

■長期的な管理の見通し（30 年程度）

（5／7）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	修繕・改善事業の内容																													備考		
					2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045		2046	2047
日吉ヶ丘団地	14-2	6戸	簡二	S48								階段手摺 工事		ガス警報器								ガス警報器			火災警報器	維持管理										
												184		132								132			342											
日吉ヶ丘団地	15	6戸	簡二	S49								階段手摺 工事		ガス警報器								ガス警報器			火災警報器	維持管理										
												184		132						経常修繕で対応			132			342										
日吉ヶ丘団地	16	6戸	簡二	S48								階段手摺 工事		ガス警報器								ガス警報器			火災警報器	維持管理										
												184		132						経常修繕で対応			132			342										
日吉ヶ丘団地	17	6戸	簡二	S48								階段手摺 工事		ガス警報器								ガス警報器			火災警報器	維持管理										
												184		132								132			342											
日吉ヶ丘団地	18	6戸	簡二	S48										ガス警報器								ガス警報器			火災警報器	維持管理										
														132								132			342											
東堀団地	1	4戸	簡二	S49			火災警報器 (3戸)								維持管理	ガス警報器																				
							219									132																				
東堀団地	2	12戸	RC造	S61			火災警報器 電源改修 外灯LED化	外壁		ガス警報器 階段灯LED化				546			ガス警報器				ガス警報器				給水管 給湯器取替		ガス警報器			ガス警報器					ガス警報器	
							3584	22033								—				—					—			—						—		
南佳屋野団地	A	24戸	RC造	S49	ガス警報器		手摺階段塗 装、階段灯 LED化	インターホ ン	屋上新熱 引込改修	ガス警報器			給水ポンプ		給水ポンプ 火災警報器	外壁 ガス警報器				ガス警報器		排水管 給湯器取替		火災警報器		ガス警報器			ガス警報器					火災警報器	ガス警報器	EV設置を検討
					359		4512	800	12200	551			1500		2868	23472					528	27708		1368		528			528				1368	528		
南佳屋野団地	B	24戸	RC造	S50	ガス警報器		手摺階段塗 装、階段灯 LED化	インターホ ン	引込改修	屋上新熱 ガス警報器		給水ポンプ		火災警報器	ガス警報器	外壁 給水ポンプ				ガス警報器		排水管 給湯器取替		火災警報器		ガス警報器			ガス警報器					火災警報器	ガス警報器	EV設置を検討
					359		4507	800	4000	8751			1500		1368	528	24444				528		27708	1368		528			528				1368	528		
南佳屋野団地	C	24戸	RC造	S51	火災警報器	水槽塗装 ガス警報器	階段灯LED化	インターホ ン 手摺階段塗 装		引込改修	ガス警報器				火災警報器	ガス警報器		外壁				ガス警報器	屋上新熱 給水ポンプ 給湯器取替 排水管		火災警報器			ガス警報器			ガス警報器				火災警報器	EV設置を検討
					1353	947	513	5167		4000	528				1368	528		22944				528	23608				1896			528				1368		
南佳屋野団地	D	24戸	RC造	S50	水槽塗装 火災警報器	ガス警報器	手摺階段塗 装	インターホ ン、階 段灯LED化		引込改修	ガス警報器	給水ポンプ			火災警報器	ガス警報器		外壁				屋上新熱 給湯器取替 排水管 ガス警報器			ガス警報器 火災警報器			ガス警報器						火災警報器	EV設置を検討	
					1892	426	4286	2899		4000	528	1500			1368	528		22944				22636			1896			528					1368			
南佳屋野団地	E	24戸	RC造	S49	水槽塗装 ガス警報器 火災警報器		手摺階段塗 装	インターホ ン 階段灯LED化		ガス警報器		給水ポンプ			ガス警報器 火災警報器			外壁	ガス警報器	屋上新熱 引込改修 給湯器取替 排水管					ガス警報器 火災警報器			ガス警報器						ガス警報器 火災警報器	EV設置を検討	
