

愛媛県地域住宅計画

計 画 区 域	愛媛県全域
都 道 府 県 名	愛 媛 県
策 定 主 体	愛 媛 県
策 定 年 月	当 初 : 平成26年 3月 第1回変更 : 平成27年 3月 第2回変更 : 平成28年 2月 第3回変更 : 平成29年 2月 第4回変更 : 平成30年 1月 第5回変更 : 平成30年12月
計 画 期 間	平成26年度～平成31年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

1-1 地域特性

愛媛県は、四国の北西部に位置し、北は瀬戸内海をはさんで「しまなみ海道」で広島県と結ばれ、東は香川県及び徳島県に、南は高知県に接している。人口は約140万人、世帯数約60万世帯である。

1-2 愛媛県の住宅ストック状況

平成20年の調査で「総住宅数(空家含む)」約68万1千戸となっており、平成15年の調査時の総住宅数約65万戸から、4.8%(約3万1千戸)増加している。また、「居住世帯のある総住宅数」約57万4千戸となっており、そのうち「持家」約37万7千戸、「民間借家」約15万戸、「公営借家」約2万2千戸、「給与住宅」約1万1千戸等となっている(図1 参照)。

居住世帯のある住宅のうち、既存ストックに関しては、昭和55年以前に建築された住宅の割合が39.7%と、全国値32%を大きく上回っており、安全性の面で低位な状況にある住宅ストックが存在している(図2 参照)。

1-3 公営住宅の現状

愛媛県内の公営借家の住宅戸数(2万2千戸)のうち、最低居住水準未達の戸数は約1千戸(6%)あり、依然として居住性の面で低位な状況にある公営住宅が存在している。

また、誘導居住水準未達の公営借家の戸数は1万2千戸と、公営借家の53%を占めており、全国値の64%を下回っているが、非成長・成熟社会においては、居住性能の確保を既存ストックの有効活用によりさらに進めていくことが住宅政策において重要な事項である。(図3 参照)

愛媛県の公営住宅施策としては老朽化した県営住宅の建替を行い、安全性の確保及び高齢化社会に対応したバリアフリー対応等居住性能を確保する住宅ストックの形成を進めている。

図1. 県内住宅種類別戸数
(H20年住宅土地統計調査)

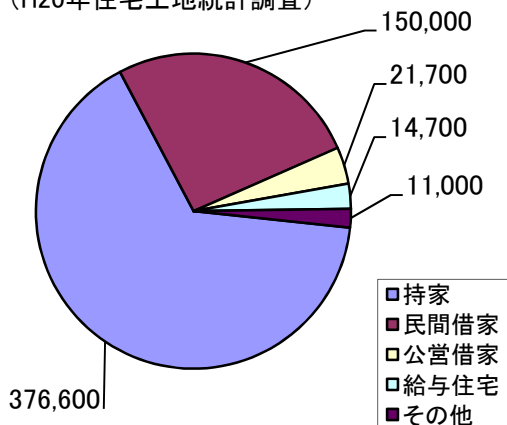


図2. 耐震面で不安のある住宅戸数
(H20年住宅土地統計調査)

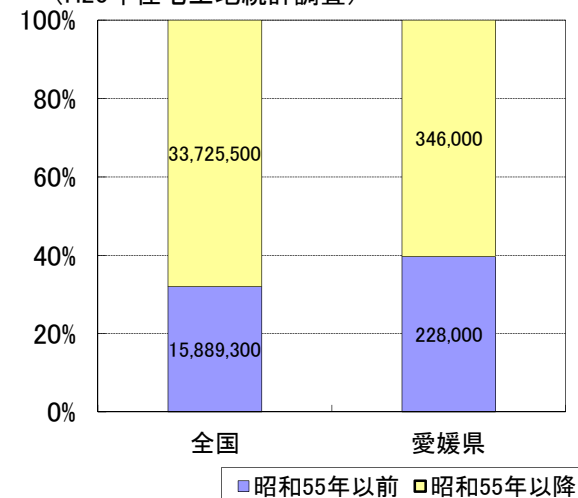
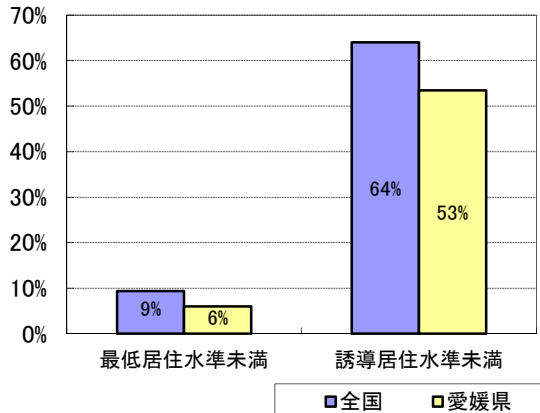


図3. 公営借家における各種居住水準未達の戸数の割合
(H20年住宅土地統計調査)



2. 課題

2-1 県営住宅について

県営住宅ストックの状況においては、準耐火構造の県営住宅748戸を管理しているが、そのすべてが耐用年数の1/2を超えており、そのうち、すでに耐用年数を経過している県営住宅は158戸存在している。(表1 参照)

耐火構造の県営住宅は4,291戸を管理しており、そのうち、耐用年数の1/2を経過している県営住宅は2,061戸存在していることから、建替等の手法により安全な住宅ストックの形成を計画的に進めていく必要がある。(表1 参照)

バリアフリー化された県営住宅戸数は、1,791戸で、県営住宅全体の36%である。また、65歳以上の高齢者のいる世帯数は2,227世帯で、県営住宅全体の44%であり、バリアフリー化した県営住宅戸数を上回っていることから、県営住宅のバリアフリー化を計画的に進めていく必要がある。(表2 参照)

建築基準法の改正により、平成21年9月28日から着工するエレベーターについて、戸開走行保護装置等の安全装置等の設置が義務付けられているが、法改正以前の県営住宅の既存不適格エレベーターについても、使用者の安全性向上と重大事故の防止を図るため、防災対策改修工事(安全装置等の設置)を計画的に進めていく必要がある。

2-2 民間住宅について

耐震改修やバリアフリー改修について、より一層の普及啓発を行っていくとともに、既存民間住宅の有効活用を通じて、高齢者世帯等の住宅確保要配慮者を対象とした住宅セーフティネットの強化に取り組む必要がある。

表1. 耐用年数経過県営住宅戸数一覧

※H26.2月末現在

	戸数	耐用年数経過	
		耐用年数1/2経過 (A) ※	耐用年数経過 (B)
木造	4戸	0戸	0戸
準耐火構造	748戸	590戸	158戸
耐火構造	4,291戸	2,061戸	0戸
計	5,043戸	2,651戸	158戸

※(A)は(B)の戸数を含まない。

表2. バリアフリー化された県営住宅戸数一覧

※H26.2月末現在

管理戸数 計	5,043戸	管理戸数に対する割合
バリアフリー化された住宅戸数	1,791戸	36%
65歳以上の高齢者のいる世帯数	2,227世帯	44%

3. 計画の目標

『住宅の居住性能の向上を推進することにより、安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する』

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
県営住宅の建替え更新	%	愛媛県県営住宅長寿命化計画において建替えの検討対象となっている県営住宅(384戸)のうち、建替え更新された県営住宅戸数の割合	30%	25	63%	31
県営住宅団地の 居住性・安全性の確保	%	バリアフリー化された県営住宅戸数の割合	41%	25	64%	31
		愛媛県県営住宅長寿命化計画において外壁改善事業の予定対象となっている県営住宅の住棟のうち、改善された住棟の割合	49%	25	100%	31
	基	県営住宅の建築基準法上の既存不適格である既設エレベーター(全21基)のうち、防災対策改修工事を実施したエレベーターの基数	0基	25	15基	31

5. 目標及び指標の評価に関する事項

1. 目標の設定について

【指標】 『県営住宅の建替え更新』

①愛媛県県営住宅長寿命化計画（H22. 3月策定 H26. 2変更）による建替対象戸数	384戸	（砥部団地、鹿峰団地）
『従前値』 ・平成25年度までに建替更新した県営住宅戸数	170戸	（更新率44%=従前値）
・平成31年度までに建替更新予定の県営住宅戸数	242戸	（砥部団地）
『目標値』 ・平成31年度までに建替更新する県営住宅戸数	242戸	（更新率63%=目標値）

【指標】 『県営住宅団地の居住性・安全性の確保』

①バリアフリー化された県営住宅戸数		
『従前値』 ・平成25年度までにバリアフリー化された県営住宅戸数	2,098戸	
『目標値』 ・平成31年度までにバリアフリー性能が確保される予定戸数	3,214戸	
②愛媛県県営住宅長寿命化計画（H22. 3月策定）による外壁改善事業予定住棟		
『従前値』 ・平成25年度までに外壁改善事業を実施した県営住宅棟数	20棟	
『目標値』 ・平成31年度までに外壁改善事業を予定している県営住宅棟数	41棟	
③防災対策改修を実施したエレベーターの基数		
『従前値』 ・平成25年度までに県営住宅に設置された既存不適格エレベーターのうち、 防災対策改修を実施したエレベーターの基数	0基	
『目標値』 ・平成31年度までに県営住宅に設置された既存不適格エレベーターのうち、 防災対策改修を予定しているエレベーターの基数	15基	

2. 評価方法等

- ・平成31年度計画終了後、各指標における実績値を算出し、評価を行う。
- ・評価結果については、県ホームページへの掲載等により公表する。

6. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標：『住宅の居住性能の向上を推進することにより、安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する』

<事業の概要>

・居住性及び安全性で低位な状況にある既存の住宅ストックにおける居住性能の確保を進めるため、耐用年数を超えた既存の公営住宅について、公営住宅等整備事業を用いて建替等を行い居住環境の安定を図る。

(1) 基幹事業の概要

<事業の概要>

・居住性及び安全性で低位な状況にある既存の住宅ストックにおける居住性能の確保を進めるため、耐用年数を超えた既存の公営住宅について、公営住宅等整備事業を用いて建替等を行い居住環境の安定を図る。

・長期的な活用を図る必要のある県営住宅において、安全で快適な住まいを確保するために計画的な外壁改善事業を行うことにより、居住環境の安定を図る。

・既存の県営住宅において、住戸内、共用部分に計画的なバリアフリー改修事業を行うことにより、高齢者又は障害者の居住の円滑化を図る。

・歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域の環境改善を図るために各市町において実施されている住宅新築資金等貸付助成事業について、財政力の弱い市町の財政負担を軽減するため、市町に対し助成を行うことにより公共の福祉に寄与する。

・既存の県営住宅において、近年発生が予想される南海トラフ地震時等に、既設エレベーターによる重大事故を発生させないため、防災対策改修を実施する。

・下水道が供用開始された区域の既存の県営住宅について、公共下水への接続を行うことにより衛生環境の向上を図る。

(2) 提案事業の概要

(3) その他

・居住支援協議会を設立し、関係団体との連携を図った上で、あんしん賃貸支援事業を実施し、民間賃貸住宅の活用等により、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る。

愛媛県地域住宅計画

7. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
合計			0	0	…A
公営住宅等整備事業	県営住宅砥部団地建替事業(第4期)	愛媛県	80戸	1,254	1,254
	県営住宅鹿峰団地需要調査・供給計画策定	愛媛県	1団地	11	11
公営住宅ストック総合改善事業	県営住宅バリアフリー改修事業(宮の下団地外)	愛媛県		238	238
	県営住宅外壁改修工事事業(東予団地外)	愛媛県		202	202
	県営住宅EV防災対策改修事業(磯浦団地外)	愛媛県		73	73
	県営住宅公共下水道接続事業(溝辺団地)	愛媛県		36	36
住宅地区改良事業等	住宅新築資金等貸付助成事業(償還推進事業)	愛媛県	—	183	183
合計			1,997	1,997	…K

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
合計				0	0	…B

交付限度額算出シート 【計画の名称：愛媛県地域住宅計画 事業主体名：愛媛県】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅲ編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

(単位:百万円)

	交付金算定対象事業費		
	A	K	B
基幹事業	0	1,997	
公営住宅等整備事業		1,265	
地域優良賃貸住宅整備事業			
公営住宅ストック総合改善事業		549	
市街地再開発事業			
優良建築物等整備事業			
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
都心共同住宅供給事業			
住宅市街地基盤整備事業			
住宅・建築物安全ストック形成事業			
公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
住宅地区改良事業等		183	
災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業			
			国費(β)
都市・地域再生緊急促進事業			

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

START

<Step0>
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。
⇒交付限度額1の算

$9/10 \times (A+B) + K$ と $10/9 \times A + K$ のいずれか少ない額 $\times 1/2 + \beta$ 999 百万円

交付限度額1

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step1>

(単位:戸)

	住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層								0
		一般								80	80
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
		一般								3,069	3,069
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
		一般									0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
		一般									0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
		③その他の住宅	超高層							0	
		一般								0	

<Step1>
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$ 45,093 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	
(5)再開発・優建 [m]					132	0
(6)電線共同溝等 [m]					680	0
(7)人工地盤 [m]					5,300	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

$[(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn] \times 0.5$ 45,093 百万円

<Step2>
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額） 999 百万円

地域住宅計画

うわじましぜんいき
宇和島市全域

うわじまし
宇和島市

策定年月	当初	平成28年2月
	第1回変更	平成29年2月
	第2回変更	平成30年1月

地域住宅計画

計画の名称	宇和島市全域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	宇和島市
計画期間	平成 28 年度 ~ 32 年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

宇和島市は、愛媛県の南西部に位置し、西方を除く三方は丘陵な山地に囲まれ、とりわけ南東部に連なる鬼ヶ城山系は、1,000m級の山岳が控え、西方の宇和海沿岸は入り江と半島が複雑に交差した典型的なリアス式海岸で変化に富んでいる。総面積は46,948ha、平成28年12月31日現在人口78,755人、世帯数36,572世帯の地域である。

明治維新に至るまで「伊達十万石の城下町」として発展し、それ以降近隣の村を合併するとともに、海の埋め立てにより発展を続け、現在に至っている。地域中心部は、戦争の爆撃により住宅等は消失したが、周辺部は老朽化した住宅が多く、また全体的に狭隘な道路が多い等今後は住環境の整備が必要である。

平成22年国勢調査によると、宇和島地区では、持ち家23,202戸、借家9,459戸、給与住宅790戸で合計33,451戸となっており、H25住宅・土地統計調査によると本市の住宅総数に対する空き家率は21.1%（8,560÷40,560）と、全国平均の13.5%に比して高い状況にある。

宇和島市における公営住宅等の管理戸数は、平成29年3月31日現在、公営住宅が1,125戸、特定公共賃貸住宅が12戸、単独住宅が27戸、改良住宅が323戸で、全1,487戸であり、そのうち昭和40年代以前に建築されたものは、637戸で、42.8%となっており、高い割合を占めている。

2. 課題

防災・減災対策を推進するため、市内に存する空き家の内、居住環境を阻害する老朽化した危険空き家の除却を推進する必要がある。昭和40年代に建築された公営住宅が多く、公営住宅等長寿命化計画に基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を推進し、ストックの適切な更新が必要である。

3. 計画の目標

『いつまでも住み続けられる、安心・安全で魅力ある住宅・居住環境を形成する。』

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		
除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数(宇和島市空き家実態調査による)	585	28	560	32
更新をすべき公営住宅の戸数	戸数	更新をすべき公営住宅の戸数	399	24	200	32

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

(空き家再生等推進事業)

防災・減災対策を推進するため、以下の区域において居住環境を阻害する老朽化した危険空き家（不良住宅等）の除却を推進する。

(改善推進事業)

計画的・効率的なストック対策の推進の一環として、改良住宅の更新事業を実施する。

老朽化した改良住宅団地において、防災性の向上と居住環境の改善を図ることを目的として、更新住宅整備事業に係る建替等計画作成を行う。

建替等計画に基づき、建替事業に着手し、既存住宅の除却及び更新住宅建設に係る設計を行う。

(2)提案事業の概要

(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

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
合 計				0 ...A
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	宇和島市	70戸	56
住宅地区改良事業等	建替事業(川内改良住宅)	宇和島市	1.33ha	50
合 計				106 ...K
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
合 計				0 ...B

(参考) 関連事業

事業	事業主体	規模

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

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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：**宇和島市地域住宅計画** 事業主体名：**宇和島市**】

社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第 編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

< Step0 >

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	106	
	地域優良賃貸住宅整備事業			
	公営住宅ストック総合改善事業			
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			106
	住宅地区改良事業等			
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業				
		国費()		
都市・地域再生緊急促進事業				

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + 53 百万円

交付限度額1

< Step0 >
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step1 >

		(単位:戸)										
		住宅の種類	住宅の種類	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		その他の住宅	超高層									0
		その他の住宅	一般									0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		その他の住宅	超高層									0
		その他の住宅	一般									595
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		その他の住宅	超高層									0
		その他の住宅	一般									323
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		その他の住宅	超高層									0
		その他の住宅	一般									0

(N1 + N2) × Ch × 0.5 13145 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

< Step1 >
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

< Step2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m ²]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	
				3,700	0	
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	
				140	0	
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(5)再開発・優建 [m]				132	0	
(6)電線共同溝等 [m]				680	0	
(7)人工地盤 [m]				5,300	0	

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

{(N1 + N2) × Ch + Cn} × 0.5 13145 百万円

< Step2 >
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	53 百万円
-------------------------------	--------

地域住宅計画

やわたはましちいき
八幡浜市地域

やわたはま
八幡浜市

策定年月	当初	平成25年3月
	第1回変更	平成26年1月
	第2回変更	平成27年2月
	第3回変更	平成28年2月
	第4回変更	平成28年10月
	第5回変更	平成29年2月

地域住宅計画

計画の名称	八幡浜市地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	八幡浜市
計画期間	平成 25 年度	～	29 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、愛媛県西端にある佐田岬半島の付け根に位置し、人口38,370人(65歳以上人口12,549人(32.7%))、世帯数15,849世帯(1世帯当たりの人員2.4人)の地域である。

本市は、八幡浜港を中心に、四国の西の玄関口、西四国の交流・交易活動の拠点として発展してきたまちである。海と山との距離が近く、その狭間の少ない平地に市街地が形成されていることから、住宅密集地や全体的に狭隘な生活道路等多くみられ、安定的な住宅地供給が課題のひとつとなっている。

平成22年国勢調査によると、持ち家10,631世帯、公営的借家1,132世帯、民営借家3,073世帯、給与住宅525世帯となっている。平成20年住宅土地統計調査によると、築約30年以上となる(昭和56年以前)に建設された木造住宅(約45%)は減少傾向にあるが、新耐震基準以前(昭和56年以前)の非木造住宅(約10%)も存在しており、人口減少、高齢化、核家族化が進む中、住宅の安全性を含めた今後の住宅ストック等の有効活用が課題となっている。

現在、民間住宅関係施策としては、住宅地の整備や市道の改良、下水道等の基盤整備を行っているところであるが、少子高齢化による人口減少や過疎化などを背景に適切な管理が行われていない空家の増加が懸念されているところであり、平成26年11月に公布された空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対策の推進が必要と考えている。

2. 課題

本市には、新耐震基準(昭和56年の建築基準法施行令)以前に建設された耐火構造の団地のうち、8団地12棟について耐震診断及び耐震改修が未施工となっている。順じ、耐震診断等を実施しているが、今後とも、誰もが安全、安心して暮せる住宅とするため、耐震診断事業及び耐震改修事業を実施していく必要がある。

○住民の豊かな住生活を実現するため、住宅ストックの長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減を図ることが求められるのでその計画を策定し、同計画に沿った改善工事を実施する必要がある。

適切な管理が行われていない老朽化が進行した空家が集積し、地域住民の生活環境を阻害している地域について、防災・衛生・景観等の住環境の保全のため、当該老朽危険空家の除却を推進する必要がある。

3 . 計画の目標

- ・良質な市営住宅ストックの形成と住環境の向上を実現する。
- ・老朽危険空家の除却を推進し、地域の防災・衛生・景観等、住環境の保全を図る。

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
住宅の耐震化率の割合	%	耐震性が確保された公営住宅の割合(用途廃止明確除く)	85%	25	89%	29
住宅のベランダ手すりのアルミ化の割合	%	公営住宅のベランダ手すりを鉄製からアルミ製に改修した割合(用途廃止明確除く)	62%	25	67%	29
老朽危険空き家の除却の戸数	戸	老朽危険空き家の除却の戸数 (八幡浜市空き家実態調査による)	5	27	15	29
外壁改修工事を実施した割合	%	S58年以前に建設した団地のうち外壁改修した割合(用途廃止明確除く)	31%	27	41%	29
屋上防水改修工事を実施した割合	棟	屋上防水改修工事を実施した割合	0	28	5	29

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（耐震診断・改修設計：要田団地16戸、耐震改修工事：要田団地16戸）
（耐震診断・改修設計：湯島団地40戸、耐震改修工事：湯島団地40戸）
（耐震診断・改修設計：木多町団地5棟49戸）
- ・ 公営住宅ストック総合改善事業（ベランダ手すりのアルミ化改修工事：新開町団地1～4棟 83戸）
- ・ 公営住宅ストック総合改善事業（外壁改修工事：江ノ口団地1.2棟）
- ・ 公営住宅ストック総合改善事業（屋上防水改修工事：下河原団地1棟、湯島団地、川久保団地、若山団地）
- ・ 改良住宅ストック総合改善事業（外壁改修工事：大竹団地1.2.4棟）
- ・ 改良住宅ストック総合改善事業（屋上防水改修工事：西町団地）
- ・ 住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業（除却）30戸、区域：旧八幡浜地区・旧保内地区）
- ・ 住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業（空家の実態調査、区域：市内全域））

(2) 提案事業の概要

--

(3) その他（関連事業など）

--

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	312	国費率	50.0%
本計画における交付限度額	156		

(金額の単位は百万円)

事業		通常			防災安全			事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
		一般	重点	重点	一般	重点						
合計										0	0	...A
公営住宅ストック総合改善事業		耐震診断・耐震補強設計						八幡浜市	105戸	22	22	
		耐震改修工事						八幡浜市	16戸	19	19	
		耐震改修工事						八幡浜市	40戸	52	52	
		ベランダ手すりアルミ化改修工事						八幡浜市	83戸	32	32	
		屋上防水改修工事						八幡浜市	4棟	71	71	
		外壁塗装改修工事						八幡浜市	2棟	30	13	
住宅地区改良事業等 (空き家再生等推進事業)		除却事業						八幡浜市	30戸	24	24	
(〃)		空家の実態調査						八幡浜市	市内全域	21	21	
住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)		外壁改修工事						八幡浜市	3棟	40	40	
(〃)		屋上防水改修工事						八幡浜市	1棟	18	18	
合計										329	312	...K

事業		通常			防災安全			事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
		一般	重点	重点	一般	重点						
合計										0	0	...B

