

(3) 計画地の現況

①敷地現況

- ・ 府道を挟んで、計5つの街区に分かれ、西側には鉄道線路に近接する住宅がある。
- ・ 管理戸数は508戸。

A街区

- ・ 団地進入口は街区の東側と北側のみである。
- ・ 街区の中央部分に駐車場が集まっている。
- ・ 周辺に戸建住宅が立ち並び、小学校や墓地が隣接している。
- ・ 街区に入り組んだ形で、老朽化した公益施設（富田ふれあい文化センター分館）が立地する。

B街区

- ・ 敷地は、まとまった規模であり、比較的整形。
- ・ 周辺が戸建住宅に囲まれている。
- ・ 街区内を市道が通る。

C街区

- ・ 公園や周辺通路からの団地進入口があり、複雑な進入経路である。
- ・ 公園が入り組んだ不整形な地形。
- ・ 寺や神社に隣接している。

D街区

- ・ 民地が入り組んだ地形で、不整形である。

E街区

- ・ 耐用年限 1/2 に満たない住棟を含む。
- ・ 街区面積の半分程度を人工地盤の公園が占め、その地下が駐車場である。

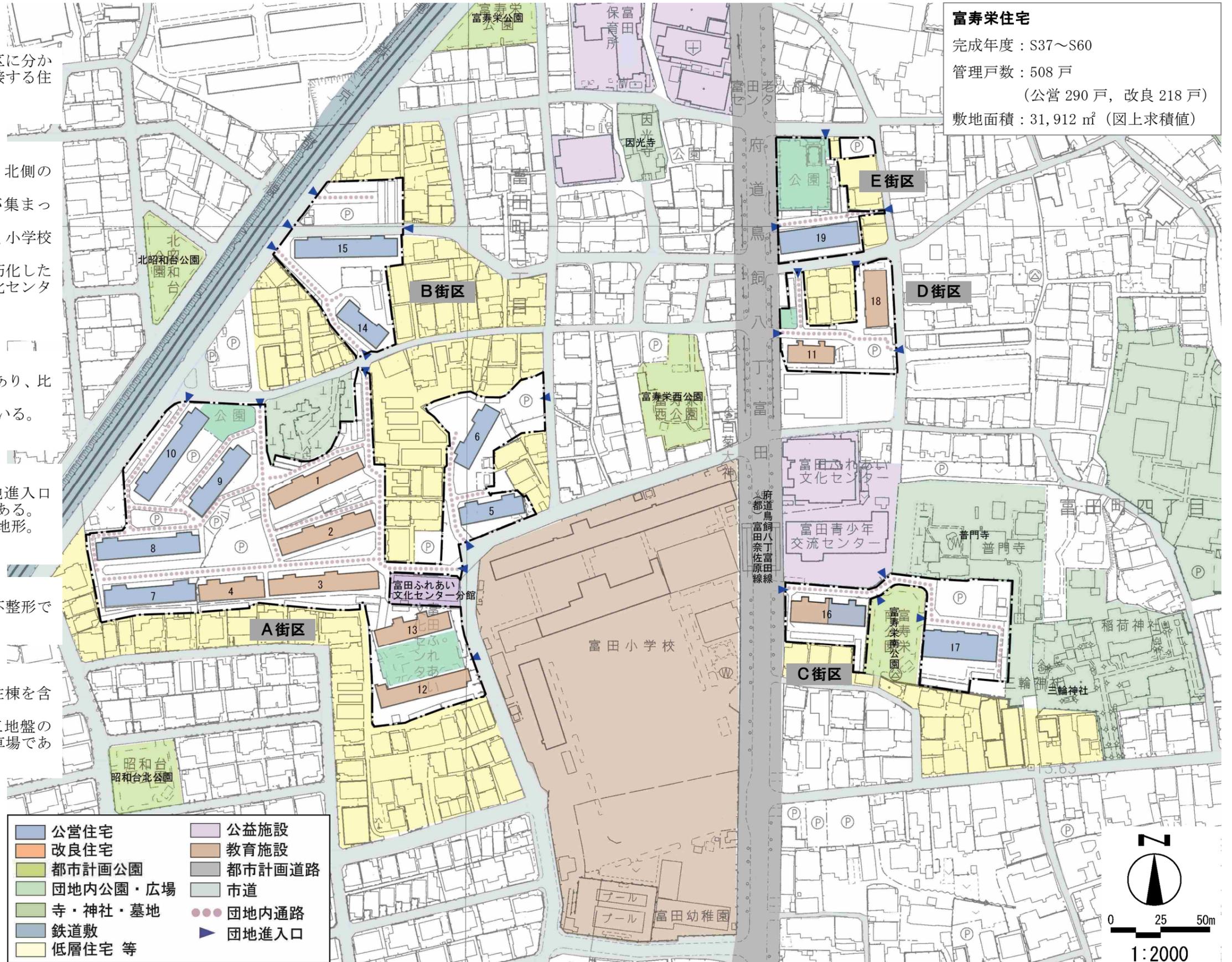
富寿栄住宅

完成年度：S37～S60

管理戸数：508戸

(公営290戸、改良218戸)

敷地面積：31,912㎡(図上求積値)



