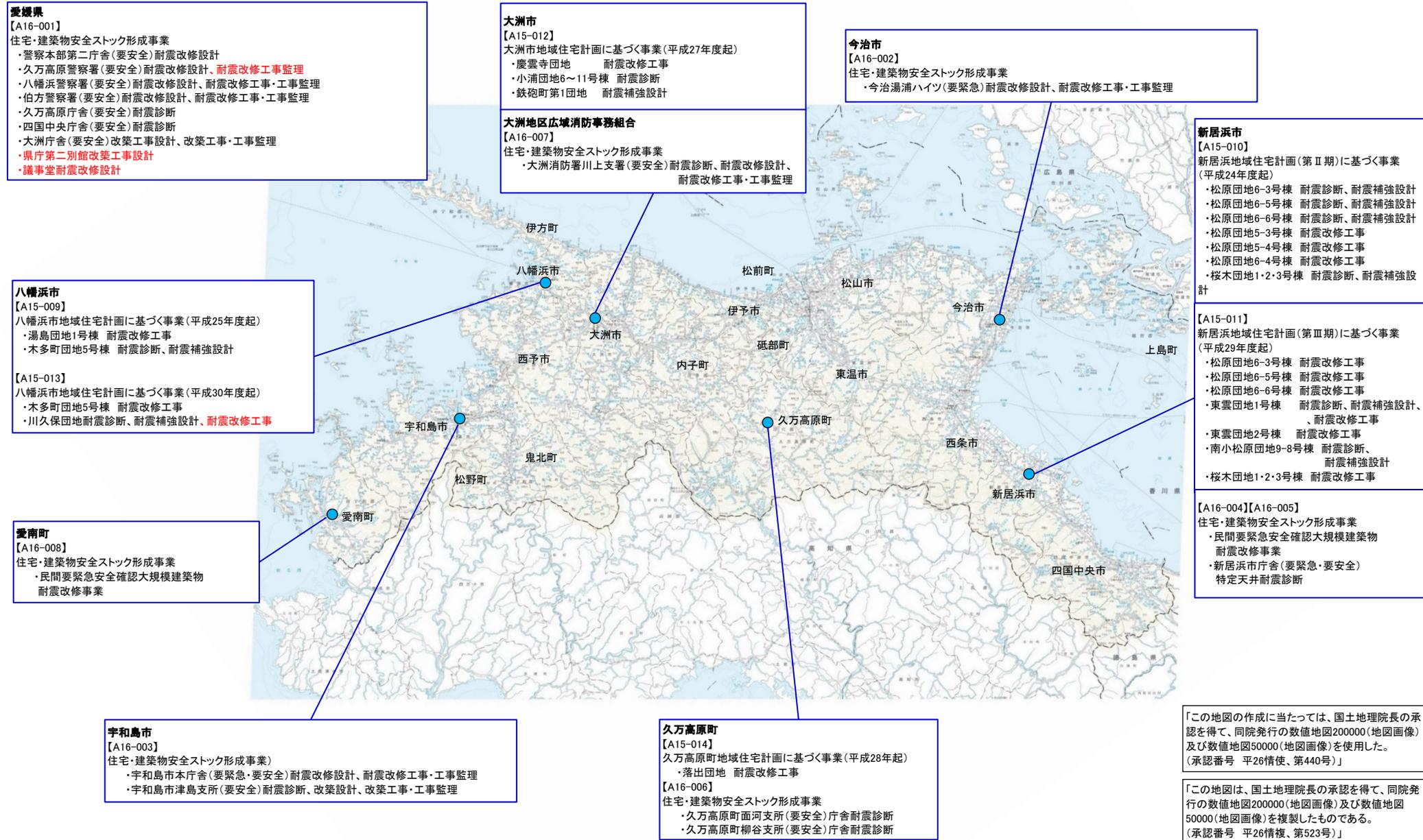


計画の名称	安全・安心な愛顔あふれる住まいづくりとまちづくり(防災・安全)(第Ⅱ期)(重点計画)		
-------	--------------------------------------------	--	--

計画の期間	平成28年度～令和2年度(5年間)	交付対象	愛媛県、今治市、宇和島市、八幡浜市、新居浜市、大洲市、久万高原町、愛南町 大洲地区広域消防事務組合(県+7市町+1事務組合)
-------	-------------------	------	-------------------------------------------------------------------



