

市営住宅を取り巻く現状について

資料 2

(1) 関連計画（以下、関連部分のみ抜粋）

1) 第 5 次和泉市総合計画（改定版）（令和 3 年 4 月）	
計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度
重点施策	第 5 章：都市経営の促進 既存ストックの適正管理の促進
施策の方針	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設や道路構造物の維持管理について、コスト縮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。 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。
具体的な取組み	既存施設の長寿命化の促進 <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。
	資産保有の最適化 <ul style="list-style-type: none"> 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、富秋中学校区等における公共施設の再編をはじめ、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。
2) 和泉市公共施設等総合管理計画（改訂版）（令和 4 年 12 月改訂）	
計画期間	平成 29 年度～令和 28 年度
今後の取組方針（市営住宅）	<p>①個別施設計画等で位置付けられている具体的な取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> 和泉市営住宅長寿命化計画や和泉市富秋中学校区等まちづくり構想における取組みを推進し、<u>令和14年度までの期間に、9箇所（丸笠・伯太・和泉第一・幸・王子第一・旭第二・王子第二（5棟）・旭第一・幸第二（一部を除く））の集約建替を予定</u>しています。（集約建替えの対象とならない旭第二・王子第二（一部を除く）・幸第二は将来的に他団地への住替えの上、廃止。王子第二（11・12棟）は改修の上、継続管理。その他は除却。） 集約建替え・管理運営にあたっては、官民連携手法により効果的・効率的に進めていきます。 王子第二（11・12棟）・山手・永尾・坊城川・繁和第二・黒鳥第二・和泉中央については、計画的な修繕や大規模改修等により、施設を良好な状態に保ち、長寿命化を図ります。

2) 和泉市公共施設等総合管理計画（改訂版）（令和4年12月改訂）	
	<ul style="list-style-type: none"> ・富秋中学校区における市営店舗については、市営住宅の集約建替えと併せて再整備を進めます。 ・市営住宅の管理戸数について、現在の2,171戸から1,189戸となる予定です。
	<p>②その他、今後の主な取組み検討内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富秋中学校区における集約建替えなど、多くの大規模事業の実施が予定されていることから、これらの事業に重点的に取り組みます。 ・継続管理を予定している市営住宅については、当面の間は、和泉市営住宅長寿命化計画に基づき、施設の維持管理、運営等に取り組みつつ、富秋中学校区における集約建替え完了後には、施設の老朽化の進捗状況等に鑑み、必要な時期に再度、あり方の検討を進めます。

3) 和泉市耐震改修促進計画（平成29年3月）																							
計画期間	平成29年度～令和8年度																						
耐震化の現状と推移	<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。（平成27年度末時点）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th rowspan="2">総棟数</th> <th colspan="2">耐震性</th> <th rowspan="2">耐震化率</th> </tr> <tr> <th>あり</th> <th>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>	用途	総棟数	耐震性		耐震化率	あり	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%
用途	総棟数			耐震性			耐震化率																
		あり	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%																			
住宅の耐震化率の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・「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、令和8年度末の耐震化率100%達成を目標とします。 ・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 style="text-align: center;">市有建築物の耐震化率の目標</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年度末</th> <th>令和8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>当初目標：100.0% (耐震化率：97.3%)</td> <td>耐震化目標：100.0%</td> </tr> <tr> <td>その他耐震化すべき建築物</td> <td>当初目標：90.0% (耐震化率：66.7%)</td> <td>耐震化目標：95.0%</td> </tr> </tbody> </table>		平成27年度末	令和8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%)	耐震化目標：100.0%	その他耐震化すべき建築物	当初目標：90.0% (耐震化率：66.7%)	耐震化目標：95.0%													
	平成27年度末	令和8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%)	耐震化目標：100.0%																					
その他耐震化すべき建築物	当初目標：90.0% (耐震化率：66.7%)	耐震化目標：95.0%																					

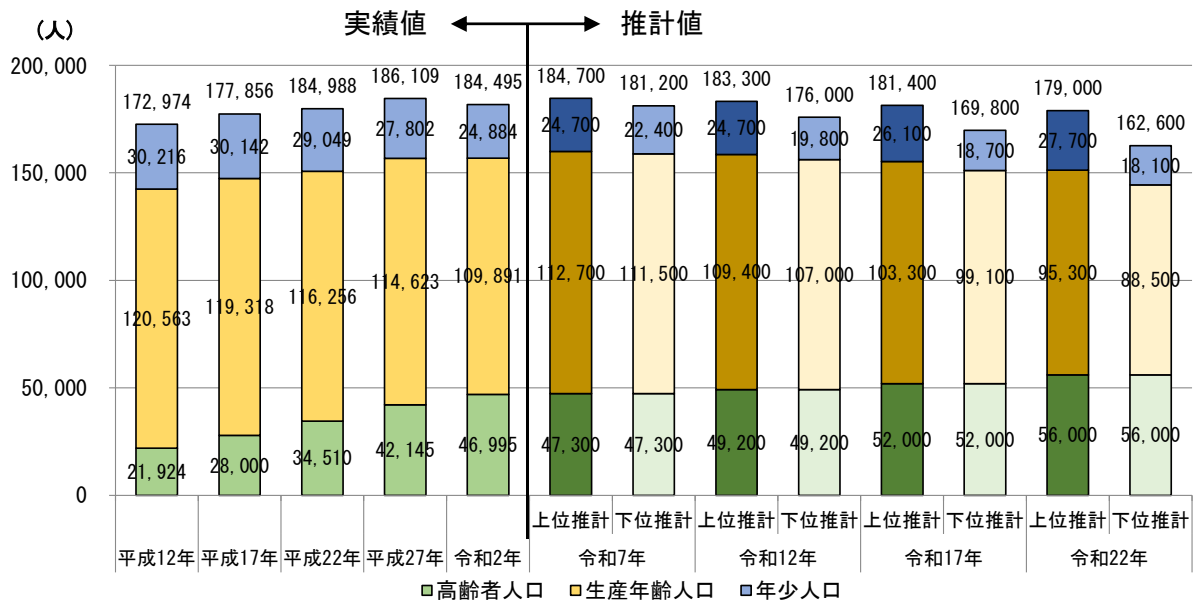
(2) 市内の人口・住宅の状況

1) 人口

①人口の推移

- ・本市の人口について、令和2年で減少に転じており、令和2年は184,495人となっています。
- ・年齢3区分別人口の推移を見ると、生産年齢人口と年少人口は減少しているのに対し、高齢者人口は増加しており、令和2年は平成12年と比べて2倍以上増加しています。
- ・将来人口の推計値について、実績値と同様に、高齢者人口は増加傾向、それ以外の人口及び総数は減少傾向が続くと予想されています。

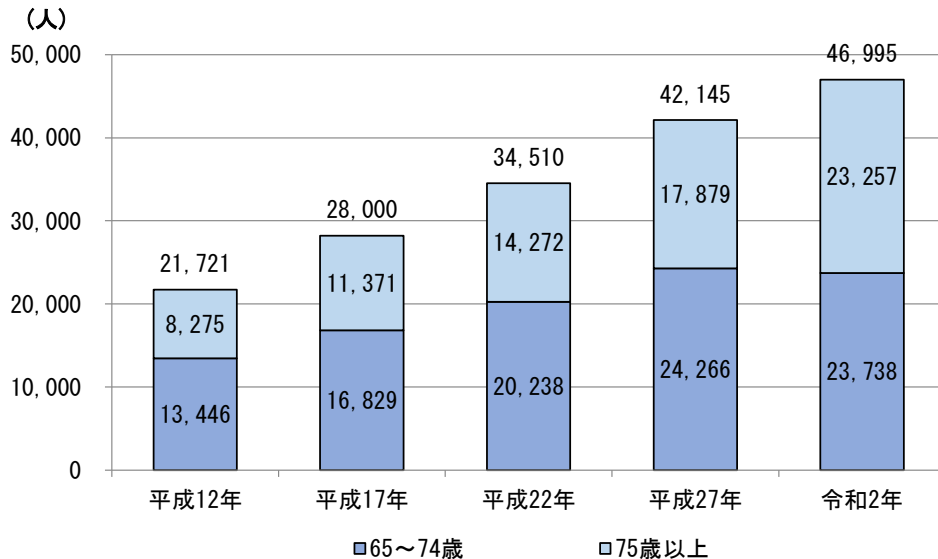
■ 人口の推移（実績値は国勢調査、推計値は和泉市人口ビジョン）



②高齢者人口の推移

- ・高齢者人口は増加しており、特に、令和2年では75歳以上の人口が65～74歳の人口と同等になっています。今後も、75歳以上の後期高齢者が大幅に増加すると予想されます。

■ 高齢者人口の推移（国勢調査）

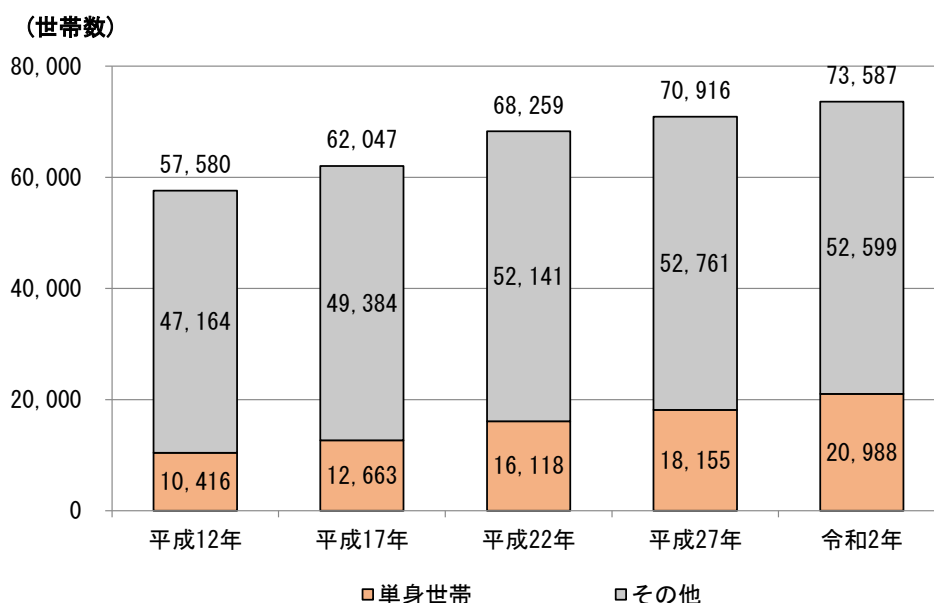


2) 世帯数

①総世帯数及び単身世帯数の推移

- ・総世帯数は増加傾向にあり、令和2年は73,587世帯となっています。
- ・また、単身世帯は増加しているのに対し、その他（単身以外）の世帯は平成22年以降横ばい傾向となっています。

