



四国中央市住宅マスタープラン

まんなか力をはぐくむ四国中央市の暮らし
～ 市民一人ひとりのしあわせを支える住生活環境づくり ～

令和 5 年 3 月
四国中央市



まんなか力をはぐくむ四国中央市の暮らし

～市民一人ひとりのしあわせを支える住生活環境づくり～

住宅は、私たちにとって欠くことのできない生活の基盤であるとともに、まちを構成する重要な要素です。本市では、これまで育まれてきた自然豊かで良好な生活環境は、本市の礎であると考え、2018年に策定した「四国中央市住宅マスタープラン」を基に住宅施策を展開してまいりました。

一方、現在の社会情勢を見ると、人口減少社会、超少子高齢社会の到来をはじめ、低炭素社会への移行、空き家問題への対応、生活に困窮する方の増加、ライフスタイルや価値観の多様化など、住宅・住環境をとりまく状況や課題は大きく変わってきています。

そこで、このような課題に対応するため、このたび住宅施策に関する総合的な計画として、「四国中央市住宅マスタープラン」を改訂しました。

改訂にあたっては、有識者や市民による「四国中央市住宅マスタープラン委員会」を設置し、住宅・住環境の専門知識を有する方だけでなく、福祉の分野に精通した方にも委員としてご参加いただき、住宅と福祉の施策連携に向けた活発な議論を重ねてまいりました。

今後の計画の推進に当たりましては、市民の皆さまをはじめ、事業者、関係団体等との協働が不可欠であり、関係する皆さまのご協力をいただきながら横断的かつ積極的に取り組んで参ります。

結びに、本計画の策定においてご尽力いただきました「四国中央市住宅マスタープラン委員会」の委員の皆さまをはじめ、貴重なご意見をいただきました市民の皆さま及び関係者の皆さまに心より感謝申し上げます。

2023年3月

四国中央市長 篠原 実

目 次

第1章 総論.....	2
1 計画策定の趣旨.....	2
2 計画の位置付け.....	2
3 計画期間.....	3
第2章 四国中央市をとりまく特性・現状.....	6
1 住宅・住環境に関する上位・関連計画.....	6
2 住宅事情.....	13
3 事業者ヒアリング結果.....	18
4 公営住宅需要量の推計.....	21
第3章 四国中央市の課題.....	24
1 人口減少や社会ニーズへの対応に向けた課題.....	24
2 住宅・住環境の質の向上に向けた課題.....	25
3 既存住宅の活用・管理に向けた課題.....	26
4 公営住宅等を必要とする世帯への住宅供給に向けた課題.....	26
第4章 住宅施策の方向性、展開方向.....	28
1 住宅施策の方向性.....	28
2 住宅施策の展開方向.....	29
第5章 住宅施策.....	32
1 施策体系.....	32
2 住宅施策.....	33
3 目標指標の設定.....	45
第6章 マンション管理適正化推進計画.....	48
1 計画策定の趣旨.....	48
2 計画期間.....	48
3 マンションの状況.....	48
4 マンション管理適正化に向けた施策展開.....	50
第7章 計画の推進体制.....	52
1 推進体制.....	52
2 各主体の役割.....	53
3 連携方策.....	54
第8章 資料編.....	56
1 四国中央市の現状.....	56
2 住宅マスタープラン策定経緯.....	77
3 用語集.....	81

第 1 章 総論

第1章 総論

1 計画策定の趣旨

住生活を取り巻く状況として、国においては、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進し、国民生活の安定、社会福祉の増進等に寄与することを目的とした「住生活基本法」が施行され、同法に基づく基本計画として「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。県では全国計画に基づいた「愛媛県住生活基本計画」が策定され、本市においては2018年3月に策定した「四国中央市住宅マスタープラン」を基に住宅施策を展開してきました。

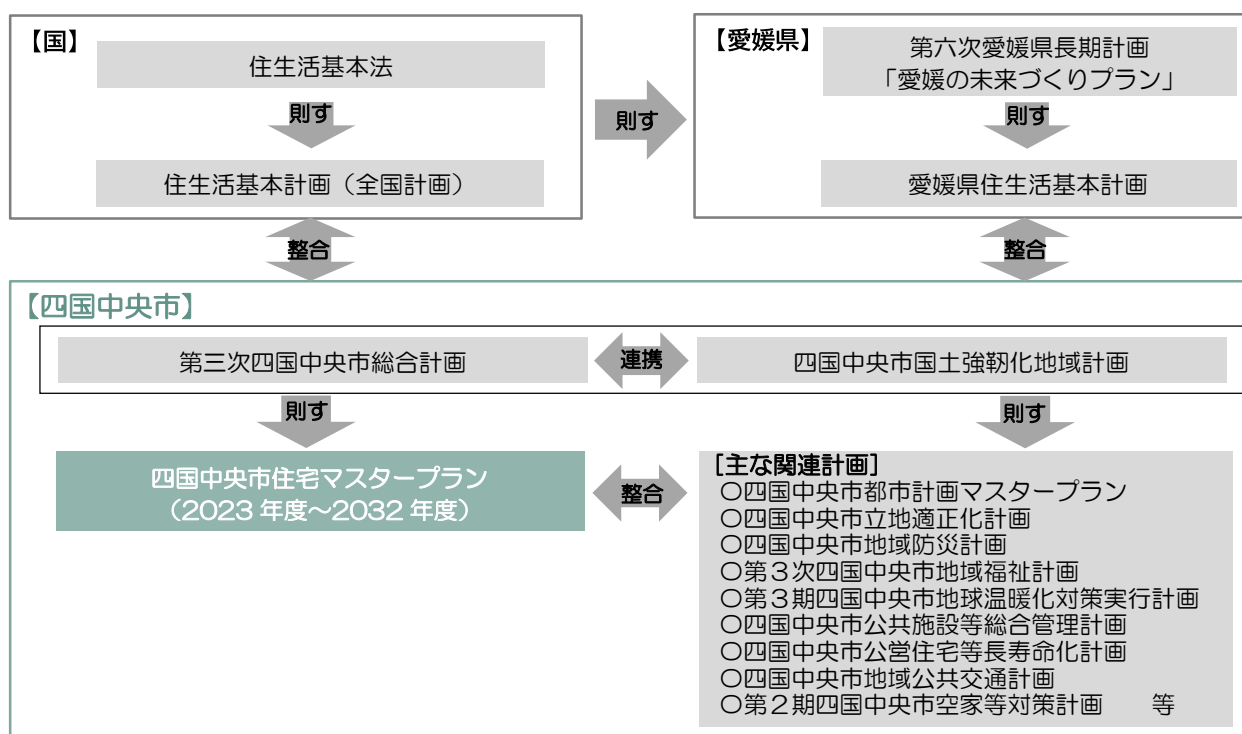
しかしながら、急速に進む少子高齢化や人口・世帯数の減少、近年の大規模災害の発生、新型コロナウイルス感染症拡大などを背景として、価値観やニーズ、ライフスタイルが多様化しており、こうした社会情勢等に対応した住宅施策の推進が必要となっています。

このことから、策定から5年が経過した本計画について、現行の計画を踏襲しつつ、近年の社会情勢を捉え、市の「第三次四国中央市総合計画」とも整合が取れる形で見直しを行った住宅マスタープランを策定します。

2 計画の位置付け

「四国中央市住宅マスタープラン」は、本市における住宅施策の総合的な方針に位置づけられます。本計画の策定にあたっては、国の「住生活基本法」「住生活基本計画（全国計画）」、県の「愛媛県住生活基本計画」、本市の「第三次四国中央市総合計画」など上位計画との整合性に配慮するとともに、本市の各種関連計画等と連携した計画です。

〔計画の位置づけ〕



3 計画期間

本計画は、2023 年度から 2032 年度までの 10 年間とします。

ただし、社会情勢の変化などに柔軟に対応していくため、必要に応じて、概ね 5 年ごとに計画の見直しを図ります。

第2章 四国中央市をとりまく特性・現状

第2章 四国中央市をとりまく特性・現状

1 住宅・住環境に関する上位・関連計画

(1) 住宅・住環境の関連法令

① 住生活基本法(2006 年施行)

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

② 建築物の耐震改修の促進に関する法律(1995 年施行)

建築物の地震に対する安全性を確保するため、建築物の耐震改修を促進することを目的として施行された法律であり、2013 年においては、大規模建築物等に対する耐震診断の義務づけ、耐震化の努力義務対象となる建築物の範囲拡大、耐震改修計画の認定基準緩和等、耐震性に係る表示制度及び区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設などの改正が行われました。

また、2019 年においては、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられるようになりました。

③ マンションの管理の適正化の推進に関する法律(2001 年施行)

マンションの建替え等の円滑化に関する法律(2002 年施行)

多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることを踏まえ、2001 年にはマンションの管理の適正化の推進、2002 年に建替え等の円滑化に関する法律が施行されています。2020 年の改正では、マンションの高経年化や事業採算性の低下、長期修繕計画・修繕積立金の不足、管理組合の担い手不足等を背景として、管理適正化においては、地方公共団体による管理適正化推進計画の作成や管理認定制度の創設、管理適正化の指導・助言等について設けられ、建替え等の円滑化においては、除却必要性に係る認定対象の拡充や団地における敷地分割制度が創設されました。

④ 高齢者の居住の安定確保に関する法律(2001 年施行)

高齢者に必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進し、高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について確保を図るための法律です。

2009 年 5 月に、高齢者居住安定確保計画の枠組みの創設、2011 年 4 月に、サービス付き高齢者向け住宅制度の創設が行われるとともに 2016 年には、市町村においても高齢者居住安定確保計画を定め、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化・緩和等を行うことが可能となりました。

⑤ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（2007 年施行）

住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進するための法律です。

高齢者、低額所得者、子育て世帯等の増加から、住宅セーフティネットの確保が課題となっている一方、住宅ストックは、空き家等の増加が見込まれており、有効活用が課題となっています。このことから、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図るため、2017 年に法律が一部改正され、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設されました。

⑥ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（2009 年施行）

ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅（長期優良住宅）を普及させるための法律です。

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備に講じられた優良な住宅のことであり、長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができます。

⑦ 子ども子育て支援法など（関連 3 法）（2012 年施行）

2012 年に成立した「子ども・子育て支援法」、「認定こども園法の一部改正」、「子ども・子育て支援法及び認定こども園法の一部改正法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の子ども・子育て関連 3 法のことで、保護者が子育てについての第一義的責任を有するという基本的認識の下に、幼児期の学校教育・保育、地域の子ども・子育て支援を総合的に推進するものです。認定こども園、幼稚園、保育所を通じた共通の給付及び小規模保育等への給付、認定こども園制度の改善、地域の実情に応じた子ども・子育て支援の充実等が新制度として設けられました。

⑧ 空家等対策の推進に関する特別措置法（2014 年施行）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、国による基本指針や市町村による計画の策定、空家等についての情報収集や実態調査、空家等及びその跡地の活用促進、特定空家等に対する措置、地方自治体への財政上の措置及び税制上の措置等を定めた法律です。

⑨ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（2015 年施行）

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るための法律です。本法律施行後、我が国においては、2050 年カーボンニュートラルや、2030 年度温室効果ガス 46%排出削減（2013 年度比）の実現に向け、我が国のエネルギー消費量の約 3 割を占める建築物分野における取り組みが急務となっていることや、温室効果ガスの吸収源対策の強化を図る上でも、我が国の木材需要の約 4 割を占める建築物分野における取り組みが一層求められるようになりました。

このため、2022 年において、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が施行され、建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分野における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化などが定められました。

(2) 国・県の住宅・住環境に関する計画等

① 住生活基本計画（全国計画）（2021 年度～2030 年度）

住生活基本計画（全国計画：2006 年 9 月 19 日閣議決定）は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるものです。

2021 年 3 月 19 日に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」から「8つの目標」を以下のように示しています。

■基本的な方針・目標

①社会環境の変化からの視点

目標1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

②居住者・コミュニティからの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

③住宅ストック・産業からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

② 第六次愛媛県長期計画「愛媛の未来づくりプラン」（2011 年度～2022 年度）

■基本理念

「愛のくに 愛顔あふれる愛媛県」

■政策体系（第3期アクションプラン編）

最優先課題：豪雨災害からの創造的復興

基本政策1：活き活きとした愛顔あふれる「えひめ」づくり

基本政策2：やすらぎの愛顔あふれる「えひめ」づくり

基本政策3：輝く愛顔あふれる「えひめ」づくり

基本政策4：やさしい愛顔あふれる「えひめ」づくり

地域別計画（東予地域）：ものづくり産業を核にした地域連携による活力創造圏域の形成

地域別計画（中予地域）：人、モノ、情報を駆使して広域的な牽引力を発揮する高機能圏域の形成

地域別計画（南予地域）：豊かな農林水産物と癒し空間が人を惹きつける交流圏域の形成

③ 愛媛県住生活基本計画（2021 年度～2030 年度）

愛媛県住生活基本計画は、住生活基本法第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画として、第六次愛媛県長期計画「愛媛の未来づくりプラン」に即して定める計画であり、県が県民や事業者、各市町の意向を踏まえながら、以下の基本目標を基に、今後の県全体の住宅政策の実現に向けた施策の方向性を示した計画です。

■住宅政策の基本目標

基本目標Ⅰ：住宅のセーフティネットの充実

基本目標Ⅱ：新しい住まい方を意識した移住・定住の促進と、受け皿となる住まい・まちづくり

基本目標Ⅲ：地域の状況に応じた空き家対策の推進

基本目標Ⅳ：災害等に備えた住まいづくり・まちづくり

基本目標Ⅴ：カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくり

基本目標Ⅵ：住み続けられる住宅ストックの形成と適正な維持管理の推進

(3) 市の住宅・住環境に関連する主な計画等

① 第三次四国中央市総合計画（2023 年度～2032 年度）

少子高齢化の進行や高度情報化、経済のグローバル化の進展、脱炭素・持続可能な社会の実現や新型コロナウイルス感染症による影響など、社会経済情勢の変化や直面する課題に対し、実施する施策の方向性を明らかにし、まちづくりを戦略的に実施するために、2023 年度から 2032 年度における 10 年間のまちづくりの指針となる「第三次四国中央市総合計画」を策定しました。

■基本理念

「市民一人ひとりのしあわせづくりの応援」

■将来像

「四国のまんなか 人がまんなか ～支え合い 未来へつなぐ 魅力都市～」

■施策の大綱

「四国のまんなか」のまちとして-「まんなか力」を発揮して、まちを輝かす-

1. 環境資源を未来へ残すまちづくり（自然、環境、資源・エネルギー）
2. 活力と魅力を創るまちづくり（産業政策）
3. にぎわいと定住を支えるまちづくり（土地利用・都市基盤、安全）

「人がまんなか」のまちとして-「一人ひとり」を大切に、人を輝かす-

4. 生涯安心して暮らせるまちづくり（健康・福祉）
5. 未来を拓く人を育むまちづくり（教育、文化）
6. とともに築く持続可能なまちづくり（協働、行財政）

② 四国中央市国土強靱化地域計画（2021 年度～2025 年度）

本計画は、国土強靱化基本法第 13 条に基づく「国土強靱化地域計画」として、大規模自然災害等に備えるため、「事前防災・減災」と「迅速な復旧・復興」に資する施策を、愛媛県の基本計画と調和を図りながら策定するもので、本市における地域の強靱化に関し、他の計画の指針として位置付けるものです。

■基本理念

「笑顔あふれる安心のまち四国中央市」

■基本目標

1. 人命の保護が最大限に図られること
2. 市及び地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
3. 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化に資すること
4. 迅速な復旧復興に資すること

■基本方針

- ① 気候変動等による気象の変化や社会資本の老朽化等を踏まえ、強靱性確保の遅延による被害拡大を見据えた時間管理概念や財政資金の効率的な使用による施策の持続的な実施に配慮して、施策の重点化を図る。
- ② 人のつながりやコミュニティ機能を向上するとともに、各地域において強靱化を推進する担い手が適切に活動できる環境整備に努める。
- ③ 女性、高齢者、子ども、障がい者、外国人等に十分配慮して施策を講じる。
- ④ 様々な分野の計画等の指針としての性格を有する「アンブレラ計画」として他の計画と調和を図りながら、総合的に取り組みを進めていく。

③ 四国中央市公営住宅等長寿命化計画（2020 年～2029 年）

本市では、供給している公営住宅のうち耐用年限がすでに超過し、躯体や機能面での老朽化が進み、効率的な機能回復や更新が課題となっている住宅が多くなっています。

このことから、「四国中央市公共施設等総合管理計画」に即して、良質な公営住宅等のストック形成に向け、敷地条件、築後年数や経年劣化状況、公営住宅等の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減、事業量の平準化を踏まえ、計画的な建替や改善計画等を定めている計画です。

■市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 管理している市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、劣化調査などの実施結果を踏まえてデータベース化を行う。
- 市営住宅の定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- 上記のデータベースにおいて、市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。

（２）修繕・改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理およ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。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、LCC の縮減を図る。
- 定期点検や重点的に行う調査等を充実し、建物の老朽化や老朽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。

〔公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（2021 年時点）〕

対 象	1～5 年目	6～10 年目	合計
公営住宅等管理戸数	2,469 戸	2,469 戸	2,469 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	2,469 戸	1,607 戸	1,607 戸
うち修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善予定戸数	168 戸	127 戸	295 戸
うちその他戸数	2,301 戸	1,480 戸	1,312 戸
建替予定戸数	146 戸	449 戸	595 戸
用途廃止予定戸数	106 戸	161 戸	267 戸

④ 四国中央市都市計画マスタープラン（2012 年度～2032 年度）

都市づくりの具体性のある将来ビジョンを確立し、生活・産業・交通・環境などを勘案して、土地利用のあり方、都市施設の整備などについて四国中央都市計画区域を対象とし、およそ 20 年後の本市の姿を展望したうえで、都市計画の基本的な方針を定めています。

⑤ 四国中央市立地適正化計画（2017 年度～2037 年度）

本計画は、都市計画マスタープランの高度化版として、従来の土地利用に関する計画等に加え、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」の指定により、居住や都市の生活を支える機能を緩やかに誘導するとともに、地域交通との連携を図ることで、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていくものです。

⑥ 四国中央市地域公共交通計画（2021 年度～2025 年度）

地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（法律第 59 号）に基づき、「まちづくりと連携した地域公共交通ネットワークの形成」に加えて、「地域における輸送資源の総動員」による「持続可能な旅客サービスの提供の確保」を図ることを目的にその方向性について定めた計画です。

⑦ 第 2 期四国中央市空家等対策計画（2023 年度～2032 年度）

近年、地域における空家の増加やそれに伴う安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を背景として、空家法の規定に基づき、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が示す基本指針に即して、空家等に関する対策について定めた計画です。

⑧ 四国中央市地域防災計画（2022 年度修正）

災害対策基本法第 42 条の規定に基づき、市の地域に係る防災に関する事項について、関係機関が処理すべき事務又は業務の大綱を定め、本市防災組織の総力を結集して、防災活動を総合的、効果的に実施することにより、住民の生命、身体、財産を災害から保護するとともに、災害による被害を軽減し、もって住民の安全と公共の福祉を確保することを目的とするものです。

⑨ 第 3 次四国中央市地域福祉計画（2022 年度～2026 年度）

地域福祉の面において、既存の制度の枠組みでは捉えきれない新たな課題が可視化されるようになってきたことを背景として、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会を目指す「地域共生社会」の実現に向けた地域福祉を推進するための基本的指針について定めた計画です。

⑩ 第 3 期四国中央市地球温暖化対策実行計画（2018 年度～2022 年度）

温室効果ガス排出量の削減ならびに吸収作用の保全、強化のために、2013 年度の排出量を基準値として、2018 年度から 2022 年度の間に基準値比 19.2%の温室効果ガス排出量削減を目標とした実行計画を定めたものです。

⑪ 四国中央市公共施設等総合管理計画（2017 年度～2056 年度）

公共施設等を取り巻く現状や将来にわたる課題等を客観的に把握・整理すると共に、長期的（40 年間）な視点を持って公共施設等の長寿命化や施設の複合化・集約化、機能転換等も含め、公共施設等の適正配置と有効活用及び財政負担の軽減・平準化を図り将来に負担を残さない行財政運営を実現していくために、公共施設等の適正管理を推進することを目的とした計画です。

2 住宅事情

(1) 全国的な住宅・住環境を取り巻く重要キーワード

① 「新たな日常」やDXの進展に対応した住宅・住環境づくり

働き方改革の進展やコロナ禍を契機として、地方、郊外、複数地域での居住など新たな生活観をかなえる居住の多様化が求められています。

住宅においては、テレワーク対応のほか、IoT 技術を活用した次世代住宅の普及が進められており、高齢者や障がい者に対する生活支援などへの活用も期待されています。また、住宅産業等においても、社会経済のDXの進展等を踏まえ、契約・取引プロセスのDXや生産・管理プロセスにおけるDXが推進されています。

さらにIoT、ロボット、AI、ビッグデータの技術開発の進展により、個人が保有する遊休資産（住宅や建物、場所や乗り物、モノ、人、スキル、お金等）の貸出しを仲介する「シェアリングエコノミー」が急速に成長しているほか、ICT 技術を活用し、都市や地域の抱える諸課題の解決等、持続可能な都市や地域づくりを推進する「スマートシティ」等の展開が我が国において推進されています。

② 高齢者等が健康で暮らすことができる住生活の実現

我が国で高齢化が進行する中において、高齢者が安全に安心して生涯を送ることができる住宅の改善・供給に向けて、「住宅のバリアフリー化」や「ヒートショック対策」推進のほか、「サービス付き高齢者向け住宅」の供給などが国において推進されています。

また、三世帯同居や近居の推進に向けた住替え等、家族や地域の支え合いによって高齢者等が健康に暮らせる社会の形成が推進されています。

③ 子どもを産み育てやすい住まいの実現

子どもを産み育てやすく良質な住宅が確保されるよう、子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームや、若年世帯・子育て世帯のニーズにあわせた住宅取得の推進、子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進が求められています。

あわせて、子育てしやすい居住環境の実現とまちづくりに向けて、住宅団地の建替えや再開発等における子育て支援施設・公園・緑地、コワーキングスペースの整備や、職住・職育が近接する環境の整備等が国において推進されています。

④ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅市場において、自力で住宅を確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が安心して暮らせる住宅を確保できるよう、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（「セーフティネット住宅」）の登録や地域優良賃貸住宅制度が推進されているほか、居住支援協議会や改正住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人を通じ、住宅の情報提供、相談サービス等の居住支援等が行われています。

⑤ 激甚化・頻発化する災害への対策

発生する大規模な災害に対し、人命を守り、経済や社会への被害を最小化し、致命的なものにならず、迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えた国土づくりが必要とされています。国土保全の分野では、地震・津波、洪水・高潮、火山・土砂災害等の自然災害に対しての、河川管理施設、海岸保全施設、土砂災害危険箇所等における砂防設備や治山施設の整備等のハード対策を進めるとともに、土地利用と一体となった減災対策、ハザードマップの作成推進、周知徹底、災害発生時の情報伝達、警戒避難体制整備等のソフト対策を組み合わせた総合的な対策の実施が我が国において求められています。

⑥ カーボンニュートラルの推進と、環境に配慮した住宅の導入推進

脱炭素社会の構築に向けて、国においては、2050 年までに、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、温室効果ガス排出量を実質ゼロにするカーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。

住宅・建築物分野においても、省エネ性能の向上を図ることは喫緊の課題となっており、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」の改正による、戸建て住宅等の小規模な建築物の設計に際し、省エネ基準への適合性についての説明が設計者に義務付けられるようになりました。

また、2030 年以降に新築される住宅について、ZEH 基準（省エネルギー基準から 20% 以上の一次エネルギー消費量を削減したうえで、再生可能エネルギー等を導入し、100% 以上の一次エネルギー消費量削減を満たす住宅）の省エネルギー性能が確保されることを目指すほか、再生可能エネルギーや、HEMS の導入、炭素貯蔵効果の高い木材の利用拡大などとあわせて、住宅のライフサイクル全体を通じて二酸化炭素排出量をマイナスにする LCCM 住宅の普及が求められています。

⑦ 既存住宅の管理・空き家の除却・利活用

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家の所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や、特定空家等に係る対策の強化が推進されています。

また、各地方自治体が管理する空き地・空き家情報を横断的に検索することができる「全国版空き家・空き地バンク」の構築により、空き家等に係るマッチング機能の強化が図られています。

⑧ 老朽化マンションの再生円滑化の推進

全国において、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっており、維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題となっています。このことから、我が国においては「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく管理計画認定制度等によりマンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化が推進されています。

⑨ 住宅循環システムの構築と良質なストック形成

既存住宅流通の活性化に向けて、「長期優良住宅」の普及や、既存住宅の瑕疵保険の充実、既存住宅状況調査や安心 R 住宅の普及、紛争処理体制の拡充等により、住宅購入後の安心感を高める取り組みが推進されてきました。

また、良質な既存住宅が適正に評価されるよう、宅地建物取引業者や不動産鑑定士の適正な評価手法の普及・定着が国において推進されています。

⑩ コンパクト・プラス・ネットワークによる生活利便施設や住宅等の誘導・集約

人口減少と高齢化の加速を踏まえて、高齢者や子育て世帯にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現し、財政面・経済面において持続可能な都市経営を行うことが重要な課題となっています。本課題を踏まえて、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通も含めて都市全体の構造を見直した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成を推進しています。

⑪ 小さな拠点の形成推進

人口減少や高齢化が著しい中山間地域においては、その生活が困難となっていくことから、将来にわたって暮らし続けることができる地域を形成していくために、小学校区など、複数の集落が散在する地域（集落生活圏）において、商店、診療所などの日常生活に不可欠な施設・機能や地域活動を行う場所を集約・確保し、周辺集落と交通ネットワークで結ぶことで、生活サービスの維持やコミュニティビジネスの創出を図る「小さな拠点」形成に向けた取り組みが各自治体において推進されています。

⑫ 持続可能な開発目標（SDGs）の推進

持続可能な開発目標（SDGs）とは、2015 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のことです。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓った目標となっています。

SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身も取り組む目標であり、我が国のまちづくりにおいても積極的な取り組みを推進していくことが求められています。

(2) 四国中央市の現状・住宅事情

① 人口・世帯の状況

[人口・人口動態]

- 今後も人口減少が予測されている。また、すべての地域において人口減少が進行しており、人口減少が顕著な地区もみられる。
- 高齢化率はいずれの地区も 30.0%を超えており、高齢化率が 50.0%以上となっている地区もみられる。
- 自然動態は「自然減」、社会動態は「社会減」となっている。

[世帯]

- 世帯数は増加している一方、1 世帯当たりの人員（世帯人員）は減少しており、核家族化や単独世帯などの増加が伺える。
- 「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「その他単身世帯」の世帯が増加している。
- 「ひとり親と子」の割合も増加傾向にある。
- 子育て世帯における共働きの割合が増加している。

② 都市・地域の状況

[災害想定等の状況]

- 川之江地域等において、津波浸水・河川浸水が想定されているほか、広範囲で土砂災害等が懸念されている。
- M8～9クラスの地震が発生する確率が高まっている。風水害等、自然災害が激甚化・頻発化している。

