

福知山市

公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月（改定）

■ 目 次 ■

序章	はじめに	1
0-1	計画策定の背景と目的.....	1
0-2	計画期間.....	1
第1章	公営住宅等ストックの把握	2
1-1	人口・世帯数等の動向.....	2
1-2	公営住宅等ストックの現況.....	5
第2章	長寿命化に関する基本方針	19
2-1	ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針.....	19
2-2	長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	20
第3章	公営住宅の需要予測	21
3-1	人口・世帯数の推計.....	21
3-2	公営住宅の需要予測.....	22
第4章	長寿命化を図るべき公営住宅等の検討	23
4-1	計画の対象.....	23
4-2	事業手法選定の基本的な考え方.....	23
4-3	事業手法の選定.....	25
第5章	点検の実施方針	58
5-1	点検の実施方針.....	58
5-2	点検結果のデータベース化.....	59
第6章	計画修繕の実施方針	60
6-1	計画修繕の実施方針.....	60
6-2	修繕履歴のデータベース化.....	60
第7章	改善事業の実施方針	61
7-1	改善事業の実施方針.....	61

第 8 章 建替事業の実施方針	63
8－1 建替事業の実施方針.....	63
8－2 建替事業の団地別方針.....	63
第 9 章 長寿命化のための事業実施予定一覧（様式 1～3）	64
第 10 章 今後の課題	85

序章 はじめに

0-1 計画策定の背景と目的

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等、様々な課題を抱える 21 世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠となりました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

このような課題に対応するため、国において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成 28 年 8 月に改定され、中長期的な視点を踏まえた計画づくりの道筋が示されました。

一方、福知山市ではこれまで平成 23 年 3 月に「福知山市公営住宅等長寿命化計画」を、また、平成 28 年 9 月に「福知山市市営住宅整備計画」を策定し、安全・安心で良質な住宅ストックの充実と住宅セーフティネットとしての市営住宅の整備に取り組んできました。しかし、国の策定指針の改定を受けて、今までよりも中長期的な視点に基づく計画への見直しが求められていたことから、「福知山市市営住宅整備計画」と中長期的な視点を踏まえた新たな「福知山市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

そして、本計画は計画期間の半分を経過したことから、新型コロナウイルスの蔓延や建設コストの上昇など大きく変化した社会情勢にも対応できるよう中間見直しを行います。

なお本計画は、公営住宅の分野において、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全型の維持管理・修繕、長寿命化に資する改善を推進していくためのアクションプランとしての役割を担う計画であり、「早期発見・早期補修の予防保全型管理」「既存ストックの効率的かつ効果的な活用」「ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化」を実現することを目的としています。

0-2 計画期間

2018 年度(平成 30 年度)から 2027 年度の 10 年間とし、2023 年度に中間見直しを行うものとし、なお計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜計画の見直しを行うものとし、

第1章 公営住宅等ストックの把握

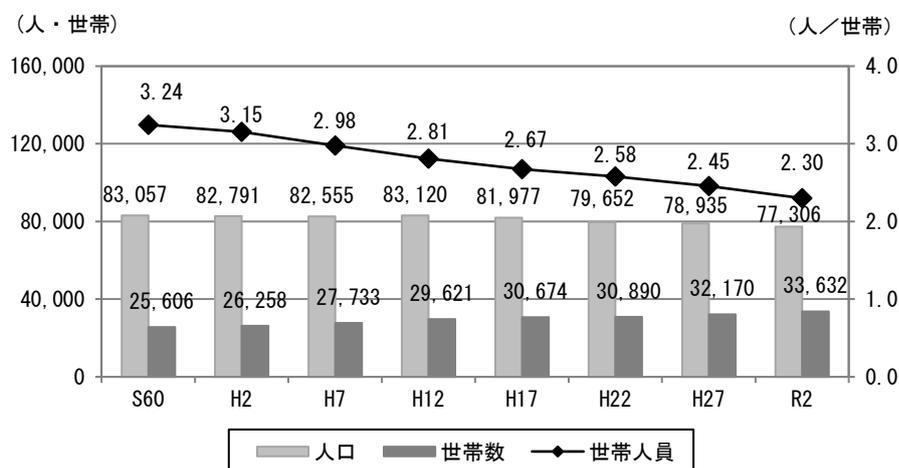
1-1 人口・世帯数等の動向

ポイント

- 人口が減少に転じ、少子高齢化が進行しています。
- 単身世帯が年々増加しており、その中でも高齢者単身世帯が増加しています。

1-1-1 人口・世帯数

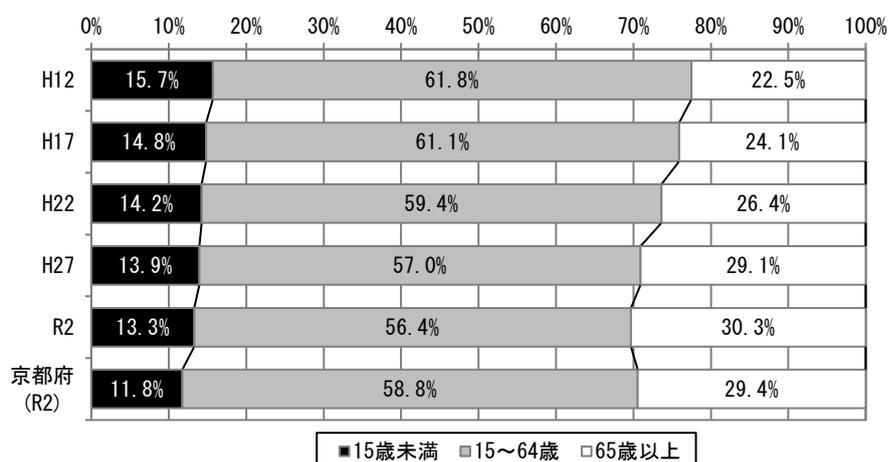
- ・世帯数の増加傾向が続く一方で、人口は平成12年をピークに減少に転じています。令和2年現在で77,306人、33,632世帯となっています。
- ・世帯人員は、減少傾向が続いていることから、世帯分離に伴い世帯の小規模化が進行している様子がうかがえます。



資料：国勢調査

1-1-2 年齢階層別人口

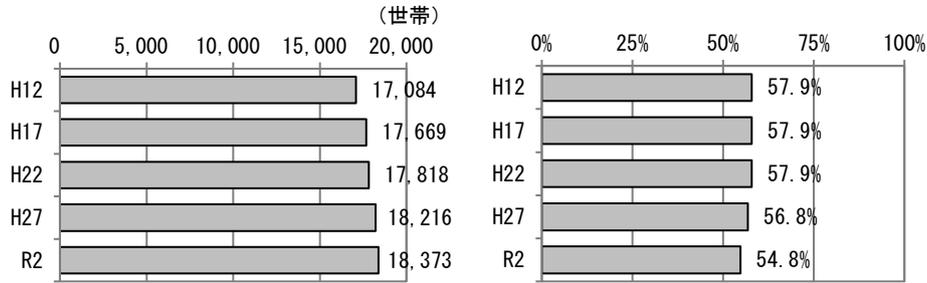
- ・年々、少子高齢化が進み、令和2年現在の高齢化率は、京都府の平均値よりも高い30.3%となっています。



資料：国勢調査（年齢不詳は除く）

1-1-3 核家族世帯

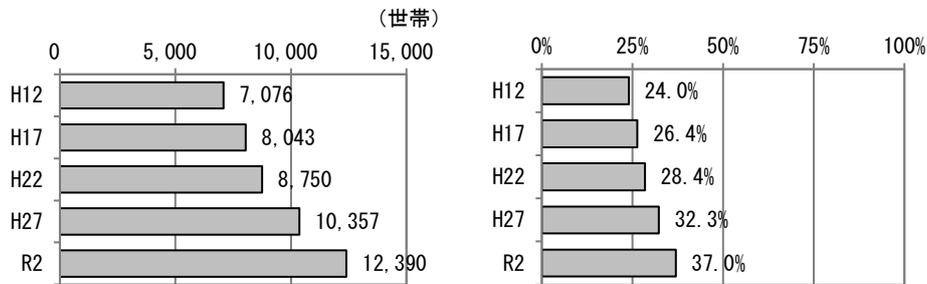
- ・核家族世帯とは、夫婦のみの世帯、夫婦と子どもから成る世帯、1人親と子どもから成る世帯のことを指します。
- ・核家族世帯の占める割合は、横ばい傾向にあり、令和2年現在で18,373世帯、全体の54.8%を占めています。



資料：国勢調査

1-1-4 単身世帯

- ・単身世帯は、年々増加しており、令和2年現在で12,390世帯、全体の約4割を占めています。

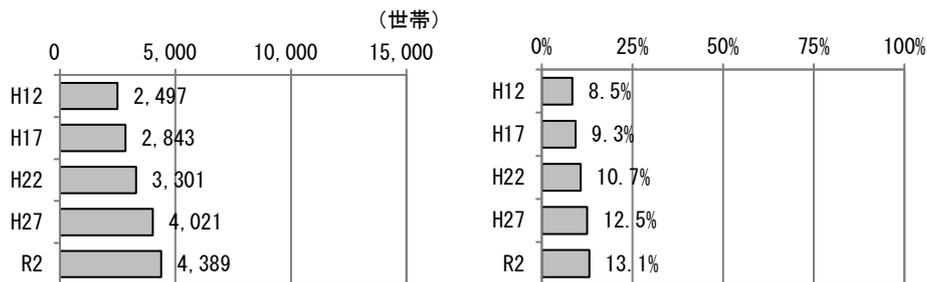


資料：国勢調査

1-1-5 高齢者世帯

(1) 高齢単身世帯

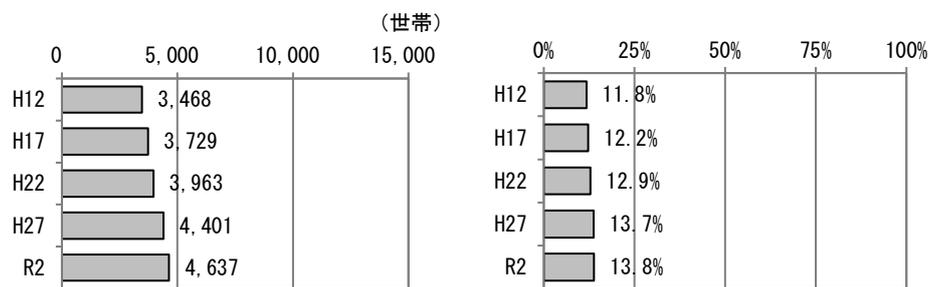
- ・高齢単身世帯（65歳以上の単身世帯）は、増加傾向にあり、令和2年現在で4,389世帯、全体の13.1%を占めています。



資料：国勢調査

(2) 高齢夫婦世帯

- ・ 高齢夫婦世帯（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦世帯）は、増加傾向にあり、令和 2 年現在で 4,637 世帯、全体の 13.8%を占めています。



資料：国勢調査

1-2 公営住宅等ストックの現況

1-2-1 公営住宅等ストックの状況

※既に三和上川合団地は用途廃止され、中村団地、門垣団地は用途廃止後に解体されています。
なお、中村団地は既に府営団地に統合・建替えされています。本計画は、これら3団地も含み、
()内は、これら3団地を内数で示しています。また、()内の割合は、これら3団地を除いたものを示しています。

ポイント

- 本計画の対象となる市営住宅は、31〈3〉団地、1,089〈64〉戸であり、公営住宅1,037〈64〉戸、地域住宅26戸、改良住宅26戸となっています。
- 50㎡未満の小規模世帯向けの住戸が、383〈64〉戸(31.1%)、50㎡以上のファミリー向けストックは706戸(68.9%)となっています。
- 5年以内に耐用年数を経過する住戸は、382〈40〉戸(33.4%)となっています。
- 古い住棟ほど、浴室・浴槽や給湯の整備水準が低い傾向がみられます。
- 中層(3階建て以上)のほとんどの住棟が高齢者対応(バリアフリー化)済みとなっています。

(1) 種別・地域

- ・本計画の対象となる市営住宅は、31〈3〉団地、1,089〈64〉戸であり、公営住宅1,037〈64〉戸、地域住宅26戸、改良住宅26戸となっています。
- ・現中学校区(9地区)別にみると、南陵地区8団地、桃映地区7〈1〉団地、日新地区3団地、三和地区5〈1〉団地、夜久野地区5〈1〉団地、大江地区3団地となっています。

