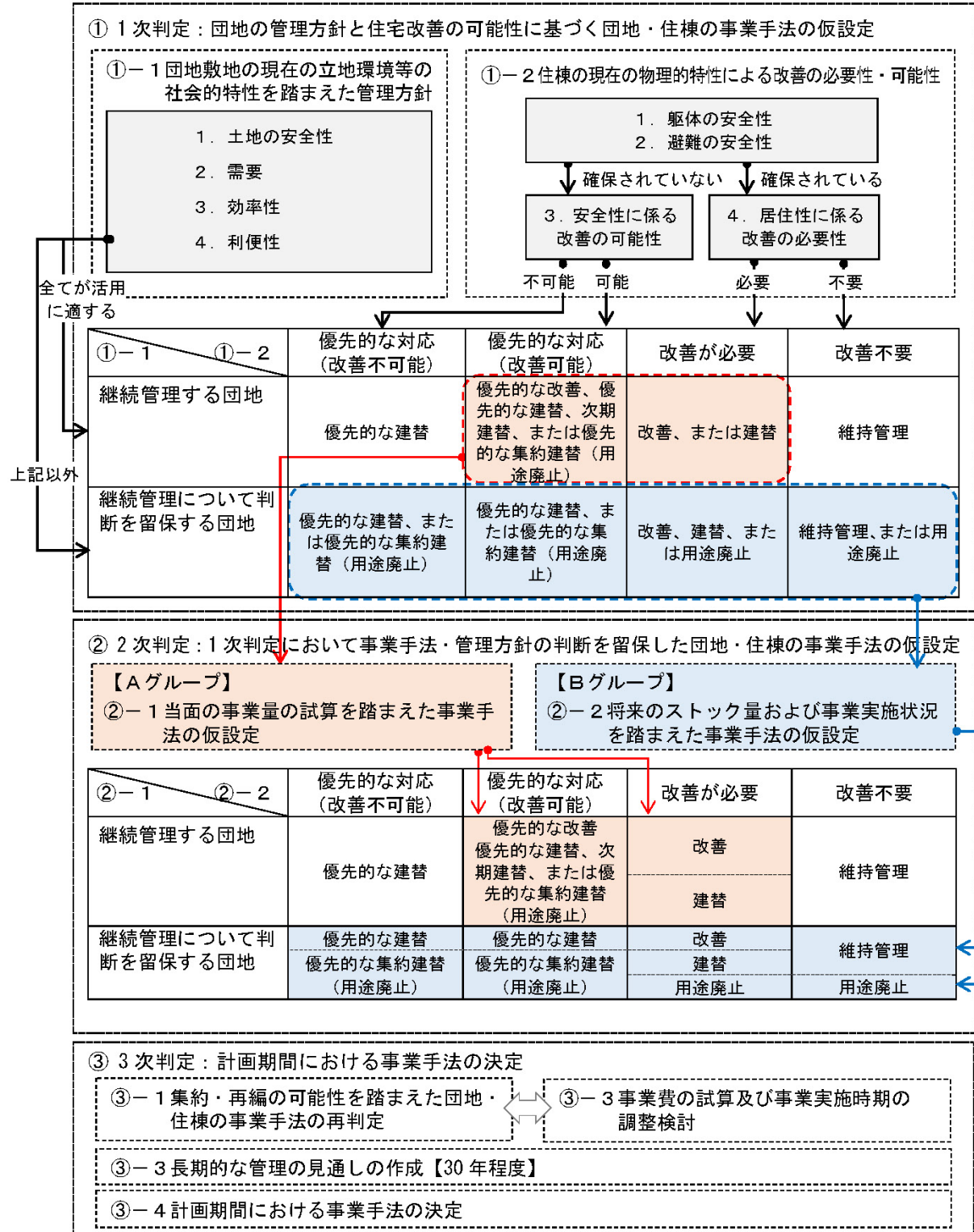


「和泉市営住宅長寿命化計画」改定のポイント

1. 団地別・住棟別の事業手法

・公営住宅等の事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示されている事業手法選定フローをもとに判定を行った。

