四万十町住生活基本計画 < 改定素案 >

平成 31 年 1 月 四万十町建設課

目 次

| 1. | 計画策定の目的と位置づけ | 1 |
|-----|----------------|----|
| 2. | 近年の住宅政策の流れ | 2 |
| 3. | 人口・世帯の動き | 11 |
| 4. | 住まいの状況 | 17 |
| 5. | 住民アンケート調査結果 | 27 |
| 6. | 関係団体ヒアリング調査結果 | 51 |
| 7. | 現行計画の進捗状況 | 56 |
| 8. | 計画改訂の方向性 | 62 |
| 9. | 住宅政策の理念と取り組み方針 | 66 |
| 10. | 住生活の基本目標と施策の展開 | 68 |
| 11. | 重点的に取り組む施策 | 73 |
| 12. | 実現化に向けて | 81 |

1. 計画策定の目的と位置づけ

(1) 改定の背景

平成28年3月、国は住生活基本法および住生活計画(全国計画)を改定し、子育て世帯や 高齢者世帯などより受益者の視点に立った新たな基本目標を掲げるとともに、人口の減少や 少子・高齢化の抑制に寄与する具体的な取り組みを明記しました。

四万十町においても、2060年に向けた人口の長期的な見通しを明らかにする「四万十町人口ビジョン」を平成27年11月に策定、平成29年度からは「第2次四万十町総合振興計画」に基づく施策が展開するなど、住生活分野の施策についても中長期的な取り組みを再確認すべき情勢が生まれています。

四万十町では平成24年3月に「四万十町住生活基本計画」を策定し計画的な住宅政策を展開してきましたが、近年の社会情勢や国の政策・計画の改定を受け、中間改定を実施することとします。

(2)計画期間

中間改定としての位置づけから、「四万十町住生活基本計画」の目標年次は当初の2021年度を踏襲するものとします。

(3) 政策体系上の位置づけ(現行計画より)

本計画は、四万十町の住宅政策分野における取り組みの基本的な方針を示すもので、四万十町総合振興計画の基本計画を推進するための分野別計画(マスタープラン)として位置づけます。他分野の計画とも補完しつつ、総合振興計画が掲げる将来像の実現をめざします。

なお、計画の構成や施策の体系化にあたっては、住生活基本計画(全国版)および高知県 住生活基本計画の内容に沿うよう配慮します。

2. 近年の住宅政策の流れ

(1) 住生活基本計画(全国計画)

【計画期間】

平成 28~37 年度 (平成 18 年 9 月に当初策定、平成 28 年 3 月に第 2 回改定)

【基本的な方針】

①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

②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

③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

【新たに定められた成果指標】

・高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合

 $[77\% (H26) \rightarrow 90\% (H37)]$

・都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化 (大都市圏の概ね1,000 戸以上の団地約200 団地が対象)

[0 団地(H27) →150 団地程度(H37)]

・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合

[5% (H26) \rightarrow 20% (H37)]

・マンションの建て替え等の件数(昭和50年からの累計)

[約 250 件 (H26) → 約 500 件 (H37)]

・空き家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合

[0割 (H26) →概ね8割 (H37)]

・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数

[318 万戸 (H25) →**400 万戸程度におさえる (H37)**]

(2) 高知県住生活基本計画:平成24年9月

【基本理念】

みんなあですすめる「こうちすまい※」

~守るこうち・活かすこうち・支えるこうち・つなぐこうち・育むこうち・ずっとこうち~

住まいづくりを県民みんなで進めていく、地震災害から生活を「守る」、恵まれた自然環境や地域資源を「活かす」、いくつになっても活き活きと「支え合う」、コミュニティを実感し、住まいを有効な資産として次世代に「つなぐ」、よりよい住まい方を「育む」、そういったこうちに誇りを持って「ずっと住み続けたい」という基本理念を定めました。

※「こうちすまい」とは、わたしたちが目指す、次の6つのことがらが実践されている、心 豊かな高知ならではの住生活のことを言います。

【「こうちすまい」の6つのことがら】

| (1)南海地震に備える | 耐える住まい、避難しやすいまち、仮住まいへの備え | |
|----------------|------------------------------|--|
| | 事前復興の視点による津波や揺れの被害が少ない住まいの確保 | |
| (2)自然とうまく付き合う | 豊富な日照と水の活用、風を通し日差しを遮る工夫 | |
| (3)高知の素材を使う | 木材、和紙、薪炭、木質ペレット、竹、漆喰 | |
| (4)高齢者も暮らしやすい | バリアフリー化、福祉、コミュニティ、利便性 | |
| (5)まち・いえ両方のストッ | 市街地再生、空き家活用 | |
| クを活かす | | |
| (6)でも、余計なお金やエネ | 実質重視、メリハリのきいたお金やエネルギーの使い方 | |
| ルギーは使わない | 大貝里性、アッパンのさいたね並やエイルオーの使い力 | |

【基本方針】

- その1 南海地震はどえらいき、負けんようにかまえちょき
 - ~南海地震を強く生き抜く住まい方を準備する~
- その2 自然の恵みをどっさりもろうて気持ちよう生きてみんかえ
 - ~溢れる自然の恵みを受けて快適に住まう~
- その3 こじゃんと元気で長生きが一番やき
 - ~住み慣れた地域で安心してともに支え合いながら生き生きと住まう~
- その4 人と人とが触れおうて、まっこと高知のえいくがわかるがやき
 - ~良心市の文化が息づくコミュニティに住まう~
- その5 未来のおらんく(「こうちすまい」)をみんなあで学んでいかんかえ
 - ~未来の高知のために愛着の持てる住まいづくりを学ぶ~

【基本方針にもとづいた13の目標と具体的な取り組み】

| 基本方針 | 目標 | 具体的な取り組み |
|---|----------------------------|---------------------|
| その1 | 目標(1)住宅ストックの耐 | ①耐震対策の必要性の啓発・相談体制の整 |
| 南海地震はどえらいき、 | 震性の確保 | 備 |
| 負けんようにかまえちょ | | ②民間住宅の耐震診断・改修の支援 |
| き | | ③公営住宅など公的住宅の耐震化の推進 |
| ~南海地震を強く生き抜 | 目標(2)密集市街地の安全 | ①密集市街地の整備 |
| く住まい方を準備する~ | 性の確保 | |
| | 目標(3)津波等からの避難 | ①被害想定と避難場所・避難経路の周知 |
| | 場所・避難路の確保 | ②津波避難施設の指定及び整備 |
| | | ③住宅やブロック塀等の改修等による避難 |
| | | 路の安全性の確保 |
| | 目標(4)避難生活への備え | ①応急仮設住宅の供給体制の整備 |
| | H IN (1) XEXE LITE IN MILE | ②避難生活のための住まいの啓発 |
| | 目標(5)事前復興の視点に | ①高台移転や現在地での建物の高層化など |
| | よる津波や揺れの被害がよ | 地域の実情に応じた事前復興対策の検討 |
| | り少ない住まいの確保 | ②住宅におけるより高い耐震性能の確保 |
| 7.00 | | |
| その2 | 目標(6)県産材を使った木 造住宅などの復興 | ①民間住宅における県産材の活用 |
| 自然の恵みをどっさりも | 坦圧七はこの復興 | ②公営住宅など公的住宅における県産材の |
| ろうて気持ちよう生きて みんかえ | 口無(の) 仕皮のーラッジ | 活用 |
| ~溢れる自然の恵みを受 | 目標(7)住宅のエネルギー | ①住宅のエネルギー消費を低減する設計の |
| | 消費の低減 | 推進 |
| けて快適に住まう~ | | ②長期に使用できる住宅の普及 |
| - | | ③住まい方の工夫の啓発 |
| その3 | 目標(8)高齢期にも安心で | ①高齢者や障害者等向けの賃貸住宅の供給 |
| こじゃんと元気で長生き | きる住まいの確保 | ②民間住宅のバリアフリー化等の推進 |
| が一番やき | | ③地域包括ケアシステムの構築の推進 |
| ~住み慣れた地域で安心 | | ④高齢者や障害者等に対応した公営住宅な |
| してともに支え合いなが | | ど公的住宅の整備・供給 |
| ら生き生きと住まう~ | | |
| その4 | 目標(9)中心市街地の活力 | |
| 人と人とが触れおうて、 | 再生 | 活用によるまちなか居住の推進 |
| まっこと高知のえいくが | | ②拠点となる施設の整備 |
| わかるがやき | | ③安全・安心なコミュニティの形成 |
| ~良心市の文化が息づく | | ④景観法などの適切な運用 |
| コミュニティに住まう~ | 目標(10)魅力ある地域の実 | ①住宅や住宅地の供給、既存住宅ストック |
| | 現 | の活用による定住の促進 |
| | | ②福祉や交流の拠点となる施設の整備 |
| | | ③地域の街なみ、景観の整備 |
| | 目標(11)安心して住むこと | ①公営住宅など適切な管理 |
| | ができる公営住宅など公的 | ②公的住宅の整備・供給 |
| | 住宅の供給 | ③民間住宅を活用したセーフティネットの |
| | | 構築 |
| その5 | 目標(12)住情報の充実 | ①住生活に関する相談窓口相互の情報共有 |
| 未来のおらんく(「こう | | と連携 |
| ちすまい」)をみんなあ | | ②ニーズに応じた住情報の提供 |
| で学んでいかんかえ | 目標(13)生涯にわたる住教 | ①住教育の普及・定着 |
| ~未来の高知のために愛 | 育の推進 | ②住まいの出前講座などの実施 |
| / (- / () -) (q / () - / () - / () - / () | ロ・/ 1円/戸 | |
| 着の持てる住まいづくり | | |
| 着の持てる住まいづくり を学ぶ~ | | |

【基本方針に沿った取り組みを推進するための各主体の役割】

| <u></u> | | | | |
|--------------|---------------------------------|--|--|--|
| | 住まいづくりや地域づくりの主体として、自らの良質な住まいの確保 | | | |
| 県民 | や自らの関わる良好な住環境の創出、保全のために、積極的な努力を | | | |
| | すること。 | | | |
| | 住まいの実際の創り手、供給者として安全・安心な住まいの提供やそ | | | |
| | れを取り巻く良好な住環境の創出に誇りと責任を持って取り組むこ | | | |
| 住宅関連事業者 | と、また、公正な取引を行うとともに、自らの資質の向上に努め、適 | | | |
| | 切な情報や良質なサービスを提供すること。 | | | |
| 東明字・N D O かじ | それぞれが持っているノウハウを活用し、その活動の範囲において、 | | | |
| 専門家・NPOなど | 住民、事業者、公共団体の取り組みを支援すること。 | | | |
| | 地域に密着し、県民に直接接する立場から、各地域のニーズの把握や | | | |
| 市町村 | 地域の特性に応じたきめ細かな県民への支援などの取り組みを主体的 | | | |
| | に行うこと。 | | | |
| | 県域を対象としてその特性に応じた住宅政策の方針や必要な取り組み | | | |
| | を提案、立案すること。また、県民、事業者、専門家やNPO、市町 | | | |
| 県 | 村の取り組みに対してそれらの主体と協働しながら必要な支援、調整 | | | |
| | などを行うこと。 | | | |

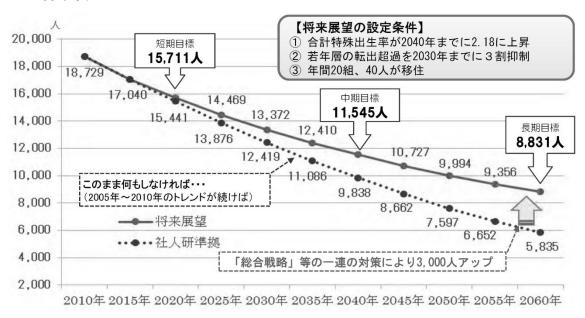
(3) 四万十町まち・ひと・しごと創生総合戦略: 平成 27 年 11 月

【人口ビジョン】

①将来展望の設定条件

- □合計特殊出生率が 2040 年までに 2.18 に上昇
- □若年層(29歳以下)の転出超過を2030年までに3割抑制
- □年間 20 組、40 人が移住

②人口の将来展望



【まち・ひと・しごと創成総合戦略】

①3つの基本的視点

- □若い世代の就労と、希望をもち安心して暮らせるまちづくりの推進
- □住み続けたい、住んでみたいまちづくり
- □人口減少を見据えた持続可能なまちづくり

②施策の展開

| 基本目標 | 具体的な取組 | 数値目標 | | |
|------------------------------|--|---|--|--|
| 1 地域の特性を生かした 雇用を創出する | ▶ 地産の強化▶ 外商の強化▶ 地場企業の育成 | ■新規就農者数:年間 20 人 ■起業・創業者数:年間 6 人 ■新規雇用者数:年間 20 人 | | |
| 2 四万十町への新しい 人の流れをつくる | ▶移住・定住の促進▶四万十川の再生▶観光戦略の推進 | ■移住者数:年間20組 | | |
| 3 若い世代の結婚・出産・ 子育ての希望をかなえる | ▶結婚支援策の推進▶出産・子育てしやすい環境の整備▶子育て環境の充実 | ■出生数:年間100人 ■合計特殊出生率: 5年後に1.80 | | |

(4)四万十町総合振興計画:平成29年3月

【計画の構成と期間】

基本構想:平成29年度~平成38年度(10年間)

基本計画:平成29年度~平成33年度(前期基本計画) 実施計画:毎年のローリングで向こう5年間分を策定

【まちづくりの課題】

(1)町の主要産業の魅力化・生産性の向上

- (2) 若い世代が安心して暮らすことができる魅力ある環境づくり
- (3)郷土愛を育み、未来の四万十町を担う人材の育成
- (4)清流四万十川のまちとしての美しい自然環境の創造
- (5)安全・安心の確保

【基本計画:分野別施策(主に住宅施策にかかる施策を抜粋)】

| 基本目標 | 施策 | 内容 |
|---------------|----------------------|-----------------------|
| (2)林業・水産業の | 町産材の流通・販売 | 町産材利用推進方針に基づき、木造住宅の建築 |
| 振興 | 体制の強化 | 推進など地域内消費の促進に取り組みます。 |
| | 移住の促進 | 移住者に対する住環境の整備に取り組み、あわ |
| (6)交流の促進 | | せて生活情報や求職情報等を一元的に提供する |
| (6)交流の促進 | | など、暮らしたいと思われる受け入れ態勢の整 |
| | | 備を図ります。 |
| | | 中山間地域や集落の活力を維持していくため、 |
| | 中山間地域定住の促 進 | 移住者や若者から「中山間地域へ住みたい」と |
| | | 思われる定住対策や地域づくりに取り組みま |
| (10)住民主体の地域 | | す。 |
| づくりの推進 | 地域の拠点づくりの推進 | 中山間地域における集落の活性化や生活環境を |
| うくりの推進 | | 維持するために、地域が主体となった地域の支 |
| | | え合いや活性化に向けた仕組みづくりを担う集 |
| | | 落活動センター等の地域の拠点づくりを推進し |
| | | ます。 |
| | 住民ニーズに合った 住宅施策の推進 | 誰もが安心して快適に住み続けることができる |
| | | よう、住生活基本計画に基づき、多様な生活ス |
| | | タイルに合わせた住宅施策を推進します。 |
| (18)まち・くらしの | 町営住宅の供給 | 老朽化等で耐震基準を満たしていない町営住宅 |
| 基盤整備の推進 | | の計画的な建替えを行い、特に高齢者に配慮し |
| | | た適切な居住水準を備えた町営住宅の供給を推 |
| | | 進します。また、長寿命化を考慮し外壁の建替 |
| | | え及び老朽化した設備の改修に努めます。 |

(5)四万十町空き家等対策計画:平成30年12月

【四万十町の住宅総数と空き家数】

| 住宅総数(戸) | 9, 790 |
|----------------|--------|
| 居住住宅数(戸) | 7, 660 |
| 空き家数(戸) | 2, 130 |
| 1住宅あたり延べ面積(m) | 111.4 |
| 持ち家率(%) | 77. 5 |
| 空き家率(%) | 21.8 |
| 持ち家リフォーム実施率(%) | 29. 1 |
| 旧耐震住宅の割合(%) | 51.8 |

【基本理念】

①安全で安心なまちづくり

近い将来起こるといわれている南海トラフ地震に備え、住宅の耐震化、避難場所・避難路の整備、また発災後における避難生活の準備など、災害への対策を進めています。

老朽化が進み発災時に倒壊の恐れのある空家は除却し、その他の空家は、老朽化が進まないように適正な管理をするとともに、耐震性を確保した上で再生・活用し、南海トラフ地震等の大災害が発生しても生き抜くまちづくりを目指していきます。