①1号棟北側の市道からみる墓地とA街区



②A・B街区西側を通る市道と鉄道線路



③12号棟南側に隣接する戸建住宅



④富田ふれあい文化センター分館



⑤14号棟西側に立ち並ぶ戸建住宅



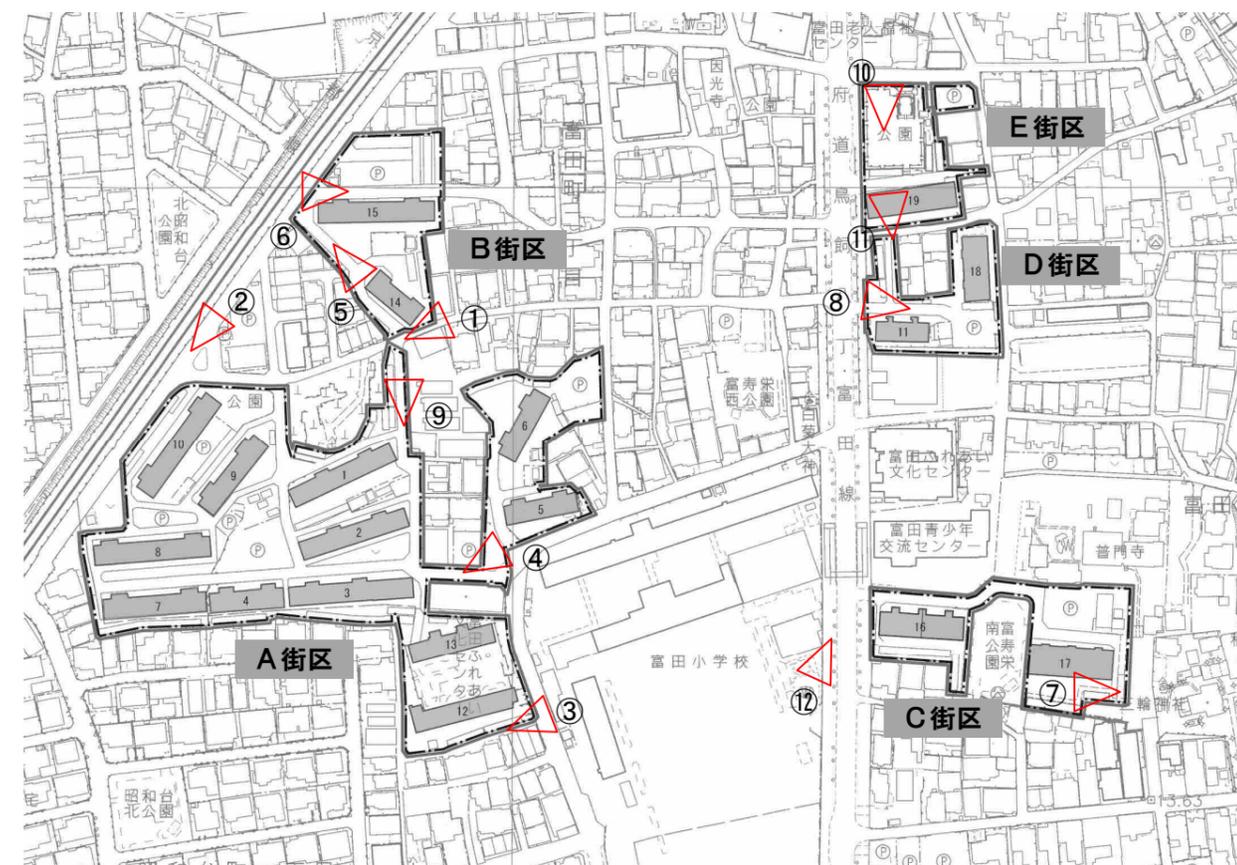
⑥B街区内を通る市道



⑦C街区の団地内に寺院から入る進入口



⑧D街区に挟まれる形で位置する戸建て住宅



⑨戸建住宅と1,2棟の間の団地内通路



⑩E街区の人工地盤を使用した公園



⑪D街区の進入口



⑫C・D・E街区西側を通る府道鳥飼八丁富田線



②住棟・住戸概要

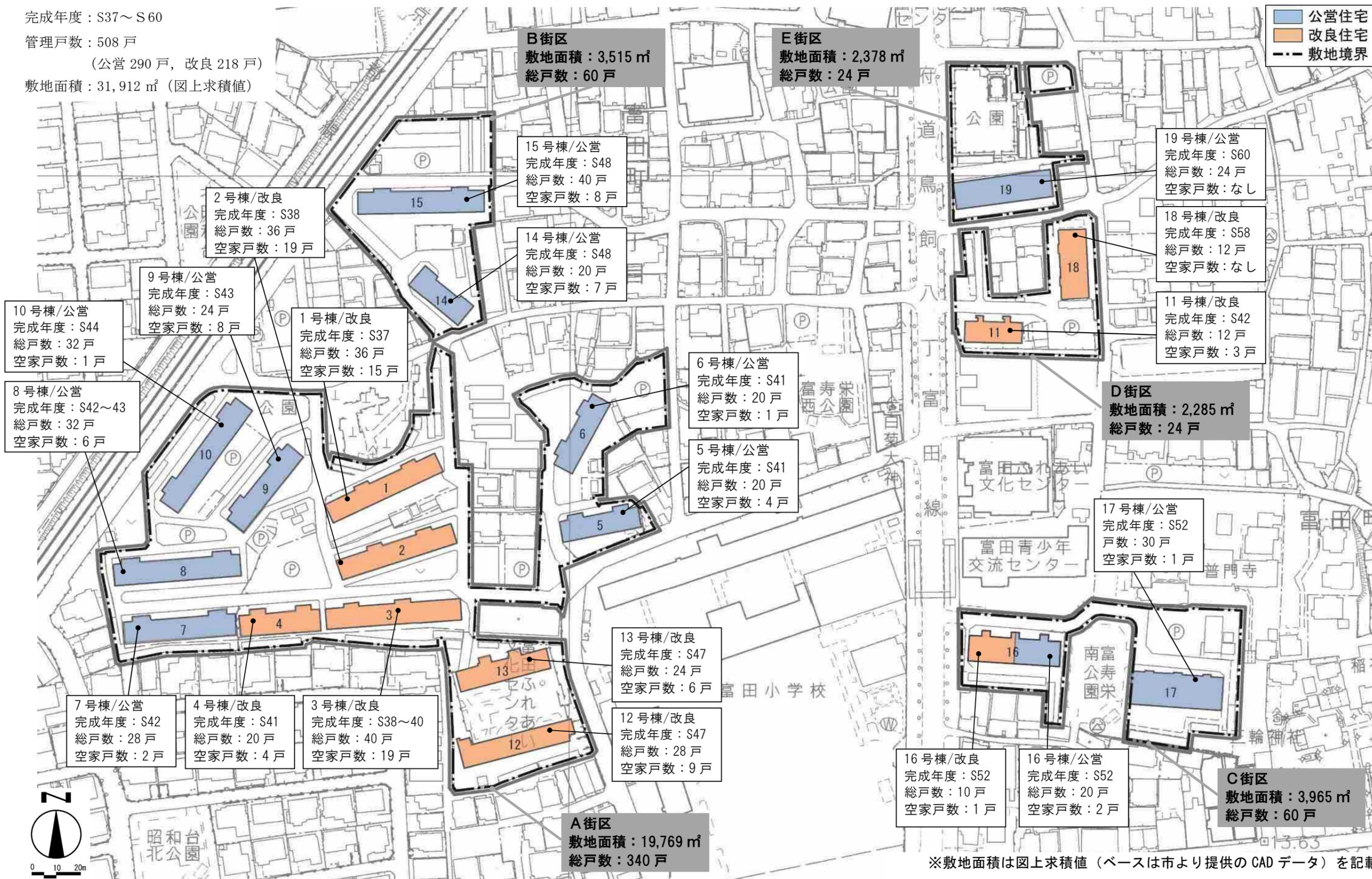
富寿栄住宅

完成年度：S37～S60

管理戸数：508戸

(公営290戸，改良218戸)

敷地面積：31,912㎡ (図上求積値)



※敷地面積は図上求積値 (ベースは市より提供のCADデータ) を記載

■住棟概要

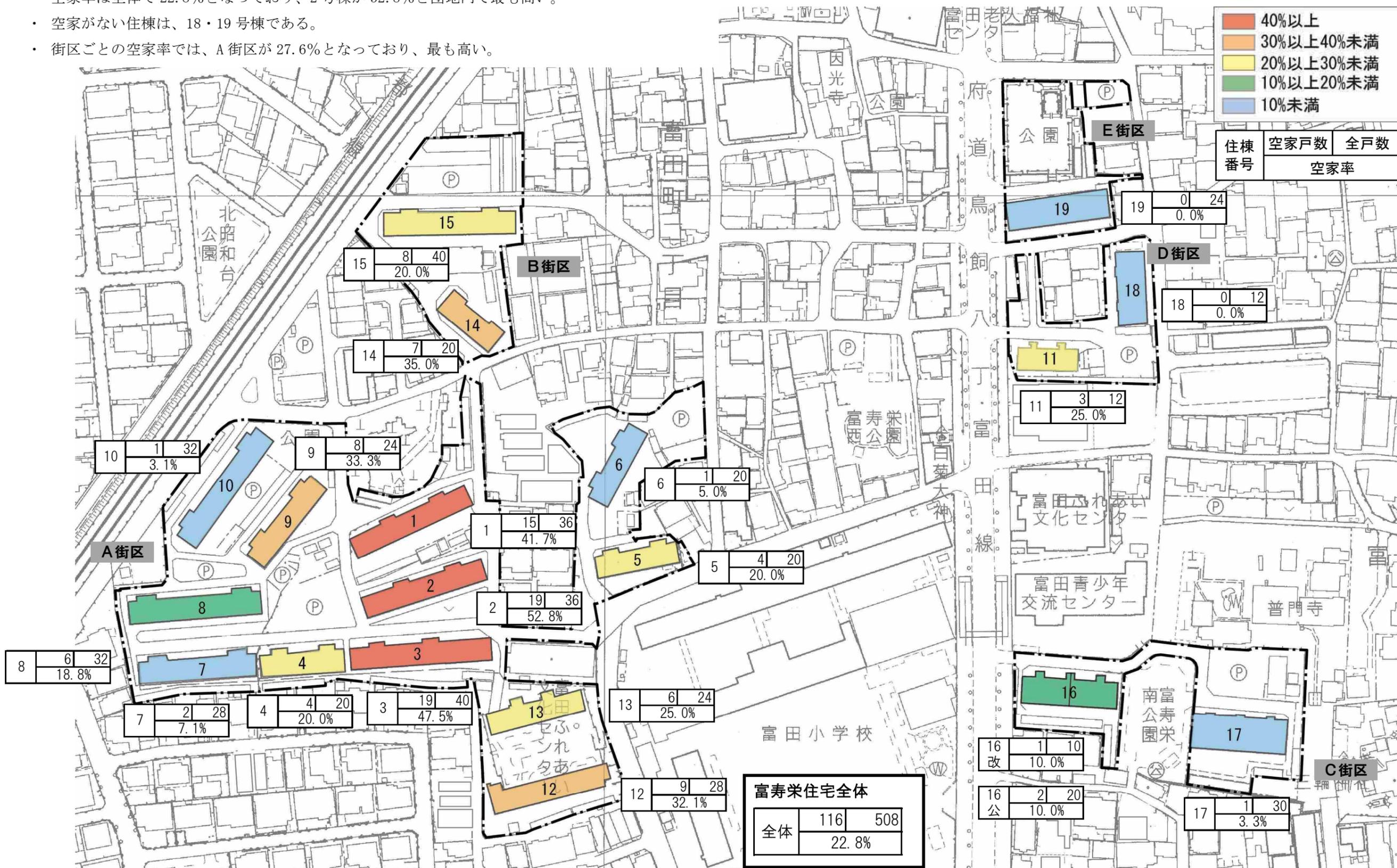
街区	棟番号	種別	区分	戸数	構造種別	住棟形式	階数	完成年度 (年号)	敷地面積	住戸面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	入居 世帯数	入居率	空家 戸数	空家率
A街区	1	改良住宅	改良	36	中耐	廊下	4	S37	-	28.62	394	1,342	21	58.3%	15	41.7%
	2	改良住宅	改良	36	中耐	廊下	4	S38	-	28.62	399	1,342	17	47.2%	19	52.8%
	3	改良住宅	改良	40	中耐	廊下	4	S38/40	-	28.62/36.72	493	1,614	21	52.5%	19	47.5%
	4	改良住宅	改良	20	中耐	廊下	4	S41	-	36.72	287	977	16	80.0%	4	20.0%
	5	公営住宅	旧2種	20	中耐	廊下	4	S41	-	36.72	296	977	16	80.0%	4	20.0%
	6	公営住宅	旧2種	20	中耐	廊下	4	S41	-	36.72	296	977	19	95.0%	1	5.0%
	7	公営住宅	旧2種	28	中耐	廊下	4	S42	-	36.72	418	1,372	26	92.9%	2	7.1%
	8	公営住宅	旧2種	32	中耐	廊下	4	S42/43	-	36.72	462	1,558	26	81.3%	6	18.8%
	9	公営住宅	旧2種	24	中耐	廊下	4	S43	-	36.72	356	1,187	16	66.7%	8	33.3%
	10	公営住宅	旧2種	32	中耐	廊下	4	S44	-	36.72	464	1,558	31	96.9%	1	3.1%
	12	改良住宅	小集落	28	中耐	廊下	5	S47	-	37.26	427	1,509	19	67.9%	9	32.1%
	13	改良住宅	小集落	24	中耐	廊下	5	S47	-	37.26	375	1,304	18	75.0%	6	25.0%
	計				340					19,769		4,665	15,716	246	72.4%	94
B街区	14	公営住宅	旧2種	20	中耐	廊下	5	S48	-	41.77	267	1,139	13	65.0%	7	35.0%
	15	公営住宅	旧2種	40	中耐	廊下	5	S48	-	41.77	509	2,187	32	80.0%	8	20.0%
	計			60					3,515		776	3,326	45	75.0%	15	25.0%
C街区	16公	公営住宅	旧2種	20	中耐	階段	5	S52	-	44.10	369	1,655	18	90.0%	2	10.0%
	16改	改良住宅	小集落	10	中耐	階段	5	S52	-				9	90.0%	1	10.0%
	17	公営住宅	旧2種	30	中耐	階段	5	S52	-	60.34	486	2,141	29	96.7%	1	3.3%
	計			60					3,965		854	3,796	56	93.3%	4	6.7%
D街区	11	改良住宅	改良	12	中耐	階段	3	S42	-	36.87	195	508	9	75.0%	3	25.0%
	18	改良住宅	小集落	12	中耐	階段	3	S58	-	56.96	297	813	12	100.0%	0	0.0%
	計			24					2,285		492	1,321	21	87.5%	3	12.5%
E街区	19	公営住宅	旧2種	24	中耐	階段	4	S60	-	57.60	447	1,626	24	100.0%	0	0.0%
	計			24					2,378		447	1,626	24	100.0%	0	0.0%
富寿栄住宅		公営住宅		290									250	86.2%	40	13.8%
		改良住宅		218									142	65.1%	76	34.9%
	計			508					31,912				392	77.2%	116	22.8%

