

# 地域住宅計画(四国中央市地域)

しこくちゅうおうし  
四国中央市

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28年10月

第3回変更：平成30年1月

# 地域住宅計画

計画の名称	四国中央地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	四国中央市
計画期間	平成 27	年度 ~	31 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東部に位置し、人口約9万1千人、世帯数約3万8千世帯の地域である。

四国中央市は、三島・川之江港や臨海部の工業地帯を中心に紙の町として発展してきたまちであり、旧市街地やその周辺部は、戦前から住宅地が形成されてきたため、全体的に狭隘な道路が多く、住宅の規模・設備が不十分なまま老朽化した木造賃貸住宅が多い状況である。また、一時期のワンルームマンション建設や斜面地開発により、コミュニティの形成や緑地保全など、住環境上の課題が生じている地域が存在する。

平成25年住宅・土地統計調査によると、持家2万4千世帯、公営借家1千9百世帯、機構・民営借家6千世帯、給与住宅7百世帯となっている。住宅ストック数は増加傾向にあるが、低成長・少子高齢化において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。

公的住宅施策としては、老朽化した住宅の住戸改善、防災性能の向上、良質な賃貸住宅の供給等を図るべく、平成23年度に四国中央市市営住宅長寿命化計画を策定している。

また、平成27年度に市独自で実施した空き家調査によると、建物総数36,227棟に対し3,033棟の空き家があり、これらが管理不十分なまま放置された場合、地域の住環境の悪化のみならず、防災力の低下も懸念されている。

## 2. 課題

昭和40・50年代に建設した簡易耐火構造の住宅や耐火構造の住宅において、住宅及び設備の老朽化や居住環境の悪化が顕著となり、早期の建替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づく住宅の管理が求められている。

老朽化した空き家の増加が、良好な居住環境の阻害要因となっているため、早急な改善が求められている。

### 3. 計画の目標

- 安全で快適な住まいを長期にわたり確保するため、修繕、改善などの住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。
- 全体的な修繕や改善計画を定め、長寿命化による更新コストの縮減を図る。
- 市民の安心・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、住環境を悪化させている地域内について、老朽危険空き家等の除却に要する費用に対し支援を行うことで、住環境の向上と防災力の確保を図るものとする。

### 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
市営住宅の手すり改修事業	%	市営住宅における手すり改修を行った住宅棟数の割合	55.6%	26	91.4%	31
市営住宅の防水改修事業	%	市営住宅における防水改修を行った住宅棟数の割合	57.5%	26	70.0%	31
市営住宅の外壁改修事業	%	市営住宅における外壁改修を行った住宅棟数の割合	57.5%	26	70.0%	31
除却を推進すべき老朽危険空き家等の戸数	戸数	除却を推進すべき空き家等の戸数	1,193戸	27	1,140戸	31

※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

#### (公営住宅ストック総合改善事業、改良住宅ストック総合改善事業)

##### 市営住宅の手すり改修事業

・躯体の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ安全性の向上を図るためベランダ等の手すり改修事業を実施する。

##### 市営住宅の防水改修事業

・躯体の老朽化を未然的に防ぐことを目的とし、耐久性の向上が図られる防水工事を実施する。

また併せて仕様のグレードアップにより居住性の向上を図る。

##### 市営住宅の外壁改修事業

・今後耐用年数までの使用を想定し、躯体への影響の低減を図るため、市営住宅に対する外壁改修工事を実施する。

##### 空き家等再生等推進事業

・老朽空き家(不良住宅)の散在による居住環境悪化の改善に資するため、空き家再生等推進事業により、次のいずれかの対象区域にある保安上危険な老朽空き家(不良住宅)の除却を推進する。

##### [対象区域]

1. 四国中央都市計画区域
2. 愛媛県地域防災計画に示される一次緊急輸送道路及び二次緊急輸送道路並びに四国中央市地域防災計画に示される主要避難路の路側から概ね100mの区域

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	通常 一般	防災安全		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
		一般	重点			
公営住宅ストック総合改善事業	○			四国中央市	303戸	162
住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)	○			四国中央市	20戸	20
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	○			四国中央市	52戸	42
合計						224
提案事業						
事業	通常 一般	防災安全		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
		一般	重点			
合計						0

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

※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

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

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

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。