

四 万 十 町 住 生 活 基 本 計 画

（令和8年改定版）

第1回策定委員会

資料1 住生活の現況と課題

令 和 7 年 1 0 月

四万十町建設課

【第1回委員会の検討範囲】

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	18
5 住民アンケート調査結果	30
6 関係団体ヒアリング調査結果	64
7 施策への取り組み状況	68

8 四万十町の住生活の課題(仮)	74
------------------------	----

9 住生活の理念、将来像	
10 住生活の基本目標、施策体系	
11 重点的に取り組む施策	
12 実現化方策	

【第2回委員会以降で検討を予定する範囲】

1 計画策定の目的と位置づけ

(1)改定の背景

令和3年3月、国は住生活計画(全国計画)を改定し、地方創生の成果や新型コロナウイルスのパンデミックの影響、熊本地震や西日本豪雨などの激甚災害の復興における知見などを反映した新たな住生活の基本目標を掲げるとともに、住宅関連市場の活性化に向けた具体的な取り組みを明記しました。

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、平成30年3月には中間改定を行ってきましたが、国の政策・計画の見直しや近年における経済情勢の大幅な変化、さらなる自然災害等の激甚化を受け、全面的な改定を行います。

(2)計画期間

「四万十町住生活基本計画(令和8年改定版)」の計画期間は、令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間とします。

なお、計画期間の中期において、必要に応じて見直しを検討します。

(3)政策体系上の位置づけ

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。他分野の主要な計画とも連携しながら、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と対比できるよう配慮します。

2 近年の住宅政策の流れ

(1)住生活基本計画(全国計画):令和3年3月

【基本的な方針】

①「社会環境の変化」からの視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標2 激発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

②「居住者・コミュニティ」からの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

③「住宅ストック・産業」からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

【令和3年改定で新たに定められた成果指標】

●DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合	0%(令和2)→100%(令和7)
●地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合	－(令和2)→5割(令和7)
●危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率	面積:約2,220ha(令和2) →おおむね解消(令和12)
	【うち地域防災力の向上に資するソフト対策】 約46%(令和2)→100%(令和7)
●民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	約1割(平成30)→2割(令和12)
●高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	17%(平成30)→25%(令和12)
●高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.5%(平成30)→4%(令和12)
●居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	25%(令和2)→50%(令和12)
●住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合	15%(令和元)→50%(令和12)
●住宅ストックのエネルギー消費量の削減率(平成25年度比)	3%(平成30)→18%(令和12)
●市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	9万物件(平成27年5月～令和2年3月) →20万物件(令和3～12)

(2)高知県住生活基本計画:令和3年3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・支えるこうち・活かすこうち・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が進めていく、地震等災害から生活を「守る」、いくつになっても生き活きと「支え合う」、恵まれた自然環境や地域資源を「活かす」、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」の6つのことから】

南海トラフ地震など災害に備える	耐える住まい、避難しやすいまち、仮住まいへの備え 事前復興の観点による被害が少ない住まいの確保
みんなが暮らしやすい	バリアフリー化、福祉、コミュニティ、利便性
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
高知の素材を使う	木材、和紙、薪炭、木質ペレット、竹、漆喰
まち・いえ両方のストックを活かす	市街地再生、空き家活用
余計なエネルギーは使わない	環境にやさしいエネルギーの使い方

【基本方針に沿った取り組みの視点】

住宅や住環境の特性	行政上の視点
●住宅は、生活を営む上で、誰にとっても欠くことのできない基本的な生活基盤です。 ●住宅は、基本的には、居住者のそれぞれのニーズに応じて、居住者自らの努力によって確保され、利用されるべきものです。 ●一方で住宅は、それが建つ地域やまちを形づくるものであり、地域社会や生活環境の重要な構成要素です。 ●住宅の流通や建設に関する情報や知識は、社会の中で偏在していたり、不足していたりすることが一般的です。 ●住宅の周辺環境を含んだ住環境については、各住宅の所有者個別の対応だけでは、改善することが困難です。	●県民が、その生活のために最低限必要な、安全で一定の質を備えた住宅の確保や、生涯安心して暮らせるような住宅の確保については、行政がある程度の支援を行う必要がある。 ●地域における住宅のさまざまな取引がなされる場（民間市場）において、県民や各種の事業者などの市場参加者だけでは、市場が最適な状態とならず、結果として県民にとって必要な住宅が円滑に、十分に供給されない場合には、行政が必要な市場の補完、誘導などを行う必要がある。

【基本方針にもとづいた目標と具体的な取り組み】

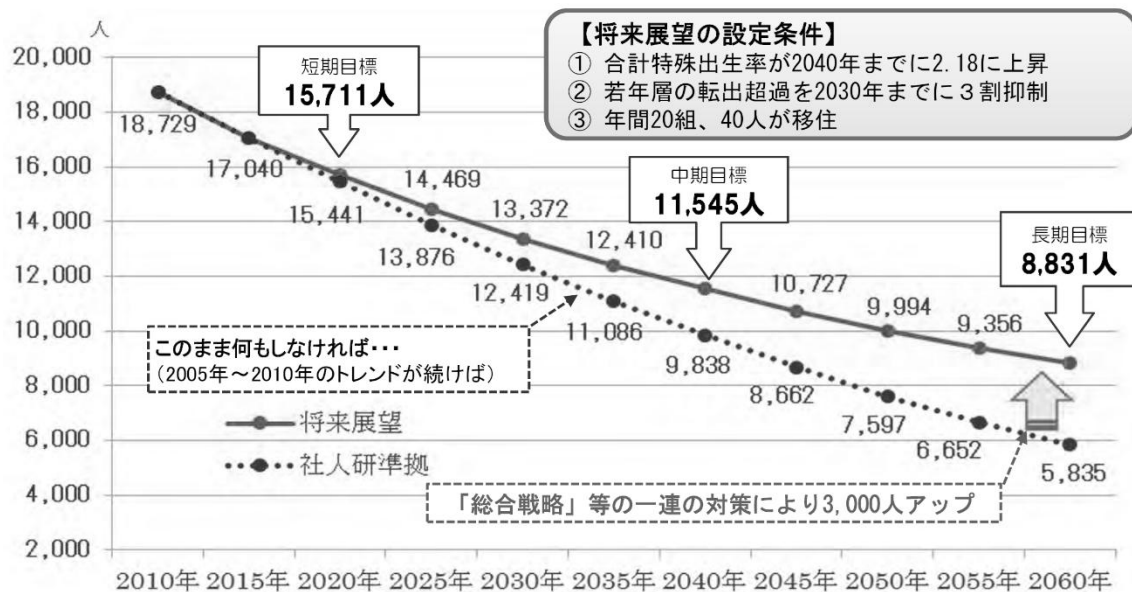
基本理念	基本方針		目標	具体的な取り組み	
みんなあですめる「こうちすまい」 く守るこうち・活かすこうち・支えるこうち・つなぐこうち・育むこうち・ずっと「こうち」	『心配がいらん家（住まい）に、みんなあが住める社会（環境）をめざさんかえ』	その1 南海トラフ地震はどだいらいき、負けんようにかまえちよき ～南海トラフ地震など災害を強く生き抜く住まい方を準備する～	目標(1) 住宅ストックの耐震性の確保	①耐震対策の必要性の啓発・体制整備	
				②民間住宅の耐震診断・改修の支援	
				③住宅やブロック塀等の改修等による避難路の安全性の確保	
				④公営住宅など公的住宅の耐震化の推進	
			目標(2) 密集市街地の安全性の確保	①密集市街地の整備	
			目標(3) 被災者の住まいの確保	①応急仮設住宅の供給体制の整備	
				②住宅の早期復旧・復興体制の整備	
			目標(4) 事前復興の観点による津波の被害がより少ない住まいの確保	①高台移転や建築敷地のかさ上げなど地域の実情に応じた事前復興対策の検討	
	『楽しゅうて、みんなあにやさしい自慢のまちをめざさんかえ』	その2 こじゃんと元気で長生きが一番やさき ～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～	目標(5) 安心して住むことができる公営住宅など公的住宅の供給	①公営住宅などの適切な管理・供給	
				②公的住宅の整備	
			目標(6) 民間における安心して暮らせる住まいの確保	①高齢者や障害者等向けの賃貸住宅の供給	
				②民間住宅のバリアフリー化等の促進	
				③安心して子育てできるセーフティネット住宅などの普及促進	
			その3 人と人とが触れあって、まっこと高知のえいくがわかるがやさき ～良心市の文化が息づくコミュニティに住まう～	目標(7) 中心市街地の活力再生	①良質な住宅の供給によるまちなか居住の促進
					②拠点となる施設の整備
目標(8) 魅力ある地域の実現	③安全・安心なコミュニティの形成				
	④良好な景観や街なみの形成				
『みんなあが心豊かに暮らせる「こうちすまい」をつくり・育み・未来につながんかえ』	その4 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～	目標(9) 県産材を使った良質な木造住宅などの普及促進	①住宅や宅地の供給、住宅ストックの活用による定住の促進		
			②地域の機能、活力の維持向上の促進		
			③地域の街なみ、景観の整備		
	その5 未来のおらんく（「こうちすまい」）をみんなあでつくらんかえ ～未来の高知のために愛着の持てる住まいづくり～			④空家等対策の推進	
				目標(10) 「こうちすまい」づくりのための住情報の充実・市場環境の整備	①民間・公的住宅における県産材の活用
					②優良な木造住宅の普及促進
					③地域に適した木造住宅や地域産建材の普及啓発
				①住生活に関する相談窓口相互の情報共有と連携	
				②多様なニーズに応じた住情報の提供、住環境に関する啓発	
				③安心して既存住宅の流通・承継ができる市場環境の整備	

(3)四万十町人口ビジョン:平成27年11月

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



(4)四万十町デジタル田園都市構想総合戦略:令和6年3月

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らせるまちづくり
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	施策の基本的方向	数値目標
1 地域の特性を生かした雇用を創出する	1-1地場産業の強化 1-2外商の強化	■新規就農者数:4年間で120人 ■起業・創業者数:4年間で20人
2 四万十町への新しい人の流れをつくる	2-1移住・定住の促進 2-2交流・関係人口の拡大 2-3四万十川の保全・活用	■移住者数:4年間で600人 ■人口の社会動態: 4年後に年間△30人までに抑制
3 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる	3-1結婚支援策の推進 3-2出産・子育て環境の充実	■出生数:4年後に年間100人以上 ■総人口に占める年少人口の割合: 4年後に9.0%以上
4 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守る	4-1将来を担う人材の育成 4-2安心してらせるまちづくり	■人材育成を通じた企業・事業プラン 実現件数:4年間で6件 ■自主防災組織の活動率: 4年後に100%

(5)四万十町総合振興計画―改定版―：令和4年3月

【計画の構成と期間】

基本構想：平成29年度から令和8年度の10年間
 後期基本計画：令和4年度～令和8年度の5年間
 実施計画：ローリング方式により向こう3か年分を毎年度策定

【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

【後期基本計画：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・水産業の振興	町産材の流通・販売体制の強化	町産材利用推進方針に基づく公共建築物等への町産材利用を進めるとともに、木造住宅の建築推進など地域内消費の促進や、木材加工施設の機能強化を図り、町外・県外等への販路拡大に取り組みます。
(6)交流の促進	移住の促進	地域おこし協力隊員の採用等、移住のきっかけづくりとなる機会や支援を拡充するとともに、定住住宅の整備や空き家等を活用した移住者に対する住環境の整備に取り組み、あわせて生活情報や求職情報等を一元的に提供するなど、暮らしたいと思われる受け入れ態勢の整備を図ります。
(7)子どもを 生み育てる 環境の充実	子育て世代の定住 環境の充実	子育て世代が地域で安心して暮らせる住環境の整備について、移住を促進する視点での取り組みも含めた若者の定住を促進する支援の拡充を図り、希望する地域での定住促進を図ります。
(10)住民主体 の地域づく りの推進	中山間地域定住の 促進	中山間地域や集落の活力を維持していくため、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す。
(14)高齢者福 祉の充実	高齢者の住まいの 確保	高齢者が要介護状態になっても、できる限り住み慣れた地域で過ごせるよう、ニーズに応じた自宅のバリアフリー化や多様な住まいの情報提供など適切な住まいの支援に努めます。また、高齢者の孤立防止や子育て支援等を踏まえ、同居するためのリフォームや二世帯住宅等世代間の支え合いを推進します。
(15)障害福祉 の充実	障がい者等に対す る経済的支援の充 実	障がい者の生活支援とともに家族の負担が軽減されるよう、自立支援医療費の支給、重度心身障がいのある人に対する医療費を助成するとともに、各種福祉手当や減免制度の周知、また日常生活用具の給付など、その利用を促進します。
(17)脱炭素・ 循環型社会 の推進	公共施設の脱炭素 化の推進	環境負荷の低減に配慮した断熱・通風・採光等の性能の高い設計、高効率設備の導入、太陽光発電システムや木質バイオマスエネルギーの利用、照明機器のLED化等の導入を検討し、公共施設の脱炭素化を目指します。
(18)まち・く らしの基盤 整備の推進	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。
	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塗替え及び老朽化した設備の改修に努めます。
(19)安全・安 心の確保	地震・津波対策の 強化	個人住宅やブロック塀の耐震化、老朽住宅の除却等を積極的に行い、災害発生時に緊急輸送道路や避難経路の機能を損なわないよう努めるとともに、避難所の耐震化や運営マニュアルの作成等、住民自らが行う自助・共助対策を総合的に推進していきます。
	治山・治水事業の 推進	豪雨等による土砂災害や水害に備え、危険個所の調査に基づく対策を推進します。特に中心市街地の浸水被害対策については、関係機関と連携して計画的に取り組みます。

(6)四万十町空き家等対策計画:平成28年12月

【計画期間】

平成28年度から平成32年度まで

【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(㎡)	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的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

(7)近年の主な法改正の動き

①脱炭素・省エネ関係

- (ア) 品確法の改正〔令和4年10月施行〕
長期優良住宅との連携強化、省エネ性能の向上など。
- (イ) 長期優良住宅法の改正〔令和4年10月施行〕
災害リスクへの配慮を追加。
- (ウ) 建築基準法の改正〔令和6年4月施行〕
大規模木造建築における部分的な木造化の促進など。
- (エ) 建築物省エネ法の改正〔令和7年4月施行〕
新築建築物への省エネ基準適合を義務化。

②防災・国土強靱化関係

- (オ) 盛土規制法の施行〔令和5年5月施行〕
旧宅地造成等規制法を抜本的に改正、危険な盛土等を全国一律で規制。
- (カ) 災害対策基本法の改正〔令和7年7月施行〕
防災DX・備蓄の推進、宅地の耐震化(液状化対策)の推進など。

③住宅セーフティネット関係

- (キ) 障害者差別解消法の改正〔令和6年4月施行〕
住宅提供における合理的配慮を努力義務化。
- (ク) 生活困窮者自立支援法等の改正〔令和7年4月施行〕
居住支援の強化、住宅施策との連携など。
- (ケ) 住宅セーフティネット法の改正〔令和7年10月施行〕
終身賃貸借、福祉施策との連携など。

④空家等対策関係

- (コ) 所有者不明土地法の改正〔令和4年11月施行〕
土地の所有者情報把握、利用の円滑化など。
- (サ) 空家特措法の改正〔令和5年12月施行〕
管理不全空き家への対策強化、対策促進区域や支援法人制度の創設など。
- (シ) 不動産登記法の改正〔令和6年4月施行〕
土地の相続登記を義務化。

(8)近年の住生活にかかる社会潮流

①総人口の減少と地域間での牽引競争

- ・新型コロナの影響で東京23区が一時的に転出超過(令和3年)
- ・日本人の出生数が70万人を下回る(令和7年4月公表、令和6年人口動態統計)
- ・新しい地方経済・生活環境創生(地方創生2.0基本構想)(令和7年6月、石破内閣)

②経済、流通の混乱や労働力不足による住生活コストの上昇

- ・消費税率の改定(平成26年4月、令和元年10月)
- ・アイアンショック(令和2年12月～)、ウッドショック(令和3年4月～)による建設資材の高騰
- ・東京オリンピック(令和3年7～8月)に関連した建設ラッシュ
- ・政府の賃上げ目標、賃上げ促進税制(令和3年12月～)
- ・急激な円安への移行、恒常的なインフレ局面への転換(令和4年～)
- ・建設業の2024年問題(令和6年4月、働き方改革関連法の適用開始)
- ・技能実習生問題を受けた育成就労制度の創設(令和6年6月)
- ・大阪関西万博(令和7年4月～)のパビリオン建設の遅れ、不払い問題

④自然災害、気候変動の激化

- ・震度7級の地震:北海道胆振東部地震(平成30年9月)、能登半島地震(令和6年1月)など
- ・大規模な水害:九州北部豪雨(令和元年8月)、台風15号・19号(関東～東北、令和元年9月)、熊本豪雨(令和2年7月)、能登半島豪雨(令和6年9月)など
- ・造成宅地における激甚な土砂災害:
広島県土砂災害(平成30年7月)、熱海市伊豆山土石流災害(令和3年7月)など
- ・初の「南海トラフ地震臨時情報」を発表(令和6年8月)
- ・令和の米騒動、備蓄米の放出(令和6年9月～)
- ・記録的な猛暑の連続(「災害級の暑さ」、観測史上最高気温の連続更新など)

⑤新たな生活様式へのシフト

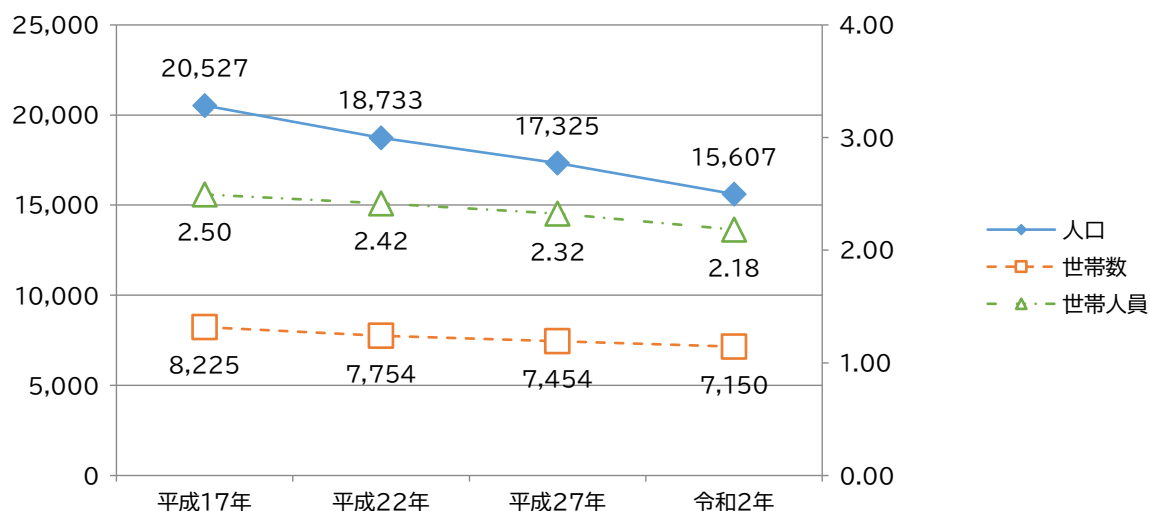
- ・サテライトオフィスや在宅ワーク、オンライン授業などの“リモートシフト”
- ・鉄道から自家用車や自転車、電動キックボード等への“モーダルシフト”(通勤・通学・観光)
- ・外食からテイクアウト、中食への“フードシフト”
- ・買い回りから通販、フードデリバリー等への“買い物シフト”
- ・オーバーツーリズムから安/近/短、穴場旅への“人流シフト”

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)は令和2年にかけて大きく縮小しました。

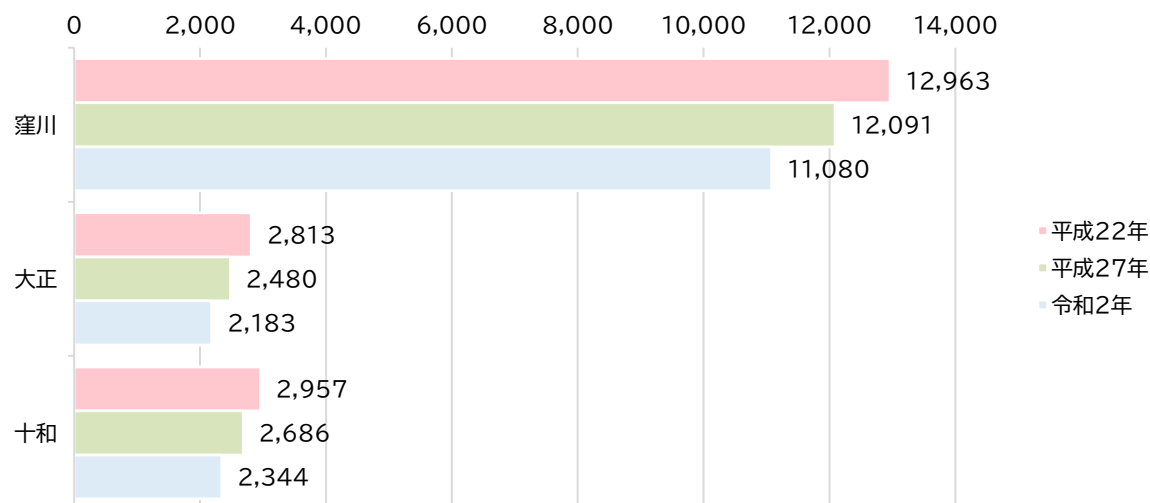
図表 1 人口・世帯数および世帯人員の推移(国勢調査)



(2)地域別人口の推移

平成27/令和2年の人口比は全体として減少傾向(▲9.6%)ですが、窪川地域(▲8.4%)に比べ大正(▲12.0%)地域と十和地域(▲12.7%)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)



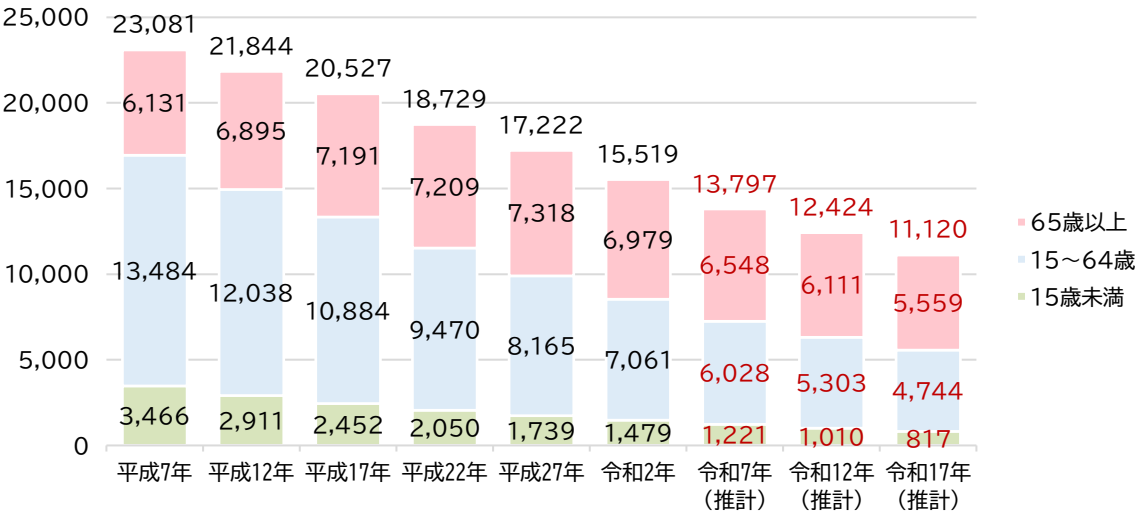
(3)世代構成の推移と予測

令和2年にかけて大幅に人口が減少しており、それまで増加傾向にあった65歳以上の老年人口も減少に転じています。

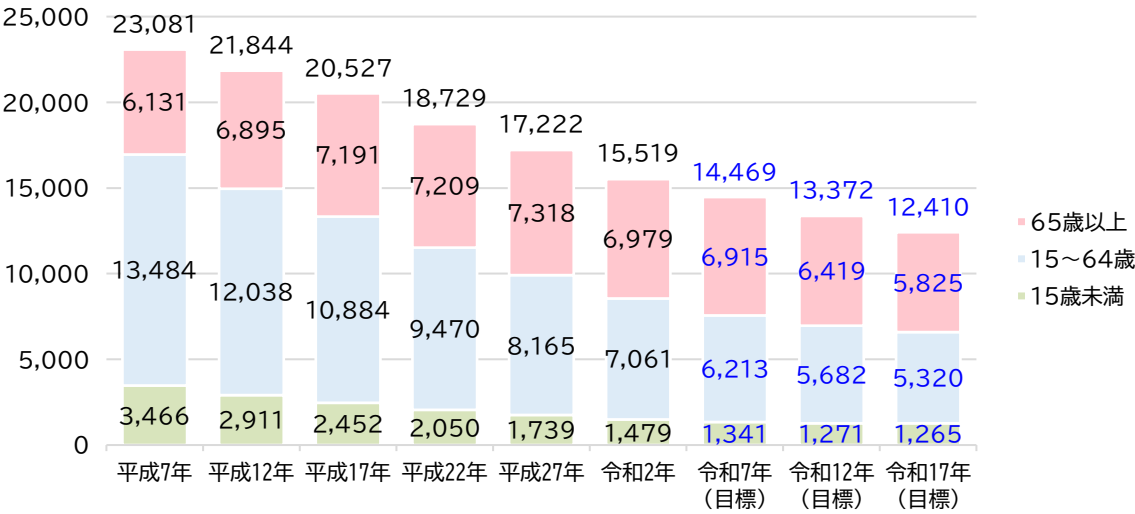
国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」といいます。)の令和5(2023)年推計によると、令和17(2035)年度中には15歳未満の年少人口が1,000人を割り込む予測となっています。

