

計画の名称	泉大津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	泉大津市												
計画の目標	総合的・計画的な住宅施策をすすめ、市民ニーズに対応した良質な住宅供給を図るため、長寿化に資する改善を推進する。 ・市営住宅の大規模修繕を行い、建物の長寿化を図るとともに、入居者の居住性及び安全性の向上を図る。 ・老朽化した市営住宅において、現在の生活水準に合わせた集約建替えをすすめる。												
全体事業費(百万円)	合計(A+B+C+D)	920	A	882	B	0	C	38	D	0	効果促進事業費の割合C/(A+B+C+D)	4.13	%

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 (R04当初)	中間目標値	最終目標値 (R08末)
1	市営住宅の住戸内バリアフリー化率 改修等の進捗状況によりバリアフリー化の完了住宅戸数比率を算出する。 (公営住宅等長寿化計画に基づきバリアフリー化された戸数) / (市営住宅管理戸数)	46%	%	58%
2	市営住宅の長寿化対策の推進 大規模修繕等の進捗状況により長寿化型へ改善された住宅戸数比率を算出する。 (公営住宅等長寿化計画に基づき長寿化型改善された戸数) / (市営住宅管理戸数)	18%	%	51%

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	泉大津市	直接	泉大津市	—	—	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	市営住宅の建替えに伴う家賃低廉化【河原町市営住宅（77戸）】	泉大津市	■	■				72		—
	A15-002	住宅	一般	泉大津市	直接	泉大津市	—	—	公営住宅等ストック総合改善事業	市営住宅の長寿命化改修、福祉対応等【助松市営住宅（40戸）、虫取市営住宅（60戸）、汐見町市営住宅（56戸）】	泉大津市		■	■	■	■	181		策定済
	A15-003	住宅	一般	泉大津市	直接	泉大津市	—	—	公営住宅等整備事業	市営住宅の建替え整備【二田市営住宅（36戸）、寿市営住宅（37戸）】	泉大津市	■	■	■	■	■	629		策定済
											小計						882		
											合計						882		

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	泉大津市	直接	泉大津市	—	—	公営住宅等整備事業に関する事業	建替事業実施に係る支援業務	泉大津市		■	■	■	■	38	—		
		老朽化した住宅の建替を適正に推進することができるなど																		
													小計					38		
											合計								38	

交付金の執行状況

(単位:百万円)

	R4	R5	R6	R7	R8	
配分額 (a)	19	31				
計画別流用 増△減額 (b)	0	0				
交付額 (c=a+b)	19	31	0	0	0	
前年度からの繰越額 (d)	0	0				
支払済額 (e)	19	31				
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	0	0	0	
未契約繰越+不用率 (h = (g+h)/(c+d))	0.0%	0.0%	-	-	-	
未契約繰越+不用率が10%を超えている場合 その理由	-	-	-	-	-	-

※ 平成29年度以降の各年度の決算額を記載。

※ ただし、決算額が確定でき次第記載。

事前評価チェックシート

計画の名称： 泉大津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 ★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ⑤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 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。	○
II. 計画の効果・効率性 ★②十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 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。	○
II. 計画の効果・効率性 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。	○
II. 計画の効果・効率性 ⑤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 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。	○
II. 計画の効果・効率性 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。	○
III. 計画の実現可能性 ★①事業熟度が十分である。	○
III. 計画の実現可能性 ★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。	○

