

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和06年12月20日

計画の名称	貝塚市地域住宅等整備計画（第2期）												
計画の期間	令和07年度～令和11年度（5年間）										重点配分対象の該当		
交付対象	貝塚市												
計画の目標	公営住宅等長寿命化計画に基づくストック改善事業等を実施することにより「既存ストックの長寿命化」や「居住性の向上」などを推進し、安全・安心で快適な公営住宅を供給する。												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	760	A	662	B	0	C	98	D	0	効果促進事業費の割合C / (A+B+C+D)	12.89	%

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 令和7年度	中間目標値	最終目標値 令和11年度
1	既存中層住宅の受水槽設備改修等による長寿命化改善が完了した割合 既存中層住宅の受水槽設備改修等による長寿命化改善が完了した割合 (既存中層住宅の受水槽設備改修等による長寿命化改善が完了した割合) = (受水槽設備改修等により長寿命化改善を行った市営住宅) / (既存中層市営住宅)	0%	%	74%
2	既存低・中層住宅の階段ノズリップ改修等による長寿命化改善が完了した割合 既存低・中層住宅の階段ノズリップ改修等による長寿命化改善が完了した割合 (既存低・中層住宅の階段ノズリップ改修等による長寿命化改善が完了した割合) = (階段ノズリップ改修等により長寿命化改善が完了した市営住宅) / (既存低・中層市営住宅棟数)	41%	%	58%
3	既存低・中層住宅の外壁改修等による長寿命化改善が完了した割合 既存低・中層住宅の外壁改修等による長寿命化改善が完了した割合 (既存低・中層住宅の外壁改修等による長寿命化改善が完了した割合) = (外壁改修等により長寿命化改善を行った市営住宅) / (既存低・中層市営住宅棟数)	58%	%	66%

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
												R07	R08	R09	R10	R11			
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	貝塚市	直接	貝塚市	-	-	公営住宅等整備事業	公営住宅等の建設に係る調査等	貝塚市						53		策定済
	A15-002	住宅	一般	貝塚市	直接	貝塚市	-	-	住宅地区改良事業等	改良住宅等の建設に係る調査設計及び建設工事等	貝塚市						455		策定済
	A15-003	住宅	一般	貝塚市	直接	貝塚市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業	受水槽及び外壁改修工事等(居住性向上・安全確保・長寿命化)	貝塚市						97		策定済
	A15-004	住宅	一般	貝塚市	直接	貝塚市	-	-	住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)	受水槽設備及び玄関扉塗装改修工事等(居住性向上・安全性確保・長寿命化)	貝塚市						57		策定済
											小計						662		
											合計						662		

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	
												R07	R08	R09	R10	R11				
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	貝塚市	直接	貝塚市	-	-	住宅地区改良事業に関連する事業	既存施設の解体設計、解体工事	貝塚市						92		策定済	
	C15-002	住宅	一般	貝塚市	直接	貝塚市	-	-	公営住宅等整備事業に関連する事業	公営住宅等の建設に係る入居者移転	貝塚市						3		策定済	
	C15-003	住宅	一般	貝塚市	直接	貝塚市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業に関連する事業	外壁改修等に係る駐車場整備	貝塚市							3		策定済
												小計						98		
												合計						98		

ち い きじゅうたくけい かく だいさん き  
地域住宅計画(第三期)

かいづかしちいき  
「貝塚市地域」

かいづかし  
貝塚市

令和7年4月

# 地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画（第三期）「貝塚市地域」		
都道府県名	大阪府	作成主体名	貝塚市
計画期間	令和 7 年度	～	令和 11 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

○当該地域は貝塚市全域である。東西16km、南北4.8km、面積は43.93km<sup>2</sup>を有し、大阪市中心部、和歌山市中心部よりそれぞれ約30kmの位置にある。市域では寺社仏閣の歴史的資源、伝統行事が受け継がれながら、つげ櫛などの伝統産業、近代以降に発展した繊維やワイヤーロープなどの地場産業など、独自の文化と産業を背景にまちなみが形成されてきた。高度経済成長期に入り都市基盤整備をすすめ、住工分離を目指して海浜地区の環境整備事業を実施、さらに関西国際空港開港に伴い都市基盤整備が進み、道路交通網として南北に阪神高速道路湾岸線、府道大阪臨海線、府道大阪和泉南線、国道26号線、阪和自動車道、国道170号線、東西には貝塚中央線が開通。これに南海本線、JR阪和線、市域を縦断する水間鉄道の各鉄道網が相互に関連しながら交通動線を結んでいる。