平成27年11月に策定した四万十町人口ビジョンでは、転出の抑制と出生率の上昇に取り組むことで、令和17(2035)年度中における年少人口を1,265人、15～64歳の生産年齢人口についても5,000人規模を維持することを目標としています。

図表 3 年齢3階層別人口の推移と予測(国勢調査および社人研推計)



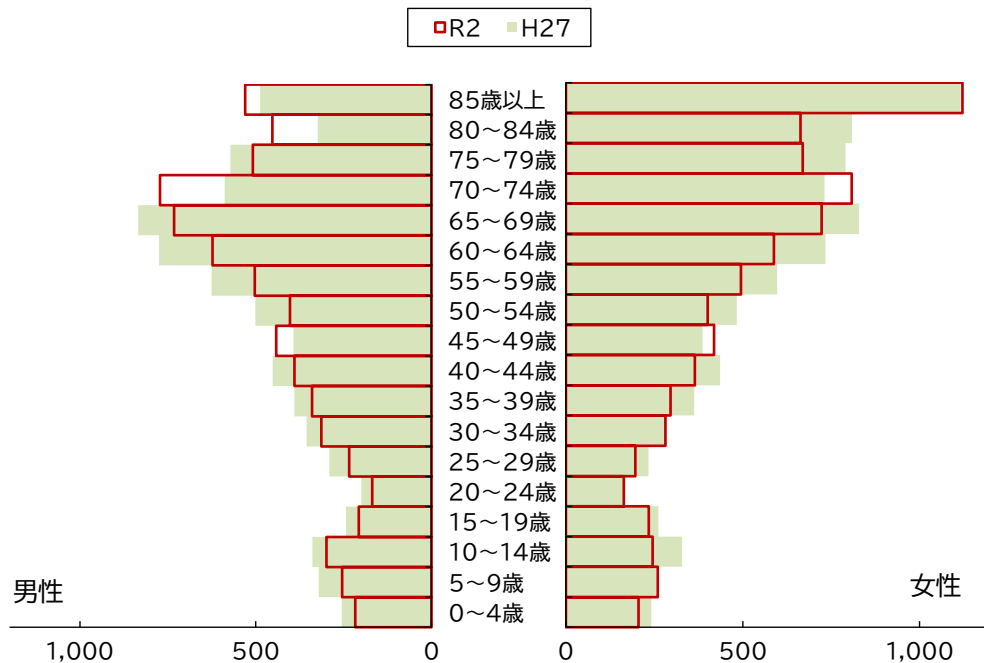
図表 4 年齢3階層別人口の推移と予測(国勢調査およびH27.11四万十町人口ビジョン)



(4)人口構造

85歳以上では女性の人口が男性の人口の2倍以上となり、全年齢層でもっとも多くなっています。

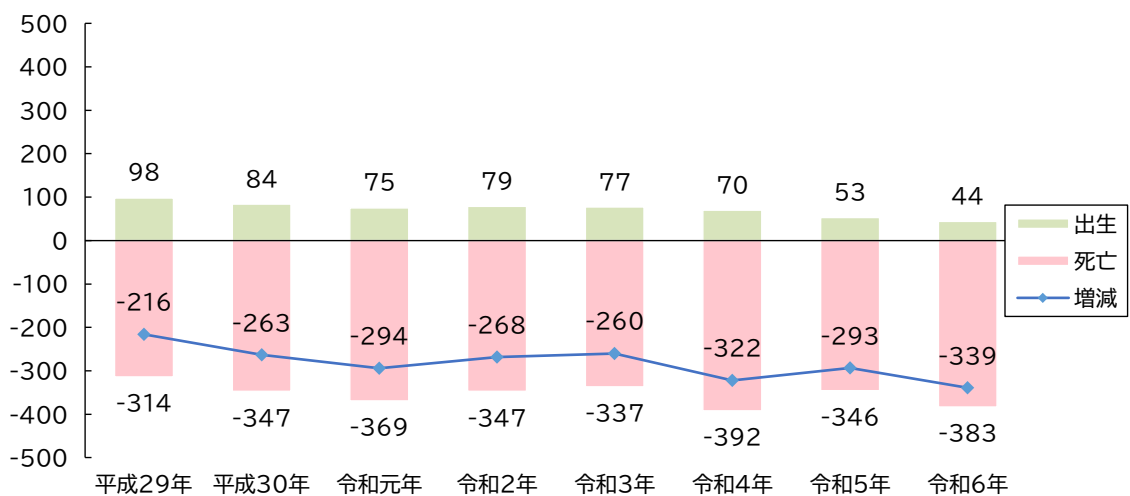
図表 5 5歳階級別人口(国勢調査)



(5)自然動態

死亡・出生比は増大傾向にあり、人口の自然減の傾向が強まっています。

図表 6 出生・死亡数の推移(人口動態調査)

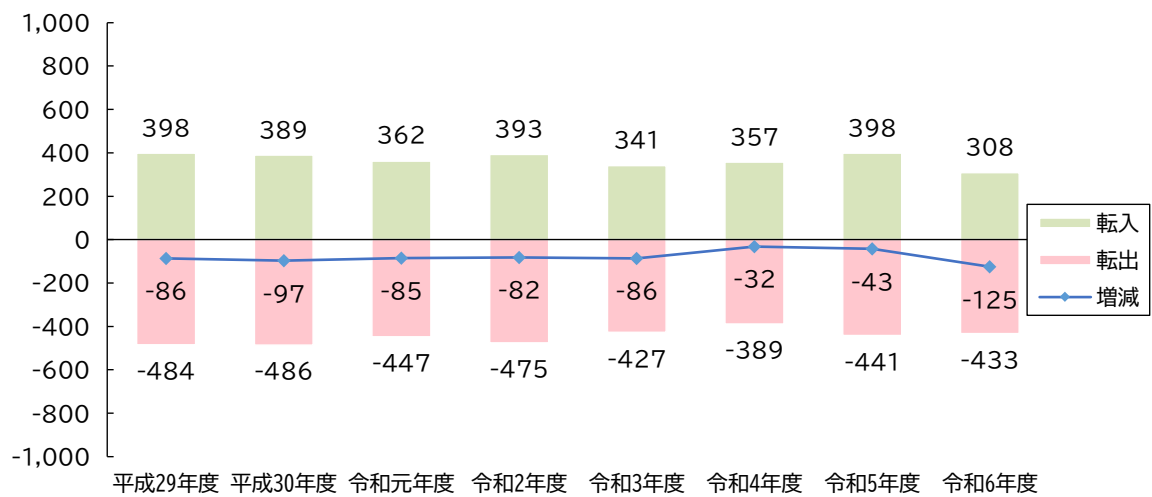


(6)社会動態

①転入・転出

平成29年度から令和3年度にかけて各年90人程度の社会減少が続いています。令和4・5年度の一時
期に好転しましたが、令和6年度には10年ぶりに100人を超える社会減となりました。

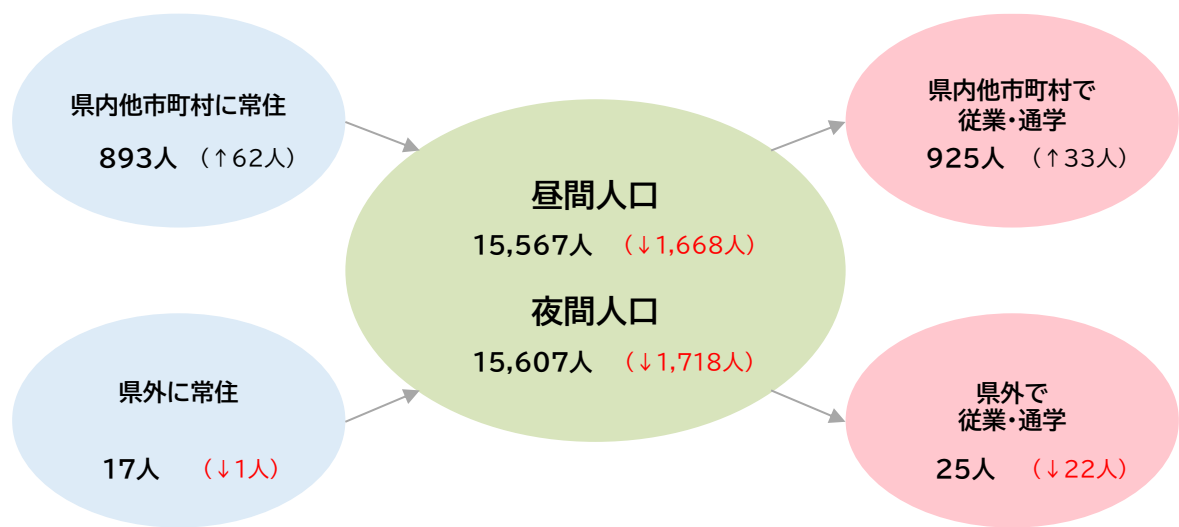
図表 7 転出・転入状況(住民基本台帳移動調査)



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・流入ともに県外より県内
他市町村との人口移動が多く、その傾向は5年前と比較しても強まっています。

図表 8 流出・流入の構造(平成27年、令和2年国勢調査)



5年前の調査では流入で上位3位につけていた須崎市は、今回調査で流出とともに最上位となり、関係性の変化がみられます。

須崎市以外で前回調査から2ランク以上変動している市町村は見られません。

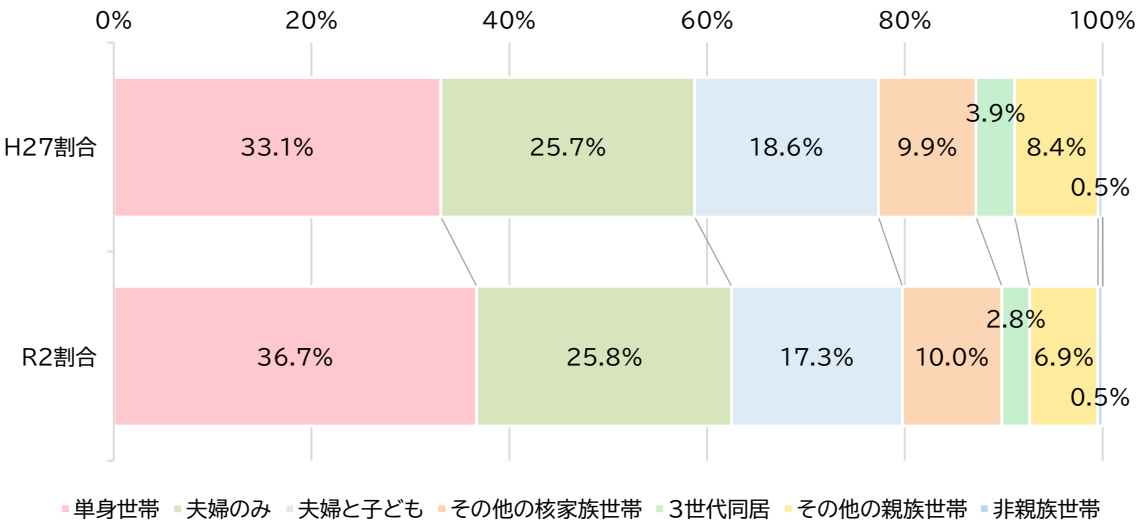
図表 9 流出・流入が多い市町村(令和2年国勢調査)

流出トップテン	人数	流入トップテン	人数
1. 須崎市 ➡	296人	1. 須崎市 ⬆ ⬆	188人
2. 高知市 ➡	203人	2. 黒潮町 ⬇	175人
3. 中土佐町 ➡	160人	3. 中土佐町 ⬇	154人
4. 四万十市 ➡	100人	4. 高知市 ➡	138人
5. 黒潮町 ➡	52人	5. 四万十市 ➡	100人
6. 土佐市 ⬆	32人	6. 土佐市 ➡	50人
7. 南国市 ⬇	13人	7. 津野町 ➡	28人
8. いの町 ➡	13人	8. いの町 ➡	15人
9. 宿毛市 ⬆	11人	9. 佐川町 ➡	15人
10. 津野町 ⬇	7人	10. 南国市 ➡	10人
10. 日高村 ⬆	7人		

(7)世帯の類型

核家族(夫婦のみ・夫婦と子ども・その他)世帯の割合は5年前調査との比較でも上昇しています。
単身世帯は全体の1/3以上を占めるようになりました。

図表 10 世帯の型別にみた世帯数の割合(平成27年、令和2年国勢調査)

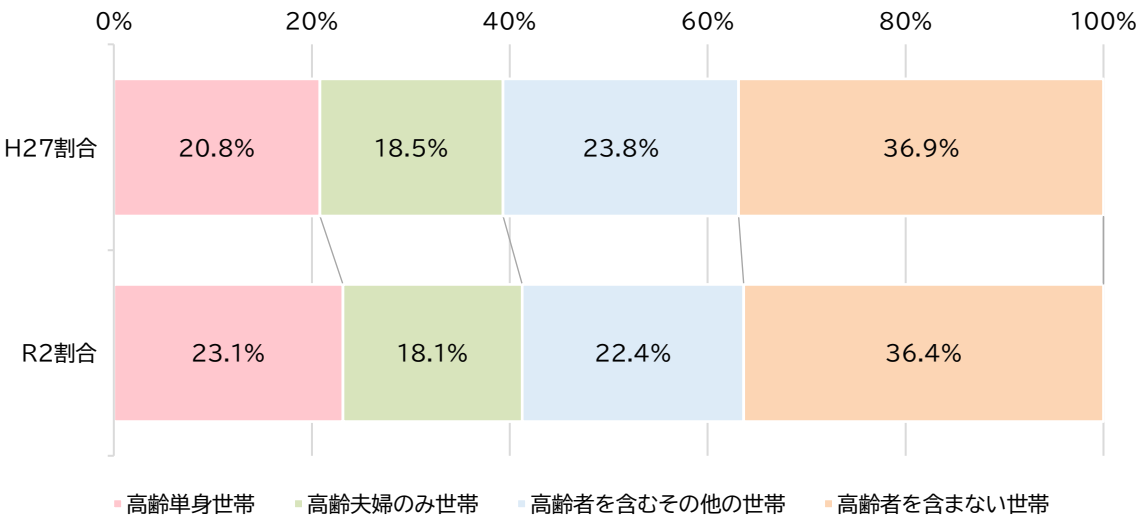


(8)高齢者居住の実態

①高齢者を含む世帯の構成

5年前調査では「高齢夫婦のみ世帯」の割合も上昇傾向でしたが、今回調査では「高齢単身世帯」の割合だけが上昇しています。一方で「高齢者を含まない世帯」の割合は5年前調査からほぼ変動していません。

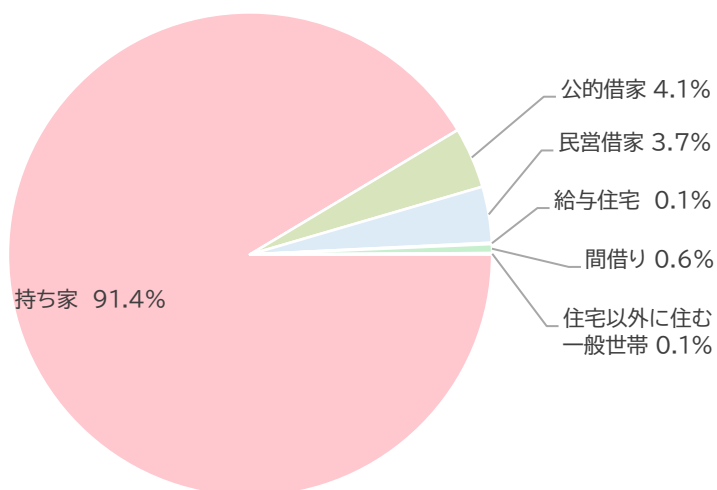
図表 11 高齢者を含む世帯の構成(平成27年、令和2年国勢調査)



②高齢者の居住する住宅の所有関係

持ち家に居住する高齢者世帯は91.4%で、5年前調査の94.0%よりも低下しています。

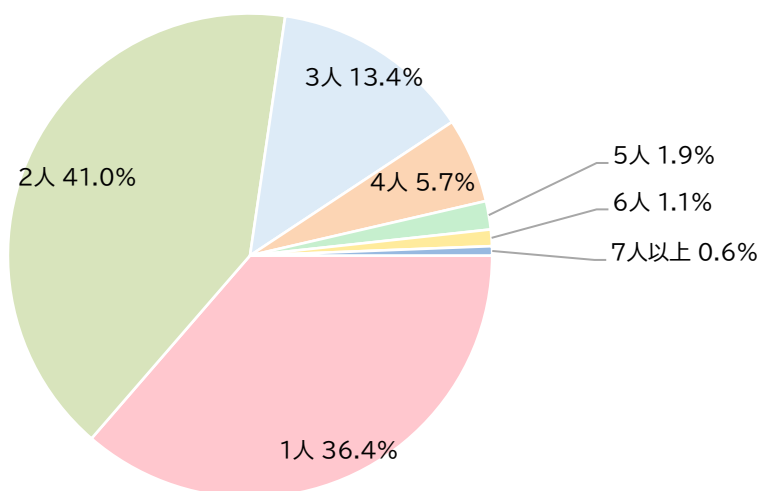
図表 12 所有関係別高齢者の居住する世帯数(令和2年国勢調査)



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、単身世帯の割合は5年前調査から約1.6倍まで上昇しています。

図表 13 世帯人員別高齢世帯数(令和2年国勢調査)



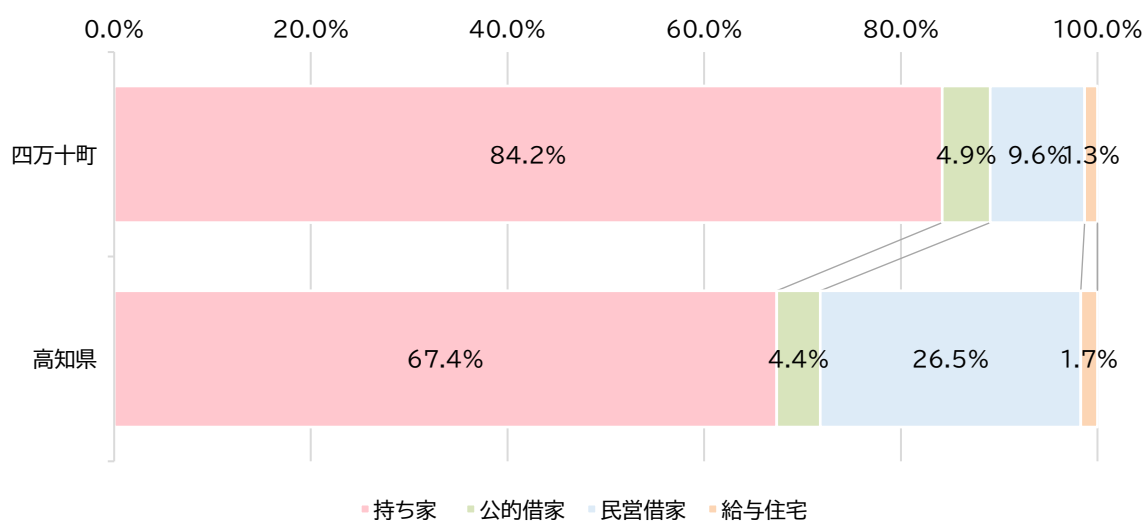
4 住まいの状況

(1)住宅の所有関係

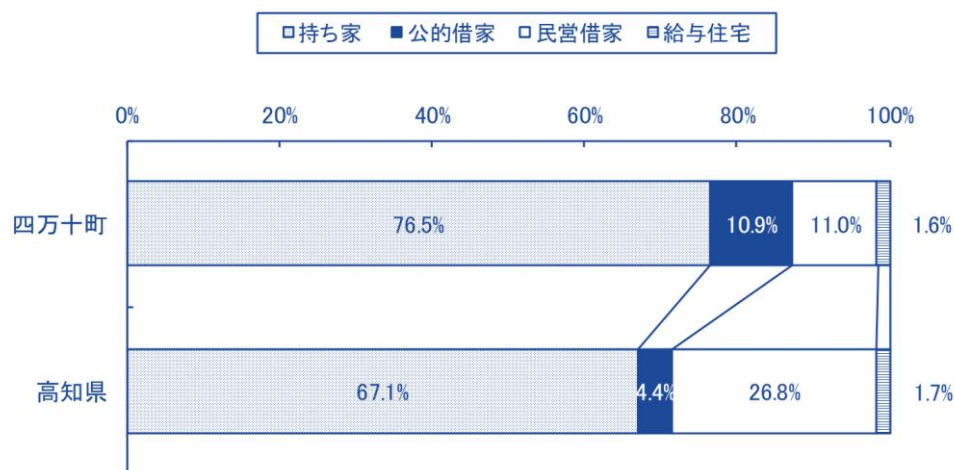
8割以上の世帯が持ち家に居住しており、高知県の平均と比べても持ち家率は高くなっています。平成25年調査時点と比べると、公的借家の減少が目立ちます。

民営の借家に住む世帯は9.6%で、公的借家に居住する世帯の倍近くになっています。

図表 14 所有関係別住宅に住む一般世帯数(令和5年住宅・土地統計調査)