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

住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入
交付期間内事業費は概算事業費

交付限度額算出シート 【計画の名称：八幡浜市地域住宅計画 事業主体名：八幡浜市】

社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第 編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

< Step0 >

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	312	
	地域優良賃貸住宅整備事業			
	公営住宅ストック総合改善事業		209	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		103	
提案事業				
	国費()			
都市・地域再生緊急促進事業				

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + 156 百万円

START

< Step0 >
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step1 >

		(単位:戸)											
		住宅の種類	住宅の種類	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計	
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	公営住宅	超高層									0	
		住宅地区改良事業等	超高層									0	
		その他の住宅	超高層									0	
		その他の住宅	一般									0	
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0	
		住宅地区改良事業等	超高層									0	
		その他の住宅	超高層									0	
		その他の住宅	一般									320	
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層										0
		住宅地区改良事業等	超高層										0
		その他の住宅	超高層										0
		その他の住宅	一般										0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層										0
		住宅地区改良事業等	超高層										0
		その他の住宅	超高層										0
		その他の住宅	一般										0

(N1 + N2) × Ch × 0.5 4,582 百万円

< Step1 >
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

< Step2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m ²]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	
(5)再開発・優建 [m]					132	0
(6)電線共同溝等 [m]					680	0
(7)人工地盤 [m]					5,300	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

{(N1 + N2) × Ch + Cn} × 0.5 4,582 百万円

< Step2 >
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	156 百万円
-------------------------------	---------

地域住宅計画

やわたはましちいき
八幡浜市地域

やわたはま
八幡浜市

策定年月	当初	平成30年2月
	第1回変更	平成30年12月

地域住宅計画

計画の名称	八幡浜市地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	八幡浜市
計画期間	平成 30 年度	～	34 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、愛媛県西端にある佐田岬半島の付け根に位置し、人口34,546人(65歳以上人口13,240人(38.3%))、世帯数16,267世帯(1世帯当たりの人員2.1人)の地域である。

本市は、八幡浜港を中心に、四国の西の玄関口、西四国の交流・交易活動の拠点として発展してきたまちである。海と山との距離が近く、その狭間の少ない平地に市街地が形成されていることから、住宅密集地や全体的に狭隘な生活道路等が多くみられ、安定的な住宅地供給が課題のひとつとなっている。

平成27年国勢調査によると、持ち家10,110世帯、公営的借家1,088世帯、民営借家2,839世帯、給与住宅475世帯となっている。平成25年住宅土地統計調査によると、築約30年以上となる(昭和56年以前)に建設された木造住宅(約45%)は減少傾向にあるが、新耐震基準以前(昭和56年以前)の非木造住宅(約10%)も存在しており、人口減少、高齢化、核家族化が進む中、住宅の安全性を含めた今後の住宅ストック等の有効活用が課題となっている。

現在、民間住宅関係施策としては、住宅地の整備や市道の改良、下水道等の基盤整備を行っている。公営住宅については、老朽化した住宅の改修と高齢者向け住宅の整備が必要と考える。

2. 課題

○本市には、新耐震基準(昭和56年の建築基準法施行令)以前に建設された耐火構造の団地のうち、6団地7棟について耐震診断及び耐震改修が未施工となっている。順じ、耐震診断等を実施しているが、今後とも、誰もが安全、安心して暮せる住宅とするため、耐震診断事業及び耐震改修事業を実施していく必要がある。

○豊かな住生活を実現するため、住宅ストックの長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減を図るための計画を策定し、同計画に沿った改善工事を実施する必要がある。

3. 計画の目標

- ・良質な市営住宅ストックの形成と住環境の向上を実現する。

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
住宅の耐震化率の割合	%	耐震性が確保された公営住宅の割合(用途廃止明確除く)	85%	30	93%	34
住宅のベランダ手すりのアルミ化の割合	%	公営住宅のベランダ手すりを鉄製からアルミ製に改修した割合(用途廃止明確除く)	67%	30	70%	34
外壁改修工事を実施した割合	%	市営住宅において外壁改修を行った住宅の割合	41%	30	51%	34
屋上防水改修工事を実施した棟数	棟	屋上防水改修工事を実施した棟数	3	30	5	34

※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・改良住宅ストック総合改善事業

長寿命計画に基づき、公営住宅・改良住宅の長寿命化を図るため、耐震診断・耐震補強工事や外壁改修工事、受水槽・屋上改修工事などを実施し、入居者の居住性の向上や安全性の確保に努める。

(2) 提案事業の概要

該当なし。

(3) その他（関連事業など）

該当なし。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	159	国費率	50.0%
本計画における交付限度額	79		

(金額の単位は百万円)

事業		通常			防災安全		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
		一般	一般	重点	一般	重点					
合計								0	0	…A	
公営住宅ストック総合改善事業	耐震診断・耐震補強設計		○	○	八幡浜市	46戸	8	8			
	耐震改修工事		○		八幡浜市	46戸	40	40			
	耐震改修工事			○	八幡浜市	49戸	39	39			
	ベランダ手すりアルミ化改修工事	○			八幡浜市	83戸	32	32			
	屋上防水改修工事	○			八幡浜市	1棟	0	0			
	外壁改修工事		○		八幡浜市	1棟	8	8			
住宅地区改良事業等 (改良住宅ストック総合改善事業) (〃)	外壁改修工事		○		八幡浜市	2棟	19	19			
	屋上防水改修工事	○			八幡浜市	1棟	13	13			
合計								159	159	…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	交付金算定 対象事業費
			一般	一般	重点	一般	重点				
合計									0	0	…B

(参考)関連事業

事業(例)	通常			防災安全		事業主体	規模
	一般	一般	重点	一般	重点		

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

※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

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。

地域住宅計画（第2期）

さいじょうしぜんいき
西条市全域

さいじょうし
西条市

	平成25年3月
第1回変更	平成26年3月
第2回変更	平成27年2月
第3回変更	平成28年2月
第4回変更	平成28年10月

地域住宅計画

計画の名称	西条市全域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	西条市
計画期間	平成 25 年度 ~ 29年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

1-1 地域特性

西条市は、愛媛県東部に広がる道前平野に位置し、北は瀬戸内海の燧灘に面して、北西は今治市、西は東温市、南は久万高原町と高知県いの町、東は新居浜市に隣接している。509.07 km²という広大な市域面積は、県下屈指の規模を誇り、西日本最高峰の石鎚山を中心とする石鎚連峰を背景に、豊富な水資源と温暖な気候に恵まれた地域である。この恩恵を受けて、産業面では生産量日本一の愛宕柿や裸麦、春の七草等多品目の農産物を産出するとともに、大規模臨海工業地帯には、飲料・電子機器製造・造船等各種工場の立地が進み、その結果、四国随一の製造品出荷額といった、重厚な農・工業基盤を併せ持った都市として、名実とともに四国屈指の産業都市への変貌を遂げるに至っている。

人口の動向は、平成22年の国勢調査では、人口112,091人、世帯数44,630世帯、1世帯当りの人員数2.51人となっているが、平成17年の国勢調査と比較して人口数で1,280人減、世帯数で1,528世帯増、1世帯当りの人員数は0.12人の減少となり、世帯の少人数化が見られる。(図1、2 参照)

平成25年住宅・土地統計調査によると、住宅総数50,430戸のうち空家は6,780戸で、空家率は13.4%となっている。平成20年の調査と比較すると空家戸数、空家率ともに増加しており、少子高齢化の進展による人口減少、これに伴う世帯数減少への転換から、今後も空家の増加が続くものと考えられる。(表1 参照)

図1. 人口及び世帯数(単位:人・世帯)

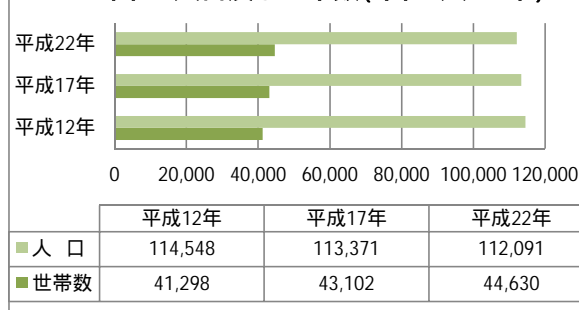


図2. 1世帯あたりの人員数(単位:人)

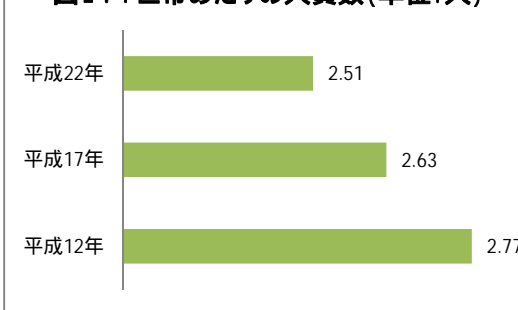


表1. 住宅総数に占める空家戸数の割合

	平成20年	平成25年
住宅総数	49,270戸	50,430戸
空家戸数	6,400戸	6,780戸
空家率	13.0%	13.4%

1-2 住宅政策について

平成19年度に策定した西条市全域地域住宅計画に基づき、公営住宅等ストックに対し、安全性確保のため「住宅用火災報知器の設置」、居住性向上のため「公共下水道への接続」を実施した。また老朽公営住宅の建替えを実施し、居住環境の向上を図ってきた。平成25年度には「公営住宅等長寿命化計画」を策定したため、今後はこれに基づくストックマネジメントを実施していく予定である。

1-3 公営住宅等の現状(49団地1,675戸)の現況について

西条市では、1,675戸の公営住宅等ストックを管理しており、構造別に次のように区分される。

- 木造 223戸 (13.3%)
- 簡易耐火構造 869戸 (51.9%)
- 耐火構造 583戸 (34.8%) (表2参照)

全管理戸数のうち、耐用年数を経過したストック及び1/2以上経過したストックが1,098戸 (65.5%)であり、多くの老朽住宅を抱えている状態にある。

木造及び簡易耐火構造のストック(1,092戸)は、そのほとんどが耐用年数経過または1/2以上経過しており、耐火構造のストックは、そのほとんどが耐用年数の1/2未満となっている。

表2. 公営住宅等ストックの状況
(構造別・耐用年数経過状況別)

平成27年4月1日現在
単位：戸

構造	戸数	耐用年数経過状況			構造別割合
		1/2未満	1/2以上	経過	
木造	223	10	10	203	13.3%
簡易耐火構造	869	0	565	304	51.9%
耐火構造	583	567	16	0	34.8%
計	1,675	577	591	507	
耐用年数経過状況別割合		34.4%	35.3%	30.3%	100.0%

※構造別割合・・・図3参照

※耐用年数経過状況割合・・・図4参照

図3. 構造別割合

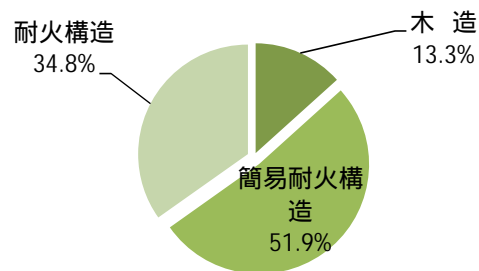
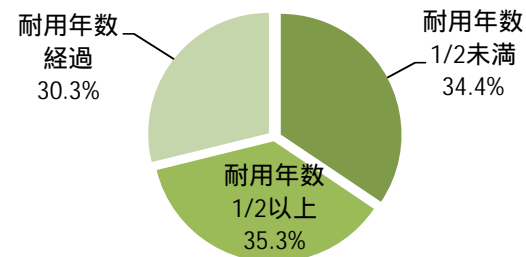


図4. 耐用年数経過状況割合



2. 課題

全国的に昭和40年～50年代に大量供給された公営住宅等ストックが一斉に更新時期を迎えている中、財政事情が厳しさを増し、建替えのみではストックの更新を進めていくことが困難な状況となっている。

このような状況の下、更新コストを削減するためにストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕を行うことが重要とされている。

西条市においても、更新期を迎えつつある多くの老朽化した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現していくために、更新コストの削減を目指す中長期的な維持管理計画を策定し、それに基づく効率的なストックマネジメントを実施していくことが課題となっている。

今後、「計画的な建替えや用途廃止の実施」、「十分な安全性や居住性を備えているストックの長期活用」、「公営住宅等の適正管理」などを実現していくために、公営住宅等長寿命化計画を策定し、より安全なストック形成を進めていかなくてはならない。

また、居住性の向上を目的とし、第1期地域住宅計画において実施してきた「公共下水道への接続」についても継続して実施していく。

適切な管理が行われていない空家等が増加した場合、防災、衛生、景観等、地域の住環境に多大な影響を及ぼす可能性があるため、当該空家等の対策が求められている。

3 . 計画の目標

社会資本総合整備計画の名称である『共に創る豊かなえひめの住まいづくりとまちづくり』を推進し、住宅セーフティネットの充実を図るために必要な事業を実施すると共に、住環境を阻害している地域における不良住宅等の対策を図る。

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
公営住宅等における公共下水道化率	%	公共下水道整備区域の拡大に伴い、現行の排水処理から公共下水道に接続した戸数の割合	65.5%	25	66.9%	29
公営住宅等ストック改善率	%	平成25年度に作成した長寿命化計画に基づき改善したストックの棟数	0%	26	21.0%	29
除却を推進すべき区域内の老朽危険空家の戸数	戸	除却を推進すべき区域内の老朽危険空家の戸数	458戸	28	428戸	29
耐用年数を経過した市営住宅の割合	%	計画期間満了（平成29年度末）時点で耐用年数を経過した市営住宅の割合	32.5%	25	31.7%	29

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

管理戸数の増減や事業追加による変更がある場合には、必要に応じて従前値及び目標値等の再設定を行う。

5 . 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標 : 社会資本総合整備計画の名称である『共に創る豊かなえひめの住まいづくりとまちづくり』を推進し、住宅セーフティネットの充実を図るために必要な事業を実施すると共に、住環境を阻害している地域における不良住宅等の対策を図る。

1 公営住宅等長寿命化計画策定事業

公営住宅等ストックに対し「点検の強化」、「早期の管理・修繕」を行うことにより長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減、更新コストの削減を目指すために必要な「公営住宅等長寿命化計画」を策定する。

2 公営住宅等公共下水道接続事業

公共下水道整備区域の拡大に伴い、未接続である公営住宅等の排水処理方式を公共下水道へ接続し、居住性の向上及び市全体の水洗化率の向上を図る。

3 公営住宅等ストック改善事業

公営住宅の長寿命化を図るとともに、入居者の居住性の向上(屋上防水など)、安全性の確保(外壁補修など)に努める。

4 住宅地区改良事業

改良住宅の長寿命化を図るとともに、入居者の居住性の向上(屋上防水など)、安全性の確保に努める。

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく、空家等対策計画の策定等に必要な空家の実態調査を実施し、現状把握を行ったうえで、除却を推進すべき区域内(西条地区、東予地区、丹原地区、小松地区)の老朽危険空家の除却を推進する。

5 公営住宅整備事業

人口動態を注視しながら公営住宅を整備し、適切な管理運営に努める。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	405	特措法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額	16,339
本計画における交付限度額	203	国費率	50%

(金額の単位は百万円)

基幹事業

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			
公営住宅整備事業				西条市	84戸	74
公営住宅ストック総合改善事業				西条市	1,675戸	6
公営住宅ストック総合改善事業				西条市	40戸	6
公営住宅ストック総合改善事業				西条市	69戸	68
公営住宅ストック総合改善事業				西条市	118戸	115
公営住宅ストック総合改善事業				西条市	101戸	76
住宅地区改良事業(改良住宅ストック総合改善事業)				西条市	8戸	9
住宅地区改良事業(空き家再生等推進事業)				西条市	西条市一円	3
住宅地区改良事業(空き家再生等推進事業)				西条市	1,000戸	16
住宅地区改良事業(空き家再生等推進事業)				西条市	40戸	32
合計						405

提案事業

事業	細項目	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							

(参考) 効果促進事業

事業	通常 一般	防災安全		事業主体	規模等
		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

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

「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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：西条市地域住宅計画 事業主体名：西条市】

社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第 編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

< Step0 >

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	405	
	地域優良賃貸住宅整備事業		74	
	公営住宅ストック総合改善事業		271	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		60	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
	提案事業			
都市・地域再生緊急促進事業		国費()		

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日 付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + 203 百万円

START

< Step0 >
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B 都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。交付限度額1の算出。

地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step1 >

		(単位:戸)											
		住宅の種類	住宅の種類	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計	
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	公営住宅	超高層									0	
		住宅地区改良事業等	超高層									0	
		住宅地区改良事業等	一般									0	
		その他の住宅	超高層									0	
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0	
		住宅地区改良事業等	超高層									0	
		住宅地区改良事業等	一般									1046	
		その他の住宅	超高層									0	
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層										0
		住宅地区改良事業等	超高層										0
		住宅地区改良事業等	一般										74
		その他の住宅	超高層										0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層										0
		住宅地区改良事業等	超高層										0
		住宅地区改良事業等	一般										0
		その他の住宅	超高層										0

(N1 + N2) × Ch × 0.5 16339 百万円

< Step1 >
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。交付限度額1が交

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

< Step2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m ²]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	
				3,700	0	
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	
				140	0	
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(5)再開発・優建 [m]				132	0	
(6)電線共同溝等 [m]				680	0	
(7)人工地盤 [m]				5,300	0	

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

{(N1 + N2) × Ch + Cn} × 0.5 16339 百万円

< Step2 >
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。交付限度額1が交

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	203 百万円
-------------------------------	---------

地域住宅計画（第3期）

さいじょうし
西条市

平成30年 1月

平成30年12月 第1回変更

地域住宅計画

計画の名称	西条市地域住宅計画（第3期）
-------	----------------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	西条市
-------	-----	-------	-----

計画期間	平成30年度～34年度
------	-------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

1-1 住宅政策について

西条市は、愛媛県東部に広がる道前平野に位置し、北は瀬戸内海の燧灘に面して、北西は今治市、西は東温市、南は久万高原町と高知県いの町、東は新居浜市に隣接している。509.07km²という広大な市域面積は、県下屈指の規模を誇り、西日本最高峰の石鎚山を中心とする石鎚連峰を背景に、豊富な水資源と温暖な気候に恵まれた地域である。この恩恵を受けて、産業面では生産量日本一の愛宕柿や裸麦、春の七草等多品目の農産物を産出するとともに、大規模臨海工業地帯には、飲料・電子機器製造・造船等各種工場の立地が進み、その結果、四国随一の製造品出荷額といった、重厚な農・工業基盤を併せ持った都市として、名実とともに四国屈指の産業都市への変貌を遂げるに至っている。

人口の動向は、平成27年の国勢調査では、人口108,174人、世帯数44,595世帯、1世帯当りの人員数2.43人となっているが、平成22年の国勢調査と比較して人口数で3,917人減、世帯数で35世帯減、1世帯当りの人員数は0.08人の減少となり、世帯の少人数化が見られる。（図1、2 参照）

平成25年住宅・土地統計調査によると、住宅総数50,430戸のうち空家は6,780戸で、空家率は13.4%となっている。平成20年の調査と比較すると空家戸数、空家率ともに増加しており、少子高齢化の進展による人口減少、これに伴う世帯数減少への転換から、今後も空家の増加が続くものと考えられる。（表1 参照）

図1. 人口及び世帯数(単位:人・世帯)

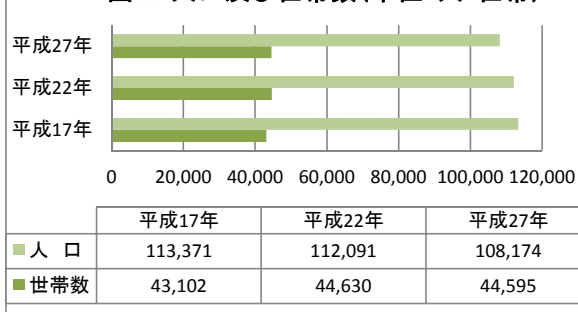


図2. 1世帯あたりの人員数(単位:人)

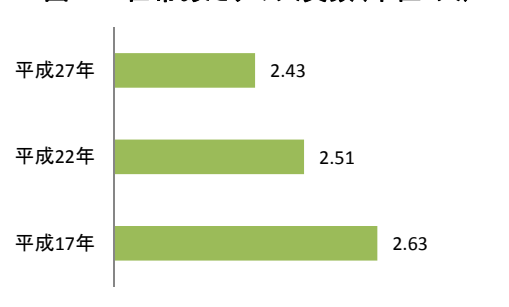


表1. 住宅総数に占める空家戸数の割合

(住宅・土地統計調査)

	平成20年	平成25年
住宅総数	49,270戸	50,430戸
空家戸数	6,400戸	6,780戸
空家率	13.0%	13.4%

1-2 住宅政策について

第1.2期西条市全域地域住宅計画及び平成25年度策定した「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、更新期を迎えた老朽ストックの建替えや修繕改修を行ってきた。今後、より厳しい財政状況の下、大量の老朽ストックの効果的かつ円滑な更新とライフサイクルコストの削減や維持管理費の平準化を図るため、また社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、策定から5年が経過した「公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行い、建替えや改修等によりストックの有効活用を図っていくことが必要である。

1-3 公営住宅等の現状(49団地1,675戸)の現況について

西条市では、1,675戸の公営住宅等ストックを管理しており、構造別に次のように区分される。

- 木造 223戸 (13.3%)
- 簡易耐火構造 869戸 (51.9%)
- 耐火構造 583戸 (34.8%) (表2参照)

全管理戸数のうち、耐用年数を経過したストック及び1/2以上経過したストックが1,195戸(71.3%)であり、多くの老朽住宅を抱えている状態にある。

木造及び簡易耐火構造のストック(1,092戸)は、そのほとんどが耐用年数経過または1/2以上経過しており、耐火構造のストックは、そのほとんどが耐用年数の1/2未満となっている。

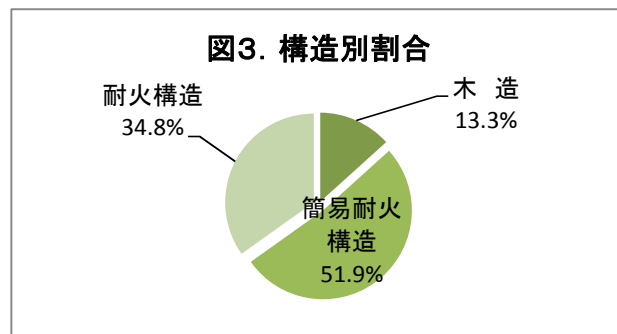
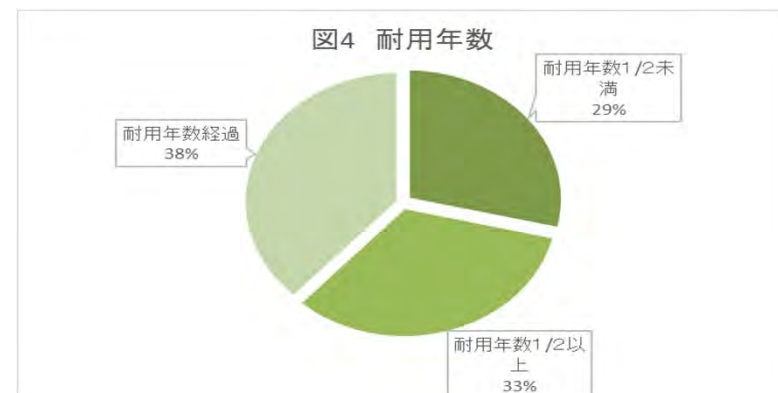


