

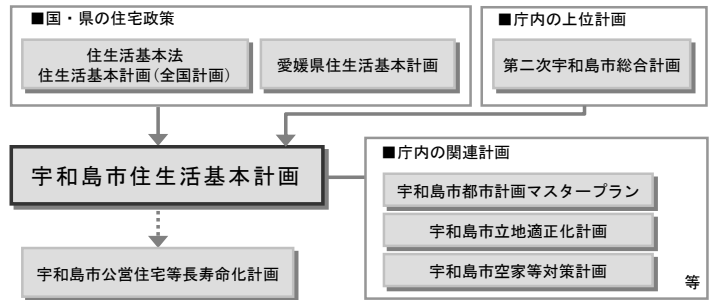
## 計画の背景・目的等

### ◆背景・目的

- ・住まいや生活環境分野における政策のあり方を取りまとめることを目的に策定
- ・本計画と併せて「宇和島市マンション管理適正化推進計画」を策定

### ◆計画期間

令和4（2022）年度～  
令和13（2031）年度の10年間



## 住宅・住生活に関する現状及び住宅施策の課題

### ■安全・安心な住まい、住環境づくり

- ・建築年代が古い住宅では、耐震診断を実施していない住宅が大半を占める。
- ・津波浸水や土砂災害等、災害ハザード区域内での居住も多い。避難場所や避難路の安全性も求められる。

### ■高齢者の住まいの安定確保

- ・人口・世帯数は今後大きく減少し、高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯が増加。
- ・高齢者が安心して住み続けられる住宅（医療施設・日常生活の利便性、家族・親族との近居）のニーズの高まり。

### ■若年層の定住促進

- ・14歳以下の年少人口は大幅に減少。人口減少に伴い、就業者数が各産業で減少。
- ・20～40代の永住意向は高齢者層に比べ低く、家賃や住宅ローンの負担感が大きい。
- ・子育て世帯など若年層の居住の受け皿を確保し、便利で災害に強い住環境の整備が必要。

### ■人口減少に伴う空き家増加への対応

- ・市内の空き家の数は横ばい傾向だが、利用目的の定まらない「その他の空き家」が増加。
- ・空き家等対策計画のもと、空き家の適正管理と有効活用による地域活力や治安の維持・向上が必要。

### ■公営住宅等のストックの長寿命化と円滑な更新

- ・市が管理する公営住宅等は、昭和40～50年代に建設された住宅が約6割を占め、老朽化が進行。
- ・予防保全的な維持管理、長寿命化の他、民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度の活用が必要。

## 住宅施策の基本的な方針

### 【住宅施策の基本理念】

いつまでも住み続けられる、安全・安心で魅力ある住宅・居住環境を形成する

### 【住宅施策の基本目標】

#### ○安心して住み続けられる住まい、活力ある地域を実現する

- ・誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、ライフスタイル等の変化に対応した多様な住宅の確保に努める。
- ・社会的なセーフティネットとして、公営住宅等の適正な維持管理・運用に努める。

#### ○安全・快適で質の高い住まい、住環境をつくる

- ・住まいやまち全体の環境について、防災・防犯両面からの安全性向上を図る。
- ・民間の住宅ストックにおける空き家の適正管理や活用を進め、住宅の質の維持・向上を図る。
- ・民間の住宅ストックを有効活用するため、若年層の移住・定住促進やセーフティネットとしての活用を進める。
- ・公的な住宅ストックは、社会経済動向・老朽化の状況等を踏まえ計画的な更新と維持管理を進める。

