

# 地域住宅計画(確定版)

いよしちいき  
伊予市地域

えひめいよし  
愛媛県伊予市

当初：平成25年3月

第1回変更：平成28年2月

第2回変更：平成28年10月

# 地域住宅計画

計画の名称	伊予市地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	伊予市
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

当該地域は愛媛県のほぼ中央に位置し、人口約39,000人、世帯数約15,700世帯の地域である。

本市は、愛媛県のほぼ中央、道後平野の西南部から四国山地の一部にわたり、西北は風光明媚な瀬戸内海に面しており、県都松山市から約10km、南予の玄関口に位置し、平成17年4月1日に伊予市、中山町、双海町が合併して誕生した。

市の中央を走る国道56号は、松山から本庁地域（旧伊予市）・中山地域（旧中山町）を経て大洲に至る。また、本庁地域から双海地域（旧双海町）、長浜方面への沿岸路線である国道378号の分岐点でもある。更に、松山自動車道が市の中央を通り、伊予インターチェンジは伊予市内のみならず、松山空港へのアクセスとしても利用されている。

平成17年の国勢調査によると、持家率は81.1%と県平均に比べて非常に高く、持ち家志向の高い地域である。公営借家率は5.2%で、こちらも県平均を上回っている。

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おり、H25住宅・土地統計調査によると、住宅総数15,950戸に対し、空き家数2,100戸（空き家率：13.2%）となっている。

なお、管理が不十分で老朽化が進行しているものについては防災、衛生等、様々な悪影響を及ぼす恐れがあることから、空き家の実態調査を実施して現状把握を行い、老朽危険空家対策を推進すると共に空家等対策計画の策定を行う必要がある。

現在、市が管理している公的賃貸住宅の管理戸数は、公営住宅19団地562戸、特公賃3団地22戸、市単独住宅10団地64戸を供給している。そのうち、219戸33.6%が既に耐用年数を経過しており、老朽化が進行している状況である。

## 2. 課題

- 公営住宅の老朽化が進行する中で、居住の安全性の確保及び生活環境の向上を図るため、計画的な建替更新、耐震化、改善事業を実施することが求められる。
- 管理が不十分で老朽化が進行し倒壊する恐れや草木の繁茂及び害虫等の発生による近隣住民の生活環境に悪影響を与える状態にある空家に対しては、早期に市民の安心安全な住環境を確保する必要がある。

### 3. 計画の目標

『住み心地のよい、安心してらせる、住宅・住環境の創造』

『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確保を図る』

『老朽危険空家等の除却に要する費用に対し支援を行うことで、住環境の向上と防災力の確保を図る。』

### 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
市営住宅の耐震化率	%	耐震性が確保された市営住宅の割合	45.9%	25	69.1%	29
老朽危険空き家等の除却戸数	戸	除却を推進すべき地域内の老朽危険空き家等の除却戸数	0戸	28	3戸	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

#### <事業の概要>

##### (公営住宅等ストック総合改善事業)

- ・長寿命化計画に基づく対象住宅の耐震化や、劣化部分の改修を実施し、ストックの改善を図る。
- ・長寿命化計画に基づく市営住宅の建替えを実施し、ストックの活用を図る。

##### (空き家再生等推進事業)

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画を策定するため、空家の実態調査を実施し現状把握を行う。
- ・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、以下の地区において不良住宅等の除却を推進する。  
旧伊予地区、旧中山地区、旧双海地区

### (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(K事業)							
事業	細項目	通常	防災安全		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
		一般	一般	重点			
公営住宅等ストック総合改善事業	住戸・共用部及び屋外改修事業	○			伊予市	1団地3棟96戸	41
公営住宅等整備事業	市営住宅建替事業	○			伊予市	1住宅24戸	1,144
空き家再生等推進事業	空家の実態調査	○			伊予市	伊予市一円	9
	空き家再生等推進事業(除却)	○			伊予市	3戸	3
合計							1,197
提案事業							
事業	細項目	通常	防災安全		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
		一般	一般	重点			
合計							0

(参考)関連事業					
事業(例)	通常	防災安全		事業主体	規模等
	一般	一般	重点		

※交付期間内事業費は概算事業

## 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。