表2. 公営住宅等ストックの状況
(構造別・耐用年数経過状況別)

平成30年3月31日
想定

単位：戸

構造	戸数	耐用年数経過状況			構造別割合
		1/2未満	1/2以上	経過	
木造	223	0	10	213	13.3%
簡易耐火構造	869	0	443	426	51.9%
耐火構造	583	480	103	0	34.8%
計	1,675	480	556	639	—
耐用年数経過状況別割合	—	28.7%	33.2%	38.1%	100.0%



2. 課題

全国的に昭和40年～50年代に大量供給された公営住宅等ストックが一斉に更新時期を迎えている中、財政事情が厳しさを増し、建替えのみではストックの更新を進めていくことが困難な状況となっている。

このような状況の下、更新コストを削減するためにストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕を行うことが重要とされている。

西条市においても、更新期を迎えつつある多くの老朽化した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現していくために、更新コストの削減を目指す中長期的な維持管理計画を策定し、それに基づく効率的なストックマネジメントを実施していくことが課題となっている。

「計画的な建替えや用途廃止の実施」、「十分な安全性や居住性を備えているストックの長期活用」、「公営住宅等の適正管理」などの実現を目指し策定した公営住宅等長寿命化計画についても策定から5年が経過し、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、見直しを実施する必要がある。

また、居住性の向上を目的とし、第1期・第2期地域住宅計画において実施してきた「公共下水道への接続」についても継続して実施していく。

適切な管理が行われていない空家等が増加した場合、防災、衛生、景観等、地域の住環境に多大な影響を及ぼす可能性があるため、当該空家等の対策が求められている。

3. 計画の目標

社会資本総合整備計画の名称である『共に創る豊かなえひめの住まいづくりとまちづくり』を推進し、住宅セーフティネットの充実を図るために必要な事業を実施すると共に、住環境を阻害している地域における不良住宅等の対策を図る。

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
公営住宅等における公共下水道化率	%	公共下水道整備区域の拡大に伴い、現行の排水処理から公共下水道に接続した戸数の割合	67.9%	29	71.3%	34
公営住宅等ストック改善率	%	長寿命化計画に基づき改善したストックの棟数	12.4%	29	16.7%	34
除却を推進すべき区域内の老朽危険空家の戸数	戸	除却を推進すべき区域内の老朽危険空家の戸数	411戸	29	356戸	34
耐用年数を経過した市営住宅の割合	%	計画期間満了（平成29年度末）時点で耐用年数を経過した市営住宅の割合	38.1%	29	46.9%	34

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

※管理戸数の増減や事業追加による変更がある場合には、必要に応じて従前値及び目標値等の再設定を行う。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標：社会資本総合整備計画の名称である『共に創る豊かなえひめの住まいづくりとまちづくり』を推進し、住宅セーフティネットの充実を図るために必要な事業を実施すると共に、住環境を阻害している地域における不良住宅等の対策を図る。

1 公営住宅等長寿命化計画の見直し

公営住宅等ストックに対し「点検の強化」、「早期の管理・修繕」を行うことにより長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減、更新コストの削減を目指し策定した「公営住宅等長寿命化計画」が策定から5年が経過したため、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、計画の見直しを行う。

2 公営住宅等公共下水道接続事業

公共下水道整備区域の拡大に伴い、未接続である公営住宅等の排水処理方式を公共下水道へ接続し、居住性の向上及び市全体の水洗化率の向上を図る。

3 公営住宅・改良住宅ストック改善事業

公営住宅の長寿命化を図るとともに、入居者の居住性の向上(屋上防水など)、安全性の確保(外壁補修など)に努める。

4 空き家再生等推進事業

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画の策定等に必要な空家の実態調査を実施し、現状把握を行ったうえで、除却を推進すべき区域内(西条地区、東予地区、丹原地区、小松地区)の老朽危険空家の除却を推進する。

5 公営住宅整備事業

人口動態等を注視しながら公営住宅を整備し、適切な管理運営に努める。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	3,201	特措法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額	19,704
本計画における交付限度額	1,601	国費率	50%

(金額の単位は百万円)

基幹事業

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			
公営住宅整備事業	○			西条市	84戸	2,680
公営住宅ストック総合改善事業	○			西条市	1,675戸	6
公営住宅ストック総合改善事業	○			西条市	20戸	12
公営住宅ストック総合改善事業	○			西条市	83戸	18
公営住宅ストック総合改善事業	○			西条市	268戸	365
公営住宅ストック総合改善事業	○			西条市	90戸	47
住宅地区改良事業（改良住宅ストック総合改善事業）	○			西条市	18戸	2
住宅地区改良事業（空き家再生等推進事業）	○			西条市	西条市一円	3
住宅地区改良事業（空き家再生等推進事業）	○			西条市	1,000戸	16
住宅地区改良事業（空き家再生等推進事業）	○			西条市	55戸	52
合計						3,201

提案事業

事業	細項目	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							

(参考) 効果促進事業

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			
効果促進事業（公営住宅駐車場整備事業）	○			西条市	84戸	5
合計						5

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

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

「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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：西条市地域住宅計画 事業主体名：西条市】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅲ編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	3201	
	地域優良賃貸住宅整備事業		2680	
	公営住宅ストック総合改善事業		448	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		73	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
	提案事業			
		国費(β)		
都市・地域再生緊急促進事業				

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + β = 1,601 百万円

START

<Step0>
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。
⇒交付限度額1の算出。

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step1>

		(単位:戸)										
		住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計
N 2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層									0
		一般									84	84
		②住宅地区改良事業等	超高層									0
N 1	(1) 計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層									0
		一般									1197	1197
		②住宅地区改良事業等	超高層									74
	(2) 必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層									0
		一般										0
		②住宅地区改良事業等	超高層									0
	(3) その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層									0
		一般										0
		②住宅地区改良事業等	超高層									0
		③その他の住宅	超高層								21	21
		一般									0	
		③その他の住宅	超高層								0	
		一般									0	

(N1 + N2) × Ch × 0.5 = 19704 百万円

<Step1>
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

<Step2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn	
(1) 道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0	
				0	23	0	
	住宅地区改良事業等				0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
(2) 下水道 [m]				3.6	0		
(3)-1 河川 [m] 整備費				3.6	0		
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				3.6	0		
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				3.700	0		
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				3.700	0		
(5) 再開発・優建 [m]				0	0	0	
(6) 電線共同溝等 [m]				0	0	0	
(7) 人工地盤 [m]				0	0	0	

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

[(N1 + N2) × Ch + Σ Cn] × 0.5 = 19704 百万円

<Step2>
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	1,601 百万円
-------------------------------	-----------

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

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 ~ 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11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・安全の確保や快適で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	目標値		
			基準年度	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%	27	25.4%	31
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%	27	13.3%	31
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	28	0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

(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

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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：大洲市地域住宅計画 事業主体名：大洲市】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅲ編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	267	
	地域優良賃貸住宅整備事業			
	公営住宅ストック総合改善事業		208	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		59	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業				
				国費(β)
都市・地域再生緊急促進事業				

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10×(A+B)+K と 10/9×A+K のいずれか少ない額 × 1/2+β = 134 百万円

交付限度額1

<Step0>
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step1>

		(単位:戸)											
		住宅の種類i	住宅の種類ii	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計	
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層									0	
			一般									0	
			②住宅地区改良事業等	超高層									0
			一般									0	
			③その他の住宅	超高層								0	
			一般									0	
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層									823	823
			一般										0
			②住宅地区改良事業等	超高層									66
				一般									0
				③その他の住宅	超高層							15	15
				一般									0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層										0
			一般										0
			②住宅地区改良事業等	超高層									
			一般									0	
			③その他の住宅	超高層								0	
			一般									0	
(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層										0	
		一般										0	
		②住宅地区改良事業等	超高層										0
			一般									0	
			③その他の住宅	超高層								0	
			一般									0	

(N1+N2)×Ch×0.5 = 12945 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step1>
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

<Step2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3.6	0	
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				3.6	0	
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				3.700	0	
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				3.700	0	
(5)再開発・優建 [m]				0	140	0
(6)電線共同溝等 [m]				0	140	0
(7)人工地盤 [m]				0	140	0
				0	132	0
				0	680	0
				0	5,300	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

[(N1+N2)×Ch+ΣCn]×0.5 = 12945 百万円

<Step2>
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	134 百万円
-------------------------------	---------

地域住宅計画

いよしちいき
伊予市地域

えひめいよし
愛媛県伊予市

当初：平成25年3月

第1回変更：平成28年2月

第2回変更：平成28年10月

地域住宅計画

計画の名称	伊予市地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	伊予市
計画期間	平成 25 年度	~	29 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ほぼ中央に位置し、人口約39,000人、世帯数約15,700世帯の地域である。

本市は、愛媛県のほぼ中央、道後平野の西南部から四国山地の一部にわたり、西北は風光明媚な瀬戸内海に面しており、県都松山市から約10km、南予の玄関口に位置し、平成17年4月1日に伊予市、中山町、双海町が合併して誕生した。

市の中央を走る国道56号は、松山から本庁地域（旧伊予市）・中山地域（旧中山町）を経て大洲に至る。また、本庁地域から双海地域（旧双海町）、長浜方面への沿岸路線である国道378号の分岐点でもある。更に、松山自動車道が市の中央を通り、伊予インターチェンジは伊予市内のみならず、松山空港へのアクセスとしても利用されている。

平成17年の国勢調査によると、持家率は81.1%と県平均に比べて非常に高く、持ち家志向の高い地域である。公営借家率は5.2%で、こちらも県平均を上回っている。

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おり、H25住宅・土地統計調査によると、住宅総数15,950戸に対し、空き家数2,100戸（空き家率：13.2%）となっている。

なお、管理が不十分で老朽化が進行しているものについては防災、衛生等、様々な悪影響を及ぼす恐れがあることから、空き家の実態調査を実施して現状把握を行い、老朽危険空家対策を推進すると共に空家等対策計画の策定を行う必要がある。

現在、市が管理している公的賃貸住宅の管理戸数は、公営住宅19団地562戸、特公賃3団地22戸、市単独住宅10団地64戸を供給している。そのうち、219戸33.6%が既に耐用年数を経過しており、老朽化が進行している状況である。

2. 課題

公営住宅の老朽化が進行する中で、居住の安全性の確保及び生活環境の向上を図るため、計画的な建替更新、耐震化、改善事業を実施することが求められる。

管理が不十分で老朽化が進行し倒壊する恐れや草木の繁茂及び害虫等の発生による近隣住民の生活環境に悪影響を与える状態にある空家に対しては、早期に市民の安心安全な住環境を確保する必要がある。

3 . 計画の目標

『住み心地のよい、安心してらせる、住宅・住環境の創造』

『空家等対策事業を推進することにより、地域住民の生活環境の確保を図る』

『老朽危険空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。』

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
市営住宅の耐震化率	%	耐震性が確保された市営住宅の割合	45.9%	25	69.1%	29
老朽危険空き家等の除却戸数	戸	除却を推進すべき地域内の老朽危険空き家等の除却戸数	0戸	28	3戸	29

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

< 事業の概要 >

(公営住宅等ストック総合改善事業)

- ・長寿命化計画に基づく対象住宅の耐震化や、劣化部分の改修を実施し、ストックの改善を図る。
- ・長寿命化計画に基づく市営住宅の建替えを実施し、ストックの活用を図る。

(空き家再生等推進事業)

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画を策定するため、空家の実態調査を実施し現状把握を行う。
- ・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、以下の地区において不良住宅等の除却を推進する。
旧伊予地区、旧中山地区、旧双海地区

(2) 提案事業の概要

(3) その他 (関連事業など)

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	細項目	防災安全			事業主体	規模等	交付期間内 事業費
		通常 一般	一般	重点			
公営住宅等ストック総合改善事業	住戸・共用部及び屋外改修事業				伊予市	1団地3棟96戸	41
公営住宅等ストック総合改善事業	市営住宅建替事業				伊予市	1住宅24戸	1,144
空き家再生等推進事業	空家の実態調査				伊予市	伊予市一円	9
	空き家再生等推進事業(除却)				伊予市	3戸	3
合計							1,197

提案事業

事業	細項目	防災安全			事業主体	規模等	交付期間内 事業費
		通常 一般	一般	重点			
合計							0

(参考)関連事業

事業(例)	防災安全			事業主体	規模等
	通常 一般	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

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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：伊予市地域住宅計画 事業主体名：伊予市】

社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第 編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

< Step0 >

	交付金算定対象事業費		B
	A	K	
基幹事業	0	1197	
公営住宅等整備事業		1144	
地域優良賃貸住宅整備事業			
公営住宅ストック総合改善事業		41	
市街地再開発事業			
優良建築物等整備事業			
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
都心共同住宅供給事業			
住宅市街地基盤整備事業			
住宅・建築物安全ストック形成事業			
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		12	
住宅地区改良事業等			
災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業			
都市・地域再生緊急促進事業	国費()		

（単位：百万円）

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらない

これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について（平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知）に基づいて、国費（補助額）

START

< Step0 >
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記

$9/10 \times (A + B) + K$ と $10/9 \times A + K$ のいずれが少ない額 $\times 1/2 +$ 599 百万円

交付限度額1

地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step1 >

	住宅の種類	住宅の種類	構造	（単位：戸）							
				北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	公営住宅	超高層								0
		住宅地区改良事業等	超高層								0
		その他の住宅	超高層								0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層								0
		住宅地区改良事業等	超高層							448	448
		その他の住宅	超高層								0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層								0
		住宅地区改良事業等	超高層								0
		その他の住宅	超高層								0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層								0
		住宅地区改良事業等	超高層								0
		その他の住宅	超高層								0

< Step1 >
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$ 6415 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

< Step2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m ²]	下記以外			0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m ²]				3.6	0	
				3.6	0	
				3.6	0	
				3.6	0	
(3)-1 河川 [m]	整備費			3,700	0	
	用地補償費			3,700	0	
(3)-2 河川 [m ²]	整備費			0	0	
	用地補償費			0	0	
(4)-1 調整池 [m ³]	整備費			140	0	
	用地補償費			140	0	
(4)-2 調整池 [m ²]	整備費			0	0	
	用地補償費			0	0	
(5)再開発・優建 [m]				132	0	
(6)電線共同溝等 [m]				680	0	
(7)人工地盤 [m ²]				5,300	0	

< Step2 >
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。

施設整備の実施に要する費用	0	千円
大規模な構造物等に係る補正額		千円

$\{(N1 + N2) \times Ch + Cn\} \times 0.5$ 6415 百万円

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれが少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれが少ない額） 599 百万円

地域住宅計画

い よ し ち い き
伊予市地域

え ひ め い よ し
愛媛県伊予市

当 初:平成30年1月

地域住宅計画

計画の名称	伊予市地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	伊予市
計画期間	平成 30 年度	~	34 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ほぼ中央に位置し、人口約37,000人、世帯数約15,900世帯の地域である。

本市は、愛媛県のほぼ中央、道後平野の西南部から四国山地の一部にわたり、西北は風光明媚な瀬戸内海に面しており、県都松山市から約10km、南予の玄関口に位置し、平成17年4月1日に伊予市、中山町、双海町が合併して誕生した。

市の中央を走る国道56号は、松山から本庁地域（旧伊予市）・中山地域（旧中山町）を経て大洲に至る。また、本庁地域から双海地域（旧双海町）、長浜方面への沿岸路線である国道378号の分岐点でもある。更に、松山自動車道が市の中央を通り、伊予インターチェンジは伊予市内のみならず、松山空港へのアクセスとしても利用されている。

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おり、H25住宅・土地統計調査によると、空き家率は12.8%となっている。

なお、管理が不十分で老朽化が進行しているものについては防災、衛生等、様々な悪影響を及ぼす恐れがあることから、空き家の実態調査を実施して現状把握を行い、老朽危険空家対策を推進すると共に空家等対策計画の策定を行う必要がある。

現在、市が管理している公的賃貸住宅の管理戸数は、公営住宅19団地562戸、特公賃3団地22戸、市単独住宅10団地64戸を供給している。そのうち、230戸35.5%が既に耐用年数を経過しており、老朽化が進行している状況である。

2. 課題

公営住宅の老朽化が進行する中で、居住の安全性の確保及び生活環境の向上を図るため、計画的な建替更新、耐震化、改善事業を実施することが求められる。

管理が不十分で老朽化が進行し倒壊する恐れや草木の繁茂及び害虫等の発生による近隣住民の生活環境に悪影響を与える状態にある空家に対しては、早期に市民の安心安全な住環境を確保する必要がある。

3 . 計画の目標

『住み心地のよい、安心してらせる、住宅・住環境の創造』

『空家等対策事業を推進することにより、地域住民の生活環境の確保を図る』

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
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	6.3%	29	7.0%	34
改善する空家戸数	戸	市域内において、生活環境に影響を及ぼしている空家等の改善戸数	0戸	29	25戸	34

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

< 事業の概要 >

(公営住宅等整備事業)

・長寿命化計画に基づく市営住宅の建替えを実施し、ストックの活用を図る。

(公営住宅等ストック総合改善事業)

・長寿命化計画を見直し、策定する。

・長寿命化計画に基づく対象住宅の耐震化や、劣化部分の改修を実施し、ストックの改善を図る。

(空き家再生等推進事業)

・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画を策定し、居住環境の整備改善に資するため、不良住宅等の相談及び除却等を視野に入れた指導を推進する。

(2) 提案事業の概要

(3) その他 (関連事業など)

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	細項目	防災安全			事業主体	規模等	交付期間内 事業費
		通常 一般	一般	重点			
公営住宅等整備事業	市営住宅建替事業				伊予市	1住宅24戸	1,144
公営住宅等ストック総合改善事業	住戸・共用部及び屋外改修事業				伊予市	1団地12戸	14
空き家再生等推進事業	除却事業タイプ				伊予市	伊予市一円	31
合計							1,189

提案事業

事業	細項目	防災安全			事業主体	規模等	交付期間内 事業費
		通常 一般	一般	重点			
合計							0

(参考)関連事業

事業(例)	防災安全			事業主体	規模等
	通常 一般	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

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。

交付限度額算出シート 【計画の名称： **市町地域住宅計画** 事業主体名： **市町** 】

社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第 編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

< Step0 >

			(単位: 百万円)		
			交付金算定対象事業費		
			A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業		0	1189	
	地域優良賃貸住宅整備事業			1144	
	公営住宅ストック総合改善事業			14	
	市街地再開発事業				
	優良建築物等整備事業				
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)				
	都心共同住宅供給事業				
	住宅市街地基盤整備事業				
	住宅・建築物安全ストック形成事業				
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業				
	住宅地区改良事業等			31	
	災害公営住宅家賃低廉化事業				
提案事業					
都市・地域再生緊急促進事業			国費()		

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + 595 百万円

交付限度額1

< Step0 >
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step1 >

			(単位: 戸)										
住宅の種類	住宅の種類	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計			
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	公営住宅	超高層								0		
		住宅地区改良事業等	超高層								0		
		その他の住宅	超高層								0		
		その他の住宅	一般								0		
		その他の住宅	一般								0		
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層								0		
		住宅地区改良事業等	超高層								0		
		その他の住宅	超高層								0		
		その他の住宅	一般								0	448	448
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層								0		
		住宅地区改良事業等	超高層								0		
		その他の住宅	超高層								0		
		その他の住宅	一般								0		
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層								0		
		住宅地区改良事業等	超高層								0		
		その他の住宅	超高層								0		
		その他の住宅	一般								0		

(N1 + N2) × Ch × 0.5 6415 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

< Step1 >
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

< Step2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m ²]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				0	23	0
				0	23	0
(3)-1 河川 [m] 整備費				0	23	0
				0	23	0
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	23	0
				0	23	0
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				0	23	0
				0	23	0
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	23	0
				0	23	0
(5)再開発・優建 [m]				0	23	0
(6)電線共同溝等 [m]				0	23	0
(7)人工地盤 [m]				0	23	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

{(N1 + N2) × Ch + Cn} × 0.5 6415 百万円

< Step2 >
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	595 百万円
--------------------------------------	---------

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

第4回変更：平成30年12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**8万8千人**、世帯数約**3万9千世帯**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)		通常 一般	防災安全		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
事業			一般	重点			
公営住宅ストック総合改善事業	手すり・防水・外壁等改修	○			四国中央市	287戸	166
公営住宅ストック総合改善事業	長寿命化計画策定業務	○			四国中央市	2,262戸	5
住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)	手すり・防水・外壁等改修	○			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)	(除却事業タイプ)	○			四国中央市	52戸	36
合計							227

提案事業		通常 一般	防災安全		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
事業	細項目		一般	重点			
合計							0

(参考)関連事業		通常 一般	防災安全		事業主体	規模等
事業			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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：四国中央市地域住宅計画 事業主体名：四国中央市】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第三編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

		(単位: 百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業		0	227	
	公営住宅等整備事業			
	地域優良賃貸住宅整備事業			
	公営住宅ストック総合改善事業		171	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		56	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業				
都市・地域再生緊急促進事業		国費(β)		

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象について(平成21年1月27日 付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

START

<Step0> 事業別に交付金算定対象事業費A、K、B 都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

$9/10 \times (A+B) + K$ と $10/9 \times A + K$ のいずれか少ない額 $\times 1/2 + \beta$ 114 百万円

交付限度額1

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step 1>

		(単位: 戸)											
		住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計	
N 2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	①公営住宅	超高層								0	
		②住宅地区改良事業等	②住宅地区改良事業等	一般									0
		③その他の住宅	③その他の住宅	超高層									0
N 1	(1) 計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	①公営住宅	超高層							942	942	
		②住宅地区改良事業等	②住宅地区改良事業等	一般							166	166	
		③その他の住宅	③その他の住宅	超高層								0	
	(2) 必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	①公営住宅	超高層								0	
		②住宅地区改良事業等	②住宅地区改良事業等	一般								0	
		③その他の住宅	③その他の住宅	超高層								0	
	(3) その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	①公営住宅	超高層								0	
		②住宅地区改良事業等	②住宅地区改良事業等	一般								0	
		③その他の住宅	③その他の住宅	超高層								0	

