

宇部市公営住宅長寿命化計画

(改訂版)

(案)

平成 29 年 4 月

宇部市

目次

第1章 公営住宅長寿命化計画に関する基本方針	1
1.1 計画策定の背景・目的	1
1.2 計画の位置づけ	1
1.3 計画の対象	2
1.4 計画期間	2
1.5 長寿命化に関する基本方針	2
第2章 市営住宅ストックの概要と現状	3
2.1 市営住宅ストックの位置と管理戸数	3
2.2 建設年度別構造別ストックの状況	5
2.3 住戸の整備状況	11
2.4 居住世帯の特性	13
2.5 入居者の募集状況	16
2.6 退去世帯の状況	18
2.7 異なる事業主体の公営住宅の概要	19
第3章 地域における住宅事情	20
3.1 人口動向	20
3.2 都市構造	22
3.3 産業構造	23
3.4 広域特性	24
3.5 住宅事情	25
3.6 地域別住宅事情	27
第4章 公営住宅の役割と今後の需要推計	29
4.1 上位計画・関連計画における公営住宅の位置づけ	29
4.2 公営住宅の役割と課題	36
4.3 公営住宅の今後の需要推計	40
第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）	48
5.1 市営住宅ストック活用の目標と整備方針	48
5.2 長寿命化を図るべき市営住宅等	53

第6章 建替え事業の実施方針	69
6.1 建替えプログラム.....	69
6.2 建替えプログラムの基本方針.....	70
6.3 住戸整備計画.....	81
6.4 参考資料.....	83
第7章 長寿命化のための維持管理計画	87
7.1 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容.....	87
7.2 住棟単位の修繕・改善事業等一覧.....	90
第8章 住宅施策の課題に対する整備計画等	95
8.1 高齢者対応住戸の整備計画.....	95
8.2 身体障害者向け住戸の整備計画.....	100
8.3 耐震改修の検討.....	103
8.4 環境に配慮した省エネルギー化・省CO ₂ 化.....	105
8.5 西岐波団地建替後の団地北側余剰地の活用方針.....	108
第9章 長寿命化のための維持管理による効果	109
9.1 ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方.....	109
9.2 ライフサイクルコストの算出結果.....	111
9.3 維持管理等の実施による効果.....	111
用語解説	112

第1章 公営住宅長寿命化計画に関する基本方針

1.1 計画策定の背景・目的

本市の市営住宅は、昭和24年度から建設が行われ、平成28年4月1日現在、41団地、3,885戸の住宅ストック*が形成されている。

このうち約3割にあたる約1,200戸が昭和40年代後半から昭和50年代前半に建設されており、今後これらが一斉に更新時期を迎えることから、住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、多様な需要に的確に対応するストックマネジメント*が求められている。

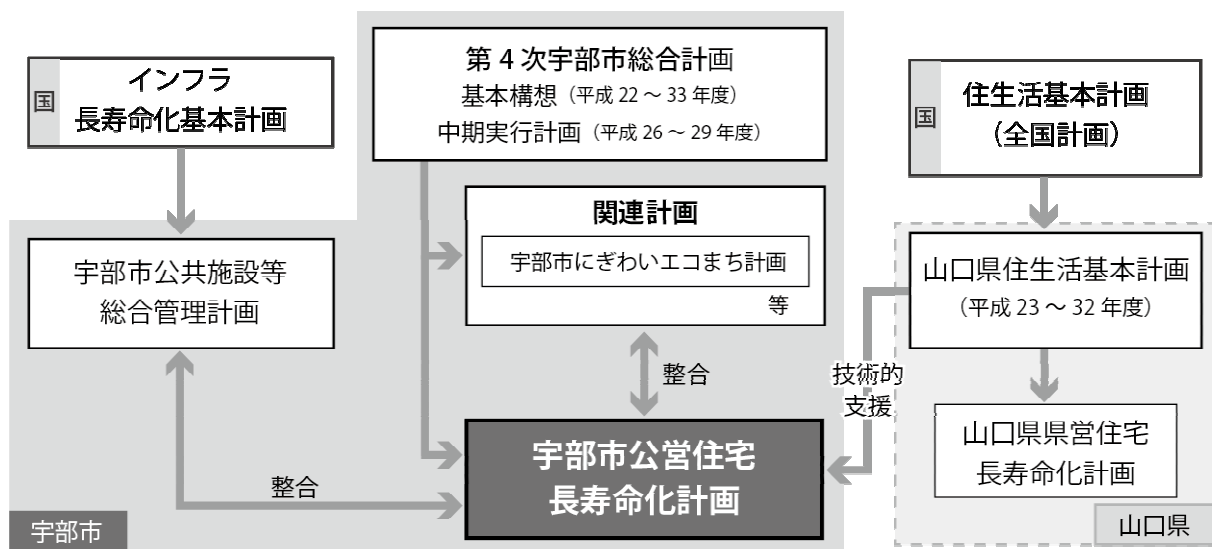
こうした状況を踏まえ、地域の実情に応じたストック活用の理念と目標の設定を行い、建替え、改善*、修繕*、用途廃止*などの適切な手法の選択のもと、予防保全的な維持管理、長寿命化によるライフサイクルコスト*の縮減及び事業量の平準化を図ることを目的とする。

1.2 計画の位置づけ

「宇部市公営住宅長寿命化計画」は、「第4次宇部市総合計画*」、「山口県住生活基本計画*」を上位計画とし、公営住宅ストックの整備・管理に関する部門計画及び実行計画として位置づける。

本計画を平成23年度に策定して以降、予防保全的な観点から修繕や改善の実施に努めてきたが、策定から5年が経過したことから社会情勢の変化や計画の進捗状況を再検証し、今後5年間（平成29年度～平成33年度）の見直しを行った。

▼宇部市公営住宅長寿命化計画の位置づけ



文中の*印のついた言葉は、用語解説に用語の意味を掲載しております。

1.3 計画の対象

- ①公営住宅法に基づく本市内の公営住宅（宇部市が事業主体であるもの）
- ②改良住宅*、市費住宅*

1.4 計画期間

本計画は、平成24年度から平成33年度までの10年間を計画期間とする。

なお、今後の社会情勢の変化や施策の効果及び事業の進捗状況を踏まえて、計画期間最終年度に平成34年度以降の計画を策定する。

1.5 長寿命化に関する基本方針

（1）ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ①管理する市営住宅の基礎的項目や整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、住宅の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる「団地カルテデータベース」を作成・運用する。
- ②市営住宅の住棟単位の修繕履歴を「団地カルテデータベース」に蓄積し、随時履歴を確認できるようにすることで、計画修繕周期に基づいた次回の修繕・改善時期を確認できる仕組みを構築する。
- ③市営住宅の定期点検とあわせて、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施する。

（2）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ①予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図るものとする。
- ②仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体*への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図るものとする。
- ③定期点検の充実により、標準的な修繕周期に先立って、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげるものとする。

第2章 市営住宅ストックの概要と現状

2.1 市営住宅ストックの位置と管理戸数

■ 市営住宅の管理戸数は 3,885 戸

・平成 28 年 4 月 1 日現在の市営住宅の管理戸数は、公営住宅 3,834 戸（直接建設 3,606 戸、借上住宅 228 戸）、改良住宅 48 戸、市費住宅 3 戸、計 3,885 戸である。

▼市営住宅管理戸数

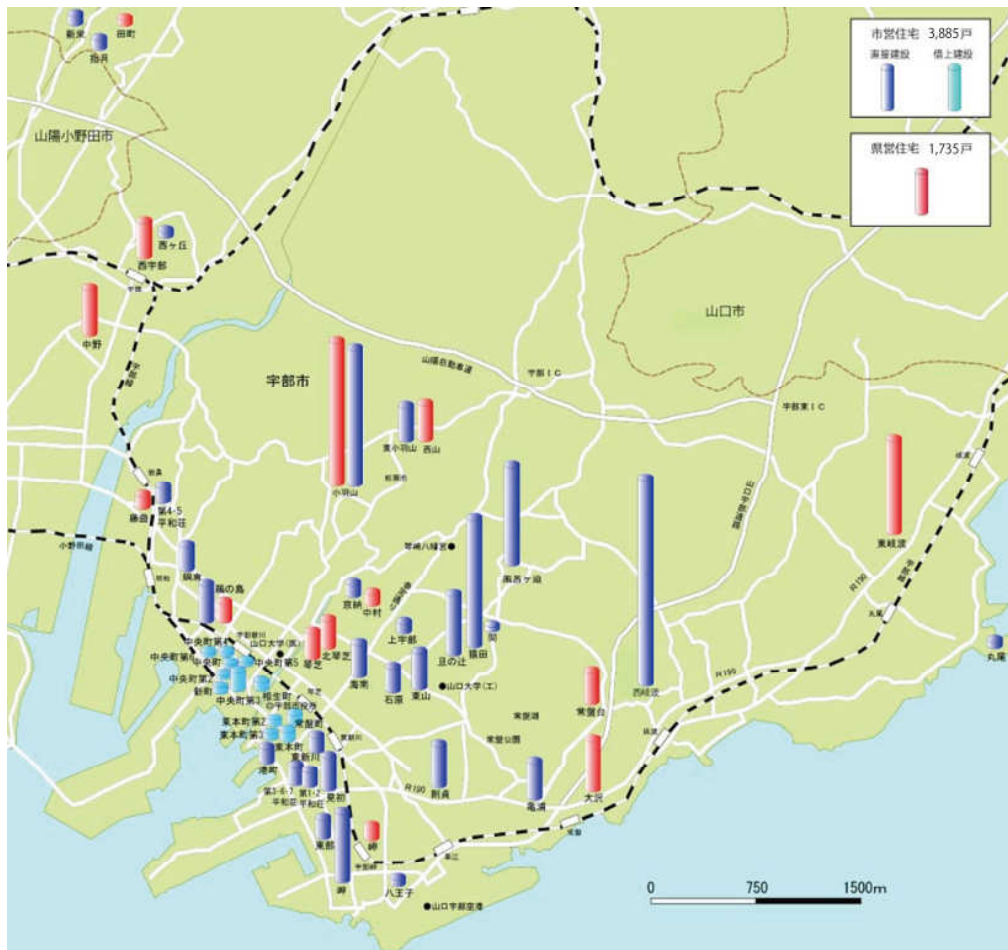
	公営住宅		改良住宅	市費住宅	計
	直接建設	借上			
管理戸数	3,606	228	48	3	3,885
政策空家	414			2	416

※高齢者ペア住宅は一戸として計上

■ 市営住宅は 84.0%がD I D地区*に立地している

・市営住宅の 84.0%にあたる 3,264 戸がD I D地区に立地し、丸尾、小羽山、東小羽山、新栄、指月の 621 戸はD I D地区外に立地している。

▼市営住宅ストックの分布



▼宇部市営住宅一覧（平成28年4月1日現在）

団地名	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	政策空家 (戸)	構造	敷地面積 (㎡)	現行 建ぺい率 (%)	指定 建ぺい率 (%)	現行 容積率 (%)	指定 容積率 (%)
西岐波	1966～2015	90	628	332	木造、準耐火平・2、中層耐火	157,717.6	11	60	20	200
見初	1958～1960	6	108	30	中層耐火	9,638.1	20	80	64	350
第1・2平和荘	1949～1950	2	48	12	中層耐火	2,686.9	18	80	77	400
第3・6・7平和荘	1950～1952	3	59		中層耐火	3,509.2	27	80	90	400
第4・5平和荘	1951	2	47		中層耐火	3,735.2	17	60	63	200
石原	1995～1998	5	78		中層耐火	12,126.6	18	60	51	200
東山	2002～2006	5	112		中層耐火	20,484.6	16	60	52	200
風呂ヶ迫	1991～1996	13	316		高層耐火、中層耐火	44,625.0	15	60	61	200
鵜の島	1998～2001	4	138		高層耐火、中層耐火	9,718.9	21	80	127	300
西ヶ丘	1970	3	18	10	準耐火2	2,880.1	10	60	21	200
丸尾	1954～1970	9	17	9	木造、準耐火2	3,647.3	11	60	16	200
則貞	1974～1976	7	122		準耐火平、中層耐火	11,143.5	16	60	69	200
八王子	1981～1982	3	20		低層耐火	2,210.7	29	60	56	200
東新川	1969～1970	3	48		中層耐火	3,203.3	18	80	69	300
開	1968	1	3	2	準耐火平	583.5	34	60	34	200
港町	1970	2	48		中層耐火	2,338.4	25	80	104	400
亀浦	1970～1972	6	118		中層耐火	6,711.5	18	60	84	200
東部	1971～1972	2	60		中層耐火	2,771.0	21	70	107	300
鍋倉	1971～1973	3	76		中層耐火	4,405.0	18	60	84	200
京納	1973	1	40		中層耐火	3,203.9	13	60	65	200
海南	1973～1974	4	103	21	中層耐火	5,879.0	21	60	98	200
岬	1974～1980	10	218		中層耐火	14,894.8	18	60	92	200
上宇部	1976	1	30		中層耐火	1,989.7	17	60	89	200
小羽山	1975～1980	17	437		中層耐火	39,043.3	15	60	73	200
東小羽山	1981～1987	9	108		中層耐火	16,322.7	15	40	45	60
猿田	1981～1990	14	408		中層耐火	43,509.5	14	60	65	200
旦の辻	1988～1990	5	190		中層耐火	20,173.4	13	60	64	200
新栄	1997～1999	6	31		低層木造	8,648.0	26	50	29	80
指月	1973～1977	14	28		準耐火2	7,692.0	11	70	18	400
小計		250	3,657	416		465,492.8				
東本町借上	1999	1	30		高層耐火	673.5	66	80	358	400
中央町借上	1999	1	12		中層耐火	650.2	35	80	90	400
新町借上	1999	1	11		高層耐火	356.0	63	80	287	400
相生町借上	2000	1	24		高層耐火	1,194.6	43	90	190	400
東本町第2借上	2001	1	20		高層耐火	604.8	42	80	261	400
中央町第2借上	2002	1	6		中層耐火	376.0	67	80	237	400
東本町第3借上	2002	1	24		高層耐火	1,132.9	33	80	145	400
中央町第3借上	2002	1	48		高層耐火	1,403.0	58	80	379	400
中央町第4借上	2003	1	6		中層耐火	300.3	83	90	176	400
中央町第5借上	2003	1	6		中層耐火	368.1	75	80	231	400
中央町第6借上	2004	1	6		中層耐火	473.3	69	90	178	400
常盤町借上	2003	1	35		高層耐火	729.2	59	90	386	400
小計		12	228	0		8,261.9				
合計		262	3,885	416		473,754.6				
入居可能戸数（総戸数－政策空家）			3,469							

▼特定目的市営住宅管理戸数（平成28年4月1日現在）

団地名	身障者	高齢者ペア	シルバー ハウジング	シルバー リフォーム	高齢世帯 向け	大家族	計
石原					27		27
東山					16		16
風呂ヶ迫	4				50	2	56
鵜の島	8		24		22		54
則貞	5	12		9			26
東新川				48			48
東部				6			6
鍋倉				5			5
京納				4			4
海南		2					2
岬	4	4		15			23
上宇部							0
小羽山		2		61			63
猿田	8	1			12		21
旦の辻	4						4
新栄	1						1
小計	34	21	24	148	127	2	356
中央町借上					6		6
新町借上					6		6
中央町第2借上					3		3
東本町第3借上					12		12
中央町第4借上					3		3
中央町第5借上					2		2
中央町第6借上					3		3
常盤町借上					17		17
小計					52		52
合計	34	21	24	148	179	2	408

2.2 建設年度別構造別ストックの状況

■ 市営住宅は 1949 年度（昭和 24 年度）以来、ほぼ毎年建設され、2016 年（平成 28 年）4 月 1 日現在、総ストック数は 262 棟、3,885 戸となっている

・2016 年（平成 28 年）4 月 1 日現在の総ストック数を建設年度、構造別に整理すると、次のようになる。

▼建設年度別構造別住棟数（棟）

年度	低層木造	低層準耐火造 (簡易耐火造)	低層耐火造	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		高層6階 ~	小計		計
					内EV設置			直接建設	借上	
~1965年度(昭和40年度)	7			12	1			20		20
1966~1970年度(昭和41~45年度)		71		1	5	3		77		77
1971~1975年度(昭和46~50年度)		11		20	4			35		35
1976~1980年度(昭和51~55年度)		4		25				29		29
1981~1985年度(昭和56~60年度)			3	17				20		20
1986~1990年度(昭和61~平成2年度)				11				11		11
1991~1995年度(平成3~7年度)				9			2	11		11
1996~2000年度(平成8~12年度)	6			7	3 (1)	2	4 (3)	16	4	20
2001~2005年度(平成13~17年度)					8 (4)	8 (4)	5 (4)	5	8	13
2006~2010年度(平成18~22年度)					8	5		8		8
2011~2015年度(平成23~27年度)	12				6	6		18		18
計	25	86	3	102	35 (5)	24 (4)	11 (7)	250	12	262

