

和泉市営住宅長寿命化計画 (素案)

令和6年(2024年)3月

和泉市

- 目次 -

1. 計画策定の目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 計画期間	2
(4) 計画の位置づけ	2
(5) 上位関連計画の整理	3
(6) 市営住宅施策に関する動向	7
2. 市営住宅等ストックの現状把握	8
(1) 本市を取り巻く現状	8
(2) 市営住宅ストックの現状	19
3. 市営住宅のあり方	30
(1) 市営住宅を取り巻く課題	30
(2) 市営住宅のあり方	32
4. 長寿命化に関する基本方針	34
5. 団地別・住棟別の事業手法	36
(1) 事業手法の判定の考え方	36
(2) 団地別・住棟別の事業手法	45
6. 市営住宅の目標管理戸数	48
(1) ストック推計手法	48
(2) 推計手順	48
(3) 推計結果	51
(4) 公営住宅等に対応可能な戸数の算定	54

7. 維持管理の実施方針	6 0
(1) 点検の実施方針	6 0
(2) 計画修繕の実施方針	6 0
(3) 改善事業の実施方針	6 1
8. 建替事業の実施方針	6 4
(1) 建替事業の対象団地	6 4
(2) 建替事業の実施方針	6 4
(3) 用途廃止団地や建替余剰地の活用方針	6 8
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧	6 9
10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	7 2
11. 計画の実現方策の検討	7 5
(1) 事業推進のための居住者との合意形成	7 5
(2) まちづくりとの連携	7 5
(3) 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	7 7
(4) 入居者コミュニティへの配慮	7 7
(5) 他の事業主体との連携	7 8
(6) 地域活性化の推進	7 8
【参考1】用語解説	
【参考2】策定経緯	

1. 計画策定の目的

(1) 背景

平成18年6月に制定された住生活基本法では、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上、良質な住宅ストックの形成を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、本市では、これを踏まえつつ、平成20年3月に「和泉市営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行った後、平成25年3月に「第4次和泉市総合計画」や「和泉市耐震改修促進計画」等の上位関連計画に基づき、「和泉市営住宅長寿命化計画」を策定した。

その後、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、本市では平成28年9月に「第5次和泉市総合計画」が、平成29年3月には「和泉市公共施設等総合管理計画」が策定され、少子高齢化の進行に伴うニーズや利用需要の変化に応じた公共施設の適正な配置や総量の縮減などについて示されたことから、平成30年に「和泉市営住宅長寿命化計画」を改定（令和2年4月に一部変更）した。本計画は、改定から5年を経過し、その間に第5次和泉市総合計画や和泉市公共施設等総合管理計画が改定され、関連法令や関係計画との整合、公営住宅の現状、計画の進捗状況に鑑み、見直しを行うものである。

(2) 目的

和泉市の管理する市営住宅のうち公営住宅は、繊維産業に代表される地場産業の発展に伴って、労働者への住居の提供という目的で建設され、また、市営住宅全戸数の8割弱を占める改良住宅は、北部地域を中心に、地区の環境改善整備を目的として建設された経緯を持っている。

市営住宅には、老朽化が進む住棟が多く存在するほか、市営住宅全戸数のうち約4割が耐震性に課題がある。また、少子高齢化、住まい方の変化といった社会状況とともに、高齢者等の福祉世帯が集住することによるコミュニティ問題、ストックの地域偏在、小規模世帯にミスマッチな住宅仕様といった課題も抱えている。

厳しい財政状況下において、こうした背景や市営住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ、更新期を迎えつつある大量の市営住宅の効率的かつ円滑な更新を行うためには、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げることが重要となる。そして、これらの実現にあたっては、①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施、②計画的な修繕による予防保全的管理の実施、③長寿命化に資する改善事業の実施に取り組むことが重要となる。これらの取組みを計画的に実施するため、現行計画の再点検を行い、今後の市営住宅の整備・管理等を行うため本計画の見直しを行う。

本計画は、市営住宅の適切なマネジメントを行うため、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況や市営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものである。

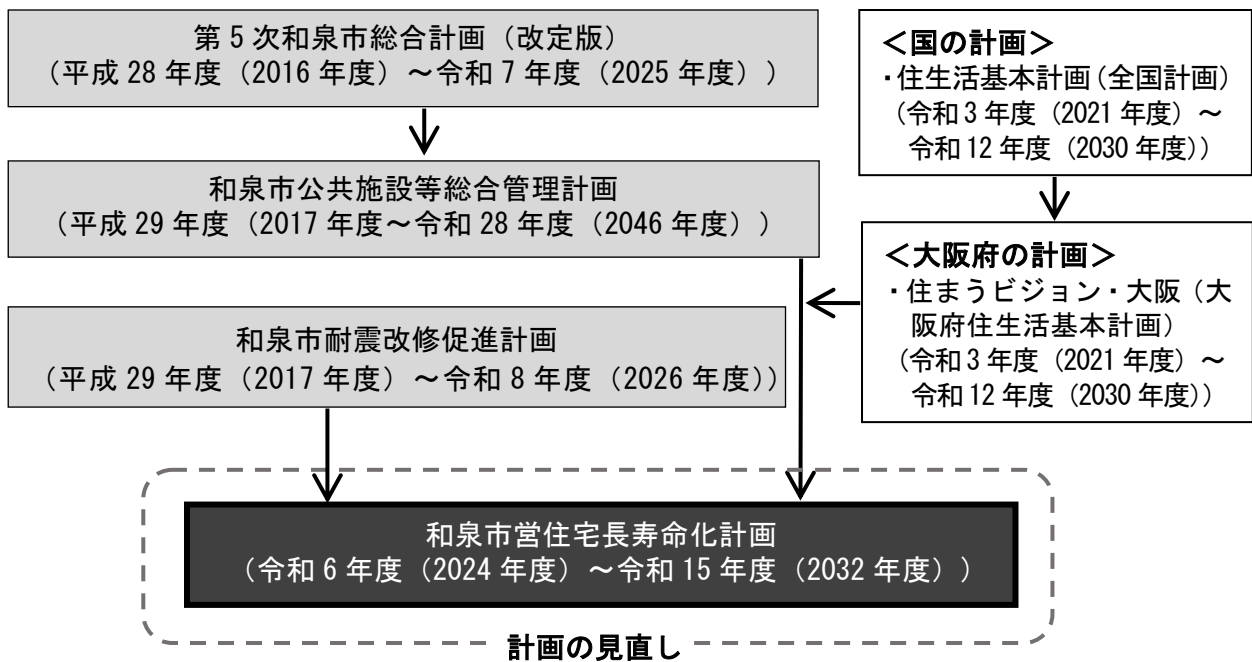
(3) 計画期間

本計画は、令和6年度（2024年度）～令和15年度（2033年度）の10年間を計画期間とし、前期計画期間の概ね5年が経過後、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ、見直しを行うこととする。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。

前期					後期				
				中間見直し					
→					→				
R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)

(4) 計画の位置づけ

本計画は、「第5次和泉市総合計画」、「和泉市公共施設等総合管理計画」、「和泉市耐震改修促進計画」等の上位関連計画や財政運営との整合を図りながら、今後の市営住宅の整備や管理に関する方針を示すものである。

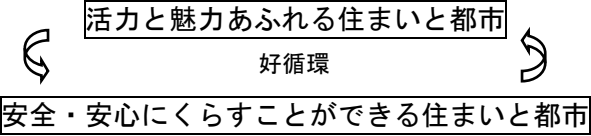


(5) 上位関連計画の整理

以下に、上位関連計画について整理する。

①国・大阪府の計画

住生活基本計画（全国計画） 令和3年3月19日				
策定主体		国土交通省	根拠法	住生活基本法
計画期間		令和3年度～令和12年度		
視点	目標	施策		
社会環境の変化	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	①国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 ②新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進		
	目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	①安全な住宅・住宅地の形成 ②災害発生時における被災者の住まいの早急な確保		
居住者・コミュニティ	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	①子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 ②子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり		
	目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	①高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 ②支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり		
	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	①住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保 ②福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援		
住宅ストック・産業	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	①ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 ②長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 ③世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成		
	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	①空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 ②立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進		
	目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	①地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 ②新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長		

住まうビジョン・大阪（住生活基本計画） 令和3年12月	
計画期間	令和3年度～令和12年度
基本目標	多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、 居住魅力あふれる都市の実現
政策の方向性	 <p style="text-align: center;">活力と魅力あふれる住まいと都市 好循環 安全・安心に過ごすことができる住まいと都市</p>
政策	施策の方向性
くらしの質を高める	<ul style="list-style-type: none"> ○新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり 重点取組：スマートシティ等による個性あるまちづくりの推進 ○健康でいきいきとくらす住まい・まちづくり 重点取組：新たな日常に対応した質の高い住まいの普及 ○多様なニーズに対応した良質なストック形成 重点取組：空家等を活用したまちづくりの推進
都市の魅力を育む	<ul style="list-style-type: none"> ○活力と魅力ある都市空間の創造 重点取組：活力と魅力ある都市空間の創造 ○世界に誇れる景観づくり ○ユニバーサルデザインのまちづくりの推進
安全を支える	<ul style="list-style-type: none"> ○災害に強い都市の形成 重点取組：密集市街地の整備 ○住宅・建築物の安全性の確保 重点取組：民間住宅・建築物の耐震化 ○危機事象への備え
安心のくらしをつくる	<ul style="list-style-type: none"> ○誰もがくらしやすい環境整備 重点取組：民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保 公的賃貸住宅ストックの有効活用 ○多様な住まいを選択できる市場環境整備 ○健全な住宅関連産業の育成

②本市の計画

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	<p>既存施設の長寿命化の促進</p> <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。 <p>資産保有の最適化</p> <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箇所の市営住宅（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</u>を予定しています。（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。 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

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）	
	<p>整備を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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めます。 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%																					

(6) 市営住宅施策に関する動向

以下に、市営住宅施策に関連する全国的な動向について整理する。

① 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策のあり方

気候の温暖化に大きな影響を与えている温室効果ガスの排出削減に向け、国においては令和3(2021)年に「改正地球温暖化対策推進法」が成立し、令和12(2030)年度に温室効果ガス排出量を平成25(2013)年度から46%削減し、令和32(2050)年度に温室効果ガス排出量を実質ゼロにすることを目指すとされた。

また、エネルギー危機に強い社会構造に変えていく必要性から、引き続き省エネに努めるとともに非化石エネルギーの導入の拡大、エネルギー使用の最適化を進めていくことが求められ、建築物省エネ法が令和5(2023)年度に省エネ基準適合義務の対象拡大等について大幅に改定された。

これを受け、公営住宅に関しては、カーボンニュートラルの実現に向け、整備基準として、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウスの略)レベルの水準が原則化されている。

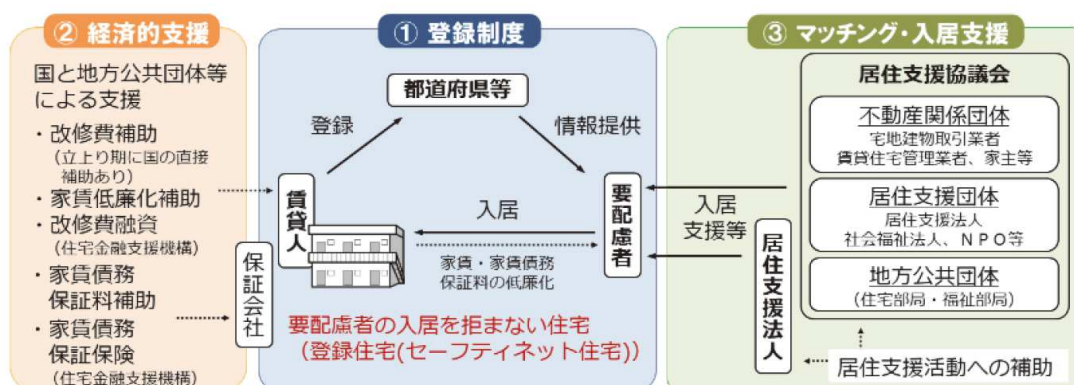
本市においては、令和3年4月1日に2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにすることを旨とする「ゼロカーボンシティ」宣言がなされている。

② 新たな住宅セーフティネット制度の創設

公営住宅や公的賃貸住宅のみでは、多様な住宅確保要配慮者のニーズに十分に対応することが難しいため、民間賃貸住宅の空家・空室を活用しつつ公的賃貸住宅を補完する住宅セーフティネットの役割を担うものとして「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正された(平成29年10月)。

同法により、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者その他の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を都道府県等が登録する制度等が創設された。

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布 10月25日施行)

2. 市営住宅等ストックの現状把握

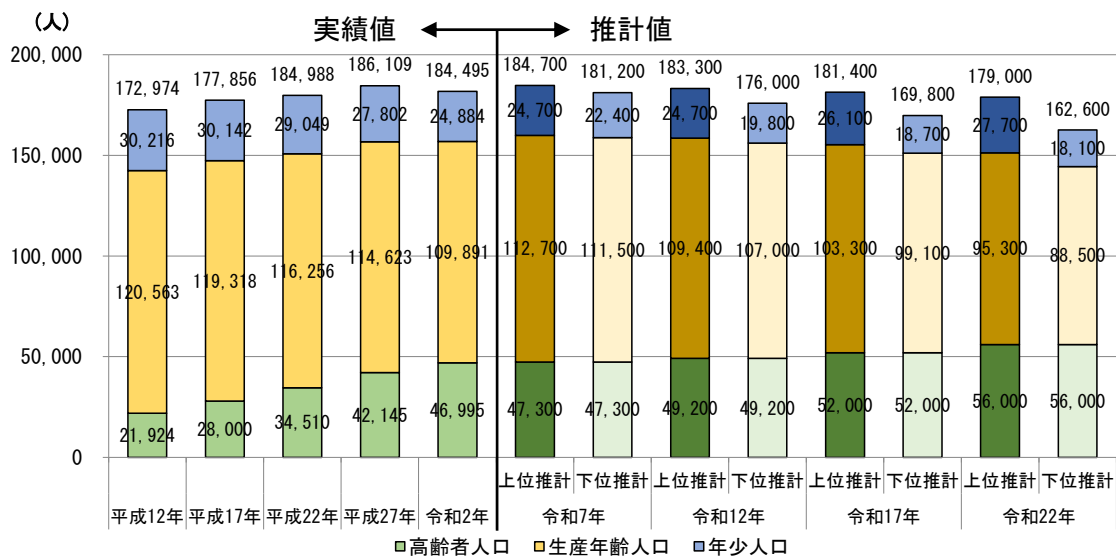
(1) 本市を取り巻く現状

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人となっている。
- ・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倍以上増加している。
- ・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る。

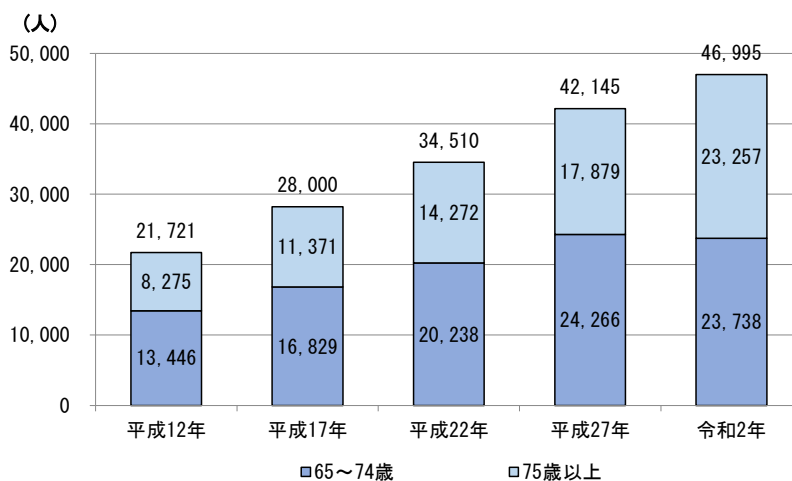
■ 人口の推移（実績値は国勢調査、推計値は和泉市人口ビジョン）



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る。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る。

■ 高齢者人口の推移（国勢調査）

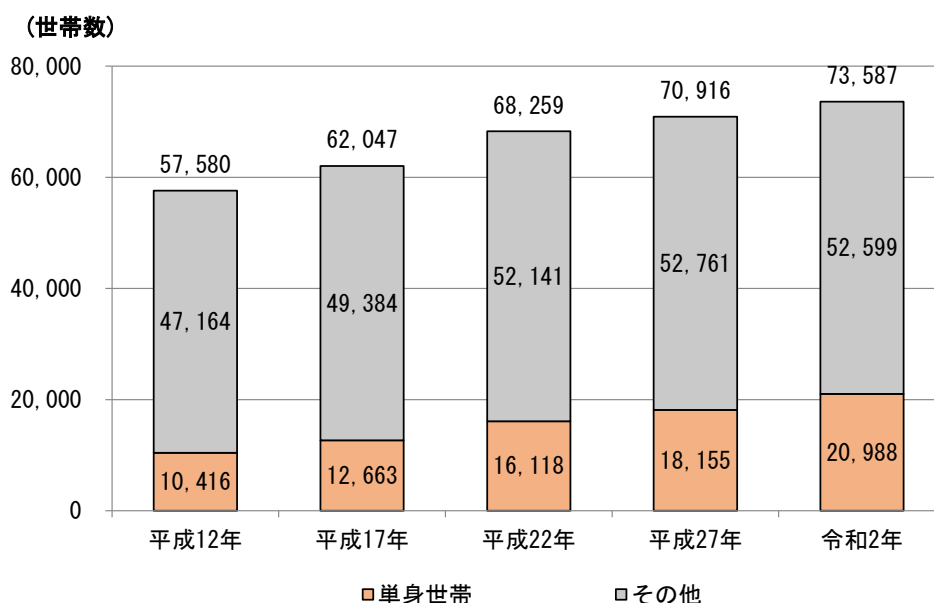


2) 世帯数

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世帯となっている。
- ・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る。

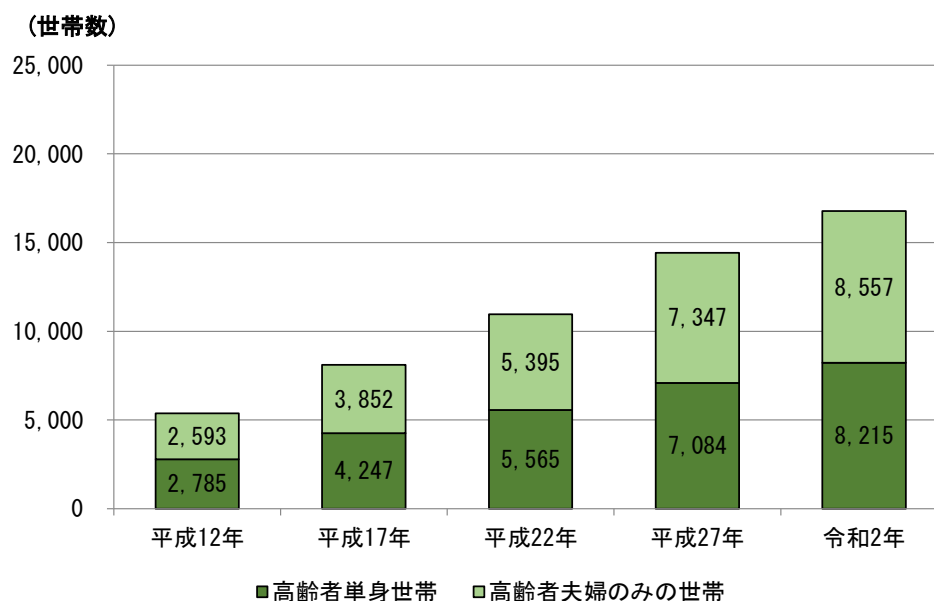
■ 世帯数の推移（国勢調査）



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る。

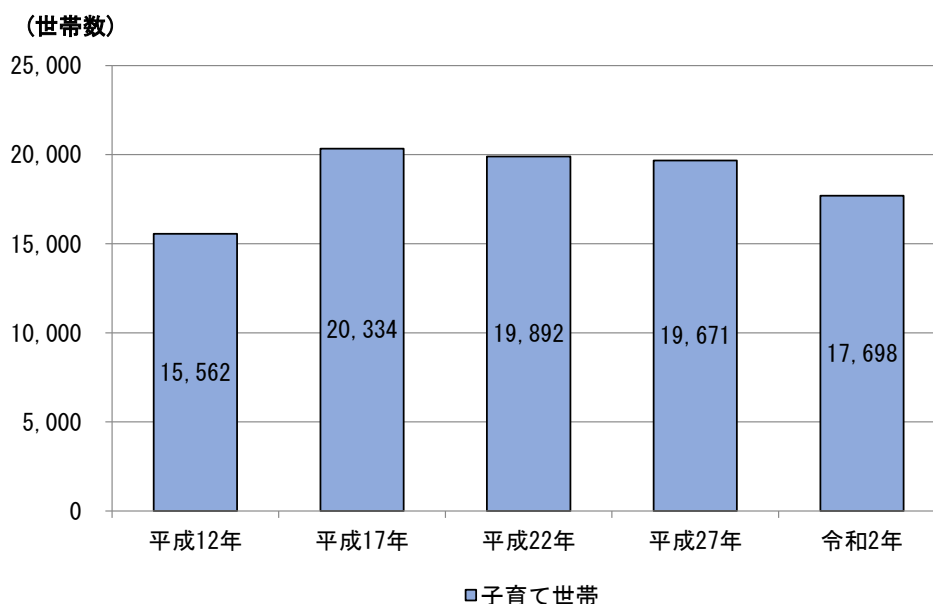
■ 高齢者世帯数の推移（国勢調査）



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世帯となっている。
- ・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る。

