

八幡市住宅基本計画
(後期計画)

第2編 八幡市営住宅等ストック総合活用計画

平成26年3月

八幡市

目次

序章.....	1
1. 「八幡市営住宅等ストック総合活用計画」策定の背景と目的等	
2. 計画の対象等	1
(1) 計画の対象	1
(2) 計画期間	1
第1章 基礎調査.....	3
1. 八幡市の概況	3
(1) 人口・世帯数の推移	3
(2) 年齢構成	4
(3) 高齢者がいる世帯.....	5
(4) 一般世帯人員.....	7
(5) 住宅の状況	8
(6) 住宅の規模水準	9
(7) 新築住宅着工状況	10
(8) 他の公的住宅の状況	11
2. 公営住宅の現況	12
(1) 市営住宅等の概況	12
(2) 京都府営住宅の概況	15
(3) 建築年度・構造・規模	16
(4) 空家募集の状況	18
(5) 世帯の状況	19
(6) 耐用年数	37
(7) 住戸性能	38
(8) 近年の整備状況	41
(9) 市営住宅等の問題点と課題	42

第2章	市営住宅等のストック総合活用計画の基本方針	44
1.	国における公営住宅の位置づけ	44
2.	市営住宅等の役割と整備目標	46
(1)	市営住宅等の役割	46
(2)	市営住宅等の基本目標と整備の基本方針	47
(3)	整備水準の目標	48
第3章	市営住宅等における需要推計と目標戸数の設定	49
1.	住宅需要の推計	49
(1)	将来人口・世帯数の設定	49
2.	適正管理戸数の設定	52
(1)	住宅所有関係からみた管理戸数の推計	52
(2)	最低居住面積水準及び低所得層の増減からみた管理戸数の推計	53
(3)	適正管理目標戸数の設定	58
第4章	ストック活用と団地別の活用計画	59
1.	活用手法の選定視点と選定フロー	59
(1)	ストック選定の視点	59
(2)	活用手法の選定フロー	60
2.	活用手法の選定基準	62
(1)	初期判定の考え方	62
(2)	1次判定の考え方	62
(3)	2次判定の考え方	63
(4)	3次判定の考え方	64
3.	判定結果	66
4.	整備手法別の結果	68

第5章 計画の実現に向けて	70
1. 事業の実施	70
2. 他施策との連携	70
3. 府営住宅・UR男山団地（賃貸）との連携	70
4. 地域との連携	70
5. 適切な管理手法の実施.....	70
6. 将来に向けた取組み.....	71
(1) まちづくりへの貢献	71
(2) 良好なコミュニティの形成	71
(3) 安全・安心な住まいづくり	71
 参考資料	
資料① 初期判定及び1次判定	73
資料② 2次判定及び3次判定	75
資料③ 市営住宅等に対するアンケート調査結果.....	77
資料④ 八幡市住宅基本計画懇話会.....	117
1. 委員名簿.....	117
2. 開催概要.....	118

序章 はじめに

1. 「八幡市営住宅等ストック総合活用計画」策定の背景と目的等

これまでの住宅政策は、老朽化が増加している公営住宅、独立行政法人都市再生機構（以下、UR都市機構とする）・公庫住宅など、住宅及び住宅資金の直接供給を核に、全世帯に対する住宅不足の解消や居住水準の向上が図られてきました。住宅の供給量は旧住宅建設五箇年計画に基づいて定められてきました。

本市では、良質な住宅の供給・良好な居住環境の形成を目指すべく、平成8年3月に「八幡市住宅マスタープラン」、平成16年3月にその「分譲マンション編」を策定し、住宅施策に取り組んできました。

しかし、住宅ストックの量的充足、本格的な少子・高齢化や人口・世帯数減少社会の到来といった著しい社会経済情勢の変化等に伴い、量から質への転換に向けた新たな住宅政策が求められてきました。

平成18年6月に住生活基本法（全国計画）が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住生活の質の向上を図る政策が示され、本市においても平成21年3月に「八幡市住宅基本計画」（第1編：住生活基本計画、第2編：八幡市市営住宅ストック総合活用計画）を策定しました。

既定の「八幡市市営住宅ストック総合活用計画」は平成21年度の策定から5年が経過し、社会経済情勢の変化と施策の効果に対する評価を踏まえて、計画の見直しを行い、新しい住宅ニーズへの対応や量・質の充実、コスト縮減等について総合的な計画を建てる必要があります。

以上のことから、国・府の方針や「第4次八幡市総合計画後期基本計画」、「八幡市都市計画マスタープラン」、「八幡市住生活基本計画」等の上位計画に基づいて現行計画の見直しを行い、「八幡市営住宅等ストック総合活用計画」を改定し、市営住宅等の効率的かつ円滑なストック活用を実現することを目指します。

2. 計画の対象等

（1）計画の対象

本市が管理する市営住宅等は、市営住宅15団地（除却済の清水井団地2種を含む）、61棟、187戸、改良住宅17団地、64棟、406戸、総数32団地、125棟、593戸を対象とします。なお、本計画において「市営住宅等」とは「市営住宅」と「改良住宅」を指すこととします。

（2）計画期間

本計画の計画期間は、平成26年度から平成35年度の10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化と施策の効果に対する評価を踏まえて、5年ごとに計

画の見直しの検討を行うこととします。

第1章 基礎調査

ここでは、「第3章 市営住宅等における需要推計と目標戸数の設定」及び「第4章 ストック活用と団地別の活用計画」を行うにあたっての基礎調査として、八幡市の概況と公営住宅の現況について整理を行います。

1. 八幡市の概況

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成22年国勢調査で74,227人となっています。
 昭和期の人口急増後、平成7年の75,779人をピークに微減傾向を示しています。
 なお、平成25年（3月末）住民基本台帳では73,553人となっています。

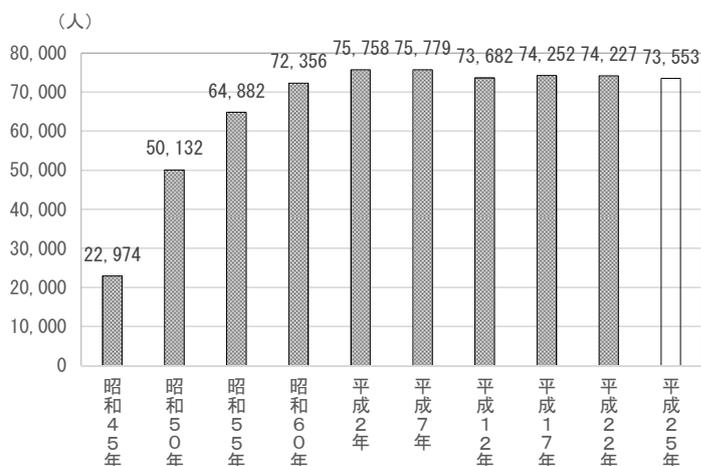


図1-1：人口の推移

資料：国勢調査（各年10月1日）。ただし、平成25年（3月末）は住民基本台帳

世帯数は平成22年国勢調査で28,795世帯となり、増加傾向を示しています。

1世帯当たりの人員は平成22年国勢調査で2.58人/世帯となり、減少傾向になっています。なお、平成25年（3月末）住民基本台帳では、世帯数が31,528世帯、1世帯当たりの人員は2.33人/世帯となっています。

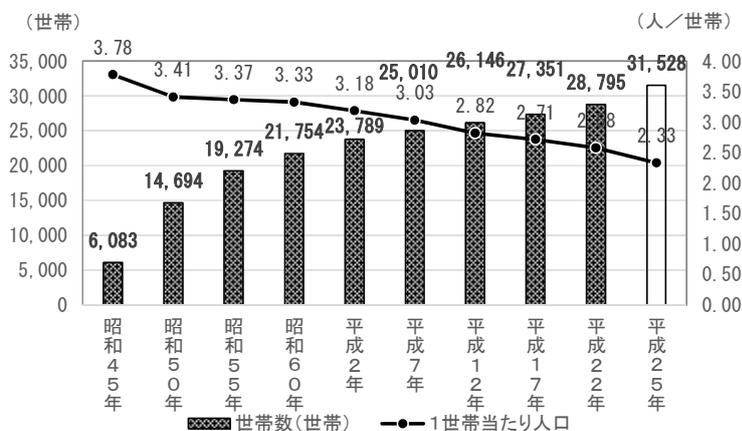


図1-2：世帯数及び1世帯当たりの人員の推移

資料：国勢調査（各年10月1日）。ただし、平成25年（3月末）は住民基本台帳

(2) 年齢構成

平成 22 年の 5 歳階級別人口を見ると、60～64 歳人口が最も多く、次いで 35～39 歳が多くなっています。(図 1-3)

年齢 3 区分別の人口の割合(図 1-4)は、平成 22 年では、年少人口(0～14 歳)が 13.7%、生産年齢人口(15～64 歳)が 64.8%、老年人口(65 歳以上)が 21.5% となっています。年少人口の割合は、ピーク時に比べて半減していますが、平成 12 年以降の減少は緩やかになっています。老年人口の割合は、最も少ない昭和 50 年に比べると約 4 倍に増えており、高齢化が進んでいるといえます。

近隣自治体の状況を見ると、年少人口が 1 割強、生産年齢人口が 6 割強、老年人口が概ね 2 割と全体的に同様の傾向を示しており、高齢化が進んでいるといえます。

その中でも京田辺市は、他市区町に比べて若干、年少人口および生産年齢人口の割合が高くなっています。(図 1-5)

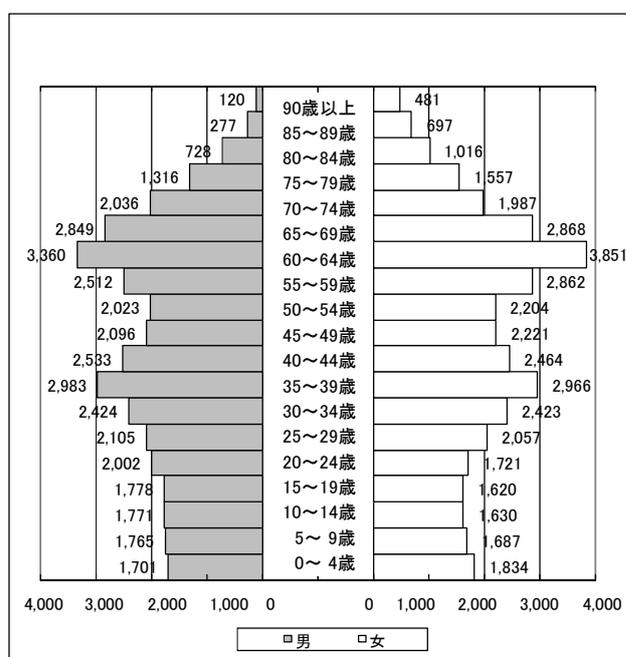


図 1-3 : 5 歳階級別人口 (平成 22 年国勢調査 (10 月 1 日))

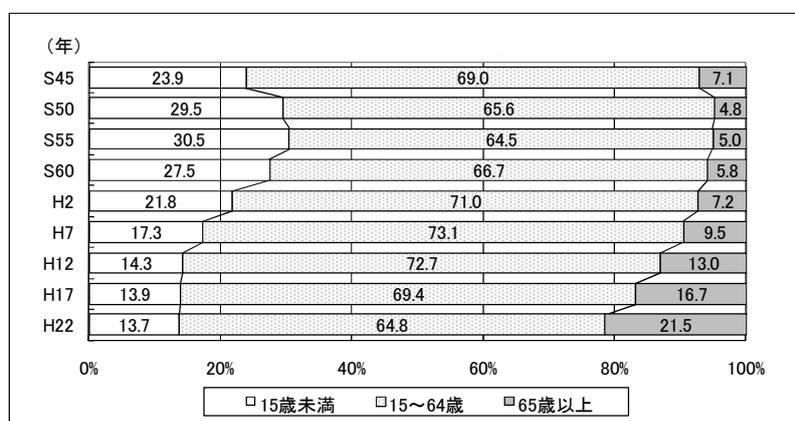


図 1-4 : 年齢 3 区分別人口割合の推移 (国勢調査 (各年 10 月 1 日))

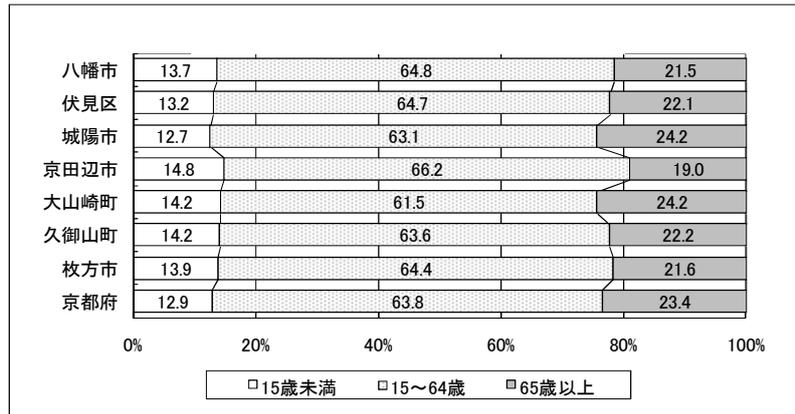


図 1-5：年齢 3 区別人口割合（平成 22 年国勢調査（10 月 1 日））

（3）高齢者がいる世帯

本市の 65 歳以上の高齢者がいる一般世帯の割合は、平成 22 年で 10,800 世帯で、全一般世帯数の 37.5%となっています。（表 1-1）（図 1-6）

高齢者がいる世帯の占める割合は年々増加しており、平成 2 年と比較すると、2 倍以上に増加しています。（図 1-6）

平成 22 年の高齢者がいる世帯の世帯人員は、2 人世帯が 43.8%と最も多くなっています。また、平成 2 年以降の推移をみると、1～3 人世帯で増加し、4 人以上の世帯で減少していることから、高齢者の夫婦のみまたは単身化が進んでいるといえます。（図 1-7）

近隣自治体の状況をみると、高齢者がいる世帯の割合は、京田辺市が 29.6%で他の自治体に比べて低くなっています。

その他自治体では、八幡市、伏見区、枚方市が 30%台で、城陽市、大山崎町、久御山町が 40%台となっています。（図 1-8）

高齢者がいる世帯の世帯人員は、いずれの自治体も 1 人または 2 人世帯が半数を超えています。

久御山町と京田辺市では 3 人以上の世帯が他市町に比べて多くなっており、伏見区と枚方市は京都府の割合よりも少なくなっています。（図 1-9）

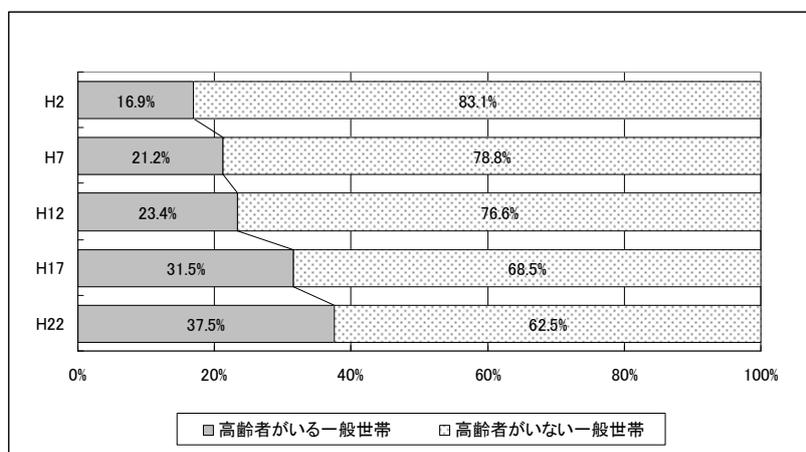


図 1-6：高齢者の有無の推移（国勢調査（各年 10 月 1 日））

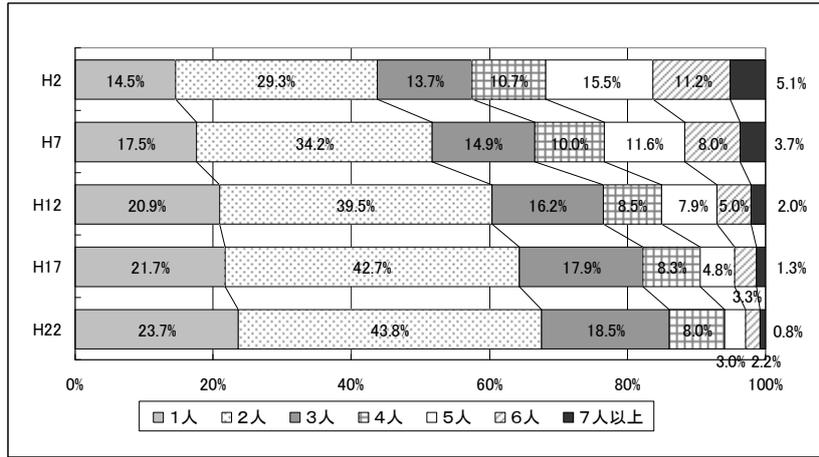


図 1-7：高齢者がいる世帯の世帯人員の推移（国勢調査（各年 10 月 1 日））

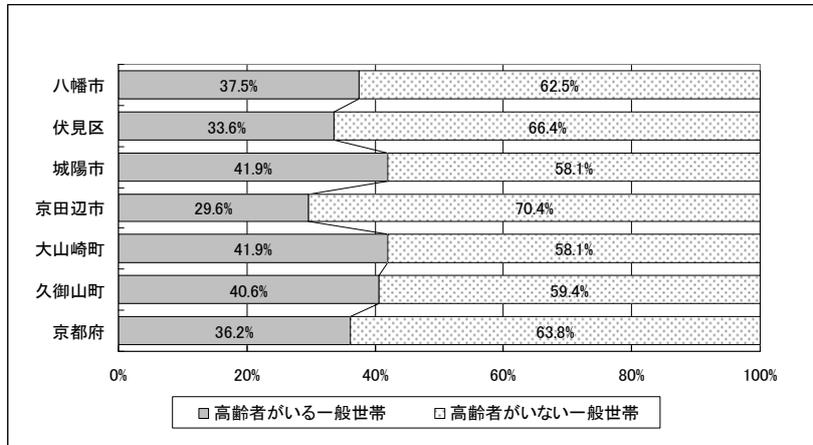


図 1-8：高齢者の有無（平成 22 年国勢調査（10 月 1 日））

表 1-1： 高齢者がいる世帯の世帯人員別世帯数（八幡市） (世帯)

世帯人員	総数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
平成22年	10,800	2,559	4,734	1,998	863	327	237	82
平成17年	8,618	1,870	3,683	1,541	717	415	281	111
平成12年	6,800	1,421	2,684	1,101	577	538	341	138
平成7年	5,291	928	1,811	787	530	615	422	198
平成2年	4,025	584	1,180	550	432	625	449	205

資料：国勢調査（各年 10 月 1 日）

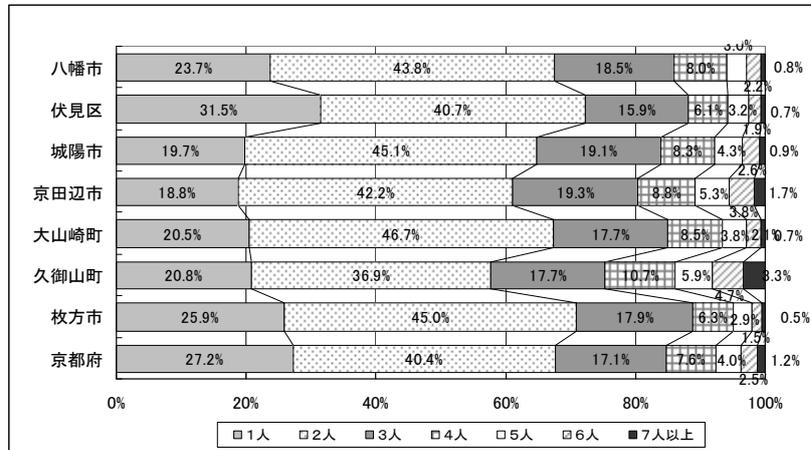


図 1-9：高齢者がいる世帯の世帯人員（平成 22 年国勢調査（10 月 1 日））

(4) 一般世帯人員

一般世帯人員の推移を見ると、4人以上の世帯の割合は昭和60年で50.5%と約半数を占めていましたが、平成22年では24.2%と半減しています。また、2人以下の世帯の割合は、29.2%から54.2%と倍増しています。(図1-10)

近隣自治体の状況を見ると、全体的に2人以下の世帯が半数を超えています。

その中でも、京都市の伏見区と京都府では単身世帯が約4割弱と他市町に比べて高くなっています。(図1-11)

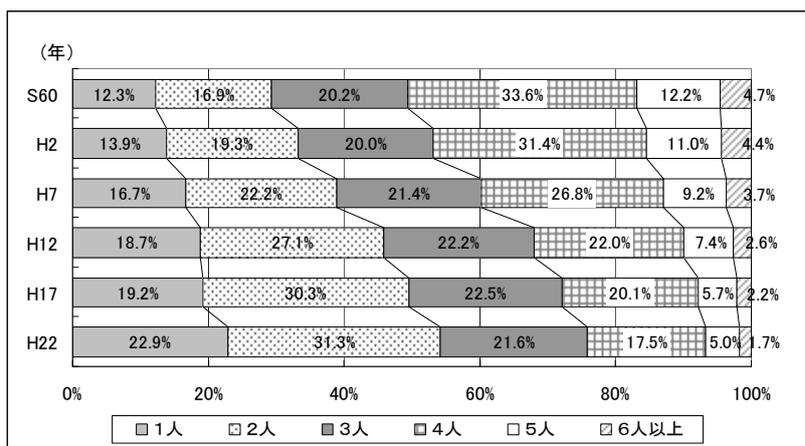


図1-10：一般世帯人員の推移 (各年国勢調査)

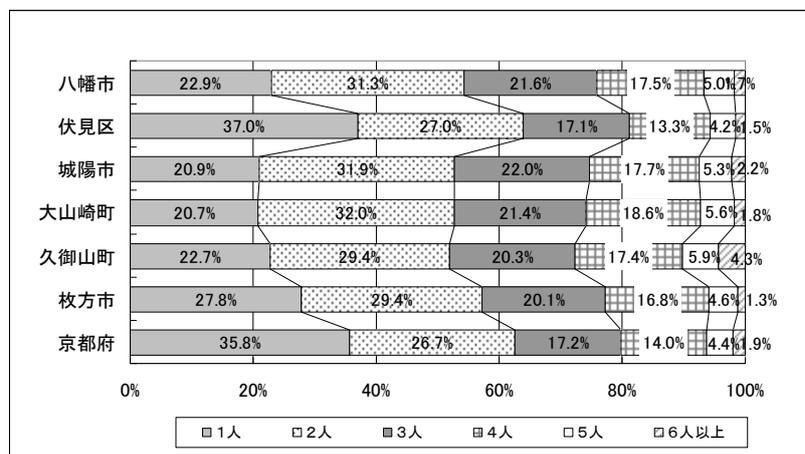


図1-11：一般世帯人員の推移 (各年国勢調査)

注) 「一般世帯」：世帯総数から「施設等の世帯」を除いたもの。

「施設等の世帯」：寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所の入院者、社会福祉施設の入所者等。

(5) 住宅の状況

1) 住宅総数及び居住世帯の有無別住宅数

本市の住宅は、平成20年において、総数が31,630戸、うち“居住世帯あり”が27,870戸、“居住世帯なし”が3,760戸になっています。このうち、空き家は3,670戸で、住宅総数の11.6%を占めています。

表1-2：住宅総数及び居住世帯の有無別住宅数（平成20年）

区分	住宅総数								住宅以外で人が居住する建物数
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし			建築中	
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家		
建物数	31,630	27,870	27,710	160	3,760	50	3,670	30	50
比率	100.0%	88.1%	87.6%	0.5%	11.9%	0.2%	11.6%	0.1%	

資料：平成20年住宅・土地統計調査

注：実数、比率の合計は総数に合わない場合がある。

2) 住宅の所有関係

“居住世帯あり”の住宅（総数27,870戸）を所有関係別にみると、持ち家は19,460戸で総数の69.8%を占めています。

借家（小計）は7,960戸で28.6%を占め、うち公営の借家は860戸で3.1%になっています。また、UR都市機構・公社の借家が3,950戸（14.2%）、民営借家が3,090戸（11.1%）、給与住宅が60戸（0.2%）になっています。（表1-3）

3) 1世帯当たりの住宅規模

住宅規模は、総数では1世帯当たりの居住室数が5.05室、居住室の畳数が33.53畳、延べ面積が93.50㎡になっています。

所有関係別にみると、持ち家は1世帯当たりの居住室数が5.75室、居住室の畳数が39.35畳、延べ面積が111.34㎡で、総数の1世帯あたりの住宅規模より広がっています。

借家（小計）は1世帯当たりの居住室数が3.35室、居住室の畳数が19.29畳、延べ面積が49.89㎡になっています。このうち、公営の借家は1世帯当たりの居住室数が3.95室、居住室の畳数が21.53畳、延べ面積が59.40㎡で、借家（小計）の1世帯あたりの規模に比べて幾分広がっています。

表1-3：所有関係別住宅数・規模

区分	住宅数		世帯数		世帯人員	1住宅当たり居住室数	1住宅当たり居住室の畳数	1住宅当たり延べ面積(㎡)
		(比率)		(比率)				
総数	27,870	100.0%	28,050	100.0%	73,110	5.05	33.53	93.50
持ち家	19,460	69.8%	19,640	70.0%	54,760	5.75	39.35	111.34
借家（小計）	7,960	28.6%	7,960	28.4%	17,530	3.35	19.29	49.89
公営の借家	860	3.1%	860	3.1%	2,130	3.95	21.53	59.40
都市再生機構・公社の借家	3,950	14.2%	3,950	14.1%	8,100	3.15	17.65	46.18
民営借家	3,090	11.1%	3,090	11.0%	7,090	3.42	20.63	51.65
給与住宅	60	0.2%	60	0.2%	200	4.07	27.26	67.12

資料：平成20年住宅・土地統計調査

注：実数、比率の合計は総数に合わない場合がある。

(6) 住宅の規模水準

1) 住生活基本計画（全体計画）における居住面積水準の考え方

住生活基本法に基づいた「住生活基本計画（全国計画）」（平成 18 年度）において、下表のように「地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針」が定められています。

- 「最低居住面積水準」は、世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準になっています。
- 「誘導居住面積水準」は、世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準となっています。
- 「誘導居住面積水準」における「都市居住型」とは、都心とその周辺での共同住宅を想定した水準です。「一般型」とは、郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定した水準です。

表 1-4：居住面積水準の考え方

		世帯人員別の面積（単位：㎡）				
		単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準 （すべての世帯の達成を目指す）	25	30 【30】	40 【35】	60 【40】	
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて、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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅を想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
【 】内は、3～5歳児が1名いる場合						

資料：住生活基本計画（全国計画）

2) 最低居住面積水準状況

本市において最低居住面積水準を満たしていない世帯は、平成 20 年時点で 1,070 世帯になっています。

所有関係別にみると、持ち家が 260 世帯、借家が 810 世帯になっています。借家のうち、UR都市機構・公社が 310 戸、民営借家（木造＋非木造）が 480 世帯、給与住宅が 20 世帯になっています。また、公営の借家は「0」になっています。（表 1-5）

3) 誘導居住面積水準状況

本市において誘導居住面積水準を満たしていない世帯は、平成20年時点で12,060世帯になっています。

所有関係別にみると、持ち家が6,660世帯、借家が5,410世帯になっています。借家のうち、UR都市機構・公社が2,520戸、民営借家（木造＋非木造）が2,290世帯、給与住宅が60世帯になっています。また、公営の借家が540世帯になっています。

表 1-5：住宅の所有の関係別最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況別主世帯数

区 分	総 数	最低居住面積水準			誘導居住面積水準		
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	<再掲>水準以上の世帯で設備等の条件を満たしている	水準以上の世帯	水準未満の世帯	<再掲>水準以上の世帯で設備等の条件を満たしている
主世帯総数	27,870	26,340	1,070	25,420	15,350	12,060	15,050
持ち家	19,460	19,200	260	18,830	12,800	6,660	12,590
借 家	7,960	7,140	810	6,590	2,550	5,410	2,460
公営の借家	860	860	-	840	320	540	320
都市再生機構・公社	3,950	3,640	310	3,640	1,430	2,520	1,430
民営借家（木造）	1,280	1,180	100	860	330	950	270
民営借家（非木造）	1,810	1,430	380	1,220	470	1,340	440
給与住宅	60	30	20	30	-	60	-

資料：平成20年住宅・土地統計調査

注)総数は、最低居住面積水準及び誘導居住面積水準状況「不詳」を含む。

(7) 新築住宅着工状況

新築住宅は平成15年から平成24年の10年間に於いて、申請件数が2,905件、戸数が4,203戸、延床面積が419,887㎡になっています。

この大部分は1戸建であり、申請件数が2,784件（全体の95.8%）、戸数が2,784戸（同66.2%）、延床面積が318,586㎡（同75.9%）になっています。

新築住宅着工状況の推移を戸数で見ると、平成15年から平成19年には横ばい若しくは増加傾向になっていましたが、平成19年の964戸をピークとして減少傾向に転じ、平成24年では250戸になり、この10年間で最も少なくなっています。また、申請件数と延床面積においてもおおむね同様の推移をしており、申請件数では平成17年の410件をピークに、延べ床面積では平成19年の95,540㎡をピークに、それぞれ減少傾向になっています。（表1-6）

表 1-6 : 新築住宅着工状況 (平成 15 年～平成 24 年)

年 次		平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	合計	年平均
申請 件数 (件)	共同住宅		8	6	7	13	6	8	6	2	5	61	6.1
	住宅(1戸建)	342	351	398	358	254	269	213	204	230	165	2,784	278.4
	長屋	10	7	3	2		9		5	2	3	41	4.1
	併用住宅	5	4	3	2	3			1	1		19	1.9
	合計	357	370	410	369	270	284	221	216	235	173	2,905	290.5
戸数 (戸)	共同住宅		95	40	78	707	83	97	54	40	67	1,261	126.1
	住宅(1戸建)	342	351	398	358	254	269	213	204	230	165	2,784	278.4
	長屋	35	18	7	6		26		22	7	18	139	13.9
	併用住宅	5	4	3	2	3			1	1		19	1.9
	合計	382	468	448	444	964	378	310	281	278	250	4,203	420.3
延床 面積 (㎡)	共同住宅		3,805	1,896	3,239	66,670	3,918	4,171	1,965	1,130	2,813	89,607	8,961
	住宅(1戸建)	40,755	40,994	45,379	41,510	28,523	29,331	23,482	23,398	26,768	18,446	318,586	31,859
	長屋	2,319	1,169	457	390		1,466		1,298	404	931	8,434	843
	併用住宅	878	661	474	249	348			371	280		3,261	326
	合計	43,952	46,628	48,206	45,389	95,540	34,715	27,654	27,032	28,581	22,190	419,887	41,989

資料：都市計画課資料

(8) 他の公的住宅の状況

本市における市営住宅以外の公的住宅は、平成 25 年 12 月時点において、京都府営住宅は直接管理が 130 戸、管理代行が 194 戸、計 324 戸で、UR 都市機構・公団住宅は 4,598 戸になっています。

これらの公的住宅は合計で 4,922 戸になっています。

表 1-7 : 八幡市以外の公的住宅戸数 (平成 25 年 12 月時点)

区 分		戸数 (戸)
府営住宅	直接管理	130
	管理代行	194
	計	324
UR都市機構・公団住宅 (男山団地)		4,598
合計		4,922

資料：府営住宅は京都府山城府営住宅管理センター

UR都市機構・公団はUR都市機構西日本支社 京都住宅管理センター

2. 公営住宅の現況

ここでは、公営住宅の現況について、本市の市営住宅等と京都府の府営住宅を整理します。

市営住宅等の現況については平成 25 年 9 月時点としてまとめています。

(1) 市営住宅等の概況

本市が管理する市営住宅等は、市営住宅が 15 団地^{*1}、61 棟、187 戸、改良住宅が 17 団地、64 棟、406 戸になっています。

総数は、32 団地^{*1}、125 棟、593 戸を管理しています。

(※1 除却済の清水井団地 2 種を含む。)

このうち、空家は平成 25 年 9 月時点で、市営住宅で 29 戸、改良住宅で 85 戸、合計で 114 戸あります。

木造平屋住宅は築後 57～60 年が経過し、耐用年数を大幅に超過していることから、既に集約・建替事業を実施しています。

その他の団地についても継続的に安全性などを確保しつつ耐用年数にとらわれず、長寿命化を図ることを目指します。

表 1-8：市営住宅一覧

番号	団地名	棟名称	土地データ		団地データ											
			敷地面積 (㎡)	借地 (㎡)	建築年度	改良年度	構造※2	戸当面積 ()は戸数			間取り	階数	棟数	戸数	うち、空家	
1	都団地	第1棟	728.76		1974 (S49)	1989	CB (準耐火)	59.21 (2)			3DK	2	1	2	0	
		第2棟			1974 (S49)	1989	CB (準耐火)	59.21 (3)			3DK	2	1	3	0	
		第3棟			1974 (S49)	1989	CB (準耐火)	64.05 (1)	64.32 (1)			3DK	2	1	2	0
		小計													3	7
2	一丁地団地	第1棟	1,992.96		1976 (S51)		PC (準耐火)	54.46 (8)			3DK	2	3	8	1	
		第2棟			1977 (S52)		PC (準耐火)	55.46 (8)			3DK	2	3	8	0	
		第3棟			1979 (S54)		PC (準耐火)	55.46 (8)			3DK	2	3	8	1	
		第4棟			1979 (S54)		PC (準耐火)	55.46 (6)			3DK	2	2	6	1	
		小計													11	30
3	上ノ段団地	第1棟	5,081.71		1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15 (2)			3DK	2	1	2	0	
		第2棟			1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15 (2)			3DK	2	1	2	0	
		第3棟			1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15 (4)			3DK	2	1	4	1	
		第4棟			1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15 (4)			3DK	2	1	4	0	
		第5棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15 (5)			3DK	2	1	5	0	
		第6棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15 (5)			3DK	2	1	5	0	
		第7棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15 (5)			3DK	2	1	5	0	
		第8棟			1988 (S63)		PC (準耐火)	69.15 (3)			3DK	2	1	3	0	
		第9棟			1991 (H3)		PC (準耐火)	72.07 (3)			3DK	2	1	3	0	
		小計													9	33
4	三反長団地	第15棟	882.35		1980 (S55)		PC (準耐火)	63.13 (5)			3DK	2	1	5	1	
		第16棟			1979 (S54)		PC (準耐火)	63.13 (5)			3DK	2	1	5	2	
		小計												2	10	3
5	小松団地	第1棟	1,884.36		1981 (S56)		RC (耐火)	61.07 (30)			3DK	5	1	30	3	
6	小松団地	第5棟	1,845.60		1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15 (3)			3DK	2	1	3	0	
		第6棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15 (3)			3DK	2	1	3	0	
		第7棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15 (3)			3DK	2	1	3	0	
		第8棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15 (3)			3DK	2	1	3	0	
		第9棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15 (3)			3DK	2	1	3	0	
		小計													5	15
7	吉原団地	第5棟	1,328.38		1987 (S62)		RC (耐火)	72.23 (18)			4K	3	1	18	5	
8	馬場団地	(1種)	2,909.32	2,909.32	1953 (S28)		木造平屋	34.65 (8)			2K	1	8	8	2	
9	清水井団地	(1種)	4,765.68	2,065.68	1954 (S29)		木造平屋	34.65 (3)			2K	1	3	3	1	
10	清水井団地	(2種)			1954 (S29)		木造平屋	34.65 (0)			2K	1	0	0	0	
11	新清水井団地	(2種)			1956 (S31)		木造平屋	28.05 (1)			2K	1	1	1	0	
12	中ノ山団地	(1種)	1,432.00		1955 (S30)		木造平屋	28.05 (4)			2K	1	2	4	1	
13	新田団地	(2種)	1,153.00		1955 (S30)		木造平屋	28.05 (4)			2K	1	2	4	2	
14	神原団地	(2種)	3,067.30		1956 (S31)		木造平屋	28.05 (18)			2K	1	12	18	8	
15	雄徳団地	(2種)	594.00		1984 (S59)		RC (耐火)	67.07 (4)	65.78 (2)		3DK	2	1	6	0	
	計												61	187	29	

※2 C B造とは補強コンクリートブロック造を指す。

表 1-9 : 改良住宅一覧

番号	団地名	棟名称	土地データ		団地データ			戸当面積 ()は戸数			間取り	階数	棟数	戸数	うち、 空家		
			敷地面積 (㎡)	借地 (㎡)	建築年度	改良 年度	構造										
16	軸団地	第1棟	1,960.18		1972 (S47)	1987	RC (耐火)	74.2(15)			5DK	5	1	15	5		
		第2棟			1973 (S48)	1988	RC (耐火)	74.2(15)			5DK	5	1	15	4		
17	軸団地	第3棟	817.36		1973 (S48)	1990	PC (準耐火)	43.2(1)	78.41(6)		5DK 3DK	2	1	7	1		
		第11棟		6,202.77		1978 (S53)		PC (準耐火)	55.46(6)			3DK	2	2	6	5	
第12棟		1978 (S53)			PC (準耐火)	55.46(9)				3DK	2	3	9	2			
第13棟		1978 (S53)			PC (準耐火)	55.46(9)					3DK	2	3	9	1		
第14棟		1978 (S53)			PC (準耐火)	61.32(9)					3DK	2	3	9	5		
第17棟		1982 (S57)			PC (準耐火)	69.15(15)					3DK 2DK	2	4	15	1		
19	軸団地	第21棟	798.14		1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(2)			3DK	2	1	2	0		
		第22棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(4)			3DK	2	1	4	1		
	(軸団地)	小計											20	91	25		
20	広門団地	第4棟	362.82		1975 (S50)		RC (耐火)	24.91(2)	48.63(1)	49.8(1)	90.4(1)	1DK 3DK 3K	2	1	5	2	
21	広門団地	第5棟	324.61		1975 (S50)		PC (準耐火)	55.46(4)				3DK	2	1	4	1	
22	広門団地	第7棟	2,774.10		1976 (S51)		PC (準耐火)	55.46(4)				3DK	2	1	4	2	
		第8棟															
		1976年			1976 (S51)		PC (準耐火)	55.46(6)					3DK	2	1	6	3
		1981年			1981 (S56)		PC (準耐火)	55.46(3)	61.32(1)				3DK	2	1	4	3
		1982年			1982 (S57)		PC (準耐火)	57.25(2)					3DK	2	1	2	0
		第9棟															
		1977年			1977 (S52)		PC (準耐火)	55.46(7)	61.32(1)				3DK	2	2	8	4
1985年		1985 (S60)		PC (準耐火)	58.07(2)					3DK	1	1	2	0			
23	広門団地	第10棟	221.92		1980 (S55)		PC (準耐火)	55.46(8)				3DK	2	2	8	2	
(広門団地)	小計			1986 (S61)		PC (準耐火)	69.15(2)				3DK	2	1	2	0		
													12	45	17		
24	小松団地	第10棟	3,837.87		1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)				3DK	2	1	4	0	
		第11棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)				3DK	2	1	4	0	
		第12棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	0	
		第13棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	0	
		第14棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)				3DK	2	1	4	1	
		第15棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)				3DK	2	1	4	0	
		第16棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(5)				3DK	2	1	5	1	
25	小松団地	第17棟	16,167.00		1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	75.63(10)	78.66(10)			4K	3	1	20	2	
		第18棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	74.19(8)	78.66(8)				4K	3	1	16	6
		第19棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	75.63(10)	78.66(10)				4K	3	1	20	4
		第20棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	74.19(10)	78.66(10)				4K	3	1	20	4
		第21棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	75.63(6)	78.66(6)				4K	3	1	12	1
		第22棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	74.19(6)	78.66(6)				4K	3	1	12	3
		第23棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	75.63(6)	78.66(6)				4K	3	1	12	2
		第24棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	74.19(7)	78.66(7)				4K	3	1	14	2
		第25棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	75.63(7)	78.66(7)				4K	3	1	14	3
		第26棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	74.19(7)	78.66(7)				4K	3	1	14	2
26	小松団地	第27棟	4,133.21		1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(4)	81.96(4)			4DK	3	1	8	2	
		第28棟			1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(6)	81.96(6)				4DK	3	1	12	1
		第29棟			1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(5)	81.96(5)				4DK	3	1	10	2
		店舗棟			1985 (S60)		RC (耐火)	39.76(2)	39.25(2)				店舗	1	1	4	1
		小計													21	215	37
27	三反長団地	第18棟	642.78		1985 (S60)		RC (耐火)	56.88(2)	79.89(2)			4K	2	1	4	0	
28	三反長団地	第19棟	525.54		1986 (S61)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	0	
29	三反長団地	第25棟	1,430.54		1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	0	
		第26棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	0	
		第27棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(2)				3DK	2	1	2	0	
	(三反長団地)	小計												5	15	0	
30	長田団地	第6棟	408.61		1976 (S51)	1993	PC (準耐火)	72.4(1)	75.06(3)	75.1(1)		3DK	2	1	5	2	
31	吉原団地	第6棟	4,073.76		1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(5)	81.96(5)			4DK	3	1	10	2	
		第7棟			1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(5)	81.96(5)				4DK	3	1	10	1
		第8棟			1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(4)	81.96(4)				4DK	3	1	8	0
		小計													3	28	3
32	東林団地	第23棟	970.66		1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	1	
		第24棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(4)				3DK	2	1	4	0	
	計	小計												2	7	1	
	総計													64	406	85	
														125	593	114	

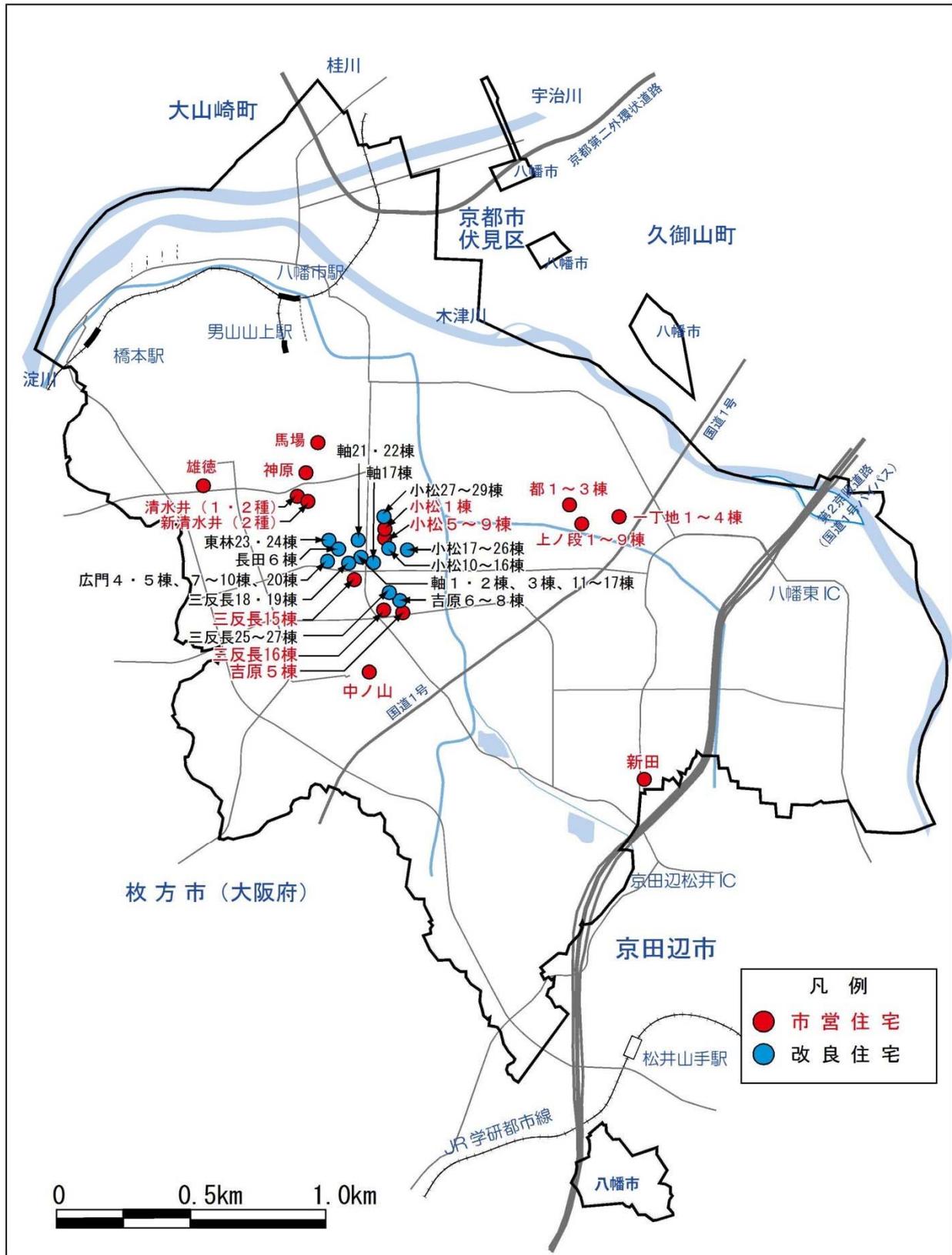


图 1-12 : 市営住宅等位置図

(2) 京都府営住宅の概況

市内の京都府営住宅は全部で 325 戸あり、そのうち 194 戸を八幡市が管理の代行を委託されています。

京都府が直接管理している府営住宅の内訳は、岩田団地が 12 戸、上津屋団地が 18 戸、八幡男山団地が 95 戸、八幡団地が 6 戸の計 131 戸です。

市が管理の代行を委託されている府営住宅の内訳は、男山美桜団地が 70 戸、八幡吉原団地が 60 戸、八幡小松団地が 34 戸、八幡軸団地が 30 戸の計 194 戸です。

