

社会資本総合整備計画

平成28年3月18日

計画の名称	1 社会資本総合整備計画（地域住宅計画「泉南市地域」）	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	泉南市
計画の目標	『水・緑・夢あふれる生活創造都市 泉南』を基本理念とし、市営住宅の整備を推進し、「安心して住めるゆとりと安らぎのあるまち」の実現を目指す。		

計画の成果目標（定量的指標）	<ul style="list-style-type: none"> ・泉南市における居住水準の向上、バリアフリー化された市営住宅の割合 ・泉南市における乗降客数が1日3,000人以上の鉄道駅のバリアフリー化率 		
----------------	---	--	--

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 (H24当初)	中間目標値 (H25末)	最終目標値 (H28末)	
市営住宅の整備により居住水準の向上、バリアフリー化された市営住宅の割合 (市営住宅の整備率) = (整備した住宅戸数) / (管理戸数) (%)	8%	—	13%	
泉南市内における乗降客数が3,000人以上の鉄道駅のバリアフリー化率 (乗降客3,000人/日以上駅のバリアフリー化率) = (バリアフリー化された駅数) / (乗降客3,000人/日以上以上の駅数)	33%	67%	100%	

全体事業費	合計 (A+B+C+D)	421百万円	A	421百万円	B	0百万円	C	0百万円	D	0百万円	効果促進事業費の割合 C / (A + B + C + D)	0.00%
-------	-----------------	--------	---	--------	---	------	---	------	---	------	-----------------------------------	-------

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						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	泉南市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	公営住宅等整備事業（公営住宅の建設等20戸）	泉南市						407	策定済	
1-A1-2	住宅	一般	泉南市	直接	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	泉南市						10	-	
合計												417				

A 2 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業以外の事業）																
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						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-A2-1	住宅	一般	泉南市	直接	市	バリアフリー環境整備促進事業	南海樽井駅・JR新家駅周辺地区基本構想策定	泉南市						4	-	
合計												4				

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						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				

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 港湾・地区名						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																

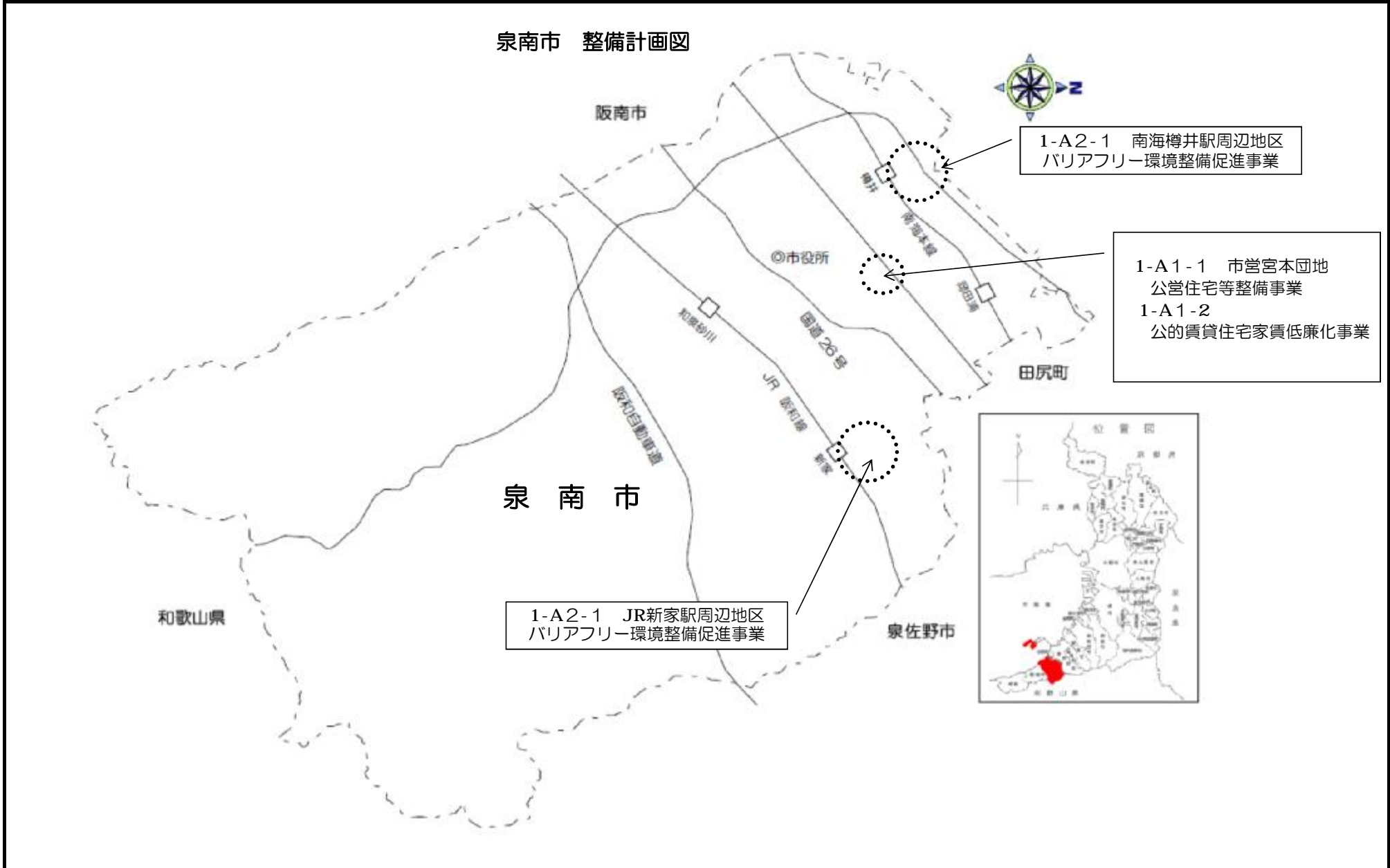
番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考
----	----------------------	----

