



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 ～



四国中央市

Since 2018.3

ごあいさつ



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～

私たちの住まいは、健康で文化的な暮らしを支えるだけでなく、人の心のやすらぎや幸せをはぐくみ、かけがえのない人生の大切な時間を過ごす生活空間です。

また、市民の地域における憩い・交流の場として、さらには、美しいまち並みを構成する重要な要素としての社会的な性格も包含しています。

近年は、人口減少時代の到来や少子高齢化の進行などにより社会情勢が大きく変化しており、住生活へのニーズも多様化がみられています。こうした世相を反映し、国では住生活基本法を制定し、住宅施策は、「量の確保」から「質の向上」へと転換が図られ、住生活の安定の確保と住環境の向上を目指すことが定められています。

このような中、本市においては、情勢に即した今後の住宅施策を展開するため、「四国中央市住宅マスタープラン」を策定いたしました。

この計画におきましては、国・愛媛県の住宅政策との整合性を図るとともに、「第二次四国中央市総合計画」や市の住まいに関連する計画に基づき、「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～」を住宅施策の方向性として、5つの視点から具体的な取り組みをまとめております。

良好な住宅・住環境づくりの実現に向けて、市民の皆様をはじめ、事業者など多くの関係者とともに積極的に取り組んで参りますので、今後ともご理解とご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、「四国中央市住宅マスタープラン委員会」の委員の皆様、アンケート調査やタウンコメント等を通して、ご意見やご要望をお寄せいただきました関係者をはじめとする多くの皆様に心より感謝申し上げます。

2018年3月

四国中央市長 篠原 実

目 次

第1章 総論

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

1 住宅・住環境に関する上位・関連計画.....	6
2 住宅事情.....	11
3 住まい・住環境に関するアンケート調査結果.....	14
4 事業者ヒアリング結果.....	16
5 公営住宅需要量の推計.....	18

第3章 四国中央市の課題

1 人口減少社会への対応に向けた課題.....	26
2 住宅・住環境の質の向上に向けた課題.....	27
3 既存住宅の活用・管理に向けた課題.....	28
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.....	28

第4章 住宅施策の方向性、展開方向

1 住宅施策の方向性.....	30
2 住宅施策の展開方向.....	31

第5章 住宅施策

1 施策体系.....	34
2 住宅施策.....	35

第6章 計画の推進体制

1 推進体制.....	46
2 各主体の役割.....	47
3 連携方策.....	48

第7章 資料編

1 四国中央市の現状.....	50
2 住まい・住環境に関するアンケート調査集計結果.....	67
3 住宅マスタープラン策定経緯.....	82
4 用語集.....	86

第 1 章 総論

第1章 総論

1 計画策定の趣旨

四国中央市では、2008年3月に「四国中央市 住宅マスタープラン」を策定し、「人がまんなか住まいる 四国中央市 ～人の視点で考え、市民が安全に安心して生活できる、住生活環境づくり～」を住宅政策の目標に掲げ、住宅施策を展開してきました。

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2006年6月に施行されました。さらには、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、愛媛県でも、全国計画に基づき「愛媛県住生活基本計画」が策定されました。

近年では、急速に進む少子高齢化や人口・世帯数の減少、社会情勢の変化などを踏まえて、2016年3月に「住生活基本計画（全国計画）」、2017年3月に「愛媛県住生活基本計画」が改定されるなど、今後の社会情勢を踏まえた住宅施策の推進が図られています。

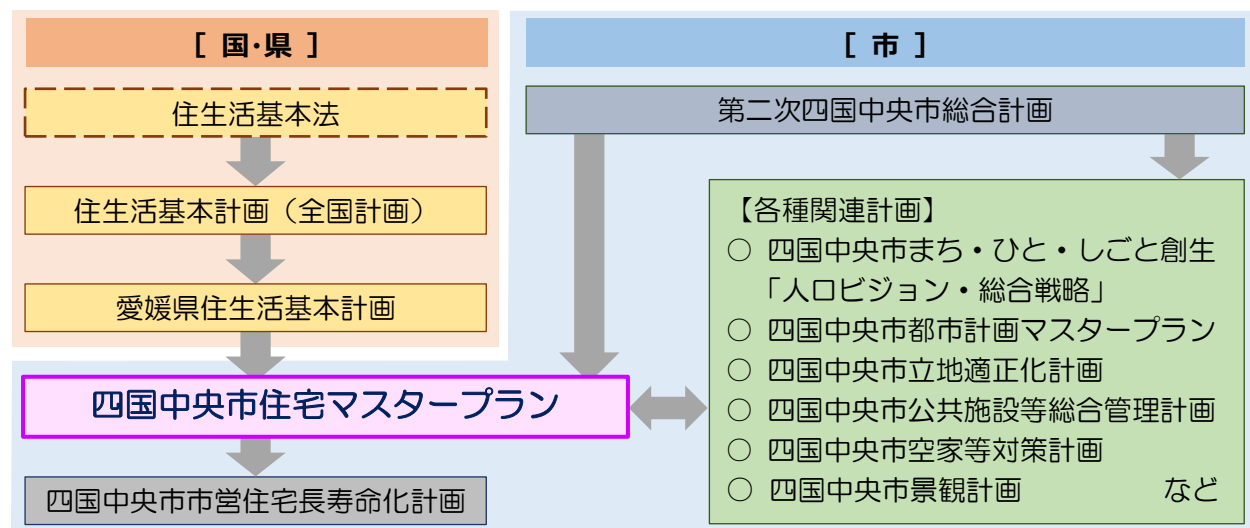
本市においても、少子高齢化や人口・世帯が減少すると予測されており、これに伴い、住まいに対するニーズや、空家の増加などへの対応が課題となっています。また、東日本大震災や熊本地震以降、市民の意識変化により、安心・安全な住まいづくりが一層求められるようになるなど、住生活を取り巻く情勢の変化に対応した施策の推進が必要となっています。

このような背景のもと、「四国中央市住宅マスタープラン」の計画期間が2017年度で終了することから、市民の安心・安全で快適な住生活の実現のため、「住まい」や「住生活」を取り巻く情勢の変化を踏まえた、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。

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、「住生活基本法」や「住生活基本計画（全国計画）」、県の「愛媛県住生活基本計画」等との整合性に配慮するとともに、「第二次四国中央市総合計画」を上位計画として、市の各種関連計画と連携した計画とします。



3 計画期間

本計画は2018年度から2027年度までの10年間とします。

ただし、社会情勢の変化等に柔軟に対応していくため、必要に応じて、おおむね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) 国・県の住宅・住環境に関する計画等

① 住生活基本法(2006 年 6 月 8 日法律第 61 号)

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・地方公共団体及び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 住生活基本計画（全国計画）（2016 年度～2025 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。

前計画は 2011 年度から 2020 年度までの 10 ヶ年の計画ですが、同計画において、「今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね 5 年後に見直し、所要の変更を行う」こととされており、これに基づき、2016 年 3 月 18 日に 2016 年度から 2025 年度までを計画期間とした新計画を閣議決定しました。

■目標と基本的な施策

【居住者からの視点】

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

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

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

【住宅ストックからの視点】

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

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

目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

【産業・地域からの視点】

目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

③ 愛媛県住生活基本計画（2016 年度～2025 年度）

愛媛県における最新の住宅・住生活に係る課題や現況等を把握し、国における施策のポイント、制度的枠組みや既往の住宅政策の検証を踏まえつつ、県と市町の役割、また、行政と県民の役割等を再整理することにより、今後の推進すべき住宅政策の体系ならびに施策の方向を示すことを目的としています。

2016 年 3 月の全国計画見直しに伴い、国の動向を踏まえつつ、愛媛県としての地域特性に応じた目標・施策を示し、住宅政策を進める必要があることから、2017 年 3 月に計画が改定されました。

■基本理念

『笑顔あふれる住まい・まち・暮らし』

■住宅政策において重視する視点

- 視点1 県民一人ひとりの住生活を豊かにする視点
- 視点2 住宅ストックの維持管理・活用を重視する視点
- 視点3 地域の個性と資源を活かし課題を解決するまちづくりの視点

■住宅政策の基本目標

- 基本目標Ⅰ 安全・安心で暮らしやすい住まいと生活環境づくり
- 基本目標Ⅱ 地域の活性化と連携したまちづくりの推進
- 基本目標Ⅲ 既存住宅ストックの再生・流通・活用の促進
- 基本目標Ⅳ 住宅のセーフティネットの充実
- 基本目標Ⅴ 住生活産業の充実
- 基本目標Ⅵ 総合的な空き家対策の推進
- 基本目標Ⅶ 住まい・まちづくりへの意識向上

④ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（2001 年 4 月 6 日法律第 26 号）

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促進により、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の確保を図るための法律です。

2009 年 5 月には、住宅と福祉の両面から高齢者向け住まいの対策を総合的に推進するとともに、高齢者向け住まいの安定確保を強化することなどを目的とした改正法が公布され、国土交通省と厚生労働省の共管のもと、高齢者居住安定確保計画の枠組みが設けられました。

また、2011 年 4 月には、医療・介護・住宅の連携強化と高齢者が安心できる住まいのさらなる供給促進などを目的とし、サービス付き高齢者向け住宅制度が創設、2016 年には、「地方分権一括法」及び関連する改正省令等が施行されたことを受け、都道府県だけでなく、市町村においても高齢者居住安定確保計画を策定すれば、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準をある程度自由に定めることが可能となりました。

(2) 市の住宅・住環境に関連する主な計画等

① 第二次四国中央市総合計画（2015 年度～2022 年度）

第一次総合計画が 10 年間の計画期間の終期を迎えることから、「四国のまんなか 人がまんなか～人を結ぶ 心を結ぶ あったか協働都市～」を将来都市像に掲げ、2015 年度から 2022 年度の 8 年間を計画期間とする「第二次四国中央市総合計画」を多くの市民参画を得て策定しました。

■まちづくりの基本理念

『市民一人ひとりのしあわせづくりの応援』

■目指す将来像

『四国のまんなか 人がまんなか ～人を結ぶ 心を結ぶ あったか協働都市～』

■まちづくりの基本方向（施策の柱）

「四国のまんなか」 の まちとして	(1) 環境資源を宝とするまちづくり（自然、環境、資源・エネルギー）
	(2) 活力の創造と再生のまちづくり（産業政策）
	(3) 快適な集いと定住のまちづくり（土地利用、都市基盤、安全）
「人がまんなか」 の まちとして	(4) 安心とぬくもりのまちづくり（健康、福祉）
	(5) 人と文化を育むまちづくり（教育、文化）
	(6) 市民自治と協働のまちづくり（協働、行財政）

■住宅施策に関する方向（「施策 13 魅力ある定住環境の整備」から抜粋）

- (1) 住宅などのストックや需要の動向を見極めながら、暮らしやすい住まいを確保します。
- (2) 上下水道をはじめ、市民生活を支える快適な居住環境の整備を進めます。
- (3) 都市のライフラインの一つとして、情報通信網の確保とその有効な活用を進めます。

② 四国中央市都市計画マスタープラン（2012 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。

■都市づくりの理念

『四国のまんなか人がまんなか、活力・交流・文化の都市づくり』

■都市づくりの目標

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| (1) 製紙関連産業の活性化 | (2) 魅力的な商業地の形成 |
| (3) 良好な住宅地の確保 | (4) 流通の効率化 |
| (5) 地域道路網の整備 | (6) 高齢者・障がいのある方にやさしい都市づくり |
| (7) 地球環境にやさしい都市づくり | (8) 都市防災機能の充実 |
| (9) 教育文化施設・社会福祉施設の充実 | (10) 供給処理施設などの整備 |
| (11) 景観に配慮した都市づくり | (12) 公園・緑地の充実 |

③ 四国中央市公共施設等総合管理計画（2017 年度～2056 年度）

利用目的が同様な公共施設の重複や、施設の老朽化に伴う修繕・改修・更新（建替え・新築）経費の増大が懸念されることから、公共施設等総合管理計画では、今後 40 年の長期的な視点から、公共施設の適正配置や有効活用等に関する基本的な方針を定めています。

■公共施設マネジメントの基本方針

- 新たな公共建築物整備の抑制と保有量の段階的縮減
- 公共建築物の機能に着目した複合化、集約化等の実施
- 公共建築物の有効活用
- ライフサイクルコストの最適化
- 公共建築物のマネジメントの実施

④ 四国中央市市営住宅長寿命化計画（2012 年度～2021 年度）

本計画は、住宅マスタープランにおける市営住宅施策に関する部門計画として位置付けられています。2012 年度から 2021 年度までの 10 年間を計画期間として位置付け、市営住宅ストックを長期的に活用していくための長寿命化改善等、具体的な方策を定めています。

■市営住宅ストックの活用の基本方針

- ①入居者の安全性、居住水準の確保
- ②高齢者・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備
- ③団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理
- ④計画的な修繕・改善等による長期活用
- ⑤適正な入居者管理の実施

■市営住宅の長寿命化に関する基本方針

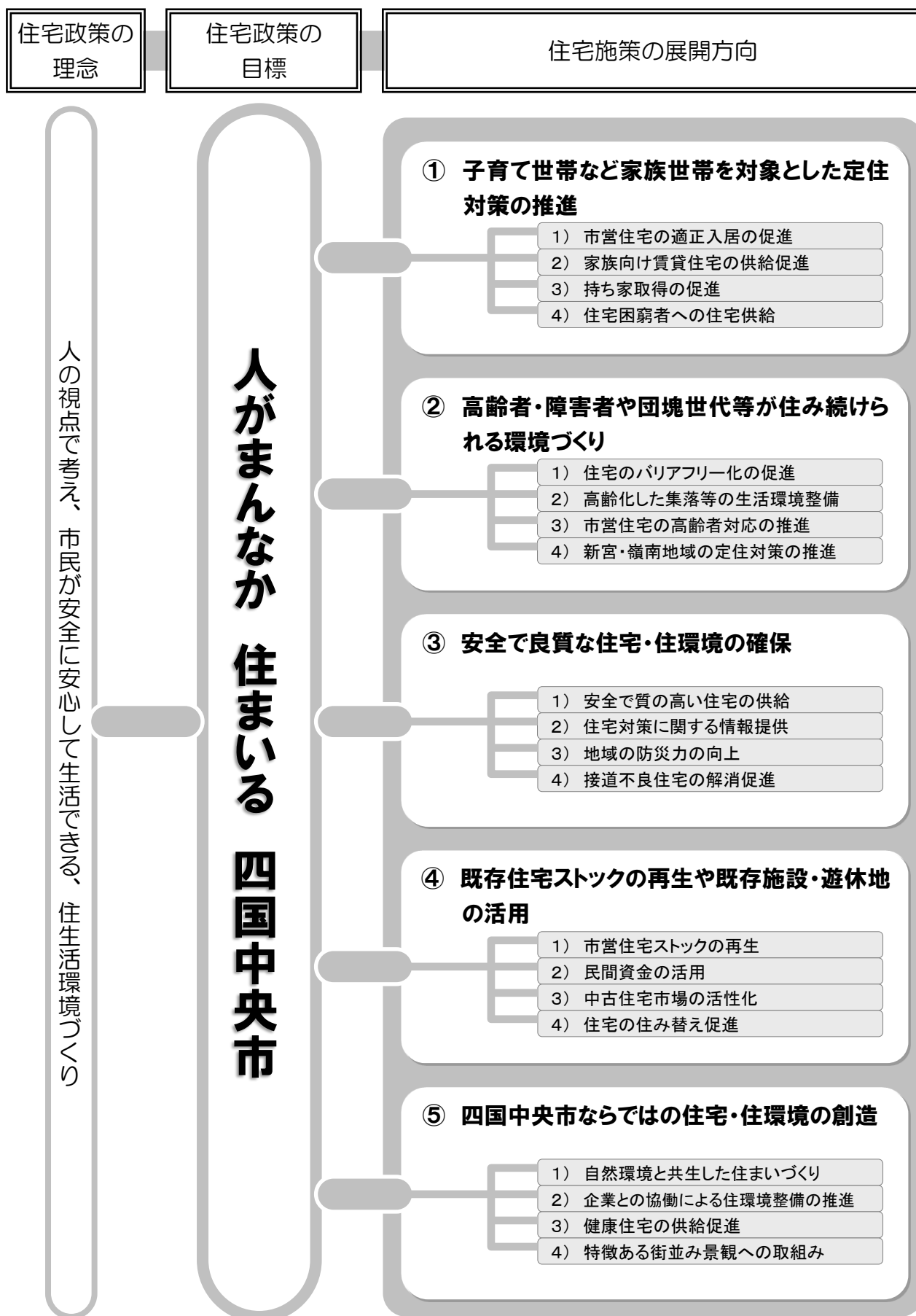
- （１）ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針
 - ①市営住宅情報のデータベース化
 - ②市営住宅の定期点検と予防保全による維持管理
 - ③修繕等の発生原因の検証
 - ④指定管理者の維持管理業務の導入検討
- （２）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
 - ①対処療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換
 - ②仕様のアップグレード等による耐久性の向上及び修繕周期の延長
 - ③定期点検や調査の充実による効率的な修繕・改善
 - ④コスト縮減のためのアウトソーシングの導入

■建替事業の基本方針

- （１）適切な整備水準の確保とソーシャルミックスへの対応
- （２）効率的な管理・維持のための建替・統合の実施
- （３）入居者移転に関する方針

⑤ 四国中央市住宅マスタープラン（2008 年度）の住宅施策の方向

2008 年 3 月に策定された四国中央市住宅マスタープランは、以下の施策を展開しています。



2 住宅事情

(1) 全国的な住宅・住環境を取り巻く社会潮流

① 高齢化により、求められる高齢者や低額所得者を支援するサービス・住宅の提供

我が国の総人口は2010年をピークに減少局面にあります。高齢化率は2013年に25%を超え、2025年には30%を超える見込みです。

これに伴い、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の数も増加しており、その中でも特に賃貸住宅居住の高齢者世帯（年金受給世帯）が今後増加する見込みとなっていることから、これらの高齢者・低額所得者を支援するサービスの提供が求められています。

そのなかで、我が国においては、住宅のバリアフリー化促進や、「シルバーハウジング・プロジェクト」※1、「スマートウェルネス住宅等推進事業」※2等の促進が図られています。また住宅に困窮する低額所得者に対しては、公営住宅を補完する制度として地域優良賃貸住宅制度を位置付け、公的賃貸住宅の整備や家賃の減額に要する費用等に対して助成を行うなどの支援を行っています。

2017年10月には、2017年4月に公布された住宅セーフティネット法の改正法が施行され、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の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など、民間賃貸住宅や空家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が本格的に始まりました。

- ※1 バリアフリー化された公営住宅等の供給とライフサポートアドバイザーによる日常の生活相談、緊急対応等のサービスを併せて提供する高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。

※2 高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、高齢者生活支援施設や子育て支援施設等の福祉施設の整備及び先導的な取組みを推進する事業。

② 空家の増加により、求められる住宅ストック活用型市場への転換

我が国の空家総数は増加傾向にあり、2015年時点で820万戸存在します。今後は世帯数がさらに減少することが見込まれることから、それに伴い、空家もさらに増加することが懸念されます。

そのため、既存住宅活用型市場への転換が求められていますが、住宅リフォーム市場規模、既存住宅取引数はともに伸び悩んでおり、新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れているのが現状です。

③ 増加する老朽住宅

我が国のマンションストック数は約613万戸あり、そのうち、築後40年超のマンションは51万戸となっています。この3年後には3倍の151万戸、20年後には6倍の296万戸となると推計されており、今後、老朽化マンションが急増する見込みです。

マンションについては、多数の区分所有者の合意形成の難しさに加え、管理組合の役員のなり手不足など、適正な管理が困難になっているものもあります。

今後、老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震等、安全性や質の向上を図ることが必要です。

④ 子育てや働き方など、ライフスタイルに合わせた住環境の提供

我が国においては、価値観の多様化に対応するため、そのライフスタイルに合わせた住環境を提供し、ワークライフバランスの向上を図る取組みが促進されています。

具体的には、子育て世帯向けの賃貸住宅（地域優良賃貸住宅）の整備や、公的賃貸住宅と子育て支援施設等との一体的整備等が図られています。また、テレワーク※の推進による在宅勤務等、子育て・介護等を行う労働者に対する就業継続性の確保や女性・高齢者・障がい者等の社会進出の推進などについて、取組みが行われています。

※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。

⑤ 求められる住宅の省エネ化

我が国のエネルギー需要は、特に熊本大震災以降、一層逼迫する中、建築物のエネルギー消費は増加しています。このことを受け、住宅においても、より環境負荷の少ない住宅の開発・普及が求められています。

2016年には「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）」が公布され、一定規模以上の住宅・建築物の新築・増改築について省エネ基準の適合が必要となりました。また、全ての住宅・建築物において、省エネ性能が一定の誘導基準に適合している場合、容積率特例を受けられるなどの制度が設けられています。

⑥ コンパクトシティ・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・高齢化が進む中、特に地方都市において、地域の活力を維持していくために、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携した、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク実現のためのまちづくりを促進しています。

具体的には、2014年8月に都市再生特別措置法の一部改正法、11月に地域公共交通活性化再生法の一部改正法がそれぞれ施行され、生活拠点などに、福祉・医療等の施設や住宅を誘導し、集約する制度（立地適正化計画制度）や、地方公共団体が中心となり、まちづくりと連携して面的な公共交通ネットワークを再構築するための新たな仕組みが設けられました。

(2) 四国中央市の現状・住宅事情

① 人口・世帯の状況

【人口の状況】

- 本市の人口は2015年時点で87,413人ですが、2030年には人口8万人、2040年には7万人を下回ると推計されています。
- 旧新宮村の人口は、1990年から5割以上減少し、2015年時点で1,091人となっています。
- 本市の老年人口割合（65歳以上）は増加する一方、年少人口割合（15歳未満）はますます減少し、2020年には高齢化率（65歳以上人口割合）が3割を超えると推計されています。
- 特に旧新宮村の高齢化率は2015年時点で49.7%であり、高齢化が急速に進んでいます。
- 死亡者数が出生者数を上回る自然減、転出者数が転入者数を上回る社会減となっています。

【世帯の状況】

- 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、2015年時点で2.50人となるなど、年々減少し、核家族化が進行しています。
- 旧土居町、旧新宮村では、既に世帯数の減少が進行しています。
- 「高齢単身世帯」と「高齢夫婦世帯」が増加しています。

② 住宅の状況

【住宅ストックの状況】

- 空家戸数および空家率は、県で増加傾向にあるのに対し、本市では2008年から2013年にかけて減少傾向にあります。
- 空家総数は3,033戸、空家率は8.4%であり、うち4割以上の空家が「危険度高」に該当しています。
- 持ち家率は72.7%であり、一戸建住宅の割合は74.1%と大きな割合を占めています。
- 住宅総数のうち、旧耐震基準は35.6%存在しています。
- リフォーム工事を行った割合は、持ち家総数に対し、27.7%で、県平均を下回っています。
- 耐震診断を実施したことがある住戸は1割にも満たない状況です。

【住宅の広さ、居住面積水準の状況】

- 最低居住面積水準未達の住宅は、給与住宅が14.1%と高い割合を示しています。

【高齢者等への配慮状況】

- 高齢者等に配慮した設備は、借家の61.6%が「設備なし」となっています。

【省エネ等への配慮状況】

- 省エネ設備を導入している住宅は1割に満たない状況です。

【住宅フローの状況】

- 新設住宅着工戸数の総計は、減少傾向にあり、2013年度には498戸となっています。
- 借家の一戸当たりの床面積は、持ち家の半分以上となっており、持ち家と借家の床面積の差が大きくなっています。

【既存住宅の建替え・流通等の状況】

- 中古住宅シェアは、1割未満と中古住宅シェアは低い状況にあります。

3 住まい・住環境に関するアンケート調査結果

(1) 調査概要

趣旨	「四国中央市住宅マスタープラン」を改定するため、住まいづくりや住環境に関する意向や将来の居留意向を把握し、計画を策定する上での基礎資料として活用。
対象者	20 歳以上の男女各 1,000 人、合計 2,000 人の市民を無作為で抽出
実施期間	2017 年 8 月 7 日～8 月 21 日（※切日）
配布数・回収率	配布：1,995 通（不在票を除く）、回収数 643 通 回収率 32.2%

(2) 集計結果

① 住宅や周辺環境への評価について

- 住宅環境は、省エネ性能への満足度が最も低く、冷暖房、給湯設備、日当たり・風通し、住宅の広さ、間取り、部屋数の満足度が高くなっています。
- 周辺環境は、災害対策、公共交通・道路環境に対する満足度が低く、治安や近所づきあい、地域との交流などに関する満足度が高くなっています。
- 住宅に対する不安は、修繕など住宅の維持管理に対する不安が最も高くなっています。

② 住まいの防災、防犯、環境対策について

- 耐震診断を実施した住宅は 1 割に満たず、実施したいができないという回答割合が高くなっています。また、その要因として、「資金がない」という回答割合が高くなっています。
- 防犯対策については「何もしていない」という回答割合が高くなっています。
- 環境に配慮した住まいづくりについて重要だと思うものについて、「外壁等の断熱性や複層ガラス等の省エネ窓」という回答割合が最も高くなっています。

③ 定住または転居の意向について

- ずっと住み続けたいという意向が最も強く、半数以上を占めています。
- 転居したい理由について、住宅の面では、建物が古い・傷んでいるため、周辺環境の面では、買い物や娯楽施設、道路環境、公共交通が不便であるという点が大きく影響しています。また、戸建住宅に転居したいという意向が強くなっています。
- 住み続けたい理由について、「理由がない」を除くと、住まいの面では、現在の住宅に愛着があるため、住環境の面では、親、子と同居している、近くに住んでいるからという理由が回答割合として高くなっています。

④ 中古住宅について

- 中古住宅へのイメージでは、新築に比べて、住まいにかかる購入費用が安そうというイメージがある一方、リフォームに費用がかかるというイメージも挙がっています。
- 中古住宅の購入について、約8割が「興味がない」と回答しています。
- 中古住宅を購入する際、重要視することについて、住まいの面では、耐震性、住環境の面では、通勤や買い物、病院等の利便性を重視するという意向が強くなっています。

⑤ 空家について

- 居住している住宅以外に所有してる住宅が空家である割合は約3割。また、その空家の4割以上はそのまま空家として維持するという回答となっています。
- 所有する住宅が空家となったときの支援制度について、除却時の費用補助制度による支援を実施してほしいという意向が強くなっています。

⑥ 高齢者・障がい者や子育て世帯の住まいについて

- 高齢者や障がい者が安心して暮らせるために望むことについては、日常生活を支援するための福祉サービスの充実を望む意向が強くなっています。
- 子育てしやすい住環境の充実のために望むことについては、地域に子どもが安心して過ごせる場所の整備を望む意向が強くなっています。

4 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「『住宅市場』に関する不動産業者ヒアリング」、「『住宅市場』に関する住宅施工事業者ヒアリング」、「『サービス付き高齢者向け住宅』に関する事業者ヒアリング」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) 『住宅市場』に関する不動産業者ヒアリング

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家状況、住宅需要、セーフティネット、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。
日にち	2017年11月27日
対 象	愛媛県宅地建物取引業協会

- 【空家（持ち家）】近年、住宅所有者の相続が増加傾向にあるが、その相続人が地元にはいないことにより、住宅が放置され、空家となるケースが多発している。
- 【空家（持ち家）】相続した住宅に対して、相続人は売却をすれば良いのか、賃貸とすることが良いのか、その後の適切な対応がわからない。相続対策について相談に乗ってあげることや勉強する機会をつくる必要がある。
- 【空家（賃貸）】賃貸の空家については、20年程前から相続対策による賃貸物件供給が過剰になってしまったことにより、古い賃貸の空家が増加している。加えて、本市では工業団地が香川県に移動したことなどにより、賃貸の空家化が一層進行した。
- 【空家（賃貸）】対策として、高齢者生活機能を備えた賃貸提供や、グループホームなど高齢者の共同生活が出来るスペースの提供等を行うことが考えられる。
- 【中古住宅】一戸建ての中古住宅流通については、供給されている住宅の多くが不良債権化した住宅であり、近年は低金利等により供給件数が減少している。加えて非常に古く再利用が困難な住宅が増加している。分譲マンションについては、保有コストが多くかかることや、残債ローンが大きく販売価格で支払いが出来ないこと、土地の下落などが影響し、販売が難しい状態である。
- 【中古住宅】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ができる人材の育成やマニュアルの作成、インスペクション（住宅検査）の活用促進などが必要だと考えられる。
- 【その他、本市に必要な施策】市と専門民間業者とが情報交換をして課題を解決する場などが、今後必要である。

(2) 『住宅市場』に関する住宅施工事業者ヒアリング

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。
日にち	2017 年 11 月 28 日
対 象	愛媛県建設業協会