■ 子育て世帯数の推移（国勢調査）

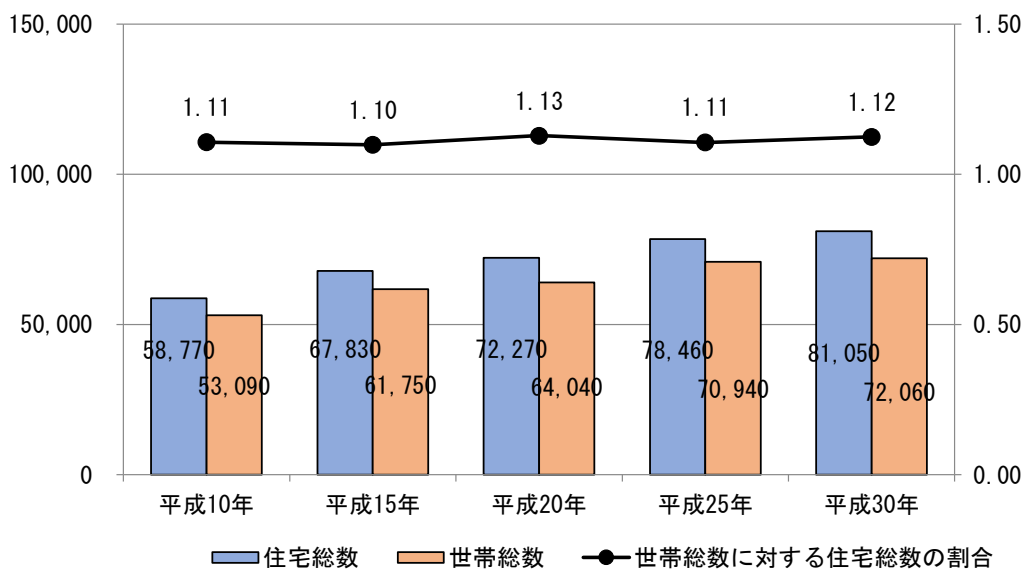


- ・以上、人口・世帯について、市営住宅との関係では、人口は減少するものの、高齢者、特に単身世帯が増加しており、今後もセーフティネットとしての市営住宅の必要性はあると考えられる。
- ・また、子育て世帯の減少は、人口の増減に直接影響することになり、安定的な居住環境を提供するという点において、市営住宅が果たす必要性が高いと考えられる。

3) 住宅の概況

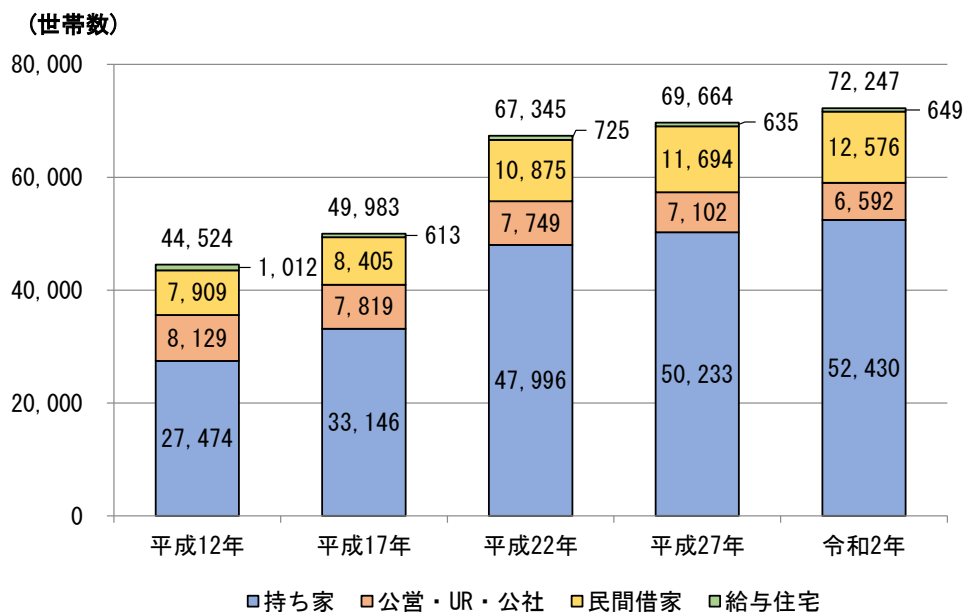
- ・住宅総数と世帯総数ともに増加傾向にある。
- ・世帯総数に対する住宅総数の割合は横ばい傾向で平成30年は1.12となっている。

■ 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るが、公営・UR賃貸住宅（以降：「UR」とする）・会社に住む世帯数は減少傾向にある。

■ 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る。

■ 住宅の所有関係別世帯数の割合（令和2年国勢調査）

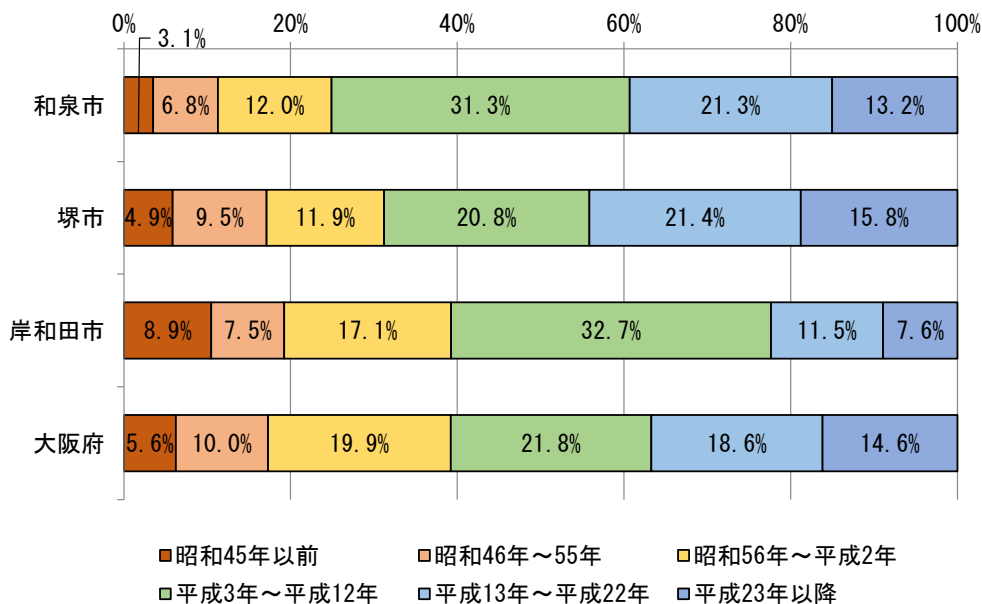
	和泉市			大阪府		
	世帯数	構成比		世帯数	構成比	
持ち家	52,430	71.7%	—	2,249,351	55.0%	—
公営・都市再生機構・公社の借家	6,592	9.0%	31.8%	329,515	8.1%	17.9%
民営の借家	12,576	17.2%	60.7%	1,371,914	33.5%	74.5%
給与住宅	649	0.9%	3.1%	94,911	2.3%	5.2%
間借り	907	1.2%	4.4%	44,931	1.1%	2.4%
住宅に住む一般世帯	73,154	100.0%	—	4,090,622	100.0%	—

4) 民営借家の状況

① 民営借家の状況（隣接市との比較）

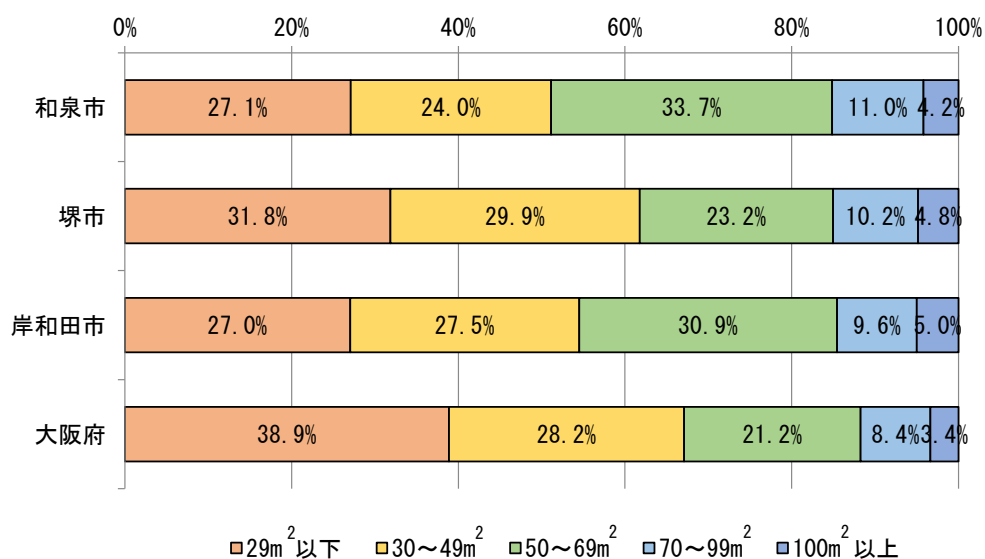
- ・民営借家の建築時期について、近隣市及び大阪府全体と比較して、平成3年以降に建設された民営借家住宅数が約7割と比較的高くなっている。

■ 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）



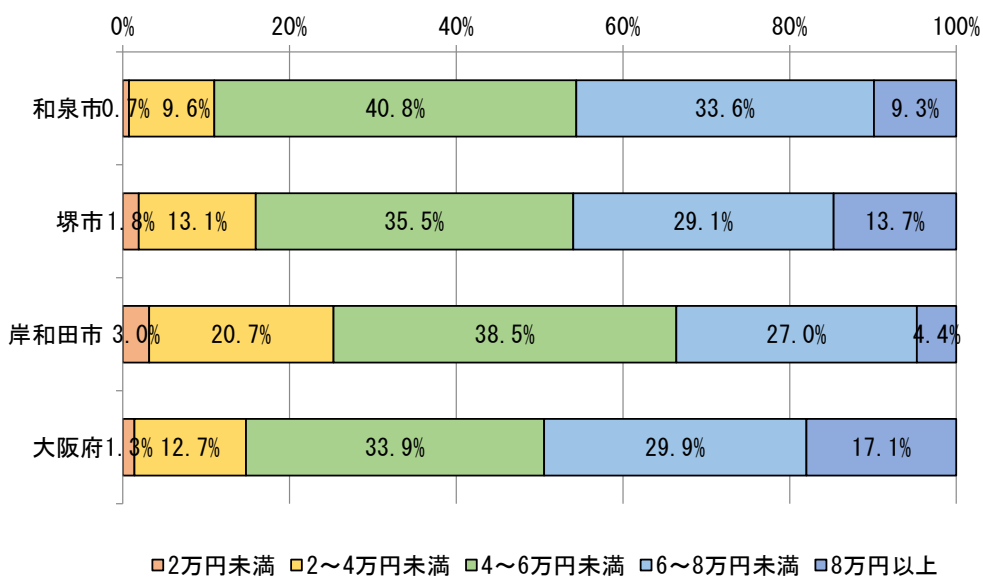
- ・民営借家の延床面積について、近隣市及び大阪府全体と比較して、延床面積49㎡以下の割合が低く、50～69㎡の延床面積が高く、本市は余裕ある居住空間を求める傾向を示している。

■ 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る。

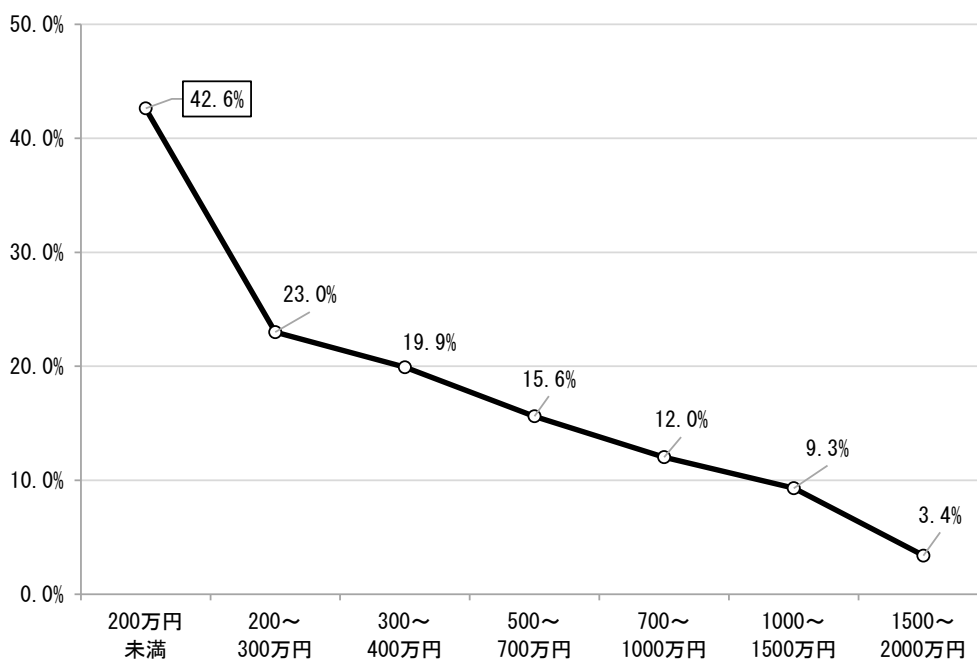
■ 民営借家の1か月あたりの家賃別住宅数（平成30年住宅・土地統計調査）



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る。
- ・ 収入が低いほど、家賃の家計に占める割合が高く、家賃負担の軽減という観点からも市営住宅の必要性が示されている。

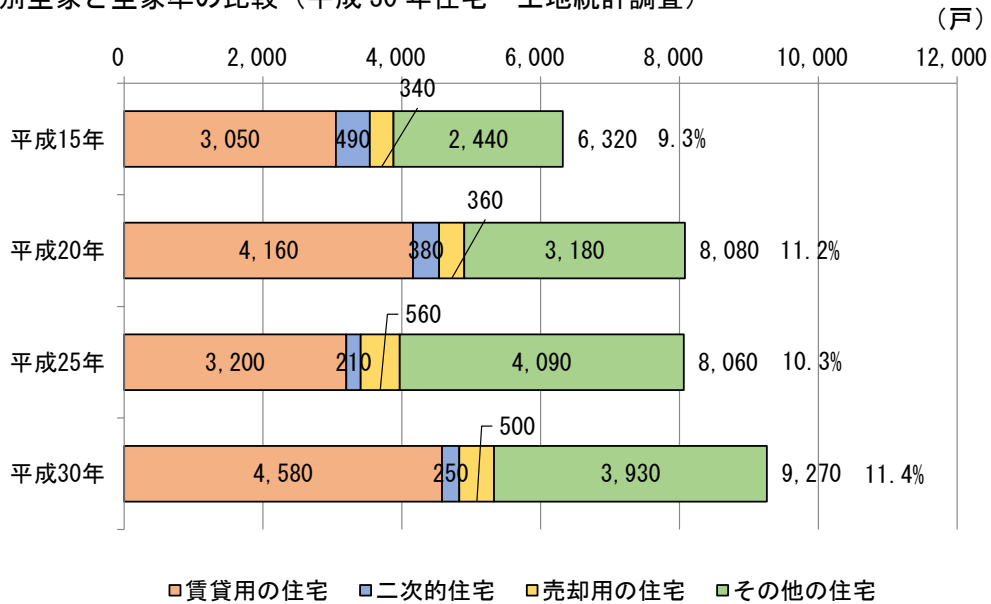
■ 民営借家における年収別家賃負担率（平成30年住宅・土地統計調査）



③空家の状況

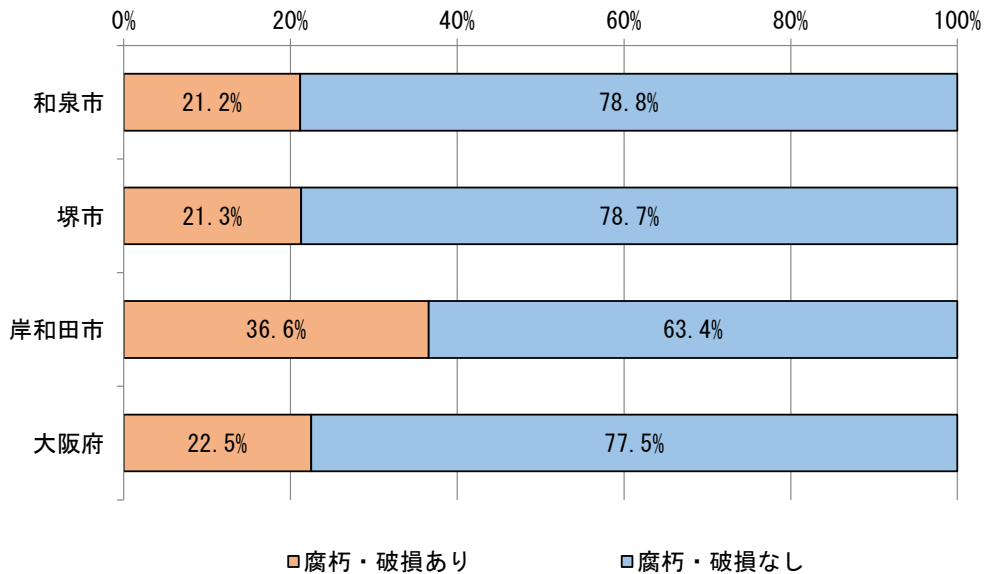
- ・空家の推移について、空家総数は増加傾向にあります。空家率は平成25年に減少したものの、平成30年には増加に転じている。
- ・賃貸用の住宅空家は平成25年に減少したものの、平成30年には増加に転じている。

■ 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る。

■ 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）

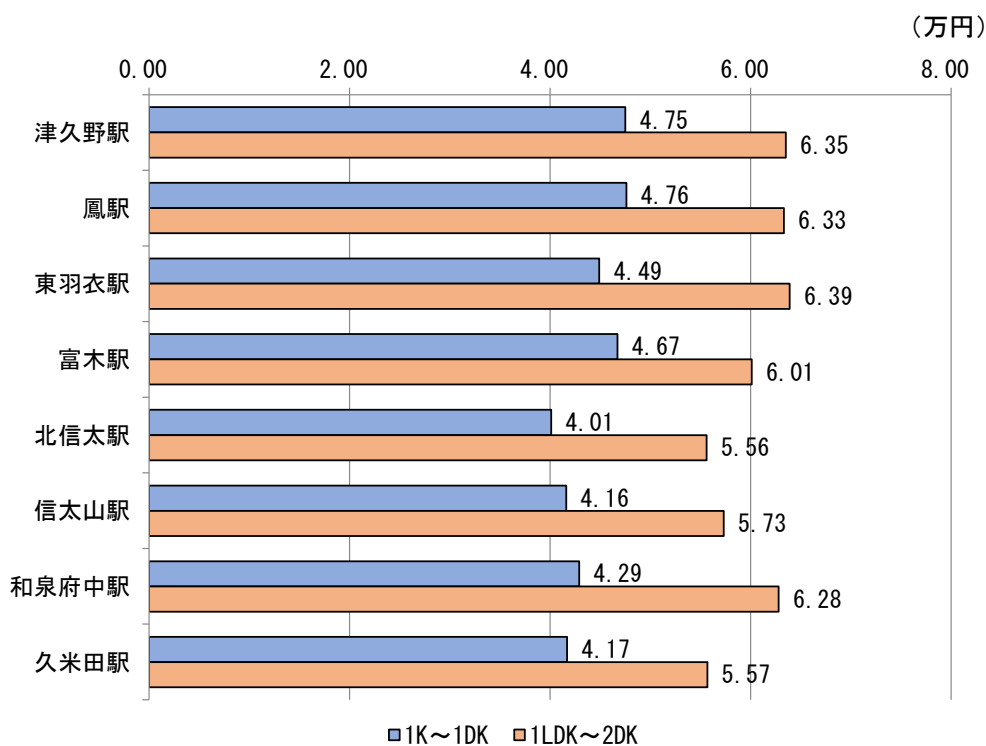


④賃貸に出ている民間借家の情報

- ・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る。

■ 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

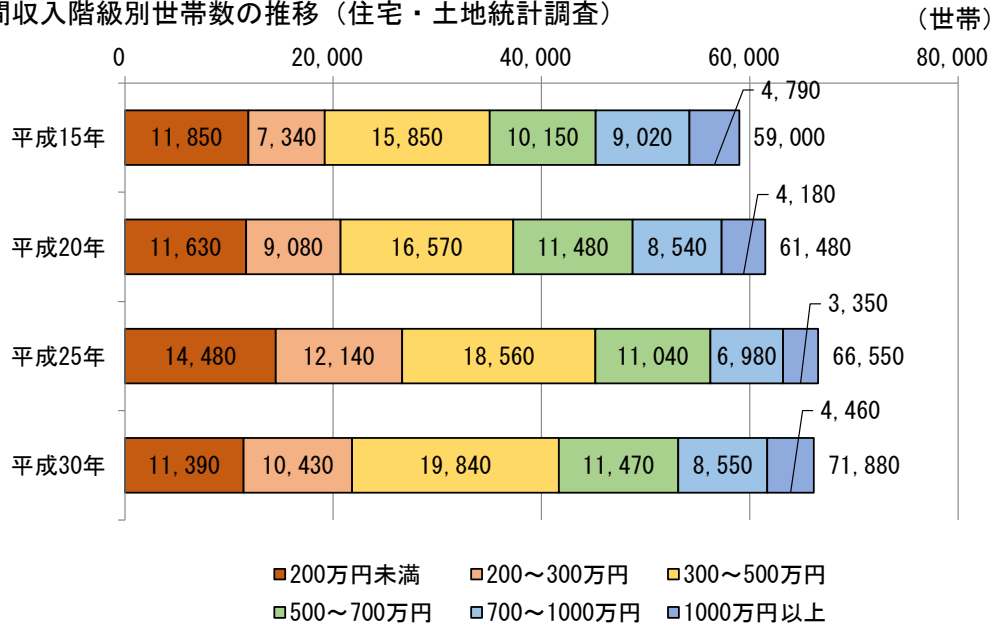


5) 住宅確保要配慮者の状況

① 低年収の世帯数の推移

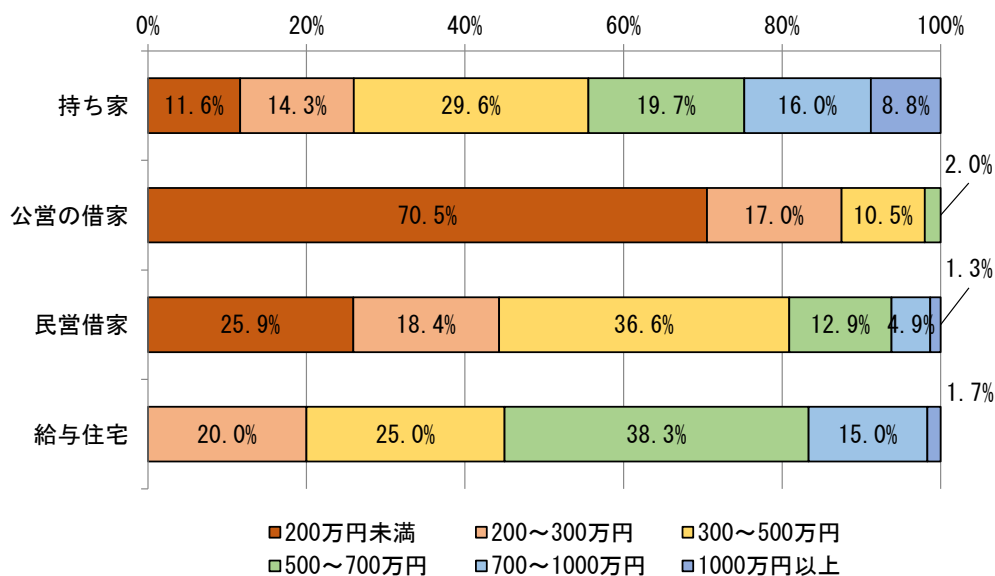
- ・200万未満及び200～300万円の低年収世帯数は平成25年まで増加していたが、平成30年には減少に転じている。一方で、700万円以上の高年収世帯数が増加している。
- ・なお、今後令和5年度調査結果では、新型コロナウイルス感染症による影響が想定される。