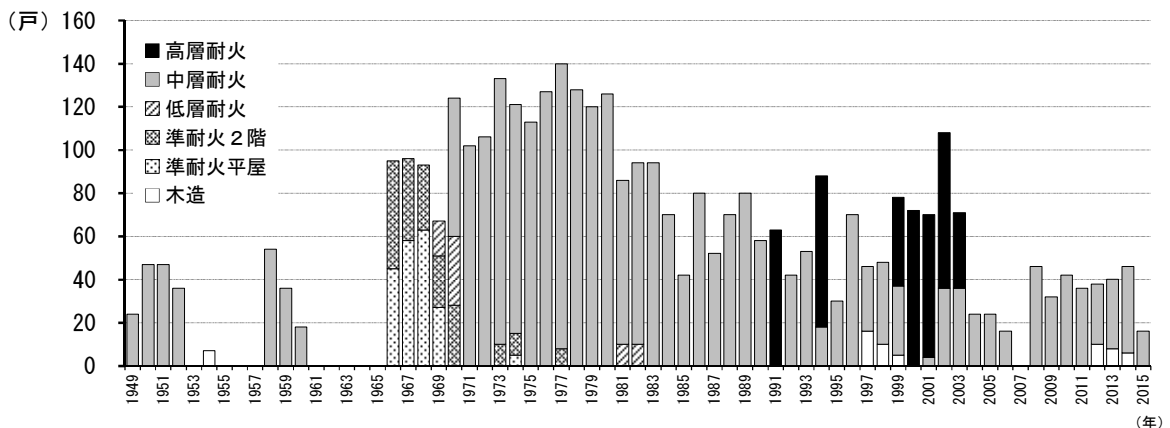
※（ ）は借上

▼建設年度別構造別住戸数（戸）

年度	低層木造	低層準耐火造 (簡易耐火造)	低層耐火造	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		高層6階 ~	小計		計
					内EV設置			直接建設	借上	
~1965年度(昭和40年度)	7			244	18			269		269
1966~1970年度(昭和41~45年度)		363		16	96	48		475		475
1971~1975年度(昭和46~50年度)		25		447	103			575		575
1976~1980年度(昭和51~55年度)		8		633				641		641
1981~1985年度(昭和56~60年度)			20	366				386		386
1986~1990年度(昭和61~平成2年度)				340				340		340
1991~1995年度(平成3~7年度)				143			133	276		276
1996~2000年度(平成8~12年度)	31			118	52 (12)	40	113 (65)	237	77	314
2001~2005年度(平成13~17年度)					120 (24)	120 (24)	177 (127)	146	151	297
2006~2010年度(平成18~22年度)					136	96		136		136
2011~2015年度(平成23~27年度)	24				152	152		176		176
計	62	396	20	2,307	677 (36)	456 (24)	423 (192)	3,657	228	3,885

※（ ）は借上

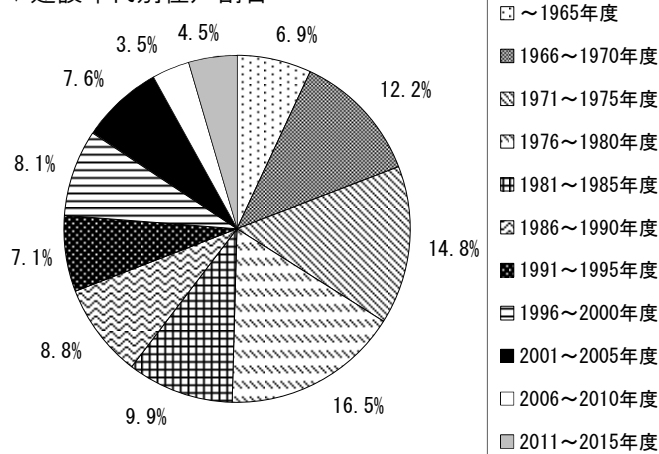
▼建設年度別構造別市営住宅数



■ 1970年代の建設戸数が多い

・本市では、ほぼ毎年市営住宅の建設を行っているが、建設年代別にみると、1971年から1980年度が31.3%を占めている。

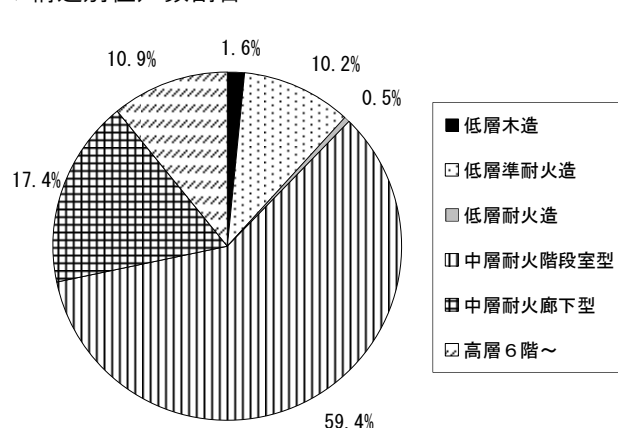
▼建設年代別住戸割合



■ 中層耐火造が7割以上を占める

・構造別の住戸数を見ると、中層耐火造が76.8%、その内、階段室型が59.4%を占めており、最も多い。
 ・低層木造は1.6%、低層準耐火造は10.2%、合わせて11.8%と耐火造以外の構造も一定程度ある。
 ・平成23年度からの5年間の変化をみると、中層耐火造が2.6ポイント、低層木造が0.6ポイント増加し、低層準耐火造が3.2ポイント減少している。

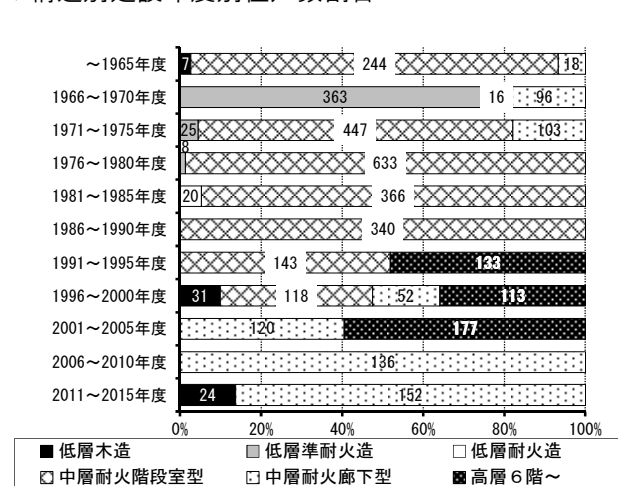
▼構造別住戸数割合



■ 年代ごとに中心となる構造が異なる

・建設年代別に構造を見ると、低層準耐火造は主に1966～1970年度に建設している。
 ・中層耐火廊下型は、1966～1975年度に、中層耐火階段室型は1971～1995年度に多く建設している。高層は1991年度以降に建設している。
 ・近年は、中層耐火廊下型を主に建設している。







▼構造別建設年度別住戸数割合



▼市営住宅 住戸平面図の変遷

	木造	準耐火造2階	耐火造	
1965年	東山(解体)(1955) 34.60㎡ 	東山(解体) (1954~1956) 39.60㎡ 	第1・2平和荘(1949~1950) 36.77㎡ 	
	西岐波(1966~1969) 36.48㎡ 	見初(1958~1960) 34.60㎡ 	第4・5平和荘(1951) 35.40㎡ 	
1970年	丸尾(1970) 39.80㎡ 	東新川(改善前) (1969~1970) 34.50㎡ 	港町(1970) 36.50㎡ 	亀浦(1970~1972) 38.90㎡
	京納(1973) 45.20㎡ 	岬(1974~1980) 50.30㎡ 	則貞/高齢者ペア(1974) 77.00㎡ 	

<p>1976年 ～ 1980年</p>	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>第4・5平和荘(増築) (1979) 64.33㎡</p> 	
<p>1981年 ～ 1985年</p>	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="295 660 622 1108"> <p>猿田(1981～1990) 59.10㎡</p>  </div> <div data-bbox="694 660 1053 1108"> <p>八王子(1981～1982) 61.90㎡</p>  </div> </div>	<p style="text-align: center;">特定目的</p> <p>猿田/身障 (1981～1987) 59.10㎡</p> 
<p>1986年 ～ 1990年</p>	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>旦の辻(1988～1990) 59.30㎡</p> 	<p>東小羽山(1981～1987) 62.00㎡</p> 
<p>1991年 ～ 1995年</p>	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>風呂ヶ迫(1991～1996) 62.70㎡</p> 	

<p>1996年～2000年</p>	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>鵜の島 (1998～2001) 72.60㎡</p> 		
<p>2001年～2005年</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="263 683 1054 1090"> <p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>東山 (建替) (2002～2006) 51.05㎡</p>  </td> <td data-bbox="1054 683 1441 1090"> <p style="text-align: center;">特定目的</p> <p>東新川 (改善後) (2003～2005) 34.50㎡</p>  </td> </tr> </table>	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>東山 (建替) (2002～2006) 51.05㎡</p> 	<p style="text-align: center;">特定目的</p> <p>東新川 (改善後) (2003～2005) 34.50㎡</p> 
<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>東山 (建替) (2002～2006) 51.05㎡</p> 	<p style="text-align: center;">特定目的</p> <p>東新川 (改善後) (2003～2005) 34.50㎡</p> 		
<p>2006年～</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="263 1108 853 1597"> <p style="text-align: center;">木造</p> <p>西岐波 (建替) (2012～2014)</p>  </td> <td data-bbox="853 1108 1441 1597"> <p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>西岐波 (建替) (2008～2015)</p>  </td> </tr> </table>	<p style="text-align: center;">木造</p> <p>西岐波 (建替) (2012～2014)</p> 	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>西岐波 (建替) (2008～2015)</p> 
<p style="text-align: center;">木造</p> <p>西岐波 (建替) (2012～2014)</p> 	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>西岐波 (建替) (2008～2015)</p> 		

■ 2016年度（平成28年度）現在、すでに耐用年限*を経過している住戸が375戸

■ 2026年度（平成38年度）までに耐用年限を経過する住戸は557戸で、さらに、耐用年限の1/2を経過し、何らかの対策が必要な住戸は2026年度までに2,780戸

- ・2016年度（平成28年度）現在、すでに耐用年限を経過している住戸が375戸で、5年間で31戸増加した。
- ・2026年度（平成38年度）までに耐用年限を経過する557戸は、木造、低層準耐火造および中層耐火構造となっており、建替え等の検討が必要である。
- ・耐用年限の1/2を既に経過している住戸は、2,077戸となっている。このうち木造と低層準耐火造の合計は434戸、中層耐火構造は1,633戸である。2011年度（平成23年度）からの5年間の建替えにより低層準耐火造は減少したが、中層耐火造579戸が新たに耐用年限の1/2を経過した。

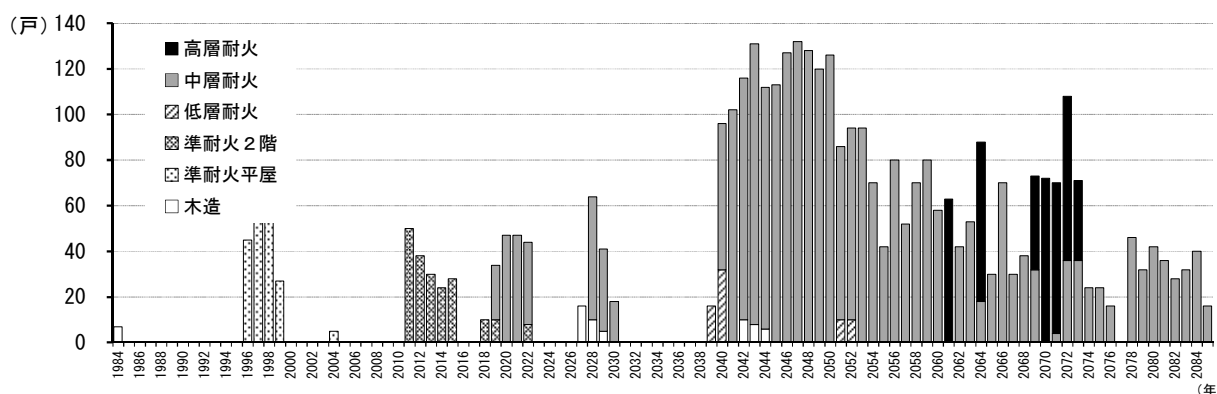
▼年次別耐用年限経過住戸数

構造	耐用年限(年)	耐用年限経過時期別構造別住宅戸数								計
		すでに 全年を 経過	2017~ 2026 (平成29~ 38)年	2027~ 2036 (平成39~ 48)年	2037~ 2046 (平成49~ 58)年	2047~ 2056 (平成59~ 68)年	2057~ 2066 (平成69~ 78)年	2067~ 2076 (平成79~ 88)年	2077~ 2086 (平成89~ 98)年	
木造	30	7 0.2%		31 0.8%	24 0.6%					62
低層準耐火造（平屋）	30	198 5.1%								198
低層準耐火造（2階）	45	170 4.4%	28 0.7%							198
低層耐火造	70					20 0.5%				20
中層耐火造	70		154 4.0%	108 2.8%	789 20.3%	952 24.5%	473 12.2%	236 6.1%	272 7.0%	2,984
高層耐火造	70						133 3.4%	290 7.5%		423
計	(累計)	375 —	182 557	139 696	813 1,509	972 2,481	606 3,087	526 3,613	272 3,885	3,885

▼年次別耐用年限1/2経過住戸数

構造	耐用年限(年)	耐用年限経過時期別構造別住宅戸数					計
		すでに 全年を 経過	2017~ 2026 (平成29~ 38)年	2027~ 2036 (平成39~ 48)年	2037~ 2046 (平成49~ 58)年	2047~ 2056 (平成59~ 68)年	
木造	15	38 1.0%		24 0.6%			62
低層準耐火造（平屋）	15	198 5.1%					198
低層準耐火造（2階）	23	198 5.1%					198
低層耐火造	35	10 0.3%	10 0.3%				20
中層耐火造	35	1,633 42.0%	630 16.2%	313 8.1%	292 7.5%	116 3.0%	2,984
高層耐火造	35		63 1.6%	253 6.5%	107 2.8%		423
計	(累計)	2,077 —	703 2,780	590 3,370	399 3,769	116 3,885	3,885

▼年度別耐用年限経過住戸数

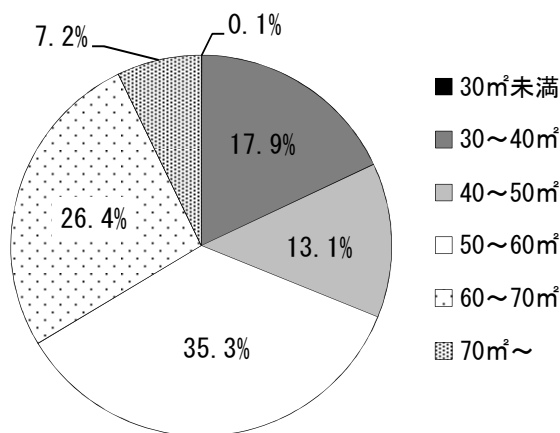


2.3 住戸の整備状況

■ 50㎡未満の住戸が31.1%を占める

- ・50㎡台が35.3%で最も多く、50㎡未満の住戸が、31.1%を占める。
- ・構造別に見ると、低層準耐火造で50㎡未満の小規模な住戸は、平成23年度からの5年間で121戸減少したものの363戸残っており、ほぼ全てが耐用年限を経過している。

▼住戸面積別戸数割合



▼構造別住戸面積別戸数

住戸面積	低層木造	低層準耐火造 (簡易耐火造)	低層耐火造	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		高層6階~	小計		計
					内EV設置			直接建設	借上	
30㎡未満		2						2		2
30~40㎡	7	284		207	182 (8)	82 (2)	17 (17)	672	25	697
40~50㎡		77		326	99 (6)	6 (6)	8 (3)	501	9	510
50~60㎡	14	33		1,042	168 (6)	156 (6)	114 (77)	1,288	83	1,371
60~70㎡	10		20	693	118 (12)	112 (6)	185 (10)	1,004	22	1,026
70㎡以上	31			39	110 (4)	100 (4)	99 (85)	190	89	279
計	62	396	20	2,307	677 (36)	456 (24)	423 (192)	3,657	228	3,885

※ () は借上

▼建設年別住戸面積別戸数

住戸面積	1965年以前	1966-1970年	1971-1975年	1976-1980年	1981-1985年	1986-1990年	1991-1995年	1996-2000年	2001-2005年	2006-2010年	2011-2015年	小計		計
												直接建設	借上	
30㎡未満		2										2		2
30~40㎡	150	396	94					6 (6)	19 (19)	8	24	672	25	697
40~50㎡	36	77	345			18	1	3 (3)	10 (6)	20		501	9	510
50~60㎡	83		126	453	106	232	44	109 (31)	60 (52)	60	98	1,288	83	1,371
60~70㎡				178	279	90	227	96 (6)	86 (16)	16	54	1,004	22	1,026
70㎡~			10	10	1		4	100 (31)	122 (58)	32		190	89	279
計	269	475	575	641	386	340	276	314 (77)	297 (151)	136	176	3,657	228	3,885

※ () は借上

■ 高齢化対応仕様未整備は 61.2%、中高層住戸のうちエレベーター未設置は 74.2%

- ・住戸の整備状況を見ると、今後浴槽を設置予定（浴槽整備対象住戸）の 360 戸を除き、浴槽無し住戸が 28.0%と平成 23 年と比べ 13.9 ポイント減少する見込みだが、3 点給湯有り住戸数は 35.1%に留まっている。
- ・高齢化対応仕様整備状況は、未整備の住戸が 61.2%を占め、5 年間で 7.9 ポイント減少したものの、未整備住戸の割合は高い。
- ・中高層住戸のうち、エレベーターの設置がないものは、74.2%で大半を占める。