<Step1> 住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。⇒交付限度額1が交

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$ 15,866 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step 2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1) 道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
(2) 下水道 [m]				3.6	0	0
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	0
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	0
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	0
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	0
(5) 再開発・優建 [m]				132	0	0
(6) 電線共同溝等 [m]				680	0	0
(7) 人工地盤 [m]				5,300	0	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

$[(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn] \times 0.5$ 15,866 百万円

<Step2> 施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	114 百万円
-------------------------------	---------

地域住宅計画

せいよしちいき
西予市地域

(第6回変更)

えひめけんせいよし
愛媛県西予市

当初:平成27年2月
第1回変更:平成27年4月
第2回変更:平成28年2月
第3回変更:平成29年2月
第4回変更:平成30年1月
第5回変更:平成30年12月
第6回変更:平成31年3月

地域住宅計画

計画の名称	西予市地域
-------	-------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	西予市
-------	-----	-------	-----

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南予地域の中心に位置し、人口約42,000人、世帯数約17,100世帯の地域である。

平成16年4月1日に5町の合併により誕生した市で、地域の4分の3を山林が占め、東部は四国山地及びカルスト地形等からなる中山間地と、市中部には広大な農地を有し、西部は宇和海に面しており、それらの地域ごとに集落、市街地が形成されるとともに、歴史的・伝統的な建物や町並みが市内各所に残り、自然と歴史に溢れるまちである。しかし、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、市街地や集落での狭あい道路や住宅密集地が存在し、それらへの対応とともに、海岸部では地震や津波対策など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83.4%と県平均に比べて非常に高く、持ち家志向の高い地域であるが、高齢化率は36.9%、世帯における高齢単身及び高齢夫婦世帯の割合は35.2%と県平均を上回っており、セーフティネットとしての公営住宅の需要は高い地域である。また、市街地や中山間集落など市内各所において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であるとともに、地域定住に対する生活支援と一体となった総合的な施策展開が必要となっている。

公営住宅は昭和25年から整備を進めており、現在の市による管理戸数は67団地768戸（他改良住宅75戸、特公賃14戸、市単独93戸）である。そのうち、53.3%（公営のみ）が昭和56年の新耐震基準以前の建設で、171戸22.3%（公営のみ）が既に耐用年数を経過しており、耐震性能に不安が有り、老朽化した市営住宅を多く抱えている。

また、平成26年7月に発表されたH25住宅・土地統計調査の速報値によると、全国の空き家総数は820万戸にのぼり、近年空き家の増加が顕著であることが明らかとなり、これらの空き家の内、管理が不十分で老朽化が進行しているものについては防災、衛生、景観等、様々な悪影響を及ぼすことが問題となっていることを受け、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布された。西予市においては、平成26年度に空家の実態調査を実施し、約2,000戸の空家等の存在が把握しているところである。将来、さらなる人口減少によって現在、増加している一人世帯の世帯数の減少に転じれば、空き屋が加速度的に増加する可能性が高い。そのため、住環境を悪化させる恐れのある、当該老朽危険空家への対策を推進するとともに、移住定住促進施策を中心とした空家の利活用を図る取り組みにより、新たな空き家発生抑制に努める。

平成30年7月豪雨災害において被災した一の瀬団地について、建替え計画を前倒しで実施することとなる。また、野村地区において、被災建物の解体、及び、移転元地を買い取り、緑地や多目的広場及び駐車場等の地区整備を実施する。

2. 課題

◆耐震対策、災害対策の充実

・新耐震以前の住宅が半数程度あり耐震化も進んでいないことや、土石流危険指定地の多さ、リアス式海岸や密集集落による津波被害への懸念など、耐震対策等の防災対策が必要。

◆少子高齢化への対応

・少子高齢化の進行から子育て環境づくりや高齢者が安心して居住できる住宅・住環境づくりが必要。

◆移住促進のための支援の充実

・当市が抱えるさまざまな課題の根本的な要因である人口減少対策として、空家を地域資源と捉え、移住者の住環境整備のための対策が必要。

◆定住促進のための支援の充実

・少子高齢化の進行と限界集落の増加、空家ストックの増加などから、地域定住のための支援の充実が必要。

◆市営住宅の老朽ストックの適正改善と適正供給

・耐用年数経過住戸が4分の1を占め、新耐震基準を満たす住戸が半数以下と、老朽住宅や危険住宅が多いことから、適正な更新・改善が必要。

◆快適な居住環境の整備

・特に、狭あいな道路に面し、密集して集落が構成されている地域において、管理が不十分で老朽化が進行した空家に対し、住環境整備のための対策が必要。

◆地域資源を有効活用した居住環境の形成

・特徴的な自然環境や、歴史的な建物・町並み等を、住民の誇りとして保全・活用しながら、市独自の居住環境を形成することが必要。

◆災害からの復興

・平成30年7月豪雨災害において被災した、野村地区において、被災建物解体後の跡地を近隣の住環境にあった地区整備を行なうことが必要。

3. 計画の目標

西予市の主要課題として、①耐震対策、災害対策の充実、②高齢化への対応、③定住促進のための支援の充実、④子育て世帯への支援の充実、⑤市営住宅の改善と適正供給、⑥快適な居住環境の整備、⑦地域資源や自然資源と共生する居住環境の活用がある。個性あふれる地域財産を活かし、後世に受け継いでいくため、市民が地域に愛着を持ち、安心できる生活環境と支えあうネットワークづくりにより「住み続けることができる地域」を目指すとともに、地域で住みやすい快適な居住環境の形成と、安心して良質な住まい・まちの創造により「住みよい居住環境」を目指すことを基本理念としている。良質な住宅ストックの形成を推進するために、今後の市営住宅整備にあたっては、次の理念を可能な限り取り入れ、以下の目標を掲げる。

また、倒壊の危険がある空き家住宅についても計画的な除却を推進、利活用可能な空き家については、その活用を推進するため、次の理念を可能な限り取り入れ、以下の目標を掲げる。

【理念】①最低居住環境水準を遵守するとともに、さらに質の高い、ゆとりある居住環境を確保する、②ユニバーサルデザインの理念を取り入れ、バリアフリー化を進める、③型別供給により、家族・高齢者・障害者など多様な世帯が快適に混在できる団地形成を図り、団地内および近隣コミュニティの融合を目指す、④防災性・防犯性を重視するとともに、環境共生や情報化に対応した団地を形成する、⑤地域の風土や環境と調和した住戸・住棟デザインを目指す、⑥他種類住宅や福祉施設、コミュニティ施設、便利施設等の併設を推進し、多機能化を目指す、⑦住環境の整備改善や地域活性化を目指す。

【目標】①安全性：躯体の構造強度、家具等の転倒防止、防火、非難経路の確保、転落・落下物の防止、ガス漏れ・燃焼ガスによる事故の防止・防犯 ②耐久性：部材や設備の耐久性・防水性、結露防止等に関して適切な水準を確保する ③快適性：遮音、換気、採光、暖房、給湯等に関して適切な水準を確保する ④保健性・快適性：内外装からの汚染空気防止、換気等による正常な空気環境について適切な水準を確保し、住戸内の室温差が少ないよう適切な水準を確保する ⑤高齢者への配慮：高齢者等の日常活動の安全性、容易性に関して適切な水準（高齢者が居住する住宅の設計に係る指針：平成13年度国土交通省告示第1301号の基本レベルを満たす住宅）を確保する ⑥省エネルギー性：冷暖房にかかるエネルギー消費が少ないよう適切な水準を確保する、⑦倒壊の危険がある空き家住宅について、解体等の措置をする。⑧利活用が可能な空き家住宅について、空き家の住環境整備を実施し、移住者用住宅として活用を図る。⑨平成30年7月豪雨災害に伴い被害を受けた地区において、被災建物解体後の跡地を近隣の住環境にあった地区整備を行なう。

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
公営住宅の耐震化率の割合	%	市内公営住宅における耐震基準上問題の無い住戸の割合	55.7%	26	58.7%	31
排水施設の整備(トイレの水洗化及び単独浄化槽の合併浄化槽化)	%	便所の水洗化及び単独浄化槽の合併浄化槽化を行い、居住性の向上を図る住戸の割合	61.7%	26	65.7%	31
除却を推進すべき区域内の廃屋の戸数	戸	除却を推進すべき区域内の廃屋の戸数	658戸	26	633戸	31
空き家を活用した移住者世帯数	世帯	空き家を活用した移住者世帯数	0世帯	26	1世帯	31
平成30年7月豪雨により被害を受けた地区の整備	%	野村地区における災害による不良住宅の除却割合	21.7%	30	91.3%	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

○公営住宅等整備事業

・老朽化している経の森団地（管理戸数20戸）及び平成30年7月豪雨災害において被災した一の瀬団地（管理戸数81戸）において、良質なストックとして再生するため、建替整備事業を実施し、経の森団地10戸及び一の瀬団地15戸（第1期工事として）を整備する。

○公営住宅ストック総合改善事業

・既存の公営住宅の長寿命化に係る長寿命化型、安全性確保型及び生活向上型の改善事業を実施する。
（防水改修整備工事5団地83戸、外壁改修整備工事3団地48戸、公共下水道接続工事2団地66戸）

○住宅地区改良事業等

・平成26年度に実施した西予市空き家実態調査に基づき、「倒壊の危険があり、緊急に修繕又は解体の措置を要する」及び「倒壊の危険があり、解体等の措置をすぐさま要する」に判断された倒壊の危険がある建物について、以下の区域内において除却の推進を実施する。
（明浜地区、宇和地区、野村地区、城川地区、三瓶地区）

・利活用できる空き家について、所有者から当市が10年間無償で借上げ、当市の定める限度額内において、住宅の安全性確保や生活環境向上型の改善工事を実施し移住希望者に対し利用しやすい低廉な価格での貸し付けを行う。

・平成30年7月豪雨災害において野村町三島地区及び本町一丁目地区において、被災建物を解体し、移転元地を買い取り、緑地や多目的広場、及び駐車場等として地区整備する。（約50,000㎡）

(2) 提案事業の概要

なし

(3) その他（関連事業など）

○単独市営住宅改善事業

・基幹事業対象以外の市営住宅について、防水改修整備工事（単独住宅2団地14戸）及び公共下水道接続工事（単独住宅1団地6戸）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					
事業		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
合計				0	0
公営住宅等整備事業	経の森団地建替整備	西予市	10戸	226	165
	一の瀬団地建替整備	西予市	15戸	43	9
公営住宅ストック総合改善事業	排水処理施設整備工事	西予市	66戸	9	9
	防水・外壁改修整備工事	西予市	83戸	151	63
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	危険空家の除却	西予市	25戸	20	20
	空き家住宅改修等	西予市	1戸	8	8
住宅地区改良事業等(小規模住宅地区等改良事業)	野村地区土地整備事業	西予市	50,000m ²	1086	1,086
合計				1543	1,360
提案事業					
事業(例)	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
合計				0	0

…A

…K

…B

(参考)関連事業		
事業(市単独費による施行)	事業主体	規模
市営住宅防水・外壁改修工事業(単独住宅)	西予市	14戸
市営住宅排水処理施設整備工事業(単独住宅)	西予市	6戸

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入
 ※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

特になし

※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

特になし

※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

特になし

「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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：西予市地域住宅計画 事業主体名：西予市】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第三編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

	（単位：百万円）		
	交付金算定対象事業費		
	A	K	B
基幹事業	0	1332	
公営住宅等整備事業		174	
地域優良賃貸住宅整備事業			
公営住宅ストック総合改善事業		72	
市街地再開発事業			
優良建築物等整備事業			
住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）			
都心共同住宅供給事業			
住宅市街地基礎整備事業			
住宅・建築物安全ストック形成事業			
公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
住宅地区改良事業等		1086	
災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業			
都市・地域再生緊急促進事業			国費(B)

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について（平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知）に基づいて、国費（補助額）

$9/10 \times (A+B) + K$ と $10/9 \times A + K$ のいずれか少ない額 $\times 1/2 + \beta$ 666 百万円

START
交付限度額1

<Step0>
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step1>

	住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	（単位：戸）								
				北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計	
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層 一般							28	28	
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0	0
		③その他の住宅	超高層 一般								0	0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層 一般							538	538	
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般							75	75	
		③その他の住宅	超高層 一般								0	0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層 一般								0	0
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0	0
		③その他の住宅	超高層 一般								0	0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層 一般								0	0
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0	0
		③その他の住宅	超高層 一般								0	0

<Step1>
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$ 9179 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step2>

施設の種別	規模（単位）	用地費（千円/単位）	区域内の建築物の戸数（戸）	補償費（千円/単位）	単位当たり整備費（千円/単位）	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				0	3.6	0
				0	3.6	0
				0	3.6	0
				0	3.6	0
(3)-1 河川 [m] 整備費				0	3,700	0
				0	3,700	0
				0	3,700	0
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	0
				0	0	0
				0	0	0
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				0	140	0
				0	140	0
				0	140	0
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	0
				0	0	0
				0	0	0
(5)再開発・優建 [m]					132	0
(6)電線共同溝等 [m]					680	0
(7)人工地盤 [m]					5,300	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

$[(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn] \times 0.5$ 9179 百万円

<Step2>
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額） 666 百万円

東温市全域地域住宅計画

計画区域	東温市全域
都道府県名	愛媛県
策定主体	東温市
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28年10月
計画期間	平成27年度～平成31年度

地域住宅計画

計画の名称	東温市全域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	東温市
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

1-1 地域特性

東温市は平成16年9月に温泉郡重信町と川内町が合併して誕生した市である。
本市は、愛媛県のほぼ中央部に位置し、県都松山市の東に隣接する人口34,157人、世帯数14,535世帯の市である。
人口増加率は、この5年間で3.1%減少し、世帯数は7.7%増加しており、引き続き核家族化が進んでいる。
高齢化率は、平成22年に23.8%であったのに対し、平成27年には27.3%と5年間で3.5%増加しており、更に高齢化が進んでいる。

1-2 東温市の住宅ストック状況

平成25年の住宅・土地統計調査によると、東温市は世帯数14,427世帯に対し、持ち家率が65.2%の9,400世帯であり、借家率が25.6%3,390世帯となっている。借家のうち、公営借家の入居者が26.6%の903世帯、民間借家の入居者が73.34%の2,587世帯である。公営借家が満室状態で空き部屋がないのに対し、民間借家については、総戸数3,500戸を下回る入居状態である。

1-3 公営住宅の状況

平成27年度の東温市の公営住宅は、県営住宅612戸、市営住宅291戸の計903戸となっているが、常に満室となっており、毎年200～300名の者が補欠入居を希望している。
愛媛県においては平成22年2月に地域住宅計画(第2次)を策定し、引き続き建替事業に取り組んでいる。
東温市においても総合実施計画並びに市営住宅長寿命化計画(ストック総合活用計画)に基づき、入居希望者が順次入居できるよう市営住宅ストックの整備を進めている。

1-4 空家の状況

平成20年住宅・土地統計調査では、一般住宅の空家率が4.4%650戸であったのに対し、平成25年住宅・土地統計調査には、8.1%1,250戸と5年間に3.7%増加している。

2. 課題

2-1 公営住宅について

老朽化

既存の市営住宅については、昭和45年以前建築の木造住宅が特に老朽化が激しく、管理戸数14戸のうち5戸を政策空家としており、公営住宅の需要が増大する現状において安全性や居住性等の面で基本的性能水準に課題がある。

長寿命化改善の計画的な実施

更新期を迎えつつある老朽化した市営住宅ストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、ストックの長寿命化とライフサイクルコストの縮減を計画的に進めていく必要がある。

2-2 空家対策について

適正管理

空家の実態調査を行い、実態を把握する必要がある。

除却

老朽危険家屋等について、除却補助事業の創設
老朽危険家屋等について、除却補助事業の実施

3 . 計画の目標

『人にやさしい健康福祉のまちづくり』

『新たな出会いと飛躍を支える都市基盤づくり』

『いのち輝く安心安全な暮らしをめざして』

市営住宅の長寿命化改善の実施
空家実態調査の実施
老朽危険家屋等の除却事業の実施

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
市営住宅の長寿命化改善の実施	%	長寿命化改善による屋根・外壁等の改修を実施した市営住宅の割合	52%	27	56%	31
除却を推進すべき東温市内全域の老朽危険空き家等の戸数	戸数	除却を推進すべき東温市内全域の老朽危険空き家等の戸数	0戸	28	15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

・既存の市営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するため、平成27年度に策定する長寿命化計画に基づき公営住宅ストック総合改善事業を順次推進する。

築20～33年を経て老朽化が進行し、庇等にクラックや鉄筋露出、浮きなどが見られる団地において、外壁や屋根等の調査を行い、落下防止・防水・耐久性向上の対策として外壁等改修工事を行う。 平成25年度～平成31年度

・東温市における空家を把握するため、空家の実態調査を行う。 旧重信地域、旧川内地域

・居住環境の整備改善等に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の地域において不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を推進する。 旧重信地域、旧川内地域

(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

交付金算定対象事業費	89	要綱第5に掲げる式による交付限度額	45
本計画における交付限度額	45	国費率	50.0%

規則第5条第1項の規定に基づく交付限度額	2,105
----------------------	-------

(金額の単位は百万円)

事業	通常		防災安全		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
	一般		一般	重点					
合計							0	0	...A
公営住宅等ストック総合改善事業	外壁等改修事業	茶堂団地			東温市	1棟 12戸	22	22	
	"	天神団地			東温市	9棟 54戸	48	48	
	長寿命化計画の見直し業務				東温市	15団地	3	3	
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	空き家の実態調査				東温市	全域	4	4	
	空き家再生等推進事業(除却)				東温市	全域	12	12	
合計							89	89	...K

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	交付金算定 対象事業費	
		一般		一般	重点					
										...B

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

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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：東温市地域住宅計画 事業主体名：東温市】

社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第 編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

< Step0 >

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	89	
	地域優良賃貸住宅整備事業			
	公営住宅ストック総合改善事業		73	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		16	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業				
都市・地域再生緊急促進事業		国費()		

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日 付付都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + 45 百万円

交付限度額1

< Step0 >
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step1 >

		(単位:戸)										
		住宅の種類	住宅の種類	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		住宅地区改良事業等	一般									0
		その他の住宅	超高層									0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層								147	147
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		住宅地区改良事業等	一般									0
		その他の住宅	超高層									0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		住宅地区改良事業等	一般									0
		その他の住宅	超高層									0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		住宅地区改良事業等	一般									0
		その他の住宅	超高層									0

(N1 + N2) × Ch × 0.5 2105 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

< Step1 >
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

< Step2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m ²]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	
				3,700	0	
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	
				140	0	
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(5)再開発・優建 [m]				132	0	
(6)電線共同溝等 [m]				680	0	
(7)人工地盤 [m]				5,300	0	

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

{(N1 + N2) × Ch + Cn} × 0.5 2105 百万円

< Step2 >
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	45 百万円
-------------------------------	--------

地域住宅計画

かみじまちょうちいき
上島町地域

かみじまちょう
上島町

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28年10月
	第3回変更	平成30年1月
	第4回変更	平成30年12月

地域住宅計画

計画の名称	上島町地域
-------	-------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	上島町
-------	-----	-------	-----

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北東部、広島県境に位置し、瀬戸内海のほぼ中央に浮かぶ上島諸島及び魚島群島からなる人口7,645人（H22 国勢調査）、世帯数3,618世帯（H22 国勢調査）の地域である。

本町は、農業・漁業を中心とし発展してきたまちであるが、弓削・生名・岩城地区では、近隣の造船関連産業の発達により、就業・経済圏において、その中心地であった広島県尾道市因島への依存度が高まった。オイルショックとそれに続く造船海運の不況により離職者が相次ぎ住民の島外流出に拍車がかかり、過疎化が始まった経緯があるが、近年は造船の好況を受け、弓削・岩城地区で近隣から多くの就業者を受け入れながら、企業活動が展開されている。

本町の住宅は、島嶼部という特性から、海岸線に沿って開けた狭い平地に集落が形成されている。このため、集落の背後には急傾斜地が迫っているほか、全体的に狭隘な道路が多い。また、民間の住宅においては、大部分が木造の1戸建てであり、共同住宅(借家)は、ほとんどみられない状況である。

平成22年国勢調査によると、持家2,669世帯、公営・公団・公社の借家281世帯、民営借家155世帯、給与住宅259世帯となっている。

公的住宅施策としては、公営住宅ストック総合活用計画を基に平成14年度から平成24年度にかけて、計画的に、老朽化した公営住宅の建替事業を実施しており、良好な住環境の提供を図っている。また、平成24年度には上島町公営住宅等長寿命化計画を策定し、平成25年度から同計画に基づく維持・改善事業を実施しており、既存ストックの長寿命化を図っているところである。

なお、民間住宅施策としては、町内の集落の全てにおいて過疎・高齢化が著しく、土地、家屋に対する個人の所有意識が高いため、現段階においては大規模な面的整備は困難な状況にある。この内、町内において、管理不全な状態となった危険廃屋が、近隣住民や地域の住環境を悪化させている地域があることを踏まえ、平成25年度から、国庫補助を活用して危険廃屋の所有者等に対し、解体及び撤去に係る経費の一部を補助する事業を創設している。

2. 課題

○耐震性は確保されているものの、相当年数が経過している町営住宅について外壁等に老朽化がみられるため、事故の発生を未然に防ぐため、計画的に外壁改修工事を実施する必要がある。

○管理不全となっている空き家については、倒壊の恐れや、草木の繁茂、害虫の発生等、地域の住環境を悪化させる恐れがあるので、町内の生活環境の保全及び安全安心な街づくりを推進する必要がある。

3. 計画の目標

『誰もが安心して快適に暮らせる住宅の形成』

居住水準が低い住戸について、高齢者等が安心して暮らすことのできるよう、長寿命化計画に基づきバリアフリー化を図り、居住水準を向上する。また、老朽化が進行している住棟について、外壁の落下等による事故を未然に防ぐため、長寿命化改善工事を実施する。

『安心安全な住環境の確保』

町内の生活環境の保全及び安全安心な街づくりの実現を図るため、町内の危険廃屋の解体及び撤去を促進する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標年度	
			基準年度	目標年度	目標年度	
外壁の落下等による事故を未然に防ぐため、外壁改修の実施	%	老朽化が進行している住棟について、外壁改修工事が必要な住棟の割合	21.0%	27	6.0%	31
景観の向上と安心安全な住環境の確保を図るための危険廃屋の解消	棟	町内にある管理不全になっている空き家(廃屋)の戸数	71	27	38	31
老朽化が進行している住棟の屋上防水改修の実施	%	老朽化が進行している住棟について、屋上防水改修工事が必要な住棟の割合	21.0%	27	6.0%	31
町営住宅の階段手摺り改修の実施	%	階段手摺りが劣化している・または設置のない住棟で改修が必要な住棟の割合	18.0%	30	0.0%	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

