

泉 佐 野 市

公営住宅等長寿命化計画

平成 2 8 年 3 月

泉 佐 野 市



目 次

1.	公営住宅等ストックの状況	P 01
2.	公営住宅等長寿命化計画の目的	P 09
3.	長寿命化に関する基本方針	P 09
4.	公営住宅等ストック活用の基本方針	P 12
5.	計画期間	P 13
6.	公営住宅等の活用方法の選定	P 13
7.	公営住宅等の長寿命化に関する実施方針	P 20
8.	公営住宅等の建替等に関する実施方針	P 21
	様式 1	P 22
	様式 2	P 24
	様式 3	P 25

1. 公営住宅等ストックの状況

泉佐野市内には、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。）として市営住宅以外に府営住宅があり、市営住宅が8団地1056戸（改良住宅を含む）及び府営住宅が12団地3462戸の計4518戸という状況となっています。

市内の公営住宅等ストックは、府内において府営住宅の戸数及び市営住宅の戸数を合わせて43自治体中、12番目（堺市以南の地域では13自治体中4番目）に位置し、世帯数に対する割合や人口に対する割合も上位に位置しています。自治体の総人口を管理戸数で除した比率（数値が小さいほど自治体の保有する公営住宅等ストックが大であると類推する指標値）と比較した場合、3番目に公営住宅等ストックを多く保有していることが判ります。

表1 大阪府内の市町村別人口と公営住宅等ストックの状況

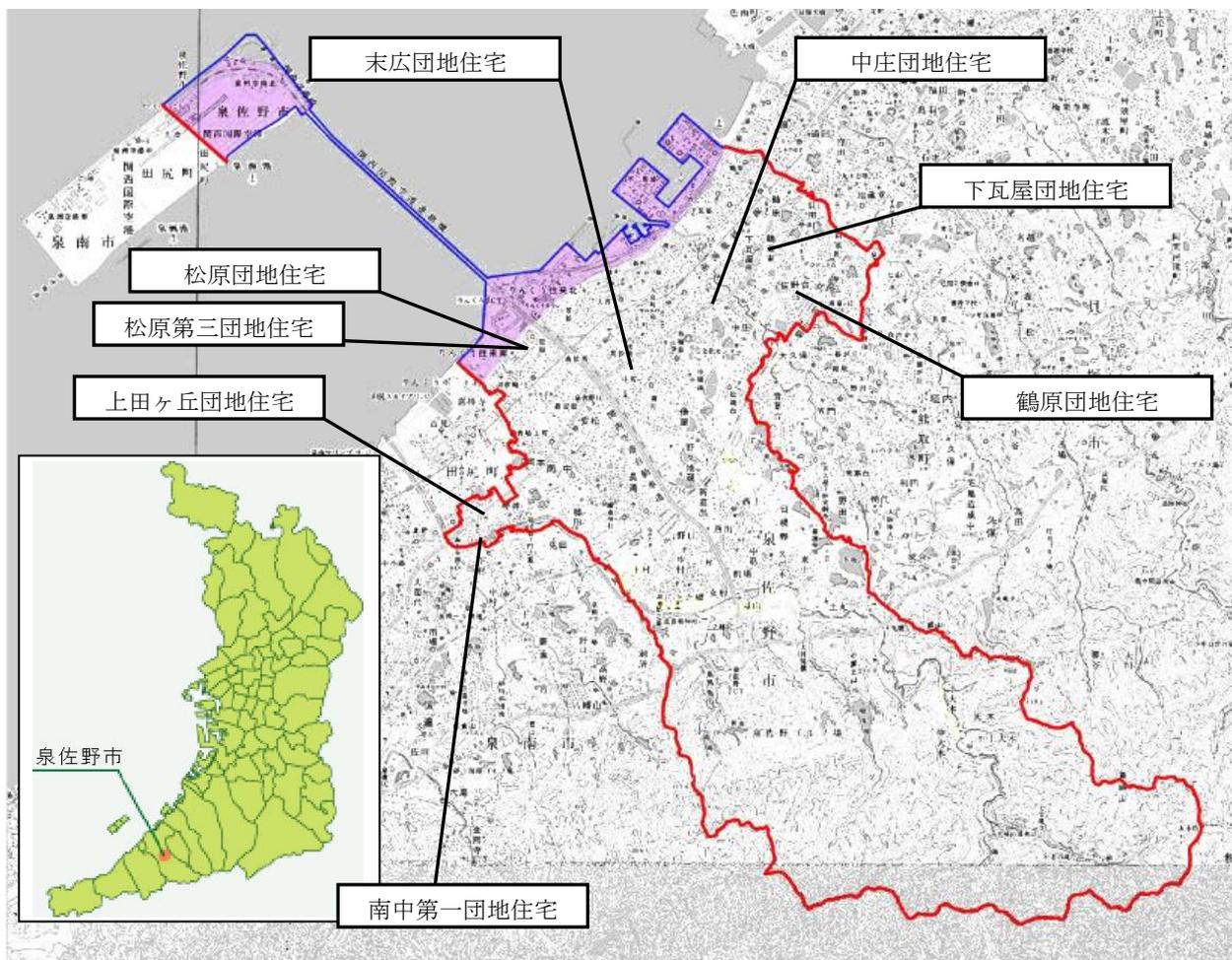
市町村等	年齢別人口(人) (平成22年10月1日時点)			住宅管理戸数(戸)(平成23年3月31日時点)										総人口 /戸数			
	総数	15歳未満	65歳以上	公営住宅			改良住宅	合計	総人口 /戸数	特定公共 賃貸住宅	特優賃 住宅	高齢者向 優良賃貸	公社賃貸 住宅		UR賃貸 住宅	その他 合計	
				府 営	市町村営	計											
大阪府	8,865,245	1,165,200	1,962,748	135,842	106,288	242,130	17,535	259,665	34.14	2,262	22,171	2,876	21,865	114,679	163,853	54.10	
大阪市	2,665,314	308,093	598,835	14,580	87,442	102,022	7,341	109,363	24.37	285	10,517	617	3,004	36,768	51,191	52.07	
<北摂>	1,757,738							33,277	52.82							39,724	44.25
高槻市	357,359	48,432	82,863	7,035	356	7,391	218	7,609	46.97	1	463	44	1,710	6,159	8,377	42.66	
豊中市	389,341	53,886	85,676	5,259	2,103	7,362	479	7,841	49.65	0	933	444	1,075	7,972	10,424	37.35	
茨木市	274,822	40,854	53,491	3,528	213	3,741	168	3,909	70.30	70	778	228	504	2,287	3,867	71.07	
吹田市	355,798	50,163	69,823	9,401	823	10,224	337	10,561	33.69	287	1,127	707	1,916	7,881	11,918	29.85	
箕面市	129,895	17,610	27,850	326	300	626	84	710	182.95	0	85	0	440	1,035	1,560	83.27	
池田市	104,229	13,740	22,777	259	384	643	0	643	162.10	0	224	0	416	1,949	2,589	40.26	
摂津市	83,720	11,865	16,738	1,030	210	1,240	0	1,240	67.52	74	315	19	0	190	598	140.00	
島本町	28,935	4,127	6,192	564	142	706	0	706	40.98	0	0	0	40	351	391	74.00	
豊能町	21,989	2,098	6,054	0	21	21	0	21	1047.10	0	0	0	0	0	0	-	
能勢町	11,650	1,194	3,184	0	31	31	6	37	314.86	0	0	0	0	0	0	-	
<北河内>	1,185,935							26,904	44.08							14,824	80.00
枚方市	407,978	55,763	86,742	7,901	28	7,929	0	7,929	51.45	100	362	53	1,030	6,260	7,805	52.27	
寝屋川市	238,204	30,181	55,011	4,778	614	5,392	72	5,464	43.60	70	324	28	1,393	1,585	3,400	70.06	
交野市	77,686	11,832	16,617	1,838	11	1,849	0	1,849	42.02	0	68	63	380	0	511	152.03	
四條畷市	57,554	8,721	11,623	690	14	704	0	704	81.75	0	394	0	0	0	394	146.08	
守口市	146,697	18,235	35,832	1,725	655	2,380	109	2,489	58.94	0	112	40	20	696	868	169.01	
門真市	130,282	17,041	29,774	4,155	233	4,388	254	4,642	28.07	40	205	0	188	504	937	139.04	
大東市	127,534	18,120	26,415	2,979	848	3,827	0	3,827	33.32	174	265	0	70	400	909	140.30	
<中河内>	855,766							15,537	55.08							5,627	152.08
東大阪市	509,533	62,228	114,601	5,802	1,831	7,633	1,625	9,258	55.04	0	1,164	67	437	1,463	3,131	162.74	
八尾市	271,460	35,846	62,524	3,464	860	4,324	1,182	5,506	49.30	555	918	152	104	655	2,384	113.87	
柏原市	74,773	10,054	15,900	773	0	773	0	773	96.73	0	112	0	0	0	112	667.62	
<南河内>	636,008							12,210	52.09							9,101	69.88
富田林市	119,576	16,079	26,173	3,129	430	3,559	169	3,728	32.08	60	220	19	0	5,747	6,046	19.78	
河内長野市	112,490	14,137	28,153	1,888	204	2,092	0	2,092	53.77	270	159	0	149	1,314	1,892	59.46	
松原市	124,594	17,106	29,905	1,589	375	1,964	47	2,011	61.96	0	84	0	0	89	173	720.20	
羽曳野市	117,681	16,680	27,678	1,681	318	1,999	170	2,169	54.26	0	172	0	0	129	301	390.97	
藤井寺市	66,165	9,325	15,013	765	5	770	0	770	85.93	0	130	0	0	367	497	133.13	
大阪狭山市	58,227	8,323	12,915	1,440	0	1,440	0	1,440	40.44	0	0	0	0	192	192	303.27	
太子町	14,220	2,226	3,003	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	-	
河南町	17,040	2,140	4,190	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	-	
千早赤阪村	6,015	609	1,878	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	-	
<泉北>	1,182,223							42,083	28.09							37,423	31.59
堺市	841,966	117,750	189,318	28,922	3,480	32,402	2,836	35,238	23.89	0	1,501	157	7,691	20,157	29,506	28.54	
泉大津市	77,548	12,428	15,344	1,369	342	1,711	0	1,711	45.32	88	356	65	130	1,653	2,292	33.83	
和泉市	184,988	29,049	34,510	1,578	496	2,074	1,694	3,768	49.09	0	485	40	0	4,756	5,281	35.03	
高石市	59,572	8,861	13,446	969	102	1,071	0	1,071	55.62	0	129	0	65	95	289	206.13	
忠岡町	18,149	2,727	4,112	248	47	295	0	295	61.52	0	55	0	0	0	55	329.98	
<泉州>	582,261							20,291	28.70							5,963	97.65
岸和田市	199,234	30,004	43,834	5,471	785	6,256	40	6,296	31.64	57	278	0	570	676	1,581	126.02	
貝塚市	90,519	14,459	19,494	3,839	943	4,782	335	5,117	17.69	50	44	29	303	205	631	143.45	
泉佐野市	100,801	14,788	21,761	3,462	875	4,337	181	4,518	22.31	81	164	30	0	326	601	167.72	
泉南市	64,403	10,325	14,566	734	344	1,078	52	1,130	56.99	0	28	34	0	2,288	2,350	27.41	
阪南市	56,646	8,079	12,726	1,698	0	1,698	0	1,698	33.36	0	0	40	0	530	570	99.38	
熊取町	45,069	6,730	9,133	499	100	599	0	599	75.24	0	0	0	230	0	230	195.95	
田尻町	8,085	1,367	1,733	354	92	446	0	446	18.13	0	0	0	0	0	0	-	
岬町	17,504	1,925	5,341	120	231	351	136	487	35.94	0	0	0	0	0	0	-	

