

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12月22日

計画の名称	島本町地域住宅等整備計画												
計画の期間	令和06年度 ~ 令和06年度 (1年間)								重点配分対象の該当				
交付対象	島本町												
計画の目標	『公営住宅に劣化防止及び耐久施向上に資する改善を行い、既存ストックの長寿命化を図る。』 『入居者の安全・安心を確保するため、既存ストックのバリアフリー化を図る。』												
全体事業費(百万円)	合計(A+B+C+D)	5	A	5	B	0	C	0	D	0	効果促進事業費の割合C/(A+B+C+D)	0	%

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 平成31	中間目標値	最終目標値 令和06
1	町営住宅の長寿命化率の向上 長寿命化された町営住宅の割合 整備戸数 ÷ 管理戸数	0%	%	100%
2	町営住宅のバリアフリー化率の向上 バリアフリー化された町営住宅の割合 整備戸数 ÷ 管理戸数	94%	%	100%

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	
												R06	R07	R08	R09	R10				
		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	島本町	直接	島本町	-	-	公営住宅等ストック改善事業	公営住宅等長寿命化計画の改定	島本町						5	-		
		事業実施期間(平成31年~令和6年)のうち、令和6年~令和6年(1年間)分。全体事業費は422百万円。																		
											小計						5			
											合計						5			

地域住宅計画

しまもとちょうちいき
「島本町地域」

シマモトチョウ
島本町

令和6年3月

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画「島本町地域」		
都道府県名	大阪府	作成主体名	島本町
計画期間	令和 元 年度	～	6 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北東部、京都府との府境に位置し、人口約3万人、世帯数約1万3千世帯、町域面積16.81km²の地域である。島本町は、明治22年の市町村制の施行に伴い、7カ村（大沢村、尺代村、山崎村、東大寺村、広瀬村、桜井村及び高浜村）が合併し、島本村（人口2,621人）が誕生した後、昭和15年に町制（人口6,056人）を施行し、現在に至っている。

戦後、都市圏の拡大に伴い、企業立地や住宅地としての開発が進み、高度経済成長期には人口が急速に増加したが、昭和60年代には、急速な都市化の波は沈静化し、平成に入ってから人口もほぼ横ばいの状況となっている。

住宅ストックについては、平成25年住宅・土地統計調査によると、持家9.7千世帯、公営借家0.7千世帯、機構・公社借家0.2千世帯、民営借家1.2千世帯、給与住宅0.1千世帯となっている。

現在まで公的住宅施策として、平成10年度から平成15年度まで町営住宅建替事業を実施し、老朽化した小規模木造公営住宅を新規取得用地へ高層共同住宅（緑地公園住宅）として集約化し、バリアフリー仕様（大阪府あいあい住宅設計基準）の良質な住宅供給を平成15年9月から行っている。

一方、民間住宅施策としては、民間建築物への耐震診断補助〔平成10年度～〕、木造住宅耐震設計補助〔平成30年度～〕、木造住宅耐震改修補助〔平成21年度～〕及び耐震診断技術者派遣制度の活用〔平成23年度～〕やこれらの普及啓発等を行い、耐震化率を向上させることにより、安全で安心できるまちづくりの推進に努めている。

平成25年3月に島本町営住宅長寿命化計画を策定しており、計画期間内に既存ストックへ予防保全的な修繕・改善事業を行い、施設の長寿命化を図る予定である。

平成27年11月に公営住宅の既設エレベーター（緑地公園住宅）について、公営住宅等ストック総合改善事業を活用し、防災対策改修工事（P波感知型地震時管制運転装置及び戸開走行保護装置等の設置）を行い、現行の建築基準法等で「要是正」と指摘されている箇所を改善し、安全・安心の住まい・まちづくりを実現している。

2. 課題

○平成15年度から実施している町営緑地公園住宅入居者募集抽選会において、高齢者世帯、母子世帯等の住宅確保要配慮者に対し配慮すべく、倍率優遇措置を講じている。その施策の開始から約10年が経過する中、実績が上がリ、公営住宅への住宅確保要配慮者の入居率はアップし、住宅の本来の目的は十分果たしているものの、若年ファミリー世帯の入居率が激減しており、地域のコミュニティバランスが崩れている。

○平成20年度より公営住宅駐車場の目的外使用承認を受け、空区画について周辺住民への貸出しを行っている。その施策の効果もあり、一定、不法駐車が減少しているものの、不法駐車の解消には至っていないため、対策を検討する必要がある。

○昭和52年度に建設の公営住宅（御茶屋住宅）に関しては、耐用年数の1/2以上が経過し、外壁や設備等の老朽化が顕著であるだけでなく、玄関・浴室・便所へ福祉対応手摺が設置されておらず、また、浴室について、出入口には2センチを超える段差がある等、入居者が安全、安心して暮らしていくための様々な課題がある。

○平成15年度建設の公営住宅（緑地公園住宅）に関しては、建設後15年以上が経過している中、経年劣化による給湯器の故障が相次いでおり、また、共用灯設備にかかる維持管理費の負担も増えていることから、今後設備機器の修繕周期を踏まえた計画修繕の必要があるだけでなく、外壁のコンクリート中性化の進行が認められることを踏まえた予防保全的な措置を講じる必要がある等の課題がある。

○平成25年3月に策定後、令和5年3月に一部見直ししている島本町営住宅長寿命化計画について、令和6年3月に計画期間が満了することから、新たな国の策定指針に基づき、公営住宅等長寿命化計画を改定し、新たな計画期間における予防保全的な計画修繕・改善事業を作成し、中長期的な視点での施設の長寿命化を図る必要がある。

3. 計画の目標

『公営住宅に劣化防止及び耐久性向上に資する改善を行い、既存ストックの長寿命化を図る。』
『入居者の安全・安心を確保するため、既存ストックのバリアフリー化を図る。』

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		
町営住宅の長寿命化率の向上	%	長寿命化された町営住宅の割合	0%	1	100%	6
町営住宅のバリアフリー化率の向上	%	バリアフリー化された町営住宅の割合	94%	1	100%	2

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

<公営住宅等ストック総合改善事業>

- ・既存ストックの長寿命化を図るため、公営住宅の外壁等改修及び屋上防水改修を行う。
- ・入居者の安全性確保を図るため、公営住宅のバルコニー手摺を既存の鉄製から耐久性のあるアルミ製へ改修する。
- ・既存ストックのバリアフリー化を図るため、公営住宅の玄関・浴室・便所へ福祉対応手摺を設置する。
- ・既存ストックの高齢者対応を図るため、公営住宅の浴室へユニットバスを設置する。
- ・既存ストックの長寿命化を図るため、公営住宅の共用灯設備についてLED照明器具への改善を行う。
- ・公営住宅等長寿命化計画を改定し、施設の長寿命化を図る。

(2) 基幹事業（提案事業）の概要

該当無し。

(3) その他（関連事業など）

該当無し。

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	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)	公営住宅等ストック総合改善事業	島本町	御茶屋住宅 8戸 緑地公園住宅 134戸	422	422
	小計			422	422
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(A+K+B)				422	422

(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

該当無し。

※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

該当無し。

※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必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

該当無し。

「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： 島本町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。	○