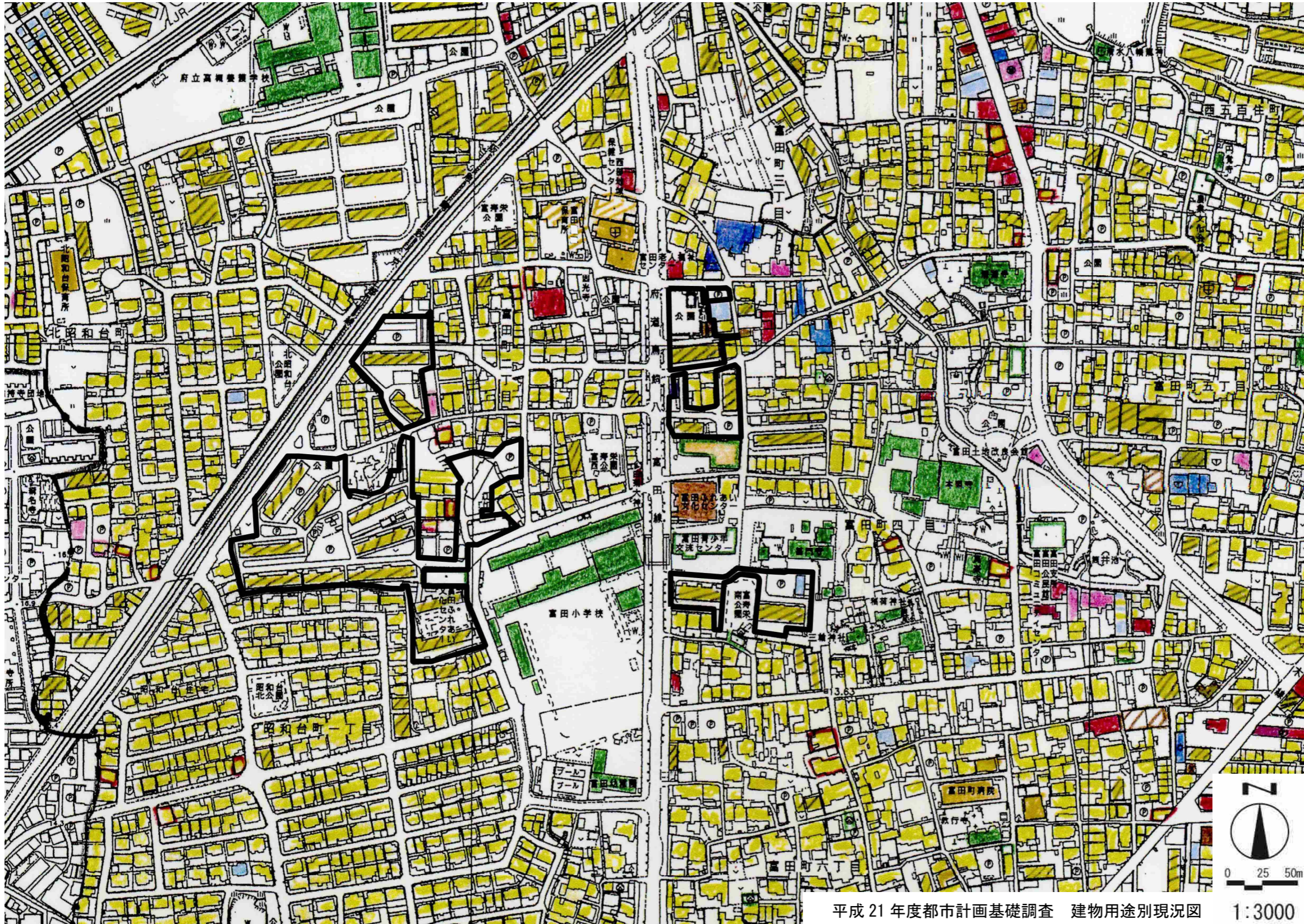


(2) 周辺の状況

①土地利用（建物用途別現況）

- ・ 周辺は一戸建て住宅と長屋建住宅が多いため、計画・工事では周辺への配慮が必要である。

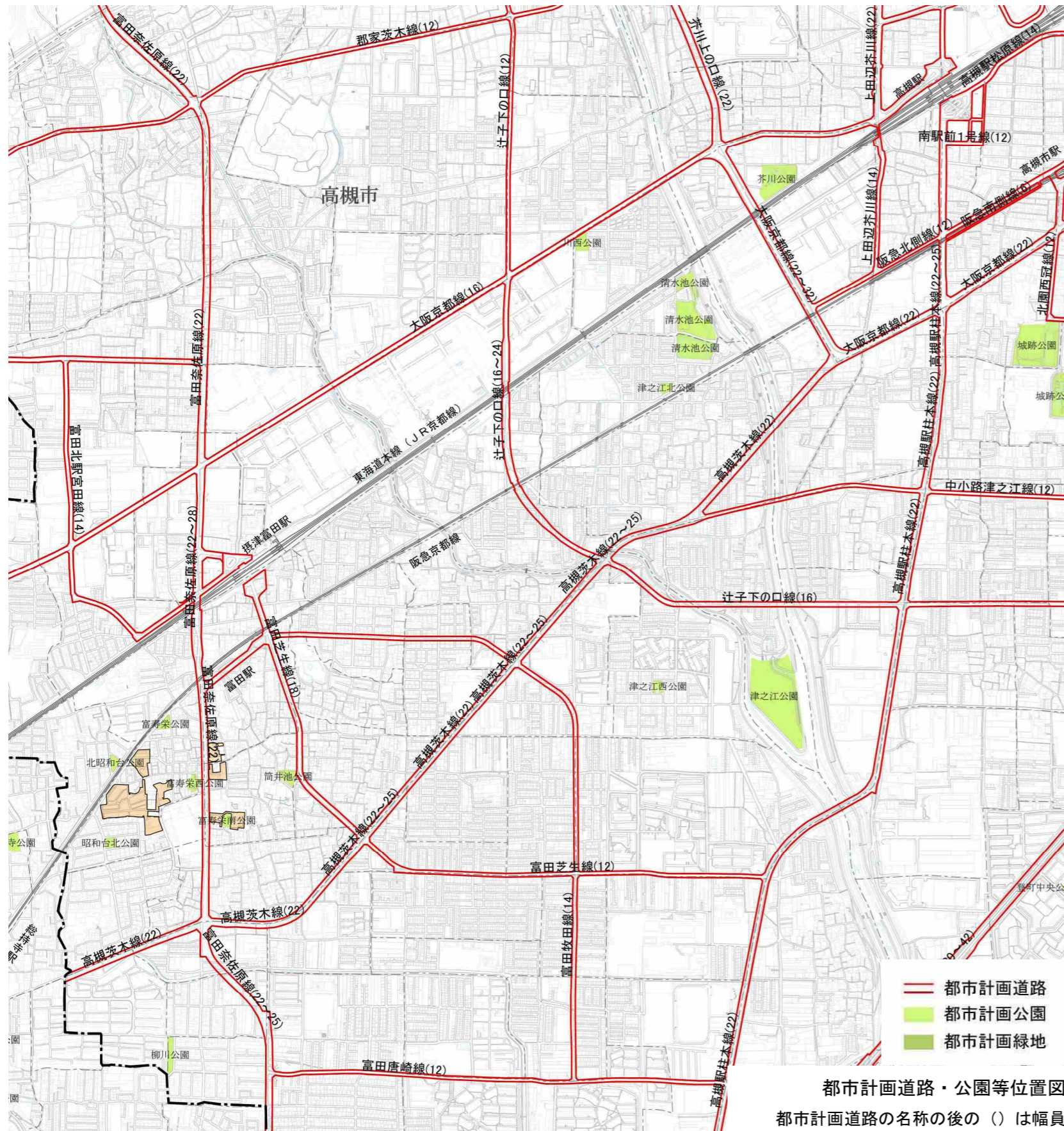


凡例

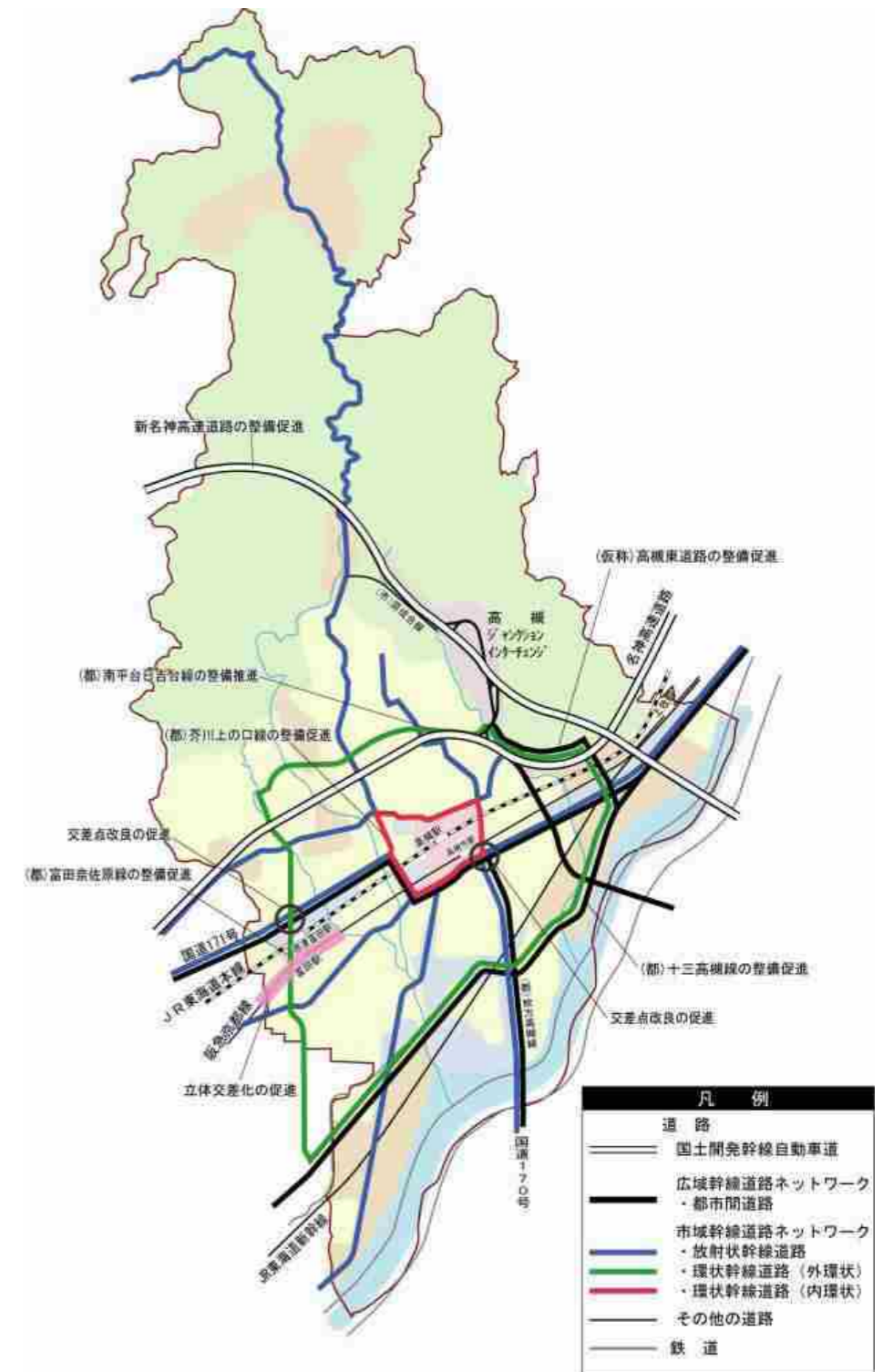
中分類	小分類	色別
官公署施設	国家施設	[Orange]
	自治体行政施設	
	保安施設	
	通信施設	
運輸施設	輸送施設	[Brown]
	流通施設	
	保管施設	
	車庫施設	
供給・処理施設	供給施設	[White]
	処理施設	
文教施設	学校教育施設1	[Green]
	文化施設1	
	宗教施設	
	記念施設	
	学校教育施設2	
	各種教育施設	
	研究施設	
	文化施設2	
医療厚生施設	医療施設1	[Light Green]
	社会保護施設	
	医療施設2	
	保健施設	
遊興宿泊施設 興行施設	興行施設	[Pink]
	スポーツ興行施設1	
	遊興施設1	
	スポーツ興行施設2	
販売商業施設	遊興施設2	[Purple]
	宿泊施設	
	集合販売施設	
	一般店舗施設	
業務施設	サービス商業施設	[Red]
	業務施設	
	専門的業務施設	
工業施設	情報・報道施設	[Pink]
	製造工業施設	
	サービス工業施設	
住宅施設	一戸建て住宅	[Yellow]
	長屋建住宅	
	共同住宅	
	併用住宅	
農林漁業施設	農林漁業施設	[Light Blue]
その他の施設	その他の施設	[Light Blue]

