

地域住宅計画

まつやましちいき
松山市地域

まつやまし
松山市

策定年月	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5月
	第3回変更	令和3年12月
	第4回変更	令和4年8月
	第5回変更	令和4年12月
	第6回変更	令和5年12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	令和 2 年度 ~ 6 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、旧中島町と合併し、人口約51万人、世帯数約24万世帯である。

松山市総合計画において、「人が集い 笑顔広がる 幸せ実感都市 まつやま」を将来都市像として掲げ、住宅政策の分野では、「快適な生活基盤をつくる」を政策の基本方針に置き、「緑の映える快適なまち」を基本目標に、市民が快適な暮らしを送るための良質な住宅の供給を促進することとしている。中でも市営住宅については、現在管理している48団地4,531戸のうち、全体の約5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、建替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る。

現在、全国的な社会問題となっている空き家問題では、平成30年住宅・土地統計調査によると入居者のいない賃貸住宅や二次的住宅（別荘等）を含めた松山市内の空き家数は39,340戸で、住宅総数に占める割合は約15%と全国的に見ても高水準な状況にある。今後は、少子高齢化や過疎化による危険家屋の増加も見込まれることから早急な対策が求められている。

2. 課題

①市営住宅のうち、昭和40年代から50年代に建設された住棟を中心に、外壁や設備の老朽化が認められるため、安全性確保、長寿命化及び居住性向上の観点から、計画的な改修を実施する必要がある。

また、耐震性能の不足や居住水準が低い等の要因から、松山市公営住宅等長寿命化計画に「建替」として位置付けられた住棟について、安全性確保及び居住水準向上の観点から、計画的な建替を実施する必要がある。なお、実施にあたっては、近接した団地では集約化を図るなど、効率的な管理運営を行うことが必要である。

②老朽化した空き家の増加が、良好な居住環境の阻害要因となっているため、早急な対策が求められている。

3. 計画の目標

『市営住宅の計画的な改修や建替を推進し、市民が安全・快適に暮らせる居住環境を整備する』
『地域の住環境保全を図るための空き家等対策を推進する』

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	目標年度
市営住宅の改修	%	外壁等の外部改修工事を行った市営住宅の割合 (建替及び用途廃止予定を除く)	31%	R2	45%	R6
市営住宅の建替	%	松山市公営住宅等長寿命化計画において、建替対象に位置付けられた「和泉地区」の市営住宅(547戸)のうち、建替を行った市営住宅戸数の割合	52%	R2	82%	R6
市営住宅の建替	%	松山市公営住宅等長寿命化計画において、建替対象に位置付けられた「北条地区」の市営住宅(150戸)のうち、建替を行った市営住宅戸数の割合	0%	R3	61%	R6
改善する空き家戸数	戸	市域内において、生活環境に影響を及ぼしている空き家等の改善戸数	0戸	R2	200戸	R6
活用される空き家戸数	戸	市域内における、空き家の活用戶数(戸) (地域の交流施設として活用され、人と人とのつながりの場を提供する)	0戸	R2	10戸	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

(1) 基幹事業の概要

(公営住宅整備事業等)

○公営住宅等整備事業

- ・入居者の安全性の確保や居住水準の向上を図るため、市営住宅の建替を実施する。

○公営住宅等ストック総合改善事業

- ・入居者の安全性の確保、住棟の長寿命化及び居住性の向上を図るため、老朽化した市営住宅の外壁、屋上防水等の改修や設備の更新等を実施する。

(住宅地区改良事業等)

○空き家再生等推進事業

- ・空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために必要な調査等を行う。
- ・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(除却事業タイプ)により老朽危険空き家等の除却を推進する。
- ・空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)により、空き家を地域交流拠点等に整備する補助事業を行い、地域活性化やコミュニティの維持等への空き家活用を推進する。

(2) 提案事業の概要

なし

(3) その他(関連事業など)

(公営住宅整備事業等)

○公営住宅等整備事業

- ・市営住宅の建替を効率的・効果的に進めるため、入居者の移転支援や周辺道路整備等を実施する。

○公営住宅等ストック総合改善事業

- ・入居者の居住水準の向上を図るため、給水設備の給水方式変更及び改修工事等の設計委託を実施する。

(住宅地区改良事業等)

○空き家再生等推進事業

- ・空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)にて、空き家の整備を行う際に併せて実施する必要がある撤去・処分作業への補助事業を行い、空き家活用の推進を促進する。

6. 目標を達成するために必要な事業等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内
				事業費
合計				0 ……A
公営住宅整備事業等	公営住宅等整備事業	松山市	和泉周辺地区	(地域居住機能再生推進事業を活用)
	公営住宅等整備事業	松山市	北条地区	226
	公営住宅等ストック総合改善事業	松山市	16団地	1,205
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業	松山市	旧松山地区、旧北条地区、旧中島地区	216
合計				1,647 ……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

