

羽曳野市営住宅等長寿命化計画

平成31年 3月 改定

羽 曳 野 市

はじめに

- ・羽曳野市では、平成 31 年 3 月現在 463 戸の市営住宅を管理しており、これらの住宅ストックについて「良好な社会的資産」として有効に活用していくことを重要な課題としている。
- ・本市では、平成 25 年度に羽曳野市営住宅等長寿命化計画を策定しており、その中で昭和 30～40 年代(一部昭和 60 年築)に建設された中層耐火構造の住棟 19 棟については住戸の拡大、浴室設置等の個別改善を順次実施、木造住宅 3 団地については将来的に用途廃止するものとして当面維持管理を継続、築年数の浅い高層耐火構造の住棟 1 棟は維持保全の方針を定め、本方針に基づきストック活用に努めてきたところである。
- ・現行計画が前期期間 5 か年を経過したことから、人口減少などの社会情勢の変化に対応させるため、上位関連計画（「羽曳野市公共施設等総合管理計画」「第 1 期アクションプラン」等）との整合性を図ることとする。
- ・本計画では、市営住宅（向野南、北、西、中、東、車地、向野、古市）を対象として、改善計画の策定及び長寿命化に関する計画を策定し、老朽化ストックの更新を図り早期の耐震化率 100%を目指すとともに、適正な供給量に見合う施設の集約化、総量縮減、量から質の高い住宅の再配置を目指す。

【目 次】

1. 市営住宅等長寿命化計画の目的	1
1-1 背景及び目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
2. 羽曳野市の人口・世帯及び住宅の状況	8
2-1 羽曳野市の人口・世帯の状況	8
2-2 羽曳野市の住宅の状況	18
3. 市営住宅等ストックの状況	30
3-1 羽曳野市営住宅の概要	30
3-2 公的賃貸住宅の概要	51
3-3 団地実態調査（目視による劣化状況の確認）	52
3-4 市営住宅等に関する課題やニーズの把握	92
4. 長寿命化に関する基本方針	93
4-1 基本方針	93
5. 公営住宅等長寿命化計画における事業手法の選定	94
5-1 計画の対象	94
5-2 団地別・住棟別事業手法の選定	94
5-3 事業手法の選定フロー	99
6. 公営住宅等の点検の実施方針	116
7. 公営住宅等の計画修繕の実施方針	117
8. 公営住宅等の改善事業の実施方針	119
9. 公営住宅等の建替事業の実施方針	122
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	126
11. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果	130
用語解説	131

○**報告書の見方**

- ・記載している割合は、小数点以下第 2 位を四捨五入し、小数点以下 1 位までを表記しています。
このため合計が 100%にならない場合があります。

1. 市営住宅等長寿命化計画の目的

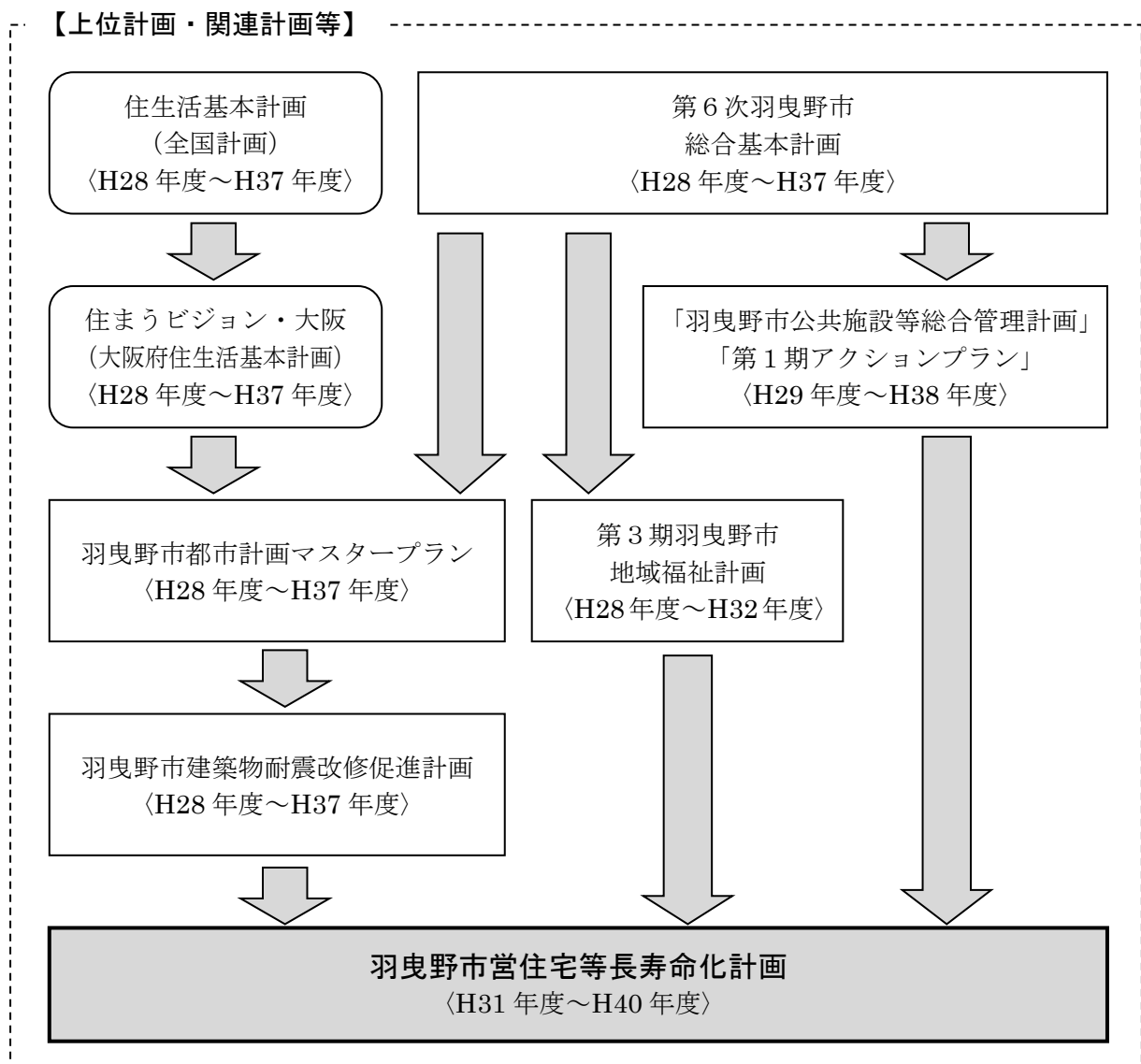
1-1 背景及び目的

- ・本市の市営住宅 8 団地 463 戸のうち、2 団地 7 戸が木造住宅、5 団地 396 戸が中層住宅（全 19 棟）、残り 1 団地 60 戸が高層住宅（1 棟）となっている。
- ・木造住宅 2 団地（向野、古市）はすべて耐用年限を超過しており、用途廃止とすることが決定されている。
- ・昭和 30 年代から 40 年代に建てられた 17 棟（378 戸）は、昭和 56 年の新耐震基準以前の住宅であり、平成 16 年度（一部平成 18 年度）に行った耐震診断の結果、全棟耐震補強が必要との結果となった。これらの住宅のうち 6 棟については個別改善が実施され、耐震補強がなされたが、残り 11 棟については今後改善計画により耐震性の改善を進めていく必要がある。
- ・中層住宅 19 棟のうち 6 棟については、これまでに個別改善が施され、住戸の拡大（2 戸 1、3 戸 2 化等）や浴室設置が行われたが、残りの住棟では住戸面積が最低居住面積水準を満たさないものや浴室未設置のものが残っており、今後改善計画や建替計画により状況の改善を進めていく必要がある。
- ・中層住宅 19 棟（396 戸）のうち 17 棟（378 戸）は昭和 30 年代から 40 年代に建てられている。東住宅 1 号棟を除くすべてがエレベーター未設置であり、これまでに個別改善が実施された 5 棟においても設置が見送られており、今後改善計画や建替計画により改善を進めていく必要がある。
- ・良好な市営住宅ストックについては、予防保全の観点から建物の耐用年数の長期化を図り、本計画の策定により、長期的な維持管理を実現することを目的とする。

1－2 計画の位置づけ

(1) 計画の位置づけ

- ・本計画は、市営住宅ストックの効率的かつ有効な活用を図るため、改善計画及び建替えも視野に入れて、適切な維持管理計画とともに長寿命化計画について定める。
- ・今後実施する市営住宅ストックの改善・更新については、当計画に基づいて行うことを基本とする。
- ・本計画の上位計画としては、全国計画である「住生活基本計画」、「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」、「第6次羽曳野市総合基本計画」、「羽曳野市都市計画マスタープラン」「羽曳野市公共施設等総合管理計画」「第1期アクションプラン」などが挙げられる。
- ・また、関連計画として「羽曳野市建築物耐震改修促進計画」、「第3期羽曳野市地域福祉計画」などがある。



(2) 計画期間

- ・中長期の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討し、長期的な管理の見通しを立てる中で、その見通しに基づき、事業実施計画として公営住宅等長寿命化計画の策定をする。
- ・策定には、一定程度の計画期間を確保する必要があるため、計画期間を平成 31 年度から平成 40 年度までの 10 年間とする。
- ・また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとの定期的な見直しと必要に応じての見直しを行う。

(3) 上位計画・関連計画等の概要

① 住生活基本計画

主体	国土交通省
計画期間	平成 28 年度から平成 37 年度
目標	①居住者からの視点 目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ②住宅ストックからの視点 目標4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標6：急増する空き家の活用・除却の推進 ③産業・地域からの視点 目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標8：住宅地の魅力の維持・向上

② 住まうビジョン・大阪

主体	大阪府
計画期間	平成 28 年度から平成 37 年度
基本目標	《大阪ならではの魅力を活かす》 ・住まうなら大阪！～多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造～
施策の柱と方向性	○国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市 ・活力と魅力ある都市空間の創造 ・多様で魅力的な住まいを選択できる環境の整備 ・大阪の魅力を活かした移住・定住促進 ○活き活きとくらすことができる住まいと都市 ・多様な機能を備えた都市の形成 ・誰もが活き活きとくらすことができる環境の整備 ・活力ある住宅市場の形成 ○環境にやさしく快適にくらすことができる住まいと都市 ・快適性の高い都市の形成 ・環境にやさしく快適な住宅・建築物の普及 ・環境と調和したライフスタイルの普及 ○安全を支える住まいと都市 ・災害に強い都市の形成 ・住宅・建築物の耐震化 ・大規模災害発生時に備えた体制の整備 ・住まいとまちづくりにおける様々な安全性への対応 ○安心してくらすことができる住まいと都市 ・住み慣れた地域で安心してくらすことができる都市の形成 ・住宅ストック全体を活用した府民の居住の安定確保 ・不動産取引等における差別の解消 ・健全な住宅関連産業の育成

③ 羽曳野市第6次総合基本計画

主体	羽曳野市
計画期間	平成28年度から平成37年度
まちの将来像	ひと、自然、歴史文化を育み 笑顔輝く はびきの ～みんなでつくる だれもが住みたいまち～
まっづくりの 戦略	○羽曳野の資源を活かしたまちづくり ・ひとコミュニティ ・自然歴史文化 ・土地利用 ○だれもが安心・安全に暮らせるまちづくり ・福祉・医療 ・防災・防犯 ・施設・交通 ○人口減少下の活力と成長に向けたまちづくり ・子育て教育 ・産業・観光 ・都市基盤
施策目標 (基本計画)	○目標1:快適でうるおいのある 住みよいまち ①土地利用・市街地整備 ②住環境 ③道路・交通 ④みどり・空間整備 ⑤上下水道 ○目標2:地域がつながり 安全で心安らぐまち ①危機管理 ②防災・減災 ③消防・救急 ④防犯 ⑤消費生活 ⑥環境衛生 ⑦ごみの減量化と再資源化 ○目標3:ともに支え合い 健やかに暮らせるまち ①健康・医療 ②地域福祉 ③高齢者福祉 ④障害者福祉 ⑤生活支援 ○目標4:未来に羽ばたく 子ども・若者を育むまち ①子育て支援 ②学校教育 ③子ども・若者育成支援 ○目標5:魅力発見 賑わいと創造にあふれるまち ①都市農業 ②商工業・サービス業 ③観光振興・都市間交流 ④シティプロモーション ⑤労働環境 ○目標6:歴史・文化が息づき 心身ともに躍動するまち ①生涯学習 ②生涯スポーツ・レクリエーション ③歴史・文化 ④平和意識・人権尊重 ⑤男女共同参画 ○目標7:市民とともに築く 自立したまち ①市民協働と地域コミュニティ ②情報共有と広報 ③行財政運営 ④広域行政・地方分権 ⑤人材育成

④ 羽曳野市都市計画マスタープラン

主体	羽曳野市
計画期間	平成 28 年度～37 年度
基本目標	歴史と自然の魅力あふれる 心ゆたかな 賑わいの都市 はびきの
まちづくりの方向性	○都市の活力創造と持続可能な発展 周辺都市とのネットワーク型の都市構造を構築し、さらなる都市機能の維持発展を図ります。持続可能な社会の実現に向け、環境負荷低減の取り組みを進め、市民生活の利便性向上、幹線道路沿道での適切な土地利用の誘導を図ります。 ○地域の魅力づくりと交流の促進 本市の魅力である自然、歴史遺産を守り、育み、活かします。また、市民交流の促進や観光などにより、本市の魅力を広くアピールします。さらには、大学・研究機関との産官学の連携を推進するとともに、安心して住み続けられる居住地環境を維持保全します。 ○安全安心の暮らしと健康に配慮したまちづくり 「減災」を基本理念に据えます。また、公共施設を適切に維持管理し、有効活用を行います。さらには、公園やスポーツ・レクリエーション施設の充実を図り、誰もが生き生きと暮らせるまちづくりをめざします。 ○市民参加の促進と次への展開 地域別のまちづくりを展開し、市民がさらに参加しやすいまちづくりを進めます。既存地域の自治組織との連携、まちづくりへの多様な参画機会の創出に努めます。

⑤ 羽曳野市公共施設等総合管理計画、第 1 期アクションプラン

主体	羽曳野市
計画期間	平成 29 年度～38 年度（第 1 期アクションプラン）
基本的方針	○方針-1. 予防保全による管理体制と施設の長寿命化 既存の公共施設を、適切な維持管理によって、使用可能な限り長寿命化させ使用することとします。このために、従来の事後的な保全から、定期的・計画的に修繕を実施する予防保全へと管理体制を変更していきます。 ○方針-2. 公共施設総量の削減・抑制と変化する市民ニーズとのバランス 公共施設総量の削減・抑制は、市民ニーズとのバランスを図りながら、集約化、複合化を中心に、減築、廃止等も考慮しながら検討を行います。 ○方針-3. 公共施設等マネジメントに向けた行政運営と公民連携 効率的な施設管理と行財政改革を達成するためには、公共施設等マネジメントの考え方が必要と考えられ、周辺自治体との連携や民間の発想の導入を検討していきます。
公共施設等の数量目標	○公共施設 延床面積を今後 40 年間で 20%縮減します。 ○インフラ施設 目標は設定せず、管理費の縮減を基本にします。

⑥ 羽曳野市建築物耐震改修促進計画

主体	羽曳野市
計画期間	平成 28 年度～37 年度
耐震化の目標設定	①住宅の耐震化率:平成 37 年までに 95% ②多数の者が利用する建築物の耐震化率:平成 32 年までに 95%
基本的な方針	『住民・建物所有者が、自主的に耐震化に取り組むことを基本とし、市は所有者の取り組みをできるだけ支援する観点から、耐震化の阻害要因を解消又は軽減する施策を展開する』

⑦ 第 3 期羽曳野市地域福祉計画

主体	羽曳野市
計画期間	平成 28 年度～32 年度
基本理念	誰もがいつまでも安心して暮らし続けられる支え合いのまち 羽曳野 ～「ささえあいネットはびきの」の実現に向けて～
基本目標と 施策の柱	○目標 1: 地域における支えあい・助けあいの仕組みづくり (1)福祉をともに育む地域づくり (2)住民一人ひとりのニーズ発見の仕組みづくり (3)遊民参加による助けあいの仕組みづくり ○目標 2: 地域活動を支える担い手づくり (1)地域における担い手づくり (2)多様な交流の推進(住民の結びつきを広げる支援) ○目標 3: 誰もが安全に安心して暮らせるまちづくり (1)誰もが地域社会とつながれるまちづくり (2)地域におけるセーフティネットづくり (3)誰もが住みよい安全なまちづくり ○目標 4: 安心して利用できる福祉サービスの仕組みづくり (1)必要とする人が、福祉サービスを気兼ねなく利用できる仕組みづくり

2. 羽曳野市の人口・世帯及び住宅の状況

2-1 羽曳野市の人口・世帯の状況

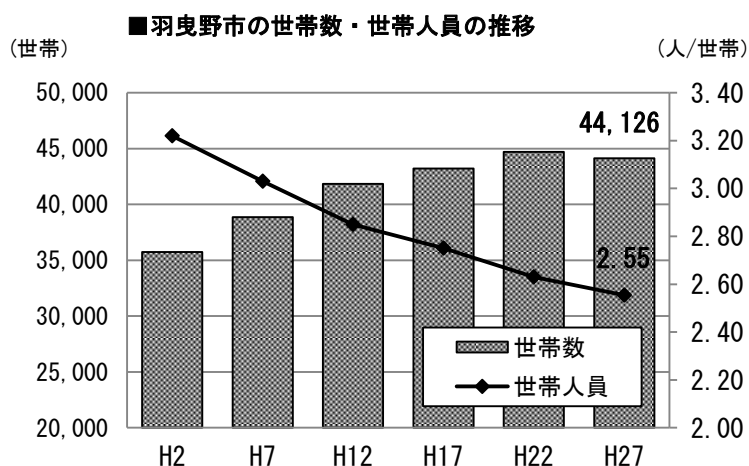
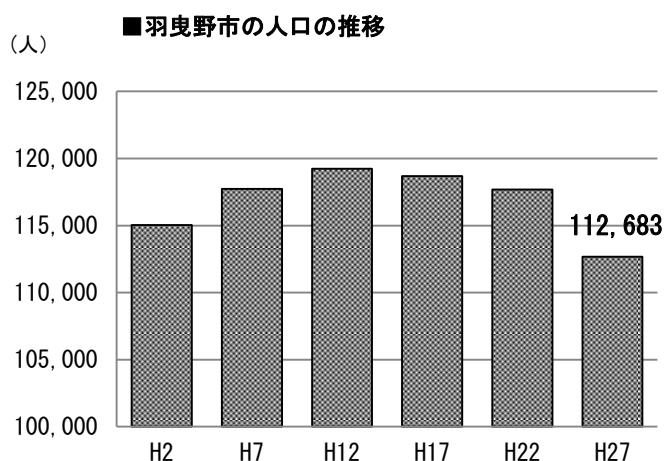
① 人口・世帯数の推移

- ・国勢調査をもとに本市の人口の推移をみると、平成 12 年までは増加していたが同年の 11 万 9,246 人をピークに減少に転じており、平成 27 年には 11 万 2,683 人となっている。
- ・平成 12 年以降、人口が減少傾向にある一方、世帯数が平成 22 年まで増加しているため、世帯人員は縮小傾向にある。

■羽曳野市の人口・世帯数の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総人口（人）	115,049	117,735	119,246	118,695	117,681	112,683
世帯数	35,748	38,849	41,848	43,225	44,693	44,126
世帯人員	3.22	3.03	2.85	2.75	2.63	2.55

資料：各年国勢調査



② 世帯人員別一般世帯数の推移※

- ・世帯人員別の一般世帯数の推移をみると、世帯人員が2人以下の世帯が増加し、3人以上の世帯は減少する傾向となっている。
- ・世帯人員1人の世帯（単身世帯）及び2人の世帯が急激に増加しており、平成2年から27年までの25年間で、それぞれ約2倍となっている。

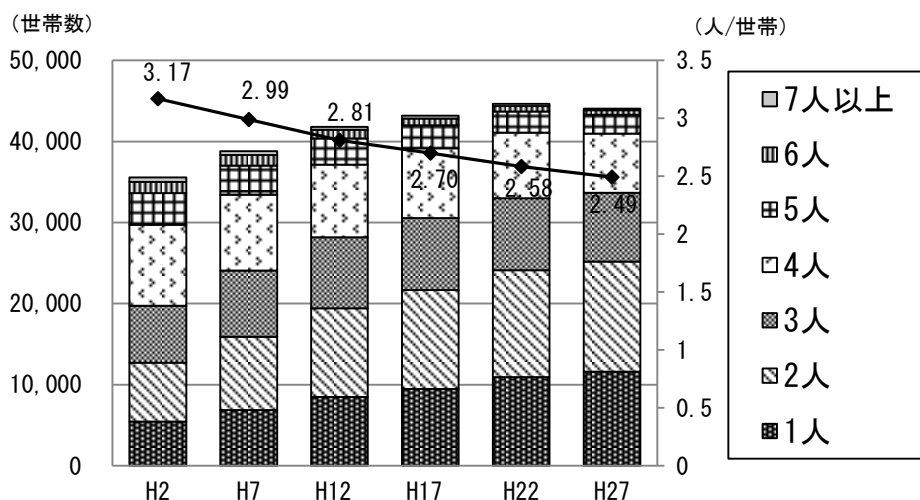
※一般世帯：国勢調査において、寮・寄宿舎の学生・生徒や病院・療養所の入院者、社会施設の入所者などの施設等の世帯を除く世帯をいう

■羽曳野市の世帯人員別一般世帯数の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総数	35,551	38,783	41,800	43,168	44,633	44,054
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1人	5,437	6,880	8,508	9,495	10,927	11,606
(%)	15.3	17.7	20.4	22.0	24.5	26.3
2人	7,298	9,042	10,913	12,187	13,182	13,580
(%)	20.5	23.3	26.1	28.2	29.5	30.8
3人	7,007	8,167	8,767	8,865	8,904	8,488
(%)	19.7	21.1	21.0	20.5	19.9	19.3
4人	9,964	9,332	8,975	8,607	8,084	7,287
(%)	28.0	24.1	21.5	19.9	18.1	16.5
5人	3,930	3,591	3,211	2,834	2,592	2,350
(%)	11.1	9.3	7.7	6.6	5.8	5.3
6人	1,397	1,333	1,078	857	695	550
(%)	3.9	3.4	2.6	2.0	1.6	1.2
7人以上	518	438	348	323	249	193
(%)	1.5	1.1	0.8	0.7	0.6	0.4
一般世帯人員	112,686	115,915	117,575	116,546	115,281	109,840
1世帯あたり人員	3.17	2.99	2.81	2.70	2.58	2.49

資料：各年国勢調査

■羽曳野市の世帯人員別一般世帯数および一世帯あたり人員



③ 人口・世帯数の推移：近隣市及び大阪府との比較

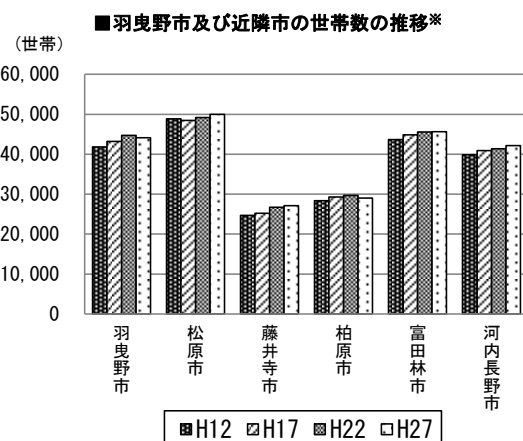
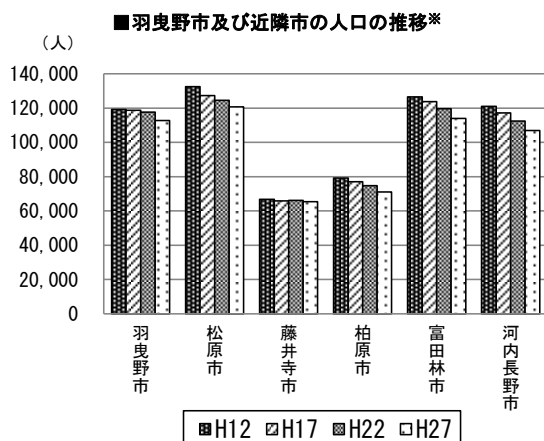
- ・平成 12 年から 22 年まで、羽曳野市の近隣市では、人口はほぼ横ばいか減少傾向が見られたが、平成 27 年にかけては減少傾向が高まっている。中でも松原市、柏原市、富田林市、河内長野市は他市より減少率が高くなっている。
- ・一方世帯数は、微増減もしくは横ばい傾向にある。
- ・本市では大阪府と比べ、人口や世帯の減少率が高くなっている傾向にある。

■羽曳野市、近隣市及び大阪府の人口・世帯数の推移

		H12	H17	H22	H27			H12	H17	H22	H27
羽曳野市	人口	119,246	118,695	117,681	112,683	富田林市	人口	126,558	123,837	119,576	113,984
	伸び率	-	-0.5%	-0.9%	-4.2%		伸び率	-	-2.2%	-3.4%	-4.7%
	世帯数	41,848	43,225	44,693	44,126		世帯数	43,679	44,834	45,600	45,613
	伸び率	-	3.3%	3.4%	-1.3%		伸び率	-	2.6%	1.7%	0.0%
松原市	人口	132,562	127,276	124,594	120,750	河内長野市	人口	121,008	117,239	112,490	106,987
	伸び率	-	-4.0%	-2.1%	-3.1%		伸び率	-	-3.1%	-4.1%	-4.9%
	世帯数	48,835	48,480	49,218	49,958		世帯数	39,888	40,900	41,339	42,144
	伸び率	-	-0.7%	1.5%	1.5%		伸び率	-	2.5%	1.1%	1.9%
藤井寺市	人口	66,806	65,780	66,165	65,438	堺市	人口	829,636	830,966	841,966	839,310
	伸び率	-	-1.5%	0.6%	-1.1%		伸び率	-	0.2%	1.3%	-0.3%
	世帯数	24,658	25,189	26,754	27,133		世帯数	309,168	322,936	344,465	350,301
	伸び率	-	2.2%	6.2%	1.4%		伸び率	-	4.5%	6.7%	1.7%
柏原市	人口	79,227	77,034	74,773	71,112	大阪府	人口	8,805,081	8,817,166	8,865,245	8,839,469
	伸び率	-	-2.8%	-2.9%	-4.9%		伸び率	-	0.1%	0.5%	-0.3%
	世帯数	28,386	29,284	29,685	29,009		世帯数	3,485,910	3,654,293	3,832,386	3,923,887
	伸び率	-	3.2%	1.4%	-2.3%		伸び率	-	4.8%	4.9%	2.4%

資料：各年国勢調査

※：伸び率は、各年とも前調査年比。



※：堺市、大阪府は他市町村に比べ人口・世帯数の規模が大きすぎるため、グラフ化していない。

④ 年齢階層別人口の推移

- ・平成7年以降の年齢階層別人口の推移をみると、いずれの年度も団塊世代と団塊ジュニア世代の割合が突出しているが、団塊ジュニア世代を頂点とする若年層の人口構成比が徐々に低くなっている。
- ・平成27年の5歳未満の人口構成比は3.5%で、非常に低くなっている。

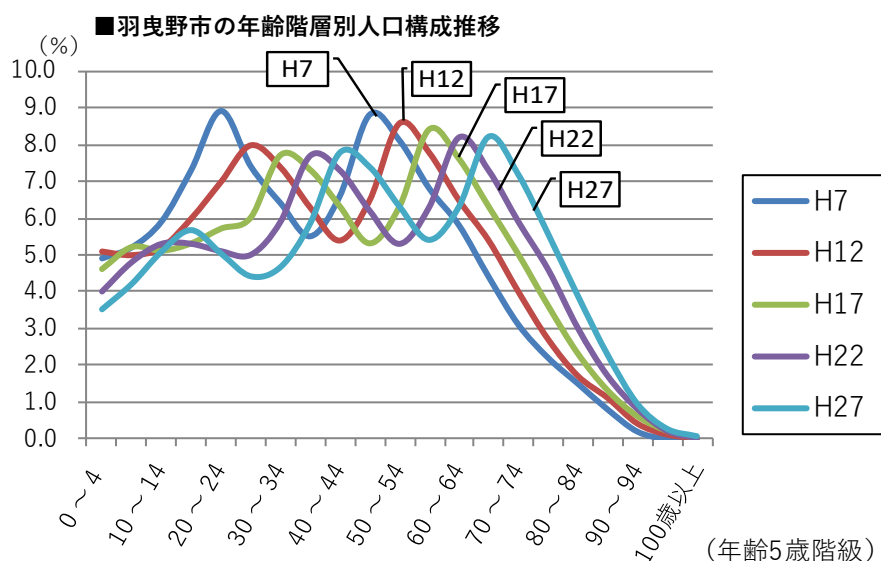
■羽曳野市の年齢階層別人口の推移

	平成7年	構成比(%)	平成12年	構成比(%)	平成17年	構成比(%)	平成22年	構成比(%)	平成27年	構成比(%)
総数	117,735	-	119,246	-	118,695	-	117,681	-	112,683	-
年齢不詳を除く総数※	117,704	100.0	119,224	100.0	118,681	100.0	117,579	100.0	112,271	100.0
0～4歳	5,820	4.9	6,128	5.1	5,461	4.6	4,741	4.0	3,944	3.5
5～9	6,110	5.2	5,972	5.0	6,209	5.2	5,662	4.8	4,721	4.2
10～14	6,968	5.9	6,142	5.2	6,046	5.1	6,277	5.3	5,706	5.1
15～19	8,633	7.3	7,107	6.0	6,289	5.3	6,216	5.3	6,366	5.7
20～24	10,452	8.9	8,311	7.0	6,713	5.7	5,984	5.1	5,652	5.0
25～29	8,714	7.4	9,546	8.0	7,132	6.0	5,894	5.0	4,954	4.4
30～34	7,489	6.4	8,781	7.4	9,187	7.7	6,948	5.9	5,235	4.7
35～39	6,530	5.5	7,469	6.3	8,620	7.3	9,072	7.7	6,575	5.9
40～44	7,771	6.6	6,470	5.4	7,429	6.3	8,534	7.3	8,739	7.8
45～49	10,388	8.8	7,690	6.5	6,269	5.3	7,281	6.2	8,296	7.4
50～54	9,518	8.1	10,222	8.6	7,491	6.3	6,271	5.3	7,089	6.3
55～59	8,037	6.8	9,277	7.8	9,948	8.4	7,363	6.3	6,068	5.4
60～64	6,835	5.8	7,809	6.5	9,065	7.6	9,658	8.2	7,083	6.3
65～69	5,201	4.4	6,450	5.4	7,440	6.3	8,621	7.3	9,224	8.2
70～74	3,655	3.1	4,738	4.0	5,984	5.0	6,944	5.9	8,061	7.2
75～79	2,577	2.2	3,224	2.7	4,255	3.6	5,378	4.6	6,249	5.6
80～84	1,804	1.5	2,074	1.7	2,680	2.3	3,533	3.0	4,353	3.9
85～89	887	0.8	1,253	1.1	1,511	1.3	1,951	1.7	2,551	2.3
90～94	258	0.2	463	0.4	740	0.6	924	0.8	1,053	0.9
95～99	51	0.0	87	0.1	185	0.2	282	0.2	289	0.3
100歳以上	6	0.0	11	0.0	27	0.0	45	0.0	63	0.1
年齢不詳	31	-	22	-	14	-	102	-	412	-