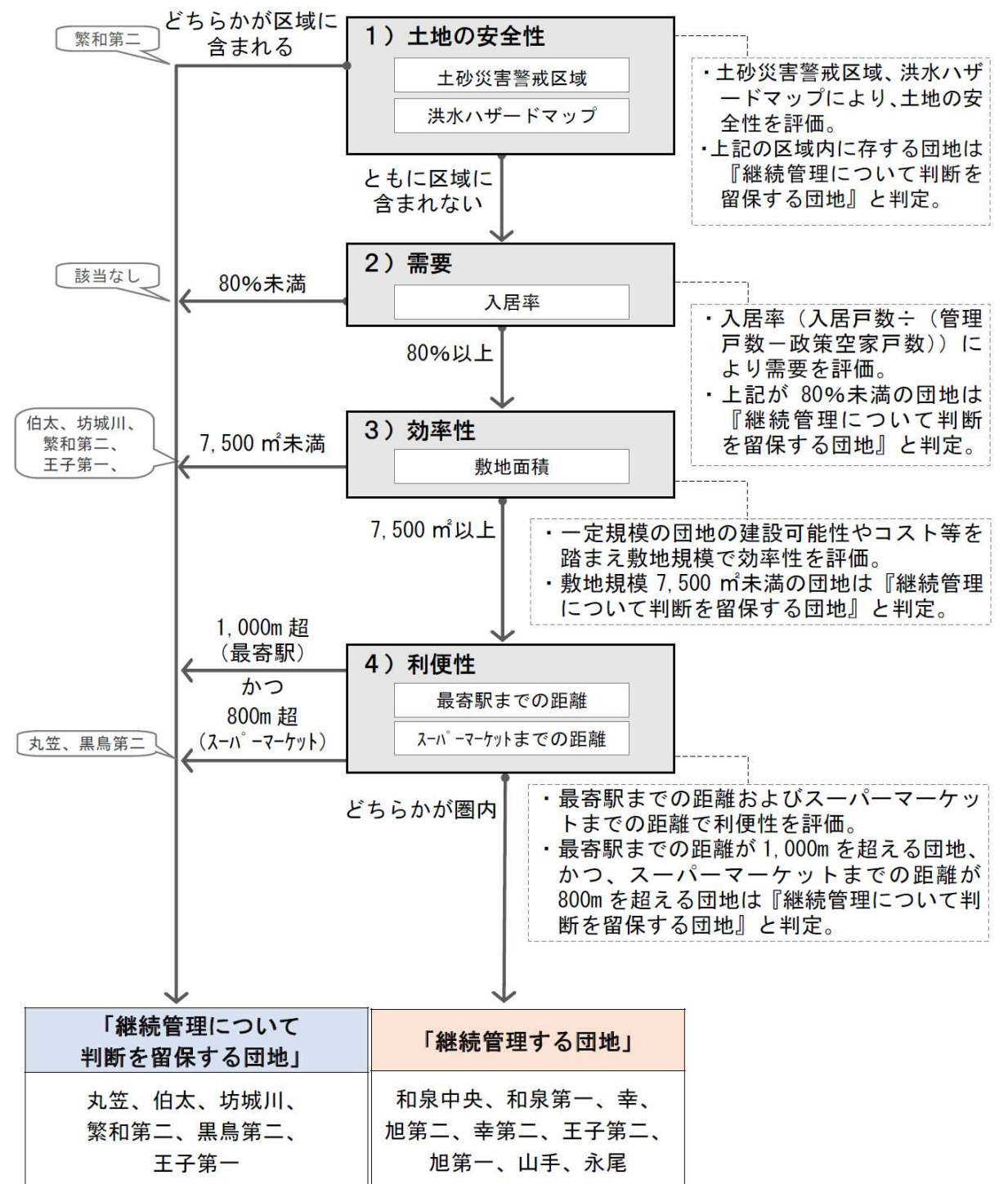
(1) 事業手法の判定の考え方



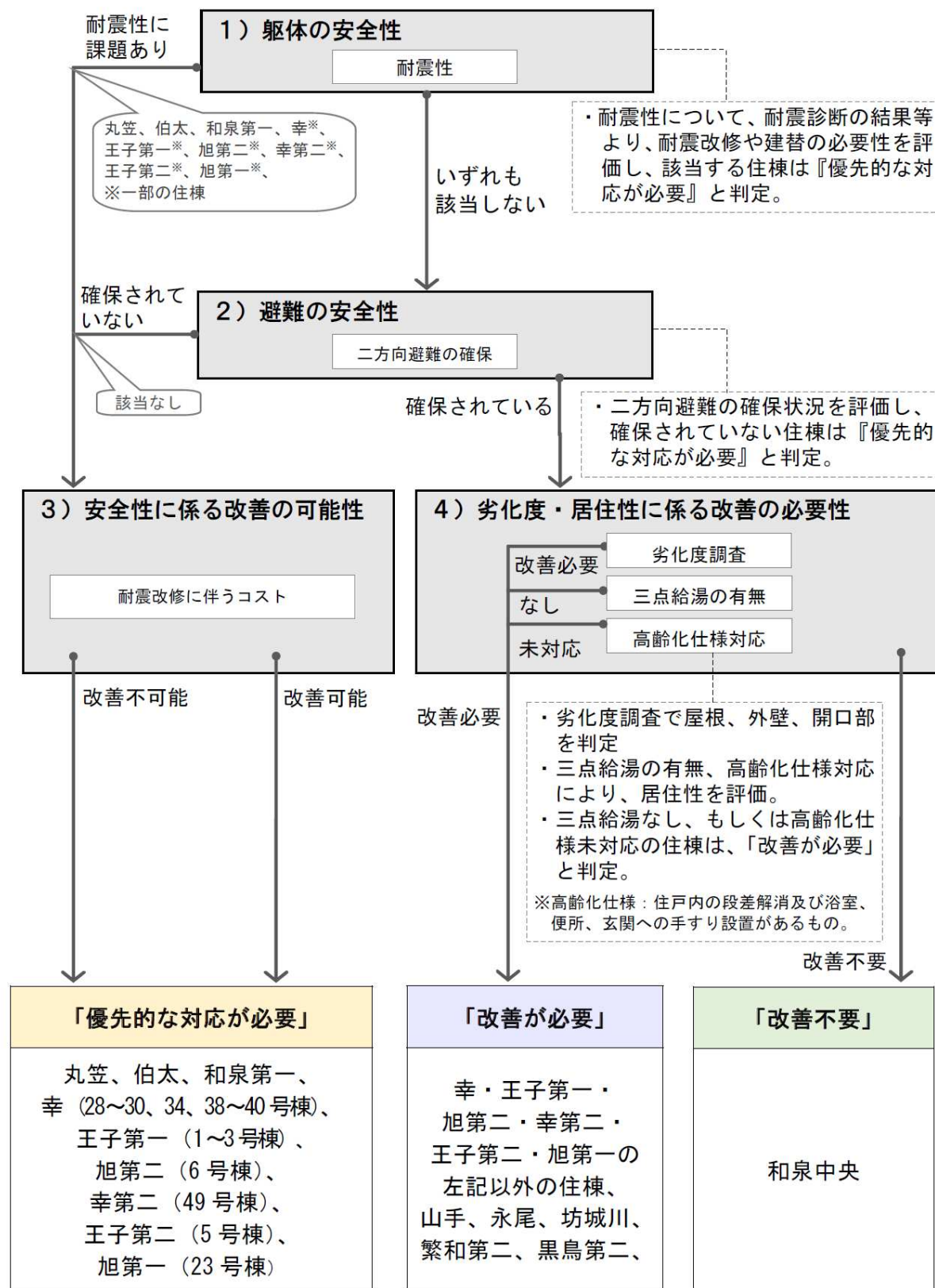
① 1次判定

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



①-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



②2次判定

【Aグループ】

必要な建替事業量と実施可能な建替事業量から建替・改善の優先順位を選定

【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を仮設定

■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	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	幸・旭第二・幸第二・王子第二・旭第一の左記以外の住棟 ⇒優先的な改善 山手、永尾 ⇒改善	和泉中央 ⇒維持管理
継続管理について判断を留保	丸笠、伯太 ⇒優先的な集約建替 (用途廃止)	王子第一 (1~3号棟) ⇒優先的な集約建替 (用途廃止)	王子第一の左記以外の住棟、坊城川、黒鳥第二、繁和第二 ⇒改善	