愛媛県
【A16-001】
住宅・建築物安全ストック形成事業
・警察本部第二庁舎(要安全)耐震改修設計
・久万高原警察署(要安全)耐震改修設計、耐震改修工事監理
・八幡浜警察署(要安全)耐震改修設計、耐震改修工事・工事監理
・伯方警察署(要安全)耐震改修設計、耐震改修工事・工事監理
・久万高原庁舎(要安全)耐震診断
・四国中央庁舎(要安全)耐震診断
・大洲庁舎(要安全)改築工事設計、改築工事・工事監理
・**県庁第二別館改築工事設計**
・**議事堂耐震改修設計**

大洲市
【A15-012】
大洲市地域住宅計画に基づく事業(平成27年度起)
・慶雲寺団地 耐震改修工事
・小浦団地6～11号棟 耐震診断
・鉄砲町第1団地 耐震補強設計

今治市
【A16-002】
住宅・建築物安全ストック形成事業
・今治湯浦ハイツ(要緊急)耐震改修設計、耐震改修工事・工事監理

大洲地区広域消防事務組合
【A16-007】
住宅・建築物安全ストック形成事業
・大洲消防署川上支署(要安全)耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事・工事監理

新居浜市
【A15-010】
新居浜地域住宅計画(第Ⅱ期)に基づく事業(平成24年度起)
・松原団地6-3号棟 耐震診断、耐震補強設計
・松原団地6-5号棟 耐震診断、耐震補強設計
・松原団地6-6号棟 耐震診断、耐震補強設計
・松原団地5-3号棟 耐震改修工事
・松原団地5-4号棟 耐震改修工事
・松原団地6-4号棟 耐震改修工事
・桜木団地1・2・3号棟 耐震診断、耐震補強設計

八幡浜市
【A15-009】
八幡浜市地域住宅計画に基づく事業(平成25年度起)
・湯島団地1号棟 耐震改修工事
・木多町団地5号棟 耐震診断、耐震補強設計

【A15-013】
八幡浜市地域住宅計画に基づく事業(平成30年度起)
・木多町団地5号棟 耐震改修工事
・川久保団地耐震診断、耐震補強設計、耐震改修工事

【A15-011】
新居浜地域住宅計画(第Ⅲ期)に基づく事業(平成29年度起)
・松原団地6-3号棟 耐震改修工事
・松原団地6-5号棟 耐震改修工事
・松原団地6-6号棟 耐震改修工事
・東雲団地1号棟 耐震診断、耐震補強設計、耐震改修工事
・東雲団地2号棟 耐震改修工事
・南小松原団地9-8号棟 耐震診断、耐震補強設計
・桜木団地1・2・3号棟 耐震改修工事

愛南町
【A16-008】
住宅・建築物安全ストック形成事業
・民間要緊急安全確認大規模建築物耐震改修事業

【A16-004】【A16-005】
住宅・建築物安全ストック形成事業
・民間要緊急安全確認大規模建築物耐震改修事業
・新居浜市庁舎(要緊急・要安全)特定天井耐震診断

宇和島市
【A16-003】
住宅・建築物安全ストック形成事業
・宇和島市本庁舎(要緊急・要安全)耐震改修設計、耐震改修工事・工事監理
・宇和島市津島支所(要安全)耐震診断、改築設計、改築工事・工事監理

久万高原町
【A15-014】
久万高原町地域住宅計画に基づく事業(平成28年起)
・落出団地 耐震改修工事

【A16-006】
住宅・建築物安全ストック形成事業
・久万高原町面河支所(要安全)庁舎耐震診断
・久万高原町柳谷支所(要安全)庁舎耐震診断

「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図200000(地図画像)及び数値地図50000(地図画像)を使用した。(承認番号 平26情使、第440号)」

「この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図200000(地図画像)及び数値地図50000(地図画像)を複製したものである。(承認番号 平26情複、第523号)」

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 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
公営住宅ストック総合改善事業				八幡浜市	105戸	22	22
				八幡浜市	16戸	19	19
				八幡浜市	40戸	52	52
				八幡浜市	83戸	32	32
				八幡浜市	4棟	71	71
				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)				八幡浜市	30戸	24	24
(#)				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)				八幡浜市	3棟	40	40
(#)				八幡浜市	1棟	18	18
合計						329	312 ...K

