

地域住宅計画

や わ た は ま し ち い き
八幡浜市地域

や わ た は ま
八幡浜市

策定年月	当初	平成30年2月
	第1回変更	平成30年12月
	第2回変更	令和元年12月
	確定版	令和5年12月

地域住宅計画

計画の名称	八幡浜市地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	八幡浜市
計画期間	平成 30 年度	～	令和 4 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、愛媛県西端にある佐田岬半島の付け根に位置し、人口34,546人(65歳以上人口13,240人(38.3%))、世帯数16,267世帯(1世帯当たりの人員2.1人)の地域である。

本市は、八幡浜港を中心に、四国の西の玄関口、西四国の交流・交易活動の拠点として発展してきたまちである。海と山との距離が近く、その狭間の少ない平地に市街地が形成されていることから、住宅密集地や全体的に狭隘な生活道路等が多くみられ、安定的な住宅地供給が課題のひとつとなっている。

平成27年国勢調査によると、持ち家10,110世帯、公営的借家1,088世帯、民営借家2,839世帯、給与住宅475世帯となっている。平成25年住宅土地統計調査によると、築約30年以上となる(昭和56年以前)に建設された木造住宅(約45%)は減少傾向にあるが、新耐震基準以前(昭和56年以前)の非木造住宅(約10%)も存在しており、人口減少、高齢化、核家族化が進む中、住宅の安全性を含めた今後の住宅ストック等の有効活用が課題となっている。

現在、民間住宅関係施策としては、住宅地の整備や市道の改良、下水道等の基盤整備を行っている。公営住宅については、老朽化した住宅の改修と高齢者向け住宅の整備が必要と考える。

2. 課題

○本市には、新耐震基準(昭和56年の建築基準法施行令)以前に建設された耐火構造の団地のうち、6団地7棟について耐震診断及び耐震改修が未施工となっている。順じ、耐震診断等を実施しているが、今後とも、誰もが安全、安心して暮せる住宅とするため、耐震診断事業及び耐震改修事業を実施していく必要がある。

○豊かな住生活を実現するため、住宅ストックの長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減を図るための計画を策定し、同計画に沿った改善工事を実施する必要がある。

3. 計画の目標

- ・ 良質な市営住宅ストックの形成と住環境の向上を実現する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	
住宅の耐震化率の割合	%	耐震性が確保された公営住宅の割合(用途廃止明確除く)	85%	H30	93%	R4
住宅のベランダ手すりのアルミ化の割合	%	公営住宅のベランダ手すりを鉄製からアルミ製に改修した割合(用途廃止明確除く)	67%	H30	70%	R4
外壁改修工事を実施した割合	%	市営住宅において外壁改修を行った住宅の割合	41%	H30	51%	R4
屋上防水改修工事を実施した棟数	棟	屋上防水改修工事を実施した棟数	3棟	H30	8棟	R4

※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・改良住宅ストック総合改善事業

長寿命計画に基づき、公営住宅・改良住宅の長寿命化を図るため、耐震診断・耐震補強工事や外壁改修工事、屋上防水工事などを実施し、入居者の居住性の向上や安全性の確保に努める。

(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に要する経費等

交付金算定対象事業費	161	国費率	50.0%
本計画における交付限度額	80		

(金額の単位は百万円)

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	交付金算定 対象事業費
		一般	重点	重点	一般	重点					
合計										0	0
公営住宅ストック総合改善事業	耐震診断・耐震補強設計			○			八幡浜市	46戸		10	10
	耐震改修工事					○	八幡浜市	95戸		124	113
	屋上防水改修工事	○					八幡浜市	4棟		34	21
	外壁改修工事				○		八幡浜市	16戸		14	8
住宅地区改良事業等（改良住宅ストック総合改善事業）	外壁改修工事				○		八幡浜市	16戸		15	9
合計										197	161

…A

…K

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	交付金算定 対象事業費
		一般	重点	重点	一般	重点					
合計										0	0

…B

事業(例)	通常			防災安全			事業主体	規模
	一般	重点	重点	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条に規定する施行条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必要があります。）

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。