③3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。

■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	和泉第一 ⇒優先的な集約建替 幸 (39号棟) ⇒優先的な集約建替 (用途廃止)	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) ⇒優先的な集約建替 (用途廃止)	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) ⇒優先的な集約建替 (用途廃止) 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 王子第二 (11、12号棟)、山手、永尾 ⇒改善	和泉中央 ⇒維持管理
継続管理について判断を留保	丸笠、伯太 ⇒優先的な集約建替 (用途廃止)	王子第一 (1~3号棟) ⇒優先的な集約建替 (用途廃止)	王子第一の左記以外の住棟、坊城川、黒鳥第二、繁和第二 ⇒改善	

■団地別の事業手法一覧

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 ※ただし、4号棟は第2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

2. 市営住宅の目標管理戸数

(1) ストック推計手法

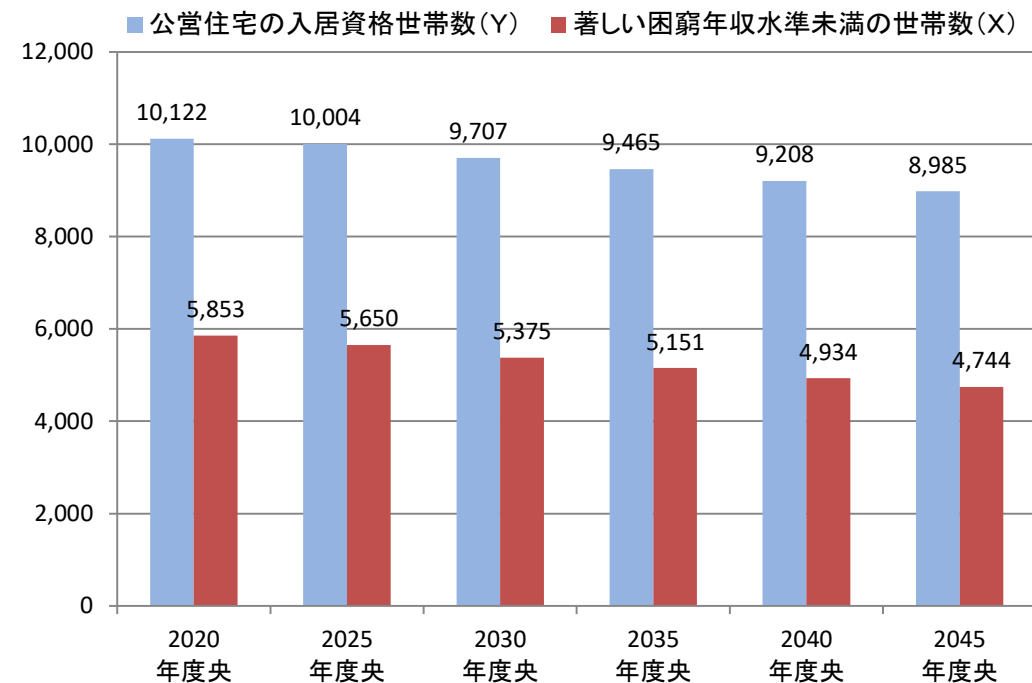
- ・公営住宅の需要の見直しを検討するに当たっては、国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（2022年更新版）」を活用する。
- ・同プログラムでは、年収や居住面積等の条件を踏まえ、「著しい困窮年収未満の世帯数」及び「特性のニーズを有する要支援世帯」を推計している。
- ・このうち、「著しい困窮年収未満の世帯数」とは、「公営住宅の入居資格世帯」のうち、世帯人員に応じて必要とされる収入分位に対応する世帯数であり、すべてが公営住宅の入居ニーズを示しているとは限らない。
- ・「特定のニーズを有する要支援世帯」とは、それぞれの地域の状況に応じて、世帯の困窮度や居住面積水準、家賃負担率の状況等を勘案して、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯である。

※前回計画（平成30年）では、公営住宅供給目標量設定支援プログラム（フロー）を用いて算定していたが、「公営住宅長寿命化計画策定指針」では、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック）」により推定を行うこととされており、同プログラムを使用し算定を行う。

