

地域住宅計画（確定版）

まつやましちいき
松山市地域

まつやまし
松山市

平成28年5月

地域住宅計画

計画の名称	松山市地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	松山市
計画期間	平成 25 年度	～	26 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

松山市は、愛媛県の中央部に位置し、平成12年に中核市移行、平成17年1月には旧北条市、旧中島町と合併、人口約51万人、世帯数約22万世帯で、「人が集い 笑顔広がる 幸せ実感都市 まつやま」として発展を目指している。

住宅政策の分野では「緑の映える快適なまち」を基本目標に、「快適な生活基盤をつくる」を政策基本方針の下、市民が快適な暮らしを送るため良質な住宅の供給を促進するとともに、市営住宅については、現在50団地4,645戸を管理運営する中、全体の約3割が耐用年数の半分を経過するなど、今後、大量更新時期を迎えることから、「松山市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、建て替えにより効率的かつ的確な供給を図るとともに、住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図ることが求められています。

2. 課題

○公営住宅及び改良住宅の既存ストックで最も多い中層耐火構造のうち、昭和40年代～50年代に建設された住棟は、耐震性能に乏しく、震災時に倒壊や火災の危険が高いため、耐震診断・耐震改修による整備が必要である。また、外壁等の安全性に加え設備面においても老朽化が著しい住棟が多数存在する。

○少子高齢化社会の到来による対応が急がれている中、老朽化が著しく居住水準の低い団地が相当数ある。これらの公営住宅を高齢者等が安心して暮らせる住宅に整備するため、建替や住戸改善等を行う必要がある。

3. 計画の目標

- 『市民が快適に暮らせる住宅・居住環境の実現』
- 『公営住宅の長寿命化を図るための修繕・改善の計画的な推進』
- 『老朽化が進む公営住宅の建替えの推進』
- 『入居者が快適に暮らせる居住性の向上』
- 『入居者が安全に暮らせるバリアフリー化の推進』

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
市営住宅の安全性の確保	%	市営住宅における耐震性が確保された住宅の割合	76%	25	82%	26
	%	松山市公営住宅等長寿命化計画において、外壁改修が必要と判定された住棟のうち、改修工事を行った住棟の割合（建替及び用途廃止予定を除く）	13%	25	27%	26
	%	松山市公営住宅等長寿命化計画において、屋上防水改修が必要と判断された住棟のうち、改修工事を行った住棟の割合（建替及び用途廃止予定を除く）	19%	25	43%	26
給水設備の改修率	%	改修が必要な給水設備の改修を行った団地の割合（建替及び用途廃止予定を除く）	0%	25	22%	26

※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

目標①：公営住宅の長寿命化を図るための修繕・改善の計画的な推進

＜事業の概要＞

- ・ 震災時に倒壊や火災の危険が高い住棟について、耐震診断・耐震改修による整備を行い、耐震性能の向上を図る。
- ・ 長寿命化を図るため、老朽化した外壁等、屋上防水の改修を行い、躯体の耐久性を向上させる。

目標②：入居者が快適に暮らせる居住性の向上

＜事業の概要＞

- ・ 老朽化した給水設備を改修することにより、居住性の向上を図る。
- ・ 住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(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
合計				0 …A
公営住宅ストック総合改善事業	耐震・外壁改修実施設計(山西団地他)	松山市	2 団地	20
〃	耐震・外壁・屋上防水改修工事(山西団地他)	〃	2 団地	524
〃	給水設備改修工事(本町団地)	〃	1 団地	9
〃	屋上防水改修工事(高岡団地)	〃	1 団地	26
合計				579 …K
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
合計				0 …B

(参考) 関連事業

事業(例)	事業主体	規模

※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

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

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。

松山市地域 地域住宅計画 計画概要図

基幹事業

- ①耐震・外壁等改修事業
 - ①-A 山西団地
 - ①-B 太山寺団地
 - ①-C 恵良団地
- ②給水設備改修事業
 - ②-A 本町団地
- ③屋上防水改修事業
 - ③-A 高岡団地

