

## 新旧対比表（岬町住宅マスタープラン）1/5

意見			修正箇所・対応				修正内容（抜粋）	
番号	分類	内容	項	項目	対応	分類	修正後	修正前
1-1	パブコメ	各章の表紙の"Keyword" → "キーワード" ぱっと見でわかりづらい	-	中表紙（2章、3章）	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	「 <b>キーワード</b> 」	「Keyword」
1-2	パブコメ	図と表は番号を記載した方がよい(図1、表1など)。	-	全般	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	「 <b>図1-1</b> ：〇〇」 「 <b>表1-1</b> ：〇〇」	「図：〇〇」 「表：〇〇」
1-3	パブコメ	国勢調査のデータを使用しているのであれば、何年の国勢調査でどの統計データかわかるように記載すべきではないか。	-	全般	ご意見を受けて参考資料に取りまとめました。	意見を反映する (A)	<b>参考資料3：出典元資料一覧</b> に整理(59ページ)	記載なし
1-4	パブコメ	P5の5行目(それ以降も) "南海電気鉄道本線" → "南海本線"路線の正式名称は"南海本線"だと思う。	5	2-1-1.まちの状況	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	<b>図2-1：主要道路等の状況 及び 本文</b> 「 <b>南海本線</b> 」へ変更	<b>図：主要道路等の状況 及び 本文</b> 「南海電気鉄道本線」
1-5	パブコメ	P5「図：主要道路等の状況」多奈川線も記載した方がよい。南海本線と記載するのであれば、多奈川線とも記載すべきだと思う。	5	図2-1：主要道路等の状況	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	「 <b>多奈川線</b> 」を記載	記載なし
1-6	パブコメ	P5「図：主要道路等の状況」主要地方道が府道であることは一般住人はわからないと思うので、凡例を府道(主要地方道、一般府道)とわかるように記載した方がよい。	5	図2-1：主要道路等の状況	主要地方道は、府道のみを指す用語では無いため、凡例の修正は行いませんでした。	今後の参考とする (B)	-	-
1-7	パブコメ	P6「図：人口の推移(国勢調査)」 「表：人口将来展望(岬町人口ビジョン)」で令和2年の人口が異なり、「第2期岬町人口ビジョン」の記載とも異なる。「第2期岬町人口ビジョン」は令和3年4月に策定されている為、この数値を採用すべきではないか。	6	図2-2：人口の推移	国勢調査による実績値であるため、そのままとしました。	対応できない (C)	-	-
1-8	パブコメ	同上	6	表2-1：人口の将来展望	2018年推計の値を記載していたことから、2021年推計の値に修正しました。	意見を反映する (A)	令和2（2020）年 <b>15,372</b> 人、令和12（2030）年 <b>13,812</b> 人、減少数 <b>1,560</b> 人	令和2（2020）年15,376人、令和12（2030）年13,902人、減少数1,474人
1-9	パブコメ	P7ひとり親世帯の集計年が文章と表で異なる文章(9行目)：平成27(2015)年 「表：その他の人口状況」：R2	7	障がい者・外国人・生活保護受給者・ひとり親世帯は減少	表内が正しいため、本文の記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	ひとり親世帯は減少傾向であり <b>令和2（2020）年</b> には	ひとり親世帯は減少傾向であり平成27（2015）年には
1-10	パブコメ	P7「表：空き家の状況(平成30年住宅・土地統計調査)」の大阪府平均の合計が100%にならない。(小数点第2位での四捨五入の関係?)	7	表2-3：空き家の状況	ご意見のとおり、四捨五入で調整しているため合計値が100%となりません。注釈を追記しました。	意見を反映する (A)	(注釈) <b>小数点第2位を四捨五入しているため、合計値は必ずしも100.0%にならない。</b>	記載なし

