

河内長野市公営住宅等長寿命化計画

平成 26 年 3 月第 1 回変更

平成 27 年 3 月第 2 回変更

河 内 長 野 市

目次

第1章	計画の目的等	
1-1	背景及び目的	1
1-2	計画の位置づけ	1
1-3	計画の対象	2
1-4	計画の期間	2
1-5	計画策定フロー	2
第2章	市の概要	
2-1	市の現況	3
2-2	上位計画・関連計画	5
第3章	公的住宅の概要	
3-1	公的住宅の現況	10
3-2	対象住宅（市営住宅）の現況	13
3-3	対象住宅のストック特性	30
第4章	入居者意向調査	36
第5章	市営住宅における課題	40
第6章	長寿命化に関する基本方針	
6-1	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	41
6-2	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	41
6-3	市営住宅等ストック活用の基本方針	41
6-4	公営住宅の需要予測と目標設定	42
第7章	長寿命化を図るべき市営住宅	
7-1	対象	50
7-2	活用手法の選定フロー	50
7-3	活用手法の判定	52
7-4	市営住宅ストックの活用手法別戸数	58
第8章	市営住宅における建替え事業の実施方針	59
第9章	長寿命化のための維持管理計画	59
第10章	長寿命化のための維持管理による効果	67
第11章	計画の実現に向けて	
11-1	居住者等との合意形成	67
11-2	他の公的住宅との連携	68

第1章 計画の目的等

1-1 背景及び目的

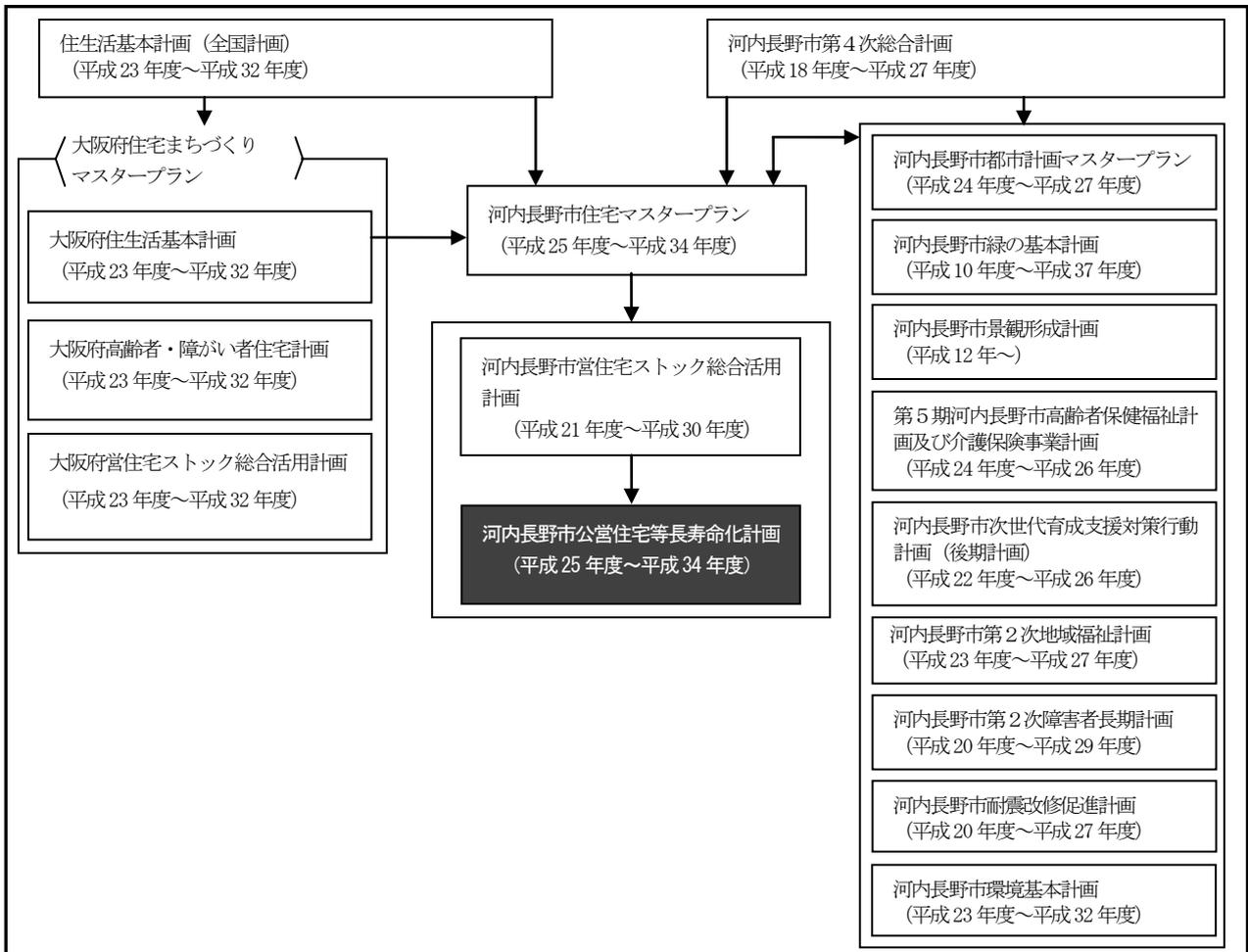
本市の市営住宅は、全5住宅のうち小山田住宅を除く4住宅が平成7年度以降に建替えられた中・高層の耐火建築物となっており、現在は比較的耐用年数の長い住宅が整備されている。しかし、設備や内装についての修繕・改修の必要のある住宅や、エレベータ未設置の中層住宅などがあり、今後それらについての改善計画を進めていく必要がある。

本計画は、各種調査や統計資料等により公営住宅等の需要量を把握し、公営住宅等の老朽度、耐震性、公的住宅とのバランス等を考慮した上で、市営住宅の再編を中・長期的に計画し、その中で整備すべき住棟の整備方針やライフサイクルコスト（LCC）を算出して効果的に公営住宅等の長寿命化を図ることを目的とする。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、平成25年3月に策定した「河内長野市住宅マスタープラン」の部門別計画として位置づける。なお、本計画は現行計画である「河内長野市営住宅ストック総合活用計画」の計画内容を引き継ぐものである。

■計画の位置づけ



1-3 計画の対象

本計画は、本市の全ての市営住宅5住宅を対象とする。

■計画対象市営住宅

住宅名	建設年度	管理戸数(戸)	構造	階数(階)	棟数(棟)
小山田住宅	昭和40	18	木造・簡耐	1	4
桜ヶ丘住宅	平成7	30	中耐・壁式	5	1
栄町住宅	平成9	52	中耐・壁式	3、4	4
昭栄住宅	平成12	34	中耐・壁式	3~4	1
三日市西住宅	平成14	70	高耐・ラーメン構造	7~8	1

資料) 河内長野市生活福祉課 (平成24年3月末現在)

1-4 計画の期間

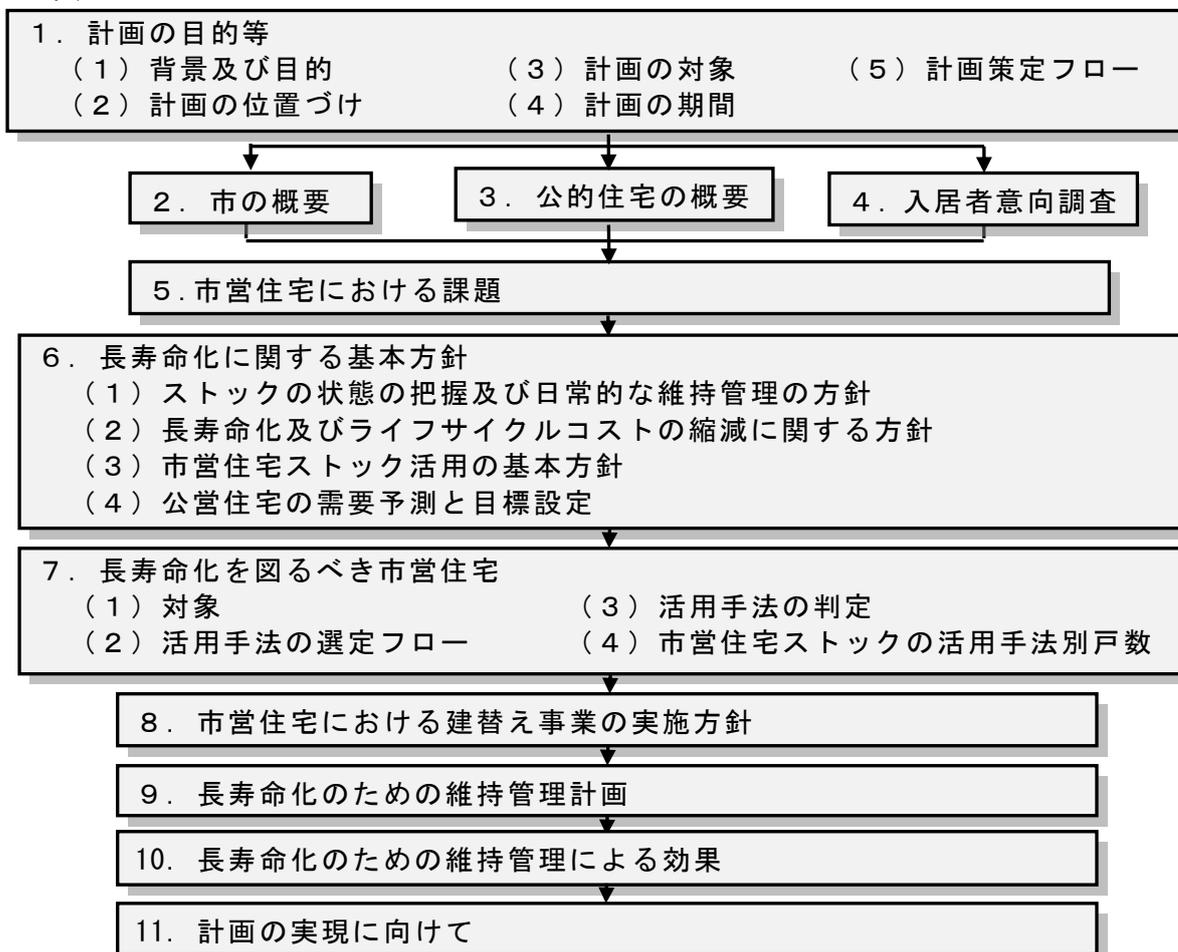
本計画の計画期間は10年間とし、平成25年度を初年度、平成34年度を目標年度とする。
また、社会経済情勢の変化や事業実績等を踏まえ、5年間で点検、見直しを行う。

計画期間	平成25年度～平成34年度
-------------	----------------------

1-5 計画策定フロー

本計画の策定フローは「公営住宅長寿命化計画策定指針」(平成21年3月国土交通省住宅局)に従って、以下のように設定する。

■策定フロー



第2章 市の概要

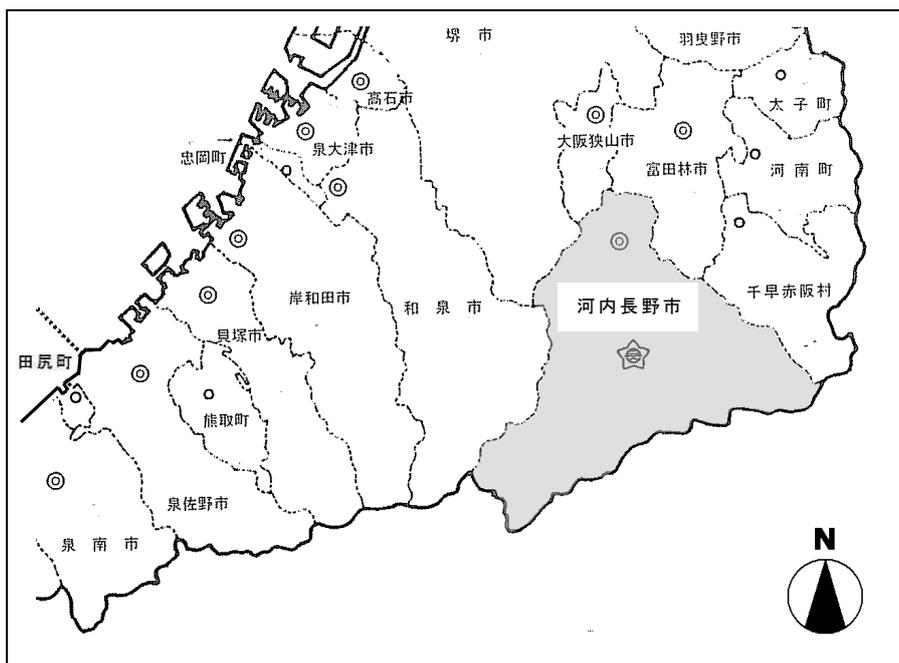
2-1 市の現況

(1) 位置・面積等

本市は大阪府の南東端に位置し、府内で3番目に広い行政区域面積（109.61km²）を有している。

市域は豊かな自然に恵まれており、市面積の約7割が森林に覆われている。

■河内長野市の位置



(2) 都市の沿革

本市の都市沿革を戦後についてみると、まず昭和29年に、長野町、三日市村、高向村、天見村、加賀田村、川上村の1町5村が合併し、本市が誕生した。

昭和40年代以降は、高度経済成長を背景に、急激に住宅団地の開発が進み、市制施行時には約3万人であった人口が、ピーク時には123,617人（平成12年2月末現在）に達し、大阪都市圏の郊外都市として重要な地位を占めるようになった。

その後、人口の拡大とともに、都市化に対応した道路、駅前整備、上下水道、義務教育施設など都市基盤の整備を進め、河内長野駅前・三日市町駅前の再開発や大阪外環状線の全線開通、国道371号バイパスの開通、府営滝畑ダムの建設、千代田駅前交通広場の整備などが行われてきた。

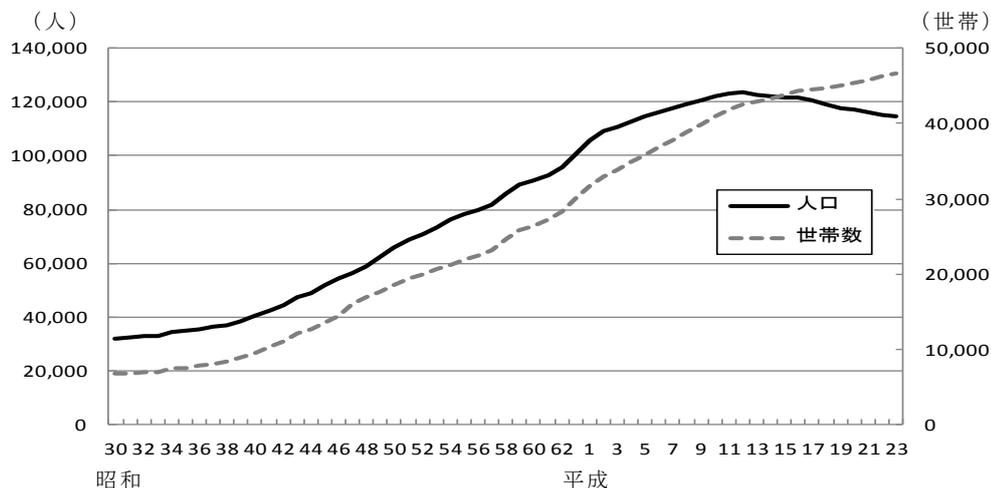
このように、本市では、恵まれた自然や歴史的・文化的環境を活かしながら、時代の進歩に対応した良好な住宅都市づくりを進めてきて、現在に至っている。

(3) 人口・世帯数

本市の人口は、平成 23 年 3 月末現在（住民基本台帳）約 115,000 人となっている。人口の経年変化をみると、平成 12 年の約 124,000 人をピークに減少傾向となっている。

世帯数は、平成 23 年 3 月末現在約 47,000 世帯となっており、こちらは経年的に増加傾向となっている。

■人口・世帯数の推移



資料) 河内長野市統計書 (昭和 30 年～平成 23 年)

(4) 土地利用現況

本市の土地利用は、地形構造に対応して、段丘低地では既成市街地が形成され、丘陵地では農地と点在する集落からなる田園地帯や尾根の先端部に形成された計画的市街地、山地は樹林地となっている。

段丘低地に形成された既成市街地は、土地区画整理などによって計画的に開発された地区や既成市街地の拡大に伴って自然発生的に形成された住宅地、古くからの住宅地、幹線道路沿いに形成された商業地などの住・商・工の混在する地域となっている。

丘陵地では、谷筋の農地や点在する集落などが、のどかな田園地帯を形成するとともに、計画的市街地の周囲を取り囲む緑の存在と相まって、緑の住宅都市という本市のイメージの要因となっている。

山地では、谷筋に小さな集落地が点在しているが、大部分は樹林地となっている。

(5) 都市施設

本市は、昭和 29 年人口約 3 万人の市制施行以後、約 12 万人の現在に至る過程で、独自の開発指導により住宅団地の開発を誘導するとともに、土地区画整理事業などの面的整備事業や道路・駅前整備、上下水道整備などの都市基盤の整備などを進めてきた。

この結果、公共下水道や道路などは引き続き整備が必要であるが、恵まれた自然環境や豊かな歴史・文化資産ともあいまって、市民生活を支える基本的な都市基盤はほぼ整いつつあるといえる。

2-2 上位計画・関連計画

(1) 河内長野市第4次総合計画

- 策定年次 平成 17 年 12 月
- 目標年次 平成 27 年度
- 都市の将来像 「みんなで創ろう、潤いめぐる 緑と文化の輝くまち 河内長野」
- 人口フレーム 平成 27 年度末における人口を 12 万人と想定
- まちづくりの理念
 - (1) 調和と共生のまちづくり (2) 元気なまちづくり
 - (3) 協働のまちづくり
- まちづくりの目標

(1)環境調和都市

1. 良好な環境の保全と創出 2. 環境負荷の低減

(2)共生共感都市

1. 地域福祉の充実 2. 健康づくりの推進 3. 人権の尊重

(3)元気創造都市

1. 元気な地域づくり 2. まちを担う人づくり 3. 産業の活性化

(4)安全安心都市

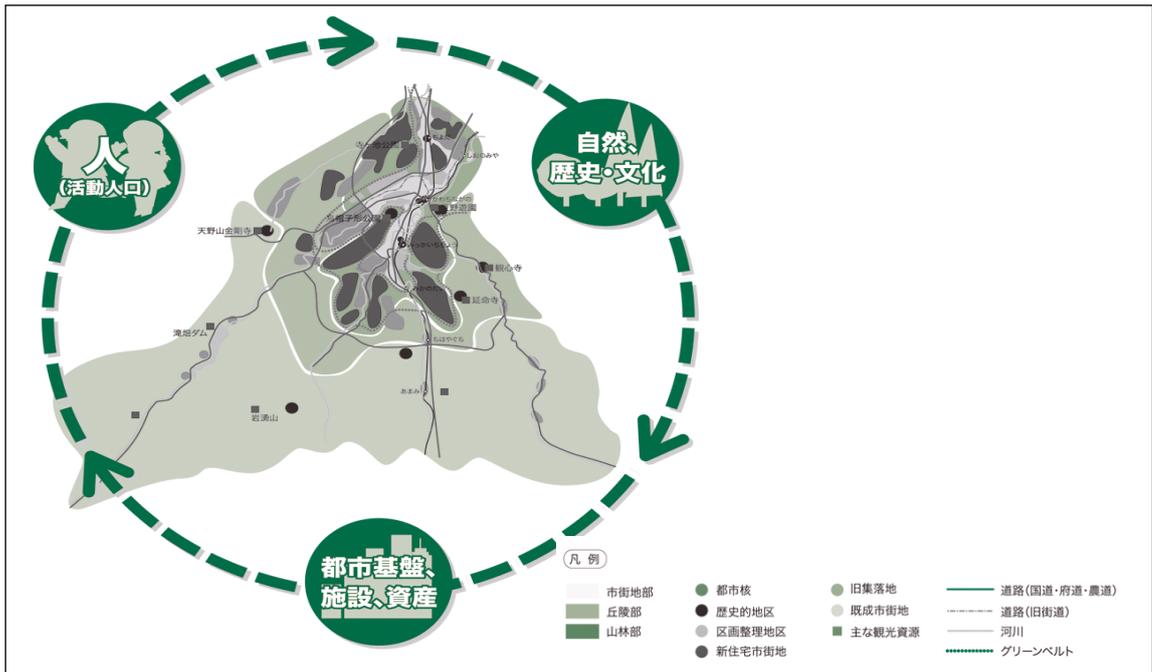
1. 日常生活における安全安心の確保 2. 非常時への対応 3. 都市基盤の質的な充実