○都市基盤整備の進行に伴い、旺盛な需要を背景にした新たな住宅供給により人口増加がすすみ、平成5年頃までは10年以上にわたり人口約8万人・2万4千世帯前後であったが、その後二色地区・東山地区の街びらきや工場跡地の宅地化による人口増加がすすみ、平成26年には約9万人・3万4千世帯余りとなった。しかし、その後は人口減少がすすみ令和6年には約8万1千人・3万4千世帯を切っている。

本市内で近年、販売、供給されている住宅への入居者の前住地をみると、大規模開発では約3割から4割が市内転居者であることから、市外からの転入とともに市民がよりよい住環境を求めて住替えを行っていることが伺える。これに連動して、本市の新たな住宅供給政策（東山丘陵の開発）、また大小規模の民間住宅開発による住宅供給も行われており、居住都市としての位置づけが明確になってきている。

○住宅ストック数は、平成30年の住宅・土地統計調査による世帯数でみると、持ち家約2万3千戸、公営・民営を含む借家約1万戸となっている。今後、ストック数は人口減少に伴い減少する傾向にあり、住宅・まちづくりにおいても、高齢化、世帯構成の変化に対応することが求められている。既成市街地の住環境については、未だ老朽密集市街地や町工場が近接する地域もみられるため、道路や公園といった公共施設の整備をすすめるなどにより、住環境を改善することが望まれている。

○市営住宅については、居住水準の向上を目指してすすめられてきたが、建物の老朽化の進行や入居世帯構成の変化、民間の住宅供給事業など社会情勢の変化に伴い、従来の直接供給方式以外にも、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等も活用する間接供給方式を検討するなど、幅広い供給方法を検討していく必要がある。

## 2. 課題

### <良質な住宅の供給>

#### ○貝塚市住宅マスタープランに基づく施策の推進

- ・貝塚市の住宅について地域特性や住宅事情を反映した住生活施策を総合的に推進する計画を策定した。
- ・民間住宅の宅地開発にあたっては、開発者と十分な協議を行い、良質な民間住宅の供給とともに、良好な住環境整備をすすめる必要がある。

#### ○市営住宅の計画的な整備の促進

- ・「住生活基本法」の制定、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティーネット法）」の制定に伴い、市営住宅を取り巻く環境が変化しており、本市においても新たな市営住宅施策の転換・進展時期に来ている。
  - ・市営住宅については、「貝塚市営住宅ストック総合活用計画」（平成20年改定）を発展させた「貝塚市営住宅長寿命化計画」（令和4年策定）の策定をした。
- 昭和20年代から40年代に建設された木造や簡易耐火構造の住宅は、住戸規模や設備水準が低く、防災面での危険性も高いため、早期に居住水準等を向上させる必要がある。昭和40年代から50年代に建設された耐火構造の中層住宅には、現在の生活様式との整合を図る居住性の「改善」、耐震・防災面など安心・安全確保のための「改善」、地域と調和した活力ある街並みの形成を図る景観の「改善」が求められる。
- ・市営住宅入居者の高齢化傾向が顕著な今、入居者の年齢や世帯構成に広がりをもたせ、地域コミュニティの活性化を促進すること。またソフト・ハード両面から地域コミュニティ発展に向けた住環境整備を行っていくことが求められている。
  - ・府営住宅については、建て替えに伴う住環境の改善を府と協議していく必要がある。

#### ○市民に対応する住情報の提供

- ・公的賃貸住宅や民間優良賃貸住宅および大阪府住宅リフォームマイスター制度等の住情報を提供する。
- ・ファミリー世帯から単独世帯中心へ世帯構成が激変、世帯の低所得化も進み、非正規労働者等収入の安定しない市民も増加するなど住宅困窮者は多様化しており、公共による直接建設方式を中心とした住宅政策から、間接供給方式も加えた住宅市場全体を活用した住宅政策への検討も必要である。

### <快適な住環境の形成>

#### ○良好な宅地供給の推進

- ・良質で快適な住環境形成のため、東山丘陵地における土地区画整理事業に基づく供給を促進するとともに、公営住宅の除却や集約した跡地などの土地利用転換をすすめていく必要がある。

#### ○既成市街地の環境改善

- ・老朽住宅の密集市街地など、住環境の改善が必要な地区については、住民による主体的なまちづくりの取り組みを基本に、地域コミュニティの充実を支援しながらそれぞれの地区にふさわしい方法を検討し、環境整備をすすめていく必要がある。