②自然の恵みを活かした快適なまちづくり

四万十川をはじめとする豊富な自然に囲まれ、快適な住環境を維持するため、空家の老 朽化をできるだけ事前に食い止め、住環境の悪化防止に努めます。

③地域で支え合うコミュニティづくり

本町は少子高齢化が進む中、高齢者の割合が高く、身体機能の低下や障害の程度に応じたバリアフリー化や住生活を支えるサービスの充実を図るとともに、地域での見守りができる近隣のコミュニティを活性化することで誰もが安心して住むことができる魅力あるまちづくりを目指します。

④ストックを活かしたすまいづくり

空家を公的賃貸住宅として再生することで、高齢者や子育て世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する方向けの住宅として活用することで効率の良い住宅供給を目指します。

【空家等の調査に関する事項】

①空家等の実態調査に関する計画

本町は、データベース作成のため、空家等の実態調査を実施します。

②空家等の所有者等の調査

空家等の実態調査の情報に基づき、土地建物登記簿、固定資産課税台帳、住民基本台帳、 戸籍簿等から所有者等を把握します。

【所有者等による空家等の適切な管理の促進】

①空家所有者等の責務

空家等は、所有者の財産であるからことから、憲法で規定する財産権や民法で規定する 所有権に基づき、その所有者の責任において自主的に管理することが原則です。

②空家の活用について

老朽化が進んでいない住宅については、不動産事業者等に依頼し、賃貸住宅として活用することも可能なことから、住宅所有者が移住希望者などに売却又は賃貸することができます。

ただし、旧耐震基準で建築された住宅については耐震性がない可能性が高く、耐震改修などをするなどにより安全性を確保した上で売却又は賃貸する必要があります。

また、南海トラフ地震の発生後、活用が可能な空家については、被災者の救済のために活用するため、本町が実施する空き家活用促進事業に空家を提供するなど、日頃から空家の耐震性の確保に関する取り組みが重要になります。

【空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進】

本町では、空家をその所有者から12年間定期借家するなどし、町で改修し公的賃貸住宅 として活用する事業を実施しています。

除却した空家等に係る跡地については、狭隘な地区において近隣住民のための駐車場とし、子育て世帯の多い地域においては児童用の遊び場にするなど、その地域における公共の福祉に資する用途として活用していきます。

【特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項】

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決を図られるように努めます。

【住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

- ①四万十町空家相談コーナーの設置
- ②空家等に関する相談会の実施

(6) 近年の主な法改正の動き

■建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法): 平成 26 年 6 月最終改正 【平成 25 年改正のポイント】

- 要緊急安全確認大規模建築物に対する耐震診断の実施と報告の義務付け、結果の公表
- すべての既存耐震不適格建築物の所有者に対する耐震診断と必要に応じた改修の努力義務
- 耐震改修計画の認定基準の緩和(容積率・建ペい率にも特例措置あり)
- 耐震改修の必要性が認定された区分所有建築物の決議要件が緩和(3/4以上から1/2超)
- 耐震性に係る表示制度の創設

■長期優良住宅の普及の促進に関する法律:平成26年6月制定

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う社会」の実現に向け、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するために、国、地方公共団体および住宅関連事業者の努力義務や、長期優良住宅等計画の認定基準が定められています。

■空家等対策の推進に関する特別措置法(空家対策特別措置法): 平成 26 年 11 月制定

適切な管理が行われていない空き家等に対する国による基本指針の策定、市町村による空き家等対策計画の作成を位置づけるとともに、危険あるいは周辺の生活環境を損なうおそれのある空き家(特定空家等)について、立ち入り調査や指導・勧告・命令・代執行を可能にしました。

■都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法): 平成 28 年 5 月最終改正

都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、市町村による低炭素まちづくり計画の作成およびこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置を講じるものです。

■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) : 平成28年8月最終改正

民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット機能の創出をめざし、以下のような取り組みが新たに位置付けられました。また、都道府県には賃貸住宅供給促進計画の 策定が義務づけられました。

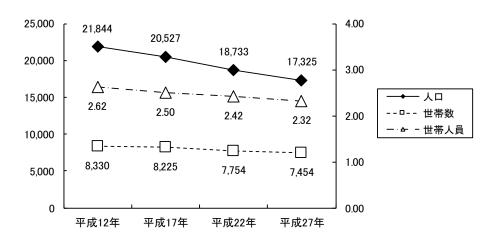
【平成 28 年改正「新たな住宅セーフティネット制度」のポイント】

- 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録制度(登録住宅の情報提供システム運用 等)
- 登録住宅の改修・入居への経済的支援(改修費、家賃、家賃債務保証料への補助 等)
- 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援(居住支援協議会、居住支援法人の登録 等)

3. 人口・世帯の動き

(1)人口・世帯数および世帯人員の推移

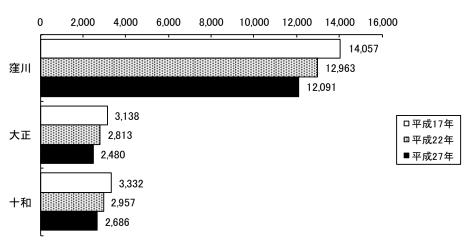
人口、世帯数ともに減少傾向が続いています。世帯当たり人員(世帯規模)も一貫して縮 小する傾向が続いています。



図表 1 人口・世帯数および世帯人員の推移(国勢調査)

(2) 地域別人口の推移

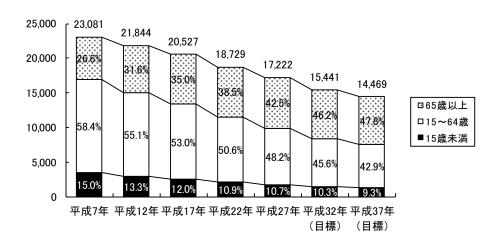
平成 17/27 年の人口比は全体として減少傾向($\blacktriangle 16\%$)ですが、窪川地域($\blacktriangle 14\%$)に比べ大正($\blacktriangle 21\%$)・十和地域($\blacktriangle 19\%$)で減少が大きくなっています。



図表 2 地区別人口の推移(国勢調査)

(3)世代構成の推移と予測

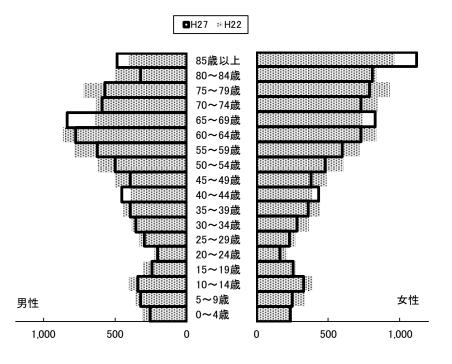
15~64歳の生産年齢人口が特に減少しています。平成32年度には65歳以上の老年人口が生産年齢人口よりも多くなる見込みです。



図表 3 年齢 3 階層別人口の推移と予測(国勢調査および四万十町人口ビジョン)

(4)人口構造

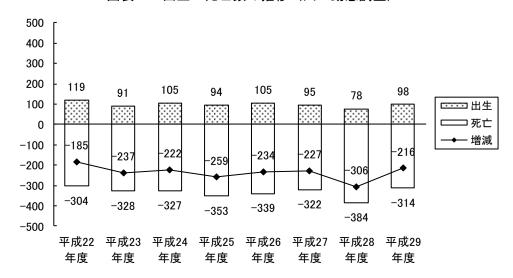
おおむね逆ピラミッド型の人口構造ですが、75歳以上では男女の人口分布に相違が見られます。



図表 4 5 歳階級別人口(国勢調査)

(5) 自然動態

近年は出生数・死亡数ともにほぼ横ばいですが、死亡数は出生数の3倍近くあり、固定的 に自然減の傾向となっています。

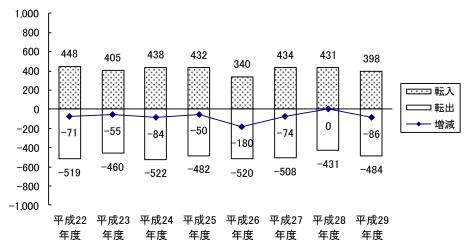


図表 5 出生・死亡数の推移(人口動態調査)

(6)社会動態

①転入・転出

平成 22 年度以降はおおむね社会減が 100 人を超えずに推移してきましたが、平成 26 年度 には転入人口が 6 年ぶりに 400 人を割り込み 180 人の社会減となりました。平成 28 年度には 過去 10 年間ではじめて転入と転出が均衡しましたが、翌 29 年度に再び減少へ転じています。



図表 6 転出・転入状況(住民基本台帳移動調査)

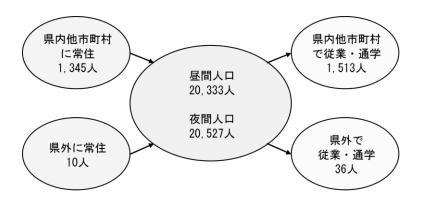
②流入·流出

昼間人口と夜間人口はほぼ同じで、流入と流出がほぼ拮抗しています。流出・流入ともに 県内他市町村との人口移動が多いものの、その人数は10年前と比較して6割程度にまで減少 しています。

県内他市町村 1ご常住 831人 屋間人口 17, 235人 夜間人口 17, 325人 県外で 従業・通学 47人

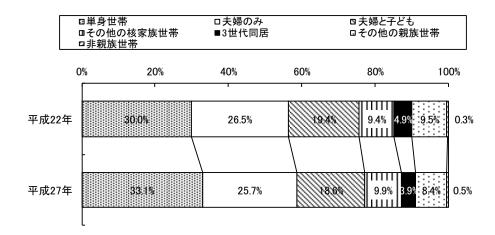
図表 7 流出・流入の構造(平成27年国勢調査)

図表 8 【参考】流出・流入の構造(平成17年国勢調査)



(7)世帯の類型

核家族(夫婦のみ・夫婦と子ども・その他)の世帯が全体の約6割を占めています。 単身世帯は増加傾向にあり、全体の1/3程度です。

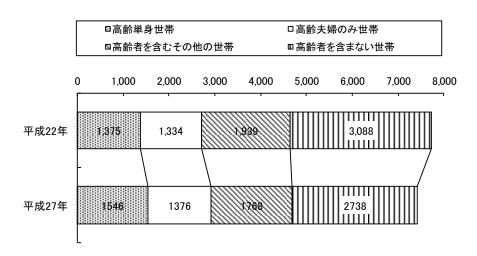


図表 9 世帯の型別にみた世帯数の割合(国勢調査)

(8) 高齢者居住の実態

①高齢者を含む世帯の構成

平成 22 年から 27 年への推移をみると「高齢単身世帯」「高齢夫婦のみ世帯」が増加しているのに対し、「高齢者を含むその他の世帯(高齢者同居世帯)」「高齢者を含まない世帯」が大きく減少しています。



図表 10 高齢者を含む世帯の構成(国勢調査)

②高齢者の居住する住宅の所有関係

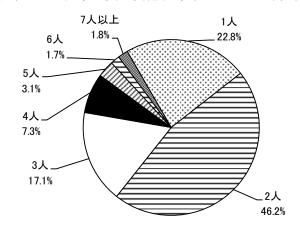
高齢者の居住する住宅の94.0%が持ち家となっています。

公的借家 - 3.3% - 民営借家 3.7% - 給与住宅 94.0%

図表 11 所有関係別高齢者の居住する世帯数 (平成 27 年国勢調査)

③高齢者を含む世帯の規模

高齢者を含む世帯数を世帯人員別にみると、単身世帯が 1/4 程度、2 人世帯が 1/2 程度となっています。



図表 12 世帯人員別高齢世帯数 (平成 27 年国勢調査)

4. 住まいの状況

(1)住宅の所有関係

3/4 の世帯が持ち家に居住しており、高知県の平均と比べても持ち家率は高いものの、平成20年調査時点よりは低くなっています。

一方、民営の借家に住む世帯は11.0%で、公的借家に居住する世帯よりも多くなりました。

図表 13 所有関係別住宅に住む一般世帯数 (平成 25 年住宅・土地統計調査)

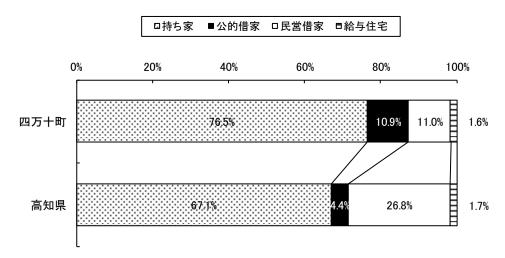
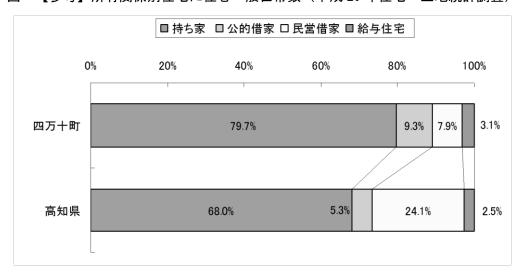


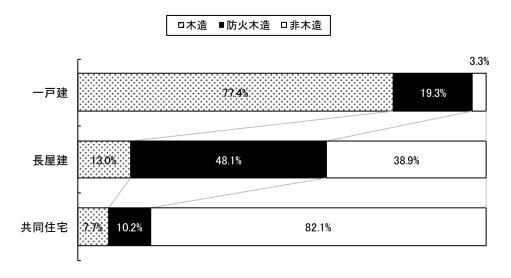
図 【参考】所有関係別住宅に住む一般世帯数 (平成 20 年住宅・土地統計調査)



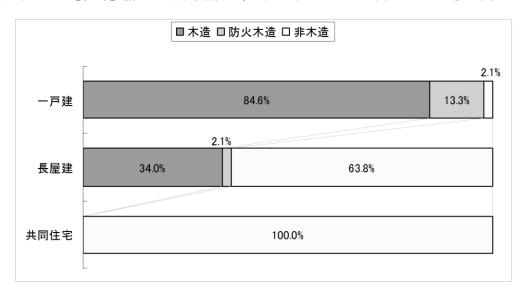
(2)住宅の構造

- 一戸建住宅では木造建築が主流で、平成20年調査と比較すると防火対策が取られている住宅の割合は6.0ポイント上昇しています。
 - 一方で、長屋建・共同住宅の非木造住宅の割合はいずれも低下しています。

図表 14 構造別所有関係別専用住宅数 (平成 25 年住宅·土地統計調査)



図表 15 【参考】構造別所有関係別専用住宅数 (平成 20 年住宅・土地統計調査)



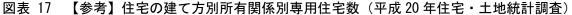
(3)住宅の建て方

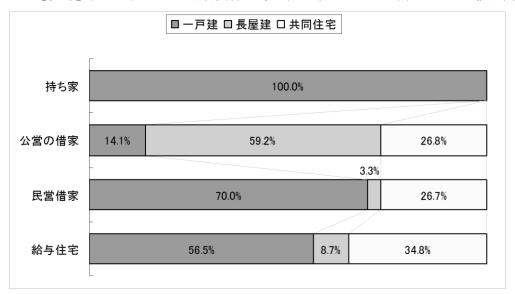
平成20年調査との比較では、長屋建が公営の借家で減少する一方、民営借家や給与住宅では増加しています。町営住宅で簡易耐火住宅等の用途廃止が進み、ハイツやアパート等の軽量鉄骨住宅が増加しているものと推察されます。

また、平成 20 年調査では持ち家はすべて一戸建であったが、平成 25 年調査では共同建が 計上されています。

□一戸建 ■長屋建 □共同住宅 0.2% 持ち家 99.8% 公営の借家 26.6% 51.9% 21.5% 12.8% 民営借家 66.7% 20.5% 給与住宅 25.0% 33.3% 41.7%

図表 16 住宅の建て方別所有関係別専用住宅数 (平成 25 年住宅・土地統計調査)

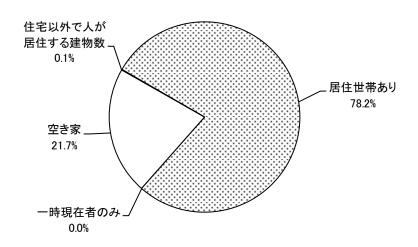




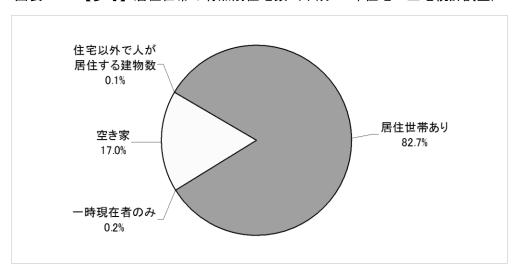
(4) 空き家の状況

平成20年調査における町内の住宅の空き家は17%でしたが、平成25年調査では21.7%へと上昇しています。

図表 18 居住世帯の有無別住宅数 (平成 25 年住宅・土地統計調査)