[公共交通等の状況]

- 市街地内においても便数の少ない地域（公共交通不便地域）やバス停が遠い地域（公共交通空白地域）が広がっている。

③ 住宅ストックの状況

[住宅の種類・構造等]

- 「持ち家」「一戸建て」が 7 割近くを占める。「持ち家-共同住宅」「借家-共同住宅」が増加傾向にある。
- 旧耐震基準の住宅は 33.1%であり、1970 年以前は木造、1971 年～2000 年は鉄骨・鉄筋コンクリートが多い。
- 近年の住宅では、防火木造が多い

[リフォーム等の状況]

- リフォーム工事を行った割合は 29.7%。微増傾向にある。
- 旧耐震基準の住宅のほとんどが、耐震診断を実施していない。

[住宅の広さ]

- 「持ち家」は誘導居住面積水準以上が多い。「民営住宅」は最低居住面積水準未満の住宅が比較的多い。
- 高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は、「誘導居住面積水準以上」が 7 割以上。

[高齢者のための設備（バリアフリー設備）]

- 65 歳以上の世帯員のいる主世帯数において、高齢者のための設備がある住宅は 51.5%。
- 高齢者等のための設備は、「手すり」の設置が 43.0%と多い一方、車いすや段差等の移動に配慮した設備は設置が少ない。

[省エネ設備の設置状況]

- 省エネ設備の設置状況は「設置なし」が 70.0%以上を占める。

[住宅の流通・着工等の状況]

- 中古住宅シェアは年々増加しているものの、1 割未満、愛媛県全体と比較しても低い状況にある。
- 新設住宅着工戸数は近年 300 戸～500 戸程度で推移。
- 分譲住宅は 1989 年～1990 年に着工が集中。着工から 30 年経過するものが多い。

[空き家の状況]

- 空き家戸数、空き家率は増加。空き家のうち、利用用途のない「その他の住宅」の割合が 5 割以上となっている。
- 空き家のうち特定空家等相当（保安上危険な空き家）の内訳では、詳細調査必要が 14%、早期対応必要が 7%となっている。

[公営住宅の状況]

- 1966 年～1980 年の公営住宅について管理戸数が多い。
- 2029 年度時点においては半数以上の公営住宅管理戸数が耐用年限を経過する。

3 事業者ヒアリング結果

本計画を策定するにあたり、市内に事業所がある「不動産」、「建設」、「住宅セーフティネット」、「福祉（サービス付き高齢者向け住宅等）」関係者へのアンケートおよびヒアリングを行いました。その結果のうち、計画に関わる部分の抜粋を以下に整理します。

（1）不動産分野

目 的	四国中央市住宅マスタープランの改定に向けて、本市の住宅施策や空き家の状況のほか、住宅市場や流通における現状・課題を明らかにする。
対 象	宅地建物取引業協会など 2 事業者

- 【空き家（持ち家）】特に郊外において増加傾向。親世帯の住居に子世帯が居住することが少ない状況から空き家が発生している。
- 【空き家（賃貸）】特に郊外において増加傾向。人口が減少する一方、アパート等の新築等もあり、空き家が増加している。
- 【空き家（賃貸）】賃貸空き家の解消に向けた対策としては、古い間取りや水廻りのリノベーション等による性能向上のほか、入居率の高い賃貸管理会社への管理委託等が考えられる。
- 【中古住宅】戸建て、分譲マンションともに取引状況は増加傾向。戸建ては物価高騰により新築の建設価格が高騰しているため、中古住宅のリノベーションが注目されつつある。また、分譲マンションにおいては、戸建ての価格高騰と比べ、分譲マンションの価格は低いため、戸建て新築と比較して購入しやすい状況にある。
- 【中古住宅】流通に向けては、リノベーション住宅のメリット等を周知し、中古住宅の価値を底上げしていく取り組みが重要となる。また、インスペクションや住宅性能の認証制度等も消費者にとってニーズはあると思われる。
- 【マンション管理】老朽マンションはこれから増加していくものと考えられる。
- 【借上公営住宅の可能性】空き家率が高い本市においては、安定収入が確保できるため、歓迎される制度になると思うが、入居者による賃料の滞納等、リスクや家賃保証等の面を解消していくことが課題である。

（2）建設分野

目 的	四国中央市住宅マスタープランの改定に向けて、本市の住宅施策や住宅需要、住宅産業が抱える問題点等について、住宅市場における現状や課題を明らかにする。
対 象	建設業協会など 4 事業者

- 【住宅工事】人口減少や物価高騰が要因で概ね減少傾向にあるが、人気小学校区においては増加傾向にある。集合住宅についても減少傾向にある。
- 【住宅工事】ZEH等の要望・関心はあるものの、金額が大きく、初期投資をして取り組むことが可能なほどの余裕はない。また、補助等のPR不足の面もある。
- 【リフォーム】老朽化した住宅（築30～50年）のリフォーム需要が増加しつつある。水廻りの改修が主。バリアフリー改修は増加傾向にあるが、省エネ改修等は制度補助等が少なく、リフォーム実施に至らないことが多い。

- 【リフォーム】リフォームをしたいと考えている人は多いが、駐車場や接道条件から、解体やリフォームが困難な状況にあり、改修や解体・流通につなげていない状況にある。
- 【耐震診断・補強】耐震改修は減少傾向にある。また、老朽化した住宅は、耐震補強工事よりも建替えのほうが適している場合や、補強金額が高く、改修実施につながらない場合が多い。
- 【耐震診断・補強】耐震診断を請け負ってくれる事業者があまりいない。耐震診断の金額も安く、手間だけがかかって事業者側のメリットがない状況にある。また消費者も耐震診断を適正に請け負ってくれる業者等、知識がない状況が課題である。
- 【地元木材普及】県において、木材活用等の補助制度等があるが、手続きや条件等の手間が大きい割に制度活用のメリットや需要が少ない。
- 【担い手】職人、監督者の人材・後継者不足、高齢化が進行している。また定着率も良くない。事業者間で職人の取り合いとなるため、職人に高い賃金を払わざるを得なくなる。結果として建設事業者の経営が厳しくなるといった状況になっている。
- 【その他、本市に必要な施策】「やまじ風」が吹くという特性がある。このことにより、瓦が吹き飛ぶなどの被害が発生している。このことにより住宅の補修が必要となるが、家主の資金不足により、その場しのぎの改修となってしまう、住宅の劣化につながっている。こうしたことへの対策も必要である。

(3) 住宅セーフティネット分野

目 的	四国中央市住宅マスタープランの改定に向けて、住宅セーフティネットの確保に向けた課題を把握する。
対 象	NPO 法人など 2 事業者

- 【住宅セーフティネット制度の課題】制度自体が不動産業者・オーナー、支援者（福祉関係者）等に周知されていない。また制度活用手続きも煩雑であり、不動産業者・オーナーに対する登録メリットが少ない状況。登録住宅の面積要件緩和なども必要となる。
- 【住宅確保要配慮者の住宅確保に向けた課題】低額所得者は初期費用を払えない人が多く、高齢者、障がい者は、保証人の確保が課題となっている。子育て世帯は騒音の関係から入居を断られることが多い。また、養護施設を出た若者等については保証人が立てられないため、住宅確保が困難となっている。
- 【住宅確保要配慮者のニーズ】低額所得者は家電付きの住宅等が求められるほか、高齢者・障がい者についてはバリアフリー性能、子育て世帯においては防音性能等が求められる。ただこうした状況に対応した登録住宅はあまりみられない。
- 【社会変化の影響】コロナ禍により、家賃が支払えず、立ち退き等を余儀なくされる人が増加。
- 【重点的に取り組むべき施策】緊急的に住まいが必要となった人へは、市営住宅の空き戸等を活用した住宅の確保等ができるとうい。また、保証人が立てられない人においては、社会福祉協議会等による家賃債務の保証等、そのほか家賃低廉化事業などが求められるものとする。
- 【その他、本市に必要な施策】入居だけでなく、入居後の生活支援や相談支援等も重要であり、市全体で支援ネットワークを構築することが必要である。

(4) 福祉（サービス付き高齢者向け住宅等）分野

目 的	四国中央市住宅マスタープランの改定に向けて、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）等の社会福祉等の視点から、住まい・住環境における課題を把握する。
対 象	社会福祉協議会、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）事業者など4事業者

- 【サ高住の動向】 事業所数等は過去5年間に於いて横ばい傾向にある。
- 【サ高住の運営課題】 サ高住の機能では支援等が困難（要介護度が高い等）な人でも受入・入居しているケースが実態としてある。
- 【福祉と連携した住宅提供のあり方】 サ高住をはじめ、福祉と連携した住宅提供を推進していくためには、適正なサービス利用となっているか等のチェック機能が必要であり、その運営に行政等が関与できる仕組みが必要である。

4 公営住宅需要量の推計

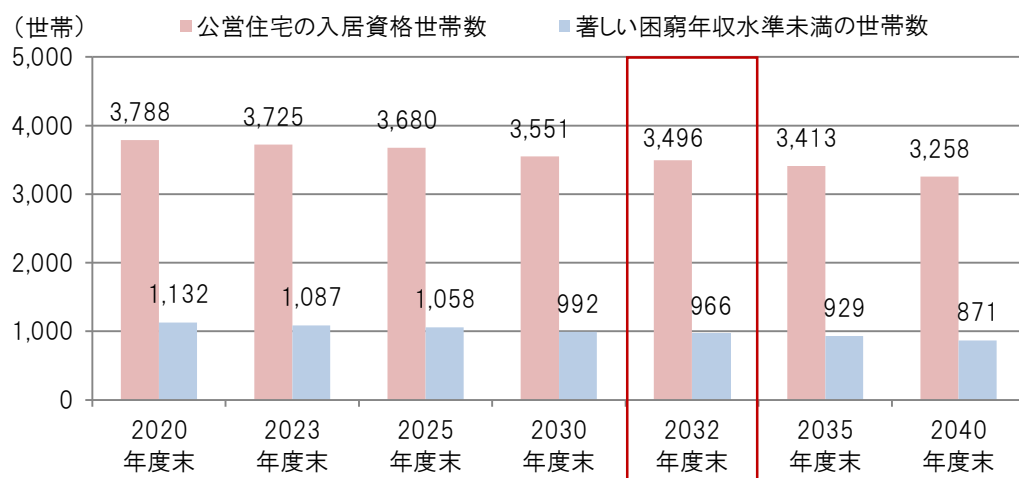
(1) スtock推計による「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

公営住宅法では「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する」ために公営住宅を整備するものとしており、住宅のセーフティネットを確保する考え方から、住宅に困窮する低額所得者に向けた適正な入居と的確な供給を行うことが求められています。

今後、公営住宅等により住宅の確保が必要な要支援世帯を推計するために、「Stock推計プログラム（国土交通省住宅局）」により「著しい困窮年収未満の世帯数※」を推計します。

※著しい困窮年収未満の世帯：最低居住面積水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯。

[著しい困窮年収未満の世帯数]



推計：Stock推計プログラム（国土交通省住宅局）

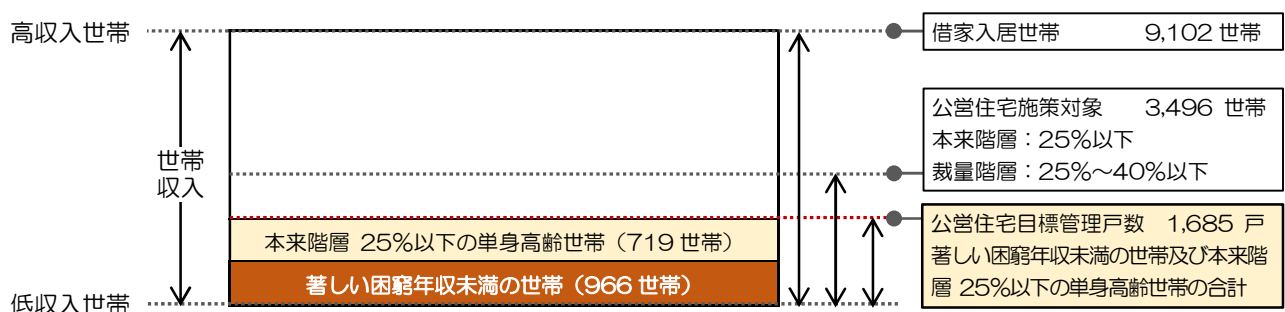
(2) 目標管理戸数の推計

Stock推計プログラムにより、2032 年度末の著しい困窮年収未満の世帯を推計すると、966 世帯と算出されました。この世帯への対応について、全て公営住宅で住居を確保することを想定します。2032 年度末の公営住宅施策対象となる 3,496 世帯のうち、著しい困窮年収未満の 966 世帯に含まれない本来階層 25%以下の単身高齢世帯が 719 世帯と推計されています。このことから、目標管理戸数については、公営住宅入居者の実情等を加味して **1,685 戸**とします。

A	B	B-A
2032 年度末の著しい困窮年収未満の世帯※ ¹ + 本来階層 25%以下の単身高齢世帯※ ²	現在の公営住宅の管理戸数	過不足数
966 世帯 + 719 世帯 = 1,685 世帯	2,236 戸	551 戸余剰

※1：2032 年度末の著しい困窮年収未満の世帯には、公営住宅に入居している世帯も含まれる

※2：公営住宅施策対象のうち、著しい困窮年収未満の世帯に含まれない本来階層 25%以下の単身高齢者世帯



第3章 四国中央市の課題

第3章 四国中央市の課題

1 人口減少や社会ニーズへの対応に向けた課題

(1) 子育て世帯が働きやすく生活しやすい住環境の創出による、人口減少の抑制

本市では自然減、社会減による人口減少や高齢化が続いており、本市の持続的な発展に向けては、人口減少等の抑制が重要となります。

この実現に向けては子育て世帯の転出抑制、増加等が必要となりますが、子育て世帯においては、核家族化やひとり親、共働き世帯などが増加しており、こうした世帯の希望をかなえるまちづくりを展開していくことが求められます。

こうしたことを踏まえ、子育て世帯が子育てしやすく、働きやすい住宅・住環境を創出することが求められます。

(2) 高齢者が安心して生活できる住宅供給の促進による、高齢化への対応

本市では、高齢化に伴い、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が年々増加しています。そのため、バリアフリー設備を設置した住宅等の普及等について、対策が必要です。

また、サービス付き高齢者向け住宅のほか、民間賃貸住宅、空き家の活用など、高齢者が安心して生活できる多様な住宅を提供していくことで、高齢化に対応することが必要です。

(3) あらゆる市民が生活できる住環境の整備と重層的支援

人口減少やまちの空洞化が進行する中、単身高齢者やひとり親世帯の増加をはじめとした世帯構成の多様化やコロナ禍を契機とした地方移住等の関心の高まりもみられます。こうした、世帯・社会情勢の変化等により、市民の生活や価値観・ニーズは今後も多様化していくものと予測されます。

こうした状況を踏まえ、属性等によらない複雑複合化する福祉ニーズに対応するための「重層的支援」が本市でも求められます。

また、地域の生活機能を維持していくことも重要です。まちなかにおいては、商業、医療、福祉等、生活に必要な機能を集約し、居住を推進するコンパクトなまちづくりにより、都市の機能を維持することが求められます。

一方、新宮地域などの集落においては、特に人口減少が顕著であり、空き家が多く存在するなど、地域の集落機能の維持が不安視されています。居住者の生活を支え、集落を維持していくために、最低限の生活を営むための拠点形成や生活支援方策の検討等が必要です。

2 住宅・住環境の質の向上に向けた課題

(1) 住宅の耐震化と普及啓発による安全な住宅づくり

本市の住宅における耐震化率は 79.9%となっていますが、いまだ全国平均（約 82%）に満たない状況です。耐震診断の実施等を推進し、さらなる耐震化率向上を図ることが必要です。

また、耐震診断補助の継続や、耐震化への意識啓発を行い、安心・安全な住宅づくりを促進していくことが必要です。

(2) 安全で快適に住める住環境整備や居住誘導

本市においては、接道不良住宅や狭あい道路、危険空家等が存在しており、防災上危険であることから、これらの解消に向けた支援・対策が必要です。

また、安全性の高い住環境を構築していくためには、コンパクトなまちづくりも含めた、安全性の高い地域への居住誘導を推進していくことが求められます。

同時に、地域木材や健康住宅の促進、景観の保全などにより安全かつ快適な住環境づくりを進めることが必要です。

(3) 民間との連携による社会ニーズに対応した住宅・住生活の確保や住宅産業の推進

脱炭素社会の構築や DX の進展など、社会情勢の変化を踏まえ、住宅や住宅産業においても社会変化・ニーズへの対応を図り、多様で豊かな住宅を供給していくことが求められます。

このことから、長期優良住宅等の質の高い住宅づくりや ZEH、スマートハウスなどの多様な住宅の普及推進を図るほか、住宅産業においても、DX の活用等も含めた持続・発展が求められます。

また、少子高齢化が進行する中、市営住宅だけでは、子育て世帯や高齢者への需要に配慮した住宅提供を行うことが困難です。

このことから、「地域優良賃貸住宅」の促進や、民間賃貸住宅、空き家などを活用した住宅確保要配慮者への住宅提供など、民間主体による多様な住宅の供給を支援し、良質で豊かな住宅・住生活の確保を図ることが必要です。

(4) 脱炭素社会に向けた住宅の省エネルギー性能の向上

脱炭素社会の形成に向けて、二酸化炭素の吸収等に配慮した木材等の利用推進や、住宅の断熱性能向上、省エネルギー設備の導入等、既存住宅においても住宅の省エネルギー化を推進していく必要がありますが、本市において省エネルギー設備を導入している住宅は少ない状況にあり、その推進を図ることが必要です。

3 既存住宅の活用・管理に向けた課題

(1) 既存住宅ストックを長く有効に活用していくための適正管理・流通体制等の整備

将来的に世帯数が減少していく本市においては、新規建設から、既存住宅ストックを長く活用していくことが求められます。また、市営住宅や分譲住宅等の老朽化が課題となっています。

住宅を長く活用していくため、市営住宅における予防保全型の管理や、分譲住宅における適正管理の推進、住宅のリフォームの促進など、住宅の適正な管理とメンテナンスを推進していくことが必要です。

また、既存住宅ストックの活用においては、中古住宅シェアは1割にも満たず、空き家が増加している状況にあります。市場の活性化に向けた取り組みが不足していることから、中古住宅市場の活性化のために、活用可能な空き家情報の収集・管理、情報提供の推進等を図ることが必要です。

(2) 空き家・空き地の日常管理の徹底による良好な住宅地の形成

空き家・空き地の定期的な管理を推進していくことで、防災上、危険な空き家の増加を抑制していくことが必要です。

4 公営住宅等を必要とする世帯への住宅供給に向けた課題

人口減少や、世帯数の今後の動向から要支援世帯のストック需要を踏まえて、市営住宅の適正管理を実施していくことが必要です。

今後の需要想定から、適正な管理戸数に向けて、公営住宅等長寿命化計画により、市営住宅の廃止や建替え等の整理・実施が必要です。

また、健康で文化的な住生活の実現に向け、最低居住面積水準*が確保できるよう、建替え、改善等での対応を図ることが必要です。

※〔住生活基本計画（全国計画）別紙4より抜粋〕

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室がある、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

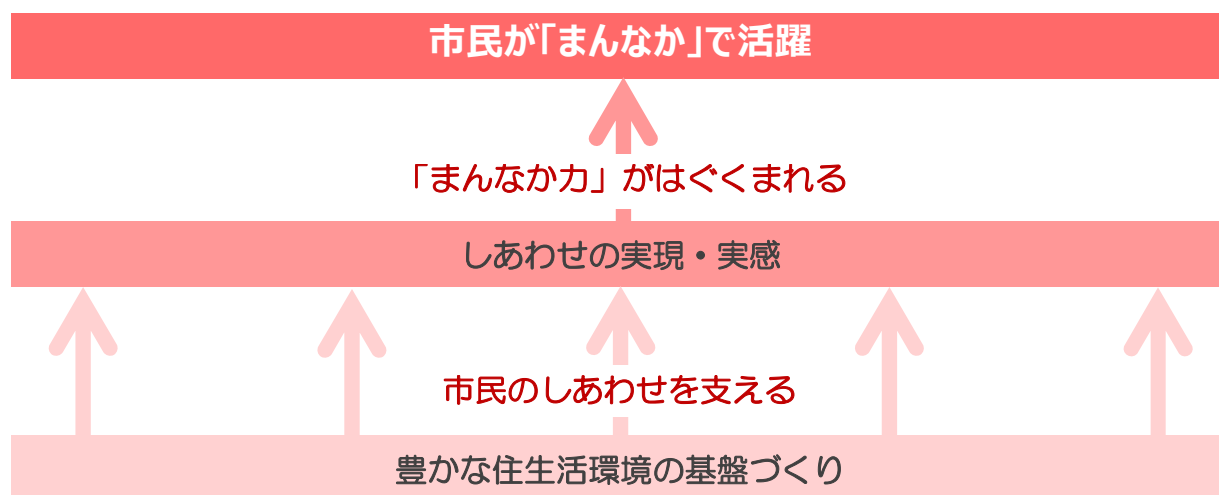
第4章 住宅施策の方向性、展開方向

第4章 住宅施策の方向性、展開方向

1 住宅施策の方向性

まんなか力をはぐくむ四国中央市の暮らし
～市民一人ひとりのしあわせを支える住生活環境づくり～

[目標の考え方]



少子高齢化の進行や社会情勢の変化により、住まいのニーズが多様化する中で、「市民一人ひとりのしあわせづくりを応援」し、市民の生活を支えていくためにも、誰もが安心・安全で豊かに暮らしていける住環境基盤の整備が必要です。

「市民一人ひとりのしあわせを支える住生活環境づくり」によって、誰もが安心・安全で豊かに暮らせる住環境を形成し、その中でしあわせを実感することで、市民が社会の中で活躍し、実力が発揮できる「まんなか力」をはぐくんでいきます。

こうした考えから、住宅施策の方向性を「まんなか力をはぐくむ四国中央市の暮らし～市民一人ひとりのしあわせを支える住生活環境づくり～」とします。

2 住宅施策の展開方向

(1) 安心で快適に住みつけられる住宅整備

いつまでも安心して住み続けられる住宅づくりを進めるために、住宅の耐震性を確保するとともに、バリアフリーやユニバーサルデザイン、性能の高い住宅の普及を図るほか、環境共生への配慮等、社会ニーズに応じた住宅の普及を促進します。また、こうした豊かで良質な住宅づくりが本市で持続的に行うことができるよう、住宅産業の活性化を推進します。

(2) どんな人でも住みやすい多様な住宅の提供

少子高齢化の進行や社会情勢が変化し、多様化する住生活のニーズに対応するために、福祉関係機関等の連携を強化し、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者などの、住宅の確保に配慮を要する世帯に向けた相談支援・住宅供給のほか、民間資金を活用した多様な住宅の提供を図るなど、どんな人でも住みやすい住宅の普及を目指します。

(3) 安全で質の高い住環境の整備

本市の中で、安心・安全で快適に暮らしていくためには、住宅自体だけでなく、良質な住環境の整備が必要です。このことから、コンパクトなまちづくりに基づく利便性の高い市街地への住み替えを促進します。また、市民ニーズの多様化に配慮し、ライフスタイルに応じた柔軟な住環境整備を図るとともに、地域の防災力向上や、人口減少が進む集落での生活機能の維持等を図り、安全で質の高い居住環境の実現を目指します。

(4) 既存住宅ストックの利活用促進

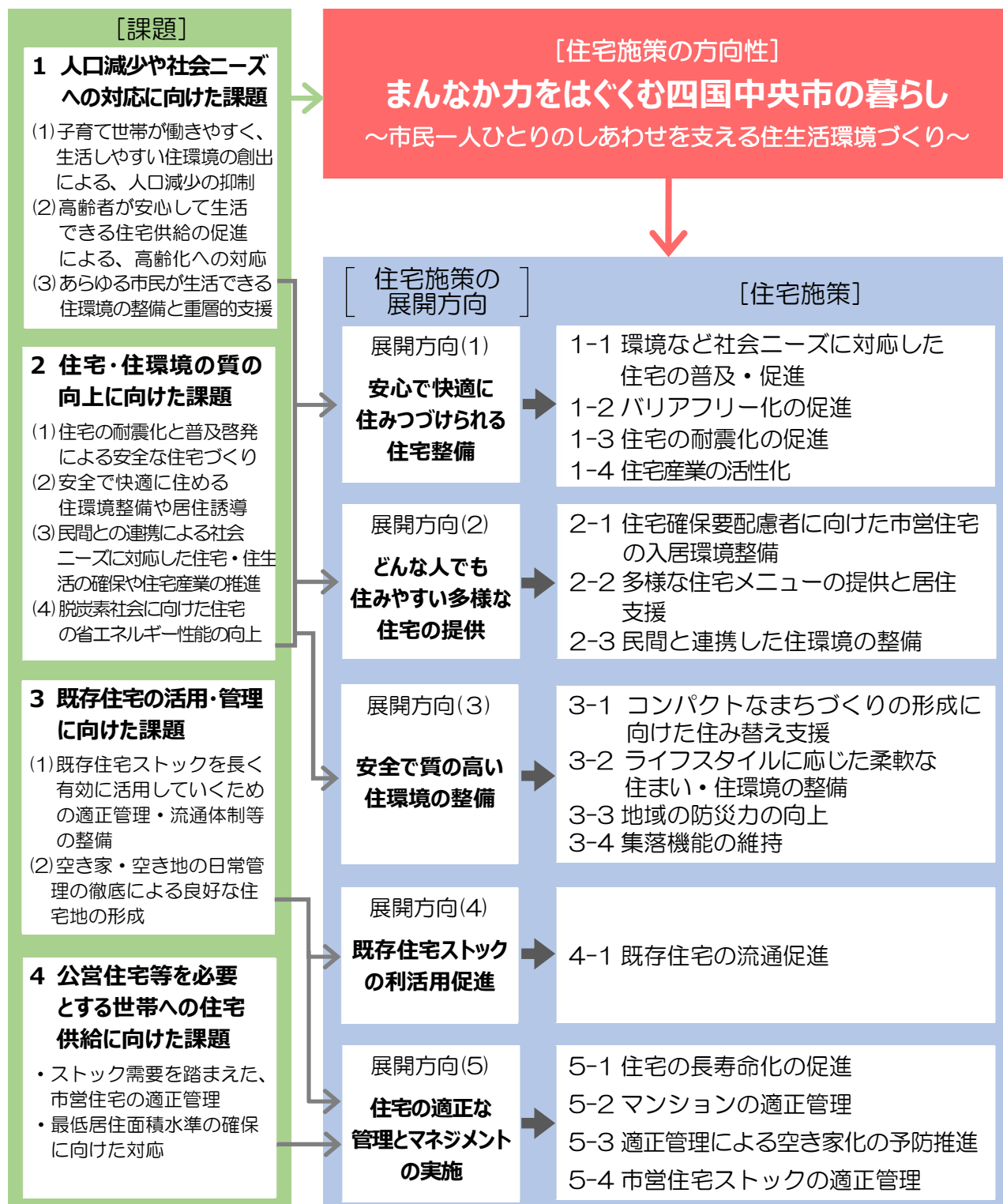
住宅市場への空き家の流通や、中古住宅市場の活性化促進を図るとともに、空き家の有効な活用方を検討していくことで、既存住宅活用型市場への転換を目指します。