(1) 基幹事業の概要

(公営住宅等ストック総合改善事業)

- ・老朽化が進行している住棟について、居住性向上型（屋上防水等）・安全性確保型（外壁改修、手摺アルミ化等）・福祉対応型（手摺り設置等）を図る。

(公的賃貸住宅家賃低廉化事業)

- ・以前実施した公営住宅の建替事業の推進を行ったことによる町財政の負担の軽減と、上記長寿命化改善を円滑に進めていくための財源確保として、公的賃貸住宅家賃低廉化事業を活用する。

(住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業）)

- ・町内の生活環境の保全及び安全安心な街づくりの実現を図るため、下記の地域において、危険廃屋の解体及び撤去を促進する。

※弓削地区、生名地区、岩城地区、魚島地区

(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

(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
公営住宅等ストック総合改善事業	外壁改修・屋上防水改修・BF等工事	○			上島町	36戸	154
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		○			上島町	178戸	338
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	○			上島町	33戸	45
	空き家再生等推進事業(実態調査)	○			上島町	町内一円	6
合計							543 ……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

事業	通常	防災安全		事業主体	規模
	一般	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

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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：上島町地域住宅計画 事業主体名：上島町】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅲ編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

			(単位:百万円)		
			交付金算定対象事業費		
			A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業		0	543	
	地域優良賃貸住宅整備事業				
	公営住宅ストック総合改善事業			154	
	市街地再開発事業				
	優良建築物等整備事業				
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)				
	都心共同住宅供給事業				
	住宅市街地基盤整備事業				
	住宅・建築物安全ストック形成事業				
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			338	
	住宅地区改良事業等			51	
	災害公営住宅家賃低廉化事業				
	提案事業				
			国費(β)		
都市・地域再生緊急促進事業					

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + β = 272 百万円

交付限度額1

<Step0>
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step1>

			(単位:戸)									
住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計		
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層								0	
		一般									0	
		②住宅地区改良事業等	超高層								0	
	一般									0		
	③その他の住宅	超高層									0	
		一般									0	
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層			24					24	
		一般									0	
		②住宅地区改良事業等	超高層								0	
		一般									0	
		③その他の住宅	超高層									0
			一般									0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0	
		一般									0	
		②住宅地区改良事業等	超高層								0	
		一般									0	
		③その他の住宅	超高層									0
			一般									0
(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0		
	一般									0		
	②住宅地区改良事業等	超高層								0		
	一般									0		
	③その他の住宅	超高層									0	
		一般									0	

(N1 + N2) × Ch × 0.5 = 428 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step1>
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

<Step2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn	
(1)道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0	
				0	23	0	
	住宅地区改良事業等				0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
(2)下水道 [m]					3.6	0	
					3.6	0	
					3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費					3,700	0	
					3,700	0	
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費					0	0	
					0	0	
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費					140	0	
					140	0	
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費					0	0	
					0	0	
(5)再開発・優建 [m]					132	0	
(6)電線共同溝等 [m]					680	0	
(7)人工地盤 [m]					5,300	0	

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

[(N1 + N2) × Ch + Σ Cn] × 0.5 = 428 百万円

<Step2>
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	272	百万円
-------------------------------	-----	-----

地域住宅計画

く ま こう げ ん ち ょ う ち い き
久万高原町地域

え ひ め け ん く ま こう げ ん ち ょ う
愛媛県久万高原町

策定年度	当 初	平成24年3月
	第1回変更	平成25年3月
	第2回変更	平成26年3月
	第3回変更	平成27年2月

地域住宅計画

計画の名称	久万高原町地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	愛媛県久万高原町
計画期間	平成 24	年度 ~	26 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

久万高原町は、愛媛県のほぼ中央部に位置し、現在人口約9600人、世帯数約4400世帯であり、平成16年8月1日に久万町・面河村・美川村・柳谷村の4か町村が合併して誕生した高原のまちである。緑あふれる森林や仁淀川水系が生む水辺環境と共に美しく深い自然に恵まれ、かつ、県都松山市にも隣接していることから、都市との交流地域、近郊農村地帯、周辺住宅地としての自然的・地理的特性を有している。

当町の公営住宅の建設については、昭和30年代には木造1戸建て住宅が町内各所に建設されたが、その多くが用途廃止等もされないまま、現在も残っている。また昭和40年代には特に久万地区において、簡易耐火構造平屋建ての住宅が多数建設されている。さらに昭和50年代にはやはり久万地区において簡易耐火構造2階建ての住宅が多数建設されている。その後については、木造平屋建て及び中層耐火構造の住宅が建設されている。一方、人口の変遷を見ると、昭和40年の国勢調査では27,582人、昭和60年では14,760人、さらに平成21年3月末の住民基本台帳では10,625人と、43年間で1/2以下まで減少している。さらに現在、農林業・商工業共に不振で、人口減少が懸念されているところである。

公営住宅においては、昭和40～50年代を中心に建設が進められ、人口の減少に反し現在363戸の管理戸数がある。しかしその多くは老朽化しており、耐震性の基準を満たしていない住宅の早期建替え実施も懸念されるが、その維持管理費は町財政を圧迫しているなか、公営住宅戸数の適正化が求められている。

2. 課題

○老朽化住宅（入居不能）が多いため環境悪化を招いており近隣の住民からの早期除却要望も多く、面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のものが多く。管理方針として用途廃止と維持保全・建替えを明確にし、乏しい財源の中でより効率的な公営住宅の維持保全が必要である。

○久万地区においては、町営住宅の入居需要が高く、戸数が不足傾向にあることから、適切な戸数を確保することが求められる。

○特に低層簡易耐火・中層耐火構造住宅は外壁剥離や爆裂が多く、給水・排水の老朽化も著しい。改善事業や耐震改修などを推進し、入居者の安全性と快適性を向上させる必要がある。

○久万地区の公共下水道整備地区においては、公共下水道への接続を図っているが、公共下水道未整備地域においては、単独浄化槽の場合もあり、居住水準確保の観点からも、地球環境保全の観点からも、合併浄化槽の設置が必要である。

○収入超過者が多く、地位継承による長期入居、公営住宅に入居している世帯とそうでない世帯との間の不公平感、居住人数のミスマッチなど多くの課題がある。

3. 計画の目標

地域ニーズに対応した、安心・安全な町営住宅の確保と適切な戸数の確保・管理・運営。
地域ニーズに対応した、適切な居住水準を確保した町営住宅への改善。
高齢者及び身体障害者など誰もが快適に安心して生活を営める公営住宅の建て替えを図る。

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
公営住宅収入超過者等の割合	%	久万高原町内の公営住宅に入居する収入超過者・高額所得者の割合	8%	23	0%	27
公営住宅の公共下水化・合併処理化	%	町営住宅のうち、公共下水化・合併処理化されている住戸数の割合	51%	23	62%	27
住宅の耐震化率の割合	%	久万高原町内における公営住宅の耐震性が確保された住宅の割合	47%	24	49%	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

- ・ 公共下水道未整備地区において、汚水排水の適切な処理を行うために町営住宅について、公営住宅等ストック総合改善事業（居住性向上型）により順次合併浄化槽の設置を行う。
- ・ 公営住宅整備事業により、公営住宅の建替えを実施し、住宅に困窮する低額所得者に対して住宅を提供する。（本組団地 2 棟 4 戸）

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

- ・ 公営住宅の整備（建替）に伴い、住宅の建設に必要な敷地造成を行う。
- ・ 公営住宅の整備（建替）に伴い、入居者用の駐車場整備を行う。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	83	要綱第5に掲げる式による交付限度額	42
本計画における交付限度額	42	国費率	50.0%

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
合計			0	0
公営住宅等整備事業	久万高原町	1団地	83	53
公営住宅等ストック総合改善事業	久万高原町	4団地	30	30
合計			113	83

…A

…K

提案事業				
事業(例)	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
合計			0	0

…B

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模
公営住宅敷地造成事業	久万高原町	4戸
公営住宅駐車場整備事業	久万高原町	10台

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入
 ※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

特になし

※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

特になし

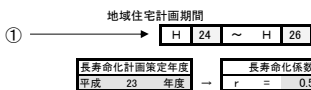
※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

特になし

「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。

■ 地域住宅交付金交付要綱第6に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）



< Step 0 >

地域住宅計画年度		24	25	26	系幹A合計		K
年度ごとC		0	0	0	0		0
交付金算定対象事業費(A=A1+A2+A3)		0	0	0	0		83
基幹事業(A1)	高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)	0	0	0	0		0
	公営住宅等整備事業	0	0	0	0		0
	地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)	0	0	0	0		0
	地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業	0	0	0	0		0
	高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0	0		0
	公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0	0		0
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	0	0	0	0		0
	公営住宅等長寿命化計画に基づき行う事業(A12)	0	0	0	0		0
	公営住宅等整備事業	0	0	0	0		0
	地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)	0	0	0	0		0
	特定優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0	0		0
	公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0	0		0
	特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業	0	0	0	0		0
	基幹事業(A2)	0	0	0	0		0
市街地再開発事業	0	0	0	0		0	
優良建築物等整備事業	0	0	0	0		0	
住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)	0	0	0	0		0	
都心共同住宅供給事業	0	0	0	0		0	
住宅市街地再開発整備事業	0	0	0	0		0	
住宅・建築物安全ストック形成事業	0	0	0	0		0	
住宅地区改良事業等	0	0	0	0		0	
災害公営住宅家賃低廉化事業	0	0	0	0		0	
H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)※1	0	0	0	0		0	
基幹事業(A3)*** (A11に該当しない事業)	0	0	0	0		0	
公営住宅等整備事業	0	0	0	0		83	
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)	0	0	0	0		53	
特定優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0	0		0	
公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0	0		30	
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業	0	0	0	0		0	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	0	0	0	0		0	
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業※2	0	0	0	0		0	
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)	0	0	0	0		0	
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業	0	0	0	0		0	
提案事業(B)					B合計	10	
提案事業(R)					R合計	0	
都市・地域再生緊急促進事業(β)							0

※1) H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)とはH21年度に行う、
 ・公営住宅等整備事業
 ・地域優良賃貸住宅整備事業
 ・特定優良賃貸住宅等整備事業
 ・特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業
 ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 のうち、高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)を除いた額とする
 ※2) ~H20年度の高優賃を入力

$$9/10 \times (A+B) + K + C + K \text{ のいずれか少ない額} \times 1/2 + 9/20 \times R + \beta$$

41 百万円

交付限度額1

■ 地域住宅特別措置法施行規則第6条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step 1 >

住宅の種類(Ⅰ)		住宅の種類(Ⅱ)	構造	北海道 特別地区	北海道 一般地区	特別地区	大都市 地区	多雪寒冷 地区	奄美地区	一般地区	小計
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層 一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層 一般							145	145
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層 一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層 一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								0

$$(N1+N2) \times Ch \times 0.5$$

2,076 百万円

< Step 2 >

施設の種類	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場(m)	下記以外			0	23	0
	住宅地区改良事業			0	23	0
(2)下水道(m)				0	23	0
				0	23	0
(3)-1 河川(m)整備費				0	23	0
				0	23	0
(4)-1 調整池(m ²)整備費				0	23	0
				0	23	0
(4)-1 調整池(m ²)用地補償費				0	23	0
				0	23	0
(5)優建施設建築物(m)				0	132	0
(6)電線共同溝等(m)				0	680	0
(7)人工地盤(m ²)				0	5,300	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円
 施設整備の実施に要する費用 千円

$$[(N1+N2) \times Ch + \sum Cn]$$

2,076 百万円

■ 交付限度額(交付限度額1と交付限度額2のいずれか小さい額)

交付限度額(交付限度額1と交付限度額2のいずれか小さい額)

41 百万円

地域住宅計画

くまこうげんちょうちいき
久万高原町地域

くまこうげんちょう
久万高原町

策定年月	当初	平成28年2月
	第1回変更	平成30年1月
	第2回変更	平成30年12月

地域住宅計画

計画の名称	久万高原町地域
-------	---------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	久万高原町
-------	-----	-------	-------

計画期間	平成 28 年度 ~ 32 年度
------	------------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

久万高原町は、愛媛県のほぼ中央部に位置し、現在人口約9000人、世帯数約4600世帯であり、平成16年8月1日に久万町・面河村・美川村・柳谷村の4か町村が合併して誕生した高原のまちである。緑あふれる森林や仁淀川水系が生む水辺環境と共に美しく深い自然に恵まれ、かつ、県都松山市にも隣接していることから、都市との交流地域、近郊農村地帯、周辺住宅地としての自然的・地理的特性を有している。

当町の公営住宅の建設については、昭和30年代には木造1戸建て住宅が町内各所に建設されたが、その多くが用途廃止等もされないまま、現在も残っている。昭和40年代には特に久万地区において、簡易耐火構造平屋建ての住宅が多数建設されている。さらに昭和50年代には同じ久万地区において簡易耐火構造2階建ての住宅が多数建設されている。その後は、木造平屋建て及び中層耐火構造の住宅が建設されている。

公営住宅においては、昭和40～50年代を中心に建設が進められ、人口の減少に反し現在340戸の管理戸数がある。しかしその多くは老朽化しており、耐震性の基準を満たしていない住宅の早期建替え実施も懸念されるが、その維持管理費は町財政を圧迫しており、公営住宅戸数の適正化が求められている。

なお、本町の統計情報によるとH13年度(12,152人)からH23年度(9,897人)の10年間で2,255人の減少(20%減)となっており、人口減少や過疎化の進行が顕著となっており、適切に管理されていない空き家が多く見受けられるようになってきたことから、町内の空き家の実態を把握し、総合的かつ計画的な空き家対策を講じる必要がある。

2. 課題

○老朽化住宅(入居不能)が多いため環境悪化を招いており近隣の住民からの早期除却要望も多く、面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のものが多い。管理方針として用途廃止と維持保全・建替えを明確にし、限りある財源の中でより効率的な公営住宅の維持保全が必要である。

○久万地区においては、町営住宅の入居需要が高く、戸数が不足傾向にあることから、適切な戸数を確保することが求められる。

○町内に存する老朽化が進行した管理不十分な空き家については、周辺の道路や隣地へ飛散・倒壊等する恐れがあるので、地域住民の住居環境の改善を図るため不良住宅等の除却を推進していく必要がある。

3. 計画の目標

地域ニーズに対応した、安心・安全な町営住宅の確保と適切な戸数の確保・管理・運営。
 地域ニーズに対応した、適切な居住水準を確保した町営住宅への改善。
 高齢者及び身体障害者など誰もが快適に安心して生活を営める公営住宅の建て替えを図る。
 住宅の耐震診断、耐震改修工事等を行い、住民の安全を図る。
 管理不十分な空き家が集積している地域について、住環境の悪化等を防止するため当該空き家の除去を推進する。

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	目標年度	
住宅の耐震化率の割合	%	久万高原町内における公営住宅の耐震性が確保された住宅の割合	90%	28	100%	32
除却を推進すべき区域内の老朽危険空家等の戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の老朽危険空家等の戸数	0戸	28	25戸	32
公営住宅の給湯設備の改善(3点給湯)	%	台所・洗面所・浴室の3箇所すべてに給湯が可能となる住宅の割合	21%	28	27%	32
公営住宅の外壁改修	%	外壁が経年劣化している公営住宅を改修した割合	0.0%	31	57.1%	32

※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

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅（改良住宅）の長寿命化を図るため、耐震診断・耐震補強工事や外壁改修工事、受水槽・屋上改修工事などを実施し、躯体の耐久性を向上させるとともに、入居者の安全性の確保や居住性の向上に努める。
- ・ 公営住宅等整備事業により、公営住宅の建替えを実施し、住宅に困窮する低額所得者に対して住宅を提供する。（新春日台1団地、新春日台2団地）
- ・ 空き家再生等推進事業により、町内にある空家を調査し、その内老朽化の著しい空き家が散在する以下の地区において、住居環境の整備改善を図るため、不良住宅等の除却を推進する。
（旧久万・旧美川・面河・柳谷地域、緊急輸送道路沿線上地域）

(2) 提案事業の概要

なし

(3) その他（関連事業など）

- ・ 空家対策協議会の取組と連携をおこない、住環境の改善を図る。

6. 目標を達成するために必要な事業等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内
				事業費
合計				0 ……A
公営住宅等整備事業	公営住宅整備事業(建替)	久万高原町	2団地	720
公営住宅ストック総合改善事業	個別改善事業(耐震改修等)	久万高原町	1団地	25
公営住宅ストック総合改善事業	個別改善事業(給湯設備改修等)	久万高原町	50戸	7
公営住宅ストック総合改善事業	個別改善事業(外壁改修等)	久万高原町	7団地	84
住宅地区改良事業等	空き家再生推進事業(除却)	久万高原町	25戸	21
住宅地区改良事業等	空き家再生推進事業(実態調査)	久万高原町	町内一円	6
合計				863 ……K
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内
				事業費
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	事業主体	規模

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。

地域住宅計画

まさきちょうちいき
松前町地域

まさきちょう
松前町

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29年4月
	第3回変更	平成30年1月
	第4回変更	平成30年12月

地域住宅計画

計画の名称	松前町地域
-------	-------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	松前町
-------	-----	-------	-----

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

松前町は、愛媛県の中央部、道後平野の西南部に位置し、総面積20.32km²で、東西6.9km、南北4.0kmとなっており、東部一帯には肥沃な田園地帯が広がるほか、西部には市街地が形成されている。気候は典型的な瀬戸内気候であり、温暖で降雨量が少なく、台風や季節風の影響も少ないのが特徴である。

本町の就業者数は平成22年の国勢調査で14,021人であり、産業3部門の構成比率をみると、第1次産業は6.3%（885人）、第2次産業は27.4%（3,846人）、第3次産業は64.7%（9,078人）となっている。近年の推移をみると、第1次及び第2次産業が減少傾向にあり、第3次産業が増加している傾向にある。

人口については、平成26年12月現在の町の総人口は31,153人となっており、平成22年の国勢調査での30,359人から微増傾向で推移している。

人口比率をみると、年少≪15歳未満≫は13.3%（4,124人）、生産年齢≪15～64歳≫は58.9%（18,359人）、老年≪65歳以上≫は27.8%（8,670人）となっており、平成22年の国勢調査での比率と比較すると、年少13.3%は平成22年の13.8%を下回っており、老年27.8%は平成22年の25.1%を上回っている。

このことから、少子高齢化が進行していることが伺え、また、総世帯数は平成22年の11,308世帯から13,127世帯となっており、人口の比率からも世帯の単身化、核家族化が進んでいる状況にあるといえる。

2. 課題

一部地域については、建物の老朽化が進行し、かつ管理不十分な空き家住宅等が増加していることから、これらの建物の倒壊による一次災害や延焼等の二次災害を防止するため、地区内の防災性を高めると共に住環境の整備改善を図る必要がある。

また、他の地域においても、老朽化が進行し、地域住民の住環境に悪影響を与えるおそれのある空き家があるため、これらの除却を推進する必要がある。

3. 計画の目標

『安全・安心で快適に生活できるまちづくり』

町民の安心・安全を確保し、快適に生活できるまちづくりの実現を図るため、住環境を悪化させている地区内の空き家住宅等を町が除却し、除却後の土地を確保する。若しくは、空き家住宅等の除却に係る経費の一部を補助する。

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
除却を推進すべき区域内の 空き家等の戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の 空き家等の戸数(新立・本村地区)	78 戸	27	48 戸	31
除却を推進すべき区域内の 老朽危険空き家等の戸数	戸数	除却を推進すべき地域内の老朽危 険空き家等の除却戸数(上記地区 以外)	0 戸	29	3 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

(1) 基幹事業の概要

(住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業）)

○居住環境の整備改善等に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の区域において不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を推進する。

- ・南黒田地区、北黒田地区、宗意原地区、新立地区、本村地区、筒井地区、徳丸地区、中川原地区、出作地区、神崎地区
鶴吉地区、横田地区、大溝地区、永田地区、東古泉地区、大間地区、上高柳地区、恵久美地区、昌農内地区、西高柳地区
西古泉地区、北川原地区、塩屋地区

(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

(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	重点	一般	重点			
合計								0 ……A
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却事業)	○				松前町	20戸	53
〃	空き家再生等推進事業(除却補助事業)	○				〃	12戸	11
合計								64 ……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	重点	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	重点	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。

地域住宅計画

とべちょうちいき
砥部町地域

とべちょう
砥部町

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28年10月

地域住宅計画

計画の名称	砥部町地域
-------	-------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	砥部町
-------	-----	-------	-----

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中央に位置し、北部は県都松山市と重信川を隔てて接している。平成17年1月1日に砥部町と広田村が合併し、砥部町となり、平成22年6月1日現在、住民基本台帳で人口約2万2千人、世帯数約9千世帯の地域である。

旧砥部町は、みかんを主とした農業、陶磁器を主産業とし、松山市のベッドタウンとして発展してきたが、近年は人口の減少がみられる地域である。旧広田村は、豊かな自然に恵まれた典型的な山村で、主産業を林業とし、過疎化が進んでいる地域である。

民間住宅施策としては、平成18年度から、昭和56年5月31日以前の建築確認による木造1戸建住宅の耐震診断補助事業を行い、平成23年度からは、耐震改修工事補助事業も行っている。公的住宅施策としては、旧砥部町においては平成14年度から平成17年度の間、毎年度、耐用年数の経過した公営住宅45戸の建替事業を行い、居住水準の改善、更なる戸数の確保を図っている。過疎地域である旧広田村においては公営住宅32戸、特定公共賃貸住宅3戸のほか、町単独による公的住宅として後継者及び単身者住宅、若者定住促進住宅を平成元年から平成13年にかけて40戸建築し、民間賃貸住宅がない状況を補完している。

また、道路幅員が狭く、住宅が密集している地域（砥部小校区・宮内小校区・麻生小校区・広田小校区）については、管理不十分な空家がみられるためこれらの対策が必要となっている。

2. 課題

旧砥部地域の公営住宅については、平成18年4月までに全ての建替えが完了している。しかしながら、旧広田村地域の公営住宅のうち30戸が木造住宅で耐用年数を経過し、老朽化が進み、管理が困難な状況である。今後、特に旧広田村地域については地域性、需要等を考慮し、公営住宅の建替もしくは用途廃止をし、居住水準の改善を行う必要がある。また、砥部町内の空き家の実態を把握するために空き家の実態調査を行い、老朽化の著しい住宅が存在する地区においては、地域の住環境の整備改善を図るため、不良住宅の空き家の除却を行う必要がある。

3. 計画の目標

- 『公営住宅の長寿命化を図るための修繕・改善の計画的な推進』
- 『指定地域の居住環境の改善を図る』
- 『砥部町内の空き家の実態を把握する』

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
町営住宅における長寿命化改善(外壁改修工事)を実施した割合	%	非木造の住宅の内、砥部町公営住宅等長寿命化計画に基づき、外壁改修工事を実施した住棟の割合	22.2%	27	44.4%	31
除却を推進すべき区域内の住宅数に対する廃屋の戸数	戸	除却を推進すべき区域内の住宅数に対する廃屋の戸数	7戸	27	5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