資料：各年国勢調査

※：各年とも構成比は年齢不詳を除く総数を分母としている。

凡 例 団塊世代 団塊ジュニア世代



⑤ 年齢3区分別人口の推移

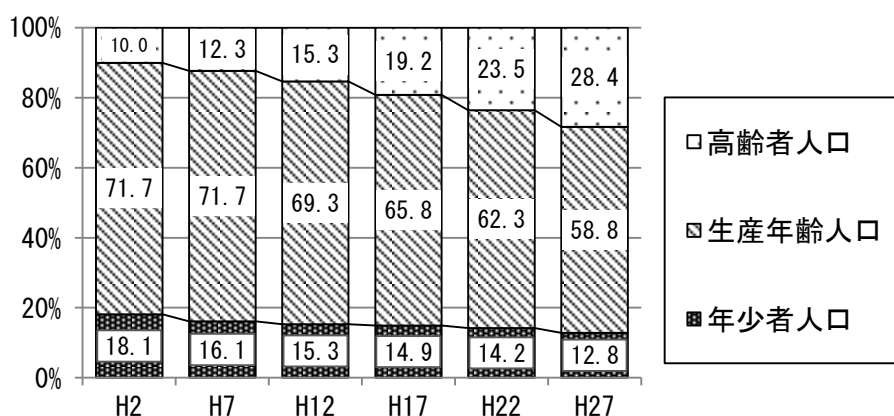
- ・年齢3区分別人口の推移では、平成2年から平成27年の25年間で、高齢者人口割合が2.5倍以上に増加しており、高齢化が急激に進行している。
- ・一方生産年齢人口及び年少者人口割合は減少している。特に生産年齢人口は平成2年には約72%であったが、平成27年には約59%で13%の減少となっている。

■羽曳野市の年齢3区分別人口の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
年少者人口（15歳未満）	20,826	18,898	18,242	17,716	16,680	14,371
構成比(%)	18.1	16.1	15.3	14.9	14.2	12.8
生産年齢人口（15～65歳未満）	82,442	84,367	82,682	78,143	73,221	66,057
構成比(%)	71.7	71.7	69.3	65.8	62.3	58.8
高齢者人口（65歳以上）	11,477	14,439	18,300	22,822	27,678	31,843
構成比(%)	10.0	12.3	15.3	19.2	23.5	28.4

資料：各年国勢調査

■羽曳野市の年齢3区分別人口の推移



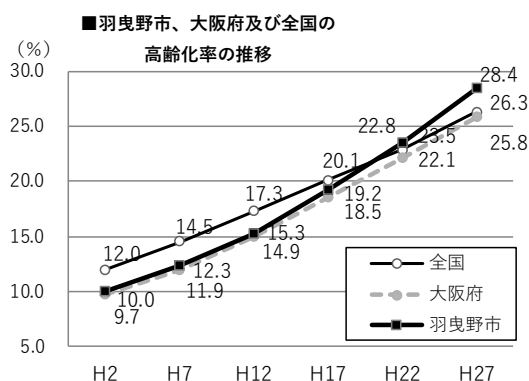
⑥ 高齢化率の推移：大阪府、全国との比較

- ・高齢化率の推移を大阪府全域値と比較すると、各年とも本市の方が高い。特に平成17年以降本市の高齢化率の上昇幅が拡大しており、平成27年には28.4%と大阪府より2.6%高い。
- ・全国値との比較では、平成12年までは全国値を約2%下回る高齢化率で推移していたが、平成22年には全国値よりも高い数値となっている。

■羽曳野市、大阪府及び全国の高齢化率の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
全国	12.0	14.5	17.3	20.1	22.8	26.3
大阪府	9.7	11.9	14.9	18.5	22.1	25.8
羽曳野市	10.0	12.3	15.3	19.2	23.5	28.4

資料：各年国勢調査



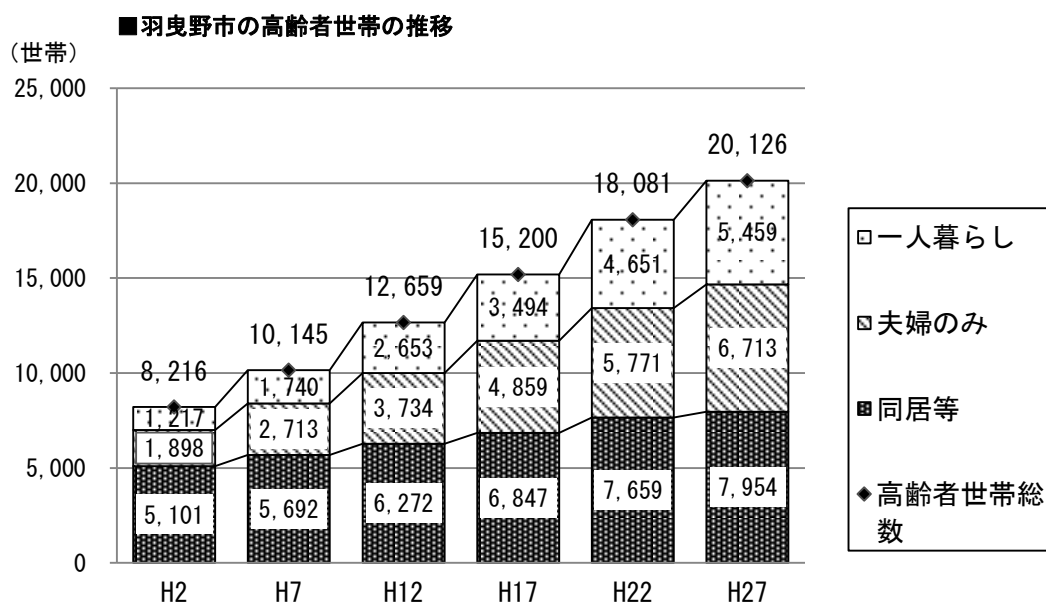
⑦ 高齢者世帯の推移

- ・ 高齢者世帯の総数は平成 2 年には 8,216 世帯であったが、平成 27 年には 20,126 世帯となっており、1.1 万世帯以上増加している。
- ・ 内訳をみると、特に一人暮らしと夫婦のみ世帯の数が急増しており、平成 2 年から平成 27 年の 25 年間で一人暮らし世帯は約 4.5 倍に、夫婦のみ世帯は約 3.5 倍に増加している。

■羽曳野市の高齢者世帯の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
同居等	5,101	5,692	6,272	6,847	7,659	7,954
夫婦のみ	1,898	2,713	3,734	4,859	5,771	6,713
一人暮らし	1,217	1,740	2,653	3,494	4,651	5,459
高齢者世帯総数	8,216	10,145	12,659	15,200	18,081	20,126

資料：各年国勢調査



⑧ 人口動態の推移

- ・自然動態は、平成 17 年まで自然増が続いていたが、平成 18 年以降は自然減に転じている。
- ・社会動態は、年によりばらつきはあるが、転入、転出ともゆるやかな減少傾向にある。また平成 20 年以降は転出超過の傾向が続いている。
- ・人口増減を見ると、年によりばらつきはあるが全体として人口は減少傾向にあり、減少数が毎年大きくなっている。

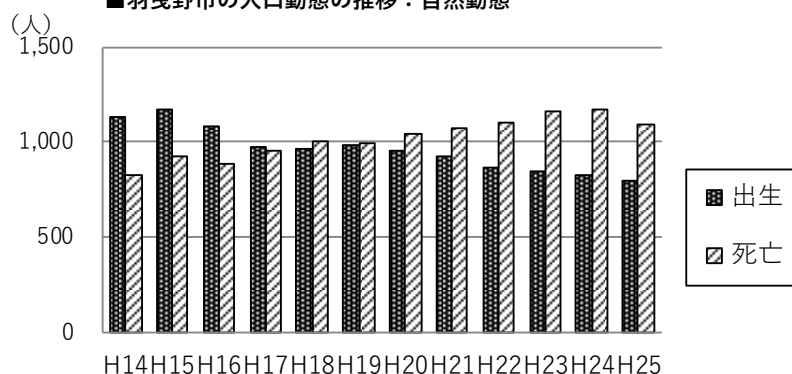
■羽曳野市の人口動態の推移

各年12月末現在

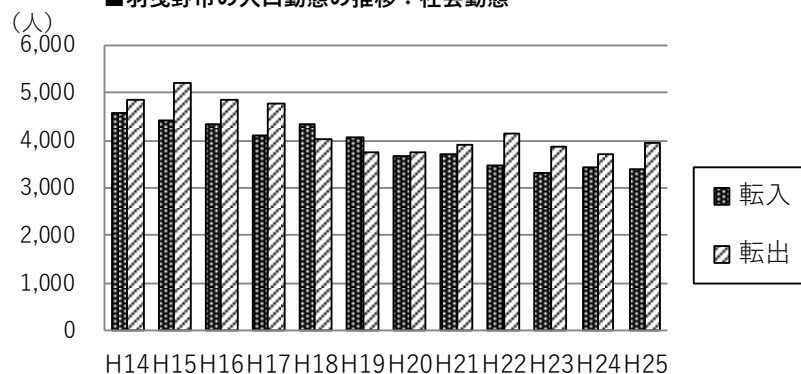
	自然動態			社会動態			人口増減
	出生	死亡	増減	転入	転出	増減	
H14	1,134	826	308	4,591	4,839	△ 248	60
H15	1,174	924	250	4,433	5,222	△ 789	△ 539
H16	1,082	889	193	4,325	4,859	△ 534	△ 341
H17	977	951	26	4,099	4,794	△ 695	△ 669
H18	966	1,006	△ 40	4,348	4,027	321	281
H19	981	995	△ 14	4,070	3,753	317	303
H20	952	1,045	△ 93	3,679	3,742	△ 63	△ 156
H21	926	1,070	△ 144	3,729	3,896	△ 167	△ 311
H22	863	1,101	△ 238	3,492	4,158	△ 666	△ 904
H23	849	1,156	△ 307	3,309	3,877	△ 568	△ 875
H24	826	1,167	△ 341	3,441	3,729	△ 288	△ 629
H25	800	1,088	△ 288	3,377	3,966	△ 589	△ 877

資料：平成20・23・25年版 羽曳野市統計書

■羽曳野市の人口動態の推移：自然動態



■羽曳野市の人口動態の推移：社会動態



⑨ 将来人口の推計

- ・ 国立社会保障・人口問題研究所（社人研）が発表した「日本の市区町村別将来推計人口（平成30年3月推計）」を用いて人口・世帯等の将来予測を行うと、下表のようになる。
- ・ この推計によると、平成27年以降人口は減少し、平成42年には10万人を切り、平成57年には72,457人まで減少する。

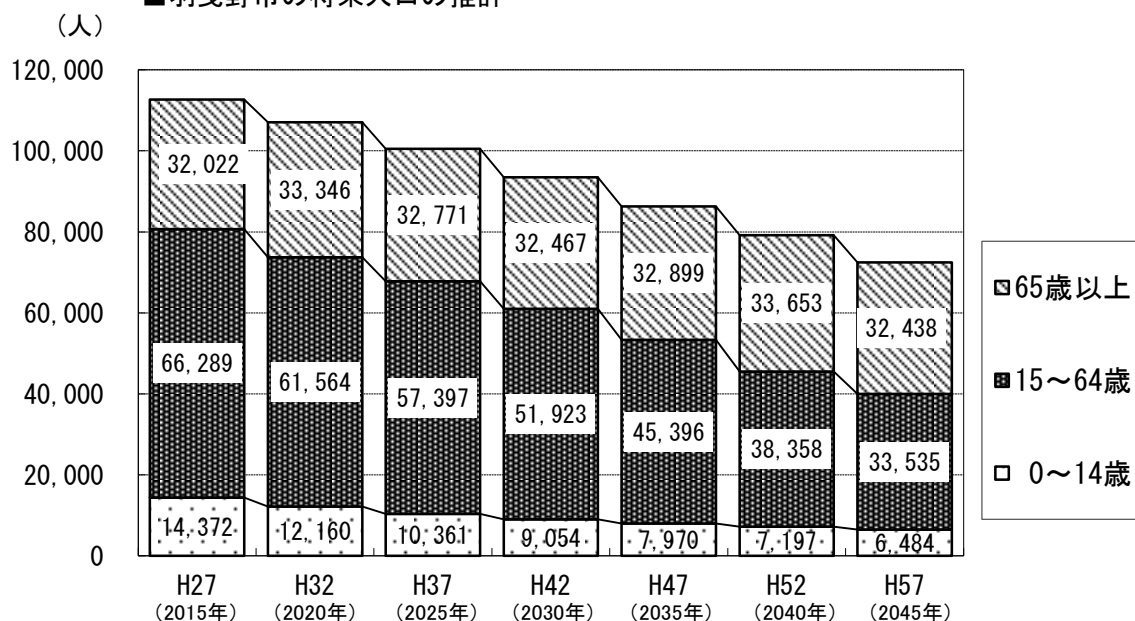
■羽曳野市の将来人口の推計

	H27 (2015年) ※実績値	H32 (2020年)	H37 (2025年)	H42 (2030年)	H47 (2035年)	H52 (2040年)	H57 (2045年)
0～14歳	14,372	12,160	10,361	9,054	7,970	7,197	6,484
15～64歳	66,289	61,564	57,397	51,923	45,396	38,358	33,535
65歳以上	32,022	33,346	32,771	32,467	32,899	33,653	32,438
合計	112,683	107,070	100,529	93,444	86,265	79,208	72,457

※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（平成25年3月推計）』

※H27は実績値（不詳を除く数値）

■羽曳野市の将来人口の推計



⑩ 通勤者の動向

- ・市内居住者の通勤先（従業地）は、平成 17 年度には羽曳野市内が約 37%、羽曳野市外が約 63%で、特に大阪府内が約 60%と多い。大阪府内では大阪市、藤井寺市、松原市、堺市などが多い。
- ・市内従業者の居住地は、平成 17 年度には羽曳野市内が約 49%、羽曳野市外からが約 52%で、うち大阪府内からは約 40%である。大阪府内では藤井寺市、富田林市、堺市、松原市、大阪市からの通勤者が多い。
- ・平成 17 年から平成 27 年の推移をみると、市内居住者の通勤先としては羽曳野市内での就業者数が約 2,000 人減少し、割合も約 37%から約 35%へと減っている。また羽曳野市外での就業者数も約 2,900 人減少しており、全体に占める割合もやや減少している。
- ・市内従業者については、羽曳野市外からの通勤者がやや減少している。

■羽曳野市内居住者の従業地別内訳
平成17年度

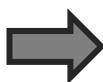
	就業者数
羽曳野市内へ	19,431
(%)	37.1
羽曳野市外へ	32,973
(%)	62.9
大阪府内へ	31,393
(%)	59.9
大阪市	13,817
藤井寺市	3,090
松原市	2,960
堺市	2,789
八尾市	1,912
富田林市	1,735
柏原市	1,149
東大阪市	1,083
河内長野市	323
太子町	216
その他	2,319
大阪府外へ	1,580
(%)	3.0
不詳	-
(%)	-
不詳	-
(%)	-
総数	52,404
(%)	100.0

資料：平成17年国勢調査

■羽曳野市内居住者の従業地別内訳
平成27年度

	就業者数
羽曳野市内へ	17,386
(%)	35.2
羽曳野市外へ	30,070
(%)	60.9
大阪府内へ	27,821
(%)	56.3
大阪市	11,434
藤井寺市	2,800
堺市	2,841
松原市	2,670
富田林市	1,644
八尾市	1,762
柏原市	1,056
東大阪市	967
河内長野市	341
太子町	178
その他	2,128
大阪府外へ	1,711
(%)	3.5
不詳	538
(%)	1.1
不詳	1,956
(%)	4.0
総数	49,412
(%)	100.0

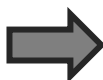
資料：平成27年国勢調査



■羽曳野市内従業者の居住地別内訳
平成17年度

	就業者数
羽曳野市内から	19,431
(%)	48.5
羽曳野市外から	15,439
(%)	51.5
大阪府内から	13,643
(%)	40.4
藤井寺市	2,330
富田林市	1,852
堺市	1,724
松原市	1,537
大阪市	1,440
柏原市	808
河内長野市	714
太子町	609
八尾市	566
東大阪市	339
その他	1,724
大阪府外から	1,796
(%)	11.0
不詳	-
(%)	-
不詳	-
(%)	-
総数	34,870
(%)	100.0

資料：平成17年国勢調査



■羽曳野市内従業者の居住地別内訳
平成27年度

	就業者数
羽曳野市内から	17,386
(%)	48.7
羽曳野市外から	15,816
(%)	44.3
大阪府内から	13,911
(%)	39.0
藤井寺市	2,423
堺市	1,983
富田林市	1,804
松原市	1,552
大阪市	1,485
柏原市	751
河内長野市	630
太子町	570
八尾市	610
東大阪市	352
その他	1,751
大阪府外から	1,905
(%)	5.3
不詳	0
(%)	0.0
不詳	2,494
(%)	7.0
総数	35,696
(%)	100.0

資料：平成27年国勢調査

2-2 羽曳野市の住宅の状況

① 住宅総数、空き家数及び持ち家数：近隣市及び大阪府との比較

- ・羽曳野市の住宅総数は平成 15 年には 48,490 戸であったが、平成 25 年には 49,500 戸と、1,010 戸増加している。
- ・近隣市及び大阪府との比較では、平成 15 年から平成 25 年で、すべての近隣市で住宅総数が増加している。羽曳野市の増加率は 2.1%で、大阪府全域値より低い値となっている。
- ・羽曳野市の空き家率は平成 15 年には 13.1%、平成 25 年には 14.0%と 13～14%で推移しており、大阪府全域値よりやや低く、また近隣市の値との差はさほど見られない。
- ・羽曳野市の持ち家率は約 72～74%で安定している。これは大阪府全域値より約 20%高く、近隣市との比較ではやや高い割合といえる。

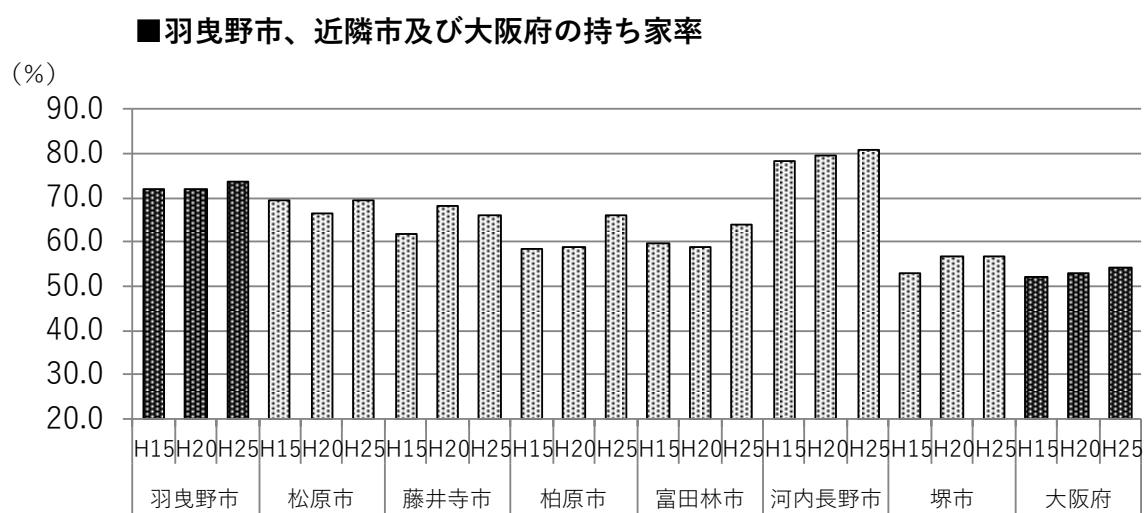
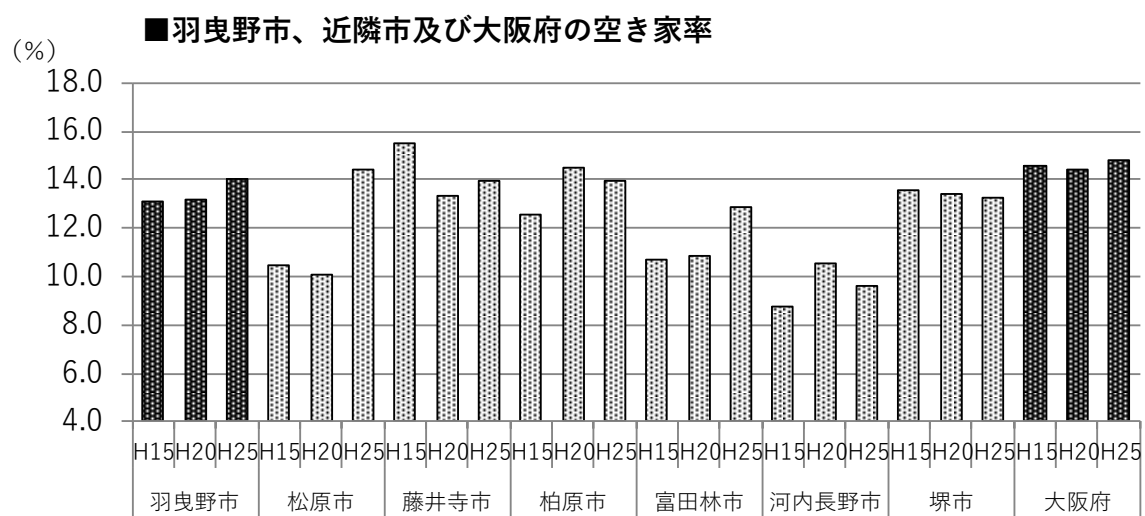
■羽曳野市、近隣市及び大阪府の住宅総数、空き家数及び持ち家数

		住宅総数	増加率	空き家数	空き家率	居住世帯のある住宅数	増加率	持ち家数	持ち家率*1	1世帯あたり住宅数*1
羽曳野市	H15	48,490	-	6,370	13.1%	41,820	-	30,030	71.8%	1.16
	H20	49,250	1.6%	6,480	13.2%	42,590	1.8%	30,670	72.0%	1.16
	H25	49,500	0.5%	6,950	14.0%	42,180	-1.0%	31,130	73.8%	1.17
松原市	H15	52,580	-	5,510	10.5%	46,720	-	32,360	69.3%	1.13
	H20	53,550	1.8%	5,410	10.1%	47,920	2.6%	31,930	66.6%	1.12
	H25	58,270	8.8%	8,420	14.4%	49,280	2.8%	34,190	69.4%	1.18
藤井寺市	H15	29,080	-	4,520	15.5%	24,160	-	14,900	61.7%	1.20
	H20	29,660	2.0%	3,960	13.4%	25,330	4.8%	17,290	68.3%	1.17
	H25	31,050	4.7%	4,330	13.9%	26,470	4.5%	17,540	66.3%	1.17
柏原市	H15	34,090	-	4,270	12.5%	29,530	-	17,220	58.3%	1.15
	H20	34,210	0.4%	4,950	14.5%	28,950	-2.0%	17,100	59.1%	1.18
	H25	34,200	0.0%	4,770	13.9%	29,220	0.9%	19,280	66.0%	1.17
富田林市	H15	50,330	-	5,380	10.7%	44,870	-	26,890	59.9%	1.12
	H20	50,310	0.0%	5,450	10.8%	44,760	-0.2%	26,270	58.7%	1.12
	H25	52,600	4.6%	6,780	12.9%	45,730	2.2%	29,260	64.0%	1.15
河内長野市	H15	44,300	-	3,870	8.7%	40,180	-	31,460	78.3%	1.10
	H20	45,930	3.7%	4,830	10.5%	40,870	1.7%	32,480	79.5%	1.12
	H25	46,430	1.1%	4,470	9.6%	41,790	2.3%	33,890	81.1%	1.11
堺市	H15	362,550	-	49,260	13.6%	310,160	-	163,630	52.8%	1.17
	H20	386,650	6.6%	51,920	13.4%	331,070	6.7%	187,530	56.6%	1.17
	H25	406,300	5.1%	53,840	13.3%	350,670	5.9%	199,370	56.9%	1.16
大阪府	H15	4,130,800	-	603,300	14.6%	3,490,400	-	1,812,100	51.9%	1.18
	H20	4,346,000	5.2%	625,100	14.4%	3,685,100	5.6%	1,951,800	53.0%	1.18
	H25	4,586,000	5.5%	678,800	14.8%	3,882,400	5.4%	2,104,300	54.2%	1.18

資料：各年住宅・土地統計調査、堺市については美原区（旧美原町）を含む。

※：増減率は、各年とも全調査年比。

*1：居住世帯のある住宅数を分母としている



② 所有関係別住宅数の推移

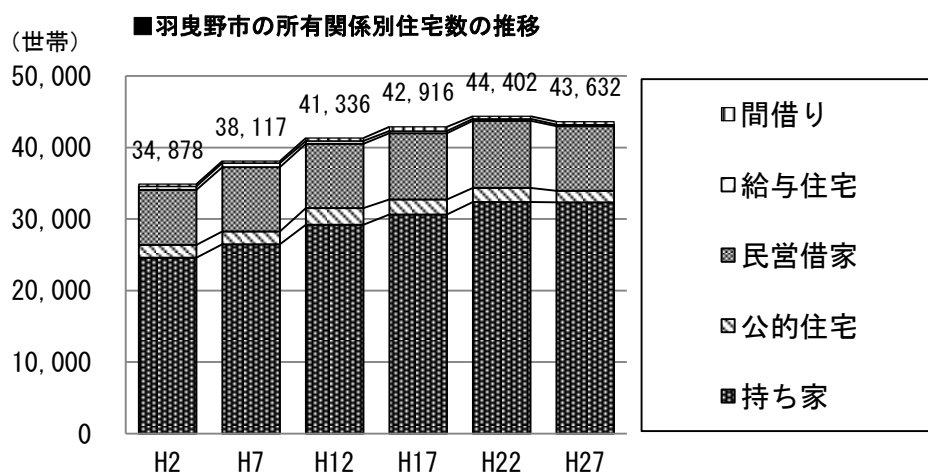
- ・住宅数（住宅に住む一般世帯数）は、平成 2 年には 34,878 世帯であったが、平成 27 年には 43,632 世帯となっており、25 年間で約 8,800 世帯増加している。
- ・所有関係別にみると、持ち家数の増加が顕著であり、25 年間で約 7,700 戸増加している。
- ・公的住宅※¹数は、平成 2 年から平成 12 年までは増加し、その後減少しており、平成 2 年以降の 25 年間で構成比もやや低くなっている。
- ・民営借家は、25 年間で 1,300 戸近く増加しているが、構成比はほぼ横ばいとなっている。

※ 1：公的住宅とは、公営住宅等（全ての府営、市営住宅を含む）、都市再生機構、公社住宅をいう。

■羽曳野市の所有関係別住宅数の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
持ち家	24,617	26,462	29,222	30,652	32,377	32,357
構成比 (%)	70.6	69.4	70.7	71.4	72.9	74.2
公的住宅	1,762	1,826	2,309	2,104	1,980	1,614
構成比 (%)	5.1	4.8	5.6	4.9	4.5	3.7
民営借家	7,722	8,993	9,021	9,264	9,397	9,020
構成比 (%)	22.1	23.6	21.8	21.6	21.2	20.7
給与住宅	498	546	394	284	271	212
構成比 (%)	1.4	1.4	1.0	0.7	0.6	0.5
主世帯（間借りを除く）総数	34,599	37,827	40,946	42,304	44,025	43,203
構成比 (%)	99.2	99.2	99.1	98.6	99.2	99.0
間借り	279	290	390	612	377	429
構成比 (%)	0.8	0.8	0.9	1.4	0.9	1.0
住宅に住む一般世帯	34,878	38,117	41,336	42,916	44,402	43,632
構成比 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：各年国勢調査



③ 所有関係別住宅数：近隣市及び大阪府との比較

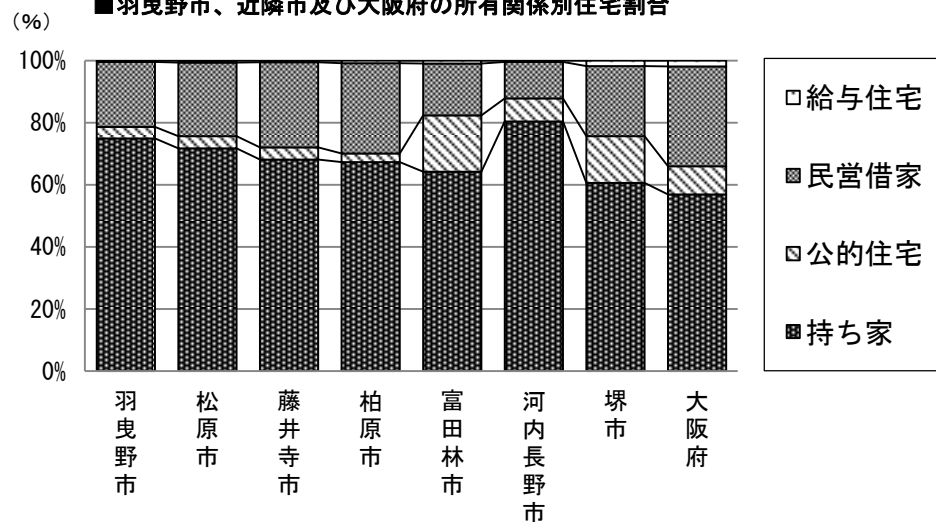
- ・大阪府全域値と比較すると、羽曳野市では持家の構成比が高く、民営借家の構成比が低いことが特徴となっている。
- ・近隣市との比較では、やはり持家構成比が河内長野市を除く他市よりやや高く、民営借家構成比がやや低くなっている。
- ・公的住宅の割合は約4%で、大阪府全域の構成値の1/2弱であり、本市は公的住宅の構成比が少ないことが特徴となっている。

