

四万十町住生活基本計画

～ 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 ～

平成24年3月

高知県 四万十町

はじめに

1. 計画策定の目的

本町は平成 18 年 3 月に窪川町・大正町・十和村が合併して誕生しました。平成 19 年 6 月には「四万十町総合振興計画」を策定し、合併自治体としての町政の方向を示しています。

一方、本町域における住宅政策のあり方については、平成 11 年 3 月に旧窪川町で「窪川町住宅マスタープラン」を策定し、計画に基づく取組みを進める一方で、新たな町政下においてもさまざまな住宅関連施策を打ち出してきましたが、町域全体の総合的・長期的な方針は示していませんでした。

しかしながら、過去 10 年、国内の住宅事情は大きな変化に晒されてきました。耐震偽装やシックハウス問題、経済情勢の悪化によるホームレスの増加などに加え、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震は、従来の災害対策を大きく見直す契機となるとともに、福島第一原子力発電所事故に端を発する全国的な電力の供給不安により、省エネルギー・再生可能エネルギーの必要性を国民レベルで深く刻み込むことになりました。

国においても、これら問題への対策として、従来の住宅建設五箇年計画に基づく供給重視型の政策から、住生活基本法の施行によるストック重視・市場活用重視型への政策転換を図るとともに、雇用の不安定化や収入減、団塊の世代の大量退職や介護保険制度の普及にともなう高齢化問題の顕在化に対応する住宅セーフティネット法の施行など、より具体的な対策を掲げるようになっていきます。

これら社会情勢や住民意識の変化を反映し、本町の住宅政策における中長期的な方針を検討するため、住生活基本計画の策定を行うものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、四万十町の住宅政策分野における取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）として位置づけられます。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。

3. 計画期間

本計画は、上位計画である総合振興計画の計画期間と整合を取る目的から、総合振興計画の後期基本計画が開始する平成 24 年度（2012 年度）から平成 33 年度（2021 年度）までの 10 年間を計画期間として設定します。なお、社会情勢や国・県の住宅政策の動向にも配慮しながら、5 年経過時点を目処に見直しを行うものとします。

四万十町住生活基本計画

目 次

第一章 住まいとくらしの現況

1. 四万十町の概況.....	1
2. 人口・世帯の動き.....	2
3. 住まいの状況.....	6
4. 高齢者居住の実態.....	11
5. 町営住宅の状況.....	13
6. 住民アンケート調査結果.....	15
7. 不動産事業者等ヒアリング.....	40
8. 現況のまとめ.....	45

第二章 住生活の課題

1. 住宅政策の流れ.....	47
2. 住生活の課題.....	56

第三章 住宅政策の方向

1. 住宅政策の理念と方向.....	57
2. 住生活の基本目標.....	59

第四章 施策への展開

1. 住宅施策の体系化.....	61
2. 重点的に取り組む施策.....	65

第五章 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.....	69
2. 適切な施策の推進と進行の管理.....	70

参考資料

1. 策定委員会.....	71
2. 関係調査.....	72
3. 用語の解説.....	73

第一章 住まいとくらしの現況

1. 四万十町の概況

(1) 町の沿革

平成 18 年 3 月に高岡郡窪川町と幡多郡大正町・十和村の 3 町村が合併し、県下最大となる 642km² の面積を有する四万十町が誕生しました。

(2) 歴史・風土

清流四万十川の中流地域に位置し、大正・十和地域は河川沿いに主な集落が形成されています。町域の多くは森林で占められていますが、高南台地には 2,000ha の農地が広がり、また一方で土佐湾に面する興津・志和地区にも漁村集落が形成されているなど、広大な町域にふさわしい多彩な表情を持っています。

第 37 番札所である岩本寺を訪れる巡礼者によって外部とは古くから交流があり、中村・宇和島方面への岐路として交通の要衝でもありました。

四万十川流域には川岸や中州を活用した農地とともに、沈下橋などの特徴的な景観が形成されています。

(3) 位置・広域交通

町内には 11 か所の鉄道駅がありますが、中でも窪川駅は JR 土讃線と予土線の乗換駅であるとともに土佐くろしお鉄道中村線の起点駅にもなっており、中村・宿毛方面への交通の要衝です。

広域的な道路交通としては国道 56 号、国道 381 号、国道 439 号があり、平成 24 年には高知自動車道の四万十町東・四万十町中央 IC が供用開始する予定です。

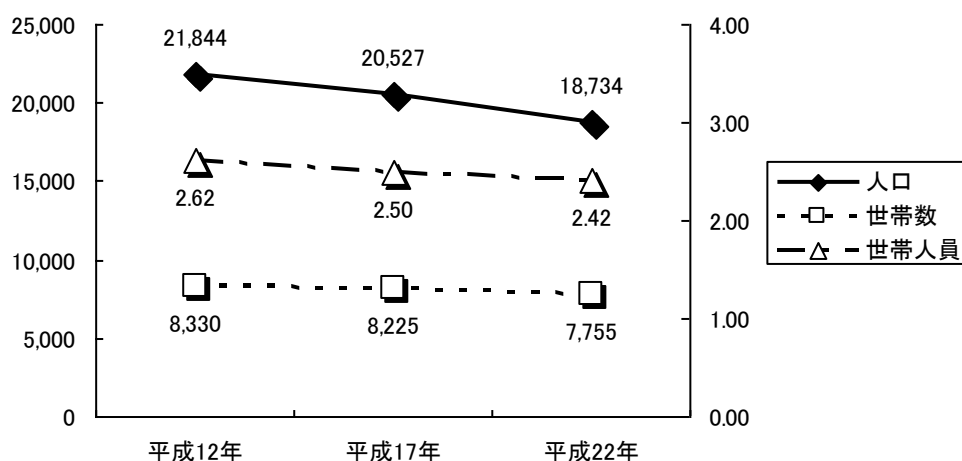


2. 人口・世帯の動き

(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。一方で、世帯当たり人員は大きく減少しておらず、転出入による世帯構成の大きな変化は起きていないと考えられます。

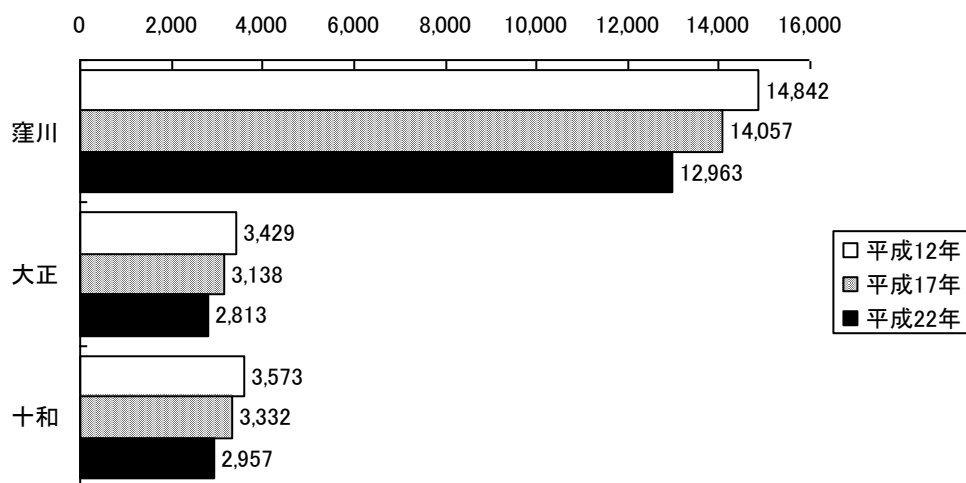
図 1 人口・世帯数および世帯人員の推移（国勢調査）



(2) 地域別人口の推移

いずれの地域でも人口は減少傾向ですが、平成12年との人口比でみると、窪川地域に比べて大正・十和地域の方が大きく減少しています。

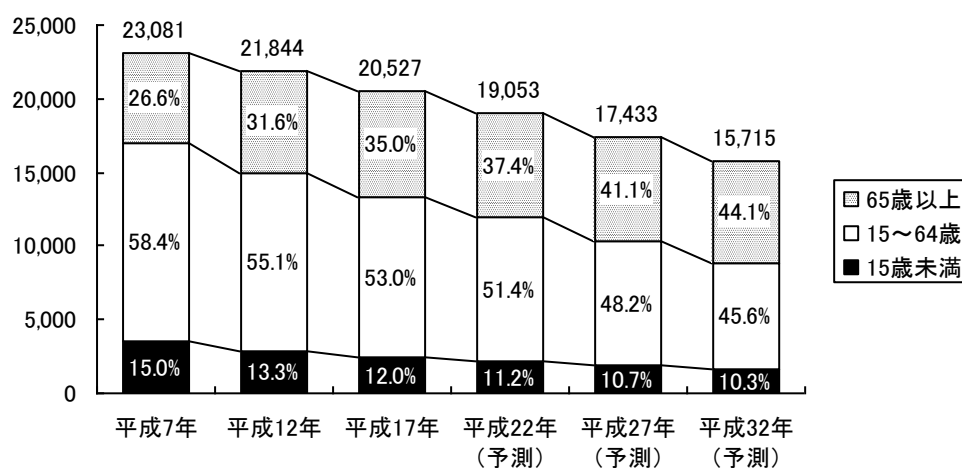
図 2 地区別人口の推移（国勢調査）



(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歳以上の老年人口割合と生産年齢人口割合がほぼ同程度になると予想されます。

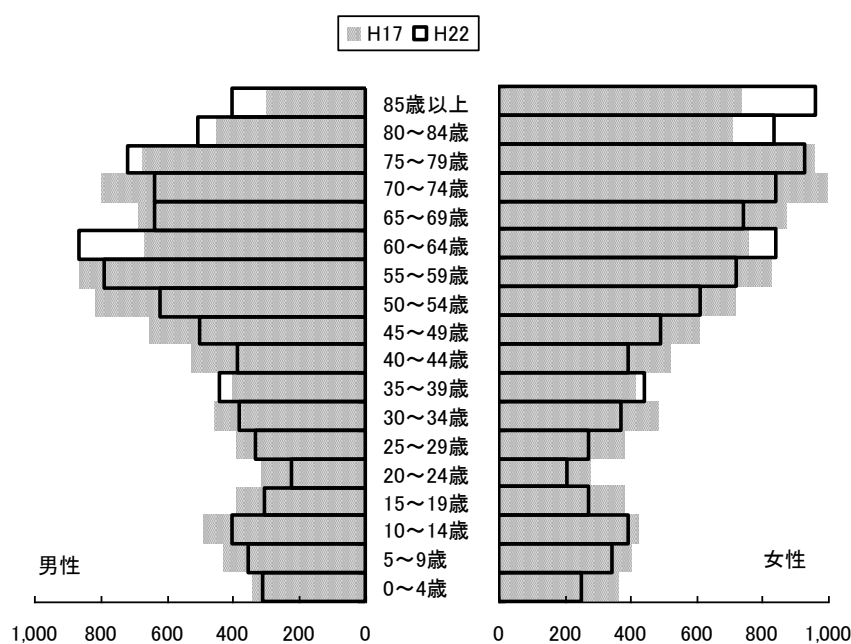
図3 年齢3階層別人口の推移と予測（平成19年：総合振興計画基本構想より）



(4) 人口構造

人口のピークには男女で若干の違いが見られますが、おおむね逆ピラミッド型の人口構造となっています。団塊ジュニア世代と10～14歳世代で小さなピークが見られます。

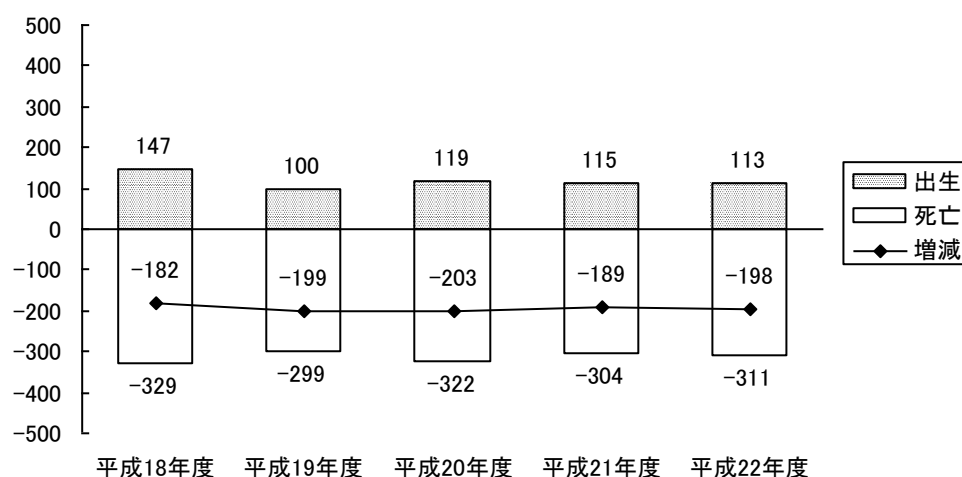
図4 5歳階級別人口の推移（国勢調査）



(5) 自然動態

出生数・死亡数ともに近年はほぼ横ばいですが、死亡数は出生数の3倍近くあり、固定的に自然減の傾向にあります。

図 5 出生・死亡数の推移（住民基本台帳移動調査）

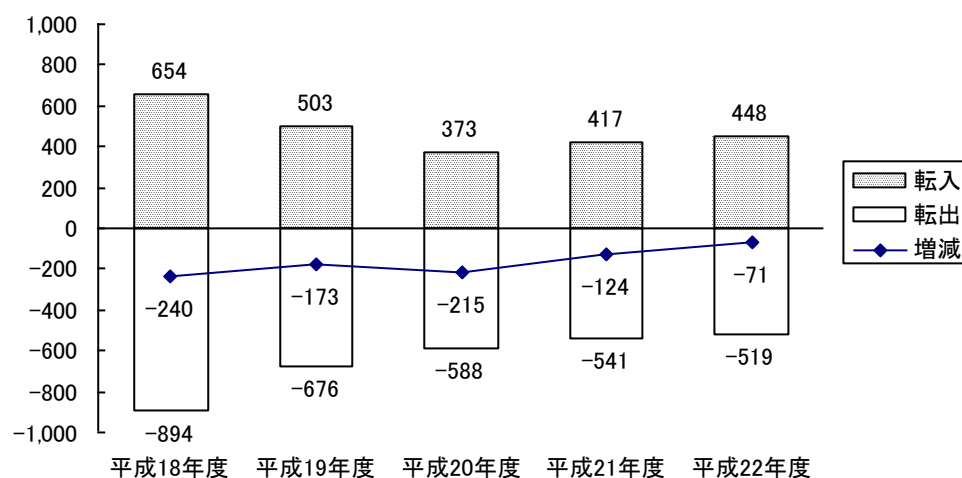


(6) 社会動態

① 転入・転出

近年は回復傾向にあるものの、依然として転出超過となっています。

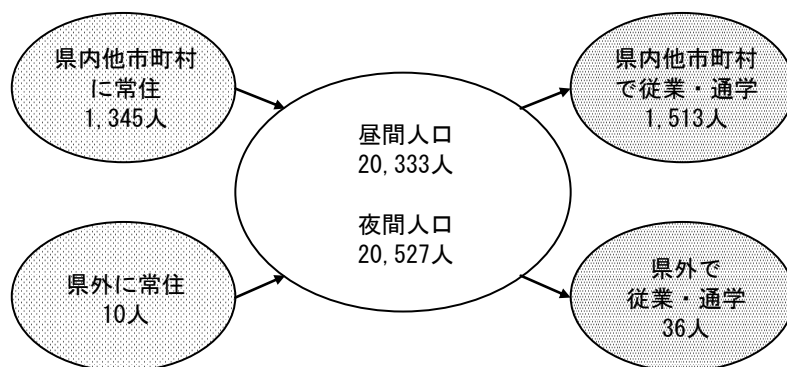
図 6 転出・転入状況（住民基本台帳移動調査）



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。また、県内の他市町村への流出が多くなっています。

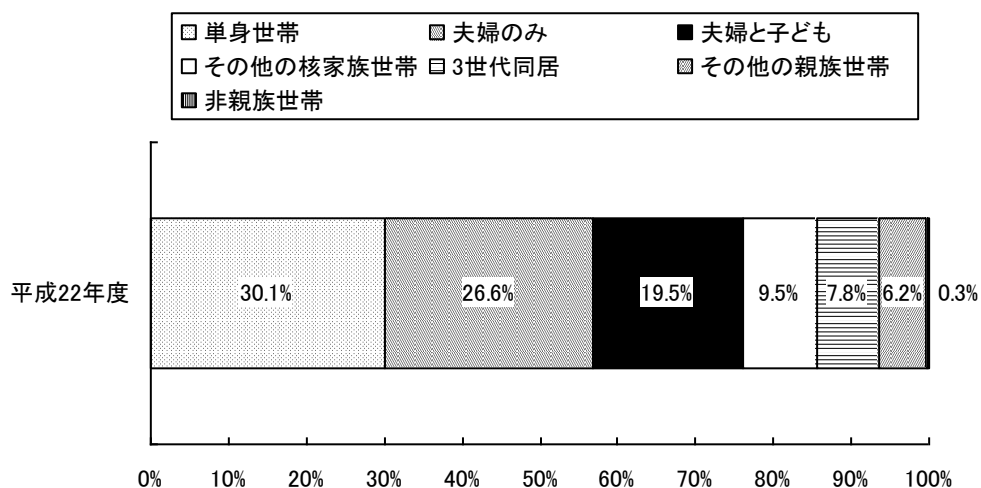
図 7 流出・流入の構造（平成 17 年*国勢調査）



(7) 世帯の類型

いわゆる核家族世帯が全体の約6割を占めています。単身世帯は全体の3割程度です。

図 8 世帯の型別にみた世帯数の割合（平成 22 年国勢調査）



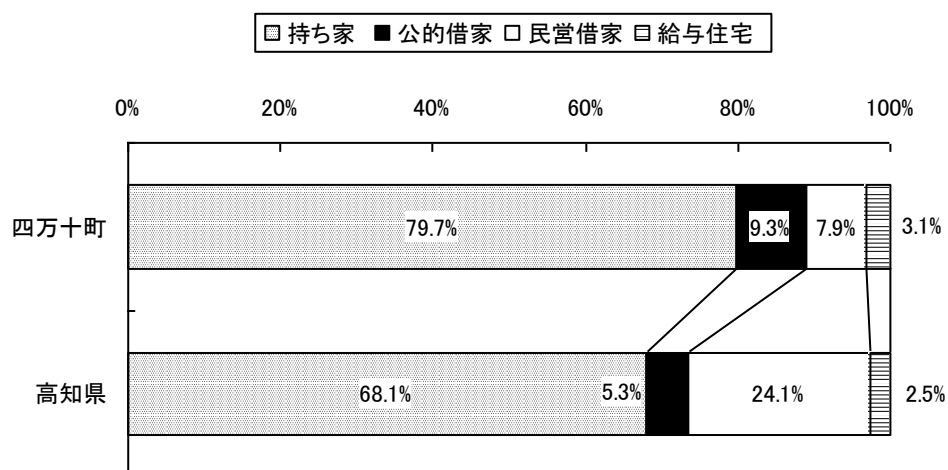
* 平成 22 年国勢調査の従業地・通学地集計は平成 24 年 6 月に公表される予定となっていますので、ここでは平成 17 年の調査結果を記載しています。

3. 住まいの状況

(1) 住宅の所有関係

およそ 8 割の世帯が持ち家住まいで、高知県の平均よりも高い持ち家率となっています。一方、民営借家に住む世帯は 7.9%と、公的借家に居住する世帯よりも少なくなっています。