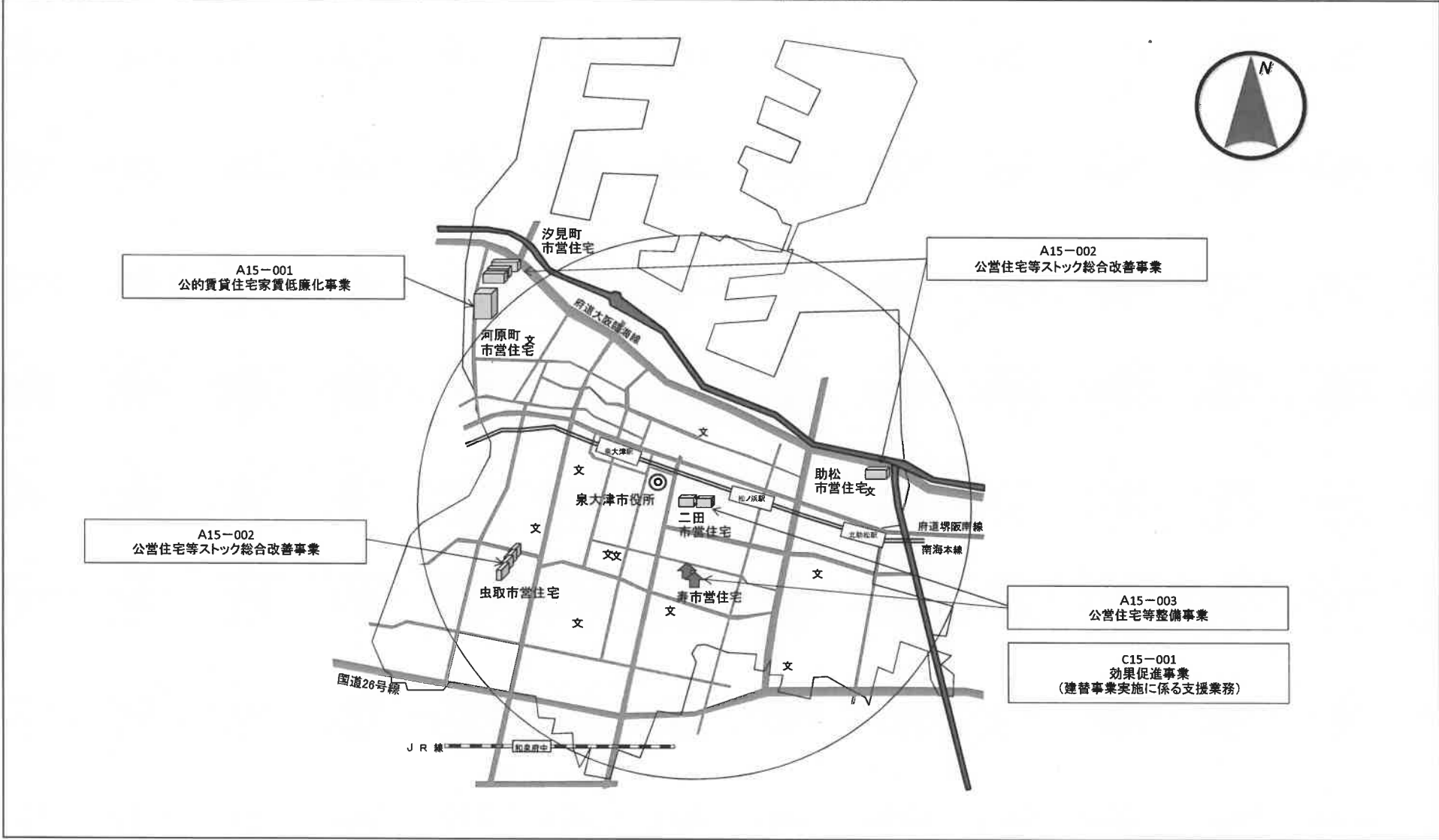
事 前 評 価

チェック欄

III. 計画の実現可能性 ★③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 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。	○
III. 計画の実現可能性 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。	○
III. 計画の実現可能性 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。	○

(参考図面)

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



ち い き じ ゅ う た く け い か く い ず み お お つ し ち い き
地域住宅計画「泉大津市地域」

イズミオオツ シ
泉大津市

令和4年12月

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画「泉大津市地域」		
都道府県名	大阪府	作成主体名	泉大津市
計画期間	令和 4 年度	～	8 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

本市は東経135° 24′ 北緯34° 30′ に位置し、大阪市の中央部から南西へ約20km、関西国際空港から北東へ約15kmにあり、東西 5.4km、南北 5.5km、面積は13.73km²（うち約4.8km²が公有水面の埋立地）地形は市内全域がほぼ平坦で、全市域が市街化区域という恵まれた立地条件にあります。

主要な幹線道路としては、大阪中心部と和歌山を結ぶ南北方向に、西側から阪神高速道路湾岸線、府道大阪臨海線、府道堺阪南線、南海中央線、国道26号線が走り、東西方向については北より堺泉北有料道路、府道松之浜管根線、市道泉大津中央線、府道富田林泉大津線が走っています。また、鉄道は西側に南海本線、東側にJR阪和線が南北に縦走しています。