※入居者データは H25. 12. 24 時点

※敷地面積は図上求積値を記載

■空家の状況

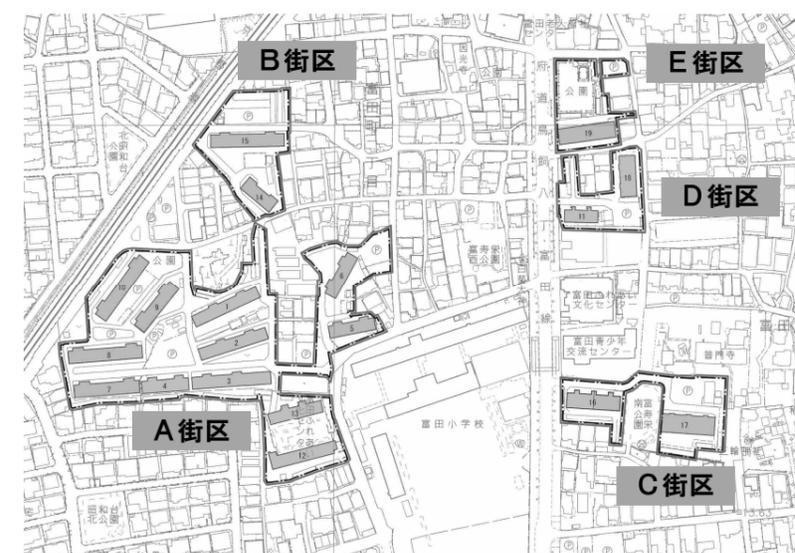
- ・ 空家率は全体で 22.8% となっており、2号棟が 52.8% と団地内で最も高い。
- ・ 空家がない住棟は、18・19号棟である。
- ・ 街区ごとの空家率では、A街区が 27.6% となっており、最も高い。



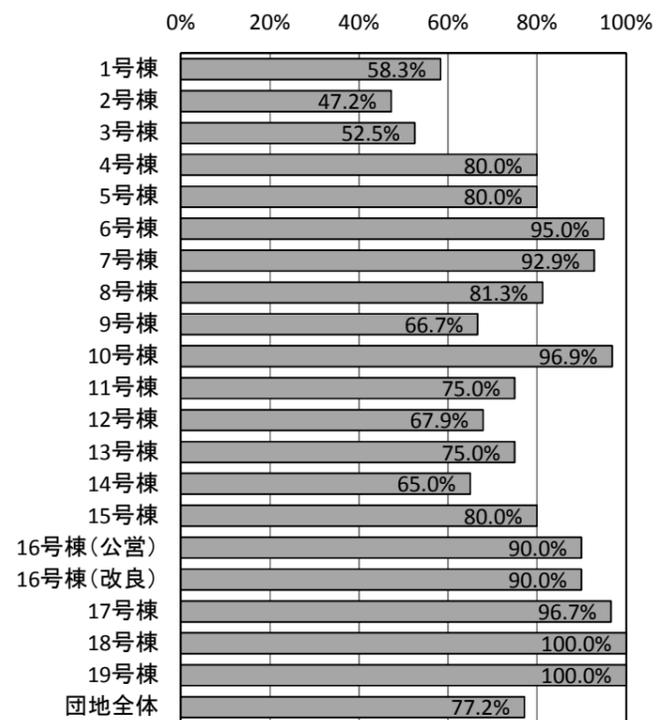
空家率別色分け図

③居住者の状況

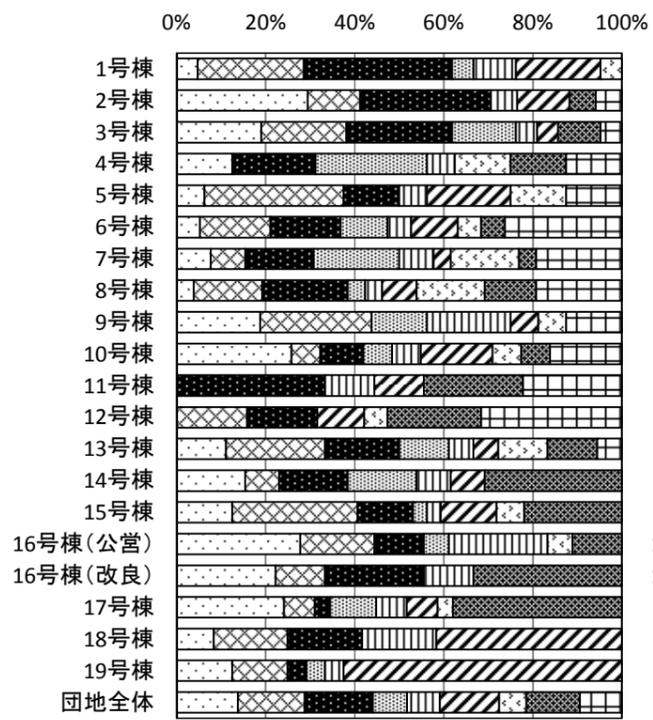
- ・ 団地全体の入居率は、77.2%である。昭和50年以降建設の比較的完成年の新しい18・19号棟は入居率が100%となっている。完成年の古い2号棟は47.2%、3号棟は52.5%と低い。
- ・ 団地全体において、入居期間が10年未満の世帯数が30%程度であるが、2号棟では40%を超えている。また、C街区で5年未満が25%と高い。12号棟では、入居期間が30年以上の世帯数の割合が50%を超えている。
- ・ 世帯人員は、団地全体の半数程度が単身世帯であり、完成年の古い1・2・3号棟の70%以上が単身世帯である。一方で、完成年が比較的新しい18号棟の60%程度が4人世帯である。
- ・ 団地全体の年齢3区分別世帯人員では61.0%が生産人口（15～64歳以下）であり、27.7%が老年人口（65歳以上）である。完成年が古い1号棟は半数以上、A街区の33.8%が老年人口である。