(1) 基幹事業の概要

公営住宅ストック総合改善事業

- ・ 公営住宅の長寿命化を図るため、老朽化した屋根、外壁の改修を行い、躯体の耐久性を向上させる。

住宅地区改良事業等（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、以下の区域において不良住宅等の除却を推進する。
（砥部小校区・宮内小校区・麻生小校区・広田小校区）
- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画を策定するため、砥部町内の空家の実態調査を行う。

(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

(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
公営住宅ストック総合改善事業	外壁改修工事(川下第2団地)				砥部町	1棟	10
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)				"	21戸	17
"	" (空き家の実態調査)				"	町内一円	5
合計							32 ...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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：砥部町地域住宅計画 事業主体名：砥部町】

社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第 編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

< Step0 >

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	32	
	地域優良賃貸住宅整備事業			
	公営住宅ストック総合改善事業		10	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		22	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業				
		国費()		
都市・地域再生緊急促進事業				

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + 16 百万円

交付限度額1

< Step0 >
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step1 >

		(単位:戸)											
		住宅の種類	住宅の種類	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計	
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	公営住宅	超高層									0	
		住宅地区改良事業等	超高層									0	
		住宅地区改良事業等	一般									0	
		その他の住宅	超高層									0	
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0	
		住宅地区改良事業等	超高層									0	
		住宅地区改良事業等	一般									44	
		その他の住宅	超高層									0	
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層										0
		住宅地区改良事業等	超高層										0
		住宅地区改良事業等	一般										0
		その他の住宅	超高層										0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層										0
		住宅地区改良事業等	超高層										0
		住宅地区改良事業等	一般										0
		その他の住宅	超高層										0

(N1 + N2) × Ch × 0.5 630 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

< Step1 >
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

< Step2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m ²]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				0	23	0
				0	23	0
(3)-1 河川 [m] 整備費				0	23	0
				0	23	0
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	23	0
				0	23	0
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				0	23	0
				0	23	0
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	23	0
				0	23	0
(5)再開発・優建 [m]				0	23	0
(6)電線共同溝等 [m]				0	23	0
(7)人工地盤 [m]				0	23	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

{(N1 + N2) × Ch + Cn} × 0.5 630 百万円

< Step2 >
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	16 百万円
-------------------------------	--------

地域住宅計画

うちこちょうちいき
内子町地域

えひめけんうちこちょう
愛媛県内子町

策定年度	当初	平成25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

地域住宅計画

計画の名称	内子町地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	愛媛県内子町
計画期間	平成 24 年度	~	28 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

内子町は南予地方に位置し、東は上浮穴郡久万高原町に接し、北は伊予郡砥部町・伊予市に、西は大洲市、南は西予市に接している。平成17年に喜多郡内子町と喜多郡五十崎町、上浮穴郡小田町が合併し、新内子町をスタートさせた。内子町は江戸後期から明治時代にかけて、和紙と木蠟で栄えたまち内子地区、小田川上流の林業のまち小田地区、手漉き和紙と大風合戦のまち五十崎地区から構成されている。町の骨格となるのは小田川で、3地区を流れて肱川に注いでいる。

人口は、平成22年の国勢調査では人口18,045人、世帯数6,704世帯となっている。平成17年の国勢調査と比較すると人口数で1,575人減少しており、就業者の流出がみられる。

町営住宅においては、316戸のストックを有している。その内、約30%が昭和20年～40年代に建設された木造またはコンクリートブロック造の住宅であり老朽化がすすんでいる。また、耐用年限の1/2を経過した住宅が全体の約60%（192戸）を占めるため、良好な住環境の提供と耐震性能の確保等の観点から、計画的な修繕計画・建替計画が必要であるため、平成23年度に「内子町公営住宅等長寿命化計画」を策定した。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月26日に完全施行され、市町村は空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることとされていることから、平成27年度に内子町において、空き家対策実態調査を実施した。その調査によると、本町の空き家総数は670戸で、そのうち老朽危険空き家数は72戸となっている。これらの老朽化し危険な状態となった空き家については早急な対策が必要となっている。

2. 課題

老朽化住宅については、各地区毎の住宅需要を勘案し、用途廃止や建替を行う必要がある。

バリアフリー化のすすんでいない住戸が多数あるため、排水処理施設の整備に併せ、便器の洋式化や高齢者対応を図る必要がある。

長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の影響の低減等から、予防保全的な改善を行う必要がある。

老朽危険空き家の増加が、良好な居住環境の阻害要因となっており、また、大規模地震の際には、倒壊して避難路等を閉塞する恐れがあることから空き家対策を進めていく必要がある。

3 . 計画の目標

住宅困窮者のセーフティネットとしての機能を向上すべく、公営住宅等の建替及び改善を実施する。
大規模地震などの災害に備え、住まい・まちの安全性を確保するため老朽危険空き家の除却を推進する。

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
住宅の耐震化率の割合	%	内子町の公営住宅等における耐震性が確保された住宅の割合	44%	24	58%	28
長寿命化改善を実施した割合	%	維持管理に位置づけたRC造住宅のうち、長寿命化改善を実施した住宅の割合	0%	24	26%	28
除却を推進すべき区域内の老朽危険空き家の戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の老朽危険空き家の戸数	18	27	8	28

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

(公営住宅等整備事業)

公営住宅整備事業により公営住宅の建替えを実施し、住宅困窮者へ良好な住環境と住宅を提供する。

(公営住宅等ストック総合改善事業)

既設公営住宅の耐震診断を実施し、補強の必要が生じた場合は、早急に補強工事を実施する。

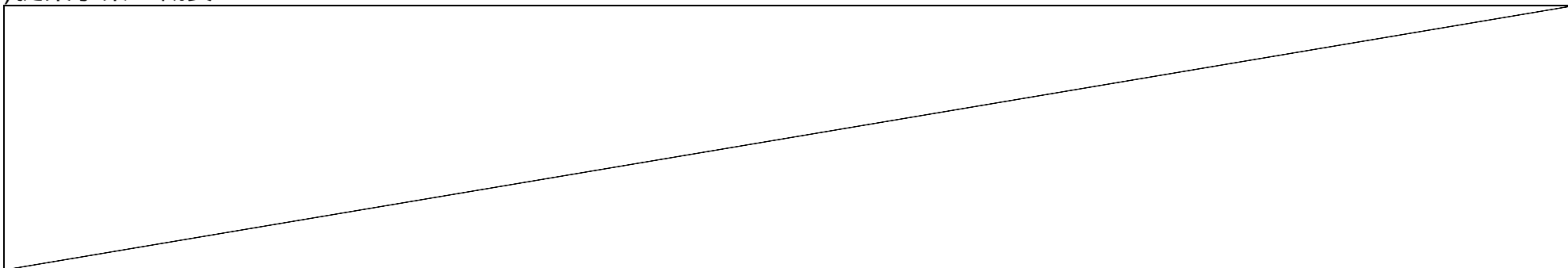
既設公営住宅の長寿命化を図るため、外壁改修工事や屋上防水改修工事等、躯体の劣化防止や耐久性向上等に資する工事を実施する。

(空き家再生等推進事業)

住居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、以下の地域において老朽危険空き家の除却を推進する。

(内子地域、五十崎地域、小田地域)

(2) 提案事業の概要



(3) その他 (関連事業など)

(効果促進事業 (公営住宅等整備事業関係))

近隣宅地の安全及び供給戸数の適正化を図るため、集約建替の対象として用途廃止に位置付けた老朽化した公営住宅を除去する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	343	施行規則第5に掲げる式による交付限度額	4,854
本計画における交付限度額	171	国費率	50.0%

(金額の単位は百万円)

基幹事業								
事業	通常 一般	防災安全		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
		一般	重点					
合計						0	0...A	
公営住宅等整備事業				内子町	2団地	152	110	
公営住宅等ストック総合改善事業				内子町	4団地	217	217	
住宅地区改良事業(空き家再生等推進事業(除却))				内子町	20戸	16	16	
合計						385	343...K	
提案事業								
事業(例)	細項目	通常 一般	防災安全		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
			一般	重点				
						-		
						-		
						-		
						-		
合計						0	0...B	

(参考) 効果促進事業

事業(例)	通常 一般	防災安全		事業主体	規模
		一般	重点		
公営住宅除却事業				内子町	1団地(5戸)

住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入
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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：内子町地域住宅計画 事業主体名：内子町】

社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第 編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

< Step0 >

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	343	
	地域優良賃貸住宅整備事業		110	
	公営住宅ストック総合改善事業		217	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		16	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業				
		国費()		
都市・地域再生緊急促進事業				

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + 171 百万円

START

< Step0 >
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step1 >

		(単位:戸)										
		住宅の種類	住宅の種類	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									6
		住宅地区改良事業等	一般									0
		その他の住宅	超高層									0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									198
		住宅地区改良事業等	一般									0
		その他の住宅	超高層									0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									91
		住宅地区改良事業等	一般									0
		その他の住宅	超高層									0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		住宅地区改良事業等	一般									0
		その他の住宅	超高層									0

(N1 + N2) × Ch × 0.5 4854 百万円

< Step1 >
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

< Step2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m ²]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	
				3,700	0	
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	
				140	0	
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(5)再開発・優建 [m]				132	0	
(6)電線共同溝等 [m]				680	0	
(7)人工地盤 [m]				5,300	0	

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

{(N1 + N2) × Ch + Cn} × 0.5 4854 百万円

< Step2 >
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	171 百万円
-------------------------------	---------

地域住宅計画

うちこちょうちいき
内子町地域

えひめけんうちこちょう
愛媛県内子町

策定年度	当初	平成29年2月
	第1回変更	平成30年2月
	第2回変更	平成30年12月

地域住宅計画

計画の名称	内子町地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	愛媛県内子町
計画期間	平成 29 年度	～	31 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

内子町は南予地方に位置し、東は上浮穴郡久万高原町に接し、北は伊予郡砥部町・伊予市に、西は大洲市、南は西予市に接している。平成17年に喜多郡内子町と喜多郡五十崎町、上浮穴郡小田町が合併し、新内子町をスタートさせた。内子町は江戸後期から明治時代にかけて、和紙と木蠟で栄えたまち内子地区、小田川上流の林業のまち小田地区、手漉き和紙と大風合戦のまち五十崎地区から構成されている。町の骨格となるのは小田川で、3地区を流れて肱川に注いでいる。

人口は、平成27年の国勢調査では人口16,742人、世帯数6,475世帯となっている。平成22年の国勢調査と比較すると人口数で1,303人減少しており、就業者の流出がみられる。

町営住宅においては、293戸のストックを有している。その内、約30%が昭和20年～40年代に建設された木造またはコンクリートブロック造の住宅であり老朽化がすすんでいる。また、耐用年限の1/2を経過した住宅が全体の約69%（203戸）を占めるため、良好な住環境の提供と耐震性能の確保等の観点から、計画的な修繕計画・建替計画が必要であるため、平成23年度に「内子町公営住宅等長寿命化計画」を策定した。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月26日に完全施行され、市町村は空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることとされていることから、平成27年度に内子町において、空き家対策実態調査を実施した。その調査によると、本町の空き家総数は670戸で、そのうち老朽危険空き家数は72戸となっている。これらの老朽化し危険な状態となった空き家については早急な対策が必要となっている。

2. 課題

- 老朽化住宅については、各地区毎の住宅需要を勘案し、用途廃止や建替を行う必要がある。
- バリアフリー化のすすんでいない住戸が多数あるため、排水処理施設の整備に併せ、便器の洋式化や高齢者対応を図る必要がある。
- 長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の影響の低減等から、予防保全的な改善を行う必要がある。
- 老朽危険空き家の増加が、良好な居住環境の阻害要因となっており、また、大規模地震の際には、倒壊して避難路等を閉塞する恐れがあることから空き家対策を進めていく必要がある。

3. 計画の目標

住宅困窮者のセーフティネットとしての機能を向上すべく、公営住宅等の建替及び改善を実施する。
大規模地震などの災害に備え、住まい・まちの安全性を確保するため老朽危険空き家の除却を推進する。

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
長寿命化改善を実施した割合	%	維持管理に位置づけたRC造住宅のうち、長寿命化改善を実施した住宅の割合	26%	29	70%	33
除却を推進すべき区域内の老朽危険空き家の戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の老朽危険空き家の戸数	70	29	20	33

※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

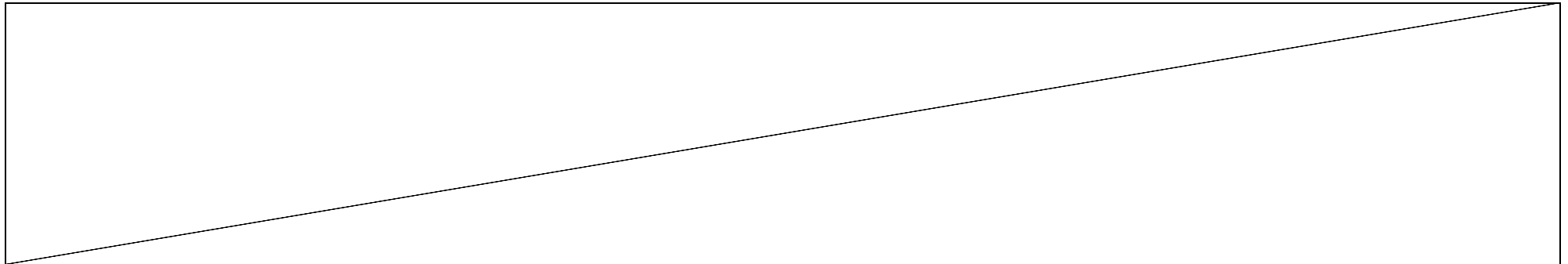
(公営住宅等ストック総合改善事業)

○既設公営住宅の長寿命化を図るため、外壁改修工事や屋上防水改修工事等、躯体の劣化防止や耐久性向上等に資する工事を実施する。

(空き家再生等推進事業)

○住居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、以下の地域において老朽危険空き家の除却を推進する。
(内子地域、五十崎地域、小田地域)

(2) 提案事業の概要



(3) その他（関連事業など）

(効果促進事業（公営住宅等整備事業関係）)

○近隣宅地の安全及び供給戸数の適正化を図るため、集約建替の対象として用途廃止に位置付けた老朽化した公営住宅を除去する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	151	施行規則第5に掲げる式による交付限度額	2,591
本計画における交付限度額	76	国費率	50.0%

(金額の単位は百万円)

基幹事業							
事業	通常			事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
	一般	防災安全 一般	重点				
合計						0	0
公営住宅整備事業	○			内子町	1団地	6	6
公営住宅等ストック総合改善事業	○			内子町	5団地	175	101
住宅地区改良事業(空き家再生等推進事業(除却))	○			内子町	55戸	44	44
合計						225	151

…A

提案事業								
事業(例)	細項目	通常			事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
		一般	防災安全 一般	重点				
合計						0	0	

…B

(参考)効果促進事業							
事業(例)	通常			事業主体	規模		
	一般	防災安全 一般	重点				
公営住宅除却事業				内子町	4団地(21戸)		

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入
 ※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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：内子町地域住宅計画 事業主体名：内子町】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅲ編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	151	
	地域優良賃貸住宅整備事業		6	
	公営住宅ストック総合改善事業		101	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		44	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業				
		国費(β)		
都市・地域再生緊急促進事業				

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日 付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + β 76 百万円

<Step0>
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B 都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step1>

		(単位:戸)											
		住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計	
N 2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層									0	
			一般									0	
			②住宅地区改良事業等	超高層									0
			一般									0	
			③その他の住宅	超高層								0	
			一般									0	
N 1	(1) 計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層									0	
			一般								159	159	
			②住宅地区改良事業等	超高層									0
				一般							22	22	
				③その他の住宅	超高層							0	
				一般								0	
	(2) 必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層										0
			一般										0
			②住宅地区改良事業等	超高層									0
			一般								0		
			③その他の住宅	超高層							0		
			一般								0		
(3) その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層										0	
		一般										0	
		②住宅地区改良事業等	超高層									0	
			一般								0		
			③その他の住宅	超高層							0		
			一般								0		

(N1 + N2) × Ch × 0.5 2591 百万円

<Step1>
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

<Step2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1) 道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2) 下水道 [m]	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(3)-1 河川 [m] 整備費				0	23	0
				0	23	0
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	23	0
				0	23	0
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				0	23	0
				0	23	0
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	23	0
				0	23	0
(5) 再開発・優建 [m]				0	140	0
(6) 電線共同溝等 [m]				0	140	0
(7) 人工地盤 [m]				0	140	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

{(N1 + N2) × Ch + Σ Cn} × 0.5 2591 百万円

<Step2>
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	76 百万円
-------------------------------	--------

地域住宅計画

い か た ち ょ う ち い き
伊方町地域

い か た ち ょ う
伊方町

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28年10月
	第3回変更	平成30年1月
	第4回変更	平成30年12月

地域住宅計画

計画の名称	伊方町地域
-------	-------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	伊方町
-------	-----	-------	-----

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最西端に突き出た佐田岬半島に位置し、人口10,489人、世帯数4,878世帯の地域である。

伊方町は、四国で唯一の原子力発電所が立地し、基幹産業である農業と漁業を中心としたまちである。町の中央を半島特有の低い山並みが走り、町の大部分が30度内外の急傾斜地であることから山裾と海岸のわずかな平坦部に集落が点在している。

平成22年国勢調査によると、持家数は3,996世帯であり、住宅に住む一般世帯の82.1%を占めている。また、民間借家数は189世帯となっている。その多くは一般空き家であり、賃貸住宅は、民間賃貸住宅が53戸、公的賃貸住宅が377戸（公営住宅228戸、改良住宅91戸、特定公共賃貸住宅18戸、町単独住宅40戸）で殆どが公共賃貸住宅が占めている。

しかし、公的賃貸住宅のうち、昭和30年代に建設された木造住宅（19戸）は老朽化が著しく進行している。また、人口は年々減少しており、少子高齢化が進み特に高齢化率は40.66%となっている。近年、人口減少や過疎化が進んでおり、不良住宅又は空き家住宅が多くなって来ており、周辺の道や近隣家屋等の支障となっている状況である。

なお、平成27年度に町独自で実施した空き家調査によると1,204戸の空き家があり、これらの空き家が管理不十分なままに放置され場合、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

○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木造住宅が多く、耐震上不安がある。バリアフリー対策が遅れており、高齢者等誰もが安心して暮らせる環境が整っていない。

○古い住宅に関しては、面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のままである。

○町内に存在する木造住宅の老朽化が著しく、地震時等に周辺の道が閉塞されたり近隣住宅等の支障となっている状況が多く見受けられる為、地域住民の居住環境の改善及び地域の防災力の向上を図って行くと共に不良住宅又は空き家住宅の除去を推進していく必要がある。

3. 計画の目標

- 既存ストックの住宅セーフティネットとしての住環境の向上を図る。
- 管理不十分な空き家が集積している地域について、住環境の悪化等を防止するため当該空き家の除去に必要な費用をに対し支援を行うことで、除却を推進し、住環境の向上と防災力の確保を図る。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標年度	
			基準年度			
住宅の生活排水処理の割合	%	伊方町内における生活排水処理が下水道、集落排水、合併浄化槽で処理されている公的賃貸住宅の割合(戸数割合)	91.7%	27	98.6%	31
除却を推進すべき区域内の廃屋の戸数	%	除却を推進すべき区域内の廃屋の戸数	0.0%	28	5.8%	31
屋上防水改修工事をすべき団地戸数	%	長寿命化計画において、屋上防水改修が必要と判断された住棟のうち、改修工事を行った住棟の割合	0.0%	28	100.0%	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

(1) 基幹事業の概要

(公営住宅ストック総合改善事業)

- ・ 公共下水道供用区域内において、合併処理浄化槽等で排水処理されている公的賃貸住宅の機能向上と入居者の居住性向上等のため、公共下水道への接続を行う。
- ・ 経年等により屋上防水改修工事が必要となっている団地は、随時、断熱工法による屋上防水改修工事を行う。

(住宅地区改良事業（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、以下の区域において危険な空き家（不良住宅等）の除却を推進する。

伊方地域、瀬戸地域、三崎地域

(2) 提案事業の概要

なし

(3) その他（関連事業など）

なし

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。

地域住宅計画

ま つ の ち ょ う ち い き
松野町地域

ま つ の ち ょ う
松野町

策定年月	当初	平成28年10月
	第1回変更	平成30年 1月
	第2回変更	平成30年12月

地域住宅計画

計画の名称	松野町地域
-------	-------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	松野町
-------	-----	-------	-----

計画期間	平成28年度～32年度
------	-------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

愛媛県の西南部に位置する松野町は、四国山脈西南部の太平洋側斜面に開けた鬼北盆地にあり、鬼ヶ城山系や戸祇御前山系など1,000m級の山岳に囲まれており、宇和島市・鬼北町及び高知県四万十市に接する県境の町です。町の総面積は98.45km²で、そのうち約84%が山林原野に占められるなど、急峻な地形が多く、わずかな耕地や宅地は、主に四万十川の支流である広見川・目黒川の流域に開けています。町域内の標高は、広見川の河岸段丘の最低地点で65mから、最高地点は鬼ヶ城山系小屋ヶ森頂上の1,184mまで高低の差が激しく、気候や植物相の垂直的変化も大きくなっています。

本町の人口は、昭和25（1950）年の9,857人をピークに減少し続けています。一方で、老年人口（65歳以上）は増加傾向にあり、昭和60（1980）年以降は、年少人口（0～14歳）を逆転して多くなっており、平成22（2010）年には、全体の人口4,377人の37%を老年人口が占めるようになってきました。国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成25年3月）によると、平成52（2040）年の人口は2,410人、平成72（2060）年には1,474人という人口推計が出ており、今後更に減少を続けることが想定されています。

また、平成27年度に町独自で実施した空き家調査によると、住宅総数2,888戸に対し164戸の空き家があり、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ます。

2. 課題

既に老朽化が進行し、地震時等に道路を閉塞するおそれのあるものについては、周辺の住環境を悪化させるばかりでなく、地域の防災力を低下させるおそれがあるため、これらの除却を推進する必要がある。

3. 計画の目標

町民の安心・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区内について、老朽危険空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		目標値	
				基準年度		目標年度
除却を推進すべき区域内の老朽危険空家等の戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の空き家等の戸数	65戸	28	29戸	32

※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

(住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業）)

○居住環境の整備改善等に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の区域において不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を推進する。

- ・松丸地区、吉野生地区、目黒地区

(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

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
	合計			0 ……A
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	松野町	23戸	23
	空き家再生等推進事業(実態調査)	松野町	町内一円	3
	合計			26 ……K
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
	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	事業主体	規模