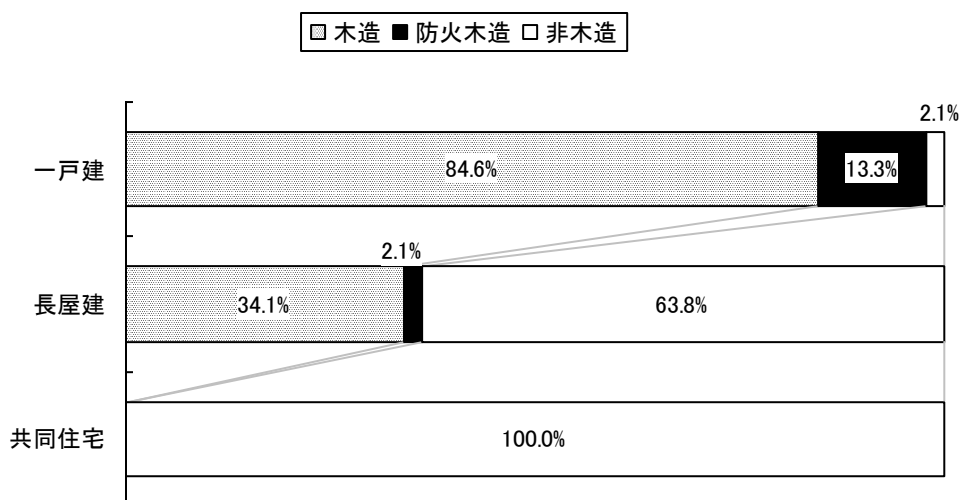
図 9 所有関係別住宅に住む一般世帯数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



(2) 住宅の構造

一戸建住宅は木造建築が主流ですが、防火対策が取られている住宅は 13.3%に止まります。共同住宅はすべて非木造住宅で、耐火構造であると考えられます。

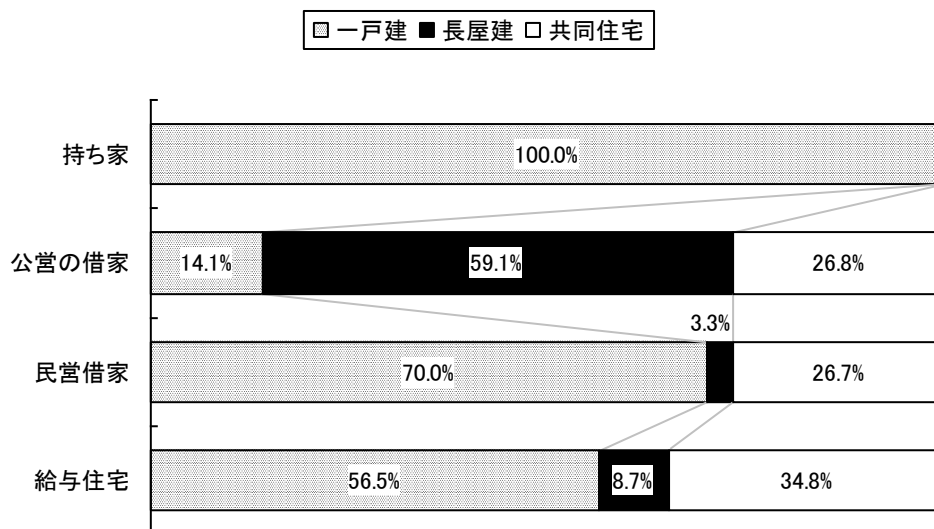
図 10 構造別所有関係別専用住宅数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



(3) 住宅の建て方

持ち家はすべて一戸建て、民営の借家も7割が一戸建てです。また、借家の共同住宅は、公営・民営ともに1/4程度です。

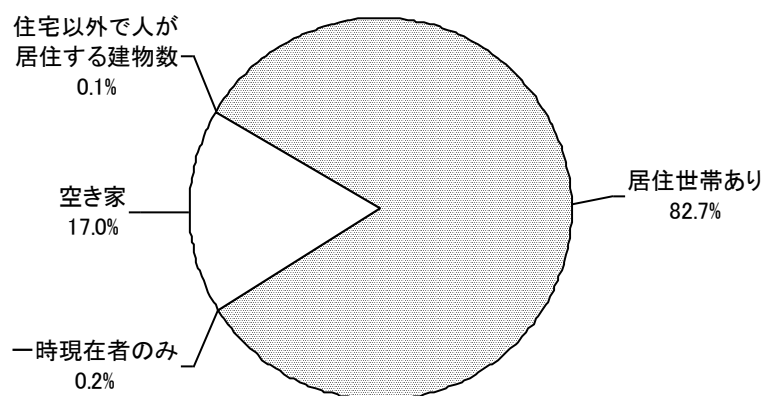
図 11 住宅の建て方別所有関係別専用住宅数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



(4) 空き家の状況

町内の住宅の17%が空き家となっています。

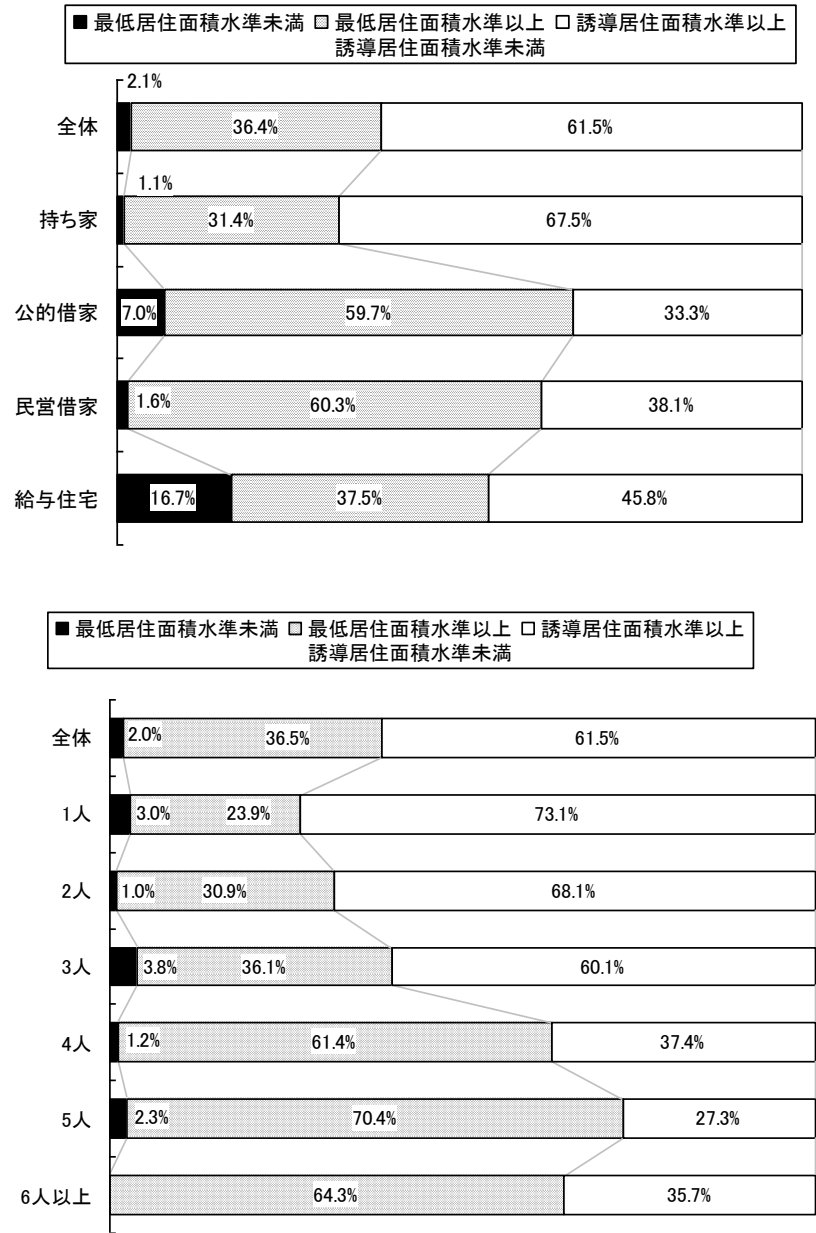
図 12 居住世帯の有無別住宅数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



(5) 居住水準

借家や給与住宅、あるいは大規模な世帯ほど居住面積水準*が低くなっています。また、公的借家と給与住宅では、最低居住面積水準未達の世帯がそれぞれ 7.0%、16.7%あります。

図 13 所有関係別、世帯人員別の居住面積水準（平成 20 年住宅・土地統計調査）



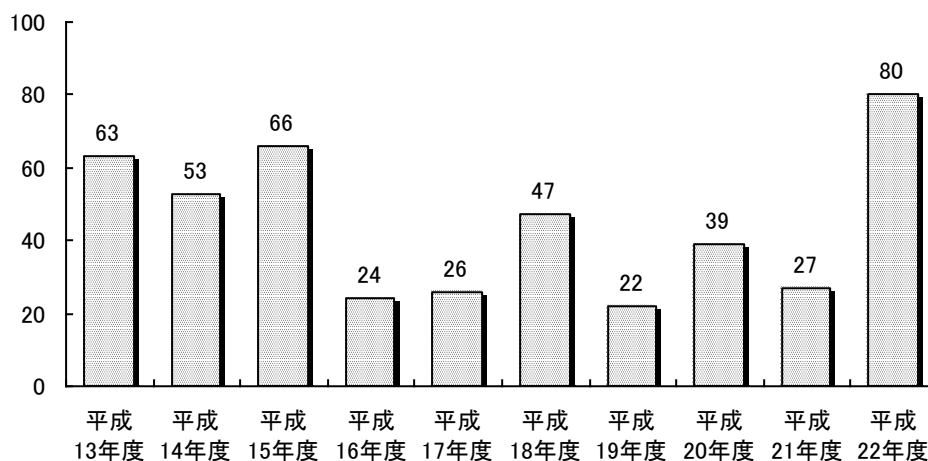
* 住生活基本法で示される居住面積水準

	単身世帯	2人以上世帯	備考
最低居住面積水準	25㎡	10㎡×世帯人員+10㎡	6歳未満の者は 0.5人として 計上する
誘導居住面積水準（一般型）	55㎡	25㎡×世帯人員+25㎡	
誘導居住面積水準（都市型）	40㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	

(6) 住宅着工の動向

近年では、平成 18 年度、20 年度、22 年度で多くの住宅が建てられています。

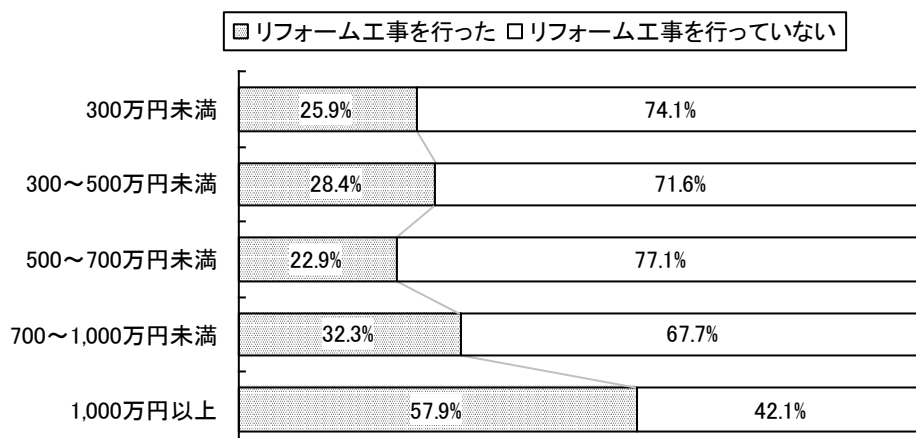
図 14 新設住宅着工戸数（建築統計年報）



(7) リフォームの状況

年間収入が 1,000 万円以上の世帯では持ち家の 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 2～3 割程度にとどまっています。

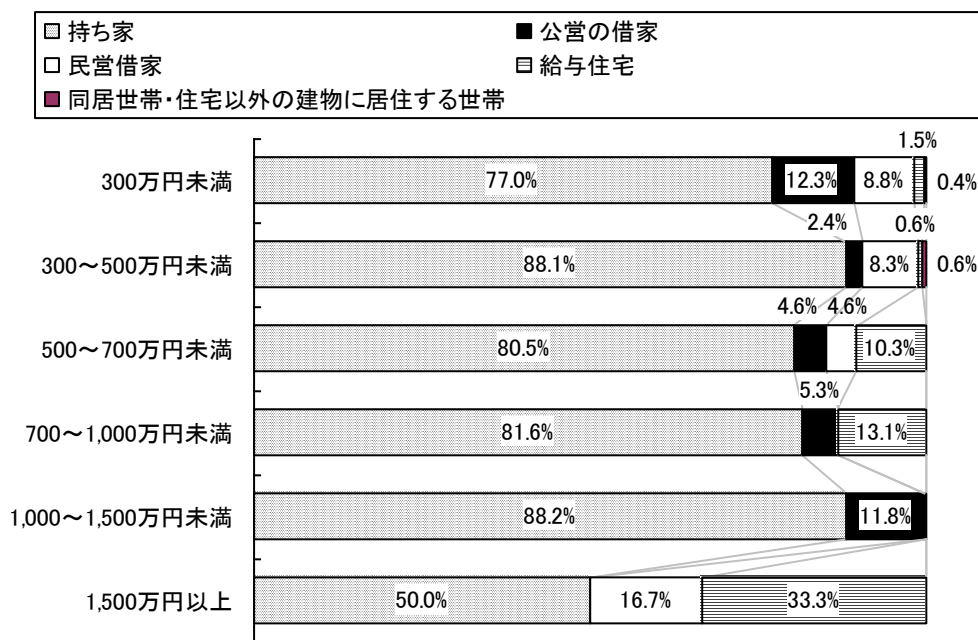
図 15 持ち家における年間収入階級別リフォーム工事の状況（平成 20 年住宅・土地統計調査）



(8) 収入階層と住宅の所有形態

年収 300～500 万円と 1,000～1,500 万円の世帯で持ち家率が高くなっています。

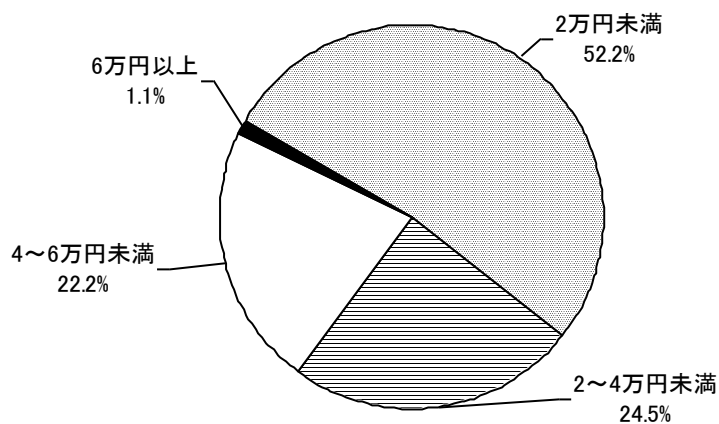
図 16 収入階層別住宅の所有関係（平成 20 年住宅・土地統計調査）



(9) 借家における家賃相場

家賃 2 万円未満の借家が全体の半数以上を占める一方、家賃 6 万円以上の借家は 1%程度にとどまっています。

図 17 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）

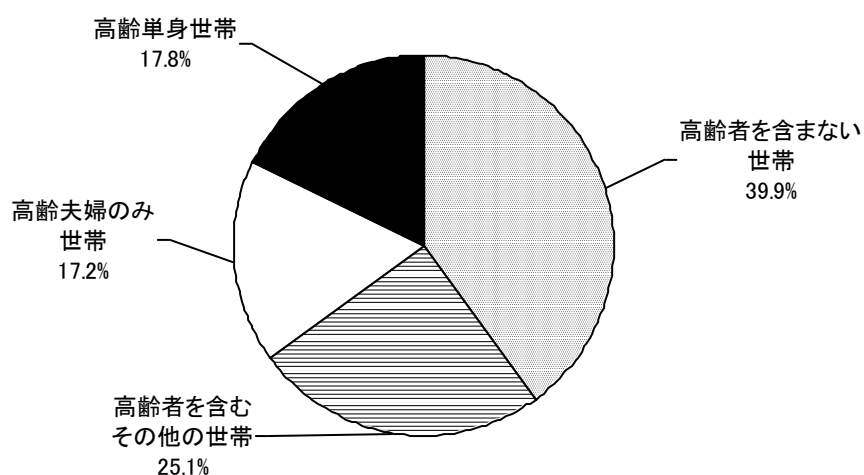


4. 高齢者居住の実態

(1) 高齢者を含む世帯の構成

高齢者を含む世帯は全体の6割を超え、うち高齢夫婦*のみ世帯が17.2%、高齢単身世帯は17.8%となっています。

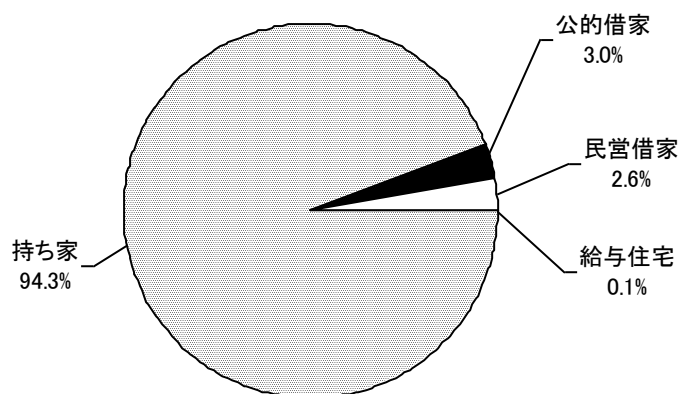
図 18 高齢者を含む世帯の構成（平成 22 年国勢調査）



(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94.3%は持ち家であり、四万十町全体の持ち家率と比較すると約15ポイント高くなっています。

図 19 所有関係別高齢者の居住する世帯数（平成 22 年国勢調査）

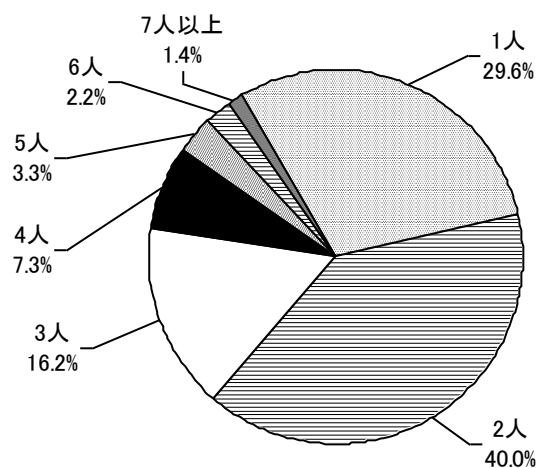


* 高齢夫婦とは、夫が65歳以上で妻が60歳以上の世帯のことです。

(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見ると、単身世帯が3割程度、2人世帯が4割であり、少なくとも全体の7割近い世帯で高齢者と同居する65歳未満の世帯人員が1人以下となっています。

図 20 世帯人員別高齢世帯数（平成 22 年国勢調査）



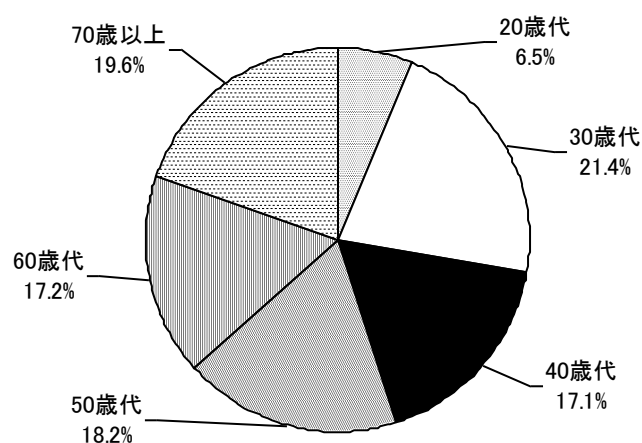
5. 町営住宅の状況

(1) 居住の実態(公営住宅等長寿命化計画*より)

①入居者の概要

- 平成 21 年 3 月末の町営住宅入居者は 1,213 人です。
- 世帯主の年齢別割合を見ると、60 歳以上の高齢者の割合が全体の 4 割近くを占めています。

図 21 世帯主の年齢別入居世帯数割合（建設課調べ）



- 入居者の収入状況は、一般世帯が 94.5%、裁量世帯が 1.4%、収入超過者が 4.1%、高額所得者は 0%です。
- 一般世帯のうち政令月収 104,000 円までの世帯が全体の 77%を占めており、近年の経済不況による入居者の所得の減少や、年金収入のみの高齢者世帯の増加が影響しているものと考えられます。

②空き家募集等の状況

- 利便性の良い旧窪川中心部の住宅の応募倍率は 5～10 倍程度で推移しています。
- 一方、山間地域等では、定期的な募集にもかかわらず常時数件の空き家があります。

