

【団地説明会資料】

和泉市営住宅 集約建替事業の 概要について

和泉市
村本建設グループ

代表企業：村本建設(株) 大阪支店

建 設 : 村本建設(株) 大阪支店
 : 中林建設(株)
 : 大勝建設(株)
設計・工事監理 : (株)市浦ハウジング&プランニング
 : (株)坂倉建築研究所
入居者移転支援 : (株)L.B.C総合事務所

資料目次

1. 施設整備の概要
2. 配置計画
3. 住戸プラン ①～③
4. 居室内のイメージ
5. 移転計画
6. 事業スケジュール
7. 建替後の家賃
8. 建替後の移転（引越し）

1. 施設整備の概要

(1) 施設整備概要

施設	施設整備概要
市営住宅	戸 数: 550戸 建築面積: 約5,534.75㎡、延床面積 約31,794.39㎡ 建物構造: 鉄筋コンクリート造 地上11階建て 建物高さ: 30.93m 附帯施設: とみまち広場、駐車場、駐輪場、集会所、ゴミ置場等

(2) 完成イメージ



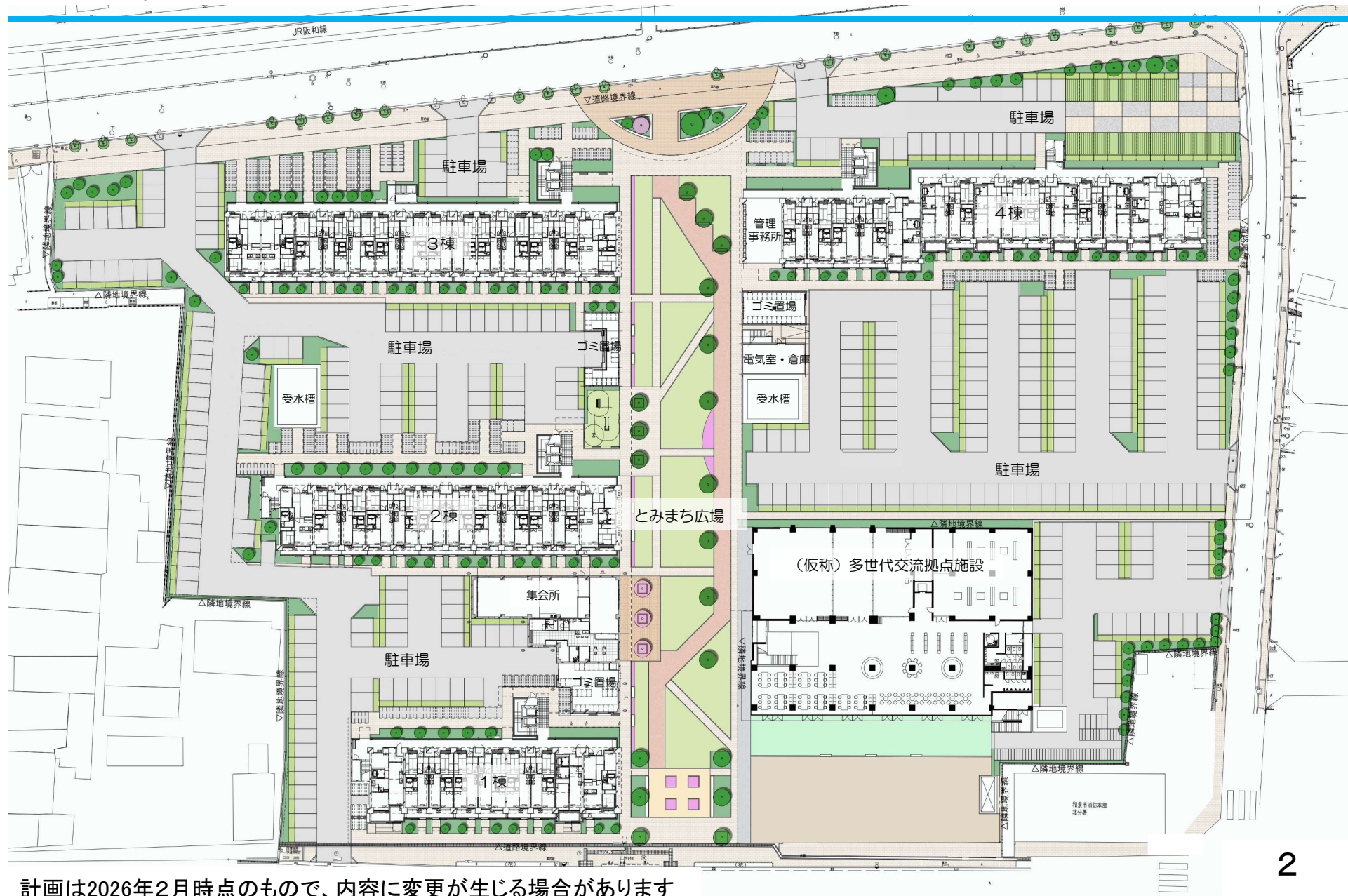
府道30号側から住棟を望む



線路側から住棟を望む

計画は2026年2月時点のもので、
