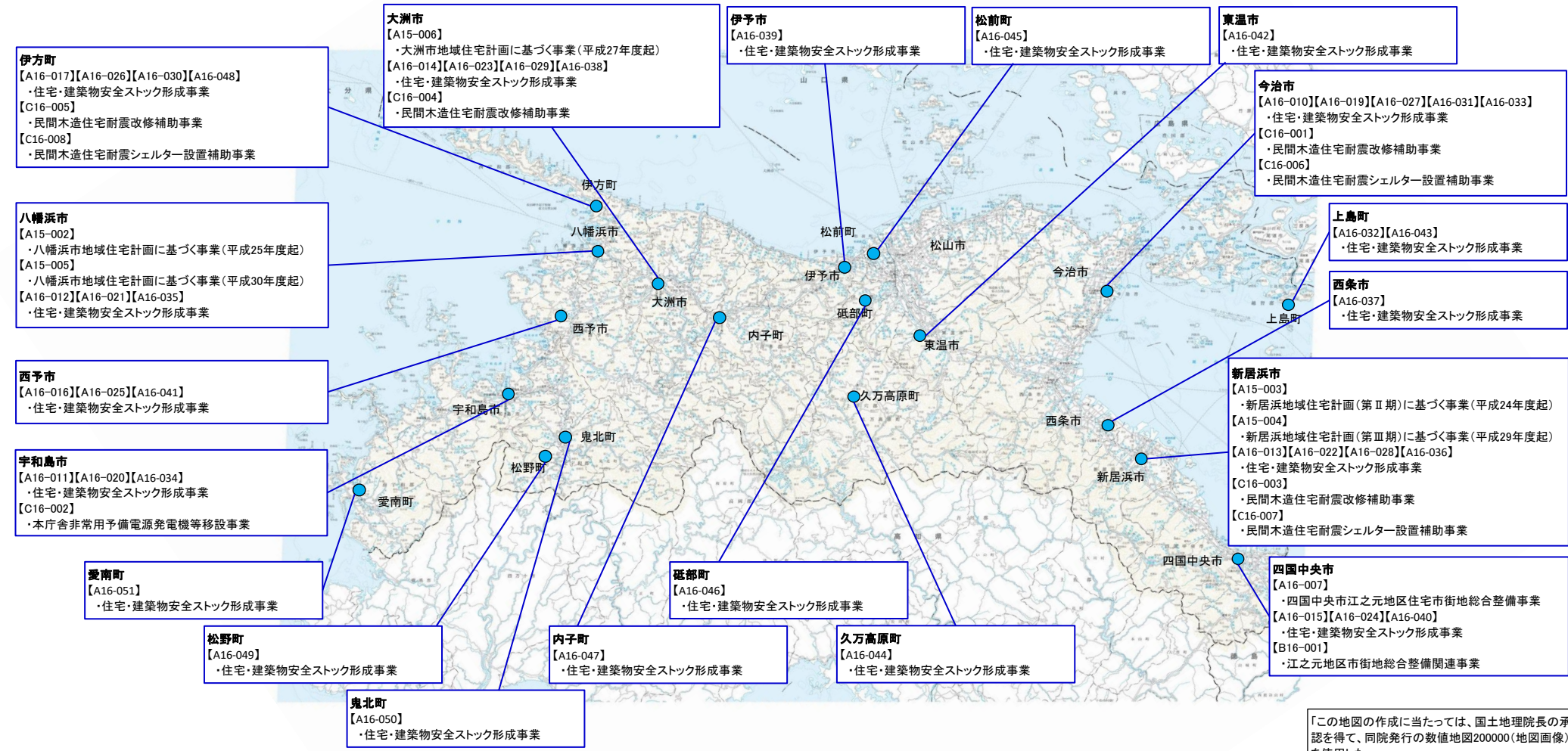


計画の名称	安全・安心な愛顔あふれる住まいづくりとまちづくり(防災・安全)(第Ⅱ期)		
-------	--------------------------------------	--	--

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、西条市、大洲市、伊予市、四国中央市、西予市、東温市、上島町、久万高原町、松前町、砥部町、内子町、伊方町、松野町、鬼北町、愛南町(県+19市町)
-------	-------------------	------	--

愛媛県
 【A16-009】【A16-018】 住宅・建築物安全ストック形成事業
 【A16-008】 狭あい道路整備等促進事業
 【A15-001】 愛媛県地域住宅計画に基づく事業(平成26年度起)
 【A15-052】 愛媛県地域住宅計画に基づく事業(令和元年度起)



「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)を使用した。
 (承認番号 平29情使、第689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50000(地図画像)を複製したものである。
 (承認番号 平29情複、第805号)」

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～令和元年度

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)

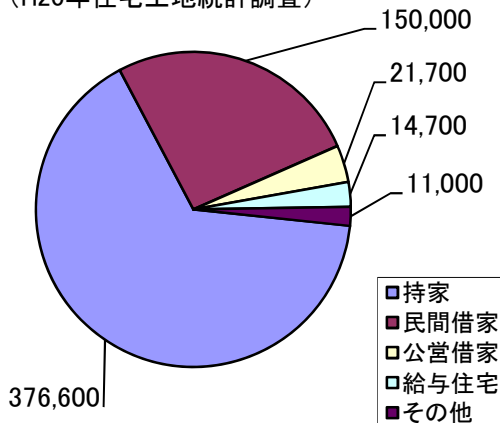


図2. 耐震面で不安のある住宅戸数
(H20年住宅土地統計調査)

