化社会の進行に伴う市民のニーズや利用需要の変化に適応した公共施設等の適正配置を推進します。</li> </ul> <p>○具体的な取組み</p> <p><b>既存施設の長寿命化の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設について、計画的な予防保全（点検、補修、補強等）を促進し、長寿命化及びライフサイクルコストの平準化を図ります。</li> <li>・道路橋長寿命化修繕計画や道路舗装修繕計画に基づき、道路構造物の補修等の長寿命化に向けた取組みを推進します。</li> <li>・市営住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅の計画的な集約化と建替えを推進します。</li> </ul> <p><b>資産保有の最適化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会情勢や多様化する市民ニーズに的確に対応できる公共施設の有効利用を実現するため、市が保有する施設の機能転換・再編成・廃止等について検討・実施します。</li> </ul>

計画名称	関連内容
<p>和泉市公共施設等総合管理計画</p> <p>計画期間： （平成29年（2017年） ～平成58年（2046年））</p>	<p>&lt;今後の方向性（市営住宅）&gt;</p> <p>① 施設の最適化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の公的賃貸住宅及び民間住宅を含む住宅全体のストックの活用を優先的に検討しつつ、入居戸数による建替えにより、<b>市営住宅は将来的には1,500戸以下に縮減</b>していくこととします。</li> <li>・唐国住宅については、耐用年数を超過した木造・簡易耐火住宅を含む6住宅を集約し、入居戸数での建替えを行っており、平成31年度に供用開始の予定となっています。</li> <li>・コミュニティバランスに配慮した住宅供給のため、多様な住宅の供給や、募集方法及び住宅仕様の工夫による若年世帯の流入の促進を図ります。</li> </ul> <p>② 市民や事業者等との連携による効果的・効率的な市民サービスの提供</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の行政課題について、地域のニーズも踏まえて、総合的な視点で今後の市営住宅のあり方や新たな活用方法、統合・集約化した後の跡地利用等の方向性については、入居者や地域住民の参画を得ながら検討を行います。</li> <li>・建替えにあたっては、PFIの活用など、民間との連携の方策を検討します。</li> </ul> <p>③ 安全・安心の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日常的な保守点検、不具合箇所や都度の修繕や計画修繕を適切に行います。定期的な点検の実施等を検討し、危険性が認められる箇所の早期の把握に努め、改善により施設を安全な状態で維持するなど、計画的に維持管理を行います。</li> <li>・予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善を計画的に実施します。</li> <li>・十分な耐震性を有しない住棟については建替え、用途廃止等を検討し、改善に努めます。</li> <li>・入居者の安全と居住の質を確保するため、耐震化や共用部分等のバリアフリー化など居住水準の向上に取り組みます。</li> </ul>

計画名称	関連内容																																		
<p>和泉市耐震改修促進計画</p> <p>計画期間： （平成29年度（2017年度） ～38年度（2026年度））</p>	<p>○耐震化の現状と推移</p> <p>・本市の市有建築物の総数は、627 棟で現状耐震化率は平成 27 年度末現在で 82.9%（520 棟 /627 棟）となっています。このうち、「災害時に重要な機能を果たす建築物」の耐震化率は 97.3%に達していますが、「その他耐震化すべき建築物」の耐震化率は 66.7%にとどまっている状況です。</p> <p style="text-align: right;">（平成 27 年度末現在）</p> <table border="1" data-bbox="491 477 1393 678"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用 途</th> <th rowspan="2">総棟数</th> <th colspan="2"></th> <th rowspan="2">耐震化率</th> </tr> <tr> <th>耐震性あり</th> <th>耐震性不十分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>災害時に重要な機能を果たす建築物</td> <td>333</td> <td>324</td> <td>9</td> <td>97.3%</td> </tr> <tr> <td>その他耐震化すべき建築物</td> <td>294</td> <td>196</td> <td>98</td> <td>66.7%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>627</td> <td>520</td> <td>107</td> <td>82.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>○住宅の耐震化率の目標</p> <p>・「災害時に重要な機能を果たす建築物」の耐震化率は、その重要性を考慮し引き続き、平成 38 年度末の耐震化率 100%達成を目標とします。</p> <p>・また、「その他耐震化すべき建築物」については耐震化率目標を 95%に引き上げ、市有施設が耐震化へ取り組むことにより、民間建築物の耐震化の誘導にも取り組んでいきます。</p> <p style="text-align: center;">市有建築物の耐震化率の目標</p> <div data-bbox="517 898 1382 1167" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 30%; text-align: center;">平成 27 年度末</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">→</th> <th style="width: 30%; text-align: center;">平成 38 年度末</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>災害時に重要な機能を果たす建築物</td> <td style="border: 1px solid blue; padding: 5px;">当初目標：100.0% (耐震化率：97.3%)</td> <td></td> <td style="border: 1px solid orange; padding: 5px;">耐震化率目標：100%</td> </tr> <tr> <td>その他耐震化すべき建築物</td> <td style="border: 1px solid blue; padding: 5px;">当初目標：90.0% (耐震化率：66.7%)</td> <td></td> <td style="border: 1px solid orange; padding: 5px;">耐震化率目標：95%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	用 途	総棟数			耐震化率	耐震性あり	耐震性不十分	災害時に重要な機能を果たす建築物	333	324	9	97.3%	その他耐震化すべき建築物	294	196	98	66.7%	合計	627	520	107	82.9%		平成 27 年度末	→	平成 38 年度末	災害時に重要な機能を果たす建築物	当初目標：100.0% (耐震化率：97.3%)		耐震化率目標：100%	その他耐震化すべき建築物	当初目標：90.0% (耐震化率：66.7%)		耐震化率目標：95%
用 途	総棟数						耐震化率																												
		耐震性あり	耐震性不十分																																
災害時に重要な機能を果たす建築物	333	324	9	97.3%																															
その他耐震化すべき建築物	294	196	98	66.7%																															
合計	627	520	107	82.9%																															
	平成 27 年度末	→	平成 38 年度末																																
災害時に重要な機能を果たす建築物	当初目標：100.0% (耐震化率：97.3%)		耐震化率目標：100%																																
その他耐震化すべき建築物	当初目標：90.0% (耐震化率：66.7%)		耐震化率目標：95%																																

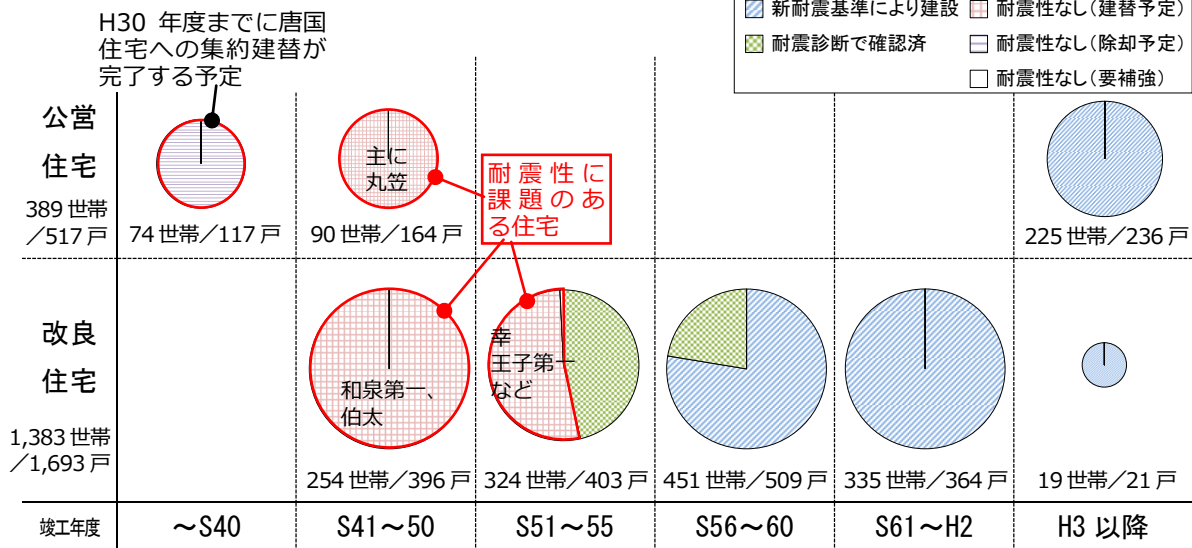
## 2. 公営住宅等ストックの現状把握

### (1) 管理状況等の整理

#### ① 団地の概要

- ・市営住宅の総管理戸数は20団地・2,210戸。大半が4階建ての中層住宅である。
- ・市営住宅の77%が環境改善整備事業に伴う改良住宅で、そのうち32戸が店舗付住宅である。
- ・1980年度（昭和55年度）以前に建設された団地が1,080戸と約半数を占める。また、耐震性に課題のある住戸は893戸ある。

#### ■市営住宅の概況（竣工年度別）



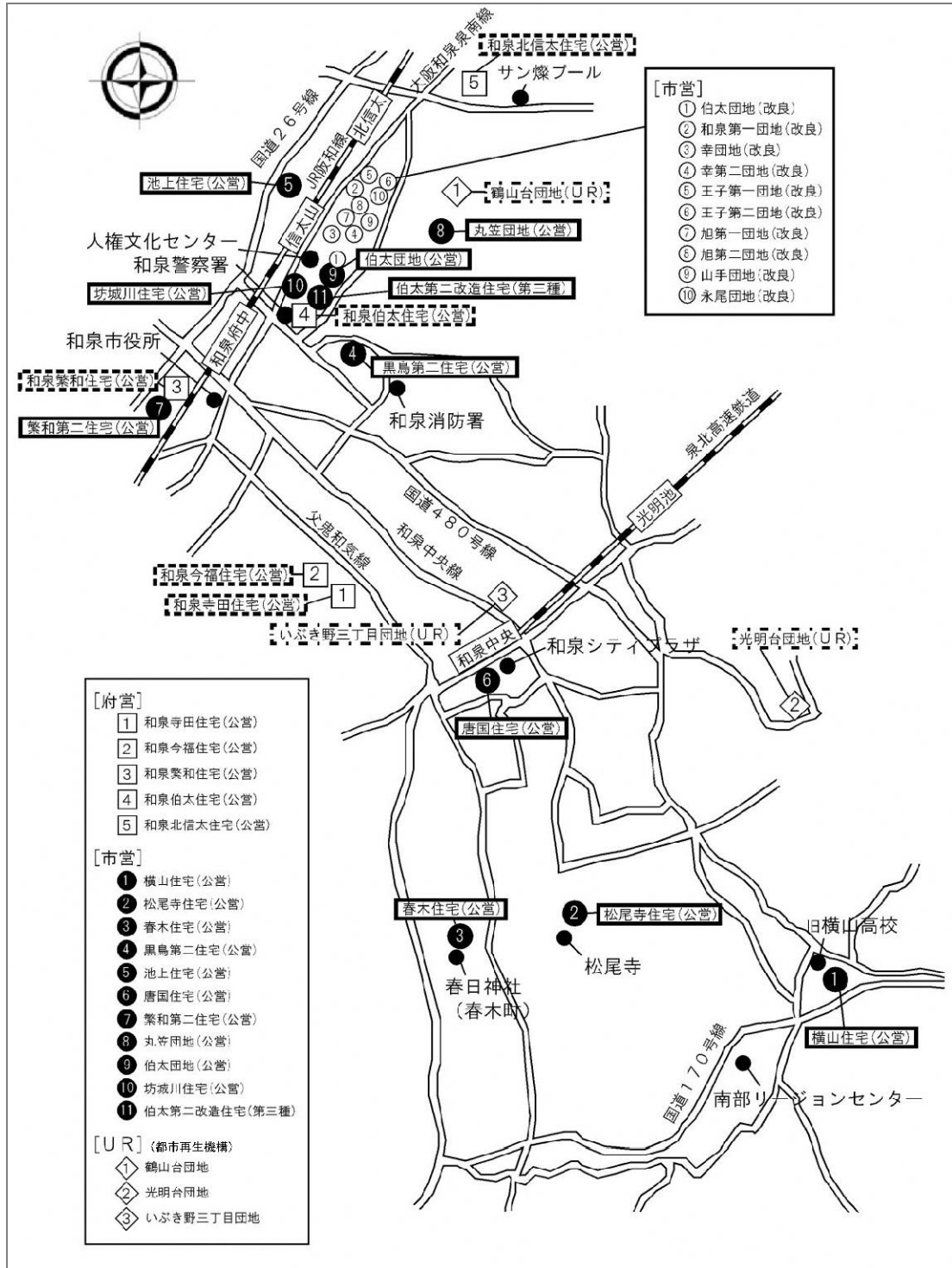
#### ■団地の概要（平成29年11月末時点）

種別	住宅名	棟数	住戸数	管理戸数			用途廃止	竣工年度	構造/階数	敷地面積
				管理戸数	店舗兼住宅	用途廃止				
公営住宅	横山住宅	3	5	5	-	-	昭和28年度	木造平屋	829	
	松尾寺住宅	6	9	9	-	-	昭和30年度	木造平屋	1,741	
	春木住宅	5	10	10	-	-	昭和31年度	木造平屋	2,756	
	池上住宅	11	20	20	-	-	昭和34年度	木造平屋	2,710	
	唐国住宅		16	32	32	-	-	昭和36~49年度	木造平屋	17,035
			4	20	20	-	-		簡易耐火平屋	
		1	16	16	-	-		中層耐火4階		
	丸笠団地	8	132	132	-	-	昭和42年度	中層耐火4階	15,692	
	伯太団地	1	16	16	-	-	昭和46年度	中層耐火5階	4,300	
	坊城川住宅	6	45	45	-	-	平成8年度	中層耐火3階	5,272	
	繁和第二住宅	4	85	85	-	-	平成12~14年度	高層耐火8階/中層耐火3・4階	7,488	
	黒鳥第二住宅	4	106	106	-	-	平成19~21年度	中層耐火4・5階	9,266	
	公営住宅計	69	496	496	-	-				
改良住宅	伯太団地	3	64	64	0	-	昭和44~45年度	中層耐火4階	4,300	
	和泉第一団地	5	312	312	0	-	昭和49年度	高層耐火7・9・10階/中層耐火5階	16,063	
	幸団地	13	211	206	7	5	昭和50~60年度	中層耐火3・4階	21,398	
	王子第一団地	4	72	72	0	-	昭和52~54年度	中層耐火4階	7,070	
	旭第二団地	13	264	262	1	2	昭和53~62年度	中層耐火3・4階/高層耐火6・7階	24,627	
	幸第二団地	13	248	244	4	4	昭和53~63年度	中層耐火4階	22,908	
	王子第二団地	8	136	135	10	1	昭和53~平成2年度	中層耐火3・4階	12,087	
	旭第一団地	9	126	125	5	1	昭和55~平成4年度	中層耐火3・4階	13,676	
	山手団地	9	126	126	0	-	昭和61~平成4年度	中層耐火3・4階	12,703	
	永尾団地	9	147	147	5	-	昭和62~平成元年度	中層耐火3・4階	15,483	
改良住宅計	86	1,706	1,693	32	13					
第三種住宅	伯太第二改造住宅	9	21	21	-	-	昭和29年度	木造平屋	2,518	
総計		164	2,223	2,210	32	13				

資料：和泉市資料

(以下、資料・出典の特記がない場合は和泉市資料による)

■和泉市の公的賃貸住宅の立地



## ②竣工年度別管理戸数

- ・新耐震基準（昭和56年）より前のものが1,080戸（48.9%）である。そのうち、昭和50年以前に建設され、建設後およそ40年以上経過しているものが677戸（30.7%）である。

### ■竣工年度別管理戸数（平成29年11月末時点）

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～平成17年度	平成18年度以降	計
公営住宅	横山住宅	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	松尾寺住宅	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
	春木住宅	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
	池上住宅	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
	唐国住宅	52	-	16	-	-	-	-	-	-	-	68
	丸笠団地	-	132	-	-	-	-	-	-	-	-	132
	伯太団地	-	-	16	-	-	-	-	-	-	-	16
	坊城川住宅	-	-	-	-	-	-	-	45	-	-	45
	繁和第二住宅	-	-	-	-	-	-	-	44	41	-	85
	黒鳥第二住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106	106
計	96	132	32	0	0	0	0	89	41	106	496	
改良住宅	伯太団地	-	64	-	-	-	-	-	-	-	-	64
	和泉第一団地	-	-	312	-	-	-	-	-	-	-	312
	幸団地	-	-	20	137	49	-	-	-	-	-	206
	王子第一団地	-	-	-	72	-	-	-	-	-	-	72
	旭第二団地	-	-	-	18	210	34	-	-	-	-	262
	幸第二団地	-	-	-	120	108	16	-	-	-	-	244
	王子第二団地	-	-	-	24	54	57	-	-	-	-	135
	旭第一団地	-	-	-	32	88	-	5	-	-	-	125
	山手団地	-	-	-	-	-	110	16	-	-	-	126
	永尾団地	-	-	-	-	-	147	-	-	-	-	147
計	0	64	332	403	509	364	21	0	0	0	1,693	
第三種住宅	伯太第二改造住宅	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
総数 (構成比)	117 (5.3%)	196 (8.9%)	364 (16.5%)	403 (18.2%)	509 (23.0%)	364 (16.5%)	21 (0.9%)	89 (4.0%)	41 (1.9%)	106 (4.8%)	2,210 (100.0%)	

## ③構造・階数別管理戸数

- ・木造・簡易耐火構造は117戸（5.3%）、中層耐火構造は1,662戸（75.2%）、高層耐火構造は431戸（19.5%）となっており、大半を中層耐火構造が占めている。
- ・階数は、4階建が最も多く1,321戸（59.8%）である。

### ■構造・階数別管理戸数（平成29年11月末時点）

区分	木造・平屋	簡易耐火・平屋	中層耐火構造				計	高層耐火構造					計	総計
			3階建	4階建	5階建	6階建		7階建	8階建	9階建	10階建			
公営住宅	横山住宅	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	松尾寺住宅	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
	春木住宅	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
	池上住宅	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
	唐国住宅	32	20	16	-	16	-	-	-	-	-	-	-	68
	丸笠団地	-	-	132	-	132	-	-	-	-	-	-	-	132
	伯太団地	-	-	-	16	16	-	-	-	-	-	-	-	16
	坊城川住宅	-	-	45	-	45	-	-	-	-	-	-	-	45
	繁和第二住宅	-	-	9	12	21	-	-	64	-	-	-	-	64
	黒鳥第二住宅	-	-	-	71	35	106	-	-	-	-	-	-	106
計	76	20	54	231	51	336	-	64	-	-	64	64	496	
改良住宅	伯太団地	-	-	64	-	64	-	-	-	-	-	-	-	64
	和泉第一団地	-	-	-	-	20	20	36	-	64	192	-	292	312
	幸団地	-	-	51	155	-	206	-	-	-	-	-	-	206
	王子第一団地	-	-	-	72	-	72	-	-	-	-	-	-	72
	旭第二団地	-	-	5	182	-	187	18	57	-	-	-	75	262
	幸第二団地	-	-	-	244	-	244	-	-	-	-	-	-	244
	王子第二団地	-	-	24	111	-	135	-	-	-	-	-	-	135
	旭第一団地	-	-	17	108	-	125	-	-	-	-	-	-	125
	山手団地	-	-	94	32	-	126	-	-	-	-	-	-	126
	永尾団地	-	-	25	122	-	147	-	-	-	-	-	-	147
計	-	-	216	1,090	20	1,326	18	93	64	192	367	367	1,693	
第三種住宅	伯太第二改造住宅	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	
総数 (構成比)	97 (4.4%)	20 (0.9%)	270 (12.2%)	1,321 (59.8%)	71 (3.2%)	1,662 (75.2%)	18 (0.8%)	93 (4.2%)	64 (2.9%)	64 (2.9%)	192 (8.7%)	431 (19.5%)	2,210 (100.0%)	

