

地域住宅計画

岬町地域

ミサキ チョウ
岬 町

令和7年12月
(第1回変更)

地域住宅計画

計画の名称	岬町地域		
都道府県名	大阪府	作成主体名	岬町
計画期間	令和 3 年度 ~ 8 年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- 岬町は、大阪府の最南端に位置し、町域は東西 10 km、南北 6 kmにわたり、面積は 49.18 Km²で、北は大阪湾に面し、東南は和泉山脈によって和歌山県に接し、東は阪南市と隣接している。
- 平成 27 年度の国勢調査において、人口は 15,947 人、世帯数は 6,394 世帯となっている。高齢化率は 36.3% で、今後も少子高齢化の進行が予想される。
- 町営住宅は、全体で 270 戸あり、そのうち公営住宅が 134 戸、改良住宅が 136 戸で、町営住宅の建設を開始したのは昭和 27 年度からである。
- 耐震性を有していないこと等により再整備が必要とされた公営住宅は、民間の資金と技術力（ノウハウ）を活用する PFI 手法を用い、緑ヶ丘住宅への建替え事業を平成 30 年度に完了した。
- 改良住宅である多奈川小田平住宅及び多奈川平野北住宅は、建設から 30 年以上経過しており、付帯施設の合併処理浄化槽を含め、維持管理コストが高止まりしている状況。
- 昭和 20 年代後半に建設された公営住宅については、老朽化が進んでいることから、建替えた緑ヶ丘住宅への住替えを促進し、入居者の退去後は政策空き家として、順次、建物の除却を行っている。
- また今後、民間の既存住宅や建築物については、人口減少、老朽化などに伴い、空家の増加が見込まれ、適正に管理されずに放置された空家等により問題の一層の深刻化が懸念される。
- こうした状況を踏まえ、岬町では、町営住宅の計画的な整備・管理を推進するとともに、空家対策や建物の耐震性の確保等、幅広く住宅施策を展開している。

2. 課題

- 町営住宅うち、改良住宅である多奈川小田平住宅及び多奈川平野北住宅は、建設から 30 年以上経過しており、現在の生活水準に合わせた居住性向上の個別改善、耐久性の向上等予防保全的な長寿命化改善を計画的に推進する必要がある。
- 町営住宅の入居者においては、高齢者世帯の割合が高い水準となっており、コミュニティの沈滞化が問題となっている。
- 建替えにより生じた余剰地は、福祉施策との連携や多様な形での住宅供給など、地域のまちづくりに寄与できる施設誘導を、民間への売却も視野に入れて検討する必要がある。また、用途廃止後の町営住宅用地は、敷地が小規模なことなどから高度利用の可能性は少なく、維持管理コストを抑えながら、民間への売却も視野に入れて検討する必要がある。
- 住宅セーフティネットへの役割として、子育て世帯や高齢者、障がい者など、住宅確保要配慮者等の居住の安定を図ることが求められている。
- 台風等、激甚化する大規模自然災害の発生が危惧されるなか、適正に管理されず放置された空家等についての対策が必要である。また、空家の流通を促進するため、空き家バンク制度を推進しているが、利用状況が進まない状況。空き家が流通しない原因の分析、排除等を行う必要がある。
- 南海トラフ巨大地震の発生が危惧されるなか、建築物の安全性の確保を図るため、旧耐震基準で設計された既設民間住宅の耐震化を促進する必要がある。

3. 計画の目標

- ・町営住宅の入居者募集は、高齢者世帯、子育て世帯等を対象とするなど、住宅困窮者に対応するとともに、多様な世帯が住むバランスのとれたコミュニティの形成を目指す。
- ・町営住宅の維持管理、整備については、合理的かつ効率的な維持管理、整備を推進する。

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対策の推進	%	町営住宅のうち改良住宅における長寿命化型改善がされた住戸割合(長寿命化型改善がされた改良住宅住戸数÷改良住宅の管理住戸数)	0%	R3	100% R8

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

- ・住宅地区改良事業等
改良住宅等長寿命化計画の策定を行い、改良住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の長寿命化型改善事業を行う。
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業
建替事業により新たに管理開始された町営住宅について、家賃の低廉化事業を行う。

(2) 基幹事業（提案事業）の概要

—

(3) 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

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)	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	岬町	126戸	222	222
	住宅地区改良事業等	岬町	136戸	875	875
	小計			1,097	1,097
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(A+K+B)				1,097	1,097

(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

—

「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。