- 【住宅工事】戸建ての建築戸数は増加傾向にある。特に 30 代を中心としたファミリー層に需要が高い。
- 【リフォーム】住宅に対して不安を持つ人がリフォーム工事を実施することが多い。しかし、中古住宅をリフォームするより、新築するニーズの方が高く、特に若い人にはあまりニーズがない。
- 【耐震補強】熊本地震時には、耐震補強工事は増加したものの、2017 年度は未だ本市において耐震補強工事の受注はない。
- 【地元木材普及】地域産材を使用した工事などについての受注はない。
- 【担い手】人材が大手や市外に流れており、中小企業へ就職しようとする人材が少ない。文系・高卒を視野に入れるほど、地域の建設業界の人材確保が厳しい状況となっている。
- 【その他、本市に必要な施策】コンパクトシティ化による地域のインフラ維持や、住工分離による住環境整備が必要である。

(3) 『サービス付き高齢者向け住宅』に関する事業者ヒアリング

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の推進や普及等に向けた課題を把握する。
日にち	2017 年 11 月 28 日
対 象	市内事業者

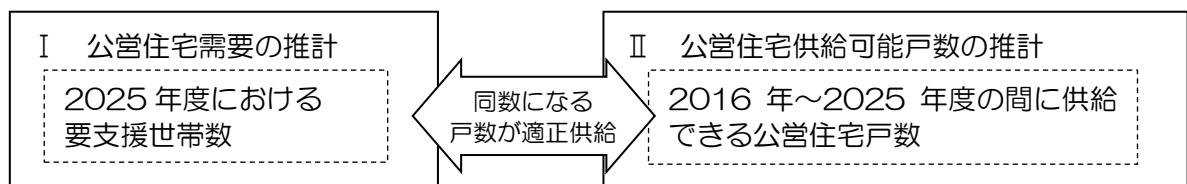
- 【需要】需要は高く、空室が発生しにくい状態。市外からの居住者は少なく、市内居住者の応募が主。
- 【需要】サービス付き高齢者向け住宅の需要は 20 年を想定。今後、高齢化により要介護度の高い高齢者や認知症の高齢者が増加することが予測されるため、サービス付き高齢者向け住宅では対応ができなくなっていくことが考えられる。これらを考慮すると、今後はグループホームの充実を図る方が効果的である。
- 【その他、本市に必要な施策】所得や介護度に関係なく、誰でも入れる介護施設を今後整備していく必要がある。

5 公営住宅需要量の推計

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。

この考えに基づき、本市の公営住宅の供給必要戸数の検討にあたっては、「Ⅰ 公営住宅需要の推計」と「Ⅱ 公営住宅供給可能戸数の推計」を行い、両者のバランスから適正な管理戸数を算出します。

なお、国や県における目標年次や統計データの関係から、2016 年～2025 年度の需要戸数を算出し、2018 年～2027 年度での需要戸数とします。



Ⅰ 公営住宅需要の推計

ア 推計の流れ

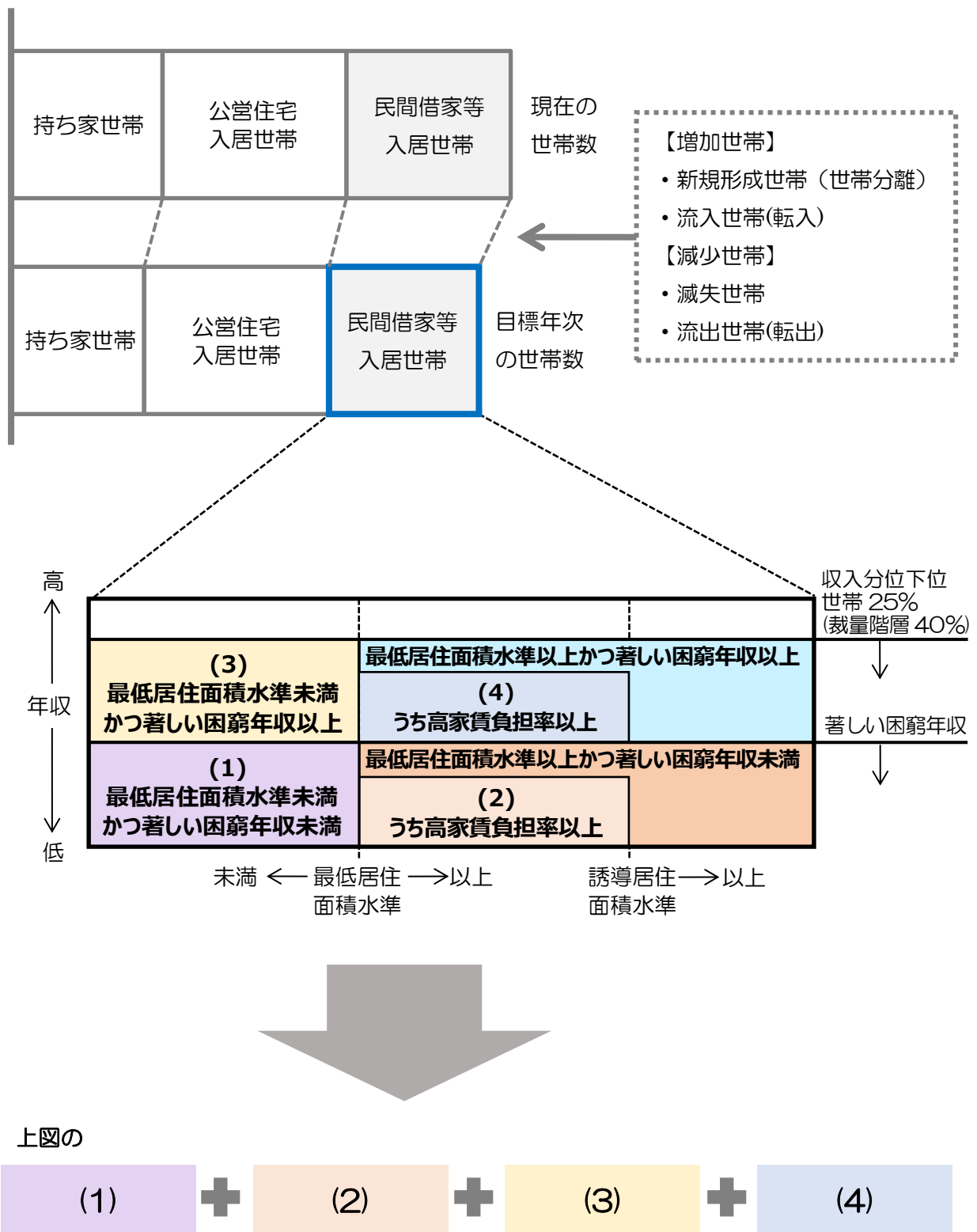
2025 年度における民間借家等（民間借家、公団・公社住宅、給与住宅）に居住する世帯で、公営住宅の入居対象世帯（収入分位が下位の世帯）を対象とし、その中で

- (1)「収入分位下位世帯」で「著しい困窮世帯」で「最低居住面積水準を満たしていない世帯」
- (2)「収入分位下位世帯」で「著しい困窮世帯」で「民間借家の家賃負担限度率より高い世帯」
- (3)「収入分位下位世帯」で「最低居住面積水準を満たしていない世帯」
- (4)「収入分位下位世帯」で「民間借家の家賃負担限度率より高い世帯」

を基準として「住宅に困窮する低額所得者」を抽出し、公営住宅における「要支援世帯」として算出することとします。

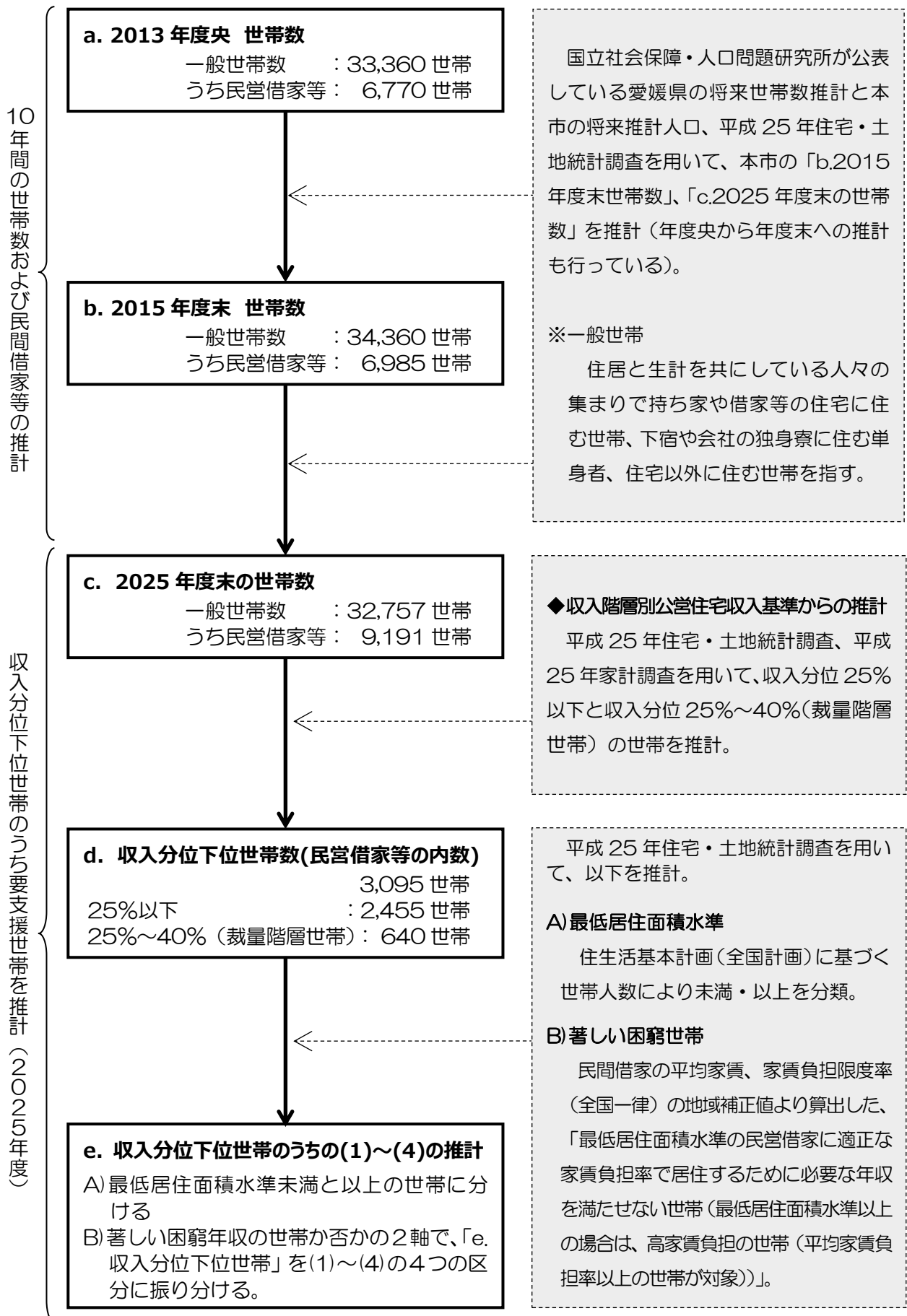
収入分位下位世帯	全世帯を収入の順に並べ、下位から全体の 25%にあたる収入の一般世帯（条例月収 15.8 万円以下）、および、高齢・子育て・障がい者がいる世帯に関しては下位から 40%にあたる収入の裁量階層世帯（月額収入 21.4 万円以下）をいう（公営住宅入居基準より）。
著しい困窮世帯	最低居住水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯。
民間借家の家賃負担限度率	世帯収入に対しての家賃支出の割合の限界。一般的には収入の約 20%程度が限界とされるが、収入分位や家族人数によりその割合が変わり、住宅建設 5 箇年計画において、各分位ごとの割合が設定されている（※全国基準値に対して各地域の事情に合わせて補正される）。
要支援世帯	市場において、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定確保を図るべき世帯のこと。

2025 年度における民間借家等入居世帯のうち、公営住宅による要支援世帯(1)～(4)を推計します。

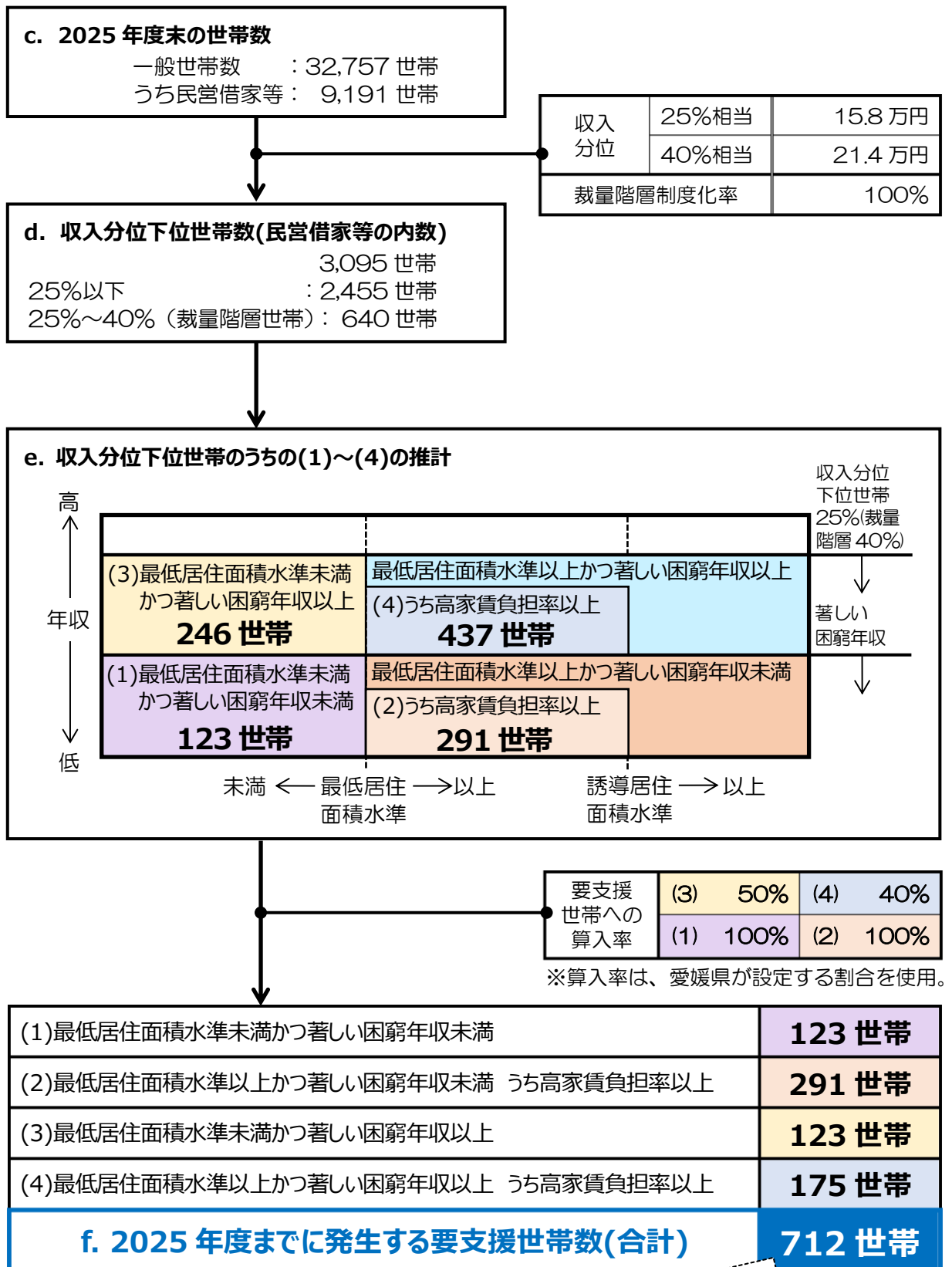


が公営住宅による『要支援世帯』

イ 推計フロー



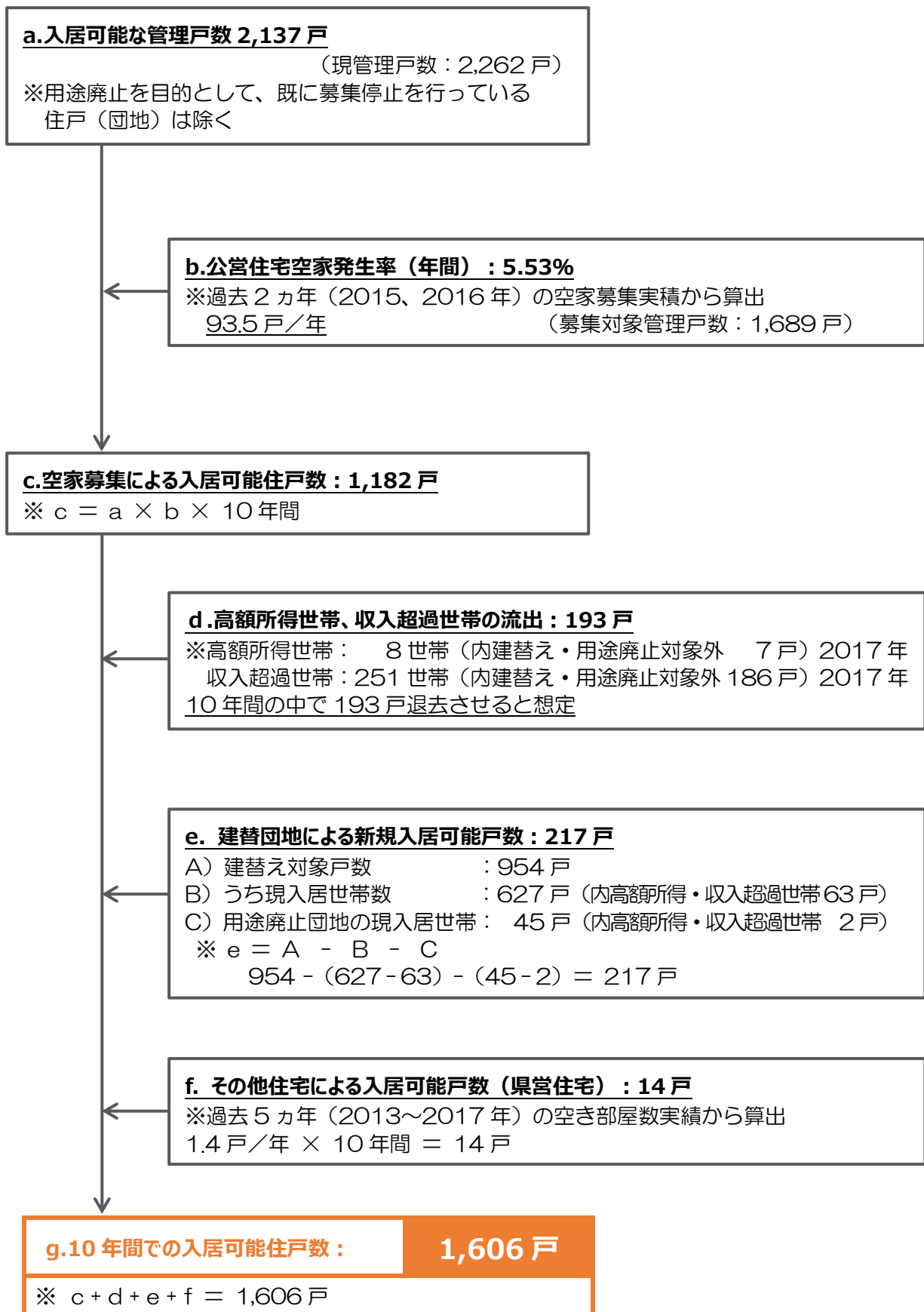
ウ 推計結果



この **712 世帯** が 2025 年度までに存在すると推計される要支援世帯数の合計であり、この世帯について、計画期間 10 年間で新たな対応が必要となります。
 ※ただし、公営住宅に対する要支援世帯であるため、市営、県営で対応することとなります。

Ⅱ 公営住宅供給可能戸数の推計

I で求めた要支援世帯数に対して、10 年間で公営住宅が供給できる戸数を算定します。



Ⅲ 公営住宅管理戸数の整理

推計結果より、公営住宅として供給過不足状況は以下となります。

A	B	C=B/A	D=B-A
I 公営住宅需要の推計	Ⅱ 公営住宅供給可能戸数の推計	充足率	過不足数
712 世帯	1,606 戸	225.6 %	+894 戸

今後 10 年間で公的な支援が必要な世帯（要支援世帯）は 712 世帯となりますが、2027 年度末時点で空家募集による入居可能な住戸が 1,606 戸となる見込みであることから、差し引き 894 戸分が供給過多の状態となります。

上記の内容を踏まえて、2027 年度末時点における公営住宅の供給目標管理戸数は、現在の管理戸数 2,262 戸から 894 戸を差し引いた 1,368 戸を供給目標と設定します。



第3章 四国中央市の課題

第3章 四国中央市の課題

1 人口減少社会への対応に向けた課題

(1) 子育て世帯が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が続いており、市を維持するためにも出生数の向上、転入促進が必要です。

そのため、子育て世帯をターゲットとした住宅施策の実施や住環境整備を促進することで、子育てしやすい環境を創出し、出生数の向上や、子育て世帯の転入促進につなげることが必要です。

(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が、バリアフリー設備を設置した住宅が少ないため、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、民間賃貸住宅や、空家などを活用して、高齢者が安心して生活できる住宅を提供していくなど、高齢化に対応することが必要です。

(3) どの地域でも生活できる住環境の整備

人口減少やまちの空洞化が進行する中、地域の生活機能を維持し、市民がどの地域でも生活することができる環境整備を行うことが重要です。

まちなかにおいては、生活機能を集約することで、居住を推進するコンパクトシティの考え方により、まちの機能を維持することが重要です。

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ることから、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生活支援方策を検討していくことが必要です。



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 77.0%となっていますが、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

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。

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豊かな住宅・住生活の確保

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) 低炭素社会に向けた住宅の省エネルギー性能の向上

低炭素社会の形成に向けて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設備を導入している住宅は少ないため、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体制整備

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。

住宅を長く活用していくため、市営住宅においては予防保全型の管理や、住宅のリフォームを促進するなど、住宅の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、市場の活性化に向けた取組みも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) 空家・空地の日常管理の徹底による良好な住宅地の形成

空家・空地の定期的な管理を推進していくことで、防災上、危険空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、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、市営住宅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果たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

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

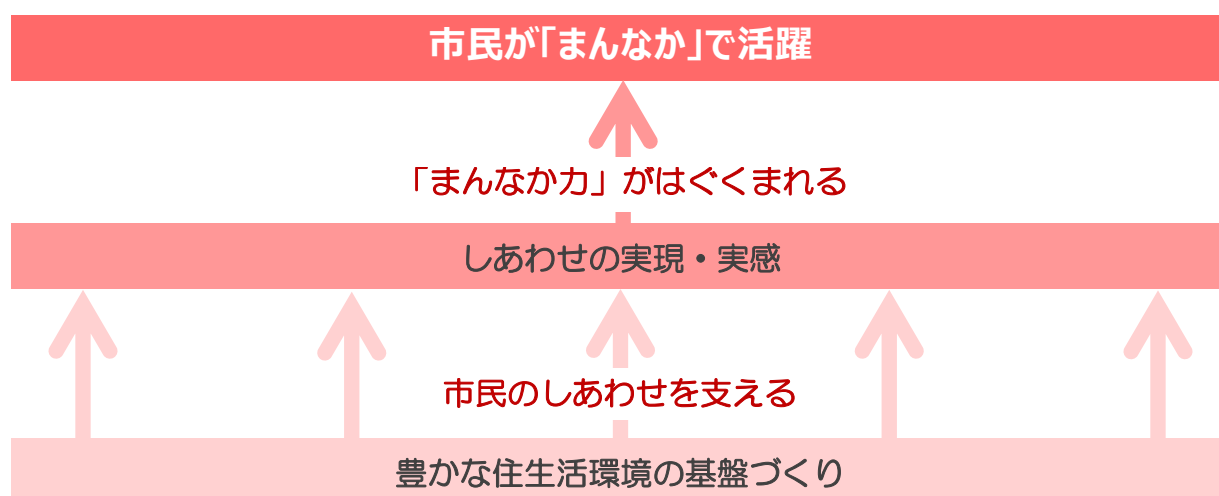
第4章 住宅施策の方向性、展開方向

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) 安心で快適に住み続けられる住宅整備

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による、どんな人にもやさしい住宅づくり、環境共生に配慮した住宅の普及の促進、市・県産材を使用した本市らしい住宅の普及等を進めるなど、安心で快適な住宅の普及を目指します。

(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、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。

(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、コンパクトシティの考えに基づく利便性の高い市街地への住み替え促進や住環境整備、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。

(4) 既存住宅ストックの利活用促進

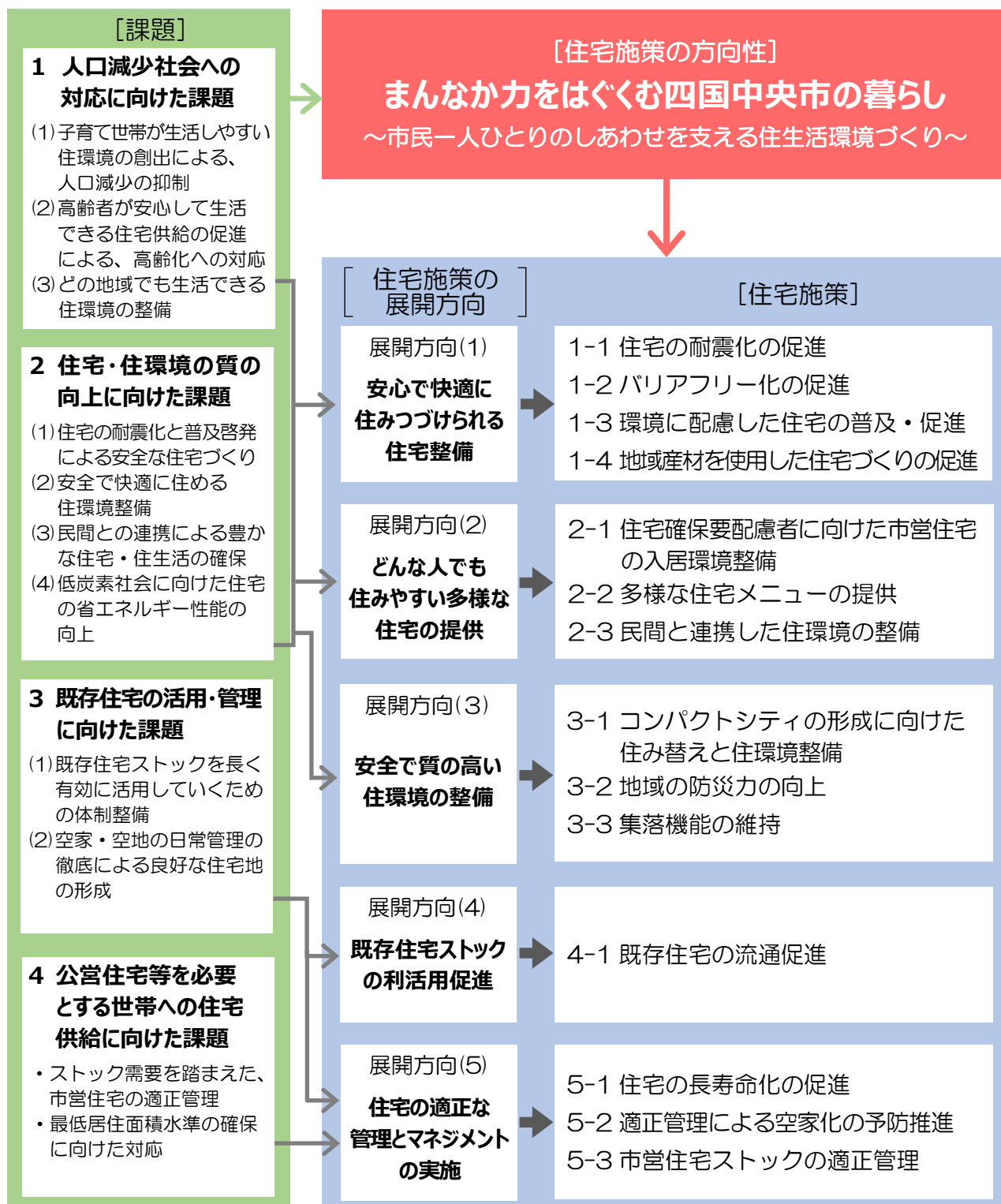
住宅市場への空家の流通や、中古住宅市場の活性化促進を図るとともに、空家の有効な活用方策を検討していくことで、既存住宅活用型市場への転換を目指します。

