

# 地域住宅計画（第3期）

さいじょうし  
西条市

平成30年	1月	
平成30年	12月	第1回変更
令和	元年12月	第2回変更
令和	2年12月	第3回変更
令和	3年12月	第4回変更
令和	5年12月	確定

# 地域住宅計画

計画の名称	西条市地域住宅計画（第3期）
-------	----------------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	西条市
-------	-----	-------	-----

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

### 1-1 住宅政策について

西条市は、愛媛県東部に広がる道前平野に位置し、北は瀬戸内海の燧灘に面して、北西は今治市、西は東温市、南は久万高原町と高知県のいの町、東は新居浜市に隣接している。509.07km<sup>2</sup>という広大な市域面積は、県下屈指の規模を誇り、西日本最高峰の石鎚山を中心とする石鎚連峰を背景に、豊富な水資源と温暖な気候に恵まれた地域である。この恩恵を受けて、産業面では生産量日本一の愛宕柿や裸麦、春の七草等多品目の農産物を産出するとともに、大規模臨海工業地帯には、飲料・電子機器製造・造船等各種工場の立地が進み、その結果、四国随一の製造品出荷額といった、重厚な農・工業基盤を併せ持った都市として、名実とともに四国屈指の産業都市への変貌を遂げるに至っている。

人口の動向は、平成27年の国勢調査では、人口108,174人、世帯数44,595世帯、1世帯当りの人員数2.43人となっているが、平成22年の国勢調査と比較して人口数で3,917人減、世帯数で35世帯減、1世帯当りの人員数は0.08人の減少となり、世帯の少人数化が見られる。（図1、2 参照）

平成25年住宅・土地統計調査によると、住宅総数50,430戸のうち空家は6,780戸で、空家率は13.4%となっている。平成20年の調査と比較すると空家戸数、空家率ともに増加しており、少子高齢化の進展による人口減少、これに伴う世帯数減少への転換から、今後も空家の増加が続くものと考えられる。（表1 参照）

図1. 人口及び世帯数(単位:人・世帯)

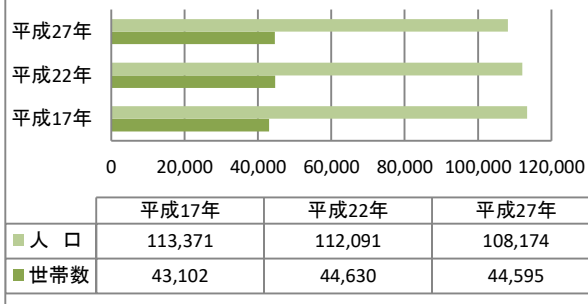


図2. 1世帯あたりの人員数(単位:人)

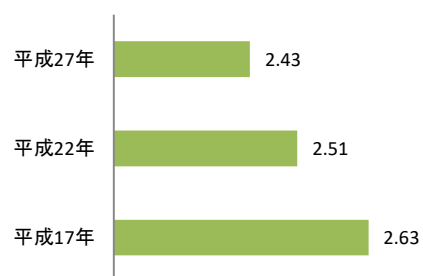


表1. 住宅総数に占める空家戸数の割合

(住宅・土地統計調査)

	平成20年	平成25年
住宅総数	49,270戸	50,430戸
空家戸数	6,400戸	6,780戸
空家率	13.0%	13.4%

## 1-2 住宅政策について

第1.2期西条市全域地域住宅計画及び平成25年度策定した「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、更新期を迎えた老朽ストックの建替えや修繕改修を行ってきた。今後、より厳しい財政状況の下、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削減や維持管理費の平準化を図るため、また社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、策定から5年が経過した「公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行い、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必要である。

## 1-3 公営住宅等の現状(49団地1,675戸)の現況について

西条市では、1,675戸の公営住宅等ストックを管理しており、構造別に次のように区分される。

- 木造 223戸 (13.3%)
- 簡易耐火構造 869戸 (51.9%)
- 耐火構造 583戸 (34.8%) (表2参照)

全管理戸数のうち、耐用年数を経過したストック及び1/2以上経過したストックが1,195戸 (71.3%)であり、多くの老朽住宅を抱えている状態にある。

木造及び簡易耐火構造のストック(1,092戸)は、そのほとんどが耐用年数経過または1/2以上経過しており、耐火構造のストックは、そのほとんどが耐用年数の1/2未満となっている。

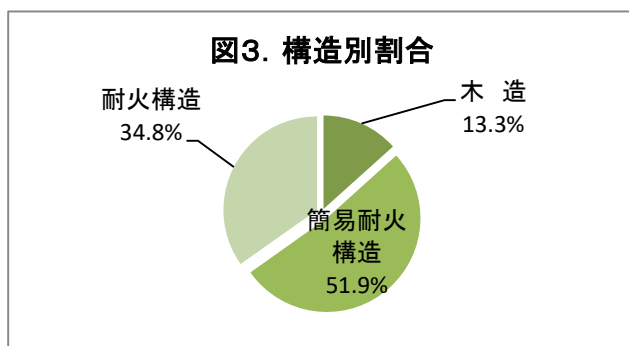
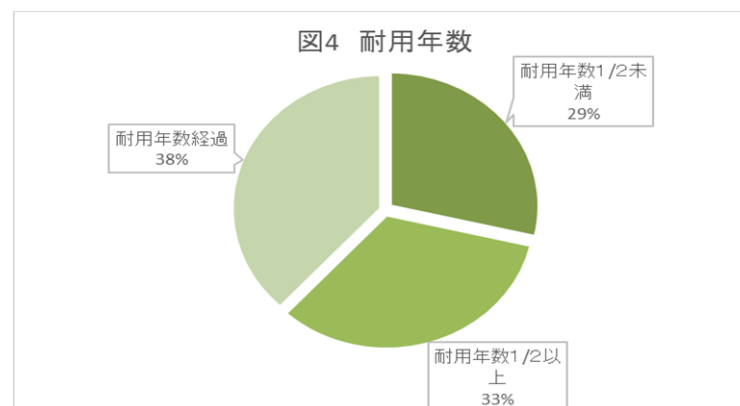