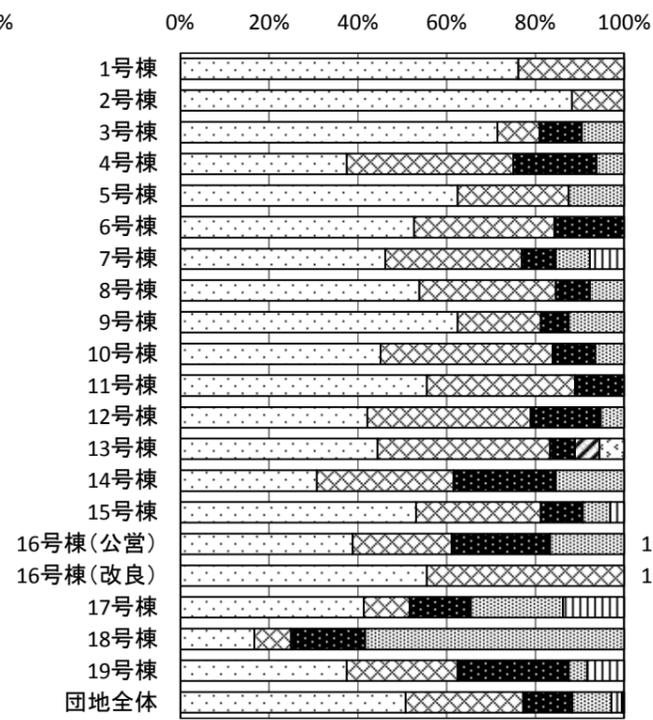
【入居率】



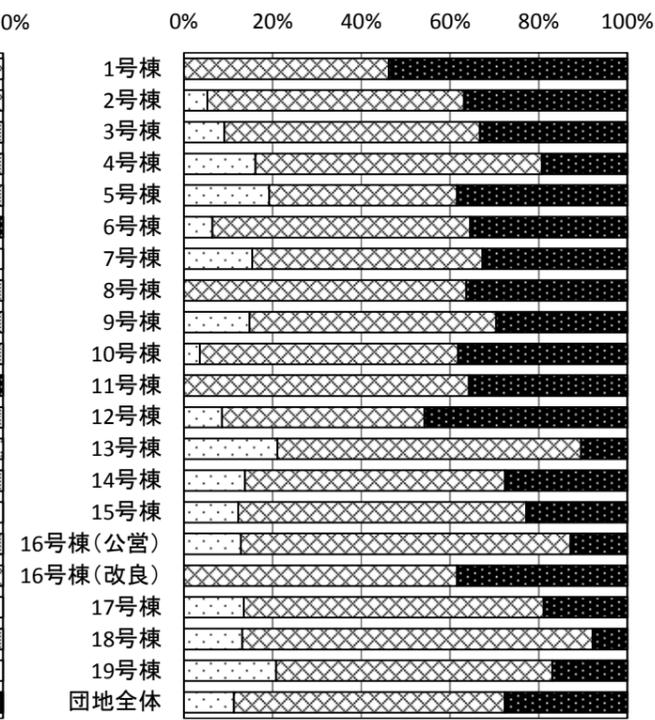
【入居期間別の世帯数】



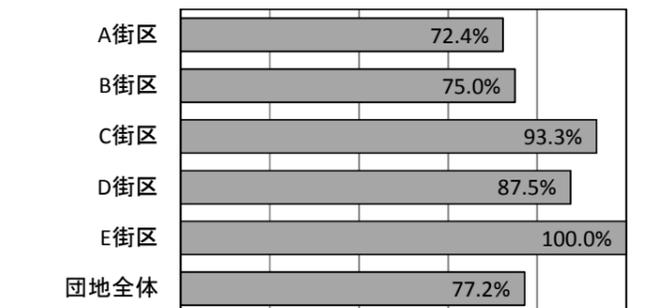
【世帯人員別の世帯数】



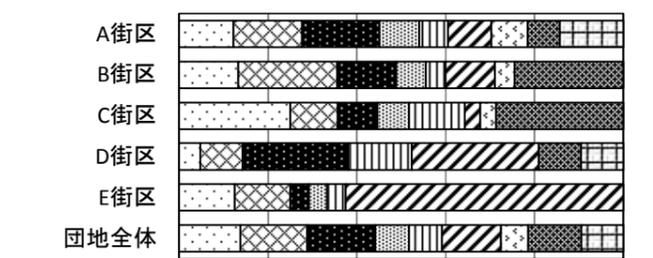
【年齢3区分別世帯人員】



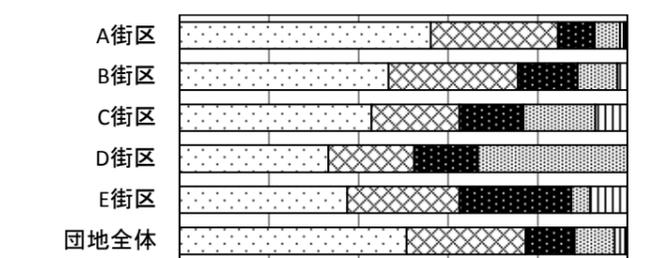
【入居率】



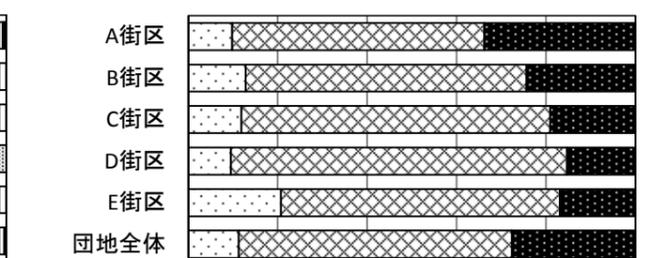
【入居期間別の世帯数】



【世帯人員別の世帯数】



【年齢3区分別世帯人員】



□ 0~5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

□ 単身世帯 □ 2人世帯 ■ 3人世帯 ▨ 4人世帯
 ▩ 5人世帯 ▧ 6人世帯 ▦ 7人世帯

□ 0~14歳以下 □ 15~64歳以下 ■ 65歳以上

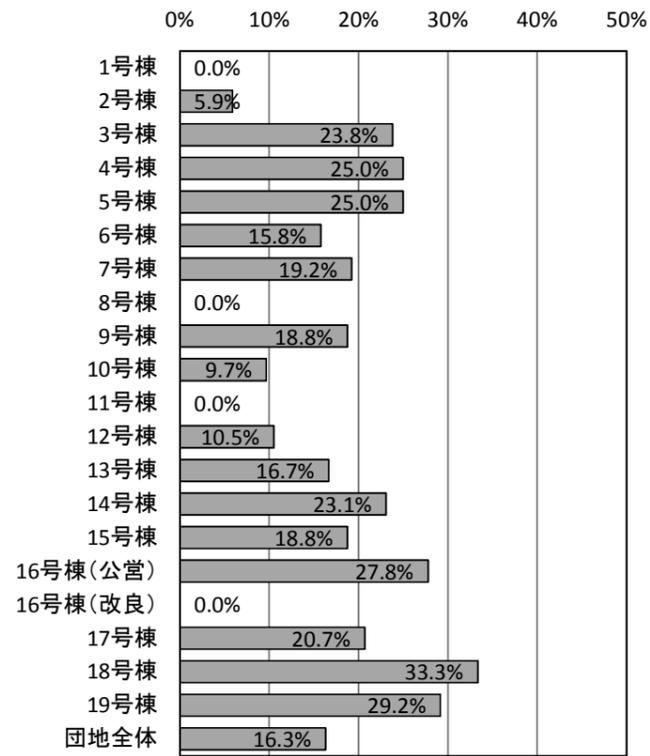
- ・ 団地全体の子育て世帯の割合は、16.3%であるが、18号棟では30%超で最も高い。A街区は子育て世帯が13.4%と少ない。
- ・ 団地全体の高齢化率は27.7%である。完成年が最も古い1号棟（昭和37年度完成）は53.8%と高齢化率が最も高い。街区単位では、A街区が最も高齢化率が高く、他街区より9%以上高い。
- ・ 完成年が古い住棟が並ぶA街区は、入居率が最も低く、さらに高齢化率が最も高い。
- ・ 団地全体の高齢者のいる世帯は43.9%であり、5号棟は60%超で最も高い割合となっている。
- ・ 団地全体の高齢者のみの世帯は35.7%であり、1・5号棟は、半数以上が高齢者のみの世帯となっている。
- ・ 単身世帯の世帯主年齢は、団地全体の40%以上が70歳以上である。

【高齢者（65歳以上）のみの世帯の割合】

		高齢者のみの世帯	割合	総世帯数
A街区	1号棟	11	52.4%	21
	2号棟	7	41.2%	17
	3号棟	10	47.6%	21
	4号棟	3	18.8%	16
	5号棟	9	56.3%	16
	6号棟	8	42.1%	19
	7号棟	11	42.3%	26
	8号棟	12	46.2%	26
	9号棟	7	43.8%	16
	10号棟	11	35.5%	31
	12号棟	8	42.1%	19
	13号棟	3	16.7%	18
	全体	100	40.7%	246
B街区	14号棟	4	30.8%	13
	15号棟	9	28.1%	32
C街区	全体	13	28.9%	45
	16号棟(公営)	3	16.7%	18
	16号棟(改良)	4	44.4%	9
	17号棟	9	31.0%	29
D街区	全体	16	28.6%	56
	11号棟	3	33.3%	9
E街区	18号棟	2	16.7%	12
	全体	5	23.8%	21
団地全体	19号棟	6	25.0%	24
団地全体		140	35.7%	392

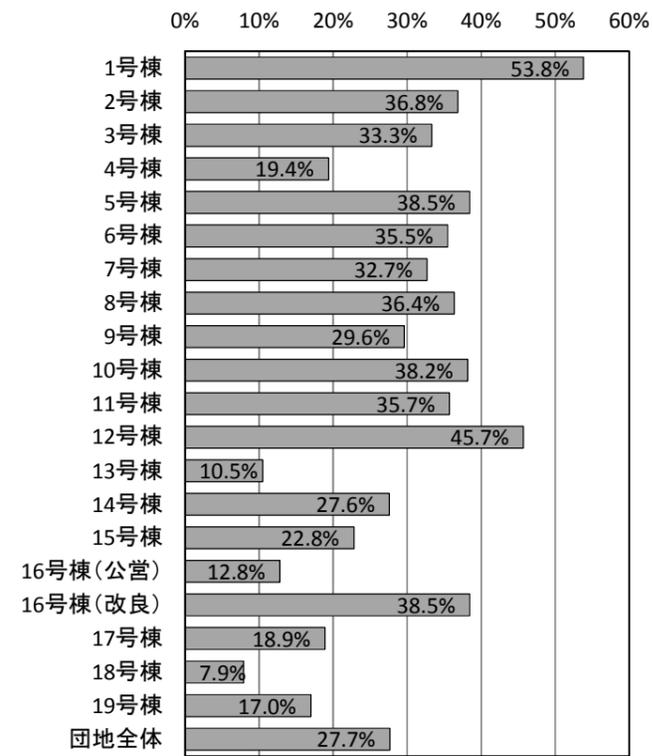
【子育て世帯の割合】

(18歳未満の子どもがいる世帯)