(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。

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 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、35.6%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組みにより、2013 年度時点で耐震化率 77.0%となっていますが、耐震診断実施済みの住宅は 1 割に満たない状況であることから、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。

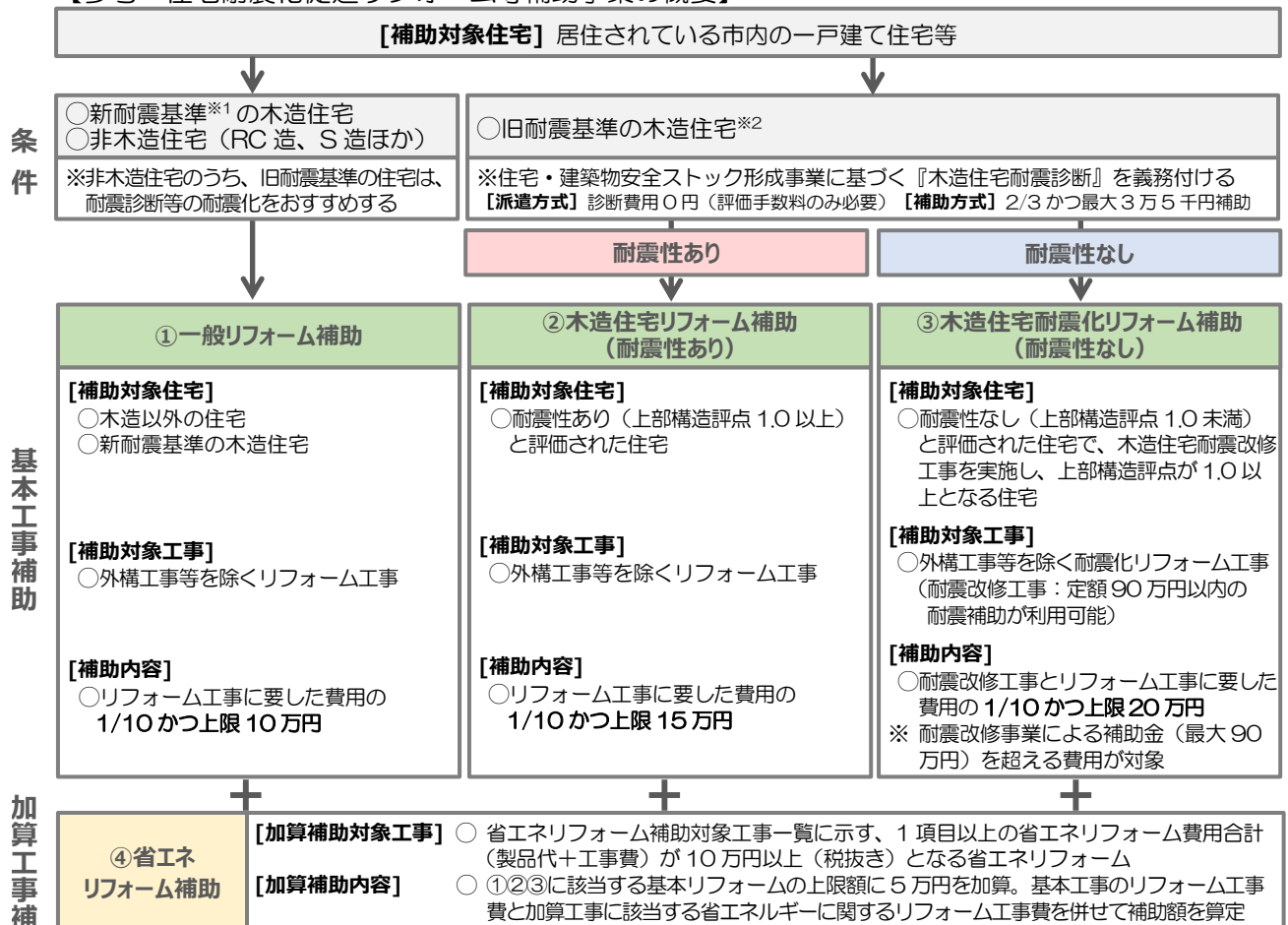
同時に、本市で取り組んでいる「住宅耐震化促進リフォーム等補助事業」の普及・促進により、耐震改修を促進します。

● 具体的な取組み

〔耐震改修促進に関する取組み〕

- ✓ 市民に対する耐震診断、耐震改修に対する意識啓発
- ✓ 住宅耐震化促進リフォーム等補助事業の普及・促進

【参考：住宅耐震化促進リフォーム等補助事業の概要】



- ※1 震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しない構造基準として設定されており、1981 年 6 月 1 日以降の建築確認において適用された耐震基準。これ以前の建築確認において適用された耐震基準（旧耐震基準）では、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ている。
- ※2 旧耐震基準の木造住宅では、四国中央市耐震診断・耐震改修補助事業から、本リフォーム補助を上乗せ可能。

1-2 バリアフリー化の促進

高齢化により、本市でも住宅のバリアフリー化が求められますが、高齢者に向けたバリアフリー等の住宅設備設置状況は低い状況にあります。単身の高齢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においても、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

〔バリアフリー改修に関する取組み〕

- ✓ 住宅リフォームの相談体制・窓口の充実化

1-3 環境に配慮した住宅の普及・促進

近年、全国的に建築物のエネルギー消費が増加していることを受け、環境負荷が少ない住宅の普及・推進が図られていますが、本市においては、省エネ設備を導入している住宅は 1 割に満たない状況であり、アンケート調査においても、住宅の省エネ性能に対する満足度が低い結果となったことから、その推進が課題となっています。

このことから、環境共生住宅についての普及・促進や、市民への情報発信に取り組むとともに、既存住宅においては「住宅耐震化促進リフォーム等補助事業」による、省エネリフォーム補助の活用を促すことで、環境に配慮した住宅の普及・促進を図ります。

● 具体的な取組み

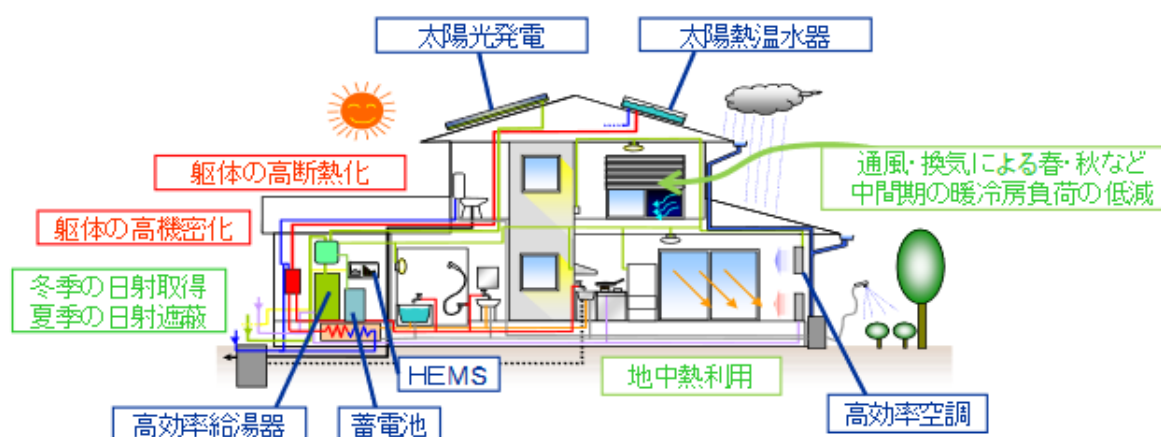
〔環境共生住宅の普及に関する取組み〕

- ✓ 市民への環境共生住宅に関する情報発信と普及・促進
- ✓ 環境共生住宅に関する普及・促進

〔省エネリフォーム促進に関する取組み〕

- ✓ 住宅耐震化促進リフォーム等補助事業の普及・促進〔再掲〕

〔省エネ設備等を導入した住宅のイメージ（資料：国土交通省）〕



1-4 地域産材を使用した住宅づくりの促進

愛媛県では、県内における木造住宅の建設促進と、地域材の利用拡大を目指して「地域材利用木造住宅利子補給制度」による補助を実施していますが、本市における地域産材を使用した住宅建設はほとんど実施されていない状況です。

このことから、市民などへ利用促進に向けた情報提供を行い、地域木材の利用促進に努めます。

● 具体的な取組み

〔地域産材を使用した住宅づくりの促進に関する取組み〕

- ✓ 地域木材の利用促進に向けた情報提供

【参考：地域材利用木造住宅利子補給制度の概要（資料：愛媛県）】

■ 対象者

- 自らの居住を目的とする一戸建住宅を、県内で新築又は購入される方
※「えひめ地域材の家」建設推進事業との併用も可能。

■ 対象となる住宅

- 地域材を住宅の主要部材に 50%以上利用
- 住宅部分の床面積が 75㎡以上
- 県内に事務所のある施工業者により建設
- 在来工法又は枠組壁工法により建設



■ 対象となる融資

- 指定金融機関の融資（住宅金融支援機構の証券化支援事業融資も可）
※自己資金や共済資金等は対象外。

■ 利子補給金の内容について

- 利子補給金には、全ての対象住宅に補給される「基本融資分」と、県の定める基準を満たす住宅のみに補給される「えひめ優良木造住宅加算分」の2つの区分があります。

両区分とも、補給を受けることのできる期間は最長で5年間で、半期ごとに交付額を決定し、金融機関を経由して、対象者に交付されます。

また、三世帯同居であれば、基本融資分においてそれぞれの適用利率を0.2%加算します。

地域材利用率	利子補給額				
	基本融資分 (上限額：800万円)				えひめ優良木造住宅加算分 (上限額：500万円)
50%以上～70%未満	適用利率	年1.0%以内	三世帯同居 による 適用利率 (+ 0.2%)	年1.2%以内	年1.5%以内
70%以上～90%未満		年1.2%以内		年1.4%以内	
90%以上～		年1.4%以内		年1.6%以内	

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、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

● 具体的な取組み

〔適正入居に向けた取組み〕

- ✓ 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

本市においては高齢化に伴い、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯数が年々増加しており、こうした世帯への対応が求められるのに加え、市を維持していくためにも出生数の向上、転入促進が必要なことから、多様な世帯に合わせた住宅の提供が必要となっています。

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」の需要が本市の中で高いことから、本住宅を維持していくことが求められており、子育て世帯においては、働きながら子育てを行うために、福祉や保育機能と連携した住環境の整備を推進していくことが必要です。

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、空家の活用などを促進していきます。

● 具体的な取組み

〔高齢者に向けた取組み〕

- ✓ サービス付き高齢者向け住宅の維持

〔子育て世帯に向けた取組み〕

- ✓ 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

[参考：新たな住宅セーフティネット制度の概要（資料：国土交通省）]

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

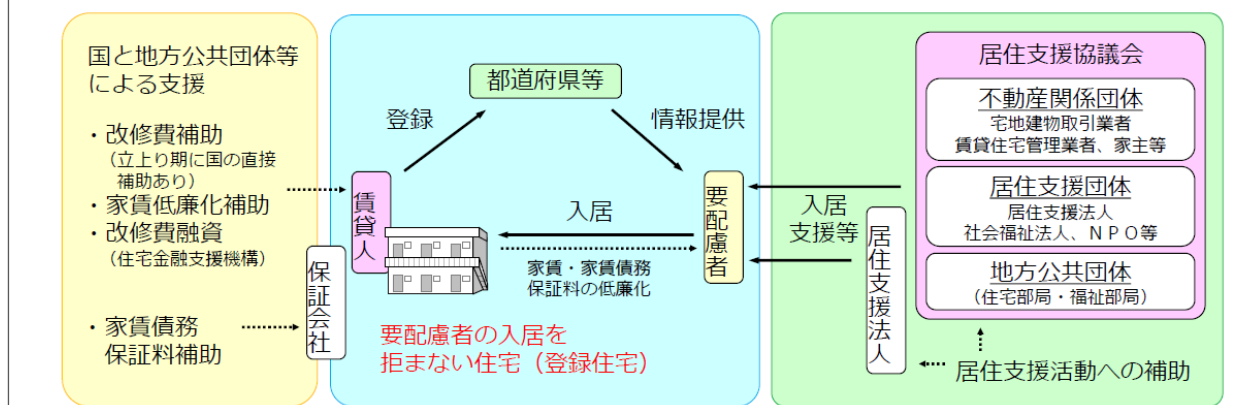
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



2-3 民間と連携した住環境の整備

本市においては、これまで市営住宅の不足が見受けられなかった状況から、民間資金を活用した住宅供給促進は十分ではありませんが、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、今後、借上公営住宅制度を活用し、地域の需要動向にあわせた住宅供給を行うことや、PFIを活用した市営住宅の建替えの検討など、民間と連携した住環境整備を行っていきます。

● 具体的な取組み

[民間と連携した住環境整備の取組み]

- ✓ 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 コンパクトシティの形成に向けた住み替えと住環境整備

人口減少やまちの空洞化が進行する中でも、まちの生活機能を維持していくために、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シティの考え方が重要です。

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。この考え方にに基づき、本市でも、都市機能の誘導による利便性の高い住環境形成を実現し、居住誘導区域内への住み替え促進を図ります。

同時に、まちなかの快適な住生活を実現するための景観形成を推進し、全市域への景観づくりの意識醸成や波及を図ります。

● 具体的な取組み

[まちなかへの住み替えの取組み]

- ✓ 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

[まちなかの良好な住環境整備]

- ✓ 景観計画の推進と、景観づくりの意識醸成

3-2 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いないのが現状です。また、防災上、危険性が高い空家も存在しており、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、危険性の高い空家の除去について補助・促進を進めていきます。

また、自主防災組織の構築など、市民の防災意識の啓発に努め、地域の安全性を高めていきます。

● 具体的な取組み

[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
- ✓ 危険性の高い空家の除去について補助・促進

[市民の防災意識の向上に係る取組み]

- ✓ 関係課との連携による地域の防災意識の啓発と自主防災組織の構築促進

3-3 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。

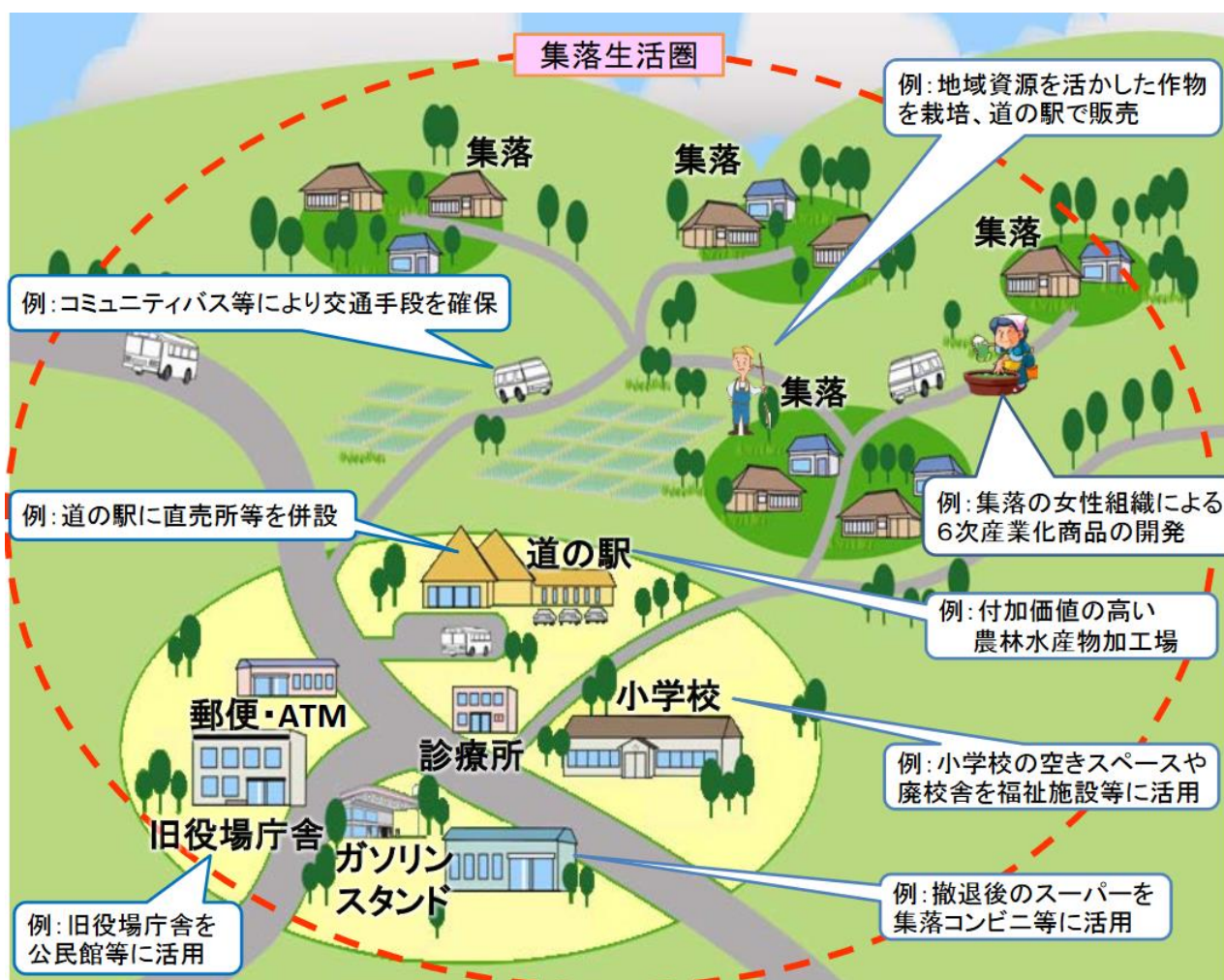
このことから、「小さな拠点」形成に基づく集落機能の維持に向けた検討のほか、地域内の空家など、既存住宅ストックを活用した定住促進や福祉バス等の運行による移動手段の維持を図ります。

● 具体的な取組み

〔集落機能の維持に係る取組み〕

- ✓ 「小さな拠点」形成に基づく集落機能の維持に向けた検討
- ✓ 既存住宅ストックを活用した定住促進
- ✓ 福祉バス等の運行による移動手段の維持・確保

[参考：小さな拠点の考え方イメージ]



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。

既存住宅の流通が進まないことについては、市民アンケート回答者の約8割が中古住宅購入に興味がない状況や、リフォームにお金がかかりそうなどのイメージを持っていることから伺えます。

このため、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、中古住宅のイメージアップを図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勉強会の実施、「えひめ空き家情報バンク」等、空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。

● 具体的な取組み

[中古住宅のイメージアップに向けた取組み]

- ✓ 住宅性能表示や住宅瑕疵担保履行法等の普及啓発

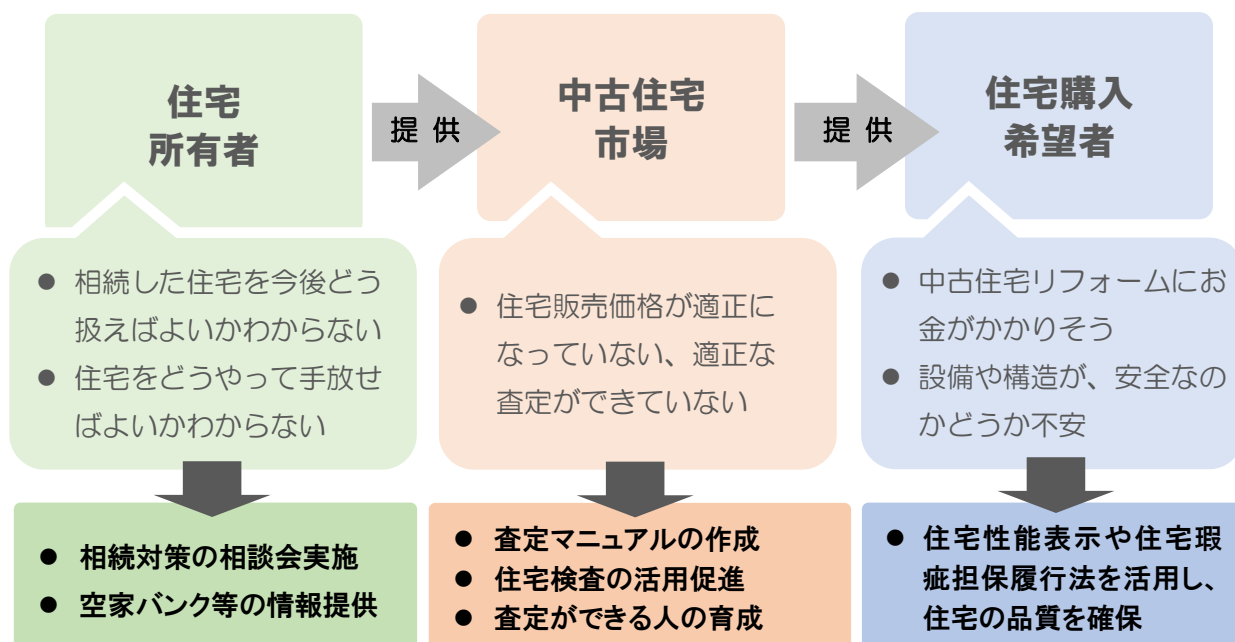
[住宅所有者に向けた取組み]

- ✓ 住宅の相続対策についての相談会や勉強会の実施検討
- ✓ 空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（住宅検査）の活用促進
- ✓ 適正に査定ができる人材育成促進

[既存住宅の流通促進イメージ]



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、リフォームによる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。

● 具体的な取組み

[住宅の長寿命化の促進に向けた取組み]

- ✓ 住宅耐震化促進リフォーム等補助事業の普及・促進 [再掲]

[市営住宅の長寿命化の促進に向けた取組み]

- ✓ 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 適正管理による空家化の予防推進

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、空家発生の予防方策等について推進しています。

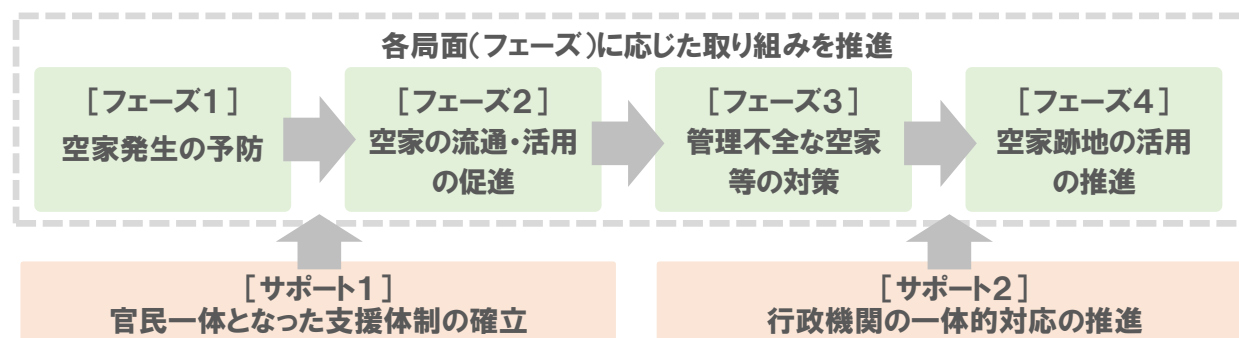
本計画に基づき、住宅所有者に対し、空家の管理に対する意識醸成を図った上で、住宅を適正に管理していくための情報発信、補助支援などを行い、空家の増加を抑制していきます。

● 具体的な取組み

[管理不全の空家を未然に防ぐための取組み]

- ✓ 空家の管理に対する意識啓発、情報発信、補助支援

[四国中央市空家等対策計画の概要]



5-3 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などを踏まえると、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。

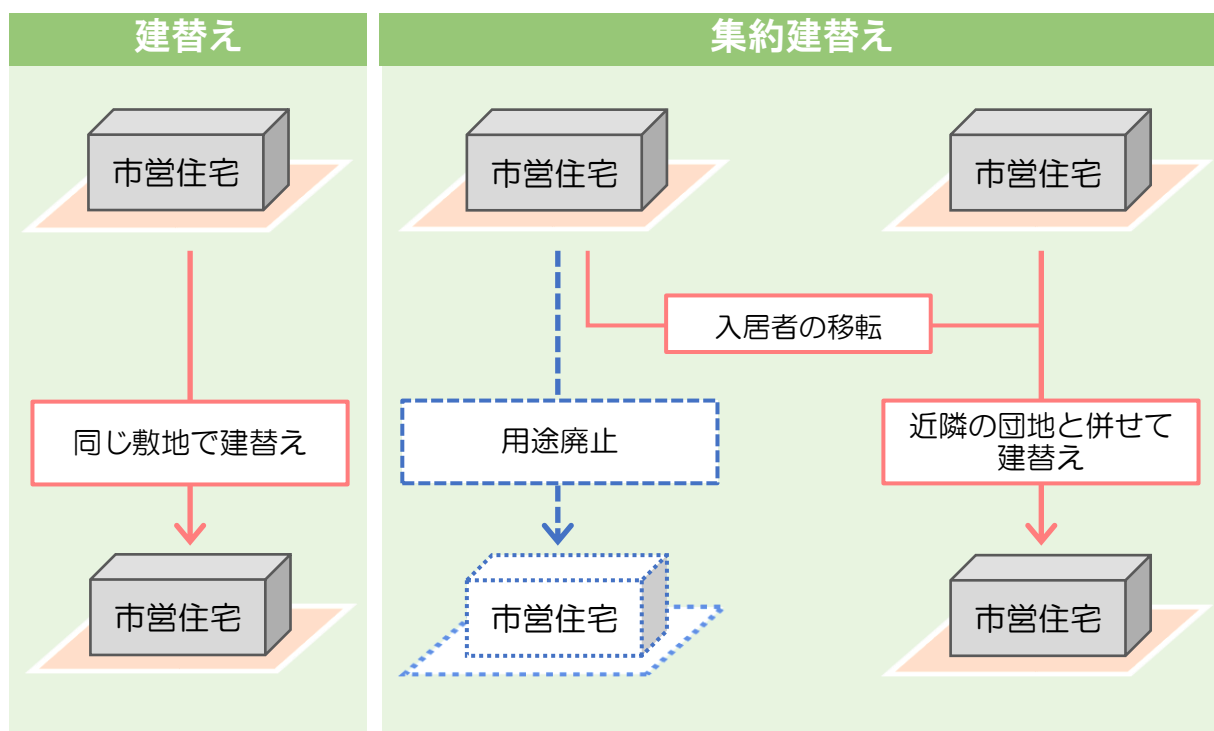
このことから、「四国中央市市営住宅長寿命化計画」の見直しを行い、この計画に基づく適正な管理や、今後の公営住宅の需要を想定し、借上公営住宅制度などの導入も視野に入れた適正な管理戸数の実現を図っていきます。

● 具体的な取組み

〔公営住宅ストックの適正管理に向けた取組み〕

- ✓ 四国中央市市営住宅長寿命化計画の見直しと計画に基づく適正管理
- ✓ 需要量に応じた市営住宅の建設、建替え、改善、用途廃止等の実施
- ✓ 借上公営住宅制度の活用検討〔再掲〕
- ✓ 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建替えイメージ〕



