

いずみししゃかいしほんそうごうせいびけいかく  
和泉市社会資本総合整備計画  
いずみしちいきじゅうたくけいかく  
(和泉市地域住宅計画)

いずみし  
和泉市

平成26年3月

# 社会資本総合整備計画

計画の名称	和泉市社会資本総合整備計画	地域住宅計画の名称	和泉市地域住宅計画
都道府県名	大阪府	作成主体名	和泉市
計画期間	平成 23 年度 ~ 25 年度		

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は大阪府の南部に位置し、面積約85平方キロメートルで、現在人口約18万6千人、世帯数約7万2千世帯の地域である。平成17年国勢調査によると、総世帯数・総住宅数約5万戸で、持ち家約3万3千世帯（45.8%）、借家等約1万7千世帯（34.2%）となっている。借家の内訳では、公的住宅である公営・機構等借家が約8千世帯（15.5%）、民営借家約8千世帯（16.6%）、給与住宅等約1千世帯（1.9%）となっている。

地域内では、公的住宅のうち市営住宅が2,212戸あるが、老朽化した木造住宅が117戸（5.2%）あり、非木造住宅も建設後約30年以上経つ住宅が999戸（45.1%）を占めている。

市営住宅については、市営住宅ストック総合活用計画に基づき、木造住宅の建替え、エレベーター設置や住戸改善等により既存ストックの総合的な活用を実施している。

市営住宅を核として、周辺地域のコミュニティ活性化や住民が主体となってまちづくり活動を行う団体について、支援助成を行っている。

和泉市では、「住民ニーズに応じた多種多様な住まいづくり」を中・長期的な展望とし、市営住宅を中心として住宅施策に取り組んでいる。

平成7年に発生した阪神淡路大震災によって被災地では多くの犠牲者を出し、特に昭和56年以前の旧耐震基準での建築物の損壊等による被害が甚大であった。また、今後30年以内に南海・東南海地震の発生する確率が50~70%と報告されており、和泉市では「安全・安心なまちづくり」を目指し既存民間建築物の耐震化に取り組んでいる。

## 2. 課題

○少子高齢化社会、人口減少社会の到来など、社会経済状況は大きな転換期を迎えており、本市の住宅施策も、これまでの量的充足から質的充足へと住民ニーズが変わってきていることから、住環境の改善、コミュニティバランスに配慮した多様な住宅の供給など、定住できる住みよいまちづくりへの対応、取り組みが求められている。

○建設後年数を経た市営住宅、特に老朽化した木造住宅については、建替え計画に基づき建替えあるいは廃止・集約を順次行いながら周辺住環境の向上に貢献するとともに、非木造住宅については耐震化や住戸改善など既存ストックの活用を推進していく必要がある。

○建替え等の際して、地域の生活や交流の拠点としての再生を図るとともに、バランスのとれたコミュニティが形成されるよう努めることが必要である。

○バリアフリー対策も積極的に推進する必要が生じており、高齢者・障がい者等誰もが安心して暮らせる環境整備が必要である。

○DV被害者や緊急に住宅を必要とする住民への対応など、多様化する住宅のセーフティネットとしての機能強化が求められている。

○循環型社会に向けての取り組みとして、地球温暖化をはじめとした地球環境問題への対応が求められている。

○まちづくり及び店舗活性化の観点から、地域の需要に応じた店舗付住宅等の既存ストックの有効活用を努めることが求められている。

○民間住宅も含めた耐震改修の促進及び防災意識の普及・啓発に努めることが必要である。

○消費者の主体的な選択のもと、住宅市場において良質で無理のない負担の範囲内で住宅を確保できるよう、住宅に関する相談や情報提供を行う必要がある。

### 3. 計画の目標

住宅は、市民生活の最も基本的な要素であり、良好な住宅整備は市のまちづくりの基礎となるものである。地域のまちづくりの核としての役割も担う市営住宅の総合的な活用計画である「和泉市営住宅ストック総合活用計画」に基づく施策、また民間建築物の耐震化施策の取り組みを進める。

