

社会資本総合整備計画

平成28年3月18日

計画の名称	社会資本総合整備計画(地域住宅計画「泉大津市地域」)								重点計画の該当															
計画の期間	平成24年度 ～ 平成28年度 (5年間)				交付対象		泉大津市																	
計画の目標	・ 総合的・計画的な住宅施策をすすめる、市民ニーズに対応した良質な住宅供給を図るため、長寿命化に資する改善を推進する。																							
計画の成果目標(定量的指標)	・ 市営住宅における洋式便器化率																							
定量的指標の定義及び算定式	<table><tr><td rowspan="4">改修等の進捗状況により洋式便器化の完了住宅戸数比率を算出する (洋式便器化住宅戸数比率)=(洋式便器化完了住宅戸数)÷(管理住宅戸数)</td><td colspan="3">定量的指標の現況値及び目標値</td><td rowspan="4">備考</td></tr><tr><td>当初現況値 (H24当初)</td><td>中間目標値 (H25末)</td><td>最終目標値 (H28末)</td></tr><tr><td>0%</td><td>-</td><td>39.3%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>										改修等の進捗状況により洋式便器化の完了住宅戸数比率を算出する (洋式便器化住宅戸数比率)=(洋式便器化完了住宅戸数)÷(管理住宅戸数)	定量的指標の現況値及び目標値			備考	当初現況値 (H24当初)	中間目標値 (H25末)	最終目標値 (H28末)	0%	-	39.3%			
改修等の進捗状況により洋式便器化の完了住宅戸数比率を算出する (洋式便器化住宅戸数比率)=(洋式便器化完了住宅戸数)÷(管理住宅戸数)	定量的指標の現況値及び目標値			備考																				
	当初現況値 (H24当初)	中間目標値 (H25末)	最終目標値 (H28末)																					
	0%	-	39.3%																					
全体事業費	合計 (A+B+C)	319百万円	A	299百万円	B	0百万円	C	20百万円	効果促進事業費の割合 C/(A+B+C)	6.27%														

交付対象事業																
A 基幹事業																
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)	個別施設計画 策定状況	備考
									H24	H25	H26	H27	H28			
1-A1-1	住宅	一般	泉大津市	直接	泉大津市	地域住宅計画に基づく事業(公営住宅等整備事業)	市営住宅の建替え整備・移転費	泉大津市						125	策定済	
1-A1-2	住宅	一般	泉大津市	直接	泉大津市	地域住宅計画に基づく事業(公的賃貸住宅家賃低廉化事業)	市営住宅の建替えに伴う家賃低廉化事業	泉大津市						111	-	
1-A1-3	住宅	一般	泉大津市	直接	泉大津市	地域住宅計画に基づく事業(公営住宅等ストック総合改善事業)	市営住宅の長寿命化改修、福祉対応等	泉大津市						63	策定済	
合計														299		

関連社会資本整備事業																	
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)	個別施設計画 策定状況	備考	
									H24	H25	H26	H27	H28				
										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	