D 社会資本整備円滑化地籍整備事業															
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						全体事業費 (百万円)	備考
									H24	H25	H26	H27	H28		

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考
----	----------------------	----

(参考図面)

計画の名称	1 社会資本総合整備計画（地域住宅計画「泉南市地域」）		
計画の期間	平成24年度 ～ 平成28年度（5年間）	交付対象	泉南市



ち い き じ ゅ う た く け い か く
地域住宅計画
「泉南市地域」

せんなん し
泉南市

平成28年3月

(第4回変更)

地域住宅計画

計画の名称	泉南市地域		
都道府県名	大阪府	作成主体名	泉南市
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

泉南市は大阪府の南西部に位置し、北西は大阪湾に面し南東は和泉山脈を境に和歌山県に接する人口約6万6千人、世帯数約2万5千世帯の地域である。

本市の人口は昭和40年代から50年代にかけて平野部や丘陵部の住宅開発の影響を受けて急増し、昭和60年ごろから伸びは鈍化したが、今後はりんくうタウンの成熟化および広域交通体系の整備による利便性の向上などにより、増加基調で推移するものと考えられる。

住宅ストックの状況は、平成20年の住宅・土地統計調査によると、持家が最も多く71%（約1万6千世帯）を占め、次いで民営借家が多く16.3%（約4千世帯）である。公営借家に住む世帯の割合は3.3%（約1千世帯）となっている。このうち高齢者を含む世帯は約8千世帯あり市の全体世帯数の約4割に相当し、割合は年々増加している。

市営住宅ストックは3団地396戸あり、昭和20～30年代に建設された住宅で現在管理しているものは20戸あるが、これらは小規模で老朽化が著しく、居住性能・水準が劣っている。また、昭和40年代建設の住宅は346戸と全体の約87%を占めるが、居住性において近年の水準より劣るなどの課題があり、平成7年以降改善工事を進めているところである。

2. 課題

- 既存の市営住宅ストックは老朽化が著しいストックや居住水準の低いストックを多く抱えており、最低居住水準が確保されていない住居、浴室のない住居など居住環境の向上を図る必要がある。また、入居者の高齢者世帯の占める割合が増加していることもあり、高齢者・障がい者の住みやすい住宅・住環境の整備やバリアフリー化を進める必要がある。
- 既存の市営住宅ストックの整備等には、地域と連携しコミュニティの活性化につなげる必要がある。
- 新耐震基準以前に建設され耐震性・避難安全性に課題のある住棟については、建替えや改善事業を行うことにより早期解消に努める必要がある。
- 高齢者や障がい者をはじめすべての人に、安全で安心な住環境の改善を行うと共に、関係機関と連携し福祉の視点をもった整備を進めていく必要がある。
- 住宅確保要配慮者に対し、市営住宅及び他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等への円滑な入居を促進する必要がある。