表2. 公営住宅等ストックの状況  
(構造別・耐用年数経過状況別) 平成30年3月31日想定 単位：戸

構造	戸数	耐用年数経過状況			構造別割合
		1/2未満	1/2以上	経過	
木造	223	0	10	213	13.3%
簡易耐火構造	869	0	443	426	51.9%
耐火構造	583	480	103	0	34.8%
計	1,675	480	556	639	—
耐用年数経過状況別割合	—	28.7%	33.2%	38.1%	100.0%



## 2. 課題

全国的に昭和40年～50年代に大量供給された公営住宅等ストックが一斉に更新時期を迎えている中、財政事情が厳しさを増し、建替えのみではストックの更新を進めていくことが困難な状況となっている。

このような状況の下、更新コストを削減するために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につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕を行うことが重要とされている。

西条市においても、更新期を迎えつつある多くの老朽化した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現していくために、更新コストの削減を目指す中長期的な維持管理計画を策定し、それに基づく効率的なストックマネジメントを実施していくことが課題となっている。

「計画的な建替えや用途廃止の実施」、「十分な安全性や居住性を備えているストックの長期活用」、「公営住宅等の適正管理」などの実現を目指し策定した公営住宅等長寿命化計画についても策定から5年が経過し、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、見直しを実施する必要がある。

また、居住性の向上を目的とし、第1期・第2期地域住宅計画において実施してきた「公共下水道への接続」についても継続して実施していく。

適切な管理が行われていない空家等が増加した場合、防災、衛生、景観等、地域の住環境に多大な影響を及ぼす可能性があるため、当該空家等の対策が求められている。

### 3. 計画の目標

社会資本総合整備計画の名称である『共に創る豊かなえひめの住まいづくりとまちづくり』を推進し、住宅セーフティネットの充実を図るために必要な事業を実施すると共に、住環境を阻害している地域における不良住宅等の対策を図る。

### 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
公営住宅等における公共下水道化率	%	公共下水道整備区域の拡大に伴い、現行の排水処理から公共下水道に接続した戸数の割合	67.9%	29	71.3%	R4
公営住宅等ストック改善率	%	平成25年度に作成した長寿命化計画に基づき改善したストックの棟数	12.4%	29	16.7%	R4
除却を推進すべき区域内の老朽危険空家の戸数	戸	除却を推進すべき区域内の老朽危険空家の戸数(H31.1時点)	411戸	29	340戸	R4
耐用年数を経過した市営住宅の割合	%	計画的に建替及び用途廃止を行なった場合の市営住宅全体に対する耐用年数を経過した戸数の割合	38.1%	29	46.9%	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。

※管理戸数の増減や事業追加による変更がある場合には、必要に応じて従前値及び目標値等の再設定を行う。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標：社会資本総合整備計画の名称である『共に創る豊かなえひめの住まいづくりとまちづくり』を推進し、住宅セーフティネットの充実を図るために必要な事業を実施すると共に、住環境を阻害している地域における不良住宅等の対策を図る。

### 1 公営住宅等長寿命化計画の見直し

公営住宅等ストックに対し「点検の強化」、「早期の管理・修繕」を行うことにより長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減、更新コストの削減を目指し策定した「公営住宅等長寿命化計画」が策定から5年が経過したため、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、計画の見直しを行う。

### 2 公営住宅等公共下水道接続事業

公共下水道整備区域の拡大に伴い、未接続である公営住宅等の排水処理方式を公共下水道へ接続し、居住性の向上及び市全体の水洗化率の向上を図る。

### 3 公営住宅・改良住宅ストック改善事業

公営住宅の長寿命化を図るとともに、入居者の居住性の向上(屋上防水など)、安全性の確保(外壁補修など)に努める。

### 4 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の策定等に必要な空家の実態調査を実施し、現状把握を行ったうえで、除却を推進すべき区域内(西条地区、東予地区、丹原地区、小松地区)の老朽危険空家の除却を推進する。

### 5 公営住宅整備事業

人口動態等を注視しながら公営住宅を整備し、適切な管理運営に努める。

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	1,497	特措法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額	19,704
本計画における交付限度額	749	国費率	50%

(金額の単位は百万円)

基幹事業							
事業	事業内容	通常		防災安全		規模等	交付期間内 事業費
		一般	重点	一般	重点		
公営住宅等整備事業	統合建替（新泉町団地）	○			○	84戸	1,283
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の策定	○				1,675戸	6
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善（給排水）	○				20戸	0
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善（屋上防水）	○				83戸	0
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善（外壁修繕）	○			○	239戸	115
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善（エレベーター修繕）	○				90戸	36
住宅地区改良事業（改良住宅ストック総合改善事業）	個別改善（公共下水道接続）	○				18戸	0
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	○				西条市一円	0
住宅地区改良事業（空き家再生等推進事業）	老朽危険空家の除却	○			○	78戸	57
合計							1,497

提案事業							
事業	細項目	通常		防災安全		規模等	交付期間内 事業費
		一般	重点	一般	重点		
合計							

(参考) 効果促進事業							
事業	事業内容	通常		防災安全		規模等	交付期間内 事業費
		一般	重点	一般	重点		
効果促進事業（公営住宅駐車場整備事業）		○				84戸	14
合計							14

## 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

## 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

「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。