(2) 住棟形式

- ・秋津が丘、南天田、矢見所の一部、宮ノ下、堀口、南岡団地は中層～高層耐火構造の片廊下型となっています。
- ・向野の一部、南佳屋野、西佳屋野、広峯、芦渚大平団地は中層耐火構造の階段室型となっています。
- ・向野の一部、〈中村の一部〉、つつじが丘の一部、旭が丘、夕陽が丘、岡ノ三、日吉ヶ丘、東堀、菟原中、向の一部、二俣住宅は低層～中層耐火構造のメゾネット型となっています。

(3) 耐震性

- ・耐震性が未調査の団地が11〈3〉団地(28〈6〉棟)あります。
- ・その他の20団地において、耐震性に問題がある住棟はありません。

(4) 住戸規模

- ・50㎡未満の小規模世帯向けストックは383〈64〉戸(31.1%)、50㎡以上のファミリー向けのストックは706戸(68.9%)となっています。
- ・向野団地の1～3棟のうち8戸が30㎡未満となっています。

表一市営住宅の基本諸元

令和 6 年 3 月時点

団地名	地域	棟番号	種別	建設年度	経過年数 (R4時点)	構造階数	住棟形式	耐震性	専用床面積	間取り	戸数
猪崎	桃映	西-1	公営	S30	67年	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	3K	4戸
		西-2	公営	S30	67年	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	3K	4戸
		東-1	公営	S39	58年	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	2K	2戸
		東-2	公営	S39	58年	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	2K	2戸
秋津が丘	日新	1	公営	H12	22年	中耐3階	片廊下型	○	50~60㎡未満 60~70㎡未満	2DK 3DK	2戸 10戸
		2	公営	H13	21年	中耐3階	片廊下型	○	50~60㎡未満 60~70㎡未満	2DK 3DK	2戸 10戸
		3	公営	H14	20年	中耐3階	片廊下型	○	50~60㎡未満 60~70㎡未満	2DK 3DK	6戸 12戸
		4	公営	H15	19年	中耐4階	片廊下型	○	50~60㎡未満 60~70㎡未満	2DK 3DK	4戸 8戸
		5	公営	H16	18年	中耐4階	片廊下型	○	60~70㎡未満	3DK	12戸
向野	南陵	16	公営	S36	61年	中耐4階	階段室型	未	70~80㎡未満	3LDK	4戸
		1	公営	S36	61年	簡平1階	長屋	○	25~30㎡未満	2K	3戸
		2-1	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2K	1戸
		2-2	公営				長屋	○	25~30㎡未満	2K	2戸
		3	公営				長屋	○	25~30㎡未満	2K	3戸
		4	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2K	2戸
		5	公営	S37	60年	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	3K	4戸
		6	公営				長屋	○	30~40㎡未満	3K	4戸
		7	公営				長屋	○	30~40㎡未満	3K	4戸
		8	公営				長屋	○	30~40㎡未満	3K	4戸
		9	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2K	4戸
		10	公営	S38	59年	簡二2階	長屋	○	40~50㎡未満	3K	6戸
		14	公営				長屋	○	40~50㎡未満	3K	6戸
		15	公営				長屋	○	40~50㎡未満	3K	6戸
		11	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2K	6戸
12	公営	長屋	○				30~40㎡未満	2K	5戸		
13	公営	長屋	○	30~40㎡未満	2K	5戸					
中村	桃映	1	公営	S39	58年	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	3K	5戸
		5	公営	S40	57年	低耐2階	長屋	未	40~50㎡未満	2DK	6戸
		6	公営				長屋	未	40~50㎡未満	2DK	6戸
		10	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2K	5戸
		11	公営	S40	57年	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	2K	4戸
		12	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2K	4戸
		13	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2K	3戸
		2	公営	S41	56	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	3K	4戸
		3	公営				長屋	○	30~40㎡未満	3K	4戸
		4	公営				長屋	○	30~40㎡未満	3K	4戸
		9	公営	S41	56年	低耐2階	長屋	○	30~40㎡未満	2K	3戸
		7	公営				長屋	未	40~50㎡未満	2DK	6戸
		8	公営				長屋	未	40~50㎡未満	2DK	6戸
つつしが丘	南陵	1	公営	S42	55年	簡二2階	長屋	○	30~40㎡未満	2DK	6戸
		2	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		3	公営	S43	54年	簡二2階	長屋	○	40~50㎡未満	2DK	3戸
		4	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	7戸
		5	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		6	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	3戸
		7	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2DK	4戸
		13	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2DK	6戸
		14	公営	S43	54年	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	2K	5戸
		11	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2K	3戸
南天田	南陵	A	公営	H23	11年	高耐6階	片廊下型	○	50~60㎡未満	2DK	11戸
		B	公営				片廊下型	○	60~70㎡未満	3DK	21戸
		B	公営	H26	8年	高耐6階	片廊下型	○	50~60㎡未満	2DK	11戸
		公営	片廊下型				○	60~70㎡未満	3DK	21戸	
		公営	片廊下型				○	60~70㎡未満	3DK	21戸	
旭が丘	南陵	1	公営	S57	40年	中耐3階	メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	20戸
		2	公営	S58	39年	中耐3階	メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	16戸
夕陽が丘	南陵	6	公営	S60	37年	中耐3階	メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	12戸
		2	公営				メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	12戸
		4	公営	S61	36年	中耐3階	メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	12戸
		5	公営				メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	8戸
		1	公営	S63	34年	中耐3階	メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	8戸
		3	公営				メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	8戸
矢見所	南陵	1	公営	S30	67年	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	3K	4戸
		2	公営	S45	52年	中耐4階	片廊下型	未	30~40㎡未満	3K	24戸
岡ノ三	桃映	1	公営	S59	38年	中耐3階	メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	4戸
		2	公営				メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	8戸
		3	公営	H8	26年	中耐3階	メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	8戸
		4	公営				メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	8戸
		5	公営				メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	10戸
宮ノ下	桃映	—	公営	H1	33年	中耐3階	片廊下型	○	70~80㎡未満	3LDK	8戸

※ : 用途廃止、解体、府営統合された団地を示します。

団地名	地域	棟番号	種別	建設年度	経過年数 (R4時点)	構造階数	住棟形式	耐震性	専用床面積	間取り	戸数
日吉ヶ丘	桃映	1	公営	H7	27年	中耐3階	片廊下型	○	70~80㎡未満	3LDK	12戸
		2	公営				片廊下型	○	70~80㎡未満	3LDK	12戸
		3	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		4	公営	S44	53年	簡二2階	長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		2	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		3	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		7	公営	S45	52年	簡二2階	長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		5	公営				長屋	○	30~40㎡未満	2DK	6戸
		6	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		10	公営	S46	51年	簡二2階	長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		8	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		11	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		12	公営	S47	50年	簡二2階	長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		13-1	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
		13-2	公営				長屋	○	40~50㎡未満	2DK	6戸
9	公営	S48	49年	簡二2階	長屋	○	40~50㎡未満	3K	6戸		
14-1	公営				長屋	○	40~50㎡未満	3K	6戸		
14-2	公営				長屋	○	40~50㎡未満	3K	6戸		
16	公営	S49	48年	簡二2階	長屋	○	50~60㎡未満	3K	6戸		
17	公営				長屋	○	40~50㎡未満	3K	6戸		
18	公営				長屋	○	40~50㎡未満	3K	6戸		
15	公営	長屋	○	50~60㎡未満	3K	6戸					
東堤	桃映	1	公営	S49	48年	簡二2階	長屋	○	50~60㎡未満	3K	4戸
		2	公営	S61	36年	中耐3階	メゾネット	○	70~80㎡未満	3LDK	12戸
南佳屋野	日新	A	公営	S49	48年	中耐4階	階段室型	未	50~60㎡未満	3DK	24戸
		B	公営	S50	47年	中耐4階	階段室型	未	50~60㎡未満	3DK	24戸
		C	公営	S51	46年	中耐4階	階段室型	未	50~60㎡未満	3DK	24戸
		D	公営	S50	47年	中耐4階	階段室型	未	50~60㎡未満	3DK	24戸
		E	公営	S49	48年	中耐4階	階段室型	未	50~60㎡未満	3DK	24戸
		F	公営	S52	45年	中耐4階	階段室型	未	50~60㎡未満	3DK	24戸
		G	公営	S53	44年	中耐4階	階段室型	未	50~60㎡未満	3DK	24戸
		H	公営	S53	44年	中耐4階	階段室型	未	50~60㎡未満	3DK	16戸
		I	公営	S55	42年	中耐4階	階段室型	未	50~60㎡未満	3DK	24戸
南岡	南陵	—	公営	S53	44年	中耐3階	片廊下型	未	40~50㎡未満	2DK	11戸
西佳屋野	日新	—	公営	S54	43年	中耐4階	階段室型	未	50~60㎡未満	3DK	24戸
広峯	南陵	1	公営	H1	33年	中耐3階	階段室型	○	60~70㎡未満	3DK	12戸
		2	公営				階段室型	○	60~70㎡未満	3DK	18戸
		3	公営	H5	29年	中耐3階	階段室型	○	60~70㎡未満	3DK	12戸
		4	公営				階段室型	○	60~70㎡未満	3DK	12戸
		5	公営				階段室型	○	60~70㎡未満	3DK	12戸
三和上川舎	三和	—	公営	S40	57年	木造1階	—	未	30~40㎡未満	2K	1戸
三和荻原下	三和	—	公営	S40	57年	木造1階	—	未	30~40㎡未満	2K	1戸
荻原中	三和	1	公営	S56	41年	低耐2階	長屋	未	60~70㎡未満	3DK	3戸
		2	公営				長屋	未	60~70㎡未満	3DK	3戸
門垣	夜久野	—	公営	S43	54年	木造1階	—	未	30~40㎡未満	2K	3戸
高内	夜久野	1	公営	S52	45年	簡平1階	長屋	○	50~60㎡未満	2DK	6戸
		2	公営	S53	44年	簡平1階	長屋	○	50~60㎡未満	3DK	4戸
向	夜久野	1-1	公営	S59	38年	低耐2階	長屋	○	70~80㎡未満	4DK	2戸
		1-2	公営				長屋	○	70~80㎡未満	4DK	2戸
		1-3	公営				長屋	○	70~80㎡未満	4DK	2戸
		2	公営	H1	33年	木造2階	—	○	70~80㎡未満	4DK	2戸
		3	公営				—	○	70~80㎡未満	4DK	2戸
		4	公営	H2	32年	木造2階	—	○	70~80㎡未満	4DK	2戸
5	公営	—	○				50~60㎡未満	2DK	2戸		
6	公営	H3	31年	木造2階	—	○	70~80㎡未満	4DK	2戸		
仲町	大江	1	公営	H1	33年	木造2階	—	○	70~80㎡未満	3LDK	1戸
		2	公営				—	○	70~80㎡未満	3LDK	1戸
日吉東	大江	—	公営	S43	54年	簡平1階	長屋	○	30~40㎡未満	2K	5戸
芦刈大平	三和	—	地域住宅	H7	27年	低耐2階	階段室型	○	80~90㎡未満	3LDK	4戸
荻原住宅	三和	A	地域住宅	H16	18年	木造2階	—	○	80~90㎡未満	3LDK	2戸
		B	地域住宅				—	○	80~90㎡未満	3LDK	2戸
		C	地域住宅				—	○	80~90㎡未満	3LDK	2戸
		D	地域住宅				—	○	80~90㎡未満	3LDK	2戸
		E	地域住宅				—	○	80~90㎡未満	3LDK	2戸
二俣住宅	大江	1	地域住宅	H11	23年	低耐2階	長屋</				

(5) 経過・耐用年数^{※1}

- ・計画期間内（令和 9 年時点）に耐用年数を経過する住戸は 382（40）戸（33.4%）、同様に耐用年数の 1/2 を経過する住戸が 495（24）戸（46.0%）、同様に耐用年数の 1/2 を経過しない住戸が 212 戸（20.7%）となっています。

(6) 設備水準

①浴室・浴槽

- ・向野団地の一部には浴室がありません。
- ・猪崎、向野の一部、〈中村〉、つつじが丘、矢見所の一部、日吉ヶ丘、東堀の一部、〈門垣〉団地には浴槽がありません。

②3 点給湯方式

- ・3 点給湯方式^{※2}が設置されている団地は、秋津が丘、南天田、岡ノ三の一部、堀口、広峯、仲町、芦渕大平、菟原住宅、二俣住宅の 9 団地です。

③高齢者・障がい者対応

- ・バリアフリー対応^{※3}済みの団地は秋津が丘、南天田、旭が丘、矢見所(中耐)、岡ノ三、広峯、堀口、東堀(中耐)、西佳屋野、南佳屋野、宮ノ下、芦渕大平、夕陽が丘、菟原住宅、二俣住宅の 15 団地です。