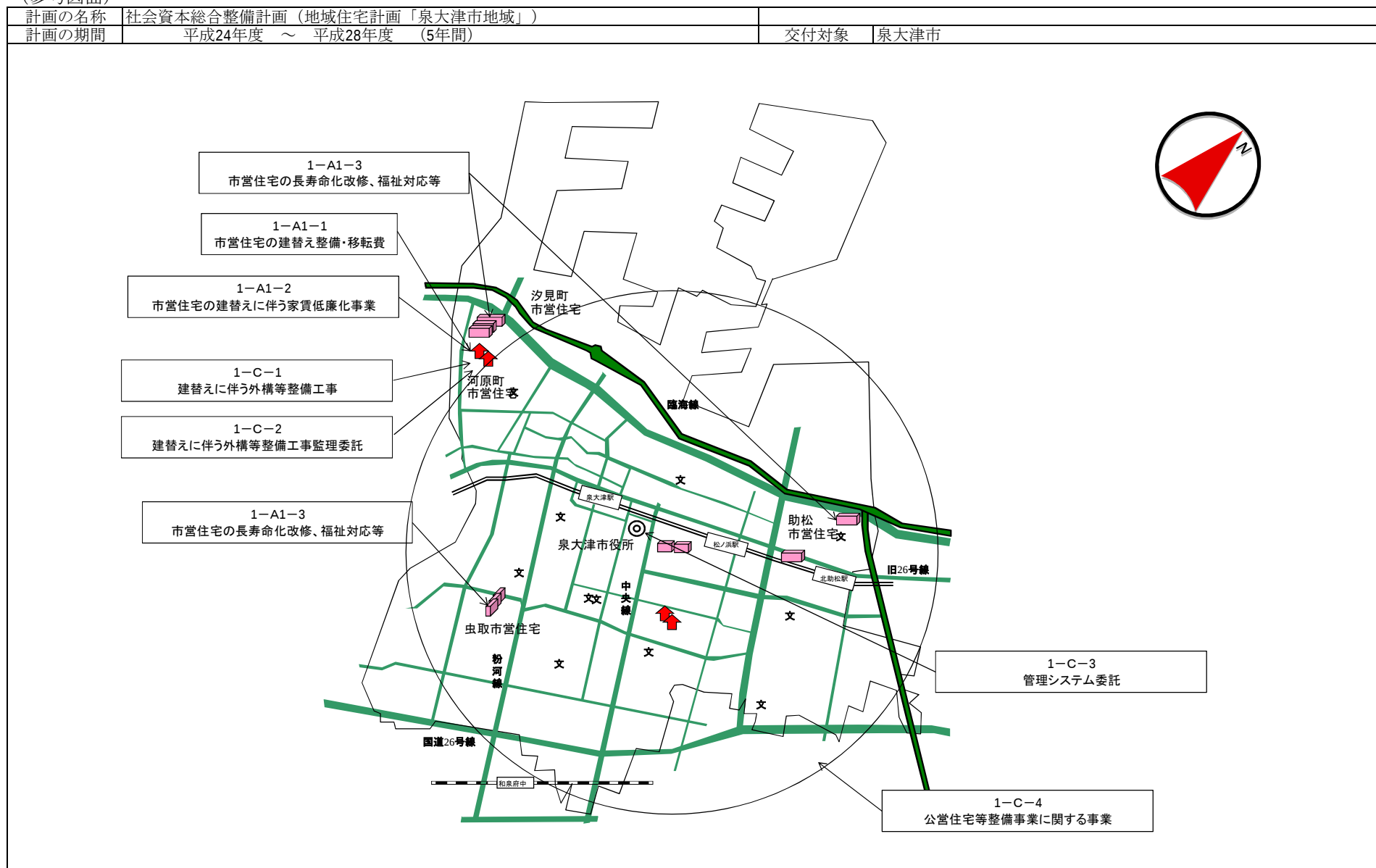
C 効果促進事業															
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名 港湾・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
									H24	H25	H26	H27	H28		
1-C-1	住宅	一般	泉大津市	直接	泉大津市	公営住宅等整備事業に関する事業	建替に伴う外構等整備工事	泉大津市						3	
1-C-2	住宅	一般	泉大津市	直接	泉大津市	公営住宅等整備事業に関する事業	建替に伴う外構等整備工事監理委託	泉大津市						0	
1-C-3	住宅	一般	泉大津市	直接	泉大津市	公営住宅等整備事業に関する事業	管理システム委託	泉大津市						3	
1-C-4	住宅	一般	泉大津市	直接	泉大津市	公営住宅等整備事業に関する事業	建替えに伴う仮住戸	泉大津市						14	
合計														20	

番号	一体的に実施することにより期待される効果															備考
1-C-1～2	老朽化した住宅の建替を適正に推進することができる															
1-C-3	効率的な公営住宅の維持管理を行うことができる															
1-C-4	老朽化した住宅の建替を適正に推進することができる															

その他関連する事業																	
計画等の名称		地域住宅計画「泉大津市地域」(防災・安全)															
事業種別			交付 対象		要素となる事業名 (事業箇所)				市町村名						全体事業費 (百万円)	備考	
1-A'1-1	住宅		泉大津市		地域住宅計画に基づく事業(公営住宅等整備事業)				泉大津市						1,129	防災・安全移行先	
1-A'1-3	住宅		泉大津市		地域住宅計画に基づく事業(公営住宅等ストック総合改善事業)				泉大津市						16	防災・安全移行先	
1-C'-1	住宅		泉大津市		公営住宅等整備事業に関する事業				泉大津市						75	防災・安全移行先	
1-C'-2	住宅		泉大津市		公営住宅等整備事業に関する事業				泉大津市						3	防災・安全移行先	
1-C'-4	住宅		泉大津市		公営住宅等整備事業に関する事業				泉大津市						15	防災・安全移行先	
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)	備考
											H24	H25	H26	H27	H28		

