

和泉市営住宅長寿命化計画 概要版

1. 計画策定の目的と計画期間

- 平成30年3月に策定した「和泉市営住宅長寿命化計画」を、その後の社会情勢の変化、上位関連計画の改定等を踏まえて見直します。
- 市営住宅が抱える課題に対する取り組みをはじめ、今後の市営住宅のあり方を定め、適切なマネジメントを行うことを目的としています。
- 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及び建替事業の効率化を図ることでライフサイクルコストの縮減を目指します。

計画期間

令和6年度から令和15年度の10年間

2. 市営住宅の現状

■団地の概要（令和5年3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	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	
	和泉中央住宅	1	95	平成30年度	高層耐火10階	
	公営住宅計	24	479			
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	205	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	13	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	86	1,692		
	総計		110	2,171		

3. 市営住宅のあり方

【市営住宅を取り巻く課題】

- 課題1 需給バランスを踏まえた市営住宅の提供
- 課題2 安全・安心な住環境の整備
- 課題3 高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応
- 課題4 住宅需要や入居者特性と住宅ストックのミスマッチ
- 課題5 予防保全型維持管理手法による長寿命化、事業の平準化
- 課題6 まちづくりとの連携

【市営住宅の基本的役割】

- 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
- 安全・安心な市営住宅を整備する
- まちづくり・地域魅力づくりと連動する
- 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

【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 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
- 方針3 住棟別のデータ管理の徹底
- 方針4 定期点検の実施
- 方針5 定期点検結果等に基づく修繕の実施
- 方針6 維持管理・改善の徹底による長寿命化の推進
- 方針7 内部改善の推進による長寿命化の促進
- 方針8 ライフサイクルコストの縮減

5. 団地別・住棟別の事業手法

○敷地の立地環境や住棟の安全性、効率的な事業の実施などの判断基準に基づき、優先的な集約建替、改善、維持管理を図る住棟を整理しました。

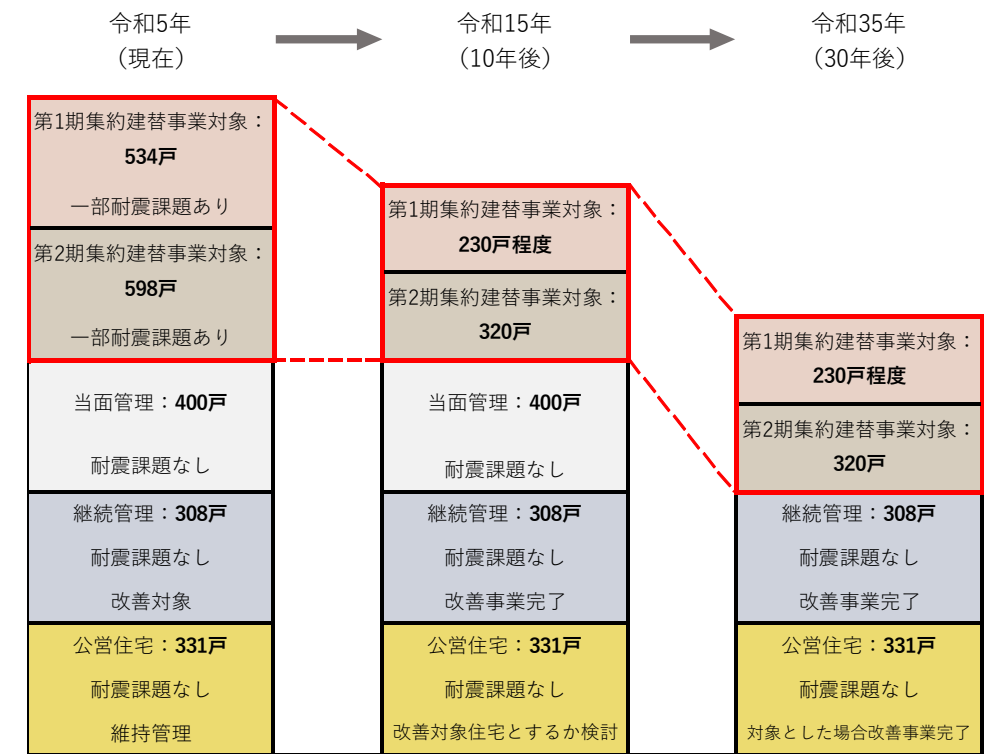
■団地別の事業手法一覧

	住宅名	事業手法
公営住宅	丸笠団地	優先的な集約建替（用途廃止）⇒第1期集約建替事業
	伯太団地	優先的な集約建替（用途廃止）⇒第2期集約建替事業
	坊城川住宅	改善
	繁和第二住宅	改善
	黒鳥第二住宅	改善
	和泉中央住宅	維持管理
改良住宅	伯太団地	優先的な集約建替（用途廃止）⇒第2期集約建替事業
	和泉第一団地	優先的な集約建替⇒第1期集約建替事業
	幸団地	優先的な集約建替（用途廃止）⇒第2期集約建替事業 ※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）⇒第1期集約建替事業
	旭第二団地	優先的な集約建替（一部用途廃止）⇒第2期集約建替事業 ※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）⇒第2期集約建替事業 ※ただし、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）⇒第2期集約建替事業 ※ただし、6～10号棟は将来的に他団地への住替え等を行い、用途廃止 11～12号棟は改善事業実施済
	旭第一団地	優先的な集約建替（用途廃止）⇒第2期集約建替事業
	山手団地	改善 58、60号棟は改善事業実施済
	永尾団地	改善 64、67、71号棟は改善事業実施済