* 公営住宅等長寿命化計画（平成 22 年 2 月）：町内の公営住宅の維持管理と長寿命化の方針を定めた計画。

(2) 町営住宅ストックの概要

平成23年6月時点で町が管理する公営住宅等のストック総数は552戸、うち公営住宅は407戸です。

		名称	建設年度	構造	棟数	戸数	
窪川	改良	古市	S26～27	木平	11	13	
		東町	S29	木平/低耐	11	17	
		金上野	S30	木平	10	10	
		第1北琴平	S44～45	簡二	2	12	
		第1見付	S50	簡二	2	10	
		第1興津	S51～52 H3～5	簡二	6	30	
		香月が丘	S53	簡二	3	14	
		第2仁井田	S53	簡二	1	2	
		土居	S53	簡二	1	4	
		第1平野	S53	簡二	1	2	
		第2見付	S53	簡二	1	5	
		第1北琴平	S54～56	簡二/低耐	3	14	
		道徳	S60～61	低耐	2	4	
		第3仁井田	S62	木二	1	2	
		第4仁井田	H元	中耐	1	12	
		第2平野	H元	木二	1	2	
		七里	H15	中耐	1	16	
		川口	H16	木二	5	5	
		金上野	H22	中耐	1	39	
		計				64	213
大正	公営住宅	大奈路	H5～6	木二	2	4	
		江師第1	H10、H14	木二/木平	7	7	
		コボ しまんと	H7～8	中耐	2	11	
		大正土場第1	S49	簡二	1	4	
		大正土場第2	S50	簡二	1	4	
		大正土場第3	S52	簡二	1	4	
		大正土場第4	S63	中耐	1	6	
		大正土場第5	H元	木二	1	3	
		大正西本町ハイツ	H6	低耐	1	6	
		大正城山ハイツ	H4	中耐	1	12	
		大正東山第1	H5～6	木平/木二	2	3	
		大正東山第2	S52～53	簡二	3	12	
		大正新町	H22	中耐	1	9	
		大正南町第1	S53～54 H15	木平/簡二	6	15	
		大正南町第2	S57	木二	2	4	
		北ノ川第1	S63～H6	木二	7	13	
		北ノ川第2	H6	木二	1	2	
		北ノ川第3	H7～8	木二	1	2	
		弘瀬第1	S49、51	簡二	2	6	
		弘瀬第2	S49	簡二	1	2	
計				44	129		
十和	単独	大井川第1 (昭和第1)	S51	簡二	2	4	
		久保川	S52	簡二	2	4	
		大井川第2 (昭和第2)	S52	簡二	2	4	
		昭和第3	S53～54	簡二/木二	3	11	
		野々川	S53	簡二	1	2	
		大井川第3 (昭和第4)	S53	簡二	1	2	
		小野	S54	木二	3	6	
		大井川	H3	木二/木平	3	8	
		今成	H7	木二/木平	4	12	
		昭和第5	H15	木二	7	12	
		計				28	65
		合計				136	407

		名称	建設年度	構造	棟数	戸数	
窪川	改良	第2興津	S61	低耐	8	16	
		第3興津	H元	低耐	2	4	
		第4興津	H3	低耐	3	6	
		計				13	26
		奥内第1	S47	簡二	2	4	
		奥内第2	S48	簡二	2	4	
		奥内第3	S49	簡二	2	4	
		八木第1	S50	簡二	2	4	
		八木第2	S51	簡二	2	4	
		計				10	20
合計				23	46		

		名称	建設年度	構造	棟数	戸数	
大正	特公費	江師第2	H6	木二	1	1	
		コボ しまんと	H7～8	中耐	(1)	11	
		大正西本町第1	H5	木二	2	5	
		大正南町第3	H10	木二	2	4	
		北ノ川第1	H9	木二	1	2	
		北ノ川第2	H6	木二	1	2	
		計				7	25
		合計				7	25

		名称	建設年度	構造	棟数	戸数	
窪川	若者	下呉地	H10	木二	10	10	
		計				10	10
		昭和井ノ上	H8	木二/木平	4	8	
		十川鍋谷	H13	低耐	1	10	
		計				5	18
合計				15	28		

		名称	棟数	構造	棟数	戸数
大正	ふるさと	大正ふるさと	H4	中耐	(1)	5
		計				(1)
合計				(1)	5	

		名称	建設年度	構造	棟数	戸数		
窪川	単独	黒石引き揚げ者住宅	S31	木平	1	1		
		第2北琴平	S47	簡二	3	18		
		第1仁井田	S31	木平	3	3		
		黒石第2	S31	木平	2	2		
		計				9	24	
	大正	十和	江師	S30	木平	1	1	
			計				1	1
			昭和第2	S45	木平	1	1	
			浦越	S41	木二	1	2	
			十川第1	S46	木平	1	1	
		十川第2	S43	木平	1	1		
		古城第1	S41、H13	木二	1	1		
		古城第2	S46	木平	1	1		
		昭和第4	S51	木平	1	1		
大道	H5	木平	1	2				
昭和	S40～41	簡平	2	6				
計				10	16			
合計				20	41			

				棟数	戸数
総合計				201	552

6. 住民アンケート調査結果

(1) 調査の概要

①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。

②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。

③配布物

- ・ 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）※調査票のみを回収
- ・ 四万十町の住宅施策に関する認知度調査（A4片面 1 ページ）

④実施時期

☐ 配布

平成 23 年 9 月 1 日（木）に、対象世帯へ郵送で発送しました。

☐ 回収

同封の返信用封筒で返送いただきました。

回収期限である平成 23 年 9 月 12 日（月）までに、597 票の返送がありました。

全体の回収率は 39.8%で、分析に必要とされる回収率 30%を上回りました。

(2) 集計結果

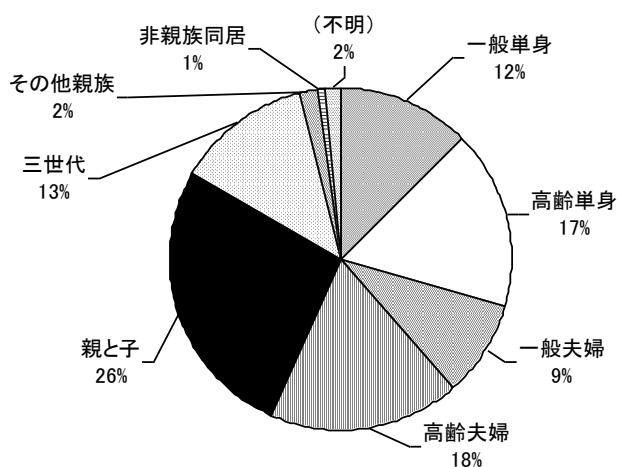
①世帯について

問 1. 世帯の類型

単身世帯が全体の 29%、夫婦のみ世帯が 27%、親と子の世帯が 26%とほぼ同じ割合です。また、65 歳以上の高齢世帯は 17%、夫が 65 歳以上で妻が 60 歳以上の高齢夫婦世帯が 18%となっています。

三世代世帯は、親と子の世帯の半数程度となっています。

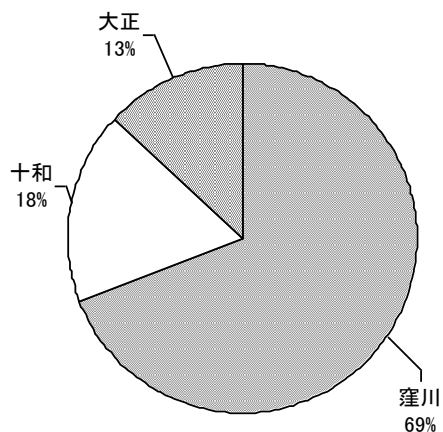
図 22 世帯の型



問 2. 居住地

窪川地域が全体の 7 割近くを占めています。

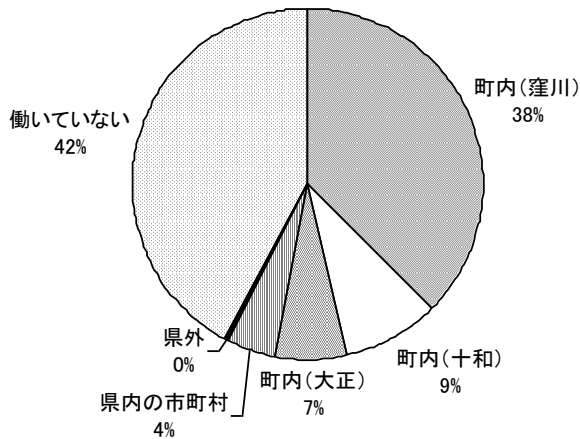
図 23 現在住んでいるところ



問3. 従業地

窪川地域で働いている人が4割近くおり、町内全体では半数以上となっています。
町外で働いている人は5%未満で、働いていない人は4割を超えています。

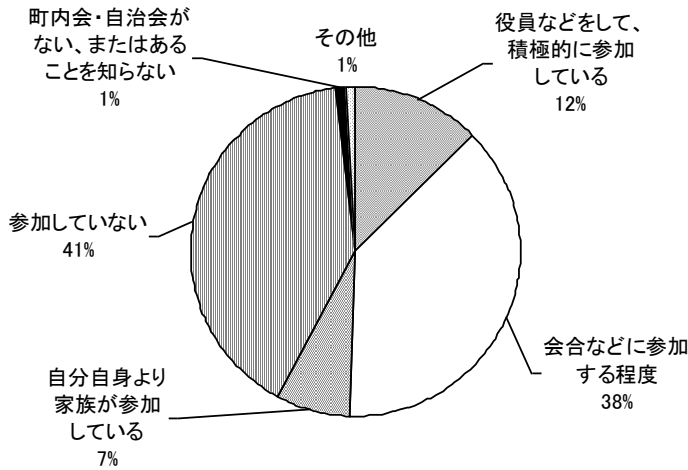
図 24 働いているところ



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12%であり、全体では6割近い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。

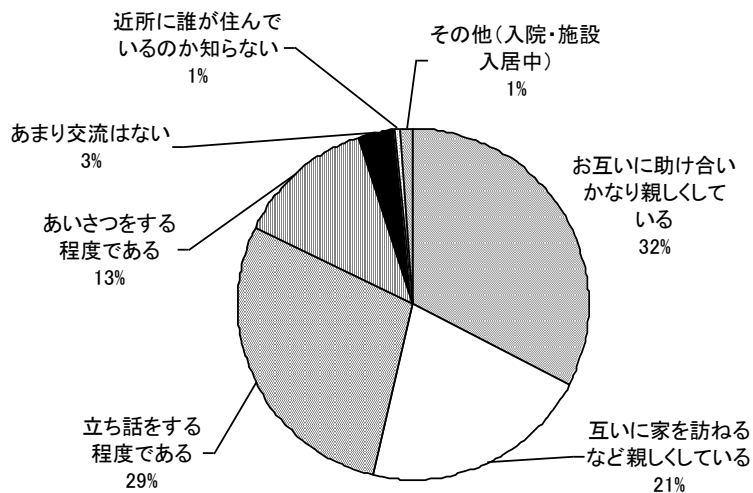
図 25 コミュニティ活動への参加状況



問 5. 隣近所とのつきあい

半数以上の世帯が、助け合ったり家を訪ねたりするなど、隣近所と親しくしています。

図 26 隣近所の方との交流の状況



②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 29%です。

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

図 27 以前に住んでいたところ

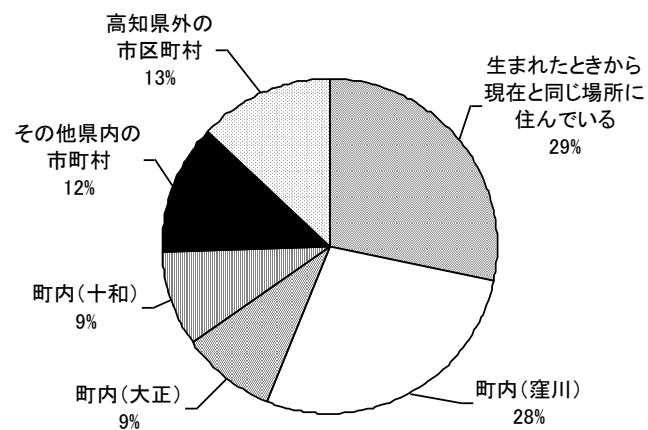
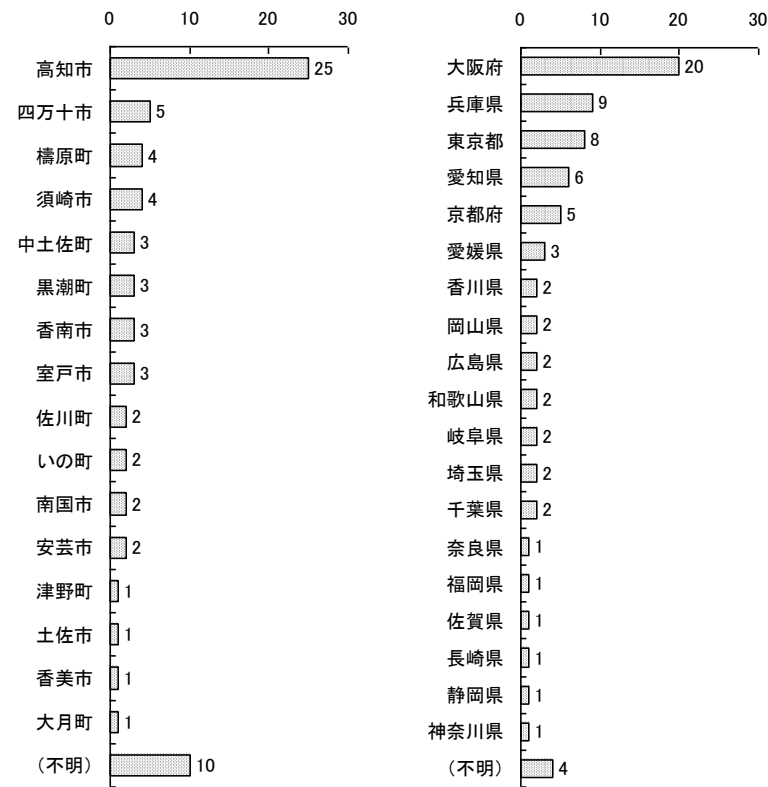


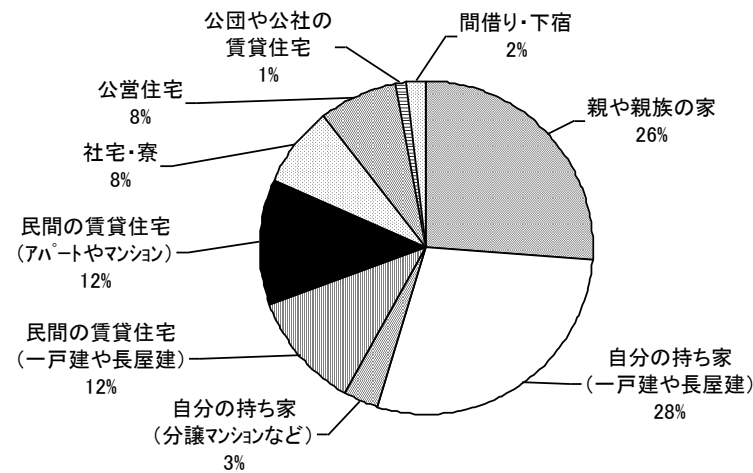
図 28 以前に住んでいたところ（県内他市町村および県外のうちわけ）



問 2. 従前の住宅の所有関係

親や親族の家からの移転と、一戸建や長屋建の持ち家からの移転がほぼ同数となっています。また、民間賃貸住宅からの移転は全体の 1/4 程度です。

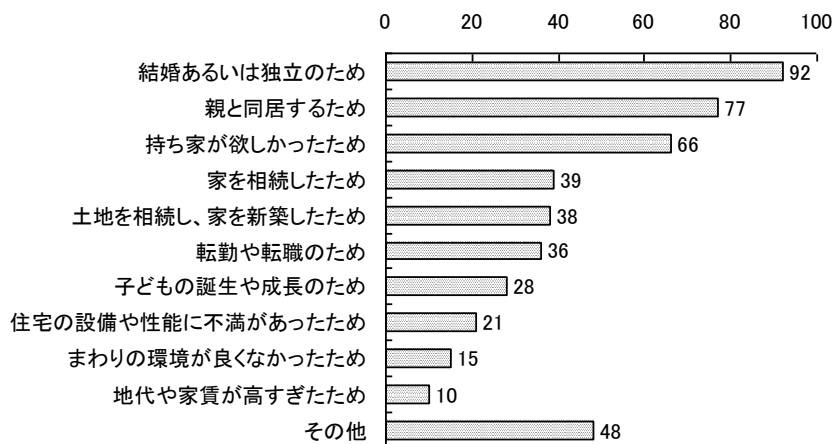
図 29 以前に住んでいた住宅の所有関係



問3. 移転のきっかけ

結婚あるいは独立がもっとも多く、次いで親との同居、持ち家取得が多くなっています。
また、家あるいは土地を相続したことによる移転も見られます。
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。

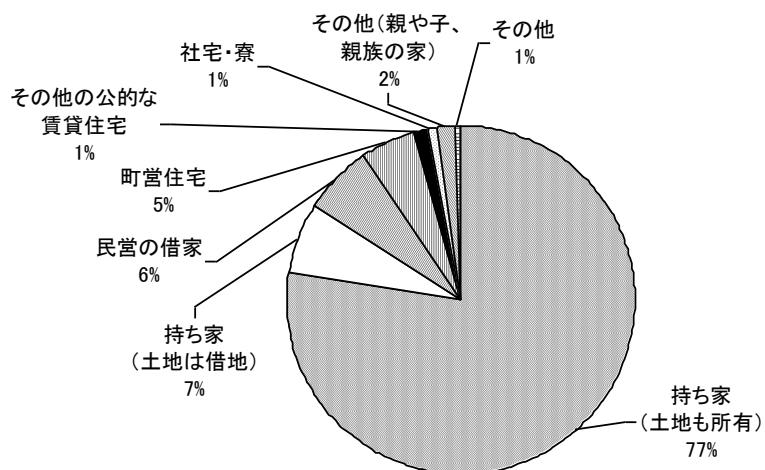
図 30 現在の住宅に住むようになった理由（複数回答）



問4. 現在の住宅の所有関係

土地付き持ち家が 77%と最も多く、次いで借地の持ち家や民営借家、町営住宅などが多くなっています。

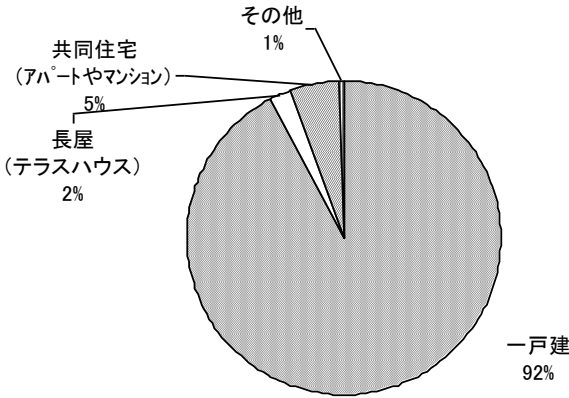
図 31 現在の住まいの所有関係



問5. 現在の住宅の建て方

一戸建が92%と、ほぼ全体を占めています。

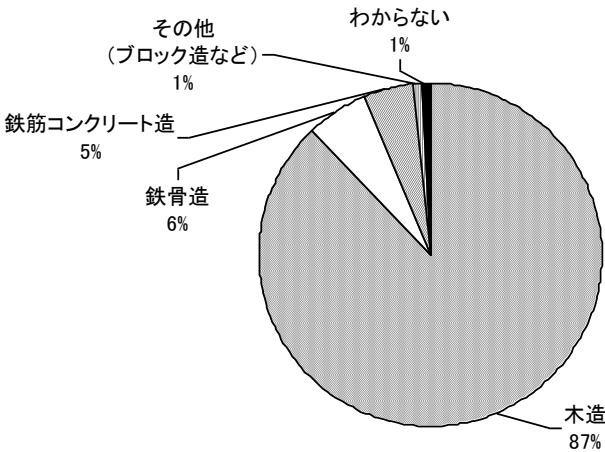
図 32 現在の住まいの建て方



問6. 現在の住宅の構造

木造が87%で、大半を占めています。

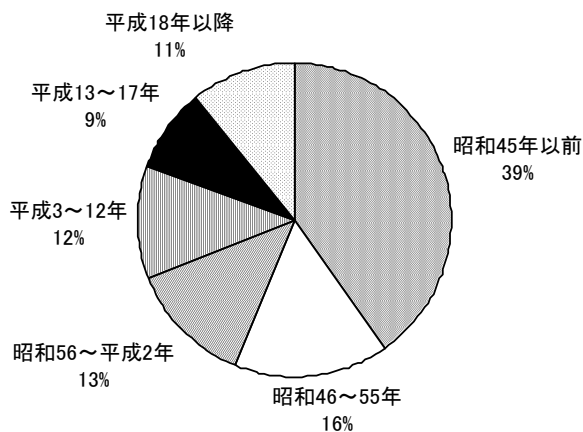
図 33 現在の住まいの構造



問 7. 現在の住宅に入居した時期

昭和 45 年以前から居住している世帯が 39%でもっとも多くなっていますが、平成 13 年以降の約 10 年間でも 20%程度の入居があり、昭和 46 年以降ではもっとも多くなっています。