A'	1,145百万円	B'	0百万円	C'	93百万円	(C+C')/((A+A')+(B+B')+(C+C'))	7.5%
----	----------	----	------	----	-------	-------------------------------	------

(参考図面)



ち い き じゅうたくけい かく い ず み お お つ し ち い き
地域住宅計画「泉大津市地域」

い ず み お お つ し
泉大津市

平成28年3月

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画「泉大津市地域」		
都道府県名	大阪府	作成主体名	泉大津市
計画期間	平成 24 年度	～	28 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

本市は東経135° 24′、北緯34° 30′に位置し、大阪市の中央部から南西へ約20km、関西国際空港から北東へ約15kmにあり、東西5.5km、南北4.5km、面積は13.29km²で、うち約4.33km²が公有水面の埋立地、地形は市内全域がほぼ平坦で、全市域が市外化区域という恵まれた立地条件にある。

主要な幹線道路としては、大阪中心部と和歌山を結ぶ南北方向に、西側から阪神高速道路湾岸線、府道大阪臨海線、府道堺阪南線、南海中央線、国道26号線が走り、東西方向については北より府道松原泉大津線、府道松之浜曾根線、泉大津中央線、府道大津港府中線が走っている。

また、鉄道は西側に南海本線、東側にJR阪和線が南北に縦走している。

本市の人口及び世帯は、平成6年度頃まで6万台を推移していたが、平成7年度以降15年度まで急激に人口が増加し、現在は微増傾向にある。平成23年3月31日現在で、77,397人世帯数33,006世帯となっている。

本市においても少子高齢化が急速に進行しており、高齢者、障害者、母子世帯等の住宅困窮者も増加している。

本市における公的住宅政策は、泉大津市営住宅ストック総合活用計画（平成20年3月策定、計画期間19年度～28年度）及び泉大津市営住宅長寿命化計画（平成23年策定、計画期間24年度～33年度）において、その方向性が示されている。

泉大津市には、府営・市営住宅が合わせて約1,700戸あり、うち市営住宅は9団地379戸ある。このうち木造住宅が4団地182戸、中層耐火の住宅が5団地197戸、うち5戸が借上げ住宅で、建替えや住宅改善による、ストックの有効利用が住宅政策において重要な事項となっている。

現在、民間住宅施策としては、耐震化の促進支援、大阪あんしん賃貸支援事業と連携し、住宅相談窓口において、民間賃貸住宅の紹介等の情報提供を行っており、公的住宅施策としては、老朽化した住宅の建替えによる、良質な賃貸住宅の供給や高齢者や障害者対応の借上住宅の供給を行っている。

2. 課題

- ・ 木造の市営住宅は昭和27年、28年に建設され、対応年数を大きく超えており、南海・東南海地震による倒壊の恐れもあり、入居者の居住水準を向上させるとともに安心・安全性確保等を図るために早期の建替えが必要となっている。
- ・ 市営住宅の建替えに際しては、仮住居・新住居への移転、家賃の激変緩和や高齢者、障害者、母子世帯への対応の取組みとともに世帯形成期や子育て期の定住促進を図るバランスの取れた居住環境が求められている。
- ・ 建替事業の高度利用に伴う余剰地での福祉関連施設の併設等有効活用を検討していく事が求められる。
- ・ 収入超過者・高額所得者、地位の承継による長期入居、10倍近い応募倍率など、公営住宅に入居している世帯とそうでない世帯との間に不公平感が生まれており、地域における住宅セーフティネットとしての機能が低下している。
- ・ 大規模地震の発生が予想されるなか、本市耐震改修促進計画に基づき耐震化や建替えを促進する必要がある。