内容に変更が生じる場合があります

2. 配置計画



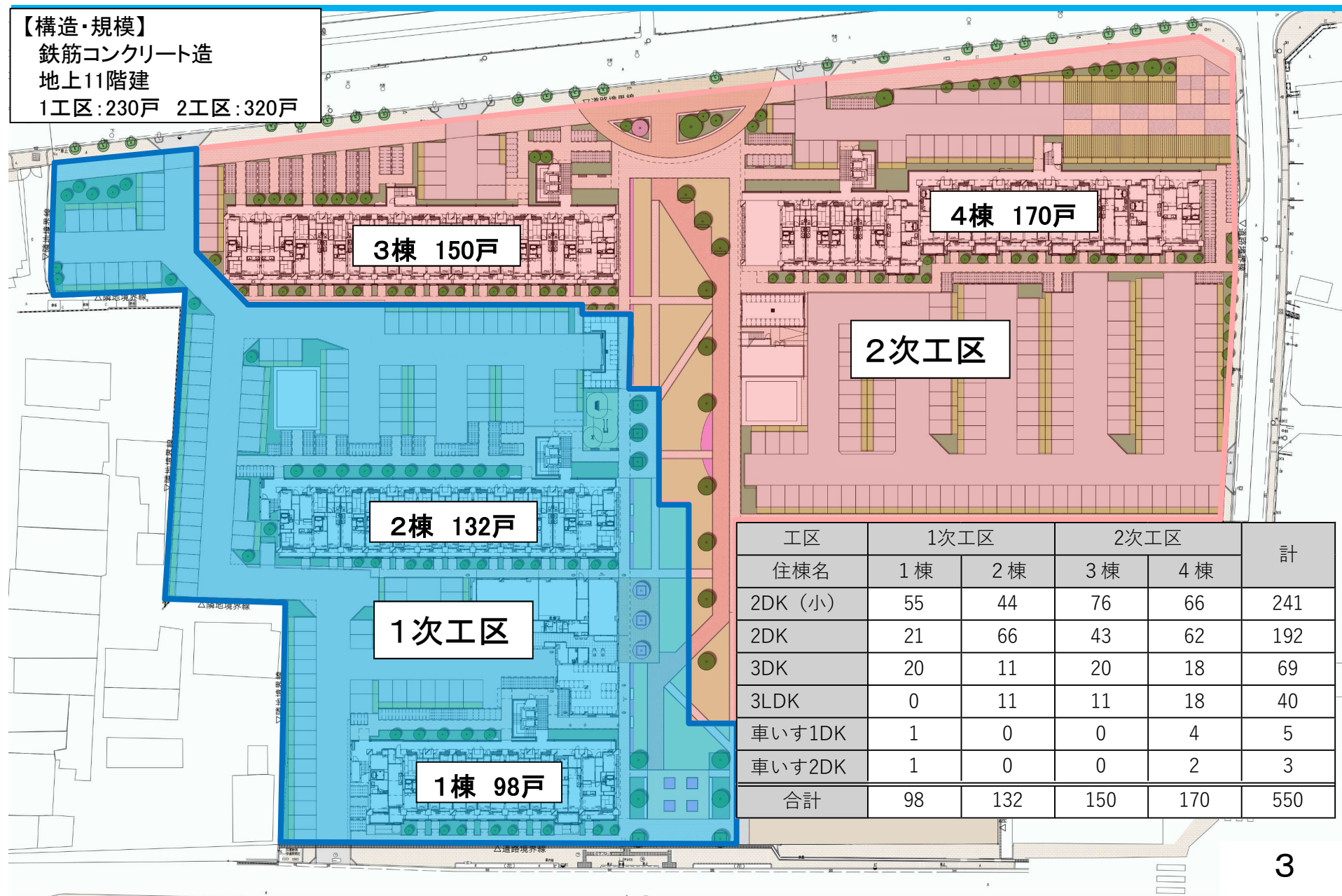
計画は2026年2月時点のもので、内容に変更が生じる場合があります

2. 配置計画

【構造・規模】

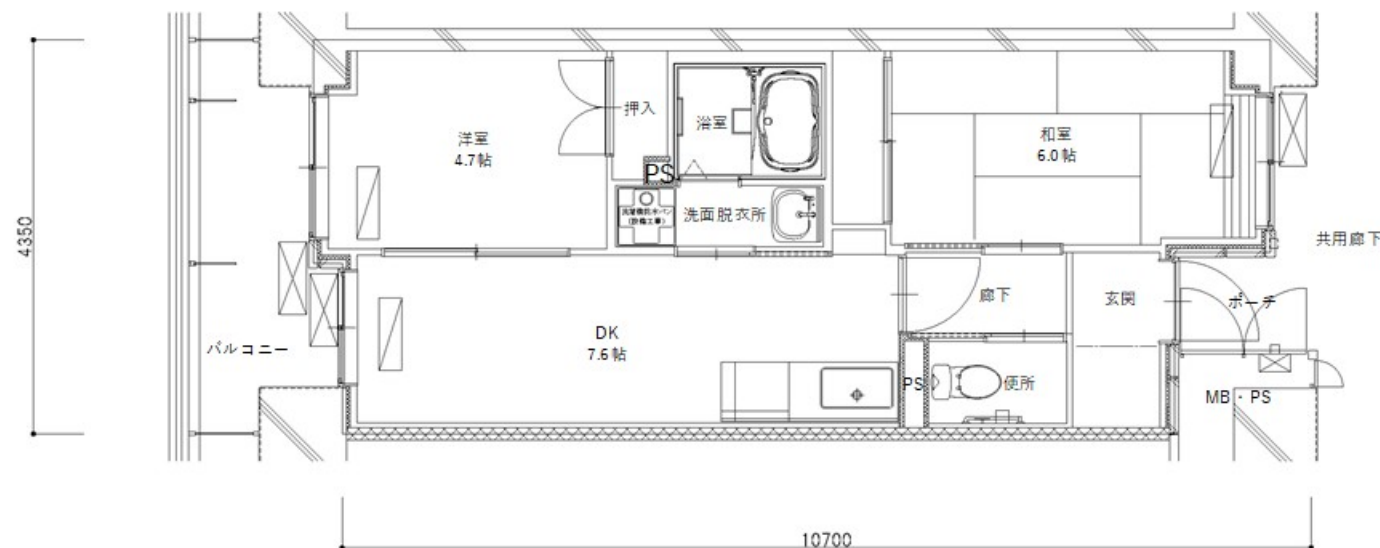
鉄筋コンクリート造
地上11階建

1工区:230戸 2工区:320戸

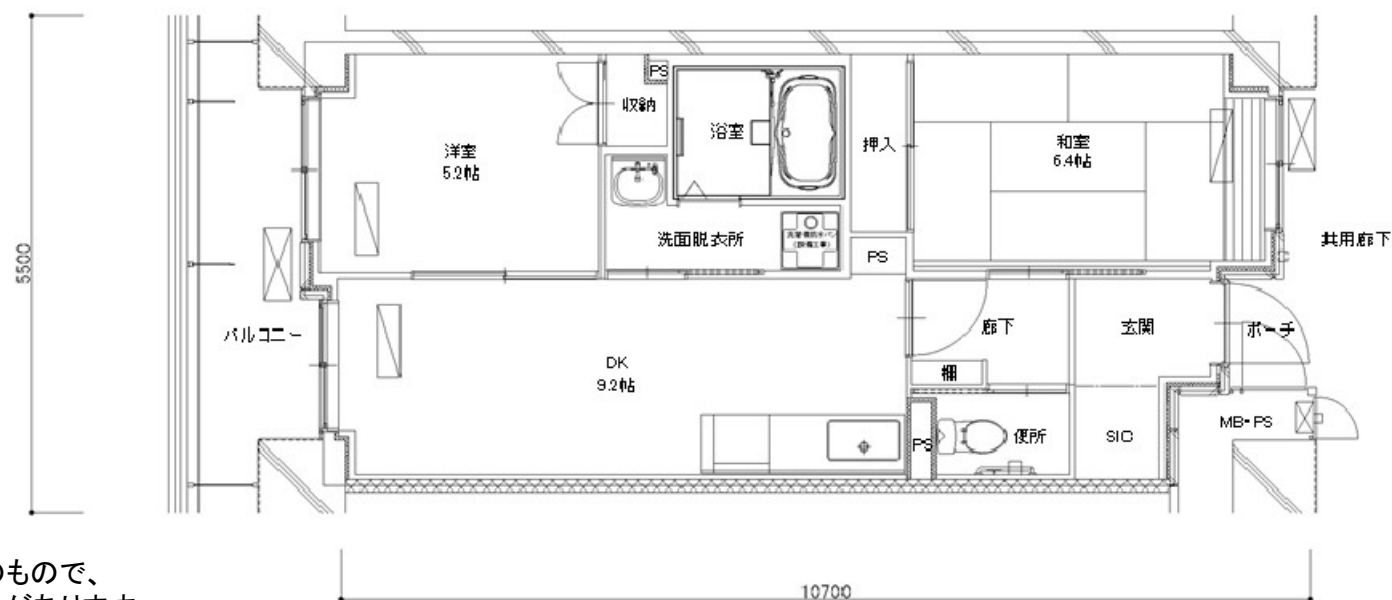


3. 住戸プラン① (2DK小 2DK)