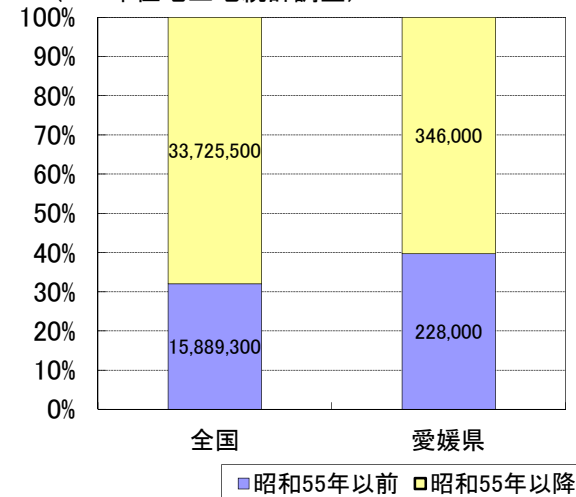
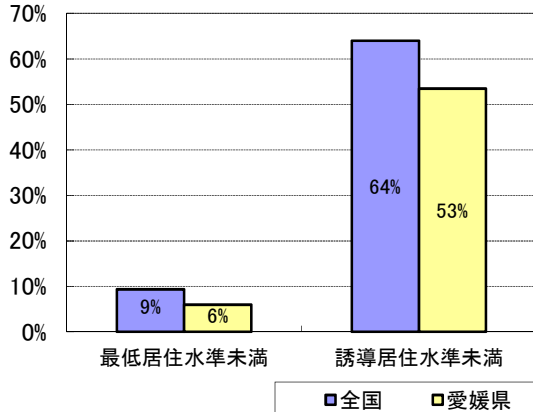


図3. 公営借家における各種居住水準未達の戸数の割合
(H20年住宅土地統計調査)



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		目標値	
				基準年度		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%	H25	63%	R元
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%	H25	64%	R元
		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%	H25	100%	R元
	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	H25	15基	R元

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）
・令和元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』・令和元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』・令和元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』・令和元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』・令和元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

- ・令和元年度計画終了後、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	公営住宅等整備事業	0	1,997	
	地域優良賃貸住宅整備事業		1,265	
	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。

9/10 × (A + B) + K と 10/9 × A + K のいずれか少ない額 × 1/2 + β 999 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

■ 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								80	80	
		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
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								3,069	3,069	
		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
	(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

(N1 + N2) × Ch × 0.5 45,093 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
	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 + Σ Cn] × 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
-------------------------------	---------

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 : 令和元年12月
計 画 期 間	令和2年度 ~ 令和6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135万人、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30年の調査で「総住宅数(空家含む)」約71万4千戸となっており、平成25年の調査時の総住宅数約70万5千戸から、1.3%(約9千戸)増加している。また、「居住世帯のある総住宅数」約58万1千戸となっており、そのうち「持家」約38万6千戸、「民間借家」約15万1千戸、「公営借家」約2万1千戸、「給与住宅」約1万戸等となっている(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31.3%と、全国値24.5%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(2万1千戸)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約1万1千戸と、公営借家の52%を占めており、全国値の56%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
(H30年住宅・土地統計調査)

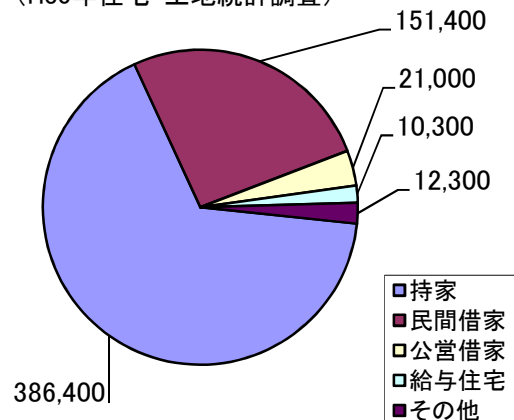


図2. 耐震面で不安のある住宅戸数
(H30年住宅・土地統計調査)

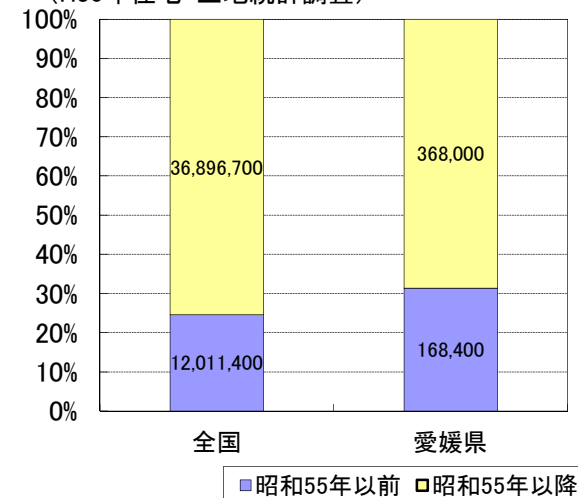
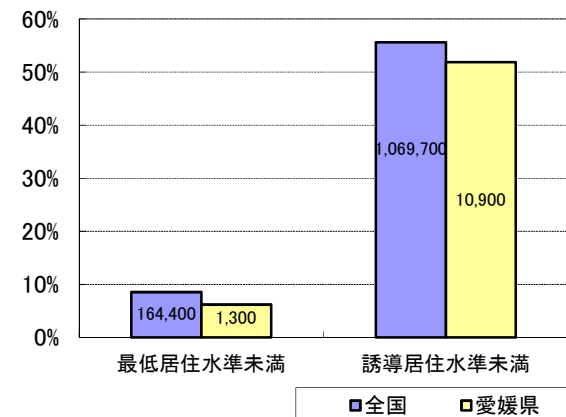