表 1-10 : 京都府営住宅（市内）一覧

番号	団地名	棟名称	建築年度	構造	階数	棟数	戸数	住宅性能等								
								戸当面積(㎡)			間取り	浴室の設置	住棟タイプ	エレベーターの有無	高齢者対応	
1	八幡団地		1960 (S35)	木造	1	4	6	28.0				2K	×		—	無し
2	上津屋団地	1棟	2000 (H12)	鉄筋	2	1	10					2DK・3LDK	○	片廊下型	—	有り
	上津屋団地	2棟	2000 (H12)	鉄筋	2	1	8					3LDK	○	階段室型	—	有り
		小計						56.6	70.8							
3	岩田団地		1962 (S37)	木造	1	3	4					2K	×		—	無し
	岩田団地		1963 (S38)	木造	1	6	8					2K	×		—	無し
		小計						30.2	31.3							
4	八幡男山団地	E19棟	1974 (S49)	鉄筋	5	1	25					3DK	△	片廊下型	無し	一部有り
	八幡男山団地	E20棟	1974 (S49)	鉄筋	5	1	25					3DK	△	片廊下型	無し	一部有り
	八幡男山団地	E21棟	1974 (S49)	鉄筋	5	1	45					3DK	△	片廊下型	有り	一部有り
		小計						44.4								
5	男山美桜団地	1棟	1998 (H10)	鉄筋	3	1	9					2LDK・3LDK	○	片廊下型	—	有り
	男山美桜団地	2棟	1998 (H10)	鉄筋	3	1	6					2LDK・3LDK	○	階段室型	—	有り
	男山美桜団地	4棟	1975 (S50)	鉄筋	5	1	27					3DK	○	片廊下型	無し	無し
	男山美桜団地	5棟	1977 (S52)	鉄筋	5	1	28					3DK	○	片廊下型	無し	無し
		小計						46.9	55.5	56.8	70.0					
6	八幡小松団地	2棟	1980 (S55)	鉄筋	4	1	24					3DK	○	階段室型	—	無し
	八幡小松団地	3棟	1981 (S56)	簡耐	2	1	5					3DK	○		—	無し
	八幡小松団地	4棟	1981 (S56)	簡耐	2	1	5					3DK	○		—	無し
		小計						61.0	69.1							
7	八幡軸団地	1棟	1983 (S58)	鉄筋	3	1	18					3DK	○	階段室型	—	一部有り
	八幡軸団地	2棟	1983 (S58)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	—	無し
		小計						70.0	71.9							
8	八幡吉原団地	1棟	1985 (S60)	鉄筋	3	1	24					3DK	○	階段室型	—	無し
	八幡吉原団地	2棟	1986 (S61)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	—	一部有り
	八幡吉原団地	3棟	1986 (S61)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	—	無し
	八幡吉原団地	4棟	1988 (S63)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	—	無し
		小計						70.0	71.9							
	計															

※府営住宅の状況：平成25年4月1日時点

浴室の設置 △：一部の住戸のみ設置
高齢者対応 一部有り：一部の住戸のみ対応

(3) 建築年度・構造・規模

1) 建築年度・構造別の棟数

建物の構造別棟数は、木造平屋が 28 棟（全体の 22.4%）、低層準耐火造が 73 棟（同 58.4%）低層耐火造が 4 棟（同 3.2%）になっており、低層が全体の 84.0%を占めています。

建築年度別棟数は、1981 年度～1985 年度（昭和 56 年度～昭和 60 年度）に建築されたものが 37 棟（全体の 29.6%）で最も多く、次いで 1976 年度～1980 年度（昭和 51 年度～昭和 55 年度）が 31 棟（同 24.8%）、1965 年度（昭和 40 年度）以前が 28 棟（同 22.4%）となっています。また、1965 年度以前に建築された 28 棟は木造平屋となっています。

表 1-11：建築年度・構造別棟数

区 分	木造平屋	低層準耐火造	低層耐火造	メゾネット 3階耐火造	中層耐火造 階段室型	中層耐火造 廊下型	計	
1965(S40)年度以前	28						28	22.4%
1966(S41)～1970(S45)年度								0.0%
1971(S46)～1975(S50)年度		5	1			2	8	6.4%
1976(S51)～1980(S55)年度		31					31	24.8%
1981(S56)～1985(S60)年度		23	3	10	1		37	29.6%
1986(S61)～1990(H2)年度		13		6	1		20	16.1%
1991(H3)～1995(H7)年度		1					1	0.8%
1996(H8)～2000(H12)年度								0.0%
2001(H13)年度以降								0.0%
1966(S41)～1974(S49)年度								0.0%
計	28	73	4	16	2	2	125	100.1%
	22.4%	58.4%	3.2%	12.8%	1.6%	1.6%	100.0%	

2) 建築年度・構造別の戸数

構造別戸数は、木造平屋が 38 戸（全体の 6.4%）、低層準耐火造が 246 戸（同 41.5%）、低層耐火造が 19 戸（同 3.2%）になっており、低層が全体の 51.1%を占めています。また、メゾネット 3 階耐火造が 212 戸（同 35.8%）になっています。

建築年度別戸数は、1981 年度～1985 年度（昭和 56 年度～昭和 60 年度）に建築されたものが 275 戸（全体の 46.4%）で最も多く、次いで 1986 年度～1990 年度（昭和 61 年度～平成 2 年度）が 120 戸（同 20.2%）、1976 年度～1980 年度（昭和 51 年度～昭和 55 年度）が 104 戸（同 17.6%）になっています。

表 1-12 : 建築年度・構造別戸数

区 分	木造平屋	低層 準耐火造	低層 耐火造	リネット 3階 耐火造	中層 耐火造 階段室型	中層 耐火造 廊下型	計	
1965 (S40) 年度以前	38						38	6.4%
1966 (S41) ~ 1970 (S45) 年度								0.0%
1971 (S46) ~ 1975 (S50) 年度		18	5			30	53	8.9%
1976 (S51) ~ 1980 (S55) 年度		104					104	17.6%
1981 (S56) ~ 1985 (S60) 年度		77	14	154	30		275	46.4%
1986 (S61) ~ 1990 (H2) 年度		44		58	18		120	20.2%
1991 (H3) ~ 1995 (H7) 年度		3					3	0.5%
1996 (H8) ~ 2000 (H12) 年度								0.0%
2001 (H13) 年度以降								0.0%
1966 (S41) ~ 1974 (S49) 年度								0.0%
計	38	246	19	212	48	30	593	100.0%
	6.4%	41.5%	3.2%	35.8%	8.1%	5.1%	100.0%	

3) 構造・住戸規模別の棟数

住戸規模別棟数は、60 m²~70 m²未満が 44 棟（全体の 35.2%）で最も多く、次いで 50 m²~60 m²未満が 28 棟（同 22.4%）、70 m²以上が 24 棟（同 19.2%）になっています。

表 1-13 : 構造別・住戸規模別棟数（1棟で複数戸あるものは規模の大きい住戸の棟として集計）

区 分	木造平屋	低層 準耐火造	低層 耐火造	リネット 3階 耐火造	中層 耐火造 階段室型	中層 耐火造 廊下型	計	
30m ² 未満	17						17	13.6%
30~40m ² 未満	11		1				12	9.6%
40~50m ² 未満							0	0.0%
50~60m ² 未満		28					28	22.4%
60~70m ² 未満		42	1		1		44	35.2%
70m ² 以上		3	2	16	1	2	24	19.2%
計	28	73	4	16	2	2	125	100.0%
	22.4%	58.4%	3.2%	12.8%	1.6%	1.6%	100.0%	

4) 構造・住戸規模別の戸数

住戸規模別戸数は、70 m²以上が 277 戸（全体の 46.7%）で最も多く、次いで 60 m²~70 m²未満が 172 戸（全体の 29.0%）、50 m²~60 m²未満が 97 戸（同 16.4%）になっています。

40 m²未満の住戸は、木造平屋のすべて 38 戸と低層耐火造の 6 戸で、全体の 7.4% を占めています。

表 1-14 : 構造別・住戸規模別戸数

区 分	木造平屋	低層 準耐火造	低層 耐火造	リネット 3階 耐火造	中層 耐火造 階段室型	中層 耐火造 廊下型	計	
30m ² 未満	27		2				29	4.9%
30~40m ² 未満	11		4				15	2.5%
40~50m ² 未満		1	2				3	0.5%
50~60m ² 未満		95	2				97	16.4%
60~70m ² 未満		136	6		30		172	29.0%
70m ² 以上		14	3	212	18	30	277	46.7%
計	38	246	19	212	48	30	593	100.0%
	6.4%	41.5%	3.2%	35.8%	8.1%	5.1%	100.1%	

5) 間取り・住戸面積別の戸数

間取りは、3DKが275戸（全体の46.4%）で最も多く、次いで4Kが176戸（同29.7%）になっています。

表 1-15：間取り別・住戸専用面積別戸数

区 分	2 K	3 K	4 K	1 D K	2 D K	3 D K	4 D K	5 D K	店舗	計
30㎡未満	27			2						29
30～40㎡未満	11								4	15
40～50㎡未満		1				2				3
50～60㎡未満			2			95				97
60～70㎡未満					3	169				172
70㎡以上			174			9	58	36		277
計	38	1	176	2	3	275	58	36	4	593
	6.4%	0.2%	29.7%	0.3%	0.5%	46.4%	9.8%	6.1%	0.7%	100.0%

(4) 空家募集の状況

空家募集の状況は、平成21年度～平成25年度の5年間において、募集戸数が41戸、応募件数が110件で、平均倍率が2.7倍になっています。

年度別では、平成21年度では募集戸数が10戸、応募件数が41件で、倍率が4.1倍、平成23年度では募集戸数が15戸、応募件数が33件で、倍率が2.2倍、平成24年度では募集戸数が16戸、応募件数が36件で、倍率が2.3倍になっています。

なお、平成22年度、24年度は空家募集を実施していません。

表 1-16：募集状況

募集年度	募集戸数（戸）	応募件数（件）	倍率
平成21年度(2009年)	10	41	4.1
平成22年度(2010年)	0	0	—
平成23年度(2011年)	15	33	2.2
平成24年度(2012年)	0	0	—
平成25年度(2013年)	16	36	2.3
計（5年間）	41	110	2.7

(5) 世帯の状況

1) 世帯人員

①市営住宅等の世帯人員の状況

ここでは市営住宅等の管理戸数 593 戸のうち、空家 114 戸を除き、入居している 479 世帯について整理します。

全体の世帯人員別世帯数は、1人世帯が 180 世帯（全体の 37.6%）で最も多く、次いで2人世帯が 143 世帯（同 29.9%）、3人世帯が 71 世帯（同 14.8%）になっています。

1 世帯当たりの平均人員は、2.2 人／世帯になっています。

表 1-17：世帯人員別世帯数

区分	世帯人員別世帯数（世帯）										世帯人員の計 （人）	世帯当たり 人員 （人/世帯）
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	計		
市営住宅	61	47	27	19	3	1	0	0	0	158	333	2.1
	38.6%	29.8%	17.1%	12.0%	1.9%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
改良住宅	119	96	44	38	14	7	1	1	1	321	731	2.3
	37.1%	29.9%	13.7%	11.8%	4.4%	2.2%	0.3%	0.3%	0.3%	100.0%		
合計	180	143	71	57	17	8	1	1	1	479	1,064	2.2
	37.6%	29.9%	14.8%	11.9%	3.5%	1.7%	0.2%	0.2%	0.2%	100.0%		

②市営住宅の世帯人員の状況

市営住宅（入居世帯 158 世帯）の世帯人員別世帯数は、1人世帯が 61 世帯（市営住宅全体の 38.6%）で最も多く、次いで2人世帯が 47 世帯（同 29.8%）、3人世帯が 27 世帯（同 17.1%）になっています。

1 世帯当たりの平均人員は、2.1 人／世帯になっています。（表 1-18）

表 1-18 : 市営住宅の世帯人員別世帯数

番号	団地名	棟名称	世帯人員別世帯数									計	世帯人員 の計	世帯当 り人員
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人			
1	都団地	第1棟		1	1							2	5	2.5
		第2棟	3									3	3	1.0
		第3棟	1	1								2	3	1.5
		小計	4	2	1							7	11	1.6
2	一丁地団地	第1棟	4	3								7	10	1.4
		第2棟	6	2								8	10	1.3
		第3棟	1	4		2						7	17	2.4
		第4棟	3		1	1						5	10	2.0
		小計	14	9	1	3						27	47	1.7
3	上ノ段団地	第1棟	1	1								2	3	1.5
		第2棟		1	1							2	5	2.5
		第3棟	1	1		1						3	7	2.3
		第4棟		1	2		1					4	13	3.3
		第5棟	1		1	3						5	16	3.2
		第6棟	2	2			1					5	11	2.2
		第7棟	3	1	1							5	8	1.6
		第8棟	1	1	1							3	6	2.0
		第9棟	1	1		1						3	7	2.3
		小計	10	9	6	5	2					32	76	2.4
4	三反長団地	第15棟	2	2								4	6	1.5
		第16棟	2	1								3	4	1.3
		小計	4	3								7	10	1.4
5	小松団地	第1棟	10	4	6	5	1	1				27	67	2.5
6	小松団地	第5棟	1	1	1							3	6	2.0
		第6棟		2		1						3	8	2.7
		第7棟	1			2						3	9	3.0
		第8棟		2	1							3	7	2.3
		第9棟			2	1						3	10	3.3
		小計	2	5	4	4						15	40	2.7
7	吉原団地	第5棟	5	5	3							13	24	1.8
8	馬場団地	(1種)	5	1								6	7	1.2
9	清水井団地	(1種)	1	1								2	3	1.5
10	清水井団地	(2種)										0	0	—
11	新清水井団地	(2種)	1									1	1	1.0
12	中ノ山団地	(1種)	1	2								3	5	1.7
13	新田団地	(2種)			2							2	6	3.0
14	神原団地	(2種)	2	4	3	1						10	23	2.3
15	雄徳団地	(2種)	2	2	1	1						6	13	2.2
	計		61	47	27	19	3	1	0	0	0	158	333	2.1

③改良住宅の世帯の状況

改良住宅（入居世帯 321 世帯）の世帯人員別世帯数は、1人世帯が 119 世帯（改良住宅全体の 37.1%）で最も多く、次いで2人世帯が 96 世帯（同 29.9%）、3人世帯が 44 世帯（同 13.7%）になっています。

1 世帯当たりの平均人員は、2.3 人／世帯になっています。

表 1-19：改良住宅の世帯人員別世帯数

番号	団地名	棟名称	世帯人員別世帯数									世帯人員の計	世帯当たり人員										
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人			計									
16	軸団地	第1棟	3	1	3	1	2					10	28	2.8									
		第2棟	4	3		1	1	2				11	31	2.8									
17	軸団地	第3棟	2	1	1	2						6	15	2.5									
18	軸団地	第11棟	1									1	1	1.0									
		第12棟	1	3	1	1			1			7	21	3.0									
		第13棟	6	1		1						8	12	1.5									
		第14棟	2	1		1						4	8	2.0									
		第17棟	6	3	3	1	1					14	30	2.1									
19	軸団地	第21棟		2								2	4	2.0									
		第22棟	2			1						3	6	2.0									
	(軸団地)	(小計)	27	15	8	9	4	2	1			66	156	2.4									
20	広門団地	第4棟	1	2								3	5	1.7									
21	広門団地	第5棟	2	1								3	4	1.3									
22	広門団地	第7棟	1				1					2	6	3.0									
		第8棟	3	1	1	1						6	12	2.0									
		第9棟	2	1		1	1	1				6	19	3.2									
		第10棟	5			1						6	9	1.5									
23	広門団地	第20棟	2									2	2	1.0									
	(広門団地)	(小計)	16	5	1	3	2	1				28	57	2.0									
24	小松団地	第10棟		4								4	8	2.0									
		第11棟		1	2	1						4	12	3.0									
		第12棟	2		1							3	5	1.7									
		第13棟	2		1							3	5	1.7									
		第14棟	1	1	1							3	6	2.0									
		第15棟	2	2								4	6	1.5									
		第16棟	1	3								4	7	1.8									
25	小松団地	第17棟	3	6	5	4						18	46	2.6									
		第18棟	4	2	3		1					10	22	2.2									
		第19棟	3	8	2	3						16	37	2.3									
		第20棟	7	6	1	2						16	30	1.9									
		第21棟	2	6	1	1	1					11	26	2.4									
		第22棟	7	1						1		9	17	1.9									
		第23棟	3	2	2	1	2					10	27	2.7									
		第24棟	2	3	5	2						12	31	2.6									
		第25棟	3	6			1	1				11	26	2.4									
		第26棟	1	3	3	3	1	1				12	39	3.3									
26	小松団地	第27棟	1	2		2		1				6	19	3.2									
		第28棟	4	3	2	1		1				11	26	2.4									
		第29棟	3	2	2	1						8	17	2.1									
		店舗棟	1	2								3	5	1.7									
	(小松団地)	(小計)	52	63	31	21	6	4		1		178	417	2.3									
27	三反長団地	第18棟	4									4	4	1.0									
28	三反長団地	第19棟	2	1								3	4	1.3									
29	三反長団地	第25棟	2				1					3	7	2.3									
		第26棟	1		1	1						3	8	2.7									
		第27棟		2								2	4	2.0									
	(三反長団地)	(小計)	9	3	1	1	1					15	27	1.8									
30	長田団地	第6棟	3									3	3	1.0									
31	吉原団地	第6棟	1	5		1	1					8	20	2.5									
		第7棟	3	2	2	2						9	21	2.3									
		第8棟	5	1		1					1	8	20	2.5									
		小計	9	8	2	4	1				1	25	61	2.4									
32	東林団地	第23棟		1	1							2	5	2.5									
		第24棟	3	1								4	5	1.3									
		小計	3	2	1							6	10	1.7									
計												119	96	44	38	14	7	1	1	1	321	731	2.3

2) 居住年数

①市営住宅等における居住年数

全体の居住年数別世帯数は、25年～30年未満が110世帯（全体の22.9%）で最も多く、次いで15年～20年未満が91世帯（同19.0%）、10年～15年未満が76世帯（同15.9%）、5年未満が75世帯（同15.7%）になっています。

平均居住年数は16.5年になっています。

表 1-20：市営住宅等の居住年数別世帯数

区分	総世帯数	5年	5～10	10～15	15～20	20～25	25～30	30～35	35～40	40年	平均居住年数
		未満	年未満	以上							
市営住宅	158	36	16	31	23	14	18	17	2	1	15.3
	100.0%	22.8%	10.1%	19.6%	14.5%	8.9%	11.4%	10.8%	1.3%	0.6%	
改良住宅	321	39	43	45	68	17	92	14	3	0	17.0
	100.0%	12.1%	13.4%	14.0%	21.2%	5.3%	28.7%	4.4%	0.9%	0.0%	
合計	479	75	59	76	91	31	110	31	5	1	16.5
	100.0%	15.7%	12.3%	15.9%	19.0%	6.5%	22.9%	6.5%	1.0%	0.2%	

②市営住宅における居住年数

市営住宅の居住年数別世帯数は、5年未満が36世帯（市営住宅全体の22.8%）で最も多く、次いで10年～15年未満が31世帯（同19.6%）、15年～20年未満が23世帯（同14.5%）、25年～30年未満が18世帯（同11.4%）になっています。

平均居住年数は15.3年になっています。（表 1-21）

表 1-21 : 市営住宅の居住年数別世帯数

番号	団地名	棟名称	総世帯数	5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～25年未満	25～30年未満	30～35年未満	35～40年未満	40年以上	平均居住年数
1	都団地	第1棟	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	13.5
		第2棟	3	1	0	0	1	1	0	0	0	0	14.7
		第3棟	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0	17.0
		小計	7	2	0	1	1	3	0	0	0	0	15.0
2	一丁地団地	第1棟	7	3	0	0	1	0	1	0	2	0	17.6
		第2棟	8	1	1	0	3	0	0	3	0	0	20.5
		第3棟	7	0	0	1	1	2	0	3	0	0	24.6
		第4棟	5	0	0	3	0	1	0	1	0	0	18.6
		小計	27	4	1	4	5	3	1	7	2	0	20.4
3	上ノ段団地	第1棟	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0.5
		第2棟	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	21.0
		第3棟	3	0	1	0	0	0	2	0	0	0	19.7
		第4棟	4	0	0	0	4	0	0	0	0	0	16.8
		第5棟	5	1	1	0	0	1	2	0	0	0	16.4
		第6棟	5	1	1	1	2	0	0	0	0	0	10.8
		第7棟	5	1	1	0	0	1	2	0	0	0	16.0
		第8棟	3	1	1	0	0	1	0	0	0	0	9.7
		第9棟	3	1	0	0	0	0	2	0	0	0	14.0
		小計	32	7	5	1	7	5	7	0	0	0	14.3
4	三反長団地	第15棟	4	0	1	0	1	0	1	1	0	0	20.5
		第16棟	3	1	1	0	1	0	0	0	0	0	8.7
		小計	7	1	2	0	2	0	1	1	0	0	15.4
5	小松団地	第1棟	27	10	2	3	1	2	0	9	0	0	15.0
6	小松団地	第5棟	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	4.0
		第6棟	3	1	1	0	1	0	0	0	0	0	7.7
		第7棟	3	0	0	0	1	0	2	0	0	0	24.7
		第8棟	3	0	1	0	0	1	1	0	0	0	19.0
		第9棟	3	1	0	0	2	0	0	0	0	0	12.3
小計	15	4	3	0	4	1	3	0	0	0	13.5		
7	吉原団地	第5棟	13	2	1	1	3	0	6	0	0	0	16.9
8	馬場団地	(1種)	6	2	0	4	0	0	0	0	0	0	9.7
9	清水井団地	(1種)	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	9.0
10	清水井団地	(2種)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—
11	新清水井団地	(2種)	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	14.0
12	中ノ山団地	(1種)	3	0	1	2	0	0	0	0	0	0	12.3
13	新田団地	(2種)	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	14.0
14	神原団地	(2種)	10	1	0	8	0	0	0	0	0	1	16.3
15	雄徳団地	(2種)	6	2	1	3	0	0	0	0	0	0	9.3
	計		158	36	16	31	23	14	18	17	2	1	15.3

③改良住宅における居住年数

改良住宅の居住年数別世帯数は、25年～30年未満が92世帯（改良住宅全体の28.7%）で最も多く、次いで15年～20年未満が68世帯（同21.2%）、10年～15年未満が45世帯（同14.0%）、5年～10年未満が43世帯（同13.4%）になっています。

平均居住年数は17.0年になっています。

表 1-22：改良住宅の居住年数別世帯数

番号	団地名	棟名称	総世帯数	5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～25年未満	25～30年未満	30～35年未満	35～40年未満	40年以上	平均居住年数
16	軸団地	第1棟	10	2	1	2	1	1	3	0	0	0	14.7
		第2棟	11	2	4	1	2	2	0	0	0	0	11.4
17	軸団地	第3棟	6	4	1	1	0	0	0	0	0	0	5.2
18	軸団地	第11棟	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	13.0
		第12棟	7	0	0	2	2	0	1	2	0	0	21.4
		第13棟	8	1	1	0	3	0	1	2	0	0	18.8
		第14棟	4	0	1	0	2	0	0	1	0	0	18.3
		第17棟	14	4	1	2	2	0	0	5	0	0	15.6
19	軸団地	第21棟	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	11.5
		第22棟	3	0	0	0	1	0	2	0	0	0	22.0
	(軸団地)	(小計)	66	14	9	9	13	4	7	10	0	0	15.1
20	広門団地	第4棟	3	0	0	0	1	0	0	0	2	0	30.7
21	広門団地	第5棟	3	0	1	1	0	0	0	0	1	0	18.0
22	広門団地	第7棟	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	10.0
		第8棟	6	0	0	2	4	0	0	0	0	0	15.3
		第9棟	6	0	1	0	4	0	1	0	0	0	15.5
		第10棟	6	1	1	0	1	0	0	3	0	0	20.8
23	広門団地	第20棟	2	0	0	2	0	0	0	0	0	12.5	
	(広門団地)	(小計)	28	1	4	6	10	0	1	3	3	0	17.9
24	小松団地	第10棟	4	0	1	0	2	0	1	0	0	0	16.5
		第11棟	4	0	0	0	3	0	1	0	0	0	20.0
		第12棟	3	1	0	0	1	1	0	0	0	0	14.3
		第13棟	3	0	0	1	1	0	1	0	0	0	19.3
		第14棟	3	1	0	1	1	0	0	0	0	0	11.0
		第15棟	4	0	0	1	0	0	3	0	0	0	25.0
		第16棟	4	0	1	0	2	0	1	0	0	0	17.3
25	小松団地	第17棟	18	3	2	0	3	1	9	0	0	0	18.9
		第18棟	10	1	1	4	3	0	1	0	0	0	13.8
		第19棟	16	2	1	3	2	2	6	0	0	0	18.0
		第20棟	16	0	4	2	1	1	8	0	0	0	19.6
		第21棟	11	3	2	2	0	0	4	0	0	0	14.5
		第22棟	9	0	2	2	1	1	3	0	0	0	18.2
		第23棟	10	0	2	2	2	0	4	0	0	0	17.7
		第24棟	12	0	1	2	1	1	7	0	0	0	20.9
		第25棟	11	1	0	1	3	0	6	0	0	0	21.5
		第26棟	12	2	2	2	4	0	2	0	0	0	13.3
26	小松団地	第27棟	6	0	0	1	2	1	2	0	0	0	19.8
		第28棟	11	3	0	1	4	0	3	0	0	0	14.2
		第29棟	8	2	1	1	2	1	1	0	0	0	13.4
		店舗棟	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	26.0
	(小松団地)	(小計)	178	19	20	26	38	9	66	0	0	17.6	
27	三反長団地	第18棟	4	0	2	0	0	2	0	0	0	16.5	
28	三反長団地	第19棟	3	1	0	0	1	0	1	0	0	13.7	
29	三反長団地	第25棟	3	0	1	0	1	0	1	0	0	0	15.7
		第26棟	3	0	0	0	0	2	0	1	0	0	25.3
		第27棟	2	1	0	0	0	0	1	0	0	0	13.0
	(三反長団地)	(小計)	15	2	3	0	2	2	5	1	0	17.1	
30	長田団地	第6棟	3	0	1	0	2	0	0	0	0	15.3	
31	吉原団地	第6棟	8	1	2	1	0	0	4	0	0	0	17.3
		第7棟	9	1	2	0	2	0	4	0	0	0	17.0
		第8棟	8	0	2	2	1	1	2	0	0	0	16.8
		小計	25	2	6	3	3	1	10	0	0	0	17.0
32	東林団地	第23棟	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0	25.5
		第24棟	4	1	0	1	0	1	1	0	0	0	14.8
		小計	6	1	0	1	0	1	3	0	0	0	18.3
計			321	39	43	45	68	17	92	14	3	0	17.0

3) 世帯のタイプ

①市営住宅等の世帯タイプ別世帯数

全体の世帯タイプ別世帯数は、単身が180世帯（全体の37.6%）で最も多く、次いで母子・父子が85世帯（同17.7%）、夫婦と子が77世帯（同16.1%）、夫婦のみが76世帯（同15.9%）、その他が61世帯（同12.7%）になっています。

表 1-23 : 市営住宅等の世帯タイプ別世帯数

区分	単身	夫婦のみ	夫婦と子	母子・父子	その他	計
市営住宅	61	24	20	28	25	158
	38.6%	15.2%	12.7%	17.7%	15.8%	100.0%
改良住宅	119	52	57	57	36	321
	37.0%	16.2%	17.8%	17.8%	11.2%	100.0%
合計	180	76	77	85	61	479
	37.6%	15.9%	16.1%	17.7%	12.7%	100.0%

②市営住宅の世帯タイプ別世帯数

市営住宅の世帯タイプ別世帯数は、単身が61世帯（市営住宅全体の38.6%）で最も多く、次いで母子・父子が28世帯（同17.7%）、その他が25世帯（同15.8%）、夫婦のみが24世帯（同15.2%）、夫婦と子が20世帯（同12.7%）、になっています。

（表 1-24）

表 1-24 : 市営住宅の世帯タイプ別世帯数

番号	団地名	棟名称	単身	夫婦のみ	夫婦と子	母子・父子	その他	計
1	都団地	第1棟				1	1	2
		第2棟	3					3
		第3棟	1				1	2
		小計	4			1	2	7
2	一丁地団地	第1棟	4	2			1	7
		第2棟	6	2				8
		第3棟	1	4	1		1	7
		第4棟	3				2	5
		小計	14	8	1		4	27
3	上ノ段団地	第1棟	1				1	2
		第2棟		1			1	2
		第3棟	1			1	1	3
		第4棟			2	2		4
		第5棟	1		1	2	1	5
		第6棟	2	1	1	1		5
		第7棟	3			2		5
		第8棟	1	1	1			3
		第9棟	1	1	1			3
		小計	10	4	6	8	4	32
4	三反長団地	第15棟	2			1	1	4
		第16棟	2	1				3
		小計	4	1		1	1	7
5	小松団地	第1棟	10	2	5	4	6	27
6	小松団地	第5棟	1			2		3
		第6棟		1		1	1	3
		第7棟	1		2			3
		第8棟			1		2	3
		第9棟			1	1	1	3
小計	2	1	4	4	4	15		
7	吉原団地	第5棟	5	3	2	2	1	13
8	馬場団地	(1種)	5	1	0			6
9	清水井団地	(1種)	1			1		2
10	清水井団地	(2種)						0
11	新清水井団地	(2種)	1					1
12	中ノ山団地	(1種)	1	1		1		3
13	新田団地	(2種)				1	1	2
14	神原団地	(2種)	2	3	2	1	2	10
15	雄徳団地	(2種)	2			4	0	6
	計		61	24	20	28	25	158

③改良住宅の世帯タイプ別世帯数

改良住宅の世帯タイプ別世帯数は、単身が 119 世帯（改良住宅全体の 37.0%）で最も多く、次いで夫婦と子、母子・父子が各々 57 世帯（同 17.8%）、夫婦のみが 52 世帯（同 16.2%）、その他が 36 世帯（同 11.2%）になっています。（表 1-25）

表 1-25 : 改良住宅の世帯タイプ別世帯数

番号	団地名	棟名称	単身	夫婦のみ	夫婦と子	母子・父子	その他	計
16	軸団地	第1棟	3	1	2	3	1	10
		第2棟	4	1	3	2	1	11
17	軸団地	第3棟	2		1	1	2	6
18	軸団地	第11棟	1					1
		第12棟	1	3		2	1	7
		第13棟	6		1	1		8
		第14棟	2		1	1		4
		第17棟	6	2	3	3		14
19	軸団地	第21棟		1			1	2
		第22棟	2		1			3
	(軸団地)	(小計)	27	8	12	13	6	66
20	広門団地	第4棟	1	2				3
21	広門団地	第5棟	2	1				3
22	広門団地	第7棟	1				1	2
		第8棟	3	1	1	1		6
		第9棟	2		2	1	1	6
		第10棟	5		1			6
23	広門団地	第20棟	2					2
	(広門団地)	(小計)	16	4	4	2	2	28
24	小松団地	第10棟		1		2	1	4
		第11棟			2	1	1	4
		第12棟	2		1			3
		第13棟	2		1			3
		第14棟	1	1			1	3
		第15棟	2	1		1		4
		第16棟	1	1		1	1	4
25	小松団地	第17棟	3	6	6	2	1	18
		第18棟	4	1	3	2		10
		第19棟	3	3	3	6	1	16
		第20棟	7	3	1	3	2	16
		第21棟	2	4	1	4		11
		第22棟	7	0	1	1		9
		第23棟	3	1	2	1	3	10
		第24棟	2	2	3	3	2	12
		第25棟	3	4	1	2	1	11
		第26棟	1	2	4	1	4	12
26	小松団地	第27棟	1	1	2	1	1	6
		第28棟	4	2	2	2	1	11
		第29棟	3	2	2		1	8
		店舗棟	1	2				3
	(小松団地)	(小計)	52	37	35	33	21	178
27	三反長団地	第18棟	4					4
28	三反長団地	第19棟	2	1				3
29	三反長団地	第25棟	2		1			3
		第26棟	1		1	1		3
		第27棟		2				2
	(三反長団地)	(小計)	9	3	2	1		15
30	長田団地	第6棟	3					3
31	吉原団地	第6棟	1		1	3	3	8
		第7棟	3		2	3	1	9
		第8棟	5		1	1	1	8
		小計	9		4	7	5	25
32	東林団地	第23棟					2	2
		第24棟	3			1		4
		小計	3			1	2	6
	計		119	52	57	57	36	321

4) 世帯タイプ別 65 歳以上居住者等

①市営住宅等の世帯タイプ別 65 歳以上居住者等

全体について、単身世帯、夫婦のみ世帯の年齢階層別世帯人員をみると、単身世帯では 65 歳以上が 90 人（単身世帯人員総数の 50.0%）夫婦のみ世帯では 81 名（夫婦のみ世帯人員総数の 53.3%）になっています。

また、夫婦と子の世帯において、子の年齢階層別世帯人員をみると、13 歳未満の子は 53 人（子総数の 35.8%）、13 歳～17 歳の子は 37 人（同 25.0%）になっています。

表 1-26：市営住宅等の世帯タイプ別年齢階層別世帯人員数

棟名称	単身（人）			夫婦のみ（人）			夫婦と子（人）		
	50歳未満	50～64歳	65歳以上	50歳未満	50～64歳	65歳以上	子供が13歳未満	子供が13歳～17歳	子供が18歳以上
市営住宅	11	21	29	7	11	30	18	4	13
	18.0%	34.4%	47.6%	14.6%	22.9%	62.5%	51.4%	11.4%	37.2%
改良住宅	19	39	61	12	41	51	35	33	45
	16.0%	32.8%	51.3%	11.5%	39.4%	49.1%	31.0%	29.2%	39.8%
合計	30	60	90	19	52	81	53	37	58
	16.7%	33.3%	50.0%	12.5%	34.2%	53.3%	35.8%	25.0%	39.2%

注：単身世帯、夫婦のみ世帯については、世帯人員全員を年齢階層別に集計した。

夫婦と子の世帯については、子である世帯人員を年齢階層別に集計した。

「夫婦のみ」の内訳：

市営住宅（ともに 50 歳未満は 6 人、一方のみは 1 人、ともに 50～64 歳は 8 人、一方のみは 3 人、ともに 65 歳以上は 28 人、一方のみは 2 人）

改良住宅（ともに 50 歳未満は 8 人、一方のみは 4 人、ともに 50～64 歳は 28 人、一方のみは 13 人、ともに 65 歳以上は 44 人、一方のみは 7 人）

②市営住宅の世帯タイプ別 65 歳以上居住者等

市営住宅について、単身世帯、夫婦のみ世帯の年齢階層別世帯人員をみると、単身世帯では 65 歳以上が 29 人（単身世帯人員総数の 47.6%）夫婦のみ世帯では 30 名（夫婦のみ世帯人員総数の 62.5%）になっています。

また、夫婦と子の世帯において、子の年齢階層別世帯人員をみると、13 歳未満の子は 18 人（子総数の 51.4%）、13 歳～17 歳の子は 4 人（同 11.4%）になっています。（表 1-27）

表 1-27：市営住宅の世帯タイプ別年齢階層別世帯人員数

番号	団地名	棟名称	単身（人）			夫婦のみ（人）			夫婦と子（人）		
			50歳未満	50～64歳	65歳以上	50歳未満	50～64歳	65歳以上	子供が13歳未満	子供が13歳～17歳	子供が18歳以上
1	都団地	第1棟									
		第2棟		2	1						
		第3棟			1						
		小計		2	2						
2	一丁地団地	第1棟		2	2		2	2			
		第2棟		1	5			4			
		第3棟			1	2		6			2
		第4棟	3								
		小計	3	3	8	2	2	12			2
3	上ノ段団地	第1棟		1							
		第2棟					1	1			
		第3棟		1							
		第4棟							4		
		第5棟			1						2
		第6棟		1	1			2		3	
		第7棟	1	2							
		第8棟		1				2	1		
		第9棟	1			2				1	1
		小計	2	6	2	2	1	5	5	4	3
4	三反長団地	第15棟			2						
		第16棟	1	1		1	1				
		小計	1	1	2	1	1				
5	小松団地	第1棟	1	4	5		2	2	8		1
6	小松団地	第5棟	1								
		第6棟				2					
		第7棟		1					2		2
		第8棟									1
		第9棟							2		
小計	1	1		2			4		3		
7	吉原団地	第5棟	3	1	1		3	3	1		1
8	馬場団地	（1種）		1	4		2				
9	清水井団地	（1種）			1						
10	清水井団地	（2種）									
11	新清水井団地	（2種）			1						
12	中ノ山団地	（1種）		1				2			
13	新田団地	（2種）									
14	神原団地	（2種）			2			6			3
15	雄徳団地	（2種）		1	1						
	計		11	21	29	7	11	30	18	4	13

③改良住宅の世帯タイプ別 65歳以上居住者等

改良住宅について、単身世帯、夫婦のみ世帯の年齢階層別世帯人員をみると、単身世帯では65歳以上が61人（単身世帯人員総数の51.3%）夫婦のみ世帯では51名（夫婦のみ世帯人員総数の49.1%）になっています。

また、夫婦と子の世帯において、子の年齢階層別世帯人員をみると、13歳未満の子は35人（子総数の31.0%）、13歳～17歳の子は33人（同29.2%）になっています。（表1-28）

表 1-28 : 改良住宅の世帯タイプ別年齢階層別世帯人員数

番号	団地名	棟名称	単身(人)			夫婦のみ(人)			夫婦と子(人)		
			50歳未満	50~64歳	65歳以上	50歳未満	50~64歳	65歳以上	子供が13歳未満	子供が13歳~17歳	子供が18歳以上
16	軸団地	第1棟		1	2		1	1	2	1	3
		第2棟		2	2			2	7	2	
17	軸団地	第3棟	1		1				1	1	
18	軸団地	第11棟			1						
		第12棟		1			2	4			
		第13棟		4	2				2		
		第14棟		1	1						2
		第17棟		2	4		4		1	2	2
19	軸団地	第21棟						2			
		第22棟		1	1						2
	(軸団地)	(小計)	1	12	14		7	9	13	10	5
20	広門団地	第4棟			1			4			
21	広門団地	第5棟			2			2			
22	広門団地	第7棟			1						
		第8棟	1		2			2	1	1	
		第9棟		1	1				3	2	
		第10棟	1	2	2						2
23	広門団地	第20棟		1	1						
	(広門団地)	(小計)	2	4	10			8	4	3	2
24	小松団地	第10棟					2				
		第11棟									3
		第12棟	1	1							1
		第13棟	1		1				1		
		第14棟			1		2				
		第15棟		1	1			2			
		第16棟		1			1	1			
25	小松団地	第17棟			3		2	10	3	3	4
		第18棟	2		2			2	1	2	2
		第19棟	1	1	1	1	3	2			5
		第20棟	1	3	3		6				2
		第21棟			2	1	5	2			1
		第22棟	3	1	3				2	1	3
		第23棟	2	1		2			2	4	
		第24棟		1	1		3	1			3
		第25棟			3	4	3	1		2	1
		第26棟		1		1	3		4	1	3
26	小松団地	第27棟			1		1	1	2	2	
		第28棟	3	1		2		2		1	2
		第29棟		1	2		2	2			2
		店舗棟			1			4			
	(小松団地)	(小計)	14	13	25	11	33	30	15	17	32
27	三反長団地	第18棟		2	2						
28	三反長団地	第19棟		1	1			2			
29	三反長団地	第25棟		2					1	2	
		第26棟			1						1
		第27棟				1	1	2			
	(三反長団地)	(小計)		5	4	1	1	4	1	2	1
30	長田団地	第6棟		2	1						
31	吉原団地	第6棟	1							1	2
		第7棟			3						3
		第8棟		2	3				2		
		小計	1	2	6				2	1	5
32	東林団地	第23棟									
		第24棟	1	1	1						
		小計	1	1	1						
	計		19	39	61	12	41	51	35	33	45

5) 高齢者・障がい者の居住状況

①市営住宅等の高齢者、障がい者

高齢者（65歳以上）がいる世帯数は203世帯で、総世帯数の42.4%になっています。また、高齢者は256人で、総世帯人員の24.1%になっています。

障がい者は69人で、総世帯人員の6.5%になっています。

表 1-29：市営住宅等の高齢者数、障がい者数

区分	総世帯数	65歳以上がいる世帯数	総世帯数に占める割合	総世帯人員	65歳以上の入居者	総世帯人員に占める割合	障がい者	総世帯人員に占める割合
市営住宅	158	67	42.4%	333	89	26.7%	28	8.4%
改良住宅	321	136	42.4%	731	167	22.8%	41	5.6%
合計	479	203	42.4%	1,064	256	24.1%	69	6.5%

②市営住宅の高齢者、障がい者

市営住宅において高齢者（65歳以上）がいる世帯数は67世帯で、総世帯数の42.4%になっています。また、高齢者は89人で、総世帯人員の26.7%になっています。

障がい者は28人で、総世帯人員の8.4%になっています。（表 1-30）

表 1-30 : 市営住宅の高齢者数、障がい者数

番号	団地名	棟名称	総世帯数	65歳以上の世帯数	総世帯数に占める割合	総世帯人員	65歳以上の入居者	総世帯人員に占める割合	障がい者	総世帯人員に占める割合
1	都団地	第1棟	2	1	50.0%	5	1	20.0%	0	0.0%
		第2棟	3	1	33.3%	3	1	33.3%	0	0.0%
		第3棟	2	2	100.0%	3	2	66.7%	0	0.0%
		小計	7	4	57.1%	11	4	36.4%	0	0.0%
2	一丁地団地	第1棟	7	4	57.1%	10	5	50.0%	3	30.0%
		第2棟	8	7	87.5%	10	9	90.0%	1	10.0%
		第3棟	7	4	57.1%	17	7	41.2%	0	0.0%
		第4棟	5	0	0.0%	10	0	0.0%	1	10.0%
		小計	27	15	55.6%	47	21	44.7%	5	10.6%
3	上ノ段団地	第1棟	2	0	0.0%	3	0	0.0%	0	0.0%
		第2棟	2	1	50.0%	5	1	20.0%	0	0.0%
		第3棟	3	0	0.0%	7	0	0.0%	0	0.0%
		第4棟	4	1	25.0%	13	1	7.7%	1	7.7%
		第5棟	5	2	40.0%	16	2	12.5%	2	12.5%
		第6棟	5	2	40.0%	11	3	27.3%	1	9.1%
		第7棟	5	0	0.0%	8	0	0.0%	0	0.0%
		第8棟	3	1	33.3%	6	2	33.3%	0	0.0%
		第9棟	3	0	0.0%	7	0	0.0%	0	0.0%
		小計	32	7	21.9%	76	9	11.8%	4	5.3%
4	三反長団地	第15棟	4	3	75.0%	6	4	66.7%	1	16.7%
		第16棟	3	0	0.0%	4	0	0.0%	0	0.0%
		小計	7	3	42.9%	10	4	40.0%	1	10.0%
5	小松団地	第1棟	27	10	37.0%	67	12	17.9%	6	9.0%
6	小松団地	第5棟	3	0	0.0%	6	0	0.0%	1	16.7%
		第6棟	3	0	0.0%	8	0	0.0%	0	0.0%
		第7棟	3	0	0.0%	9	0	0.0%	0	0.0%
		第8棟	3	1	33.3%	7	1	14.3%	0	0.0%
		第9棟	3	1	33.3%	10	2	20.0%	0	0.0%
小計	15	2	13.3%	40	3	7.5%	1	2.5%		
7	吉原団地	第5棟	13	4	30.8%	24	5	20.8%	2	8.3%
8	馬場団地	(1種)	6	4	66.7%	7	4	57.1%	0	0.0%
9	清水井団地	(1種)	2	2	100.0%	3	2	66.7%	1	33.3%
10	清水井団地	(2種)	0	—	—	0	—	—	0	—
11	新清水井団地	(2種)	1	1	100.0%	1	1	100.0%	0	0.0%
12	中ノ山団地	(1種)	3	2	66.7%	5	4	80.0%	1	20.0%
13	新田団地	(2種)	2	2	100.0%	6	4	66.7%	0	0.0%
14	神原団地	(2種)	10	9	90.0%	23	14	60.9%	3	13.0%
15	雄徳団地	(2種)	6	2	33.3%	13	2	15.4%	4	30.8%
	計		158	67	42.4%	333	89	26.7%	28	8.4%

