

地域住宅計画

きほくちょうちいき
鬼北町地域

えひめけんきほくちょう
愛媛県鬼北町

策定年月	当 初	令和6年12月
	第1回変更	令和7年12月

地域住宅計画

計画の名称	鬼北町地域
-------	-------

都道府県名	愛媛県	作成主体名	鬼北町
-------	-----	-------	-----

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

本町は、愛媛県の西南部に位置し、東西28.0km、南北20.8km、総面積241.87km²の町で、南予の生活圏の中心である宇和島市に隣接している。また、周囲を鬼ヶ城連峰や戸祇御前山など豊かな自然に恵まれ、伊予神楽など固有の歴史文化資源を有し、温暖な気候を利用した多彩な農林業を基幹産業としている。

本町の人口は9,205人（令和6年5月末現在）で、平成17年の町村合併以降減少を続けており、平成31年度末時点では年少人口（0～14歳）が8.4%、生産年齢人口（15～64歳）が45.2%、老人人口（65歳以上）が46.4%となっており、老人人口が増加傾向、生産年齢人口や年少人口が減少傾向にあることから、人口減少とともに少子高齢化が進んでいるといえる。

鬼北町は、1,000m級の山地に囲まれた典型的な中山間地域で、気候は概ね温暖であるが、比較的寒暖の差が激しく、冬季は強い季節風と寒気に見舞われ、夏季は高温多雨となる。また、地形と河川の関係から、しばしば濃霧が発生する。

こうした気候であることから、風雨や湿気による住宅の破損、老朽化による住環境の悪化など、様々な課題が生じている団地が存在し、今後これらの老朽化住宅の建替、公営住宅の居住環境の向上を図ることが重要な課題となってきた。

現在、山村地域である当町のイメージにあう木造住宅の整備を積極的に進め、住環境の向上を図るとともに、地場産業である林業の振興に寄与している。

2. 課題

○老朽化住宅（入居不能）が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、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が多い。管理方針として用途廃止と維持保全・建替えを明確にし、より効率的な公営住宅の維持保全が必要である。

○新耐震基準（S56年）以前に建設されたものが多く、住戸内の設備の老朽化のほか、バリアフリーの問題など、地震時等に対する安全性の向上だけでなく、高齢者等誰もが安心して暮らせる住環境の向上が課題となっている。

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。
○耐用年数が経過した住宅については、入居者との調整を進め、順次用途廃止及び建替えを図る。
○少子高齢化が進んでいるため、バリアフリー化された住宅の整備を図る。
多様なニーズや豊かな自然という当地域の特性に対応した良質で魅力ある住宅の整備を図る。

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
公営住宅の耐震化割合	%	公営住宅における耐震化率 (新耐震基準(S56年)以降に建設された住宅)	49%	R6	58% R11
公営住宅のバリアフリー化割合	%	公営住宅におけるバリアフリー化率	27%	R6	36% 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の概要

(1) 基幹事業の概要

公営住宅等整備事業

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づき、耐用年数が経過した住宅については、入居者との調整を進め、順次用途廃止及び建て替えを行う。
(用途廃止: 小西野々団地・三島団地 建替: 奈良団地・小串団地)
- ・少子高齢社会に対応するため、公営住宅のバリアフリー化を推進していく。

公営住宅等ストック総合改善事業

- ・老朽化した公営住宅については、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図るため、公営住宅等ストック改善事業により計画的な改修工事等を実施し、居住性を確保する。その際は、地域の実情を考慮し、多様なニーズに的確に応えた整備とする。

(2) 提案事業の概要

なし

(3) その他（関連事業など）

公営住宅の建替に伴う駐車場整備を実施する。（効果促進事業）

6. 目標を達成するためには必要な事業等に要する経費

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	細項目	通常		防災安全		事業主体	規模	交付期間内事業費
		一般	一般	重点				
	合計							0
地域住宅計画に基づく事業	公営住宅等整備事業(奈良・小串団地設計)	○		○	鬼北町			32
	公営住宅等整備事業(奈良団地建設)			○	鬼北町		3棟6戸	115
	公営住宅等整備事業(小串団地建設)			○	鬼北町			480
	合計							627

…A

…K

提案事業

事業	細項目	通常		防災安全		事業主体	規模	交付期間内事業費
		一般	一般	重点				
	合計							0

…B

(参考) 効果促進事業

※交付期間内事業費は概算事業費

事業		通常		防災安全		事業主体	規模	交付期間内事業費
		一般	一般	重点				
公営住宅等整備事業 奈良・小串団地駐車場整備				○	鬼北町			23
	合計							23

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。