6. 市営住宅の目標管理戸数

【市営住宅の将来動向】

○集約建替事業を踏まえた市営住宅の管理戸数は以下のとおりです。

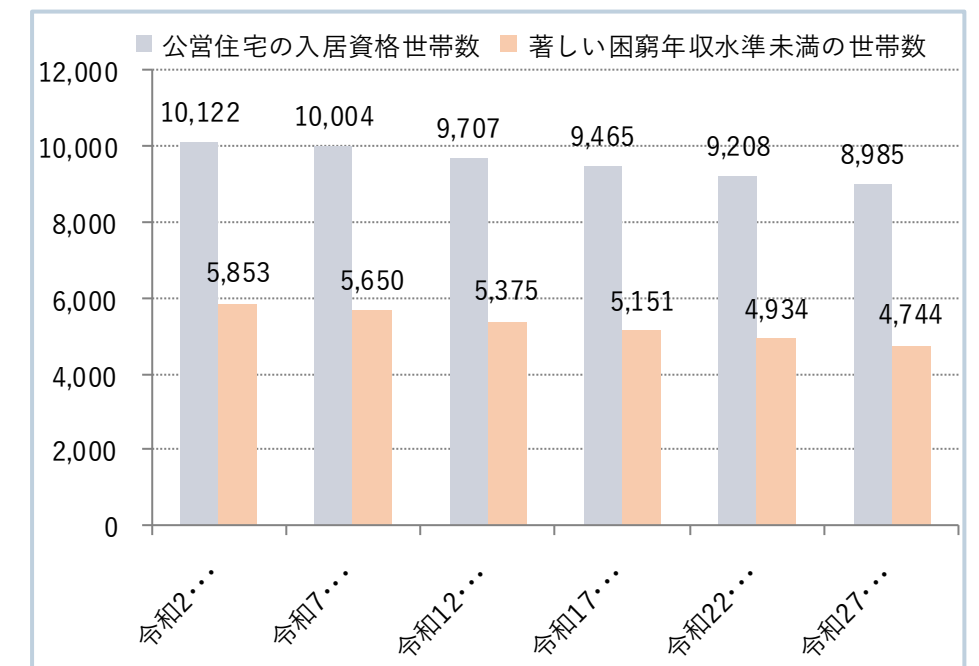


※当面管理：将来的には他団地への住み替えを行い除去予定の住戸

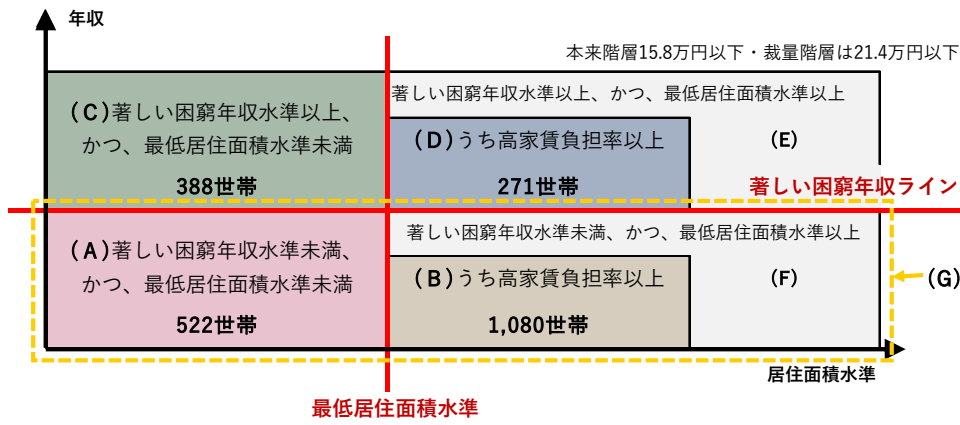
【公営住宅の需要推計】

○公営住宅の需要の見通しについては、「公営住宅の入居資格世帯数」、「著しい困窮年収未達の世帯数」及び「特定のニーズを有する要支援世帯数」を算定します。

■公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計



■特定のニーズを有する要支援世帯の推計（令和12年）



【供給可能戸数の算定】

○現状ストック数を基に、公営住宅等で対応可能な戸数を算出しました。

		令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
供給可能戸数	市営住宅	2,171	1,589	1,589	1,589	1,189
	府営住宅	1,554	1,554	1,224	1,224	1,224
	公営住宅計	3,725	3,143	2,813	2,813	2,413
	UR賃貸住宅	2,287	1,989	1,989	1,989	1,989
	連携可能な民間賃貸住宅	1,048	1,048	1,048	1,048	1,048
	計	3,335	3,037	3,037	3,037	3,037
	合計 公営住宅等供給可能戸数	7,060	6,180	5,850	5,850	5,450

