

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）第5回変更

平成 27年2月23日

計画の名称	1 安心して住み続けられる快適な住環境の実現			交付対象	今治市											
計画の期間	平成22年度～平成26年度（5年間）															
計画の目標	I-A1-1～3 快適な生活の基盤となる住環境の充実を図り、圏域外への人口流出を防止するとともに、移住等人口流入にも対応できる定住環境の充実を図る。 I-A1-1～3、I-C1-1 公営住宅の建替え、改善、建築物の耐震化等により、安心して住み続けられる快適な住まいを実現する。															
計画の成果目標（定量的指標）	I-A1-1～3 ・今治市の人口減少率4.5ポイント以下を目指す。 I-A1-1～2 ・安全性と居住性が改善された公営住宅の割合13.3ポイント増加を図る。 I-A1-3、I-C1-1 ・住宅の耐震化率11.9ポイント増加を図る。															
定量的指標の定義及び算定式				定量的指標の現況値及び目標値			備考									
				当初現況値 (H22当初)	中間目標値 (H24当初)	最終目標値 (H26末)	※中間目標は任意									
I-A1-1～3	人口減少率の抑制 (国立社会保障・人口問題研究所予測によると、今治市の人口はH22:166,307人からH27:158,123人と4.9ポイントの減少予測) = (H22.3.31住民基本台帳人口-H27.3.31住民基本台帳人口) / (H22.3.31住民基本台帳人口) ≤ 4.5ポイント			171,947人		164,289人以上 (4.5%以下)										
I-A1-1～2	公営住宅の安全性と居住性の改善（今治市公営住宅ストック総合活用計画で改善対象団地とされたものを対象として算出） (安全性と居住性が改善された公営住宅の比率:公営住宅改修率)は、(改修済み住宅戸数) / (全改善対象住宅戸数) で算出 = (H26年度末公営住宅改修率) - (H21年度末公営住宅改修率) ≥ 13.3ポイント			34.6%		47.9% (13.3P増)										
I-A1-3、I-C1-1	住宅の耐震化率（住宅土地統計調査等の統計データや事業実施状況を基に算出） (住宅の耐震化率) = (耐震性が確保された住宅数) / (全住宅数) ≥ 11.9ポイント			66.1%		78.0% (11.9P増)										
全体事業費	合計 (A+B+C)	128百万円	A	127百万円	B	C	1百万円	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C)	0.8% [※1/128]							
交付対象事業																
A 基幹事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考		
								H22	H23	H24	H25	H26				
1-A1-1	住宅	一般	今治市	直接	市	今治市地域住宅計画(19起)に基づく事業	建替工事(朝倉南第2団地3・4号)						21	別添		
1-A1-2	住宅	一般	今治市	直接	市	今治市地域住宅計画(23起)に基づく事業	公営住宅等ストック総合改善事業						37	別添		
							公営住宅等整備事業(本町団地)						68			
1-A1-3	住宅	一般	今治市	間接	個人	住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震診断・アスベスト調査・耐震改修						1			
合計												127				
B 関連社会資本整備事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
										H22	H23	H24	H25	H26		
合計																
番号	一体的に実施することにより期待される効果												備考			
C 効果促進事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
										H22	H23	H24	H25	H26		
1-C1-1	住宅	一般	今治市	間接	個人	-	民間木造住宅耐震改修補助事業	民間住宅の耐震改修工事費助成	今治市						1	
合計												1				
番号	一体的に実施することにより期待される効果												備考			
1-C1-1	民間木造住宅の耐震改修工事費の助成を行うことにより、住宅の耐震化を促進し、居住者と地域の安全を図る。															

(参考図面) 地域住宅支援 第5回変更



地域住宅計画

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23年3月
第1回変更	平成25年2月
第2回変更	平成27年2月

地域住宅計画

計画の名称	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 23 年度	～	26 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7.3万世帯の地域である。

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、老朽化が進んできており、改修や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。

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。

3. 計画の目標

『公営住宅等の改修や整備等に資する事業の実施により、安心して住み続けられる快適な住まいを実現する。』

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	目標年度
公営住宅の安全性や居住性での改修割合	%	今治市地域で安全性や居住性の改修がされた公営住宅の割合(今治市公営住宅ストック総合活用計画で個別改善で判定された住戸を対象)	36.3%	22	47.9%	26
市営住宅の建替え	戸	市営本町団地の建替えのための実施設計戸数	0戸	24	85戸	25

※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

- ・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、公営住宅等ストック総合改善事業を実施する。
- ・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。そのために、実施設計・地質調査を行う。

(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					
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
公営住宅等ストック総合改善事業		今治市		37	
公営住宅整備事業		今治市		68	
合計				105	
提案事業					
事業			事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	細項目				
合計					0

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等

※交付期間内事業費は概算事業費

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

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

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。

■ 地域住宅交付金交付要綱第5に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

地域住宅計画期間
① → H 23 ~ H 26

長寿化計画
策定年度 → 平成 24 年度 → 長寿化係数
r = 0.25

< Step 0 >

地域住宅計画年度→ 年度ごとC→	23	24	25	26		基幹A合計	K
交付金算定対象事業費(A=A1+A2+A3)→	0	0	0	0		0	105
基幹事業(A1)							
高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)							
公営住宅等整備事業	0	0	0			0	
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)	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	
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0			0	
公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0			0	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	0	0	0			0	
公営住宅等長寿化計画に基づき行う事業(A12)	0	0	0			0	
公営住宅等整備事業	0	0	0			0	
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)	0	0	0			0	
特定優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0			0	
公営住宅ストック総合改善事業	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	
基幹事業(A2)							
市街地再開発事業	0	0	0			0	
優良建築物等整備事業	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	
都心共同住宅供給事業	0	0	0			0	
住宅市街地整備事業	0	0	0			0	
住宅・建築物安全ストック形成事業	0	0	0			0	
住宅地区改良事業等	0	0	0			0	
災害公営住宅家賃低廉化事業	0	0	0			0	
H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)※1							
基幹事業(A3)・・・(A1に該当しない事業)							
公営住宅等整備事業	0	0	0			0	68
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)	0	0	0			0	
特定優良賃貸住宅等整備事業	0	0	0			0	
公営住宅ストック総合改善事業	0	0	0			0	37
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業	0	0	0			0	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	0	0	0			0	
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業※2							
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)							
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業							
提案事業(B)						B合計→	
提案事業(R)						R合計→	
都市・地域再生緊急促進事業(β)							

※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
- ・公営住宅ストック総合改善事業
- ・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

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

52 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								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を超過してい る公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層							1,399	1,399	
	一般									0	
	②住宅地区 改良事業等	超高層							102	102	
	一般									0	
	③その他の住宅	超高層							44	44	
	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							849	849
		一般									0
		②住宅地区 改良事業等	超高層							98	98
一般									0		
③その他の住宅	超高層							41	41		
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		

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

37,227 百万円

< 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	
				0	23	0	
	住宅地区 改良事業				0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
(2)下水道(m ²)				0	4	0	
				0	4	0	
				0	4	0	
				0	4	0	
(3)-1 河川(m) 整備費				0	3,700	0	
				0	3,700	0	
				0	3,700	0	
(3)-1 河川(m) 用地補償費				0	0	0	
				0	0	0	
				0	0	0	
(4)-1 調整池(m ²) 整備費				0	140	0	
				0	140	0	
				0	140	0	
(4)-1 調整池(m ²) 用地補償費				0	0	0	
				0	0	0	
				0	0	0	
(5)優建施設建築物(m ²)				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

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

37,227 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)

52 百万円