■羽曳野市、近隣市及び大阪府の所有関係別住宅数

	羽曳野市	松原市	藤井寺市	柏原市	富田林市	河内長野市	堺市	大阪府
持ち家	32,357	34,935	18,141	19,040	28,798	33,369	207,603	2,178,770
構成比 (%)	74.2	70.8	67.4	66.7	63.8	79.8	60.1	56.3
公的住宅	1,614	1,912	1,033	803	8,163	3,086	51,600	351,554
構成比 (%)	3.7	3.9	3.8	2.8	18.1	7.4	14.9	9.1
民営借家	9,020	11,539	7,322	8,228	7,499	4,879	77,620	1,232,340
構成比 (%)	20.7	23.4	27.2	28.8	16.6	11.7	22.5	31.9
給与住宅	212	306	138	237	418	200	6,118	71,704
構成比 (%)	0.5	0.6	0.5	0.8	0.9	0.5	1.8	1.9
間借り	429	663	276	255	276	299	2,526	32,937
構成比 (%)	1.0	1.3	1.0	0.9	0.6	0.7	0.7	0.9
住宅に住む一般世帯	43,632	49,355	26,910	28,563	45,154	41,833	345,467	3,867,305
構成比 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：平成22年国勢調査、堺市には美原区（旧美原町）を含む

■羽曳野市、近隣市及び大阪府の所有関係別住宅割合



④ 公的住宅（公営・都市再生機構・公社）数：近隣市及び大阪府との比較

- ・羽曳野市の公的住宅総数は 2,133 戸で、うち公営住宅等の数（府営住宅 1,537 戸と市営住宅 467 戸の計）は 2,004 戸となっている。
- ・市営住宅のうち、改良住宅等^{*1}の戸数は 170 戸である。
- ・大阪府全域の都市再生機構の住宅数割合と比較すると約 1/5 であり、都市再生機構の住宅の割合が少ないことが特徴となっている。

■羽曳野市、近隣市及び大阪府の公的住宅（公営・都市再生機構・公社）数

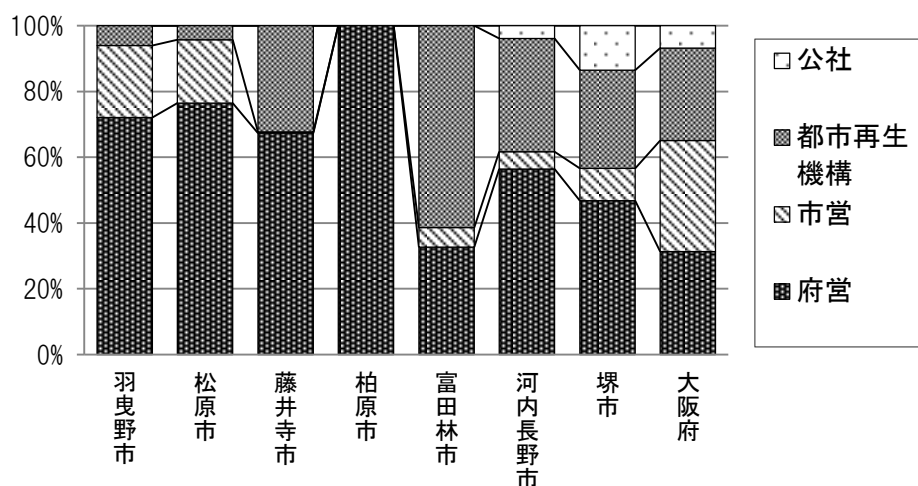
	羽曳野市	松原市	藤井寺市	柏原市	富田林市	河内長野市	堺市	大阪府
公的住宅総数	2,133	2,078	1,136	773	9,361	3,825	61,642	398,219
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
公営住宅等	2,004	1,989	769	773	3,614	2,362	34,876	259,266
(%)	94.0	95.7	67.7	100.0	38.6	61.8	56.6	65.1
府営	1,537	1,589	765	773	3,064	2,158	28,850	124,827
(%)	72.1	76.5	67.3	100.0	32.7	56.4	46.8	31.3
市営	467	400	4	0	550	204	6,026	134,439
(%)	21.9	19.2	0.4	0.0	5.9	5.3	9.8	33.8
公営住宅	297	353	4	0	381	204	3,190	116,904
(%)	13.9	17.0	0.4	0.0	4.1	5.3	5.2	29.4
改良住宅等 ^{*1}	170	47	0	0	169	0	2,836	17,535
(%)	8.0	2.3	0.0	0.0	1.8	0.0	4.6	4.4
都市再生機構	129	89	367	0	5,747	1,314	18,441	111,900
(%)	6.0	4.3	32.3	0.0	61.4	34.4	29.9	28.1
公社	0	0	0	0	0	149	8,325	27,053
(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.9	13.5	6.8

資料：平成29年大阪府統計年鑑（平成29年3月31日時点）

改良住宅等のみ、大阪府住宅まちづくり部居住企画課サイト「3 大阪府の既存住宅の状況」より（平成23年3月31日時点）

*1：改良住宅等は、小集落地区改良住宅、コミュニティー住宅、更新住宅を含む。

■羽曳野市、近隣市及び大阪府の公的賃貸住宅割合



⑤ 居住水準：大阪府との比較

- ・羽曳野市の最低居住水準未満世帯の割合（世帯総数）は、平成 25 年には 5.0%で、大阪府全域値の 10.1%に比べてかなり低い状況となっている。
- ・住宅の所有関係別にみても、いずれも大阪府全域値より低い値となっている。
- ・平成 15 年からの推移をみると、羽曳野市では、民間借家では水準未満世帯の割合が高くなっているが、公営住宅等では水準未満世帯の割合が低くなっている。

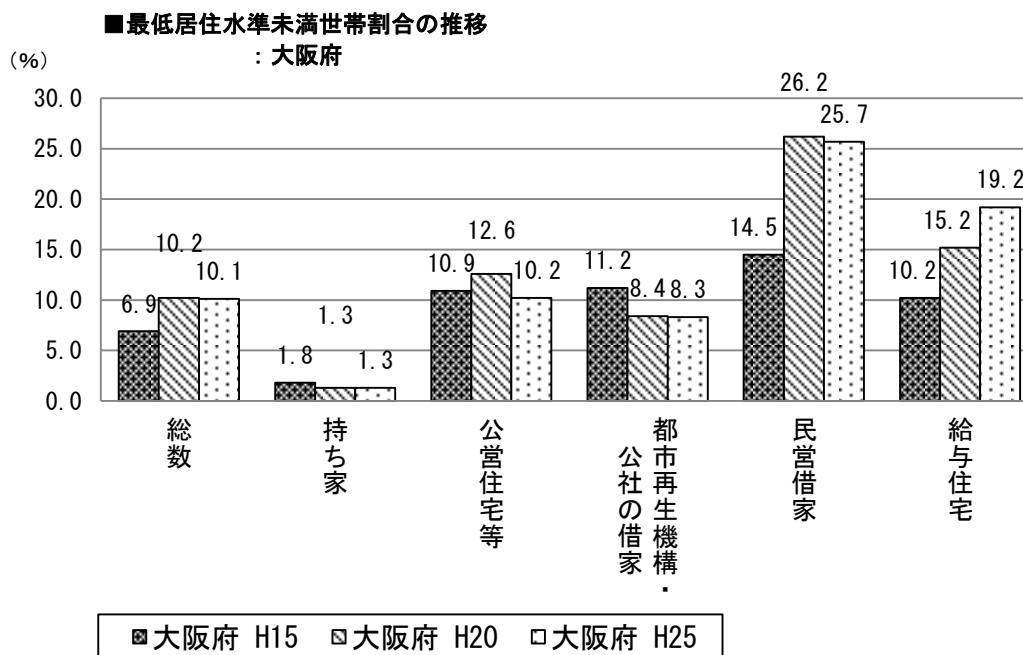
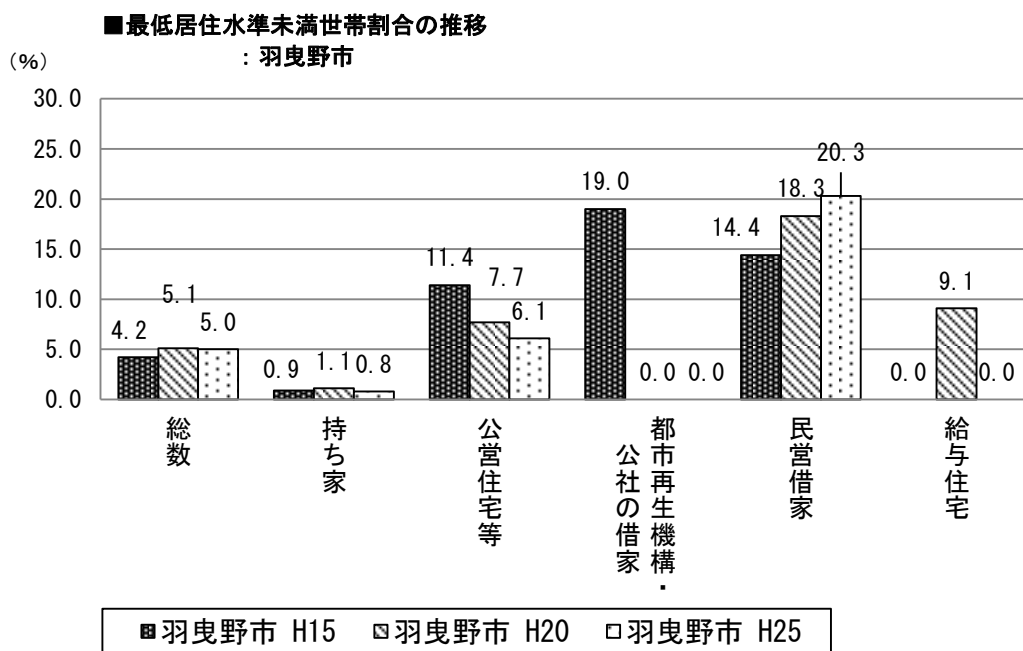
■羽曳野市及び大阪府の居住水準

			総数	持ち家	借家			
					公営住宅等	都市再生 機構・公社 の借家 ^{*1}	民間借家	給与住宅 ^{*2}
羽 曳 野 市	H15	世帯数 (A)	41,820	30,030	2,200	210	8,380	100
		最低居住水準未満世帯 (B)	1,770	270	250	40	1,210	—
		(B) / (A)	4.2%	0.9%	11.4%	19.0%	14.4%	—
	H20	世帯数 (A)	42,590	30,670	1,420	—	9,490	220
		最低居住水準未満世帯 (B)	2,190	330	110	—	1,740	20
		(B) / (A)	5.1%	1.1%	7.7%	—	18.3%	9.1%
	H25	世帯数 (A)	42,180	31,130	1,310	70	8,810	220
		最低居住水準未満世帯 (B)	2,130	260	80	0	1,790	0
		(B) / (A)	5.0%	0.8%	6.1%	0.0%	20.3%	0.0%
大 阪 府	H15	世帯数 (A)	3,490,400	1,812,100	244,000	129,100	1,114,100	80,500
		最低居住水準未満世帯 (B)	242,500	32,000	26,500	14,500	161,300	8,200
		(B) / (A)	6.9%	1.8%	10.9%	11.2%	14.5%	10.2%
	H20	世帯数 (A)	3,685,100	1,951,800	233,300	130,600	1,146,000	65,200
		最低居住水準未満世帯 (B)	375,500	25,000	29,300	11,000	300,300	9,900
		(B) / (A)	10.2%	1.3%	12.6%	8.4%	26.2%	15.2%
	H25	世帯数 (A)	3,882,400	2,104,300	237,100	123,400	1,235,500	58,800
		最低居住水準未満世帯 (B)	391,100	28,100	24,300	10,200	317,200	11,300
		(B) / (A)	10.1%	1.3%	10.2%	8.3%	25.7%	19.2%

資料：各年住宅・土地統計調査

*1：羽曳野市の都市再生機構・公社の借家については、平成20年はデータなし

*2：羽曳野市の給与住宅の最低居住水準未満世帯については、平成15年はデータなし



⑥ 住宅の所有関係別住宅規模

- ・平成 7 年以降、住宅に住む一般世帯の一世帯あたり延べ面積は徐々に広がっている。
- ・所有関係別にみると、平成 7 年から平成 17 年の 10 年間で、持ち家は約 4 m²、公的住宅では約 6 m²、民営の借家で約 6 m²の増加が見られる。

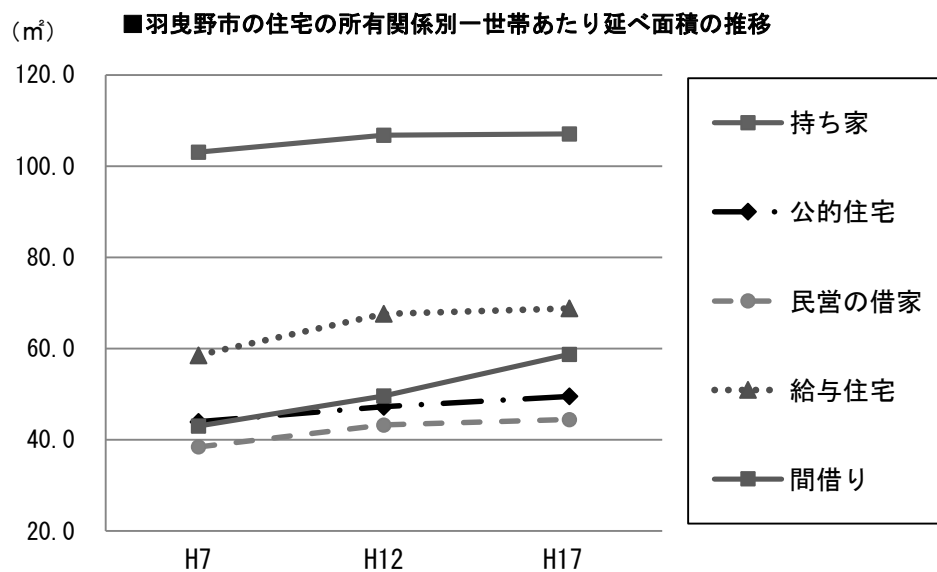
■羽曳野市の住宅の所有関係別一世帯あたり延べ面積の推移

単位：m²

	H7	H12	H17
持ち家	103.1	106.8	107.1
公的住宅	43.9	47.2	49.5
民営の借家	38.4	43.2	44.4
給与住宅	58.5	67.6	68.8
間借り	43.0	49.6	58.7
住宅に住む一般世帯	83.9	88.7	89.8

資料：国勢調査

H22以降の国勢調査では一世帯あたり延べ面積の統計資料なし



⑦ 住宅の所有関係別住宅規模：大阪府との比較

- ・一世帯あたりの延べ面積は、公的住宅を除くすべての所有関係で、大阪府全域値より羽曳野市の方が大きくなっている。

■羽曳野市及び大阪府の住宅の所有関係別住宅規模

	住宅の種類 住宅の所有の関係 (6区分)	世帯数	世帯人員	一世帯 あたり 人員	一世帯 あたり 延べ面積 (㎡)	一人 あたり 延べ面積 (㎡)
羽曳野市	一般世帯	43,168	116,546	2.70	-	-
	住宅に住む一般世帯	42,916	116,205	2.71	89.8	33.2
	主世帯	42,304	114,717	2.71	90.2	33.3
	持ち家	30,652	91,219	2.98	107.1	36.0
	公的住宅	2,104	4,818	2.29	49.5	21.6
	民営の借家	9,264	17,989	1.94	44.4	22.8
	給与住宅	284	691	2.43	68.8	28.3
	間借り	612	1,488	2.43	58.7	24.2
	住宅以外に住む一般世帯	252	341	1.35	-	-
大阪府	住宅の種類 住宅の所有の関係 (6区分)	世帯数	世帯人員	一世帯 あたり 人員	一世帯 あたり 延べ面積 (㎡)	一人 あたり 延べ面積 (㎡)
	一般世帯	3,590,593	8,627,870	2.40	-	-
	住宅に住む一般世帯	3,543,108	8,571,529	2.42	73.0	30.2
	主世帯	3,507,514	8,498,719	2.42	73.3	30.2
	持ち家	1,922,803	5,462,306	2.84	98.2	34.6
	公的住宅	384,264	868,487	2.84	50.5	22.4
	民営の借家	1,120,513	1,976,610	1.76	39.5	22.4
	給与住宅	79,934	191,316	2.39	57.6	24.1
	間借り	35,594	72,810	2.05	45.4	22.2
	住宅以外に住む一般世帯	47,485	56,341	1.19	-	-

資料：平成17年国勢調査

H22以降の国勢調査では一世帯あたり延べ面積の統計資料なし

⑧ 世帯の年間収入階級の推移

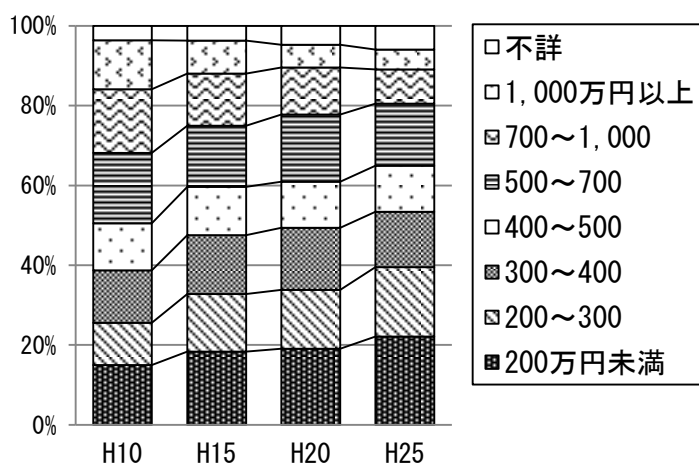
- ・平成 25 年には、200 万円未満世帯の割合が 22.1%、また 200～300 万円世帯が 17.4%で、あわせると全体の約 40%の世帯が年間収入 300 万円未満となっている。
- ・推移をみると、平成 10 年からの 15 年間で、年間収入 300 万円未満の世帯数が増加し、割合も約 14%高くなっている。

■羽曳野市の世帯の年間収入階級の推移

	H10	H15	H20	H25
普通世帯総数	39,620	41,990	43,060	42,430
%	100.0	100.0	100.0	100.0
200万円未満	5,940	7,720	8,220	9,370
%	15.0	18.4	19.1	22.1
200～300	4,180	6,060	6,350	7,400
%	10.6	14.4	14.8	17.4
300～400	5,220	6,190	6,680	5,890
%	13.2	14.7	15.51	13.9
400～500	4,660	5,090	5,000	4,880
%	11.8	12.1	11.6	11.5
500～700	7,010	6,410	7,230	6,590
%	17.7	15.3	16.8	15.5
700～1,000	6,300	5,510	5,100	3,660
%	15.9	13.1	11.8	8.6
1,000万円以上	4,880	3,450	2,460	2,120
%	12.3	8.2	5.7	5.0
不詳	1,430	1,560	2,020	2,520
%	3.6	3.7	4.7	5.9

資料：各年住宅・土地統計調査

■羽曳野市の世帯の年間収入階級の推移



⑨ 住宅の所有関係別年間収入階級

- ・住宅の所有関係別にみると、持家では年間収入 200 万円未満世帯は 16.6%であるのに対し、借家では 200 万円未満世帯は 37.6%となっているなど、収入階級が低い世帯の割合が高い。
- ・借家のうち特に公営の借家では、年間収入階級が低い世帯の割合が高く、200 万円未満世帯が 64.1%を占めている。

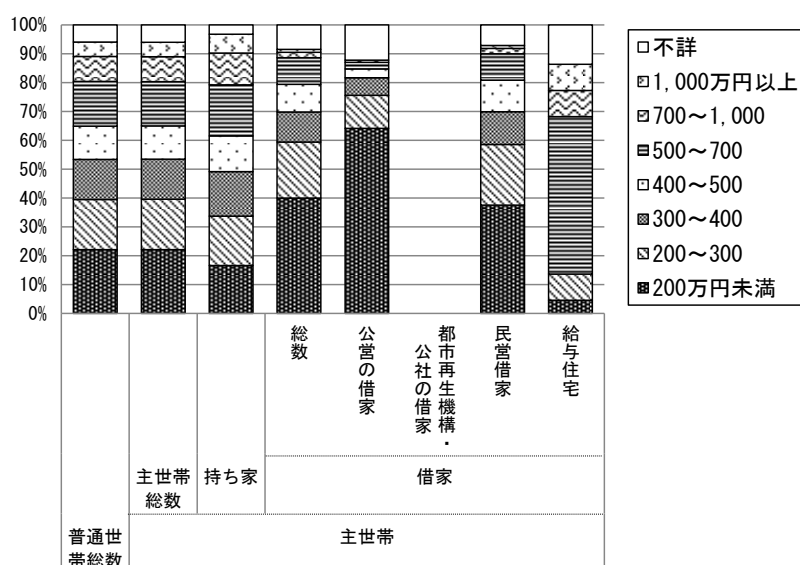
■羽曳野市の住宅の所有関係別年間収入階級

	総数	普通世帯						
		主世帯						
		総数	持ち家	借家				
				総数	公営の 借家	都市再生 機構・公社 の借家*1	民営借家	給与住宅
普通世帯総数	42,430	42,180	31,130	10,400	1,310	-	8,810	220
%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	100.0	100.0
200万円未満	9,370	9,330	5,160	4,160	840	-	3,310	10
%	22.1	22.1	16.6	40.0	64.1	-	37.6	4.5
200～300	7,400	7,360	5,340	2,020	150	-	1,850	20
%	17.4	17.4	17.2	19.4	11.5	-	21.0	9.1
300～400	5,890	5,870	4,790	1,080	80	-	1,000	-
%	13.9	13.9	15.4	10.4	6.1	-	11.4	-
400～500	4,880	4,850	3,850	1,000	40	-	960	-
%	11.5	11.5	12.4	9.6	3.1	-	10.9	-
500～700	6,590	6,480	5,520	960	30	-	810	120
%	15.5	15.4	17.7	9.2	2.3	-	9.2	54.5
700～1,000	3,660	3,640	3,440	190	10	-	160	20
%	8.6	8.6	11.1	1.8	0.8	-	1.8	9.1
1,000万円以上	2,120	2,120	2,020	110	-	-	90	20
%	5.0	5.0	6.5	1.1	-	-	1.0	9.1
不詳	2,520	2,530	1,010	880	160	-	630	30
%	5.9	6.0	3.2	8.5	12.2	-	7.2	13.6

資料：平成25年住宅・土地統計調査

*1：都市再生機構・公社の借家については、平成25年はデータなし

■羽曳野市の住宅の所有関係別年間収入階級



⑩ 住宅の着工新設件数

- ・住宅の着工新設件数について、平成20年から29年まで10年間の推移をみると、平成20年には568件あったが、平成21年には438件と130件減少している。
- ・その後は平成23年まで増加傾向に移行し、平成24年には479件と一旦減少するものの平成28年まで増加傾向を示している。平成29年には535件と、また減少を示している。

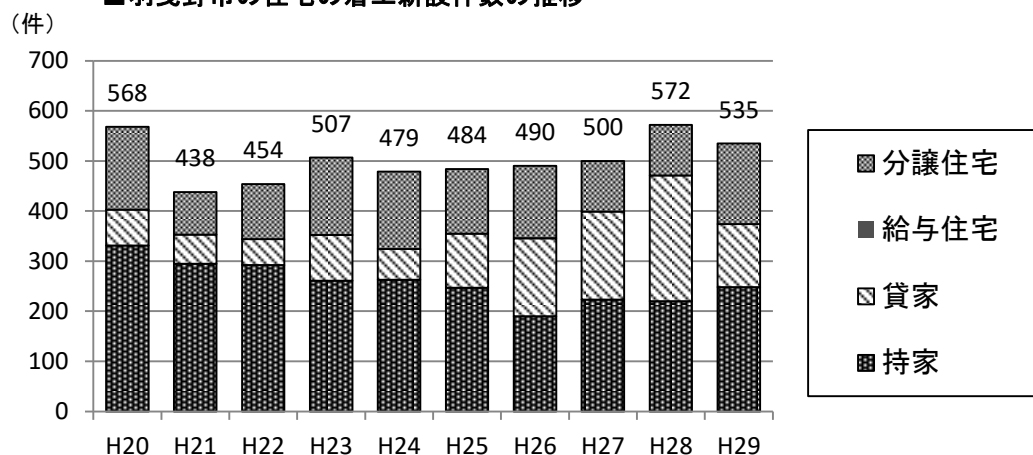
■羽曳野市の住宅の着工新設件数の推移

	H20		H21		H22		H23		H24	
総数	568	100.0%	438	100.0%	454	100.0%	507	100.0%	479	100.0%
持家	331	58.3%	295	67.4%	292	64.3%	261	51.5%	263	54.9%
貸家	72	12.7%	58	13.2%	52	11.5%	91	17.9%	61	12.7%
給与住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
分譲住宅	165	29.0%	85	19.4%	110	24.2%	155	30.6%	155	32.4%

	H25		H26		H27		H28		H29	
総数	484	100.0%	490	100.0%	500	100.0%	572	100.0%	535	100.0%
持家	247	51.0%	190	38.8%	223	44.6%	220	38.5%	248	46.4%
貸家	108	22.3%	155	31.6%	176	35.2%	251	43.9%	126	23.6%
給与住宅	0	0.0%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
分譲住宅	129	26.7%	144	29.4%	101	20.2%	101	17.7%	161	30.1%

資料：各年建築統計年報

■羽曳野市の住宅の着工新設件数の推移



3. 市営住宅等ストックの状況

3-1 羽曳野市営住宅の概要

(1) 住宅ストックの状況把握

① 構造・建設年代別の状況

- ・現在本市が管理する市営住宅は8団地463戸で、うち170戸は改良住宅である。
- ・向野住宅、古市住宅の木造2団地7戸はすでに法定耐用年限を超過しており、用途廃止が決定されているため、空き家はすべて政策空き家としている。
- ・残り6団地456戸は耐火構造であるが、向野中住宅2・3号棟及び車地住宅を除く計17棟378戸は法定耐用年限の1/2を超えている。これらの住棟は建設時期が昭和44～47年に集中しており、今後一斉に更新時期を迎えることとなる。
- ・集約建替事業実施のため、向野西、中、東、南、北の各住宅は現在募集停止しており、空き家はすべて政策空き家（計197戸）となっている。

■構造・建設年代別の状況

(平成30年3月31日現在)

種別	団地名		管理開始		築後年数 (H30)	耐用年限 (年)	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空き家戸数	政策 空き家戸数
公営	1	向野西住宅1号棟	1969	S44	49	70	中耐	4	24	7	17	17
		向野西住宅2号棟	1969	S44	49	70	中耐	4	24	14	10	10
		向野西住宅3号棟	1969	S44	49	70	中耐	4	20	14	6	6
		向野西住宅4号棟※ ¹	1972	S47	46	70	中耐	4	20	16	4	4
		向野西住宅計	-	-	-	-	-	-	88	51	37	37
	2	向野中住宅1号棟	1970	S45	48	70	中耐	4	20	19	1	1
		向野中住宅2号棟	1985	S60	33	70	中耐	3	9	4	5	5
		向野中住宅3号棟	1985	S60	33	70	中耐	3	9	8	1	1
		向野中住宅計	-	-	-	-	-	-	38	31	7	7
	3	向野東住宅1号棟	1971	S46	47	70	中耐	5	40	35	5	5
		向野東住宅2号棟	1971	S46	47	70	中耐	5	40	7	33	33
		向野東住宅3号棟	1971	S46	47	70	中耐	5	20	7	13	13
		向野東住宅計	-	-	-	-	-	-	100	49	51	51
	4	車地住宅	1996	H8	22	70	高耐	6	60	56	4	0
	5	向野住宅	1957	S32	61	30	木造	1	5	5	0	0
	6	古市住宅	1959	S34	59	30	木造	1	2	1	1	1
	計		-		-	-	-	-	293	193	100	96
改良	1	向野南住宅1号棟	1963	S38	55	70	中耐	3	18	3	15	15
		向野南住宅2号棟	1963	S38	55	70	中耐	3	12	11	1	1
		向野南住宅3号棟	1964	S39	54	70	中耐	3	18	6	12	12
		向野南住宅4号棟	1964	S39	54	70	中耐	3	10	5	5	5
		向野南住宅計	-	-	-	-	-	-	58	25	33	33
	2	向野北住宅1号棟	1965	S40	53	70	中耐	4	24	5	19	19
		向野北住宅2号棟※ ²	1965	S40	53	70	中耐	4	20	9	11	11
		向野北住宅3号棟	1966	S41	52	70	中耐	4	20	15	5	5
		向野北住宅4号棟	1967	S42	51	70	中耐	4	24	7	17	17
		向野北住宅5号棟	1968	S43	50	70	中耐	4	24	7	17	17
		向野北住宅計	-	-	-	-	-	-	112	43	69	69
	計		-		-	-	-	-	170	68	102	102
	総計		-		-	-	-	-	463	261	202	198

※1：向野西住宅4号棟は、一部(4階の6戸)S48年築。

※2：向野北住宅2号棟は、一部(8戸)S42年築。

② 規模・行政区域

- ・敷地規模をみると、向野地区の中層住宅（向野西、中、東、南、北の各住宅）のうち向野南住宅を除く4団地と車地住宅は、敷地面積4,000㎡以上の比較的大規模な団地である。
- ・木造である向野住宅、古市住宅の敷地は、いずれも2,000㎡前後である。
- ・向野地区の中層住宅（向野西、中、東、南、北の各住宅）では、向野南住宅の行政区域のみが準工業地域で、残り4団地はすべて第1種住居地域である。
- ・木造の2団地は用途廃止が決定されている。

■規模・行政区域別の状況

(平成30年3月31日現在)

種別	団地名	管理開始		棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)	現行 建ぺい 率	指定 建ぺい 率	現行 容積率	指定 容積率	都市計画 地域地区	
公 営	1	向野西住宅1号棟	1969	S44	1	24	4,920.44	28%	60%	104%	200%	第1種住居
		向野西住宅2号棟	1969	S44	1	24						
		向野西住宅3号棟	1969	S44	1	20						
		向野西住宅4号棟※1	1972	S47	1	20						
	2	向野中住宅1号棟	1970	S45	1	20	4,670.59	33%	60%	61%	200%	第1種住居
		向野中住宅2号棟	1985	S60	1	9						
		向野中住宅3号棟	1985	S60	1	9						
	3	向野東住宅1号棟	1971	S46	1	40	7,710.05	17%	60%	79%	200%	第1種住居
		向野東住宅2号棟	1971	S46	1	40						
		向野東住宅3号棟	1971	S46	1	20						
	4	車地住宅	1996	H8	1	60	4,368.40	33%	60%	104%	200%	第1種中高層
	5	向野住宅	1957	S32	-	5	2,327.40	6%	60%	6%	200%	第1種住居
	6	古市住宅	1959	S34	-	2	1,743.45	3%	60%	3%	150%	第1種低層
	計		-		11	293	25,740.33	-	-	-	-	-
改 良	1	向野南住宅1号棟	1963	S38	1	18	2,431.07	46%	60%	114%	200%	準工業
		向野南住宅2号棟	1963	S38	1	12						
		向野南住宅3号棟	1964	S39	1	18						
		向野南住宅4号棟	1964	S39	1	10						
	2	向野北住宅1号棟	1965	S40	1	24	5,974.00	27%	60%	87%	200%	第1種住居
		向野北住宅2号棟※2	1965	S40	1	20						
		向野北住宅3号棟	1966	S41	1	20						
		向野北住宅4号棟	1967	S42	1	24						
		向野北住宅5号棟	1968	S43	1	24						
	計		-		9	170	8,405.07	-	-	-	-	-
総計		-		20	463	34,145.40	-	-	-	-	-	-