【参考】平成25年調査

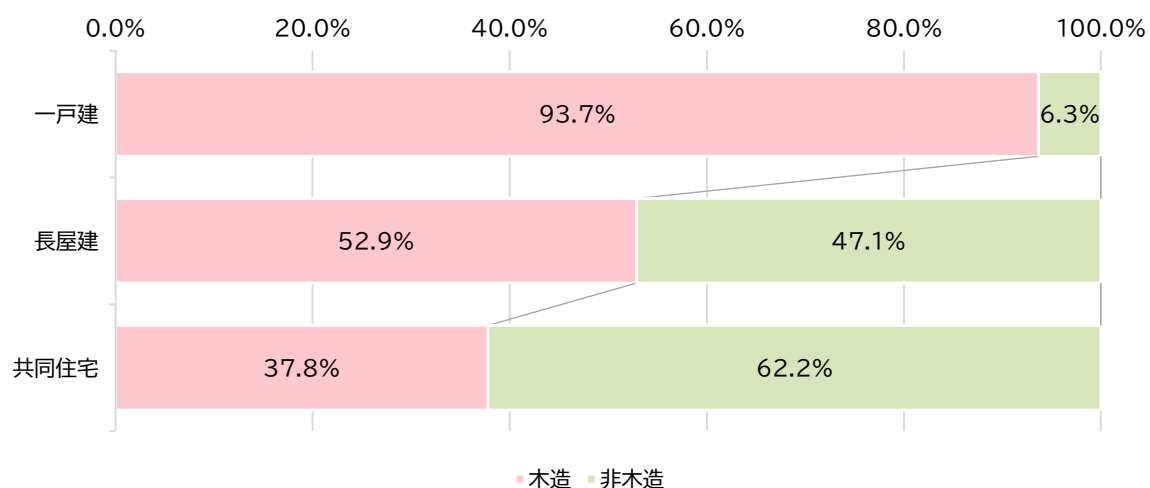


(2)住宅の構造

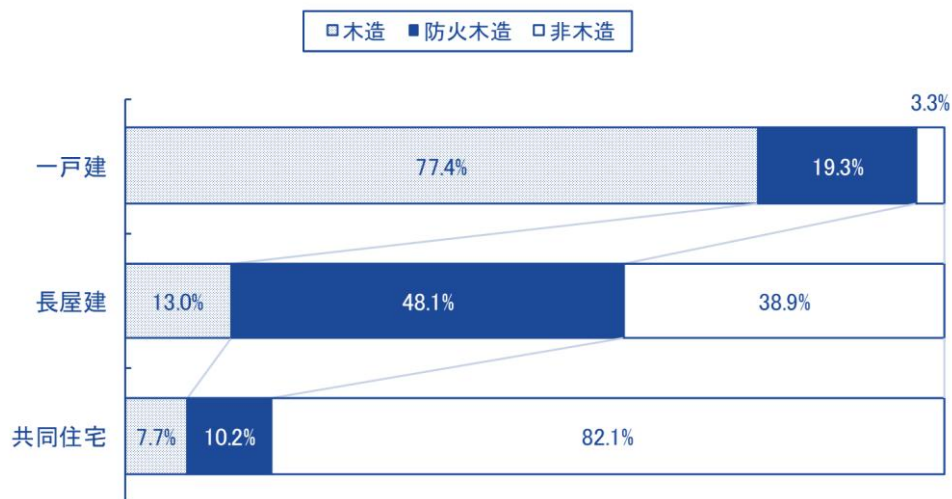
一戸建住宅では引き続き木造建築が主流ですが、平成25年調査(木造と防火木造の合計が96.7%)と比較すると、非木造の住宅の割合が3.0ポイント上昇しています。

長屋建住宅は非木造の割合が上昇していますが、共同住宅は木造住宅の割合が上昇しています。

図表 15 構造別所有関係別専用住宅数(令和5年住宅・土地統計調査)



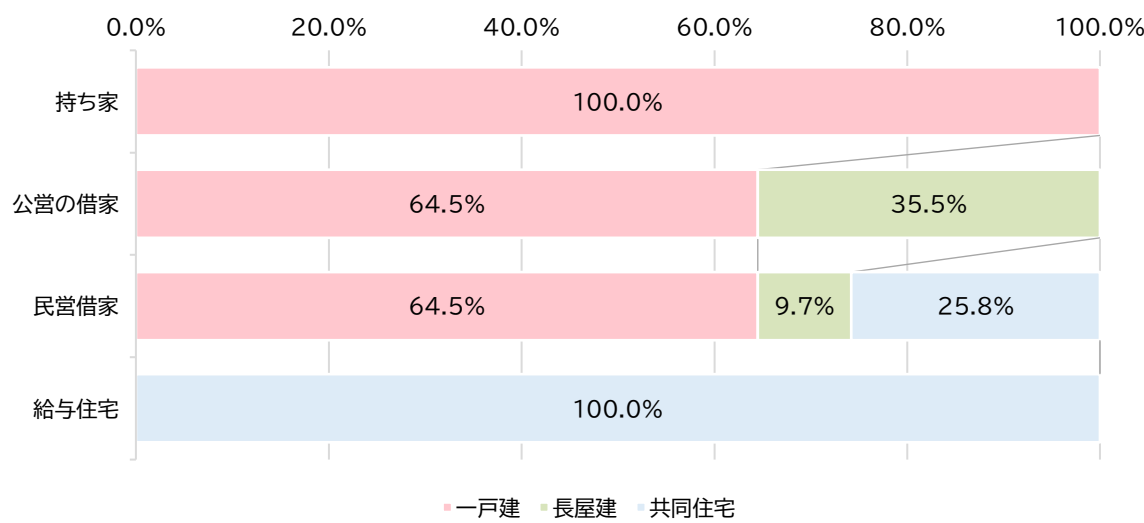
【参考】平成25年調査



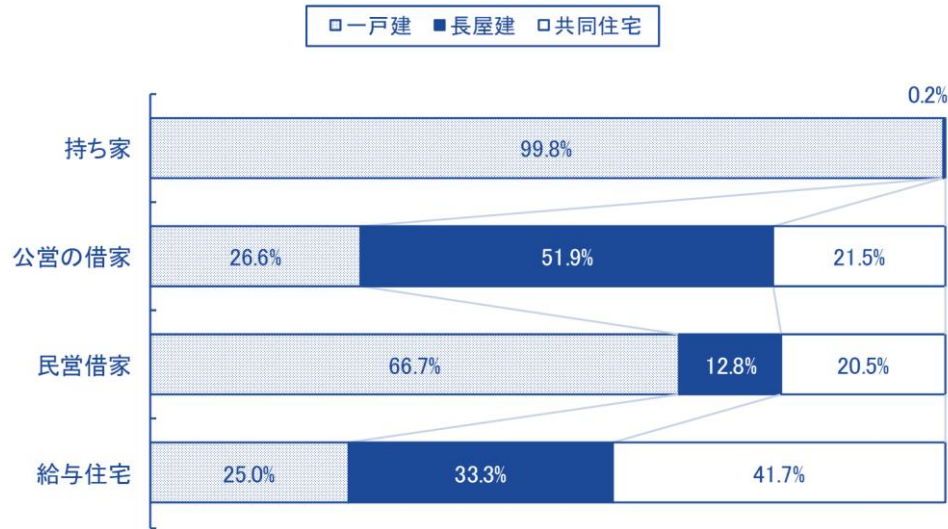
(3)住宅の建て方

平成25年調査との比較では、すべての建て方で長屋建の住宅が減少しています。公営の借家は町営住宅で簡易耐火住宅等の用途廃止が進んだこと、民営借家や給与住宅では集合住宅の増加が影響しているものと推察されます。

図表 16 住宅の建て方別所有関係別専用住宅数(令和5年住宅・土地統計調査)



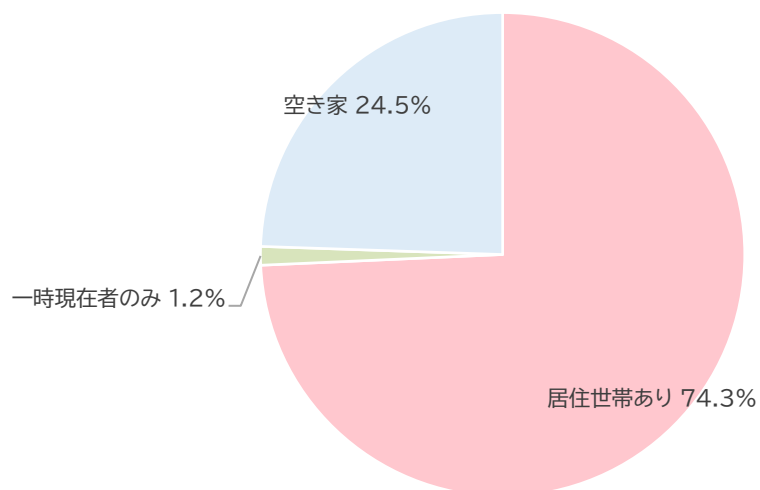
【参考】平成25年調査



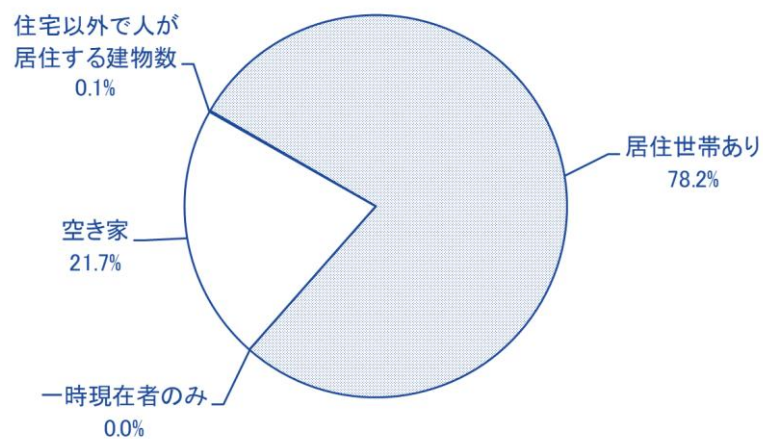
(4)空き家の状況

平成25年調査における町内の住宅の空き家は21.7%でしたが、令和5年調査では24.5%まで上昇しています。

図表 17 居住世帯の有無別住宅数(令和5年住宅・土地統計調査)



【参考】平成25年調査

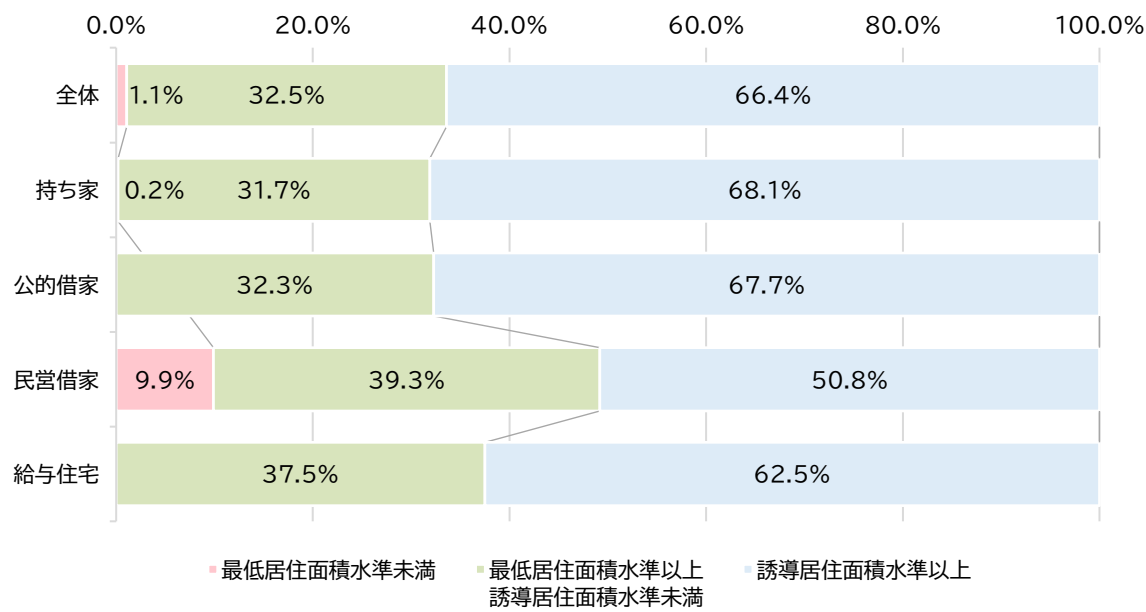


(5)居住水準

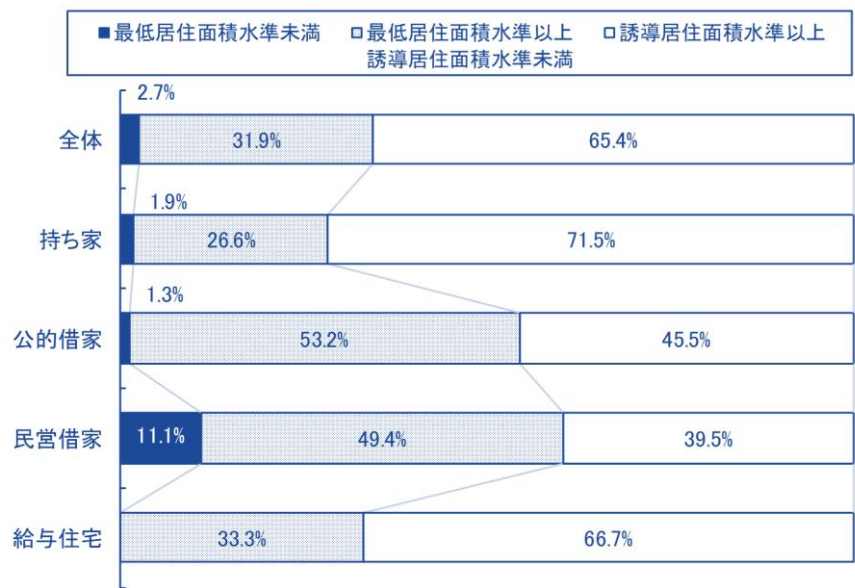
最低居住面積水準を満たさない住宅は恒常的に減少しており、民営借家でも平成25年調査の11.1%から9.9%まで低下しています。

一方で、借家における誘導居住面積水準を満たさない住宅の割合は上昇しており、特に公的借家でファミリー向けの住宅から世帯の型に配慮した住宅への転換が進んだことが大きく影響していると推察されます。

図表 18 所有関係別の居住面積水準(令和5年住宅・土地統計調査)

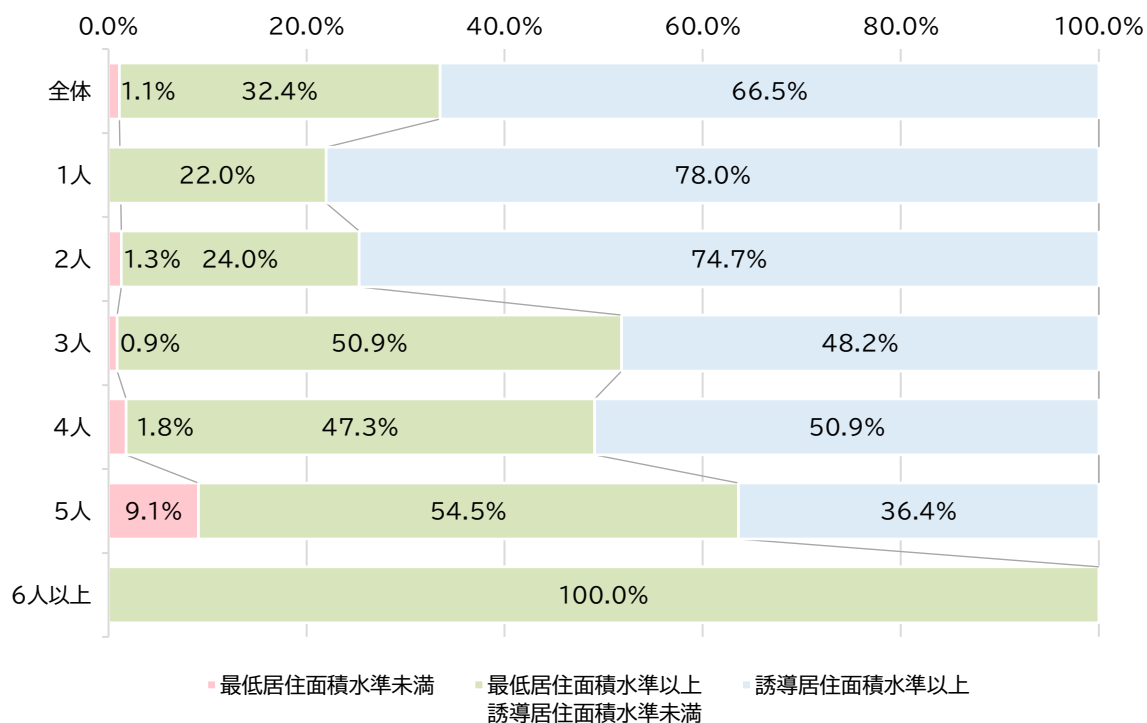


【参考】平成25年調査

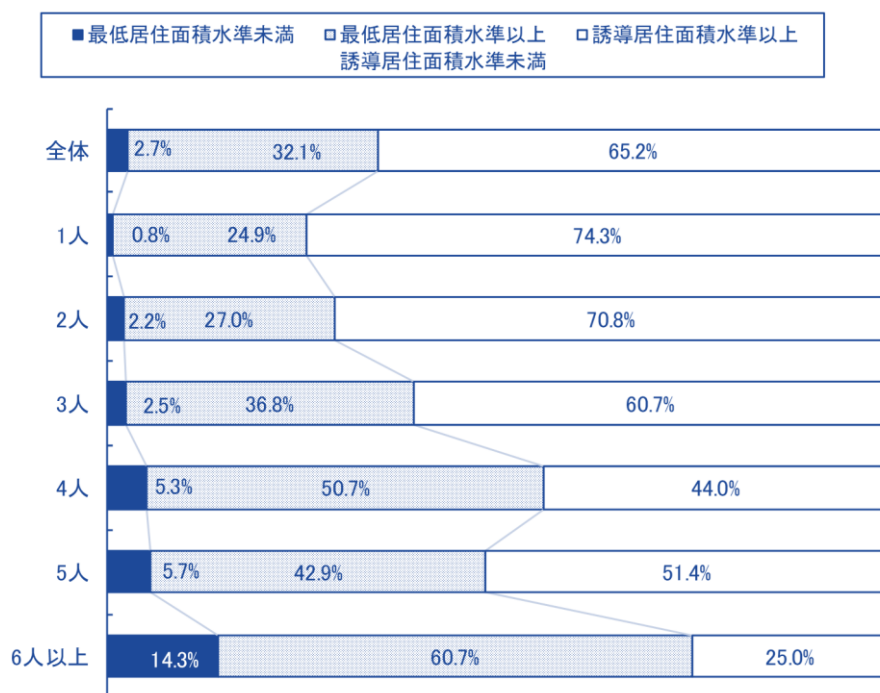


世帯人員が「4人まで」の世帯で最低居住面積水準を満たさない割合が大きく低下していることから、小規模な世帯に適合する住宅で居住する世帯が増加したものと考えられます。

図表 19 世帯人員別の居住面積水準(令和5年住宅・土地統計調査)



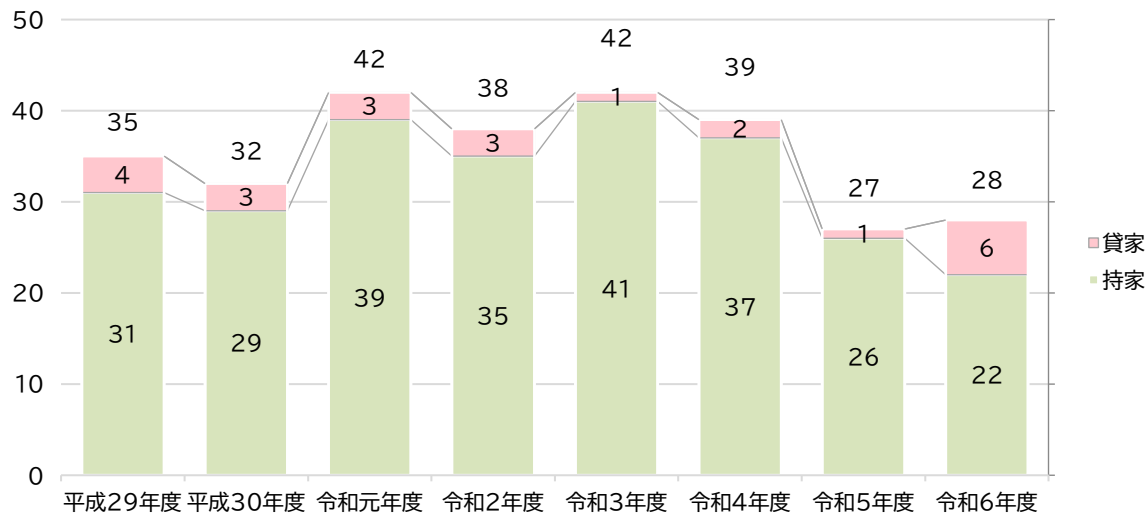
【参考】平成25年調査



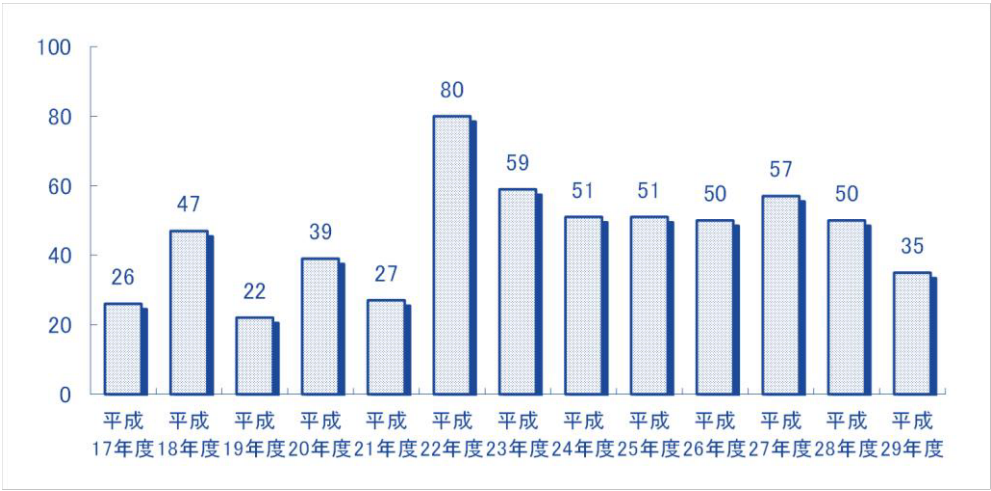
(6)住宅着工の動向

住宅着工は平成23年度から28年度まで年平均53戸程度で推移していましたが、平成29年度以降は年平均35戸程度に下落しています。また、令和5年度には14年ぶりに年30戸を下回りました。

図表 20 新設住宅着工戸数(建築統計年報)



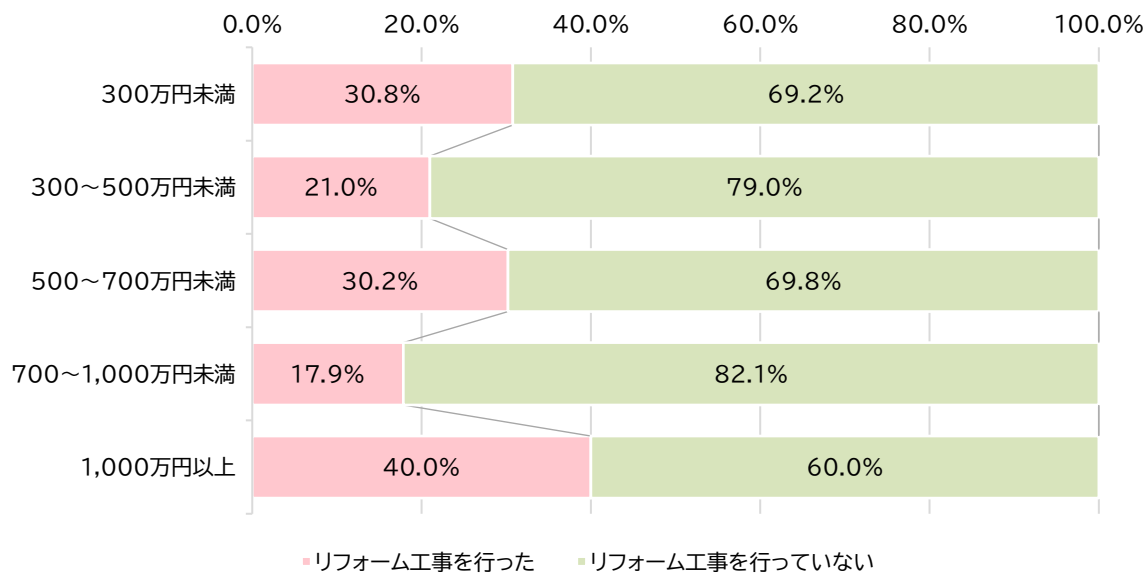
【参考】平成17～29年度調査



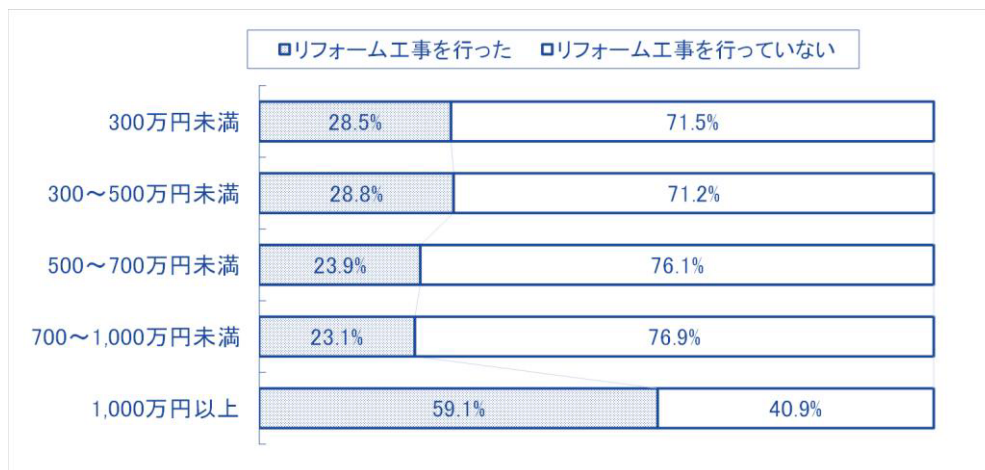
(7)リフォームの状況

年間収入300万円未満と500万円以上700万円未満ではリフォームを実施した持ち家世帯の割合が上昇していますが、それ以外の収入階層ではいずれも低下しています。

図表 21 持ち家における年間収入階級別リフォーム工事の状況(令和5年住宅・土地統計調査)