図 34 現在の住まいに入居した時期

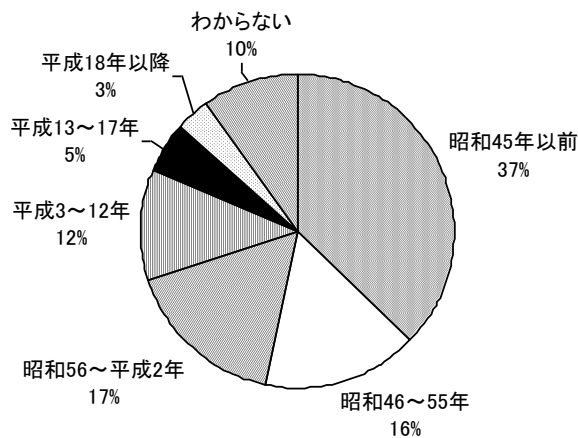


問 8. 現在の住宅の建設年度

昭和 45 年以前に建てられた住宅が 37%ともっとも多く、平成 3 年以降は減少の傾向にあります。

特に平成 13 年以降は減少が著しく、入居時期との比較で見ると、新築以外での入居が増加していると考えられます。

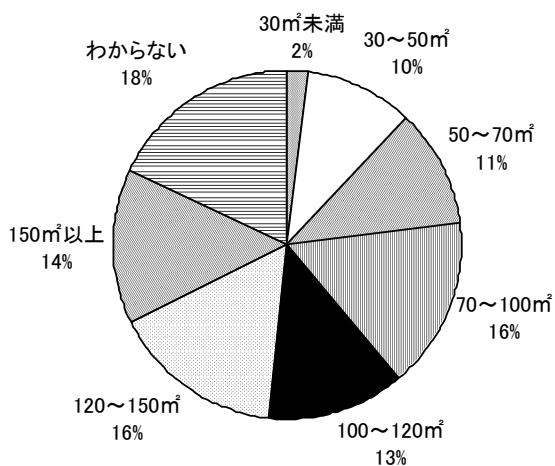
図 35 現在の住まいが建設された時期



問 9. 現在の住宅の規模

150㎡以上の住宅が14%と、比較的ゆとりのある住宅が多いと考えられます。
一方で、70㎡未満の住宅が1/4程度、30㎡未満の住宅も2%存在します。

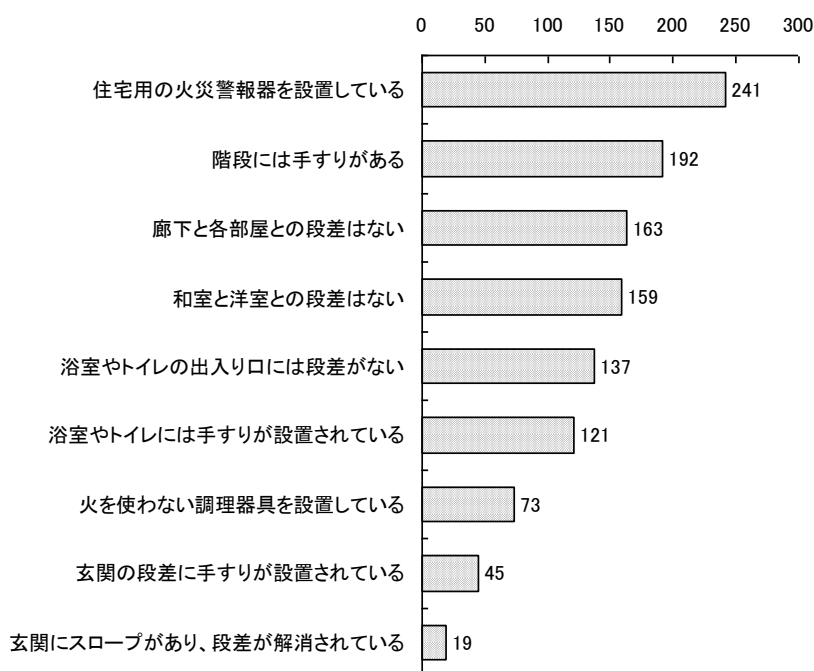
図 36 現在の住まいの広さ（のべ床面積）



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。

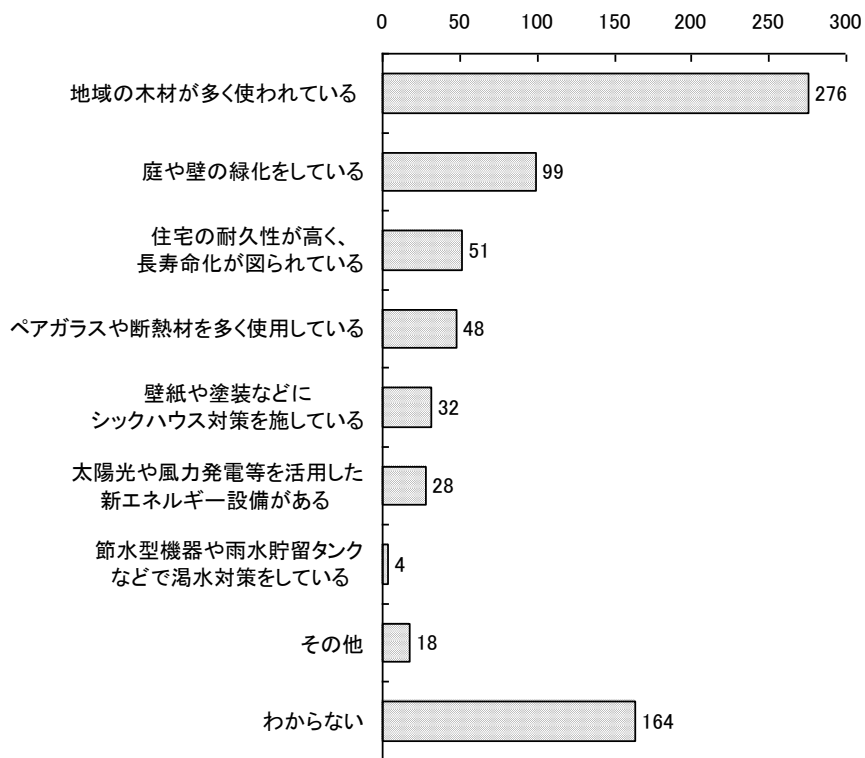
図 37 高齢化などへの配慮（複数回答）



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、省エネルギー関連の設備等の導入はあまり進んでいないようです。

図 38 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・その他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 32%で、次いで 3～4 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、民間の借家では 3～4 万円がもっとも多く、町営住宅およびその他の公的な賃貸住宅では 1～2 万円が多くなっています。

図 39 借家の家賃

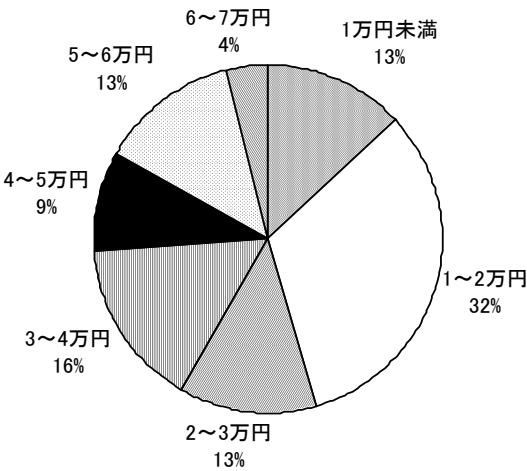
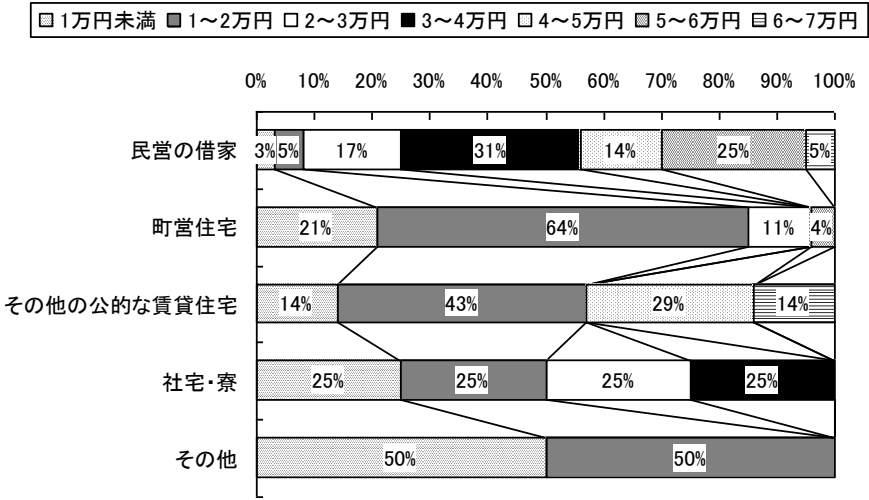


図 40 所有関係別の借家の家賃



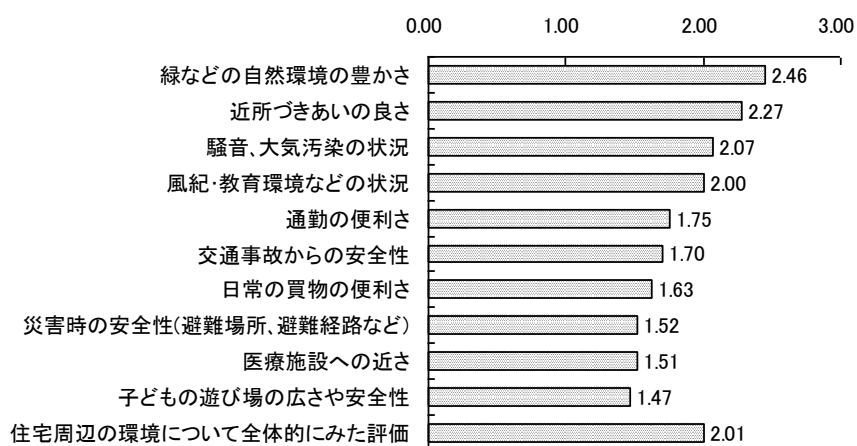
③住まいの周辺、四万十町全体について

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 点を配し設問ごとの平均点を見ると、もっとも評価が高いのは自然環境の豊かさであり、次いで近所づきあいのよさ、騒音・大気汚染の状況、風紀・教育環境などの状況となっています。

一方、子どもの遊び場の広さや安全性はもっとも評価が低く、次いで医療施設への近さ、災害時の安全性（避難場所、避難経路など）で評価が低くなっています。

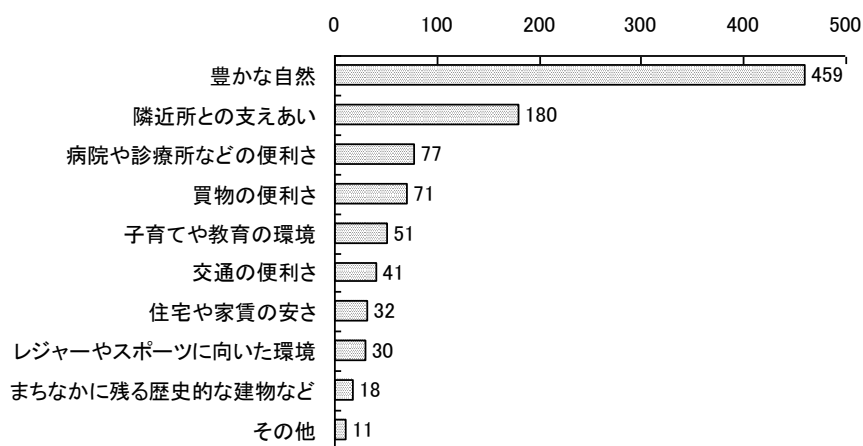
図 41 住まいの周辺の環境に対する満足度（得点）



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。

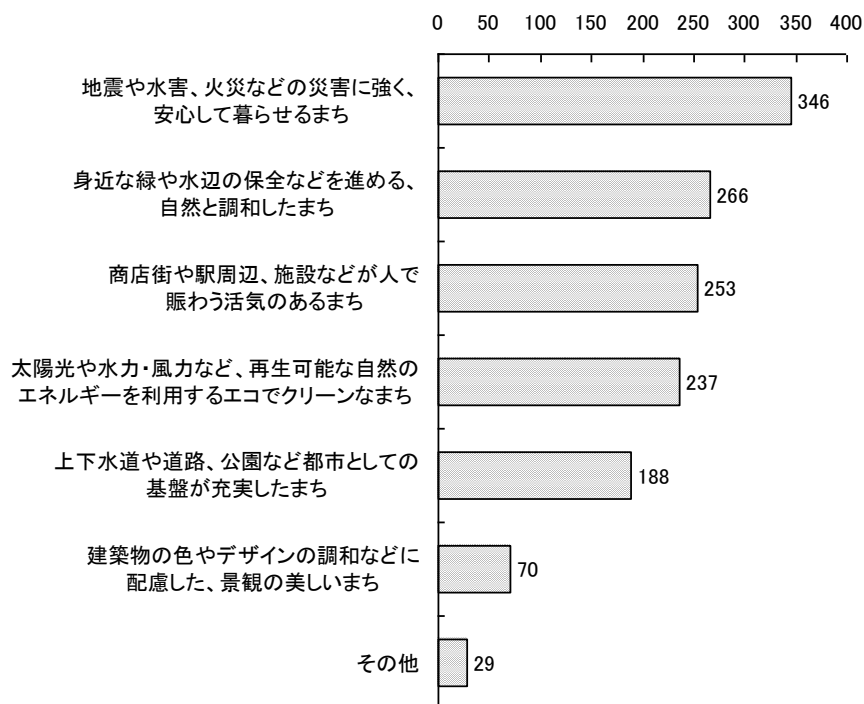
図 42 町外に住んでいる人に自慢したい四万十町の暮らし（複数回答）



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。

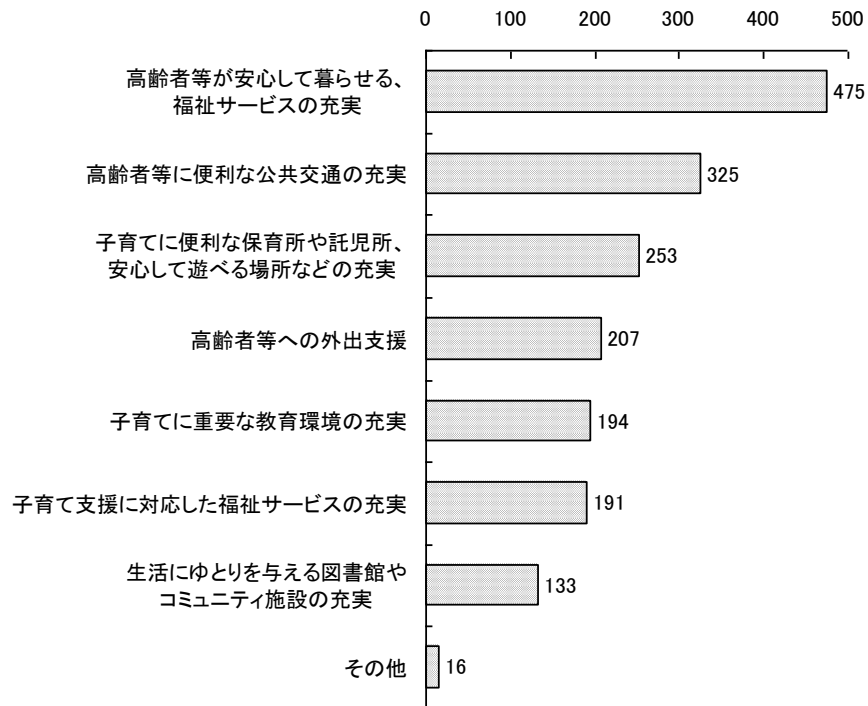
図 43 住まいや暮らしを良くしていくために重視すべきこと（複数回答）



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 44 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）

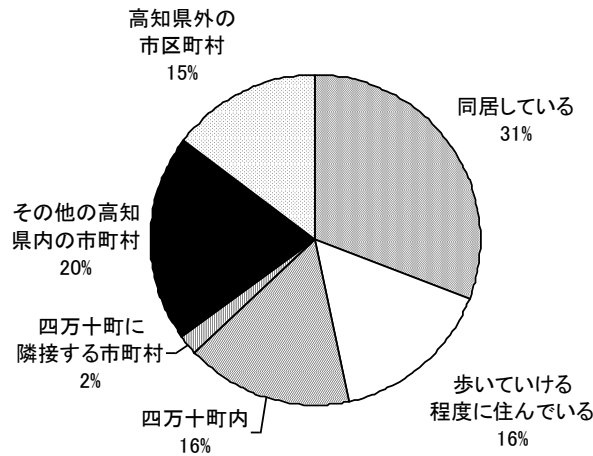


④将来の住み方について

問 1. 同居についての考え方

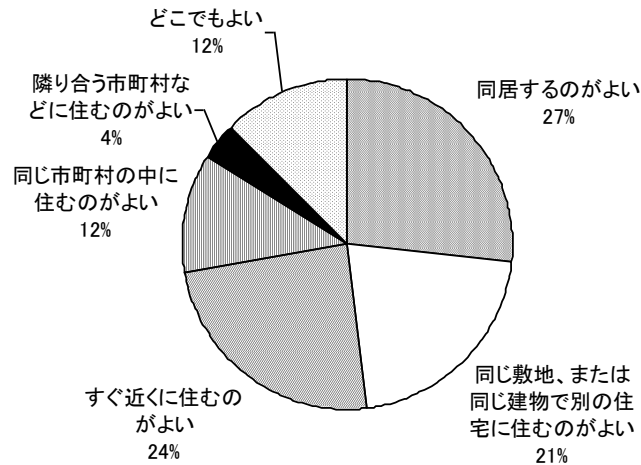
同居が31%でもっとも多く、徒歩圏と町内がいずれも16%で、なにかあったら駆けつけられる距離で住んでいるケースが多いと考えられます。

図 45 親や子世帯との住み方（現在）



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やや少なく 27%となっていますが、すぐに出向ける場所に住みたいという回答は 3/4 近くを占めています。

