

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14日

|            |  |       |   |       |   |   |   |     |           |   |                         |      |   |
|------------|--|-------|---|-------|---|---|---|-----|-----------|---|-------------------------|------|---|
| 計画の名称      | 高槻市地域住宅等重点整備計画（第2期）  |       |   |       |   |   |   |     |           |   |                         |      |   |
| 計画の期間      | 令和06年度～令和10年度（5年間）   |       |   |       |   |   |   |     | 重点配分対象の該当 | ○ |                         |      |   |
| 交付対象       | 高槻市  |       |   |       |   |   |   |     |           |   |                         |      |   |
| 計画の目標      | 市営住宅における<br>大規模地震発生時においても構造躯体が倒壊せず、入居者の安全が守られる住宅ストックの形成<br>高齢者・障がい者をはじめ、誰もが支障なく生活することができる住宅・住環境の形成 |       |   |       |   |   |   |     |           |   |                         |      |   |
| 全体事業費（百万円） | 合計（A+B+C+D）  | 6,709 | A | 6,419 | B | 0 | C | 290 | D         | 0 | 効果促進事業費の割合C / (A+B+C+D) | 4.32 | % |

| 番号 | 計画的成果目標（定量的指標）   | 定量的指標の現況値及び目標値 |       |             |
|----|--|----------------|-------|-------------|
|    |  | 定量的指標の定義及び算定式  |       |             |
|    |  | 当初現況値          | 中間目標値 | 最終目標値       |
| 1  | 高槻市における市営住宅の耐震化の割合<br>全市営住宅戸数のうち、耐震性を有する（昭和56年耐震基準により建設されている、または耐震診断の結果耐震性ありと診断されている）市営住宅戸数の割合<br>耐震化の率 = 耐震性を有する市営住宅の戸数 / 全市営住宅戸数     | R6<br>45%      | %     | R10<br>100% |
| 2  | 高槻市における市営住宅のバリアフリー化の割合<br>全市営住宅戸数のうち、バリアフリー化された（住宅性能表示における高齢者等配慮対策等級の新築住宅の等級3に準じる）市営住宅戸数の割合<br>バリアフリー化の率 = バリアフリー化された市営住宅の戸数 / 全市営住宅戸数 | 37%            | %     | 100%        |
|    |  |                |       |             |
|    |  |                |       |             |
|    |  |                |       |             |
|    |  |                |       |             |

