

# 第2回 四国中央市住宅マスタープラン委員会 議事録

## ■ 開催日時・場所

令和4年12月8日（木）13:30～  
四国中央市役所（本庁）5階大会議室

## ■ 次第

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 議事 （1）四国中央市マスタープランについて
- 4 その他  
第3回開催日程 令和5年1月下旬予定
- 5 閉会

## ■ 資料

- 資料1 四国中央市住宅マスタープラン（素案）  
資料2 四国中央市住宅マスタープラン委員会委員名簿

## ■ 会議風景



■ 出席者名簿

委員長：◎ 副委員長：○

種別	所属	担当者名	出欠席
市民	公募市民	宮崎 政夫 ◎	出席
市民	公募市民	大西 誠治	出席
市議会議員	市議会 議長	三宅 繁博	出席
市議会議員	市議会 産業建設委員長	篠永 誠司	出席
住宅分野	愛媛県建築士会四国中央支部	尾藤 淳	出席
住宅分野	愛媛県宅地建物取引業協会	星川 勉	出席
福祉分野	老人クラブ連合会	近藤 博昭	出席
福祉分野	障害者福祉団体連合会	越智 義文 ○	出席
福祉分野	四国中央市 PTA 連合会	近藤 和明	出席
福祉分野	四国中央医療福祉総合学院	西川 由紀子	出席
事務局	建設部 建築住宅課	吉岡 努	出席
事務局	建設部 建築住宅課	薦田 仁志	出席
事務局	建設部 建築住宅課	進藤 憲一郎	出席
事務局	建設部 建築住宅課	大西 陽成	出席
事務局 (LB)	ランドブレイン株式会社 松山事務所	八木 周吾	出席
事務局 (LB)	ランドブレイン株式会社 広島事務所	駒井 達也	出席

## ■ 議事録

### 1 開会

---

#### 2 市長あいさつ

---

市長 年末の忙しい中ご参集いただき感謝申し上げます。このまちに住んで 50 年が経過する。自分の業として、地域の世話人としてかかわったことのある、公営住宅も 50 年過ぎている。住宅政策の根幹である。住宅をとりまく環境は変化しており、公営住宅もこれに対応し、どのような施策が必要なのかを考えることが必要。行政だけだと見方が偏る。公営住宅の話だけではないが、皆様からご意見を頂き、施策を反映できれば良い。公営住宅についても歴史や環境の中で考え方も変わってきている。H16 の台風でもたくさんの方が被害にあわれた。それぞれ意見があるが、他に移ったら買い物に行けなくなる。ここにいさしてほしいという意見もあった。ここから 20 年近くたっている。様々な意見があると思う。職責を務める間に公営住宅の建替え等を含め、環境改善をしていきたい。重要な委員会となる。よろしくお願ひしたい。

#### (委員の交代が行われた)

事務局 委員の交代が行われている。三宅委員、篠永委員から一言ご挨拶をお願ひしたい。

三宅委員 12 月 1 日から議長になった。十分な勉強ができていないが、よろしくお願ひしたい。

篠永委員 産業建設委員会を担当する。よろしくお願ひしたい。

### 3 議事

---

#### (1) 四国中央市住宅マスタープランの策定について

委員 P15 ⑩コンパクトプラスネットワークについて、コンパクトシティという言葉が良く出てくる。実現すれば、高齢者や子育て世帯にとって住みやすくなるが、地域、対象はどのように決まっていくのか。

事務局 市で立地適正化計画という計画がある。具体的には、川之江駅前、伊予三島駅前、土居等に都市機能誘導区域が貼られており、そのまわりに居住誘導区域を貼る。都市機能誘導が実現すれば、自然に誘導がなされていく計画であり、今年度見直し作業中。人口密度を維持するための計画。そのように考えて頂きたければ有難い。

委員 P54 居住支援協議会との連携について、居住支援協議会はいつ頃、どのような構成メンバーなのかを知りたい。

事務局 本計画は住宅施策における最上位計画になる。補助等をとるときに、位置づけが必要なので、計画はどうしても総花的になる。民間ストックを使用して、住宅ストックを充実していくことを強く意識している。P37 がわかりやすい。住宅ストックの状況だが、総人口が減少する中で、公営住宅を大幅に増やすことは見込めない。民間の空き家、空き室は増えている。また、高齢者の単身世帯は大幅に増えている。家賃の滞納の不安か

