

泉 佐 野 市

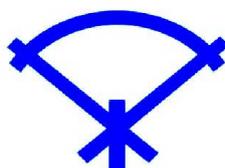
公営住宅等長寿命化計画

(抜 粋 版)

平成28年3月発刊

令和3年1月一部改正

泉 佐 野 市



目 次

1.	公営住宅等ストックの現在の管理状況	P 02
2.	公営住宅等長寿命化計画の一部改正の主な理由	P 02
3.	改正となったP 1 8（改正前・改正後）	P 03
4.	改正となったP 1 9（改正前・改正後）	P 04

1. 公営住宅等ストックの現在の管理状況 (令和2年4月30日時点)

泉佐野市の公営住宅等ストック（公営住宅、改良住宅及び更新住宅を含めた総称。）として市営住宅が平成28年3月時点では、8団地1056戸でしたが、令和2年4月末時点で、8団地994戸という状況となっています。

主な理由といたしましては、建替え等により集約を行った際に入居戸数による建替えを行ったものであります。

2. 公営住宅等長寿命化計画の一部改正についての主な理由と団地名

(1)

社会情勢の変化により、需要が見込めず、かつ高度利用の必要性、可能性が低い住棟となり、また高齢者世帯の退去、死亡等による入居者の減少のため、下記、団地の用途廃止を新たに追加するものであります。

中庄団地住宅	1・2棟	76戸	令和	3年3月31日	用途廃止予定
松原第三団地住宅		30戸	令和	3年3月31日	用途廃止予定

(2)

建替え等により集約を行った際に入居戸数による建替えを行ったため、下記、団地の用途廃止を新たに追加するものであります。

鶴原団地住宅	6・7棟	32戸	平成	31年2月28日	用途廃止済
--------	------	-----	----	----------	-------

同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替の検討をします。

⑤ 他の事業主体との連携

他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討します。

多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地形成上の観点、団地の円滑な更新の観点から検討します。

具体的な検討の例としては、

- a) 供給スケジュールの検討
- b) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等の連携方策を検討します。

(2) 選定結果による分類

表 13 選定結果による分類表

団地名	棟号	建設年度	管理戸数	1次判定	2次判定	3次判定	最終判定結果
上田ヶ丘団地住宅	1	S39	28	→	建替	→	建替
	2	S40	32	建替	→	→	建替
	3	S42	32	→	建替	→	建替
	10	S46	32	→	建替	→	建替
	11	S47	32	建替	→	→	建替
	12	S54	24	→	建替	→	建替
	13	S47	5	→	建替	→	建替
	15	S47	5	建替	→	→	建替
	16	S47	5	→	建替	→	建替
	17	S47	5	→	建替	→	建替
	18	S61	24	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
	20	H16	38	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
	南中第一団地住宅	1	H9	15	維持保全	長寿命化型改善	→
下瓦屋団地住宅	3	S46,S47,S53	28	建替	→	→	建替
	4	H6	9	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
	5	H18	10	維持保全	修繕対応	総合的判断	当面長期修繕対応
末広団地住宅	1	H8	146	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
	2	H12	18	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
鶴原団地住宅	1	H20	45	維持保全	修繕対応	総合的判断	当面長期修繕対応
	3	S42	32	用途廃止	→	→	用途廃止
	5	S43	28	用途廃止	→	→	用途廃止
	6	S46	16	→	建替	→	建替
	7	S46	16	→	建替	→	建替
	8	S49	16	→	建替	→	建替
	10	S49	16	→	建替	→	建替
	11	S49	5	→	建替	→	建替
	12	S49	5	→	建替	→	建替
	13	S49	5	→	建替	→	建替
	15	S49	5	→	建替	→	建替
	16	S55	16	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
	17	S55	16	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
	18	S55	16	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
	20	H1	9	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
21	H6	15	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善	
中庄団地住宅	1	S43	36	→	建替	→	建替
	2	S44	40	→	建替	→	建替
松原団地住宅	1	H14	64	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
	2	H14	64	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
	3	H16	39	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
	4	H16	34	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
松原第三団地住宅		S46	30	→	建替	→	建替

同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替の検討をします。

⑤ 他の事業主体との連携

他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討します。

多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地形成上の観点、団地の円滑な更新の観点から検討します。

具体的な検討の例としては、

- a) 供給スケジュールの検討
- b) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等の連携方策を検討します。

(2) 選定結果による分類

表 13 選定結果による分類表

(令和2年4月30日時点)

