



四国中央市住宅マスタープラン

概要版

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

住宅マスタープランについて

■計画策定の趣旨

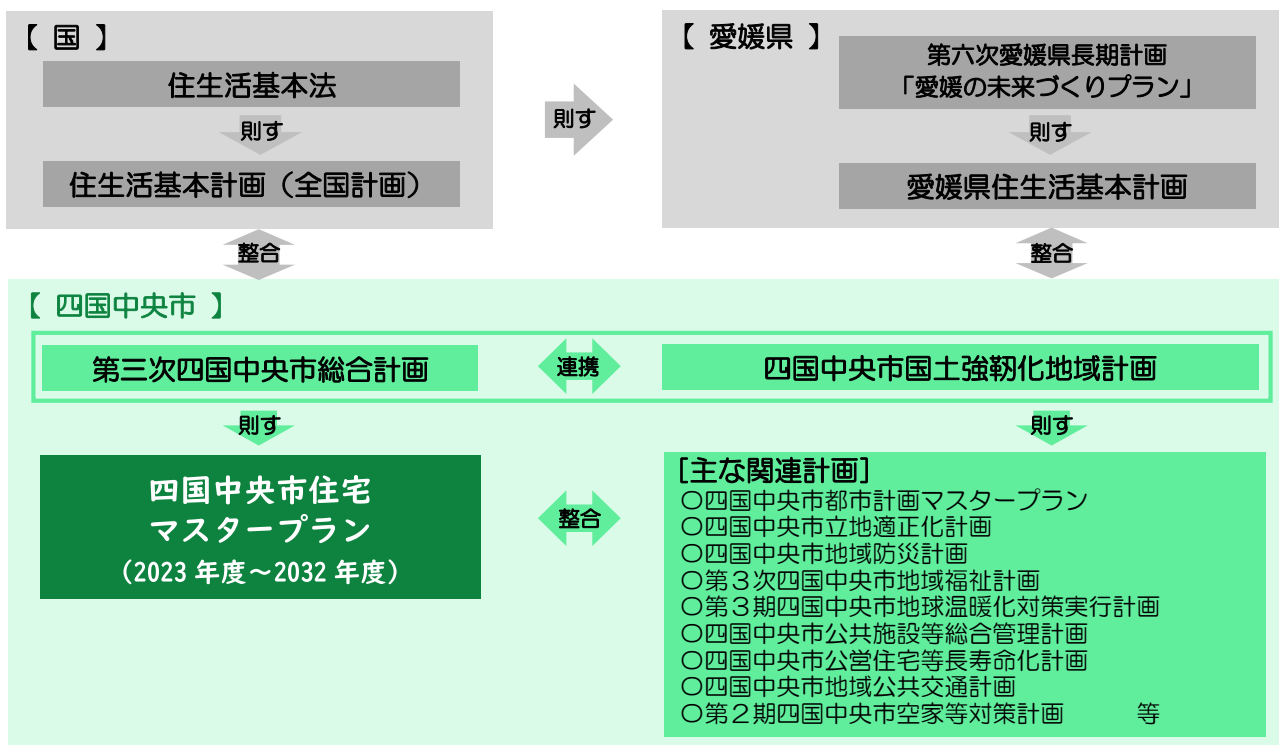
四国中央市においては、急速に進む少子高齢化や人口・世帯数の減少、近年の大規模災害の発生、新型コロナウイルス感染症拡大などを背景として、価値観やニーズ、ライフスタイルが多様化しており、こうした社会情勢等に対応した住宅施策の推進が必要となっています。

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新たな「四国中央市住宅マスタープラン」を策定し、住宅施策の推進を図ります。

■計画の位置づけ

「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

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。



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

子育て世帯の転出抑制、増加等に向けて、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

バリアフリーの普及促進のほか、サービス付き高齢者向け住宅など、高齢者が安心して生活できる住宅を提供し、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

