

新居浜地域住宅計画(第Ⅲ期)(確定版)

新居浜市

令和5年7月

# 地域住宅計画

計画の名称	新居浜地域住宅計画（第Ⅲ期）		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	新居浜市
計画期間	平成29年度～令和3年度		

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

新居浜市は、愛媛県東部にある四国の瀬戸内海側のほぼ中央に位置する人口約11万6千人、世帯数約5万7千世帯（令和3年度末時点）の地域であり、元禄4年（1691年）の別子銅山開坑によって繁栄し、沿岸地帯は工場群が帯状に形成された四国屈指の臨海工業都市である。平成15年4月1日、別子銅山という文化歴史的背景を共有した別子山村と合併し、現在は、「あかがねのまち、笑顔輝く一産業・環境共生都市」を目指す都市像とし、魅力あるまちづくりを目指している。

市営住宅においては、令和3年度末現在の管理戸数が1,800戸となっており、木造やブロック造の住宅は既に耐用年数を経過し、著しく老朽化が進んでいる。また、全体戸数の約7割を占める鉄筋コンクリート造住宅においても設備が老朽化し、高齢者対応等の改善及び耐震診断・耐震補強工事が必要な状況となっている。厳しい財政状況下、今後、更新期を迎える大量の老朽ストックの効果的かつ円滑な更新とライフサイクルコストの縮減や維持管理の平準化を図るため、中長期的な視野でストックの早期修繕・定期点検が必要であり、平成29年8月に見直しを行った「新居浜市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、建替えや改修等によりストックの有効活用を図っていくことが住宅政策の重要な要素となっている。

また、平成30年住宅・土地統計調査によると、2014年以降に耐震診断が行われた持ち家296万9千戸のうち、耐震性が確保されたの持ち家は262万3千戸であり、耐震診断が行われた持ち家に占める割合は88.3%となっており、50.9%が昭和56年以前の旧耐震基準により建設されたものであることに対し、昭和57年以降は95.6%となっているため、今後も住宅の地震に対する安全性の確保を図る必要がある。民間住宅施策としては、木造住宅の地震に対する安全性の向上を図るため、耐震診断、耐震改修の促進支援を行っている。

## 2. 課題

○耐用年数を経過した公営住宅に関しては、老朽化が進んでおり、面積や設備の点でも居住水準が低い住宅が多く存在するため、計画的な建替えや改善に努める必要がある。また、建替事業の実施については、隣接した団地や小規模な団地を統合建替えもしくは用途廃止するなど団地の集約化を図り、効率的に維持・管理を行っていく必要がある。

○バリアフリー化等高齢者対策が遅れている住宅については、今後到来するであろう少子高齢化社会に向けて、誰もが安心して暮らせる環境を整え、既存ストックの有効活用を図っていく必要がある。

○地球温暖化など環境問題が深刻化する中で、省エネルギー・省資源など循環型社会における環境に配慮した公営住宅や住環境の整備が必要である。

○旧耐震基準で建てられた中層耐火住宅のうち耐震診断により安全を確認する必要がある住宅については、早急に耐震診断を実施し、また、必要に応じて耐震補強工事を行う必要がある。

○老朽化した空き家は、倒壊の危険や景観の悪化など周辺住環境へ多大な影響を及ぼすため、早急に対策を進めていく必要がある。

### 3. 計画の目標

『公営住宅のセーフティネット機能の向上及び良質な住宅ストックの形成と循環型社会における環境に配慮した住環境の整備を図るため、適切な品質と性能が備わった公営住宅等の建替え及び改善を促進する。』

『公営住宅等の安心・安全な居住環境の向上を図るため、新耐震基準施行以前に建設された公営住宅等の耐震改修を促進する。』

『地域の居住環境の整備改善等に資するため、用途地域（旧市街化区域）、旧市街化調整区域及び旧別子山村区域を対象に老朽危険空き家等の除却を促進する。』

### 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	目標年度
バリアフリー化住宅(高齢者対応住宅)の割合	%	公営住宅における一定のバリアフリー化(注)の割合	73.0%	H29	73.8%	R3
最低居住面積水準未達世帯の割合	%	公営住宅入居世帯における最低居住面積水準未達世帯の割合	2.90%	H29	2.28%	R3
新耐震基準適合率	%	中層耐火公営住宅等(3階建て以上)の新耐震基準に適合する住宅戸数の割合	85.6%	H29	100%	R3
空き家対策による除却率	%	空き家実態調査による対象空き家の除却率	1.7%	H29	22.9%	R3

(注)一定のバリアフリー化:2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

※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

### (1) 基幹事業の概要

(公営住宅等整備事業)

