

第2次四万十町住生活基本計画

(案)

パブリックコメント資料

令和8年1月

四万十町建設課

目 次

1 計画策定の目的と位置づけ	1
2 近年の住宅政策の流れ	2
3 人口・世帯の動き	11
4 住まいの状況	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	44
7 施策への取り組み状況	53
8 計画改定の方向性	59
9 住生活の理念、将来像	63
10 住生活の基本目標、施策体系	66
11 重点的に取り組む施策	73
12 実現化方策	80
13 参考資料	82

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31年3月には中間改定を行つてきましたが、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plan)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で進めていく、地震等災害から生活を「守る」、いくつになっても活き活きと「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」、そういうこうち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つのことがら】

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
<ul style="list-style-type: none">●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。	<ul style="list-style-type: none">●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】

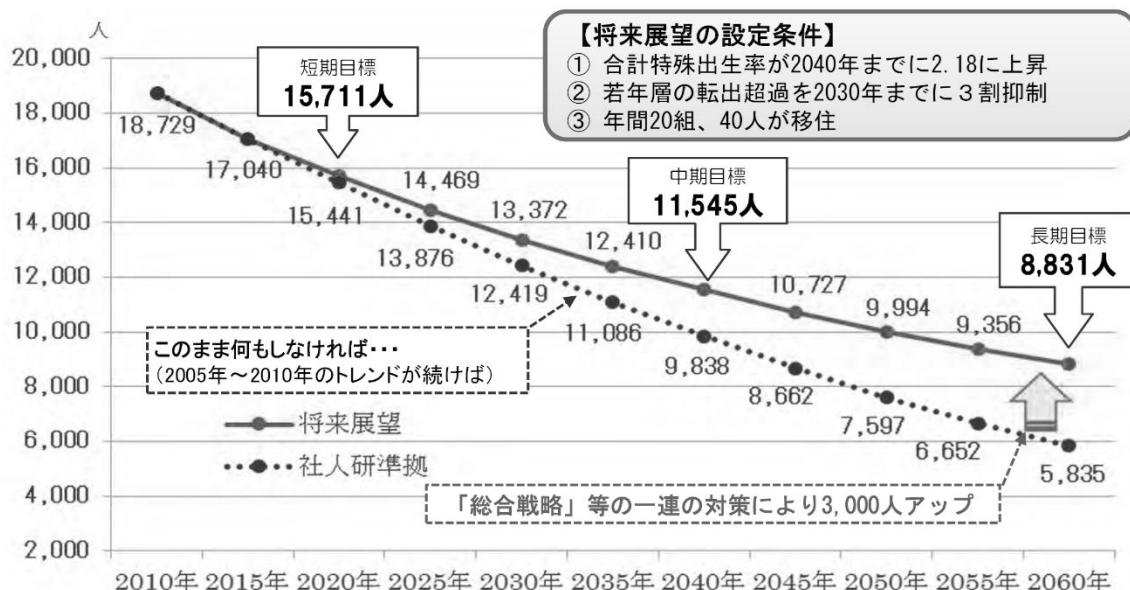
基本理念	基本方針	目標	具体的な取り組み	
みんなあですすめの「こうちすまい」～守るうち・活かす～こうち・支える～こうち・つなく～こうち・育む～こうち・すうじ～こうち～	『心配がいらん家(住まい)に、みんなあが住める社会(環境)をめざさんかえ』	その1 南海トラフ地震はどうだいえらいき、負けんようにかまえちょき ～南海トラフ地震など災害を強く生き抜く住まい方を準備する～	目標(1) 住宅ストックの耐震性の確保	①耐震対策の必要性の啓発・体制整備 ②民間住宅の耐震診断・改修の支援 ③住宅やブロック塀等の改修等による避難路の安全性の確保 ④公営住宅など公的住宅の耐震化の推進
			目標(2) 密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
	その2 こじゃんと元気で長生きが一番やき ～住み慣れた地域で安心してともに支え合いながら生き生きと住もう～	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
			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 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
	『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3 人と人とが触れおうて、まっここと高知のえいくがわかるがやき ～良心市の文化が息づくコミュニティに住もう～	目標(8) 魅力ある地域の実現	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 ④空家等対策の推進
			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
	『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 自然の恵みをどつさりもろうて気持ちよう生きてみんなかえ ～溢れる自然の恵みを受けて快適に住もう～	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
		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～		

(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くらせるまちづくり
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、安心なくらしを守る	4-1将来を担う人材の育成 4-2安心してくらせるまちづくり	■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)障がい福祉の充実	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力するとともに、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年度から令和7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(m ²)	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がいの程度に応じたバリアフリー化や住生活を支えるサービスの充実を図るとともに、地域での見守りができる近隣のコミュニティを活性化することで誰もが安心して住むことができる魅力あるまちづくりを目指します。

④ストックを活かしたすまいづくり

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

【空家等の調査に関する事項】

①空家等の実態調査に関する計画

本町は、データベース作成のため、空家等の実態調査を実施します。

②空家等の所有者等の調査

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

【所有者等による空家等の適切な管理の促進】

①空家所有者等の責務

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

②空家の活用について

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

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

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

【空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進】

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

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

【特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項】

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

【住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

①四万十町空家相談コーナーの設置

②空家等に関する相談会の実施

(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・国土強靭化関係

(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

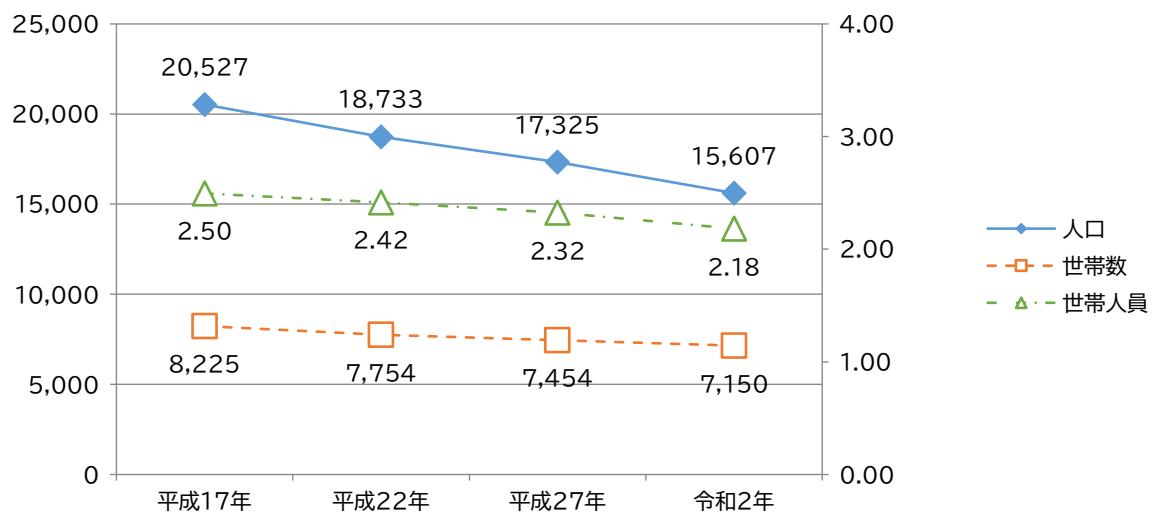
- ・サテライトオフィスや在宅ワーク、オンライン授業などの“リモートシフト”
- ・鉄道から自家用車や自転車、電動キックボード等への“モーダルシフト”(通勤・通学・観光)
- ・外食からテイクアウト、中食への“フードシフト”
- ・買い物回りから通販、フードデリバリー等への“買い物シフト”
- ・オーバーツーリズムから安/近/短、穴場旅への“人流シフト”

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。

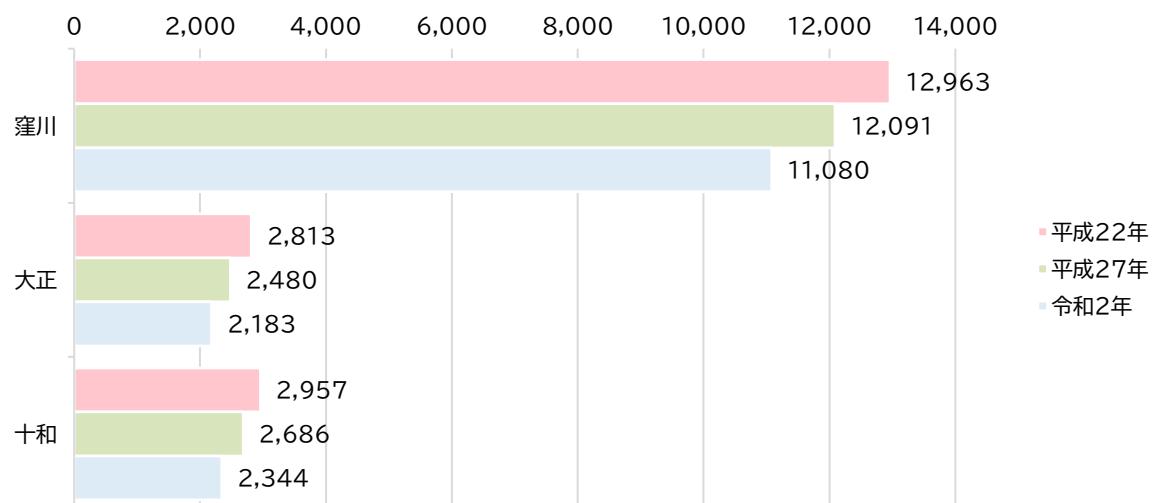
図表 1 人口・世帯数および世帯人員の推移(国勢調査)



(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歳以上の老人人口も減少に転じています。

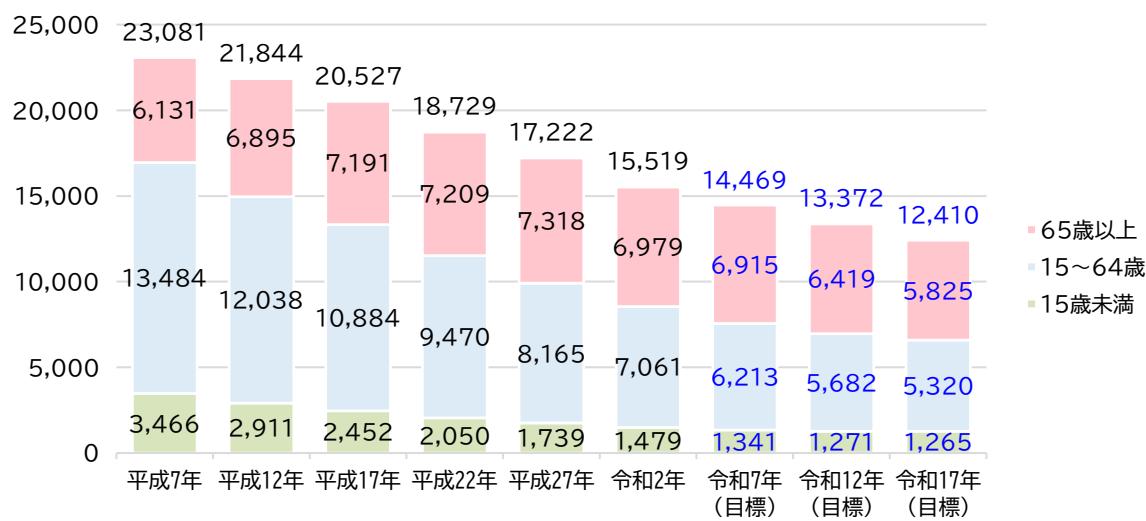
国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」といいます。)の令和5(2023)年推計によると、令和17(2035)年度央には15歳未満の年少人口が1,000人を割り込む予測となっています。

