

社会資本総合整備計画

社会資本整備総合交付金

令和07年12月24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08年度 ~ 令和10年度 (3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。』													
	『公営住宅に安全性確保の向上に資する改善を行い、既存ストックの安全性確保を図る。』													
全体事業費（百万円）	合計（A + B + C + D）		65	A	65	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	中間目標値	最終目標値
		R8	R9	R10
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（御茶屋住宅：屋上改修 緑地公園住宅：受水槽、給水ポンプ改修） 整備戸数 ÷ 管理戸数	0%	6%	100%
2	町営住宅の安全性確保率の向上			
	安全性確保された町営住宅の割合（緑地公園住宅：エレベーター改修） 整備戸数 ÷ 管理戸数	0%	100%	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	-

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	
		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総合 改善事業	公営住宅の屋上改修、受水槽 ・給水ポンプ改修、エレベーター改修	島本町	■	■	■			65		策定済	
												小計						65		
												合計						65		

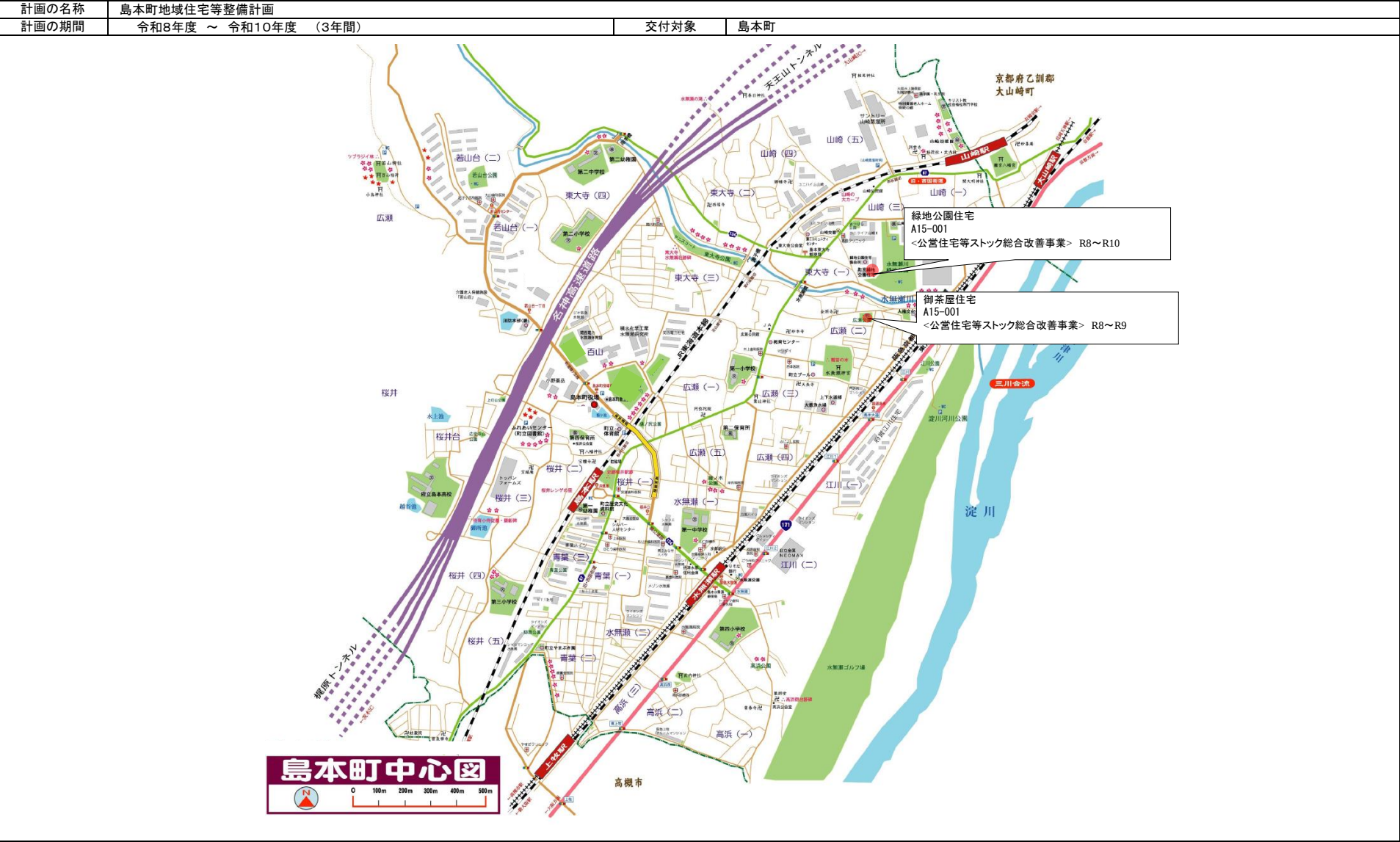
事前評価チェックシート

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。	○

[illegible]

(参考様式3)



地域住宅計画

「島本町地域」

シマモト チョウ
島本町

令和7年12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 8 年度	～	10 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年の市制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、当時の建築基準法等で「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。

令和2年3月に公営住宅の外壁等改修（御茶屋住宅）を、令和3年3月に公営住宅の浴室改修（御茶屋住宅）を、令和5年5月に公営住宅の外壁等改修、屋上防水改修（緑地公園住宅）を、令和6年2月に公営住宅共用部のLED改修（緑地公園住宅）を、公営住宅等ストック総合改善事業を活用し、実施し安全・安心の住まい・まちづくりを実現している。

令和7年3月に島本町営住宅長寿命化計画を改定し、継続する計画期間（R8～R17）内に既存ストックへ予防保全的な修繕・改善事業を継続し、施設の長寿命化を図る予定である。

