



泉南管理第11-1号
平成23年2月10日

国土交通大臣 大畠 章宏 様

泉南市長 向井



地域住宅計画（社会資本総合整備計画）の提出について（第4回変更）

平成22年3月1日付けで提出した地域住宅計画については、下記のとおり変更（第4回変更）したので、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（平成17年法律第79号）第7条第1項の規定に基づき提出します。

記

1. 地域住宅計画の名称
泉南市地域住宅計画

2. 変更の概要

	変更前（前回提出）	変更後
地域住宅計画の作成主体	泉南市	—
計画期間	平成19年度～23年度	—
交付対象事業費	9百万円	6百万円
基幹事業 A	8百万円	5百万円
基幹事業 K	0百万円	—
提案事業 B	1百万円	—
交付限度額	4百万円	2百万円

※変更がない場合は、変更後の欄に「—」を記入

3. 変更理由
別紙のとおり

せんなんしちいきじゅうたくけいかく
泉南市地域住宅計画
(社会資本総合整備計画)

せんなんし
泉南市

平成23年2月

地域住宅計画

計画の名称	泉南市地域住宅計画		
都道府県名	大阪府	作成主体名	泉南市
計画期間	平成 19 年度	～	23 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。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5団地399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23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344戸と全体の約86%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・障害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際しては、地域と連携しコミュニティの活性化につなげることが必要である。より早期解消に努める。
- 新耐震基準以前に建設された安全性・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。
- 消防法改正により、住戸内に住宅用火災報知器を設置することが義務づけられたため、既設住宅を含め全ての住戸に火災報知器を計画的に設置する必要がある。
- 高齢者や障害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伴に、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。
- 市営住宅について、住棟別の活用方針並びに長寿命化のための維持管理計画を検討するため、平成19年度に策定したストック総合活用計画を充実させ市営住宅長寿命化計画を策定する必要がある。

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、「安心して住めるゆとりと安らぎのあるまち」を実現する。

- 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。
- 市営住宅長寿命化計画の策定。

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
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	7%	18	15%	23
防災安全対策に伴う消防設備設置の割合	%	市営住宅における住宅用火災報知器を設置した住戸の割合	0%	18	100%	23

※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
・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・障害者等に配慮した住宅の供給を行う。
- 公営住宅等ストック総合改善事業
・消防法の改正に伴い、防災安全対策として住宅内に住宅用火災報知器等を設置する。
・泉南市営住宅ストック総合活用計画を充実させ市営住宅長寿命化計画の策定を行う。

(2) 提案事業の概要

- 民間建築物の耐震診断助成等を行う。

(3) その他（関連事業など）

- 安心住まいの確保支援事業（H19）
- 住宅政策の推進に関連する事業（H21～H23）
・大阪府と地域住宅計画の共同作成により行う事業。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(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	
公営住宅等ストック総合改善事業(住宅用火災報知器設置、長寿命化計画策定)	泉南市	399戸	5	5	5
合計			5	5	5
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	
合計			0	0	0
提案事業(B)					
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	
民間木造住宅の耐震診断補助	泉南市	—	1	1	1
(R) 合計			1	1	1

※ 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

(参考) 関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
安心住まいの確保支援事業(H19)	泉南市	
住宅政策の推進に関連する事業(H21～H23)	泉南市	

7 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建営事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建営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、障害者世帯、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。

地域住宅計画第4回変更（変更理由書）

▽【変更理由】

○基幹事業 公営住宅ストック総合改善事業

次の事項により対象事業費が変動したため

- ・長寿命化計画策定費の追加
- ・事業費の精査による変動

地域住宅交付金年次計画(交付期間が平成19年度から始まる地域住宅計画)

都道府県名	大阪府
地域住宅計画の名称	泉南市地域住宅計画
計画作成主体	泉南市
計画作成主体数	1
交付期間(最終年度)	H23年度
交付期間(年度)	5

最大提案事業費枠 ※(B+ΔB)/(A+B+ΔB)=	12.29%
提案事業費割合(%) ※B/(A+B)=	8.21%
提案事業費枠余裕分	255

項目	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度
通持庫					
手数料	0.0%	8.2%	29.8%	37.3%	100.0%
費用	0.0%	8.1%	29.7%	37.2%	100.0%

一、年終特別交付額の合計と一致する人による確定申告

1年度別交付額の合計、及びその内訳	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度
○					
交付附随金	0	532	186	1,547	
年度別交付額	2,465	200			

自來水廠

市都市・再生(3)分ニ

上江村

※列の追加と削除、セルの結合、移動は絶対に行わないでください。

圖 業事幹基 (A)