3. 計画の目標

総合的・計画的な住宅施策をすすめ、地域の特性に応じた住宅供給及び住環境整備を促進し、多様な市民ニーズに対応した良質な住宅供給を図るため、長寿命化に資する改善を推進するとともに、公営住宅の建替えをすすめる。さらに、自然環境やコミュニティを重視した住環境づくりを促進するとともに、高齢者、障害者、母子世帯等社会的弱者に対応したバリアフリー、子育てファミリー等の住環境の整備の推進を図る。セーフティネットの構築と少子高齢化社会の対応を推進することにより、豊かで安全でゆとりある住まい、まちづくりを実現する。地震対策を行い、安全安心な住環境整備の促進を図る。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市営住宅の洋式便器の割合	%	市営住宅内における洋式便器化された住宅の割合	0%	24	39.3%	28
市営住宅の耐震化率	%	市営住宅における耐震性のある住宅の割合	23.1%	25	52.2%	27

※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（地域住宅計画に基づく事業）の概要

〔基幹事業〕

<公営住宅等整備事業>

- ・ 地域の実情に応じた適切なセーフティーネットを構築するため、木造住宅及び集会所の建替を行う。
- ・ 公営住宅建替に伴う移転費の助成

<公的賃貸住宅家賃低廉化事業>

- ・ 建替事業により新たに管理開始される市営住宅について、家賃の低廉化事業を行う。

<公営住宅等ストック総合改善事業>

- ・ 市営住宅の安全・安心確保のため、耐震診断・耐震改修等を行う。
- ・ 便器を和式から洋式へ取り替える等高齢者対策を行う。
- ・ 建物の長寿命化を図るため、外壁改修及び屋上防水工事等を行う。
- ・ 居住性の向上を図るため、受水槽の取替え等を行う。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

<公営住宅等整備事業に関する事業>

- ・ 公営住宅建替に伴う仮移転住宅借上費助成
 - ・ 建替に伴う外構等整備工事
 - ・ 建替に伴う外構等整備工事監理委託
 - ・ 効率的な公営住宅の維持管理のため、公営住宅管理システムの導入を行う
- 大阪府と社会資本総合整備計画の共同策定により行う事業

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A. 基幹事業

(金額の単位は百万円)

1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

	事業	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 (1A)						
	小計			0	0	1A
基幹 事業 (1K)	公営住宅等整備事業	泉大津市	77戸	125	125	
	公営住宅等整備事業(防災・安全)	泉大津市	77戸	955	955	
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	泉大津市	77戸	111	111	
	公営住宅等ストック総合改善事業	泉大津市		63	63	
	公営住宅等ストック総合改善事業(防災・安全)	泉大津市		131	131	
	小計			1,385	1,385	1K
提案 事業 (1B)						
	小計			0	0	1B
小計(1A+1K+1B)				1,385	1,385	1A+1K+1B

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
大阪府と社会資本総合整備計画の共同策定により行う事業	泉大津市	—
公営住宅等整備事業に関する事業(効果促進事業)	泉大津市	—

※ 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

少子高齢社会に対応するとともに、様々な人々が居住し、交流するバランスのとれたコミュニティ形成を図っていくため、河原町市営住宅の建替事業の施行と併せ、福祉関連施設等の一体的整備を進める。

※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

該当なし

※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。）

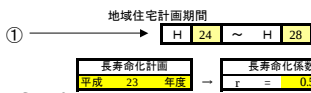
9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

市営住宅において、高齢者、子育て世帯、障害者等の確保に特に配慮を要する者への優先募集の検討を行う。

「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。

■ 地域住宅交付金交付要綱第5に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

別紙1
(北海道・内地)