※浴槽なし住戸は、浴室のみの整備を行っており、浴槽・バランス釜は入居者負担により設置している。

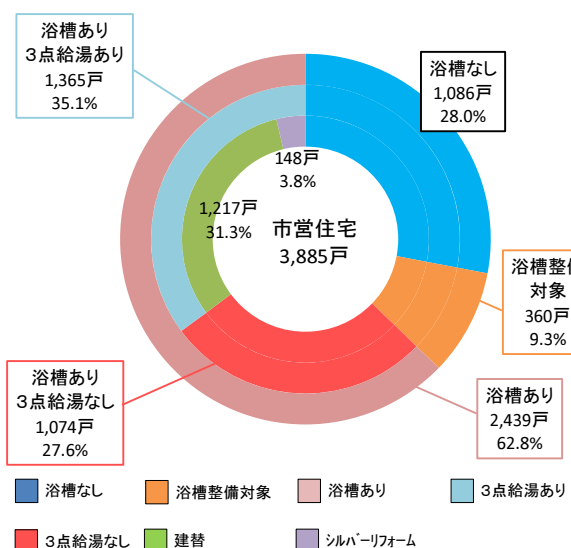
※3 点給湯無しの住戸では浴槽・バランス釜を設置している。

※3 点給湯とは、台所・風呂・洗面の 3 箇所に給湯できるものである。

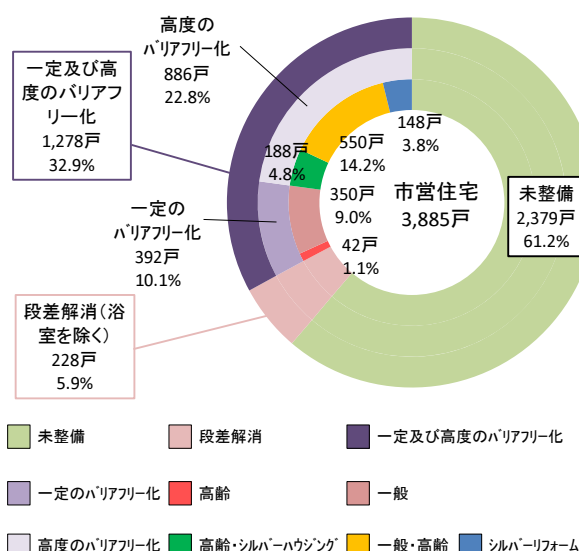
▼住戸の整備状況

	整備戸数	浴槽整備状況					未整備 (C)	高齢化対応仕様整備状況						住戸占有面積が40㎡未満の住戸数 (D)
		浴槽なし住戸数 (A)	浴槽整備対象住戸数	浴槽あり住戸数				一定のバリアフリー化 (手摺、段差解消及び廊下幅)	高度のバリアフリー化* (手摺、段差解消及び廊下幅)					
				3点給湯なし住戸数 (B)	建替	シルバーリフォーム			一般	高齢	一般	高齢・シルバーハウジング	一般・高齢	
建設年度		1974 (S49) 1976 (S51)	1974 (S49) 1978 (S53)	1990 (H2)	1969 (S44) 1980 (S55)		1990 (H2) 1994 (H6)	1990 (H2) 1999 (H11)	1970 (S45) 2001 (H13)	1995 (H7) 2006 (H18)	1999 (H11) 1999 (H11)	1969 (S44) 1980 (S55)		
借上	228 (5.9%)				228 (5.9%)			6 (0.2%)	20 (0.5%)	46 (1.2%)	156 (4.0%)		25 (0.6%)	
直接建設	3,657 (94.1%)	1,086 (28.0%)	360 (9.3%)	1,074 (27.6%)	989 (25.5%) 148 (3.8%)	2,379 (61.2%)	228 (5.9%)	36 (0.9%)	330 (8.5%)	142 (3.7%)	394 (10.1%)	148 (3.8%)	674 (17.3%)	
小計	3,885 (100.0%)	1,086 (28.0%)	360 (9.3%)	1,074 (27.6%)	1,217 (31.3%) 148 (3.8%)	2,379 (61.2%)	228 (5.9%)	42 (1.1%)	350 (9.0%)	188 (4.8%)	550 (14.2%)	148 (3.8%)	699 (18.0%)	
合計					2,439 (62.8%)			392 (10.1%)		886 (22.8%)				

▼浴室/給湯の整備状況



▼高齢者対応仕様の整備状況



▼エレベーターの整備状況

	低層住戸数 (戸)	中高層住戸数 (戸)	エレベーター設置住戸数 (戸)	中高層住戸数に対する割合 (%)	エレベーター設置台数 (台)
借上	0	228	216	94.7%	11
直接	478	3,179	663	20.9%	23
計	478	3,407	879	25.8%	34

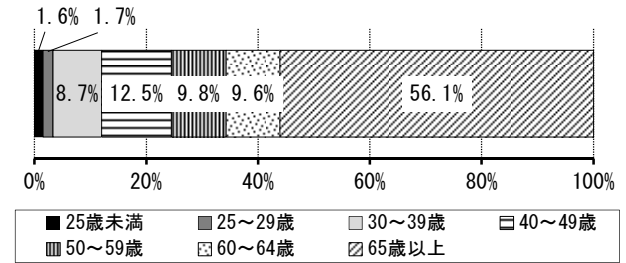
2.4 居住世帯の特性

・居住世帯 3,201 世帯の状況は以下のとおりである。(平成 28 年 4 月 1 日現在)

■ 世帯主が高齢者の割合は 56.1%

- ・世帯主が高齢者(65歳以上)の割合は56.1%を占めるが、20歳代は3.3%と少ない。
- ・50歳代以上は75.5%で、総じて年齢が高い構成といえる。
- ・5年間で65歳以上の割合が11.2ポイント増加している。

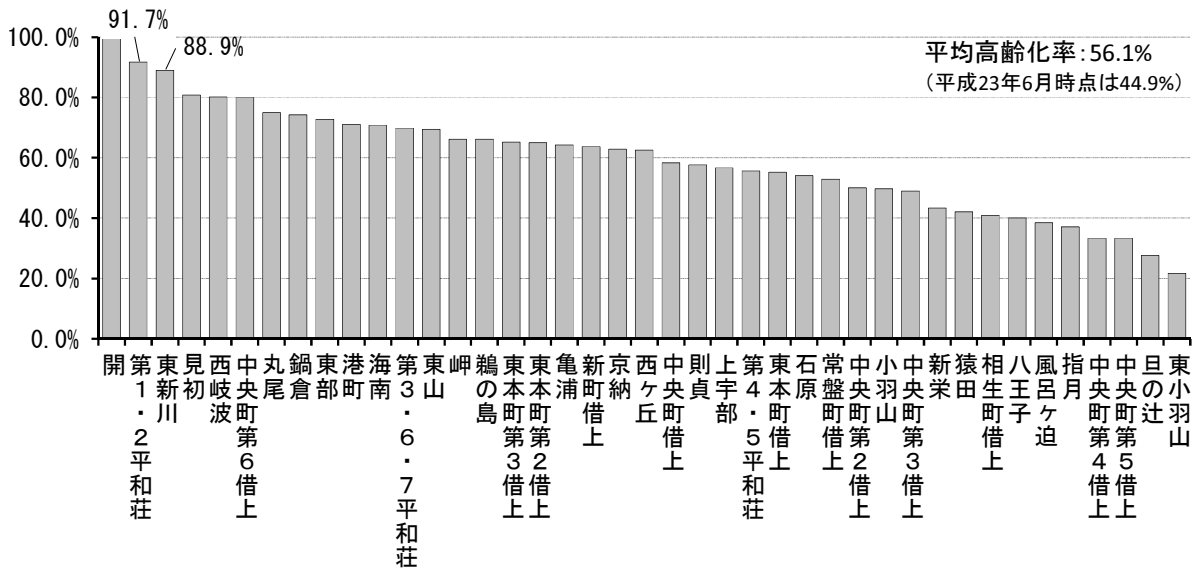
▼世帯主年齢割合



■ 建設年度が古い団地ほど高齢化が進行

- ・団地別の世帯主の高齢化率を見ると、平均高齢化率は56.1%となっている。
- ・団地別では、第1・2平和荘(91.7%)、東新川(88.9%)と続く。建設年度が古い団地ほど、高齢化が進んでいる。

▼団地別にみた世帯主が65歳以上である世帯の割合

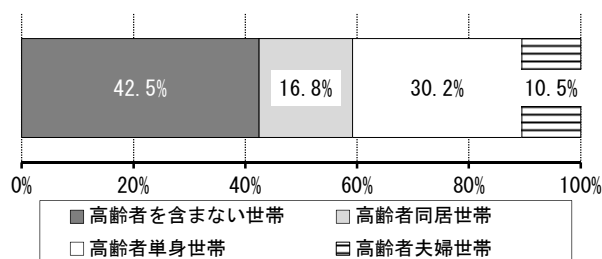


※開団地は居住世帯が1世帯のみとなっていることから、高齢化率が100%となっている。

■ **高齢者単身世帯が 30.2%、高齢者夫婦世帯が 10.5%**

- ・ 高齢者単身世帯は 30.2%、高齢者夫婦世帯は 10.5%である。
- ・ 高齢者同居世帯は 16.8%となっている。
- ・ 高齢者を含まない世帯（65歳未満の居住者のみの世帯）は 42.5%に留まり、団地全体で高齢化が進行している。

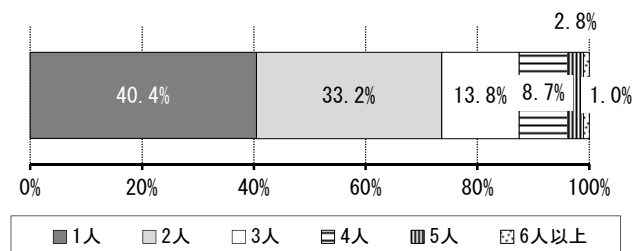
▼世帯の型別割合



■ **単身世帯が 40.4%を占める**

- ・ 世帯人数別の割合を見ると、単身世帯が最も多く 40.4%を占め(5年間で 4.5 ポイント上昇)、次いで、2人世帯 33.2%、3人世帯 13.8%となっている。2人以下の小規模世帯が 73.6%を占める。
- ・ 平均世帯人数は、2.04 人/世帯となっている（全入居者世帯人員数：6,523 人、全入居者世帯数：3,201 世帯）。

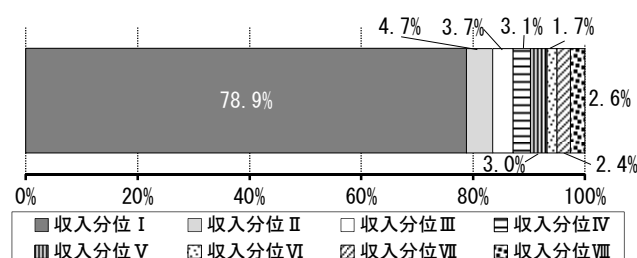
▼世帯人数別割合



■ **収入分位*Ⅰが 78.9%を占める**

- ・ 世帯の収入分位を見ると、78.9%が収入分位Ⅰである。

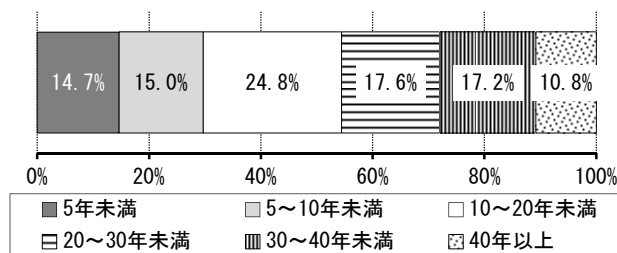
▼世帯の収入分位別割合



■ **居住期間は長期化傾向**

- ・ 居住年数は、20年以上が 45.6%、10年以上では 70.4%となり、居住期間が長期化している。
- ・ 5年間で、居住年数 20年以上が 13.8 ポイント、10年以上が 13.2 ポイントと大きく上昇し、居住期間の長期化傾向が一層増している。

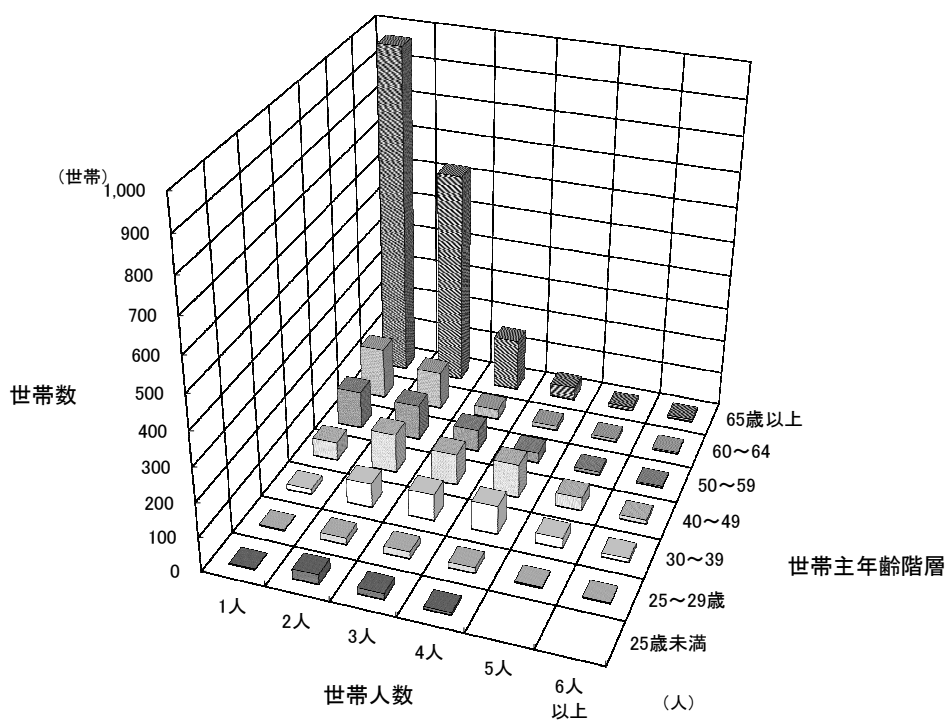
▼居住年数別割合



■ **世帯の高齢化、小規模化が進む**

- ・世帯主年齢階層別に世帯人数を見ると、65歳以上の高齢者単身世帯が最も多く、2人世帯と合わせて大半を占める。
- ・60～64歳、50～59歳においても単身世帯と2人世帯が多く、世帯の高齢化、小規模化が進んでいる。

▼世帯主年齢階層別世帯人数別の世帯数

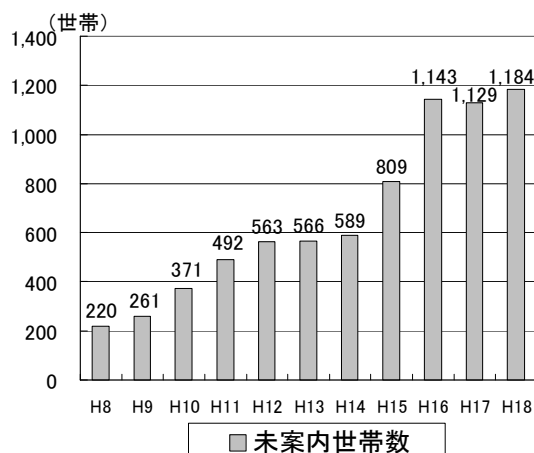


2.5 入居者の募集状況

■ 「随時募集」から「定期募集」へ

- 平成17年度以前は、入居申込みを常時受け、空き住宅に入居を案内する「随時募集」を行っていたが、多くの申込者が待機し、入居の案内までに平均で約3年の期間を要していた。その結果、入居案内時には、住宅に対する困窮状況が申込み当時の状況と異なることを理由に、約7割の申込者が入居を辞退していた。
- そのため、申込から入居までの期間を短縮させ、希望するときに適切に入居できるように申込方式を見直し、一定期間内に生じた空き住宅の入居者を抽選により決定する「定期募集」の方式へ変更し、毎年1月、4月、7月、10月に実施している。
- 身体障害者向け住宅の入居者募集は、随時募集を行っている。近年の入居した世帯は各年度に1～5世帯である。

▼未案内世帯数の推移（随時募集時）



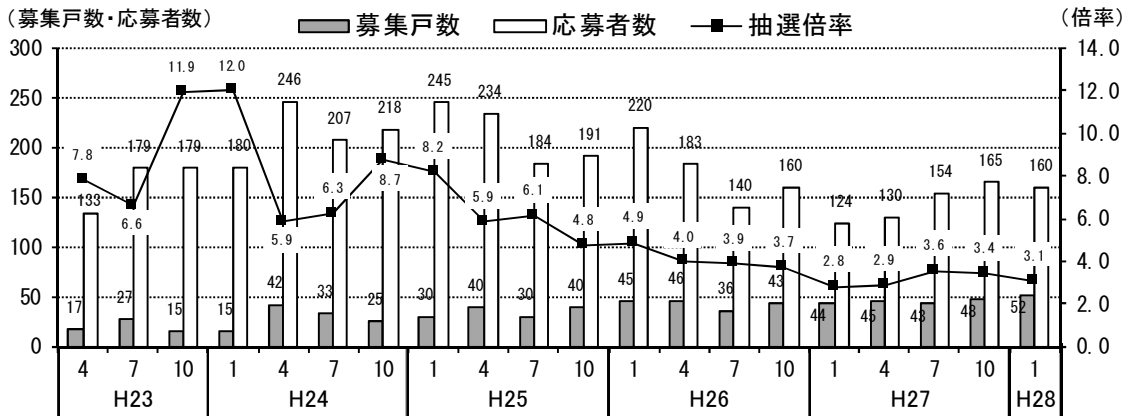
▼身障者向け住宅の待機者・入居者数の推移

	年度末の待機者数	入居数
平成23年度	19	4
平成24年度	19	0
平成25年度	20	1
平成26年度	19	2
平成27年度	17	5

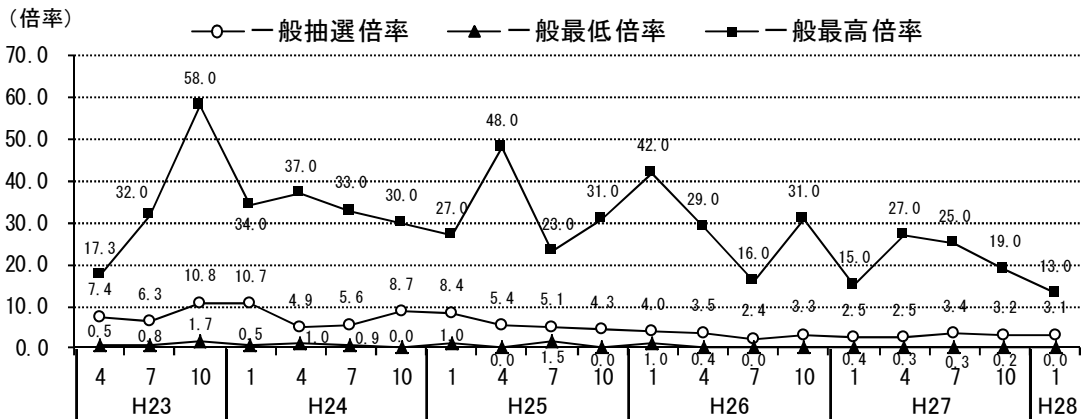
■ 定期募集方式の抽選倍率は 2.8～12.0 倍と幅があり、1.0 倍前後の入居しやすい住宅もある

- ・定期募集方式における募集戸数は、概ね 15～50 戸となっており、その抽選倍率は 2.8～12.0 倍の幅がある。
- ・定期募集方式では、住宅別に過去の募集時の抽選倍率を公表することにより、入居のしやすさの目安を案内しているが、申し込みを希望する住宅に偏りが生じ、定員割れしている住宅も出ている。