					2267		4286	2798		551		1500			1896		22944	528	38408						1896			528						1896		
南佳屋野団地	F	24戸	RC造	S52	火災警報器	水槽塗装 ガス警報器	階段灯LED化 手摺階段塗 装	インターホ ン		ガス警報器					火災警報器	排水管 ガス警報器				外壁		ガス警報器	屋上新熱、給水 ポンプ、給湯器 取替、火災警報 器、引込改修		ガス警報器			ガス警報器					火災警報器	EV設置を検討		
					1353	947		4912	1366		528				1368	15936			22944			528		25868		528			528					1368		
南佳屋野団地	G	24戸	RC造	S53	火災警報器		水槽塗装 ガス警報器	インターホ ン 階段灯LED化 手摺階段塗 装				ガス警報器			火災警報器	排水管 ガス警報器			外壁			ガス警報器			屋上新熱、給水 ポンプ、給湯器 取替、火災警報 器、引込改修	火災警報器	ガス警報器				ガス警報器			火災警報器	EV設置を検討	
					1370		947		4912			528			1368	15408	528		22944			528		25868	1368	528				528				1368		
南佳屋野団地	H	16戸	RC造	S53	火災警報器		ガス警報器	インターホ ン 階段灯LED化 手摺階段塗 装				ガス警報器			火災警報器				外壁	排水管 ガス警報器			ガス警報器	屋上新熱、給水 ポンプ、給湯器 取替、火災警報 器、引込改修	火災警報器	ガス警報器				ガス警報器				火災警報器	EV設置を検討	
					912		352		5195			352			912			10624				15296	352		24500	912	352			352				912		
南佳屋野団地	I	24戸	RC造	S55	火災警報器		ガス警報器	インターホ ン 階段灯LED化	手摺階段塗 装		ガス警報器	引込改修		火災警報器	排水管 ガス警報器				外壁			ガス警報器			火災警報器 ガス警報器	屋上新熱、給水 ポンプ、給湯器 取替			ガス警報器					火災警報器	EV設置を検討	
					1368		528		2798	5225		528	4000		1368			15936				22944		528		1896	20500			528				1368		
南岡団地	—	11戸	RC造	S53	受水槽塗装 火災警報器		外壁塗装 屋上防水	階段灯LED化	ガス警報器					ガス警報器	火災警報器			給水ポンプ 受水槽塗装	ガス警報器					ガス警報器	給排水管 給湯器取替 引込改修	火災警報器			ガス警報器				ガス警報器	火災警報器	EV設置を検討	
					1157		14500	761	242					242	627		2030		242				242	19747	627			242					242	627		
西佳屋野団地	—	24戸	RC造	S54	火災警報器		ガス警報器	階段灯LED化	インターホ ン			ガス警報器	引込改修		火災警報器	屋上新熱	ガス警報器			給水ポンプ			外壁	ガス警報器	駐輪場屋根 手摺階段塗 装	排水管 火災警報器	ガス警報器				ガス警報器				火災警報器	EV設置を検討
					1370		410	626	1746					6528	4000		1368	8200	528		1500			22944	528	6030		16776	528			528			1368	
広峯団地	1	12戸	RC造	H1		火災警報器	駐輪場塗装	段差解消 ガス警報器 外灯LED化						ガス警報器	給湯器取替				外壁、 屋上防水、 火災警報器	ガス警報器				給排水管 給水ポンプ		ガス警報器		火災警報器		ガス警報器			給湯器取替	ガス警報器		EV設置を検討
						405	1500	4118					264	5400				19056	264		18956				264		684		264		5400		264			
広峯団地	2	18戸	RC造	H1		火災警報器		段差解消 ガス警報器 外灯LED化					ガス警報器	給湯器取替				外壁、 屋上防水、 火災警報器	ガス警報器				給排水管		ガス警報器		火災警報器		ガス警報器			給湯器取替	ガス警報器			EV設置を検討
						608		63200					396		8100			26334	396		20934				396		1026		396		8100		396			
広峯団地	3	12戸	RC造	H1		火災警報器		段差解消 ガス警報器 外灯LED化					ガス警報器					外壁、 屋上防水、 火災警報器	給湯器取替	ガス警報器				給排水管	ガス警報器		火災警報器		ガス警報器			給湯器取替	ガス警報器			EV設置を検討
						405		60251					264				17556	5400	264																	