#### ④住戸形式別管理戸数

- ・ 3K・3DK 以上のファミリータイプは、公営住宅で 355 戸（71.6%）、改良住宅で 1,672 戸（98.8%）と大部分を占めている。
- ・ 1DK や 2DK などが供給されているのは一部の公営住宅（唐国、伯太、繁和第二、黒鳥第二）及び一部の改良住宅のみである。

#### ■住戸形式別管理戸数（平成 29 年 11 月末時点）

区分	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4DK	総計	
公営住宅	横山住宅	-	-	5	-	-	-	-	-	5	
	松尾寺住宅	-	-	-	-	-	9	-	-	9	
	春木住宅	-	-	-	-	-	10	-	-	10	
	池上住宅	-	-	10	-	-	10	-	-	20	
	唐国住宅	-	-	28	10	-	14	16	-	68	
	丸笠団地	-	-	-	-	-	-	132	-	132	
	伯太団地	-	-	-	16	-	-	-	-	16	
	坊城川住宅	-	-	-	-	-	-	45	-	45	
	繁和第二住宅	-	-	-	21	-	-	-	64	85	
	黒鳥第二住宅	3	-	-	46	2	-	47	5	3	106
	計	3	0	43	93	2	43	240	69	3	496
改良住宅	伯太団地	-	-	-	-	-	64	-	-	64	
	和泉第一団地	-	-	-	20	-	-	292	-	312	
	幸団地	-	-	-	-	-	-	206	-	206	
	王子第一団地	-	-	-	-	-	-	72	-	72	
	旭第二団地	-	-	-	-	-	-	262	-	262	
	幸第二団地	-	1	-	-	-	-	243	-	244	
	王子第二団地	-	-	-	-	-	-	135	-	135	
	旭第一団地	-	-	-	-	-	-	125	-	125	
	山手団地	-	-	-	-	-	-	126	-	126	
	永尾団地	-	-	-	-	-	-	147	-	147	
	計	-	1	-	20	-	64	1,608	-	-	1,693
第三種住宅	伯太第二改造住宅	-	-	-	16	-	5	-	-	21	
総数 (構成比)	3 (0.2%)	1 (0.0%)	43 (1.9%)	129 (5.8%)	2 (0.1%)	112 (5.1%)	1,848 (83.6%)	69 (3.1%)	3 (0.2%)	2,210 (100.0%)	

## ⑤浴室・浴槽の設置状況

- ・公営住宅のうち、浴室のない住戸が96戸（19.4%）、浴室はあるが浴槽のない住戸が147戸（29.6%）である。
- ・改良住宅は全戸に浴室はあるが、浴槽のない住戸が1,619戸（95.6%）と大部分を占めている。

### ■浴室・浴槽の設置状況（平成29年11月末時点）

区分		浴室なし	浴室あり		総計
			浴槽あり	浴槽なし	
公営住宅	横山住宅	5	-	-	5
	松尾寺住宅	9	-	-	9
	春木住宅	10	-	-	10
	池上住宅	20	-	-	20
	唐国住宅	52	-	16	68
	丸笠団地	-	1	131	132
	伯太団地	-	16	-	16
	坊城川住宅	-	45	-	45
	繁和第二住宅	-	85	-	85
	黒鳥第二住宅	-	106	-	106
	計	96	253	147	496
改良住宅	伯太団地	-	64	-	64
	和泉第一団地	-	-	312	312
	幸団地	-	3	203	206
	王子第一団地	-	-	72	72
	旭第二団地	-	5	257	262
	幸第二団地	-	-	244	244
	王子第二団地	-	-	135	135
	旭第一団地	-	-	125	125
	山手団地	-	1	125	126
	永尾団地	-	1	146	147
	計	-	74	1,619	1,693
第三種住宅	伯太第二改造住宅	21	-	-	21
総数 (構成比)		117 (5.3%)	327 (14.8%)	1,766 (79.9%)	2,210 (100.0%)

## ⑥高齡化仕様の対応状況

- ・公営住宅のうち約半数の237戸（47.8％）が高齡化仕様に対応しているが、改良住宅では14戸（0.8％）にとどまっている。

### ■高齡化仕様の対応状況（平成29年11月末時点）

区分		高齡化仕様対応		総計
		あり	なし	
公営住宅	横山住宅	-	5	5
	松尾寺住宅	-	9	9
	春木住宅	-	10	10
	池上住宅	-	20	20
	唐国住宅	-	68	68
	丸笠団地	1	131	132
	伯太団地	-	16	16
	坊城川住宅	45	-	45
	繁和第二住宅	85	-	85
	黒鳥第二住宅	106	-	106
	計	237	259	496
改良住宅	伯太団地	-	64	64
	和泉第一団地	-	312	312
	幸団地	3	203	206
	王子第一団地	1	71	72
	旭第二団地	7	255	262
	幸第二団地	1	243	244
	王子第二団地	-	135	135
	旭第一団地	-	125	125
	山手団地	1	125	126
	永尾団地	1	146	147
	計	14	1,679	1,693
第三種住宅	伯太第二改造住宅	-	21	21
総数 (構成比)		251 (11.4%)	1,959 (88.6%)	2,210 (100.0%)

※高齡化仕様：住戸内の段差解消及び浴室、便所、玄関への手すり設置があるもの。



## ⑦エレベーターの設置状況

- ・公営住宅のうちエレベーター設置済みの住戸は191戸（50.7%（2階建以上に占める割合））、改良住宅では491戸（32.4%（同割合、一部ありを含む））である。
- ・繁和第二住宅、黒鳥第二住宅の全住戸および和泉第一団地、旭第二団地、幸第二団地、王子第二団地、永尾団地の一部にエレベーターが設置されている。

### ■エレベーターの設置状況（平成29年11月末時点）

区分	階数	エレベーター			総数	
		なし	一部あり※	あり		
公営住宅	横山住宅	1	5	-	-	5
	松尾寺住宅	1	9	-	-	9
	春木住宅	1	10	-	-	10
	池上住宅	1	20	-	-	20
	唐国住宅	1,4	68	-	-	68
	丸笠団地	4	132	-	-	132
	伯太団地	5	16	-	-	16
	坊城川住宅	3	45	-	-	45
	繁和第二住宅	3,4,8	-	-	85	85
	黒鳥第二住宅	4,5	-	-	106	106
	計		305	-	191	496
改良住宅	伯太団地	4	64	-	-	64
	和泉第一団地	5,7,9,10	16	98	198	312
	幸団地	3,4	206	-	-	206
	王子第一団地	4	72	-	-	72
	旭第二団地	3,4,6,7	171	-	91	262
	幸第二団地	4	228	-	16	244
	王子第二団地	3,4	119	-	16	135
	旭第一団地	3,4	125	-	-	125
	山手団地	3,4	126	-	-	126
	永尾団地	3,4	75	-	72	147
計		1,202	98	393	1,693	
第三種住宅	伯太第二改造住宅	1	21	-	-	21
総数 (構成比)			1,528 (69.2%)	98 (4.4%)	584 (26.4%)	2,210 (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、65歳以上が1,085世帯（61.6%）と過半数を占めており、和泉市全体における世帯主年齢が65歳以上世帯の割合33.5%と比較すると、約2倍となっている。

### ■入居世帯の世帯主年齢（平成29年3月時点）

区分	19歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	空き家	対象外	管理戸数
公営住宅	0	2	8	39	43	32	263	128	2	517
改良住宅	0	24	78	176	189	84	822	310	10	1,693
総数 (構成比)	0 (0.0%)	26 (1.5%)	86 (4.9%)	215 (12.2%)	232 (13.2%)	116 (6.6%)	1,085 (61.6%)	438	12	2,210

※公営住宅は第三種住宅を含む。

※対象外：グループホームとして活用を行っているため対象外とする。

## ⑨入居世帯の世帯人員

- ・単身世帯が726世帯（41.2%）、2人世帯が589世帯（33.5%）で、1～2人の少人数世帯が7割以上を占めている。
- ・65歳以上の世帯員が入居している世帯は1,141世帯（64.8%）である。このうち、65歳以上の単身世帯は542世帯であり、全世帯数の30.8%、65歳以上の世帯員が入居している世帯全体の47.5%を占めている。

### ■入居世帯の世帯人員（平成29年3月時点）

区分	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	対象外	空き家	合計	
公営住宅	計	132	152	57	36	7	3	0	0	2	128	517
	65歳以上入居世帯	103	125	30	17	2	2	0	0	-	-	(279)
	その他世帯	29	27	27	19	5	1	0	0	2	-	(108)
改良住宅	計	594	437	188	92	44	13	4	1	10	310	1,693
	65歳以上入居世帯	439	308	71	26	10	5	2	1	-	-	(862)
	その他世帯	155	129	117	66	34	8	2	0	10	10	(511)
総計	計	726	589	245	128	51	16	4	1	12	438	2,210
	65歳以上入居世帯	542 (41.2%)	433 (33.5%)	101 (13.9%)	43 (7.3%)	12 (2.9%)	7 (0.9%)	2 (0.2%)	1 (0.1%)	-	-	(1,141)
	その他世帯	184 (29.7%)	156 (25.2%)	144 (23.3%)	85 (13.7%)	39 (6.3%)	9 (1.5%)	2 (0.3%)	0 (0.0%)	-	-	(619)

※公営住宅は第三種住宅を含む。

※対象外：グループホームとして活用を行っているため対象外とする。

## ⑩入居世帯の収入

- ・収入分位Ⅰ（0～104,000円）の世帯が1,501世帯（85.8%）である。
- ・また、おおむね年収200万円未満に相当する収入分位Ⅰ～Ⅳ（0～158,000円）までの世帯数合計は、1,611世帯（92.1%）である。

### ■入居世帯の収入（平成29年3月時点）

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～)	不明等	空き家	管理戸数
公営住宅	330	13	8	6	9	10	7	3	3	128	517
改良住宅	1,171	31	23	29	28	26	26	30	19	310	1,693
総計 (構成比)	1,501 (85.8%)	44 (2.5%)	31 (1.8%)	35 (2.0%)	37 (2.1%)	36 (2.0%)	33 (1.9%)	33 (1.9%)	22	438	2,210

※不明等：世帯の収入不明及びグループホームとして活用しているため対象外の住戸

※公営住宅は第三種住宅を含む。

## ⑪空家の状況

- ・一般空家は114戸（5.2%）、政策空家は324戸（14.6%）である。
- ・一般空家が10%を越える団地は、幸第二団地（13.1%）、旭第一団地（12.8%）である。
- ・横山住宅、松尾寺住宅、春木住宅、池上住宅、唐国住宅、丸笠団地、伯太団地、和泉第一団地、王子第一団地、伯太第二改造住宅は、団地内の全住棟が募集停止となっているため政策空家の率が、とくに高くなっている。

### ■空家の状況（平成29年3月時点）

区分	一般空家		政策空家		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	横山住宅	-	-	1	20.0%	4	5	1	20.0%
	松尾寺住宅	-	-	4	44.4%	5	9	4	44.4%
	春木住宅	-	-	5	50.0%	5	10	5	50.0%
	池上住宅	-	-	7	35.0%	13	20	7	35.0%
	唐国住宅	-	-	21	30.9%	47	68	21	30.9%
	丸笠団地	-	-	64	48.5%	68	132	64	48.5%
	伯太団地	-	-	6	37.5%	10	16	6	37.5%
	坊城川住宅	2	4.4%	-	-	43	45	2	4.4%
	繁和第二住宅	5	5.9%	-	-	80	85	5	5.9%
	黒鳥第二住宅	4	3.8%	-	-	102	106	4	3.8%
改良住宅	伯太団地	-	-	22	34.4%	42	64	22	34.4%
	和泉第一団地	-	-	119	38.1%	193	312	119	38.1%
	幸団地	8	3.9%	25	12.1%	173	206	33	16.0%
	王子第一団地	-	-	14	19.4%	58	72	14	19.4%
	旭第二団地	22	8.4%	1	0.4%	239	262	23	8.8%
	幸第二団地	32	13.1%	3	1.2%	209	244	35	14.3%
	王子第二団地	8	5.9%	7	5.2%	120	135	15	11.1%
	旭第一団地	16	12.8%	6	4.8%	103	125	22	17.6%
	山手団地	12	9.5%	4	3.2%	110	126	16	12.7%
	永尾団地	5	3.4%	6	4.1%	136	147	11	7.5%
第三種住宅	-	-	9	42.9%	12	21	9	42.9%	
総数	114	5.2%	324	14.6%	1,772	2,210	438	19.8%	

※一般空家：募集中の空家、政策空家：改善または建替の必要性等から、募集を行っていない空家。

参考：店舗付き住宅の空家及び店舗をまちづくり拠点として活用

- ・空店舗化している団地内の店舗付き住宅及び店舗を用途廃止し、地域で需要のある福祉施設や地域産業（ガラス工房等）、NPOの活動拠点など地域活性化に資する拠点として活用。
- ・平成17年度から現在まで16箇所にて用途廃止・転用され、地域活性化や高齢者の見守り支援に貢献。

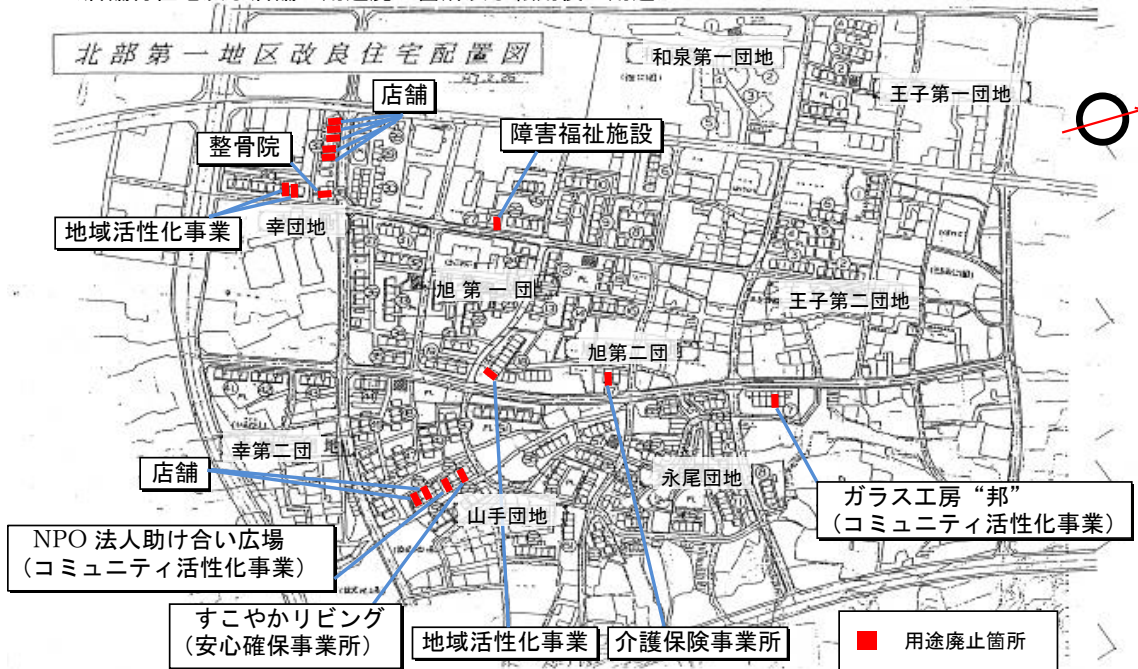
従前（空店舗）



従後の例（すこやかリビング）



＜店舗付住宅及び店舗の用途廃止箇所及び転用後の用途＞



## ⑫募集・応募状況

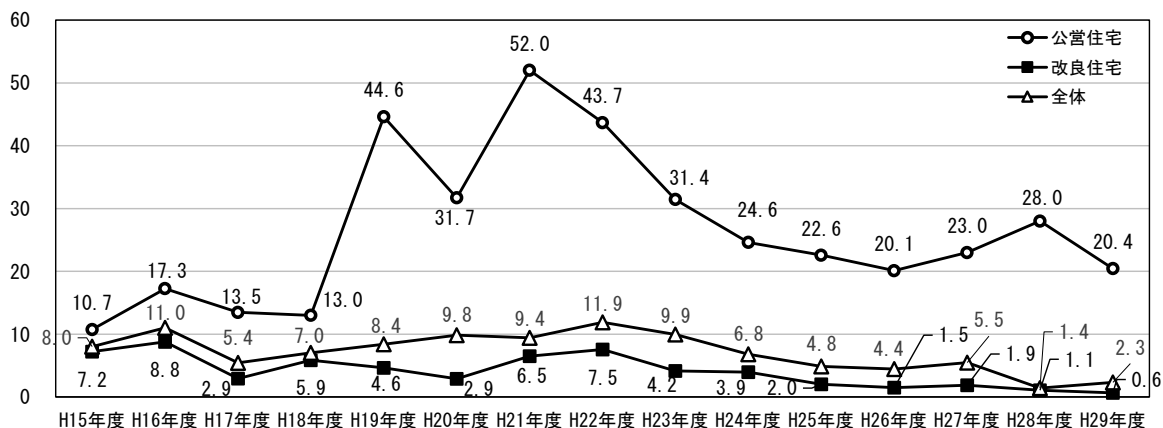
- ・公営住宅・改良住宅ともに一般募集に加えて、「福祉世帯向け（高齢者世帯、ひとり親世帯、障がい者世帯、ハンセン病療養所入所者等の世帯）」「若年世帯向け」「車いす常用者向け」の募集を行っている。
- ・改良住宅についても地域外からの募集申込みは可能となっている。
- ・募集後応募のない住戸については、平成 29 年 10 月より先着順募集を開始した。