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、ひとり親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20年が経過する中、実績が上がり、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、近隣地域の不法駐車については減少し、一定の成果を収めているものの、公営住宅敷地内で一時利用による不法駐車は年末年始などをはじめとして、相次いでおり、時間貸し駐車場などの対策を検討する必要がある等の課題がある。

○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ったため、令和2年3月に外壁等改修を、令和3年3月に浴室改修を実施しているものの、屋上部分の防水改修は平成24年度に実施して以降、行っておらず、入居者が安全、安心して暮らしていくための屋上改修を行う必要がある等の課題がある。

○平成15年度に建設の公営住宅（緑地公園住宅）に関しては、建設後15年以上が経過していたため、令和5年5月に外壁等改修、屋上防水改修を実施し、また、令和6年2月には共用灯設備にかかる維持管理費の負担軽減のため、共用部のLED改修を実施しているものの、建築基準法改正に伴うエレベーター改修や設備機器の修繕周期を踏まえた計画修繕（受水槽・給水ポンプ）を今後行う必要がある等の課題がある。

○令和7年3月に改定した島本町営住宅長寿命化計画において、耐用年数を超過し、躯体の劣化が認められる御茶屋住宅について、当面管理しつつ、居住者の意向も踏まえながら、長期的に用途廃止を検討していく必要がある等の課題がある。

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。』
『公営住宅に安全性確保の向上に資する改善を行い、既存ストックの安全性確保を図る。』

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 (御茶屋住宅:屋上改修 緑地公園住宅:受水槽、給水ポンプ改修)	0%	8	100%	10
町営住宅の安全性確保率の向上	%	安全性確保された町営住宅の割合 (緑地公園住宅:エレベーター改修)	0%	8	100%	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（御茶屋住宅）の屋上改修を行う。
- ・既存ストックの長寿命化を図るため、公営住宅（緑地公園住宅）にかかる受水槽、給水ポンプの改修を行う。
- ・既存ストックの安全性確保を図るため、公営住宅（緑地公園住宅）のエレベーター改修【釣り合いおもりの脱落防止等】を行う。

(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)

	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	65	65
	小計			65	65
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(A+K+B)				65	65

(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。

効果促進事業は記入不要

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。