図 46 親や子世帯との住み方（将来）

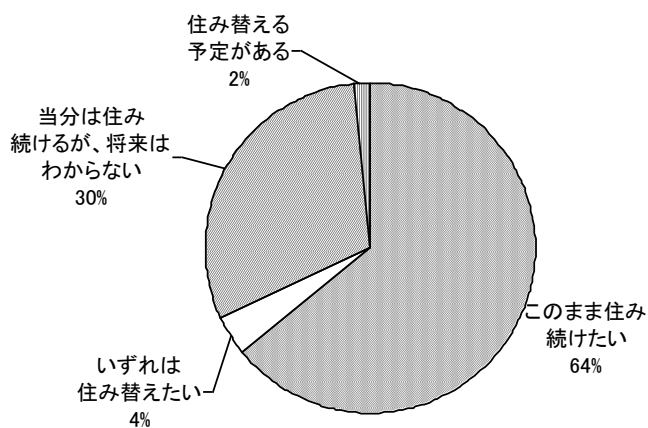


問 2. 現住地での居住継続意向

このまま住み続けたいとする回答が 64%でもっとも多いものの、将来的にどうなるかわからないとする回答も 30%となっています。

住替えの予定あるいは意向がある世帯は 6%程度となっています。

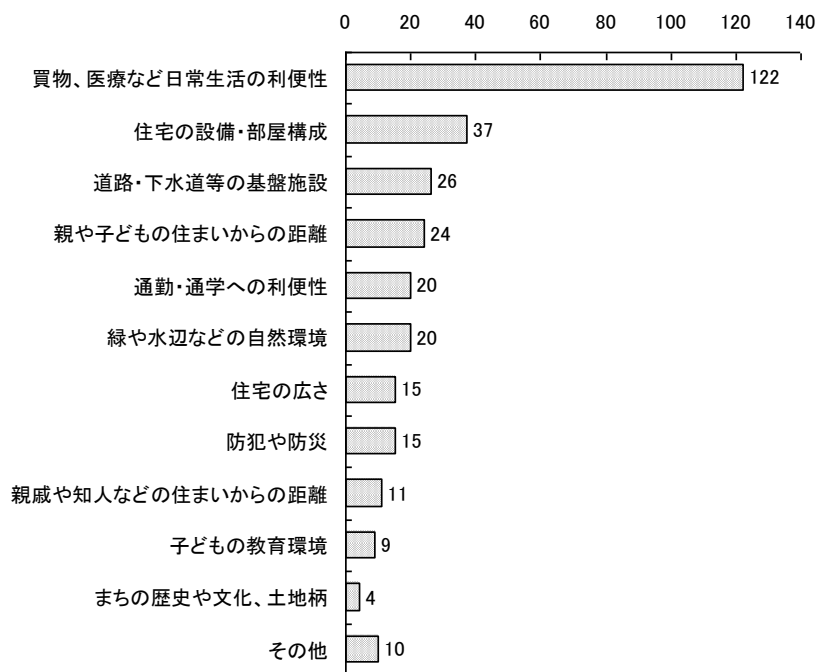
図 47 今の住まいや地域で住み続けたいかどうか



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 48 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45%程度を占めています。

一方で、県内の他市町村に移転したいという回答も17%あり、うちわけを見ると高知市を希望する回答がもっとも多くなっています。

図 49 住み替える場合に転居したい場所

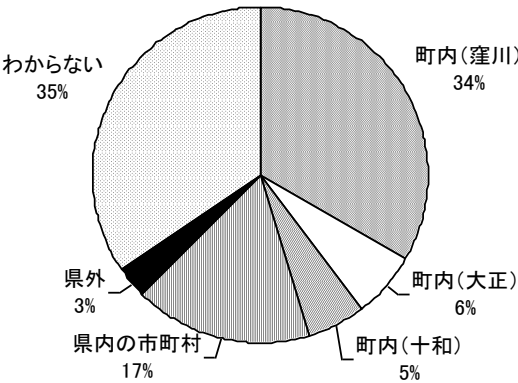
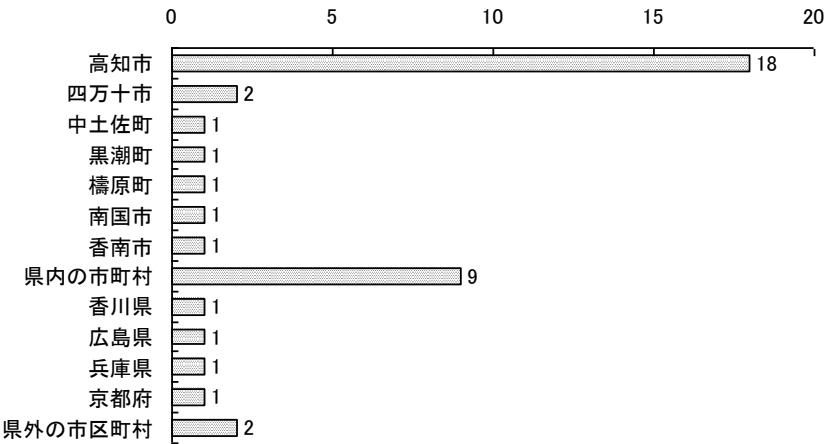


図 50 住み替える場合に転居したい場所（県内他市町村および県外のうちわけ）

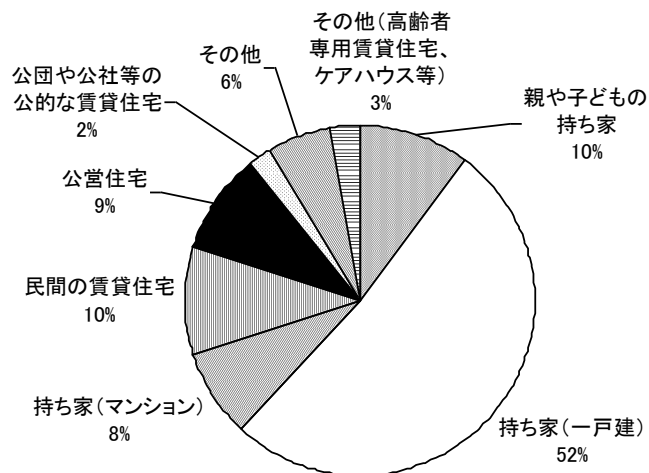


問5. 希望する移転後の住み方

住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以上を占めている一方で、民間の賃貸住宅や公営住宅、公的な賃貸住宅などを希望する回答も2割程度あります。

また、その他の回答の具体的なうちわけとして、高齢者専用賃貸住宅や優良老人ホーム、ケアハウスなどへの入居を希望する回答が3%程度あります。

図 51 住み替える場合に希望する住宅の所有関係

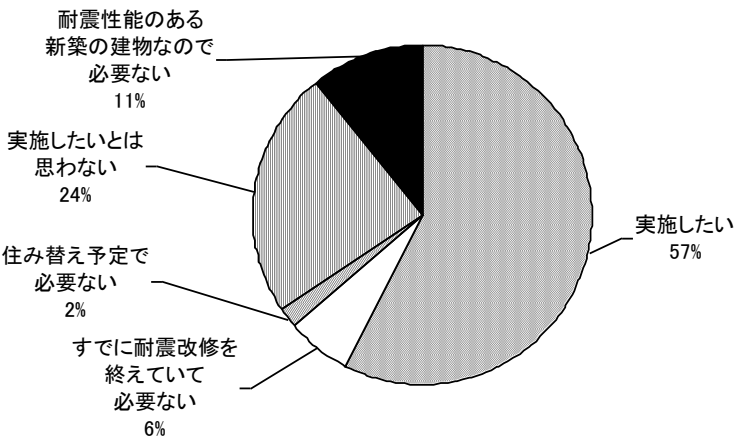


⑤建替やリフォームについて

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半数以上を占めています。
また、2 割近くの世帯では対策が必要ないとしています。

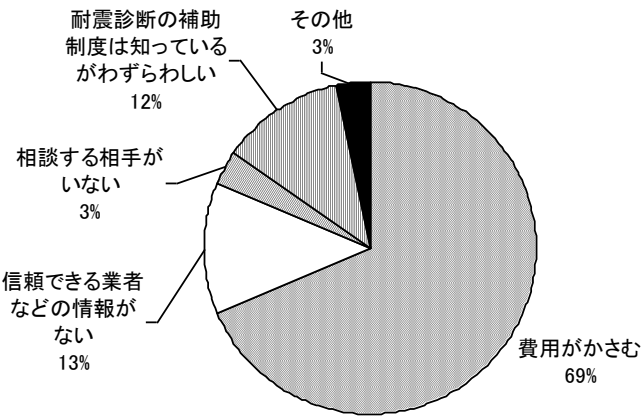
図 52 耐震診断や改修・補強などへの実施意向



問 2. 耐震診断にあたっての課題

耐震診断の必要がないと答えた世帯以外に対し、実施にあたっての課題を聞いたところ、費用がかさむとの回答が7 割近くともっとも多くなっています。

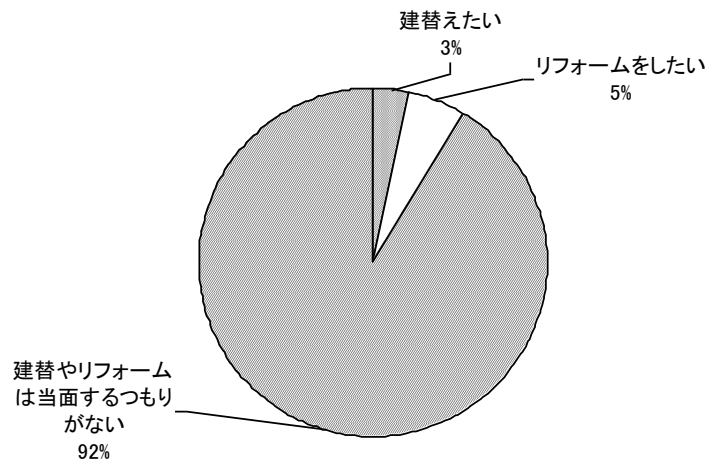
図 53 耐震診断の実施にあたっての課題



問3. 建替・リフォームへの意向

建替の意向が3%、リフォームの意向は5%程度あります。

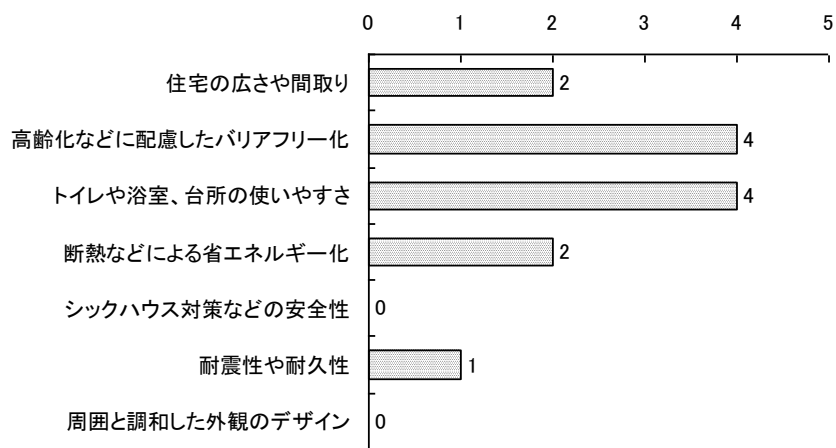
図 54 建替やリフォームへの意向



問3-1. 建替の際に重視すること

建て替えたいと答えた世帯が重視していることでは、バリアフリー化や水回りの使いやすさを重視する回答が多くなっています。

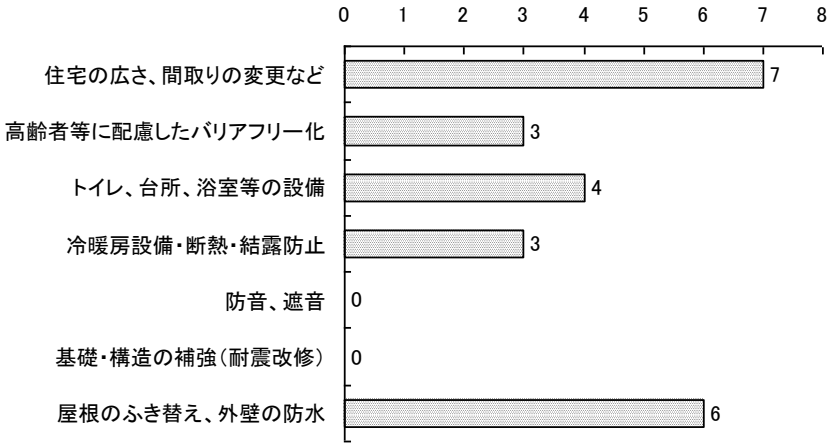
図 55 建て替える場合に重視すること（複数回答）



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、住宅の広さや間取りの変更などがもっとも多く、次いで屋根や外壁の改修、水回りの設備が多くなっています。

図 56 考えているリフォームの内容（複数回答）

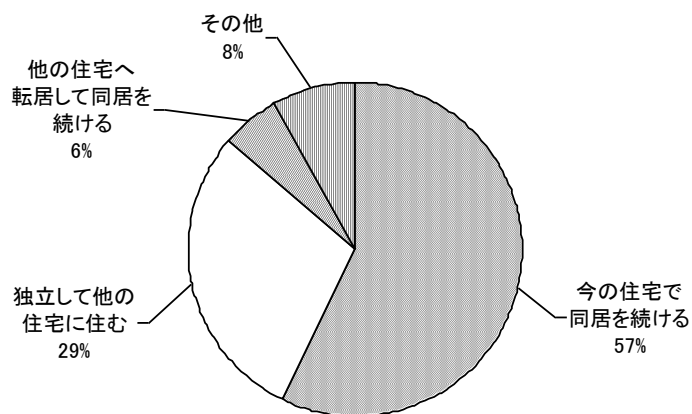


⑥未婚の子どもの住み方について

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 57%と最も多く、次いで独立して別の住宅に住むとの回答が 29%となっています。

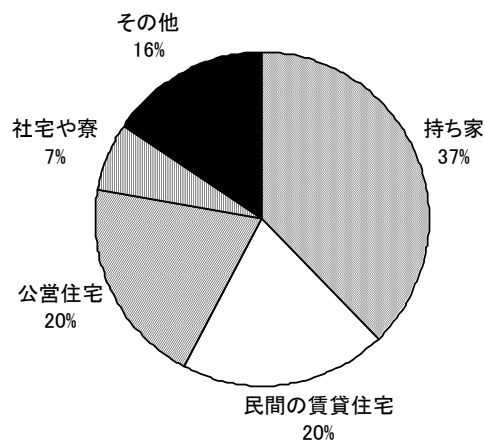
図 57 希望する親との同居関係



問 2. 希望する将来の住み方

持ち家が 37%と最も多いが、民間の賃貸住宅や公営住宅もそれぞれ 20%となっています。

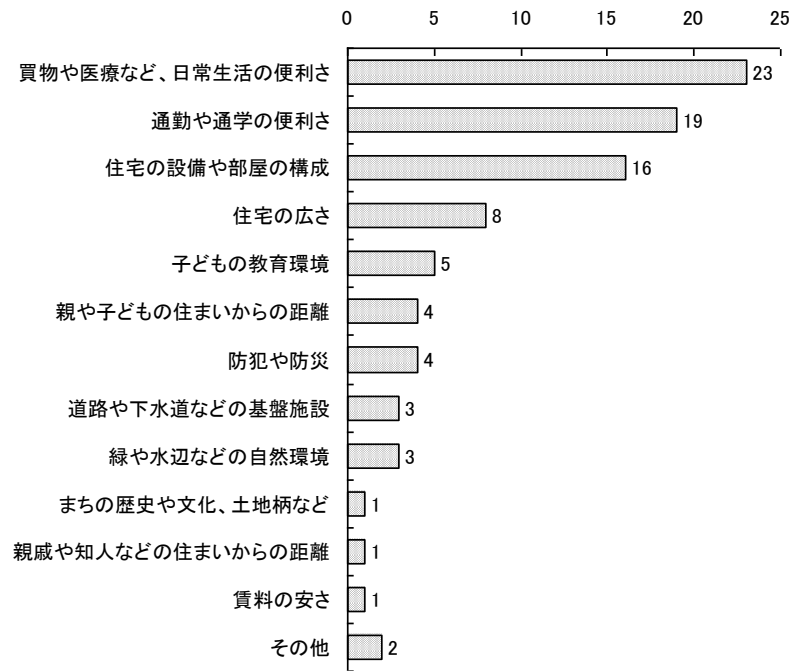
図 58 希望する住宅の所有関係



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。

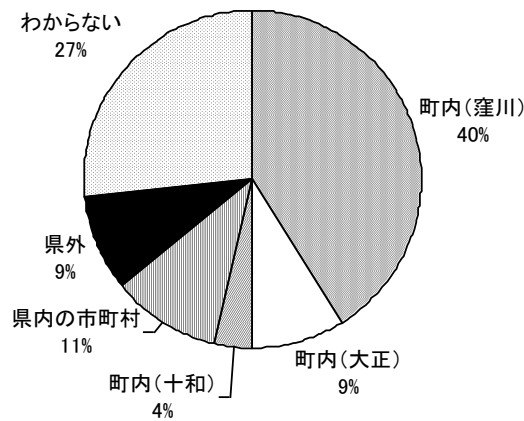
図 59 住む場所で重視すること（複数回答）



問4. 希望する居住地

町内を希望する回答が半数以上を占めていますが、わからないとする回答も 1/4 以上あります。

図 60 希望する居住地

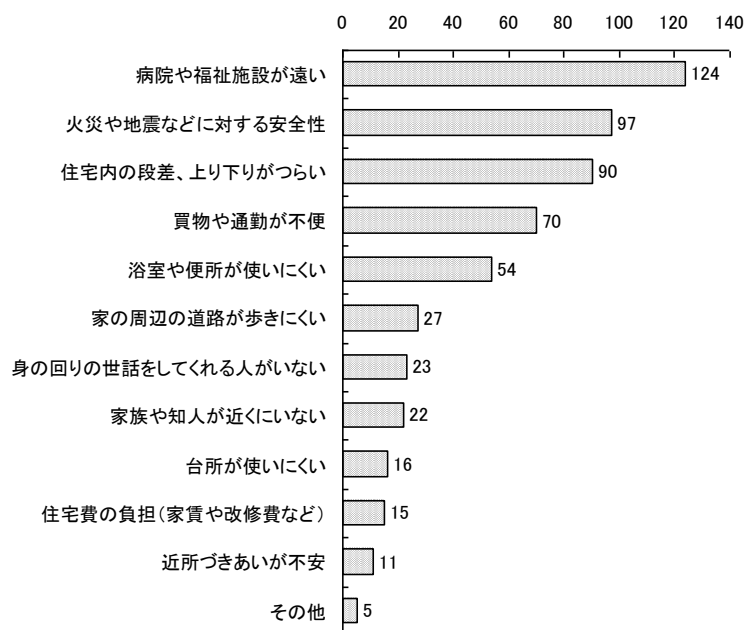


⑦65 歳以上の方の暮らしについて

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、次いで災害への安全性、住宅内の不便・危険などとなっています。一方で、住宅費の負担や人付き合いを不安とする人は少ないようです。

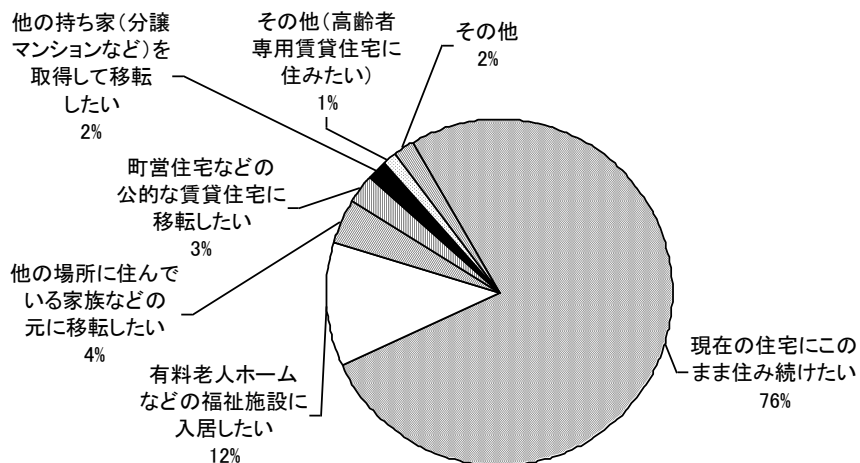
図 61 現在の暮らしで不安・不便に感じていること（複数回答）



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 12%程度あります。

図 62 さらに高齢化したときに希望する住み方



(3) 傾向のまとめ

①世帯について

- ☐ 高齢单身や高齢夫婦世帯が多く、また親と子の世帯でも親がかなり高齢化しているケースも多いと考えられます。
- ☐ 地域活動や隣近所との付き合いの状況を見ると、4割程度の世帯はあまり交流を持たずに生活していると考えられます。