第 6 章 計画の推進体制

第6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。

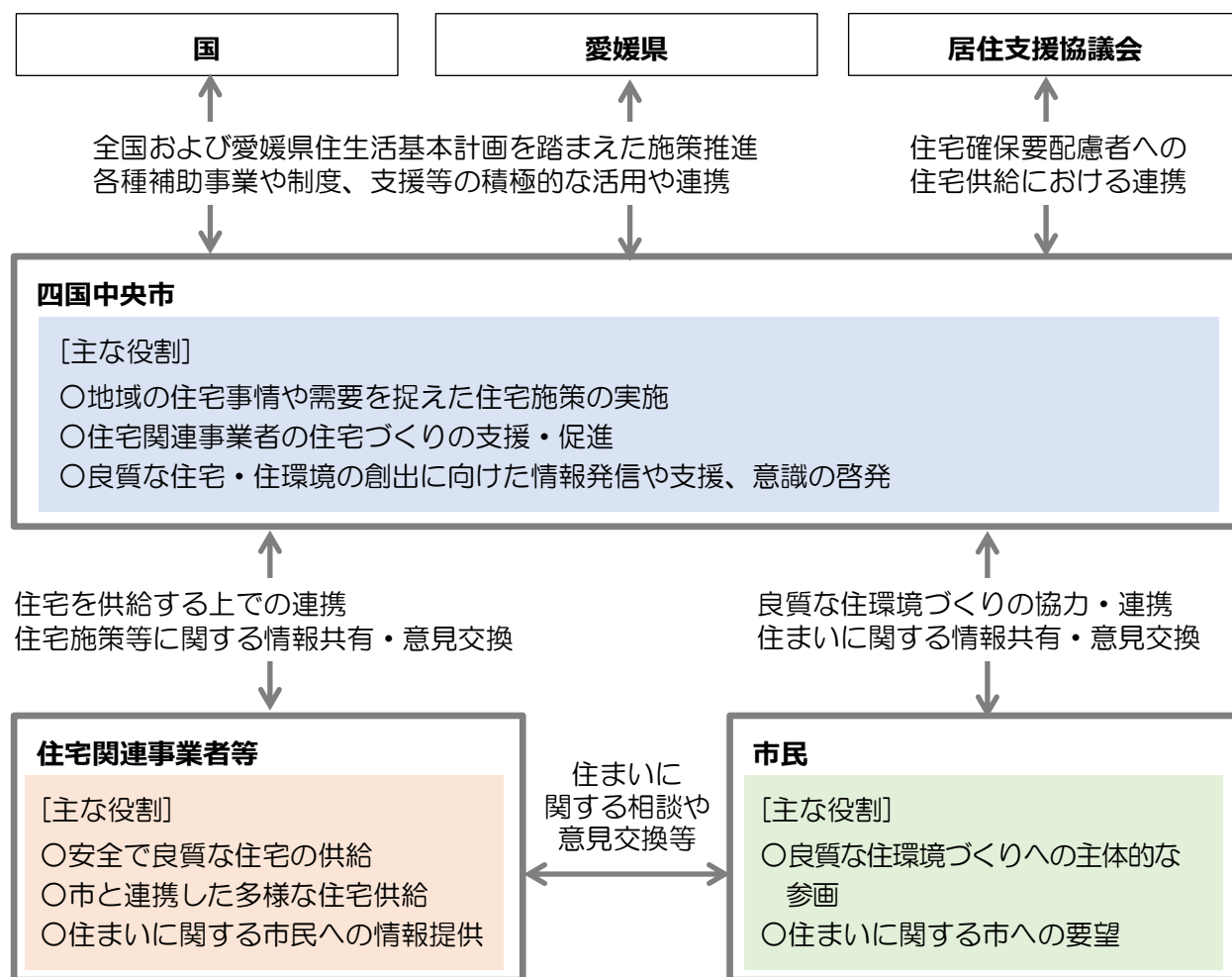
このことから、施策体系に示す住宅施策を実現するためには、本市だけでなく、市民や住宅関連事業者等がそれぞれの役割を認識し、積極的に施策を推進することが重要です。

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。

(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の維持するためには、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・自主的な行動を行う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。

愛媛県においては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。

本市では、居住支援協議会と連携をとりながら、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7章 資料編

第7章 資料編

1 四国中央市の現状

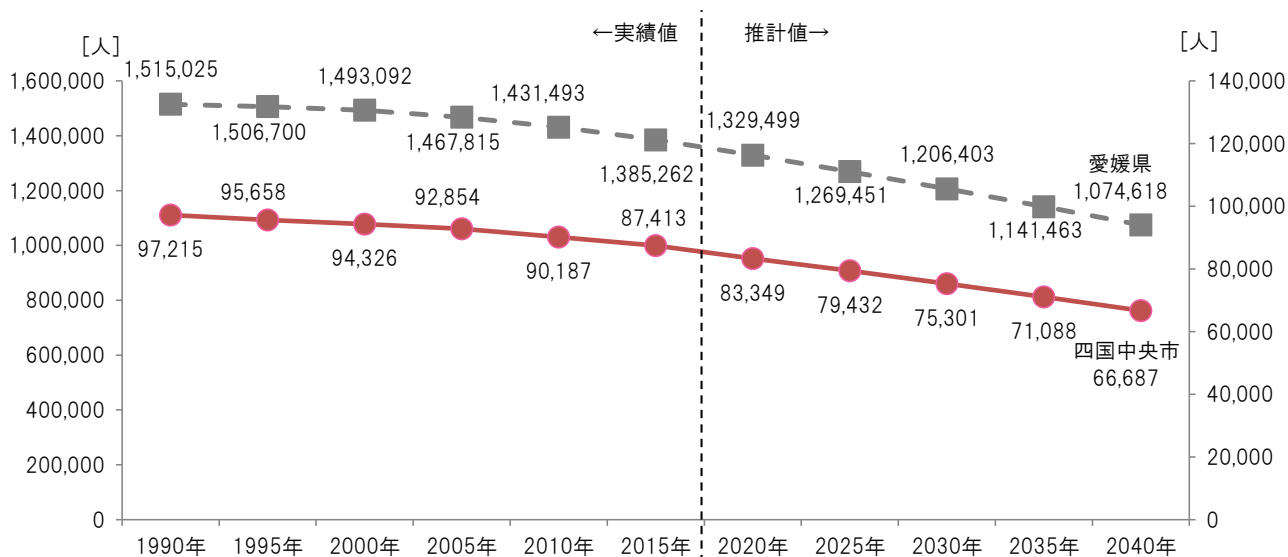
(1) 人口・世帯

■人口は年々減少

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。

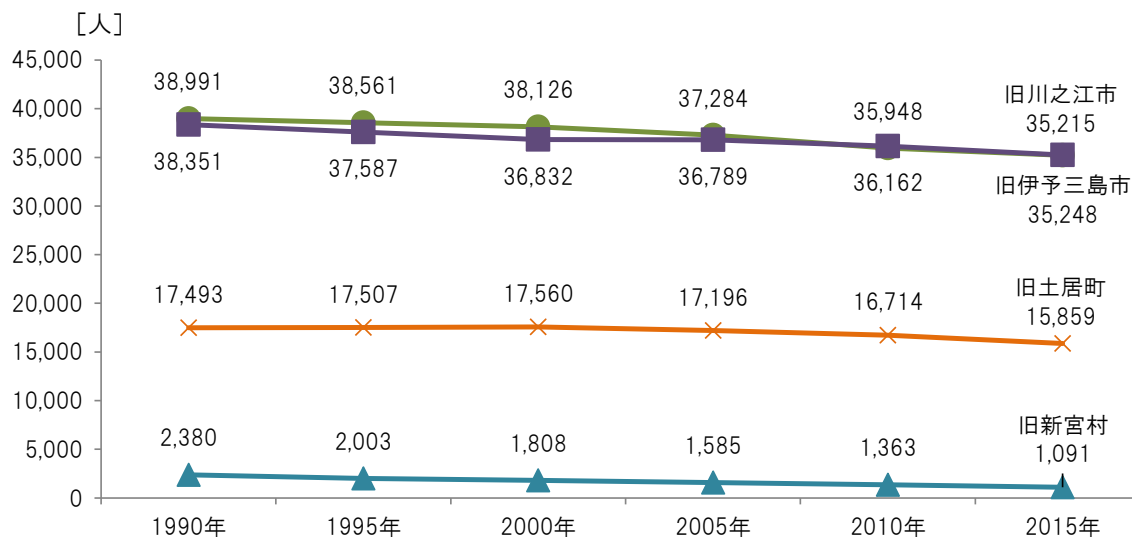
旧市町村別で見ると、いずれの地域でも減少していますが、特に旧新宮村は1990年と比較し、5割以上人口が減少しており、2015年時点で人口は1,091人となっています。

[総人口の推移]



資料：1990年－2015年は国勢調査、2020年－2040年は国立社会保障・人口問題研究所

[旧市町村の人口推移]

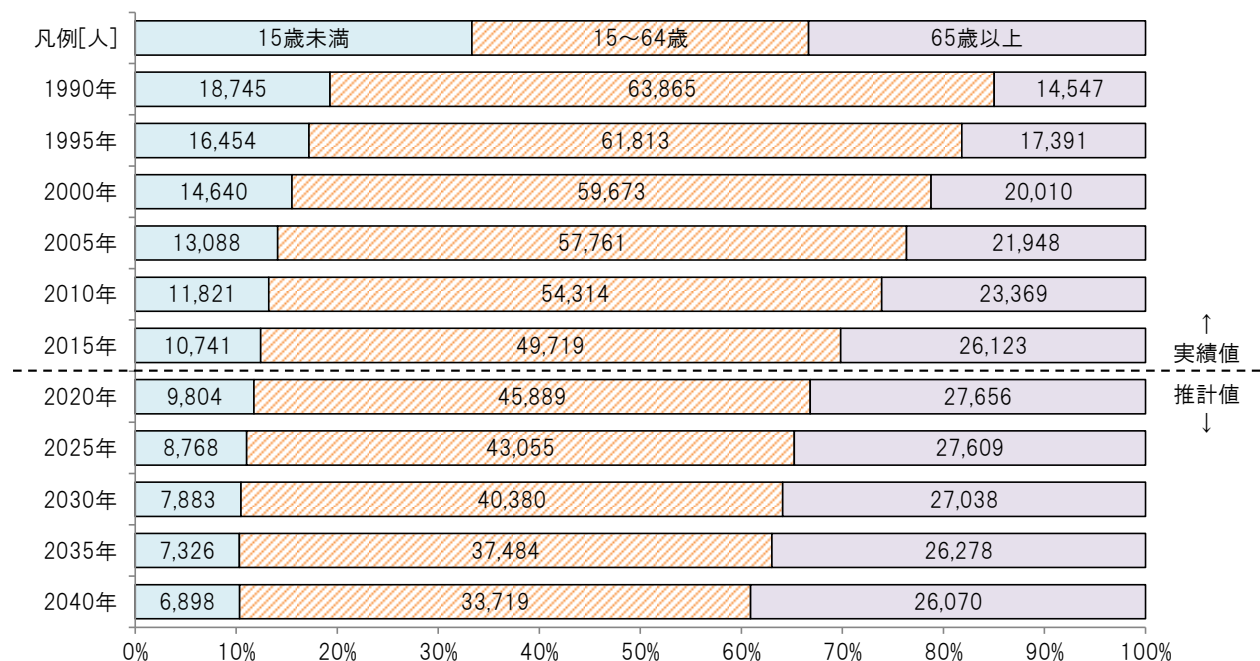


資料：国勢調査

■少子高齢化の進行

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。これは、愛媛県も同様の傾向となっています。

[年齢 3 区分別人口（四国中央市）]

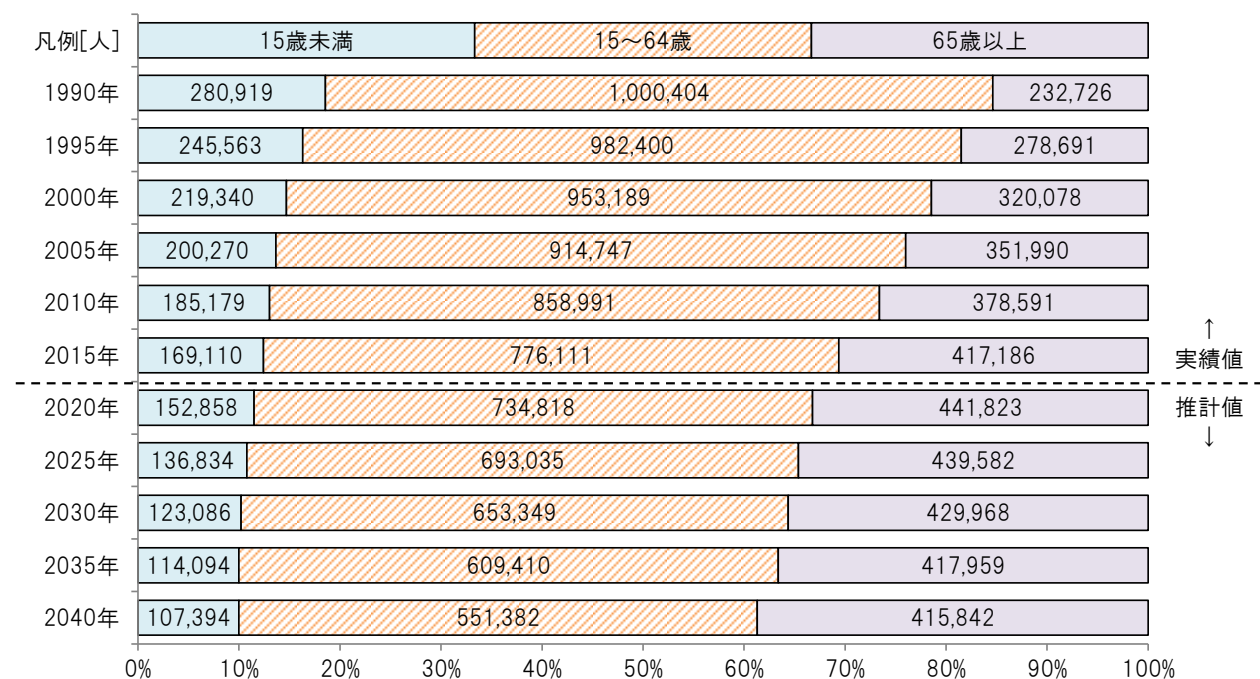


注 1：年齢不詳人口を按分して各区分に算入している。

注 2：四捨五入により、総人口と合わない場合がある。

資料：1990 年－2015 年は国勢調査、2020 年－2040 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 1：年齢不詳人口を按分して各区分に算入している。

注 2：四捨五入により、総人口と合わない場合がある。

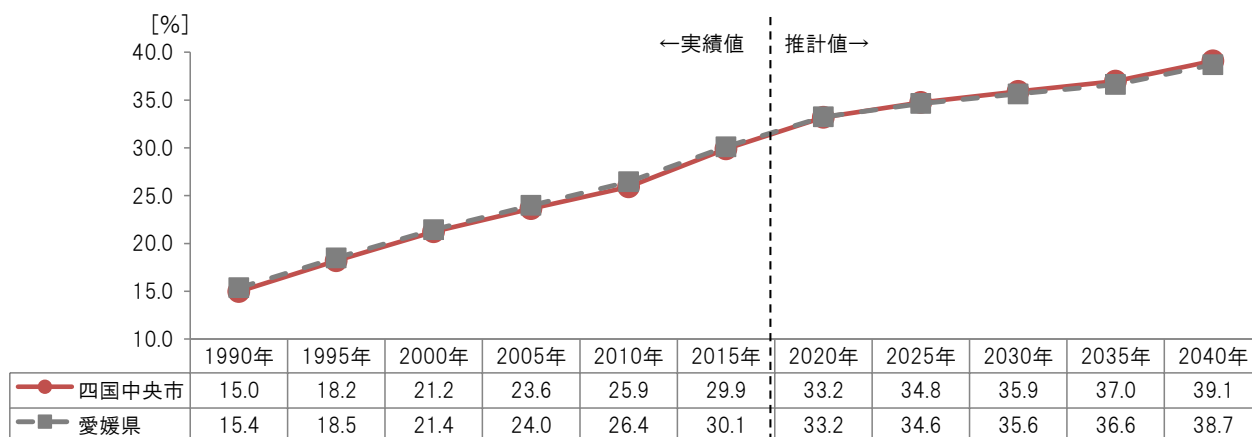
資料：1990 年－2015 年は国勢調査、2020 年－2040 年は国立社会保障・人口問題研究所

■今後も増加する高齢化率

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、2015年で29.9%と、愛媛県と同程度の割合となっています。2020年には高齢化率が3割を超えることが推計されています。

地域別で見ると、旧新宮村の高齢化率が非常に高く、2015年で49.7%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。

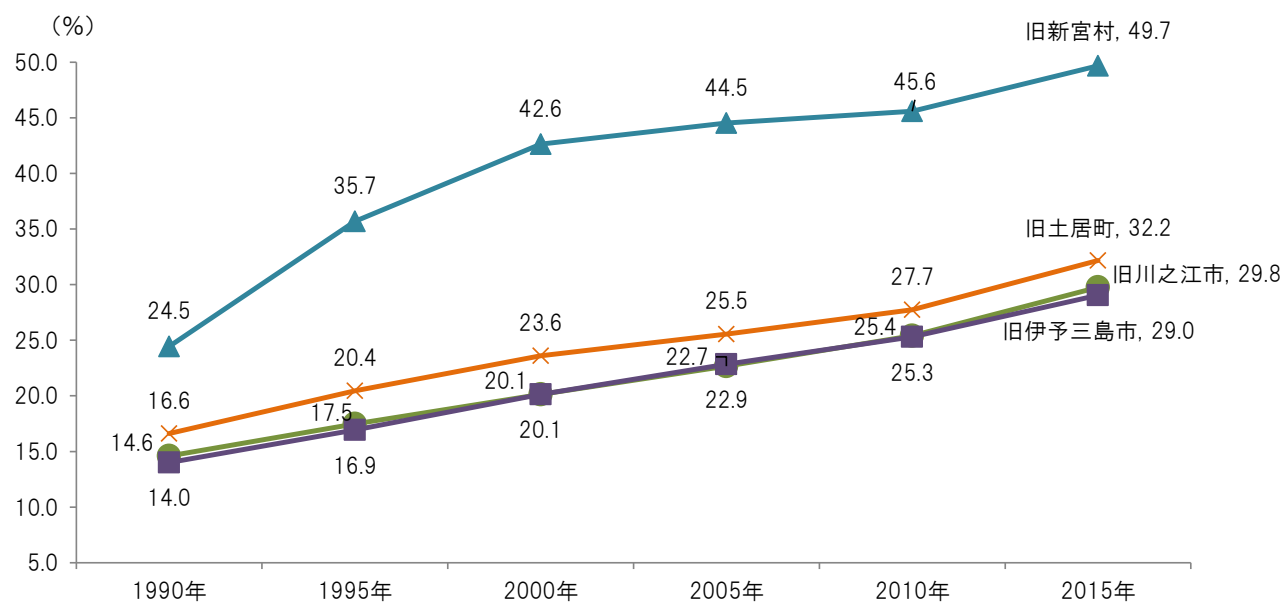
〔高齢化率の推移〕



注：年齢不詳人口を按分して計算している。

資料：1990年－2015年は国勢調査、2020年－2040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：年齢不詳人口を按分して計算している。

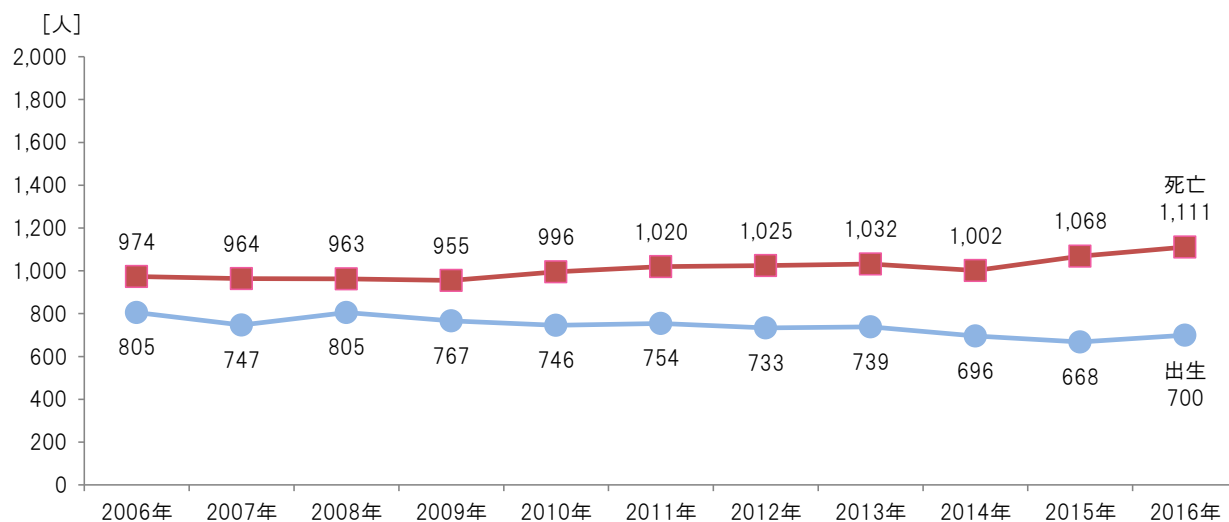
資料：国勢調査

■死亡者数が出生者数を、転出者数が転入者数を上回る

自然動態は、出生者数は減少傾向にあり、2016年で700人となっています。一方、死亡者数は2016年で1,111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。

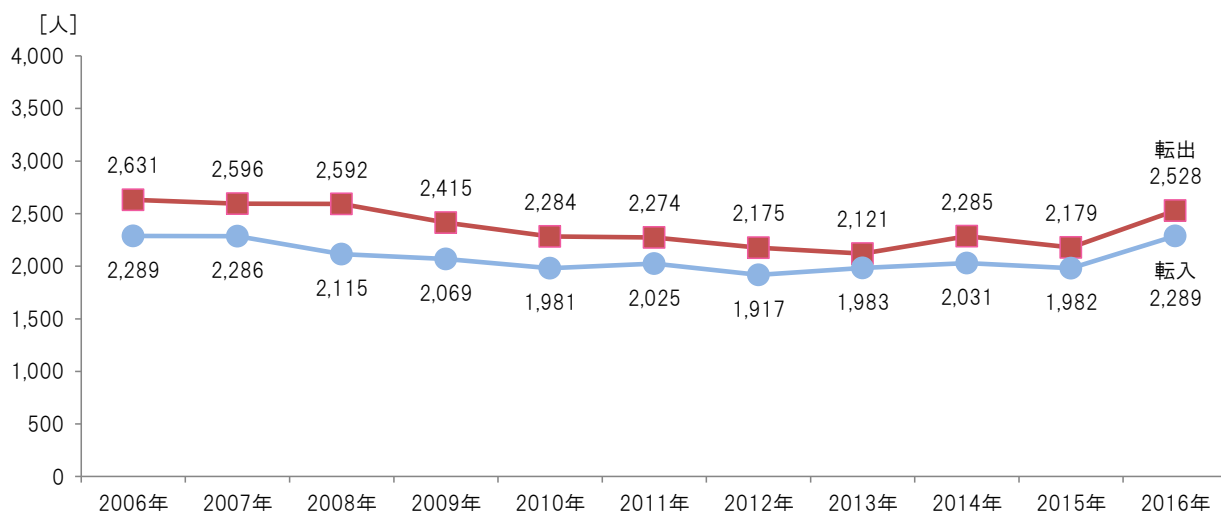
社会動態では、2015年から2016年にかけて、転入・転出者数ともに増加しており、2016年で転入者数は2,289人、転出者数は2,528人であるため、社会動態は社会減となっています。

[自然動態の推移]



資料：住民基本台帳

[社会動態の推移]



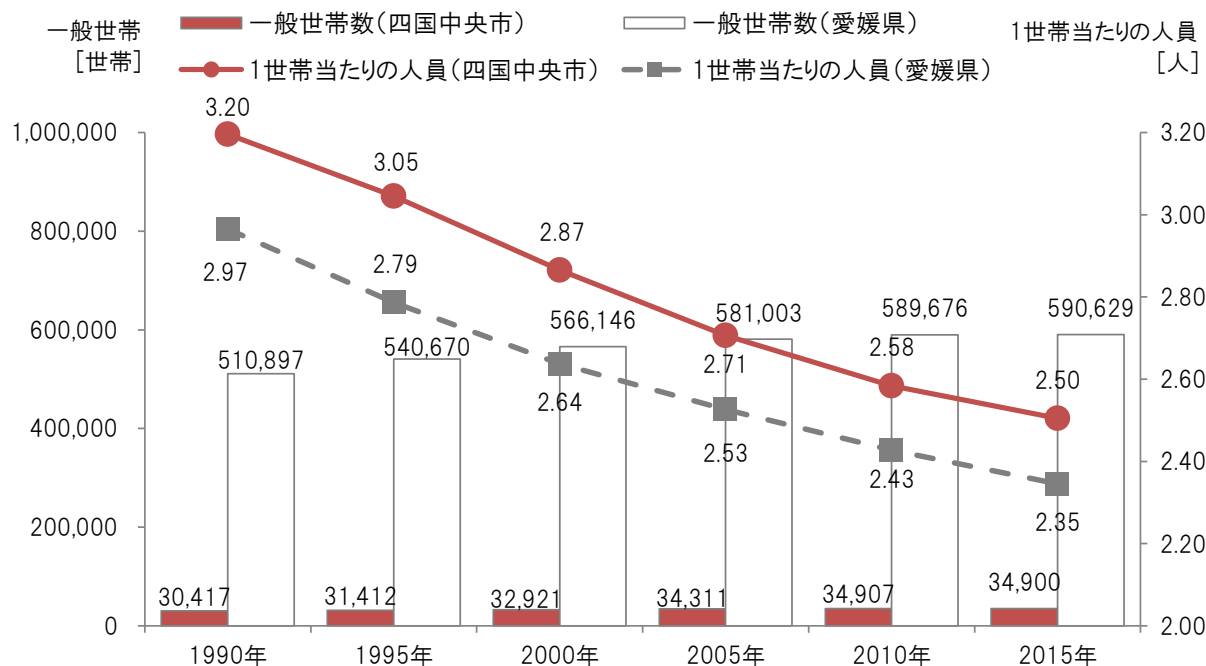
資料：住民基本台帳

■一般世帯数は増加傾向にあり、核家族化が緩やかに進行

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、2015年時点で2.50人となるなど、年々減少し、核家族化が進行しています。

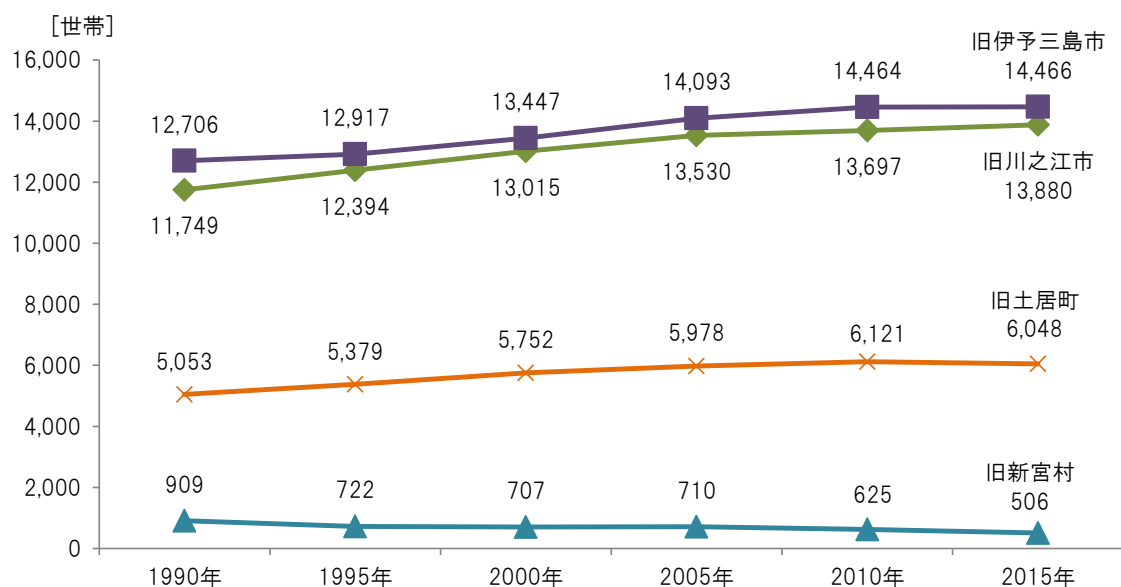
地域別では、旧川之江市、旧伊予三島市において世帯数が年々増加している一方、旧新宮村の世帯数は年々減少しており、旧土居町でも2010年から2015年にかけて世帯数が減少しています。

[一般世帯数・世帯人員の推移]



資料：国勢調査

[地域別世帯数推移]