### ■募集種別

種別	要件
一般	
福祉世帯向け	次のいずれかの世帯にあてはまり、かつ一般世帯向け申込資格の条件を満たす者 ①高齢者世帯 ②ひとり親世帯 ③障がい者世帯 ④ハンセン病療養所入所者等の世帯
若年世帯向け	次の①もしくは②の世帯にあてはまり、かつ一般世帯向け申込資格の条件を満たす者 ①18歳に達する日以後最初の3月31日までの間にある者がいる世帯 ②夫婦の合計年齢が70歳未満の世帯
車いす常用者向け	次のすべての条件にあてはまり、かつ一般世帯向け申込資格の条件を満たす者 ①身体障がい者手帳または戦傷者手帳の交付を受けている者がいる世帯 ②下肢または体幹の機能障がいの程度が高い車いす常用者がいる世帯

- ・公営住宅及び改良住宅の全体の応募倍率は、平成 15 年度から平成 23 年度までおおむね 7 倍～12 倍で推移し、中でも平成 22 年度は 11.9 倍と最も高くなった。その後、応募倍率は低下傾向にあり、平成 28 年度には 1.4 倍と平成 15 年度以降で最も低倍率となっている。
- ・ここ 5 年の応募倍率は、改良住宅で 2.0 倍未満である。また、竣工時期が新しい団地が多い公営住宅では 20.0 倍を超えている。

### ■ 応募倍率の推移



### ■ 過去 5 年間の募集・応募状況

		募集戸数	応募数	倍率
平成25年度	公営住宅	7	158	22.5
	改良住宅	44	89	2.0
	合計	51	247	4.8
平成26年度	公営住宅	10	201	20.1
	改良住宅	53	79	1.4
	合計	63	280	4.4
平成27年度	公営住宅	8	184	23.0
	改良住宅	39	73	1.8
	合計	47	257	5.4
平成28年度	公営住宅	1	28	28.0
	改良住宅	75	79	1.0
	合計	76	107	1.4
平成29年度	公営住宅	7	143	20.4
	改良住宅	75	48	0.6
	合計	82	191	2.3

### ⑬ 収入超過者・高額所得者に対する取組み状況

- ・本市では、毎年収入超過者に対し、年 1 回（8～9 月頃）、『収入超過者に対する明渡し努力義務の確認及び公的賃貸住宅へのご案内について』という通知文を送付し、その中で UR や大阪府住宅供給公社が所管している他の公的賃貸物件住宅のご案内をしている。
- ・なお、平成 25 年度以降、本市の市営住宅入居者において高額所得者はいない。

### ■ 過去 5 年間の収入超過者数

平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
129 世帯	128 世帯	126 世帯	133 世帯	134 世帯

## (2) 建替・改善実績

### ① 建替・改善実績

- ・建替は、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）において平成 18～21 年に実施している。
- ・改善は、丸笠団地にて浴室増築（133 戸）、居室増築（107 戸）、規模増（24 戸）等を実施しているほか、外壁落下防止を和泉第一団地、幸団地、王子第一団地、旭第二団地、幸第二団地、王子第二団地、旭第一団地で実施している。また、エレベーター設置を旭第二団地、幸第二団地、王子第二団地で実施している。
- ・なお、横山住宅、松尾寺住宅、春木住宅、池上住宅、唐国住宅、伯太第二改造住宅は平成 31 年度末までに唐国住宅への集約建替が完了する予定である。

### ■ 建替・改善実績（平成 29 年 3 月時点）

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(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	横山住宅	-	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	松尾寺住宅	-	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	春木住宅	-	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	池上住宅	-	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	唐国住宅	-	68	68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	丸笠団地	-	132	132	-	-	24	107	132	-	-	-	1	133	-	131	-	528
	伯太団地	-	16	16	-	-	-	-	16	-	-	-	-	16	-	-	-	32
	坊城川住宅	45	-	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	繁和第二住宅	85	-	85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85
	黒鳥第二住宅	106	-	106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106
改良住宅	伯太団地	-	64	64	-	-	-	-	64	-	-	-	64	-	-	-	-	128
	和泉第一団地	-	312	312	-	312	-	-	-	-	-	-	-	504	-	88	904	
	幸団地	-	206	206	-	181	-	-	-	-	-	-	-	181	-	-	362	
	王子第一団地	-	72	72	-	72	-	-	1	1	-	-	-	72	-	-	146	
	旭第二団地	-	262	262	16	18	-	-	2	2	2	-	-	18	-	91	149	
	幸第二団地	-	244	244	16	104	-	-	1	1	1	1	-	104	-	16	244	
	王子第二団地	-	135	135	16	24	-	-	-	-	-	-	-	24	-	16	80	
	旭第一団地	-	125	125	-	32	-	-	-	-	-	-	-	32	-	-	64	
	山手団地	-	126	126	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
	永尾団地	-	147	147	72	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	72	145
第三種住宅	-	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
伯太第二改造住宅	-	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
総数	236	1,974	2,210	120	743	24	107	212	4	4	3	4	213	935	131	474	2,974	

### 参考：若年世帯向け改修の取組み

- ・若年世帯の入居を促進するため、平成 28 年度より、若年世帯向け改修を実施している。（平成 28 年度 1 件、平成 29 年度 2 件、平成 30 年度 2 件）
- ・保育園や学校から近い住棟において、間取りの変更や和室の洋室化などを行い、若年世帯向けに募集を行っている。



## ②耐震化の状況

- ・住棟単位で見ると、昭和56年以前に建設された住棟が過半数を占めており、耐震化率は47.0%にとどまっている。

### ■耐震化の状況（平成29年8月時点）

区分	構造	建設年度	棟数 (棟)	① 昭和 56年5月 以前	② 昭和 56年6月 以降	③ ①のう ち耐震性 を満たす 住棟	耐震性を 満たす住 棟 (② + ③)	耐震化率	
公営住宅	横山住宅	木造	昭和28年度	3	3	-	-	0.0%	
	松尾寺住宅	木造	昭和30年度	6	6	-	-	0.0%	
	春木住宅	木造	昭和31年度	5	5	-	-	0.0%	
	池上住宅	木造	昭和34年度	11	11	-	-	0.0%	
	唐国住宅	木造	昭和36～37年度	16	16	-	-	0.0%	
		簡耐	昭和40年度	4	4	-	-	0.0%	
		中層	昭和49年度	1	1	-	-	0.0%	
	丸笠団地	中耐	昭和42年度	8	8	-	-	0.0%	
	伯太団地	中耐	昭和46年度	1	1	-	-	0.0%	
	坊城川住宅	中耐	平成8年度	6	-	6	6	100.0%	
繁和第二住宅	中耐・高耐	平成12～14年度	4	-	4	4	100.0%		
黒鳥第二住宅	中耐	平成19～21年度	4	-	4	4	100.0%		
改良住宅	伯太団地	中耐	昭和44～45年度	3	3	-	-	0.0%	
	和泉第一団地	中耐・高耐	昭和49～49年度	5	5	-	-	0.0%	
	幸団地	中耐	昭和50～60年度	13	12	1	4	38.5%	
	王子第一団地	中耐	昭和52～54年度	4	4	-	1	25.0%	
	旭第二団地	中耐・高耐	昭和53～62年度	13	1	12	12	92.3%	
	幸第二団地	中耐	昭和53～63年度	13	8	5	7	92.3%	
	王子第二団地	中耐	昭和53～平成2年度	8	1	7	-	7	87.5%
	旭第一団地	中耐	昭和55～平成4年度	9	5	4	4	8	88.9%
	山手団地	中耐	昭和61～平成4年度	9	-	9	-	9	100.0%
	永尾団地	中耐	昭和62～平成元年度	9	-	9	-	9	100.0%
第三種住宅	伯太第二改造住宅	木造	昭和29年度	9	9	-	-	0.0%	
総数 (構成比)			164 (100.0%)	103 (62.8%)	61 (37.2%)	16 (9.8%)	77 (47.0%)	47.0%	



### (3) 和泉市の賃貸住宅ストックの概要

#### ① 所有関係別世帯数

- ・持ち家の割合は大阪府の 56.3% と比べ、和泉市では 71.5% と 15.2 ポイント高い。公的賃貸住宅（公営・都市再生機構・公社の借家の合計）は、10.1% であり大阪府に比べ 1.0 ポイント高い。
- ・借家全体（公的賃貸住宅、民営の借家、給与住宅、間借りの合計）に占める公的賃貸住宅の割合は、和泉市は 35.4% で、大阪府の 20.8% より 14.6 ポイント高い。

#### ■ 所有関係別世帯数（平成 27 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	50,233	71.5%	--	2,178,770	56.3%	--
公営・都市再生機構・公社の借家	7,102	10.1%	35.4%	351,554	9.1%	20.8%
民営の借家	11,694	16.6%	58.2%	1,232,340	31.9%	73.0%
給与住宅	635	0.9%	3.2%	71,704	1.9%	4.2%
間借り	650	0.9%	3.2%	32,937	0.8%	2.0%
住宅に住む一般世帯	70,314	100.0%	--	3,867,305	100.0%	--

#### ② 公的賃貸住宅の概要

- ・和泉市の公的賃貸住宅の内訳をみると、市営住宅と改良住宅を合わせた戸数は 2,190 戸（25.8%）で、近隣市と比較すると、その割合がとくに大きい。中でも改良住宅の割合が大きく、公的賃貸住宅の約 2 割を占めている。
- ・一方で、府営住宅は 1,554 戸（18.3%）と近隣市と比較し、その割合は小さい。
- ・都市再生機構住宅は 4,756 戸（56.0%）と近隣市より割合が大きく、大阪府全体と比較すると、2 倍弱の割合である。

#### ■ 和泉市及び近隣市における公的賃貸住宅管理戸数（平成 27 年 3 月時点）

	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	8,500 (100.0%)	61,798 (100.0%)	7,409 (100.0%)	3,463 (100.0%)	1,231 (100.0%)	389,416 (100.0%)
公営住宅	2,050 (24.1%)	32,413 (52.4%)	6,137 (82.8%)	1,680 (48.5%)	1,071 (87.0%)	239,830 (61.6%)
府営	1,554 (18.3%)	28,998 (46.9%)	5,409 (73.0%)	1,369 (39.5%)	969 (78.7%)	134,740 (34.6%)
市営	496 (5.8%)	3,415 (5.5%)	728 (9.8%)	311 (9.0%)	102 (8.3%)	105,090 (27.0%)
改良住宅（市営）	1,694 (19.9%)	2,815 (4.6%)	40 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17,024 (4.4%)
市営住宅計（市営＋改良）	2,190 (25.8%)	6,230 (10.1%)	768 (10.4%)	311 (9.0%)	102 (8.3%)	122,114 (31.4%)
公社住宅	0 (0.0%)	7,694 (12.5%)	556 (7.5%)	130 (3.8%)	65 (5.3%)	19,591 (5.0%)
都市再生機構住宅	4,756 (56.0%)	18,876 (30.5%)	676 (9.1%)	1,653 (47.7%)	95 (7.7%)	112,971 (29.0%)

※公営住宅（市営）は第三種住宅を含まない。

### ③民間賃貸住宅の概要

- ・和泉市内の民間賃貸住宅（民営借家）は12,200戸で、そのうち木造が3,570戸（29.3%）、非木造が8,630戸（70.7%）となっている。
- ・建築の時期別にみると、新耐震基準以前（昭和55年以前）のものが、合計で1,920戸（15.7%）となっている。また、平成3年以降は、各年度区分ともに、1,500戸～2,000戸（15%程度）を占めている。

#### ■建築の時期別民営借家（平成25年住宅・土地統計調査）

	総数		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～22年	平成23年～25年9月	不詳
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
民営借家（木造）	3,570	29.3%	300	8.4%	570	4.6%	490	4.0%	380	3.1%	140	1.1%
民営借家（非木造）	8,630	70.7%	90	0.7%	80	0.7%	390	3.2%	790	6.5%	1,880	15.4%
総数	12,200	100.0%	390	3.2%	650	5.3%	880	7.2%	1,170	9.6%	2,020	16.6%

- ・借家の1住宅あたりの延べ床面積は49.46㎡で、持ち家の108.43㎡と比べ、半分以下である。
- ・1人当たり延べ面積は25.33㎡で、持ち家の37.63㎡と比べ約2/3である。

#### ■所有関係別居住面積（平成25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	48,910	49,650	143,050	2.88	5.35	108.43	37.63
借家	20,100	20,310	39,650	1.95	3.03	49.46	25.33
公営の借家	3,300	3,440	6,600	1.92	3.54	53.52	27.90
都市再生機構・公社の借家	3,950	3,950	8,130	2.06	3.42	51.47	25.01
民営借家	12,200	12,280	23,620	1.92	2.81	46.88	24.37
給与住宅	640	640	1,300	2.03	2.35	65.35	32.17
計	69,010	69,960	182,700	2.61	4.68	91.26	34.95

#### (4) 入居者の居住実態や意向（入居者アンケート調査抜粋）

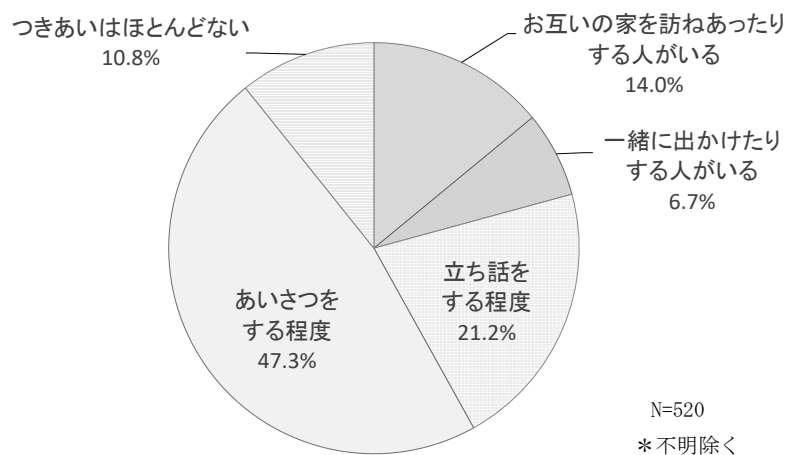
※「和泉市営住宅入居者アンケート調査」概要

- <調査対象> 伯太、丸笠、和泉第一、旭第一、旭第二、幸、幸第二、山手、永尾、王子第一、王子第二団地の入居者
- <調査期間> 平成 30 年1月 23 日(投函日)～平成 30 年2月7日(締切日)
- <配布・回収方法> 各住戸の郵便受けに投函し配布し、同封した返信封筒で郵送にて回収
- <配布・回収数> 配布数 1,434 票、回収数 551 票(回収率 38.4%)

##### ① 地域の方とのつきあい

・「あいさつをする程度」が全体の約半数を占めている。また、2割が「お互いの家を訪ねあったりする人がいる」または「一緒に出かけたりする人がいる」と回答し、日常的なつきあいがある。一方で、1割が「つきあいはほとんどない」と回答している。

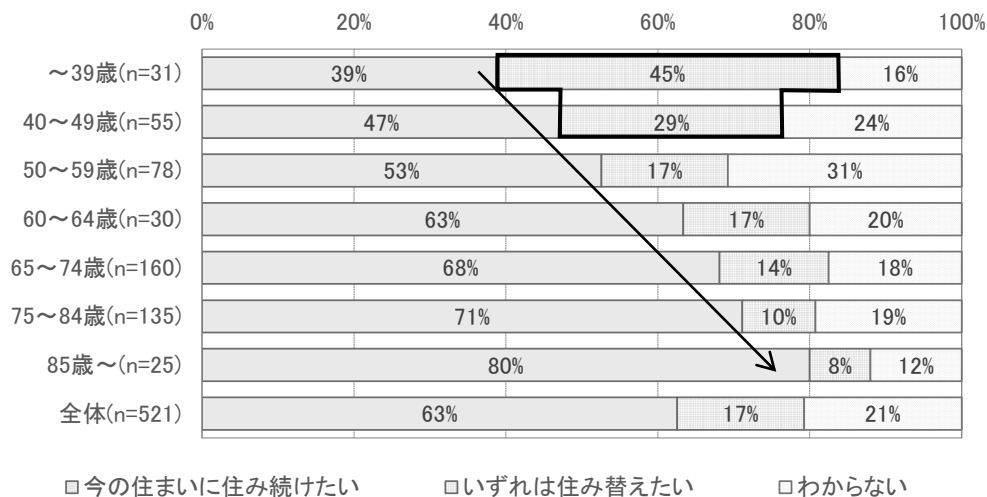
##### ■ 地域の方とのつきあい



##### ② 居住継続・住み替えの意向

- ・全体の 63%が「今の住まいに住み続けたい」、17%が「いずれは住み替えたい」と回答している。
- ・世帯主年齢別にみると、世帯主年齢が高いほど「今の住まいに住み続けたい」の割合が高く、世帯主年齢が低いほど「いずれは住み替えたい」の割合が高い傾向にある。

##### ■ 世帯主年齢別 居住継続・住み替え意向



### 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

市営住宅全戸数のうち、約4割の893戸が耐震性に課題を抱えている。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、これらの市営住宅については、優先的な対応を検討していくことが必要である。とくに、丸笠、和泉第一、伯太、幸、王子第一などは、前計画でも建替や用途廃止と位置づけられていたものの、現時点までに事業に未着手であり、今後の活用方針の判断（建替、耐震補強など）が課題である。

##### 課題2 高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応

市営住宅入居世帯の世帯主は、6割以上が65歳以上の高齢者である。また入居者全体の約3割が単身高齢者となっている。

入居者管理組合等を中心に団地コミュニティは比較的維持されているものの、入居者アンケートの結果では地域の方とのつきあいは「あいさつをする程度」が半数近くを占めるという結果もみられる。また、比較的新しい住宅が多い公営住宅は倍率が高い一方で、改良住宅の倍率はやや低下傾向にあり、ここ5年は1～2倍程度となっている。

入居率の低下や今後のさらなる高齢化、それに伴う団地内での見守り機能の低下が想定される中で、コミュニティの維持に向けた方策の検討が必要である。

##### 課題3 居住水準の向上による入居の促進

入居者の8割弱が2人以下世帯であるのに対し、市営住宅の8割以上が3DKとなっており、とくに市営住宅の約8割を占める改良住宅のほとんどが3DKとなっている。また、改良住宅ではほとんどの住戸で高齢化仕様に対応していないほか、浴槽設置率も低い。こうしたことも一因として、入居者募集を行っても応募のない状況も見られる。

そのため、市営住宅ストックを有効活用していくためには、改善にあたってこれらの居住水準に係る課題を解消し、適正な入居を促していくことが求められる。

##### 課題4 長期を見据えた修繕等の対応、及び事業の平準化

厳しい財政状況下において、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。そのため、長期における活用方針を見定めた上で、老朽化した団地への計画的な対応（建替・改善）を実施していくとともに、事業の平準化（予算の平準化）を図っていくことが必要である。