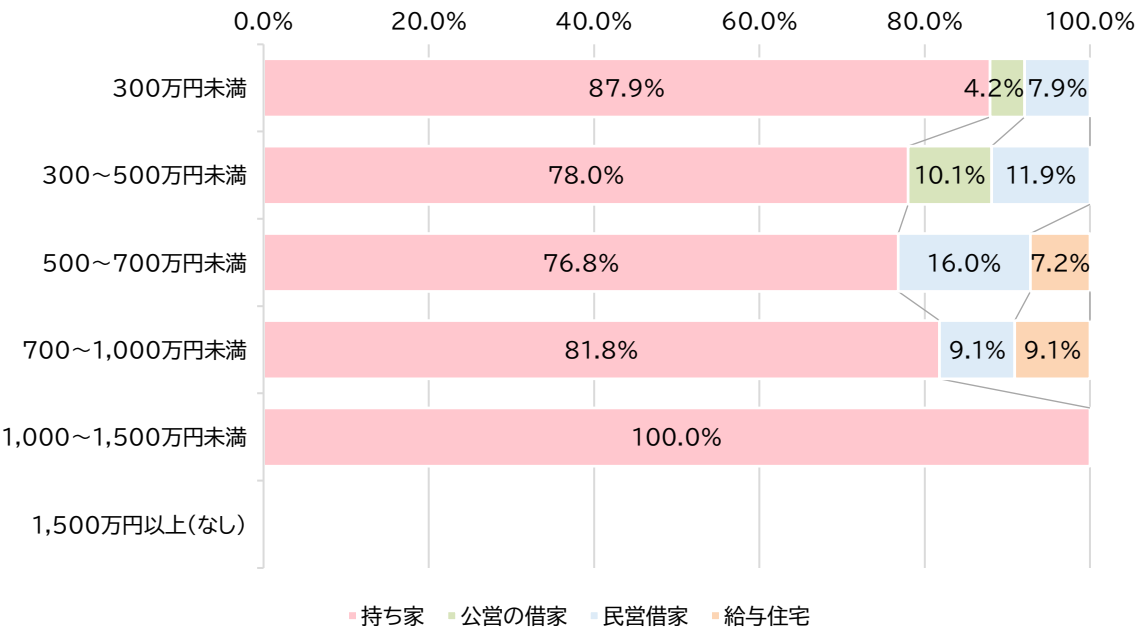
【参考】平成25年調査



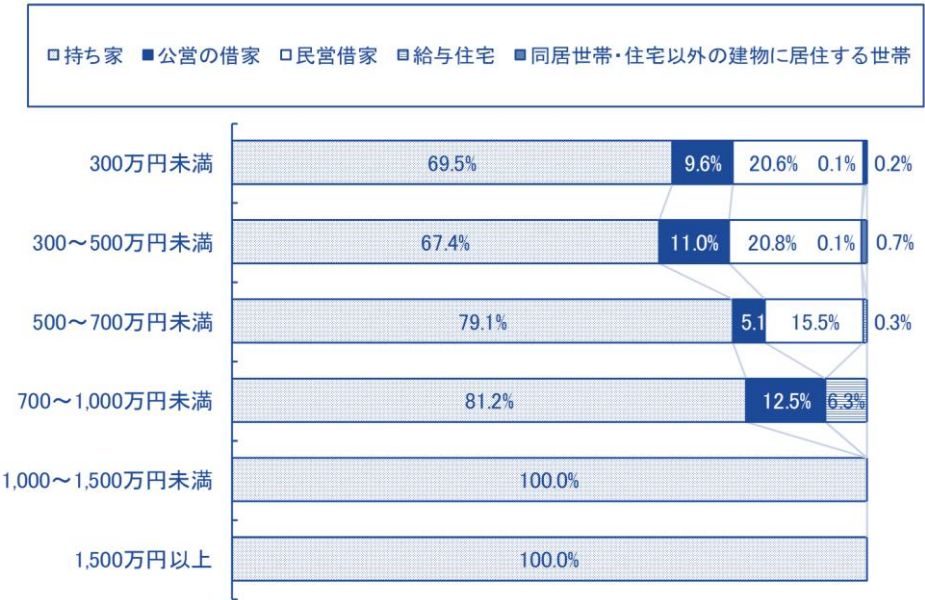
(8)収入階層と住宅の所有形態

平成25年調査との比較では、年収300万円以上500万円未満世帯のみ借家率が上昇しています。

図表 22 収入階層別住宅の所有関係(令和5年住宅・土地統計調査)



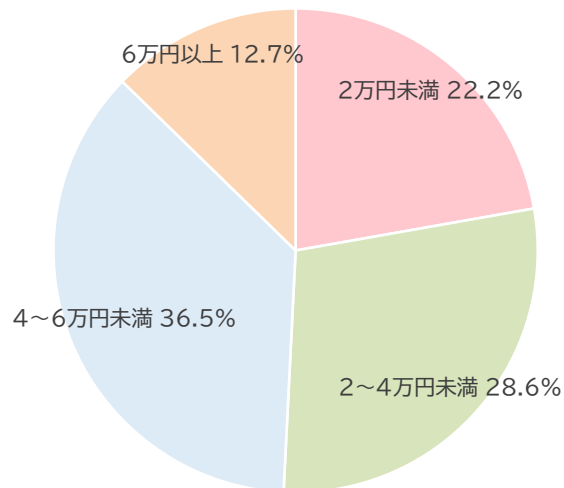
【参考】平成25年調査



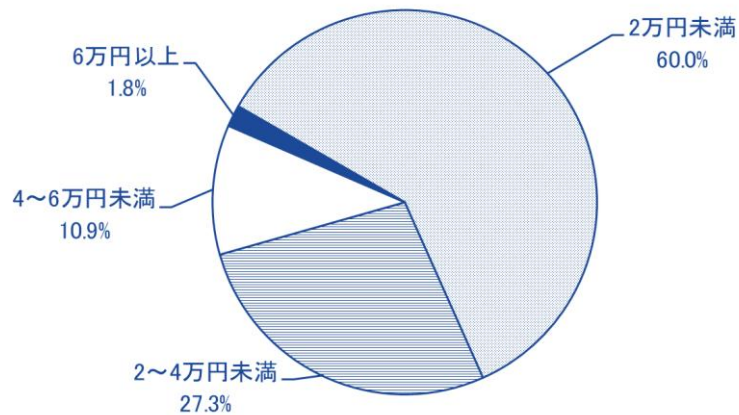
(9)民間借家における家賃相場

平成25年調査との比較では、借家の家賃相場に大幅な上昇が見られます。家賃2万円未満に関しては高築年で低家賃な町営住宅が減少した影響が大きいと考えられますが、家賃6万円以上と4万円以上6万円未満との比較からは民間借家についても家賃の上昇が発生している状況が推察されます。

図表 23 借家の1か月当り家賃別の主世帯数(令和5年住宅・土地統計調査)



【参考】平成25年調査



(10)公的な賃貸住宅の供給状況

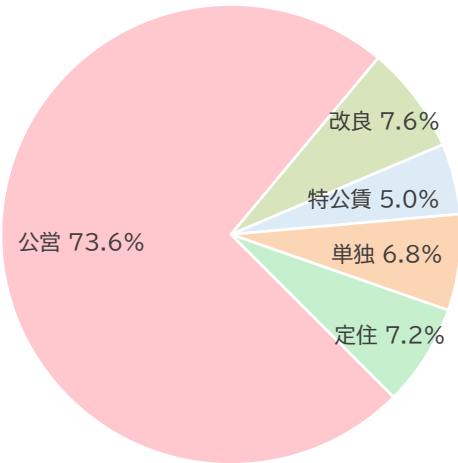
①町営住宅

(ア) 町営住宅ストックの管理状況

令和6年度末において町が管理する公営住宅等の総戸数は503戸、うち公営住宅は370戸です。

そのうち老朽化などにより空家募集を停止している住宅が167戸あり、平成22年度以降は四万十町公営住宅長寿命化計画に基づき町営住宅団地の集約・更新・改善に取り組んでいます。

図表 24 管理区分別の公営住宅等の戸数割合(令和6年度末、四万十町調べ)



(イ) 町営住宅の入居世帯の概要

令和6年度末の町営住宅入居世帯数は391世帯です。

空家募集を停止している住宅を除いた空き家は44戸で、入居率は89.9%です。

また、過去10年間の退居は214世帯、新規入居は250世帯で、現入居世帯の4割弱が入居10年以内の世帯となっています。また、平均の入居期間は18.4年です。

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。令和6年度末の入居戸数は24戸で、平均の賃料は月額17,858円となっています。

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、入居者との契約期間は2年間(協議の上で新規契約を締結可能)、所有者からの借上げ期間は12年間です。

平成26年度の制度発足から毎年10戸程度を整備しており、累計整備戸数は53戸、令和7年9月現在は43戸が入居中で4戸が随時募集中、3戸が所有者へ返還済みです。入居世帯のうちわけは移住者が26世帯、町内在住者が17世帯、平均の賃料は月額2.7万円となっています。

④移住支援住宅

四万十町への移住又は定住を促進することを目的として、町外の入居希望者に賃貸する住宅です。

家賃は2～3.8万円程度で、入居期間は2年間で再契約はできません。移住のための1ステップととらえ、希望に応じて町内の空き家情報をご案内しています。

令和7年9月現在の総管理戸数は7戸で、すべて入居中です。

⑤お試し滞在住宅

将来四万十町へ移住を希望している方が、町での生活を一時的に体験することができる施設として、お試し滞在住宅を用意しています。基本的な家具や電化製品、食器類、寝具等が揃っており、1か月から6ヶ月まで月額1万円～2万円程度で利用できます。

お試し滞在住宅に2ヶ月以上滞在する方は、町が作成・配付する情報誌で地域住民に紹介します。入居期間中は物件管理を受け持つ町の担当者が定期的に連絡を取り、希望に応じて定住に向けた町内の空き家情報を随時案内するなどのサポートを行います。

令和7年9月現在の総管理戸数は5戸で、うち3戸が随時募集中です。

⑥クラインガルテンしまんと

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として、平成22年4月に開園しました。宿泊施設(22区画)はキッチン・バス・トイレ・冷暖房完備で、駐車場1台分と植栽可能な庭が備えられています。また、共同利用施設や日帰り型農園(16区画)も併設されています。

利用料は農園50㎡・宿泊施設28㎡のA区画(15棟)が年間297,000円、農園80㎡+宿泊施設48㎡のB区画(7棟)が年間440,000円で、いずれも1年ごとの更新で最大3年まで居住できます。

指定管理者による運営で、毎年度若干数を新規募集しています。

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1,300世帯

■配布物(別紙参照)

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:令和7年8月27日(水)

回収:令和7年9月8日(月)

回収票数:417票¹(回収率32.1%、平成30年調査では回収率34.4%)

¹ 9月8日以降も多くの回答があったため、9月末日までの到着分を対象として第2回委員会までに再集計を行う予定です。

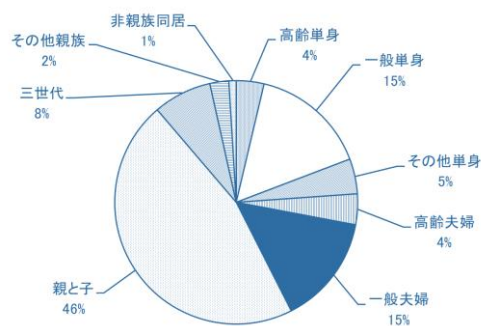
(2) 世帯について

問1 世帯の類型

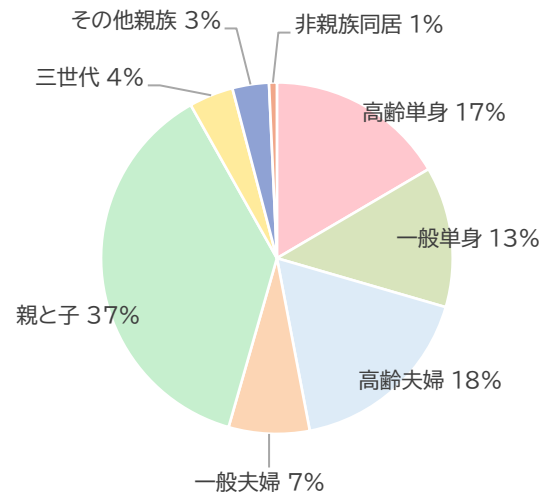
単身世帯、夫婦のみ世帯とも前回調査と比べて割合が上昇しています。一方で親と子の世帯や三世代は前回調査より低下するなど、世帯の小規模化が進んでいます。

また、65歳以上の高齢単身世帯は17%で、前回の4%から大幅に上昇しています。

【参考】平成30年アンケート



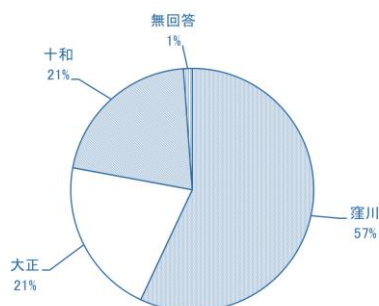
図表 25 世帯の類型



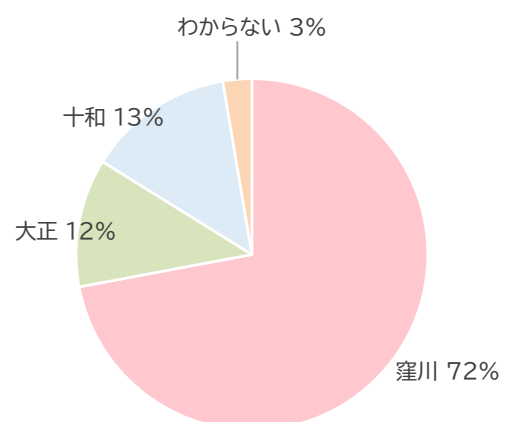
問2 居住地

窪川地域の占める割合は72%となり、前回調査から大幅に上昇しました。

【参考】平成30年アンケート



図表 26 居住地

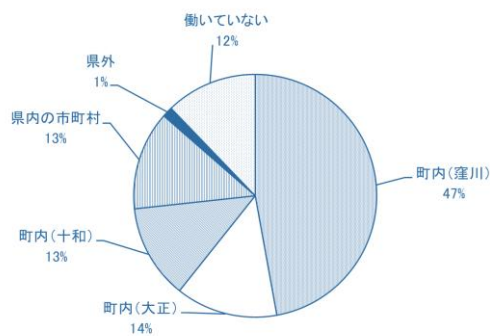


問3 従業地

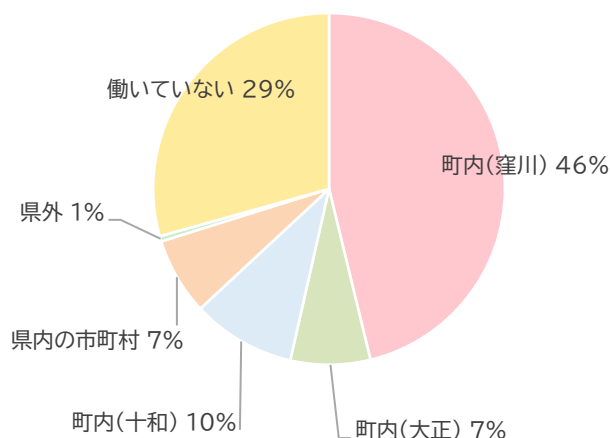
窪川地域で働いている人の割合は前回から大きく変動していません。一方で、働いていない人の割合が大幅に上昇しています。

また、町外で働いている人の割合は前回の14%から8%に低下しています。

【参考】平成30年アンケート



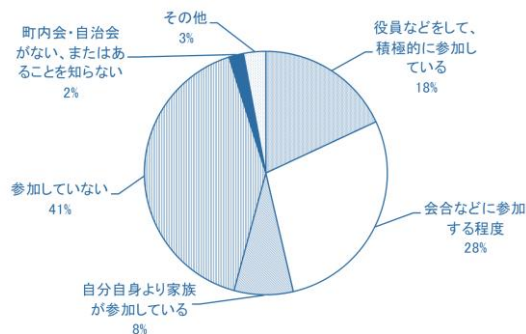
図表 27 従業地



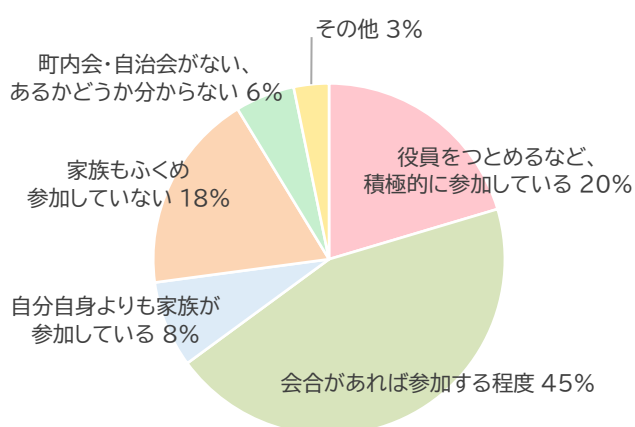
問4 地域活動への参加状況

会合があれば参加する程度と答えた人の割合が半数近くである一方、参加していない人の割合は半分にまで低下し、《何らかの形で地域活動に参加している世帯》の割合は前回の54%から73%へ大きく上昇しています。

【参考】平成30年アンケート



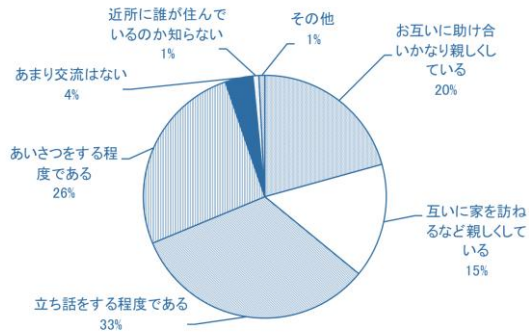
図表 28 地域活動への参加状況



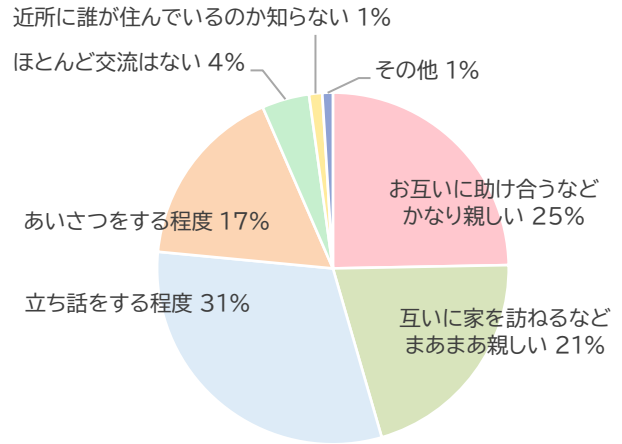
問5 隣近所とのつきあい

かなり親しい・まあまあ親しいとした回答の割合が、いずれも前回より上昇しています。

【参考】平成30年アンケート



図表 29 隣近所とのつきあい

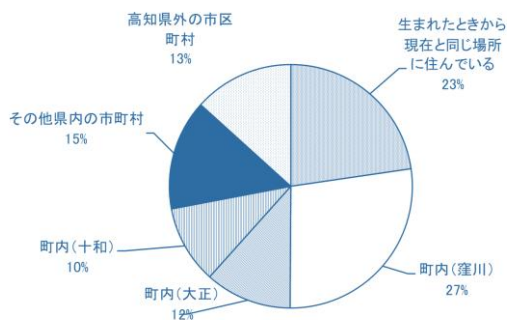


(3) 住宅について

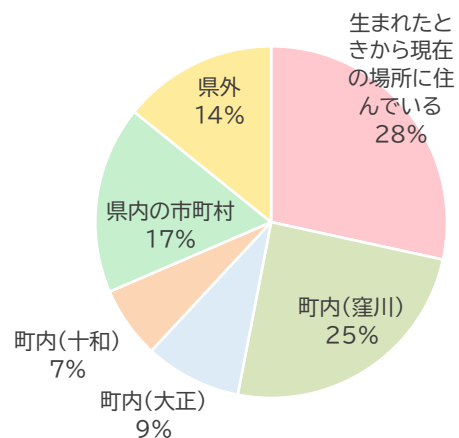
問6 従前居住地

町外、県外からの転入の割合が上昇する一方、生まれたときから現在の場所に住んでいる人の割合も上昇しており、町内での移動が相対的に減っていることが推察されます。

【参考】平成30年アンケート



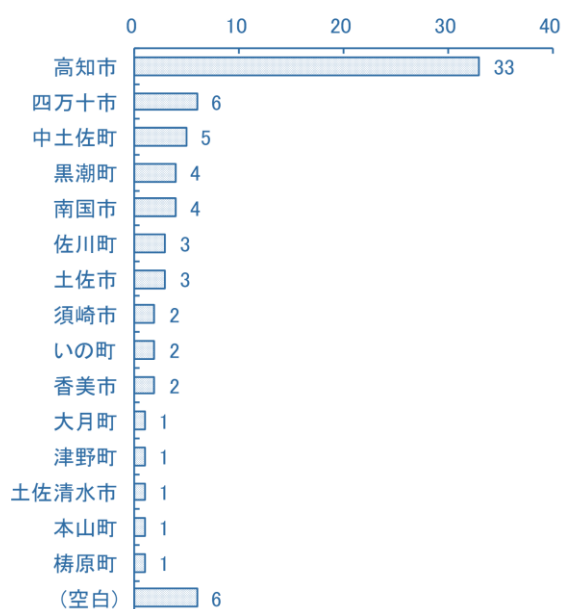
図表 30 従前の居住地



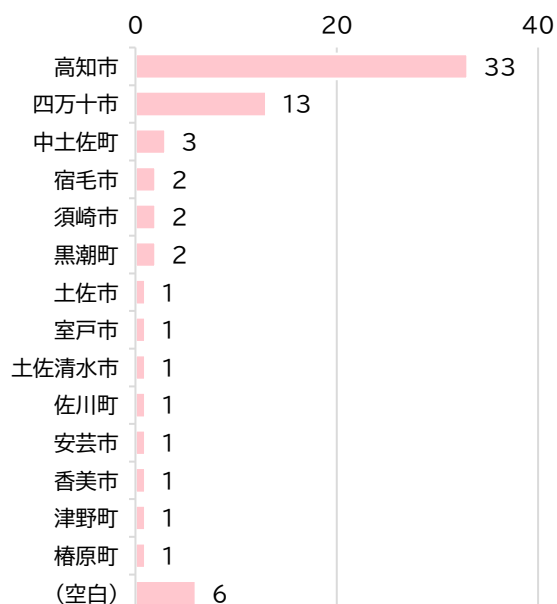
県内では黒潮町、南国市、佐川町、土佐市など高知市方面からの転入が減少し、四万十市や宿毛市など四万十町以西からの転入が増えています。