事業	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) 関連事業

事業(例)	通常 一般	防災安全		事業主体	規模
		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	
				3,700	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 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
	第2回変更	令和元年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 ~ 令和 4 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		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(用途廃止が明確なものを除く)	85%	H30	93%	R4
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(用途廃止が明確なものを除く)	67%	H30	70%	R4
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%	H30	51%	R4
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	H30	8	R4

※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

(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	287	国費率	50.0%
本計画における交付限度額	143		

(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	一般	重点					
合計										
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	15	14
		耐震改修工事				○	八幡浜市	16戸	25	25
		耐震改修工事					八幡浜市	49戸	119	119
		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	59	59
		外壁改修工事				○	八幡浜市	1棟	8	7
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	1棟	21	20
(〃)		屋上防水改修工事			○		八幡浜市	1棟	12	11
合計										

…A
…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	重点	一般	重点					
合計											

…B

(参考)関連事業

事業(例)	通常			防災安全		事業主体	規模
	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

新居浜地域住宅計画(第 期)

にい は ま し
新居浜市

策定年月	当初	平成24年3月
	第1回変更	平成25年2月
	第2回変更	平成25年3月
	第3回変更	平成26年3月
	第4回変更	平成27年2月
	第5回変更	平成28年2月
	第6回変更	平成28年10月
	第7回変更	平成29年2月

地域住宅計画（第 期）

計画の名称	新居浜地域住宅計画		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	新居浜市
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

新居浜市は、愛媛県東部にあり四国の瀬戸内海側のほぼ中央に位置する人口約12万2千人、世帯数約5万7千世帯の地域です。元禄4年（1691年）の別子銅山開坑によって繁栄し、沿岸地帯は工場群が帯状に形成され四国屈指の臨海工業都市となっています。平成15年4月1日、別子銅山という文化歴史的背景を共有した別子山村と合併しました。

市営住宅においては2023戸のストックを有しており、木造やブロック造の住宅は既に耐用年数を経過し著しく老朽化が進んでいます。また、全体戸数の約7割を占める鉄筋コンクリート造住宅においても設備が老朽化し、高齢者対応等の改善及び耐震診断・耐震補強工事が必要な状況となっています。

また、平成25年住宅・土地統計調査によると民間住宅の持ち家の約50%が昭和56年以前の旧耐震基準により建設されたものであり、早急にこれらの住宅の地震に対する安全性の確保を図る必要があります。また、平成10年住宅・土地統計調査では、新居浜市における住宅の約10%が空き住宅でしたが、平成25年住宅・土地統計調査では約16%と増加しています。

公的住宅施策として高齢者や障がい者に配慮した公営住宅の整備、既存公営住宅についての計画的な長寿命化型改善事業による住環境水準の向上及びストックの長期供用とライフサイクルコストの縮減を計画的に図るため平成23年度に『新居浜市公営住宅等長寿命化計画』を策定しました。

民間住宅施策としては、木造住宅の地震に対する安全性の向上を図るため、耐震診断、耐震改修の促進支援を行っています。

また、平成25年住宅・土地統計調査によると全国的な空き家の増加が顕著となっているところであり、その中でも適切な管理が行われず老朽化が進行している空き家等については、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求められているところです。新居浜市においても、地域の居住環境の悪化などの問題を引き起こしている空き家への対策が求められています。

2. 課題

昭和40年代以前に建設された公営住宅に関しては、面積や設備の点で居住水準が劣悪な状態のまま耐用年数も相当経過しており、建て替えまたは用途廃止が必要です。

昭和50年代以降に建設された公営住宅に関しては、設備の水準が低くバリアフリー化等高齢者対策も遅れており、誰もが安心して暮らせる環境を整え既存ストックの有効活用を図っていく必要があります。