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」や、まちなかにおいてコンパクトなまちづくりによるまちの機能維持、集落において、集落機能を維持するための、拠点形成・生活支援方策の検討が必要です。

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

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

接道不良住宅や狭あい道路、危険空家等の解消、地域木材、健康住宅の促進、景観保全、安全性の高い地域への居住誘導など、安全・快適な住環境づくりが必要です。

(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

住宅産業の活性化のほか、ZEH、スマートハウス等、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、省エネ設備の導入を推進するなど、住宅の省エネルギー化を推進していくことが必要です。

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

住宅を長く活用していくため、住宅のメンテナンスの推進や中古住宅市場の活性化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による、危険な空き家の増加抑制が必要です。

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

市営住宅において、人口や世帯数の動向から、適正な管理戸数を見極め、廃止や建替え等の整理・実施や、健康で文化的な住生活の実現に向け、最低限の住宅面積が確保できるよう、建替え、改善等の対応を図ることが必要です。

住宅施策の方向性、展開方向

■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 ～

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。

■住宅施策の展開方向

展開方向１ 安心して快適に住みつづけられる住宅整備

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、豊かで良質な住宅づくりができるよう、住宅産業の活性化を推進します。

展開方向２ どんな人でも住みやすい多様な住宅の提供

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・住宅供給や、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。

展開方向３ 安全で質の高い住環境の整備

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促進や、ライフスタイルに応じた柔軟な住環境整備、地域の防災力向上のほか、同時に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。