④エレベーター

- ・中層(3 階建て)以上の住棟において、エレベーターが設置されていない団地は、秋津が丘の一部、向野、矢見所、南佳屋野、南岡、西佳屋野、広峯の 7 団地です。

⑤その他施設

- ・駐車場、駐輪場がともに整備されていない団地は、猪崎、〈中村〉、東堀の一部、三和(〈三和上川合〉、三和菟原下)、菟原中、〈門垣〉、高内、仲町、日吉東、向改良、中田の 12 団地で、駐輪場のみ整備されていない団地は、つつじが丘、日吉ヶ丘、向、菟原住宅、二俣住宅の 5 団地です。
- ・集会場を設置している団地は、秋津が丘、向野、〈中村〉、つつじが丘、南天田、宮ノ下、日吉ヶ丘、南岡、西佳屋野、広峯の 10 団地です。
- ・児童遊園を設置している団地は、秋津が丘、向野、〈中村〉、つつじが丘、南天田、旭が丘、夕陽が丘、矢見所、岡ノ三、宮ノ下、堀口、日吉ヶ丘、東堀、南佳屋野、南岡、西佳屋野、広峯、二俣住宅の 18 団地です。
- ・住戸外に物置を設置している団地は、秋津が丘、南岡、南天田、旭が丘、夕陽が丘、矢見所、岡ノ三、宮ノ下、堀口、東堀の一部、南佳屋野、西佳屋野、広峯の 13 団地です。

※1) 公営住宅法より、耐用年数は、木造 30 年、簡平 30 年、簡二 45 年、低耐・中耐・高耐 70 年とする。

※2) キッチン、バスルームや洗面所の給湯を、1 台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステムのこと。

※3) 一定のバリアフリー化（2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）と高齢者向け浴槽が設置された住戸。

表一各団地の耐用年数と構造、経過年数

令和 6 年 3 月時点

団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (R4時点)	構造階数	戸数	計画期間内(令和9年時点) の耐用年数の経過状況					
						耐用年数 経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 1/2未満			
猪崎	西-1	S30	67年	簡平1階	4戸	4戸	0戸	0戸			
	西-2	S30	67年	簡平1階	4戸	4戸	0戸	0戸			
	東-1	S39	58年	簡平1階	2戸	2戸	0戸	0戸			
	東-2	S39	58年	簡平1階	5戸	5戸	0戸	0戸			
秋津が丘	1	H12	22年	中耐3階	12戸	0戸	0戸	12戸			
	2	H13	21年	中耐3階	12戸	0戸	0戸	12戸			
	3	H14	20年	中耐3階	18戸	0戸	0戸	18戸			
	4	H15	19年	中耐4階	12戸	0戸	0戸	12戸			
	5	H16	18年	中耐4階	12戸	0戸	0戸	12戸			
向野	16	S36	61年	中耐4階	4戸	0戸	4戸	0戸			
	1	S36	61年	簡平1階	5戸	5戸	0戸	0戸			
	2-1				3戸	3戸	0戸	0戸			
	2-2				3戸	3戸	0戸	0戸			
	3				5戸	5戸	0戸	0戸			
	4	S37	60年	簡平1階	4戸	4戸	0戸	0戸			
	5				4戸	4戸	0戸	0戸			
	6				4戸	4戸	0戸	0戸			
	7				4戸	4戸	0戸	0戸			
	8				4戸	4戸	0戸	0戸			
	9				4戸	4戸	0戸	0戸			
	10	S38	59年	簡二2階	6戸	6戸	0戸	0戸			
	14				6戸	6戸	0戸	0戸			
15	6戸				6戸	0戸	0戸				
11	S38	59年	簡平1階	6戸	6戸	0戸	0戸				
12				5戸	5戸	0戸	0戸				
13				5戸	5戸	0戸	0戸				
中村	1	S39	58年	簡平1階	5戸	5戸	0戸	0戸			
	5	S40	57年	低耐2階	6戸	0戸	6戸	0戸			
	6	S40	57年	簡平1階	6戸	0戸	6戸	0戸			
	10				5戸	5戸	0戸	0戸			
	11				4戸	4戸	0戸	0戸			
	12				4戸	4戸	0戸	0戸			
	13				3戸	3戸	0戸	0戸			
	2	S41	56年	簡平1階	4戸	4戸	0戸	0戸			
3	4戸				4戸	0戸	0戸				
4				4戸	4戸	0戸	0戸				
9				3戸	3戸	0戸	0戸				
7	S41	56年	低耐2階	6戸	0戸	6戸	0戸				
8				6戸	0戸	6戸	0戸				
つつしが丘	1	S42	55年	簡二2階	6戸	6戸	0戸	0戸			
	2				6戸	6戸	0戸	0戸			
	3				3戸	3戸	0戸	0戸			
	4				7戸	7戸	0戸	0戸			
	5				6戸	6戸	0戸	0戸			
	6	S43	54年	簡二2階	3戸	3戸	0戸	0戸			
	7				4戸	4戸	0戸	0戸			
	13				6戸	6戸	0戸	0戸			
	14				6戸	6戸	0戸	0戸			
	11	S43	54年	簡平1階	5戸	5戸	0戸	0戸			
12	3戸				3戸	0戸	0戸				
8				5戸	5戸	0戸	0戸				
9	S44	53年	簡二2階	8戸	8戸	0戸	0戸				
10				5戸	5戸	0戸	0戸				
南天田	A	H23	11年	高耐6階	32戸	0戸	0戸	32戸			
	B	H26	8年	高耐6階	32戸	0戸	0戸	32戸			
旭が丘	1	S57	40年	中耐3階	20戸	0戸	20戸	0戸			
	2	S58	39年	中耐3階	16戸	0戸	16戸	0戸			
夕陽が丘	6	S60	37年	中耐3階	12戸	0戸	12戸	0戸			
	2				12戸	0戸	12戸	0戸			
	4	S61	36年	中耐3階	12戸	0戸	12戸	0戸			
	5				8戸	0戸	8戸	0戸			
	1				8戸	0戸	8戸	0戸			
3	S63	34年	中耐3階	8戸	0戸	8戸	0戸				
3				8戸	0戸	8戸	0戸				
矢見所	1	S30	67年	簡平1階	4戸	4戸	0戸	0戸			
	2	S45	52年	中耐4階	24戸	0戸	24戸	0戸			
岡ノ三	1	S59	38年	中耐3階	4戸	0戸	4戸	0戸			
	2				8戸	0戸	8戸	0戸			
	3				8戸	0戸	8戸	0戸			
	4	H8	26年	中耐3階	8戸	0戸	8戸	0戸			
	5				10戸	0戸	10戸	0戸			
宮ノ下	—	H1	33年	中耐3階	8戸	0戸	8戸	0戸			
堀口	1	H7	27年	中耐3階	12戸	0戸	12戸	0戸			
	2				12戸	0戸	12戸	0戸			
日吉ヶ丘	1	S44	53年	簡二2階	6戸	6戸	0戸	0戸			
	2				6戸	6戸	0戸	0戸			
	3				6戸	6戸	0戸	0戸			
	4				6戸	6戸	0戸	0戸			
7	S45	52年	簡二2階	6戸	6戸	0戸	0戸				
日吉ヶ丘	5	S46	51年	簡二2階	6戸	6戸	0戸	0戸			
	6				6戸	6戸	0戸	0戸			
	10				6戸	6戸	0戸	0戸			
	8				6戸	6戸	0戸	0戸			
	11				6戸	6戸	0戸	0戸			
	12				6戸	6戸	0戸	0戸			
	13-1				6戸	6戸	0戸	0戸			
	13-2				6戸	6戸	0戸	0戸			
	9				S48	49年	簡二2階	6戸	6戸	0戸	0戸
	14-1							6戸	6戸	0戸	0戸
14-2	6戸	6戸	0戸	0戸							
16	6戸	6戸	0戸	0戸							
17	6戸	6戸	0戸	0戸							
18	6戸	6戸	0戸	0戸							
15	S49	48年	簡二2階	6戸	6戸	0戸	0戸				
1				4戸	4戸	0戸	0戸				
2	S61	36年	中耐3階	12戸	0戸	12戸	0戸				
南佳屋野	A	S49	48年	中耐4階	24戸	0戸	24戸	0戸			
	B	S50	47年	中耐4階	24戸	0戸	24戸	0戸			
	C	S51	46年	中耐4階	24戸	0戸	24戸	0戸			
	D	S50	47年	中耐4階	24戸	0戸	24戸	0戸			
	E	S49	48年	中耐4階	24戸	0戸	24戸	0戸			
	F	S52	45年	中耐4階	24戸	0戸	24戸	0戸			
	G	S53	44年	中耐4階	24戸	0戸	24戸	0戸			
	H	S53	44年	中耐4階	16戸	0戸	16戸	0戸			
	I	S55	42年	中耐4階	24戸	0戸	24戸	0戸			
南岡	—	S53	44年	中耐3階	11戸	0戸	11戸	0戸			
西佳屋野	—	S54	43年	中耐4階	24戸	0戸	24戸	0戸			
広峯	1	H1	33年	中耐3階	12戸	0戸	12戸	0戸			
	2				18戸	0戸	18戸	0戸			
	3				12戸	0戸	12戸	0戸			
	4	H5	29年	中耐3階	12戸	0戸	12戸	0戸			
	5				12戸	0戸	12戸	0戸			
三和上川合	—	S40	57年	木造1階	1戸	1戸	0戸	0戸			
三和菟原下	—	S40	57年	木造1階	1戸	1戸	0戸	0戸			
菟原中	1	S56	41年	低耐2階	3戸	0戸	3戸	0戸			
	2				3戸	0戸	3戸	0戸			
門垣	—	S43	54年	木造1階	3戸	3戸	0戸	0戸			
高内	1	S52	45年	簡平1階	6戸	6戸	0戸	0戸			
	2	S53	44年	簡平1階	4戸	4戸	0戸	0戸			
向	1-1	S59	38年	低耐2階	2戸	0戸	2戸	0戸			
	1-2				2戸	0戸	2戸	0戸			
	1-3				2戸	0戸	2戸	0戸			
	2	H1	33年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸			
	3				2戸	2戸	0戸	0戸			
	4				2戸	2戸	0戸	0戸			
5	2戸				2戸	0戸	0戸				
6	H3	31年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸				
6				2戸	2戸	0戸	0戸				
仲町	1	H1	33年	木造2階	1戸	1戸	0戸	0戸			
	2				1戸	1戸	0戸	0戸			
日吉東	—	S43	54年	簡平1階	5戸	5戸	0戸	0戸			
芦刈大平	—	H7	27年	低耐2階	4戸	0戸	0戸	4戸			
	A				2戸	0戸	2戸	0戸			
	B				2戸	0戸	2戸	0戸			
	C				2戸	0戸	2戸	0戸			
	D				2戸	0戸	2戸	0戸			
E	2戸	0戸	2戸	0戸							
二俣住宅	1	H11	23年	低耐2階	6戸	0戸	0戸	6戸			
	2	H12	22年	低耐2階	6戸	0戸	0戸	6戸			
向(改良)	1	S48	49年	簡二2階	1戸	1戸	0戸	0戸			
	2				1戸	1戸	0戸	0戸			
	3				1戸	1戸	0戸	0戸			
	4				1戸	1戸	0戸	0戸			
	5				1戸	1戸	0戸	0戸			
	6				1戸	1戸	0戸	0戸			
中田	1	S61	36年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸			
	2				2戸	2戸	0戸	0戸			
	3				2戸	2戸	0戸	0戸			
	4				2戸	2戸	0戸	0戸			
	5				2戸	2戸	0戸	0戸			
	6				2戸	2戸	0戸	0戸			
	7				2戸	2戸	0戸	0戸			
	8				2戸	2戸	0戸	0戸			
	9				2戸	2戸	0戸	0戸			
	10				2戸	2戸	0戸	0戸			
合計	総数				1,089戸	382戸(35.1%)	495戸(45.5%)	212戸(19.5%)			
	用途廃止を除く戸数				1,025戸	342戸(33.4%)	471戸(46.0%)	212戸(20.7%)			
	用途廃止の戸数				64戸	40戸(62.5%)	24戸(37.5%)	0戸(0.0%)			