【公営住宅等需要の算定】

○特定のニーズを有する要支援世帯は、健全な住環境を達成することが最も困難な世帯であることから、公営住宅（市営住宅及び府営住宅）で需要に対応することとします。

○公営住宅等需要は著しい困窮年収未満の世帯数 (G) と (C)+(D) とし、公営住宅に加えUR及び連携可能な民間賃貸住宅において需要に対応することとします。

		令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
著しい困窮年収未満世帯 (G)		5,650	5,375	5,151	4,934	4,744
特定のニーズを有する要支援世帯	(A)	560	522	492	465	442
	(B)	1,118	1,080	1,048	1,016	987
	(C)	396	388	382	375	369
	(D)	264	271	277	283	289
	計	2,338	2,261	2,201	2,139	2,087
合計 公営住宅等需要世帯数 (G)+(C)+(D)		6,310	6,034	5,810	5,592	5,402
供給可能戸数と需要世帯数の差		750	146	40	258	48

それぞれ需要を満たしていることから、現在想定している市営住宅の目標戸数を将来も維持していきます。

7. 維持管理の実施方針

【点検の実施方針】

- 定期点検 法令に基づく適切な点検の実施
点検結果のデータベース保存及び修繕・維持管理への活用
- 日常点検 各種マニュアルによる点検の実施 等

【計画修繕の実施方針】

- 公営住宅等長寿命化計画策定指針を目安とする計画的な修繕
- 事業実施時期や事業量等から必要性を判断する 等

【改善事業の実施方針】

- 「改善」と位置づけている住棟すべてを対象に実施する「長寿命化型改善」をベースに、必要な改善を実施します。

■改善事業の内容

	事業内容
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」「床防水」「鉄部塗装」を一体的に実施
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」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）
福祉対応型改善	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を実施

8. 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、計画期間内において、次の基本方針に基づき改善事業を実施する。

【基本方針】

- ・老朽化が進む団地を二期に分け、550戸の市営住宅を整備します。
- ・建替住宅は、まちづくりのための土地利用転換等のため、高層の住棟（現状の高さを上限）を基本とします。
- ・高齢化、少人数化等多様な仕様へとシフトした市営住宅を整備します。
- ・入居者の高齢化等を踏まえ、入居者への物理的・精神的負担の少ない整備手法等を選定します。
- ・入居者が安全・安心・快適に住み続けられる性能や居住環境を確保します。
- ・入居者や地域住民の交流が生まれる住宅・集会所・屋外空間を整備します。
- ・（仮称）多世代交流拠点施設との連携など、市営住宅敷地を有効活用した良好な住環境・景観整備を行います。
- ・環境負荷の低減やライフサイクルコストなどを考慮した住宅を整備します。
- ・改正された「公営住宅等整備基準」の省エネ基準を満たす整備を行います。
- ・高齢者が安心して住める「すこやかリビング」を継続実施します。

9. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- 改善すべき住棟に対し、長寿命化事業を実施した場合の効果について検討を行いました。

- 概算工事費については、外壁塗装、床防水、給水管、排水管、屋上防水、鉄部塗装の工事にかかる費用から算定しました。

■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	年平均縮減額	概算工事費
山手団地	70	66,244 円/戸・年	277,799 千円
永尾団地	91	57,476 円/戸・年	360,468 千円
繁和第二住宅	85	87,521 円/戸・年	390,432 千円
坊城川住宅	45	78,919 円/戸・年	207,673 千円
黒鳥第二住宅	106	72,539 円/戸・年	462,049 千円

算定の結果、すべての住棟において年平均縮減がプラスとなり、ライフサイクルコストの縮減効果が認められたことから、上記5団地の長寿命化事業を実施していきます。

10. 計画の実現化方策の検討

【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、入居者の意向確認や住民説明会を適宜実施します。

【まちづくりとの連携】

- 安心確保事業や福祉事業との連携
- 公共施設再編と合わせた地域貢献施設の導入検討
- 再生可能エネルギーシステム導入の検討

【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、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。

【入居コミュニティへの配慮】

- 建替にあたっては、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ます。

- コミュニティの維持・管理等が困難な団地については維持管理の役割分担を見直すことも検討します。

【他の事業主体との連携】

- 居住法人との連携や賃貸住宅居住支援など、官民連携により住宅ストックの確保に取り組みます。

【地域活性化の推進】

- 多世代交流（高齢者世帯と若者世帯等）・子育て支援の展開
- 店舗・作業所等の活用
- 地域資源の活用