■ 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、民間借家では、全体の25.9%が200万円未満の低収入世帯となっている。

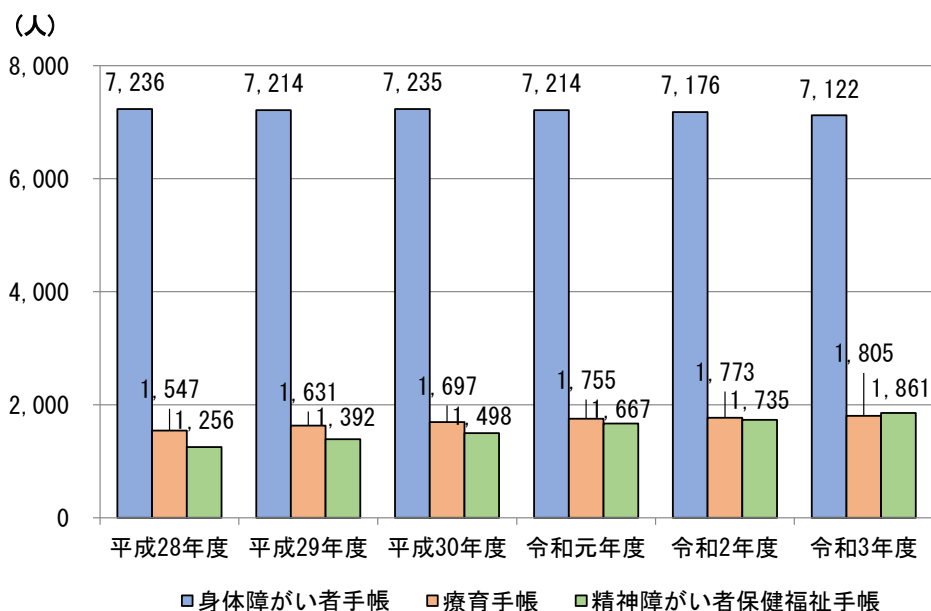
■ 所有関係別年間収入階級別世帯数の割合（平成30年住宅・土地統計調査）



②その他の人口・世帯数の推移

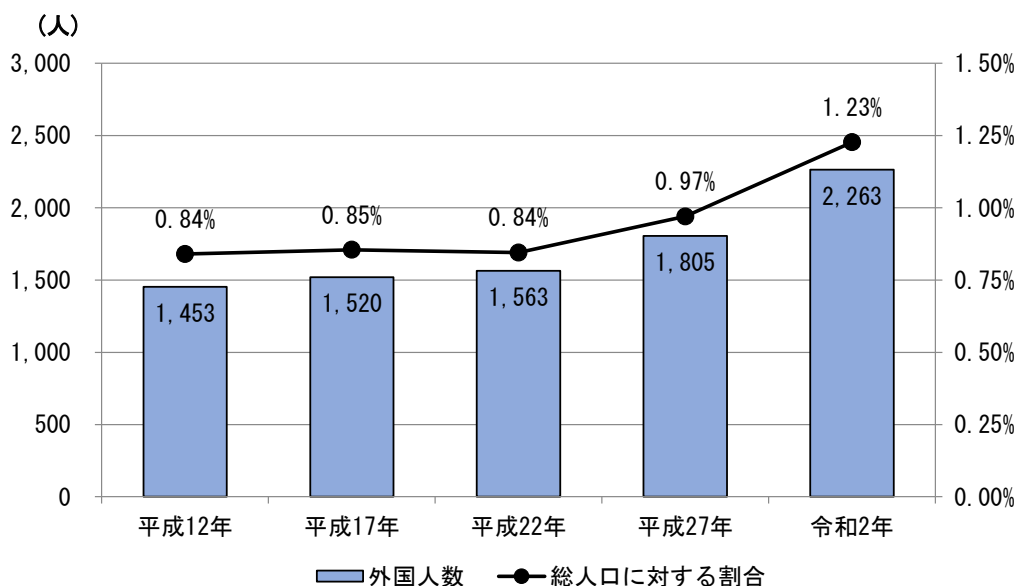
・障がい者手帳所有者の推移について、身体障がい者手帳の所有者が横ばい傾向になっており、療育手帳及び精神障がい者保健福祉手帳の所有者が増加傾向になっている。

■ 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人となっている。

■ 外国人人口の推移（国勢調査）



(2) 市営住宅ストックの現状

1) 概況

①概況

- ・本市の市営住宅は15箇所、2,184戸となっており、入居可能な管理戸数は2,171戸となっている。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った。（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32戸が店舗付住宅となっている。
- ・耐震性に問題のある住戸は、令和12年度までに集約・建替予定となっている。

■ 市営住宅の一覧・概要

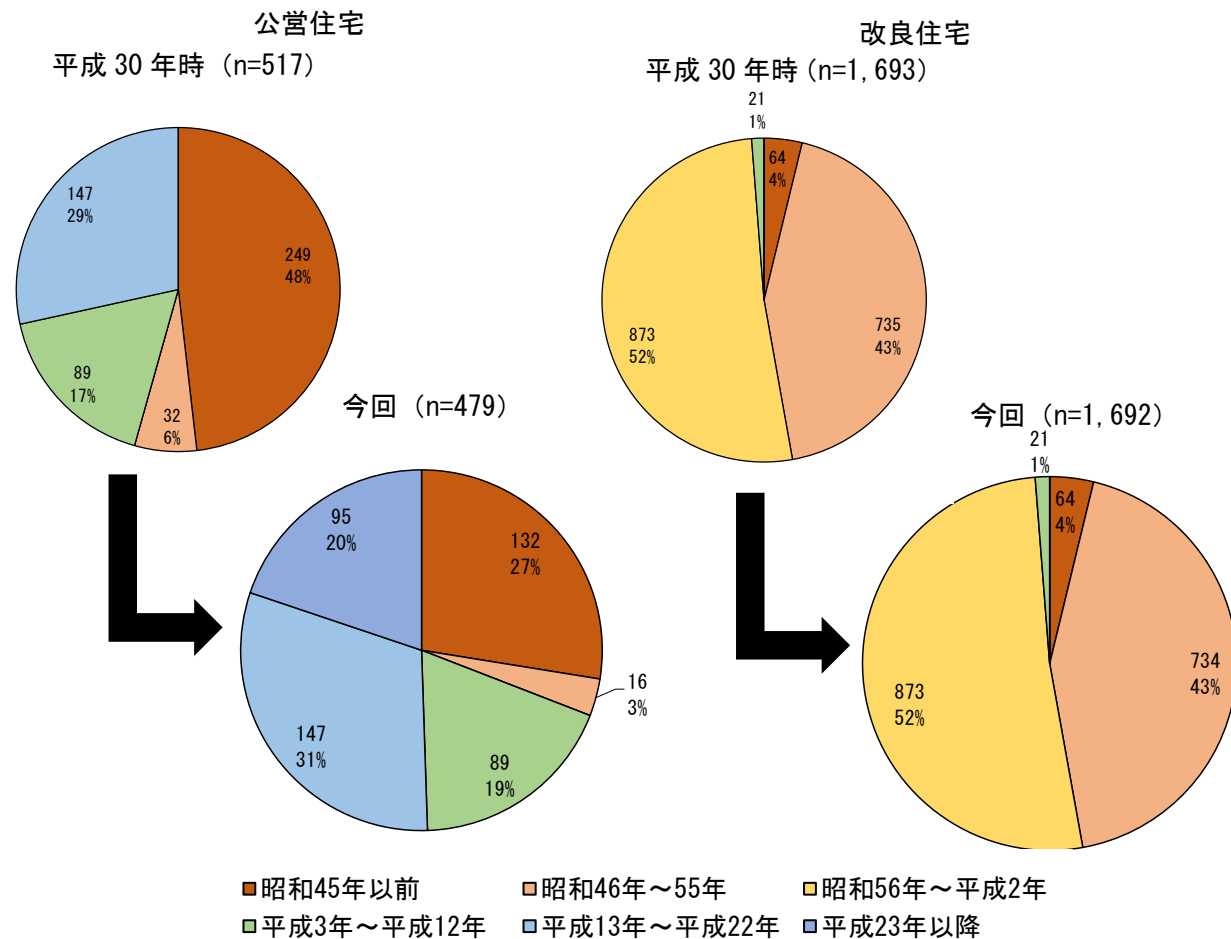
種別	住宅名	棟数	住戸数	管理戸数		用途廃止	空室率 (%)	R2～R5の 改善履歴	耐震性	竣工年度	構造／階数	敷地面積
				管理戸数	店舗兼住宅							
公営住宅	丸笠団地	8	132	132	-	-	76.5%		建替予定	昭和42年度	中層耐火4階	15,692
	伯太団地	1	16	16	-	-	68.8%		建替予定	昭和46年度	中層耐火5階	4,300
	坊城川住宅	6	45	45	-	-	4.4%		○	平成8年度	中層耐火3階	5,272
	繁和第二住宅	4	85	85	-	-	17.6%		○	平成12～14年度	高層耐火8階／中層耐火3・4階	7,488
	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%

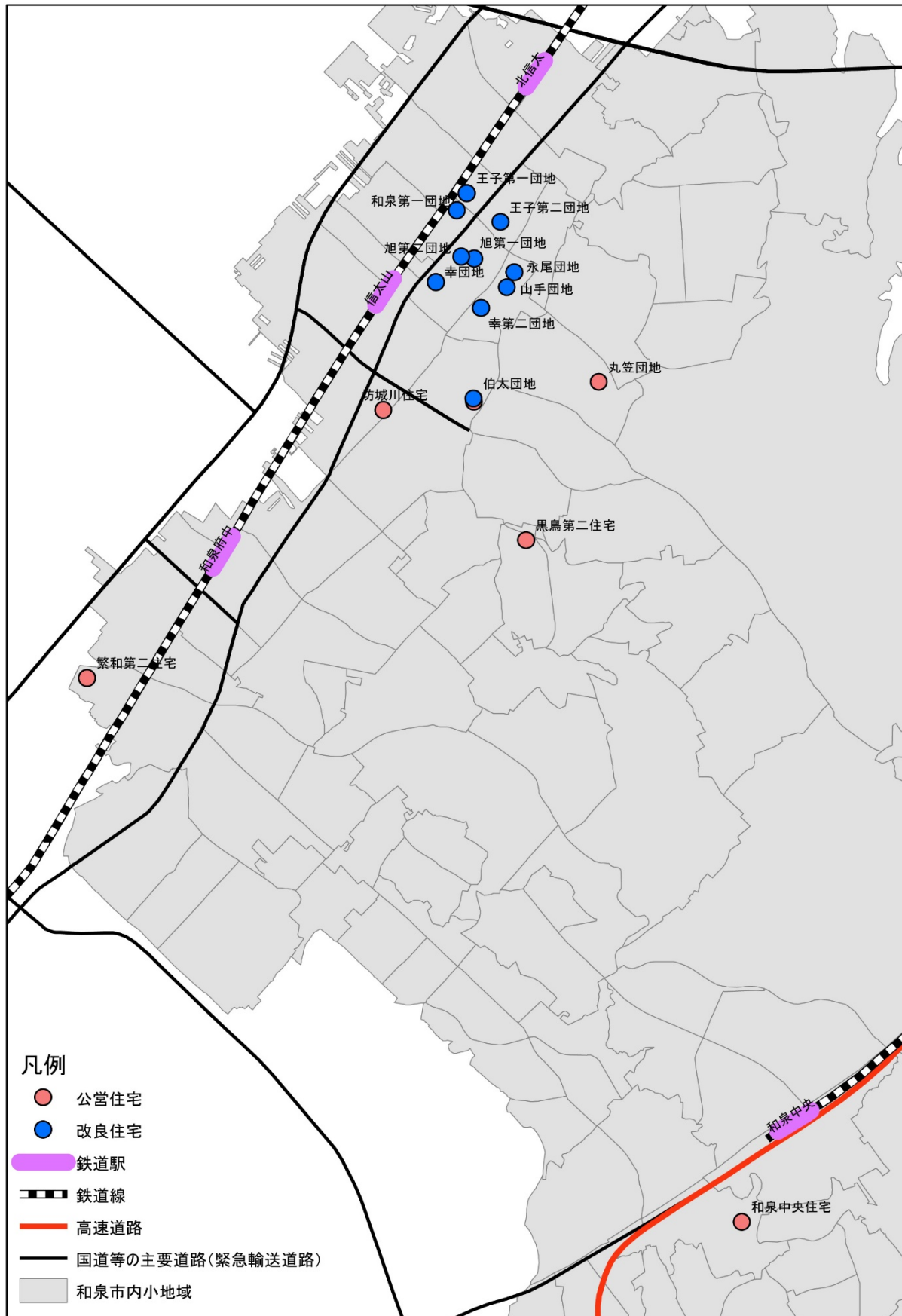
- ・市営住宅の竣工時期について、1970年度（昭和45年度）以前に竣工された市営住宅は、公営住宅で132戸（27%）、改良住宅で64戸（4%）となっている。
- ・公営住宅は平成30年以降、集約・建替が進み、昭和45年以前の住棟が減少している。

■ 市営住宅の竣工時期



区分		昭和45年度以前	昭和46～55年度	昭和56～平成2年度	平成3～12年度	平成13～22年度	平成23年度以降	計
公営住宅	丸笠団地	132	-	-	-	-	-	132
	伯太団地	-	16	-	-	-	-	16
	坊城川住宅	-	-	-	45	-	-	45
	繁和第二住宅	-	-	-	44	41	-	85
	黒鳥第二住宅	-	-	-	-	106	-	106
	和泉中央住宅	-	-	-	-	-	95	95
	計	132	16	-	89	147	95	479
改良住宅	伯太団地	64	-	-	-	-	-	64
	和泉第一団地	-	312	-	-	-	-	312
	幸団地	-	156	49	-	-	-	205
	王子第一団地	-	72	-	-	-	-	72
	旭第二団地	-	18	244	-	-	-	262
	幸第二団地	-	120	124	-	-	-	244
	王子第二団地	-	24	111	-	-	-	135
	旭第一団地	-	32	88	5	-	-	125
	山手団地	-	-	110	16	-	-	126
	永尾団地	-	-	147	-	-	-	147
計	64	734	873	21	-	-	1,692	
総数		196	750	873	110	147	95	2,171
(構成比)		(9.0%)	(34.5%)	(40.2%)	(0.9%)	(6.8%)	(4.4%)	(100.0%)

■ 市営住宅の分布図



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27戸（1.2%）、政策空室は公営住宅と改良住宅合わせて643戸（29.6%）となっている。

■ 空室の状況一覧（令和5年9月時点）

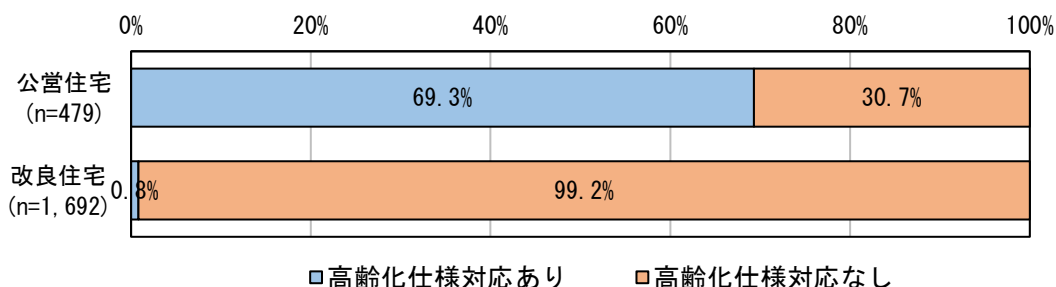
区分		一般空室		政策空室		入居戸数	管理戸数	一般空室+政策空室	
		戸数	率	戸数	率			戸数	率
公営住宅	丸笠団地	-	-	101	76.5%	31	132	101	76.5%
	伯太団地	-	-	11	68.8%	5	16	11	68.8%
	坊城川住宅	-	-	2	4.4%	43	45	2	4.4%
	繁和第二住宅	-	-	15	17.6%	70	85	15	17.6%
	黒鳥第二住宅	-	-	11	10.4%	95	106	11	10.4%
	和泉中央住宅	-	-	11	11.6%	84	95	11	11.6%
改良住宅	伯太団地	-	-	41	64.1%	23	64	41	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。

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%となっている。

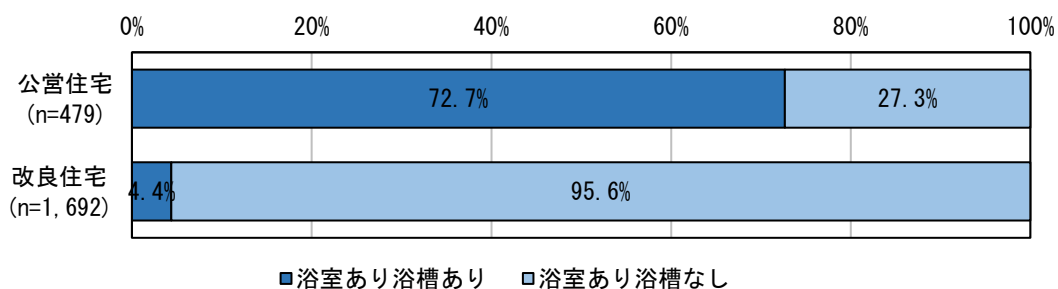
■ 高齢化仕様の対応状況



区分		高齢化仕様対応		総計
		あり	なし	
公営住宅	丸笠団地	1	131	132
	伯太団地	-	16	16
	坊城川住宅	45	-	45
	繁和第二住宅	85	-	85
	黒鳥第二住宅	106	-	106
	和泉中央住宅	95	-	95
	計	332	147	479
改良住宅	伯太団地	-	64	64
	和泉第一団地	-	312	312
	幸団地	3	202	205
	王子第一団地	1	71	72
	旭第二団地	7	255	262
	幸第二団地	1	243	244
	王子第二団地	-	135	135
	旭第一団地	-	125	125
	山手団地	1	125	126
	永尾団地	1	146	147
計	14	1,678	1,692	
総数 (構成比)		332 (15.4%)	1,825 (84.6%)	2,157 (100.0%)

- ・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る。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%となっている。
- ・なお、今後改良住宅の集約建替えにおいては、浴槽の設置を計画している。

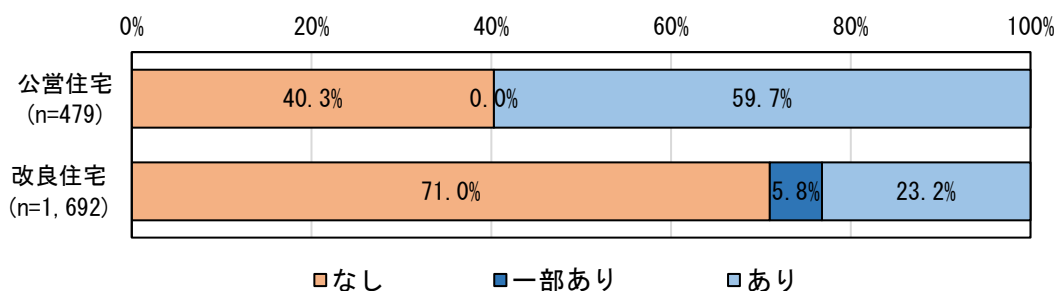
■ 浴室・浴槽の設置状況



区分		浴室あり		総計
		浴槽あり	浴槽なし	
公営住宅	丸笠団地	1	131	132
	伯太団地	16	-	16
	坊城川住宅	45	-	45
	繁和第二住宅	85	-	85
	黒鳥第二住宅	106	-	106
	和泉中央住宅	95	-	95
	計	348	131	479
改良住宅	伯太団地	64	-	64
	和泉第一団地	-	312	312
	幸団地	3	202	205
	王子第一団地	-	72	72
	旭第二団地	5	257	262
	幸第二団地	-	244	244
	王子第二団地	-	135	135
	旭第一団地	-	125	125
	山手団地	1	125	126
	永尾団地	1	146	147
計	74	1,618	1,692	
総数		422	1,749	2,171
(構成比)		(19.4%)	(80.6%)	(100.0%)