(5) 住宅の適正な管理とマネジメントの実施

本市の良質な住環境を今後も維持していくために、住宅の長寿命化促進や、空き家の適正管理による危険住宅の発生抑制、地域需要を踏まえた市営住宅ストックの適正管理や分譲住宅（マンション）の適正化推進など、本市における住宅の適正な管理とマネジメントを実施していきます。

第5章 住宅施策

1 施策体系



2 住宅施策

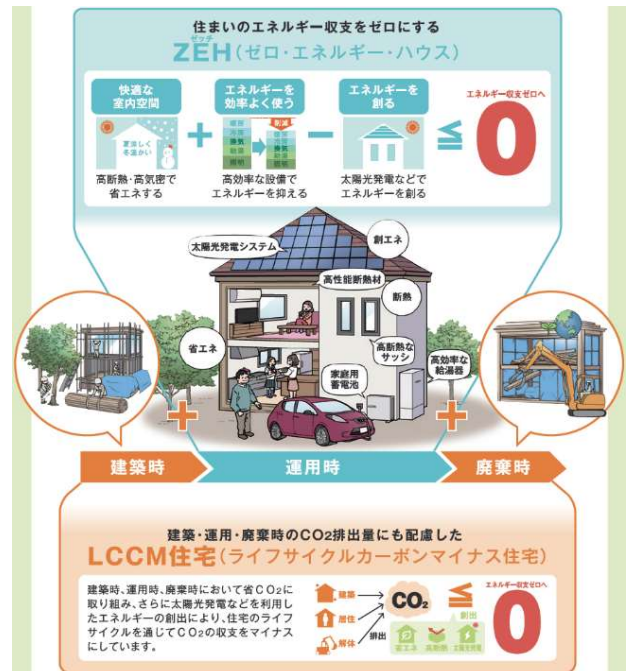
展開方向 1 安心して快適に住みつけられる住宅整備

1-1 環境など社会ニーズに対応した住宅の普及・促進

近年、カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅分野においても、省エネ性能や断熱性能など、住宅性能が高い住宅の普及・推進が求められているほか、DX の進展等によるスマートハウスの普及等、社会ニーズに対応した住宅づくりが求められますが、本市において、省エネ設備を導入している住宅は少ない状況にあり、その普及等も課題となっています。

このことから、社会ニーズに対応した住宅の普及・促進や、より良質な住宅ストックが供給される市場を形成するために、耐震性、断熱性、省エネ性能等が高い「長期優良住宅」の供給促進や、高齢者への配慮、新築住宅の耐震性能や省エネルギー性能等を評価・表示する「住宅性能表示制度」等を普及するとともに、市民へ社会ニーズに対応した多様な住宅の情報発信に取り組みます。

【参考：ZEH の概要（資料：国土交通省）】



● 具体的な取り組み

[社会ニーズに対応した住宅の普及に関する取り組み]

- ✓ 長期優良住宅の供給促進
- ✓ 住宅性能表示制度の普及促進
- ✓ ZEH、スマートハウス等、社会ニーズに対応した住宅の普及・促進

1-2 バリアフリー化の促進

高齢化の進行により、バリアフリー等の住宅設備の設置をより推進していく必要があります。

単身の高齢者や障がい者などでも安心して居住できるよう、既存のものはリフォーム改修などによるバリアフリー化の促進を図ると同時に、新たに整備される住宅や市営住宅等において、バリアフリー住宅、ユニバーサルデザイン住宅などの誰もが住みやすい安全な住宅の普及・促進を図ります。

● 具体的な取り組み

[バリアフリー・ユニバーサルデザイン住宅の普及に関する取り組み]

- ✓ バリアフリー住宅の情報発信と普及・促進
- ✓ ユニバーサルデザインによる住宅・住環境の整備と普及・促進
- ✓ 市営住宅の建替え等の推進

[バリアフリー改修に関する取り組み]

- ✓ 住宅リフォームの相談体制・窓口の充実化

1-3 住宅の耐震化の促進

旧耐震基準である 1981 年以前に建てられた住宅は、市全体で、33.1%存在しています。

住宅の耐震化状況については、木造住宅の耐震補助等の取り組みにより、本市の耐震化率は 79.9%となっています。市への耐震診断申請件数は増加しているものの、今後も、住宅の耐震化に向けた意識啓発等により、耐震化率の向上や安全な住宅づくりを行っていく必要があります。

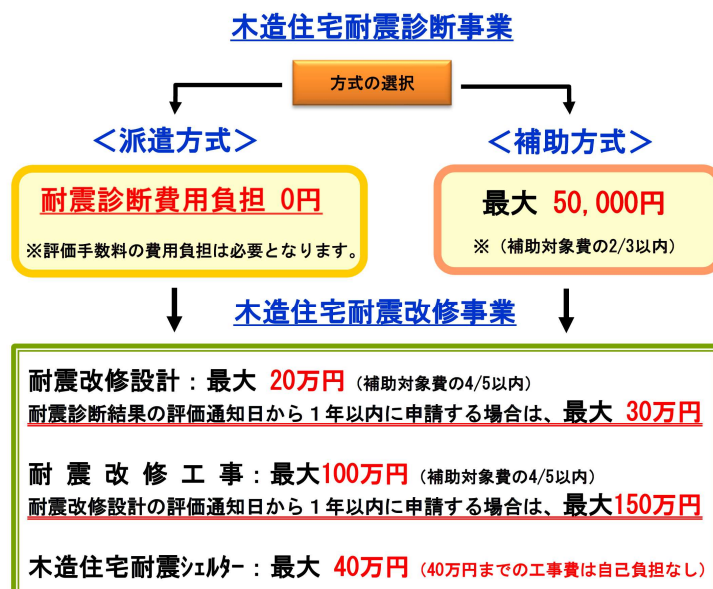
このことから、住宅の耐震対策等に関する講習等、意識啓発に努めるほか、本市で取り組んでいる「住宅耐震化促進リフォーム等補助事業」の普及・促進や県が行う支援事業等の周知により、耐震改修の促進を図ります。

● 具体的な取り組み

[耐震改修促進に関する取り組み]

- ✓ 市民に対する耐震診断、耐震改修に対する意識啓発（戸別訪問、パンフレット配布等）
- ✓ 「住宅耐震化促進事業」の普及・促進
- ✓ 県が実施する支援事業の周知

【参考：住宅耐震化促進リフォーム等補助事業の概要】



1-4 住宅産業の活性化

本市において、多様で豊かな住宅を供給し、良好な住宅ストックとして継続的に維持していくためには、本市の住宅産業を活性化していくことが求められます。

しかし、建設業界等においては、職人不足や担い手の不足等が問題となっているなど、住宅産業の維持等に向けて課題がみられます。

このことを踏まえ、市内住宅産業の維持に向けて、地域産材の活用促進や、担い手の育成等を推進するほか、新技術等の活用を含めた住宅産業の活性化に努めます。

● 具体的な取り組み

〔住宅産業の維持・活性化等に向けた取り組み〕

- ✓ 新技術等の活用を含めた住宅産業の活性化支援
- ✓ 住宅産業の担い手確保・育成

〔地域産材を使用した住宅づくりの促進に関する取り組み〕

- ✓ 地域木材の利用促進に向けた補助事業の推進

【参考：四国中央市市産材利用促進事業の概要】

■ 補助対象住宅（次のいずれにも該当すること）

- 市内において新しく建築される住宅
- 主要構造部を木造とする住宅
- 市産材（スギ、ヒノキ）を5立方メートル以上使用する住宅
- 市内の建築業者が施工する住宅

■ 補助対象者（次のいずれにも該当すること）

- 自己の居住用であり、同住宅の建築工事の完了後速やかに居住する者
- 市税の滞納がない者
- 四国中央市暴力団排除条例に規定する暴力団員等又はこれらと密接な関係を有する者でないもの

■ 補助金の額

- 使用された市産材の使用量1立方メートルに25,000円を乗じた額（使用する量に1立方メートル未満の端数がある場合は切り捨て）
- 限度額 300,000円

展開方向 2 どんな人でも住みやすい多様な住宅の提供

2-1 住宅確保要配慮者に向けた市営住宅の入居環境整備

市営住宅においては、高齢者や低額所得者など住宅確保に困窮する要配慮者（住宅確保要配慮者※）が入居しやすいものとする必要があるため、収入超過者や高額所得者などの退去を促すなどの適正入居の促進を図ります。

また、市営住宅を効果的・効率的に維持し、要配慮者へ良好な居住環境を提供するために、老朽化した市営住宅の計画的な用途廃止や建替え等を推進します。さらに、高齢者に対しては、特に低階層においてバリアフリー改修を促進していくことで、高齢者が入居しやすい環境を整えます。

※ 高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

● 具体的な取り組み

[市営住宅の計画的な供給]

- ✓ 市営住宅の用途廃止等の推進
- ✓ 市営住宅の建替え等の推進 [再掲]

[適正入居に向けた取り組み]

- ✓ 収入超過者、高額所得者の民間賃貸住宅等への住み替え促進
- ✓ 低階層などでの高齢者対応改修の実施

2-2 多様な住宅メニューの提供と居住支援

本市においては高齢化に伴う高齢単身世帯、高齢夫婦世帯数の増加等、世帯や市民ニーズの多様化に伴い、住まいや生活に対する市民への相談や支援体制を福祉関係機関等含めて重層的に支援していくことが求められています。

高齢者においては福祉サービスと連携した、「サービス付き高齢者向け住宅」等、高齢者の生活を支援していく多様な住宅を維持していくことが求められており、障がい者においても地域への移行の推進に向けた住宅入居支援等が必要となっています。

さらに、子育て世帯においては、増加する共働き世帯やひとり親世帯等を踏まえ、福祉や保育機能と連携した住環境の整備が一層求められています。

また、住宅確保要配慮者などにおいても、住宅を確保し、安心して生活ができる環境を整えるため、地域優良賃貸住宅の供給促進や、「新たな住宅セーフティネット制度」による民間賃貸住宅、空き家の活用などを促進していきます。

● 具体的な取り組み

[高齢者・障がい者等に向けた取り組み]

- ✓ サービス付き高齢者向け住宅の維持
- ✓ 障がい者の住宅入居への支援

[子育て世帯に向けた取り組み]

- ✓ 福祉や保育機能と連携した住宅等の供給促進

[住宅確保要配慮者に向けた取り組み]

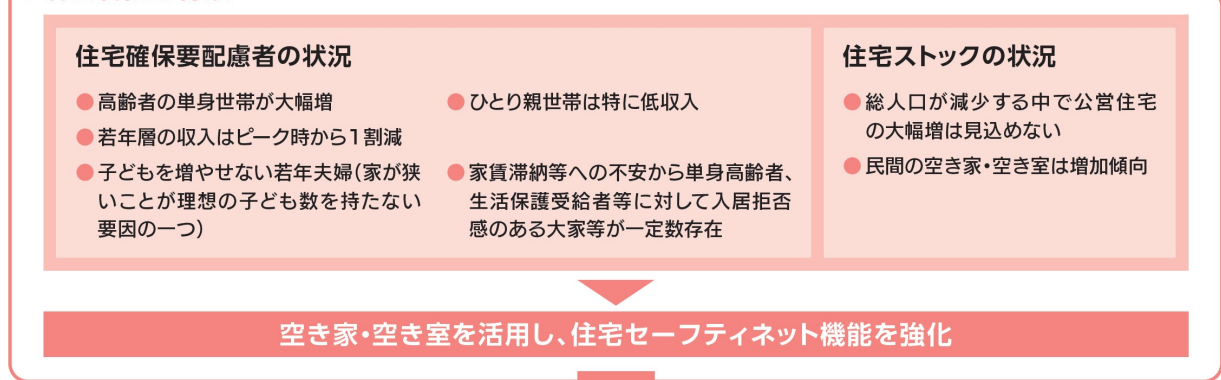
- ✓ 地域優良賃貸住宅の供給促進
- ✓ 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進

[住まい・生活支援に向けた取り組み]

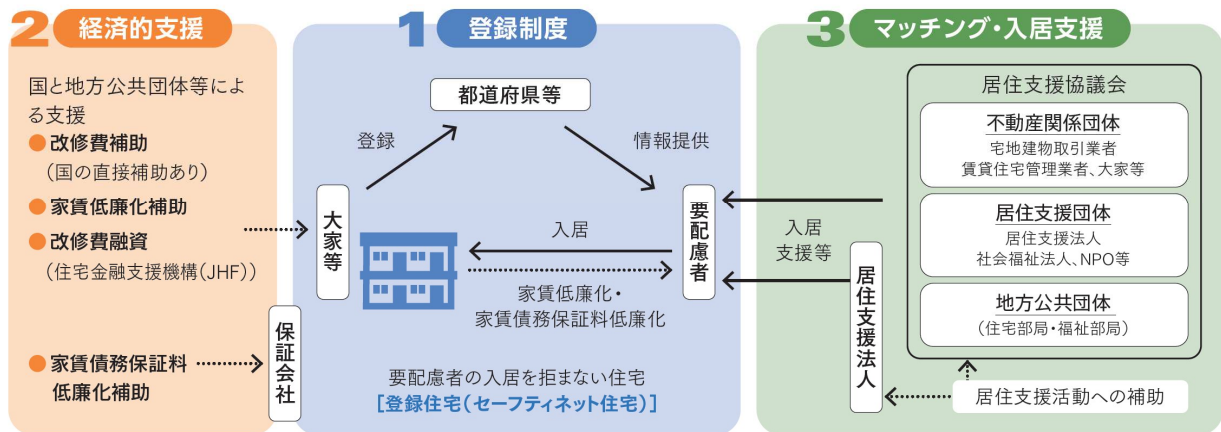
- ✓ 福祉関係機関等と連携した住宅確保や相談支援体制の整備
- ✓ 居住支援協議会の設立に向けた準備

【参考：新たな住宅セーフティネット制度（資料：国土交通省）】

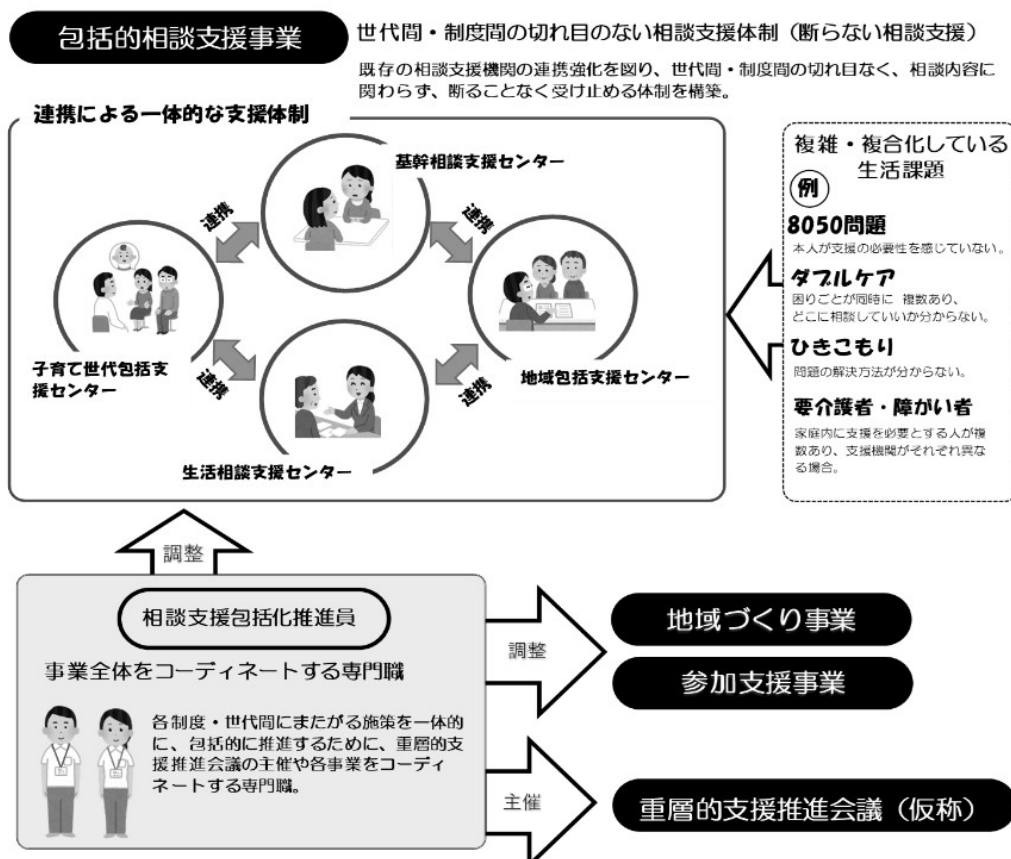
制度創設の背景



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



【参考：本市が目指す相談支援体制（資料：第3次四国中央市地域福祉計画）】



2-3 民間と連携した住環境の整備

本市においては、少子高齢化が進行する中、子育て世帯や、高齢者への需要に配慮した住宅提供を行うためには、市営住宅だけでは対応が困難となることが予測されます。

また、市営住宅ストックも老朽化が進行していることから、老朽化した市営住宅の計画的な用途廃止や建替え等を推進した上で、PFIを活用した市営住宅の建替えの検討や用途廃止後における土地の有効活用など、民間と連携した住環境整備を行っていきます。

また、借上公営住宅制度の活用等も検討し、地域の需要動向にあわせた住宅供給を推進します。

● 具体的な取り組み

[市営住宅の計画的な供給]

- ✓ 市営住宅の用途廃止等の推進 [再掲]
- ✓ 市営住宅の建替え等の推進 [再掲]

[民間と連携した住環境整備の取り組み]

- ✓ サービス付き高齢者向け住宅の維持 [再掲]
- ✓ 福祉や保育機能と連携した住宅等の供給促進 [再掲]
- ✓ 地域優良賃貸住宅の供給促進 [再掲]
- ✓ 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進 [再掲]
- ✓ 借上公営住宅制度の活用検討
- ✓ PFIによる市営住宅の建替え事業の可能性検討
- ✓ 市営住宅用途廃止後の土地の有効活用

展開方向 3 安全で質の高い住環境の整備

3-1 コンパクトなまちづくりの形成に向けた住み替え支援

人口減少やまちの空洞化が進行する中でも、まちの生活機能の維持のほか、災害安全性の確保を図るために、生活に必要な施設等をまちなかに集約し、居住を推進するコンパクトなまちづくりを進めていくことが重要です。

本市では「立地適正化計画」の中で、医療、福祉、商業等の都市機能の誘導を図る「都市機能誘導区域」と、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る「居住誘導区域」を設定しています。この考え方に基づき、本市でも、地域交通との連携を図りながら都市機能の誘導による利便性・安全性の高い住環境形成を実現し、居住誘導区域内への緩やかな住み替えを誘導します。

● 具体的な取り組み

[まちなかへの住み替えの取り組み]

- ✓ 立地適正化計画に基づく都市機能誘導の推進
- ✓ 立地適正化計画に基づく居住誘導の推進

3-2 ライフスタイルに応じた柔軟な住まい・住環境の整備

我が国においては、新型コロナウイルス感染症拡大等を契機として、地方、郊外、複数地域での居住意欲の高まりや、テレワーク、コワーキング等の働き方の多様化が進行するなど「新たな日常」を踏まえた住まいのあり方や価値観の変化がみられています。

こうした状況を契機としてとらえ、定住促進住宅の整備のほか、「お試し移住体験」や不動産の流通促進等による移住の推進を図るほか、多様化する働き方等への対応、快適な住生活を実現するための景観形成等を推進し、多様な価値観・ライフスタイルに対応した住まい・住環境を構築していきます。

● 具体的な取り組み

[移住環境の確保]

- ✓ お試し移住体験住宅の整備
- ✓ 定住促進住宅の整備
- ✓ 過疎地域等の不動産流通支援

[多様化する働き方等への対応]

- ✓ テレワークスペース等の確保推進等の検討
- ✓ 職住近接環境の確保推進等の検討

[快適な住環境の整備]

- ✓ 景観づくりの推進、意識醸成

3-3 地域の防災力の向上

本市においては、接道不良住宅や狭あい道路などの解消に努めていますが、未だ全市的な解消に至っておらず、接道不良により改修等が困難となっている住宅もあります。また、防災上、危険性が高い空き家も存在しており、これらの除去・解体に向けた支援・対策が必要です。

防災性の高い住環境を形成していくため、接道不良住宅の解消促進、道路後退などによる公道確保を推進していくとともに、危険性の高い空き家の除去について自発的な解消を促進するために、支援事業の拡大や促進に努めていきます。

● 具体的な取り組み

【防災性の高い住環境整備】

- ✓ 接道不良住宅の解消促進
- ✓ 道路後退などによる公道確保の推進
- ✓ 老朽危険空家等の除却支援の拡充
- ✓ 住環境向上に向けた施策の検討
- ✓ 固定資産税の住宅用地特例の適正化

【参考：四国中央市老朽危険空家除却支援事業の概要】

■ 補助対象空家等（市内に存する老朽危険空家が対象。次のいずれにも該当すること）

- 居住、その他使用されていないことが常態化しているもの
- 腐朽、破損などが一定の基準を満たすもの
- 倒壊した場合に、災害時の避難行動などに支障をきたす恐れがあるもの
- 公共工事による移転等の対象となっていないもの
- 国、地方公共団体、独立行政法人等が所有権等を有していないもの
- 不動産の販売又は貸付けを業とするものが当該業のために除却を行うものでないこと

■ 補助対象者（次のいずれにも該当すること）

- 補助対象空家の所有者（当該所有者が死亡している場合は、当該所有者の法定相続人となる者）又は所有者（相続人）から補助対象空家の除却について同意を得た者又は市長が特に認める者
- 四国中央市暴力団排除条例に規定する暴力団員等でないもの
- 補助対象空家が共有の場合において、補助対象家屋の除却について、全ての共有者の同意を得られた者
- 補助対象空家について、空家法第14条第3項の規定による命令を受けていない者
- この告示による補助金の交付を受けたことがある者
- このほか、市長が不適当と認めていない者

■ 補助金の額

- 補助対象経費に5分の4を乗じて得た額。（1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てた額）
- 限度額 800,000円

3-4 集落機能の維持

新宮地域などの集落においては、特に人口減少が顕著であり、地域の集落機能の維持などが不安視されています。こうした人口減少や高齢化が著しい中山間地域等においては、一体的な日常生活圏を構成している「集落生活圏」を維持することが重要であり、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができる「小さな拠点」を形成していく必要があります。

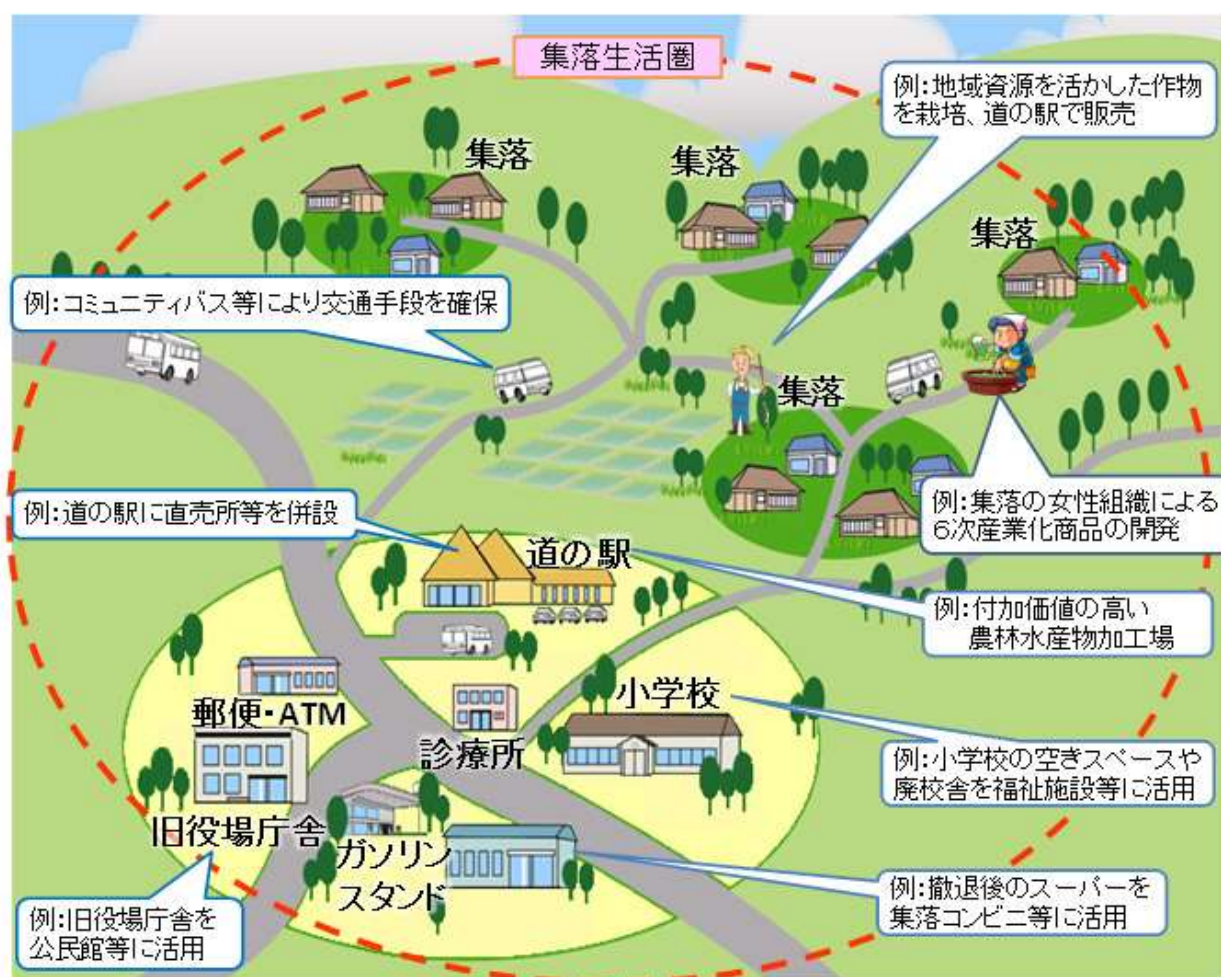
こうしたことを踏まえ、集落生活圏を維持し、地域住民が暮らしを続けられるよう、地域内の空き家など、既存住宅ストックを活用した定住促進を図ります。

● 具体的な取り組み

〔集落機能の維持に係る取り組み〕

- ✓ 既存住宅ストックを活用した定住促進
- ✓ 過疎地域等の不動産流通支援〔再掲〕

〔参考：小さな拠点の考え方イメージ（出典：内閣府）〕



展開方向 4 既存住宅ストックの利活用促進

4-1 既存住宅の流通促進

本市の中古住宅シェアは1割に満たない状況です。

既存住宅の流通推進にむけては、中古住宅のイメージアップを推進するため、住宅性能表示や住宅瑕疵担保履行法等の普及啓発により、流通促進につなげていきます。

住宅所有者においては、住宅の相続時に売却すれば良いのか、賃貸とすることが良いか、判断ができないことが問題となっていることから、相続対策についての相談会や空き家を流通させるための情報提供を行います。