#### ○新たな住宅開発の指導

- ・新たな住宅開発については開発事業者との協議を行いながら、道路、公園などの都市基盤とあわせて、良好な開発を促進する必要がある。

### 3. 計画の目標

『美しく暮らしよい』『安全安心』『個性豊か』『活力あふれる』を都市像に、以下のような施策について重点的に取り組む。

○良質な民間住宅、宅地供給の推進と住宅開発の指導

・市街化区域内農地の宅地化など民間住宅の開発にあたって、貝塚市開発指導要綱に基づき開発者と十分な協議を行い、良質な民間住宅や宅地供給の推進および良好な住環境整備を行う。

○市営住宅の計画的な整備の促進

市営住宅については、「貝塚市営住宅長寿命化計画」（令和4年策定）に基づき、計画期間内の目標を以下のように定める。

・既存中層住宅において、受水槽設備の更新をはじめとした居住性の向上をはかる。

・市営東団地中層住宅の消防設備改修等を行い、入居者の安全性向上をすすめる。

・既存低・中層住宅の外壁改修等を行い、建物の長寿命化を図る。

・借上げ公営住宅の活用や必要に応じて市営住宅の統廃合等を検討する。

○市民に対応する住情報の提供

・住宅セーフティネットについて、公的賃貸住宅情報および民間優良賃貸住宅に関する情報提供を積極的に行うとともに、住宅相談への適切な対応をはかる。

○既成市街地、住宅団地の環境改善

・住環境の改善に向け、住民による主体的なまちづくり、地域コミュニティ活動の充実を支援する。

○民間住宅の耐震化の促進

・「貝塚市耐震改修促進計画」に基づき、民間木造住宅の耐震診断の促進に加え、新たに耐震改修の促進事業を行う。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標		定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	基準年度	目標年度
既存中層住宅の受水槽設備改修等による長寿命化改善が完了した割合	%	受水槽設備改修等により長寿命化改善を行った市営住宅	0%	令和6年度	74%	令和11年度
既存低・中層住宅の階段ノズリップ改修等による長寿命化改善が完了した割合	%	階段ノズリップ改修等により長寿命化改善を行った市営住宅	41%	令和6年度	58%	令和11年度
既存低・中層住宅の外壁改修等による長寿命化改善が完了した割合	%	外壁改修等により長寿命化改善を行った市営住宅	58%	令和6年度	66%	令和11年度

※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) 基幹事業の概要

#### <公営住宅等整備事業>

- ・ 公営住宅等整備における民間活用の推進（PPP/PFI手法の導入可能性調査、アドバイザー業務）
- ・ 市営住宅等の建設に係る測量試験等（移転費）

#### <住宅地区改良事業等>

- ・ 更新住宅等整備における民間活用の推進（PPP/PFI手法の導入可能性調査）
- ・ 市営住宅等の建設に係る測量試験等（新築棟の基本設計・実施設計、工事監理）
- ・ 市営住宅等の建設等（新築棟の建設）

#### <公営住宅等ストック総合改善事業>

- ・ 市営住宅等の長寿命化対策の推進（外壁等の改善、受水槽等の改善）

#### <住宅地区改良事業等（改良住宅ストック総合改善事業）>

- ・ 市営住宅等の長寿命化対策の推進（外壁等の改善、受水槽等の改善）

### (2) 提案事業の概要

--

### (3) その他（関連事業など）

#### <効果促進事業>

- ・ 市営住宅等の建設に係る測量試験等（既存施設の解体設計）
- ・ 市営住宅等の建設に係る除却（既存施設の解体撤去工事）

## 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)

基幹事業(A)				
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

基幹事業(K)				
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
公営住宅等整備事業	貝塚市	東住宅	53	53
住宅地区改良事業等	貝塚市	東住宅	455	603
公営住宅等ストック総合改善事業	貝塚市	東住宅	97	97
住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)	貝塚市	沢住宅、東住宅	57	57
合計			662	810