#### ○地域特性を活かした魅力的な住環境を形成する

- ・変化に富む地形の中で多様性のある住環境が形成されている市の特性を活かしつつ、地域の活力や生活利便性を維持・確保しながら、魅力ある住環境の形成に努める。

### 【住宅施策の基本的な方針】

#### I 地域で安心して住み続けられ、活力ある環境づくり

- 少子高齢化に対応した多様な住宅確保
- 一時的住宅困窮者等に対する住まいの安定確保
- 公営住宅管理の適正化
- 地域内でのつながりや生活利便性の確保

#### II 安全・快適で良質な住まい・住環境づくり

- 住宅の性能の向上
- 安全・安心・快適な住環境づくり
- 既存の住宅ストックの適正管理と活用
- 公営住宅等の長寿命化による維持管理等の最適化

#### III 魅力ある地域づくりに資する住宅施策の展開

- 地域の風土や資源を活かした住まい・まちづくり
- 関連施策や市民等と連携したまちづくりの推進

## I 地域で安心して住み続けられ、活力ある環境づくり

### ○少子高齢化に対応した多様な住宅確保

#### ■高齢者等の住まいの多様な選択肢の確保

- ・住宅の増改築・リフォームに対する支援
- ・高齢者向け住宅の供給促進
- ・公営住宅等の建て替え・改善に合わせたバリアフリー化の推進
- ・障がい者世帯の自立した居住に対する支援
- ・介護保険にもとづく住宅改修支援

#### ■若年層のための住まいの安定確保

- ・転入者・子育て世帯が入居しやすい住宅の供給促進
- ・転入者に対する住宅情報や地域生活情報の提供
- ・持家ストックの賃貸活用による良質な賃貸住宅の供給促進

### ○一時的住宅困窮者等に対する住まいの安定確保

#### ■一時的住宅困窮者、社会的弱者のための住まいの安定確保

- ・災害時における被災者への公営住宅の空き家・民間との連携による賃貸住宅の提供
- ・社会的弱者の方に対する公営住宅の斡旋と自立支援
- ・生活困窮者等入居債務保証事業（宇和島市社会福祉協議会）
- ・生活福祉資金貸付事業（愛媛県社会福祉協議会）

### ○公営住宅管理の適正化

#### ■入居機会の公平性確保

- 世帯の形態・規模に応じた住戸や居住フロアへの住み替え誘導
- 収入超過者や高額所得者に対する厳正な対応
- 収入超過者の受け皿としての特定公共賃貸住宅の活用検討

#### ■公営住宅の運用・管理体制の適正化検討

- 【新規】公営住宅管理における民間活力導入の検討（民間賃貸住宅の活用等）

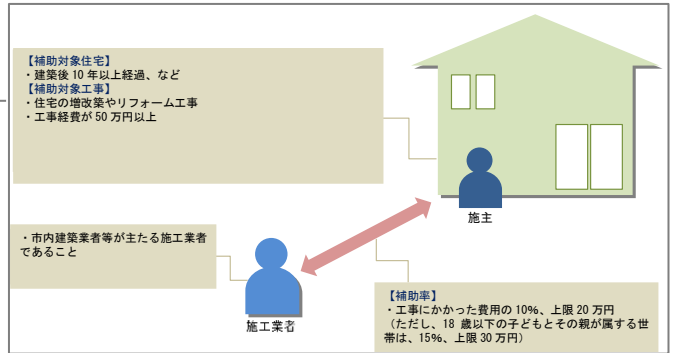
### ○地域内でのつながりや生活利便性の確保

#### ■地域における支えあいの仕組みづくり

- 公営住宅等の建て替えに合わせた福祉・交流・子育て支援機能の導入
- 公営住宅等における多世代混住の促進
- 高齢者、障がい者、子育て世帯に対する地域内での支援活動の展開