②幹線道路ネットワーク（都市計画道路）

- ・ 富寿栄住宅の東側街区は、都市計画マスタープランで環状幹線道路（外環状）に位置づけられている（都）富田奈佐原線（府道鳥飼八丁富田線）沿道に位置する。



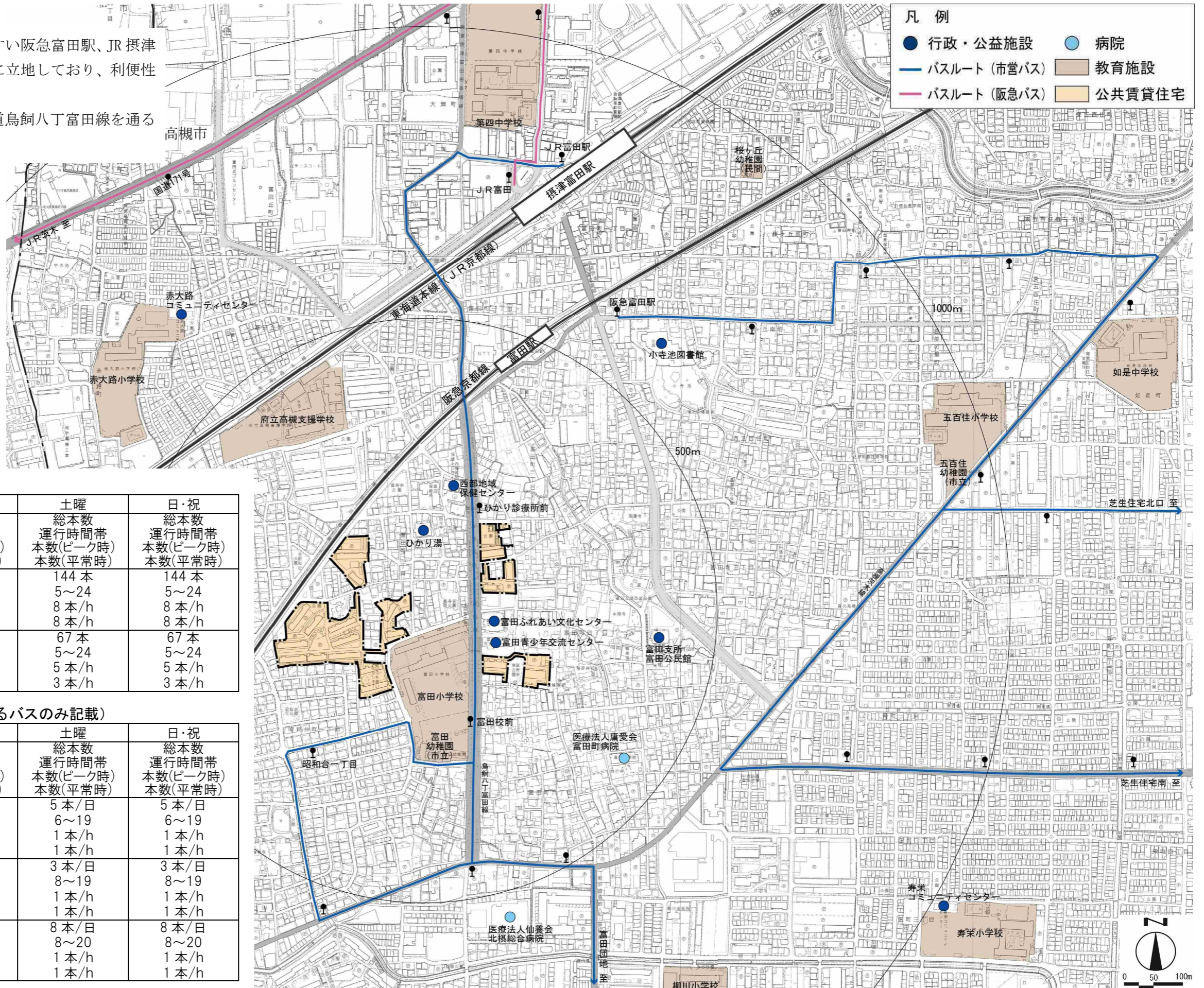
参考：道路・交通体系等の方針図（都市計画マスタープランより）



出典：高槻市都市計画マスタープラン（平成23年3月）

③公共交通（鉄道・路線バス）

- 大阪都心からのアクセスがしやすい阪急富田駅、JR 摂津富田駅が富寿栄住宅の徒歩圏内に立地しており、利便性がよい。
- 摂津富田駅から路線バスが、府道鳥飼八丁富田線を通るルートで運行している。