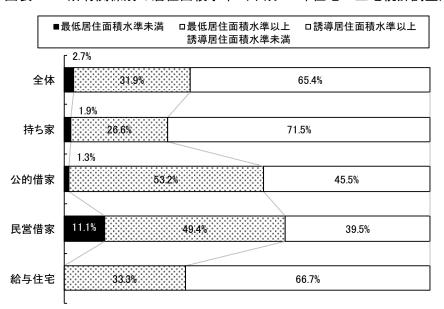


図表 19 【参考】居住世帯の有無別住宅数 (平成 20 年住宅・土地統計調査)



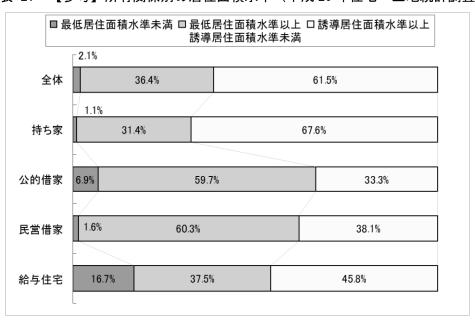
(5)居住水準

最低居住面積水準を満たさない公的借家の割合が 6.9% から 1.3% と大きく低下している一方で、民営借家では 1.6% から 11.1% へと大きく上昇しており、ゆとりある賃貸住宅の供給が減少していることがうかがわれます。



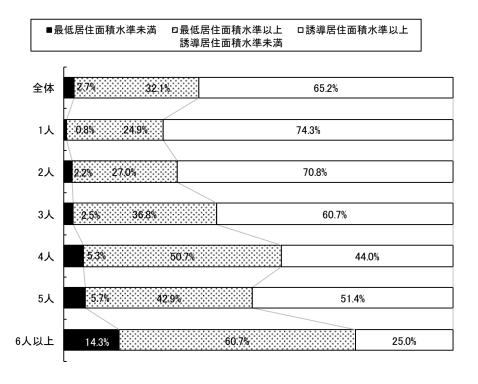
図表 20 所有関係別の居住面積水準 (平成 25 年住宅・土地統計調査)



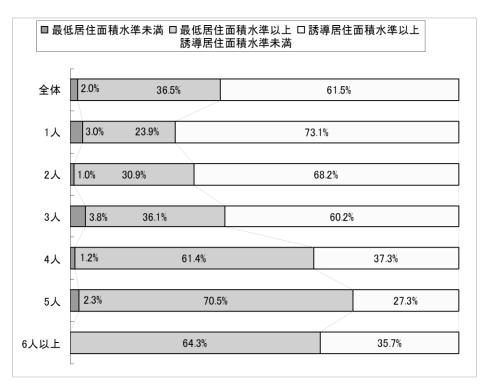


また、世帯人員が「4人以上」の世帯で最低居住面積水準を満たさない割合が大きく上昇しています。

図表 22 世帯人員別の居住面積水準 (平成 25 年住宅・土地統計調査)

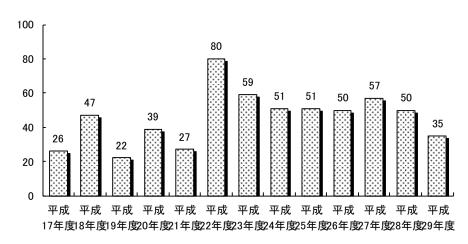


図表 23 【参考】世帯人員別の居住面積水準(平成 20 年住宅・土地統計調査)



(6) 住宅着工の動向

平成23年度以降は各年50戸程度で推移しています。

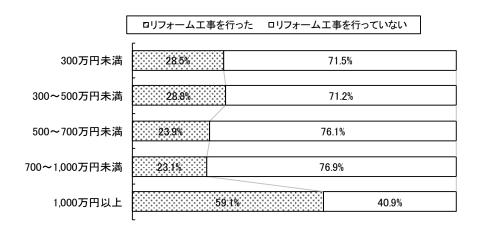


図表 24 新設住宅着工戸数 (建築統計年報)

(7) リフォームの状況

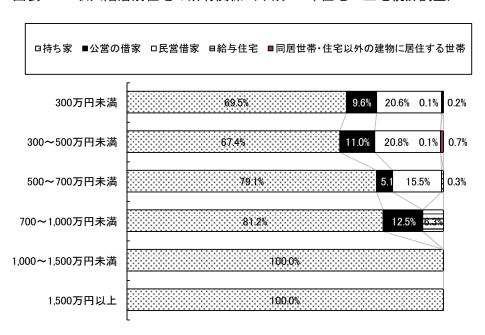
年間収入が 1,000 万円以上の場合、持ち家世帯の 6 割近くがリフォームを実施しているのに対し、1,000 万円未満ではおおむね 1/4 程度までにとどまっています。

図表 25 持ち家における年間収入階級別リフォーム工事の状況 (平成 25 年住宅・土地統計調査)



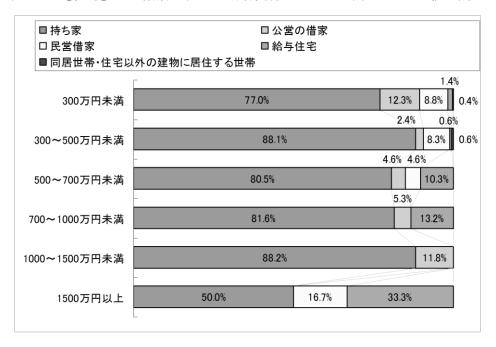
(8) 収入階層と住宅の所有形態

平成20年調査との比較では、年収1,000万円以上世帯の持ち家率が100%になる一方で、 年収1,000万円未満世帯の持ち家率はすべて低下しており、格差の拡大がうかがわれます。 また、年収700万円未満世帯では民営借家の割合が顕著に上昇しています。



図表 26 収入階層別住宅の所有関係 (平成 25 年住宅・土地統計調査)

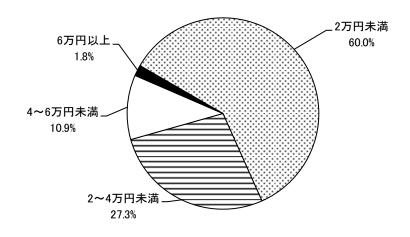




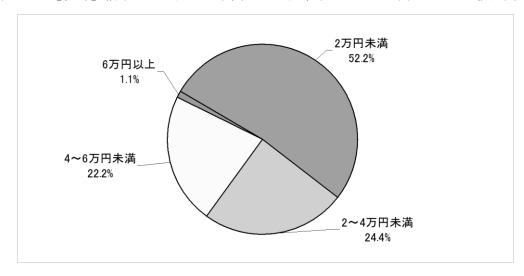
(9) 民間借家における家賃相場

家賃2万円未満の借家が全体の6割を占めています。平成20年調査との比較では、家賃4万円以上の借家は23.3%から12.7%と大きく減少しています。

図表 28 借家の1か月当り家賃別の主世帯数(平成25年住宅・土地統計調査)



図表 29 【参考】借家の1か月当り家賃別の主世帯数(平成20年住宅・土地統計調査)



(10)公的な賃貸住宅の供給状況

①町営住宅

(7) 町営住宅の入居者の概要

平成29年3月末の町営住宅入居者は982人、440世帯です。

世帯主の年齢別割合をみると、高齢者(60歳以上)の単身・夫婦のみ世帯が全体の5割程度を占めています。また、入居者の収入区分は一般世帯が407世帯、裁量世帯5世帯、収入超過者が27世帯、高額所得者は0人です。

(イ) 町営住宅の空き家募集等の状況

町営住宅の過去 5 年間における空き家募集はのべ 169 戸で、管理戸数に対する割合は 6.4%/年です。

また、過去5年間の募集に対する応募件数は157件で、平均倍率は0.99です。

(ウ) 町営住宅ストックの管理状況

平成29年度末において町が管理する公営住宅等のストック総数は522戸、うち公営住宅は369戸です。

平成 22 年度以降、四万十町公営住宅長寿命化計画に基づく町営住宅団地の集約・更新・改善事業に取り組んでいます。

②県営住宅

四万十町内には高知県営住宅の窪川団地(2 棟 32 戸、昭和 57 年建築の鉄筋コンクリート 4 階建)があります。

③移住定住用中間管理住宅

四万十町が直接供給する公的な賃貸住宅として、町内の空き家を借り上げ、必要に応じて改修し、移住定住者向けに転貸する中間管理住宅があります。

入居資格は、町外からの移住者及び町内在住の2名以上で構成されている50歳以下の世帯で、契約期間は2年間(協議の上で新規契約を締結可能)となっています。

所有者からの借上げ期間は12年間で、平成26年度の制度発足以降のべ17戸が供給されています。入居世帯の内訳は移住者が5世帯、町内在住者が12世帯で、平均の賃料は月額2.5万円となっています。

5. 住民アンケート調査結果

(1) 調査の概要

■目的

町民の住生活の実態や住宅・住環境に対する評価、町の住宅施策等に対する意見を収集し、統計資料や町の保有する各種データとあわせて分析することで、対応すべき課題を明らかにするとともに、今後町として取り組むべき住生活上の施策を検討する際の参考資料とします。 なお、本調査は四万十町住生活基本計画の進行管理としての役割もあることから、前回調査と比較した検証を重視し、ほぼ同等の設問内容とします。

■調査対象

□町に住む全世帯から無作為に抽出した 1,500 世帯

■配布物 (別紙参考資料)

- □アンケート依頼文 (A4片面 1ページ)
- □アンケート調査票(A4両面 8ページ)

■実施状況

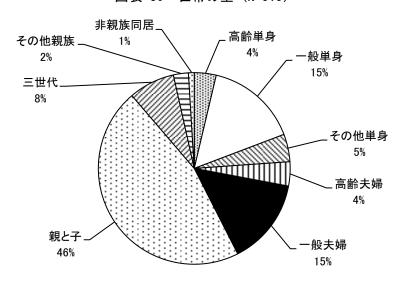
- □配布:平成30年8月24日(金)
- □回収: 平成30年9月3日(月)
- □回収票数:516票(回収率34.4%、平成23年調査では39.8%)

(2) 世帯について

問1. 世帯の類型

単身世帯が全体の24%、夫婦のみ世帯が19%、親と子の世帯が46%です。

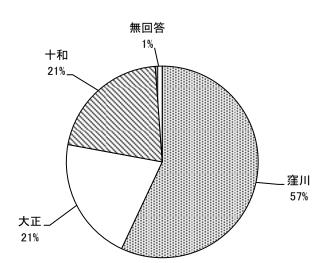
また、65 歳以上の高齢単身世帯は 4%、夫が 65 歳以上で妻が 60 歳以上の高齢夫婦のみ世帯が同じく 4%となっています。



図表 30 世帯の型 (N=515)

問2. 居住地

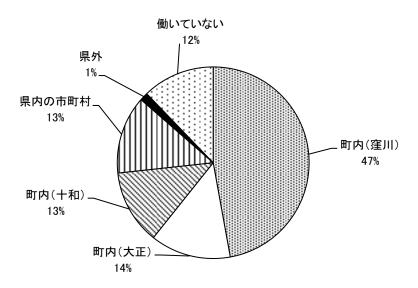
窪川地域が全体の半数以上を占めています。



図表 31 現在住んでいるところ (N=510)

問3. 従業地

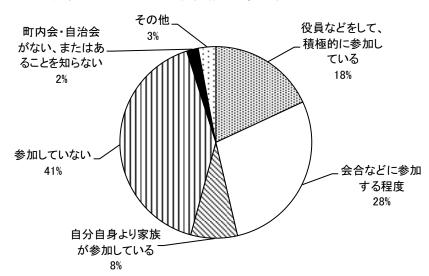
窪川地域で働いている人が半数近くおり、町内全体で1/4程度を占めています。 町外で働いている人は14%で、働いていない人が12%です。



図表 32 働いているところ (N=509)

問4. 地域活動への参加状況

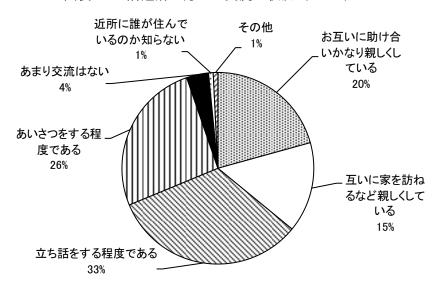
地域活動に積極的に参加している人は 18%、全体の半数以上の世帯がなんらかの形で地域活動に参加していると考えられます。



図表 33 コミュニティ活動への参加状況 (N=509)

問5. 隣近所とのつきあい

助け合ったり家を訪ねたりして隣近所と親しくしている世帯は全体の1/3程度です。



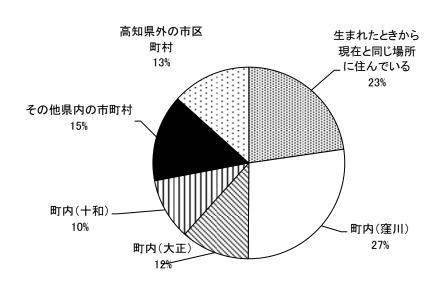
図表 34 隣近所の方との交流の状況 (N=512)

(3) 住宅について

問1. 従前の居住地

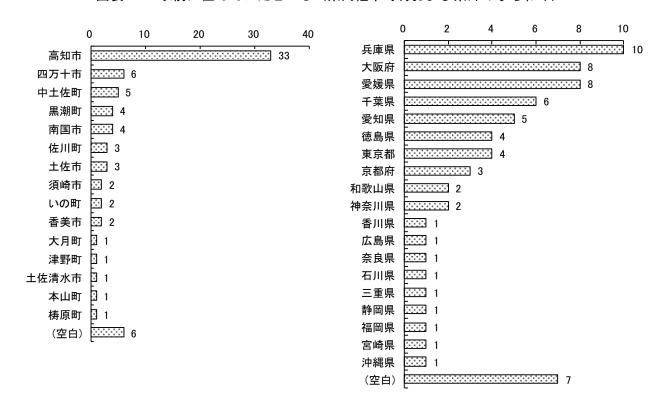
生まれたときから同じ場所に住んでいる世帯は23%です。

一方で、町外からの移転も全体の 1/4 以上を占めており、県内では高知市から、県外では 兵庫県内からの移転が多くなっています。



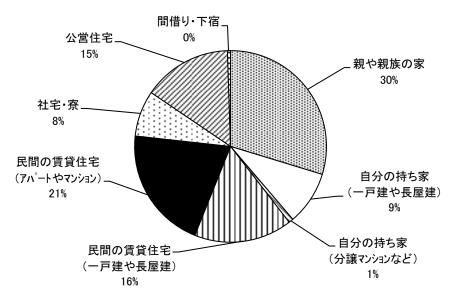
図表 35 以前に住んでいたところ (N=511)

図表 36 以前に住んでいたところ (県内他市町村および県外のうちわけ)



問2. 従前の住宅の所有関係

親や親族・自分の持ち家からの移転が40%で、民間賃貸住宅からの移転の37%と同程度になっています。

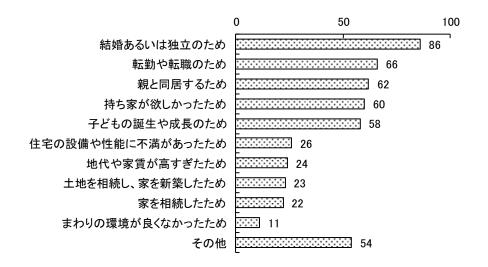


図表 37 以前に住んでいた住宅の所有関係 (N=387)

問3. 移転のきっかけ

結婚あるいは独立がもっとも多く、次いで転勤や転職、親との同居、持ち家取得、子どもの誕生や成長のためとした回答が多くなっています。

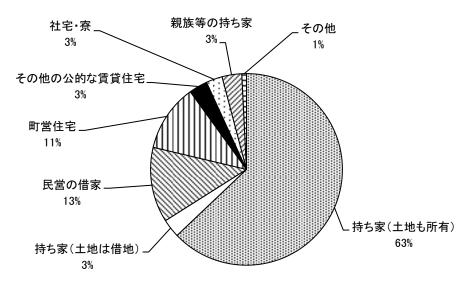
一方で、住居費負担の高さや住宅・環境に対する不満を理由とする回答は比較的少なくなっています。



図表 38 現在の住宅に住むようになった理由(複数回答)

問4. 現在の住宅の所有関係

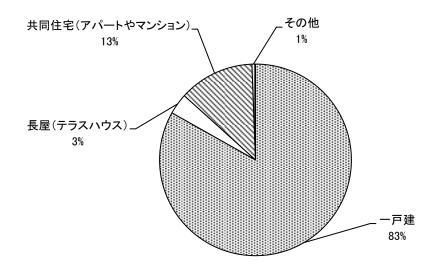
土地付き持ち家が63%ともっとも多く、次いで民営借家、町営住宅が多くなっています。