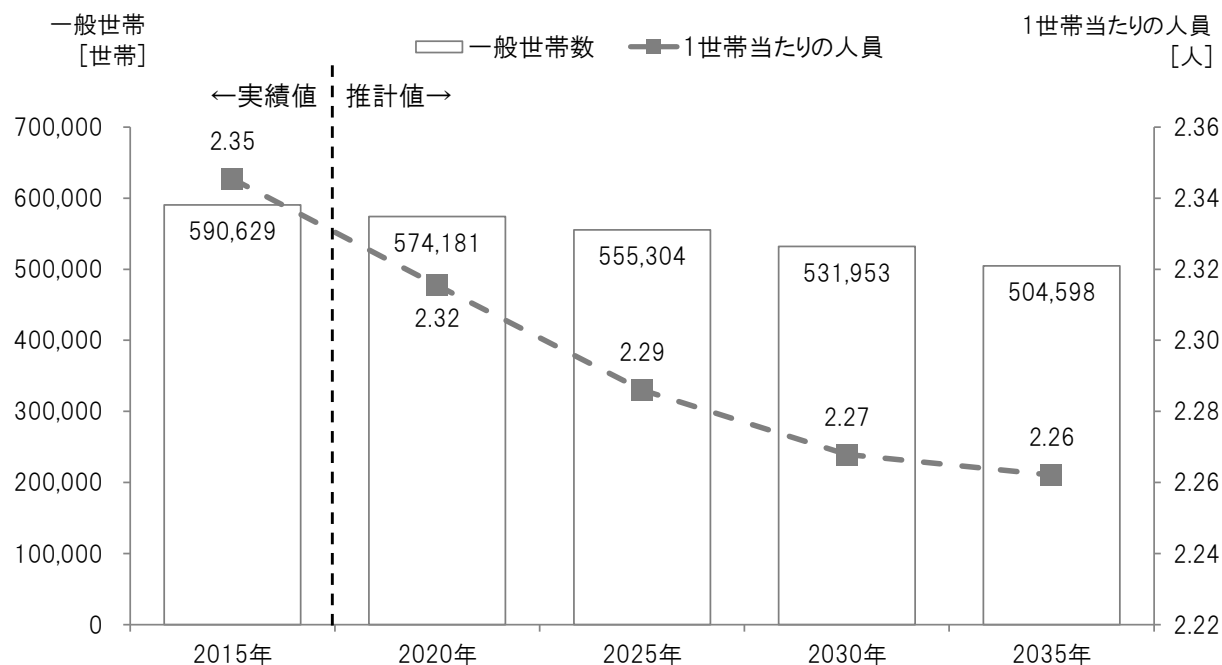


資料：国勢調査

■愛媛県の世帯数は2015年以降、減少が予測されている

愛媛県の一般世帯数は、2015年以降、減少すると推計されていることから、本市においても、2015年以降、世帯数が減少していくことが懸念されます。

[愛媛県の一般世帯数、世帯人員の将来推計]

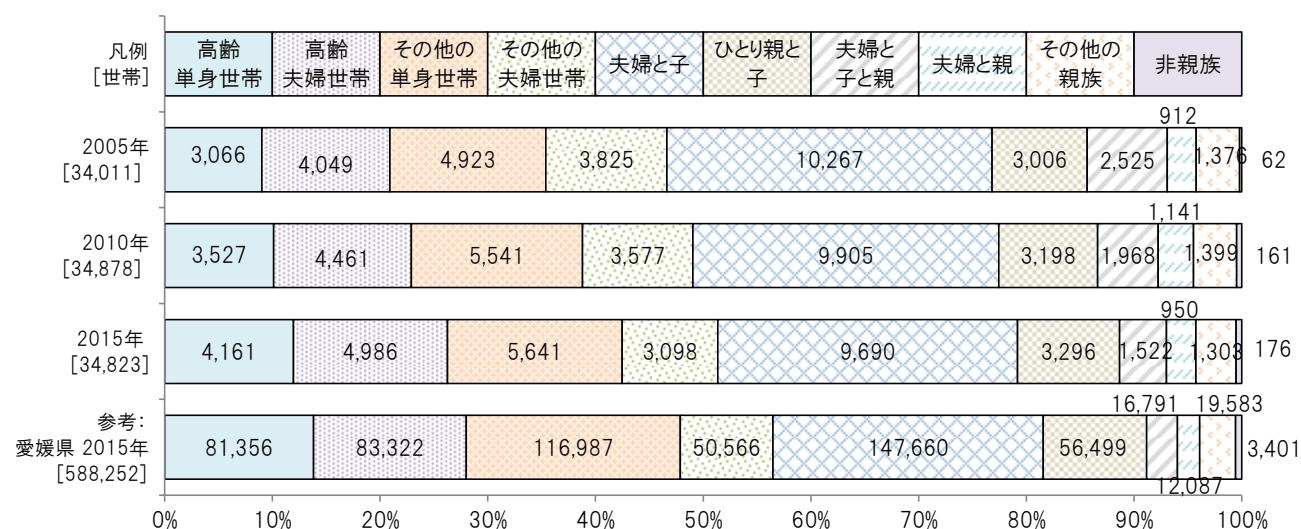


資料：2015年は国勢調査、2020年～2035年は国立社会保障・人口問題研究所

■高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加

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。また、「高齢単身世帯」と「高齢夫婦世帯」の高齢者世帯が増加しています。

[家族類型別世帯数の推移]



注：不詳は総数から除いている。

資料：国勢調査

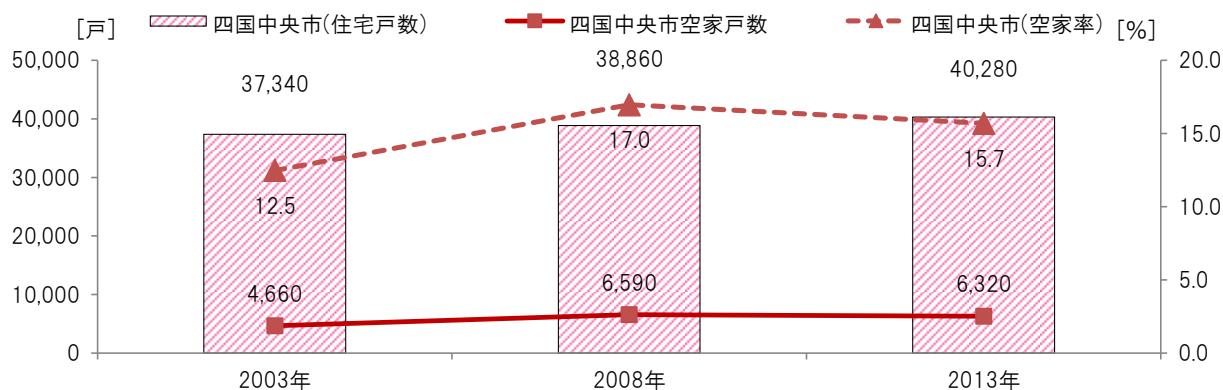
(2) 住宅状況

■ 空家戸数、空家率ともに減少に転じるが、住宅数は年々増加傾向

空家戸数および空家率は、愛媛県で増加傾向にあるのに対し、本市では 2008 年から 2013 年にかけて減少傾向にあります。

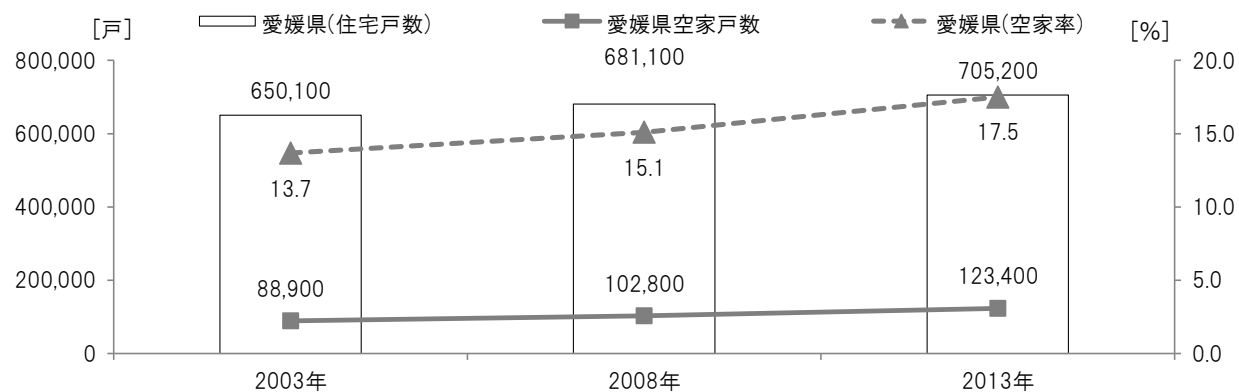
一方、住宅数は本市、愛媛県ともに増加傾向にあります。

[住宅戸数および空家戸数・空家率（四国中央市）]



資料：住宅・土地統計調査

[住宅戸数および空家戸数・空家率（愛媛県）]



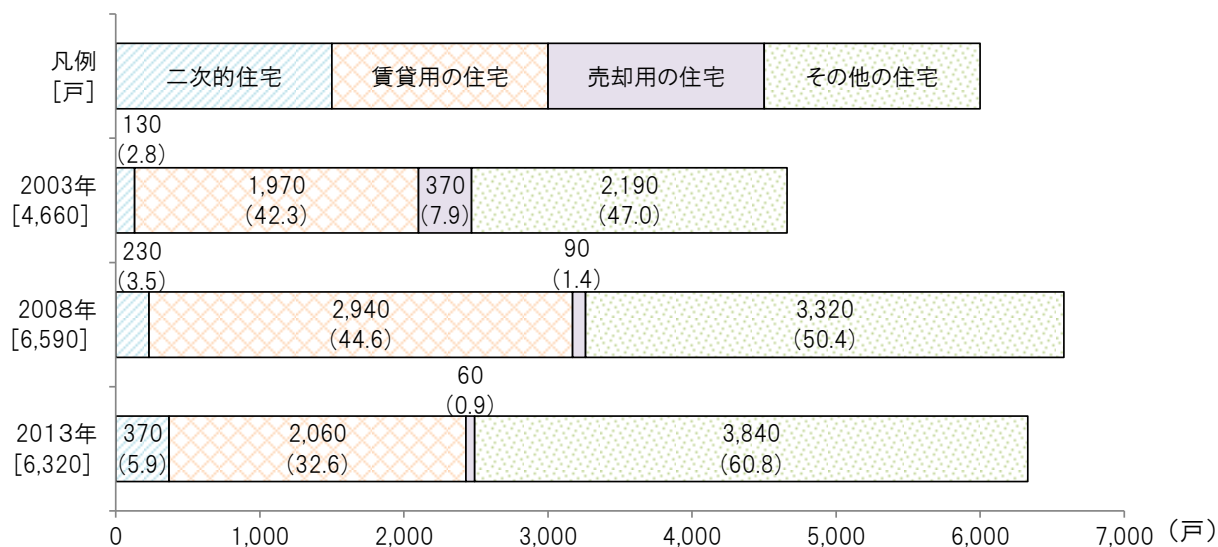
資料：住宅・土地統計調査

■利用用途が定まっていない「その他の住宅」である空家が 6 割以上を占める

本市においては、2008 年から 2013 年にかけて空家数は減少しているものの、賃貸用の住宅に空家が多く、空家全体の 32.6%を占めています。

また利用用途のない「その他の住宅」が 6 割以上を占めています。

[空家の推移]



※ 参考

年度 [総数]	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
愛媛県 2013 年 [123,400 戸]	3,900 戸 (3.2%)	50,300 戸 (40.6%)	2,100 戸 (1.7%)	67,100 戸 (54.4%)

注：図内の数値は「空家戸数」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： 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：上記以外の人に住んでいない住宅。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

■ 4割以上の空家が「危険度高」に該当。特に「新宮地区」の空家率が高い

「四国中央市空家等対策計画（2017年）」によれば、空家総数は3,033戸、空家率は8.4%となっています。特に、空家の危険度分類をみると、4割以上の空家が「危険度高」に該当しています。

地域別分布では、旧新宮村の空家率が高く、全建物戸数の約3割が空家となっており、建物種別分布では、主に戸建住宅について、空家が多くなっています。

[空家の危険度分類]

危険度分類等	空家数（割合）
空家総数	3,033 戸
危険度低（特に修繕の必要もなく再利用が可能）	53 戸（1.9%）
危険度中（小規模の修繕により再利用が可能）	1,567 戸（55.7%）
危険度高（修繕や解体などの必要がある）	1,193 戸（42.4%）

資料：四国中央市空家対策等計画

[空家の地域別分布]

項 目	全体	川之江	三島	土居	新宮
空家戸数 （うち危険度高）	3,033 戸 (1,193 戸)	1,060 戸 (345 戸)	1,098 戸 (462 戸)	621 戸 (260 戸)	254 戸 (126 戸)
全建物戸数	36,227 戸	14,047 戸	13,922 戸	7,370 戸	888 戸
空家率	8.4%	7.5%	7.9%	8.4%	28.6%

資料：四国中央市空家等対策計画

[空家の建物種別分布]

項 目	全体	川之江	三島	土居	新宮
戸建住宅	2,142 戸	791 戸	708 戸	457 戸	186 戸
長屋住宅	242 戸	62 戸	136 戸	42 戸	2 戸
併用住宅	120 戸	58 戸	41 戸	19 戸	2 戸
店舗・事務所	223 戸	84 戸	92 戸	46 戸	1 戸
その他	86 戸	29 戸	33 戸	18 戸	6 戸
調査可能空家計	2,813 戸	1,024 戸	1,010 戸	582 戸	197 戸

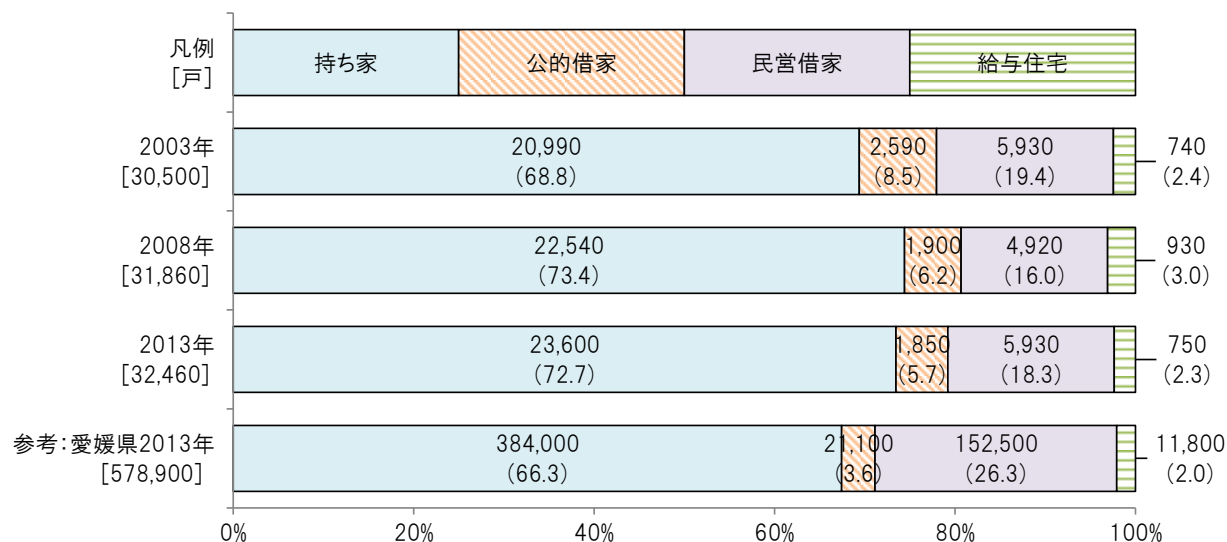
資料：四国中央市空家等対策計画

■持ち家率は高く、一戸建て住宅の占める割合も高い

本市における 2013 年の持ち家率は 72.7%であり、2008 年から減少しているものの、大きな割合を占めています。また、民営借家については 2008 年から 2013 年にかけて戸数が増加しています。

一戸建住宅において、戸数は増加傾向にあります。割合は減少傾向となっています。

[住宅の所有関係別専用住宅の推移]

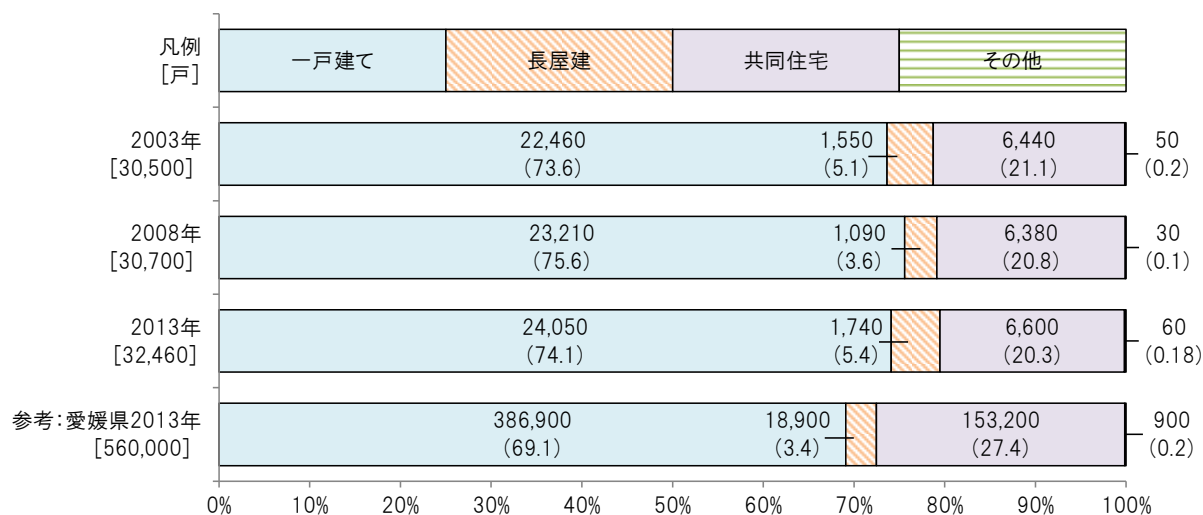


注：図内の数値は「専用住宅数」を示し、（ ）は各年の専用住宅総数に対する割合である。

なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

[住宅の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。

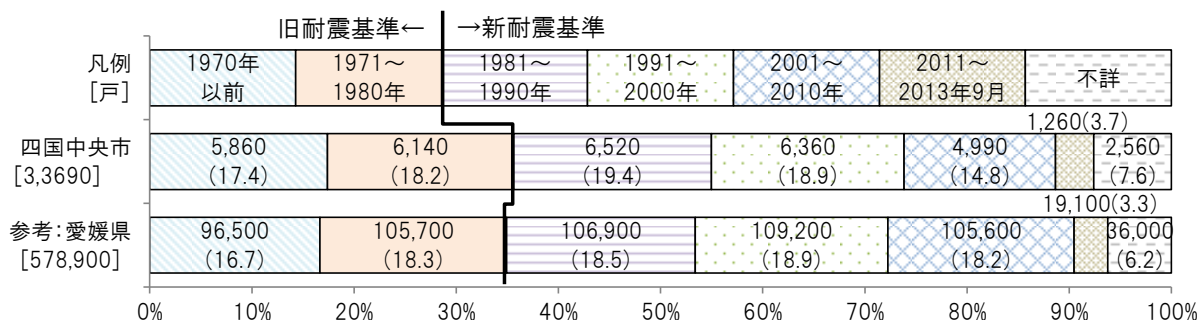
資料：住宅・土地統計調査

■旧耐震基準の建物は3割以上存在

本市では、住宅総数の56.8%が昭和56年以降の新耐震基準の建物となっています。また、旧耐震基準は、愛媛県よりもわずかに高い35.6%存在しています。

構造別で見ると、1970年以前については木造、1971年～1990年については非木造が多く、1991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]

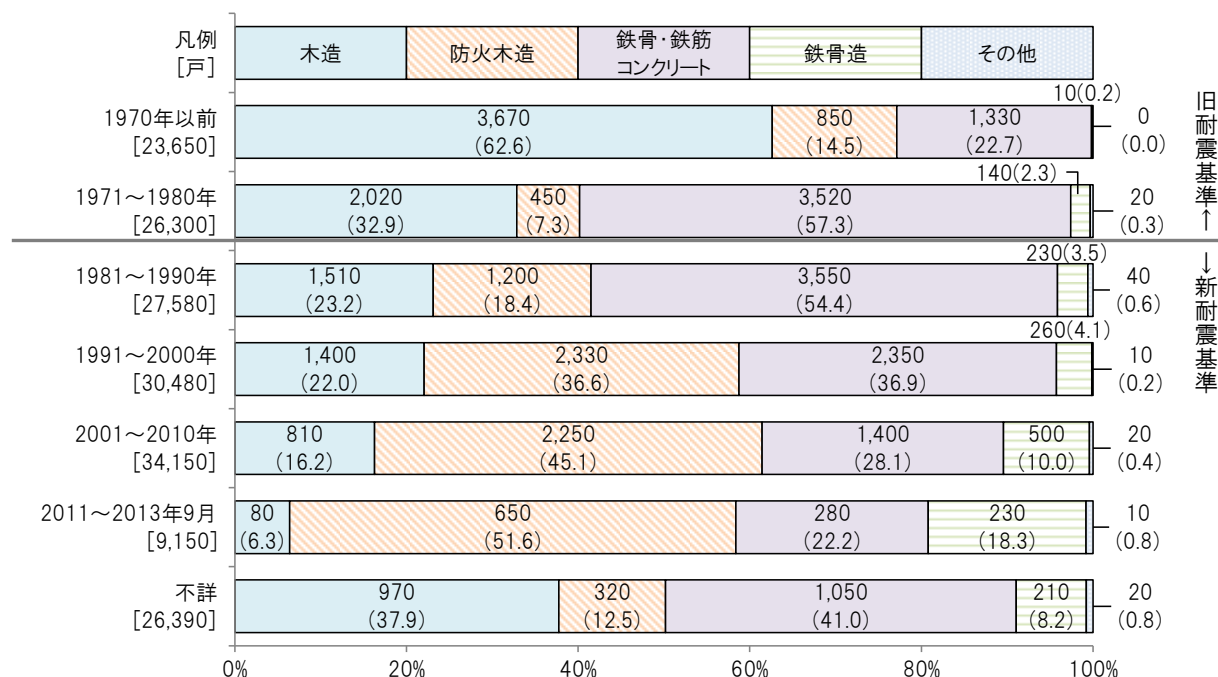


注：図内の数値は「住宅数」を示し、（ ）は住宅総数に対する割合である。

なお、推計調査ため、合計が100%にならない場合がある。

資料：平成25年住宅・土地統計調査

[建設の時期別構造割合]



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、推計調査ため、合計が100%にならない場合がある。

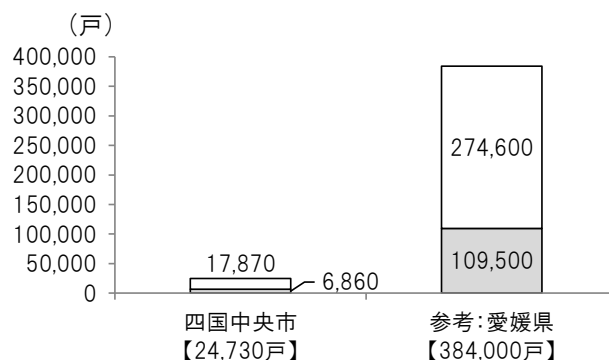
資料：平成25年住宅・土地統計調査

■持ち家総数の4分の1はリフォーム工事経験あり

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27.7%となっており、愛媛県の28.7%を下回っています。

〔リフォーム工事状況〕

■ リフォーム工事を行った □ リフォーム工事を行っていない

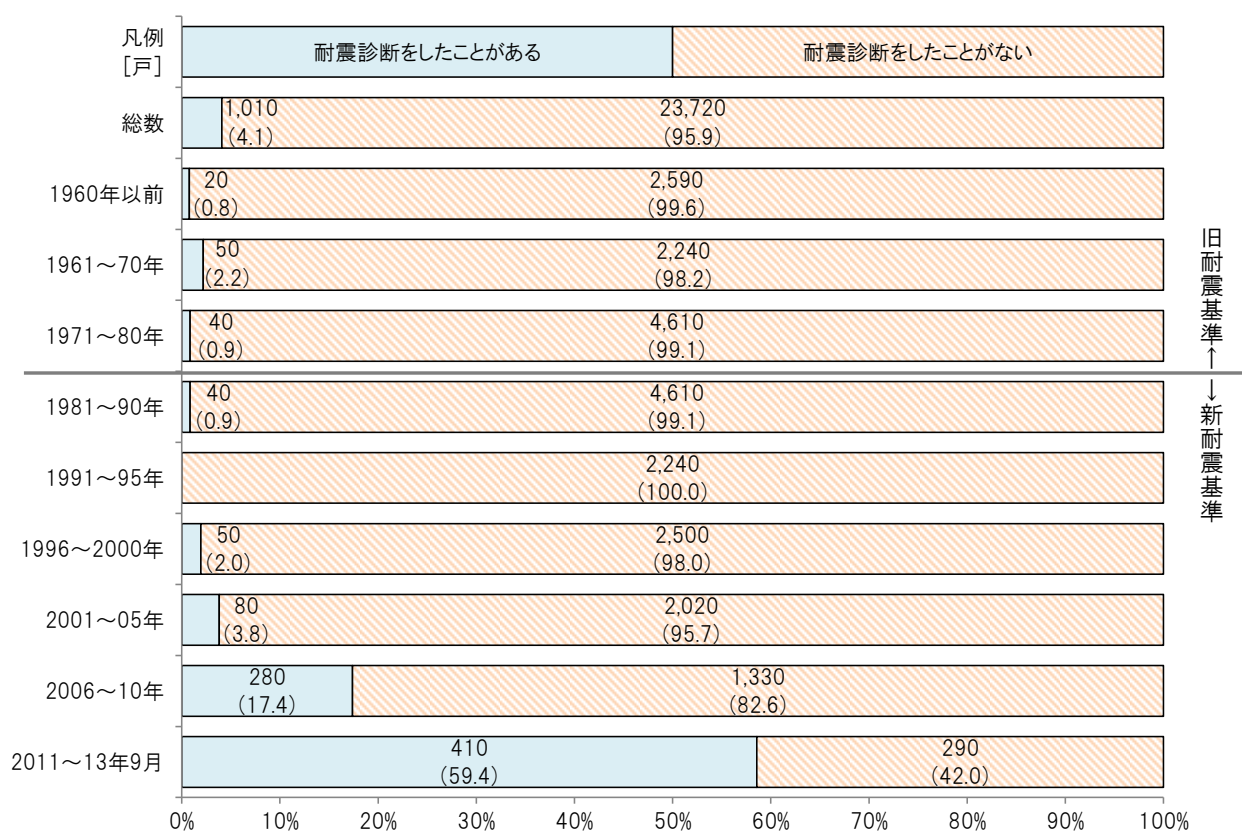


注：推計調査のため、持ち家総数とリフォーム工事の有無の件数が合致しない場合がある。
資料：平成25年住宅・土地統計調査

■9割以上の住宅が耐震診断未実施

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。

〔耐震診断の有無〕



注：図内の数値は「持ち家戸数」を示し、() は各年の持ち家総数に対する割合である。

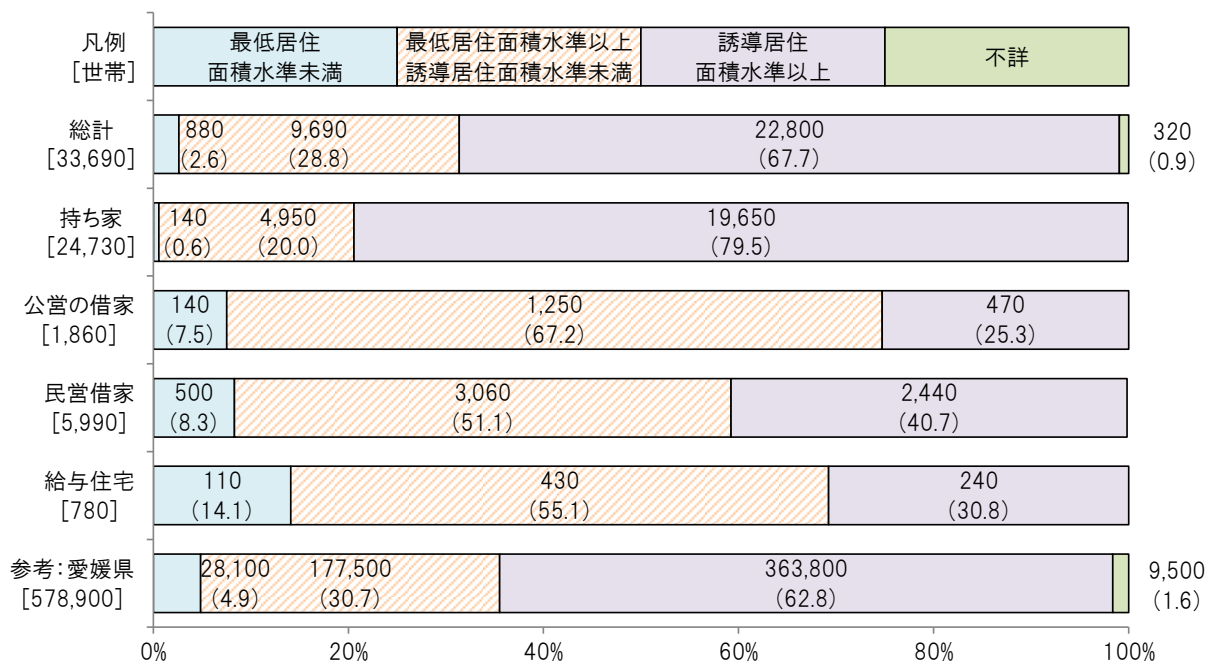
なお、推計調査ため、合計が100%にならない場合がある。

資料：平成25年住宅・土地統計調査

■ 給与住宅に多い最低居住面積水準未達の住宅

2013 年の本市の誘導居住面積水準以上の世帯の割合は 67.7%であり、愛媛県よりも高くなっています。最低居住面積水準を所有関係別でみると、給与住宅が 14.1%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。