一方、現状では、耐用年限まで残り30～40年の耐震性のある耐火造団地が696戸あるが、その大半の団地で、建設以来、長寿命化改善事業等がほとんど行われていないため、日常修繕が頻繁に発生している。そのため目標管理戸数を見据えながら、中長期的に有効活用を行う必要がある市営住宅については、住棟ごとに老朽化状況等をふまえ優先順位を付け

ながら、積極的に長寿命化改善事業等を実施する必要がある。

また、市営住宅の建替等を行う際には、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。

## 課題5 まちづくりへの貢献

市営住宅の多くは、富秋中学校区およびその周辺地域に集積している。この地域には32戸の店舗付住宅が存在し、空店舗の一部は用途廃止し、まちづくり拠点として活用するなどの取組みを行っている。また、若年世帯向け改修を平成28年度から5戸実施し、若年世帯の入居促進に取り組んでいるところである。

一方、富秋中学校区とその周辺地域の住民を中心に「富秋中学校区等まちづくり検討会議」を組成し、当該地域で今後のまちづくりを進める上での“道しるべ”となる「まちづくり構想（地域案）」が取りまとめられ、その案をもとに令和2年3月に本市は「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を策定した。

検討会議では、地域に若い世代が住んでほしいという声が挙げられているなかで、市営住宅としても若年世帯向け改修の強化や若年世帯が求める施設の導入などを進め、若い世代の入居を促進していくことが求められる。また、空住戸・空店舗が増えていくなかで、地域の魅力を高め、発信していくために、地域の実情や課題に応じて高齢者支援や子育て支援の拠点等としての活用を進めていく必要がある。これに加えて、建替に伴い発生する跡地（余剰地）についてはコミュニティミックスに資する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活用していくなど、市営住宅のまちづくりへの貢献について検討していくことが必要である。

## (2) 市営住宅のあり方

### ①住宅セーフティネットのあり方

今後も続く高齢社会においては、高齢者等をはじめとする住宅確保要配慮者への対応を継続しつつ、将来の人口減少も見据えた住宅セーフティネットの構築が重要である。

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すこととする。

### ②市営住宅の基本的役割

重層的なセーフティネットの中で、市営住宅は、民営借家では対応が困難である高齢者や障がい者等、特に支援の優先度の高い世帯を中心として対応することが基本となる。

和泉市では、既存の市営住宅ストックを有効に活用しながら、福祉施策と連携し、高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して住むことのできる住宅としての役割を果たすことが基本となると考えられる。

一方、近年、市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。

また、(1)でも述べたとおり、現在、富秋中学校区とその周辺地域では、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を策定した。

こうした一連の流れは、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。

また、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。

これらの市営住宅の多くは昭和50年代以前に建設されたものである。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る。また、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も抱えている。これらの課題解決を図るために、時代のニーズに対応した市営住宅の役割が求められている。

以上をふまえ、和泉市における市営住宅の基本的役割を次のように設定する。

## <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

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

### 2 安全・安心な市営住宅を整備する

市民のセーフティネットとしての役割を担えるよう、入居者の安全と居住の質を確保できる市営住宅としていくため、順次、住棟の長寿命化や居住水準の向上などに向けた改善に取り組む。特に、入居者や周辺住民の安全の確保に向けて、外壁や給排水管等の改修に努める。

また、耐震性が確保されていない住棟については順次建替を行うことで、入居者および周辺住民の安全・安心を確保する。

### 3 まちづくり・地域魅力づくりに貢献する

市営住宅は、住宅に困窮する世帯の受け皿としての役割のみならず、公共性を持ったインフラとして、地域のまちづくり・魅力づくりに貢献していくことも重要となる。特に、富秋中学校区とその周辺地域においては、「まちづくり構想（地域案）」として市営住宅も含めたまちづくりの“道しるべ”が令和2年1月に取りまとめられ、その案をもとに本市は「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を令和2年3月に示し、これらの実現に向けた取組みを市営住宅でも展開していくことが求められる。

その際、建替団地等において、子育て世帯や高齢者等に配慮した居住空間を整備するとともに、地域住民等が快適に過ごすことができる住環境を整備していく。また、集約化等により建替余剰地が発生した場合には、若年・子育て世帯が入居できる民間の賃貸住宅や分譲住宅、生活利便施設等の誘導等を行うことなども視野に入れ、まちの次世代を担う若い世代を呼び込み、将来にわたるまちの発展・持続につなげていく。

### 4 地域課題の解決に貢献する

市営住宅入居者の高齢化に伴い、将来の地域コミュニティの停滞などが懸念される。

一方、建替等を通じたまちの更新は時間を要するものであり、公共性をもったインフラとして目の前にある地域課題の解決に向けた取組みを進めることが期待されている。そのため、地域の声（課題）を拾いながら、空住戸を若年・子育て世帯向け住宅に改修・活用したり、空店舗等を高齢者支援拠点、子育て支援拠点、地域の活性化拠点等として活用し、地域課題の解決につなげていく。また、建替の余剰地や建替にあたっての一時的な遊休地の活用も考えられる。

## 4. 長寿命化に関する基本方針

### ①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

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

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

市営住宅の長寿命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に鑑みながら、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4 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入居者のコミュニティに配慮した住替え促進、事業費削減のための民間活力導入等、市財政状況に鑑みつつ、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・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### 方針5 住棟別のデータ管理の徹底

住棟別に、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するとともに、日常点検や定期点検等の点検結果、計画修繕履歴等の修繕内容は速やかにデータの更新を行い、管理履歴を蓄積する。蓄積したデータは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、入居のしおりにフィードバックさせるなど、よりよい維持管理に努める。

#### 方針6 定期点検の実施

法定点検については従来通り実施するが、法定点検の対象外のものについても、入居者による日常的な点検や、入居者退去時での点検などを実施し、予防保全型の維持管理に努める。特に日常的に不具合の多い箇所等については、必要に応じて、現地調査等を実施する。

また、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。



## **方針7 定期点検結果等に基づく修繕の実施**

定期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る。なお、修繕計画については、定期点検等の状況に応じて随時見直しを行う。

## **③改善事業の実施による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**

### **方針8 維持管理・改善の徹底による長寿命化の推進**

市営住宅においては、竣工年度が昭和40～50年代に多く、これらが同時期に老朽化が進行することとなるため、以下の項目を中心として、予防保全的な維持管理を徹底するとともに、耐久性の向上に向けた改善を行い、長寿命化を図る。

- ・ 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

### **方針9 内部改善の推進による長寿命化の促進**

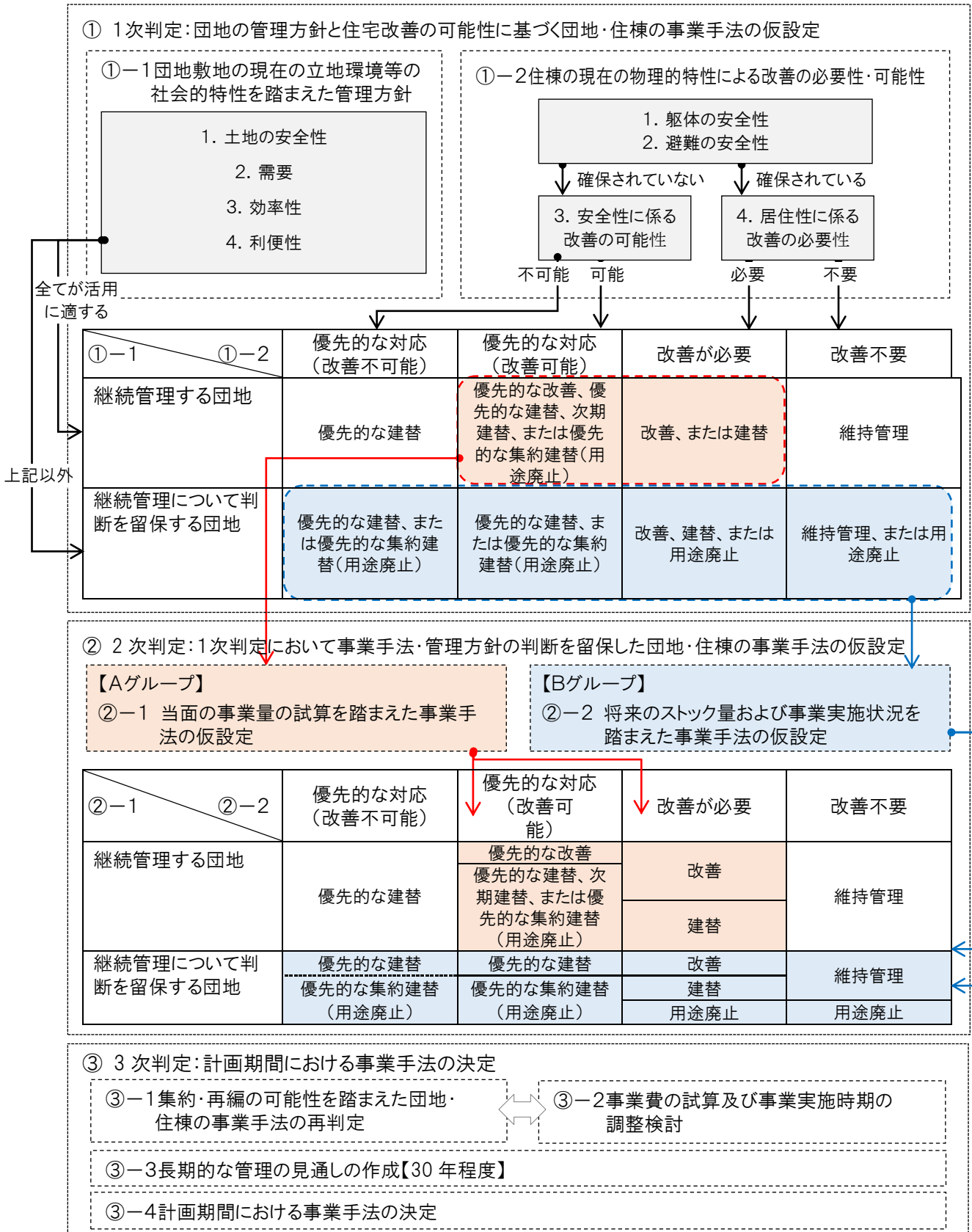
近年においては衛生設備や給排水設備等の設備での不具合が増えていることから、住宅内部の計画修繕を修繕周期に基づきながら実施することで、入居者の居住快適性を向上させるとともに長寿命化を図る。

### **方針10 ライフサイクルコストの縮減**

改善事業においては、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、耐久性や維持管理の容易性の向上を行い、住棟の使用年数や修繕周期の延長を図ることで、ライフサイクルコストの縮減を目指す。

# 5. 団地別・住棟別の事業手法

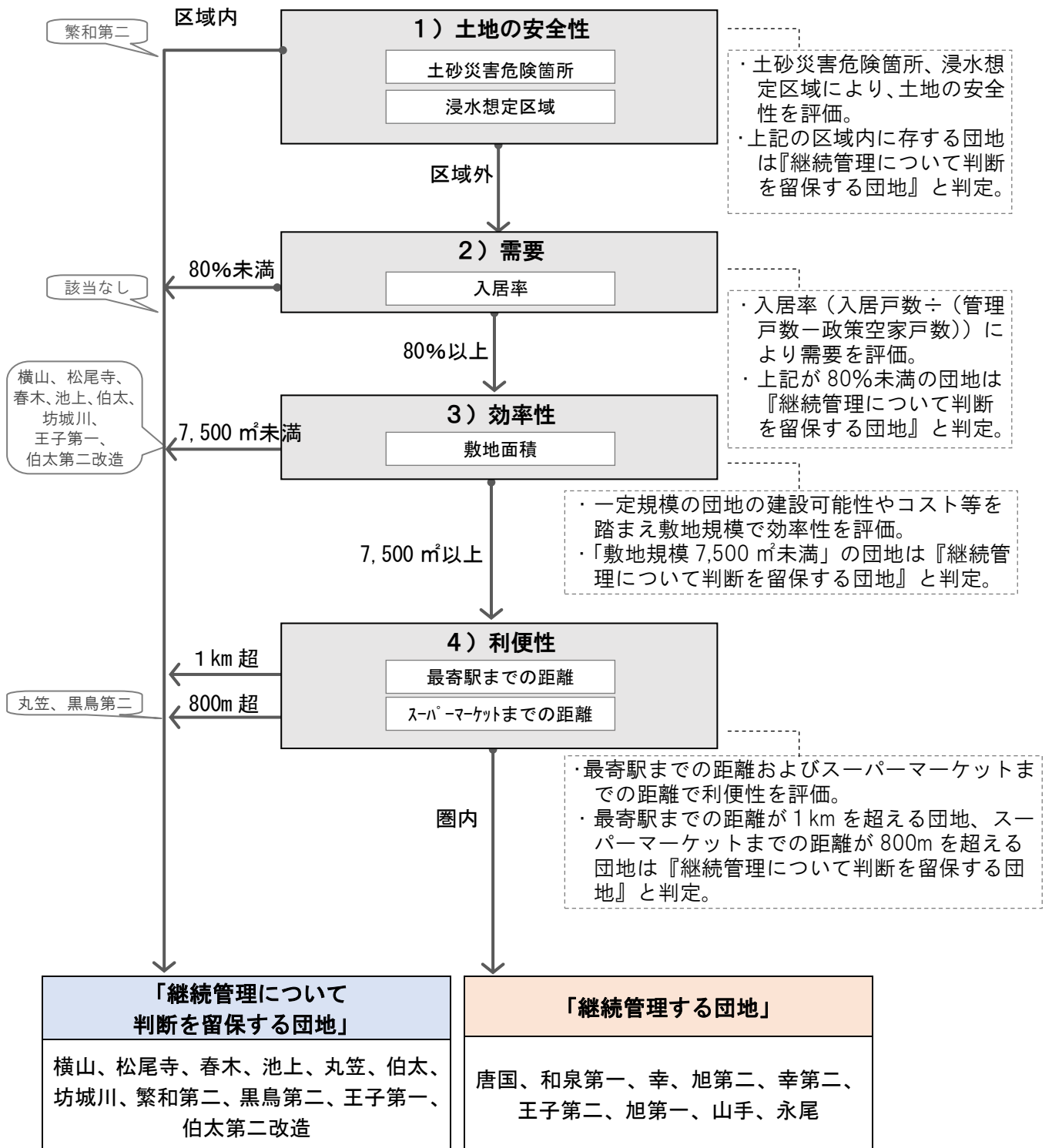
## (1) 事業手法の判定の考え方



## ① 1次判定

1次判定では、①-1（団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針）、①-2（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

### ①-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針



### 1) 土地の安全性

- ・土砂災害危険箇所に該当する団地はない。
- ・繁和第二住宅の敷地の一部が浸水想定区域に該当する。

### 2) 需要

- ・入居率 80%未満の団地はない。

区分		管理戸数	政策空家	政策空家を 除いた管理	入居戸数	入居率
		A	B	C=A-B	D	D/C
公営住宅	横山住宅	5	1	4	4	100.0%
	松尾寺住宅	9	4	5	5	100.0%
	春木住宅	10	5	5	5	100.0%
	池上住宅	20	7	13	13	100.0%
	唐国住宅	68	21	47	47	100.0%
	丸笠団地	132	64	68	68	100.0%
	伯太団地	16	6	10	10	100.0%
	坊城川住宅	45	-	45	43	95.6%
	繁和第二住宅	85	-	85	80	94.1%
	黒鳥第二住宅	106	-	106	102	96.2%
改良住宅	伯太団地	64	22	42	42	100.0%
	和泉第一団地	312	119	193	193	100.0%
	幸団地	206	25	181	173	95.6%
	王子第一団地	72	14	58	58	100.0%
	旭第二団地	262	1	261	239	91.6%
	幸第二団地	244	3	241	209	86.7%
	王子第二団地	135	7	128	120	93.8%
	旭第一団地	125	6	119	103	86.6%
	山手団地	126	4	122	110	90.2%
	永尾団地	147	6	141	136	96.5%
第三種住宅	伯太第二改造住宅	21	9	12	12	100.0%
総数		2,210	324	1,886	1,772	--

### 3) 効率性

#### ○敷地面積

- ・敷地面積が 7,500 m<sup>2</sup>未満の団地は、「継続管理について判断を留保する団地」と判定する。

#### <7,500 m<sup>2</sup>を基準として設定する根拠>

和泉市宅地開発指導要綱における最低敷地規模（その他の地域）75m<sup>2</sup>/戸×100戸=7,500m<sup>2</sup>を「有効活用のある可能性がある団地」の敷地面積として設定する。

### 4) 利便性

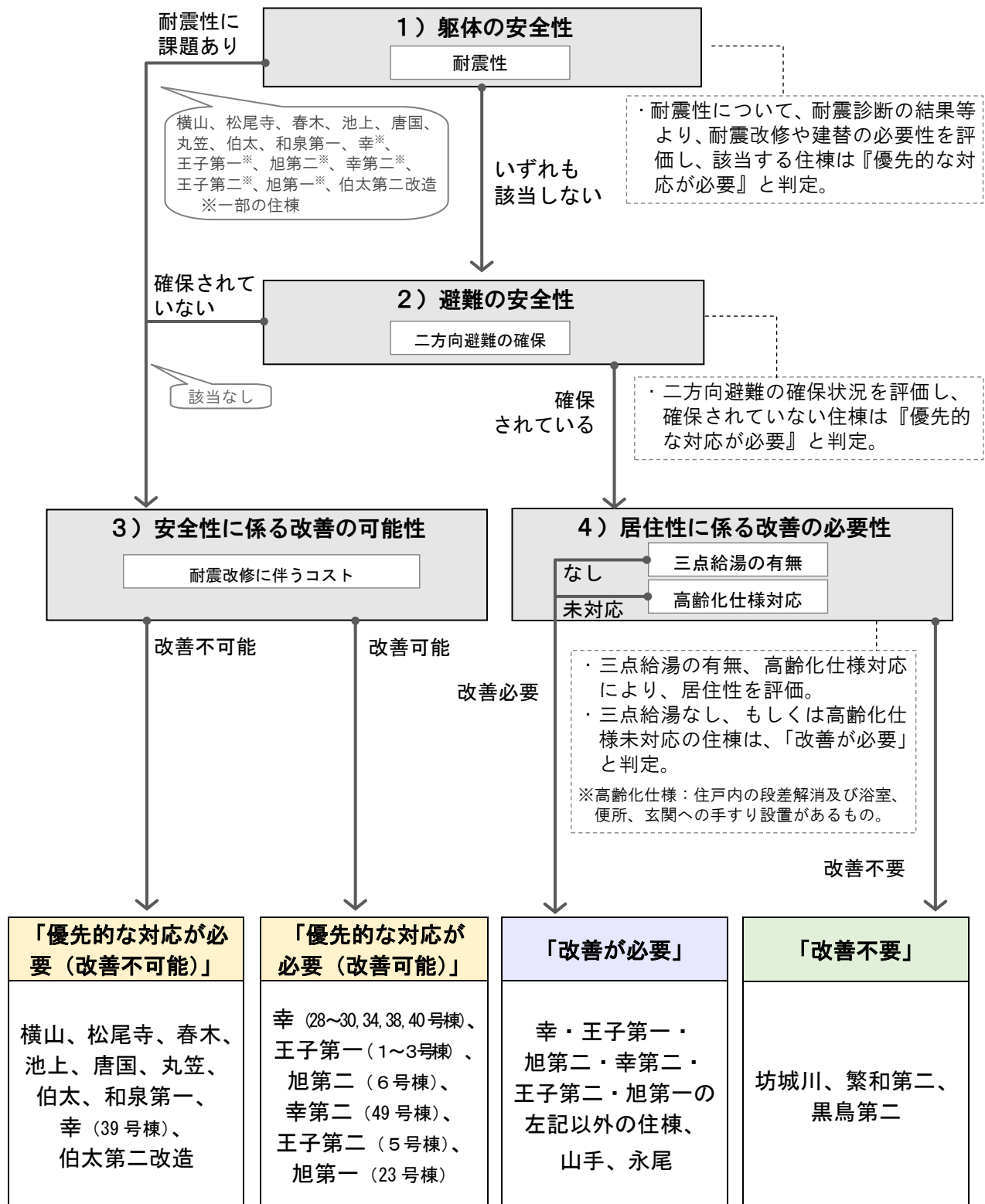
#### ○最寄駅までの距離

- ・最寄駅までの距離が 1 km を超える団地は、「継続管理について判断を留保する団地」と判定する。

#### ○スーパーマーケットまでの距離

- ・最寄のスーパーマーケットまでの距離が 800m を超える団地は、「継続管理について判断を留保する団地」と判定する。

①-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



### 1) 躯体の安全性

- 耐震診断の結果を踏まえ、耐震性に課題のある住棟を含む団地を「優先的な対応が必要」とする。
- 耐震性に課題のある団地・住棟は、横山、松尾寺、春木、池上、唐国、丸笠、伯太、和泉第一、伯太第二改造の全住棟、幸団地（28～30、34、38～40号棟）、幸第二（49号棟）、王子第一（1～3号棟）、王子第二（5号棟）、旭第一団地（23号棟）、旭第二（6号棟）。