図表 39 現在の住まいの所有関係 (N=512)

問5. 現在の住宅の建て方

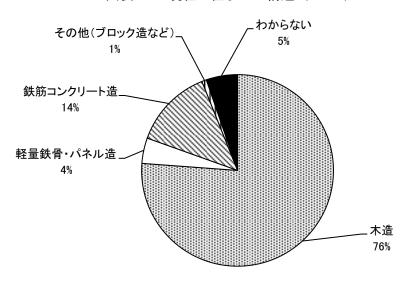
一戸建が82%ともっとも多くなっています。



図表 40 現在の住まいの建て方 (N=511)

問6. 現在の住宅の構造

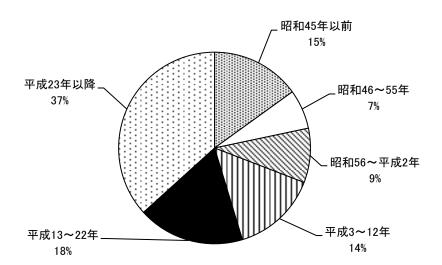
木造が76%で全体の3/4程度を占めています。



図表 41 現在の住まいの構造 (N=512)

問7. 現在の住宅に入居した時期

平成23年以降の7年8ヶ月で入居した世帯が37%と最も多い一方、昭和45年以前から居住している世帯も15%あります。

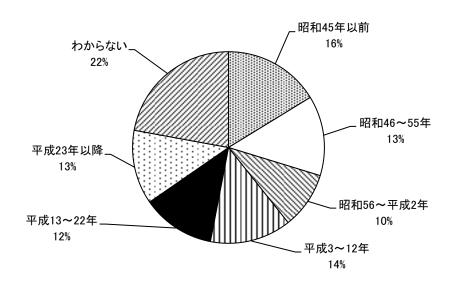


図表 42 現在の住まいに入居した時期 (N=512)

問8. 現在の住宅の建設年度

平成 23 年以降の 7 年 8 ヶ月あまりで建てられた住宅が 13%あり、これを 10 年間に直すと 昭和 45 年以前の 16%を超えて最も多くなります。

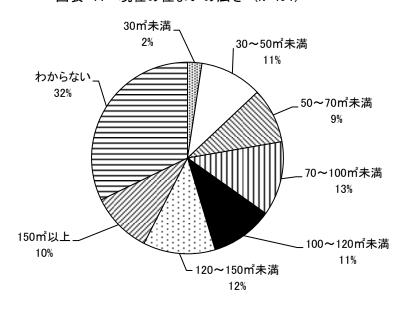
一方で、22%が自宅の建設年度を把握していないと答えています。



図表 43 現在の住まいが建設された時期 (N=511)

問9. 現在の住宅の規模

70~100 m²の住宅が 13%で最も多くなっています。 一方で、32%が自宅の広さを把握していないと答えています。



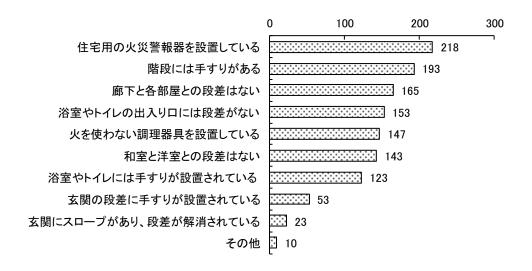
図表 44 現在の住まいの広さ (N=494)

問 10. 高齢化に配慮した設備・性能

住宅用火災警報器が多くの世帯で設置されています。

また、おおむね居室・浴室・玄関の順で高齢者対応が進んでいるようです。

図表 45 高齢化などへの配慮(複数回答)

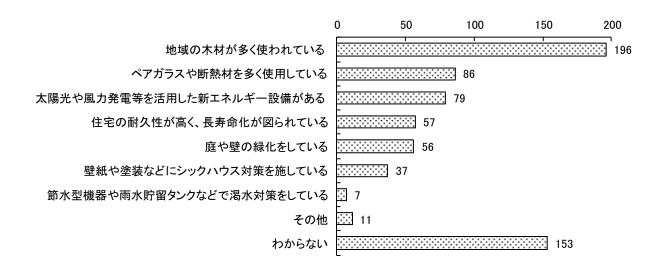


問 11. 環境対策の状況

地域材の使用が突出して多い一方で、断熱やシックハウス対策、省エネルギー・渇水対策 などはあまり進んでいません。

また、こちらでも「わからない」の回答が多くなっています。

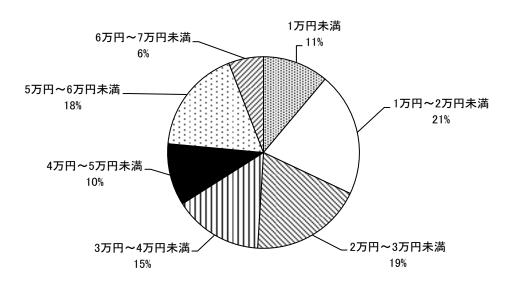
図表 46 住まいにおける環境への配慮(複数回答)



問 12. 借家の家賃

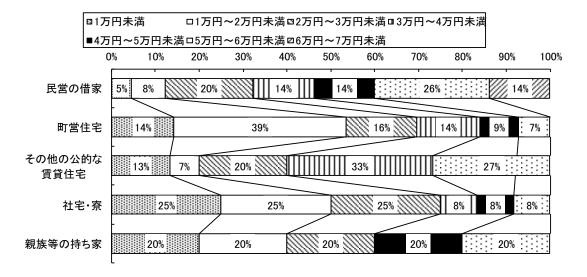
民間の借家・町営住宅・その他の公的な賃貸住宅・社宅や寮・親族等の持ち家の住宅に関して賃料の回答を見ると、もっとも多いのが 1~2 万円の 21%で、次いで 2~3 万円が多くなっています。

所有関係別にうちわけを見ると、民営の借家では5~6万円がもっとも多く、町営住宅では1~2万円、その他の公的な賃貸住宅では3~4万円が多くなっています。



図表 47 借家の家賃 (N=153)





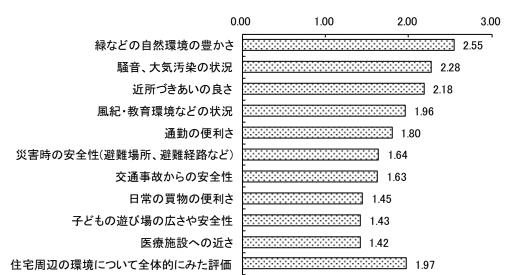
(4) 住まいの周辺、四万十町全体について

問1. 住環境への評価

満足・やや満足・やや不満・不満の回答に対し、それぞれ 3 点・2 点・1 点・0 点を配し設間ごとの平均点を見ます。

もっとも評価が高いのは自然環境の豊かさであり、次いで騒音・大気汚染の状況、近所づきあいのよさ、風紀・教育環境などの状況となっています。

一方、医療施設への近さはもっとも評価が低く、次いで子どもの遊び場の広さや安全性、 日常の買い物の便利さで低くなっています。

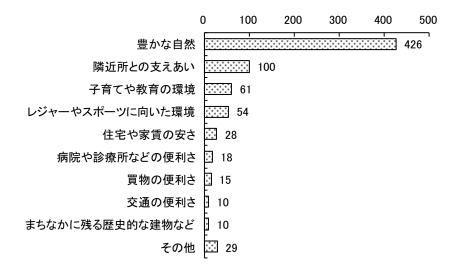


図表 49 住まいの周辺の環境に対する満足度(加点式配点)

問2. 自慢したいところ

豊かな自然が突出して多く、次いで隣近所との支えあいが多くなっています。

図表 50 町外に住んでいる人に自慢したい四万十町の暮らし(複数回答)



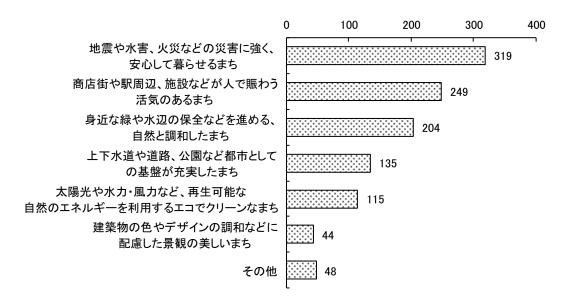
図表 51 町外に住んでいる人に自慢したい四万十町の暮らし(その他具体)

| おいしい食べものや食材がある | 7 |
|-------------------|---|
| 静かさ | 2 |
| ゆったりした時間 | 1 |
| 豊かではないが過ごしやすい自然環境 | 1 |
| 人と人の距離感 | 1 |
| 人の心のやさしさ | 1 |
| 年寄りが多い | 1 |
| 災害への強さ、意識の高さ | 1 |
| イベントが多い | 1 |
| 自己中心的な人が多い | 1 |

問3. 重視すべき住宅政策の方向

住まいや暮らしを良くしていくために重視する取り組みとしては、地震や水害・火災など の災害対策、緑や水辺の保全、まちの賑わいなどが多くなっています。

図表 52 住まいや暮らしを良くしていくために重視すべきこと (複数回答)



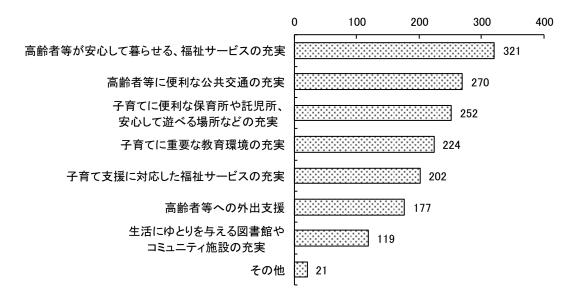
図表 53 住まいや暮らしを良くしていくために重視すべきこと (その他具体)

| (日のした氏くして) (ため)に主力 | , , , |
|--------------------|-------|
| 子育て環境の充実 | 9 |
| 若者が働ける環境 | 8 |
| 医療環境の充実 | 6 |
| 公共交通の充実 | 5 |
| 生活の利便性の向上(買物や通信など) | 4 |
| 住宅不足の解消(賃貸住宅を含む) | 3 |
| その他 | 9 |

問4. 今後必要なサービス

今後必要だと考える行政サービスとしては、高齢者等への福祉サービスがもっとも多く、 同じく高齢者等の利便に配慮した公共交通の充実があげられています。

図表 54 今後、四万十町の暮らしを支えるために必要なサービス(複数回答)



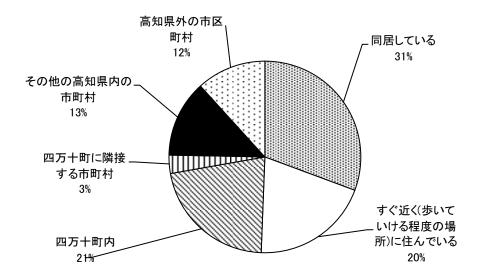
図表 55 今後、四万十町の暮らしを支えるために必要なサービス (その他具体)

| 医療施設の充実 | 6 |
|--------------|---|
| 後継者の育成、人材の活用 | 3 |
| 雇用の充実 | 3 |
| その他 | 8 |

(5) 将来の住み方について

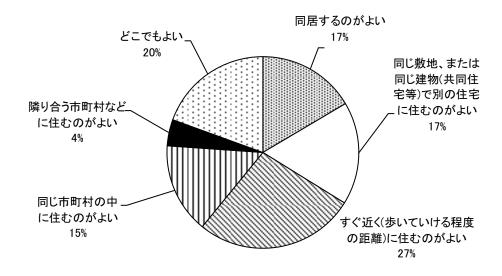
問1. 同居についての考え方

同居が31%でもっとも多く、徒歩圏と町内がいずれも20%前後で、なにかあれば駆けつけられる距離で住んでいるケースが多いと考えられます。



図表 56 現在の親や子世帯との住み方 (N=486)

将来の同居のあり方については、同居が現在の住み方よりもかなり少なく 17%となっていますが、同じ住所や徒歩圏などすぐに出向ける場所に住みたいという回答では 6 割を占めています。

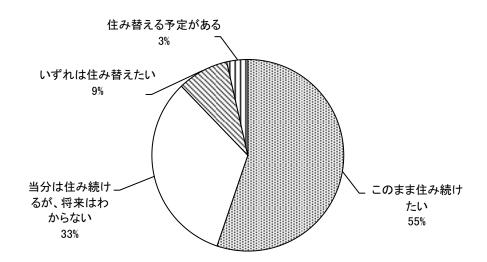


図表 57 将来の親や子世帯との住み方 (N=473)

問2. 現住地での居住継続意向

このまま住み続けたいとする回答が 55%でもっとも多くなっていますが、将来的にどうなるかわからないとする回答も 33%となっています。

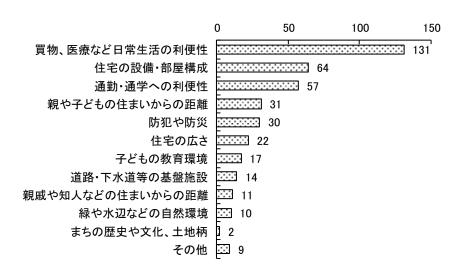
住み替えの予定あるいは意向がある世帯は12%となっています。



図表 58 今の住まいや地域で住み続けたいかどうか

問3. 転居先で重視すること

日常生活の利便性を重視する回答が突出して多くなっています。

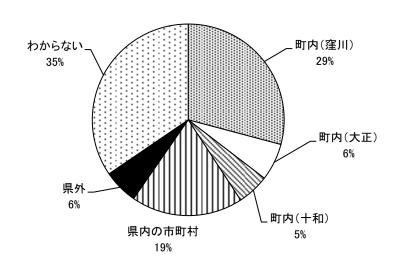


図表 59 住み替える場合に転居先で重視すること(複数回答)

問4. 希望する移転先の地域

町内での転居を希望する回答が全体の30%程度を占めています。

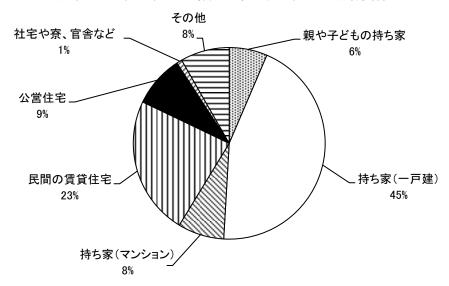
一方で、町外に移転したいという回答も 25%あり、具体的な移転先では高知市内が 24 件 ともっとも多くあげられています。



図表 60 住み替える場合に転居したい場所 (N=223)

問5. 希望する移転後の住み方

住み替えにあたっては一戸建の持ち家を希望する回答が半数近く以上を占める一方で、民間の賃貸住宅を希望する回答も23%あります。また、公営住宅や社宅・寮・官舎などを希望する回答が1割程度あります。

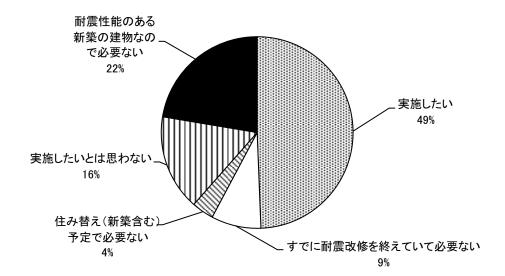


図表 61 住み替える場合に希望する住宅の所有関係

(6) 建替やリフォームについて

問 1. 耐震診断や改修・補強対策への意向

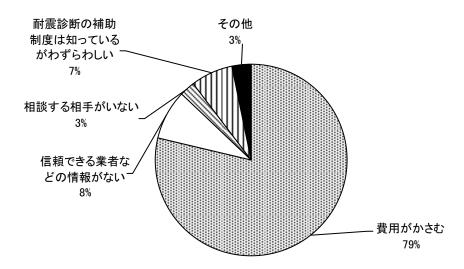
地震対策を実施したいと考えている世帯がほぼ半数を占めています。 一方、3割近くの世帯では耐震性があり対策が必要ないとしています。



図表 62 耐震診断や改修・補強などへの実施意向(N=322)

問2. 耐震診断にあたっての課題

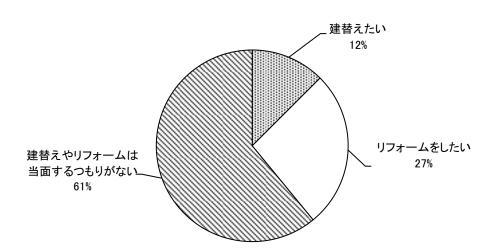
問1で実施したい答えた世帯に実施にあたっての課題を聞くと、費用がかさむとの回答が およそ8割で圧倒的に多くなっています。