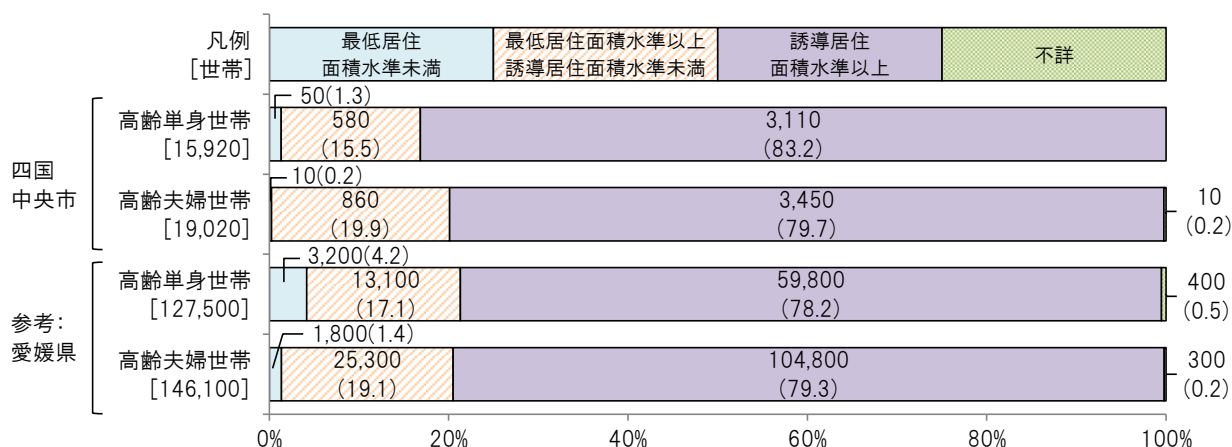
なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■ 誘導居住面積水準以上の高齢単身・高齢夫婦世帯が多い

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、ともに 8 割程度となっています。

[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。

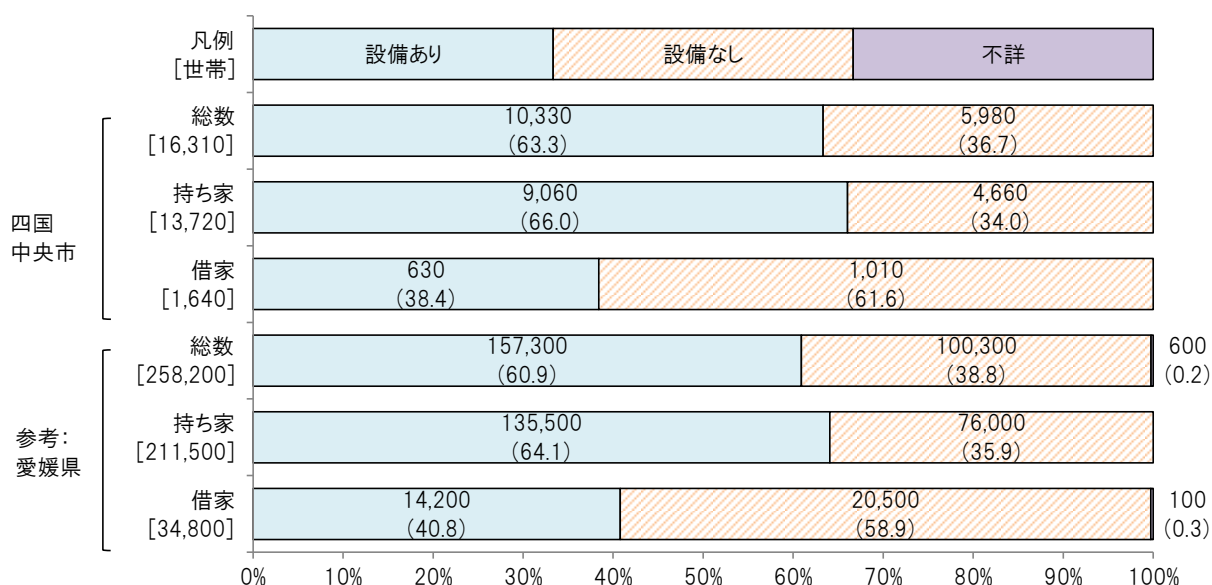
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■借家において高齢者のための設備が少ない

本市の借家においては「設備なし」の割合が61.6%と、高くなっている一方で、持ち家については、「設備あり」の割合が66.0%であり、愛媛県と比べて高い値となっています。

また、高齢者のための設備の設置状況を建設年度別にみると、1991年以降から「設備あり」の割合が高くなっています。

[住宅の所有関係別高齢者のための設備の設置状況]

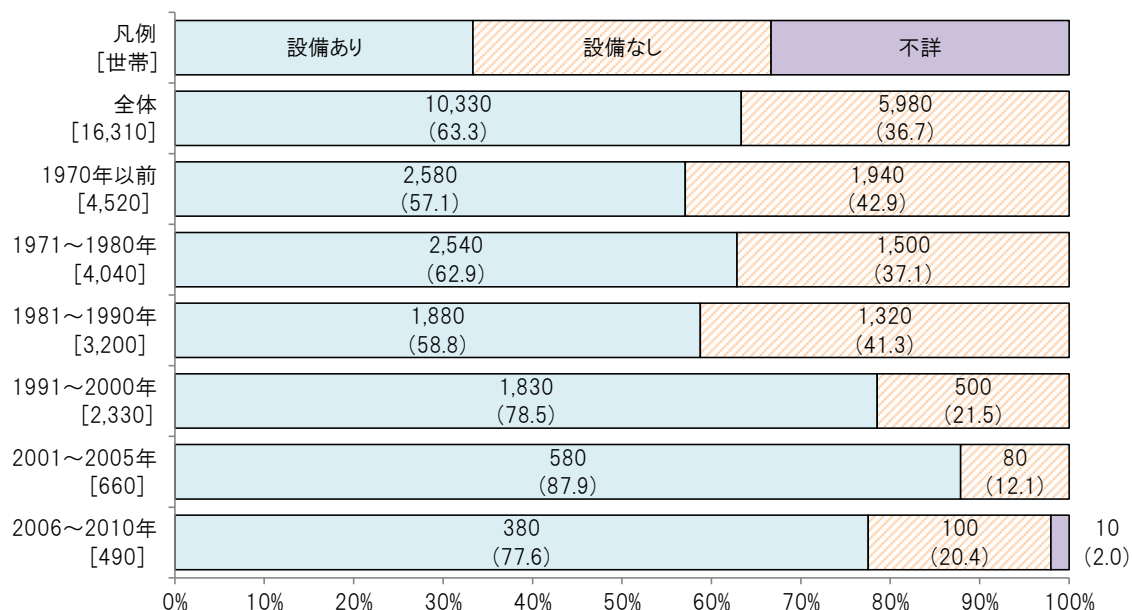


注：図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、（ ）は各所有関係の65歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対する割合である。

なお、推計調査ため、合計が100%にならない場合がある。

資料：平成25年住宅・土地統計調査

[住宅の建設年度別高齢者のための設備の設置状況]



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。

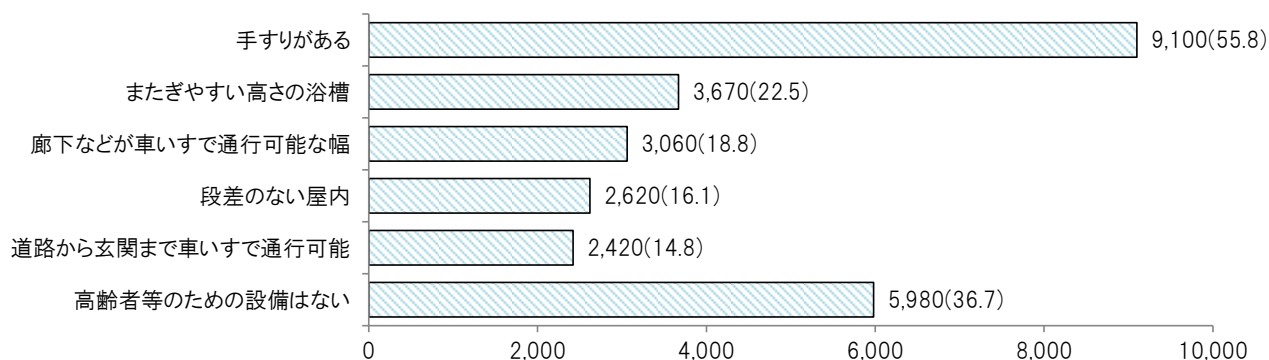
なお、推計調査ため、合計が100%にならない場合がある。

資料：平成25年住宅・土地統計調査

■手すりの設置率が最も高い。また 3 割以上は、高齢者等のための設備がない

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 55.8%となっています。また、36.7%は高齢者等のための設備がない状況にあります。

[高齢者のための設備状況]



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。

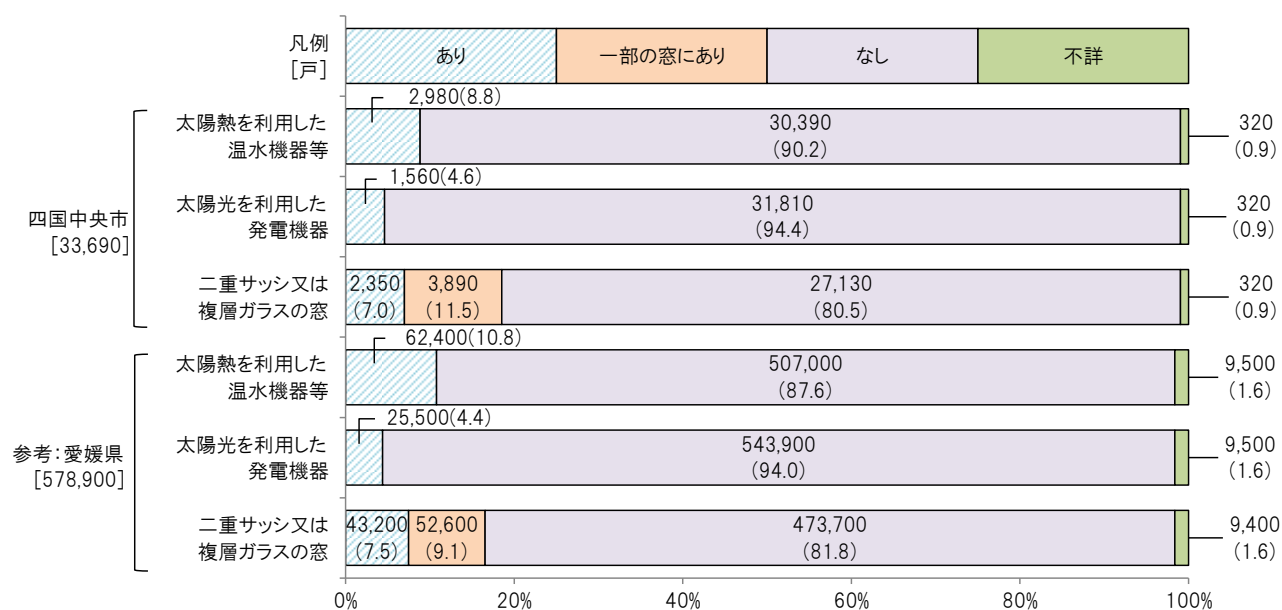
なお、推計調査ため、合計が 100%にならない場合がある。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■省エネ設備を導入している住宅は 1 割に満たない

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]

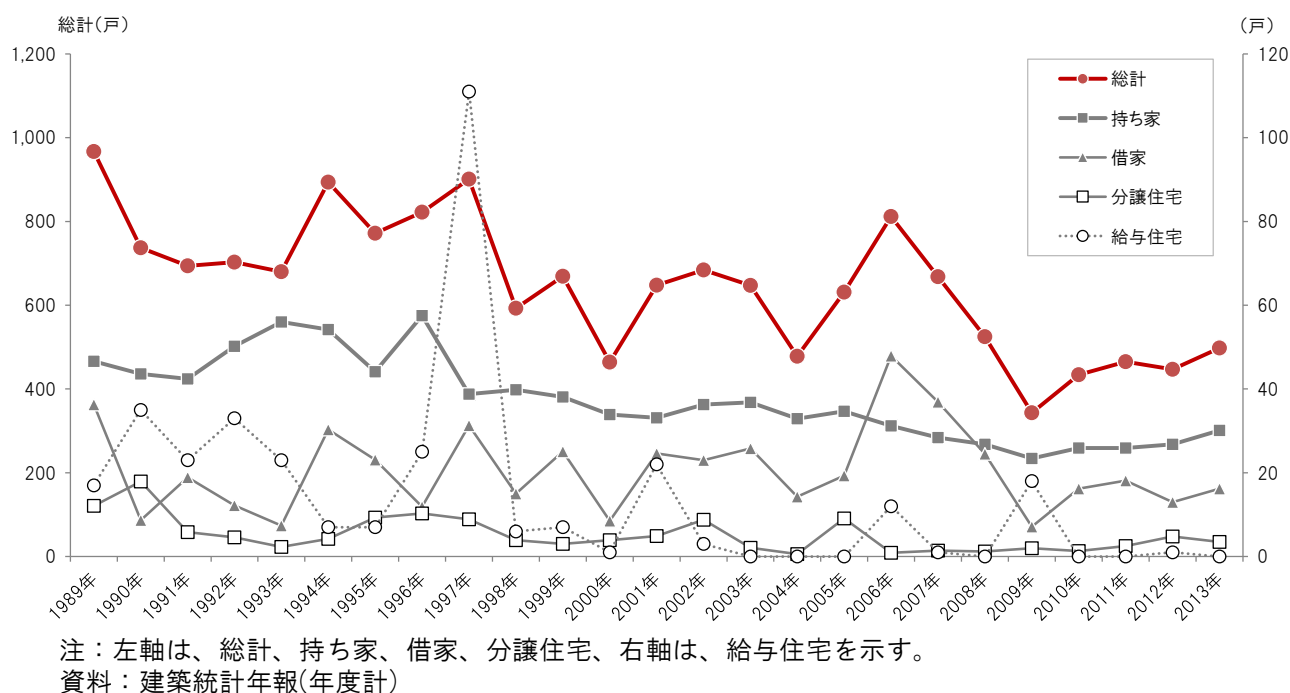


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■減少する住宅着工数

本市の新設住宅着工数の総計は、減少傾向にあり、2013年には498戸となっています。

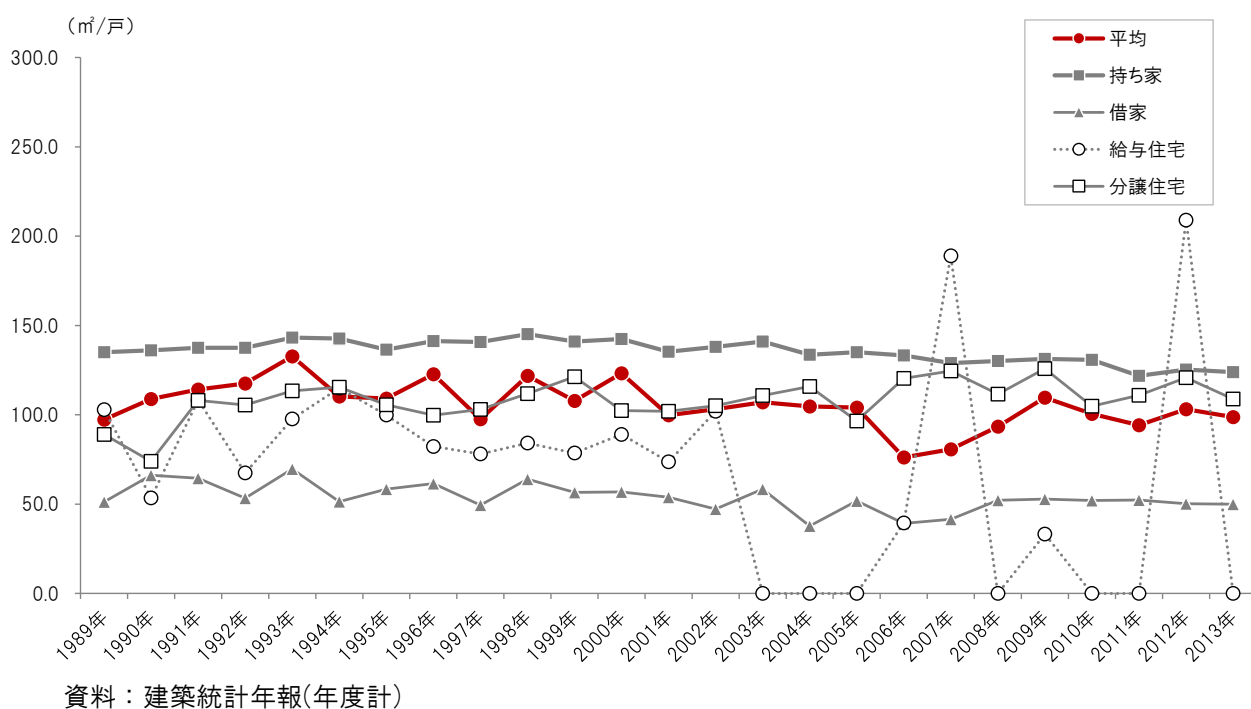
[住宅の所有関係別新設住宅着工数の推移]



■借家の床面積が小さく、持ち家と借家で床面積の規模格差が大きい

本市の新設住宅は、借家の一戸当たりの床面積が、持ち家の半分以上となっており、持ち家と借家の床面積の差が大きくなっています。

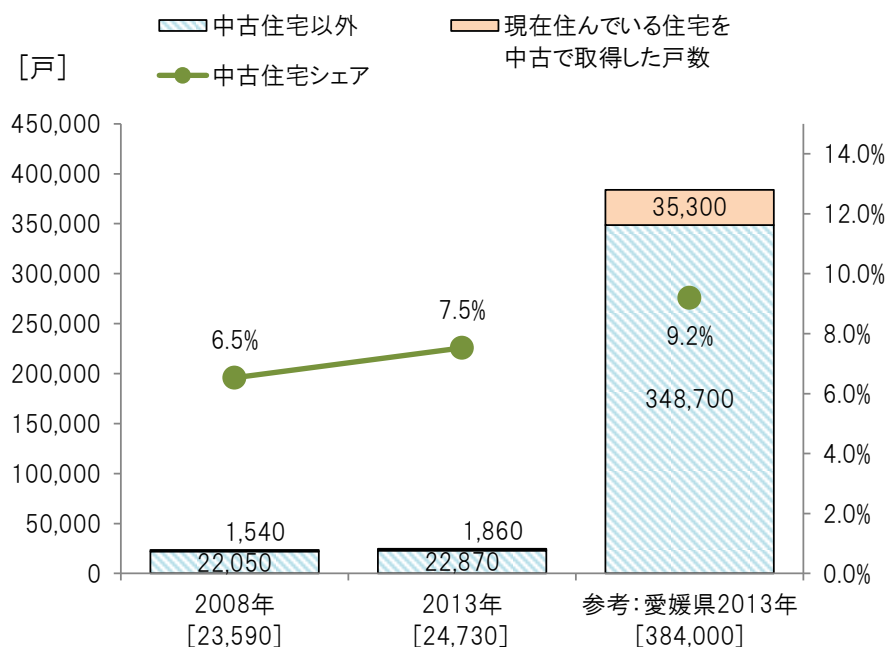
[住宅の所有関係別新設住宅の一戸当たり床面積の推移]



■中古住宅シェアは1割に満たない

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2013年にかけて若干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。

[中古住宅シェア]



注1：図内の数値は「持ち家戸数」を示す。

注2：中古住宅シェアは持ち家総数に対する現在住んでいる住宅を中古で取得した戸数である。

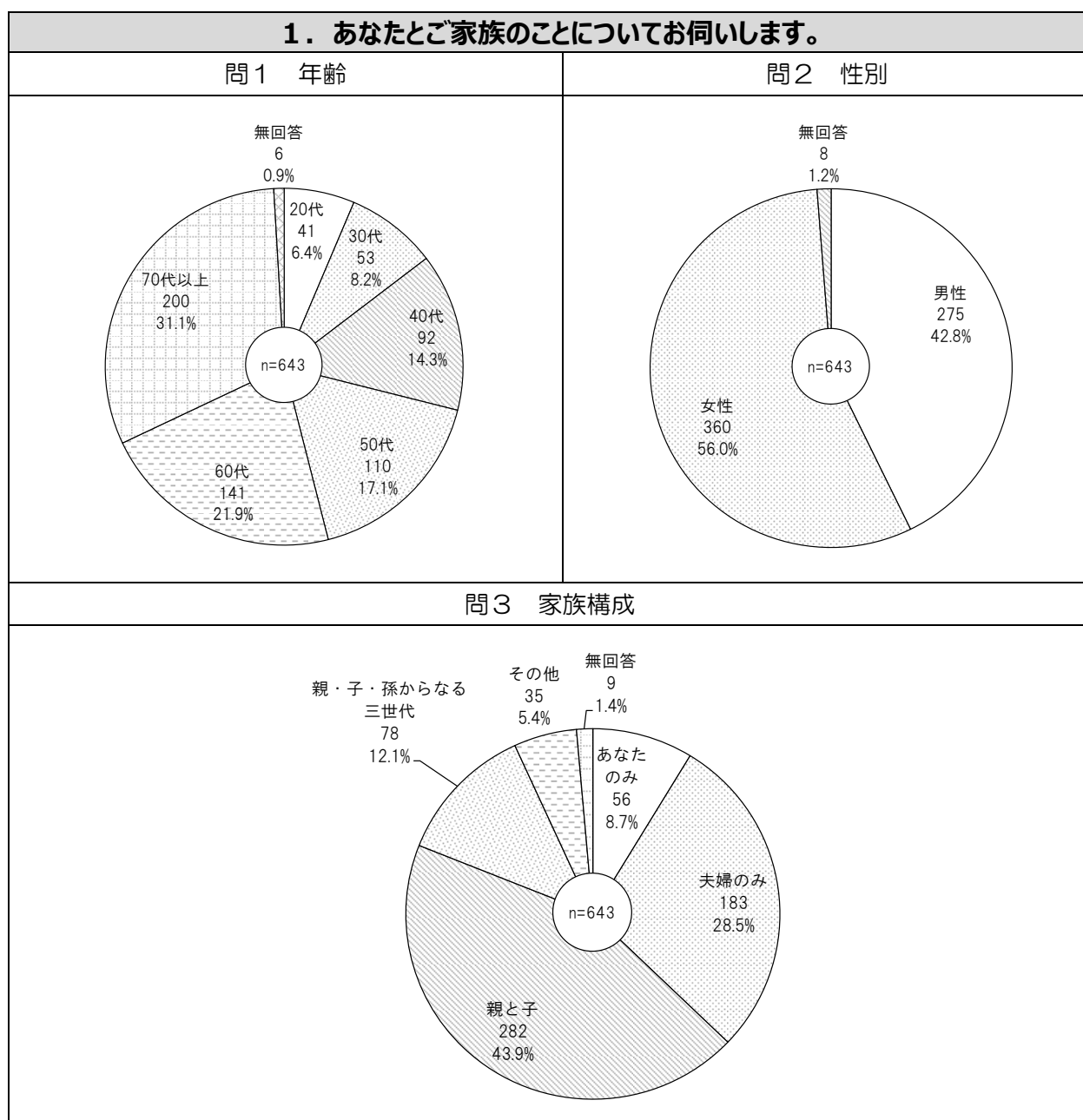
資料：住宅・土地統計調査

2 住まい・住環境に関するアンケート調査集計結果

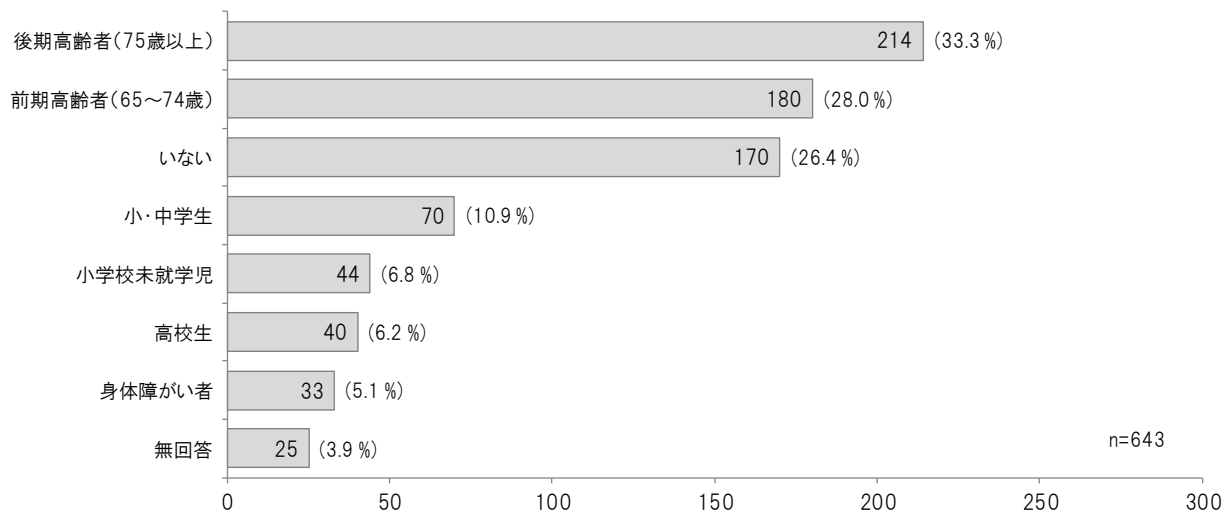
(1) 調査概要

趣旨	「四国中央市住宅マスタープラン」を改定するため、住まいづくりや住環境に関する意向や将来の居留意向を把握し、計画を策定する上での基礎資料として活用。
対象者	20 歳以上の男女各 1,000 人、合計 2,000 人の市民を無作為で抽出
実施期間	2017 年 8 月 7 日～8 月 21 日（×切日）
配布数・回収率	配布：1,995 通（不在票を除く）、回収数 643 通 回収率 32.2%

