

地域住宅計画

くまこうげんちょうちいき
久万高原町地域

くまこうげんちょう
久万高原町

策定年月	当初	令和2年12月
	第1回変更	令和3年12月

地域住宅計画

計画の名称	久万高原町地域
-------	---------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	久万高原町
-------	-----	-------	-------

計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度
------	-------------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

久万高原町は、愛媛県のほぼ中央部に位置し、現在人口約8,000人、世帯数約4,400世帯であり、平成16年8月1日に久万町・面河村・美川村・柳谷村の4か町村が合併して誕生した高原のまちである。緑あふれる森林や仁淀川水系が生む水辺環境と共に美しく深い自然に恵まれ、かつ、県都松山市にも隣接していることから、都市との交流地域、近郊農村地帯、周辺住宅地としての自然的・地理的特性を有している。

当町の公営住宅の建設については、昭和30年代には木造1戸建て住宅が町内各所に建設されたが、その多くが用途廃止等もされないまま、現在も残っている。昭和40年代には特に久万地区において、簡易耐火構造平屋建ての住宅が多数建設されている。さらに昭和50年代には同じ久万地区において簡易耐火構造2階建ての住宅が多数建設されている。その後は、木造平屋建て及び中層耐火構造の住宅が建設されている。

公営住宅においては、昭和40～50年代を中心に建設が進められ、人口の減少に反し現在329戸の管理戸数がある。しかしその多くは老朽化しており、耐震性の基準を満たしていない住宅の早期建替え実施も懸念されるが、その維持管理費は町財政を圧迫しており、公営住宅戸数の適正化が求められている。

なお、本町の統計情報によるとH13年度(12,152人)からH28年度(8,944人)の15年間で3,208人の減少(27%減)となっており、人口減少や過疎化の進行が顕著となっており、適切に管理されていない空き家が多く見受けられるようになってきたことから、町の空き家等対策計画に基づき、総合的かつ計画的な空き家対策を講じる必要がある。

2. 課題

○町が管理する公営住宅において老朽化住宅が多数あるため環境悪化を招いており、近隣の住民からの早期除却要望も多く寄せられている。また、面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のものも多数存在している。管理方針として用途廃止と維持保全・建替えを明確にし、限りある財源の中でより効率的な公営住宅の維持保全が必要である。

○久万地区においては、町営住宅の入居需要が高く、戸数が不足傾向にあることから、適切な戸数を確保することが求められる。

○町内に存する老朽化が進行した管理不十分な空き家については、周辺の道路や隣地へ飛散・倒壊等する恐れがあるので、地域住民の住居環境の改善を図るため不良住宅等の除却を推進していく必要がある。また、老朽化が進行していない空き家については、積極的に利活用を図る必要がある。

3. 計画の目標

地域ニーズに対応した、安心・安全な町営住宅の確保と適切な戸数の確保・管理・運営。
 地域ニーズに対応した、適切な居住水準を確保した町営住宅への改善。
 高齢者及び身体障害者など誰もが快適に安心して生活を営める公営住宅への建て替えを図る。
 住宅の耐震診断、耐震改修工事等を行い、住民の安全を図る。
 管理不十分な空き家が集積している地域について、住環境の悪化等を防止するため当該空き家の除去や、サブリース制度での利活用を図る。

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
公営住宅の耐震化率の割合	%	久万高原町内における公営住宅の耐震性が確保された住宅の割合	93%	R2	100%	R7
除却を推進すべき区域内の老朽危険空家等の除却戸数	戸	除却を推進すべき区域内の老朽危険空家等の除却戸数	11戸	R2	36戸	R7
サブリースで利活用を図る空き家の戸数	戸	サブリースで利活用を図る空き家の戸数	1戸	R2	6戸	R7
公営住宅の給湯設備(3点給湯)設置戸数の割合	%	台所・洗面所・浴室の3箇所すべてに給湯が可能となる公営住宅の割合	21%	R2	25%	R7
公営住宅の改修工事を実施した割合	%	外壁防水が経年劣化している改善対象公営住宅を改修した割合	13%	R2	50%	R7

※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

- ・ 町営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅（改良住宅）の長寿命化を図るため、耐震診断・耐震補強工事や外壁改修工事、受水槽・屋上改修工事などを実施し、入居者の安全性の確保や居住性の向上に努めるとともに、躯体の耐久性を向上させる。
- ・ 公営住宅等整備事業により、公営住宅の建替えを実施し、住宅に困窮する低額所得者に対して住宅を提供する。（新春日台1団地、新春日台2団地、新春日台3団地）
- ・ 空き家再生等推進事業により、町内にある空家を調査し、その内老朽化の著しい空き家が散在する以下の地区において、住居環境の整備改善を図るため、不良住宅等の除却を推進する。また、利用可能な空き家については、サブリース制度を活用し、既存ストックの有効活用を図る。
（旧久万・旧美川・面河・柳谷地域、緊急輸送道路沿線上地域）

(2) 提案事業の概要

なし

(3) その他（関連事業など）

- ・ 空家対策協議会の取組と連携をおこない、住環境の改善を図る。

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
公営住宅等整備事業	公営住宅整備事業(建替)	久万高原町	3団地	1
公営住宅ストック総合改善事業	個別改善事業(耐震改修等)	久万高原町	1団地	6
公営住宅ストック総合改善事業	個別改善事業(給湯設備改修等)	久万高原町	20戸	11
公営住宅ストック総合改善事業	個別改善事業(外壁改修等)	久万高原町	6団地	21
住宅地区改良事業等	空き家再生推進事業(除却)	久万高原町	25戸	24
住宅地区改良事業等	空き家再生推進事業(サブリース)	久万高原町	5戸	40
住宅地区改良事業等	空き家再生推進事業(実態調査)	久万高原町	町内一円	9
合計				111 ……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				111 ……B

(参考) 関連事業

※交付期間内事業費は概算事業費

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。