区分	構造	建設年度	棟数 (棟)	① 昭和 56年5月 以前	② 昭和 56年6月 以降	③ ①のう ち耐震性 を満たす 住棟	耐震性を 満たす住 棟 (②+ ③)	耐震化率	耐震性に課題のある住棟
公営住宅	横山住宅	木造	昭和28年度	3	3	-	-	0.0%	全住棟
	松尾寺住宅	木造	昭和30年度	6	6	-	-	0.0%	全住棟
	春木住宅	木造	昭和31年度	5	5	-	-	0.0%	全住棟
	池上住宅	木造	昭和34年度	11	11	-	-	0.0%	全住棟
	唐国住宅	木造	昭和36～37年度	16	16	-	-	0.0%	全住棟
		簡耐	昭和40年度	4	4	-	-	0.0%	全住棟
		中層	昭和49年度	1	1	-	-	0.0%	全住棟
	丸笠団地	中耐	昭和42年度	8	8	-	-	0.0%	全住棟
	伯太団地	中耐	昭和46年度	1	1	-	-	0.0%	全住棟
	坊城川住宅	中耐	平成8年度	6	-	6	-	100.0%	-
繁和第二住宅	中耐・高耐	平成12～14年度	4	-	4	-	100.0%	-	
黒鳥第二住宅	中耐	平成19～21年度	4	-	4	-	100.0%	-	
改良住宅	伯太団地	中耐	昭和44～45年度	3	3	-	-	0.0%	全住棟
	和泉第一団地	中耐・高耐	昭和49年度	5	5	-	-	0.0%	全住棟
	幸団地	中耐	昭和50～60年度	13	12	1	4	38.5%	28～30,34,38～40号棟
	王子第一団地	中耐	昭和52～54年度	4	4	-	1	25.0%	1～3号棟
	旭第二団地	中耐・高耐	昭和53～62年度	13	1	12	-	92.3%	6号棟
	幸第二団地	中耐	昭和53～63年度	13	8	5	7	92.3%	49号棟
	王子第二団地	中耐	昭和53～平成2年度	8	1	7	-	87.5%	5号棟
	旭第一団地	中耐	昭和55～平成4年度	9	5	4	4	88.9%	23号棟
	山手団地	中耐	昭和61～平成4年度	9	-	9	-	100.0%	-
	永尾団地	中耐	昭和62～平成元年度	9	-	9	-	100.0%	-
第三種住宅	伯太第二改造住宅	木造	昭和29年度	9	9	-	-	0.0%	
総数 (構成比)			164 (100.0%)	103 (62.8%)	61 (37.2%)	16 (9.8%)	77 (47.0%)	47.0%	

### 2) 避難の安全性

- 消防法特例基準（49号通知）で二方向避難の原則が定められた昭和50年度を基準とし、昭和50年度以前に竣工した団地・住棟は「避難の安全性が確保されていない」とする。
- 該当する団地・住棟はない。

（横山、松尾寺、春木、池上、唐国、丸笠、伯太、和泉第一、伯太第二改造の全住棟、幸39号棟が該当するが、これらは「避難の安全性」の判定の対象ではない）

### 3) 安全に係る改善の可能性

- 耐震性に課題がある住棟を耐震改修することにより安全性の改善を図ることは技術的に可能であるが、高層住棟の耐震改修工事は高度な施工技術が求められ、改修に係る費用負担も大きい。
- また、二方向避難の確保のためのバルコニー改修も、同様に技術面、費用面での課題が多い。
- さらに、高層住棟多くの世帯が入居しており、改修工事に伴う仮移転先の確保も課題となる。
- そこで、安全に係る改善の可能性について二方向避難が確保されていない団地及び高層住棟は「改善不可能」とする。

- ・改善不可能とする団地は横山、松尾寺、春木、池上、唐国、丸笠、伯太、和泉第一、伯太第二改造の全住棟、幸 39 号棟。
- ・その他、中層耐火構造で耐震性に課題のある住棟で、二方向避難が確保されている幸 (28～30, 34, 38, 40 号棟)、王子第一 (1～3 号棟)、旭第二 (6 号棟)、幸第二 (49 号棟)、王子第二 (5 号棟)、旭第一 (23 号棟) は「改善可能」とする。

#### 4) 居住性に係る改善の必要性

- ・三点給湯の有無と高齢化仕様への対応状況により判定。
- ・三点給湯、高齢化仕様ともに未対応の団地は「改善が必要」とする。

	三点給湯	高齢化仕様	備考
幸	×	×	31 号棟の一部は三点給湯、高齢化仕様対応
王子第一	×	×	4 号棟の一部が高齢化仕様対応
旭第二	×	×	7, 11, 14, 18 号棟の一部は高齢化仕様対応
幸第二	×	×	50 号棟の一部は高齢化仕様対応
王子第二	×	×	—
旭第一	×	×	—
山手	×	×	62 号棟の一部は三点給湯、高齢化仕様対応
永尾	×	×	71 号棟の一部は三点給湯、高齢化仕様対応
坊城川	○	○	—
繁和第二	○	○	—
黒鳥第二	○	○	—

※耐震性に課題のある住棟を除く。

#### ■上記 [①-1] 及び [①-2] の検討結果に応じた事業手法の仮設定

- ・①-1 及び①-2 を踏まえて、以下のように事業手法を仮設定する。

①-1 \ ①-2	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な対応が必要 (改善可能)	改善が必要	改善不要
継続管理	唐国 和泉第一 幸 (39 号棟) ⇒優先的な建替	幸 (28～30, 34, 38, 40 号棟)、旭第二 (6 号棟)、幸第二 (49 号棟)、王子第二 (5 号棟)、旭第一 (23 号棟) ⇒優先的な改善、優先的な建替、次期建替、または優先的な集約建替 (用途廃止)	幸・旭第二・幸第二・王子第二・旭第一の左記以外の住棟、山手、永尾 ⇒改善、または建替	
継続管理について判断を留保	横山、松尾寺、春木、池上、丸笠、伯太、伯太第二改造 ⇒優先的な建替、または優先的な集約建替 (用途廃止)	王子第一 (1～3 号棟) ⇒優先的な建替、または優先的な集約建替 (用途廃止)	王子第一の左記以外の住棟 ⇒改善、建替、または用途廃止	坊城川、繁和第二、黒鳥第二 ⇒維持管理、または用途廃止

A グループ：  
継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

B グループ：  
継続管理について判断を留保する団地

## ② 2次判定

### 【Aグループ】 当面の建替事業量を踏まえた事業手法設定

#### 【必要な建替事業量】

- ・ 1次判定 [①-1] で「継続管理」、[①-2] で「優先的な対応が必要（改善可能）」「改善が必要」と評価された団地・住棟（Aグループ）は、73棟1,225戸。
- ・ 仮にこの団地を10年間で建替えるとする、年間123戸ペースでの建替が必要。
- ・ 建築費を戸当たり1,700万円※とすると、年間約21億円の予算が必要  
※坊城川、繁和第二、黒鳥第二の工事費を参考に算出。

#### 【実施可能な建替事業量】

- ・ 上記の必要な建替事業量は、現状の予算規模からすると実現が困難。
- ・ 実施可能な建替事業量は 10年間で300戸程度。
- ・ 1次判定で「優先的な建替」と判定されている和泉第一および幸39号棟を現入居戸数212戸と同戸数に建替えると仮定する場合、残りの実施可能な建替戸数は100戸程度である。（事業実施中の唐国は除く）

#### 【建替・改善の優先順位の考え方】

- ・ Aグループと評価された団地はすべて、管理戸数が100戸以上であり、実施可能な建替戸数を超過する。計画期間中にこれらの団地を優先的に建替えることが難しいため、改善事業によりストックの活用を図るものとし「優先的な改善」または「改善」とする。
- ・ ただし、これらの団地のうち、耐震性に課題のある住棟については早期に解消する必要性があり、早期の建替をめざす。
- ・ 2次判定で「改善、または建替」と判定されている幸・旭第二・幸第二・王子第二・旭第一の一部住棟（耐震性が確保されている住棟）については、将来の効率的な建替の実施に向けて、同一団地で「優先的な改善」と判定されている耐震性に課題のある住棟と一体的に改善を進めることが妥当と考えられるため「優先的な改善」とする。
- ・ 竣工時期が新しく優先順位の低い山手、永尾は優先的な改善に次いで改善を図る「改善」とする。

「優先的な改善」	「改善」
幸・旭第二・幸第二・王子第二・旭第一 ※ただし、耐震性に課題のある住棟は早期建替をめざす	山手、永尾

### 【Bグループ】 将来のストック量および事業実施状況を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ 和泉市は、市営住宅の管理戸数を30年間で1,500戸以下に縮減する方針であるため、1次判定で「継続管理について判断を留保」と評価された団地は、「優先的な集約建替（用途廃止）」を原則とするが、事業の実施状況や竣工時期、敷地の効率性を踏まえ、以下の通り仮設定する。
- ・ 横山、松尾寺、春木、池上、伯太第二改造は新・唐国へ集約建替事業実施中のため「用途廃止」とする。
- ・ 坊城川、黒鳥第二、繁和第二は竣工から20年以下（耐用年限の1/4以下）であるため「維持管理」とする。



- ・丸笠は竣工から50年以上経過し、安全性（耐震性・二方向避難）に課題もあるため、「優先的な集約建替（用途廃止）」とする。
- ・伯太は敷地面積が狭く現地での建替の効率性が低いことも加味し「優先的な集約建替（用途廃止）」とする。
- ・王子第一（1～3号棟）は戸数縮減に向け、原則通り「優先的な集約建替（用途廃止）」とする。また耐震性が確保された住棟（4号棟）についても、効率的な集約・再編を行うため「優先的な集約建替（用途廃止）」とする。

## ■ 2次判定に応じた事業手法の仮設定

	優先的な対応が必要 （改善不可能）	優先的な対応が必要 （改善可能）	改善が必要	改善不要
継続管理	唐国 和泉第一 幸（39号棟） ⇒ <u>優先的な建替</u>	幸（28～30,34,38,40号棟）、旭第二（6号棟）、幸第二（49号棟）、王子第二（5号棟）、旭第一（23号棟） ⇒ <u>優先的な改善</u>	幸・旭第二・幸第二・王子第二・旭第一の左記以外の住棟 ⇒ <u>優先的な改善</u> 山手、永尾 ⇒ <u>改善</u>	
継続管理について判断を留保	横山、松尾寺、春木、池上、伯太第二改造 ⇒ <u>用途廃止</u> 丸笠、伯太 ⇒ <u>優先的な集約建替（用途廃止）</u>	王子第一（1～3号棟） ⇒ <u>優先的な集約建替（用途廃止）</u>	王子第一の左記以外の住棟 ⇒ <u>優先的な集約建替（用途廃止）</u>	坊城川、黒鳥第二、繁和第二 ⇒ <u>維持管理</u>

## ③ 3次判定（集約・再編の可能性に関する検討）

- ・1次、2次判定の結果及び「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を踏まえ、集約や再編等の対象となり得る団地や異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため事業手法を再判定する。
- ・2次判定で「優先的な建替」と判定された和泉第一団地と、「優先的な改善」と判定された幸（33～35号棟）は、旭公園にて「優先的な集約建替」を行う。
- ・2次判定で「優先的な集約建替（用途廃止）」と判定された丸笠、伯太、王子第一団地、「優先的な改善」と判定された幸（33～35号棟除く）、王子第二（5号棟）、幸第二（49号棟）、旭第一（23号棟）、旭第二（6～11号棟）は、和泉第一の建替えによる跡地を活用して「優先的な集約建替（用途廃止）」を行う。
- ・2次判定で「優先的な改善」と判定された幸第二（41～43、50号棟）、旭第一（19～22、24～27号棟）については、旭第二団地の建替えによる跡地を活用して「優先的な集約建替（用途廃止）」を行う。
- ・2次判定で幸第二（44～48、51～53号棟）、旭第二（12～18号棟）、王子第二（6～10号棟）については、「将来的に他団地への移転を行い、用途廃止」を行う。
- ・なお、耐震性に課題のない住棟（王子第二（11、12号棟））については、耐用年限の半分以上を経過していない永尾、山手と同様に「改善」を行い、継続管理を行う。

■ 3次判定に応じた事業手法の設定

	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な対応が必要 (改善可能)	改善が必要	改善不要
継続管理	唐国 <u>⇒優先的な建替</u> 和泉第一 <u>⇒優先的な集約建替</u> 幸 (39号棟) <u>⇒優先的な集約建替 (用途廃止)</u>	幸 (28~30, 34, 38, 40号棟)、幸第二 (49号棟)、旭第一 (23号棟)、旭第二 (6号棟) 王子第二 (5号棟)、 <u>⇒優先的な集約建替 (用途廃止)</u>	幸 (31~33、35~37号棟)、幸第二 (41~43、50号棟)、旭第一 (19~22、24~27号棟)、旭第二 (7~11号棟) <u>⇒優先的な集約建替 (用途廃止)</u> 幸第二 (44~48、51~53号棟)、旭第二 (12~18号棟)、王子第二 (6~10号棟) <u>⇒将来的に用途廃止</u> 王子第二 (11、12号棟)、山手、永尾 <u>⇒改善</u>	
継続管理について判断を留保	横山、松尾寺、春木、池上、伯太第二改造 <u>⇒用途廃止</u> 丸笠、伯太 <u>⇒優先的な集約建替 (用途廃止)</u>	王子第一 (1~3号棟) <u>⇒優先的な集約建替 (用途廃止)</u>	王子第一の左記以外の住棟 <u>⇒優先的な集約建替 (用途廃止)</u>	坊城川、黒鳥第二、繁和第二 <u>⇒維持管理</u>

## (2) 団地別・住棟別の事業手法

(1) の考え方に基づき、団地別・住棟別の事業手法を整理した結果、次の通りとなった。

耐用年限を経過した 木造の住宅	横山、松尾寺、春木、池上、 伯太第二改造	⇒	用途廃止
耐震性に課題があり 改善が困難な住宅	唐国	⇒	優先的な建替
耐震性に課題があり 改善が困難な住宅	和泉第一	⇒	優先的な集約建替 (一部用途廃止)
「和泉市富秋中学校 区等まちづくり構 想」に基づき集約を 図る住宅	幸 (33~35号棟)	⇒	【第一期集約建替】 旭公園
耐震性に課題があり 効率的な集約を図る べき住宅	王子第一、王子第二 (5号棟)、 丸笠、伯太、 旭第一 (23号棟)、旭第二 (6号棟)、 幸 (28~30、38~40号棟)、 幸第二 (49号棟)	⇒	優先的な集約建替 (用途廃止)  【第二期集約建替】 和泉第一団地
耐震性に課題のない 住棟であり、「和泉 市富秋中学校区等ま ちづくり構想」に基 づき集約を図る住宅	幸 (31、32、36、37号棟)、 旭第二 (7~11号棟)	⇒	
耐震性に課題のない 住棟であり、「和泉 市富秋中学校区等ま ちづくり構想」に基 づき集約を図る住宅	幸第二 (41~43、50号棟)、 旭第一 (19~22、24~27号棟)	⇒	優先的な集約建替 (用途廃止)  【第三期集約建替】 旭第二団地

耐震性に課題のない住棟であり、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」に基づき将来的に他団地への住替え等を行う住宅	幸第二（44～48、51～53号棟）、  旭第二（12～18号棟）、  王子第二（6～10号棟）	⇒	将来的に用途廃止
耐震性に課題のない住棟であり、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」に基づき継続管理を行う住宅	王子第二（11、12号棟）	⇒	改善
耐用年限の半分を経過していない住棟で、居住性に係る改善が必要な住宅	山手、永尾	⇒	
上記以外で耐用年限の半分を経過していない住宅	坊城川、繁和第二、黒鳥第二	⇒	維持管理