県外では東京、神奈川など関東圏からの転入が多くなっています。

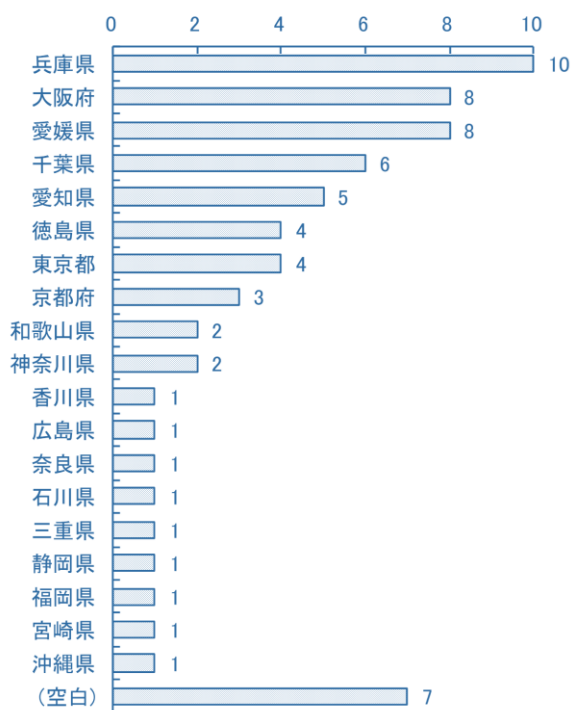
【参考】平成30年アンケート



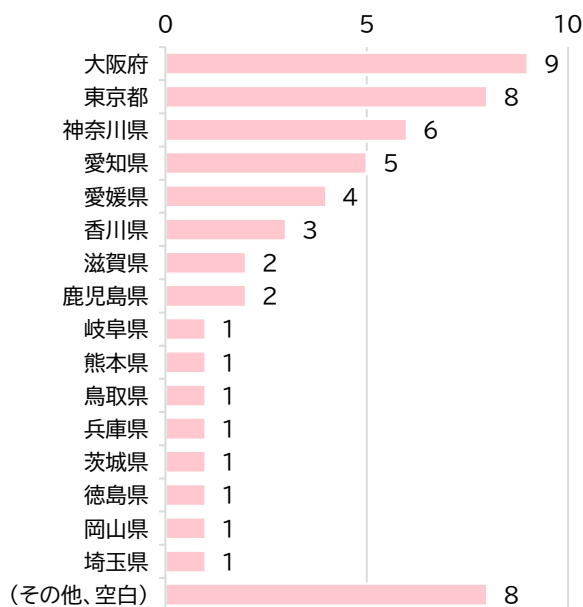
図表 31 従前の居住地(県内の他市町村から)



【参考】平成30年アンケート



図表 32 従前の居住地(高知県外から)

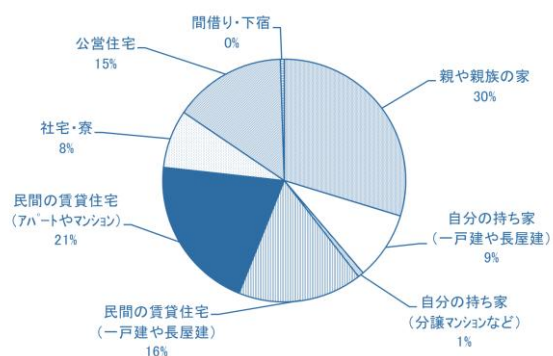


問6-1 従前の住宅の所有関係

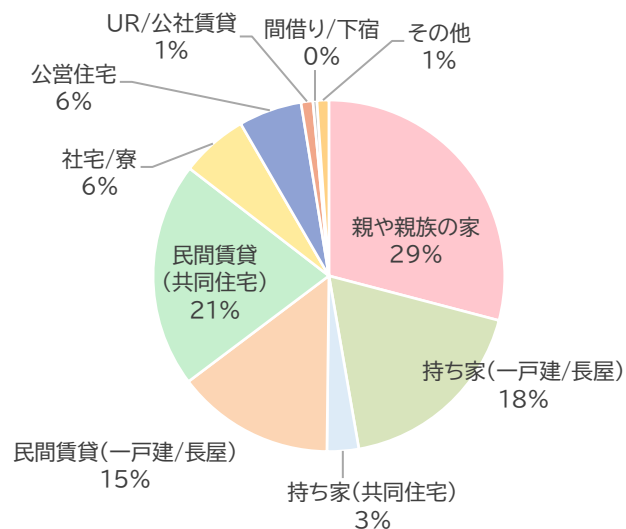
自分の持ち家からの移転は18%で、前回の倍近くになっています。

一方で、公営住宅から移転した世帯の割合は前回と比べかなり低くなっています。

【参考】平成30年アンケート



図表 33 従前の住宅の所有関係

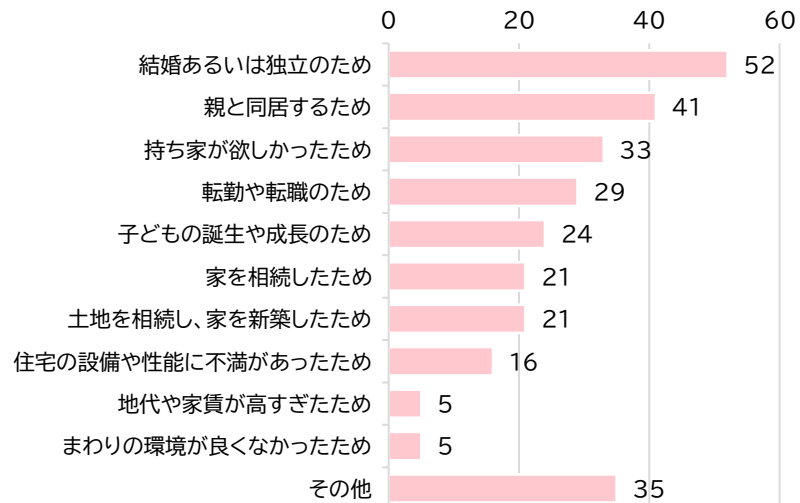


問6-2 移転のきっかけ

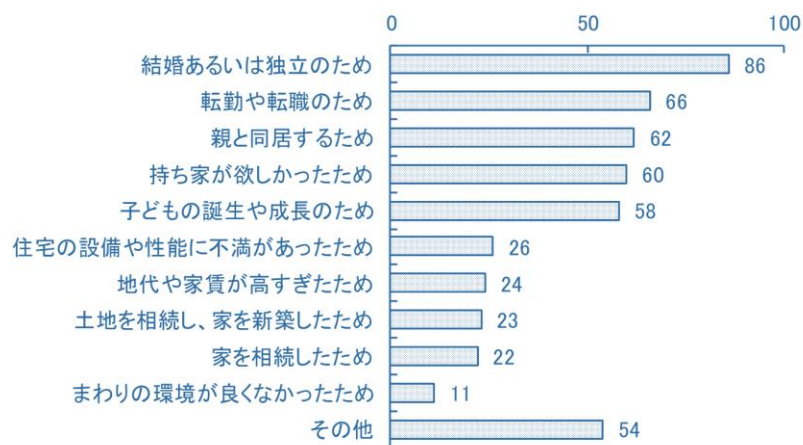
結婚あるいは独立がもっとも多い傾向には変わりありませんが、転勤や転職をきっかけとする移転が大きく低下しています。

また、前回と比べ上位5件とそれ以外との差が小さくなっており、移転の理由が多様化していることが見受けられます。

図表 34 移転のきっかけ



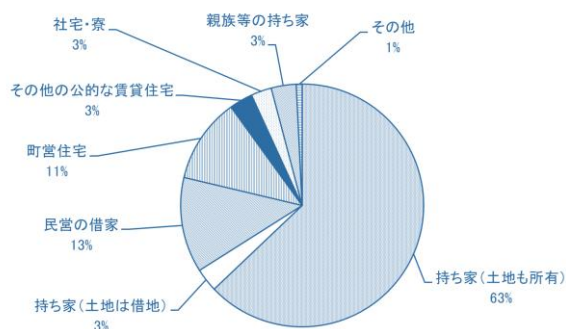
【参考】平成30年アンケート



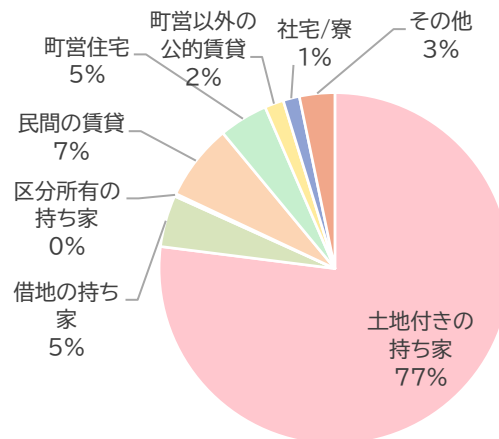
問7 現在の住宅の所有関係

民営の賃貸、町営住宅の割合が大きく低下しています。

【参考】平成30年アンケート



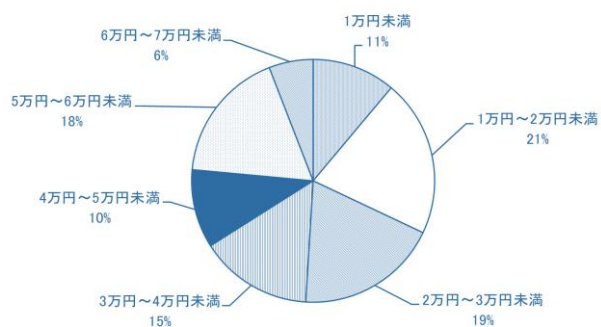
図表 35 現在の住宅の所有関係



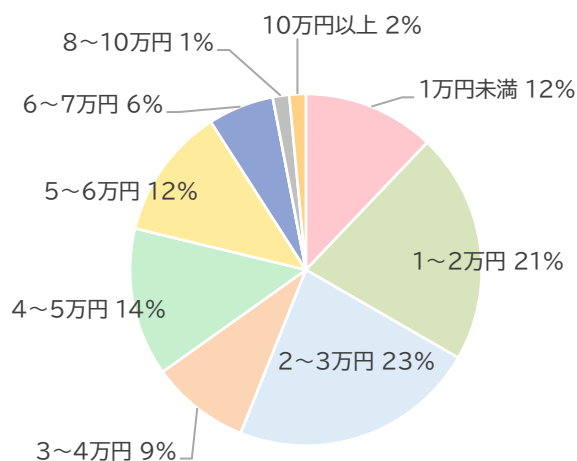
問7-1 借家の家賃

前回と比べると、上昇率が高いのは2～3万円と4～5万円で、低下率が高いのは3～4万円と5～6万円です。

【参考】平成30年アンケート



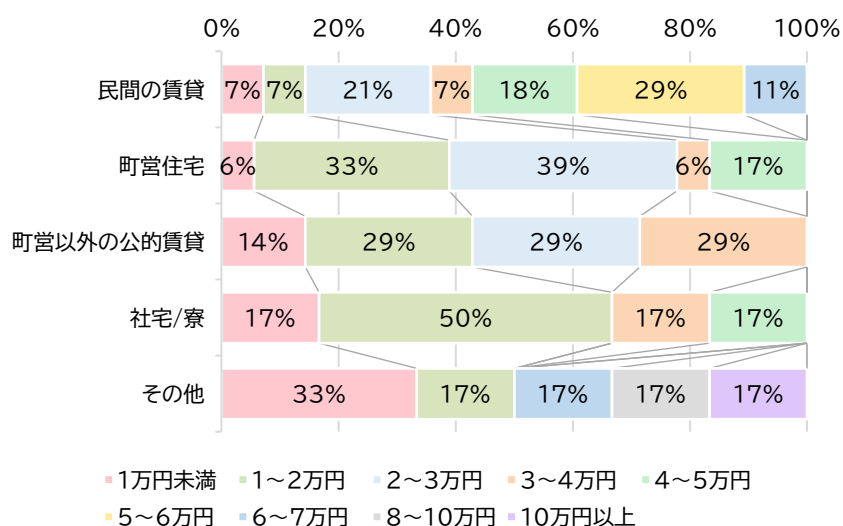
図表 36 借家の家賃



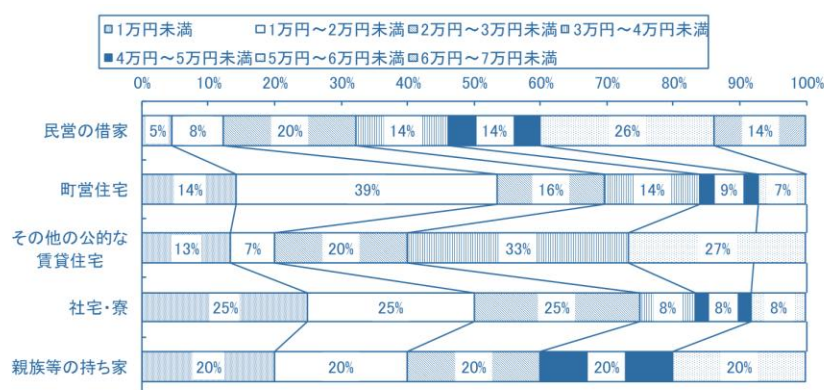
所有関係別の内訳をみると、民営の賃貸住宅の家賃の割合には大きな変動が見られません。

一方で、町営住宅における家賃2万円以上の割合が前回の47%から62%へと大きく上昇しています。逆に、社宅・寮における家賃2万円以上の割合は前回の50%から34%に低下しています。

図表 37 借家の家賃(所有関係別)



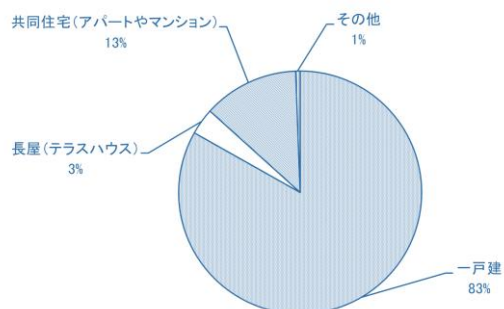
【参考】平成30年アンケート



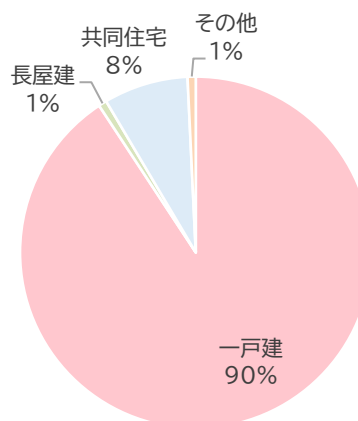
問8 現在の住宅の建て方

長屋建や共同住宅の割合が低下し、一戸建が90%を占めるようになっていきます。

【参考】平成30年アンケート



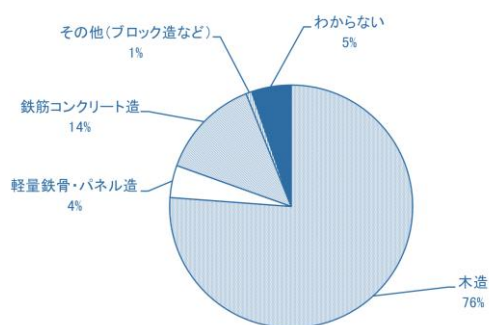
図表 38 住宅の建て方



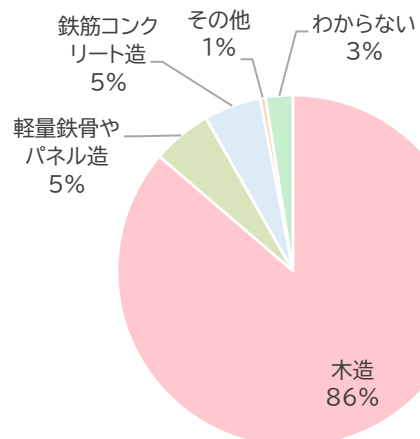
問9 現在の住宅の構造

前回との比較では、鉄筋コンクリート造の割合が大きく低下し、木造が86%まで上昇しています。

【参考】平成30年アンケート



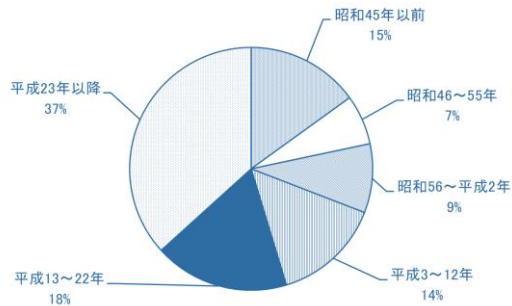
図表 39 住宅の構造



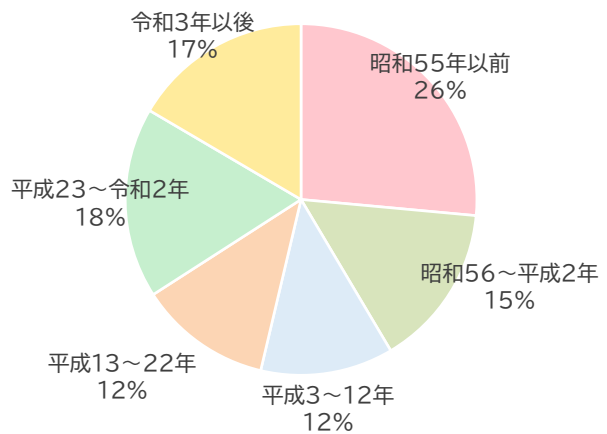
問10 現在の住宅に入居した時期

前回調査では平成23年からの7年8ヶ月で入居した世帯が37%でしたが、今回調査における平成23年以降の14年9ヶ月では35%となり、近年の転入傾向が沈静化していることを示しています。

【参考】平成30年アンケート



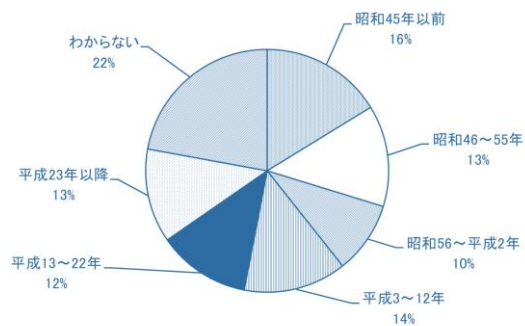
図表 40 入居した時期



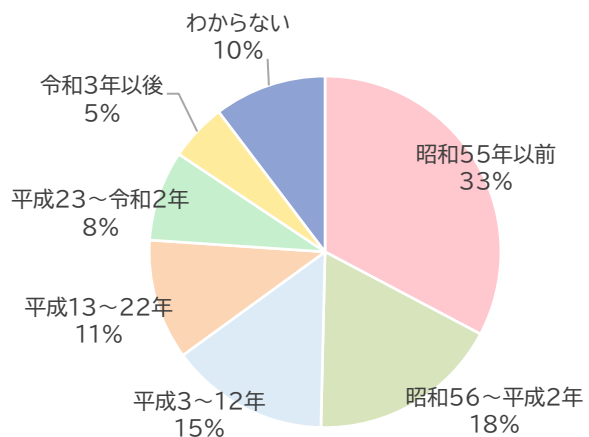
問11 現在の住宅の建設年度

前回39%だった平成2年以前の住宅の割合が51%まで上昇しています。これは、古民家や改善された町営住宅への入居が増加するとともに、住宅の築年に対する意識が浸透し、建設年度の確認が進んだ影響も大きいと考えられます。

【参考】平成30年アンケート



図表 41 住宅の建設年度

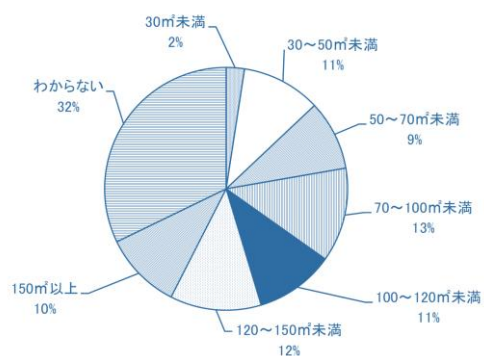


問12 現在の住宅の規模

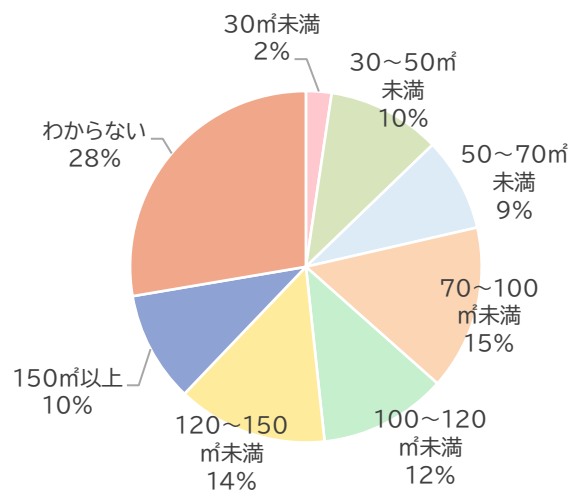
最も割合が高いのは70～100㎡の住宅で、全体の構成比は前回から大きく変化していません。