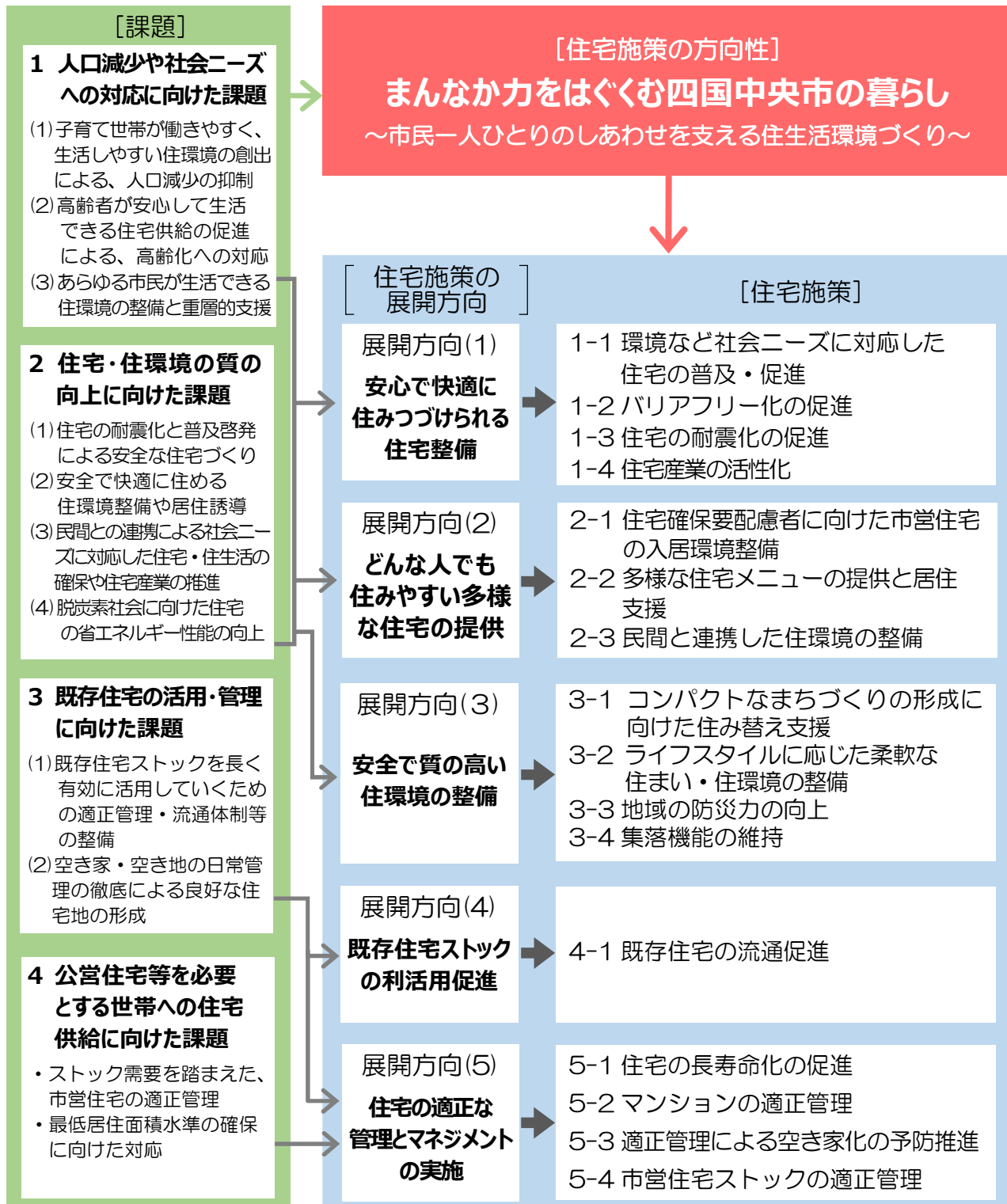
展開方向４ 既存住宅ストックの利活用促進

住宅市場への空家の流通や、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。

展開方向５ 住宅の適正な管理とマネジメントの実施

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、分譲住宅（マンション）の適正化推進など、住宅の適正な管理とマネジメントを実施していきます。

施策体系および住宅施策の概要



住宅施策の具体的な取り組み

安心して快適に住みつけられる住宅整備	
展開方向 1	【目標指標】耐震性を有する住宅ストックの比率 現状値：79.9%（2018年）→ 目標値：95.0%（2030年）
1-1 環境など社会ニーズに対応した住宅の普及・促進 ○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 ○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 ○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 ○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	1-4 住宅産業の活性化 ○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 ○地域木材の利用促進に向けた補助事業の推進

どんな人でも住みやすい多様な住宅の提供	
展開方向 2	【目標指標】市内におけるセーフティネット住宅登録戸数 現状値：1,024戸（2021年）→ 2,000戸（2032年）
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 ○市営住宅の用途廃止等の推進 ○市営住宅の建替え等の推進〔再掲〕 ○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 ○低層階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 ○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 ○福祉や保育機能と連携した住宅等の供給促進 ○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 ○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
2-3 民間と連携した住環境の整備 ○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〕 ○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 ○OPFI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	
	【目標指標】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 現状値：102 件（2021 年）→ 300 件（2032 年）	
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 ○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 ○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 ○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 ○景観づくりの推進、意識醸成
3-3 地域の防災力の向上 ○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		3-4 集落機能の維持 ○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〕