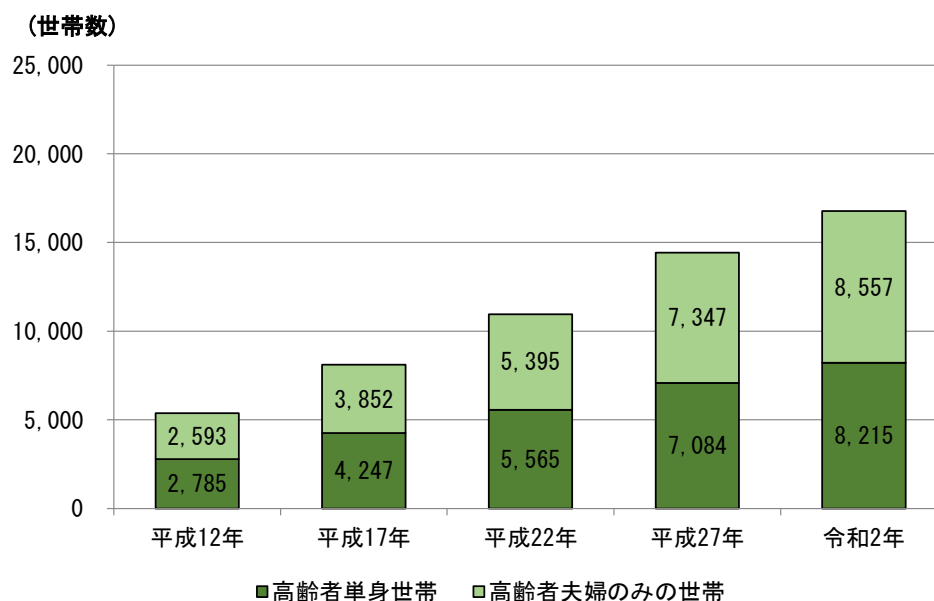
■ 世帯数の推移（国勢調査）



②高齢者世帯数の推移

- ・高齢者の世帯数の推移を見ると、高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみの世帯数ともに増加傾向となっています。

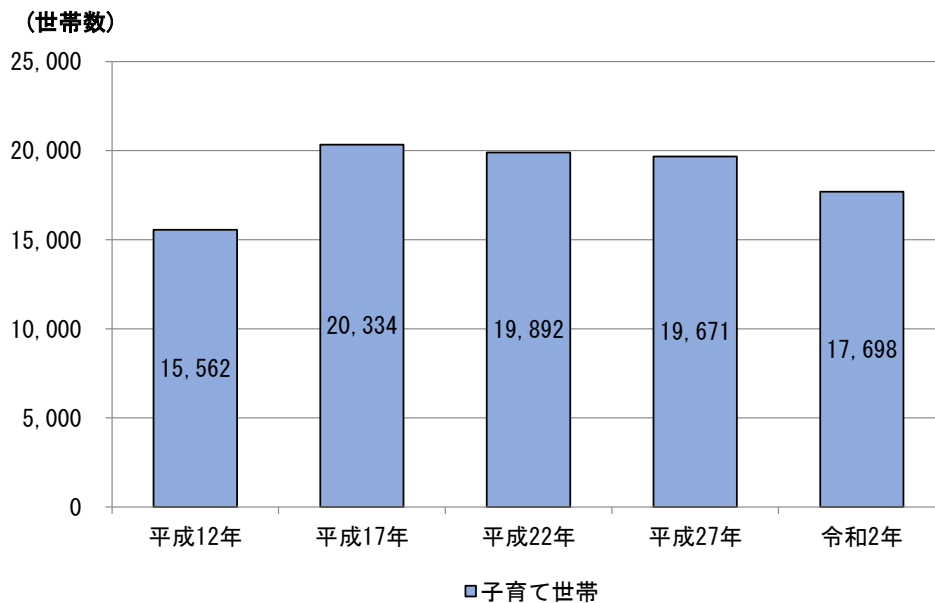
■ 高齢者世帯数の推移（国勢調査）



③子育て世帯の推移

- ・子育て世帯は、平成22年以降減少に転じており、令和2年は17,698世帯となっています。
- ・人口総数でも、生産年齢人口及び年少人口が減少していることから、今後も子育て世帯の減少が続くと予想されます。

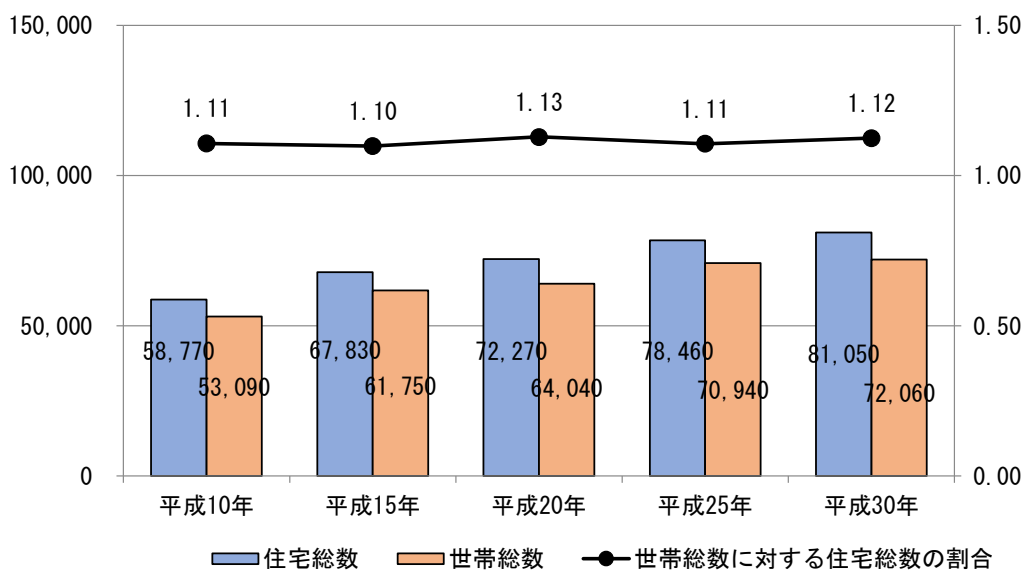
■ 子育て世帯数の推移（国勢調査）



3) 住宅の概況

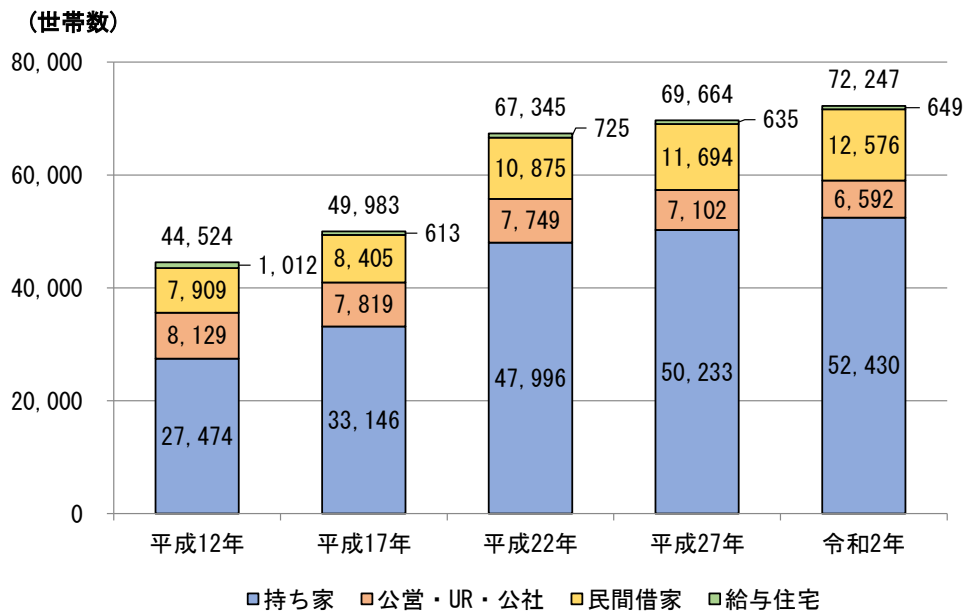
- ・住宅総数と世帯総数ともに増加傾向にあります。
- ・世帯総数に対する住宅総数の割合は横ばい傾向で平成30年は1.12となっています。