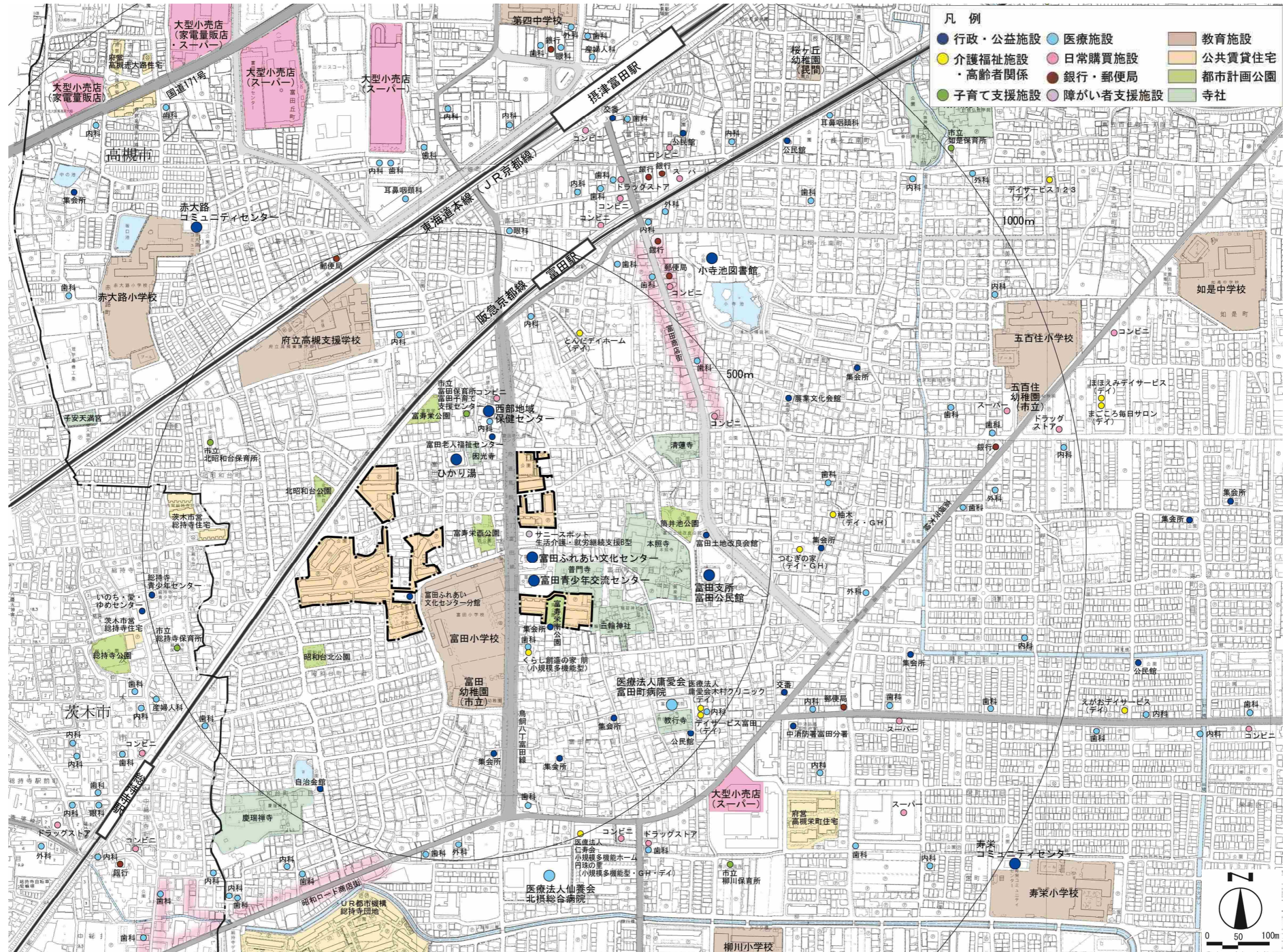
鉄道

	方面	平日	土曜	日・祝
		総本数 運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)	総本数 運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)	総本数 運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)
JR京都線 「摂津富田駅」	大阪駅 から	158本	144本	144本
		5~24	5~24	5~24
		16本/h 8本/h	8本/h 8本/h	8本/h 8本/h
阪急京都線 「富田駅」	梅田駅 から	78本	67本	67本
		5~24	5~24	5~24
		7本/h 3本/h	5本/h 3本/h	5本/h 3本/h

路線バス（富寿栄住宅周辺を運行するバスのみ記載）

	運行ルート	平日	土曜	日・祝
		総本数 運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)	総本数 運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)	総本数 運行時間帯 本数(ピーク時) 本数(平常時)
市営バス	JR富田駅～ 富田団地	5本/日	5本/日	5本/日
		6~19	6~19	6~19
	1本/h	1本/h	1本/h	
	1本/h	1本/h	1本/h	
JR富田駅～ 富田団地東	3本/日	3本/日	3本/日	
	8~19	8~19	8~19	
	1本/h	1本/h	1本/h	
阪急バス	JR富田～ JR茨木	8本/日	8本/日	8本/日
		8~20	8~20	8~20
		1本/h	1本/h	1本/h

