



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 ～



四国中央市

Since 2018.3

住宅マスタープランについて

計画策定の趣旨

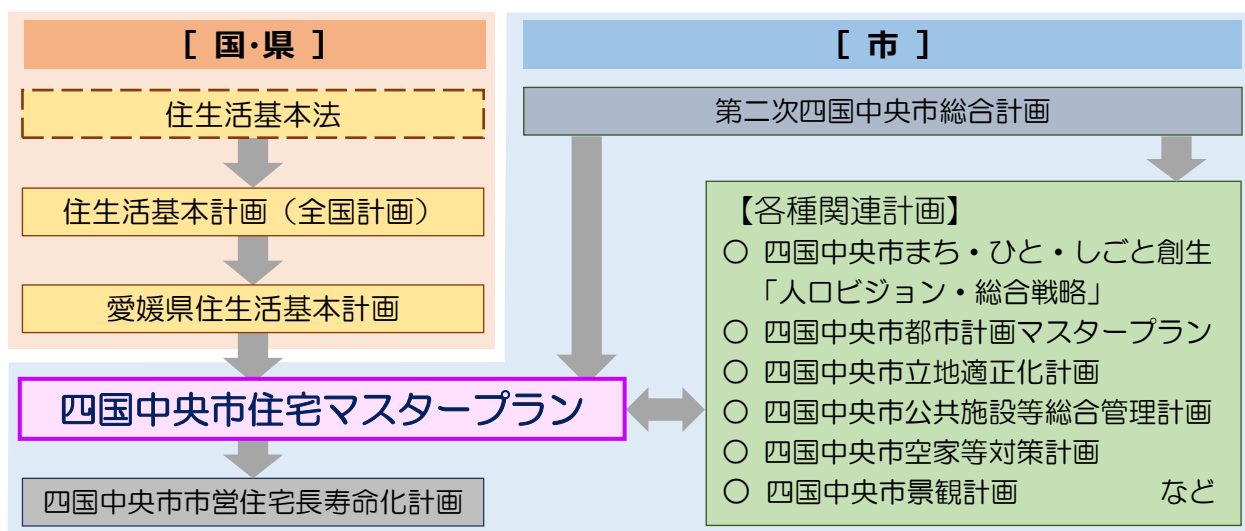
四国中央市においては、少子高齢化や人口・世帯が減少すると予測されており、これに伴い、住まいに対するニーズや、空家の増加などへの対応が課題となっています。また、東日本大震災や熊本地震以降、市民の意識変化により、安心・安全な住まいづくりが一層求められるようになるなど、住生活を取り巻く情勢の変化に対応した施策の推進が必要となっています。

このような背景のもと、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。

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、「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。



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。



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

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の促進により、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

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) どの地域でも生活できる住環境の整備

まちなかにおいては、生活機能を集約し、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必要です。集落においては、集落機能を維持していくために、居住者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

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、危険空家等の解消や、地域木材、健康住宅の促進、景観保全など、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豊かな住宅・住生活の確保

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体制整備

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により、危険空家の増加を抑制することが必要です。

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

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により、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、安心して快適な住宅の普及を目指します。