新旧対比表（岬町住宅マスタープラン） 2/5

意見			修正箇所・対応			修正内容（抜粋）		
番号	分類	内容	項	項目	対応	分類	修正後	修正前
1-11	パブコメ	P7「図：建築時期の状況(住宅・土地統計調査)」は何年の住宅・土地統計調査かも記載すべきではないか。(他と同じで平成30年?)	7	図2-6：建築時期の状況	ご意見を受けて参考資料に取りまとめました。	意見を反映する(A)	参考資料3：出典元資料一覧に整理(59ページ)	記載なし
1-12	パブコメ	P7、P8「バリアフリー設備」は「表：設備の状況(平成30年住宅・土地統計調査)」の「高齢者設備」を意味しているのか？ そうであれば言葉は統一すべき。	8	表2-4：設備の状況	ご意見のとおり同一の意味で使用しています。調整のため、表内の記載を修正しました。	意見を反映する(A)	「高齢者 <u>(バリアフリー)</u> 設備あり」	「高齢者設備あり」
1-13	パブコメ	P9「図：著しい困窮年収未満の世帯数の推移(国プログラムをもとに推計)」で使用する国プログラムは、具体的にどの機関が提供している何というプログラムかをきちんと明記すべきではないか。	9	図2-8：公営住宅の入居資格世帯及び著しい困窮年収未満の世帯数の推移	ご意見を受けて参考資料に取りまとめました。	意見を反映する(A)	参考資料3：出典元資料一覧に整理(59ページ)	記載なし
1-14	パブコメ	P10(6行目から10行目)経常収支比率：94.9%、実質公債費比率：10.6%がどういった状態なのかがわからない。財政状況が健全な状態の基準となる数値も記載すべきではないか。	10	厳しい財政状況	経常収支比率・実質公債費比率の語句説明を追記し、基準となる数値を示しました。	意見を反映する(A)	経常収支比率： 財政構造の弾力性を判断するための指標で、経常的に収入される一般財源総額の経常経費に充当される一般財源に対する割合。一般的に70～80%が適正水準とされるが、全国平均は90%程度で推移している。 実質公債費比率： 借入金（地方債）等の返済額の大きさを図る指標で、一般会計等が負担する元利償還金及び準元利償還金の標準財政規模に対する割合。18%以上では地方債を発行する際に知事の許可が必要となり、25%以上では一般事業等の起債が制限される。	記載なし
1-15	パブコメ	P11(8行目)"特に新型コロナウイルス感染症の拡大は" → "特に新型コロナウイルス感染症の拡大によって"	11	新たな住まい方への注目	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する(A)	(本文4行目) 特に新型コロナウイルス感染症の拡大によって、	特に新型コロナウイルス感染症の拡大は、
1-16	パブコメ	P11「表：住民アンケートの概要」に回収数、回収率も記載すべきではないか。アンケート調査ではそのデータの信頼度は配布数だけでは測ることはできず、回収数、回収率が重要となる為、記載すべきだと思う。	11	表2-11：住民アンケートの概要	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する(A)	回収数421部 回収率42.1%	記載なし
1-17	パブコメ	P14～P15事業者へのヒアリング結果は箇条書きで列挙するかたちで良いのではないか。それぞれの文章で「～ようです。」「～ご意見をいただきました。」と文言が乱立していて読みづらい。	14 15	2-2-2.事業者意向	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する(A)	ヒアリング内容を箇条書きに修正	ヒアリング内容の文末が不揃い