④施設立地状況



■主な施設一覧

種別	名称	所在地	出典 ※1	
行政・公益施設	西部地域保健センター	富田町2丁目	高槻市HP	
	富田老人福祉センター	富田町2丁目		
	富田ふれあい文化センター	富田町4丁目		
	富田ふれあい文化センター分館	富田町2丁目		
	富田青少年交流センター	富田町4丁目		
	富田支所・富田公民館	富田町5丁目		
	小寺池図書館	西五百住町		
	赤大路コミュニティセンター	赤大路町		
	寿栄コミュニティセンター	栄町3丁目		
ひかり湯	富田町2丁目			
子育て支援施設	富田幼稚園（市立）	昭和台町1丁目	高槻市HP	
	富田保育所（市立）・富田子育て支援センター	富田町2丁目		
	北昭和台保育所（市立）	北昭和台町		
	柳川保育所（市立）	栄町1丁目		
	五百住幼稚園（市立）	美の里町		
	桜ヶ丘幼稚園（民間）	桜ヶ丘北町		
	如是保育所（市立）	東五百住町3丁目		
・介 高 護 福 者 社 関 係 設 施	とんだデイホーム	富田町3丁目	WAMNET	
	デイサービス富田	富田町6丁目		
	デイサービス123	登美の里町		
	ほほえみデイサービス	如是町		
	まごころ毎日サロン	如是町		
	えがおデイサービス	寿町1丁目		
	デイケア	医療法人庸愛会木村クリニック		富田町6丁目
	小規模多機能型	くらし創造の家朋（とも）		富田町4丁目
	デイサービス・グループホーム	つむぎの家		富田町5丁目
	デイサービス・小規模多機能型・グループホーム	柚木		富田町5丁目
障がい者支援施設	医療法人仁寿会円珠の森	北柳川町		
医療施設	サニースポット（生活介護・就労継続支援B型）	富田町4丁目	WAMNET （病院）	
	医療法人庸愛会富田町病院	富田町6丁目		
郵便局	医療法人仙養会北摂総合病院	北柳川町	郵便局HP	
	高槻富田郵便局	富田町3丁目		
	高槻寿郵便局	寿町1丁目		
教育施設	高槻富田丘郵便局	富田丘町	高槻市HP	
	富田小学校（市立）	昭和台町1丁目		
	赤大路小学校（市立）	赤大路町		
	五百住小学校（市立）	登美の里町		
	柳川小学校（市立）	西町2丁目		
	寿栄小学校（市立）	栄町3丁目		
	第四中学校（市立）	大畑町		
	如是中学校（市立）	如是町		
	高槻支援学校（府立）	富田町1丁目		ゼンリン地図

※1：全施設共通の出典：いつもNAVI（ゼンリン地図）（平成24年4月調査時点）

- ・ 富寿栄住宅から約 500m 圏内に、69 床を備えた内科系病院と総合病院が立地しており、デイサービス・小規模多機能施設も立地している。
- ・ 鉄道駅周辺に日常購買施設が集積しているが、富寿栄住宅から 500m 圏内にはコンビニエンスストアが 1 件あるのみとなっており、身近な日常購買施設が少ない。
- ・ 富寿栄住宅周辺には富田ふれあい文化センターなどの行政・公益施設が多く立地しているが、一部で老朽化が進んでいる。府道鳥飼八丁富田線沿道には、行政・施設と小学校以外に比較的規模の大きい施設は立地していない。
- ・ 富寿栄南公園、富寿栄西公園など、富寿栄住宅の 500m 圏内に 6 つの公園があり、寺社も多い。