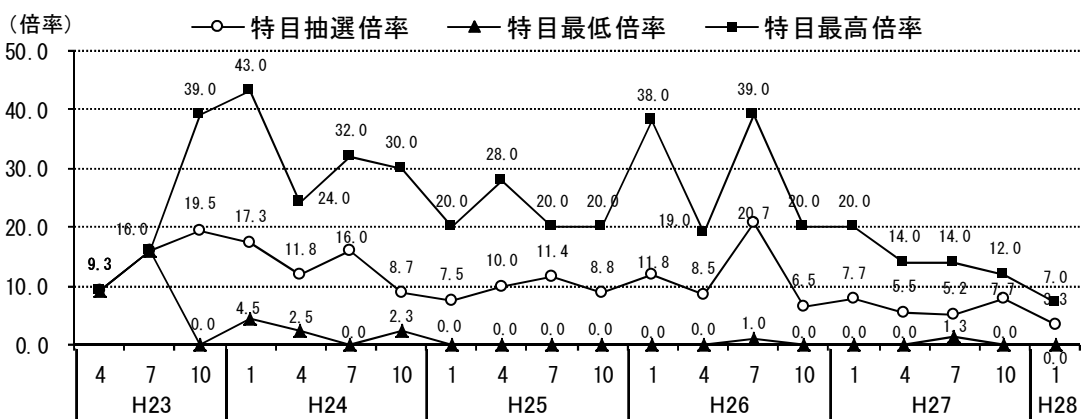
▼募集戸数と抽選倍率の推移（定期募集）



▼一般抽選倍率（平均／最高／最低）の推移



▼特目抽選倍率（平均／最高／最低）の推移



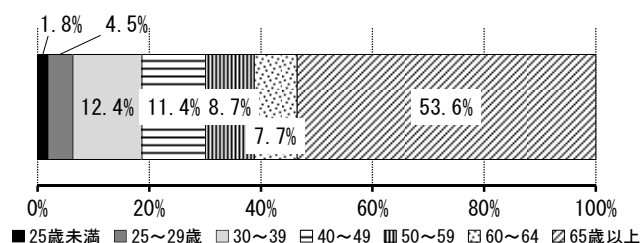
2.6 退去世帯の状況

・平成23年度以降に退去した世帯は1,096世帯で、その概要は以下の通りである。

■ 65歳以上が53.6%を占める

・退去世帯の世帯主の退去時年齢の割合を見ると、65才以上が53.6%と最も多くなっている。

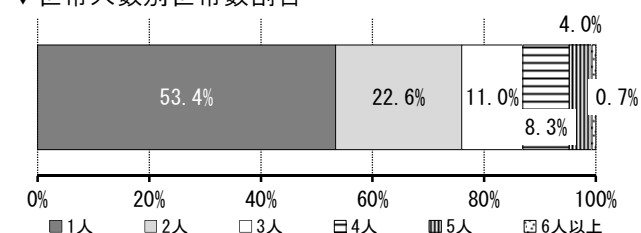
▼世帯主年齢割合



■ 1人世帯・2人世帯の小規模世帯が多い

・退去世帯の世帯人数は、1人世帯が53.4%、2人世帯が22.6%で、合わせて76.0%を占め、全体的に小規模な世帯が多い。

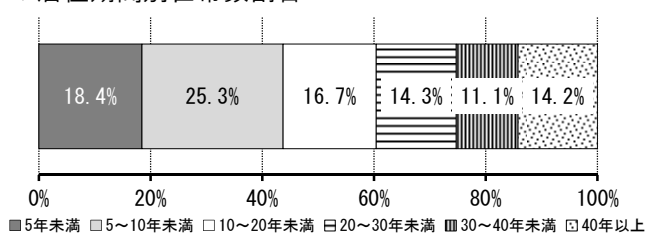
▼世帯人数別世帯数割合



■ 居住期間にはばらつきがある

・退去者の居住期間は、5～10年が25.3%で最も多く、次いで5年未満が18.4%、10～20年が16.7%となっている。

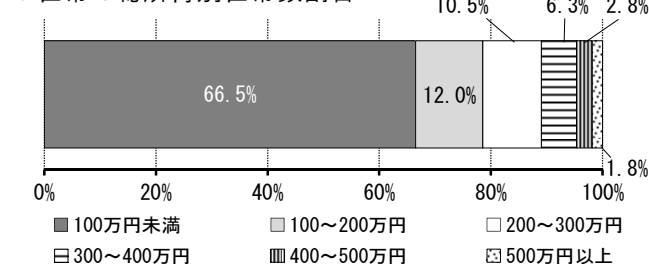
▼居住期間別世帯数割合



■ 総所得は200万円未満が78.5%を占める

・退去世帯の総所得は、100万円未満が66.5%、100～200万円が12.0%で、200万円未満の世帯が合計で78.5%と大半を占めており、退去者の多くが低額所得者といえる。

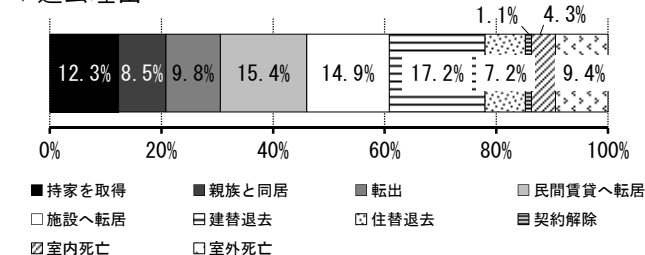
▼世帯の総所得別世帯数割合



■ 退去の理由は、建替退去が17.2%

・退去理由は、建替退去が17.2%と最も多く、次いで民間賃貸へ転居が15.4%、施設への転居が14.9%の順となっている。

▼退去理由



2.7 異なる事業主体の公営住宅の概要

・宇部市内の県営住宅のストックは、14団地、78棟、1,735戸で、建設年度、構造別戸数、住戸専用面積、間取りは以下のとおりである。

▼異なる事業主体の公営住宅一覧（平成28年4月1日現在）

団地名	棟番号	建設年度	構造別戸数							住戸専用面積 (㎡)	間取り
			準耐火		中耐			高層			
			平屋	2階	3階	4階	5階	6階	7階		
大沢 185	1	1989 ～ 2006						24	63.2	3DK	
	1						24	61.3	3DK		
	2						10	63.4	3DK		
	2						30	61.3	3DK		
	3					8	55.4	2DK			
	3					4	74.9	3LDK			
	4					8	55.4	2DK			
	4					12	74.9	3LDK			
	5						55.4	2DK			
	5				3		74.9	3LDK			
	6				6		55.4	2DK			
	6				3		74.9	3LDK			
	7					2	55.1	2DK			
	7					4	55.4	2DK			
	7					2	55.7	2DK			
	7					9	74.9	3LDK			
	8					2	55.1	2DK			
	8					2	55.7	2DK			
	9					4	55.4	2DK			
9				2	55.7	2DK					
9				9	74.9	3LDK					
西宇部 110	1	2007 ～ 2014						43.8	1DK		
	1						55.7	2DK			
	1					10	65.1	3DK			
	1					7	72.4	3LDK			
	2					3	43.8	1DK			
	2					10	55.7	2DK			
	2					18	65.1	3DK			
	2					9	55.7	2DK			
	3					4	43.8	1DK			
	3					5	65.9	3DK			
	3					5	43.8	1DK			
	3					5	65.9	3DK			
	4					5	43.8	1DK			
	4					10	55.7	2DK			
	4					5	65.9	3DK			
	4					5	72.4	4DK			
	蕨の島 60		1	1970					20	42.0	2DK
			2					10	46.5	2DK	
			2					20	42.0	2DK	
東岐波 254	1	1973 ～ 2014					10	55.2	3DK		
	1					10	71.7	3LDK			
	2					10	55.2	3DK			
	2					10	71.7	3LDK			
	3					10	49.8	2DK			
	3					5	53.5	2DK			
	3					5	66.0	2LDK			
	3					5	66.6	3DK			
	4					5	49.8	2DK			
	4					5	68.0	3DK			
	4					5	75.1	3LDK			
	5					5	55.7	2DK			
	5					6	65.1	3DK			
	5					6	65.9	3DK			
	5					6	72.4	4DK			
	6					6	43.8	1DK			
	6					6	55.7	2DK			
	6					6	65.1	3DK			
	6					6	65.9	3DK			
6				6	72.4	4DK					
8				30	50.8	3DK					
9				20	49.8	3DK					
10				30	50.8	3DK					
11				20	54.4	3DK					
12				20	54.4	3DK					
小羽山 460	1	1976 ～ 1979					40	54.4	3DK		
	2					30	54.6	3DK			
	3					30	54.4	3DK			
	4					40	55.6	3DK			
	5					25	57.8	3DK			
	5					5	71.4	4DK			
	6					35	57.8	3DK			
	6					5	71.4	4DK			
	7					40	57.8	3DK			
	8					40	57.8	3DK			
	9					30	57.8	3DK			
	10					20	57.8	3DK			
	11					20	57.8	3DK			
	12					20	55.6	3DK			
	13					30	55.6	3DK			
14				30	55.6	3DK					
15				20	55.6	3DK					
中野 150	1	1981 ～ 1983						30	61.2	3DK	
	2						20	61.2	3DK		
	3						40	61.2	3DK		
	4						40	62.0	3DK		
	5						15	61.2	3DK		
西山 114	1	1984 ～ 1987						18	62.0	3DK	
	2						12	59.2	3DK		
	3						18	62.0	3DK		
	4						18	62.0	3DK		
	5						11	59.2	3DK		
	5						1	67.8	3DK		
	7						18	62.0	3DK		
岬 41	1	1987 ～ 1988						11	62.0	3DK	
	2						12	62.0	3DK		
	3						18	58.7	3DK		
北琴芝 88	A	1988 ～ 1991						4	60.8	3DK	
	B						12	61.6	3DK		
	B						4	62.4	3DK		
	C						12	63.1	3DK		
	C						6	62.4	3DK		
	D						18	63.1	3DK		
	D						4	60.8	3DK		
	E						12	61.6	3DK		
	E						2	62.4	3DK		
	E						6	63.1	3DK		
宇部中村 36	1	1991 ～ 1992						12	66.0	3DK	
	2						12	68.6	3DK		
	3						12	66.0	3DK		
藤山 40	1	1993						25	69.7	3DK	
	2						15	66.6	3DK		
常盤台 102	1	1994 ～ 1996						18	71.0	3DK	
	2						18	68.0	3DK		
	3						18	71.0	3DK		
	4						12	68.0	3DK		
	5						12	68.0	3DK		
	6						6	71.2	3LDK		
	7						9	71.2	3LDK		
	8						9	70.9	3LDK		
琴芝 83	1	2000 ～ 2002							3	55.3	2DK
	1							3	55.9	2DK	
	1							12	73.7	3LDK	
	1							24	74.4	3LDK	
	2							2	55.3	2DK	
	2							1	55.9	2DK	
	2							6	73.7	3DK	
	2							12	74.4	3DK	
	3								53.6	2DK	
	3						2	53.9	2DK		
田町 12	1	1992						6	65.5	3DK	
	1						6	64.6	3DK		
合計			0	0	358	191	981	142	63	1,735	

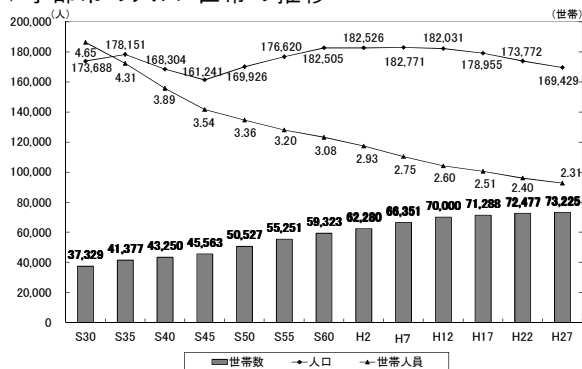
第3章 地域における住宅事情

3.1 人口動向

■ 本市の人口は平成7年をピークに減少、世帯数は年々増加傾向

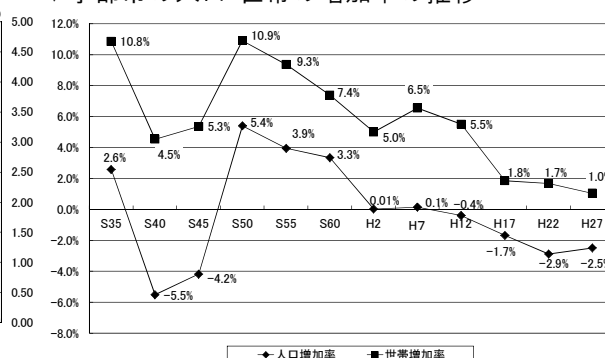
- ・平成27年の宇部市の人口は、169,429人であり、昭和60年の182,505人から平成7年の182,771人をピークに減少している。平成27年の世帯数は73,225世帯であり、年々増加傾向にあり、世帯人員は減少傾向にある。
- ・人口増加率は、昭和50年の増加を境に減少しており、平成12年にはマイナスに転じている。世帯増加率についても同様に減少傾向にある。

▼宇部市の人口・世帯の推移



(国勢調査)

▼宇部市の人口・世帯の増加率の推移

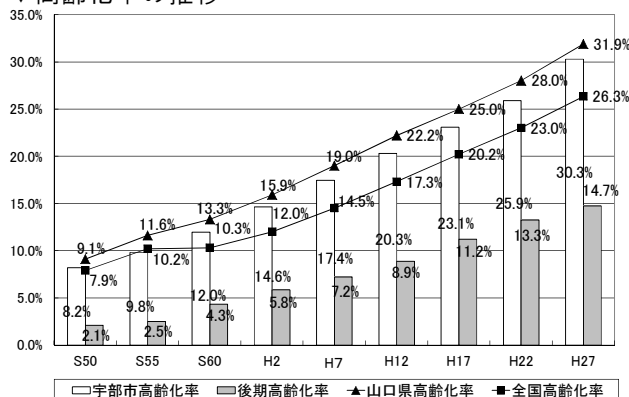


(国勢調査)

■ 国を上回るスピードで進む高齢化

- ・平成27年の高齢化率*は30.3%、後期高齢化率は14.7%となっている。高齢化率は、県平均よりは低いものの、全国平均を上回っている。
- ・高齢化率の推移を見ると、昭和50年の高齢化率は国と同程度だったが、国を上回るスピードで高齢化が進行していることが分かる。

▼高齢化率の推移

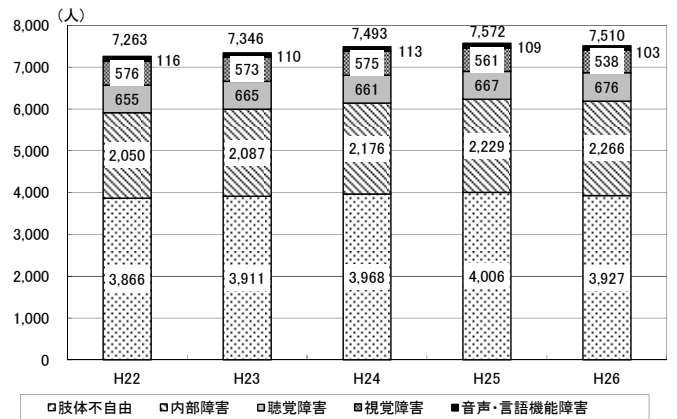


(国勢調査)

■ 身体障害者手帳所持者は増加傾向

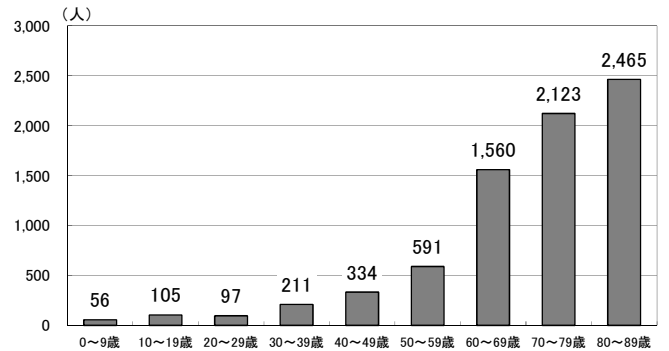
- ・身体障害者手帳所持者数は増加傾向にあり、平成26年では7,510人と、平成22年に比べ247人増加している。
- ・平成26年における障害種別の内訳は、肢体不自由が3,927人(52.3%)と最も多く、次いで内部障害の2,266人(30.2%)の順となっており、これらの種別で増加傾向にある。
- ・また、年齢別内訳を見ると、70歳以上の手帳所持者が全体の60.8%を占めており、身体障害者においても高齢者の割合が高い。

▼身体障害者手帳所持者の推移



(宇部市統計書(平成27年刊))

▼身体障害者手帳所持者の年齢別内訳

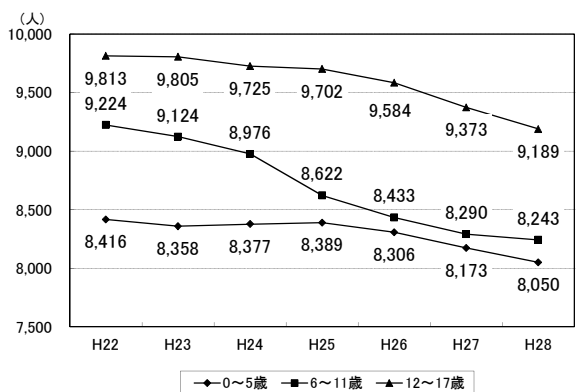


<平成26年11月1日現在>
(宇部市障害福祉プラン)

■ 児童人口は減少傾向

- ・児童人口は、各年齢区分とも、減少傾向にあり、平成28年では0~5歳区分で8,050人、6~11歳区分で8,243人、12~17歳区分で9,189人となっている。平成23年から5年間は、特に6~11歳区分で減少傾向が大きくなっている。

▼年齢3区分推計児童人口の推移

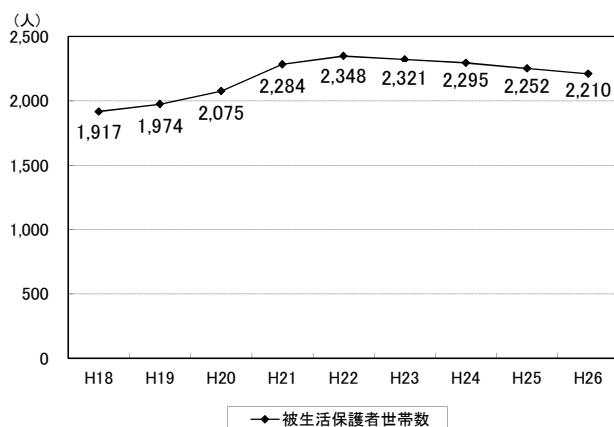


(「住民基本台帳(年齢別)」各年4月)