図3. 公営借家における各種居住水準未達の戸数の割合
(H30年住宅・土地統計調査)



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674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288戸存在している。(表1 参照)

耐火構造の県営住宅は4,395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2,504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行く必要がある。(表1 参照)

バリアフリー化された県営住宅戸数は、3,072戸で、県営住宅全体の61%である。また、65歳以上の高齢者のいる世帯数は2,730世帯で、県営住宅全体の54%であるが、高齢者のいる世帯数は年々増加傾向にあり、今後も増加の一途が予想されることから、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)

エレベーターは、建築基準法の改正により、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(平成21年9月28日施行)、又、地震に対する構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準が新たに定められ(平成26年4月1日施行)、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

※R.11月末現在

	戸数	耐用年数1/2 経過 (A) ※	耐用年数 経過 (B)
木造	4戸	4戸	0戸
準耐火構造	674戸	386戸	288戸
耐火構造	4,395戸	2,504戸	0戸
計	5,073戸	2,894戸	288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

※R.11月末現在

管理戸数 計	5,073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	3,072戸	61%
65歳以上の高齢者のいる世帯数	2,730世帯	54%

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	37%	R元	61%	R6
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	61%	R元	80%	R6
		愛媛県県営住宅長寿命化計画(H28～R6)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	11%	R元	100%	R6
	%	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割合	71%	R元	100%	R6

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（H29.3月策定）による建替対象戸数	214戸（砥部団地、鹿峰団地）
『従前値』・令和元年度までに建替更新した県営住宅戸数	80戸（更新率37%＝従前値）
・令和6年度までに建替更新予定の県営住宅戸数	50戸（鹿峰団地）
『目標値』・令和6年度までに建替更新する県営住宅戸数	50戸（更新率61%＝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』・令和元年度までにバリアフリー化された県営住宅戸数	3,072戸
『目標値』・令和6年度までにバリアフリー性能が確保される予定戸数	4,226戸
②愛媛県県営住宅長寿命化計画（H29.3月策定）による外壁改善事業予定住棟	
『従前値』・令和元年度までに外壁改善事業を実施した県営住宅棟数	8棟
『目標値』・令和6年度までに外壁改善事業を予定している県営住宅棟数	73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』・令和元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	15基
『目標値』・令和6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	21基

2. 評価方法等

- ・令和6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福祉対応の向上を図る。
- ・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

該当なし

(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。

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
公営住宅等整備事業	県営住宅鹿峰団地建替事業	愛媛県	50戸	974	974
	県営住宅鹿峰団地設計・調査費	愛媛県	1団地	37	37
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(唐子団地外)	愛媛県		90	90
	県営住宅外壁改修工事事業(東予団地外)	愛媛県		703	703
	県営住宅EV防災対策改修事業(東予団地外)	愛媛県		57	57
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	—	76	76
合計				1,937	1,937
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

…A

…K

…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	公営住宅等整備事業		0	1,937	
	地域優良賃貸住宅整備事業			1,011	
	公営住宅ストック総合改善事業			850	
	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			76	
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 969 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		
N 2	①公営住宅	超高層 一般								50	0	50
	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
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							3,182	0	3,182
		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
	(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

(N1 + N2) × Ch × 0.5 46,282 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
	住宅地区改良事業等			0	23	0
(2)下水道 [m]				0	23	0
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	0
				3,700	0	0
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	0
				0	0	0
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	0
				140	0	0
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	0
				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) × Ch + Σ Cn] × 0.5 46,282 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）	969 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	
				3,700	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	重点	一般						
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	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									291	287	…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	重点	一般						
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	重点	重点	一般			

※ 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)

基幹事業	交付金算定対象事業費		
	A	K	B
公営住宅等整備事業	0	287	
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	256		
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			
災害公営住宅家賃低減化事業		31	
提案事業			
			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。

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 $\times 1/2 + \beta$

143 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	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						320	320
		②住宅地区改良事業等	一般							0
		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	一般							0
		②住宅地区改良事業等	超高層							0
		③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	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	

<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

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

4,582 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
				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	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

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

4,582 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）

143 百万円

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達世帯の割合	%	公営住宅等の借家における最低居住面積水準未達世帯の割合(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

< 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）

< Step 1 >

		(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。

< 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 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

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带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