(5)自律協働都市

1. 協働の仕組みづくり 2. 行財政改革 3. 広域連携

住宅に関する施策では、「4 安全安心都市」の中で「良質な公的住宅を整備充実する」ことが掲げられている。

■ 都市構造図



資料) 河内長野市第4次総合計画

(2) 河内長野市住宅マスタープラン

■ 策定年次 平成 25 年 3 月

■ 目標年次 平成 34 年度

■ 基本理念

基本理念
～安全・安心 恵まれた自然・歴史に囲まれた良好な住環境～ 大都市近郊で 住みたい・住み続けたいまち 河内長野

■ 基本目標及び施策展開

目標1

住みたい・住み続けたい住
まい・まちづくり

- ①本格的な人口減少社会、少子高齢化社会への対応
- ②住宅市場の活性化
- ③地域とつながりながら、安心して子育てができる環境整備
- ④大阪一の教育実現に向けた取り組み
- ⑤地域力の向上に向けたまちづくり

目標2

大阪一の安全な住まい・ま
ちづくり

- ①災害に強いまちづくりの推進
- ②防犯に配慮したまちづくりの推進
- ③交通事故をなくすまちづくりの推進

目標3

誰もが安心して暮らせる住
まい・まちづくり

- ①住宅確保要配慮者が安心して住める住宅確保への対応
- ②高齢者や障がい者に配慮した住まい・まちづくりの推進
- ③住まい・まちづくりに関する情報提供・相談体制の充実
- ④公的賃貸住宅等の管理者との連携

目標4

大都市近郊での自然と歴史
を感じる住まい・まちづく
り

- ①恵まれた自然環境の維持・魅力発信
- ②文化遺産の保存・活用の促進
- ③環境負荷の少ない住宅・建築物の普及促進
- ④良好な住宅地・住環境の維持促進

この中で、市営住宅については「質的な充実」を図った上で、公営住宅として以下のような施策が示されている。

- ・住宅確保要配慮者が安心して住める住宅確保への配慮
- ・公営住宅等を活用したグループホーム等の整備等障がい者の地域生活への移行推進
- ・府営住宅を活用したまちづくり検討体制の構築

資料) 河内長野市住宅マスタープラン

(3) 河内長野市都市計画マスタープラン

- 策定年次 平成 24 年 3 月改訂
- 目標年次 平成 27 年度
- 人口フレーム 概ね 12 万人(目標年次時点)
- 基本理念

- ・ 良好な住環境の維持・向上
- ・ 地域内循環システムの形成
- ・ 地域産業の再生・ものづくり支援

このうち、分野別方針の中の「住宅整備の方針」では、公的住宅について以下のような方向が示されている。

②良質な公的住宅の整備・充実

- ・ 公的住宅の整備および施設の充実を大阪府や独立行政法人都市再生機構などの住宅管理者に要請します。
- ・ 市営住宅の適切な維持管理を推進します。
- ・ 公的住宅については、周辺地域の居住環境や景観に配慮した土地利用とします。
- ・ 住宅はバリアフリーとし、高齢者や障がい者も安心して住むことのできる住戸を設置します。
- ・ 老朽化が著しく、建替えの済んでいない市営小山田住宅については、市内における公的住宅の総数や入居状況および立地条件などを検討した結果、現地での建替えではなく用途廃止が適切と考えられ、市営小山田住宅の入居者と十分な協議を行い、入居者の居住の安定や確保につながる施策を講じた上で、用途廃止を基本方針とします。

資料) 河内長野市都市計画マスタープラン

(4) 河内長野市第2次地域福祉計画

- 策定年次 平成23年3月
- 計画の期間 平成23年度から平成27年度までの5か年計画
- 理念

だれもがともに生き、つながり、支えあう、
人の温もりが感じられるまち、かわちながの
～「お互いさまです」支え、支えられる関係に～

■ 基本目標

- (1) とともに支え・支えられる（お互いさま）地域づくり
- (2) 地域での自立した暮らしを支援する仕組みづくり
- (3) 安全・安心な暮らしを支える環境づくり

このうち、「安全・安心な暮らしを支える環境づくり」の中で、「都市基盤・生活環境の整備」として、以下のような施策を掲げている。

① 移動の利便性の向上

- ・ 鉄道駅舎のバリアフリー化の支援
移動等円滑化基本構想に基づき、事業者による千代田駅・美加の台駅のエレベーター設置を支援します。
- ・ 歩道の段差解消等の推進
高齢者や身体障がいのある人、妊婦や子育て中の人等が安全に安心して通行できるよう、計画的に道路環境の整備・改良を進めるとともに、警察との連携を深め交通安全施設についての整備を促進します。
- ・ バスの低床化等の促進
高齢者や障がいのある人が安心して外出できるよう、バス事業者に対して路線バス車両の低床化等の促進を図ります。
- ・ 通院、買い物等の移動の利便性の向上
福祉有償運送について対象者に利用要件等の周知を進めるとともに、ボランティアによる移送や商業施設による宅配、乗り合い輸送等、さまざまな主体による活動や事業を支援します。
- ・ 公共交通の維持・充実
公共交通空白・不便地域でのさまざまな協働の取り組みによる公共交通の改善に向けて協議を進めます。

② 公共施設のバリアフリー化

- ・ 大阪府福祉のまちづくり条例に基づく改修・整備
不特定多数の人が利用する公共の建築物や道路、公園等の施設や住宅について、大阪府福祉のまちづくり条例に基づき、計画的に改修・整備を進めます。民間の施設については、条例の周知を図るとともに、改修や整備を働きかけます。

資料) 河内長野市第2次地域福祉計画

(5) 河内長野第2次障害者長期計画

- 策定年次 平成20年3月
- 計画の期間 平成20年度から平成29年度までの10か年計画
- 基本理念および基本方針

基本理念

障害の有無にかかわらず、すべての人々が平等に社会の構成員として生活を営むことを可能にする「ノーマライゼーションの理念」と、障害のある人が生きがいを持って社会参加ができるようにする「リハビリテーションの理念」を継承しながら、次の基本方針を掲げます。

基本方針

(1) 共に生きる社会

障害のある人や子ども、青少年、高齢者すべての人が分け隔てられることなく、その人らしく、また、共に生活を送ることができる地域社会をめざすこと。

(2) 障害のある人の権利擁護

すべての人の人権が尊重され、個人の尊厳が重んじられ、その尊厳にふさわしい生活を保障される地域社会をめざすこと。

(3) 自立と社会参加

障害のある人が社会を構成する一員として、社会、経済、文化などあらゆる分野において、自らの意思に基づいて生活でき、自立した活動ができる地域社会をめざすこと。

計画の基本体系の「日々の暮らしの基盤づくり」の中で以下のような方向が示されている。

■ 住宅整備

＜ 施策の現状 ＞

- ・ 障害のある人や高齢者に配慮した暮らしやすい住宅づくりを促すため、住宅改造費用の助成を行っています。
- ・ 市営住宅については、建替え事業が完了した4団地は障害のある人の利用に配慮した住宅づくりに努めてきました。桜ヶ丘住宅・栄町住宅・F栄住宅に各1戸、三日月市西住宅には2戸の車いす専用世帯向け住宅を設けています。
- ・ 公営住宅の入居については、窓口や電話などによる相談を実施しています。

＜ 今後の取組み ＞

- ・ 建替え事業が完了した市営住宅について、ストック活用の観点から、大規模修繕などが必要となる時期には、障害のある人の利用に関して、現状の構造などを再検討し、更に障害のある人が利用しやすい住宅づくりに努めます。
- ・ 公営住宅の入居について引き続き窓口や電話などで相談の充実に努めます。
- ・ 「大阪あんしん賃貸支援事業^{*}」について周知を図り、民間賃貸住宅などへの入居を支援します。
- ・ バリアフリー化された駅前型民間住宅の誘導に努めます。
- ・ 障害のある人が利用できるグループホームやケアホームについて整備の促進を図ります。

資料) 河内長野第2次障害者長期計画

第3章 公的住宅の概要

3-1 公的住宅の現況

(1) 管理戸数の推移

平成元年以降の本市内の市営住宅、府営住宅の管理戸数を示したものが下表である。平成23年3月末現在で、市営住宅は204戸、府営住宅は1,888戸で合計2,092戸となっている。これをみてもわかるように、本市においては府営住宅の戸数が約9割と圧倒的に多くなっている。

一方、管理戸数の推移をみると、平成6年から平成10年にかけては増加していたが、それ以降はほぼ横ばいとなっている。

■市営住宅及び府営住宅の管理戸数の推移

単位：戸、%

	総数		市営住宅		府営住宅	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
平成元年	1,672	100.0	167	10.0	1,505	90.0
2年	1,595	100.0	167	10.5	1,428	89.5
3年	1,595	100.0	167	10.5	1,428	89.5
4年	1,630	100.0	167	10.2	1,463	89.8
5年	1,648	100.0	167	10.1	1,481	89.9
6年	1,587	100.0	167	10.5	1,420	89.5
7年	1,745	100.0	167	9.6	1,578	90.4
8年	1,831	100.0	147	8.0	1,684	92.0
9年	2,011	100.0	127	6.3	1,884	93.7
10年	2,063	100.0	179	8.7	1,884	91.3
11年	2,063	100.0	179	8.7	1,884	91.3
12年	2,036	100.0	152	7.5	1,884	92.5
13年	2,070	100.0	186	9.0	1,884	91.0
14年	2,070	100.0	186	9.0	1,884	91.0
15年	2,070	100.0	186	9.0	1,884	91.0
16年	2,032	100.0	206	10.1	1,826	89.9
17年	2,030	100.0	204	10.0	1,826	90.0
18年	2,092	100.0	204	9.8	1,888	90.2
19年	2,092	100.0	204	9.8	1,888	90.2
20年	2,092	100.0	204	9.8	1,888	90.2
21年	2,092	100.0	204	9.8	1,888	90.2
22年	2,092	100.0	204	9.8	1,888	90.2
23年	2,092	100.0	204	9.8	1,888	90.2

資料) 大阪府統計年鑑(平成元年～平成23年)

(2) 市営住宅の現況

本市の市営住宅の一覧を示したものが下表である。

全5住宅のうち小山田住宅を除く他の4住宅は、平成7年度以降に建替えられたものである。

小山田住宅については、昭和40年度に建設された簡易耐火平屋建の住宅であり、老朽化が進んでいる。

■市営住宅一覧

住宅名	所在地	竣工年度	敷地面積 (約 m ²)	戸数(戸)				構造・階数
				建設	用途廃止 ・滅失	現況	入居	
小山田住宅	小山田町152 4番地の2他	昭和40年度	2,963	20	2	18	7	簡耐・平屋
桜ヶ丘住宅	木戸東町5番 30号他	平成7年度	2,671	30	0	30	28	中耐・5階
栄町住宅	栄町30番1 号他	平成9年度	6,079	52	0	52	50	中耐・ 3、4階
昭栄住宅	昭栄町11番 1号他	平成12年度	6,085	34	0	34	34	中耐・ 3～4階
三日市西住宅	三日市町146 番他	平成14年度	4,653	70	0	70	64	高耐・ 7～8階
合計				206	2	204	*183	

※空き住戸のうち栄町住宅の1戸及び三日市西住宅の2戸は東日本大震災被災者用に確保している。

資料) 河内長野市生活福祉課(平成24年3月末現在)

(3) 府営住宅の現況

本市内の府営住宅の一覧を示したものが下表である。

本市内には府営住宅が6団地あり、管理戸数は1,888戸となっている。

■大阪府営住宅一覧

住宅名	戸数	管理開始	住戸形式	住戸種別	住棟タイプ
千代田台	532	昭和42年	2DK・3DK	一般・高齢者向け改善	中耐
河内長野千代田台	62	平成17年	2DK・3DK・ 3LDK・4DK	一般	高層
貴望ヶ丘	470	昭和44年	2DK・3DK	一般・高齢者向け改善	中耐
河内長野木戸	634	平成2年 ～8年	2DK・3DK・ 3LDK・4DK	一般・高齢者向け改善・ 車椅子常用者向け	高層・ 中耐
河内長野楠	106	平成7年	2DK・3DK・ 3LDK・4DK	一般	高層・ 中耐
河内長野三日市	84	昭和51年	1DK・2DK・ 3DK	一般・高齢者向け改善・ 車椅子常用者向け	中耐
合計	1,888	—	—	—	—

(平成24年3月末現在)

(4) 大阪府住宅供給公社一般賃貸住宅の現況

本市内の大阪府住宅供給公社一般賃貸住宅の一覧を示したものが下表である。
本市内には大阪府住宅供給公社一般賃貸住宅は1団地あり、管理戸数は149戸となっている。

■大阪府住宅供給公社一般賃貸住宅

住宅名	戸数	管理開始	住戸形式	住戸種別	住棟タイプ
ロジエ長野	149	平成3年	1LDK+F～4LDK	—	高層

(注) Fはフリールームを示す。

(平成24年3月末現在)

(5) 大阪府特定公共賃貸住宅の現況

本市内の大阪府特定公共賃貸住宅の一覧を示したものが下表である。
本市内には大阪府特定公共賃貸住宅は1団地あり、管理戸数は270戸となっている。

■大阪府特定公共賃貸住宅

住宅名	戸数	管理開始	住戸形式	住戸種別	住棟タイプ
河内長野木戸	270	平成9年	2LDK・3LDK・4DK	一般	高層・中耐

(平成24年3月末現在)

(6) UR(都市機構)の賃貸住宅の現況

本市内のUR(都市機構)の賃貸住宅の一覧を示したものが下表である。
本市内にはUR賃貸住宅(旧公団住宅)が2団地あり、管理戸数は合計で1,314戸となっている。

■UR(都市機構)の賃貸住宅

住宅名	戸数	管理開始	住戸形式	住戸種別	住棟タイプ
千代田	100	昭和54年	3DK	—	中耐
南花台	1,214	昭和57年	2DK・2LDK・3K・3DK	—	中耐

(平成24年3月末現在)

(7) 雇用促進住宅の現況

本市内の雇用促進住宅の一覧を示したものが下表である。
本市内には雇用促進住宅が2団地あり、管理戸数は合計で276戸となっている。

■雇用促進住宅

住宅名	戸数	管理開始	住戸形式	住戸種別	住棟タイプ
加賀田	36	昭和38年	2LDK・3DK	—	中耐
木戸	240	昭和42年	2K	—	中耐

(平成24年3月末現在)

3-2 対象住宅（市営住宅）の現況

(1) 対象住宅の分布及び管理戸数

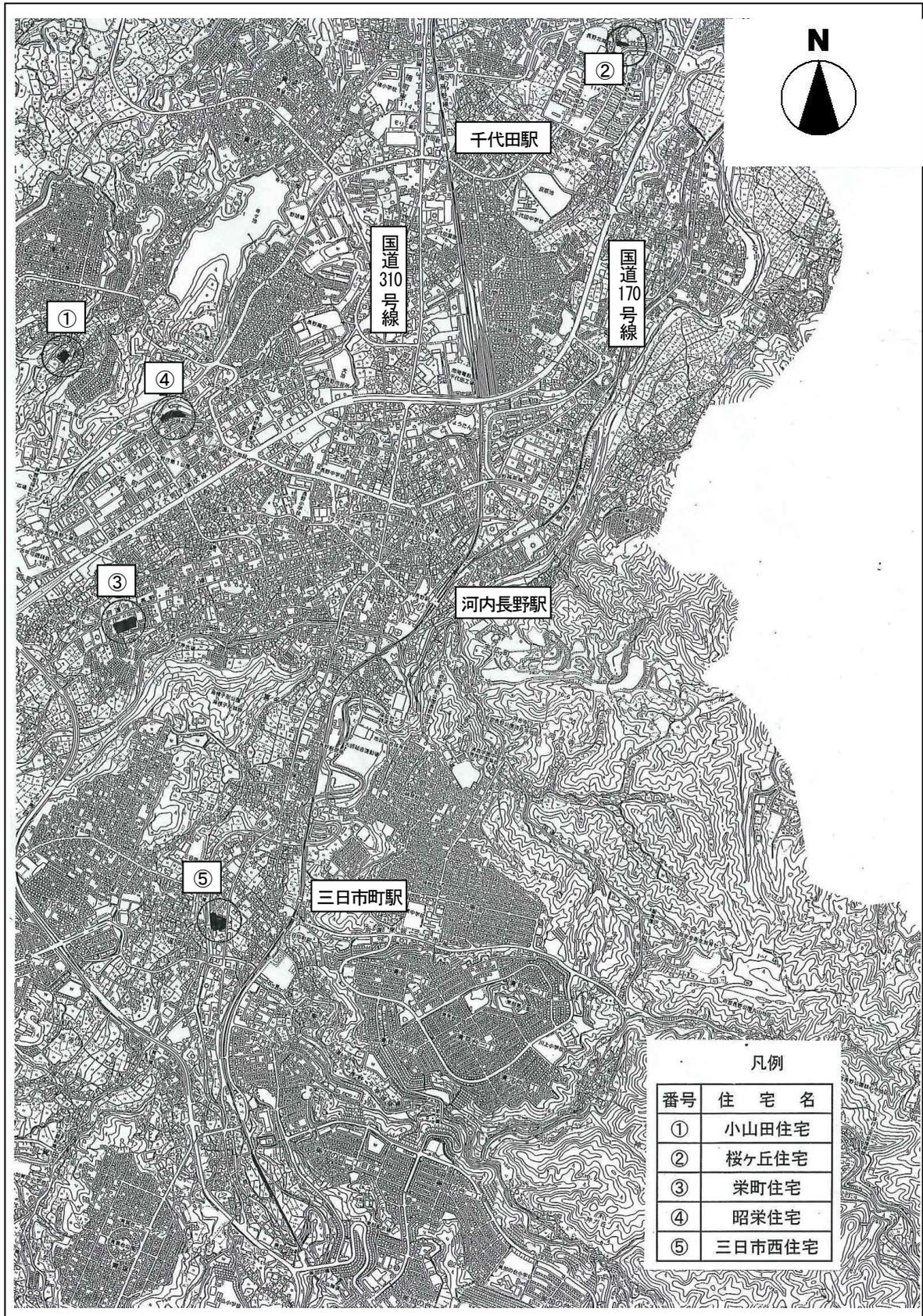
本検討における対象住宅である市営住宅5住宅の一覧を示したものが下表であり、その分布を示したものが次頁の図である。管理戸数は全体で204戸となっている。

■対象住宅(市営住宅)管理棟数・管理戸数

住宅名	棟数(棟)	戸数(戸)	備考
小山田住宅	4	18	建設時は20戸で、2戸は用途廃止
桜ヶ丘住宅	1	30	
栄町住宅	4	52	
昭栄住宅	1	34	
三日市西住宅	1	70	
合計	11	204	

