

地域住宅計画

おおずしちいき
大洲市地域

えひめけんおおずし
愛媛県大洲市

策定年月	当初	平成23年2月
	第1回変更	平成25年3月
	第2回変更	平成26年3月

地域住宅計画

計画の名称	大洲市地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	大洲市
計画期間	平成 23 年度	～	26 年度

愛媛県大洲市

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は愛媛県の西部に位置し、人口約50,000人、世帯数約20,000世帯の地域である。

平成17年1月11日に1市2町1村の合併により誕生した市で、市内を貫く一級河川肱川とその支流が山地を縫い、その流域に沿って農地や集落、市街地が形成され、古くから城下町として栄えてきた自然と歴史にあふれるまちであるが、近年は少子高齢化、限界集落の増加、人口減少が進んでおり、また、古くから肱川の水害への対策や、市街地での狭隘道路や住宅密集地が存在し、それらへの対応が必要となっている。

平成17年の国勢調査によると、持家率は73.2%と県平均に比べて高く、持ち家志向の高い地域であるが、公営借家率は5.2%と県平均を上回っており、公営住宅の供給は高い地域である。また、中心市街地や中山間部を中心に空家が増加しており、市街地活性化や集落機能の維持と連動したストックの有効活用が住宅政策において重要な事項となっている。

公営住宅は昭和26年から整備を進めており、現在の市による管理戸数は71団地1,065戸（うち改良住宅66戸、特公賃20戸、定住促進24戸、その他16戸）である。そのうち、半数近くが昭和50年以前の建設で、328戸30.8%が既に耐用年数を経過しており、老朽化した市営住宅を多く抱えている。

2. 課題

◆災害対策、耐震対策の充実

・肱川流域である地域特性や新耐震以前の住宅が半数程度あることなどから、水害対策や耐震対策等の防災対策が必要。

◆少子高齢化への対応

・少子高齢化の進行から子育て環境づくりや高齢者が安心して居住できる住宅・住環境づくりが必要。

◆市営住宅ストックの円滑な更新

・現在、耐用年数経過住戸が3割を占め、今後も順次更新期を迎えてくることから、既存ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するため、長寿命化を図る必要がある。

3. 計画の目標

「既存ストックの長寿命化計画を策定し、計画的な改善事業を行うことにより、安心安全な住環境の向上を図る。」

「耐用年限を越えている住宅の建て替え、更新を実施し居住環境の安定を図る。」

「高い確率で近年発生が予測されている南海・東南海地震等大規模地震の災害に備え、耐震改修を促進し市内の耐震化率の向上を図る。」

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	目標年度	目標年度
公営住宅等長寿命化計画の策定		大洲市において老朽化した公営住宅の長寿命化計画の策定割合。	0%	22	100%	23
耐用年数経過団地の割合	%	耐用年数経過団地に入居している世帯の割合	21%	22	20%	24
耐震改修の割合	%	耐震診断により改修が必要と判断されたもののうち、耐震改修を実施した市営住宅の割合	0%	22	50%	26

※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

<事業の概要>

- ・安心安全な住環境の向上を図ることを目的とし、計画的な改善事業等を実施するための公営住宅等長寿命化計画を策定する。
- ・劣化している屋上防水について、断熱改修と併せた防水層の改修を実施する。(鉄砲町第1団地)

(2) 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

(金額の単位は百万円)

基幹事業(K事業)

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅ストック総合改善事業	公営住宅等長寿命化計画策定事業	大洲市	一式 4
	鉄砲町第1団地屋上防水改修	大洲市	1棟(30戸) 7
合計			11

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				0

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等

※交付期間内事業費は概算事業費

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。