- ・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%となっている。

■ エレベーターの設置状況（全市営住宅 3 階建以上）



区分	階数	エレベーター			総数	
		なし	一部あり※	あり		
公営住宅	丸笠団地	4	132	-	-	132
	伯太団地	5	16	-	-	16
	坊城川住宅	3	45	-	-	45
	繁和第二住宅	3, 4, 8	-	-	85	85
	黒鳥第二住宅	4, 5	-	-	106	106
	和泉中央住宅	10	-	-	95	95
	計		193	-	286	479
改良住宅	伯太団地	4	64	-	-	64
	和泉第一団地	5, 7, 9, 10	16	98	198	312
	幸団地	3, 4	205	-	-	205
	王子第一団地	4	72	-	-	72
	旭第二団地	3, 4, 6, 7	171	-	91	262
	幸第二団地	4	228	-	16	244
	王子第二団地	3, 4	119	-	16	135
	旭第一団地	3, 4	125	-	-	125
	山手団地	3, 4	126	-	-	126
	永尾団地	3, 4	75	-	72	147
計		1,201	98	393	1,692	
総数 (構成比)		1,394 (69.2%)	98 (4.5%)	679 (31.3%)	2,171 (100.0%)	

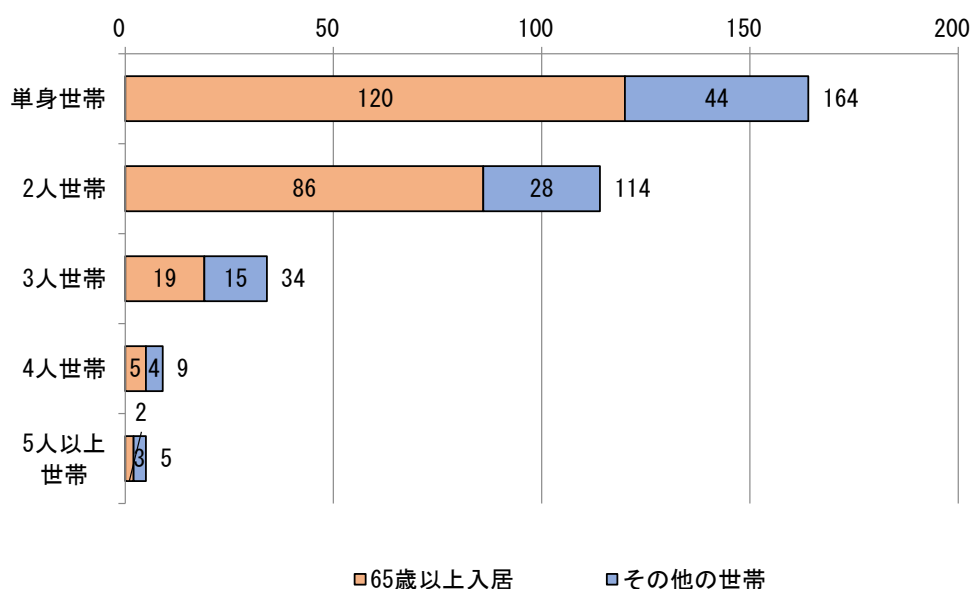
※ エレベーターが止まる階数に制限あり

2) 入居者の状況

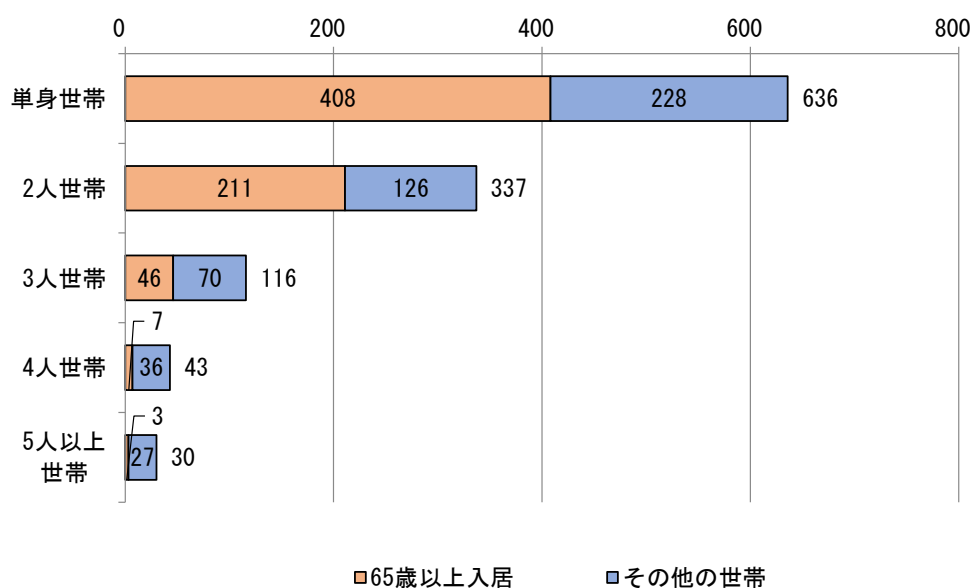
①入居者の世帯人員

- ・入居者の世帯人員について、公営住宅と改良住宅ともに単身世帯が最も多く、次いで、2人世帯、3人世帯の順となっている。
- ・単身世帯は、公営住宅で50.3%（14人/326人）、改良住宅で54.7%（636人/1,162人）と、いずれも過半数を超え、2人世帯以下では公営住宅で85.3%（278人/326人）、改良住宅で83.7%（973人/1,162人）となっている。
- ・世帯員のうち、65歳以上の高齢者の占める割合は公営住宅で71.2%（232人/321人）、改良住宅で58.1%（675人/1,162人）と高くなっている。
- ・また、単身世帯や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る。

■ 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）

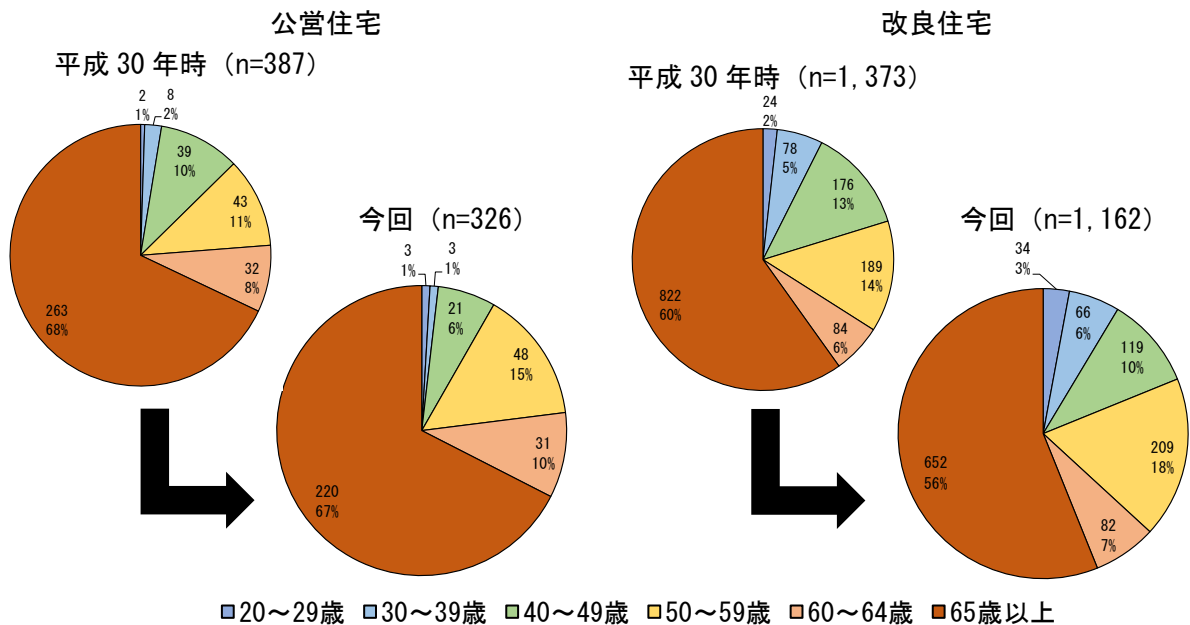


区分		単身	2人	3人	4人	5人以上	目的外使用	空室	合計
公営住宅	計	164	114	34	9	5	2	151	479
	65歳以上入居世帯	120	86	19	5	2	-		(232)
	その他世帯	44	28	15	4	3	2		(94)
改良住宅	計	636	337	116	43	30	11	519	1,692
	65歳以上入居世帯	408	211	46	7	3	-		(675)
	その他世帯	228	126	70	36	27	11		(487)
総計	計	800	451	150	52	35	13	670	2,171
	65歳以上入居世帯	528	297	65	12	5			(907)
	その他世帯	272	154	85	40	30			(581)
	(構成比)	(41.2%)	(10.4%)	(3.5%)	(1.2%)	(0.8%)			

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る。
- ・平成30年以降公営住宅では募集を行っておらず、改良住宅では新たな入居者があり、年齢層が低くなっている。

■ 世帯主の年齢階級別世帯数（令和5年3月31日時点）



区分	20~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~64歳	65歳以上	目的外使用	空室	管理戸数
公営住宅	3	3	21	48	31	220	2	151	479
改良住宅	34	66	119	209	82	652	11	519	1,692
総数	37	69	140	257	113	872	13	670	2,171
(構成比)	(2.5%)	(4.6%)	(9.4%)	(17.3%)	(7.6%)	(58.6%)	(0.9%)		

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・応募となっている。
- ・応募倍率について令和元年度は1.1倍であるが、令和2年度以降は2倍程度となっている。

■ 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	17	29	1.7

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す。
- ・令和9年度に前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、前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本計画期間（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。

3. 市営住宅のあり方

(1) 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

本市の人口は近年減少傾向となり、今後もこの傾向は継続することが予測されている。一方で高齢化が進展するとともに、単身世帯の増加や、本市人口の増減大きく影響する子育て世代の減少も予測されているが、市営住宅の8割以上が3DKとなっており、単身者の需要に対応出来ない状況である。

セーフティネットとして、将来的な市営住宅の需給バランスをみながら、住宅確保要配慮者の需要にマッチした住環境を提供していくことが重要である。

課題2 安全・安心な住環境の整備

市営住宅全戸数のうち、約4割の756戸が耐震性に課題を抱えており、また耐震に課題はないものの躯体や設備の老朽化が大きな課題となっている。防災・減災への対応は喫緊の課題であり、安全・安心な住環境の整備の観点から、課題のある住宅については、優先的な対応を検討していくことが必要である。

そのためには防災性能の向上及び安全な避難導線の確保、エレベーターや手すりの設置及び段差解消などバリアフリーに配慮した住環境の整備が重要である。

課題3 高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応

市営住宅入居世帯の世帯主、入居者ともに、過半数が65歳以上の高齢者である。また3割が単身高齢者となっている。

入居者管理組合等を中心に団地コミュニティは維持されているものの、高齢化の進展により、市営住宅の維持管理や地域活動を担う人材不足への対応や、高層から低層への住み替え、地域交通の充実など、よりきめの細かい対応が必要となることも予想される。

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

改良住宅ではほとんどの住戸でバリアフリー仕様に対応していないほか、浴槽設置率も低いなど居住水準が低いことも一因として、入居者募集を行っても応募がない状況もある。

そのため、市営住宅ストックを有効活用していくためには、改善にあたってこれらの居住水準に係る課題を解消し、需要に適合した住宅ストックの整備を行うことが求められる。

なお、居住水準の向上に当たっては、地球環境への影響も配慮し、断熱性能や省エネ性能等確保など環境負荷を低減することも重要な視点である。

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

厳しい財政状況下において、市営住宅の整備・維持管理には大きな財政負担を伴う一方で、市営住宅は市民のセーフティネットとして機能するよう供給していく必要がある。そのため、長期における活用方針を見定めた上で、老朽化した団地への計画的な対応（建替・改善）を実施していくとともに、事業の平準化（予算の平準化）を図っていくことが必要である。

一方、耐用年数を迎えるまでの耐火造団地については、これまでの事後的な修繕から、予防保全的な管理へ転換を図り、早期の保守点検や修繕の実施や、長寿命化改善事業等を実施しコスト削減を図る必要がある。

課題6 まちづくりとの連携

市営住宅の多くは、富秋中学校区およびその周辺地域に集積しており、その周辺地域の住民が中心となり「富秋中学校区等まちづくり検討会議」を組成し、当該地域で今後のまちづくりを進める上での“道しるべ”となる「まちづくり構想（地域案）」が取りまとめられ、その内容を尊重し令和2年3月に本市は「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を策定した。

構想の実現に向け、市営住宅については、子育て・若者世帯の定住を促進していくため、若年世帯向け改修の強化や若年世帯が求める施設の導入などを検討していく必要がある。また、空住戸・空店舗を地域の実情や課題に応じて高齢者支援や子育て支援の拠点等としての活用を進めていくことや建替に伴い発生する跡地（余剰地）について、民間の賃貸住宅や分譲住宅、生活利便施設等の誘導を図ることを検討する。

その具体化に向け、官民連携手法を用いた市営住宅の集約建替え事業とハード・ソフト両面でのまちづくりとの連携が重要である。

(2) 市営住宅のあり方

①住宅セーフティネットのあり方

今後も続く高齢社会においては、高齢者等をはじめとする住宅確保要配慮者への対応を継続しつつ、将来の人口減少も見据えた住宅セーフティネットの構築が重要である。

和泉市では、URや民間借家ストックが豊富にある現状を踏まえ、市営住宅・府営住宅だけでなく、低廉な民間借家を有効に活用することで、住宅確保要配慮者がそれぞれのニーズに応じて住宅を選択することができる、重層的なセーフティネットの構築を目指すこととする。

②市営住宅の基本的役割

重層的なセーフティネットの中で、市営住宅は、民間借家では対応が困難である高齢者や障がい者等、特に支援の優先度の高い世帯を中心として対応することが基本となる。

和泉市では、既存の市営住宅ストックを有効に活用しながら、福祉施策と連携し、高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して住むことのできる住宅としての役割を果たすことが基本となると考えられる。

一方、近年、市営住宅を取り巻く動向としては、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律」が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が発足した。これにより、セーフティネットとして民家賃貸住宅との連携・活用の促進が期待されるところである。

(1) でも述べたとおり、市営住宅の老朽化や少子高齢化高齢化による世帯人員数の減少や社会状況の変化による需要の変化への対応、入居者の高齢化等による団地コミュニティの維持といった課題も抱えている。これらの課題解決を図るために、上記を踏まえ、和泉市における市営住宅の基本的役割を次のように設定する。

<市営住宅の基本的役割>

1 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

低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等、真に住宅に困窮する世帯に適切に市営住宅が供給されるよう、市営住宅の需給バランスを適切に把握するとともに、それらに対応した住宅の整備・住宅ストックの改善に取り組む。

2 安全・安心な市営住宅を整備する

市民のセーフティネットとしての役割を担えるよう、入居者の安全と居住の質を確保できる市営住宅としていくため、順次、住棟の長寿命化や居住水準の向上などに向けた改善に取り組む。

また、耐震性が確保されていない住棟については順次建替を行い、その際には浴槽の設置やバリアフリー仕様等の居住水準の向上を図り、安全・安心に暮らせる住宅を整備する。

3 まちづくり・地域魅力づくりと連動する

市営住宅は、住宅に困窮する世帯の受け皿としての役割のみならず、公共性を持ったインフラとして、地域のまちづくり・魅力づくりと連動していくことも重要となる。特に、市営住宅が集積する富秋中学校区とその周辺地域を対象として、令和3年3月に「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を策定し、この構想の実現に向けた取組みを市営住宅でも展開していくことが求められる。

具体的には、建替団地等において、子育て世帯や高齢者等に配慮した居住空間を整備するとともに、地域住民等が快適に過ごすことができる住環境を整備していく。また、集約化等により建替余剰地が発生した場合には、若年・子育て世帯が入居できる民間の賃貸住宅や分譲住宅、生活利便施設等の誘導等を行うことなども視野に入れ、まちの次世代を担う若い世代を呼び込み、将来にわたるまちの発展・持続につなげていく。

4 地域課題の解決に貢献する

市営住宅入居者の高齢化に伴い、将来の地域コミュニティの停滞などが懸念される。

一方、建替等を通じたまちの更新は時間を要するものであり、公共性をもったインフラとして目の前にある地域課題の解決に向けた取組みを進めることが期待されている。そのため、地域の声（課題）を拾いながら、空住戸を若年・子育て世帯向け住宅に改修・活用したり、空店舗等を高齢者支援拠点、子育て支援拠点、地域の活性化拠点等として活用し、地域課題の解決につなげていく。また、建替の余剰地や建替にあたっての一時的な遊休地の活用も考えられる。

4. 長寿命化に関する基本方針

①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

市営住宅を、市の資産として効率的に管理し、セーフティネットとして有効に機能させ続けるため、市営住宅の耐震化、居住水準の向上に取り組む。

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

効率的な市営住宅供給のための集約化や入居者のコミュニティに配慮した住替え促進、事業費削減のための民間活力導入等、市財政状況に鑑みつつ、市営住宅を継続的に供給していくことができるよう、経営的視点をもった市営住宅の施策展開を行う。

②ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

方針3 住棟別のデータ管理の徹底

住棟別に、戸数や所在地、住戸面積等の基本的な情報をまとめたデータベースを構築するとともに、日常点検や定期点検等の点検結果、計画修繕履歴等の修繕内容は速やかにデータの更新を行い、管理履歴を蓄積する。蓄積したデータは修繕等の発生原因の検証等に役立てるとともに、必要に応じて、入居のしおりにもフィードバックさせるなど、よりよい維持管理に努める。

方針4 定期点検の実施

3年に1度、建築基準法第12条に基づく法定点検については従来通り実施するが、法定点検の対象外のものについても、日常的な点検や、入居者退去時での点検などを実施し、予防保全型の維持管理に努める。特に日常的に不具合の多い箇所等については、必要に応じて、現地調査等を実施する。

また、入居者との情報交換を進める等により、住宅の劣化等の情報を適切に把握する。

方針5 定期点検結果等に基づく修繕の実施

定期点検結果等に基づき、計画的に修繕を実施し、建物の老朽化や劣化等による事故等を未然に防ぐよう努める。なお、修繕計画については、定期点検等の状況に応じて随時見直しを行う。

③改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

方針6 維持管理・改善の徹底による長寿命化の推進

市営住宅においては、以下の項目を中心として、予防保全的な維持管理を徹底するとともに、耐久性の向上に向けた改善を行い、長寿命化を図る。

- ・日常的な保守点検
- ・水漏れ、外壁のひび割れ等の支障に対し、その都度実施する必要がある経常修繕

- ・屋根防水工事等、周期的に実施する必要がある計画修繕
- ・空家となった段階で修繕を行う空家修繕
- ・仕様の向上による耐久性の向上

方針7 内部改善の推進による長寿命化の促進

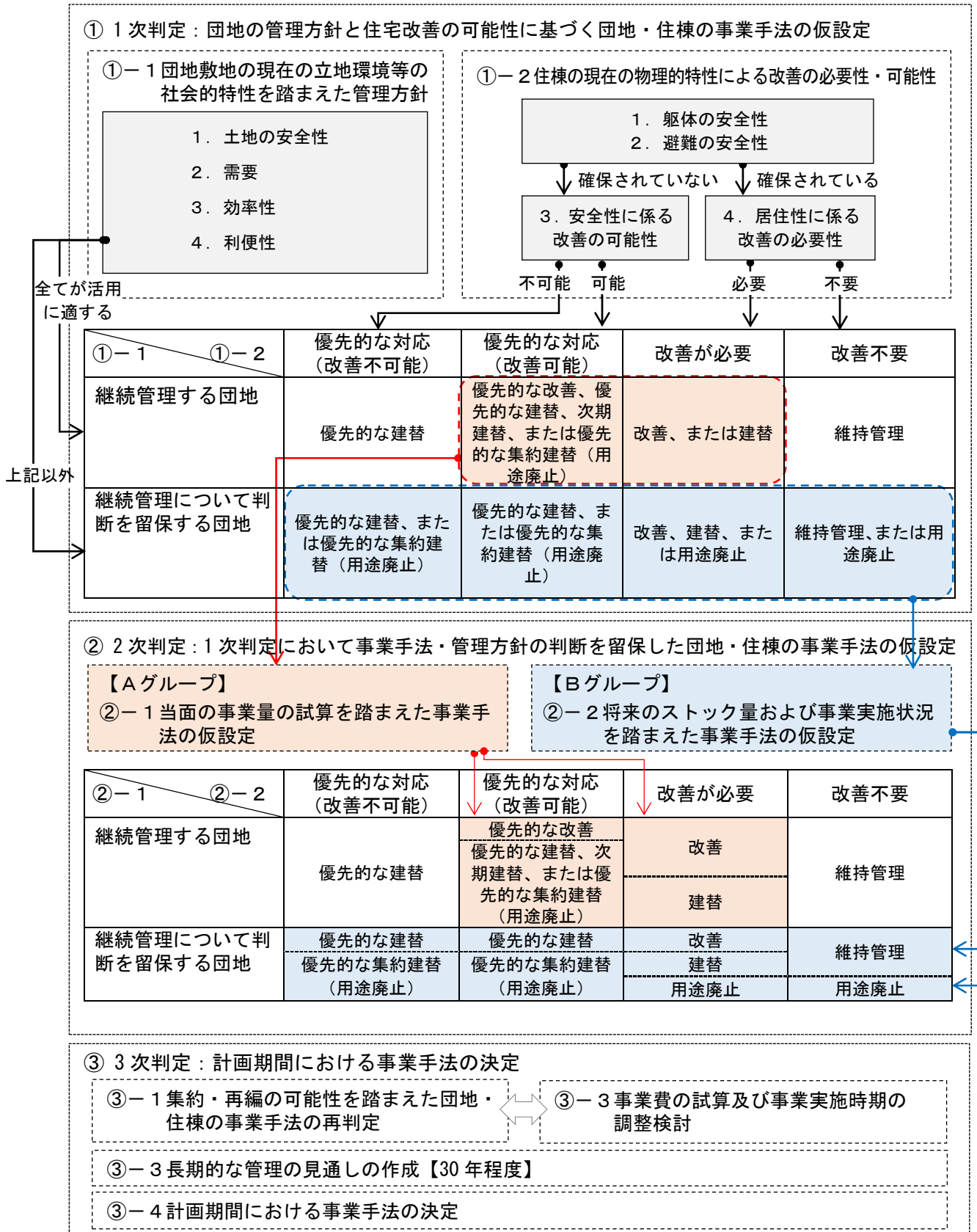
住宅内部の計画修繕を修繕周期に基づきながら実施することで、入居者の居住快適性を向上させるとともに長寿命化を図る。