また、中古住宅市場においては、良質な物件であるにもかかわらず、販売価格に適正に反映できていないケースが多くみられることから、中古住宅の適正な査定のできるマニュアルの作成検討やインスペクション（住宅検査）の活用促進、人材育成の促進により、中古住宅市場の活性化を図ります。

さらに、不動産取引の活性化に向けた、地域版公営レインズ[※]の開設を検討します。

※「レインズ（REINS）」とは国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピューターネットワークシステムであり、会員となっている不動産会社は本ネットワークより、売主、貸主の依頼に基づいて不動産情報を登録し、不動産業界全体が連携して買主や借主を探すシステム

● 具体的な取り組み

〔中古住宅のイメージアップに向けた取り組み〕

- ✓ 住宅性能表示や住宅瑕疵担保履行法等の普及啓発

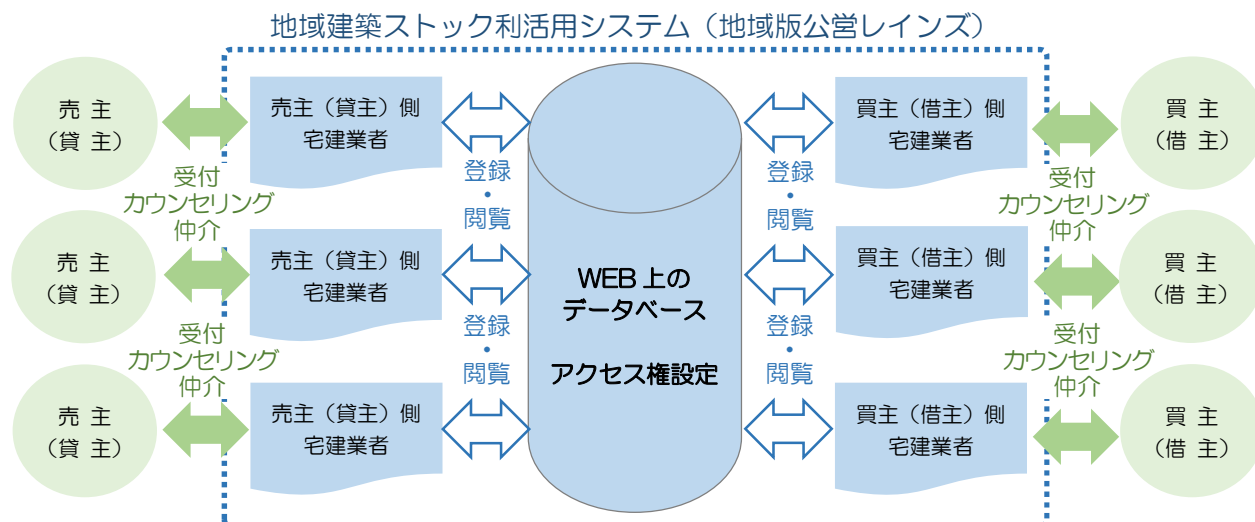
〔住宅所有者に向けた取り組み〕

- ✓ 空き家・空き地に関する無料相談会の開催
- ✓ 空き家を流通させるための情報提供

〔中古住宅市場の活性化に向けた取り組み〕

- ✓ 中古住宅を適正に査定できるマニュアル作成の検討
- ✓ インスペクション（既存住宅状況調査）の活用支援
- ✓ 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進
- ✓ 適正に査定ができる人材育成
- ✓ 地域版公営レインズの開設検討

〔参考：地域版公営レインズのイメージ〕



展開方向 5 住宅の適正な管理とマネジメントの実施

5-1 住宅の長寿命化の促進

世帯数の減少に備える面や、建物を壊しては新築する「スクラップ&ビルド」の考え方から脱却し、環境に配慮した住宅づくりを実現していく面から、既存住宅ストックを長く活用していくことが求められています。

このことから「住宅耐震化促進リフォーム等補助事業」を普及・促進し、住宅の長寿命化を後押しします。

また、公共施設の更新には多額の費用が必要なことから、市営住宅については、更新時期の平準化と総事業費の削減を図るために、損傷や劣化が進行する前に適切な対策を行う「予防保全型」の管理が求められています。この考え方のもと、予防保全型の管理や長寿命化を図るための個別改善を引き続き実施していきます。

● 具体的な取り組み

〔住宅の長寿命化の促進に向けた取り組み〕

- ✓ 「住宅耐震化促進リフォーム等補助事業」の普及・促進

〔市営住宅の長寿命化の促進に向けた取り組み〕

- ✓ 市営住宅の予防保全型管理に基づく適切な維持管理の実施
- ✓ 計画的な改善事業の実施

5-2 マンションの適正管理

全国において老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっています。本市においても、分譲マンションの高経年化が進行していることから、マンション管理の適正化を推進していくことが必要となっています。

※詳細は「第6章 マンション管理適正化推進計画」に記載している。

● 具体的な取り組み

〔マンションの実態把握および情報提供〕

- ✓ 実態調査の実施による、市内マンションの実態把握
- ✓ 広報やセミナーの開催等による、マンション管理の適正化に関する情報提供
- ✓ マンション管理士等の専門家と協力した相談体制の構築

〔マンション管理に対する助言・指導等〕

- ✓ マンション管理計画の認定制度の運用
- ✓ マンション管理適正化指針に即した指導・助言の実施

5-3 適正管理による空き家化の予防推進

本市でも問題となっている管理不全の空き家等については、倒壊の危険性をはじめ、環境、防犯、防災面等で悪影響を及ぼすことから「四国中央市空家等対策計画」を策定し、空き家発生の予防方策等について推進しています。

今後は空家等対策計画について、本市の実態を調査した後、改定に取り組みます。また空家等対策計画に基づき、住宅所有者に対し、空き家の管理に対する意識醸成を図った上で、適正管理に向けて、空家等データベース化や情報発信、補助・支援制度などを検討し、空き家の増加を抑制していきます。

● 具体的な取り組み

〔管理不全の空家を未然に防ぐための取り組み〕

- ✓ 空き家の管理に対する意識啓発、情報発信、補助支援
- ✓ 空家等データベースの構築
- ✓ 空き家管理支援業者登録制度の検討
- ✓ 「第2期四国中央市空家等対策計画」の策定

5-4 市営住宅ストックの適正管理

本市の市営住宅は老朽化が進行しており、その更新等、今後のあり方を検討する必要があります。加えて人口減少や世帯数の今後の動向を注視していく必要があるほか、民間住宅ストックも空き家等の増加がみられることから、これらの動向や、ストック需要を見極めて市営住宅を適正管理していくことが求められます。このことから、「四国中央市公営住宅等長寿命化計画」に基づく市営住宅の適正な管理に努めるほか、今後の公営住宅の需要や、民間住宅ストックの状況も加味し、借上公営住宅制度の導入や「新たな住宅セーフティネット制度」による民間賃貸住宅、空き家の活用等、民間住宅ストックの活用や状況も含め、適正な管理戸数の実現を図っていきます。

● 具体的な取り組み

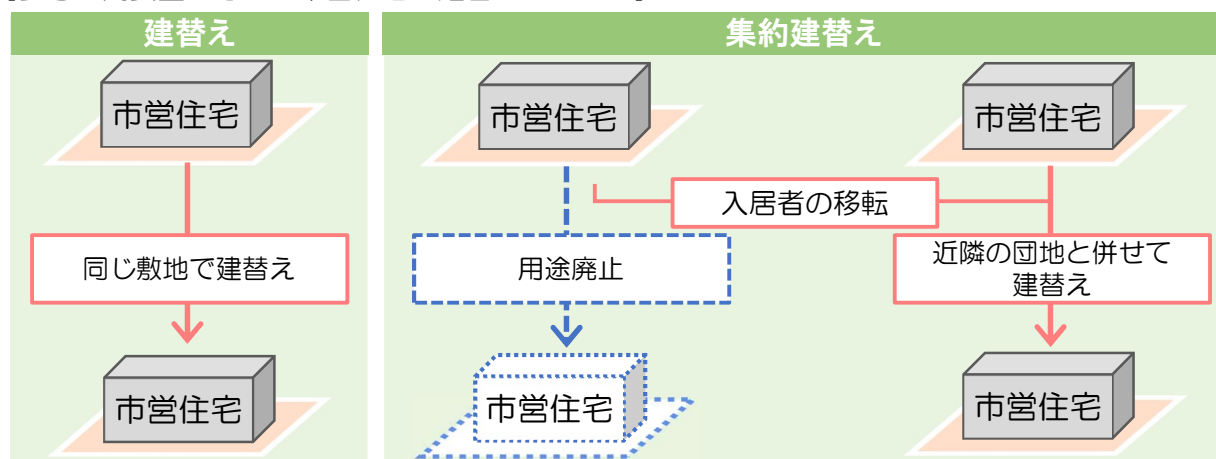
〔公営住宅ストックの適正管理に向けた取り組み〕

- ✓ 四国中央市公営住宅等長寿命化計画の見直しと計画に基づく適正管理
- ✓ 市営住宅の適切な改善等の実施
- ✓ PFIによる市営住宅の建替え事業の可能性検討〔再掲〕

〔需要量に応じた市営住宅の適正供給〕

- ✓ 市営住宅の用途廃止等の推進〔再掲〕
- ✓ 市営住宅の建替え等の推進〔再掲〕
- ✓ 借上公営住宅制度の活用検討〔再掲〕
- ✓ 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進〔再掲〕

〔参考：需要量に応じた市営住宅の建替えイメージ〕



3 目標指標の設定

本計画の目標達成状況や施策実施による効果等を検証・評価にするための「目標指標」を以下の通り設定します。

住宅施策	目標指標	現状値	目標値	〔指標取得方法〕 目標値の考え方
〔展開方向1〕 安心して快適に住 みつけられる 住宅整備	耐震性を有する 住宅ストックの 比率	79.9% (2018 年)	95.0% (2030 年)	〔住宅・土地統計調査をもとに市 において推計〕 四国中央市耐震改修促進計画 において、既存住宅の減失、住宅 建設や耐震改修実績等を踏まえ た施策推進効果を加味して 95.0%を目標としており、住宅 施策の推進により、本目標達成を 目指す。
〔展開方向2〕 どんな人でも住 みやすい多様な 住宅の提供	市内における セーフティネッ ト住宅登録戸数	1,024 戸 (2021 年)	2,000 戸 (2032 年)	〔市調査により取得〕 住宅確保要配慮者円滑入居賃 貸住宅に係る登録について 2021 年 1 1 月から 2022 年 1 0 月にかけて 1 00 戸程度の増 加が見られることから、住宅施策 推進による着実な推進により、年 間 1 00 戸程度の増加を見込む。
〔展開方向3〕 安全で質の高い 住環境の整備	市の取り組みに より除却等がな された管理不全 空き家数	102 件 (2021 年)	300 件 (2032 年)	〔市調査により取得〕 これまでにおける、市の取り組 みによる管理不全空き家の除却 実績等を踏まえ、年間 20 件程度 の除却を目指すものとする。
〔展開方向4〕 既存住宅ストック の利活用促進	中古住宅シェア	9.8% (2018 年)	15.0% (2030 年)	〔住宅・土地統計調査から取得〕 2008 年から 2018 年の 10 年間において、中古住宅シェアは 約 1.5 倍に増加している。今後 も着実に住宅施策を推進すること で、今後 10 年間においても同 様に 1.5 倍程度（約 15.0%）を 目指すものとする。
〔展開方向5〕 住宅の適正な管 理とマネジメン トの実施	長期不在等の空 き家数	4,290 戸 (2018 年)	4,700 戸 (2030 年)	〔住宅・土地統計調査から取得〕 「愛媛県住生活基本計画」にお いては、空き家について 7.3 万 戸から 8.0 万戸（1.1 倍）程度 に抑制すると目標が示されてい る。本目標を踏まえ、本市におい ても空き家数について 1.1 倍 （4,700 戸）程度に抑制すること を目指すものとする。

第6章 マンション管理適正化推進計画

第6章 マンション管理適正化推進計画

1 計画策定の趣旨

マンションの高経年化や事業採算性の低下、長期修繕計画・修繕積立金の不足、管理組合の担い手不足等を背景として、2020 年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正されました。

本法律において、地方公共団体が地域の実情に応じてマンション管理の適正化を推進できるようになり、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や、管理認定制度の創設、管理適正化の指導・助言等の制度的枠組みが設けられました。

全国的なマンションの高経年化等を踏まえ、本市においても、四国中央市マンション管理適正化推進計画を策定し、施策を効果的に推進していくことで、市内マンション管理の適正化を推進します。

2 計画期間

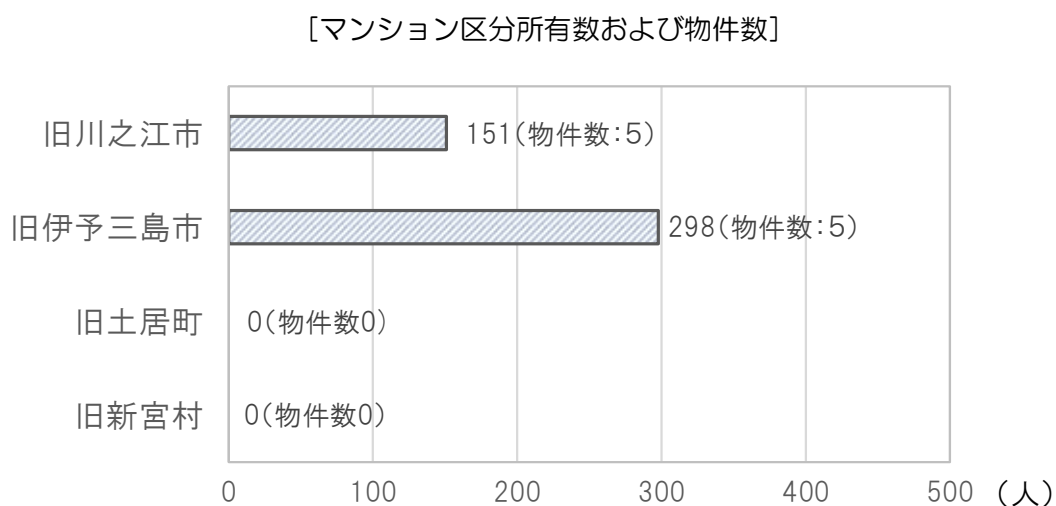
本計画は、2023 年度から 2032 年度までの 10 年間とします。

ただし、社会情勢の変化などに柔軟に対応していくため、必要に応じて、概ね 5 年ごとに計画の見直しを図ります。

3 マンションの状況

(1) マンション区分所有者数・物件数

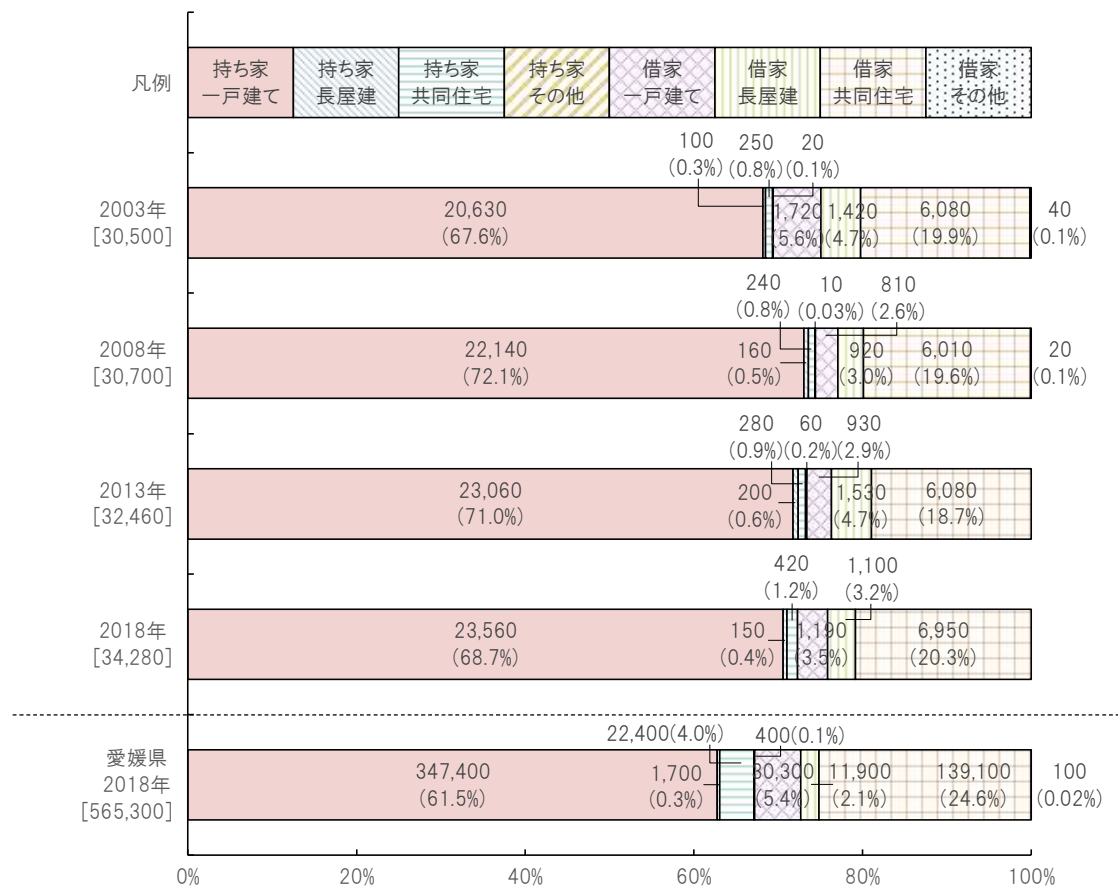
マンションは旧川之江市に 5 件、旧伊予三島市に 5 件立地がみられます。



(2) マンション（持ち家・共同住宅）戸数の推移

マンション（持ち家・共同住宅）は、2018年時点で、420戸と推計されています。専用住宅総数に対するマンション（持ち家・共同住宅）の割合は1.2%と少ない状況ですが、年々増加していることから、管理不全マンションの発生を予防する対策を検討していく必要があります。

〔住宅の所有関係・建て方別専用住宅の推移〕



注：図内の数値は「専用住宅数」を示し、（）は各年の専用住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

注：2003(平成15年)の数値は、宇摩郡新宮村を含まない。

資料：住宅・土地統計調査

4 マンション管理適正化に向けた施策展開

展開方向 1 マンションの実態把握および情報提供

マンション管理の適正化に向けて市内のマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施します。また、マンション管理者や入居者等を対象にした支援制度や情報提供、セミナーの開催等、適正管理に向けた啓発・意識醸成を行います。

さらに、マンション管理士等と協力による相談体制の構築等を検討します。

● 具体的な取り組み

- ✓ 実態調査の実施による、市内マンションの実態把握
- ✓ 広報やセミナーの開催等による、マンション管理の適正化に関する情報提供
- ✓ マンション管理士等の専門家と協力した相談体制の構築

展開方向 2 マンション管理に対する助言・指導等

法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。

また、適切な管理が行われていないマンション管理組合に対しては、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言や指導を行うとともに、マンション管理適正化指針の周知に努めます。

なお、本市のマンション管理適正化指針については、管理組合等によるマンションの管理の適正化の基本的な考え方や、助言・指導の判断基準、管理計画認定基準等を定めた、国のマンション管理適正化指針（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（2021年告示））と同様の内容とします。

認定においては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンション管理計画認定に関する事務ガイドライン」の「3. 管理計画認定の事前確認」に記載される「事前確認適合証（公益財団法人マンション管理センターが発行するもの）」を原則、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則 第1条の2第1項」に規定される「添付書類」の1つとします。

● 具体的な取り組み

- ✓ マンション管理計画の認定制度の運用
- ✓ マンション管理適正化指針に即した指導・助言の実施

第7章 計画の推進体制

第7章 計画の推進体制

住宅や住環境は、そこに暮らす市民や住宅を供給する事業者などによって創出されます。

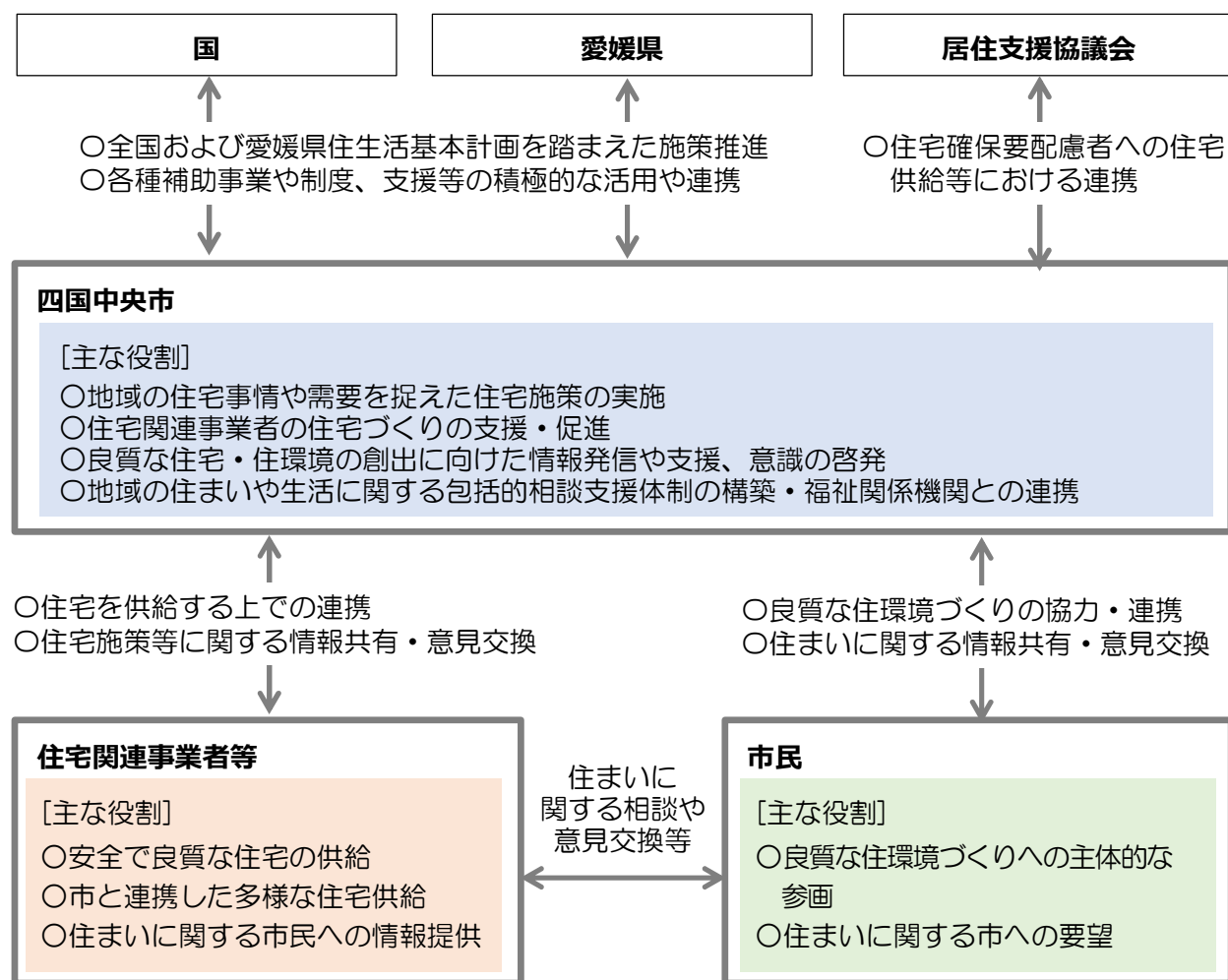
このことから、施策体系に示す住宅施策を実現するためには、本市だけでなく、市民や住宅関連事業者等がそれぞれの役割を認識し、積極的に施策を推進することが重要です。

このような事を踏まえ、住宅施策の推進にあたっては、以下の点に留意し取り組みます。

1 推進体制

本計画を実行していくために、国や愛媛県の政策を踏まえるとともに、補助・支援を有効に活用します。

また、市民や民間事業者等と協力し、一体的な住宅施策の推進を目指します。



2 各主体の役割

(1) 行政の役割

本市においては、本市の住宅事情や特性、課題を踏まえ、住生活に係る長期的な方向性や施策を示し、本計画に基づく住宅施策を推進していくことを役割として担います。

また、建設業者や宅地建物取引業者、建築士などの住宅関連事業者や市民に対して、良質な住環境の形成や住宅市場の活性化に取り組めるよう、各種支援制度などの整備や誘導・情報提供により後押しを行う役割も担います。

さらに、複雑・複合化する住まいや生活の多様な課題、市民ニーズに対して、包括的相談支援体制の構築とともに、福祉関係機関との連携により市民の生活課題の解消を推進していく役割を担います。

(2) 住宅関連事業者の役割

住宅市場における住宅の整備や管理のほとんどを住宅関連事業者が担うことから、良質な住宅や住環境の提供の面で住宅関連事業者の役割は大きくなっています。

特に住宅供給の面では、安全で良質な住宅やサービスの提供を行うとともに、市営住宅等では担うことができない多様な住宅やサービスを提供することが大きな役割です。

また、住まいに関する専門的な知見から、市民や行政に対して、アドバイス・支援を行っていくことが役割として求められます。

(3) 市民の役割

安全で快適な住宅や住環境を維持するためには、住宅の所有者である市民自らが、適正に住宅を管理し、住環境向上に向けた活動について積極的に取り組むなど、市民一人ひとりが住環境づくりに意識を向け、主体的・自主的な行動を取ることが必要不可欠です。

こうした面から、住宅関連事業者や行政と連携・相談し、適正に住宅を管理していくことや、地域活動に参画し、継続的にまちづくりに取り組むことで、環境美化や地域コミュニティの醸成を図ることにより、安全で快適な住宅、住環境を維持していく役割が求められます。

また、本市が推進する住宅施策について、市民の要望やニーズを汲み取るためにも、本市の住宅施策について市民が把握した上で、意見・要望していくことも役割として求められます。

3 連携方策

(1) 国・県との連携

住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」や「愛媛県住生活基本計画」の方針などを踏まえ、連携しながら住宅施策を展開します。

また、本市の住宅政策を推進するには、国・県の補助事業・制度・支援を活用していくことが有効です。このことから、積極的に補助事業・制度・支援を活用するとともに、住宅施策をより実効力のあるものとするために、補助制度の新設や拡充、強化などについて提案、要望していきます。

(2) 居住支援協議会との連携

居住支援協議会とは、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭などの住宅確保要配慮者について、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです。

愛媛県では2015年3月に設立され、住宅確保要配慮者に向けて、入居可能な賃貸住宅の情報提供や支援、居住に関する支援等を行う「愛顔の住まい・生活支援事業」などを実施しています。

また「愛媛県住生活基本計画」では、住宅施策の方向の1つとして、市町等の居住支援協議会設立を促進していくことが示されており、こうした施策の方向を受けて、本市においても居住支援協議会設立について前向きに検討を行っていきます。