新旧対比表（岬町住宅マスタープラン） 3/5

意見			修正箇所・対応			修正内容（抜粋）																																														
番号	分類	内容	項	項目	対応	分類	修正後	修正前																																												
1-18	パブコメ	P17「目標5に対する指標【おおむね達成】」において、成果指標は「岬町営住宅長寿命化計画で位置付けた町営住宅の建替・改善（改修）事業の進捗状況を管理」となっているが、「表：町営住宅の取組状況（町資料）」に具体的な管理状況などの情報がない為、達成状況がわからない。	17	表2-18：町営住宅の取組状況	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する（A）	<table border="1"> <caption>表 2-18：町営住宅の取組状況（岬町資料）</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">従前値</th> <th colspan="2">評価値</th> <th rowspan="2">達成状況</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th></th> <th>年度</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建替事業</td> <td>-</td> <td></td> <td>緑ヶ丘住宅建替実施</td> <td>H27 H29</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>改善(改修)事業</td> <td>-</td> <td></td> <td>事業実施に向けた検討</td> <td>R3</td> <td>△</td> </tr> </tbody> </table>		従前値		評価値		達成状況	年度		年度		建替事業	-		緑ヶ丘住宅建替実施	H27 H29	○	改善(改修)事業	-		事業実施に向けた検討	R3	△	<table border="1"> <caption>表：町営住宅の取組状況（町資料）</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">従前値</th> <th colspan="2">評価値</th> <th rowspan="2">達成状況</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th></th> <th>年度</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建替事業</td> <td>-</td> <td></td> <td>実施</td> <td>-</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>改善(改修)事業</td> <td>-</td> <td></td> <td>未実施</td> <td>-</td> <td>△</td> </tr> </tbody> </table>		従前値		評価値		達成状況	年度		年度		建替事業	-		実施	-	○	改善(改修)事業	-		未実施	-	△
	従前値		評価値		達成状況																																															
	年度		年度																																																	
建替事業	-		緑ヶ丘住宅建替実施	H27 H29	○																																															
改善(改修)事業	-		事業実施に向けた検討	R3	△																																															
	従前値		評価値		達成状況																																															
	年度		年度																																																	
建替事業	-		実施	-	○																																															
改善(改修)事業	-		未実施	-	△																																															
1-19	パブコメ	P22「図：ロジックモデルの概要」について、8行目の文言を合わせるとしたら"事業内容"ではなく"施策"にすべきだと思う。	22	図3-1：ロジックモデルの概要	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する（A）	「 <b>施策</b> 」 「途中成果を達成するための <b>施策</b> 」	「事業内容」 「途中成果を達成するための事業内容」																																												
1-20	パブコメ	P27既存住宅市場の流通促進について、空き家、空き地が増える一方、所有者が手放さず市場流通していないという課題もあると思う。これにより岬町に住みたくても取得できる物件、土地がなく、移住してこれない、逆に転出してしまおうといったケースがある。その為、空き家、空き地の市場流通を促進する為の対策も必要だと思う。	27	既存住宅市場の流通促進	現在、固定資産税納税通知書を利用して空き家の適切な維持管理や活用についての文書を送付していること（4-2-2.戸建て住宅の適切な維持管理の促進 情報発信・啓発文書の送付）や空き家の改修や清掃に利用できる空き家再生事業補助制度を実施（4-2-2.空き家再生事業補助制度の継続と周知）していることから、内容を追記しました。	意見を反映する（A）	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家所有者への情報発信</li> <li>空き家再生事業補助制度の継続と周知（43ページの施策一覧についても追記修正しました。）</li> </ul>	記載なし																																												
1-21	パブコメ	P35「岬町営住宅長寿命化計画」が今回新たに策定される為「岬町営住宅長寿命化計画の概要」も差し替えが必要ではないか。	35	岬町営住宅長寿命化計画の概要	同時策定となる「岬町営住宅長寿命化計画」の修正内容に合わせ、必要に応じて調整を行います。	今後の参考とする（B）	-	-																																												
1-22	パブコメ	P49将来像目標3つに対して具体的施策が30個、取組が122あるのに成果目標が将来像目標ごとに1つずつは少なすぎる。また目標1、目標2の成果目標は住民アンケートによるものだけである為、それだけでなく、もっと理論的に評価可能な目標を設定すべき。できれば取組ごとに成果目標を設定すべきだが、少なくとも具体的施策ごとには成果目標を設定すべきではないか。計画策定にあたっては成果目標をきちんと設定しないと計画の進捗度合いがきちんと把握できないし、目標達成度合いも正しく評価することができない。	49 50	5-3.成果指標 5-4.補完指標	具体的施策は、各取組の実施状況で管理します。また、補完指標として、上位・関連計画で設定している指標や統計データで把握可能な指標を設定しました。	意見を反映する（A）	5-4.補完指標を追加	-																																												
1-23	委員会	過疎地域の視点を示すこと。	1	図1-1：計画の位置づけ	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する（A）	岬町過疎地域持続的発展計画を追加	記載なし																																												

