

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	第4期富田林市における安全・安心・潤いのある住宅環境等の整備												
計画の期間	令和08年度～令和12年度(5年間)								重点配分対象の該当				
交付対象	富田林市												
計画の目標	・国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている富田林寺内町を含む街なみ環境整備促進区域における町家の修理・修景の助成を行うことにより、歴史的町割と歴史的連続性をもつ町家・町並みの保存を行い、当該地区への来街者数を増加させることにより、地域コミュニティの活性化を図ることを目標とする。 ・『安全・安心で居住魅力と活力ある大阪』を目指すために、安全・安心な居住環境の整備を行う。については、重点的に既存ストックの効率的かつ円滑な更新に繋がる事業に取り組む。												
全体事業費(百万円)	合計(A+B+C+D)	187	A	187	B	0	C	0	D	0	効果促進事業費の割合C/(A+B+C+D)	0	%

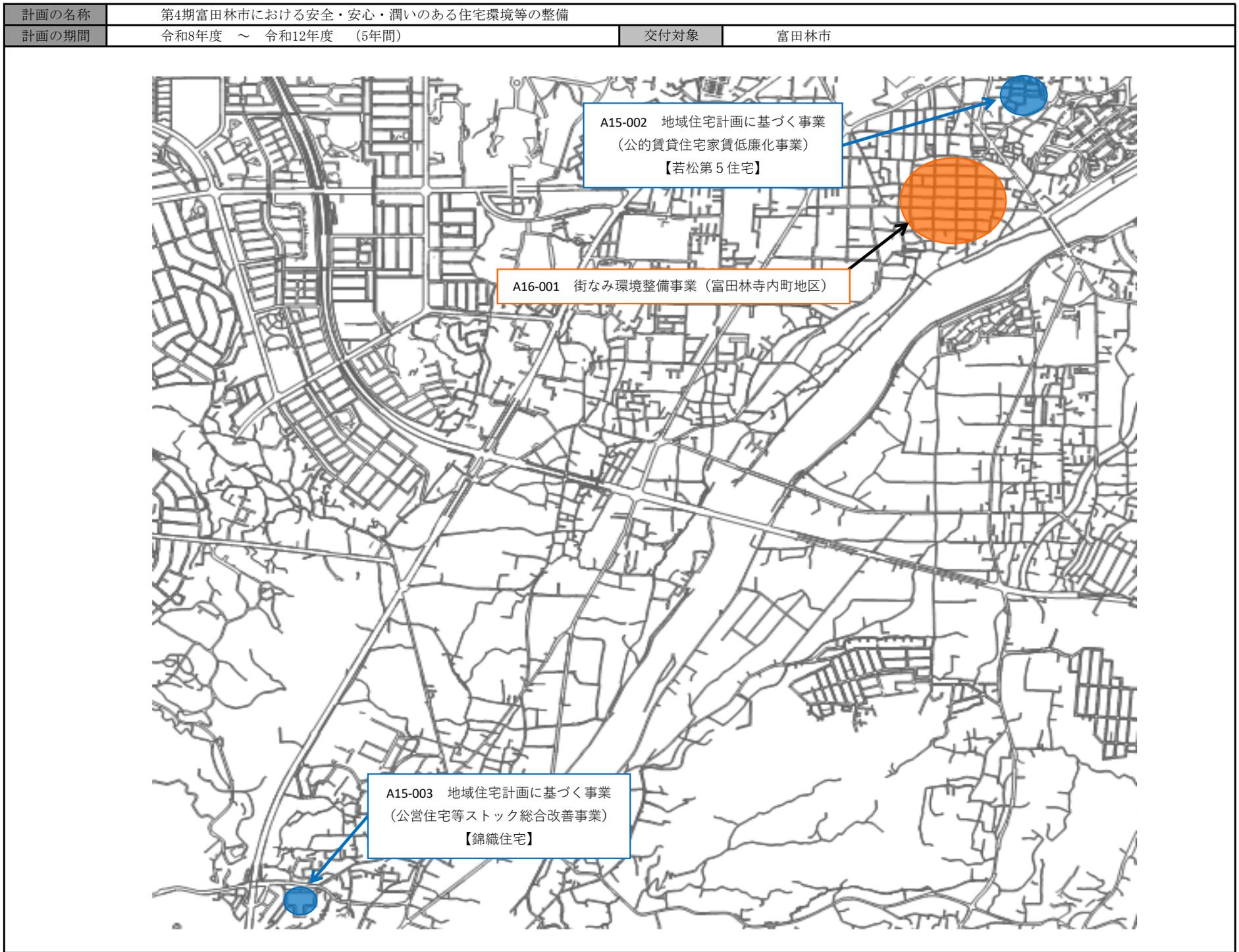
番号	計画の成果目標(定量的指標)			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値 (R8当初)	中間目標値	最終目標値 (R12末)
1	富田林寺内町(富田林市富田林重要伝統的建造物群保存地区)への来街者数 富田林寺内町(富田林市富田林重要伝統的建造物群保存地区)への来街者数(じないまち交流館の年間入館者数)	24400人	人	25600人
2	市営住宅の長寿命化対策の推進 長寿命化計画(令和3年度～令和12年度)の達成率	68%	%	100%