提案事業(B)						
(R)	事業	細項目	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

(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

## 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。）

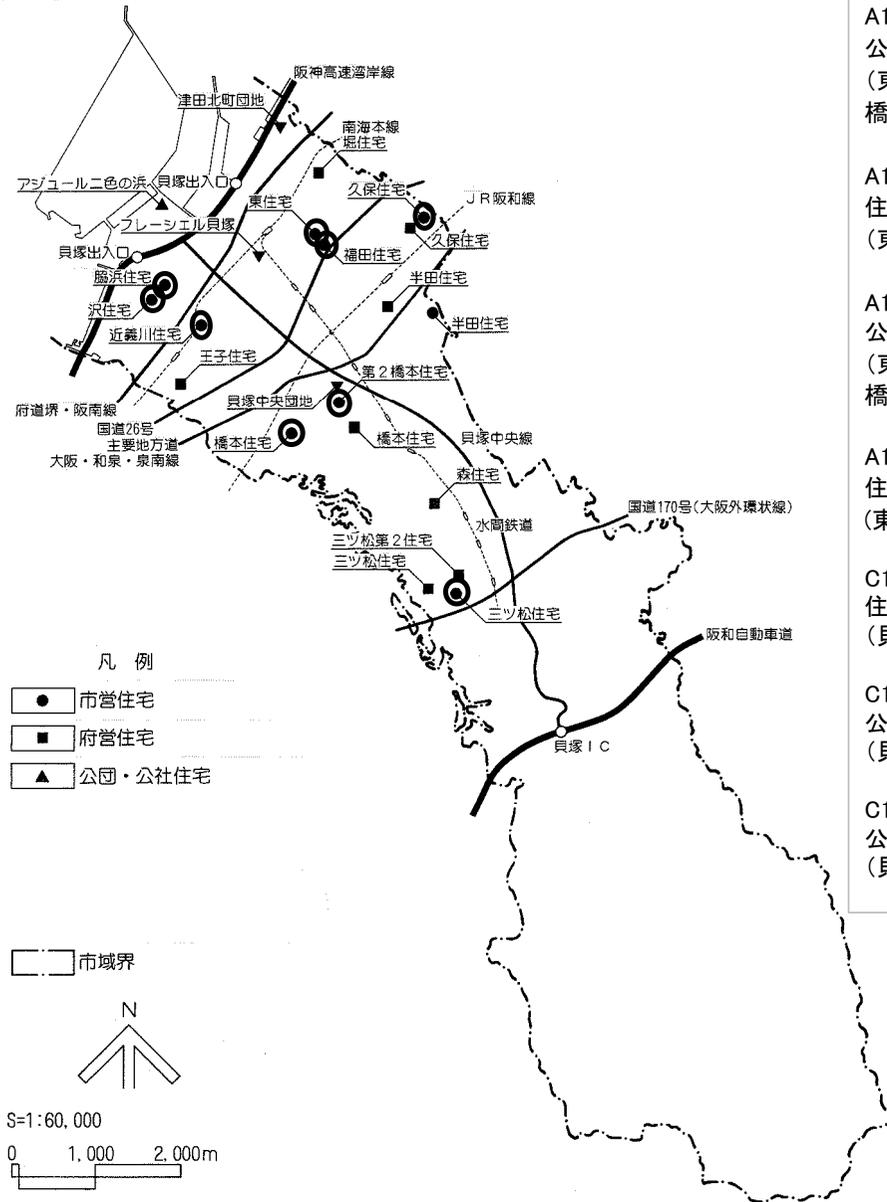
## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

○罹災等により住宅を失い緊急に住宅の確保を要する被災市民に対し、新たな住宅を確保するまでの一定期間に限り、市営住宅ストックの目的外使用ができる制度を設けている。

「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。

(参考図面)

計画の名称	貝塚市地域住宅等整備計画（第2期）		
計画の期間	令和7年度 ～ 令和11年度（5年間）	交付対象	貝塚市



- A15-001  
公営住宅等整備事業  
(東住宅・脇浜住宅・久保住宅・近義川住宅・橋本住宅・第2橋本住宅・三ツ松住宅・福田住宅)
- A15-002  
住宅地区改良事業等  
(東住宅)
- A15-003  
公営住宅等ストック総合改善事業  
(東住宅・脇浜住宅・久保住宅・近義川住宅・橋本住宅・第2橋本住宅・三ツ松住宅・福田住宅)
- A15-004  
住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)  
(東住宅)
- C15-001  
住宅地区改良事業に関連する事業  
(貝塚市域)
- C15-002  
公営住宅等整備事業に関連する事業  
(貝塚市域)
- C15-003  
公営住宅等ストック総合改善事業に関連する事業  
(貝塚市域)

## 事前評価チェックシート

計画の名称： 貝塚市地域住宅等整備計画（第2期）

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。	