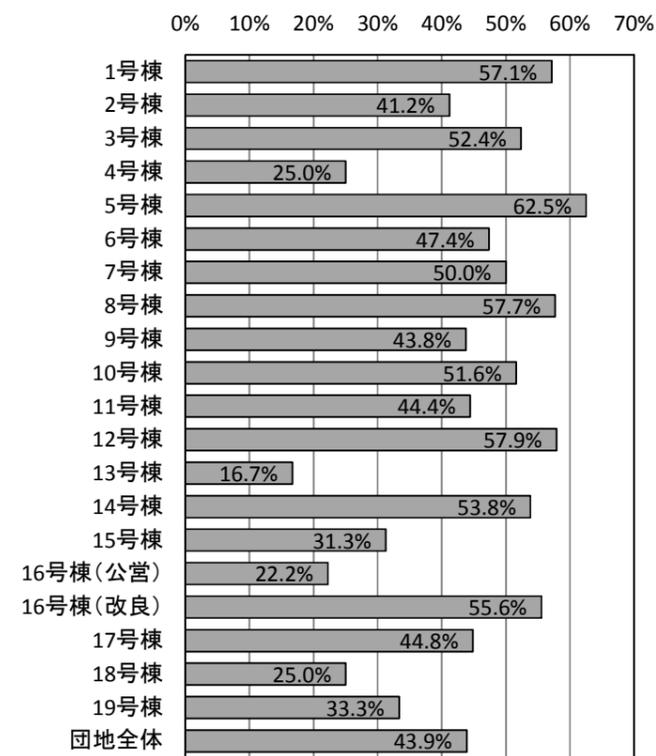


【高齢化率】

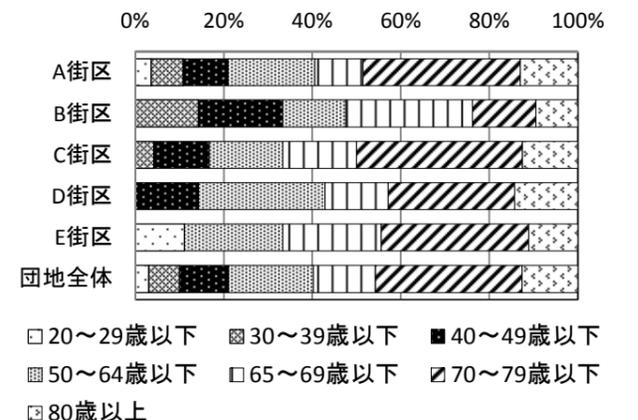
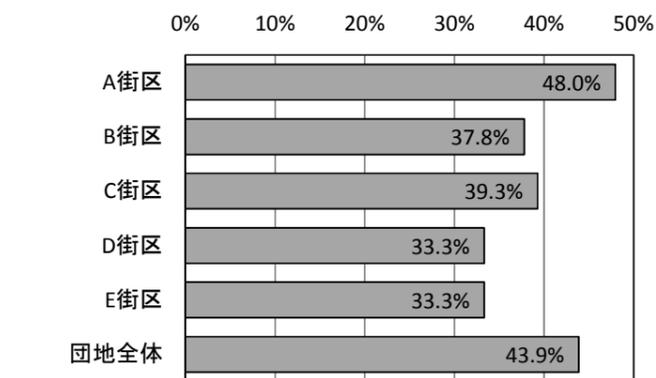
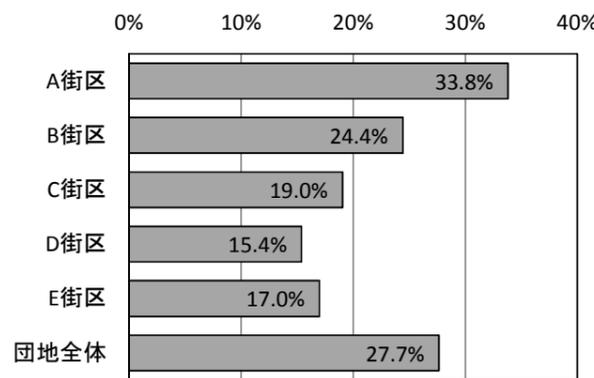
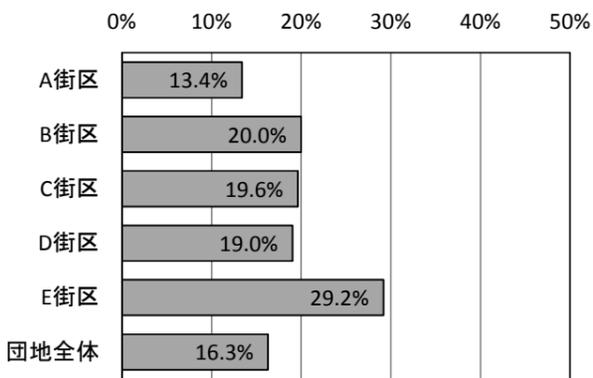
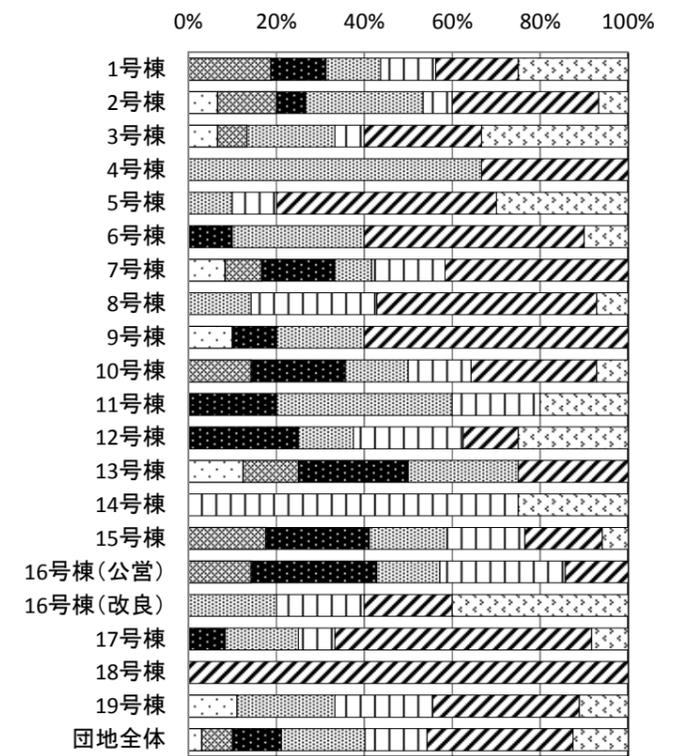
(65歳以上の老年人口の割合)



【高齢者（65歳以上）のいる世帯の割合】



【単身世帯の世帯主年齢】



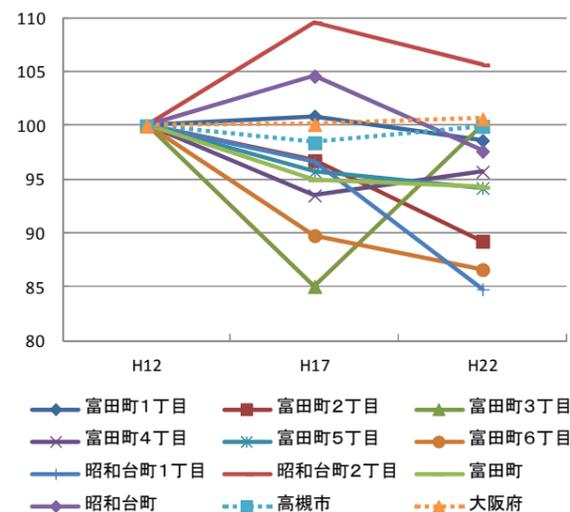
□ 20~29歳以下 ■ 30~39歳以下 ■ 40~49歳以下
 ■ 50~64歳以下 □ 65~69歳以下 ■ 70~79歳以下
 ■ 80歳以上

※入居者データは H25. 12. 24 時点

■富寿栄住宅周辺の人口世帯動向

○人口の増減（平成12年比）

- 富寿栄住宅周辺地域では、微減しているところが多いが、戸建住宅が多い昭和台町1丁目は84.8ポイントと最も減少している。



	H12	H17	H22
富田町1丁目	2,232	2,252	2,202
	100	100.9	98.7
富田町2丁目	1,240	1,200	1,107
	100	96.8	89.3
富田町3丁目	925	787	925
	100	85.1	100.0
富田町4丁目	728	681	697
	100	93.5	95.7
富田町5丁目	1,892	1,812	1,783
	100	95.8	94.2
富田町6丁目	1,265	1,136	1,096
	100	89.8	86.6
昭和台町1丁目	507	490	430
	100	96.6	84.8
昭和台町2丁目	812	890	858
	100	109.6	105.7
富田町	8,282	7,868	7,810
	100	95.0	94.3
昭和台町	1,319	1,380	1,288
	100	104.6	97.6
高槻市	357,438	351,826	357,359
	100	98.4	100.0
大阪府	8,805,081	8,817,166	8,862,896
	100	100.1	100.7