こうした居住支援協議会との連携を推進し、住宅確保要配慮者の安定的な住宅供給に向けた住宅政策を行っていきます。

(3) 住宅関連事業者との連携

多様な住宅需要やニーズに応えるための住宅供給や住環境の質的改善・安全性の向上などについて、建設業者や宅地建物取引業者、建築士など、多様な住宅関連事業者と連携し、住宅施策を推進します。

また、今後発生する住宅課題について早期に対応していくため、住宅関連事業者との意見交換・連携を密に図り、今後の住宅動向や新規発生課題、その解決策などの情報を把握します。

(4) 市民との連携

市民の主体的な住環境づくりを支えていくために、住宅を適正に管理していくための方法や、補助事業・制度などの情報発信・支援などを行います。

また、市民からの住まいに関する要望や意見を取り入れ、住宅施策に反映していきます。

第 8 章 資料編

第8章 資料編

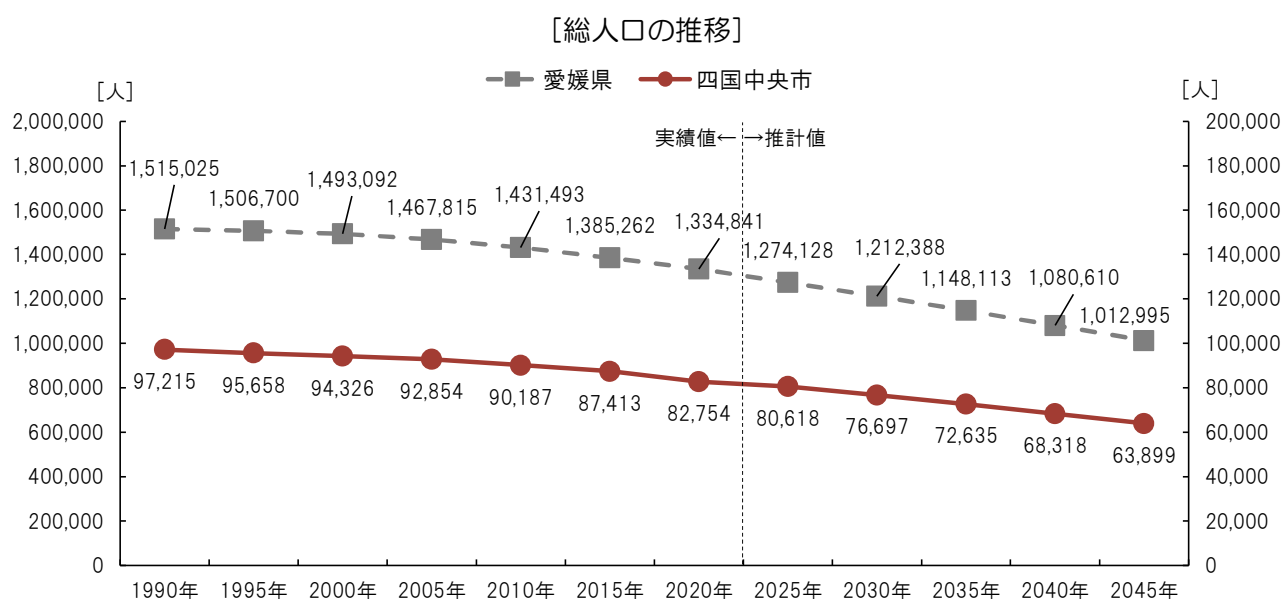
1 四国中央市の現状

(1) 人口・世帯

■今後も人口減少が予測されている。また、すべての地区において人口減少が進行している。

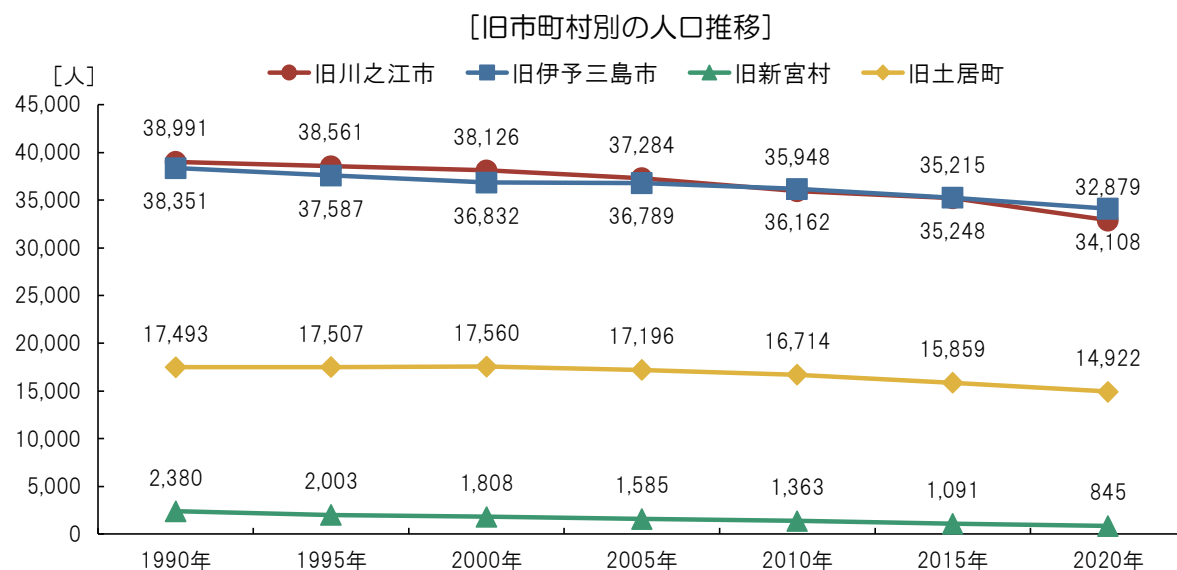
国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口をみると、本市の人口は減少傾向が継続し、現在8万人台の人口が、2040年には7万人を下回ると推計されています。

旧市町村別で見ると、いずれの地域でも減少していますが、特に旧新宮村においては、人口減少が著しく、2020年時点で人口は1千人を下回り、845人となっています。



資料：平成2年（1990年）～令和2年（2020年）は国勢調査

令和7年（2025年）～令和27年（2045年）は国立社会保障・人口問題研究所



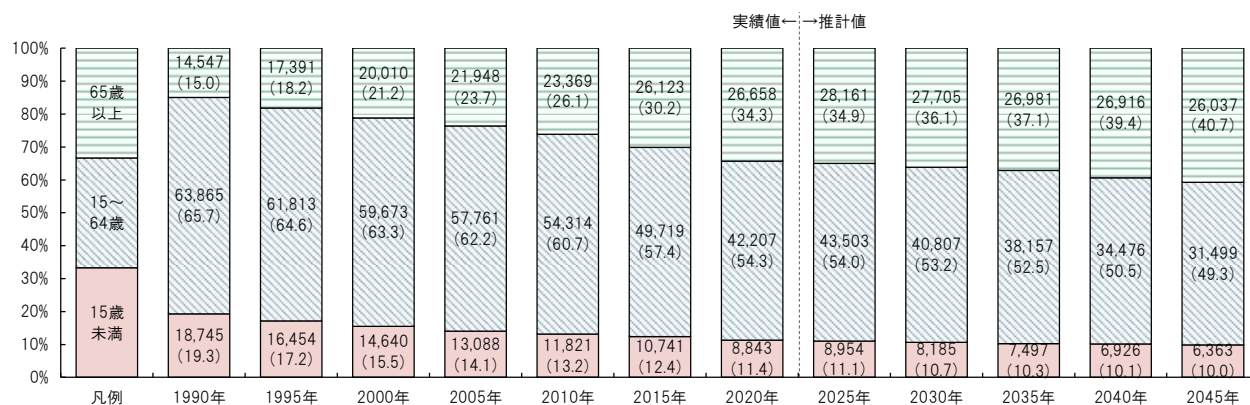
資料：国勢調査

■少子高齢化が一層進行。年少人口は1万人を下回っている。

本市の老年人口割合（65歳以上）は年々増加する一方、年少人口割合（15歳未満）は、ますます減少すると推計されています。特に年少人口は2020年時点で1万人を下回っています。

また、愛媛県も同様に少子高齢化が進行しています。

〔年齢3区分別人口（四国中央市）〕

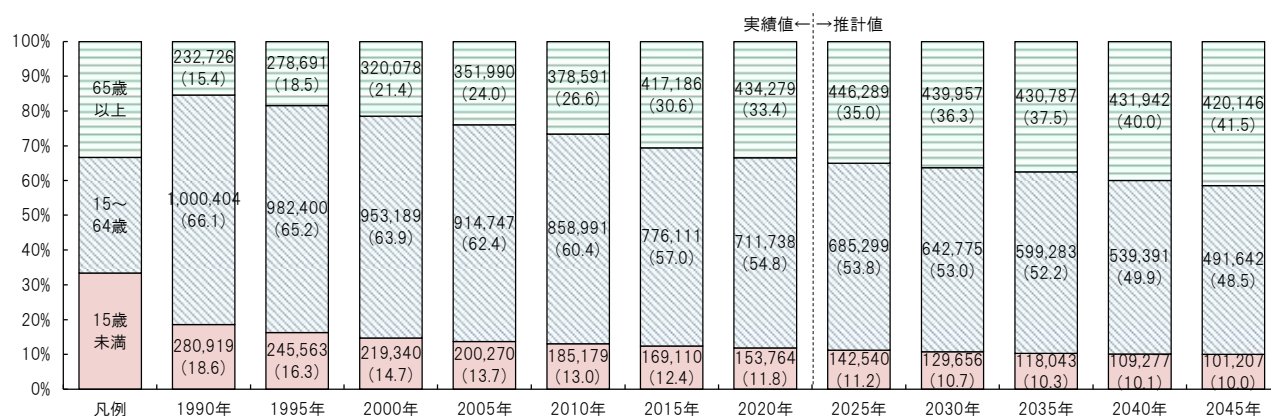


注：年齢不詳を含まない。

資料：平成2年（1990年）-令和2年（2020年）は国勢調査

令和7年（2025年）-令和27年（2045年）は国立社会保障・人口問題研究所

〔年齢3区分別人口（愛媛県）〕



注：年齢不詳を含まない。

資料：平成2年（1990年）-令和2年（2020年）は国勢調査

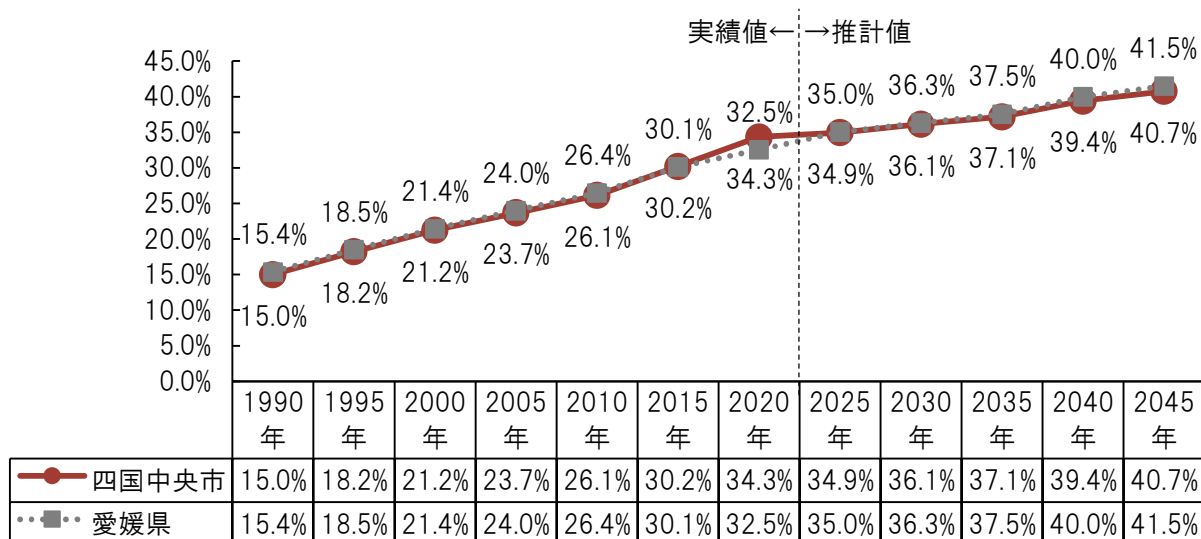
令和7年（2025年）-令和27年（2045年）は国立社会保障・人口問題研究所

■ 高齢化率は、愛媛県全体よりも高い。また、いずれの地区も 30.0%を超えている。

総人口のうち 65 歳以上が占める割合（以下「高齢化率」という。）は、2020 年で 34.3%と、愛媛県全体の高齢化率を上回っています。

地域別で見ると、2020 年の高齢化率は、いずれの地区も 30.0%を上回っています。特に旧新宮村は 55.0%となっており、他地域と比較して、高齢化が急速に進んでいます。

〔高齢化率の推移〕

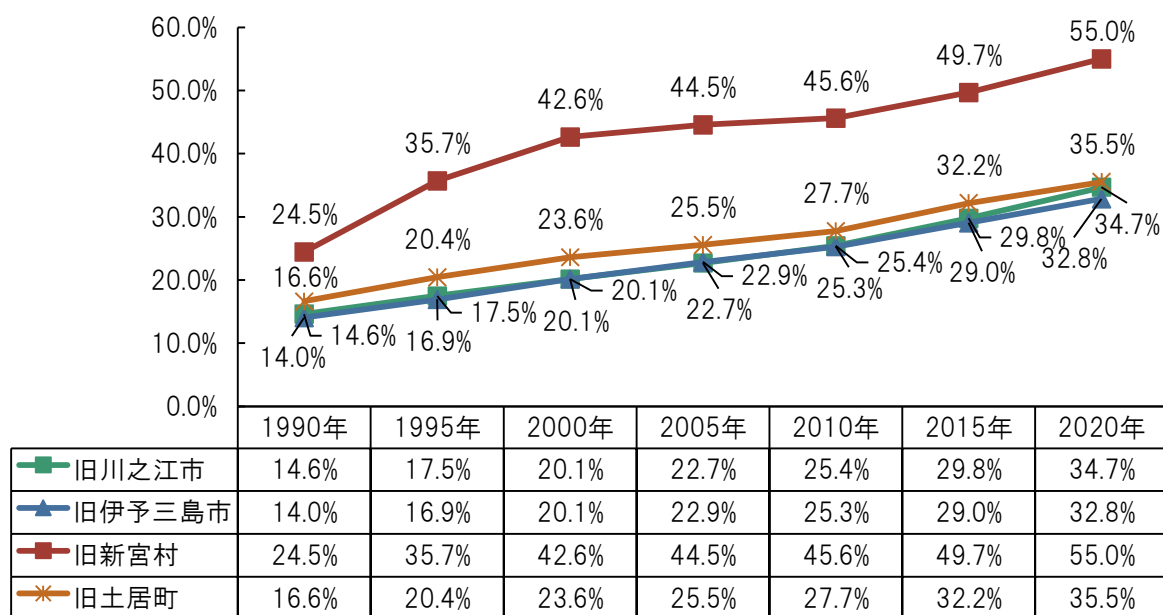


注：年齢不詳を含まず、高齢化率を算出している。

資料：平成 2 年（1990 年）-令和 2 年（2020 年）は国勢調査

令和 7 年（2025 年）-令和 27 年（2045 年）は国立社会保障・人口問題研究所

〔地域別の高齢化率の推移〕



注：年齢不詳を含まず、高齢化率を算出している。

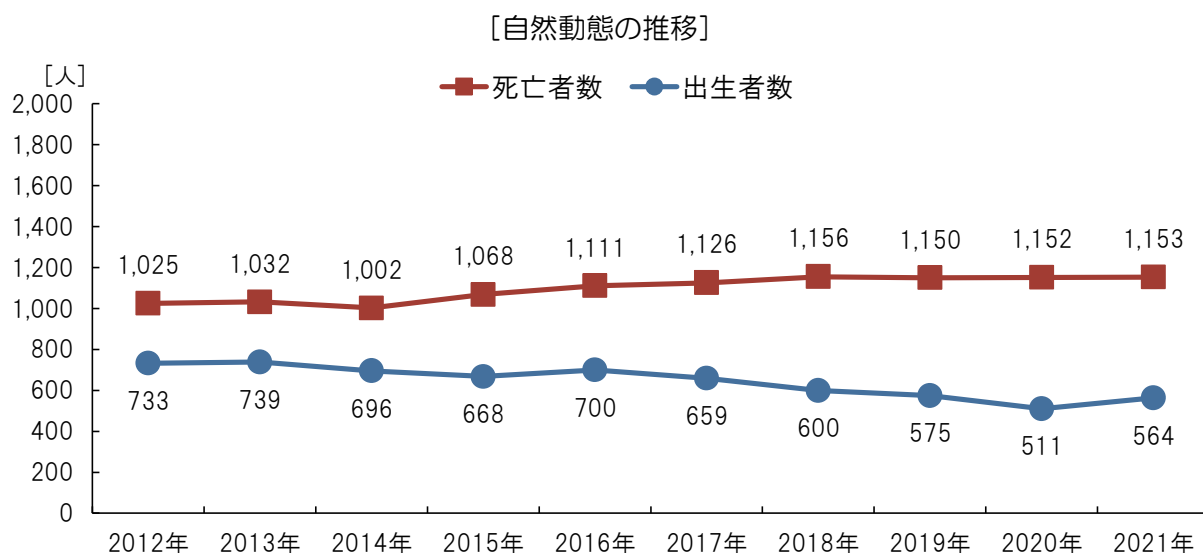
資料：平成 2 年（1990 年）-令和 2 年（2020 年）は国勢調査

令和 7 年（2025 年）-令和 27 年（2045 年）は国立社会保障・人口問題研究所

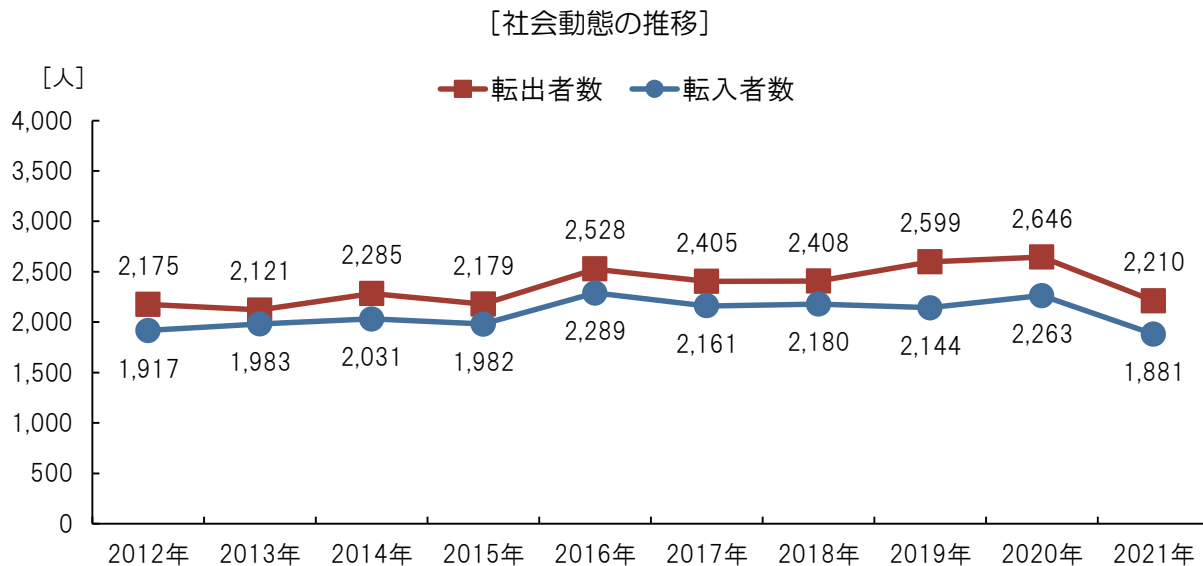
■死亡者数が出生者数を、転出者数が転入者数を上回る

自然動態では、出生者数が減少傾向にあり、2021年で564人となっています。一方、死亡者数は2021年で1,153人と、年々増加しており、自然動態は自然減となっています。

社会動態では、2021年において転入者・転出者数ともに減少しており、転入者数は1,881人、転出者数は2,210人であるため、社会動態は社会減となっています。



資料：住民基本台帳



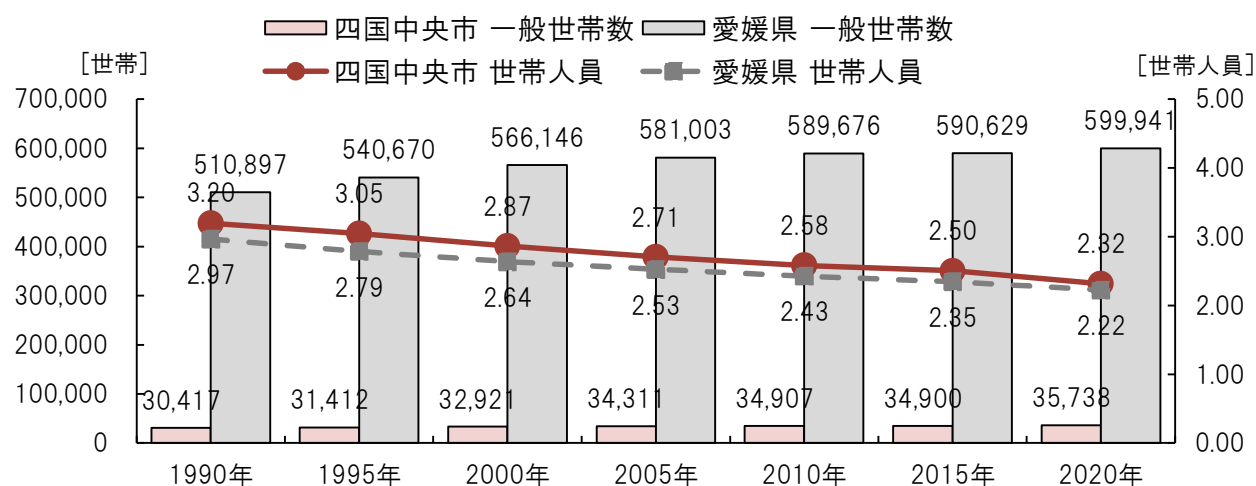
資料：住民基本台帳

■ 一般世帯数は増加している一方、世帯人員は減少。核家族化や単独世帯の増加が伺える。

一般世帯数は年々増加傾向である一方、世帯人員は、2000 年で 3.00 人を割り、2020 年時点で 2.32 人となっており、核家族化や単独世帯の増加等が伺えます。

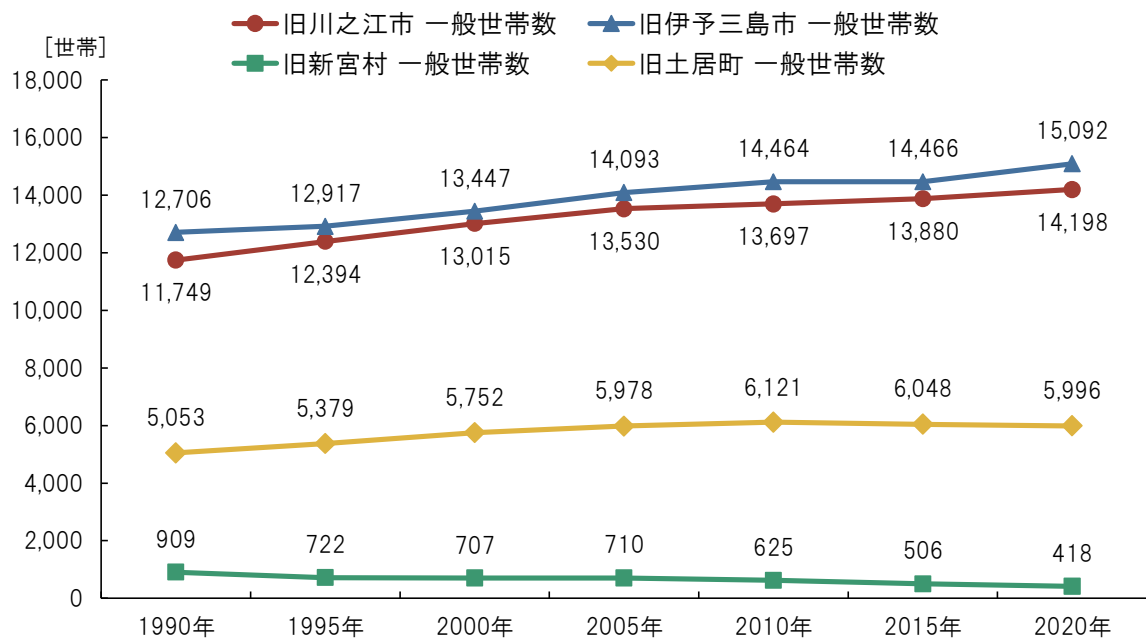
地域別では、旧川之江市、旧伊予三島市において世帯数が年々増加している一方、旧新宮村、旧土居町の世帯数は減少しています。

[一般世帯数・世帯人員の推移]



資料：国勢調査

[地域別一般世帯数推移]

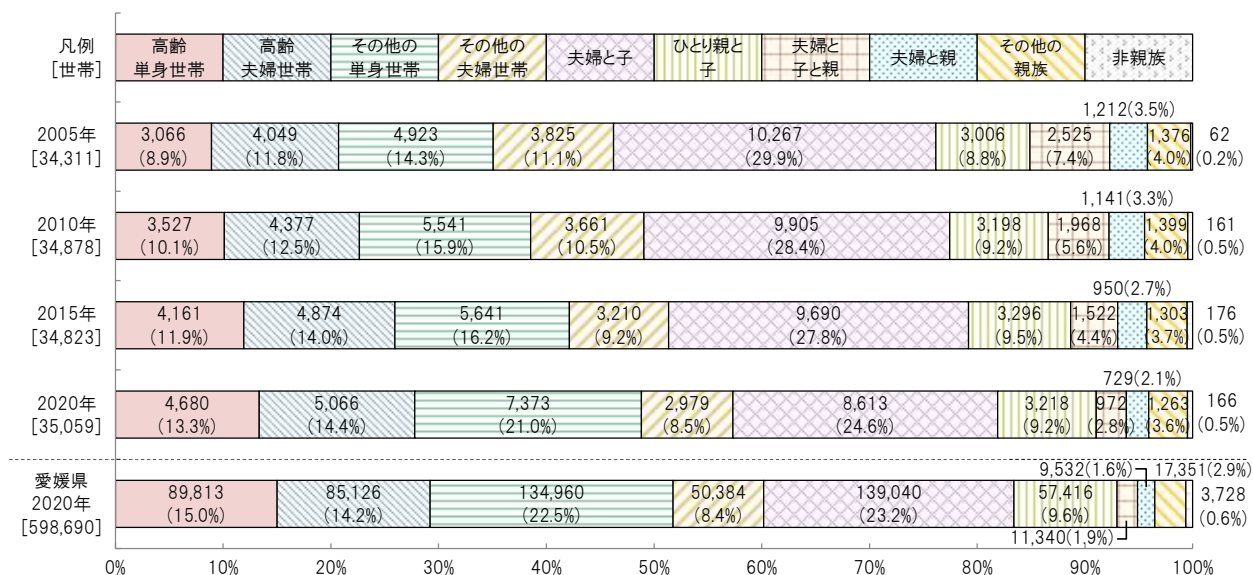


資料：国勢調査

■高齢単身世帯、高齢夫婦世帯、その他の単身世帯が増加。「ひとり親と子」の割合も増加傾向。

一般世帯総数に占める家族類型別世帯の割合は、「夫婦と子」が最も高く、次いで「その他の単身世帯」となっています。特に「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「その他の単身世帯」は年々増加しています。また、「ひとり親と子」も増加傾向にあります。