③改良住宅の高齢者、障がい者

改良住宅において高齢者（65歳以上）がいる世帯数は136世帯で、総世帯数の42.4%になっています。また、高齢者は167人で、総世帯人員の22.8%になっています。

障がい者は41人で、総世帯人員の5.6%になっています。（表1-31）

表 1-31 : 改良住宅の高齢者数、障がい者数

番号	団地名	棟名称	総世帯数	65歳以上の世帯数	総世帯数に占める割合	総世帯人員	65歳以上の入居者	総世帯人員に占める割合	障がい者	総世帯人員に占める割合
16	軸団地	第1棟	10	4	40.0%	28	4	14.3%	3	10.7%
		第2棟	11	4	36.4%	31	5	16.1%	1	3.2%
17	軸団地	第3棟	6	3	50.0%	15	4	26.7%	0	0.0%
18	軸団地	第11棟	1	1	100.0%	1	1	100.0%	0	0.0%
		第12棟	7	3	42.9%	21	5	23.8%	1	4.8%
		第13棟	8	3	37.5%	12	3	25.0%	0	0.0%
		第14棟	4	1	25.0%	8	1	12.5%	0	0.0%
		第17棟	14	4	28.6%	30	4	13.3%	1	3.3%
19	軸団地	第21棟	2	2	100.0%	4	3	75.0%	1	25.0%
		第22棟	3	1	33.3%	6	1	16.7%	0	0.0%
	(軸団地)	(小計)	66	26	39.4%	156	31	19.9%	7	4.5%
20	広門団地	第4棟	3	3	100.0%	5	5	100.0%	1	20.0%
21	広門団地	第5棟	3	3	100.0%	4	4	100.0%	0	0.0%
22	広門団地	第7棟	2	2	100.0%	6	2	33.3%	0	0.0%
		第8棟	6	3	50.0%	12	4	33.3%	0	0.0%
		第9棟	6	2	33.3%	19	2	10.5%	0	0.0%
		第10棟	6	2	33.3%	9	2	22.2%	0	0.0%
23	広門団地	第20棟	2	1	50.0%	2	1	50.0%	1	50.0%
	(広門団地)	(小計)	28	16	57.1%	57	20	35.1%	2	3.5%
24	小松団地	第10棟	4	2	50.0%	8	2	25.0%	0	0.0%
		第11棟	4	2	50.0%	12	3	25.0%	1	8.3%
		第12棟	3	0	0.0%	5	0	0.0%	0	0.0%
		第13棟	3	1	33.3%	5	1	20.0%	0	0.0%
		第14棟	3	1	33.3%	6	1	16.7%	0	0.0%
		第15棟	4	3	75.0%	6	4	66.7%	1	16.7%
25	小松団地	第16棟	4	2	50.0%	7	2	28.6%	0	0.0%
		第17棟	18	12	66.7%	46	17	37.0%	3	6.5%
		第18棟	10	4	40.0%	22	5	22.7%	0	0.0%
		第19棟	16	5	31.3%	37	7	18.9%	5	13.5%
		第20棟	16	8	50.0%	30	9	30.0%	5	16.7%
		第21棟	11	3	27.3%	26	4	15.4%	1	3.8%
		第22棟	9	3	33.3%	17	3	17.6%	0	0.0%
		第23棟	10	2	20.0%	27	2	7.4%	0	0.0%
		第24棟	12	5	41.7%	31	6	19.4%	0	0.0%
		第25棟	11	5	45.5%	26	5	19.2%	1	3.8%
26	小松団地	第26棟	12	4	33.3%	39	6	15.4%	3	7.7%
		第27棟	6	2	33.3%	19	2	10.5%	0	0.0%
		第28棟	11	3	27.3%	26	4	15.4%	2	7.7%
		第29棟	8	3	37.5%	17	4	23.5%	2	11.8%
	(小松団地)	(小計)	178	73	41.0%	417	92	22.1%	24	5.8%
27	三反長団地	第18棟	4	2	50.0%	4	2	50.0%	1	25.0%
28	三反長団地	第19棟	3	2	66.7%	4	3	75.0%	0	0.0%
29	三反長団地	第25棟	3	0	0.0%	7	0	0.0%	0	0.0%
		第26棟	3	2	66.7%	8	2	25.0%	1	12.5%
		第27棟	2	1	50.0%	4	2	50.0%	1	25.0%
	(三反長団地)	(小計)	15	7	46.7%	27	9	33.3%	3	11.1%
30	長田団地	第6棟	3	1	33.3%	3	1	33.3%	1	33.3%
31	吉原団地	第6棟	8	3	37.5%	20	4	20.0%	2	10.0%
		第7棟	9	3	33.3%	21	3	14.3%	0	0.0%
		第8棟	8	4	50.0%	20	4	20.0%	0	0.0%
		小計	25	10	40.0%	61	11	18.0%	2	3.3%
32	東林団地	第23棟	2	2	100.0%	5	2	40.0%	1	20.0%
		第24棟	4	1	25.0%	5	1	20.0%	1	20.0%
		小計	6	3	50.0%	10	3	30.0%	2	20.0%
計			321	136	42.4%	731	167	22.8%	41	5.6%

6) 収入の状況

①市営住宅等の入居者の収入状況

全体の入居者のうち、収入超過者世帯は30世帯で、総世帯数の6.3%になっています。

高額所得者世帯は7世帯で、総世帯数の1.5%になっています。

表 1-32 : 市営住宅等の入居者の収入状況

区分	総世帯数	収入超過 の世帯数	総世帯数 に占める 割合	高額所得 の世帯数	総世帯数 に占める 割合
市営住宅	158	8	5.1%	3	1.9%
改良住宅	321	22	6.9%	4	1.2%
合計	479	30	6.3%	7	1.5%

※収入超過者世帯：公営住宅に3年以上居住し、政令で定める基準を超える収入がある世帯。

高額所得者世帯：公営住宅に5年以上居住し、最近2年間引き続いて政令で定める基準を超える高額の収入がある世帯。

②市営住宅の入居者の収入状況

市営住宅の入居者のうち、収入超過者世帯は8世帯で、市営住宅の総世帯数の5.1%になっています。

高額所得者世帯は3世帯で、市営住宅の総世帯数の1.9%になっています。(表 1-33)

表 1-33 : 市営住宅の入居者の収入状況

番号	団地名	棟名称	総世帯数	収入超過 の世帯数	総世帯数 に占める 割合	高額所得 の世帯数	総世帯数 に占める 割合
1	都団地	第1棟	2	0	0.0%	0	0.0%
		第2棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		第3棟	2	0	0.0%	0	0.0%
		小計	7	0	0.0%	0	0.0%
2	一丁地団地	第1棟	7	0	0.0%	0	0.0%
		第2棟	8	1	12.5%	0	0.0%
		第3棟	7	2	28.6%	0	0.0%
		第4棟	5	0	0.0%	0	0.0%
		小計	27	3	11.1%	0	0.0%
3	上ノ段団地	第1棟	2	0	0.0%	0	0.0%
		第2棟	2	0	0.0%	1	50.0%
		第3棟	3	1	33.3%	0	0.0%
		第4棟	4	0	0.0%	0	0.0%
		第5棟	5	0	0.0%	0	0.0%
		第6棟	5	0	0.0%	0	0.0%
		第7棟	5	0	0.0%	0	0.0%
		第8棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		第9棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		小計	32	1	3.1%	1	3.1%
4	三反長団地	第15棟	4	0	0.0%	0	0.0%
		第16棟	3	1	33.3%	0	0.0%
		小計	7	1	14.3%	0	0.0%
5	小松団地	第1棟	27	1	3.7%	0	0.0%
6	小松団地	第5棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		第6棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		第7棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		第8棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		第9棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		小計	15	0	0.0%	0	0.0%
7	吉原団地	第5棟	13	0	0.0%	1	7.7%
8	馬場団地	(1種)	6	1	16.7%	0	0.0%
9	清水井団地	(1種)	2	0	0.0%	0	0.0%
10	清水井団地	(2種)	0	0	—	0	—
11	新清水井団地	(2種)	1	0	0.0%	0	0.0%
12	中ノ山団地	(1種)	3	0	0.0%	0	0.0%
13	新田団地	(2種)	2	0	0.0%	0	0.0%
14	神原団地	(2種)	10	1	10.0%	1	10.0%
15	雄徳団地	(2種)	6	0	0.0%	0	0.0%
	計		158	8	5.1%	3	1.9%

③改良住宅の入居者の収入状況

改良住宅の入居者のうち、収入超過者世帯は 22 世帯で、改良住宅の総世帯数の 6.9%になっています。

高額所得者世帯は 4 世帯で、改良住宅の総世帯数の 1.2%になっています。(表 1-34)

表 1-34 : 改良住宅の入居者の収入状況

番号	団地名	棟名称	総世帯数	収入超過 の世帯数	総世帯数 に占める 割合	高額所得 の世帯数	総世帯数 に占める 割合
16	軸団地	第1棟	10	0	0.0%	0	0.0%
		第2棟	11	0	0.0%	0	0.0%
17	軸団地	第3棟	6	0	0.0%	0	0.0%
18	軸団地	第11棟	1	0	0.0%	0	0.0%
		第12棟	7	0	0.0%	1	14.3%
		第13棟	8	0	0.0%	0	0.0%
		第14棟	4	1	25.0%	0	0.0%
		第17棟	14	1	7.1%	0	0.0%
19	軸団地	第21棟	2	0	0.0%	0	0.0%
		第22棟	3	0	0.0%	0	0.0%
	(軸団地)	(小計)	66	2	3.0%	1	1.5%
20	広門団地	第4棟	3	0	0.0%	0	0.0%
21	広門団地	第5棟	3	0	0.0%	0	0.0%
22	広門団地	第7棟	2	0	0.0%	0	0.0%
		第8棟	6	0	0.0%	0	0.0%
		第9棟	6	0	0.0%	0	0.0%
		第10棟	6	2	33.3%	0	0.0%
23	広門団地	第20棟	2	0	0.0%	0	0.0%
	(広門団地)	(小計)	28	2	7.1%	0	0.0%
24	小松団地	第10棟	4	0	0.0%	0	0.0%
		第11棟	4	0	0.0%	1	25.0%
		第12棟	3	0	0.0%	1	33.3%
		第13棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		第14棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		第15棟	4	0	0.0%	0	0.0%
		第16棟	4	0	0.0%	0	0.0%
25	小松団地	第17棟	18	1	5.6%	0	0.0%
		第18棟	10	0	0.0%	0	0.0%
		第19棟	16	0	0.0%	0	0.0%
		第20棟	16	1	6.3%	0	0.0%
		第21棟	11	0	0.0%	0	0.0%
		第22棟	9	0	0.0%	0	0.0%
		第23棟	10	0	0.0%	0	0.0%
		第24棟	12	3	25.0%	1	8.3%
26	小松団地	第25棟	11	1	9.1%	0	0.0%
		第26棟	12	3	25.0%	0	0.0%
		第27棟	6	1	16.7%	0	0.0%
		第28棟	11	2	18.2%	0	0.0%
	(小松団地)	(小計)	178	13	7.3%	3	1.7%
27	三反長団地	第18棟	4	0	0.0%	0	0.0%
28	三反長団地	第19棟	3	0	0.0%	0	0.0%
29	三反長団地	第25棟	3	1	33.3%	0	0.0%
		第26棟	3	0	0.0%	0	0.0%
		第27棟	2	0	0.0%	0	0.0%
	(三反長団地)	(小計)	15	1	6.7%	0	0.0%
30	長田団地	第6棟	3	0	0.0%	0	0.0%
31	吉原団地	第6棟	8	2	25.0%	0	0.0%
		第7棟	9	2	22.2%	0	0.0%
		第8棟	8	0	0.0%	0	0.0%
		小計	25	4	16.0%	0	0.0%
32	東林団地	第23棟	2	0	0.0%	0	0.0%
		第24棟	4	0	0.0%	0	0.0%
		小計	6	0	0.0%	0	0.0%
	計		321	22	6.9%	4	1.2%

(6) 耐用年数

市営住宅等で計画目標年度の2023年度(平成35年度)までに耐用年数の1/2を経過する住戸は、全体の593戸になります。

計画目標年度までに耐用年数を経過する住戸は、市営住宅が61戸(市営住宅総戸数の32.6%)、改良住宅が34戸(改良住宅総戸数の8.4%)で、全体では95戸(全体戸数の16.0%)になります。

表 1-35 : 耐用年数の経過状況

<市営住宅>

<改良住宅>

番号	団地・棟名	構造	建築年度	戸数	2023年度(平成35年度)までに			番号	団地・棟名	構造	建築年度	戸数	2023年度(平成35年度)までに			
					耐用年数の1/2経過する年度	耐用年数の1/1経過する年度	耐用年数の1/1経過する戸数						耐用年数の1/2経過する年度	耐用年数の1/1経過する年度	耐用年数の1/1経過する戸数	
1	都 1棟	CB(準耐火)	1974(S49)	2	1997	2019	2	16	軸 1棟	RC(耐火)	1972(S47)	15	2007	2042		
	都 2棟	CB(準耐火)	1974(S49)	3	1997	2019	3		軸 2棟	RC(耐火)	1973(S48)	15	2008	2043		
	都 3棟	CB(準耐火)	1974(S49)	2	1997	2019	2		軸 3棟	PC(準耐火)	1973(S48)	7	1996	2018	7	
2	一丁地 1棟	PC(準耐火)	1976(S51)	8	1999	2021	8	18	軸 11棟	PC(準耐火)	1978(S53)	6	2001	2023		
	一丁地 2棟	PC(準耐火)	1977(S52)	8	2000	2022	8		軸 12棟	PC(準耐火)	1978(S53)	9	2001	2023		
	一丁地 3棟	PC(準耐火)	1979(S54)	8	2002	2024			軸 13棟	PC(準耐火)	1978(S53)	9	2001	2023		
	一丁地 4棟	PC(準耐火)	1979(S54)	6	2002	2024			軸 14棟	PC(準耐火)	1978(S53)	9	2001	2023		
3	上ノ段 1棟	PC(準耐火)	1985(S60)	2	2008	2030		19	軸 17棟	PC(準耐火)	1982(S57)	15	2005	2027		
	上ノ段 2棟	PC(準耐火)	1985(S60)	2	2008	2030			軸 21棟	PC(準耐火)	1987(S62)	2	2010	2032		
	上ノ段 3棟	PC(準耐火)	1985(S60)	4	2008	2030			軸 22棟	PC(準耐火)	1987(S62)	4	2010	2032		
	上ノ段 4棟	PC(準耐火)	1985(S60)	4	2008	2030			20	広門 4棟	RC(耐火)	1975(S50)	5	2010	2045	
	上ノ段 5棟	PC(準耐火)	1987(S62)	5	2010	2032			21	広門 5棟	PC(準耐火)	1975(S50)	4	1998	2020	4
	上ノ段 6棟	PC(準耐火)	1987(S62)	5	2010	2032			22	広門 7棟	PC(準耐火)	1976(S51)	4	1999	2021	4
	上ノ段 7棟	PC(準耐火)	1987(S62)	5	2010	2032			広門 8棟	PC(準耐火)	1976(S51)	6	1999	2021	6	
	上ノ段 8棟	PC(準耐火)	1988(S63)	3	2011	2033			広門 8棟	PC(準耐火)	1981(S56)	4	2004	2026		
	上ノ段 9棟	PC(準耐火)	1991(H3)	3	2014	2036			広門 8棟	PC(準耐火)	1982(S57)	2	2005	2027		
4	三反長 15棟	PC(準耐火)	1980(S55)	5	2003	2025		広門 9棟	PC(準耐火)	1977(S52)	8	2000	2022	8		
	三反長 16棟	PC(準耐火)	1979(S54)	5	2002	2024		広門 9棟	PC(準耐火)	1985(S60)	2	2008	2030			
5	小松 1棟	RC(耐火)	1981(S56)	30	2016	2051		広門 10棟	PC(準耐火)	1980(S55)	8	2003	2025			
6	小松 5棟	PC(準耐火)	1982(S57)	3	2005	2027		23	広門 20棟	PC(準耐火)	1986(S61)	2	2009	2031		
	小松 6棟	PC(準耐火)	1982(S57)	3	2005	2027			24	小松 10棟	PC(準耐火)	1982(S57)	4	2005	2027	
	小松 7棟	PC(準耐火)	1982(S57)	3	2005	2027			小松 11棟	PC(準耐火)	1982(S57)	4	2005	2027		
	小松 8棟	PC(準耐火)	1982(S57)	3	2005	2027			小松 12棟	PC(準耐火)	1982(S57)	3	2005	2027		
	小松 9棟	PC(準耐火)	1982(S57)	3	2005	2027			小松 13棟	PC(準耐火)	1982(S57)	3	2005	2027		
7	吉原 5棟	RC(耐火)	1987(S62)	18	2022	2057		小松 14棟	PC(準耐火)	1982(S57)	4	2005	2027			
8	馬場(1種)	木造平屋	1953(S28)	8	1968	1983	8	小松 15棟	PC(準耐火)	1982(S57)	4	2005	2027			
9	清水井(1種)	木造平屋	1954(S29)	3	1969	1984	3	小松 16棟	PC(準耐火)	1982(S57)	5	2005	2027			
10	清水井(2種)	木造平屋	1954(S29)	0	1969	1984	0	25	小松 17棟	RCメゾネット(耐火)	1985(S60)	20	2020	2055		
11	新清水井(2種)	木造平屋	1956(S31)	1	1971	1986	1	小松 18棟	RCメゾネット(耐火)	1985(S60)	16	2020	2055			
12	中ノ山(1種)	木造平屋	1955(S30)	4	1970	1985	4	小松 19棟	RCメゾネット(耐火)	1984(S59)	20	2019	2054			
13	新田(2種)	木造平屋	1955(S30)	4	1970	1985	4	小松 20棟	RCメゾネット(耐火)	1984(S59)	20	2019	2054			
14	神原(2種)	木造平屋	1956(S31)	18	1971	1986	18	小松 21棟	RCメゾネット(耐火)	1984(S59)	12	2019	2054			
15	雄徳(2種)	RC(耐火)	1984(S59)	6	2019	2054		小松 22棟	RCメゾネット(耐火)	1984(S59)	12	2019	2054			
	市営住宅・計			187			61	小松 23棟	RCメゾネット(耐火)	1985(S60)	12	2020	2055			
								小松 24棟	RCメゾネット(耐火)	1985(S60)	14	2020	2055			
								小松 25棟	RCメゾネット(耐火)	1984(S59)	14	2019	2054			
								小松 26棟	RCメゾネット(耐火)	1985(S60)	14	2020	2055			
								26	小松 27棟	RCメゾネット(耐火)	1986(S61)	8	2021	2056		
								小松 28棟	RCメゾネット(耐火)	1986(S61)	12	2021	2056			
								小松 29棟	RCメゾネット(耐火)	1986(S61)	10	2021	2056			
								小松 店舗	RC(耐火)	1985(S60)	4	2020	2055			
								27	三反長 18棟	RC(耐火)	1985(S60)	4	2020	2055		
								28	三反長 19棟	PC(準耐火)	1986(S61)	3	2009	2031		
								29	三反長 25棟	PC(準耐火)	1987(S62)	3	2010	2032		
								三反長 26棟	PC(準耐火)	1987(S62)	3	2010	2032			
								三反長 27棟	PC(準耐火)	1987(S62)	2	2010	2032			
								30	長田 6棟	PC(準耐火)	1976(S51)	5	1999	2021	5	
								21	吉原 6棟	RCメゾネット(耐火)	1986(S61)	10	2021	2056		
								吉原 7棟	RCメゾネット(耐火)	1986(S61)	10	2021	2056			
								吉原 8棟	RCメゾネット(耐火)	1986(S61)	8	2021	2056			
								32	東林 23棟	PC(準耐火)	1987(S62)	3	2010	2032		
								東林 24棟	PC(準耐火)	1987(S62)	4	2010	2032			
								改良住宅・計			406			34		
								合計			593			95		

※CB造とは補強コンクリートブロック造を指す。

※網掛け部は2023(H35)年度までにそれぞれの耐用年数を超過することを示す。
耐火構造70年、準耐火構造45年、木造30年

(7) 住戸性能

1) 市営住宅等の住戸性能

①浴室設置の状況

浴室の設置状況は、“浴室浴槽未設置”が53棟あります。

②エレベーター設置の状況

3階建以上の住棟でエレベーターがないものは4棟あります。

③高齢者対応の状況

高齢者対応については、雄徳団地の6戸、広門9棟の2戸、三反長18棟の2戸、長田6棟の5戸、計15戸が整備されています。

表 1-36 : 市営住宅等の住戸性能

区分	棟数	戸数	入居世帯数	入居人数	浴室浴槽未設置の棟数	エレベーターのない棟数※3	高齢者対応の棟・戸数
市営住宅	63	187	158	333	30	2	雄徳6戸
改良住宅	64	406	321	731	23	2	広門9棟2戸 三反長18棟2戸 長田6棟5戸
合計	127	593	479	1,064	53	4	15

※3 メゾネットタイプは除く。

メゾネットタイプとは、1住戸が2層以上（住戸が複数階にわたり住戸内に階段が設置されているもの）で構成される集合住宅を指します。

2) 市営住宅の住戸性能(表 1-37)

①浴室設置の状況

市営住宅において、すべての住棟で浴室（スペース）が設置されていますが、このうち“浴室スペースはあるが浴槽が未設置”は三反長、馬場、清水井、新清水井、中ノ山、新田、神原の30棟があります。

②エレベーター設置の状況

3階建以上の住棟でエレベーターがないものは、小松1棟、吉原5棟の合わせて2棟があります。

③高齢者対応の状況

高齢者対応については、雄徳団地の6戸が整備されていますが、その他の団地・棟では整備されていない状況です。

表 1-37 : 市営住宅の住戸性能

番号	団地・棟名	建築年度	構造	間取り	階数	棟数	戸数	入居世帯数	入居人数	住戸性能			
										浴室の設置	住棟タイプ	エレベーターの有無	高齢者対応
1	都 1 棟	1974 (S49)	CB (準耐火)	3DK	2	1	2	2	5	○		—	無し
	都 2 棟	1974 (S49)	CB (準耐火)	3DK	2	1	3	3	3	○		—	無し
	都 3 棟	1974 (S49)	CB (準耐火)	3DK	2	1	2	2	3	○		—	無し
2	一丁地 1 棟	1976 (S51)	PC (準耐火)	3DK	2	3	8	7	10	○		—	無し
	一丁地 2 棟	1977 (S52)	PC (準耐火)	3DK	2	3	8	8	10	○		—	無し
	一丁地 3 棟	1979 (S54)	PC (準耐火)	3DK	2	3	8	7	17	○		—	無し
	一丁地 4 棟	1979 (S54)	PC (準耐火)	3DK	2	2	6	5	10	○		—	無し
3	上ノ段 1 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	2	3	○		—	無し
	上ノ段 2 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	2	5	○		—	無し
	上ノ段 3 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	3	7	○		—	無し
	上ノ段 4 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	4	13	○		—	無し
	上ノ段 5 棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	5	16	○		—	無し
	上ノ段 6 棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	5	11	○		—	無し
	上ノ段 7 棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	5	8	○		—	無し
	上ノ段 8 棟	1988 (S63)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	6	○		—	無し
	上ノ段 9 棟	1991 (H3)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	7	○		—	無し
4	三反長 15 棟	1980 (S55)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	4	6	△		—	無し
	三反長 16 棟	1979 (S54)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	3	4	△		—	無し
5	小松 1 棟	1981 (S56)	RC (耐火)	3DK	5	1	30	27	67	○	階段室	無し	無し
6	小松 5 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	6	○		—	無し
	小松 6 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	8	○		—	無し
	小松 7 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	9	○		—	無し
	小松 8 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	7	○		—	無し
	小松 9 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	10	○		—	無し
7	吉原 5 棟	1987 (S62)	RC (耐火)	4K	3	1	18	13	24	○	階段室	無し	無し
8	馬場 (1 種)	1953 (S28)	木造平屋	2K	1	8	8	6	7	△		—	無し
9	清水井 (1 種)	1954 (S29)	木造平屋	2K	1	3	3	2	3	△		—	無し
10	清水井 (2 種)	1954 (S29)	木造平屋	2K	1	0	0	0	0	△		—	無し
11	新清水井 (2 種)	1956 (S31)	木造平屋	2K	1	1	1	1	1	△		—	無し
12	中ノ山 (1 種)	1955 (S30)	木造平屋	2K	1	2	4	3	5	△		—	無し
13	新田 (2 種)	1955 (S30)	木造平屋	2K	1	2	4	2	6	△		—	無し
14	神原 (2 種)	1956 (S31)	木造平屋	2K	1	12	18	10	23	△		—	無し
15	雄徳 (2 種)	1984 (S59)	RC (耐火)	3DK	2	1	6	6	13	○		—	段差解消、手すり設置
計							61	187	158	333			

注：「浴室の設置」欄の「○」は「浴室浴槽有」、「△」は「スペース有」

3) 改良住宅の住戸性能(表 1-38)

①浴室設置の状況

“浴室(スペース)未設置”は小松・店舗の1棟があり、“浴室スペースはあるが浴槽未設置”は軸11棟～14棟、広門4棟～10棟の22棟があり、浴室浴槽未設置は、合わせて23棟あります。

②エレベーター設置の状況

3階建以上の住棟(メゾネットタイプで3階建以下のものは2階以下に玄関があるため除く)でエレベーターがないものは、軸1棟・2棟の2棟あります。

③高齢者対応の状況

高齢者対応については、広門9棟の2戸、三反長18棟の2戸、長田6棟の5戸、計15戸が整備されていますが、その他の団地・棟では整備されていない状況です。

表 1-38 : 改良住宅の住戸性能

番号	団地・棟名	建築年度	構造	間取り	階数	棟数	戸数	入居世帯数	入居人数	住戸性能			
										浴室の設置	住棟タイプ	エレベーターの有無	高齢者対応
16	軸 1 棟	1972 (S47)	R C (耐火)	5DK	5	1	15	10	28	○	片廊下型	無し	無し
	軸 2 棟	1973 (S48)	R C (耐火)	5DK	5	1	15	11	31	○	片廊下型	無し	無し
17	軸 3 棟	1973 (S48)	P C (準耐火)	5DK 3DK	2	1	7	6	15	○		—	無し
18	軸 11棟	1978 (S53)	P C (準耐火)	3DK	2	2	6	1	1	△		—	無し
	軸 12棟	1978 (S53)	P C (準耐火)	3DK	2	3	9	7	21	△		—	無し
	軸 13棟	1978 (S53)	P C (準耐火)	3DK	2	3	9	8	12	△		—	無し
	軸 14棟	1978 (S53)	P C (準耐火)	3DK	2	3	9	4	8	△		—	無し
	軸 17棟	1982 (S57)	P C (準耐火)	3DK 2DK	2	4	15	14	30	○		—	無し
19	軸 21棟	1987 (S62)	P C (準耐火)	3DK	2	1	2	2	4	○		—	無し
	軸 22棟	1987 (S62)	P C (準耐火)	3DK	2	1	4	3	6	○		—	無し
20	広門 4 棟	1975 (S50)	R C (耐火)	1DK 3DK 3K	2	1	5	3	5	△		—	無し
21	広門 5 棟	1975 (S50)	P C (準耐火)	3DK	2	1	4	3	4	△		—	無し
22	広門 7 棟	1976 (S51)	P C (準耐火)	3DK	2	1	4	2	6	△		—	無し
	広門 8 棟	1976 (S51)	P C (準耐火)	3DK	2	1	6	3	12	△		—	無し
	広門 8 棟	1981 (S56)	P C (準耐火)	3DK	2	1	4	1	12	△		—	無し
	広門 8 棟	1982 (S57)	P C (準耐火)	3DK	2	1	2	2	12	△		—	無し
	広門 9 棟	1977 (S52)	P C (準耐火)	3DK	2	2	8	4	19	△		—	無し
	広門 9 棟	1985 (S60)	P C (準耐火)	3DK	1	1	2	2	19	△		—	2戸平屋手すり設置
23	広門 10棟	1980 (S55)	P C (準耐火)	3DK	2	2	8	6	9	△		—	無し
24	小松 10棟	1986 (S61)	P C (準耐火)	3DK	2	1	2	2	2	○		—	無し
	小松 11棟	1982 (S57)	P C (準耐火)	3DK	2	1	4	4	8	○		—	無し
	小松 12棟	1982 (S57)	P C (準耐火)	3DK	2	1	4	4	12	○		—	無し
	小松 13棟	1982 (S57)	P C (準耐火)	3DK	2	1	3	3	5	○		—	無し
	小松 14棟	1982 (S57)	P C (準耐火)	3DK	2	1	3	3	5	○		—	無し
	小松 15棟	1982 (S57)	P C (準耐火)	3DK	2	1	4	4	6	○		—	無し
	小松 16棟	1982 (S57)	P C (準耐火)	3DK	2	1	4	4	6	○		—	無し
25	小松 17棟	1982 (S57)	P C (準耐火)	3DK	2	1	5	4	7	○		—	無し
	小松 17棟	1985 (S60)	R Cメゾネット (耐火)	4K	3	1	20	18	46	○		—	無し
	小松 18棟	1985 (S60)	R Cメゾネット (耐火)	4K	3	1	16	10	22	○		—	無し
	小松 19棟	1984 (S59)	R Cメゾネット (耐火)	4K	3	1	20	16	37	○		—	無し
	小松 20棟	1984 (S59)	R Cメゾネット (耐火)	4K	3	1	20	16	30	○		—	無し
	小松 21棟	1984 (S59)	R Cメゾネット (耐火)	4K	3	1	12	11	26	○		—	無し
	小松 22棟	1984 (S59)	R Cメゾネット (耐火)	4K	3	1	12	9	17	○		—	無し
	小松 23棟	1985 (S60)	R Cメゾネット (耐火)	4K	3	1	12	10	27	○		—	無し
	小松 24棟	1985 (S60)	R Cメゾネット (耐火)	4K	3	1	14	12	31	○		—	無し
	小松 25棟	1984 (S59)	R Cメゾネット (耐火)	4K	3	1	14	11	26	○		—	無し
26	小松 26棟	1985 (S60)	R Cメゾネット (耐火)	4K	3	1	14	12	39	○		—	無し
	小松 27棟	1986 (S61)	R Cメゾネット (耐火)	4DK	3	1	8	6	19	○		—	無し
	小松 28棟	1986 (S61)	R Cメゾネット (耐火)	4DK	3	1	12	11	26	○		—	無し
	小松 29棟	1986 (S61)	R Cメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10	8	17	○		—	無し
27	小松 店舗	1985 (S60)	R C (耐火)	店舗	1	1	4	3	5	×		—	無し
	三反長 18棟	1985 (S60)	R C (耐火)	4K	2	1	4	4	4	○		—	2戸平屋手すり設置
	三反長 19棟	1986 (S61)	P C (準耐火)	3DK	2	1	3	3	4	○		—	無し
	三反長 25棟	1987 (S62)	P C (準耐火)	3DK	2	1	3	3	7	○		—	無し
29	三反長 26棟	1987 (S62)	P C (準耐火)	3DK	2	1	3	3	8	○		—	無し
	三反長 27棟	1987 (S62)	P C (準耐火)	3DK	2	1	2	2	4	○		—	無し
	長田 6 棟	1976 (S51)	P C (準耐火)	3DK	2	1	5	3	3	○		—	手すり設置
21	吉原 6 棟	1986 (S61)	R Cメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10	8	20	○		—	無し
	吉原 7 棟	1986 (S61)	R Cメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10	9	21	○		—	無し
	吉原 8 棟	1986 (S61)	R Cメゾネット (耐火)	4DK	3	1	8	8	20	○		—	無し
32	東林 23棟	1987 (S62)	P C (準耐火)	3DK	2	1	3	2	5	○		—	無し
	東林 24棟	1987 (S62)	P C (準耐火)	3DK	2	1	4	4	5	○		—	無し
計							64	406	321	731			

注：「浴室の設置」欄の「○」は「浴室浴槽有」、「△」は「スペース有」

(8) 近年の整備状況

各団地・棟の改善等の整備状況は、下表のようになっています。

市営住宅における直近10年間（平成16年度～平成25年度）の改善履歴は、小松1棟が平成16年度に外壁改修、小松5棟～9棟が平成25年度に屋上防水、外壁改修を行っています。（表1-39）

改良住宅における直近10年間（平成16年度～平成25年度）の改善履歴は、軸17棟が平成24年度に屋根、外壁改修を行っています。（表1-40）

表1-39：市営住宅の整備状況

番号	団地名	団地データ					改善の内容
		建築年度	構造	階数	棟数	戸数	
1	都 1～3棟	1974(S49)	CB(準耐火)	2	3	7	H1 屋根 外壁 浴室改修
2	一丁地 1～4棟	1976(S51)～1979(S54)	PC(準耐火)	2	11	30	H8,9 屋上防水 H10 電気幹線 H12 浴室改修
3	上ノ段 1～9棟	1985(S60)～1991(H3)	PC(準耐火)	2	9	33	
4	三反長 15・16棟	1979(S54)・1980(S55)	PC(準耐火)	2	2	10	
5	小松 1棟	1981(S56)	RC(耐火)	5	1	30	H10 屋上防水 H12 ガス栓改修 H16外壁改修
6	小松 5～9棟	1982(S57)	PC(準耐火)	2	5	15	H11 屋上防水 H25 屋上防水 外壁改修
7	吉原 5棟	1987(S62)	RC(耐火)	3	1	18	
8	馬場(1種)	1953(S28)	木造平屋	1	8	8	S55 屋根改修
9	清水井(1種)	1954(S29)	木造平屋	1	3	3	S56 屋根改修
10	清水井(2種)	1954(S29)	木造平屋	1	0	0	S56 屋根改修
11	新清水井(2種)	1956(S31)	木造平屋	1	1	1	S57 屋根改修
12	中ノ山(1種)	1955(S30)	木造平屋	1	2	4	S57 屋根改修
13	新田(2種)	1955(S30)	木造平屋	1	2	4	S57 屋根改修
14	神原(2種)	1956(S31)	木造平屋	1	12	18	S58 屋根改修
15	雄徳(2種)	1984(S59)	RC(耐火)	2	1	6	
	合計				61	187	

表1-40：改良住宅の整備状況

番号	団地名	団地データ					改善の内容
		建築年度	構造	階数	棟数	戸数	
16	軸 1～2棟	1972(S47)・1973(S48)	RC(耐火)	5	2	30	S62 2戸1 外壁塗装 屋上防水
17	軸 3棟	1973(S48)	PC(準耐火)	2	1	7	S62 2戸1 H1 屋根 外壁 浴室改修
18	軸 11～17棟	1978(S53)・1982(S57)	PC(準耐火)	2	15	48	H8 屋上防水 H13 電気幹線更新 17棟：H24 屋根 外壁改修
19	軸 21・22棟	1987(S62)	PC(準耐火)	2	2	6	
20	広門 4棟	1975(S50)	RC(耐火)	2	1	5	H11 電気幹線更新
21	広門 5棟	1975(S50)	PC(準耐火)	2	1	4	H11 電気幹線更新
22	広門 7～10棟	1976(S51)～1980(S55)	PC(準耐火)	1・2	9	34	H9 屋上防水 H11 電気幹線更新
23	広門 20棟	1986(S61)	PC(準耐火)	2	1	2	
24	小松 10～16棟	1982(S57)	PC(準耐火)	2	7	27	H13 屋上防水
25	小松 17～26棟	1984(S59)・1985(S60)	RCメゾネット(耐火)	3	10	154	
26	小松 27～29棟	1986(S61)	RCメゾネット(耐火)	3	3	30	H10 共聴設備更新
	小松 店舗	1985(S60)	RC(耐火)	1	1	4	
27	三反長 18棟	1985(S60)	RC(耐火)	2	1	4	
28	三反長 19棟	1986(S61)	PC(準耐火)	2	1	3	
29	三反長 25～27棟	1987(S62)	PC(準耐火)	2	3	8	
30	長田 6棟	1976(S51)	PC(準耐火)	2	1	5	H4 置屋根 外壁塗装 浴室改修
31	吉原 6～8棟	1986(S61)	RCメゾネット(耐火)	3	3	28	
32	東林 23・24棟	1987(S62)	PC(準耐火)	2	2	7	
	合計				64	406	

(9) 市営住宅等の問題点と課題

本市が管理する市営住宅等の現況を踏まえ、問題点と課題を以下にまとめます。

1) 社会的位置づけに関する対応

近年の住宅市場においては、持ち家が増加傾向にあるものの、低・中堅所得世帯にとって持ち家を取得することが容易でない状況になっています。

借家においては、民営借家は低・中堅所得世帯を需要層として供給を行っています。しかし、低所得世帯は公営借家が低家賃であることから、公営借家での定住傾向が強まっています。

民営借家に住む最低居住面積水準未満で、かつ年収 300 万円未満の世帯の解消がなされておらず、これらの世帯層に対して市営住宅等の需要について検討することが求められています。(P57 表 3-20)

こうした背景の中、今後、子育て世帯や世帯分離の若者世帯を主とする借家需要を含む、幅広い世帯への需要等に対応する住宅供給とあわせて、住宅市場の活性化と居住水準の向上を図る必要があります。

これらのことから、市民の多様な世帯ニーズに応じた住宅ストックの充実を図ることが重要となっています。

2) 老朽化した団地への対応

1965 年（昭和 40 年）以前に建築された木造住宅（28 棟、38 戸）は、すべてが法定耐用年数（30 年）を経過しており、また居住面積が 40 m²未満になっています。

敷地内の道路も十分な幅員を確保できていない状況で、さらに、一部の入居者は個別の増築等を行っていることから、防災・緊急時の安全性を高める必要とともに、周辺環境への配慮がなされた団地形成が必要になっています。

木造市営住宅は既に集約・建替事業を実施しています。

3) 高齢社会への対応

入居世帯数 479 世帯のうち、高齢者（65 歳以上）の入居者がいる世帯数は 203 世帯で、42.4%を占めています。また、高齢者の入居者数は 256 人で、総世帯人員の 24.1%を占めています。(P31 表 1-29)

世帯のタイプ別分類では、高齢者の単身世帯が 90 世帯、高齢者夫婦のみの世帯が 36 世帯、高齢者だけで居住している人が 162 人で、総世帯数の 26.3%、総世帯人員の 15.2%を占めています。(P28 表 1-26)

今後も高齢化の進行が予想され、市営住宅等における高齢者世帯への対応が必要になっています。

また、高齢者世帯が増加した場合は、人口構成のアンバランスによりコミュニティ活動が阻害されることから、地域コミュニティの形成に配慮して、幅広い年齢層が安全に快適に暮らせる団地形成が重要になっています。

4) 適正な土地利用への誘導

団地内に駐車場が少なく、まとまった土地の確保が難しい状況の中で、現在の車社会に適合した住環境整備が難しい状況にあります。

今後は、土地の有効利用による住戸の集約化を図るとともに、駐車場等の共同施設の整備を行い、各住宅団地の特性に配慮した適切な環境形成が必要になっています。

5) 入居世帯の適正化

市営住宅等の入居世帯の居住年数をみると、市営住宅の平均は 15.3 年、改良住宅の平均は 17.0 年になっており、全体（市営住宅と改良住宅）で居住年数が 20 年以上の世帯は 178 世帯で、総世帯数の 37.2% になっています。

また、収入超過者世帯は 5 年前の 42 世帯から 30 世帯に減少していますが、総世帯数の 6.3% を占めています。（P 34 表 1-32）

これらのことから高齢者や身体障がい者等に対する居住支援のニーズに対応するため、入居世帯の適正化を図っていく必要があります。

第2章 市営住宅等のストック総合活用計画の基本方針

1. 国における公営住宅の位置づけ

公営住宅法が昭和26年に制定され、この法律の第1条（この法律の目的）に「この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」と定められています。

公営住宅は、この法律において住宅に困っている収入の低い方などが低家賃で住めるように、市が国から補助を受けて建設した住宅と位置づけられています。

これまでの住宅政策の基本的な枠組みは、右肩上がりの住宅需要を前提に、住宅の新規供給を中心とした住宅建設五箇年計画を推進することにより、住宅不足の解消や居住水準の向上等が図られてきました。

しかし、少子高齢化の急速な進行、人口・世帯減少社会の到来に伴い、新たな制度的枠組みとして「住生活基本法」が平成18年に施行され、併せて住生活基本計画として、国が全国計画（同年）を定め、都道府県が都道府県計画を定めています。

住生活基本法では、「国と市が協力して国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする」と定められています。

住生活基本計画（全国計画）では、住宅の『量的確保』から『質の向上』への方針変更、ハード面の住宅・住環境だけではなく就労・教育・福祉・コミュニティ・文化等との連携などを図ることを目的としています。また、住生活基本計画（全国計画）は平成23年に新計画が決定され、改定の主なポイントは「ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。」、「老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。」、「新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。」とされています。

■ **住生活基本法**（平成18年6月8日法律第61号、最終改正：平成23年8月30日第105号）
（居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等）

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

■ **公営住宅法**（昭和26年6月4日法律第93号、最終改正：平成25年5月10日法律第12号）
（用語の定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

二 公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。

◆住生活基本計画（全国計画）（平成 23 年（2011 年）策定）

趣旨	<ul style="list-style-type: none"> ・住生活基本計画（全国計画）（平成 18 年 9 月 19 日閣議決定）は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めている。 ・旧計画は平成 18 年度から 27 年度までの 10 ヶ年の計画となっているが、同計画においておおむね 5 年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成 23 年 3 月 15 日に平成 23 年度から 32 年度までを計画期間とした新計画を閣議決定している。
計画の目標と基本的な施策	
目標 1：安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	<ul style="list-style-type: none"> ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、耐震改修等の促進 ・密集市街地の整備 等 ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進 ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等 ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の省エネルギー性能の向上 ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等 ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化 ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等
目標 2：住宅の適正な管理及び再生	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の維持管理情報の蓄積 ・マンションの適正な管理・維持修繕の促進 等
目標 3：多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進 ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等 ②将来にわたり活用される良質なストックの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の見直し（評価項目の簡素化） ・長期優良住宅制度の見直し（共同住宅の認定基準の合理化） ・地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良好な住宅供給の促進 等 ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消 <ul style="list-style-type: none"> ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置 ・住替え支援の推進 等
目標 4：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等の適切な供給 ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための支援の強化 等

2. 市営住宅等の役割と整備目標

(1) 市営住宅等の役割

本市では、人口・世帯数の増加に伴って、これまでに多くの市営住宅等を供給し、低所得者層を中心とする住宅に困窮する世帯に対して居住の安定を確保するという役割を担ってきました。