表2 住宅の種類と設置目的

種 別	設 置 目 的
公営住宅	国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する。
改良住宅	不良住宅が密集して、危険又は有害な状況にある地区を指定し、不良住宅を除去することに伴い、その居住する住宅を失い住宅に困窮すると認められる者に賃貸する。
更新住宅	上記改良住宅の建替後の住宅で、改良住宅で賃貸していた者が引続き賃貸する。

泉佐野市内の公営住宅等ストックの現況は次のようになっています。
 泉佐野市の公営住宅等ストック8団地の位置は図1のとおりとなっています。

図1 泉佐野市内の公営住宅等ストックの位置図



次に8団地の各住棟の竣工年度別管理戸数は次のとおりです。

表3 公営住宅等ストックの竣工年度別管理戸数

	年 代	棟 数		管理戸数			
		棟数	割合	戸数	割合	割合	
旧耐震基準	昭和 30 年代	1 棟	(2.33%)	(60.47%)	28 戸	(2.65%)	(45.26%)
	昭和 40 年代	23 棟	(53.49%)		418 戸	(39.58%)	
	昭和 50 年代	2 棟	(4.65%)		32 戸	(3.03%)	
新耐震基準	昭和 50 年代 (昭和 63 年までを含む)	4 棟	(9.30%)	(39.53%)	72 戸	(6.82%)	(54.74%)
	平成 1~10 年	5 棟	(11.63%)		194 戸	(18.37%)	
	平成 11 年以降	8 棟	(18.60%)		312 戸	(29.55%)	

※ 新耐震基準の施行：昭和 56 年 6 月 1 日

旧耐震基準の住棟が約 60%を超える状況となっています。
 管理戸数のうち、約 55%が耐震化できている状況です。

表4 泉佐野市の公営住宅等ストックの現状（平成27年3月31日現在）

団地名称	棟号	所在地	住戸 種別	管理 戸数	建設年度 (建設開始年度)	増築等 改修年度	耐震 基準	構造	敷地面積	建築面積	延床面積	地上	地下	住戸専用 床面積	住戸 タイプ	間取(畳)	EV	浴室	浴室	浴室	三点	
上田ヶ丘団地住宅	1	南中樫井588	改良	28	1964(S39)	1989(H1)	旧法	旧二種中耐・RC	3,165.00	1,809.48	1,690.18	4		52.85	4K	6.0/4.5/4.5/3.0		○				
上田ヶ丘団地住宅	2	南中樫井588	改良	32	1965(S40)		旧法	旧二種中耐・RC			1,348.00	4			34.71	3K	6.0/4.5/3.0					
上田ヶ丘団地住宅	3	南中樫井481	公営	32	1967(S42)	1992(H4)	旧法	旧二種中耐・RC			2,084.00	2,020.45	2,270.77	4		56.37	3UK	6.0/4.5/4.5/U		○		
上田ヶ丘団地住宅	10	南中樫井1065-1	公営	32	1971(S46)		旧法	旧二種中耐・RC	8,912.90	679.57	2,051.89	4		49.12	3DK	6.0/6.0/4.5						
上田ヶ丘団地住宅	11	南中樫井1065-1	公営	32	1972(S47)		旧法	旧二種中耐・RC		683.05	2,066.17	4		49.69	3LDK	6.0/6.0/4.5						
上田ヶ丘団地住宅	12	南中樫井1065-1	公営	24	1979(S54)		旧法	旧二種中耐・RC		565.17	1,687.74	4		56.94	4DK	6.0/4.5/4.5/5.0				○		
上田ヶ丘団地住宅	13	南中樫井415	公営	5	1972(S47)		旧法	旧二種簡平・RC		198.48	194.83	1		36.10	2DK	6.0/4.5				○		
上田ヶ丘団地住宅	15	南中樫井415	公営	5	1972(S47)		旧法	旧二種簡平・RC		198.48	180.50	1		36.10	2DK	6.0/4.5				○		
上田ヶ丘団地住宅	16	南中樫井415	公営	5	1972(S47)		旧法	旧二種簡平・RC	3,934.79	198.48	180.50	1		36.10	2DK	6.0/4.5				○		
上田ヶ丘団地住宅	17	南中樫井415	公営	5	1972(S47)		旧法	旧二種簡平・RC		198.48	180.50	1		36.10	2DK	6.0/4.5				○		
上田ヶ丘団地住宅	18	南中樫井310	公営	24	1986(S61)		新法	旧二種中耐・RC	3,599.00	557.62	1,774.78	4		61.70	4DK	6.0/6.0/4.5/4.0				○		
上田ヶ丘団地住宅	20	南中樫井481	公営	13	2004(H16)		新法	新法高耐・RC	2,772.02	659.05	3,428.84	7		56.70	2LDK	6.0/8.0	○			○	○	
				21										65.20	3LDK	6.0/6.0/6.0						
				4										66.40	3LDK	6.0/6.0/6.0						
南中第一団地住宅	1	南中樫井700-1	公営	13	1997(H9)		新法	新法中耐・RC	1,504.04	545.86	1,095.52	3		69.12	3LDK	6.0/6.0/4.5	○			○	○	
				2										70.21	3LDK	6.0/6.0/4.5						
下瓦屋団地住宅	3A	上瓦屋616	公営	12	1971(S46)		旧法	旧二種中耐・RC	2,219.06	742.07	1,976.29	4		49.70	3DK	6.0/6.0/4.5						
下瓦屋団地住宅	3B	上瓦屋616	公営	8	1972(S47)		旧法	旧二種中耐・RC				4		49.70	3DK	6.0/6.0/4.5						
下瓦屋団地住宅	3C	上瓦屋616	公営	8	1978(S53)		旧法	旧二種中耐・RC				4		56.94	4DK	6.0/5.0/4.5/4.5				○		
下瓦屋団地住宅	4	下瓦屋320-1	公営	9	1994(H6)		新法	旧二種中耐・RC				671.78	271.22	613.37	3		61.71	3DK	6.0/6.0/4.5		○	
下瓦屋団地住宅	5	上瓦屋1255	公営	7	2006(H18)		新法	新法中耐・RC	1,325.77	512.22	878.47	3		56.76	2LDK	6.0/6.0	○			○	○	
				3										65.34	3LDK	6.0/6.0/5.0						
				18										54.26	2LDK	6.0/6.0						
末広団地住宅	1	高松東二丁目8-1	公営	13	1996(H8)		新法	新法高耐・SRC	9,437.26	3,520.98	16,651.14	14	1	54.45	2LDK	6.0/8.0	○			○	○	
				53										64.65	3LDK	6.0/6.0/4.5						
				42										64.60	3LDK	6.0/6.0/6.0						
				20										74.99	4LDK	6.0/6.0/6.0/6.0						
				14										66.05	3LDK	6.0/6.0/6.0						
末広団地住宅	2	高松東二丁目5-20	公営	4	2000(H12)		新法	新法中耐・RC	1,833.41	524.80	1,535.69	4		66.60	3LDK	6.0/6.0/6.0	○			○	○	
				4										66.60	3LDK	6.0/6.0/6.0						
鶴原団地住宅	1	下瓦屋205-1	更新	22	2008(H20)		新法	新法高耐・RC	2,095.63	826.78	3,467.86	6		55.51	2LDK	7.0/4.5 7.0/6.0	○			○	○	
				23										65.83	3LDK	7.0/6.0/6.0 7.0/6.0/4.5						
鶴原団地住宅	3	下瓦屋206	公営	32	1967(S42)		旧法	旧二種中耐・RC	3,459.00	365.16	1,460.40	4		37.55	2UK	6.0/4.5/U						
鶴原団地住宅	5	下瓦屋206	公営	28	1968(S43)		旧法	旧二種中耐・RC		329.98	1,319.92	4		37.55	2UK	6.0/4.5/U						
鶴原団地住宅	6	鶴原890-1	公営	16	1971(S46)		旧法	旧二種中耐・RC	2,118.00	339.61	1,121.89	4		49.12	3DK	6.0/6.0/4.5						
鶴原団地住宅	7	鶴原890-1	公営	16	1971(S46)		旧法	旧二種中耐・RC		339.61	930.00	4		49.12	3DK	6.0/6.0/4.5						
鶴原団地住宅	8	下瓦屋95-1	公営	16	1974(S49)		旧法	旧二種中耐・RC	10,312.61	377.64	1,126.00	4		56.94	4DK	6.0/4.5/4.5/5.0				○		
鶴原団地住宅	10	下瓦屋95-1	公営	16	1974(S49)		旧法	旧二種中耐・RC		381.85	1,130.22	4		56.94	4DK	6.0/4.5/4.5/5.0				○		
鶴原団地住宅	11	下瓦屋95-1	公営	5	1974(S49)		旧法	旧二種簡平・RC		206.15	191.75	1		36.10	2DK	6.0/4.5				○		
鶴原団地住宅	12	下瓦屋95-1	公営	5	1974(S49)		旧法	旧二種簡平・RC		194.90	180.50	1		36.10	2DK	6.0/4.5				○		
鶴原団地住宅	13	下瓦屋95-1	公営	5	1974(S49)		旧法	旧二種簡平・RC		206.15	191.75	1		36.10	2DK	6.0/4.5				○		
鶴原団地住宅	15	下瓦屋95-1	公営	5	1974(S49)		旧法	旧二種簡平・RC		194.90	180.30	1		36.10	2DK	6.0/4.5				○		
鶴原団地住宅	16	鶴原1704	公営	16	1980(S55)		新法	旧二種中耐・RC		387.27	1,145.63	4		56.94	4DK	6.0/4.5/4.5/5.0				○		
鶴原団地住宅	17	鶴原1704	公営	16	1980(S55)		新法	旧二種中耐・RC	5,706.85	387.27	1,145.63	4		56.94	4DK	6.0/4.5/4.5/5.0				○		
鶴原団地住宅	18	鶴原1704	公営	16	1980(S55)		新法	旧二種中耐・RC	387.27	1,145.63	4		56.94	4DK	6.0/4.5/4.5/5.0				○			
鶴原団地住宅	20	上瓦屋970	公営	9	1989(H1)		新法	旧二種中耐・RC	1,366.96	309.51	727.43	3		62.68	4DK	6.0/6.0/4.5/4.5				○		
鶴原団地住宅	21	下瓦屋93	公営	15	1994(H6)		新法	旧二種中耐・RC	2,715.99	508.49	1,184.24	3		64.16	4DK	6.0/6.0/4.5/4.5				○		
中庄団地住宅	1	中庄1486	改良	36	1968(S43)		旧法	旧二種中耐・RC	3,678.19	428.16	1,418.26	4		32.80	2DK	6.0/4.5						
中庄団地住宅	2	中庄1486	改良	40	1969(S44)		旧法	旧二種中耐・RC		449.00	1,746.26	4		32.80	2DK	6.0/4.5						
松原団地住宅	1	松原三丁目3	公営	19	2002(H14)		新法	新法中耐・RC	4,471.65	1,945.70	5,776.56	5		57.17	2LDK	6.0/8.0	○			○	○	
				40										65.77	3LDK	6.0/6.0/6.0						
				5										74.97	4LDK	6.0/6.0/6.0/6.0						
松原団地住宅	2	松原三丁目3	公営	19	2002(H14)		新法	新法中耐・RC	5,729.34	1,607.71	5,482.39	5		57.17	2LDK	6.0/8.0	○			○	○	
				40										65.77	3LDK	6.0/6.0/6.0						
				5										74.97	4LDK	6.0/6.0/6.0/6.0						
松原団地住宅	3	松原三丁目2	公営	14	2004(H16)		新法	新法中耐・RC	4,647.80	1,000.90	3,243.66	5		57.17	2LDK	6.0/8.0	○			○	○	
				25										65.77	3LDK	6.0/6.0/6.0						
松原団地住宅	4	松原三丁目2	公営	14	2004(H16)		新法	新法中耐・RC	3,025.27	854.99	2,794.07	5		57.17	2LDK	6.0/8.0	○			○	○	
				20										65.77	3LDK	6.0/6.0/6.0						
松原第三団地住宅		松原二丁目3-23	公営	30	1971(S46)		旧法	旧二種中耐・RC	1,319.00	338.44	1,481.80	5		36.96	2DK	6.0/4.5						