3. 計画の目標

『水・緑・夢あふれる生活創造都市 泉南』を基本理念とし、市営住宅の整備を推進し、「安心して住めるゆとりと安らぎのあるまち」の実現を目指す。

- 居住水準の向上。
- バリアフリー化の推進。
- 安全で安心な住まいづくり。
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進。

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
バリアフリー化住宅の割合	%	市営住宅におけるバリアフリー化された住戸の割合	8%	24	13%	28

※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

[基幹事業]

○公営住宅等整備事業

・老朽化した市営住宅を建替え、住宅のバリアフリー化など安全性・居住性を向上させることにより、高齢者・障がい者等に配慮した住宅の供給を行う。

○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。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

○大阪府と社会資本総合整備計画の共同作成により行う事業

○バリアフリー環境整備促進事業

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業(A)				
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
合計			0	0

基幹事業(K)				
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
公営住宅等整備事業	泉南市	20戸	407	407
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	泉南市	20戸	10	10
合計			417	417

提案事業(B)					
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
(R)					
合計				0	0

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
公営整備関連(効果促進事業)	泉南市	—
大阪府と社会資本総合整備計画の共同作成により行う事業	泉南市	—
バリアフリー環境整備促進事業	泉南市	—

※ 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

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

※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必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- 市営住宅の募集において以下に定める、住宅の確保に特に配慮を要する者への倍率優遇を行う。
 - ・福祉世帯（高齢者世帯、母子世帯、障がい者世帯、ハンセン病療養所入所者等の世帯）
 - ・新婚、若年層世帯
- あんしん賃貸支援事業等を活用し民間賃貸住宅を必要とする住宅確保要配慮者に対して情報提供を行う。

「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。

交付限度額算出シート 【計画の名称： 都道府県名： 】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第三編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額 (交付限度額 1)

<Step0>

	交付金算定対象事業費 (単位:百万円)		
	A	K	B
基幹事業	0	417	
公営住宅等整備事業		407	
地域優良賃貸住宅整備事業			
公営住宅ストック総合改善事業			
市街地再開発事業			
優良建築物等整備事業			
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
都心共同住宅供給事業			
住宅市街地基盤整備事業			
住宅・建築物安全ストック形成事業			
公的賃貸住宅家賃低廉化事業			10
住宅地区改良事業等			
災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業			
都市・地域再生緊急促進事業			国費(β)

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)

9/10×(A+B)+K と 10/9×A+K のいずれか少ない額 × 1/2 + β = 209 百万円

START

<Step0>
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5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	(単位:戸)							
				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
N 2	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
			一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
N 1	(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
			一般			20					20
		②住宅地区改良事業等	超高層								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
			一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								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
			一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
		一般								0	
	③その他の住宅	超高層								0	
		一般								0	

(N1+N2)×Ch×0.5 = 356 百万円

<Step1>
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step 2>

施設の種別	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 [m ²]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	0
				3.6	0	0
				3.6	0	0
(3)-1 河川 [m]	整備費			3,700	0	0
				3,700	0	0
				3,700	0	0
(3)-2 河川 [m ²]	用地補償費			0	0	0
				0	0	0
				0	0	0
(4)-1 調整池 [m ³]	整備費			140	0	0
				140	0	0
				140	0	0
(4)-2 調整池 [m ²]	用地補償費			0	0	0
				0	0	0
				0	0	0
(5)再開発・復建 [m]					132	0
(6)電線共同溝等 [m]					680	0
(7)人工地盤 [m]					5,300	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

[(N1+N2)×Ch+ΣCn]×0.5 = 356 百万円

<Step2>
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額 (交付限度額 1 と 交付限度額 2 のいずれか少ない額)

交付限度額 (交付限度額 1 と 交付限度額 2 のいずれか少ない額)	209 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「泉南市地域」) 地方公共団体:泉南市

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(住生活基本計画等)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地域住宅計画を公表することとしている。	○
④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。	
⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	
⑥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)