

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	平成27年2月
	第1回変更	平成28年2月
	第2回変更	平成29年2月
	第3回変更	平成30年1月
	第4回変更	平成30年5月
	第5回変更	平成30年12月
	確定	令和2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 27 年度 ~ 令和 元 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23万世帯で、「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、建替えにより効率的かつ確か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家問題では、平成25年度の住宅・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家数は44,660戸で、住宅総数に占める割合は16.5%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

- 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が不足している可能性があることから耐震診断を行った結果、耐震性能の不足が判明し、耐震改修や建替が必要と判断された住棟については、震災時に倒壊や倒壊による火災の発生が懸念されるため、計画的に耐震改修や建替事業を実施する必要がある。
- また、当該建設年度の住棟を中心に、外壁や設備等の老朽化が認められるため、構造体の安全性の確保と共に良好な住環境を提供するため、これらの改修を実施する必要がある。
- 少子高齢化社会の到来による高齢化対応が急がれている中、耐用年数が経過しているなど老朽化が著しく、高齢者対応となっていないなど、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、建替えや住戸改善等を行う必要がある。また、建替事業の実施にあたっては、近接した団地では統合建替えによる集約化を図るなど、効率的な管理運営を行うことが必要である。
- 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等の建替えの推進』
- 『地域の住環境保全を図るための空家等対策の推進』

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
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	81%	H27	86%	H28
	%	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)	24%	H27	92%	R1
	%	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)	39%	H27	74%	R1
市営住宅の建替更新	%	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、建替え更新された市営住宅戸数の割合	0%	H27	52%	R1
改善する空家戸数	戸	市域内において、生活環境に影響を及ぼしている空家等の改善戸数	0戸	H28	80戸	R1

※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

(公営住宅等整備事業等)

○公営住宅等整備事業

- ・修繕や大規模改修では抜本的な居住水準の向上や安全性の向上が見込めない公営住宅の建替事業を実施する。

○公営住宅等ストック総合改善事業

- ・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。
- ・改善事業等の進捗状況を踏まえ、既存ストックの効率的な更新等を実現するため、松山市公営住宅等長寿命化計画を改定する。

(住宅地区改良事業等)

○改良住宅等改善事業

- ・修繕や大規模改修では抜本的な居住水準の向上や安全性の向上が見込めない改良住宅の建替事業を実施する。

○空き家再生等推進事業

- ・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区域において老朽危険空き家等の除却を推進する。
旧松山地区、旧北条地区、旧中島地区

(2) 提案事業の概要

なし

(3) その他（関連事業など）

なし

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
公営住宅等整備事業等	公営住宅等整備事業	松山市	1団地(和泉北団地)	(地域居住機能再生推進事業を活用)
	公営住宅等ストック総合改善事業	松山市	10団地	886
	公営住宅等ストック総合改善事業	松山市	1団地(小栗団地)	(地域居住機能再生推進事業を活用)
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	松山市	1団地(和泉北団地)	(地域居住機能再生推進事業を活用)
	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	47
合計				933 ……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

※百万円未満はそれぞれ四捨五入しているため、合計と一致しない場合もある

(参考) 関連事業

事業	事業主体	規模

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
住宅地区改良事業

①-A 第一和泉団地

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-A 南江戸団地	外部改修	H27・H30
②-B 山越団地	ポンプ室・外部改修・ガス管改修	H27・H31
②-C 山西団地	耐震・外部改修・ガス管改修	H27～H30
②-D 古三津団地	外部改修・汚水処理撤去	H27～H28・H30～H31
②-E 鎌田団地	ポンプ室	H27
②-F 上川原団地	ポンプ室・外部改修	H27・H30
②-G 恵良団地	耐震・外部改修	H27
②-H 小栗団地	耐震・外部改修	H28～H29
②-I 内宮団地	汚水処理撤去	H30
②-J 吉藤団地	外部改修	H30
②-K 本町団地	ガス管改修	H31

・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