■普門寺

C 街区の東に隣接する普門寺は、市内有数の史跡であり、1390 年（明德元年）の創建、本堂が重要文化財、庭園が名勝に指定されている由緒ある寺院である。

府道鳥飼八丁富田線より敷地内の通路を通過して参道にアクセスすることは可能であるが、視認性は悪く、市営住宅入居者以外の利用できる動線となっていない。



普門寺の参道につながる通路



普門寺

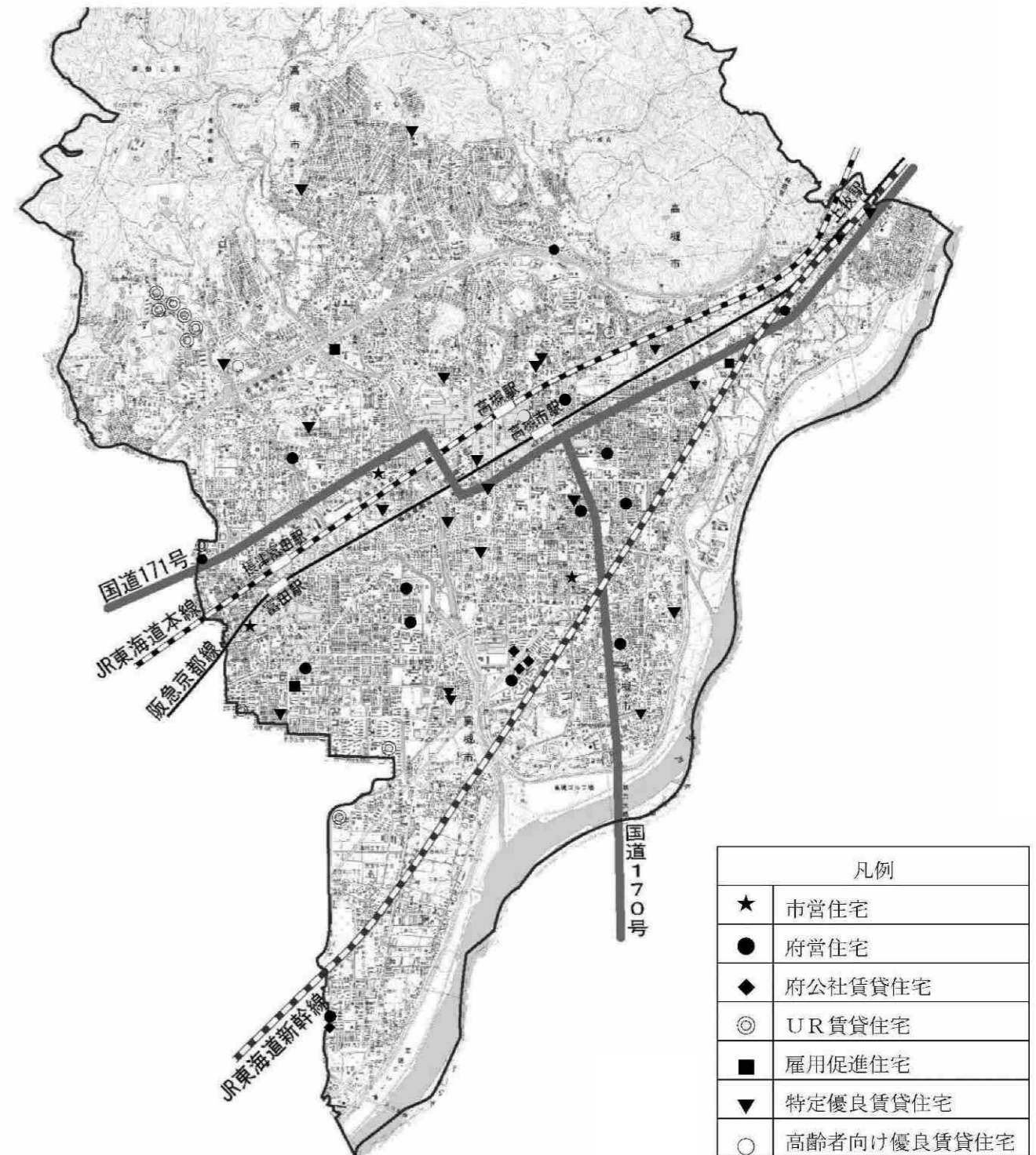
⑤公的賃貸住宅の分布状況

- ・市内の公的賃貸住宅の総戸数は、15,702戸で、府営住宅とUR都市再生機構の賃貸住宅がその8割程度を占めている。
- ・公的賃貸住宅の立地については、市南部の鉄道線路沿いと国道沿いが多い。
- ・富寿栄住宅の概ね1km圏(市内)には、府営赤大路住宅(58戸、昭和55～58年経営開始)と府営栄町住宅(99戸、昭和62年経営開始)がある。

■市内の公的賃貸住宅

	住宅名	住宅戸数	単位(戸)	
			内)高齢者向け 優良賃貸住宅	内)特定 優良賃貸住宅
市営住宅	富寿栄	508		
	春日	12		
	川西	54		
	合計	574	0	0
府営住宅	赤大路	58		
	五領	180		
	八丁畷	57		
	天川	664		
	津之江	204		
	芝生	1,284		
	深沢	794		
	宮ヶ谷	0		
	氷室	80		
	下田部	1,406		
	柱本	1,160		
	栄町	99		
	沢良木	312		
	城東	309		1
	合計	6,607	0	1
大阪府住宅 供給公社	下田部A	590		
	下田部B	90		
	下田部C	460		
	柱本	570		
	合計	1,710	0	0
UR都市再生機構	総持寺	1,104		
	玉川橋	1,358	208	
	富田	2,647	224	
	阿武山四番街	145		
	阿武山五番街	180		
	阿武山六番街	170		
	阿武山七番街	140		
	阿武山八番街	175		
	阿武山十番街	150		
	赤大路	90		
	合計	6,159	432	0
雇用促進住宅	菽之庄	240		
	西町	112		
	服部	300		
	合計	652	0	0
公的賃貸住宅 合計		15,702	432	1

■市内の公的賃貸住宅分布図



⑥市場の動向

■民間賃貸住宅

- ・ 富田小学校区内には、仮移転先として想定可能な民間賃貸住宅が 18 件あり、賃料は平均で 8.4 万円である。
- ・ 阪急富田駅周辺に賃貸住宅が多くあり、駅からおおよそ徒歩 10 分圏内となっている。

■物件一覧

	所在地	最寄駅	交通		家賃	管理・共益費	敷金	礼金	敷引き	駐車場		間取り	住戸面積	築年数	所在階		建物種別	構造
			徒歩	バス						料金	場所				所在階	階数		
1	富田町	阪急富田	8分	-	6.5万円	3,000円	0円	200,000円	0円	10,500円		3LDK	58.0m ²	25年	3階	3階建	マンション	鉄骨
2	富田町4丁目	阪急富田	12分		6.5万円	3,000円	0円	200,000円	0円	-		3DK	60.0m ²	26年	3階	3階建	マンション	鉄骨
3	富田町2丁目	阪急富田	8分		6.5万円	0円	200,000円	0円	100,000円	12,000円	近隣	2LDK	60.0m ²	24年	3階	3階建	マンション	鉄骨
4	富田町	阪急富田	7分	-	7.0万円	5,000円	0円	250,000円	0円	-		3DK	55.20m ²	20年	3階	3階建	マンション	重量鉄骨
5	富田町	阪急富田	12分	-	7.5万円	5,300円	75,000円	75,000円	0円	10,300円		3DK	60.0m ²	21年	2階	4階建	マンション	鉄筋コンクリート
6	富田町	阪急富田	10分	-	7.5万円	10,000円	100,000円	250,000円	0円	12,600円		2LDK	60.0m ²	11年	2階	5階建	マンション	鉄筋コンクリート
7	富田町	阪急富田	5分	-	7.8万円	10,000円	100,000円	250,000円	0円	15,000円		3LDK	58.33m ²	25年	1階	3階建	マンション	鉄筋コンクリート
8	富田町5丁目	阪急富田	8分		7.8万円	10,000円	100,000円	250,000円	0円	15,000円		3LDK	64.39m ²	24年	1階	3階建	マンション	鉄筋コンクリート
9	富田町	阪急富田	7分	-	8.0万円	5,000円	100,000円	300,000円	0円	13,000円		3LDK	61.75m ²	27年	4階	4階建	マンション	鉄筋コンクリート
10	富田町5丁目	阪急富田	10分		8.0万円	5,000円	100,000円	250,000円	0円	11,000円		3DK	65.0m ²	22年	4階	4階建	マンション	鉄筋コンクリート
11	富田町5丁目	阪急富田	7分		8.0万円	5,000円	100,000円	300,000円	0円	13,000円		3LDK	61.75m ²	27年	4階	4階建	マンション	鉄筋コンクリート
12	富田町	阪急富田	4分	-	10.0万円	8,000円	100,000円	250,000円	0円	15,000円		3LDK	63.0m ²	14年	4階	7階建	マンション	鉄筋コンクリート
13	富田町	JR摂津富田	8分	-	10.0万円	8,000円	100,000円	250,000円	0円	15,000円		3LDK	64.0m ²	14年	4階	7階建	マンション	鉄筋コンクリート
14	富田町	阪急富田	5分	-	10.0万円	8,000円	100,000円	250,000円	0円	15,000円		3LDK	65.0m ²	14年	4階	7階建	マンション	鉄筋コンクリート
15	富田町	阪急富田	5分	-	10.0万円	8,000円	100,000円	250,000円	0円	15,000円	近隣	2LDK	65.0m ²	14年	1階	7階建	マンション	鉄筋コンクリート
16	富田町5丁目	阪急富田	7分		10.0万円	8,000円	100,000円	250,000円	0円	15,000円		3LDK	63.0m ²	13年	4階	7階建	マンション	鉄筋コンクリート
17	富田町5丁目	阪急富田	5分		10.0万円	8,000円	100,000円	250,000円	0円	15,000円		3LDK	65.0m ²	14年	4階	7階建	マンション	鉄筋コンクリート
18	富田町5丁目	阪急富田	5分		10.0万円	8,000円	100,000円	250,000円	0円	15,000円		3LDK	65.0m ²	14年	4階	7階建	マンション	鉄筋コンクリート