■長期的な管理の見通し（30 年程度）

（ 6 / 7 ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	修繕・改善事業の内容																													備考	
					2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045		2046
三和苑原下団地	—	1戸	木造	S40		火災警報器								用途廃止																					
						34																													
苑原中団地	1	3戸	簡二	S56											火災警報器				維持管理																
															285																				
苑原中団地	2	3戸	簡二	S56					電源改修						火災警報器				維持管理																
								300							57																				
門垣団地	—	3戸	木造	S43		用途廃止																													
高内団地	1	6戸	簡平	S52	火災警報器 (2戸)		電源改修								火災警報器, ガス警報器																				
					105		600								474																				
高内団地	2	4戸	簡平	S53				維持管理																											
向団地	1-1	2戸	低耐	S59	火災警報器										火災警報器		給湯器取替										外壁 火災報知器				給湯器			火災警報器	
					114										114		900										2114				900			114	
向団地	1-2	2戸	低耐	S59	火災警報器										火災警報器		給湯器取替										外壁 火災報知器				給湯器			火災警報器	
					105										114		900										2114				900			114	
向団地	1-3	2戸	低耐	S59	火災警報器										火災警報器		給湯器取替										外壁 火災報知器				給湯器			火災警報器	
					158										114		900										2114				900			114	
向団地	2	2戸	木造	H1	火災警報器										火災警報器			維持管理																	
					158										114																				
向団地	3	2戸	木造	H1	火災警報器										火災警報器			維持管理																	
					158										114																				
向団地	4	2戸	木造	H2	火災警報器										火災警報器			維持管理																	
					158										114																				
向団地	5	2戸	木造	H3	火災警報器										火災警報器			維持管理																	
					158										114																				
向団地	6	2戸	木造	H3	火災警報器										火災警報器			維持管理																	
					158										114																				
仲町団地	1	1戸	木造	H1											火災警報器			維持管理																	
															57																				
仲町団地	2	1戸	木造	H1											火災報知器			維持管理																	
															57																				
日吉東団地	—	5戸	簡平	S43											維持管理	火災報知器																			
															285																				
芦洲大平団地	—	4戸	低耐	H8	火災警報器			給湯器取替							火災警報器									給排水管 給湯器取替			外壁 火災警報器								火災警報器
					292			1800							228									6452			4052							228	
苑原住宅	A	2戸	木造	H17											火災警報器						維持管理														
															114																				
苑原住宅	B	2戸	木造	H17											火災警報器																				
															114																				
苑原住宅	C	2戸	木造	H17											火災警報器																				
															114																				
苑原住宅	D	2戸	木造	H17											火災警報器																				
															114																				
苑原住宅	E	2戸	木造	H17											火災警報器																				
															114																				

■長期的な管理の見通し（30 年程度）

（7 / 7）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	修繕・改善事業の内容																											備考														
					2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043		2044	2045	2046	2047										
二俣住宅	1	6戸	低耐	H11	火災警報器						外灯LED化				火災警報器	給湯器取替												外壁 火災警報器			給湯器取替				火災警報器											
					342						759				342	2700															2700				342											
二俣住宅	2	6戸	低耐	H12	火災警報器						外灯LED化				火災警報器	給湯器取替												外壁 火災警報器			給湯器取替				火災警報器											
					342						759				342	2700												6078			2700				342											
向改良	1	1戸	簡二	S48	火災警報器									ガス警報器	火災警報器	維持管理																														
					79									22	57																															
向改良	2	1戸	簡二	S48	火災警報器									ガス警報器	火災警報器	維持管理																														
					79									22	57																															
向改良	3	1戸	簡二	S48	火災警報器									ガス警報器	火災警報器	維持管理																														
					79									22	57																															
向改良	4	1戸	簡二	S48	火災警報器									ガス警報器	火災警報器	維持管理																														
					79									22	57																															
向改良	5	1戸	簡二	S48	火災警報器									ガス警報器	火災警報器	維持管理																														
					79									22	57																															
向改良	6	1戸	簡二	S48	火災警報器									ガス警報器	火災警報器	維持管理																														
					79									22	57																															
中田改良	1	2戸	木造	S61	火災警報器									維持管理		ガス警報器、 火災報知器																														
					131											158																														
中田改良	2	2戸	木造	S61	火災警報器									維持管理		ガス警報器、 火災報知器																														
					131											158																														
中田改良	3	2戸	木造	S61	火災警報器									維持管理		ガス警報器、 火災報知器																														
					131											158																														
中田改良	4	2戸	木造	S61	火災警報器									維持管理		ガス警報器、 火災報知器																														
					131											158																														
中田改良	5	2戸	木造	S61	火災警報器									維持管理		ガス警報器、 火災報知器																														
					131											158																														
中田改良	6	2戸	木造	S61	火災警報器									維持管理		ガス警報器、 火災報知器																														
					131											158																														
中田改良	7	2戸	木造	S61	火災警報器									維持管理		ガス警報器、 火災報知器																														
					131											158																														
中田改良	8	2戸	木造	S61	火災警報器									維持管理		ガス警報器、 火災報知器																														
					131											158																														
中田改良	9	2戸	木造	S61	火災警報器									維持管理		ガス警報器、 火災報知器																														
					131											158																														
中田改良	10	2戸	木造	S61	火災警報器									維持管理		ガス警報器、 火災報知器																														
					131											158																														
事業費(千円)					—	59,721	117,615	196,007	125,239	98,741	66,424	59,148	109,162	21,931	50,355	116,212	115,637	121,580	115,740	113,382	108,316	104,356	105,964	103,612	103,833	70,115	59,407	53,578	60,020	55,242	49,300	40,748	40,736	43,266	46,105	建替等の費用は含まれない。										
5年合計					597,323							307,020							582,551							526,081							298,362							220,155						
10年合計					904,343														1,108,632														518,517													