資料) 河内長野市生活福祉課(平成24年3月末現在)

■対象住宅(市営住宅)位置図



(2) 住宅別住棟別現況

対象住宅5住宅のそれぞれについて、住宅の概要と棟別の現況をまとめたものが以下である。

1) 小山田住宅

■小山田住宅全体概要

項目		内容
住所		小山田町 1524 番地の 2 他
建設年度		昭和 40 年度
用途地域		第 1 種中高層住居専用地域
法定容積率／法定建ぺい率		200% / 60%
棟数／戸数		4 棟 / 18 戸
敷地面積		2,962.64 m ²
延べ床面積／建築面積		604.80 m ² / 604.80 m ²
現況容積率／現況建ぺい率		20.4% / 20.4%
付帯施設等	駐車場	無
	駐輪場	平面 20 台
	集会所	1 箇所
	児童遊園	1 箇所
	し尿処理施設	—
備考		

資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

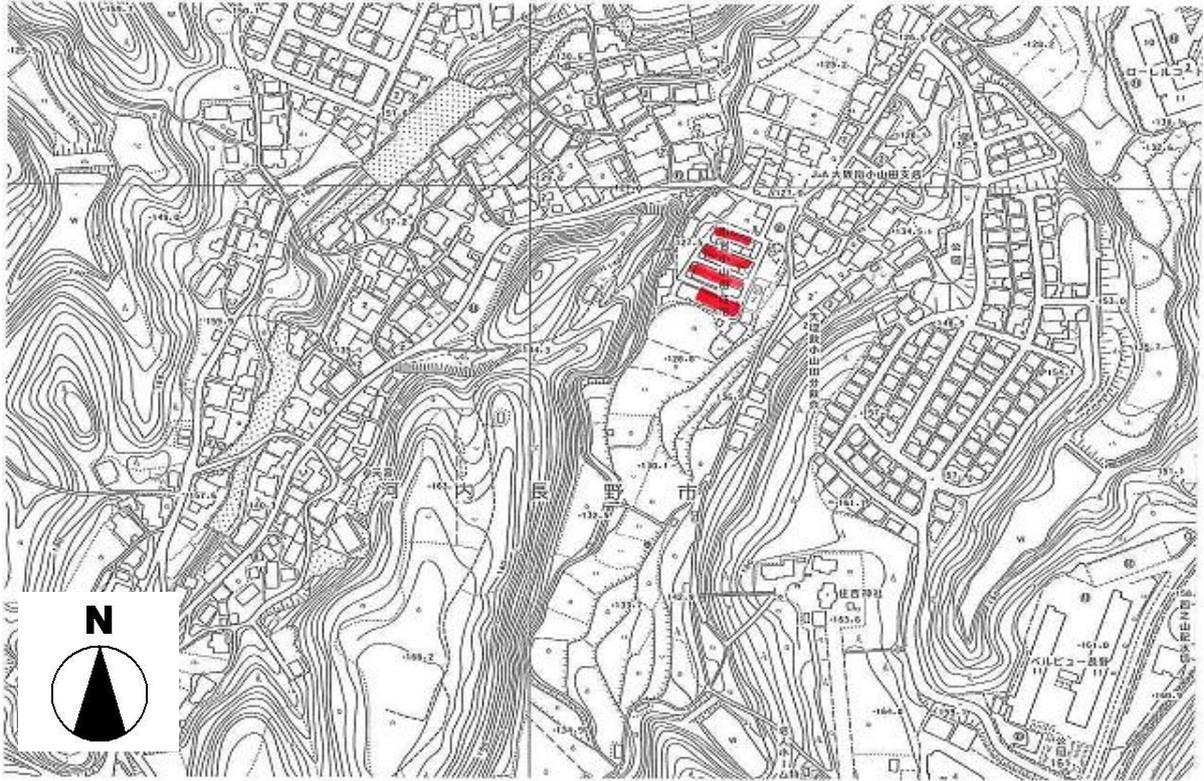
■小山田住宅棟別現況

項目	棟番号			
	1	2	3	4
建設年度	昭和 40 年度	昭和 40 年度	昭和 40 年度	昭和 40 年度
管理開始年度	昭和 40 年度	昭和 40 年度	昭和 40 年度	昭和 40 年度
建築戸数	4 戸	5 戸	6 戸	3 (5) 戸
階数	平屋	平屋	平屋	平屋
構造	木造・簡耐	木造・簡耐	木造・簡耐	木造・簡耐
延べ床面積*	125.28 m ²	182.25 m ²	187.92 m ²	109.35 m ²
アクセス形式	1 階平入り	1 階平入り	1 階平入り	1 階平入り
エレベータの有無	無	無	無	無
住戸形式	2 DK	2 DK	2 DK	2 DK
専用床面積 (m ² /戸)	31.32	36.45	31.32	36.45
管理戸数	4 戸	5 戸	6 戸	3 戸
バルコニーの有無	—	—	—	—
浴室の有無	有	有	有	有
診断の必要性の有無	有	有	有	有
診断実施状況	未	未	未	未
補強の必要性の有無	—	—	—	—
補強の実施状況	—	—	—	—
高齢者向け対策	無	無	無	無
身体障がい者向け住戸	無	無	無	無
備考				() 内は建設時

* 小さい方の専用床面積に戸数を乗じて算出している。

資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

■小山田住宅位置図 (1/5,000)



■小山田住宅配置図



■小山田住宅現況写真（平成 24 年 8 月撮影）



住 戸



住 戸



住 戸



住 戸



駐輪場



集会所

2) 桜ヶ丘住宅

■桜ヶ丘住宅全体概要

項目		内容
住所		木戸東町5番30号他
建設年度		平成7年度
用途地域		第1種中高層住居専用地域
法定容積率／法定建ぺい率		200% / 60%
棟数／戸数		1棟 / 30戸
敷地面積		2,671.13 m ²
延べ床面積／建築面積		2,199.27 m ² / 582.45 m ²
現況容積率／現況建ぺい率		85.69% / 21.81%
付帯施設等	駐車場	平面 22台
	駐輪場	60台(2台／戸)
	集会所	無し(但し、府営住宅の集会所を利用)
	児童遊園	1箇所 200 m ²
	し尿処理施設	公共下水
備考		

資料) 河内長野市生活福祉課 (平成24年3月末現在)

■桜ヶ丘住宅棟別現況

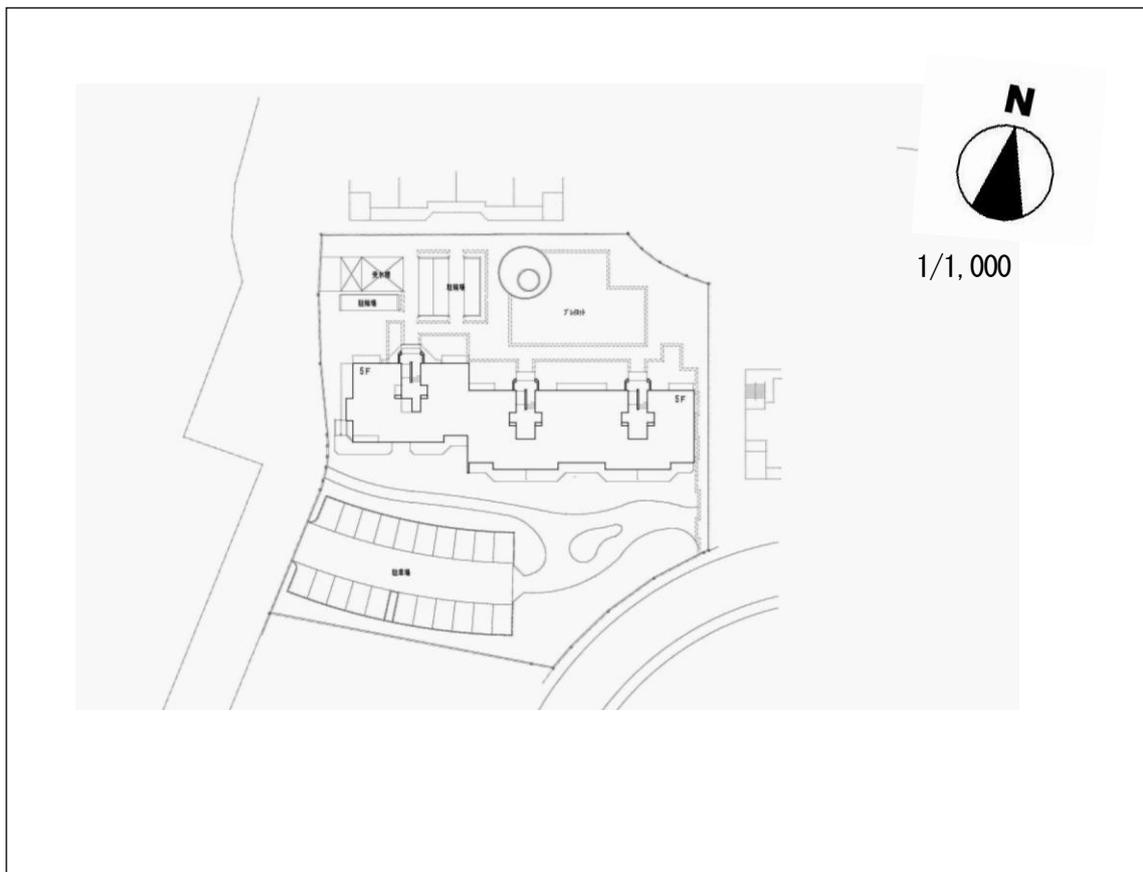
項目	棟番号
	1
建設年度	平成7年度
管理開始年度	平成7年度
建設戸数	30戸
階数	5階
構造	中耐・壁式
延べ床面積	2,199.27 m ²
アクセス形式	階段式
エレベータの有無	無
住戸形式	3DK、 3DK(身体障がい者向け)
専用床面積 (m ² /戸)	60.65/63.46/72.75
管理戸数	30戸
バルコニーの有無	有
浴室の有無	有
診断の必要性の有無	無
診断実施状況	—
補強の必要性の有無	—
補強の実施状況	—
高齢者向け対策	<ul style="list-style-type: none"> ・階段手摺有 ・1階スロープ有 ・住戸内段差無 ・便所、洗面所、浴室手摺有
身体障がい者向け住戸	有(1戸)
備考	

資料) 河内長野市生活福祉課 (平成24年3月末現在)

■桜ヶ丘住宅位置図 (1/5,000)



■桜ヶ丘住宅配置図



■桜ヶ丘住宅現況写真（平成 24 年 8 月撮影）



住 戸



住 戸



住戸と駐車場



住 戸



駐輪場



児童遊園

3) 栄町住宅

■ 栄町住宅全体概要

項目		内容
住所		栄町 30 番 1 号他
建設年度		平成 9 年度
用途地域		第 2 種中高層住居専用地域
法定容積率／法定建ぺい率		200% / 60%
棟数／戸数		4 棟／52 戸
敷地面積		6,079.04 m ²
延べ床面積／建築面積		3,646.61 m ² / 1,349.70 m ²
現況容積率／現況建ぺい率		80.25% / 24.48%
付帯施設等	駐車場	平面 37 台
	駐輪場	平面 108 台(2 台／戸)
	集会所	1 箇所 / 69.84 m ²
	児童遊園	2 箇所 / 326.63 m ²
	し尿処理施設	公共下水道
備考		

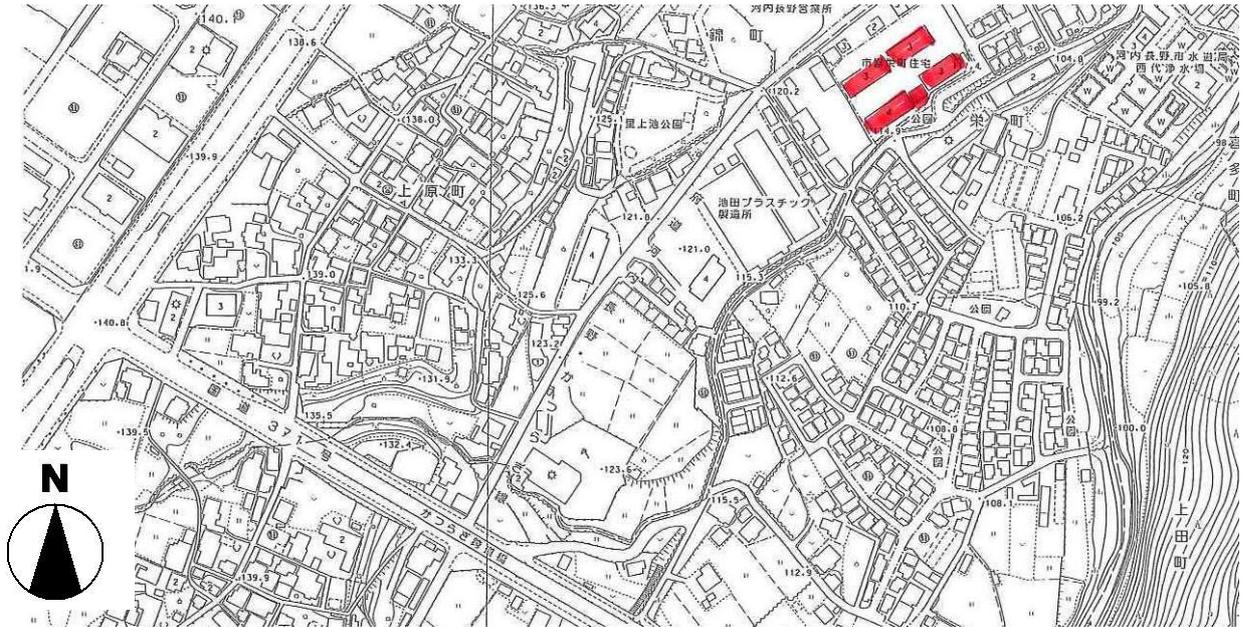
資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

■ 栄町住宅棟別現況

項目	棟番号			
	1	2	3	4
建設年度	平成 9 年度	平成 9 年度	平成 9 年度	平成 9 年度
管理開始年度	平成 9 年度	平成 9 年度	平成 9 年度	平成 9 年度
建築戸数	12 戸	12 戸	16 戸	12 戸
階数	3 階	3 階	4 階	3 階
構造	中耐・壁式	中耐・壁式	中耐・壁式	中耐・壁式
延べ床面積	858.84 m ²	772.58 m ²	1,156.35 m ²	858.84 m ²
アクセス形式	階段式	階段式	階段式	階段式
エレベータの有無	無	無	無	無
住戸形式	3 DK	2 DK、3 DK、3 DK(身体障がい者向け)	3 DK	3 DK
専用床面積 (m ² /戸)	61.11/63.92	50.12~67.94	60.35/63.15	61.11/63.92
管理戸数	12 戸	12 戸	16 戸	12 戸
バルコニーの有無	有	有	有	有
浴室の有無	有	有	有	有
診断の必要性の有無	無	無	無	無
診断実施状況	—	—	—	—
補強の必要性の有無	—	—	—	—
補強の実施状況	—	—	—	—
高齢者向け対策	・階段手摺有 ・1 階スロープ有 ・住戸内段差無 ・便所、洗面所、浴室手摺有	・階段手摺有 ・1 階スロープ有 ・住戸内段差無 ・便所、洗面所、浴室手摺有	・階段手摺有 ・1 階スロープ有 ・住戸内段差無 ・便所、洗面所、浴室手摺有	・階段手摺有 ・1 階スロープ有 ・住戸内段差無 ・便所、洗面所、浴室手摺有
身体障がい者向け住戸	無	有(1 戸)	無	無
備考				

資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

■栄町住宅位置図 (1/5,000)



■栄町住宅配置図



■ 栄町住宅現況写真（平成 24 年 8 月撮影）



住 戸



住 戸



住 戸



駐 車 場



駐 輪 場



児 童 遊 園

4) 昭栄住宅

■昭栄住宅全体概要

項目	内容	
住所	昭栄町 11 番 1 号他	
建設年度	平成 12 年度	
用途地域	第 1 種住居地域	
法定容積率／法定建ぺい率	200% / 60%	
棟数／戸数	1 棟 / 34 戸	
敷地面積	6,084.86 m ²	
延べ床面積／建築面積	2,959.61 m ² / 1,092.28 m ²	
現況容積率／現況建ぺい率	118.76% / 39.07%	
付帯施設等	駐車場	平面 24 台
	駐輪場	平面 68 台(2 台／戸)
	集会所	1 箇所 / 93.03 m ²
	児童遊園	1 箇所 / 328.23 m ²
	し尿処理施設	公共下水道
備考		

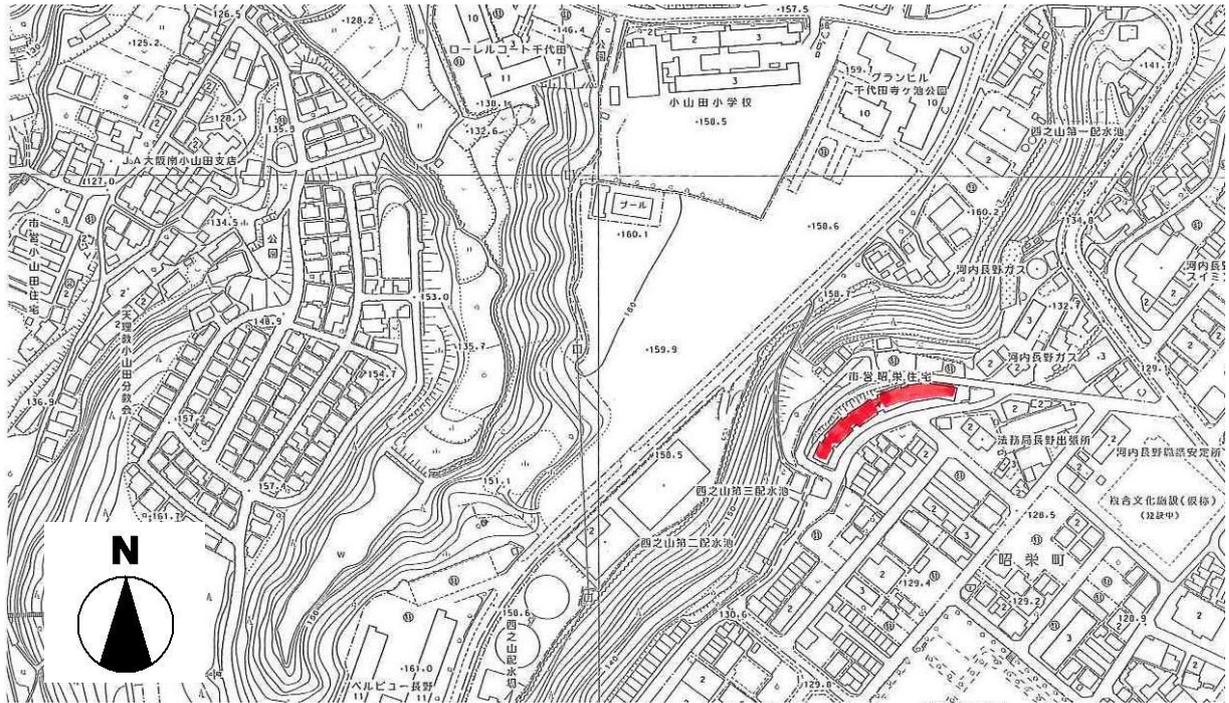
資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