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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：松野町地域住宅計画 事業主体名：松野町】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅲ編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	26	
	地域優良賃貸住宅整備事業			
	公営住宅ストック総合改善事業			
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		26	
提案事業				
都市・地域再生緊急促進事業				国費(β)

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日 付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10×(A+B)+K と 10/9×A+K のいずれか少ない額 × 1/2+β

13 百万円

交付限度額1

<Step0>
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B 都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step1>

		(単位:戸)											
		住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計	
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層									0	
			一般									0	
			②住宅地区改良事業等	超高層									0
			一般									0	
			③その他の住宅	超高層								0	
			一般									0	
N1	(1) 計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層									0	
			一般								71	71	
			②住宅地区改良事業等	超高層									0
				一般								96	
				③その他の住宅	超高層							0	
				一般								0	
	(2) 必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層										0
			一般										0
			②住宅地区改良事業等	超高層									0
			一般								0		
			③その他の住宅	超高層							0		
			一般								0		
(3) その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層										0	
		一般										0	
		②住宅地区改良事業等	超高層									0	
			一般								0		
			③その他の住宅	超高層							0		
			一般								0		

(N1+N2)×Ch×0.5

2391 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step1>
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

<Step2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1) 道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2) 下水道 [m]	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(3)-1 河川 [m] 整備費				0	23	0
				0	23	0
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	23	0
				0	23	0
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				0	23	0
				0	23	0
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	23	0
				0	23	0
(5) 再開発・優建 [m]				0	140	0
(6) 電線共同溝等 [m]				0	140	0
(7) 人工地盤 [m]				0	140	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

[(N1+N2)×Ch+ΣCn] × 0.5

2391 百万円

<Step2>
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	13 百万円
-------------------------------	--------

地域住宅計画

きほくちょうちいき
鬼北町地域

えひめけんきほくちょう
愛媛県鬼北町

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28年10月
	第3回変更	平成29年4月
	第4回変更	平成30年1月
	第5回変更	平成30年12月

地域住宅計画

計画の名称	鬼北町地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	鬼北町
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

本町は、愛媛県の西南部に位置し、東西28.0km、南北20.8km、総面積241.87km²の町で、南予の生活圏の中心である宇和島市に隣接している。また、周囲を鬼ヶ城連峰や戸祇御前山など豊かな自然に恵まれ、伊予神楽など固有の歴史文化資源を有し、温暖な気候を利用した多彩な農林業を基幹産業としている。

本町の人口は11,228人（平成26年3月末現在）で、平成17年の町村合併以降減少を続けており、平成22年時点では年少人口（0～14歳）が11.1%、生産年齢人口（15～64歳）が50.9%、老年人口（65歳以上）が38.0%となっており、老年人口が増加傾向、生産年齢人口や年少人口が減少傾向にあることから、人口減少と同時に少子高齢化が進んでいるといえる。

平成26年7月に公表された、平成25年住宅・土地統計調査において、全国の空家総数は820万戸（全国の空家率：13.5%）に達しており、愛媛県内においても近年、空家率の上昇が顕著（愛媛県の空家率：17.5%）であることが発表され、また、適切な管理が行われていない空家等の増加が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに対応するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布された。

平成27年度に本町が独自に実施した空き家実態調査によると、514戸の空き家が確認されており、併せて外観目視による不良度を調査したところ、42戸の空き家について老朽化が進行していることを確認した。上記の人口減少等を背景に、空家の増加が進行しているものと考えられるが、これらの管理不十分な空家が増加した場合、周辺の住環境の悪化のみならず、地域の防災力の低下も懸念されている。

鬼北町は、1,000m級の山地に囲まれた典型的な中山間地域で、気候は概ね温暖であるが、比較的寒暖の差が激しく、冬季は強い季節風と寒気に見舞われ、夏季は高温多雨となる。また、地形と河川の関係から、しばしば濃霧が発生する。

こうした気候であることから、風雨や湿気による住宅の破損、老朽化による住環境の悪化など、様々な課題が生じている団地が存在し、今後これらの老朽化住宅の建替、公営住宅の居住環境の向上を図ることが重要な課題となってきた。

現在、山村地域である当町のイメージにあう木造住宅の整備を積極的に進め、住環境の向上を図るとともに、地場産業である林業の振興に寄与している。

2. 課題

倒壊の危険のある空家や管理不全となっている空家を解消し、住環境の保全を図るため、空家等の実態調査を行い、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画を策定した上で、当該老朽危険空家の除却を推進する必要がある。

また、町営住宅については、新耐震基準（S56年）以前に建設されたものが多く、住戸内の設備の老朽化のほか、バリアフリーの問題など、地震時等に対する安全性の向上だけでなく、高齢者等誰もが安心して暮らせる住環境の向上が課題となっている。

（バリアフリー化（手摺り、段差、廊下幅いずれも該当しない）されていない公営住宅戸数：139戸）

3. 計画の目標

不良住宅等の集積が居住環境を阻害している地域について、空家等の対策を推進する。

より多くの住民が安心して暮らすことができるよう、耐用年数が経過した住宅については、入居者との調整を進め、順次用途廃止及び建替えを図る。

少子高齢化が進んでいるため、バリアフリー化された住宅の整備等、多様なニーズや豊かな自然という当地域の特性に対応した良質で魅力ある住宅の整備を図る。

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	目標年度	
除却を推進すべき区域内の老朽危険空家等の戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の老朽危険空家等の戸数	42戸	28	25戸	31
老朽化した公営住宅の戸数	%	老朽化し住環境の悪化した公営住宅(S40年度以前に建設された公営住宅)	13%	29	9%	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

(1) 基幹事業の概要

(住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業）)

防災・減災対策を推進するため、以下の区域において居住環境を阻害する老朽化した危険空き家（不良住宅等）の除却を推進する。
旧広見地域、旧日吉地域

(地域住宅計画に基づく事業（公営住宅等整備事業）)

安心して住み続けられる快適な住まいを実現するため、公営住宅整備事業を実施する。

(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

(金額の単位は百万円)

事業		通常 一般	防災安全		事業主体	規模	交付期間内 事業費
			一般	重点			
合計							0 ……A
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	○			鬼北町	25戸	20
地域住宅計画に基づく事業	公営住宅等整備事業(栄町団地)	○			鬼北町	6戸	93
合計							113 ……K

事業		通常 一般	防災安全		事業主体	規模	交付期間内 事業費
			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。

地域住宅計画

あいなんちょうちいき
愛南町地域

あいなんちょう
愛南町

平成26年3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28年10月(第3回変更)
平成29年2月(第4回変更)

地域住宅計画

計画の名称	愛南町地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	愛南町
計画期間	平成 26 年度 ~ 29 年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

愛南町は、南宇和郡の旧5か町村（旧内海村、旧御荘町、旧城辺町、旧一本松町、旧西海町）が平成16年10月1日に合併して誕生した。愛媛県の最南端に位置し、北は四国山地から分岐して東西に走る篠山支脈の標高800m前後の急峻な山岳部で宇和島市に連なり、南は東西に長くひらけて太平洋に面しており、その東は高知県宿毛市に接し、西は豊後水道に面している自然環境に恵まれた東西28.7km、南北18.3km、総面積239.62km²の町である。地形は、内陸、山間部は四国山脈から分岐した一本松地域の国立公園篠山（1,065m）を中心とした森林地帯が広がっており、ここを発した僧都川の流域に平野部が開け、御荘地域、城辺地域の市街地が形成されている。また、海岸部は、典型的なリアス式海岸で、碧い黒潮の海、緑の島や半島など日本でも指折りの景勝地であり、「足摺宇和海国立公園」にも指定されている。

平成22年の国勢調査における人口24,061人、世帯数9,837世帯となっており、就業人口割合は、第1次産業は21.17%、第2次産業は13.94%、第3次産業は64.54%となっている。主な産業は、一本松地域や城辺地域北部、御荘地域北東部などの内陸部で農林業が盛んであり、内海地域、御荘地域、城辺地域及び西海地域の海岸部では、水産資源を活用した漁業及び魚類養殖の水産業が盛んである。また、愛媛県唯一の鰹の水揚げ漁港である深浦漁港も有しており、愛媛大学南予水産研究センターと連携したぎょしょく教育や新養殖魚の研究開発を推進するとともに、各種団体と連携して、柑橘や養殖魚等のブランド化にも取り組んでいるが、地場産業である一次産業の低迷や少子化の影響による人口の減少は著しい。

本町の公営住宅は、建物の耐久性向上を図るための維持保全事業を中心に行っているが、今後、将来に向けて町の総合的かつ計画的な住宅政策が必要である。また、少子化による小中学校の閉校が進み、校舎の活用方法を検討していますが困難な状況である。

全国的に空き家の増加が顕著となっている中、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等、地域の住環境を阻害している状況を受け、昨年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法が公布された。これを受け、愛南町においても、これら老朽危険空家等への対策を推進する必要がある。

2. 課題

- 公営住宅の既存ストックで最も多い中層耐火構造のうち、40年代から50年代に建設された住棟は、外壁等の安全性に加え設備面においても経年劣化が顕著な住棟が多く存在することから、良質な住宅ストック形成を図る必要があります。
- 少子化による児童生徒数の減少などにより小中学校の閉校が進んでいるなか、都市と農村漁村との交流促進、創業の支援など地域の活性化につながる有効活用の方法を検討する必要があります。
- 生活環境保全及び安全安心な町づくりを推進するため、町内の管理不全な状態となった不良住宅又は空き建築物の除去を推進していく必要があります。

3. 計画の目標

公営住宅の給水設備を、高架水槽方式若しくは圧力タンク給水方式から、町の給水本管からの直結給水方式へ切替えし、これにより、水圧の向上と、水槽に貯留することなく安全な水を直結供給できること、水槽清掃及び水質検査費用の削減と共益費の縮減を図り、耐震性を調査し構造耐震指標を上回っており安全性は確認されておるが、高架水槽を撤去することにより更なる耐震対策を図り、受水槽を撤去することにより新たなスペースが生まれることから、駐車場としての利用が図れるとともに避難等の安全性が向上を目指します。また、トイレに設置してある既設の和風両用便器に和風改造用腰掛便器を取り付け、玄関、浴室及びトイレ等に新たに手摺りを設置することにより高齢者及び身体障害者の居住の円滑化のための福祉対応を図ります。

空き建築物の利活用にあたっては、閉校となった校舎を、子供支援、グリーン・ツーリズム及び各種団体と地域住民の交流集会事業などが実施できる多目的利用の複合施設として再整備することにより、青少年の育成、第1次産業の振興、地域活性化の維持及び再生を目指します。

町内の管理不全な状態となった空家の内、不良住宅又は空き建築物の除去を推進し、地域の住環境の向上を図ります。

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
給水設備改善事業の割合	%	給水設備を高架水槽方式若しくは圧力タンク方式で建設された中層耐火構造の公営住宅を、町の給水本管からの直結給水方式へ切替えた棟の改善割合	76%	26	100%	28
設備改修事業の割合	%	洋式便器への改修外を実施した割合	0%	29	16%	29
廃校有効活用の割合	%	閉校となった校舎を、改修などにより有効活用が図られた改善割合	30%	26	40%	29
不良住宅の除去戸数	戸	不良住宅を除去した戸数	0戸	26	62戸	29

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

公営住宅等ストック総合改善事業

公営住宅給水設備改修事業（給水設備を高架水槽方式若しくは圧力タンク方式から、町の本管からの直結方式への切替えによる改修）

【平成26年度実施予定】

東猪ノ尻団地北棟(昭和62年度建設中耐3階建18戸)

【平成27年度実施予定】

船越東団地（昭和61年度建設中耐4階建6戸）・東第2団地（昭和62年度建設中耐3階建6戸）

【平成28年度実施予定】

福浦団地（昭和63年度建設中耐3階建6戸）

公営住宅設備改修事業（洋式便器への改修外）

【平成29年度実施予定】

中浦団地（昭和53年度建設中耐3階建18戸）

永ノ岡団地（昭和55年度建設中耐3階建18戸）

住宅地区改良事業等

空き家再生等推進事業（廃校施設を体験及び交流施設への改修）

【平成29年度実施予定】

旧満倉小学校(平成1年度木造2階建)空き家再生等推進事業（廃校施設を体験及び交流施設への改修）

空き家再生等推進事業（除去事業タイプ）

【平成27年度から29年度実施予定】

愛南町老朽危険空き家等除去事業（不良住宅等の除去補助）

内海地域、御荘地域、城辺地域、西海地域、一本松地域

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

6. 目標を達成するために必要な事業等

(金額の単位は百万円)

基幹事業		通常 一般	防災安全 一般	重点	事業主体	規模	交付期間内 事業費
事業	細項目						
合計							...A
公営住宅等ストック総合改善事業	給水設備を直結方式への切替等改修				愛南町	36戸(4棟)	17
"	洋式便器への改修外				"	36戸(3棟)	4
住宅地区改良事業等	空き家再生 (廃校施設を体験・交流施設への改修)				"	1階部のみ(459.83㎡)	33
"	空き家再生等推進事業(除却)				"	内海地域、御荘地域、城辺地域、 西海地域、一本松地域	56
合計							110...K

提案事業		通常 一般	防災安全 一般	重点	事業主体	規模	交付期間内 事業費
事業	細項目						
合計							0...B

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

住宅地区改良事業等については、
交付金算定対象事業費に換算後
の額を記入

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

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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：愛南町地域住宅計画 事業主体名：愛南町】

社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第 編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

< Step0 >

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	110	
	地域優良賃貸住宅整備事業			
	公営住宅ストック総合改善事業		21	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		89	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業				
		国費()		
都市・地域再生緊急促進事業				

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + 55 百万円

START

< Step0 >
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step1 >

		(単位:戸)										
		住宅の種類	住宅の種類	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		その他の住宅	超高層									0
		その他の住宅	一般									0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層								374	374
		住宅地区改良事業等	超高層								28	28
		その他の住宅	超高層								30	30
		その他の住宅	一般								0	0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層								108	108
		住宅地区改良事業等	超高層								28	28
		その他の住宅	超高層								8	8
		その他の住宅	一般								0	0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	公営住宅	超高層									0
		住宅地区改良事業等	超高層									0
		その他の住宅	超高層									0
		その他の住宅	一般									0

(N1 + N2) × Ch × 0.5 8248 百万円

< Step1 >
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

< Step2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m ²]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	
				3,700	0	
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	
				140	0	
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(5)再開発・優建 [m]				132	0	
(6)電線共同溝等 [m]				680	0	
(7)人工地盤 [m]				5,300	0	

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

{(N1 + N2) × Ch + Cn} × 0.5 8248 百万円

< Step2 >
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
交付限度額1が交

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	55 百万円
-------------------------------	--------

地域住宅計画

あいなんちょうちいき
愛南町地域

あいなんちょう
愛南町

平成30年 1 月（当初）

平成30年12月（第1回変更）

地域住宅計画

計画の名称	愛南町地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	愛南町
計画期間	平成 30 年度	～	33 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

愛南町は、愛媛県の最南端に位置し、東西28.7km、南北18.3km、総面積239.64km²の町で、北は宇和島市と接し、内陸部で四国山脈から分岐した篠山山脈を望み、南は宿毛市と接し、海岸部で太平洋に面しています。四国山脈の森林地帯から流れる僧都川の流域に平野部が開け、市街地を形成していますが、海岸部では美しい景観のリアス式海岸が形成され、「足摺宇和海国立公園」に指定されています。このように、山や海に囲まれ、自然環境に恵まれた愛南町は、宇和海海域公園や南予レクリエーション都市公園などの豊富な観光資源を擁しています。産業は、まき網漁や一本釣り漁の漁船漁業とハマチ・タイ・真珠母貝等の養殖漁業による水産業及び甘夏柑・愛南ゴールド等の柑橘農業が盛んですが、特に、水産業は日本有数の生産基地となっています。

平成27年の愛南町の人口は21,902人であり、世帯数は9,410世帯、1世帯あたり人員は2.3人となっています。平成22年との比較では、人口は約2,000人減少、世帯数は約400世帯減少しました。年齢3区分の人口構成でみると、10人に1人がこども（14歳以下）、4人が高齢者（65歳以上）、5人が15～64歳以下という状況になっています。2人に1人が高齢人口（65歳以上）という社会が目前に迫っています。

町内の就業者数は、一貫して減少傾向にあり、平成27年では10,000人を下回っています。20年間で比較すると、第1次産業が5割以上の減少、第2次産業が約6割の減少、第3次産業は約2割の減少となり、約5,000人の就業者が減少しています。

公営住宅は「住宅セーフティネット」の役割を担うものであり、高齢者、障害者等住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保に対応するものと位置づけられている。さらに公営住宅は、既存ストックも活用による居住性能の向上を図り、住宅需要に対応した整備を図っていくことが方向づけられています。

また、全国的に空家の増加が顕著となっており、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

2. 課題

住宅困窮者や住宅困窮度が特に高いと認められる高齢者世帯、障害者世帯、母子世帯等に対する入居の公平性にも留意しつつ、公営住宅が住宅困窮者に対するセーフティネットとしての役割を担っていることを十分踏まえ、地域の社会福祉と連携しながら、これらの世帯の受け皿としての役割を担っていくことが必要です。

地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要です。

3. 計画の目標

公営住宅のトイレに設置してある既設の和風両用便器に和風改造用腰掛便器を取り付け、玄関、浴室及びトイレ等に新たに手摺りを設置することにより高齢者及び身体障害者の居住の円滑化のための福祉対応を図ります。

老朽化した公営住宅等ストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進することにより公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指します。

生活環境の保全及び安全安心な町づくりを推進するため、町内の管理不全な状態となった不良住宅又は空き建築物の除却を推進し、居住環境の整備改善を図ります。

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		
設備改修事業の割合	%	洋式便器への改修外を実施した割合	9%	30	53%	33
不良住宅等の除却戸数	戸	不良住宅等を除却した戸数	64戸	30	144戸	33

※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

公営住宅ストック総合改善事業

公営住宅設備改修事業（洋式便器への改修外）

【平成30年度実施】

三島団地1号棟（昭和49年度建設 中耐4階建16戸）

【平成31年度実施予定】

三島団地2号棟（昭和49年度建設 中耐3階建18戸）

三島団地3号棟（昭和50年度建設 中耐3階建18戸）

三島団地4号棟（昭和50年度建設 中耐3階建18戸）

中原住宅（昭和46年度建設 中耐3階建12戸）

八幡野団地A-1棟（昭和50年度建設 中耐4階建16戸）

公営住宅等長寿命化計画の見直し

【平成31年度実施予定】

公営住宅等長寿命化計画改訂事業（町営住宅578戸）

住宅地区改良事業等

空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）

【平成30年度から33年度実施予定】

愛南町老朽危険空家除却事業（不良住宅等の除却補助）

愛南町全域

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

6. 目標を達成するために必要な事業等

(金額の単位は百万円)

基幹事業		通常 一般	防災安全		事業主体	規模	交付期間内 事業費
事業	細項目		一般	重点			
合計							…A
公営住宅ストック総合改善事業	洋式便器への改修外	○			愛南町	98戸(6棟)	14
"	公営住宅等長寿命化計画の見直し	○			"	町営住宅578戸	7
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	○			"	愛南町全域	184
合計							205…K

提案事業		通常 一般	防災安全		事業主体	規模	交付期間内 事業費
事業	細項目		一般	重点			
合計							0…B

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

※住宅地区改良事業等については、
交付金算定対象事業費に換算後
の額を記入

※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

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。

交付限度額算出シート 【計画の名称：愛南町地域住宅計画 事業主体名：愛南町】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅲ編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	205	
	地域優良賃貸住宅整備事業			
	公営住宅ストック総合改善事業		21	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		184	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業				
		国費(β)		
都市・地域再生緊急促進事業				

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + β

103 百万円

交付限度額1

<Step0>
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B
都市・地域再生緊急促進事業の国費を記入。

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step1>

		(単位:戸)											
		住宅の種類i	住宅の種類ii	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計	
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層									0	
			一般									0	
		②住宅地区改良事業等	超高層										0
			一般										0
		③その他の住宅	超高層										0
			一般										0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								406	406	
			一般									0	
		②住宅地区改良事業等	超高層									28	28
			一般										0
		③その他の住宅	超高層									30	30
			一般										0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								108	108	
			一般									0	
		②住宅地区改良事業等	超高層									28	28
			一般										0
		③その他の住宅	超高層									8	8
			一般										0
(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層									0		
		一般									0		
	②住宅地区改良事業等	超高層									0		
		一般									0		
	③その他の住宅	超高層									0		
		一般									0		

(N1 + N2) × Ch × 0.5

8706 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step1>
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

<Step2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
				3.6	0	
				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	
				3,700	0	
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	
				140	0	
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	
				0	0	
(5)再開発・優建 [m]				132	0	
(6)電線共同溝等 [m]				680	0	
(7)人工地盤 [m]				5,300	0	

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

[(N1 + N2) × Ch + Σ Cn] × 0.5

8706 百万円

<Step2>
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。
⇒交付限度額1が交

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	103 百万円
-------------------------------	---------

街 な み 環 境 整 備 方 針 説 明 書

愛媛県大洲市 肱南地区

1. 街なみ環境整備促進区域 街なみ環境整備事業地区

- (1) 街なみ環境整備促進区域の概要
- (2) 街なみ環境整備事業地区の概要

- 所在地 愛媛県大洲市大洲ほか
- 区域面積 約 2 7 7 h a (歴史的風致維持向上計画重点区域)
- 地区面積 2 6 . 1 h a (肱南地区)

① 立地

大洲市は、愛媛県西南部、県都の松山市から約50 k mに位置する。平成17年、肱川（ひじかわ）流域の1市2町1村が合併し誕生した。肱南地区は、肱川の中流域に位置し、藩政時代の旧大洲城下である。地区内には、大洲市役所をはじめ裁判所、税務署など公的施設が多く置かれている。主要道である国道56号（旧松山街道）と肱川の結節点であり、明治以降も物流の拠点として繁栄した歴史をもつ。

② 地区の形成経緯

大洲市の中心市街地を形成する肱南地区は、近世に整備された城下町としての風情を残す地域でもある。その西端に大洲城跡があり、この城跡から東に延びる形で短冊状の町割りが形成され、道筋は当時のままにほぼ失われることなくその姿を残し、かつての町人町の町並みと相まって独特の風情や情緒を感じ取ることのできる環境にある。その町並みを構成する建物の多くは、この地域が「木蠟」、「製糸」、「舟運」で隆盛を極めた明治から大正時代に建てられたもので、その中には、明治時代に急速に進められた西洋化の世相を代表する「旧大洲商業銀行本店（現 おおず赤煉瓦館）」がある。また、城下町が肱川につき当たる東の端には、肱川の豊かな水と富士山の緑を借景に「日本の伝統建築・工芸」の粋を集めて建築された「臥龍山荘」が文化財としてその姿を今に留めている。このような歴史的な市街地環境の中で、その風土が育んできた歴史と文化を反映した大洲市特有の歴史的風致を形成してきた。