(2) 推計結果

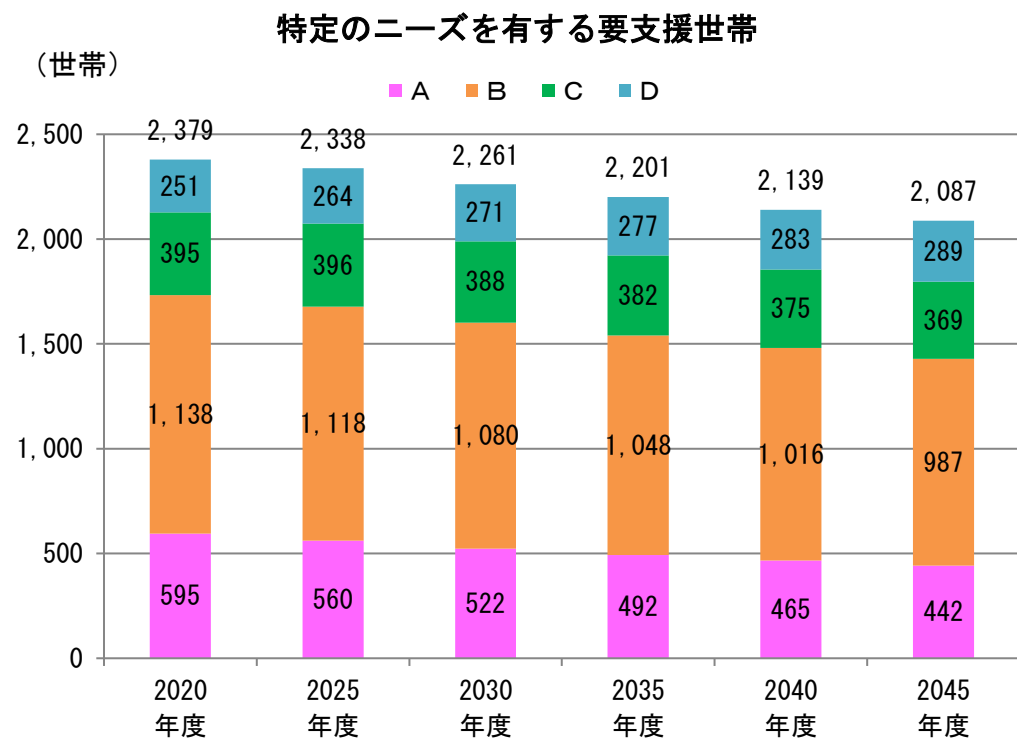
① 「著しい困窮年収未満の世帯数」

	2020年度 年度央	2025年度 年度央	2030年度 年度央	2035年度 年度央	2040年度 年度央	2045年度 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	10,122	10,004	9,707	9,465	9,208	8,985
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	5,853	5,650	5,375	5,151	4,934	4,744



② 「特定のニーズを有する要支援世帯」

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度	
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	595	560	522	492	465	442
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	1,138	1,118	1,080	1,048	1,016	987
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	395	396	388	382	375	369
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	251	264	271	277	283	289
A+B 合計		1,733	1,678	1,602	1,541	1,481	1,429
A+C 合計		990	956	911	875	840	811
A+B+C 合計		2,128	2,074	1,990	1,923	1,856	1,798
A~D 合計		2,379	2,338	2,261	2,201	2,139	2,087



(3) 供給可能世帯及び公営住宅等需要の算定

- ・以上を踏まえ、現状ストック数をベースに、府営・URの分担割合（構成比）を算出し、公営住宅等に対応可能な世帯数を算出した。
- ・この結果「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、市営住宅、府営住宅で需要に対応することとする。
- ・公営住宅等需要世帯数は、公営住宅のみではなく、URと連携可能な民間賃貸住宅を含めて対応する。

【供給推計】

	R7 2025	R12 2030	R17 2035	R22 2040	R27 2045	
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
	小計	3,725	3,143	2,813	2,813	2,413
	UR	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
	小計	3,335	3,037	3,037	3,037	3,037
	合計	7,060	6,180	5,850	5,850	5,450
	公営住宅等供給可能戸数					