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)年度央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)



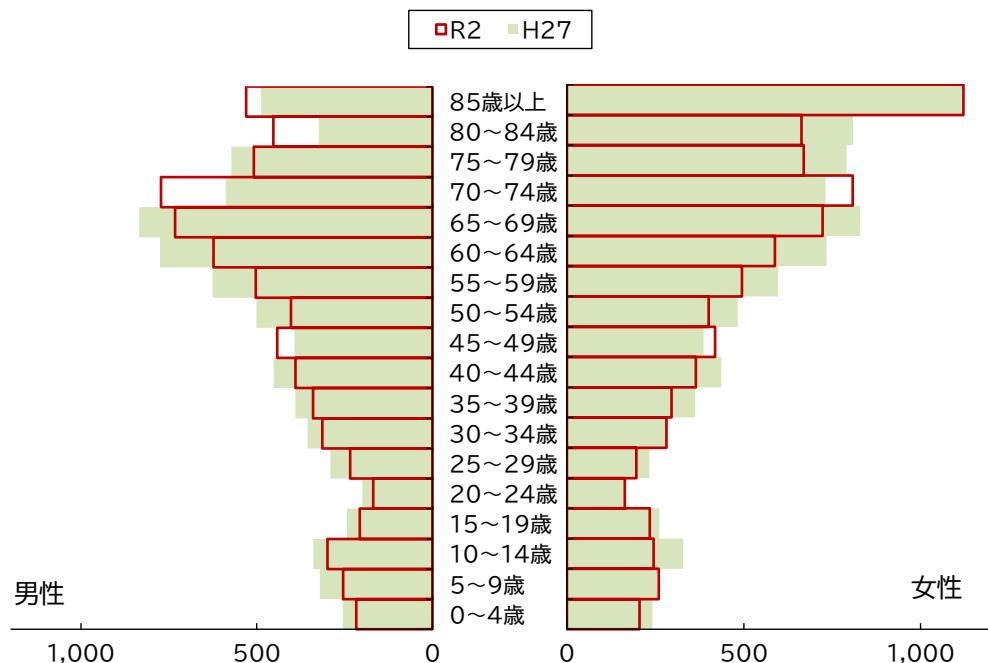
図表 4 年齢3階層別人口の推移と予測(国勢調査およびH27.11四万十町人口ビジョン)



(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。

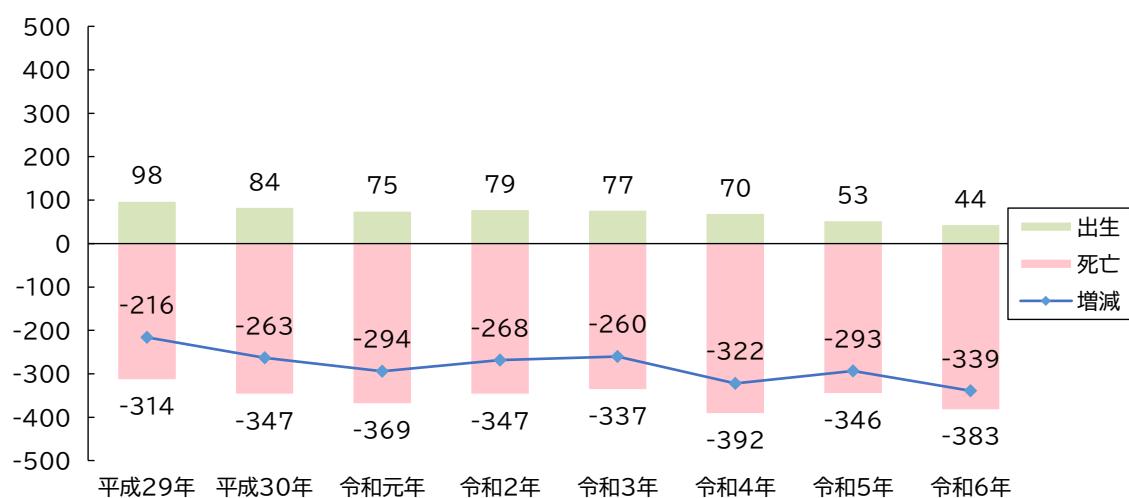
図表 5 5歳階級別人口(国勢調査)



(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)

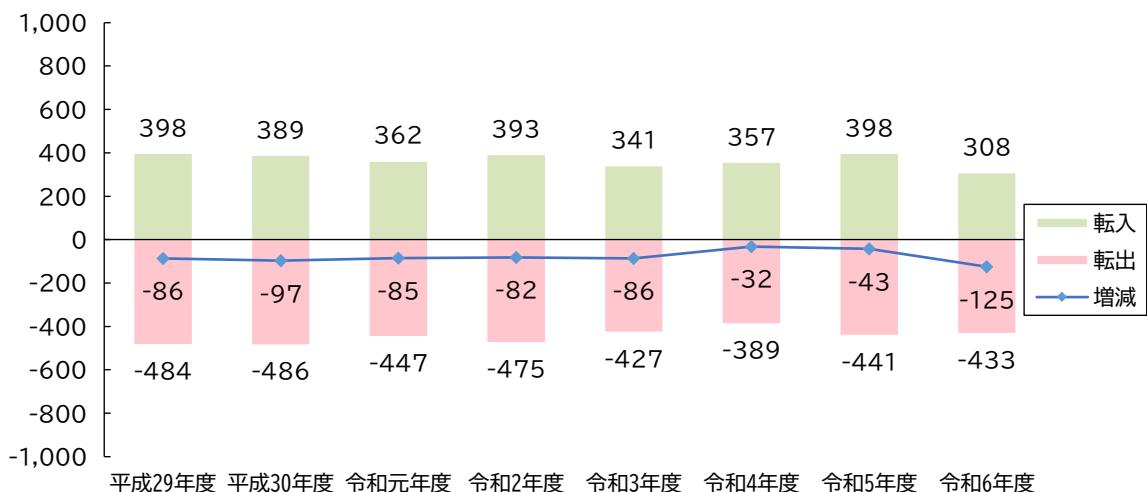


(6)社会動態

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。

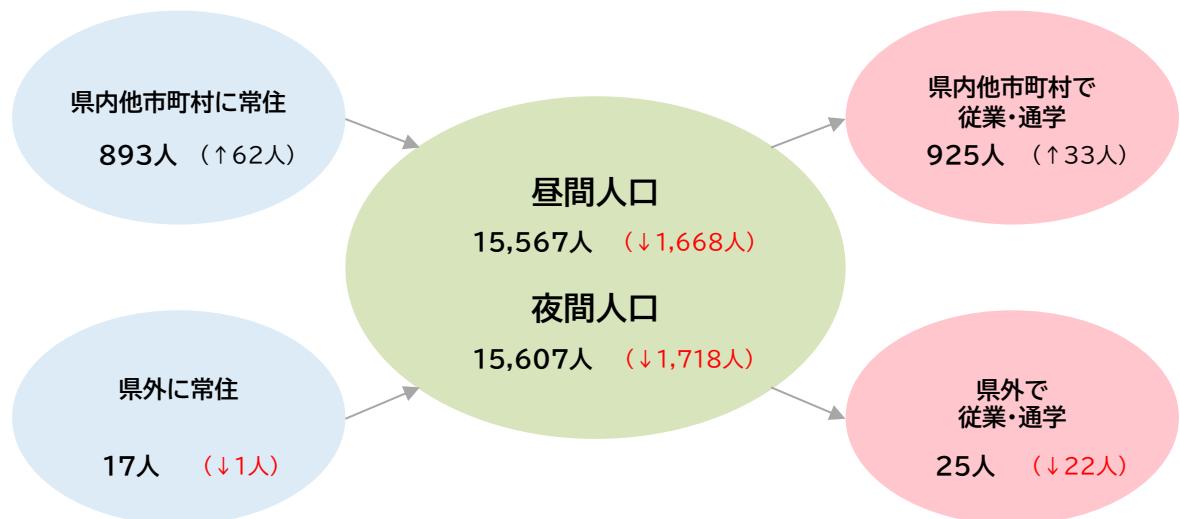
図表 7 転出・転入状況(住民基本台帳移動調査)



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。

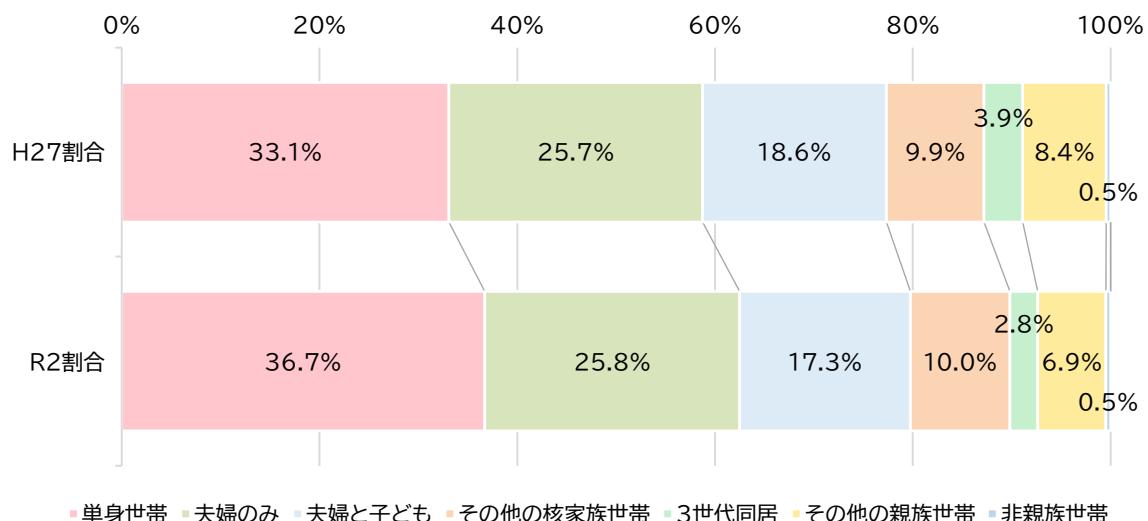
図表 9 流出・流入が多い市町村(令和2年国勢調査)

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. 曰高村 ↑	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)