新旧対比表（岬町住宅マスタープラン） 4/5

意見			修正箇所・対応			修正内容（抜粋）		
番号	分類	内容	項	項目	対応	分類	修正後	修正前
1-24	委員会	同上（過疎地域の視点を示すこと。）	10	過疎地域への指定	岬町におけるその他の状況の項目へ、過疎地域への指定に関する文を追加しました。	意見を反映する (A)	<b>過疎地域への指定</b> 岬町は、令和3年4月1日施行の「過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法」に基づき、過疎地域をその区域とする市町村として公示されました。 これに対して、岬町過疎地域持続的発展計画を策定し、持続可能な地域形成や地域活力の向上を目指した取組を進めています。	記載なし
1-25	委員会	空き家数の表現について検討のこと。（例：岬町の中で、深日の町のみだけ空き家があるなど）	7	社会問題となっている空き家が町内に多数	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	岬町の住宅は平成30（2018）年時点で8,030戸あり、このうち17.9%（1,440戸）が空き家となっています。これは、 <b>深日地区の世帯数（約1,600世帯）に匹敵し、大阪府平均と比較しても高い数値となっています。</b> また、町内では空き家に人が住み着くといった事例や、空き家が放置されることで周辺に危険を及ぼすこともあり、社会問題となっています。	記載なし
1-26	委員会	事業者から寄せられた意見の表現見直しを行うこと。	15	岬町へ（顧客）人を誘導する方策	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	<b>公共施設の改修などによるイメージアップ</b> 地域医療の充実や公共施設の改修などにより、 <b>まちのイメージアップを図る必要がある</b> との意見があった。	<b>公共施設の改修により、暗いイメージを払しょくする取組</b> マイナス面を克服する方策として、地域医療の充実や公共施設を改修して岬町の暗いイメージを払しょくする必要があるとのご意見をいただきました。
1-27	委員会	具体的施策のうち、目標2の実施方針・具体施策の量が多く内容の重なりが見られるため、整理を行うこと。	25	第4章-施策体系	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	詳細は別紙のとおりです。	-
1-28	大阪府	用語の統一 「空き家」「空家」「空家等」	-	全般	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	名詞（空家バンクなど）や“等”が付く場合「空家」、それ以外は「空き家」と表記します。	-
1-29	大阪府	用語の統一 「中古住宅」「既存住宅」	-	全般	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	既存住宅へ統一します。 ただし、固有名詞として使用されているもの（新築・中古住宅取得補助制度など）はそのままとしています。	-
1-30	大阪府	セーフティネット住宅に関する用語定義の修正	54	セーフティネット住宅	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	<b>セーフティネット住宅</b> 住宅セーフティネット法（ <b>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</b> ）に基づき登録された、 <b>規模や構造等に一定の基準を満たし</b> 、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅。	<b>セーフティネット住宅</b> 「住宅セーフティネット制度」に基づき登録された住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅のこと。
1-31	その他	町長あいさつ文の追加	-	表紙後	あいさつ文を追記しました。	-	町長のあいさつ文を追記	記載なし
1-32	その他	「行政」の意味する内容の補足（岬町のみを指す場合がある。）	-	全般	記載内容を修正しました。	-	「行政」の意味合いが岬町のみを指す部分について「行政（岬町）」の記載に統一します。	-