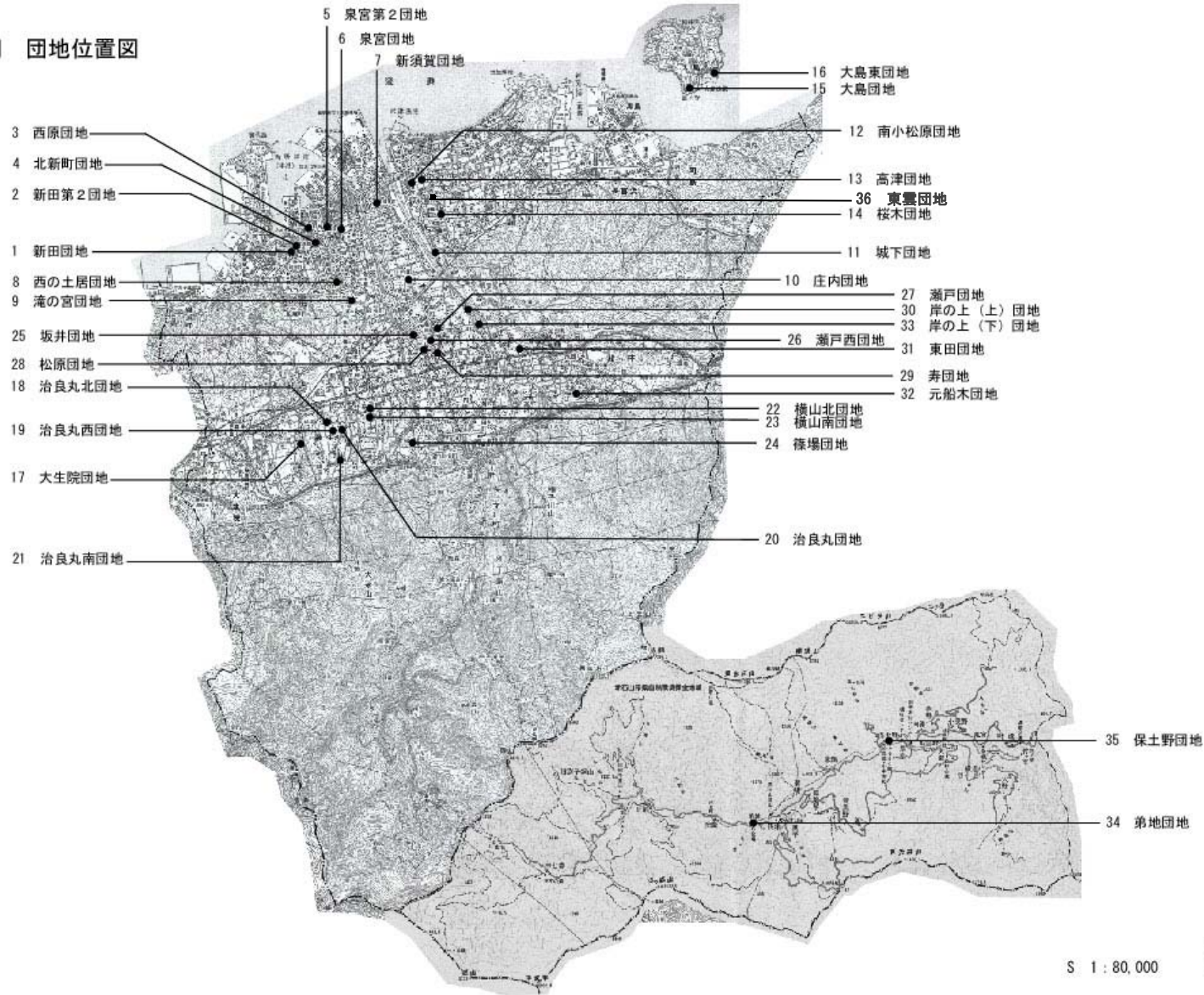
該当なし

「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)

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Ⅲ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	3121	
	地域優良賃貸住宅整備事業		1764	
	公営住宅ストック総合改善事業		977	
	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		390	
	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 = 1,561 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
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
			②住宅地区改良事業等	一般								0
			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	超高層							1350	1350
			②住宅地区改良事業等	一般								0
			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	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 = 19332 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	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 = 19332 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）	1,561 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	0	267	
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		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。

START

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	地域別							小計
				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	
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							823	823
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般							66	66
		③その他の住宅	超高層 一般							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 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 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
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				0	3.6	0
(3)-1 河川 [m] 整備費				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
(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	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) × Ch + ∑ 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
-------------------------------	---------

住 宅 市 街 地 整 備 計 画 書

1 . 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：江之元地区

所在地：四国中央市寒川町

面 積：約9.13 ha

(2) 重点整備地区

名 称：江之元地区

所在地：四国中央市寒川町

面 積：約9.13 ha

2 . 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

立地

当地区は、愛媛県四国中央市の中心市街地から西へ約3km、J R 予讃線伊予三島駅から西南西へ約2.6km、寒川駅から東へ約1.2km、南の法皇山脈と北の燧灘に挟まれた東西に細長い市域平野部のほぼ中央に位置する。

地区の形成経緯

当地区は、藩政時代より漁業を営む漁家を中心として形成された地区で、漁村の特性を反映して民家が密集している上に、公共施設整備が遅れ、防災上からも大変危険な環境にある。