※交付期間内事業費は概算事業費

(参考) 関連事業			
R3			
事業	事業主体	規模	
公営住宅等整備事業	松山市	2団地	
公営住宅等ストック総合改善事業	松山市	2団地	
空き家家財道具等処分費補助事業	松山市	旧松山地区、旧北条地区、旧中島地区	

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。

松山市地域 地域住宅計画 計画概要図

基幹事業

①公営住宅等整備事業

- ①和泉団地
- ②和泉西団地
- ③新開団地

②公営住宅等ストック総合改善事業

(団地名)	(事業内容)	(事業期間)
①古三津団地	外部改修	R2
②大山寺団地	外部改修	R2
③本町団地	設計委託・外部改修	R2~R5
④松末南団地	設計委託・外部改修	R2~R6
⑤大峰団地	埋設ガス管・設計委託・外部改修	R2~R6
⑥山西団地	給水設備改修・階段室照明取替	R3~R6
⑦南江戸団地	埋設ガス管・設計委託 外部改修・浴室改修	R2・R6
⑧山越団地	外部改修	R3~R5
⑨潮見団地	設計委託・外部改修	R4・R6
⑩吉藤団地	設計委託・外部改修	R5・R6
⑪三光団地	EV改修・給水設備改修	R3~R6
⑫生石団地	EV改修	R5・R6
⑬与力団地	給湯設備改修	R6
⑭鹿峰団地	給湯設備改修	R4~R6
⑮富久団地	階段室照明取替・外部改修	R4~R6
⑯鎌田団地	設計委託	R6

③空き家再生等推進事業

旧松山地区、旧北条地区、旧中島地区

関連事業

④公営住宅等整備事業

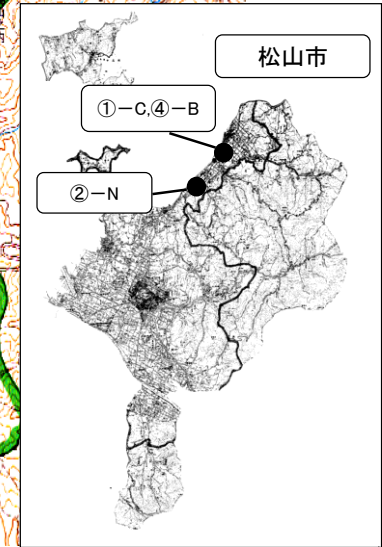
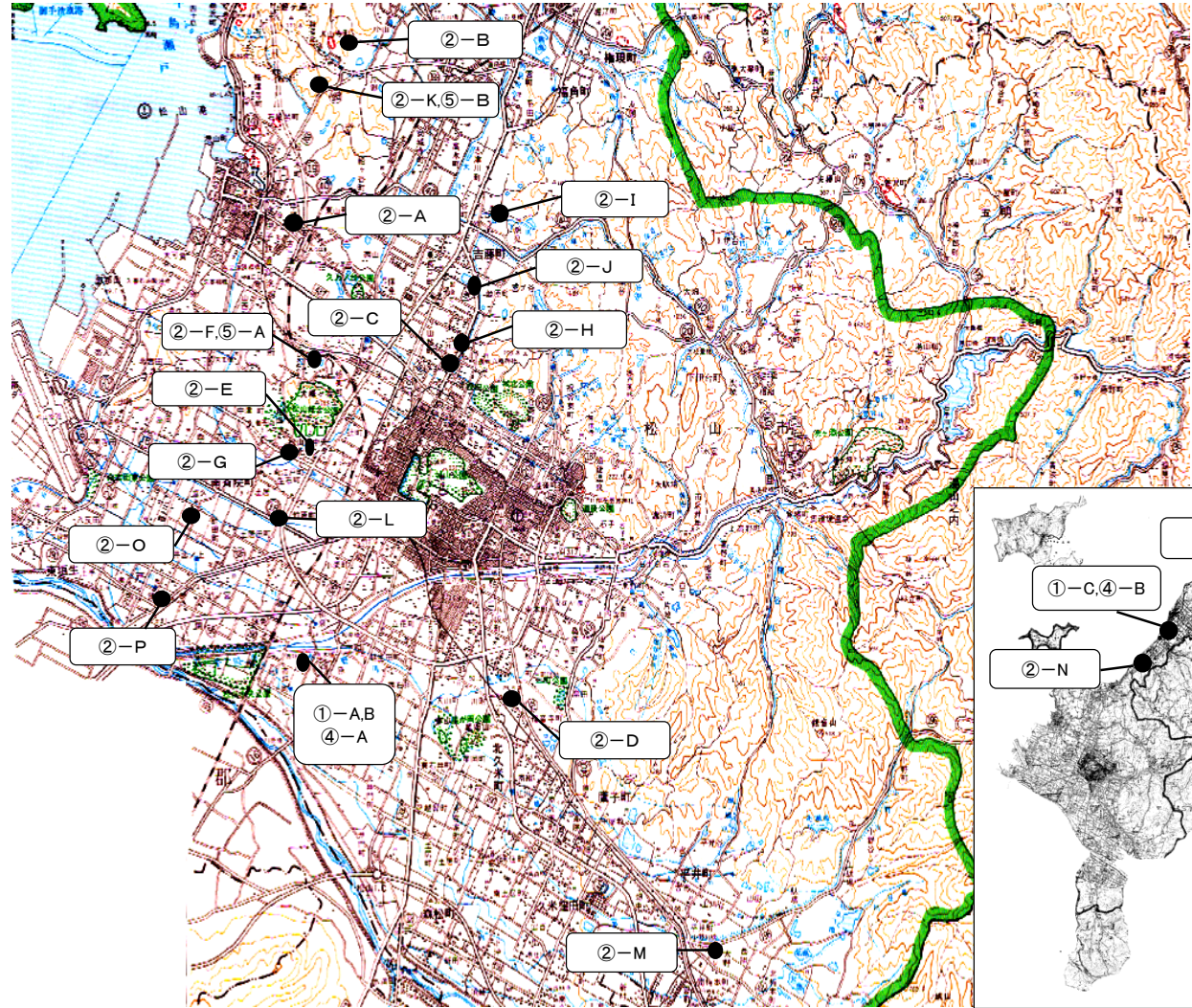
- ①和泉団地
- ②新開団地