らなかなか部屋が借りられないケースがある。資料下に、空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化とあるが、この制度は成熟していないが今後成長するので、これに対応できる計画にしていきたい。具体的には、困っている方の入居を拒まない。大家はリスクがあるので、国・市が一部補助をする、保証人探し等の工夫により住居を確保していく。マッチングをできる組織が居住支援協議会となる。設立の時期等、詳細は今から検討となる。

委員 内容が濃い。すべて重要だと思う。空き家を住宅確保が困難な人に提供していくかは賛同できる考えである。入りたい方の困りを解消するためには、魅力を感じてもらうために夢のある見せ方や提案が必要だと思う。ソーシャルビジネスコンテストを実施し、子ども目線での提案があった。「空き家に住んでいただいて、その空き家で商いをしてもらう。」住むことによるメリット、移動することへの抵抗をなくすというものだと思う。夢のある提案を織り込んでいくことが未来につながり、施策をすすめやすいのではと思う。

委員 人口減少や空き家で大きい問題がある。移住してきた方々に空き家を提供するといった取組みも良く聞く。魅力的なものが四国中央市にもあるが、PR不足。近所にも北海道からUターンしてきた人がいる。自然も豊かで交通の便も良いと聞く。そうしたPR等が宣伝不足。人口減少と空き家問題はセット。どのように移住を推進し、空き家を減らしていくかを計画の中にも位置づけを考えていけたらと思う。

委員 高齢者の代表で来ている。委員会をしており、いろいろ問題点を出してもらっている。それについても発表していきたい。空き家対策の話もでる。四国中央市に児童館や児童クラブをつくってあげれば、人口増加にもつながるのではないかと。子どもを産んでもらうことが必要。課題は金銭的な部分。そうしたところも考慮し、人口を増やしていくことが重要。

委員 空き家の活用は重要。宅建協会の研修会があり、空き家活用の話をした。市において空き家バンクという制度ができつつある。ただ流通には賃貸にしろ、売買にしろ、空き家を改修しなければならないことが課題。補助や助成がどうしても必要になると思う。家財の搬出助成や改修費用などを出している自治体もある。1/2補助など上限額を定めて、実施されているところがある。家財搬出や水廻り、内装、屋根・外壁改修、家の周りの清掃等は補助が必要になると思う。

委員 補助の件だが、仕事柄住宅の耐震診断・改修は関わっている。3件補助による改修を実施した。ただ補助が少ない。補助金の額は増やしていくべき。P45 目標指標の設定耐震性を有する住宅ストック比率8割は十分だと思うが、どこの基準なのか教えてほしい。

また、耐震診断をすすめるべき。有事が起これば、まちが大災害になる。危険な空き家の取り壊し含め、耐震に強いまちづくりも大事。

委員 公営住宅の需要推計の中で、3,496世帯のうち、著しい困窮年収未満が966世帯とあるが、生活保護のことか。現在の公営住宅の管理戸数と比較して、過不足で余剰となっている。ただ2,236戸の管理戸数で、全部そのままいけるのか。そのうち何%建替え

すべきなのか計算をしないといけない。

また、地域防災力の向上について、接道不良のものは再開発で対応するのか。延焼防止とあわせて若い人を呼び込むための公園をあわせて整備することも有効。浜公園、三島の運動公園、川之江ふれあい交流センターの公園、特に川之江は、市外の親子が遊びに来ている。それだけ魅力がある公園。防災力プラス子育て支援、住居と一緒に考えるべき。

また、目標指標の設定理由は記載したほうが良い。

委員 P24 四国中央市の課題。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、人口減少の抑制に対する具体的な数字がないのが一点。子育てしやすい公営住宅は必要。若い世帯が入ってくるような市にするために、明確にすべき。