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。

展開方向 4 既存住宅ストックの利活用促進

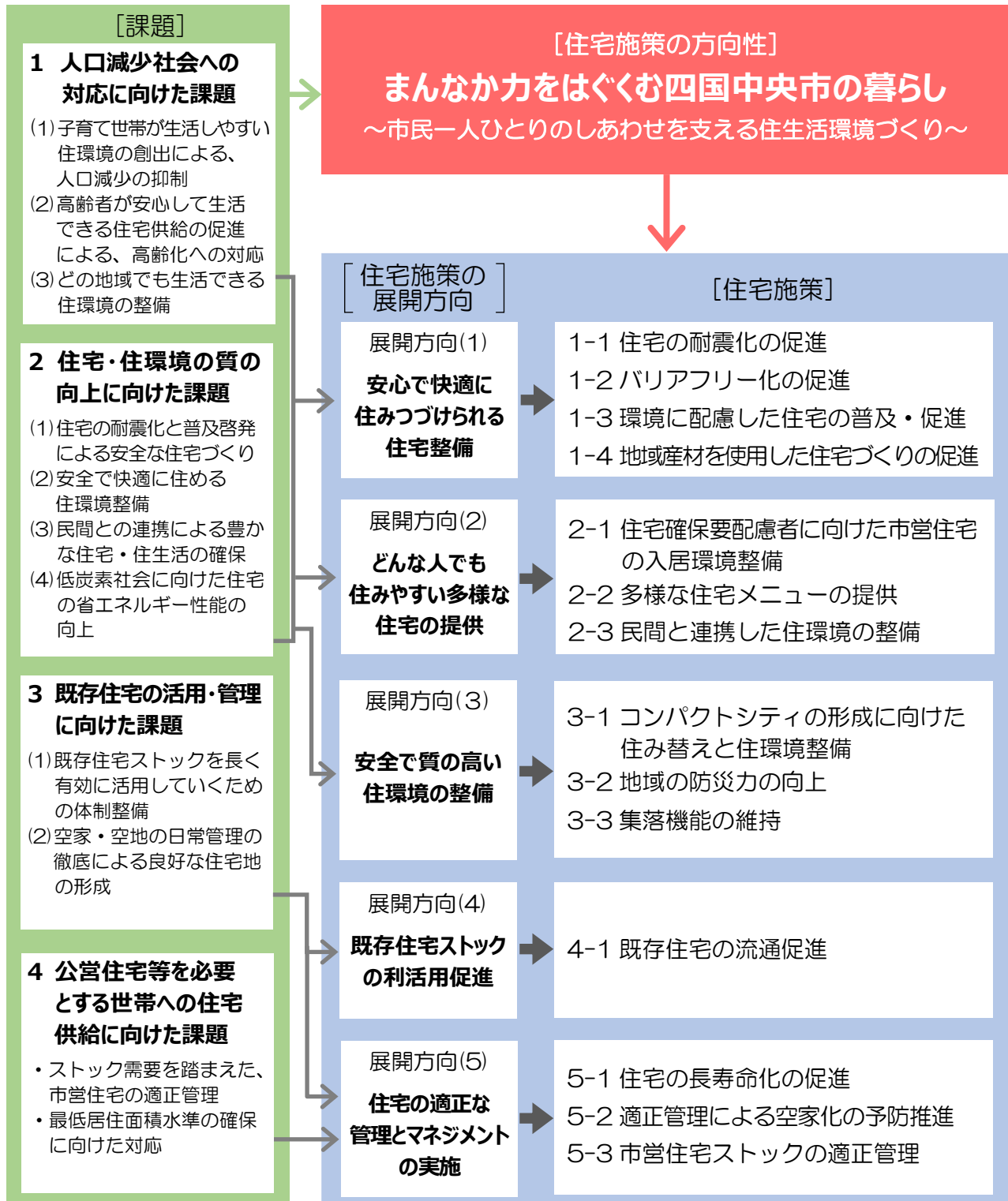
住宅市場への空家の流通や、中古住宅市場の活性化促進を図るとともに、空家の有効な活用方を検討していくことで、既存住宅活用型市場への転換を目指します。

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。

住宅施策の内容

施策体系



住宅施策の具体的な取組み

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

- ❖ 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

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
- ❖ 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

- ❖ 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
- ❖ 住宅耐震化促進リフォーム等補助事業の普及・促進〔再掲〕

1-4 地域産材を使用した住宅づくりの促進

- ❖ 地域木材の利用促進に向けた情報提供



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

- ❖ 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

- ❖ サービス付き高齢者向け住宅の維持
- ❖ 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

2-3 民間と連携した住環境の整備

- ❖ 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

- ❖ 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
- ❖ 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

- ❖ 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
- ❖ 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

- ❖ 「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



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

- ❖ 住宅性能表示や住宅瑕疵担保履行法等の普及啓発
- ❖ 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