地球温暖化など環境問題が深刻化する中で、省エネルギー・省資源など循環型社会における環境に配慮した公営住宅や住環境の整備が必要です。

旧耐震基準で建てられた中層耐火住宅のうち耐震診断により安全を確認する必要がある住宅については早急に耐震診断の実施また、必要により耐震補強工事が必要です。

一部地域において空き家の増加に伴い、地域コミュニティが希薄化しているので、活性化を図っていく必要があります。

地域の適切な居住環境の整備改善等に資するため、空き家等の実態調査を実施し、対策を検討していく必要があります。

3 . 計画の目標

- 『公営住宅のセーフティネット機能の向上および良質な住宅ストックの形成と循環型社会における環境に配慮した住環境の整備を図るため、適切な品質と性能が備わった公営住宅等の建替え及び改善を促進する。』
- 『公営住宅等の安心・安全な居住環境の向上を図るため、新耐震基準施行以前に建設された公営住宅等の耐震改修を促進する。』
- 『地域コミュニティの活性化を図るため、地域コミュニティが希薄化している地域において空き建築物を活用する。』
- 『地域の居住環境の整備改善等に資するため、空き家等の実態調査を実施し、用途地域（旧市街化区域）、旧市街化調整区域及び旧別子山村区域を対象に老朽危険空き家等の除却を促進する。』

4 . 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
バリアフリー化住宅(高齢者対応住宅)の割合	%	公営住宅における一定のバリアフリー化(注)の割合	69.9%	H23	72.3%	H28
最低居住面積水準未満世帯の割合	%	公営住宅等の借家における最低居住面積水準未満世帯の割合(住宅・土地統計調査)	5.2%	H20	4.9%	H28
新耐震基準適合率	%	中層耐火公営住宅等(3階建て以上)の新耐震基準に適合する住宅戸数の割合	76.5%	H23	89.8%	H28
空き家対策による除却率	%	空き家実態調査による対象空き家の除却率	0.0%	H27	7.1%	H28

(注)一定のバリアフリー化:2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当
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)

耐用年数が相当経過しており、居住性及び安全性で低位な状況にある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、居住環境の整備と安定を図る。

(公営住宅ストック総合改善事業)

公営住宅については、安全性確保型として耐震診断及び耐震補強設計など、居住性向上型として排水処理施設の整備など、屋上改修等の計画的な修繕による長寿命化型改善など、既存ストックを有効に活用した改善事業を進め、適切な保全・更新を行っていきます。

公営住宅等長寿命化計画の見直しを行い、公営住宅等ストックの効率的な改善等を図る。

(空き家再生等推進事業)

空き建築物を活用し(旧大島小学校の大島交流センターへの用途変更)、地域コミュニティの活性化を図るため、改修設計及び改修工事を行う。

地域の居住環境の整備改善等に資するため、空き家等の実態調査を行う。

居住環境の整備改善に資するため、当該事業を活用し、以下の区域において老朽危険空き家等の除却を行う一般市民に対し、費用の一部を補助する。

・用途地域(旧市街化区域) ・旧市街化調整区域 ・旧別子山村区域

(2) 提案事業の概要

(3) その他(関連事業など)

(地域優良賃貸住宅による高齢者向け住宅の供給促進)

・地域優良賃貸住宅の整備の促進を行う区域は都市計画区域内とする。

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)

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				
公営住宅等整備事業				新居浜市	南小松原団地24戸 治良丸南団地58戸	1,528	1,357
公営住宅ストック総合改善事業				新居浜市	147戸	41	40
				新居浜市	488戸	757	753
				新居浜市	200戸	122	115
住宅地区改良事業				新居浜市	桜木団地72戸	19	19
				新居浜市	旧大島小学校	100	91
				新居浜市	市内一円	6	6
				新居浜市	用途地域(旧市街化区域)、旧市街化調 整区域及びDID地区旧別子山村区域	8	8
公営住宅等長寿命化計画策定(見直し)				新居浜市	公営住宅・改良住宅	4	4
合計						2,585	2,393

事業	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								

(参考) 関連事業							
事業	通常 一般	防災安全		事業主体	規模		
		一般	重点				
社会資本総合整備計画に基づく効果促進事業(公営住宅駐車場整備事業)				新居浜市	南小松原団地	治良丸南団地	

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：新居浜地域住宅計画（第 期） 事業主体名：新居浜市】

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	2393	
	地域優良賃貸住宅整備事業		1357	
	公営住宅ストック総合改善事業		912	
	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		124	
	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 + 1,197 百万円

交付限度額1

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	
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	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	
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	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									1112	
	(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 15923 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が交付限度額となる。

< 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 15923 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）	1,197 百万円
--------------------------------------	-----------

新居浜地域住宅計画(第Ⅲ期)

にい は ま し
新居浜市

当初	平成29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
第3回変更	令和元年12月

地域住宅計画

計画の名称	新居浜地域住宅計画（第Ⅲ期）		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	新居浜市
計画期間	平成29年度～令和3年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