※ : 用途廃止、解体、府営統合された団地を示します。

表一 主な設備

令和 6 年 3 月時点

団地名	棟番号	建設年度	構造階数	戸数	浴室	浴槽	3点給湯	高齢者対応	エレベーター	駐車場	駐輪場	集会場	児童遊園	住戸外物置	
猪崎	西-1	S30	簡平1階	4戸	○	×	×	×	—	×	×	×	×	×	
	西-2	S30	簡平1階	4戸	○	×	×	×	—	×	×	×	×	×	
	東-1	S39	簡平1階	2戸	○	×	×	×	—	×	×	×	×	×	
	東-2	S39	簡平1階	5戸	○	×	×	×	—	×	×	×	×	×	
秋津が丘	1	H12	中耐3階	12戸	○	○	○	○	×					○	
	2	H13	中耐3階	12戸	○	○	○	○	×					○	
	3	H14	中耐3階	18戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	4	H15	中耐4階	12戸	○	○	○	○	○					○	
	5	H16	中耐4階	12戸	○	○	○	○	○					○	
向野	16	S36	中耐4階	4戸	○	○	2点	×	×					○	
	1	S36	簡平1階	5戸	×	×	×	×	—					×	
	2-1			3戸	×	×	×	×	—					×	
	2-2			3戸	×	×	×	×	—					×	
	3			5戸	×	×	×	×	—					×	
	4			4戸	○	×	×	×	—					×	
	6			4戸	○	×	×	×	—					×	
	7	S37	簡平1階	4戸	○	×	×	×	—	○	一部	○(2)	○	×	
	8	S37	簡平1階	4戸	○	×	×	×	—					×	
	9			4戸	○	×	×	×	—					×	
	10			4戸	○	×	×	×	—					×	
	14			6戸	○	×	×	×	—					×	
	15	S38	簡二2階	6戸	○	×	×	×	—					×	
	11	S38	簡平1階	5戸	○	×	×	×	—					×	
12	5戸			○	×	×	×	—					×		
13	5戸			○	×	×	×	—					×		
中村	1	S39	簡平1階	5戸	○	×	×	×	—					×	
	5	S40	低耐2階	6戸	○	×	×	×	—					×	
	6			6戸	○	×	×	×	—					×	
	10	S40	簡平1階	5戸	○	×	×	×	—					×	
	11			4戸	○	×	×	×	—					×	
	12			4戸	○	×	×	×	—					×	
	13			3戸	○	×	×	×	—	×	×	○	○	×	
	2	S41	簡平1階	4戸	○	×	×	×	—					×	
	3			4戸	○	×	×	×	—					×	
	4			4戸	○	×	×	×	—					×	
9	S41	低耐2階	6戸	○	×	×	×	—					×		
7			6戸	○	×	×	×	—					×		
8			6戸	○	×	×	×	—					×		
つつじが丘	1	S42	簡二2階	6戸	○	×	×	×	—					×	
	2			6戸	○	×	×	×	—					×	
	3	S43	簡二2階	3戸	○	×	×	×	—					×	
	4			7戸	○	×	×	×	—					×	
	5			6戸	○	×	×	×	—					×	
	6			3戸	○	×	×	×	—					×	
	7			4戸	○	×	×	×	—					×	
	13			6戸	○	×	×	×	—					×	
	14	6戸	○	×	×	×	—					×			
	11	S43	簡平1階	5戸	○	×	×	×	—					×	
	12			3戸	○	×	×	×	—					×	
	8	S44	簡二2階	5戸	○	×	×	×	—					×	
	9			8戸	○	×	×	×	—					×	
10	5戸			○	×	×	×	—					×		
南天田	A	H23	高耐6階	32戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	B	H26	高耐6階	32戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
旭が丘	1	S57	中耐3階	20戸	○	○	1点	○	—	○	○	×	○	○	
	2	S58	中耐3階	16戸	○	○	1点	○	—	○	○	×	○	○	
夕陽が丘	6	S60	中耐3階	12戸	○	○	2点	○	—					○	
	2	S61	中耐3階	12戸	○	○	2点	○	—					○	
	4			12戸	○	○	2点	○	—					○	
	5			8戸	○	○	2点	○	—					○	
	1	S63	中耐3階	8戸	○	○	2点	○	—					○	
3	8戸	○	○	2点	○	—						○			
矢見所	1	S30	簡平1階	4戸	○	×	1点	×	—			×	○	○	
	2	S45	中耐4階	24戸	○	○	1点	○	×	○	○	×	○	○	
岡ノ三	1	S59	中耐3階	4戸	○	○	1点	○	—					○	
	2			8戸	○	○	1点	○	—					○	
	3			8戸	○	○	1点	○	—					○	
	4	H8	中耐3階	8戸	○	○	○	○	—					○	
	5			10戸	○	○	○	○	—					○	
宮ノ下	—	H1	中耐3階	8戸	○	○	2点	○	×	○	○	○	○	○	
堀口	1	H7	中耐3階	12戸	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	
	2			12戸	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	
日吉ヶ丘	1	S44	簡二2階	6戸	○	×	×	×	—					×	
	2			6戸	○	×	×	×	—	○	×	○	○	×	
	3			6戸	○	×	×	×	—					×	
日吉ヶ丘	4	S45	簡二2階	6戸	○	×	×	×	—					×	
	5			6戸	○	×	×	×	—					×	
	6			6戸	○	×	×	×	—					×	
	10			6戸	○	×	×	×	—					×	
	8			6戸	○	×	×	×	—					×	
	11			6戸	○	×	×	×	—					×	
	12			6戸	○	×	×	×	—					×	
	13-1			6戸	○	×	×	×	—					×	
	13-2			6戸	○	×	×	×	—					×	
	9			S48	簡二2階	6戸	○	×	×	×	—				
14-1	6戸	○	×			×	×	—					×		
14-2	6戸	○	×			×	×	—					×		
16	6戸	○	×			×	×	—					×		
17	6戸	○	×			×	×	—					×		
18	6戸	○	×			×	×	—					×		
15	S49	簡二2階	6戸			○	×	×	×	—					×
1	S49	簡二2階	4戸			○	×	×	×	—	×	×	×	×	×
南佳屋野	2	S61	中耐3階	12戸	○	○	2点	○	—	○	○	×	○	○	
	A	S49	中耐4階	24戸	○	○	2点	○	×					○	
	B	S50	中耐4階	24戸	○	○	2点	○	×					○	
	C	S51	中耐4階	24戸	○	○	2点	○	×					○	
	D	S50	中耐4階	24戸	○	○	2点	○	×					○	
	E	S49	中耐4階	24戸	○	○	2点	○	×	○	○	×	○	○	
	F	S52	中耐4階	24戸	○	○	2点	○	×					○	
	G	S53	中耐4階	24戸	○	○	2点	○	×					○	
	H	S53	中耐4階	16戸	○	○	2点	○	×					○	
I	S55	中耐4階	24戸	○	○	2点	○	×					○		
南岡	—	S53	中耐3階	11戸	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○	
西佳屋野	—	S54	中耐4階	24戸	○	○	2点	○	×	○	○	○	○	○	
広峯	1	H1	中耐3階	12戸	○	○	2点	○	×					○	
	2			18戸	○	○	2点	○	×					○	
	3			12戸	○	○	2点	○	×		○	○	○	○	○
	4			12戸	○	○	2点	○	×						○
	5			H5	中耐3階	12戸	○	○	2点	○	×				
三和上川合	—	S40	木造1階	1戸	○	○	×	×	—	×	×	×	×	○	
三和菟原下	—	S40	木造1階	1戸	○	○	×	×	—	×	×	×	×	○	
菟原中	1	S56	低耐2階	3戸	○	○	×	×	—	×	×	×	×	×	
2	3戸			○	○	×	×	—	×	×	×	×	×		
門垣	—	S43	木造1階	3戸	○	×	×	×	—	×	×	×	×	×	
高内	1	S52	簡平1階	6戸	○	○	×	×	—	×	×	×	×	×	
	2	S53	簡平1階	4戸	○	○	×	×	—	×	×	×	×	×	
向	1-1	S59	低耐2階	2戸	○	○	×	×	—					×	
	1-2			2戸	○	○	×	×	—					×	
	1-3			2戸	○	○	×	×	—					×	
	2	H1	木造2階	2戸	○	○	×	×	—	○	×	×	×	×	
	3			2戸	○	○	×	×	—					×	
	4	H2	木造2階	2戸	○	○	×	×	—					×	
5	2戸			○	○	×	×	—					×		
6	H3	木造2階	2戸	○	○	×	×	—					×		
仲町	1	H1	木造2階	1戸	○	○	○	×	—	×	×	×	×	×	

1-2-2 入居者の状況

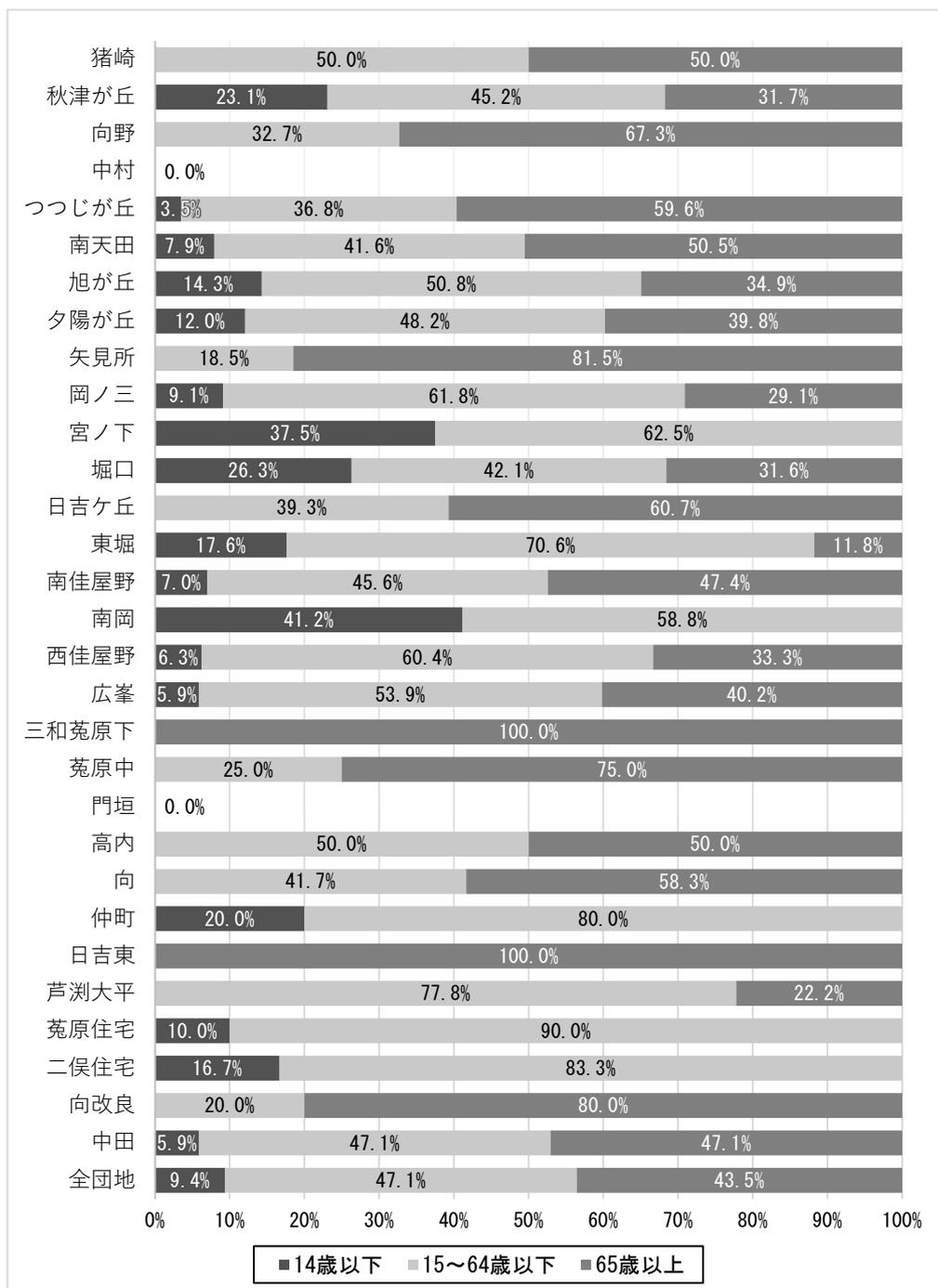
※三和上川合団地（用途廃止）、門垣団地（解体）、中村団地（解体及び府営団地に統合）には入居者はいません。