事業が記入される行については当該年度などを用いず、全行にわたって適用していただく。	事業箇所名 セルは空白でないで下さい	事業主体 ※数明等は不可	交付期間内 事業費	交付金額 対価事業費	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度
(A)交付対象事業名										
(A)宮営住宅等ストック総合改善事業	前畑団地	泉南市	1,183	1,183			1,183			
(A)宮営住宅等ストック総合改善事業	宮本団地・長山住宅	泉南市	408	408				408		
(A)宮営住宅等ストック総合改善事業	前畑団地・宮本団地・長山住宅	泉南市	3,437	3,437					3,437	
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
				0						
計			5,028	5,028	0	0	1,183	408	3,437	0

業事益々

事業名称 （交付対象事業名）	事業箇所名 （交付先が記入される所については修繕対象となる用い、 全行にわたるプロジェクトは選択してください。）	事業主体 （修繕対象不可）	交付期間内 事業費	交付金額 対象事業費	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度
				0						
				0						
				0						
				0						
社会福祉施設等			0	0	0	0	0	0	0	0

(B) 精製後

[illegible]

※H21年度からH23年度でも採用される

事業名(適宜記入すること)	事業場所名	事業主体 格別会社等	交付期間内 事業費	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度
			0						
			0						
			0						
			0						
			0						
			0						
摘要事業の合計			0	(1)	0	0	0	0	0
				年度基幹事業費の5/100限度 (2)					
21～23年度合計⇒				0	59	20	171	0	min(①、②)
				=R(交付金対象事業費)					

都市・地域再生緊急促進事業通知に基づき算出した額(β)※H21・H22年度着手分に限る

[illegible]

< Step 0 >

		19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	基幹合計		計
地域振興計画年度→ 年度ごとC→		交付金決定年度事業年度 (A=A1+A2+A3)→	0	0	1	1	3	4	K
基幹事業(A1)									
高齢者の居住の安定確保に関する事業(A11)									
公営住宅等整備事業					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
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック統合改修事業					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
公営住宅ストック統合改修事業					0	0	0	0	0
公営賃貸住宅管理施設共済事業					0	0	0	0	0
公営住宅等管理及業務支援等を行う事業(A12)					0	0	0	0	0
公営住宅等整備事業					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
特定優良賃貸住宅等整備事業					0	0	0	0	0
公営住宅ストック統合改修事業					0	0	0	0	0
特定公共賃貸住宅等ストック統合改修事業					0	0	0	0	0
高幹事業(A2)			0	0	1	0	0	1	0
市町村再開発事業					0	0	0	0	0
優良建築物整備事業					0	0	0	0	0
住宅市街地総合整備事業(商業市街地開発型)					0	0	0	0	0
都市共同住宅供給事業					0	0	0	0	0
住宅市街地基礎整備事業					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
住宅地区改良事業等					0	0	0	0	0
災害公営住宅緊急仮設住宅事業					0	0	0	0	0
H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)※1					1	0	0	1	0
高幹事業(A3)→(A1に該当しない事業)			0	0	0	1	3	4	0
公営住宅等整備事業					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
特定優良賃貸住宅等整備事業					0	0	0	0	0
公営住宅ストック統合改修事業					1	3	4	4	0
特定公共賃貸住宅等ストック統合改修事業					0	0	0	0	0
公営賃貸住宅管理施設共済事業					0	0	0	0	0
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業※2					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
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック統合改修事業					0	0	0	0	0
提案事業(B)							8	計	1
提案事業(C)							8	計	1
計									

※1)H21年度公共住宅整備事業等(A11を除く)とはH21年度に行う。

- ・公営住宅等整備事業
- ・地域優良賃貸住宅整備事業
- ・特定優良賃貸住宅の供給促進事業
- ・公営住宅ストック総合改善事業
- ・特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業
- ・公営賃貸住宅の質向上を図る事業

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、H26年度～の価額を入力

■ 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 >

[illegible]

$(N1+N2) \times Ch \times 0.5$ 7.13 百万円

< 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
					0	23	0
	住宅地区改良事業				0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
(2)下水道(m)					3.6	0	
					3.6	0	
					3.6	0	
					3.6	0	
(3)-1 河川(m)整備費					0	3,700	0
					0	3,700	0
					0	3,700	0
(3)-1 河川(m)用地補償費					0	0	0
					0	0	0
					0	0	0
(4)-1 調整池(m ²)整備費					0	140	0
					0	140	0
					0	140	0
(4)-1 調整池(m ²)用地補償費					0	0	0
					0	0	0
					0	0	0
(5)仮設施設除却費(m)						132	0
(6)電線共同溝等(m)						680	0
(7)人工地盤(m ²)						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

$$[(N1 \pm N2) \times Ch \pm \sum Cn]$$

■ 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)

START

交付限度額1

713 百万円

713 百万円

平成22年度 地域住宅交付金チェックシート

計画の名称: 泉南市地域住宅計画 _____ 都道府県名: 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)