

# 地域住宅計画

せい よ し ち い き

## 西予市地域

えひめけんせいよし  
愛媛県西予市

当 初: 令和元年12月  
第1回変更: 令和2年12月  
第2回変更: 令和3年12月  
第3回変更: 令和4年12月  
第4回変更: 令和5年12月  
確定版: 令和7年6月

# 地域住宅計画

計画の名称	西予市地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	西予市
計画期間	令和 2 年度 ~ 6 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南予地域の中心に位置し、人口約37,000人、世帯数約17,800世帯の地域である。

平成16年4月1日に5町の合併により誕生した市で、市域の4分の3を山林が占め、東部は四国山地及びカルスト地形等からなる中山間地と、市中部には広大な農地を有し、西部は宇和海に面しており、それらの地域ごとに集落、市街地が形成されるとともに、歴史的・伝統的な建物や町並みが市内各所に残り、自然と歴史に溢れるまちである。しかし、近年は少子高齢化、限界集落の増加、人口減少が進んでおり、また、市街地や集落での狭い道路や住宅密集地が存在し、それらへの対応とともに、海岸部では地震や津波対策などが必要となっている。

平成27年の国勢調査によると、持家率は81.9%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が、高齢化率は40.8%、世帯における高齢単身及び高齢夫婦世帯の割合は39.4%と県平均を上回っており、セーフティネットとしての公営住宅の需要は高い地域である。また、市街地や中山間集落など市内各所において空家が増加しており、市街地活性化や集落機能の維持と運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であるとともに、地域定住に対する生活支援と一体となった総合的な施策展開が必要となっている。

公営住宅は昭和25年から整備を進めており、市による管理戸数は、57団地756戸（他改良住宅75戸、特公賃14戸、市単独105戸）である。この公営住宅のうち、46.4%（公営のみ）が昭和56年の新耐震基準以前の建設で、209戸27.6%（公営のみ）が既に耐用年数を経過しており、耐震性能に不安が有り、老朽化した市営住宅を多く抱えている。

また、令和元年9月に発表されたH30住宅・土地統計調査の速報値によると、全国の空き家総数は846万戸にのぼり、近年空き家の増加が顕著であることが明らかとなっている。西予市においては、平成30年度時点で2,245戸の空家等の存在が把握しているところである。また、昭和55年以前に建築された住宅の割合が38.2%（全国平均24.5%）となっており、安全性の面で不安のある住宅も多い。さらなる人口減少によって現在、増加している一人世帯の世帯数が減少に転じれば、空き家が加速度的に増加する可能性が高い。そのため、住環境を悪化させる恐れのある、当該老朽危険空家への対策を推進するとともに、移住定住促進施策を中心とした空家の利活用を図る取り組みにより、新たな空き家発生の抑制に努める。

平成30年7月豪雨災害において被災した野村地区において、被災建物の解体及び移転元地を買い取り、緑地や多目的広場及び駐車場等の地区整備を実施し、復興を支援する。

## 2. 課題

### ◆耐震対策、災害対策の充実

・新耐震以前の住宅が半数程度あり耐震化も進んでいないことや、土石流危険指定地の多さ、リアス式海岸や密集集落による津波被害への懸念など、耐震対策等の防災対策が必要。

### ◆少子高齢化への対応

・少子高齢化の進行から子育て環境づくりや高齢者が安心して居住できる住宅・住環境づくりが必要。

### ◆移住促進のための支援の充実

・当市が抱えるさまざまな課題の根本的な要因である人口減少対策として、空家を地域資源と捉え、移住者の住環境整備のための対策が必要。

### ◆定住促進のための支援の充実

・少子高齢化の進行と限界集落の増加、空家ストックの増加などから、地域定住のための支援の充実が必要。

### ◆市営住宅の老朽ストックの適正改善と適正供給

・耐用年数経過戸数が4分の1を占め、新耐震基準を満たす戸数が半数以下と、老朽住宅や危険住宅が多いことから、適正な更新・改善が必要。

### ◆快適な居住環境の整備

・特に、狭い道路に面し、密集して集落が構成されている地域において、管理が不十分で老朽化が進行した空家に対し、住環境整備のための対策が必要。

### ◆地域資源を有効活用した居住環境の形成

・特徴的な自然環境や、歴史的な建物・町並み等を、住民の誇りとして保全・活用しながら、市独自の居住環境を形成することが必要。

### ◆災害からの復興

・平成30年7月豪雨災害において被災した野村地区において、被災建物解体後の跡地を近隣の住環境にあった地区整備を行なうことが必要。

・平成30年7月豪雨災害において被災し、住宅を失った被災者へ向けて災害公営住宅を整備するにあたり、整備に係る費用負担が増加しているため、財政の負担軽減を図ることが必要。