図表 63 耐震診断の実施にあたっての課題 (N=155)

問3. 建替・リフォームへの意向

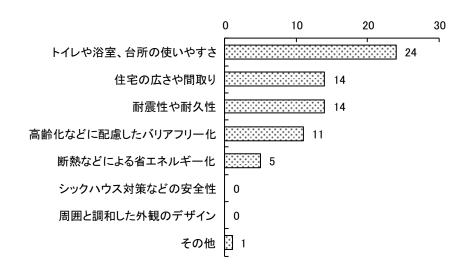
建替の意向が12%、リフォームの意向は27%程度あります。



図表 64 建替やリフォームへの意向 (N=311)

問3-1. 建替の際に重視すること

建替えたいと答えた世帯が重視していることでは、水回りの使いやすさが最も多く、次いで住宅の広さや間取り、耐震性や耐久性を重視する回答が多くなっています。

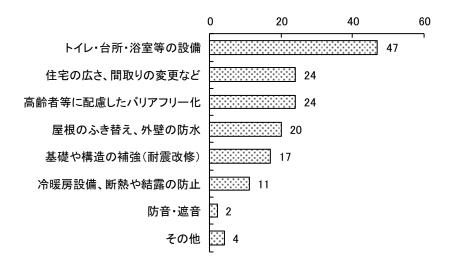


図表 65 建替える場合に重視すること(複数回答)

問3-2. リフォームで重視すること

リフォームの意向を持つ世帯が考えている内容としては、水回りの設備がもっとも多く、 次いで住宅の広さや間取りの変更、高齢者に配慮したバリアフリー化が多くなっています。

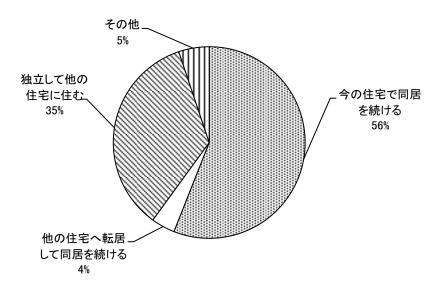
図表 66 考えているリフォームの内容(複数回答)



(7) 未婚の子どもの住み方について

問1. 親との同居に関する意向

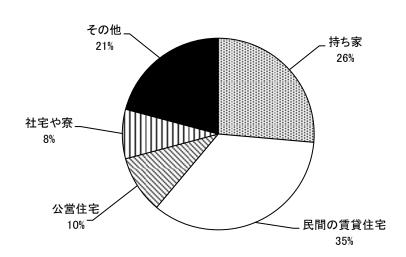
現在同居している未婚の子どもに対して将来的な親との同居への意向を聞くと、現在の住宅でそのまま同居を続けるとの回答が56%ともっとも多く、次いで独立して別の住宅に住むとの回答が35%となっています。



図表 67 希望する親との同居関係 (N=175)

問2. 希望する将来の住み方

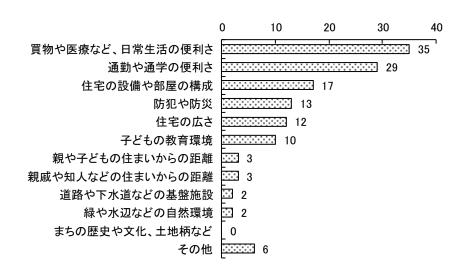
民間の賃貸住宅が35%で最も多く、次いで持ち家が26%となっています。 その他の回答では「(まだ)わからない」が9件と最も多くなっています。



図表 68 希望する住宅の所有関係 (N=72)

問3. 住む場所を決めるとき重視すること

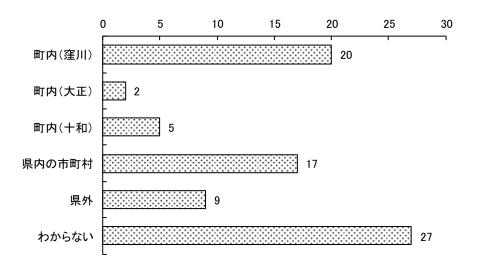
もっとも重視するのは日常生活の利便性で、世帯主が転居先で重視することと同じですが、 通勤や通学の便利さ、住宅の設備や部屋の構成なども比較的多くなっています。



図表 69 住む場所で重視すること (複数回答)

問4. 希望する居住地

「(まだ)わからない」とする回答が最も多く、町内では窪川が、県内の市町村では高知 市が最も多くなっています。



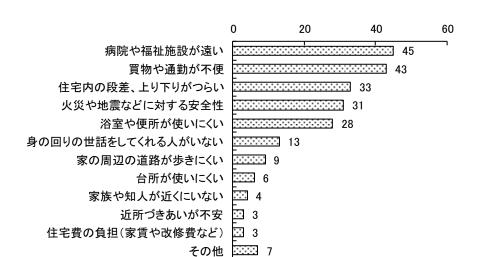
図表 70 希望する居住地(複数回答)

(8) 65 歳以上の方の暮らしについて

問1. 現在の暮らしで不安や不便に感じていること

病院や福祉施設の遠さがもっとも多く、次いで買物や通勤など移動の不便、住宅内の不便・危険などへの回答が多くなっています。

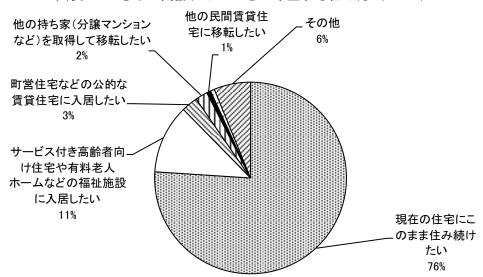
一方で、住宅費の負担や人付き合いは大きな不安になっていません。



図表 71 現在の暮らしで不安・不便に感じていること (複数回答)

問2. さらに高齢化したときに希望する住み方

現在のまま住み続けたいとする回答が 76%ともっとも多いものの、有料老人ホームなどへの入居を希望する回答も 11%程度あります。



図表 72 さらに高齢化したときに希望する住み方(N=146)

6. 関係団体ヒアリング調査結果

(1) 調査の概要

①目的

四万十町における住まい・暮らしの課題を明らかにし、町の住宅政策の方向性を検討する ため、町および周辺エリアにおいて活動する住宅・福祉関係の事業者を対象に面談によるヒ アリングを行います。

②ヒアリング対象

- □建築関係事業者(県内工務店、全日本不動産協会高知県本部所属)
- □医療福祉関係事業者(町内医療法人)
- □宅地建物取引事業者(町内不動産店、高知県宅地建物取引業協会所属)
- □福祉関係団体(町社会福祉協議会)

③実施状況

□平成30年11月26日(月) 13:00~17:00

(2) 建築関係事業者

1. 住宅取引の動向について

①過去 10 年程度の住宅・宅地取引の動向と要因について

横ばいから若干の増加。5年前の高速開通で高知市内へのアクセスがよくなり、市内 にもモデルハウスを設けている。

②取引における《土地・土地建物・分譲マンション・中古住宅》の割合について

注文住宅が中心。親所有など土地は既に持っているケースが多い。

③購入価格帯、規模(宅地・建物)及び購買者の年齢層について

2,500 万円を超えて 3,000 万円は超えない程度。建坪で 32~38 坪ぐらいが中心。土地で 50 坪を超えることはないのではないか。

中心は35歳前後とみられる。40歳代はほぼいない。

④住宅取得に際し人気のある地区、分譲供給が多い地区について

窪川エリアが人気の中心となるが、街中にはあまりない。

窪川高校の裏手で 2 件連続宅地が出たが、その他は建替え中心で地区の偏りはあまりない。

⑤宅地の取得方法の傾向《新規購入・定期借地 等》について

既に持っているケースが多いが、取得する場合も施主が自分で確保に動くことが多い。

2. 住宅性能への要求について

《耐震、断熱、日当たり、電化、広さや間取り、デザイン 等》

例示されたすべてが要求としてあるが、特に近年は断熱が多い。 10年前と比べると安全性に対する要求は高くなった。

3. 中古住宅、空き家について

《取扱い件数、年代、規模、価格帯、地区 等》

あまり扱いはないが、東京から興津へ移住する際に紹介することがあった。

4. 四万十町のまちづくり・住宅政策について

耐震改修と連動して断熱改修にも補助がでるといい。躯体全体となると大変なので、 実際には浴室周辺のリフォームが中心になると思う。

(3) 医療福祉関係事業者

1. 施設および入居者の概要について

①入居者の従前居住エリアについて

入居33世帯のうち27世帯が町内の居住者。町外も隣接市町まで。

②入居者の年齢層、世帯人数、介護保険認定状況について

夫婦が2組いるが他は単身。年齢は79歳から99歳までで、中心は80歳代後半。要介護3が1名、要介護2が8名、要介護1が11名。要支援は1が3名で要支援2が5名。

③要介護度が高くなった場合の対応について

特養もしくは医療施設への入所。グループホームへ行かれた方も2名おられる。

④場所の選定において重視したこと、新たな施設の設置見通しについて

母体の病院の隣接所有地である。入居者に自立生活を営んでもらうため、買物などに 出かけられるエリアが望ましいと考えている。

実際には病院から在宅へ復帰するステップとして使われていることもあり、町内なら サ高住は1ヶ所で十分と考える。当施設でも入居者は25、6世帯になってから満室にな るまでは随分とかかった。

2. 住戸について

①専用部分の床面積、間取り、設備及び併設施設について

独居向けの基本は 18.98 ㎡。夫婦用の 30 ㎡級もある。設備はミニキッチン、車いす対応のトイレ、収納など。

共用施設として食堂(厨房)、各階の浴室、多目的室、談話室、理美容室、ゲストルーム等。建物外にリハビリ・レクリエーション用のデイセンターがある。

②家賃、サービス料金について

5万円前後の賃料にサービス料・管理費・食事代を加えて月額13~14万円程度。

3. 四万十町の住宅政策との連携について

《自立生活が困難となる高齢者のうち運営施設で対応可能な入居者層への対応等》

老健施設や特養もある中で、要介護がついている人はサ高住に入りにくいかもしれない。 高齢の要支援でも家を処分してまで入居したいとは思わないはず。

必要とされているのは在宅でも使えるケア付きの老健施設などではないか。低所得者 向け住宅を作るよりは個人向け支援サービスの充実が望ましい。

(4) 宅地建物取引事業者

1. 賃貸住宅市場について

①市場に流通している賃貸住宅のタイプ、中心的な価格帯について

ファミリー向けはほぼない。15年ぐらい前に3LDKの物件があったぐらい。 1DK、5万円程度が中心。

②入居者の勤め先について

町内が中心と思われる。

③《若い夫婦の住まい》として特に人気がある地区について

「タクシーでワンメーター」が一つの指標と考える。

④高齢者や身体の不自由な方など(住宅の確保に配慮が必要な方)への対策について

特にない。町内の賃貸市場に関しては職場から住宅手当が出ることが前提になっていると思われる。

⑤四万十町エリアにおける今後 10 年ほどの賃貸住宅の供給見込みについて

竣工前に入居希望で埋まるような状況で、今後 10 年間の需要はあるだろう。ただし実際に建つかどうかは不透明。

車があればワンメーターエリアでなくてもよくなり、例えばインター周辺などに居住することは考えられる。

2. 新たな住宅セーフティネット制度(登録住宅)の供給促進について

賃貸に空き室が少ない状況では難しいと考える。

3. 県や町の住宅政策との連携について

①高幡空き家対策チームによる再生空き家の活用について

戸建の借家として、アパート等と同等の5万円程度を想定している。再生の検討対象のピックアップまでは完了しているが、供給戸数については未定。

②四万十町のまちづくり・住宅政策について

町営住宅の七里団地は成功事例だと考えている。既存の借家が少ないエリアで需要に 応えている。

(5) 福祉関係団体

1. 地域ケア活動(高齢者の見守りなど)

(1) 高齢者の居住環境の向上にむけたサービスの実施状況について

要介護でない独居の身体障害者に対し、民生委員による見守りや月1回のボランティア弁当配布などを行っている。老人会との連携は20年以上になり、郵便局と協力して手紙を出すなどの事業も行っている。介護サービスが必要となる場合には地域包括支援センターへの取り次ぎも行う。

また、近隣住民の自助サポートとして座談会を運営し、地域サポーター養成の取組みを年3ヶ所程度で順番に進めている。今年からは地区担当制とし、町の担当員とも連携しながら進めていくこととしている。

②高齢化にともなう空家の管理にかかるサービスの実施状況について

シルバー人材センターが庭木の剪定や墓地管理などを受託している。

2. 地域ケア活動(地域住民の交流活動など)

中学高校の福祉推進校において認知症サポート等の出前講座を行っている。

レクリエーション関係ではグラウンドゴルフの交流会やオレンジカフェ(認知症カフェ)、老人クラブのコミュニケーションカフェの運営などがある。

小規模多機能施設では(子ども食堂ではなく)地域食堂を月1回運営している。子どもだけでなく高齢者も利用できるようにしている。

3. 町営住宅施策との連携

① 高齢者等の居住の安定にむけ町営住宅に期待することについて

障害のある夫婦世帯が収入基準に適合せず県営住宅に入居できないケースがあった。 現在は民間のマンションに住んでいるが、町営住宅なら入居できるのではないか。さま ざまな条件が潜在的な入居希望者に伝わっていないのかもしれない。

持ち家の老朽化は進んでおり、今後とも町営住宅の需要は高まると考える。バリアフリー対応は必要。トイレや浴室、間口の広さなど。

②福祉や防災、地域交流の拠点として町営住宅団地を活用することについて

北琴平第1団地には集会所があるが、団地の一番奥で使いにくい。団地内の動線に配慮し地域にも開かれたものとするのはどうか。かつては子どもの朝起き会やお通夜などでも地域利用があり、コミュニケーションの拠点となっていた。

町がドーナツ化し、さらに高齢化が進んでいる。実際には 70~80 歳ぐらいまで元気だが、何かの区切りで高齢化を理由に地域活動が終息するケースも出ている。

7. 現行計画の進捗状況

(1)調査について

■目的

現行の住生活基本計画(平成24年3月)に基づいて展開している施策の着手・進捗状況を確認し、施策の継続実施にかかる必要性と可能性を評価するために実施します。

基本目標[1]/基本施策[2]ごとに位置付けている 30 本の主な取り組み[3]それぞれについて、①基本施策[2]への貢献度、②事務事業への展開状況、③今後の方向性による所管課の自己評価を行います。

また、重点的に取り組むとした13本の【具体的な取り組み】についても、①実施状況、② 達成状況および③今後の方向性を確認します。

■主な取り組み(30項目)の調査内容

| 評価項目 | 回答の選択肢 |
|--------------------------------------|--------------|
| ①基本施策への貢献度 | 1 貢献度が非常に高い |
| ①基本旭泉への貢献及 (取り組みにより基本施策が達成できたか) | 2 貢献度が高い |
| (私り他が)このり金や旭米が、廷茂(ことだり | 3 貢献度が低い |
| | 1 目標を達成し完了 |
| ②事務事業への展開状況 (H24~H30 年度における状況) | 2 実施中 |
| | 3 事業不採択 |
| | 4 未着手 (起案なし) |
| | 1 終了 |
| ②会後の古白州 | 2 対象や手法を見直し |
| ③今後の方向性 (H31 年度以降の予算措置などを考慮) | 3 縮小もしくは効率化 |
| (1101 千茂以阵の了昇拍巨なこで有思) | 4 継続 |
| | 5 拡大、前倒し |

■重点的に取り組む施策(13項目)の調査内容

| 評価項目 | 回答の選択肢 | | |
|-------------|---------------|--|--|
| | 1 完了 | | |
| ①取り組みへの実施状況 | 2 実施中 (予定どおり) | | |
| | 3 実施中(遅延) | | |
| | 4 未着手 | | |
| | 1 達成済み | | |
| ②重点施策の達成状況 | 2 達成が見込まれる | | |
| | 3 達成は困難 | | |
| | 1 終了 | | |
| @ ^ | 2 継続 | | |
| ③今後の方向性 | 3 拡大、前倒し | | |
| | 4 手法の見直しが必要 | | |