※ 住戸タイプのうち「U」表示は3畳未満のユーティリティスペースをいう。

表5 住戸種別・住戸タイプ別分類比較表（平成27年3月31日現在）

住戸種別	2UK	2DK	2LDK	3K	3UK	3DK	3LDK	4K	4DK	4LDK	計
公営住宅	60戸	70戸	117戸		32戸	73戸	333戸		160戸	30戸	875戸 82.86%
改良住宅		76戸		32戸				28戸			136戸 12.88%
更新住宅			22戸				23戸				45戸 4.26%
計	60戸 5.68%	146戸 13.83%	139戸 13.16%	32戸 3.03%	32戸 3.03%	73戸 6.91%	356戸 33.72%	28戸 2.65%	160戸 15.15%	30戸 2.84%	1056戸 100%

住戸種別で見ますと、公営住宅等ストックの約83%を占める875戸が公営住宅となっています。住戸タイプ別に見ますと3LDKが最も多く、全体の約34%を占めています。次に多いのは4DKで、全体の約15%を占めています。

表6 住戸種別・住戸専用床面積別分類比較表（平成27年3月31日現在）

住戸種別	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上	計
公営住宅	130戸	116戸	261戸	336戸	32戸	875戸 82.86%
改良住宅	108戸		28戸			136戸 12.88%
更新住宅			22戸	23戸		45戸 4.26%
計	238戸 22.54%	116戸 10.98%	311戸 29.45%	359戸 34.00%	32戸 3.03%	1056戸 100%

住戸専用の床面積別に見ますと全体では60㎡以上70㎡未満が最も多く、全体の約34%を占めています。次に多いのは50㎡以上60㎡未満で約29%を占めています。また、改良住宅は未だに40㎡未満の住戸が100戸以上あります。

表7 構造別EV(エレベータ)設備分類比較表（平成27年3月31日現在）

構造別	EV有り	EV無し	計
高層	229戸(21.685%)		229戸(21.685%)
中層ほか	229戸(21.685%)	598戸(56.63%)	827戸(78.315%)
計	458戸(43.37%)	598戸(56.63%)	1056戸(100%)

エレベータ設備については、全体の50%以上で設置されていない住戸があります。

表8 建設年代別住戸設備分類比較表（平成27年3月31日現在）

建設年代別	浴 室				3点給湯設備		計
	浴室のみ	浴室空間確保のみ	浴室+浴槽	なし	あり	なし	
～S40	28戸					28戸	28戸
S41～S50	32戸	72戸		314戸		418戸	418戸
S51～S60		80戸				80戸	80戸
S61～H2		33戸				33戸	33戸
H3～H12	24戸	15戸	164戸		179戸	24戸	203戸
H13～			294戸		294戸		294戸
計	84戸 7.95%	200戸 18.94%	458戸 43.38%	314戸 29.73%	473戸 44.79%	583戸 55.21%	1056戸 100%

浴室の無い住戸は全体の約30%、300戸以上あります。昭和51年以降の住戸で浴室又は浴室空間の確保ができていないものはありません。3点給湯についても設備の無い住戸が半数の約55%以上あります。平成13年以降に建設の住戸では、浴槽付の浴室及び3点給湯設備が標準仕様となっています。

表9 世帯人数別管理戸数（平成27年3月31日現在）

団地名称	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人以上	計
上田ヶ丘団地住宅	80戸	39戸	32戸	11戸	9戸	1戸		172戸
南中第一団地住宅	4戸	1戸	1戸	2戸	3戸	1戸		12戸
下瓦屋団地住宅	18戸	5戸	4戸	1戸				28戸
末広団地住宅	59戸	43戸	32戸	16戸	5戸	2戸	1戸	158戸
鶴原団地住宅	85戸	63戸	20戸	14戸	5戸	2戸		189戸
中庄団地住宅	27戸	8戸	8戸	3戸				46戸
松原団地住宅	73戸	74戸	27戸	11戸	6戸	1戸	2戸	194戸
松原第三団地住宅	14戸	7戸	1戸					22戸
計	360戸	240戸	125戸	58戸	28戸	7戸	3戸	821戸
構成比率	43.85%	29.23%	15.23%	7.06%	3.41%	0.85%	0.37%	100.00%

図2 世帯人数別管理戸数（平成27年3月31日現在）

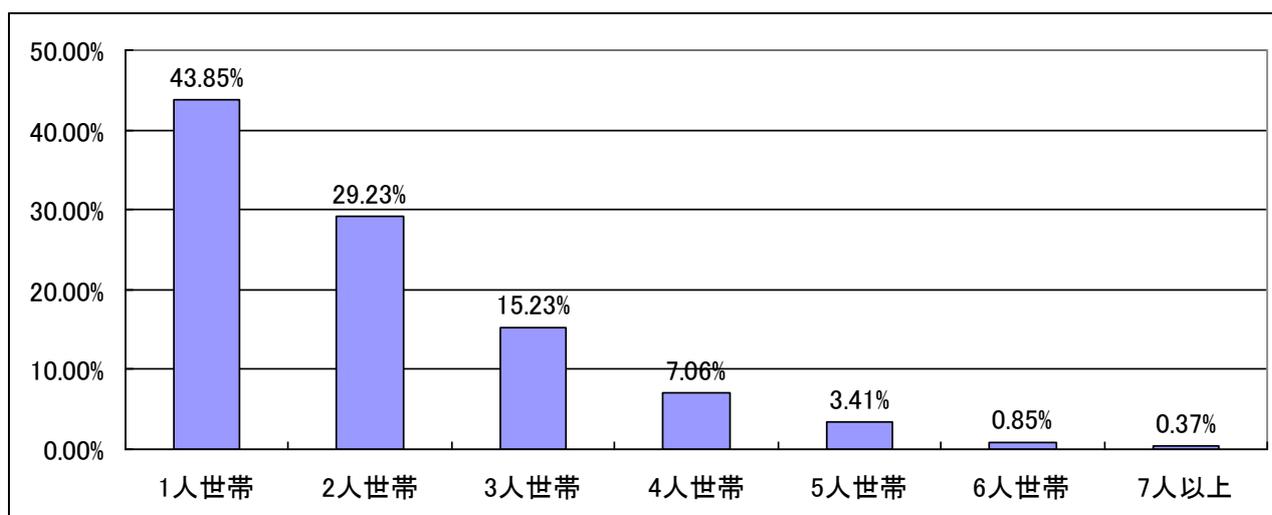


図2のとおり、1人世帯が約40%を超え、1人世帯と2人世帯のみを合わせて約70%（73.08%）を超える状況となっています。全ての団地において、同様の傾向にあります。