ポイント

- 市全体と比較して高齢者層が多く、若年層が少ない傾向がみられます。
- 1～3人の小規模な世帯が全体の約9割を占めています。

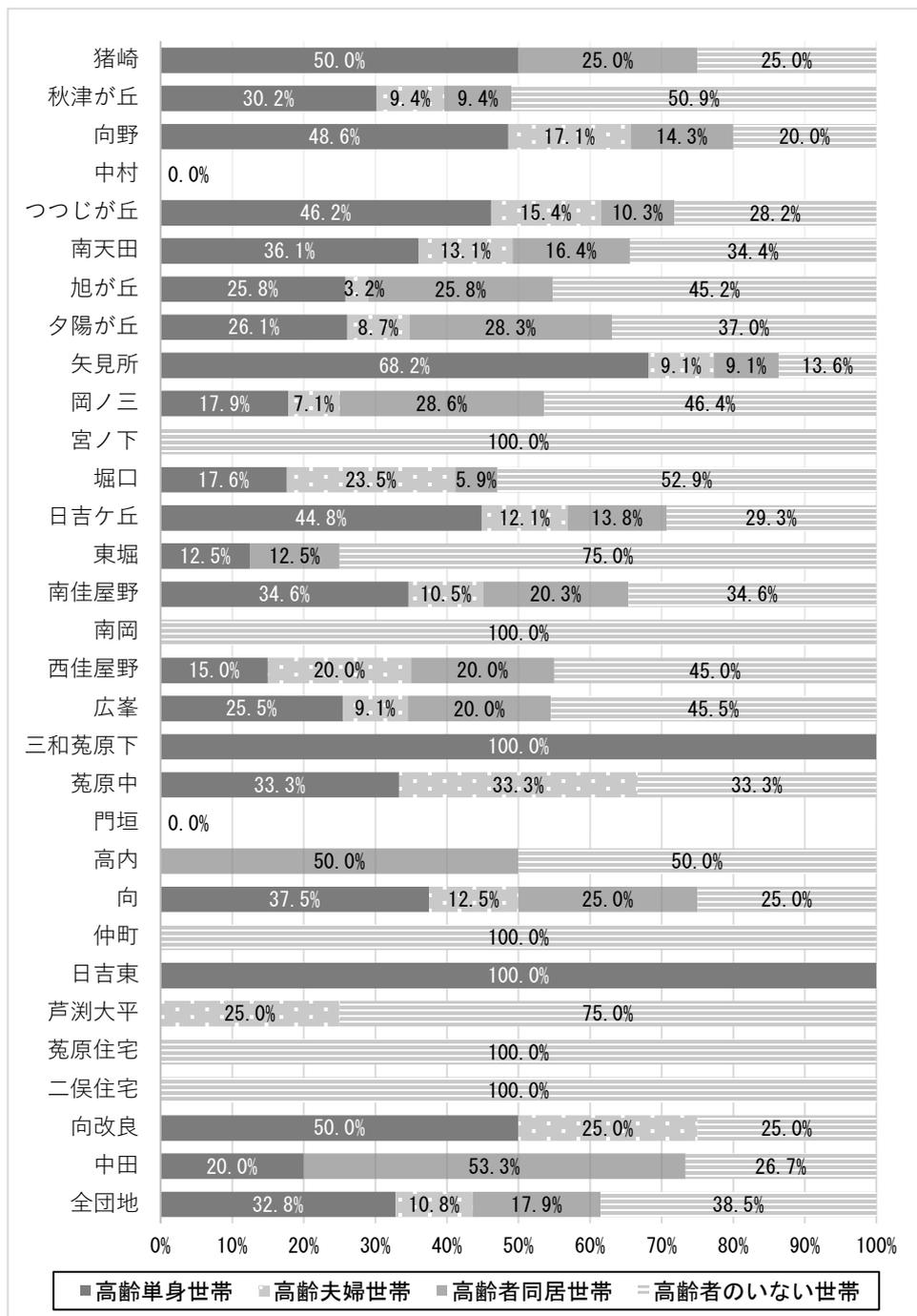
(1) 入居者の年齢構成

- ・市全体と比較して高齢者層が多く、若年層が少ない傾向がみられます。
- ・高齢者層が多い団地は、順に、三和菟原下、日吉東、矢見所、向改良、菟原中、向野、日吉ヶ丘団地で、高齢者層が各団地内の6割以上を占めています。



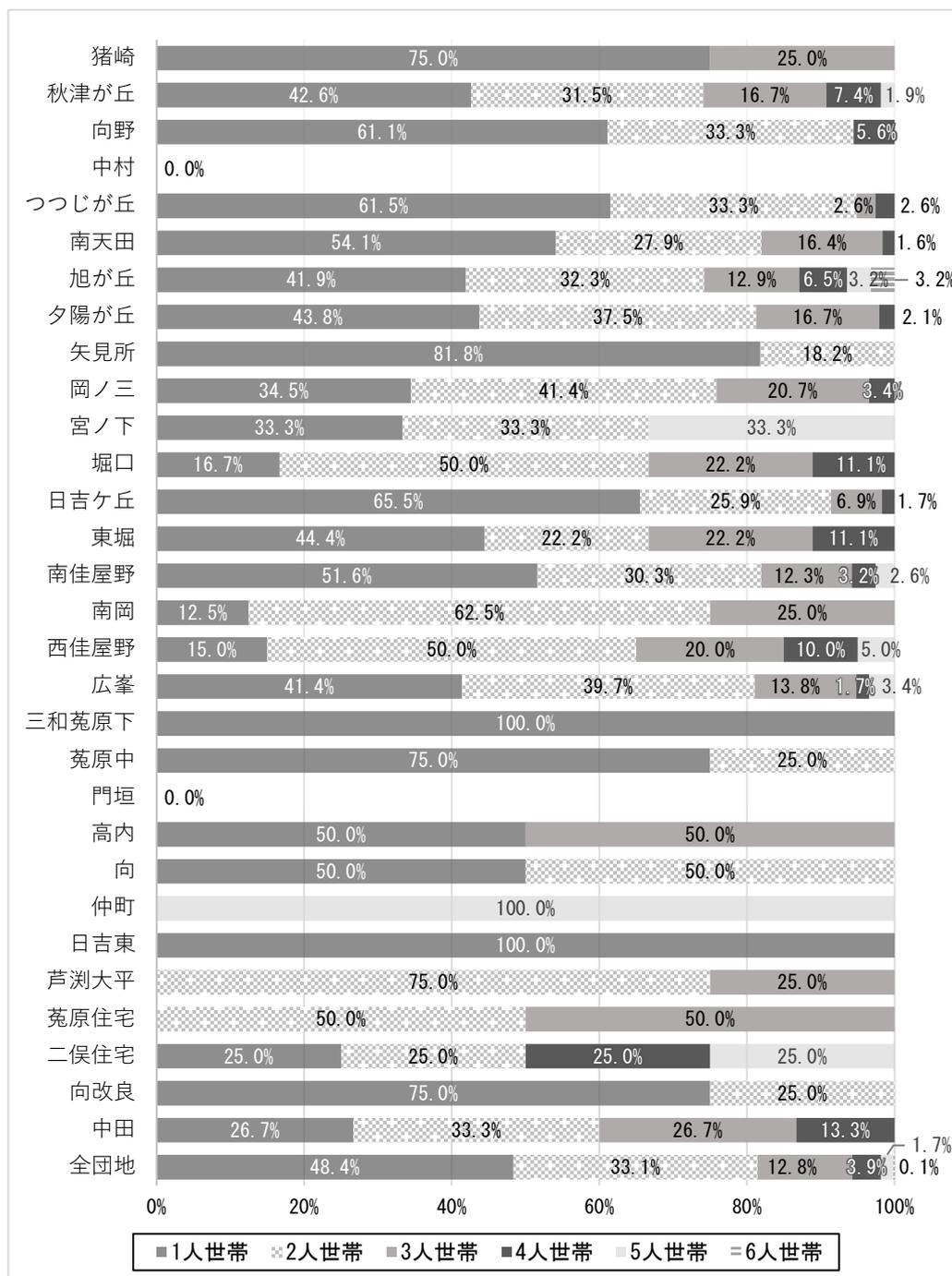
(2) 高齢者世帯数

- ・全体として、高齢単身世帯（65歳以上の単身世帯）が32.8%、高齢夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦世帯）が10.8%、高齢者同居世帯（65歳以上の高齢者を含む世帯）が17.9%、高齢者のいない世帯は38.5%となっており、高齢者のみで構成される世帯が全体の約4割を占めています。
- ・高齢者のみで構成される団地は、三和菟原下、日吉東団地です。
- ・高齢者のみで構成される世帯の割合が高い団地は、矢見所、向改良、菟原中、向野、つつじが丘団地です。



(3) 世帯人員別世帯数

- ・1人世帯 (48.4%) が最も多く、次いで2人世帯 (33.1%)、3人世帯 (12.8%) となっており、1～3人の小規模な世帯が全体の9割以上を占めています。

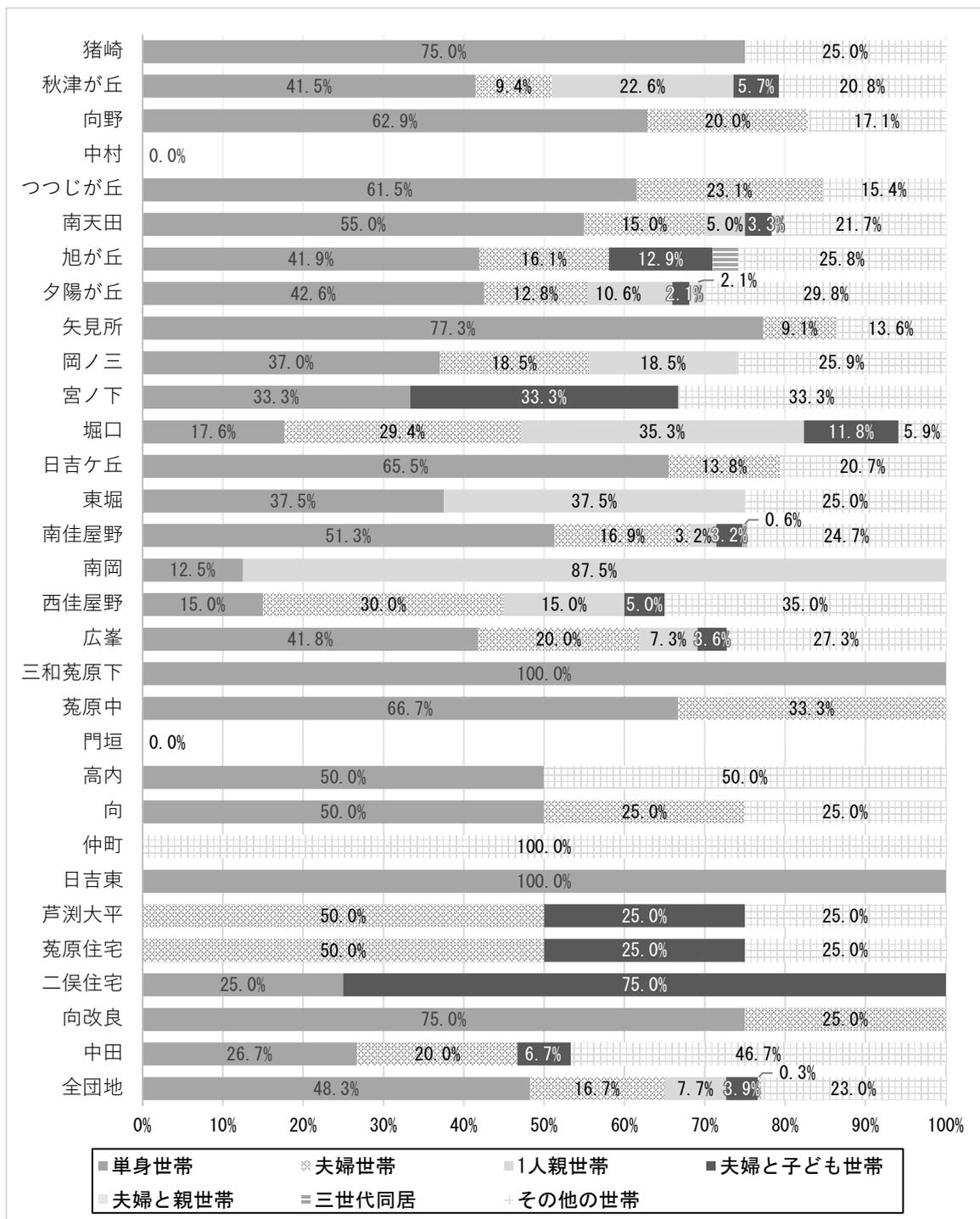


(4) 家族類型別世帯数

・単身世帯が 48.3%と最も多く、次いでその他の世帯 (23.0%)、夫婦世帯 (16.7%) となっています。

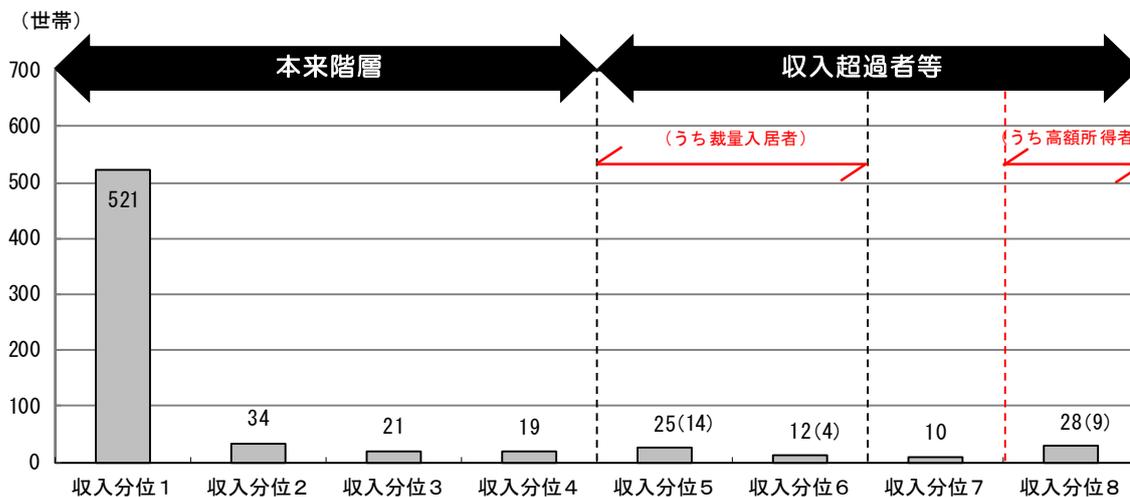
注1) 1人親世帯、夫婦と子ども世帯における子は18歳未満とする。

注2) 三世帯同居は、世帯主が夫婦のどちらかである場合で、夫婦と子ども(18歳未満)と夫婦どちらかの父母以上(65歳以上)の直系世代のうち3つ以上の世代が同居していることとする。