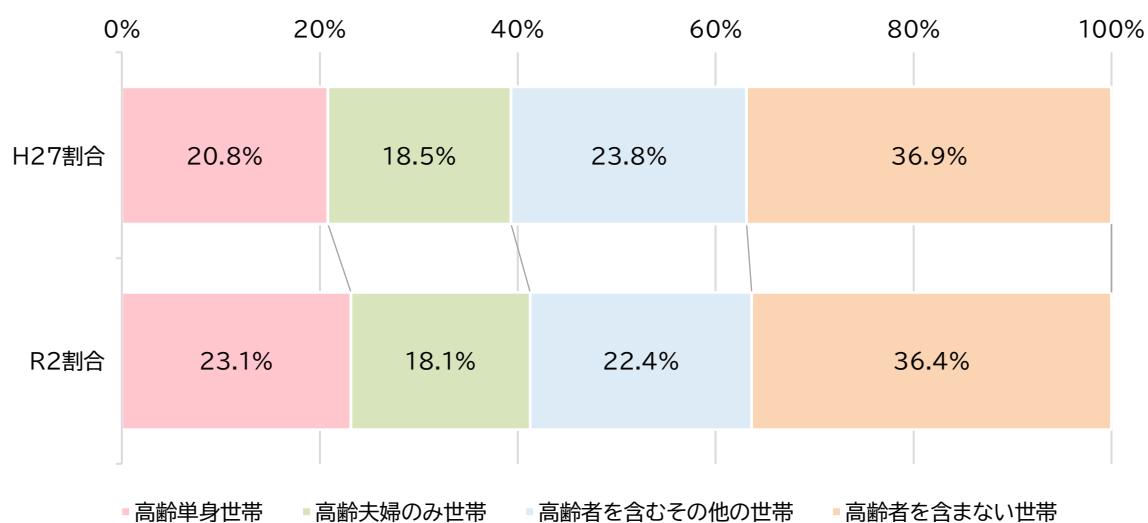


(8)高齢者居住の実態

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。

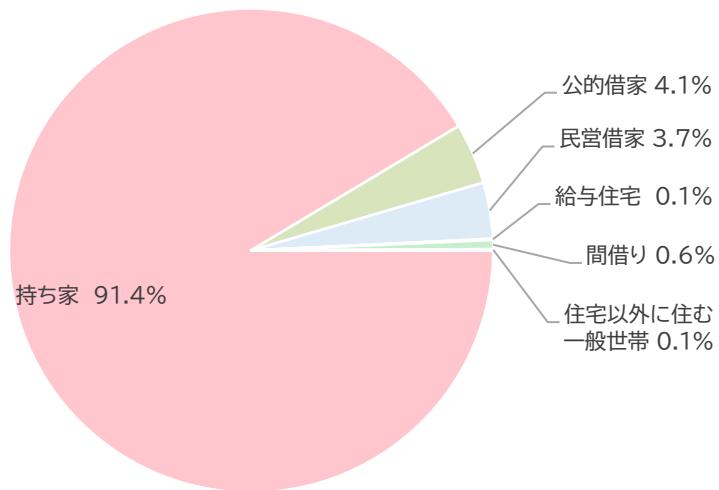
図表 11 高齢者を含む世帯の構成(平成27年、令和2年国勢調査)



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。

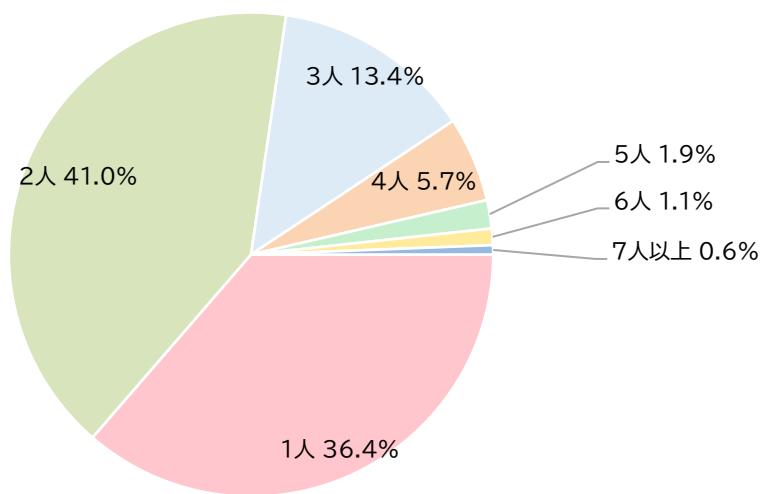
図表 12 所有関係別高齢者の居住する世帯数(令和2年国勢調査)



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)



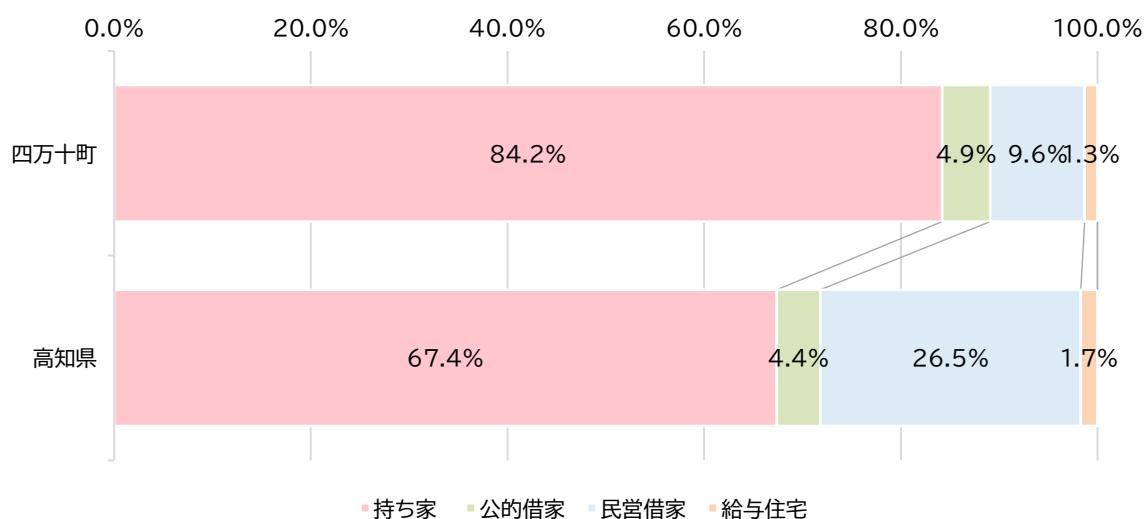
4 住まいの状況

(1) 住宅の所有関係

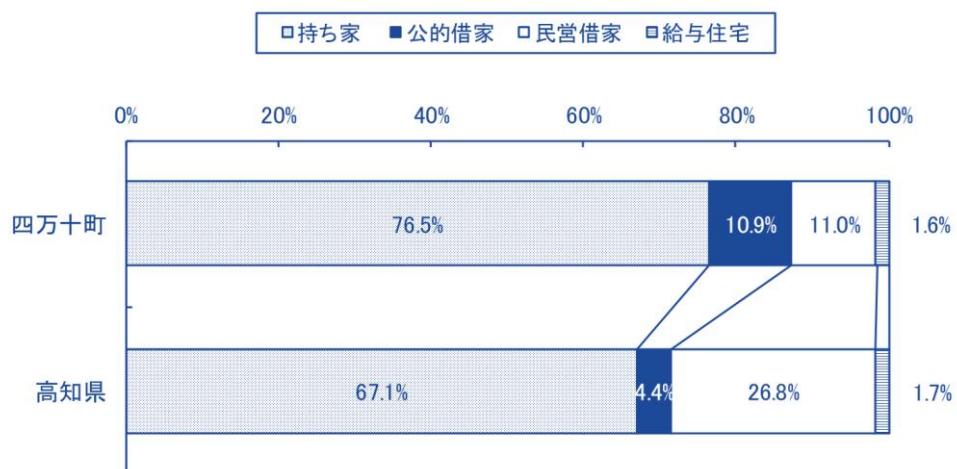
8割以上の世帯が持ち家に居住しており、高知県の平均と比べても持ち家率は高くなっています。平成25年調査時点と比べると、公的借家の減少が目立ちます。

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

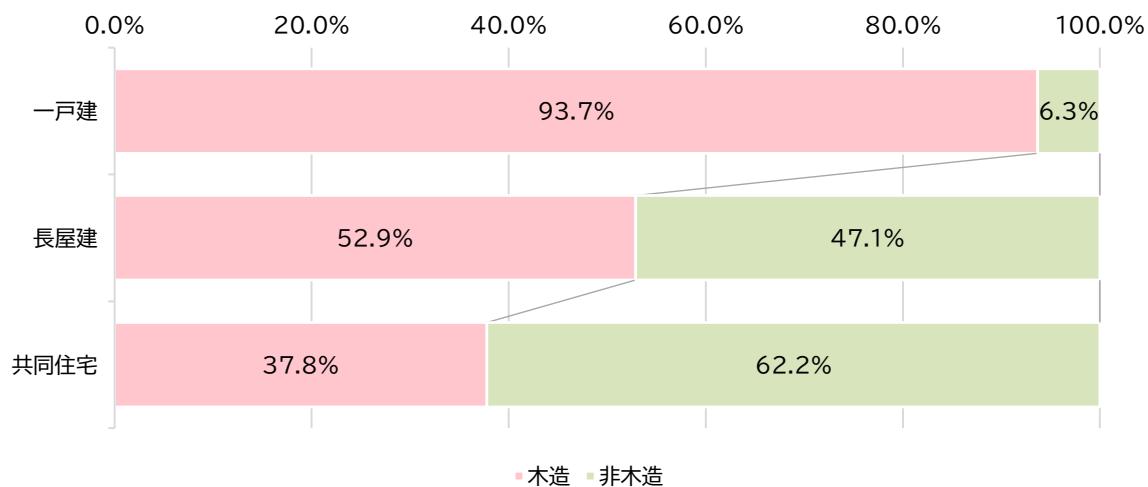


(2)住宅の構造

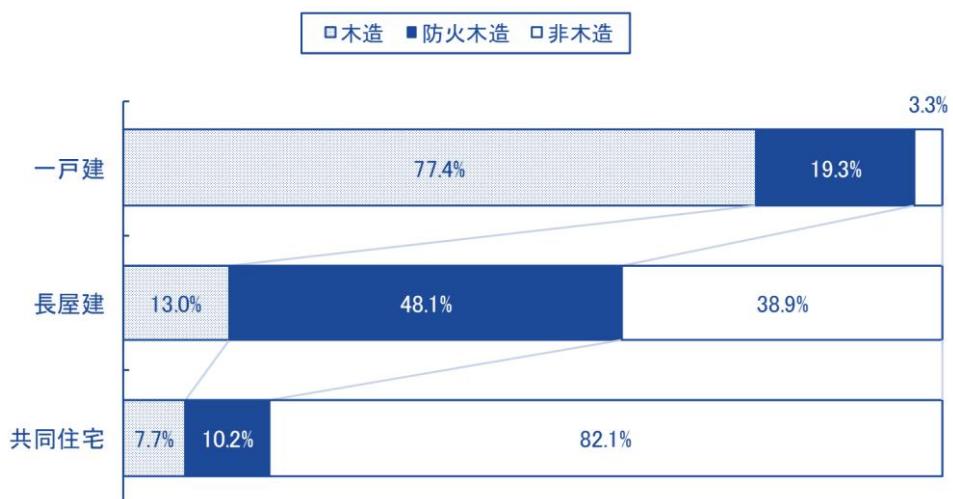
一戸建住宅では引き続き木造建築が主流ですが、平成25年調査(木造と防火木造の合計が96.7%)と比較すると、非木造の住宅の割合が3.0ポイント上昇しています。

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)