〔家族類型別世帯数の推移〕

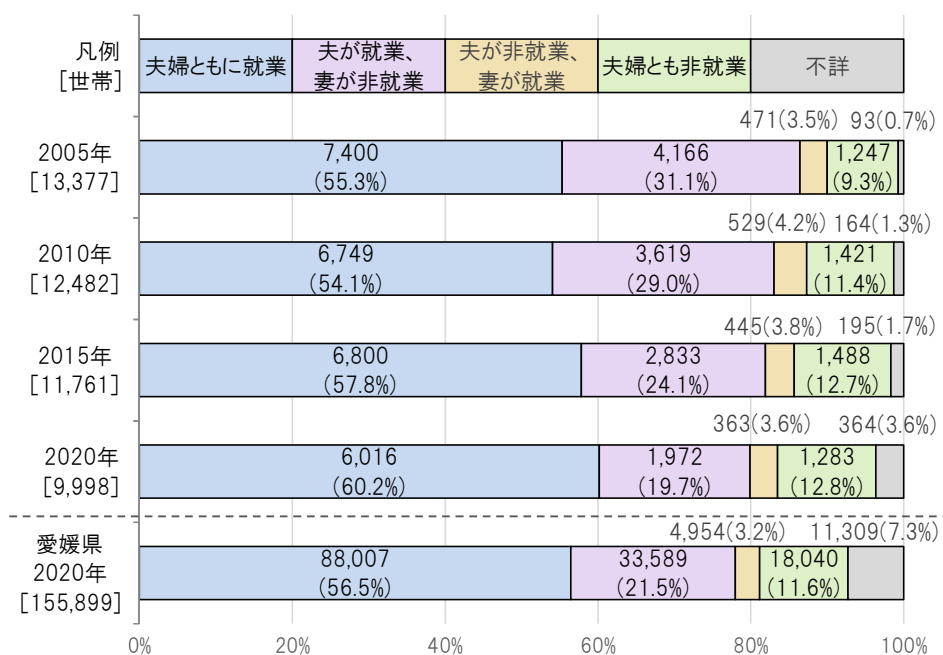


資料：国勢調査

■子育て世帯において共働きの割合が増加

子どもがいる一般世帯における親の就業状況では「夫婦ともに就業」の割合が60.2%で増加傾向にあります。

〔子どもがいる一般世帯における親の就業状況〕



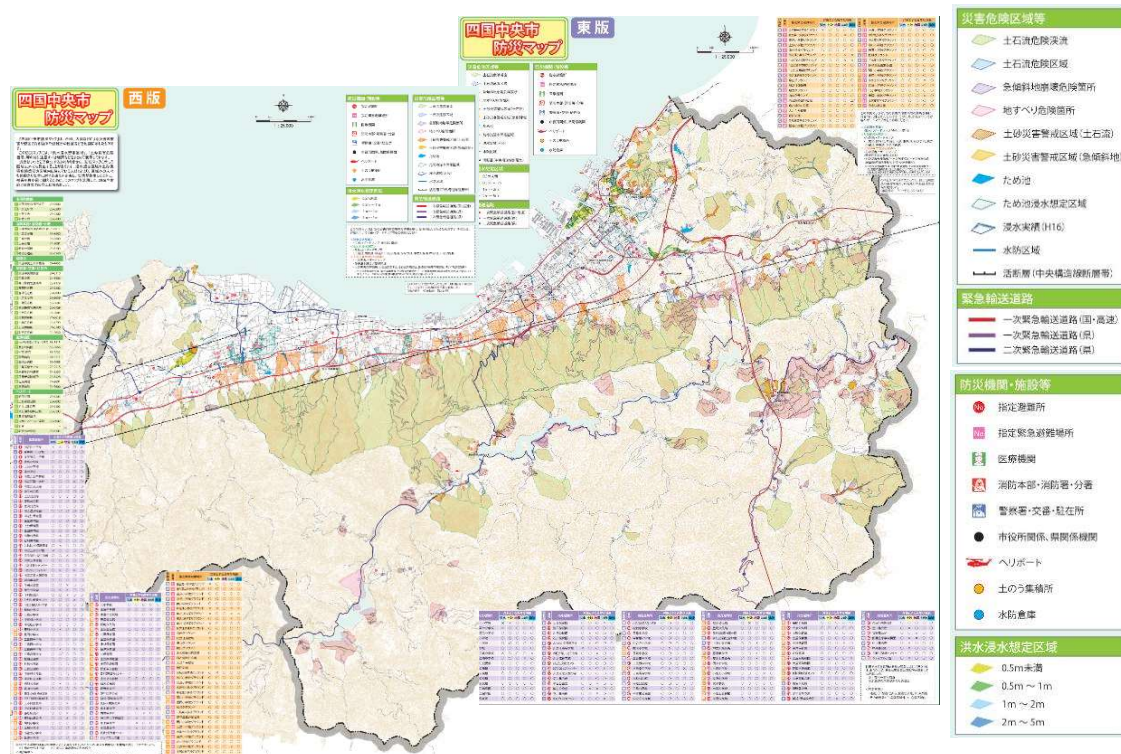
資料：国勢調査

(2) 都市・地域等の状況

■津波浸水・河川浸水や土砂災害、地震発生危険性があるほか、自然災害が激甚化・頻発化している。

本市においては、川之江地域において津波浸水・河川浸水が想定されているほか、広範囲で土砂災害等が懸念されています。また、M8～9クラスの地震が発生する確率が高まっており、本市において甚大な被害が発生する危険性があるほか、風水害等の自然災害も激甚化・頻発化している状況です。

[災害危険区域・洪水浸水想定区域]



資料：四国中央市防災マップ

[地震・風水害における被害・被害想定等]

○南海トラフ地震

南海トラフ沿いでは、約 100～150 年の間隔で蓄積されたひずみを開放する大地震が発生しており、昭和東南海地震（1944 年）、昭和南海地震（1946 年）から約 70 年が経過している。国の調査機関によると、今後 30 年以内にM8～9クラスの地震が発生する確率は 70～80% となっており、地震発生危険性は年々高まってきている。

また、平成 25 年に愛媛県が公表した地震被害想定調査によれば、想定される最大クラスの地震が発生した場合、強い地震の揺れや大規模津波により、最悪のケースで死者は約 1,000 人、全壊・焼失建物は約 2 万 6 千棟にも上り、甚大な被害を及ぼすとされている。

○風水害（土砂災害含む）

近年、地球温暖化等に伴う気候変動により、雨の降り方の局地化や集中化が顕著となり、台風も大型化している。

本市においても、台風や集中豪雨による災害は毎年発生しており、平成 16 年には来襲した一連の台風による土砂災害や洪水により、5名の尊い人命が奪われるなど、甚大な被害が発生している。

※国土強靱化地域計画より抜粋

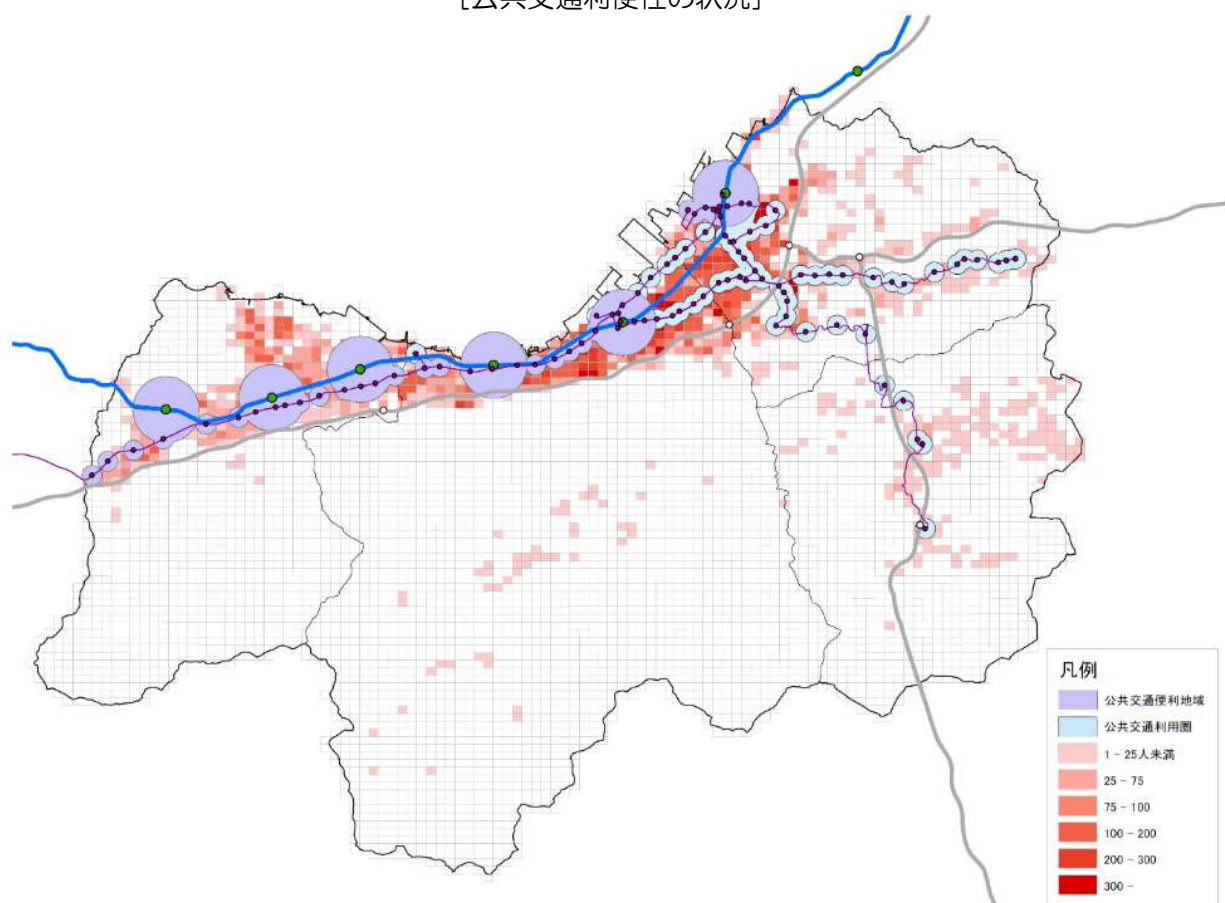
■公共交通不便地域や公共交通空白地域が存在する。

伊予三島駅から土居地域間においては、路線バスの運行本数が充実していることから、公共交通便利地域が広がっているものの、市街地内においても便数の少ない地域（公共交通不便地域）やバス停が遠い地域（公共交通空白地域）が広がっています。さらに、路線バスが運行していない新宮地区や三島地区の山間部では、公共交通空白地域となっています。

[公共交通利便性の評価の考え方]

		バス		
		バス停から300m圏内		バス停から300m圏外
		運行本数 15往復/日以上	運行本数 15往復/日未満	
鉄道	駅から 1 km圏内	公共交通便利地域		公共交通空白地域
	駅から 1 km圏外			
			公共交通不便地域	

[公共交通利便性の状況]



メッシュ人口は、H27 国勢調査結果より作成

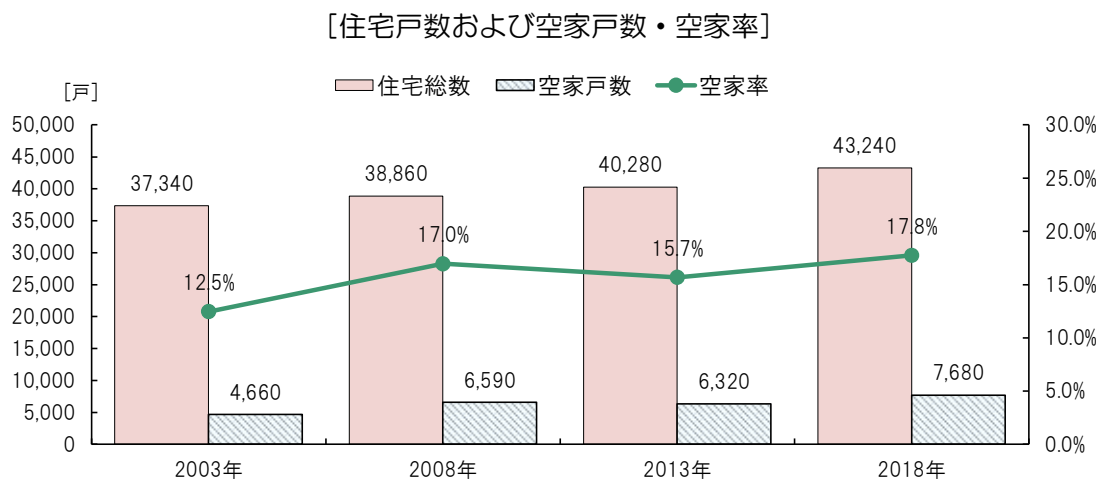
資料：四国中央市地域公共交通計画

(3) 住宅状況

■ 空家戸数、空家率が増加、空家のうち、利用用途のない「その他の住宅」が 5 割以上を占める。

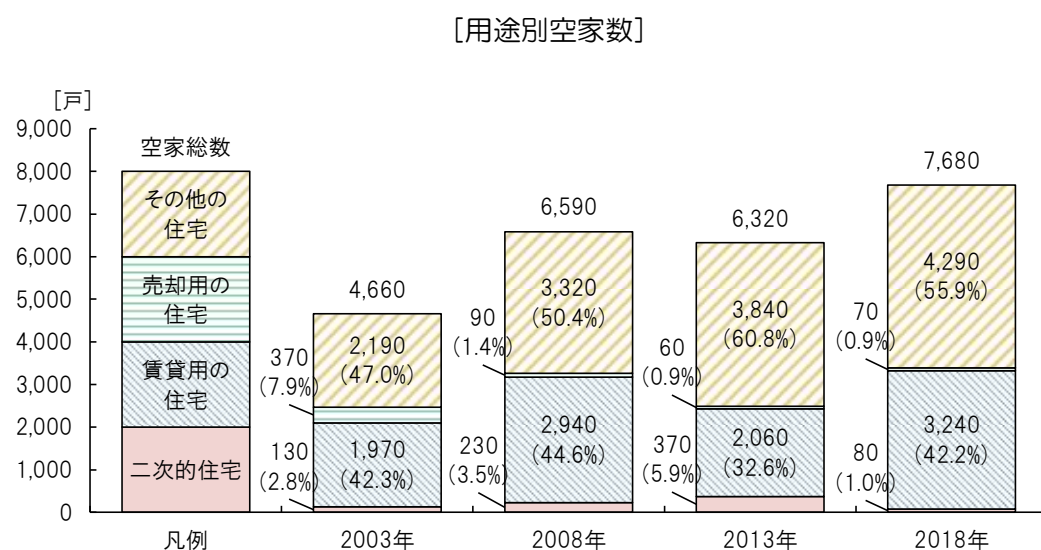
住宅戸数の増加とあわせて、空家戸数は増加しています。また、空家率においても、2018 年で 17.8%と、増加傾向にあります。

この空家のうち、55.9%は利用用途のない「その他の住宅」となっています。



注：2003(平成 15 年)の数値は、宇摩郡新宮村を含まない。

資料：住宅・土地統計調査



注：図内の数値は「戸数」を示し、() は各年の空家総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

注：2003(平成 15 年)の数値は、宇摩郡新宮村を含まない。

注：二次的住宅：休暇時に保養等の目的で使用され、普段人が住んでいない住宅や、普段居住している住宅とは別に、たまに寝泊まりする住宅等のこと。

賃貸用の住宅：新築・中古問わず、賃貸のために空家になっている住宅。

売却用の住宅：新築・中古問わず、売却のために空家になっている住宅。

その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅。転勤・入院などに伴い、長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

資料：住宅・土地統計調査

■本市の空家のうち、特定空家等相当（保安上危険な空家）は 21%。

「四国中央市空家等実態調査」における空家等推計値では、9.2%が空家と推計されており、そのうち、21%が特定空家等相当（保安上危険な空家）となっています。

[空家等推計値と平成 30 年住宅・土地統計調査との比較]

項 目		棟	割合
H30 住宅・土地 統計調査	住宅総数	43,240 戸	100%
	空き家	7,680 戸	17.8 %
	うち「その他」	4,290 戸	9.9%
実態調査による空家等推計値		3,987 棟	9.2%

資料：四国中央市空家等実態調査（令和 4 年）

[空家等推計値と特定空家等（保安上危険な空家）相当の状況]

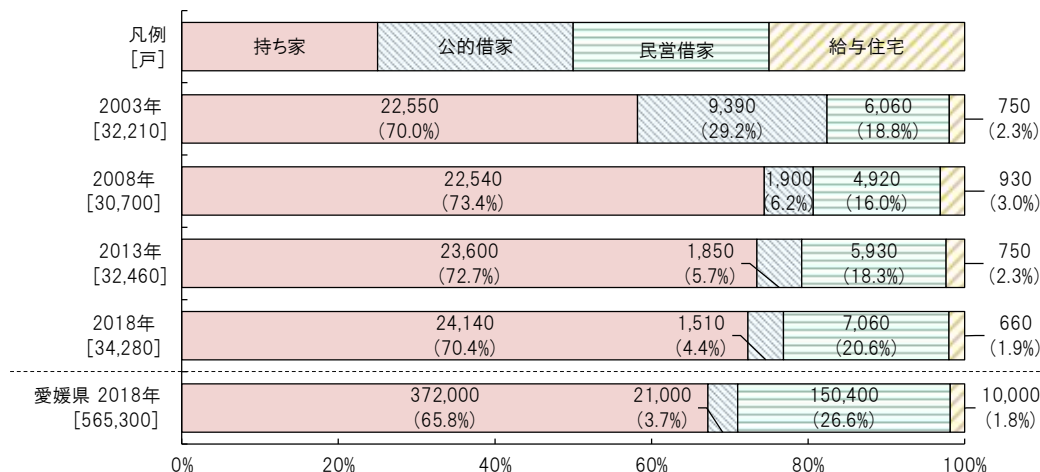
項 目	棟数	割合
空家等推計値	3,987	100%
特定空家等非相当 A 判定	3,150	79%
特定空家等相当 B 判定+C 判定	837	21%
うち特定空家等相当（詳細調査必要）B 判定	558	14%
うち特定空家等相当（早期対応必要）C 判定	279	7%

資料：四国中央市空家等実態調査（令和 4 年）

■「持ち家」、「一戸建て」が7割近くを占める。「持ち家-共同住宅」「借家-共同住宅」が増加傾向にある。

住宅の所有関係・建て方別専用住宅の状況では、「持ち家-一戸建て」が7割近くを占めています。
また、「持ち家-共同住宅」「借家-共同住宅」も増加傾向にあります。

〔住宅の所有関係別専用住宅の推移〕

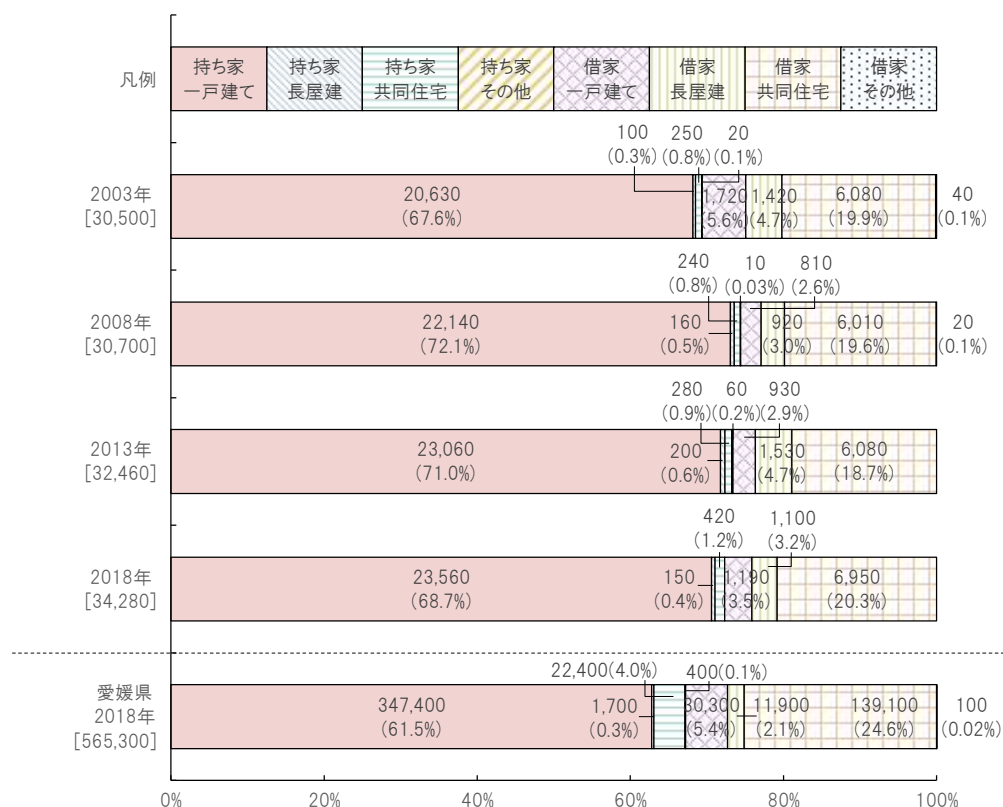


注：図内の数値は「専用住宅戸数」を示し、（）は各年の専用住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

注：2003(平成15年)の数値は、宇摩郡新宮村を含まない。

資料：住宅・土地統計調査

〔住宅の所有関係・建て方別専用住宅の推移〕



注：図内の数値は「専用住宅数」を示し、（）は各年の専用住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

注：2003(平成15年)の数値は、宇摩郡新宮村を含まない。

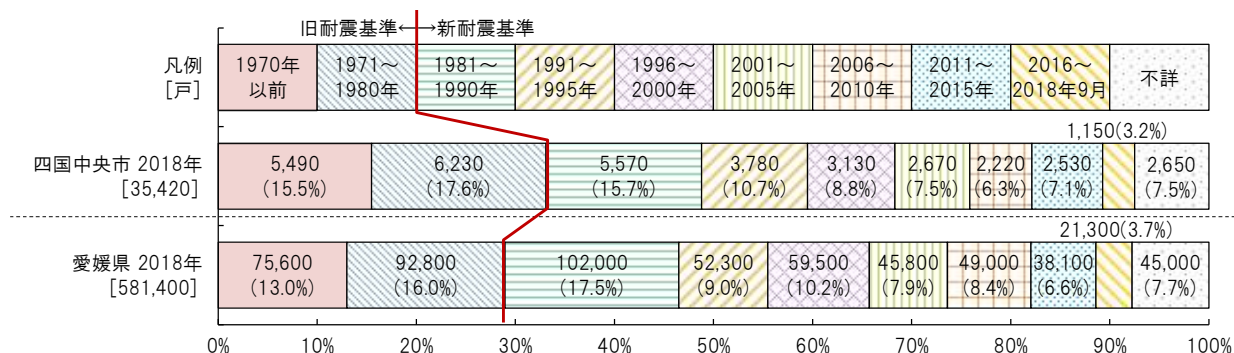
資料：住宅・土地統計調査

■旧耐震基準の住宅は33.1%。近年の住宅では、防火木造が多い

本市では、住宅総数の33.1%が昭和56年以前の旧耐震基準の住宅となっており、愛媛県の29.0%よりも旧耐震基準の住宅の割合が高くなっています。

構造別で見ると、1970年以前については木造、1971年から2000年については非木造が多く、2001年以降は防火木造が増加傾向にあります。

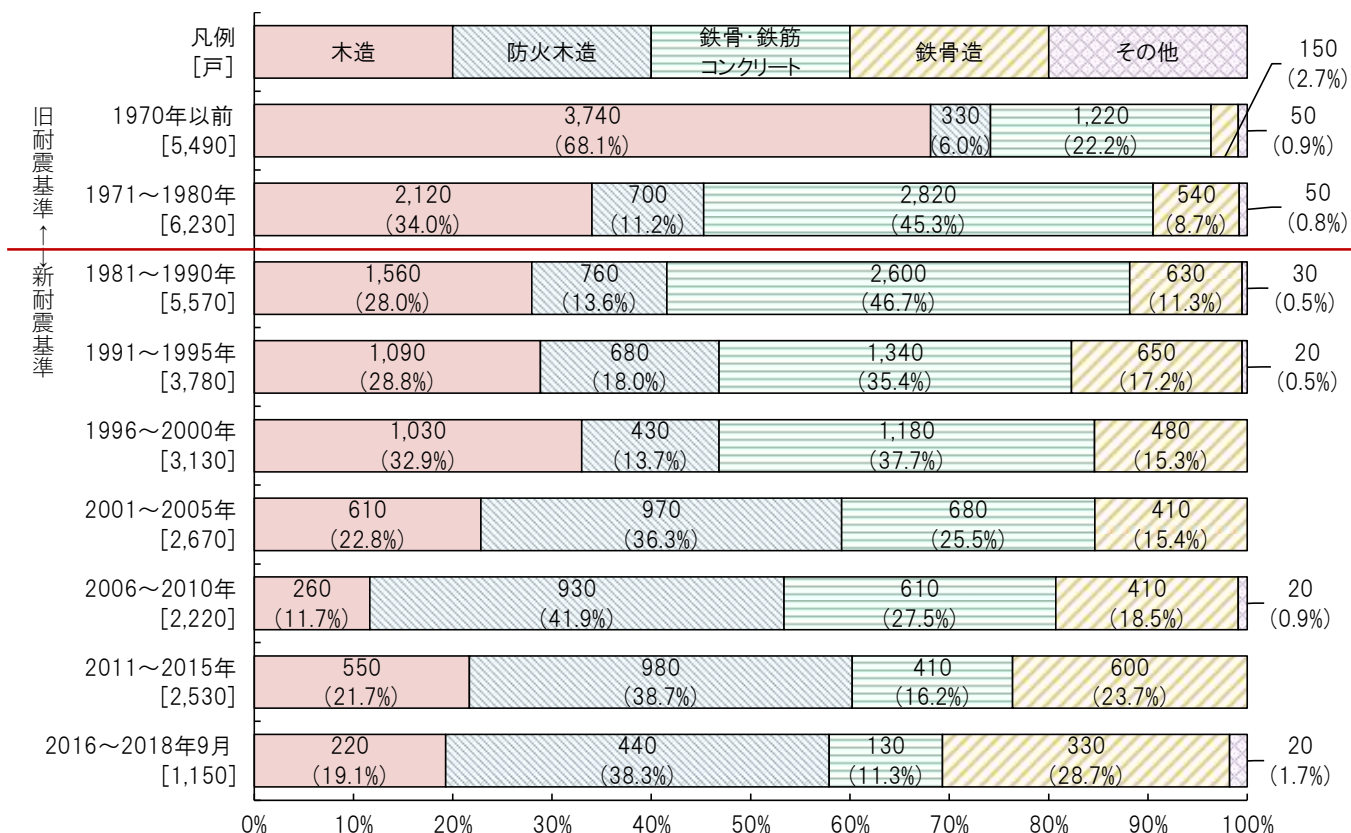
[建設の時期別戸数割合]