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		
												R08	R09	R10	R11	R12					
一体的に実施することにより期待される効果																					
備考																					
住環境整備事業	A16-001	住宅	一般	富田林市	間接	民間	-	-	街なみ環境整備事業	修景施設整備事業(富田林寺内町地区12.9ha)	富田林市						17	-			
												小計						17			
地域住宅計画に基づく事業	A15-002	住宅	一般	富田林市	直接	富田林市	-	-	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	若松団地【107戸】	富田林市						135	-			
												小計						170			
	A15-003	住宅	一般	富田林市	直接	富田林市	-	-	公営住宅ストック総合改善事業	錦織住宅【12戸】	富田林市						35	-			
												小計						170			
											合計						187				

(参考様式3) 参考図面



# 地域住宅計画

## 「富田林市地域」

トシダバヤシシ オオサカフ  
富田林市(大阪府)

令和8年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画「富田林市地域」		
都道府県名	大阪府	作成主体名	富田林市
計画期間	令和 8 年度	～	12 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

富田林市は、大阪府の東南部、都心から約20kmに位置し、人口105,243人、52,161世帯(令和7年度)である。

本市は高度経済成長期には、旺盛な需要を背景に、大阪都心部への通勤圏として、大規模な住宅地の整備が行われ、ベッドタウンとしての役割を果たしてきた。そのため、災害に対して脆弱(ぜいじゃく)な木造密集市街地が多数形成されており、住環境上の問題となっている。また、大規模地震などの災害対策、犯罪に対する対策など安全への対応、まちの活力低下も問題となっている。

本市における人口は平成14年度から微減に転じており、世帯数においても平成22年度より減少に転じている。標準世帯と言われた夫婦子ども世帯が今後減少を続けるとともに、高齢者単身世帯を中心に、単身世帯の数が増加を続けるなど、世帯構成の変化も著しくなっている。今後、住宅・まちづくりにおいても、本格的な人口減少社会への移行、高齢化、世帯構成の変化に適切に対応することが求められている。

令和7年度では、市営住宅が473戸、府営住宅が3,064戸、都市機構賃貸住宅と特定公共賃貸住宅等をあわせて5,759戸で計9,296戸が整備されている。そのうち、公共賃貸住宅の総住宅数に占める割合は非常に高い値を示している。

令和5年度に実施された住宅・土地統計調査によると、住宅ストック数は、住宅総数53,220戸で、うち空き家は6,930戸存在しており、人口減少社会・超高齢社会におけるストックの有効活用・質の向上が住宅政策において重要な事項となっている。

富田林市においては現在、老朽化した市営住宅ストックを効率的かつ円滑に更新していくため、市営住宅の長寿化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げていくことが必要である。

## 2. 課題

- 老朽化した市営住宅ストックを効率的かつ円滑に更新していくため、住棟毎にライフサイクルコストの検討を行い、適切な事業手法と実施時期を検討したうえで、下記の事業を実施する必要がある。
  - ・建物の予防保全のため、計画的な外壁や防水改修の実施
  - ・省エネルギー対策のため、共用部の照明をLED照明に交換
  - ・手摺や転落防止柵などの鉄部の取替又は腐食防止改修
  - ・既存不適格となっているエレベーターの耐震対策
- 入居者の高齢化等に対して、建替えや大規模改修時にバリアフリー対策を実施しているが、既存住宅の改修は、構造や費用等を考慮すると改修工事が困難な状況である。