上段：(人)

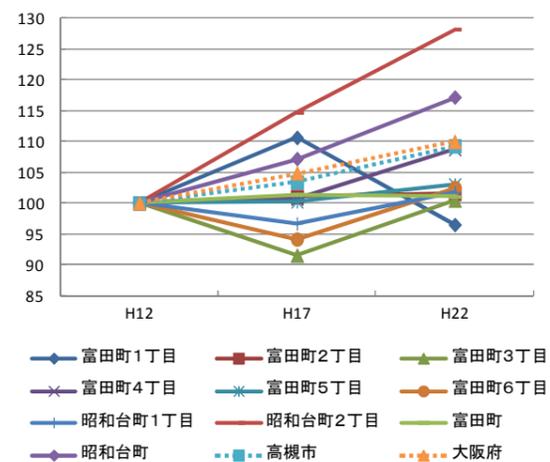


町丁目図

※富寿栄住宅周辺地域：富田町1～6丁目、昭和台町1・2丁目

○世帯数の増減（平成12年比）

- 富寿栄住宅周辺地域では、微増しているところが多く、戸建て住宅が多い昭和台町2丁目では128.1ポイントと大幅に増加している。一方で、鉄道駅周辺の富田町1丁目は平成22年に減少に転じている。

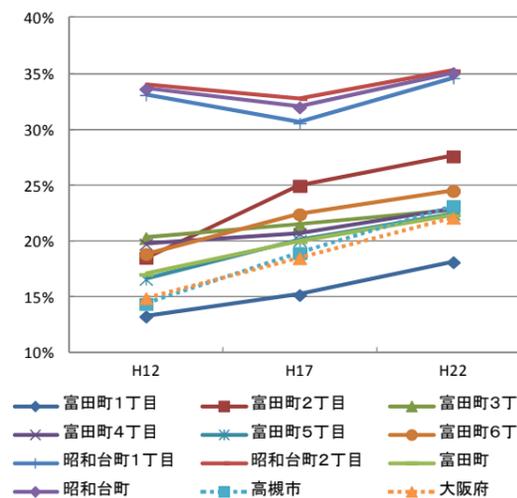


	H12	H17	H22
富田町1丁目	1,076	1,190	1,038
	100	110.6	96.5
富田町2丁目	591	597	600
	100	101.0	101.5
富田町3丁目	470	430	472
	100	91.5	100.4
富田町4丁目	322	324	350
	100	100.6	108.7
富田町5丁目	874	876	900
	100	100.2	103.0
富田町6丁目	527	496	540
	100	94.1	102.5
昭和台町1丁目	238	230	242
	100	96.6	101.7
昭和台町2丁目	334	383	428
	100	114.7	128.1
富田町	3,860	3,913	3,900
	100	101.4	101.0
昭和台町	572	613	670
	100	107.2	117.1
高槻市	133,232	137,755	145,489
	100	103.4	109.2
大阪府	3,485,910	3,654,293	3,832,319
	100	104.8	109.9

上段：(世帯)

○高齢化率の推移（65歳以上の老年人口の割合）

- 富寿栄住宅周辺地域全体で、平成12～22年の10年間で高齢化率が高くなっており、昭和台町は35.1%と高い。一方で、鉄道駅周辺の富田町1丁目は18.2%と低い。

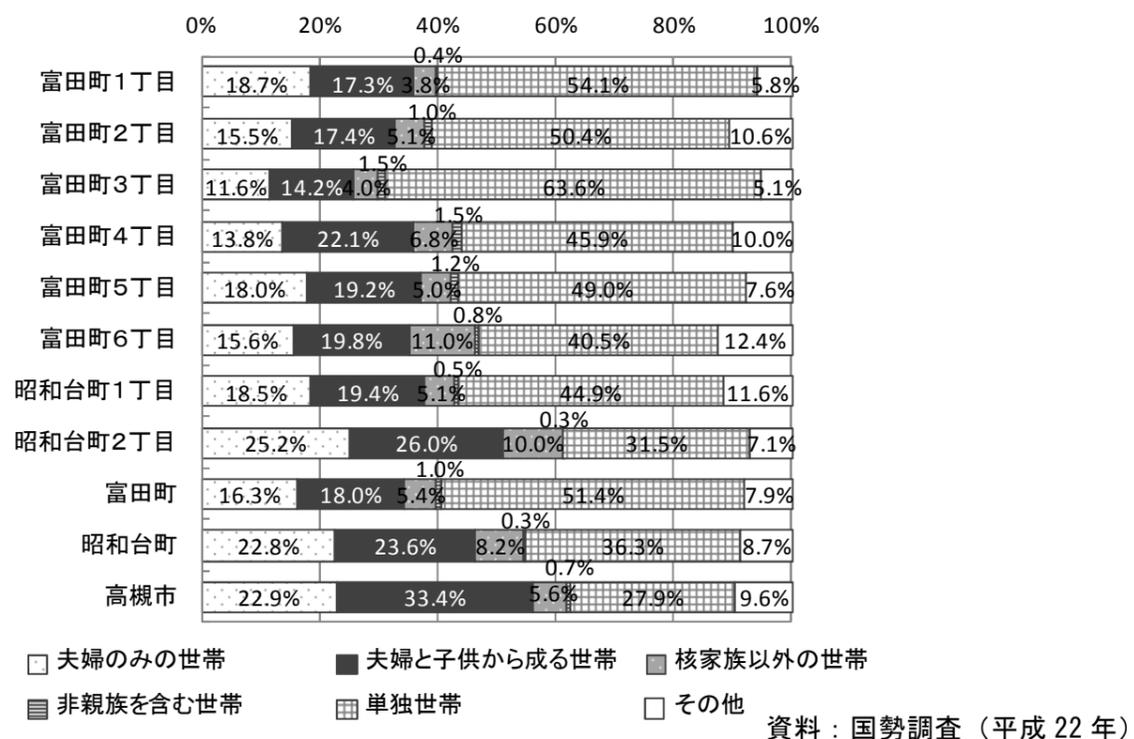


	H12	H17	H22
富田町1丁目	13.3%	15.2%	18.2%
富田町2丁目	18.5%	25.0%	27.6%
富田町3丁目	20.3%	21.5%	22.8%
富田町4丁目	19.8%	20.7%	23.0%
富田町5丁目	16.6%	20.1%	22.5%
富田町6丁目	18.9%	22.4%	24.5%
昭和台町1丁目	33.1%	30.6%	34.7%
昭和台町2丁目	34.0%	32.8%	35.3%
富田町	17.1%	20.0%	22.4%
昭和台町	33.7%	32.0%	35.1%
高槻市	14.4%	19.0%	23.2%
大阪府	14.9%	18.5%	22.1%

資料：国勢調査（各年）

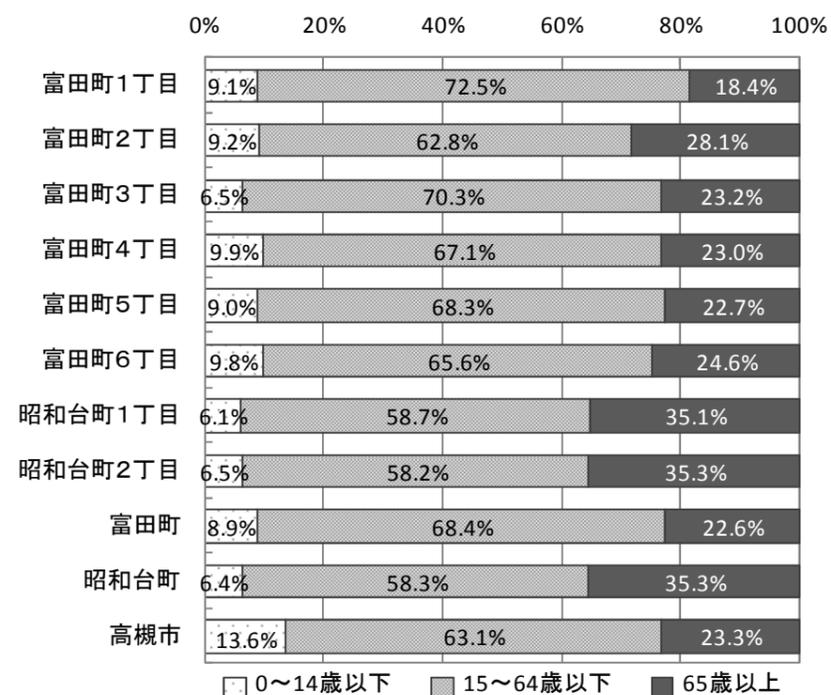
○世帯構成（平成 22 年）

- 富寿栄住宅周辺地域では、単独世帯が 5 割程度である町が多い。鉄道駅周辺の富田町 3 丁目では、単独世帯が 6 割を超えている。一方で、戸建住宅の多い昭和台町 2 丁目は 5 割程度が核家族世帯である。