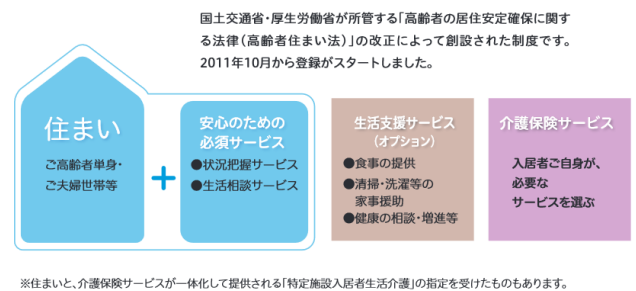
#### ■日常生活における利便性確保

- 道路の計画的整備による、通勤・通学・日常生活の利便性向上
- 公共交通の充実・効率化等による買物・医療等の生活利便性向上



宇和島市住宅リフォーム補助制度（概要）

### 「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できる賃貸等の住宅です。



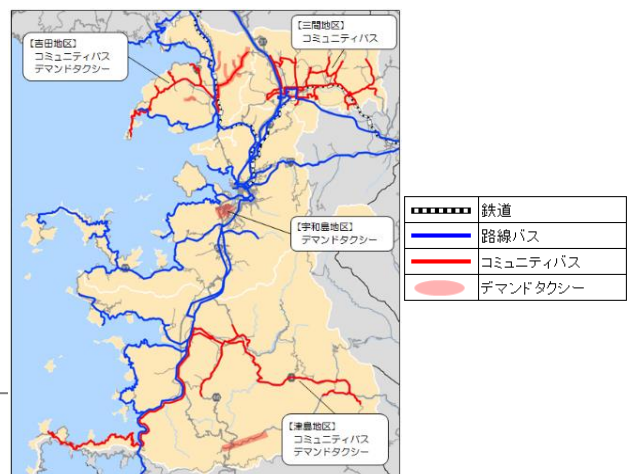
サービス付き高齢者向け住宅 出典：資料：一般社団法人高齢者住宅推進機構

### こんなとき、ご利用ください！

- 精神科病院へもう何年も入院している。主治医はいつ退院してもいいと言っているけど、住むところが見つからない…。
- 実家を出てひとり暮らしを始めたいけど、大家さんに病気が障がいのことを伝えて、アパートを借りられないんじゃないだろうか…。
- 施設から出てひとり暮らしを始めたいけど、保証人がいない…。お部屋探しも一人での生活も、初めてだから不安だなあ…。



宇和島市障がい者住宅入居等支援事業（概要）



宇和島市の鉄道・バス路線ネットワーク

## II 安全・快適で良質な住まい・住環境づくり

### ○住宅の性能の向上

#### ■耐震など住宅の安全性向上

- 既存住宅の耐震診断費用の助成による耐震化促進
- 長期優良住宅認定制度の普及促進
- 防犯に配慮した住宅の普及促進

#### ■住宅のバリアフリー性能向上

- ユニバーサルデザインを取り入れた住宅の普及啓発
- 公営住宅等の建て替え・改善に合わせたバリアフリー化の推進（※再掲）

#### ■省エネルギーなど環境配慮の推進

- 長期優良住宅認定制度の普及促進（※再掲）
- 省エネルギー対応設備の普及促進
- 住宅の建設・解体時における適正な廃棄物処理・リサイクルの促進

#### ■住宅の性能・品質の確保

- アスベスト除去、シックハウス対策による安全・健康に配慮した住宅の普及
- 住宅性能表示制度に関する普及啓発
- 建築確認に関する検査・指導体制の適正運用

### ○安全・安心・快適な住環境づくり

#### ■水害や地震等の災害に強い住環境の形成

- 公共建築物の耐震化による地域防災拠点の強化
- 狭あい道路の拡幅整備の誘導

#### ■地域の防災・防犯体制の充実

- 総合防災マップ等による情報提供
- 安心安全情報ネットワークメールによる情報提供
- 各地域における防災・防犯対策の取り組み支援

### ○既存の住宅ストックの適正管理と活用

#### ■空き家ストックの適正な管理と活用

- 空き家バンクによる住宅ストック情報の把握と情報発信
- 空家等対策計画に基づく適正管理の実施

#### ■中古住宅の流通円滑化

- 住宅性能表示制度に関する普及啓発（※再掲）
- 瑕疵保険の加入促進

#### ■民間マンションの適正管理の推進

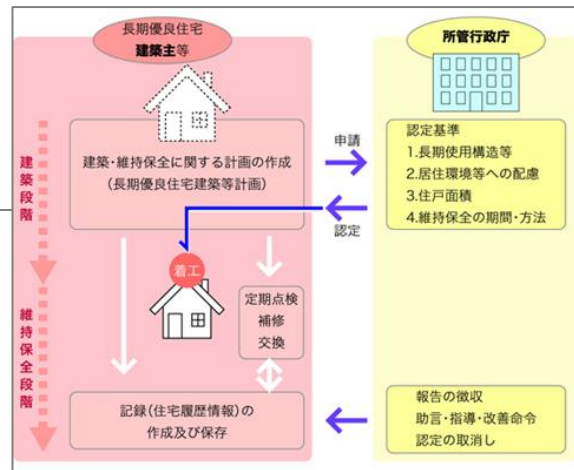
- 【新規】マンション管理適正化推進計画の策定
- 【新規】マンション管理計画認定制度の運用