### 3. 計画の目標

『安全・安心で居住魅力と活力ある大阪』を目指すために、安全・安心な居住環境の整備を行う。については、重点的に既存ストックの効率的かつ円滑な更新に繋がる事業に取り組む。

### 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		
市営住宅の長寿命化対策の推進	%	長寿命化計画(令和3年度～令和12年度)の達成率	68%	令和8年度	100%	令和12年度

## 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〉  
市営住宅の居住性向上・長寿命化工事を行う。

〈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若松第5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）

〈効果促進事業（公営住宅ストック関連）〉

## 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	富田林市	若松第5住宅	135	135
	公営住宅等ストック総合改善事業	富田林市	錦織住宅	35	35
	小計			170	170
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(A+K+B)				170	170

### (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

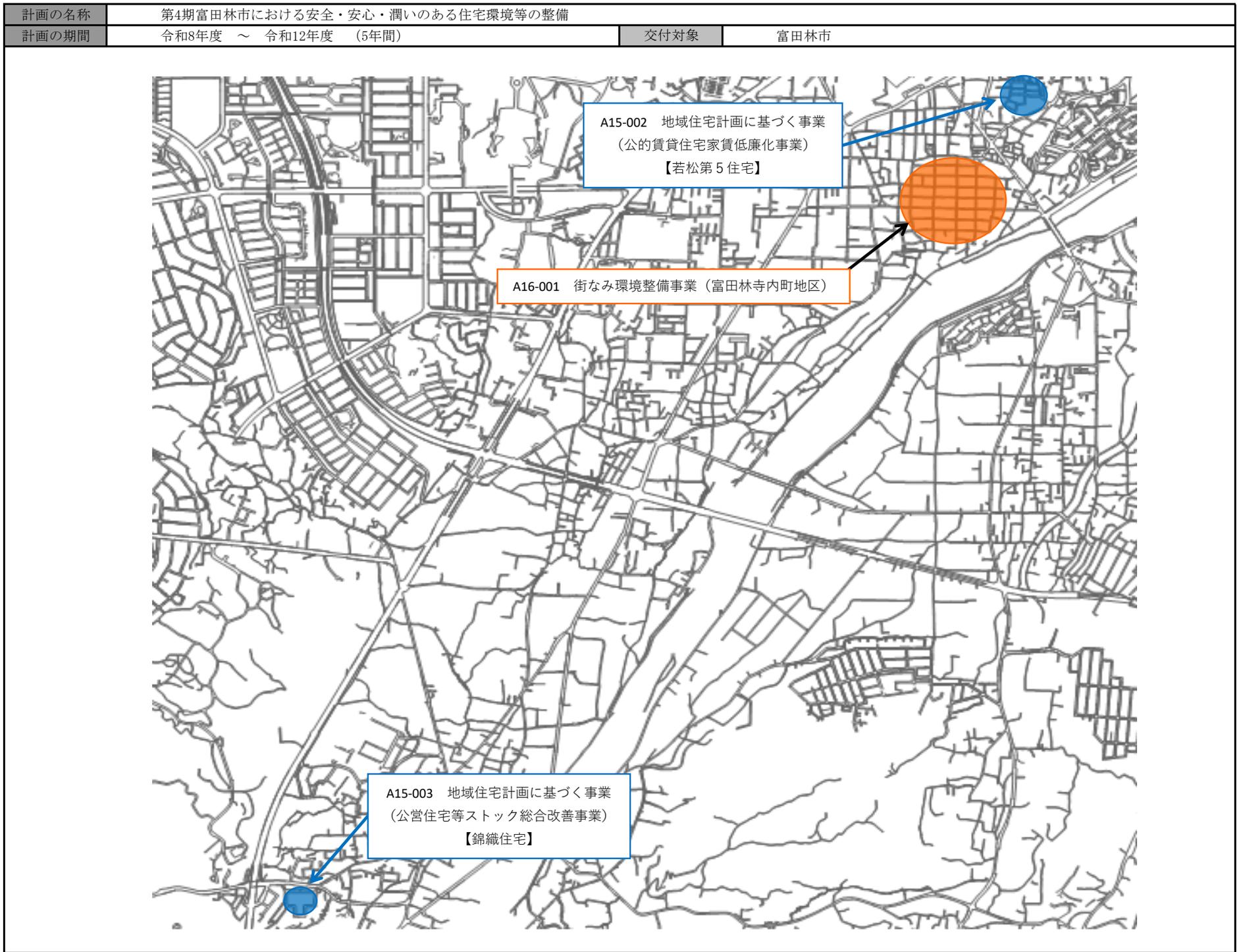
※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