■ 住宅総数と世帯数の推移（住宅・土地統計調査）



- ・所有関係別世帯数の推移は、持ち家及び民間借家に住む世帯数は増加傾向にあります。公営・UR・公社に住む世帯数は減少傾向にあります。

■ 住宅の所有関係別世帯数の推移（国勢調査）



- ・本市の所有関係別世帯数の割合を大阪府全体と比較すると、公営・UR・公社の借家が大阪府の構成比と比べて高くなっています。

■ 住宅の所有関係別世帯数の割合（令和2年国勢調査）

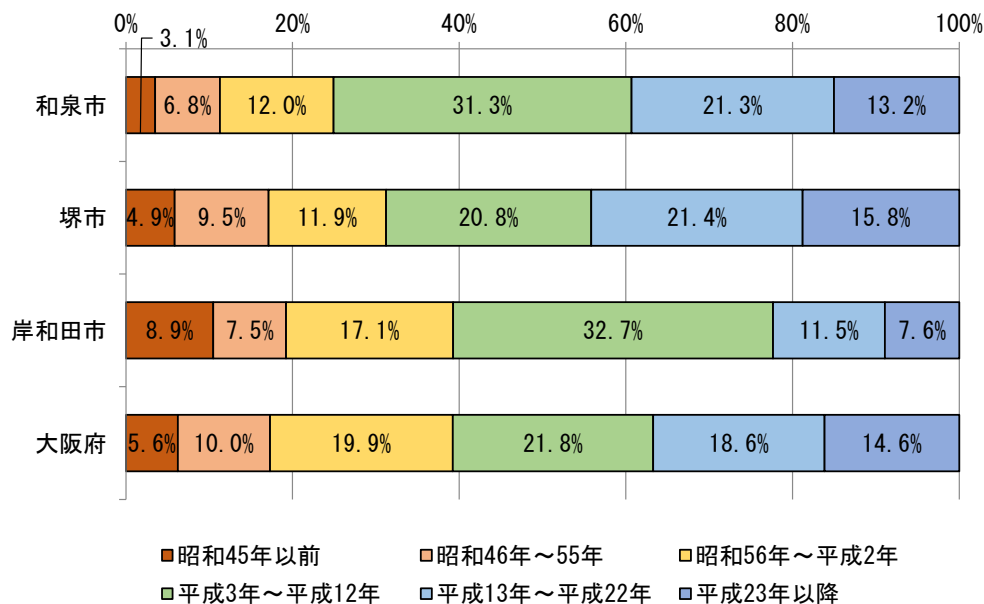
	和泉市			大阪府		
	世帯数	構成比		世帯数	構成比	
持ち家	52,430	71.7%	—	2,249,351	55.0%	—
公営・都市再生機構・公社の借家	6,592	9.0%	31.8%	329,515	8.1%	17.9%
民営の借家	12,576	17.2%	60.7%	1,371,914	33.5%	74.5%
給与住宅	649	0.9%	3.1%	94,911	2.3%	5.2%
間借り	907	1.2%	4.4%	44,931	1.1%	2.4%
住宅に住む一般世帯	73,154	100.0%	—	4,090,622	100.0%	—

4) 民営借家の状況

① 民営借家の状況（隣接市との比較）

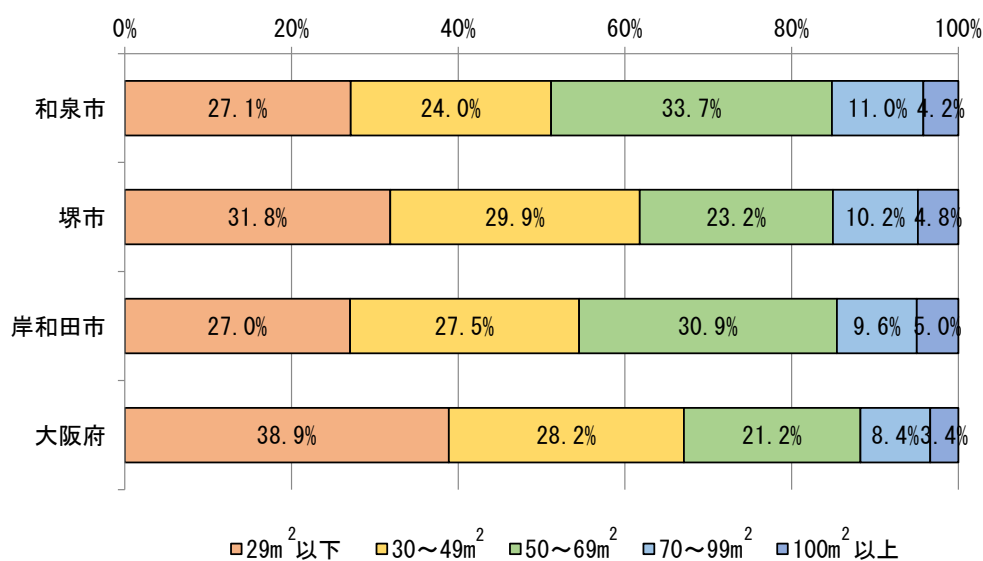
- ・ 民営借家の建築時期について、近隣市及び大阪府全体と比較して、平成3年以降に建設された民営借家住宅数が約7割と比較的高くなっています。

■ 民営借家の建築時期別住宅数（平成30年住宅・土地統計調査）



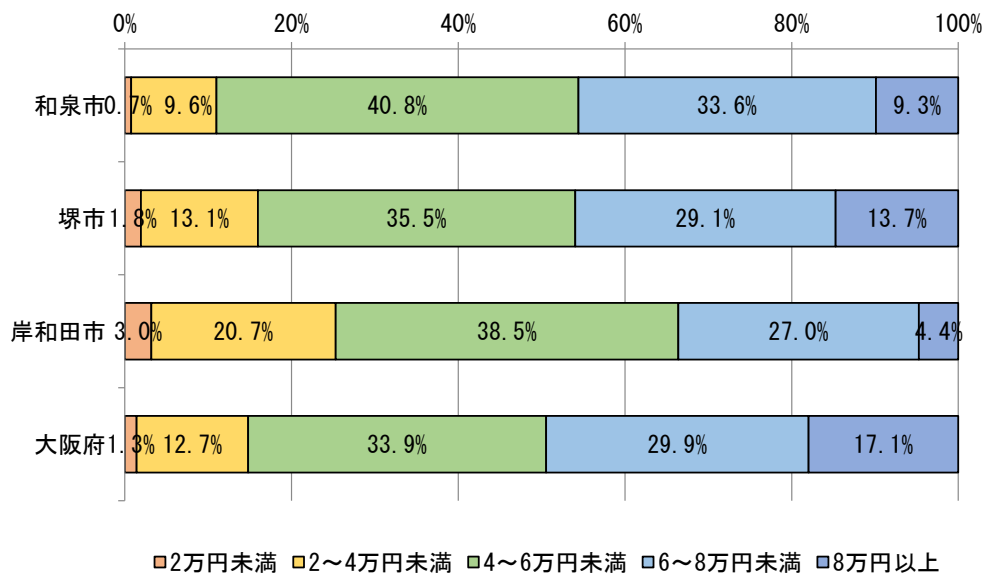
- ・ 民営借家の延床面積について、近隣市及び大阪府全体と比較して、延床面積49m²以下の割合が低くなっています。

