

計画の名称	泉南市地域住宅等整備計画												
計画の期間	令和04年度 ~ 令和08年度 (5年間)										重点配分対象の該当		
交付対象	泉南市												
計画の目標	予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に資する改善を実施し、市営住宅の長寿命化を図る。 未耐震住棟の建替及び未耐震住棟入居者の移転を推進し、安全確保及び居住環境の改善を図る。												
全体事業費(百万円)	合計(A+B+C+D)	894	A	836	B	0	C	58	D	0	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C+D)	6.48	%

番号	計画の成果目標(定量的指標)			
	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		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		R4		R8
1	市営住宅の長寿命化対策の推進 泉南市営住宅長寿命化計画に基づき、長寿命化が図られた市営住宅の割合 長寿命化型改善を実施した市営住宅の棟数 / 建替対象及び用途廃止予定を除く全棟数	0%	%	87%
2	市営住宅の安全性の確保 安全性の確保された市営住宅の割合 地震時管制運転装置及び戸開走行保護装置の設置されたエレベーターのある棟数 / エレベーターのある棟数	33%	%	100%
3	市営住宅の居住環境の向上 居住環境が向上した市営住宅の割合 耐震性の確保及び浴室を設置した市営住宅の棟数 / 用途廃止予定を除く全棟数	53%	%	72%

備考等	個別施設計画を含む	-	国土強靱化を含む	-	定住自立圏を含む	-	連携中枢都市圏を含む	-	流域水循環計画を含む	-	地域再生計画を含む	-	避難確保計画の策定	避難行動要支援者名簿の提供
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	-----------	---	-----------	---------------

A 基幹事業

基幹事業(大)	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市区町村名/ 港湾・地区名	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	
												R04	R05	R06	R07	R08				
一体的に実施することにより期待される効果																				
備考																				
地域住宅計画に基づく事業	A15-001	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	宮本団地住宅の家賃低廉化事業	泉南市						22		-	
	A15-002	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業	前畑団地住宅5、6、7号棟外壁改修	泉南市						90		策定済	
	A15-003	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業	前畑団地住宅A、B号棟エレベーター改修	泉南市						28		策定済	
	A15-004	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業	前畑団地住宅5、6、7号棟給水管改修	泉南市						30		策定済	
A15-005	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業	前畑団地住宅A、B号棟外壁改修	泉南市						43		策定済		
A15-006	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公営住宅等整備事業	前畑団地住宅建替計画策定	泉南市						3		策定済		
A15-007	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公営住宅等整備事業	前畑団地住宅建替基本・実施設計	泉南市						48		策定済		

C 効果促進事業

基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名 / 港湾・地区名	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
												R04	R05	R06	R07	R08			
一体的に実施することにより期待される効果																			
備考																			
地域住宅計画に基づく事業	C15-001	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公営住宅等整備事業に係る事業	移転費	泉南市						5	-	
		入居者の移転を行い、安全確保及び居住環境の改善を図る。																	
	C15-002	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公営住宅等整備事業に係る事業	駐車場等の整備	泉南市						14	-	
		前畑団地住宅の建替えに必要な駐車場の整備を行い、当該住宅の整備を効率的に推進する。																	
	C15-003	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	改良住宅ストック総合改善事業に係る事業	前畑団地住宅1号棟外壁アスベスト含有調査	泉南市						1	-	
		アスベスト含有の有無を確認し、適切な工事を行い安全性を確保する。																	
	C15-004	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業に係る事業	前畑団地住宅A、B号棟外壁アスベスト含有調査	泉南市						1	-	
		アスベスト含有の有無を確認し、適切な工事を行い安全性を確保する。																	
	C15-005	住宅	一般	泉南市	直接	泉南市	-	-	公営住宅等整備事業に係る事業	用地購入	泉南市						37	-	
		前畑団地住宅の建替えに必要な用地を確保し、当該住宅の整備を効率的に推進する。																	
											小計						58		
											合計						58		

交付金の執行状況

(単位：百万円)

	R04	R05			
配分額 (a)	52	26			
計画別流用増 減額 (b)	0	0			
交付額 (c=a+b)	52	26			
前年度からの繰越額 (d)	0	0			
支払済額 (e)	52	26			
翌年度繰越額 (f)	0	0			
うち未契約繰越額(g)	0	0			
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0			
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	0	0			
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由					