方針8 ライフサイクルコストの縮減

改善事業においては、修繕計画を策定し、時期に合わせて重点的な点検と適切な予防保全を計画的に実施することにより、耐久性や維持管理の容易性の向上を行い、住棟の使用年数や修繕周期の延長を図ることで、ライフサイクルコストの縮減を目指す。

5. 団地別・住棟別の事業手法

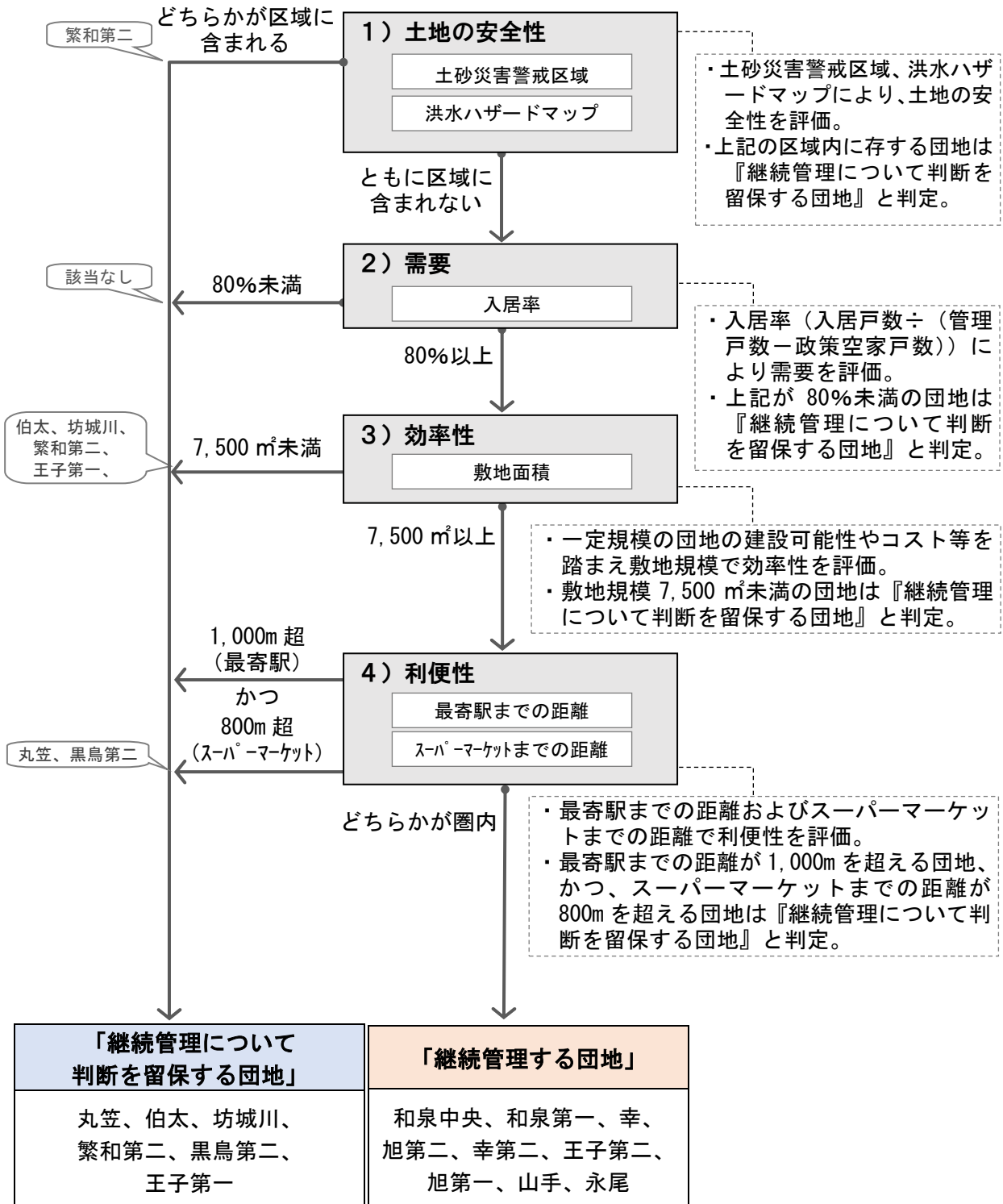
(1) 事業手法の判定の考え方



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) 土地の安全性

- ・土砂災害警戒区域に含まれる団地はない。
- ・洪水ハザードマップに繁和第二住宅が含まれる。

2) 需要

- ・入居率 80%未満の団地はない。

		管理戸数	政策空室	政策空室を除いた管理戸数	入居戸数	入居率（政策空室除く）
		A	B	C=A-B	D	D/C
公営住宅	丸笠団地	132	101	31	31	100.0%
	伯太団地	16	11	5	5	100.0%
	坊城川住宅	45	2	43	43	100.0%
	繁和第二住宅	85	15	70	70	100.0%
	黒鳥第二住宅	106	11	95	95	100.0%
	和泉中央住宅	95	11	84	84	100.0%
改良住宅	伯太団地	64	41	23	23	100.0%
	和泉第一団地	312	166	146	146	100.0%
	幸団地	205	76	129	129	100.0%
	王子第一団地	72	34	38	38	100.0%
	旭第二団地	262	52	210	210	100.0%
	幸第二団地	244	64	180	180	100.0%
	王子第二団地	135	33	102	100	98.0%
	旭第一団地	125	26	99	99	100.0%
	山手団地	126	-	126	115	91.3%
	永尾団地	147	1	146	133	91.1%
総数		2,171	644	1,527	1,501	--

3) 効率性

○敷地面積

- ・敷地面積が 7,500 m²未満の団地は、「継続管理について判断を留保する団地」と判定する。

<7,500 m²を基準として設定する根拠>

和泉市宅地開発指導要綱における最低敷地規模（その他の地域）75m²/戸×100戸=7,500m²を「有効活用の可能性がある団地」の敷地面積として設定する。

4) 利便性

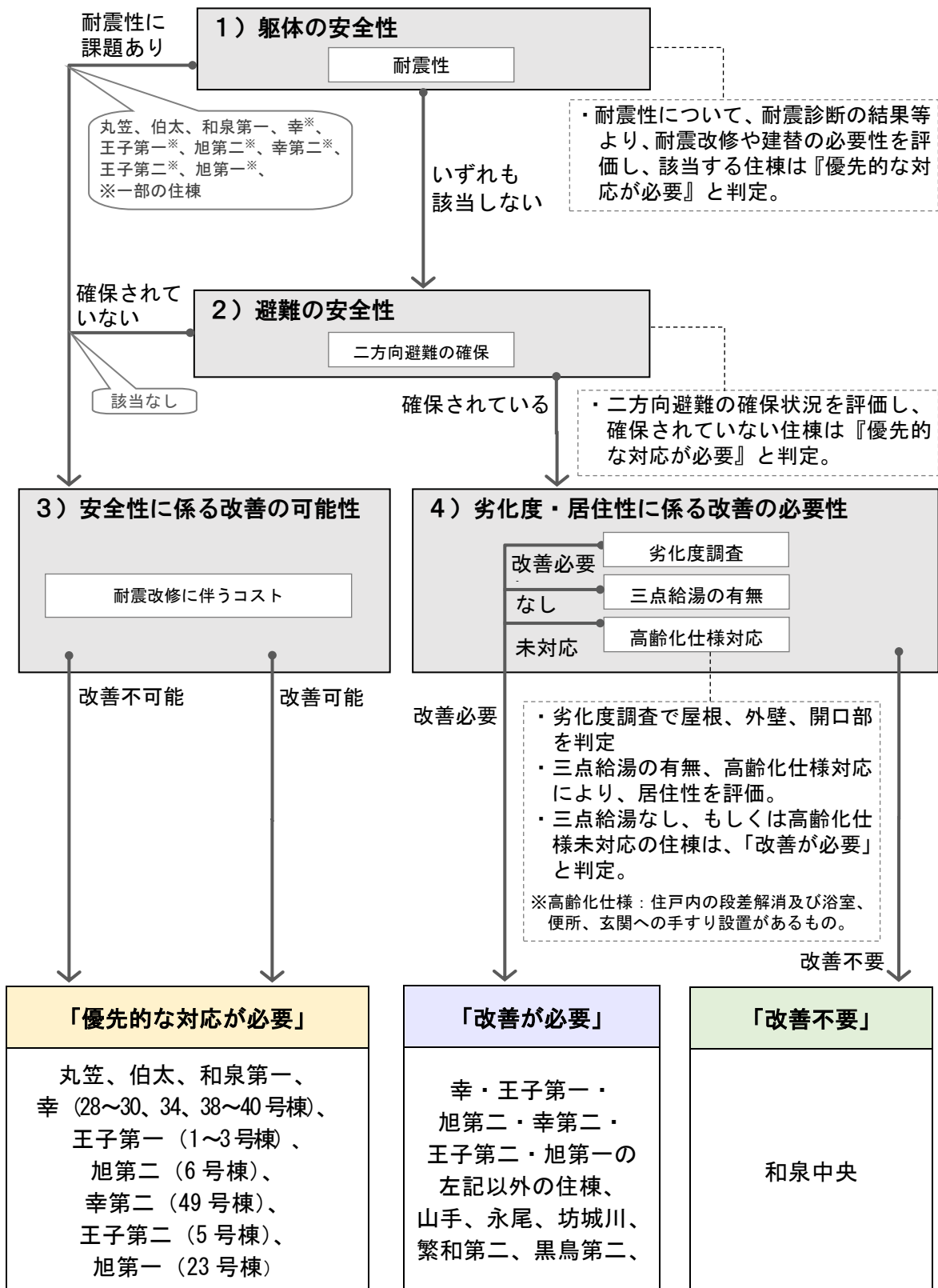
○最寄駅までの距離

- ・最寄駅までの距離が 1,000m を超える団地は、「継続管理について判断を留保する団地」と判定する。

○スーパーマーケットまでの距離

- ・最寄のスーパーマーケットまでの距離が 800m を超える団地は、「継続管理について判断を留保する団地」と判定する。

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



1) 躯体の安全性

- 耐震診断の結果を踏まえ、耐震性に課題のある住棟を含む団地を「優先的な対応が必要」とする。
- 耐震性に課題のある団地・住棟は、丸笠、伯太、和泉第一、幸団地（28～30、34、38～40号棟）、幸第二（49号棟）、王子第一（1～3号棟）、王子第二（5号棟）、旭第一団地（23号棟）、旭第二（6号棟）。

区分	構造	建設年度	棟数 (棟)	① 昭和 56年5月 以前	② 昭和 56年6月 以降	③ ①の うち耐震 性を満た す住棟	耐震性を 満たす住 棟 (②+ ③)	耐震化率	耐震性に課題のある住棟
公営住宅	丸笠団地	中耐	昭和42年度	8	8	-	-	0.0%	全住棟
	伯太団地	中耐	昭和46年度	1	1	-	-	0.0%	全住棟
	坊城川住宅	中耐	平成8年度	6	-	6	-	100.0%	-
	繁和第二住宅	中耐・高耐	平成12～14年度	4	-	4	-	100.0%	-
	黒鳥第二住宅	中耐	平成19～21年度	4	-	4	-	100.0%	-
	和泉中央住宅	高耐	平成30年度	1	-	1	-	100.0%	-
改良住宅	伯太団地	中耐	昭和44～45年度	3	3	-	-	0.0%	全住棟
	和泉第一団地	中耐・高耐	昭和49年度	5	5	-	-	0.0%	全住棟
	幸団地	中耐	昭和50～60年度	13	12	1	4	38.5%	28～30、34、38～40号棟
	王子第一団地	中耐	昭和52～54年度	4	4	-	1	25.0%	1～3号棟
	旭第二団地	中耐・高耐	昭和53～62年度	13	1	12	-	92.3%	6号棟
	幸第二団地	中耐	昭和53～63年度	13	8	5	7	92.3%	49号棟
	王子第二団地	中耐	昭和53～平成2年度	8	1	7	-	87.5%	5号棟
	旭第一団地	中耐	昭和55～平成4年度	9	5	4	4	88.9%	23号棟
	山手団地	中耐	昭和61～平成4年度	9	-	9	-	100.0%	-
	永尾団地	中耐	昭和62～平成元年度	9	-	9	-	100.0%	-
総数 (構成比)			110 (100.0%)	48 (43.6%)	62 (56.4%)	16 (14.5%)	78 (70.9%)		

2) 避難の安全性

- 消防法特例基準（49号通知）で二方向避難の原則が定められた昭和50年度を基準とし、昭和50年度以前に竣工した団地・住棟は「避難の安全性が確保されていない」とする。
- 該当する団地・住棟はない。
(丸笠、伯太、和泉第一の全住棟、幸の39号棟が該当するが、「避難の安全性」の判定の対象ではない)

3) 安全に係る改善の可能性

- 耐震性に課題がある住棟を耐震改修することにより安全性の改善を図ることは技術的に可能であるが、高層住棟の耐震改修工事は高度な施工技術が求められ、改修に係る費用負担も大きい。
- また、二方向避難の確保のためのバルコニー改修も、同様に技術面、費用面での課題が多い。
- さらに、高層住棟多くの世帯が入居しており、改修工事に伴う仮移転先の確保も課題となる。
- そこで、安全に係る改善の可能性について二方向避難が確保されていない団地及び高層住棟は「改善不可能」とする。
- 改善不可能とする団地は丸笠、伯太、和泉第一の全住棟、幸の39号棟。
- その他、中層耐火構造で耐震性に課題のある住棟で、二方向避難が確保されている幸（28～30、34、38、40号棟）、王子第一（1～3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）は「改善可能」とする。

4) 劣化度・居住性に係る改善の必要性

- ・劣化度調査判定、三点給湯の有無と高齢化仕様への対応状況により判定。
- ・劣化度調査判定、三点給湯、高齢化仕様のいずれかが改善が必要（A 以外）あるいは未対応の団地は「改善が必要」とする。

	劣化調査結果	居住性		備考
	判定	三点給湯	高齢化仕様	
幸	D	×	×	31号棟の一部は三点給湯、高齢化仕様対応
王子第一	C	×	×	4号棟の一部が高齢化仕様対応
旭第二	C	×	×	7、11、14、18号棟の一部は高齢化仕様対応
幸第二	C	×	×	50号棟の一部は高齢化仕様対応
王子第二	C	×	×	—
旭第一	C	×	×	—
山手	C	×	×	62号棟の一部は三点給湯、高齢化仕様対応
永尾	C	×	×	71号棟の一部は三点給湯、高齢化仕様対応
坊城川	C	○	○	—
繁和第二	B	○	○	—
黒鳥第二	B	○	○	—
和泉中央	A	○	○	—

※耐震性に課題のある住棟を除く。

劣化調査判定基準
 A:劣化はみられない
 B:若干の劣化あり
 C:劣化あり。改善が必要
 D:早急な改善が必要

■上記 [①-1] 及び [①-2] の検討結果に応じた事業手法の仮設定

- ・①-1 及び①-2を踏まえて、以下のように事業手法を仮設定する。

①-2 \ ①-1	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
①-1 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、優先的な建替、次期建替、または優先的な集約建替（用途廃止）	幸・旭第二・幸第二・王子第二・旭第一の左記以外の住棟、山手、永尾 ⇒改善、または建替	和泉中央 ⇒維持管理、または用途廃止
継続管理について判断を留保	丸笠、伯太、 ⇒優先的な建替、または優先的な集約建替（用途廃止）	王子第一（1～3号棟） ⇒優先的な建替、または優先的な集約建替（用途廃止）	王子第一の左記以外の住棟、坊城川、繁和第二、黒鳥第二 ⇒改善、建替、または用途廃止	

Aグループ：
 継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ：
 継続管理について判断を留保する団地

②2次判定

[Aグループ] 当面の建替事業量を踏まえた事業手法設定

【必要な建替事業量】

- ・1次判定 [①-1] で「継続管理」、[①-2] で「優先的な対応が必要（改善可能）」「改善が必要」と評価された団地・住棟（Aグループ）は、73棟1,225戸。
- ・仮にこの団地を10年間で建替えるとする、年間123戸ペースでの建替が必要。

【実施可能な建替事業量】

- ・上記の必要な建替事業量は、現状の予算規模からすると実現が困難。
- ・実施可能な建替事業量は 10年間で300戸程度。
- ・1次判定で「優先的な建替」と判定されている和泉第一および幸39号棟を現入居戸数212戸と同戸数に建替えると仮定する場合、残りの実施可能な建替戸数は100戸程度である。

【建替・改善の優先順位の考え方】

- ・Aグループと評価された団地はすべて、管理戸数が100戸以上であり、実施可能な建替戸数を超過する。計画期間中にこれらの団地を優先的に建替えることが難しいため、改善事業によりストックの活用を図るものとし「優先的な改善」または「改善」とする。
- ・ただし、これらの団地のうち、耐震性に課題のある住棟については早期に解消する必要性があり、早期の建替をめざす。
- ・2次判定で「改善、または建替」と判定されている幸・旭第二・幸第二・王子第二・旭第一の一部住棟（耐震性が確保されている住棟）については、将来の効率的な建替の実施に向けて、同一団地で「優先的な改善」と判定されている耐震性に課題のある住棟と一体的に改善を進めることが妥当と考えられるため「優先的な改善」とする。
- ・竣工時期が新しく優先順位の低い山手、永尾、坊城川、黒鳥第二、繁和第二は優先的な改善に次いで改善を図る「改善」とする。

「優先的な改善」	「改善」
幸・旭第二・幸第二・王子第二・旭第一 ※ただし、耐震性に課題のある住棟は早期建替をめざす	山手、永尾、坊城川、 黒鳥第二、繁和第二

[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の仮設定

- ・和泉市は、市営住宅の管理戸数を30年間で1,500戸以下に縮減する方針であるため、1次判定で「継続管理について判断を留保」と評価された団地は、「優先的な集約建替（用途廃止）」を原則とするが、事業の実施状況や竣工時期、敷地の効率性を踏まえ、以下の通り設定する。
- ・丸笠は竣工から50年以上経過し、安全性（耐震性・二方向避難）に課題もあるため、「優先的な集約建替（用途廃止）」とする。
- ・伯太は敷地面積が狭く現地での建替の効率性が低いことも加味し「優先的な集約建替（用途廃止）」とする。

- ・王子第一（1～3号棟）は戸数縮減に向け、原則通り「優先的な集約建替（用途廃止）」とする。また耐震性が確保された住棟（4号棟）についても、効率的な集約・再編を行うため「優先的な集約建替（用途廃止）」とする。
- ・坊城川、黒鳥第二、繁和第二は竣工から20年以上（耐用年限の1/4）経過し、長寿命化改修が必要なことから「改善」とする。

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

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。
- ・2次判定で「優先的な建替」と判定された和泉第一団地と、「優先的な改善」と判定された幸（33～35号棟）は、旭公園にて「優先的な集約建替」を行う。
- ・2次判定で「優先的な集約建替（用途廃止）」と判定された丸笠、伯太、王子第一団地、「優先的な改善」と判定された幸（33～35号棟除く）、王子第二（5号棟）、幸第二（49号棟）、旭第一（23号棟）、旭第二（6～11号棟）は、和泉第一の建替えによる跡地を活用して「優先的な集約建替（用途廃止）」を行う。
- ・2次判定で「優先的な改善」と判定された幸第二（41～43、50号棟）、旭第一（19～22、24～27号棟）については、旭第二団地の建替えによる跡地を活用して「優先的な集約建替（用途廃止）」を行う。
- ・2次判定で幸第二（44～48、51～53号棟）、旭第二（12～18号棟）、王子第二（6～10号棟）については、「将来的に他団地への移転を行い、用途廃止」を行う。
- ・なお、耐震性に課題のない住棟（王子第二（11、12号棟））については、耐用年限の半分以上を経過していない永尾、山手と同様に「改善」を行い、継続管理を行う。
- ・和泉中央は竣工から20年以下（耐用年限の1/4以下）であるため「維持管理」とする。

■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 ⇒ <u>優先的な集約建替</u> 幸 (39 号棟) ⇒ <u>優先的な集約建替</u> <u>(用途廃止)</u>	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)、 ⇒ <u>優先的な集約建替</u> <u>(用途廃止)</u>	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) ⇒ <u>優先的な集約建替</u> <u>(用途廃止)</u> 幸第二 (44~48、51~53号棟)、旭第二 (12~18号棟)、王子第二 (6~10号棟) ⇒ <u>将来的に用途廃止</u> 王子第二 (11、12号棟)、山手、永尾 ⇒ <u>改善</u>	和泉中央 ⇒ <u>維持管理</u>
継続管理について判断を留保	丸笠、伯太 ⇒ <u>優先的な集約建替</u> <u>(用途廃止)</u>	王子第一 (1~3号棟) ⇒ <u>優先的な集約建替</u> <u>(用途廃止)</u>	王子第一の左記以外の住棟、 ⇒ <u>優先的な集約建替</u> <u>(用途廃止)</u> 坊城川、黒鳥第二、繁和第二 ⇒ <u>改善</u>	

(2) 団地別・住棟別の事業手法

(1) の考え方に基づき、団地別・住棟別の事業手法を整理した結果、次の通りとなった。

耐震性に課題があり改善が困難な住宅	和泉第一	⇒	優先的な集約建替（一部用途廃止） 【第1期集約建替事業】 旭公園
耐震性に課題があり効率的な集約を図るべき住宅	丸笠、王子第一（1～3号棟）		
「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」に基づき集約を図る住宅	幸（33～35号棟）	⇒	
耐震性に課題があり効率的な集約を図るべき住宅	王子第一（4号棟）、 王子第二（5号棟）、 伯太、 旭第一（23号棟）、旭第二（6号棟）、 幸（28～30、38～40号棟）、 幸第二（49号棟）	⇒	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
耐震性に課題のない住棟であり、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」に基づき集約を図る住宅	幸（31、32、36、37号棟）、 旭第二（7～11号棟）	⇒	
	幸第二（41～43、50号棟）、 旭第一（19～22、24～27号棟）	⇒	
耐震性に課題のない住棟であり、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」に基づき将来的に他団地への住替え等を行う住宅	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 （他団地への住み替え）



