

宇部市提出資料

宇部市における住宅政策について

平成 16 年 11 月 12 日
宇 部 市

1. 宇部市の現状

H12 年国調：人口 174 千人、世帯数 67 千世帯

公営住宅：市営 3,817 戸（内借上げ 181 戸）、県営 1,729 戸、計 5,546 戸
入居待ち世帯（830 世帯）の需要状況：

入居者の 82.5%が収入分位（家賃算定月収 123 千円以下）である
若年世帯の 2~3 人世帯（子育て）と高齢世帯の 1~2 人世帯の需要が高い

戸建て住宅の郊外化が進んできたが、最近、中心市街地に分譲マンション立地の傾向が見える。

2. 住宅政策

公営住宅ストック総合活用計画（H14～23 年度）

- ・ H23 年度目標戸数は 3,700 戸
- ・ 1950~1960 年代に建設された木造・準耐火住宅 6 団地、862 戸のうち、既に耐用年限を過ぎた住戸は 525 戸で、いずれも郊外にある期間内に 2 団地 442 戸を建替え、他は需要の動向を見ながら用途廃止、または将来郊外バスターミナル周辺への移転を検討する

・ 中心市街地に借上げ型市営住宅を 336 戸（平成 12 年度～） （H16 / 10 月現在：供用開始 181 戸、建設中 47 戸、計 228 戸）
--

中心市街地活性化計画への諸制度の活用

（借上げ型市営住宅、優良建築物等整備事業、土地区画整理事業）

- ・ 中心市街地 140ha、人口：5,881 人（S45 年 12,843 人） 9,000 人へ
〔事例〕中央町三丁目 1.2ha 人口：66 人 300 人へ
商店街への人口集積による商店街の活性化
（1F 商店、2F~マンション：借上げ型 5 棟 72 戸）
- ・ 借上げ型市営住宅の“ねらい”（20 年間市営住宅として借上げる）
 - a, 中心市街地における賃貸の優良住宅ストック増（将来 2 戸 1 戸へ）
 - b, 中心市街地への人口集積による商店街の活性化
 - c, 市営住宅への民活導入と建替え建設投資のペースダウン
（民活：20 年間市の借上げにより建設地主の投資リスクの軽減）
 - d, 人口集積により、周辺に住居・商業・事務所ビルの集積を誘導する

- e,高齢化社会に向けた対策として、1 / 2 を高齢者優先入居
- f,住宅金融公庫の役割 平成 10 年度～15 年度 9 団地 210 戸
(オーナーが利用しやすい長期固定金利の融資、公庫審査制度の活用)

福祉施策との連携(鶴の島団地: 4 棟 138 戸)

- ・シルバーハウジング 24 戸
- ・身体障害者向け住宅 8 戸
- ・集会所に高齢者生活相談所を併設し、生活援助員を派遣するとともに、障害者生活支援センターをも併設し、一つの福祉法人で運営。

3. 今後の課題

公営住宅と地域コミュニティとの連携

- ・大規模団地の縮小
- ・公営住宅入居条件の設定(地域活動への積極参加)

[事例(入居者案内時のパンフレット)]

市営住宅入居条件の設定(地域活動への積極参加)

自治会活動を通じてみんなが声を掛け合い、良好なコミュニティを形成し、お互いに住みやすい環境づくりをしてください。

- ・収入超過者および高額所得者の合理的家賃設定による定住
- ・入居条件について 資産保有者の入居資格制限
- ・社会福祉施設の併設

中心市街地への定住促進の手段としての借上げ型市営住宅について

- ・行政が独自にできる唯一の施策であるが、
 - ・もっと上の所得階層への手段はないか?
 - ・三位一体改革の動向によっては制度活用が困難となる

高齢者対策としての賃貸共同住宅

- ・高賃貸住宅の中心市街地への供給と郊外居住高齢者の住替えの促進方策
(郊外住宅を借上げ市営住宅とすることは出来ないか?)

公営住宅としての条件緩和

- ・耐用年数(木造 30 年)
- ・住戸面積(床面積 19 m² ~ 80 m²)
- ・耐震対応

借上型市営住宅 対象区域図

宇部市借上型市営住宅対象地域



対象地域



重点整備地区



凡例

● 借上市営住宅

平成16年10月現在

供給戸数 181戸

建設中 47戸

中央町第3借上住宅
SRC造 14F 48戸
平成16年5月1日入居