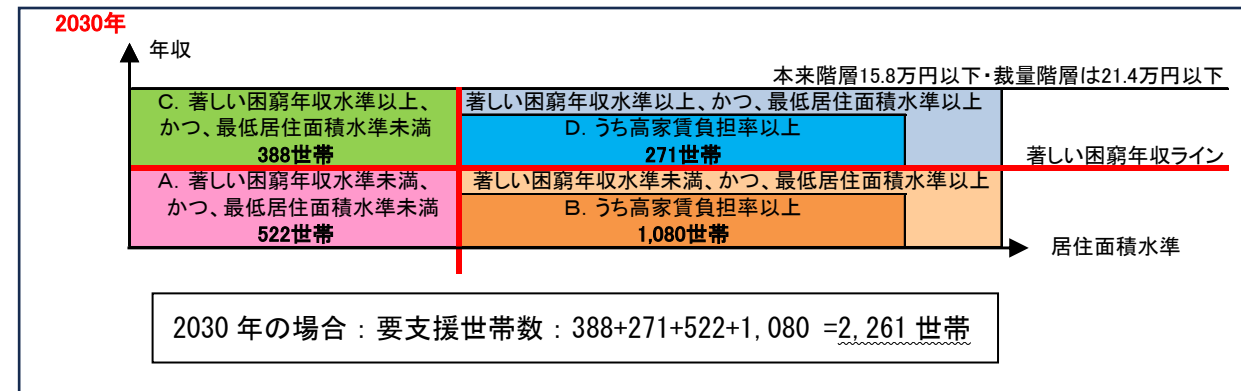
- ・また、公営住宅等需要（著しい困窮年収水準未満世帯、および特定のニーズを有する要支援世帯のC、D）は以下のとおりである。

【需要推計】

	R7 2025	R12 2030	R17 2035	R22 2040	R27 2045	
著しい困窮年収未満世帯	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 (著しい困窮年収未満世帯+C+D)	6,310	6,034	5,810	5,592	5,402	
供給可能戸数と需要の差	750	146	40	258	48	

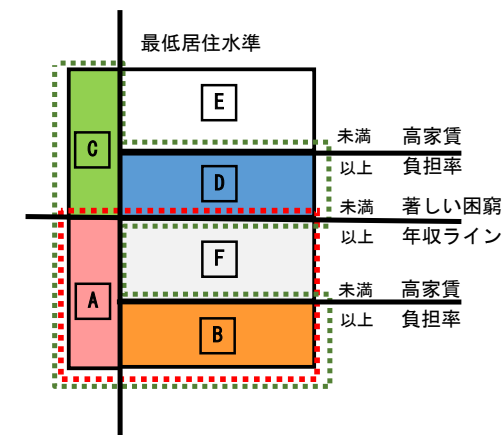
- ・以上を踏まえ、現状ストック数をベースに、公営住宅等に対応可能な世帯数を算出した結果、「特定のニーズを有する要支援世帯」「公営住宅等需要世帯」にいずれにも供給可能となった。

この結果、公営住宅等の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く。



③ 公営住宅等の需要の考え方

※本市で対応すべき公営住宅需要の考え方



- ・「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、市営住宅、府営住宅で需要に対応することとする。
- ・「著しい困窮年収未満世帯+(C+D)」は、府営住宅、市営住宅とURと連携可能な民間賃貸住宅で対応することとする。

- ・ 著しい困窮年収水準未満世帯 (A+B+F)
- ・ 特定のニーズを有する要支援世帯 (A+B+C+D)

- A：著しい困窮年収世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯
- B：著しい困窮年収世帯のうち、最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担以上の世帯
- C：著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯
- D：著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち、最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担以上の世帯

3. 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	長寿命化改善概算工事費
山手団地	70	351,403 円/戸・年	285,159 円/戸・年	66,244 円/戸・年	277,799 千円
永尾団地	91	314,339 円/戸・年	256,863 円/戸・年	57,476 円/戸・年	360,468 千円
繁和第二団地	85	417,416 円/戸・年	329,895 円/戸・年	87,521 円/戸・年	390,432 千円
坊城川団地	45	397,485 円/戸・年	318,566 円/戸・年	78,919 円/戸・年	207,673 千円
黒鳥第二団地	106	363,424 円/戸・年	290,886 円/戸・年	72,539 円/戸・年	462,049 千円