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。

(参考様式3) 参考図面



# 街なみ環境整備事業

## 「富田林寺内町地区」

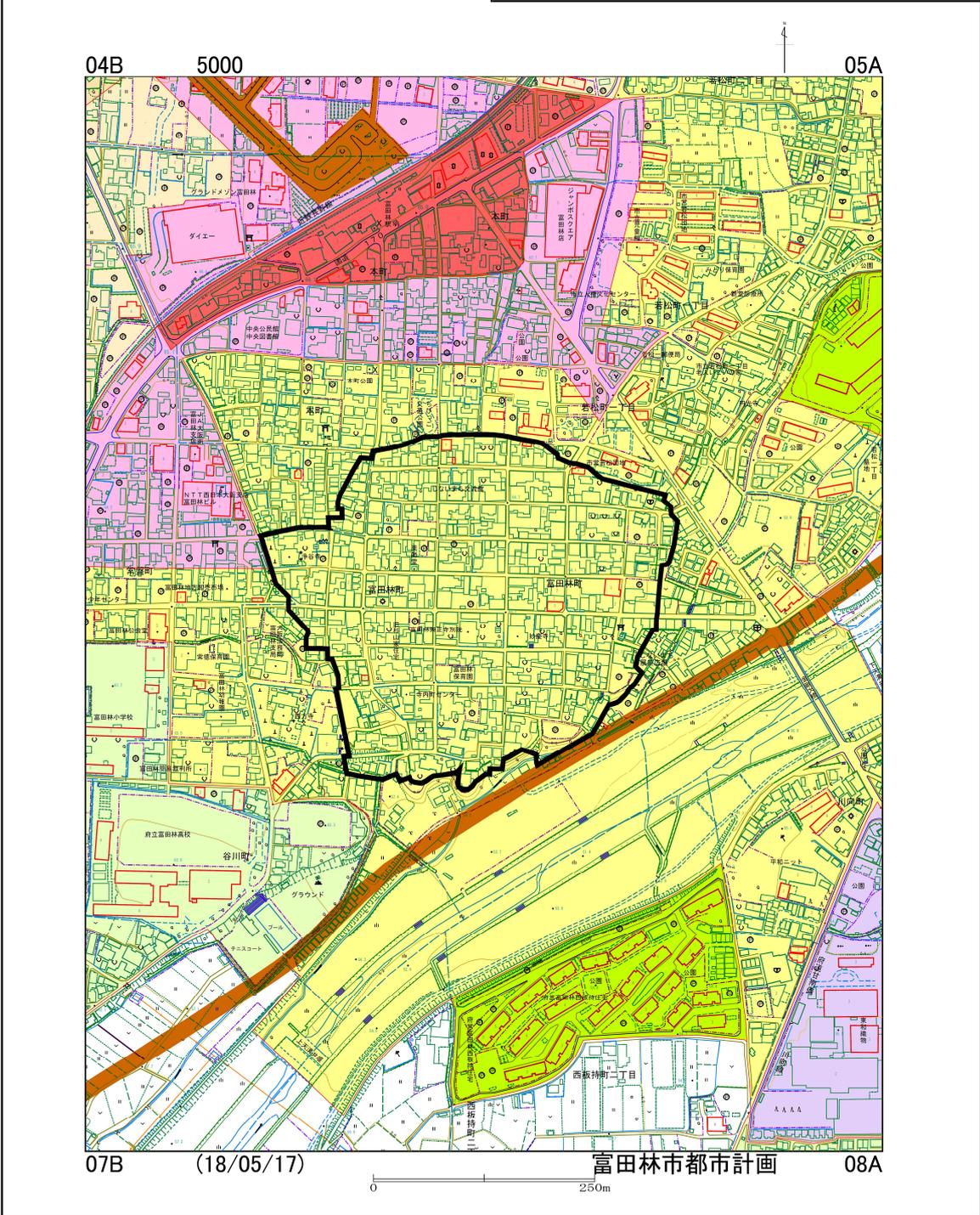
トシダバヤシシ オオサカフ  
富田林市(大阪府)

