

社会資本総合整備計画 (地域住宅計画「岸和田市地域」)(防災・安全)

岸和田市

平成29年3月(第2回変更)

(参考様式2) 社会資本総合整備計画

平成29年3月21日

計画の名称	社会資本総合整備計画（地域住宅計画「岸和田市地域」）（防災・安全）										重点配分対象の該当														
計画の期間	(3年間)		平成27年度 ～ 平成29年度		交付対象		岸和田市																		
計画の目標																									
『住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上を図るため、マスタープランを作成し市営住宅を整備するとともに、ストックを良好な社会資産として有効に活用して行く。』																									
計画の成果目標（定量的指標）																									
市営住宅の現行の耐震基準を満たす住宅の割合																									
定量的指標の定義及び算定式										定量的指標の現況値及び目標値			備考												
										当初現況値 (H27当初)	中間目標値 (H28末)	最終目標値 (H29末)													
市営住宅の現行の耐震基準を満たす住宅の割合 ＝（耐震化された住宅の戸数）／（全住宅の戸数）（％）										44%	－	63%													
全体事業費		合計 (A+B+C+D)		1 百万円		A		1 百万円		B		－		C		－		D		－		効果促進事業費の割合 C／(A+B+C+D)		0.0%	
交付対象事業																									
A 1 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業）																									
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	費用便益比	個別施設計画 策定状況	備考								
A1-1	住宅	一般	岸和田市	直接	岸和田市	公営住宅等ストック総合改善事業	上松・岸野住宅（耐震診断）	岸和田市	H27	H28	H29			1	－	策定済									
合計														1											
A 2 基幹事業（住環境整備事業）																									
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	費用便益比	個別施設計画 策定状況	備考								
									H27	H28	H29														
合計														0											
B 関連社会資本整備事業（該当なし）																									
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	費用便益比	個別施設計画 策定状況	備考								
									H27	H28	H29														
合計														0											
C 効果促進事業																									
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名 地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考										
									H27	H28	H29			0											
合計														0											
番号	一体的に実施することにより期待される効果															備考									
D 社会資本整備円滑化地籍整備事業（該当なし）																									
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考										
									H27	H28	H29			0											
合計														0											
番号	一体的に実施することにより期待される効果															備考									