■ 被生活保護世帯数は 2,000 世帯を超えて推移

- ・被生活保護世帯数は、平成 18 年の 1,917 世帯から平成 22 年の 2,348 世帯まで増加し、平成 26 年は 2,210 世帯となっている。また、平成 20 年以降、2,000 世帯を超えて推移している。

▼被生活保護世帯数の推移



「宇部市統計書（平成 27 年刊）」

3.2 都市構造

■ 面整備による市街地形成。面積 10%のD I D地区に人口の 53%が集中

- ・中心市街地をはじめとして、市街地の多くは昭和 34 年以降に区画整理等の計画的な整備事業により市街化されている。
- ・平成 27 年におけるD I D地区の面積は約 29.1 k m²であり、人口の 53.0%、面積の 10.2%を占めている。

年	人口集中地区(実数)			市内シェア(%)	
	人口 (千人)	面積 (km ²)	人口密度 (千人/km ²)	人口	面積
S35	86.6	9.6	9.0	48.6%	3.4%
S40	79.9	11.1	7.2	47.5%	4.0%
S45	87.3	19.6	4.5	54.1%	7.0%
S50	93.2	22.5	4.1	54.9%	8.0%
S55	99.7	26.4	3.8	56.5%	9.3%
S60	102.3	27.2	3.8	56.0%	9.5%
H2	106.3	29.3	3.6	58.3%	10.2%
H7	101.1	28.7	3.5	55.3%	10.0%
H12	93.4	28.4	3.3	51.3%	9.9%
H17	91.7	29.0	3.2	51.2%	10.1%
H22	90.8	29.3	3.1	52.3%	10.2%
H27	89.8	29.1	3.1	53.0%	10.2%

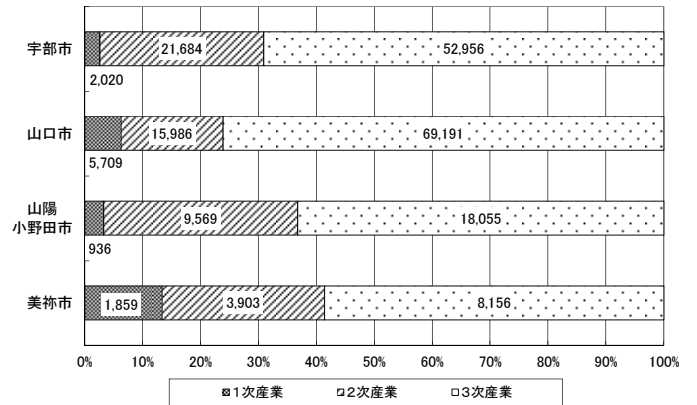
(国勢調査)

3.3 産業構造

■ 産業的には周辺地域において中心的な役割を担う

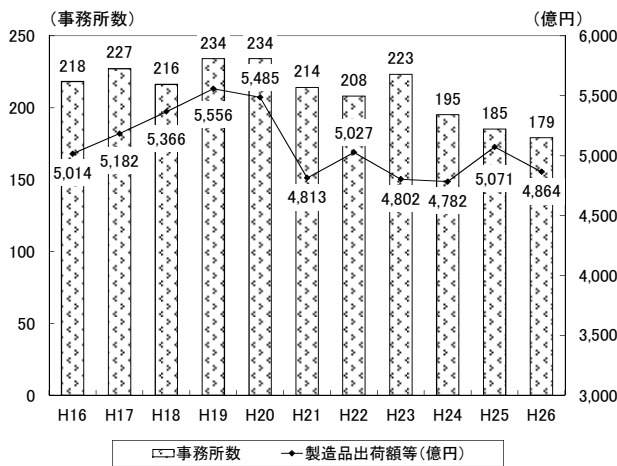
- ・周辺地域において、本市は第3次産業の占める割合が山口市に次いで高い。
- ・製造品出荷額は、平成19年までは増加傾向にあったが、近年は減少している。
- ・卸売業年間販売額は、平成3年の4,450億円をピークとして、その後大幅に減少し、平成14年に増加に転じたが平成19年以降は再び減少傾向にある。小売業においても、近年横這い状態から減少傾向にある。
- ・商品販売額は山口市に次いで高い。
- ・小売吸引力は、山口市に次いで高い。

▼産業別人口割合



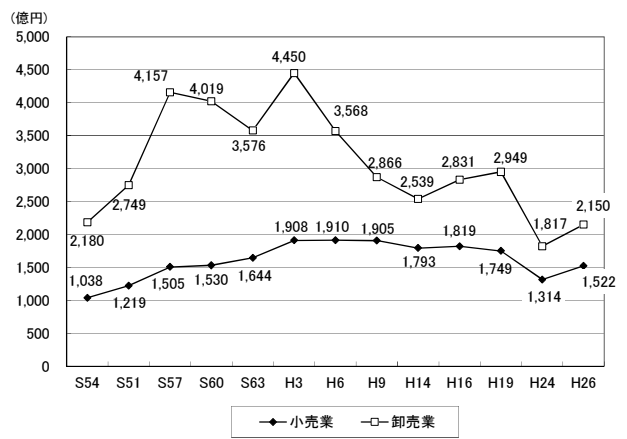
(H22 国勢調査)

▼製造品出荷額等の推移



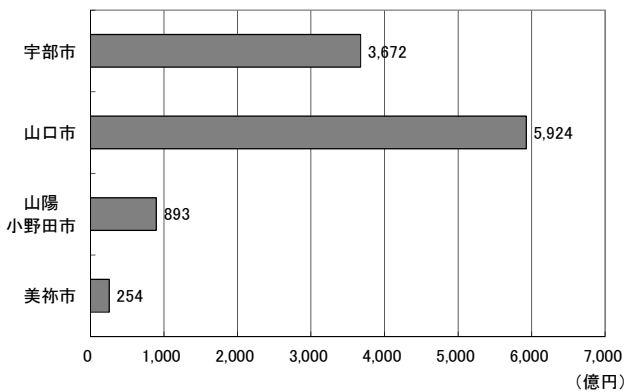
(工業統計調査)

▼卸売業・小売業の年間販売額の推移



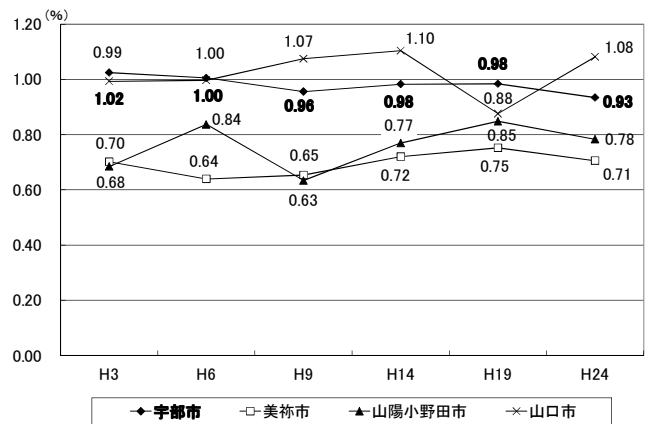
※H9年以前は旧楠町未算入(商業統計調査)

▼周辺地域の年間商品販売額



(H28 山口県統計年鑑)

▼小売吸引力の推移



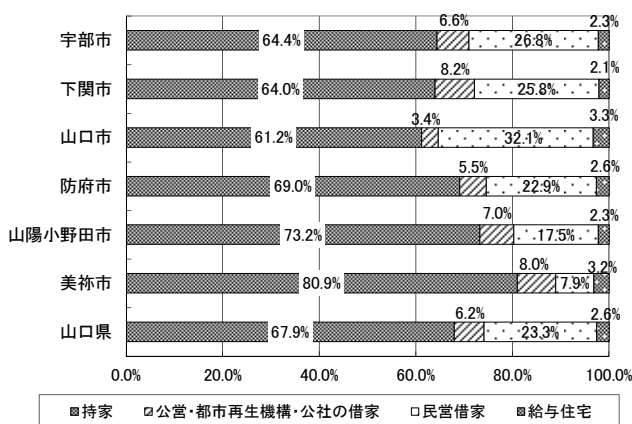
※旧楠町未算入(商業統計調査)

3.4 広域特性

■ 民営借家の占める割合が比較的高い

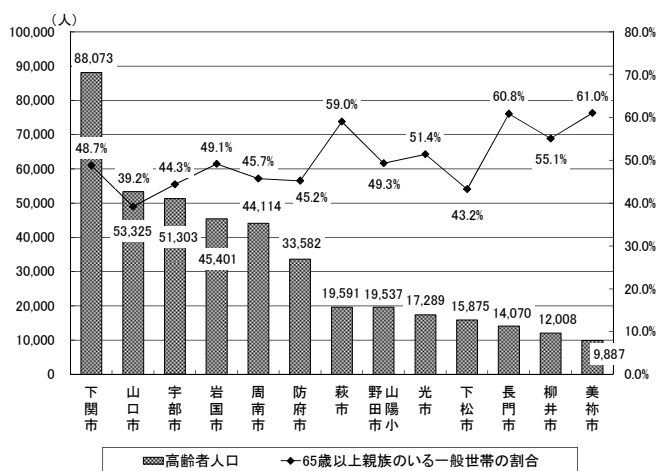
- ・本市の持家率は64.4%、民営借家率は26.8%であり、県内平均と比較すると、持家率が低く、民営借家の占める割合が比較的高くなっている。
- ・本市の公営・都市再生機構・公社の借家の比率は6.6%で、県内平均の6.2%より若干高い。
- ・本市の高齢者人口は下関市、山口市に次いで高いが、65歳以上親族のいる一般世帯の割合は44.3%で、山口市、下松市に次いで低い割合となっている。
- ・空き家率は17.0%と県内13市平均の15.8%より高くなっている。
- ・本市の借家（専用住宅）1ヶ月あたり家賃は39,247円で、県内平均の39,039円よりも高い。

▼住宅所有関係別世帯比率の比較



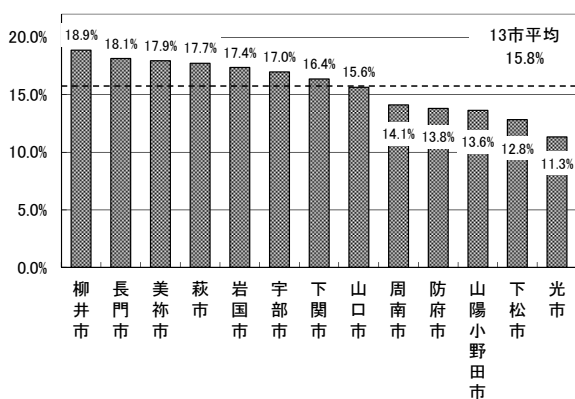
(H27 国勢調査)

▼高齢化率・高齢者がいる世帯率の比較



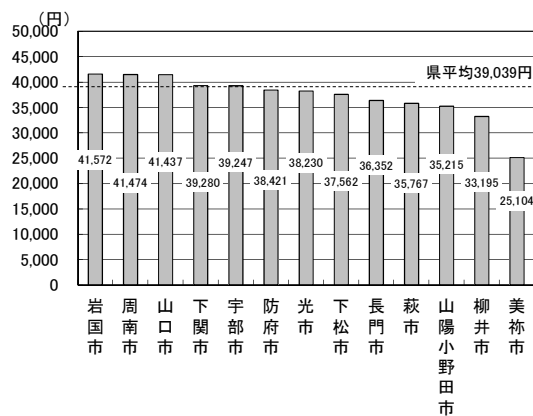
(H27 国勢調査)

▼空き家率の比較



(H25 住宅・土地統計調査)

▼借家（専用住宅）の1ヶ月あたり家賃の比較



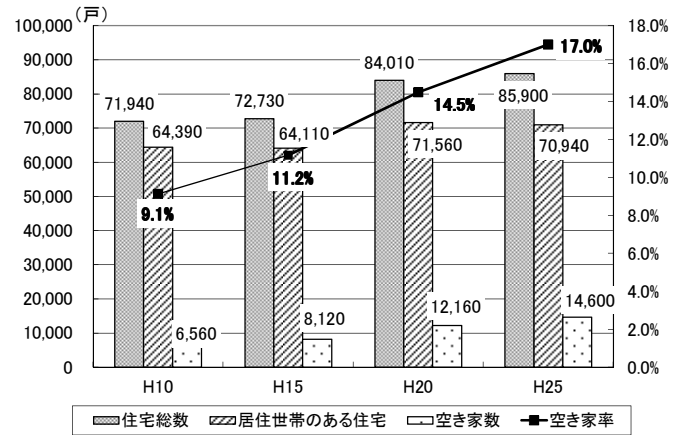
(H25 住宅・土地統計調査)

3.5 住宅事情

■ 住宅は量的には充足、空き家率は17.0%と増加傾向

- ・平成25年の住宅総数は85,900戸であり、一貫して増加傾向にある。
- ・平成25年の空き家数は14,600戸で、空き家率は17.0%となっている。空き家数は平成10年から2.2倍(約8,000戸増)となり、空き家率ともに増加傾向にある。

▼住宅、空き家数の推移

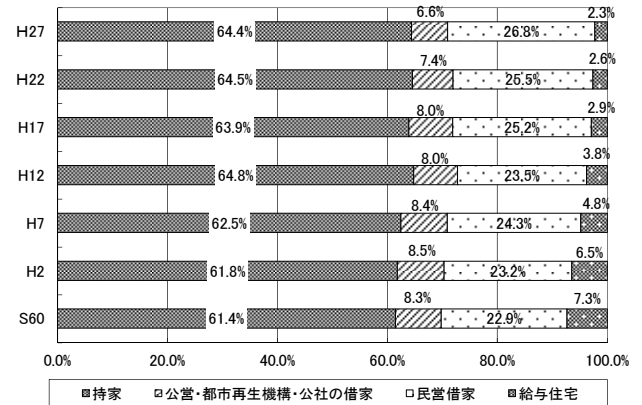


(住宅・土地統計調査)

■ 民営借家率が僅かに増加傾向

- ・持家率は横ばい、公営・都市再生機構・公社の借家率と給与住宅率は減少傾向にある。
- ・民営借家率は昭和60年以降、増加傾向にある。

▼住宅所有関係別世帯比率の推移

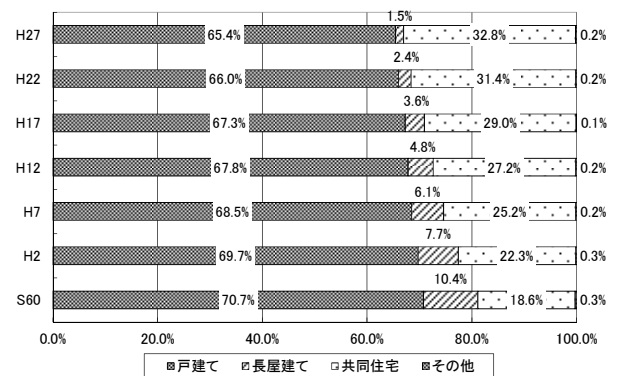


(国勢調査)

■ 戸建て住宅率は減少、共同住宅率は増加傾向

- ・住宅の建て方を見ると、平成27年の戸建て住宅の割合は65.4%であり、年々減少傾向にある。
- ・共同住宅の割合は32.8%と、昭和60年と比較して14.2ポイント増加している。

▼住宅の建て方別世帯比率の推移

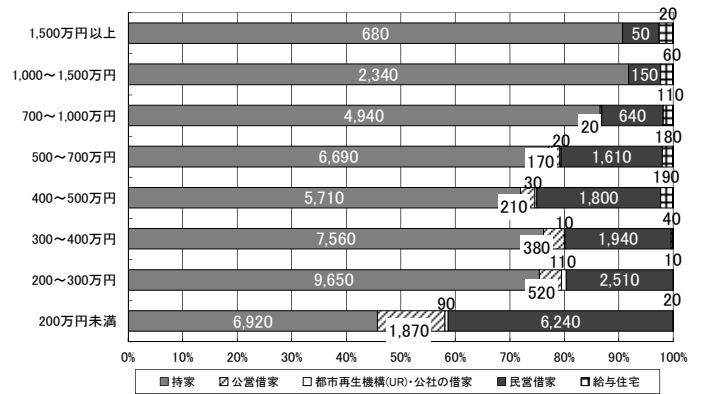


(国勢調査)

■ 200万円未満の所得層は民間借家率が高い

- ・ 200万円未満の所得階層では、民間借家が6,240世帯で、全体の41.2%を占めている。
- ・ 公営借家が最も多いのは200万円未満の階層であり、1,870世帯ある。

▼所得階層別住宅所有関係別世帯割合

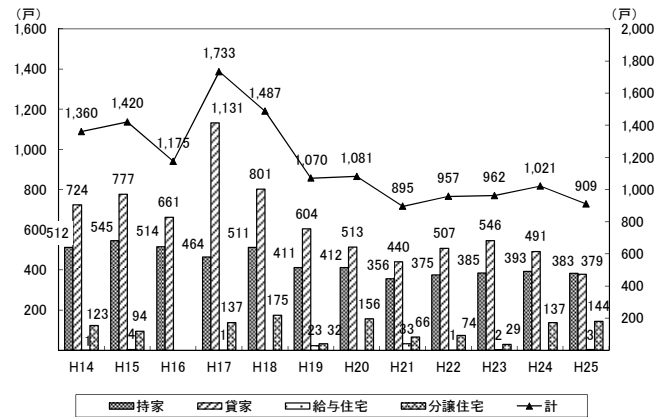


(H25住宅・土地統計調査)