2DK小(約43㎡)
1人世帯向け



2DK(約50㎡)
2人世帯向け



計画は2026年2月時点のもので、
内容に変更が生じる場合があります

3. 住戸プラン② (3DK 3LDK)

3DK(約59㎡)
3人世帯向け



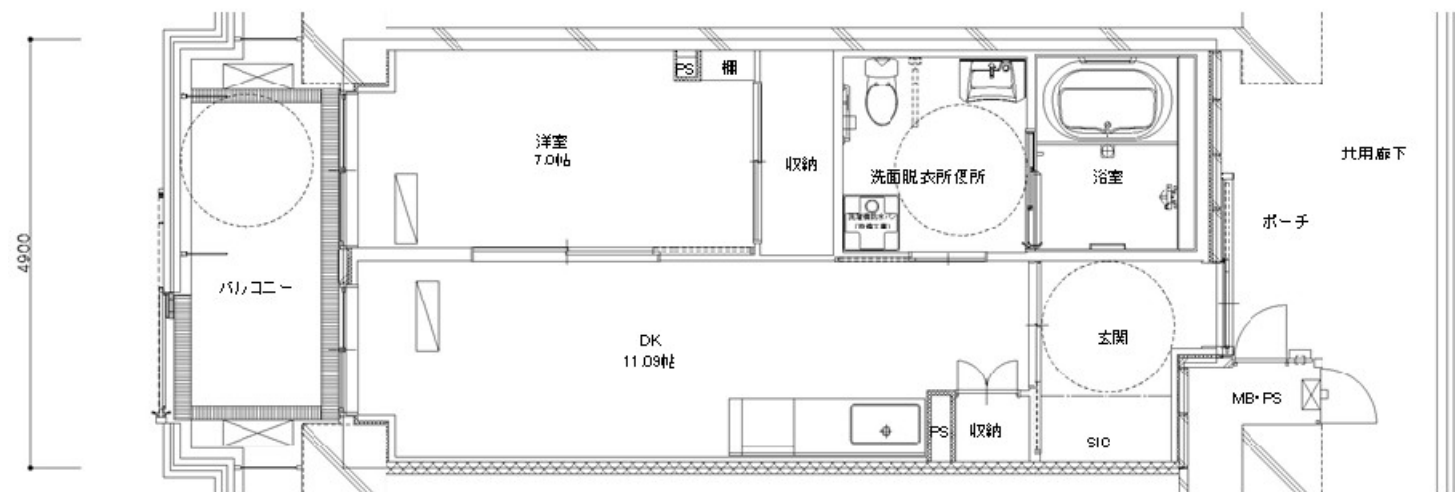
3LDK(約68㎡)
4人以上世帯向け



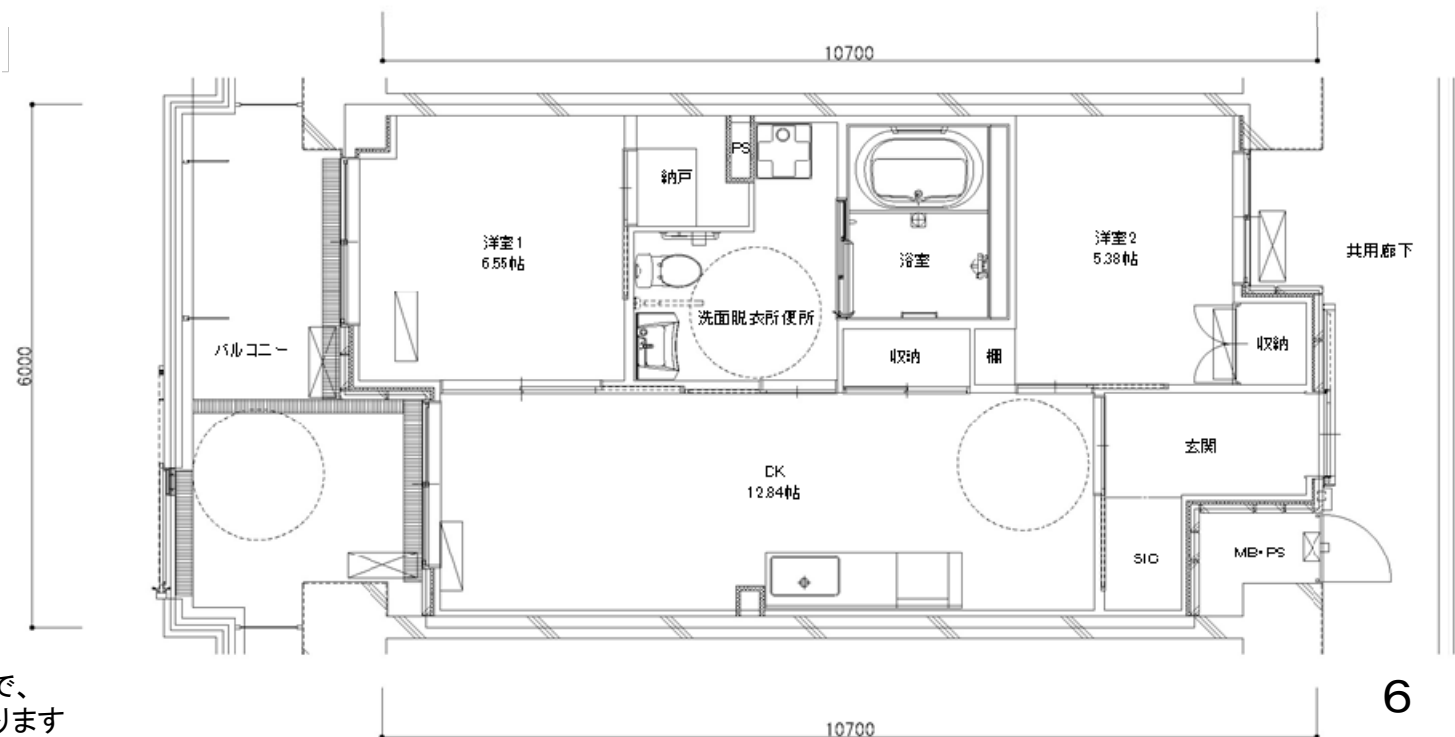
計画は2026年2月時点のもので、
内容に変更が生じる場合があります

3. 住戸プラン③ (車いす対応 1DK 2DK)

車いす対応
1DK(約48㎡)
1人以上世帯向け



車いす対応
2DK(約60㎡)
2人以上世帯向け



計画は2026年2月時点のもので、
内容に変更が生じる場合があります

4. 居室内のイメージ



一般住宅の施工例



車いす対応住宅の施工例



※参考イメージであり、実際設置されるものとは異なります

5. 移転計画

集約対象 変更前			集約対象 変更後			集約後	
住 宅 名	管理戸数	入居世帯数	住 宅 名	管理戸数	入居世帯数	住 宅 名	管理戸数
和泉第一団地1～5棟	312戸	132戸	和泉第一団地1～5棟	312戸	132戸	第1期集約建替工事 (令和10年度末移転)	230戸
幸団地33～35棟	34戸	15戸	幸団地33～35棟	34戸	15戸		