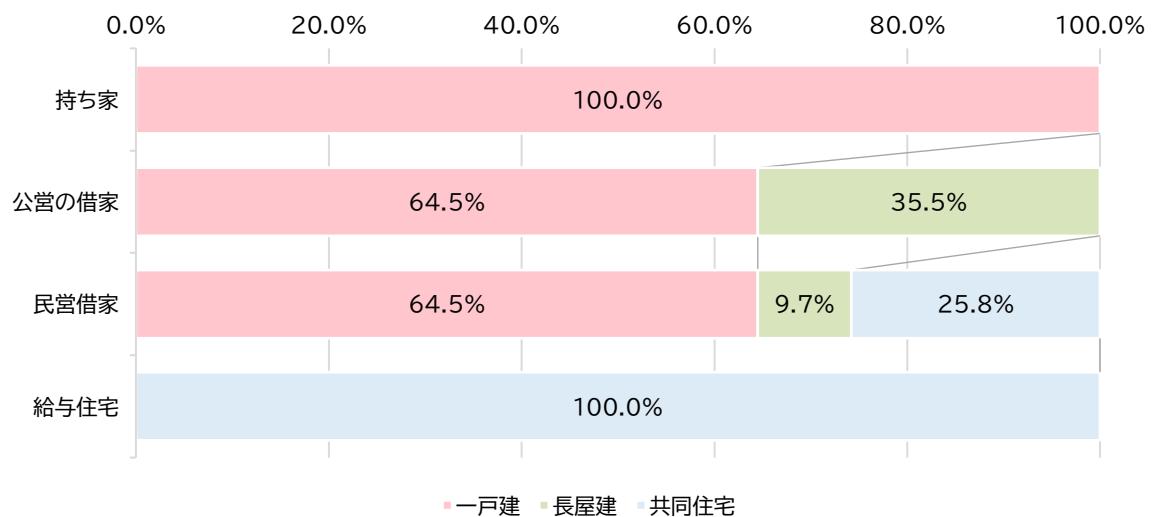
【参考】平成25年調査



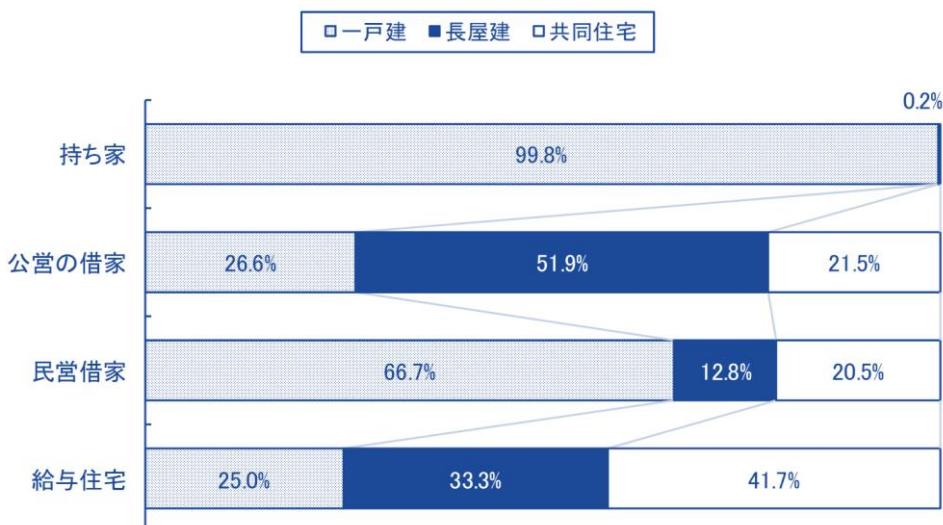
(3)住宅の建て方

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)



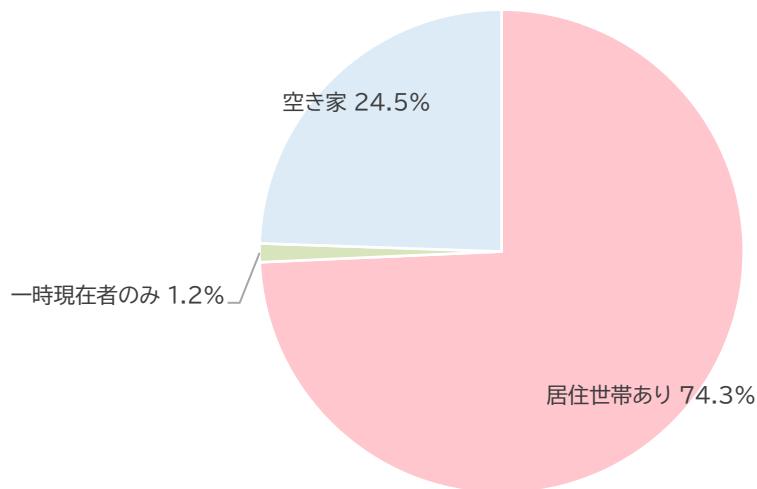
【参考】平成25年調査



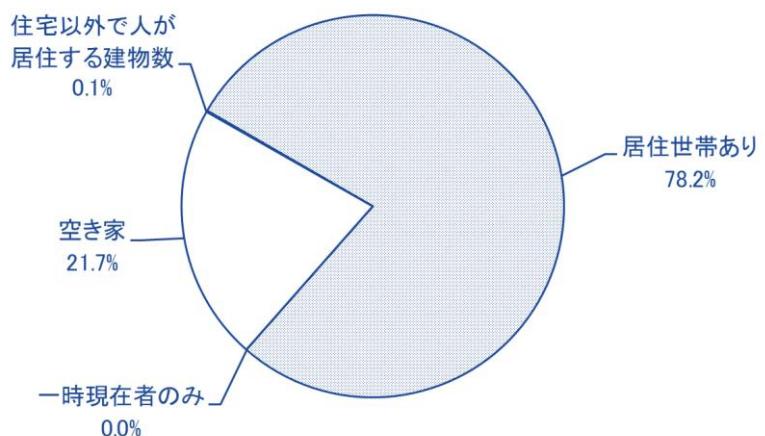
(4)空き家の状況

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

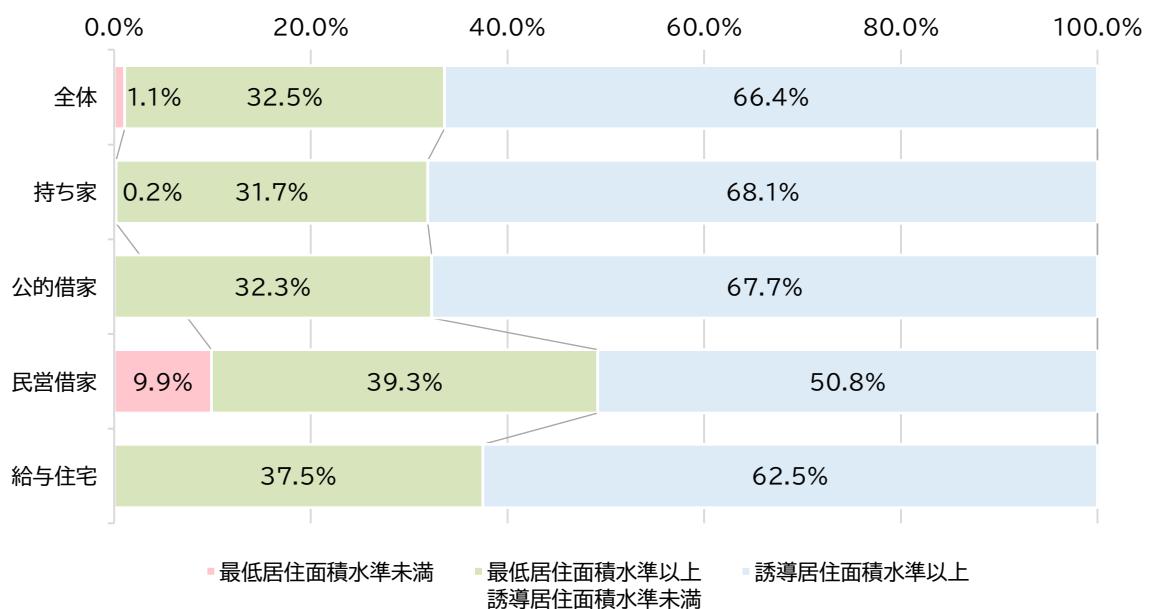


(5)居住水準

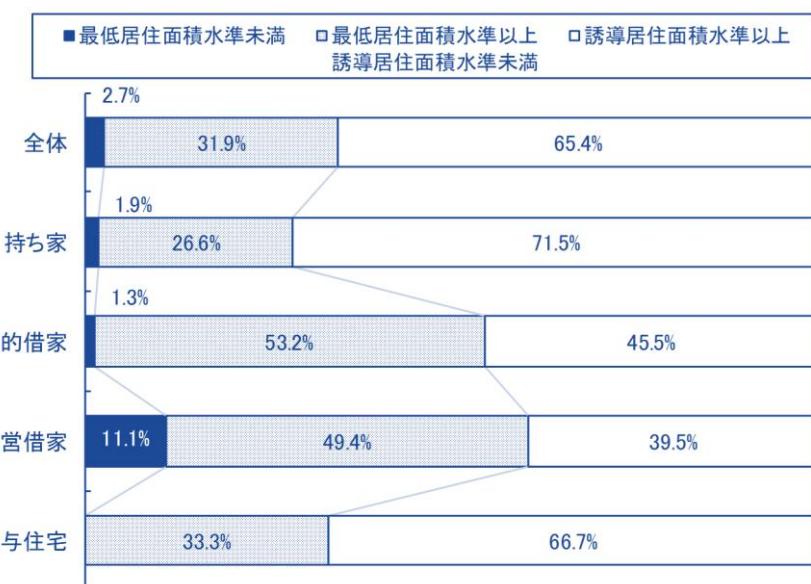
最低居住面積水準を満たさない住宅は恒常に減少しており、民営借家でも平成25年調査の11.1%から9.9%まで低下しています。

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)