## 第4章. 具体的施策

### 【施策体系】

将来像・目標	実施方針	具体施策
【目標1】 住みたい・ 住み続けたい岬町	まちの魅力を高める	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岬町ならではの暮らし方の情報発信</li> <li>・良好な住環境や自然環境の維持保全</li> <li>・リノベーションまちづくりの推進</li> </ul>
	住みやすい環境を 充実させる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・若年層の賃貸住宅需要に対応した環境の整備</li> <li>・高齢者等の多様な暮らし方に対応する環境の整備</li> <li>・多様な住まい方・関わり方を実現する環境の整備</li> <li>・中古住宅市場の流通促進</li> <li>・住宅取得等支援の推進</li> </ul>
【目標2】 安全で快適に 暮らす岬町	既存住宅の質を向上する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の省エネルギー化促進</li> <li>・住宅のバリアフリー化促進</li> <li>・住宅の安全性向上</li> </ul>
	適正に維持管理・更新された住 宅を増やす	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅の適切な維持管理の促進</li> <li>・マンションの適切な維持管理の促進</li> <li>・良質な住宅の普及・啓発</li> <li>・リフォーム・リノベーションの促進</li> </ul>
	周辺に悪影響を及ぼす空き家・ 空き地を減らす	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の総合的な対策</li> </ul>
	安全で快適な住環境を維持す る	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道の段差解消や公共建築物におけるバリアフリー化の誘導</li> <li>・住宅地の災害対策</li> <li>・土砂災害危険区域等における防災対策</li> <li>・安全な住環境の形成</li> <li>・快適な住環境の形成</li> <li>・地域コミュニティ活動の推進</li> <li>・防災意識の向上</li> </ul>
【目標3】 住まいに 困らない岬町	住宅確保要配慮者等が安心し て居住できる環境を確保する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すまいの安定確保の推進</li> <li>・自立を促す支援の促進</li> </ul>
	町営住宅を適切に維持管理す る	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岬町営住宅長寿命化計画による町営住宅の改善の推進</li> <li>・公的住宅ストックの有効活用</li> </ul>
	有事の際の対応を想定する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害に備えた体制整備</li> <li>・リスク意識の醸成</li> </ul>

## 第4章. 具体的施策

### 【施策体系】

将来像・目標	実施方針	具体施策
【目標1】 住みたい・ 住み続けたい岬町	まちの魅力を高める	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岬町ならではの暮らし方の情報発信</li> <li>・良好な住環境や自然環境の維持保全</li> <li>・リノベーションまちづくりの推進</li> </ul>
	住みやすい環境を 充実させる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・若年層の賃貸住宅需要に対応した環境の整備</li> <li>・高齢者等の多様な暮らし方に対応する環境の整備</li> <li>・多様な住まい方・関わり方を実現する環境の整備</li> <li>・既存住宅市場の流通促進</li> <li>・住宅取得等支援の推進</li> </ul>
【目標2】 安全で快適に 暮らす岬町	既存住宅の質を向上する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の省エネルギー化促進</li> <li>・住宅のバリアフリー化促進</li> <li>・住宅の安全性向上</li> </ul>
	適正に維持管理・更新された住 宅を増やす	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅の適切な維持管理の促進</li> <li>・マンションの適切な維持管理の促進</li> <li>・良質な住宅の普及・啓発</li> <li>・リフォーム・リノベーションの促進</li> </ul>
	周辺に悪影響を及ぼす空き家・ 空き地を減らす	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の総合的な対策</li> </ul>
	安全で快適な住環境を維持す る	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地の災害対策</li> <li>・住宅地の防犯対策</li> <li>・交通環境の維持保全</li> <li>・まちの利便性向上</li> <li>・地域コミュニティ活動の推進</li> </ul>
【目標3】 住まいに 困らない岬町	住宅確保要配慮者等が安心し て居住できる環境を確保する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すまいの安定確保の推進</li> <li>・自立を促す支援の促進</li> </ul>
	町営住宅を適切に 維持管理する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岬町営住宅長寿命化計画による町営住宅の改善の推進</li> <li>・公的住宅ストックの有効活用</li> </ul>
	有事の際の対応を想定する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害に備えた体制整備</li> <li>・リスク意識の醸成</li> </ul>

統合

構成の修正

新旧対比表（岬町住宅マスタープラン） 5/5

意見			修正箇所・対応				修正内容（抜粋）	
番号	分類	内容	項	項目	対応	分類	修正後	修正前
1-33	その他	用語の統一 「障害」「障がい」	-	全般	記載内容を修正しました。	-	「障がい」を基本とします。 ただし、固有名詞については障害と表現します。 (例：視覚障害者誘導用ブロック、身体障害者手帳)	-
1-34	その他	単語等の微修正	-	全般	記載内容を修正しました。	-	-	-
1-35	その他	「行政運営の効率化」の「公共の担い手拡大」について補足説明が必要	11	官民連携の動き	官民連携の動きについて、本文を追記しました。	-	<b>官民連携の動き</b> 人口減少に伴い、公共サービスのあり方についても見直しが進んでいます。今後は行政と多様な主体との連携により、行政サービスを提供していく官民連携が重要となります。 具体的な連携としては、地域住民やNPO法人等と協力し、地域の空き家などを活用してまちづくりを行うエリアマネジメントの取組、公共施設等の維持管理について、ノウハウを持つ民間事業者に委託し、サービスを向上する指定管理者制度の活用、公共施設を建設する際に設計・建設・管理等を一体的に発注するPFI事業の活用などがあります。	記載なし
1-36	その他	具体的施策に関する挿絵等の追加	26～	第4章	挿絵等を追加しました。	-	本文空白部へ、具体的施策の内容に関連した挿絵等を追加しました。	記載なし