王子第一団地1～4棟	72戸	32戸	王子第一団地1～4棟	72戸	32戸		
丸笠団地1～8棟	132戸	26戸	丸笠団地1～8棟	132戸	26戸		
小 計	550戸	205戸	伯太団地1,2,3,5棟	80戸	25戸		
伯太団地1,2,3,5棟	80戸	25戸	小 計	630戸	230戸	第2期集約建替工事 (令和13年度末移転)	320戸
幸団地33～35棟除く	171戸	93戸	幸団地33～35棟除く	171戸	93戸		
王子第二団地5棟	23戸	9戸	王子第二団地5棟	23戸	9戸		
旭第二団地6～11棟	102戸	65戸	旭第二団地6～11棟	102戸	65戸		
幸第二団地41～43,49,50棟	80戸	48戸	幸第二団地41～43,49,50棟	80戸	48戸		
旭第一団地19～27棟	125戸	86戸	旭第一団地19～27棟	125戸	86戸	当面継続管理を行い 将来的に他団地への 住替等を行い除却 (令和26年度最終移転完了)	0戸
小 計	581戸	326戸	小 計	501戸	301戸		
幸第二団地44～48,51～53棟	164戸	104戸	幸第二団地44～48,51～53棟	164戸	104戸		
王子第二団地6～10棟	76戸	51戸	王子第二団地6～10棟	76戸	51戸		
旭第二団地12～18棟	159戸	124戸	旭第二団地12～18棟	159戸	124戸		
小 計	399戸	279戸	小 計	399戸	279戸		