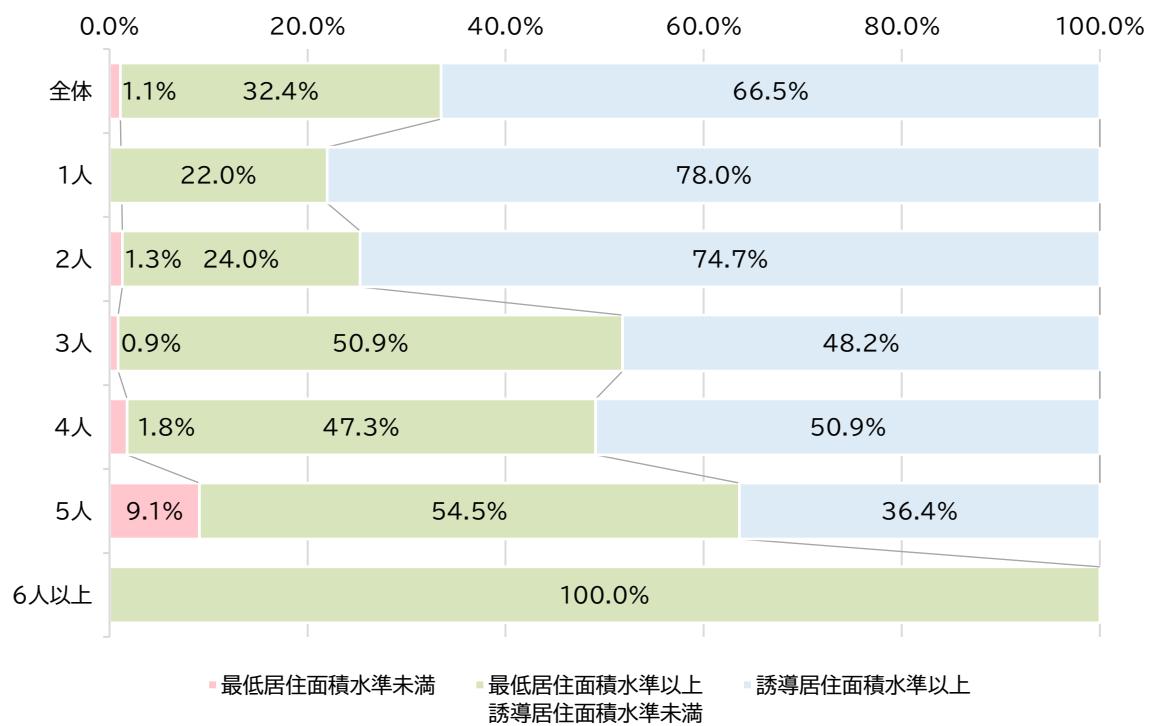


【参考】平成25年調査

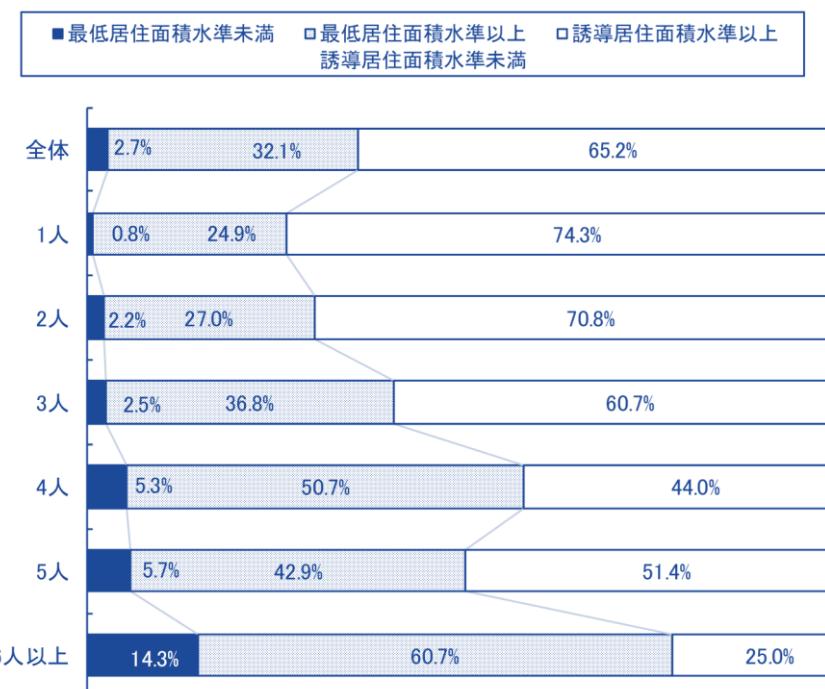


世帯人員が「4人まで」の世帯で最低居住面積水準を満たさない割合が大きく低下していることからも、小規模な世帯に適合する住宅で居住する世帯が増加したものと考えられます。

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)



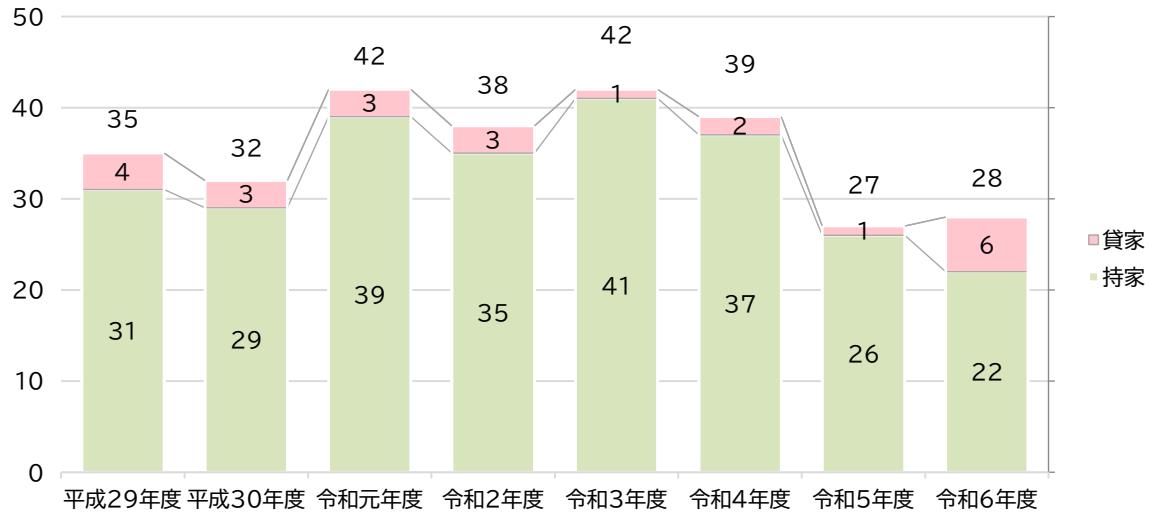
【参考】平成25年調査



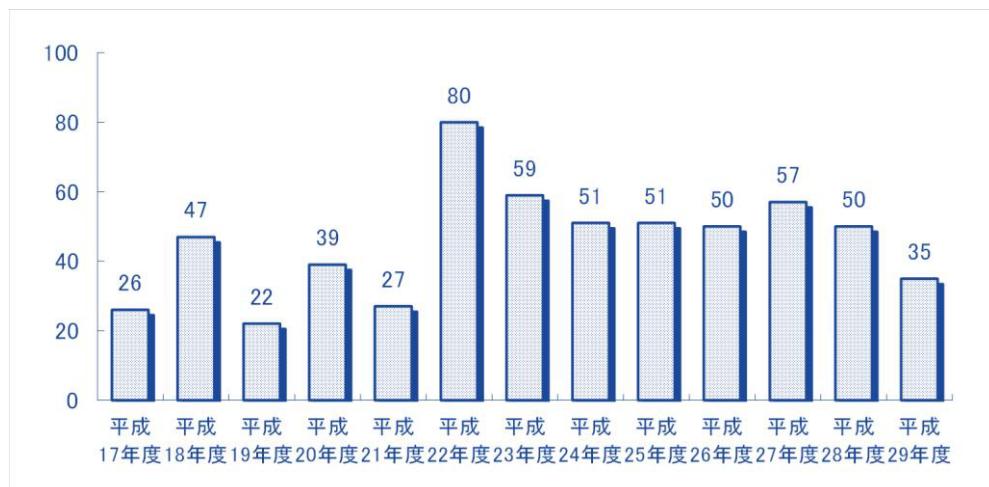
(6) 住宅着工の動向

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)



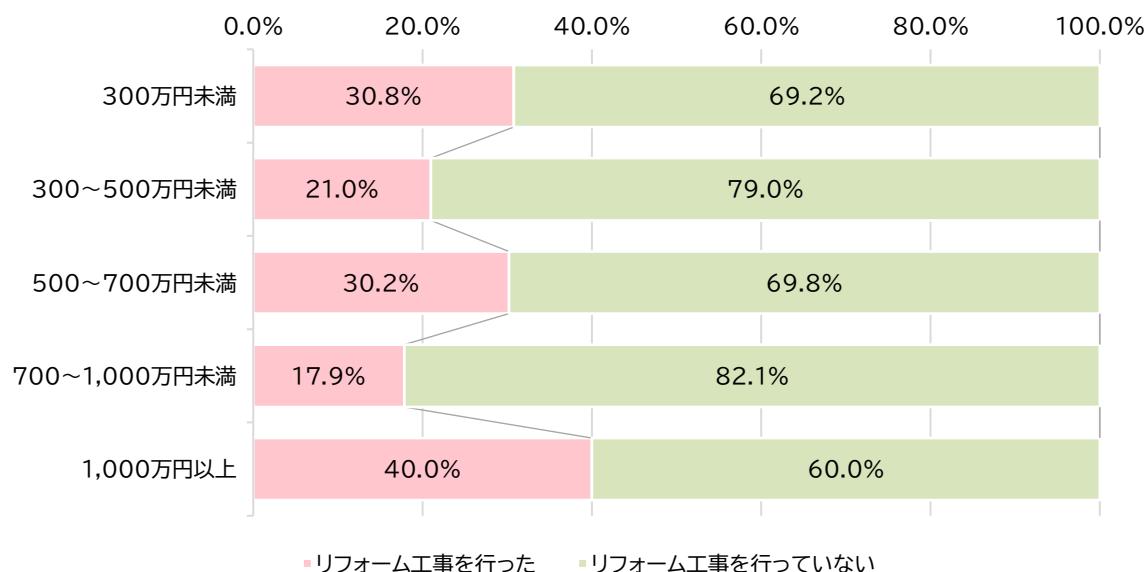
【参考】平成17～29年度調査



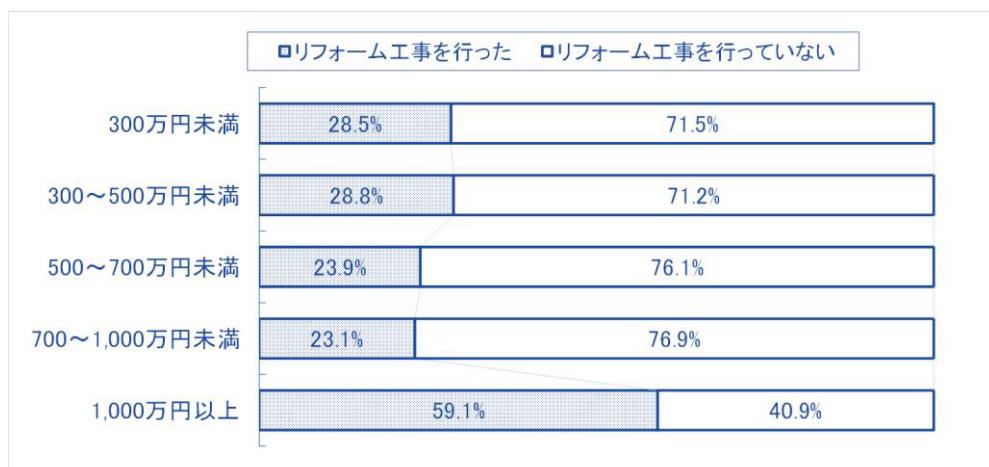
(7)リフォームの状況

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)