■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） ※ただし、33～35号棟は旭公園へ集約	⇒第2期集約建替事業
	王子第一団地	優先的な集約建替（用途廃止） ※ただし、4号棟は第2期集約建替事業	⇒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） ※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	⇒第2期集約建替事業
	幸第二団地	優先的な集約建替（用途廃止） ※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	⇒第2期集約建替事業
	王子第二団地	優先的な集約建替（用途廃止） ※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	⇒第2期集約建替事業
	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

(1) スtock推計手法

- ・公営住宅の需要の見通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。

(2) 推計手順

- ・著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、以下の手順で行う。



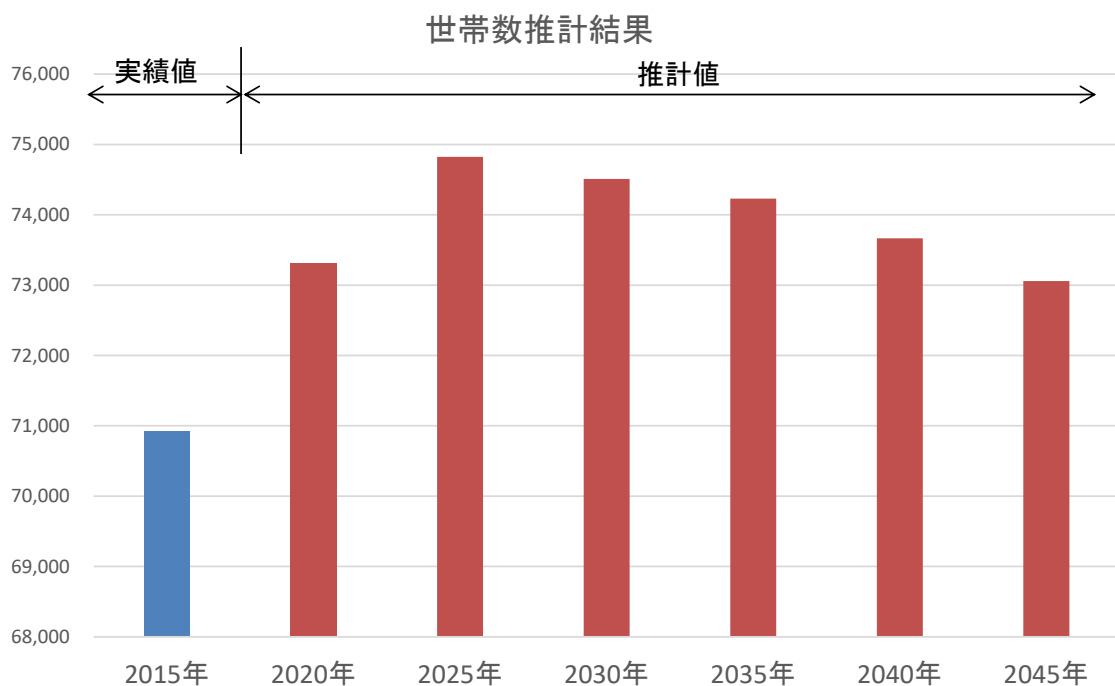
①ステップ0：世帯数推計

ステップ0：使用データ

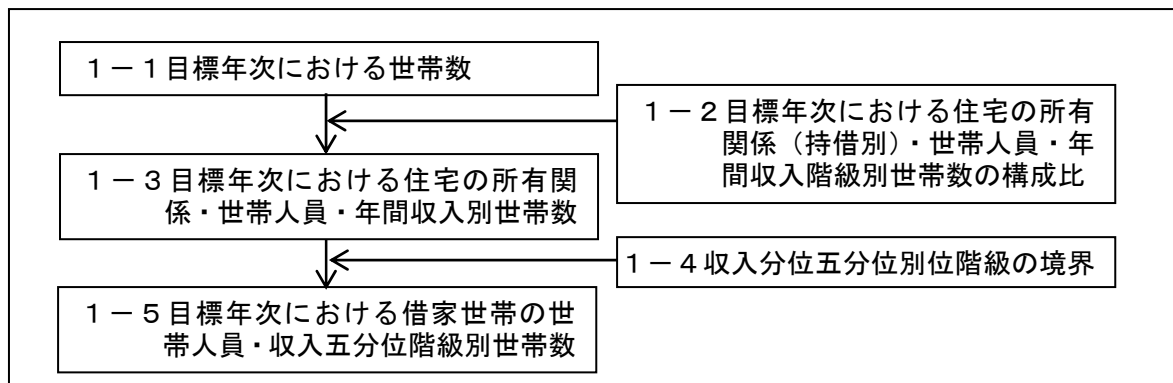
1. 国勢調査（平成7年、12年、17年、22年、27年）
 - ・和泉市、大阪府の年齢5歳階級別の人口、世帯数
2. 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）
 - ・世帯主の男女、年齢5歳階級別・家族類型別世帯数（推計値）
 - ・世帯主の男女、年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率（推計値）
3. 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2018年推計）
 - ・男女・年齢（5歳）階級別の推計結果

世帯数の推計結果

世帯主 の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	70,916	73,317	74,824	74,510	74,230	73,666	73,059
20歳未満	333	291	256	240	215	183	163
20～24歳	1,592	1,765	1,706	1,613	1,477	1,429	1,298
25～29歳	2,392	2,394	2,606	2,473	2,290	2,043	1,944
30～34歳	3,711	3,408	3,301	3,567	3,277	2,973	2,635
35～39歳	5,175	4,556	4,208	4,161	4,418	4,133	3,858
40～44歳	7,501	5,962	5,197	4,840	4,800	5,138	4,868
45～49歳	7,225	8,135	6,380	5,519	5,104	5,069	5,468
50～54歳	6,589	7,389	8,365	6,586	5,662	5,247	5,248
55～59歳	5,705	6,573	7,405	8,437	6,581	5,671	5,170
60～64歳	6,490	5,623	6,545	7,529	8,552	6,639	5,654
65～69歳	7,866	6,373	5,569	6,521	7,567	8,632	6,669
70～74歳	6,399	7,586	6,272	5,448	6,563	7,794	8,871
75～79歳	4,857	6,281	7,673	6,207	5,650	6,876	8,180
80～84歳	3,065	4,010	5,301	6,293	5,385	4,981	6,152
85歳以上	2,017	2,969	4,041	5,076	6,689	6,857	6,881



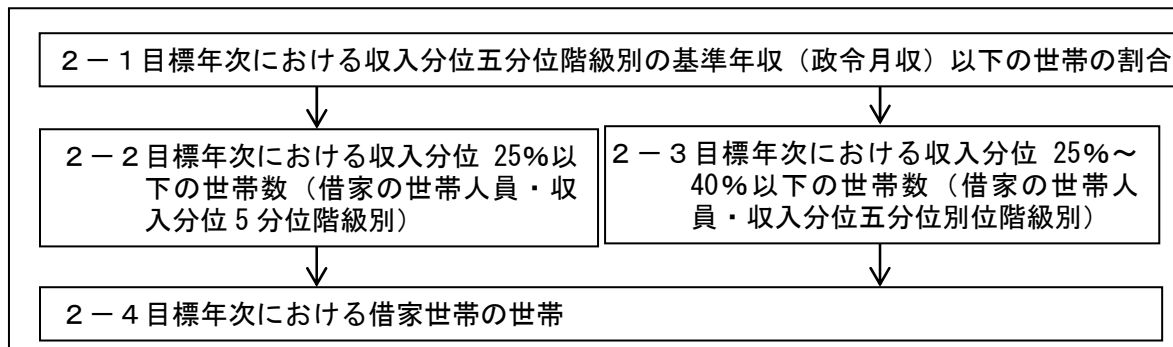
②ステップ1：借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計



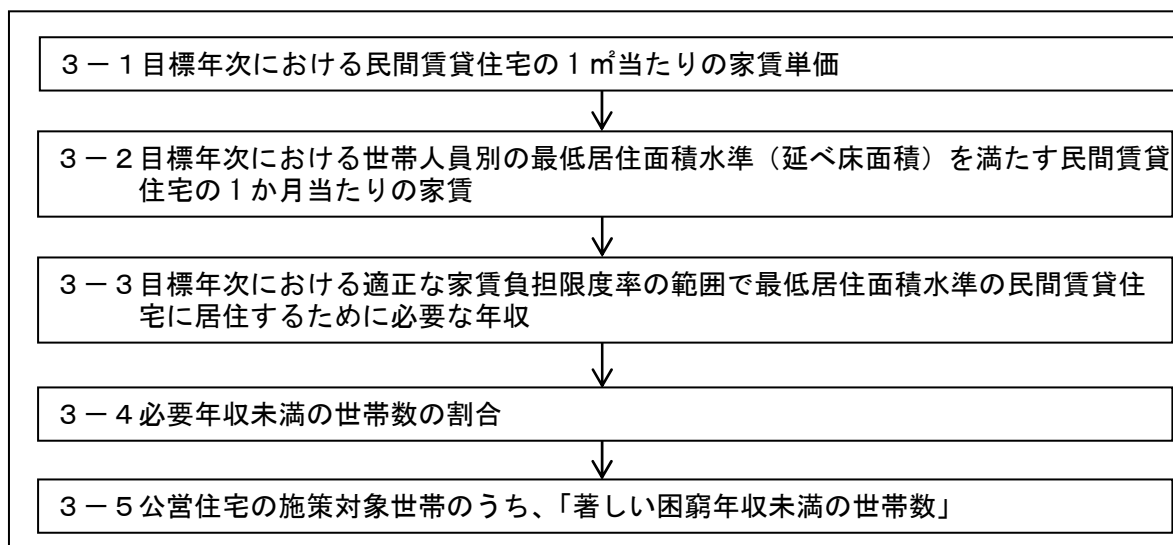
ステップ1：使用データ

住宅・土地統計調査（平成15年、20年、25年、30年）

③ステップ2：公営住宅の入居資格世帯数の推計



④ステップ3：著しい困窮年収未満の世帯数の推計



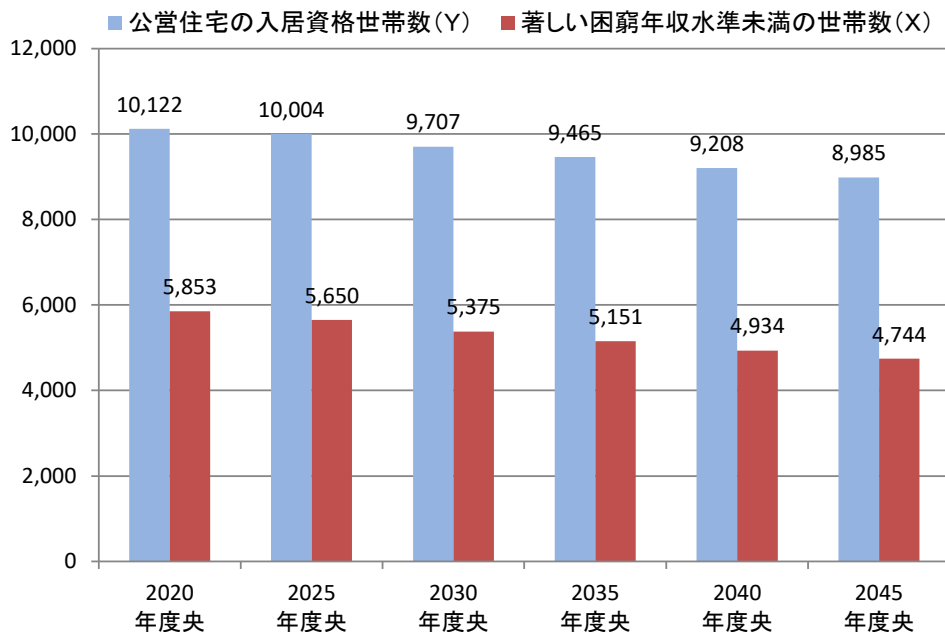
ステップ3：使用データ

住宅・土地統計調査（平成15年、20年、25年、30年）

(3) 推計結果

①公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 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



■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	1,517	1,565	1,578	1,593	1,599	1,606
2人	2,155	2,096	2,002	1,921	1,839	1,765
3人	1,158	1,081	994	922	854	795
4人	686	620	556	504	460	423
5人	268	226	187	154	125	100
6人以上	69	62	58	58	57	56
合計	5,853	5,650	5,375	5,151	4,934	4,744

※「公営住宅の入居資格世帯」とは、借家に入居する公営住宅入居資格世帯の最大値であり、公営住宅入居資格世帯のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。

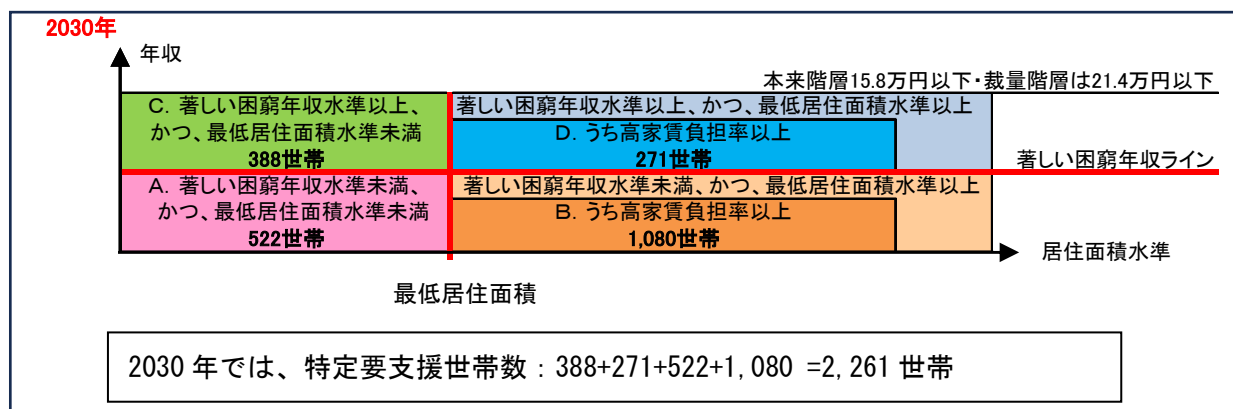
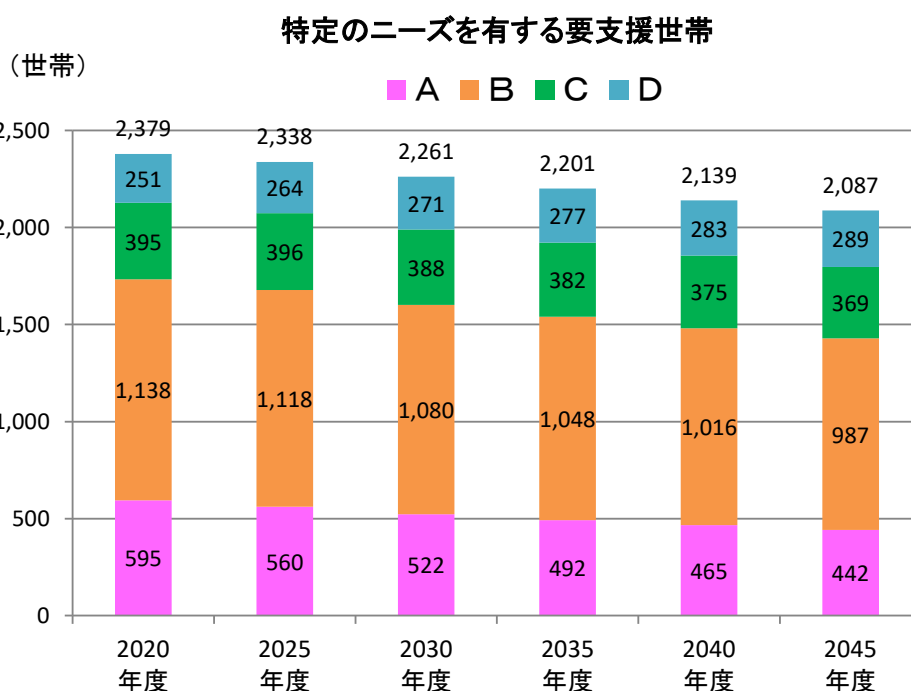
※「著しい困窮年収未満の世帯数」とは、「公営住宅の入居資格世帯」のうち、世帯人員に応じて必要とされる収入分位に対応する世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位 (0～240万円)	第Ⅱ分位 (240～354万円)	第Ⅲ分位 (354～494万円)
1人	○		
2人	○		
3人	○	○	
4人	○	○	
5人	○	○	○
6人以上	○	○	○

②特定のニーズを有する要支援世帯（推計対象世帯）

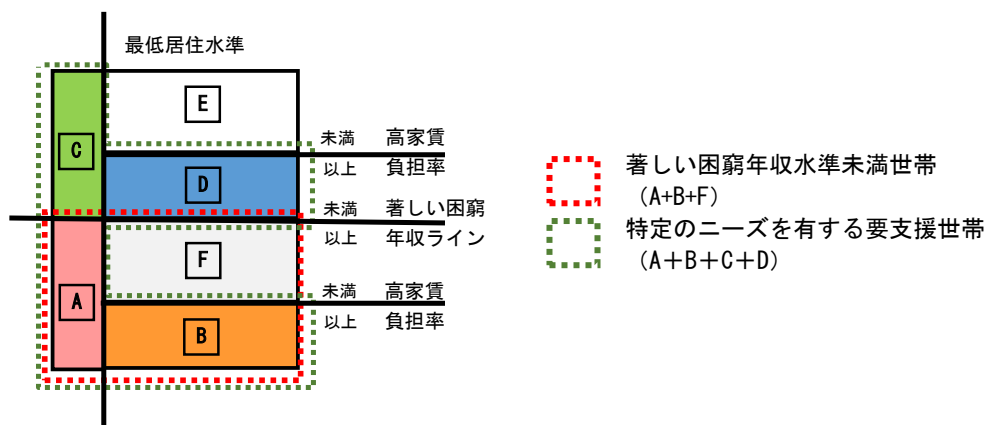
- ・「特定のニーズを有する要支援世帯」とは、公営住宅の入居資格世帯数のうち、それぞれの地域の状況に応じて、世帯の困窮度や居住面積水準、家賃負担率の状況等を勘案して、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯である。

	2020 年度 度	2025 年度 度	2030 年度 度	2035 年度 度	2040 年度 度	2045 年度 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 著しい困窮年収世帯（推計対象世帯）

- ・本市で対応すべき公営住宅等需要の考え方は、以下のとおりである。
- ・「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、UR及び連携可能な民間賃貸住宅で対応することとする。



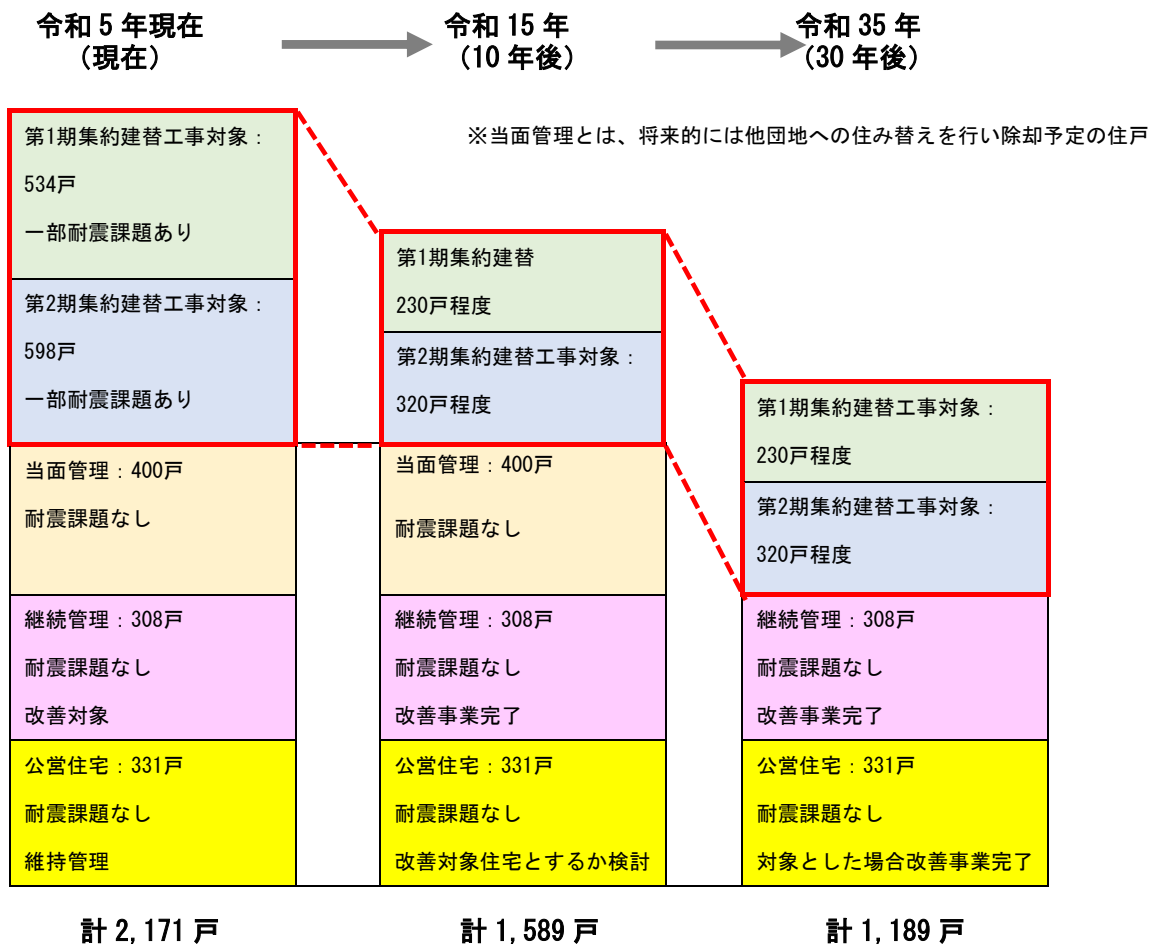
- A: 著しい困窮年収世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯
- B: 著しい困窮年収世帯のうち、最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担以上の世帯
- C: 著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯
- D: 著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち、最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担以上の世帯

(4) 公営住宅等で対応可能な戸数の算定

- ・ 以上を踏まえ、公営住宅等で対応可能な戸数を算出する。
- ・ 供給可能な住宅としては、市営住宅、府営住宅、URおよび連携可能な民間賃貸住宅を対象とする。
- ・ 本計画において、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た。