注：図内の数値は「住宅数」を示し、（）は住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

[建設の時期別構造割合（四国中央市）]



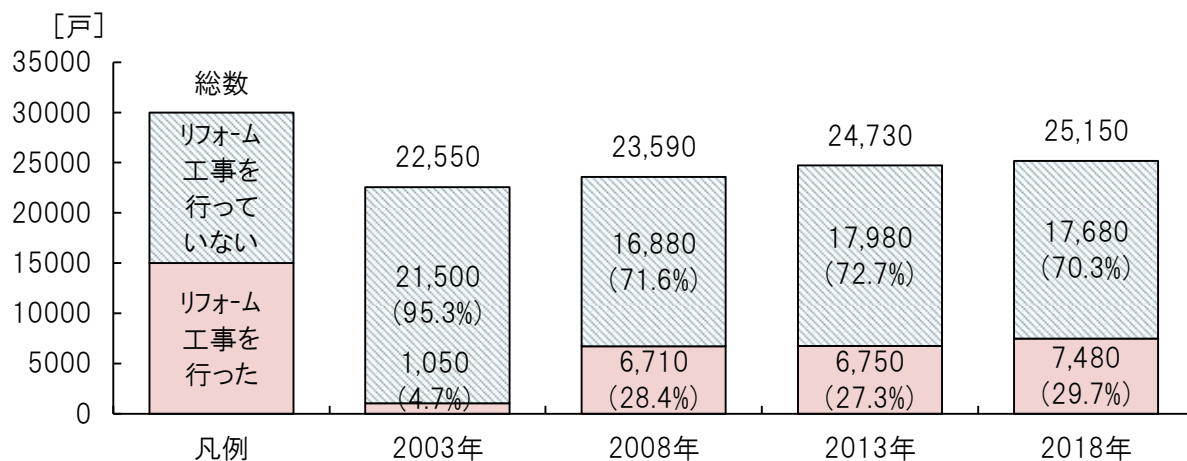
注：図内の数値は「住宅数」を示し、（）は住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

■リフォーム工事を行った割合は、29.7%であり微増傾向にある。

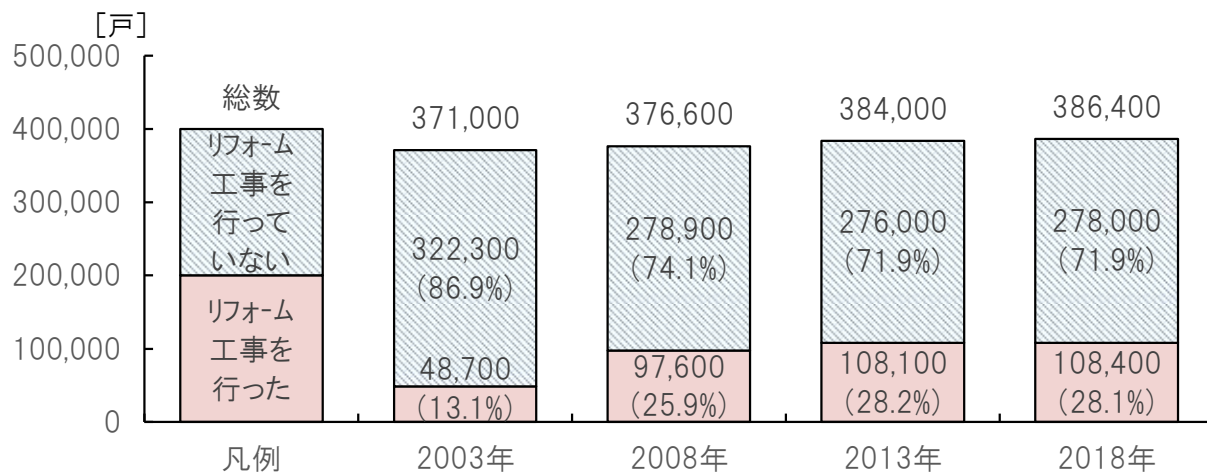
リフォーム工事（住宅の増改築や改修工事、高齢者等のための設備工事、住宅の耐震改修工事等）を行った割合は、持ち家総数に対して29.7%となっており、微増傾向にあります。また、リフォーム工事を実施した割合は、愛媛県の28.1%を上回っています。

〔リフォーム工事状況（四国中央市）〕



資料：住宅土地統計調査

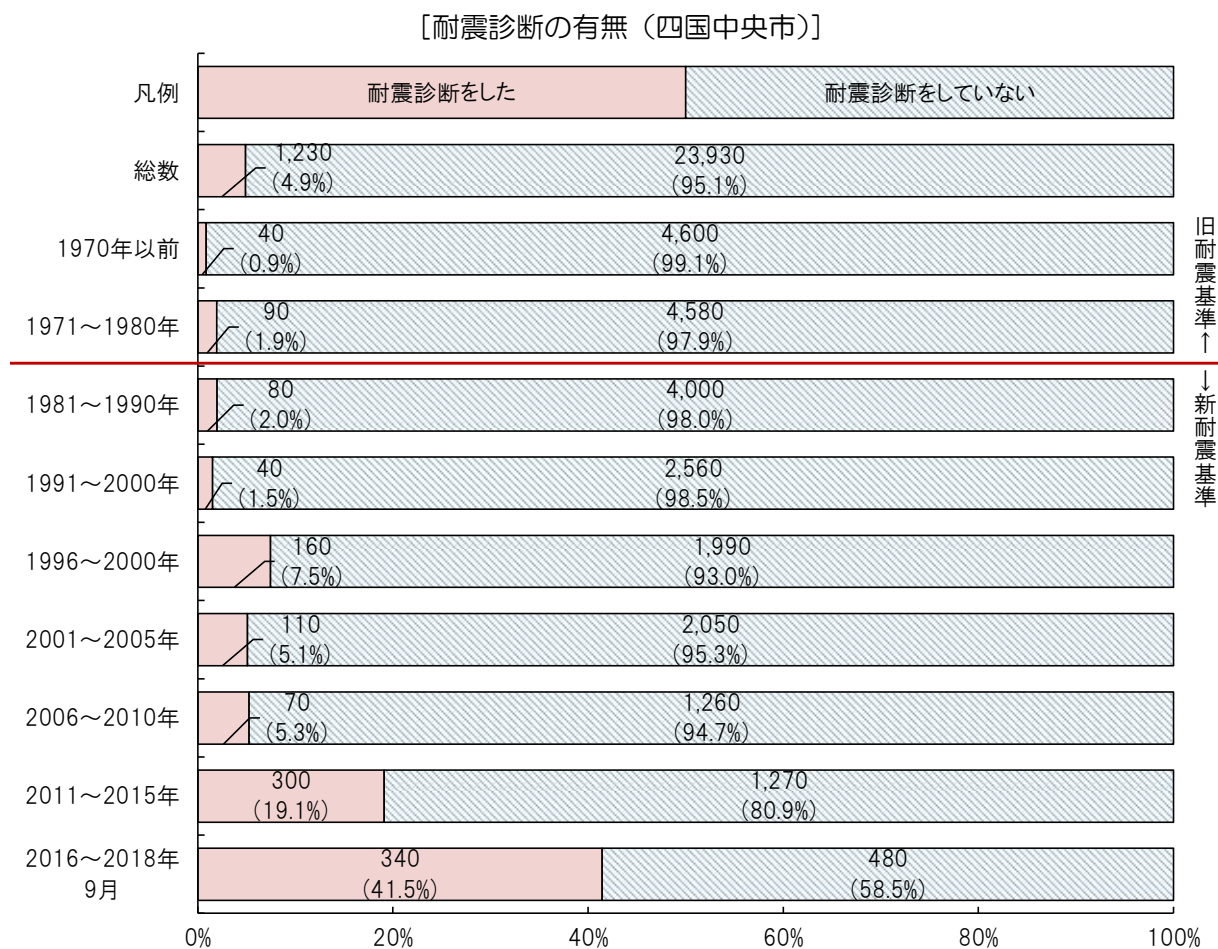
〔リフォーム工事状況（愛媛県）〕



資料：住宅土地統計調査

■旧耐震基準の住宅のほとんどが、耐震診断を実施していない。

住戸における耐震診断をしたことがある住戸は、全体的に非常に低い割合となっています。特に、旧耐震基準で建設された建物は耐震性に不安がありますが、全体で見ても、耐震診断をしたことがある建物は1割にも満たない状況にあります。



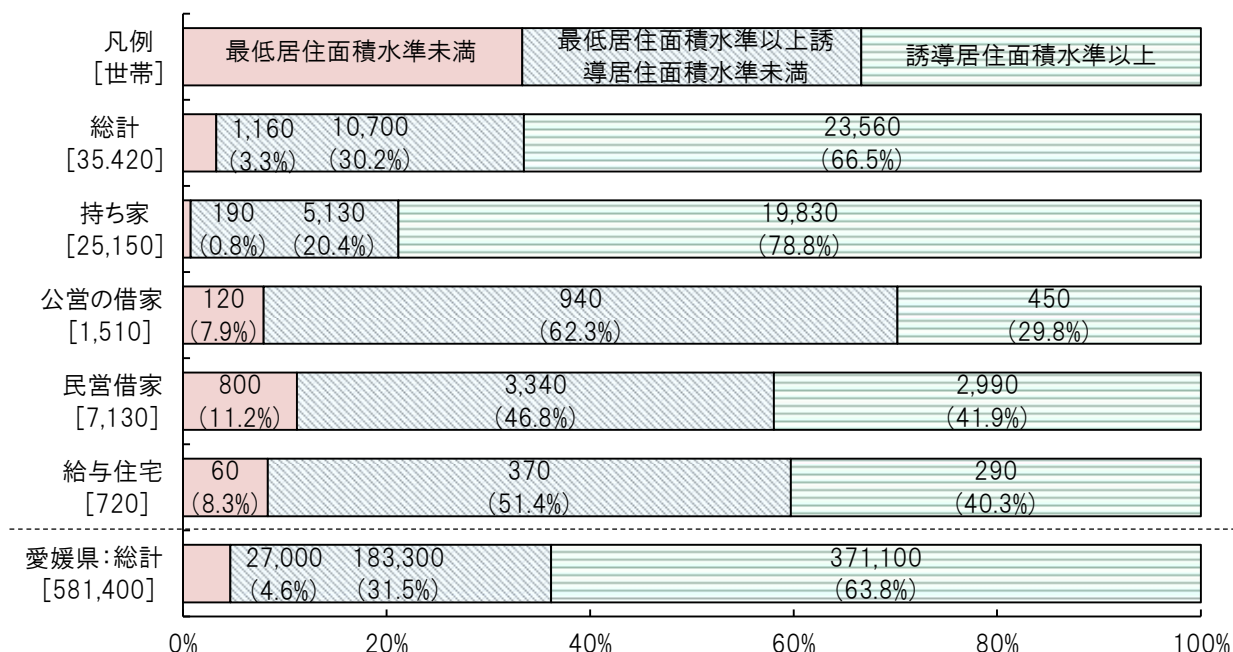
注：図内の数値は「持家戸数」を示し、（）は各年の持家総数に対する割合である。推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

■「持ち家」は誘導居住面積水準以上が多い。「民営住宅」は最低居住面積水準未満の住宅が比較的多い。

2018 年の本市の誘導居住面積水準以上の世帯の割合は 66.5%であり、愛媛県よりも高くなっています。所有関係別でみると、「持ち家」は誘導居住面積水準以上が 78.8%と高い割合を示しており、「民営借家」は最低居住面積水準未満が 11.2%と高い割合を示しています。

〔住宅の所有関係別居住面積水準の状況〕



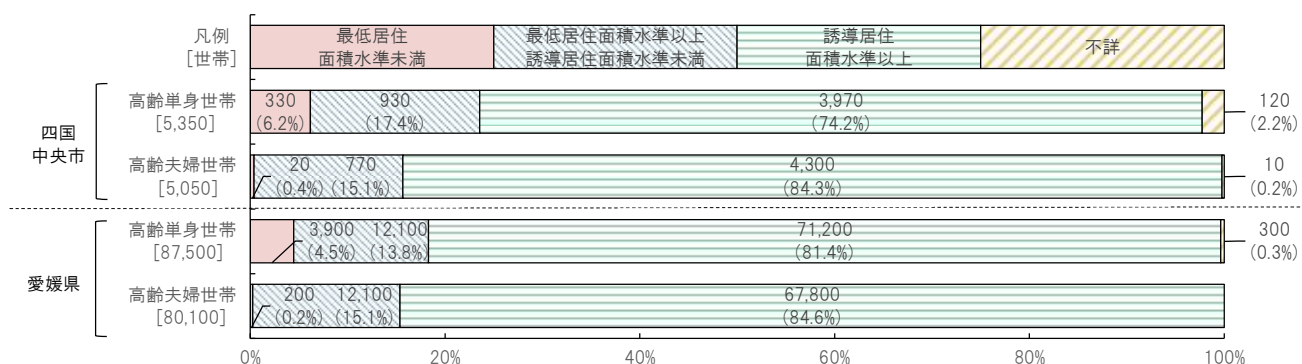
注：図内の数値は「主世帯数」を示し、（）は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため合計が 100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は、「誘導居住面積水準以上」が 7 割以上を占める。

高齢単身及び夫婦世帯においては、誘導居住面積水準以上の世帯が多く、高齢単身世帯では 74.2%、高齢夫婦世帯では 84.3%となっています。

〔高齢単身世帯および高齢夫婦世帯の居住面積水準〕

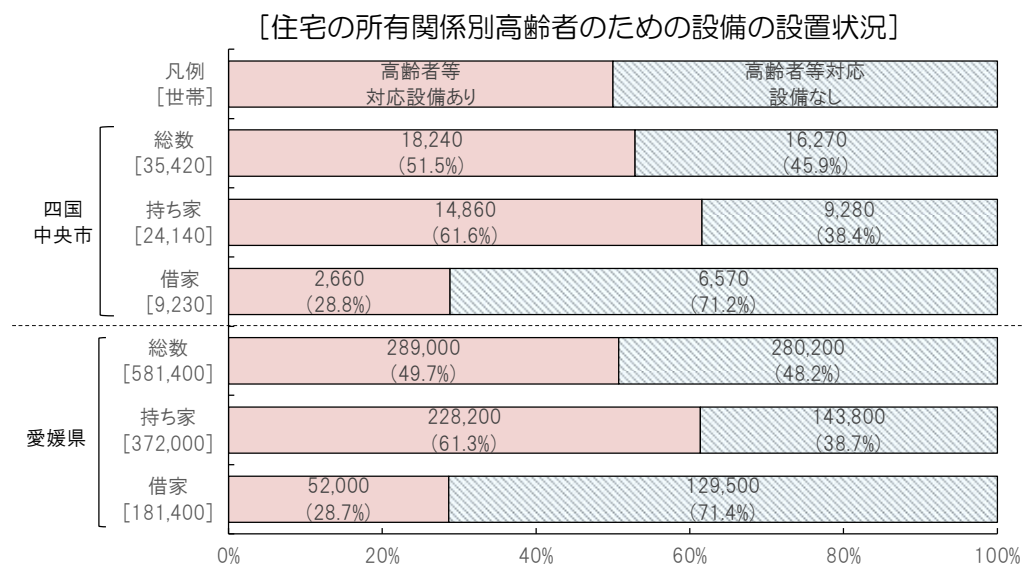


注：図内の数値は「主世帯数」を示し、（）は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

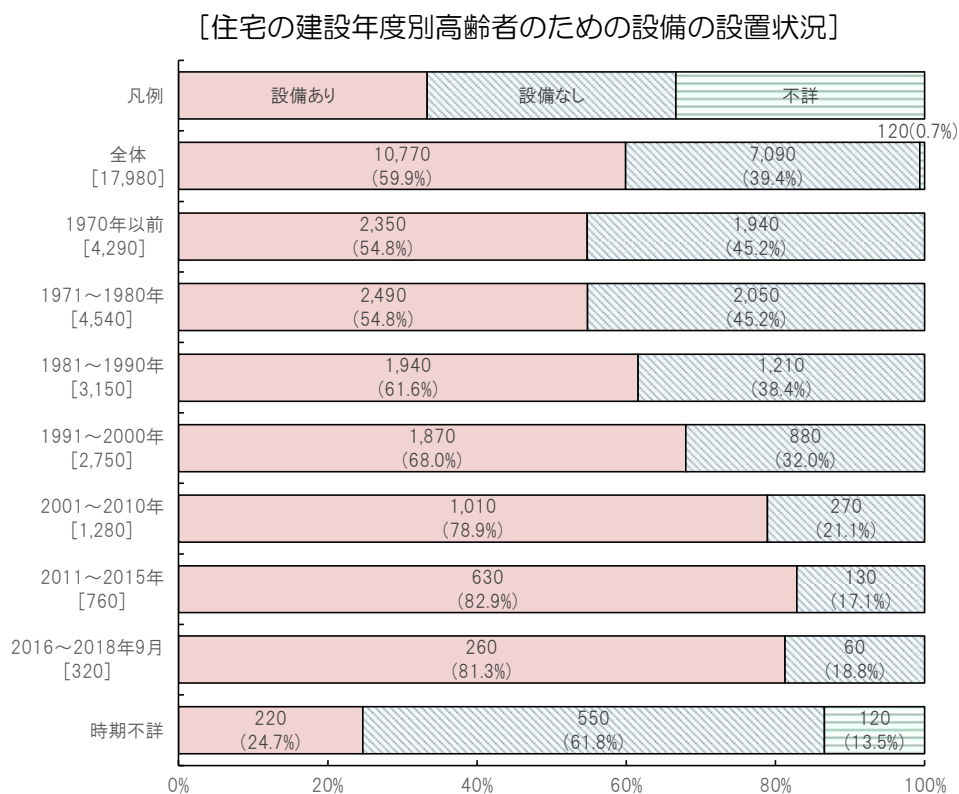
■ 65 歳以上の世帯員のいる主世帯数において、高齢者のための設備がある住宅は 51.5%

高齢者のための設備がある住宅は 51.5%であり、愛媛県よりも、その割合は高くなっています。本市の借家においては「設備なし」の割合が 71.2%と、高くなっている一方、持ち家については、「設備あり」の割合が 61.6%となっています。



注：図内の数値は「65 歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、（）は各所有関係の 65 歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

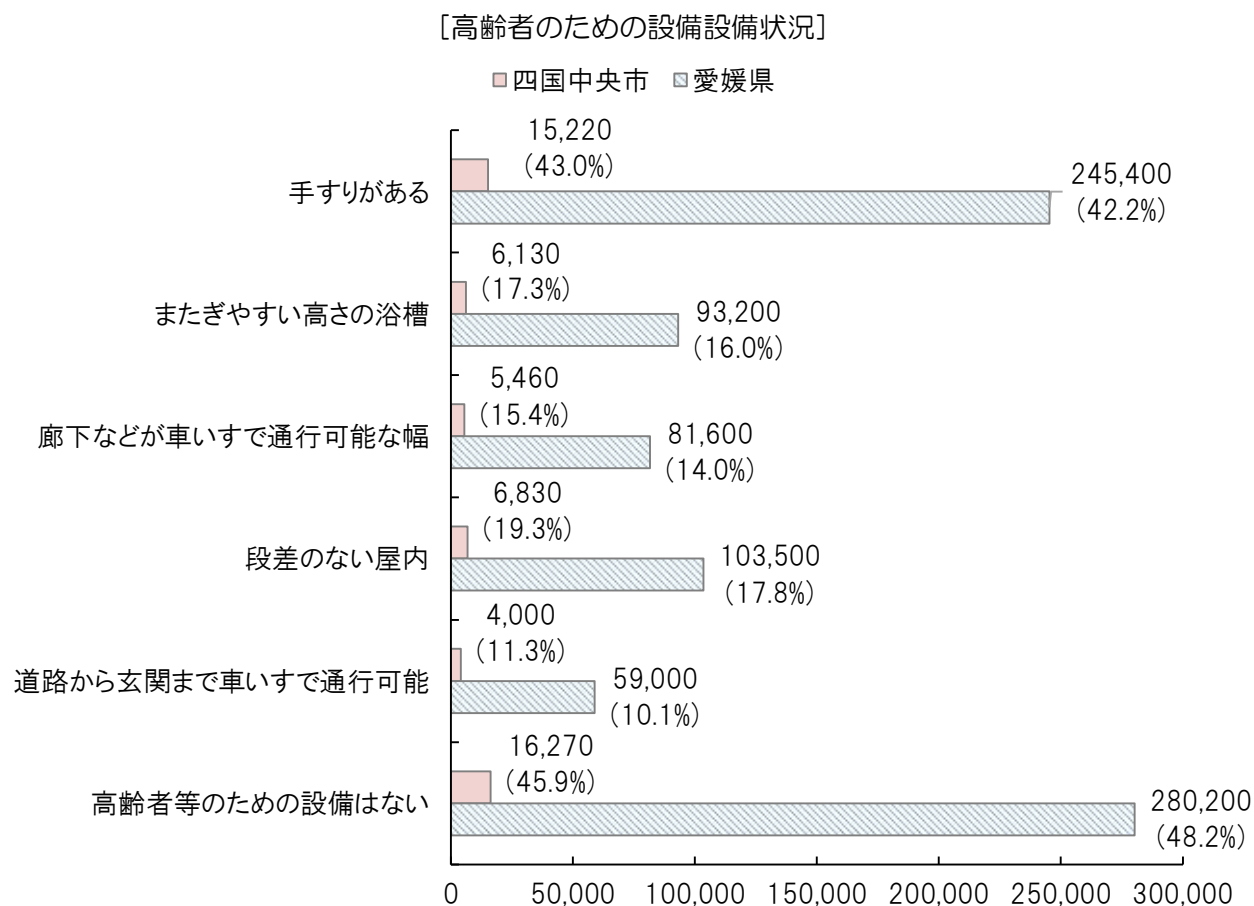


注：図内の数値は「65 歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、（）は各所有関係の 65 歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

■「手すり」の設置が 43.0%と高い。一方、車いすや段差等の移動に配慮した設備は設置が少ない。

本市の住宅における高齢者のための設備について、個別の設置状況は「手すり」が最も設置率が高く 43.0%となっています。一方、「廊下などが車いすで通行可能な幅」(15.4%)、「道路から玄関まで車いすで通行可能(11.3%)などの車いす移動等に配慮した設備は設置が少ない状況にあります。



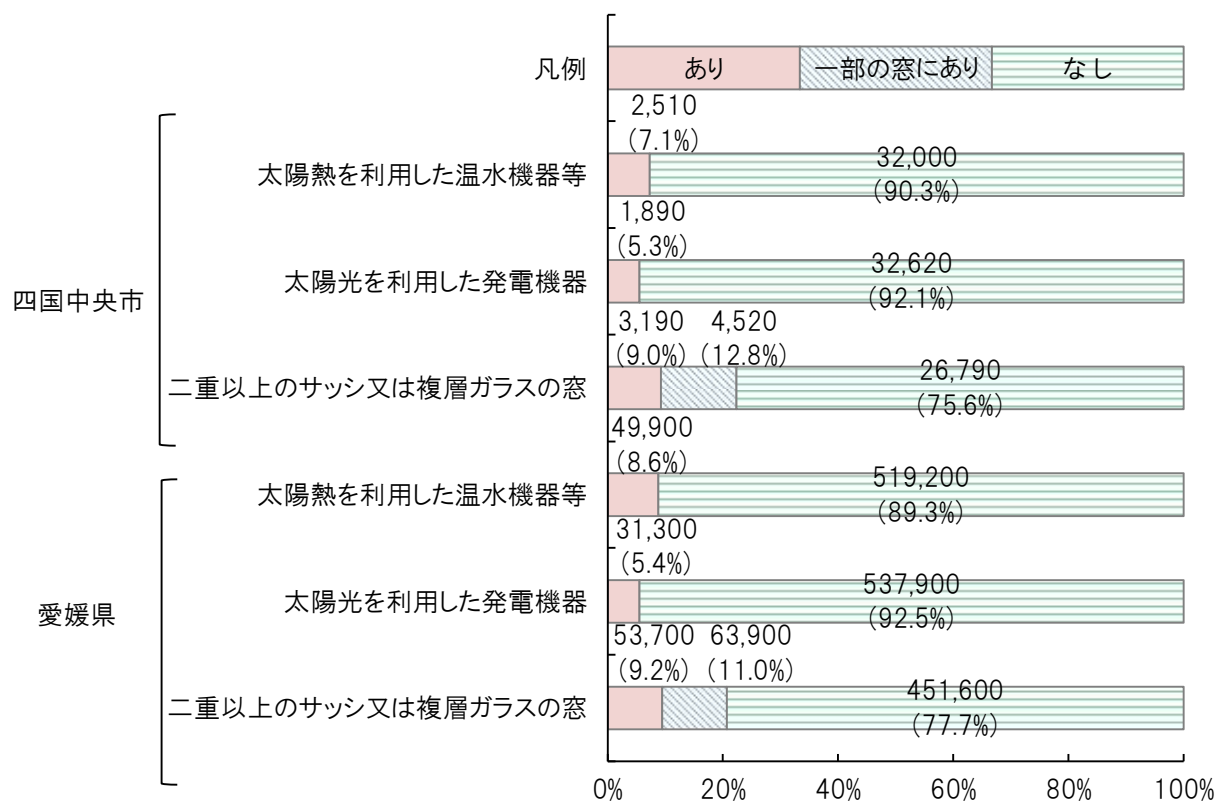
注：それぞれの数値は、「65 歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、() は各設備がある 65 歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■省エネ設備の設置状況は「設置なし」が70.0%～90.0%となっている。

住宅の省エネ設備として「太陽熱を利用した温水機器等」、「太陽光を利用した発電機器」、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」のいずれについても「設置なし」とする割合が高くなっています。