自宅の面積がわからないとする回答の割合も、若干低下したものの3割程度を占めています。

【参考】平成30年アンケート



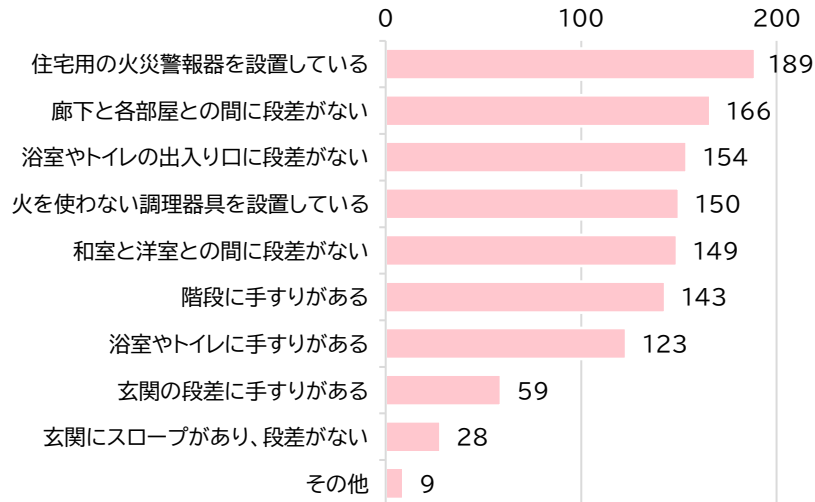
図表 42 住宅の規模



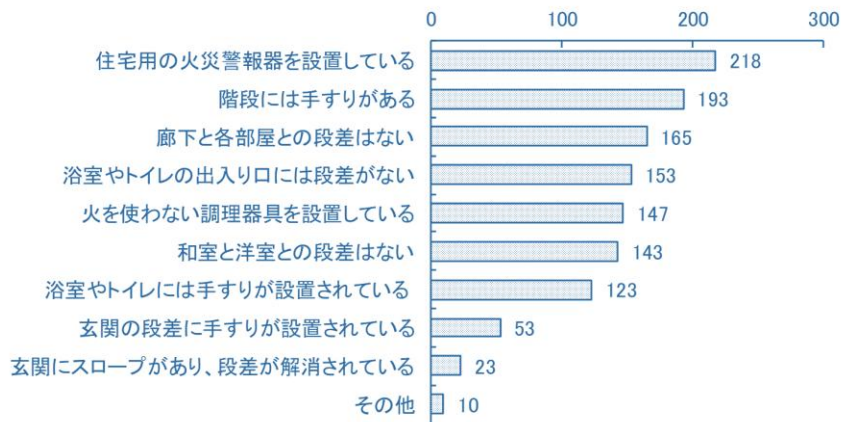
問13 設備・性能

高齢者向けの設備や住宅性能に関しては、前回から大きな傾向の変化はみられません。

図表 43 設備・性能



【参考】平成30年アンケート

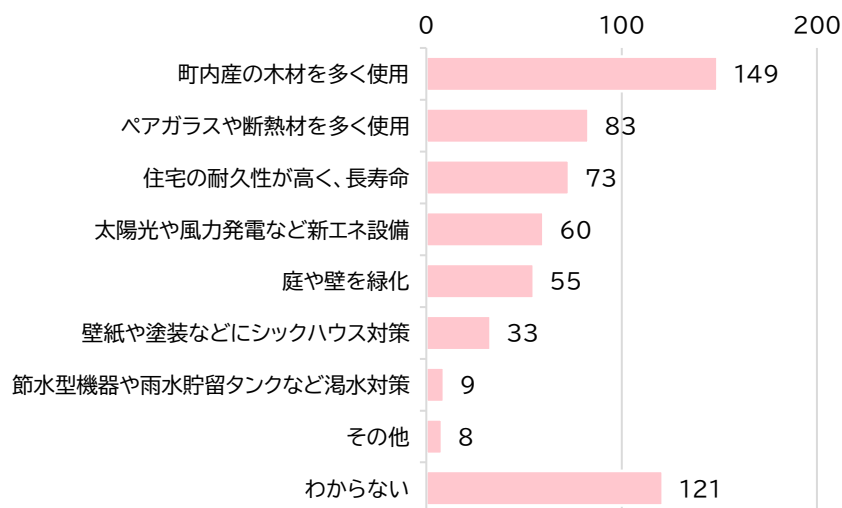


問14 環境対策の状況

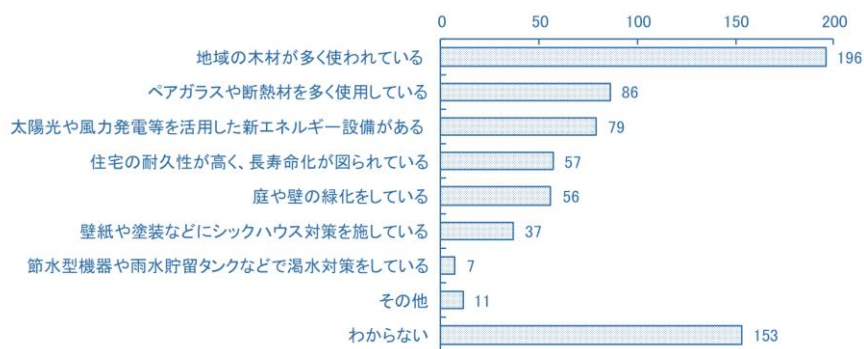
住宅の環境対策についても、前回から大きな傾向の変化はみられません。

わからないとする回答が2番目に多いのも前回と同様です。

図表 44 環境対策の状況



【参考】平成30年アンケート



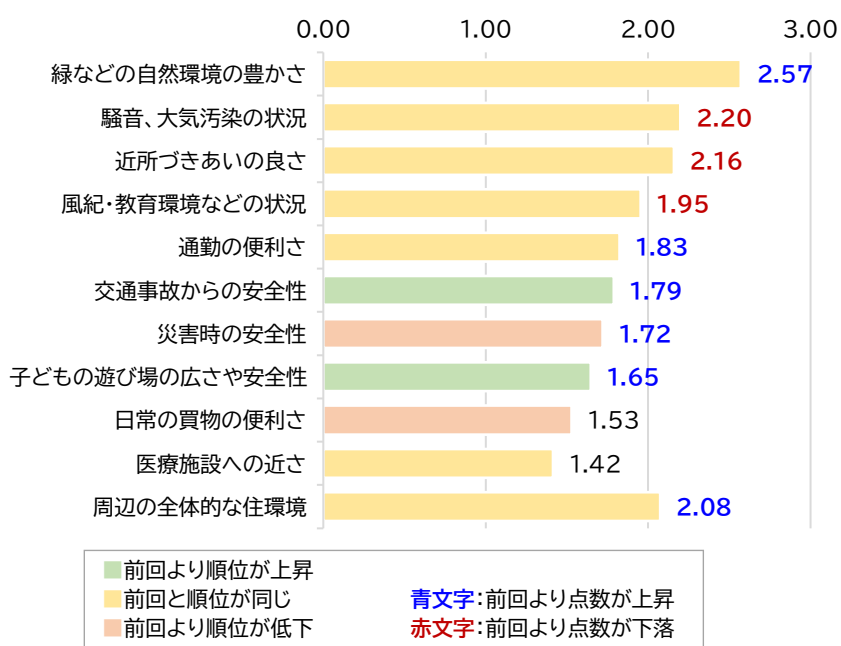
(4) 住まいの周辺、四万十町全体について

問15 住環境への評価

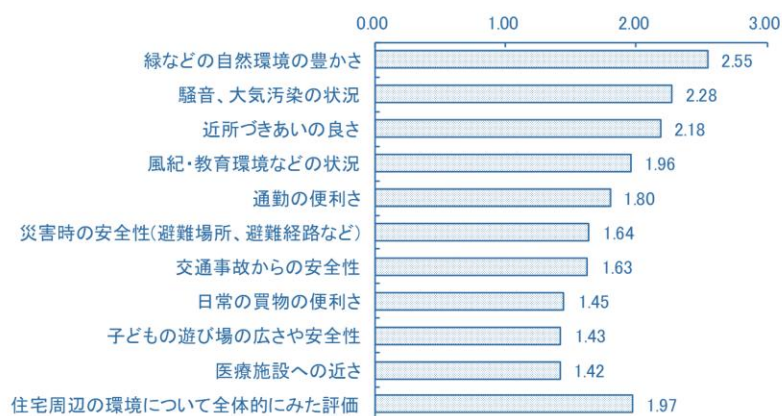
満足・やや満足・やや不満・不満の回答に対し、それぞれ3点・2点・1点・0点を配し設問ごとの平均点を見ます。

前回より点数が上昇しているのは自然環境の豊かさ、通勤の便利さ、交通事故からの安全性、災害時の安全性、子どもの遊び場の広さや安全性、日常の買い物の便利さ、そして全体的な住環境です。

図表 45 住環境への評価



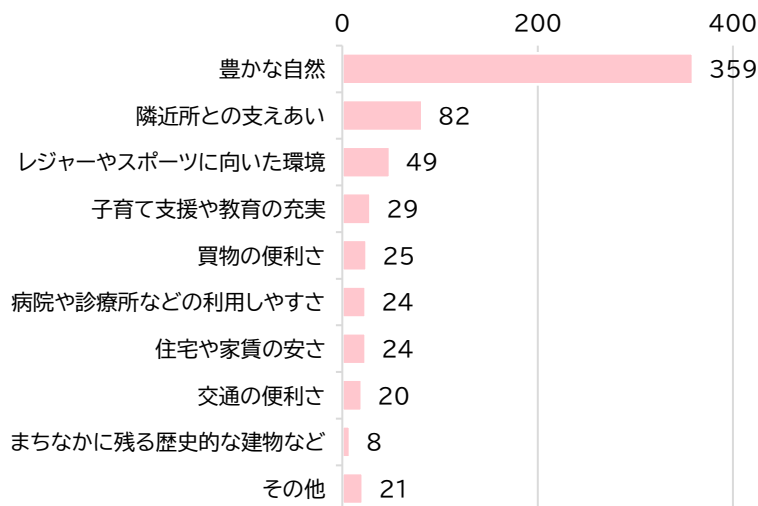
【参考】平成30年アンケート



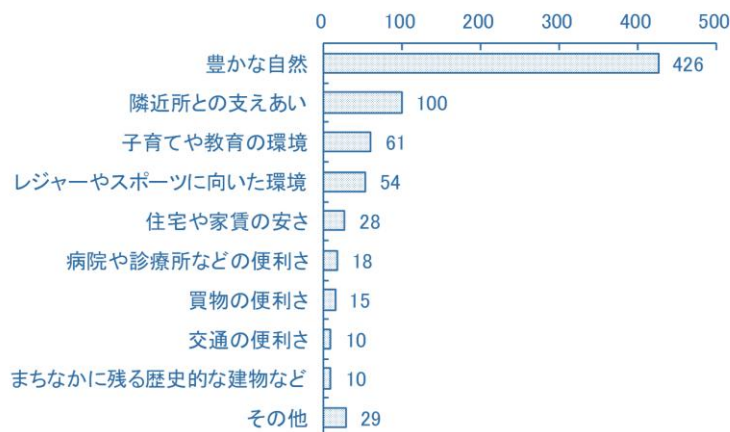
問16 自慢したいところ

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い傾向は前回と同じですが、買い物の便利さが2ランク上昇しているのに対し、住宅や家賃の安さは2ランク下げています。

図表 46 自慢したいところ



【参考】平成30年アンケート



図表 47 自慢したいところ(その他)

食材の良さ	1
食べ物がおいしい	1
子供の最高の遊び場の川がある	1
高原的な気候	1
平和	1

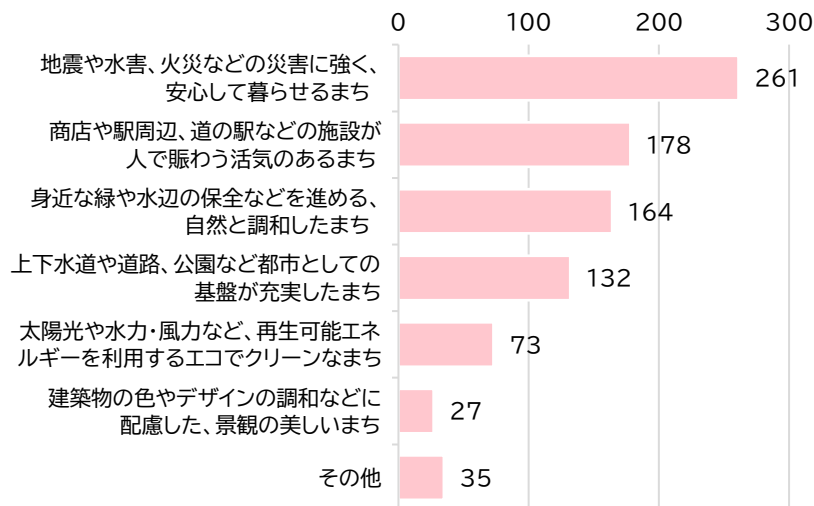
【参考】平成30年アンケート

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

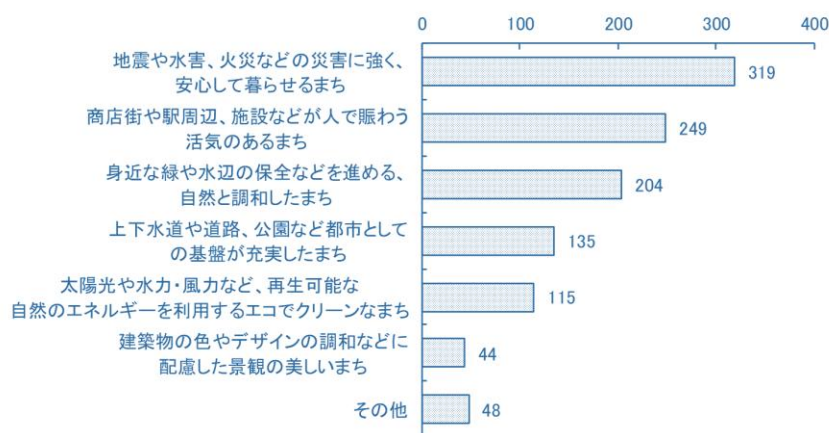
問17 重視すべき住宅政策の方向

回答の傾向には、前回と大きな違いは見られません。

図表 48 重視すべき住宅政策の方向



【参考】平成30年アンケート



図表 49 重視すべき住宅政策の方向(その他)

子育て環境の充実	7
若者が働ける環境	7
医療環境の充実、高齢者の安心	3
公共交通の充実	3
生活の利便性の向上(買物や通信など)	2
住宅不足の解消(賃貸住宅を含む)	2
その他	9

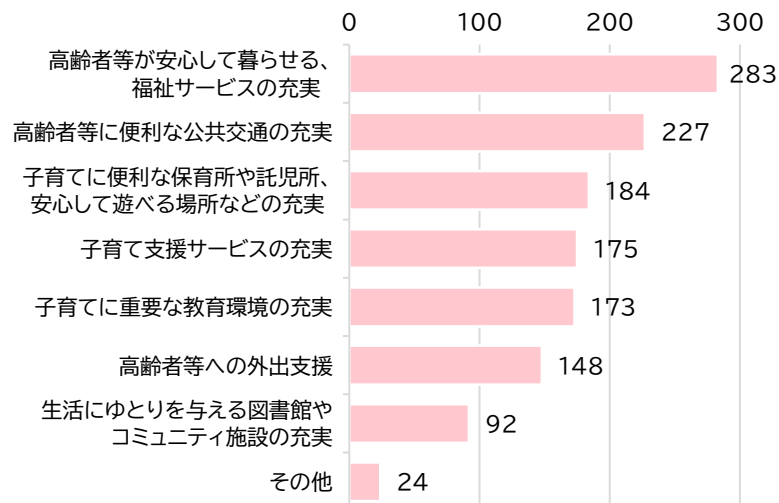
【参考】平成30年アンケート

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

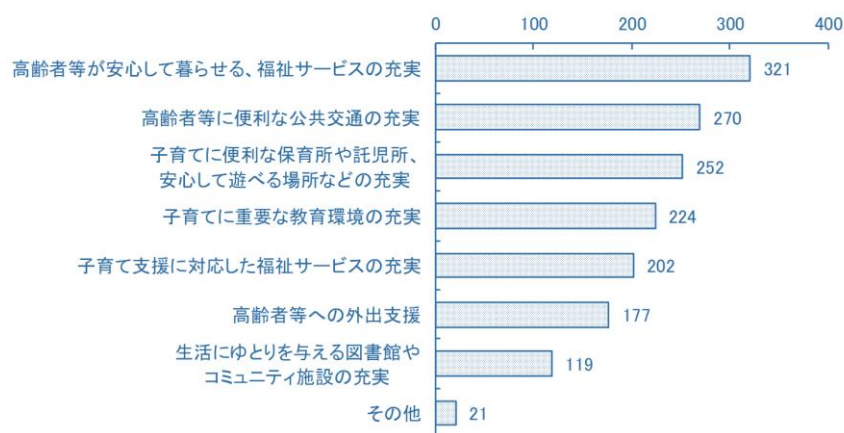
問18 今後必要なサービス

回答の傾向には、前回と大きな違いは見られません。

図表 50 今後必要なサービス



【参考】平成30年アンケート



図表 51 今後必要なサービス(その他)

医療施設の充実	4
インフラやライフラインの充実	4
後継者の育成、人材の活用	3
雇用の充実	2
その他	5

【参考】平成30年アンケート

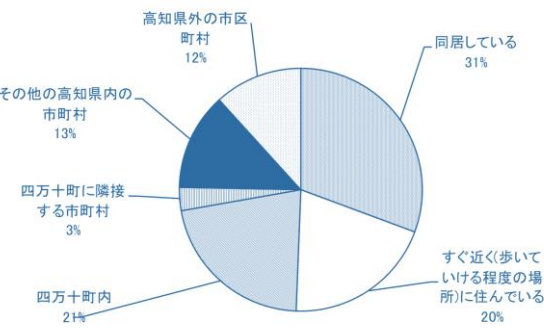
医療施設の充実	6
後継者の育成、人材の活用	3
雇用の充実	3
その他	8

(5) 将来の住み方について

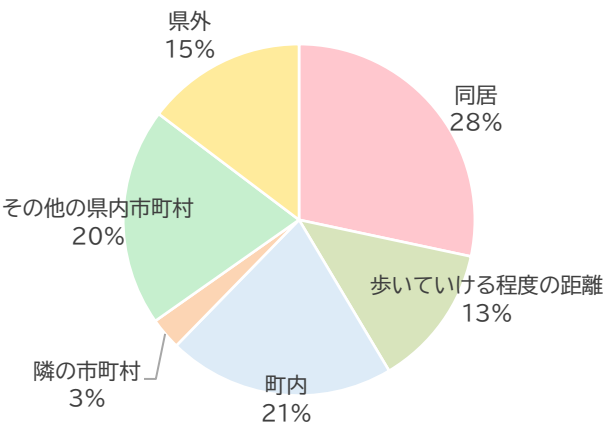
問19 同居の状況

同居が3割前後でもっとも多い傾向は前回と同じですが、歩いていける程度の距離が大きく低下しているのに対し、その他の県内市町村が大きく上昇しています。

【参考】平成30年アンケート



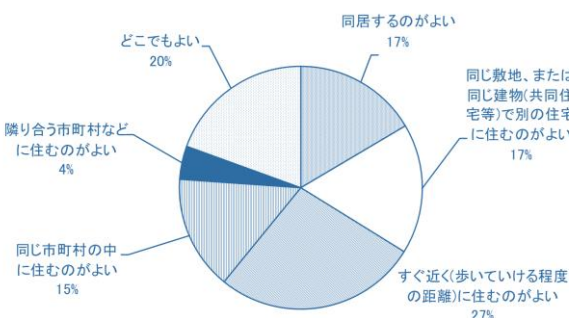
図表 52 現在の同居の状況



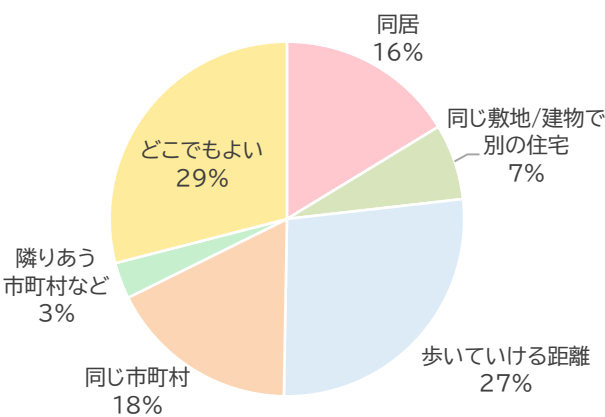
問20 同居についての考え方(世帯主)

どこでもよいとの回答割合がもっとも高くなり、次いで歩いていける距離となっています。
また、同じ市町村内が同居よりも高くなりました。

【参考】平成30年アンケート



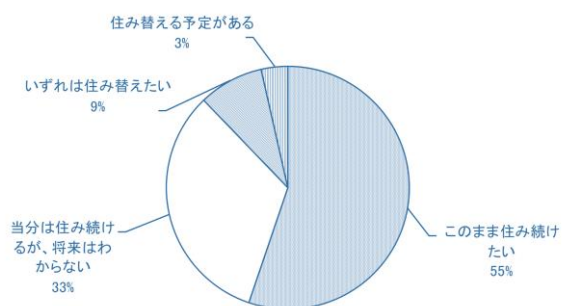
図表 53 今後の同居についての考え方



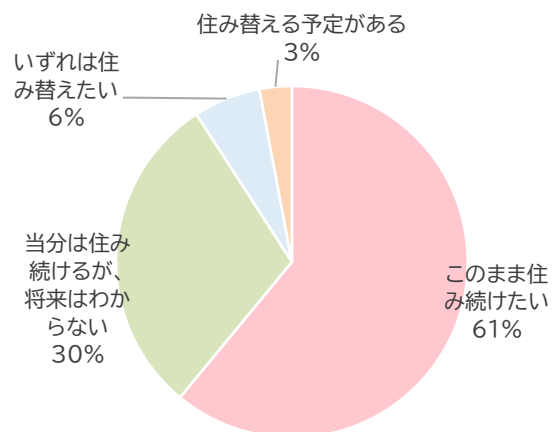
問21 現住地での居住継続意向(世帯主)

将来はわからないとした回答の割合が低下し、このまま住み続けたいとする回答が上昇しています。
また、住み替えの意向がある割合も低下しています。

【参考】平成30年アンケート



図表 54 現住地での居住継続意向

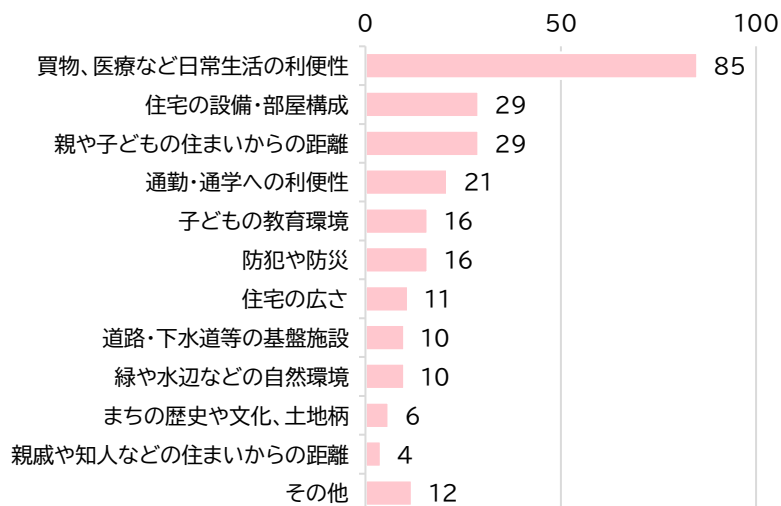


問21-1 転居先で重視すること(世帯主)

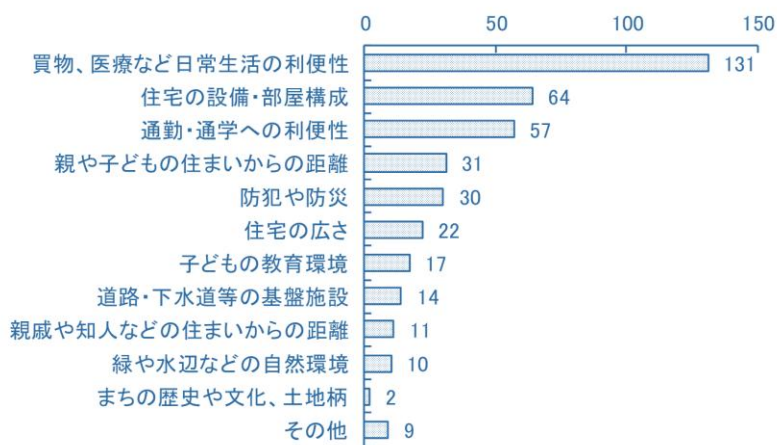
親や子どもの住まいからの距離、子どもの教育環境、緑や水辺などの自然環境は前回よりランクが上がっています。

一方、通勤・通学への利便性、防犯や防災、住宅の広さ、まちの歴史分野や土地柄、親戚や知人の住まいからの距離はランクを下げています。

図表 55 転居先で重視すること



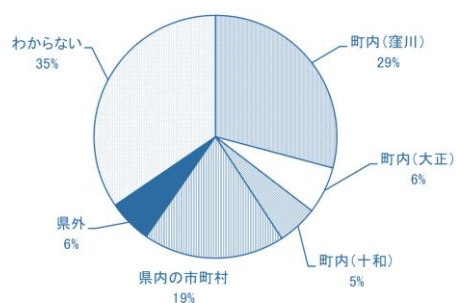
【参考】平成30年アンケート



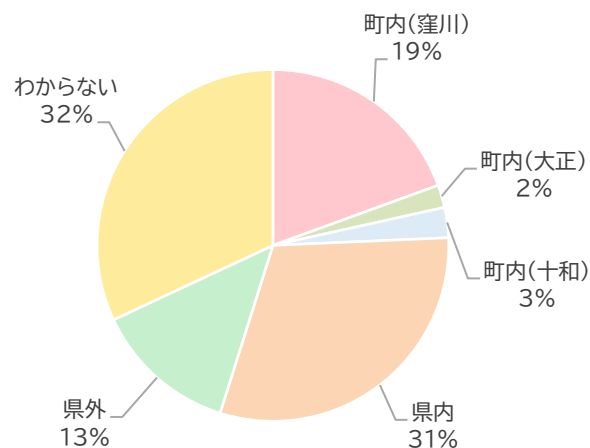
問21-2 希望する移転先の地域(世帯主)

県内他市町および県外への移転希望が大きく上昇しており、前回の25%から44%になっています。

【参考】平成30年アンケート



図表 56 希望する移転先の地域

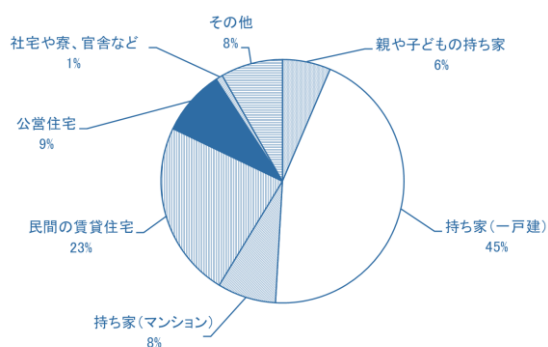


問21-3 希望する移転後の住み方(世帯主)