※住棟単位で算出した結果を、団地単位に束ねて表記

※長寿命化型改善費

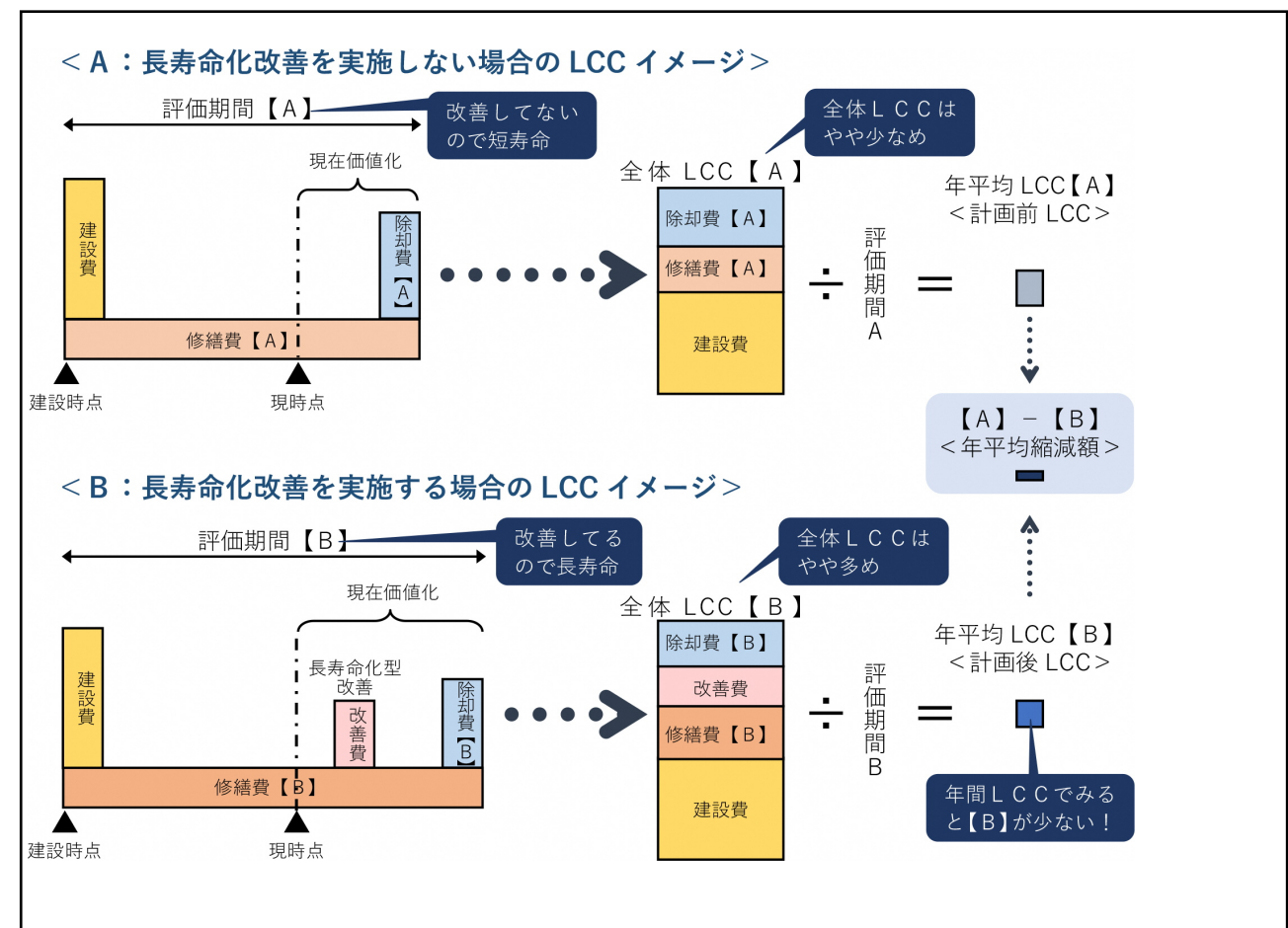
- ・長寿命化型改善事業費の想定額
 - ※外壁塗装700～1,200千円/戸、床防水200～700千円/戸、給水管1,000～1,400千円/戸、排水管更生950千円/戸、屋上防水300～600千円/戸、鉄部塗装160～260千円/戸（住棟規模、戸別面積で変動）