(5) 入居者の収入状況、収入超過者等の状況（公営住宅のみ）

- ・令和6年3月末現在で、公営住宅入居者の約8割が収入分位1に該当しており、困窮度の高い方の割合が高くなっています。
- ・収入超過者に該当する世帯は57世帯、高額所得者に該当する世帯は9世帯となっています。
- ・収入超過者、高額所得者に該当した世帯には、その旨を文書により通知を行っています。



未申告者4世帯を除く

表一 収入額認定分位

収入分位	収入月額
1	0 ～ 104,000
2	104,001 ～ 123,000
3	123,001 ～ 139,000
4	139,001 ～ 158,000
5	158,001 ～ 186,000
6	186,001 ～ 214,000
7	214,001 ～ 259,000
8	259,001 ～ 313,000

表一 収入超過者・高額所得者の基準

分類	定義	種別	収入月額
収入超過者	市営住宅に引き続き3年以上入居し、政令月収を超える者	公営住宅	本来入居者：158,001円以上 裁量入居者：214,001円以上
		改良住宅	本来入居者：114,001円以上 裁量入居者：139,001円以上
高額所得者	市営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間引き続き政令月収を超える者	公営住宅	313,001円以上
		改良住宅	—

1-2-3 空き家と募集・応募の状況

ポイント

- 令和5年12月末時点で空き家は387〈64〉戸(31.5%)、そのうち、政策空き家は194〈63〉戸(12.8%)となっています。
- より市内中心部に近い場所に立地する団地や新しい団地に応募が集中する状況がみられます。

(1) 空き家の状況

・空き家は、令和5年12月末時点で387〈64〉戸(31.5%)となっており、そのうち、政策空き家(何らかの理由で政策的に募集を停止している空き家)は194〈63〉戸(12.8%)となっています。

(2) 募集・応募状況

- ・団地別では、より市内中心部に近い場所に立地する団地や新しい団地の応募倍率が高くなっています。
- ・猪崎、向野(簡平・簡二)、〈中村〉、つつじが丘、矢見所(簡平)、日吉ヶ丘、東堀(簡二)、〈三和上川合〉、三和菟原下、〈門垣〉、高内、日吉東の計12団地は募集停止となっています。

表一 募集・応募状況(平成27~令和4年度)

団地名	種別	構造階数	建設時期	管理戸数	応募倍率							
					H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
猪崎	公営	簡平	S30~S39	15戸	募集停止							
秋津が丘	公営	中耐	H12~H16	66戸	6.3倍	3.7倍	7.5倍	募集なし	5.0倍	4.7倍	4.0倍	2.8倍
向野	公営	中耐	S36	4戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし
		簡平・簡二	S36~S38	72戸	募集停止							
中村	公営	簡平・低耐	S39~S41	60戸	募集停止							
つつじが丘	公営	簡平・簡二	S42~S44	73戸	募集停止							
南天田	公営	高耐	H23~H26	64戸	—	—	募集なし	募集なし	8.3倍	募集なし	5.2倍	6.5倍
旭が丘	公営	中耐	S57~S58	36戸	5.0倍	4.0倍	3.0倍	募集なし	募集なし	3.0倍	募集なし	募集なし
夕陽が丘	公営	中耐	S60~S63	60戸	2.7倍	0.5倍	7.5倍	募集なし	募集なし	2.0倍	1.0倍	募集なし
矢見所	公営	簡平	S30	4戸	募集停止							
		中耐	S45	24戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし
岡ノ三	公営	中耐	S59~H8	38戸	4.0倍	募集なし	3.0倍	募集なし	1.8倍	募集なし	募集なし	1.0倍
宮ノ下	公営	中耐	H1	8戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	3.0倍	募集なし	募集なし	募集なし
堀口	公営	中耐	H7	24戸	7.0倍	10.0倍	11.0倍	募集なし	6.0倍	4.0倍	4.0倍	2.3倍
日吉ヶ丘	公営	簡二	S44~S49	120戸	募集停止							
東堀	公営	簡二	S49	4戸	募集停止							
		中耐	S61	12戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	5.5倍	募集なし	募集なし
南佳屋野	公営	中耐	S49~S55	208戸	4.9倍	6.2倍	6.9倍	募集なし	3.5倍	3.0倍	募集なし	0.0倍
南岡	公営	中耐	S53	11戸	0.7倍	1.0倍	0.0倍	募集なし	1.0倍	募集なし	募集なし	募集なし
西佳屋野	公営	中耐	S54	24戸	1.0倍	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	1.0倍	募集なし	募集なし
広峯	公営	中耐	H1~H5	66戸	募集なし	6.7倍	5.0倍	募集なし	3.0倍	募集なし	7.0倍	12.0倍
三和上川合	公営	木造	S40	1戸	募集停止							
三和菟原下	公営	木造	S40	1戸	募集停止							
菟原中	公営	低耐	S56	6戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし
門垣	公営	木造	S43	3戸	募集停止							
高内	公営	簡平	S52~S53	10戸	募集停止							
向	公営	木造・低耐	S59~H3	16戸	1.5倍	0.0倍	0.0倍	募集なし	1.0倍	1.0倍	募集なし	募集なし
仲町	公営	木造	H1	2戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし
日吉東	公営	簡平	S43	5戸	募集停止							
芦洲大平	地域住宅	低耐	H7	4戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし
菟原住宅	地域住宅	木造	H16	10戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし
二俣住宅	地域住宅	低耐	H11~H12	12戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし
向(改良)	改良	簡二	S48	6戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	2.0倍	募集なし	募集なし	募集なし
中田	改良	木造	S61	20戸	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし

※ : 用途廃止、解体、府営統合された団地を示します。

表一 空き家の状況

令和 5年 12月時点

団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (R4時点)	構造階数	戸数	空き家の状況				
						入居戸数	空家戸数	うち 政策空家		
猪崎	西-1	S30	67年	簡平1階	4戸	2戸	2戸	2戸		
	西-2	S30	67年	簡平1階	4戸	1戸	3戸	2戸		
	東-1	S39	58年	簡平1階	2戸	1戸	1戸	1戸		
	東-2	S39	58年	簡平1階	5戸	0戸	5戸	5戸		
秋津が丘	1	H12	22年	中耐3階	12戸	11戸	1戸	0戸		
	2	H13	21年	中耐3階	12戸	11戸	1戸	0戸		
	3	H14	20年	中耐3階	18戸	11戸	7戸	0戸		
	4	H15	19年	中耐4階	12戸	11戸	1戸	0戸		
	5	H16	18年	中耐4階	12戸	10戸	2戸	0戸		
向野	16	S36	61年	中耐4階	4戸	2戸	2戸	0戸		
	1	S36	61年	簡平1階	5戸	1戸	4戸	3戸		
	2-1				3戸	1戸	2戸	2戸		
	2-2				3戸	1戸	2戸	1戸		
	3				5戸	4戸	1戸	1戸		
	4	S37	60年	簡平1階	4戸	3戸	1戸	1戸		
	5				4戸	3戸	1戸	1戸		
	6				4戸	2戸	2戸	2戸		
	7				4戸	1戸	3戸	2戸		
	8				4戸	2戸	2戸	1戸		
	9				4戸	3戸	1戸	0戸		
	10	4戸	3戸	1戸	1戸					
	14	S38	59年	簡二2階	6戸	4戸	2戸	1戸		
15	6戸				1戸	5戸	5戸			
11	6戸				1戸	5戸	1戸			
12	S38	59年	簡平1階	5戸	1戸	4戸	3戸			
13				5戸	3戸	2戸	2戸			
1	S39	58年	簡平1階	5戸	0戸	5戸	5戸			
中村	5	S40	57年	低耐2階	6戸	0戸	6戸	6戸		
	6				6戸	0戸	6戸	6戸		
	10	S40	57年	簡平1階	5戸	0戸	5戸	5戸		
	11				4戸	0戸	4戸	4戸		
	12				4戸	0戸	4戸	4戸		
	13				3戸	0戸	3戸	3戸		
	2	S41	56年	簡平1階	4戸	0戸	4戸	4戸		
	3				4戸	0戸	4戸	4戸		
	4				4戸	0戸	4戸	4戸		
	9				3戸	0戸	3戸	3戸		
7	S41				56年	低耐2階	6戸	0戸	6戸	6戸
8							6戸	0戸	6戸	6戸
つつじが丘	1	S42	55年	簡二2階	6戸	5戸	1戸	0戸		
	2				6戸	3戸	3戸	3戸		
	3	S43	54年	簡二2階	3戸	2戸	1戸	1戸		
	4				7戸	2戸	5戸	5戸		
	5				6戸	6戸	0戸	0戸		
	6				3戸	1戸	2戸	2戸		
	7	S43	54年	簡平1階	4戸	3戸	1戸	1戸		
	13				6戸	3戸	3戸	2戸		
	14				6戸	2戸	4戸	3戸		
	11				5戸	2戸	3戸	2戸		
12	3戸				2戸	1戸	0戸			
8	5戸				1戸	4戸	3戸			
9	S44	53年	簡二2階	8戸	3戸	5戸	5戸			
10				5戸	4戸	1戸	1戸			
南天田	A	H23	11年	高耐6階	32戸	30戸	2戸	0戸		
	B	H26	8年	高耐6階	32戸	31戸	1戸	0戸		
旭が丘	1	S57	40年	中耐3階	20戸	16戸	4戸	0戸		
	2	S58	39年	中耐3階	16戸	15戸	1戸	0戸		
夕陽が丘	6	S60	37年	中耐3階	12戸	9戸	3戸	0戸		
	2				12戸	8戸	4戸	0戸		
	4	S61	36年	中耐3階	12戸	11戸	1戸	0戸		
	5				8戸	6戸	2戸	1戸		
1	S63	34年	中耐3階	8戸	7戸	1戸	0戸			
3				8戸	7戸	1戸	1戸			
3				8戸	7戸	1戸	1戸			
矢見所	1	S30	67年	簡平1階	4戸	3戸	1戸	1戸		
	2	S45	52年	中耐4階	24戸	19戸	5戸	0戸		
岡ノ三	1	S59	38年	中耐3階	4戸	1戸	3戸	0戸		
	2				8戸	6戸	2戸	0戸		
	3				8戸	7戸	1戸	0戸		
	4	H8	26年	中耐3階	8戸	7戸	1戸	0戸		
	5				10戸	8戸	2戸	0戸		
宮ノ下	—	H1	33年	中耐3階	8戸	3戸	5戸	0戸		
	1	H7	27年	中耐3階	12戸	9戸	3戸	0戸		
2	12戸				9戸	3戸	0戸			
日吉ヶ丘	1	S44	53年	簡二2階	6戸	5戸	1戸	1戸		
	2				6戸	2戸	4戸	3戸		
	3				6戸	3戸	3戸	2戸		
	4				6戸	0戸	6戸	4戸		
7	S45	52年	簡二2階	6戸	1戸	5戸	2戸			