②住宅について

- ☐ 基本的には継続的な居住や町内での移転が多いが、町外との関係においては必ずしも近隣の自治体との移転が多いわけではなく、むしろ都市部との関係が強いようです。
- ☐ 住替えに関しては、居住環境よりもライフステージの変化が大きな要因のようです。
- ☐ 近年の定住者は増加しているが、必ずしも新築持ち家の取得が条件になっていない可能性があります。
- ☐ 現時点では木造・持ち家・一戸建がもっとも多いが、将来的な住み方としてはそれ以外を選択する世帯が増えています。独立する世帯でも、高齢化する世帯でもその傾向が見られます。
- ☐ 屋内での高齢化対応は徐々に進んでいると考えられますが、屋外での移動に関しては個別の不満も出ています。
- ☐ 地域材を活用した住宅が多くなっている一方で、省エネルギー関連の取組みはあまり進んでいません。
- ☐ 民間の借家と公的な賃貸住宅とで、2万円近くの家賃格差が生じています。

③環境について

- ☐ 自然や人間関係への評価が高い一方で、生活利便や都市基盤などについては相対的に低い評価となっています。
- ☐ 今後の取組みとしては、安全の確保が最重要とされる一方で、自然の活用や賑わいの創出など、生活環境としての魅力の向上も強く求められています。
- ☐ 高齢者が安心して暮らせる福祉サービスが強く求められています。

④親との同居、未婚の子どもの世帯分離、高齢化後の暮らしについて

- ☐ 同居よりも隣居、近居を志向する世帯が多くなっています。また、移転する場合は一戸建持ち家にこだわらない傾向があります。一方で、未婚の子どもの回答では同居意向がかなり低く、高齢の親二世帯が地域に取り残されるケースは今後も予想されます。
- ☐ 医療施設や生活利便施設の利用に関しては、将来的な不安が見られます。

⑤耐震改修、建替、リフォーム等について

- ☐ 耐震改修への意向は大きいものの、費用負担が理由で取り組めない世帯が多いようです。

7. 不動産事業者等ヒアリング

(1) 調査の概要

①目的

県中西部（四万十町と隣接市町を含むエリア）における不動産市場の動向について、不動産関係の事業者団体から個別にヒアリングを行い、他地域との比較も含めて四万十町における住宅地形成の可能性、あり方などについて意見を聞きました。

②調査対象

町内および町周辺の地域における住宅・宅地等の建設や取引の事情に通暁した事業者。
（各事業者団体に回答者の選定を依頼）

③実施方法

回答者と町担当者との直接面談方式。

④実施場所・時期

平成 23 年 10 月 7 日の午前中に、各回答者の従業地にて実施。

⑤内容など

☐ 四万十町周辺の不動産物件の動向について

一戸建持ち家・分譲マンション・賃貸物件の供給状況、価格帯および将来の見込みなど。

☐ 四万十町の住宅地としての特性について

特徴的な傾向、町外から見た魅力、住民の呼び込みに必要なこと、町の取組みの評価、他地域の開発動向、他団体の取組み動向など。

☐ 今後の住宅地開発の動向について

県中西部における新たな住宅地開発の情報、今後主流となる宅地開発の方向、高速道路の開通の影響および事業者の動向、四万十町としての取組みへの期待、住宅のリフォームへの取組み、省エネルギーやエコへの取組み、町の住宅政策への意見など。

(2) 建築士協会へのヒアリング

①四万十町周辺の不動産物件の動向について

- ☐一戸建の借家などは月 6 万円程度、集合住宅の駐車場付きで 5 万円程度。
- ☐土地は旧窪川町内で坪 8～10 万程度、周辺で 6～7 万、郊外になると 5 万円程度。下がってきている。
- ☐マンションなどよりは注文住宅の方が多い。
- ☐高知市内は 30 坪程度の小さな住宅が主流になってきているが、四万十町では 40 坪以上の大きな住宅が今でも多い。
- ☐土地から取得というより、親から土地を譲り受けて家を建てるという引き合いが多い。
- ☐住宅の取得金額はおよそ 2,000 万円程度。

②四万十町の住宅地としての特性について

- ☐津波が来ない。震災以後、高知や須崎などでは大きな懸念となっている。
- ☐土地が広い。
- ☐町産材の活用などは須崎でも見習ってもらいたい。
- ☐都市部の住民があこがれる、家庭菜園を営める一戸建住宅。クラインガルテンなど。
- ☐須崎では市内事業者を活用してリフォーム助成を進めているが、金銭的な問題からなかなか活用されていないようだ。

③今後の住宅地開発の動向について

- ☐5～10 軒規模の開発はあるが、大規模なものは聞かない。
- ☐土地の分筆はあまり行われていない。ゆとりを求めて四万十に来るので、土地を分割すると逆に売れなくなる。
- ☐地元工務店にとって高速の接続は脅威。大手の参入が予想されるため。
- ☐町産材の活用はもっと進めてほしい。
- ☐エコ住宅、耐震改修などに補助金をつけられないだろうか。
- ☐原発立地の拒否、自然を大切にする姿勢は魅力的に映る。
- ☐住みやすさについては一定評価されているように感じる。須崎市内の勤務であっても、転居せず窪川から毎日通っている人もいる。

(3) 宅地建物取引業協会へのヒアリング

①四万十町周辺の不動産物件の動向について

- ☐ 住宅ローンの敷居が高くなっている。賃貸に住んでいて「これぐらいの家賃を払うならローンの方が経済的」というインセンティブが少ない。
- ☐ 賃貸アパートの主流は月5～6万円前後。
- ☐ 持ち家取得の場合は2,000万円程度が目処になる。土地が500万円、建物が1,500万円程度。
- ☐ 土地の坪単価は8～10万程度。窪川では小規模な宅地が多くなる。
- ☐ 自己資金なしのフルローンが多い。
- ☐ 自己負担が減るとはいえ、定期借地は受け入れられにくいのではないかな。
- ☐ 窪川から十和・大正への通勤が町の問題になっていると思う。

②四万十町の住宅地としての特性について

- ☐ 窪川地区として見た場合に、核となる場所がない。候補はあるが中心性に乏しい。
- ☐ 田舎としての開発限界がある。
- ☐ 賃料などは、高知県自体が高い傾向にある。その中でも窪川地区のアパート家賃は高知市内よりも高いぐらいで、かつ空室が少ない。空いてもすぐに埋まる。
- ☐ 50坪の宅地では狭いという感覚を持たれる。宅地として活用できる土地が増えれば、持ち家も増えるのではないかな。
- ☐ 家を建てられる、あるいは建てやすい土地が少ないように思う。安芸市が宅地供給で成功したのは、単価を思い切って下げたから。
- ☐ エリアで見ると、窪川あたりまでは建築単価に大きな差がない。

③今後の住宅地開発の動向について

- ☐ 建て売り住宅は減るのではないかな。注文住宅が中心になっていくと思う。
- ☐ 空き家の活用は期待できるかも知れない。ただ、非水洗のトイレなどでは驚かれると思う。まず貸せる状態にするのが第一。収益事業としての魅力はない。あくまで人口定住を目的とすべき。
- ☐ クラインガルテンは都会人のニーズに合っているが、定住促進のイメージではない。
- ☐ 窪川が高知道の当面の終点となるのはプラスに影響するだろう。クラインガルテンも年金暮らしの高齢者などには喜ばれるのではないかな。
- ☐ リフォームへの取組みは必要だが、理想を高くすると難しい。
- ☐ 高知市内の賃貸住宅、特に学生向け物件などの小規模なものは極端に賃料が下がっている。
- ☐ 町営住宅がこれ以上増えると、賃貸事業者としては厳しい。
- ☐ 影野、川口などは人气が低い。

(4) 建築業協会へのヒアリング

①四万十町周辺の不動産物件の動向について

- ☐高知市などに比べれば、窪川周辺はまだ住宅建設がある方だ。
- ☐ローンが20年近くかかっても、最終的に自分のものになるというのは大きい。
- ☐地代は高い。
- ☐十和へ転入した人が「もっと便利だと思っていた」と漏らしていた。
- ☐（地元での就業よりは）通いが基本になっていくのではないかな。

②四万十町の住宅地としての特性について

- ☐住宅地としての魅力は見だしにくい。
- ☐高齢者の意見として、（陽が当たって）暖かい場所に家を建てたいという話があった。
- ☐町としてはよく取り組んでいると思う。職員も迷わず・頼らずの精神で自ら決断しているってほしい。

③今後の住宅地開発の動向について

- ☐空き家を壊すにしても売り買いするにしても、相談できる場所がない。もし窓口を用意していくとしても、町以外がやるのは難しいだろう。
- ☐もはや企業を誘致していくような時代ではない。
- ☐まずは地域で話し合うこと、考えること。区長も持ち回りの一年交替なら要らない。物事を決める会議にはその分野の知恵者、地域に通じた人を入れること。
- ☐「見直そう 四万十町」を掲げてはどうか。
- ☐何事も一気に進めようとするとう無理が出る。いきなり大成功をめざさず、ひとつひとつ取り組んで試していけばいい。
- ☐新しい庁舎ができれば、それにあわせて色々動き出すのではないかな。
- ☐ホビー館にしても、まちなかにあったらもっと人が来るはず。東又のB&Gにしてもロケーションが悪い。施設間の連携、まちなかへの集中が必要。

(5) 主な意見のまとめ

①持ち家取得の傾向について

- ☐ 持ち家を取得する場所、定住地としての一定の魅力は備えている。
- ☐ 高知市などの都市部よりもゆとりある住宅を、同程度の負担で持てることが前提である。
- ☐ 建物の建設費用は都市部とあまり変わらず、低廉な宅地を確保することが重要になる。

②賃貸アパートの供給について

- ☐ 家賃は高知市内と比べても安くない。
- ☐ 供給自体も多くない。

③住環境について

- ☐ 核となるエリアを形成していくことが重要である。
- ☐ 一定の生活利便を確保できることが重要である。
- ☐ 施設間の連携、回遊性を確保していくことが重要である。

④リフォームへの取組みについて

- ☐ 必要性は高いと考えられる。
- ☐ 負担をどう軽減していくのかが重要になる。
- ☐ できるところから取り組めるようにすることも重要である。

⑤空き家の活用について

- ☐ まずは活用できる状態にしていくことが重要である。
- ☐ 除却なども含めて、相談できる窓口を用意するのが重要である。
- ☐ 事業性よりは定住促進などに向けた投資と考えるべきである。

8. 現況のまとめ

(1) 世帯について

- 転出過多による人口減少が続いており、特に大正・十和地区で著しく減少しています。将来に向けても、さらなる高齢化が予想されます。
- 世帯の型では高齢単身や高齢夫婦世帯が多く、また親と子の世帯でも親がかなり高齢化しているケースも多いと考えられ、世帯の中だけで高齢者を支えられる条件を満たしにくくなっています。
- 一方で、将来的な住み方としては同居よりも隣居・近居を志向する世帯が多く、未婚の子どもへの回答では同居意向もかなり低いことから、高齢の親二世代が地域に残されるケースは今後も予想されます。
- また、地域活動や隣近所との付き合いの状況からは、4割程度の世帯が近隣との交流をあまり持たずに生活していることがうかがえます。

生活困難な「限界世帯」が今後も増加していく。

(2) 持ち家について

- 持ち家は一戸建が多く、特に高齢世帯はほとんどが持ち家です。
- 着工数は年ごとに波があるが固定的な減少傾向は見られず、住宅の供給に応じて一定の需要が喚起されていると考えられます。
- 町外からの転入者は全体の割合から見ると多くないものの、近隣の自治体よりも都市部からの転入が多くなっています。住替えに関しては、居住環境よりも就業や結婚などライフステージの変化がきっかけとなっているようです。
- 現時点では木造・持ち家・一戸建に居住していても、将来的にはそれ以外の住み方を検討している世帯が増えています。独立する世帯でも高齢化する世帯でもその傾向は見られ、近年の定住者も新築持ち家の取得を条件にしない可能性があります。
- 高知市などの都市部よりもゆとりある住宅を、同程度の負担で持てることが前提となっている可能性がありますが、建物の建設費用は都市部とあまり変わらず、宅地の価格が建設に踏み切る大きな要因となっていると考えられます。

ゆとりある低廉な住宅地が求められている。

(3) 借家・公営住宅について

- 民営の借家でも一戸建の借家が多く、その半数以上は家賃2万円未満です。
- 一方で一般的な賃貸アパートやマンションは5～6 万円程度の家賃となり、高知市近傍と比較しても高水準にとどまっており、また物件数も非常に少ない状況です。
- 長期にわたる入居で高齢化が進んでいる町営住宅団地では、建築時期の古さから狭小な住宅も多くなっています。
- 町営住宅と民間の借家とでは2万円近い家賃格差があり、利便性の高い地域では応募率が5～10倍となっています。

良質な賃貸住宅をニーズに応じて選ぶのが難しい。

(4) 住環境について

- 自然や人間関係への評価が高い一方で、生活利便や都市基盤などについては相対的に評価が低く、現存する医療施設や生活利便施設も高齢化により利用が困難になる不安があります。
- 今後の取組みとしては、安全の確保が最重要とされる一方で、自然の活用や賑わいの創出など、生活環境としての魅力の向上も強く求められています。
- 必要なサービスとしては高齢者対応が多く上がっており、子育て関係は相対的に少なくなっています。

自然と隣り合いながらもくらしやすい住環境が求められている。

(5) リフォーム、空き家活用等について

- 屋内での高齢化対応は徐々に進んでいると考えられるが、屋外での移動に関しては個別の不満も出ているなど、居住性向上に向けたリフォームの需要は少なくないと考えられます。
- また、耐震改修への意向も高まっていますが、持ち家でリフォームの実施実績が特に多くなるのが年収1,500万円以上の世帯であることを考えると、費用負担が理由で取り組めていない世帯も多いと考えられます。
- 空き家が増加していますが、その除却あるいは活用への転換が進んでおらず、住民不在のまま放置される傾向が見られます。
- 地域材を活用した住宅が多くなっている一方で、省エネルギー関連の取組みはあまり進んでいません。

住宅の改善はその大きな負担がハードルとなっている。

第二章 住生活の課題

1. 住宅政策の流れ

(1) 上位・関連計画など

①高知県住生活基本計画：平成19年3月

【計画期間】

平成18年9月に定められた国の全国計画に即して、平成18年度から平成27年度までの10年間を計画期間とする。なお、全国計画の見直しや社会経済情勢の変化、本計画に基づく取組みの評価結果に応じて、おおむね5年ごとに見直すこととする。

【住宅・住環境に関する課題と対応の基本的方針】

- ①住宅の安全性など、質の面で水準の低い住宅ストック
- ②地震や火災時に危険な市街地、住宅地
- ③高齢期や経済的困窮時などでも安心できる住まいの不足
- ④住宅ストックのミスマッチ、円滑な住宅取引環境の未整備
- ⑤まちや地域、コミュニティの活力の低下
- ⑥住まいづくりにおける地域資源、循環型資源の未活用

→

「安全な住まい、住環境の確保」
 「安心して暮らせる住基盤の実現」
 「住まいからの活力ある地域づくり」

【課題への対応のための各種体の基本的な役割】

① 県民

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。

② 住宅関連事業者

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まく良好な環境の創出に誇りと責任を持って取り組むこと。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。

③ 専門家・NPOなど

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、住民、事業者、公共団体の取組みを支援すること。

④ 市町村

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、地域の特性に応じたきめ細やかな県民への支援などの取組みを主体的に行うこと。

⑤ 県

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、市町村などの取組みに対して、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。

【目標の実現のための具体的取組みと目標達成状況の評価指標】

①住宅ストックの耐震性確保 <指標> 住宅ストックの耐震化率	☐ 普及啓発・相談受付の充実 ☐ 耐震診断・改修・建替の支援
②密集住宅地の安全性確保 <指標> 重点密集市街地の不燃領域率	☐ 密集住宅市街地の面的な整備 ☐ 密集住宅地内の木造住宅の耐震化
③津波からの避難先の確保 <指標> 避難場所までの避難に不安を持つ人の割合	☐ 津波避難ビルの指定 ☐ 津波避難施設の整備 ☐ 住宅の個別改修等による避難路の確保
④高齢期の安心の住まい確保 <指標> 高齢者のいる世帯の住む住宅のバリアフリー化率	☐ 高齢者向け賃貸住宅の供給 ☐ 公営住宅の活用 ☐ 自宅での安心な生活のためのバリアフリー化
⑤公的賃貸住宅の適切な管理・整備 <指標> 公営住宅の供給目標量	☐ 公営住宅の適切な管理 ☐ 必要な公営住宅などの整備・供給
⑥民間住宅ストックの有効活用 <指標> 新設住宅着工戸数に対する既存住宅流通量の割合	☐ 住宅ストックの質の改善、住宅性能の明確化 ☐ 犯罪防止に配慮した住宅の普及 ☐ 住宅ストックのミスマッチの改善、不動産情報の充実 ☐ マンションストックや既存住宅団地ストック等の適切な管理、有効活用
⑦都市部中心市街地の活力再生 <指標> 高知市中央部居住人口の増加率	☐ まちなか居住 ☐ 再開発や施設のリニューアルなど街の魅力向上 ☐ マンション管理組合の活性化 ☐ 都市計画法などの適切な運用
⑧定住促進・地域の魅力向上 <指標> 定住者向けの賃貸住宅、空き家情報等の提供を行う過疎地域市町村の割合	☐ 賃貸住宅や居住用の宅地の提供 ☐ 空き家の活用 ☐ 地域の街なみ、景観の整備 ☐ 地域の活力再生を展開する人材の育成
⑨地域産住宅の振興 <指標> 新設着工戸建て住宅のうちの木造住宅の割合（木造率）	☐ 地域産住宅の建設、地域産資材の活用 ☐ 地域産住宅の魅力づけ支援 ☐ 地域産住宅の普及啓発
⑩将来を育てる住教育の推進 <指標> 専門家等による住教育に関する授業を実施する小・中学校の割合	☐ 教育委員会と連携した住教育の普及 ☐ 住まいの出前授業などの実施

②四万十町総合振興計画：平成19年6月

【計画の構成と期間】

基本構想：平成19～28年度
 基本計画：平成19～28年度（平成23年度見直し）
 実施計画：毎年のローリングで向こう5年間分を策定

【人口推計】

人口：平成27年で17,443人、平成32年で15,715人、平成37年で13,981人

【基本構想：今後重視すべき推進課題】

- ◆木を伐って森を守り地域を元気にする仕組みづくり
- ◆地産地消の農業生産、農産物・同加工品の供給体制の拡充
- ◆団塊世代をはじめとする都市住民との交流、半住、定住（U・J・Iターン）の受入
- ◆高速道路の開通・延伸を考慮した対策の推進
- ◆ものづくり・もてなしのこころ、誇りを基礎とするワザや仕組みの創出とブランド化
- ◆住民あがての健康づくり・生きがいづくり（健康長寿のまちづくり）の推進
- ◆若者定住環境、子育て環境の整備
- ◆木を活かした高齢者や障害者に優しいまちづくり（ユニバーサルデザイン、バリアフリー）
- ◆芸術・工芸などに取り組む人たちや外国人にも開かれたまちづくり など

【基本計画：分野別施策（主に住宅政策にかかる施策を抜粋）】

- (1) 人と自然が共生する持続的循環型の地域社会づくり
 - ②環境との調和を考慮した基盤整備・生活環境づくり
 - ウ. 住環境の整備

本町では、住生活の質の向上を図るため住生活基本計画に基づき、ニーズに応じた住環境の整備に取り組み、住宅の建設や耐震補強、宅地の分譲を推進します。

また、町産木材を活かせるような施策も展開するとともに、公営住宅については長期的な需要動向を踏まえた計画的な整備を推進していきます。
- (3) 人ともものが動き輝いている地域づくり
 - ②四万十方式高密度作業路網をはじめ地域の持ち味を活かした林業の振興
 - ウ. 木材の需要拡大

（前略）公共施設の建築や住宅新築等に対する四万十町産材の優先利用の施策や利用促進策を講じます。
- (4) 地域内外の交流・連携が活発な地域づくり
 - ②都市住民との交流の促進
 - ウ. 移住（定住）者の受け入れの促進

本町では、移住希望者を受け入れ、地域住民との交流を推進するため、空き家調査の実施と情報発信等を行ってきましたが、今後はこれらの情報の充実（更新）等を行いながら、空き農地や空き店舗等を斡旋する仕組みづくりを目指します。