■ 団地別の事業手法一覧

公営住宅	横山住宅	用途廃止
	松尾寺住宅	用途廃止
	春木住宅	用途廃止
	池上住宅	用途廃止
	唐国住宅	優先的な建替（事業実施中）（一部用途廃止）
	丸笠団地	優先的な集約建替（用途廃止） ⇒和泉第一へ集約
	伯太団地	優先的な集約建替（用途廃止） ⇒和泉第一へ集約
	坊城川住宅	維持管理
	繁和第二住宅	維持管理
	黒鳥第二住宅	維持管理
改良住宅	伯太団地	優先的な集約建替（用途廃止） ⇒和泉第一へ集約
	和泉第一団地	優先的な集約建替 ⇒旭公園へ集約
	幸団地	優先的な集約建替（用途廃止） ⇒和泉第一へ集約 ※ただし、33～35号棟は旭公園へ集約
	王子第一団地	優先的な集約建替（用途廃止） ⇒和泉第一へ集約
	旭第二団地	優先的な集約建替（一部用途廃止） ⇒和泉第一へ集約 ※ただし、12～18号棟は将来的に他団地への住替え等を行い、用途廃止
	幸第二団地	優先的な集約建替（用途廃止） ⇒旭第二団地へ集約 ※ただし、49号棟は和泉第一へ集約建替、44～48、51～53号棟は将来的に他団地への住替え等を行い、用途廃止
	王子第二団地	優先的な集約建替（用途廃止） ⇒旭第二団地へ集約 ※ただし、5号棟は和泉第一へ集約建替、11、12号棟は改善
	旭第一団地	優先的な集約建替（用途廃止） ⇒旭第二団地へ集約 ※ただし、23号棟は和泉第一へ集約建替
	山手団地	改善
	永尾団地	改善
第三種住宅	伯太第二改造住宅	用途廃止

(参考) 判定一覧表

	団地名	竣工年度	1次判定①										1次判定②						2次判定		3次判定			
			土地の安全性		需要		効率性		利便性				1次判定①	躯体の安全性	避難の安全性	安全性に係る改善の可能性	居住性		1次判定②	①及び②の結果に応じた事業手法の仮設定	当面の建替事業量を踏まえた事業手法の仮設定	将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定	・団地単位での効率的な活用に関する検討 ・集約再編の可能性に関する検討	
			土砂災害危険箇所	浸水想定区域	入居率	敷地面積	最寄駅までの距離(m)	スーパーマーケットまでの距離(m)	三点給湯の有無	高齢化仕様の対応														
公営住宅	横山住宅	昭和28年度	-	-	100.0%	○	829	×	6,100	×	3000	×	判断留保	全住棟	→	×	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替、または優先的集約建替(用途廃止)	→	用途廃止	用途廃止	
	松尾寺住宅	昭和30年度	-	-	100.0%	○	1,741	×	3,800	×	1500	×	判断留保	全住棟	→	×	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替、または優先的集約建替(用途廃止)	→	用途廃止	用途廃止	
	春木住宅	昭和31年度	-	-	100.0%	○	2,756	×	4,000	×	800	○	判断留保	全住棟	→	×	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替、または優先的集約建替(用途廃止)	→	用途廃止	用途廃止	
	池上住宅	昭和34年度	-	-	100.0%	○	2,710	×	500	○	570	○	判断留保	全住棟	→	×	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替、または優先的集約建替(用途廃止)	→	用途廃止	用途廃止	
	唐国住宅	昭和36~49年度	-	-	100.0%	○	17,035	○	550-680	○	380	○	継続管理	全住棟	→	×	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替	→	→	優先的建替(事業実施中)	
	丸笠団地	昭和42年度	-	-	100.0%	○	15,692	○	1,460	×	1150	×	判断留保	全住棟	→	×	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替、または優先的集約建替(用途廃止)	→	優先的建替	優先的建替	
	伯太団地	昭和46年度	-	-	100.0%	○	4,300	×	850	○	720	○	判断留保	全住棟	→	×	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替、または優先的集約建替(用途廃止)	→	優先的集約建替(用途廃止)	優先的集約建替(用途廃止)	
	坊城川住宅	平成8年度	-	-	95.6%	○	5,272	×	650	○	630	○	判断留保	-	○	→	○	○	改善不要	維持管理、または用途廃止	→	維持管理	維持管理	
	繁和第二住宅	平成12~14年度	-	○	94.1%	○	7,488	×	1,200	×	750	○	判断留保	-	○	→	○	○	改善不要	維持管理、または用途廃止	→	維持管理	維持管理	
	黒鳥第二住宅	平成19~21年度	-	-	96.2%	○	9,266	○	1,750	×	1200	×	判断留保	-	○	→	○	○	改善不要	維持管理、または用途廃止	→	維持管理	維持管理	
改良住宅	伯太団地	昭和44~45年度	-	-	100.0%	○	4,300	×	850	○	700	○	判断留保	全住棟	→	×	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替、または優先的集約建替(用途廃止)	→	優先的集約建替(用途廃止)	優先的集約建替(用途廃止)	
	和泉第一団地	昭和49年度	-	-	100.0%	○	16,063	○	750	○	650	○	継続管理	全住棟	→	×	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替	→	→	優先的建替	
	幸団地	昭和50~60年度	-	-	95.6%	○	21,398	○	290-560	○	120-380	○	継続管理	28~30,34,38~40号棟	→	×	(39号棟)	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替	→	→	優先的改善 ※ただし、28~30,34,38~40号棟は次期建替
														上記以外	○	→	○	→	→	改善が必要	改善、または建替	優先的改善	→	
	王子第一団地	昭和52~54年度	-	-	100.0%	○	7,070	×	870	○	850	×	判断留保	1~3号棟	→	○	→	→	優先的に対応(改善可能)	優先的建替、または優先的集約建替(用途廃止)	→	優先的集約建替(用途廃止)	優先的集約建替(用途廃止)	
														上記以外	○	→	×	×	改善が必要	改善、建替または用途廃止	→	優先的集約建替(用途廃止)		
	旭第二団地	昭和53~62年度	-	-	91.6%	○	24,627	○	630	○	540	○	継続管理	6号棟	→	○	→	→	優先的に対応(改善可能)	優先的改善、優先的建替、次期建替、または優先的集約建替(用途廃止)	優先的改善	→	優先的改善 ※ただし、6号棟は和泉第一集約建替	
														上記以外	○	→	×	×	改善が必要	改善、または建替	優先的改善	→		
	幸第二団地	昭和53~63年度	-	-	86.7%	○	22,908	○	500-730	○	300-530	○	継続管理	49号棟	→	○	→	→	優先的に対応(改善可能)	優先的改善、優先的建替、次期建替、または優先的集約建替(用途廃止)	優先的改善	→	優先的改善 ※ただし、49号棟は次期建替	
														上記以外	○	→	×	×	改善が必要	改善、または建替	優先的改善	→		
王子第二団地	昭和53~平成2年度	-	-	93.8%	○	12,087	○	850-1,000	○	720	○	継続管理	5号棟	→	○	→	→	優先的に対応(改善可能)	優先的改善、優先的建替、次期建替、または優先的集約建替(用途廃止)	優先的改善	→	優先的改善 ※ただし、5号棟は和泉第一集約建替		
													上記以外	○	→	×	×	改善が必要	改善、または建替	優先的改善	→			
旭第一団地	昭和55~平成4年度	-	-	86.6%	○	13,676	○	570	○	430	○	継続管理	23号棟	→	○	→	→	優先的に対応(改善可能)	優先的改善、優先的建替、次期建替、または優先的集約建替(用途廃止)	優先的改善	→	優先的改善 ※ただし、23号棟は次期建替		
													上記以外	○	→	×	×	改善が必要	改善、または建替	優先的改善	→			
山手団地	昭和61~平成4年度	-	-	90.2%	○	12,703	○	830	○	550	○	継続管理	-	○	→	×	×	改善が必要	改善、または建替	改善	→	改善		
永尾団地	昭和62~平成元年度	-	-	96.5%	○	15,483	○	830-980	○	750	○	継続管理	-	○	→	×	×	改善が必要	改善、または建替	改善	→	改善		
第三種住宅	伯太第二改造住宅	昭和29年度	-	-	100.0%	○	2,518	×	960	○	850	×	判断留保	全住棟	→	×	→	→	優先的に対応(改善不可能)	優先的建替、または優先的集約建替(用途廃止)	→	用途廃止	用途廃止	



## 6. 市営住宅の目標管理戸数

### (1) 上位計画における位置づけ

本市では、「和泉市公共施設等総合管理計画」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る。(上記計画は平成58年度(2046年度)が目標年度)

#### ■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。

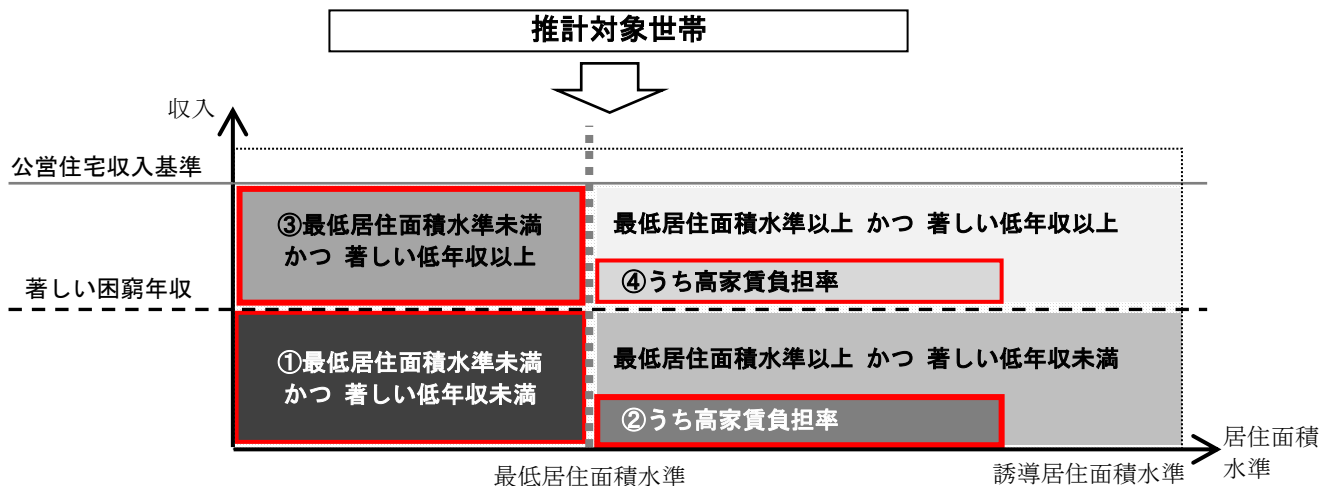
### (2) 今後10年間で発生する要支援世帯数とそれに対する市営住宅供給の見込み

#### 1) 基本的な考え方

低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等をはじめとした市営住宅の供給による支援が求められる世帯は今後も新たに発生する。そのなかで、(1)の通り、市営住宅の管理戸数を削減した場合に、これらの需要に対応していくことが見込めるか検証を行う。

需要量の算出にあたっては、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、その中で市営住宅の供給による支援が必要な世帯数(市営住宅で対応すべきボリューム)を想定する。

ここで、住宅に困窮する世帯は、大きく下記に示す4種類(①~④)に分類される。これらのうち、①~④を要支援世帯として位置づける(\*)。



\* : 住生活基本計画の公営住宅の供給目標量の算定にあたっては、原則として①②の全世帯数に対応できる公営住宅等を供給することが国により示されている。  
③④については、地域の実情や政策に応じて参入割合を設定することとなっている。



## 2) 要支援世帯数の推計結果

### A. 世帯数（公営を除く）の推計

- ・推計世帯数による将来の世帯数増減をもとに、将来時点の世帯数を算出。

↓ そのうち

### B. 公営住宅入居有資格者世帯数 (全国一律基準に基づく)

- ・賃貸住宅に居住する世帯のうち、公営住宅対象階層(※)に該当する世帯数を算出。

※原則収入分位 25%以下、一部については裁量階層となる40%以下も含む

↓ そのうち

### C-1. 著しい困窮年収未満の世帯数

- ・当該地域の賃貸住宅市場において、適切な家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸を確保することが可能な収入を算出し、その年収未満の世帯(=著しい困窮年収世帯)数を算出。

↓ そのうち

#### C-1のうち最低居住面積水準未満世帯数

- ・Cのうち、最低居住面積水準未満の住戸に居住するとおもわれる世帯数を算出。

#### C-1のうち最低居住面積水準以上かつ高家賃負担率世帯数

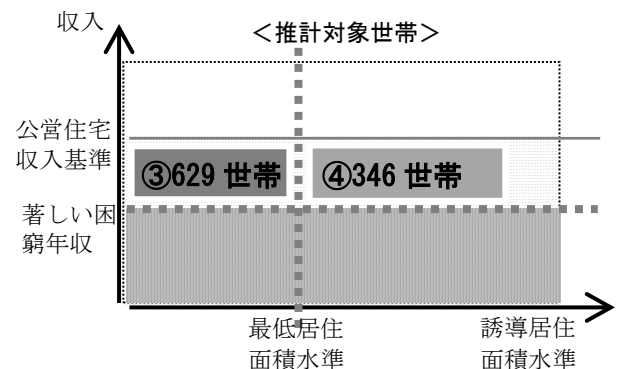
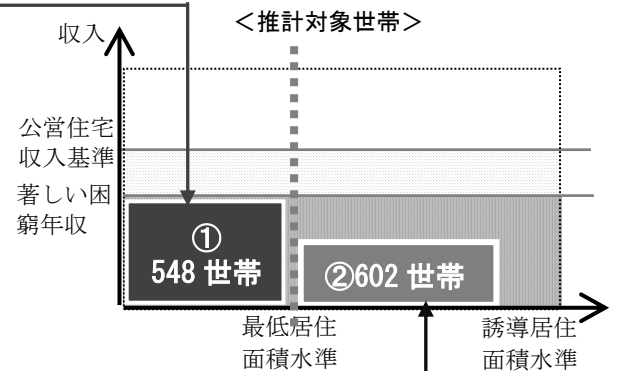
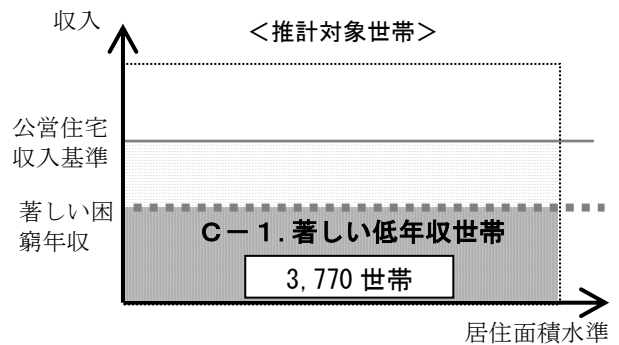
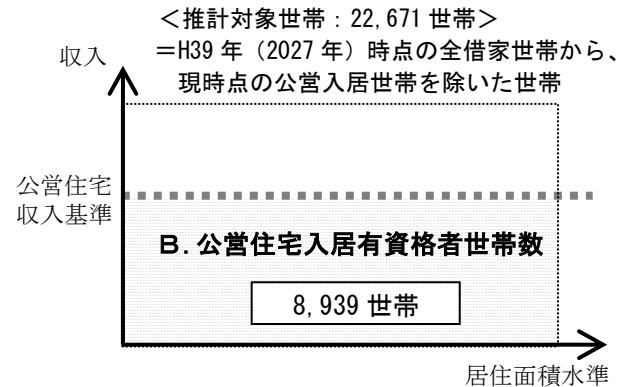
- ・Cのうち、最低居住面積水準以上かつ誘導居住面積水準未満であるが、当該地域の低所得世帯の平均家賃負担率(42.2%)よりも高い負担率である世帯数を算出。

### C-2. 著しい困窮年収以上の世帯数

- ・C-1と同様に著しい困窮年収以上の世帯を算出し、そのうち「最低居住面積水準未満世帯数」「最低居住面積水準以上かつ高家賃負担率世帯数」を算出。

### D. 要支援世帯数

- ・C-1、C-2を合計し、要支援世帯数を算出。



### 要支援世帯数：

$$\text{① 548世帯} + \text{② 602世帯} + \text{③ 629世帯} + \text{④ 346世帯} = \text{2,125世帯}$$

### 3) 市営住宅で対応すべきボリューム

- ・ 2) を踏まえ、市営住宅で対応すべきボリュームを算出する。ここでは、要支援世帯数に加えて、建替等に伴う戻り入居世帯数を算出し、それらの合計を市営住宅で対応すべきボリュームとして整理する。

#### ①要支援世帯数のうち、市営住宅で対応すべき世帯数の算出

- ・ 現状のストック数をベースに、市営・府営・URの分担割合（構成比）を算出し、要支援世帯数のうち、市営住宅で対応すべき世帯数（576世帯）を算出した。

	ストック数ベースで見た構成比（市営・府営・URの分担割合）				要支援世帯数 (E: 推計結果)	対応すべき 要支援世帯数 (F: D×E)
	管理戸数 (A)	公営住宅階層 対応率 (B)	要支援世帯 対応戸数 (C: A×B)	Cの構成比 (D)		
市営	1,304	100%	1,304	27.1%	2,125	576
府営	1,554	100%	1,554	32.4%		688
UR	4,756	40.9%	1,945	40.5%		861

#### ※URの公営住宅階層対応率

- ・ 現状のURの入居世帯数（H25住宅・土地統計調査）の収入別割合をもとに、収入分位I（年収0～251万円）相当の世帯数割合を算出。

	～100万円 (a)	100～ 200万円(b)	200～ 300万円(c)	総世帯数 (d)
UR入居世帯数（大阪府） ※平成25年住宅・土地統計調査	8,700	26,000	30,900	123,400

収入分位I境界値（上方）	251万円
100万円区分按分比率	51%

	～100万円	100～200万円	200～251万円	収入分位I合計
公営住宅階層世帯数(e)	8,700	26,000	15,759	50,459
公営住宅階層世帯率(f:e/d)	7.0%	21.1%	12.8%	<b>40.9%</b>

#### ②戻り入居世帯数の算出

- ・ 計画期間の10年間で建替等により戻り入居が想定されるボリュームを算出する。
- ・ 建替事業実施中の団地を除く建替予定団地（前章で「優先的な建替」「優先的な集約建替」と判定された団地・住棟、右表）に現在入居している世帯が将来戻り入居世帯になると想定した結果、戻り入居世帯数は **309世帯** となる。

住宅名		管理戸数	入居戸数
公営	丸笠団地	132	309
	伯太団地	16	
改良	和泉第一団地	312	
	王子第一団地	72	
	王子第二団地（5号棟）	24	
	旭第二団地（6号棟）	18	
	伯太団地	64	
計		638	309

※事業実施までに現入居世帯の77%まで縮減すると想定

#### ③市営住宅で対応すべきボリューム（①+②）

- ・ 市営住宅で対応すべきボリュームは①と②を合計した **576世帯+309世帯=885世帯**

#### 4) 10年間の市営住宅供給量の対応見込み

- ・下記の前提のもとで算出した10年間で見込める市営住宅供給量は **889戸** となり、3) で算出した市営住宅で対応すべきボリューム **885世帯** を上回っている。

