

# 地域住宅計画

うわじましぜんいき  
宇和島市全域

うわじまし  
宇和島市

策定年月	当初	平成28年2月
	第1回変更	平成29年2月
	第2回変更	平成30年2月

# 地域住宅計画

計画の名称	宇和島市全域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	宇和島市
計画期間	平成 28 年度 ~ 32 年度		

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

宇和島市は、愛媛県の南西部に位置し、西方を除く三方は丘陵な山地に囲まれ、とりわけ南東部に連なる鬼ヶ城山系は、1,000m級の山岳が控え、西方の宇和海沿岸は入り江と半島が複雑に交差した典型的なリアス式海岸で変化に富んでいる。総面積は46,948ha、平成28年12月31日現在人口78,755人、世帯数36,572世帯の地域である。

明治維新に至るまで「伊達十萬石の城下町」として発展し、それ以降近隣の村を合併するとともに、海の埋め立てにより発展を続け、現在に至っている。地域中心部は、戦争の爆撃により住宅等は消失したが、周辺部は老朽化した住宅が多く、また全体的に狭隘な道路が多い等今後は住環境の整備が必要である。

平成22年国勢調査によると、宇和島地区では、持ち家23,202戸、借家9,459戸、給与住宅790戸で合計33,451戸となっており、H25住宅・土地統計調査によると本市の住宅総数に対する空き家率は21.1%（8,560÷40,560）と、全国平均の13.5%に比して高い状況にある。

宇和島市における公営住宅等の管理戸数は、平成29年3月31日現在、公営住宅が1,125戸、特定公共賃貸住宅が12戸、単独住宅が27戸、改良住宅が323戸で、全1,487戸であり、そのうち昭和40年代以前に建築されたものは、637戸で、42.8%となっており、高い割合を占めている。

## 2. 課題

防災・減災対策を推進するため、市内に存する空き家の内、居住環境を阻害する老朽化した危険空き家の除却を推進する必要がある。

昭和40年代に建築された公営住宅が多く、公営住宅等長寿命化計画に基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を推進し、ストックの適切な更新が必要である。

### 3. 計画の目標

『いつまでも住み続けられる、安心・安全で魅力ある住宅・居住環境を形成する。』

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標年度	
			基準年度			
除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数(宇和島市空き家実態調査による)	585	28	560	32
更新をすべき公営住宅の戸数	戸数	更新をすべき公営住宅の戸数	399	24	200	32

※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

#### (空き家再生等推進事業)

防災・減災対策を推進するため、以下の区域において居住環境を阻害する老朽化した危険空き家（不良住宅等）の除却を推進する。

#### (改善推進事業)

計画的・効率的なストック対策の推進の一環として、改良住宅の更新事業を実施する。

老朽化した改良住宅団地において、防災性の向上と居住環境の改善を図ることを目的として、更新住宅整備事業に係る建替等計画作成を行う。

建替等計画に基づき、建替事業に着手し、既存住宅の除却及び更新住宅建設に係る設計を行う。

### (2) 提案事業の概要

### (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	事業主体	規模	交付期間内
				事業費
合計				0 ……A
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	宇和島市	70戸	56
住宅地区改良事業等	建替事業(川内改良住宅)	宇和島市	1.33ha	50
合計				106 ……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

(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。