新居浜市は、愛媛県東部にある四国の瀬戸内海側のほぼ中央に位置する人口約12万2千人、世帯数約5万7千世帯の地域であり、元禄4年（1691年）の別子銅山開坑によって繁栄し、沿岸地帯は工場群が帯状に形成された四国屈指の臨海工業都市である。平成15年4月1日、別子銅山という文化歴史的背景を共有した別子山村と合併し、現在は、「－あかがねのまち、笑顔輝く－産業・環境共生都市」を目指す都市像とし、魅力あるまちづくりを目指している。

市営住宅においては、平成29年1月現在の管理戸数が2,025戸となっており、木造やブロック造の住宅は既に耐用年数を経過し、著しく老朽化が進んでいる。また、全体戸数の約7割を占める鉄筋コンクリート造住宅においても設備が老朽化し、高齢者対応等の改善及び耐震診断・耐震補強工事が必要な状況となっている。厳しい財政状況下、今後、更新期を迎える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縮減や維持管理の平準化を図るため、中長期的な視野でストックの早期修繕・定期点検が必要であり、平成29年8月に見直しを行った「新居浜市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、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住宅政策の重要な要素となっている。

また、平成25年住宅・土地統計調査によると、民間住宅の持ち家の約50%が昭和56年以前の旧耐震基準により建設されたものであり、早急にこれらの住宅の地震に対する安全性の確保を図る必要がある。民間住宅施策としては、木造住宅の地震に対する安全性の向上を図るため、耐震診断、耐震改修の促進支援を行っている。

空き家問題としては、平成25年住宅・土地統計調査によると、新居浜市における住宅の約16%が空き家であり、全国的に見ても高い水準である。少子高齢化や過疎化により今後ますます空き家が増加することが見込まれることから、早急な対策を取る必要がある。

2. 課題

○耐用年数を経過した公営住宅に関しては、老朽化が進んでおり、面積や設備の点でも居住水準が低い住宅が多く存在するため、計画的な建替えや改善に努める必要がある。また、建替事業の実施については、隣接した団地や小規模な団地を統合建替えもしくは用途廃止するなど団地の集約化を図り、効率的に維持・管理を行っていく必要がある。

○バリアフリー化等高齢者対策が遅れている住宅については、今後到来するであろう少子高齢化社会に向けて、誰もが安心して暮らせる環境を整え、既存ストックの有効活用を図っていく必要がある。

○地球温暖化など環境問題が深刻化する中で、省エネルギー・省資源など循環型社会における環境に配慮した公営住宅や住環境の整備が必要である。

○旧耐震基準で建てられた中層耐火住宅のうち耐震診断により安全を確認する必要がある住宅については、早急に耐震診断を実施し、また、必要に応じて耐震補強工事を行う必要がある。

○老朽化した空き家は、倒壊の危険や景観の悪化など周辺住環境へ多大な影響を及ぼすため、早急に対策を進めていく必要がある。

3. 計画の目標

『公営住宅のセーフティネット機能の向上及び良質な住宅ストックの形成と循環型社会における環境に配慮した住環境の整備を図るため、適切な品質と性能が備わった公営住宅等の建替え及び改善を促進する。』
 『公営住宅等の安心・安全な居住環境の向上を図るため、新耐震基準施行以前に建設された公営住宅等の耐震改修を促進する。』
 『地域の居住環境の整備改善等に資するため、用途地域（旧市街化区域）、旧市街化調整区域及び旧別子山村区域を対象に老朽危険空き家等の除却を促進する。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
バリアフリー化住宅(高齢者対応住宅)の割合	%	公営住宅における一定のバリアフリー化(注)の割合	73.0%	H29	73.8%	R3
最低居住面積水準未満世帯の割合	%	公営住宅入居世帯における最低居住面積水準未満世帯の割合	2.90%	H29	2.28%	R3
新耐震基準適合率	%	中層耐火公営住宅等(3階建て以上)の新耐震基準に適合する住宅戸数の割合	85.6%	H29	100%	R3
空き家対策による除却率	%	空き家実態調査による対象空き家の除却率	1.7%	H29	22.9%	R3

(注)一定のバリアフリー化:2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

※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)

○耐用年数が相当経過しており、居住性及び安全性で低位な状況にある既存の公営住宅について、建替事業を実施し、居住環境の整備と安定を図る。

(公営住宅・改良住宅ストック総合改善事業)