※1：向野西住宅4号棟は、一部(4階の6戸)S48年築。

※2：向野北住宅2号棟は、一部(8戸)S42年築。

③ 専用床面積・設備等の状況

- ・木造2団地（向野住宅、古市住宅）の他、向野南住宅の1・3号棟と4号棟の一部は専用床面積が30㎡未満である。また、向野東住宅3号棟及び向野北住宅1・2・4・5号棟と3号棟の一部は専用床面積が40㎡未満であり、これらの住宅では多様な世帯の居住に応じた面積を有する住戸の構成となっていない。
- ・耐震診断は、新耐震基準以前の中層住宅についてはすべて実施済みであるが、耐震改修については個別改善事業を実施してきた6棟（向野西3・4号棟、向野中1号棟、向野東1号棟、向野南2号棟、向野北3号棟）のみ実施済となっている。
- ・エレベーターは、車地住宅と向野東住宅1号棟を除き、未設置である。
- ・住戸内設備等については、水洗化は木造2団地以外対応済であるが、浴室設置については、向野西、東、南、北の各住宅では対応できていない住棟が多い。
- ・二方向避難については、向野西、南、北の各住宅では対応できていない住棟が多い。

■専用床面積・設備等の状況

（平成30年3月31日現在）

（平成30年3月31日現在）												
種別	団地名		構造	住戸タイプ	戸数（戸）	専用床面積（㎡/戸）	耐震診断	耐震改修の状況	EV設置	住戸内設備等		二方向避難
										浴室	水洗	
公営	1	向野西住宅1号棟	中耐	3DK	24	44.06	済	未	無し	×	○※3	×
		向野西住宅2号棟	中耐	3DK	24	44.06	済	未	無し	×	○※3	×
		向野西住宅3号棟	中耐	2DK	20	39.90	済	済	無し	○	○	○
				4DK		59.85				○	○	○
				3DK		59.85				○	○	○
		向野西住宅4号棟	中耐	2DK	20	39.90	済	済	無し	○	○	○
				4DK		59.85				○	○	○
				3LDK		59.85				○	○	○
		2	向野中住宅1号棟	中耐	2DK	20	39.90	済	済	無し	○	○
	3LDK				59.86		○				○	○
	4DK				59.83		○				○	○
	向野中住宅2、3号棟		中耐	3DK	18	60.27～61.24	不要※1	—	無し	△※2	○	○
	4DK	71.29	△※2	○		○						
	3	向野東住宅1号棟	中耐	3DK	40	49.98	済	済	有り	○	○	○
		向野東住宅2号棟	中耐	3DK	40	49.98	済	未	無し	×	○	○
		向野東住宅3号棟	中耐	2K	20	35.24	済	未	無し	×	○	○
	4	車地住宅	高耐	2DK	60	51.30	不要※1	—	有り	○	○	○
				3DK		60.00～65.30				○	○	○
5	向野住宅	木造	2K	5	28.10	用廃予定	—	無し	×	×	○	
6	古市住宅	木造	2K	2	28.10	用廃予定	—	無し	×	×	○	
改良	1	向野南住宅1号棟	中耐	2K	18	29.70	済	未	無し	×	○※3	×
		向野南住宅2号棟	中耐	2DK	6	39.96	済	済	無し	○	○	○
				3DK	6	49.14				○	○	○
		向野南住宅3号棟	中耐	2K	18	29.70	済	未	無し	×	○※3	×
		向野南住宅4号棟	中耐	2K	8	29.70	済	未	無し	×	○※3	×
	4DK			2	59.40	○				○※3	×	
	2	向野北住宅1号棟	中耐	3K	24	36.72	済	未	無し	×	○※3	×
		向野北住宅2号棟	中耐	3K	20	36.72	済	未	無し	×	○※3	×
		向野北住宅3号棟	中耐	2DK	20	33.67	済	済	無し	○	○	○
				3DK		50.51				○	○	○
				3LDK		50.51				○	○	○
		向野北住宅4号棟	中耐	3K	24	36.72	済	未	無し	×	○※3	×
向野北住宅5号棟	中耐	3K	24	36.90	済	未	無し	×	○※3	×		

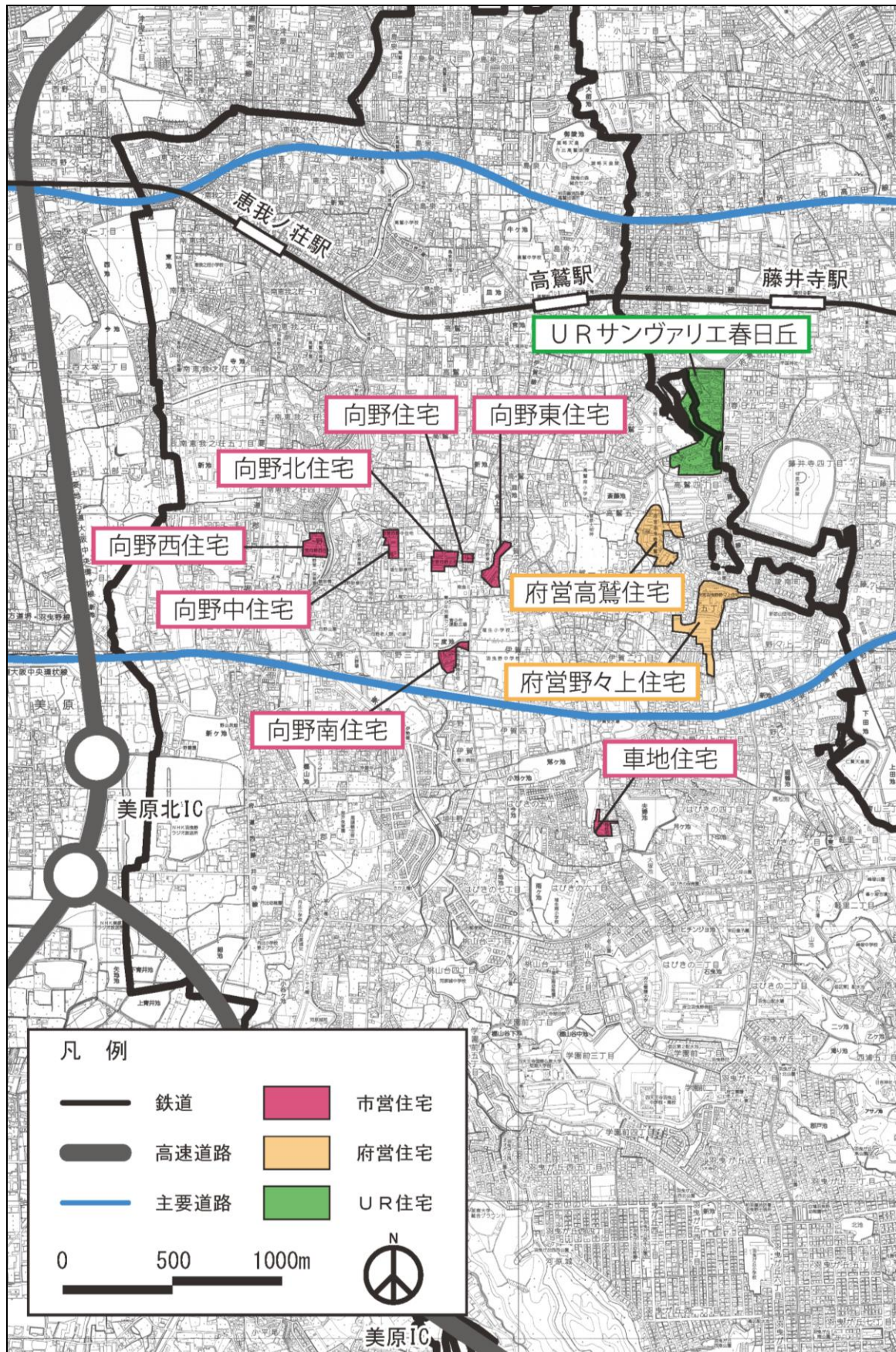
※1：新耐震基準による建物であるため、耐震診断は不要である。

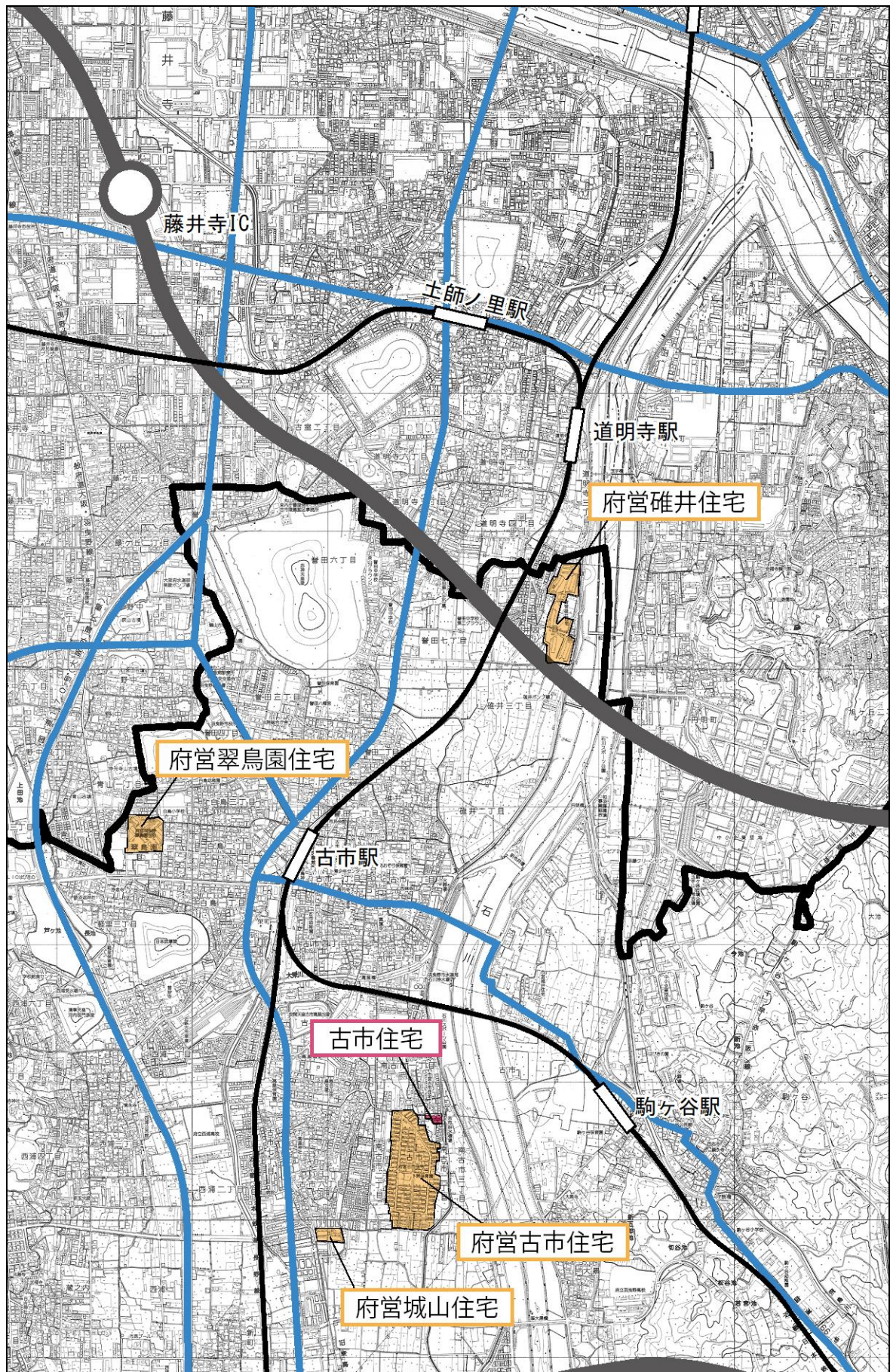
※2：設置スペース有り。

※3：和式便所。その他は洋式便所。

：改善事業実施済の住棟

(2) 市営住宅等位置図



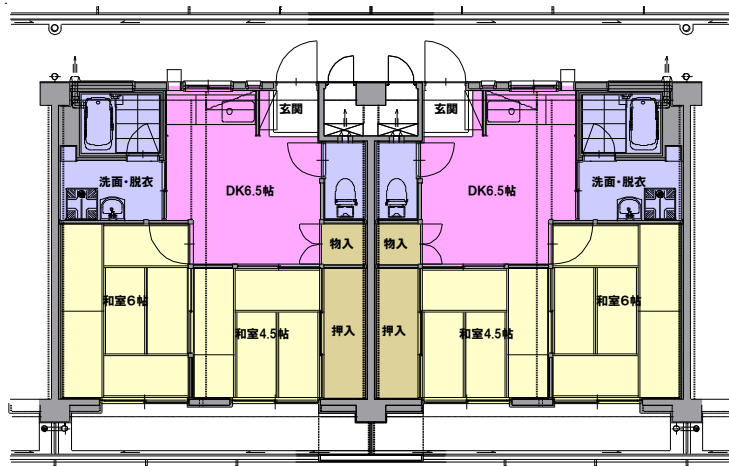


(3) 個別改善実施住棟の住戸プラン

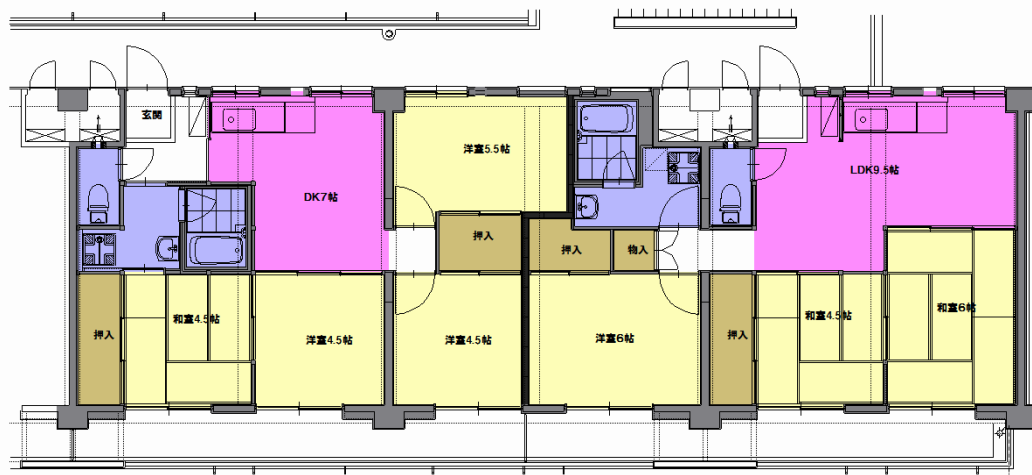
向野中住宅1号棟						(公営)	所在地		羽曳野市向野2丁目63										
個別改善年度						平成19～20年(2007～2008年)				従前プラン									
立地条件・敷地条件	都市計画		用途地域			第1種住居													
			指定容積率			200%													
			指定建ぺい率			60%													
	面積			4670.59㎡															
	現行容積率			61%															
	現行建ぺい率			33%															
付属施設等	集会所			有															
	児童公園			有															
	駐車場			有															
	駐輪場			有															
住宅建築概要	管理戸数	階数	構造			延面積 (㎡)	住戸専用面積 (㎡)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限	耐震性能	浴室	便所洋式化	二方向避難	改善後プラン番号			
			構造種別	構造形式	住棟形式				年号	西暦									
	20	4	中耐	ラーメン	片廊下		1426.6	39.90	2DK	S45							1970	2040 H52	○
							59.86	3LDK				○	○	○	○	プラン(2)			
							59.83	4DK				○	○	○	○	プラン(2)			
個別改善の内容	給排水			給排水管取替、公共下水切替															
	電気設備			配線配管取替															
	住宅設備			規模増改善、3点給湯、浴室設置、便所洋式化															
	その他			耐震補強、2方向避難															

個別改善実施後の住戸プラン

(1)1戸1プラン(2DK)



(2)3戸2プラン(4DK、3LDK)



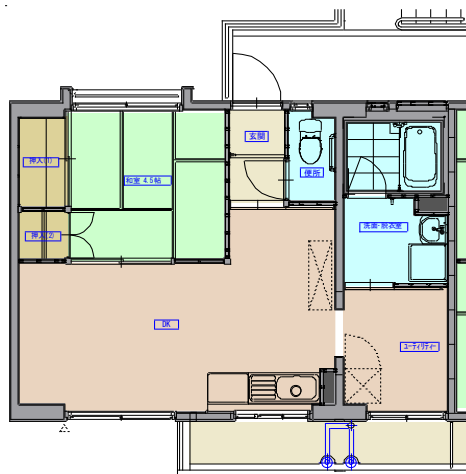
向野南住宅2号棟						(改良)		所在地		羽曳野市向野3丁目157							
個別改善年度				平成21年(2009年)				従前プラン									
立地条件・敷地条件	都市計画		用途地域		準工業												
			指定容積率		200%												
			指定建ぺい率		60%												
	面積				2553.42㎡												
	現行容積率				114%												
	現行建ぺい率				46%												
付属施設等	集会所				有												
	児童公園				無												
	駐車場				有												
	駐輪場				有												
住宅建築概要	管理戸数	階数	構造			延面積 (㎡)	住戸 専用 面積 (㎡)	住戸 タイプ	建設年度		耐用 年限	耐震 性能	浴室	便所 洋式化	二方向 避難	改善後 プラン 番号	
			構造 種別	構造 形式	住棟 形式				年号	西暦							
	12	3	中耐	ラーメン	片廊下	699.7	39.96	2DK	S38	1963	2033 H45	○	○	○	○	プラン(1)	
							49.14	3DK				○	○	○	○	プラン(2)	
個別改善の内容	躯体		外壁改修														
	鉄部塗装		鉄部塗装														
	給排水		給排水管														
	電気設備		配線配管取替														
	住宅設備		規模増改善、3点給湯、浴室設置、便所洋式化														
	その他		耐震補強、2方向避難														

個別改善実施後の住戸プラン

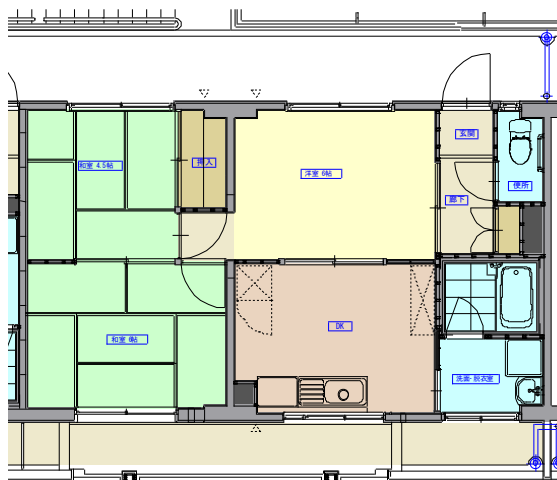
(1)3戸2小プラン(2DK)
《1・3階》



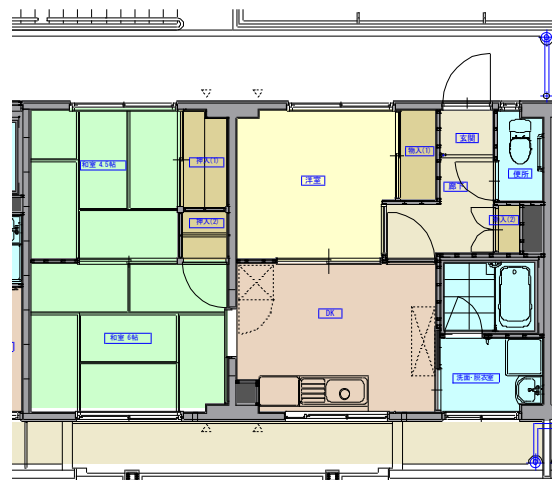
《2階》



(2)3戸2大プラン(3DK)
《1・3階》



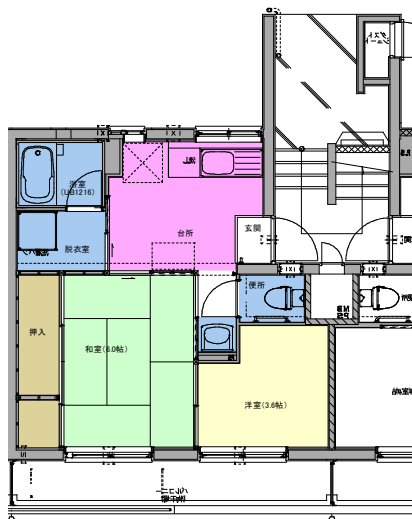
《2階》



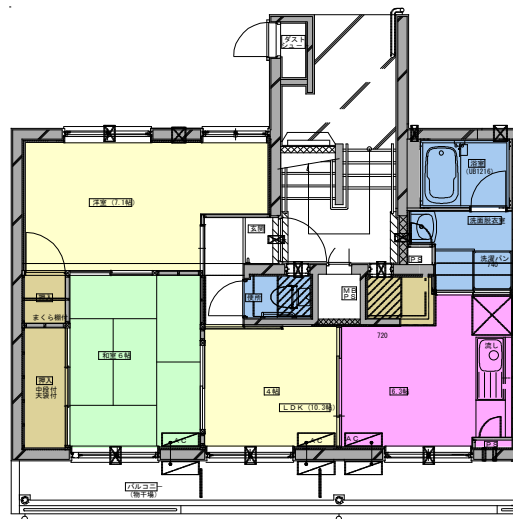
向野北住宅3号棟										(改良)		所在地		羽曳野市向野2丁目81						
個別改善年度					平成22年(2010年)					従前プラン										
立地条件・敷地条件	都市計画	用途地域			第1種住居															
		指定容積率			200%															
		指定建ぺい率			60%															
	面積			5974.00㎡																
	現行容積率			87%																
	現行建ぺい率			27%																
付属施設等	集会所			有																
	児童公園			無																
	駐車場			有																
	駐輪場			有																
住宅建築概要	管理戸数	階数	構造			延面積 (㎡)	住戸 専用 面積 (㎡)	住戸 タイプ	建設年度		耐用 年限	耐震 性能	浴室	便所 洋式化	二方向 避難	改善後 プラン 番号				
			構造 種別	構造 形式	住棟 形式				年号	西暦										
	20	4	中耐	壁式	階段室	992.8	33.67	2DK	S41	1966	2036 H48	○	○	○	○	プラン(1)				
							50.51	3DK				○	○	○	○	プラン(2)				
							50.51	3LDK				○	○	○	○	プラン(3)(4)				
個別改善の内容	躯体			外壁改修																
	鉄部塗装			鉄部塗装																
	給排水			給排水管取替																
	電気設備			配線配管取替																
	住宅設備			規模増改善、3点給湯、浴室設置、便所洋式化																
	その他			耐震補強、2方向避難																

個別改善実施後の住戸プラン

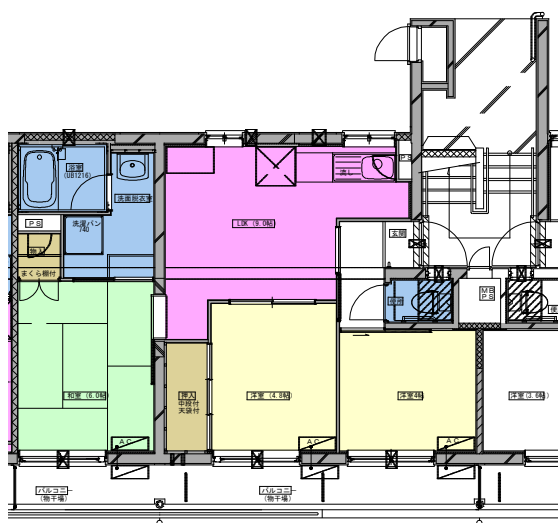
(1)1戸1プラン(2DK)



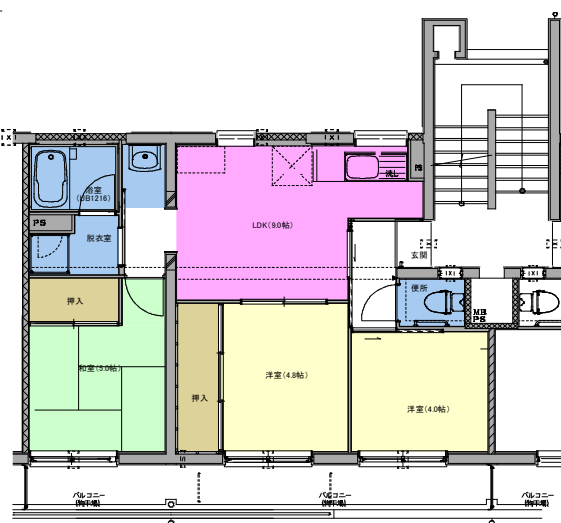
(2)3戸2 Aプラン(3DK)

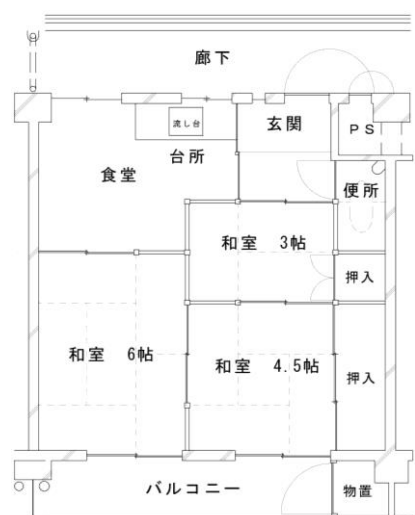


(3)3戸2 B-1プラン(3LDK)



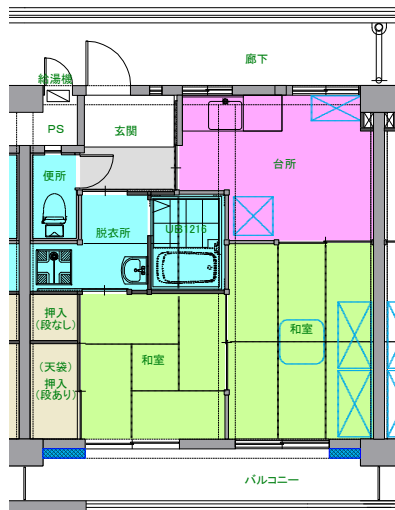
(4)3戸2 B-2プラン(3LDK)



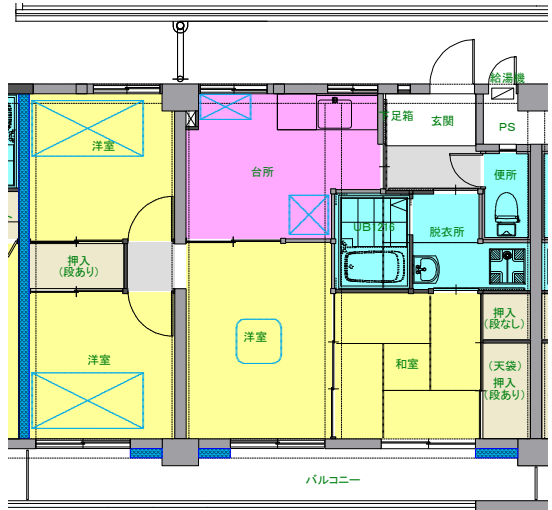
向野西住宅4号棟						(公営)	所在地		羽曳野市向野510－1												
個別改善年度						平成23年(2011年)						従前プラン									
立地条件・敷地条件	都市計画		用途地域			第1種住居															
			指定容積率			200%															
			指定建ぺい率			60%															
	面積			4920.44㎡																	
	現行容積率			104%																	
	現行建ぺい率			28%																	
付属施設等	集会所					有															
	児童公園					無															
	駐車場					有															
	駐輪場					有															
																					
住宅建築概要	管理戸数	階数	構造			延面積 (㎡)	住戸専用面積 (㎡)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限	耐震性能	浴室	便所洋式化	二方向避難	改善後プラン番号					
			構造種別	構造形式	住棟形式		年号	西暦													
	20	4	中耐	ラーメン	片廊下	1426.6	39.90	2DK	S47 ～ S48	1972 ～ 1973	2042 H54	○	○	○	○	プラン(1)					
							59.85	4DK				○	○	○	○	プラン(2)					
							59.85	3LDK				○	○	○	○	プラン(3)					
個別改善の内容	躯体		外壁改修																		
	鉄部塗装		鉄部塗装																		
	給排水		給排水管取替、公共下水切替、給水ポンプ直送																		
	電気設備		配線配管取替																		
	住宅設備		規模増改善、3点給湯、浴室設置、便所洋式化																		
	その他		耐震補強、2方向避難																		

個別改善実施後の住戸プラン

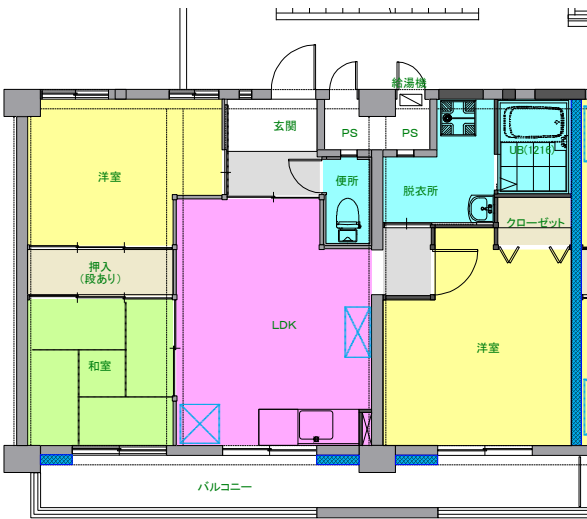
(1)1戸1プラン(2DK)



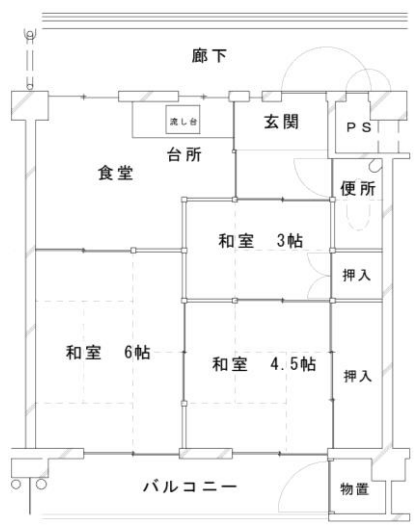
(2)3戸2プラン①(4DK)



(3)3戸2プラン②(3LDK)