新旧対比表（岬町営住宅長寿命化計画）1/2

意見			修正箇所・対応			修正内容（抜粋）		
番号	分類	内容	項	項目	対応	分類	修正後	修正前
2-1	パブコメ	図と表は番号を記載した方がよい(図1、表1など)。	-	全般	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	「図1-1：〇〇」 「表1-1：〇〇」	「図：〇〇」 「表：〇〇」
2-2	パブコメ	国勢調査のデータを使用しているのであれば、何年の国勢調査でどの統計データかわかるように記載すべきではないか。	-	全般	ご意見を受けて参考資料に取りまとめました。	意見を反映する (A)	参考資料：出典元資料一覧に整理（43ページ）	記載なし
2-3	パブコメ	P33：(11行目) 中長期的な期間における事業費の試算に使用した国プログラムは、具体的にどの機関が提供している何というプログラムかをきちんと明記すべきではないか。	-	全般	ご意見を受けて参考資料に取りまとめました。	意見を反映する (A)	参考資料：出典元資料一覧に整理（43ページ）	記載なし
2-4	パブコメ	様々な表の区分で多奈川小田平住宅と多奈川平野北住宅が"改良"となっているが、他の"公営"との違いがわからない。 公営住宅、改良住宅の違いがわかる説明分が必要ではないか。	1	下部	ご意見を受けて用語説明を追記しました。	意見を反映する (A)	改良住宅：住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業等により建設された住宅。事業に伴い住宅を失う従前居住者に対して建設され、建設後は公共賃貸住宅として管理される。 公営住宅：国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅。	記載なし
2-5	パブコメ	現状分析の情報やアンケート調査が町営住宅のみになっているが、居住者は町営住宅、府営住宅という区別して居住選択しているわけではない為、公営住宅の住宅ストック全体として分析すべきではないか。	6～ 15	2-2.町営住宅の物理的状況 2-3.町営住宅の入居者の状況 2-4.町営住宅の入居者の意向	本計画は町営住宅に関する維持管理計画であり、詳細な情報把握は町営住宅に絞った整理を行っています。	今後の参考とする (B)	-	-
2-6	パブコメ	P16：「図：人口の推移(国勢調査)」が「第2期岬町人口ビジョン」の記載と異なる。「第2期岬町人口ビジョン」は令和3年4月に策定されている為、この数値を採用すべきではないか。	16	図2-15：人口の推移	国勢調査による実績値であるため、そのままとしました。	対応できない (C)	-	-
2-7	パブコメ	P17：(2行目から6行目) 経常収支比率：94.9%、実質公債費比率：10.6%がどういった状態なのかかわからない。財政状況が健全な状態の基準となる数値も記載すべきではないか。	17	2-5-3.厳しい財政状況	経常収支比率・実質公債費比率の語句説明を追記し、基準となる数値を示しました。	意見を反映する (A)	経常収支比率： 財政構造の弾力性を判断するための指標で、経常的に収入される一般財源総額の経常経費に充当される一般財源に対する割合。一般的に70～80%が適正水準とされるが、全国平均は90%程度で推移している。 実質公債費比率： 借入金（地方債）等の返済額の大きさを図る指標で、一般会計等が負担する元利償還金及び準元利償還金の標準財政規模に対する割合。18%以上では地方債を発行する際に知事の許可が必要となり、25%以上では一般事業等の起債が制限される。	記載なし