団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (H29時点)	構造階数	戸数	空き家の状況			
						入居戸数	空家戸数	うち 政策空家	
日吉ヶ丘	5	S46	51年	簡二2階	6戸	4戸	2戸	1戸	
	6				6戸	3戸	3戸	3戸	
	10				6戸	4戸	2戸	2戸	
	8	S47	50年	簡二2階	6戸	3戸	3戸	3戸	
	11				6戸	3戸	3戸	1戸	
	12				6戸	4戸	2戸	1戸	
	13-1				6戸	0戸	6戸	5戸	
	13-2				6戸	4戸	2戸	2戸	
	9				6戸	3戸	3戸	3戸	
	14-1	S48	49年	簡二2階	6戸	1戸	5戸	5戸	
	14-2				6戸	4戸	2戸	2戸	
	16				6戸	5戸	1戸	1戸	
	17				6戸	3戸	3戸	3戸	
	18	S49	48年	簡二2階	6戸	2戸	4戸	4戸	
	15				6戸	4戸	2戸	2戸	
東堀	1	S49	48年	簡二2階	4戸	2戸	2戸	1戸	
	2	S61	36年	中耐3階	12戸	7戸	5戸	0戸	
南佳屋野	A	S49	48年	中耐4階	24戸	14戸	10戸	0戸	
	B	S50	47年	中耐4階	24戸	20戸	4戸	0戸	
	C	S51	46年	中耐4階	24戸	21戸	3戸	0戸	
	D	S50	47年	中耐4階	24戸	17戸	7戸	0戸	
	E	S49	48年	中耐4階	24戸	19戸	5戸	0戸	
	F	S52	45年	中耐4階	24戸	20戸	4戸	0戸	
	G	S53	44年	中耐4階	24戸	16戸	8戸	0戸	
	H	S53	44年	中耐4階	16戸	14戸	2戸	0戸	
南岡	I	S55	42年	中耐4階	24戸	15戸	9戸	0戸	
	—	S53	44年	中耐3階	11戸	8戸	3戸	0戸	
西佳屋野	—	S54	43年	中耐4階	24戸	20戸	4戸	0戸	
	1	H1	33年	中耐3階	12戸	7戸	5戸	0戸	
2	18戸				17戸	1戸	0戸		
3	12戸				11戸	1戸	0戸		
広峯	4	H5	29年	中耐3階	12戸	12戸	0戸	0戸	
	5				12戸	11戸	1戸	0戸	
三和上川舎	—	S40	57年	木造1階	1戸	0戸	1戸	0戸	
三和菟原下	—	S40	57年	木造1階	1戸	1戸	0戸	0戸	
菟原中	1	S56	41年	低耐2階	3戸	1戸	2戸	0戸	
	2				3戸	3戸	0戸	0戸	
門垣	—	S43	54年	木造1階	3戸	0戸	3戸	3戸	
高内	1	S52	45年	簡平1階	6戸	2戸	4戸	4戸	
	2	S53	44年	簡平1階	4戸	0戸	4戸	4戸	
	1-1				2戸	1戸	1戸	0戸	
	1-2				2戸	0戸	2戸	0戸	
	1-3	2戸	1戸	1戸	0戸				
	2	H1	33年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸	
3	2戸				1戸	1戸	0戸		
4	H2	32年	木造2階	2戸	1戸	1戸	0戸		
5				2戸	2戸	0戸	0戸		
6	H3	31年	木造2階	2戸	0戸	2戸	0戸		
6				2戸	0戸	2戸	0戸		
仲町	1	H1	33年	木造2階	1戸	0戸	1戸	0戸	
2	1戸				1戸	0戸	0戸		
日吉東	—	S43	54年	簡平1階	5戸	1戸	4戸	4戸	
芦洲大平	—	H7	27年	低耐2階	4戸	4戸	0戸	0戸	
菟原住宅	A	H16	18年	木造2階	2戸	0戸	2戸	0戸	
	B				2戸	0戸	2戸	0戸	
	C				2戸	2戸	0戸	0戸	
	D				2戸	2戸	0戸	0戸	
	E				2戸	0戸	2戸	0戸	
二俣住宅	1	H11	23年	低耐2階	6戸	0戸	6戸	0戸	
	2	H12	22年	低耐2階	6戸	4戸	2戸	0戸	
向(改良)	1	S48	49年	簡二2階	1戸	1戸	0戸	0戸	
	2				1戸	1戸	0戸	0戸	
	3				1戸	0戸	1戸	0戸	
	4				1戸	1戸	0戸	0戸	
	5				1戸	0戸	1戸	0戸	
	6				1戸	1戸	0戸	0戸	
中田	1	S61	36年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸	
	2				2戸	1戸	1戸	0戸	
	3				2戸	1戸	1戸	0戸	
	4				2戸	1戸	1戸	0戸	
	5				2戸	2戸	0戸	0戸	
	6				2戸	2戸	0戸	0戸	
	7				2戸	1戸	1戸	0戸	
	8				2戸	1戸	1戸	0戸	
	9				2戸	2戸	0戸	0戸	
	10				2戸	2戸	0戸	0戸	
合計	総数					1,089戸	702戸(64.5%)	387戸(35.5%)	194戸(17.8%)
	用途廃止を除く戸数					1,025戸	702戸(68.5%)	323戸(31.5%)	131戸(12.8%)
	用途廃止の戸数					64戸	0戸(0.0%)	64戸(100%)	63戸(98.4%)

※ : 用途廃止、解体、府営統合された団地を示します。

1-2-4 建替、用途廃止、改善・修繕履歴の状況

(1) 建替履歴

- ・これまでに10団地380戸の建替を行っています。
- ・管理者が府・市混在する団地では協議のもとに管理の一元化を進めています。

建設年度	団地名	棟番号	種別	構造	戸数
S57, S58	旭が丘	1, 2	公営	中耐	36戸
S59	向	1	公営	低耐	6戸
S59	岡ノ三	1~3	公営	中耐	20戸
S60	東堀	2	公営	中耐	12戸
S60, S61	夕陽が丘	2, 4, 5, 6	公営	中耐	44戸
S63	夕陽が丘	1, 3	公営	中耐	16戸
H元	宮ノ下	—	公営	中耐	8戸
H2	広峯（旧府営・市営緑ヶ丘）	1~3	公営	中耐	42戸
H5	広峯（旧陵北）	4, 5	公営	中耐	24戸
H7	堀口	1, 2	公営	中耐	24戸
H8	岡ノ三	4, 5	公営	中耐	18戸
H12~H16	秋津が丘（旧府営前田）	1~5	公営	中耐	66戸
H23, H26	南天田	A, B	公営	高耐	64戸

(2) 用途廃止履歴

- ・以下の3団地がこれまでに用途廃止となっています。

団地名	棟番号	用途廃止時期
三和上川合	—	平成31年3月28日
中村	1~13	令和 2年3月31日
門垣	—	令和 3年6月29日

(3) 改善・修繕履歴

・改善事業として、これまでに住棟の高齢者向け改善、給水設備の改善、北面居室改修等の工事を行っています。

団地名	建設年度	構造	実施年度	整備内容			
猪崎	S30.S39	簡平	H7	下排水改修工事(西棟)			
			H8	下排水改修工事(東棟)			
			H10	流し台取替工事(東棟)			
			H25	分電盤等電源改修工事(西棟6戸)(東棟4戸)			
秋津が丘	H12~H16	中耐	H30	エレベーターワイヤー更新工事			
			R2~R4	給湯器更新工事			
向野	S36~S38	中耐 簡平 簡二	S59	防湿改修工事(簡二)			
			S59	台所サッシ取り付け工事(簡平)			
			S60	台所サッシ取替工事(簡平28戸)			
			H3	住戸改修工事(RC造)			
			H4.H5	下排水改修工事			
			H7	駐車場整備(20台分)			
			H12~H16	玄関戸取替工事			
			H13~H16	電源改修工事			
			H16	通路舗装改修工事			
			H25	給湯器取替工事			
			中村	S39~S41	簡平 低耐	S59	外壁塗装工事(簡平20戸)
						H4~H6	下排水改修工事
つつしが丘	S42~S44	簡平 簡二	S59	防湿改修工事(簡二2棟)			
			S59	手摺塗装工事			
			S59	2階サッシ取り付け(簡二)			
			S60	窓手摺塗装工事			
			S60	窓サッシ取替工事			
			H3~H5	流し台取替工事			
			H7~H13	屋根葺き替え工事			
			H7.H8	台所塗装工事			
			H9	台所、浴室の塗装工事			
			H9.H10.H17.H21	内部塗装工事			
			H21	フェンス改修工事			
			南天田	H23.H26	高耐	改善・修繕実績なし	
旭が丘	S57.S58	中耐	H3	避雷針設置工事			
			H5	外部塗装工事			
			H16.H17	段差解消(高齢者向け改善工事)			
			H22	屋外照明・分電盤改修工事			
			H27.H28	台所換気扇取替工事(1~3棟)			
			H28	外灯LED化工事			
			R3	外壁改修工事			
夕陽が丘	S60.S61.S63	中耐	H4	駐車場外灯設置工事			
			H22	外灯安定器取替、塗装、分電盤塗装工事			
			H29~H31	浴槽、段差解消(高齢者向け改善工事)			
			H30	外灯LED化工事			
			R元	外壁、浴槽取替、段差解消、給湯設備改修工事			
			R4	外壁改修工事			
矢見所	S30.S45	簡平 中耐	H4	給水管改修工事(中耐)			
			H11	駐車場整備			
			H12	流し台取替工事			
			H14	外壁塗装工事(中耐)			
			H17.H18	浴室、段差解消(高齢者向け改善工事)(中耐)			
			H22	受水槽改修工事(中耐)			
			H24	ガス管取替工事(中耐)			
			R2	階段・廊下灯改修工事			
			H19	段差解消(高齢者向け改善工事)(1~3棟)			
			H26	床、壁復旧、給湯器取替工事(災害復旧工事)			
			H27	台所換気扇取替工事(1~3棟)			
			H27	給湯器取替工事(4.5棟)			
H28	駐車場整備						
宮ノ下	H1	中耐	H18	給水設備改修工事			
			H25	給湯器取替工事			
			H25	直圧式給水設備改修工事			
			H30	外灯LED化工事			
堀口	H7	中耐	R2	段差解消、手摺設置工事等(高齢者向け改善工事)			
			H26	直圧式給水設備改修工事			
			H26	床、壁復旧、給湯器取替工事(災害復旧工事)			
			H27	給湯器取替工事			
日吉ヶ丘	S44~S49	簡二	H28	駐車場整備			
			R2	外灯改修工事			
			S59	防湿改修工事(3棟)			
			S59.S60	水洗化工事(66戸)			
			H3	駐車場外灯設置工事			
			H4	駐車場整備			
			H5	ガス配管取替工事			
			H5~H11	玄関戸取替工事			
			H6~H10	屋根葺き替え工事			
			H12~H17.H20	流し台取替工事			
			H22	外部手摺塗装工事			
			H28.29	分電盤改修工事			
東堀	S49.S61	簡二 中耐	H28	段差解消、排水管改修(高齢者向け改善工事)(中耐)			
			R3	外壁改修工事			
南佳屋野	S49~S55	中耐	S59	操作盤保護カバー引込改修工事(ABCDEF棟)			
			S59.S60	浴室戸取替工事			
			S60	バルコニー手摺塗装工事			
			S61	配線改修工事(BC棟)			
			S62.H元.H3. H4.H7~H11	物置改修工事			
			H6.H9.H11.H19.R6	テレビ共聴設備改修工事			