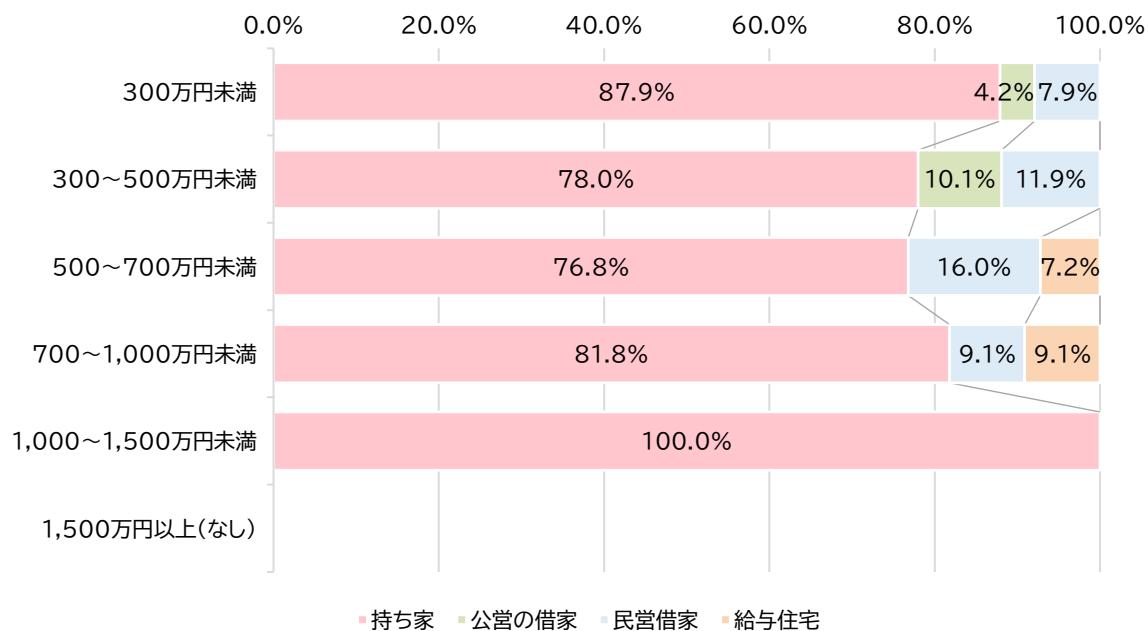
【参考】平成25年調査



(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500万円以上700万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)



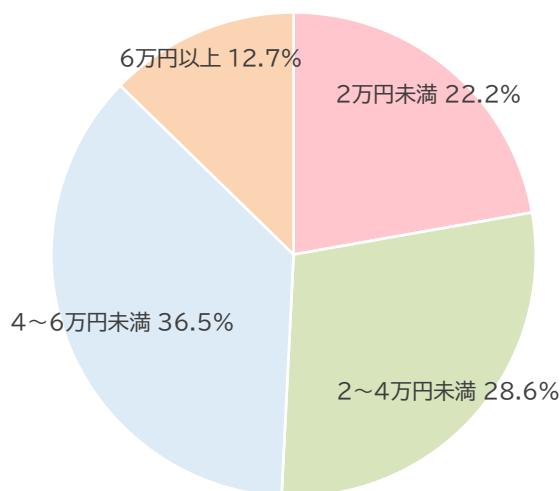
【参考】平成25年調査



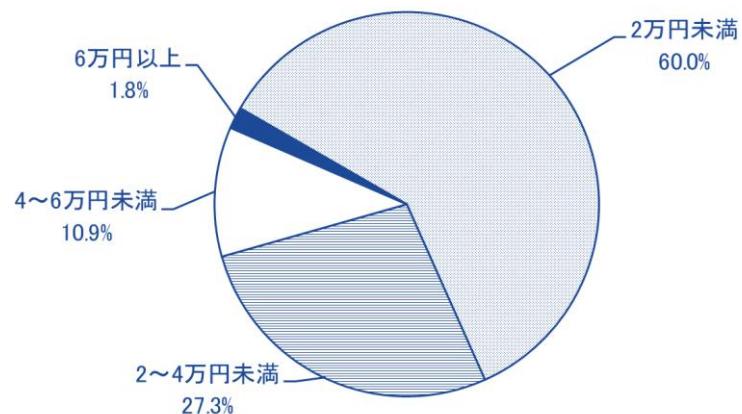
(9)民間借家における家賃相場

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営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

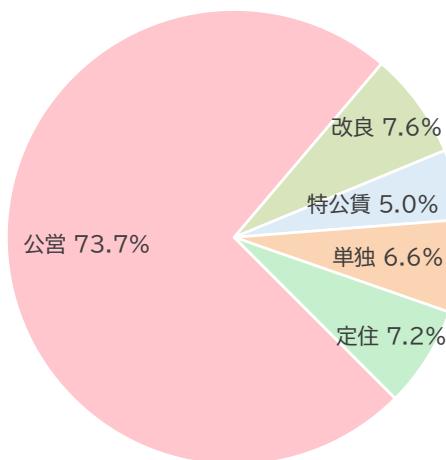
① 町営住宅

(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502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160戸あり、平成22年度以降は四万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390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87.1%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57戸、令和7年12月現在は42戸が入居中で7戸が募集中、8戸が所有者へ返還済みもしくは返還予定です。入居世帯のうちわけは移住者が25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50m²・宿泊施設28m²のA区画(15棟)が年間297,000円、農園80m²+宿泊施設48m²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

■実施状況

実施期間:令和7年8月～9月

回収票数:517票(回収率39.8%、平成30年調査では回収率34.4%)

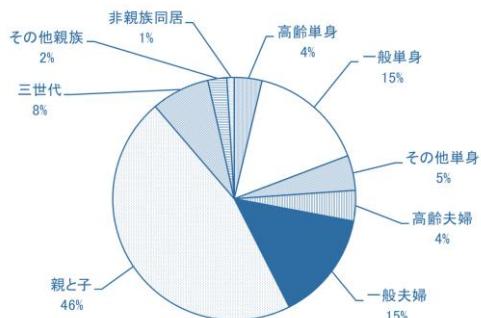
(2) 世帯について

世帯の類型(問1)

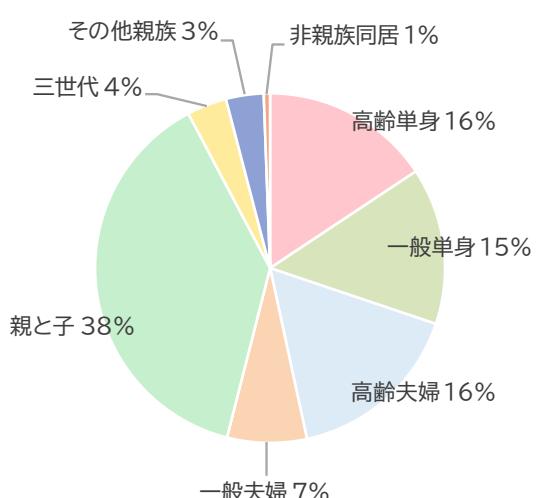
単身世帯、夫婦のみ世帯とも前回調査と比べて割合が上昇しています。一方で親と子の世帯や三世代は前回調査より低下するなど、世帯の小規模化が進んでいます。

また、65歳以上の高齢単身世帯は16%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



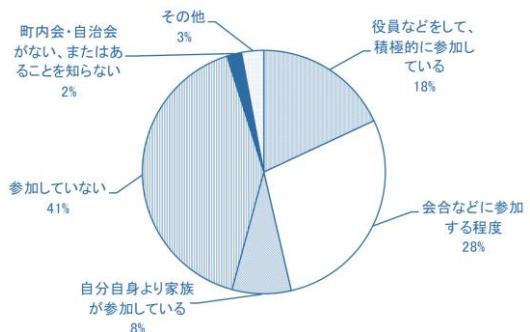
図表 25 世帯の類型



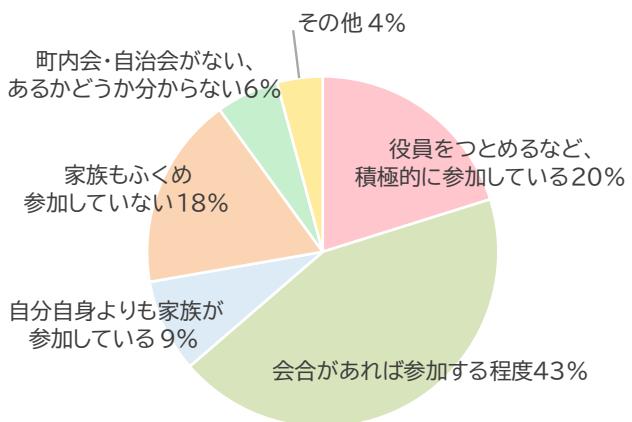
地域活動への参加状況(問4)

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以下にまで低下し、《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72%へ大きく上昇しています。

【参考】平成30年アンケート



図表 26 地域活動への参加状況



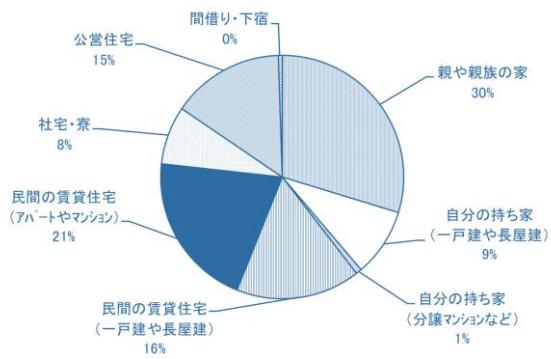
(3) 住宅について

従前の住宅の所有関係(問6-1)

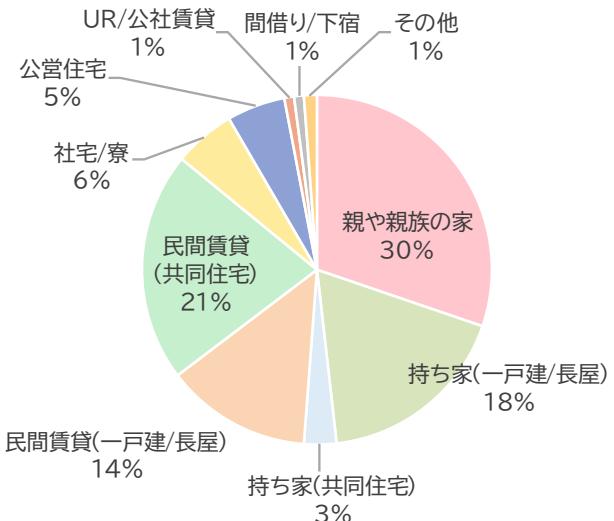
自分の持ち家からの移転は18%で、前回の倍近くになっています。

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 27 従前の住宅の所有関係



移転のきっかけ(問6-2)

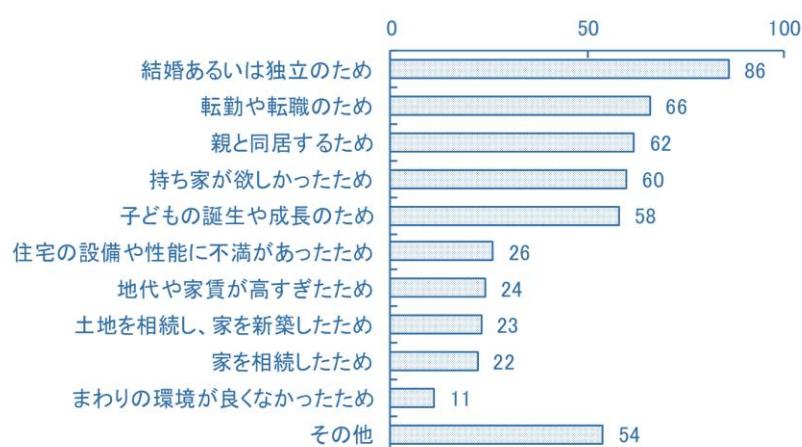
結婚あるいは独立がもっとも多い傾向には変わりありませんが、転勤や転職をきっかけとする移転が大きく低下しています。

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います、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 28 移転のきっかけ