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

- ❖ 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

- ❖ 空家の管理に対する意識啓発、情報発信、補助支援

5-3 市営住宅ストックの適正管理

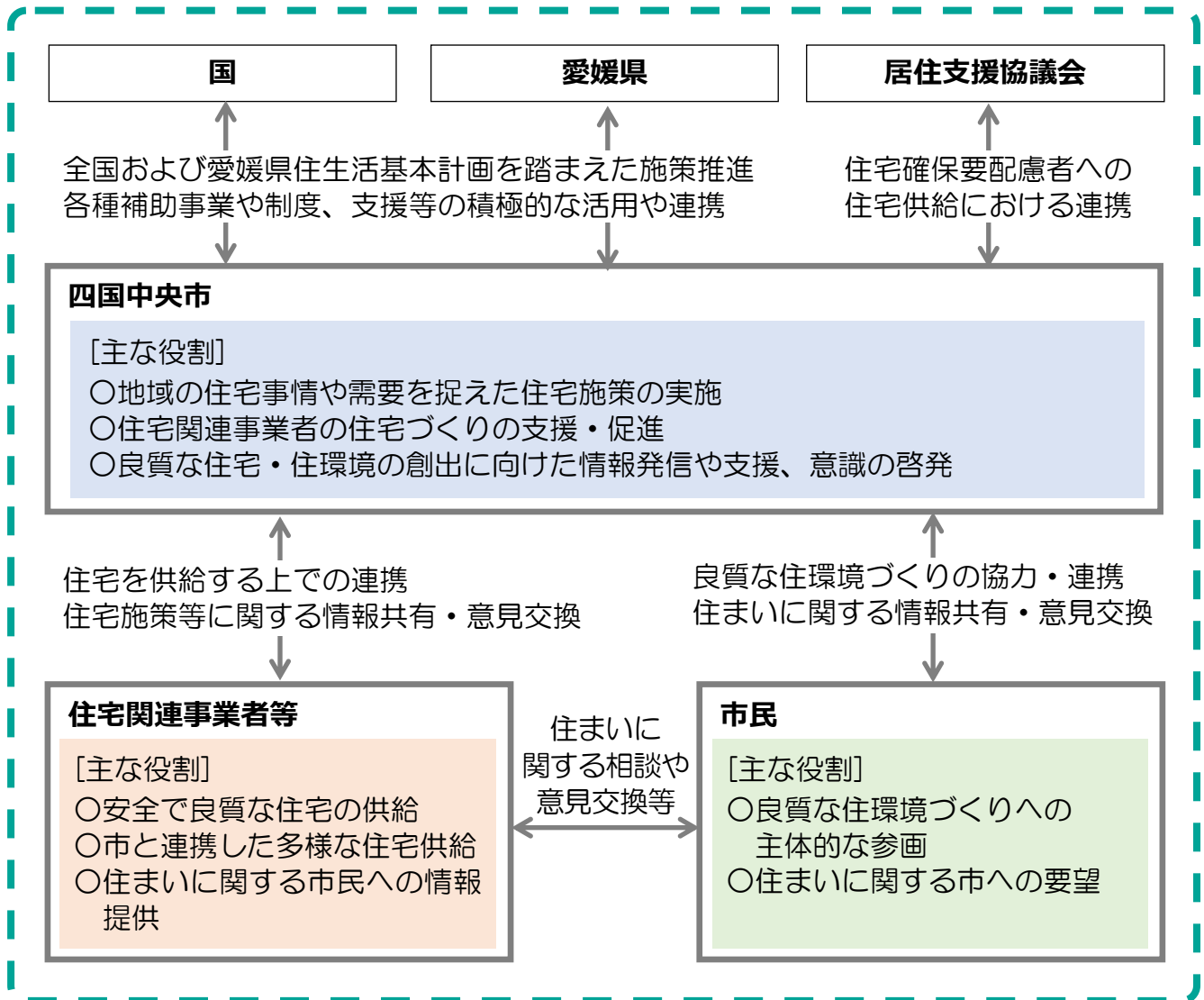
- ❖ 四国中央市市営住宅長寿命化計画の見直しと計画に基づく適正管理
- ❖ 需要量に応じた市営住宅の建設、建替え、改善、用途廃止等の実施
- ❖ 借上公営住宅制度の活用検討〔再掲〕
- ❖ PFIによる市営住宅の建替え事業の可能性検討〔再掲〕



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

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

