

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和05年01月16日

計画の名称	岸和田市地域住宅等整備計画												
計画の期間	令和05年度 ~ 令和07年度 (3年間)								重点配分対象の該当				
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、住まうビジョン・岸和田（住生活基本計画）に基づき、岸和田市営住宅ストック総合活用計画（公営住宅等長寿命化計画）に従って、市営住宅を整備するとともにストックを良好な社会資源として有効に活用していく。												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	331	A	330	B	0	C	1	D	0	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C+D)	0.3	%

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
		R5当初	R6末	R7末
1	長寿命化計画に基づく整備事業の達成率			
	長寿命化計画に基づく整備事業の達成率 (住棟別達成整備事業数) / (住棟別総整備事業数) %	40%	%	90%

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

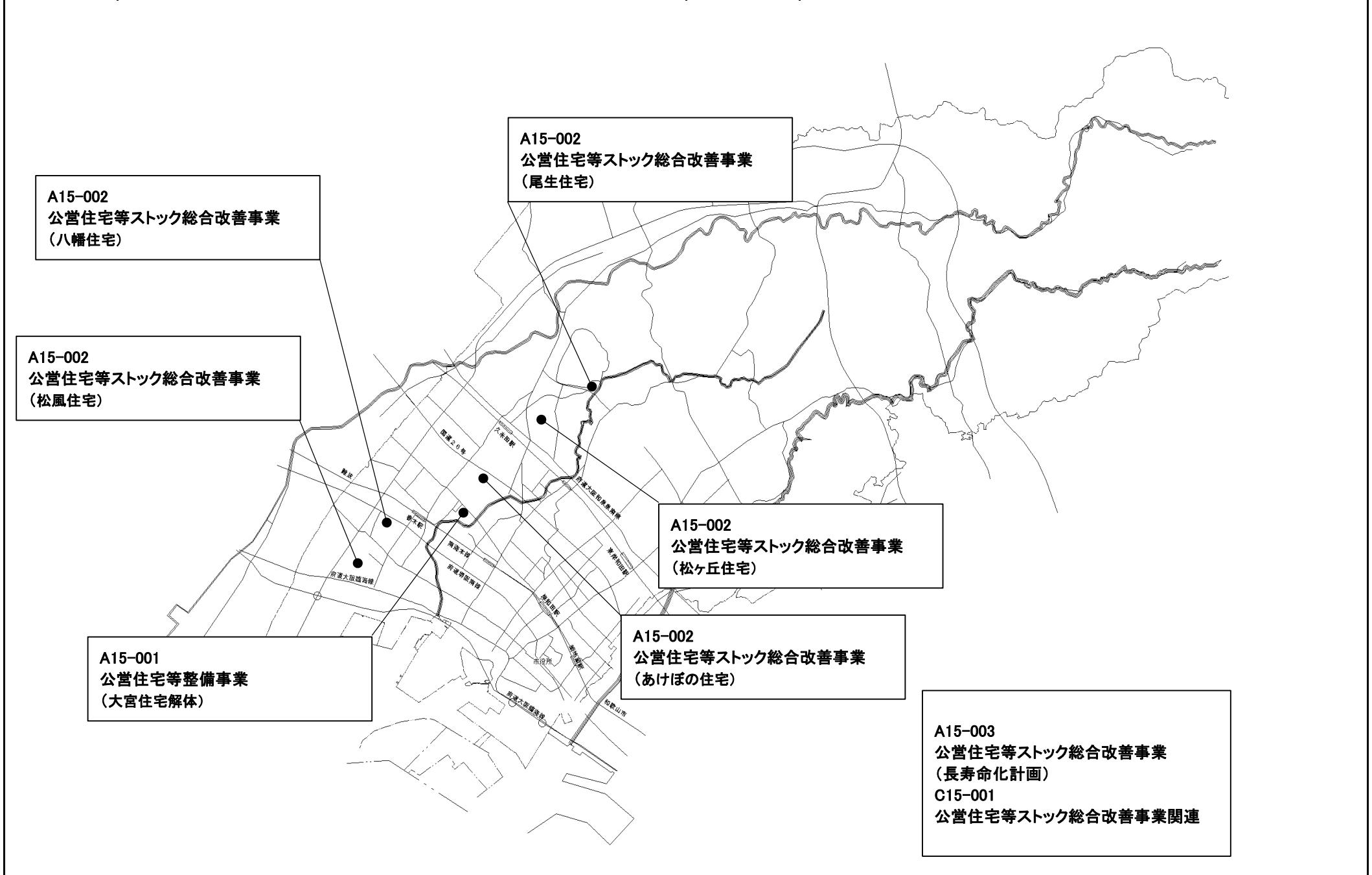
基幹事業(大)	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
												R05	R06	R07	R08	R09				
一体的に実施することにより期待される効果																				
備考																				
地域住宅計画に基づく事業	A15-001	住宅	一般	岸和田市	直接	岸和田市	-	-	公営住宅等整備事業	大宮住宅解体	岸和田市						200		策定済	
	A15-002	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	八幡・松ヶ丘・尾生・あけぼの・松風住宅屋上防水改修・勾配屋根改修・給排水設備改修エレベーター改修等	岸和田市						125		策定済	
	A15-003	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	長寿命化計画の策定	岸和田市						5		-	
											小計							330		
											合計							330		