< Step 0 >

地域住宅計画年度→		24	25	26	27	28	基幹A合計	K
年度ごとC→		0	0	0	0	0	0	1,444
交付金算定対象事業費(A=A1+A2+A3)→		0	0	0	0	0	0	1,444
基幹事業(A1)	高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)	0	0	0	0	0	0	0
	公営住宅等整備事業	0	0	0	0	0	0	0
	地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)	0	0	0	0	0	0	0
	地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業	0	0	0	0	0	0	0
	高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0	0	0	0	0
	公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0	0	0	0	0
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	0	0	0	0	0	0	0
	公営住宅等長寿命化計画に基づき行う事業(A12)	0	0	0	0	0	0	0
	公営住宅等整備事業	0	0	0	0	0	0	0
	地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)	0	0	0	0	0	0	0
	特定優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0	0	0	0	0
	公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0	0	0	0	0
	特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業	0	0	0	0	0	0	0
	特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業	0	0	0	0	0	0	0
	特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業	0	0	0	0	0	0	0
基幹事業(A2)	市街地再開発事業	0	0	0	0	0	0	0
	優良建築物等整備事業	0	0	0	0	0	0	0
	住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)	0	0	0	0	0	0	0
	都市共同住宅供給事業	0	0	0	0	0	0	0
	住宅市街地整備事業	0	0	0	0	0	0	0
	住宅・建築物安全ストック形成事業	0	0	0	0	0	0	0
	住宅地区改良事業等	0	0	0	0	0	0	0
	改善公共賃貸住宅等低廉化事業	0	0	0	0	0	0	0
	H21年度公営住宅整備事業※1(A11を除く※1)	0	0	0	0	0	0	1,444
	公営住宅等整備事業	0	0	0	0	0	0	1,254
	地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)	0	0	0	0	0	0	0
	特定優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0	0	0	0	0
	公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0	0	0	0	79
	特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業	0	0	0	0	0	0	0
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	0	0	0	0	0	0	111
基幹事業(A3)・・・(A1に該当しない事業)	高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業※2	0	0	0	0	0	0	0
	地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)	0	0	0	0	0	0	0
	地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業	0	0	0	0	0	0	0
	提案事業(B)	0	0	0	0	0	B合計→	0
	提案事業(R)	0	0	0	0	0	R合計→	0
都市・地域再生緊急促進事業(β)		0	0	0	0	0	0	0

※1) H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)とはH21年度に行う、
・公営住宅等整備事業 ・公営住宅ストック総合改善事業
・地域優良賃貸住宅整備事業 ・特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業
・特定優良賃貸住宅等整備事業 ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業
のうち、高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)を除いた額とする
※2) ~H20年度の高優賃を入力

9/10×(A+B)+K+C+Kのいずれか少ない額×1/2+9/20×R+β 722 百万円

交付限度額1

■ 地域住宅特別措置法施行規則第6条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step 1 >

	住宅の種類 (i)	住宅の種類 (ii)	構造	北海道 特別地区	北海道 一般地区	特別地区	大都市 地区	多雪寒冷 地区	奄美地区	一般地区	小計
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
		③その他の住宅	一般								0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
		②住宅地区改良事業等	一般								337
		③その他の住宅	一般								0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
		②住宅地区改良事業等	一般								0
		③その他の住宅	一般								0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
		②住宅地区改良事業等	一般								0
		③その他の住宅	一般								0
	(4)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
		②住宅地区改良事業等	一般								0
		③その他の住宅	一般								0

(N1+N2)×Ch×0.5 4,825 百万円

< Step 2 >

施設の種類	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場(㎡)	下記以外	0	0	0	23	0
		0	0	0	23	0
	住宅地区改良事業	0	0	0	23	0
		0	0	0	23	0
(2)下水道(㎡)		0	0	0	4	0
(3)-1 河川(m)整備費		0	0	0	3,700	0
(3)-1 河川(m)用地補償費		0	0	0	3,700	0
(4)-1 調整池(㎡)整備費		0	0	0	140	0
(4)-1 調整池(㎡)用地補償費		0	0	0	140	0
(5)優建施設建築物(㎡)		0	0	0	132	0
(6)電線共同溝等(m)		0	0	0	680	0
(7)人工地盤(㎡)		0	0	0	5,300	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

施設整備の実施に要する費用 千円

(N1+N2)×Ch+ΣCn 4,825 百万円

■ 交付限度額(交付限度額1と交付限度額2のいずれか小さい額)

交付限度額(交付限度額1と交付限度額2のいずれか小さい額)

722 百万円

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「泉大津市地域」)

地方公共団体名：泉大津市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①関連する計画(住生活基本計画等)との整合性が確保されている。	○
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 住宅・建築物の安全・安心確保 ク 良好な住環境の整備 ケ 地域の特色ある街並みの整備 コ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入)	○
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、民間活力の活用等が図られている。	○
⑤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。	
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計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	○
④計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。	