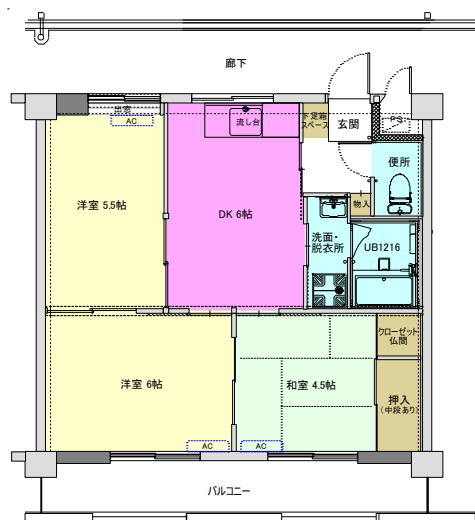


向野東住宅1号棟					(公営)		所在地		羽曳野市伊賀6丁目111								
個別改善年度					平成25～26年(2013～2014年)					従前プラン							
立地条件・敷地条件	都市計画	用途地域		第1種住居													
		指定容積率		200%													
		指定建ぺい率		60%													
	面積			7710.05㎡													
	現行容積率			79%													
	現行建ぺい率			17%													
付属施設等	集会所			有													
	児童公園			無													
	駐車場			有													
	駐輪場			有													
住宅建築概要	管理戸数	階数	構造			延面積(㎡)	住戸専用面積(㎡)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限	耐震性能	浴室	便所洋式化	二方向避難	改善後プラン番号	
			構造種別	構造形式	住棟形式				年号	西暦							
	40	5	中耐	ラーメン	片廊下	2531.4	49.98	3DK	S46	1971	2041H53	○	○	○	○	プラン(1)	
個別改善の内容	躯体		外壁改修(長寿命化型)、屋上防水														
	鉄部塗装		鉄部塗装														
	給排水		給排水管取替、公共下水切替、受水槽新設、給水ポンプ直送														
	電気設備		配線配管取替														
	住宅設備		3点給湯、浴室設置														
	その他		耐震補強、エレベーター設置、住棟スロープ設置														

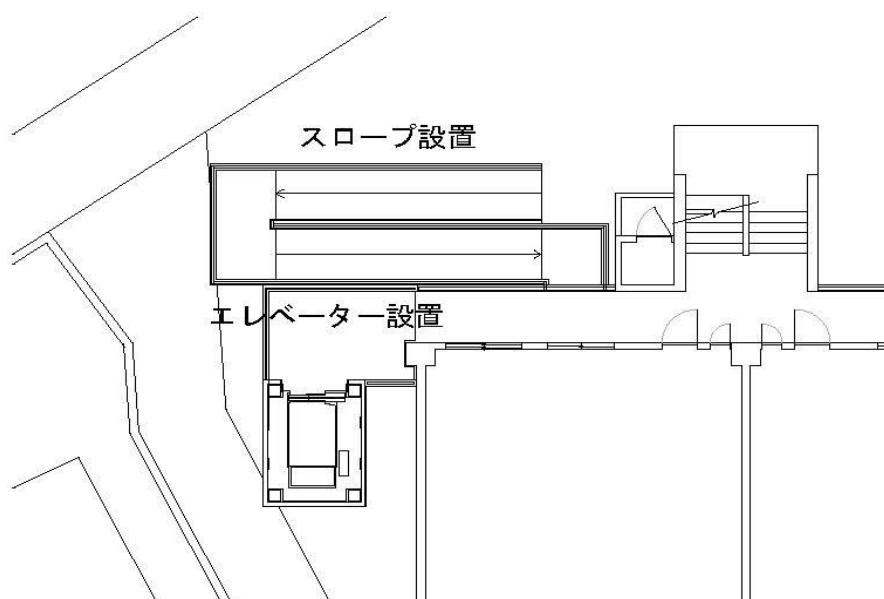


個別改善実施後の住戸プラン

(1)1戸1プラン(3DK)



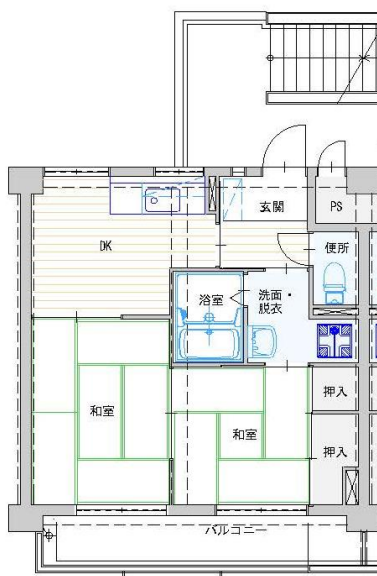
(2)エレベーター及び住棟スロープ設置図



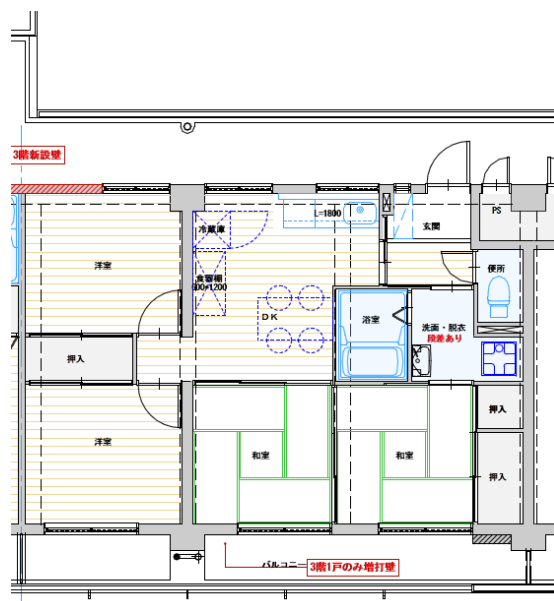
向野西住宅3号棟						(公営)		所在地		羽曳野市向野510-1									
個別改善年度						平成28年(2016年)						従前プラン							
立地条件・敷地条件	都市計画		用途地域			第1種住居													
			指定容積率			200%													
			指定建ぺい率			60%													
	面積			5118.47㎡															
	現行容積率			104%															
	現行建ぺい率			28%															
付属施設等	集会所			有															
	児童公園			無															
	駐車場			有															
	駐輪場			有															
住宅建築概要	管理戸数	階数	構造			延面積(㎡)	住戸専用面積(㎡)	住戸タイプ	建設年度		耐用年限	耐震性能	浴室	便所洋式化	二方向避難	改善後プラン番号			
			構造種別	構造形式	住棟形式				年号	西暦									
	20	4	中耐	ラーメン	片廊下	1426.6	39.90	2DK	S44	1969	2039 H51	○	○	○	○	プラン(1)			
							59.85	4DK								プラン(2)			
							59.85	3DK								プラン(3)			
個別改善の内容	躯体		外壁改修																
	鉄部塗装		鉄部塗装																
	給排水		給排水管取替、公共下水切替、給水ポンプ直送																
	電気設備		配線配管取替																
	住宅設備		規模増改善、3点給湯、浴室設置、便所洋式化																
	その他		耐震補強、2方向避難																

個別改善実施後の住戸プラン

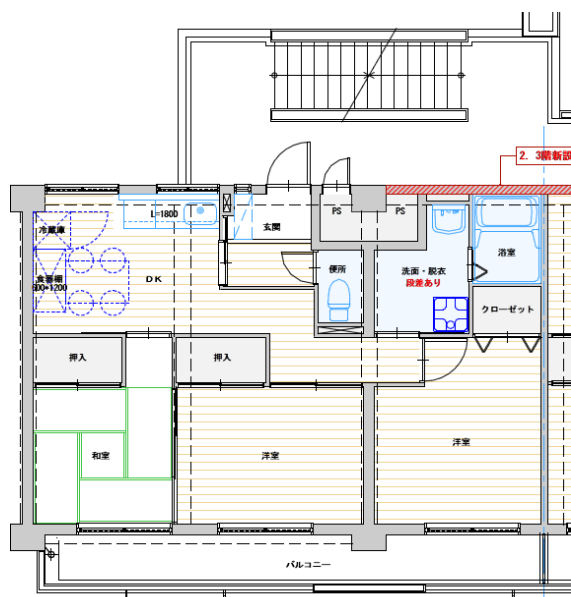
(1)1戸1プラン(2DK)



(2)3戸2プラン①(4DK)



(3)3戸2プラン②(3DK)



(4) 入居者の状況把握

① 年齢構成

- ・市営住宅（公営）入居者は、未成年の割合が約 17%、20 歳～64 歳の割合が約 46%、65 歳以上の高齢者が約 36%で市内平均※より高齢化率が高くなっている。
- ・市営住宅（改良）の入居者は、未成年が約 7%、20 歳～64 歳が約 53%、65 歳以上が約 47%を占めており、市営住宅（公営）よりさらに高齢化が進んでいる。

※：羽曳野市内の高齢化率は平成 27 年時点で 28.4% （p.12 参照）

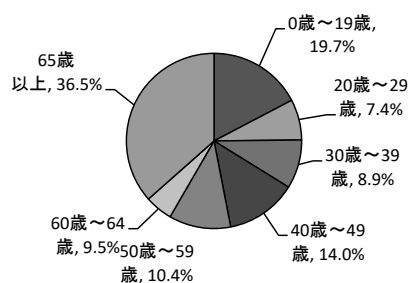
■年齢構成

(平成30年3月31日現在)

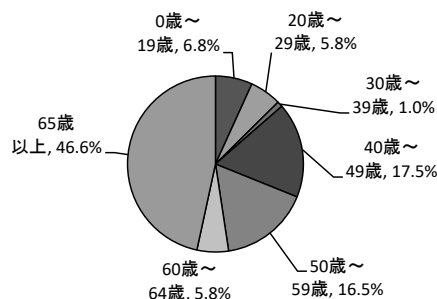
種別	団地名	管理開始	構造	階数	住戸 タイプ	入居 戸数	年齢構成									
							計	0歳～ 19歳	20歳～ 29歳	30歳～ 39歳	40歳～ 49歳	50歳～ 59歳	60歳～ 64歳	65歳 以上		
公営	1	向野西住宅1号棟	1969	S44	中耐	4	3DK	7	15	1	2	2	3	1	0	6
		向野西住宅2号棟	1969	S44	中耐	4	3DK	14	19	0	2	0	2	0	2	13
		向野西住宅3号棟	1969	S44	中耐	4	2DK～4DK	14	28	2	1	5	2	2	1	15
		向野西住宅4号棟※1	1972	S47	中耐	4	2DK～4DK	16	42	7	5	5	5	5	4	11
	2	向野中住宅1号棟	1970	S45	中耐	4	2DK～4DK	19	42	10	3	4	6	6	1	12
		向野中住宅2号棟	1985	S60	中耐	3	3DK・4DK	4	10	1	2	0	3	1	0	3
		向野中住宅3号棟	1985	S60	中耐	3	3DK・4DK	8	19	0	3	0	1	4	0	11
	3	向野東住宅1号棟	1970	S46	中耐	5	3DK	35	77	11	6	4	11	10	8	27
		向野東住宅2号棟	1971	S46	中耐	5	3DK	7	14	2	0	1	1	2	2	6
		向野東住宅3号棟	1971	S46	中耐	5	2K	7	14	3	0	3	3	1	1	3
	4	車地住宅	1996	H8	高層	6	2DK・3DK	56	118	34	6	11	17	11	1	38
	5	向野住宅	1957	S32	木造	1	2K	5	12	0	1	2	0	4	1	4
	6	古市住宅	1959	S34	木造	1	2K	1	1	0	0	0	0	0	0	1
	計		—	—	—	—	193	411	71	31	37	54	47	21	150	
	割合		—	—	—	—	—	100.0%	17.3%	7.5%	9.0%	13.1%	11.4%	5.1%	36.5%	
改良	1	向野南住宅1号棟	1963	S38	中耐	3	2K	3	3	0	0	0	0	0	0	3
		向野南住宅2号棟	1963	S38	中耐	3	2DK・3DK	11	16	0	0	1	0	5	5	5
		向野南住宅3号棟	1964	S39	中耐	3	2K	6	8	0	1	0	1	0	0	6
		向野南住宅4号棟	1964	S39	中耐	3	2K・4DK	5	12	3	1	0	3	2	0	3
	2	向野北住宅1号棟	1965	S40	中耐	4	3K	5	6	0	0	0	2	0	0	4
		向野北住宅2号棟※2	1965	S40	中耐	4	3K	9	13	0	1	0	3	2	0	7
		向野北住宅3号棟	1966	S41	中耐	4	2DK～3LDK	15	28	4	3	0	8	4	0	9
		向野北住宅4号棟	1967	S42	中耐	4	3K	7	8	0	0	0	0	2	1	5
		向野北住宅5号棟	1968	S43	中耐	4	3K	7	9	0	0	0	1	2	0	6
		計		—	—	—	—	68	103	7	6	1	18	17	6	48
		割合		—	—	—	—	—	100.0%	6.8%	5.8%	1.0%	17.5%	16.5%	5.8%	46.6%

※1：向野西住宅4号棟は、一部(4階の6戸)S48年築。

※2：向野北住宅2号棟は、一部(8戸)S42年築。



市営住宅(公営): 年齢構成



市営住宅(改良): 年齢構成

② 世帯人員構成

- ・市営住宅（公営）入居者は、1人世帯が約37%、2人世帯が約31%で、世帯人員が少ない世帯の割合が市内平均※より高い。
- ・市営住宅（改良）の入居者は、1人世帯が約63%、2人世帯が約27%、あわせて9割になり、世帯人員が少ない世帯の割合が非常に高くなっている。

※：羽曳野市内の世帯人員は平成27年時点で1人世帯26.3%、2人世帯30.8%（p.9参照）

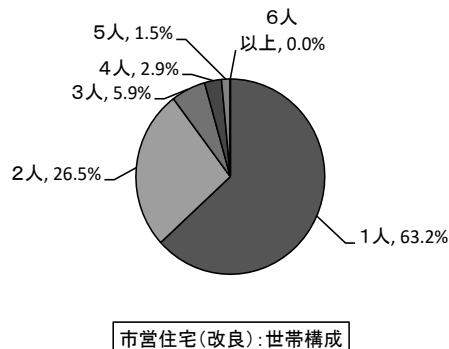
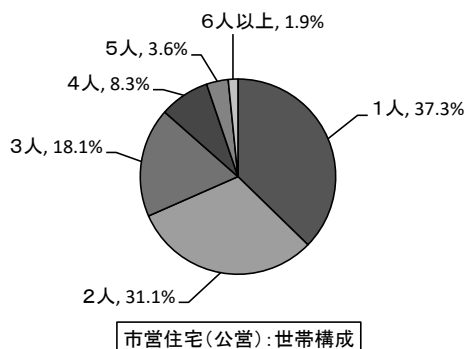
■世帯人員構成

（平成30年3月31日現在）

種別		団 地 名	管理開始		構造	階数	住戸タイプ	入居戸数	世帯人員					
									1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
公 営	1	向野西住宅1号棟	1969	S44	中耐	4	3DK	7	2	3	1	1	0	0
		向野西住宅2号棟	1969	S44	中耐	4	3DK	14	8	5	1	0	0	0
		向野西住宅3号棟	1969	S44	中耐	4	2DK～4DK	14	6	4	2	2	0	0
		向野西住宅4号棟※1	1972	S47	中耐	4	2DK～4DK	16	4	3	7	1	0	1
	2	向野中住宅1号棟	1970	S45	中耐	4	2DK～4DK	19	8	5	3	1	1	1
		向野中住宅2号棟	1985	S60	中耐	3	3DK・4DK	4	2	0	1	0	1	0
		向野中住宅3号棟	1985	S60	中耐	3	3DK・4DK	8	2	2	3	1	0	0
	3	向野東住宅1号棟	1970	S45	中耐	5	3DK	35	13	12	5	1	3	1
		向野東住宅2号棟	1971	S46	中耐	5	3DK	7	2	4	0	1	0	0
		向野東住宅3号棟	1971	S46	中耐	5	2K	7	3	2	1	1	0	0
	4	車地住宅	1996	H8	高層	6	2DK・3DK	56	19	19	11	5	2	0
	5	向野住宅	1957	S32	木造	1	2K	5	2	1	0	2	0	0
	6	古市住宅	1959	S34	木造	1	2K	1	1	0	0	0	0	0
	計			－	－	－	－	193	72	60	35	16	7	3
	割合			－	－	－	－	100.0%	37.3%	31.1%	18.1%	8.3%	3.6%	1.6%
改 良	1	向野南住宅1号棟	1963	S38	中耐	3	2K	3	3	0	0	0	0	0
		向野南住宅2号棟	1963	S38	中耐	3	2DK・3DK	11	7	3	1	0	0	0
		向野南住宅3号棟	1964	S39	中耐	3	2K	6	4	2	0	0	0	0
		向野南住宅4号棟	1964	S39	中耐	3	2K・4DK	5	2	1	1	0	1	0
	2	向野北住宅1号棟	1965	S40	中耐	4	3K	5	4	1	0	0	0	0
		向野北住宅2号棟※2	1965	S40	中耐	4	3K	9	5	4	0	0	0	0
		向野北住宅3号棟	1966	S41	中耐	4	2DK～3LDK	15	7	4	2	2	0	0
		向野北住宅4号棟	1967	S42	中耐	4	3K	7	6	1	0	0	0	0
		向野北住宅5号棟	1968	S43	中耐	4	3K	7	5	2	0	0	0	0
	計			－	－	－	－	68	43	18	4	2	1	0
	割合			－	－	－	－	100.0%	63.2%	26.5%	5.9%	2.9%	1.5%	0.0%

※1：向野西住宅4号棟は、一部（4階の6戸）S48年築。

※2：向野北住宅2号棟は、一部（8戸）S42年築。



③ 世帯構成

- ・市営住宅（公営）入居者では、高齢単身世帯が約 26%、複数の高齢者のみ世帯が約 11% で、あわせると約 37%に達する。
- ・市営住宅(改良)をみると、高齢単身世帯が約 44%、複数の高齢者のみ世帯が約 6%で、あわせると約 50%で、半数が高齢者のみの世帯という状況である。

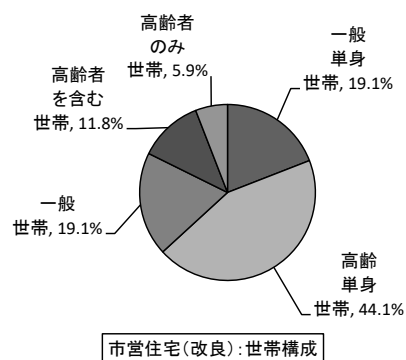
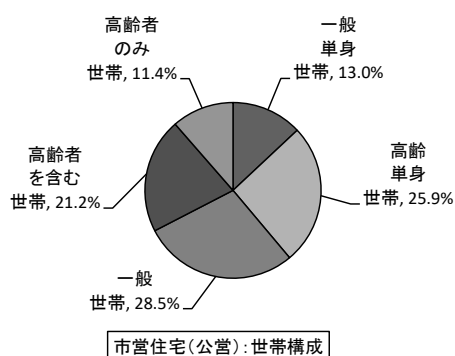
■世帯構成

(平成30年3月31日現在)

種別	団地名	管理開始		構造	住戸タイプ	住戸面積(m ²)	管理戸数	入居戸数	世帯構成					
									単身世帯		その他世帯			
									一般単身世帯	高齢単身世帯	一般世帯	高齢者を含む世帯	高齢者のみ世帯	
公営	1	向野西住宅1号棟	1969	S44	中耐	3DK	44.0	24	7	0	2	2	3	0
		向野西住宅2号棟	1969	S44	中耐	3DK	44.0	24	14	2	8	1	1	2
		向野西住宅3号棟	1969	S44	中耐	2DK～4DK	39.90～59.85	20	14	1	5	1	5	2
		向野西住宅4号棟※1	1972	S47	中耐	2DK～4DK	39.90～59.85	20	16	1	3	7	4	1
	2	向野中住宅1号棟	1970	S45	中耐	2DK～4DK	39.90～59.86	20	19	5	3	5	4	2
		向野中住宅2号棟	1985	S60	中耐	3DK・4DK	60.2～71.2	9	4	1	1	1	1	0
		向野中住宅3号棟	1985	S60	中耐	3DK・4DK	60.2～71.2	9	8	1	1	1	3	2
	3	向野東住宅1号棟	1970	S45	中耐	3DK	49.9	40	35	5	9	9	9	3
		向野東住宅2号棟	1971	S46	中耐	3DK	49.9	40	7	1	1	2	1	2
		向野東住宅3号棟	1971	S46	中耐	2K	35.2	20	7	2	1	2	2	0
	4	車地住宅	1996	H8	高層	2DK・3DK	51.3～65.3	60	56	4	15	23	7	7
	5	向野住宅	1957	S32	木造	2K	28.1	5	5	2	0	1	1	1
	6	古市住宅	1959	S34	木造	2K	28.1	2	1	0	1	0	0	0
計		-		-	-	-	293	193	25	50	55	41	22	
割合		-		-	-	-	-	100.0%	13.0%	25.9%	28.5%	21.2%	11.4%	
改良	1	向野南住宅1号棟	1963	S38	中耐	2K	29.7	18	3	0	3	0	0	0
		向野南住宅2号棟	1963	S38	中耐	2DK・3DK	39.96～49.14	12	11	4	3	3	1	0
		向野南住宅3号棟	1964	S39	中耐	2K	29.7	18	6	0	4	1	0	1
		向野南住宅4号棟	1964	S39	中耐	2K・4DK	29.7～59.4	10	5	0	2	2	1	0
	2	向野北住宅1号棟	1965	S40	中耐	3K	36.7	24	5	1	3	0	1	0
		向野北住宅2号棟※2	1965	S40	中耐	3K	36.7	20	9	1	4	2	1	1
		向野北住宅3号棟	1966	S41	中耐	2DK～3LDK	33.67～50.51	20	15	3	4	5	2	1
		向野北住宅4号棟	1967	S42	中耐	3K	36.7	24	7	2	4	0	1	0
		向野北住宅5号棟	1968	S43	中耐	3K	36.9	24	7	2	3	0	1	1
	計		-		-	-	-	170	68	13	30	13	8	4
	割合		-		-	-	-	-	100.0%	19.1%	44.1%	19.1%	11.8%	5.9%

※1：向野西住宅4号棟は、一部(4階の6戸)S48年築。

※2：向野北住宅2号棟は、一部(8戸)S42年築。



④ 収入状況

- ・市営住宅（公営）入居者では、収入分位 1 の世帯が約 83%を占めており、収入分位 2 以上の世帯はそれぞれ約 2～4%ずつ見られる。
- ・市営住宅（改良）入居者では、収入分位 1 の世帯は約 77%で最も多く、次に収入分位 2 の世帯が約 7%、収入分位 3 の世帯が約 6%で続いている。
- ・収入超過者は、公営・改良合わせて 14 世帯ある。

■収入分位

（平成30年3月31日現在）

種別		総計	収入分位							
			1	2	3	4	5	6	7	8
			0～ 104,000	104,001～ 123,000	123,001～ 139,000	139,001～ 158,000	158,001～ 186,000	186,001～ 214,000	214,001～ 259,000	259,001～
公営	世帯数	193	161	4	5	4	4	4	4	7
	割合	100.0%	83.4%	2.1%	2.6%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	3.6%
改良	世帯数	68	52	5	4	0	3	1	1	2
	割合	100.0%	76.5%	7.4%	5.9%	0.0%	4.4%	1.5%	1.5%	2.9%
計	世帯数	261	213	9	9	4	7	5	5	9
	割合	100.0%	81.6%	3.4%	3.4%	1.5%	2.7%	1.9%	1.9%	3.4%

（５） 市営住宅空き家の募集状況

- ・向野北、南、中、東、西の各住宅（計 396 戸）は集約建替事業実施のため、また向野、古市の各住宅（計 7 戸）は用途廃止予定のため、いずれも現在は募集停止しており、募集対象は車地住宅（60 戸）のみとなっている（空き家戸数は p.23 参照）。
- ・平成 21 年以降の応募倍率は、募集のなかった平成 22 年と平成 28 年を除くと、2.3～11.0 倍となっている。
- ・平成 21 年から平成 29 年まで平均約 13 世帯の応募があり、市営住宅数（463 戸）に対して、約 2.8%の範囲となっている。

■応募状況

年度	H21	H22	H23	H24	H25
募集戸数	2	0	2	3	5
応募数	12	0	22	16	33
倍率	6.0	0.0	11.0	5.3	6.6

年度	H26	H27	H28	H29	平均
募集戸数	6	3	0	3	2.67
応募数	16	7	0	14	13.33
倍率	2.6	2.3	0.0	4.6	5.0

（６） 収入超過者、高額所得者に対する取り組み

- ・現状、収入超過者及び高額所得者に対し、認定及び通知を行うとともに、面談による指導や公的賃貸住宅のあっせんを行っているが、明渡し等の指導を強化するうえにおいては、要領に基づき適正な管理に努めている。

3-2 公的賃貸住宅の概要

■公的賃貸住宅戸数

市営住宅※ ¹	8 団地	463 戸
市営住宅（公営）	6 団地	293 戸
市営住宅（改良）	2 団地	170 戸
府営住宅	6 団地	1,537 戸
公営住宅等 計	14 団地	2,000 戸
(府)特定公共賃貸住宅	—	0 戸
(府)公社賃貸住宅	—	0 戸
都市再生機構賃貸住宅	1 団地	129 戸
厚生年金住宅	—	0 戸
雇用促進住宅	—	0 戸
特定優良賃貸住宅	—	90 戸

市営住宅：平成 30 年 3 月現在。その他：平成 29 年大阪府統計年鑑（平成 29 年 3 月 31 日現在）

※1：集約建替事業実施のため、向野西、中、東、南、北の各住宅は現在募集停止しており、車地及び古市住宅以外の空き家は政策空き家（計 197 戸）となっているが、本表に記載した市営住宅戸数は、政策空き家を含む戸数としている。

■羽曳野市内府営住宅一覧

団地名	住所	棟数	戸数
羽曳野高鷺住宅	羽曳野市高鷺 4・5 丁目	7	184
羽曳野野々上住宅	羽曳野市野々上 5 丁目	5	331
羽曳野翠鳥園住宅	羽曳野市翠鳥園	7	108
羽曳野碓井住宅	羽曳野市碓井 4 丁目	5	320
羽曳野城山住宅	羽曳野市古市 6 丁目	2	42
羽曳野古市住宅※	羽曳野市古市	93	552
計	—	119	1,537

平成 29 年 3 月 31 日現在

※：羽曳野古市住宅は建替が進んでおり、建替え事業完了後の戸数は 481 戸と計画されている。

3-3 団地実態調査（目視による劣化状況の確認）

(1) 現地調査の概要

① 現地調査の目的

市営住宅ストックを長寿命化し、有効利用していくためには、既存の団地及び住棟の状況について、劣化状況を把握し、効率的な改善の方法や時期を判断することが必要不可欠である。

したがって、建設年や構造・規模、改善履歴等の各住棟諸元について、管理データ等に基づいて把握するほか、建物の劣化状況を調査し、それらを反映させた維持管理計画を策定することを目的とする。

② 調査方法・調査の視点

現地調査は、事前に建物諸元より各団地の住棟の概要を把握したうえで、目視により団地及び住棟における建物外部の劣化状況や居室の状況について調査を行った。

調査実施に当たり、個別改善事業の可能性を判断するために、目視調査の視点を以下のよう
に設定した。

事前調査	①建物諸元	○建物概要 築年数、構造、屋根形状、管理棟数及び戸数、敷地の法的位置づけ、部位別の改善履歴、改修履歴等
現地調査	①屋上及びバルコニー	・屋上やパラペット等の劣化状況 ・バルコニーの劣化状況
	②外壁及び廊下	・地盤面の状況 ・躯体の劣化状況 ・付属物等の劣化状況 ・シーリング材の劣化状況 ・外壁・軒裏等の仕上げ材の劣化状況
	③設備	・給水管、給湯管、排水管の劣化状況 ・受水槽、高架水槽、揚水ポンプの劣化状況 ・各制御盤、警報盤、配電盤等の劣化状況
	④通路・外構	・通路、外構の劣化状況 ・植栽、ごみ置き場等の劣化状況
	⑤共用部	・物置、ゴミ置き場の劣化状況 ・エレベーターの有無 ・集会所、駐車場、駐輪場の劣化状況 ・バリアフリー化対応(スロープ等)
	⑥居室	・内装の劣化状況 ・設備の劣化状況 ・バリアフリー化対応(段差、幅員、車椅子への設備・機器の対応)

③ 調査日

・平成 30 年 9 月 11 日

④ 調査対象団地

調査対象団地は、団地別及び耐震基準、耐震改修の有無により下記とおり 11 グループに分類した。

■目視調査グループ

種別	団 地 名		管理開始		築後 年数 (H30)	構造	住戸 タイプ	戸数 (戸)	耐震 診断	耐震 改修の 状況	調査グループ
公 営	1	向野西住宅1号棟	1969	S44	49	中耐	3DK	24	済	未	①向野西住宅
		向野西住宅2号棟	1969	S44	49	中耐	3DK	24	済	未	
		向野西住宅3号棟	1969	S44	49	中耐	2DK	20	済	済(H28)	②向野西住宅
						中耐	4DK				
						中耐	3DK				
		向野西住宅4号棟	1972	S47	46	中耐	2DK	20	済	済(H23)	
							4DK				
							3LDK				
	2	向野中住宅1号棟	1970	S45	48	中耐	2DK	20	済	済(H20)	③向野中住宅
							3LDK				
							4DK				④向野中住宅
		向野中住宅2号棟	1985	S60	33	中耐	3DK	9	不要※1	—	
	向野中住宅3号棟	1985	S60	33	中耐	4DK	9	不要※1	—	⑥向野東住宅	
	3	向野東住宅1号棟	1971	S46	47	中耐	3DK	40	済		済(H26)
		向野東住宅2号棟	1971	S46	47	中耐	3DK	40	済	未	
		向野東住宅3号棟	1971	S46	47	中耐	2K	20	済	未	調査対象外
4	車地住宅	1996	H8	22	高層	2DK	60	不要※1	—	調査対象外	
						3DK		不要※1	—		
5	向野住宅	1957	S32	61	木造	2K	11	用廃予定	—	⑧向野南住宅	
6	古市住宅	1959	S34	59	木造	2K	3	用廃予定	—	⑨向野南住宅	
改 良	1	向野南住宅1号棟	1963	S38	55	中耐	2K	18	済	未	⑩向野北住宅
		向野南住宅2号棟	1963	S38	55	中耐	2DK	6	済	済(H21)	
							3DK	6			
		向野南住宅3号棟	1964	S39	54	中耐	2K	18	済	未	⑪向野北住宅
	向野南住宅4号棟	1964	S39	54	中耐	2K	8	済	未		
						4DK	2	済	未		
	2	向野北住宅1号棟	1965	S40	53	中耐	3K	24	済	未	⑩向野北住宅
		向野北住宅2号棟	1965	S40	53	中耐	3K	20	済	未	
		向野北住宅3号棟	1966	S41	52	中耐	2DK	20	済	済(H22)	⑪向野北住宅
							3DK				
3LDK											
向野北住宅4号棟		1967	S42	51	中耐	3K	24	済	未	⑩向野北住宅	
向野北住宅5号棟	1968	S43	50	中耐	3K	24	済	未			