団地名	棟号	建設年度	管理戸数	1次判定	2次判定	3次判定	最終判定結果
上田ヶ丘団地住宅	1	S39	28	→	建替	→	建替
	2	S40	32	建替	→	→	建替
	3	S42	32	→	建替	→	建替
	10	S46	32	→	建替	→	建替
	11	S47	32	建替	→	→	建替
	12	S54	24	→	建替	→	建替
	13	S47	5	→	建替	→	建替
	15	S47	5	建替	→	→	建替
	16	S47	5	→	建替	→	建替
	17	S47	5	→	建替	→	建替
	18	S61	24	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
	20	H16	38	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
	南中第一団地住宅	1	H9	15	維持保全	長寿命化型改善	→
下瓦屋団地住宅	3	S46,S47,S53	28	建替	→	→	建替
	4	H6	9	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
	5	H18	10	維持保全	修繕対応	総合的判断	当面長期修繕対応
末広団地住宅	1	H8	146	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
	2	H12	18	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
鶴原団地住宅	1	H20	45	維持保全	修繕対応	総合的判断	当面長期修繕対応
	2	H30	30	維持保全	修繕対応	総合的判断	当面長期修繕対応
	3	S42	32→0	用途廃止	→	→	H31.2 用途廃止
	5	S43	28→0	用途廃止	→	→	H31.2 用途廃止
	6	S46	16→0	用途廃止	→	→	H31.2 用途廃止
	7	S46	16→0	用途廃止	→	→	H31.2 用途廃止
	8	S49	16	→	建替	→	建替
	10	S49	16	→	建替	→	建替
	11	S49	5	→	建替	→	建替
	12	S49	5	→	建替	→	建替
	13	S49	5	→	建替	→	建替
	15	S49	5	→	建替	→	建替
	16	S55	16	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
	17	S55	16	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
	18	S55	16	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善
20	H1	9	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善	
21	H6	15	維持保全	長寿命化型改善	→	長寿命化型改善	
中庄団地住宅	1	S43	36	用途廃止	→	→	用途廃止
	2	S44	40	用途廃止	→	→	用途廃止
松原団地住宅	1	H14	64	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
	2	H14	64	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
	3	H16	39	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
	4	H16	34	維持保全	修繕対応	総合的判断	中長期修繕対応
松原第三団地住宅		S46	30	用途廃止	→	→	用途廃止

改正前

改正後

(令和2年4月30日時点)

a) 今後、建替の検討が必要な住棟（主に旧耐震基準）

上田ヶ丘団地住宅	1,2,3,10,11,12,13,15,16,17棟	(200戸)
下瓦屋団地住宅	3棟	(28戸)
鶴原団地住宅	6,7,8,10,11,12,13,15棟	(84戸)
中庄団地住宅	1,2棟	(76戸)
松原第三団地住宅		(30戸)

計 418戸 (公営住宅: 282戸 改良住宅: 136戸)

b) 建替に伴う用途廃止が決定している住棟

鶴原団地住宅	3,5棟	(60戸)
--------	------	-------

計 60戸 (公営住宅: 60戸)

※ 鶴原団地住宅 3,5棟は、建替に伴う用途廃止申請承認済み。[H21年度]

c) 早期の集中的な長寿命化型改善が必要な住棟（新耐震基準で標準管理期間の半期を超えた住棟）

上田ヶ丘団地住宅	18棟	(24戸)
南中第一団地住宅		(15戸)
下瓦屋団地住宅	4棟	(9戸)
鶴原団地住宅	16,17,18,20,21棟	(72戸)

計 120戸 (公営住宅: 120戸)

d) 中長期の修繕・改善計画が必要な住棟（新耐震基準で、建設後概ね10年を超過した住棟）

上田ヶ丘団地住宅	20棟	(38戸)
末広団地住宅	1,2棟	(164戸)
松原団地住宅	1,2,3,4棟	(201戸)

計 403戸 (公営住宅: 403戸)

e) 当面、長期的に修繕対応で維持保全が可能な住棟（新耐震基準で、建設後10年以内の住棟）

下瓦屋団地住宅	5棟	(10戸)
鶴原団地住宅	1棟	(45戸)

計 55戸 (公営住宅: 10戸 更新住宅: 45戸)

a) 今後、建替の検討が必要な住棟（主に旧耐震基準）

上田ヶ丘団地住宅	1,2,3,10,11,12,13,15,16,17棟	(200戸)
下瓦屋団地住宅	3棟	(28戸)
鶴原団地住宅	8,10,11,12,13,15棟	(52戸)

計 280戸 (公営住宅: 220戸 改良住宅: 60戸)

b) 建替に伴う用途廃止が決定している住棟

鶴原団地住宅	3,5棟	(60戸)
鶴原団地住宅	6,7棟	(32戸)

計 92戸 (公営住宅: 92戸)

※ 鶴原団地住宅 3,5棟は、建替に伴う用途廃止申請承認済み。[H30年度]

※ 鶴原団地住宅 6,7棟は、建替に伴う用途廃止申請承認済み。[H30年度]

c) 早期の集中的な長寿命化型改善が必要な住棟（新耐震基準で標準管理期間の半期を超えた住棟）

上田ヶ丘団地住宅	18棟	(24戸)
南中第一団地住宅		(15戸)
下瓦屋団地住宅	4棟	(9戸)
鶴原団地住宅	16,17,18,20,21棟	(72戸)

計 120戸 (公営住宅: 120戸)

d) 中長期の修繕・改善計画が必要な住棟（新耐震基準で、建設後概ね10年を超過した住棟）

上田ヶ丘団地住宅	20棟	(38戸)
末広団地住宅	1,2棟	(164戸)
松原団地住宅	1,2,3,4棟	(201戸)
下瓦屋団地住宅	5棟	(10戸)
鶴原団地住宅	1棟	(45戸)

計 458戸 (公営住宅: 413戸 更新住宅: 45戸)

e) 当面、長期的に修繕対応で維持保全が可能な住棟（新耐震基準で、建設後10年以内の住棟）

鶴原団地住宅	2棟	(30戸)
--------	----	-------

計 30戸 (公営住宅: 30戸)

f) 社会情勢の変化により、需要が見込めず、かつ高度利用の必要性、可能性が低い住棟。入居者の減少のため、用途廃止と新たに決定した住棟

中庄団地住宅	1,2棟	(76戸)
松原第三団地住宅		(30戸)

計 106戸 (公営住宅: 30戸 改良住宅: 76戸)

管理戸数 計 994戸 (公営住宅: 813戸 改良住宅: 136戸 更新住宅: 45戸)