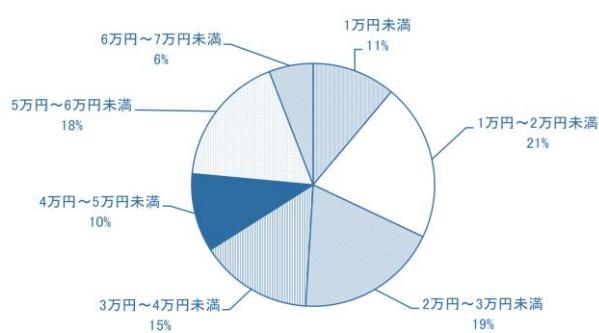
【参考】平成30年アンケート



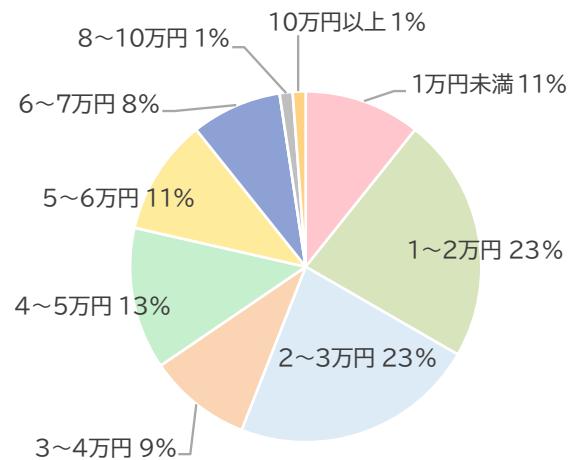
借家の家賃(問7-1)

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

【参考】平成30年アンケート



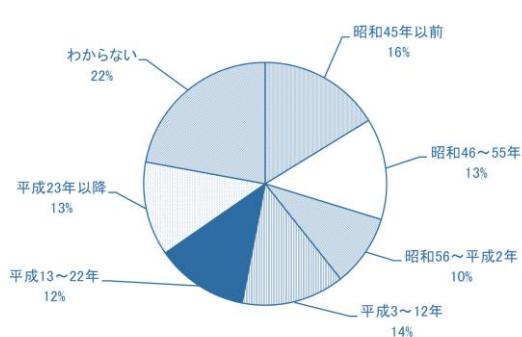
図表 29 借家の家賃



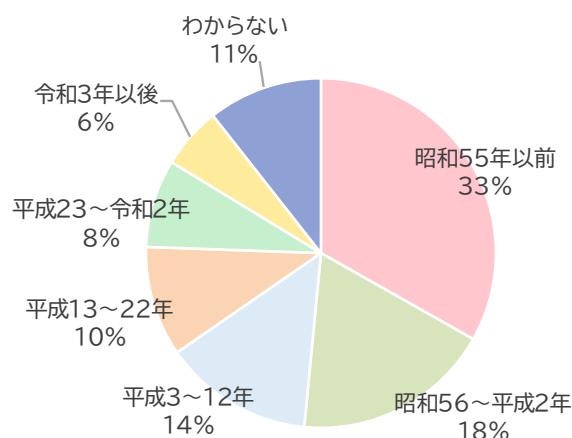
現在の住宅の建設年度(問11)

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 30 住宅の建設年度



(4) 住まいの周辺、四万十町全体について

住環境への評価(問15)

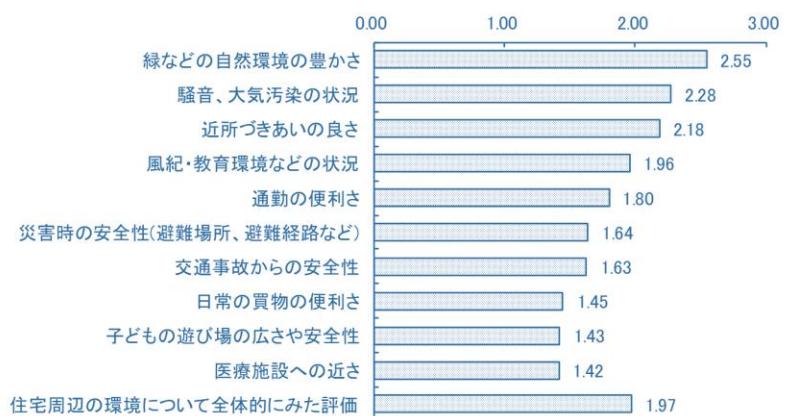
満足・やや満足・やや不満・不満の回答に対し、それぞれ3点・2点・1点・0点を配し設問ごとの平均点を見ます。

前回より点数が低下したのは「騒音、大気汚染の状況」だけで、他の設問はすべて前回より評価の平均点が上昇しています。

図表 31 住環境への評価



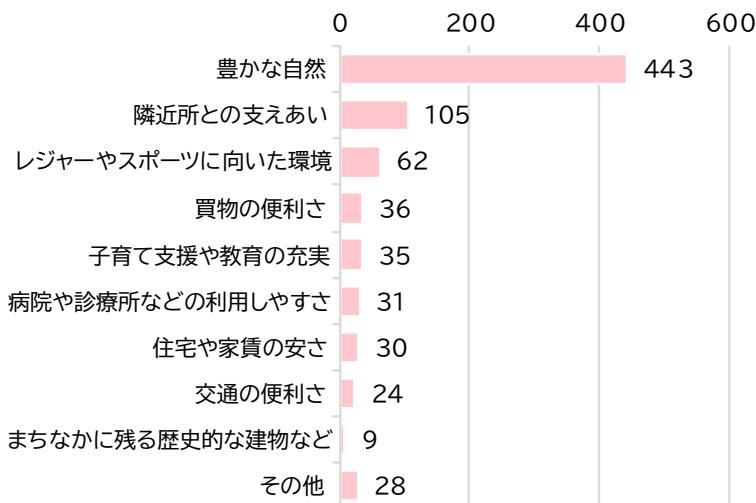
【参考】平成30年アンケート



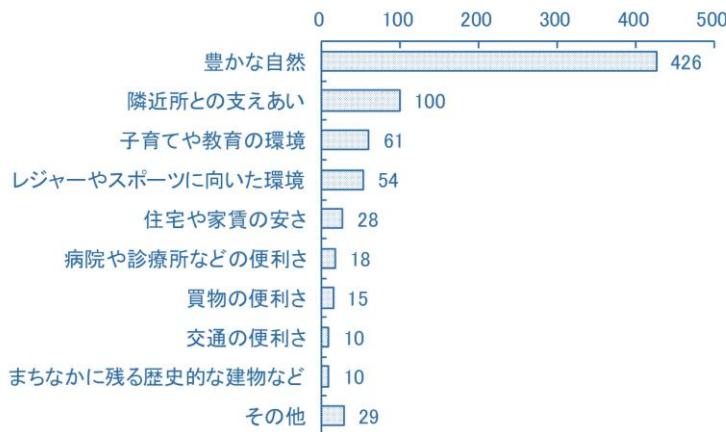
自慢したいところ(問16)

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3ランク上昇しているのに対し、子育てや教育の環境、住宅や家賃の安さは2ランク下げています。

図表 32 自慢したいところ



【参考】平成30年アンケート



図表 33 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
釣り場	1
高原的な気候	1
平和	1
のんびりとした時間	1

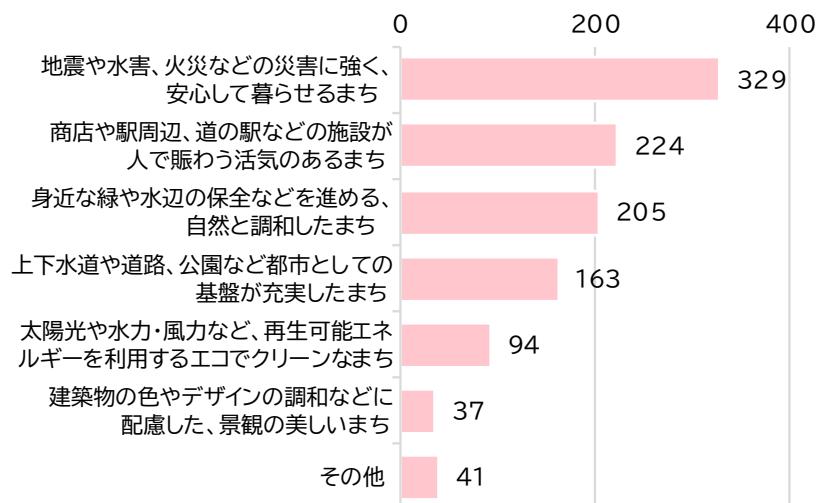
【参考】平成30年アンケート

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

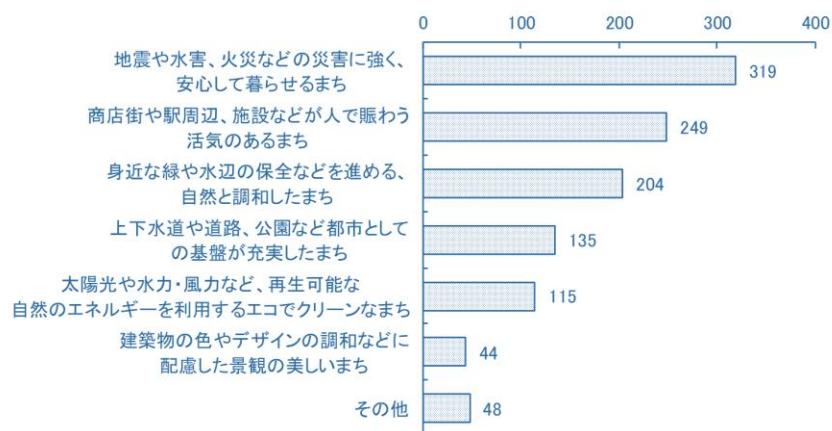
重視すべき住宅政策の方向(問17)

回答の傾向には、前回と大きな違いは見られません。

図表 34 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 35 重視すべき住宅政策の方向(その他)

若者が働く環境	10
子育て環境の充実	8
公共交通の充実	4
医療環境の充実、高齢者の安心	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
若者が働く環境	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

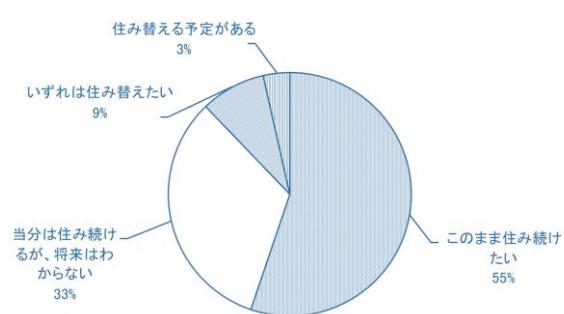
(5) 将来の住み方について

現住地での居住継続意向(世帯主)(問21)

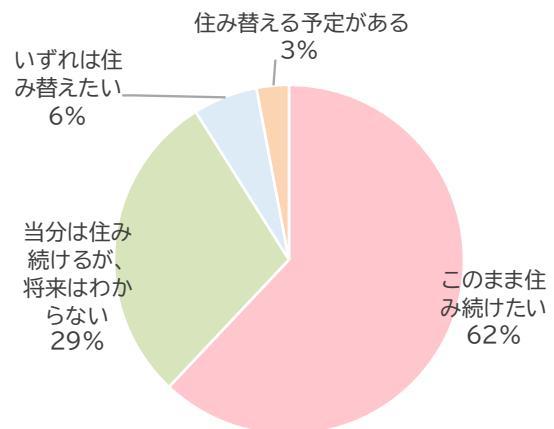
将来はわからないとした回答の割合が低下し、このまま住み続けたいとする回答が上昇しています。