■昭栄住宅棟別現況

項目	棟番号
	1
建設年度	平成 12 年度
管理開始年度	平成 12 年度
建築戸数	34 戸
階数	3 ~ 4 階
構造	中耐・壁式
延べ床面積	2,959.61 m ²
アクセス形式	階段式
エレベータの有無	無
住戸形式	2DK、3DK、 3DK(身体障がい者向け)
専用床面積 (m ² /戸)	53.29~72.31
管理戸数	34 戸
バルコニーの有無	有
浴室の有無	有
診断の必要性の有無	無
診断実施状況	—
補強の必要性の有無	—
補強の実施状況	—
高齢者向け対策	・階段手摺有 ・1 階スロープ有 ・住戸内段差無 ・便所、洗面所、浴室手摺有
身体障がい者向け住戸	有 (1 戸)
備考	

資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

■昭栄住宅位置図 (1/5,000)



■昭栄住宅配置図



■昭栄住宅現況写真（平成 24 年 8 月撮影）



住 戸



住 戸



住 戸



住戸と児童遊園



駐 車 場



集 会 所

5) 三日市西住宅

■三日市西住宅全体概要

項目		内容
住所		三日市町 146 番他
建設年度		平成 14 年度
用途地域		第 2 種住居地域
法定容積率 / 法定建ぺい率		200% / 60%
棟数 / 戸数		1 棟 / 70 戸
敷地面積		4,653.34 m ²
延べ床面積 / 建築面積		6,346.89 m ² / 1,072.57 m ²
現況容積率 / 現況建ぺい率		154.91% / 25.91%
付帯施設等	駐車場	平面 49 台
	駐輪場	平面 140 台 (2 台 / 戸)
	集会所	1 箇所 / 127.94 m ²
	児童遊園	1 箇所 / 431.36 m ²
	し尿処理施設	公共下水道
備考		

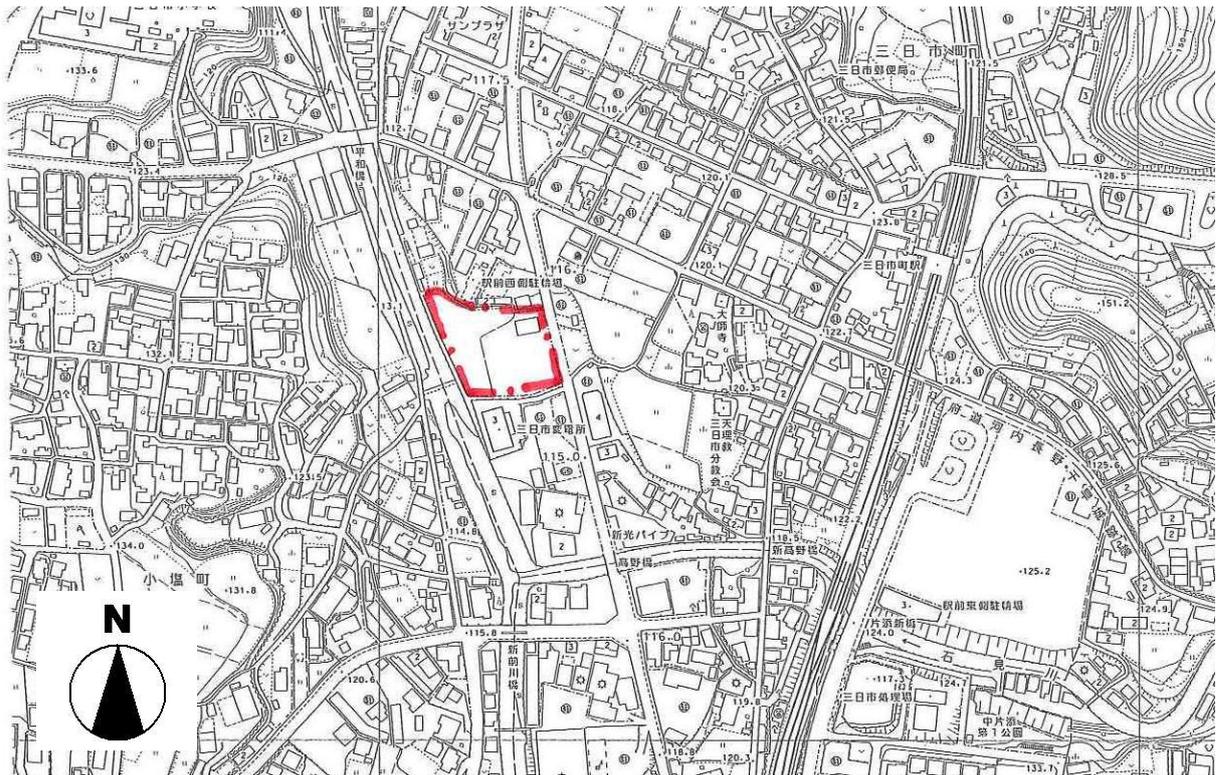
資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

■三日市西住宅棟別現況

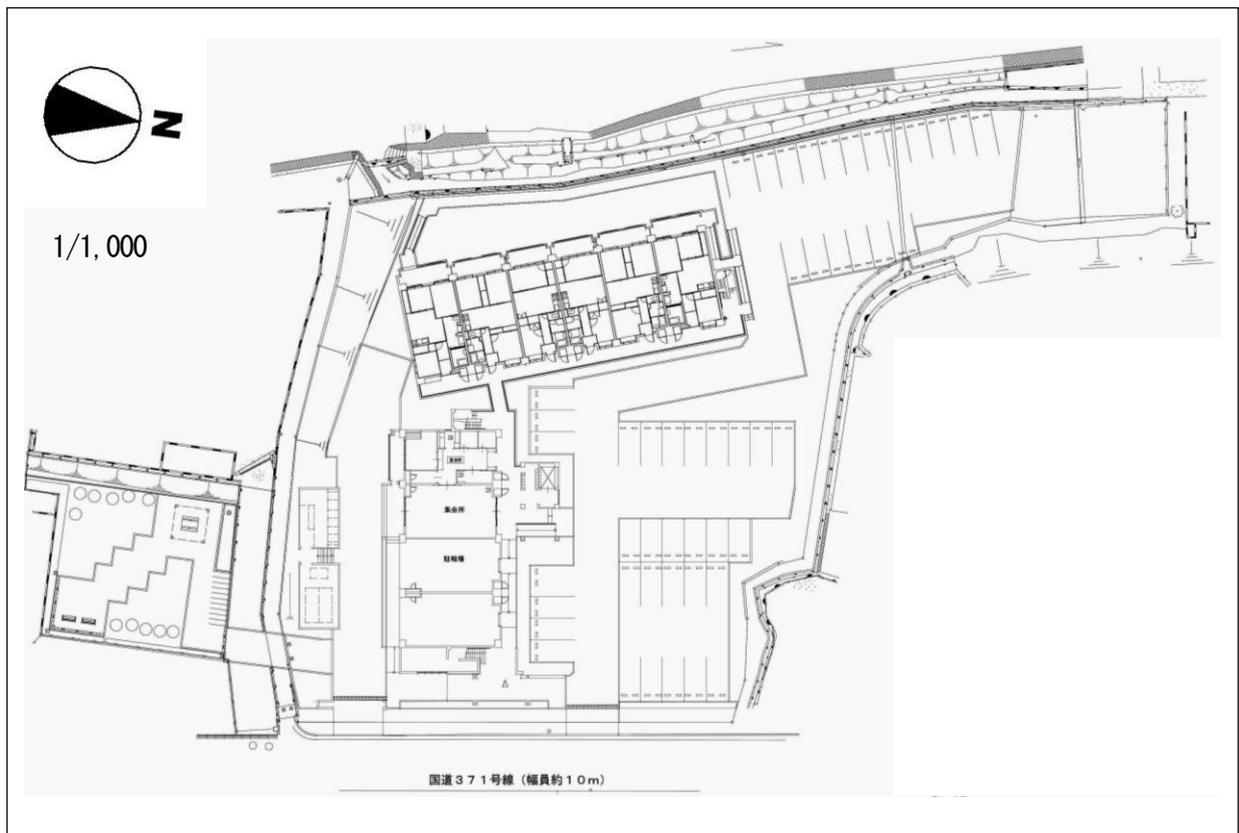
項目	棟番号
	1
建設年度	平成 14 年度
管理開始年度	平成 14 年度
建築戸数	70 戸
階数	7 ~ 8 階
構造	高耐・ラーメン構造
延べ床面積	6,346.89 m ²
アクセス形式	片廊下式
エレベータの有無	有
住戸形式	2DK、3DK、 3DK(身体障がい者向け)
専用床面積 (m ² /戸)	54.61/63.97
管理戸数	70 戸
バルコニーの有無	有
浴室の有無	有
診断の必要性の有無	無
診断実施状況	—
補強の必要性の有無	—
補強の実施状況	—
高齢者向け対策	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベータ有 ・階段、廊下手摺有 ・1階スロープ有 ・住戸内段差無 ・便所、洗面所、浴室手摺有
身体障がい者向け住戸	有 (2 戸)
備考	

資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

■三日市西住宅位置図 (1/5,000)



■三日市西住宅配置図



■三日市西住宅現況写真（平成24年8月撮影）



住 戸



住 戸



住 戸



駐 車 場



駐 輪 場



エレベーター

3-3 対象住宅のストック特性

(1) 住宅ストックの現況

1) 建設年度別管理戸数

対象住宅の住宅ストック総数は204戸である。

建設年度別にみると下表のようになっているが、小山田住宅を除く4住宅は平成7年以降に建替えられた比較的新しい住宅である。

小山田住宅は昭和40年の竣工であるため、48年が経過している。

■建設年度別管理戸数

	昭和42年 以前	昭和43年 ～53年	昭和54年 ～63年	平成元年 ～10年	平成11年 以降	計
管理戸数(戸)	18	0	0	82	104	204
割合(%)	8.8	0.0	0.0	40.2	51.0	100.0

資料) 河内長野市生活福祉課(平成24年3月末現在)

2) 構造別管理戸数

構造別管理戸数をみたものが下表である。

個別住宅別にみると、簡易耐火は小山田住宅の1住宅、中層耐火は桜ヶ丘住宅、栄町住宅、昭栄住宅の3住宅、高層耐火は三日市西住宅の1住宅という内訳になっている。

■構造別管理戸数

	簡易耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造	計
管理戸数(戸)	18	116	70	204
割合(%)	8.8	56.9	34.3	100.0

資料) 河内長野市生活福祉課(平成24年3月末現在)

3) 階数別管理戸数

階数別管理戸数をみたものが下表である。

個別住宅別にみると、平屋は小山田住宅の1住宅、3～4階建は栄町住宅、昭栄住宅の2住宅、5階建は桜ヶ丘住宅の1住宅、6階以上は三日市西住宅の1住宅という内訳になっている。

■階数別管理戸数

	平屋建	3階～4階建	5階建	6階建以上	計
管理戸数(戸)	18	86	30	70	204
割合(%)	8.8	42.2	14.7	34.3	100.0

資料) 河内長野市生活福祉課(平成24年3月末現在)

4) 規模別管理戸数

規模別管理戸数をみたものが下表である。

個別住宅別にみると、45㎡未満は小山田住宅の1住宅、50～55㎡は栄町住宅、昭栄住宅、三日市西住宅の3住宅、60～65㎡は桜ヶ丘住宅、栄町住宅、昭栄住宅、三日市西住宅の4住宅となっている。65㎡以上は身体障がい者向け住戸であり、桜ヶ丘住宅、栄町住宅、昭栄住宅の各住宅にそれぞれ1戸設置されている。

■規模別管理戸数（専用面積）

	45㎡未満	45～50㎡	50～55㎡	55～60㎡	60～65㎡	65㎡以上	計
管理戸数（戸）	18	0	30	0	153	3	204
割合（％）	8.8	0	14.7	0	75.0	1.5	100.0

資料）河内長野市生活福祉課（平成24年3月末現在）

5) 住戸形式別管理戸数

住戸形式別管理戸数をみたものが下表である。

個別住宅別にみると、小山田住宅が2DKのみ、桜ヶ丘住宅が3DKのみで、他は2DKと3DKの混合となっている。

■住戸形式別管理戸数

	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	計
管理戸数（戸）	48	0	0	156	0	204
割合（％）	23.5	0.0	0.0	76.5	0.0	100.0

資料）河内長野市生活福祉課（平成24年3月末現在）

6) エレベータ設置状況

エレベータの設置状況についてみると、高層住宅である三日市西住宅（7又は8階建）に1基設置されているのみである。

桜ヶ丘住宅、栄町住宅、昭栄住宅については中層住宅（3～5階建）であるがエレベータは設置されていない。

7) 住宅別家賃

住宅別家賃の状況を示したものが下表である。

小山田住宅以外は、平成7年度～平成14年度に建替えられた、いずれも耐火構造の新しい住宅であるため、約2～5万円／月となっている。

小山田住宅は昭和40年度に建設された住宅であるため家賃が低くなっている。

■住宅別家賃

住宅名	形式	家賃額	住宅名	形式	家賃額
桜ヶ丘住宅	3DK	24,300～40,300	三日市西住宅	3DK	28,400～44,500
	身体障がい者向け	29,500～46,200		2DK	24,300～36,900
	3DK	25,100～42,000		身体障がい者向け	28,400～44,500
栄町住宅	2DK	20,800～34,700	小山田住宅	2DK	3,500～6,100
	身体障がい者向け	28,500～44,700			
昭栄住宅	3DK	27,200～43,100			
	2DK	22,800～35,100			
	身体障がい者向け	31,200～48,900			

資料）河内長野市生活福祉課（平成24年3月末現在）

(2) 公営住宅の募集戸数

1) 市営住宅の募集戸数及び応募数

対象住宅の平成 19 年度以降の空き家の募集戸数及び応募数についてみたものが下表である。

一般向け住戸の募集戸数は、平成 21 年度を除いて年間数戸の募集となっている一方、応募倍率は各年度とも高くなっている。

身体障がい者向け住戸の募集戸数も、年間数戸となっている。但し、応募数は募集戸数とほぼ同じとなっている。

なお、小山田住宅は募集を停止している。

■市営住宅の募集戸数（一般向け住戸）

単位：戸、人

	平成19年度		平成20年度		平成21年度		平成22年度		平成23年度		計	
	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数								
小山田	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
桜ヶ丘	1	21	0	0	5	36	0	0	3	9	9	66
栄町	0	0	0	0	3	15	3	39	0	0	6	54
昭栄	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三日市西	1	25	0	0	2	52	0	0	1	23	4	100
計	2	46	0	0	10	103	3	39	4	32	19	220

資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

■市営住宅の募集戸数（身体障がい者向け住戸）

単位：戸、人

	平成19年度		平成20年度		平成21年度		平成22年度		平成23年度		計	
	募集戸数	応募数	募集戸数	応募数								
小山田	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
桜ヶ丘	0	0	0	0	2	1	1	1	0	0	3	2
栄町	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
昭栄	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三日市西	1	3	0	0	0	0	0	0	1	2	2	5
計	2	4	0	0	2	1	1	1	1	2	6	8

資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

2) 府営住宅の総合募集の募集戸数

本市内における府営住宅の平成 19 年度以降の総合募集の募集戸数についてみたものが下表である。

■府営住宅の総合募集の募集戸数

単位：戸

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	計
千代田台	52	31	37	28	40	188
貴望ヶ丘	105	67	48	24	38	282
河内長野三日市	5	4	9	8	6	32
河内長野木戸	29	22	34	28	32	145
河内長野楠	3	8	6	2	3	22
河内長野千代田台	2	2	5	0	3	12
計	196	134	139	90	122	681

資料) 大阪府 (平成 24 年 3 月末現在)

(3) 入居者属性

1) 世帯人員の現況

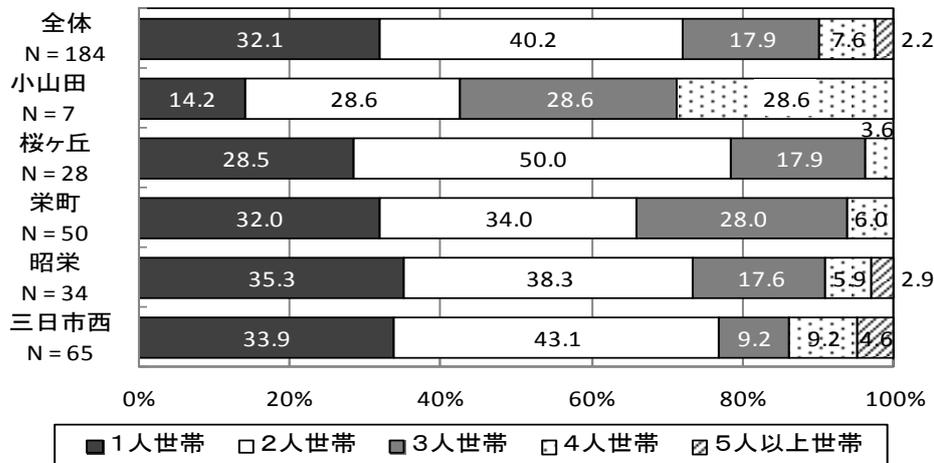
対象住宅の住宅別の世帯人員特性をみたものが下図である。

全体でみると、「2人世帯」が40.2%と最も高く、次いで「1人世帯」が32.1%、「3人世帯」が17.9%の順となっている。

住宅別にみると、「2人世帯」の割合が最も高い住宅は桜ヶ丘住宅で50.0%となっており、最も低い住宅は小山田住宅で28.6%となっている。

一方、「1人世帯」の割合が最も高い住宅は昭栄住宅で35.3%となっており、最も低い住宅は小山田住宅で14.2%となっている。

■住宅別世帯人員割合



資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

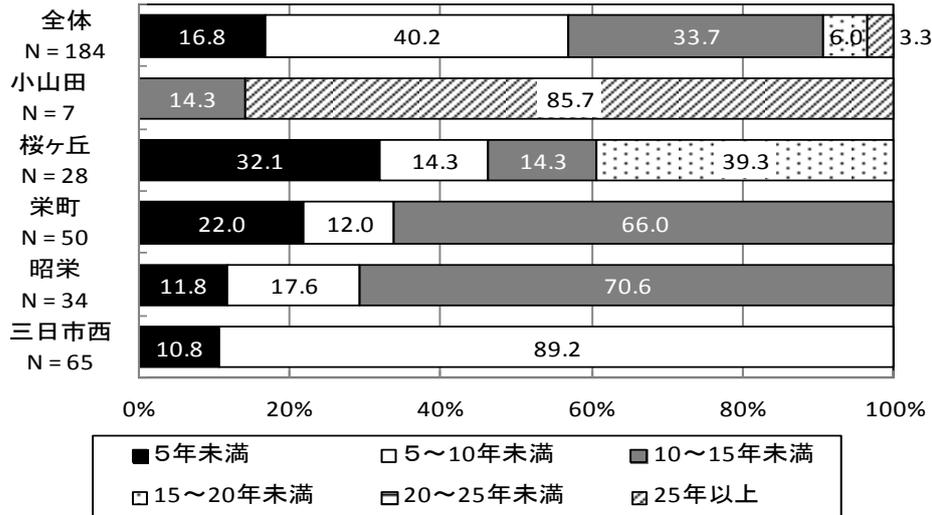
2) 居住年数の現況

対象住宅の住宅別の居住年数特性をみたものが次図である。

全体でみると、「5～10年未満」が40.2%と最も高く、次いで「10～15年未満」が33.7%、「5年未満」が16.8%の順となっている。

住宅別にみると、居住年数が「25年以上」である居住者がいる住宅は小山田住宅だけであり、85.7%となっている。これは、小山田住宅以外の4つの市営住宅は平成7年度以降に建替えられており、その時点からの居住年数となっているためである。逆に「5年未満」が最も高い住宅は桜ヶ丘住宅で32.1%となっている。