現況（平成28年現在）

当地区の人口は、463人と事業着手前である平成5年の905人から約半減した。世帯数は、225世帯と平成5年の296世帯から約2割減少した。従って、人口密度は50.7人/ha、世帯密度は24.6世帯/haである。また、空き家は約30棟（全建物の約11.4%）である。

地区内の建物棟数は263棟 で棟数密度は28.8棟/haである。うち木造が199棟で木造棟数率は75.7%である。さらに木造老朽建物(昭和55年以前)が161棟で61.2%である。このため、不燃領域率は32.2%、延焼抵抗率は0.29で依然として火災時等の延焼危険度が高い。

倉庫・車庫・付属家等を含む

また、地区内は狭あい道路が多く4 m未満道路に接道する建物が130棟（うち30棟は無接道）で全建物の49.4%を占める。

地区の指標とその推移

	(単位)	整備前	H21	H28末	目標	備考
昭和55年以前の建物割合	(%)	87.5	78.8	69.1	-	四国中央市 ¹ 35.6%
4m以上道路延長	(m)	1,234	2,022	2,376	-	
接道不良住宅割合 ²	(%)	70.8	58.5	49.4	-	四国中央市 ¹ 51.4%
無接道建物割合	(%)	48.0	17.6	11.4	-	四国中央市 ¹ 4.3%
公園面積	(m ²)	0	0	1,130	-	
一人当たり公園面積	(m ² /人)	0.0	0.0	2.46	-	
不燃領域率	(%)	17.7	25.0	32.2	40.0	
延焼抵抗率	(-)	0.000	0.190	0.292	0.350	

¹ 住宅・土地統計調査H25、² 4m未満道路のみに接道する建物及び無接道建物

(2) 整備地区の課題

土地利用・建物の課題

- ・本地区は基本的に住宅地であり、建物の大部分が一戸建て住宅となっているが、建物の建築年代が古いものが多く、裸木造で外壁が可燃物であることから火災の延焼危険性や地震時の倒壊の危険性のある防災上課題がある建物が多く残っている。また、そのような建物には空き家のまま放置されているものも少なくない。
- ・漁村を母体とした地区中央部一帯は住宅が建て詰まっており、日照障害、プライバシー等の住環境上の課題がある。
- ・平成28年現在、道路・公園の整備とともに、老朽木造住宅等の補償・除却が進められ、住宅の密集度の改善や、老朽住宅の割合は下がってきたが、依然、築35年以上の木造老朽住宅は地区の過半数を占める。

道路・公園等の公共施設の課題

- ・地区内には4m以上の道路がほとんどない上、他人の敷地内を通行しないと住宅にアクセスできない無接道建物も多い。このため、建築基準法上の規定を満足できないことから建替が進まず、老朽化した住宅が放置されて多く残っている。
- ・進入路が狭いいため、車で容易に住宅までアクセスできないことから、日常生活に不便だけでなく、救急車や消防車が進入できず緊急時の安全性が確保できていない。
- ・また、地区内に公園がなく、地区の居住者の憩いの場や災害時の一時避難場所等も必要である。
- ・平成28年現在、地区の骨格となる10m道路、6mの主要区画道路等が整備され、基本的な基盤整備は進んでいる。一方、建替連動型として、建築基準法第42条第2項の規定に基づく道路後退により、民間主動で整備を進める方針としている道路は、あまり整備が進んでいない。
- ・公園は1,400m²の街区公園の一部(第1期工事分1,079m²)が完成し、地域住民の憩いの場が確保されたほか、第2期工事や小公園の整備が予定されている。

地域コミュニティの課題

- ・地区は昔からの漁家を中心として形成された集落で、住民は非常に親密であり、良好なコミュニティが形成されている。住環境整備を進める中でもこれを保持・発展させていく必要がある。

- ・平成28年現在、道路整備等に伴い地区外へ転居する者も多かったことから人口の減少が進んでおり、基盤が改善された住宅地において住宅の再建や新たな居住者が転入する等、地区の活力維持が必要である。

(3) 整備地区の整備の方針

整備の基本構想

- ・本地区は住宅の密集、道路等の公共施設の不足、居住者の高齢化等の課題に対し、「安全で安心して暮らせる住宅地の形成」、「暮らしやすい住み続けられる生活環境の形成」、「住民と行政の協働によるまちづくり」を目標に、居住者の合意のもと、順次必要とする事業を進めてきたが、今後とも以下の基本構想のもと、目標の実現に向け、事業を遂行することとする。

イ) 安全で安心して暮らせる住宅地の形成

安全で快適な住宅地の形成を図るため、必要な道路整備とそれに合わせた老朽住宅等の建替えを進め、緊急車両等の進入可能なまち、災害時に安全に避難できるまち、建て詰まりの解消と不燃化による延焼しにくいまちの形成を進めていく。

ロ) 暮らしやすい住み続けられる生活環境の形成

オープンスペースの確保による住環境の改善と共に、車の通行に安全で便利な住宅地を再生させるほか、地域住民の憩いの場となる広場・公園などの整備を通して暮らしやすい住み続けられる生活環境を形成する。