○耐用年数が相当経過しており、居住性及び安全性で低位な状況にある既存の公営住宅について、建替事業を実施し、居住環境の整備と安定を図る。

(公営住宅・改良住宅ストック総合改善事業)

○平成29年8月に見直しを行った新居浜市公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、躯体の耐久性を向上させるとともに、入居者の安全性の確保や居住性の向上に努める。

(空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業)

○居住環境の整備改善に資するため、当該事業を活用し、以下の区域において老朽危険空き家等の除却を行う一般市民に対し、費用の一部を補助する。

・用途地域（旧市街化区域） ・旧市街化調整区域 ・旧別子山村区域

### (2) 提案事業の概要

該当事業なし

### (3) その他（関連事業など）

(効果促進事業)

・公営住宅建替えに伴い、駐車場を整備することで、入居者の利便性の向上を図る。



### 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。

(参考図面)

計画の名称	新居浜地域住宅計画（第Ⅲ期）		
計画の期間	平成29年度～令和3年度（5年間）	交付対象	新居浜市

  

□ 団地位置図

**基幹事業**

【A15-001、005 公営住宅等整備事業】

- ・建替事業
  - 治良丸南団地 (21)
  - 東田団地 (31)

【A15-002 公営住宅等ストック総合改善事業】

- ・屋上断熱・防水改修工事
  - 新田団地 (1)
  - 新田第2団地 (2)
  - 北新町団地 (4)
  - 城下団地 (11)
  - 南小松原団地 (12)
  - 桜木団地 (14)
- ・給水方式変更工事
  - 南小松原団地 (12)
  - 松原団地 (28)
- ・ベランダ手摺改修工事
  - 新田団地 (1)
  - 西原団地 (3)
  - 西の土居団地 (8)
  - 城下団地 (11)
  - 南小松原団地 (12)
  - 瀬戸団地 (27)
  - 松原団地 (28)
- ・E V設置工事
  - 新田第2団地 (2)
  - 新須賀団地 (7)
- ・外壁改修調査、工事
  - 新田団地 (1)
  - 西原団地 (3)
  - 北新町団地 (4)
  - 城下団地 (11)
  - 南小松原団地 (12)
  - 桜木団地 (14)
  - 瀬戸団地 (27)
  - 松原団地 (28)
- ・耐震補強工事
  - 松原団地 (28)

【A15-003 改良住宅ストック総合改善事業】

- ・屋上断熱・防水改修工事
  - 南小松原団地 (12)
  - 桜木団地 (14)
- ・外壁改修調査、工事
  - 南小松原団地 (12)
  - 桜木団地 (14)
- ・耐震診断及び補強設計
  - 東雲団地 (36)
  - 南小松原団地 (12)
- ・耐震補強工事
  - 桜木団地 (14)
  - 東雲団地 (36)

【A15-004 空き家再生等推進事業】

- ・除却事業
  - 用途地域 (旧市街化区域)
  - 旧市街化調整区域
  - 旧別子山村区域

**効果促進事業**

【G15-001 公営住宅駐車場整備事業】

- ・駐車場整備事業
  - 治良丸南団地 (21)

交付限度額算出シート 【計画の名称：新居浜地域住宅計画（第三期） 事業主体名：新居浜市】

■ 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>

		(単位:百万円)		
		交付金算定対象事業費		
		A	K	B
基幹事業	公営住宅等整備事業	0	1984	
	地域優良賃貸住宅整備事業		1653	
	公営住宅ストック総合改善事業		288	
	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			
	住宅市街地基盤整備事業			
	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		43	
提案事業	災害公営住宅家賃低廉化事業			
		国費(β)		
都市・地域再生緊急促進事業				

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  
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。

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  $\times 1/2 + \beta$       992 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）

<Step 1 >

		(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
N 2	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
N 1	(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								1284	1284
		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									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

<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が交

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$       18386 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

<Step 2 >

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 <sup>2</sup> ]	下記以外			0	23	0
				0	23	0
	住宅地区改良事業等			0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
				0	23	0
(2)下水道 [m]				3.6	0	
(3)-1 河川 [m] 整備費				3.6	0	
				3.6	0	
(3)-2 河川 [m <sup>2</sup> ] 用地補償費				3,700	0	
				3,700	0	
(4)-1 調整池 [m <sup>3</sup> ] 整備費				0	140	0
				0	140	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]				0	132	0
(6)電線共同溝等 [m]				0	680	0
(7)人工地盤 [m]				0	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。

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

$[(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn] \times 0.5$       18386 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）      992 百万円