■住宅別居住年数割合



資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

3) 高齢者世帯の現況

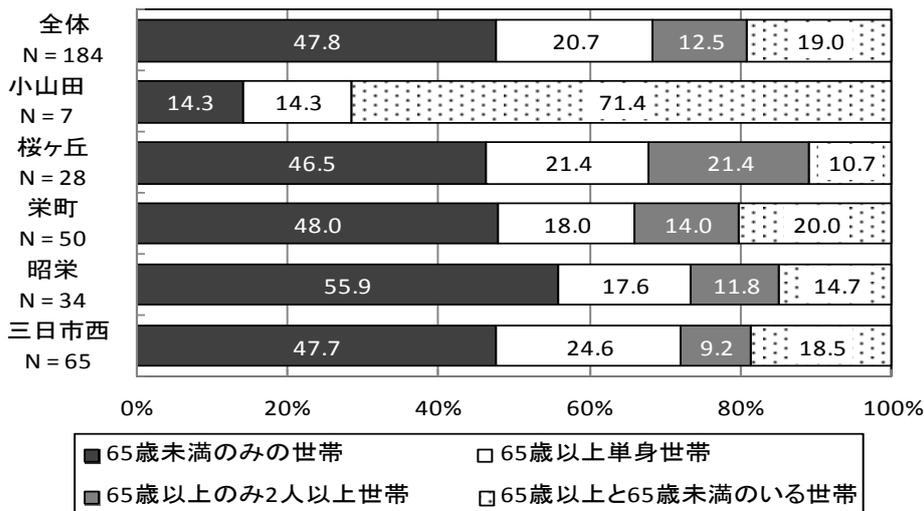
対象住宅の住宅別の高齢者世帯の現況について見たものが下図である。

全体でみると、「65歳未満のみの世帯」が47.8%と最も高く、次いで「65歳以上単身世帯」が20.7%の順となっている。

住宅別にみると、「65歳未満のみの世帯」の割合が最も高い住宅は昭栄住宅で55.9%となっており、最も低い住宅は小山田住宅で14.3%となっている。

一方、「65歳以上と65歳未満のいる世帯」の割合が最も高い住宅は小山田住宅で71.4%となっており、最も低い住宅は桜ヶ丘住宅の10.7%となっている。

■住宅別高齢者世帯割合



資料) 河内長野市生活福祉課 (平成 24 年 3 月末現在)

4) 収入分位の現況

対象住宅の収入分位の現況について見たものが下表である。

収入超過者数は、183 世帯のうち 5 世帯である。一方、高額所得者世帯に該当する世帯はない。

収入超過者等には、法の趣旨を周知するとともに、明け渡しに向けて面談等をする取り組みを行っている。

■ 収入分位の現況

単位：世帯

収入分位										収入超過者	高額所得者
階層	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	合計		
収入月額	104,000円以下	104,001円以上 123,000円以下	123,001円以上 139,000円以下	139,001円以上 158,000円以下	158,001円以上 186,000円以下	186,001円以上 214,000円以下	214,001円以上 259,000円以下	259,001円以上			
世帯数	150	7	5	8	6(2)	2(1)	0	5	183(3)	5	0

※世帯数の（ ）は裁量世帯数

資料) 河内長野市生活福祉課（平成 24 年 3 月末現在）

第4章 入居者意向調査

本計画を策定するにあたって、その基礎資料とするために市営住宅入居者を対象にアンケート調査を実施した。以下ではその結果を整理・分析する。

(1) 調査概要

1) 実施概要

調査対象、調査期間、調査方法は以下の通りである。

- 調査対象：河内長野市営住宅入居者 180 世帯
- 調査期間：平成 24 年 8 月 23 日から平成 24 年 9 月 3 日
- 調査方法：ポスティングによって配布し、郵送で回収した。

2) 回収結果

配布数は 180 件、有効回収数は 101 件、有効回収率は 56.1%であった。

- 配布数：180 件
- 有効回収数：101 件
- 有効回収率：56.1%

3) アンケート調査内容

アンケートの調査内容は以下に示す 25 問で行った。

問 1 住宅名	問 13 団地の共同生活で困っていること
問 2 居住年数	問 14 周辺施設などであると良いもの
問 3 現在の住宅への入居理由	問 15 生活の困りごと解決にあると良いもの
問 4 現在の住宅（設備）で困っていること	問 16 地域の行事や活動への参加状況
問 5 今後住みたい住宅	問 17 団地・地域情報の入手方法
問 6 このまま住み続けたい理由	問 18 世帯構成と家族の性別・年齢
問 7 引っ越したい理由	問 19 現在の家賃
問 8 引っ越す場合の家賃や住宅ローンの許容範囲	問 20 現在の家賃の負担感
問 9 親の居住地	問 21 世帯収入
問 10 子どもの居住地	問 22 世帯の主な収入源
問 11 もしもの時、駆けつけてくれる人の有無	問 23 介護支援の必要性と介護サービスの利用状況
問 12 ここ数年に経験した事故等	問 24 現在の住宅の総合的な満足度
	問 25 現在の住環境の総合的な満足度

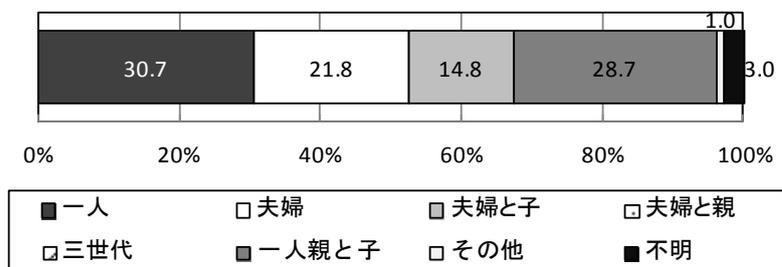
(2) 調査結果

1) 世帯構成

世帯構成についてたずねたところ、「一人」が30.7%と最も多く、次いで「一人親と子」が28.7%、「夫婦」が21.8%の順となっている。

■世帯構成

	票数	割合(%)
全体	101	100.0
一人	31	30.7
夫婦	22	21.8
夫婦と子	15	14.8
夫婦と親	0	0.0
三世代	0	0.0
一人親と子	29	28.7
その他	1	1.0
不明	3	3.0

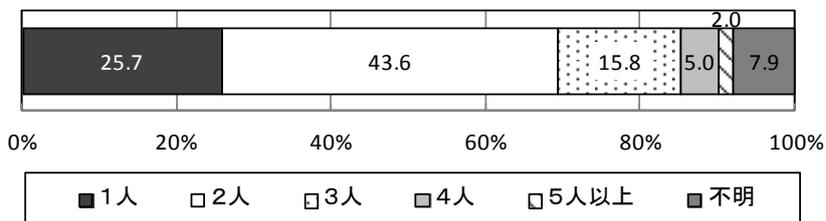


2) 世帯人員

世帯人員についてたずねたところ、「2人」が43.6%と最も多く、次いで「1人」が25.7%、「3人」が15.8%の順となっている。

■世帯人員

	票数	割合(%)
全体	101	100.0
1人	26	25.7
2人	44	43.6
3人	16	15.8
4人	5	5.0
5人以上	2	2.0
不明	8	7.9

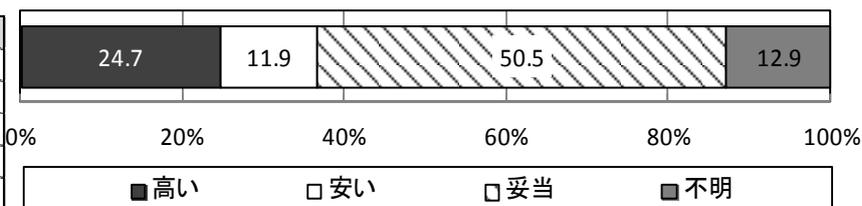


3) 現在の家賃の負担感

現在の家賃の負担感についてたずねたところ、「妥当」が50.5%と最も多く、次いで「高い」が24.7%、「安い」が11.9%の順となっている。

■現在の家賃の負担感

	票数	割合(%)
全体	101	100.0
高い	25	24.7
安い	12	11.9
妥当	51	50.5
不明	13	12.9

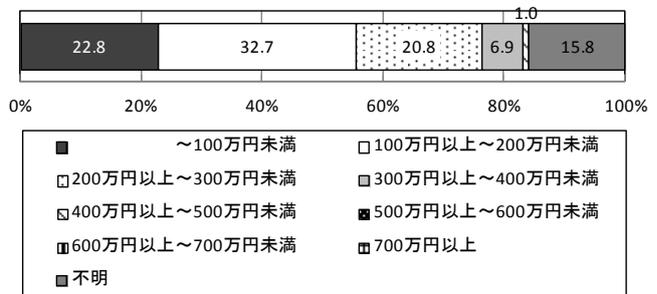


4) 世帯年収

世帯年収についてたずねたところ、「100万円以上～200万円未満」が32.7%と最も多く、次いで「100万円未満」が22.8%、「200万円以上～300万円未満」が20.8%の順となっている。

■世帯年収

	票数	割合(%)
全体	101	100.0
～100万円未満	23	22.8
100万円以上～200万円未満	33	32.7
200万円以上～300万円未満	21	20.8
300万円以上～400万円未満	7	6.9
400万円以上～500万円未満	1	1.0
500万円以上～600万円未満	0	0.0
600万円以上～700万円未満	0	0.0
700万円以上	0	0.0
不明	16	15.8

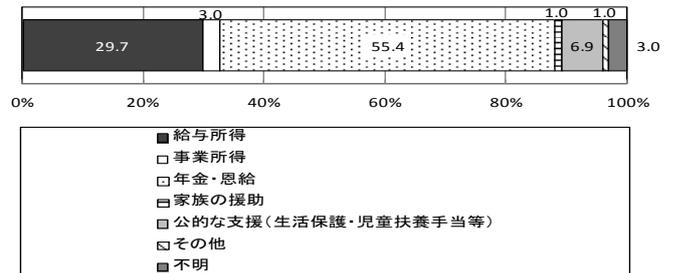


5) 世帯の主な収入源

世帯の主な収入源についてたずねたところ、「年金・恩給」が55.4%と最も多く、次いで「給与」が29.7%、「公的な支援（生活保護・児童扶養手当等）」が6.9%の順となっている。

■世帯の主な収入源

	票数	割合(%)
全体	101	100.0
給与所得	30	29.7
事業所得	3	3.0
年金・恩給	56	55.4
家族の援助	1	1.0
公的な支援(生活保護・児童扶養手当等)	7	6.9
その他	1	1.0
不明	3	3.0

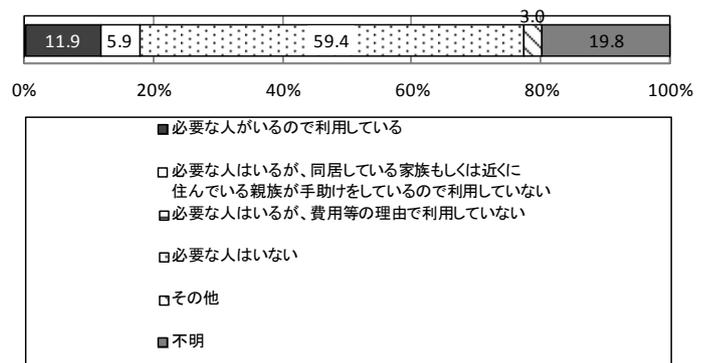


6) 介護支援の必要性和介護サービスの利用状況

介護支援の必要性和介護サービスの利用状況についてたずねたところ、「必要な人はいない」が59.4%と最も多く、次いで「必要な人がいるので利用している」が11.9%、「必要な人はいるが、同居している家族もしくは近くに住んでいる親族が手助けをしているので利用していない」が5.9%の順となっている。

■介護支援の必要性和介護サービスの利用状況

	票数	割合(%)
全体	101	100.0
必要な人がいるので利用している	12	11.9
必要な人はいるが、同居している家族もしくは近くに住んでいる親族が手助けをしているので利用していない	6	5.9
必要な人はいるが、費用等の理由で利用していない	0	0.0
必要な人はいない	60	59.4
その他	3	3.0
不明	20	19.8

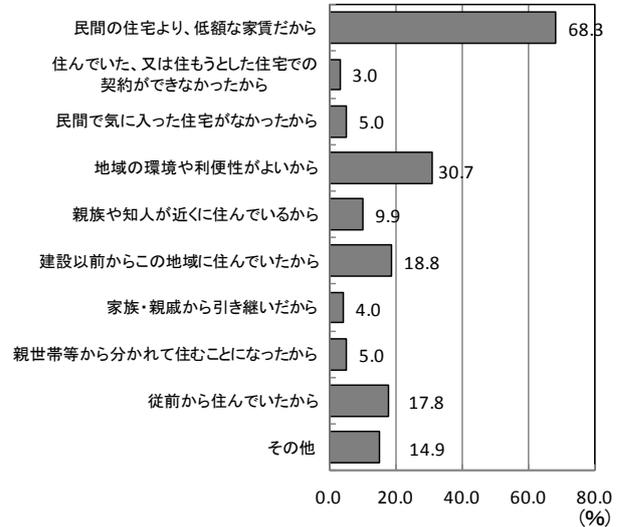


7) 現在の住宅への入居理由（複数回答）

現在の住宅への入居理由についてたずねたところ、「民間住宅より、低額な家賃だから」が68.3%と最も多く、次いで「地域の環境や利便性がよいから」が30.7%、「建設以前からこの地域に住んでいたから」が18.8%の順となっている。

■現在の住宅への入居理由

	票数	割合(%)
全体	101	100.0
民間の住宅より、低額な家賃だから	69	68.3
住んでいた、又は住もうとした住宅での契約ができなかったから	3	3.0
民間で気に入った住宅がなかったから	5	5.0
地域の環境や利便性がよいから	31	30.7
親族や知人が近くに住んでいるから	10	9.9
建設以前からこの地域に住んでいたから	19	18.8
家族・親戚から引き継いだから	4	4.0
親世帯等から分かれて住むことになったから	5	5.0
従前から住んでいたから	18	17.8
その他	15	14.9

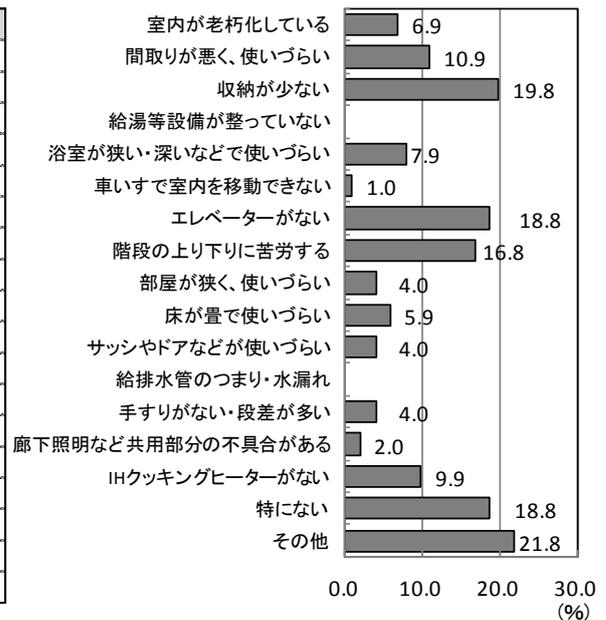


8) 現在の住宅（設備）で困っていること（複数回答）

現在の住宅（設備）で困っていることについてたずねたところ、「収納が少ない」が19.8%と最も多く、次いで「エレベーターがない」が18.8%、「階段の上り下りに苦勞する」が16.8%の順となっている。なお、「特にない」が18.8%となっている。

■現在の住宅（設備）で困っていること

	票数	割合(%)
全体	101	100.0
室内が老朽化している	7	6.9
間取りが悪く、使いづらい	11	10.9
収納が少ない	20	19.8
給湯等設備が整っていない	0	0.0
浴室が狭い・深いなどで使いづらい	8	7.9
車いすで室内を移動できない	1	1.0
エレベーターがない	19	18.8
階段の上り下りに苦勞する	17	16.8
部屋が狭く、使いづらい	4	4.0
床が畳で使いづらい	6	5.9
サッシやドアなどが使いづらい	4	4.0
給排水管のつまり・水漏れ	0	0.0
手すりがない・段差が多い	4	4.0
廊下照明など共用部分の不具合がある	2	2.0
IHクッキングヒーターがない	10	9.9
特にない	19	18.8
その他	22	21.8



第5章 市営住宅における課題

本市の市営住宅は小山田住宅を除いて、平成7年度以降に新しい基準に沿って相次いで建替られており、住宅の整備水準は概して満たされている。但し、めまぐるしく変化する社会状況や安全・安心な住生活をめざしての市営住宅ストックの課題もいくつか存在している。

(1) 高齢化への対応

市営住宅入居者の高齢者世帯（65歳以上の家族がいる世帯）の割合は全体平均で52.2%（P34参照）となっており、エレベータ設置がされている「三日市西住宅」や接地性のある「小山田住宅」を除いた3住宅については、その割合は約44%～54%となっている。

これらの3住宅については、エレベータが設置されていないことから、高齢者等の垂直移動が困難な住戸が存在している。また、入居者意向調査結果からも「エレベータがない」や「階段の上り下りに苦勞する」といった回答が多くなっている。

今後、更に高齢化が進むことが予想される状況下で、上層階への容易なアクセス確保やバリアフリー化、更には高齢者が安全に安心して暮らせるような住戸改善が求められる。

(2) 住生活環境への対応

住生活環境の向上を図るための住宅設備の修繕や改善では、設備機器の修繕周期に合わせて住宅の性能をあげるとともに、省エネルギー・省資源に対応する環境に配慮した住宅機器等を使用することが求められる。

また、住宅内の植栽による環境緑化、集会所や児童遊園等の整備など周辺環境への対応が求められる。

(3) まちの活性化への対応

市営住宅は法令、入居基準等による制限があることや入居者の居住年数の長期化等により、高齢者の割合が高くなる傾向にある。本市全域においても高齢化が進む中で、良好なコミュニティの継承及び活性化を図っていくためには、若年層の地域活動への参加が不可欠である。市営住宅においても、若年層が住みやすい環境づくりが必要であると考えられる。

(4) 住宅の適切な維持管理

住宅の適切な維持管理は、対症療法的、事後保全的な対応ではなく、定期的な点検の強化や早期の修繕策による維持保全、改善等を行い、更新コストの削減やストックの長寿命化を図っていくことが求められる。

第6章 長寿命化に関する基本方針

6-1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

長寿命化のための中長期的な維持管理及び予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理の基盤として、市営住宅ストックの状況を的確に把握・管理する。

- ・市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- ・市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・市営住宅の修繕履歴データを整備・保管し、随時、履歴を確認できる仕組みをつくる。

6-2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅のストックの長寿命化を図るため、建物の老朽化や劣化、居住性の低下を未然に防ぐための予防保全的な維持・管理を行い、ライフサイクルコストの縮減にもつなげる。

- ・対症療法的な維持管理から、建物の老朽化や劣化に対する予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・外壁・屋上等の仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長等によって、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ファシリティマネジメント*の視点に立って、建物の定期点検を実施し、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

※ファシリティマネジメント……経営にとって最適な状態で、施設の保有、運営、維持をするための総合的な管理手法

6-3 市営住宅等ストック活用の基本方針

平成19年7月に制定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」においては、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅確保に特に配慮を要するものを「住宅確保要配慮者」と位置づけ、賃貸住宅の供給の促進を図るとされている。

また、その中で、「賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方向として、公営住宅の的確な供給に加え、住宅供給公社等の他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを効率的かつ効果的に整備することが必要とされている。」とある。

こうした状況を踏まえ、真に住宅に困窮し、市営住宅を必要とする世帯が、安心して居住できる仕組みや環境づくりを目指す。

- ・高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者が安心して居住できる環境づくりをめざす。
- ・市営住宅の活用にあたっては、コミュニティバランスや住宅セーフティネットに配慮した、多様な世帯の居住を図る。
- ・老朽化し災害時の危険性が高い木造住宅（小山田住宅）は、入居者への配慮を図りながら用途廃止する。