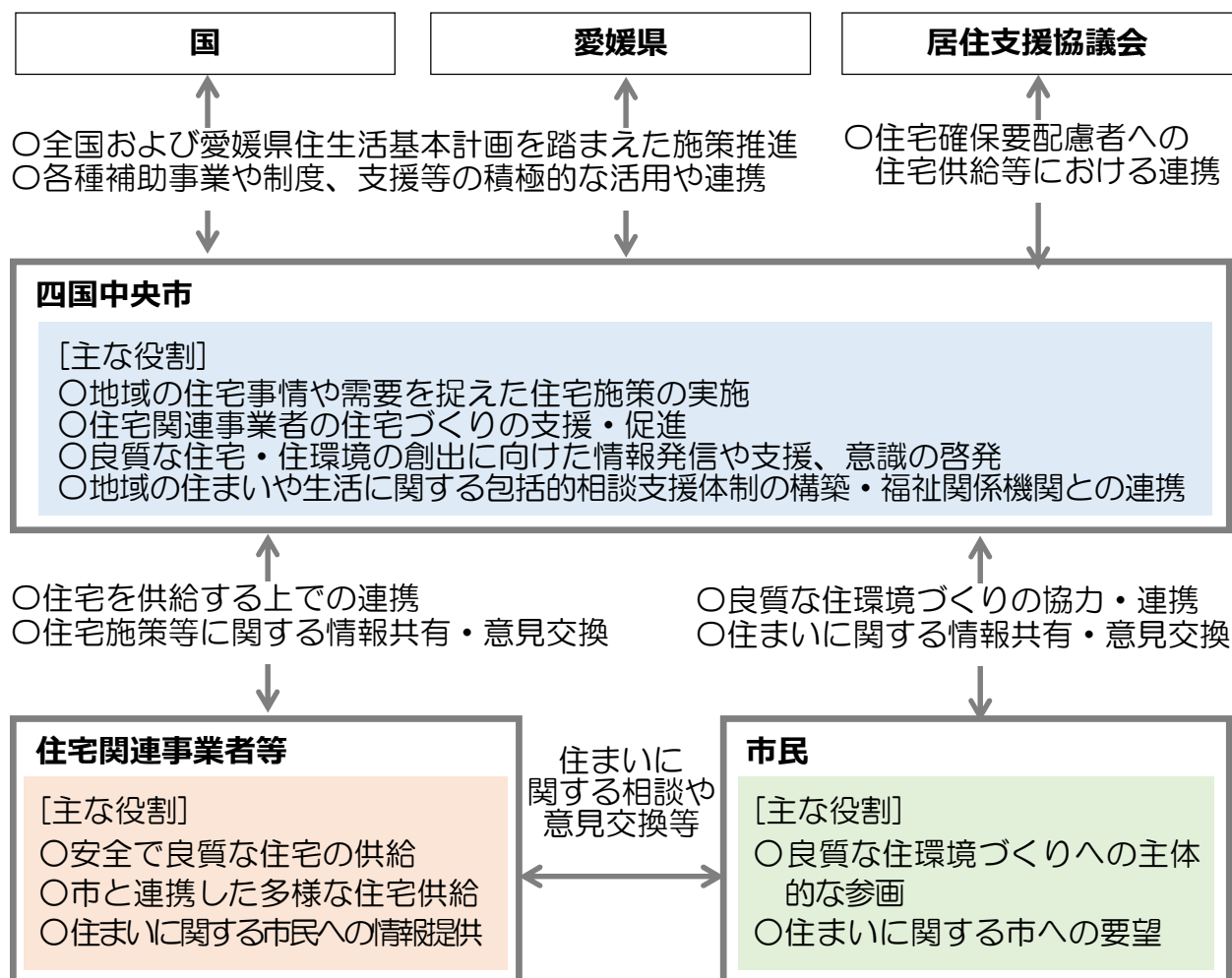
展開方向 4	既存住宅ストックの利活用促進	
	【目標指標】中古住宅シェア	
	現状値：9.8%（2018 年）→ 15.0%（2030 年）	
4-1 既存住宅の流通促進		
○住宅性能表示や住宅瑕疵担保履行法等の普及啓発 ○空き家・空き地に関する無料相談会の開催 ○空き家を流通させるための情報提供 ○中古住宅を適正に査定できるマニュアル作成の検討 ○インスペクション（既存住宅状況調査）の活用支援 ○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進 ○適正に査定ができる人材育成 ○地域版公営レインズの開設検討		

展開方向 5	住宅の適正な管理とマネジメントの実施	
	【目標指標】長期不在等の空き家数 現状値：4,290 戸（2018 年）→ 4,700 戸（2030 年）	
5-1 住宅の長寿命化の促進 ○「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 ○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 ○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 ○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 ○OPFI による市営住宅の建替え事業の可能性検討〔再掲〕 ○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〕

計画の推進体制

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。



四国中央市住宅マスタープラン

2023 年 3 月策定

四国中央市 建設部 建築住宅課

発行 〒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