

地域住宅計画

しこくちゅうおうしちいき
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24年2月

第2回変更：平成27年2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 23 年度	～	26 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9万2千人、世帯数約3万4千世帯の地域である。

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15年住宅・土地統計調査によると、持家2万2千世帯、公営借家2千6百世帯、機構・民営借家6千世帯、給与住宅7百世帯となっている。非成長・成熟社会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。

現在、民間住宅施策としては耐震化の促進支援を平成17年度より実施している。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19年度に四国中央市市営住宅ストック活用計画を策定している。

2. 課題

○安心して暮らせる居住環境は全ての生活の基本となるものであるが、新耐震基準以前に建設されたものが多く、耐震上不安がある。また、平成18、19年度に耐震診断を実施した結果、数棟耐震基準に満たない住宅があることから早急に対応する必要がある。

○昭和40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。

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。

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	基準年度	目標年度
公営住宅の耐震改修等事業	%	耐震性の確認をした結果、耐震改修の対応が必要とされた住棟で耐震改修工事を実施した住棟の割合	8.0%	22	100.0%	26
長寿命化計画策定業務	%	維持管理する公営団地(改良住宅含む)の長寿命化計画の策定割合	0.0%	22	100.0%	26
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	0.2%	22	44.1%	26
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	2.2%	22	41.0%	26
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	6.2%	22	49.8%	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

公営住宅の耐震改修事業

- ・耐震診断を実施した結果、耐震改修工事の対応が必要な対象団地について耐震補強を行い、公営住宅の安全性の向上を図ることにより継続的な住宅の管理を行う。

公営住宅等長寿命化計画の策定

- ・ライフサイクルコストの縮減に配慮しつつ、点検、予防保全的な修繕、耐久性の向上等を図る改善事業等を計画的に実施することの検討を行うため、公営住宅等長寿命化計画を策定する。

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。

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 ※ 社会資本整備総合交付金(全国防災)事業費を含む。	耐震改修等事業	四国中央市	40戸	65
	長寿命化計画策定業務	四国中央市		3
	手すり改修・外壁改修・手すり改修事業	四国中央市	409戸	197
住宅地区改良事業等(改良住宅ストック改善事業)	防水改修・手すり改修・外壁改修	四国中央市	158戸	78
合計				343
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	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。