

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和07年01月28日

計画の名称	松山市における中心市街地の活性化と住環境の向上（第 期）												
計画の期間	令和07年度 ~ 令和11年度（5年間）										重点配分対象の該当		
交付対象	松山市												
計画の目標	土地の合理的利用及び都市機能の更新によって中心市街地の活性化を図り、都市内の住宅における災害や老朽化等への対応、住宅市街地の防災対策及び空き家等への対応により、住環境の向上を実現する。												
全体事業費（百万円）	合計（A + B + C + D）	9,487	A	9,484	B	0	C	3	D	0	効果促進事業費の割合 C / (A + B + C + D)	0.03	%

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		令和7年度		令和11年度
1	外壁等の外部改修工事を行った市営住宅の割合 市営住宅改修事業実施状況を基に算出する	40%	%	52%
2	生活環境に悪影響を及ぼしている老朽危険空き家などの使用目的のない空き家の戸数 住宅土地統計調査結果による使用目的のない空き家の戸数を基に算出する	21600戸	戸	24650戸
3	中心市街地における居住人口 中心市街地における居住人口を調査する	18000人	人	18000人
4	民間建築物のアスベスト飛散防止対策件数 アスベスト飛散防止対策の実施件数を基に算出する	0件	件	25件

備考等	個別施設計画を含む	-	国土強靱化を含む	-	定住自立圏を含む	-	連携中枢都市圏を含む	-	流域水循環計画を含む	-	地域再生計画を含む	-
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	-----------	---

A 基幹事業

基幹事業(大)	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容(延長・面積等)	市区町村名/港湾・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費(百万円)	費用便益比	個別施設計画策定状況
												R07	R08	R09	R10	R11			
一体的に実施することにより期待される効果																			
備考																			
地域住宅計画に基づく事業	A15-001	住宅	一般	松山市	直接	松山市	-	-	地域住宅計画に基づく事業(R7起)	公営住宅等ストック総合改善事業	松山市						1,958		策定済
	A15-002	住宅	一般	松山市	間接	個人等	-	-	地域住宅計画に基づく事業(R7起)	空き家再生等推進事業	松山市						180		-
	A15-003	住宅	一般	松山市	直接	松山市	-	-	地域住宅計画に基づく事業(R7起)	空き家再生等推進事業	松山市						15		-
											小計						2,153		
住環境整備事業	A16-004	住宅	一般	松山市	間接	一番町一丁目・歩行町一丁目地区市街地再開発準備組合	-	-	市街地再開発事業(一番町一丁目・歩行町一丁目地区)	第一種市街地再開発事業	松山市						4,960	1.01	-

A 基幹事業																				
基幹事業(大)	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
												R07	R08	R09	R10	R11				
一体的に実施することにより期待される効果																				
備考																				
住環境整備事業	A16-005	住宅	一般	松山市	間接	湊町三丁目 C街区地区 市街地再開 発準備組合	-	-	市街地再開発事業(湊町 三丁目C街区地区)	第一種市街地再開発事業	松山市						2,368	1.06	-	
	A16-006	住宅	一般	松山市	間接	個人等	-	-	住宅・建築物安全スタッ ク形成事業	民間建築物のアスベスト含有 調査補助事業	松山市						3		-	
											小計						7,331			
											合計						9,484			

C 効果促進事業

基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名 / 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況		
												R07	R08	R09	R10	R11					
一体的に実施することにより期待される効果																					
備考																					
地域住宅計画に基づく事業	C15-001	住宅	一般	松山市	直接	松山市	-	-	公営住宅等ストック総合 改善事業	アスベスト調査	松山市						3	-			
		(A15-001) 事業と一体的に実施することで、公営住宅の居住性の向上を促進し、入居者の住環境の改善を図ることができる。																			
													小計						3		
											合計						3				

社会資本整備総合交付金の執行状況

【4章】松山市における中心市街地の活性化と住環境の向上（第IV期）

（単位：百万円）

	R7	R8	R9	R10	R11
配分額 (a)					
計画別流用増減額 (b)					
交付額 (c=a+b)					
前年度からの繰越額 (d)					
支払済額 (e)					
翌年度繰越額 (f)					
うち未契約繰越額 (g)					
不用額 (h=c+d-e-f)					
未契約繰越率+不用率 (i=(g+h)/(c+d)) %					
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由					