表10 団地別入居・空家状況（平成27年3月31日現在）

団地名称	管理戸数	入居戸数	空家戸数	空家率
上田ヶ丘団地住宅	262戸	172戸	90戸	34.35%
南中第一団地住宅	15戸	12戸	3戸	20.00%
下瓦屋団地住宅	47戸	28戸	19戸	40.43%
末広団地住宅	164戸	158戸	6戸	3.66%
鶴原団地住宅	261戸	189戸	21戸	8.05%
中庄団地住宅	76戸	46戸	30戸	39.47%
松原団地住宅	201戸	194戸	7戸	3.48%
松原第三団地住宅	30戸	22戸	8戸	26.67%
計	1056戸	821戸	184戸	22.01%

←政策空家(51戸)を含まず

←平均

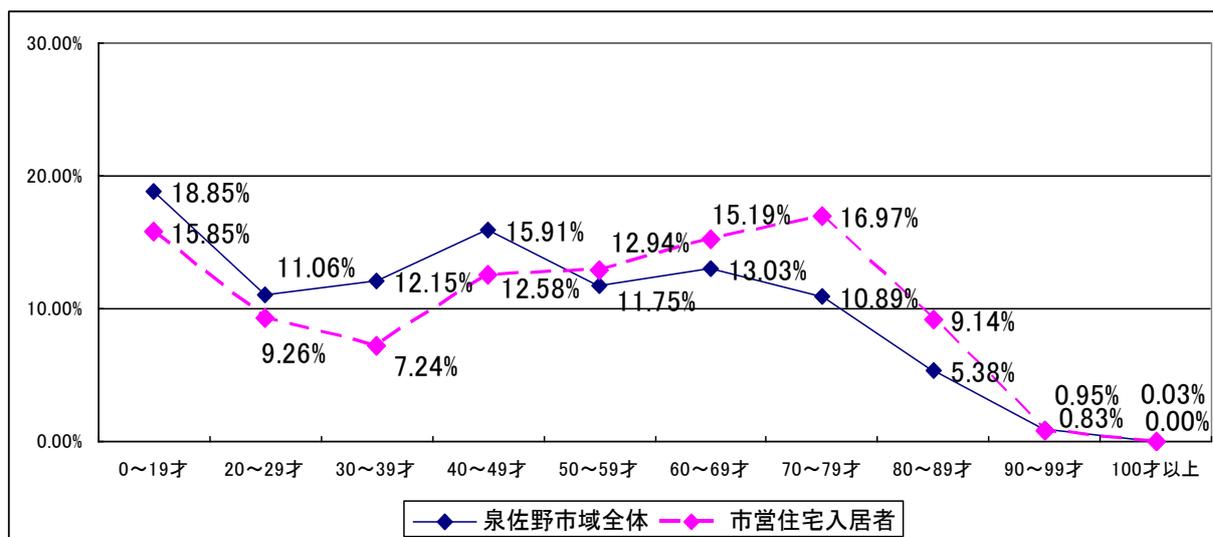
住宅の空家状況としては、表10のとおり建設年度の新しい住宅は人気があるため空家率は低く、建設年度の古い住宅は、浴室が無いことや住戸専用面積が小さい（40㎡未満）であるという理由により、入居者が少なく、空家率が高くなっています。

なお、全体では約1/5（22.01%）が空家となっています。（鶴原団地住宅3棟及び5棟の用途廃止に伴う政策空家51戸は含んでおりません。）従って、現在の募集対象戸数としては184戸となり、建設年度の新しい住戸を中心に募集を行っています。

表 11 団地別・年齢別入居状況（平成27年3月31日現在）

団地名称	0～19才	20～29才	30～39才	40～49才	50～59才	60～69才	70～79才	80～89才	90～99才	100才以上	計
上田ヶ丘団地住宅	59人	38人	34人	58人	49人	45人	52人	23人	2人		360人
南中第一団地住宅	16人	2人	1人	10人	1人	3人	2人	2人			37人
下瓦屋団地住宅	7人	7人	3人	5人	6人	12人	6人	4人			50人
末広団地住宅	84人	31人	33人	46人	37人	39人	41人	50人			361人
鶴原団地住宅	40人	41人	16人	47人	58人	73人	72人	15人	2人		364人
中庄団地住宅	5人	5人	6人	4人	14人	21人	13人	9人	2人		79人
松原団地住宅	56人	31人	27人	39人	51人	50人	92人	49人	8人		403人
松原第三団地住宅		1人	2人	3人	2人	13人	8人	2人			31人
計	267人	156人	122人	212人	218人	256人	286人	154人	14人	0人	1685人
構成比率	15.85%	9.26%	7.24%	12.58%	12.94%	15.19%	16.97%	9.14%	0.83%	0.00%	100.00%

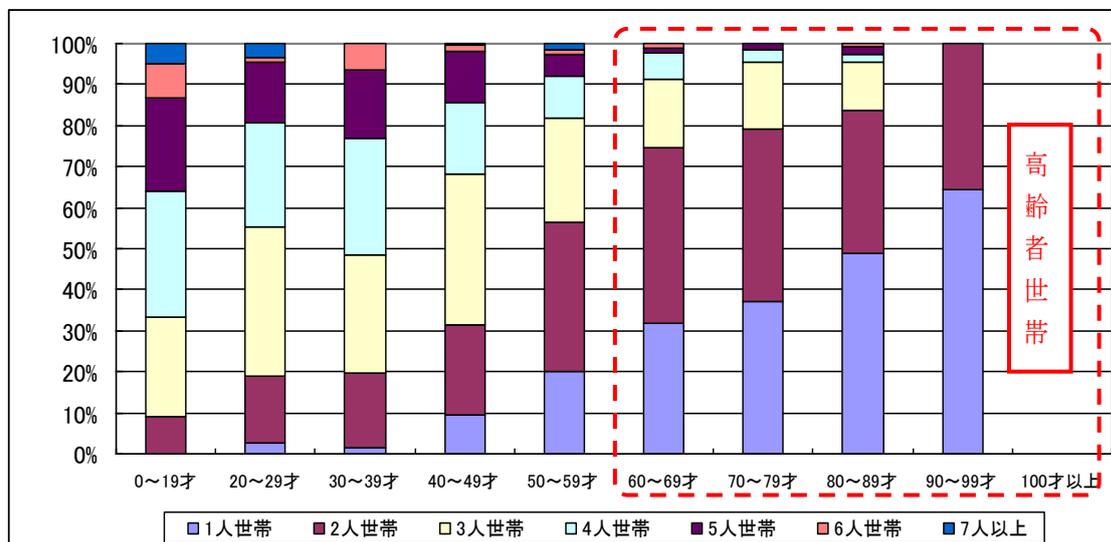
図 3 団地別・年齢別入居状況（平成27年3月31日現在）



入居者の年齢構成は図3のとおりとなっており、泉佐野市全体の年齢構成と比較すると、50才未満の比率が低く、60才代から80才代の高齢者の比率が高くなっています。これは、入居者の当初の入居以降の居住年数から考え、昭和40年代の住宅建設が集中した時期に、若くして入った入居者が現在高齢者となっているためであると考えられます。

60才以上の高齢者の割合が約42%もあり、30才以上60才未満が約33%、30才未満が残り約25%となっています。入居者の高齢化が進んでいる状況が明らかです。

図 4 公営住宅等ストックの名義人年齢別世帯構成（平成27年3月31日現在）



年齢別の世帯人員構成を見ると、高齢者は1～2人の世帯が多く、70才以上では約80%以上の世帯が高齢者の1～2人の世帯となっています。特に60才以上を境に1～2人世帯の比率が急激に多くなっています。

全国的に少子高齢化が進んでいる中で、以上の状況を総合的に見ると、表11～表12のデータにおいて公営住宅等では入居者の高齢化が進んでおり、高齢者名義人の1～2人世帯の割合も多く、身体的な能力や注意力が低下することによって、同居又は高齢者を介助する若年層が不在のために安全で快適にといった生活が営めない深刻に憂慮すべき状況になっていると考えています。

表12 公営住宅等ストックの収入分位別世帯数（平成27年3月31日現在）

収入分位	公 営			改 良		更 新		合 計		
	全	収超	高額	全	収超	全	収超	全	収超	高額
I (0円～104,000円)	591			68		36		695		
II (104,001円～123,000円)	18			1		3	3	22		3
III (123,001円～139,000円)	17			1	1	3	3	21		4
IV (139,001円～158,000円)	11			1	1			12		1
V (158,001円～186,000円)	14	13		1	1	1	1	16	15	
裁量V (158,001円～186,000円)	5							5		
VI (186,001円～214,000円)	7	7						7	7	
裁量VI (186,001円～214,000円)	3							3		
VII (214,001円～259,000円)	7	7		1	1	1	1	9	9	
裁量VII (214,001円～259,000円)	3	3						3	3	
VIII (259,001円～)	28	28	9					28	28	9
計	704	58	9	73	4	44	8	821	70	9
		8.24%	1.28%		5.48%		18.18%		8.53%	1.10%