事前評価チェックシート

計画の名称： 泉南市地域住宅等整備計画

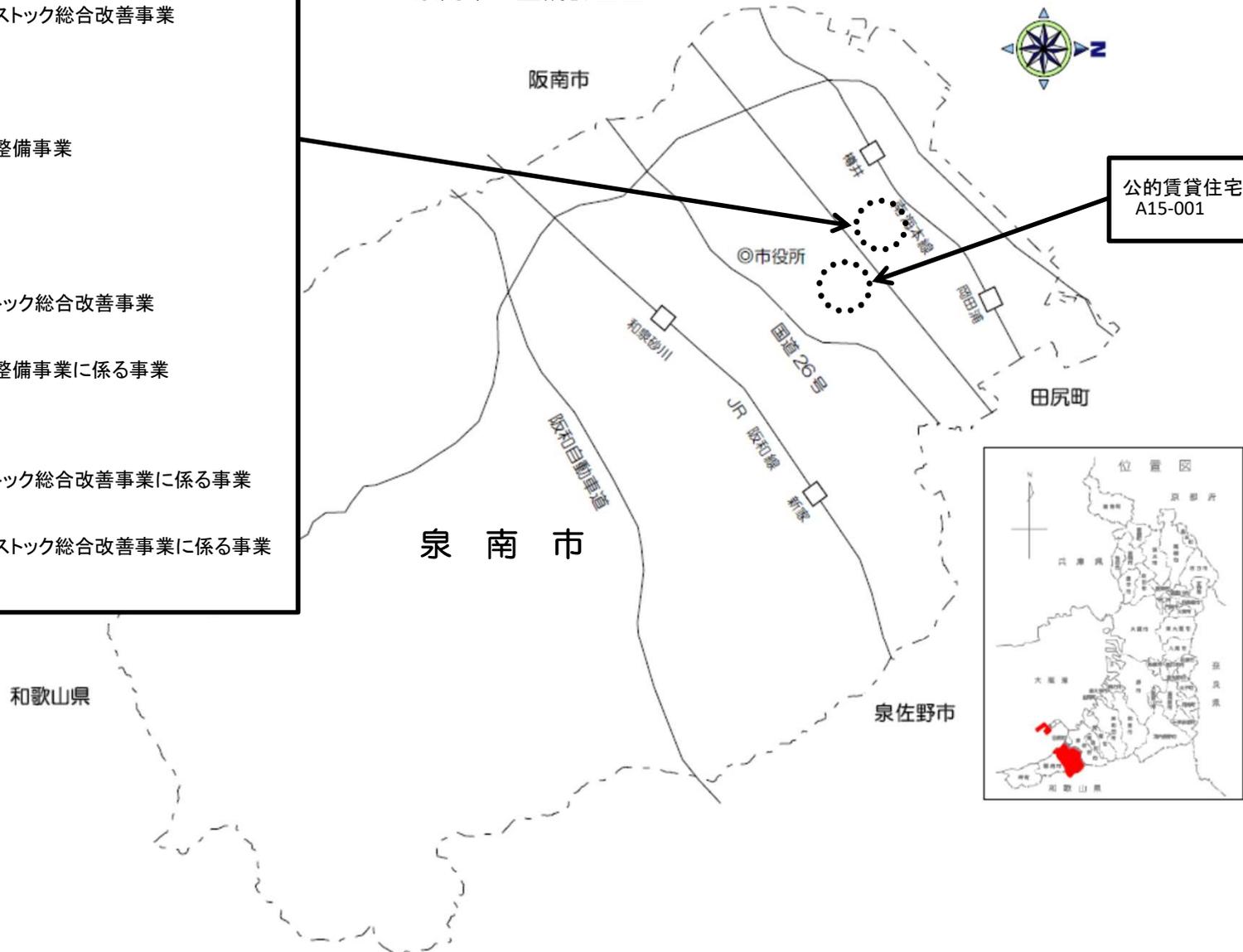
事前評価	チェック欄
I. 目標の妥当性 計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
I. 目標の妥当性 地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
I. 目標の妥当性 関連する各種計画（住生活基本計画等）との整合性が確保されている。	○
I. 目標の妥当性 緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。	○
I. 目標の妥当性 数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
II. 計画の効果・効率性 十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
II. 計画の効果・効率性 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。	
II. 計画の効果・効率性 事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
II. 計画の効果・効率性 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。	
II. 計画の効果・効率性 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。	
II. 計画の効果・効率性 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。	
III. 計画の実現可能性 事業熟度が十分である。	○

(参考図面)

計画の名称	泉南市地域住宅等整備計画		
計画の期間	令和4年度 ~ 令和8年度 (5年間)	交付対象	泉南市

- 公営住宅等ストック総合改善事業
A15-002
A15-003
A15-004
A15-005
- 公営住宅等整備事業
A15-006
A15-007
A15-008
A15-009
A15-010
- 改良住宅ストック総合改善事業
A15-011
- 公営住宅等整備事業に係る事業
C15-001
C15-002
C15-005
- 改良住宅ストック総合改善事業に係る事業
C15-003
- 公営住宅等ストック総合改善事業に係る事業
C15-004