※1：新耐震基準による建物であるため、耐震診断は不要である。

：改善事業実施済の住棟

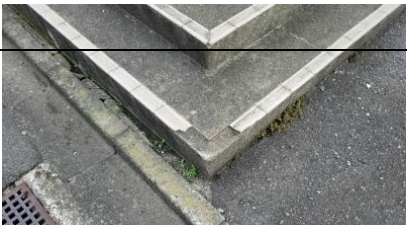
(2) 調査結果

以下に調査結果所見を示す。なお、修繕の必要性と躯体強度の凡例は、以下のとおりである。

○修繕の必要性 A：当面修繕の必要なし B：中長期に修繕が必要 C：早期に修繕対応が必要	○耐震性 ○：問題なし ×：問題あり
---	--------------------------

① 向野西住宅 調査結果所見

建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ	用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率		
1号棟:S44/築49年/24戸 2号棟:S44/築49年/24戸	中層 耐火	陸屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)	第1種住居 /200%/60%		
劣化状況	● 屋上は、防水改修工事実施済みのため良好な状態である。 ● バルコニーは、スチール手摺の塗装の剥離と錆、軒天部分の塗装剥離が見受けられる。 ● 外壁は、塗膜膨れが多く剥離している部分が見受けられる。 ● 廊下は、スチール手摺の塗装剥離と錆があり、床面は清掃状況も悪く苔が生えている箇所が見受けられる。 ● 設備は、若干の錆はあるが概ね良好な状態を保っている。 ● 通路外構は、階段段鼻のタイル剥がれ、路面は凹みやクラックが見受けられる。 ● 共用部は、自転車置場と物置、ゴミ置き場、集会所の塗装の剥離や経年変化による劣化が見受けられる。 ● バリアフリー化対応は、スロープやエレベーターは無く、手摺を数箇所設置した程度となっている。 ● 居室は、設備の劣化や居室の内装に染みがあり、清掃状態も良くない。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	A	C	B	C	C	×
現状写真 ①屋上及びバルコニー	 ・屋上、パラペット		 ・屋上、パラペット			

	 ・バルコニー	 ・バルコニー
現状写真 ②外壁及び廊下	 ・外壁  ・廊下	 ・外壁  ・廊下
現状写真 ③設備	 ・高架水槽  ・アンテナ	 ・配電盤  ・給水ポンプ
現状写真		

④通路・外構	・階段 ・通路
現状写真 ⑤共用部	 ・自転車置場  ・階段手摺  ・物置  ・ゴミ置き場  ・集会所
現状写真 ⑥居室	 ・台所  ・便所



② 向野西住宅 調査結果所見

建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ	用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率		
3号棟:S44/築49年/20戸 4号棟:S47/築46年/20戸	中層 耐火	陸屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)	第1種住居 /200%/60%		
劣化状況	● 屋上は、防水改修工事実施済みのため良好な状態である。 ● バルコニーは、改修工事実施済みのため良好な状態である。 ● 外壁は、塗装の細かいクラックはあるが概ね良好な状態である。 ● 廊下は、良好な状態である。 ● 設備は、良好な状態である。 ● 通路外構は、良好な状態である。 ● 共用部は、自転車置場とゴミ置き場は良好な状態であるが、集会所や物置は塗装の剥離や経年変化による劣化が見受けられる。 ● バリアフリー化対応は、エレベーターは無く、スロープや手摺を数箇所設置したされている。 ● 居室は、状態もよく劣化箇所が見受けられない。要所に手摺も設置されているが、一部配管の影響で段差がある。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	A	A	A	A	B	○
現状写真 ①屋上及びバルコニー	 ・屋上・パラペット  ・バルコニー  ・屋上・パラペット  ・バルコニー					

現状写真 ②外壁及び廊下	 ・外壁  ・外壁	 ・外壁  ・廊下
現状写真 ③設備	 ・受水槽  ・給水ポンプ	 ・配電盤  ・ポンプ室
現状写真 ④通路・外構	 ・階段	 ・通路

現状写真

⑤共用部



・自転車置場



・スロープ



・物置



・ゴミ置き場



・集会所

現状写真

⑥居室



・台所



・浴室



・洗面



・便所



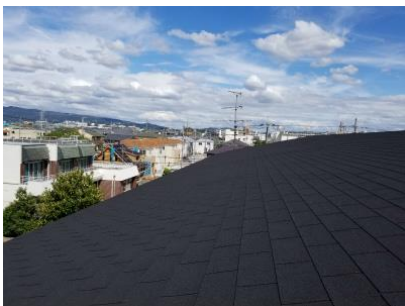
③ 向野中住宅 調査結果所見

建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ		用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率	
1号棟:S45/築48年/20戸	中層 耐火	陸屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)		第1種住居 /200%/60%	
劣化状況	● 屋上は、防水改修工事実施済みのため良好な状態であると思われる。 ● 外壁は、塗膜膨れや剥離している部分が見受けられる。 ● 廊下は、スチール手摺の塗装剥離と錆が見受けられる。 ● 設備は、錆や経年変化による劣化が見受けられる。 ● 通路外構は、階段段鼻のタイル剥がれが見受けられる。 ● 共用部は、自転車置場と物置、ゴミ置き場の塗装の剥離や経年変化による劣化が見受けられる。 ● バリアフリー化対応は、スロープやエレベーター、手摺の設置はない。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	A	B	B	B	C	○
現状写真 ①屋上及びバルコニー	※未撮影					
現状写真 ②外壁及び廊下						
	・外壁		・外壁			
						
	・外壁		・廊下			

	 ・廊下	 ・廊下
現状写真 ③設備	 ・配電盤	 ・給水ポンプ
	 ・ポンプ室	
現状写真 ④通路・外構	 ・階段	 ・通路、緑地
現状写真 ⑤共用部	 ・物置	 ・ゴミ置き場

	 ・ゴミ置き場
現状写真 ⑥居室	※未撮影

④ 向野中住宅 調査結果所見

建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ	用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率		
2号棟:S60/築33年/9戸 3号棟:S60/築33年/9戸	中層 耐火	勾配屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)	第1種住居 /200%/60%		
劣化状況	● 屋根のアスファルトシングルは、概ね良好な状態である。 ● バルコニーは、良好な状態である。 ● 外壁は、塗装の細かいクラックはあるが概ね良好な状態である。 ● 廊下は、良好な状態である。 ● 設備は、良好な状態である。 ● 通路外構は、良好な状態である。 ● 共用部は、自転車置場とゴミ置き場は良好な状態である。 ● バリアフリー化対応は、スロープやエレベーター、手摺の設置はない。 ● 居室は、状態もよく劣化箇所が見受けられない。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	A	A	B	A	C	○
現状写真 ①屋上及びバルコニー						
	・屋上		・屋上			
						
	・バルコニー		・バルコニー			
現状写真 ②外壁及び廊下						
	・外壁		・外壁			

	 ・廊下	 ・階段
現状写真 ③設備	 ・高架水槽	 ・ポンプ室
現状写真 ④通路・外構	 ・通路	 ・通路
現状 ⑤共用部	 ・自転車置場	 ・ゴミ置き場
現状写真 ⑥居室	 ・台所	 ・浴室



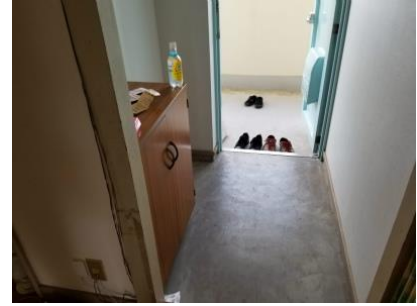
・洗面



・便所



・居室



・玄関

⑤ 向野東住宅 調査結果所見

建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ	用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率		
1号棟:S46/築47年/40戸	中層 耐火	陸屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)	第1種住居 /200%/60%		
劣化状況	● 屋上は、防水改修工事実施済みのため良好な状態である。 ● バルコニーは、良好な状態である。 ● 外壁は、良好な状態である。 ● 廊下は、良好な状態である。 ● 設備は、良好な状態である。 ● 通路外構は、良好な状態である。 ● 共用部は、自転車置場とゴミ置き場は良好な状態であるが、集会所や物置は経年変化による劣化が見受けられる。 ● バリアフリー化対応は、エレベーターとスロープを設置している。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	A	A	A	A	A	○
現状写真 ①屋上及びバルコニー						
	・屋上・パラペット		・屋上・パラペット			
現状写真 ②外壁及び廊下						
	・外壁		・外壁			
						
	・廊下		・廊下			

現状写真 ③設備	 ・受水槽  ・給水ポンプ	 ・配電盤  ・給水ポンプ
現状写真 ④通路・外構	 ・通路	 ・通路
現状写真 ⑤共用部	 ・自転車置場  ・物置	 ・スロープ  ・ゴミ置き場

	 
	・エレベーター ・集会所
現状写真 ⑥居室	※未撮影

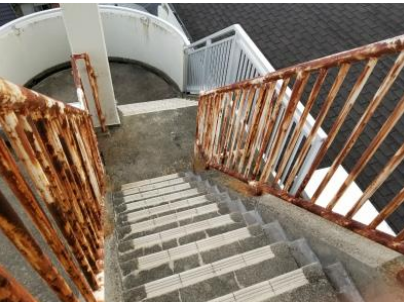
⑥ 向野東住宅 調査結果所見

建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ		用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率	
2号棟:S46/築47年/40戸 3号棟:S46/築47年/20戸	中層 耐火	陸屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)		第1種住居 /200%/60%	
劣化状況	● 屋上は、防水改修工事実施済みのため良好な状態である。 ● バルコニーは、スチール手摺の塗装の剥離と錆、軒天部分の塗装剥離が見受けられる。 ● 外壁は、塗膜膨れや剥離している部分、クラック部分が多く見受けられる。 ● 廊下は、スチール手摺の塗装剥離と錆があり、床面は清掃状況も悪く苔が生えている箇所が見受けられる。 ● 設備は、若干の錆はあるが概ね良好な状態を保っている。 ● 通路外構は、路面の凹みやいくつかクラック部分が見受けられる。 ● 共用部は、自転車置場と物置、ゴミ置き場、集会所の塗装の剥離や経年変化による劣化が見受けられる。 ● バリアフリー化対応は、エレベーターは無くスロープは設置されているが利用しにくい構造になっている。 ● 居室は、設備の劣化や居室の内装に染みが見受けられる。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	A	C	B	C	C	×
現状写真 ①屋上及びバルコニー	 ・屋上・パラペット  ・屋上・パラペット  ・バルコニー  ・バルコニー					
現状写真	 					

②外壁及び廊下	・外壁  ・廊下  ・廊下 	・外壁  ・廊下  ・廊下 
現状写真 ③設備	・高架水槽  ・アンテナ 	・配電盤  ・給水ポンプ 
現状写真 ④通路・外構		

	・通路 ・駐車場
現状写真 ⑤共用部	 ・自転車置き場  ・ゴミ置き場  ・物置  ・スロープ  ・スロープ  ・集会所
現状写真 ⑥居室	 ・台所  ・便所  ・居室  ・プレーカー

⑦ 車地住宅 調査結果所見

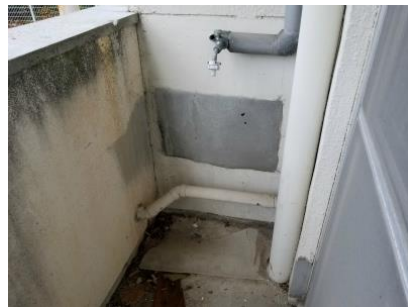
建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ		用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率	
車地:H8/築 22 年/60 戸	高層 耐火	勾配屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)		第 1 種住居 /200%/60%	
劣化状況	● 屋根の化粧セメント板は、経年変化があり一部剥がれも見受けられる。 ● バルコニーは、良好な状態である。 ● 外壁は、クラック部分が多く見受けられるが大きなクラックについては補修済みで概ね良好な状態である。 ● 廊下は、手摺取付部にクラックが多く見受けられる。 ● 設備は、若干の錆はあるが概ね良好な状態を保っている。 ● 通路外構は、植栽の手入れが必要な部分はあるが概ね良好な状態である。 ● 共用部は、自転車置場とゴミ置き場は良好な状態であるが、駐車場の防水剥がれなどの劣化箇所が多く見受けられる。 ● バリアフリー化対応は、エレベーターやスロープが設置され、車椅子対応の住戸もある。 ● 居室は、清掃は必要だが状態もよく劣化箇所が見受けられない。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	B	B	A	A	C	○
現状写真 ①屋上及びバルコニー	 ・屋上  ・屋上  ・屋上・パラペット  ・屋上階段					

	 ・バルコニー	 ・バルコニー
現状写真 ②外壁及び廊下	 ・外壁	 ・外壁
	 ・外壁	 ・外壁
	 ・廊下	 ・廊下
	 ・廊下	 ・廊下

現状写真 ③設備	 ・受水室  ・消火栓	 ・配電室
現状写真 ④通路・外構	 ・通路  ・通路	 ・通路  ・通路
現状写真 ⑤共用部	 ・自転車置場	 ・集会所

	 ・集会所・駐車場	 ・駐車場
	 ・駐車場	 ・スロープ
現状写真 ⑥居室	 ・台所	 ・浴室
	 ・洗面	 ・便所
	 ・居室	 ・玄関

⑧ 向野南住宅 調査結果所見

建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ			用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率
1号棟:S38/築55年/18戸 3号棟:S39/築54年/18戸 4号棟:S39/築54年/10戸	中層 耐火	陸屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)			準工業/ 200%/60%
劣化状況	● 屋上は、防水改修工事実施済みのため良好な状態である。 ● バルコニーは、塗装の剥離、軒天部分の塗装剥離が見受けられる。 ● 外壁は、塗膜膨れが多く剥離している部分が見受けられる。 ● 廊下は、スチール手摺の塗装剥離と錆が見受けられる。 ● 設備は、高架水槽架台や排水管に錆が見受けられる。 ● 通路外構は、路面の凹みやいくつかクラック部分が見受けられる。植栽は手入れが行き届いていない。 ● 共用部は、自転車置場と物置、ゴミ置き場、集会所の塗装の剥離や経年変化による劣化が見受けられる。 ● バリアフリー化対応は、エレベーターは無く、スロープを設置した程度となっている。 ● 居室は、設備の錆や劣化があり、居室の内装に染みがある。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	A	C	B	B	C	×
現状写真 ①屋上及びバルコニー						
	・屋上・パラペット		・屋上・パラペット			
						
	・バルコニー		・バルコニー			
現状写真						

②外壁及び廊下	・外壁  ・廊下  ・廊下 	・外壁  ・廊下  ・廊下 
現状写真 ③設備	・高架水槽  ・受水槽 	・配電盤  ・給水ポンプ 
現状写真 ④通路・外構	・通路 	・通路 

	 ・通路	 ・通路
現状写真 ⑤共用部	 ・自転車置場  ・物置  ・集会所	 ・スロープ  ・ゴミ置き場
現状写真 ⑥居室	 ・台所	 ・便所



・給水管



・居室

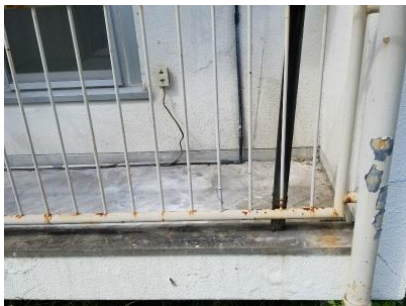
⑨ 向野南住宅 調査結果所見

建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ	用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率		
2号棟:S38/築55年/12戸	中層 耐火	陸屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)	準工業/ 200%/60%		
劣化状況	● 屋上は、防水改修工事実施済みのため良好な状態である。 ● 外壁は、塗膜膨れクラック部分が見受けられる。 ● 廊下は、塗膜膨れが見受けられる。 ● 設備は、錆や経年変化による劣化が見受けられる。 ● 通路外構は、路面に凹みがあるものの概ね良好な状態である。 ● 共用部は、自転車置場と物置、ゴミ置き場の塗装の剥離や経年変化による劣化がある。階段部分はクラックが見受けられる。 ● バリアフリー化対応は、エレベーターは無いがスロープを設置している。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	A	B	B	B	B	○
現状写真 ①屋上及びバルコニー						
	・屋上・パラペット		・屋上・パラペット			
現状写真 ②外壁及び廊下						
	・外壁		・外壁			
						
	・外壁		・基礎			

	 ・外壁	 ・廊下  ・廊下  ・廊下
現状写真 ③設備	 ・配電盤  ・ポンプ室	 ・給水ポンプ
現状写真 ④通路・外構	 ・通路	 ・通路

現状写真 ⑤共用部	 ・物置  ・スロープ	 ・ゴミ置き場  ・階段
現状写真 ⑥居室	※未撮影	

⑩ 向野北住宅 調査結果所見

建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ		用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率	
1号棟:S40/築53年/24戸 2号棟:S40/築53年/20戸 4号棟:S42/築51年/24戸 5号棟:S43/築50年/24戸	中層 耐火	陸屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)		第1種住居/ 200%/60%	
劣化状況	● 屋上は、防水改修工事実施済みのため良好な状態である。 ● バルコニーは、スチール手摺の塗装の剥離と錆、軒天部分の塗装剥離が見受けられる。 ● 外壁は、クラック部分が見受けられる。 ● 廊下は、スチール手摺の塗装剥離と錆が見受けられる。 ● 設備は、錆が多く見受けられる。 ● 通路外構は、植栽は手入れが行き届いていない。 ● 共用部は、自転車置場と物置、ゴミ置き場、集会所の塗装の剥離や経年変化による劣化が見受けられる。 ● バリアフリー化対応は、エレベーターやスロープの設置が無い。 ● 居室は、設備の劣化や居室の内装に染みが見受けられる。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	A	C	B	B	C	×
現状写真 ①屋上及びバルコニー						
	・屋上・パラペット		・屋上・パラペット			
						
	・バルコニー		・バルコニー			
現状写真						

②外壁及び廊下	・外壁  ・外壁	・外壁  ・階段室
現状写真 ③設備	・高架水槽  ・配電盤  ・ポンプ室 	・高架水槽  ・給水ポンプ 
現状写真 ④通路・外構	・緑地 	・通路 

現状写真

⑤共用部



・自転車置場



・ゴミ置き場



・物置



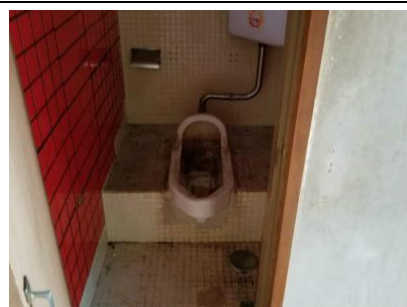
・集会所

現状写真

⑥居室



・台所



・便所



・便所



・居室

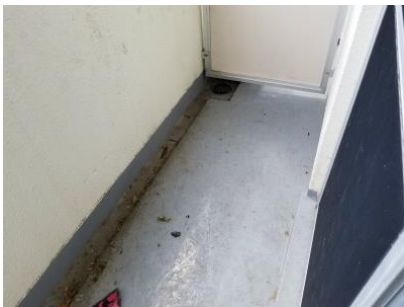


・居室



・居室

⑪ 向野北住宅 調査結果所見

建設年/経過年数/ 管理戸数	構造	屋根形状	外壁仕上げ	用途地域/ 指定容積率/ 指定建ぺい率		
3号棟:S41/築52年/20戸	中層 耐火	陸屋根	・コンクリート打ち放し (複層仕上げ塗材)	第1種住居/ 200%/60%		
劣化状況	● 屋上は、防水改修工事実施済みのため良好な状態であると思われる。 ● 外壁は、細かいクラックがあるが概ね良好な状態であると思われる。 ● 廊下は、塗膜膨れ部分が見受けられる。 ● 設備は、経年変化による劣化が見受けられる。 ● 通路外構は、概ね良好な状態であると思われる。 ● 共用部は、自転車置場と物置、ゴミ置き場の塗装の剥離や経年変化による劣化が見受けられる。 ● バリアフリー化対応は、エレベーターやスロープの設置が無い。					
修繕の必要性 及び躯体強度	屋上	外壁	設備	通路・外構	共用部	耐震性
	A	B	B	B	C	○
現状写真 ①屋上及びバルコニー						
	・屋上・パラペット		・屋上・パラペット			
						
	・バルコニー		・バルコニー			
現状写真 ②外壁及び廊下						
	・外壁		・外壁			

	 ・外壁	 ・階段室
現状写真 ③設備	 ・高架水槽  ・給水ポンプ	 ・配電盤  ・ポンプ室
現状写真 ④通路・外構	 ・通路	 ・通路

	 ・通路	
現状写真 ⑤共用部	 ・自転車置場  ・ゴミ置き場  ・物置  ・集会所	
現状写真 ⑥居室	 ・台所  ・便所  ・居室  ・居室	

3-4 市営住宅等に関する課題やニーズの把握

① 更新時期を迎えるストック増加への対応

- ・耐火構造の市営住宅 456 戸のうち約 8 割にあたる 378 戸が昭和 30～40 年代に建設されており、今後一斉に更新時期を迎えることとなる。これらストックについては集約建替が完了するまで、個別改善・修繕の実施により建物の長寿命化を図り、市営住宅に係る費用と環境負荷の低減に努めなければならない。
- ・また、今後の建替時期を視野に入れ、個別改善との費用・効果を比較の上、検討を進める必要がある。

② 経年化が進む住棟における住宅の性能確保の必要性

- ・建築年が古い市営住宅では、安全性や居住性といった住宅性能が現在の水準を満たしていないものが多い。安全性の面では、平成 19 年以降進められてきた個別改善により、6 棟 132 戸の住宅で耐震改修が実施されたが、新耐震基準以前築の住棟の約 6.5 割で未だ耐震性が不足している。また居住性の面でも、個別改善により浴室設置が進められたにも関わらず現時点で浴室のない住戸が約 6.6 割を占めるなど、改善を要する点が多い。
- ・目視調査においても、改善事業未実施の建物の設備や居室の内装等の劣化が著しく、これらの住宅性能の確保が求められている。

③ 市営住宅における高齢化の進行への対応

- ・市営住宅においては高齢入居者の割合が 4 割弱と高齢化が進んでおり、エレベーターの設置、バリアフリー化などの改善や低層階への住み替え、集約建替住宅への早期入居など、高齢者等への対応が必要となる。

④ 入居機会及びコミュニティバランスの確保の必要性

- ・市営住宅への入居に関しては、真に住宅に困窮する世帯の入居機会を確保するよう、現入居世帯の収入超過者への明渡し等の指導強化を含め、市営住宅管理の公平化・適正化を図る必要がある。
- ・また、セーフティネットの役割を果たす一方で、コミュニティバランスの維持が図れるよう、若年層が住みやすい環境づくりを進める、子育て世帯等の優先入居枠設置を検討するなど、若年層の入居促進を図るような施策が求められている。

⑤ 適切な維持管理

- ・市営住宅ストックの長寿命化を進めるにあたっては、長期的な視野に立った計画的な修繕の実施が重要である。そのため、修繕履歴の整理・データベース化を行い、これを元に適切な計画修繕周期を設定し、中長期的な修繕計画を立てる必要がある。
- ・また、建物の老朽化や劣化による事故等の防止のみならず、建物の状況に応じた効率的な修繕工事等の実施のためにも、日常的な保守点検を実施し建物の状況把握を適宜行うことが必要である。

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1 基本方針

(1) 公営住宅等ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 法定点検、定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検について、今後も引き続き行っていくとともに、部材の耐用年数を踏まえて設定された標準的な修繕周期に先立って定期点検を実施する。

建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、日常点検に合わせ市営住宅ストックの状態把握に努める。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施する。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築する。

(2) 公営住宅等ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要である。予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減にもつながる。

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぎ、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ることとする。加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行った上で、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組む。

5. 公営住宅等長寿命化計画における事業手法の選定

5-1 計画の対象

- ・対象住宅は、羽曳野市営住宅（463戸）とする。
- ・また、当該住宅のために必要な集会所等の共同施設も対象とする。

5-2 団地別・住棟別事業手法の選定

① 団地別・住棟別の基礎的項目（再掲）

■構造・建設年代別の状況

（平成30年3月31日現在）

種別	団地名		管理開始		築後年数 (H30)	耐用年限 (年)	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空き家戸数	政策 空き家戸数
公営	1	向野西住宅1号棟	1969	S44	49	70	中耐	4	24	7	17	17
		向野西住宅2号棟	1969	S44	49	70	中耐	4	24	14	10	10
		向野西住宅3号棟	1969	S44	49	70	中耐	4	20	14	6	6
		向野西住宅4号棟※1	1972	S47	46	70	中耐	4	20	16	4	4
		向野西住宅計	-	-	-	-	-	-	88	51	37	37
	2	向野中住宅1号棟	1970	S45	48	70	中耐	4	20	19	1	1
		向野中住宅2号棟	1985	S60	33	70	中耐	3	9	4	5	5
		向野中住宅3号棟	1985	S60	33	70	中耐	3	9	8	1	1
		向野中住宅計	-	-	-	-	-	-	38	31	7	7
	3	向野東住宅1号棟	1971	S46	47	70	中耐	5	40	35	5	5
		向野東住宅2号棟	1971	S46	47	70	中耐	5	40	7	33	33
		向野東住宅3号棟	1971	S46	47	70	中耐	5	20	7	13	13
		向野東住宅計	-	-	-	-	-	-	100	49	51	51
4	車地住宅	1996	H8	22	70	高耐	6	60	56	4	0	
5	向野住宅	1957	S32	61	30	木造	1	5	5	0	0	
6	古市住宅	1959	S34	59	30	木造	1	2	1	1	1	
計		-		-	-	-	-	293	193	100	96	
改良	1	向野南住宅1号棟	1963	S38	55	70	中耐	3	18	3	15	15
		向野南住宅2号棟	1963	S38	55	70	中耐	3	12	11	1	1
		向野南住宅3号棟	1964	S39	54	70	中耐	3	18	6	12	12
		向野南住宅4号棟	1964	S39	54	70	中耐	3	10	5	5	5
		向野南住宅計	-	-	-	-	-	-	58	25	33	33
	2	向野北住宅1号棟	1965	S40	53	70	中耐	4	24	5	19	19
		向野北住宅2号棟※2	1965	S40	53	70	中耐	4	20	9	11	11
		向野北住宅3号棟	1966	S41	52	70	中耐	4	20	15	5	5
		向野北住宅4号棟	1967	S42	51	70	中耐	4	24	7	17	17
		向野北住宅5号棟	1968	S43	50	70	中耐	4	24	7	17	17
		向野北住宅計	-	-	-	-	-	-	112	43	69	69
	計		-		-	-	-	-	170	68	102	102
	総計		-		-	-	-	-	463	261	202	198

※1：向野西住宅4号棟は、一部（4階の6戸）S48年築。

※2：向野北住宅2号棟は、一部（8戸）S42年築。

② 修繕等の履歴

■羽曳野市営住宅(中層耐火)の耐用年数、修繕履歴

・木造の向野住宅、古市住宅については、適時実施のため記載していない。

上段:和暦 下段:西暦																																						
住宅名	種別	建設年度		改善 年度	号棟	管理 戸数	構造	耐震	耐用年限																													
		70年	35年						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
向野西	公営	S44	1969		1号棟	24	中耐・4階	×	H51 2039	H16 2004	屋上	吹替						給・排水	屋上																			
		S44	1969		2号棟	24	中耐・4階	×	H51 2039	H16 2004		吹替						給・排水	屋上											屋上								
		S44	1969	H28	3号棟	20	中耐・4階	○	H51 2039	H16 2004		吹替						給・排水	屋上												耐震診断							
		S47	1972	H23	4号棟	20	中耐・4階	○	H54 2042	H19 2007		吹替						給・排水	屋上												耐震診断			屋上				
							計	88																														
向野中	公営	S45	1970	H20	1号棟	20	中耐・4階	○	H52 2040	H17 2005								吹替																屋上				
		S60	1985		2、3号棟	18	中耐・3階	○	H67 2055	H32 2020																								吹替、屋上				
					計	38																																
向野東	公営	S46	1971	H26	1号棟	40	中耐・5階	○	H53 2041	H18 2006		吹替、屋上						給・排水												耐震診断								
		S46	1971		2号棟	40	中耐・5階	×	H53 2041	H18 2006		屋上	吹替					給・排水																屋上				
		S46	1971		3号棟	20	中耐・5階	×	H53 2041	H18 2006		吹替、屋上					給・排水																	屋上				
					計	100																																
向野公営住宅合計					226																																	
向野南	改良	S38	1963		1号棟	18	中耐・3階	×	H45 2033	H10 1998	吹替						給・排水			屋上													屋上					
		S38	1963	H21	2号棟	12	中耐・3階	○	H45 2033	H10 1998	◎	吹替					給・排水			屋上									屋上	耐震診断								
		S39	1964		3号棟	18	中耐・3階	×	H46 2034	H11 1999	◎●	吹替、屋上					給・排水																					
		S39	1964	H18 ^{※1}	4号棟	10	中耐・3階	×	H46 2034	H11 1999	◎	吹替					給・排水																	屋上				
					計	58																																
向野北	改良	S40	1965		1号棟	24	中耐・4階	×	H47 2035	H12 2000	吹替						給・排水																屋上					
		S40	1965		2号棟	20	中耐・4階	×	H47 2035	H12 2000	◎	吹替					給・排水	屋上															●					
		S41	1966	H22	3号棟	20	中耐・4階	○	H48 2036	H13 2001	吹替					給・排水	屋上													耐震診断								
		S42	1967		4号棟	24	中耐・4階	×	H49 2037	H14 2002	◎	吹替					給・排水	屋上																				
		S43	1968		5号棟	24	中耐・4階	×	H50 2038	H15 2003	◎	吹替					給・排水	屋上																				
					計	112																																
改良住宅合計					170																																	
向野市営住宅合計					396																																	
車地	公営	H8	1996			60	高耐・6階	○	H78 2066	H43 2031																												
					計	60																																
車地住宅合計					60																																	
市営住宅(中層耐火) 総計						456																																