しかし、本市の市営住宅等 593 戸のうち、10 年後の 2023 年度（平成 35 年度）に耐用年数を経過するものは 95 戸（総戸数の 16.0%）になり、このうち木造住宅の 38 戸は 1965 年（昭和 40 年）以前に建設された住宅で、老朽化が進み、居住面積が 40 m²未満になっています。また、3 階建以上の住棟ではエレベーターが未設置であることや、市営住宅等全体の大部分の住戸において高齢化対応がなされていない状況から、若年齢層から高年齢層まで幅広く快適に生活できる環境が整っているとはいえない状況になっています。

今後は、民間市場を補完し、急速な少子・高齢化の進行に対応しつつ、成熟社会におけるセーフティネットとして真に住宅に困窮する世帯に対して的確に住宅を供給していくことが重要になっています。

このため、本市の市営住宅等については、居住を確保することが困難な低所得者層で、政策的支援が必要な世帯に対して的確に供給していくこととします。

また、市営住宅等の整備にあわせて、地域に開かれた高齢者等福祉施設や子育て支援施設等を併設して整備するなど、市営住宅等の敷地を活用し、周辺地域との良好な関わりを形成する役割を担っていくこととします。

市営住宅等の役割

1. 真に住宅に困窮する低所得者層への住宅供給
2. 高齢者等の政策的支援が必要な世帯への的確な住宅供給
3. 市営住宅等の敷地を活用した地域コミュニティの形成支援

(2) 市営住宅等の基本目標と整備の基本方針

前記の「市営住宅等の役割」を踏まえ、市営住宅等の整備における基本的な考え方を設定します。

市民の住宅・住環境に対するニーズも社会・経済環境の変化に応じて次第に多様化しつつあることから、市営住宅等の建替えや改善を図ることにより、居住水準の向上や地域景観に調和した住宅づくりを推進するため、基本目標と整備の基本方針を以下のように設定します。

基本目標

『幅広い年齢層のニーズに対応する安全で安心できる住宅の供給』

整備の基本方針

1. 市営住宅等ストックの状況に応じた整備手法（建替え・用途廃止・個別改善・維持保全等）を検討し、適切な整備を進めます。中でも老朽化が著しい木造市営住宅のうち、借地箇所にある団地については建替え等による統合・用途廃止により、借地の解消を行います。
2. その他
 - ①周辺環境との調和を図りながら、土地の有効利用を目指した適正な計画とします。
 - ②建替えの際は、現在の居住者に対する住み替え用の住宅を考慮して円滑な建替計画を推進します。
 - ③個別改善の際は、高齢者や障がい者も安全に安心して生活できるバリアフリー化をできるだけ行います。
 - ④小規模団地については、他の団地との統合などを行うことにより集約や改善を進めます。
 - ⑤統合、集約化、用途廃止により生じた市有地については、地域の方が住み続けられるような活用方法や、売却等についても検討します。
 - ⑥社会資本の長寿命化の潮流などの社会情勢や住民意向及び市財政等を考慮した整備手法を検討し、適切な整備を行います。

※ストックの状況における検討においては、国が示す判定手法を参考にして検討します。（第4章）

(3) 整備水準の目標

基本目標と整備の基本方針に基づき、計画目標年度を 2023 年度（平成 35 年度）とし、以下の整備水準の目標を設定します。

整備水準の目標

- 住戸規模の適正化としては、集約・建替事業等により、最低居住面積水準未達の解消を進めます。
- 周辺環境との調和としては、周辺地域との景観等に配慮し、調和を図るよう努めます。
- 安全性の向上としては、建築後の年数の経過に伴う建物の劣化に対応し、適切な維持管理に努めます。
- 高齢者等が安全・安心して生活できるような住戸整備に努めます。
- ストックの活用にあたっては、上記のような建替え・改善・維持管理等のハード手法のみでなく、適切な住み替えの誘導など、ソフト面の手法を検討します。

第3章 市営住宅等における需要推計と目標戸数の設定

本市の市営住宅等において、本計画の目標年度（平成35年度）における将来人口をもとに、市営住宅等の需要量の推計を行い、適正管理戸数を以下に設定します。

1. 住宅需要の推計

本市の計画目標年度における将来人口をもとに市営住宅等の需要量の推計を行うとともに、適正管理戸数を設定します。

住宅需要を推計する際、下表のような方法に沿って推計します。

推計方法

目標年度	平成35年度
推計方法	① 平成35年の将来人口と総世帯数及び主世帯数を設定する。 ② 主世帯数を持ち家及び借家に分離する。 ③ 公的借家における市営住宅等の割合を算出し必要となる戸数を推計する。

※主世帯：1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とする。

(1) 将来人口・世帯数の設定

1) 将来人口の設定

本市の人口推移は、男山地域や欽明台地域等での集合住宅を含む大規模な住宅開発に伴った人口増加もみられましたが、近年は緩やかに減少傾向にあります。(図3-1)

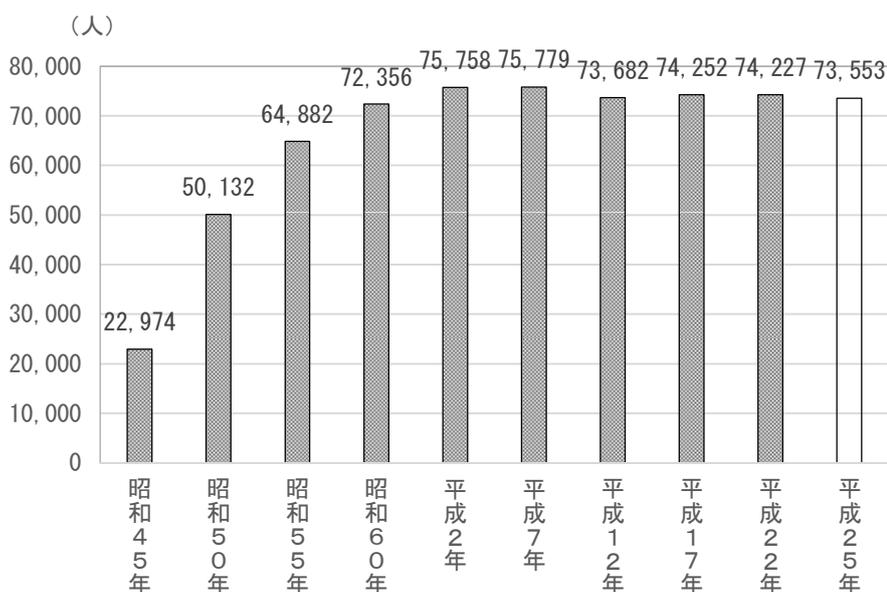


図3-1：人口の推移

資料：国勢調査（各年10月1日）。ただし、平成25年（3月末）は住民基本台帳

表 3-1：国勢調査

区分	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
世帯数（世帯）	6,083	14,694	19,274	21,754	23,789	25,010	26,146	27,351	28,795
人口（人）	総数	22,974	50,132	64,882	72,356	75,758	75,779	73,682	74,227
	男	11,519	25,071	32,304	35,888	37,544	37,447	36,199	36,358
	女	11,455	25,061	32,578	36,468	38,214	38,332	37,483	37,894
1世帯当たり人口	3.78	3.41	3.37	3.33	3.18	3.03	2.82	2.71	2.58

各年10月

表 3-2：住民基本台帳

区分	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成25年
世帯数（世帯）	6,083	14,694	19,274	21,754	23,789	25,010	26,146	27,351	30,743	31,528
人口（人）	22,974	50,132	64,882	72,356	75,758	75,779	73,682	74,252	74,128	73,553
1世帯当たり人口	3.78	3.41	3.37	3.33	3.18	3.03	2.82	2.71	2.41	2.33

各年4月1日（H22年・25年は3月末）

将来人口については、「第4次八幡市総合計画後期基本計画（平成24年度）」と、「八幡市都市計画マスタープラン（平成19年度）」で、次のような推計がされています。（表3-3）（表3-4）

表 3-3：第4次八幡市総合計画後期基本計画

区分	平成17年	平成23年	平成28年	平成33年
人口（人）	74,300	74,200	73,500	72,000
世帯数（世帯）	27,300	28,700	28,600	28,200

表 3-4：八幡市都市計画マスタープラン

区分	平成17年	平成23年	平成28年	平成38年
人口（人）	74,252	77,000	77,000	72,000
世帯数（世帯）	27,351		32,000	33,000

第4次八幡市総合計画後期基本計画での人口推計は、都市計画マスタープランの5年後に行われ、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計（平成24年1月推計）」『日本の都道府県別将来人口推計』（平成19年5月推計）、総務省「国勢調査報告書」を基にしています。

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）」において、本市の将来人口は次のように推計されています。（表3-5）

表 3-5：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）」

区分	2010年	2015年	2020年	2025年
	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
人口（人）	74,227	73,638	72,430	70,368

その後、政策人口に変更がないことから、本計画においては、最新の推計値である第4次八幡市総合計画後期基本計画の値を用い推計することとします。

将来人口は、第4次八幡市総合計画後期基本計画による人口推計値（平成28年：73,500人、平成33年：72,000人）を踏まえ、上記の『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）による推計結果を考慮し、平成35年の将来人口は71,000人とします。

本計画の将来（平成35年）人口 71,000人

【備考】平成35年将来人口設定の考え方

- ・ 第4次総合計画後期基本計画の推計値(表3-3)を基本として検討すると、この推計値は平成28年から平成33年までの5年間で1,500人減少しています。この5年間の減少数を基に2年間では600人程度減少すると推測します。このことから、平成35年度は約71,400人と推計します。
- ・ 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）」の推計値(表3-5)を基本として検討すると、この推計では平成32年が72,430人、平成37年が70,368人で、中間の平成35年については5年間の減少数を3年間に換算すると1,237人が減少すると推測します。このことから、平成35年時点では71,193人と推計します。

2) 将来世帯数の設定

「国勢調査結果（平成12年から平成22年）」と「第4次八幡市総合計画後期基本計画における推計（平成23年、平成28年、平成33年）」(表3-6)をもとに、1世帯当たりの人口の推移に着目し、平成35年の1世帯当たり人員を推計します。

表3-6：国勢調査結果及び第4次八幡市総合計画後期基本計画による1世帯当たり人口

区分	国勢調査結果			第4次八幡市総合計画後期基本計画		
	平成12年	平成17年	平成22年	平成23年	平成28年	平成33年
人口（人）	73,682	74,252	74,227	74,200	73,500	72,000
世帯数（世帯）	26,146	27,351	28,795	28,700	28,600	28,200
1世帯当たり人口	2.82	2.71	2.58	2.59	2.57	2.55

この推計において一次回帰式の推計結果として、平成35年時点の1世帯当たり人口は2.49人／世帯となります。

前記の平成35年将来人口71,000人とこの世帯当たり人口の結果から、平成35年の総世帯数を推計すると、71,000（人）÷2.49（人／世帯）＝28,514（世帯）となります。

このことから平成35年の推計総世帯数は約28,500世帯と設定します。

本計画の将来（平成35年）世帯数 28,500世帯

2. 適正管理戸数の設定

(1) 住宅所有関係からみた管理戸数の推計

1) 借家世帯数の設定（主世帯数を持ち家及び借家に分離する）

平成2年以降の国勢調査による住宅所有関係別主世帯の推移をみると、持ち家の割合が増加し、借家の割合は減少傾向になっています。

将来にわたって住宅建設が進むことを想定して、平成35年度の持ち家率を70%、借家率を30%として設定します。民営借家・公的借家・給与住宅の値を平成22年の割合に応じて按分して設定すると公的借家は4,698戸と推定されます。（表3-8）

表3-7：住宅所有関係別主世帯の推移

区分	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
主世帯	22,493	100.0%	24,264	100.0%	25,452	100.0%	26,943	100.0%	28,423	100.0%
持ち家	13,378	59.4%	14,487	59.7%	16,131	63.4%	17,974	66.7%	19,401	68.3%
公的借家	5,172	23.0%	5,249	21.6%	5,315	20.9%	5,189	19.3%	5,016	17.6%
民営借家	3,481	15.5%	4,067	16.8%	3,765	14.8%	3,610	13.4%	3,866	13.6%
給与住宅	462	2.1%	461	1.9%	241	0.9%	170	0.6%	140	0.5%

資料：国勢調査

表3-8：平成35年度時点の住宅所有関係別主世帯数の設定

区分	平成22年 (国勢調査)		平成35年 (推定)	
総世帯数	28,795	100.0%	28,500	100.0%
主世帯数	28,423	98.7%	28,130	98.7%
		100.0%		100.0%
持ち家	19,401	68.3%	19,691	70.0%
借家	9,022	31.7%	8,439	30.0%
公的借家	5,016	17.6%	4,698	16.7%
民営借家	3,866	13.6%	3,629	12.9%
給与住宅	140	0.5%	112	0.4%

2) 市営住宅必要戸数予測

平成25年度現在の公的借家における市営住宅等の割合を今後も継続するものとする、平成35年度の市営住宅の必要戸数は503戸と推定されます。（表3-9）

なお、本市にある府営住宅の戸数は府直営が八幡男山団地95戸、上津屋団地18戸、岩田団地11戸、八幡団地6戸の計130戸、管理代行しているものが194戸で合わせて324戸、公団住宅はUR都市機構 男山団地が4,598戸となっています。

表3-9：平成35年度の市営住宅戸数等の推定

区分	平成25年 (現況)		平成35年 (推定)	
総戸数	5,515	100.0%	4,698	100.0%
府営住宅	324	5.9%	277	5.9%
UR都市機構・公	4,598	83.4%	3,918	83.4%
市営住宅	593	10.7%	503	10.7%

資料：府営住宅は山城府営住宅管理センター

UR都市機構・公団住宅はUR都市機構西日本 京都住宅管理センター

(2) 最低居住面積水準及び低所得層の増減からみた管理戸数の推計

民営借家及び給与住宅（以下、民営借家及び給与住宅を総称して「民間借家」という。）に居住する最低居住面積水準未達世帯のうち、経済的に住み替えが困難と思われる世帯（平成 20 年住宅・土地統計調査の収入階級 300 万円未満世帯）を対象に推計します。

推計方法	① 平成 35 年の総世帯数を設定する。 ② 民間借家世帯を分離する。 ③ 民間借家に住む最低居住面積水準未達の世帯を把握する。 ④ 最低居住面積水準を自力解消するために必要な年収を推計し、この年収に満たない世帯を“最低居住面積水準の住宅を確保できない世帯”と設定し、公営住宅の需要となる世帯とする。 ⑤ 府営住宅と市営住宅の管理戸数割合から市営住宅の管理戸数を推計する。
------	--

1) 平成 35 年の将来世帯数

平成 35 年の将来世帯数は 28,500 世帯と設定しています。

表 3-10：平成 35 年の将来世帯数（設定）

区分	将来総世帯数
平成 35 年	28,500 世帯

2) 民間借家世帯の分離

平成 35 年の将来世帯数をもとに民営借家に住む世帯数は、3,629 世帯、給与住宅に住む世帯が 112 世帯と設定しています(表 3-8)。これより、民間借家に住む世帯数は 3,741 世帯と設定します。

表 3-11：民間借家世帯（設定）

区分	民間借家(計)	民営借家	給与住宅
平成 22 世帯数	4,006 世帯	3,866 世帯	140 世帯
平成 35 年世帯数	3,741 世帯	3,629 世帯	112 世帯

3) 民間借家に住む最低居住面積水準未達の世帯で、かつ年収 300 万円未満の世帯の推計

平成 20 年住宅・土地統計調査において、民間借家に住む最低居住面積水準未達の世帯数は表 3-13 より 500 世帯、民間借家に住む主世帯総数の 15.9% になっています。

表 3-12：民間借家に住む最低居住面積水準未達の世帯

区分	世帯数	割合
民間借家に住む最低居住面積水準未達の世帯	500 世帯	15.9%

表 3-13：住宅の所有関係別及び最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況別主世帯数

居住水準別世帯数	主世帯総数		誘導居住面積水準以上		誘導居住面積水準未満 最低居住面積水準以上		最低居住面積水準未満	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
持ち家	19,460	100.0%	12,800	65.8%	6,400	32.9%	260	1.3%
借家	7,960	100.0%	2,550	32.0%	4,600	57.8%	810	10.2%
公的借家	4,810	100.0%	1,750	36.4%	2,750	57.2%	310	6.4%
民営借家	3,090	100.0%	800	25.9%	1,810	58.6%	480	15.5%
給与住宅	60	100.0%	—	—	40	66.7%	20	33.3%
(再掲)民間借家	3,150	100.0%	800	25.4%	1,850	58.7%	500	15.9%
総数	27,420	100.0%	15,350	56.0%	11,000	40.1%	1,070	3.9%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

注：「総数は、住宅の所有の関係「不詳」を除く。

4) 最低居住面積水準を自力解消するために必要な年収及びこの年収に満たない世帯の推計

ここでは、「最低居住水準の居住面積」に民間借家の1畳当たりの家賃を乗じ、これを家賃負担限度率で除して、「最低居住面積水準を自力解消するために必要な年収」を推計します。

また、この「最低居住面積水準を自力解消するために必要な年収」に満たない世帯を「世帯の年間収入階級別及び最低居住面積水準別借家数」に照らして抽出し、この世帯数を公営住宅の需要となる世帯と設定します。

①世帯人員別最低居住水準の居住面積

住生活基本計画（全国計画）において、健康的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を「最低居住面積水準」とし、世帯人数に応じて下記のように定められています。

【最低居住面積水準】

- ・単身者 25 m²
- ・2人以上の世帯 10 m²×世帯人員+10 m²

注1：上記の世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人数（注1）の適用がある場合には適用後の世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。

表 3-14：世帯人数別の最低居住面積（住戸専用面積）水準の算定例

区分	世帯人数別の住戸専用面積（m ² ）				
	単身	2人	3人	4人	5人
最低居住面積水準	25	30	40	50	60

※世帯員全員が10歳以上と仮定

② 民営借家の1畳当たり家賃

民営借家の1畳当たり家賃は、平成20年住宅・土地統計調査において、本市において2,474円/畳になっています。

表 3-15：本市の民営借家の1畳当たり家賃

区 分	1畳当たり家賃(円)
民 営 借 家	2,474

資料：平成20年住宅・土地統計調査

※1畳当たりの家賃は「家賃50円未満」を含む。

③ 世帯人員別最低居住水準の居住面積の年間総家賃

世帯人員別最低居住水準の居住面積の年間総家賃は、「①世帯人員別最低居住水準の居住面積」に「②民営借家の1畳当たり家賃」を乗じて年間総家賃(12か月)を下表のように算定します。

表 3-16：世帯人員別最低居住水準の居住面積の年間総家賃(推計)

指 標	1人 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人 世帯	6人以上 世帯
最低居住水準 の居住室面積(m ²)	25.0	30.0	40.0	50.0	60.0	70.0
最低居住水準 の居住室面積(畳)	15.4	18.5	24.7	30.9	37.0	43.2
民営借家 の1畳あたり家賃(円/畳)	2,474	2,474	2,474	2,474	2,474	2,474
年間総家賃額(万円)	46	55	73	92	110	128

④ 世帯人員別家賃負担限度率

ここでは、“最低居住水準未達を自力解消するために必要な年収(世帯人員別)”を推定するため、年収(家計全体)に対する家賃の負担の限度の割合を整理します。

公営住宅の入居収入基準等は公営住宅法施行令により定められ、入居収入基準の裁量階層(障がい者・高齢者等)が収入分位40%以下、高額所得層となる収入基準が収入分位60%超とされています。

このことを参考として、ここでの世帯人員別家賃負担限度率は表3-17(全国一律に設定された家賃負担限度率)のうち、Ⅲ分位(40~60%)の世帯人員別家賃負担限度率を採用します。(表3-17)

表 3-17：世帯人員別家賃負担限度率

指標	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯
I 分位	19.0%	18.5%	16.5%	15.0%	14.0%	14.0%
II 分位	20.5%	20.5%	19.5%	18.0%	18.0%	18.0%
III 分位	21.0%	21.0%	21.5%	20.5%	20.5%	20.5%
IV 分位	21.0%	21.0%	22.0%	21.0%	21.0%	21.0%
V 分位	21.0%	21.0%	22.0%	21.0%	21.0%	21.0%

※第八期住宅建設五ヵ年計画検討資料の「持家償還負担限度率・家賃負担限度率」

⑤最低居住水準未滿を自力解消するために必要な年収

最低居住水準未滿を自力解消するために必要な年収は、「③世帯人員別最低居住水準の居住面積の年間総家賃」を「④世帯人員別家賃負担限度率」により除して、次表のように設定します。

表 3-18：最低居住水準未滿を自力解消するために必要な年収（推計）

指標	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯
年間総家賃額（万円）	46	55	73	92	110	128
収入分位Ⅲ（40～60%）の家賃負担限度率	21.0	21.0	21.5	20.5	20.5	20.5
最低居住水準を自力解消するために必要な年収（万円）	218	262	341	447	536	626

また、市営住宅等の平均世帯人員（現況：2.2人／世帯）を基に「最低居住水準を自力解消するために必要な年収（万円）」を算定します。

この結果から、本市における「最低居住水準を自力解消するために必要な年収」は277万円／世帯・年となります。

表 3-19：市営住宅等の平均世帯人員（現況）を基に算定した「最低居住水準を自力解消するために必要な年収（万円）」

市営住宅等の平均世帯人員（現況）	2.2人／世帯
2.2人／世帯の「最低居住水準を自力解消するために必要な年収（万円）」	277万円/年

⑥最低居住水準未滿を自力で解消できない世帯数

ここでは、表 3-20 の「世帯の年間収入階級及び最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況別借家数」から「⑤最低居住水準未滿を自力解消するために必要な年収」に満たない世帯数を“最低居住水準レベルの民営借家の家賃を負担することが困難な世帯”として算定し、これを「最低居住水準を自力で解消できない世帯数」とします。

本市における「最低居住水準を自力解消するために必要な年収」は 277 万円／世帯・年と算定しました。この年収は、平成 20 年住宅・土地統計調査の「世帯の年間収入階級及び最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況別借家数」において、おおむね“300 万円未満”の区分層が該当します。

このことから、最低居住水準未満を自力で解消できない世帯数は 250 戸と推定します。

表 3-20：世帯の年間収入階級及び最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況別借家数

年 収	総数		誘導居住面積水準以上		誘導居住面積水準未満 最低居住面積水準以上		最低居住面積水準未満	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
300万円未満	3,950	100.0%	1,580	40.0%	2,120	53.7%	250	6.3%
300～500万円未満	2,260	100.0%	690	30.5%	1,310	58.0%	260	11.5%
500～700万円未満	760	100.0%	130	17.1%	510	67.1%	120	15.8%
700～1,000万円未満	310	100.0%	40	12.9%	210	67.7%	60	19.4%
1,000万円以上	80	100.0%	40	50.0%	30	37.5%	10	12.5%
合計	7,360	100.0%	2,480	33.7%	4,180	56.8%	700	9.5%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

注：「合計」は、世帯の年間収入階級「不詳」を除く。

平成 22 年の国勢調査の時点において、“民間借家の最低居住面積水準未満で、かつ年収 300 万円未満の世帯”を、公営住宅の需要となる増加世帯と同程度と設定します。

また、平成 35 年時点において民間借家に住む世帯数は前記において平成 22 年より減少すると推計していることから、将来においては“民間借家の最低居住面積水準未満で、かつ年収 300 万円未満の世帯”は現在より少なく、新たな増加はないと設定します。

表 3-21：公営住宅の需要（最低居住面積水準未満の解消）となる増加世帯の推計

区 分	需要の増加世帯数	備考
平成 20 年時点	250 世帯	最低居住面積水準未満で、かつ年収 300 万円未満の借家数

4）府営住宅と市営住宅の管理戸数割合からの市営住宅管理戸数の推計

平成 20 年時点の“民間借家の最低居住面積水準未満で、かつ年収 300 万円未満の世帯”である 250 世帯を、今後、府営住宅と市営住宅等への入居により解消すると想定します。

この 250 世帯を府営住宅と市営住宅等の戸数割合で按分（64.7%）すると、市営住宅への入居戸数は 162 戸となります。

市営住宅等は現在 593 戸で、うち空家は 114 戸、収入超過者は 30 戸です。

この空家と収入超過者の計 144 戸を解消して“民間借家の最低居住面積水準未満で、かつ年収 300 万円未満の世帯”の入居に活用することにより、市営住宅等の管理必要戸数は 611 戸（＝593 戸＋162 戸－144 戸）と推計します。

表 3-22：平成 25 年時点の府営住宅・市営住宅の戸数

区分	戸数	構成比
合計	914 戸	100.0%
府営住宅	324 戸	35.3%
市営住宅	593 戸	64.7%

(3) 適正管理目標戸数の設定

近隣市の市営住宅の保有戸数を各市の人口 1 万人当たりで見ると、八幡市は 79.9 戸/万人であり、京田辺市の 35.0 戸/万人、城陽市の 3.0 戸/万人、宇治市の 32.9 戸/万人に比較して 2 倍以上の市営住宅戸数を管理しています。

また、市営住宅等と府営住宅、UR 都市機構・公社を合わせた公的住宅戸数についても近隣市の 3 倍以上の住宅戸数が立地しています。

前記の市営住宅等必要戸数は、将来人口・世帯数による住宅所有関係からみた推計結果が 503 戸、最低居住面積水準等の増減からみた推計結果が 611 戸と算定されます。

また、現在入居している世帯数（現況戸数 593 戸－空家 114 戸＝479 戸）に過去 5 ヶ年の最大応募件数（41 件）を加算したケースでは 520 戸と算定されます。

本計画目標年度の平成 35 年度においては、このような市営住宅等や公的住宅の立地状況、将来の市営住宅必要戸数の推計結果を総合的に考慮して、管理目標戸数は 520～530 戸程度とします。

表 3-23：近隣市の公的住宅の状況

区分	人口	市営住宅全体		府営住宅	UR 都市機構・公社	公的住宅全体	
		戸数	人口 1 万人当たり戸数			戸数	人口 1 万人当たり戸数
八幡市	74,227	593	79.9	324	4,598	5,515	743.0
京田辺市	67,910	238	35.0	1,181	0	1,419	209.0
城陽市	80,037	24	3.0	420	0	444	55.5
宇治市	189,609	623	32.9	2,397	1,134	4,154	219.1

資料：人口は平成 22 年国勢調査

資料：戸数は市営住宅：各市

（ただし、城陽市は「京都府営住宅ストック総合活用計画平成 19 年」）による。

府営住宅：山城府営住宅管理センター

UR 都市機構・公団住宅：UR 都市機構西日本支社 京都住宅管理センター

本計画の適正管理戸数
520～530 戸程度

第4章 スtock活用と団地別の活用計画

1. 活用手法の選定視点と選定フロー

(1) Stock選定の視点

Stock活用手法を設定するにあたって、その選定の方法を設定します。

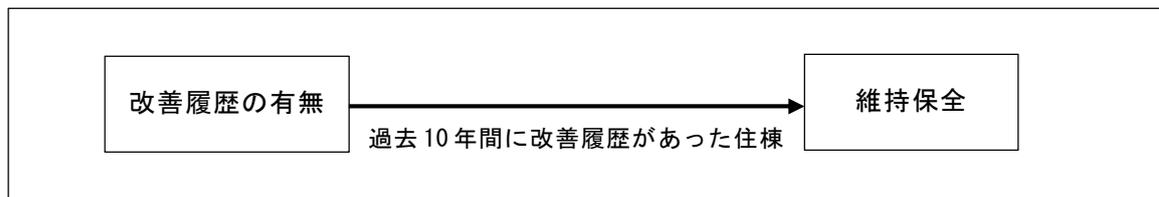
「Stock活用手法の選定」における視点は、下記のような必要性、経済性、効率性、容易性、上位・関連計画との整合の5つの視点から総合的に検討します。

表 4-1：Stock活用手法の選定における視点

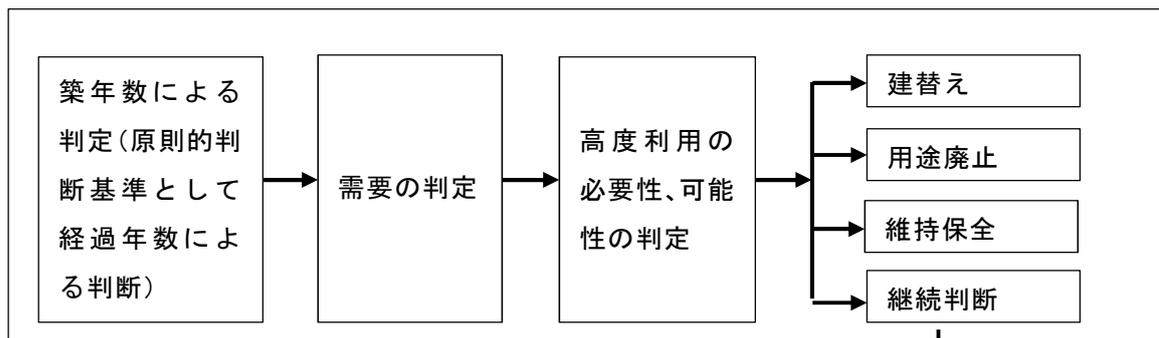
区分	視点	選定の指標
必要性	<ul style="list-style-type: none">住棟の老朽化への対応居住水準の改善需要への対応	<ul style="list-style-type: none">安全性設備水準応募倍率
経済性	<ul style="list-style-type: none">過去に行われた投資効果の確保	<ul style="list-style-type: none">経過年数改善履歴
効率性	<ul style="list-style-type: none">高度利用の可能性まちづくりとの連携	<ul style="list-style-type: none">敷地規模・形状法規制
容易性	<ul style="list-style-type: none">団地周辺の道路仮住居の確保	<ul style="list-style-type: none">団地周辺の道路の整備状況仮住居の確保の容易性
上位・関連事業との整合	<ul style="list-style-type: none">周辺道路、公園、下水道等の公共施設の整備計画	<ul style="list-style-type: none">周辺関連事業との整合

(2) 活用手法の選定フロー

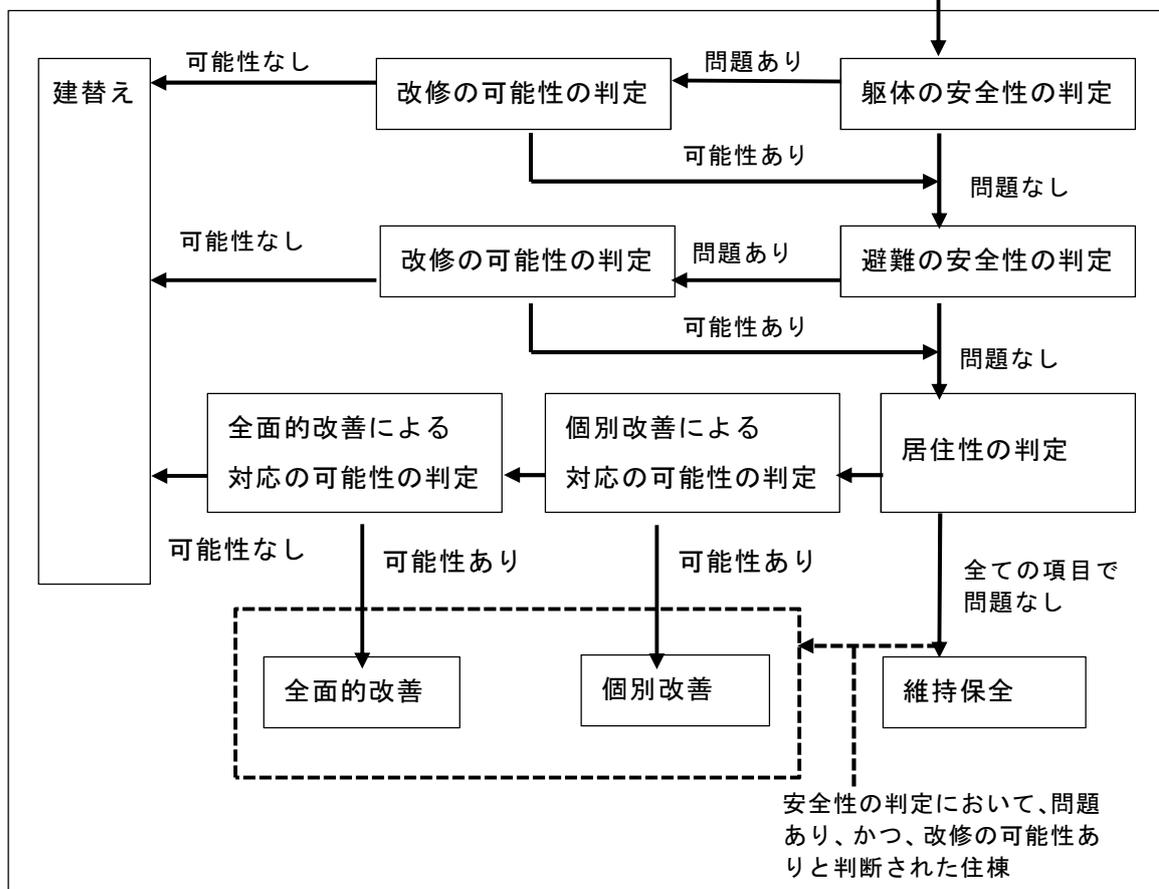
◆ 初期判定



◆ 1次判定（住棟及び団地単位の政策的判断）



◆ 2次判定



◆ 3次判定（団地単位での事業的判断）

2次判定より

以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位での総合的判断を行う。

- ・ 団地相互の連携を考慮して、住棟別活用方針を検討
- ・ 周辺道路の整備状況、まちづくりの観点からみた地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
- ・ 仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
- ・ 他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用の検討

（注）複合的な選定も可

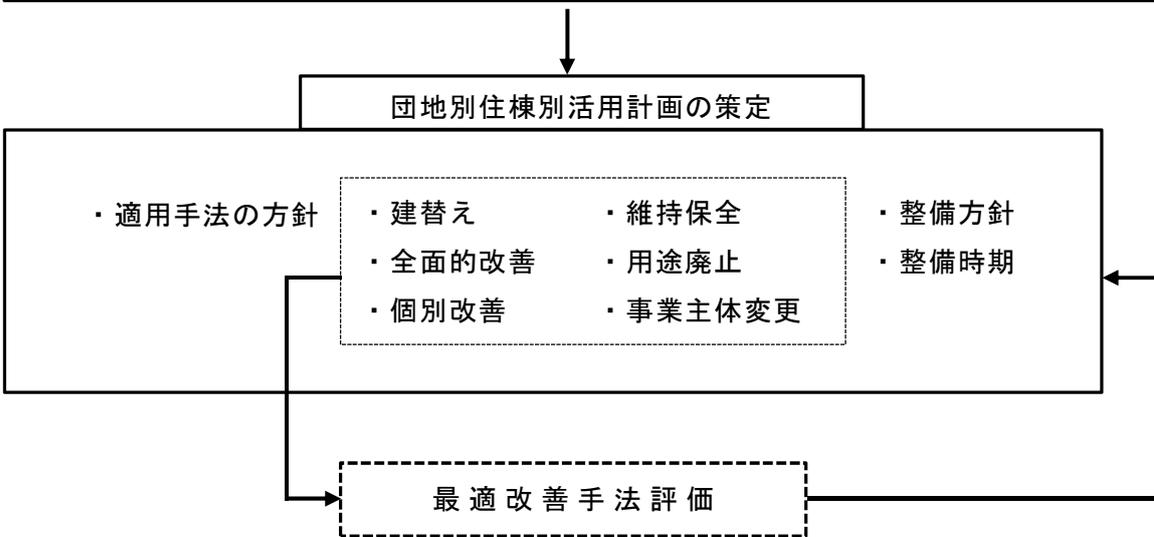


表 4-2：各手法の具体的な内容

各手法	具体的な内容
建替え (集約・統合)	既設の住宅を除去し、その土地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設すること。
用途廃止	公営住宅として、将来にわたり継続して管理することが不適當を認められる団地、または敷地が住宅地として不適切な条件を備える団地を、除去、譲渡などにより、公営住宅としての機能を廃止すること。
個別改善	「規模増改善」「住戸改善」「共用部分改善」「屋外・外構改善」といった部分的な改善を行うこと。
維持保全	維持保全点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）により、公営住宅の効用を維持するために行うこと。

2. 活用手法の選定基準

(1) 初期判定の考え方

- 直近 10 年間（平成 15 年～24 年）に改善履歴がある住棟については、過去に行われた投資効果に対する有効活用を考慮して「維持保全」として判定します。
- この初期判定で「維持保全」と判定された住棟については、以降の 2 次判定、3 次判定は行わず、これ最終判定とします。
- ただし、改善履歴の実施年から 10 年を超えた時期に、活用手法を再検討することとします。

(2) 1 次判定の考え方

- 1 次判定は、住棟単位の政策的判断を目的とし、以下の考え方に基づいて判定します。
 - ・ 経過年数、需要及び高度利用の必要性と可能性による評価を行い、「建替え」「用途廃止」「維持保全」の対象候補とする住棟を判定します。
 - ・ また、いずれの候補にならなかった住棟を、「継続判定」を行う住棟として 2 次判定を行います。

1) 築年数による判定

①「用途廃止」の対象とする住棟

- 昭和 30 年（1955 年）以前のストックのうち、建設後、耐用年限をすでに経過している住棟で老朽化住棟。
- 敷地規模が小さく、隣接団地の建替え時に統合を行うことにより、住居者数の確保が可能な団地
- 借地をして建設している団地

②「建替え」の対象とする住棟

- 平成 35 年（2023 年）までに耐用年限を経過する住棟
 - ・ 市営住宅の「建替え」条件は耐用年限の 1/2 を経過することですが、仮にこの条件で建替えを行うとすると、平成 35 年までの 10 年間に相当数住棟を建替えなければならないとなります。
 - ・ しかし、一度に建替えることは財政的に困難であるため、今後は耐久性向上対策等を行い平準化の計画とします。

2) 需要の判定

- 過去 5 年間の応募状況をみると、2.7 倍程度の倍率があるため需要はあると判断します。
- また、空家数は 114 戸（市営住宅 29 戸、改良住宅 85 戸）で全体の 19.2%となっています。災害時の緊急用住戸確保を考慮して、需要があると判断します。

表 4-3：過去の募集状況

募集年度	募集戸数（戸）	応募件数（件）	倍率
平成 21 年度	1 0	4 1	4 . 1
平成 22 年度	0	0	—
平成 23 年度	1 5	3 3	2 . 2
平成 24 年度	0	0	—
平成 25 年度	1 6	3 6	2 . 3
計（5年間）	4 1	1 1 0	2 . 7

3）高度利用の可能性の判定

- 団地の敷地規模、形状等により判定します。
- なお、高度利用の可能性については、一般的に 1,000 m²の敷地で中層住宅 3 階建（1 階当たり 4 戸、全 12 戸）の団地であれば高度利用の可能性があると設定し、判断基準としては敷地面積 1,000 m²以上を目安とします。

4）継続判定とする住棟

- 「建替え」「用途廃止」の対象候補とならなかった住棟。

（3）2次判定の考え方

- 1次判定の結果、継続判定となった団地を対象として、住棟単位の技術的判断を目的として設定します。

1）躯体の安全性の判定

- 昭和 56 年(1981 年)施行の建築基準法施行令（新耐震基準）への適合可否により判定します。
- 新耐震基準に基づかない住棟は設計図書等により判定します。
- これまでに行われた耐震診断の結果により判定します。

2）避難の安全性の判定

- 2 方向避難の確保の状況により判定します。

3）居住性の判定

- 住戸内の高齢者対応の状況により判定します。
- 共用部分の段差解消、3 階建て以上（メゾネットで 3 階建以下のものは 2 階以下に玄関があるため除く）の住棟に対するエレベーターの設置状況により判定します。
- 団地内通路の段差解消の状況により判定します。

以上の判定の結果、該当項目のない住棟を「維持保全」とします。

(4) 3次判定の考え方

- 1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、次の視点から団地単位または団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別に対する適用手法の候補の最終判定を行います。

1) 住棟相互の連携を考慮した住棟別の活用方針の検討（連携による効率化）

- 「建替え」及び「維持保全」と判定された住棟は、原則として判定どおりの手法を活用します。なお、「建替え」判定の対象が多数の住棟となる場合は、市営住宅全体の建替えの平準化を図るため、住棟の安全性などについて継続的に確認することにより「個別改善」などに見直します。
- 同一団地内の住棟において異なる判定となる場合は、「建替え」が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な「建替え」を検討します。
- 団地相互での住み替えにより事業の平準化が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなどの複合的实施を検討します。
- 「用途廃止」と判定された団地で、隣接団地の建替え時に統合を行うことにより入居世帯数の確保が可能な団地は「建替え（統合）」を検討します。

2) 周辺道路や敷地の状況、まちづくりの観点からみた地域整備への貢献

- 周辺市街地において不足している公共的施設等の団地内における整備及び建替え統合による「用途廃止」の公共的利用を検討します。
- 団地敷地の面積と、敷地に隣接する狭小幅員道路の拡幅整備を検討します。
- 防災性向上の観点より、団地敷地内に防火水槽及び屋外消火栓の設置を検討します。

3) 仮住居の確保の観点からみた事業の容易性についての検討

- 仮住居の確保が困難な場合は、同一団地もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、建替えを行うことも検討します。

4) 他の事業主体との連携

- 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築を検討します。
- 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換を検討します。
- 供給スケジュールの検討を行います。

5) 個別改善事業採択の可能性（参考指標）

- 個別改善事業（公営住宅等ストック総合改善事業）を行った住棟は改善時期から概ね10年以上管理することが基本的な考え方です。
 - ・ このことを踏まえ、参考指標として、改善を行うことの可能な住棟について、改善後、概ね10年以上（計画期間中間年の平成30年(2018年)から10年＝概ね平

成 40 年(2028 年)まで) 管理することができる住棟か否かにより判定します。

- なお、計画期間末を改善時期とする条件で判定すると、平成 35 年(2023 年)までの 10 年間に相当数の住棟を個別改善しなければなりません。
- しかし、今後 10 年間で前期 5 ヶ年、後期 5 ヶ年に区分することなどにより、改善の実施を平準化する計画とします。

3. 判定結果（資料編：1次判定～3次判定を参照）

団地別の各判定結果は、下表のようになります。

表 4-4：市営住宅

番号	団地・棟名	戸数	初期判定	1次判定	2次判定	3次判定	最終判定
1	都 1棟	2	○	建替	⇒	△個別改善	△個別改善
	都 2棟	3	○				
	都 3棟	2	○				
2	一丁地 1棟	8	○	建替	⇒	△個別改善	△個別改善
	一丁地 2棟	8	○	建替	⇒		
	一丁地 3棟	8	○	継続判定	個別改善		
	一丁地 4棟	6	○	継続判定	個別改善		
3	上ノ段 1棟	2	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	上ノ段 2棟	2	○				
	上ノ段 3棟	4	○				
	上ノ段 4棟	4	○				
	上ノ段 5棟	5	○				
	上ノ段 6棟	5	○				
	上ノ段 7棟	5	○				
	上ノ段 8棟	3	○				
4	三反長 15棟	5	○	継続判定	個別改善	△個別改善	△個別改善
	三反長 16棟	5	○				
5	小松 1棟	30	維持保全	⇒	⇒	⇒	※維持保全
6	小松 5棟	3	維持保全	⇒	⇒	⇒	※維持保全
	小松 6棟	3					
	小松 7棟	3					
	小松 8棟	3					
	小松 9棟	3					
7	吉原 5棟	18	○	継続判定	全面的改善	維持保全	維持保全
8	馬場（1種）	8	○	用途廃止	⇒	用途廃止	用途廃止
9	清水井（1種）	3	○	用途廃止	⇒	用途廃止	用途廃止
10	清水井（2種）	0	○	用途廃止	⇒	建替	建替
11	新清水井（2種）	1	○	用途廃止	⇒	用途廃止	用途廃止
12	中ノ山（1種）	4	○	建替	⇒	建替	建替
13	新田（2種）	4	○	建替	⇒	建替	用途廃止
14	神原（2種）	18	○	建替	⇒	建替	用途廃止
15	雄徳（2種）	6	○	継続判定	維持保全	維持保全	維持保全