■ 近年の貸家建設戸数は年間約400～500戸、1戸あたりの面積は約55㎡

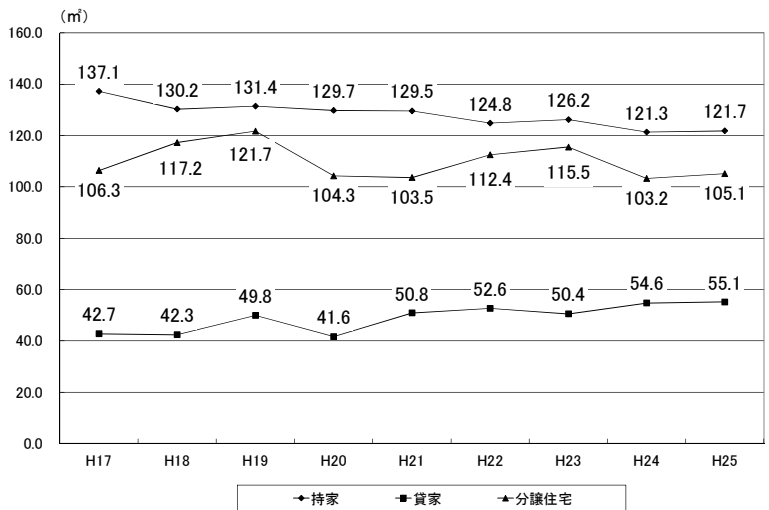
- ・ 住宅の着工動向をみると、全体の着工戸数が減少しており、貸家の着工戸数に大きく影響を受けている。
- ・ 貸家は、平成17年に1,131戸の着工があったが、近年は約400～500戸で推移している。
- ・ 平成25年の利用関係別新設住宅平均床面積を見ると、貸家の平均住戸面積は55.1㎡と、持家や分譲住宅と比較して小規模なものとなっている。

▼利用関係別着工戸数の推移



(建築統計年報)

▼利用関係別新設住宅平均床面積の推移



(宇部市統計書)

3.6 地域別住宅事情

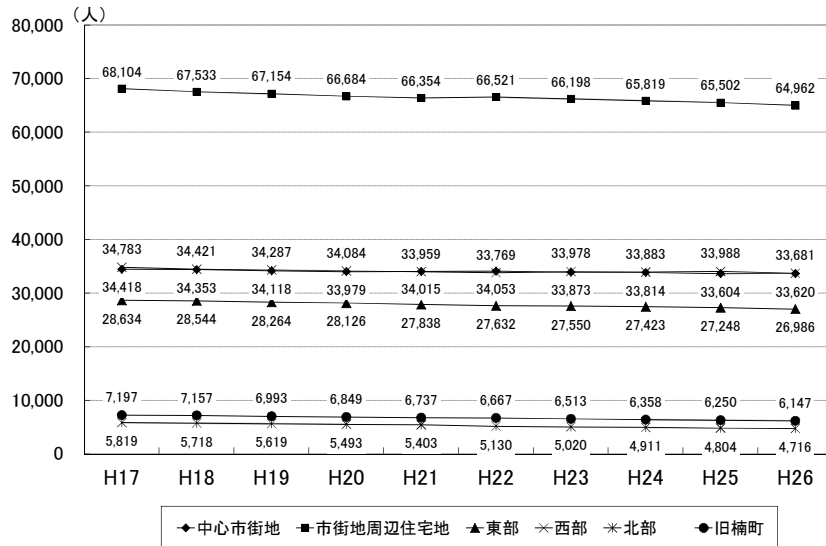
■ 人口は全ての地区において減少傾向

- ・ 地区別人口推移を見ると、全ての地区において減少傾向にあり、平成 17 年からの 10 年間では北部の人口減少率が最も大きく、次いで旧楠町、東部の人口減少率が大きい。
- ・ 世帯数を見ると、平成 17 年からの 10 年間で旧楠町、北部では減少しており、その他の地区では増加している。

▼地区区分図



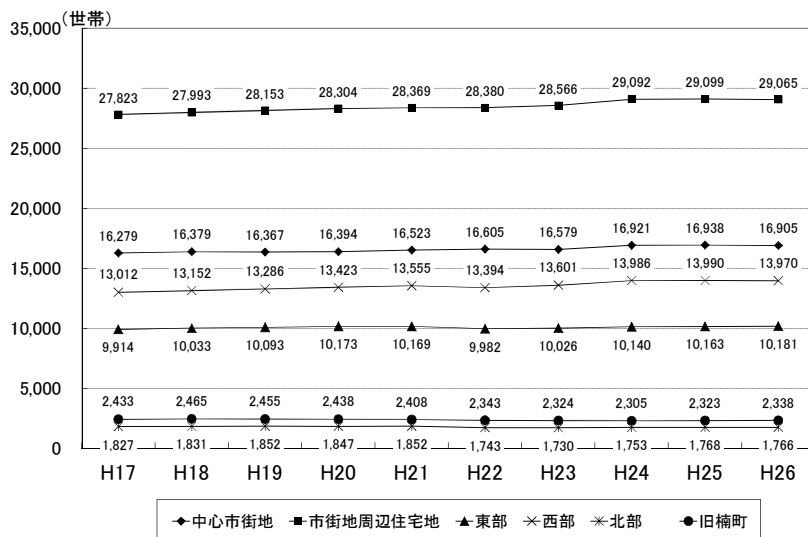
▼地区別人口推移



[凡例]

- 中心市街地：
鶴の島、新川、琴芝、神原、見初
- 市街地周辺住宅地：
岬、川上、常盤、小羽山、藤山、上宇部、恩田
- 東部：
西岐波、東岐波
- 西部：
原、黒石、西宇部、厚南
- 北部：
小野、二俣瀬、厚東
- 旧楠町：
船木、万倉、吉部

▼地区別世帯数推移

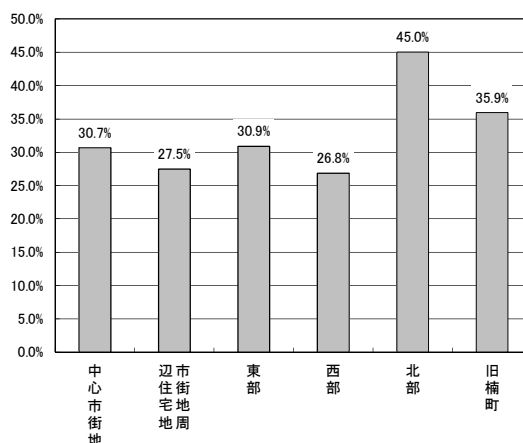


(宇部市統計書)

■ 北部、旧楠町の高齢化率が高い

- ・ 地区別高齢化率を見ると、北部が 45.0%、次いで旧楠町が 35.9%と高く、これに対して西部は 26.8%、市街地周辺住宅地では 27.5%と低くなっている。

▼地区別高齢化率

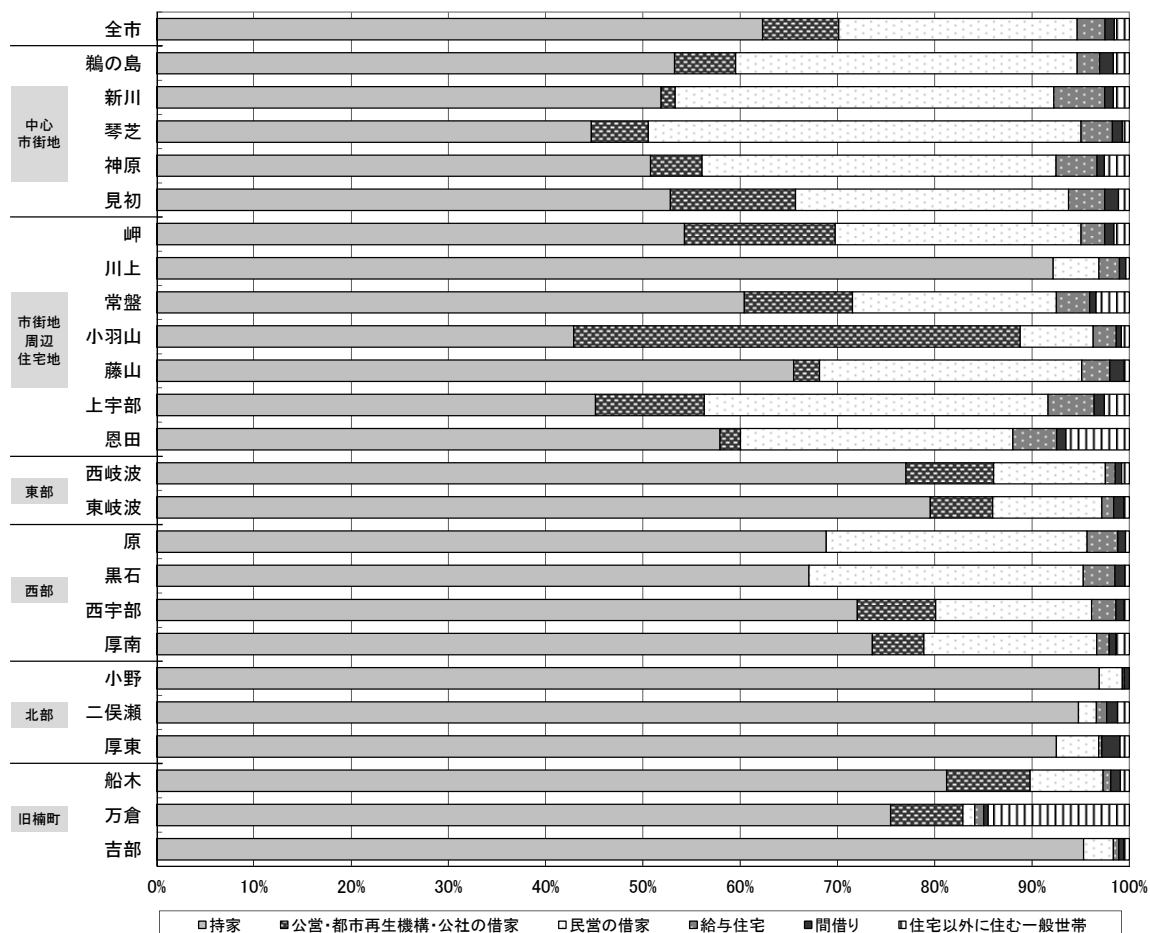


(H26 住民基本台帳)

■ 中心市街地では民営の借家の占める割合が高い

- ・ 公営等の借家が大きな割合を占めている地区は、小羽山地区である。
- ・ 民営の借家が大きな割合を占めている地区は、中心市街地の新川、琴芝、神原の 3 地区である。

▼地区別住宅所有関係



(H22 国勢調査)

第4章 公営住宅の役割と今後の需要推計

4.1 上位計画・関連計画における公営住宅の位置づけ

(1) 住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月閣議決定）

[計画期間]

平成28年度から平成37年度まで

[計画の目標と基本的な施策]

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
<ul style="list-style-type: none"> (1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援 (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世代同居・近居の促進 (3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備
目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
<ul style="list-style-type: none"> (1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定 (2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成 (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成 (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保 (5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実
目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
<ul style="list-style-type: none"> (1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット*機能を強化 (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援 (3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用 (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生
目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
<ul style="list-style-type: none"> (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施 (2) 長期優良住宅*等の良質で安全な新築住宅の供給 (3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成
目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
<ul style="list-style-type: none"> (1) 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新 (2) リフォームによる耐震性、耐久性等（長期優良化等）、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進 (3) 健康増進（ヒートショック防止等）・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進 (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討 (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討 (6) 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及 (7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施

<p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>(1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築</p> <p>(2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進</p> <p>(3) 古民家等の再生・他用途活用</p> <p>(4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進</p> <p>(5) 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進</p> <p>(6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実</p> <p>(7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進</p>
<p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>(1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備</p> <p>(2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進</p> <p>(3) 住宅ストックビジネスの活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化</p> <p>(4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進</p>
<p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p> <p>(1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上</p> <p>(2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進</p> <p>(3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上</p> <p>(4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進</p> <p>(5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上</p>

(国土交通省)

(2) 山口県住生活基本計画（平成24年3月策定）

[計画期間]

平成23年度から平成32年度まで

[基本目標・施策展開の基本的な方針]

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築
(1) 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・災害に強い住宅の普及 ・住宅及び住宅市街地の防犯性の向上 ・室内環境の安全確保 ・災害に強いまちづくり (2) 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け住宅の供給 ・高齢者や障害者等の自立支援 ・大規模な公営住宅団地における生活支援施設の併設の推進 (3) 低炭素社会*に向けた住まいの整備 <ul style="list-style-type: none"> ・環境への負荷が少ない住宅の整備や既存住宅の省エネルギーの促進 ・木材の利用や廃棄物の減量化、再生建材等の利用の促進 (4) 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン*化の促進 ・計画的な住環境整備 ・街なか居住の推進 ・伝統的な街並みの保全、良好な景観の創出
目標2 住宅の適正な管理
<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームの促進 ・適正な維持管理による質の確保 ・マンション管理や修繕に関する情報の提供
目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の整備
(1) 既存住宅が円滑に活用される市場の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅を安心して取引できる環境づくり ・住宅に関する相談体制の充実と住宅関連情報の提供 (2) 将来にわたり活用される良質なストックの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・耐久性及び維持管理容易性に優れた住宅供給 ・伝統的構法による住宅の普及 ・県産木材を利用した住まいづくりの推進 (3) 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と住宅ストックのミスマッチの解消 <ul style="list-style-type: none"> ・持家資産の流動化の促進 ・円滑な住替えの促進 ・空き家活用の仕組みづくり
目標4 公的賃貸のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上
<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅における居住の安定の確保 ・計画的、公平かつ的確な公営住宅の整備 ※ ・子育て世帯や高齢者向けの賃貸住宅の供給促進 ・災害発生時の体制づくり

※「計画的、公平かつ的確な公営住宅の整備」についての詳細な記述

「市場において自力では適正な水準の住宅を確保できない低額所得者等に対して、計画的、公平かつ的確に公営住宅を供給します。このため、「山口県営住宅長寿命化計画」に基づき、県営住宅の建替え、改善等を計画的に推進し、老朽公営住宅ストックの解消と居住水準の向上を図ります。また、市町営住宅の計画的な新設・建替え、改善等が適切に実施されるよう、技術的支援等を積極的に実施します。」

(3) 第4次宇部市総合計画 (平成22年3月策定)

[計画期間]

平成22年度から平成33年度まで

[求める都市像]

みんなで築く 活力と交流による元気都市

～地域資源を共有し、みんなの元気を発信する協働のまちをめざして～

[まちづくりのキーワードと方向性]

- 環境 市民との協働により、地域環境力を高めます。
- 安心 住みよく、安心して暮らせる生活環境を創ります。
- 健康 市民みんなが参加して、健康づくりの輪を広げます。
- 市民力 人ちからを高め、市民力を伸ばします。
- 地域ブランド 地域資源活用による“宇部ブランド”を創造・発信します。

[中期実行計画 (計画期間：H26～H29) の項目と主要事業] (住宅関連部分のみ抜粋)

09-3 都市環境の質的整備

■市営住宅建替事業

- ・「宇部市公営住宅長寿命化計画」に位置づけ、総住戸数360戸を完工目途とした西岐波市営住宅の建替えを引き続き計画的に推進します。また、見初市営住宅の建替えに着手し、総住戸数138戸の良質な住環境を提供します。

■市営住宅ストック改善事業

- ・「宇部市公営住宅長寿命化計画」に基づき、既設市営住宅の長寿命化を図るため計画的に外壁改修や電気設備改修等を推進するとともに、高齢者へ配慮した住宅供給のためにシルバーリフォームを推進し、また予防保全的な維持管理や長寿命化によるライフサイクルコスト*の縮減を図ります。

(4) 第6期宇部市高齢者福祉計画 (平成27年3月策定)

[計画期間]

平成27年度から平成29年度まで

[基本理念]

健康づくりに取り組み、高齢者が地域の人々と長寿を喜び合えるまちづくり

[地域包括ケアシステムの構築] (住宅関連部分のみ抜粋)

基本目標【安心】

高齢者が介護が必要な状態となっても地域で安心して暮らすことができるよう介護サービス・見守り・家族への支援体制を充実します。

施策④住環境の整備

介護拠点や高齢者施設の計画的な整備、住宅施策との連携、在宅生活を維持するための住まいの改修など、高齢者が心身の状態や状況の変化に合わせて安心して暮らすための環境整備を支援します。

<事業・活動>

- ・地域密着型サービスの整備：地域密着型介護老人福祉施設を整備します。
- ・公営住宅関連施策の推進：宇部市公営住宅長寿命化計画に基づき、老朽市営住宅の建替えや既存住宅の改善により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化を推進します。

(5) 第三次宇部市障害者福祉計画（改定）（平成27年3月策定）

[計画期間]

平成23年度から平成29年度まで

[分野別施策の展開]（住宅関連部分のみ抜粋）

◆基本目標Ⅲ ともに安心して暮らす 施策分野3 生活環境の整備 (3)住宅施策の充実

施策事項	施策内容
①障害者住宅施策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者が住み慣れた住宅で生活を継続できるよう、手すりの設置や段差の解消などの住宅改修費を給付することにより、障害者の自立生活を支援します。 ・障害者の住宅改修などに必要な資金を貸し付ける生活福祉資金について、各関係機関と連携して利用者への周知を図ります。
②シルバーリフォームの整備推進	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー化された市営住宅にするため、シルバーリフォームによる住戸の整備を推進します。
③重度身体障害者の自立生活支援	<ul style="list-style-type: none"> ・地域での生活を希望する重度身体障害者に対して、「重度身体障害者自立生活支援付住宅」において、日常生活における援助・相談などを行い、自立生活を支援します。

(6) 第一次みんなで支え合う元気なうべ地域ふくしプラン（平成28年3月）

[計画期間]

平成28年度から平成32年度まで

[基本理念]

地域のみんで支え合う 心かよう元気な福祉のまちづくり

[基本目標]

目標1 地域福祉を担う思いやりのある元気な人づくり
<ul style="list-style-type: none"> (1) 福祉意識の醸成 (2) 地域福祉の担い手の育成
目標2 だれもが参加し共に支え合う元気な地域づくり
<ul style="list-style-type: none"> (1) 地域住民相互による福祉活動の促進 (2) ボランティアやNPO等の福祉活動の促進
目標3 安心して元気に暮らせる地域福祉の環境づくり
<ul style="list-style-type: none"> (1) 相談支援体制の充実 (2) 福祉サービス提供体制の充実
重点目標 心かよう元気な地域福祉の基盤づくり
<ul style="list-style-type: none"> (1) 地域支え合い包括ケアシステムの構築 (2) 元気・安心・地域づくりの推進 (3) 多世代共働交流まちづくり（宇部CCRC）の推進