■ 民営借家の延床面積別住宅数（平成30年住宅・土地統計調査）



- ・ 民営借家の1か月あたりの家賃について、隣接市及び大阪府全体と比較して、4万円未満の割合が低くなっています。

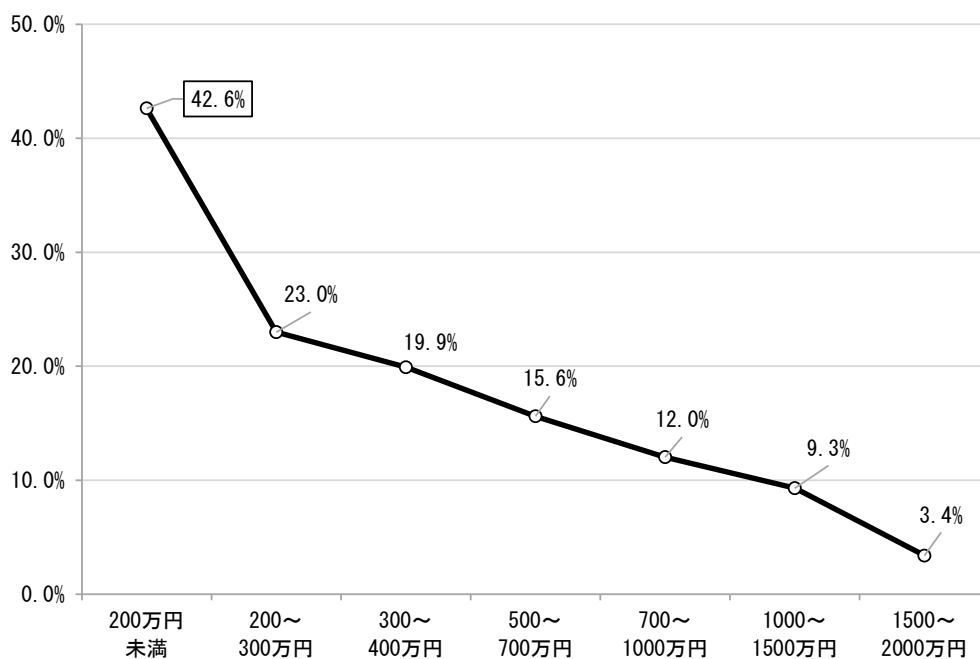
■ 民営借家の1か月あたりの家賃別住宅数（平成30年住宅・土地統計調査）



②家賃負担率の状況

- ・ 家賃負担率の状況について、200万円未満の家賃負担率は42.6%となっており、200万円以上の世帯と比べて大きな差があります。

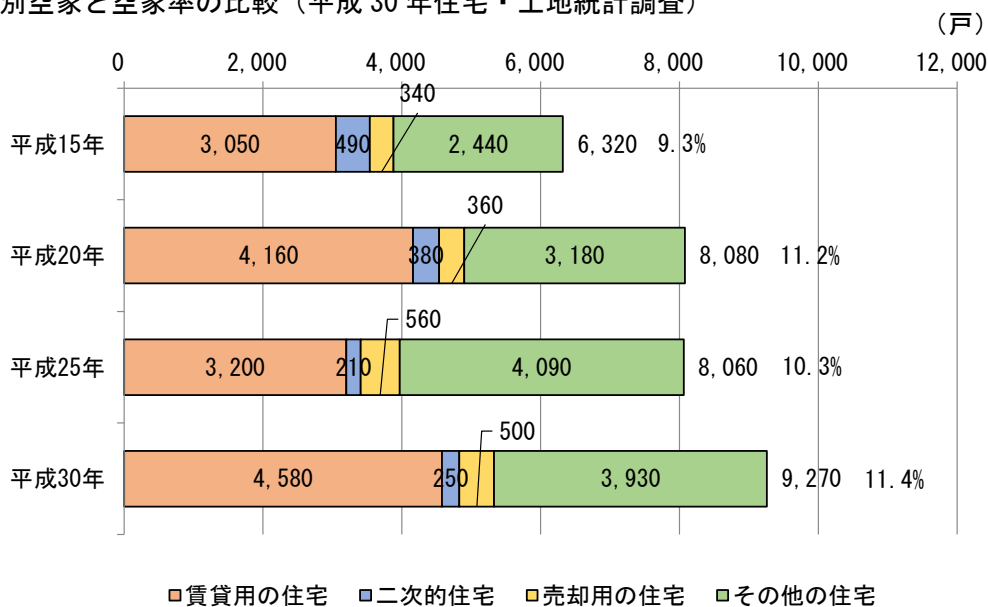
■ 民営借家における年収別家賃負担率（平成30年住宅・土地統計調査）



③空家の状況

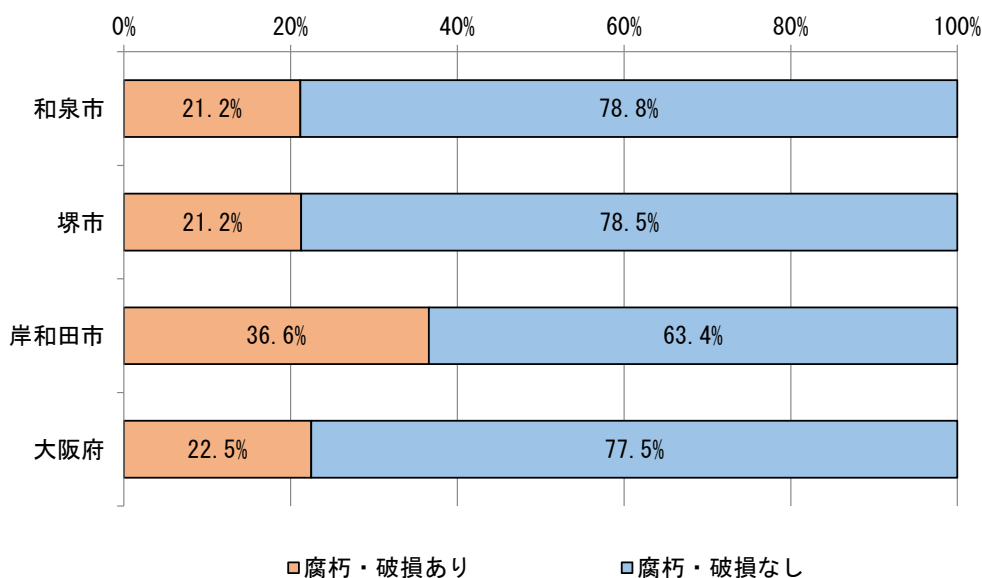
- ・空家の推移について、空家総数は増加傾向にあります。空家率は平成25年に減少したものの、平成30年には増加に転じています。
- ・賃貸用の住宅空家は平成25年に減少したものの、平成30年には増加に転じています。

■ 種別空家と空家率の比較（平成30年住宅・土地統計調査）



- ・賃貸用の住宅空家の腐朽・破損について、本市は大阪府全体と比較して腐朽・破損ありの建物が低くなっています。

■ 賃貸用空家と腐朽・破損状況の比較（平成30年住宅・土地統計調査）

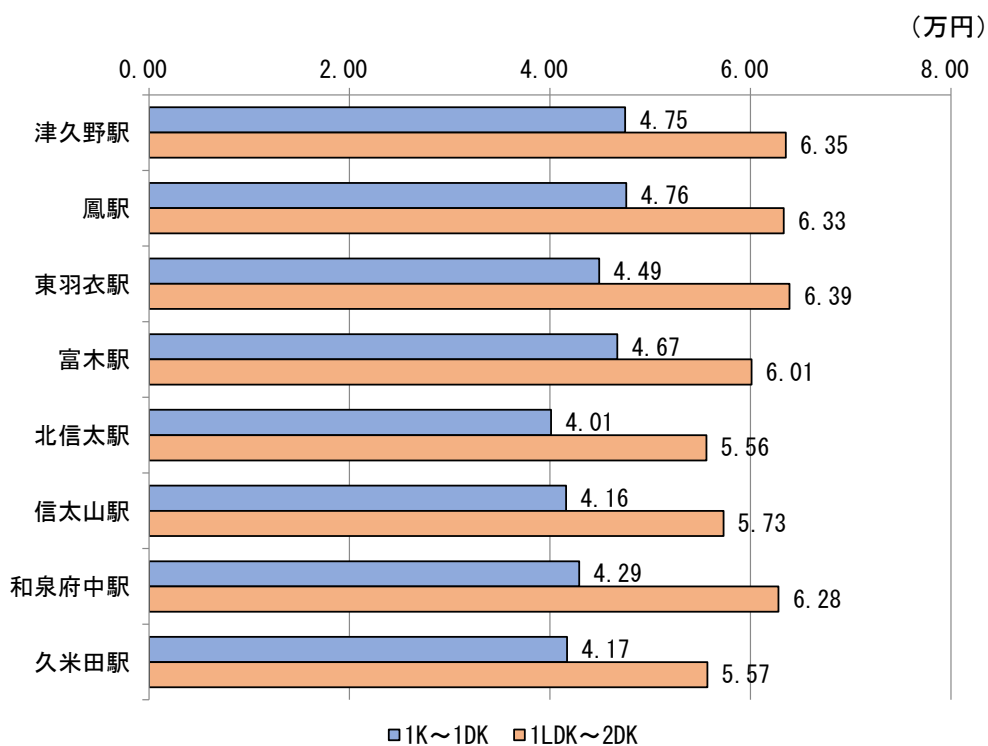


④賃貸に出ている民間借家の情報

- ・ 鉄道沿線の家賃相場について、市内の鉄道駅である北信太駅、信太山駅、和泉府中駅周辺の家賃相場は、近隣の堺市及び高石市の鉄道駅と比べて比較的安く設定されています。

■ JR 阪和線沿線の家賃相場の比較（不動産情報サイト「スマイティ」）

	1K～1DK		1LDK～2DK	
	家賃平均 (万円)	物件数 (件)	家賃平均 (万円)	物件数 (件)
津久野駅	4.75	393	6.35	307
鳳駅	4.76	612	6.33	339
東羽衣駅	4.49	384	6.39	195
富木駅	4.67	313	6.01	172
北信太駅	4.01	245	5.56	255
信太山駅	4.16	286	5.73	269
和泉府中駅	4.29	368	6.28	325
久米田駅	4.17	216	5.57	175



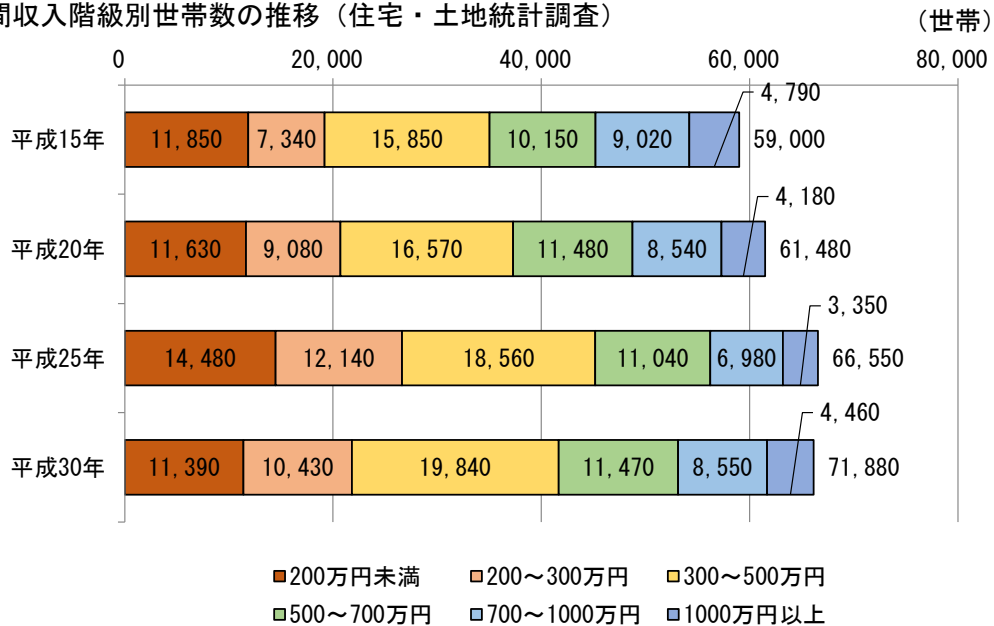
(3) 住宅確保要配慮者の状況

1) 住宅確保要配慮者・世帯数の推移

① 低年収の世帯数の推移

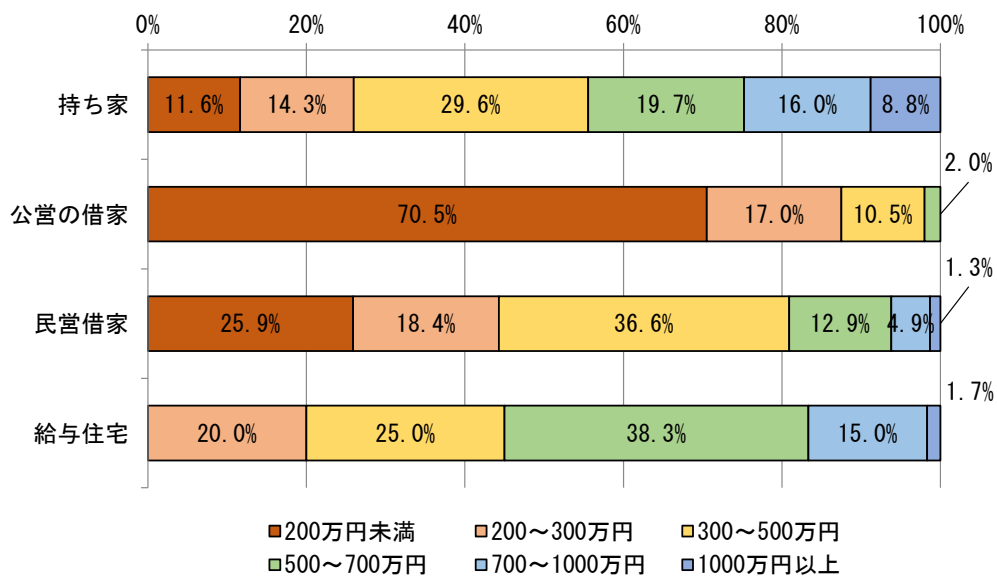
・200万未満及び200～300万円の低年収世帯数は平成25年まで増加していましたが、平成30年には減少に転じています。一方で、700万円以上の高年収世帯数が増加しています。