6-4 公営住宅の需要予測と目標設定

公営住宅（市営住宅及び本市内の府営住宅）の供給目標量は、計画期間における公営住宅の需要量に対応した供給量を算出するため、計画期間内に住宅に困窮するおそれのある世帯数（要支援世帯数）と計画期間内の空き家募集による供給量の推計を行い、需給バランスをチェックした上で設定する。

(1) 供給目標量算定の考え方

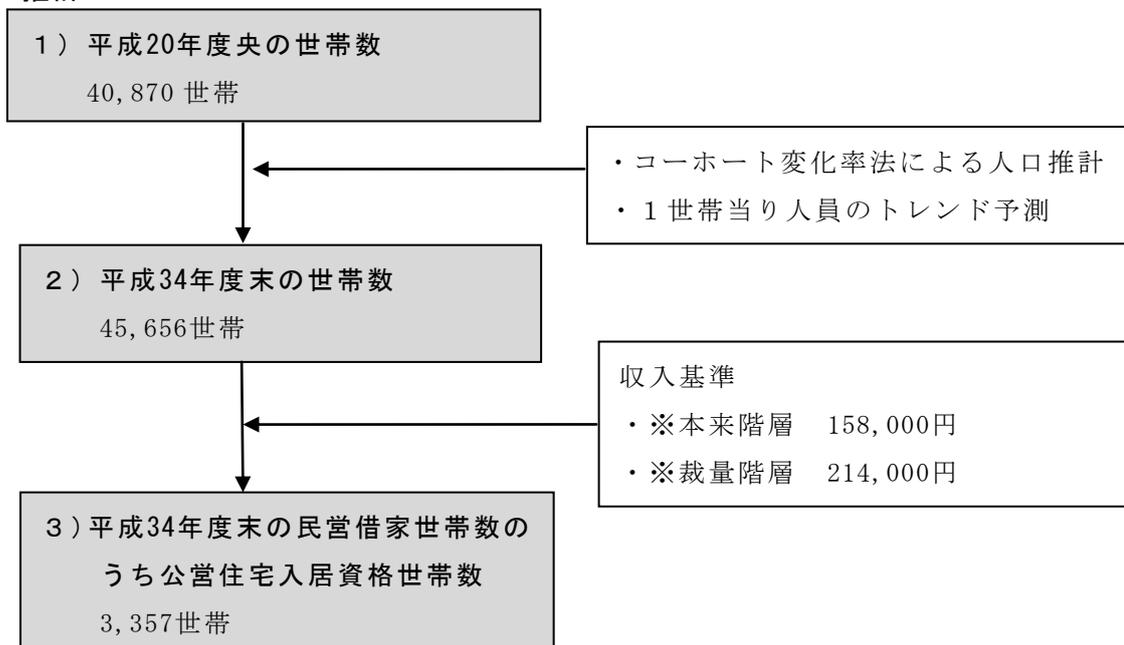
民営借家に居住し、かつ住宅に困窮するおそれのある世帯数（要支援世帯数）については、住生活基本計画（全国計画）で示されている要支援世帯の推計の考え方にに基づき、公営住宅供給量算定プログラムのフローに準じて平成34年度の世帯数（要支援世帯数）を推計することとする。

公営住宅供給量算定プログラムにおいては、要支援者世帯数について、公営住宅入居資格世帯の算定結果をもとに、居住面積水準及び年収の困窮状況を考慮して算定する。

(2) 公営住宅入居資格世帯の算定

以下の推計フローに基づいて、平成34年度末の民営借家世帯数のうち公営住宅入居資格世帯数を算定する。

■推計フロー



※本来階層＝本来公営住宅が入居対象としている階層で、収入月額が158,000円以下（収入分位25%以下）の世帯

裁量階層＝高齢者や障がい者など特に住宅の確保に配慮を要する階層で、収入月額が214,000円以下（収入分位40%以下）の世帯

1) 平成20年度中央世帯数

平成20年の住宅・土地統計調査より、平成20年度中央における世帯数及び民間借家率を算出する。

平成20年度中央世帯数	40,870世帯
うち民間借家世帯数	3,750世帯
民間借家率	9.2%

■住宅の所有関係別普通世帯数

単位：戸、%

	総数	持家	借家				
			公営の借家	公団・公社の借家	民間借家	給与住宅	
世帯数	40,870	32,480	6,770	1,860	1,070	3,750	80
割合	100.0	79.5	16.6	4.6	2.6	9.2	0.2

注) 総数には所有関係「不詳」を含む
資料) 住宅・土地統計調査(平成20年)

2) 平成34年度末世帯数

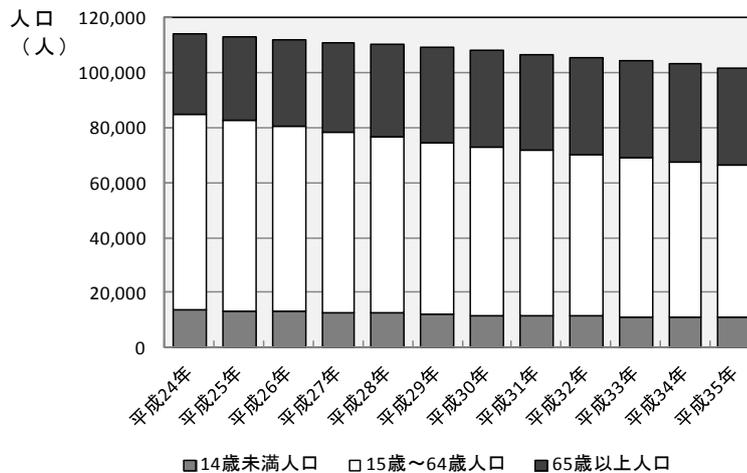
以下の手順によって、平成34年度末世帯数を算出する。

- ① コーホート変化率法による平成34年度末の人口推計を算出
- ② トレンド予測による平成34年度末の1世帯当り人員を算出
- ③ ①÷②によって、平成34年度末世帯数を算出

① コーホート変化率法による平成34年度末の人口推計の算出

将来人口推計によると、本市の人口は、平成34年度末(平成35年3月末)には101,812人になると推計されている。(下図参照)

■将来人口推計



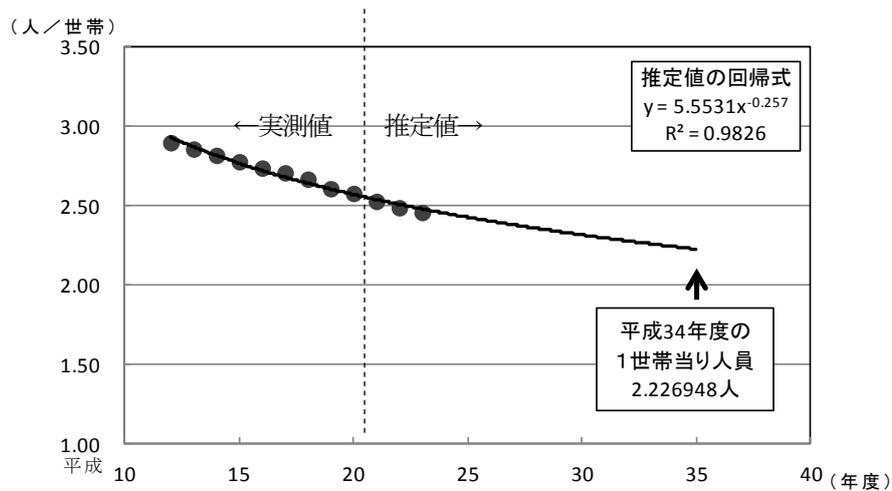
注) コーホート変化率法による人口推計
資料) 河内長野市生活福祉課

② トレンド予測による平成34年度末の1世帯当り人員の算出

平成34年度末における1世帯当りの人員については、トレンド予測（累乗回帰）によって約2.23人／世帯と想定する。（下図参照）

なお、平成21年3月策定の「河内長野市営住宅ストック総合活用計画」では直線回帰によって1世帯当りの人員を算出していたが、本計画においては累乗回帰の方がより実態に即している（相関係数が高い）ため、累乗回帰を使用した。

■ 1世帯当たり人員の将来予測



資料：河内長野市統計書（住民基本台帳）

③ ①÷②によって、平成34年度末世帯数を算出すると、45,656世帯と推定される。

平成34年度末世帯数	$101,812 \text{ (人)} \div 2.23 \text{ (人/世帯)} \doteq 45,656 \text{ (世帯)}$
------------	---

また、民営借家率は平成34年度末においても変わらないと設定すると、平成34年度末の民営借家世帯数は4,201世帯と推定される。

平成34年度末の民営借家世帯数	$45,656 \text{ 世帯} \times 0.092 \doteq 4,201 \text{ 世帯}$
-----------------	--

以上より、平成34年度末の世帯数は以下のように推定される。

平成34年度末世帯数	45,656世帯
うち民営借家世帯数	4,201世帯

3) 公営住宅入居資格世帯

2)で算出した平成34年度末世帯数の値をベースに、公営住宅の収入基準により、民営借家世帯のうち公営住宅入居資格世帯数を算出する。収入分位25%以下の本来階層及び収入分位40%以下の裁量階層*1の抽出は、平成20年住宅・土地統計調査の世帯の年間収入別普通世帯数における割合を利用する。

公営住宅入居対象世帯は収入分位で25%以下が対象となっており、収入金額からは想定世帯で約350万円/年*2が収入上限となる。

*1：裁量階層世帯とは、障がい者や高齢者、小学校就学前の子どもがいる世帯等、特に住宅の支援が必要となる世帯であり、収入制限が緩和されている。

*2：公営住宅法施行令の改正（平成19年12月）の改正された基準に基づく以下の通りとなる。

新基準では収入分位25%に相当する額は月額158,000円であり、本来階層の年間粗収入上限額は2人世帯で約350万円、3人世帯で約400万円となる。2.23人世帯では350万円を超えることになるが、「その他の所得者」も加味して350万円を上限と設定した。同様に、裁量階層の年間粗収入上限額は2人世帯で約436万円、3人世帯で約484万円となり、「その他の所得者」も加味して、2.23人世帯では約450万円を上限と設定した。

本来階層に該当する世帯は民営借家世帯数の67.5%、裁量階層に該当する世帯は民営借家世帯数の12.4%と推定される。（下表参照）

■世帯の年間収入別普通世帯数（民営借家）

単位：世帯、%

	民 営 借 家	
	世帯数	割合
総数	3,750	100.0
100万円未満	240	※1 6.4
100～200万円未満	650	※1 17.3
200～300万円未満	1,340	※1 35.7
200～250万円未満	670	17.9
250～300万円未満	670	17.9
300～400万円未満	610	16.3
300～350万円未満	305	※1 8.1
350～400万円未満	305	※2 8.1
400～500万円未満	320	8.5
400～450万円未満	160	※2 4.3
450～500万円未満	160	4.3
500～600万円未満	200	5.3
600～700万円未満	90	2.4
700～800万円未満	170	4.5
800～900万円未満	30	0.8
900～1,000万円未満	30	0.8
1,000～1,500万円未満	60	1.6
1,500万円以上	20	0.5

資料) 住宅・土地統計調査（平成20年）

注) 総数には世帯の年間収入「不詳」を含む

※1の合計が67.5%、※2の合計が12.4となる

よって、平成34年度末の民間借家世帯のうち公営住宅入居資格世帯は以下のように推定される。

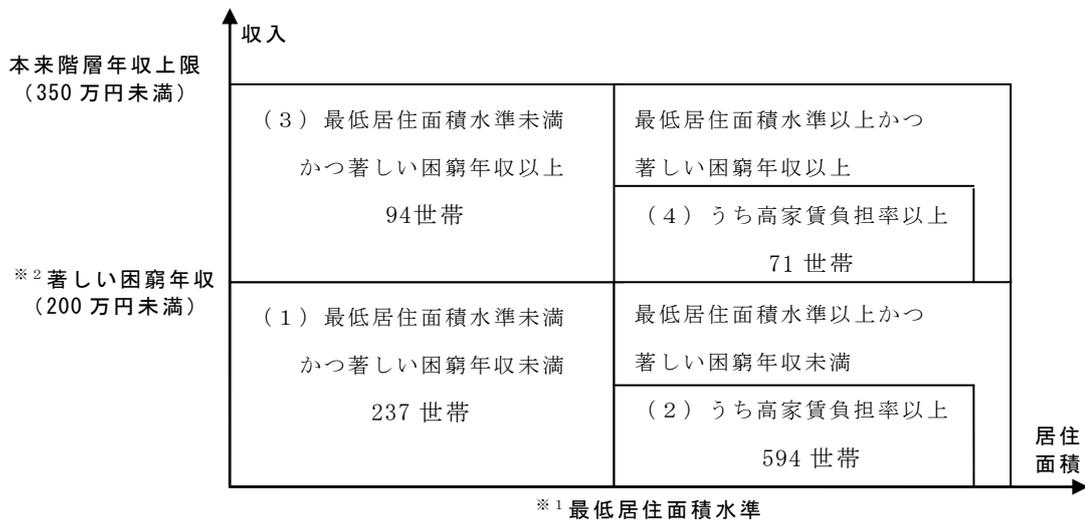
本来階層	4,201世帯 × 0.675 ≒	2,836世帯
裁量階層	4,201世帯 × 0.124 ≒	521世帯
合計		3,357世帯

(3) 要支援世帯数の算定

1) 本来階層の要支援世帯数

本来階層の公営住宅入居資格世帯（2,836世帯）のうち、年収の困窮状況及び居住面積水準により住宅に困窮するおそれのある世帯数（要支援世帯数）を算出する。「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」（国土交通省住宅局）のフローに準じ、住宅・土地統計調査によるデータ等を活用した結果、本来階層の要支援世帯数は平成34年度末で996世帯（(1)+(2)+(3)+(4)）となる。

■平成34年度末の本来階層の要支援世帯数



- ※¹ 最低居住面積水準…住生活基本計画（全国計画）において定められた、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。（下表参照）
- ※² 著しい困窮年収…自力で最低居住面積水準以上の住宅を確保することが困難となる収入水準。「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」によって約200万円と算出された。

（参考）世帯人員別国の定める居住水準における住戸専用面積

	単位：m ²					
	1人	2人	3人	4人	5人	6人
最低居住水準	25	30	40	50	60	70
都市居住型誘導居住水準	40	55	75	95	115	135
一般型誘導居住水準	55	75	100	125	150	175

資料）住生活基本計画（全国計画）

2) 裁量階層の要支援世帯数

公営住宅入居資格世帯のうち、障がい者や高齢者、小学校就学前の子どもがいる世帯等の裁量階層世帯は支援の必要性が極めて高いため、本来階層の要支援世帯数とは分けて算出する。

裁量階層世帯に関しては、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」（国土交通省住宅局）のフローでは算出が困難であるため、以下の計算によって算出する。その結果、裁量階層の要支援世帯数は平成34年度末で102世帯（①+②）となる。

① 最低居住面積水準未満の世帯

$$521 \text{ (世帯)} \times 0.133 \approx 70 \text{ (世帯)}$$

② 最低居住面積水準以上かつ高家賃負担率以上の世帯

$$521 \text{ (世帯)} \times 0.867 \approx 451 \text{ (世帯)}$$

$$451 \text{ (世帯)} \times 0.069^{*1} \approx 32 \text{ (世帯)}$$

※1：裁量階層世帯となる世帯の年間収入350万円以上～450万円未満の世帯では、高家賃負担率（36.5%）以上の家賃負担となる1ヶ月当たり家賃は約119,000円であるが、下表より、ここでは1ヶ月当たり家賃100,000円以上を高家賃負担率以上の世帯と設定した。

よって、裁量階層世帯における高家賃負担率以上の世帯の割合は
 $65 \text{ (世帯)} \div 945 \text{ (世帯)} \approx 0.069$ となる。

■世帯の年間収入別1ヶ月当たり家賃

単位：世帯、%、円

	借家総数		1ヶ月当たり家賃												1ヶ月当たり家賃の平均			
			～20,000円未満		20,000円以上～40,000円未満		40,000円以上～60,000円未満		60,000円以上～80,000円未満		80,000円以上～100,000円未満		100,000円以上		不詳		家賃50円未満を含む	家賃50円未満を含まない
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合		
総数	6,700	100.0	800	11.9	1,560	23.3	2,390	35.7	1,080	16.1	240	3.6	350	5.2	290	4.3	46,583	47,625
～100万円未満	610	100.0	180	29.5	220	36.1	190	31.1	20	3.3	-	-	-	-	-	-	28,071	30,973
100～200万円未満	1,260	100.0	220	17.5	410	32.5	370	29.4	110	8.7	30	2.4	10	0.8	110	8.7	36,738	37,172
200～300万円未満	2,020	100.0	170	8.4	540	26.7	740	36.6	320	15.8	70	3.5	-	-	180	8.9	43,987	44,377
300～400万円未満	1,290	100.0	100	7.8	200	15.5	610	47.3	270	20.9	30	2.3	110	8.5	-	-	51,682	52,361
300～350万円未満	645	100.0	50	7.8	100	15.5	305	47.3	135	20.9	15	2.3	55	8.5	-	-	-	-
350～400万円未満	645	100.0	50	7.8	100	15.5	305	47.3	135	20.9	15	2.3	55	8.5	-	-	-	-
400～500万円未満	600	100.0	50	8.3	120	20.0	260	43.3	160	26.7	-	-	20	3.3	-	-	49,004	50,420
400～450万円未満	300	100.0	25	8.3	60	20.0	130	43.3	80	26.7	-	-	10	3.3	-	-	-	-
450～500万円未満	300	100.0	25	8.3	60	20.0	130	43.3	80	26.7	-	-	10	3.3	-	-	-	-
500～600万円未満	360	100.0	-	-	40	11.1	120	33.3	80	22.2	80	22.2	30	8.3	-	-	64,533	66,037
600～700万円未満	110	100.0	-	-	-	-	20	18.2	30	27.3	10	9.1	40	36.4	-	-	71,515	80,329
700～800万円未満	180	100.0	20	11.1	-	-	50	27.8	30	16.7	40	22.2	50	27.8	-	-	73,282	73,282
800～900万円未満	40	100.0	30	75.0	-	-	-	-	10	25.0	-	-	-	-	-	-	34,190	34,190
900～1,000万円未満	50	100.0	-	-	-	-	-	-	30	60.0	-	-	20	40.0	-	-	88,000	88,000
1,000～1,500万円未満	80	100.0	-	-	-	-	-	-	20	25.0	-	-	60	75.0	-	-	95,883	95,883
1,500万円以上	20	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	100.0	-	-	100,000	100,000

資料）住宅・土地統計調査（平成20年）

■借家の居住水準（最低居住水準）別世帯数

単位：世帯、%

	総数		水準以上の世帯		水準未満の世帯	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
総数	6,770	100.0	5,770	85.2	1,000	14.8
公営の借家	1,860	100.0	1,640	88.2	220	11.8
公団・公社の借家	1,070	100.0	790	73.8	280	26.2
民営借家	3,750	100.0	3,250	86.7	500	13.3

資料）住宅・土地統計調査（平成20年）

注）総数には借家の種類「不詳」を含む

3) 要支援世帯数 (計)

以上より、平成34年度末における要支援世帯数は、民営借家に居住している人のうち、本来階層の要支援世帯数(996世帯)に裁量階層の要支援世帯数(102世帯)を加えた1,098世帯と見込まれる。

