地域住宅計画

上島町地域（かみじまちょうちいき）

上島町（かみじまちょう）

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	上島町地域

都道府県名	愛媛県	作成主体名	上島町

計画期間	令和　7　年度　～　令和　11　年度

１．地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は愛媛県の北東部、広島県境に位置し、瀬戸内海のほぼ中央に浮かぶ上島諸島及び魚島群島からなる人口6,509人（R2　国勢調査）、世帯数3,207世帯（R2　国勢調査）の地域である。

本町は、農業・漁業を中心とし発展してきたまちであるが、弓削・生名・岩城地区では、近隣の造船関連産業の発達により、就業・経済圏において、その中心地であった広島県尾道市因島への依存度が高まった。オイルショックとそれに続く造船海運の不況により離職者が相次ぎ住民の島外流出に拍車がかかり、過疎化が始まった経緯があるが、近年は造船の好況を受け、弓削・岩城地区で近隣から多くの就業者を受け入れながら、企業活動が展開されている。

本町の住宅は、島嶼部という特性から、海岸線に沿って開けた狭い平地に集落が形成されている。このため、集落の背後には急傾斜地が迫っているほか、全体的に狭隘な道路が多い。また、民間の住宅においては、大部分が木造の１戸建てであり、共同住宅(借家）は、ほとんどみられない状況である。

令和2年国勢調査によると、持家世帯2328、公営・公団・公社の借家272世帯、民営借家123世帯、給与住宅180世帯となっている。

公的住宅施策としては、公営住宅ストック総合活用計画を基に平成14年度から平成24年度にかけて、計画的に、老朽化した公営住宅の建替事業を実施しており、良好な住環境の提供を図っている。また、平成24年度には上島町公営住宅等長寿命化計画を策定し、平成25年度から同計画に基づく維持・改善事業を実施しており、既存ストックの長寿命化を図っているところである。

なお、民間住宅施策としては、町内の集落の全てにおいて過疎・高齢化が著しく、土地、家屋に対する個人の所有意識が高いため、現段階においては大規模な面的整備は困難な状況にある。この内、町内において、管理不全な状態となった危険廃屋が、近隣住民や地域の住環境を悪化させている地域があることを踏まえ、平成25年度から、国庫補助を活用して危険廃屋の所有者等に対し、解体及び撤去に係る経費の一部を補助する事業を創設している。

２．課題

〇耐震性は確保されているものの、相当年数が経過している町営住宅について外壁等に老朽化がみられるため、事故の発生を未然に防ぐため、計画的に外壁改修工事を実施する必要がある。

〇町営住宅の共用部分において蛍光灯を使用しているため、脱炭素型社会の促進を図るためLED改修工事を実施する必要がある。

〇管理不全となっている空き家については、倒壊の恐れや、草木の繁茂、害虫の発生等、地域の住環境を悪化させる恐れがあるので、町内の生活環境の保全及び安全安心な街づくりを推進する必要がある。

３．計画の目標

『誰もが安心して快適に暮らせる住宅の形成』
老朽化が進行している住棟について、外壁の落下等による事故を未然に防ぐため、長寿命化改修工事を実施する。
また、共用部分で照明器具がLED化されていない団地について、脱炭素型社会の促進を図るためLED改修工事を実施する。

『安心安全な住環境の確保』
町内の生活環境の保全及び安全安心な街づくりの実現を図るため、町内の危険廃屋の解体及び撤去を促進する。

４．目標を定量化する指標等

指　標	単　位	定　義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
外壁の落下等による事故を未然に防ぐため、外壁改修の実施	%	老朽化が進行している住棟について、外壁改修工事が必要な住棟の割合	15.0%	6	9.0%	11
LED改修工事が必要な団地の割合	%	共用部分で照明器具がLED化されていない団地の割合	29.0%	6	6.0%	11
景観の向上と安心安全な住環境の確保を図るための危険廃屋の解消	棟	町内にある管理不全になっている空き家（廃屋）の棟数	150	6	75	11
老朽化が進行している住棟の屋上防水改修の実施	%	老朽化が進行している住棟について、屋上防水改修工事が必要な住棟の割合	6.0%	6	0.0%	11

※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

(公営住宅等ストック総合改善事業)

・老朽化が進行している住棟について、居住性向上型（屋上防水等）・安全性確保型（外壁改修、手摺アルミ化等）・福祉対応型（手摺り設置等）を図る。

・共用部電灯の脱炭素社会対応型（LED化）を図る。

(公的賃貸住宅家賃低廉化事業)

・以前実施した公営住宅の建替事業の推進を行ったことによる町財政の負担の軽減と、上記長寿命化改善を円滑に進めていくための財源確保として、公的賃貸住宅家賃低廉化事業を活用する。

(住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業）)

・町内の生活環境の保全及び安全安心な街づくりの実現を図るため、下記の地域において、危険廃屋の解体及び撤去を促進する。

※弓削地区、生名地区、岩城地区、魚島地区

(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	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	…A
公営住宅等ストック総合改善事業	外壁改修・屋上防水改修・BF等工事	○			上島町	65戸	103	
	共用部電灯LED改修	○			上島町	278戸	16	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		○			上島町	36戸	12	
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業（除却）	○			上島町	75戸	120	
合計							251	…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）関連事業

事業	通常	防災安全		事業主体	規模
	一般	一般	重点		

※交付期間内事業費は概算事業費

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。