※ 収入超過者の数は、高額所得者の数を含みます。

次に入居者のうち、収入分位別に世帯数を見てみますと、821戸の入居戸数のうち、約8.5%が収入超過者世帯となっており、そのうち高額所得者世帯は、全体の1%を超えています。今後、収入超過者については明渡しの努力を促し、高額所得者に対しては、期限を定めて住宅明渡しの請求を行っていき、必要に応じて民事訴訟による解決も含め、空家の確保に努めてまいります。

2. 公営住宅等長寿命化計画の目的

(1) 背景

昭和30年代後半から50年代前半に供給されたストックが更新時期を迎え、早期の建替や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業経過に基づくストックマネジメントが求められています。

耐震基準を満たしていない住棟は、住環境や設備面の観点から、改善ではなく建替の方針ですが、平成26年度末時点で公営住宅の耐震化率は約55%であり、財政状況の悪化により建替事業が遅延していることにより、耐震促進計画の目標値である90%を達成する時期は、現在の計画では平成40年以降となる見込みであり、住棟の維持管理を進めるうえで、修繕や改善の計画を作ることには非常に重要です。

適切な安全性や居住性を備え、かつ長期活用を図るべき住棟については、予防保全の観点から中長期的な維持管理計画の策定が必要不可欠です。

(2) 目的

一定の年数が経過した住棟の建替だけではなく、長期的な維持管理を実現します。

予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

(3) 計画の位置づけ

第4次泉佐野市総合計画により、泉佐野市の将来像として「賑わいと歴史ある迎都 泉佐野」をスローガンに掲げ、市民をはじめとした「ひと」を主体となるまちづくりを進め、平成30年度の将来目標人口を10万人と定めています。

この第4次泉佐野市総合計画を踏まえ新たに泉佐野市都市計画マスタープランが改訂されており、全体構想としてまちづくりの目標を次のように設定しています。

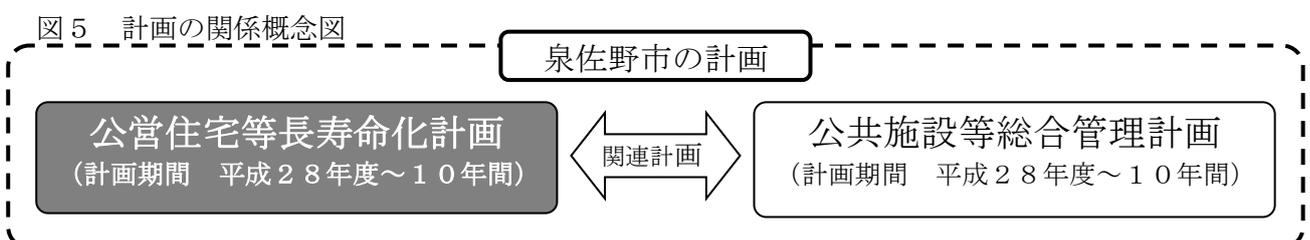
- 1) 安心・安全で豊かに暮らせるまちづくり
- 2) 多様化する社会に持続可能な魅力ある誇りの持てるまちづくり
- 3) 自然環境の保全、自然と歴史が調和したうるおいのあるまちづくり
- 4) 集約型都市構造の実現に向けて、社会資本ストックを活用するまちづくり
- 5) 市民主体のまちづくり

地域別構想としては、主に沿岸ゾーンや内陸ゾーンに位置する公営住宅等ストックを有効に活用し、マスタープランに沿った「ひと」が主体となるまちづくりを進めていくために現状を踏まえた計画を定めなければなりません。

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

管理する公営住宅等ストックの整備・管理データを住棟単位で整理します。現状では管理データを住宅管理システムで戸別に管理していますが、公共施設及びインフラ資産を一体的に統括してマネジメントする公共施設等総合管理計画と合わせて検討を行います。



公営住宅等ストックの「建築物定期調査報告書」及び各種建築設備の点検結果に基づく法的不適格部分の改修を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みの構築について検討します。

(2) 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

対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等ストックの長寿命化を図ります。

時代に応じた設備等の導入による仕様のアップグレードや耐久性の高い建築素材を用いることによる改修を行うことで予防保全的な維持管理を実施し、それに伴う建替・改修時期の延長によって、ライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とします。

改修標準周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

現在、公営住宅等ストックの管理は、対処療法的な修繕又は維持管理しかできておらず、市の財政状況の悪化に伴い維持管理に係る投資を抑制しただけでなく、建替・改修のタイミングを延期しております。ただし、建替に関する方針は、下記を決定しています。

<建替に関する方針>

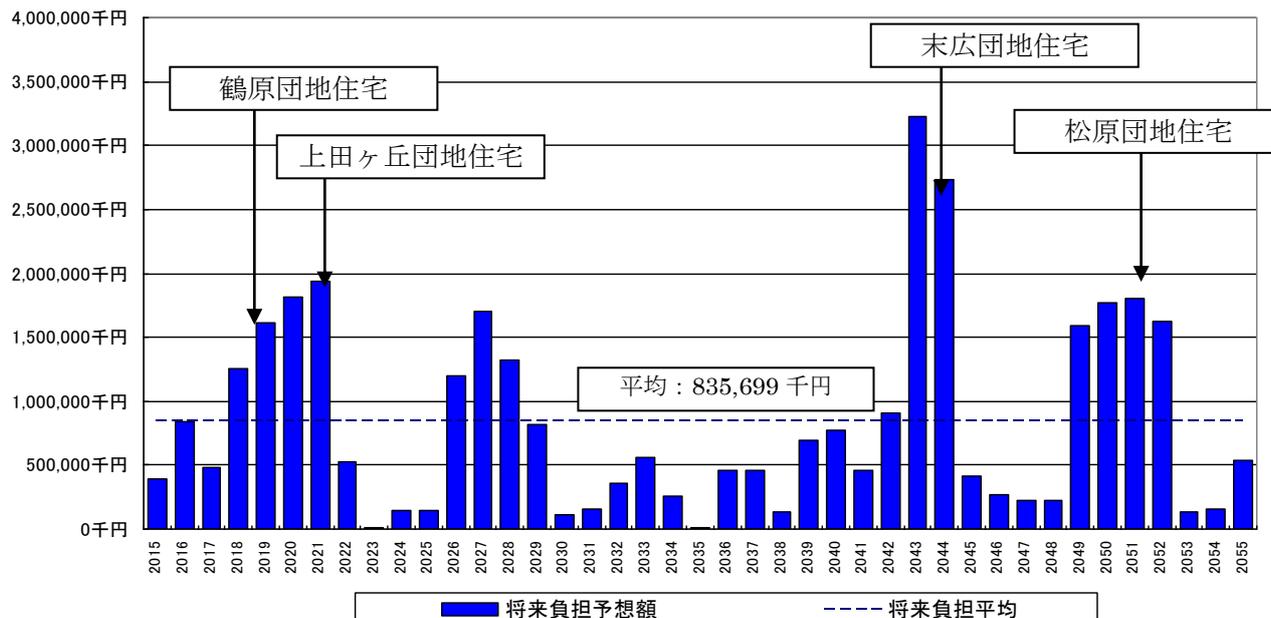
- a) 耐震性が低く、建設年度が古いものから順に建替を行っていきます。
- b) 浴室が無く戸当たり延床面積が40㎡以下の住環境の低い公営住宅等ストックを優先します。

建替だけでなく、改修においても投資の抑制を行うため、平成22年度から平成26年度までの5年間は公営住宅等ストックに対する予防保全的な改修は小規模なものしか行っておりません。限られた予算枠の中で、可能な限りの対処療法的な修繕等を行うだけで、予防保全的な対応ができておりません。

仮に、例として現状の管理を続けていけばどうなるかについて予測をしてみました。

本来、公営住宅法（昭和26年 法律第193号）第44条によれば、公営住宅法施行令（昭和26年 政令第240号）第12条に規定があるように、耐火構造の住宅の耐用年限として70年が示されています。建替事業の施行の要件としては、同法第36条第1項第2号で規定されているように、その2分の1である35年を経過した段階で建替事業を施行することが可能です。実際には、概ねこの年限程度まで耐震性能の不足に対する措置や予防保全的な改善措置や修繕等を行わないために老朽化が著しく進み、住環境の低下で市の公営住宅等ストックは、約45～50年程度の周期で建替えを余儀なくされています。減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年 大蔵省〔財務省〕令）によれば、鉄骨造又は鉄筋コンクリート造等の耐火構造住宅は、耐用年数が47年となっています。少なくとも省令で示す耐用年数の間は、かろうじて維持管理を行っている状態であると言えます。従って、ここでは当該耐用年数を標準管理期間として取り扱います。また、現在、枠的予算措置として公営住宅等ストックに対する修繕に係る予算を毎年約1千万円（住戸返還に伴う空家修繕は別とする。）を含むと考えると今後約40年間の投資額は、次頁の図6のとおりとなります。

図6 将来負担額予想図（従来）



- ※ 建替 4.7年(省令) 2.8万円/m² (延床面積あたり) 2カ年分事業費
- ※ 大規模改修 23.5年(省令÷2) 1.7万円/m² (延床面積あたり) 2カ年分事業費
- ※ その他投資額 (毎年) 1千万円/年
- ※ 建替及び大規模改修に係る延床面積あたりの単価は、総務省が提供する公共施設等更新費用試算ソフトで設定されている単価を採用している。