### 3. 計画の目標

西予市の主要課題として、①耐震対策、災害対策の充実、②高齢化への対応、③定住促進のための支援の充実、④子育て世帯への支援の充実、⑤市営住宅の改善と適正供給、⑥快適な居住環境の整備、⑦地域資源や自然資源と共生する居住環境の活用がある。個性あふれる地域財産を活かし、後世に受け継いでいくため、市民が地域に愛着を持ち、安心できる生活環境と支えあうネットワークづくりにより「住み続けることができる地域」を目指すとともに、地域で住みやすい快適な居住環境の形成と、安心で良質な住まい・まちの創造により「住みよい居住環境」を目指すことを基本理念としている。良質な住宅ストックの形成を推進するために、今後の市営住宅整備にあたっては、次の理念を可能な限り取り入れ、以下の目標を掲げる。

#### 【理念】

- ①最低居住環境水準を遵守するとともに、さらに質の高い、ゆとりある居住環境を確保する
- ②ユニバーサルデザインの理念を取り入れ、バリアフリー化を進める
- ③型別供給により、家族・高齢者・障害者など多様な世帯が快適に混在できる団地形成を図り、団地内および近隣コミュニティの融合を目指す
- ④防災性・防犯性を重視するとともに、環境共生や情報化に対応した団地を形成する
- ⑤地域の風土や環境と調和した住戸・住棟デザインを目指す
- ⑥他種類住宅や福祉施設、コミュニティ施設、利便施設等の併設を推進し、多機能化を目指す
- ⑦住環境の整備改善や地域活性化を目指す。

#### 【目標】

- ①安全性：躯体の構造強度、家具等の転倒防止、防火、避難経路の確保、転落・落下物の防止、ガス漏れ・燃焼ガスによる事故の防止・防犯
- ②耐久性：部材や設備の耐久性・防水性、結露防止等に関する適切な水準を確保する
- ③快適性：遮音、換気、採光、暖房、給湯等に関する適切な水準を確保する
- ④保温性・快適性：内外装からの汚染空気防止、換気等による正常な空気環境について適切な水準を確保し、住戸内の室温差が少ないよう適切な水準を確保する
- ⑤高齢者への配慮：高齢者等の日常活動の安全性、容易性に関する適切な水準（高齢者が居住する住宅の設計に係る指針：平成13年度国土交通省告示第1301号の基本レベルを満たす住宅）を確保する
- ⑥省エネルギー性：冷暖房にかかるエネルギー消費が少ないよう適切な水準を確保する
- ⑦平成30年7月豪雨災害に伴い被害を受けた地区において、被災建物解体後の跡地を近隣の住環境にあった地区整備を行なう。

### 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
公営住宅の建て替え更新された割合	%	建替対象となっている市営住宅のうち、建替が実施された住戸の割合	38.0%	R1	88.8% R6
公営住宅の耐震化率の割合	%	市内公営住宅における耐震基準上問題のない住戸の割合	58.3%	R1	63.3% R6
居住性・安全性の向上された割合	%	長寿命化対象となっている公営住宅のうち、長寿命化改善された住戸の割合	55.7%	R1	100.0% R6
平成30年7月豪雨により被害を受けた地区の整備の進捗率	%	野村地区における三島町地区周辺の土地整備の進捗率	0.0%	R1	100.0% R6

※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

- ・平成30年7月豪雨災害において被災した10戸を含む一の瀬団地（管理戸数81戸）を、良質なストックとして再生するため建替整備事業を実施し、一の瀬団地22戸（第1期及び第2期）を整備する。

#### ○公営住宅ストック総合改善事業

- ・既存の公営住宅の長寿命化に係る長寿命化型、安全性確保型及び生活向上型の改善事業を実施する。  
(外壁・防水改修整備工事8団地81戸)
- ・現行長寿命化計画の計画期間が令和5年度までとなっているため、事業内容の見直し・検討を行ない、改めて策定事業を実施する。

#### ○住宅地区改良事業等

- ・平成30年7月豪雨災害にて被災した野村町の三島町地区において、被災建物解体後の移転元地を買い取り、緑地や多目的広場、及び駐車場等として地区整備する。（約15,000m<sup>2</sup>）

#### ○災害公営住宅家賃低廉化事業

- ・災害公営住宅整備後の管理業務を円滑にすすめ、財政負担の軽減を図るべく家賃低廉化事業を活用する。

### (2) 提案事業の概要

なし

### (3) その他（関連事業など）

#### ○効果促進事業

- ・小規模住宅地区改良事業の効果促進事業として、駐車場整備工事を実施する。

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等(実績値)

(金額の単位は百万円)

基幹事業					
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
合計			0	0	…A
公営住宅等整備事業	一の瀬団地建替整備	西予市	22戸	833	445
公営住宅ストック総合改善事業	防水・外壁改修整備工事	西予市	78戸	171	116
	長寿命化計画策定事業	西予市		4	4
住宅地区改良事業等(小規模住宅地区等改良事業)	野村地区土地整備事業	西予市	14,198m <sup>2</sup>	312	279
災害公営住宅家賃低廉化事業	太田団地	西予市	17戸	86	86
	野村中央団地	西予市	24戸	93	93
合計			1499	1,023	…K
提案事業					
事業(例)	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
合計			0	0	…B

効果促進事業			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
駐車場整備	西予市	360m <sup>2</sup>	7
合計			7

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

※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

特になし

※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

特になし

※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

特になし

「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。