[市の役割]

保健、医療、福祉分野を始め、環境、教育、防災、防犯等、他の分野の関係各部署と連携を図りながら、横断的な施策の推進に取り組みます。

(7) 宇部市公共施設等総合管理計画（平成28年3月策定）

[計画期間]

平成28年度から平成57年度まで

[公共施設マネジメント4原則]

<p>原則1 量を減らす</p>	<p>人口減少の進行や厳しい財政状況を踏まえ、必要なサービスを提供できる施設の量を確保した上で、総量（総延床面積）の縮減に努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規整備の抑制（スクラップ&ビルド） ・複合化、統廃合、廃止による縮減<縮充> ・更新時の減築
<p>原則2 大切に使う</p>	<p>定期的な点検・診断と計画的な予防保全により施設の長寿命化を図り、長期にわたる安心・安全なサービスの提供に努めるとともに、財政負担の軽減と平準化を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期的な施設点検、修繕の実施 ・計画的な予防保全の実施 ・耐震化の積極的な推進
<p>原則3 かしこく活かす</p>	<p>市民や民間事業者との協働による効率的・効果的な管理運営と遊休資産の有効活用などにより、無駄のない施設利用を目指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民、民間事業者との協働の推進 ・民間事業者の専門的なノウハウの活用 ・施設の有効的活用
<p>原則4 将来に備える</p>	<p>利用者ニーズの多様化や環境問題、施設整備費の増大など様々な課題に対応するため、将来を見据えたマネジメントを実施します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「造る」から「守る」への政策転換 ・将来に備えた施設整備財源の確保 ・創意工夫による維持管理コストの縮減 ・ユニバーサルデザインに配慮した施設整備

[市営住宅の今後の方向性]

- 更新時の減築
 - ・施設更新時には施設面積を見直し、減築することで総量を縮減します。
- 需要と供給のバランス化
 - ・将来の人口動態や施設利用率等を考慮した施設需要と、民間施設を有効活用した施設供給のバランス化を図ります。
- 長寿命化を図るための計画的な改修
 - ・RC造で築45年以下の施設については長寿命化改修を実施します。
 - ・劣化状況を把握し、長期的な整備計画を策定します。

(8) 宇部市にぎわいエコまち計画（平成27年3月策定）

[計画期間]

平成27年度から平成36年度まで

[将来像]

みんなで作る にぎわいエコまち宇部

[基本方針]

取組	基本的な方針
取組1 都市機能の集約化	<p>多様な機能が集まった、歩いて暮らせるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○拠点や地域コミュニティ核への医療・福祉・商業・教育などの都市機能の誘導や、既存の日常サービス機能の維持を図る ○利便性の高い拠点や地域コミュニティ核、公共交通軸周辺へ居住を誘導する ○安全で快適な都市空間を創出する
取組2 公共交通の利用促進	<p>公共交通など、便利でエコな移動ができるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○拠点や地域コミュニティ核間の移動を支える公共交通ネットワークの確保を図る ○公共交通の利便性の向上・利用促進により、自動車から環境負荷の少ない公共交通手段への転換を図る ○自家用車等の次世代自動車導入などにより環境負荷の低減を図る
取組3 建築物の省エネ化、エネルギーの効率的利用	<p>地球にやさしく、賢くエネルギーを利用できるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物への省エネ性能の高い機器や設備の導入、省エネ性能の高い建築物への建替えなどにより建築物の低炭素化を図る ○住宅、事業所における太陽光エネルギーの活用や、公共施設への再生可能エネルギーの導入を推進する ○地域のエネルギーを総合的に管理し、エネルギーを創り、蓄え、賢く使うスマートコミュニティ事業の展開を図る
取組4 みどりの保全・創出	<p>緑・花・彫刻など、うるおいが感じられるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ヒートアイランド現象の抑制や、市街地内のオープンスペースや公共施設等への緑化の推進、二酸化炭素吸収源としての緑地の保全を図る ○市街地において、緑と花と彫刻による宇部市の顔づくりを推進する

[地球にやさしく、賢くエネルギーを利用できるまちづくり～建築物の低炭素化]

○建築物の環境性能の向上促進の検討

老朽化した公共施設や市営住宅の建替えに合わせ、建築物の省エネルギー化を検討するとともに、住宅・事業所の断熱化等を推進し、環境性能の向上の促進を図る。

<市営住宅>

- ・雨水貯留施設の導入
- ・外断熱工法の導入
- ・省エネ効率の高い空気交換保温システム等の導入

4.2 公営住宅の役割と課題

(1) 市営住宅の役割

市営住宅は、民間賃貸住宅市場において住宅を確保することが困難な低額所得者の居住の安定を確保する住宅セーフティネットの中核としての機能を果たすものであるが、経済的な観点からだけでなく、年齢や障害の有無により民間賃貸住宅市場から入居を敬遠される世帯への対応を含め、真に住宅に困窮する世帯に対し、公平かつ的確に供給することが求められている。

(2) 市営住宅に関する課題

①収入超過者等への対応

- ・入居後に収入が増加したため、収入基準を上回ることとなった高額所得者及び収入超過者が、全入居者の8.2%（262世帯）を占めている。
- ・収入超過者に対しては、市営住宅が収入基準以下の住宅に困窮する低額所得者に対する施策である趣旨を理解してもらい、明け渡しの努力を促す必要がある。また、高額所得者に対しては、期限を定め、明け渡しを求める必要がある。

②高齢者世帯への対応

- ・近年、本市では高齢化率の上昇や世帯分離による世帯の小規模化の進行に伴い、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加している状況にある。
- ・市営住宅においても、世帯主が65歳以上の高齢者である割合が56.1%と高く、平成23年時の44.9%に比べ、この5年間で11.2ポイントも上昇している。
- ・本市では、高齢者ペア住宅、シルバーハウジング*、高齢者世帯向け住宅の供給や高齢者対応住戸改善（シルバーリフォーム）、借上型公営住宅の約半数を高齢者世帯向けとして供給するなどの対応を行っているが、今後とも高齢化に対応した市営住宅の充実が求められている。
- ・高齢者世帯向けの住宅供給に関しては、福祉部局との連携も必要である。

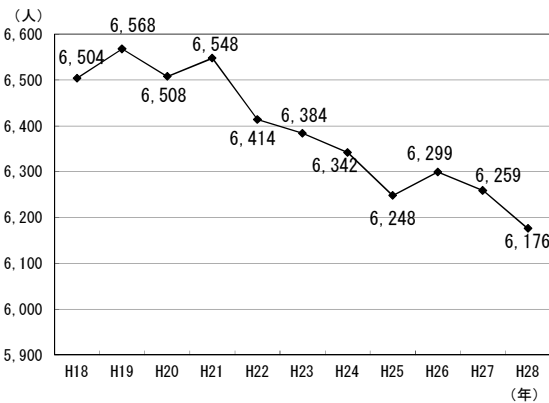
③障害者世帯への対応

- ・車いす利用など住環境に配慮が必要な世帯が増加すると予想されることから、団地の敷地状況等に留意するとともに、段差の解消、手すりの設置等をはじめとしたバリアフリー化を推進することが求められている。
- ・本市における身体障害者向け住宅の管理戸数は、7団地34戸（総戸数の0.9%）であるが、居住期間が長期におよぶ傾向が強いことから、入居を希望する者の入居機会が少なくなるため、今後とも福祉部局との連携によって需要を把握し、充実を図る必要がある。
- ・また、整備にあたっては対象者を想定し、きめ細かい対応が必要である。

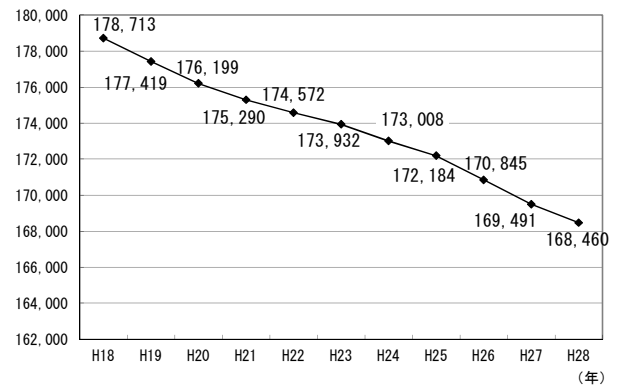
④借上型市営住宅

- ・借上型市営住宅は、民間の土地所有者等による賃貸住宅の建設等に対して、建設費等の一部を補助し、これを市営住宅として借上げて管理運営を行うものである。
- ・本市では、平成12年度から空洞化が顕著な中心市街地の定住人口の回復に向けて、借上型市営住宅12団地、228戸を供給している。
- ・平成23年7月～平成28年4月の入居者の募集状況は、募集戸数50戸に対し、668世帯の応募があり、応募倍率は3.0～29.0倍となっている。
- ・借上型市営住宅の供給は、定住人口の促進の役割を果たし、市全体の人口が減少していく中、中心市街地の人口減少に一定の歯止めをかけた。
- ・借上型市営住宅は、制度導入後、国の財政支援の改革により収支に影響を及ぼした。
- ・平成19年に実施した借上型市営住宅の入居者に対するアンケート調査の結果、定住志向は高く、返還する際は移転先を確保することが必要である。
- ・平成22年に実施した借上型市営住宅の所有者に対するアンケート調査の結果、住宅の返還後も賃貸住宅として活用する意向を持っている所有者が多い。
- ・借上型市営住宅の借上期間は、20年としていることから、借上期間経過後の在り方については、本章の需要推計の結果を踏まえて判断する必要がある。

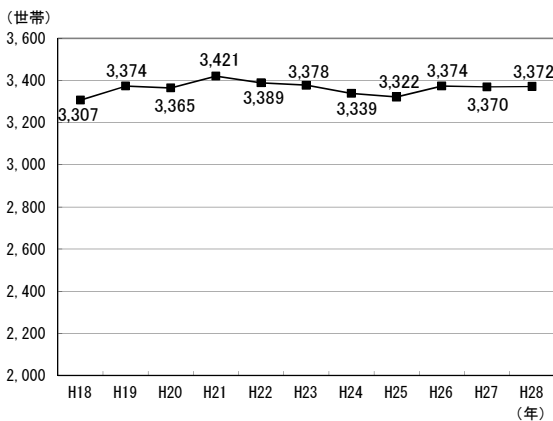
▼中心市街地の人口推移



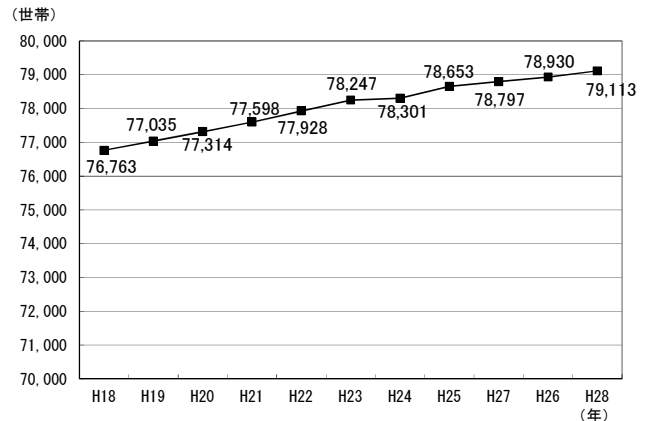
▼宇部市全体の人口推移



▼中心市街地の世帯数推移



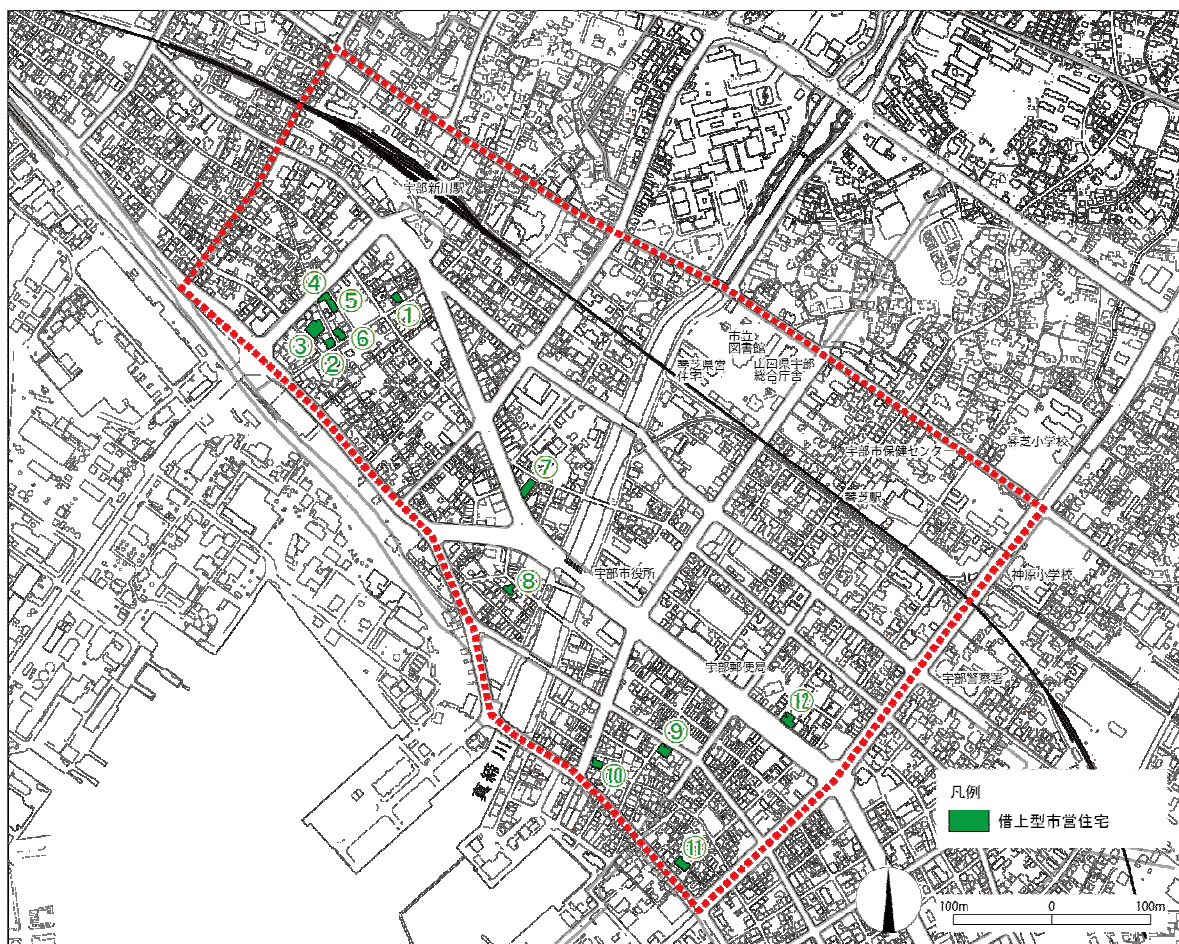
▼宇部市全体の世帯数推移



▼借上型市営住宅の概要と直近の募集倍率（H23.7～H28.4の合計）

	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	募集戸数	申込者数	倍率
借上型市営住宅	① 中央町借上	1999	1	12	中層耐火	4	22	5.5
	② 中央町第2借上	2001	1	6	中層耐火	1	4	4.0
	③ 中央町第3借上	2002	1	48	高層耐火	12	119	9.9
	④ 中央町第4借上	2003	1	6	中層耐火	2	7	3.5
	⑤ 中央町第5借上	2003	1	6	中層耐火	2	34	17.0
	⑥ 中央町第6借上	2004	1	6	中層耐火	1	3	3.0
	⑦ 相生町借上	2000	1	24	高層耐火	8	160	20.0
	⑧ 新町借上	1999	1	11	高層耐火	4	49	12.3
	⑨ 東本町借上	1999	1	30	高層耐火	2	51	25.5
	⑩ 東本町第2借上	2001	1	20	高層耐火	8	100	12.5
	⑪ 東本町第3借上	2001	1	24	高層耐火	3	87	29.0
	⑫ 常盤町借上	2003	1	35	高層耐火	3	32	10.7
	計		12	228		50	668	13.4

▼中心市街地位置図



⑤耐震化への対応

- ・市営住宅の耐震化については、耐震診断の結果、見初アパート1棟・港町住宅2棟・海南団地4棟の計7棟で耐震改修が必要であることが確認された。このうち、港町住宅2棟についてはすでに耐震改修を完了しており、見初アパートについては、建替えに伴う解体が完了している。海南団地について、早急な対応が必要である。

⑥西岐波団地建替え後の団地北側余剰地への対応

- ・公営住宅供給量の検討により、西岐波団地については住戸数を減じ、規模を縮小する計画により団地北側に余剰地が発生することから、その活用方法について検討が必要である。

⑦環境に配慮した省エネルギー化・省CO₂化への対応

- ・地球温暖化が進んでいる中、その対策の一つとして住宅の省エネルギー化や太陽光などの自然エネルギーの活用について検討が必要である。
- ・地産・地消、森林整備の観点から地場産材の活用について検討が必要である。

⑧耐用年限を経過する住戸への適切な対応

- ・耐用年限を経過する住戸については、原則として建替え又は用途廃止を進める必要があるが、耐震性など安全性が確保される場合で、継続的な使用が見込まれる場合に限り、住宅設備の更新や老朽化対策等の延命化を実施することが必要である。

⑨事業実行性の確保

- ・公共施設全体の更新と財源確保問題がある中で、市営住宅等の整備の事業費も限りがある。そのため、財政事情に配慮しながら事業量の平準化を図り、長寿命化計画の実行性を確保することが求められる。

⑩住まい方に関する情報提供の充実

- ・単身世帯や多身世帯、若年世帯や高齢者のいる世帯、障害者のいる世帯など多様な世帯が団地内に居住していることから、近隣トラブル等を予防するため、チラシ等により意識啓発を図る必要がある。
- ・高齢者等に対しては、ヒートショックの予防など暮らし方に関する情報提供を行う必要がある。