■ 年間収入階級別世帯数の推移（住宅・土地統計調査）



・所有関係別年間収入階級別世帯数の割合について、民営借家では、全体の25.9%が200万円未満の低収入世帯となっています。

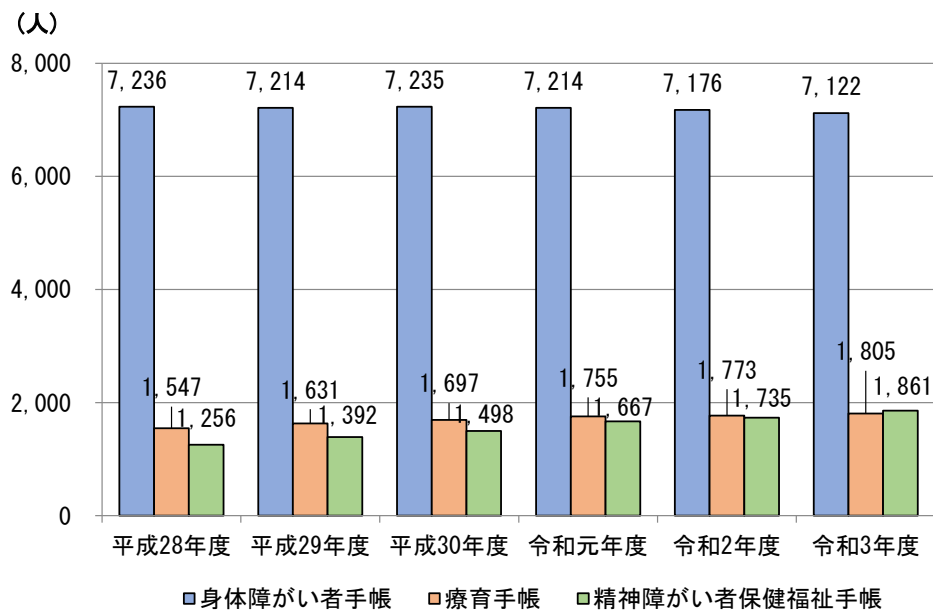
■ 所有関係別年間収入階級別世帯数の割合（平成30年住宅・土地統計調査）



②その他の人口・世帯数の推移

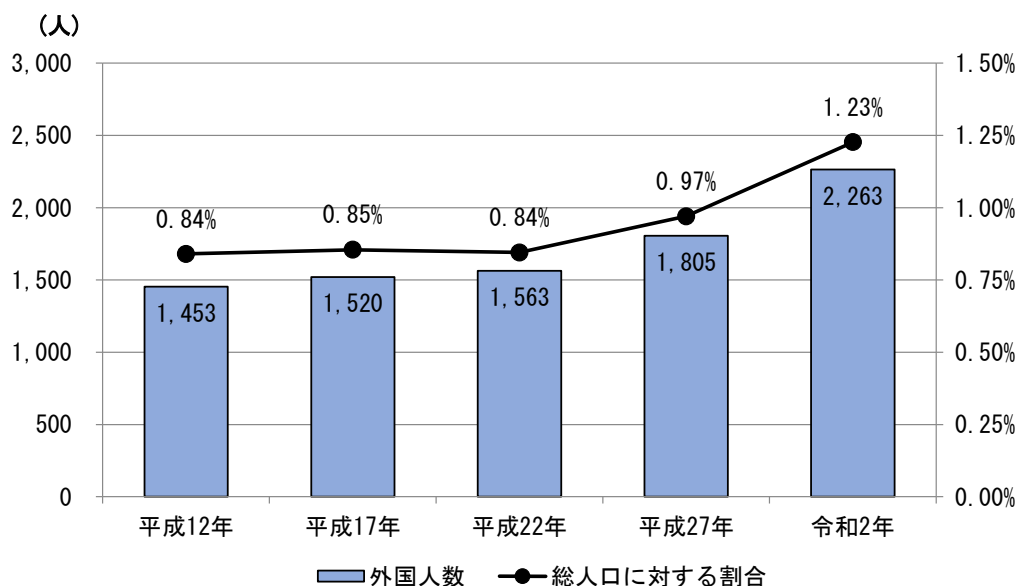
- ・障がい者手帳所有者の推移について、身体障がい者手帳の所有者が横ばい傾向になっており、療育手帳及び精神障がい者保健福祉手帳の所有者が増加傾向になっています。

■ 障がい者手帳所有者の推移（大阪府統計年鑑）



- ・外国人人口について、平成22年から令和2年にかけて大幅に増加しており、令和2年の外国人人口は2,263人となっています。

■ 外国人人口の推移（国勢調査）



(4) 市営住宅ストックの状況

1) 市営住宅ストックの現況

①概況

- ・本市の市営住宅は16箇所、2,184戸となっており、入居可能な管理戸数は2,171戸となっており、なお、平成30年度に、6つの老朽化した公営住宅等(133戸)を統合し、和泉中央住宅として集約建替えを行いました。(管理戸数:2,210戸⇒2,171戸 39戸の縮減)
- ・77.9%が環境改善整備事業に伴う改良住宅で、そのうち31戸が店舗付住宅。
- ・耐震性に問題のある住戸は、令和12年度までに集約・建替予定。

■ 市営住宅の一覧・概要

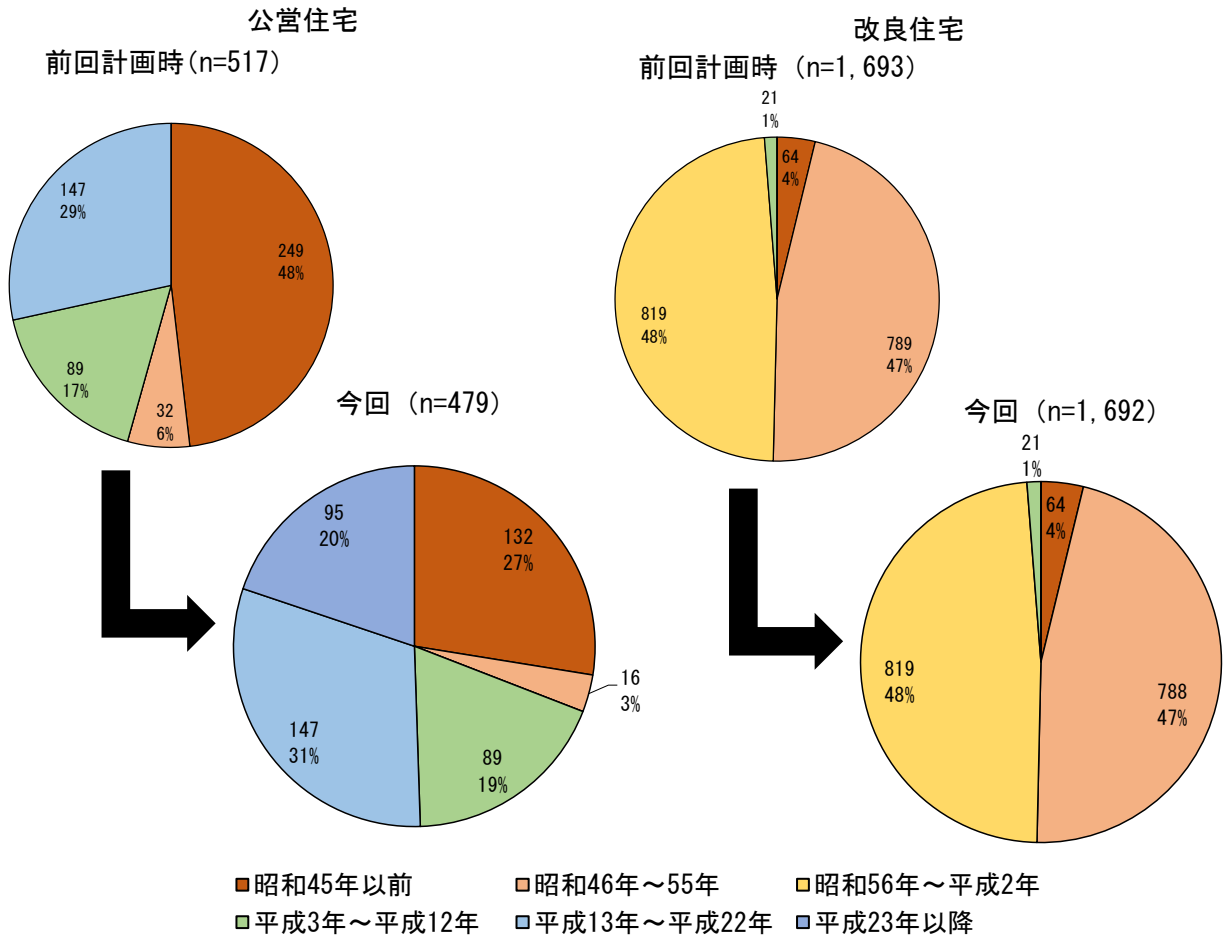
種別	住宅名	棟数	住戸数	管理戸数		用途廃止	空室率 (%)	R2～R5の 改善履歴	耐震性	竣工年度	構造/階数	敷地面積
				管理戸数	店舗兼住宅							
公営住宅	丸笠団地	8	132	132	-	-	76.5%		建替予定	昭和42年度	中層耐火4階	15,692
	伯太団地	1	16	16	-	-	68.8%		建替予定	昭和46年度	中層耐火5階	4,300
	坊城川住宅	6	45	45	-	-	4.4%		○	平成8年度	中層耐火3階	5,272
	繁和第二住宅	4	85	85	-	-	17.6%		○	平成12～14年度	高層耐火8階/中層耐火3・4階	7,488
	黒鳥第二住宅	4	106	106	-	-	10.4%		○	平成19～21年度	中層耐火4・5階	9,266
	和泉中央住宅	1	95	95	-	-	11.6%		○	平成30年度	高層耐火10階	10,373
	公営住宅計	24	479	479	-	-						
改良住宅	伯太団地	3	64	64	-	-	64.1%		建替予定	昭和44～45年度	中層耐火4階	4,300
	和泉第一団地	5	312	312	-	-	53.2%		建替予定	昭和49～50年度	高層耐火7・9・10階/中層耐火5階	16,063
	幸団地	13	211	205	7	6	37.1%		○一部建替予定	昭和50～60年度	中層耐火3・4階	21,398
	王子第一団地	4	72	72	-	-	47.2%		○一部建替予定	昭和52～54年度	中層耐火4階	7,070
	旭第二団地	13	263	262	1	1	19.8%		○	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	26.2%		○一部建替予定	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	25.9%	OR2	○一部建替予定	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	20.8%		○一部建替予定	昭和55～平成4年度	中層耐火3・4階	13,676
	山手団地	9	126	126	-	-	8.7%	OR4, R5	○	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	-	9.5%	OR4	○	昭和62～平成元年	中層耐火3・4階	15,483
	改良住宅計	86	1,705	1,692	32	13						
総計		110	2,184	2,171	32	13	30.9%					