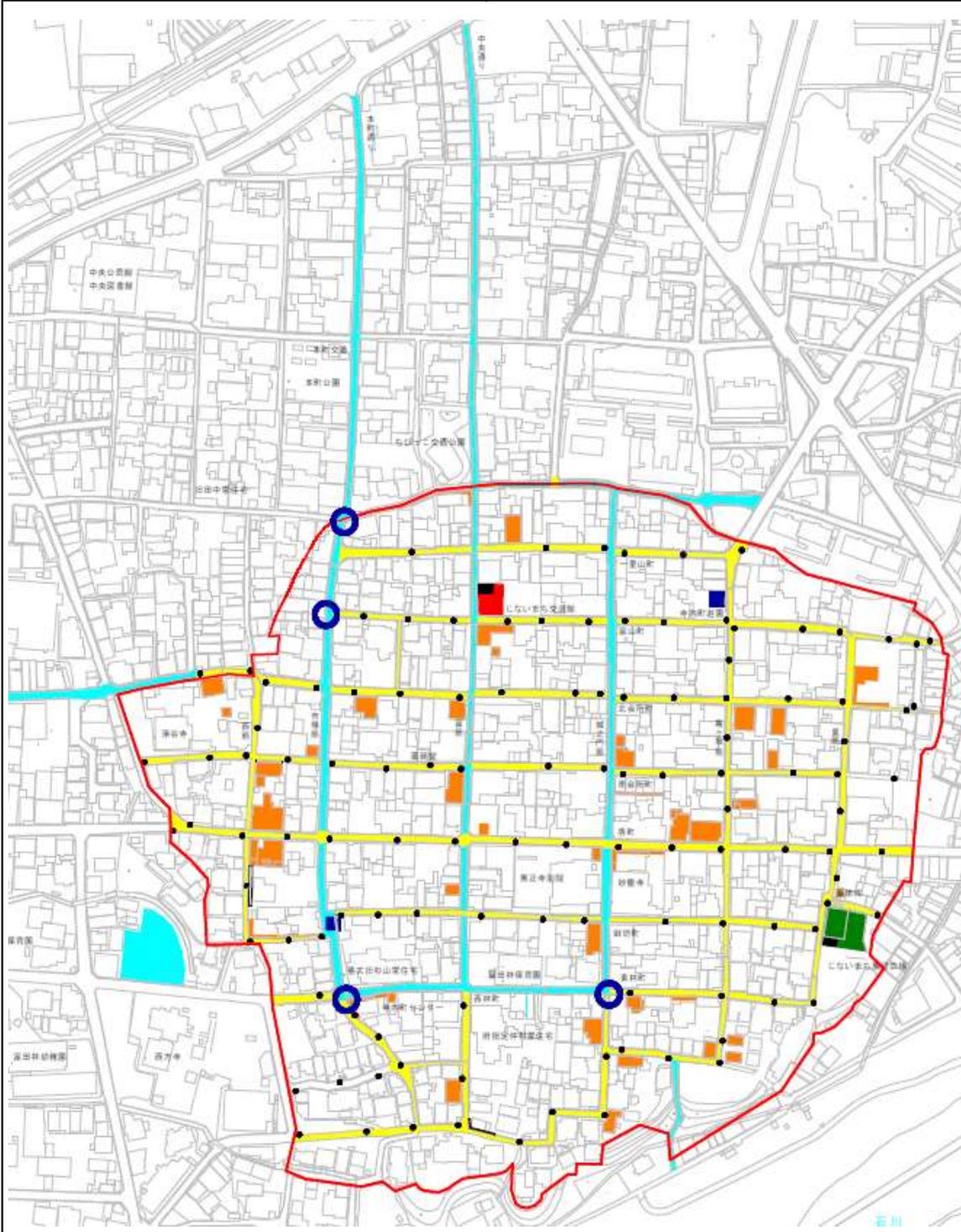
令和8年3月

街なみ環境整備方針説明書

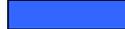
都道府県名	大阪府	市町村名	富田林市	区域名	富田林寺内町地区
区域現況	区域の概況	<p>中心市街地にあたる近鉄富田林駅から南へ約 300mに位置し、室町時代の末に建設された旧寺内町の区域。区域内には、近世寺内町の町割りが当時のまま残り、南側の土居跡、街道の出入口など防御機能をもった寺内町の特徴をよくとどめている。</p> <p>また、景観を特徴づける3つの寺院、重要文化財旧杉山家住宅など歴史的な建造物が軒を連ね、伝統的建造物群を形成している。</p>			
	道路の現況	<p>区域内の道路は、ほとんどが4m前後の幅員で、市道認定されている。6m以上の道路は、区域全体の1%に満たない。</p>			
	公園等の現況	<p>区域内に公園等はない。</p>			
	地区住民のまちづくり活動の概要	<p>平成6年に地元9つの自治会が中心となり、「富田林寺内町をまもり・そだてる会」を結成。町並み保存とまちづくり活動を実施している。</p>			
区域の整備に関する基本計画	整備の目標	<p>伝統的建造物群保存地区として歴史的建造物の保存と活用を図る。また、ゆとり空間としての小広場（ポケットパーク）や住民活動のためのまちづくりセンター（じないまち交流館）などの整備、景観誘導のための道路の美装化、街路灯の整備などを行い、歴史的な資源を活かした居住環境の向上を目指す。</p>			
	整備の時期	<p>平成11年度から令和12年度までの31ヶ年</p>			
	地区施設等の整備に関する基本事項	道路等	<p>歴史的街区とその他の生活街区、商店街の3つのゾーンを重点として、路面整備、景観阻害物の除去、街路灯、説明板の整備等を進める。</p>		
		小公園等	<p>緑の少ない寺内町において防災機能をもった小広場（ポケットパーク）を1ヶ所程度設置し、あわせて生活広場としての活用を図るためトイレを設置する。</p>		
		その他	<p>周辺地区との接続部に街道や石川など歴史自然要素を取り入れた案内板を整備する。案内板には路面の修景と合わせ道標、地図などを設置し、保存地区の歴史的な価値がわかるよう工夫する。</p>		
	住宅等の整備に関する基本事項	住宅	<p>富田林市富田林伝統的建造物群保存地区保存計画に基づき、伝統的建造物の修理とその他建造物等の外観の修景を行う。</p>		