（中略）都市と地域の交流を通じて、地域の活性化及び移住・定住の推進を図る、滞在型市民農園の利用促進に取り組みます。

③窪川町住宅マスタープラン：平成11年3月

【住まい・まちづくりの課題】

人口・世帯の動きから見た課題	☐ 人口（特に若年層・UJIターン者・産業後継者）の定着 ☐ 世帯の小規模化、多様化への対応 ☐ 高齢化社会の進行への対応 ☐ 高齢者小規模世帯の増加への対応
都市構造上の課題	☐ 駅前・中心市街地の再整備 ☐ 交通利便性の向上 ☐ 効率的なまちの構造が必要
住まいづくりの課題	☐ 老朽化した町営住宅の建替え促進 ☐ 高齢化社会に対応した住まいづくり ☐ 住宅における地場産材の活用 ☐ 「自然の豊かなまち」の住宅面での実現 ☐ 多世代が楽しく暮らせる住まいづくり
住環境づくりの課題	☐ 周辺集落の再整備 ☐ 景観に配慮したまちなみの整備 ☐ 「自然の豊かなまち」の実現

【重点的に推進すべき施策】（参考：現在までの主な取り組み状況と今後の方向性）

施策内容	参考：主な取り組みの状況	参考：今後の方向性
☐ 町営住宅の計画的な建替	☐ 古市・東町団地を統合した金上野団地の建替が平成22年度に完了（42戸→39戸） ☐ 北琴平第一団地の建替に着手、平成24年度に完了予定（12戸→8戸） ☐ 黒石団地の非現地建替に着手予定	住宅確保要配慮者は増加が見込まれるため、既存住宅ストックにも活用促進が求められる
☐ 高齢者の共同居住に対する支援	☐ 高齢者支援住宅の建設	高齢者の居住安定に向けてより一層の推進が求められる
☐ 住み続けられる定住の場づくり	☐ 金上野団地における宅地分譲を開始	町営住宅に依存しない定住促進策への移行が求められる
☐ 四万十川に似合う住宅地の形成と四万十型住宅の検討	☐ 景観計画の策定町産材の活用促進	一般住宅への形態規制等についてさらなる周知が求められる
☐ 総合的な住まいづくり推進体制の整備	☐ 空き家調査・情報提供等を開始	既存集落以外でも定住を促進する取り組みが求められる

④四万十町高齢者福祉・介護保険事業計画（第5期）：平成24年3月

【計画期間】

平成24～26年度

【住宅関連施策の取組み内容（抜粋）】

第4章 高齢者福祉の充実 - 第2節 地域における安心な生活の確保

1 しやすい生活を支援するサービスの充実

(2) 高齢者の住まいと生活支援サービス

⑩高齢者支援住宅「青空」

高齢者等で、在宅生活に不安がある者に対して、少人数のグループ生活で家庭に近い生活環境を提供することにより、住み慣れた地域で健康的な生活が送れるように支援し、高齢者福祉の増進を図っています。

【実利用人数】平成21年度18人、平成22年度24人、平成23年度20人

【今後の方向性】地域のニーズに応じて、対象者の見直しを行い、必要な生活支援が行えるようにします。

⑪高齢者生活福祉センター「こいのぼり荘」

町内に居住する概ね65歳以上の一人暮らし、または夫婦のみの世帯で、高齢等のため独立での生活に不安がある人に居住場所を提供しています。

【実利用人数】平成21年度18人、平成22年度19人、平成23年度14人

【今後の方向性】今後も継続して実施します。

⑫高齢者生活支援ハウス「なごみ」

（⑪に同じ）

【実利用人数】平成21年度11人、平成22年度12人、平成23年度11人

【今後の方向性】今後も継続して実施します。

⑭住宅改造助成事業

要支援、要介護認定者および身体障害児・者の居住する住宅を、身体状況等に応じて安全かつ利便性に優れたものに改修、改築する費用の助成を行う事業です。（基準額100万円に対し、町・県よりそれぞれ33.3万円助成）

宅老所の改造についても本事業で行っています。

【実利用人数】平成21年度3人、平成22年度1人、平成23年度3人

【今後の方向性】介護保険の住宅改修が優先ですが、大規模な住宅改造が必要なケース等について、今後も継続して実施していきます。

⑮住環境の整備

町内における既存施設等を有効活用した住環境の整備を検討します。

【実施状況】事業実施には至りませんでした。

【今後の方向性】廃校施設および新規施設等による高齢者住宅について、民間事業所の参入と調整しながら、庁内関係課とも検討していきます。

(2) 社会潮流・国の住宅政策の動向

①国の住宅政策の方向

我が国における今後の住宅政策の方向として、平成 17 年 9 月に社会資本整備審議会住宅地分科会より「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」の答申が出されました。

町の住宅政策上も密接に関係する重要な事柄であるため、答申に至る過程や「中間とりまとめ」（平成 16 年 12 月）等も参考にしながら、住宅政策の方向性について整理します。

ア) 新たな住宅政策の背景

従来の住宅政策は、戦後の住宅不足解消を目的とする公営住宅制度・日本住宅公団・住宅金融公庫の三本柱で“住宅と住宅資金の直接供給”を支える構図を基本としながら、具体的な施策の展開では、住宅建設五箇年計画に基づく住宅の供給により、時代の要請にも対応しながら住宅不足の解消や居住水準の向上等を図ってきました。

しかしながら、人口減少社会・超高齢化社会の到来を目前に控え、また、国民のライフスタイルや家族形態の多様化により環境制約が高まるなど社会経済情勢が大きく変化する中、依然として低水準な住宅の質や住環境を改善しつつ、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消といった政策課題に対応した真に豊かさが実感できる住生活を実現するには、住宅取得をゴールとする新規供給支援型の“住宅政策”では不十分であり、住まい方や住環境・まちづくり・福祉等との連携などソフト面に重点を置いた、市場重視型・ストック重視型の“居住政策”へと転換を図る必要があります。

イ) 基本目標と主な施策の方向性

基本目標(1) 良質な性能、住環境および居住サービスを備えた住宅ストックの形成

◎住宅の基本的性能の確保と社会的課題への対応

◇安心・快適で健康的な住まいの実現と、地球温暖化の防止に貢献する省エネルギー化の推進

◎住宅地全体の安全性・快適性、良好なコミュニティが形成できる住環境の整備

◇人口・世帯の減少の進行により今後増加が予想される空き住宅・住宅地を地域のコミュニティづくりに活用できる方策の検討

◇人口減少社会の到来にともなう都市構造の変化を見すえた住宅市街地の整備

- ・都心や街なかに集まって住まうコンパクトな都市居住を重点的に推進
- ・ニュータウン等、計画的に開発された既存の住宅市街地を将来にわたり貴重な社会的な資産として有効活用方策の検討
- ・都市の外延化にともなって形成された住宅市街地は、新たに生まれる空間的余裕が居住環境の向上に貢献するようサポート

◎生活・福祉・健康・文化等優れた居住サービスの確保

◇保育所等福祉施設と公的賃貸住宅との併設やケア付き高齢者住宅の整備等、福祉・保健分野との連携の強化

基本目標(2) 多様な居住ニーズを適時的確に実現できる市場の環境整備

- ◎多様な選択肢が提供される住宅市場の整備
 - ◇都心・街なか・田園居住など、ライフステージやライフスタイルに応じた居住地選択の自由度の拡大に向けた施策の充実
 - ◇市場では供給されにくいファミリー向け賃貸住宅等の供給促進
 - ◇中古住宅が円滑に流通しうる環境整備
- ◎消費者が必要な情報を入手でき、安心して円滑に取引できる市場のルール・仕組みづくり

基本目標(3) 住宅の資産価値が評価・活用される市場の環境整備

- ◎国民の住宅の資産価値の確保に向けた取組みに対する的確な支援
 - ◇住宅地全体の環境を地域住民が良好に維持していくためのサポート
- ◎住宅が持つ利用価値を最大限に生かせる仕組みづくり
 - ◇持ち家の賃貸化やリバース・モーゲージ等、住宅の利用価値が発現しやすい制度インフラの整備

基本目標(4) 住宅困窮者が安定した居住を確保できる住宅セーフティネットの整備

- ◎公的賃貸住宅を中心とする住宅セーフティネットの機能向上
- ◎住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備

ウ) 住宅セーフティネットの機能向上に向けた取組みの方向性（中間とりまとめ）

1) 地域全体における住宅セーフティネット機能の充実にに向けた既存ストックの有効活用

戦後の住宅政策の中で住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしてきた公的賃貸住宅（公営住宅・特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅・都市再生機構賃貸住宅・地方住宅供給公社賃貸住宅）については、既存の住宅ストックを最大限に活用することを基本とし、それらの再編を図りながら、地域全体における住宅セーフティネット機能の充実にを図る必要がある。

2) 福祉との連携

高齢者・障害者等の社会的弱者や子育て世帯の居住の安定を確保するためには、地域における福祉施策との連携が不可欠である。

3) 活力ある都市・地域づくりのための公的賃貸住宅の活用

公的賃貸住宅は地域の重要な資産であることにかんがみ、土地の高度利用や団地の集約を通じて用地を創出し、これらを活用して都市・地域全体の機能の更新・増進を図るための再編等に積極的に取り組む必要がある。

4) 民間等の活力の活用

公的賃貸住宅を活用した都市・地域づくりを推進するにあたり、公共と民間のパートナーシップを基本的な考え方として、地域住民との協働や民間活力の導入をより一層進める必要がある。

②現行の法制度

近年の制度改正のうち、住宅政策の転換に大きく関わるものを以下に示します。

町の住生活の現況を分析する際の視点として、これら法制度が整備された背景にも配慮しながら、住生活の課題を抽出します。

ア) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 12 年 4 月施行）

[目的]

住宅の品質確保の促進と、住宅購入者等の利益の保護、住宅に係る紛争の迅速かつ適切な解決を図る。

[法の概要]

- ◇ 住宅性能表示制度の創設
- ◇ 瑕疵担保責任の特例
- ◇ 住宅に係る紛争処理体制の整備

イ) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年 10 月施行）

[目的]

民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向け住宅の効率的供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅情報を広く提供するための制度の整備を図り、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現する。

[法の概要]

- ◇ 高齢者向け優良賃貸住宅制度の創設
- ◇ 高齢者が円滑に入居し安心して生活できる賃貸住宅市場の整備
- ◇ 高齢者自らによる持ち家のバリアフリー化の推進
- ◇ 高齢者の居住安定確保のための基本方針の策定

ウ) 地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律（地対財特法）の失効（平成 14 年 3 月 31 日）

昭和 44 年の同和对策事業特別措置法の施行より 3 つの特別措置法に基づき実施してきた同和地区・同和関係者を対象とする特別対策は、地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律（地対財特法）が失効する平成 14 年 3 月 31 日をもって終了した。

このことにより、従来の地域改善向け住宅も一般公営住宅として管理されることとなった。

エ) 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正

——耐震化の促進に向けた目標設定と支援制度の拡充——（平成 18 年改正）

国は建築物の耐震診断・改修に関する数値目標などを盛り込んだ基本方針を策定し、都道府県は地域の実情に応じた耐震改修促進計画を作成する。

◇ 目標達成に向け、新たに小中学校や多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある住宅等について改修の対象を拡大。

◇ 所得税の控除や補助の拡充など、耐震改修促進のための支援・緩和制度を充実。

オ) 住生活基本法の制定（平成 18 年 6 月）

量的供給から質の確保への住宅政策の転換を明確に示した「住生活基本法」が制定され、9 月には同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定された。

同計画では、住生活の安定の確保および向上の促進に関する 4 つの目標を定めるとともに、これら 4 つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するため、15 項目からなる成果指標を定めている。あわせて、良質なストック形成や居住環境の確保のための指針となる水準を定めている。

カ) 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）の制定（平成 19 年 7 月）

「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」は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他の住宅の確保に特に配慮を要する者に対しての賃貸住宅の供給を促進するために定めたもので、同年 9 月に同法に基づいて基本方針が告示された。

この基本方針は、住宅確保要配慮者の範囲を示すとともに、公営住宅を真に住宅に困窮する者に供給する視点から、公的住宅の整備・管理に関しての基本的な事項や民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項を定めている。

2. 住生活の課題

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。

(1) 支え合いによってどんな世帯もそれぞれの暮らしを続けられる仕組みをつくる必要がある

山間部など旧町村の中心地から離れて居住する小規模集落などでは、高齢化や世帯の小規模化によってこれまでの生活を続けるのが困難になる可能性があります。

どのような世帯であっても住民自身が慣れ親しんだ生活のスタイルでくらし続けられるよう、支え合いによる持続可能な暮らしを実現する仕組みをつくっていく必要があります。

(2) 住宅および住環境の総合的な安全性を確保していく必要がある

地震や風水害などの自然災害に対する安全性は、住宅のみならず住環境も含めた総合的な対応が求められます。さらに、家庭内事故を起こさないためのバリアフリー化についても、建物の安全対策とあわせて進める必要があります。

一方で、低炭素社会への転換については、省エネルギー設備の導入や環境にやさしいくらし方への啓発など、できるところから着手できるような仕組みも必要です。

(3) 定住地として選ばれる低廉かつ良質な住宅地を供給する必要がある

四万十町への転居は、うるおいのある暮らしを求めるライフスタイルの転換であると同時に、都市部では望めないゆとりある居住を手に入れるための現実的な選択でもあります。

定住の促進にあたっては、呼び込む対象となる世帯がもっとも高く評価する魅力を、確実に維持していく必要があります。

(4) 多様なライフスタイルに対応できる賃貸住宅ストックを形成する必要がある

独立する若者や当面結婚等を考慮しない世帯、あるいは高齢化により利便性の高さを求める世帯は、町内で居住のニーズを満たせず、転出につながっていると考えられます。

転出抑制に向け、多様な居住スタイルを可能とする良好な賃貸住宅ストックを、町営住宅との役割や数量のバランスも考慮しながら、的確に供給していく必要があります。

(5) 一定の生活利便性を無理のない生活圏の中で確保できるようにする必要がある

高齢者だけでなく、子育て世帯や独身世帯なども、日々の生活にリスクを抱えています。

まちの核となるような人が集まるエリアを形成するとともに、既存の施設については相互の連携を高め、町内の回遊性を向上させていく必要があります。

(6) 空き家の活用や除却のあり方を地域が考え取り組めるようにする必要がある

地域の空き家をどうしていくのが望ましいのか、具体的にどう取り組めばいいのかを住民自らが検討・決断することで、放置される空き家の減少が見込まれます。

地域が主体的に空き家の活用へ取り組むため、法的な条件や活用の手法などを相談できる公的な窓口を用意するなど、環境整備を進める必要があります。

第三章 住宅政策の方向

1. 住宅政策の理念と方向

(1) 上位計画における町の将来像

四万十町総合振興計画の基本構想では、合併時の構想である「四万十町まちづくり計画」を受け、本町の将来像を

山・川・海 自然が 人が元気で 四万十町

と定めるとともに、その実現に向けたまちづくりのキャッチフレーズとして

自律と共生のまちづくりをめざして

を掲げています。

住生活基本計画においても、これら理念を継承するとともに、「住まいとくらし」の中でそれらを実現するために必要な考え方を示すものとします。

(2) 住生活基本計画の理念

四万十町に住むだれもが自律的に、共生しながらくらししていくためには、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

く人＞の視点では、高齢者のひとり世帯であっても、子育て最中の若い世帯であっても、年齢や収入や生活のスタイルに関わらず、安定した生活を送ることのできる住まいが確保できる必要があります。

く住まい＞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必要があります。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。

く住環境＞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組みで形成されている必要があります。

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。

(3) 住宅政策の取組み方針

施策展開に向けた全分野共通の取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町内に既にある資源を活かすこと

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はなかなか醸成できません。もとより、四万十町にくらし続け、あるいは他の地域から転入してくる人たちは、他にはない四万十町ならではの資源に魅力を感じているはずです。

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、既にある資源を積極的に活用した施策展開を重視します。

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幅広い住民の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、適切な規制・誘導を図っていきます。

⑤公営住宅等のストックを活用すること

公営住宅は、住宅セーフティネット法などでの位置づけにより、従来の低所得者向け住宅としての役割のみならず、民間賃貸住宅への入居が困難な世帯や、被災者・DV被害者などの住宅確保要配慮者の居住安定にも寄与することが求められるようになっていきます。

老朽化した住宅の建替えだけでなく、既存の住宅ストックの長寿命化も図りながら、多様な施策への活用を図っていきます。

2. 住生活の基本目標

(1) 居住の持続性の確保

～世代を重ねて住み続けられる、安定したくらしづくり～

本町の住環境を形成してきた居住者が、将来にわたって子を生み育て、その子ども世帯がまた町内で新しい世帯を構築するような、持続可能なくらしの実現が求められています。

経済事情や突発的災害などにより住宅困窮に陥っても町内での居住継続が保証されるよう、公営住宅を中心とした多層的な住宅セーフティネットを構築するとともに、日常生活をサポートする施設やサービスの展開により、世帯分離や少人数世帯化による町外転出を抑制していきます。

(2) 住空間の安全性の向上

～住まいの中でも外にいても、安全に過ごせる生活空間づくり～

阪神・淡路大震災などの教訓から、耐震改修促進法が施行・改正されるなど建物の安全性向上への取組みが進められてきましたが、先の東日本大震災では住宅のみならず住環境の安全性確保が重要であることが浮き彫りとなりました。

建物の耐震性能を確保することはもとより、二次災害や地震以外の自然災害も含め、住空間全体の安全性を高めていくことが重要です。

また、日常生活における家庭内事故の多くは高齢者や子どもが被害者となっていることから、高齢世帯に限らずあらゆる住居の安全性確保を進めていきます。

(3) 住宅ストックの性能と品質の保持

～ゆとりあるくらしを支える良質な住まいづくり～

地域の住宅ストックは、住環境や住文化を形成する重要な資源でもあります。それら住宅が良質かつ長く使えるものとなるよう、優良かつ多彩な住宅の供給促進を図り、さまざまな世帯の需要にも応えられる良質な住宅の安定供給を進めていきます。

また、ゆとりある住生活を実現するためには、住まいが世帯の状況に応じた適正な規模や設備を備えていることに加え、住宅の品質や性能の維持が容易であることが求められます。長期にわたり活用できる高品位な住宅が安心して取得できる市場の形成とあわせ、建物の維持管理や改修など、住宅の品質保持に向けた取組みへの支援を行っていくことが重要です。

(4) 環境にやさしい魅力的な住環境の形成

～水と緑に包まれたエコリッチ・ライフづくり～

持続可能な低炭素社会の実現による地球規模の温暖化防止が呼びかけられる一方で、東日本大震災に端を発する全国的な電力供給不安により省エネルギー・節エネルギーが改めて耳目を集めるなど、環境にやさしいくらしへの転換が進みつつあります。

自然環境と共生した、他の地域にはない「四万十町ならではのエコで豊かなくらし」の実証と提案に向けて、従来型の３Ｒ（リデュース、リユース、リサイクル）ともあわせた取り組みを進めていきます。

第四章 施策への展開

1. 住宅施策の体系化

前章で示した 4 つの基本目標の達成に向けた、今後 10 年間の計画期間における施策の展開を以下に示します。

居住の持続性の確保 ～世代を重ねて住み続けられる、安定した暮らしづくり～

施策の展開（1-1） 安定した居住継続への支援

これから子育て期間に入る世帯や、子ども世帯との分離により単身・夫婦のみ世帯となる高齢者世帯など住替えのニーズがある世帯に対し、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】

- 町営住宅を活用した子育て支援住宅制度の導入検討
- 町内の賃貸住宅に一時入居する若者への居住支援
- リバース・モーゲージの情報提供 など

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、真に住宅に困窮する低所得者に対して公営住宅の供給を行うとともに、被災・DV被害など突発的な住宅困窮に陥った住民に対しても、それぞれの事情に応じた住まいを速やかに提供できる仕組みづくりを進めます。