また、空き家バンクは面倒。お金がかかる。西条や新居浜は空き家バンクを通していない。移住促進の空き家の利活用の仕方を具体的に書いた方がいい。P45 指標だが、若い世帯が住むため、移住促進のためにこうやりますという目標設定の方が、今の時代にマッチングしている。そういう目標数値を立てていくほうが良い。

委員 P15 ⑪ 小さな拠点の形成推進 セとうちバス、デマンドタクシーといった公共交通でネットワークを支えているが、撤退した場合、コミュニティバスが有効に働く。将来的に大事になる。

また、各自治体において推進されているという表現がわかりにくい。コミュニティバスについての文言の表示を検討してほしい。コミュニティバスを入れることにより、費用がかかる。費用対効果は考慮すべきだが、表現の仕方を変えてほしい。空き家対策で、除却事業をしている。補助もできるが、特に相続の関係で、どうにもならないような状態もある。これについても検討頂きたい。

委員 長 空き家の話を多く頂いた。マスタープランと直結しているものではなく、地域創成、全体プランのなかで答えなければいけない内容もあった。具体的な問題もあるが、他の部署との連携も踏まえご意見頂きたい。

事務局 空き家問題が深刻になっている。第2期空家等対策計画の策定も並行して実施している。空き家バンクについては、空家等対策室と他の課と連携して取り組むことも検討したい。

耐震診断については、国庫補助をつけて実施している。ここは重視しており、9月に補正し、計上している。来年度の予算は確定していないが、耐震診断の申請者が伸びており、好評。予算計上を上げながら、取組んでいこうと思う。空き家解体、無接道について話がでてくる。建築の連担制度を含め検討したい。公園の緩衝地もあったが、災害に強いまちになってくる。延焼を防ぐためにも公園は必要となってくる。

事務局 今日頂いた質問の部分について、住宅のストックの戸数については、P21 下の著しい困窮年収未済世帯は、966 世帯あり、この人たちを救うのはミニマムの戸数。単身高齢者も住宅確保が困難となることから、その人達についても救うべきと考え、試算したのが 1,685 世帯。今、管理しているのは 2,236 世帯。2032 年の時点で、収入の低い高齢単身の方と著しく収入の低い方がこれだけになるだろうという推計値。その差が 551 戸。ここを目指すにあたって、市営住宅の集約化。使われていないものを除却したい。

必要戸数まで段階的に減らすという数値。  
実務的なことと言えば、移住に関する指標は、計量的に評価できる指標があるか検討する。

コミュニティバスの表現は、どのような表現が良いか。

委員 コミュニティバスは、庁内でも検討されていないと聞いている。将来的には必要であると思っているが、コミュニティバスありきの表現はどうかという意味。

また、学校がキーポイントになっている。人口を増やす要素になる。

委員長 いろいろご意見を頂き有難い。今後のスケジュール含め、ご意見を頂いて、そのうえで、また委員の方々から頂く。その方向性で良いので、もう一度話をさせて頂くと有難い。

事務局 頂いたご意見について反映できるものは反映する。第3回委員会は年明けに実施する予定であるが、その前にタウンコメントを実施し、その後、第3回の庁内検討委員会を経て、第3回委員会を開催する予定としている。計画案が最終決定すれば、庁内の協議にかけ、計画決定という運びで考えている。

#### 4 その他

事務局 貴重な意見を頂いた。もし本日の協議で出されたご意見以外にその他、ご意見があれば、また電話、メール等頂きたい。あるいは、地域の方から意見を伺う機会もあるかと思うので、そういった結果も発表して頂けたらと思う。文章の書き方等も踏まえ、修正対応して頂きたい。

次回は、2月開催位で予定していきたい。

#### 4 閉会

建設部長 大変貴重な意見を頂き、有難く思う。マスタープランについて、中身をどこまで盛り込むか、アクションプランと違い具体的なものまで盛り込まない。他に計画もある。市の計画だから、リンクしていないといけない。今日頂いたご意見を見直し、担当課と整合性を整えて参りたい。今後共、皆様のご意見、ご提案を賜りたい。

事務局 本日これをもちまして、マスタープラン委員会を終了とする。

以上