泉南市 整備計画図



公的賃貸住宅家賃低廉化事業
A15-001

地域住宅計画

「泉南市地域」

せんなん し
泉南市

令和6年3月

(第3回変更)

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画「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	令和 4 年度	～	令和 8 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て関西国際空港の南部約3分の1を含み、南東は和泉山脈を境に和歌山県に接した人口約6万人、世帯数約2万6千世帯の地域である。

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たが、昭和60年ごろから伸びは鈍化し、近年は減少に転じている。

なお、平成30年の「住宅・土地統計調査」によると市内の住宅は総数で23,380戸あり、うち空家が3,550戸、空家率は約15.2%となっている。

泉南市営住宅は3団地の合計で368戸あり、内訳は低層簡易耐火構造の住戸が1団地20戸、中層耐火構造の住戸が2団地348戸である。なお、築後40年以上の老朽化した住戸が316戸、全ストックの86%を占めている。

泉南市営住宅長寿命化計画（令和4年4月策定）に基づき、老朽化した住棟の建替えや耐震化、予防保全的な維持管理を考慮した長寿命化を図ってきたが、耐震性が確保されていないなど住宅性能水準を満たしていない住棟も残っている。

2. 課題

- 老朽化した市営住宅は、計画的に改善事業を実施し長寿命化を図り、効果的なストックの活用を推進する必要がある。
- 未耐震住棟の入居者の安全確保のため、早期に耐震性のある住宅への移転を推進するとともに、建替事業を実施する必要がある。
- 高齢者や障害者等誰もが安心して暮らせるよう、バリアフリー対応等の住環境整備や、関係機関と連携した福祉の視点をもった整備を進めていく必要がある。
- 今後増加する見込みである空家に対し、空家等対策計画（令和5年3月策定）に基づき、空家の発生抑制や利活用等を含めた対策を講じていく必要がある。

3. 計画の目標

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に資する改善を実施し、市営住宅の長寿命化を図るとともに、未耐震住棟の建替えに関する事業を行う。

- 市営住宅のストック改善を行い、長期的に活用できるよう居住性・安全性等の維持・向上を図る。
- 未耐震住棟の早期の建替えを実施する。
- 未耐震住棟の入居者の住替移転及び仮移転を推進する。

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	
市営住宅の長寿命化対策の推進	%	泉南市営住宅長寿命化計画に基づき、長寿命化が図られた市営住宅の割合	0%	R4	87%	R8
市営住宅の安全性の確保	%	安全性の確保された市営住宅の割合	33%	R4	100%	R8
市営住宅の居住環境の向上	%	居住環境が向上した市営住宅の割合	53%	R4	72%	R8

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

- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 - ・建替事業により平成28年度から管理開始している市営宮本団地住宅2号棟について、家賃の低廉化事業を行う。（令和7年度で事業完了）
- 公営住宅等ストック総合改善事業
 - ・長寿命化型改善として前畑団地住宅5、6、7、A、B号棟の外壁改修に係る設計及び改修工事を行う。
 - ・安全性確保型改善として前畑団地住宅A、B号棟のエレベーターに地震時管制運転装置や戸開走行保護装置の設置を行う。
 - ・長寿命化型改善として前畑団地住宅5、6、7号棟の給水管改修に係る設計及び改修工事を行う。
- 公営住宅等整備事業
 - ・「泉南市営住宅長寿命化計画」に基づき前畑団地住宅未耐震住棟の集約建替事業を行う。（令和9年度で事業完了予定）
 - ・前畑団地住宅未耐震住棟入居者の市営住宅以外の他の住宅への仮移転及び集約建替後の本移転
- 改良住宅ストック総合改善事業
 - ・長寿命化型改善として前畑団地住宅1号棟の外壁改修に係る設計及び改修工事を行う。

(2) 基幹事業（提案事業）の概要

—

(3) 効果促進事業の概要

- ・前畑団地住宅未耐震住棟入居者の市営住宅内での住替移転
- ・前畑団地住宅集約建替事業に係る駐車場等の整備
- ・前畑団地住宅1、A、B号棟の外壁改修工事に係るアスベスト含有調査
- ・前畑団地住宅集約建替事業に係る用地購入

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)

基幹事業		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 (A)	事業				
小計				0	0
基幹 事業 (K)	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	泉南市	宮本団地住宅20戸	22	22
	公営住宅等ストック総合改善事業	泉南市	前畑団地住宅128戸	191	191
	公営住宅等整備事業	泉南市	前畑団地住宅120戸	593	593
	改良住宅ストック総合改善事業	泉南市	前畑団地住宅32戸	30	30
小計				836	836
提案 事業 (B)					
小計				0	0
小計(A+K+B)				836	836

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等

※ 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

該当なし

※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
- 「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」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。