

計画改定に向けた課題と論点

◆市営住宅のハード面の課題

○管理戸数 2,171 戸に対し、エレベーター付の戸数は 776 戸で約 36%、耐震性を有する戸数は 1,415 戸で約 65%。

○環境改善事業に伴う改良住宅は全体の 78% (11 団地・1,692 戸) で、富秋中学校区内に立地が集中。

⇒和泉市富秋中学校区等まちづくり構想に基づく集約建て替えを予定。結果、管理戸数 1,189 戸に対し、エレベーター付の戸数は 931 戸で約 78%、耐震性を有する戸数は全戸で 100%となる。

◆長寿命化改善と LCC の縮減

○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。

○現計画で「維持管理」となっている公営住宅について、次期計画期間内に竣工後 20 年が経過する。

⇒改善工事による効果を検証し、積極的に長寿命化を図る。

○LCC 算定において、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ため、正確な財政負担の把握が困難。

⇒改善に必要な工事内容をより詳細に抽出し算定する。

◆将来的な管理戸数の目安

○和泉市公共施設等総合管理計画 (令和 4 年 12 月改訂) (計画期間：令和 28 年度) において、市営住宅の管理戸数は、現在の 2,171 戸から 1,189 戸、16 団地から 8 団地に縮減することとしている。

○人口総数は今後も減少傾向が続くと予想されているが、高齢者の増加が懸念され、市営住宅の需要が増加する恐れがある。

○民間借家は平成 3 年以降に建設された民間借家住宅数が約 7 割と比較的高く、賃貸用の住宅空家は平成 30 年に増加に転じている。

○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。

⇒供給量が不足する場合、新たな整備ではなく、民間賃貸住宅の活用 (市営住宅入居対象者に対する民間賃貸住宅家賃補助等) も検討していく。

※民間住宅への家賃補助にはひたちなか市等の事例がある。

※新たな住宅セーフティネット制度が創設。住宅確保要配慮者に対する入居を拒まない民間賃貸住宅を都道府県等が登録する制度。公営住宅や公的賃貸住宅の不足分を担うことができる。

◆その他

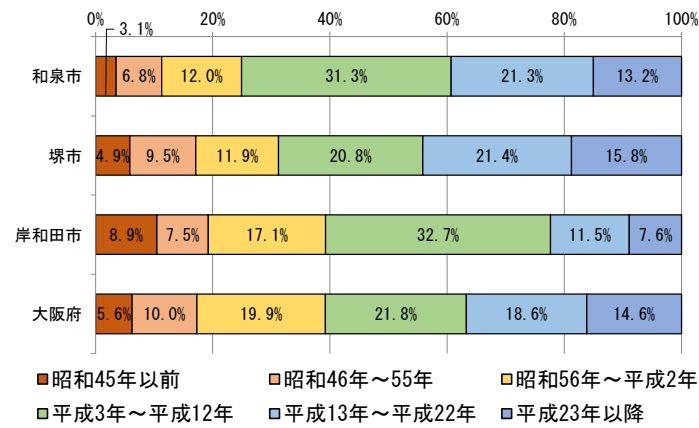
○改良住宅に付随する店舗・作業所が 174 戸あり、老朽化や空き店舗の増加などの課題がある。

⇒店舗・作業所の集約事業についても記載する。

○令和 3 年に「改正地球温暖化対策推進法」が成立。住宅・建築においてもカーボンニュートラル (温室効果ガスの排出と吸収量を均衡させること) の実現に向けての対応が必要。

⇒改正された公営住宅整備基準に基づき、今後整備する市営住宅は ZEH 水準を満たすものとする。

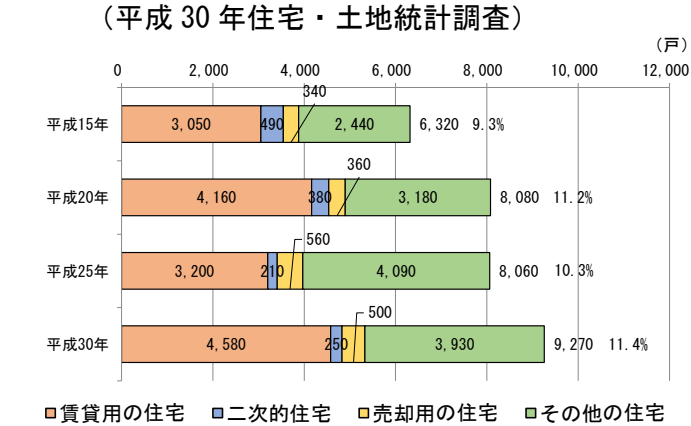
■ 民間借家の建築時期別住宅数 (平成 30 年住宅・土地統計調査)



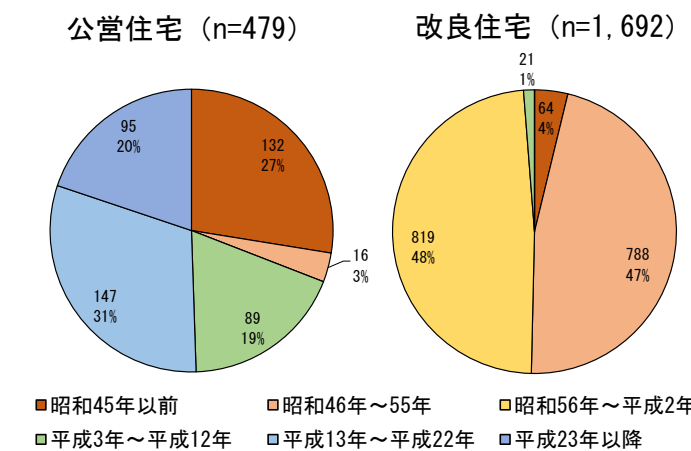
■ 改善事業計画

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

■ 種別空家と空家率の比較 (平成 30 年住宅・土地統計調査)



■ 市営住宅の竣工時期



■ 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	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
王子第一団地 1, 2 棟、3 棟	56 戸		
丸笠団地	132 戸		
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	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 41～43, 50 棟	64 戸	長寿命化改修等を行い、継続管理	308 戸
旭第一団地 19～22 棟、24～27 棟	109 戸		
小計	598 戸		
集約対象団地 合計	1,132 戸	合計	858 戸
幸第二団地 44～48, 51～53 棟	164 戸	合計	331 戸
王子第二団地 6～10 棟	76 戸	公営住宅 合計	331 戸
旭第二団地 12～18 棟	160 戸	市営住宅合計	2,171 戸
小計	400 戸	市営住宅合計	1,189 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	1,840 戸		
公営住宅 合計	331 戸		