① 市営住宅の将来動向

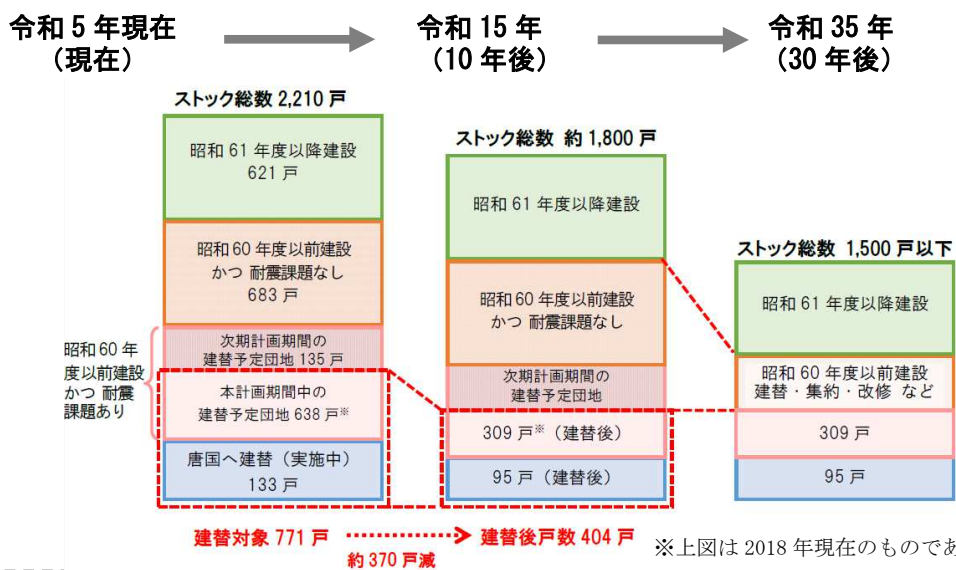
- ・ 現在の集約建替事業を踏まえた市営住宅の管理戸数は以下のとおりである。
- ・ 市営住宅の集約計画について、下記の通り、令和12年において市営住宅戸数を1,589戸、令和26年度までには1,189戸とすることとしている。



■ 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、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		
集約対象団地 合計	1,132戸		
幸第二団地 44～48、51～53 棟	164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
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		
王子第二団地 11～12 棟	35戸	長寿命化改修等を行い、継続管理	308戸
山手団地	126戸		
永尾団地	147戸		
小計	308戸		
合計	1,840戸	合計	858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

■ 前計画：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））



②府営住宅の将来動向

- ・府営住宅の令和12年度までの各団地の事業方針は以下のとおりであるが、令和17年度での管理戸数は未定であるため、府営住宅は1,224戸と仮定する。

団地名	事業方針※	令和6年度での管理戸数	令和17年度での管理戸数（仮定）
和泉今福	再編・整備	330	未定
和泉繁和	機能向上	268	268
和泉北信太	機能向上	312	312
和泉伯太	維持保全	368	368
和泉寺田	維持保全	276	276
計		1,554	1,224

※大阪府営住宅ストック総合活用計画の団地別事業実施計画（案）より

③URで入居可能住宅数の算定

- ・URのうち、300万円未満の年収世帯が入居している世帯を入居対象世帯とする。

	令和6年度	令和12年度
URのうち、公営住宅等で対応する将来戸数（戸）	4,255 × 0.512 = 2,287	3,885 × 0.512 1,989

- ・現状のURの入居世帯（H30住宅・土地統計調査）の収入別割合をもとに、UR入居者のうち、市営に入居できる世帯の割合を算出。

	～100万円 (a)	100～ 200万円 (b)	200～ 300万円 (c)	総世帯数 (d)
UR入居世帯数（大阪府）	6,600	25,800	27,000	114,700

※平成30年住宅・土地統計調査

	～100万円	100～ 200万円	200～ 300万円	計
市営住宅入居対象世帯 (e)	6,600	25,800	27,000	59,400
構成比 (f=e/d)	5.8%	22.5%	23.5%	51.2%

※和泉市営住宅の入居条件は、URの年収額の目安として、300万円程度が基準となっていることから、300万円以下を入居対象とする。

※府営住宅及びURの将来管理戸数

- ・府営住宅については、計画目標年内においては現在の1,554戸の管理戸数が確保されるが、URについては、令和5年度以降、鶴山台団地の再生事業により、現在の3,282戸から2,412戸に再編される予定となっている。

このため、令和12年度（2030年度）での和泉市でのUR管理戸数は3,885戸となる。

団地名	令和6年度での管理戸数	令和12年度の管理戸数
鶴山台	2,782戸	2,412戸
光明台	895戸	895戸
いぶき野三丁目	290戸	290戸
助松	288戸	288戸
計	4,255戸	3,885戸

③連携可能な民間賃貸住宅の推計

従来、著しい困窮年収未満世帯への対応に関しては、最低居住環境を提供するため、公営住宅により対応することとされていたが、近年では民間賃貸住宅の質も向上しており、民間賃貸住宅との連携による対応も考えられる。

そこで、ここでは、著しい困窮年収未満世帯が入居可能な民間賃貸住宅のストック量を推計する。

推計については、以下の条件を満たす「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された住宅の比率を推計する。

【低廉な家賃と一定の質】

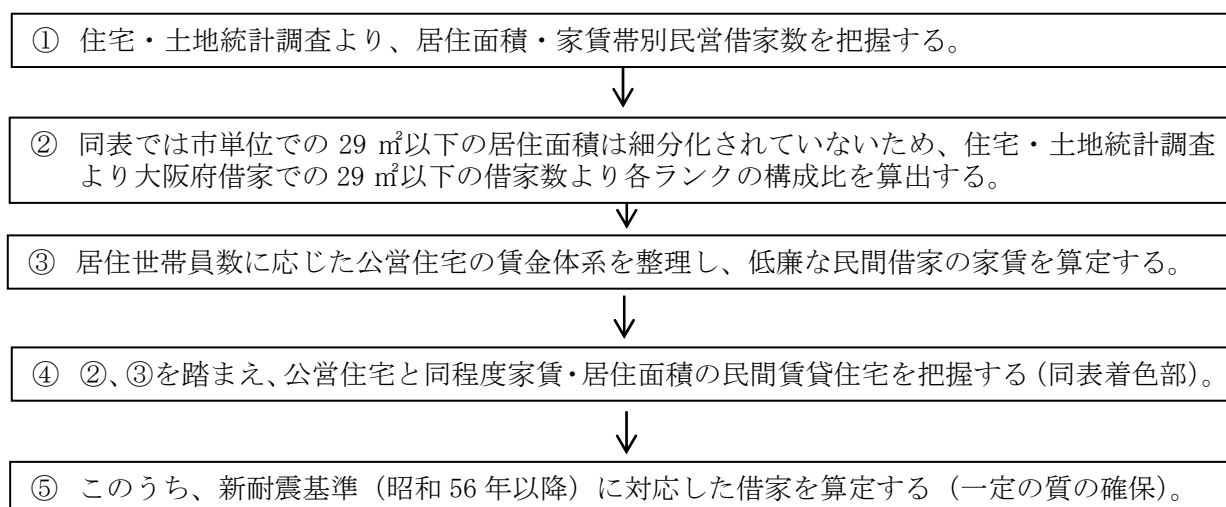
- ・世帯人員別に定められている生活保護の住宅扶助上限額と同程度の家賃を「低廉な家賃」とする。
- ・世帯人員別に最低居住面積水準をもとに住宅の面積帯を設定する。
- ・住戸面積が 25 m²以上（1人世帯の最低居住面積水準以上）であること、及び新耐震基準を満たしていることを「一定の質」とする。

■家賃設定の考え方

想定する世帯人員	家賃設定	面積
主に単身世帯向けを想定	単身世帯の家賃等支払い上限額（39,000円）と同程度の家賃：4万円未満	25～29 m ² 以下
主に2人世帯向けを想定	2人世帯の家賃等上限額（47,000円）と同程度の家賃：5万円未満	30～49 m ² 以下
主に3～5人世帯向けを想定	3～5人世帯の家賃等上限額（51,000円）と同程度の家賃：5万円未満	50～69 m ² 以下
6人世帯向けを想定	6人世帯の家賃等上限額（55,000円）と同程度の家賃：6万円未満	70 m ² 以上
7人世帯向けを想定	7人世帯の家賃等上限額（61,000円）と同程度の家賃：6万円未満	70 m ² 以上

（出典：「生活保護の住宅扶助基準（2022(令和4)年度版）」）

推計の手順は以下のとおりである。



■居住世帯のある民間賃貸住宅における「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保されたストックの比率の推計結果は以下のとおりであり、1,048戸が対応可能である。

①和泉市：居住面積・家賃帯別民間借家数（住宅・土地統計調査 第131表）

	総数	3万円未満	3万円以上 4万円未満	5万円以上 4万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上	不詳
総数	12,690	630	930	2,790	2,390	2,590	1,670	1,180	500
29㎡以下	3,440	240	590	1,690	440	130	170	0	180
30～49㎡	3,050	130	210	700	1,050	560	200	100	80
50～69㎡	4,280	30	80	260	720	1,400	860	730	210
70～99㎡	1,390	80	20	80	180	300	430	260	30
100～149㎡	460	100	30	60	-	170	10	80	-
150㎡以上	70	30	-	-	-	20	-	20	-

②借家の面積別世帯数（大阪府）

	借家	比率 (%)
18㎡未満	161,300	10.3
18～24㎡	189,000	12.1
24～29㎡	1,214,000	77.6
計	1,564,300	100.0

住調84-2表

18㎡の世帯数は総数から各ランクの合計を引いた値

参入範囲
4万円未満
5万円未満
5万円未満
6万円未満
6万円未満

③低廉な民間借家の家賃算定

住宅補助上限額	
1人	39,000
2人	47,000
3～5人	51,000
6人	55,000
7人	61,000

④公営住宅と同規模・同家賃規模の民間賃貸住宅

	総数	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上	不詳
総数	8,400	380	650	2,300	1,740	1,710	780	580	280
18㎡未満	355	25	61	174	45	13	18	0	19
18～25㎡	416	29	71	204	53	16	21	0	22
25～29㎡	2,670	186	458	1,312	341	101	132	0	140
30～49㎡	1,960	60	20	260	760	570	140	70	90
50～69㎡	2,210	50	30	310	450	820	320	230	0
70～99㎡	480	0	10	30	70	130	100	140	0
100～149㎡	220	10	0	10	20	60	20	110	0
150㎡以上	90	20	0	0	0	0	30	30	10

民間借家のS56以降比率（和泉市）

民間借家総数	17,740
S56以降の民間借家	12,040
比率 (%)	67.9

住調6-3表

⑤一定の質が確保された民間賃貸住宅

	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	6万円以上 5万円未満	活用可能な 民間借家の合 計
18㎡未満					0
18～25㎡					0
25～29㎡	126	311			437
30～49㎡	41	14	176		231
50～69㎡	34	20	210		265
70～99㎡	0	7	20	48	75
100～149㎡	7	0	7	14	27
150㎡以上	14	0	0	0	14
計					1,048

④ 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、公営住宅等で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。

		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 公営住宅等供給可能戸数	7,060	6,180	5,850	5,850	5,450

- ・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。

		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世帯数の差		750	146	40	258	48

- ・以上を踏まえ、現状ストック数をベースに、公営住宅等で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。

7. 維持管理の実施方針

(1) 点検の実施方針

- ・全ての団地を対象とし、定期点検及び日常点検を実施する。

①定期点検

- ・建築基準法第12条の規定に基づく法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施するが、法定点検の対象外の住棟についても、同様の点検を実施する。
- ・定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てる。

②日常点検

- ・定期点検のほかに、年に1度程度は「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」及び「劣化度判定マニュアル」に則り点検を行う。
- ・また、入居者による日常的な点検や、入居者の退去時における点検等により発見された不具合や劣化等については、その後の経過を重点的に点検する。

(2) 計画修繕の実施方針

- ・原則として、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に示されている修繕周期表を目安に、計画的な修繕を実施し、長期使用を図る。
- ・ただし、定期点検や日常点検で把握した建物の状況や建物の経年変化に応じて、適切かつ効率的に実施できるよう、事業実施時期や事業量等を調整し、計画修繕を実施する。
- ・また、改善や建替の実施時期と計画修繕の予定時期が近い場合は、計画修繕の実施時期や必要性の有無を判断する。

(3) 改善事業の実施方針

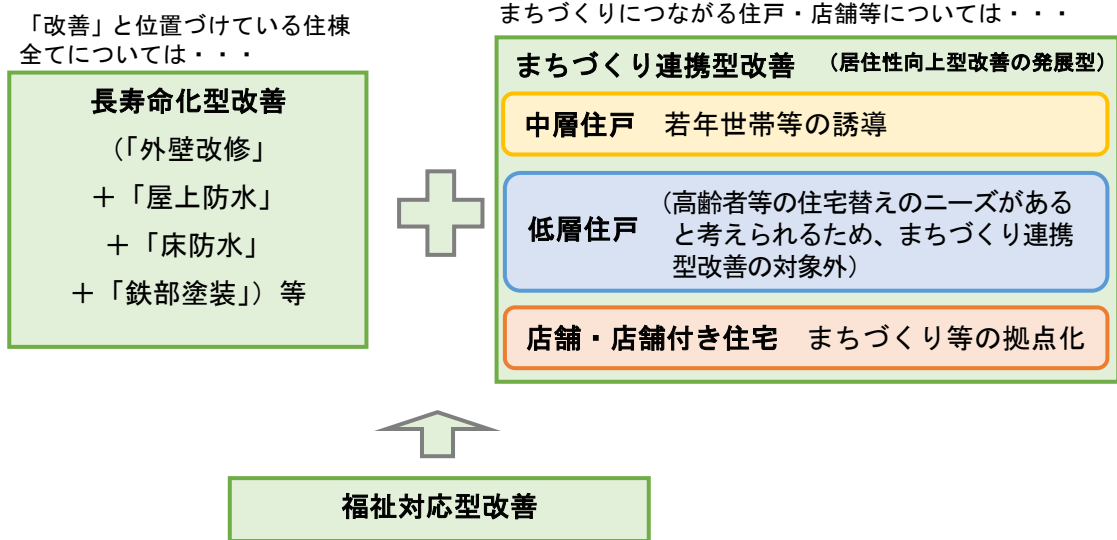
① 改善事業の内容

- ・改善事業は、「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、まちづくりにつながる住戸・店舗等については「まちづくり連携型改善」を実施する。

■ 改善事業の内容

	事業内容	対象となる住棟等
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	「改善」と位置づけている住棟
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案」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)	上記のうち、まちづくりにつながる住戸・店舗等
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	福祉型対応が未整備の住棟

■ 改善事業の実施イメージ



②長寿命化型改善

- ・長寿命化型改善については、次に掲げる基本方針に基づき実施する。

■基本方針

- ・第5章で「改善」と位置付けている住棟のうち、平成30年度以降改善事業を行った住棟については実施しない。
- ・これらの住棟・住戸の改善を10年の計画期間中に実施するには、年間50戸程度の事業が必要。この年間事業量をもとに、改善事業実施時期を仮設定する。
- ・事業実施の優先順位は、劣化度が高く、概ね竣工年度が古い順に実施するものとする。
- ・ただし、将来的に近隣の建替住棟との一体的な建替が効率的と考えられる住棟については、建替等に着手する15年前までに改善を実施することとする。

- ・これらの方針を踏まえ、以下の事業スケジュールに基づき、計画的に実施し、事業量の平準化を図る。

■改善事業のスケジュール

団地名	棟数	管理戸数	実施棟NO	実施年度（表中の数値は実施戸数）									
				R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033
山手	5 (58、60棟 除く)	46	55～57	46									
		24	59～61		24								
永尾	6 (64、67、 71棟除く)	43	63～66			43							
		48	68～70				48						
繁和第二	4 (全住棟)	44	1～2							44			
		41	3～4								41		
坊城川	6 (全住棟)	45	1～6						45				
黒鳥第二	4 (全住棟)	54	1～2									54	
		52	3～4										52
計	25	265		74	52	71	76	36	45	44	41	54	52

③福祉対応型改善

- ・高齢化仕様対応、住戸内外段差、住戸内手摺等福祉対応未整備の住棟について、福祉対応型の改善を実施する。

■基本方針

- ・高齢者の意向を踏まえ、安心できる居住空間の提供を図る。

④まちづくり連携型改善

- ・まちづくり連携型改善については、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」に沿ったまちづくり検討を踏まえ、空家や空店舗活用の内容や改善の優先度を判断し、実施する。
- ・実施にあたっては、以下の点を考慮し、対象の住棟・住戸を選定する。

■基本方針

- ・3～4階などの中層階の住戸は、若年世帯等の入居を誘導するための活用を行う。
(例：若年世帯向け改修の継続・強化、中堅所得層向け住宅化、シェアハウス等)
- ・店舗や店舗付き住宅については、にぎわいづくりやまちづくりの拠点として活用を行う。
(例：交流拠点、大学との連携拠点、子どもと親のための拠点等)
- ・1～2階の低層階の住戸については、高齢者等の住宅替えのニーズがあると考えられるため、まちづくり連携型改善の対象外とする。

8. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の対象団地

- ・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、5章で「優先的な建替」「優先的な集約建替（用途廃止）」と判定された団地を、計画期間内の建替対象団地とする。

(2) 建替事業の実施方針

①建替事業（住宅）の実施方針

- ・建替にあたっては、次に掲げる基本方針に基づき実施する。

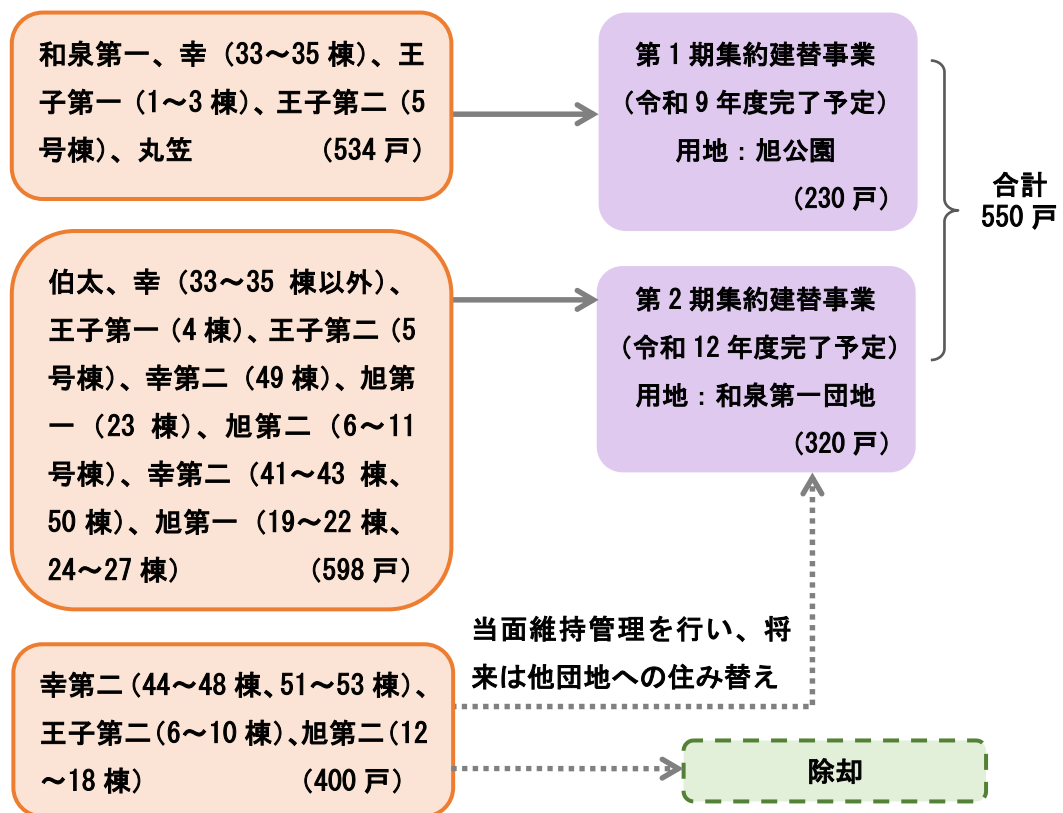
■基本方針

- ・耐震性に課題のある団地などの老朽化が進む団地（1,132戸）については、入居戸数による集約建替を計画的に行い、二期に分けて550戸の市営住宅を整備する。
- ・建替住宅は、耐震性に課題のある住宅の早期解消やまちづくりのための土地利用転換を行うために高層の住棟（現状の高さを上限）を基本とする。
- ・世帯属性（高齢化、少人数化）に対応できていない市営住宅が多いことから、現在の市営住宅入居世帯の属性に合った仕様へとシフトした市営住宅の整備に取り組む。
- ・入居者の高齢化や既存のコミュニティ等に鑑みながら、入居者への物理的・精神的負担のできるだけ少ない整備手法等を選定する。
- ・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た住宅を整備する。
- ・普段から自然にコミュニケーションが生まれ、交流や助け合いが日常的に行われる居住環境をめざし、入居者や地域住民の出会いが生まれやすくなる住宅・集会所・屋外空間を整備する。
- ・隣接する（仮称）多世代交流拠点施設や敷地周辺の施設、施設一体型義務教育学校等との空間のつながり及び調和を意識し、居心地のよい広場空間や、安全・快適な歩行者空間など、市営住宅敷地を有効活用した良好な住環境及び景観・まちなみを整備する。
- ・将来にわたり持続可能性のある住宅となることをめざし、環境負荷の低減やライフサイクルコスト、将来変化への対応などを考慮した住宅を整備する。
- ・カーボンニュートラルの実現に向けて、断熱性の向上、省エネ機器の活用など、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う。
- ・高齢者の不安を解消し安全で安心して住めるまちづくりを進めるため、高齢の入居者を対象に安否確認や生活相談対応に取り組む「すこやかリビング」を引き続き実施する。