※耐震性の「○」には新耐震基準による建設と、診断により耐震性が確認されたものを含む。

令和5年11月時点での耐震化率は61.9%

- 市営住宅の竣工時期について、1970年度（昭和45年度）以前に竣工された市営住宅は、公営住宅で132戸（27%）、改良住宅で64戸（4%）となっています。

■ 市営住宅の竣工時期



②空室の状況

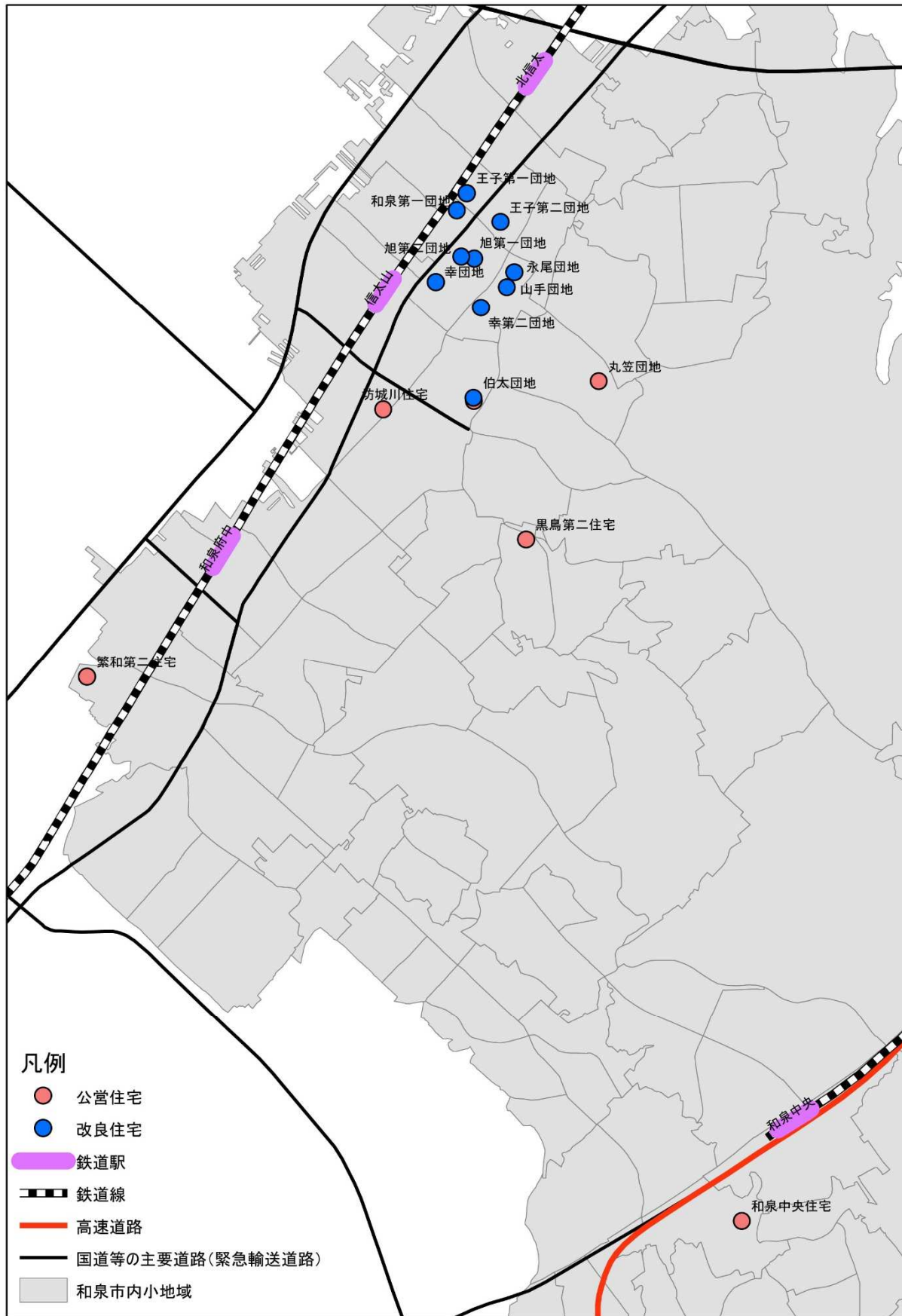
- 空室の状況について、一般空室は改良住宅のみで26戸（1.2%）、政策空室は公営住宅と改良住宅合わせて644戸（29.7%）となっています。

■ 空室の状況一覧（令和5年3月時点）

区分	一般空室		政策空室		入居戸数	管理戸数	一般空室+政策空室		
	戸数	率	戸数	率			戸数	率	
公営住宅	丸笠団地	-	-	101	76.5%	31	132	101	76.5%
	伯太団地	-	-	11	68.8%	5	16	11	68.8%
	坊城川住宅	-	-	2	4.4%	43	45	2	4.4%
	繁和第二住宅	-	-	15	17.6%	70	85	15	17.6%
	黒鳥第二住宅	-	-	11	10.4%	95	106	11	10.4%
	和泉中央住宅	-	-	11	11.6%	84	95	11	11.6%
改良住宅	伯太団地	-	-	41	64.1%	23	64	41	64.1%
	和泉第一団地	-	-	166	53.2%	146	312	166	53.2%
	幸団地	-	-	76	37.1%	129	205	76	37.1%
	王子第一団地	-	-	34	47.2%	38	72	34	47.2%
	旭第二団地	-	-	52	19.8%	210	262	52	19.8%
	幸第二団地	-	-	64	26.2%	180	244	64	26.2%
	王子第二団地	2	1.5%	33	24.4%	100	135	35	25.9%
	旭第一団地	-	-	26	20.8%	99	125	26	20.8%
	山手団地	11	8.7%	-	-	115	126	11	8.7%
永尾団地	14	9.5%	-	-	133	147	14	9.5%	
総数	27	1.2%	643	29.6%	1,501	2,171	670	30.9%	

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

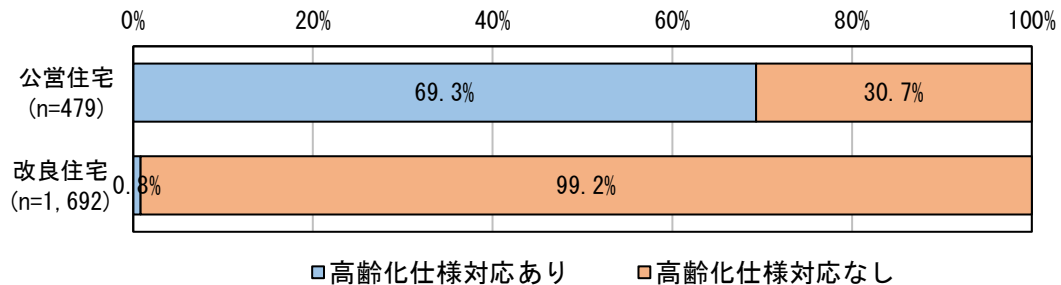
■ 市営住宅の分布図



③設備等の状況（戸数ベース）

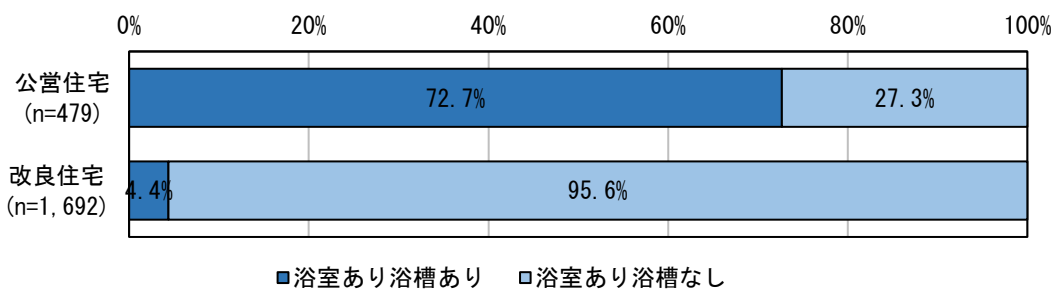
- ・高齢化仕様の対応状況について、対応ありの割合は公営住宅で全体の69.3%となっているのに対し、改良住宅で全体の0.8%となっています。