#### <10年間の市営住宅供給量の推計>

- ・「空家発生による供給戸数」と「建替による整備戸数」の合計を、平成31年(2019年)～平成40年(2028年)の10年間の市営住宅供給量として整理する。

##### ①空家発生による供給戸数の算出

- ・10年間の空家発生による供給戸数を次の計算式に基づき算出した。

10年間の空家供給量＝管理戸数(募集停止住棟を除く)×年間の平均空家発生率×10年間

- ・なお、年間の平均空家発生率は「過去5年間の空家発生率(＝募集戸数÷管理戸数)の平均」により算出している。

	公営住宅		改良住宅	
	管理戸数※： 236		管理戸数※： 1,068	
	募集戸数	空家発生率	募集戸数	空家発生率
平成25年度	7	3.0%	44	4.1%
平成26年度	10	4.2%	43	4.0%
平成27年度	8	3.4%	34	3.2%
平成28年度	1	0.4%	48	4.5%
平成29年度	7	3.0%	47	4.4%
	過去5年間の平均空家発生率		<b>2.8%</b>	<b>4.0%</b>

※募集停止住棟を除く管理戸数

- ・算出の結果、10年間で580戸の空家供給が見込まれる。

	公営住宅	改良住宅	合計
総戸数※	331	1,203	1,534
過去5年間の平均空家発生率	2.8%	4.0%	-
計画期間(年)	10	10	-
計画期間中の空家発生戸数	93	487	<b>580</b>

※公営住宅は新・唐国、坊城川、繁和第二、黒鳥第二住宅を想定

改良住宅は、計画期間中の建替対象である伯太、和泉第一、王子第一、王子第二5号棟、旭第二6号棟を除く戸数

##### ②建替による整備戸数の算出

- ・建替戸数は現時点の入居戸数分と仮定し、前ページ②で整理した **309戸** とする。

##### ③10年間の市営住宅供給量(①+②)

- ・10年間の市営住宅供給量は①と②を合計した **580世帯+309世帯=889戸**

※公営住宅供給目標量設定支援プログラム(国土交通省)

### (3) 市営住宅の目標管理戸数の設定

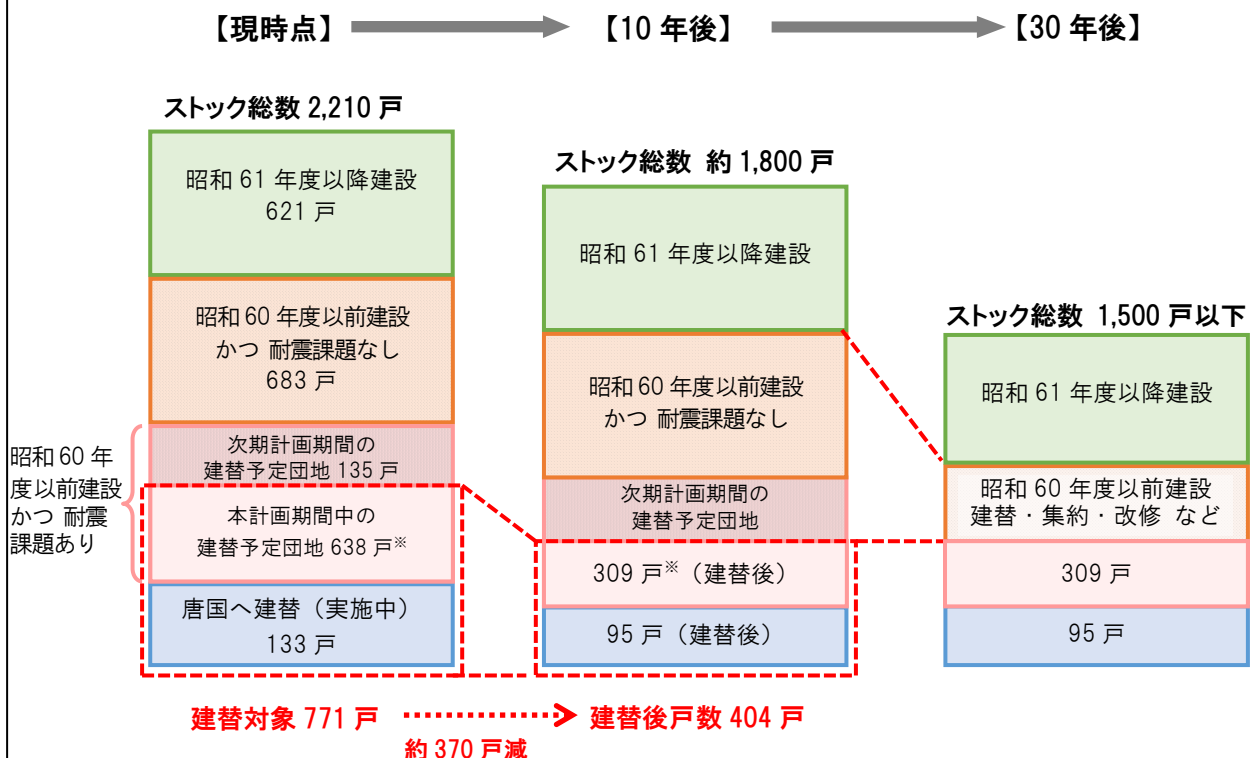
- ・(1) で位置づけられている「和泉市公共施設等総合管理計画」における将来目標戸数と、(2) で推計した今後 10 年間の要支援世帯数および市営住宅供給量を総合的に勘案した結果、市営住宅の目標管理戸数は約 1,800 戸と設定する。

#### <目標管理戸数の設定の考え方>

目標管理戸数は次の①②に基づき設定する。

- ①30 年後に 1,500 戸以下とする。
- ②計画期間中に「優先的な建替」「優先的な集約建替（用途廃止）」と判定された団地・住棟の建替事業を実施することとし、建替戸数は戻り入居者分とする。
- ・(2) より、建替事業を実施しながら、現時点と同程度のペースで空家供給を行うことで、市営住宅で対応すべき住宅確保要配慮者への対応が見込めると考えられる。
- ・(2) で想定した通り、建替事業における建替戸数は戻り入居者分のみとする。  
ただし、「丸笠、伯太、和泉第一、王子第一、王子第二(5号棟)、旭第二(6号棟)」の建替は計画期間の中盤に実施することを想定し、事業実施までは募集停止を行うことで、現入居世帯の 77%まで縮減すると想定する。

#### ■将来的な管理戸数（イメージ）



※丸笠、伯太、和泉第一、王子第一、王子第二(5号棟)、旭第二(6号棟)。  
募集停止により事業実施までに現入居世帯の 77%まで縮減すると想定（退居率の実績より）。

## 7. 維持管理の実施方針

### (1) 点検の実施方針

- ・全ての団地を対象とし、定期点検及び日常点検を実施する。

#### ①定期点検

- ・建築基準法第12条の規定に基づく法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施するが、法定点検の対象外の住棟についても、同様の点検を実施する。
- ・定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てる。

#### ②日常点検

- ・定期点検のほかに、年に1度程度は「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り点検を行う。
- ・また、入居者による日常的な点検や、入居者の退去時における点検等により発見された不具合や劣化等については、その後の経過を重点的に点検する。

### (2) 計画修繕の実施方針

- ・原則として、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に示されている修繕周期表を目安に、計画的な修繕を実施し、長期使用を図る。
- ・ただし、定期点検や日常点検で把握した建物の状況や建物の経年変化に応じて、適切かつ効率的に実施できるよう、事業実施時期や事業量等を調整し、計画修繕を実施する。
- ・また、改善や建替の実施時期と計画修繕の予定時期が近い場合は、計画修繕の実施時期や必要性の有無を判断する。

### (3) 改善事業の実施方針

#### ① 改善事業の内容

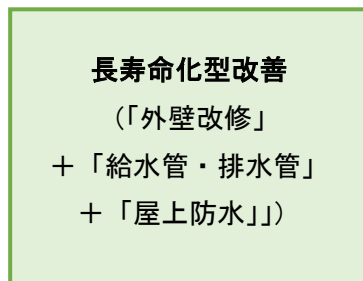
- ・改善事業は、「改善」と位置づけている住棟（20棟 308戸）すべてを対象に実施する「長寿命化型改善」をベースに、まちづくりにつながる住戸・店舗等については「まちづくり連携型改善」を実施する。

#### ■ 改善事業の内容

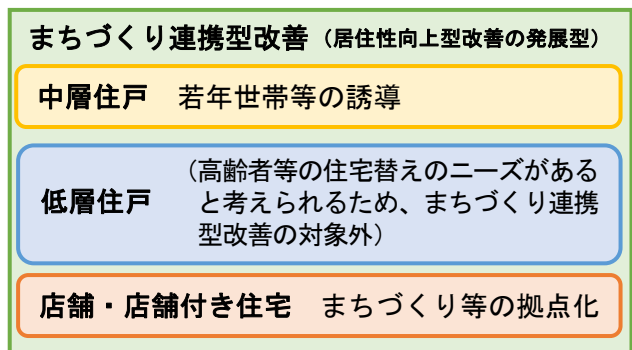
	事業内容	対象となる住棟等
<b>長寿命化型改善</b>	耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から、「外壁改修」「給水管・排水管」「屋上防水」を一体的に実施	「改善」と位置づけている住棟
<b>まちづくり連携型改善 (居住性向上型改善の発展型)</b>	若年世帯等の誘導やまちづくり等の拠点化を図るため、空家・空店舗等の多様な利活用を実施 (「富秋中学校区等まちづくり構想案」に沿ったまちづくりと一体的なプロジェクトとして展開)	上記のうち、まちづくりにつながる住戸・店舗等

#### ■ 改善事業の実施イメージ

「改善」と位置づけている住棟全てについては・・・



まちづくりにつながる住戸・店舗等については・・・



#### ② 長寿命化型改善

- ・長寿命化型改善については、次に掲げる基本方針に基づき実施する。

#### ■ 基本方針

<ul style="list-style-type: none"> <li>・第5章で「改善」と位置付けている住棟は、20棟 308戸</li> <li>・これらの住棟・住戸の改善を10年の計画期間中に実施するには、年間30戸程度の事業量が必要。この年間事業量をもとに、改善事業実施時期を仮設定する。</li> <li>・事業実施の優先順位は、概ね竣工年度が古い順に実施するものとする。</li> <li>・ただし、将来的に近隣の建替住棟との一体的な建替が効率的と考えられる住棟については、建替等に着手する15年前までに改善を実施することとする。</li> </ul>
---

- ・これらの方針を踏まえ、以下の事業スケジュールに基づき、計画的に実施し、事業量の平準化を図る。

■改善事業のスケジュール

団地名	棟	管理戸数	実施年度									
			2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
王子第二	11、12	35	← 改善 (35 戸) →									
山手	全住棟	126	← 改善 (273 戸) →									
永尾	全住棟	147										

③まちづくり連携型改善

- ・まちづくり連携型改善については、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」に沿ったまちづくり検討を踏まえ、空家や空店舗活用の内容や改善の優先度を判断し、実施する。
- ・実施にあたっては、以下の点を考慮し、対象の住棟・住戸を選定する。

■基本方針

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3～4階などの中層階の住戸は、若年世帯等の入居を誘導するための活用を行う。 (例：若年世帯向け改修の継続・強化、中堅所得層向け住宅化、シェアハウス等)</li> <li>・ 店舗や店舗付き住宅については、にぎわいづくりやまちづくりの拠点として活用を行う。 (例：交流拠点、大学との連携拠点、子どもと親のための拠点等)</li> <li>・ 1～2階の低層階の住戸については、高齢者等の住宅替えのニーズがあると考えられるため、まちづくり連携型改善の対象外とする。</li> </ul>
--

## 8. 建替事業の実施方針

### (1) 建替事業の対象団地

- ・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、5章で「優先的な建替」「優先的な集約建替（用途廃止）」と判定された団地を、計画期間内の建替対象団地とする。

### (2) 建替事業の実施方針

- ・建替にあたっては、次に掲げる基本方針に基づき実施する。

#### ■基本方針

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

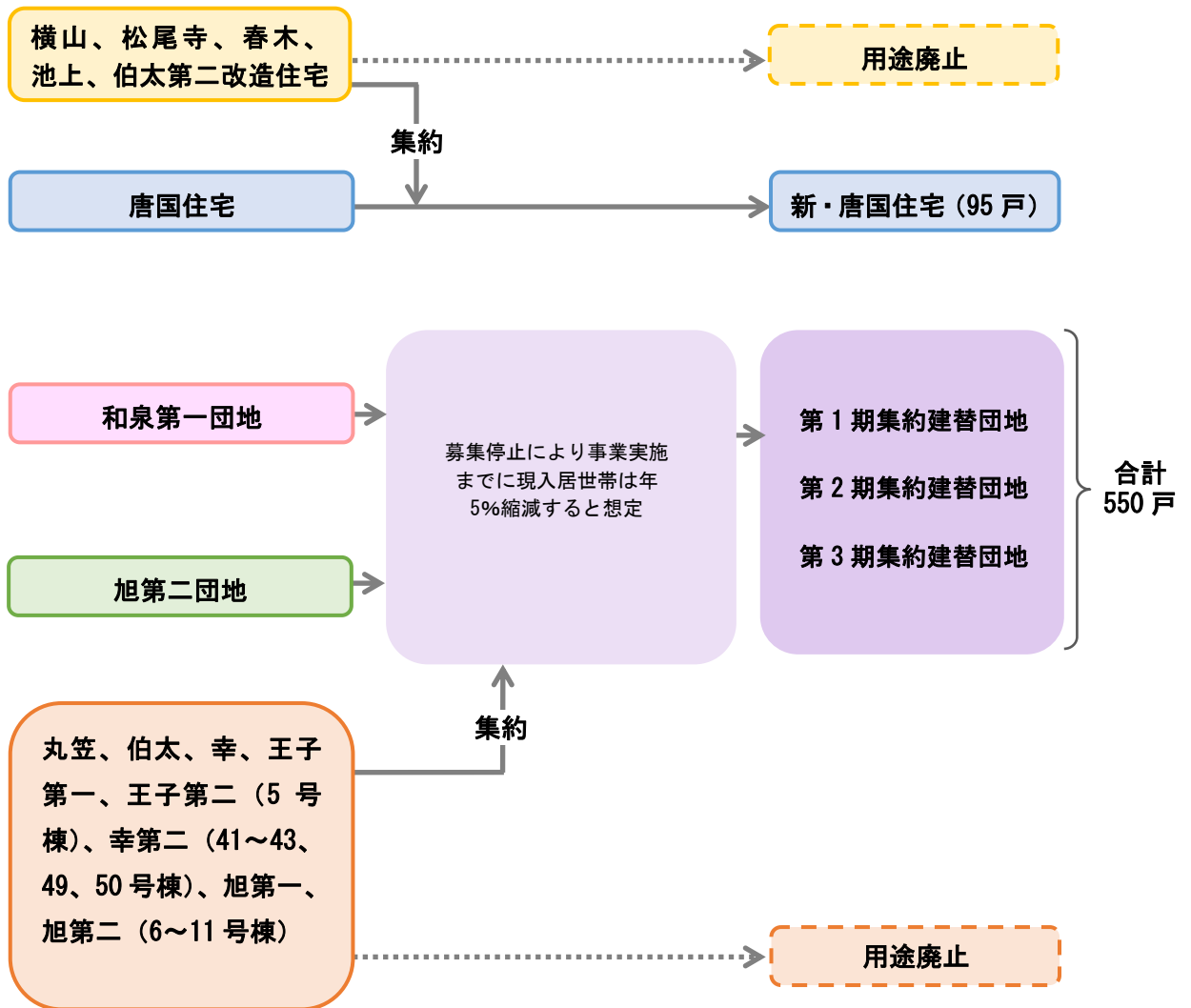
- ・唐国住宅については、引き続き、横山住宅、松尾寺住宅、春木住宅、池上住宅、伯太第二改造住宅の集約化を図る。建替にあたっては、高度利用によって建替に必要な戸数を確保し、移転等による入居者への負担の軽減も図りながら、居住環境の改善を進める。
- ・「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」に基づき建替えを行う団地については、JR 阪和線信太山駅より500mに位置し生活利便性の高い団地和泉第一団地を中心に、三期に分けて集約建替えを行う。第一期においては、和泉第一団地、幸（33、34、35号棟）、第二期においては、丸笠、伯太、幸（33、34、35号棟を除く）、王子第一、王子第二（5号棟）、幸第二（49号棟）、旭第一（23号棟）、旭第二（6～11号棟）、第三期においては、幸第二（41～43、50号棟）、旭第一（19～22、24～27号棟）の集約建替えを行う。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する。ただし、高齢化の進む入居者の福祉対応や負担軽減に配慮するために、民間の福祉施設等の導入も検討する。



■ 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
第 1 期集約建替団地（和泉第一、幸（33～35 号棟））	550 戸
第 2 期集約建替団地（幸（28～32、36～40 号棟）、丸笠、伯太、王子第一、王子第二（5 号棟）、幸第二（49 号棟）、旭第一（23 号棟）、旭第二（6～11 号棟））	
第 3 期集約建替団地（幸第二（41～43、50 号棟）、旭第一（19～22、24～27 号棟））	
計	645 戸

■ 建替事業の実施イメージ



### (3) 用途廃止団地や建替余剰地の活用方針

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

## 9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 和泉市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地権者 賃貸住宅 (公共性) (改良住宅) その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検 期	法定点検に 準じた点検	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			H39	H40	
王子第二	11号棟	19	RC造	H2			←											542	
王子第二	12号棟	16	RC造	H2			←											456	
山手	54号棟	16	RC造	S62														790	
山手	55号棟	16	RC造	S61														821	
山手	56号棟	15	RC造	S61														770	
山手	57号棟	15	RC造	S62														741	
山手	58号棟	12	RC造	S61														616	
山手	59号棟	12	RC造	S61														616	
山手	60号棟	12	RC造	S61														616	
山手	61号棟	12	RC造	S62														593	

※長寿命化型改善の内容：外壁改修、給水管・排水管改修、屋上防水  
 ※安全性確保型改善の内容：外壁落下防止改修、アスベストの除去  
 ※居住性向上型改善の内容：浴槽・釜等の設置

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 和泉市

住宅の区分： 特定公共 修繕 改良住宅 (公営住宅 賃貸住宅) その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			H40	
山手	62号棟	16	RC造	H4														564	
永尾	63号棟	15	RC造	S63														621	
永尾	64号棟	10	RC造	S63														414	
永尾	65号棟	16	RC造	H1														561	
永尾	66号棟	12	RC造	S63														497	
永尾	67号棟	18	RC造	S62														889	
永尾	68号棟	8	RC造	S62														395	
永尾	69号棟	12	RC造	S63														497	
永尾	70号棟	28	RC造	S63														1,160	
永尾	71号棟	28	RC造	H1														981	

※長寿命化型改善の内容：外壁改修、給水管・排水管改修、屋上防水  
 ※安全性確保型改善の内容：外壁落下防止改修、アスベストの除去  
 ※居住性向上型改善の内容：浴槽・釜等の設置

