

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	令和元年12月
	第1回変更	令和2年12月
	第2回変更	令和3年12月
	第3回変更	令和4年12月
	第4回変更	令和5年12月
	確定	令和7年9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	令和 2 年度 ～ 6 年度
------	----------------

当該地域は愛媛県の西部に位置し、人口約43,000人、世帯数約19,800世帯の地域である。(平成31年3月31日現在)

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15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、古くから肱川の洪水への対策、市街地での狭隘道路や住宅密集地が存在、更に平成30年7月豪雨災害により2,877棟の住宅が被災し一部住宅等の再建が出来ていないことから、それらへの対応が必要となっている。

平成29年度版大洲市統計書によると、持家率は73.6%(平成27年10月1日現在)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5.4%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1,047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、434戸41.4%(平成29年4月現在)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で耐震性がない住宅については、耐震対策等の防災対策もしくは市営住宅の建替え等の対策が必要。

○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4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、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。

○豪雨災害被災地区の復興

平成30年7月豪雨災害により、住宅等を被災した地区の復興を目指し、居住環境の整備を図る。

3. 計画の目標

「公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な改善事業、大規模地震による災害に備え耐震改修及び建替事業等を行うことにより、ストックの長寿命化を図る。」

「安心・安全の確保や快適で生活できるまちづくりの実現のため、空き家等の実態を調査し、不良空き家住宅の除却を行うことで、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		目標値	
				基準年度		目標年度
耐震性が確保された市営住宅の割合	%	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	33.8%	R2	38.9%	R6
給水管改修(給水方式の変更)を行った住棟の割合	%	高架水槽方式の住棟の内、耐震性確保のため、給水方式の改修を行った住棟の割合	13.3%	R2	26.7%	R6
除却を推進すべき区域内の除却した空家等の戸数	戸	除却を推進すべき区域内の除却した空家等の戸数	0戸	R2	95戸	R6

※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

(1) 基幹事業の概要

(公営住宅整備事業)

○耐震性のない公営住宅や老朽化している公営住宅の建替えを順次計画、実施する。

(公営住宅等ストック総合改善事業)

○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、空き家等対策計画の策定に必要な空き家等の実態調査を実施し、現状の把握を行い、大洲区域、長浜区域、肱川区域、河辺区域において、不良空き家住宅の除却を推進する。

(災害公営住宅家賃低廉化事業)

○災害公営住宅を建設後、近傍同種家賃と本来家賃との差額分を家賃低廉化補助を受けることで財政負担を軽減する。

(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

(金額の単位は百万円)

基幹事業							
事業	細項目	通常	防災安全		事業主体	規模	交付期間内 事業費
		一般	一般	重点			
合 計							0 …A
公営住宅整備事業	建替工事設計業務			○	大洲市	30戸	37
公営住宅ストック総合改善事業	外壁・屋上等改修工事	○		○	大洲市	48戸	130
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	○		○	大洲市	95戸	76
	空き家再生等推進事業(空き家調査)	○			大洲市	3000戸	13
災害公営住宅家賃低廉化事業	災害公営住宅(3団地)	○			大洲市	50戸	227
合 計							483 …K
提案事業							
事業	細項目	通常	防災安全		事業主体	規模	交付期間内 事業費
		一般	一般	重点			
合 計							0 …B

(参考) 関連事業

※交付期間内事業費は概算事業費

事業	通常	防災安全		事業主体	規模
	一般	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。