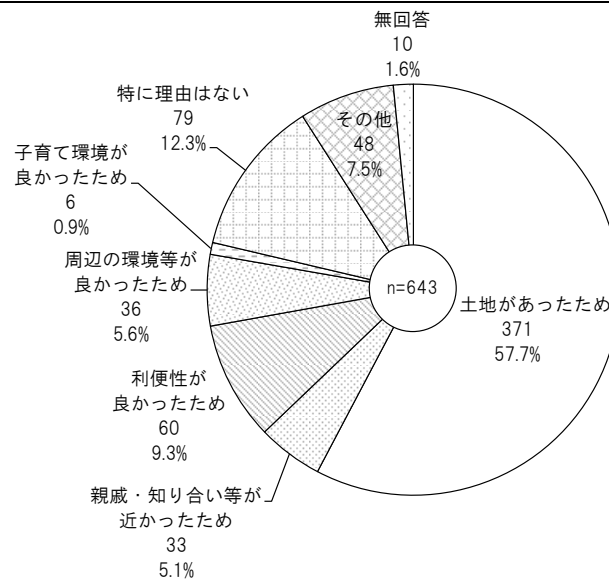
(2) 集計結果



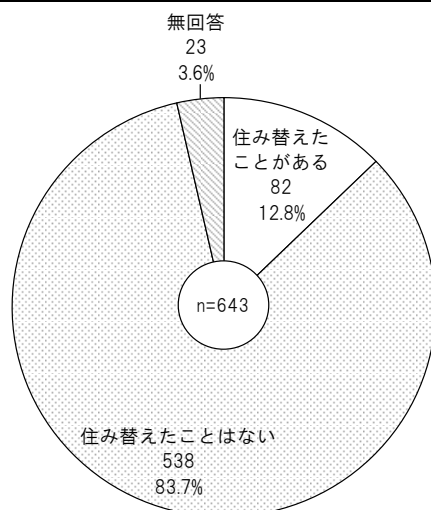
問4 お年寄りまたは子どもの同居の有無



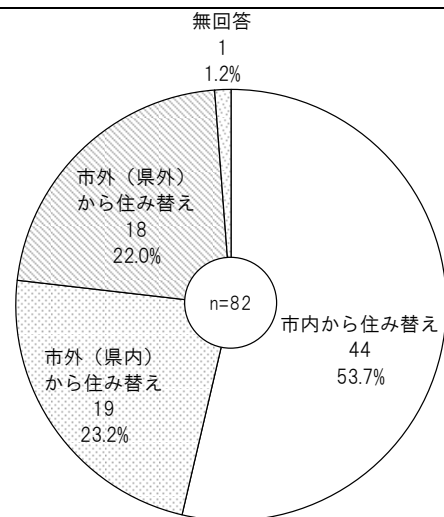
問5 現在の地域に住んでいる理由



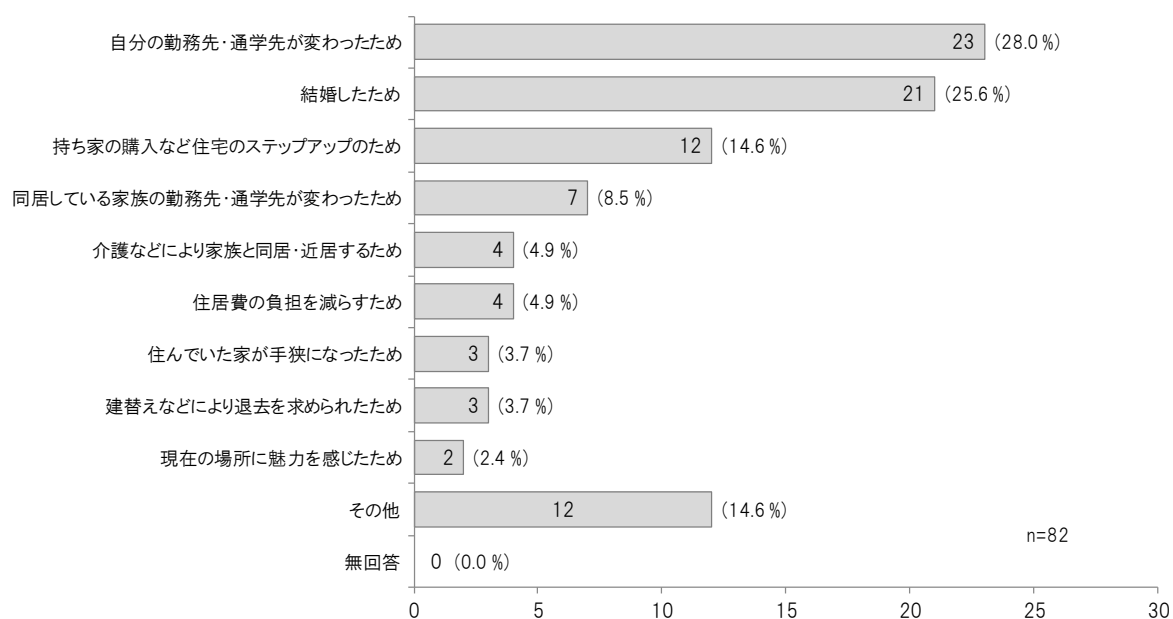
問6 過去5年以内に住み替えたことはあるか



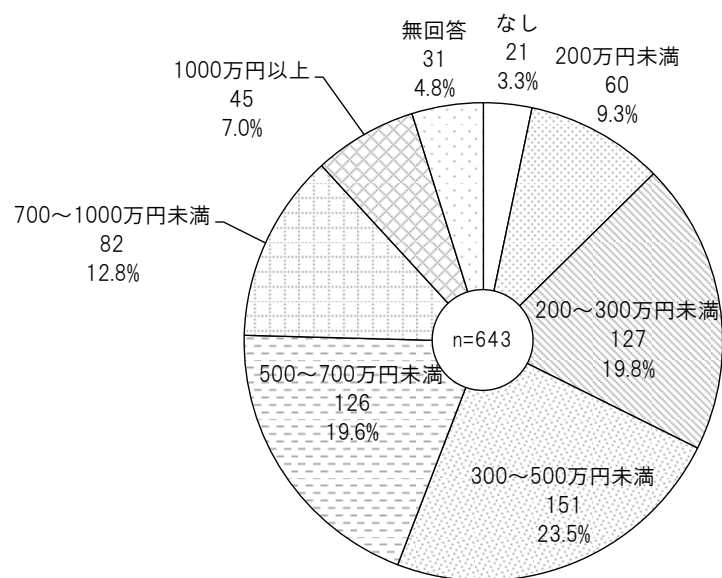
問6 住み替え場所 (住み替えたことがある方のみ)



問7 住み替えのきっかけ

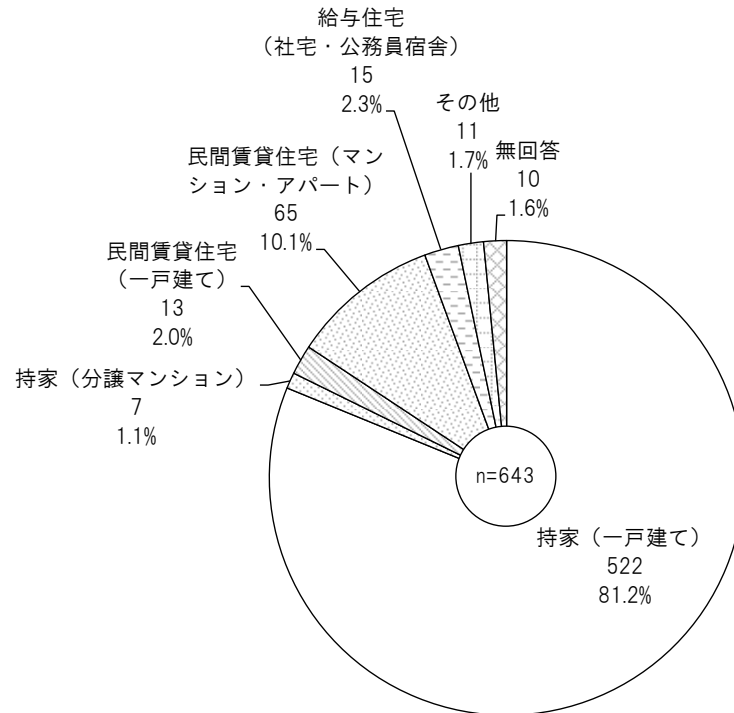


問8 1年間の収入



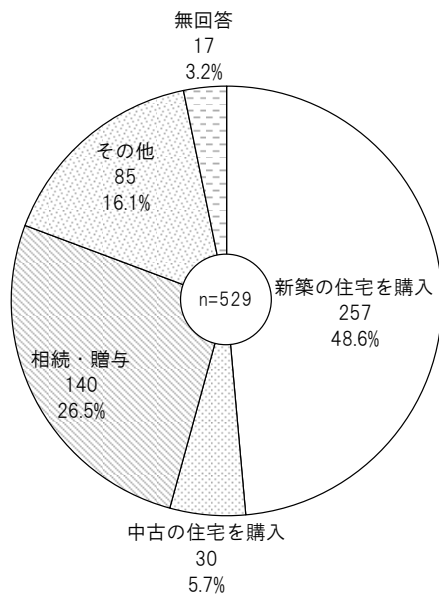
2. 現在お住まいの住宅についてお伺いします。

問9 現在お住まいの住宅は次のどれにあたりますか。



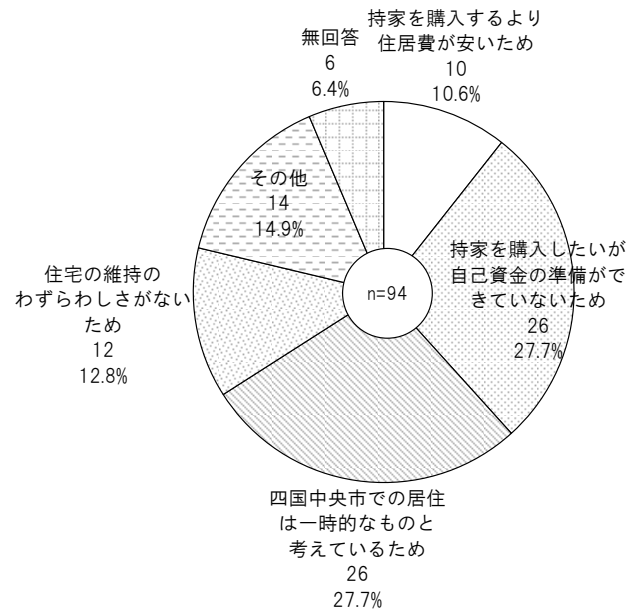
問 10-1

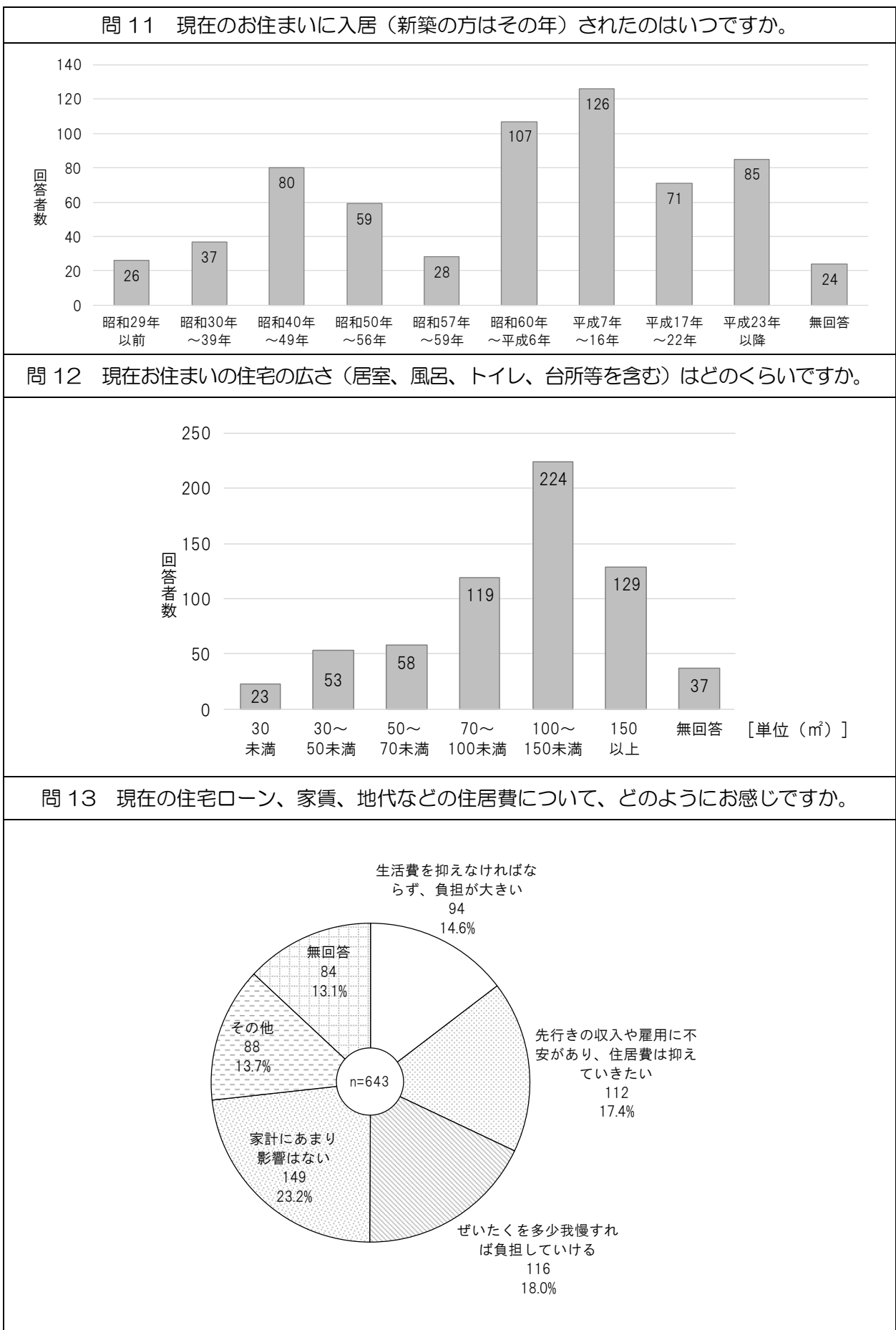
現在のお住まいをどのように取得されましたか。（持家にお住まいの方のみ）



問 10-2

借家にお住まいの理由は次のどれですか。（借家にお住まいの方のみ）

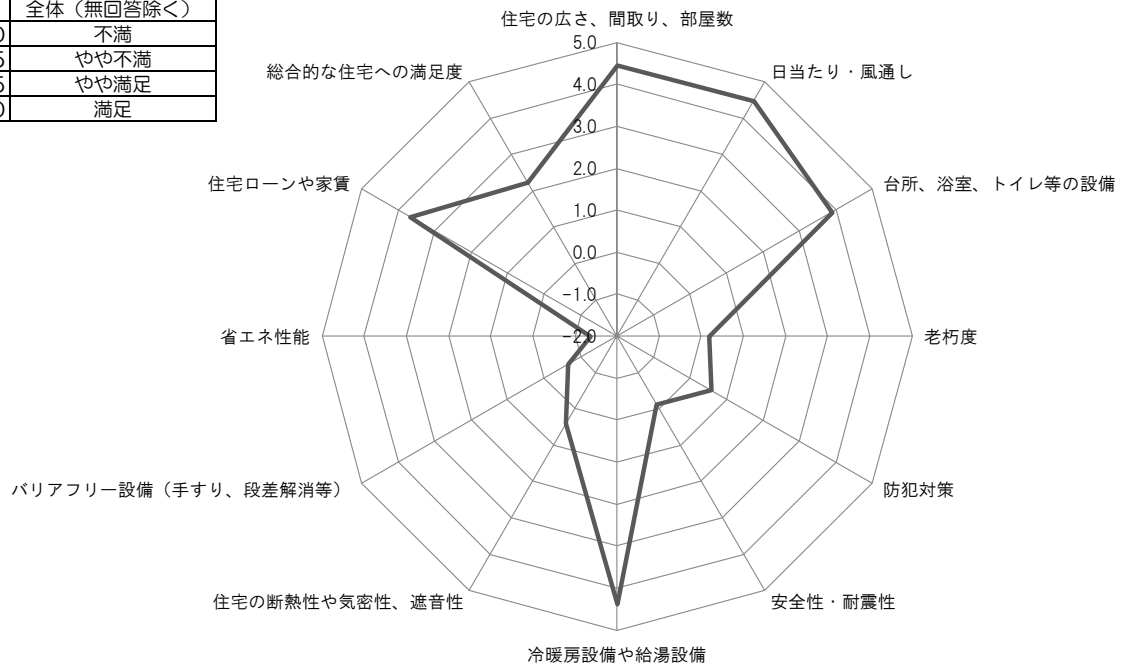




3. 住宅や周辺環境への評価についてお伺いします。

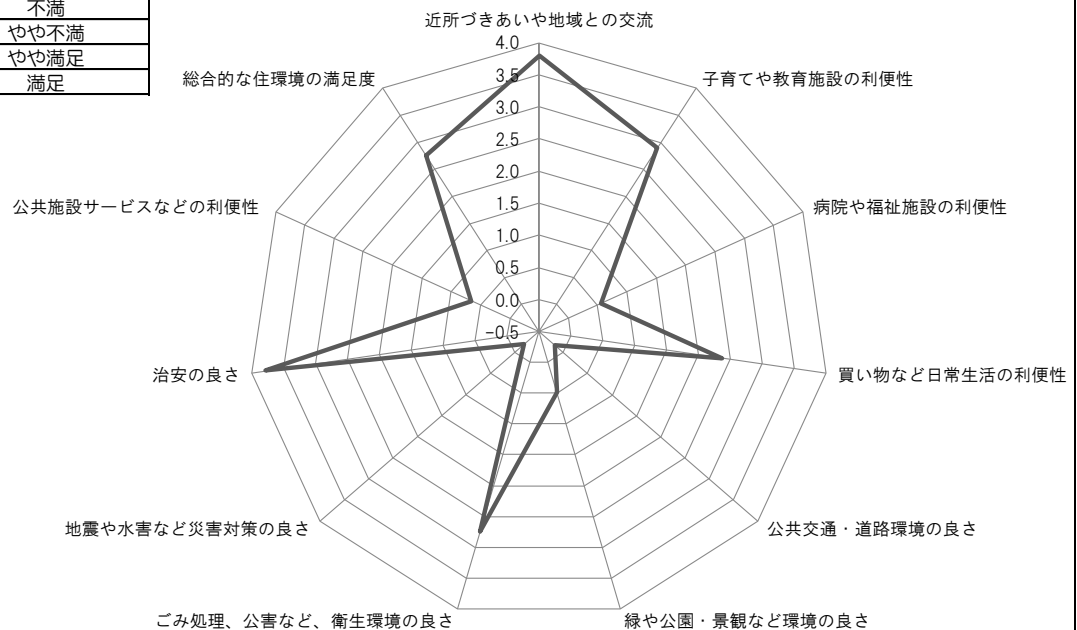
問 14 ①現在のお住まいについてどのように感じていますか。

点数	全体（無回答除く）
-10	不満
-5	やや不満
5	やや満足
10	満足

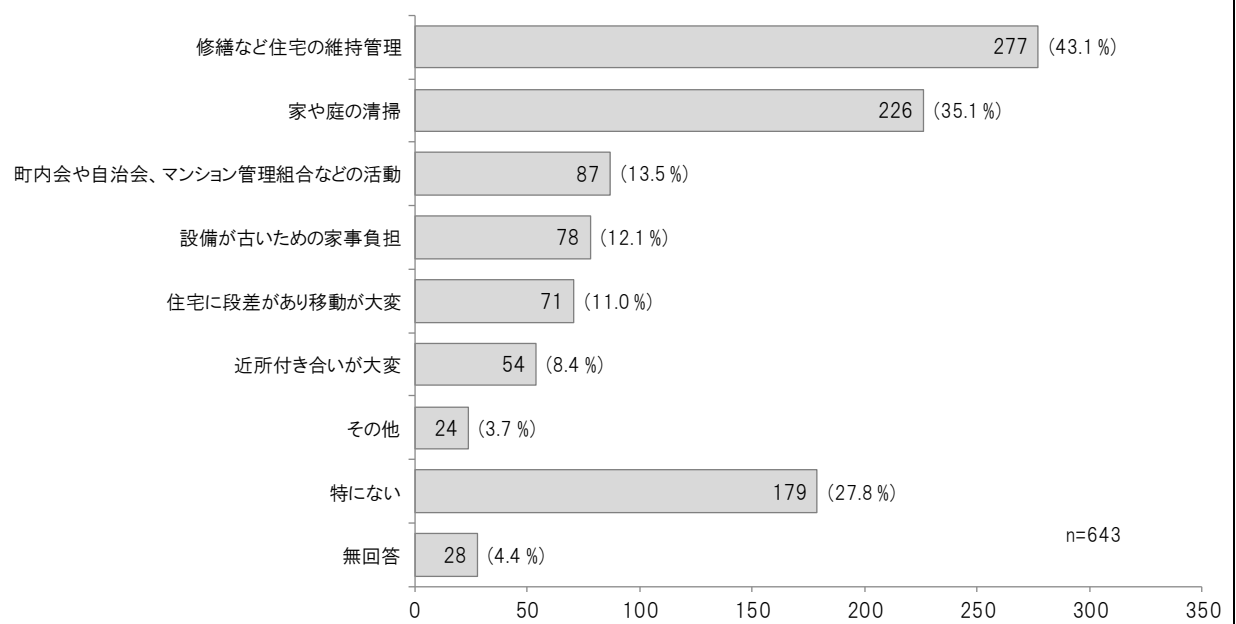


問 14 ②現在お住まいのまわりの環境についてどのように感じていますか。

点数	全体（無回答除く）
-10	不満
-5	やや不満
5	やや満足
10	満足



問 15 現在のお住まいに居住していて、負担に感じていることはありますか。（複数回答）

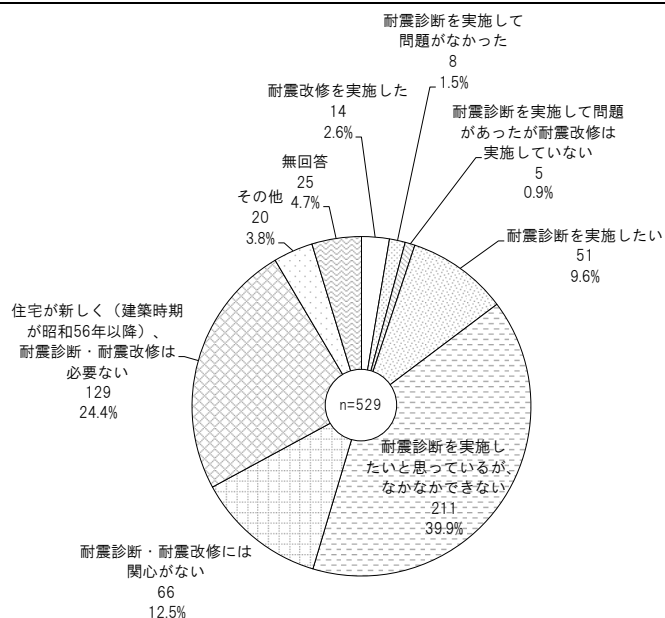


4. 現在の住まいの防災や防犯、環境対策についてお伺いします。

問 16

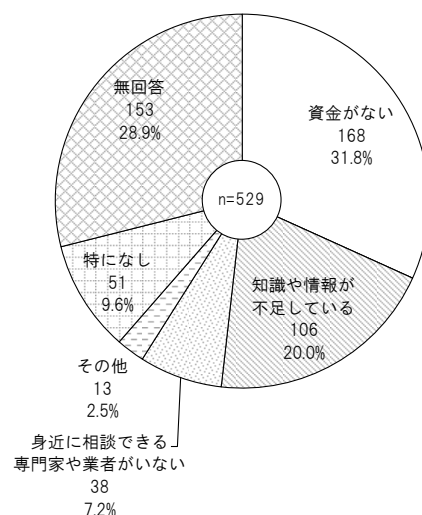
現在のお住まいの地震対策についてお答え
ください。(単数回答)

※「持家」にお住まいの方のみ

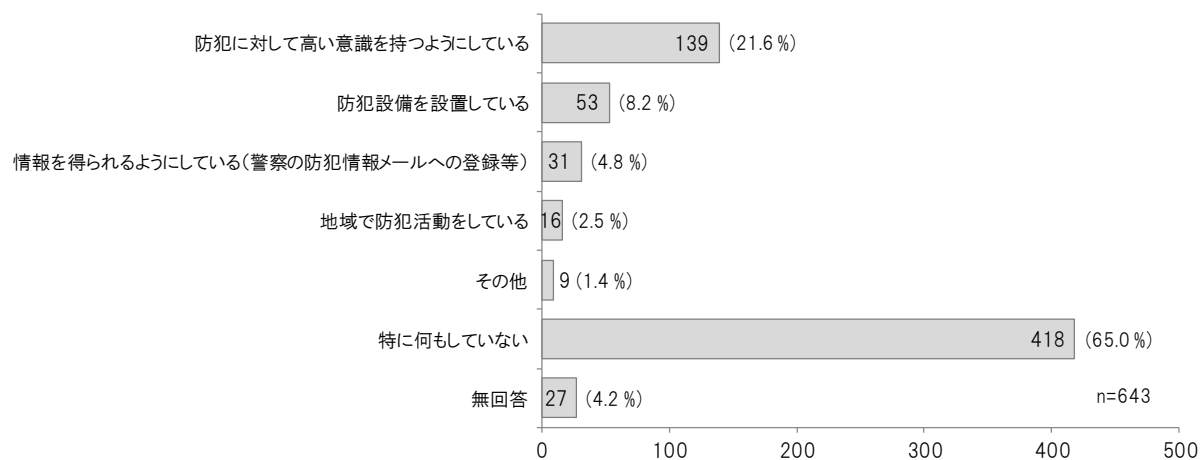


問 17

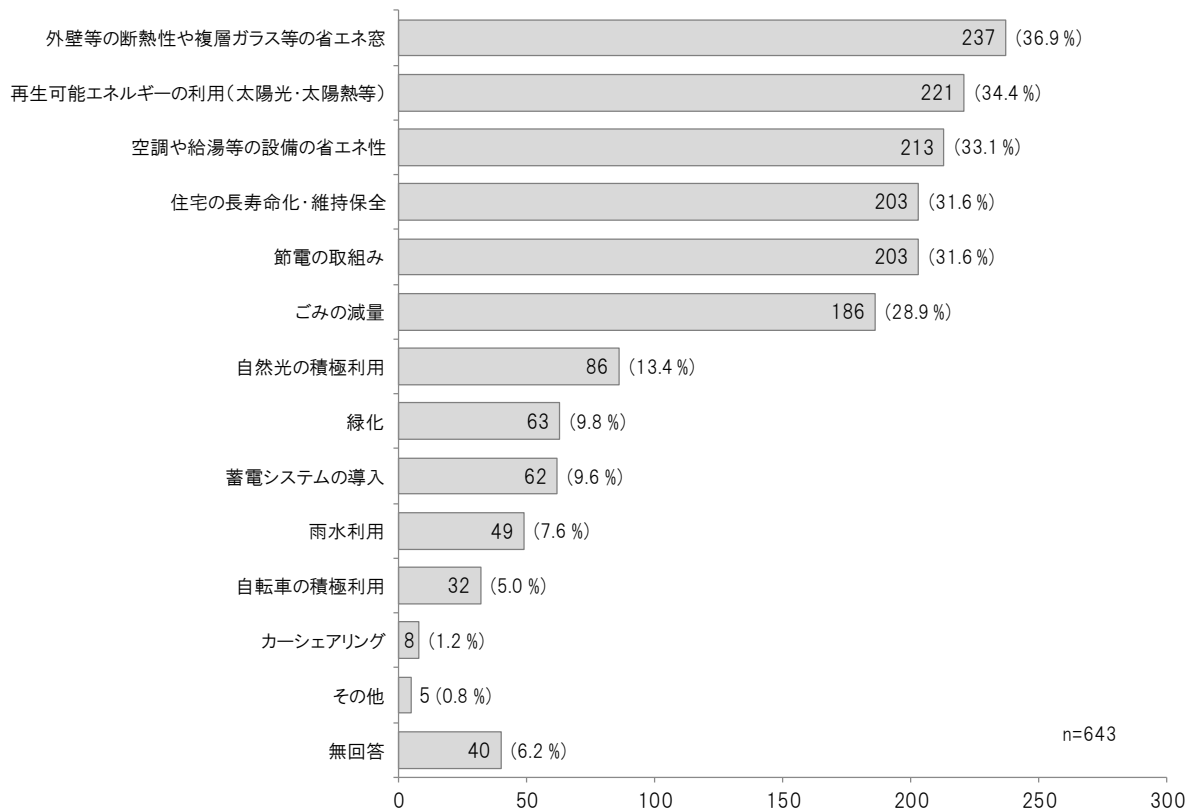
耐震診断・耐震改修を実施する上で
(又は実施した際の) 問題点はありますか。
(単数回答) ※「持家」にお住まいの方のみ



問 18 現在のお住まいの防犯対策についてお答えください。(複数回答)

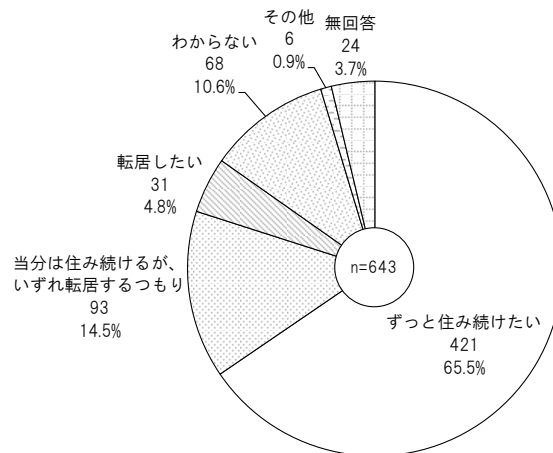


問 19 環境に配慮した住まいづくりの取り組みとして重要と思うものをお答えください。
(複数回答)