④ 計画期間内における事業手法の決定

■事業手法一覧表

凡例： 個別改善 維持管理 用途廃止 建替

団地名	棟番号	建設年度	構造階数	管理戸数	経過年数	残年数	1次判定	2次判定	3次判定	将来管理戸数	備考
猪崎	西棟 (1, 2)	S30	簡平1階	8戸	62年	超過	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
	東棟 (1, 2)	S39	簡平1階	7戸	53年	超過	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
秋津が丘	1, 2号棟	H12～13	中耐3階	24戸	16～17年	53～54年	継続管理	個別改善	←	24戸	
秋津が丘	3号棟	H14	中耐3階	18戸	15年	55年	維持管理	維持管理	個別改善	18戸	
秋津が丘	4, 5号棟	H15～16	中耐4階	24戸	13～14年	56～57年	維持管理	←	←	24戸	
向野	1～13号棟	S36～38	簡平1階	60戸	54～56年	超過	判定留保	建替	←	150戸	統合建替を実施中
	14, 15号棟	S38	簡二2階	12戸	54年	超過	判定留保	建替	←		
	16号棟	S36	中耐4階	4戸	56年	14年	判定留保	建替	←		
つつじが丘	1～10, 13, 14号棟	S42～44	簡二2階	65戸	50年	超過	判定留保	建替	←		
	11, 12号棟	S43	簡平1階	8戸	49年	超過	判定留保	建替	←		
中村	1～4, 9～13号棟	S39～41	簡平1階	36戸	51～53年	超過	判定留保	建替	←	0戸	府営団地へ統合建替済
	5～8号棟	S40～41	低耐2階	24戸	51～52年	18～19年	判定留保	建替	←	0戸	府営団地へ統合建替済
南天田	A, B棟	H23～26	高耐6階	64戸	3～6年	64～67年	維持管理	←	←	64戸	
旭が丘	1, 2号棟	S57～58	中耐3階	36戸	34～35年	35～36年	継続管理	個別改善	←	36戸	
夕陽が丘	1～6号棟	S60	中耐3階	60戸	29～32年	38～41年	継続管理	個別改善	←	60戸	
矢見所	1号棟	S30	簡平1階	4戸	62年	超過	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
矢見所	2号棟	S45	中耐4階	24戸	47年	23年	継続管理	継続管理	個別改善	24戸	
岡ノ三	1～3号棟	S59	中耐3階	20戸	33年	37年	判定留保	個別改善	←	20戸	
岡ノ三	4, 5号棟	H8	中耐3階	18戸	21年	49年	継続管理	維持管理	個別改善	18戸	
宮ノ下	—	H1	中耐3階	8戸	28年	42年	判定留保	個別改善	←	8戸	
堀口	1, 2号棟	H7	中耐3階	24戸	22年	48年	判定留保	個別改善	←	24戸	
日吉ヶ丘	1～18号棟	S44～49	簡二2階	120戸	48年	1～2年, 超過	判定留保	判定留保	用途廃止	120戸	
東堀	1号棟	S49	簡二2階	4戸	43年	2年	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
東堀	2号棟	S61	中耐3階	12戸	31年	39年	判定留保	個別改善	←	12戸	
南佳屋野	A～1棟	S49～55	中耐4階	208戸	37～43年	27～33年	継続管理	継続管理	改善又は建替	208戸	
南岡	—	S53	中耐3階	11戸	39年	31年	判定留保	判定留保	個別改善	11戸	
西佳屋野	—	S54	中耐4階	24戸	38年	32年	継続管理	継続管理	改善又は建替	24戸	
広峯	1～5号棟	H1～5	中耐3階	66戸	24～28年	42～46年	判定留保	個別改善	←	66戸	
三和上川合	—	S40	木造1階	1戸	52年	超過	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	H30年度解体済
三和苑原下	—	S40	木造1階	1戸	52年	超過	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	R6年度解体予定
苑原中	1, 2号棟	S56	低耐2階	6戸	36年	34年	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
門垣	—	S43	木造1階	3戸	49年	超過	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	R3年度解体済
高内	1, 2号棟	S52	簡平1階	10戸	40年	超過	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
向	1号棟	S59	低耐2階	6戸	33年	37年	判定留保	判定留保	個別改善	6戸	
向	2～6号棟	H1～3	木造2階	10戸	26～28年	2～4年	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
仲町	1, 2号棟	H1	木造2階	2戸	28年	2年	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
日吉東	—	S43	簡平1階	5戸	49年	超過	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
声瀬大平	—	H7	低耐2階	4戸	22年	48年	判定留保	判定留保	維持管理	4戸	地域住宅
苑原住宅	A～E棟	H16	木造2階	10戸	13年	17年	判定留保	判定留保	維持管理	10戸	地域住宅
二俣住宅	1, 2号棟	H11～12	低耐2階	12戸	17～18年	52～53年	判定留保	判定留保	維持管理	12戸	地域住宅
向(改良)	1～6号棟	S48	簡二2階	6戸	44年	1年	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
中田	1～10号棟	S61	木造2階	20戸	31年	超過	判定留保	判定留保	用途廃止	0戸	
				1, 089戸						943戸	