○平成29年8月に見直しを行った新居浜市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。

(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、当該事業を活用し、以下の区域において老朽危険空き家等の除却を行う一般市民に対し、費用の一部を補助する。

・用途地域（旧市街化区域） ・旧市街化調整区域 ・旧別子山村区域

(2) 提案事業の概要

該当事業なし

(3) その他（関連事業など）

(効果促進事業)

・公営住宅建替えに伴い、駐車場を整備することで、入居者の利便性の向上を図る。

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

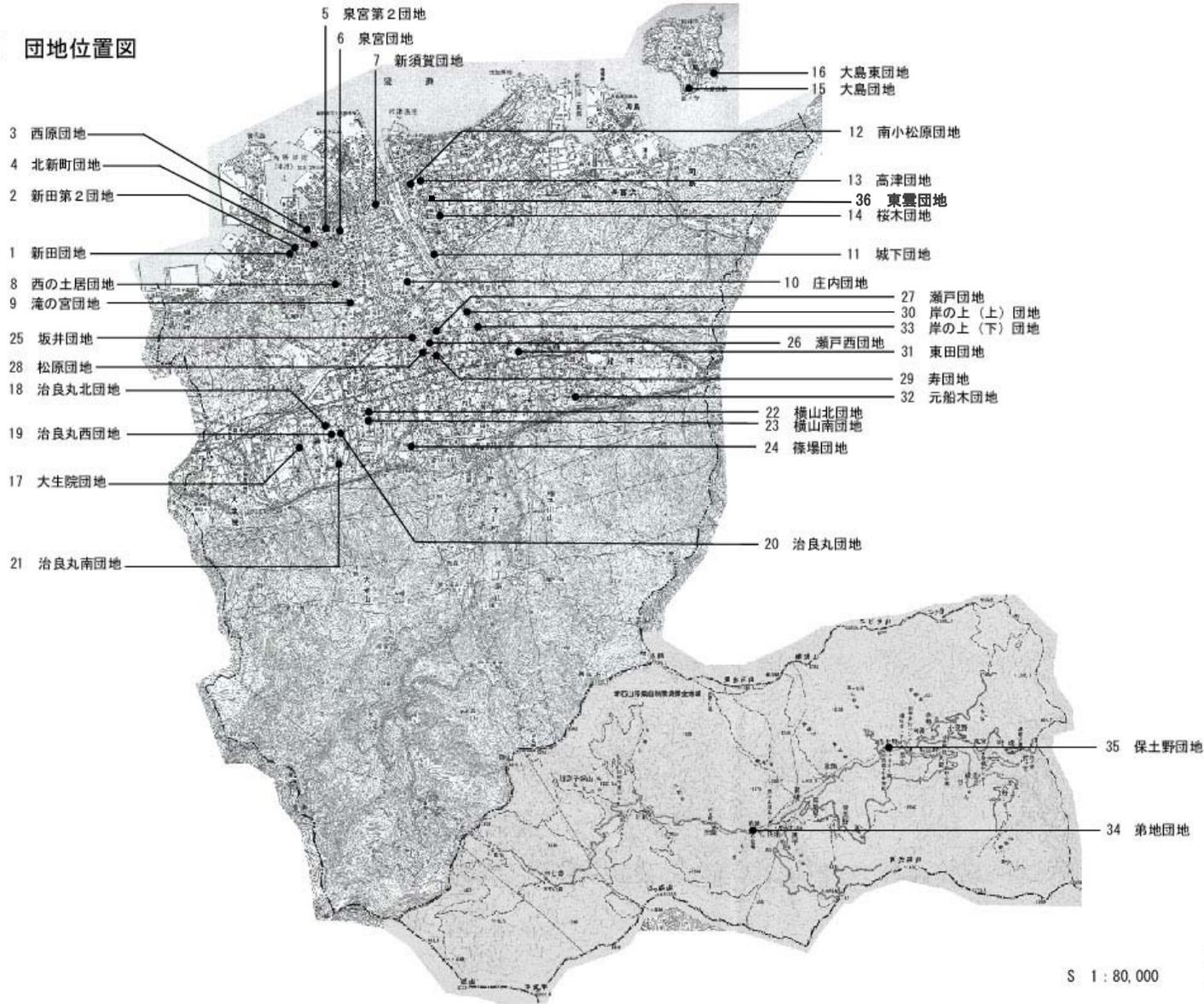
該当なし

「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。

(参考図面)