■検索物件の平均値・最大値・最小値

	家賃	管理・共益費	敷金	礼金	敷引き	駐車場料金	住戸面積	築年数
平均	8.4万円	6,517円	87,500円	226,389円	5,556円	13,588円	61.91m ²	19年
最大	10.0万円	10,000円	200,000円	300,000円	100,000円	15,000円	65.0m ²	27年
最小	6.5万円	0円	0円	0円	0円	10,300円	55.20m ²	11年

【検索条件】

以下にすべて該当するものを不動産検索サイト（3つのサイト）で検索した（平成 25 年 10 月 3 日時点）

- A：富寿栄住宅の最大住戸面積 60.34 m² プラスマイナス 5 m²（下限端数切り下げ、上限端数切り上げ）を範囲として、55 m²以上 66 m²以下の面積を有する住宅とする。
- B：「団地周辺」および「富田小学校区内」と考え、富田町、昭和台町に立地する住宅とする。
- C：安全性確保の観点から、耐火構造または準耐火構造の物件を対象とすると想定し、木造は対象外とする。
- D：借り上げ費用の負担抑制を考慮し、築 10 年以上の住宅を対象とする。

■地価公示・相続税路線価・固定資産税路線価

<地価公示> (右図中、丸番号で記載)

・富田町の住宅③が鉄道駅から遠く、16万円/㎡と周辺で最も安い。店舗兼住宅⑤は鉄道駅が近く、22万8千円/㎡と高い。

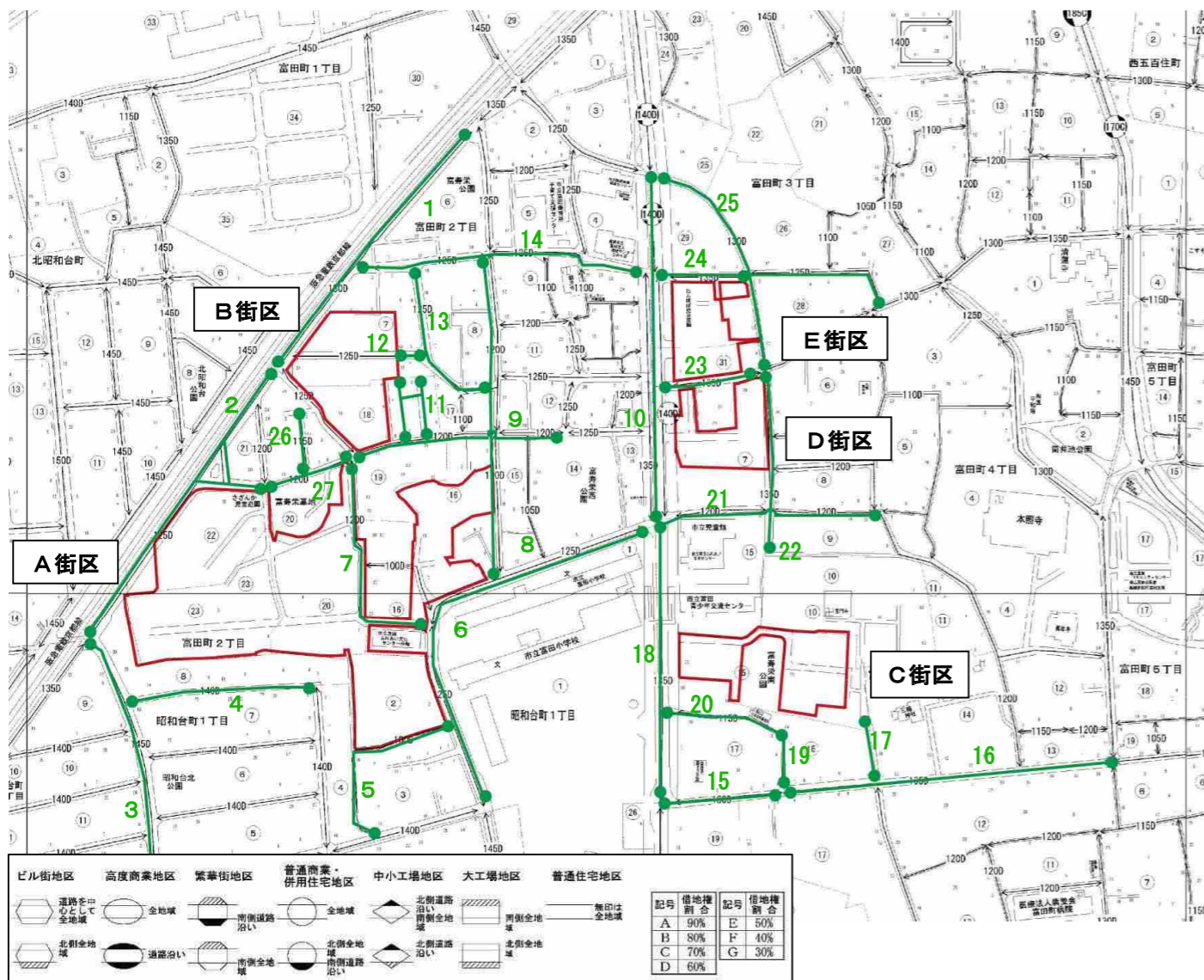
<相続税路線価> (下図中、黒線・黒字で記載)