## 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

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 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
唐国住宅	1~41、 43、 45~48、	68	木造、 簡耐、 中耐	S36~ 39年度			事業中	24,968	・唐国住宅に集約 ・95戸を想定 ・全て公営(伯太第二改造住宅は第三種住宅)
横山住宅	1~5	5	木造	S28年度					
松尾寺住宅	1~3、 5~10	9	木造	S30年度					
春木住宅	1~3、 5~7、 10~13	10	木造	S31年度					
池上住宅	1~16、 20~23	20	木造	S34年度					
伯太第二改造住宅	1~9	21	木造	S29年度					
和泉第一団地	1~5	312	中耐、 高耐	S49年度			H32-H36	44,680	・LCCは170戸分を設定 ・旭公園に集約 ・全て公営
幸団地	33~35	34	中耐	S54~ 56年度					
幸団地	28~32、 36~40	171	中耐	S50~ 60年度			H36-H38	73,590	・LCCは280戸分を設定 ・和泉第一団地に集約 ・全て公営
丸笠団地	1~8	132	中耐	S42年度					
伯太団地	1~3、5	80	中耐	S44年度					
王子第一団地	1~4	72	中耐	S52~ 54年度					
王子第二団地	5	24	中耐	S53年度					
幸第二団地	49	16	中耐	S56年度					
旭第一団地	23	16	中耐	S55年度					
旭第二団地	6~11	102	中耐	S53~ 62年度					
幸第二団地	41~43、50	64	中耐	S56~ 63年度					
旭第一団地	19~22、 24~27	109	中耐	S55~ H4年度					
							H39-	26,282	・LCCは100戸分を設定 ・旭第二団地に集約 ・全て公営

## 10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・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、市営住宅の長寿命化が図られ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげることができる。

- ・長寿命化改善を今後 10 年間以内に行う住棟については、国が示す以下の検討の要領に基づいて、ライフサイクルコストの縮減額を算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証する。

＊公営住宅長寿命化計画策定指針における LCC 算定プログラムに基づき算定する。

＊市営住宅長寿命化計画に基づき長寿命化改善事業を実施する場合としない場合のそれぞれについて、建設から次回の建替までに要する年当たりのコストを住棟単位で比較し、年平均縮減額を算出することでライフサイクルコストの縮減効果を示す。

＊なお、本検討における団地の活用期間について、耐火造の団地は、長寿命化型改善を実施しない場合を 50 年、長寿命化型改善を実施する場合を 70 年と想定する。  
長寿命化型改善実施後、おおむね 20 年の活用を想定する。

- ・長寿命化型改善を実施する団地の LCC 年平均縮減額を下記に示す。

### ■長寿命化型改善実施団地における LCC 年平均縮減額

団地	戸数	計画前 LCC	計画後 LCC	年平均縮減額
王子第二団地	35	265,309 円/戸・年	236,781 円/戸・年	28,528 円/戸・年
山手団地	126	318,138 円/戸・年	269,510 円/戸・年	48,628 円/戸・年
永尾団地	147	291,542 円/戸・年	250,165 円/戸・年	40,919 円/戸・年

※住棟単位で算出した結果を、団地単位に束ねて表記

- ・以上の算定によると、本計画に位置づける長寿命化型改善を実施するすべての住棟において年平均縮減額がプラスであり、改善によるライフサイクルコストの縮減効果が認められる。

### ■長寿命化型改善実施団地における LCC 年平均縮減額の合計（3 団地 20 棟 308 戸）

計画前 LCC（合計）	計画後 LCC（合計）	年平均縮減額（合計）
6,052 千円/年	5,179 千円/年	873 千円/年

## 【参考：ライフサイクルコスト（LCC）とは】

（資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定））

### （１）基本的な考え方

- ・公営住宅等長寿命化計画（\*）に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。

\*本市においては、本計画が公営住宅等長寿命化計画にあたる。

### （２）算出の手順

- ・以下の手順に示す①から⑬までの項目は、国土交通省住宅局住宅総合整備課の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）によるプログラムの項目に対応している。

#### <計画前モデル>

##### ①評価期間（改善非実施）

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 →50年と設定

##### ②累積修繕費

- ・修繕費（累積）＝建設費×修繕費乗率  
：プログラムで示された、住棟モデル（建設年代、構造別に設定）ごとの修繕項目別の修繕費条率、修繕周期を用いて、建設時点から、上記①評価期間（改善非実施）末までの各年の修繕費を累積した費用

##### ③建設費（推定再建築費）

- ・当該住棟の建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率

##### ④除却費

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（延床面積×12千円/㎡から算出）

##### ⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）  
（単位：円／戸・年）

#### <計画後モデル>

##### ⑥評価期間（改善実施）

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間） →70年と設定

##### ⑦累積修繕費

- ・修繕費（累積）＝当該住棟の建設費×修繕費乗率
- ・②同様の方法で算出した、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）末までの各年の修繕費を累積した費用  
※現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出

⑧長寿命化型改善費

- ・長寿命化型改善事業費の想定額  
 ※外壁改修1,000千円/戸、給水管・排水管工事3,000千円/戸、屋上防水200千円/戸  
 ※現時点以後に実施するため、現在価値化して算出

⑨建設費（推定再構築費）

③同様

⑩除却費B

④同様

※評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）  
 ÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円/戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

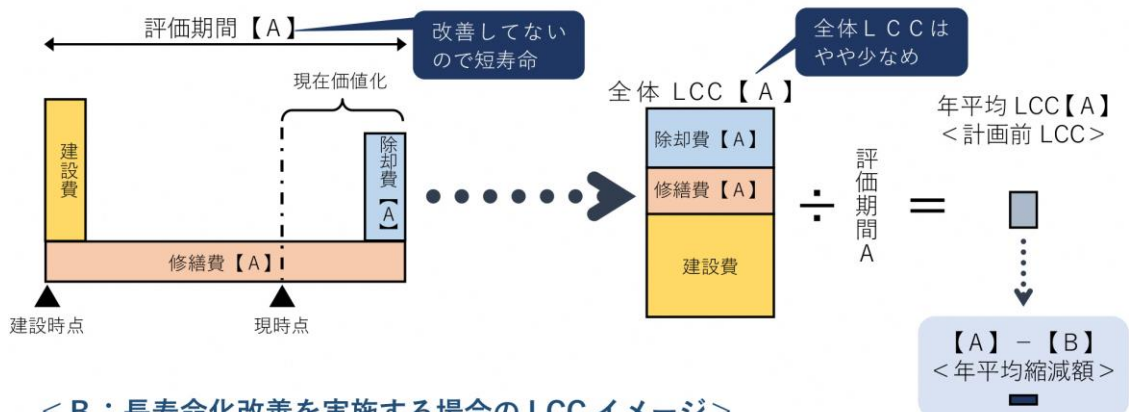
- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

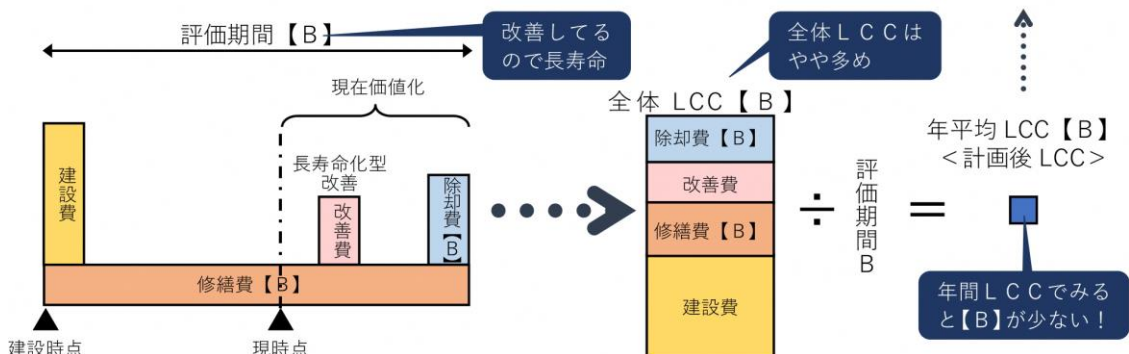
- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

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

< 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 >





## 11. 計画の実現方策の検討

### (1) 事業推進のための居住者との合意形成

- ・今後 10 年間に実施する建替事業は、いずれも大規模であることから、事業を円滑に進めるため、入居者の意向を聞いていくとともに、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く。
- ・上記に加えて、富秋中学校区とその周辺地域では、当該地域で今後のまちづくりを進める上での“道しるべ”となる「まちづくり構想（地域案）」が取りまとめられ、その案をもとに本市が策定した「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」の内容に沿って事業を進めていく。

### (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「市営住宅安心確保事業」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」「自立支援施設」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み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、地域福祉活動のネットワークづくりの支援に努める。

#### ■これまでの取組み内容（平成30年12月末時点）

シルバースペース	<ul style="list-style-type: none"><li>■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。</li><li>■場所：旭第二団地17号棟101号（店舗）</li><li>■実施時期：平成22年より実施</li></ul>
----------	---

<p>グループホーム ケアホーム</p>	<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：繁和第二住宅2戸（平成15年度）【NPO法人】 旭第一団地19号棟2戸（平成19・23年度）【社会福祉法人】 旭第一団地21号棟2戸（平成24年度）【社会福祉法人】 旭第一団地26号棟1戸（平成27年度）【社会福祉法人】 旭第二団地11号棟2戸（平成22年度）【社会福祉法人】 幸団地33号棟2戸（平成25年度）【社会福祉法人】 幸第二団地45号棟1戸（平成24年度）【社会福祉法人】</p>
<p>市営住宅安心確保事業</p>	<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。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>
<p>自立支援施設</p>	<p>■概要：市営住宅の空店舗および店舗付き住宅の住宅部分を、社会福祉法人が運営する障がい者の自立支援のための作業場・店舗として活用している。</p> <p>■場所：旭第一団地27号棟102号（店舗付き住宅の住宅部分） 幸団地E棟101・102号（店舗）</p>

## ②公共施設再編と合わせた地域貢献施設の導入検討

- ・市営住宅の建替にあたっては、「和泉市公共施設等総合管理計画」や「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」をふまえ、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、周辺地域と一体となった地域コミュニティ施設、医療・福祉施設、子育て支援施設（例：エンゼルハウス※）、公園施設等の施設整備の導入（機能複合化）について検討を行う。

※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）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

- ・市営住宅においては高齢化が進んでいることから、地域全体のコミュニティバランスを図るためにも、地域に新たな若年・子育て世帯が定住できるような方策が必要となる。そのため、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、PPP/PFI による民間活力を活用した事業方式等を用いて、民間資本による賃貸住宅、分譲住宅、生活利便施設等の供給を誘導し、地域のコミュニティミックスの推進に配慮する。

### （４）入居者コミュニティへの配慮

- ・市営住宅の建替にあたっては、現在の入居者の住まいの確保が最優先となるが、その際、元からある団地・住棟単位等の入居者コミュニティに配慮し、建替前後でコミュニティ機能が持続するよう努める。また、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、団地内において新たなコミュニティが創出されるよう配慮する。
- ・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、安全性の観点から、「建替」以外に、耐震性に課題のない住棟への住替えの促進を検討する。その際、団地・住棟単位等の入居者コミュニティに配慮し、住替え促進策を検討する。

### （５）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。

## (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、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、若年世帯枠による入居募集を今後も推進するとともに、平成28年度より取り組んでいる若年・子育て世帯のライフスタイルに対応した住宅仕様（間取り変更や洋室化など）やまちづくり連携型改善、DIY住戸の導入、外構空間の改善（例：団地内の通過交通を排除するため、駐車場位置の見直し）、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の多目的な活用に向けた検討を行い、コミュニティミックスの実現化に向けた取り組みを進めていく。
- ・また、市営住宅の建替により余剰地が創出される場合には、民間による賃貸住宅や分譲住宅の供給に限らず、生活利便施設の誘致や、地域の交流促進や魅力向上を図るための暫定的な土地活用も視野にいれて検討を行う。

### ②店舗・作業所等の活用

- ・現状では、改良住宅における空店舗は限定的であるが、今後新たな空店舗が発生した際には、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、地域の教育施設としての活用のほか、医療・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。
- ・また、現状では、既存の団地集会所の利用状況が高くない団地もあることから、地域活性化につながるよう、集会所の柔軟な利用ルールについての検討を行う。

### 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、地域活動の活性化を目的とした「街かどデイハウス事業所」や、和泉市の特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、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」や、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
あ行	安心確保事業	市営住宅安心確保事業。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、希望者を対象に、安否確認や、生活相談等実施。また、活動拠点となる部屋を「すこやかリビング」として無料開放し、地域交流の場として活用している。
	一般空家	入居者の転居等により空家になった住戸。
	一般募集	特定の目的や条件を付加しない一般的な公営住宅の募集方法。
か行	介護予防事業所 (シルバースペース)	幸校区社会福祉協議会が、市営住宅の空店舗を利用し、地区の福祉活動拠点として、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。
	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。
	環境改善整備事業	住宅対策を根幹として、道路、下水道などの生活環境及びコミュニティ施設の充実、さらに福祉保健対策、産業振興対策、教育対策等を包含した総合的に地域を改善していくための事業。
	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。
	規模増(住戸)	もともと2戸に分かれていた連続する住戸をつなげて1住戸に改修する等の手法により、住戸の規模の増加を図ること。
	給与住宅	社宅や官舎など、企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。
	居住支援協議会	民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者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、家主、居住支援を行う団体等から構成される組織。
	近居	別の世帯が近隣に居住する関係をいい、主に親世帯と子世帯などが比較的近距離で居住することをいう。
	躯体	柱や床、壁、梁など建物の構造を支える骨組のこと。
	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、障がい者が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、障がい者が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。

	語 句	解 説
か行	計画修繕	長期的な計画に基づき実施する修繕事業。
	経常修繕	日常的に行われる比較的軽微な修繕や、緊急対応として実施される修繕。
	現在価値化	将来の価値を、割引率を用いて、現時点の価値でいくらに相当するか直したものの。
	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。
	高額所得者	収入超過者のうち、特に高額収入がある人。入居期間が5年以上で、最近2年間の収入が公営住宅法に規定する収入分位60%以上の世帯。
	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）
	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。
コモンリビング	共用のリビングスペースのこと。	

	語句	解説
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。
	三点給湯	台所・浴室・洗面所の給湯を 1 台のガス給湯器や電気温水器で賄うシステムのこと。
	シェアハウス	1 つの住宅に複数の入居者・世帯が共同で居住する住まい方。
	市営住宅	公営住宅のうち、和泉市が管理している住宅。
	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。
	住宅循環システム	住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値を低下させず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく流れ。
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
	収入分位	世帯の収入の低いものから順に並べた分布をいう。公営住宅の入居基準となる収入分位25%は月収15.8万円/月。
	集約建替	いくつかの住棟や団地を1つにまとめて建替を行うこと。
	自立相談支援事業	生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）に基づく生活困窮者自立支援制度の支援事業の一つ。生活保護に至っていない生活困窮者の課題からニーズを把握し、自立を支援するとともに、関係機関との連絡調整を行い、生活困窮状態から早期に自立を支援することを目的とする。
	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。
	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、遠方からでも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。
	生活困窮者自立支援制度	生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）に基づき、生活保護に至っていない生活困窮者の自立を支援する制度。 主な事業に自立相談支援事業、住居確保給付金の支給の他、就労準備支援事業、一時生活支援事業及び家計相談支援事業等を実施。
政策空家	建替事業や大規模修繕等の実施や用途廃止等を予定している団地において、政策的に空家としている住戸。	



	語 句	解 説
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属施設。
	建替余剰地	公営住宅の建替や用途廃止の際に創出される余剰地。
	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。
	DIY	DIY（Do It Yourself の略）。専門業者に任せずに自らの手で、住戸を修繕したり、家具を作ったりすること。
	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	都市再生機構住宅	独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）の賃貸住宅。
	二方向避難	火災時の避難のために建築物内のどの場所からも、二つ以上の方向に避難路を確保すること。
	(公営住宅への) 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。

	語 句	解 説
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、様々な建築上の障がいを取り除く設計手法。
	ヒューマンスケール	住宅の住みやすさなどに配慮して、建物自体の大きさや人と空間との関係を、人間の身体や体の一部分の大きさを尺度にして考えること。
	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。
	PPP	Public Private Partnership の略。官民連携で行政と民間企業が協力して、公共サービスを提供すること。民間資本・ノウハウにより効率化・サービスの向上をはかる。
	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。
	府営住宅	公営住宅のうち、大阪府が管理している住宅。
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。
	街かどデイハウス事業所	街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
	民間賃貸住宅	民間事業者や個人の家主が賃貸している住宅。
	木造・簡易耐火住宅	木造の簡易耐火造の住宅。

	語 句	解 説
ま行	戻り入居	建替に伴い、一時的に移転していた世帯が、建替後の住宅に戻ることに。
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。
	遊休地	どのような用途にも利用されていない土地のこと。
	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。
	予防保全的管理	点検、補修、補強などの管理を予防的に計画的におこなうこと。
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
第一回	平成30年3月26日	・「和泉市営住宅長寿命化計画」の改訂について ・和泉市営住宅を取り巻く現状について ・改訂の論点について
第二回	平成30年11月9日	・「和泉市営住宅長寿命化計画（改訂）」素案（パブコメ案） ・団地・住棟別の活用方針 ・建替・改善事業等の方針 等

#### ②委員名簿

##### 【平成29年度】（第一回）

会長	大阪市立大学工学研究科都市系専攻准教授	徳尾野 徹
副会長	和泉市町会連合会副会長	向井 光男
委員	和泉市議会議長	石原 日出子
委員	和泉市議会都市環境委員会委員長	末下 広幸
委員	大阪府住宅まちづくり部都市居住課長	三崎 信顕
委員	和泉市男女共同参画推進市民実行委員会	中 美智子
委員	公募市民	片岡 タツ子
委員	公募市民	殿本 卓

##### 【平成30年度】（第二回）

会長	大阪市立大学工学研究科都市系専攻准教授	徳尾野 徹
副会長	和泉市町会連合会副会長	向井 光男
委員	和泉市議会議長	杉本 淳
委員	和泉市議会都市環境委員会委員長	早乙女 実
委員	大阪府住宅まちづくり部都市居住課長	中岡 正憲
委員	和泉市男女共同参画推進市民実行委員会	中 美智子
委員	公募市民	片岡 タツ子
委員	公募市民	殿本 卓

# 和泉市営住宅長寿命化計画

発行日：平成 25 年（2013 年）3 月  
平成 27 年（2015 年）3 月 時点修正  
平成 30 年（2018 年）12 月 改訂  
令和 2 年（2020 年）4 月 部分修正

発行：大阪府和泉市

編集：都市デザイン部 建築住宅課

住所：〒594-8501 大阪府和泉市府中町二丁目 7 番 5 号 電話：0725-41-1551（代表）/0725-99-8143（直通）