○年齢 3 区分別人口（平成 22 年）

- 富寿栄住宅周辺地域では、おおむね生産人口（15～64 歳以下）が 6 割程度、老年人口（65 歳以上）が 3 割程度である。
- 鉄道駅周辺の富田町 1・3 丁目は、生産人口が 7 割程度と高い。



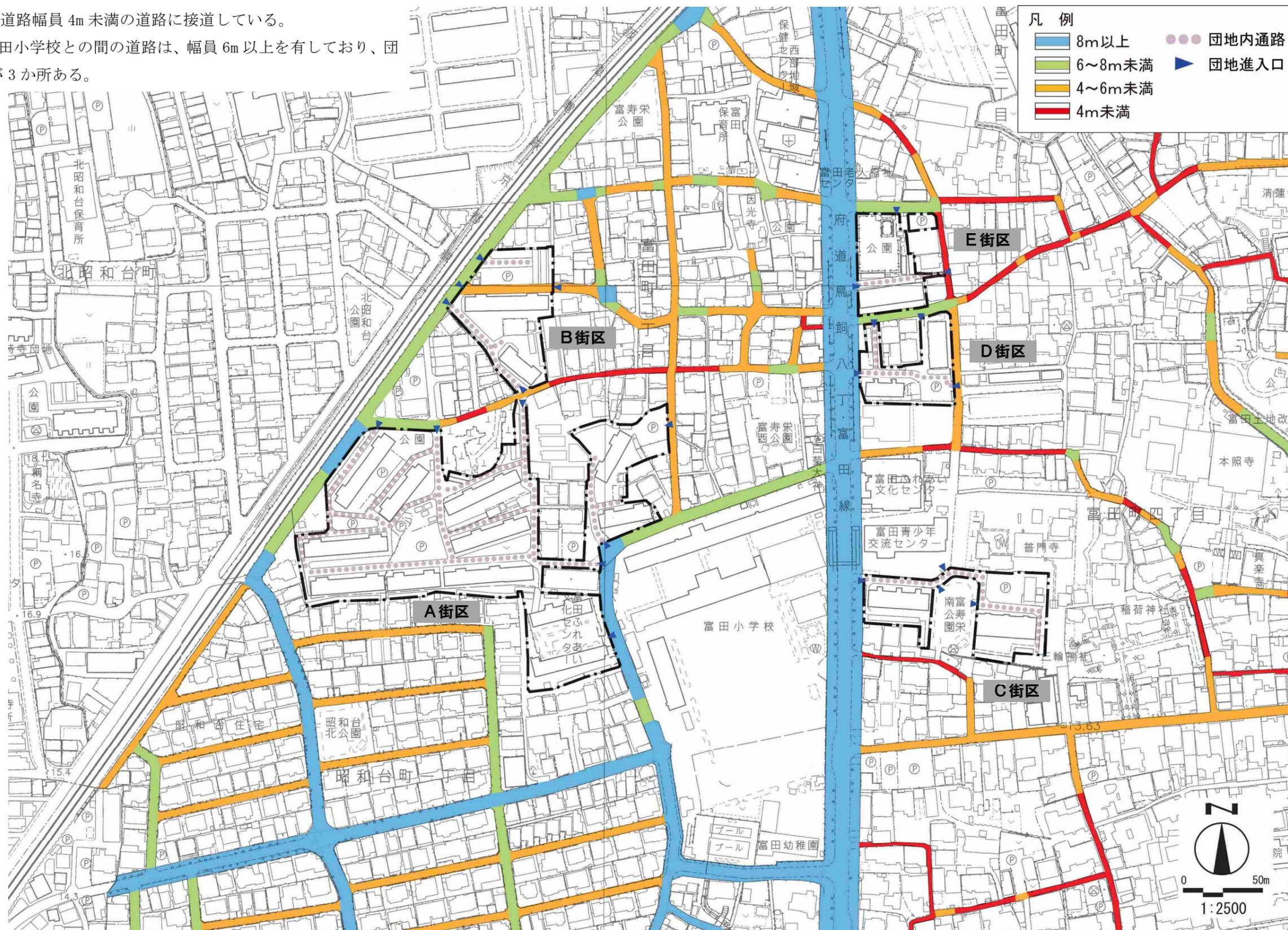
	夫婦のみの世帯	夫婦と子供から成る世帯	核家族以外の世帯	非親族を含む世帯	単独世帯	その他	一般世帯総数
富田町1丁目	227	210	46	5	657	70	1,215
富田町2丁目	91	102	30	6	296	62	587
富田町3丁目	64	78	22	8	350	28	550
富田町4丁目	47	75	23	5	156	34	340
富田町5丁目	164	175	46	11	446	69	911
富田町6丁目	78	99	55	4	203	62	501
昭和台町1丁目	40	42	11	1	97	25	216
昭和台町2丁目	96	99	38	1	120	27	381
富田町	671	739	222	39	2,108	325	4,104
昭和台町	136	141	49	2	217	52	597
高槻市	33,298	48,485	8,149	968	40,516	13,889	145,305

上段：（世帯）

※年齢不詳を除く
資料：国勢調査（平成 22 年）

④周辺の道路（認定道路）

- ・ E街区東側は、道路幅員 4m 未満の道路に接道している。
- ・ A街区では、富田小学校との間の道路は、幅員 6m 以上を有しており、団地への進入口が 3 か所ある。



道路幅員別現況図

※幅員は提供資料 CAD 図より図測

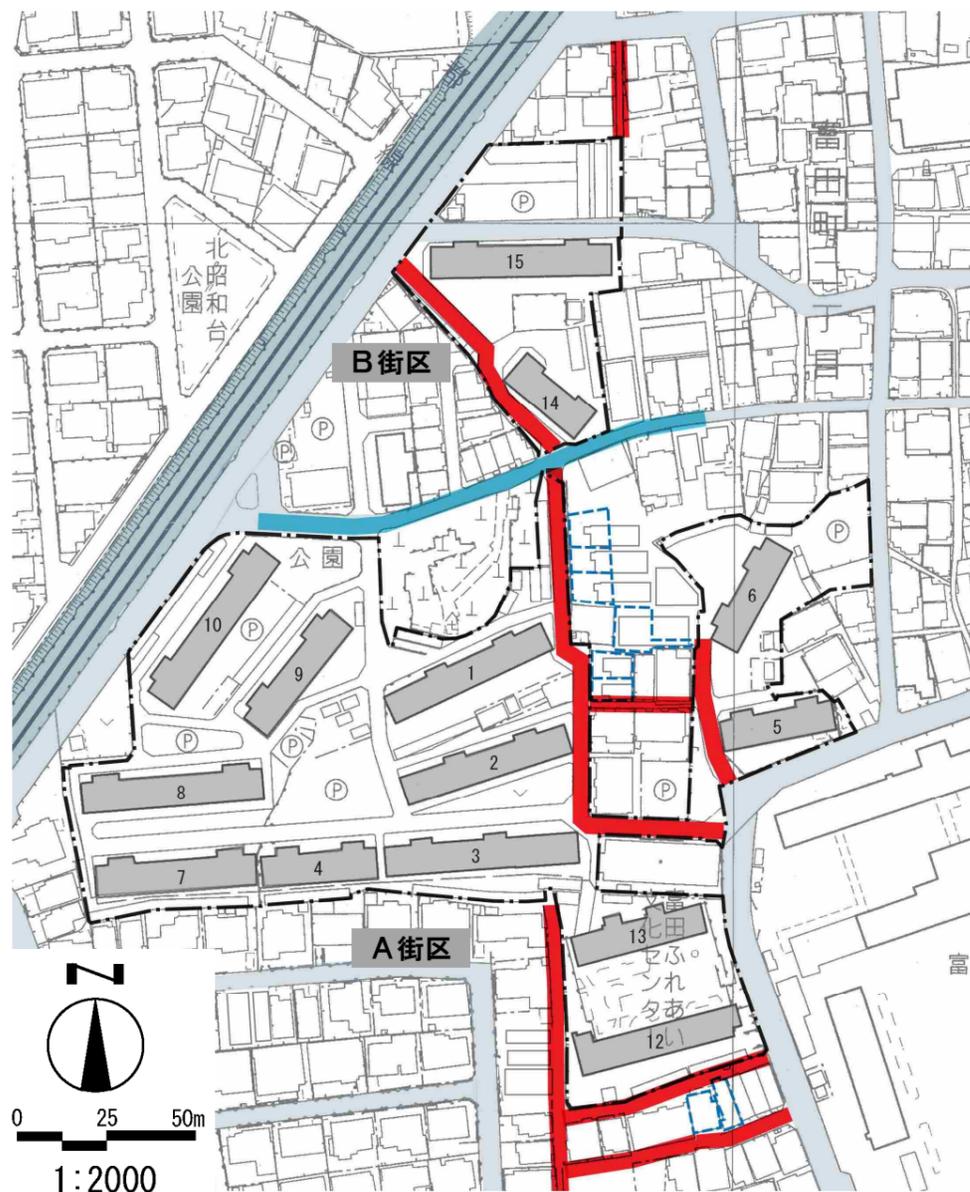
⑤道路種別（建築基準法上）

A街区（1～10・12・13号棟）

- ・ A街区とB街区の間は42条2項道路となっており、前頁の通り一部幅員が4m以下となっている。
- ・ 1・2号棟東側と5・6号棟西側の団地内通路は、戸建住宅等への進入路として利用されている。また、これらの住宅は一部43条ただし書き許可による建替えを行っているため、団地建替えの際に、通路としての機能を確保する必要がある。