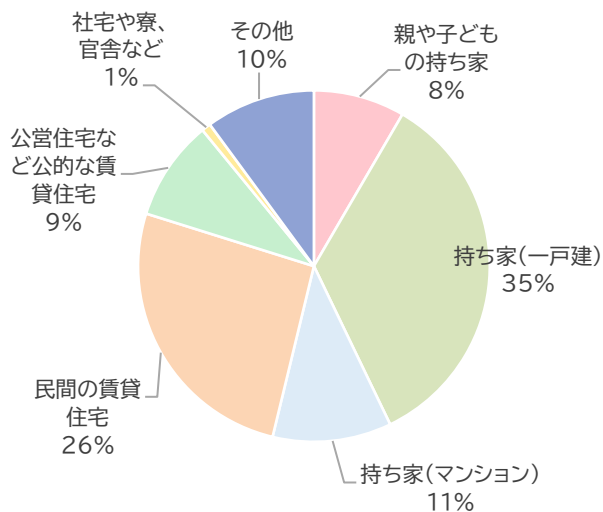
一戸建の持ち家を希望する割合が低下し、親や子どもの持ち家、民間の賃貸住宅などが増えています。

また、マンションを希望する回答も増えており、問21-2の移転先とあわせてライフプランの変化がみられます。

【参考】平成30年アンケート



図表 57 希望する移転後の住み方

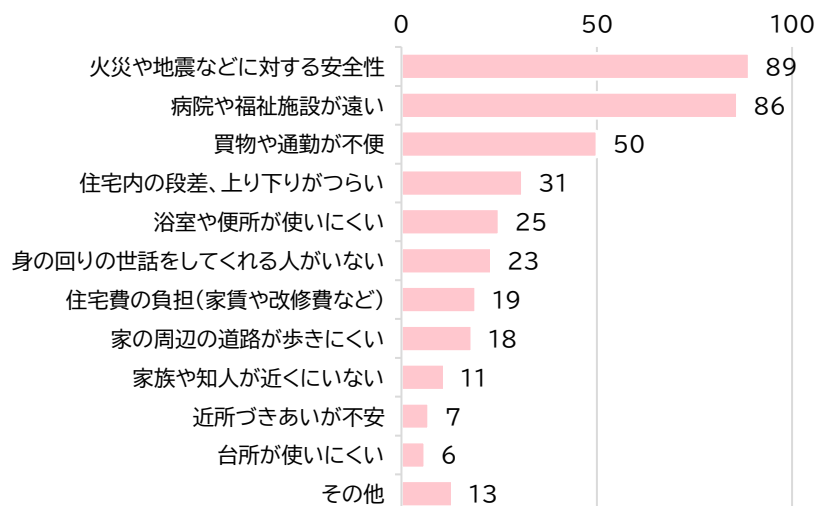


(6) 65歳以上の方の暮らしについて

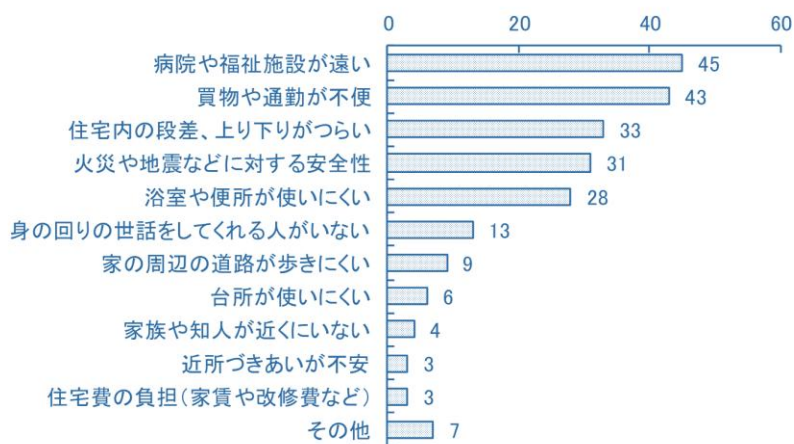
問22 現在の暮らしで不安や不便に感じていること(65歳以上)

火災や地震などに対する安全性が急増しています。また、住宅費の負担も大きく上昇しました。

図表 58 現在の暮らしで不安や不便に感じていること

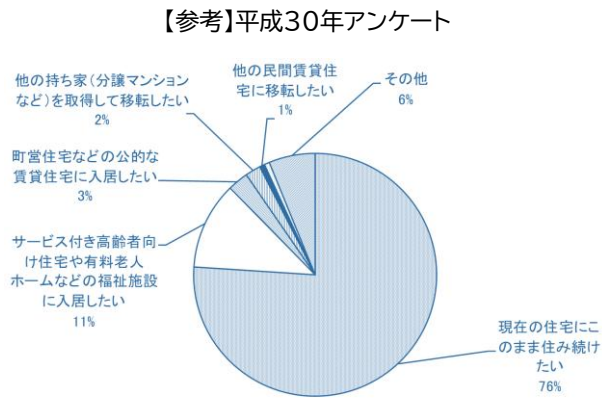


【参考】平成30年アンケート

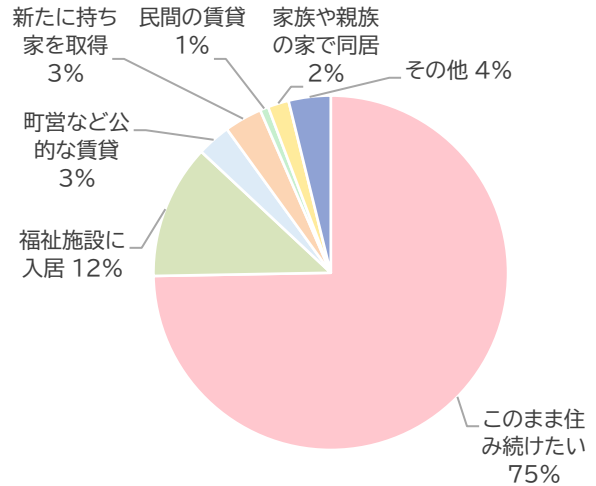


問23 さらに高齢化したときに希望する住み方(65歳以上)

回答の傾向には、前回と大きな違いは見られません。



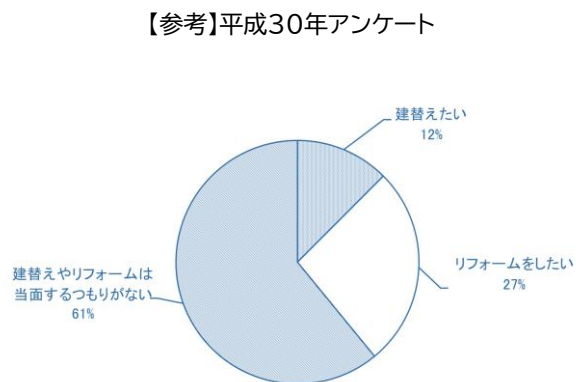
図表 59 さらに高齢化したときに希望する住み方



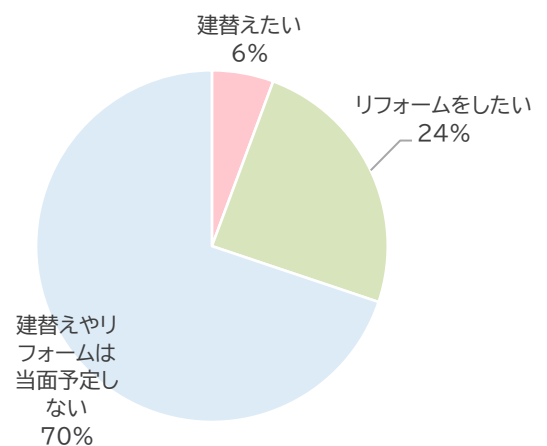
(7) 建替やリフォームについて

問24 建替・リフォームへの意向

建替、リフォームの意向ともに前回よりも低下しています。



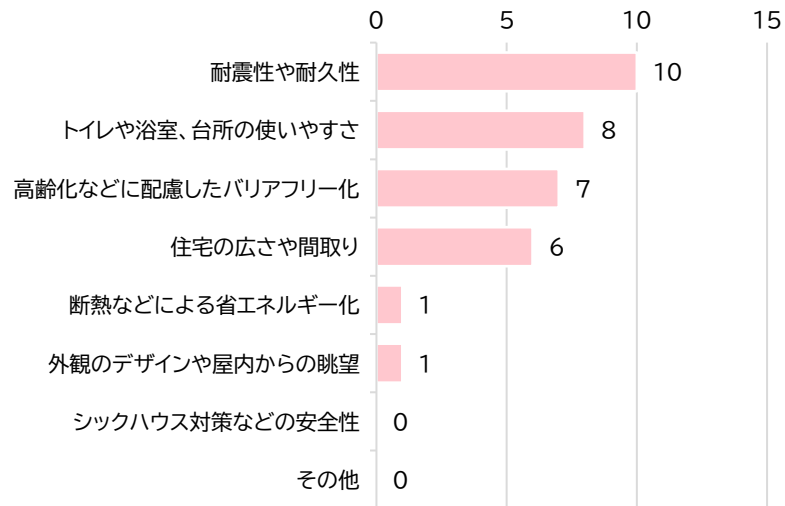
図表 60 建替・リフォームへの意向



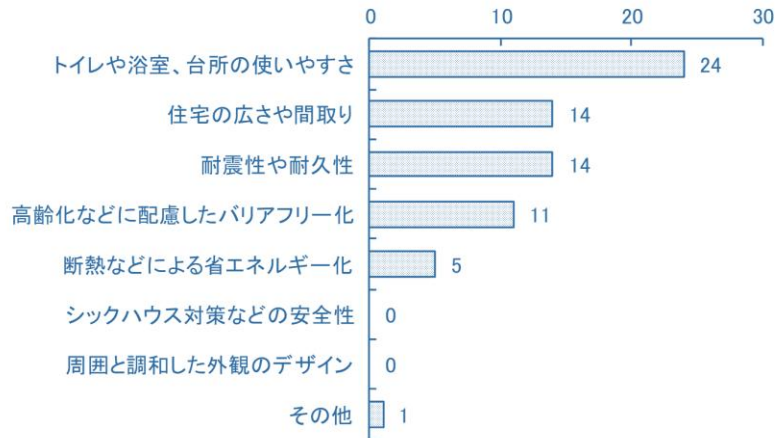
問24-1 建替の際に重視すること

耐震性や耐久性が2つランクを上げる一方、住宅の広さや間取りがランクを2つ下げています。

図表 61 建替の際に重視すること



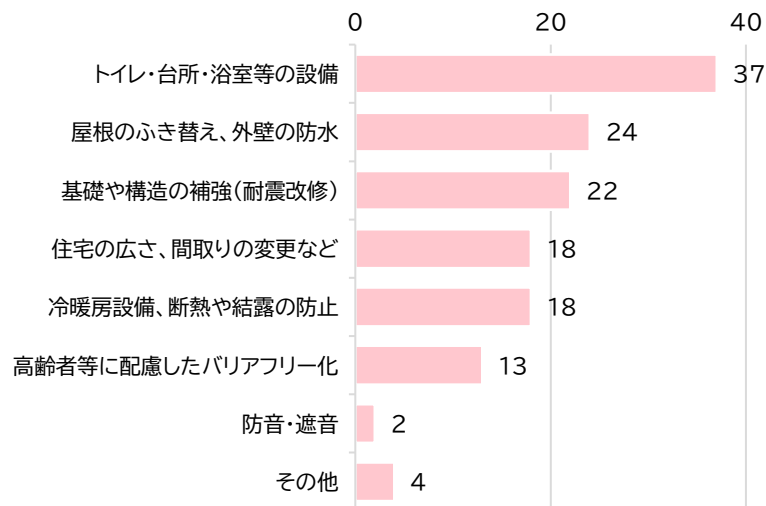
【参考】平成30年アンケート



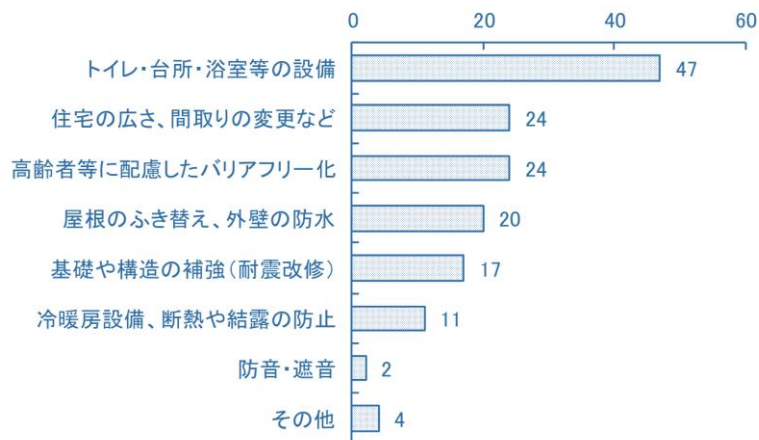
問24-2 リフォームで重視すること

屋根のふき替えや外壁の防水、耐震改修が2つランクを上げています。

図表 62 リフォームで重視すること



【参考】平成30年アンケート

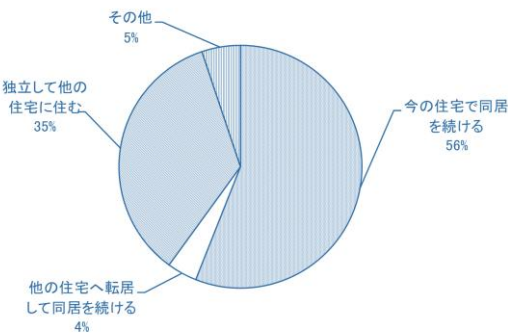


(8) 未婚の子どもの住み方について

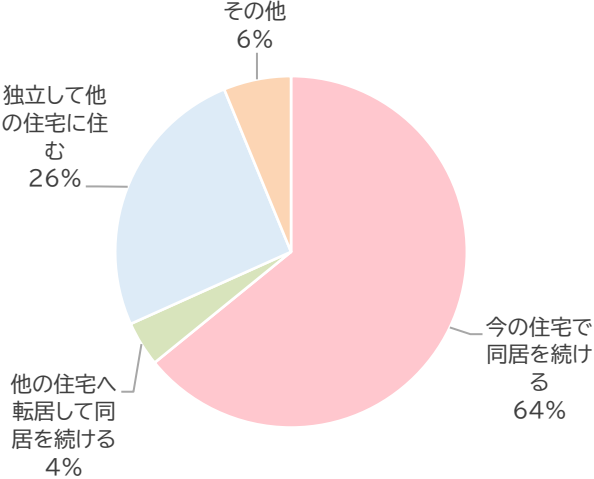
問25 同居についての考え方(未婚の子)

独立が大きく低下し、今の住居での同居が上昇しています。

【参考】平成30年アンケート



図表 63 親との同居に関する意向

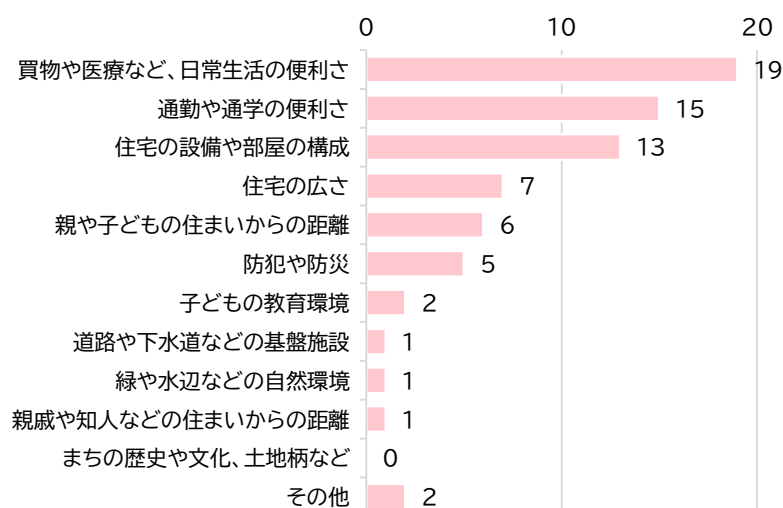


問25-1 転居先で重視すること(未婚の子)

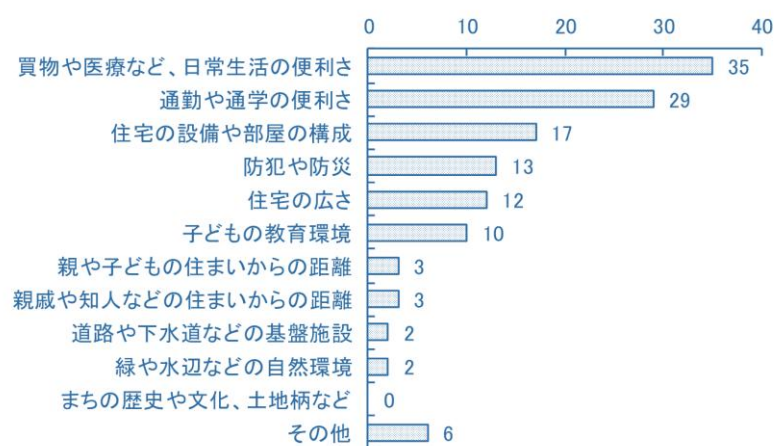
親や子どもの住まいからの距離が2ランク上昇する一方、防犯や防災は世帯主が重視すること(問21-1)よりも大きくランクを下げています。

逆に通勤や通学の便利さ、住宅の広さは世帯主と比べてもランクが高く、親と未婚の子では転居に際して異なる期待があることを示しています。

図表 64 住む場所を決めるとき重視すること



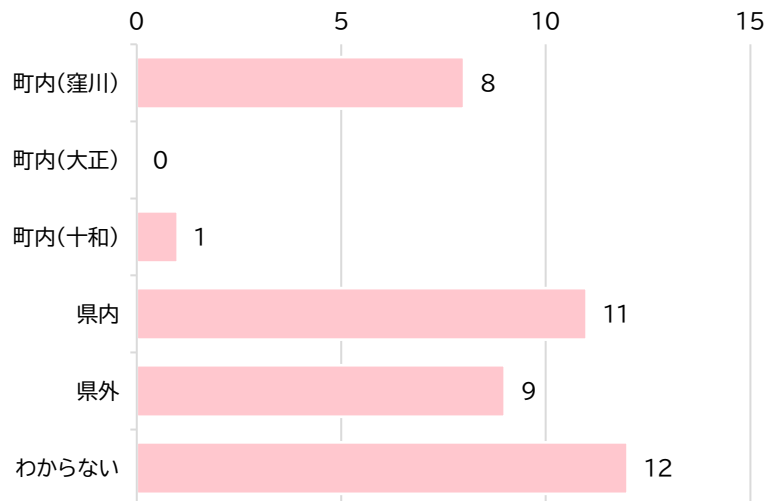
【参考】平成30年アンケート



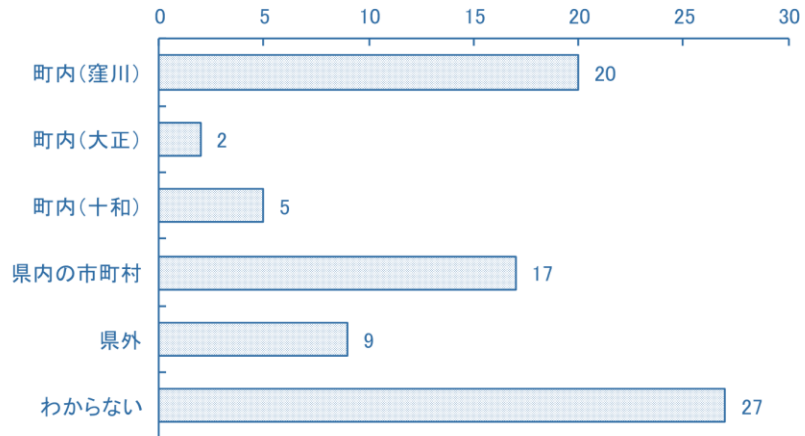
問25-2 希望する移転先の地域(未婚の子)

回答の傾向には、前回と大きな違いは見られません。

図表 65 希望する居住地



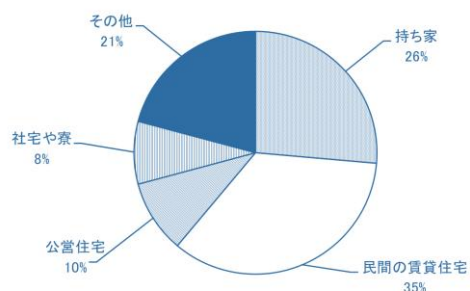
【参考】平成30年アンケート



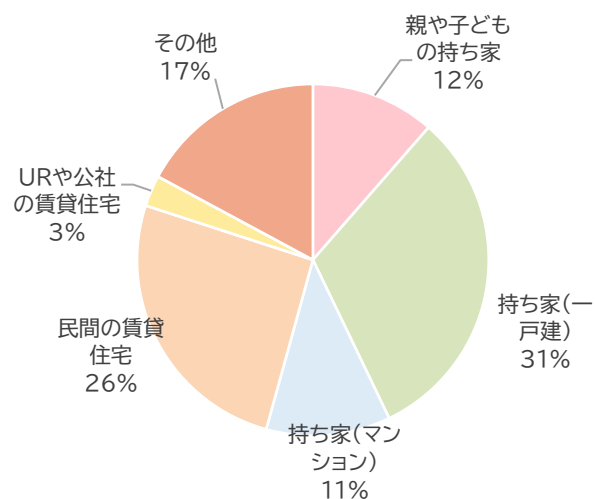
問25-3 希望する移転後の住み方(未婚の子)

今回選択肢に追加した「親や子どもの持ち家」はマンションや公的な賃貸住宅よりも高くなっています。
一方で、民間の賃貸住宅を希望する割合は大きく下げています。

【参考】平成30年アンケート



図表 66 希望する将来の住み方



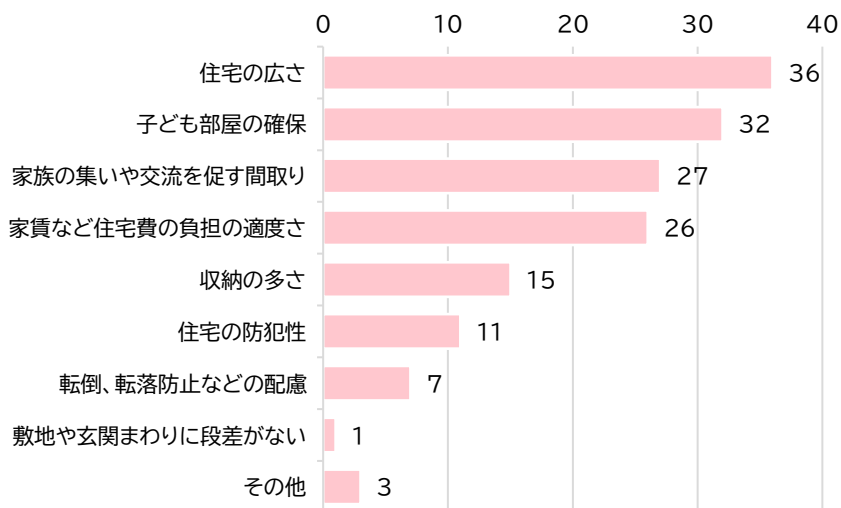
(9) 子育てのための住宅や住環境について

問26 子育てをする住宅において重要と考えること

住宅の広さや子ども部屋の確保、間取りなど住宅の規模に関する項目が多くなっています。

一方、それらと同程度に住居費負担も重要と考えられています。

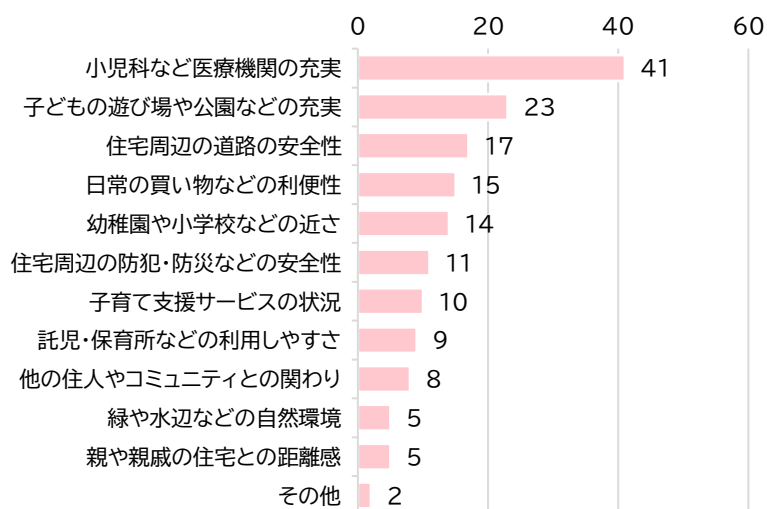
図表 67 子育てをする住宅において重要と考えること



問27 子育てをする住環境において重要と考えること

医療機関が突出して多く、次いで遊び場や公園、道路など空間に関する項目が多くなっています。

図表 68 子育てをする住環境において重要と考えること

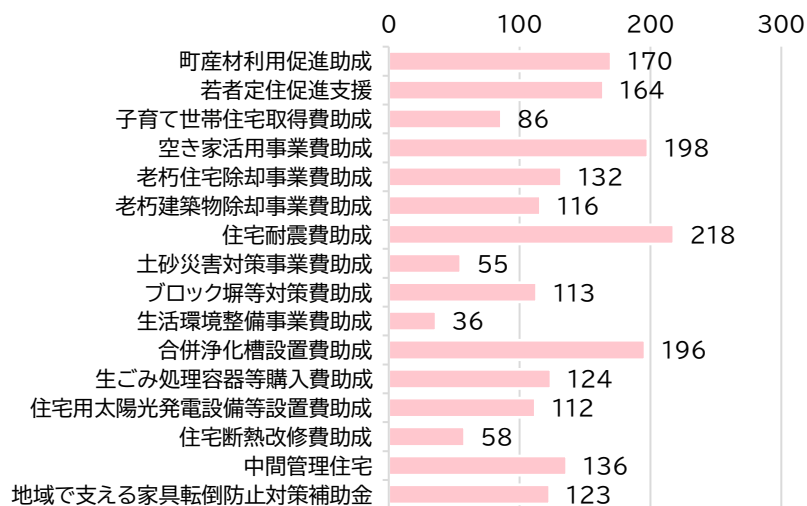


(10) 住生活関連の支援制度について

問28 町で行っている支援制度で知っているもの

若者定住促進支援に対して子育て世帯住宅取得費の認知度が低く、耐震費助成やブロック塀等対策に対して土砂災害対策の認知度が低いなど、ターゲットが類似する制度にも認知度の格差があります。

