

地域住宅計画

おおずしちいき
大洲市地域

おおずし
大洲市

策定年月	当初	平成27年2月
	第1回変更	平成28年2月
	第2回変更	平成30年1月
	第3回変更	平成30年12月
	確定版	令和2年5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 27 年度 ~ 令和 元 年度		

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44,000人、世帯数約18,000世帯の地域である。(平成27年国勢調査)

平成17年1月1日に1市2町1村の合併により誕生した市で10年経過している。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、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22年の国勢調査によると、持家率は73.5%で県全体に比べて高く、持家志向の高い地域であるが、公営借家率は4.6%で県全体をやや上回っており、市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。

市営住宅は昭和26年から整備を進めており、現在の市による管理戸数は69団地1,055戸(うち改良住宅66戸、特公賃20戸、定住促進24戸、その他15戸)である。そのうち、半数近くが昭和50年以前の建設で、358戸33.9%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

新耐震以前の市営住宅が半数程度あることなどから、耐震対策等の防災対策が必要。

○市営住宅ストックの適切な維持管理

現在、耐用年数経過住戸が3割以上となり、今後も耐用年限が迫る住戸が増えていくことから、既存ストックの長寿命化を図り、適切な維持管理を行っていく必要がある。

○空家等対策の充実

市内全域において、人口減少、過疎化の進展等から建物の老朽化が進行し、かつ管理不十分な空家等が増加していることから、その実態を調査し、これら建物の倒壊による災害等を防止するため、地区内の防災性を高めるとともに居住環境の整備改善を図る必要がある。

3. 計画の目標

「公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な改善事業等を行うことにより、ストックの長寿命化を図る。」

「高い確率で近年発生が予測されている南海トラフ巨大地震等大規模地震の災害に備え、耐震改修を促進し、耐震化率の向上を図る。」

「安心・安全の確保や快適に生活できるまちづくりの実現のため、空家等の実態を調査し、除却を行うことで、居住環境の整備改善を図る。」

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
耐震性が確保された市営住宅	%	耐震改修実施済及び新耐震(S56年6月以降建築確認)の市営住宅の割合	23.1%	H27	25.4%	R元
給水管改修(給水方式の変更)を行った住棟	%	高架水槽方式の住棟の内、給水方式の改修を行った住棟の割合	6.7%	H27	13.3%	R元
除却を推進すべき区域内の空家等の戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の空家等の戸数	20戸	H28	0戸	R元

※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

(公営住宅等ストック総合改善事業)

- 耐震診断に基づいた改修を実施する。
- 長寿命化型改善（外壁改修・屋上防水改修・給水管改修）を実施する。

(空き家再生等推進事業)

- 居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、空家等対策計画の策定に必要な空家等の実態調査を実施し、現状把握を行い、以下の区域において、不良住宅又は空き家住宅の除却を推進する。
大洲区域、長浜区域、肱川区域、河辺区域

(2) 提案事業の概要

なし

(3) その他（関連事業など）

なし

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等（実績値）

（金額の単位は百万円）

基幹事業							
事業	細項目	通常			事業主体	規模	交付期間内 事業費
		一般	防災安全 一般	重点			
合計							0 ……A
公営住宅ストック総合改善事業	慶雲寺団地耐震設計		○	○	大洲市	30戸	2
	慶雲寺団地耐震改修			○	大洲市	30戸	95
	小浦団地6・7棟耐震診断			○	大洲市	48戸	5
	鉄砲町第1団地耐震設計			○	大洲市	30戸	2
	公営住宅等ストック総合活用計画策定業務兼公営住宅等長寿命化計画策定業務	○			大洲市	1055戸	7
	慶雲寺団地屋上防水改修工事	○			大洲市	30戸	6
	小浦団地6・7棟外壁屋上等改修工事設計業務		○		大洲市	48戸	1
	小浦団地8～11棟耐震診断調査		○		大洲市	56戸	14
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	○			大洲市	45戸	34
	空き家再生等推進事業(空き家調査)	○			大洲市	2293戸	7
合計							173 ……K
提案事業							
事業	細項目	通常			事業主体	規模	交付期間内 事業費
		一般	防災安全 一般	重点			
合計							0 ……B

(参考) 関連事業						
事業	細項目	通常			事業主体	規模
		一般	防災安全 一般	重点		

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。