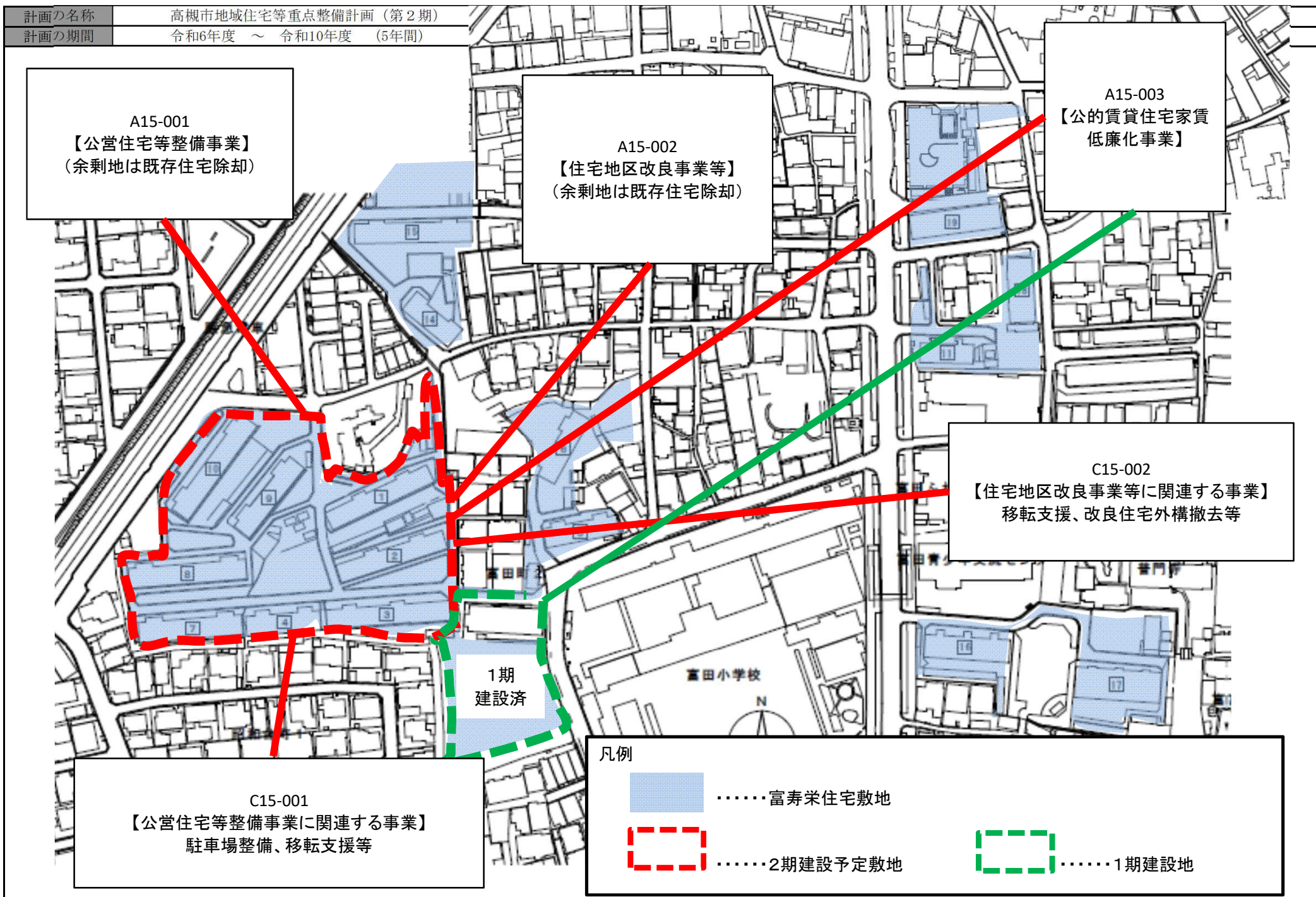
|     |           |   |          |   |          |   |            |   |            |   |           |   |           |               |
|-----|-----------|---|----------|---|----------|---|------------|---|------------|---|-----------|---|-----------|---------------|
| 備考等 | 個別施設計画を含む | - | 国土強靱化を含む | - | 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<br>(事業箇所) | 事業内容<br>(延長・面積等)                           | 市区町村名/<br>港湾・地区名 | 事業実施期間(年度) |     |     |     |     | 全体事業費<br>(百万円) | 費用<br>便益比 | 個別施設計画<br>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   | 高槻市  | 直接   | 高槻市 | -   | -   | 公営住宅等整備事業          | PFI(公営住宅設計・工事監理・建設、既存公営住宅除却)、移転費補助等        | 高槻市              |            |     |     |     |     | 5,300          |           | 策定済            |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      | A15-002 | 住宅   | 一般   | 高槻市  | 直接   | 高槻市 | -   | -   | 住宅地区改良事業等          | PFI(更新住宅(駐車場含む)設計・工事監理・建設、既存改良住宅除却)、移転費補助等 | 高槻市              |            |     |     |     |     | 329            |           | 策定済            |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      | A15-003 | 住宅   | 一般   | 高槻市  | 直接   | 高槻市 | -   | -   | 公的賃貸住宅家賃低廉化事業      | 市営富寿栄住宅家賃低廉化事業                             | 高槻市              |            |     |     |     |     | 790            |           | 策定済            |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  | 小計         |     |     |     |     |                | 6,419     |                |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  | 合計         |     |     |     |     |                | 6,419     |                |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      |         |      |      |      |      |     |     |     |                    |  |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |

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<br>（事業箇所） | 事業内容<br>（延長・面積等）    | 市区町村名/<br>港湾・地区名 | 事業実施期間（年度） |     |     |     |     | 全体事業費<br>（百万円） | 費用<br>便益比 | 個別施設計画<br>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         | C15-001                                     | 住宅   | 一般   | 高槻市  | 直接   | 高槻市 | -   | -   | 公営住宅等整備事業に関する事業    | PFI（駐車場整備、移転支援等）    | 高槻市              |            |     |     |     |     | 263            |           | 策定済            |  |
|                      | 円滑で安全な事業の実施、早期の入居者の安全確保、セーフティネットの質の向上が図られる。 |      |      |      |      |     |     |     |                    |                     |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      | C15-002                                     | 住宅   | 一般   | 高槻市  | 直接   | 高槻市 | -   | -   | 住宅地区改良事業等に関する事業    | PFI（移転支援、改良住宅外構撤去等） | 高槻市              |            |     |     |     |     | 27             |           | 策定済            |  |
|                      | 円滑で安全な事業の実施、早期の入居者の安全確保が図られる。               |      |      |      |      |     |     |     |                    |                     |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      |   |      |      |      |      |     |     |     |                    |                     | 小計               |            |     |     |     |     | 290            |           |                |  |
|                      |   |      |      |      |      |     |     |     |                    |                     | 合計               |            |     |     |     |     | 290            |           |                |  |
|                      |   |      |      |      |      |     |     |     |                    |                     |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      |   |      |      |      |      |     |     |     |                    |                     |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      |   |      |      |      |      |     |     |     |                    |                     |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |
|                      |   |      |      |      |      |     |     |     |                    |                     |                  |            |     |     |     |     |                |           |                |  |

(参考様式3) 参考図面



ち い き じ ゅ う た く け い か く  
地域住宅計画  
た か つ き し ち い き だ い き  
「高槻市地域」(第2期)

タカツキシ  
高槻市

令和5年12月

# 地域住宅計画

|       |                    |       |       |
|-------|--------------------|-------|-------|
| 計画の名称 | 地域住宅計画「高槻市地域」(第2期) |       |       |
| 都道府県名 | 大阪府                | 作成主体名 | 高槻市   |
| 計画期間  | 令和 6 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、大阪と京都のほぼ中間にあたり、大阪都市部から20～30kmに位置する。JRの新快速電車や阪急電鉄の特急電車の停車駅があり、いずれの都市とも15分程度で結ばれているため、交通の便は良い。市域の面積は10,529haで、令和5年10月末現在の人口は約34万7千人、世帯数は約16万5千世帯である。

高槻市は、昭和30年代までは田園都市として緩やかな歩みを進めていたが、高度成長期に急速な発展を迎え、大阪市、京都市のベッドタウンとして成長・発展してきた。人口は平成20年頃に約36万人に達して以降、近年は緩やかな減少傾向にある。また、本市の特徴のひとつとして、高齢化率が全国平均や近隣他市よりも高いことがあり、令和5年9月時点の高齢化率は29.34%となっている。高齢者が安心して暮らせるよう住宅・住宅地のバリアフリー化を進める必要がある。

また、このような人口減少と少子高齢化の状況を改善し、親・子・孫で構成される三世帯世帯の増加及び市内の定住人口を増加させるため、三世帯ファミリー一定住支援住宅取得・リフォーム補助金制度を実施している。また、世帯人数の減少により高齢者世帯と若年ファミリー世帯との間に生じている居住人数に対する住宅のミスマッチを解消するため、移住住みかえ支援機構が実施しているマイホーム借上げ制度の普及促進を行っている。

平成30年住宅・土地統計調査に基づく推計によると、令和2年度における本市の全住宅のうち耐震性が不十分な住宅は11.4%、木造戸建て住宅のうち耐震性が不十分な住宅は16.1%存在する。また、市営住宅については最も管理戸数の多い市営富寿栄住宅はほとんどの棟が昭和56年以前に建築された住棟で耐震性が十分でない可能性がある。そのため民間住宅の耐震化率向上のため民間住宅の耐震診断・改修補助制度を実施しており、また平成24年度から市営富寿栄住宅の建替事業をすすめていた。

そのような状況の中、平成30年6月18日に大阪府北部を震源とする地震が発生し、本市においても多数の民間住宅が被害を受け、また富寿栄住宅においては12・13棟が損傷し除却することとなった。南海トラフ地震や近年多発している大規模地震に備え、民間住宅の耐震化と富寿栄住宅の建替を早急に推進することが喫緊の課題となっている。