- ・左記の算定によると、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（5団地397戸）

団地	戸数	計画前LCC	計画後LCC	年平均縮減額
5団地	397	144,279 千円/年	116,249 千円/年	288,030 千円/年

参考：長寿命化によるライフサイクルコストの縮減イメージ



◆第1回和泉市営住宅運営審議会でもいただいた主な意見・質問とその対応

○人口ビジョンや住宅・土地統計調査などのデータが更新された場合、再度改定するか。

⇒現在のところ、策定時点での最新データを使用していることから、原則更新する必要はないと考えますが、更新されたデータにより計画に大きな影響が見込まれる場合には改めて検討します。計画期間に「ただし、社会状況等について著しい変化が生じた場合には、必要に応じて見直しを図る」を追記しています。【P2参照】

○住宅の将来戸数1,189戸について、将来的に需要が増減した場合の対応は。

⇒公営住宅が対応すべき世帯の増減に対し、需要が増加した場合には必要戸数を再検討したうえで、不足する際には、新たな市営住宅を整備するのではなく民間ストックの活用などの対応を検討します。ただし、本計画において、本市の将来需要を試算した結果、集約建替えにより公営住宅を縮減していくことで需要と供給の均衡状態になる見込みです。【資料2参照】

○新しい住宅の建築等、ハード面の議論が中心になるのはわかるが、持続可能な地域社会になっているか、地域のコミュニティが成り立って維持していけるような形になっているか、共用部分の維持管理の手法、地域のサポート体制等、ソフト面についても本計画において配慮すべき。

⇒本計画ではハード面のマネジメントが議論の中心になりますが、ご意見のとおり公営住宅の特性を鑑みると地域コミュニティへの支援や高齢者支援等の福祉施策との連携について必要だと考え、記載内容を拡充しました。【P75～78参照】

○長寿命化改善とLCCの縮減において、従来は“外壁改修、給水管・排水管工事、屋上防水工事のみを概算工事費として算定している”とあるが、これ以外の工事はどんなものがあるか。

⇒外壁改修、給水管・排水管工事、屋上防水工事に加え、床防水工事、鉄部塗装工事を加え概算事業費を算出することとしました。【資料2参照】

○市営住宅の募集時期（現在、5月及び12月の年2回）を増やせないか。また和泉中央住宅のような公営住宅の一般募集がなく、一般募集されている住宅が限定的になっている。

⇒現在、集約建替えを実施するにあたり、既存公営住宅への移転の斡旋を行っているため、一般募集していない政策空家があります。これについては、集約建替え対象団地の入居者のニーズを確認後、早期に一般募集を行いたいと考えています。募集回数については、一般募集できる空家の戸数に応じて適切な募集時期・回数を今後検討していきます。

○車いす住宅について、車いす利用者がいなくなった後でも同居者（車いす利用なし）が利用しており、もったいない。（住み替えの斡旋とかできないのか。）

⇒個別の課題として、住み替え等の手法を検討します。

○乗合タクシー等高齢者の移動負担を減らす施策を検討してほしい。

⇒高齢者の移動手段の確保については、公営住宅のみの課題というわけではないと認識しており、市として既存公共交通と共存を図りながら、交通不便地域を含めた交通ネットワークの構築を現在検討しています。

◆その他 変更点

【脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策に関する事項の記載を追記】

カーボンニュートラルに関する動向を記載し、建替事業の実施方針において、公営住宅等整備基準に則って、ZEHレベルの省エネ・断熱性能を満たす環境に配慮した住宅の整備等を記載しました。

【P7、P64参照】

【建替事業の実施方針を時点修正】

現在の基本計画等の内容と整合を図るための修正（高層での建替、型別供給、まちづくりの視点を持った施設整備、カーボンニュートラル等）を行いました。【P64参照】

【建替事業の実施方針に市営店舗・作業所に係る詳細情報を記載】

市営住宅に併設している市営店舗・作業所の集約建替えに係る事項を追記しました。【P66参照】