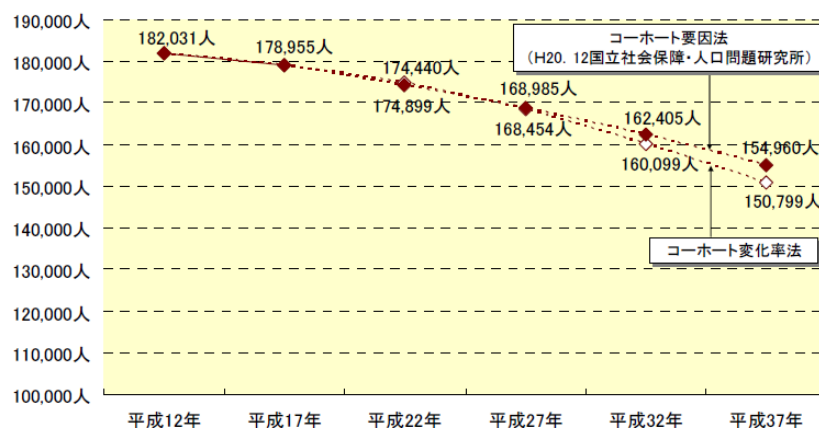
4.3 公営住宅の今後の需要推計

(1) 人口・世帯数の推計

①将来人口

- ・上位計画である第4次宇部市総合計画（平成22年3月策定）では、コーホート要因法*（H20.12 国立社会保障・人口問題研究所）を用いて将来人口が推計されており、平成37年の人口は154,960人と推計されている。
- ・総合計画に基づくまちづくりを進めるという観点から、本計画においても平成37年度の将来人口を154,960人と設定する。
- ・平成17年の実績値178,955人と比較すると、約13%減少する見込みとなる。

▼本市の将来人口（総合計画より）

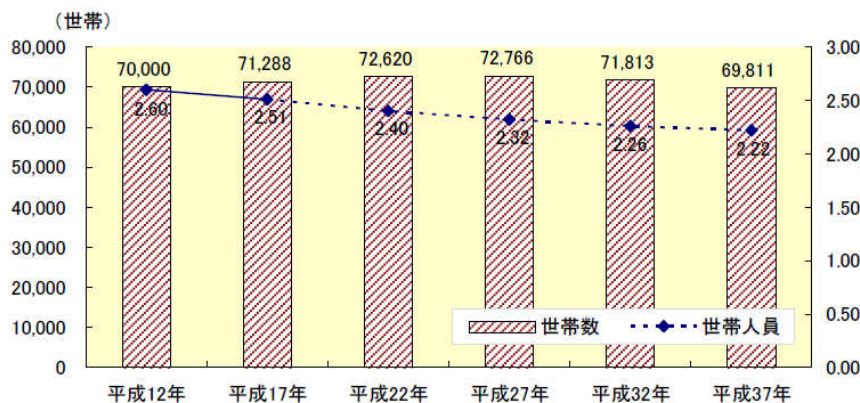


②将来世帯数

- ・世帯数についても、目標人口と同様に、第4次宇部市総合計画における将来世帯数の推計に基づき、平成37年度の世帯数を69,811世帯とする。

※推計プログラムの都合、平成42年度の世帯数が必要なため、下図から近似式をとり、平成42年の世帯数を67,397世帯と推計した。

▼本市の将来世帯数（総合計画より）



(2) 公営住宅供給量

- ・ 公営住宅（市営住宅及び宇部市内の県営住宅を含む）の供給量は、計画期間における公営住宅の需要量に対応した供給量を算出するため、住宅に困窮するおそれのある世帯数（要支援世帯数）と将来の空き家募集による供給量の推計を行い、需給バランスをチェックした上で設定する。
- ・ 本計画は平成 24 年度から平成 33 年度の計画期間の中間見直しであるが、要支援世帯数及び公営住宅供給量については、使用するプログラムが 10 年計画を策定するために作成されていることから、今後 10 年間（平成 29 年度から平成 38 年度）の需要量と供給量を算出し検討することとする。

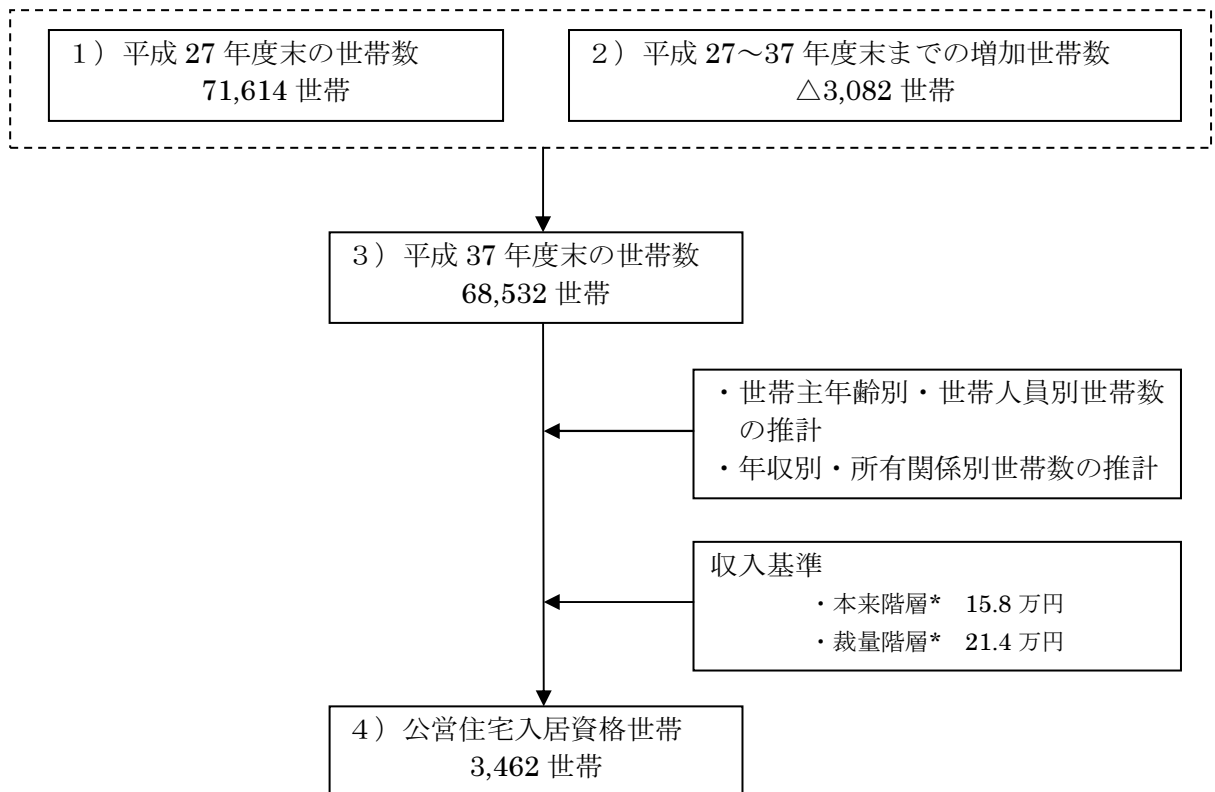
①供給量算定の考え方

- ・ 民営借家に居住し、住宅に困窮するおそれのある世帯数（要支援世帯数）については、住生活基本計画（全国計画）で示されている要支援世帯の推計の考え方に基づき、公営住宅供給量算定プログラムを用いて平成 37 年度末の値を算出した後、平成 38 年度末の世帯数（要支援世帯数）を推計することとする。なお、公営住宅供給量算定プログラムにおいて、要支援者世帯数の算定は、公営住宅入居資格世帯の算定結果をもとに、居住面積水準及び年収の困窮状況を考慮して行う。

②公営住宅入居資格世帯の算定

- ・ 以下の推計フローに基づき、公営住宅入居資格世帯を算定する。

▼推計フロー



1) 平成 27 年度末世帯数

- 平成 25 年住宅・土地統計調査及び宇部市総合計画による将来世帯数推計値より、平成 27 年度末における世帯数を算出する。

平成 27 年度末世帯数	71,614 世帯
うち民営借家等	20,966 世帯

2) 平成 27～37 年度末までの増加世帯数

- 宇部市総合計画による将来世帯数推計値より、平成 27 年度末から平成 37 年度末における増加世帯数を算出する。

平成 27～37 年度末までの増加世帯数	△3,082 世帯
うち民営借家等	3,932 世帯

3) 平成 37 年度末世帯数

- 1) 平成 27 年度末世帯数に、2) 平成 27～37 年度末までの増加世帯数を加え、平成 37 年度末世帯数を算出する。

平成 37 年度末世帯数	68,532 世帯
うち民営借家等	24,928 世帯

4) 公営住宅入居資格世帯

- 3) 平成 37 年度末世帯数の値をベースに、世帯主率法により、世帯主年齢・世帯人員別平成 37 年度末世帯数を推計し、さらに年収 5 分位別・所有関係別平成 37 年度末世帯数を推計した上で、公営住宅の収入基準により、現在民営借家等に居住する世帯のうち公営住宅入居資格世帯を算出する。
- 入居資格世帯は、本来階層、裁量階層それぞれに分けて算出する。

本来階層（収入分位 25%相当）	2,610 世帯
裁量階層（収入分位 40%相当）	852 世帯
合計	3,462 世帯

④公営住宅供給量の検証

1) 推計の考え方

- ・これまでの宇部市公営住宅長寿命化計画において「建替え」及び「次期建替え」と判定された住宅については、現在進行している建替え事業の進捗及び世帯数減少などの社会情勢の変化を踏まえ、建替え時期及び戸数を見直すとともに、借上型市営住宅については、借上期間が経過した団地から順次、事業者へ返還するものとして公営住宅供給量を推計し、将来需給バランスを検証する。なお、建替えについては、耐震診断の結果、耐震性が無いと判定された海南団地の建替えを優先的に行うものとする。

2) 空き家募集による公営住宅供給量の算定

- ・過去3年間の市営住宅及び県営住宅の年間空き家発生率（募集対象戸数に対する募集戸数の割合）は、4.9%である。
- ・今後は、居住年数の伸長に伴い空き家率が低下することが想定されることから、今後10年間の空き家率は3.7%で推移するものとする。
- ・年度別の募集対象戸数に空き家発生率を乗じて、平成29年度から平成38年度末までの10年間における空き家募集による公営住宅供給量を算出すると、累計で1,734戸となる。

▼空き家募集実績

	今回 (H25~27)
募集対象戸数	5,092 戸
募集戸数	248 戸
年間空き家発生率	4.9%

▼空き家発生率の想定

平成38年度末
退去者の居住年数の推定
16.7年→19.4年に伸長
3.7%

▼年度別管理戸数と募集対象戸数



	基準日 H28.4.1	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	H32 2020	H33 2021	H34 2022	H35 2023	H36 2024	H37 2025	H38 2026
公営住宅管理戸数	5,620	5,648	5,648	5,304	5,274	5,209	5,185	5,082	5,052	4,969	4,892	4,917
うち市営住宅	3,885	3,907	3,907	3,577	3,577	3,532	3,508	3,425	3,395	3,312	3,235	3,260
募集対象戸数	4,730	4,836	4,836	4,910	4,910	4,883	4,854	4,874	4,785	4,755	4,254	4,302
うち市営住宅	3,256	3,296	3,296	3,334	3,334	3,307	3,278	3,298	3,209	3,179	3,138	3,186
空き家募集戸数	—	—	177	180	180	179	178	178	175	174	156	157
うち市営住宅	—	—	120	122	122	121	119	120	117	116	114	116
空き家募集戸数(累計)	—	—	177	357	537	716	894	1,072	1,247	1,421	1,577	1,734
うち市営住宅	—	—	120	242	364	485	604	724	841	957	1,071	1,187

※募集対象戸数は、管理戸数から建替及び用途廃止による募集停止の住宅の戸数を除いた数。

第4章 公営住宅の役割と今後の需要推計

3) 建替えによる公営住宅供給量の算定

- ・建替えによる公営住宅の供給量は、平成 29 年度から平成 38 年度末までの 10 年間で 218 戸 と推計される。

▼建替えによる公営住宅供給量



上段：建設戸数 中段：解体戸数 下段：累計		基準日 H28.4.1	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	H32 2020	H33 2021	H34 2022	H35 2023	H36 2024	H37 2025	H38 2026
市営住宅	西岐波	628			△ 332 296								
	見初	108	40 △ 18 130		38 △ 36 132		26 △ 18 140						
	1・2平和荘	48							△ 48				
	則貞 (身体障害者 向け住棟)	5							△ 5				
	海南	103							40 △ 50 93		30 △ 53 70		
	3・6・7平和荘	59											48 △ 36 23 48
	年度別建替 戸数 計		40 △ 18 22		38 △ 368 △ 330		26 △ 18 8		40 △ 103 △ 63		30 △ 53 △ 23		48 △ 36 △ 36 25
	借上住宅	228					△ 53 175	△ 24 151	△ 20 131	△ 30 101	△ 60 41	△ 41	
	市営住宅 管理戸数	3,885	3,907	3,907	3,577	3,577	3,532	3,508	3,425	3,395	3,312	3,235	3,260
	県営住宅	市内の県営住宅 戸数		66 △ 60 6		36 △ 50 △ 14	△ 30 △ 30	△ 20 △ 20		△ 20 △ 20			
市内の県営住宅 管理戸数		1,735	1,741	1,741	1,727	1,697	1,677	1,677	1,657	1,657	1,657	1,657	1,657
年度別建替戸数 合計			106 △ 78 28		74 △ 418 △ 344	△ 30 △ 30	26 △ 91 △ 65	△ 24 △ 24	40 △ 143 △ 103	30 △ 30 △ 30	△ 113 △ 83	△ 77 △ 77	48 △ 23 25
	管理戸数	5,620	5,648	5,648	5,304	5,274	5,209	5,185	5,082	5,052	4,969	4,892	4,917
			H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	
建替戸数(年度別)					74		26		40		30		48
うち市営住宅					38		26		40		30		48
建替戸数(累計)					74	74	100	100	140	140	170	170	218
うち市営住宅					38	38	64	64	104	104	134	134	182

4) 要支援世帯数（全体）の算定

- ・建替えによる「戻り入居世帯数【C】」は、既入居世帯数から建替えまでの期間における退去想定者数を減じた世帯数（436世帯）とする。

▼戻り入居世帯数

団地名	戻り入居世帯数	供給量（建替え）	
		新規	計
西岐波			
見初	64		64
1・2平和荘			
則貞（身体障害者向け住棟）			
海南	70		70
3・6・7平和荘	48		48
借上住宅	218		
県営住宅	36		36
計	436		218

- ・よって、要支援世帯数（全体）は、要支援世帯数（計）1,507世帯に上記戻り入居世帯数 436世帯を加算した結果、1,943世帯と推計される。

平成38年度までの要支援世帯数（全体） = 1,507 + 【C】世帯	1,943世帯
-------------------------------------	---------

5) 公営住宅供給量と管理戸数の算定

- ・平成29年度から平成38年度末までの10年間に於ける公営住宅供給量は、前記の2) 空き家募集戸数 1,734戸及び前記3) 建替えによる公営住宅供給量の累計 218戸より 1,952戸、公営住宅の管理戸数は平成38年度時点で 4,917戸と推計される。

▼公営住宅の供給量



	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
空き家募集戸数(累計)	177	357	537	716	894	1,072	1,247	1,421	1,577	1,734
うち市営住宅	120	242	364	485	604	724	841	957	1,071	1,187
建替戸数(累計)		74	74	100	100	140	140	170	170	218
うち市営住宅		38	38	64	64	104	104	134	134	182
公営住宅供給量(累計)	177	431	611	816	994	1,212	1,387	1,591	1,747	1,952
うち市営住宅	120	280	402	549	668	828	945	1,091	1,205	1,369

平成38年度までの公営住宅供給量（累計）	1,952戸
----------------------	--------

▼算出結果

平成38年度までの要支援世帯数（全体）	1,943世帯
平成38年度までの公営住宅供給量（累計）	1,952戸

⑤公営住宅の将来需給バランスの検証

- ・算出された要支援世帯数と公営住宅供給量から、公営住宅の将来需給バランスを検証する。

- ・平成 38 年度までに住宅に困窮するおそれのある要支援世帯（戻り入居世帯を含む）は、1,943 世帯である。
- ・一方、今後 10 年間に於ける公営住宅供給量は、1,952 戸と推計されることから、将来の要支援世帯数とのバランスが取れた供給になると予測される。
- ・以上のことから、建替え計画に沿って市営住宅を供給することで、要支援世帯には対応できると推計され、公営住宅を新規に供給する必要性は低いものと考えられる。

⑥今後の供給方針

- ・公営住宅の将来需給バランスを踏まえ、公営住宅の今後の供給方針を整理する。

- 現在すでに供給している住宅については、耐用年限を迎えるまで住宅の長寿命化に資する適切かつ計画的な管理を行うことで、延命を図るものとする。
- 一方、耐用年限を経過し、長寿命化及び敷地の有効利用が困難な老朽住宅については、新たな入居募集を停止し、既存の入居者が退去した後は、随時、用途廃止（解体）することとする。
- 本市の住宅総数や空き家等住宅事情、将来世帯数の推計の状況から、今後耐用年限を経過する住宅のうち、敷地の有効利用が可能な住宅については、住宅の集約化による効率的かつ効果的な建替えを行い、子育て世帯や高齢者・障害者の現状を踏まえた上で、これらに対応した住宅の供給に努める。
- 借上型市営住宅については、国の財政支援が廃止されており、公営住宅の将来需給バランスもとれていることから借上期間（20 年）が経過した後は、再借上せず事業者に戻還することとなる。
 なお、返還後については、事業者の協力が得られる場合、人口の定住効果を維持できるよう、継続入居希望者を含め、若者・子育て世代やアクティブシニア層等の U I J ターンを促進する宇部 C C R C 構想に係る新たな住宅施策の構築について検討する。また、継続入居希望者以外の移転先は市営住宅の空き家や建替え後の住戸を提供することとする。

⑦今後の管理戸数の見通し

	H28 年度		H33 年度		(参考) H38 年度
市営住宅 募集対象戸数	3,885 戸 (3,256 戸)	➡	3,508 戸 (3,278 戸)	➡	3,260 戸 (3,186 戸)
県営住宅	1,735 戸	➡	1,677 戸	➡	1,657 戸
公営住宅	5,620 戸	➡	5,185 戸	➡	4,917 戸