		敷地	<p>町並みを形成している敷地形状を維持し、原則として細分化しない。住民が行う共同建替えなどにあたっては、敷地割の保全を考慮し、あわせて景観誘導のための助言、支援を行い、街区レベルの整備を図る。</p>		
その他の事項					

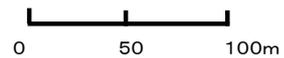
①案内図・位置図





富田林寺内町地区 街なみ環境整備事業整備方針図

- |   |            |   |        |
|---|------------|---|--------|
|  | 道路美化       |  | 防火水槽   |
|  | 小公園        |  | 街路灯整備  |
|  | 生活環境施設整備   |  | 案内板    |
|  | まちづくり交付金事業 |  | 説明板    |
|   |            |  | 修景施設助成 |



## 事前評価チェックシート

計画の名称： 第4期富田林市における安全・安心・潤いのある住宅環境等の整備

事 前 評 価	チェック欄
I. 目標の妥当性 関連計画等との整合性が確保されている。	○
I. 目標の妥当性 景観形成を図るべき地域として位置付けられている又は位置付けられる予定である。	○
I. 目標の妥当性 地域の住宅・建築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 緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。	○
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、民間活力等が図られている。	○
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。	○
III. 計画の実現可能性 事業熟度が十分である。	○
III. 計画の実現可能性 計画内容に関し、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 事業の実施に当たり、自治会、商店組合など地元組織との連携が図られている。	○
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。	○