

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6年12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 7 年度 ~ 11 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39,500人、世帯数約19,600世帯の地域である。(令和6年3月31日現在)

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約20年が経過しており、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、多くの地域では少子高齢化や人口減少が進行し、限界集落が増加する中、肱川の水害対策や市街地の狭隘道路・住宅密集地の問題が長年の課題となっており、さらに建物の老朽化や管理不十分な空き家の増加も相まって、これらの複合的な問題に対する包括的な対応が必要となっている。

令和5年度版大洲市統計書によると、持家率は73.1%(令和2年10月1日現在)で県全体(66.4%)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5.8%で県全体(4.2%)をやや上回っており、市営住宅の供給も高い地域である。また、中心市街地や中山間部では、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、現在、市は68団地1,084戸(うち改良住宅66戸、特公賃20戸、定住促進24戸、その他9戸)を管理している。しかし、これらの住宅の約半数は、昭和50年以前に建設され、令和6年4月現在で540戸(49.8%)が既に耐用年数を超過している状況であり、多くの老朽化した市営住宅を抱える中、市は計画的な早期建替えと修繕・改善による長寿命化を並行して進めている。

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割弱あるが、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域住民の居住として整備した災害公営住宅の長期的な居住性と安全性を確保するため、適切な維持管理の実施を目指すと共に、住宅の適切な維持管理と財政負担の軽減を図る。

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、住宅ストックの長寿命化を図る。」

「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	基準年度	目標値	目標年度
市営住宅の建替整備の推進	%	建替えの対象となっている戸数のうち、建替え更新された戸数の割合	1.3%	R7	46.8%	R11
給水設備及び外壁等長寿命化改修の推進	%	耐震性等確保のため、長寿命化計画の対象となっている、給水設備や外壁改修等の進捗率	7.7%	R7	38.5%	R11
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	95戸	R7	245戸	R11

※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

(公営住宅等整備事業)

○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
公営住宅等整備事業	鉄砲町団地建替基本設計業務			○	大洲市	3棟48戸	7
	鉄砲町第1団地新築実施設計業務及び工事			○	大洲市	2棟36戸	930
	鉄砲町第2団地建替実施設計業務及び工事			○	大洲市	1棟12戸	310
	鉄砲町団地解体設計業務及び工事			○	大洲市	2棟60戸	80
公営住宅ストック総合改善事業	小浦団地6棟外壁屋上等改修工事及び工事監理業務	○		○	大洲市	1棟24戸	77
	小浦団地7棟外壁屋上等改修工事及び工事監理業務	○		○	大洲市	1棟24戸	77
	鹿野川団地外壁等改修工事設計業務及び工事			○	大洲市	10戸	9
	下石丸団地外壁等改修工事設計業務及び工事			○	大洲市	8戸	8
	市営住宅外壁屋上等改修工事設計業務及び工事	○		○	大洲市	8棟120戸	260
	公営住宅等長寿命化計画策定業務	○			大洲市	—	9
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	80
	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	492
合 計							2,352 …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。