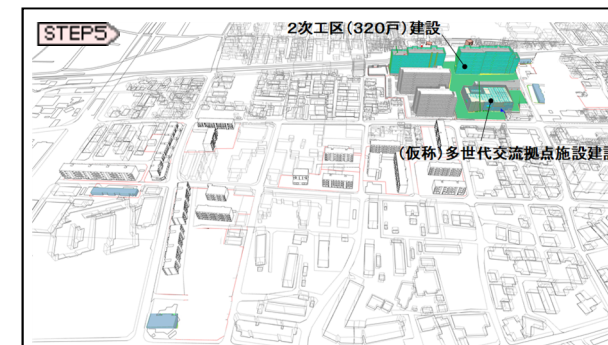
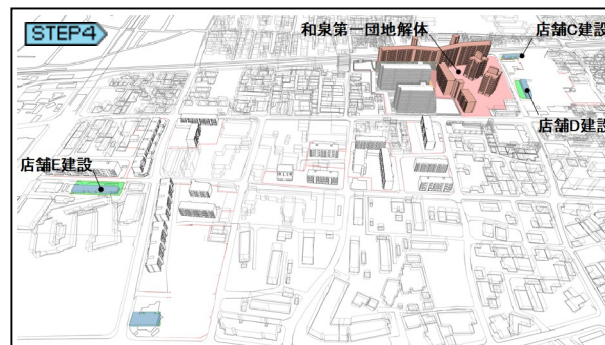
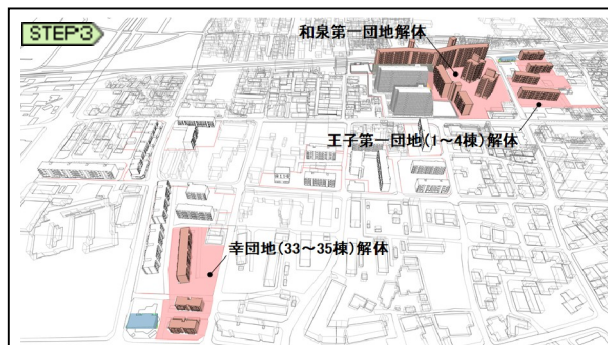
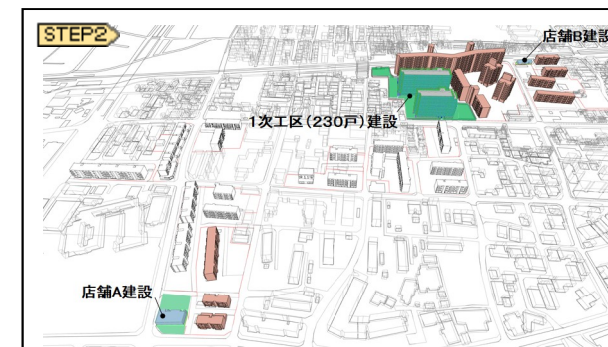
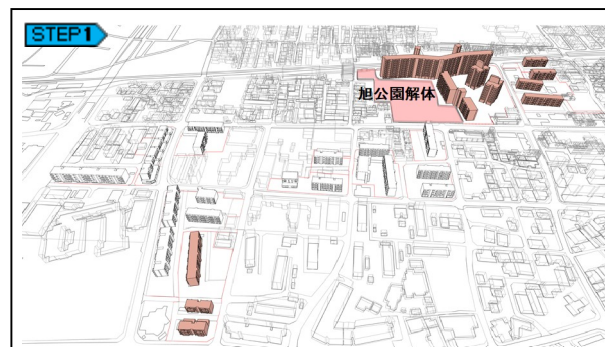
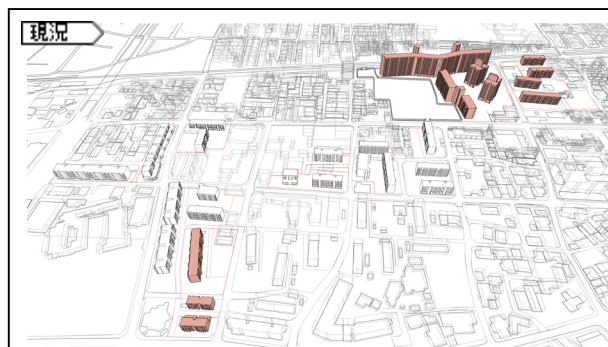
【注意①】 入居世帯数は2026年3月時点の数値です。

【注意②】 今後、入居世帯数が予測以上に減少し移転計画に余裕が生じた場合、第2期移転対象から第1期移転対象へ（当面管理対象から第2期移転対象へ）移転時期が前倒しになることがあります。