・富寿栄住宅の敷地では、府道鳥飼八丁富田線沿道の路線価が高く、D、E街区が14万円/㎡、C街区が13.5万円/㎡となっている。
 ・A、B街区が接する道路の路線価は、おおむね12万円/㎡台である。

<固定資産税路線価> (下図中、緑線・緑字で記載)

・A街区南側の昭和台町1丁目の一低専の地区が12万円/㎡と最も高い。A、B街区に接する路線価が10万/㎡程度であるが、D、E街区に接する路線価は11万千円/㎡とやや高い。

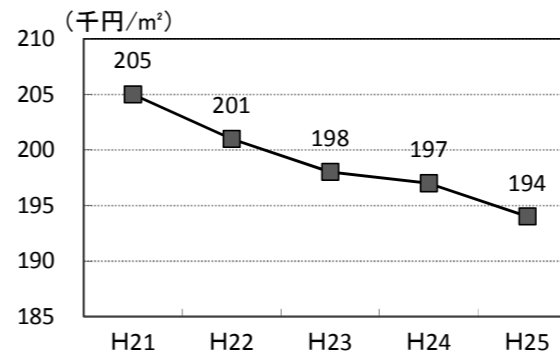
固定資産税路線価・相続税路線価 位置図



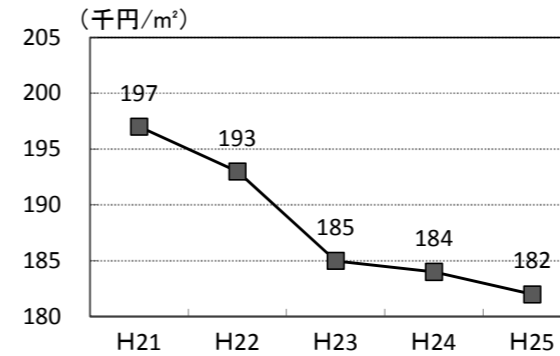
相続税路線価図 (出典：国税庁 財産評価基準書 路線価図・評価倍率法)

地価公示

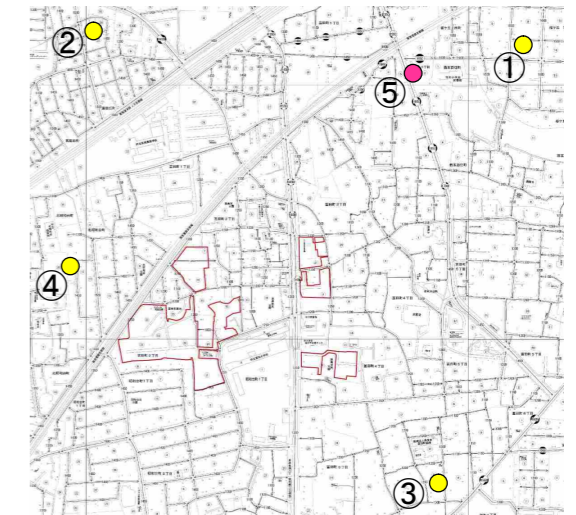
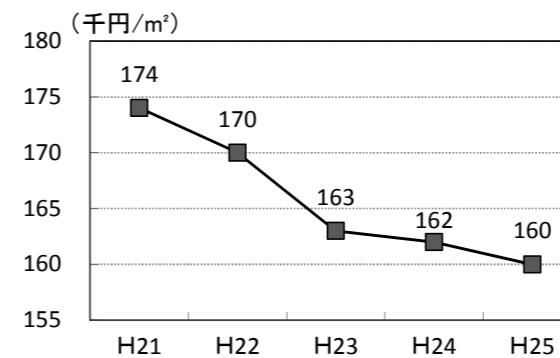
① 桜ヶ丘南町9-3：住宅



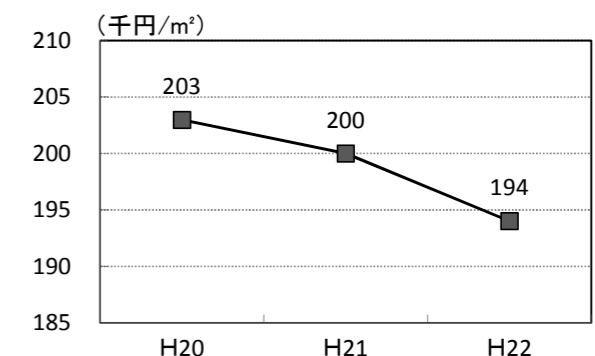
② 富田丘町20-3：住宅



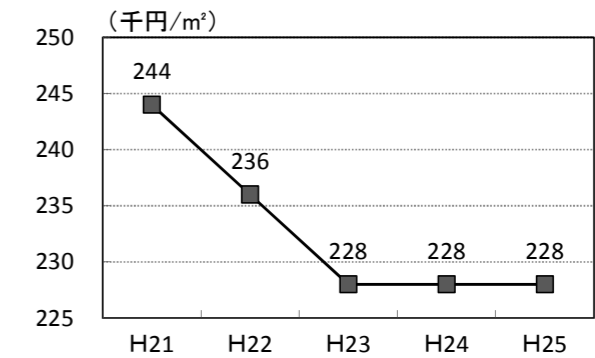
③ 富田町6-9-5：住宅



④ 北昭和台町15-12：住宅



⑤ 富田町3-2-29：店舗兼住宅



(出典：国土交通省 土地総合情報システム)

固定資産税路線価 (単位：円) ※路線番号は右図緑字に対応

番号	路線価	番号	路線価	番号	路線価
1	107,800	10	117,600	19	97,608
2	104,860	11	89,376	20	91,336
3	120,540	12	101,920	21	100,940
4	115,640	13	104,860	22	103,880
5	80,556	14	105,840	23	116,820
6	103,880	15	102,900	24	115,830
7	100,940	16	106,820	25	112,860
8	101,920	17	98,980	26	97,216
9	99,960	18	117,600	27	98,980

(出典：わが街高槻ガイド)