

地域住宅計画

いまばりしちいきじゅうたくけいかく
今治市地域住宅計画(Ⅲ期)

いまばりし
今治市

令和5年12月

地域住宅計画

計画の名称	今治市地域住宅計画（第Ⅲ期）		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	今治市
計画期間	令和 6 年度	～ 10 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15万人、世帯数約7.6万世帯の地域である。

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住棟も多いことから、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。

また、令和3年に実施した今治市空家等実態追跡調査では、今治市内の空家戸数は11,156戸で住宅総数に占める割合は9.5%であり、今後も少子高齢化や過疎化により空家の増加が見込まれることから、今治市空家等対策計画に基づいた空家対策が必要である。

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、平成26年度から建替え事業を実施した。当計画期間内に予定している本町団地及び四村団地の建替え事業を完了したが、住宅事情や財政状況等を考慮しながら、居住者の安心と安全を確保する観点より、公営住宅等ストックの改善を効率的に進めていく必要がある。

空家対策では、『空家等対策の推進に関する特別措置法』に基づいた空家等対策計画を策定し、老朽危険空家等への対策を重点に置いた取組みを進めており、除却補助などの対策事業を活用しながら対策を進めていく必要がある。

3. 計画の目標

『住民の生活基盤である公営住宅の改善により安心のできる快適な生活空間を確保する』
『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	目標値	
				基準年度	目標年度
公営住宅の改修	%	今治市地域で、改修事業により安全性と居住性が確保された公営住宅の戸数の割合(今治市市営住宅ストック総合活用計画で個別改善対象団地として計画されたものが対象)	13%	5	59%
老朽危険空家等の除却戸数	戸	除却を推進すべき地域内の老朽危険空家等の除却戸数	56	5	125

※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、老朽化した公営住宅等ストックの効率的な建替及び除却を実施する。

(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、空家等対策計画に基づき老朽化した空家に対し除却補助を行う。

(公営住宅等ストック総合改善事業)

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅等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、共用部電灯のLED化改修公工事など、長期活用を見込む住棟において住宅の躯体の耐久性、省エネルギー性能向上、入居者の居住性向上を図る。また、社会情勢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

該当無し

(3) その他（関連事業など）

該当無し

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(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	外壁改修工事	今治市	160戸	329
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		今治市	今治市一円	1,110
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	69
公営住宅等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	13
合計				1,521

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 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(例)	事業主体	規模等	交付期間内 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

該当無し

※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

該当無し

※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

該当無し

「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。