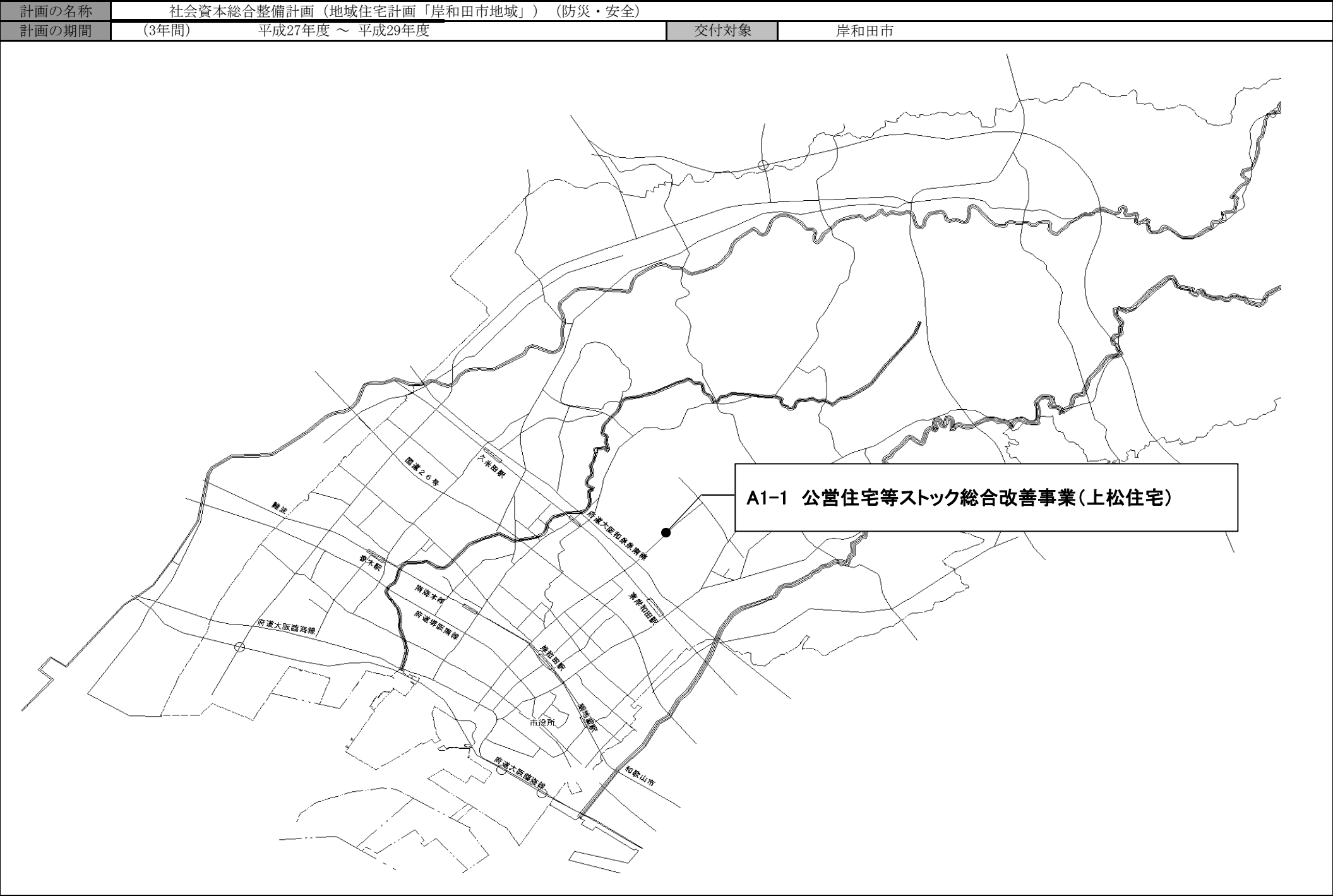
交付金の執行状況

(単位:百万円)

	H27	H28	H29		
配分額 (a)	3.4				
計画別流用 増△減額 (b)	△ 2.7				
交付額 (c=a+b)	0.7	0	0		
前年度からの繰越額 (d)	0				
支払済額 (e)	0.7				
翌年度繰越額 (f)	0				
うち未契約繰越額 (g)	0				
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0	0		
未契約繰越＋不用率 (h = (g+h) / (c+d))	0.0%	－	－		
未契約繰越＋不用率が10%を超えている場合 その理由	－	－	－	－	－

- ※ 平成27年度以降の各年度の決算額を記載。
 ※ 平成28年度は、決算額が確定でき次第記載。

(参考様式3) 参考図面



ち い きじゅうたくけい かく き し わ だ し ち い き
地域住宅計画「岸和田市地域」

き し わ だ し
岸和田市

平成29年3月
(第4回変更)

計画の名称	地域住宅計画「岸和田市地域」		
都道府県名	大阪府	作成主体名	岸和田市
計画期間	平成 25 年度	～	29 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

古くから「城とだんじりのまち」として知られる岸和田市は、大阪府の南部に位置し、人口約20万人、世帯数約7万6千世帯の地域で、1922年（大正11年）全国で87番目に市制を敷きました。

広望東西7.6km、南北17.3km、海拔最高865.7m、面積72.24km²を有し、大阪湾に臨む中心市街地は寛永年間（17世紀初め）以降岡部氏の城下町として発達し、明治中期以後は泉州綿織物を主とする紡績工業都市として発展しました。

関西国際空港から車で約15分という距離にあり、大阪都心部からJR阪和線、南海本線、阪和自動車道が通じています。

本市における住宅状況は、平成20年度住宅・土地統計調査によると、持ち家47,150戸（65.5%）、公営借家5,060戸（7.0%）、機構・公社借家1,300戸（1.8%）、民営借家15,310戸（21.3%）、その他借家450戸（0.6%）となっている。このように持ち家が住宅総数の65.3%を占め、大阪府下平均の53.0%に比べ高い持ち家率となっている。経年的にも、持ち家の割合は増加し、借家の割合はそれぞれの区分いずれも減少傾向にあります。

また「第3次住宅マスタープラン」策定のための市民アンケート調査からも、「岸和田市内の住宅に住み続けたい」の割合は82.5%となり市民の定住意識の高さがあらわれています。

現在、民間住宅施策としては、住宅資金の利子補給事業、耐震診断助成事業、重度障害者住宅改造費補助事業等を行っており、公的住宅施策としては、老朽化した木造市営住宅や既存不適格の住戸の建替事業を行っています。

2. 課題

○東南海・南海地震等が近い将来に発生することが懸念されている中で、市民の暮らしの基盤である住宅の耐震性の確保が人命を守る上で最も急務となっています。

○本市においても、高齢化が進んでおり、老後の住まい等居住に関する新たな不安への対応が重要になっています。高齢者世帯等の居住の安定の確保が必要です。

○本市には良好な住宅であるにもかかわらず、空き家となっている住宅が約8,000戸存在しています。まちの活性化や防犯にもつながるこれらの住宅ストックを有効に活用することが必要です。

○CO2の削減等、低炭素社会に対応したエコ住宅の普及が急務となっています。住宅施策においてもその対応が必要です。

○老朽化した木造市営住宅は災害時の危険性が高いため、入居者への配慮を図りながら借り上げも含めた耐火住宅への住み替えを推進するなど、早期解消が必要です。

○市営住宅の耐火住宅の約1/3を占める床面積40m²未満の小規模住宅については、住戸規模にふさわしい間取りの変更や設備水準の向上が必要であり、昭和40年代建設の住宅を中心に老朽化が進んでいるとともに耐震性等に問題のある住宅も存在することから、安全性の確保が必要です。