備考：「△個別改善」は、改善時期から概ね10年以内に耐用年数を経過することから、安全性などを確認しつつ管理するもの。

- ・「※維持保全」は改修履歴実施年の10年後に再検討
- ・都1棟～3棟は、3次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・一丁地1棟～2棟は、3次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・清水井（1種）、清水井（2種）、新清水井の「用途廃止」は、清水井（2種）の「建替」に統合する。

表 4-5 : 改良住宅

番号	団地・棟名	戸数	初期判定	1次判定	2次判定	3次判定	最終判定
16	軸 1棟	15	○	継続判定	全面的改善	用途廃止	用途廃止
	軸 2棟	15	○				
17	軸 3棟	7	○	建替	⇒	△個別改善	△個別改善
18	軸 11棟	6	○	継続判定	個別改善	△個別改善 (集約)	△個別改善 (集約)
	軸 12棟	9	○				
	軸 13棟	9	○				
	軸 14棟	9	○				
19	軸 17棟	15	維持保全	⇒	⇒	⇒	※維持保全
	軸 21棟	2	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	軸 22棟	4	○				
20	広門 4棟	5	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
21	広門 5棟	4	○	建替	⇒	△個別改善 (集約)	△個別改善 (集約)
22	広門 7棟	4	○	建替	⇒		
	広門 8棟	6	○	建替	⇒		
	広門 8棟	4	○	継続判定	個別改善		
	広門 8棟	2	○	継続判定	個別改善		
	広門 9棟	8	○	建替	⇒		
	広門 9棟	2	○	継続判定	維持保全		
	広門 10棟	8	○	継続判定	個別改善		
23	広門 20棟	2	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
24	小松 10棟	4	○	継続判定	個別改善	△個別改善	△個別改善
	小松 11棟	4	○				
	小松 12棟	3	○				
	小松 13棟	3	○				
	小松 14棟	4	○				
	小松 15棟	4	○				
25	小松 16棟	5	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	小松 17棟	20	○				
	小松 18棟	16	○				
	小松 19棟	20	○				
	小松 20棟	20	○				
	小松 21棟	12	○				
	小松 22棟	12	○				
	小松 23棟	12	○				
26	小松 24棟	14	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	小松 25棟	14	○				
	小松 26棟	14	○				
	小松 店舗	4	○				
27	三反長 18棟	4	○	継続判定	維持保全	維持保全	維持保全
28	三反長 19棟	3	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
29	三反長 25棟	3	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	三反長 26棟	3	○				
	三反長 27棟	2	○				
30	長田 6棟	5	○	建替	⇒	△個別改善	△個別改善
31	吉原 6棟	10	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	吉原 7棟	10	○				
	吉原 8棟	8	○				
32	東林 23棟	3	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	東林 24棟	4	○				

備考：「△個別改善」は、改善時期から概ね 10 年以内に耐用年数を経過することから、安全性などを確認しつつ管理するもの。

- ・「※維持管理」は改修履歴実施年の 10 年後に再検討
- ・軸 1 棟・2 棟は、5 階建てでエレベーターが未設置であることから、3 次判定において「用途廃止」とする。
- ・軸 3 棟は、3 次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・軸 11 棟～14 棟は、3 次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善（33 戸を 16 戸に集約）」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・広門 5 棟～9 棟は、3 次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善（34 戸を 17 戸に集約）」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・長田 6 棟は、3 次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・東林 23 棟・24 棟は、3 次判定において当面は「個別改善」とする。

4. 整備手法別の結果

整備手法別の結果は下表のようになります。

表 4-6：維持保全の団地・棟

番号	団地・棟名	戸数	最終判定
◆市営住宅			
5	小松 1棟	30	※維持保全
6	小松 5棟	3	※維持保全
	小松 6棟	3	維持保全
	小松 7棟	3	
	小松 8棟	3	
	小松 9棟	3	
7	吉原 5棟	18	維持保全
15	雄徳 (2種)	6	
計		69	
◆改良住宅			
18	軸 17棟	15	※維持保全
27	三反長 18棟	4	維持保全
計		19	
合計		88	

表 4-7：個別改善の団地・棟<市営住宅>

番号	団地・棟名	戸数	最終判定
◆市営住宅			
1	都 1棟	2	△個別改善
	都 2棟	3	
	都 3棟	2	
2	一丁地 1棟	8	△個別改善
	一丁地 2棟	8	
	一丁地 3棟	8	
	一丁地 4棟	6	
3	上ノ段 1棟	2	個別改善
	上ノ段 2棟	2	
	上ノ段 3棟	4	
	上ノ段 4棟	4	
	上ノ段 5棟	5	
	上ノ段 6棟	5	
	上ノ段 7棟	5	
	上ノ段 8棟	3	
	上ノ段 9棟	3	
4	三反長 15棟	5	個別改善
	三反長 16棟	5	
計		80	

表 4-8：個別改善の団地・棟<改良住宅>

17	軸 3棟	7	△個別改善
18	軸 11棟	6	△個別改善
	軸 12棟	9	
	軸 13棟	9	
	軸 14棟	9	
19	軸 21棟	2	個別改善
	軸 22棟	4	
20	広門 4棟	5	個別改善
21	広門 5棟	4	△個別改善
22	広門 7棟	4	
	広門 8棟	6	
	広門 9棟	8	
	広門 9棟	2	
	広門 8棟	4	△個別改善
	広門 8棟	2	
	広門 10棟	8	
23	広門 20棟	2	個別改善
24	小松 10棟	4	△個別改善
	小松 11棟	4	
	小松 12棟	3	
	小松 13棟	3	
	小松 14棟	4	
	小松 15棟	4	
	小松 16棟	5	
25	小松 17棟	20	個別改善
	小松 18棟	16	
	小松 19棟	20	
	小松 20棟	20	
	小松 21棟	12	
	小松 22棟	12	
	小松 23棟	12	
	小松 24棟	14	
	小松 25棟	14	
	小松 26棟	14	
26	小松 27棟	8	個別改善
	小松 28棟	12	
	小松 29棟	10	
	小松 店舗	4	
28	三反長 19棟	3	維持保全
29	三反長 25棟	3	維持保全
	三反長 26棟	3	
	三反長 27棟	2	
30	長田 6棟	5	△個別改善
31	吉原 6棟	10	個別改善
	吉原 7棟	10	
	吉原 8棟	8	
32	東林 23棟	3	個別改善
	東林 24棟	4	
計		357	
合計		437	

表 4-9：建替えの団地・棟

番号	団地・棟名	戸数	最終判定
◆市営住宅			
10	清水井（2種）	0	建替
12	中ノ山（1種）	4	建替
計		4	
◆改良住宅			
計		0	
合計		4	

表 4-10：用途廃止の団地・棟

番号	団地・棟名	戸数	最終判定
◆市営住宅			
8	馬場（1種）	8	用途廃止
9	清水井（1種）	3	用途廃止
11	新清水井（2種）	1	用途廃止
13	新田（2種）	4	用途廃止
14	神原（2種）	18	用途廃止
計		34	
◆改良住宅			
16	軸 1棟	15	用途廃止
	軸 2棟	15	
計		30	
合計		64	

表 4-11：整備手法別の戸数

<判定結果による戸数>

区分	計	市営住宅	改良住宅
維持保全	88	69	19
個別改善	437	80	357
建替	4	4	0
用途廃止	64	34	30
整備後の戸数	529	153	376
現況との比較	▲ 64	▲ 34	▲ 30

<集約・建替え・個別改善実施後の戸数>

本市では、平成 25 年(2013 年)度より市営木造住宅の集約・建替事業を行っています。
また、今後、改良住宅については個別改善により集約を行います。

判定結果による戸数にこれらの集約・建替え・個別改善を反映させた結果は以下となります。

表 4-12：集約・建替え・個別改善実施後の戸数

区分	計	市営住宅	改良住宅
維持保全	88	69	19
個別改善	403	80	323
建替	32	32	0
用途廃止	64	34	30
整備後の戸数	523	181	342
現況との比較	▲ 70	▲ 6	▲ 64

市営住宅は、建替えにより清水井団地が 0 戸→19 戸（19 戸増）、
中ノ山団地が 4 戸→13 戸（9 戸増）、計 28 戸増。
改良住宅は、個別改善により軸団地が 33 戸→16 戸（17 戸減）、
広門団地が 34 戸→17 戸（17 戸減）、計 34 戸減。

第5章 計画の実現に向けて

1. 事業の実施

建物の安全を確保しつつ長寿命化を図るため、建物ごとに個別改善を行います。

個別改善については、住宅においては「浴室の設備更新」、「内装の改修」「台所の設備更新」など、住宅周りの屋外環境においては「外灯の設置や増設」、「手すりやスロープの設置」、「非常ベルの設置」などをアンケート結果に基づく優先的な改善メニューとして捉え、検討を行います。また、建物の「外壁・屋根等の外装の劣化」への対応についても検討します。

個別改善の実施にあたっては、居住者が生活している中での工事となるため、生活環境の保全と十分な安全対策を行うとともに、居住者に対し事前説明会を行うなど、居住者に対する情報提供と意向の把握に努め、居住者の理解と協力を得るものとします。

2. 他施策との連携

計画の実現に向けて、市営住宅等のストック活用計画を総合的・効率的に展開していくためには、居住者の住み替え支援の充実とともに、高齢者等の日常生活を支援する各種福祉サービスの情報提供などソフト面での対策を検討します。

また、ストックの有効活用や計画を進めるため公有地の活用にあたっては、住宅施策と福祉施策等他の行政施策とが連携することを検討します。

3. 府営住宅・UR都市機構男山団地（賃貸）との連携

本市には、府営住宅、UR都市機構 男山団地（賃貸）及び市営住宅の三つの公的住宅が整備されており、それぞれの事業主体により管理体制の違いはあるものの、住宅政策においては、三者が協力し、快適な居住環境の形成を図るよう努めます。

本市では既に「建替え」等に伴う居住者の仮移転先としてUR都市機構 男山団地（賃貸）を活用しています。本ストック活用計画を推進していくにあたっては「集約、建替え」等でも府やUR都市機構と連携することが不可欠であり、事業の実現に向けて、引き続き必要な情報交換や調整協議等を行い、よりいっそう緊密に連絡協力することとします。

4. 地域との連携

計画の実施に向けて、地域住民、自治会等を対象とした住民説明会を実施する等、情報提供を行います。また、安全で快適な居住環境の形成を目指し、地域住民などの参加・協力による、よりよい地域コミュニティづくりや地域施設の充実について検討を行います。

5. 適切な管理手法の実施

入居者の現状においては、収入超過者世帯や高額所得者世帯、その他の不適切な入居

がみられるため、本来の目的であるセーフティネットとしての住宅供給のために、公平かつ適切な管理手法の実施、管理制度の充実に努めます。

真に住宅に困窮する世帯への市営住宅等の的確な供給を行うため、高額所得者世帯に対して明け渡し請求に努めるとともに、収入超過者世帯への明け渡し努力義務を喚起するよう努めます。また、明け渡しに伴う移転先については公共賃貸住宅事業主体と連携することも検討します。

また、市営住宅等が適切に管理・運営されるためには、入居者一人ひとりが自覚を持ち、マナーを守るといった入居者の自立的な管理が必要であることから、入居者同士が自主的に取り決めを行い実施されるよう支援を行います。

これまでの管理においては、行政が主体となって行ってきましたが、民間のノウハウを活用することによる行政効率の向上を期待し、指定管理者制度等を活用した民間法人や NPO 法人等による管理の導入も検討すべき手法と考え、この制度導入を視野に入れ調査・研究を行います。

6. 将来に向けた取組み

(1) まちづくりへの貢献

一定規模以上の団地については、店舗（商業施設）やデイケア施設、ホームヘルパー常駐の福祉施設などのほか、子育て支援施設等の地域の活性化につながる施設の導入を検討します。

これらの施設を整備する際には、周辺地域との一体性に配慮するとともに、広場等の附帯施設を周辺住民も利用可能なものとして整備するなど、周辺地域と融合した団地として整備を行い、若者から高齢者までが地域でいきいきと暮らしていけるようなまちづくりを目指します。

(2) 良好なコミュニティの形成

高齢化率の高い団地では自治会運営の担い手が不足し、コミュニティの形成や維持に支障をきたしているケースがみられ、年齢構成等においてバランスのとれた入居者階層とすることが必要で、それを実現するための入居方法の検討や個別改善、集約などの事業実施にあたっては、それらを考慮した計画とすることを目指します。

また、入居者相互や周辺地域とのつながりを深めるため、高齢者単身世帯に対する声かけ運動など、高齢者世帯や身体障がい者世帯等を地域で支え合う環境づくりに向けて、NPO やボランティアとの連携を図り、コミュニティを形成する仕掛けづくりに取り組みます。

(3) 安全・安心な住まいづくり

現状のストックをより長く十分に活用するため建物の安全を確認し、その結果により改善事業の実施を検討します。安全性を図ることが困難な住棟については団地内または他団地への移転等により入居者の居住の安定を確保しつつ、用途廃止を検討します。

バリアフリー化は、団地敷地内、住棟、住戸について総合的に計画します。住棟へのアプローチや主要な通路の段差解消、住戸への手すりの設置、浴室やトイレの段差解消について検討します。

◆資料① 初期判定及び1次判定

◆市営住宅

番号	団地・棟名	建物概要						初期判定		◆1次判定								
		建築年度	構造	間取り	階数	棟数	戸数	改善履歴 (H15~H24)	初期判定 結果	1)耐用年数による判定			敷地条件			2)需要の 判定	3)高度利 用の可能 性の判定	1次判定 結果
										耐用年数 の1/2経 過年	耐用年数 の1/1経 過年	判定	敷地面積 (㎡)	借地	判定			
1	都 1棟	1974	CB(準耐火)	3DK	2	1	2		○	1997	2019	建替	728.76	市有地	△	○	×	建替
	都 2棟	1974	CB(準耐火)	3DK	2	1	3		○	1997	2019	建替						
	都 3棟	1974	CB(準耐火)	3DK	2	1	2		○	1997	2019	建替						
2	一丁地 1棟	1976	PC(準耐火)	3DK	2	3	8		○	1999	2021	建替	1,992.96	市有地	○	○	○	建替
	一丁地 2棟	1977	PC(準耐火)	3DK	2	3	8		○	2000	2022	建替						建替
	一丁地 3棟	1979	PC(準耐火)	3DK	2	3	8		○	2002	2024	○						継続判定
	一丁地 4棟	1979	PC(準耐火)	3DK	2	2	6		○	2002	2024	○						継続判定
3	上ノ段 1棟	1985	PC(準耐火)	3DK	2	1	2		○	2008	2030	○	5,081.71	市有地	○	○	○	継続判定
	上ノ段 2棟	1985	PC(準耐火)	3DK	2	1	2		○	2008	2030	○						
	上ノ段 3棟	1985	PC(準耐火)	3DK	2	1	4		○	2008	2030	○						
	上ノ段 4棟	1985	PC(準耐火)	3DK	2	1	4		○	2008	2030	○						
	上ノ段 5棟	1987	PC(準耐火)	3DK	2	1	5		○	2010	2032	○						
	上ノ段 6棟	1987	PC(準耐火)	3DK	2	1	5		○	2010	2032	○						
	上ノ段 7棟	1987	PC(準耐火)	3DK	2	1	5		○	2010	2032	○						
	上ノ段 8棟	1988	PC(準耐火)	3DK	2	1	3		○	2011	2033	○						
	上ノ段 9棟	1991	PC(準耐火)	3DK	2	1	3		○	2014	2036	○						
4	三反長 15棟	1980	PC(準耐火)	3DK	2	1	5		○	2003	2025	○	882.35	市有地	△	○	×	継続判定
	三反長 16棟	1979	PC(準耐火)	3DK	2	1	5		○	2002	2024	○						
5	小松 1棟	1981	RC(耐火)	3DK	5	1	30	H16外壁改修	維持保全	2016	2051	⇒	1,884.36	市有地	⇒	⇒	⇒	⇒
6	小松 5棟	1982	PC(準耐火)	3DK	2	1	3	H25屋上防水、外 壁改修	維持保全	2005	2027	⇒	1,845.60	市有地	⇒	⇒	⇒	⇒
	小松 6棟	1982	PC(準耐火)	3DK	2	1	3			2005	2027							
	小松 7棟	1982	PC(準耐火)	3DK	2	1	3			2005	2027							
	小松 8棟	1982	PC(準耐火)	3DK	2	1	3			2005	2027							
	小松 9棟	1982	PC(準耐火)	3DK	2	1	3			2005	2027							
7	吉原 5棟	1987	RC(耐火)	4K	3	1	18		○	2022	2057	○	1,328.38	市有地	○	○	○	継続判定
8	馬場(1種)	1953	木造平屋	2K	1	8	8		○	1968	1983	用途廃止	2,909.32	2,909.32	用途廃止	○	○	用途廃止
9	清水井(1種)	1954	木造平屋	2K	1	3	3		○	1969	1984	用途廃止	4,765.68	2,065.68	用途廃止、 建替(借地 は返却)	○	○	用途廃止
10	清水井(2種)	1954	木造平屋	2K	1	0	0		○	1969	1984	用途廃止						用途廃止
11	新清水井(2種)	1956	木造平屋	2K	1	1	1		○	1971	1986	用途廃止						用途廃止
12	中ノ山(1種)	1955	木造平屋	2K	1	2	4		○	1970	1985	建替	1,432.00	市有地	○	○	○	建替
13	新田(2種)	1955	木造平屋	2K	1	2	4		○	1970	1985	建替	1,153.00	市有地	○	○	○	建替
14	神原(2種)	1956	木造平屋	2K	1	12	18		○	1971	1986	建替	3,067.30	市有地	○	○	○	建替
15	雄徳(2種)	1984	RC(耐火)	3DK	2	1	6		○	2019	2054	○	594.00	市有地	△	○	×	継続判定

※CB造とは補強コンクリートブロック造を指す。

◆改良住宅

番号	団地・棟名	建物概要						初期判定		◆1次判定								
		建築年度	構造	間取り	階数	棟数	戸数	改善履歴 (H15~H24)	初期判定 結果	1)耐用年数による判定			敷地条件			2) 需要の 判定	3) 高度利 用の可能 性の判定	1次判定 結果
										耐用年数 の1/2経 過年	耐用年数 の1/1経 過年	判定	敷地面積 (㎡)	借地	判定			
16	軸 1棟	1972	RC (耐火)	5DK	5	1	15		○	2007	2042	○	1,960.18	市有地	○	○	○	継続判定
	軸 2棟	1973	RC (耐火)	5DK	5	1	15		○	2008	2043	○						
17	軸 3棟	1973	PC (準耐火)	5DK 3DK	2	1	7		○	1996	2018	建替	817.36	市有地	△	○	×	建替
18	軸 11棟	1978	PC (準耐火)	3DK	2	2	6		○	2001	2023	○	6,202.77	市有地	○	○	○	継続判定
	軸 12棟	1978	PC (準耐火)	3DK	2	3	9		○	2001	2023	○						
	軸 13棟	1978	PC (準耐火)	3DK	2	3	9		○	2001	2023	○						
	軸 14棟	1978	PC (準耐火)	3DK	2	3	9		○	2001	2023	○						
	軸 17棟	1982	PC (準耐火)	3DK 2DK	2	4	15	H24屋根・外壁改修	維持保全	2005	2027	⇒						
19	軸 21棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	2		○	2010	2032	○	798.14	市有地	△	○	×	継続判定
	軸 22棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	4		○	2010	2032	○						
20	広門 4棟	1975	RC (耐火)	1DK 3DK 3K	2	1	5		○	2010	2045	○	362.82	市有地	△	○	×	継続判定
21	広門 5棟	1975	PC (準耐火)	3DK	2	1	4		○	1998	2020	建替	324.61	市有地	△	○	×	建替
22	広門 7棟	1976	PC (準耐火)	3DK	2	1	4		○	1999	2021	建替	2,774.10	市有地	○	○	○	建替
	広門 8棟	1976	PC (準耐火)	3DK	2	1	6		○	1999	2021	建替						建替
	広門 8棟	1981	PC (準耐火)	3DK	2	1	4		○	2004	2026	○						継続判定
	広門 8棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	2		○	2005	2027	○						継続判定
	広門 9棟	1977	PC (準耐火)	3DK	2	2	8		○	2000	2022	建替						建替
	広門 9棟	1985	PC (準耐火)	3DK	1	1	2		○	2008	2030	○						継続判定
	広門 10棟	1980	PC (準耐火)	3DK	2	2	8		○	2003	2025	○						継続判定
23	広門 20棟	1986	PC (準耐火)	3DK	2	1	2		○	2009	2031	○	221.92	市有地	△	○	×	継続判定
24	小松 10棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	4		○	2005	2027	○	3,837.87	市有地	○	○	○	継続判定
	小松 11棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	4		○	2005	2027	○						
	小松 12棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	3		○	2005	2027	○						
	小松 13棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	3		○	2005	2027	○						
	小松 14棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	4		○	2005	2027	○						
	小松 15棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	4		○	2005	2027	○						
	小松 16棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	5		○	2005	2027	○						
25	小松 17棟	1985	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	20		○	2020	2055	○	16,167.00	市有地	○	○	○	継続判定
	小松 18棟	1985	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	16		○	2020	2055	○						
	小松 19棟	1984	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	20		○	2019	2054	○						
	小松 20棟	1984	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	20		○	2019	2054	○						
	小松 21棟	1984	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	12		○	2019	2054	○						
	小松 22棟	1984	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	12		○	2019	2054	○						
	小松 23棟	1985	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	12		○	2020	2055	○						
	小松 24棟	1985	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	14		○	2020	2055	○						
	小松 25棟	1984	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	14		○	2019	2054	○						
小松 26棟	1985	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	14		○	2020	2055	○							
26	小松 27棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	8		○	2021	2056	○	4,133.21	市有地	○	○	○	継続判定
	小松 28棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	12		○	2021	2056	○						
	小松 29棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10		○	2021	2056	○						
	小松 店舗	1985	RC (耐火)	店舗	1	1	4		○	2020	2055	○						
27	三反長 18棟	1985	RC (耐火)	4K	2	1	4		○	2020	2055	○	642.78	市有地	△	○	×	継続判定
28	三反長 19棟	1986	PC (準耐火)	3DK	2	1	3		○	2009	2031	○	525.54	市有地	△	○	×	継続判定
29	三反長 25棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	3		○	2010	2032	○	1,430.54	市有地	○	○	○	継続判定
	三反長 26棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	3		○	2010	2032	○						
	三反長 27棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	2		○	2010	2032	○						
	三反長 27棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	2		○	2010	2032	○						
30	長田 6棟	1976	PC (準耐火)	3DK	2	1	5		○	1999	2021	建替	408.61	市有地	△	○	×	建替
31	吉原 6棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10		○	2021	2056	○	4,073.76	市有地	○	○	○	継続判定
	吉原 7棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10		○	2021	2056	○						
	吉原 8棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	8		○	2021	2056	○						
32	東林 23棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	3		○	2010	2032	○	970.66	市有地	△	○	×	継続判定
	東林 24棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	4		○	2010	2032	○						

◆資料② 2次判定及び3次判定

◆市営住宅

番号	団地・棟名	建物概要					これまでの判定結果		◆2次判定							◆3次判定					最終判定		
		建築年度	構造	間取り	階数	棟数	戸数	初期判定結果	1次判定結果	1) 躯体の安全性		2) 避難の安全性	3) 居住性の判定			2次判定結果	1) 住棟相互の連携	2) 周辺道路や敷地等の状況	3) 仮住居の確保	4) 他の事業者主体との連携		5) 個別改善事業採択の可能性	3次判定結果
										新耐震基準への適合	判定		高齢者対応	エレベーターの有無	判定								
1	都 1棟	1974	CB (準耐火)	3DK	2	1	2	○	建替	×	可能性あり	○	無し	-	⇒	⇒	○	△	○	無し	×	△個別改善	△個別改善
	都 2棟	1974	CB (準耐火)	3DK	2	1	3																
	都 3棟	1974	CB (準耐火)	3DK	2	1	2																
2	一丁地 1棟	1976	PC (準耐火)	3DK	2	3	8	○	建替	×	可能性あり	○	無し	-	⇒	⇒	○	○	○	無し	×	△個別改善	△個別改善
	一丁地 2棟	1977	PC (準耐火)	3DK	2	3	8																
	一丁地 3棟	1979	PC (準耐火)	3DK	2	3	8																
	一丁地 4棟	1979	PC (準耐火)	3DK	2	2	6																
3	上ノ段 1棟	1985	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善	○	○	○	無し	○	個別改善	個別改善
	上ノ段 2棟	1985	PC (準耐火)	3DK	2	1	2																
	上ノ段 3棟	1985	PC (準耐火)	3DK	2	1	4																
	上ノ段 4棟	1985	PC (準耐火)	3DK	2	1	4																
	上ノ段 5棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	5																
	上ノ段 6棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	5																
	上ノ段 7棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	5																
	上ノ段 8棟	1988	PC (準耐火)	3DK	2	1	3																
	上ノ段 9棟	1991	PC (準耐火)	3DK	2	1	3																
4	三反長 15棟	1980	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	○	継続判定	×	可能性あり	○	無し	-	×	個別改善	○	△	○	無し	×	△個別改善	△個別改善
	三反長 16棟	1979	PC (準耐火)	3DK	2	1	5																
5	小松 1棟	1981	RC (耐火)	3DK	5	1	30	維持保全	⇒	×	可能性あり	○	無し	無し	⇒	⇒	○	○	○	無し	○	⇒	※維持保全
6	小松 5棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	維持保全	⇒	○	○	○	無し	-	⇒	⇒	○	○	○	無し	×	⇒	※維持保全
	小松 6棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	3																
	小松 7棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	3																
	小松 8棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	3																
小松 9棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	3																	
7	吉原 5棟	1987	RC (耐火)	4K	3	1	18	○	継続判定	○	○	○	無し	無し	×	全面的改善	○	○	○	無し	○	維持保全	維持保全
8	馬場 (1種)	1953	木造平屋	2K	1	8	8	○	用途廃止	-	-	-	無し	-	⇒	⇒	○	○	○	無し	×	用途廃止	用途廃止
9	清水井 (1種)	1954	木造平屋	2K	1	3	3	○	用途廃止	-	-	-	無し	-	⇒	⇒	○	△	○	無し	×	用途廃止	用途廃止
10	清水井 (2種)	1954	木造平屋	2K	1	0	0	○	用途廃止	-	-	-	無し	-	⇒	⇒							
11	新清水井 (2種)	1956	木造平屋	2K	1	1	1	○	用途廃止	-	-	-	無し	-	⇒	⇒							
12	中ノ山 (1種)	1955	木造平屋	2K	1	2	4	○	建替	-	-	-	無し	-	⇒	⇒	○	△	○	無し	×	建替	建替
13	新田 (2種)	1955	木造平屋	2K	1	2	4	○	建替	-	-	-	無し	-	⇒	⇒	○	△	○	無し	×	建替	用途廃止
14	神原 (2種)	1956	木造平屋	2K	1	12	18	○	建替	-	-	-	無し	-	⇒	⇒	○	△	○	無し	×	建替	用途廃止
15	雄徳 (2種)	1984	RC (耐火)	3DK	2	1	6	○	継続判定	○	○	○	段差解消、手すり設置	-	○	維持保全	○	△	○	無し	○	維持保全	維持保全

備考：「△個別改善」は、改善時期から概ね10年以内に耐用年数を経過することから、安全性などを確認しつつ管理するもの。

注：都 1棟～3棟は、3次判定において市営住宅全体での建替の平準化を考慮し、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とする。

一丁地 1棟～2棟は、3次判定において市営住宅全体での建替の平準化を考慮し、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とする。

清水井 (1種)、清水井 (2種)、新清水井の「用途廃止」は、清水井 (2種) の「建替」に統合する。

◆改良住宅

番号	団地・棟名	建物概要						これまでの判定結果		◆2次判定						◆3次判定					最終判定														
		建築年度	構造	間取り	階数	棟数	戸数	初期判定結果	1次判定結果	1) 躯体の安全性		2) 避難の安全性		3) 居住性の判定		2次判定結果	1) 住棟相互の連携	2) 周辺道路や敷地等の状況	3) 仮住居の確保	4) 他の事業主体との連携		4) 個別改善の可能性	3次判定結果												
										新耐震基準への適合	判定	高齢者対応	エレベーターの有無	判定	判定																				
16	軸 1棟	1972	RC (耐火)	5DK	5	1	15	○	継続判定	×	可能性あり	○	無し	無し	×	全面的改善	○	○	○	無し	○	用途廃止	用途廃止												
	軸 2棟	1973	RC (耐火)	5DK	5	1	15	○	継続判定	×	可能性あり	○	無し	無し	×	全面的改善	○	○	○	無し	○	用途廃止	用途廃止												
17	軸 3棟	1973	PC (準耐火)	5DK 3DK	2	1	7	○	建替	-	可能性あり	-	無し	-	⇒	⇒	○	△	○	無し	×	△個別改善	△個別改善												
18	軸 11棟	1978	PC (準耐火)	3DK	2	2	6	○	継続判定	×	可能性あり	○	無し	-	×	個別改善	○	○	○	無し	×	△個別改善 (集約)	△個別改善 (集約)												
	軸 12棟	1978	PC (準耐火)	3DK	2	3	9	○																											
	軸 13棟	1978	PC (準耐火)	3DK	2	3	9	○																											
	軸 14棟	1978	PC (準耐火)	3DK	2	3	9	○																											
	軸 17棟	1982	PC (準耐火)	3DK 2DK	2	4	15	○																維持保全	⇒	○	○	○	無し	-	⇒	⇒	○	○	○
19	軸 21棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善	○	△	○	無し	○	個別改善	個別改善												
	軸 22棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善	○	△	○	無し	○	個別改善	個別改善												
20	広門 4棟	1975	RC (耐火)	1DK 3DK 3K	2	1	5	○	継続判定	×	可能性あり	○	無し	-	×	個別改善	○	△	○	無し	○	個別改善	個別改善												
21	広門 5棟	1975	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	○	建替	-	可能性あり	-	無し	-	⇒	⇒	○	△	○	無し	×	△個別改善 (集約)	△個別改善 (集約)												
22	広門 7棟	1976	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	○	建替	-	可能性あり	-	無し	-	⇒	⇒	○	○	○	無し	×														
	広門 8棟	1976	PC (準耐火)	3DK	2	1	6	○	建替	-	可能性あり	-	無し	-	⇒	⇒																			
広門 8棟	1981	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	○	継続判定	×	可能性あり	○	無し	-	×	個別改善	○								○	○	無し	×								
広門 8棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善																				
広門 9棟	1977	PC (準耐火)	3DK	2	2	8	○	建替	-	可能性あり	-	無し	-	⇒	⇒																				
広門 9棟	1985	PC (準耐火)	3DK	1	1	2	○	継続判定	○	○	○	2戸平屋手すり設置	-	○	維持保全																				
広門 10棟	1980	PC (準耐火)	3DK	2	2	8	○	継続判定	×	可能性あり	○	無し	-	×	個別改善																				
23	広門 20棟	1986	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×													個別改善	○	△	○	無し	×	個別改善	個別改善
24	小松 10棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×													個別改善	○	○	○	無し	×	△個別改善	△個別改善
	小松 11棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	○																											
	小松 12棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	○																											
	小松 13棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	○																											
	小松 14棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	○																											
	小松 15棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	○																											
	小松 16棟	1982	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	○																											
25	小松 17棟	1985	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	20	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善	○	○	○	無し	○	個別改善	個別改善												
	小松 18棟	1985	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	16	○																											
	小松 19棟	1984	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	20	○																											
	小松 20棟	1984	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	20	○																											
	小松 21棟	1984	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	12	○																											
	小松 22棟	1984	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	12	○																											
	小松 23棟	1985	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	12	○																											
	小松 24棟	1985	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	14	○																											
	小松 25棟	1984	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	14	○																											
	小松 26棟	1985	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	14	○																											
26	小松 27棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	8	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善	○	○	○	無し	○	個別改善	個別改善												
	小松 28棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	12	○																											
	小松 29棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10	○																											
	小松 店舗	1985	RC (耐火)	店舗	1	1	4	○																											
27	三反長 18棟	1985	RC (耐火)	4K	2	1	4	○	継続判定	○	○	○	2戸平屋手すり設置	-	○	維持保全	○	△	○	無し	○	維持保全	維持保全												
28	三反長 19棟	1986	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善	○	△	○	無し	○	個別改善	個別改善												
29	三反長 25棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善	○	○	○	無し	○	個別改善	個別改善												
	三反長 26棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	○																											
三反長 27棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善	○	○	○	無し	○	個別改善	個別改善													
30	長田 6棟	1976	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	○	建替	-	可能性あり	-	手すり設置	-	○	⇒	○	△	○	無し	×	△個別改善	△個別改善												
31	吉原 6棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善	○	○	○	無し	○	個別改善	個別改善												
	吉原 7棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10	○																											
	吉原 8棟	1986	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	8	○																											
32	東林 23棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	○	継続判定	○	○	○	無し	-	×	個別改善	○	△	○	無し	○	個別改善	個別改善												
	東林 24棟	1987	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	○																											

備考：「△個別改善」は、改善時期から概ね10年以内に耐用年数を経過することから、安全性などを確認しつつ管理するもの。

注：軸1棟・2棟は、5階建てエレベーターが未設置であることから、3次判定において「用途廃止」とする。

軸3棟は、3次判定において市営住宅全体での建替の平準化を考慮し、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とする。

軸11棟～14棟は、3次判定において市営住宅全体での建替の平準化を考慮し、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善 (33戸を16戸に集約)」とする。

広門5棟～9棟は、3次判定において市営住宅全体での建替の平準化を考慮し、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とする。

長田6棟は、3次判定において市営住宅全体での建替の平準化を考慮し、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とする。

東林23棟・24棟は、3次判定において当面は「個別改善」とする。

資料③ 市営住宅等に対するアンケート調査

1. 実施概要

対 象 者：市営住宅等居住者全世帯（対象世帯 479 世帯）

実施時期：平成 25 年 12 月 13 日～12 月 31 日

実施方法：郵送による発送回収

回 収 率：21.7%（回収 104 世帯）

2. アンケート調査票

p 78～87 に示す。

3. アンケート結果

p 88～116 に示す。

市営住宅に対するアンケート調査票

I. 属性

はじめにあなたご自身のことについておたずねします。

あてはまるもの1つに〇をつけてください。あわせて、()内に具体的な内容をご記入ください。

問1 性別

1. 男性

2. 女性

問2 年齢

1. 20歳代

2. 30歳代

3. 40歳代

4. 50歳代

5. 60～64歳

6. 65～69歳

7. 70～74歳

8. 75歳以上

問3 現在同居している家族の構成

1. 単身

2. 夫婦のみ

3. 2世代同居（親と子）

4. 3世代同居（親・子・孫）

5. その他

問4 現在同居している家族の人数（ご自身を含めた人数）

1. 1人

2. 2人

3. 3人

4. 4人

5. 5人

6. 6人

7. 7人

8. 8人以上

問5 現在同居しているご家族に、①12歳以下（小学生以下）の方、または②65歳以上の高齢者の方がいらっしゃいますか。①、②それぞれについて、あてはまるもの1つに〇をつけ、()内に人数をご記入ください。（ご自身を含めた人数）

①12歳以下（小学生以下）の子ども

1. いる ()人

2. いない

②65歳以上の高齢者

1. いる ()人

2. いない

問6 家族の中に介護を必要とされる方

1. いる

2. いない

問7 問6で「1」と回答した方におたずねします。

介護を必要とされている方について、あてはまるものすべてに○をつけてください。

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1. 要介護認定を受けている | 2. 障害者手帳を持っている |
| 3. 寝たきりである | 4. 移動に車いすが必要である |
| 5. その他 () | |

問8 世帯の家計を支えている人の主な職業

(あてはまるものが複数ある場合は主なもの1つに○をつけてください)

- | | |
|-----------------|----------------------|
| 1. 農林水産業 | 2. 自営業および家族従業員 |
| 3. 会社員、公務員、団体職員 | 4. 専門職・自由業（医師、弁護士など） |
| 5. 学生 | 6. パート・アルバイトなど |
| 7. 無職 | 8. 家事専業 |
| 9. その他 () | |

問9 世帯全体での自動車（4輪車）の保有台数

- | | |
|---------|------------|
| 1. 1台 | 2. 2台 |
| 3. 3台以上 | 4. 保有していない |

問10 問9で「1」、「2」、「3」に回答した方におたずねします。

自動車をどこに駐車していますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- | | |
|-----------|------------|
| 1. 敷地内駐車場 | 2. 民間駐車場 |
| 3. 敷地内空地 | 4. その他 () |

問11 世帯全体での自転車やバイクの保有台数

- | | |
|---------|------------|
| 1. 1台 | 2. 2台 |
| 3. 3台以上 | 4. 保有していない |

問12 問11で「1」、「2」、「3」に回答した方におたずねします。

自転車やバイクをどこに駐車していますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- | | |
|----------|------------|
| 1. 駐輪場 | 2. 住戸周辺 |
| 3. 敷地内空地 | 4. その他 () |

Ⅱ. 現在お住まいの住宅について

あなたが現在お住まいの住宅についておたずねします。

問 13 お住まいの団地はどこですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| 1. 市営一丁地団地 | 2. 市営吉原団地 5 棟 |
| 3. 市営三反長団地 15、16 棟 | 4. 市営小松団地 1、5～9 棟 |
| 5. 市営上ノ段団地 | 6. 市営都団地 |
| 7. 市営馬場団地 | 8. 市営清水井団地 |
| 9. 市営新清水井団地 | 10. 市営中ノ山団地 |
| 11. 市営神原団地 | 12. 市営新田団地 |
| 13. 市営雄徳団地 | 14. 改良吉原団地 6～8 棟 |
| 15. 改良広門団地 4～5 棟、7～10 棟、20 棟 | |
| 16. 改良三反長団地 18、19 棟、25～27 棟 | |
| 17. 改良軸団地 1～3 棟、11～14 棟、17、21、22 棟 | |
| 18. 改良小松団地 10～29 棟 | 19. 改良長田団地 6 棟 |
| 20. 改良東林団地 23、24 棟 | |

問 14 入居した理由について、あてはまるものすべてに○をつけてください。

- | | |
|------------------|-------------|
| 1. 家賃が安い | 2. 通勤・通学が便利 |
| 3. 買い物など生活するのに便利 | 4. 自然環境が良い |
| 5. その他 () | |

問 15 居住年数について、あてはまるもの1つに○をつけてください。

- | | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 1. 1 年未満 | 2. 1～3 年未満 | 3. 3～5 年未満 |
| 4. 5～10 年未満 | 5. 10～15 年未満 | 6. 15～20 年未満 |
| 7. 20～30 年未満 | 8. 30 年以上 | |

問 16 お住まいの住宅の間取りについて、あてはまるもの1つに○をつけてください。

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. 1 K (台所+1 部屋) | 2. 2 K (台所+2 部屋) |
| 3. 3 K (台所+3 部屋) | 4. 4 K (台所+4 部屋) |
| 5. 1 DK (食堂・台所+1 部屋) | 6. 2 DK (食堂・台所+2 部屋) |
| 7. 3 DK (食堂・台所+3 部屋) | 8. 4 DK (食堂・台所+4 部屋) |
| 9. 5 DK (食堂・台所+5 部屋) | 10. その他 () |

Ⅲ. 現在の住宅・住環境の満足度について

あなたが現在お住まいの住宅や住宅まわりの環境についておたずねします。

問 17 現在お住まいの住宅や住宅まわりの環境についてどのようにお考えですか。以下のそれぞれについて、「1」満足～「4」不満のうち該当する回答番号の欄に○をつけてください。

住宅・住宅まわりに関する項目		満足度（1つに○）			
		1 満足	2 まあ満足	3 やや不満	4 不満
1. 住宅について					
広さ・使いやすさ	1.住宅の広さや間取り				
	2.収納の多さ、使いやすさ				
	3.台所・トイレ・浴室などの使いやすさ、広さ				
安全性	4.地震・台風等の災害時の住宅の安全性				
	5.火災時の避難の安全性（防火性）				
	6.空き巣などからの防犯性				
住宅設備等の状況	7.住宅のいたみの少なさ				
	8.住宅の維持や管理のしやすさ				
	9.住宅の断熱性や気密性				
	10.冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応				
	11.高齢者等への配慮（段差がない等）				
快適性等	12.換気性能（臭気や煙などの残留感がない）				
	13.居間など主たる居住室の採光				
	14.外部からの騒音などに対する遮音性				
	15.上下階や隣戸の騒音などに対する遮音性				
2. 住宅まわりの環境について					
安全性等	16.火災・地震・水害などに対する安全性				
	17.敷地やまわりのバリアフリー化の状況				
	18.まわりの道路の歩行時の安全				
	19.治安、犯罪発生の防止				
利便性等	20.騒音、大気汚染などの少なさ				
	21.通勤・通学などの利便性				
快適性等	22.日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便性				
	23.子どもの遊び場・公園など				
	24.緑・水辺など自然とのふれあい				
	25.敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり				
コミュニティ・サービス等	26.まちなみ、景観				
	27.親や親戚などの住宅との距離				
	28.近隣の人達やコミュニティとの関わり				
	29.福祉・介護等の生活支援サービスの状況				
	30.子育て支援サービスの状況				

問 26 現在お住まいの住宅（住戸内）を改修する場合について、どのような改修を希望されますか。
あてはまるもの1つに〇をつけてください。

- | | |
|------------------|------------------|
| 1. 特に改修する必要はない | 2. 内装の改修 |
| 3. 玄関や廊下の幅、幅員の確保 | 4. 玄関や廊下への手すりの設置 |
| 5. 玄関や廊下の段差解消 | 6. 便所の設備更新 |
| 7. 浴室の設備更新 | 8. 台所の設備更新 |
| 9. オール電化 | 10. 押入など広い収納 |
| 11. その他（ | ） |

問 27 問 26 で「1」以外に回答した方におたずねします。
改修を希望する時期はいつですか。
あてはまるもの1つに〇をつけてください。

- | | |
|----------|-----------|
| 1. 3年以内 | 2. 5年以内 |
| 3. 10年以内 | 4. 10年以上先 |
| 5. その他 | |

問 28 住宅周りの屋外環境について希望するものは何ですか。
あてはまるものすべてに〇をつけてください。

- | | |
|-------------------|----------------|
| 1. 手すりやスロープの設置 | 2. 外灯の設置や増設 |
| 3. エレベーターの設置 | 4. 豊かな緑地や植栽 |
| 5. 公園や広場の充実 | 6. 遊具の改善 |
| 7. 非常ベルの設置 | 8. 集会施設の設置 |
| 9. 日常の買い物をする店舗の併設 | 10. 高齢者福祉施設の併設 |
| 11. 子育て支援施設の併設 | 12. 駐車場の確保 |
| 13. 駐輪場の確保 | |
| 14. その他（ | ） |

V. 将来の住まい・住まい方について

問 29 あなたにとって、八幡市はこれからも住み続けたいところであると思いますか。あてはまるものの1つに○をつけてください。

- | | | |
|--------------------|---|---------|
| 1. ずっと住み続けたい | } | ⇒問 30 へ |
| 2. どちらかといえば住み続けたい | | |
| 3. どちらかといえば市外に移りたい | } | ⇒問 31 へ |
| 4. 市外に移りたい | | |

問 30 問 29 で「1」、「2」に○をつけた方におたずねします。現在の市営住宅に住み続けるために近くにどのような施設を希望しますか。
あてはまるもの3つまでに○をつけてください。

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. 店舗 | 2. 保育所 |
| 3. 児童公園・遊び場 | 4. デイサービスセンター |
| 5. リハビリ等のデイケア施設 | 6. ホームヘルパー常駐の福祉施設 |
| 7. ボランティアが集まる集会施設 | 8. その他 () |

問 31 問 29 で「3」、「4」に○をつけた方におたずねします。どのような所で暮らしたいですか。
あてはまるもの3つまでに○をつけてください。

- | |
|---|
| 1. スーパーなどの日常生活に必要な施設が近くにある所 |
| 2. 病院や福祉施設が近くにある所 |
| 3. 高齢者が安心して住める住宅や施設
(サービス付き高齢者向け住宅、老人ホーム、介護保険施設など) |
| 4. 託児所などの子育て支援施設が近くにある所 |
| 5. 子どもの教育環境が良い所 |
| 6. 娯楽施設や文化施設などの楽しめる施設が近くにある所 |
| 7. 駅やバス停などの公共交通の利用に便利な所 |
| 8. 車での移動がしやすい所 |
| 9. 公園などの身近な緑が楽しめる所 |
| 10. 田畑の近くなどの田園生活が楽しめる所 |
| 11. 自然とのふれあいが楽しめる所 |
| 12. 治安の良い所 |
| 13. 自然災害からの安全性が高い所 |
| 14. ご自身または配偶者が生まれ育った所 |
| 15. 親または子が暮らしている所 |
| 16. その他 () |