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
												R05	R06	R07	R08	R09			
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	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	市営住宅の改善事業に関連し た事業	岸和田市						1	-	
市営住宅の改善に必要な移転助成や駐輪場の改善等を行うことにより、市営住宅の改善を効果的に推進する。																			
											小計						1		
											合計						1		

(参考様式3) 参考図面

計画の名称	岸和田市地域住宅等整備計画	交付対象	岸和田市
計画の期間	令和5年度～令和7年度(3年間)		



地域住宅計画

「岸和田市地域」

キシワダシ
岸和田市

令和5年4月

地域住宅計画

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	令和 5 年度	～	7 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19万人、世帯数約8万9千世帯の地域で、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72.68km²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、大阪都心部から南海電鉄南海本線、JR阪和線、阪神高速湾岸線、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30年度住宅・土地統計調査によると、持ち家47,450戸（64.9%）、公営借家4,760戸（6.5%）、機構・公社借家1,030戸（1.4%）、民営借家17,030戸（23.3%）、その他借家700戸（1.0%）となっている。このように持ち家が住宅総数の64.9%を占め、高い持ち家率となっている。

また「住まうビジョン・岸和田（住生活基本計画）」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、当面の間、住み続ける予定」の割合は78.9%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、耐震診断・改修助成事業、耐震シェルター設置助成事業、不良空き家除却助成事業、空き家リフォーム助成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の除却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7,200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。
- 省エネ設備の導入促進に向けた取組を行うなど、脱炭素（カーボンニュートラル）への対応を図る必要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、特に高齢者や障がい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。』

『住まうビジョン・岸和田（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		
長寿命化計画に基づく整備事業の達成率	%	住棟別達成整備事業数／住棟別総整備事業数	40%	令和5年度	90%	令和7年度
	%					
	%					

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

<公営住宅等整備事業>

・公営住宅等整備事業により、老朽化等による居住性の確保が困難な公営住宅を解体し、既存公営住宅の総管理戸数削減を図る。

<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、勾配屋根及び屋上防水の改修、給排水設備の改修、エレベーターの改修等、機能の向上を図る。

・平成24年度に策定し、平成31年に見直しを行った「岸和田市営住宅ストック総合活用計画（公営住宅等長寿命化計画）」が終えるにあたり、新たに計画の策定を行い、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげ、ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を行う。

(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)

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)					
	小計			0	0
基幹 事業 (K)	公営住宅等整備事業	岸和田市	大宮住宅(公営72戸 RC造)	200	200
	公営住宅等ストック総合改善事業	岸和田市	松ヶ丘住宅(公営102戸 RC造) 尾生住宅(公営30戸 RC造) 八幡住宅(公営62戸 RC造) 松風住宅(公営78戸 RC造) あけぼの住宅(公営54戸 RC造)	125	125
	公営住宅等ストック総合改善事業	岸和田市	長寿命化計画の策定	5	5
	小計			330	330
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(A+K+B)				330	330

(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

※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。

事前評価チェックシート

計画の名称： 岸和田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。	○

事前評価	チェック欄
Ⅲ．計画の実現可能性 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。	○
Ⅲ．計画の実現可能性 地域住宅計画を公表することとしている。	○
Ⅲ．計画の実現可能性 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。	
Ⅲ．計画の実現可能性 計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	
Ⅲ．計画の実現可能性 計画期間中の計画管理（モニタリング）体制が適切である。	