ハ) 住民と行政の協働によるまちづくりの推進

当地区のまちづくり事業は住民（権利者）の理解のもとに進めるものであることから、その合意形成には所定の時間を要するが、事業着手前から住民（権利者）で構成される住環境整備推進委員会が設置されているため、本委員会を活用しながら、住民意向に沿った公共施設等の整備や建替え支援等を進めている。今後とも行政の役割（道路・公園の整備）、住民の役割（道路整備に合わせて建物の更新を行う）等相互の協働によるまちづくりを推進する。

防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

<基本方針及び基本目標>

- ・道路整備により、緊急車両等の進入できる安全な市街地を形成するとともに、老朽住宅の除却後の不燃化建替え等を通じて地区の防災性を向上させる。当地区では、延焼危険度低減の目標を延焼抵抗率0.35程度（市街地の焼失率が20%程度の水準になると、延焼が緩やかになり、避難経路や避難時間が確保され、人的被害がほぼ無くなるとされている）と定め、事業の推進を図る。

<実現方策>

イ) 消防活動困難区域解消

主要生活道路（幅員10m）及び生活道路（幅員6～4m以上）を整備し、消防活動困難区域の解消を図る。また、取得済みの第2コミュニティ住宅敷地については、防災設備等を備えた広場の整備など、地区の防災性向上を更に促進させることを検討する。

ロ) 建物の不燃化

道路整備による延焼遮断空間の形成と併せて実施する老朽木造住宅の補償・除却や、不燃性の高い建築物への建替えを通して火災時においても延焼しにくい地区に再生する。

老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

<基本方針>

- ・地区の老朽建築物等は、道路整備等に伴う老朽住宅の補償・除却を活用した建替えを促進する。

<実現方策>

- ・主要区画道路沿いの建替えに合わせて、背後の無接道住宅と協調して建替えが進められるよう、建築基準法第43条ただし書き制度や同法第42条第1項第5号に規定する位置指定道路等の制度を活用して整備効果が周辺宅地に広がるよう普及・啓発を進める。
- ・道路整備を行わない箇所は、倒壊の恐れのある危険な老朽空家住宅を中心に、老朽建築物等除却事業による除却を進める。

従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

<基本方針>

- ・道路整備に伴い居住継続が困難になる従前居住者に対して、コミュニティ住宅の整備を進める。整備に際しては、予め適切な時期に従前居住者の意向を把握することとし、整備戸数は適宜検討することとする。
- ・また、公共施設整備に伴い再建できなくなる居住者に対しては、事業地区内及び周辺で代替地となる土地情報の収集等により、地区内やコミュニティが形成されている範囲内で住宅再建ができるよう務める。

<実現方策>

- ・従前居住者の意向に基づきコミュニティ住宅の提供、再建のための土地情報の提供等を行う。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

【土地利用に関する基本方針】

- ・整備する主要道路の沿道や、将来的な道路後退が必要となる2項道路の沿道に位置する敷地のほか、奥まっており接道の要件を満たさない敷地など様々な街区の特性に応じて適切な土地利用を誘導する。
- ・また、基盤整備の効果を人口増と地区活力向上に結び付けられるよう土地の有効利用を促進する。

イ) 整備道路(地区内幹線道路・主要生活道路)沿道地区

道路整備に伴い除却された跡地での建替えを適切に誘導し、安全で快適な住宅地へ再生していく。なお、残った敷地が小さく適切な利用が難しい場合は、隣接所有者に購入を持ちかけるなど沿道で適切な土地利用が実現できるよう誘導・支援を行う。

また、道路に適切に接道しない無接道宅地については、これまでの事業の実施により大幅に減少したが、さらなる防災・減災対策の推進のため、周辺に悪影響を与える危険な老朽空き家住宅を中心に除却を進め、良好な住宅地を形成していく。

ロ) 2項道路沿道地区

所有者等に対し、前面道路は、戸別の建替え時に後退する必要があることを十分周知することにより、将来的に4mの道路幅員が確保され、緊急車両等の通行に支障のない良好な住宅地へ再生する。

八) その他の街区

都市計画道路寒川江之元線等の既存道路に接する街区は、住宅や店舗等が立地し、概ね良好な住宅市街地が形成されている。しかし、一部に老朽危険空家等が残っているため、これらの除却を進め、居住環境の更なる改善を図っていく。

4. 住宅等の整備に関する事項

【コミュニティ住宅の整備】

- ・従前居住者の居住継続支援のため、賃貸コミュニティ住宅(18戸)の供給を図る。

【その他の街区における住宅等の整備に関する方針】

- ・道路整備・老朽住宅等の除却と連動した従前地での適切な建替えを誘導し、良質な住宅への更新を通じて居住継続・地区の活力やコミュニティの維持を図る。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

