

# 第3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5年1月23日（月）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 四国中央市マスタープラン（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

## ■ 資 料

資料 四国中央市住宅マスタープラン（案）

## ■ 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	欠席
市議会議員	市議会 産業建設委員長	篠永 誠司	欠席
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 当委員会にご注力いただき感謝申し上げます。ここ数日、天候が不順になってきた。例年であれば今頃は山が白くなる。住宅マスタープランは本日、最終案をとりまとめたいと思っている。よろしくお願ひしたい。

直接的に関係はしないが、当職を務めて10年になる。いまだに突破口がみない点は、公営住宅についてである。公営住宅を改善すれば、家賃に跳ね返り、これが課題となる。ただ、各地域それぞれ公営住宅が悲惨な状況になっている。私の代でなんとかしなければならぬと考えている。担当課も一生懸命検討している。少し頭に入れて頂ければと思う。

### 3 議事

---

#### 四国中央市住宅マスタープラン（案）について

委員長 最後の会になる。ご協力をお願いしたい。住宅マスタープラン案について事務局から説明をお願いしたい。

#### —説明—

委員 概ね盛りだくさんの計画を進めていく上で、具体的な計画はこの後に作成するのか。

事務局 本計画は住宅の最上位計画。頁が多いのは、多様なニーズに備え、幅広く対応する計画。今後、この計画に基づいて、個別の計画が動くと思ひたい。

委員 前回、耐震化率のことをお話ししたが、身に感じているところだと、8割耐震化されているかが、疑わしい。ここが前提になるが、ここが首をひねる部分。

また、ZEHは補助金を頂きながら実施しているが、住宅のコストが大きく跳ね上がっている。坪単価は60万～110万円となってきている。それは、社会情勢だけでなく、こうした高性能の住宅を建てるということが要因にある。若い人のために、将来住宅取得の補助をしっかりと実施してほしいと思ひたい。

委員 新築建設をあきらめるような動きもある。既存住宅を活用する点においては可能性が広がっている。そういった点も注目して進めてほしい。公営住宅については、民間会社で管理するなどの活用も動きが高まっている。こうしたところも検討して欲しい。地域の空き家時事情は目まぐるしく変わっていく。5年毎の見直しだと遅い気がしている。3年くらいの見直しをしてほしいと感じている。

委員 子どもの増加が大事。3人くらい子供を産むと、奨励金を上げるなども実施して良いと思ひたい。東京の方でも実施されている。本市でも実施してほしい。人口を増やすことが大事。また、結婚願望のない人が増えている。合コンできるような課を市につくるなど、結婚して子供を増やすような施策も検討してほしい。

- 委員 障がい者に対するバリアフリーなどの支援があまりない。手すりはあるが、車椅子で入れるような場所はあまりない。これから高齢者は増えてくる。計画は良いことが沢山書いてあるが、夢のプランとならないようにしてほしい。やはり3年くらい見直しをしないと、実施していけないのではないかと思う。それだけ切羽詰まっていると思う。空き家も増えている。リフォームして市場に流す方が良い。空き家の強制大執行にも時間がかかる。
- 委員 中身の濃いものだと思う。市長の述べられていた公営住宅についても検討していくとのこと。人には衣食住の中の住の部分かと思う。ただ未来をみていく計画としては、少し曖昧な計画かと思う。住宅を考える上では、定住が重要だと思う。放っておくと転出してしまう。移住してIターンしてかえって来てほしいということもあるが、学費で借金を負って社会に出るという現状がある。そうなるとうまくつながらないという世の中。住宅を新しく考えるよりも、公営住宅のあり方を検討してほしい。例えば、単身学生のIターンの居住を斡旋することや、公営住宅居住者に仕事を斡旋するなど考えられる。公営住宅にも規則があると思うが、より枠組みを広げて、あり方を考えてほしい。また、宅地・地目についても、住宅が建てやすい宅地があるなど、新しい地域に住みやすいまちづくりをしないと、利便性の高い地域に移住してしまう。
- 委員 早期に実現していただければと思う。特に高齢者においては交通アクセスが重要。買い物や通院に困らない、コンパクトプラスネットワークの実現を早期にお願いしたい。
- 委員長 手すりの設置等、補助金が活用できる場合がある。それを知らない人が多い。そういった補助メニューの周知・徹底していくと良い。また、公営住宅は、単身高齢世帯が多くなってきている。移動販売で週に1回買い物をする人なども見かけるようになった。公営住宅を建設する場合は、交通手段の確保や、買い物の利便性、若い人とのコミュニティを図ることができる場所などについても建設を検討してほしい。またお風呂や設備等についても高齢者が住みやすいものとしてほしい。来客用駐車場などがあると好ましい。
- 委員 空家に対しての取組が、壊すイメージが強い。放置しても大丈夫なものは友好的にリノベーションしていくという取組など、何か支援があるか。リノベーションして、野菜ひとつでも販売するなど、生活するために空き家を活用するなど、そういった支援があるか。
- 事務局 空家は、3つの対策がある。適切に管理してもらうこと、解体すること、そして活用である。相談会を実施しており、相談会でも活用についての相談がある。空き家の活用は、相続がうまくいっていないということも活用につながらないことに起因する。少額だが活用について補助金を出しているが、あまり使われていない。
- 委員 相続して、収入を得るためには、活用支援策はもう少し掘り下げてほしい。
- 事務局 耐震の目標値については、耐震改修促進計画に位置付けられている、住宅・土地統計調査を基に2018年時点として試算されている。  
また、住宅の単価が上がっているというお話があった。住宅性能についても国が上げていくことを目指している。また資材の高騰もある。住宅価格の向上は認識している。

公営住宅や移住等についてもたくさんご意見を頂いた。関連する部署とも協議し、施策を推進していきたい。

委員 ご回答いただき、感謝申し上げます。耐震化率は全ての住戸を調べての結果なのか。また、リノベーションという話になると、新築より金額がかかる。その枠組みも踏まえてまた支援策をご検討いただきたい。

事務局 国が推計している住宅・土地統計調査に基づく算出である。全住戸に足を運んで調べた調査ではない。サンプルを一定程度抽出し、これを推計として全体値を算出する。また自主回答となる。

委員長 補助については、限度額をアップするなどしてもらおうと、良い。次の議事に進みたい。

#### 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

事務局 概要版を今後作成する予定である。計画は令和5年3月に公表をする予定。製本をしたものは、また皆様にお送りさせていただく。

委員長 今後はスピード感を持って施策を推進して行ってほしい。

#### 4 閉会

---

部長 少ない回の中で有意義な会を頂いた。5年前は国・県のものから本市オリジナルのものに仕立てたものだが、1回目の見直しということで、前回よりも良い計画になったと感じている。目標値等も設けることができた。お声を聴いて住宅施策もひっ迫をしているということを改めて感じた。本計画は5年後の見直しだが、各個別計画において、より施策を推進していきたい。

以上