

社会資本総合整備計画(地域住宅計画)事後評価シート

1.事後評価を実施した社会資本総合整備計画(地域住宅計画)	
①計画の名称	社会資本総合整備計画(地域住宅計画「岸和田市地域」)
②都道府県名	大阪府
③計画作成主体	岸和田市
④計画期間	平成20年度～24年度
⑤計画の目標	『安全に住み続けられる、住まい・まちづくりを実現する。』 ・民間木造住宅の耐震化を促進する。 『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。』 『住生活の安定の確保及び向上促進の計画として、住宅マスタープラン(住生活基本計画)の策定を行う。』 ・住宅マスタープラン(住生活基本計画)を策定する。
2.事後評価の内容	
⑥実施体制・時期	岸和田市において評価を行った(平成24年2月)
⑦事後評価の結果	<p>指標1 市営住宅の現行の耐震基準を満たす住戸の割合 定義 市営住宅の現行の耐震基準を満たす割合 評価方法 新耐震基準の適用以前に建設された市営住宅については、本計画に基づき耐震診断を実施し、補強等の措置が必要なものについては耐震改修工事を実施した数値を評価 結果 従前値:31%(H19年度) → 目標値:38%(H24年度)→実績値:38% 結果の分析 目標数値を達成したものの未だに50%を下回る状況となっている。既存不適格物件の除却、耐震改修工事の実施等の施策が必要である。</p> <p>指標2 市営住宅の火災警報器設備設置住戸の割合 定義 市営住宅の火災警報器設備を設置する割合 評価方法 火災報知機設置有無を評価 結果 従前値:6%(H19年度) → 目標値:100%(H24年度)→実績値:100% 結果の分析 消防法の改正を受け、住居戸室に対する火災報知機の設置が義務付けられたことを入居者に丁寧に説明を行ない、入居者の協力を得、本市で管理する市営住宅全戸の設置を完了させた。(但し、除却予定である木造未入居物件を除く)</p> <p>指標3 市営住宅の整備を行う団地の割合 定義 バリアフリー化された市営住宅の割合。 評価方法 バリアフリー化された市営住宅を評価 結果 従前値:29%(H19年度) → 目標値:34%(H24年度)→実績値:33% 結果の分析 当初予想より木造住宅の除却は進んだが、鉄筋コンクリート造住宅において(仮称)尾生第2住宅の建設が平成26年度着工に変更となったため、実績値は目標値より若干下回った。</p>
⑧結果の公表方法	岸和田市のホームページにて公表を行う
3.事後評価の結果を踏まえた今後の住宅施策の取組への反映等	
⑨今後の住宅施策の取組への反映	<p>◎東南海、南海地震の発生が予測される中、住宅の耐震化については市の財政状況をふまえつつも速やかな耐震化の達成に努力してきたところではあるが、目標数値を達成したものの未だに50%を下回る状況となっている。したがって次期計画においては、既存不適格物件の除却、耐震改修工事の早期実施等について積極的に取り組む。</p> <p>◎市営住宅の整備を行う団地(バリアフリー化)の割合については、(仮称)尾生第2住宅の新築工事が順延となり目標数値を達成できなかった。今後は早期の建設を行うとともに、更に木造住宅の除却を進めながら、既存鉄筋コンクリート住宅において耐震改修工事に合わせた住戸改善を実施し、バリアフリー化やエレベーター設置に努めて住環境の改善を積極的に取り組む。</p>
⑩その他	特になし

※この事後評価は別途の社会資本総合整備計画について行ったものである。

しゃかいしほんそうごうせいびけいかく
社会資本総合整備計画

ちいきじゅうたくけいかく きしわだしちいき
(地域住宅計画「岸和田市地域」)

きしわだし
岸和田市

平成24年3月
(第1回変更)

社会資本総合整備計画

計画の名称	社会資本総合整備計画（地域住宅計画「岸和田市地域」）		地域住宅計画の名称	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	平成 20 年度 ～ 24 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20万人、世帯数約7万世帯の地域です。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72.24km²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JR阪和線、南海本線、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15年度住宅・土地統計調査によると、持ち家44,000世帯、公営借家5,500世帯、機構・公社借家1,400世帯、民営借家17,000世帯、給与住宅700世帯他となっている。持ち家が住宅総数の63%を占め、大阪府下でも高い持ち家率となっている。また、市民の定住意識は高く「第3次総合計画のための市民アンケート調査結果」からも、「今後も市内に長く住み続けたい」といった回答が多く出されている。現在、民間住宅施策としては家賃補助事業をはじめ、住宅資金の利子補給事業、耐震診断助成事業、障害者住宅改造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建替事業を行っている。

2. 課題

○安心、安全に暮らせる住まい・まちづくりは、最も重要な政策課題であり、本市においては耐震性が不十分な戸建て持ち家住宅は約15,000戸存在する。地震時における最低限の安全性を確保するため、耐震化の推進や密集住宅地域の整備が必要である。

○昭和20～30年代に建設された市営木造住宅は全市営住宅ストックの約40%を占め、これは経過年数からも早急な建替えが必要である。また、敷地及び立地状況を見ると、その規模が小さく高度利用が困難な団地、利便性が高く建替えに適した団地など種々あり、これらの団地の特性を踏まえ、建替え、又は、他用途への活用（用途廃止）を進める必要がある。