⑤公営住宅等ストック総合改善事業

(団地名)	(事業内容)	(事業期間)
①山西団地	設計委託	R3
②三光団地	設計委託	R3

⑥空き家家財道具等処分費補助事業

旧松山地区、旧北条地区、旧中島地区



交付限度額算出シート 【計画の名称：松山市地域住宅計画 事業主体名：松山市】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第三編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

<Step0>

		交付金算定対象事業費 (単位:百万円)		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	1647	
	地域優良賃貸住宅整備事業		226	
	公営住宅ストック総合改善事業		1205	
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基礎整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
	住宅地区改良事業等		216	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
	提案事業			
都市・地域再生緊急促進事業		国費(β)		

これらの事業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変わらないように換算。
これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように換算。

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について(平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知)に基づいて、国費(補助額)を算定。

START

<Step0> 事業別に交付金算定対象事業費A、K、B 都市・地域再生緊急促進事業の国費を記

$9/10 \times (A+B) + K$ と $10/9 \times A + K$ のいずれか少ない額 $\times 1/2 + \beta$ 824 百万円

交付限度額1

■ 地域住宅特別措置法施行規則第5条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

<Step1>

		住宅の種類 (単位:戸)											
		住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計	
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高层									0	
		②住宅地区改良事業等	超高层									0	
		③その他の住宅	超高层									0	
N1	(1) 計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高层								2621	2621	
		②住宅地区改良事業等	超高层									0	
		③その他の住宅	超高层									0	
	(2) 必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高层									0	
		②住宅地区改良事業等	超高层									0	
		③その他の住宅	超高层								1	1	
	(3) その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高层										0
		②住宅地区改良事業等	超高层										0
		③その他の住宅	超高层										0
		①公営住宅	超高层										0
		②住宅地区改良事業等	超高层										0
		③その他の住宅	超高层										0

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$ 37547 百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

<Step2>

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1) 道路・公園・緑地・広場 [m]	下記以外			0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2) 下水道 [m]				3.6	0	0
				3.6	0	0
				3.6	0	0
				3.6	0	0
(3)-1 河川 [m] 整備費				3,700	0	0
				3,700	0	0
(3)-2 河川 [m ²] 用地補償費				0	0	0
				0	0	0
(4)-1 調整池 [m ³] 整備費				140	0	0
				140	0	0
(4)-2 調整池 [m ²] 用地補償費				0	0	0
				0	0	0
(5) 再開発・復建 [m]				132	0	0
(6) 電線共同溝等 [m]				680	0	0
(7) 人工地盤 [m]				5,300	0	0

施設整備の実施に要する費用 0 千円

大規模な構造物等に係る補正額 千円

$[(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn] \times 0.5$ 37547 百万円

<Step2> 施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。

■ 交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）

交付限度額（交付限度額1と交付限度額2のいずれか少ない額）	824 百万円
-------------------------------	---------