1960～75年の高度経済成長期の急激な人口増加に伴い多くの住宅開発が行われた。近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、空家が年々増加している。この中には長年放置され老朽化や草木の繁茂等が進行し、景観を悪化させたり近隣に危険な状態となっているものもある。こうした空き家の適切な管理を促すため、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき空き家の所有者へ助言・情報提供などを行っている。また、平成31年度に空き家等対策計画を策定し、具体的な施策の推進を図っている。

## 2. 課題

- ①人口減少が進む中で、地域コミュニティや地域活力の維持のため、市内の定住人口を増加させていく必要がある。
- ②世帯人数の減少により高齢者世帯と若年ファミリー世帯との間に生じている居住人数に対する住宅のミスマッチの解消のため、住み替えを支援していく必要がある。
- ③旧耐震基準で設計された既存民間住宅の耐震化を促進する必要がある。
- ④市営富寿栄住宅については、入居者の高齢化が進んでおり、バリアフリー化とコミュニティバランスの改善を図る必要がある。  
また、大規模地震に備え耐震性を確保するべく早急に市営富寿栄住宅の建替を行う必要がある。
- ⑤管理不全の空き家の適切な管理及び改善が図られるような対策や、空き家の流通及び利活用を推進する必要がある。

### 3. 計画の目標

市営住宅における

- ①大規模地震発生時においても構造躯体が倒壊しない住宅ストックの形成
- ②高齢者・障がい者をはじめ、誰もが日常生活において支障なく生活することができる住宅・住環境の形成

### 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 |      |    |
| 市営住宅の耐震化の割合     | %   | 市営住宅における耐震化された住宅の割合     | 45%  | 5    | 100% | 10 |
| 市営住宅のバリアフリー化の割合 | %   | 市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合 | 37%  | 5    | 100% | 10 |
|                 |     |                         |      |      |      |    |
|                 |     |                         |      |      |      |    |

## 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

○公営住宅等整備事業、住宅地区改良事業等

- ・老朽化した市営住宅を建替え、バリアフリー化及び耐震性の確保がなされた良質な公的賃貸住宅ストックの供給を図るため、PFIによる実施設計・住宅建設工事・工事監理・駐車場建設工事・移転費補助・既存住宅除却等を実施する。  
また、建替に際して世帯人数や身体状況に合わせた住戸の型別供給を行う。

○公的賃貸住宅家賃低廉化事業

- ・建替後の市営住宅における家賃を低廉化するため、公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。

### (2) 基幹事業（提案事業）の概要

なし

### (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<br>事業費 | 交付金算定<br>対象事業費 |
|-----------------|---------------|------|--------------------------|--------------|----------------|
| 基幹<br>事業<br>(A) |               |      |                          |              |                |
|                 |               |      |                          |              |                |
|                 |               |      |                          |              |                |
|                 | 小計            |      |                          | 0            | 0              |
| 基幹<br>事業<br>(K) | 公営住宅等整備事業     | 高槻市  | 富寿栄住宅(建設269戸(うち2期217戸))等 | 5,300        | 5,300          |
|                 | 住宅地区改良事業等     | 高槻市  | 富寿栄地区(建設51戸(うち2期12戸))等   | 329          | 432            |
|                 | 公的賃貸住宅家賃低廉化事業 | 高槻市  | 富寿栄住宅(269戸)              | 790          | 790            |
|                 | 小計            |      |                          | 6,419        | 6,522          |
| 提案<br>事業<br>(B) |               |      |                          |              |                |
|                 |               |      |                          |              |                |
|                 | 小計            |      |                          | 0            | 0              |
| 小計(A+K+B)       |               |      |                          | 6,419        | 6,522          |

### (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

該当なし

※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

該当なし

※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

該当なし

---

「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： 高槻市地域住宅等重点整備計画（第2期）

| 事 前 評 価  | チェック欄 |
|--|-------|
| I. 目標の妥当性<br>計画の目標が基本方針と適合している。                                  | ○     |
| I. 目標の妥当性<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>事業熟度が十分である。                                     | ○     |