■改善メニュー一覧表

凡例：

長寿命改善のみ	維持管理	個別改善
---------	------	------

(凡例 改善対象：● 対象外：—)

団地名	棟番号	安全性 確保型	福祉対応型			居住性 向上型	長寿命化型（計画期間内の対象住棟のみ）				脱炭素社 会対応型	子育て世帯 支援型
		耐震診断	エレベーター	浴室の 高齢者対 応	住戸内部 の段差解 消等	2点 給湯化	外壁	屋上防水 (屋上断熱 を含む)	給水管	排水管	高効率器 具・機器	住戸内段差 解消、シェ アハウス 化、子育て 支援施設の 併設等
秋津が丘	1,2号棟	—	●	—	—	—	●	—	—	—	●	—
秋津が丘	3号棟	—	—	—	—	—	●	—	—	—	●	—
秋津が丘	4,5号棟	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●	—
南天田	A,B棟	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
旭が丘	1,2号棟	—	—	●	—	●	●	—	●	●	—	—
夕陽が丘	1～6号棟	—	—	—	—	—	—	●	—	●	●	—
矢見所	2号棟	●	●	—	—	●	●	●	●	●	—	—
岡ノ三	1～3号棟	—	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—
岡ノ三	4,5号棟	—	—	—	—	—	—	●	●	●	●	—
宮ノ下	—	—	●	●	—	—	●	—	—	—	—	—
堀口	1,2号棟	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東堀	2号棟	—	—	●	—	—	●	—	●	—	—	—
南佳屋野	A～I棟	●	●	—	—	—	●	●	—	●	—	—
南岡	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●	—	—
西佳屋野	—	●	●	—	—	—	—	—	—	●	—	—
広峯	1～3号棟	—	●	●	—	—	●	—	—	—	—	—
広峯	4,5号棟	—	●	●	—	—	●	—	—	—	—	—
向	1号棟	—	—	●	●	●	—	—	—	—	—	—
芦洲大平	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
菟原住宅	A～E棟	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二俣住宅	1,2号棟	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●	—