(2)主な取り組みの調査結果

①結果一覧

現行計画の「主な取り組み」は4分野30本ありますが、住生活基本計画(全国計画)の改定や地方創生の流れに即して着手を始めている取り組みについても評価の対象としました(30項目→33項目に変更)。

| (00-)(1-) | 33 項目に変 | 火 ノ 。 I | 16 to | | A 11: - | |
|------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|-------------|
| 基本目標 | 基本施策 | 主な取り組み | 施策 貢献度 | 展開 状況 | 今後の 方向性 | 所管課 |
| 1.居住の持続 性の確保 | 1-1 安定した居 住継続への支 援 | 111 町営住宅を活用した子育て支援 住宅制度の導入検討 | 2 貢献度 が高い | 3事業不採択 | 2 対象や 手法を見 直し | 建設課 |
| | | 112 町内の賃貸住宅に一時入居する 若者への居住支援 | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 4 継続 | にぎわい創出 課 |
| | | 113 リバース・モーゲージの情報提供 | 3 貢献度 が低い | 3 事業不 採択 | 1 終了 | 建設課 |
| | | 【新規】114 若者定住促進支援事業 | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 4 継続 | 建設課 |
| | | 【新規】115 家族支え合い居住支援事 業 | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 4 継続 | 建設課 |
| | 1-2 住宅確保 要配慮者の安 定した居住の | 121 公営住宅入居における優先枠の確保 | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 2 対象や 手法を見 直し | 建設課 |
| | 確保 | 122 町営住宅における入退去管理の 適正化 | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 4 継続 | 建設課 |
| | | 123 町営住宅ストックの長寿命化 | 1 貢献度 が 非 常 に高い | 2 実施中 | 4 継続 | 建設課 |
| 2.住空間の安 全性の向上 | 2-1 住宅の耐震性能・耐火性能の向上 | 211 耐震診断制度の活用促進(耐震 診断・設計・改修事業) | 1 貢献度 が 非 常 に高い | 2 実施中 | 4 継続 | 建設課 |
| | | 212 耐震改修への支援制度の導入検討(耐震診断・設計・改修事業) | 1 貢献度 が 非 常 に高い | 2 実施中 | 4 継続 | 建設課 |
| | | 213 耐火・防火性能の高い住宅に関する情報の提供 | 1 貢献度 が 非 常 に高い | 3事業不採択 | 2 対象や 手法を見 直し | 建設課 |
| | 2-2 地域の安 全力の向上 | 221 防災に関する情報の提供 | 1 貢献度 が 非 常 に高い | 2 実施中 | 4 継続 | 危機管理課 |
| | | 222 住民の主体的な防災活動への支援 | 1 貢献度 が 非 常 に高い | 2 実施中 | 4 継続 | 危機管理課 |
| | | 223 地域の防犯パトロールの実施 | 1 貢献度 が 非 常 に高い | 2 実施中 | 4 継続 | 危機管理課 |
| | 2-3 家庭内事 故の防止 | 231 住宅内のバリアフリー化に関する 相談窓口の設置 | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 4 継続 | 健康福祉課 |
| | | 232 シックハウスやアスベスト等に関する情報の収集・提供 | 2 貢献度 が高い | 3事業不採択 | 2 対象や 手法を見 直し | 建設課 |
| | | 233 家具等の転倒·落下防止にかか る事例の紹介 | 1 貢献度 が 非 常 に高い | 2 実施中 | 4 継続 | 危機管理課 |

| 基本目標 | 基本施策 | 主な取り組み | 施策 貢献度 | 展開 状況 | 今後の 方向性 | 所管課 |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 3.住宅ストック の性能と品質 の保持 | 3-1 魅力的な 住宅ストックの 形成 | 311 新築・中古住宅における性能保証 制度の普及 | 2 貢献度 が高い | 3事業不採択 | 2 対象や 手法を見 直し | 建設課 |
| | | 312 不動産事業者団体等と連携した 空き家情報の提供 | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 4 継続 | にぎわい創出 課 |
| | | 313 シックハウスやアスベスト等に関する情報の収集・提供(再掲) | 3 貢献度が低い | 3事業不採択 | 2 対象や 手法を見 直し | 建設課 |
| | 3-2 既存住宅 ストックの有効 | 321 リフォームやリノベーションに関する情報の提供 | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 4 継続 | 建設課 |
| | 活用 | 322 不動産事業者団体と連携した情報発信の仕組みづくり | 2 貢献度 が高い | 4 未着手 (起案な し) | 2 対象や 手法を見 直し | にぎわい創出 課 |
| | | 323 民間住宅の空き家の借上げ町営 住宅としての活用 | 2 貢献度 が高い | 4 未着手 (起案な し) | 2 対象や 手法を見 直し | 建設課 |
| | 3-3 住まいの 維持管理への 支援 | 331 住宅内のバリアフリー化に関する 相談窓口の設置(再掲) | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 4 継続 | 健康福祉課 |
| | | 332 住宅金融公庫の大規模修繕に対する支援制度の普及 | 2 貢献度 が高い | 4 未着手 (起案な し) | 2 対象や 手法を見 直し | 建設課 |
| | | 333 町営住宅における PFI や指定管 理者制度等の導入検討 | 3 貢献度 が低い | 3事業不採択 | 1終了 | 建設課 |
| 4.環境にやさし い魅力的な住 環境の形成 | 4-1 環境共生 型居住の実現 | 411 環境共生住宅、次世代省エネ基 準適合住宅に関する情報の提供 | 2 貢献度 が高い | 3事業不採択 | 2 対象や 手法を見 直し | 環境水道課 |
| | | 412 緑化推進助成制度の普及 | 2 貢献度 が高い | 3事業不採択 | 2 対象や 手法を見 直し | 環境水道課 |
| | | 413 省エネルギー改修に対する補助 制度等の普及 | 2 貢献度 が高い | 1 目標を 達成し完 了 | 1 終了 | 環境水道課 |
| | 4-2 地域に根 ざした資源活 用型のストック | 421 町産材を活用した空き家再生等のリノベーションモデルの提案 | 2 貢献度 が高い | 4 未着手 (起案な し) | 2 対象や 手法を見 直し | 建設課 |
| | 形成 | 422 地域の工務店によるリフォーム・リノベーション事例の紹介 | 2 貢献度 が高い | 4 未着手 (起案な し) | 2 対象や 手法を見 直し | 建設課 |
| | | 423 空き家バンク制度の活用促進 | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 2 対象や 手法を見 直し | にぎわい創出課 |
| | | 【新規】424 移住定住促進事業(空家 対策) | 2 貢献度 が高い | 2 実施中 | 4 継続 | にぎわい創出 課 |

②集計結果

(7) 基本施策への貢献度にかかる評価の回答状況

| | | | | に対する具体施 | 策の貢献度 |
|------|---------------------------|-----|-------|---------|-------|
| | 項目名 | 項目数 | 非常に高い | 高い | 低い |
| | (1-1) 安定した居住継続への支援 | 5 | | 4 | 1 |
| | (1-2) 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保 | 3 | 1 | 2 | |
| | (2-1) 住宅の耐震性能・耐火性能の向上 | 3 | 3 | | |
| | (2-2) 地域の安全力の向上 | 3 | 3 | | |
| 基本施策 | (2-3) 家庭内事故の防止 | 3 | 1 | 2 | |
| 施策 | (3-1) 魅力的な住宅ストックの形成 | 3 | | 2 | 1 |
| | (3-2) 既存住宅ストックの有効活用 | 3 | | 3 | |
| | (3-3) 住まいの維持管理への支援 | 3 | | 2 | 1 |
| | (4-1) 環境共生型居住の実現 | 3 | | 3 | |
| | (4-2) 地域に根ざした資源活用型のストック形成 | 4 | | 4 | |
| | 計 | 33 | 8 | 22 | 3 |

(イ) 貢献度と事務事業への展開状況にかかる評価の回答状況

| | / | | ②事務事業 | への展開状況 | |
|-------------|-------|----------------|-------|---------|-----------------|
| | | 1 目標を達成し 完了 | 2 実施中 | 3 事業不採択 | 4 未着手 (起案なし) |
| = | 非常に高い | | 7 | 1 | |
| 貢 献 度 | 高い | 1 | 11 | 5 | 5 |
| 及 | 低い | | | 3 | |

(ウ) 貢献度と今後の方向性にかかる評価の回答状況

| | _ | | | ③今後の方向性 | | |
|-------------|-------|------|-----------------|-------------|------|----------|
| | | 1 終了 | 2 対象や手法を 見直し | 3 縮小もしくは効率化 | 4 継続 | 5 拡大、前倒し |
| = | 非常に高い | | 1 | | 7 | |
| 貢 献 度 | 高い | 1 | 12 | | 9 | |
| 及 | 低い | 2 | 1 | | | |

(3) 重点施策の調査結果

①結果一覧

現行計画はH24年度からの10ヶ年計画であるため、重点的に取り組むとした施策については概ね前半期間である平成29年度までには着手、あるいは見通しを立てておくのが望ましいと考えられます。

| 重点施策 | 具体的な取り組み | 短期予定の 実施状況 | 中期予定 の実施状況 | 長期予定の 状況、見通し | 所管課 |
|---------------------------|--|------------------|----------------|-----------------|-------|
| (1) 安全·安心な 住空間の形成 | 耐震診断に対する助成制度の普及 | 2 実施中(予定 どおり) | 2 達成が見込 まれる | 2 継続 | 建設課 |
| | 耐震改修に対する支援制度の検討 | 2 実施中(予定 どおり) | 2 達成が見込 まれる | 2 継続 | 建設課 |
| | 住宅に関する防災対策や防災設備 の普及・啓発 | 2 実施中(予定 どおり) | 2 達成が見込 まれる | 4 手法の見直し が必要 | 危機管理課 |
| (2) しまんと流 " エコリッチ・ライフ" | 壁面緑化や屋上緑化、生垣設置などの地域活動への支援 | 4 未着手 | 3達成は困難 | 4 手法の見直し が必要 | 環境水道課 |
| の実現 | 環境共生住宅、次世代省エネ基準適 合住宅の情報提供・普及 | 4 未着手 | 3 達成は困難 | 4 手法の見直し が必要 | 環境水道課 |
| | 町内の生活利便施設や公共施設等 を巡回するコミュニティバス等の試験運行 | 2 実施中(予定 どおり) | 2 達成が見込 まれる | 2 継続 | 企画課 |
| | 町営住宅における CASBEE(建築環 境総合性能評価システム)の導入検討 | 2 実施中(予定 どおり) | 2 達成が見込 まれる | 2 継続 | 建設課 |
| (3) 生涯現役を支えるシルバー・グ | 健常者も含めた町営施設におけるコレクティブハウジングの検討 | 3 実施中(遅 延) | 3 達成は困難 | 4 手法の見直し が必要 | 健康福祉課 |
| ループ・ハウジン グ | 町営住宅におけるジェネレーション ミックス | 2 実施中(予定 どおり) | 2 達成が見込 まれる | 2 継続 | 建設課 |
| | 社会福祉協議会との連携による町営 住宅を利用した施設福祉サービスの 検討 | 4 未着手 | 3達成は困難 | 4 手法の見直しが必要 | 建設課 |
| (4) 良質な公営住宅等ストックの形 | 住宅セーフティネットとしての町営住宅の計画的な供給 | 2 実施中(予定 どおり) | 2 達成が見込 まれる | 2 継続 | 建設課 |
| 成と維持 | 老朽化した町営住宅ストックの計画 的な建替 | 2 実施中(予定 どおり) | 2 達成が見込 まれる | 2 継続 | 建設課 |
| | 町営住宅ストックの計画的な改善と 適切な維持管理 | 2 実施中(予定 どおり) | 2 達成が見込 まれる | 2 継続 | 建設課 |

②集計結果

(7) 重点施策への貢献度にかかる評価の回答状況

| ①取り組みへの実施状況 | | | | | |
|-------------|-----------------------------|------|------------------|---------------|-------|
| | 項目名 | 1 完了 | 2 実施中 (予定どおり) | 3 実施中 (遅延) | 4 未着手 |
| _ | (1) 安全・安心な住空間の形成 | | 3 | | |
| 重点施策 | (2) しまんと流 "エコリッチ・ライフ" の実現 | | 2 | | 2 |
| 施策 | (3) 生涯現役を支えるシルバー・グループ・ハウジング | | 1 | 1 | 1 |
| | (4) 良質な公営住宅等ストックの形成と維持 | | 3 | | |
| | 計 | 0 | 9 | 1 | 3 |

(イ) 実施状況と達成見込みにかかる評価の回答状況

| | | ②重点施策の達成状況 | | | |
|-------|--------------|------------|------------|---------|--|
| | 項目名 | 1 達成済み | 2 達成が見込まれる | 3 達成は困難 | |
| (I) | 1 完了 | | | | |
| ①実施状況 | 2 実施中(予定どおり) | | 9 | | |
| | 3 実施中(遅延) | | | 1 | |
| | 4 未着手 | | | 3 | |
| | 計 | 0 | 9 | 4 | |

(ウ) 達成見込みと今後の方向性にかかる評価の回答状況

| | | ③重点施策の今後の方向性 | | | |
|-------|------------|--------------|------|----------|-------------|
| ②達成状況 | 項目名 | 1終了 | 2 継続 | 3 拡大、前倒し | 4 手法の見直しが必要 |
| | 1 達成済み | | | | |
| | 2 達成が見込まれる | | 8 | | 1 |
| | 3達成は困難 | | | | 4 |
| | 計 | 0 | 8 | 0 | 5 |

8. 計画改訂の方向性

(1)課題の整理

住まいとくらしの実態や住宅施策への取り組み状況等を受け、住生活の課題を整理します。

凡例:社社会情勢や上位関連計画、法改正/統統計、台帳データ等/ 住住民アンケート/<mark>事</mark>事業者等ヒアリング/<mark>委</mark>委員会での意見

- ①転入や世帯分離の受け皿となる低廉な住宅を供給する必要がある。
 - 社長期人口ビジョンの策定、定住促進への本格的な取り組みが町内でスタートしている。
 - 統自然減・社会減が続いているが、平成28年度は一時的に社会均衡となった。
 - 統流出入は拮抗しているが、県内他市町との交流人口は5年前から4割減った。
 - 住現在の住宅に住むようになった理由のトップは「結婚あるいは独立」で変わらないが、前回6位だった「転勤や転職」が「親と同居」を退けて2位になっている。また土地や家の「相続」が大きく減少している。
 - 住「そのまま住み続けたい」が9%低下し「いずれは住み替えたい」が5%上昇している。
 - 住同居希望は31%で変わらず、町内までの近居が1割程度増えている。将来の希望は敷地内含む同居が大きく減少し、徒歩圏・町内・どこでもよいが増えている。
 - 住未婚の子どもが希望する転出先は前回「窪川」が非常に多かったが、今回は「県内の市町村」と の差が少なくなっている。
 - 統年収700万円未満世帯においては民営借家の割合が顕著に高い。
 - 住所有関係で「持ち家→持ち家」が大きく減少し「借家→持ち家」が増加した。
 - 住今後住み替える所有関係で「民間の賃貸」が前回 10%から 23%に上昇している。
 - 住未婚の子どもの居住意向は前回「民賃」と「公営」とも 20%だったが、今回は「民賃」が 35%で「公営」が 10%と大差が付いている。
 - 住家賃5万円未満の民間賃貸住宅は7割前後から6割前後にまで割合を下げている。
 - **委**民間賃貸住宅の家賃は持ち家ローンよりも高い。一方で企業が撤退しても安い物件ならば地元住 民がすぐに借りて空き家にならない。
 - 事今後 10 年は賃貸需要も見込めるが将来的には不透明。車を持てばワンメーターエリアにこだわる必要はなくなる。
 - 事街中で家が建てにくい。
- ②地域の住民と転入世帯との待遇の格差、居住エリアの偏差を解消していく必要がある。
 - **委**窪川地区の借家は間取りタイプ、相場とも転勤族向け市場である。
 - 事賃貸物件は1DK・5万円程度が中心で、企業から住宅手当が出ることが前提の家賃相場。街中に勤める人がワンメーターで帰れる距離が好まれる。
 - 事移住者向けには低廉な借家があるが、住民向けにはない。