## 事前評価チェックシート

計画の名称： 松山市における中心市街地の活性化と住環境の向上（第 期）

事前評価	チェック欄
I. 目標の妥当性 地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
I. 目標の妥当性 地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
I. 目標の妥当性 関連する各種計画（住生活基本計画等）との整合性が確保されている。	○
I. 目標の妥当性 緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
II. 計画の効果・効率性 十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	○
II. 計画の効果・効率性 地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	○
III. 計画の実現可能性 事業熟度が十分である。	○
III. 計画の実現可能性 地域住宅計画を公表することとしている。	○
III. 計画の実現可能性 計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	○
III. 計画の実現可能性 計画期間中の計画管理（モニタリング）体制が適切である。	○

# 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7年1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 7 年度 ~ 11 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月には旧北条市及び旧中島町と合併し、令和7年度の人口は約50万人、世帯数は約25万世帯である。

本市では、松山市公営住宅等長寿命化計画を令和2年度に見直し、施設の長寿命化とライフサイクルコストの縮減及び建替による団地の集約化を図ることとしている。上位計画の第7次松山市総合計画では、「人、まち、仕事がつながる交流拠点 『SETOUCHIまつやま』」を将来都市像として掲げており、市営住宅においては、現在管理している44団地4,403戸のうち、約7割が耐用年数の半分を超えるなど、大量に更新時期を迎えることから、効率的かつ円滑な更新を行い、市営住宅の需要に的確に対応することが必要である。

また、空き家対策では、令和5年の住宅・土地統計調査によると市内の空き家数は42,570戸で、前回調査（平成30年度）に比べて3,230戸増加し、空き家率は約15%と全国的に見ても高い水準ある。また、空き家の内、老朽危険空き家を含む使用目的のない空き家も19,160戸と6,100戸増加している。今後は、少子高齢化や過疎化などに起因して老朽危険空き家等の増加も見込まれることから、「松山市空家等対策計画」に基づき、早急な空き家対策を進める必要がある。

## 2. 課題

①市営住宅では、松山市公営住宅等長寿命化計画に基づき、長寿命化と建替えによる団地の集約化を進めている。

長寿命化では、外壁及び設備の老朽化や建築用仕上塗材にアスベスト含有が認められるため、安全性の確保及び居住性の観点から、入居者に配慮しながら効率的な修繕及び改善を図る必要がある。

建替では、耐震性能の不足や居住水準が低い等の要因から「建替」として位置付けられた住棟について、計画的に進める必要がある。

②地域の住環境の向上のため、老朽危険空き家など適正に除却を進めていく必要がある。

### 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』  
『地域の住環境の向上を図るため、空き家対策を推進する』

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	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)	40%	R7	52%	R11
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%	R7	100%	R11
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	61%	R7	100%	R11
「使用目的のない空き家」の戸数	戸	地域の生活環境に悪影響を及ぼしている老朽危険空き家などの使用目的のない空き家の戸数(住宅土地統計調査)	21,600戸	R7	24,650戸	R11

※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

- ・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。

### (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、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

- ・入居者の入居水準の向上を図るため、外壁等改修工事のアスベスト調査委託を実施する。

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 <small>(地域居住機能再生推進事業を活用)</small>	
	公営住宅等整備事業	松山市	北条地区	93
	公営住宅等ストック総合改善事業	松山市	21団地	1,960
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	195
	合計			2,248 ……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

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	7団地

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。

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>

基幹事業	交付金算定対象事業費 (単位:百万円)		
	A	K	B
公営住宅等整備事業	0	2248	
地域優良賃貸住宅整備事業		93	
公営住宅ストック総合改善事業		1960	
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減事業			
住宅地区改良事業等		195	
災害公営住宅家賃低減事業			
提案事業			
都市・地域再生緊急促進事業			国費(B)

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)

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入。

$9/10 \times (A+B) + K$  と  $10/9 \times A + K$  のいずれか少ない額  $\times 1/2 + \beta$       1,124 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>

N2	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	(単位:戸)	
											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	超高層									0
		②住宅地区改良事業等	一般									0
		③その他の住宅	超高層									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	超高層									0
		②住宅地区改良事業等	一般							3147		3147
		③その他の住宅	超高層									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	超高層									0
		②住宅地区改良事業等	一般									0
		③その他の住宅	超高層									0
	(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	超高層									0
		②住宅地区改良事業等	一般									0
		③その他の住宅	超高層									0

<Step1>  
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。⇒交付限度額1が

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$       45065 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
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				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 <sup>2</sup> ]	用地補償費			0	0	0
				0	0	0
(4)-1 調整池 [m <sup>3</sup> ]	整備費			140	0	0
				140	0	0
(4)-2 調整池 [m <sup>2</sup> ]	用地補償費			0	0	0
				0	0	0
(5)再開発・優建 [m]					132	0
(6)電線共同溝等 [m]					680	0
(7)人工地盤 [m]					5.300	0