図表 69 町で行っている支援制度で知っているもの



(11) 自由意見(要約)

自由意見の回答は全86件ありました。主要な8分野について、主要な意見を要約すると以下のとおりになります。

なお、複数の分野に回答されている方もおられるため、件数の合計は86件を超えます。また、8分野に該当しない回答(町の住環境全体への評価、特定の施設や景観などに関する要望、税金や町の制度に関する個別の要望等)は16件ありました。

分野1 医療・福祉(22件)

- 医療機関が少なく、出産・小児科など専門診療の不足に不安を感じている。
- 高齢者の独居や介護施設不足、デイサービスの縮小などへの不安が強い。
- 通院のための交通手段が乏しく、送迎や助成を求める意見が多い。

分野2 交通・移動手段(11件)

- JRやバスの本数が少なく、通院や買い物に困難がある。
- 免許返納後の移動手段が不足しており、コミュニティバスやスクールバス活用を求める声。
- 道路の狭さ、落石、整備の遅れなど生活道路の改善要望が多い。

分野3 住宅・空き家対策(22件)

- 空き家が増加し、管理が行き届かない。活用や賃貸化を進める仕組みが必要。
- 民間賃貸住宅や町営住宅の家賃が高く、子育て世帯や移住者にとって負担が大きい。
- 住環境の老朽化(耐震・水回り・バリアフリー等)への支援や改修を望む声が多い。

分野4 子育て・教育(14件)

- 保育所や学校の老朽化、利用制限の改善(例:子ども支援センターの対象拡大)を希望。
- 体育館への空調設置や遊び場・公園の不足など、子どもの生活環境整備を求める声。
- 子育て世代に寄り添った支援や教育環境の一体的な整備を望む意見がある。

分野5 産業・雇用(11件)

- 企業誘致や雇用の創出により、若者や移住者が働ける場を増やしてほしい。
- 農業や一次産業を安心して営める政策が必要。
- 地域に落ちるお金を増やし、持続的に高齢者を支える仕組みを求める意見。

分野6 自然環境・防災(10件)

- 森林破壊や太陽光パネル設置への反対、自然保全を望む声。
- 獣害(イノシシ・シカ)が深刻で、駆除や処理体制の整備を求める意見。
- 災害に強い町づくり、避難所の更新や災害備品配布の要望が多い。

分野7 移住・定住促進(11件)

- Iターン・Uターン促進策が税収増や地域活性化につながっていないとの懸念。
- 移住者向け住宅や支援制度はあるが、地元住民との交流不足が課題。
- 住み続けている人への配慮も同時に必要との意見が強い。

分野8 行政・地域コミュニティ(18件)

- 行政が移住ばかりに力を入れ、現住民の声を軽視しているとの批判。
- 役場や議会に対する不信感(無能、人数過多など)と、情報公開や説明不足の指摘。
- 人が集まれる場所や文化施設を整備し、住民交流や地域活性化につなげてほしい。

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生活・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した。

②ヒアリング対象

《実施済み》

宅地建物取引事業者(高知県宅地建物取引業協会所属の町内事業者)

《実施予定》

地域福祉関係団体(町社会福祉協議会)

居住支援法人(四万十町を活動エリアとする県内の法人)

③実施状況

令和7年9月17日(以後調整中)

(2) 宅地建物取引事業者(陸不動産)

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について

ファミリー向け賃貸は極めて少ない状況が継続。新規供給はここ7年程度見当たらず。

単身・新婚・幼児1人程度の小世帯向けが中心。地域によっては民間アパート自体が存在せず、個人間の貸し借りが散見されるが賃貸市場には出回らないケースが中心と思われる。既存アパートも更新入居が多く、流通は限られている。

直近5～10年における借家家賃の上昇は、実感として無い。所得に対し家賃負担は全般に重めで、住宅手当のある公務・準公務(役場・教員・消防等)が入居の中核だろうと考える。

②入居者の勤め先について

入居者の勤務先は町内が多数。高速道路開通の波及で町外から通う選択も一部あるが限定的。

町内出身の独立層(久保川・大正・十和など)による単身入居が一定数。大正等での単身向け物件はほぼない。

③特に人気があるエリアについて

子育て世帯の居住ニーズは、窪川小学校区(旧校区)が圧倒的に高い。小・中の通学もあるが、高校進学後に町外へ鉄道通学するのにも便利。

④転入者の従前居住地について

転入者の従前居住地は町内が圧倒的多数を占めるが、大正や十和を実家とする者が独立に伴い窪川へ転入するケースはある。これは民間のアパート物件がほぼ存在しないことに起因する。

⑤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

民間賃貸での受け入れニーズは極めて少ない。単身高齢者は病院アクセスや買物利便を求めて町外へ移る傾向がある。

夫婦同居での賃貸転居は稀で、バリアフリー・1階・エレベーター等の要件でさらに物件が限定される。

⑥四万十町エリアにおける賃貸住宅の供給見込みについて

新規建設は「ほぼゼロ」と考える。建替も採算性の低さ(建設費上昇、表面利回り5%→実質3%程度)から極めて困難。

相続対策等の個別事情を除くと、四万十町で賃貸を建てるインセンティブは乏しい。既存ストックは可能な限りリフォーム延命が基本。

地域の人口・雇用・医療等の基盤的な要素が弱く、需要が先細る一方で要求水準は上昇が進む懸念。

2. 住宅セーフティネット法の改正について

①法改正および新たに開始される制度について

現場(不動産側)での制度認知は低い。業界団体からの周知なども現時点では特でない。

②高齢者等の入退居にまつわる問題の今後の見通しについて

行政の関与があっても保証の無償化にはならない。いずれにせよ負担は発生する。身元引受人が不在・資力が乏しいケースについて、100%救済することは困難。

3. 町の住宅政策について

①町が供給する移住者向け賃貸住宅との関係について

町の「お試し移住」的住宅(改修・中間管理)は家賃が安いこともあり、むしろ競合するのは町営住宅ではないか。民間賃貸住宅の家賃負担は、もともと町の規模等から考えると高いのが実態。

②町のまちづくり・住宅政策について

町の定住促進は一定の成果を出ていると考えるが、そもそもどうして四万十町を選んで住みに来てくれているのかが事業者である我々にもよくわかっていない。たとえば四万十町の地域おこし協力隊は当初から明確なミッションを与えてくれるので活動しやすいと評価されていて、町の受入体制が他の地域と比べても比較優位にあるが、そこから定住へ移行する仕組みを統合的に考えておく必要はある。

また、住み続けるためには地域に病院があることが最も重要。医療人材の確保が依然として困難な中、高幡地域の救急拠点として機能を維持し強化することは喫緊の課題。また、患者と職員の双方が利用する病院の駐車場不足を解消するため、周辺土地の活用や用途地域の運用の見直しなどが必要なのではないか。

小学校の統廃合は避け難いが、通学利便の確保は居住の選好に直結する。自転車圏や駅アクセスの整備を重視すべき。

日用品は通販やデリバリー等で補完可能だが、飲食店(家族連れ対応・手頃な価格帯・中高生の買い食いニーズ含む)が不足している。来訪の動機となる牽引店の創出が有効と考える。商業店舗に関しては駐車場の整備や保健所への手続きの負担が新規開業の障壁となっている。規制や支援の最適化が求められる。

(3) 地域福祉関係団体

(4) 居住支援法人団体



(調整中)

7 施策への取り組み状況

(1)調査目的と内容

平成31年3月策定の「住生活基本計画(改定版)」(以下、「前回計画」といいます。)に基づいて展開している現行の住生活施策について、現状および継続実施にかかる課題を明らかにするため、着手・進行の状況を確認しました。

基本目標・基本施策ごとに位置づけている【主な取り組み】については、①基本施策への貢献度、②事務事業への展開状況、③今後の方向性を整理しています。また、重点的に取り組むとした16項目の【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した。

図表 70 主な取り組み(全45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 (取り組みにより基本施策が達成できたか)	1 貢献度が非常に高い
	2 貢献度が高い
	3 貢献度が低い
②事務事業への展開状況 (令和元年～令和7年度における状況)	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)
③今後の方向性 (令和8年度以降の予算措置などを考慮)	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

図表 71 重点的に取り組む施策(全16項目)の調査内容

評価項目	回答の選択肢
①取り組みへの実施状況	1 完了
	2 実施中(予定どおり)
	3 実施中(遅延あり)
	4 未着手
②重点施策の達成状況	1 達成済み
	2 達成が見込まれる
	3 達成は困難
③今後の方向性	1 終了
	2 継続
	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

【主な取り組み】は分野をまたぐ再掲を含めて全40項目ありましたが、令和元年以降で新たに着手した取り組みも追加し、全45項目としました。

図表 72 主な取り組み(全45項目)の調査一覧

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) 持続可能な定住環境の形成	111若者定住住宅促進事業	2貢献度が 高い	2実施中	2対象や手法 を見直し	建設課
		112家族支え合い住宅促進事業	2貢献度が 高い	1目標を達成 し完了	1終了	建設課
		113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	建設課
		114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	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	高齢者支援課
		115子育て世帯住宅取得支援事業【新規】	2貢献度が 高い	2実施中	2対象や手法 を見直し	建設課
	(1-2) 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保	121町営住宅ストックの長寿命化	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	建設課
		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	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
(2) 住空間の安全性の向上	(2-1) 住まいの安全性能の向上	211耐震改修促進計画の改訂	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	建設課
		212耐震診断・設計・改修制度の活用促進	2貢献度が 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	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
		214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、 高齢者支援課
		215町営住宅ストックの高齢者向け改修	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
		216断熱改修への支援制度の導入検討	3貢献度が 低い	2実施中	4継続	環境水道課
	(2-2) 地域の防災力の向上	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津波避難対策の推進	1貢献度が 非常に高い	2実施中	4継続	危機管理課
		223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
		224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
		225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	2対象や手法 を見直し	危機管理課
		226木造応急仮設住宅のモデル展示	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

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) 住宅の取得・改修・維持管理への支援	(3-1) 魅力的な住宅市場の形成	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	4未着手 (起案なし)	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	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	建設課
		314住宅建設やリフォーム・リノベーションにおける町産材の活用促進	1貢献度が 非常に高い	2実施中	4継続	農林水産課
	(3-2) 既存住宅ストックの活用促進	321移住定住用中間管理住宅の供給	1貢献度が 非常に高い	2実施中	4継続	にぎわい創出課
		322移住支援住宅の供給	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	にぎわい創出課
		323移住ポータルサイト「しあわせしまんとせいかつ」の運営	3貢献度が 低い	1目標を達成 し完了	1終了	にぎわい創出課
		324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	2実施中	4継続	にぎわい創出課
		325町営住宅団地の統廃合の推進	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	建設課
		326空き家家財道具等処分費補助事業【新規】	3貢献度が 低い	2実施中	2対象や手法 を見直し	にぎわい創出課
	(3-3) 住まいの維持管理への支援	331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	4未着手 (起案なし)	2対象や手法 を見直し	建設課
		332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、 高齢者支援課
		333町営住宅ストックの長寿命化(再掲)	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	建設課
		334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(再掲)	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
(4) 地域に根ざした魅力的な住まいと暮らしの提案	(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	411住宅建設やリフォーム・リノベーションにおける町産材の活用促進(再掲)	1貢献度が 非常に高い	2実施中	4継続	農林水産課
		412移住定住用中間管理住宅の供給(再掲)	1貢献度が 非常に高い	2実施中	4継続	にぎわい創出課
		413空き家バンク制度の活用促進	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	にぎわい創出課
	(4-2) 四万十川の自然と共生する暮らしの実現	421集落活動センター等の地域の拠点づくり	3貢献度が 低い	2実施中	4継続	企画課
		422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	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	建設課
		423移住ポータルサイト「しあわせしまんとせいかつ」の運営(再掲)	3貢献度が 低い	1目標を達成 し完了	1終了	にぎわい創出課
		424四万十町就農・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	1貢献度が 非常に高い	1目標を達成 し完了	1終了	農林水産課
		425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	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	にぎわい創出課
		426太陽光発電設備等設置費補助事業【新規】	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	環境水道課
		427合併処理浄化槽設置費補助【新規】	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	環境水道課
		428空き家等の所有者が行う解体費用の負担軽減【新規】	2貢献度が 高い	2実施中	4継続	建設課

②集計結果

基本施策への貢献度が高い、もしくは非常に高いとされた取り組みは全体の88.9%で、全体の着手率（完了および実施中）は84.4%でした。

貢献度が低いとされた取り組み5項目については、需要や効果を精査したうえで、住生活施策としての位置づけを継続するかどうか、今回の改定での判断が求められます。

一方、未着手（起案なし）の7項目についてはいずれも貢献度が「高い」とされていることから、実施に向けた検討が求められます。

図表 73 基本施策別・貢献度別の回答集計

		①基本施策への貢献度		
基本 施策	項目名	非常に高い	高い	低い
	(1-1) 持続可能な定住環境の形成		100.0%	
	(1-2) 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保		100.0%	
	(2-1) 住まいの安全性能の向上		83.3%	16.7%
	(2-2) 地域の防災力の向上	83.3%	16.7%	
	(3-1) 魅力的な住宅市場の形成	25.0%	75.0%	
	(3-2) 既存住宅ストックの活用促進	16.7%	50.0%	33.3%
	(3-3) 住まいの維持管理への支援		100.0%	
	(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	66.7%	33.3%	
	(4-2) 四万十川の自然と共生する暮らしの実現	12.5%	62.5%	25.0%
	計	22.2%	66.7%	11.1%

図表 74 貢献度・実施状況別の回答集計

		②事務事業への展開状況			
		目標を達成し 完了	実施中	事業不採択	未着手 (起案なし)
①貢 献 度	非常に高い	10.0%	90.0%		
	高い	3.3%	73.3%		23.3%
	低い	40.0%	60.0%		
	計	8.9%	75.6%		15.6%

図表 75 貢献度・今後の方向性別の回答集計

		③今後の方向性				
		終了	対象や手法を 見直し	縮小もしくは 効率化	継続	拡大、前倒し
①貢 献 度	非常に高い	10.0%	10.0%		80.0%	
	高い	3.3%	30.0%		66.7%	
	低い	40.0%	20.0%		40.0%	
	計	8.9%	24.4%		66.7%	

(3)重点施策の調査結果

①結果一覧

現行計画は令和元年度からの計画であるため、重点的に取り組むとした施策については、おおむね着手済みあるいは実施の見通しが立っているのが望ましいと考えられます。

図表 76 重点的に取り組む施策(全16項目)の結果一覧

重点施策	具体的な取り組み	①取り組みの実施状況	②重点施策の達成状況	③今後の方向性	所管課
(1) 空き家の再生と活用の促進	(1)-1移住・定住用中間管理住宅の整備	2実施中 (予定どおり)	2達成が 見込まれる	2継続	にぎわい創出課
	(1)-2 空き家の活用促進に向けたリ フォーム費用の負担軽減	2実施中 (予定どおり)	2達成が 見込まれる	2継続	にぎわい創出課
	(1)-3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	2実施中 (予定どおり)	2達成が 見込まれる	2継続	にぎわい創出課
(2) 安全・安心な住空間の形成	(2)-1耐震改修促進計画の改訂	2実施中 (予定どおり)	1達成済み	2継続	建設課
	(2)-2耐震診断・設計・改修制度の活用促進	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)-3断熱改修への支援制度の導入検討	2実施中 (予定どおり)	1達成済み	2継続	環境水道課
	(2)-4津波避難対策の推進	2実施中 (予定どおり)	2達成が 見込まれる	2継続	危機管理課
	(2)-5公営住宅団地の統廃合と連携した 高台移転の検討	4未着手	3達成は困難	1終了	建設課
	(2)-6防災に関する情報の提供	2実施中 (予定どおり)	2達成が 見込まれる	2継続	危機管理課
(3) 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	(3)-1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	4未着手	3達成は困難	4手法の見直しが必要	建設課
	(3)-2四万十町公営住宅等長寿命化計画 の改訂	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)-3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	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)-4公営住宅団地の統廃合と連携した 高台移転の検討(再掲)	4未着手	3達成は困難	1終了	建設課
	(3)-5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
	(3)-6統廃合の跡地や用途廃止住宅の利 活用	3実施中(遅延 あり)	3達成は困難	4手法の見直しが必要	建設課
	(3)-7地域コミュニティによる団地内集会所の 活用促進 など	2実施中 (予定どおり)	2達成が 見込まれる	2継続	高齢者支援課

②集計結果

着手率(完了および実施中の合計)は75.0%で、達成済みもしくは達成が見込まれる取り組みの割合も75.0%でした。

未着手の3項目には、手法の見直しもしくは代替の取り組みに関する早急な検討が求められます。

図表 77 重点施策別・実施状況別の回答集計

		①取り組みへの実施状況			
重点施策	項目名	完了	実施中 (予定どおり)	実施中 (遅延あり)	未着手
	(1) 空き家の再生と活用の促進		100.0%		
	(2) 安全・安心な住空間の形成		83.3%		16.7%
	(3) 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		57.1%	14.3%	28.6%
	計		75.0%	6.3%	18.8%

図表 78 実施状況別・達成状況別の回答集計

		②重点施策の達成状況		
①実施状況	項目名	達成済み	達成が見込まれる	達成は困難
	完了			
	実施中(予定どおり)	16.7%	83.3%	
	実施中(遅延あり)			100.0%
	未着手			100.0%
	計	12.5%	62.5%	25.0%

図表 79 達成状況別・今後の方向性別の回答集計

		③重点施策の今後の方向性			
②達成状況	項目名	終了	継続	拡大、前倒し	手法の見直しが必要
	達成済み		100.0%		
	達成が見込まれる		100.0%		
	達成は困難	50.0%			50.0%
	計	12.5%	75.0%		12.5%

8 住生活の課題の整理(仮)

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：潮流等 2章(p2-)より、データ 3章(p11-)および4章(p18-)より、
町住民 5章(p30-)より、事業者 6章(p64-)より²、町評価 7章(p67-)より

(1) 人口減少と世帯構造の変化に対応する必要がある

- 潮流等 地方創生には一定の成果が出ているものの、東京一極集中の傾向が引き続き見られる。
- 潮流等 団塊ジュニア世代が50歳代に突入するなか、少子化・非婚化の傾向はさらに強まっている。
- データ 町の人口は減少が続いており、令和17年には年少人口が1,000人を割り込む見込み。
- データ 地域別に見ると、特に大正・十和地域で人口減少が著しい。
- データ 単身世帯が全体の1/3を超えるなど、世帯規模の縮小が続いている。
- データ 令和6年には10年ぶりに100人を超える社会減(転出超過)となった。
- 町住民 地域活動への参加率が大幅に上昇し、関わりが広がっている。
- 町住民 四万十町の自然や食文化、地域や人とのつながりを誇りに思う人が多い。
- 町住民 現在の住所、地域にこのまま住み続けたいとする意見が増加している。

(2) 生活空間の安全性、快適性、利便性を確保する必要がある

- 潮流等 災害や気候の激甚化により人命やインフラ、ライフラインへの脅威が増大している。
- 潮流等 高度成長期に整備された社会基盤や住宅ストックの更新時期が迫っている。
- 町住民 建替やリフォームをしたいが、費用負担が重くて取り組めないとの意見がある。
- 事業者 定住には医療機関の存在が最重要。救急拠点としての病院機能の維持・強化が必要。
- 事業者 バリアフリー対応など高齢者向けの賃貸物件は限定的で、町外への移住につながっている。
- 事業者 子育て世帯の居住ニーズは窪川小学校区に集中。鉄道アクセスの利便性も理由。
- 事業者 飲食店や小売り商店が不足。駐車場整備や規制・手続きの負担が新規参入を阻んでいる。

(3) 住宅ストックの性能向上と適切な管理を実現する必要がある

- 潮流等 2050年ゼロカーボンに向けた規制の強化、支援策の拡大が進んでいる。
- 潮流等 空家化の予防や、市場への環流・利活用の促進に向けた法改正が進んでいる。
- データ 町内の空き家の割合は24.5%で、10年で2.8ポイント上昇した。
- データ 令和5年度には年あたりの住宅着工数が14年ぶりに30戸を下回った。
- 町住民 子育て世帯では、住宅の広さや部屋数を確保したいと考える意見が多い。
- 事業者 採算性の悪化により賃貸の新築や建替は困難で、既存ストックはリフォーム延命が基本。
- 町評価 住宅ストックの品質や資産価値などに関する普及・啓発に未着手の取り組みがある。
- 町評価 環境・省エネ関係や定住のPRなど啓発に関する取り組みで、効果検証の仕組みが不十分。

² 関係団体等ヒアリングの追加調査は第2回策定委員会までに実施する予定です。

(4) 住宅確保要配慮者の居住の安定を図る必要がある

- 潮流等** 住宅確保要配慮者への支援に向けた住宅政策と福祉政策の連携が始まっている。
- 潮流等** 消費増税や円安の進行、急速な物価高などで住生活のコストが上昇している。
- データ** 持ち家世帯は10年で7.7ポイント上昇し、公的借家の世帯は6.0ポイント低下した。
- データ** 10年前と比較して、借家の家賃相場に大幅な上昇が見られる。
- 町住民** 高齢期の暮らしにおいて、災害や住宅費の負担に不安を感じる声が多い。
- 事業者** 借家家賃は直近5～10年で上昇していないが、所得に比べ負担感が重い。
- 事業者** 住宅確保要配慮者を事業者ですべて救済するのは困難。

(5) 新たな生活様式に対応した住環境を整備する必要がある

- 潮流等** リモートワークや二拠点生活などの新たな生活様式が広まっている。
- データ** 通勤・通学による流入で、黒潮・中土佐の両町がランクを下げ、須崎市が最上位となった。
- データ** 中間管理住宅や移住支援住宅は活況を呈している。
- 事業者** 小学校統廃合は避け難いが、通学利便性の確保が居住選択に直結する。

(以下、第2回委員会での検討を予定)

9 住生活の理念、将来像

10 住生活の基本目標、施策体系

11 重点的に取り組む施策

12 実現化方策