	施設名	整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公 共 施 設	道 路	江之元大通り線	地区内幹線道路 道路新設	幅員 = 10m、 延長 = 141m	整備中
	道 路	江之元東西線	地区内幹線道路 道路新設	幅員 = 10m、 延長 = 208m	整備済
	道 路	江之元中央線(中A)	主要生活道路 道路改築	幅員 = 6 m、 延長 = 81m	
	道 路	江之元中央線(中B)	主要生活道路 道路改築	幅員 = 6 m、 延長 = 50m	
	道 路	江之元中央線(東)	区画道路 道路改築	幅員 = 4 m、 延長 = 122m	
	道 路	江之元岩崎線(西)	主要生活道路 道路改築	幅員 = 6 m、 延長 = 78m	整備済
	道 路	江之元岩崎線(東)	主要生活道路 道路新設・改築	幅員 = 6 m、 延長 = 95m	
	道 路	江之元新開線(東)	主要生活道路 道路新設	幅員 = 6 m、 延長 = 200m	整備済
	道 路	江之元東通り線	主要生活道路 道路改築	幅員 = 6 m、 延長 = 226m	整備済
	道 路	江之元西通り線	主要生活道路 道路新設	幅員 = 6 m、 延長 = 237m	整備済
	道 路	江之元中央線(西) 及び新開線	区画道路 道路改築	幅員 = 4 m、 延長 = 140m	
	道 路	江之元新開線(西)	区画道路 道路改築	幅員 = 4 m、 延長 = 105m	区間東部分 は整備済
	公 園	公園	公園新設	面積 = 約1,400㎡	整備中
	公 園	小公園	公園新設	面積 = 約140㎡	用地取得済
公益 施設		名 称	面 積	備 考	
		該当なし			

- ・地区の中央部の接道要件を満たさない建物の建て詰まったエリアに、幅員10mの地区内幹線道路として 江之元大通り線と 江之元東西線の2路線を地区の骨格的な防災軸として整備する。
- ・地区のやや北側を東西に貫通する江之元中央線のうち、特に密集度が高く老朽木造住宅や空き家の多い中央部西の区間(江之元中央線(中A))及び中央部東の区間(江之元中央線(中B))を幅員6mの主要生活道路として拡幅整備する。また、東側の区間(江之元中央線(東))については、居住者の立退きへの影響を最小限に抑えるため、幅員4mの区画道路として拡幅整備する。中間部については江之元西通り線、江之元中通り線、江之元大通り線と交差し面的な課題は軽減されていることから、現状の2項道路を戸別の建替えに併せて整備する。
- ・ 江之元東西線と 江之元新開線(東)に並行する中間の位置に 江之元岩崎線(西)を幅員6mの主要生活道路として整備し、公園への避難路としても活用する。なお、江之元岩崎線を東に延伸させ、現在道のない街区を東西に横断するよう 江之元岩崎線(東)として地区外東側の新設道路と接続し、当該区域の無接道老朽建物や空き家の集積するエリアの解消を図る。
- ・地区の南端をJR予讃線に沿って東西に貫通する 江之元新開線(東)を幅員6mの主要生活道路として新設整備する。
- ・区域の西側を南北に貫通する 江之元西通り線、東側を南北に貫通する 江之元東通り線を、幅員6mの主要生活道路として整備し、区域内の道路ネットワークを形成する。
- ・区域の都市計画道路寒川江之元線の西側の区域は、建て替え連動型による区画道路を計画していたが、建て替えが進まないことから、 江之元中央線(西)及び新開線、 江之元新開線(西)により地区を貫通する区画道路として公共整備型で整備を行う。居住者の立退きへの影響を最小限に抑えるため、幅員は4mとする。

(2) その他の施設に関する事項

【児童遊園、緑地等の整備の基本方針】

- ・地区の中央部に1,400㎡程度の街区公園を整備する。また、東側に小公園(140㎡)を整備し、災害時は一次避難場所等として、日常時は地域の憩いやコミュニティの場として活用する。