上図によれば、平均投資額は約8億3千6百万円/年となります。更に適切な投資を見送った5年分を上乗せすると、更に財政負担が増える予想となります。これは予防保全的な投資を行わない結果、公営住宅法で示す耐用年限分を維持管理できず、減価償却資産の耐用年数等に関する省令どおりの期間で建替をせざるを得ない状況となっています。

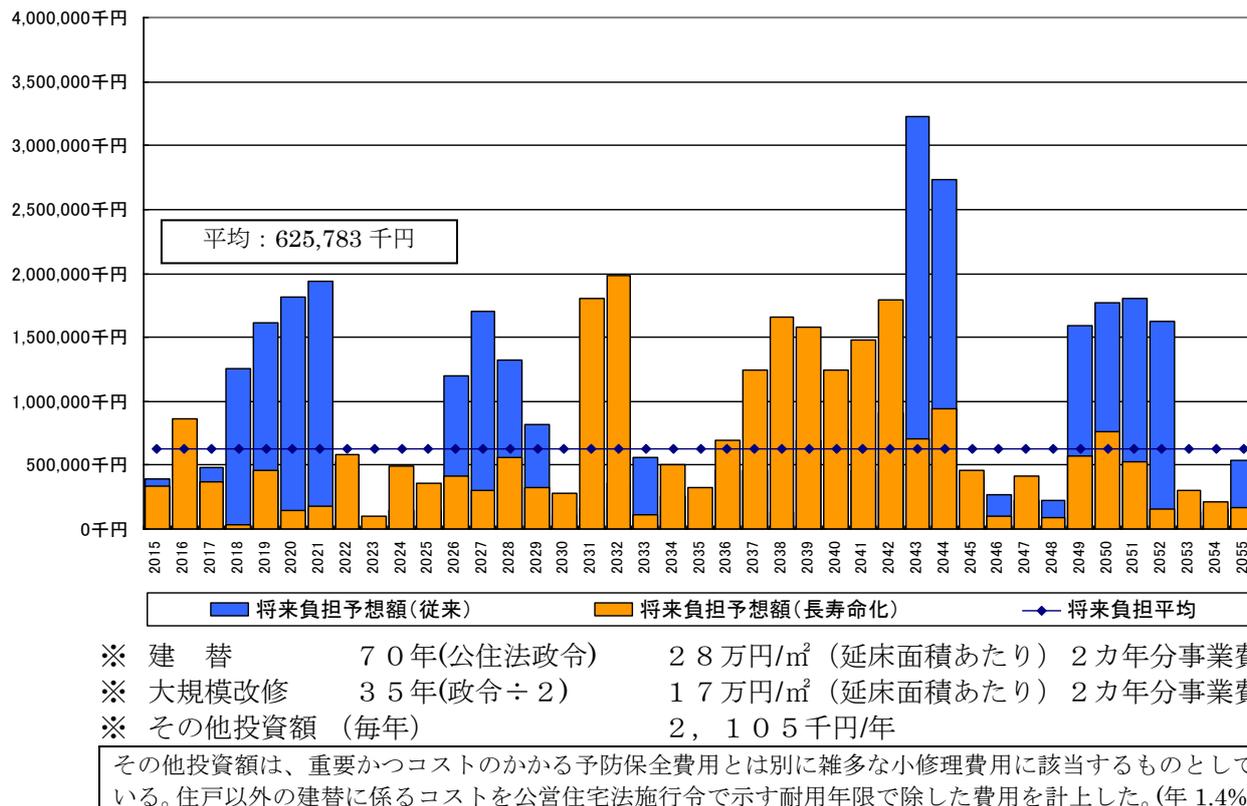
次に参考として適正な予防保全措置を行った場合を予測してみます。

概ね公営住宅等ストックを維持管理していく上で重要かつコストのかかるものを抽出し、下記のとおり一定の期間を定めて定期的に改修する前提とします。なお、下記のサイクルとコストは、改修の実績から算定したものとなります。[総務省が提供する「公共施設更新費用試算ソフトのデータ」と実績から勘案した単価としています。]

- | | | |
|--------------|----------|-------------------------------------|
| a) 屋上防水 | 15年毎 | 2万円/m ² (建築面積を対象) |
| b) 外壁防水 | 20年毎 | 2万円/m ² (延床面積を対象) |
| c) ポンプ等給排水系統 | 15年毎(省令) | 7.5千円/m ² (延床面積を対象) |
| d) 給湯設備 | 15年毎 | 40万円/戸 |
| e) エレベータ | 25.5年毎 | 5百万円/階 (省令耐用年数の1.5倍) |
| f) 電気設備一般 | 15年毎(省令) | 5千円/m ² (延床面積を対象) |
| g) 消防設備等 | 8年毎(省令) | 5千円/m ² (住戸部分を除く延床面積を対象) |

予防保全的な投資が公営住宅等ストックの長寿命化に貢献し、公営住宅法施行令で示す耐用年限どおり維持管理できると考えると、次頁の図のとおりとなります。

図7 将来負担額予想図（従来と長寿命化との比較）



上図によれば、平均投資額は約6億2千62百万円/年となります。計画を策定せずに維持管理していくより概ね25%程度の投資額の圧縮が可能となります。

予防保全に係る投資を行えば、公営住宅等ストックの長寿命化を図ることができ、一時的な投資のピークを抑えることができます。また計画的な投資額の平準化も同時に達成できるため、財政負担を軽減できる可能性があります。

4. 公営住宅等ストック活用の基本方針

泉佐野市都市計画マスタープランの理念を継承し、公営住宅等ストックの整備活用について、少子高齢化に対応し、地域特性に応じた公営住宅等ストックの整備活用による、市民にとって安心・快適な住まいづくりの実現に向けて推進します。

この先10年を考えると、今までの成長と拡大の時代とは全く異なる様相を呈する社会状況を迎え、人口減少や少子高齢化等を背景に、人々が真の豊かさを実感できる社会形成が求められています。人々が生命、身体及び財産の安定を確保し、子どもを育み、社会経済の諸活動に参加していく上で住居の安定は社会形成の基盤であり、住宅困窮者に対する住居の安定を図るために供給される公営住宅等ストックについては、量的に充足されるだけでなく質的向上を図るといった考え方も踏まえる必要があります。つまり、住居の安定とは、既存の公営住宅等ストックの質的向上と有効活用とが同意でなければなりません。

泉佐野市都市計画マスタープランでは、「安心・安全で豊かに暮らせるまちづくり」において、高齢者等が住み慣れた地域の中で支援を受けながら自立し、住み続けられる環境整備が求められています。公営住宅等ストックは、「自力では適切な住居の確保が困難な世帯」が安心して住むことができる住宅としての役割を担う住宅です。低所得者世帯や民間の賃貸住宅では入居制限を受けやすい高齢者や障害者等の世帯の住居を適切に供給し、安心して暮らすことができる住宅セーフティネットを構築することが求められます。

(1) 公営住宅等ストックが抱える問題点

公営住宅等ストックが抱える問題点・課題の中でも特に改善が求められるものとして次の3点が挙げられます。

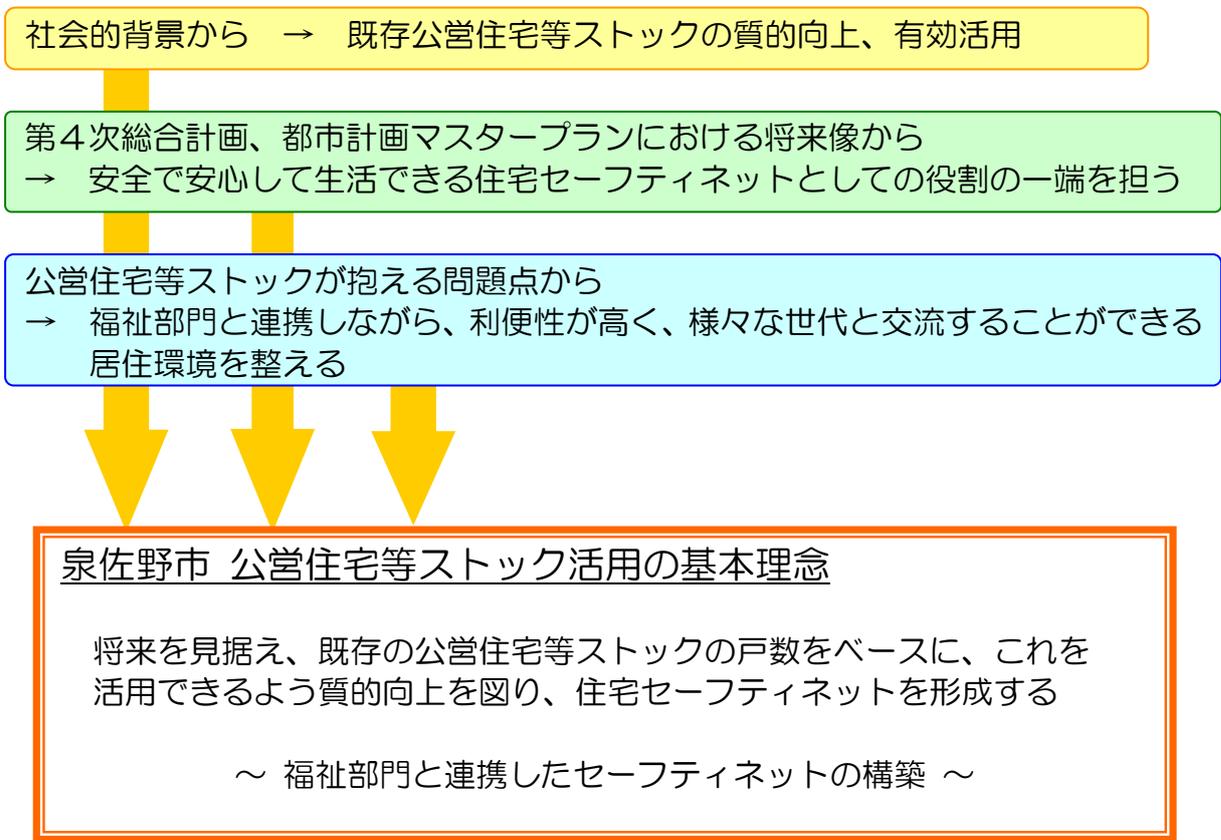
- ① 老朽化が進む公営住宅等ストックの長寿命化
- ② 建替え後の家賃上昇に対応できない世帯への受け皿づくり
- ③ 高齢化率の上昇に伴うコミュニティの低下