問 32 **あなたの親（配偶者の親も含みます）との暮らし方について**どのようにお考えですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

1. 現在同居・近居[※]している
2. 今後5年間ぐらいで同居・近居する予定がある
3. 同居・近居してもよい、またはしたい
4. 同居・近居するつもりはない、またはできない
理由（）
5. 親はいない
6. その他（）

※近居とは、電車や車などを利用して10分以内でたどり着ける距離とします

問 33 **あなたの子（子の配偶者も含みます）との暮らし方について**どのようにお考えですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

1. 現在同居・近居[※]している
2. 今後5年間ぐらいで同居・近居する予定がある
3. 同居・近居してもよい、またはしたい
4. 同居・近居するつもりはない、またはできない
理由（）
5. 子はいない
6. その他（）

※近居とは、電車や車などを利用して10分以内でたどり着ける距離とします

Ⅵ. 今後力を入れるべき住宅政策について

問 34 八幡市営住宅の住宅政策について、どのようなものに力を入れるのがよいとお考えですか。重要と思われるもの2つまでに〇をつけてください。

1. 新婚や子育て世帯など若年ファミリー層が暮らしやすいまち
2. 高齢者や障害者が暮らしやすいまち
3. 多様なライフスタイルやライフステージに対応した暮らしができるまち
4. 公営住宅等の供給支援が充実した低額所得者でも暮らしやすいまち
5. 地震や災害に強い安全・安心なまち
6. 防犯性の高い安全・安心なまち
7. 自然環境や地球環境に優しいまち
8. 緑や水辺などの自然が豊かなまち
9. 良質な住宅や良好な景観の誘導による、高質なまち
10. 地域の風土や文化を活かしたまち
11. 住民が主体となってまちづくりを進めるまち
12. その他 ()

問 35 八幡市営住宅の住宅政策について、ご自由にご記入ください。

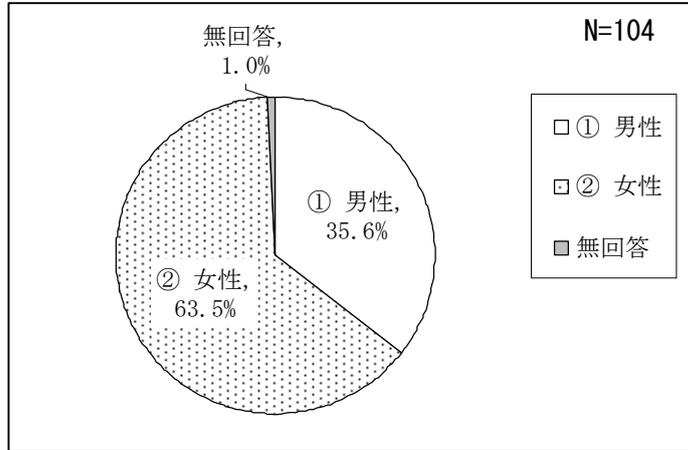
アンケートにご協力いただきまして、まことにありがとうございました。
お手数ですが、アンケート票を同封の封筒に入れて、**平成 25 年 12 月 31 日 (火) まで**
にご投函ください (切手はいりません)。

◆アンケート結果

(1) 属性

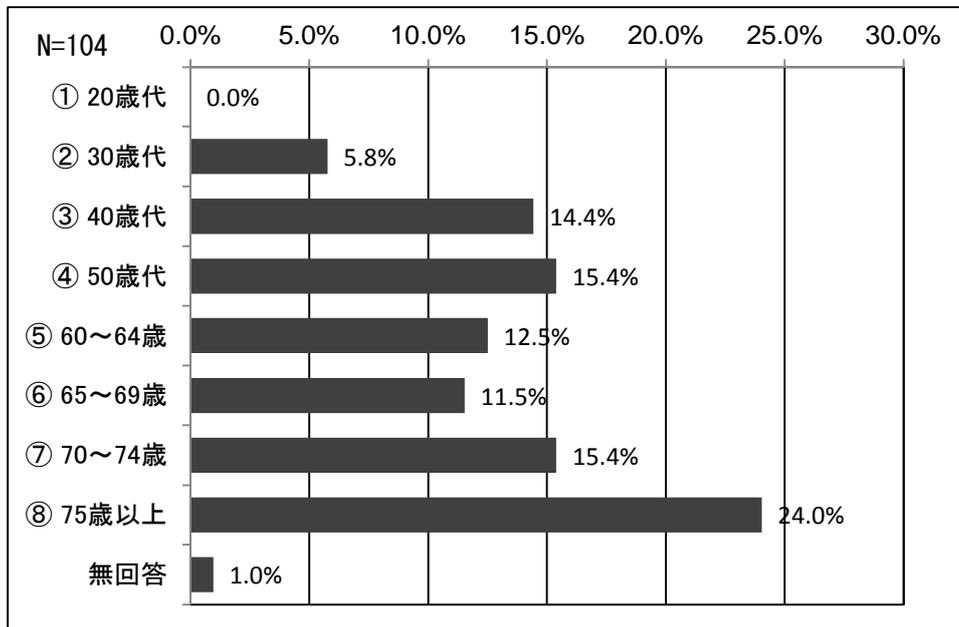
問1 性別

• 男性 35.6% (37人)、女性 63.5% (66人)



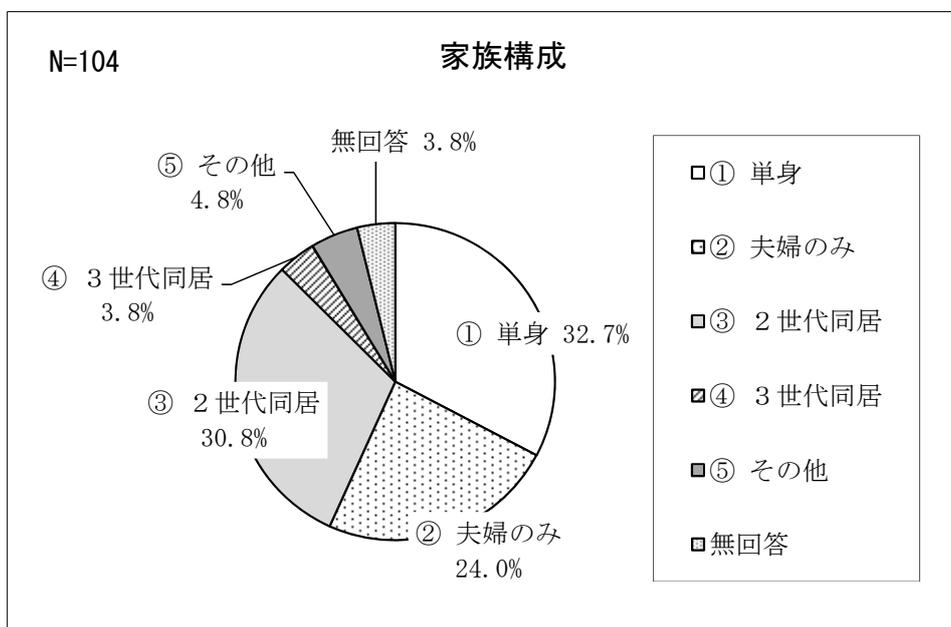
問2 年齢

• 「75歳以上」が24.0% (25人)と最も多い。次いで、「50歳代」と「70~74歳」がそれぞれ15.4% (16人)となっている。



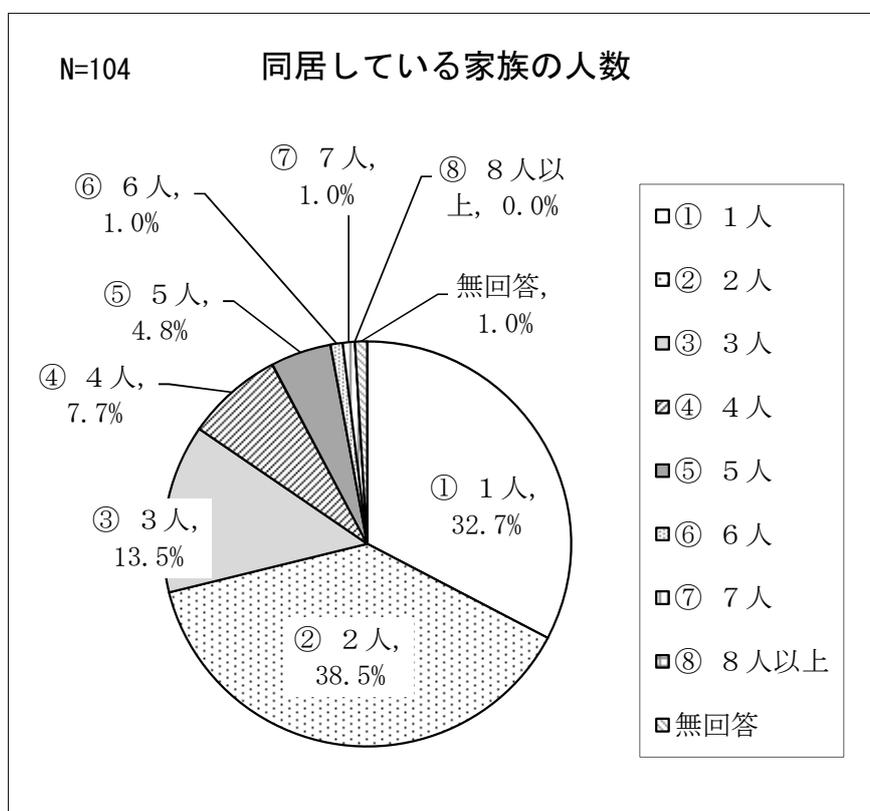
問3 現在同居している家族の構成

・「単身」が32.7%（34人）と最も多い。次いで、「2世代同居」が30.8%（32人）となっている。



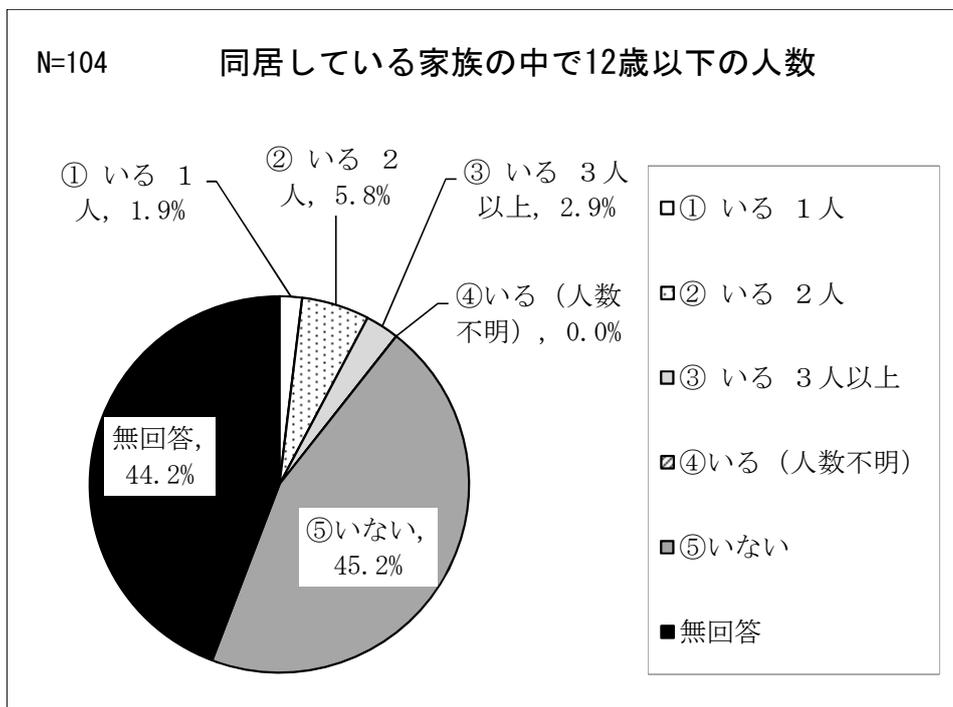
問4 現在同居している家族の人数（ご自身を含めた人数）

・「2人」が38.5%（40人）と最も多い。次いで、「1人」が32.7%（34人）となっている。



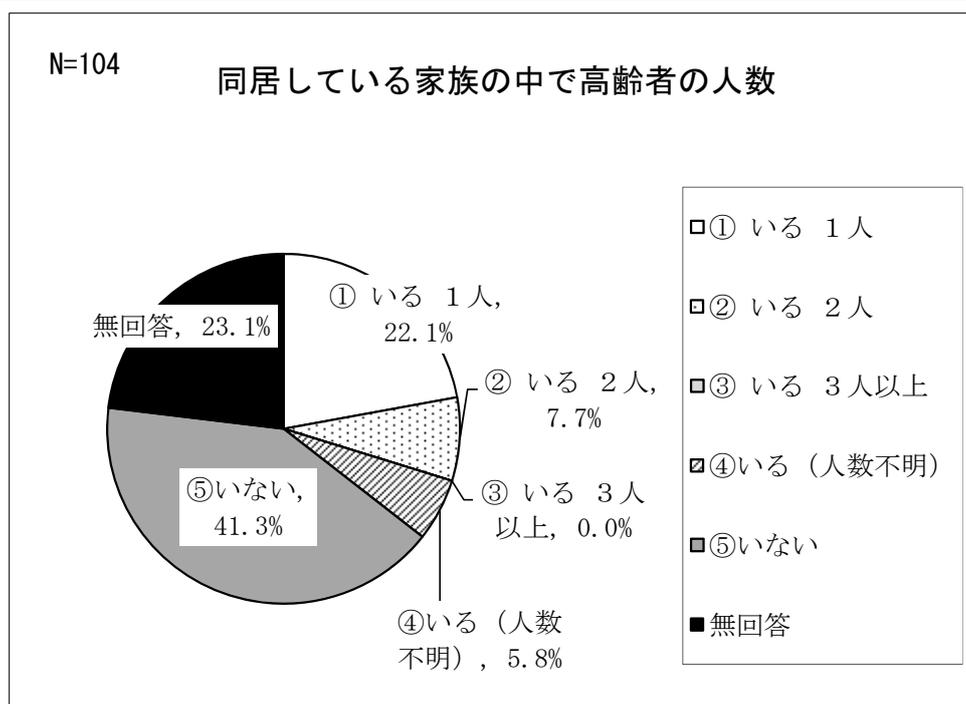
問 5-① 現在同居している家族の中で、12 歳以下（小学生以下）の方の人数

・「いない」が 45.2%（47 人）と最も多い。次いで、「いる 2 人」が 5.8%（6 人）となっている。



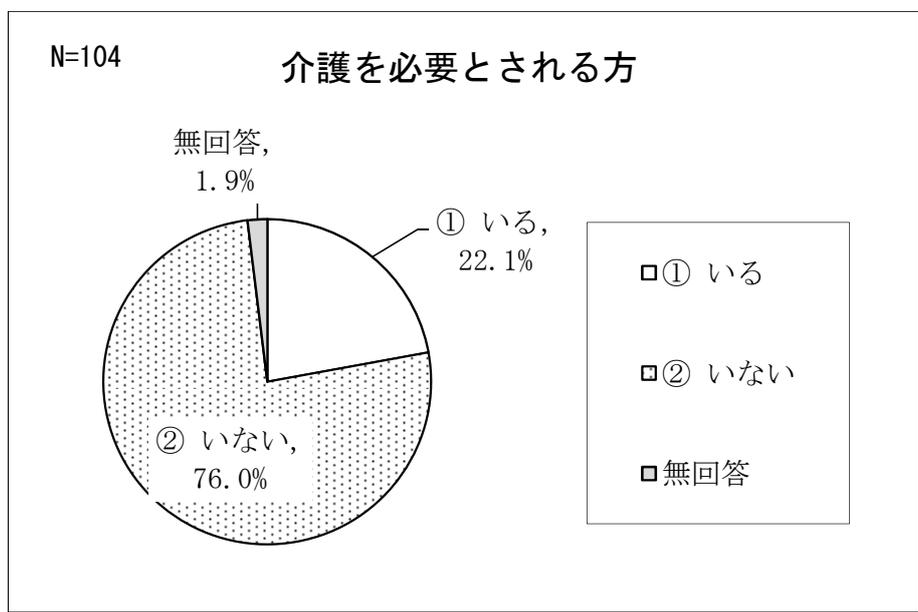
問 5-② 現在同居している家族の中で、65 歳以上の高齢者の方の人数

・「いない」が 41.3%（43 人）と最も多い。次いで、「いる 1 人」が 22.1%（23 人）となっている。



問6 家族の中に介護を必要とされる方がいるか

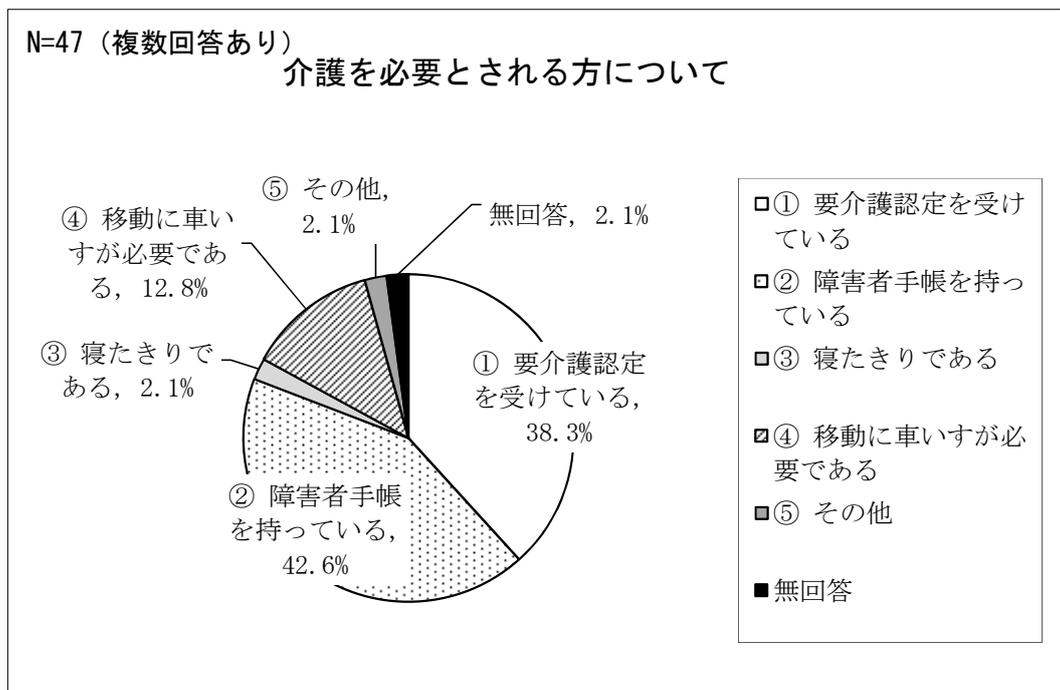
・「いない」が76.0%（79人）と最も多い。次いで、「いる」が22.1%（23人）となっている。



問7 介護を必要とされる方についてあてはまるものすべて

（前問で「1」とした人が回答）【複数回答可】

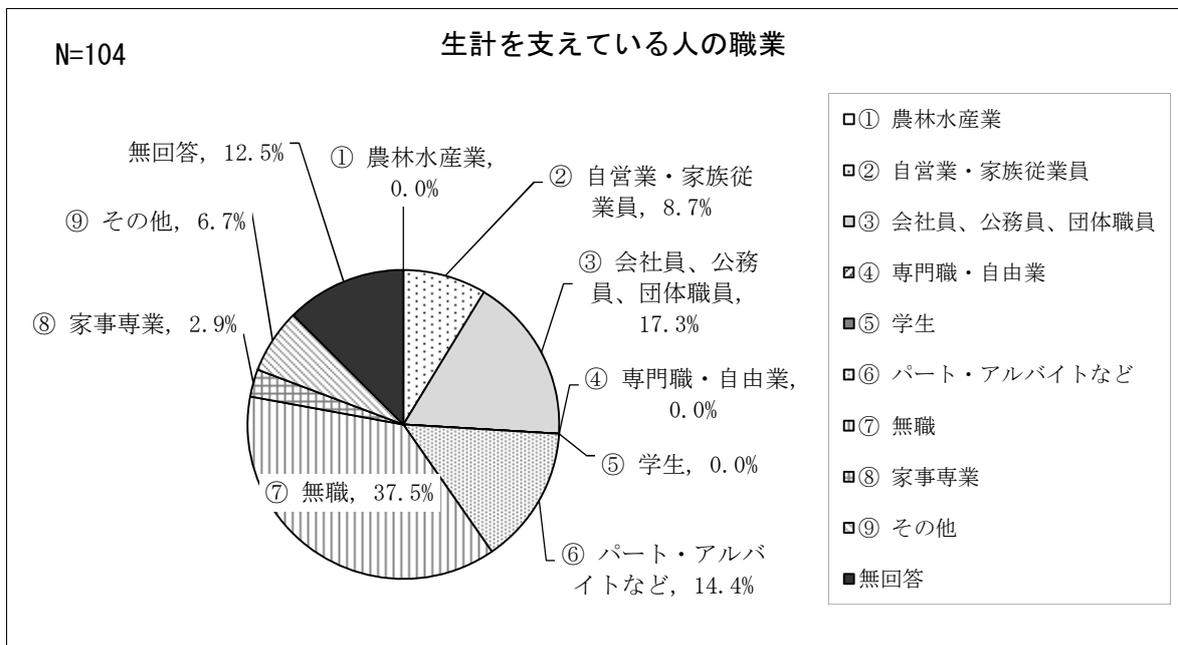
・「障害者手帳を持っている」が42.6%（20人）と最も多い。次いで、「要介護認定を受けている」が38.3%（18人）となっている。



その他：「酸素ボンベが必要」

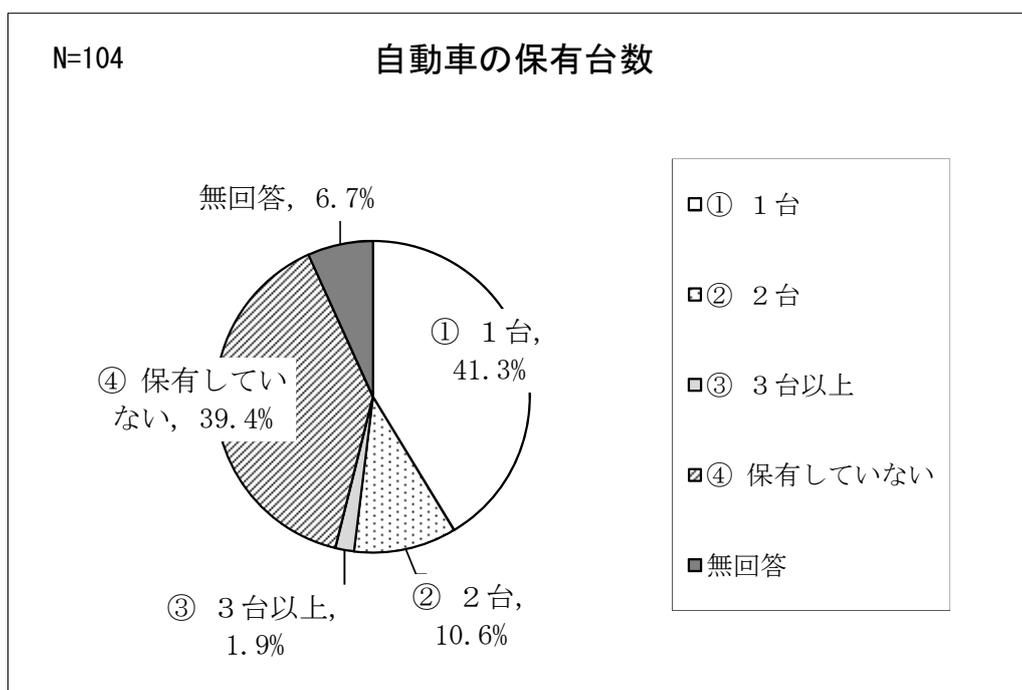
問8 世帯の家計を支えている人の主な職業

•「無職」が37.5%（39人）と最も多い。次いで、「会社員、公務員、団体職員」が17.3%（18人）となっている。



問9 世帯全体での自動車（4輪車）の保有台数

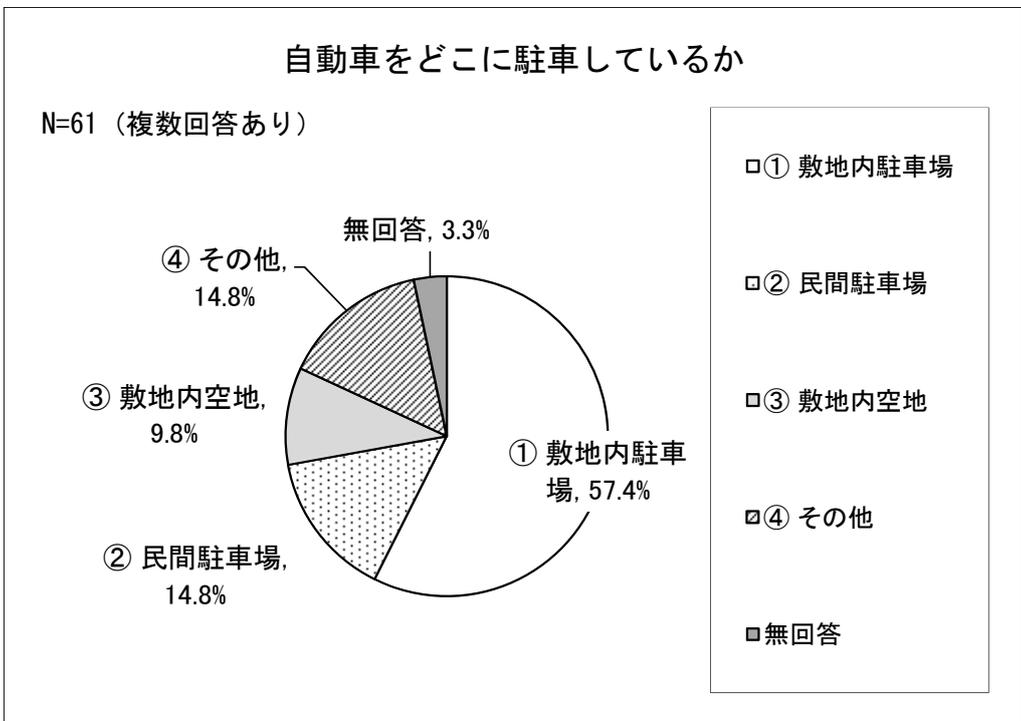
•「1台」が41.3%（43人）と最も多い。次いで、「保有していない」が39.4%（41人）となっている。



問 10 自動車をどこに駐車しているか

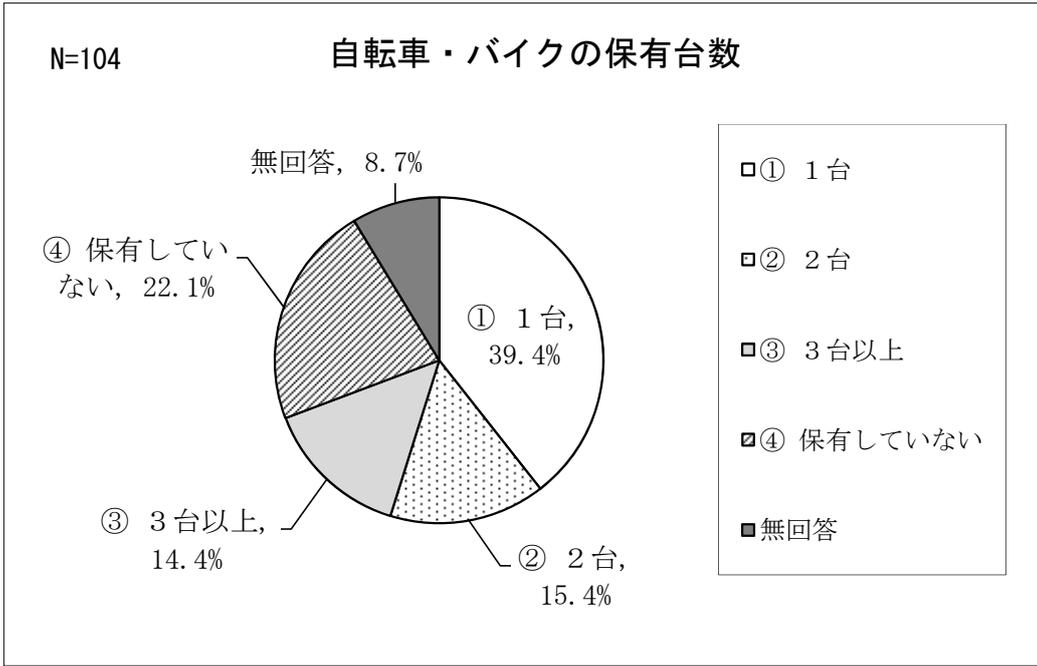
(前問で「1」、「2」、「3」とした人が回答)【複数回答可】

•「敷地内駐車」が 57.4% (35 人) と最も多い。次いで、「民間駐車場」が 14.8% (9 人) となっている。



問 11 世帯全体での自転車やバイクの保有台数

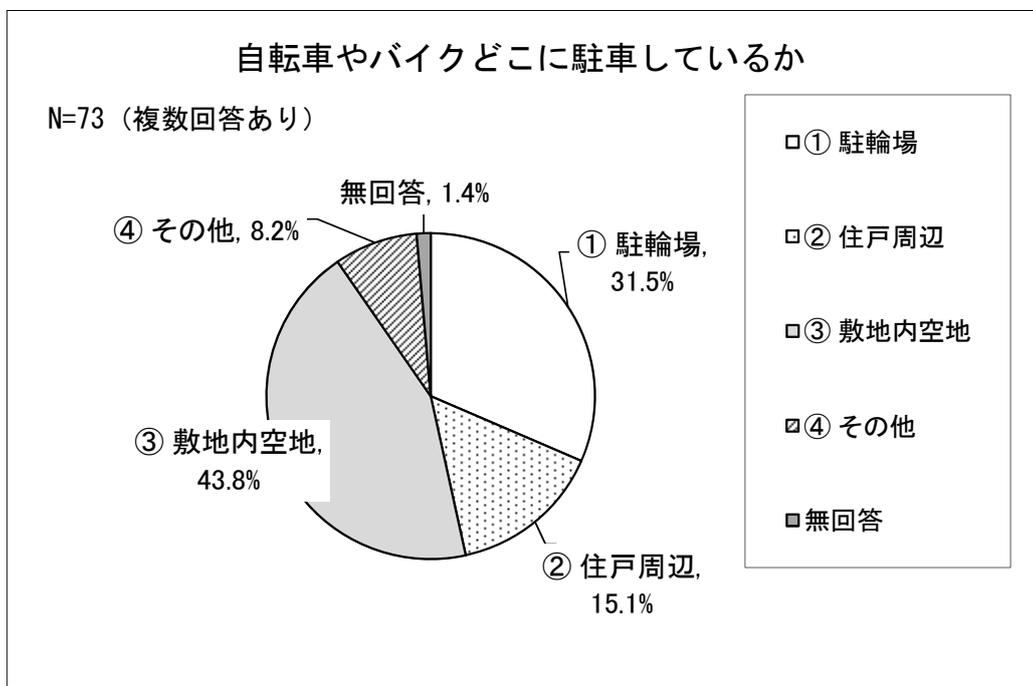
•「1台」が 39.4% (41 人) と最も多い。次いで、「保有していない」が 22.1% (23 人) となっている。



問 12 自転車やバイクをどこに駐車しているか

(前問で「1」、「2」、「3」とした人が回答)【複数回答可】

•「敷地内空地」が43.8% (32人) と最も多い。次いで、「駐輪場」が31.5% (23人) となっている。

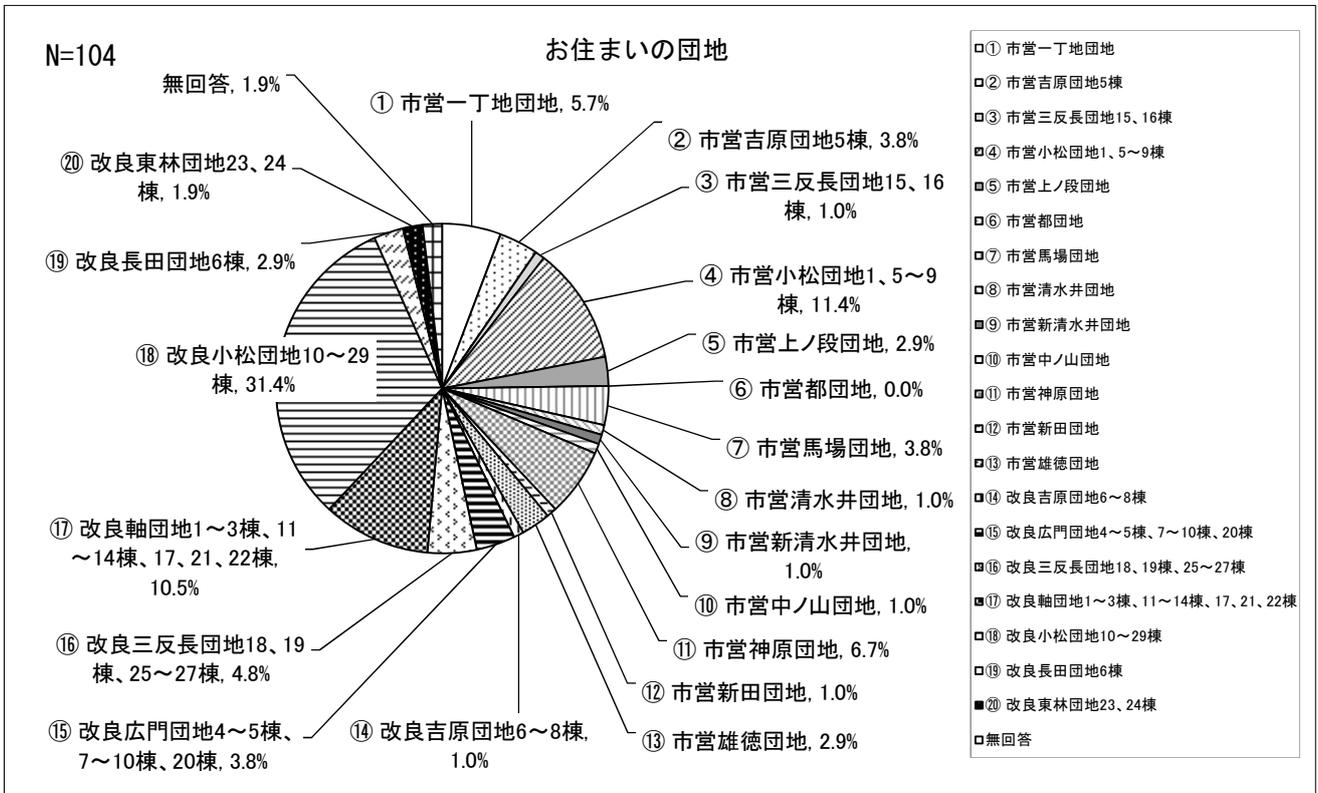


その他：「物置の中に入れる」

(2) 現在お住まいの住宅について

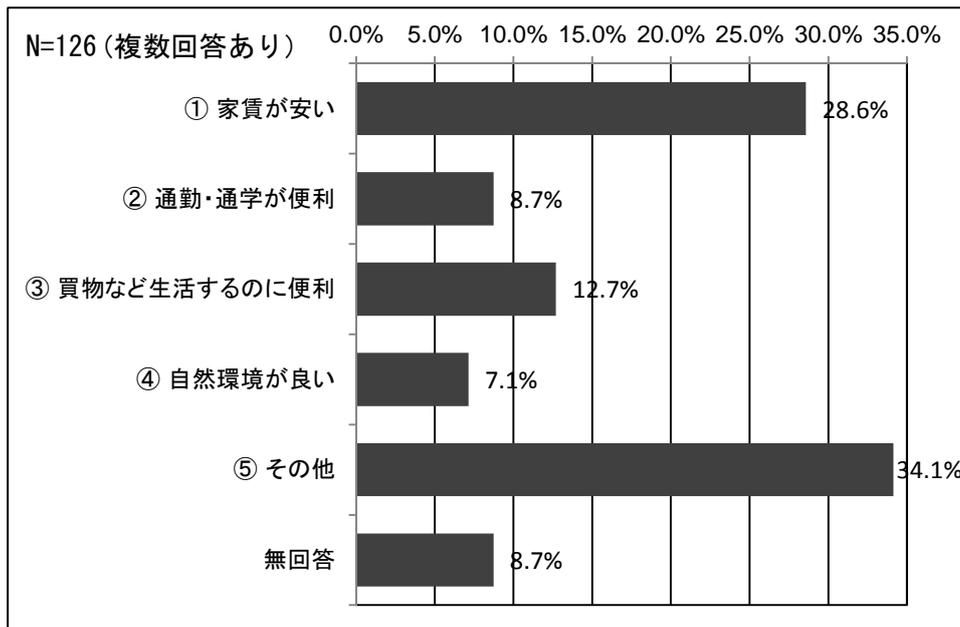
問 13 お住まいの団地

・「改良小松団地 10～29 棟」が 31.4% (33 人) と最も多い。次いで、「市営小松団地 1、5～9 棟」が 11.4% (12 人) となっている。



問 14 入居した理由について

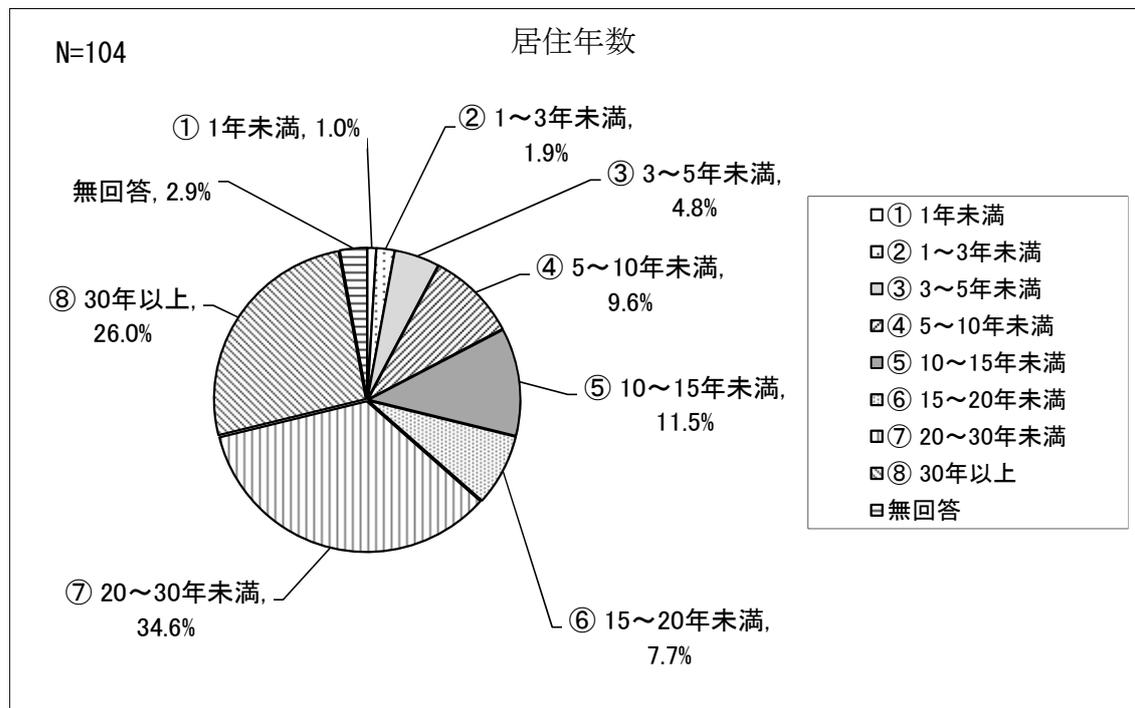
・その他を除くと「家賃が安い」が 28.6% (36 世帯) と最も多い。次いで、「買物など生活するのに便利」が 12.7% (16 世帯)、「通勤・通学が便利」が 8.7% (11 世帯) となっている。
 ・「その他」では「立ち退き」と回答した方が半数 (17.5%、22 世帯) を占めている。



その他: 「親が住んでいたため」、「立ち退きのため」、
 「親が住んでいて同居を強いられたため」、
 「前の家が雨漏りで住めずお金もない」、「住居立ち退きの代替」

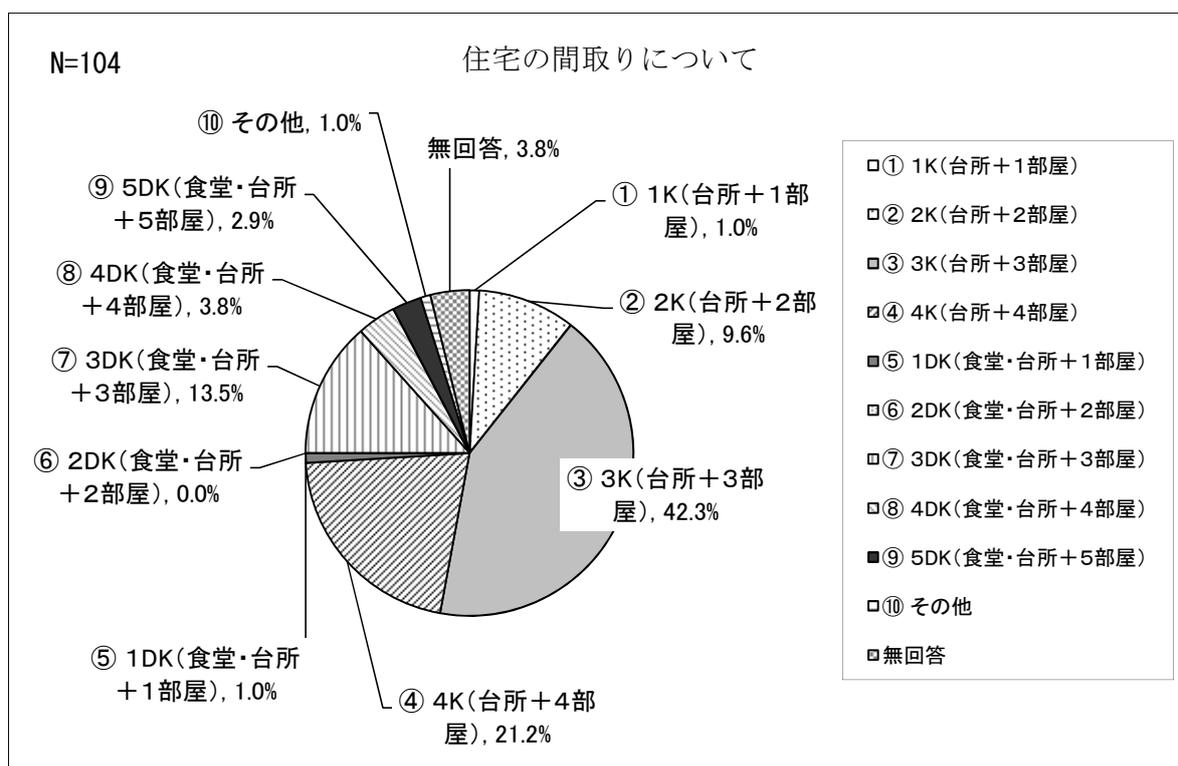
問 15 居住年数について

•「20～30年未満」が34.6%（36人）と最も多い。次いで、「30年以上」が26.0%（27人）となっている。



問 16 住宅の間取りについて

•「3K」が42.3%（44人）と最も多い。次いで、「4K」が21.2%（22人）となっている。



(3) 現在の住宅・住環境の満足度について

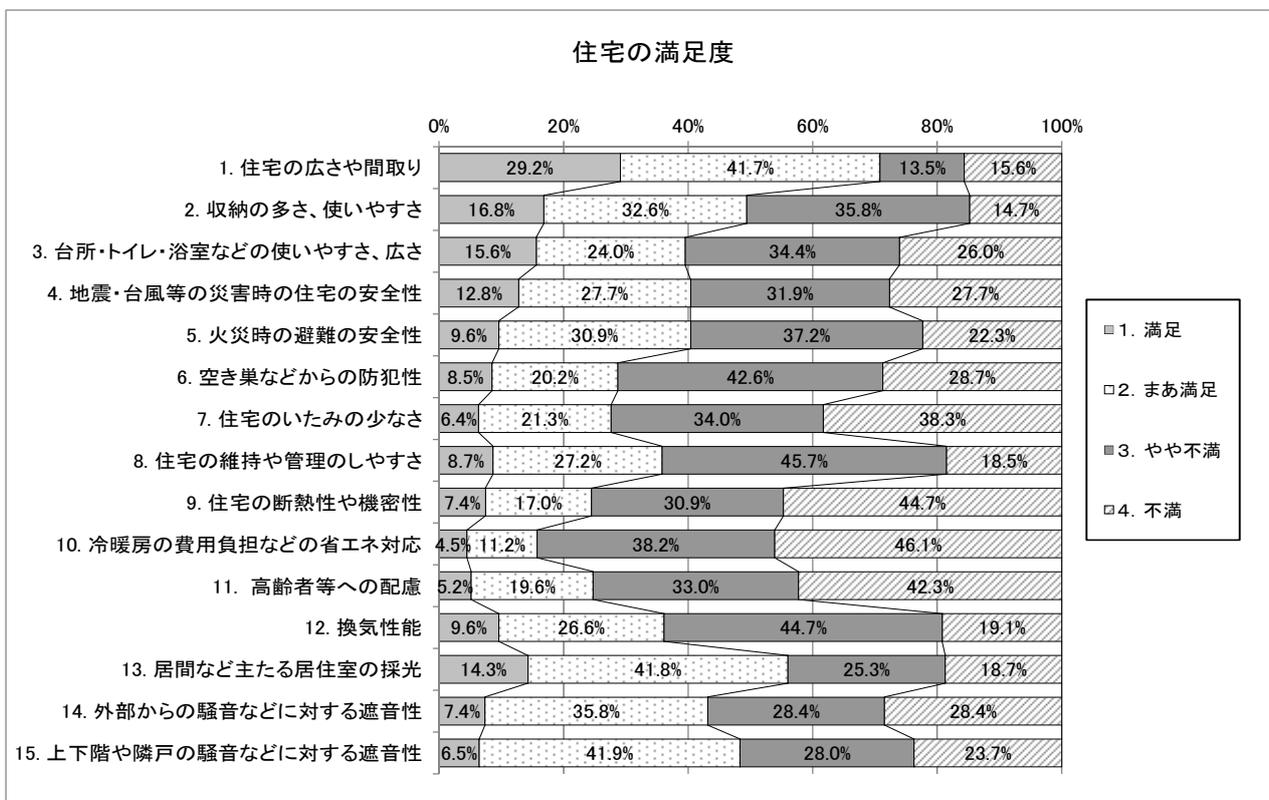
問 17 現在の住宅や住宅まわりの環境について

(住宅の満足度)