新旧対比表（岬町営住宅長寿命化計画）2/2

意見			修正箇所・対応			修正内容（抜粋）		
番号	分類	内容	項	項目	対応	分類	修正後	修正前
2-8	パブコメ	住まうビジョン・大阪では、昭和50年代以前に建設された団地は再編・整備するとなっており、昭和47年に建設された岬深日住宅も対象となる。 ワーストケースとして岬深日住宅が用途廃止になる可能性もあると思われ、その場合は、現在居住の方を別の町営住宅などに引っ越ししてもらう必要がある。今回の計画では岬深日住宅は現在のまま維持管理される前提でとなっているが、ワーストケースの用途廃止の場合も想定する必要があるのではないか。	23	表4-1：著しい困窮 年収未満の世帯数の 推移結果	府営住宅については、大阪府との調整により内容を記載しています。	今後の参考とする (B)	-	-
2-9	パブコメ	P23：「表：著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果」の府営住宅戸数が2050年まで既存と同じ120戸となっているが、住まうビジョン・大阪では、昭和50年代以前に建設された団地は再編・整備するとなっている。場合によっては用途廃止になる可能性があると思われ、120戸ではなく、ワーストケースの0戸で推計した方が良くはないか？	23	表4-1：著しい困窮 年収未満の世帯数の 推移結果	府営住宅については、大阪府との調整により内容を記載しています。	今後の参考とする (B)	-	-
2-10	パブコメ	P24～P31：1次判定結果、2次判定結果についてはまとめだけでなく、各対象住宅ごとの詳細結果も記載すべきではないか。	26 29	需要・効率性・立地の判定結果 躯体の安全性・非難の安全性・居住性の判定結果	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	1次判定結果を記載（26・29ページ）	記載なし
2-11	パブコメ	P30：「1)対象住宅」が間違っている多奈川小田平住宅、多奈川平野北住宅→淡輪住宅、深日小池谷住宅	32	将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定	ご意見を受けて記載内容を修正しました。	意見を反映する (A)	1) 対象住宅 淡輪住宅、深日小池谷住宅	1) 対象住宅 多奈川小田平住宅、多奈川平野北住宅
2-12	パブコメ	町が住宅を運営するのは時代にあっていない気がしています。ある程度の縛りを決めてプロの業者に任せてはいかがでしょうか。	42	5-5-3.指定管理者制度等の導入検討	民間の専門的なノウハウを活用し、住民サービスの向上と費用の節減、民間の力を活用した維持管理方法の検討を行う旨を記載しています。	今後の参考とする (B)	-	5-5-3.指定管理者制度等の導入検討 公営住宅の維持管理は、民間の専門的なノウハウを活かすことで、住民サービスの向上を図りながら、費用の節減が可能であるとされています。町営住宅の維持管理についても、指定管理者制度といった、民間の力を活用した維持管理方法の検討を行います。
2-13	その他	ストック推計の修正 ・表現方法の調整 ・新プログラムでの計算	22 23	4-2-2. 将来ストック量の推計結果	推計データと表現の修正を行いました。	-	詳細は別紙のとおりです。	-
2-14	その他	単語等の微修正	-	全般	記載内容を修正しました。	-	-	-



## 旧（修正前）

### 4-2. 事業手法の選定

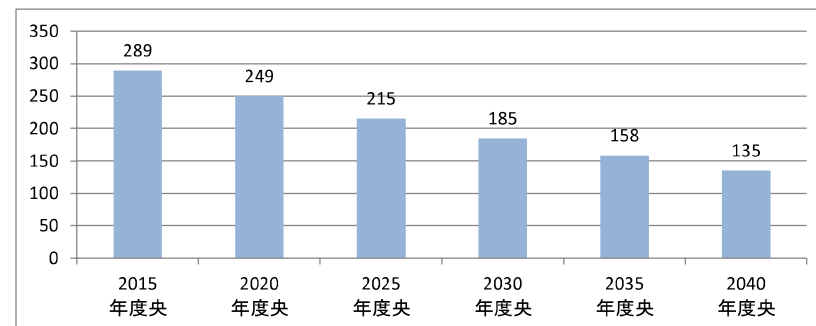
#### 4-2-1. 町営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