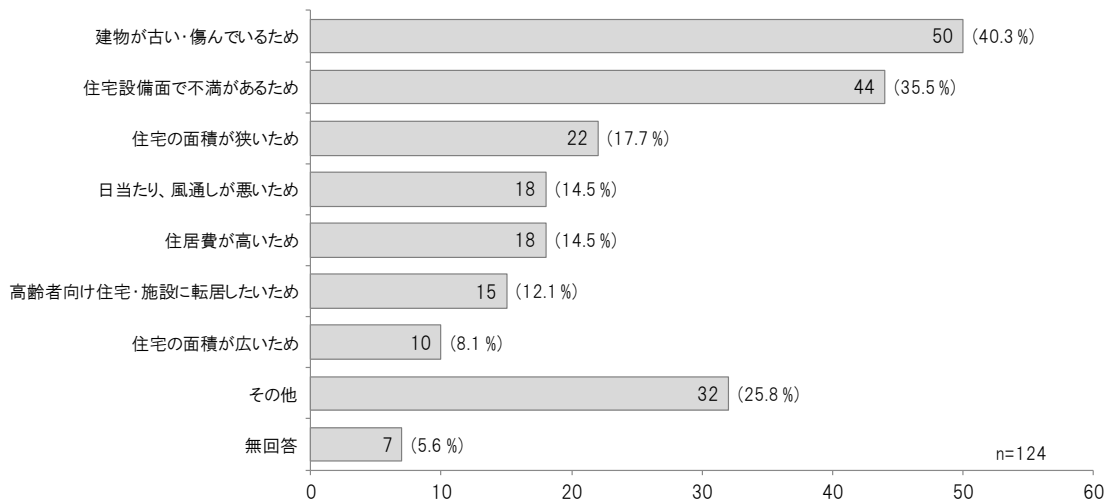
5. 定住または転居の意向についてお伺いします。

問 20 現在のお住まいに住み続けたいとお考えですか。（単数回答）



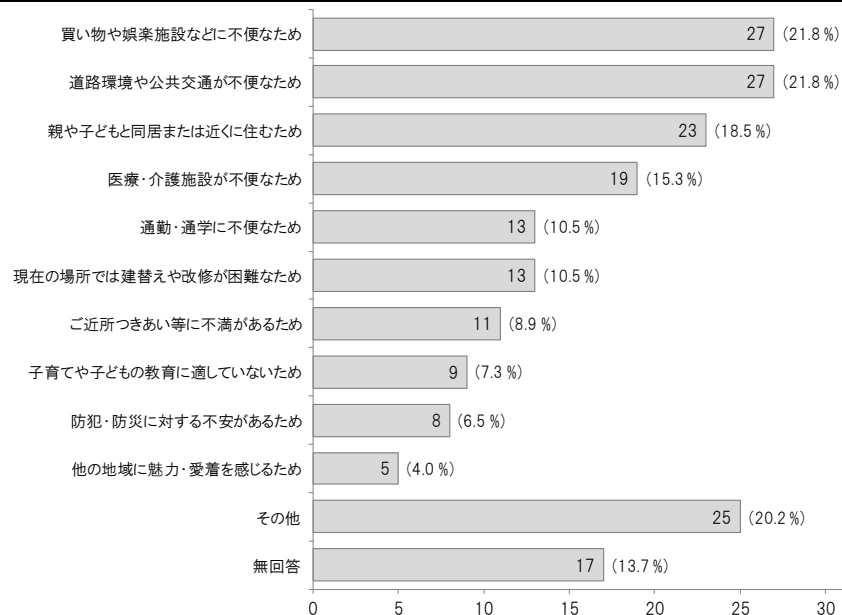
問 21-1 ①その理由は何ですか。住まいについてお答えください。（複数回答）

※転居したいとお考えの方のみ



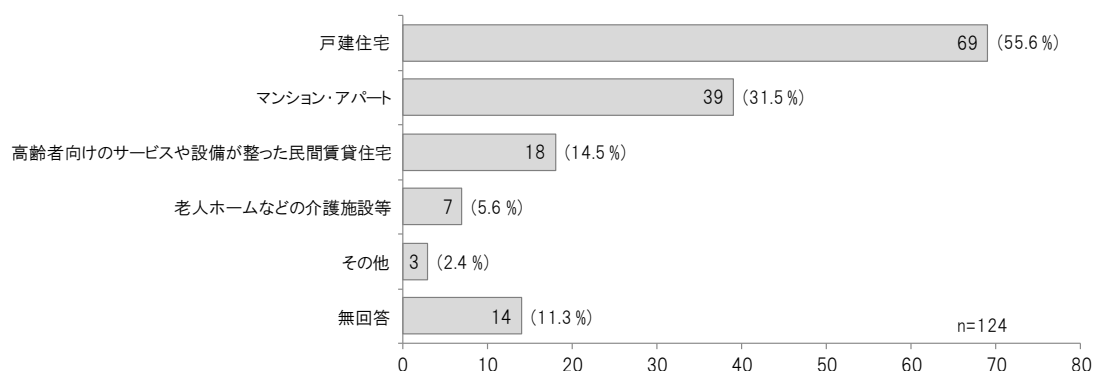
問 21-1 ②その理由は何ですか。住環境についてお答えください。（複数回答）

※転居したいとお考えの方のみ



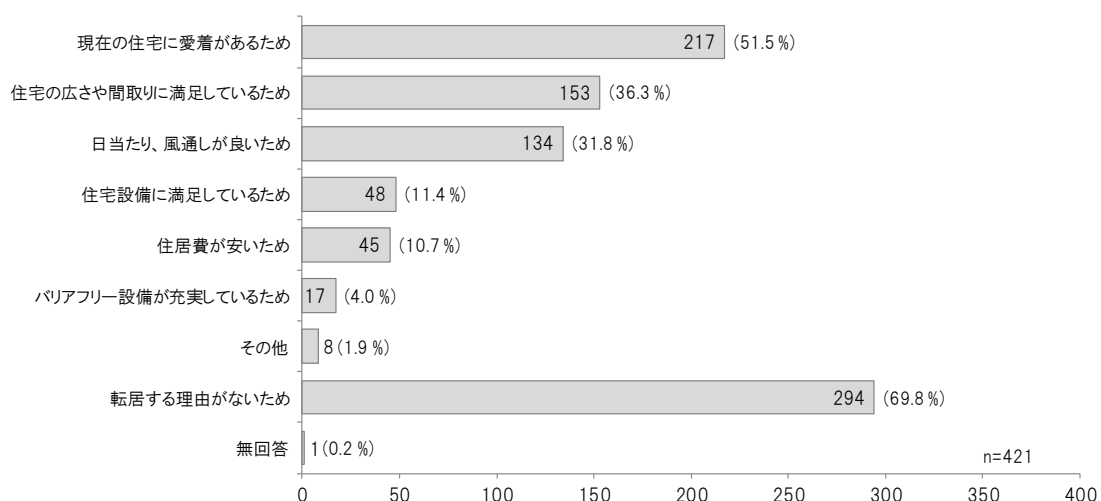
問 21-2 転居先の住宅としてどのような住まいを希望されますか。（複数回答）

※転居したいとお考えの方



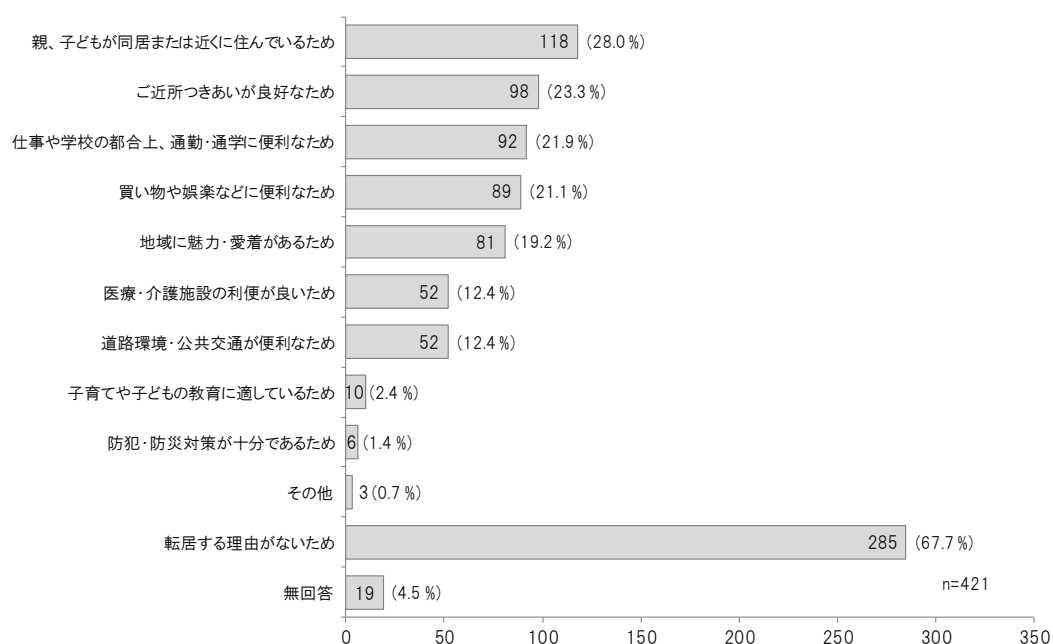
問 22. ①住み続けたい理由は何ですか。住まいについてお答えください。（複数回答）

※住み続けたいとお考えの方のみ



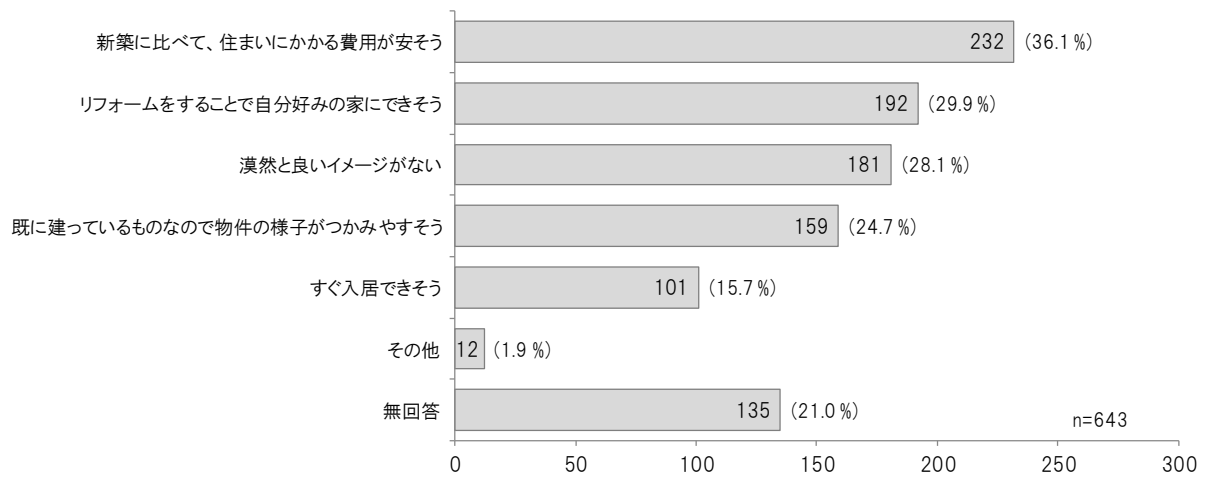
問 22 ②住み続けたい理由は何ですか。住環境についてお答えください。（複数回答）

※住み続けたいとお考えの方のみ

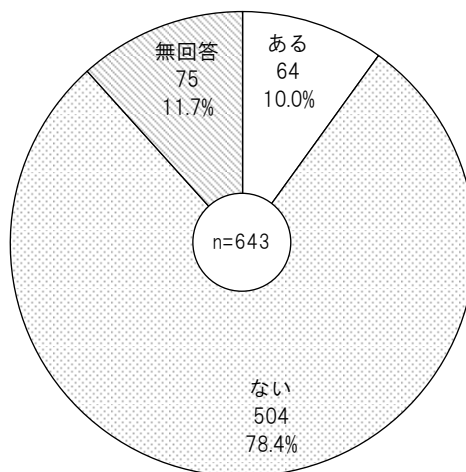


6. 中古住宅についてお伺いします。

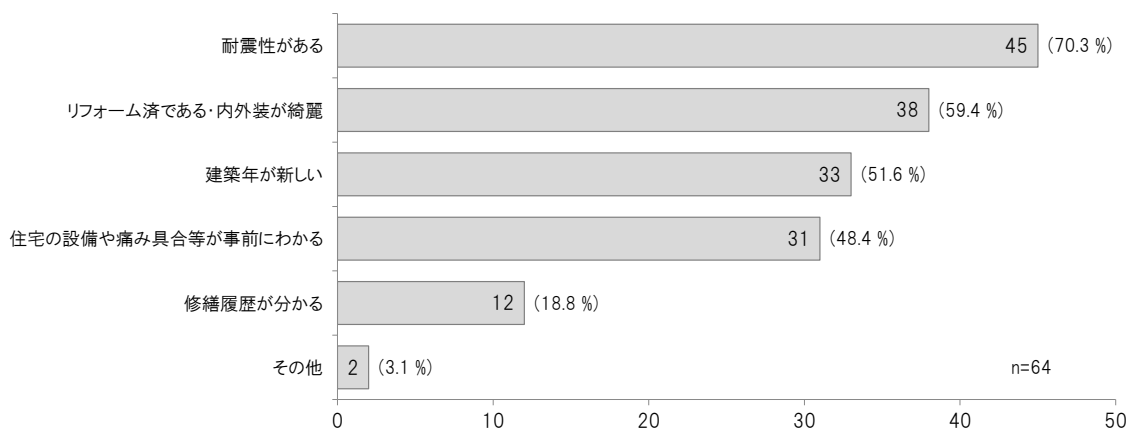
問 23 中古住宅に対して、どのようなイメージをお持ちですか。（複数回答）



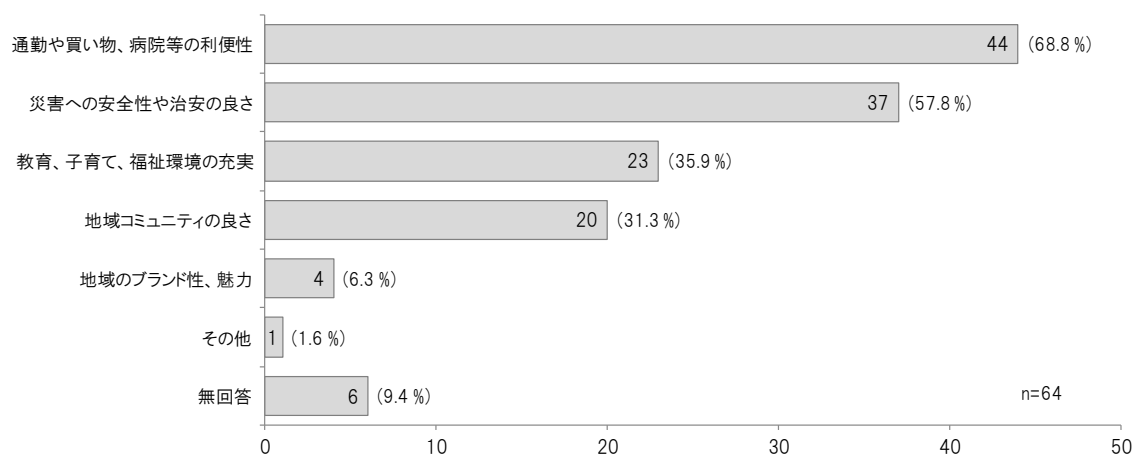
問 24 中古住宅の購入に興味がありますか。（単数回答）



問 25 ①中古住宅を購入する場合、重要視することは何ですか。住まいについてお答えください。
 (複数回答) ※中古住宅の購入に興味があるとお考えの方のみ

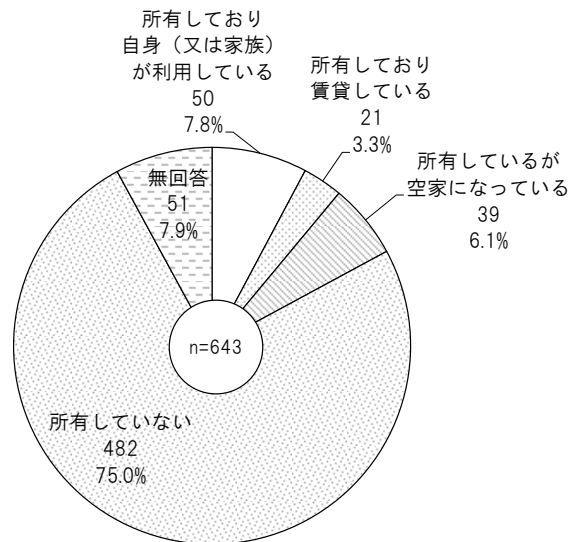


問 25 ②中古住宅を購入する場合、重要視することは何ですか。住環境についてお答えください。
 (複数回答) ※中古住宅の購入に興味があるとお考えの方のみ



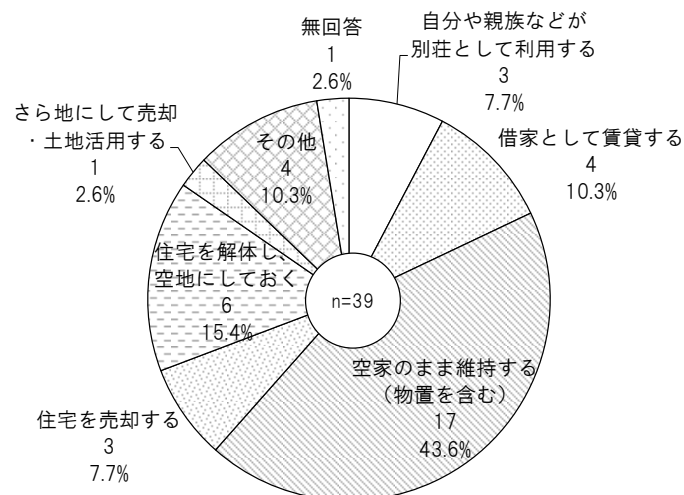
7. 空家についてお伺いします。

問 26 現在のお住まいの住宅以外に住宅を所有していますか。(単数回答)

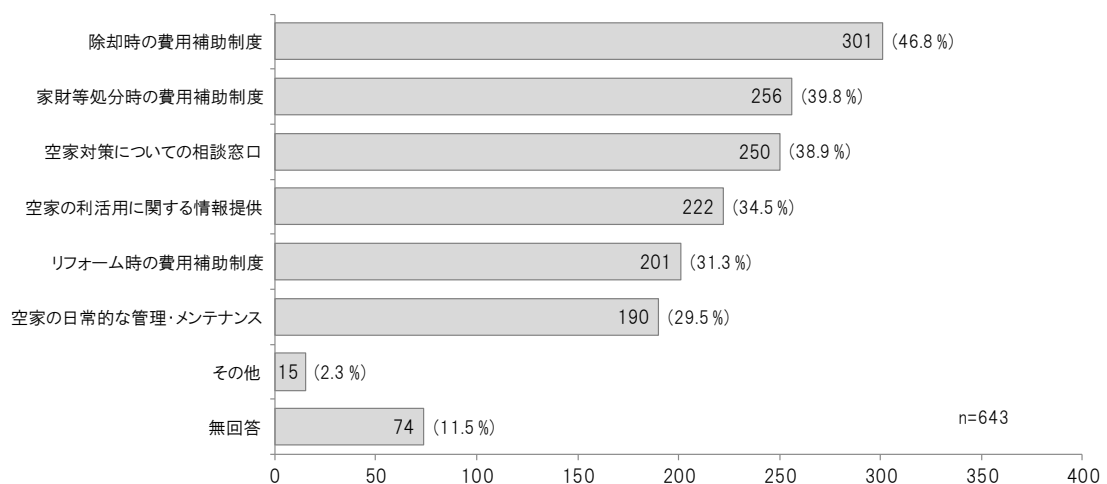


問 27 空家の今後の利用はどのようにお考えですか。(単数回答)

※空家になっていると答えた方のみ



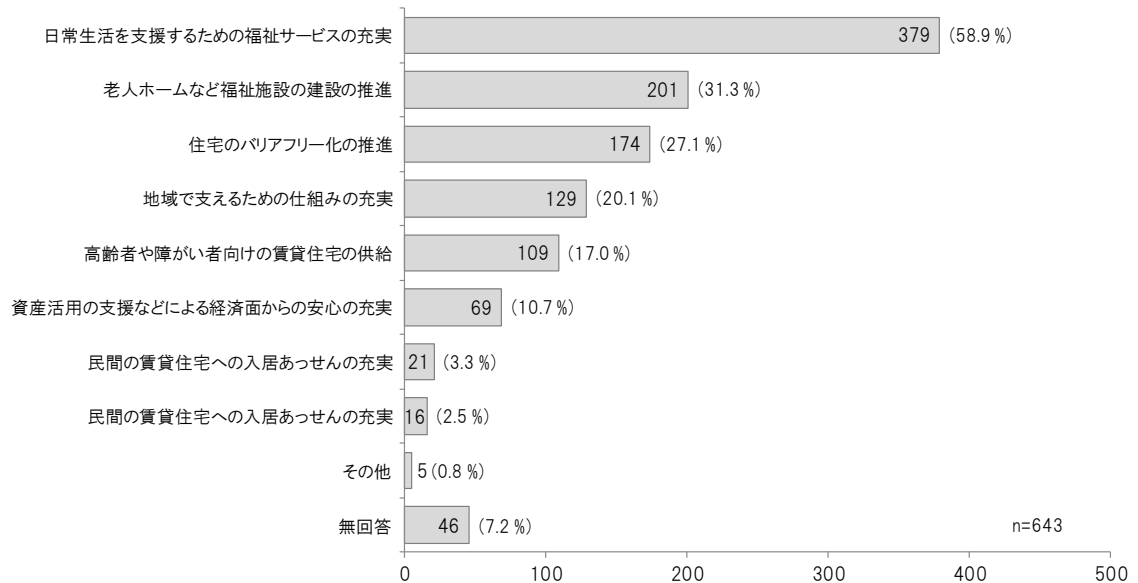
問 28 自分の所有する家が仮に空家となったとき、どのような支援があれば良いと思われますか。(複数回答)



8. 高齢者・障がい者や子育て世帯の住まいについてお伺いします。

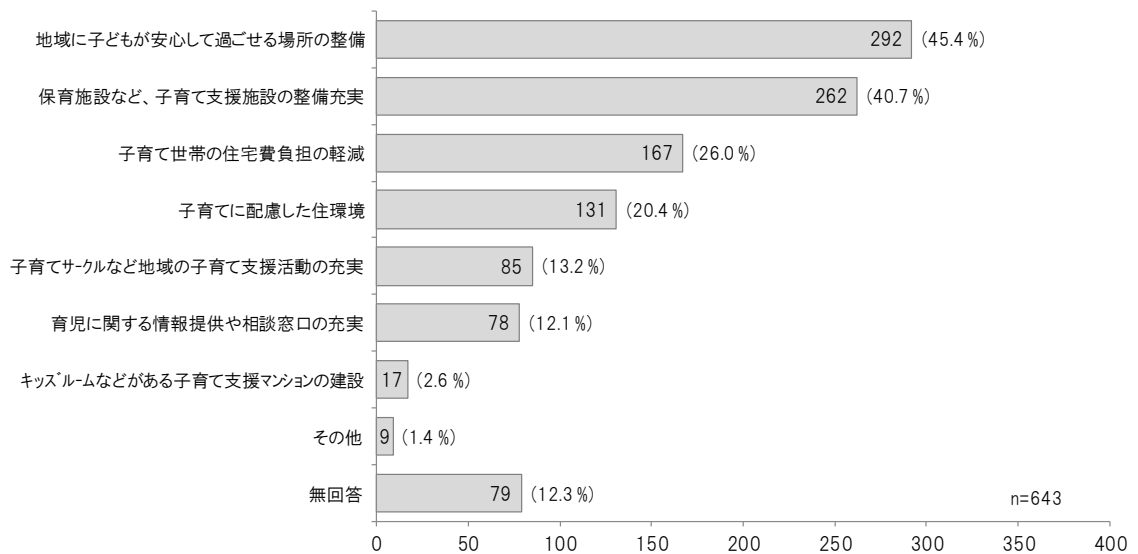
問 29 高齢者や障がい者が安心して暮らせるために望まれることについてお答えください。

(複数回答)



問 30 子育てしやすい住環境の充実のために望まれることについてお答えください。

(複数回答)



3 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

四国中央市住宅マスタープラン委員会条例

平成 29 年 9 月 25 日

条例第 19 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、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 住宅マスタープランの策定に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、必要と認められる事項

(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 4 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7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8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9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、公布の日から施行する。

（この条例の失効）

2 この条例は、第2条に規定する所掌事務が終了した日限り、その効力を失う。

（招集の特例）

3 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降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

区 分	委 員	所 属 ・ 役 職
市 民	木村 真理	公募の市民
	星川 光代	公募の市民
市議会議員	山本 照男	市議会 議長 (～2017 年 12 月 5 日)
	曾我部 清	市議会 議長 (2017 年 12 月 5 日～)
	山川 和孝	市議会 産業建設委員長 (～2017 年 12 月 5 日)
	三宅 繁博	市議会 産業建設委員長 (2017 年 12 月 5 日～)
まちづくり	尾藤 淳一	愛媛県建築士会四国中央支部
	吉田 茂生	愛媛県宅地建物取引業協会
福 祉	長尾 昇	老人クラブ連合会
	一柳 初太郎	障害者福祉団体連合会
	高橋 英明	四国中央市 PTA 連合会
	福田 裕史	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	2017 年 11 月 24 日 (金)	1. 開会 2. 副市長あいさつ 3. 委嘱状交付 4. 委員長・副委員長選任 5. 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 6. 閉会	
第 2 回	2017 年 12 月 25 日 (月)	1. 開会 2. 市長あいさつ 3. 委嘱状交付 4. 議事 ・四国中央市の課題について ・住宅施策の方向性、展開方向に ついて ・施策体系および住宅施策について 5. その他 6. 閉会	
第 3 回	2018 年 2 月 26 日 (月)	1. 開会 2. 議事 ・四国中央市住宅マスタープラン (案) のタウンコメント結果に ついて 3. その他 ・四国中央市住宅マスタープラン の公表について 4. 閉会	

4 用語集

用 語	解 説
あ 行	
アウトソーシング	「民間でできることは、できるだけ民間に委ねる」という考え方から公共サービスを「委託化」あるいは「民営化」することを指す。施設で言えば、委託化は「公設民営」、民営化は「民設民営」となる。
一般世帯数	住居と生計を共にしている人々の集まりで、持ち家や借家等の住宅に住む世帯、下宿や会社の独身寮に住む単身者、住宅以外に住む世帯の数のこと。
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、アドバイスを行なう専門業務のこと。
か 行	
借上公営住宅制度	1996 年の公営住宅法改正により導入された制度であり、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。
環境共生住宅	地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされ、健康で快適に生活できるよう配慮された住宅のこと。
旧耐震基準	1981 年 5 月までの建築確認において適用されており、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。 また、1981 年 6 月以降の建築確認において適用された耐震基準を新耐震基準と呼ぶ。(用語集：新耐震基準 を参照)
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。
居住水準	世帯の人数に応じて必要とされる住宅の規模、設備、性能等を定めた水準のこと。住宅の質の向上を誘導する上での指針とされている誘導居住面積水準と健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準である最低居住面積水準の 2 つがある。
グループホーム	認知症の人へ、少人数での共同住居の形態でケアを提供し、食事の支度や掃除、洗濯などの日常生活行為を利用者やスタッフが共同で行うサービスのこと。
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。

用 語	解 説
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。
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。
住宅すごろく	1970 年代当初の、「都会の単身アパート暮らし」から、結婚して「ファミリータイプの賃貸マンション」に居住し、後に「分譲マンション購入」、最後に「マンションを転売して郊外に庭付き一戸建て住宅」を所有するという住み替えパターンを、すごろくに例えた考え方。
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。
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。
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す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。
シルバーハウジング・プロジェクト	バリアフリー化された公営住宅等の供給と、ライフサポートアドバイザー（用語集：ライフサポートアドバイザー を参照）による日常生活相談、緊急対応等のサービスを併せて提供する高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。
新耐震基準	1981 年 6 月以降の建築確認において適用され、震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しない構造基準として設定された耐震基準。
スクラップ&ビルド	老朽化した建物・設備などを、解体して建替えるという考え方。
スマートウェルネス住宅等推進事業	高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、高齢者生活支援施設や子育て支援施設等の福祉施設の整備及び先導的な取組みを推進する事業。
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。
ソーシャルミックス	年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

用 語	解 説
た 行	
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。
地方分権一括法	地域の自主性及び自立性を高めるための改革を総合的に推進するため、国から地方公共団体又は都道府県から市町村への事務・権限の移譲や、地方公共団体への義務付け・枠付けの緩和等を行った法律。
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。
都市再生特別措置法	近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に都市を対応させるため、民間主導による都市再生を、国があと押しする法律。
は 行	
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。
や 行	
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	
ライフサイクルコスト	構造物の計画、設計から建設、維持・管理、解体撤去、廃棄にいたる費用のこと。
ライフサポートアドバイザー	シルバーハウジングなどの住宅に居住している高齢者に対し、住込みや派遣により、必要に応じ生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを行う者のこと。
ライフライン	日常生活に不可欠である電気・電話・ガス・水道などのネットワークシステムのこと。
わ 行	
ワークライフバランス	老若男女誰もが、仕事、家庭生活、地域生活、個人の自己啓発など、様々な活動について、自ら希望するバランスで展開できる状態のこと。

四国中央市住宅マスタープラン

2018 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 : 0896-28-6184
FAX : 0896-28-6189



四国中央市