団地名	建設年度	構造	実施年度	整備内容
南佳屋野	S49~S55	中耐	H2	自転車置場防犯灯設置工事(ABCDEF.GH棟)
			H3	手摺塗装工事(A棟)
			H3~H6	フェンス改修工事(F.G.H.I棟)
			H3	庇改修工事
			H4	クロス貼り替え工事(AB棟)
			H4~H8	給水ポンプ取替工事
			H5~H7. H11~H14	流し台取替工事
			H5.H6	階段灯設置工事(ABCDEF棟)
			H6~H13	風呂金取替工事
			H7	自転車置場塗装工事(14か所)
			H7.H8.H13	内部塗装工事(ABCDEF棟)
			H7	屋上給水管保温ラッキング改修工事(AD棟)
			H8~H13	浴槽取替工事
			H8	浴室網戸設置工事(ABDE棟)
			H8	ヘアングラブの足元補修工事(AB棟)
			H11~H16	ベランダ手摺塗装工事
			H12~H15	屋上シート防水ほか(屋上景観改善工事)(CG.FGH棟)
			H13	浴室扉取替工事(H棟)
			H14.H21.H23	結露防止(北面居室改修工事)(AGI棟)
			H15.H17~H19	断熱改修(北面居室改修工事)(BCDE棟)
			H17	高架構造塗装工事(AB棟)
			H17	屋上配管保温巻改修工事(B棟)
H18~H20	受水槽改善工事(ABCDEF棟)			
H20	防湿改修(内壁防湿改善工事)(F棟)			
H20~H25	浴槽、給湯、段差解消(高齢者向け改善工事)			
H20~H25	階段室塗装工事			
H21	軒天補修工事			
H22	応接室改修工事			
H22	屋外階段手摺設置工事			
H22	給水ポンプ取替工事(C.F.G.H.I棟)			
H22	屋上給水管ラッキング改修工事(E棟)			
H26~H28	加圧給水ポンプ、配管更新(給水設備改善工事)(ABC棟)			
H26.H27	受水槽更新工事(F.G.H.I棟)			
H27~R元	高架構造塗装工事			
H30	外灯改修(LED化)工事			
R元~R3	階段灯改修工事			
R2~R3	呼出設備改修工事			
南岡	S53	中耐	H6	屋外階段改修工事
			H8	給水ポンプ取替工事
			H10	屋上防水改修工事
			H13	南岡物置改修工事
			H21	給湯器・浴槽取替工事
			H22	流し台取替工事
			H25	ガス管布設工事
			H27	給水ポンプ取替工事
			H28	外灯改修(LED化)工事
			H29	高架構造塗装工事
			R2	階段・廊下灯改修工事
			西佳屋野	S54
H6	給水ポンプ取替工事			
H12	物置改修工事			
H14	浴槽・風呂金取替工事			
H15	流し台取替工事			
H16	屋上断熱防水改修工事			
H17	手摺塗装改修工事			
H21	軒天補修			
H22	応接室			
H22	屋外階段手摺設置工事			
H24	北面居室防露改修工事			
H26	給水ポンプ改修(給水設備改修工事)			
H26	段差解消、浴槽、給水設備(高齢者向け改善工事)			
H27	階段室塗装他工事			
H28	外構整備工事			
H30	外灯改修(LED化)工事			
R2	階段灯取替工事			
R3	呼出設備改修工事			
広峯	H1.H5	中耐	H20	給水棟外壁改修工事
			H21	ガス給湯器取替工事
			H28	遊具設置工事
			H28	給水ポンプ更新(給水設備改修工事)
三和上川合	S40	木造	改善・修繕実績なし	
			改善・修繕実績なし	
三和苑原下	S40	木造	改善・修繕実績なし	
苑原中	S56	低耐	H18	水洗化工事
門垣	S43	木造	改善・修繕実績なし	
高内	S52.S53	簡平	改善・修繕実績なし	
向	S59. H1~H3	低耐 木造	改善・修繕実績なし	
仲町	H1	木造	改善・修繕実績なし	
日吉東	S43	簡平	改善・修繕実績なし	
芦洲大平	H7	低耐	改善・修繕実績なし	
苑原住宅	H16	木造	改善・修繕実績なし	
二俣住宅	H11.H12	低耐	改善・修繕実績なし	
向(改良)	S48	簡二	改善・修繕実績なし	
中田	S61	木造	改善・修繕実績なし	

※ [] : 用途廃止、解体、府営統合された団地を示します。

第2章 長寿命化に関する基本方針

2-1 ストックの状況の把握および日常的な維持管理の方針

(1) 現状把握の方針

各種設備の保守点検はもとより、定期点検（建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検）を行います。

定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対しては、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年度 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則った日常点検を行います。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空家発生時の際の点検を行います。

分類	点検箇所	点検方針
保守点検 対象箇所	・エレベーター ・消防設備 等	・法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施します。
定期点検 対象箇所	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	・建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を行います。
日常点検 対象箇所	・屋外の工作物 ・金物類 等 ・住戸内各部	・公営住宅等日常点検マニュアルに則った点検を行います。 ・住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の際の点検を行います。

(2) 管理履歴データに関する方針

団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要となります。

また、市営住宅の管理を円滑に進めていく上でも、建物の現状や修繕・改善履歴データを電子データとして一元的に管理することが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、福知山市の市営住宅に関する管理履歴のデータベースの構築に向けて、次のような取組を進めます。

- ・管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- ・市営住宅の住棟単位の管理履歴データを随時確認できる仕組みにします。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、日常点検や定期点検、計画修繕などの実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

2-2 長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針

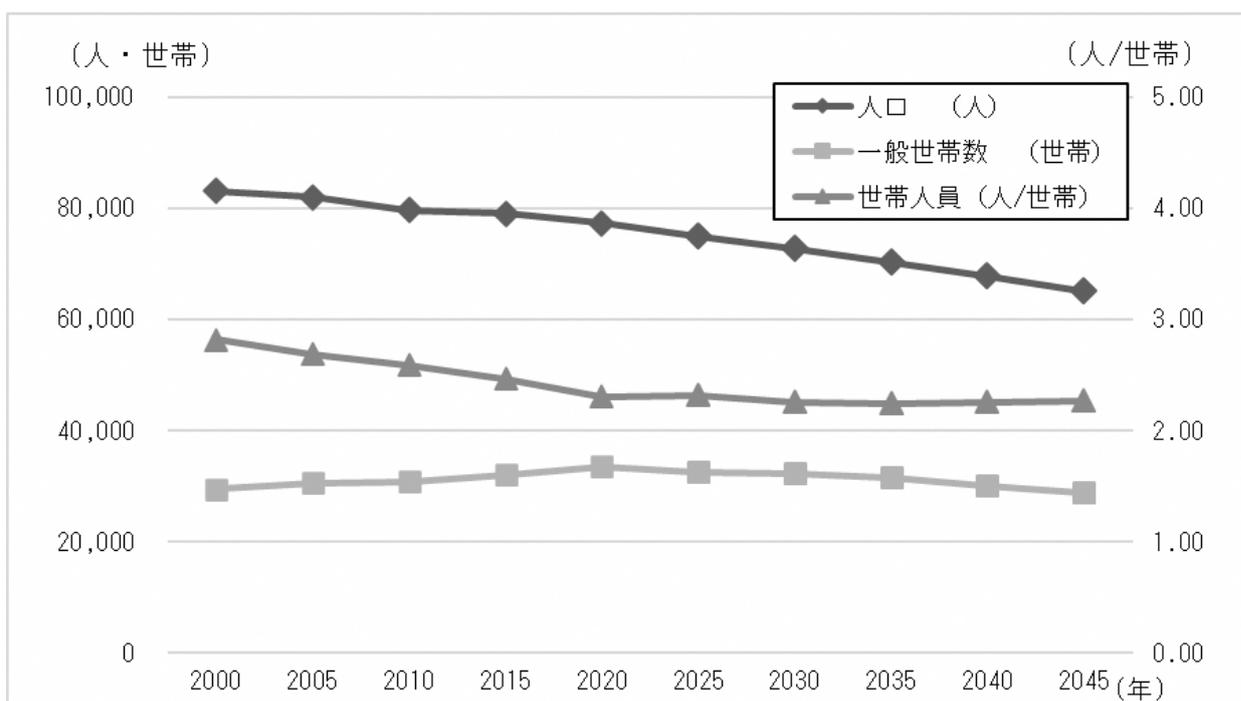
長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に向けて、次のような取組を実施します。

- ・住宅の劣化に対して適切な修繕・改善を実施する従来の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・計画修繕の対象箇所など、劣化原因が解明されていて、劣化の将来予測が可能な場合は、劣化前に予防的な対策を実施することにより市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・劣化の将来予測が難しい場合は、「2-1（1）現状把握の方針」で述べた日常点検や定期点検を徹底するとともに、異常が発見された場合は、劣化原因に関する調査や健全度診断などを実施した上で、必要に応じて予防保全や長寿命化に向けた対策を実施する。
- ・予防保全型の維持管理や長寿命化型改善の必要性の判定は、劣化の状況、対象住棟の残りの耐用年数、ライフサイクルコストの評価などの観点を踏まえて総合的に判断する。
- ・予防保全型の維持管理や長寿命化に向けた対策を実施する際は、劣化に関する調査・診断などの結果を踏まえた維持管理計画を策定したうえで、計画的かつ効率的に実施する。
- ・市営住宅の長寿命化やライフサイクルコストの縮減に向けて、計画修繕項目の仕様のグレードアップなどによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などに取り組む。

第3章 公営住宅の需要予測

3-1 人口・世帯数の推計

- ・減少傾向にある人口は、令和2年には77,306人まで減少しており、今後も減少傾向が続くと予想されます。
- ・世帯分離などに伴う単身世帯の増加などを背景に、年々減少してきた世帯人員は、令和2年時点で2.31人/世帯となっており、令和12年以降は横ばい傾向になると予測されています。
- ・増加傾向にあった一般世帯数は、今後、減少傾向が続いていくものと予測されています。



西暦(年)	実績値 ←					→ 推計値				
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
人口 (人)	83,120	81,977	79,652	78,935	77,306	74,977	72,613	70,154	67,598	64,882
一般世帯数 (世帯)	29,496	30,507	30,790	32,065	33,528	32,476	32,235	31,381	30,056	28,712
世帯人員 (人/世帯)	2.82	2.69	2.59	2.46	2.31	2.31	2.25	2.24	2.25	2.26

■人口、世帯数の推計方法について

【2020年以前の数値】

- ・人口、一般世帯数の実績値は国勢調査結果、世帯人員は、人口を世帯数で割り返して算出。

【2025年以降の数値】

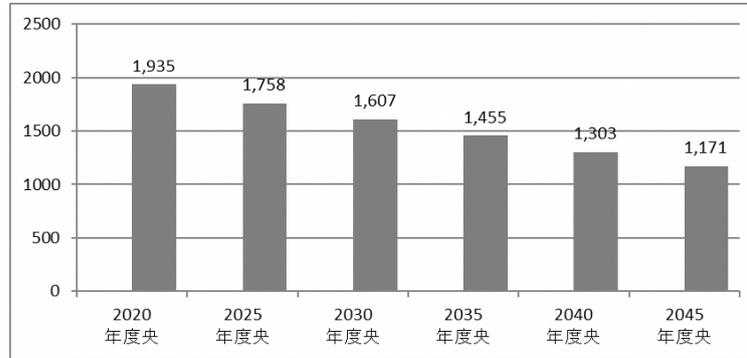
- ・人口の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）』」の結果。

3-2 公営住宅の需要予測

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（まとめ）
公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満の世帯数	1,935	1,758	1,607	1,455	1,303	1,171



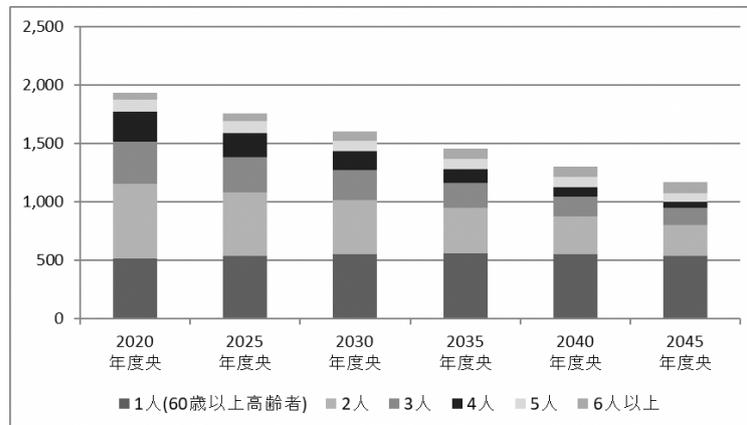
② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■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歳以上高齢者)	513	538	556	559	550	538
2人	642	543	462	389	322	267
3人	360	303	256	213	174	142
4人	260	206	158	116	81	53
5人	102	98	95	89	83	77
6人以上	57	70	81	88	92	94
合計	1,935	1,758	1,607	1,455	1,303	1,171

■構成割合

	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歳以上高齢者)	26.5%	30.6%	34.6%	38.4%	42.2%	45.9%
2人	33.2%	30.9%	28.7%	26.7%	24.7%	22.8%
3人	18.6%	17.2%	15.9%	14.7%	13.4%	12.1%
4人	13.5%	11.7%	9.8%	8.0%	6.2%	4.6%
5人	5.3%	5.6%	5.9%	6.2%	6.4%	6.6%
6人以上	3.0%	4.0%	5.0%	6.0%	7.0%	8.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



■著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法について

- ・ 福知山市全体の世帯数の減少に伴い、借家の世帯数も減少すると予測。
- ・ 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合は、実績値を固定適用する。
- ・ 民営借家の1㎡当たりの家賃は、上昇補正を行う。