③ 現況

昭和 50 年(1975)代以降はモーターゼーションへの対応の立ち遅れ等から商業地としての中心市街地の衰退が著しく、高齢化や空洞化が急速に進行しつつあり、この歴史的環境を維持していくことが困難となってきた。

このため、大洲市では、こうした固有の歴史的風致の維持・向上を目指し、平成 11 年(1999)からは、おはなはん通り周辺の伝統的な町並みを保全するための外観整備に係る補助制度をスタート

した。平成16年(2004)には大洲城天守閣(4層4階)と多聞櫓とを豊富な歴史資料を基に完全木造で復元し、約120年ぶりにその雄姿を甦らせるなど、様々な事業に取り組んできた。そして、歴史的景観や環境への市民意識が高まりつつある中、大洲の風土が育んできた「良好な景観」を適正に保全し次代へと継承していくために、平成21年(2009)3月に大洲市景観計画を策定し、同年7月から施行した。

また、平成24年3月には、歴史まちづくり法に基づく「大洲市歴史的風致維持向上計画」の認定を受け、貴重な資産である歴史的風致を維持・向上していくための事業を積極的に実施し、文化財や歴史的景観を活かしたまちづくりを推進してきた。

④ 課題

歴史的建造物の所有者の多くが都市部等の遠隔地に在り、維持が困難となり更地化により処分されてしまうこと、また所有者の高齢化等により改修等の新たな投資がなされず老朽化が進むことなどで、近年、歴史的風致のある街なみ環境が急速に失われつつある。

元々城下町として商業用途として使用されてきた背景を持つ歴史的建造物がほとんどであることから、住宅としてよりも宿泊施設や飲食施設など商業用途への活用においてその価値を顕在化させやすく、民間投資を促進しつつ事業者等が活用でき、かつ時代に合った官民協働の仕組みが地域内につくられていくことが求められている。

(3) 地区住民のまちづくり活動の概要

歴史的町並みの一画に昭和30年代のまぼろし商店街を再現した「ポコペン横丁」が毎週日曜日に開催されている。平成11年(1999)に開設以降、約20年間住民グループ「大洲まぼろし探偵団本舗」により町並みを生かした活動が継続されている。

また、平成29年(2017)から地域内外の若手住民らにより、町並みの保全活動がスタートしている。維持管理が困難な所有者に代わり清掃活動を行い、地域内の歴史的建造物等の保全と町家活用イベント「城下のMACHIBITO」(年1回)を開催している。平成30年(2018)にNPO法人化し、現在は「NPO法人YATSUGI」という名称で活動している。

2. 区域の整備に関する基本計画

(1) 整備の目標

大洲市歴史的風致維持向上計画(平成24年3月認定)にある「歴史的風致形成建造物指定候補物件」について、大洲市観光まちづくり町家活用エリア基本計画(平成31年3月策定予定)に基づき、分散型宿泊施設や飲食施設、その他商業店舗等に活用することで、本来の城下町がもつ歴史的風致を再生し、歴史文化や暮らし、営みとともに、区域内に賑わいをとり戻すことで、交流する人々の姿がいきいきと映える街なみ環境を創出する。

(2) 整備の時期

平成31年度 ～ 35年度

(3) 地区施設等の整備に関する基本的方針

地区施設等の整備なし

(4) 住宅等の整備に関する基本的方針

大洲城下町に広がる歴史的町並みについて、平成29(2018)・30(2019)年度に学術調査を実施し、歴史的建造物としての文化的価値が判明しつつある。維持管理が困難となった歴史的風致形成建造物指定候補物件を中心に、文化的価値を最大限に発揮させ、事業用途だけでなく、観光資源としての活用を図れるように改修整備を行う。

改修にあたっては、観光まちづくり機能を担う地域DMO「一般社団法人キタ・マネジメント」(日本版DMO候補法人)を中心とした民間事業者が、地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業者となり、維持管理が困難な所有者と、事業を行う民間事業者との間に入り、中間組織として法令チェックやファイナンス、改修整備等のつなぎ役を担う。また、改修整備した歴史的建造物を事業者にリース又はサブリースを行い事業化する。地域DMOが、街なみ環境と地域活性化のマネジメント機能を担い、街なみ環境整備を推進させる。

(5) その他の事項

■計画の目標を達成するために必要な交付対象事業

街なみ環境整備事業

- ・歴史的風致形成建造物整備

街なみ整備助成事業

- ・歴史的風致形成建造物助成

■計画の期間における交付対象事業の全体事業費

全体事業費：521.2 百万円

■交付対象事業等の効果の把握及び評価に関する事項

主要観光施設に位置付けている大洲城、臥龍山荘の利用者数を 75,195 人/年から 80,000 人/年に増加(5%以上増)

■費用便益比

費用C：各年の事業費用に割引率4%を用いて現在価値化した値の合計

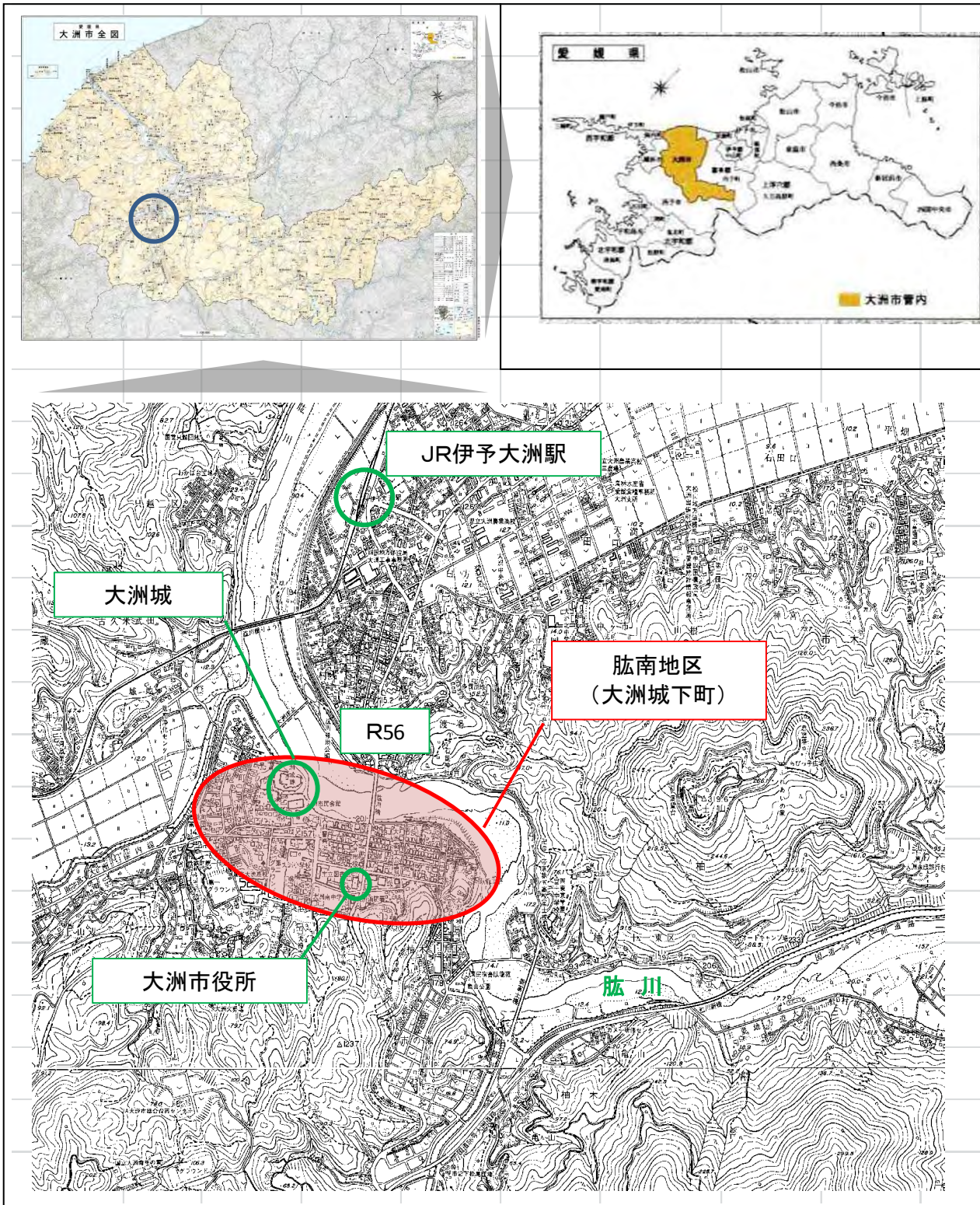
便益B：各年の便益に割引率4%を用いて現在価値化した値の合計

B：689,302 千円 / C：476,651 千円 = B/C 1.45

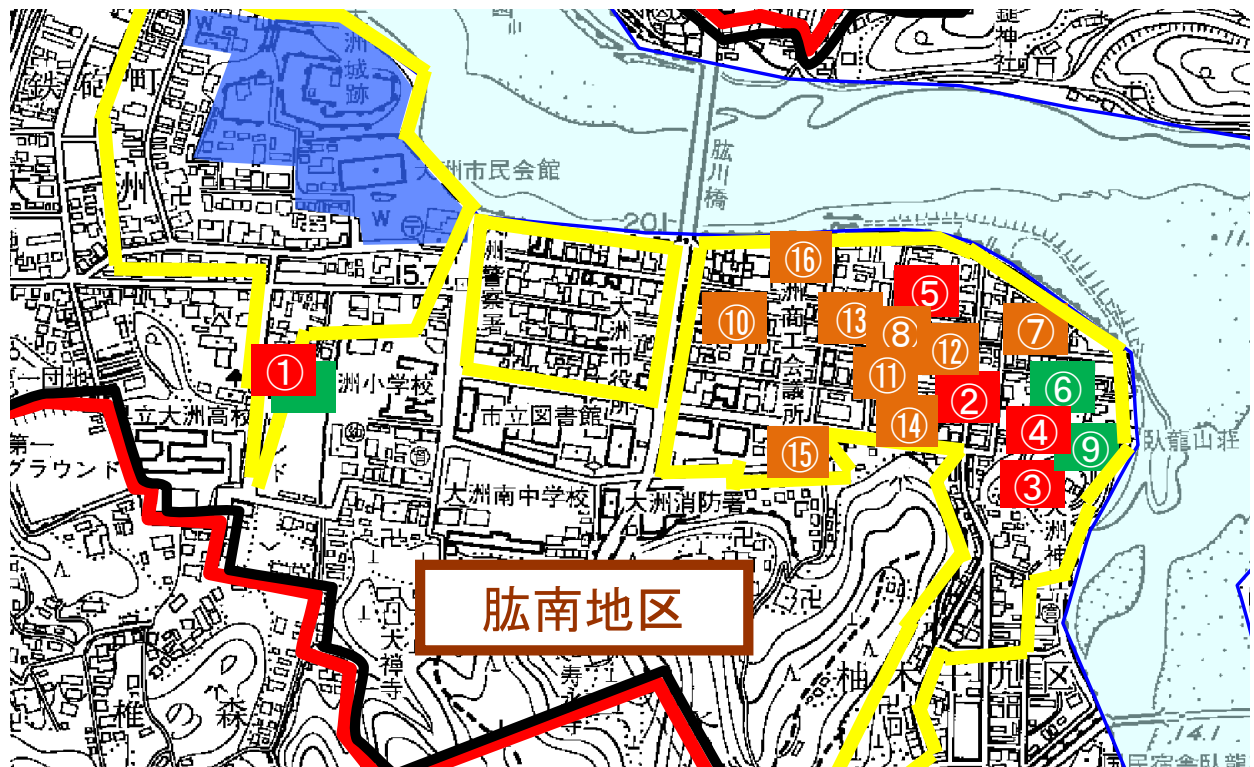
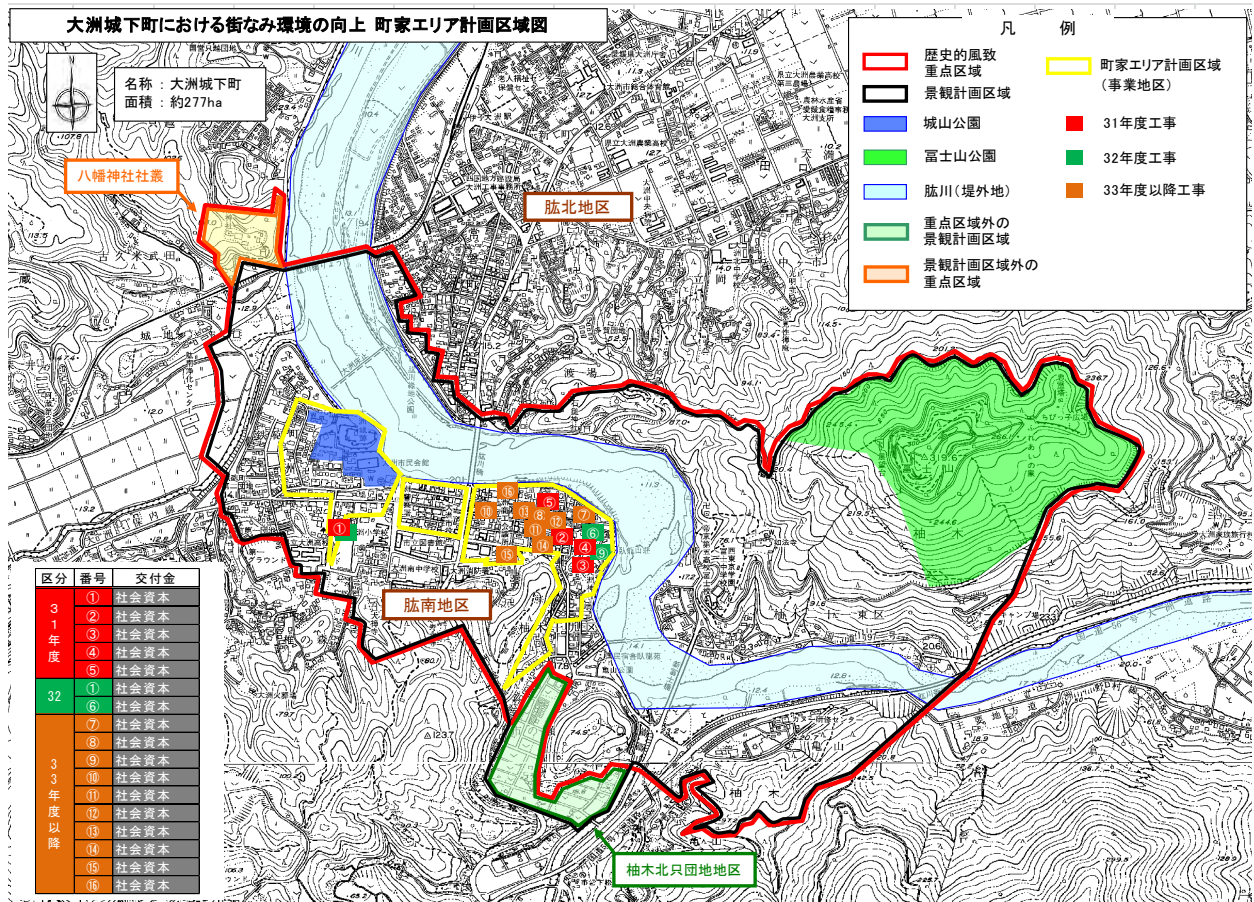
※平成15年2月 国土交通省住宅局市街地住宅整備室

街なみ環境整備事業 費用対効果分析マニュアル(案)により算出

■ 案内図・位置図



■ 事業概要図



街なみ環境整備方針説明書

都道府県名	愛媛県	市町村名	内子町	区域名	内子歴史まちづくり促進区域
区域現況	区域の概況	<p>本町は、江戸期頃から、製紙業、製蠟業、林業など、小田川の水運を活かして産業が発達した。街なみ環境整備促進区域は、町の中心部から北上する松山街道や小田川沿いの遍路道など、旧街道沿いにある各集落が交通の要衝として発展し、現在も風景や建造物にその面影を残す。</p> <p>特に、内子市街地においては、江戸後期から明治期にかけての建造物が軒を連ねる八日市護国地区が重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。また、同地区と隣接し、街道沿いに連続する六日市地区や本町商店街及びその付近にも歴史的建造物が残り、往時の製蠟業や製紙業などの繁栄を今に伝えている。</p>			
	道路の現況	<p>区域の中央を、国道 56 号や同 379 号が通っている。また、内子市街地においては、幅員 4m の町道坂町八日市線や本町旭線が国道 56 号とほぼ平行して通り、いくつかの幅員 5m 以下の町道が接続している。</p>			
	公園等の現況	<p>本町には、都市公園が 2 ヶ所あり、いずれも区域内に位置するが、野球場などを備えた大規模の郊外型である。また、普通公園は、内子市街地の 3 ヶ所のみである。</p>			
	地区住民のまちづくり活動の概要	<p>八日市護国地区では、町並保存会が結成されており、地区住民の大半と趣旨賛同者が会員となって研修会や地域行事、清掃などを行っている。また、六日市地区では、商店主たちによる内子まちづくり商店街協同組合が結成され、商店街や地域の活性化を目指したイベント等を行っている。</p>			
区域の整備に関する基本計画	整備の目標	<p>重要伝統的建造物群保存地区はもとより、内子地区の歴史的な建造物の保存・活用を促進することで歴史的環境や景観を向上させていく。</p>			
	整備の時期	<p>令和元年度～令和 10 年度（10 年間）</p>			
	地区施設等の整備に関する基本事項	通路等	<p>八日市護国の重伝建地区は無電柱化が行われているが、これに続く本町商店街には電柱等が立ち並んでいるため、無電柱化や街灯の整備を促進することで景観の向上を図る。</p>		
		小公園等	<p>重要伝統的建造物群保存地区と内子座、JR 内子駅を結ぶルートは、地域住民はもとより観光客等の歩行ルートとなっていることから、休憩場所となる小公園（公共施設の庭を含む）を整備することで回遊性の向上を図る。</p>		
		その他			
	住宅等の整備に関する基本事項	住宅	<p>当区域は、歴史的風致維持向上計画の重点区域となっており、歴史的風致形成建造物候補が位置づけられている。特に、内子市街地にはそれらが多く集積されているが、中には空き家となったものもあり、今後、保存活用を推進し、歴史的風致の向上や地域の活性化を目指す。</p>		
敷地					
その他の事項	<p>歴史的建造物に関連する古文書等の資料が未調査のまま残されており、今後の建造物の活用のため、建造物調査と併せて歴史資料の調査も進める。また、地域の回遊性向上や賑わい創出のための便益施設の改善・整備を行う。</p>				

□位置図【区域名：内子歴史まちづくり促進区域】

《市町村位置図》

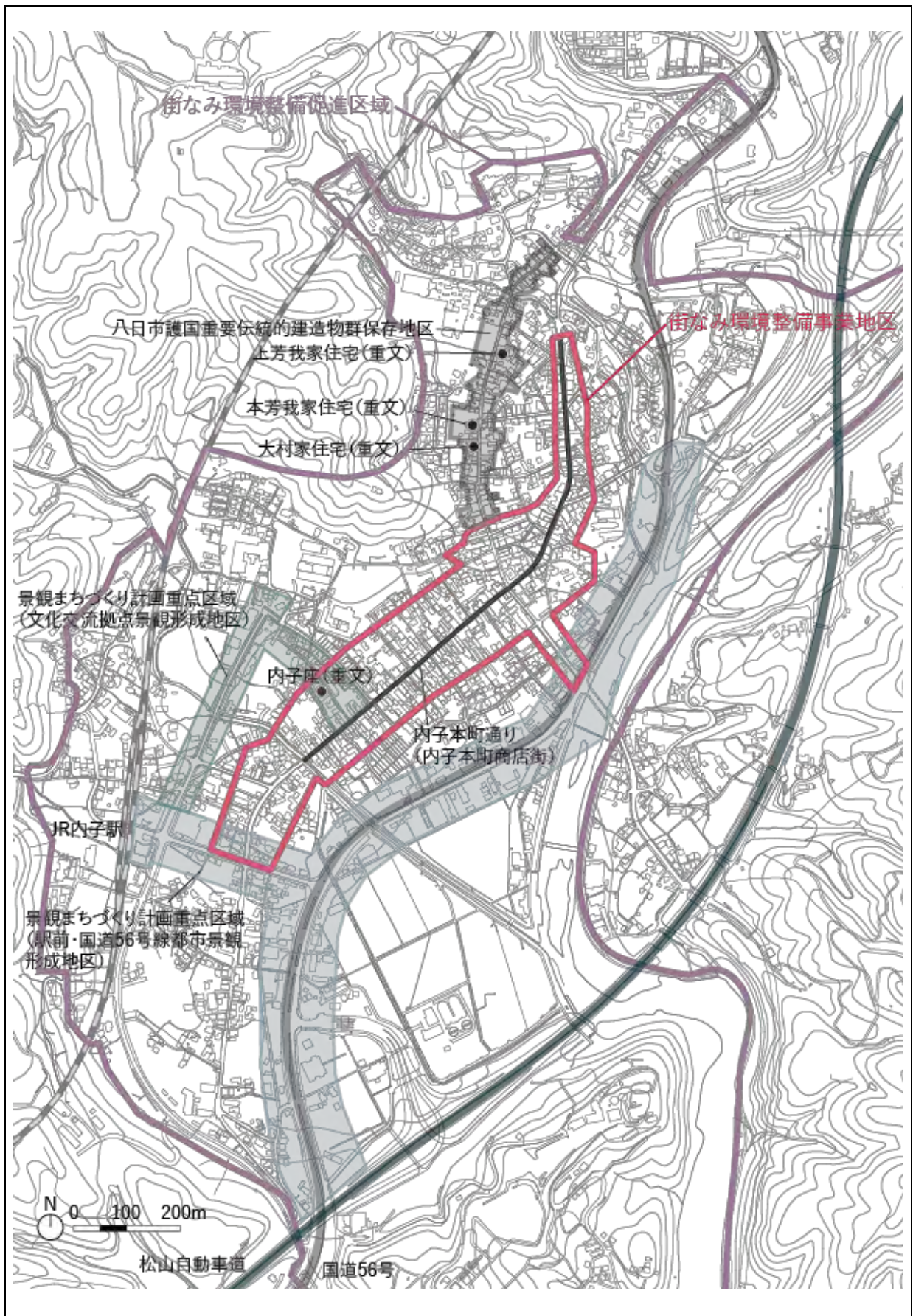


《内子町全図》



街なみ環境整備事業地区 (面積 16.5ha)
(内子市街地地区)

□街なみ環境整備事業地区



□年度別事業概要・位置図