これらの課題については、供給できる住居の戸数を明確にした上で、計画的な改修を行う必要があります。高齢者等が低層階に集中せず、良好なコミュニケーションを形成し、維持していくためには、公営住宅等ストックのノーマライゼーションを図っていく必要があります。このためには福祉部門と連携しながら利便性の高い居住環境を整え、様々な世代と交流することができる整備のあり方を踏まえる必要があります。

(2) 公営住宅等ストック活用の基本理念

公営住宅等ストック活用の基本理念は、以上の考え方をもとに下概略図のように設定します。

図8 公営住宅等ストック活用の基本理念概略図



5. 計画期間

平成28年度 から 平成37年度 までの10年間
今後、5年を目安に現況の把握を行い、10年先までの計画再編及び見直しを行います。

6. 公営住宅等の活用方法の選定

計画の対象は、泉佐野市営住宅（公営・改良住宅及び更新住宅）と、集会所や駐車施設等の共同施設を対象とします。団地別・住棟別の活用方法の選定は、次の3段階の判定基準から活用方法を選定します。

<公営住宅等ストックの選定フロー>

【1次判定】(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)

団地及び住棟単位の1次判定として、継続判定、維持保全、建替、用途廃止の区分を判定する。

【2次判定】(住棟単位の物理的特性による判定)

1次判定後、次の項目について技術的・物理的特性を検討し、対象住棟の事業内容を選定する。

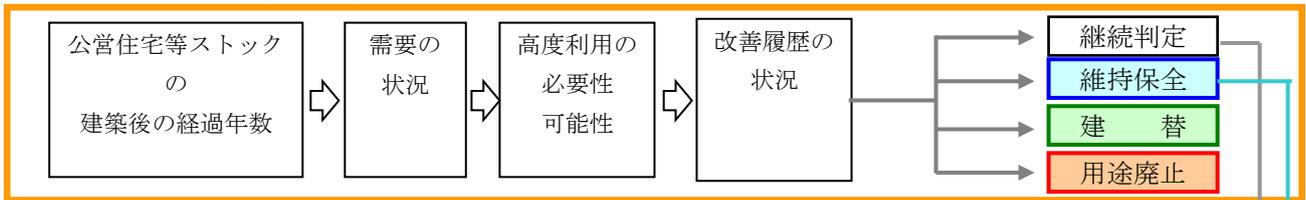
1次判定及び2次判定の後、維持保全とした住棟を対象に、次の項目を基に長寿命化型維持保全の必要性を検討し判定する。

【3次判定】(団地単位の総合的検討)

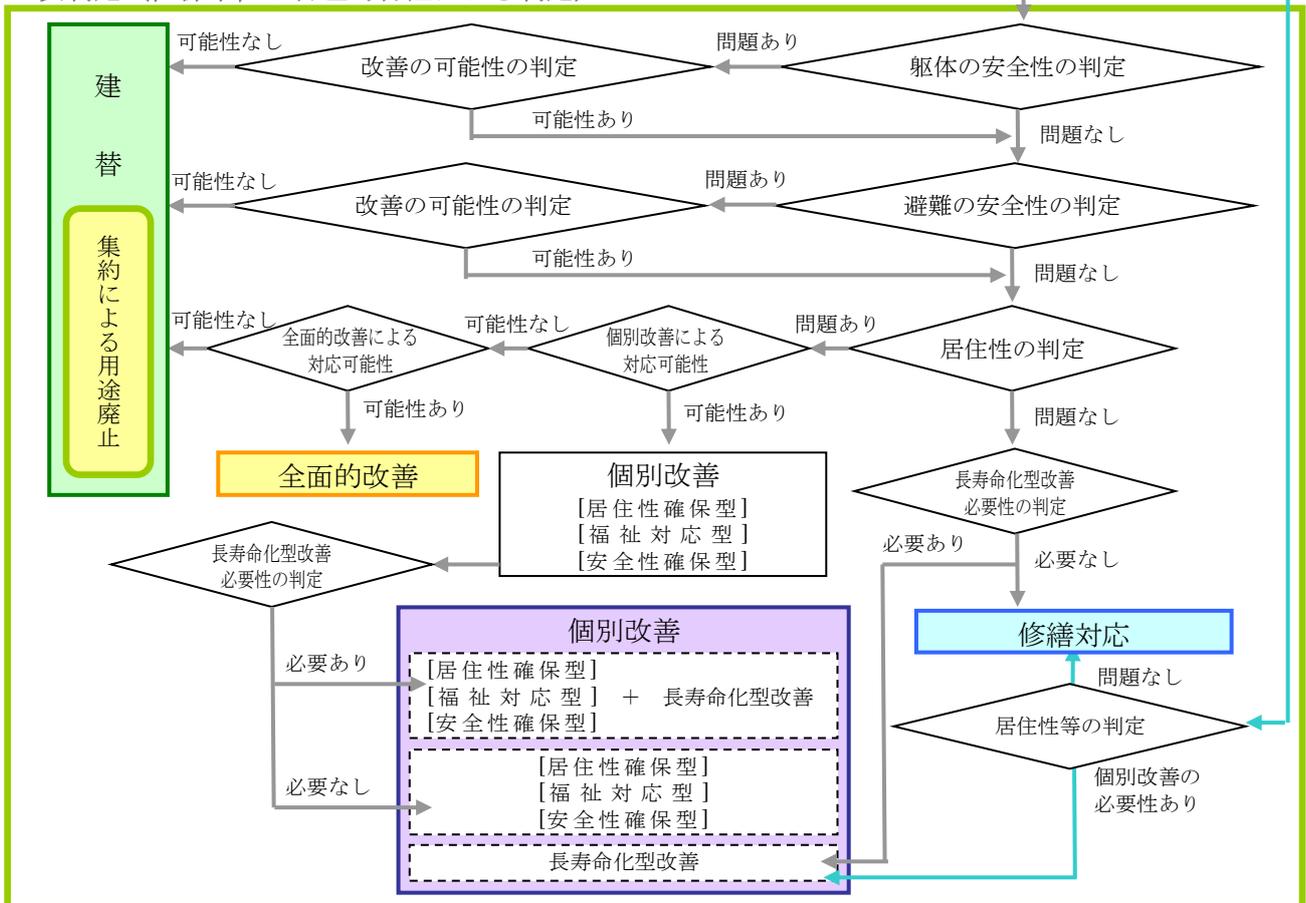
1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、住棟別の活用方法の候補を絞り込む。

図9 公営住宅等ストックの選定フロー図

1次判定 (団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



2次判定 (住棟単位の物理的特性による判定)



3次判定 (団地単位の総合的検討)

- 以上の1次及び2次の判定結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う。
- 団地単位又は地域単位での効率的な整備のあり方を考慮して、住棟別の活用方針を検討
 - まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
 - 周辺道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
 - 他の事業主体との連携の可能性を検討し、一体的整備の適用を検討

(1) 活用方法の選定基準

【1次判定】

経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持保全、建替、用途廃止の対象とする住棟を判定します。

維持保全、建替、用途廃止の判定ができなかった継続判定の住棟について2次判定を行います。また、維持保全の対象となった住棟についても更に詳細に2次判定を行います。

1次判定における評価の考え方の例は次のとおりです。

① 建替の対象とする住棟

昭和30年代及び昭和40年代の公営住宅等ストックのうち、需要が見込め、かつ高度利用の必要性、可能性が低い住棟。(ただし、改善事業の実施後に標準管理期間(P11参照 公営住宅法の規定による耐用年限ではなく、減価償却資産の耐用年数等に関する省令で示す耐用年数を標準管理期間としている。)が経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象となります。)

② 用途廃止の対象とする住棟

昭和30年代及び昭和40年代の公営住宅等ストックのうち、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。(ただし、改善事業の実施後に標準管理期間が経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象となります。)

③ 維持保全とする住棟

新耐震基準で建設された公営住宅等ストックのうち、需要が見込め、かつ高度利用の必要性、可能性が高い住棟。2次判定において更に詳細に判定を行う対象とします。

④ 継続判定とする住棟

建替又は用途廃止の判定ができなかった住棟については2次判定とします。需要が高くかつ高度利用の必要性、可能性が高い住棟については維持保全を継続する評価となりますが、詳細を2次判定で決定します。需要や高度利用の評価の考え方の例は次のとおりです。

(需要)

入居率の状況等により需要を評価します。基本は入居率が50%未満の住棟は、建替又は用途廃止の対象として評価します。

(高度利用の必要性及び可能性)

住棟に係る法規制(用途地域、指定容積率)、位置条件、住棟の建設年度等により高度利用の必要性及び可能性を評価します。基本は、耐震改修を要せず、中高層であり、かつ標準管理期間を超えないものを高度利用の可能性のある住棟とみなします。

【2次判定】

1次判定の結果、継続判定となった住棟（建替、用途廃止又は維持保全の対象として判定されなかった住棟）を対象に構造躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、長寿命化型改善の必要性を含めた住棟別の事業内容を検討します。また、維持保全の対象となった住棟も個別居住性の判定を行い、修繕対応又は長寿命化型改善の必要性を検討します。

① 躯体の安全性の判定

躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を決定します。

評価の手法、評価の考え方の例は次のとおりです。

○ 躯体の耐震性の判定は、次に従い行います。

- a) 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- b) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
- c) 上記 a)及び b)以外のものについては、耐震性を有しないものとします。