- **季**町営住宅に入れない世帯にも改修補助や再生空き家に入れるなど実質的な受け皿が必要。
- 事町営住宅の集会所をもっと地域に開かれたものにすべき。
- 統窪川エリアに比べて大正・十和エリアでの人口減少が進んでいる。
- ③自立して暮らせる安全・安心で生活利便性が確保された住環境を形成する必要がある。
 - 統高齢者の94%が持ち家住まいで、ほぼ半数が2人世帯である。
 - 住転居先で重視することで「通勤・通学の利便性」が前回5位→3位に上昇。
 - 住 65 歳以上の不安要素は「買物や通勤に不便」が前回4位→2位に上昇。
 - 住サ高住や老人ホーム等への入居は前回の 12%→11%でほぼ変わらず。
 - <mark>事</mark>津波や土砂災害での安全性の意識は高まっている。断熱にも補助が出るといい。
 - 事高齢者は自立を考えるなら街中で居住できる方がいい。
 - 事介護が必要な状況になっても最終的には自宅へ戻るという意識が強い。サ高住に住み続けられる 人は多くないかもしれない。低所得者向け住宅を建設するよりは個人向け支援サービスが必要。
 - 社安全性に対する意識の高まり(耐震性、土砂災害・津波危険性)。
- ④増加する空き家を良質な住宅として市場に環流させる必要がある。
 - 統空き家は5年間で4.7%増加している。
 - 社特定空家への対策が必要。
 - 事持ち家の老朽化が進んでいるので、町営住宅の需要は今後とも高まる。
 - 社ストックの長寿命化が必要。
- ⑤ストックの安全性、居住性を高めるリフォームを進める必要がある。
 - 住環境対策では地場産材の活用に続き「ペアガラスや断熱材の使用」、「太陽光や風力発電などの新工ネ設備」が増えてきている(前回それぞれ4位、6位)。
 - 住「リフォームしたい」が前回 5%から 27%へ大きく上昇している。重視する内容も首位は「広さ、間取りの変更」から水回り改修へと変化している。
 - 事近年は断熱改修のリフォーム案件が多い。
 - 事持ち家のバリアフリー化対策が必要。トイレや浴室、車いす対応の間口など。
 - **委**既存の公営住宅をすべて建替ていくのは困難。再生(長寿命化)が必要。
 - <mark>委</mark>居住に関しては安全性、利便性。快適性に関しては冬場の断熱も重要。
- ⑥住生活の向上、居住の安定に必要な住宅を官民の協働により供給する必要がある。
 - 社民間市場と連携した住宅セーフティネットの形成が必要。
 - 統民営借家、公営の住宅ともストック全体の 1/9 程度である。
 - 事民間賃貸住宅の空き部屋が少ない状況でセーフティネットとしての機能を期待するのは困難。
 - 事民間賃貸住宅が少ないエリアで町が公的な賃貸住宅を供給するのはよいことである。
 - **委**改修、借上、転借にも限界がある。農林建設業が元気になる仕組みと同時進行する必要がある。
 - **委**低廉かつ良質な賃貸住宅を町が直接供給する際には民業圧迫の可能性にも配慮する必要がある。

(2) 改定の考え方

前項の課題に対応するため、現行計画を修正する必要性について整理します。

①政策レベルごとの見直しの方針

「基本理念」「住宅政策の取り組み方針」「基本目標」までの体系については原則として 踏襲とした上で、「施策の展開(現行計画では8分野)」について見直します。

また、「主な取り組み」については新しい「施策の展開」にあわせて再構成します。

| 体系(項目数) | 見直しの方針 | |
|----------------|---|--|
| 基本理念 | <u>考え方は踏襲</u> しますが、表現の見直しを検討します。 | |
| 住宅政策の取り組み方針(5) | <u>原則として踏襲</u> しますが、5項目のバランスを取る目的で <u>一部</u> <u>見直しを検討</u> します。 | |
| 住生活の基本目標(4) | 原則として踏襲しますが、「施策の展開」の見直しに合わせて 必要に応じ一部見直しを行います。また、目標達成を判断する ための <u>指標の設定についても検討</u> します。 | |
| 施策の展開(8) | 統計など指標値の推移、主な施策等の実施状況、新たに重点的な対応を取るべき課題を見据えて <u>見直します</u> が、引き続き重要だと考えられる場合は踏襲します。 | |
| 主な取り組み(30) | 「施策の展開」の見直しに合わせて、現行計画の取り組みや既に着手している計画外の取り組みを <u>再整理します</u> 。 また、今後必要となる取り組みについては <u>新たに起案</u> します。 | |

②「施策の展開」における見直しの区分

見直しにあたっては、大きく3つの見直し区分を取ります。

| 【1. 拡大・強化】 | 【2. 踏襲】 | 【3. 統廃合】 |
|---------------|---------------|---------------|
| 基本的な方向は維持しつつ、 | 現行計画の取り組み内容を継 | 施策の対象とめざす状態を念 |
| 施策のターゲットとなる新た | 承し、基本目標の実現に向け | 頭に「主な取り組み」を取捨 |
| な受益者を想定したり、従来 | て引き続き取り組みます。 | 選択・追加し、新しい「施策 |
| とは異なる手法を採り入れた | | の展開」として再構成しま |
| りします。 | | す。 |

③「施策の展開」ごとの改定の方向性

| (1-1)安定した居住継 | 従来の子育て支援・高齢者福祉を念頭においた取り組みから、四万十 |
|---------------|-------------------------------------|
| 続への支援 | 町人口ビジョンに基づき進める定住人口の確保(出生率向上・転入促 |
| 【1 拡大・強化】 | 進・転出抑制)に寄与する取り組みへと拡大します。 |
| (1-2)住宅確保要配慮 | 平成 29 年 10 月より始まった「新たな住宅セーフティネット制度」 |
| 者の安定した居住の確 | を受け、住宅の確保に配慮が必要な世帯への対策について民間賃貸住宅 |
| 保【1 拡大・強化】 | も活用した取り組みへと拡大します。 |
| (2-1)住宅の耐震性 | 耐震改修促進法の改正、高知県耐震改修促進計画の改定を受けて、住 |
| 能・耐火性能の向上 | 宅の耐震化率の向上に引き続き取り組みます。 |
| 【2 踏襲】 | |
| (2-2)地域の安全力の | 東日本大震災以後もさまざまな大規模自然災害が多発していることか |
| 向上【2踏襲】 | ら、最新の防災計画と連携した「公助・共助・自助」の実現に引き続き |
| | 取り組みます。 |
| (2-3)家庭内事故の防 | ヒートショック対策等も含めて「(2-1)住宅の耐震性能・耐火性能の向 |
| 止【3 統廃合】 | 上」に、事故防止やバリアフリー化にかかる取り組みを「(2-2)地域の安 |
| | 全力の向上」と統合した上で、ターゲットとする受益者ごとに基本施策 |
| | を組み替えます。 |
| (3-1)魅力的な住宅ス | 事業不採択、未着手の取り組みが多いことから、住宅の取得・維持・ |
| トックの形成 | 改善といった手法ごとに異なる主なターゲットを整理し、(3-3)と統合し |
| 【3 統廃合】 | た上で再整理します。 |
| (3-2) 既存住宅ストッ | 空き家解消への国の取り組みが本格化していることから、既に着手し |
| クの有効活用 | ている新たな取り組みも合わせて拡大します。また、住宅市場との連携 |
| 【1 拡大・強化】 | 強化についても検討します。 |
| (3-3)住まいの維持管 | 事業不採択、未着手の取り組みが多いことから、住宅の取得・維持・ |
| 理への支援 | 改善といった手法ごとに異なる主なターゲットを整理し、(3-1)と統合し |
| 【3 統廃合】 | た上で再整理します。 |
| (4-1)環境共生型居住 | これまでの省エネ・環境に関する施策を再整理するとともに、定住促 |
| の実現 | 進に向けた「魅力ある住環境(生活環境)の形成」を視点に(4-2)と統合 |
| 【3 統廃合】 | した上で再整理します。 |
| (4-2)地域に根ざした | これまでの地場産材の活用や地域の事業者との連携に関する施策を再 |
| 資源活用型のストック | 整理するとともに、定住促進に向けた「魅力ある地域ブランドの形成」 |
| 形成【3 統廃合】 | を視点に(4-1)と統合した上で再整理します。 |

9. 住宅政策の理念と取り組み方針

本計画の中間改定においては、2021 年度末における目標の達成に必要な《取り組み内容の 見直し》を主旨としていることから、計画を通した共通の考え方である「基本理念」につい ては当初計画(平成24年3月)を踏襲します。

(1) 住生活基本計画の理念(平成24年3月)

四万十町に住むだれもが自律的に、共生しながらくらしていくためには、以下の条件が 満たされている必要があると考えます。それを具体的に示すと以下のとおりとなります。

> どんなく人>でも安定した暮らしを続けられる どのく住まい>も安全で快適な状態に保たれている どのく地域>にも安心して暮らせる環境ができている

<住まい>の視点では、長く住み続けた持ち家であっても、新しく建った賃貸住宅であっても、耐震性やバリアフリー性能などに問題のない住まいであることが必要です。また、そのような住宅を適正な負担で入手できる市場が形成されていなければなりません。

<住環境>の視点では、地域の基盤施設が災害等に強いだけでなく、緊急時などに利用できる移動手段や地域内での見守りなどによる支え合いのコミュニティが、地域への愛着や誇りを元にした主体的な取り組みで形成されていることが必要です。

このような考え方に立ち、住生活基本計画の理念を

観てよし 建ててよし 住んでよし いつまでも暮らし続けたい 四万十町

とします。

(2) 住宅政策の取り組み方針

施策展開に向けた全分野共通の取り組み方針として以下の 5 項目を掲げ、住宅政策として実施する施策は少なくともいずれかの方針に適合するものとします。

①施策の分野を横断して取り組むこと

くらしの安定は、ただ良質な住まいを確保し供給することだけでは成立しません。町内での生活を確立し、子どもを生み育て、歳を重ねても住み続けていくためには、福祉や教育、産業振興といったさまざまな分野での生活支援が不可欠です。

住宅政策においても、これら他分野の取り組みを持ち寄り、受益者の視点で活用しやすい制度としていくことを重視します。

②町内にある地域ごとの資源を活かすこと

地域への愛着や誇りは、まったく新しいものを町外から持ってくることではなかなかに 醸成できません。住宅政策においても、町内の自然的景観やコミュニティの力など、他に はない四万十町ならではの資源を積極的に活用した施策展開を重視します。

また、町内においてもその魅力や特性は一律ではありません。地域ごとに異なる課題、 活用可能な資源を見すえた持続可能な居住環境の形成を図っていきます。

③地域の住民の参画と協働を得ること

住環境とは、住民のくらしそのものです。住みよい環境は、住みよくしようとする住民 の主体的な取り組みによってのみ形成されることを、そこに住む誰もが自覚すべきです。

住宅施策においても、その方針やルールの検討に転入してきた新しい住民も含めた幅広い参画を得るとともに、住民・事業者との協働を進める施策に取り組みます。

④民間の住宅市場を活性化すること

町内の 9 割以上は民間の住宅です。すなわち、安全かつ快適に居住できる良質な住宅ストックを供給するには、民間の住宅市場を活性化していくことがもっとも効果的です。

住宅施策においては、持ち家・借家を問わず、良質な住宅ストックが町内の住宅市場に 流通するよう、町内の不動産・建設事業者等と積極的な連携を図りながら、先進的なモデルを市場へ提示していきます。

⑤町の保有資産を住生活の向上に活用すること

新たな住宅セーフティネット制度がはじまり、民間の住宅ストックも活用した持続可能な住宅確保要配慮者の受け皿を地域で形成していくことが重要になっています。

真に住宅に困窮する低所得者に対して引き続き公営住宅の供給を進めるとともに、団地・ストックの集約を進め、宅地転用や払い下げなど地域の住生活の向上に資産を活用できるようにします。

10. 住生活の基本目標と施策の展開

(1) 居住の持続性の確保

~世代を重ねて住み続けられる、安定した住まいづくり~

ICTの発展や急速な物流の近代化・合理化によりテレワーク環境が充実する一方、世界金融危機に端を発する経済規模の縮小や福島第一原子力発電所事故による数万人規模の広域避難などにより、従来リタイア後の選択肢として考えられることの多かったUIJターン・地方移住が若年世帯においても現実的な選択肢として浮上するようになっています。

政府が少子高齢化・東京一極集中の抑制に向けた《まち・ひと・しごと創生》を推進する中、町内の若者にも町外からの移住者にも「世代を重ねて住み続けられる」住環境の形成に向け、暮らしの基盤である居住の安定に最優先で取り組みます。

施策の展開(1-1) 持続可能な定住環境の形成

結婚・出産・子どもの成長により世帯規模の増大や世帯分離が見込まれる若年世帯や、 新たに住宅を確保する必要のある移住世帯等に対し、四万十町内で継続して居住できる環境を整備します。

【主な取り組み】

- 〇若者定住住宅促進事業【新規】
- ○家族支え合い住宅促進事業【新規】
- ○町内の賃貸住宅に一時入居する若者への居住支援
- 〇町営住宅団地の集会所を活用した子育て・高齢者支援の拠点形成

施策の展開(1-2) 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保

高齢者・障害者や、ひとり親世帯、外国人など民間賃貸住宅への円滑な入居が困難とされる世帯に対し、安定的な居住の確保を支援します。

また、需要に即した公営住宅の供給を引き続き行うとともに、新たな住宅セーフティネット制度の始まりを受け、住宅確保要配慮者の入居に対応する住宅の登録制度について利用の促進を図ります。

【主な取り組み】

- ○町営住宅ストックの長寿命化
- ○町営住宅における入退去管理の適正化
- ○新たな住宅セーフティネット制度に基づく登録制度の利用促進【新規】

(2) 住空間の安全性の向上

~住まいの中でも外にいても、安全に過ごせる住環境づくり~

耐震基準を満たさない住宅が多数倒壊した阪神・淡路大震災、津波対策の必要性を明らかにした東日本大震災の後も、数々の大地震や台風・豪雨等による土砂災害、水害が頻発するなど住空間全体の安全性を高める必要はますます高くなっています。

住まいの安全を確保するとともに、大規模な自然災害にあっては自らの生命を守る行動が確実に取れるよう、情報と意識の共有に努めていきます。

施策の展開(2-1) 住まいの安全性能の向上

地震や火災等から住民の安全を確保し、住宅の損壊や滅失を抑制するため、耐震性能や耐火性能に優れた住宅の供給を促進します。

また、既存住宅の安全性を向上させる取り組みとして、引き続き耐震診断・改修の促進を図るとともに、バリアフリー改修とあわせた断熱改修などについても新たな支援の可能性を検討します。

【主な取り組み】

- ○耐震改修促進計画の改定【新規】
- ○耐震診断・設計・改修制度の活用促進
- 〇耐火・防火性能の高い住宅に関する情報の提供
- ○住宅内のバリアフリー化に関する相談窓口の設置
- ○町営住宅ストックの高齢者向け改修【新規】
- ○断熱改修への支援制度の導入検討【新規】

施策の展開(2-2) 地域の防災力の向上

地域の住民や事業者などが主体となった、災害発生時の被害を軽減させる備えや犯罪を 発生させにくくする活動を促進します。

また、基盤施設や防災設備の整備についても、地域の住民やコミュニティによる状況の 把握、課題の洗い出しなどによって、より実情に応じた対策を進めるとともに、家庭内事 故の防止にかかる周知啓発に引き続き取り組んでいきます。

- ○防災に関する情報の提供
- ○津波避難対策の推進【新規】
- ○住民の主体的な防災活動への支援
- ○地域の防犯パトロールの実施
- ○家具等の転倒・落下防止にかかる事例の紹介
- ○木造応急仮設住宅のモデル展示【新規】

(3) 住宅の取得・改修・維持管理への支援

~住まいの悩みをまるごと解決するマーケットづくり~

ライフステージとともに移り変わるさまざまな住まいの需要に応えられるよう、低廉で良質な住宅が安定して供給できる体制を地域の事業者とともに作っていきます。

また、住宅ストックは地域の住文化や住環境を形成する重要な資源でもあることから、空き家の活用や町営住宅の長寿命化などストックの価値を高め活用を促進する取り組みを積極的に進めるとともに、建物の維持管理や改修など住宅の住みやすさを高める取り組みへの支援もあわせて行っていきます。

施策の展開(3-1) 魅力的な住宅市場の形成

新たに供給される住宅だけでなく既に市場に流通する住宅もその品質や履歴を確認できるようにするとともに、中古住宅の取得に際しての不安を軽減するための保証制度や契約の形式に関する情報を提供します。

また、増築・改築が容易で初期費用を抑えられる住宅モデルを開発する地域の事業者を 支援するとともに、町内の若者も含めたライフスタイルの転換が見込まれる世帯への住宅 取得をPRします。

【主な取り組み】

- ○新築・中古住宅における性能保証制度の普及
- ○不動産事業者団体等と連携した空き家情報の提供
- ○シックハウスやアスベスト等に関する情報の収集・提供(再掲)
- ○町産材を活用したローコスト住宅の供給促進【新規】

施策の展開(3-2) 既存住宅ストックの活用促進

市場に流通する物件や再生した空き家の情報を発信し、未活用ストックを市場へ環流する動きを活性化します。また、用途廃止する町営住宅については、ストックの状況に応じて払い下げや跡地活用に取り組むなど、町が保有する資源の積極的な活用に引き続き取り組みます。