■平成34年度末における要支援世帯数

平成34年度末の本来階層における要支援世帯数	996世帯
平成34年度末の裁量階層における要支援世帯数	102世帯
合計	1,098世帯

(4) 公営住宅供給量の算定

公営住宅供給量の算定においては、市営住宅・府営住宅それぞれの直近5年間の空き家募集の実績から空き家発生率(募集対象戸数に対する募集戸数の割合)を算定し、その数値を平成34年度末までの将来的な空き家発生率として使用する。

なお、市営住宅においては、用途廃止が決定している小山田住宅を除いた4団地(186戸)を対象に空き家募集が行われており、今後も4団地での空き家募集が続いていくこととする。

■市営住宅の空き家発生率(直近5年間)

	募集対象戸数	募集戸数	空き家発生率
平成19年度	186	2	1.1%
平成20年度	186	0	0.0%
平成21年度	186	10	5.4%
平成22年度	186	3	1.6%
平成23年度	186	4	2.2%
合計	930	19	2.0%

■府営住宅の空き家発生率(直近5年間)

	募集対象戸数	募集戸数	空き家発生率
平成19年度	1,888	196	10.4%
平成20年度	1,888	134	7.1%
平成21年度	1,888	139	7.4%
平成22年度	1,888	90	4.8%
平成23年度	1,888	122	6.5%
合計	9,440	681	7.2%

以上より、平成34年度末までの10年間の公営住宅供給量は以下のように推計される。その結果、公営住宅供給量は平成34年度末で1,396世帯（①+②）となる。

市営住宅供給量①	$(186 \times 2.0\%) \times 10 \div$	37 (戸)
府営住宅供給量②	$(1,888 \times 7.2\%) \times 10 \div$	1,359 (戸)
合計		1,396 (戸)

(5) 公営住宅の需要予測結果

以上の結果より、平成34年度末における要支援世帯数及び平成34年度末までの10年間の公営住宅供給量は以下の通りである。その結果、公営住宅の需要予測結果は公営住宅供給量が要支援世帯数を298戸（(B)－(A)）上回ると見込まれる。

平成34年度末における要支援世帯数 (A)	1,098世帯
平成34年度末までの10年間の公営住宅供給量 (B)	1,396戸
差引 (B－A)	298戸

(6) 公営住宅の供給目標設定

前項の公営住宅の需要予測及び公営住宅供給量の算定結果から、平成34年度末までに必要な公営住宅戸数に対しては、小山田住宅を除く現在の市営住宅4団地（186戸）及び府営住宅（1,888戸）のストック量で対応できることとなる。また、裁量階層の世帯については、本検討では全数（102世帯）を公営住宅に入居した場合について推計しているが、所得制限等からはその一部はその他の公的住宅に入居する世帯となると予想されることから、さらに供給量に余裕が出るといえる。

さらに、市営住宅の募集戸数に対する応募数は非常に多くなっており、市営住宅に対する市民のニーズは高いといえる。そのため、公営住宅全体の供給量の確保とともに、市営住宅ストックの適切な維持・管理が必要となる。

以上より、今後は現有ストックの適切な維持・保全によって長寿命化を図り、同時に質的にも充実させていくことが求められる。

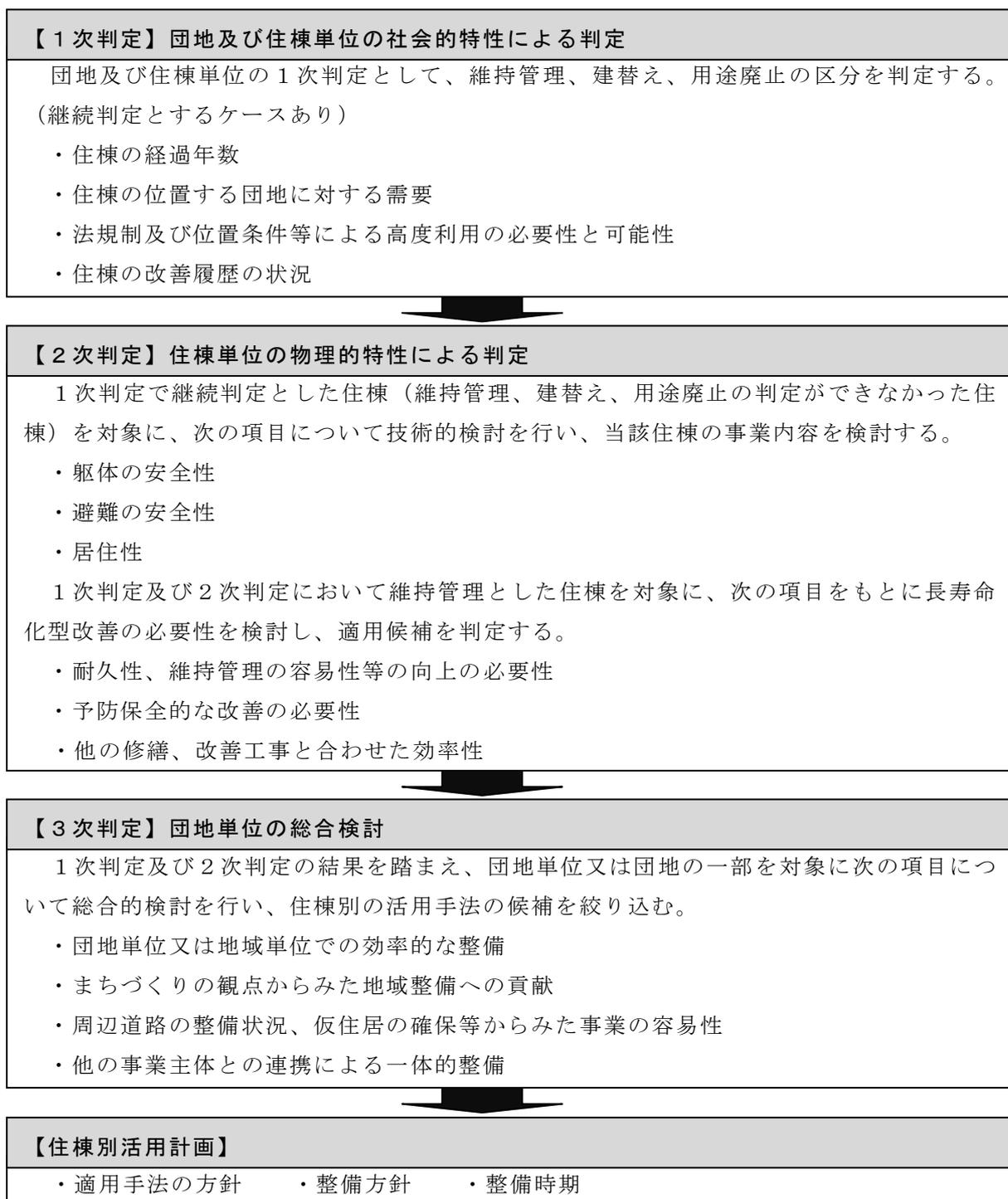
第7章 長寿命化を図るべき市営住宅

7-1 対象

平成24年3月末に本市で管理する市営住宅5団地204戸に加え、集会所及び児童遊園を対象とする。

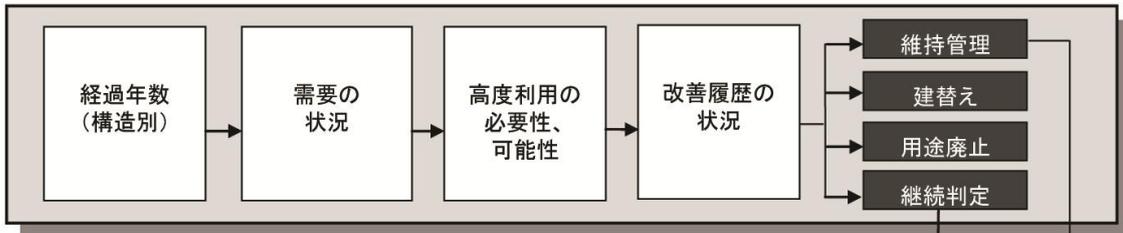
7-2 活用手法の選定フロー

市営住宅の活用手法の選定は「公営住宅等長寿命化計画策定指針」により、次に示すフローに従い、1次判定から3次判定により行う。

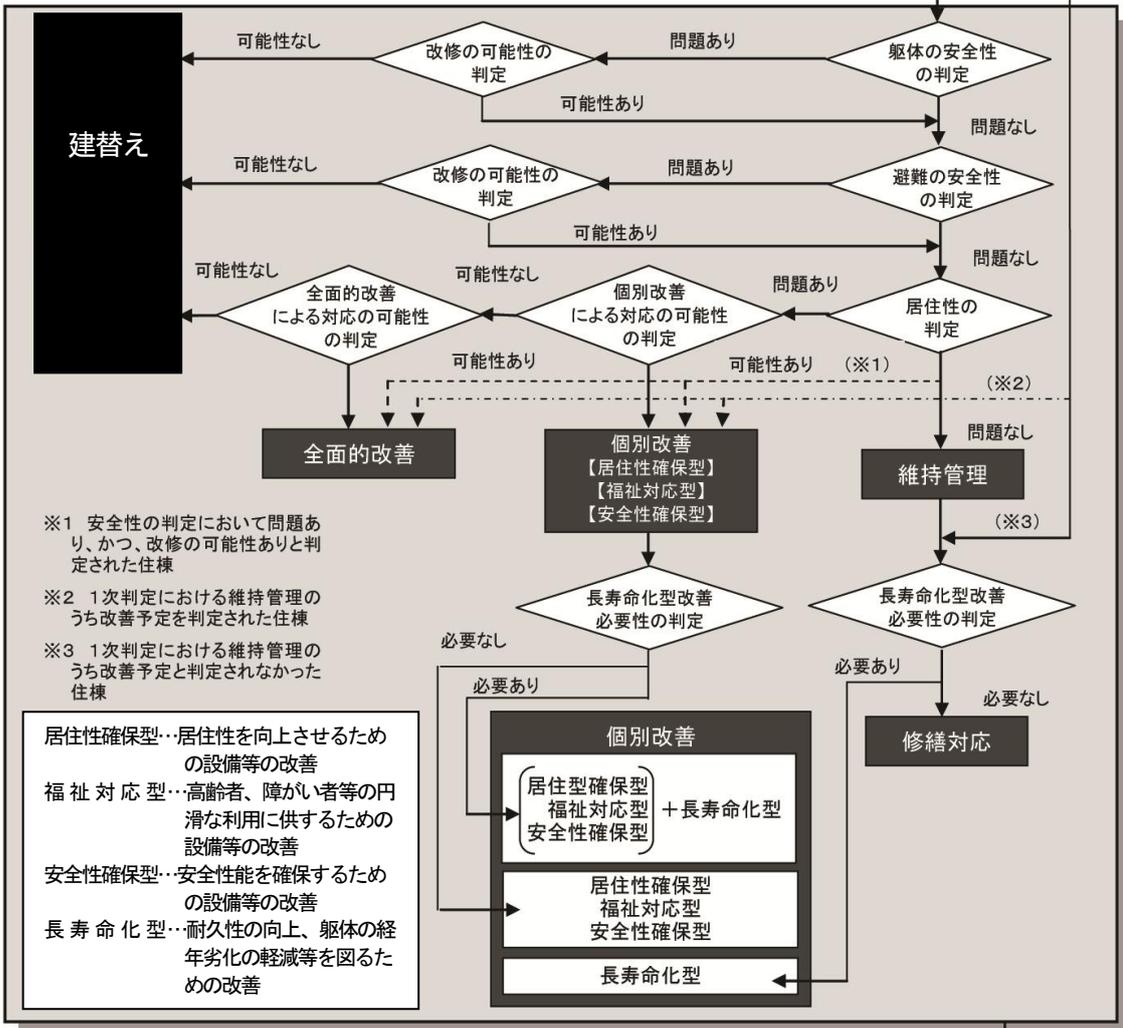


■ 活用手法の選定フロー

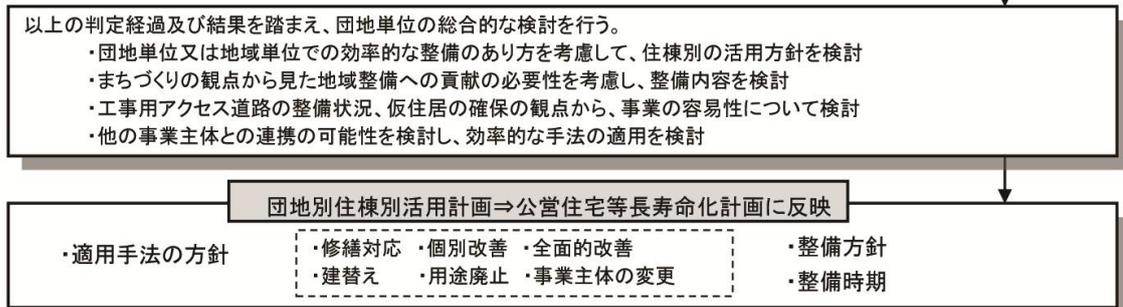
1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



3次判定（団地単位の総合的検討）



7-3 活用手法の判定

1次～3次判定の判定基準は「公営住宅等長寿命化計画策定指針」をもとに以下のように設定する。

(1) 1次判定

経年変化、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定する。

1) 判定基準

項目	判定基準
①建替えの対象とする住棟	昭和30年代のストックや、木造の昭和40年代ストックのうち、需要が見込め、かつ高度利用の必要性、可能性が高い住棟
②用途廃止の対象とする住棟	昭和30年代のストックや、木造の昭和40年代ストックのうち、需要が見込めず、かつ高度利用の必要性、可能性が低い住棟
③維持管理の対象とする住棟	改善事業の実施後、標準管理期間※を経過していない住棟
④継続判定とする住棟	維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

※標準管理期間…活用手法ごとの事業を国の補助金等を受けて実施した後の標準的な管理期間。この期間中、管理主体は用途廃止等を実施することができない。

手法		管理期間
建替え	耐火構造	35年～70年
	準耐火構造	22.5年～45年
	木造	15年～30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

2) 1次判定の結果

- ・小山田住宅については「河内長野市営住宅ストック総合活用計画」（平成21年3月）の中で用途廃止することとしている。本計画を策定するにあたって現状を再調査し、再度判定した結果、建築年度、構造、高度利用等全項目にわたって条件を満たしておらず、このまま用途廃止を進めることとする。
- ・その他の住宅については、改善事業を実施していないため、1次判定では全て継続判定とする。

■ 1次判定結果

住宅名	建設年度	構造	築年数 (目標年度時点)	高度利用			需要		改善事業の履歴	1次判定結果
				敷地面積 (㎡)	形状	高度利用	応募倍率 (倍)	需要判定		
小山田	昭和40	木造・簡耐	57年	2,963	整形	-	停止	-	-	用途廃止
桜ヶ丘	平成7	中耐・壁式	27年	2,671	整形	可	3.0	あり	なし	継続判定
栄町	平成9	中耐・壁式	25年	6,079	整形	可	13.0	あり	なし	継続判定
昭栄	平成12	中耐・壁式	22年	6,085	ほぼ整形	可	17.0	あり	なし	継続判定
三日市西	平成14	高耐・ ラーメン構造	20年	4,653	整形	可	23.0	あり	なし	継続判定

(2) 2次判定

1次判定の結果、未判定となった全ての住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討する。

また、2次判定において修繕対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討する。

1) 判定基準

〈2次判定の判定基準（その1）〉

項目	判定基準	基本的な活用方針
①躯体の安全性	昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟	該当する場合 ②避難の安全性の判定へ
	新耐震基準に基づかないが、耐震性が確認された住棟	該当する場合 ②避難の安全性の判定へ
	上記以外の住棟	個別に耐震性を判断
耐震性の個別判定	耐震改修の実施が不可能な住棟	原則として建替えの候補
	耐震改修の実施が可能な住棟	修繕対応又は改善予定とし、 ②避難の安全性の判定へ
②避難の安全性	二方向避難、防火区画が確保されている住棟	該当する場合 ③居住性の判定へ
	上記が確保されていない住棟	個別の判定へ
	避難の個別判定	個別改善又は全面的改善により確保できる住棟
上記が不可能な住棟		建替え候補
③居住性の判定	以下の項目が整備されている住棟 ○住棟：日照、通風、開放性、プライバシーの確保等 ○住戸：最低居住面積水準 ○住戸内部：浴室の有無、3ヶ所給湯、高齢化対応等 ○共用部分：高齢化対応 ○附帯施設：駐輪場・物置・ゴミ置場の有無等 ○共同施設：集会所・児童遊園の有無	修繕対応
	上記の水準を満たしていないが、部分的改善により対応が可能な住棟	個別改善
	上記の水準を満たすためには、部分的改善では対応が不可能な住棟	全面的改善又は建替え

〈2次判定の判定基準（その2）〉

項目	判定基準	基本的な活用方針
④長寿命化型改善の判定	耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要	長寿命化型改善
	他の修繕・改善工事と合わせて、予防保全的な改善が合理的、効率的に行うことができる	長寿命化型改善
	長寿命化型改善の必要性が低い	修繕又は個別改善

2) 2次判定(その1)の結果

1次判定で継続判定となった住宅は、全て「躯体の安全性」及び「避難の安全性」については問題がないと判断されるため、修繕対応又は改善予定として居住性を判定する。

判定の結果は、三日市西住宅については、居住性に問題がないと判断されるため、修繕対応とする。

桜ヶ丘住宅、栄町住宅、昭栄住宅については、3～5階建の中層住宅でエレベータが設置されていないことから、いずれも個別改善(福祉対応型)とし、長寿命化型改善の必要性の判定を行う。

3) 2次判定(その2)(長寿命化型改善)の必要性の結果

対象住宅はいずれも、目標年次(平成34年度)において耐用年数の2分の1を経過しないことから、長寿命化型改善の必要性は低いと判断し、修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善とする。

■ 2次判定結果

住宅名	躯体の安全性	避難の安全性		居住性						2次判定(その1)	2次判定(その2)
		二方向避難	防火区画	住棟	住戸	住戸内部	共用部分	附带施設	共同施設	判定	長寿命化型改善の必要性
桜ヶ丘	○	○	○	○	○	○	△ (EVなし)	○	○ [※]	個別改善	なし
栄町	○	○	○	○	○	○	△ (EVなし)	○	○	個別改善	なし
昭栄	○	○	○	○	○	○	△ (EVなし)	○	○	個別改善	なし
三日市西	○	○	○	○	○	○	○	○	○	修繕対応	なし

※桜ヶ丘住宅には集会所はないが、隣接する府営住宅の集会所を利用しているため有と判定。

(3) 3次判定

1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的に検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行う。

1) 判定基準

項目	検討内容
① 団地単位での効率的ストック活用	団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的なストック活用の可能性について検討。 ・建替え、個別改善等と判定された住棟が混在する場合。 ・大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合。
② まちづくりの観点からみた地域整備への貢献	周辺市街地における公益施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合、これらに配慮したストック活用の可能性を検討。 ・周辺市街地において不足している公益施設等の団地内における整備を検討。 ・都市計画道路や公共下水道の整備計画がある場合、整備時期等を検討。 ・団地に隣接する狭幅員道路の拡幅を検討。
③ 地域単位での効率的ストック活用	建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性を検討。
④ 周辺道路の整備状況	全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等の検討。
⑤ 仮住居の確保	全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保を検討。
⑥ 他の事業主体との連携	他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討。

1) 判定結果

3次判定の検討内容は主に建替えや全面的改善と判定された住宅が存在することを前提としていることや、まちづくりに要請される公益施設や基盤整備もないことなどから、対象住宅には適用しないものと判断する。