計画の名称	新居浜地域住宅計画（第Ⅲ期）	交付対象	新居浜市
計画の期間	平成29年度～令和3年度（5年間）		

□ 団地位置図



- 基幹事業
- 【A15-001、005 公営住宅等整備事業】
 - ・建替事業
 - 治良丸南団地 (21)
 - 東田団地 (31)
 - 【A15-002 公営住宅等ストック総合改善事業】
 - ・屋上断熱・防水改修工事
 - 新田団地 (1)
 - 新田第2団地 (2)
 - 城下団地 (11)
 - 南小松原団地 (12)
 - 桜木団地 (14)
 - ・給水方式変更工事
 - 南小松原団地 (12)
 - 松原団地 (28)
 - ・ベランダ手摺改修工事
 - 新田団地 (1)
 - 西原団地 (3)
 - 西の土居団地 (8)
 - 城下団地 (11)
 - 南小松原団地 (12)
 - 瀬戸団地 (27)
 - 松原団地 (28)
 - ・E・V設置工事
 - 新田第2団地 (2)
 - 新須賀団地 (7)
 - ・外壁改修調査、工事
 - 新田団地 (1)
 - 西原団地 (3)
 - 城下団地 (11)
 - 南小松原団地 (12)
 - 桜木団地 (14)
 - 瀬戸団地 (27)
 - 松原団地 (28)
 - ・耐震補強工事
 - 松原団地 (28)
 - 【A15-003 改良住宅ストック総合改善事業】
 - ・屋上断熱・防水改修工事
 - 南小松原団地 (12)
 - 桜木団地 (14)
 - ・外壁改修調査、工事
 - 南小松原団地 (12)
 - 桜木団地 (14)
 - ・耐震診断及び補強設計
 - 東雲団地 (36)
 - 南小松原団地 (12)
 - ・耐震補強工事
 - 桜木団地 (14)
 - 東雲団地 (36)
 - 【A15-004 空き家再生等推進事業】
 - ・除却事業
 - 用途地域（旧市街化区域）
 - 旧市街化調整区域
 - 旧別子山村区域
 - 効果促進事業
 - 【C15-001 公営住宅駐車場整備事業】
 - ・駐車場整備事業
 - 治良丸南団地 (21)

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減化事業			
	住宅地区改良事業等		59	
	災害公営住宅家賃低減化事業			
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

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
			②住宅地区改良事業等	一般								0
			③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		①公営住宅	超高層							823	823
			②住宅地区改良事業等	一般							66	66
			③その他の住宅	超高層							15	15
	(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
			②住宅地区改良事業等	一般								0
			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	超高層								0
			②住宅地区改良事業等	一般								0
			③その他の住宅	超高層								0

(N1 + N2) × Ch × 0.5 = 12945 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]	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 = 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

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
	第3回変更	令和元年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 ~ 令和2 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	目標年度	
			基準年度			
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%	H28	100%	R2
除却を推進すべき区域内の老朽危険空家等の戸数	戸	除却を推進すべき区域内の老朽危険空家等の戸数	0戸	H28	25戸	R2
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%	H28	27%	R2
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%	H31	57.1%	R2

※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、入居者の安全性の確保や居住性の向上に努めるとともに、躯体の耐久性を向上させる。
- ・ 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	0	
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	20	
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	0	
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	30	
公営住宅ストック総合改善事業	長寿命化計画見直し	久万高原町	423戸	7	
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	20	
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				83	…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：久万高原町地域住宅計画 事業主体名：久万高原町】

■ 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	83	
	地域優良賃貸住宅整備事業		0	
	公営住宅ストック総合改善事業		57	
	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	
	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 = 42 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
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	超高層一般								56	56
		②住宅地区改良事業等	超高層一般								25	25
		③その他の住宅	超高層一般									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
	(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) × Ch × 0.5 = 1159 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	140	0
				0	140	0
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	140	0
				0	140	0
(5) 再開発・優建 [m]				0	132	0
(6) 電線共同溝等 [m]				0	680	0
(7) 人工地盤 [m]				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 + Σ Cn] × 0.5 = 1159 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）	42	百万円
-------------------------------	----	-----