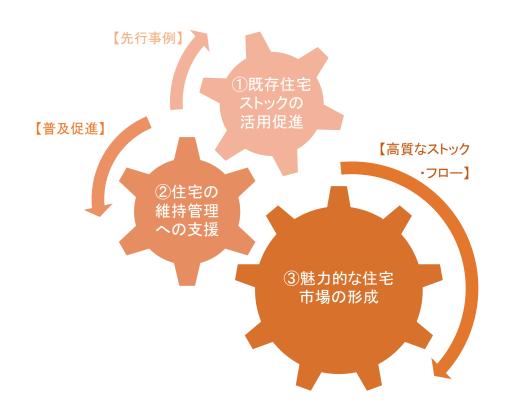
- ○移住定住用中間管理住宅の供給【新規】
- ○移住支援住宅の供給 【新規】
- ○移住ポータルサイト「しあわせしまんとせいかつ」の運営【新規】
- ○不動産事業者団体と連携した情報発信の仕組みづくり
- ○町営住宅団地の統廃合の推進【新規】

施策の展開(3-3) 住まいの維持管理への支援

持ち家や賃貸用住宅(アパート・マンション等)のオーナーが建物の維持管理を適切に 行えるよう、さまざまな制度の導入を支援するとともに、既存の住宅の長寿命化に向けた 改修の取り組みを支援します。

また、町営住宅における適切な維持管理と長期的なコストの低減に引き続き取り組むとともに、平成29年10月より始まった新たな住宅セーフティネット制度の周知啓発に努めます。

- 〇リフォームやリノベーションに関する情報の提供
- ○住宅内のバリアフリー化に関する相談窓口の設置(再掲)
- ○町営住宅ストックの長寿命化(再掲)
- ○新たな住宅セーフティネット制度に基づく登録制度の利用促進【新規】(再掲)



(4) 地域に根ざした魅力的な住まいと暮らしの提案

~四万十町らしさを体現する住まいと暮らしのモデルづくり~

四万十町が「住んでみたい、住み続けたいまち」として選ばれるためには、各種の支援により移住・定住への入り口を広げるだけでなく、そこから垣間見える町内の暮らしが魅力あるものでなければなりません。

他の地域にはない「自然環境と共生した四万十町ならではの豊かな暮らしと住まい」 を創出し、町の内外に広くPRする取り組みを進めていきます。

施策の展開(4-1) 地域の資源を活用する持続可能なブランド住宅の供給

四万十町を選んで移り住む人たちが、地域に根ざした暮らしを想像するための具体的なイメージを持てるよう、町産材を活用したローコストな住宅や空き家を改修した中間管理住宅など特色ある住宅のPRに努めるとともに、町の資源と人材による持続可能な住まいの供給体制を構築します。

【主な取り組み】

- ○町産材を活用したローコスト住宅の供給促進【新規】
- ○移住定住用中間管理住宅の供給【新規】(再掲)
- ○空き家バンク制度の活用促進

施策の展開(4-2) 四万十川の自然と共生する暮らしの実現

水と緑にふれあえる魅力的な住環境を適切に保全するとともに、移住者が仕事や子育て、 地域医療などへの不安を解消できるよう、暮らしの情報についても積極的な発信に努めま す。

- ○集落活動センター等の地域の拠点づくり【新規】
- ○特定空き家等の所有者に対する除却・修繕・環境保全にかかる助言又は指導【新規】
- ○移住ポータルサイト「しあわせしまんとせいかつ」の運営【新規】(再掲)
- 〇四万十町就農・定住促進協議会と連携した「四万十モデル」農家住宅の整備【新規】
- ○県移住ポータルサイト「高知家で暮らす。」を活用したPRの強化【新規】

11. 重点的に取り組む施策

(1) 空き家の再生と活用の促進

【概要】

オーナーが活用できない空き家を町で借り上げ、改修を施した上で移住・定住を希望する世帯に貸し出す中間管理住宅や、旧県職員住宅を改修した移住支援住宅など、町が主体となった空き家再生・活用への取り組みを積極的に進めます。

あわせて、高知県の空き家再生・活用促進専門家グループとも連携を図りながら、空き家の耐震改修と利活用に向けたリフォームに取り組むオーナーへの支援を行います。

また、現在は町で収集・公開している空き家情報について、地域の団体や住宅関連の 事業者とも連携しつつ拡大を図り、町内の住宅ストックの流動性を高めていきます。

【具体的な取り組み】

- ●移住・定住用中間管理住宅の整備
- ●空き家の活用促進に向けたリフォーム費用の負担軽減
- ●地域住民や事業者と連携した空き家情報の積極的な収集・共有 など

【連携を図るべき事務事業】

- ●移住促進事業
- ●移住定住促進用住宅整備事業
- ●空き家活用促進事業
- ●若者定住促進支援事業(再掲)
- ●生活環境整備事業

【他分野の計画体系における位置づけ】

- ●四万十町空家等対策計画
- ●四万十町まち・ひと・しごと創成総合戦略(地域再生計画)

図表 73 中間管理住宅の供給状況(12戸、2018年12月時点)及び物件の例



図表 74 移住・定住用中間管理住宅の事業概要

◆趣旨

四万十町への移住定住を促進するため、町内の空き家を借り上げて整備し賃貸の用に供する。

◆空き家の借上げ期間 12 年間

◆応募資格

自治会に加入し近隣住民と積極的に交流する意思があり、その者及びその同居人に租税公課の滞納がなく、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に該当しない者で、次の各号のいずれかに該当する者。

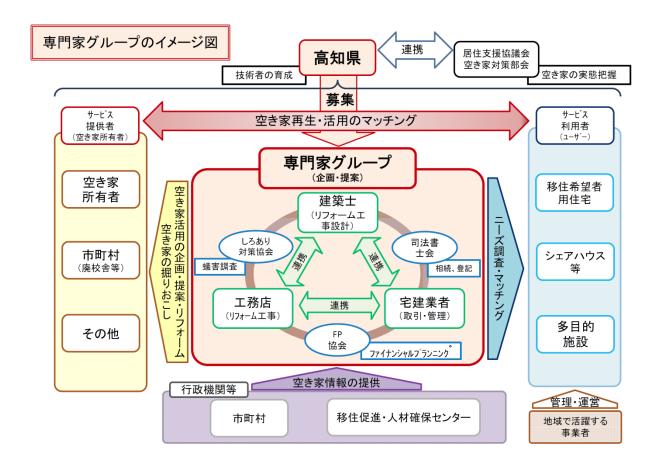
- 1. 町外から転入して四万十町に居住しようとする者
- 2. 町外から転入し、継続して四万十町に居住する意思のある者
- 3. 原則として、50 歳以下2名以上で世帯を構成し、継続して四万十町に居住する意思のある町内在住者

(入居には連帯保証人が必要)

◆入居期間

原則として契約締結日から2年(2年経過後は再契約することができる)

図表 75 【参考】高知県空き家再生・活用促進専門家グループのイメージ図(高知県ホームページより)



(2) しまんとステップアップ住宅モデル(仮)の検討

【概要】

移住を検討している世帯や親世帯からの独立を考える町内の若者に向け、魅力的でありながらローコストな「ステップアップ住宅モデル」の実現に向け、町内の事業者と連携した研究および普及への取り組みを進めます。

結婚や出産などライフステージの変化にあわせて増改築=ステップアップがしやすい 仕組みを実現するため、移住者向けのお試し滞在施設として活用する木造応急仮設住宅 の建築技術も参考にしながら、DIY需要にも対応した活用の幅が広いローコスト住宅 の供給を促進します。

また、建築に当たっては地場産材の活用とあわせて地元の工務店にもカタログ発注できるようにするなど、四万十町の産業を支える新しい柱として育てていきます。

【具体的な取り組み】

- ●ローコスト住宅の建築技術の周知
- ●ステップアップ住宅モデルの普及に向けた事業者との合意形成、体制づくり など

【連携を図るべき事務事業】

- ●移住促進事業
- ●町産材利用促進助成事業
- ●若者定住促進支援事業
- ●四万十町就農・定住促進事業

【他分野の計画体系における位置づけ】

- ●四万十町景観計画
- ●四万十町まち・ひと・しごと創成総合戦略(地域再生計画)
- ●四万十町過疎地域自立促進計画

【参考イメージ】

図表 76 しまんとステップアップ住宅モデル(仮)の理念

仮設 モデル 住宅

居住者の視点

若者や移住者の 住宅取得負担に 配慮した良質な ローコスト住宅 結婚や出産など 暮らしの変化に あわせ柔軟に増 改築できる住宅

供給者の視点

四万十町の気候 や風土に根ざし た快適性と魅力 を両立する住宅 地場産材の活用 など地域産業の 持続可能性に寄 与する住宅 四万十町に拠点 をおく事業者や 工務店が協力し て建設する住宅

図表 77 木造応急仮設住宅 (建設中)



(3) 安全・安心な住空間の形成

【概要】

地震に強い住宅ストックの形成に向けて四万十町耐震改修促進計画を改定するとともに、住宅の耐震性能の向上に向けた支援・啓発をより一層推進します。また、住まいの総合的な安全性の確保に向け、家庭内事故の防止に向けたバリアフリー化改修やヒートショック対策となる浴室等の断熱改修とも一体化した利用しやすい制度づくりに取り組みます。

また、津波や土砂災害、大規模な水害等が予想される地域においては、自主的な防災活動や防犯活動に対してさまざまな支援を行うとともに、まちの基盤整備や広域的な防災体制の充実、積極的な情報の共有等により地域の総合的な安全性を高めていきます。

【具体的な取り組み】

- ●耐震改修促進計画の改定
- ●耐震診断・設計・改修制度の活用促進
- ●断熱改修への支援制度の導入検討
- ●津波避難対策の推進
- ●公営住宅団地の統廃合と連携した高台移転の検討
- ●防災に関する情報の提供 など

【連携を図るべき事務事業】

- ●住宅耐震化促進事業
- ●自主防災組織育成事業
- ●地域安全活動推進事業
- ●津波避難対策推進事業
- ●避難設備・運営体制整備事業

【他分野の計画体系における位置づけ】

- ●四万十町地域防災計画
- ●四万十町耐震改修促進計画

【参考イメージ】

図表 78 耐震改修工事の例



図表 79 家具転倒防止対策の例



(4) 町営住宅団地の更新にあわせた統廃合と跡地等活用の促進

【概要】

四万十町公営住宅等長寿命化計画を改定し、地域ごとの特性を活かした居住環境の維持・形成に向けた町営住宅団地の統廃合を老朽住宅の更新とあわせて進めるとともに、 当面保持する住宅についてはライフサイクルコストを縮減する適切な維持管理や改修を 進めます。

団地の統廃合により発生する余剰地や需要の低減により用途廃止する町単独の住宅については、地域の住生活の向上に資する利活用を進めます。また、建替・改善に際して団地内の集会所を地域に開かれたものとし、周辺住民との交流拠点や子育て支援拠点として活用できるよう検討します。

【具体的な取り組み】

- ●住宅セーフティネットとしての町営住宅の計画的な供給
- ●四万十町公営住宅等長寿命化計画の改定
- ●老朽化した町営住宅ストックの計画的な建替と連動した団地の統廃合
- ●公営住宅団地の統廃合と連携した高台移転の検討(再掲)
- ●町営住宅ストックの計画的な改善と適切な維持管理
- ●統廃合の跡地や用途廃止住宅の利活用
- ●地域コミュニティによる団地内集会所の活用促進 など

【連携を図るべき事務事業】

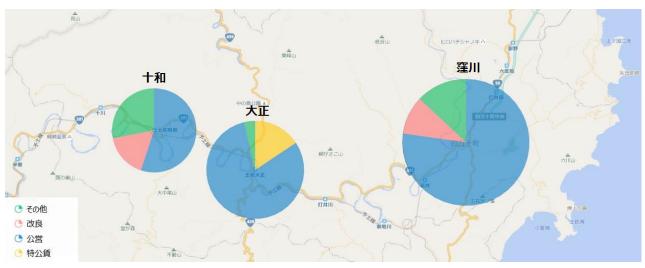
- ●公営住宅整備事業
- ●町営住宅の長寿命化事業
- ●地区集会施設整備支援事業
- ●地域子育て支援拠点事業

【他分野の計画体系における位置づけ】

●四万十町公共施設等総合管理計画

【参考イメージ】

図表 80 町営住宅団地の分布



図表 81 北琴平第1団地(左:簡易耐火造二階建、長寿命化改善住棟/右:木造、新築住棟)





図表 82 見付第1団地 (統合建替後)





12. 実現化に向けて

(1)住まいに関わるすべての主体が参加する取り組み

①住民・事業者・行政の役割分担

生活の基盤である住まいは、そのほとんどが住民自身や事業者などが所有する民間の住宅ストックです。住宅政策の本旨は民間の住宅市場が健全に機能し良質な住宅ストックが形成されることであって、行政の役割はその支援とセーフティネットとしての下支えにあるといえます。

以上の考え方から、本計画の推進に向けた体制づくりの基本的な方向として、開発事業者や地元の不動産業者・工務店などが自主的なまちづくりに取り組める機会を増やし、民間市場を活性化することを掲げます。

また、新たな住民となる移住者が行政とだけ向き合い続けるのではなく、地域に根ざした住民とも接点を持ち意見を交わし合うことで「次世代の四万十町民」になり、住民もまた新しい視点を得ることで四万十町の将来像を具体化する大きな流れを作っていきます。

【住民・事業者・行政の役割分担の考え方(例)】

| 住民 | ○地域特性やまちなみの維持保全、安全や景観、バリアフリーに配慮した住宅・住環境づくりに取り組む。○移住者と積極的に交流し、次世代の四万十町の姿をともに考える。○住宅・住環境に関する情報の取得に努め、まちづくりやコミュニティ活動に積極的に参加することで、本町が目指すまちづくりの実現に貢献する。 |
|-----|--|
| 移住者 | ○四万十町の新しいまちなみとなる住宅の建設・取得・維持管理にあたり、地域の特性や町のルールに配慮する。○以前からの住民と積極的に交流し、次世代の四万十町の姿をともに考える。○自ら選んだ四万十町での暮らしについて、積極的に情報を発信する。 |
| 事業者 | ○町の住宅施策やまちづくり施策を理解し、良質で多様な住宅や宅地を適正に供給できるよう協力する。 ○住宅の生産者として、また住宅市場に関わる立場として、住民への情報提供を積極的に行う。 |
| 行政 | ○国の動きや社会経済情勢の変化に的確に対応した住宅政策を実現するため、国の制度を積極的に活用するとともに、時機を捉えた町独自の施策についても継続的に検討する。○住宅政策に関連する各種事業の着実な推進を図る。○庁内や関連団体との連携を促進し、住宅政策を推進する体制づくりを進める。 |

②目指すべき地域の姿に関する合意の形成

住まいを取り巻く環境は、先人たちの営みの積み重なりを土台としながらも、そこに住まう人々の想いや考え方によって常に変化しています。

今そこに住まう人、あるいは移住を検討している人、実際に移住してきた新しい住民が求めている住環境とは何なのか。事業者は住民の意向をどう引き出すのか、行政はそれらの活動をどう支えていくのか。これらをお互いに問いかけ、住まい・まちづくりに関わるすべての主体が同じ方向を向いてそれぞれの役割を果たすことができるよう、地域の住民や事業者が直接的に話し合いを持てる会合や、各種アンケート・ヒアリングなどによる合意形成のための場づくり・機会づくりに取り組みます。

(2) 適切な施策の推進と進行の管理

①受益者視点に立ったパッケージ化・ワンストップ化への取り組み

住宅政策においては、良好な街なみや景観形成などの都市計画分野、子育て支援や高齢者・障害者対策などの福祉分野、地域の安全安心を確保する防災・防犯分野、省エネや自然エネルギー活用などの環境分野などとの連携を一層図り、漏れと無駄をなくす総合的な施策の展開を図ります。

具体的には、施策の展開にあたり、まちづくりや福祉などの分野と緊密な調整を図り、 施策の対象を明確にすることで住民や事業者が利用しやすい制度とする「施策のパッケー ジ化」を進めるとともに、町が実施する補助事業をわかりやすく一覧にとりまとめたリー フレット等を作成するなど、分野の枠にとらわれず受益者の目線に立った周知に努めます。 また、環境政策や生涯学習といった住民の関心が高い分野と連携し、ワンストップでの 生活情報の提供や分野横断的な学習・啓発を進めるとともに、事業の推進にあたっては国 や県など他の主体との連携を進め、施策効果の波及や効率化を図ります。

②施策の効果を確認する体制の構築

住宅の多くは市場で扱われるものであり、経済動向など社会的環境の変化に大きな影響を受けます。住宅施策の効果を的確に把握するためには、何をどれだけやったかというアウトプットの視点での進捗管理だけでなく、誰にどれだけの効果があったのかというアウトカムの視点での進行管理が必要です。

他分野にまたがる住宅関連施策を所管する部署を明確化し成果を把握する体制を整えるとともに、総合振興計画実施計画やまち・ひと・しごと総合戦略等における数値目標や各種統計データ等も活用しつつ、必要に応じて満足度調査を定期的に実施するなど、受益者の視点に立った住生活基本計画の進行管理を行います。