目標管理戸数は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28（2016）年度国土交通省）で示された「ストック推計プログラム」を用いて、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計して設定します。

プログラムによる推計結果では、令和 22（2040）年度までの「著しい困窮年収未満の世帯数」が求められますが、この中には町営住宅以外の公的賃貸住宅や福祉施設等を利用される世帯数（その他の住宅等の供給戸数）も含まれています。しかし、推計結果は現在の町営住宅管理戸数以下となり、町営住宅のみで著しい困窮年収未満の世帯への対応が可能であると推計されました。

以上のことから、令和 13（2031）年度における町営住宅の目標管理戸数を 185 戸以上と設定します。

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	289	249	215	185	158	135



図：著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

## 新（修正後）

### 4-2. 事業手法の選定

#### 4-2-1. 町営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

公営住宅の需要は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28（2016）年度国土交通省）で示された「ストック推計プログラム」を用いて、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計して設定します。プログラムによる計算のイメージは以下のとおりです。



図 4-2：ストック推計プログラムの算出イメージ

## 旧（修正前）

### 4-2. 事業手法の選定

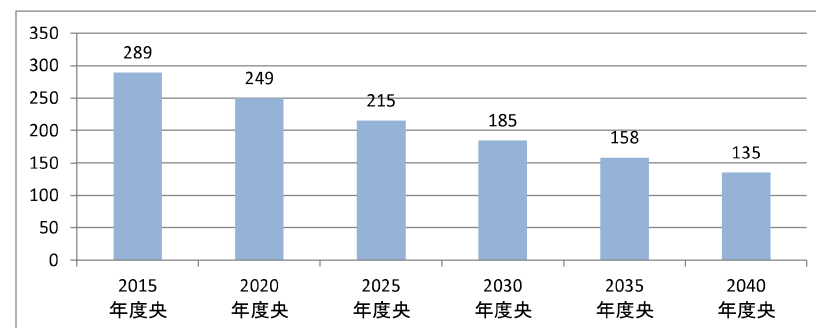
#### 4-2-1. 町営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

目標管理戸数は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28（2016）年度国土交通省）で示された「ストック推計プログラム」を用いて、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計して設定します。

プログラムによる推計結果では、令和 22（2040）年度までの「著しい困窮年収未満の世帯数」が求められますが、この中には町営住宅以外の公的賃貸住宅や福祉施設等を利用される世帯数（その他の住宅等の供給戸数）も含まれています。しかし、推計結果は現在の町営住宅管理戸数以下となり、町営住宅のみで著しい困窮年収未満の世帯への対応が可能であると推計されました。

以上のことから、令和 13（2031）年度における町営住宅の目標管理戸数を 185 戸以上と設定します。

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	289	249	215	185	158	135



図：著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

## 新（修正後）

### 4-2-2. 将来ストック量の推計結果

プログラムによる推計によって、令和 32（2050）年度までの 5 年おきの「公営住宅の施策対象世帯数」と「著しい困窮年収未満の世帯数」が需要量として求められます。

また、需要に対する供給量として、町営住宅・府営住宅があり、これらの合計は住宅の確保に困窮する世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）よりも多くなっています。

表 4-1：著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

項目		令和 2 (2020) 年度央	令和 7 (2025) 年度央	令和 12 (2030) 年度央	令和 17 (2035) 年度央	令和 22 (2040) 年度央	令和 27 (2045) 年度央	令和 32 (2050) 年度央	
需 要	公営住宅の 施策対象世帯数	564	519	464	410	359	313	283	
	著しい困窮年収未満 の世帯数	91	73	59	46	37	29	23	
供 給	公 営 住 宅 の 戸 数	町営住宅※1	126	126	126	126	126	126	126
		府営住宅※2	120	120	120	120	120	120	84
	(小計)	246	246	246	246	246	246	210	
	改良住宅(町営)の戸数	136	136	136	136	136	136	136	
	合 計	382	382	382	382	382	382	346	

※1：耐用年限を経過している木造住宅は含めず。

※2：住まうビジョン・大阪より、2050 年度時点の府営住宅戸数は 3 割減程度と想定。

この推計結果を参考として、10 年間の維持管理戸数を以下のフローで設定します。