〔省エネ設備の設置状況〕

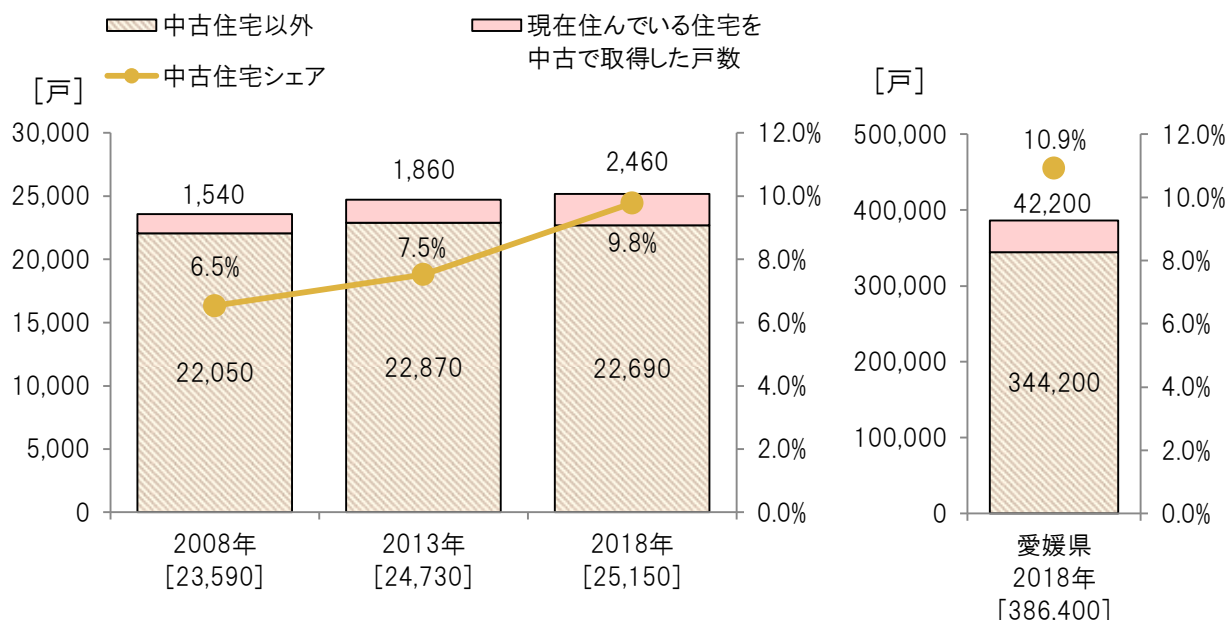


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■中古住宅シェアは年々増加しているものの、1割未満であり、愛媛県全体と比較しても低い状況にある。

持ち家を取得する際に、中古住宅を購入したとする割合（中古住宅シェア）は、2008年から2018年にかけてシェアが伸びていますが、1割未満と中古住宅シェアは低い状況となっています。また愛媛県全体と比較しても、中古住宅シェアは低い状況にあります。

[中古住宅シェアの状況]



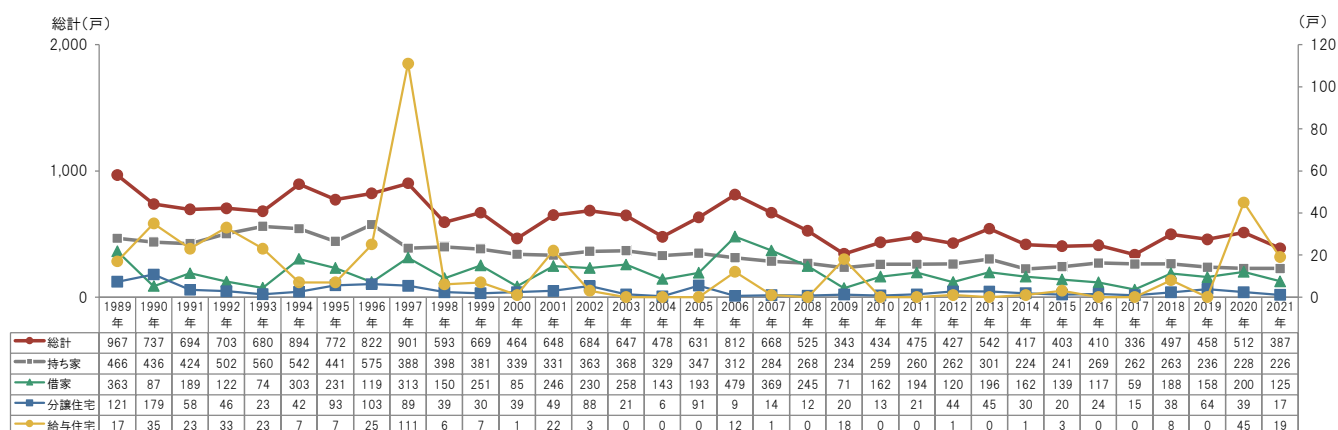
注：図内 [] は「持ち家総数」を示している。

資料：住宅・土地統計調査

■新設住宅着工戸数は近年 300 戸～500 戸程度で推移。分譲住宅は 1989 年～1990 年に集中。

本市の新設住宅着工戸数の総計は、減少傾向にあり、2021 年には 387 戸となっています。

[住宅の所有関係別新設住宅着工戸数の推移]



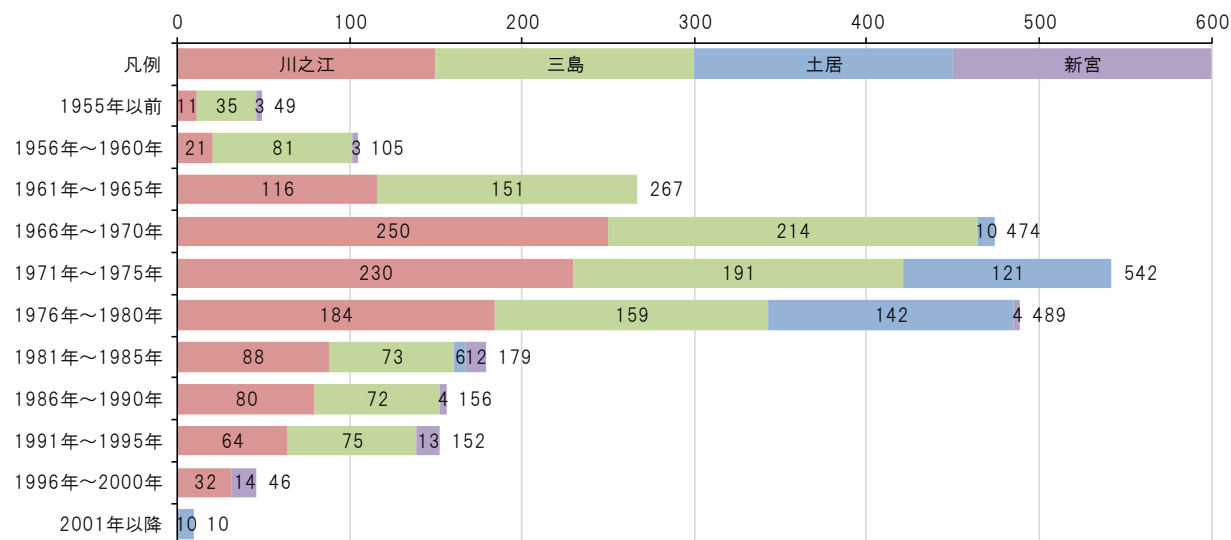
注：左軸は、総計、持家、借家、分譲住宅、右軸は、給与住宅。

資料：愛媛県建築住宅着工戸数

■ 1966 年～1980 年の公営住宅について管理戸数が多い。

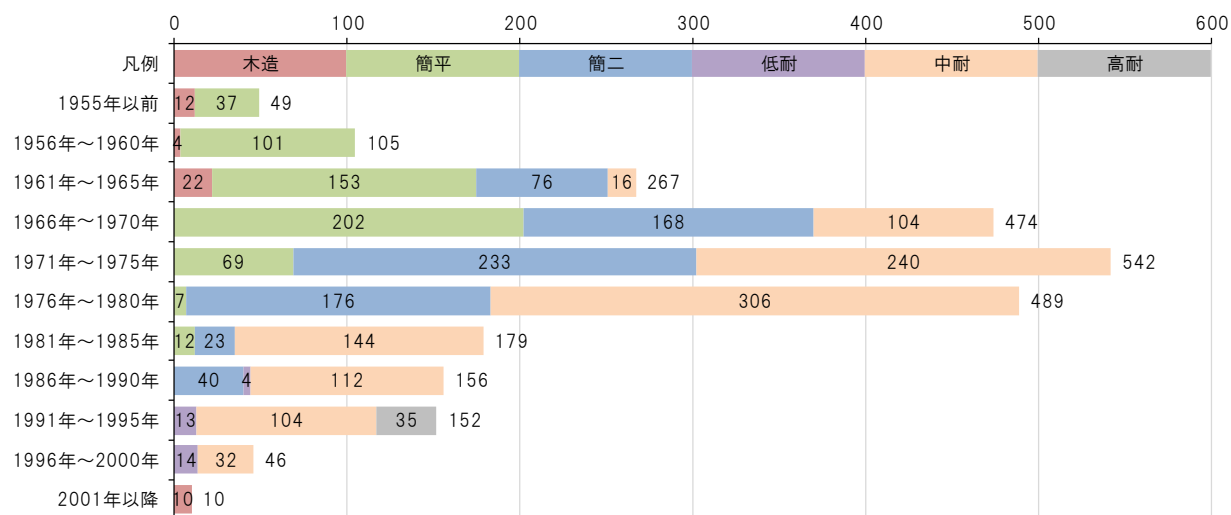
公営住宅においては、1966 年～1980 年の公営住宅について管理戸数が多く、この時期においては、簡易耐火構造平屋建て（簡平）、簡易耐火構造二階建て（簡二）の住宅が多くなっています。

[建設年度別地区別管理戸数 ※2019 年 4 月 1 日時点]



資料：四国中央市公営住宅等長寿命化計画

[建設年度別構造別管理戸数 ※2019 年 4 月 1 日時点]

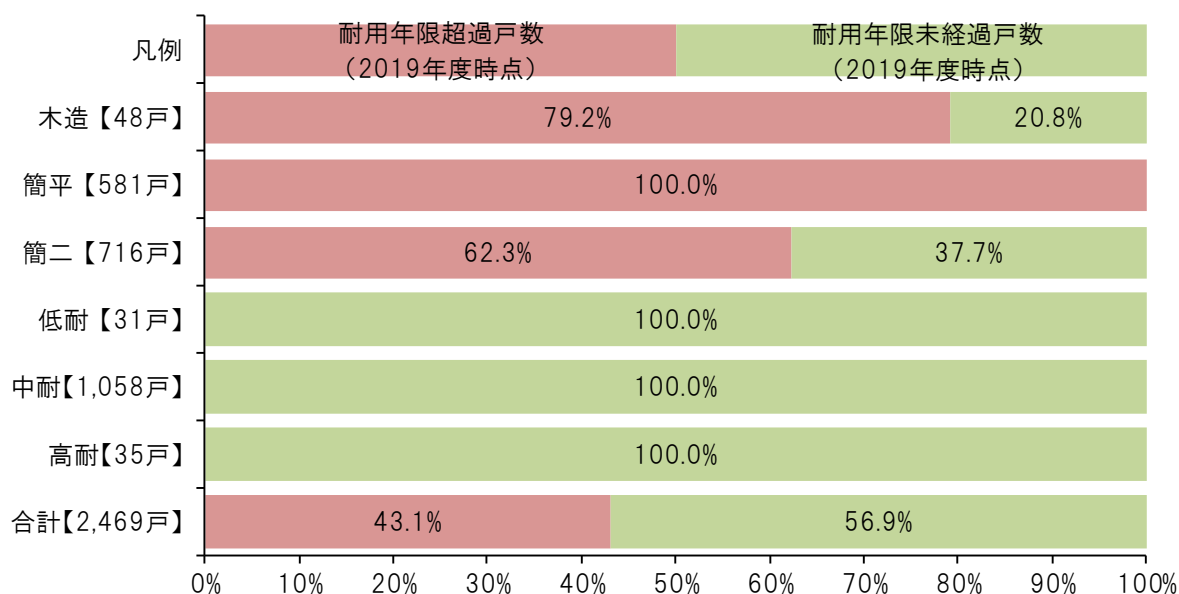


資料：四国中央市公営住宅等長寿命化計画

■ 2029 年度において半数以上が耐用年限を経過する。

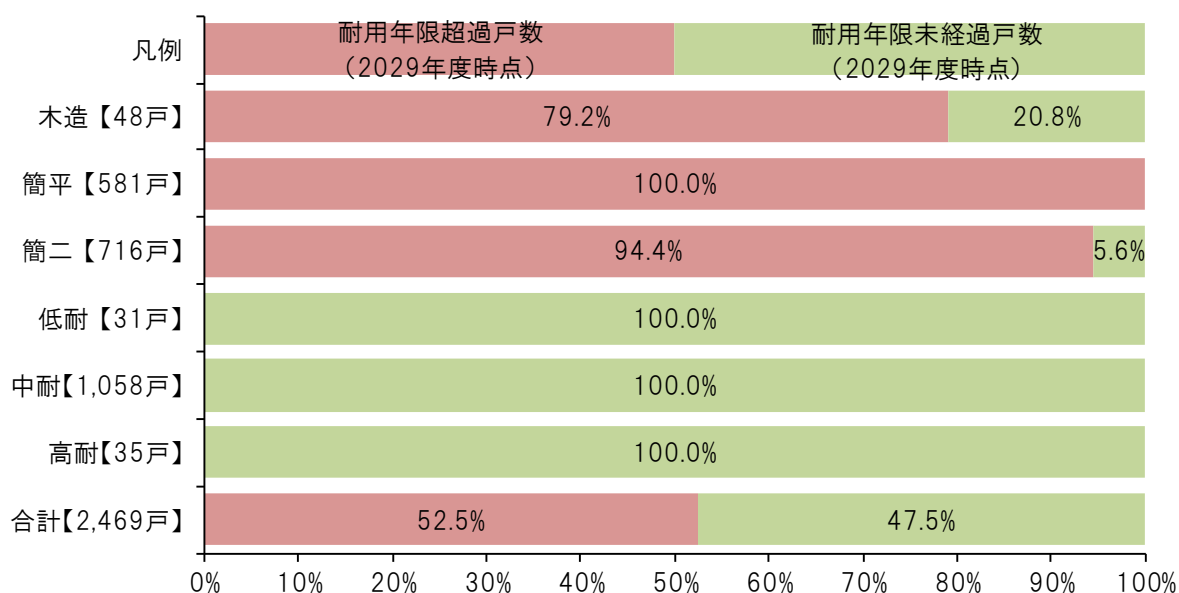
耐用年限経過状況においては、耐用年限超過戸数が 2019 年度時点で 43.1%となっていますが、10 年後（2029 年度時点）においては、簡易耐火構造二階建て（簡二）の住宅が耐用年限を経過することで、52.5%が耐用年限を経過することとなります。

[構造別耐用年限経過状況 ※2019 年度時点]



資料：四国中央市公営住宅等長寿命化計画

[構造別耐用年限経過状況 ※2029 年度時点]



※【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

資料：四国中央市公営住宅等長寿命化計画

2 住宅マスタープラン策定経緯

(1) 四国中央市住宅マスタープラン委員会条例

令和4年3月25日

条例第1号

(設置)

第1条 本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進する四国中央市住宅マスタープラン(以下「住宅マスタープラン」という。)を策定するため、地方自治法(昭和22年法律第67号)第138条の4第3項の規定に基づき、四国中央市住宅マスタープラン委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、市長の諮問に応じ、住宅マスタープランの策定等に関する必要な事項について調査審議を行うものとする。

(組織)

第3条 委員会の委員(以下「委員」という。)の定数は、10人以内とする。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 四国中央市自治基本条例(平成19年四国中央市条例第32号)第2条第1号に規定する市民
- (2) 市議会議員
- (3) まちづくりの分野に関し識見を有する者
- (4) 福祉の分野に関し識見を有する者
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が適当と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、第2条に規定する所掌事務が終了する日までとする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長1人を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第7条 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、住宅マスタープラン担当課で処理する。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(招集の特例)

2 第6条第1項の規定にかかわらず、この条例の施行の日以後最初に開かれる会議は、市長が招集する。

(2) 四国中央市住宅マスタープラン委員会委員名簿

種 別	委員氏名	所属・役職
市民	宮崎 政夫	公募市民
	大西 誠治	公募市民
市議会議員	井川 剛	市議会 議長 (～2022 年 11 月 30 日)
	三宅 繁博	市議会 議長 (2022 年 12 月 1 日～)
	吉田 善三郎	市議会 産業建設委員長 (～2022 年 11 月 30 日)
	篠永 誠司	市議会 産業建設委員長 (2022 年 12 月 1 日～)
住宅分野	尾藤 淳	愛媛県建築士会四国中央支部
	星川 勉	愛媛県宅地建物取引業協会
福祉分野	近藤 博昭	老人クラブ連合会
	越智 義文	障がい者福祉団体連合会
	近藤 和明	四国中央市 PTA 連合会
	西川 由紀子	四国中央医療福祉総合学院

(3) 審議内容

実 施 回	日 時	内 容	
第 1 回	2022 年 11 月4日 (金)	1 開会 2 市長あいさつ 3 委員長・副委員長選任 4 議事 ・四国中央市住宅マスター プランの策定について ・その他 5. 閉会	
第 2 回	2022 年 12 月8日 (木)	1 開会 2 市長あいさつ 3 議事 ・四国中央市住宅マスター プランについて 4 その他 5 閉会	
第 3 回	2023 年 1 月23日 (月)	1 開会 2 市長あいさつ 3 議事 ・四国中央市住宅マスター プラン（案）について 4 その他 ・四国中央市住宅マスター プランの公表について 5 閉会	

3 用語集

用 語	解 説
あ 行	
IoT	Internet of Things の略。モノのインターネット。様々なものがインターネットに接続されて、インターネットから物を制御する仕組みや、物がインターネットを経由して、相互に情報交換をする仕組みのこと。
ICT	information and communication technology の略「情報通信技術」を意味する言葉であり、ネットワークを活用して情報や知識を共有することを含めた技術全般のこと。
安心 R 住宅	国土交通省の告示による特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度。耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅のこと。
一次エネルギー	自然から採取されたままの物質を源としたエネルギーのこと。石炭・石油・天然ガス・水力・原子力などを指す。
インスペクション （住宅検査）	住宅に精通した住宅検査士等が、第三者的かつ専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスをこなう専門業務のこと。
AI	artificial intelligence の略。人間のような知能を持ったコンピューターのこと。医療やビジネス・子供向けのものなど、様々な分野で展開されており、自ら学習することができることが特徴。
NPO	non-profit organization の略。営利を目的としない組織のこと。民間非営利組織は、営利を目的とせず、社会的使命の達成を目的としている。
LCCM 住宅	建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ二酸化炭素の排出抑制に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時の二酸化炭素排出量も含めライフサイクルを通じて、二酸化炭素の収支をマイナスにする住宅のこと。
温室効果ガス	地球に温室効果をもたらすガス。主に、二酸化炭素・メタン・亜酸化窒素・フロンなどのこと。
か 行	
カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などの吸収量を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。

用 語	解 説
借上公営住宅制度	地方公共団体などの事業主体が、民間事業者等が新築し、又は所有している住宅を借り上げて、公営住宅として低所得者に対し供給する制度のこと。
既存住宅	居住に供されているまたは供されたことのある住宅のこと。
旧耐震基準	1981 年 5 月までの建築確認において適用された震度 5 強程度の揺れでも建物が倒壊しない構造基準として設定された耐震基準のこと。なお、1981 年 6 月以降の建築確認において適用された震度 6 強、7 程度の地震でも倒壊しない構造基準として設定された耐震基準を新耐震基準と呼ぶ。
狭あい道路	幅員 4m 未満の道路のこと。
協働	市民や団体、行政などの異なる主体同士が、何らかの目標を共有し、ともに力を合わせ活動すること。
居住支援法人	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定する法人のこと。
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として「立地適正化計画」で定められている区域のこと。
近居	親と子の世帯の住まいが異なるものの、車・電車で 1 時間以内の日常的な往来ができる範囲に居住すること。
グローバル化	政治・経済、文化など、様々な側面において、従来の国家・地域の垣根を越え、地球規模で資本や情報のやり取りが行われること。
コミュニティ	居住する地域を同じくし、利害をともにする共同の社会。生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきをもつ共同体のこと。
コミュニティビジネス	地域課題の解決を「ビジネス」の手法で取り組むこと。地域の人材やノウハウ、施設、資金を活用することにより、地域における新たな創業や雇用の創出、働きがい、生きがいを生み出し、地域コミュニティの活性化に寄与することを期待されている。
コワーキング	業種の異なる人々が、事務所や設備などを共有しながら、それぞれ独立した仕事を行うこと。また、そのような働き方。

用 語	解 説
コワーキングスペース	さまざまな年齢、職種、所属の人たちが、机・椅子・ネットワーク設備などの実務環境を共有しながら仕事を行う場所のこと。利用者同士の積極的な交流等を促すことを重視していることが特徴。
コンパクト・プラス・ネットワーク	地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者等が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携した、コンパクトなまちづくりを目指す考え方のこと。
さ 行	
サービス付き高齢者向け住宅	単身の高齢者や、高齢夫婦等を対象として、状況把握サービスや生活相談サービスなどの、高齢者が安心して生活できるサービスが義務づけられている住宅のこと。
再生可能エネルギー	資源に限りのある化石燃料と異なり、太陽光、風力、水力、波力、地熱、太陽熱など、比較的短期間に再生可能であり、資源が枯渇せず利用できる資源のこと。
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。
裁量階層	高齢者世帯（入居者が高齢者の方で、かつ同居者のいずれもが高齢者または18歳未満の方である世帯）、身体障がい者（1級～4級）、精神障がい者（1級～2級）、知的障がい者（精神障がいの程度に相当する程度）の方がいる世帯、小学校就学前の子どもがいる世帯、その他、法令で定める世帯を指す。
自然動態	一定期間における出生・死亡に伴う人口の動きのこと。
持続可能な社会	地球環境や自然環境が適切に保全され、将来の世代が必要とするものを損なうことなく、現在の世代の要求を満たすような開発が行われている社会のこと。
社会動態	一定期間における転入、転出に伴う人口の動きのこと。
住環境	住まいの快適さなどに影響を及ぼす周囲の状況。
住生活産業	住宅の新築・維持管理・流通等の住宅関連サービス、住宅に関わる保険や金融のほか、これらのサービスを取り巻く多様な産業のこと。
重層的支援	地域住民の複雑化・複合化した支援ニーズに対応した包括的な支援として、属性を問わない相談支援や参加支援、地域づくりに向けた支援等を一体的に実施すること。

用 語	解 説
住宅確保要配慮者	高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。
住宅瑕疵担保履行法	新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付けるもので、事業者は住宅に欠陥があった場合に、補修や瑕疵によって生じた損害を賠償する責任を 10 年間負うことを義務付けた法律のこと。
住宅循環システム	数世代にわたり引き継げる住宅資産を形成し、多様かつ複線的なライフステージに応じて、個々のニーズにあった住まいを簡単に、手ごろに、誰もが安心して取得できるシステムのこと。
住宅ストック	国内に建築されている既存の住宅のこと。
住宅セーフティネット法	住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者のこと）に対して、公的賃貸住宅の供給の促進や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することで、住宅セーフティネットを構築することを目指す法律。
省エネ基準	外壁や屋根・天井、床、窓などの断熱性能や、給湯器、冷暖房機器、換気や照明設備などの省エネ性、太陽光発電などにより創り出したエネルギーなどを加味して省エネ性能を評価する基準のこと。
新型コロナウイルス感染症	2019 年に中国武漢市で発見され、全世界に感染拡大した感染症。呼吸器症状、高熱、下痢、味覚障害等の症状を引き起こす。人から人への伝播は咳や飛沫を介して起こり、特に、密閉・密集・密接（三密）の空間での感染拡大が頻繁に確認されている。
スクラップ&ビルド	老朽化・陳腐化により物理的または機能的に古くなった設備や施設を廃棄し、高能率の設備や施設に置き換えること。
スマートハウス	情報通信技術を利用して複数の家電製品をネットワークで接続し、家屋内のエネルギー消費を最適に管理・制御すること。また、そのような住宅のこと。
セーフティネット	居住の面で困難な状況に陥った場合の援助や、そのような事態になることを防止する仕組み。住宅における弱者救済制度。
ZEH	net Zero Energy House の略。断熱性能等の向上や高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することで、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅のこと。
接道不良住宅	幅員 4m以上の道路に接していない住宅のこと。

用 語	解 説
た行	
脱炭素社会	地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出量「実質ゼロ」を目指す社会のこと
地域共生社会	制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会。
地域優良賃貸住宅制度	高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯など、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対し、居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進することを目的とした事業。
DX	digital transformation の略。情報技術を社会のあらゆる領域に浸透させることで、人々の生活や産業をより良いものへ変革すること。
定住促進住宅	人口の定住の促進を目的とした住宅
テレワーク	情報通信技術（ICT）を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。
都市計画区域	都市計画法に定められた区域で、市または一定条件下の町村の中心市街地に対し、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要があるとして指定されている区域。
な行	
認定こども園	教育・保育を一体的に行う施設。保護者の就労の有無にかかわらず施設の利用が可能であり、あわせて子育て家庭を対象に、相談活動や親子の憩いの場の提供などを実施する施設のこと。
は行	
ハザードマップ	発生の予測される自然災害について、その被害の及ぶ範囲、被害の程度、さらに避難の道筋、避難場所等を表した地図のこと。
働き方改革	少子高齢化に伴う将来の日本経済への不安を払拭するため、一億総活躍社会の実現を目指した国のプロジェクトの一環であり、社会保障や子育て支援を通して中間層の働きやすい環境を作り、ワーク・ライフ・バランスと生産性を共に向上させていこうとする取り組みのこと。
バリアフリー	高齢者や障がいのある人などが社会生活をしていく上で障壁となるものを除去すること。
PFI	公共施設等の建設、維持管理、運営等に、民間資金や経営能力、技術的能力を活用し、効率的かつ効果的に社会資本整備を図る事業手法のこと。

用 語	解 説
ヒートショック	大きな温度差にさらされることで血圧が急激に変化し、身体に不快や不調を来したり、脳梗塞や心筋梗塞などを発したりする等の状態に陥ったりすること。
ビッグデータ	電子媒体等を通じて個人が発する情報、コンビニエンスストアの購買情報、カーナビゲーションシステムの走行記録、医療機関の電子カルテなど、日々生成されるデータの集合を指す。産業・学術・行政・防災などさまざまな分野で利活用が行われている。
HEMS	Home Energy Management System の略。家庭でのエネルギー使用状況を、専用のモニターやパソコン、スマートフォン等に表示することにより、家庭における快適性や省エネルギーを支援するシステム。
本来階層	市営住宅の入居対象とする所得の範囲にある世帯
や行	
やまじ風	愛媛県東部に吹く局地風。石鎚山脈と剣山地の間を抜ける南寄りの風で、春に多く、日本海側を低気圧が通過する際に発生する。
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準のこと。
ユニバーサルデザイン	障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方のこと。
ら行	
リノベーション	増築・改築や建物の用途変更のほか、住まいの性能を新築の状態よりも向上させる等、価値を高めるための大規模な改造を行うこと。
リフォーム	建物の老朽化した箇所を改修することにより、新築に近い状態・性能に近づけること

四国中央市住宅マスタープラン

2023 年 3 月策定

発行 四国中央市 建設部 建築住宅課
〒799-0413 愛媛県四国中央市中曽根町 500 番地
TEL : 0896-28-6183
FAX : 0896-28-6189



四国中央市