【注意③】 王子第二団地11,12棟、山手団地、永尾団地は長寿命化改修等を行い継続管理するため、当該集約建替事業の対象外になります。

6. 事業スケジュール

	令和 8 年度（2026年度）												令和 9 年度（2027年度）												令和10年度（2028年度）												令和11年度（2029年度）												令和12年度（2030年度）												令和13年度（2031年度）												令和14年度																																			
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5																																														
市営住宅	1次工区 実施設計業務												1次工区（230戸） 建設												2次工区 実施設計業務												2次工区（320戸） 建設																																																																							
																									移転																								移転																																																											
解 体													旭公園												和泉第一団地・王子第一団地(1～4棟)・ 幸団地(33～35棟)																																																																																			
市営店舗																									建設 6区画												A・B 移転												建設 7区画												E 移転												建設 7区画												C・D 移転																							
(仮称)多世代 交流拠点施設																																																	基本・実施設計業務												建設																																															
ステップ	STEP1												STEP2												STEP3												STEP4												STEP5																																																											



本工程は2026年2月時点の計画であり、進捗により前後する場合があります

7. 建替後の家賃

■ 建替後の家賃

- 家賃は公営住宅法に基づき決定されます。基礎額に経過年数や利便性係数を乗じ計算することから、新しい建物となり利便性が向上するため、現在の家賃より上昇します。
- 高齢者世帯などに対する減免制度は引き続きございます。

収入分位 収入月額 型別	①	②	③	④
	0円 ～104,000円	104,001円 ～123,000円	123,001円 ～139,000円	139,001円 ～158,000円
2DK(小)	18,700円	21,600円	24,700円	27,900円
2DK	21,600円	24,900円	28,500円	32,100円
3DK	25,500円	29,500円	33,700円	38,000円
3LDK	29,500円	34,100円	39,000円	44,000円

※今後、建築価格の変動により変更となる可能性があります。

※収入月額が158,000円を超える方は、④よりも高い家賃となります。

■ 駐車場等の整備について

- 駐車場は1区画あたり月額5,000円となる見込みです。

7. 建替後の家賃

■ 収入超過者家賃

- 収入超過者の家賃は経過年数や収入に応じ段階的に割増され、最終的には近傍同種家賃となります。近傍同種家賃は建物の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して算定されることから、現在と比較して建物が新しくなることにより高額となります。