■ 高齢化仕様の対応状況



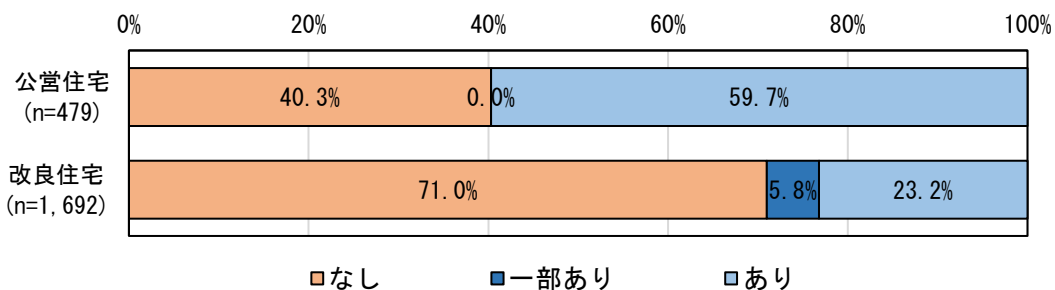
- ・浴室及び浴槽の設置状況について、現在、全ての部屋に浴室が設置されています。浴室あり浴槽ありの割合は公営住宅で全体の72.7%となっているのに対し、改良住宅で全体の4.4%となっています。

■ 浴室・浴槽の設置状況



- ・エレベーターの設置状況について、設置なしの割合は公営住宅で40.3%、改良住宅で71.0%となっています。

■ エレベーターの設置状況（全市営住宅3階建以上）

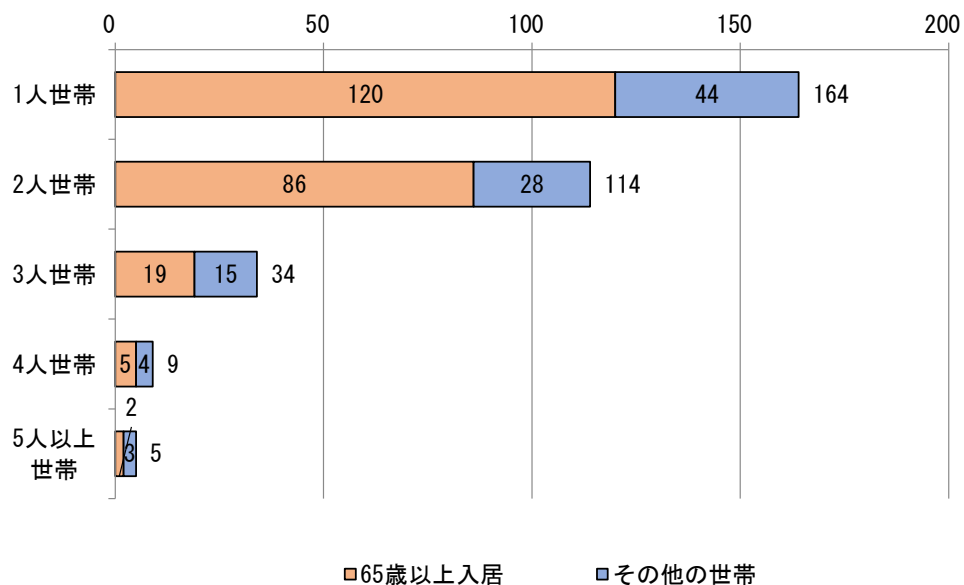


2) 入居者の状況

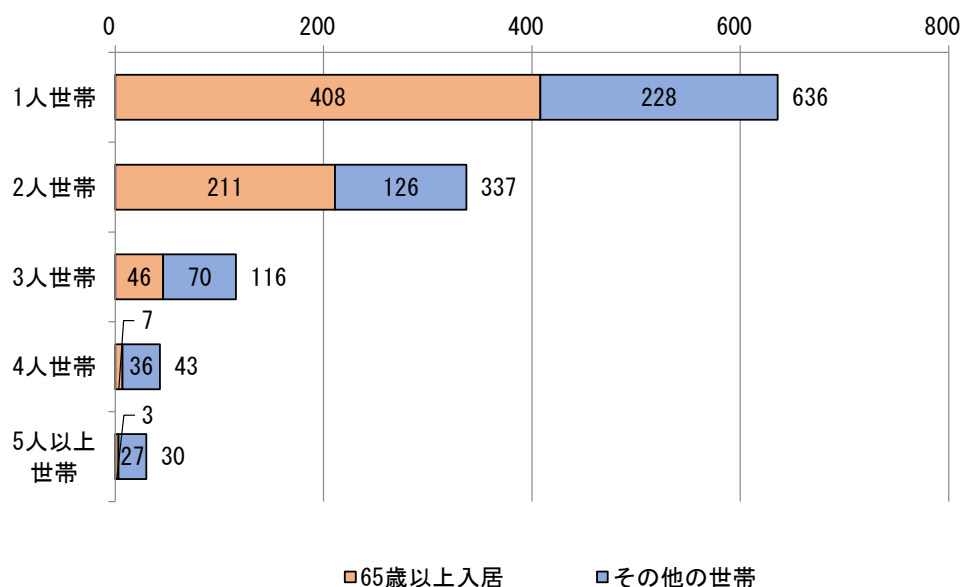
①入居者の世帯人員

- ・入居者の世帯人員について、公営住宅と改良住宅ともに1人世帯が最も多く、次いで、2人世帯、3人世帯の順に多くなっています。
- ・また、1人世帯や2人世帯では、公営住宅と改良住宅ともに、入居世帯の半数以上が65歳以上のいる世帯となっています。

■ 公営住宅の世帯人別世帯数 (n=326) (令和5年3月31日時点)



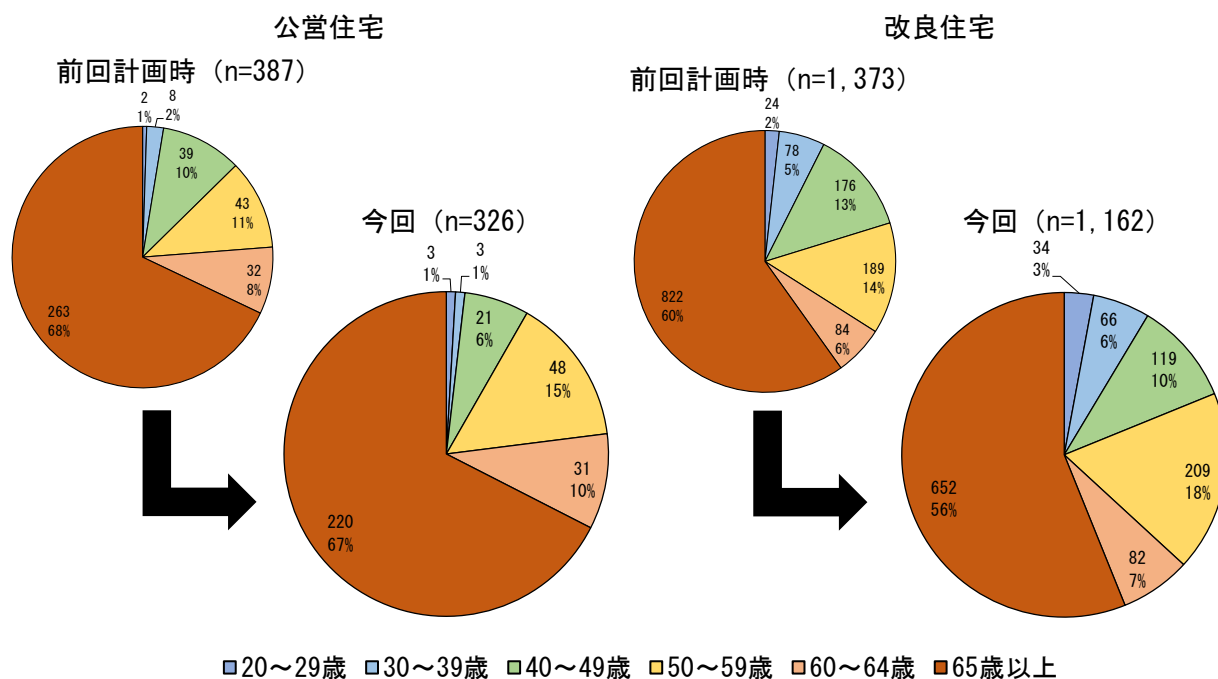
■ 改良住宅の世帯人別世帯数 (n=1,162) (令和5年3月31日時点)



②世帯主の年齢層

・世帯主の年齢層について、公営住宅と改良住宅ともに、65歳以上が半数以上となっています。

■ 世帯主の年齢階級別世帯数（令和5年3月31日時点）



3) 募集・応募の状況

①応募方法

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のいる世帯 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
DIY世帯向け	申込者本人及び配偶者が募集期間末日現在において20歳以上50歳未満であり一般世帯向け申込資格の条件を満たす者

※DIY世帯向けとは、入居者の好みで、床、壁、天井等の材料や仕上げを変更することができ、退去時の原状回復を必要としない住戸。

②募集・応募状況

- ・令和元年度から令和5年度までの募集・応募状況について、改良住宅のみでの募集・応募となっています。
- ・応募倍率について令和元年度は1.1倍ですが、令和2年度以降は2倍以上となっています。

■ 過去5年間の募集・応募状況

	募集戸数	応募数	倍率
令和元年度	36	41	1.1
令和2年度	22	53	2.4
令和3年度	16	50	3.1
令和4年度	17	45	2.6
令和5年度	5	11	2.2

4) 改善事業の実施計画

- ・現計画で設定した改善事業実施計画を踏まえ、実施した長寿命化改善事業及び今後の長寿命化改善事業計画を以下に示します。
- ・令和9年度に現計画において改善を行うとされた王子第二団地（11棟、12棟）、永尾団地、山手団地の改善事業は完了するが、現計画で耐用年限の半分を経過していない住宅として維持管理とされていた坊城川住宅、繁和第二住宅、黒鳥第二住宅について次期計画期間（令和6年度～令和15年度）において、長寿命化改善事業を行っていく必要がある。

■ 改善事業計画 ※令和6年度以降は予定

年度	事業内容	実施団地		
		山手団地	永尾団地	王子第二団地
令和2年度	工事			11棟、12棟
令和3年度	工事			
令和4年度	工事	54棟、60棟	71棟	
令和5年度	工事	58棟	62棟、64棟、67棟	
令和6年度	工事	56棟	69棟	
令和7年度	工事	55棟	63棟、68棟	
令和8年度	工事	57棟	61棟、70棟	
令和9年度	工事	59棟	65棟、66棟	