人口及び世帯は、平成6年度頃まで6万台を推移していましたが、平成7年度以降15年度まで急激に人口が増加し、現在は微減傾向にあります。令和3年11月1日現在で、73,919人、世帯数34,967世帯となっています。本市においても高齢化が急速に進行しており、高齢者、障害者、母子世帯等の住宅困窮者も増加しています。

公的住宅政策は、泉大津市公営住宅等長寿命化計画(平成31年策定、計画期間令和元年度～令和10年度)において方向性を示しています。市内には、府営・市営住宅が合わせて約1,700戸あり、うち市営住宅は6団地306戸あります。このうち木造住宅が1団地37戸、中層耐火の住宅が4団地192戸、高層耐火の住宅が1団地77戸で、建替えや住宅改善によるストックの有効利用が住宅政策において重要な事項となっている。現在、民間住宅施策としては、耐震化の促進支援、住宅相談窓口において民間賃貸住宅の紹介等の情報提供を行っており、公的住宅施策としては、老朽化した住宅の建替えによる良質な賃貸住宅の供給や、引き続き活用を図るストックについては住戸・住棟設備の機能向上、共用部等のバリアフリー化を進めていきます。

2. 課題

- ・木造の市営住宅は昭和27年に建設され、耐用年数を大きく超えており、地震による倒壊の恐れもあり、入居者の居住水準を向上させるとともに安心・安全性確保等を図るために早期の建替えが必要となっている。
- ・市営住宅の建替えに際しては、仮住居・新住居への移転、家賃の激変緩和や高齢者、障害者、母子世帯への対応の取組みとともに、建替事業により創出する余剰地の有効活用を検討していく事が求められる。
- ・収入超過者、地位の承継による長期入居など、公営住宅に入居している世帯とそうでない世帯との間に不公平感が生まれており、地域における住宅セーフティネットとしての機能が低下している。
- ・大規模地震の発生が予想されるなか、本市耐震改修促進計画に基づき建替えを促進する必要がある。

3. 計画の目標

総合的・計画的な住宅施策をすすめ、市民ニーズに対応した良質な住宅供給を図るため、長寿命化に資する改善を推進する。

- ・市営住宅の大規模修繕を行い、建物の長寿命化を図るとともに、入居者の居住性及び安全性の向上を図る。
- ・老朽化した市営住宅において、現在の生活水準に合わせた集約建替えをすすめる。

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	
市営住宅の住戸内バリアフリー化率	%	(公営住宅等長寿命化計画に基づきバリアフリー化された戸数) / (市営住宅管理戸数)	46%	4	58%	8
市営住宅の長寿命化対策の推進	%	(公営住宅等長寿命化計画に基づき長寿命化型改善された戸数) / (市営住宅管理戸数)	18%	4	51%	8

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>

- ・ 建替事業により新たに管理開始された市営住宅について、家賃の低廉化事業を行う。

<公営住宅等ストック総合改善事業>

- ・ 便器を和式から洋式へ取り替える等バリアフリー化を行う。
- ・ 建物の長寿命化を図るため、外壁改修及び屋上防水工事等を行う。

<公営住宅等整備事業>

- ・ 地域の実情に応じた適切なセーフティーネットを構築するため、木造住宅及び中層住宅の建替を行う。
- ・ 公営住宅建替に伴う移転費の助成を行う。

(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)			
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	泉大津市	河原町市営住宅77戸	72	72
	公営住宅等ストック総合改善事業	泉大津市	助松市営住宅40戸 虫取市営住宅60戸 汐見町市営住宅56戸	181	181
	公営住宅等整備事業	泉大津市	寿市営住宅37戸 二田市営住宅36戸	629	629
	小計			882	882
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(1A+1K+1B)				882	882

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
大阪府と社会資本総合整備計画の共同策定により行う事業	泉大津市	—
公営住宅等整備事業に関する事業(効果促進事業)	泉大津市	—

※ 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

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

市営住宅において、高齢者、子育て世帯、障害者等の確保に特に配慮を要する者への優先募集の検討を行う。

「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。