○市営住宅の活用にあたっては、コミュニティバランスを考慮した多様な住宅供給をめざすとともに、現在のライフスタイルへの対応が必要です。

○市営住宅の入居者、特に高齢者や障害者等が安心して居住できる環境づくりが必要です。

3. 計画の目標

『住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上を図るため、市営住宅の整備に合わせ、ストックを良好な社会資産として有効に活用して行く。』

『住宅マスタープラン（住生活基本計画）にもとづき住生活の安定の確保及び向上を促進する。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
市営住宅の整備を行う団地の割合	%	バリアフリー化された住宅の割合(バリアフリー化された住宅(RC造)戸数)／(全住宅(RC造)戸数)(%)	33%	24	42%	29
市営住宅の整備を行う団地の割合	%	風呂釜設置された住宅の割合(風呂釜が設置された住宅(RC造)戸数)／(全住宅(RC造)戸数)(%)	32%	24	44%	29
市営住宅の現行の耐震基準を満たす住宅の割合	%	市営住宅の現行の耐震基準を満たす住宅の割合(耐震化された住宅の戸数)／(全住宅の戸数)(%)	44%	26	63%	29

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

<公営住宅等整備事業>

- ・公営住宅等整備事業により公営住宅を整備し、真に住宅に困窮している「住宅確保要配慮者」の居住安定を図ることとする。

<公営住宅等ストック総合改善事業>

- ・公営住宅ストックを良好な社会資産として有効に活用し、「安心、安全、快適に暮らせる住まい」を推進してゆくため、公営住宅等ストック総合改善事業により、既存ＲＣ造公営住宅に対する耐震改修及びエレベーターの設置による耐震・バリアフリー化、屋上防水、給排水設備の改修、風呂釜設置等、機能の向上を図る。

<公的賃貸住宅家賃低廉化事業>

- ・建替え事業やストック改善事業等に係る市営住宅について、家賃の低廉化事業を行う。

(2) 基幹事業（提案事業）の概要

(3) その他（関連事業など）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

基幹事業

(金額の単位は百万円)

地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

	事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
基幹 事業 (A)						
	小計				0	0
基幹 事業 (K)	公営住宅等整備事業	(仮)尾生第2住宅 上松住宅 大宮住宅	岸和田市	公営68戸、RC造 公営65戸、RC造 公営90戸、RC造	1,023	1,023
	公営住宅等ストック総合改善事業	八木住宅	岸和田市	—	5	5
	公営住宅等ストック総合改善事業 (防災・安全)	上松住宅	岸和田市	—	1	1
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	桜台住宅	岸和田市	—	48	48
	小計				1,077	1,077
提案 事業 (B)						
	小計				0	0
小計(A+K+B)					1,077	1,077

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
住宅政策の推進に関連する事業	岸和田市	—

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

（特定優良賃貸住宅等の入居者の資格に係る認定の基準の特例）

認定事業者は、特定優良賃貸住宅について一定期間以上入居資格を有する者を確保することができないときは、市長の承認を受けて配慮入居者に賃貸することができる。

配慮入居者：公的賃貸住宅等の整備に関する事業の実施に伴い、住宅の明け渡し請求を受けた者
賃貸住宅の需要及び供給の動向により、入居させることが望ましいと市長が認めた者
賃貸に関する事項（対象住宅）：特定優良賃貸住宅の空き家を対象とする。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

○市営住宅において、一般世帯向けのほかに以下に定める住宅の確保に特に配慮を要する者への優先募集を行う。

- ・単身高齢者向け募集
- ・母子世帯向け募集
- ・車椅子常用者向け募集
- ・一般改良住宅（親子近居等）向け募集

○火災による類焼で家屋を失った者について、再建の意思がある者については市営住宅での目的外使用許可を行う。（一時使用に限る）

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。

社会資本整備総合交付金チェックシート

計画の名称：社会資本総合整備計画(地域住宅計画「岸和田市地域」)(防災・安全) 都道府県名:大阪府
地方公共団体名：岸和田市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
★④関連する各種計画(住生活基本法等)との整合性が確保されている。	○
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 (該当するものに○) ア 老朽化した住宅ストックの更新 イ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保 エ 既存住宅ストックの有効活用 オ まちなか居住の推進 カ 地方定住の推進 キ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入)	○
⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	○
II. 計画の効果・効率性	
★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。	
⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	
⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	
⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。 (評価結果として該当するものに○) ア 80点以上 イ 60～79点 ウ 60点未満	
III. 計画の実現可能性	
★①事業熟度が十分である。	○
★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
③地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	
④計画内容に関し、地元住民に対する事前説明が行われている。	
⑤計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。	

(★は必須事項)