6. その他必要な事項

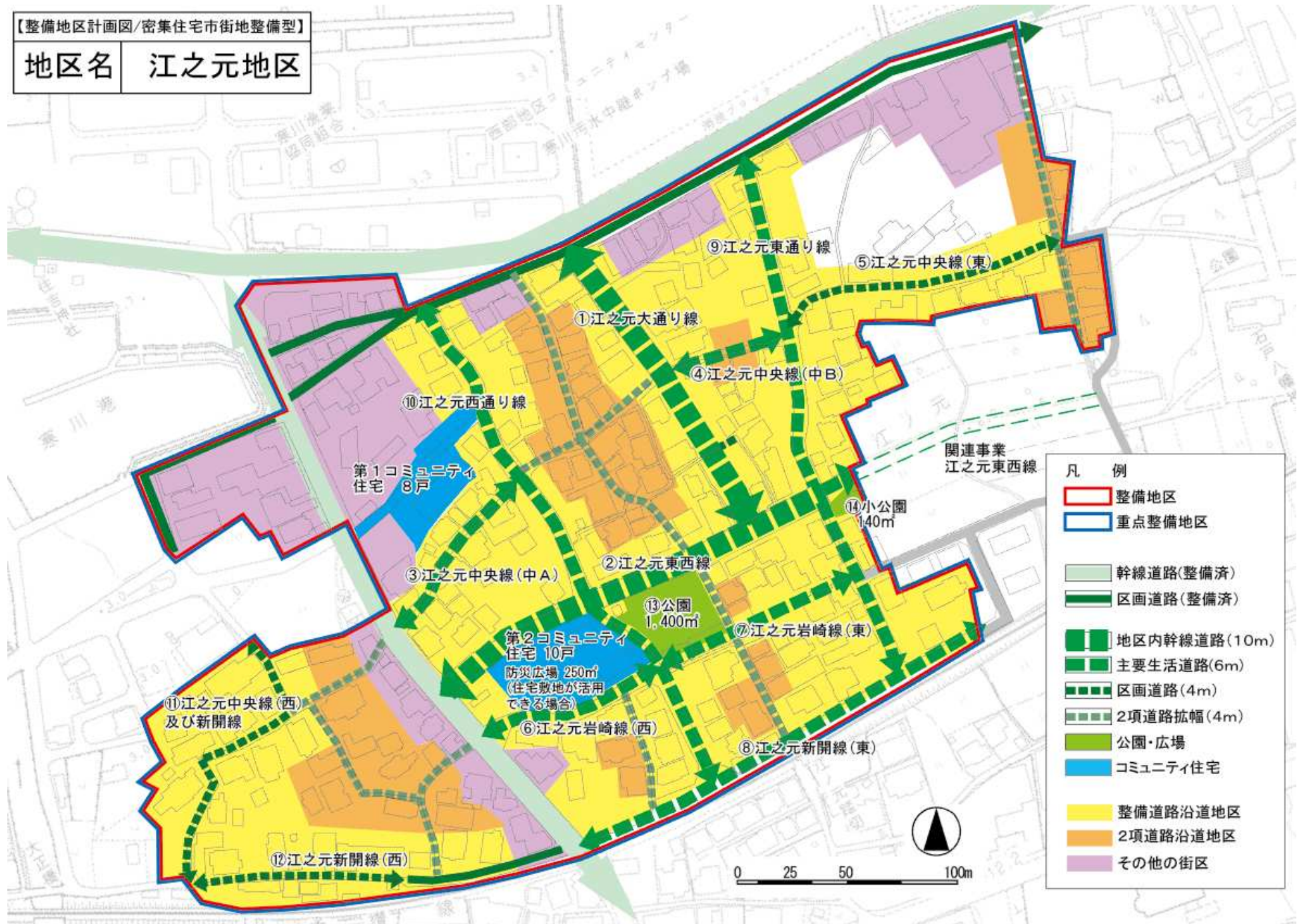
(1) 事業施行予定期間

平成8年度から36年度までの29年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

本地区においては、住環境整備推進委員会が設置されており、円滑な事業推進のため定期的に協議会を開催し、事業の周知、住民意向の把握等を行うものとする。

地区名 江之元地区



- 凡 例
- 整備地区
 - 重点整備地区
 - 幹線道路(整備済)
 - 区画道路(整備済)
 - 地区内幹線道路(10m)
 - 主要生活道路(6m)
 - 区画道路(4m)
 - 2項道路拡幅(4m)
 - 公園・広場
 - コミュニティ住宅
 - 整備道路沿道地区
 - 2項道路沿道地区
 - その他の街区

現況写真

地区の中心の2項道路（江之元中央線）



放置された空き家



建築基準法の道路でない里道



無接道の空き地



整備された江之元第1コミュニティ住宅



整備が進む江之元大通り線



江之元東西線整備に合わせて建替えられた住宅



取得済みの江之元第2コミュニティ住宅用地



変 更 概 要 書

変更する箇所	変更前	変更後	変更を必要とする理由
3. 整備地区の土地利用に関する事項 【土地利用に関する基本方針】	・建替促進街区(老朽住宅等の除却街区) 無接道の老朽空き家等の多い街区では、それらの除却を促進し、除却跡地で適切な道路整備や共同・協調建替えを誘導支援し、安全で快適な住宅地への再生を図る。	イ) 整備道路(地区内幹線道路・主要生活道路)沿道地区 ロ) 2項道路沿道地区 ハ) その他の街区	・道路計画の見直しに合わせて、土地利用特性に応じて適切な土地利用を誘導する。 ・また、基盤整備の効果を人口増と地区活力向上に結び付けられるよう土地の有効利用を促進する。
4. 住宅等の整備に関する事項 【コミュニティ住宅の整備】	・従前居住者の居住継続支援のため、賃貸コミュニティ住宅(20戸)の供給を図る。	・従前居住者の居住継続支援のため、賃貸コミュニティ住宅(18戸)の供給を図る。	・居住者アンケート、戸別訪問及び道路計画の見直しにより、関係者のニーズを把握し必要戸数を見直した。
5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項 (1) 主要な施設の整備に関する事項	・江之元中央線(幅員=6m、延長=369m) ・区域南東部の密集街区の建て替え連動型路線 ・区域西側の建て替え連動型路線 ・建替連動型路線	・江之元中央線(中A)(幅員=6m、延長=81m)、江之元中央線(中B)(幅員=6m、延長=50m)、江之元中央線(東)(幅員=4m、延長=122m)として整備区間の見直し ・江之元岩崎線(東)(幅員=6m、延長=95m)として公共整備型による整備に見直し ・江之元中央線(西)及び新開線(幅員=4m、延長=140m)、江之元新開線(西)(幅員=4m、延長=105m)として公共整備型による整備に見直し ・上記による区画道路の整備による公共整備型への見直し、その他の路線は建替連動型整備路線として対応。	・居住者アンケート及び街区単位の防災性の評価を行い整備の必要な路線を見直した。