※工事には、長寿命化計画対象事業である、屋上防水、外壁改修、床防水等が含まれる。

5) 将来の目標管理戸数の設定

現計画において「富秋中学校区等まちづくり構想」に基づき行う市営住宅の集約建替事業は下表のとおり、令和12年までに3期（1期：令和7年度、2期：令和9年度、3期：令和12年度）で整備予定でしたが、社会情勢の変化による事業手法の見直し等により、令和12年度までに2期（1期：令和9年度、2期：令和12年度）で整備することとなりました。

【変更前】

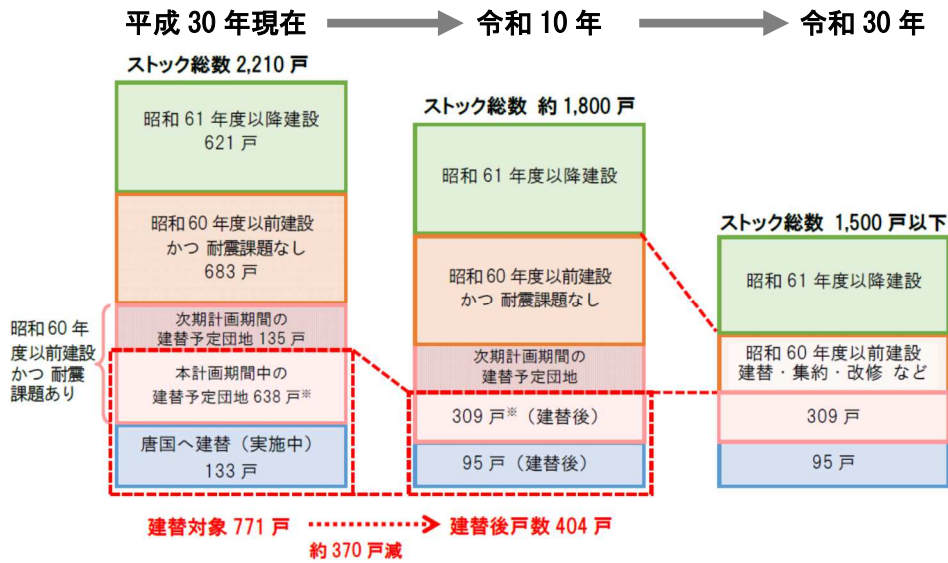
集約前		集約後	
住宅名	管理戸数	住宅名	管理戸数
和泉第一団地	312戸	第一期集約建替工事 (令和7年度完了予定) 用地:旭公園	約170～ 180戸
幸団地33,34,35棟	34戸		
王子第一団地1、2棟	40戸		
小計	386戸	第二期集約建替工事 (令和9年度完了予定) 用地:和泉第一団地	約270戸～ 約280戸
丸笠団地	132戸		
伯太団地	80戸		
幸団地33,34,35棟除く	171戸		
王子第一団地3、4棟	32戸		
王子第二団地 5棟	24戸		
幸第二団地49棟	16戸		
旭第一団地23棟	16戸		
旭第二団地6～11棟	102戸		
小計	573戸		
幸第二団地41～43、50棟	64戸	第三期集約建替工事 (令和12年度完了予定) 用地:旭第二団地	約100戸
旭第一団地19～22棟、24～27棟	109戸		
小計	173戸		
集約対象団地 合計	1,132戸	集約後 合計	550戸

【変更後】

集約前		集約後	
住宅名	管理戸数	住宅名	管理戸数
和泉第一団地	312戸	第一期集約建替工事 (令和9年度完了予定) 用地:旭公園	230戸程度
幸団地33,34,35棟	34戸		
王子第一団地1、2棟、3棟	56戸		
丸笠団地	132戸	第二期集約建替工事 (令和12年度完了予定) 用地:和泉第一団地	320戸程度
小計	534戸		
伯太団地	80戸		
幸団地33,34,35棟除く	171戸		
王子第一団地4棟	16戸		
王子第二団地 5棟	24戸		
幸第二団地49棟	16戸		
旭第一団地23棟	16戸		
旭第二団地6～11棟	102戸		
幸第二団地41～43、50棟	64戸		
旭第一団地19～22棟、24～27棟	109戸		
小計	598戸	集約後 合計	550戸
集約対象団地 合計	1,132戸		

・現計画において、市営住宅の将来目標戸数及び要支援世帯数等を総合的に勘案し、将来的な目標管理戸数を以下の通り設定しています。

■ 将来の市営住宅目標設定（和泉市営住宅長寿命化計画（平成30年））

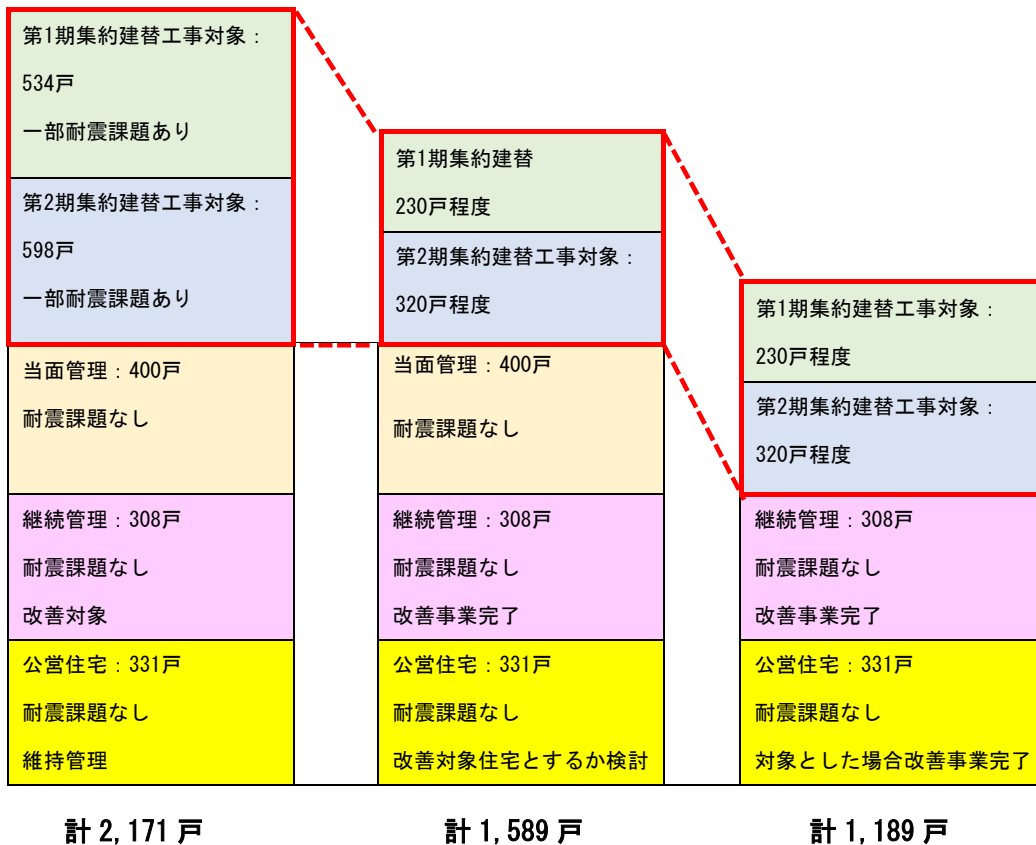


※上図は2018年現在のものであり、年号は当時の設定としている。

■ 現在の集約建替事業を踏まえた市営住宅の予想管理戸数

令和5年現在（現在） → 令和15年（10年後） → 令和35年（30年後）

※当面管理とは、将来的には他団地への住み替えを行い除却予定の住戸



- ・市営住宅の集約計画について、下記の通り、令和12年において市営住宅戸数を1,589戸、令和26年度までには1,189戸とすることとしています。本市では市営住宅を必要とする高齢者の増加が予想され、また市営住宅供給量の推計を行うため国土交通省が提供している「公営住宅供給目標設定支援プログラム」についても現計画策定時から変更されていることから、改めて市営住宅の供給量の検討を行う必要があります。
- ・次期計画策定過程において、社会状況の変化を将来の社会状況等を勘案し、必要戸数を再検討したうえで、不足する場合には、新たな市営住宅を整備するのではなく、民間賃貸住宅等の民間ストックを活用することなどの対応を検討します。

■ 将来の市営住宅目標設定

集約前		集約後	
住宅名	管理戸数	住宅名	管理戸数
和泉第一団地	312戸	第一期集約建替工事 (令和9年度完了予定) 用地：旭公園	230戸程度
幸団地 33, 34, 35 棟	34戸		
王子第一団地 1、2 棟、3 棟	56戸		
丸笠団地	132戸		
小計	534戸	第二期集約建替工事 (令和12年度完了予定) 用地：和泉第一団地	320戸程度
伯太団地	80戸		
幸団地 33, 34, 35 棟除く	171戸		
王子第一団地 4 棟	16戸		
王子第二団地 5 棟	24戸		
幸第二団地 49 棟	16戸		
旭第一団地 23 棟	16戸		
旭第二団地 6～11 棟	102戸		
幸第二団地 41～43、50 棟	64戸		
旭第一団地 19～22 棟、24～27 棟	109戸		
小計	598戸	集約後 合計	550戸
集約対象団地 合計	1,132戸	当面の間、継続管理を行い将来的には他団地への住み替え等を行い、除却	0戸
幸第二団地 44～48、51～53 棟	164戸		
王子第二団地 6～10 棟	76戸		
旭第二団地 12～18 棟	160戸		
小計	400戸	長寿命化改修等を行い、継続管理	308戸
王子第二団地 11～12 棟	35戸		
山手団地	126戸		
永尾団地	147戸		
小計	308戸	合計	858戸
合計	1,840戸	公営住宅 合計	331戸
公営住宅 合計	331戸		
市営住宅合計 2,171戸		市営住宅合計 1,189戸	