- ◎安全・安心で健康に暮らせ、環境にやさしい良好な住環境の実現や質の高い建替え及び耐震化・既存ストック改善を推進する。
- ◎住宅セーフティネット機能の充実による安全・安心して生活できる住まい、まちづくりを推進する。
- ◎公共施設の緑化の推進や啓発、循環型社会における環境に配慮した住環境の整備を推進する。
- ◎民間木造住宅の耐震診断及び改修にかかる費用を補助することにより、民間木造住宅の耐震化の推進を図る。

### 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	
バリアフリーアクセス化住戸の割合	%	市営住宅におけるバリアフリーアクセス化住戸の割合	46%	22	50%	25
不燃化住宅の割合	%	市営住宅における不燃化住宅の割合	94%	22	95%	25
耐震化住宅の割合	%	市営住宅における耐震化住宅の割合	70%	22	100%	25

※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〕

- ・市営住宅については、老朽化木造住宅の建替えによる廃止・集約を行い、不燃化、耐震化を図っていくとともに、エレベーター設置や住戸改善等により、既存ストックを総合的に有効活用していく。
- ・ヒートアイランド現象など環境問題が深刻化する中で、公共施設の緑化の推進や啓発を行うことが必要であり、省エネルギー・省資源、自然エネルギーの太陽・風力や雨水の有効利用など循環型社会における環境に配慮した住環境の整備を行っていく。
- ・建替え事業により新たに管理開始される市営住宅について、家賃の低廉化事業を行う。

〔提案事業〕

- ・地域福祉との連携や良好な生活空間の整備を図り、安心、安全な住まいづくりを推進する。
- ・地域の子育て支援機能の充実を図り、子どもの健やかな育ちを促進する。
- ・高齢者が安全・安心して暮らせるようにするため、高齢者の見守り事業を推進する。
- ・良好な住環境を実現していくにあたり、生活道路の整備を推進していく。

### (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

- ・基幹事業の実施効果を高め、住宅施策の推進に資する事業を盛り込み、住民のニーズに対応する。
- ・民間住宅も含めた住宅建築物の耐震化政策を促進し、防災意識の普及・啓発に努める。
- ・地域福祉との連携や良好な生活空間の整備を図り、安心、安全な住まいづくりを推進する。
- ・建替え事業に伴い、周辺地域も含めたまちづくり活動を推進する。
- ・長寿命化計画の有効活用を目的とした管理データベースを策定する。

### (5) 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

A. 基幹事業 (金額の単位は百万円)

1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)						
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	公営住宅等整備事業	和泉市	105戸	3	3	
	公営住宅等ストック総合改善事業	和泉市	75戸	18	18	
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	和泉市	106戸	77	77	
小計			98	98	1A	
基幹 事業 (1K)	住宅地区改良事業等(計画基礎調査)	和泉市	834戸	15	15	
	住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業等)	和泉市	85戸	16	16	
小計			31	31	1K	
提案 事業 (1B)	住まいの安心確保事業(市営住宅安心確保事業)	和泉市	3ヶ所	18	18	
	住まいの安心確保事業(生活空間安心確保事業等)	和泉市	—	20	20	
	地上波デジタル放送電波障害対策事業	和泉市	163世帯	13	13	
小計			51	51	1B	
小計(1A+1K+1B)			180	180	1A+1K+1B	
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	2	

A. 基幹事業 合計(1A+1K+1B+2) 180 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	B

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	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	
まちづくり協議会支援事業	和泉市	—	2	2	
民間木造住宅耐震促進事業(耐震診断・改修補助等)	和泉市	—	4	4	
公営住宅等ストック総合改善事業に関連する事業	和泉市	—	1	1	
合計			7	7	C

合計(1A+1K+1B+2+B+C) 187

効果促進事業等の割合 0.310 (1B+C)/(1A+1K+1B+2+B+C)

(参考) 関連事業			
事業(例)	事業主体	規模等	

※交付期間内事業費は概算事業費

※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

知的障がい者、精神障がい者及び認知症高齢者が住み慣れた地域での生活を行う場を確保するため、既存の市営住宅のグループホームへの活用について、地域における需要及び空家状況等を踏まえて取り組んでいく。

「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。