B街区（14・15号棟）

- ・ 街区の南西側には、基準法上の道路でない通路が通っている。また、現在は団地内を市道が通っており、建替え後も担保する必要がある。



C街区（16・17号棟）

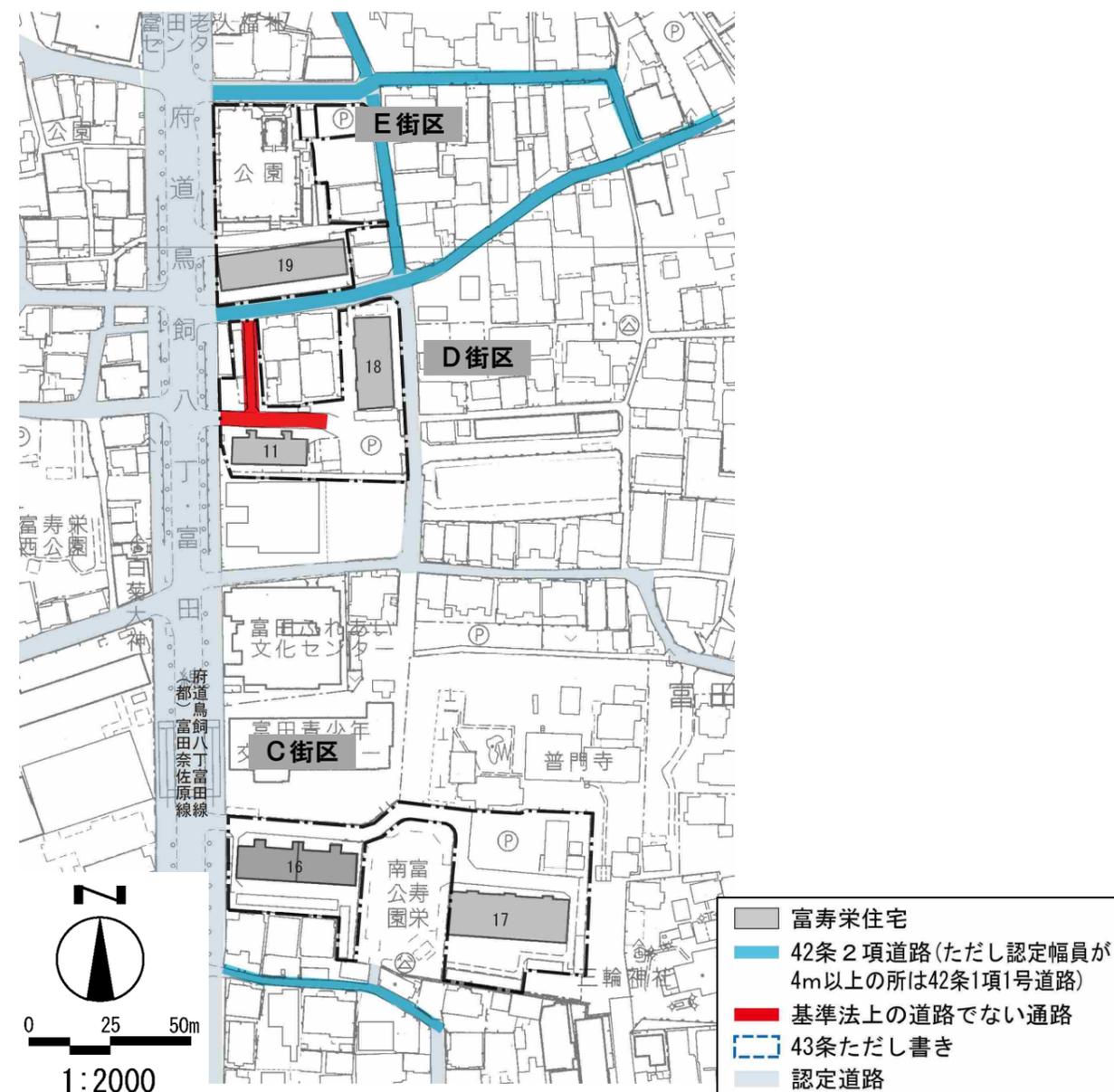
- ・ 道路からの進入口は、府道のみで、都市計画公園の富寿栄南公園へは、主として団地内通路を通してアクセスしている。

D街区（11・18号棟）

- ・ D街区の北側は42条2項道路となっているが、市道区域の幅員が4m以上であれば、42条1項1号道路である。

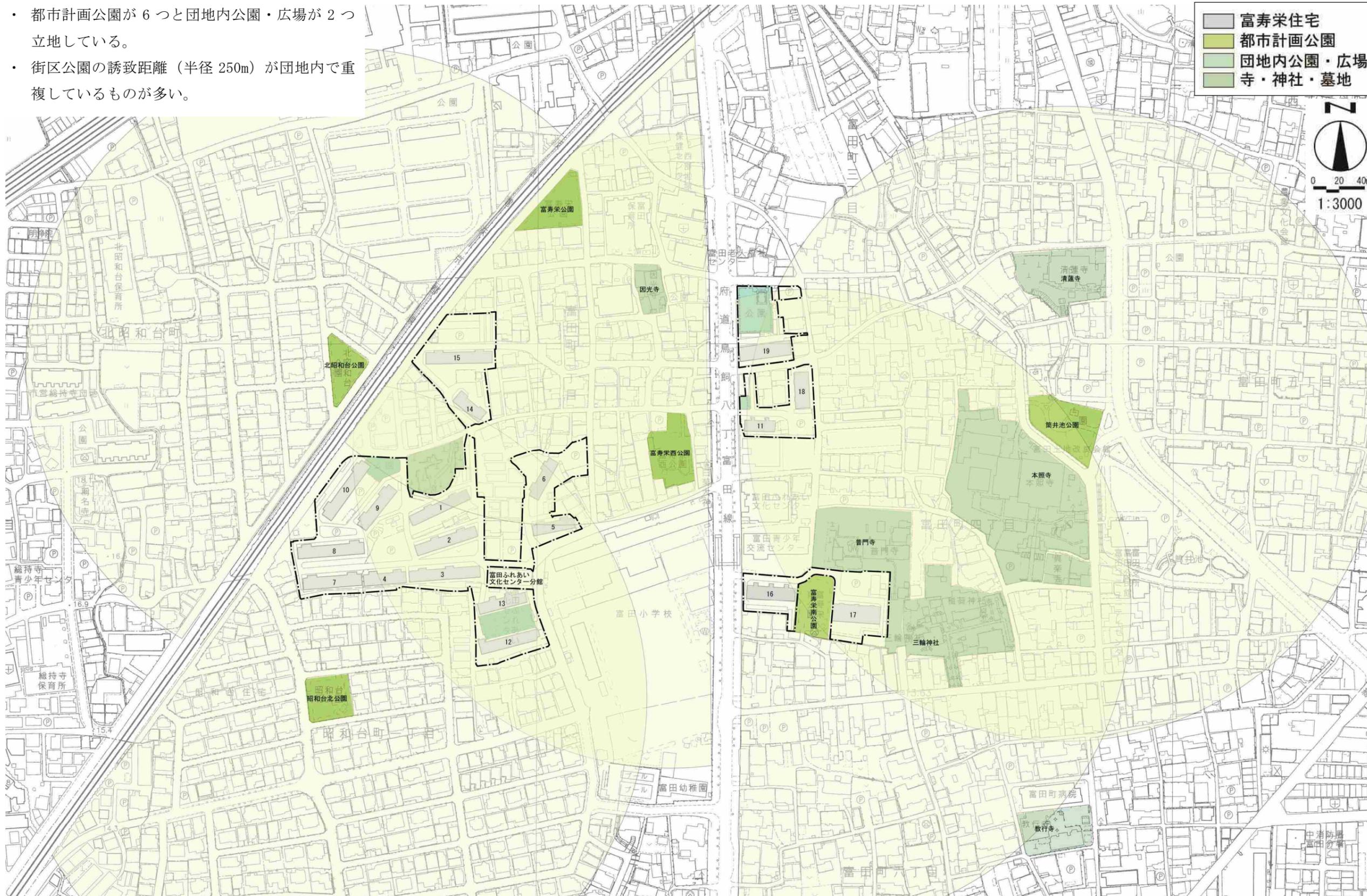
E街区（19号棟）

- ・ 街区の西側に府道があり、その他の北・東・南側は42条2項道路となっているが、市道区域の幅員が4m以上であれば、42条1項1号道路である。



⑥緑・公園

- ・都市計画公園が6つと団地内公園・広場が2つ立地している。
- ・街区公園の誘致距離（半径250m）が団地内で重複しているものが多い。



公園広場位置図

※公園より半径250m圏内を誘致距離として記載（都市計画道路・鉄道はまたがないものとした）