その結果、3次判定は2次判定通りとする。

(4) 判定結果

以上1次判定、2次判定及び3次判定の結果をまとめたものが次表(次頁)である。

■判定結果

住宅名	棟番号	建設年度	構造	管理戸数	1次判定項目				1次判定結果	2次判定項目				2次判定結果	3次判定結果	備考	
					築年数 (目標年次時点)	高度利用	需要	改善		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善				
小山田	1	昭和40	木造 (簡易耐火)	4	57	—	—	—	用途 廃止	—	—	—	—	—	—	—	
	2	昭和40	木造 (簡易耐火)	5	57	—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—
	3	昭和40	木造 (簡易耐火)	6	57	—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—
	4	昭和40	木造 (簡易耐火)	3	57	—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—
桜ヶ丘	1	平成7	壁式 (中耐)	30	27	可	あり	なし	継続 判定	○	○	△ (EVなし)	不要	個別 改善	個別改善	エレベ ータ設 置、排 水騒音 の改善	
栄町	1	平成9	壁式 (中耐)	12	25	可	あり	なし	継続 判定	○	○	△ (EVなし)	不要	個別 改善	個別改善	エレベ ータ設 置	
	2	平成9	壁式 (中耐)	12	25	可	あり	なし		○	○	△ (EVなし)	不要		個別改善		
	3	平成9	壁式 (中耐)	16	25	可	あり	なし		○	○	△ (EVなし)	不要		個別改善		
	4	平成9	壁式 (中耐)	12	25	可	あり	なし		○	○	△ (EVなし)	不要		個別改善		
昭栄	1	平成12	壁式 (中耐)	34	22	可	あり	なし	継続 判定	○	○	△ (EVなし)	不要	個別 改善	個別改善	エレベ ータ設 置	
三日市 西	1	平成14	ラーメン (高耐)	70	20	可	あり	なし	継続 判定	○	○	○	不要	修繕 対応	修繕対応		

7-4 市営住宅ストックの活用手法別戸数

1次、2次、3次判定の結果を踏まえた活用手法別戸数は以下ようになる。全204戸のうち、小山田住宅の18戸を用途廃止する。その他の186戸に関しては維持管理予定とし、三日市西住宅の70戸を修繕対応、桜ヶ丘住宅、栄町住宅、昭栄住宅の3住宅の住戸計116戸を改善予定とする。

■公営住宅ストックの活用手法別戸数

対 象	戸 数(戸)
市営住宅管理戸数	204戸
・維持管理予定戸数	186戸
うち修繕対応戸数	70戸
うち改善予定戸数	116戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	18戸
新規整備予定戸数	0戸

第8章 市営住宅における建替え事業の実施方針

本市においては、市営住宅の現況でもみてきたように、用途廃止としている小山田住宅以外の4団地は平成7年以降に建替えされたものであり、築後年数が新しく、本計画期間内に建替えを予定しているものはない。

第9章 長寿命化のための維持管理計画

第7章において、修繕対応及び改善予定と判定した住棟を対象に、計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下に検討する。

(1) 修繕対応

本計画で修繕対応と判定された三日市西住宅の他、小山田住宅を除く全ての住宅について、標準修繕周期を踏まえた定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

〈実施内容〉

定期点検の実施、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

(2) 改善事業

① エレベータの設置（福祉対応型）

エレベータの設置されていない中層住宅は、桜ヶ丘住宅、栄町住宅、昭栄住宅の3住宅であり、いずれも3～5階建の階段室型住棟である。

既存の階段室型住棟にエレベータを設置する代表的な方法は以下の2つが考えられる。(次頁参照)

○階段室型エレベータを各階段室に設置するパターン（階段室型）

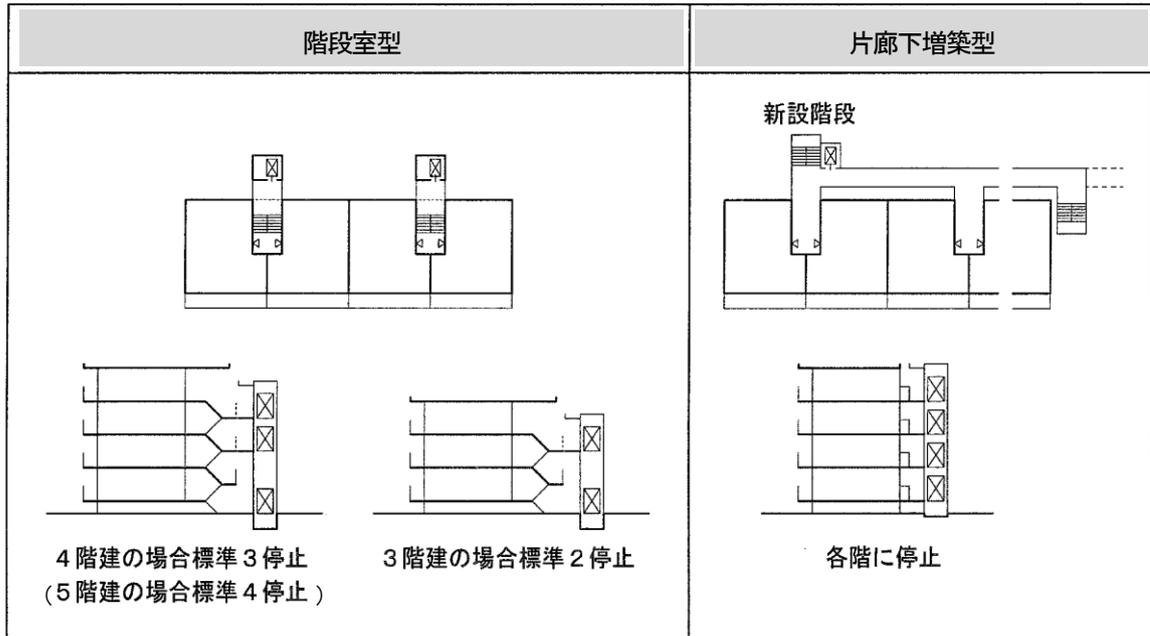
○片廊下を増築してエレベータを設置するパターン（片廊下増築型）

上記のうち階段室型は、入居したままの工事が可能であるが、住戸へのアクセスは半階分の上下移動が必要となり、抜本的なバリアフリー化が図れないことや、エレベータの利用効率が低いことなどの問題がある。

一方、片廊下増築型は、バリアフリー化が図れ、利用効率も高くなるが、既存の階段室を撤去する必要があるため、一時的に仮移転が必要になる。また、階段室型に比べて工期が長くなる。

本市の場合、仮移転用の空き家を確保することが困難であることから、バリアフリーの観点からは多少問題は残るが、入居したままの工事が可能な階段室型を採用し、エレベータの利用効率等から、4階建以上の住宅を対象とする。

■エレベータ設置パターン



〈住宅別エレベータの設置方針〉

階段型エレベータの設置にあたっては、階段室側にエレベータ設置スペースが必要となり、また日影等の影響に配慮する必要があるが、「河内長野市営住宅ストック総合活用計画」(平成21年3月)の検討結果を踏まえ、住宅別設置方針を以下のように設定する。

●桜ヶ丘住宅

5階建3階段室であり、階段室型エレベータを3基設置する。

●栄町住宅

3階建3棟と4階建1棟の構成であり、4階建住宅に階段室型エレベータを2基設置する。

●昭栄住宅

3～4階建の住棟であるが、2階レベルにも北側通路から段差なしで各階段室にアクセスできることから、4階建住宅も一般の3階建住宅と同等のアクセス条件と判断し、エレベータを設置しないものとする。

② IHクッキングヒーターの設置

市営住宅においては、現在、コンロは都市ガス対応となっており、入居者の高齢化に伴い、IHクッキングヒーターの利用要望が増えてきている。

IHクッキングヒーターを設置する場合、通常の100V用の機種もあるが、コンロは1口タイプで火力が弱いため、火力の強い200V用の機種を設置することになる。設置するにあたっては、住戸内に200V用の専用回路を新たに設置するとともに、電気容量を10～20A程度増量する必要がある。

このため、現状の建物全体の電気容量の検証を行った上で、新たに電気室の設置や配電盤の増設等の電気設備の改善を行う。

③ レバー水栓へ取り換え

現状ではレバー水栓は小山田住宅を除く4住宅の台所には設置されているが、高齢者等の使用を考えて、今後、住戸等に設けられている水栓を簡易・容易な福祉対応型のレバー水栓への取り換えを行う。

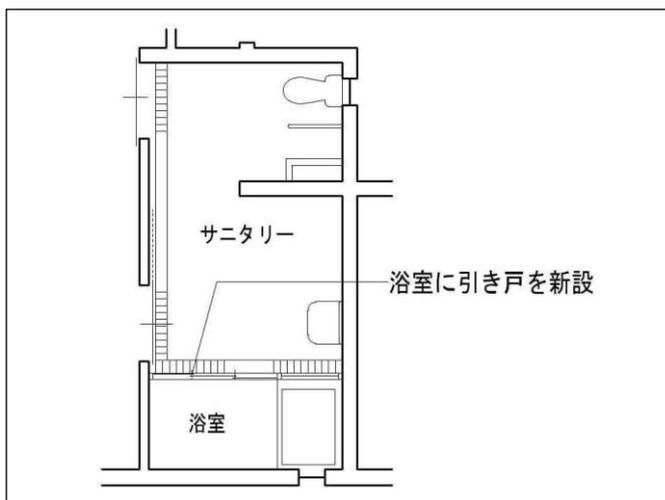
④ 身体障がい者向け住宅の浴室改善

小山田住宅を除く4住宅には身体障がい者向け住宅が設けられている。

これらの身体障がい者向け住宅のうち、三日市西住宅を除く3住宅のサニタリー空間は、一体的な空間となっており、浴室はアコーディオンカーテン等で仕切られている程度である。

そのため、比較的大きなサニタリー空間で、特に入浴時における寒さやプライバシーの確保の対策として浴室が区画できる引戸等を設置する改善を行う。

■ 身体障がい者向け住宅の浴室改善例



⑤排水騒音への対応

桜ヶ丘住宅は階段室に面した吹き抜けに水廻りの排水堅管が設けられている。

水廻り使用時に発生する排水管の騒音が入居者に影響を与えており、排水管の騒音対策が求められている。

排水管の騒音対策としては、以下のような工法が考えられ、遮音効果とともに施工性や経済性等を考慮しながら適正な工法を検討し、改善を図っていく。

- ・配管用遮音シートの巻き付け
- ・配管の防振支持
- ・2層構造の防音配管材への取り替え

⑥給湯器の更新

小山田住宅以外の4住宅は、ガス燃焼式の3ヶ所給湯方式となっているが、計画期間中には設置後20年以上経過し、更新期間を迎えることとなる。

更新にあたっては、エネルギー効率の高い高効率給湯器を採用する。

⑦少人数世帯への対応

小山田住宅、桜ヶ丘住宅を除く3住宅は、2DKと3DKの型別供給がされているが、桜ヶ丘住宅は全て3DKで構成されている。

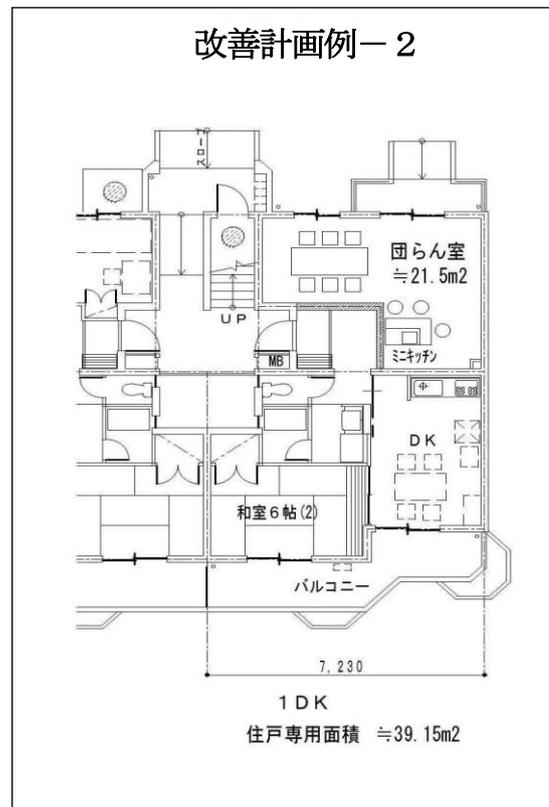
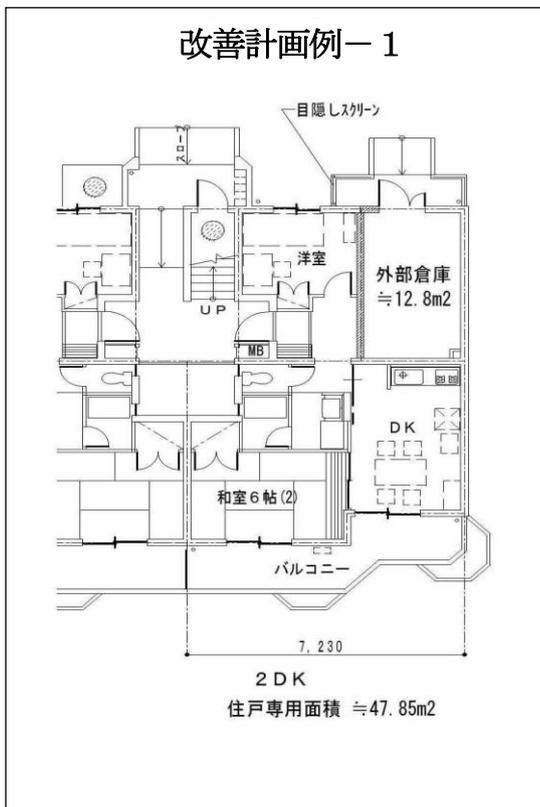
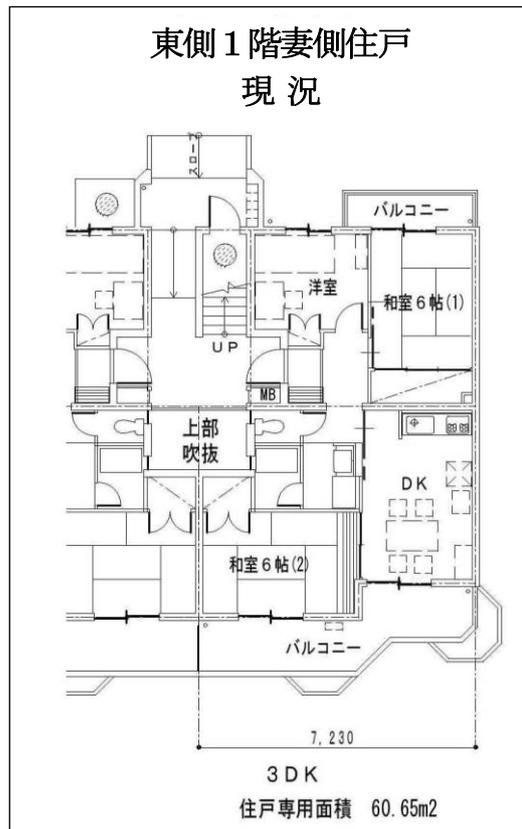
桜ヶ丘住宅において、世帯人員の現況をみると、1～2人の少人数世帯が過半数を占めており、また、若年層の生活に合った住戸規模や間取りの変更としても、少人数世帯向け住宅の供給が望まれる。

少人数世帯向け住宅を供給する手法として、3DK+3DKを2DK+3LDKといった隣接する2住戸間での組合せが考えられるが、入居したままの改善が困難であり、少なくとも隣接2住戸を空家化させる必要があり、適用は困難と思われる。

但し、1階においては、例えば空家となった妻側住戸1戸を活用し、少人数世帯向け住宅を供給することが考えられる。

市営住宅内の高齢化が進む中、住民間の関係も疎遠になってきているため、コミュニティの活性化を図る必要があり、特に桜ヶ丘住宅ではコミュニティの活性化の際に拠点となる専用の集会所がないことから小集会所（団らん室）を設けたり、コミュニティ活動に使用する道具類を入れるための外部共用倉庫を設けながら、3DK→1DK+団らん室や3DK→2DK+外部共用倉庫といった改善により、少人数世帯向け住宅の供給が可能と思われる（次頁参照）。

■ 少人数世帯向け住戸改善例



【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：河内長野市

住宅の区分：(公営住宅) 改良住宅 その他 ()

特設公共
賃貸住宅
(公営住宅)

地権質
(公営住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・年)	備考	
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34			
小山田住宅	1	4	木造	昭和 40年														用途廃止 予定
小山田住宅	2	5	木造	昭和 40年														用途廃止 予定
小山田住宅	3	6	木造	昭和 40年														用途廃止 予定
小山田住宅	4	3	木造	昭和 40年														用途廃止 予定
桜ヶ丘住宅	1	30	RC造	平成 7年							EV設置 (福祉)							個別改善
栄町住宅	1	12	RC造	平成 9年														維持管理
栄町住宅	2	12	RC造	平成 9年														維持管理
栄町住宅	3	16	RC造	平成 9年							EV設置 (福祉)							個別改善
栄町住宅	4	12	RC造	平成 9年														維持管理
昭栄住宅	1	34	RC造	平成 12年														維持管理
三日市住宅	1	70	RC造	平成 14年														維持管理

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：河内長野市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考		
				H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34			
小山田住宅	集会所	昭和40年														用途廃止 予定
小山田住宅	児童遊園	昭和40年														用途廃止 予定
桜ヶ丘住宅	児童遊園	平成7年														維持管理
栄町住宅	集会所	平成9年								給水設備 (福祉)						維持管理
栄町住宅	児童遊園	平成9年														維持管理
昭栄住宅	集会所	平成12年								給水設備 (福祉)						維持管理
昭栄住宅	児童遊園	平成12年														維持管理
三日市西住宅	集会所	平成14年														維持管理
三日市西住宅	児童遊園	平成14年														維持管理

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第 10 章 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

- ・定期的な点検や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅等の安全性を確保することができる。
- ・市営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、ファシリティマネジメントの視点から、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

(2) 事業の実施によるライフサイクルコストの縮減効果

今回の判定結果では、小山田住宅を除く 4 団地は築年数が浅く、ライフサイクルコストの縮減効果に適用する物件ではないが、今後の経年劣化の度合いによっては、ライフサイクルコストの縮減効果に関する検討を適宜行うこととする。

第 11 章 計画の実現に向けて

11-1 居住者等との合意形成

用途廃止や個別改善の実施に際しては、居住者の移転や仮移転の必要性、工事の実施に伴う騒音の発生、住戸内への立入り等居住者の生活に大きな影響を与えることになる。

ストック活用を図っていく上では、居住者のこのような状況に十分配慮し、居住者の理解と協力を得ることが重要である。

具体的な改善等の実施に際しては、居住者の合意形成を図るため、以下のような方針で、居住者対応等を図っていくものとする。

(1) 説明会の開催

個別改善等の実施にあたっては、説明会を適宜実施し、居住者への情報提供に努める。

(2) 居住者の意向把握

事業推進にあたり、事前にアンケート調査等を行い、以下に示すような居住者の意向を把握する。

- ・希望住戸等の把握（住戸間取りや広さ、立地などの希望把握）
- ・希望家賃の把握（上昇許容額の把握など）

11-2 他の公的住宅との連携

大阪府やUR都市機構との連携により、公営住宅（市営・府営）、公社住宅、UR賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等、他の公的住宅に関する以下のような情報の提供に努める。

- ・空き家状況、新規募集の時期・戸数、住宅ストックの規模や設備等
- ・優先入居の取り扱いや特定目的住宅等の情報
- ・入居相談等
- ・収入超過者の住み替え斡旋（UR賃貸住宅、特優賃等）

河内長野市公営住宅等長寿命化計画

平成25年3月

平成26年3月(第1回変更)

平成27年3月(第2回変更)

河内長野市 都市づくり部 都市創生課

〒586-8501

大阪府河内長野市原町一丁目1番1号

TEL 0721-53-1111