○昭和40年代に建設された市営耐火造住宅は全市営住宅ストックの約28%を占め、設備の更新や構造安全性の面から対応を必要とするものも多く、安心、安全に暮らせる住まいづくりが必要となっている。また、世帯人員に対応した型別供給を行うとともに、高齢化が著しく進む状況では、バリアフリー化の推進等、居住水準の向上を図る必要がある。

○市営住宅への応募がある中で、公営住宅等供給促進緊急助成事業で用地取得した（仮称）第2尾生住宅新築事業並びに下野町住宅建替事業の実施を図る必要があり、低所得者や高齢者、障害者及び子育て世帯等住宅確保要配慮者へ対応するための住宅の確保や福祉・医療施設との連携も併せた居住の安定化を図る必要がある。

○低所得者や高齢者、障害者、子育て世帯等住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅に関する情報提供を福祉部局と連携を図りながら進めてゆくと共に、現在大阪府が進めている「大阪あんしん賃貸支援事業」を積極的に推進することが必要である。

○限られたストックを効果的、効率的に活用するため、本来入居対象者の的確な入居を進める必要があり、引続き整備と併せて厳正な管理が必要である。

3. 計画の目標

『安全に住み続けられる、住まい・まちづくりを実現する。』

- ・民間木造住宅の耐震化を促進する。

『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。』

『住生活の安定の確保及び向上促進の計画として、住宅マスタープラン（住生活基本計画）の策定を行う。』

- ・住宅マスタープラン（住生活基本計画）を策定する。

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
市営住宅の現行の耐震基準を満たす住戸の割合	%	市営住宅の現行の耐震基準を満たす割合。	31%	19	38%	24
市営住宅の火災警報器設備設置住戸の割合	%	市営住宅の火災警報器設備を設置する割合。	6%	19	100%	24
市営住宅の整備を行う団地の割合	%	バリアフリー化された市営住宅の割合。	29%	19	34%	24

※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＞

・公営住宅等整備事業により公営住宅を整備し、真に住宅に困窮している「住宅確保要配慮者」の居住安定を図ることとする。

＜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、既存公営住宅の耐震化及びエレベーター改修による耐震・バリアフリー化、消防法改正に伴う火災警報器設備、地上波デジタル共聴アンテナ設備等機能の向上等を図る。

＜住宅地区改良事業等＞

・改良住宅ストック総合改善事業により、既存改良住宅の耐震化及びエレベーター改修による耐震・バリアフリー化、消防法改正に伴う火災警報器設備、地上波デジタル共聴アンテナ設備等機能の向上等を図る。

・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業により、耐震診断を行う。

〔提案事業〕

＜住まいの耐震性向上推進事業＞

・民間木造住宅の耐震診断等を実施し、「安心、安全な住まいまちづくり」を推進する。

(2) 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業以外の事業）の概要

(3) 関連社会資本整備事業の概要

(4) 効果促進事業の概要

- ・公営、改良住宅の屋外設備等向上促進事業を図る。
- ・公営住宅使用料の家賃減免事業を行う。

(5) その他（関連事業など）

大阪府と社会資本総合整備計画（地域住宅計画）の共同作成により行う事業。

- 住宅政策の推進の関連する事業

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)

A. 基幹事業

1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内	
				事業費	対象事業費
基幹事業 (1A)	公営住宅等ストック総合改善事業	八幡住宅ほか7団地	岸和田市	13	13
	住宅地区改良事業等(計画基礎調査)	八幡住宅	岸和田市	12	12
小計				25	25
基幹事業 (1K)	公営住宅等整備事業	(仮)尾生第2住宅	岸和田市	20	20
	公営住宅等ストック総合改善事業	八幡住宅ほか7団地	岸和田市	61	61
	住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)	八幡住宅	岸和田市	103	103
小計				184	184
提案事業 (1B)	住まいの耐震性向上推進事業	民間木造住宅耐震化補助	岸和田市	5	5
小計				5	5
小計(1A+1K+1B)				214	214

2 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業以外の事業)

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 (2)				
小計			0	0

A. 基幹事業 合計(1A+1K+1B+2)

214 1A+1K+1B+2

B. 関連社会資本整備事業

(金額の単位は百万円)

B 関連社会資本整備事業

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
合計			0	0

C. 効果促進事業

(金額の単位は百万円)

C 効果促進事業		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
事業	細項目				
屋外設備等向上促進事業	ガス地中埋設管の耐震化等	岸和田市	公営:22戸、改良:40戸	5	5
市営住宅使用料の減免措置	家賃減免措置	岸和田市	66件(H23:33件,H24:33件)	8	8
合計				13	13

合計(1A+1K+1B+2+B+C) 227

効果促進事業等の割合 0.079 $(1B+C)/(1A+1K+1B+2+B+C)$

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
住宅政策の推進に関連する事業	岸和田市	—

※ 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

※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。

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「岸和田市地域」) 都道府県名：大阪府
 地方公共団体名：岸和田市

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(住生活基本法等)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。	
④計画内容に関し、地元住民に対する事前説明が行われている。	○
⑤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)