### ○公営住宅等の長寿命化による

#### 維持管理等の最適化

#### ■長寿命化計画による

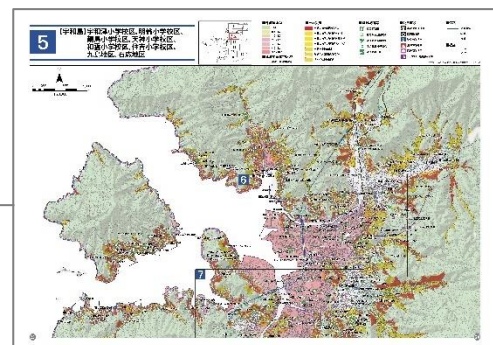
- 効率的・効果的な維持管理
- ライフサイクルコストを考慮した、公営住宅等の効率的・効果的な維持管理
- 財政面を考慮した、公営住宅等の修繕、改修の推進



長期優良住宅認定制度の運用イメージ 出典:すまいの情報発信局



建物の耐震改修のイメージ 出典:国土交通省



宇和島市総合防災マップのイメージ



空き家、移住情報等に関するホームページ

### Ⅲ 魅力ある地域づくりに資する住宅施策の展開

#### ○地域の風土や資源を活かした住まい・まちづくり

##### ■景観計画等による街並みの保全・形成

○景観計画にもとづく歴史的風土や

街並みの保全（遊子水荷浦地区） ●

○景観計画を活用した

良好な街並みの保全・形成

○公営住宅等の改善における

周辺の街並みへの配慮

##### ■地場産材の活用による地域産業の活性化

○地場産材を使った住宅新築に対する支援

#### ○関連施策や市民等と連携した

##### まちづくりの推進

##### ■暮らしやすい地域づくり

##### に向けた各種施策との連携

○まちなか居住の促進による

コンパクトなまちづくり（立地適正化計画）

○道路の計画的整備による、

通勤・通学・日常生活の利便性向上（※再掲）

○公共交通の充実・効率化等による

買物・医療等の生活利便性向上（※再掲）

○計画的な下水道整備による

安全・快適な住環境の形成

##### ■市民・NPO等との協働によるまちづくりの推進

○各地域における防災・防犯対策の取り組み支援

（※再掲）

○高齢者、障がい者、子育て世帯に対する

地域内での支援活動の展開（※再掲）

○支え合いサポーター ●

（生活支援体制整備事業）



遊子水荷浦地区での景観保全・形成イメージ（遊子水荷浦地区景観計画）



支え合いサポーター（連絡会の開催状況）

出典：宇和島市社会福祉協議会

#### 【評価指標の設定】

| 評価指標                                  | 現 状                        | 目標値                        |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 居住継続に対する市民の意向（「ずっと住み続けたい」との回答割合）      | 47%（R2）                    | 55%（R13）                   |
| 移住相談窓口を通じての移住者数                       | 11人（R2年度）                  | 20人（R6年度）                  |
| 何らかの高齢者対応の設備がある専用住宅の割合                | 持家：64%（H30）<br>借家：31%（H30） | 持家：70%（R10）<br>借家：35%（R10） |
| 住宅リフォーム補助制度の利用件数                      | 77件（R2年度）                  | 80件（R13年度）                 |
| 旧耐震基準（昭和56年以前）の住宅のうち<br>耐震改修を実施した住宅の数 | 42件<br>（H24～R3年）           | 80件<br>（R4～R13年）           |
| 認定長期優良住宅のストック数                        | 206戸（R2年度末）                | 420戸（R13時点）                |
| 市の取り組みにより除却された管理不全空家の数                | 85件（H28～R3年）               | 300件（R4～R13年）              |
| 街並み・景観に対する市民の満足度（「満足」または「やや満足」との回答割合） | 24%（R2）                    | 30%（R13）                   |