【主な取り組み】

- 公営住宅入居における優先枠の確保
- 町営住宅における入退去管理の適正化
- 町営住宅ストックの長寿命化 など

住空間の安全性の向上 ～住まいの中でも外にいても、安全に過ごせる生活空間づくり～

施策の展開（2-1）住宅の耐震性能・耐火性能の向上

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組みへの支援を行います。

【主な取組み】

- 耐震診断制度の活用促進
- 耐震改修への支援制度の導入検討
- 耐火・防火性能の高い住宅に関する情報の提供 など

施策の展開（2-2）地域の安全力の向上

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ていきます。

【主な取組み】

- 防災に関する情報の提供
- 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 など

施策の展開（2-3）家庭内事故の防止

住宅のバリアフリー化の推進を支援する制度の普及や、利用の実態に応じた新しい支援の必要性について検討を進めます。また、町営住宅においては、公営住宅等長寿命化計画に基づき、住戸内や共用部分のバリアフリー化を進めます。

【主な取組み】

- 住宅内のバリアフリー化に関する相談窓口の設置
- シックハウスやアスベスト等に関する情報の収集・提供
- 家具等の転倒・落下防止にかかる事例の紹介 など

住宅ストックの性能と品質の保持 ～ゆとりある暮らしを支える良質な住まいづくり～

施策の展開（3-1） 魅力的な住宅ストックの形成

新たに供給される住宅が、安全性・快適性・経済性を備え、良好な住環境を形づくる資源となるよう、住宅の性能や基準への適合状況などが消費者にもわかるようなしくみをつくるとともに、住民が主体となった地域の住環境形成への取組みを支援します。

また、既に市場に流通する住宅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。

【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 など

施策の展開（3-2） 既存住宅ストックの有効活用

リフォームやリノベーションなどにより既存住宅の付加価値を高めるための情報を発信し、建替によるスクラップアンドビルドを抑制します。また、市場に流通する物件や空き家の情報を収集するとともに、必要に応じて空き家を町営住宅として借上げるなど、民間住宅の既存住宅を積極的に活用します。

【主な取り組み】

- リフォームやリノベーションに関する情報の提供
- 不動産事業者団体と連携した情報発信の仕組みづくり
- 民間住宅の空き家の借上げ町営住宅としての活用 など

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組みを支援します。

また、町営住宅ストックの管理における民間活力の導入を検討します。

【主な取り組み】

- 住宅内のバリアフリー化に関する相談窓口の設置
- 住宅金融公庫の大規模修繕に対する支援制度の普及
- 町営住宅におけるや指定管理者制度等の導入検討 など

環境にやさしい魅力的な住環境の形成 ～水と緑に包まれたエコリッチ・ライフづくり～

施策の展開（4-1） 環境共生型居住の実現

構造や仕様によって CO₂ 排出量や電力消費を抑える環境共生住宅や省エネ基準適合住宅の供給を促進するとともに、省エネルギー型の住宅内設備等の導入事例や技術的な情報等を提供します。また、住民による緑化活動や景観形成活動への支援を行います。

【主な取り組み】

- 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
- 緑化推進助成制度の普及
- 省エネルギー改修に対する補助制度等の普及 など

施策の展開（4-2） 地域に根ざした資源活用型のストック形成

住宅の解体や建設にかかる環境負荷を低減する手法について、事業者等への周知を図るとともに、それら再生型の手法によって整備された住宅の情報を住宅取得者に提供します。また、既存の町営住宅団地においては、建物の長寿命化を行うための改善事業を実施します。

【主な取り組み】

- 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
- 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
- 空き家バンク制度の活用促進 など

2. 重点的に取り組む施策

(1) 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、建物の耐震性能の向上に向けた支援をより一層推進するとともに、住まいの総合的な安全性の確保に向け、バリアフリー化改修など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、地域の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とあわせて、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】

- 耐震診断に対する助成制度の普及
- 耐震改修に対する支援制度の検討
- 住宅に関する防災対策や防災設備の普及・啓発 など

【参考イメージ】

【参考】 住宅耐震化促進事業の案内
(高知県庁ホームページ)

【参考】 耐震改修のすすめ
(高知県パンフレット)



高知県

【参考】 木造住宅耐震対策への補助制度 (高知県)

事業名	内容	対象	費用負担
木造住宅耐震診断補助事業	住宅の所有者の求めに応じて市町村が耐震診断士を派遣し、木造住宅の耐震診断を実施		30,000円を公費で負担(国、県、市町村)、3,000円は申請者負担
木造住宅耐震改修設計費補助事業	耐震診断で評点が1.0未満で倒壊の可能性がある住宅を補強する目的で耐震改修設計を行う住宅の所有者に要する費用の一部を補助	昭和56年5月31日以前に着工した既存の在来工法木造住宅	要する費用の2/3かつ20万円を上限として補助(費用負担:国10万円、県5万円、市町村5万円)
木造住宅耐震改修助成事業	耐震診断で評点が1.0未満で倒壊の可能性がある住宅を補強工事によって評点1.0以上とする場合に、要する費用の一部を住宅の所有者に補助		要する費用に対し60万円を上限として補助(費用負担:国27万円、県16.5万円、市町村16.5万円)

(2) しまんと流“エコリッチ・ライフ”の実現

【概要】

住まいの周りの緑化や省エネルギー対策など、毎日の生活の中で身近でできるところから住まいや住環境を変えていく取組みを支援するとともに、新しい制度や先進的な事例を紹介します。

また同時に、四万十町ならではの「環境との共生」と「豊かなくらし」の両立を目指すくらし方の提案を集め、紹介することで普及をめざします。

また町営住宅の建替・改善事業においては、環境に配慮した住まいのモデルとなるべく、積極的な環境対策とあわせ、町産材の活用に取り組みます。

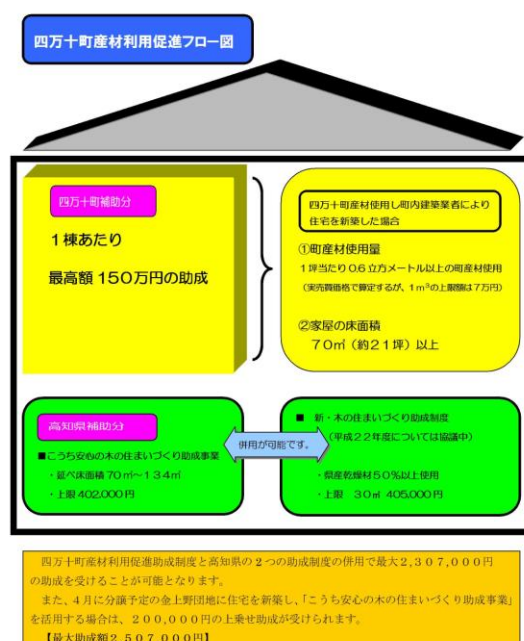
これらの取組みを町外にも広くアピールし、都市部からのUJIターンや週末居住等からの地域への定着を促します。

【具体的な取組み】

- 壁面緑化や屋上緑化、生垣設置などの地域活動への支援
- 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
- 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
- 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 など

【参考イメージ】

【参考】 四万十町産材利用促進事業の概要



■四万十町産材利用促進助成制度フロー図



(3) 生涯現役を支えるシルバー・グループ・ハウジング

【概要】

ケアに必要な高齢者が集住する従来型のシルバーハウジングに加え、畑作など現役で働いている健常者も混住するグループハウジングのための施設を地域ごとに整備します。

既存の施設福祉サービスとも連携しながら、高齢者にとって安心な施設とすると同時に、畑作等で得られた農作物を施設の食堂で提供したり、来客者用に販売するなど、ただ福祉的な施設として居住を提供するのではなく、居住者お互いの支えあいによる自立生活を支援する仕組みを検討します。

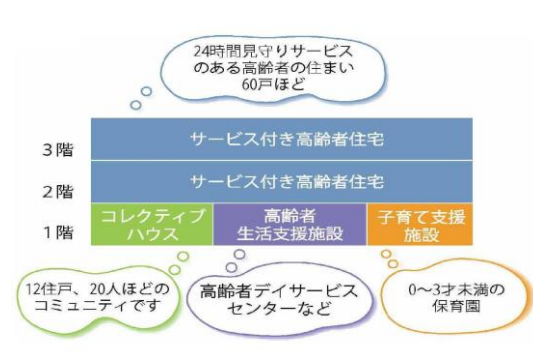
既存の町営住宅等の建替や改善事業と連携し、若者向け定住住宅等と併設することで、ジェネレーションミックスや若者の職場確保にも寄与します。

【具体的な取り組み】

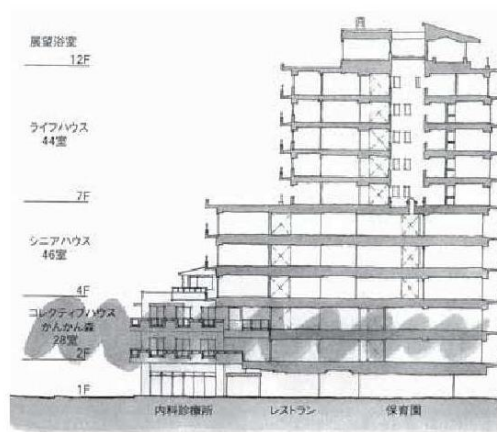
- 健常者も含めた町営施設におけるコレクティブハウジングの検討
- 町営住宅におけるジェネレーションミックス
- 社会福祉協議会との連携による町営住宅を利用した施設福祉サービスの検討 など

【参考イメージ】

【参考】 (仮)コレクティブハウス染谷川プロジェクト（群馬県住宅供給公社）



【参考】 コレクティブハウス「かんかん森」の概要



「日暮里コミュニティ」の断面図

「かんかん森」は、上層階に高齢者住宅が入り、1階に内科診療所や保育園がある複合居住施設「日暮里コミュニティ」の2・3階にあることが特徴です。

(4) 良質な公営住宅等ストックの形成と維持

【概要】

四万十町公営住宅および改良住宅ストック総合活用計画（平成 22 年 6 月）に基づき良質かつ低廉な公営住宅等を供給することで、低額所得者や高齢者、子どもを育成する家庭など住宅の確保に特に配慮が必要となる世帯（住宅確保要配慮世帯）の居住の安定に資する住宅セーフティネットの構築を進めます。

四万十町公営住宅等長寿命化計画（平成 22 年 2 月）に基づき、住宅ストックの性能・品質を長期にわたり確保するための適切な維持管理や改修を進めます。また、予防保全的な維持管理や仕様のアップグレード等により修繕周期の延長を図り、公営住宅等のライフサイクルコストの縮減に努めます。

【具体的な取組み】

- 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
- 老朽化した町営住宅ストックの計画的な建替
- 町営住宅ストックの計画的な改善と適切な維持管理 など

【参考イメージ】

【参考】 町営住宅金上野団地（平成 22 年建設）



第五章 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。

【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。 ○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。
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、法に基づく住宅政策のPRに努める。 ○住宅政策に関連する各種事業の積極的な推進を図る。 ○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」を進めます。

また、環境政策や生涯学習といった市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、誰にどれだけ効果があったのかというアウトカム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。

参考資料

1. 策定委員会

(1) 委員等名簿

役職	氏名	所属・組織・団体
委員長	川村 英子	四万十町区長連絡会会長（住民代表）
副委員長	渡部 睦	副町長（町代表）
委員	武内 洋介	大正総合支所長（地域代表）
委員	岡本 順一	十和総合支所長（地域代表）
委員	岡 澄子	教育次長
委員	左 脇 淳	企画課長
委員	山 脇 一生	環境課長
委員	山川 明彦	健康福祉課長
委員	樋口 寛	総務課長
委員	埴田 龍雄	高知県須崎土木四万十町事務所所長（アドバイザー）
委員	松井 陽明	四万十町建築業協会会長（有識者代表）
事務局	佐竹 一夫	建設課長
	吉岡 孝祐	建設課副課長
	西岡 健二	建設課主幹
	昭和株式会社（草野裕司、廣畑健介、長谷川俊輔、上尾和也）	

(2) 委員会開催日程

開催	日時	主な協議事項
第一回	平成 23 年 8 月 25 日 13:30～	○ 計画策定の流れと現況の分析報告 ○ 住民アンケート実施内容の検討 ○ 関連施策・事業の抽出
第二回	平成 23 年 11 月 10 日 9:30～	○ 住民アンケート・事業者ヒアリング実施報告 ○ 住生活の課題の確認 ○ 基本理念の検討
第三回	平成 24 年 1 月 19 日 13:30～	○ 住宅政策の方向 ○ 施策への展開

2. 関係調査

(1) 意識調査

内容	実施時期	概要
四万十町「住まいと暮らしのアンケート」	平成 23 年 9 月 1～12 日	○ 配付 1,500 世帯 ○ 回収 597 票 (回収率 39.8%)
不動産事業者ヒアリング	平成 23 年 10 月 7 日	○ 建築士協会 ○ 宅地建物取引業協会 ○ 建築業協会

(2) 実施状況等調査

内容	実施時期	所管
所管課実施状況等調査	平成 23 年 6 月 20～27 日	十和総合支所地域振興課、大正総合支所、 企画課（ふるさと支援/広報公聴/集落担当 職員/地域自治区/自治基本条例/住民自治 /定住促進/地域審議会）、生涯学習課（生 涯学習/高齢者/人権教育）、上下水道課、 総務課、町民課、環境課、建設課、農林水 産課、健康福祉課 全 20 部署
所管課ヒアリング調査	平成 23 年 6 月 28・29 日	

3. 用語の解説

【あ】

●アウトカム

成果という意味の英語で、研究がもたらす本質的な成果のことを指す。論文や特許の数といった外形的なものではなく、実際に社会にどんな影響を与えたかを評価すべきだという考えから、注目されるようになった。

●アスベスト

石綿のこと。繊維状の鉱物で、耐久性・耐熱性・耐薬品性・電気絶縁性などに優れ安価であったため建設資材等のさまざまな用途に広く使用されてきたが、近年、飛散した石綿繊維を長期間大量に吸入することによる健康被害について指摘されるようになった。

●エコ

Ecology（エコロジー）の略。人間も生態系の一員であるとの視点から、人間生活と自然との調和・共存をめざす考え方。

●NPO

Non Profit Organization の略。民間非営利法人組織のことで、元々はアメリカ国内の制度で認められた民間の非営利法人を指す。

【か】

●瑕疵担保責任

売買契約において、買主が売主から目的物の引渡しを受けたものの目的物に隠れた瑕疵があることが判明したとき、買主がこれを知らず、かつそのために契約の目的を達することができないときは、買主は契約を解除することができる。この条件を満たさないときは、損害賠償請求のみをすることができる。

●CASBEE（きやすびー）

Comprehensive Assessment System for Building Environment Efficiency（建築物総合環境性能評価システム）の略称。建築物の快適な環境の確保及び建築物にかかる環境への負荷の低減を図るため、環境性能効率（BEE）という新たな概念に基づき、建築物の環境への配慮について総合的に評価するシステム。

●給与住宅

企業や官公庁がその従業員に対して有償あるいは無償で賃貸する住宅。社宅・官舎・独身寮など。

●居住面積水準

住生活基本計画（全国版）で定められた、世帯人員別ごとに満たすべき住宅規模の水準。

●クラインガルテン

「小さな庭」の意味のドイツ語。ドイツを初めとするヨーロッパで盛んな市民農園の形態の一。比較的広い区画を長期間にわたって賃貸するもの。ラウベと呼ばれる小屋を備える。

●ケアハウス、ケア付き住宅

障害者や高齢者が地域で安心して生活できるよう、各種のケアサービスを提供する住宅。緊急時の通報システム、入浴・給食サービス、介護サービスなどがある。

●公営住宅

公営住宅法の規定による国の補助によって、地方公共団体が建設・買取りまたは借上げを行う、住宅に困っている低額所得者のための賃貸住宅。民間賃貸住宅とは異なり、入居者資格や制限が定められている。

●コミュニティ

地域共同体または地域共同社会のこと。

●コミュニティバス

地域共同体や地方自治体が住民の移動手段を確保するために運行するバス。

●コレクティブハウス

集合住宅の形態の一。独立した居住スペースの他に、居間や台所などを共同で使用できるスペースを備えたもの。住民同士の交流や、子育て・高齢者などの生活支援に有効とされる。

【さ】

●再生可能エネルギー

有限で枯渇の危険性を有する石油・石炭などの化石燃料や原子力と対比した、自然環境の中で繰り返し起こる現象から取り出すエネルギーの総称。自然エネルギーとリサイクルエネルギーを指すことが多い。

●3R（さんあーる）

Reduce（リデュース：廃棄物の発生抑制）、**Reuse**（リユース：再使用）、**Recycle**（リサイクル：再生利用・再資源化）の頭文字をとった言葉。環境にできるだけ負荷をかけない循環型社会を形成するための考え方。

●ジェネレーションミックス

将来の急激な高齢化や施設整備等の集中を避けるため、団地や地域内の世帯が特定の年齢層に集中しないようにすること。

●シックハウス

新築やリフォーム工事の後に起こる目の痛み、めまい、吐き気などのアレルギー性の症候群。建材や塗料、家具などから発散する揮発性の有機化合物が原因とされる。

●指定管理者制度

地方公共団体が設置した公の施設の管理運営を、設置者の指定する民間事業者を含んだ法人・団体に行わせる制度。受託者の創意工夫による事業展開や経費の削減効果などが期待される。

●住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭など住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

●住宅セーフティネット

経済的な危機に陥っても、社会的な制度や対策によって最低限の居住安定を保障する考え方。低所得者や高齢者、災害被災者、一人親世帯、DV被害者などに対し安全で良質な住まいを提供することを中心としている。

●住宅性能表示制度

住宅の性能を事前に比較・検証できる表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価する第三者機関を設置し、住宅の品質確保を図ることを目的とした制度。

●住宅ストック

元々のストックは持ち前の在庫を指す経済用語で、ここでは特定の時点で存在する住宅の総量のこと。

●省エネルギー

石油・電力・ガスなどのエネルギーを効率的に使用し、その消費量を節約すること。省エネ。

●シルバーハウジング

公営住宅等を手すりや緊急通報装置の設置等によって安全や利便に配慮した設備・仕様とし、同時にデイサービスセンター等の福祉施設の併設、またはLSA（ライフサポートアドバイザー）を配置することによって高齢者の生活を支援する制度。

●スクラップアンドビルド

老朽化したり陳腐化したりして物理的または機能的に古くなった設備を廃棄し、高効率の新鋭設備に置き換えること。

●生活利便施設

日常生活上の利便に供せられる施設のこと。具体的には各種店舗、診療所、集会所、遊び場などのこと。

【た】

●地球温暖化

地表の大気や海洋の平均温度が長期的に上昇する現象。近年は人間の活動などによる温室効果ガスの増加を要因とする急激な温暖化が懸念されている。

●津波避難ビル

津波からの避難地が確保しづらい平野部や海岸集落などで、一時的な避難のために利用する堅固な中高層の建物。

●低炭素社会

最終的な二酸化炭素の排出が少ない産業・生活システムを構築した社会。

【は】

●バリアフリー

空間の移動や器具の利用等に際して、障害（バリア）から解放されている（フリー）状態のこと。

●ユニバーサルデザイン

障害の有無や年齢、人種や性別の相違、個人の癖などによる使い勝手の違いを設計の段階から配慮し、可能な限り多くの人々が利用しやすい状態を効率的に実現する手法。

【ら】

●ライフサイクルコスト

製品や構造物などについて、製造・調達から使用期間中、最終的な廃棄までの各段階で発生するコストを総合計したもの。

●ライフスタイル

生活の様式や営み方。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方を指すこともある。

●ライフステージ

人間の一生において節目となる出来事（出生、入学や卒業、就職、結婚や出産、子育て、退職など）によって変化する生活環境を、舞台の切り替えになぞらえた表現。

●リノベーション

リフォームよりも大規模な改修工事の事。既存の骨格（構造）だけを残し、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりする。

●リバース・モーゲージ

持家などの資産を担保に、金融機関や自治体から高齢者が定期的に融資を受け、死亡後は相続人が担保を売却処分して借入金を一括返済する制度。

●リフォーム

建設後、年数を経て陳腐化した建物の内装や外装、設備、デザインなどを改良すること。

【わ】

●ワンストップ

1 か所で用事が足りること。1 か所で何でも揃うこと。

四 万 十 町 住 生 活 基 本 計 画

発行：平成 24 年 3 月

編集：四万十町 建設課

〒786 - 8501

高知県高岡郡四万十町茂串町 3 番 2 号

電 話：(0880) 22 - 3120 (直通)

F A X：(0880) 22 - 5040

メール：info@town.shimanto.lg.jp