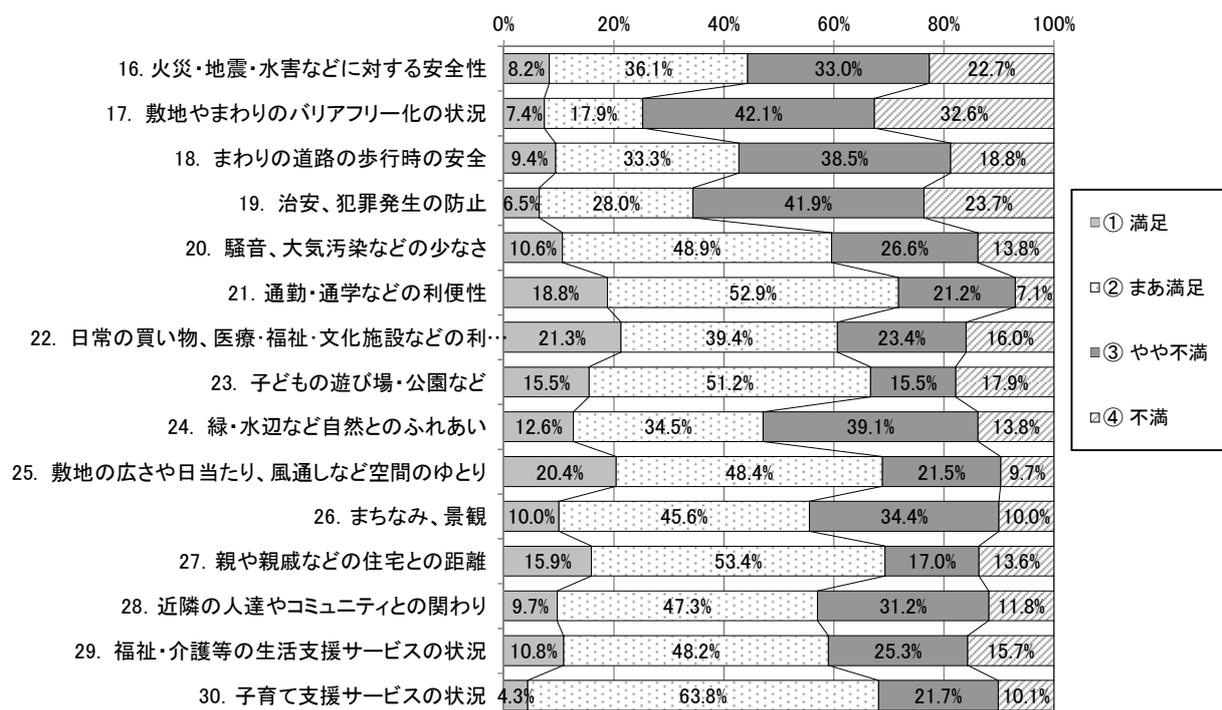
- ・「住宅の広さや間取り」、「居間など主たる居住室の採光」、「収納の多さ、使いやすさ」等については満足度が高い。
- ・「冷暖房の費用負担などの省エネ対応」、「住宅の断熱性や機密性」、「高齢者等への配慮」等について特に満足度が低い。

(住宅まわりの環境の満足度)

- ・「通勤・通学などの利便性」、「親や親戚などの住宅との距離」、「敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」等について満足度が高い。
- ・「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」、「治安、犯罪発生防止」、「まわりの道路の歩行時の安全」等について満足度が低い。



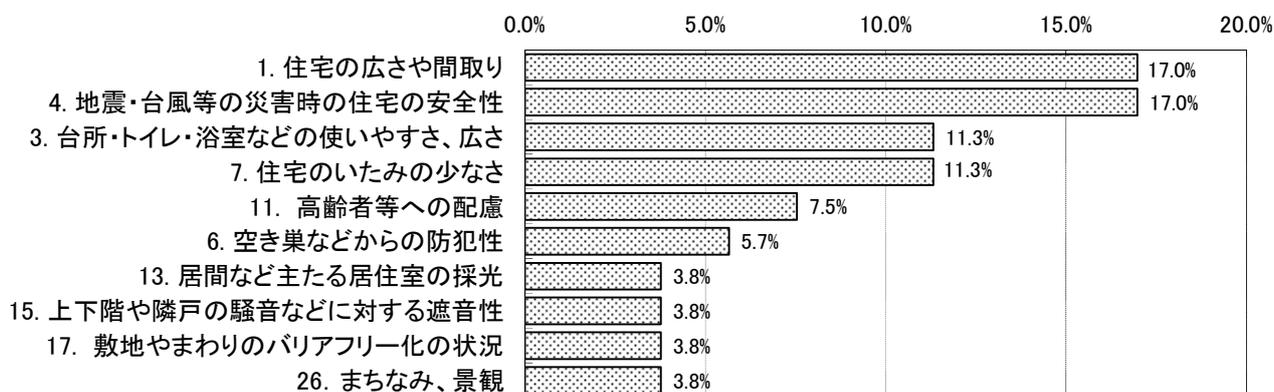
住宅まわりの環境の満足度



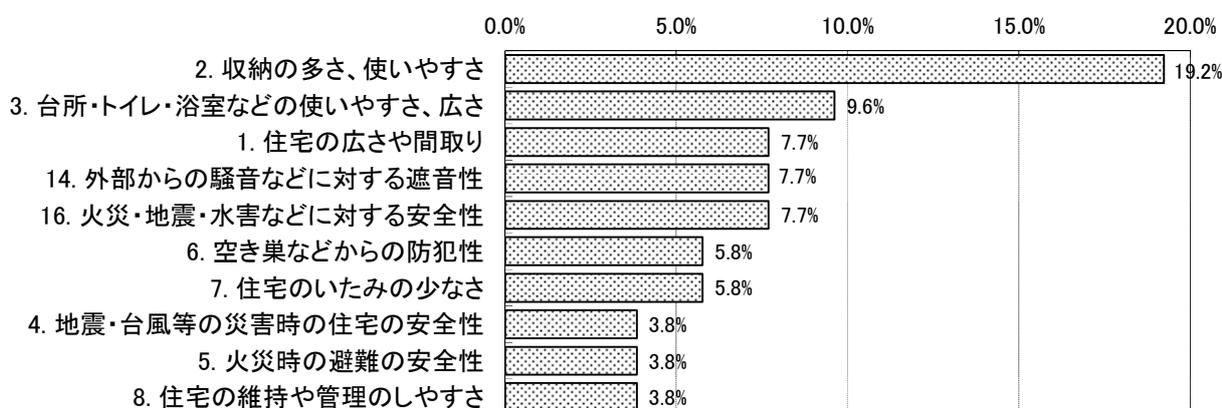
問 18 前問の1～30の項目の中で、重要と思う項目1～5位と重要と思わない項目

- ・「住宅の広さや間取り」、「地震・台風等の災害時の住宅の安全性」、「台所・トイレ・浴室などの使いやすさ、広さ」等については重要度が高い。
- ・「まちなみ、景観」、「子育て支援サービスの状況」、「緑・水辺など自然とのふれあい」等については重要度が低い。

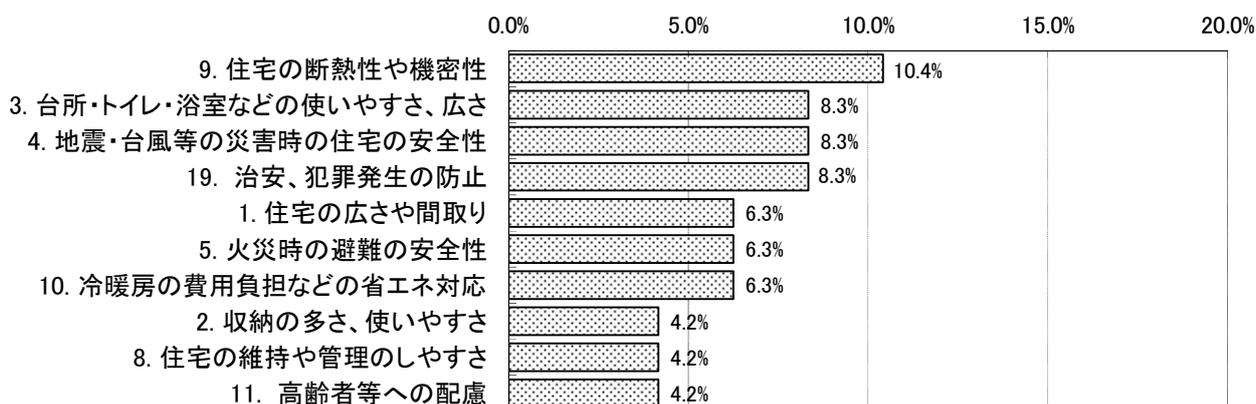
重要と思う項目（第1位）



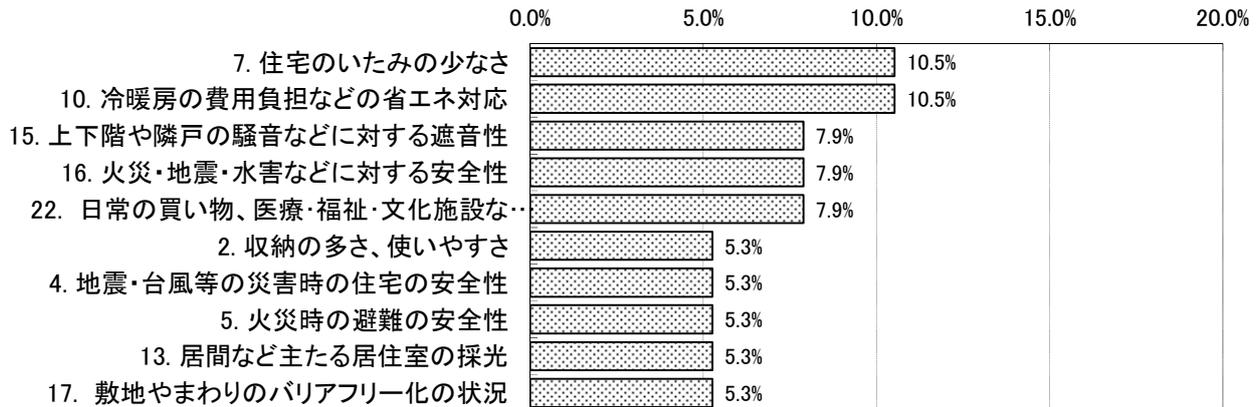
重要と思う項目（第2位）



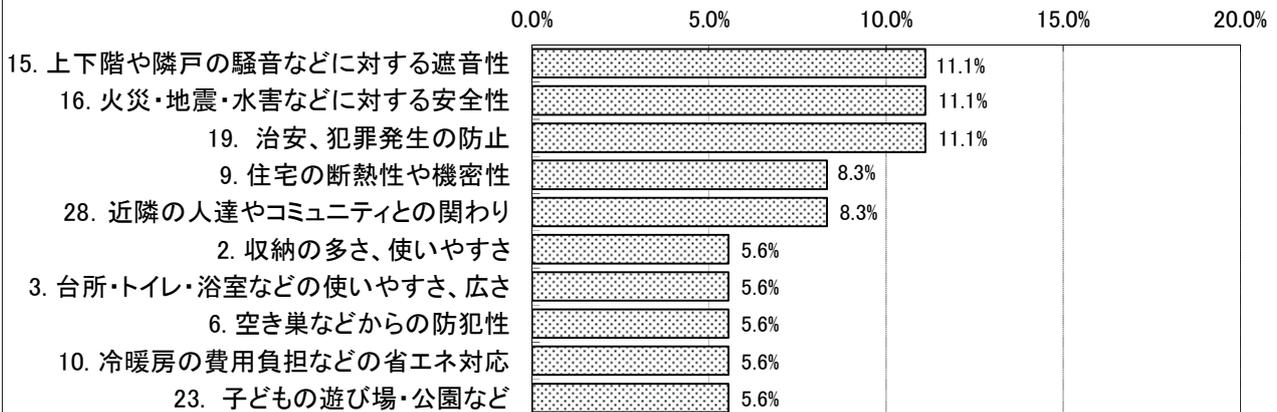
重要と思う項目（第3位）



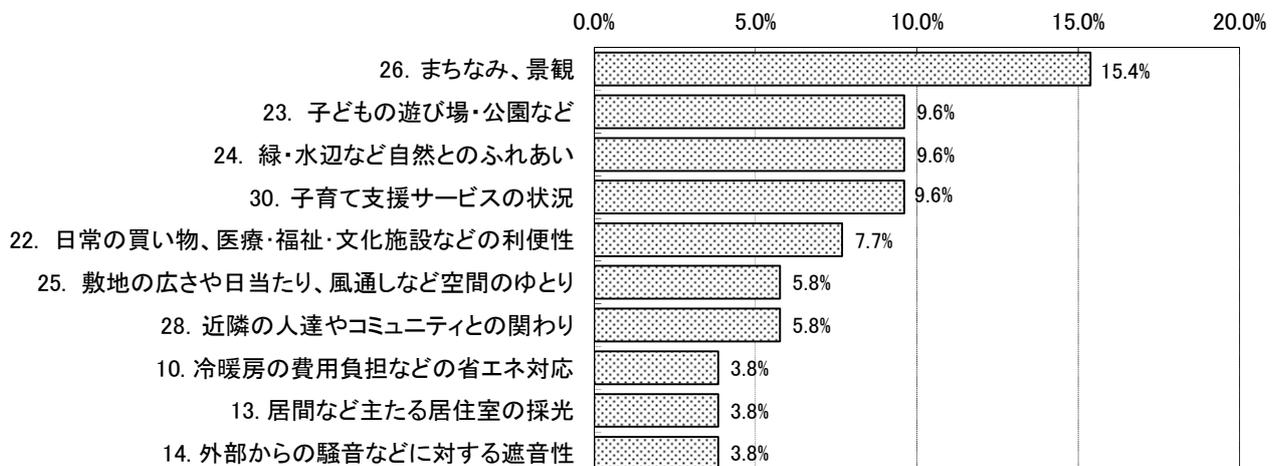
重要と思う項目（第4位）



重要と思う項目（第5位）

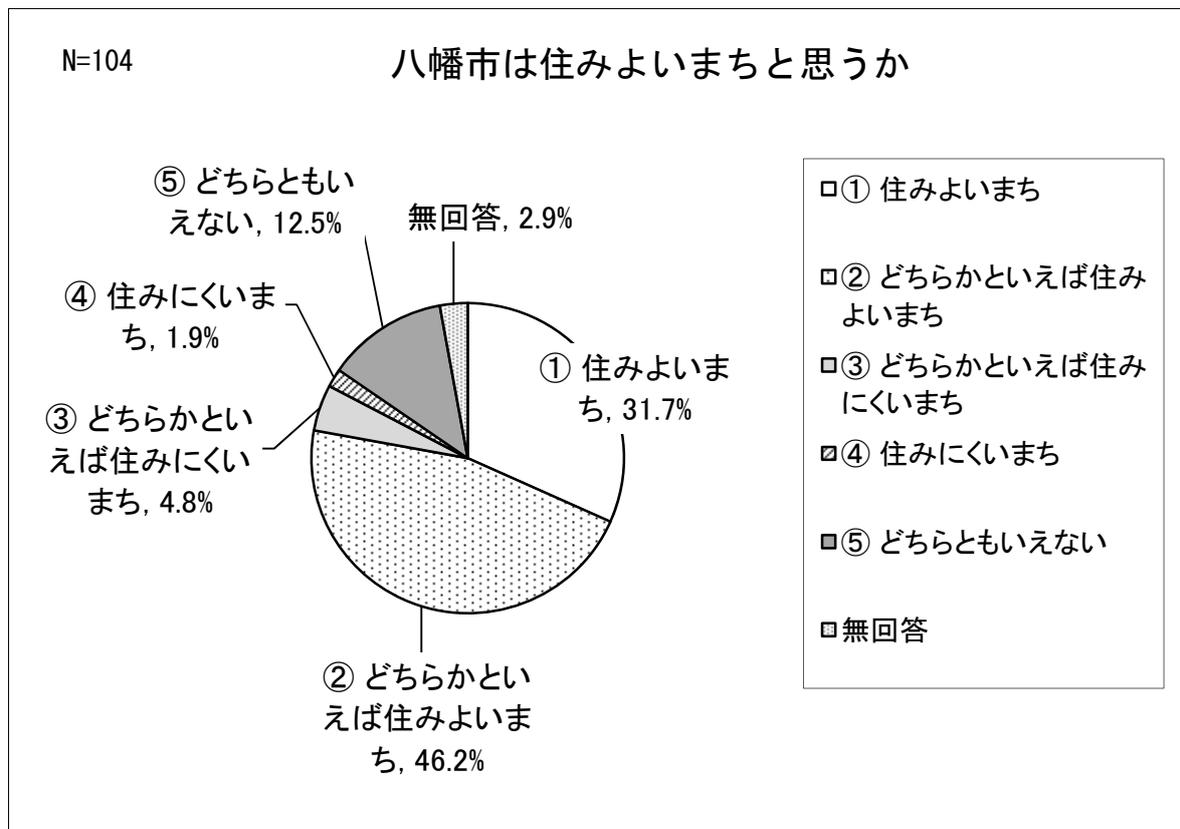


重要と思わない項目



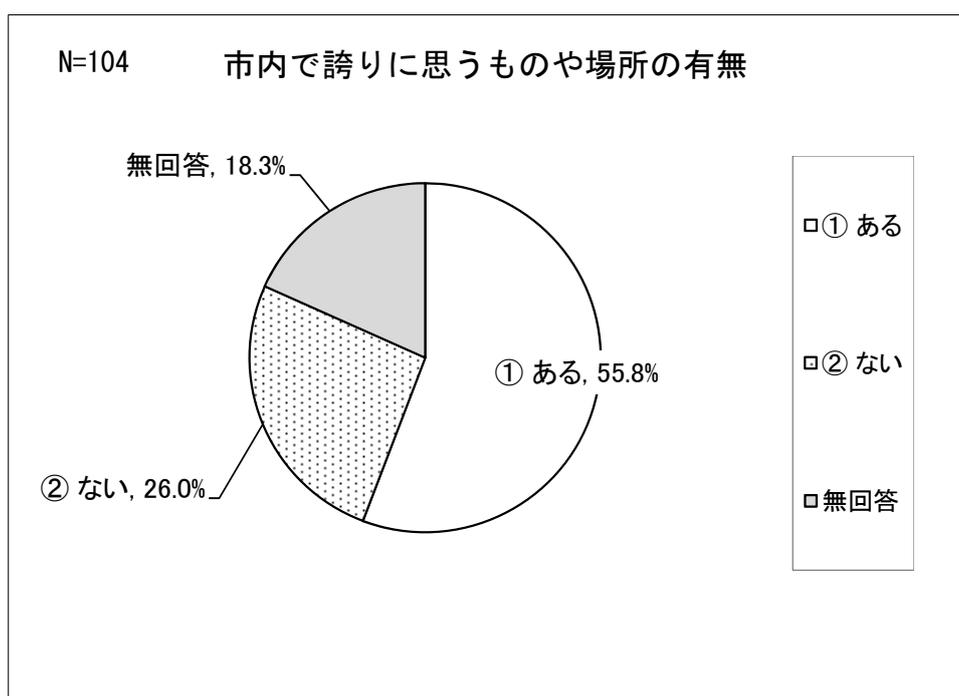
問 19 あなたにとって八幡市は住みよいまちであると思うか

•「どちらかといえば住みよいまち」が 46.2%（48 人）と最も多い。次いで、「住みよいまち」が 31.7%（33 人）となっている。



問 20 誇りに思っているものや場所があるか

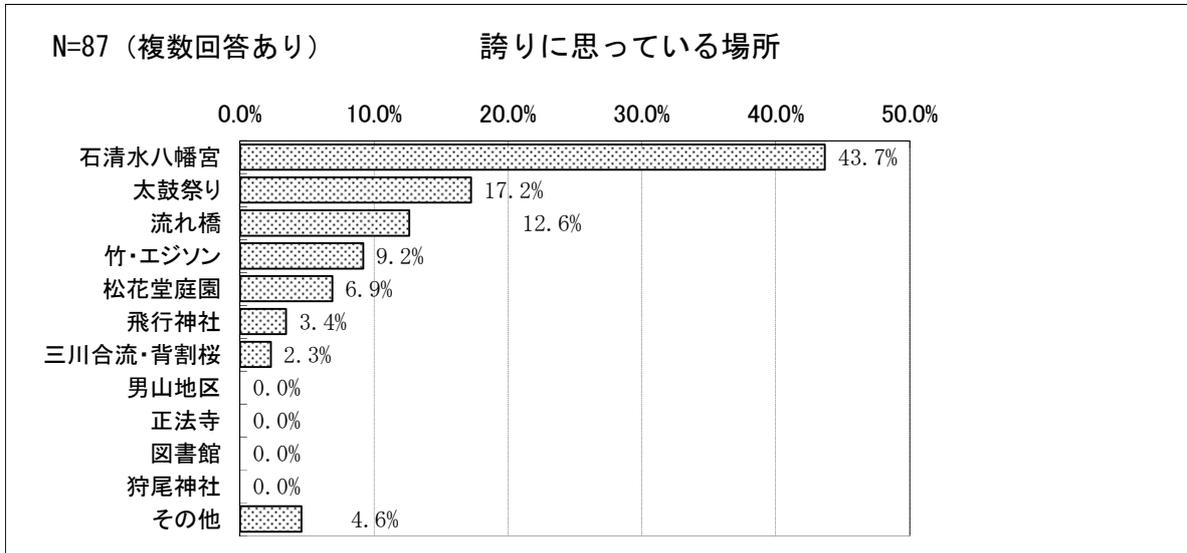
•「ある」が 55.8%（58 人）と最も多い。次いで、「ない」が 26.0%（27 人）となっている。



問 21 誇りに思っているものや場所

(前問で「1」とした人が回答)【複数回答可】

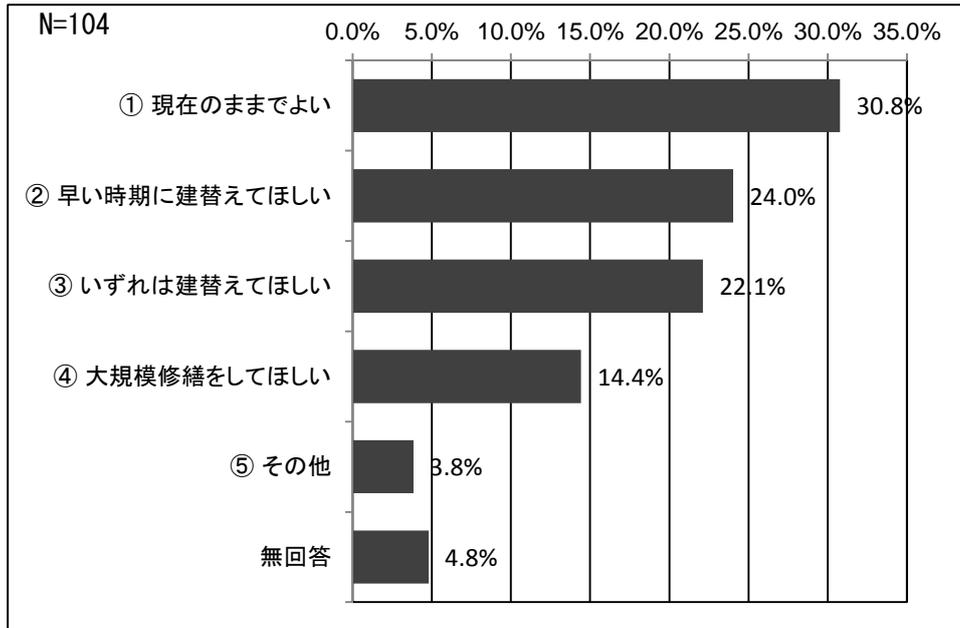
・「石清水八幡宮」が43.7% (38人) と最も多い。次いで、「太鼓祭り」が17.2% (15人) となっている。



(4) 現在お住まいの住宅の改善について

問 22 住宅の建替えについて

- ・「現在のままでよい」が30.8%（32世帯）と最も多い。
- ・改善希望は「早い時期に建替えてほしい」が24.0%（25世帯）、「いずれは建替えてほしい」が22.1%（23世帯）、「大規模修繕をしてほしい」が14.4%（15世帯）となっている。（計60.5%）
- ・年齢別に見ると、高齢者ほど「現在のままでよい」の回答が多く、若い世代の方が建替えを希望する人が多い。
- ・団地別に見ると、比較的建築年度が新しい「市営小松団地 1、5～9 棟」では「現在のままでよい」とした人が多い。



年齢別

	① 20歳代	② 30歳代	③ 40歳代	④ 50歳代	⑤ 60～64歳	⑥ 65～69歳	⑦ 70～74歳	⑧ 75歳以上	無回答	合計
① 現在のままでよい	0.0%	0.0%	20.0%	31.3%	23.1%	16.7%	50.0%	44.0%	0.0%	30.8%
② 早い時期に建替えてほしい	0.0%	66.7%	26.7%	12.5%	30.8%	25.0%	25.0%	12.0%	100.0%	24.0%
③ いずれは建替えてほしい	0.0%	16.7%	26.7%	25.0%	7.7%	41.7%	12.5%	24.0%	0.0%	22.1%
④ 大規模修繕をしてほしい	0.0%	16.7%	26.7%	12.5%	23.1%	16.7%	6.3%	8.0%	0.0%	14.4%
⑤ その他	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	15.4%	0.0%	0.0%	4.0%	0.0%	3.8%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	6.3%	8.0%	0.0%	4.8%
合計	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

団地別

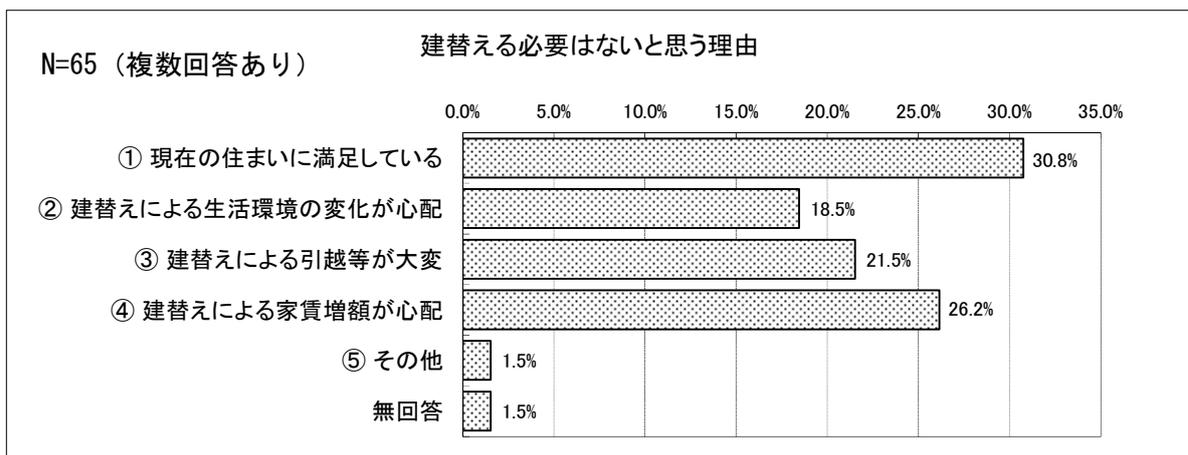
	① 市営一丁地団地	② 市営吉原団地5棟	③ 市営三反長団地15、16棟	④ 市営小松団地1、5～9棟	⑤ 市営上ノ段団地	⑥ 市営都団地	⑦ 市営馬場団地	⑧ 市営清水井団地	⑨ 市営新清水井団地	⑩ 市営中ノ山団地	⑪ 市営神原団地
① 現在のままでよい	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	57.1%
② 早い時期に建替えてほしい	50.0%	0.0%	0.0%	25.0%	33.3%	0.0%	75.0%	100.0%	0.0%	0.0%	28.6%
③ いずれは建替えてほしい	0.0%	50.0%	0.0%	8.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	14.3%
④ 大規模修繕をしてほしい	0.0%	50.0%	100.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤ その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	⑫ 市営新田団地	⑬ 市営雄徳団地	⑭ 改良吉原団地6～8棟	⑮ 改良広門団地4～5棟、7～10棟、20棟	⑯ 改良三反長団地18、19棟、25～27棟	⑰ 改良軸団地1～3棟、11～14棟、17、21、22棟	⑱ 改良小松団地10～29棟	⑲ 改良長田団地6棟	⑳ 改良東林団地23、24棟	無回答	合計
① 現在のままでよい	0.0%	33.3%	0.0%	25.0%	40.0%	27.3%	25.0%	66.7%	50.0%	0.0%	30.8%
② 早い時期に建替えてほしい	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	27.3%	21.9%	0.0%	0.0%	50.0%	24.0%
③ いずれは建替えてほしい	0.0%	66.7%	100.0%	25.0%	40.0%	0.0%	31.3%	0.0%	50.0%	0.0%	22.1%
④ 大規模修繕をしてほしい	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	36.4%	18.8%	0.0%	0.0%	0.0%	14.4%
⑤ その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	9.1%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	3.8%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	3.1%	0.0%	0.0%	50.0%	4.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

問 23 建替える必要はないと思う理由について

(前問で「1」とした人が回答)【複数回答可】

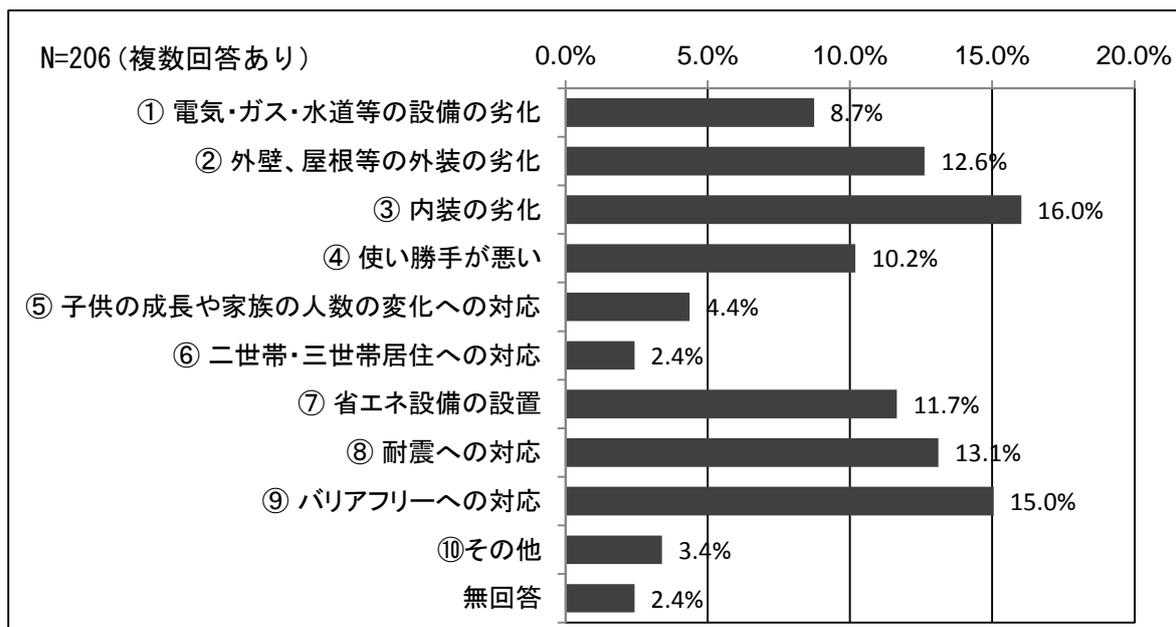
・「現在の住まいに満足している」が30.8% (20人) と最も多い。次いで、「建替えによる家賃増額が心配」が26.2% (17人) となっている。



問 24 建替えてほしい理由（「早い時期に建替えてほしい」、「いずれは建替えてほしい」）

（問 22 で「2」、「3」とした人が回答）【複数回答可】

- 「内装の劣化」が 16.0%（33 世帯）と最も多い。次いで、「バリアフリーへの対応」が 15.0%（31 世帯）、「耐震への対応」が 13.1%（27 世帯）となっている。
- 年齢別に見ると、60 歳以上の人々が「二世帯・三世帯居住への対応」を望んでいる。また、「バリアフリーへの対応」については 50 歳以上の人で要望が多い。
- 団地別に見ると、「市営吉原団地 5 棟」、「市営清水井団地」、「市営神原団地」、「改良三反長団地 18、19 棟、25～27 棟」などでは「バリアフリーへの対応」を希望している。



年齢別

	① 20歳代	② 30歳代	③ 40歳代	④ 50歳代	⑤ 60～64歳	⑥ 65～69歳	⑦ 70～74歳	⑧ 75歳以上	無回答	合計
① 電気・ガス・水道等の設備の劣化	0.0%	10.3%	11.8%	0.0%	10.3%	4.3%	15.0%	4.0%	0.0%	8.8%
② 外壁、屋根等の外装の劣化	0.0%	13.8%	13.7%	6.3%	12.8%	13.0%	15.0%	12.0%	0.0%	12.7%
③ 内装の劣化	0.0%	17.2%	15.7%	25.0%	17.9%	17.4%	10.0%	12.0%	0.0%	16.1%
④ 使い勝手が悪い	0.0%	6.9%	13.7%	12.5%	10.3%	8.7%	5.0%	8.0%	50.0%	10.2%
⑤ 子供の成長や家族の人数の変化への対応	0.0%	10.3%	3.9%	6.3%	0.0%	0.0%	5.0%	8.0%	0.0%	4.4%
⑥ 二世帯・三世帯居住への対応	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	8.7%	5.0%	4.0%	0.0%	2.4%
⑦ 省エネ設備の設置	0.0%	13.8%	15.7%	18.8%	7.7%	8.7%	10.0%	8.0%	0.0%	11.7%
⑧ 耐震への対応	0.0%	17.2%	11.8%	6.3%	15.4%	13.0%	15.0%	12.0%	0.0%	13.2%
⑨ バリアフリーへの対応	0.0%	6.9%	9.8%	25.0%	15.4%	21.7%	15.0%	20.0%	50.0%	15.1%
⑩ その他	0.0%	3.4%	3.9%	0.0%	5.1%	4.3%	5.0%	0.0%	0.0%	3.4%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	0.0%	0.0%	12.0%	0.0%	2.0%
合計	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

団地別

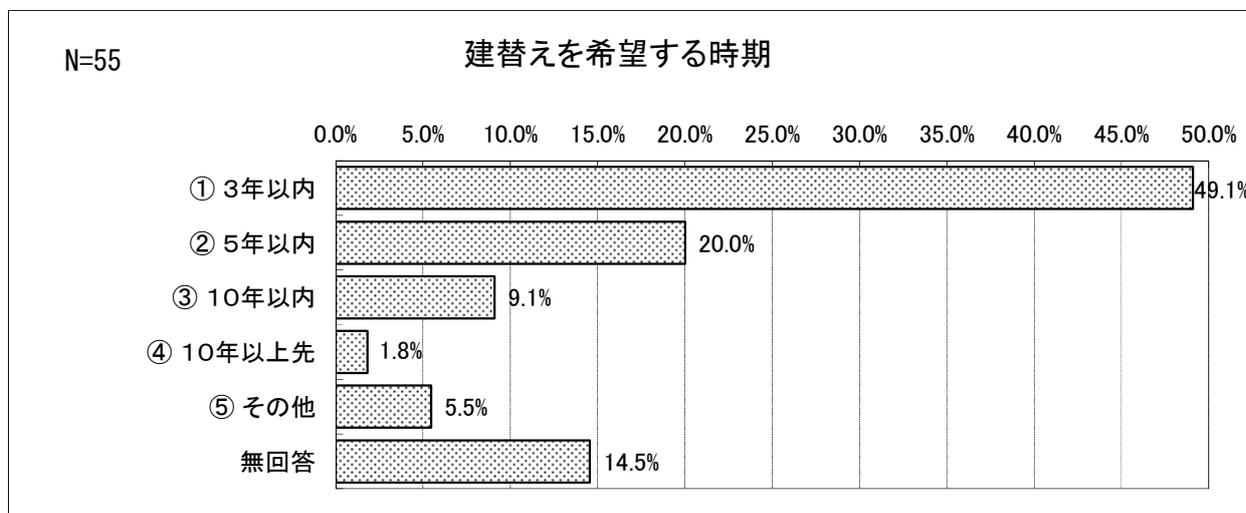
	① 市営一丁地団地	② 市営吉原団地5棟	③ 市営三反長団地15、16棟	④ 市営小松団地1、5～9棟	⑤ 市営上ノ段団地	⑥ 市営都団地	⑦ 市営馬場団地	⑧ 市営清水井団地	⑨ 市営新清水井団地	⑩ 市営中山団地	⑪ 市営神原団地
① 電気・ガス・水道等の設備の劣化	7.1%	0.0%	0.0%	16.7%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%
② 外壁、屋根等の外装の劣化	21.4%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%
③ 内装の劣化	21.4%	33.3%	0.0%	8.3%	20.0%	0.0%	20.0%	33.3%	0.0%	0.0%	10.0%
④ 使い勝手が悪い	14.3%	16.7%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%
⑤ 子供の成長や家族の人数の変化への対応	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑥ 二世帯・三世帯居住への対応	7.1%	0.0%	0.0%	8.3%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑦ 省エネ設備の設置	7.1%	0.0%	0.0%	8.3%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑧ 耐震への対応	7.1%	16.7%	0.0%	16.7%	10.0%	0.0%	20.0%	33.3%	0.0%	0.0%	10.0%
⑨ バリアフリーへの対応	14.3%	33.3%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	40.0%
⑩ その他	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

	⑫ 市営新田団地	⑬ 市営雄徳団地	⑭ 改良吉原団地6～8棟	⑮ 改良広門団地4～5棟、7～10棟、20棟	⑯ 改良三反長団地18、19棟、25～27棟	⑰ 改良軸団地1～3棟、11～14棟、17、21、22棟	⑱ 改良小松団地10～29棟	⑲ 改良長田団地6棟	⑳ 改良東林団地23、24棟	無回答	合計
① 電気・ガス・水道等の設備の劣化	0.0%	28.6%	0.0%	11.1%	14.3%	8.3%	6.1%	0.0%	20.0%	14.3%	8.8%
② 外壁、屋根等の外装の劣化	0.0%	14.3%	0.0%	22.2%	0.0%	12.5%	13.4%	0.0%	0.0%	14.3%	12.7%
③ 内装の劣化	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	14.3%	16.7%	15.9%	50.0%	20.0%	14.3%	16.1%
④ 使い勝手が悪い	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	12.5%	12.2%	50.0%	0.0%	14.3%	10.2%
⑤ 子供の成長や家族の人数の変化への対応	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	14.3%	12.5%	2.4%	0.0%	0.0%	0.0%	4.4%
⑥ 二世帯・三世帯居住への対応	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.4%	0.0%	0.0%	0.0%	2.4%
⑦ 省エネ設備の設置	0.0%	28.6%	0.0%	11.1%	14.3%	8.3%	15.9%	0.0%	0.0%	14.3%	11.7%
⑧ 耐震への対応	0.0%	28.6%	0.0%	11.1%	14.3%	16.7%	11.0%	0.0%	20.0%	14.3%	13.2%
⑨ バリアフリーへの対応	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	28.6%	8.3%	15.9%	0.0%	20.0%	14.3%	15.1%
⑩ その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	3.4%
無回答	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	2.0%
合計	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

問 25 建替えてほしい時期

(問 22 で「2」、「3」とした人が回答)

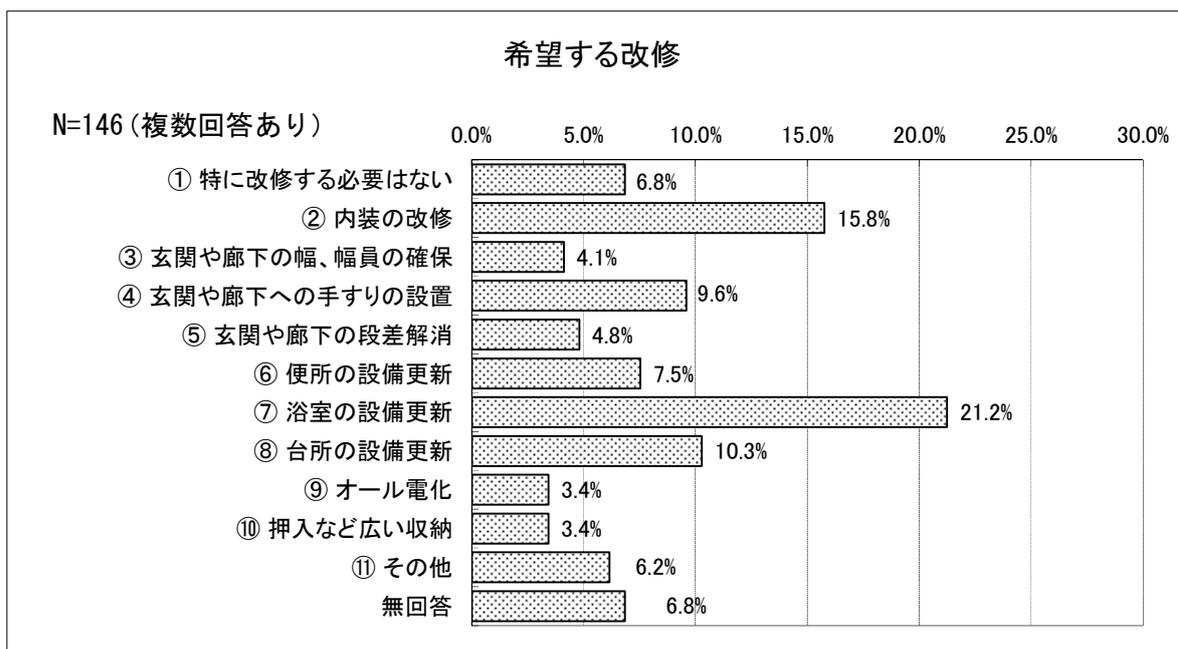
・「3年以内」が49.1% (27人) と最も多い。次いで、「5年以内」が20.0% (11人) となっている。