躯体について耐震性に問題があると判断された住棟は、原則として建替の候補とします。

躯体について耐震性に問題がないと判断された住棟は、修繕対応又は改善を予定し、避難の安全性の判定を行います。

② 避難の安全性の判定

二方向避難、防火区画の確保及び可否を決定します。

評価の手法、評価の考え方の例は次のとおりです。

○ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定します。

確保されていない場合で、確保の必要の高い場合には個別改善又は全面的改善により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断します。

措置が可能な場合には、居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替の候補とします。

③ 居住性の判定

居住性の現状及び改善の必要性、可否について検討します。

評価の手法、評価の考え方の例は次のとおりです。

○ 設計図書等により、次の項目に従い、居住性を判定します。

- a) 住棟：日照、通風、採光等
- b) 住戸：最低居住水準（戸当たり面積が40㎡を超え、かつ浴室がある住環境としています。）
- c) 住戸内各部：浴室の有無、3点給湯設備の有無、高齢化対応等
- d) 共用部分：高齢化対応
- e) 付帯設備：自転車置場・トランクルーム・ゴミ箱等の有無等
- f) 共同施設：集会所・公園の有無等

公営住宅の整備水準を満たしている場合には現状修繕対応の対象とします。

公営住宅の整備水準を満たしていない場合には、部分的改善により対応が可能なものについては個別改善又は長寿命化型改善、それ以外の場合には建替の候補とします。

④ 長寿命化型改善の必要性の判定

長寿命化型改善の必要性、可否について検討します。

中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善を行います。

予防保全的な改善の必要性が認められる場合、他の修繕や改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認めるときは、長寿命化型改善を行います。

長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善を行います。

【3次判定】

1次判定及び2次判定による各住棟別の適用方法の結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行います。

① 団地単位での効率的ストック活用

団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効率的かつ効果的なストック活用の可能性について検討します。

検討の考え方の例は次のとおりです。

建替又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討します。

大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、又は事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善又は建替の複合的实施を検討します。

② まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討します。

検討の考え方の例は次のとおりです。

団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合には、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等の整合性を検討します。

③ 周辺道路の整備状況

建替の実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置場の確保等について検討します。

検討の考え方の例は次のとおりです。

幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替を行うことを検討します。

④ 仮住居の確保

全面的な改善若しくは建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討します。

検討の考え方の例は次のとおりです。

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

団地名称	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	→	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

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）

7. 公営住宅等の長寿命化に関する実施方針

建替又は用途廃止の対象となる住棟を除く既存の公営住宅等ストック及び今後新たに供給するストックを長期的に有効かつ機能的に損なわないように利用するため、以下の方針に基づいて長寿命化を図ります。

(1) 公営住宅等ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅等ストックの改善・修繕履歴、計画等のデータを一元的に管理し、計画的な改善、修繕等の推進を図ります。そのためには、現在の団地単位の情報内容を充実させ、住棟単位の施設カルテを作成し、改善及び修繕履歴を蓄積しながら今後の計画等のデータも含め一元的に管理します。

(2) 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

日常的な保守点検の中で、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し、建築物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐとともに、改善・修繕事業の事業量の平準化を図ります。特に平成22年度から平成26年度にかけての5年間は、市の財政状況の悪化に伴い維持保全に係る投資を抑制した結果、老朽化や劣化の合わせた改修や建替の時期が集中することが予想されます。そのため、日常的な保守点検の中で、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し上記の住棟単位の施設カルテへ反映させるなど、常に計画の見直し等を行うことで事故を未然に防ぎ、修繕等の実施時期の調整を行い、事業量の平準化を図っていきます。

(3) 計画期間内に実施する維持管理の内容

a) 修繕対応

標準修繕周期を定めて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性及び安全性等の向上を図ります。

【実施例】定期点検内容の充実、修繕の標準周期の設定

b) 居住性向上型

長寿命化を図る公営住宅等ストックについて、住戸規模や間取りの改善、住戸・住棟設備の機能を向上させ居住性を向上させます。(末広団地、松原団地、上田ヶ丘20棟、鶴原1棟)

【実施例】住戸の電気容量上限値の引上げ、共用部分の照明器具のLED化

c) 福祉対応型

高齢者等が安全又は安心して居住できるように、共用部や屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施例】住棟共用部の段差解消スロープ化

d) 安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。また、防犯性や落下転倒の防止措置等、事故を未然に防止するための改善を行います。(末広団地EV、松原団地EV)

【実施例】屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置、各種法改正に対応

e) 長寿命化型

耐久性の向上や、構造躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から改善を行います。

【実施例】外壁の断熱性向上、給排水管の耐久性向上

8. 公営住宅等の建替等に関する実施方針

建替の対象となる公営住宅等ストックについては、以下の方針に基づいて事業を推進します。

- (1) 事業コストの圧縮及び事業の効率化を追求した事業計画を策定し、合理的な事業を展開します。

市の財政事情は健全化団体を脱したとはいえ、依然として厳しく、建替や改善事業を行う上では、敷地の有効活用や民間活力の導入等、事業コストを圧縮し、効率化を最大限に追求した事業計画を策定します。新規整備及び建替では、後の維持管理のしやすさや維持管理費を含めたライフサイクルコスト（LCC）の縮減、設備の変更や維持管理の容易さなどを考慮した計画及び設計を実施します。

- (2) 福祉部署との連携により団地コミュニティへの福祉サービス導入を図ります。

入居者の高齢化は、今後ますます増加することが予想でき、団地コミュニティによる自治運営や相互扶助、見守り機能の低下が懸念されます。そこで団地コミュニティを維持し、高齢化への対応を図るため、団地内への福祉サービス導入を検討します。具体的には、建替住宅の余剰地などに、団地コミュニティや周辺の福祉サービスの拠点整備を検討します。

- (3) 集約建替後余剰地の活用を図ります。

地域の活性化に向けて、まちの将来のあるべき姿を見据え、市営住宅の集約建替によって生み出される余剰地等を活用し、コミュニティバランスに配慮した民間住宅や地域の実情に応じた土地活用を検討していきます。また、多様な住宅の立地を誘導するために、余剰地等の売却処分等を行う際には、地域の持つ課題を考慮し、良好なまちづくりに資する観点から売却条件を検討することとします。

- (4) 社会形態の変動に呼応した必要戸数を検討します。

少子高齢化社会を迎え、今後公営住宅等ストックに対する需要の動向も変化することが想定されます。こうした人口減少社会においてもコミュニティバランスが崩れることのないように、建替の際には現在保有する市営住宅全体の集約化と共に、公営住宅等ストックとして適正な必要戸数を検討します。

- (5) 入居者に配慮した円滑な住替えの手法を検討します。

建替事業を円滑に進めるためにも、早期に入居者の不安の解消や理解を図りつつ、できるだけ多くの選択肢のなかから世帯のニーズに応じた住替えができるよう工夫を行います。特に高齢の入居者や身体障害者には、住替えによる負荷をかけることのないように、同じ団地敷地内で非現地での建替を検討するなど、入居者に配慮した建替事業を進めます。

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名 : 泉佐野市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC削減 効果(千円)	備 考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			H38
上田ヶ丘団地	18棟	24	RC造	S61	H30年	防水改修 給水設備改修 (長寿命化)											682	
上田ヶ丘団地	20棟	32	RC造	H16	H30年		防水改修 (長寿命化)					給湯器改修 (長寿命化)				共用部LED化 (長寿命化)	1,390	
上田ヶ丘団地	3棟	38	RC造	S42	H30年											給排水設備 (ポンプ舎)改修		建替までの維持保全的対応
南中第一団地		15	RC造	H9	H30年	給湯器改修 (長寿命化)		給水設備改修 (長寿命化)					防水改修 (長寿命化)				506	
下瓦屋団地	3棟	28	RC造	S53	H30年										給排水設備 (ポンプ舎)改修			建替までの維持保全的対応
下瓦屋団地	4棟	9	RC造	H6	H30年						防水改修 (長寿命化)				給水設備改修 (長寿命化)		247	
下瓦屋団地	5棟	10	RC造	H18	H30年									給湯器改修 (長寿命化)			529	
鶴原団地	8~10棟	32	RC造	S49	H30年										給排水設備 (ポンプ舎)改修			建替までの維持保全的対応
鶴原団地	16~18棟	48	RC造	S55	H30年				給水設備改修 (長寿命化)								1,537	
鶴原団地	20棟	9	RC造	H1	H30年			防水改修 (長寿命化)							給水設備改修 (長寿命化)		296	
鶴原団地	21棟	15	RC造	H6	H30年		給水設備改修 (長寿命化)			防水改修 (長寿命化)							595	
末広団地	1棟	146	RC造	H8	H30年	防煙設備改修 給湯器改修 (長寿命化)	情報盤取替			給水設備改修 (長寿命化) 法改EV改修		防水改修 (長寿命化)	共用部LED化 (長寿命化)				10,908	
末広団地	2棟	18	RC造	H12	H30年		給水設備改修 (長寿命化)				給水設備改修 (長寿命化) 法改EV改修		防水改修 (長寿命化)	共用部LED化 (長寿命化)			457	
松原団地	1棟・2棟	128	RC造	H14	H30年			給水設備改修 (長寿命化)				給水設備改修 (長寿命化)	法改EV改修		防水改修 (長寿命化)	共用部LED化 (長寿命化)	4,438	
松原団地	3棟・4棟	73	RC造	H16	H30年						給水設備改修 (長寿命化)		給水設備改修 (長寿命化) 法改EV改修		防水改修 (長寿命化)		2,571	
松原第三団地		30	RC造	S46	H30年	受水槽改修												建替までの維持保全的対応 入居者数減少に伴う対応 電極のみ改修の可能性あり
																		維持保全は順位決定済み 全体が遅れる可能性有り