収入認定月額	割増率
～186,000円	1/5
186,001円～214,000円	1/4
214,001円～259,000円	1/2
259,001円～	1

収入超過者家賃

＝本来家賃＋(近傍同種家賃－本来家賃)×割増率×超過年数

【参考】和泉第一団地3DK(49.8㎡)近傍同種家賃 41,600円

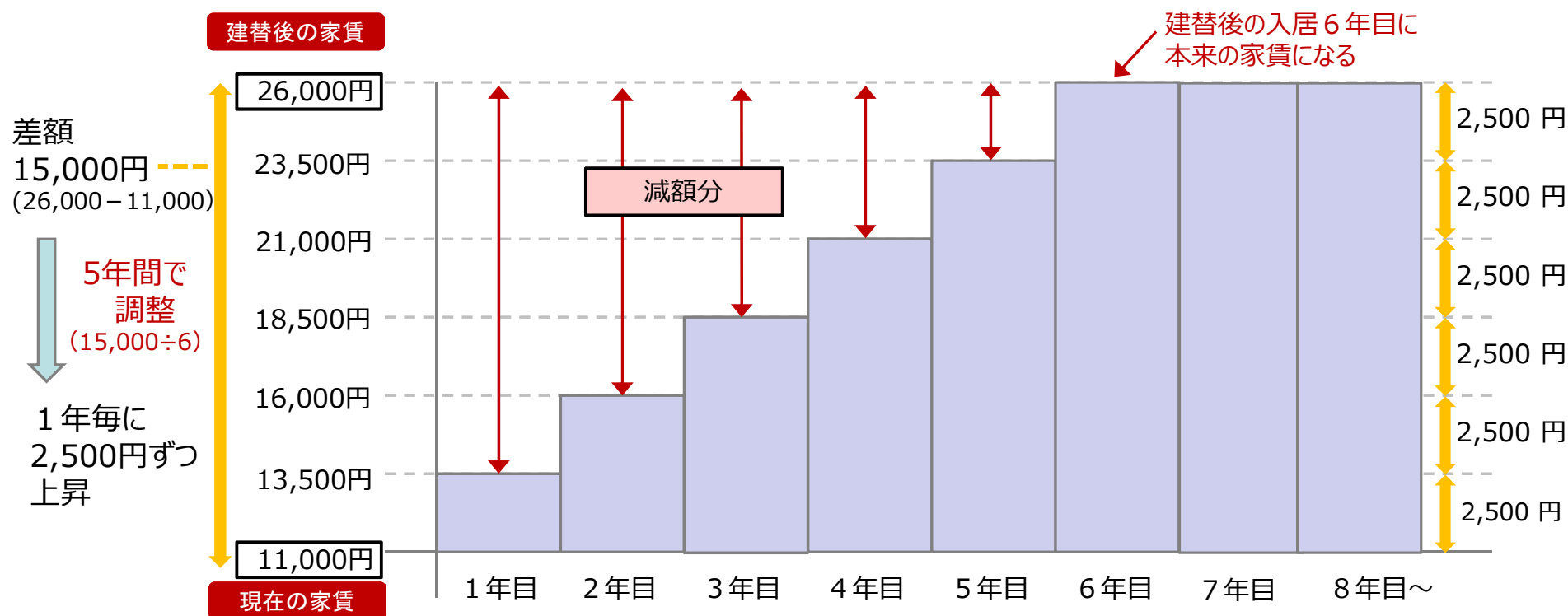
和泉中央住宅2DK(51.7㎡)近傍同種家賃 95,400円

7. 建替後の家賃

■ 家賃の傾斜減額措置

- 建替えにより、家賃が急激に上昇しないよう、建替後の入居から5年間、家賃の負担調整を行います。

<傾斜減額措置の例（毎年の世帯全員収入に変動がない場合）>



※現和泉第一団地の3DKから、建替え後の3DKに移転した場合の想定
※今後、建築価格の変動により変更となる可能性があります。

8. 建替後の移転（引越し）

■ 建替えに伴う「移転」の種類・概要

移転の種類	建替後の市営住宅に入居	他の市営住宅に移転し、建替住宅に入居しない（住替え）	現住宅から退去し、民間住宅等に移転（退去）
移転料	あり	市の指定期間内のみ支払あり	
敷金	必要 （新家賃の3か月分）	必要 （新家賃の3か月分）	—
家賃	建替住宅の家賃	住替え先の家賃を適用	—
請書提出	必要	必要	—

■ 移転（引越し）に関する費用

- 移転（引越し）をお願いする場合、引越し代や粗大ごみ等の処分費用として、1世帯あたり、200,000円の「移転料」をお支払いいたします。
- 移転料は、引っ越し前（建替住宅への入居手続き時）と、引っ越し後（残置物の処分完了を確認後）の2回に分けて支払います。

8. 建替後の移転（引越し）

■ゴミの処分について

- 移転時のゴミ処分は、和泉市の「粗大ゴミ」や、和泉市許可業者の「臨時ゴミ」をご活用ください。

粗大ゴミ	タンス、ベッド、 自転車等が処分可能	1回につき6点まで 収集可能	処分費は 有料	指定の置場まで 運ぶ必要あり
臨時ゴミ	引越時に発生する 大量のゴミを処分可能	2トン車で収集 料金は台数分による	処分費は 有料	指定の置場まで 運ぶ必要あり

- 粗大ゴミ以外について、通常のごみ回収日にこまめに処分いただきますよう、お願いいたします。和泉市では1回のごみ収集につき、5袋（45リットルの容量で換算）まで収集できます。
※有料回収となる場合には、移転料からお支払いいただくことになります。

8. 建替後の移転（引越し）

■ 移転スケジュールについて

- 建替住宅への入居（引越し）及び現住宅の返還は、下記の間で行って頂きます。
- 1次工区移転対象の方：令和11年1月～3月（予定）
- 2次工区移転対象の方：令和14年4月～6月（予定）

■ 移転（引越し）に関するお悩みについて

- 令和10年5月（予定）に移転支援事務所（村本建設グループ）を開設します。
- 移転説明会の日程告知、お悩み・お困りごとの聞取りのため、下記の間で皆様のお宅を戸別訪問いたします。
- 1次工区移転対象の方：令和10年5月～6月（予定）
- 2次工区移転対象の方：令和13年8月～9月（予定）
- 「初めての引越で何から始めたらよいかわからない」、「不要物の処分方法がわからない」など、お悩み・お困り事があれば、遠慮なく移転支援事務所に相談してください。
- 引越業者の指定はありませんが、移転支援事務所では引越業者の紹介が可能です。紹介の引越業者であれば、引越時に「粗大ごみ」、「臨時ごみ」で処分する不要品を指定の置場まで無料（処分費は有料）で運んでくれるサービス等があります。

<問合せ> 和泉市都市デザイン部建築住宅室

電 話 : 0725-99-8190

FAX : 0725-43-1135

E-mail : jutaku@city.osaka-izumi.lg.jp