

# 地域住宅計画(確定版)

いまばりしちいき  
今治市地域

いまばりし  
今治市

|       |         |
|-------|---------|
| 当初    | 平成26年3月 |
| 第1回変更 | 平成27年2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31年3月 |

# 地域住宅計画

|       |          |       |       |
|-------|----------|-------|-------|
| 計画の名称 | 今治市地域    |       |       |
| 都道府県名 | 愛媛県      | 作成主体名 | 今治市   |
| 計画期間  | 平成 26 年度 | ～     | 30 年度 |

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

今治市は、愛媛県の北東部に位置し、瀬戸内海のほぼ中央部に突出した高縄半島の東半分を占める陸地部と、芸予諸島の南半分の島しょ部からなり、人口約17万人、世帯数約7.5万世帯の地域である。

当該地域は、今治港や中心部のタオル産業および臨海部の造船業を基軸として発展してきたまちであり、これらの産業は好不況の影響を受けやすく、また従来より下請的産業構造の性格により低賃金労働に依存してきたために、住民においては低廉な家賃の住宅への需要が多く存在する。このため当該地域では公営住宅等を高度成長期である昭和30年代以降多数建設してきたが、外壁や設備の老朽化が進んできており、また新耐震基準以前に建てられていることから、改修や建替え・整備等によりストックの有効活用を図っていくことが重要な事項となっている。

空家問題は、全国的な社会問題になっているが、平成20年度の総務省の住宅・土地統計調査によると、入居者のいない賃貸住宅や別荘等を含めた今治市内の空き家戸数は13,740戸で、住宅総数に占める割合は、16.6%であったが、平成25年度の同調査によると、今治市内の空き家戸数は15,710戸で、住宅総数に占める割合は、19.1%となり、空家率は増加している。今治市においても少子高齢化や過疎化による管理不十分な空家が増加し、市民生活の身近なところで早急な対応が必要とされている。

## 2. 課題

老朽化が進む公営住宅等ストックにおいて、入居者が安心して住み続けられる快適な住まいを実現するため、当該ストックの改修や建替え・整備等を管内の住宅事情や財政状況を考慮しながら効率的に進めていく必要がある。

空家対策では、平成26年11月末に『空家等対策の推進に関する特別措置法』が公布され、今後、法の施行が予定されているところであるが、同法に基づく空家等対策計画を速やかに策定し、除却補助などの対策事業を活用しながら空家対策を進めて行く必要がある。

### 3. 計画の目標

『公営住宅建替事業等の実施により、安心して住み続けられる快適な住まいを実現する。』

『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   | 基準年度 | 目標値   | 目標年度 |
|------------------------------------|-----|--|-------|------|-------|------|
|                                    |     |  |       |      |       |      |
| 改善が必要な老朽化した市営住宅の割合                 | %   | (今治市公営住宅等長寿命化計画で建替及び用途廃止と判定された戸数) ÷ (今治市公営住宅管理戸数)          | 32.6% | 26   | 26.8% | 30   |
| 中層耐火公営住宅(3階建て以上)のうち新耐震基準に適合する戸数の割合 | %   | (中層耐火公営住宅(3階建て以上)のうち新耐震基準に適合する戸数) ÷ (中層耐火公営住宅(3階建て以上)管理戸数) | 64.7% | 26   | 68.8% | 30   |
| 老朽危険空家等の除却棟数                       | 棟   | 除却を推進すべき地域内の老朽危険空家等の除却戸数                                   | 0棟    | 28   | 6棟    | 30   |

※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)

・安心して住み続けられる快適な住まいを実現するため、公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を図るべく、公営住宅建替事業を実施する。

#### (住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業）)

・住民の生活環境を保全するため、空家の実態調査を実施し現状把握を行った後、空家等対策計画を策定すると共に、旧今治市・旧越智郡陸地部・旧越智郡島嶼部における老朽化した空家に対し除却補助を行うことで、居住環境を阻害等している空家等について対策事業を推進する。

#### (公営住宅ストック総合改善事業)

・住宅整備事業の進捗状況を踏まえ、社会環境の変化に対応する地域の実状に即した新たな住宅施策を展開するため、今治市公営住宅等長寿命化計画の見直しを実施する。

#### (公的賃貸住宅家賃低廉化事業)

・住宅行政に係る事業を円滑に進めていくため、財政負担の軽減を図るべく、公的賃貸住宅家賃低廉化事業を活用する。

### (2) 提案事業の概要

### (3) その他（関連事業など）

#### (効果促進事業)

・利便性の高い住環境を確保するため、市営住宅の建替えに併せて必要となる駐車場整備等の効果促進事業を実施する。

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 | 規模等   | 交付期間内<br>事業費 |
|----------------------|------------|------|-------|--------------|
| 公営住宅等建替事業            |            | 今治市  | 127戸  | 2,465        |
| 公営住宅等建替事業            | 移転費補助      | 今治市  | 1戸    | 1            |
| 住宅地区改良事業(空き家再生等推進事業) | 空家の実態調査    | 今治市  | 今治市一円 | 22           |
| 公営住宅ストック総合改善事業       | 長寿命化計画の見直し | 今治市  | 今治市一円 | 11           |
| 公的賃貸住宅家賃低廉化事業        |            | 今治市  | 今治市一円 | 19           |
| 住宅地区改良事業(空き家再生等推進事業) | 除却事業タイプ    | 今治市  | 今治市一円 | 5            |
|                      |            |      |       |              |
|                      |            |      |       |              |
|                      |            |      |       |              |
|                      |            |      |       |              |
|                      |            |      |       |              |
|                      |            |      |       |              |
| 合計                   |            |      |       | 2,523        |

提案事業

| 事業 | 細項目 | 事業主体 | 規模等 | 交付期間内<br>事業費 |
|----|-----|------|-----|--------------|
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
| 合計 |     |      |     | 0            |

※交付期間内事業費は概算事業費

(参考)効果促進事業

| 事業          |  | 事業主体 | 規模等 | 交付期間内<br>事業費 |
|-------------|--|------|-----|--------------|
| 公営住宅移転費補助   |  | 今治市  | 56戸 | 15           |
| 公営住宅駐車場整備事業 |  | 今治市  | 90台 | 10           |
|             |  |      |     |              |

## 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。