■建替戸数

建替対象団地	集約団地名	建替戸数
和泉第一、幸（33～35号棟）、王子第一（1～3号棟）、丸笠	第1期集約建替団地 （用地：旭公園）	230戸程度
伯太、幸（33～35号棟除く）、王子第一（4号棟）、王子第二（5号棟）、幸第二（49号棟）、旭第一（23号棟）、旭第二（6～11号棟）、幸第二（41～43、50号棟）、旭第一（19～22号棟、24～27号棟）	第2期集約建替団地 （用地：和泉第一団地）	320戸程度
幸第二（44～48棟、51～53棟）、王子第二（6～10棟）、旭第二（12～18棟）	将来は他団地へ住み替えの後除却	—
	計	550戸
参考：10年後の管理戸数		1,589戸

■建替事業の実施イメージ



②建替事業（店舗）の実施方針

- ・現在の店舗・作業所は、かつての住宅地区改良事業の一環として整備されたものである。一定期間は経過したものの、現在も市営店舗・作業所の多くが営業を継続している点などを考慮して、新たに期間等を定め幸・王子地区内に市営店舗・作業所の建替えを行う。

■店舗・作業所一覧

			管理件数	
			店舗	作業所
建替対象	和泉第一団地	4・A棟	6	5
	幸団地	28～30・34・35・38～40・A～C棟	60	0
	王子第二団地	5棟	6	0
	旭第一団地	19・25・27・A棟	11	6
	旭第二団地	6・8棟	4	12
小計（建替対象）			110	
建替対象外	幸団地	D・E棟	4	0
	幸第二団地	52・53・A棟	9	6
	王子第二団地	8～11棟・A棟	21	0
	旭第二団地	17・18・A棟	11	3
	永尾団地	64・68・69棟	6	4
小計（建替対象外）			64	
合計			174	

■建替対象の店舗・作業所

整備工区		整備 区画数	移転店舗使用者					
			団地名	対象棟	棟数	管理 区画数	入居 区画数	
1次 工区	建替店舗用地(A) 3 " (B) 3	6区画	1	和泉第一団地	4・A棟	2	11	6
			2	幸団地	34・35棟	2	4	3
			1次工区 計			4	15	9
2次 工区	建替店舗用地(D) 6 " (E) 7	13区画	1	幸団地	38・40棟	2	14	10
			2	王子第二団地	5棟	1	6	3
			3	旭第二団地	6・8棟	2	16	9
2次工区 計			5	36	22			
3-1次 工区	建替店舗用地(C) 3 " (G) 1 " (H) 8 " (I) 4	16区画	1	旭第一団地	19・25・27・A棟	4	17	13
			2	幸団地	28・29・A棟	3	14	13
			3-1次工区 計			7	31	26
3-2次 工区	建替店舗用地(F) 3 " (J) 2	5区画	1	幸団地	39棟	1	9	7
3-3次 工区	建替店舗用地(K) 9	9区画	1	幸団地	30・B・C棟	3	19	14
3次工区 計		30区画	3次工区 計			11	59	47
合計		49区画	1～3次工区 合計			20	110	78

- ・建替えにあたっては、事業協力者の入居から相応の時間が経過していること等を考慮し、以下のような考え方を基本に整備を行うものとする。
 - a 営業補償に見合う期間を前提とした施策とする
 - b 社会ニーズ等を踏まえた対応がしやすい、フレキシブルな施設とする
 - c まちのにぎわいや住民の生活利便性を踏まえた配置とする
- ・店舗・作業所を使用できる期間は、営業補償期間や建物の耐用年数を考慮し、店舗・作業所の竣工年度の翌年度から30年間とする。
- ・使用者の家賃負担の軽減や現状により近い営業環境の確保等を勘案し、4種類(30㎡、45㎡、60㎡、90㎡)の店舗を整備する。
- ・現在の賃料は、近傍同種の店舗賃料との乖離が大きいため、近傍同種の店舗賃料や市営住宅の家賃体系を参考に、次のとおり店舗・作業所の賃料を新たに設定する。

店舗面積	約 30㎡	約 45㎡	約 60㎡	約 90㎡
使用料	3.3万円～ 6万円程度	5万円～ 9万円程度	6.6万円～ 12万円程度	10万円～ 18万円程度

- ・建替え後の店舗・作業所または民間店舗・作業所へ移転する入居者に対しては、店舗・作業所ごとに、移転料、設備移転費、移転雑費、営業補償を査定し、移転費用を支払う。

■事業概要図



(3) 用途廃止団地や建替余剰地の活用方針

- ・用途廃止団地の跡地や建替に伴い発生する余剰地は、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」に沿ったまちづくりを踏まえた活用を検討する。
- ・市営住宅が集積し、高齢化が進む地域では、高齢入居者の生活をサポートできる民間の医療・福祉施設や生活支援施設の導入を図る。
- ・まとまった跡地が確保できる団地については、高齢化が進み、地域に若い世代が住んでほしいという地域ニーズがあるなかで、民間事業者と連携し、跡地（余剰地）に民間の賃貸住宅や分譲住宅、生活利便施設等の誘導を図り、この地域で育った人が戻ってきたり、地域外の人が移り住むことができる受け皿としての活用を図る。

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主氏名： 和歌市

住宅の区分： 特別公共賃貸住宅 公営住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 推定総額 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
山手	55	16	RC造	S61														1,114	
山手	56	15	RC造	S62														1,009	
山手	57	15	RC造	S62														972	
山手	59	12	RC造	S62														825	
山手	61	12	RC造	S63														718	
水尾	63	15	RC造	S63														919	
水尾	65	16	RC造	H2														345	
水尾	66	12	RC造	H1														651	
水尾	68	8	RC造	S62														570	
水尾	69	12	RC造	S63														751	
水尾	70	23	RC造	H1														1,494	
紫和第一	1	12	RC造	H13														1,088	
紫和第一	2-1	16	RC造	H13														1,435	
紫和第一	2-2	16	RC造	H13														1,437	
紫和第一	3-1	1	RC造	H15														83	
紫和第一	3-2	16	RC造	H15														1,351	
紫和第一	3-3	15	RC造	H15														1,283	
紫和第一	4	9	RC造	H15														777	
坊城川	1-1	3	RC造	H9														232	
坊城川	1-2	3	RC造	H9														232	
坊城川	1-3	3	RC造	H9														243	
坊城川	2-1	4	RC造	H9														309	
坊城川	2-2	2	RC造	H9														238	
坊城川	3-1	3	RC造	H9														232	
坊城川	3-2	3	RC造	H9														232	
坊城川	3-3	3	RC造	H9														243	
坊城川	4-1	4	RC造	H9														309	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 和泉市

住居の区分： 公営住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	双期届換時期		修繕・改善事業の内容										LCC 概算総額 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検後	R10	R11	R12	R13	R14	R15							
坊城川	4-2	2	RC造	H9														162	
坊城川	5-1	4	RC造	H9														309	
坊城川	5-2	2	RC造	H9														162	
坊城川	6-1	6	RC造	H9														468	
坊城川	6-2	3	RC造	H9														238	
黒島第二	1-1	1	RC造	H20														70	
黒島第二	1-2	9	RC造	H20														600	
黒島第二	1-3	19	RC造	H20														1,195	
黒島第二	1-4	5	RC造	H20														303	
黒島第二	1-5	1	RC造	H20														60	
黒島第二	2-1	15	RC造	H20														1,000	
黒島第二	2-2	4	RC造	H20														233	
黒島第二	3-1	16	RC造	H20														1,321	
黒島第二	3-2	8	RC造	H20														631	
黒島第二	4-1	2	RC造	H22														171	
黒島第二	4-2	6	RC造	H22														172	
黒島第二	4-3	13	RC造	H22														1,429	
黒島第二	4-4	2	RC造	H22														192	

※) 長寿命化改修の内容：屋上防水、床防水、外壁塗装、鉄部塗装、給水管工事、排水管更生工事、

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 和泉市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
買賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
和泉第一団地	1～5	312	中耐、 高耐	S49年度			R9年度	20, 773	第一期集約建替工事 230戸と設定
幸団地	33～35	34	中耐	S54～ 56年度			R9年度		
丸笠団地	1～8	132	中耐	S42年度			R9年度		
王子第一団地	1～3	56	中耐	S52～ S54年度			R9年度		
幸団地	28～32、 36～40	171	中耐	S50～ 60年度			R12年度	28, 902	第二期集約建替工事 320戸と設定
伯太団地	1～3、5	80	中耐	S44年度			R12年度		
王子第一団地	4	12	中耐	S54年度			R12年度		
王子第二団地	5	24	中耐	S53年度			R12年度		
幸第二団地	49	16	中耐	S56年度			R12年度		
旭第一団地	23	16	中耐	S55年度			R12年度		
旭第二団地	6～11	102	中耐	S53～ 62年度			R12年度		
幸第二団地	41～43、 50	64	中耐	S56～ 63年度			R12年度		
旭第一団地	19～22、 24～27	109	中耐	S55～ H4年度			R12年度		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

10. 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	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

- ・以上の算定によると、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	145,093 千円/年	116,249 千円/年	28,547 千円/年

【参考：ライフサイクルコスト（LCC）とは】

（資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定））

（１）基本的な考え方

- ・公営住宅等長寿命化計画（*）に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
 - *本市においては、本計画が公営住宅等長寿命化計画にあたる。

（２）算出の手順

- ・以下の手順に示す①から⑬までの項目は、国土交通省住宅局住宅総合整備課の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）によるプログラムの項目に対応している。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 →50年と設定

②累積修繕費

- ・修繕費（累積）＝建設費×修繕費乗率
：プログラムで示された、住棟モデル（建設年代、構造別に設定）ごとの修繕項目別の修繕費条率、修繕周期を用いて、建設時点から、上記①評価期間（改善非実施）末までの各年の修繕費を累積した費用

③建設費（推定再建築費）

- ・当該住棟の建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率

④除却費

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（延床面積×12千円/m²から算出）

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）
（単位：円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥評価期間（改善実施）

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間） →70年と設定

⑦累積修繕費

- ・修繕費（累積）＝当該住棟の建設費×修繕費乗率
- ・②同様の方法で算出した、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）末までの各年の修繕費を累積した費用
※現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出

⑧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）
 ※現時点以後に実施するため、現在価値化して算出

⑨建設費（推定再構築費）

③同様

⑩除却費B

④同様

※評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費B + ⑩除却費B) ÷ ⑥評価期間（改善実施）B（単位：円/戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

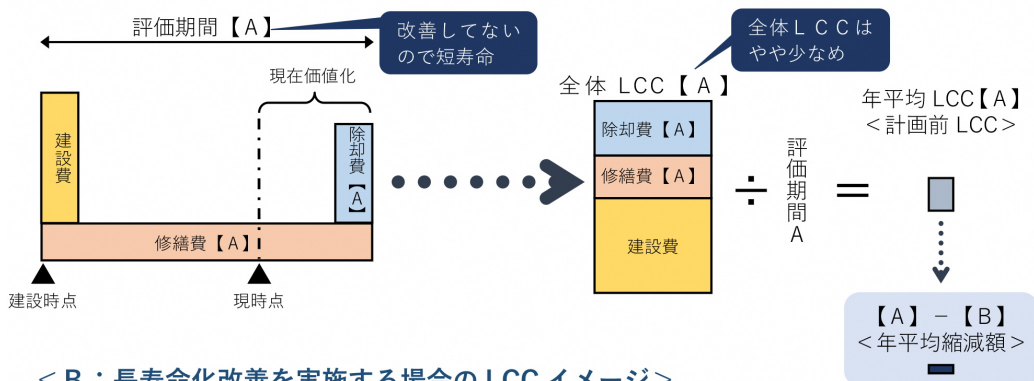
- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前LCC - ⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

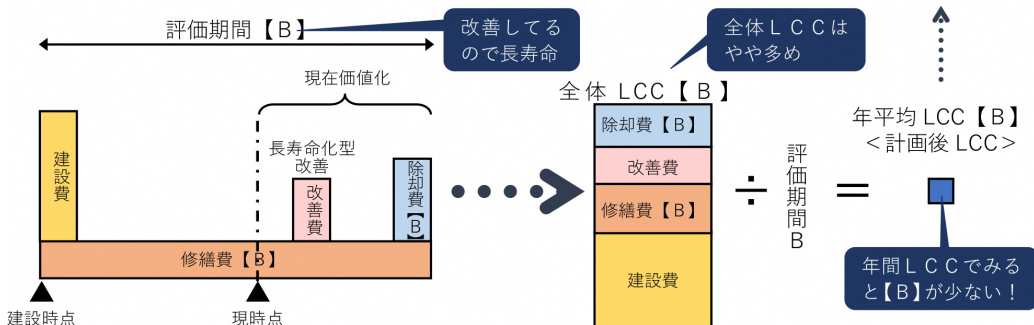
- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

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

< A：長寿命化改善を実施しない場合の LCC イメージ >



< B：長寿命化改善を実施する場合の LCC イメージ >



1 1. 計画の実現方策の検討

(1) 事業推進のための居住者との合意形成

- ・今後 10 年間に実施する建替事業は、いずれも大規模であることから、事業を円滑に進めるため、入居者の意向を聞いていくとともに、地域の代表者等による窓口を設けて計画や事業を調整する体制を整えて進める。
- ・また、改善住宅においても、一定規模の事業が実施される団地もあることから、入居者意向を十分に踏まえながら、他住宅における仮住居の確保等についても視野に入れた対応を行っていく。
- ・上記に加えて、富秋中学校区とその周辺地域では、当該地域で今後のまちづくりを進める上での“道しるべ”となる「まちづくり構想（地域案）」が取りまとめられ、その案をもとに本市が策定した「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」の内容に沿って事業を進めていく。

(2) まちづくりとの連携

①安心確保事業や福祉事業との連携

高齢者から子どもまで誰もが住みよいまちを実現するために、高齢者施策、子育て施策との連携や官民連携により、市営住宅の住戸や団地空間の活用に取り組む。

- ・市営住宅入居者を対象とした安否確認や生活相談対応に取り組む「市営住宅安心確保事業」が実施されている。
- ・また、福祉事業との連携方策として、「介護予防事業所（シルバースペース）」や、障がい者の就労支援事業施設、障がい者用の「グループホーム・ケアホーム」「自立支援施設」として市営住宅のストックが活用されている。
- ・高齢者等の生活必需品の買い物が困難な方のため、民間事業者が市営住宅敷地内で移動販売を実施し、高齢者の定期的な外出機会及びコミュニケーションの場が創出されている。

実施場所：黒鳥第二住宅、和泉中央住宅

- ・今後、一層の高齢化と高齢単身世帯の増加が予想されることから、これまでの福祉機能強化の取組みの効果検証による他地域及び他団地への普及展開を図るとともに、地域福祉活動のネットワークづくりの支援に努める。

■これまでの取組み内容（平成30年12月末時点）

シルバースペース	■概要：市営住宅の空店舗を利用し、和泉市社会福祉協議会の幸校区社会福祉協議会が、幸・王子地区の福祉活動拠点として、高齢者の見守り活動の充実、介護予防事業の充実、コミュニティの再構築、孤独死の予防等、地域福祉の拡充と発展を図ることを目的に、朝食提供、高齢者等生活
----------	--

	<p>相談、各種イベント、電話による高齢者安否確認等を実施している。</p> <p>■場所：旭第二団地17号棟101号（店舗）</p> <p>■実施時期：平成22年より実施</p>
グループホーム ケアホーム	<p>■概要：現在のストックを有効活用し、障がい者が自立して安全、安心に暮らせ、交流しあえる快適な住環境づくりを推進するため、市営住宅の一部をグループホーム・ケアホームとして利用する。</p> <p>■場所：繁和第二住宅2戸（平成15年度）【NPO法人】 旭第一団地19号棟2戸（平成19・23年度）【社会福祉法人】 旭第一団地21号棟2戸（平成24年度）【社会福祉法人】 旭第一団地26号棟1戸（平成27年度）【社会福祉法人】 旭第二団地11号棟2戸（平成22年度）【社会福祉法人】 幸団地33号棟2戸（平成25年度）【社会福祉法人】 幸第二団地45号棟1戸（平成24年度）【社会福祉法人】 幸団地36棟号棟1戸（令和2年度）【社会福祉法人】</p>
市営住宅安心確保事業	<p>■概要：高齢者の不安を解消し、安全で安心して住めるまちづくりを進めるため、希望される方を対象に、見守り推進員が、定期的に（3日に1回程度）安否確認や、生活相談等を行っている。また、誰でも利用ができ、交流を深められるよう、「みなさんの第二のリビング」として「通称“すこやかリビング”」という名称で事務所兼フリースペースを開設し、年末年始と日曜、祝日以外の朝9時から夕方5時までの間、無料開放している。</p> <p>■場所：幸第二団地1箇所（平成19年度） 和泉第一団地1箇所（平成22年度） 黒鳥第二住宅1箇所（平成22年度） 和泉中央住宅1箇所（令和2年度）</p>
自立支援施設	<p>■概要：市営住宅の空店舗および店舗付き住宅の住宅部分を、社会福祉法人が運営する障がい者の自立支援のための作業場・店舗として活用している。</p> <p>■場所：旭第一団地27号棟102号（店舗付き住宅の住宅部分） 幸団地E棟101・102号（店舗）</p>

②公共施設再編と合わせた地域貢献施設の導入検討

- ・市営住宅の建替にあたっては、「和泉市公共施設等総合管理計画」や「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」をふまえ、地域にある老朽化した公共施設の再編・集約化を視野に入れながら、周辺地域と一体となった地域コミュニティ施設、医療・福祉施設、子育て支援施設（例：

エンゼルハウス※)、公園施設等の施設整備の導入（機能複合化）について検討を行う。

※町会・自治会が中心となり、地域の児童虐待防止や子育て支援を目的とする施設

③再生可能エネルギーシステム導入の検討

- ・今後、新たに必要性が高まることが予想される再生可能エネルギー導入への対応も視野に入れ、市営住宅における、再生可能エネルギー発電機器（太陽光発電等）や、スマートメーター、燃料電池、蓄電池等の導入に努める。これらは、独立電源確保による災害時の緊急避難所としての役割等を果たすことも期待される。
- ・また、地域への太陽光発電用の屋上貸し等、地域まちづくりとの連携も視野に入れた住宅供給について検討を行う。

（３）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

- ・市営住宅においては高齢化が進んでいることから、地域全体のコミュニティバランスを図るためにも、地域に新たな若年・子育て世帯が定住できるような方策が必要となる。そのため、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余剰地を生み出し、PPP/PFI による民間活力を活用した事業方式等を用いて、民間資本による賃貸住宅、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。

（４）入居者コミュニティへの配慮

- ・市営住宅の建替にあたっては、現在の入居者の住まいの確保が最優先となるが、その際、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る。また、高齢者、障がい者、単身者、若者、家族向け等の多様な住宅ストックの形成を図り、団地内において新たなコミュニティが創出されるよう配慮する。
- ・耐震性に課題があるものの、建替までに相当の時間を要する住宅については、安全性の観点から、「建替」以外に、耐震性に課題のない住棟への住替えの促進を検討する。その際、団地・住棟単位等の入居者コミュニティに配慮し、住替え促進策を検討する。
- ・市営住宅は、原則的には居住者の自主的な維持管理活動により住環境を維持していくことになるが、高齢・単身世帯の増加等により、活動が維持できなくなるといった課題がある。特に将来除却の予定となっており募集停止としている団地については、入居者の減少・高齢化が著しく、コミュニティの維持、住環境の管理・保全が難しい状況となっているため、入居者と維持管理活動等の役割分担を見直すことも必要である。
- ・現状、既存の団地集会所の利用状況が高くない団地もあることから、地域活性化につながるよう、集会所の柔軟な利用ルールについての検討を行う。

(5) 他の事業主体との連携

- ・市域における住宅セーフティネット機能を適切に確保していくため、市内に存する府営住宅と連携した住宅の供給を図るとともに、収入超過者等に対して、都市再生機構等の住宅をあっせんする等、他の事業主体との連携体制づくりに努める。
- ・セーフティネット住宅登録制度の推進や住宅確保要配慮者を対象とした居住支援法人との連携、空き家解消施策と連携した生活困窮者の賃貸住宅居住支援の検討といったような施策を実施することで官民連携により住宅ストックの確保に取り組む。

(6) 地域活性化の推進

①多世代交流（高齢世帯と若者世帯等）・子育て支援の展開

- ・市営住宅の建替・改善にあたっては、市営住宅の役割の一つである「コミュニティバランスに配慮した住宅供給」の実現化方策として、多世代交流（高齢世帯と若者世帯等）・子育て支援に取り組む必要がある。具体的には、若年世帯枠による入居募集を今後も推進するとともに、平成28年度より取組んでいる若年・子育て世帯のライフスタイルに対応した住宅仕様（間取り変更や洋室化など）やまちづくり連携型改善、DIY住戸の導入、外構空間の改善（例：団地内の通過交通を排除するため、駐車場位置の見直し）、周辺地域の子育て支援施設との連携、中堅所得者に対してのみなし特定公共賃貸制度の活用等の多目的な活用に向けた検討を行い、コミュニティミックスの実現化に向けた取組みを進めていく。
- ・また、市営住宅の建替により余剰地が創出される場合には、民間による賃貸住宅や分譲住宅の供給に限らず、生活利便施設の誘致や、地域の交流促進や魅力向上を図るための暫定的な土地活用も視野にいれて検討を行う。

②店舗・作業所等の活用

- ・現状では、改良住宅における空店舗は限定的であるが、今後新たな空店舗が発生した際には、チャレンジショップ（起業希望者に一定期間安価で貸与する実験店舗）としての展開、地域の教育施設としての活用のほか、医療・福祉施設、子育て支援施設、コモンリビング等への用途変更も視野に入れ、地域活性化に寄与する活用を推進する。

③地域資源の活用

- ・これまで、まちづくりとの連携方策として、地域活動の活性化を目的とした「街かどデイハウス事業所」や、和泉市の特産品であるガラス細工が体験できる「工房」として市営住宅のストックが活用されている。
- ・和泉市の文化財※・伝統工芸の集積する地域においては、まちづくり推進の一翼を担う場として機能させるため、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」や、他施策との連携、大学や企業や市民といった多様な主体との連携等を視野に入れた展開を行う。

※熊野街道、八坂神社、高札場、佐竹ガラスの建物群、小栗判官笠かけ松、照手姫腰掛け石