問 26 現在お住まいの住宅を改修する場合、どのような改修を希望するか

【複数回答可】

・「浴室の設備更新」が21.2% (31人) と最も多い。次いで、「内装の改修」が15.8% (23人) となっている。
 ・年齢別に見ると、50歳代が特に「浴室の設備更新」を希望している。また、60歳以上で「玄関や廊下への手すりの設置」を希望している方が多い。「内装の改修」についてもどの年代でも改修希望が高い。
 ・団地別に見ると、「市営小松団地 1、5～9棟」では「浴室の設備更新」を希望する方が多い。



その他：「雨もり等の屋根」

年齢別

	① 20歳代	② 30歳代	③ 40歳代	④ 50歳代	⑤ 60～64歳	⑥ 65～69歳	⑦ 70～74歳	⑧ 75歳以上	無回答	合計
① 特に改修する必要はない	0.0%	10.0%	13.3%	3.6%	12.5%	0.0%	7.4%	6.7%	0.0%	6.8%
② 内装の改修	0.0%	30.0%	20.0%	10.7%	18.8%	31.6%	7.4%	10.0%	0.0%	15.8%
③ 玄関や廊下の幅、幅員の確保	0.0%	0.0%	6.7%	7.1%	6.3%	0.0%	3.7%	3.3%	0.0%	4.1%
④ 玄関や廊下への手すりの設置	0.0%	0.0%	6.7%	3.6%	12.5%	15.8%	14.8%	10.0%	0.0%	9.6%
⑤ 玄関や廊下の段差解消	0.0%	0.0%	0.0%	10.7%	0.0%	10.5%	7.4%	0.0%	0.0%	4.8%
⑥ 便所の設備更新	0.0%	10.0%	0.0%	10.7%	0.0%	5.3%	14.8%	6.7%	0.0%	7.5%
⑦ 浴室の設備更新	0.0%	20.0%	13.3%	39.3%	25.0%	10.5%	14.8%	16.7%	100.0%	21.2%
⑧ 台所の設備更新	0.0%	10.0%	20.0%	7.1%	12.5%	10.5%	7.4%	10.0%	0.0%	10.3%
⑨ オール電化	0.0%	10.0%	6.7%	3.6%	6.3%	0.0%	0.0%	3.3%	0.0%	3.4%
⑩ 押入など広い収納	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.5%	3.7%	3.3%	0.0%	3.4%
⑪ その他	0.0%	0.0%	13.3%	0.0%	6.3%	5.3%	11.1%	6.7%	0.0%	6.2%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%	0.0%	0.0%	7.4%	23.3%	0.0%	6.8%
合計	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

団地別

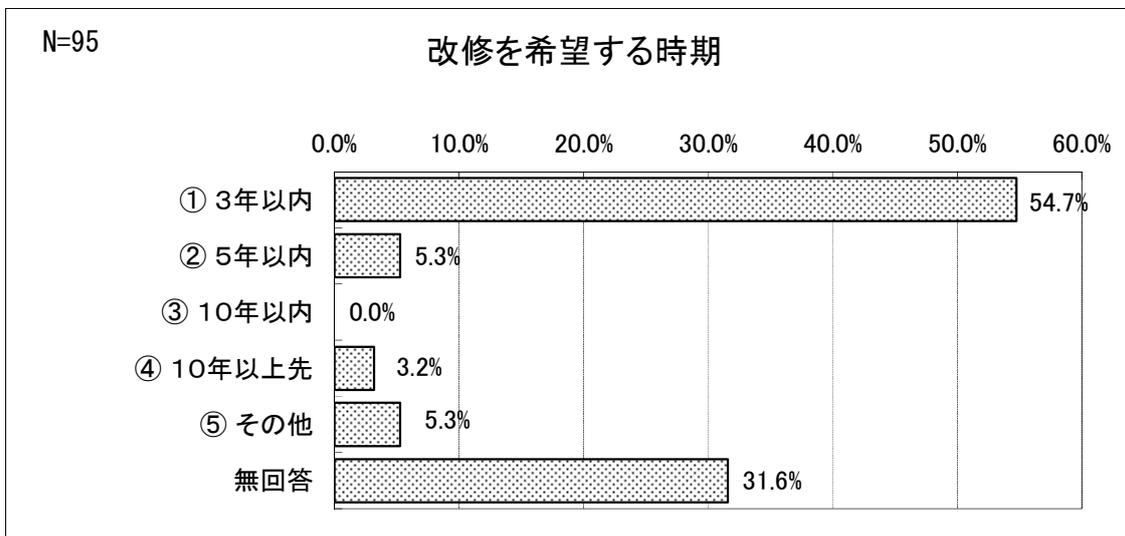
	① 市営一丁地団地	② 市営吉原団地5棟	③ 市営三反長団地15、16棟	④ 市営小松団地1、5～9棟	⑤ 市営上ノ段団地	⑥ 市営都団地	⑦ 市営馬場団地	⑧ 市営清水井団地	⑨ 市営新清水井団地	⑩ 市営中山団地	⑪ 市営神原団地
① 特に改修する必要はない	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%
② 内装の改修	28.6%	9.1%	0.0%	5.6%	33.3%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	15.4%
③ 玄関や廊下の幅、幅員の確保	14.3%	9.1%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
④ 玄関や廊下への手すりの設置	21.4%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%
⑤ 玄関や廊下の段差解消	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%
⑥ 便所の設備更新	7.1%	9.1%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	38.5%
⑦ 浴室の設備更新	7.1%	27.3%	0.0%	38.9%	33.3%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑧ 台所の設備更新	14.3%	18.2%	0.0%	5.6%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑨ オール電化	0.0%	9.1%	0.0%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑩ 押入など広い収納	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	7.7%
⑪ その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	15.4%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	33.3%	0.0%	20.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	⑫ 市営新田団地	⑬ 市営碓氷団地	⑭ 改良吉原団地6～8棟	⑮ 改良広門団地4～5棟、7～10棟、20棟	⑯ 改良三反長団地18、19棟、25～27棟	⑰ 改良軸団地1～3棟、11～14棟、17、21、22棟	⑱ 改良小松団地10～29棟	⑲ 改良長田団地6棟	⑳ 改良東林団地23、24棟	無回答	合計
① 特に改修する必要はない	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	16.7%	9.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	6.8%
② 内装の改修	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	16.7%	18.2%	22.2%	0.0%	50.0%	0.0%	15.8%
③ 玄関や廊下の幅、幅員の確保	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.1%
④ 玄関や廊下への手すりの設置	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	18.2%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	9.6%
⑤ 玄関や廊下の段差解消	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	9.1%	2.8%	0.0%	0.0%	20.0%	4.8%
⑥ 便所の設備更新	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	7.5%
⑦ 浴室の設備更新	0.0%	33.3%	0.0%	25.0%	16.7%	18.2%	25.0%	50.0%	50.0%	20.0%	21.2%
⑧ 台所の設備更新	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.9%	25.0%	0.0%	40.0%	10.3%
⑨ オール電化	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	3.4%
⑩ 押入など広い収納	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	3.4%
⑪ その他	100.0%	33.3%	0.0%	25.0%	0.0%	9.1%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	6.2%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	9.1%	2.8%	25.0%	0.0%	0.0%	6.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

問 27 改修を希望する時期

(前問で「1」以外とした人が回答)

・「3年以内」が54.7%（52人）と最も多い。次いで、「5年以内」が5.3%（5人）となっている。

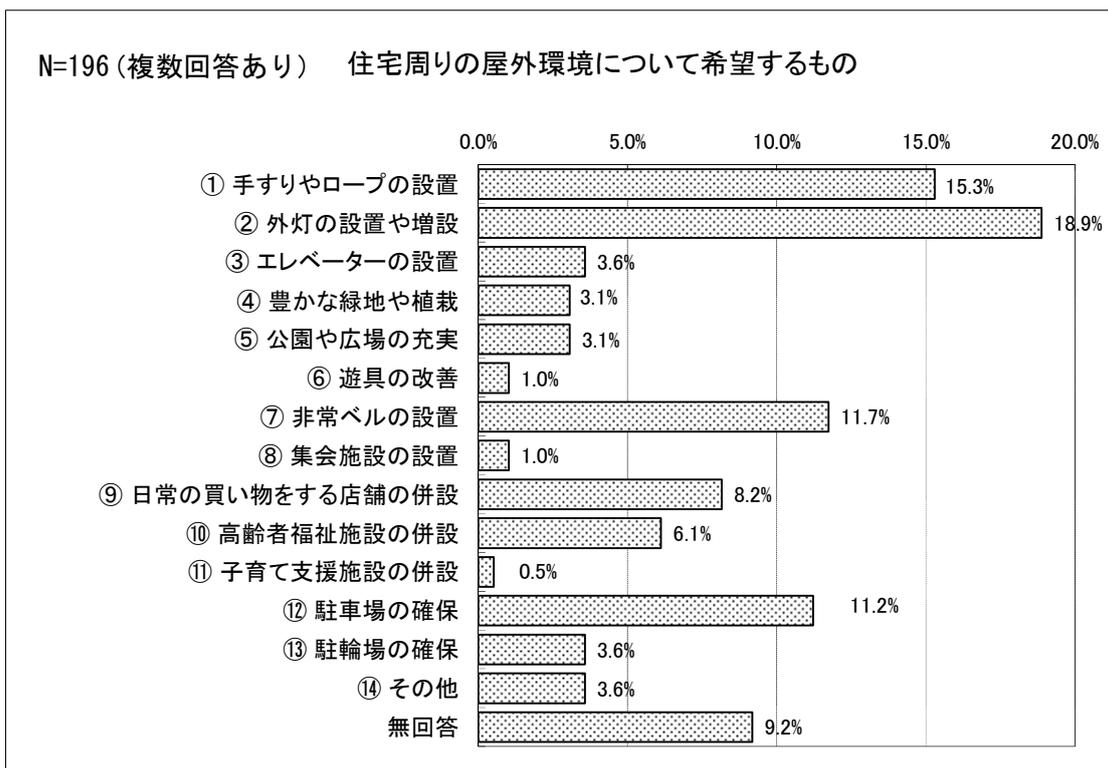


その他：「できれば早いほうが良い

問 28 住宅周りの屋外環境について希望するもの

【複数回答可】

・「外灯の設置や増設」が18.9%（37人）と最も多い。次いで、「手すりやスロープの設置」が15.3%（30人）となっている。
 ・年齢別に見ると、「手すりやスロープの設置」は40歳以上の方が希望しており、「外灯の設置や増設」は若い年代の方がより希望している。また「非常ベルの設置」は高齢者において希望している割合が高い。
 ・団地別に見ると、「手すりやスロープの設置」は「市営吉原団地5棟」において、「駐車場の確保」は「市営新田団地」、「改良長田団地6棟」で多く希望している。



その他：「駐車場以外の道に車がたくさん止められている」、「とりあえずきれいにしてほしい」

年齢別

	① 20歳代	② 30歳代	③ 40歳代	④ 50歳代	⑤ 60～64歳	⑥ 65～69歳	⑦ 70～74歳	⑧ 75歳以上	無回答	合計
① 手すりやスロープの設置	0.0%	0.0%	13.9%	18.5%	14.3%	20.8%	22.2%	10.5%	100.0%	15.3%
② 外灯の設置や増設	0.0%	26.7%	30.6%	11.1%	21.4%	12.5%	18.5%	13.2%	0.0%	18.9%
③ エレベーターの設置	0.0%	0.0%	0.0%	7.4%	7.1%	0.0%	3.7%	5.3%	0.0%	3.6%
④ 豊かな緑地や植栽	0.0%	13.3%	5.6%	0.0%	3.6%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	3.1%
⑤ 公園や広場の充実	0.0%	13.3%	2.8%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	2.6%	0.0%	3.1%
⑥ 遊具の改善	0.0%	6.7%	0.0%	0.0%	3.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%
⑦ 非常ベルの設置	0.0%	0.0%	11.1%	7.4%	10.7%	16.7%	14.8%	15.8%	0.0%	11.7%
⑧ 集会施設の設置	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	0.0%	2.6%	0.0%	1.0%
⑨ 日常の買い物をする店舗の併設	0.0%	13.3%	5.6%	7.4%	3.6%	16.7%	7.4%	7.9%	0.0%	8.2%
⑩ 高齢者福祉施設の併設	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	7.1%	8.3%	3.7%	13.2%	0.0%	6.1%
⑪ 子育て支援施設の併設	0.0%	0.0%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%
⑫ 駐車場の確保	0.0%	6.7%	11.1%	18.5%	14.3%	8.3%	11.1%	7.9%	0.0%	11.2%
⑬ 駐輪場の確保	0.0%	6.7%	2.8%	7.4%	3.6%	0.0%	7.4%	0.0%	0.0%	3.6%
⑭ その他	0.0%	6.7%	8.3%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%	0.0%	3.6%
無回答	0.0%	6.7%	0.0%	18.5%	3.6%	8.3%	11.1%	15.8%	0.0%	9.2%
合計	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

団地別

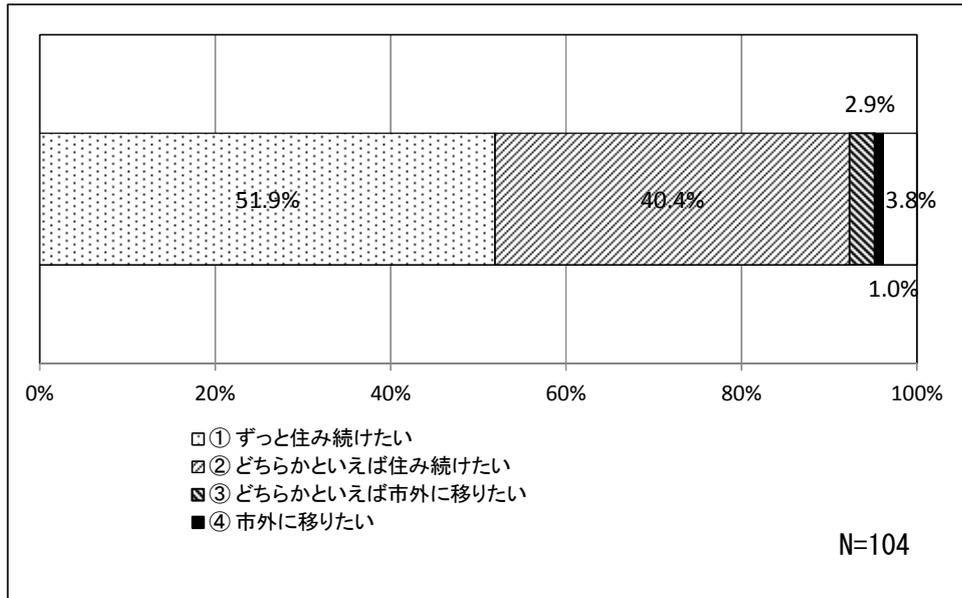
	① 市営一丁地団地	② 市営吉原団地5棟	③ 市営三反長団地15、16棟	④ 市営小松団地1、5～9棟	⑤ 市営上ノ段団地	⑥ 市営都団地	⑦ 市営馬場団地	⑧ 市営清水井団地	⑨ 市営新清水井団地	⑩ 市営中ノ山団地	⑪ 市営神原団地
① 手すりやスロープの設置	18.2%	42.9%	25.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	100.0%	0.0%	26.3%
② 外灯の設置や増設	0.0%	28.6%	25.0%	12.5%	33.3%	0.0%	20.0%	33.3%	0.0%	0.0%	21.1%
③ エレベーターの設置	0.0%	14.3%	0.0%	18.8%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
④ 豊かな緑地や植栽	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑤ 公園や広場の充実	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑥ 遊具の改善	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑦ 非常ベルの設置	0.0%	0.0%	25.0%	12.5%	0.0%	0.0%	20.0%	33.3%	0.0%	0.0%	15.8%
⑧ 集会施設の設置	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑨ 日常の買い物をする店舗の併設	27.3%	0.0%	0.0%	6.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%
⑩ 高齢者福祉施設の併設	0.0%	14.3%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑪ 子育て支援施設の併設	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑫ 駐車場の確保	27.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	21.1%
⑬ 駐輪場の確保	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%
⑭ その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%
無回答	9.1%	0.0%	0.0%	31.3%	16.7%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	⑪ 市営神原団地	⑫ 市営新田団地	⑬ 市営雄徳団地	⑭ 改良吉原団地6～8棟	⑮ 改良広門団地4～5棟、7～10棟、20棟	⑯ 改良三反長団地18、19棟、25～27棟	⑰ 改良軸団地1～3棟、11～14棟、17、21、22棟	⑱ 改良小松団地10～29棟	⑲ 改良長田団地6棟	⑳ 改良東林団地23、24棟	無回答	合計
① 手すりやスロープの設置	26.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	16.7%	15.3%	0.0%	0.0%	20.0%	15.3%
② 外灯の設置や増設	21.1%	0.0%	11.1%	0.0%	20.0%	16.7%	20.8%	20.3%	20.0%	33.3%	20.0%	18.9%
③ エレベーターの設置	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%
④ 豊かな緑地や植栽	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	3.1%
⑤ 公園や広場の充実	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%	3.1%
⑥ 遊具の改善	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	1.0%
⑦ 非常ベルの設置	15.8%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	16.7%	12.5%	13.6%	0.0%	33.3%	0.0%	11.7%
⑧ 集会施設の設置	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%
⑨ 日常の買い物をする店舗の併設	5.3%	0.0%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	8.5%	20.0%	0.0%	20.0%	8.2%
⑩ 高齢者福祉施設の併設	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	20.0%	16.7%	0.0%	10.2%	0.0%	0.0%	0.0%	6.1%
⑪ 子育て支援施設の併設	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%
⑫ 駐車場の確保	21.1%	100.0%	11.1%	0.0%	40.0%	0.0%	12.5%	5.1%	60.0%	0.0%	20.0%	11.2%
⑬ 駐輪場の確保	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	1.7%	0.0%	0.0%	20.0%	3.6%
⑭ その他	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	8.3%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	20.0%	16.7%	0.0%	10.2%	0.0%	0.0%	0.0%	9.2%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(5) 将来の住まい・住まい方について

問 29 定住の意向について

- ・「ずっと住み続けたい」が51.9% (54 世帯)、「どちらかといえば住み続けたい」が40.4% (42 世帯) と合わせて92.3%の世帯が定住の意向を示している。
- ・年齢別に見ると、高齢者ほど定住の意向が高い。
- ・団地別に見ると、「市営一丁地団地」、「市営小松団地1、5～9棟」で市外に移りたい意向を示す人が多くなっている。



年齢別

	① 20歳代	② 30歳代	③ 40歳代	④ 50歳代	⑤ 60～64歳	⑥ 65～69歳	⑦ 70～74歳	⑧ 75歳以上	無回答	合計
① ずっと住み続けたい	0.0%	33.3%	20.0%	62.5%	38.5%	58.3%	56.3%	68.0%	100.0%	51.9%
② どちらかといえば住み続けたい	0.0%	50.0%	80.0%	25.0%	46.2%	41.7%	37.5%	24.0%	0.0%	40.4%
③ どちらかといえば市外に移りたい	0.0%	16.7%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%	2.9%
④ 市外に移りたい	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	7.7%	0.0%	0.0%	8.0%	0.0%	3.8%
合計	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

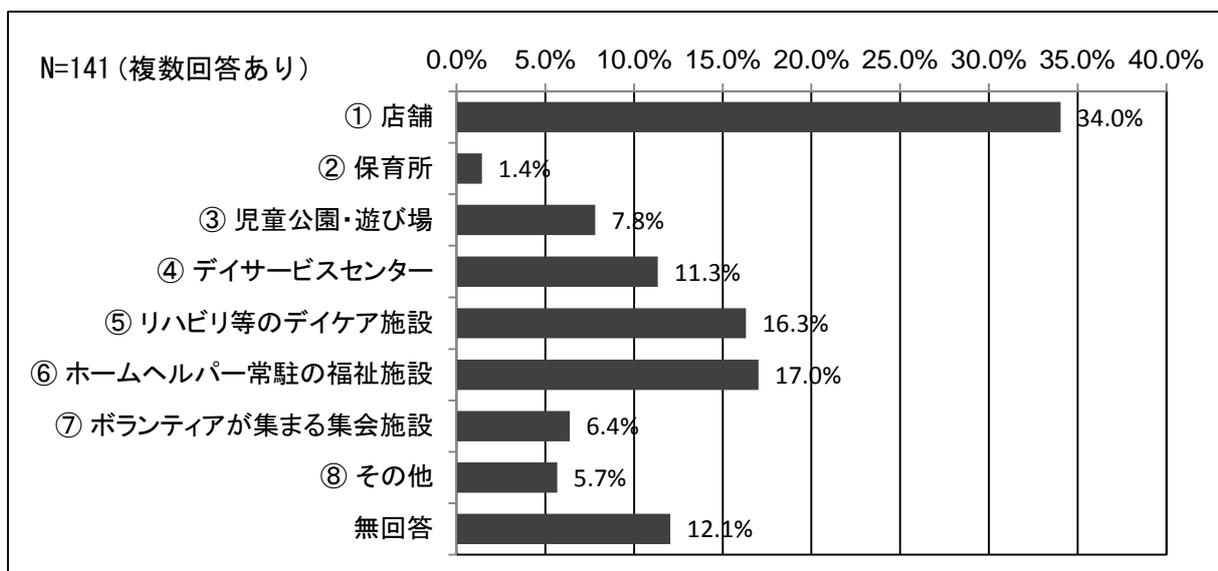
団地別

	① 市営一丁地団地	② 市営吉原団地5棟	③ 市営三反長団地15、16棟	④ 市営小松団地1、5～9棟	⑤ 市営上ノ段団地	⑥ 市営都団地	⑦ 市営馬場団地	⑧ 市営清水井団地	⑨ 市営新清水井団地	⑩ 市営中ノ山団地	⑪ 市営神原団地
① ずっと住み続けたい	50.0%	75.0%	0.0%	58.3%	33.3%	0.0%	75.0%	100.0%	0.0%	100.0%	85.7%
② どちらかといえば住み続けたい	33.3%	25.0%	100.0%	25.0%	33.3%	0.0%	25.0%	0.0%	100.0%	0.0%	14.3%
③ どちらかといえば市外に移りたい	16.7%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
④ 市外に移りたい	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	⑫ 市営新田団地	⑬ 市営嵯徳団地	⑭ 改良吉原団地6～8棟	⑮ 改良広門団地4～5棟、7～10棟、20棟	⑯ 改良三反長団地18、19棟、25～27棟	⑰ 改良軸団地1～3棟、11～14棟、17、21、22棟	⑱ 改良小松団地10～29棟	⑲ 改良長田団地6棟	⑳ 改良東林団地23、24棟	無回答	合計
① ずっと住み続けたい	0.0%	66.7%	0.0%	25.0%	80.0%	63.6%	43.8%	33.3%	0.0%	0.0%	51.9%
② どちらかといえば住み続けたい	100.0%	33.3%	100.0%	50.0%	20.0%	27.3%	53.1%	66.7%	50.0%	100.0%	40.4%
③ どちらかといえば市外に移りたい	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%
④ 市外に移りたい	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	3.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

問 30 現在の市営住宅に住み続けるために近くに希望する施設

・「店舗」が34.0%（48世帯）と最も多く、次いで「ホームヘルパー常駐の福祉施設」が17.0%（24世帯）、「リハビリ等のデイケア施設」が16.3%（23世帯）となっている。

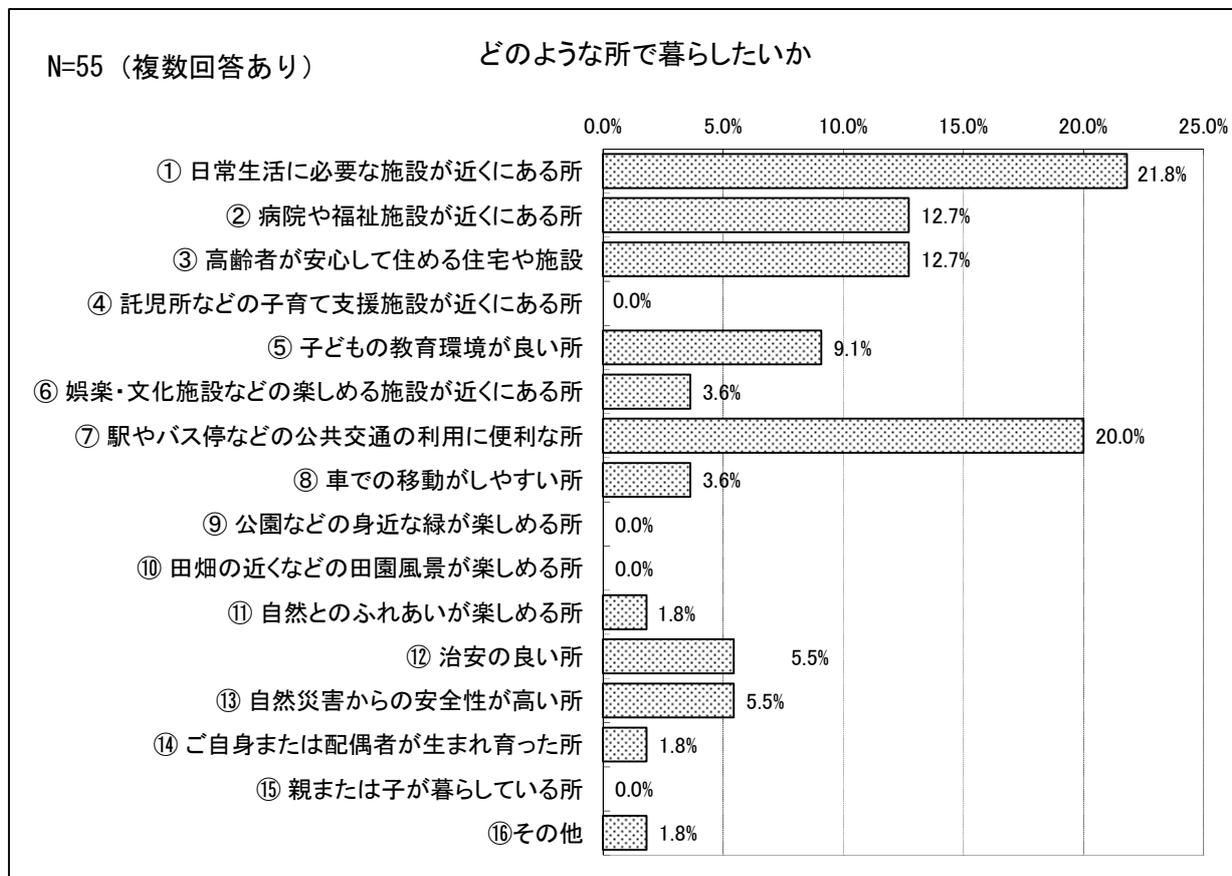


その他：「病院」、「満足している」

問 31 どのような所で暮らしたいか

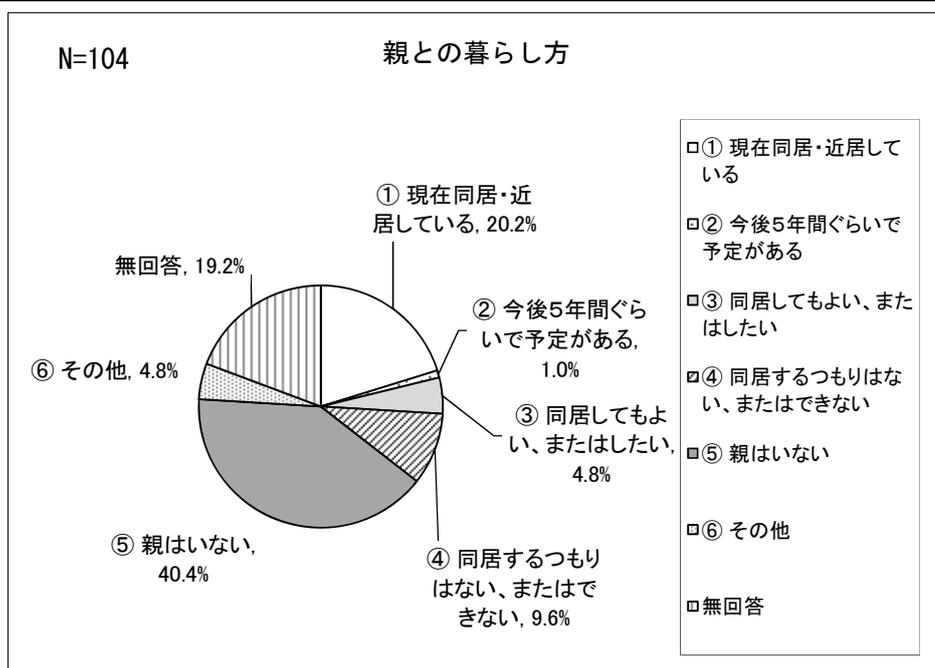
(問 29 で「3」、「4」とした人が回答)【複数回答可】

・「日常生活に必要な施設が近くにある所」が 21.8% (12 人) と最も多い。次いで、「駅やバス停などの公共交通の利用に便利な所」が 20.0% (11 人) となっている。



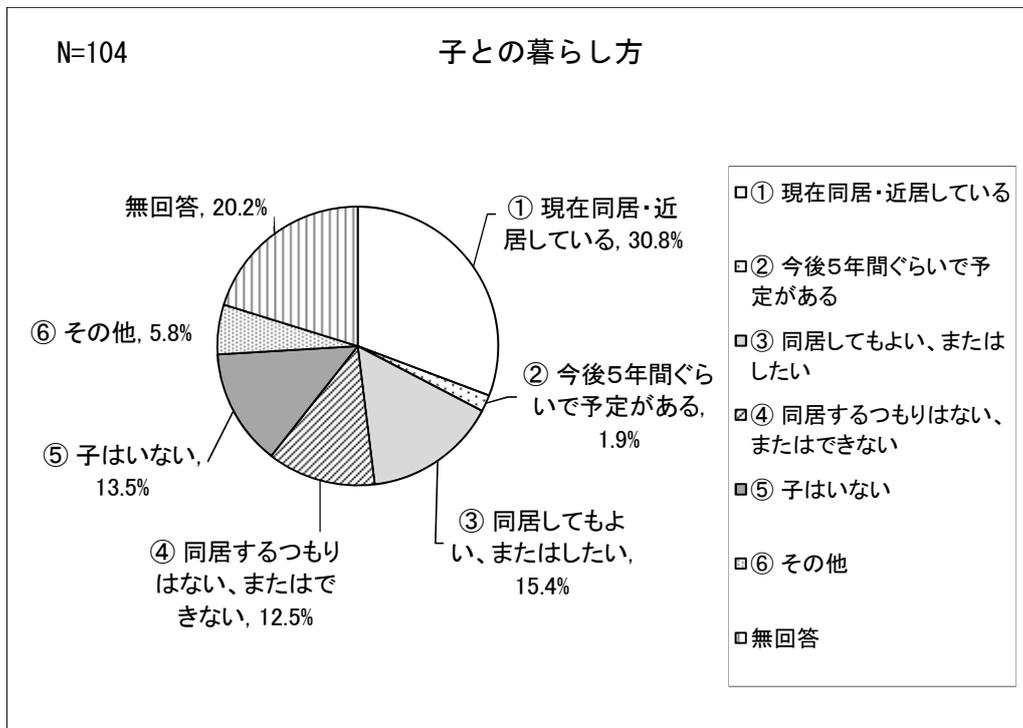
問 32 あなたの親 (配偶者の親も含みます) との暮らし方について

・「親はいない」が 40.4% (42 人) と最も多い。次いで、「現在同居・近居している」が 20.2% (21 人) となっている。



問 33 あなたの子（子の配偶者も含みます）との暮らし方について

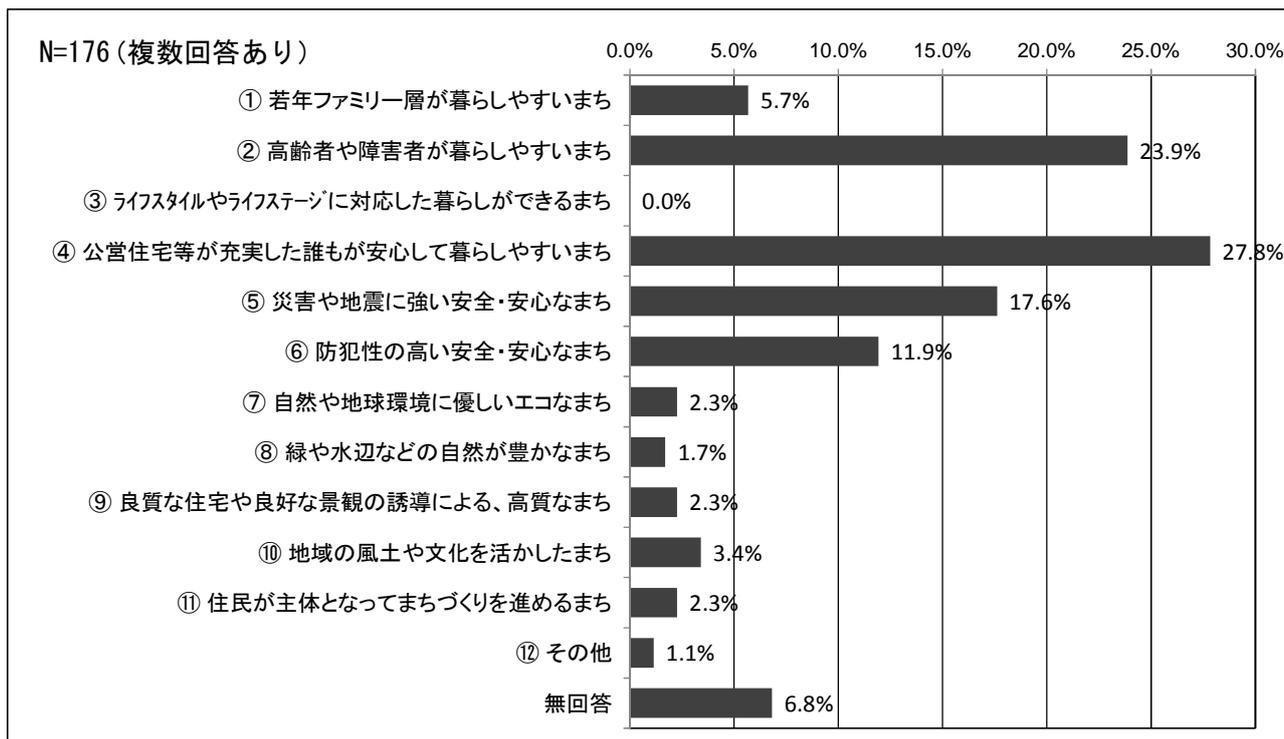
・「現在同居・近居している」が 30.8%（32 人）と最も多い。次いで、「同居してもよい、またはしたい」が 15.4%（16 人）となっている。



(6) 今後力を入れるべき住宅政策について

問 34 八幡市営住宅の住宅政策について、力を入れるべきもの

・「公営住宅等が充実した誰もが安心して暮らしやすいまち」が 27.8%（49 世帯）と最も多く、次いで「高齢者や障害者が暮らしやすいまち」が 23.9%（42 世帯）、「災害や地震に強い安全・安心なまち」が 17.6%（31 世帯）となっている。



問 35 八幡市営住宅の住宅政策について（自由記述）

（家賃）

- ・家賃を安くしてほしい。
- ・内装などの改装、段差の改善等の希望はありますが、それによって、家賃が増額されるのは大変困ります。遅納の家賃、その他あり、毎月きちんと支払って行こうと、がんばっています。仕事を探しているところなのです。（通勤に近いところ）年金生活でがんばっています。子供たちも応援してくれています。

（改善）

- ・公園の木々を、もう少し小まめに管理してほしい。
- ・内装を改良してほしい。
- ・台所のキッチンが低く腰が痛い。台所、洗面所にお湯が出る様にして欲しい。夜は小学校が近くにあるので街灯を増やして欲しい。トイレも水量の少ない物に変えて欲しいです。
- ・長い間馬場団地で生活できて喜んで居ります。でも雨漏りや屋根のふきかえなどで苦勞してきました。陽があたらない場所で困って居ります。
- ・補助していただきながら、感謝して住まわせていただいています。子どもがまだ小さいので、浴室設備の改善を希望します。旧式のガスなので危険を伴います。URのようなワンタッチ式のものになったら有難いです。換気扇の設置もお願いします。玄関の鍵、インターホンももう少し安全性の高いものならなお有難いです。
- ・ちょっとずつ改善するより、バリアフリーで年寄りも住みよい団地にしたらいいと思う。枚方の市営みたいにマンションタイプにしたらいいと思う。
- ・小姑が移動に車いすがいりますので、トイレに車いすで入れるようにして下さい。4DK内3部屋をフローリング、バリアフリー、あとの1部屋をタタミにして下さい。
- ・多くは望みませんが（大台リビング）外に3間はほしいです。
- ・浴室にシャワーをつけてほしい。
- ・団地にゴミ置き場がある所とない所があるのはおかしい。ゴミ出しマナーが悪い人がいて毎回ゴミがカラスなどに荒らされ散乱して汚い。出来たらゴミ置き場を作ってほしい。
- ・各部屋に行くのに階段が多く滑ることが有ります。外の階段にひび割れ、ベランダにもひび割れ、又、大雨が有った場合流れが悪く水が溜まって流れにくいので雨が降った時いつもほうきで流しているので心配です。ベランダと部屋が近いので水が入ってくるのではといつも注意しています。なんとかしてほしいです。
- ・アンケートをとるならしっかりと形にして欲しい。早い時期での家の改善と野良猫の被害を何とかしてほしい。
- ・木造住宅のため耐震が一番心配です。一日も早い修繕をのぞんでいます。以前（2年前くらい）に建替えて引越しをするように言われていましたが、どうなったのでしょうか？今年にでも引っ越さないといけないのかと思っていました。入居した頃にはいずれ払い下げになると聞いていたのはどうなったのか？教えてほしいです。
- ・新居から住み続けて30年余りの間、外壁の塗装や家の内、外、何の改善工事もしていただけてなくて困っています。このままだと住み続けたくないです。インターネットの工事未だにしないでなくて家賃ばかり上がって行って・・・まわりの方もみな、怒っています。

- ・老朽化した住宅の建替えを速やかに希望する。
- ・キッチンの前のガラス外側の掃除が出来ず、玄関前の換気扇やさくなどが汚い。

(建替え)

- ・馬場住宅は借地ときいております。それなら中ノ山より清水井の住宅を一年でも早く建設する方が、借地代が少しでも助かると思いますが？
- ・間取りが古いつくりのため、家具・家電のサイズが合わなかったりして使い勝手が悪い。特に浴室という作りになっていないような浴室のため、小さい子供が落ちそうな段差があり危ない。天井も高く、掃除が出来ない。脱衣所がないし、玄関からまる見えの作りになっている。家賃が安く、通勤等は大変良い分、間取りが使いにくいのが残念。早く建替えてほしいと思います。
- ・改良軸団地1～3棟に住んでいるのですが、外装も地震などでボロボロ落ちてきていたりして、地震がおこるたびに、怖い思いをしています。早い建替えを希望します。

(駐車場)

- ・高齢者や子供が外でいられる住宅にするには、車を止めない事。早急に駐車場を確保してほしい。現在住宅の前に車を駐車しているため、宅配の車が通れない事もある。住宅内の道路に作業用のレッカー車がよく止まっている事があり、危険を感じる事がある。
- ・長年八幡に住んでいますが、以前の環境景観を考えると見違えて良くなっており、又、交通や買物も便利、道路も整備されていて住みやすいが、いまだに中古の部品類を取り扱う方の横暴な運転とか、小学校、中学校の学童が通る道路に駐車禁止でない事をいい事に一日中平気に駐車している車が多く通学時は本当に危険である。

(その他)

- ・暴力団の家族や関係のある人たちは一緒に棟にしてほしい。前にまちがって訪ねてこられたり、薬をしていて、警察が捜査や逮捕しにきた時、物干しの屋根にのぼられたり、外出できない時間や、逮捕するまで家に入れなかったりしたことがあるので、一回だけなら仕方ないと思うけど2回もあったので、又いつそんなことがあるのかと思うと不安だから。(1回目と2回目は別の人) 駐輪場も暴力団の人たちがかこっていて、おけないし、おくとイタズラされるから、駐輪場におけない。
- ・八幡市で生まれて他の地方で生活をして、やっぱり八幡市へ帰って生活をしたいと思っている人にも生まれた地へ帰れる窓口も広げてあげて下さい。お願いいたします。
- ・このまま、ここで住まして下さい。お願いします。
- ・今の時代、子と住むのは難しい。でも近くに身内知人が近くに居てくれる所に住めたら良い。誰もが気にかけてくれるから。私には子供は居ない。姉を頼りに八幡市に来た。姉の子が近くに居てくれるので心配なく今は暮らせて食事も作ってもらっている。病気や弱ってきたら施設に、入りたいと思っている。最後の最後まで姉の子に世話になるのはつらい。弱った時は宜しく願います。
- ・福祉住宅という特別なものでなく、団地がバリアフリーになっていれば誰もが住みよいと思います。住環境が社会をつくり、地域の共生ができるのではないのでしょうか。あまり縦割にならない方がよいと思います。

資料④ 八幡市住宅基本計画懇話会

1. 委員名簿

区分	氏名	現職
委員長	高田 光雄	京都大学 大学院工学研究科 教授
委員	檜谷 美恵子	京都府立大学 大学院生命環境科学研究科 教授
委員	岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部建築学科 准教授
委員	岩井 恵美	欽明台西自治会長
委員	生川 信雄	男山C地区自治会長
委員	高橋 武史	市民公募委員
委員	藤下 昭	市民公募委員
委員	田中 啓介	独立行政法人都市再生機構西日本支社 副支社長
委員	田中 政幸	京都府建設交通部住宅課長
委員	丹下 均	八幡市副市長
オブザーバー	藤岡 栄	京都府自治振興課参事「まちの仕事人」
事務局	足立 善計	八幡市政策推進部長
事務局	藤田 孝志	八幡市まちづくり推進部長

2. 開催概要

回	開催日時	議 題
1	平成 25 年 10 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住生活基本計画について ・ 国・京都府の住宅政策、八幡市の上位計画について ・ 八幡市の特徴と課題について ・ 八幡市住生活基本計画の着目点や考え方について
2	平成 25 年 11 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> 【八幡市住生活基本計画】 ・ 魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケート調査結果中間報告 ・ 課題の整理と基本理念・目標・施策の展開方向について 【八幡市営住宅等ストック総合活用計画】 ・ 市営住宅に対するアンケート調査について
3	平成 26 年 1 月 16 日	<ul style="list-style-type: none"> 【八幡市住生活基本計画】 ・ 住宅施策の展開について ・ 重点プロジェクトについて ・ 八幡市住生活基本計画（素案）について 【八幡市営住宅等ストック総合活用計画】 ・ 市営住宅に対するアンケート調査結果中間報告 ・ 八幡市営住宅等ストック総合活用計画の状況報告
4	平成 26 年 3 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> 【八幡市住生活基本計画】 ・ パブリックコメントの実施報告 ・ 八幡市住生活基本計画（案）について 【八幡市営住宅等ストック総合活用計画】 ・ 八幡市営住宅等ストック総合活用計画（案）について ・ 八幡市営住宅等長寿命化計画（案概要）について ・ 八幡市営住宅等長寿命化計画（案）について

八幡市住宅基本計画（後期計画）
第2編 八幡市営住宅等ストック総合活用計画
平成26年3月

発行：八幡市 都市管理部 住宅管理課
〒614-8501 京都府八幡市八幡園内75番地
TEL：075-983-1111（代表）
FAX：075-982-7988

調査協力：株式会社オオバ 大阪支店