その他の修繕履歴					
団地内共通工事		住棟別工事		個別改善事業	
《 向野西住宅 》				4号棟(H23)、3号棟(H28)	
鉄部塗装	玄関・PS鋼製建具塗替(S63)	1号棟	電気容量(H5)、加圧ポンプ及び操作盤改修(H25)、高架水槽塗装(H30)	躯体	外壁改修、屋上防水(3号棟のみ)
	給排水		鉄部塗装		
給排水	受水槽改修(H1、29)、水圧改修(H8)、メーター取替(H15、23)	2号棟	揚水ポンプ取替(S63)、電気容量(H5)、高架水槽塗装(H30)	給排水	給排水管・メーター取替
	電気設備		配線配管取替		
その他	共聴設備改修(H5)、ケーブル設備導入	3号棟	揚水ポンプ取替(S60)、電気容量(H5)、スロープ設置、個別改善→	住宅設備	配線配管取替
	その他		ベランダ防水(H7)	個別改善→	住宅設備
屋外	物置改修、自転車置場新設(S63)	4号棟			その他
《 向野中住宅 》				1号棟(H19、20)	
鉄部塗装	玄関・PS鋼製建具塗替(S63、H29)	1号棟	共聴設備改修、電気容量(H5)、ベランダ防水(H5)、個別改善→	給排水	給排水管取替、公共下水切替
	給排水		電気設備	配線配管取替	
給排水	ポンプ室操作盤改修(H4)、メーター取替(H14、22、30)、公共下水切替(H20)	2号棟	外部階段塗装改修(H24)	住宅設備	規模増改善、3点給湯、浴室設置等
	電気設備		廊下灯改修(H5)、ケーブル設備導入(H12)、廊下・駐輪場・外灯改修	その他	耐震補強、2方向避難
屋外	物置改修、自転車置場新設(S63)	3号棟	外部階段塗装改修(H24)		
《 向野東住宅 》				1号棟(H25、26)	
鉄部塗装	玄関・PS鋼製建具塗替(S63)	1号棟	スロープ設置(H12)、個別改善→	躯体	外壁改修(長寿命化型)、屋上防水
	給排水		鉄部塗装		
給排水	受水槽改修(S63)、ポンプ室操作盤改修(H4)、メーター取替(H16、24)	2号棟	スロープ設置(H17)	給排水	給排水管取替
	電気設備		共聴設備改修(H4)、電気容量(H5)、ケーブル設備導入(H12)、廊下・駐輪場・外灯改修	住宅設備	3点給湯、浴室設置
その他	ベランダ防水(H7)、階段ノスリップ改修(H14)	3号棟		その他	耐震補強、エレベーター設置等
	屋外		物置改修(S63)、外構工事(H14、15)		
《 向野南住宅 》				4号棟(H21)	
躯体	屋上防水(S56)	1号棟	スロープ設置(H18)、メーター取替(H30)	躯体	外壁改修
	給排水		鉄部塗装		
給排水	受水槽改修(H1)、メーター取替(H18)	2号棟	スロープ設置(H28)、メーター取替(H30)	給排水	給排水管・メーター取替
	電気設備		個別改善→	電気設備	配線配管取替
住宅設備	流し取替(S62)、換気扇設置(H3)	3号棟	メーター取替(H26)	住宅設備	規模増改善、3点給湯、浴室設置、便所洋式化
	その他		サッシ交換、階段ノスリップ改修(S62)、ベランダ手摺修理(H1)、階段手摺設置(H15)	その他	耐震補強、2方向避難
屋外	物置改修(S63)、スロープ設置(H18)	4号棟	メーター取替(H26)		
《 向野北住宅 》				3号棟(H22)	
給排水	受水槽改修、揚水管取替(S63)、ポンプ室操作盤改修(H3)、メーター取替(H16、24)	1号棟	西側階段手摺設置(H24)	躯体	外壁改修
	電気設備		鉄部塗装		
給排水	共聴設備改修(H2)、電気容量、幹線改修(H4)、ケーブル設備導入(H12)、廊下・駐輪場・外灯改修	2号棟	東・中側階段手摺設置(H19)	給排水	給排水管取替
	住宅設備		個別改善→	電気設備	配線配管取替
その他	流し取替(H6)	3号棟		住宅設備	規模増改善、3点給湯、浴室設置、便所洋式化
	電話線改修(S60)、サッシ交換(H2)、ベランダ防水(H7)、階段ノスリップ改修(H14)		東側階段手摺設置(H18)、中階段手摺設置(H20)	その他	耐震補強、2方向避難
屋外	物置解体・新設(S62)、自転車置場新設(H63)	4号棟	中階段手摺設置(H18)、西側階段手摺設置(H23)		
《 車地住宅 》					
給排水	メーター取替(H17)				
	その他	公共下水切替(H22)			
屋外	自転車置場新設(H12)				

※1: 2戸のみ

凡 例	
	耐用年限1/2經過(35年)
	耐用年限1/2經過後期間
	改善年度
	改善予定年度
	改善後經過期間
	屋上防水済
	外壁改修(吹替工事)済
	給・排水管取替済
	耐震診断

③ 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・本計画で用いる事業手法の選定は、建替、用途廃止、個別改善、維持管理とし、基本的な考え方は以下に示すとおりとする。なお、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加える。

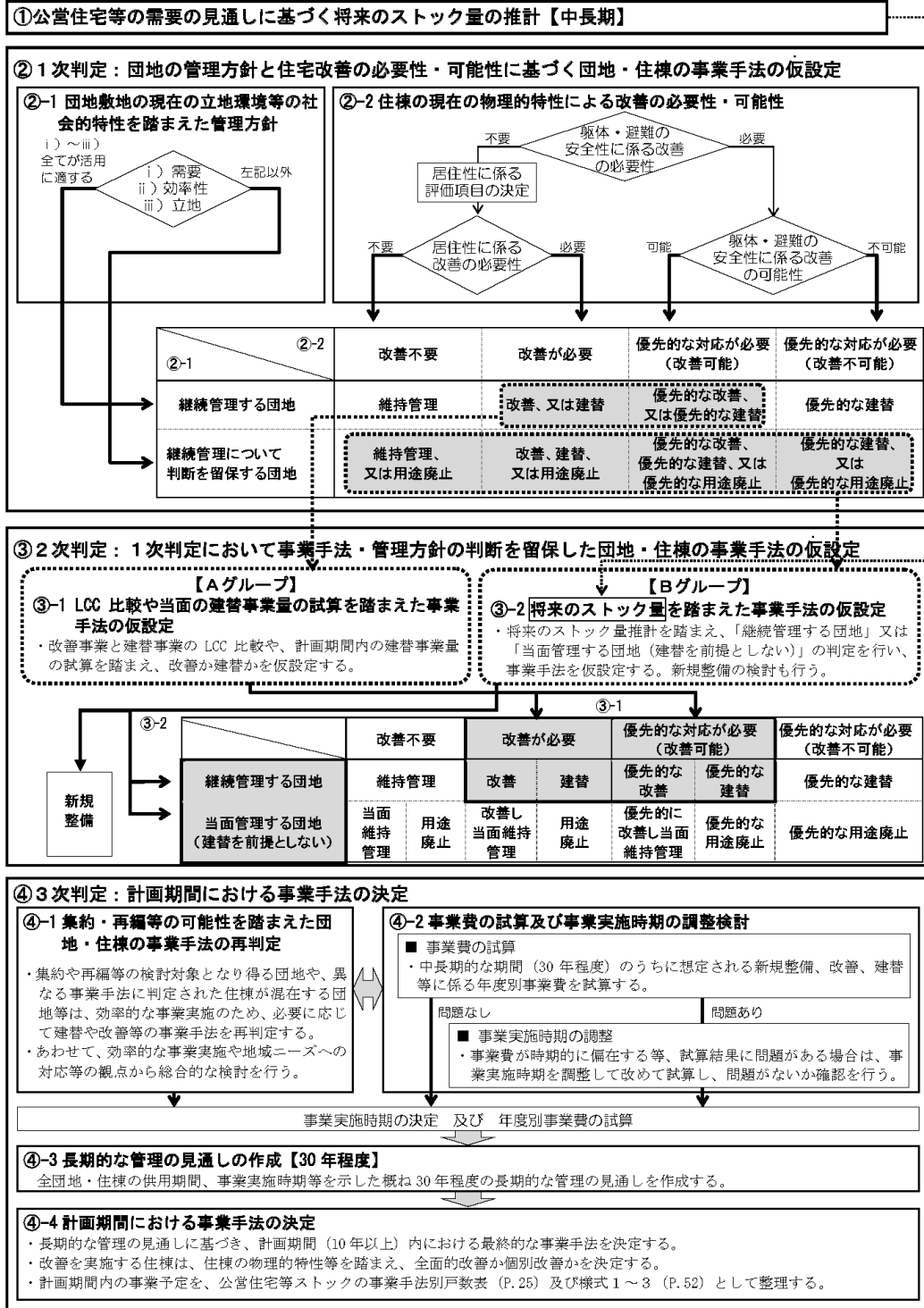
事業手法	基本的な考え方
建替	現存する公営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。 建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と集約して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを本計画では「集約建替」とする。
用途廃止	耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合、公営住宅等の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。
個別改善	全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。 特に長寿命化型改善を含むものについては「個別改善（長寿命化型）」とする。 1) 安全性確保型（外壁落下防止改修 等） 2) 長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等） 3) 福祉対応型（廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置、誘導用ブロック等の設置 等） 4) 居住性向上型（外壁・最上階の天井等の断熱、電気容量のアップ 等）
維持管理	公営住宅等の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とする。 ・保守点検 ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・計画修繕 ・空き家修繕 等

5-3 事業手法の選定フロー

① 手法の選定フロー

- ・公営住宅等の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき進める。

■事業手法の選定フロー



② 事業手法の判定

- ・選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行う。

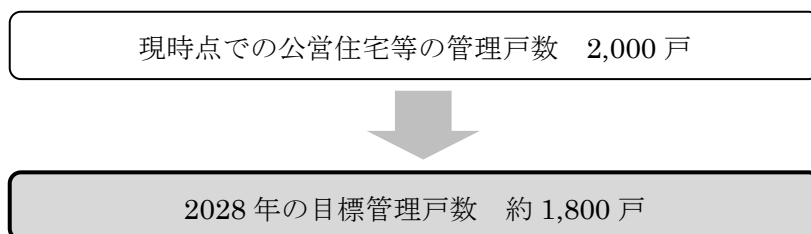
1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、30 年程度の中長期的な時点における世帯数等の推計を基に自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計するため、国立社会保障・人口問題研究所が推計、公表している「日本の地域別将来推計人口」や総務省が公表している「国勢調査」等のデータを基に、国のプログラムである「ストック推計プログラム」を用いて算出する。

■ 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	H27 (2015 年度)	H32 (2020 年度)	H37 (2025 年度)	H42 (2030 年度)	H47 (2035 年度)	H52 (2040 年度)
著しい困窮年収 未満の世帯数	3,762	3,542	3,309	3,091	2,910	2,717

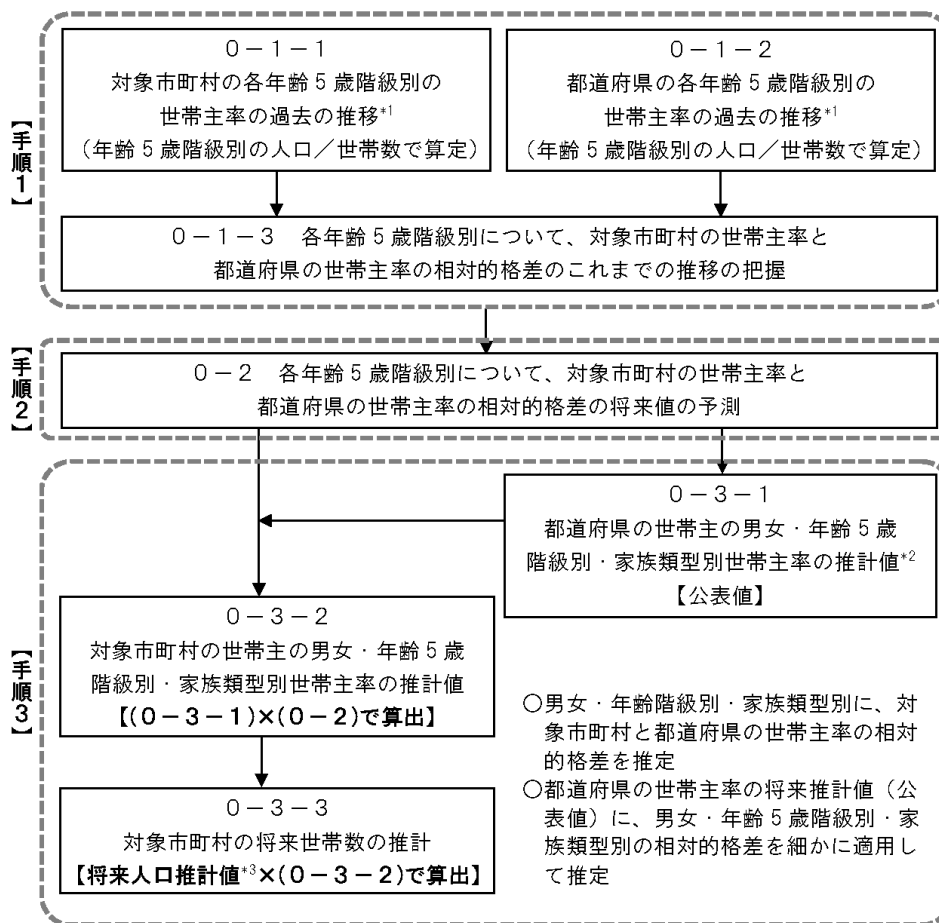
- ・推計した結果、2015 年～2040 年度までの著しい困窮年収未満の世帯数は、10 年後(2028 年(平成 40 年))で約 3,200 世帯、20 年後(2038 年(平成 50 年))で約 2,800 世帯である。
- ・計画期間内においては、市の公営住宅等及びその他公的賃貸住宅等により対応することとする。このうち、計画期間内における市内の公営住宅等の目標管理戸数を約 1,800 戸とし、今後 10 年間で 200 戸の削減が必要となる。
- ・なお、将来的には公営住宅等によってのみ賄うことは社会・経済情勢、財政状況等を考慮すれば現実的ではないため、民間賃貸住宅等により管理戸数の縮減に務めることとする。



■参考：ストック推計プログラム（市町村版）

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）



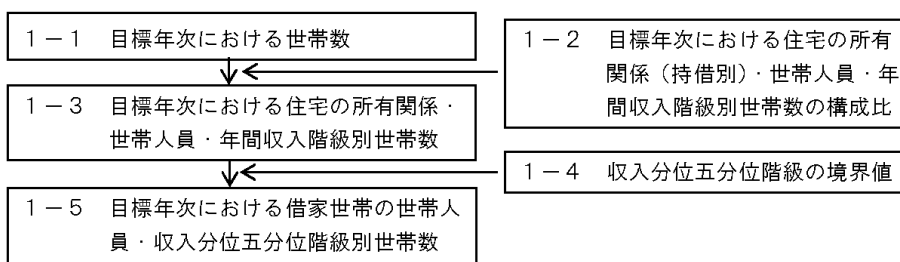
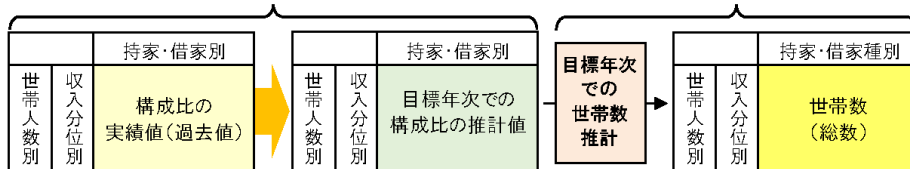
【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

持家・借家別・世帯人員・収入別世帯数の構成

目標年次での借家種別・世帯人員・収入別世帯



【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・ 本来階層：収入分位 25%以下の世帯
 - ・ 裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。

2-1 目標年次における収入分位五分位階級別の基準年収（政令月収）以下の世帯の割合



2-2 目標年次における収入分位 25%
以下の世帯数（借家の世帯人
員・収入分位五分位階級別）



2-4 目標年次における公営住宅の施策対象世帯数



2-3 目標年次における収入分位 25%～
40%(50%)以下の世帯数（借家の世
帯人員・収入分位五分位階級別）



【ステップ3】 公営住宅の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) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

3-1 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価



3-2 目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延べ床面積）を満たす民間
賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃



3-3 目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸
住宅に居住するために必要な年収



3-4 必要年収未満の世帯数の割合



3-5 公営住宅の施策対象世帯うち「著しい困窮年収未満の世帯数」

2) 1次判定

- ・1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

a. 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

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

■検討内容（判定基準）

【需 要】	
・直近5年の応募倍率の平均が2.0未満の場合、需要が低いと判断する。	
【効率性】	
・現地の状況により敷地形状が良くないと判断したもの、用途地域が第一種低層住居専用地域の場合、高度利用の可能性が低いため、建替事業の効率性が低いと判断する。	
【立 地】	
・鉄道・バス等の公共交通機関施設に近接する。または、公益施設や生活利便施設・教育施設等に近接するなどの利便性や地域バランス確保の観点からの公営住宅等の必要性を評価する。	
・災害危険区域等内にある場合は、公営住宅等として適さないと判断する。	

上記3項目のうちすべてが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とする。

■検討結果

種別	団地名	検討内容					判定結果
		需要		効率性		立地	
公 営	向野西住宅	—	—	○		○	継続管理する団地
	向野中住宅	—	—	○		○	継続管理する団地
	向野東住宅	—	—	○		○	継続管理する団地
	車地住宅	○	4.1倍	○		○	継続管理する団地
	向野住宅	—	—	×	敷地の大きさ	○	継続管理について判断を留保する団地
	古市住宅	—	—	×	第1種低層住居専用地域	○	継続管理について判断を留保する団地
改 良	向野南住宅	—	—	×	形状の複雑性	○	継続管理について判断を留保する団地
	向野北住宅	—	—	×	敷地内通路の確保が必要	○	継続管理について判断を留保する団地

※需要は、過去5年間の平均値を記載

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判断する。

■検討内容（判定基準）

【躯体の安全性】

- ・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する。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震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する。
- ・耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を評価する。

【避難の安全性】

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を判定する。
- ・確保されていない住棟については、改善による 2 方向避難及び防火区画確保の可能性を評価する。

【居住性】：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合

- ・以下の項目について居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
 - 1) 住戸面積：30 m²以上
 - 2) バリアフリー性：住戸内高齢化対応
 - 3) 住戸内設備：浴室の設置状況、3 箇所給湯設備の状況
- ・居住性に課題がある場合、改善の必要性を判定する。

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類する。

■検討結果

種別	団地名		建設年度	戸数	躯体		避難	居住性				判定結果
					新旧	安全性	安全性	面積	バリアフリー	設備		
										浴槽	3給湯	
公営	向野西住宅	1号棟	S44	24	旧	×	×	○	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		2号棟	S44	24	旧	×	×	○	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		3号棟	S44	20	旧	○	○	○	○	○	○	改善不要
		4号棟	S47	20	旧	○	○	○	○	○	○	改善不要
	向野中住宅	1号棟	S45	20	旧	○	○	○	○	○	○	改善不要
		2号棟	S60	9	新	○	○	○	○	△	○	改善不要
		3号棟	S60	9	新	○	○	○	○	△	○	改善不要
	向野東住宅	1号棟	S46	40	旧	○	○	○	○	○	○	改善不要
		2号棟	S46	40	旧	×	○	○	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		3号棟	S46	20	旧	×	○	○	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
	車地住宅		H8	60	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	向野住宅		S32	5	－	－	○	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
古市住宅		S34	2	－	－	○	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
改良	向野南住宅	1号棟	S38	18	旧	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		2号棟	S38	12	旧	○	○	○	○	○	○	改善不要
		3号棟	S39	18	旧	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		4号棟	S39	10	旧	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
	向野北住宅	1号棟	S40	24	旧	×	×	○	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		2号棟	S40	20	旧	×	×	○	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		3号棟	S41	20	旧	○	○	○	○	○	○	改善不要
		4号棟	S42	24	旧	×	×	○	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		5号棟	S43	24	旧	×	×	○	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)

浴槽△：設置スペースのみ有り

c. 1 次判定結果

- ・「a.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」及び「b.住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

		b.住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a.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	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
		・向野西住宅 3、4 号棟 40 戸 ・向野中住宅 1～3 号棟 38 戸 ・向野東住宅 1 号棟 40 戸 ・車地住宅 60 戸 計 7 棟 178 戸	(該当なし)	・向野西住宅 1、2 号棟 48 戸 ・向野東住宅 2、3 号棟 60 戸 A グループ 計 4 棟 108 戸	(該当なし)
		維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止
	継続管理について判断を留保する団地	・向野南住宅 2 号棟 12 戸 ・向野北住宅 3 号棟 20 戸 計 2 棟 32 戸	(該当なし)	・向野南住宅 1、3、4 号 46 戸 ・向野北住宅 1、2、4、5 号棟 92 戸 B グループ 計 7 棟 138 戸	・向野住宅 5 戸 ・古市住宅 2 戸 計 7 戸

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の 2 つのグループが挙げられる。

➤ A グループ

- ・「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は、「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が保留される。
- ・そこで、2 次判定において、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

➤ B グループ

- ・「継続管理について判断を留保する団地」については、2 次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判断する。

3) 2次判定

- ・2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象(A・Bグループ)として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

a. ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 (1次判定：Aグループが対象)

- ・1次判定において、Aグループと判定された108戸については、ライフサイクルコスト(LCC)の比較により、改善または建替の事業手法を設定する。

■検討内容(判定基準)

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコスト(LCC)を削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。

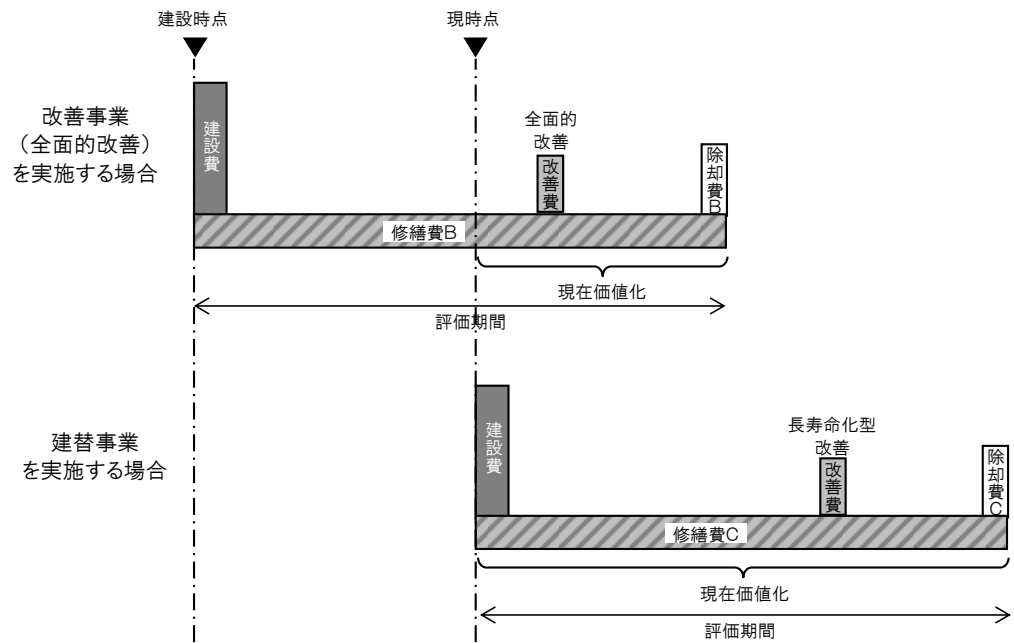
〈ライフサイクルコスト(LCC)算出の基本的な考え方〉

- ・LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月)」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとする。
- ・LCC算出の基本的な考えは以下のとおり。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 - ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除
(改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除)した額(※)
 - ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額(※)
 - ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額(※)
- ※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

【改善事業と建替事業のLCCの比較イメージ】



■ 2次判定検討結果

種別	団地名		戸数	改善事業 (全面改善) LCC	建替事業 LCC	判定結果
				(円/戸・年)	(円/戸・年)	
公営	向野西住宅	1号棟	24	174,883	259,148	改善
		2号棟	24	174,883	259,148	改善
	向野東住宅	2号棟	40	163,434	259,148	改善
		3号棟	20	163,434	259,148	改善

- ・LCC算出の結果、対象の108戸は、全て改善事業をする方がLCCの縮減が可能であるため、仮設定は「改善」とする。

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(1次判定：Bグループが対象)

- ・1次判定において、Bグループと判定された177戸については、判定基準により「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行ったうえで、事業手法を仮設定する。

■検討内容（判定基準）

- ・対象住棟については、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地(建替を前提としない)」を定める。(判定①)
- ・「当面管理する団地(建替を前提としない)」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」をする。(判定②)
- ・「継続管理する団地」と判断された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とする。(判定②)

■2次判定検討結果

種別	団地名		構造	建設年度	築後年数(H30)	戸数	建替の必要性	判定①	H30 末耐用年数	判定②
公営	向野住宅		木造	S32	61	5	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
	古市住宅		木造	S34	59	2	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
改良	向野南住宅	1号棟	中耐	S38	55	18	特になし	当面管理する団地	—	優先的に改善し当面維持管理
		2号棟	中耐	S38	55	12			—	当面維持管理
		3号棟	中耐	S39	54	18			—	優先的に改善し当面維持管理
		4号棟	中耐	S39	54	10			—	優先的に改善し当面維持管理
	向野北住宅	1号棟	中耐	S40	53	24	特になし	当面管理する団地	—	優先的に改善し当面維持管理
		2号棟	中耐	S40	53	20			—	優先的に改善し当面維持管理
		3号棟	中耐	S41	52	20			—	当面維持管理
		4号棟	中耐	S42	51	24			—	優先的に改善し当面維持管理
		5号棟	中耐	S43	50	24			—	優先的に改善し当面維持管理

■事業手法の仮設定（１・２次判定）

新規整備 (該当なし)		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	継続管理 する団地	・向野西住宅 3、4 号棟 40 戸	(該当なし)	・向野西住宅 1、2 号棟 48 戸	(該当なし)
		・向野中住宅 1～3 号棟 38 戸		・向野東住宅 2、3 号棟 60 戸	
		・向野東住宅 1 号棟 40 戸	建替	計 4 棟 108 戸	
		・車地住宅 60 戸		優先的な建替	
		計 7 棟 178 戸		(該当なし)	
	継続管理 について 判断を留 保する団 地	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
		・向野南住宅 2 号棟 12 戸	(該当なし)	・向野南住宅 1、3、4 号 46 戸	・向野住宅 5 戸 ・古市住宅 2 戸
		・向野北住宅 3 号棟 20 戸		・向野北住宅 1、2、4、5 号棟 92 戸	
		計 2 棟 32 戸	用途廃止	計 7 棟 138 戸	
		用途廃止		優先的な用途廃止	
		(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	計 7 戸

4) 3次判定

- ・3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定する。

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討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については、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をする。

■検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・異なる事業手法の住棟が混在する向野西住宅、向野東住宅、向野南住宅、向野北住宅については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行う。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・向野西住宅、向野中住宅、向野東住宅、向野南住宅、向野北住宅については、同一地区内にある団地であり、優先的な対応が必要な住棟については継続管理する団地において一体的な建替を行うこととする。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた生活支援施設等の導入について検討する。
- ・府営住宅、UR賃貸住宅等と連携し、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間(約 20 年)のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定する。

■検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間(約 20 年)における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を仮定において試算する。

【事業実施時期の調整】

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・改善事業においては、原則、建設年代順に実施するが、平成 30 年度時点の劣化状況や予防保全的な観点などから早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等調整を行う。

c. 長期的な管理の見通しの作成【約 20 年程度】

- ・3 次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、平成 31～52 年度までの長期的な管理見通しを作成する。

■検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、平成 31～52 年度までの長期的な管理の見通しを示す。
- ・長期的な管理の見通しは、各団地・住棟の共用期間、事業(改善、建替、用途廃止)の実施時期、平成 52 年度末の管理戸数、概算事業費を示す。
- ・長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とする。

長期的な管理の見通しとしては、向野西住宅、向野中住宅、向野東住宅、向野南住宅、向野北住宅の一体的な建替及び木造の用途廃止、耐火構造の適切な改善を行う。

■長期的な管理の見通し

種別	団地名		構造	建設年度	H30戸数	供用期間	事業実施時期				H52戸数
							第1期 集約建替	第2期 集約建替	改善	用途廃止	
公営	向野西住宅	1号棟	中耐	S44	24	70	集約建替	H41－			105
		2号棟	中耐	S44	24	70	集約建替				
		3号棟	中耐	S44	20	70		集約建替			0
		4号棟	中耐	S47	20	70		集約建替			0
	向野中住宅	1号棟	中耐	S45	20	70		集約建替			0
		2号棟	中耐	S60	9	70			H41－45		9
		3号棟	中耐	S60	9	70			H41－45		9
	向野東住宅	1号棟	中耐	S46	40	70		集約建替			0
		2号棟	中耐	S46	40	70	H31－34		H51－55		80
		3号棟	中耐	S46	20	70					
	車地住宅		高層	H8	60	70			H36－40		60
	向野住宅		木造	S32	5	30				H31－40	0
	古市住宅		木造	S34	2	30				H31－40	0
改良	向野南住宅	1号棟	中耐	S38	18	70	集約建替				0
		2号棟	中耐	S38	12	70		集約建替			0
		3号棟	中耐	S39	18	70	集約建替				0
		4号棟	中耐	S39	10	70	集約建替				0
	向野北住宅	1号棟	中耐	S40	24	70	集約建替				0
		2号棟	中耐	S40	20	70	集約建替				0
		3号棟	中耐	S41	20	70		集約建替			0
		4号棟	中耐	S42	24	70	集約建替				0
		5号棟	中耐	S43	24	70	集約建替				0
公営住宅 計					463					263	

d. 計画期間における事業手法の決定

- ・3次判定「c.長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定する。

■検討内容（判定基準）

- ・3次判定「c.長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断する。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー(安全性確保型、長寿命型、福祉対応型、居住性向上型)を判断する。

■本計画期間における事業手法

事業手法	棟数	戸数
集約建替	11	80 (集約建替後の戸数)
維持管理	9	210
用途廃止	(向野住宅・古市住宅)	7
計	20	297

■本計画期間における事業手法（団地・棟別）

種別	団地名		構造	建設年度	H30戸数	事業手法	事業理由
公営	向野西住宅	1号棟	中耐	S44	24	優先的な用途廃止 (集約建替(向野東住宅))	耐震性を有しない
		2号棟	中耐	S44	24	優先的な用途廃止 (集約建替(向野東住宅))	耐震性を有しない
		3号棟	中耐	S44	20	維持管理	個別改善済、敷地形状適正
		4号棟	中耐	S47	20	維持管理	個別改善済、敷地形状適正
	向野中住宅	1号棟	中耐	S45	20	維持管理	個別改善済
		2号棟	中耐	S60	9	維持管理	—
		3号棟	中耐	S60	9	維持管理	—
	向野東住宅	1号棟	中耐	S46	40	維持管理	個別改善済
		2号棟	中耐	S46	40	優先的な建替(集約建替)	耐震性を有しない、敷地形状適正
		3号棟	中耐	S46	20	優先的な建替(集約建替)	耐震性を有しない、敷地形状適正
	車地住宅		高層	H8	60	維持管理	—
	向野住宅		木造	S32	5	用途廃止	耐用年数経過
古市住宅		木造	S34	2	用途廃止	耐用年数経過	
改良	向野南住宅	1号棟	中耐	S38	18	優先的な用途廃止 (集約建替(向野東住宅))	耐震性を有しない
		2号棟	中耐	S38	12	維持管理	個別改善済
		3号棟	中耐	S39	18	優先的な用途廃止 (集約建替(向野東住宅))	耐震性を有しない
		4号棟	中耐	S39	10	優先的な用途廃止 (集約建替(向野東住宅))	耐震性を有しない
	向野北住宅	1号棟	中耐	S40	24	優先的な用途廃止 (集約建替(向野東住宅))	耐震性を有しない
		2号棟	中耐	S40	20	優先的な用途廃止 (集約建替(向野東住宅))	耐震性を有しない
		3号棟	中耐	S41	20	維持管理	個別改善済
		4号棟	中耐	S42	24	優先的な用途廃止 (集約建替(向野東住宅))	耐震性を有しない
		5号棟	中耐	S43	24	優先的な用途廃止 (集約建替(向野東住宅))	耐震性を有しない
公営住宅 計				463			