<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1が

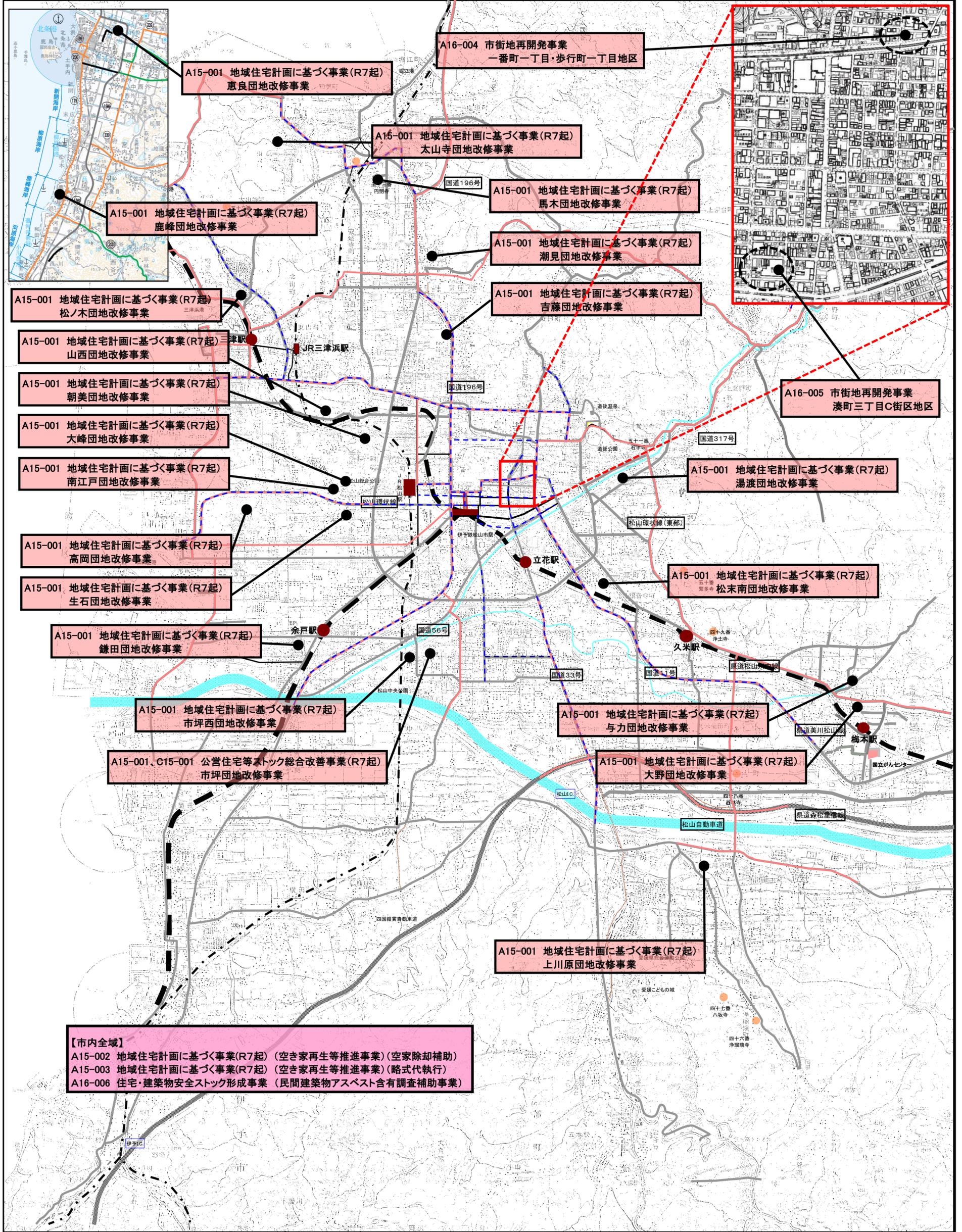
施設整備の実施に要する費用	0	千円
大規模な構造物等に係る補正額		千円

$[(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn] \times 0.5$       45065 百万円

■ 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）      1,124 百万円

計画の名称	4 松山市における中心市街地の活性化と住環境の向上(第IV期)		交付対象	松山市
計画の期間	令和7年度 ~ 令和11年度 (5年間)			



**【市内全域】**  
 A15-002 地域住宅計画に基づく事業(R7起) (空き家再生等推進事業)(空家除却補助)  
 A15-003 地域住宅計画に基づく事業(R7起) (空き家再生等推進事業)(略式代執行)  
 A16-006 住宅・建築物安全ストック形成事業 (民間建築物アスベスト含有調査補助事業)