■事業手法選定統括表

種別	団地名	構造	管理開始	H30末戸数	1次判定										2次判定				3次判定				本計画 (H31-40) 事業手法					
					判定a			判定b							判定a	判定b		共用期間	事業実施時期			H32戸数						
					需要 倍率	効率 性	立地	結果	躯体	避難 安全性	面積	居住性		H30末 耐用 年数		結果	2次判定 結果		第1期 集約建替	第2期 集約建替	改善			用途廃止				
												新旧	安全性												バリア フリー	設備 3給湯	結果	1次判定 結果
公	向野西住宅1号棟	中耐	1969	S44	24					旧	×	×	○	×	×	×	改善必要	改善/建替	改善	—	—	改善	70	集約建替	H41—		105	用地廃止(集約建替)
	向野西住宅2号棟	中耐	1969	S44	24	—	○	継続管理	旧	×	×	○	×	×	×	×	改善必要	改善/建替	改善	—	—	改善	70	集約建替			0	維持管理
	向野西住宅3号棟	中耐	1969	S44	20					旧	○	○	○	○	○	○	改善必要	維持管理	維持管理	—	—	維持管理	70		集約建替		0	維持管理
	向野西住宅4号棟※1	中耐	1972	S47	20					旧	○	○	○	○	○	○	改善必要	維持管理	維持管理	—	—	維持管理	70		集約建替		0	維持管理
	向野中住宅1号棟	中耐	1970	S45	20					旧	○	○	○	○	○	○	改善必要	維持管理	維持管理	—	—	維持管理	70		集約建替		0	維持管理
	向野中住宅2号棟	中耐	1985	S60	9	—	○	○	継続管理	新	○	○	○	○	△	△	改善必要	改善/建替	—	—	—	改善	70			H41—45	9	維持管理
営	向野中住宅3号棟	中耐	1985	S60	9					新	○	○	○	○	○	○	改善必要	改善/建替	—	—	—	改善	70		集約建替		0	維持管理
	向野東住宅1号棟	中耐	1971	S46	40					旧	○	○	○	○	○	○	改善必要	維持管理	維持管理	—	—	維持管理	70		集約建替		0	維持管理
	向野東住宅2号棟	中耐	1971	S46	40	—	○	○	継続管理	旧	×	○	×	×	×	×	改善必要	改善/建替	改善	—	—	改善	70	H31-35	H51—55	80	建替(集約建替)	
	向野東住宅3号棟	中耐	1971	S46	20					旧	×	○	○	○	×	×	改善必要	改善/建替	改善	—	—	改善	70				0	建替(集約建替)
	車地住宅	高層	1996	H8	60	4.1倍	○	○	継続管理	新	○	○	○	○	○	○	改善必要	維持管理	維持管理	—	—	維持管理	70			H36-40	60	維持管理
	向野住宅	木造	1957	S32	5	—	×	○	判断保留	—	—	○	×	×	×	×	改善必要	建替/用廃	—	特になし	経過	用途廃止	30			H31-40	0	用途廃止
改	古市住宅	木造	1959	S34	2	—	×	○	判断保留	—	—	○	×	×	×	×	改善必要	建替/用廃	—	特になし	経過	用途廃止	30			H31-40	0	用途廃止
	小計				293																					263		
	向野南住宅1号棟	中耐	1963	S38	18					旧	×	×	×	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	改善	—	—	改善当局面維持管理	70	集約建替			0	用地廃止(集約建替)
	向野南住宅2号棟	中耐	1963	S38	12	—	×	○	判断保留	旧	○	○	○	○	○	○	改善必要	維持/用廃	維持/用廃	—	特になし	—	改善当局面維持管理	70	集約建替		0	維持管理
	向野南住宅3号棟	中耐	1964	S39	18					旧	×	×	×	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	改善	—	—	改善当局面維持管理	70	集約建替		0	用地廃止(集約建替)	
	向野南住宅4号棟	中耐	1964	S39	10					旧	×	×	×	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	改善	—	—	改善当局面維持管理	70	集約建替		0	用地廃止(集約建替)	
良	向野北住宅1号棟	中耐	1965	S40	24					旧	×	×	○	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	改善	—	—	改善当局面維持管理	70	集約建替		0	用地廃止(集約建替)	
	向野北住宅2号棟※2	中耐	1965	S40	20					旧	×	×	○	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	改善	—	—	改善当局面維持管理	70	集約建替		0	用地廃止(集約建替)	
	向野北住宅3号棟	中耐	1966	S41	20	—	×	○	判断保留	旧	○	○	○	○	○	○	改善必要	維持/用廃	維持/用廃	—	特になし	—	改善当局面維持管理	70	集約建替		0	維持管理
	向野北住宅4号棟	中耐	1967	S42	24					旧	×	×	○	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	改善	—	—	改善当局面維持管理	70	集約建替		0	用地廃止(集約建替)	
	向野北住宅5号棟	中耐	1968	S43	24					旧	×	×	○	×	×	×	改善必要	改善/建替/用廃	改善	—	—	改善当局面維持管理	70	集約建替		0	用地廃止(集約建替)	
	小計				170																					0		
総計					463																					263		

※1：向野西住宅4号棟は、一部(4階の6戸)S48年築。
 ※2：向野北住宅2号棟は、一部(8戸)S42年築。

浴槽△：設置スペースのみ有り

6. 公営住宅等の点検の実施方針

① 定期点検の実施方針

- ・建築基準法に基づく法定点検については、現在も実施しており、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。
- ・法定点検の対象外の住棟について、法定点検同様の点検を実施する。

② 日常点検の実施方針

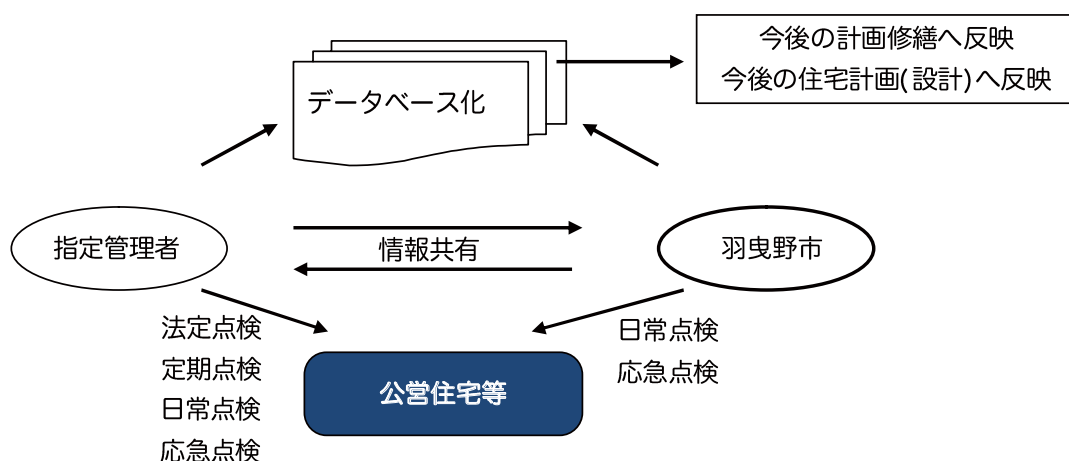
- ・法定点検、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位等については、事業主体が日常点検を行うことが望ましいことから、必要に応じて実施する。
- ・日常点検は「公営住宅等日常点検マニュアル(国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月)」により実施することを基本とする。
- ・また、自然災害及び事故等で応急対応が必要になった際は、応急点検を行う。

③ 住宅内部における実施方針

- ・住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に点検を実施する。

④ 点検結果の活用

- ・法定点検、定期点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の点検の結果はそれぞれ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、今後の住宅計画に役立てることとする。



7. 公営住宅等の計画修繕の実施方針

① 計画修繕の内容と修繕周期

- ・点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが重要である。
- ・計画修繕の修繕周期は概ね以下のとおりである。

	項目	周期	想定される仕様、対象部位	工事区分
建築	屋上防水	24 年	露出アスファルト防水	修繕
		12 年	塗膜防水	修繕
	ひさし・笠木等防水	12 年	塗膜防水	修繕
	外壁塗装	18 年	仕上げ塗装塗り	塗替
	バルコニー床防水	18 年	塗膜防水	修繕
	コンクリート補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き 等	補修
	タイル張補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れ等の補修	補修
設備	給水管	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替
	給湯配管	35 年	水道耐熱性硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替
	排水管（屋内）	30 年	排水用硬質塩化ビニル管	取替
	排水管（屋外）	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	取替
	ガス管（屋内）	30 年	配管用炭素鋼鋼管	取替
	ガス管（屋外）	20 年	配管用炭素鋼鋼管	取替
	幹線設備	30 年	電灯幹線	取替
	テレビ共聴設備	15 年	同軸ケーブル	取替
	共用灯	15 年	—	取替
	昇降機	15 年	カゴ内装、扉等	補修
		30 年	全構成機器	取替

② 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に実施する。

- ・残りの供用時間が短い建替対象住棟においては、原則計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- ・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握し

た上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施する。

- ・計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、点検結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応することとする。

③ 修繕内容のデータベース化

- ・修繕を実施した際は、点検と同様に、その修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、今後の計画に役立てる。

8. 公営住宅等の改善事業の実施方針

- ・耐震性の確認された引き続き活用を図る公営住宅等ストックについては、居住者の居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性・効果を考慮し、適切な改善事業を実施する。

① 個別改善

【安全性確保型】

- ・入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施する。

実施内容：外壁落下防止改修 など

【長寿命化型】

- ・長期的な活用を図るべき住棟において、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予防保全的な改善を実施する。

実施内容：躯体・屋上・外壁の耐久性向上、給排水管等の耐久性向上 など

【福祉対応型】

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外の住環境の改善を実施する。

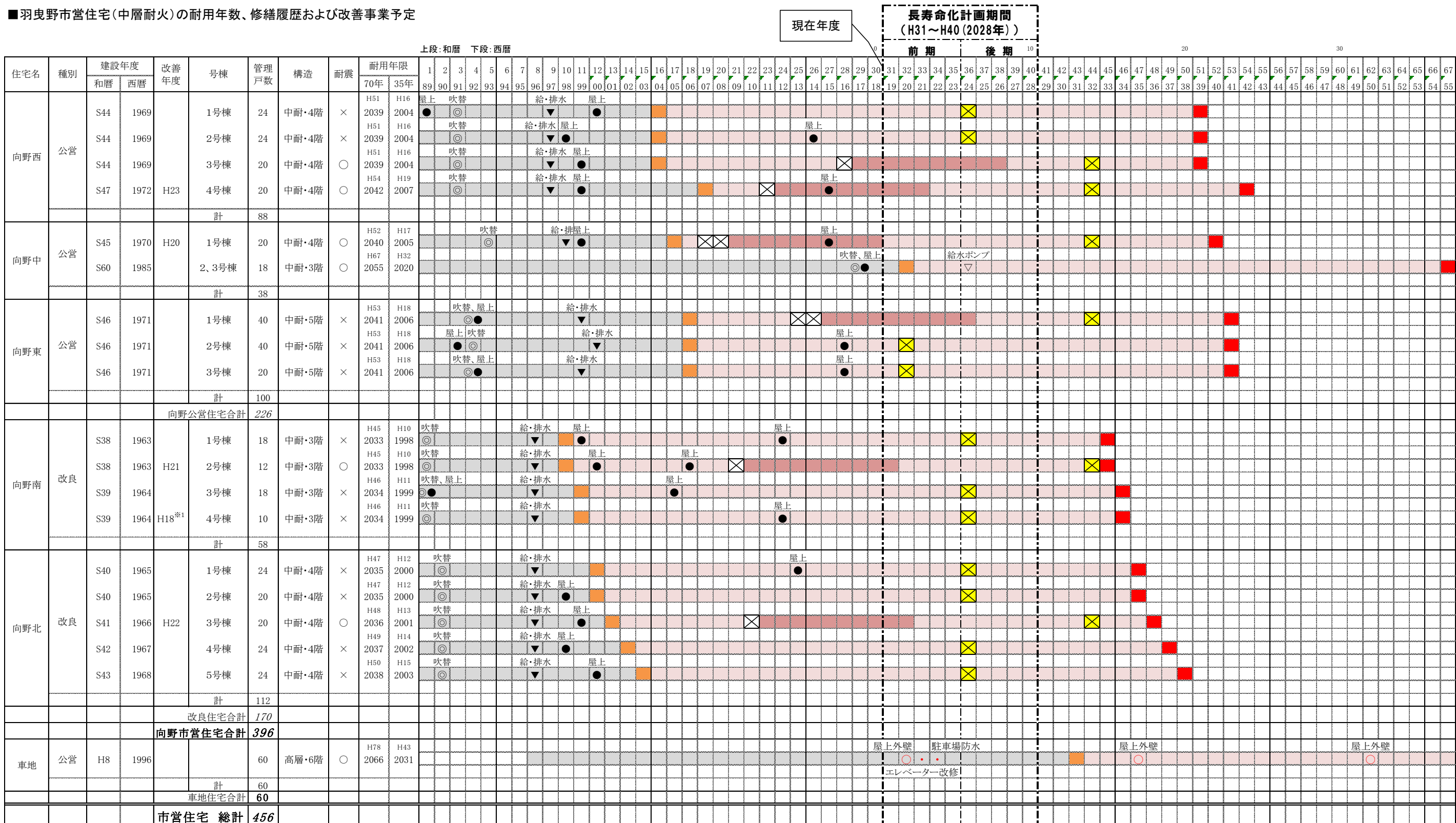
実施内容：設備等の高齢化対応、住戸内・共用部手摺り設置、スロープの設置 など

【居住性向上型】

- ・住戸及び住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図る改善を実施する。

実施内容：間取り改修、3 箇所給湯、換気設備の設置、内窓の断熱化、
浴室のユニットバス化 など

■羽曳野市営住宅(中層耐火)の耐用年数、修繕履歴および改善事業予定



※1: 2戸のみ

凡	例		耐用年限70年		改善年度		屋上防水済		屋上外壁予定
			耐用年限1/2経過(35年)		用途廃止予定		外壁改修(吹替工事)済		給水ポンプ予定
			耐用年限1/2経過後期間		改善後10年間		給・排水管取替済		その他改修予定

9. 公営住宅等の建替事業の実施方針

① 全体方針

- ・計画期間内に事業を開始する「向野東住宅への集約建替」について、次に示す実施方針に基づき事業を実施する。

a. 地域単位での団地の再編・集約化

- ・少子高齢・人口減少社会を迎え、地域単位での団地の再編・集約化を検討する。同一地区内にあり敷地条件が良い「向野東住宅」エリアで整備を行う。

b. 民間活力導入の検討

- ・公営住宅等の建替においては、さらなる効果的・効率的な事業を進めるため、本市の財政事情等を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法について検討する。

c. 入居世帯を考慮した型別供給・世代間バランス

- ・将来人口推計や世帯構成の変化及び建替事業による戻り入居の対象となる世帯状況を考慮した型別供給を行う。
- ・また、中長期的な観点から団地内の世代間バランスが図られるよう、多様な世帯の居住促進に資する住宅の供給に努める。

d. 余剰地や用途廃止による跡地の有効活用の検討

- ・集約建替等により生じた余剰地や用途廃止による跡地については、民間等へ売却するだけでなく、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設を整備するなど、余剰地や用途廃止跡地の有効活用を検討する。

e. コミュニティの増進

- ・入居世帯の高齢化の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退しており、入居者の利便性のほか、地域住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共用スペースの整備を検討する。
- ・また、福祉部局とも連携し、高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備を検討し、コミュニティの再生・増進に努める。

f. 環境配慮・ユニバーサルデザインの推進

- ・公営住宅等の建替の際には、環境負荷低減等の配慮を検討する。
- ・また、住戸はユニバーサルデザインを採用し、誰もが安心して入居できる居住環境の実現を図る。

g. 景観に配慮した整備の推進

- ・建替等にあたっては、周辺の景観に配慮した公営住宅等の整備を進める。

h. 政策空家の確保

- ・事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮する。

② 集約建替

向野各団地の一体的整備

- ・向野西住宅、向野中住宅、向野東住宅、向野南住宅、向野北住宅は、同一地区内にある団地であるため、敷地を効率的に活用した事業展開による一体整備を進める。
- ・第1期集約建替は、優先的な取組が必要な住棟を対象に実施する。

地域拠点施設等の併設

- ・事業にあたっては、複合化など地域拠点施設等の併設を進め、居住環境の再生に取り組む。

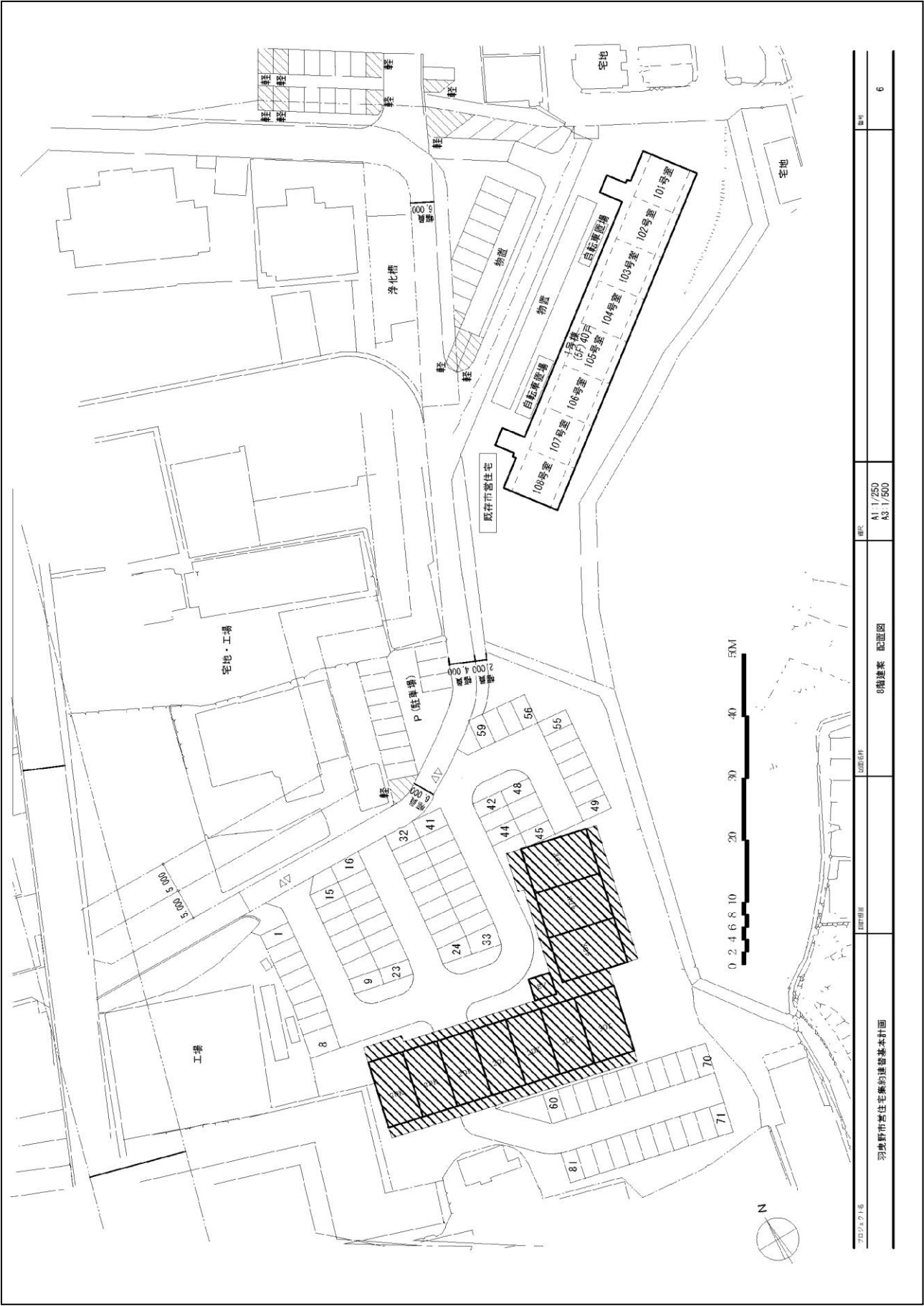
民間事業者の活用

- ・集約建替の余剰地の活用を含めたまちづくりを推進する。そのため、民間事業者の提案等を取り入れ、効果的・効率的な事業展開と市営住宅の整備・管理に取り組む。

整備方針(第1期 向野東住宅 集約建替)

既存	整備後
【向野西住宅】48戸 ・1号棟：24戸 ・2号棟：24戸 【向野東住宅】60戸 ・2号棟：40戸 ・3号棟：20戸 【向野南住宅】46戸 ・1号棟：18戸 ・3号棟：18戸 ・4号棟：10戸 【向野北住宅】92戸 ・1号棟：24戸 ・2号棟：20戸 ・4号棟：24戸 ・5号棟：24戸 合計：246戸（現入居者数：77戸）	【向野東住宅】 ・構造：RC造 ・約80戸

(参考) 整備イメージ：向野東住宅



707/216	図面名	8棟建築 配置図	縮尺	A1:1/250 A3:1/500	図号	6
羽城野市市営住宅集約整備基本計画						

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

- ・計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理し、以下の様式に示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

① 【様式 1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 羽曳野市																		
特定公共 地蔵質 （公共福祉） 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他（ ）																		
住宅の区分：																		
修繕・改善事業の内容																		
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	LCC 縮減効果 （千円/ 年）	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検												
向野中住宅	2号棟	9	RC造	S60	H33							給水ポンプ （長寿命）					856	
向野中住宅	3号棟	9	RC造	S60	H33							給水ポンプ （長寿命）					856	
車地住宅	—	60	RC造	H8	H33		屋上防水 外壁改修 （長寿命）	エレベーター 改修	駐車場 防水								5,955	

注 1） L C C 縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。
注 2） 事業進捗等により、修繕・改善予定年度が前後する場合がある。

② 【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： 羽曳野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (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			
向野西住宅	1、2号棟	48	RC造	S44	H33		H35	20,629	向野東住宅内 集約建替(80戸)
向野東住宅	2、3号館	60	RC造	S46	H33				
向野南住宅	1、3、4号棟	46	RC造	S38～39	H33				
向野北住宅	1、2、4、5号棟	92	RC造	S40～43	H33				

注) 事業進捗等により、建替予定年度が前後する場合がある。

③ 【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

[illegible]

(注) 事業進捗等により、修繕・改善予定年度が前後する場合がある。

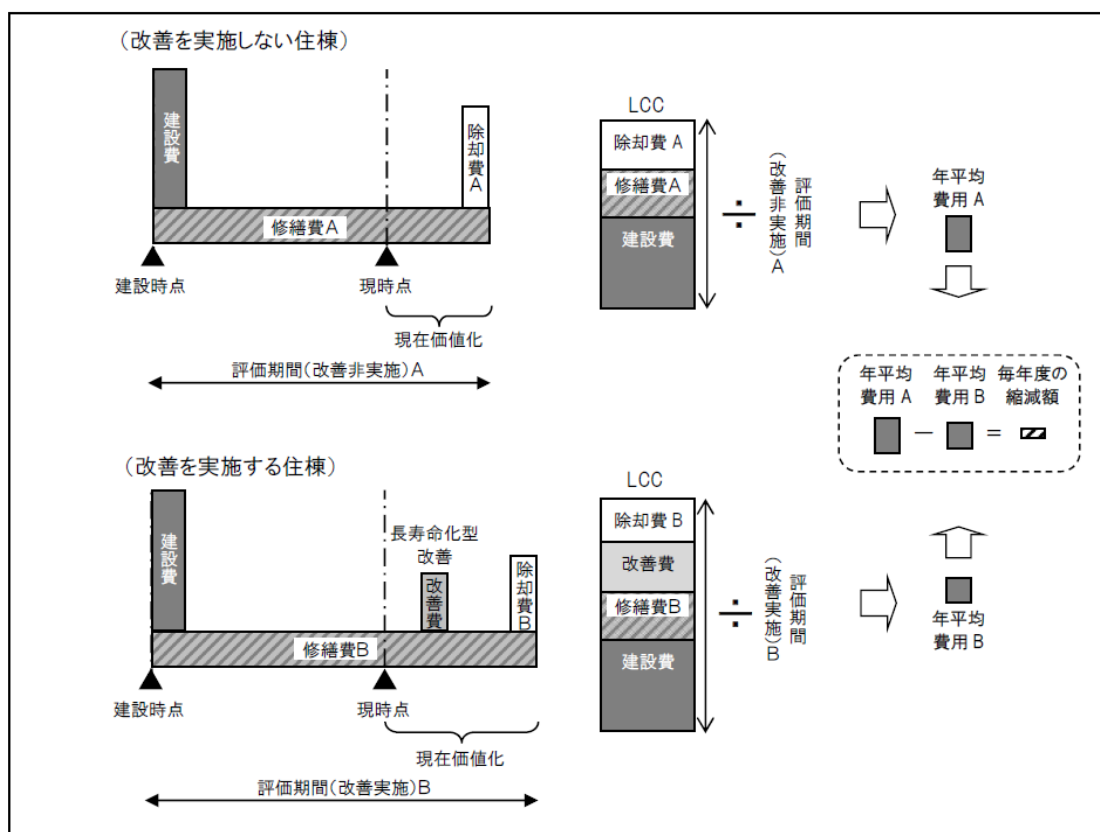
1 1. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

① 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

- ・建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコストを算出し、長期的な見通しを把握する。

② 公営住宅等長寿命化によるライフサイクルコストの算出

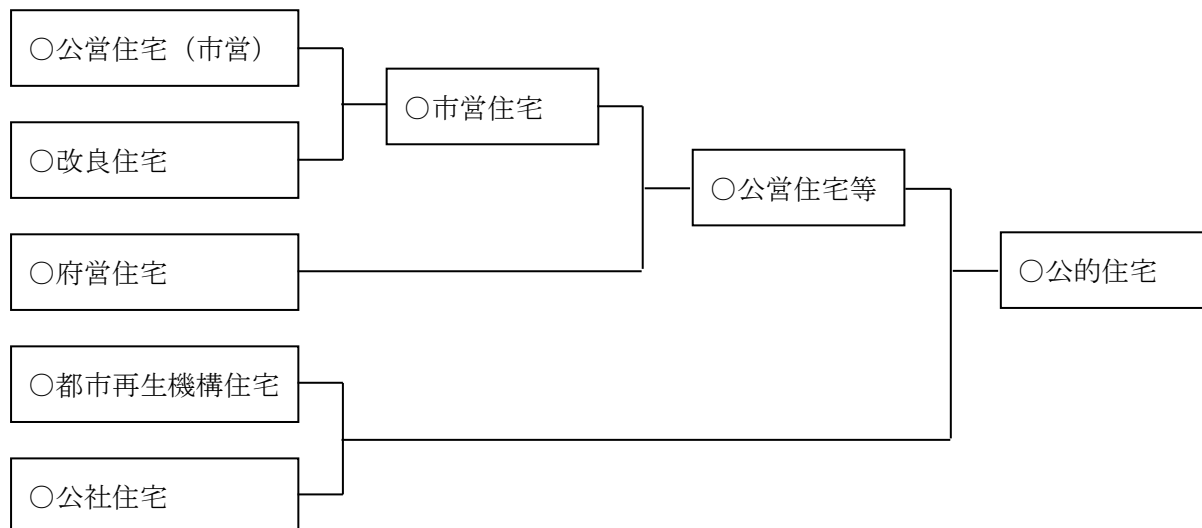
- ・従来の対処療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながる。
- ・長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸あたりコスト×当該住棟における住戸数）で年あたりのコスト比較を行うこととする。算出に関わる根拠、数値については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）をもとに、条件整理や設定を行う。
- ・指針における算出イメージは、以下のとおりである。



ライフサイクルコストの算出イメージ

用語解説

■住宅の呼び方



【か行】

用語	解説
改良住宅	住宅地区改良事業において、改良地区内に建設される賃貸住宅。地方公共団体営の住宅のひとつ。
型別供給	住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように単身から 2 人世帯の小規模世帯向け、ファミリー世帯向けなど世帯構成のバランスに合わせた住宅の供給を行うこと。
公営住宅	公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買い取りまたは借り上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。
高額所得者	入居期間が 5 年以上で最近 2 年間の認定月収が一定額を超える入居世帯。住宅を明け渡す義務があり、事業主体から期限を定めて住宅の明け渡し請求が可能となる。
高耐	高層耐火構造 6 階建以上の建築物。

【さ行】

用語	解説
最低居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）で定められた世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
住生活基本計画	住生活基本法に基づき、国及び都道府県が定める国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画のこと。
住生活基本法	平成 18 年 6 月に施行された、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めた法律。

住宅セーフティネット	高齢者や障がい者等、住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。
収入超過者	入居期間が3年以上で公営住宅の収入基準を超えている入居世帯。住宅を明け渡す努力義務が課せられる。
収入分位	総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値のこと。
ストック	現在、管理している建築物（住宅）のこと。
政策空き家	老朽化した公営住宅において、建替事業等を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空き家のこと。

【た行】

用語	解説
耐火構造	壁、柱、梁、屋根など建物の主要構造部が、火災が起きてから一定の時間、倒壊したり他に延焼しない性能を持つ、建築基準法にて定められた構造。
耐用年数	建築物において、建設から除却までの年数。
中耐	中層耐火構造3～5階建の建築物。
長期修繕計画	公営住宅等ストックが建替または用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）のこと。

【ま行】

用語	解説
民間活力の導入	厳しい財政状況の中、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の有する資金やノウハウを活用し、公共サービスの向上を図ること。

【や行】

用語	解説
誘導居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）で定められた世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。
予防保全	施設事故の防止や施設機能を維持するために、積極的に定期点検や日常点検を行い、事故や故障の発生前に対策を実施して本来の機能維持を図ること。

【ら行】

用語	解説
ライフサイクルコスト（LCC）	建物の建設費用だけでなく、企画・設計・施工・運用・維持管理・解体に至るまでに必要なトータルコストのこと。