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



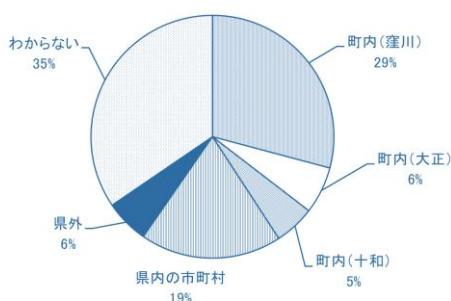
図表 36 現住地での居住継続意向



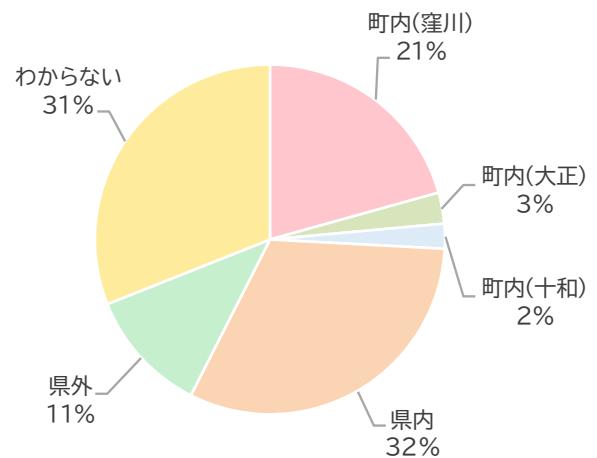
希望する移転先の地域(世帯主)(問21-2)

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43%になっています。

【参考】平成30年アンケート



図表 37 希望する移転先の地域

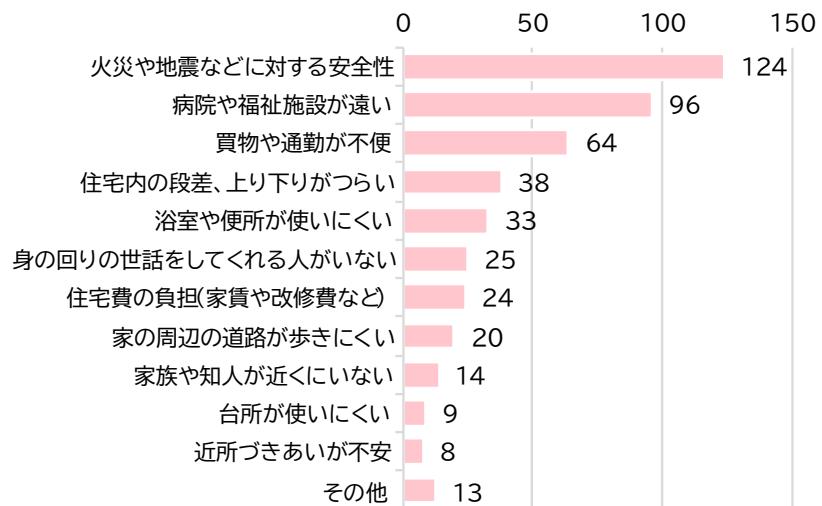


(6) 65歳以上の方の暮らしについて

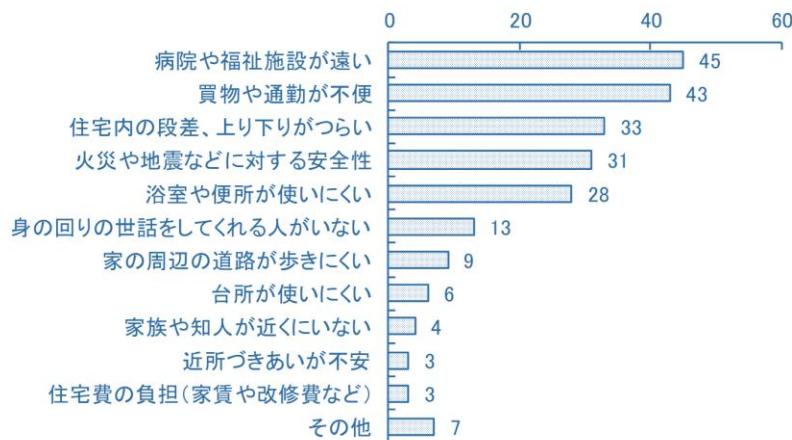
現在の暮らしで不安や不便に感じていること(65歳以上)(問22)

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 38 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

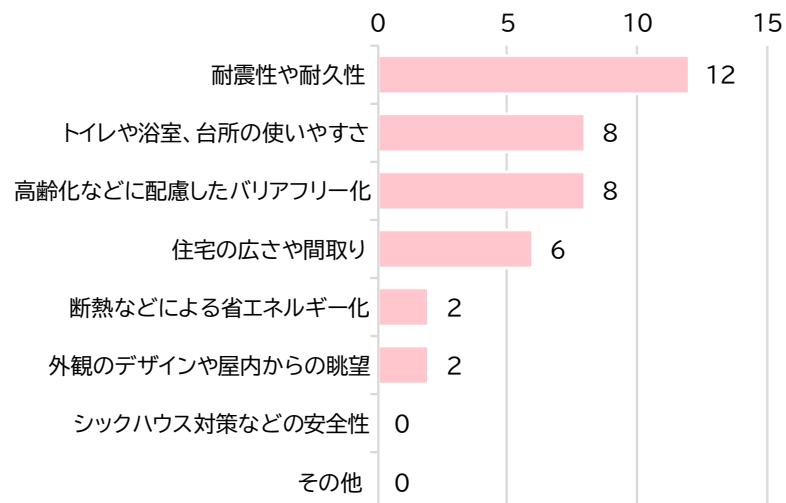


(7) 建替やリフォームについて

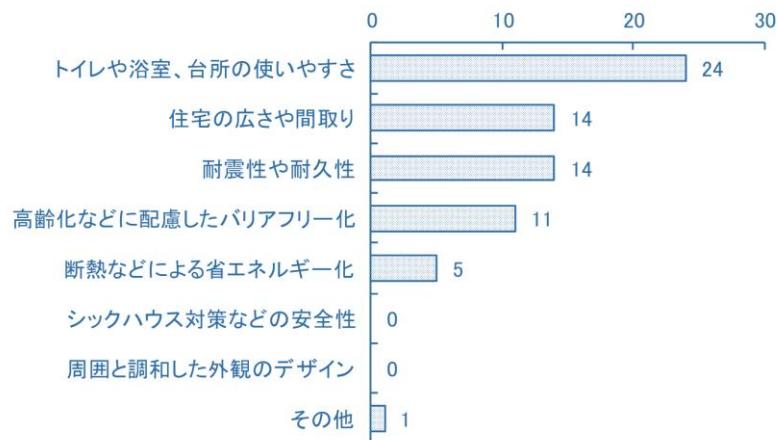
建替の際に重視すること(問24-1)

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 39 建替の際に重視すること



【参考】平成30年アンケート



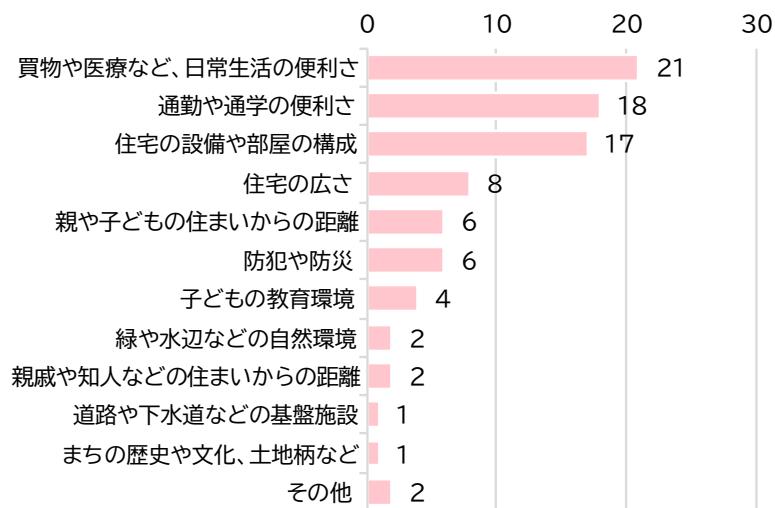
(8) 未婚の子どもの住み方について

転居先で重視すること(未婚の子)(問25-1)

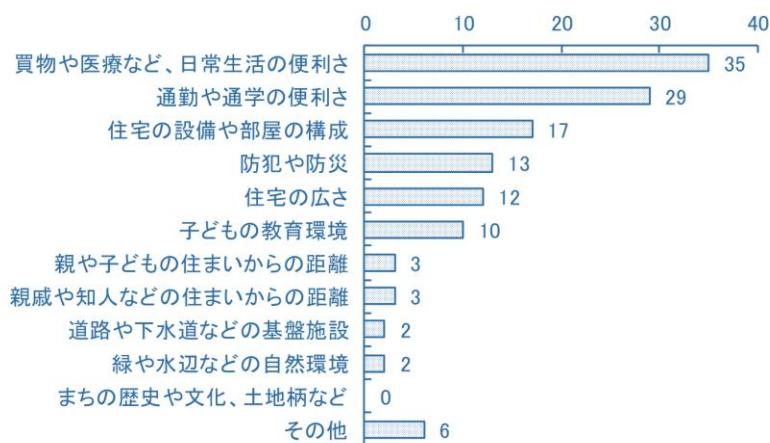
親や子どもの住まいからの距離が2ランク上昇する一方、防犯や防災は大きくランクを下げています。

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 40 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



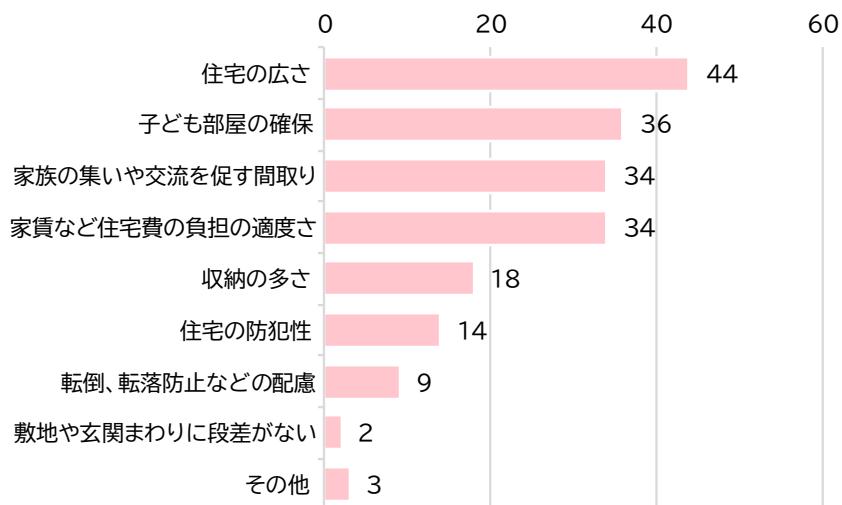
(9) 子育てのための住宅や住環境について

子育てをする住宅において重要と考えること(問26)

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。

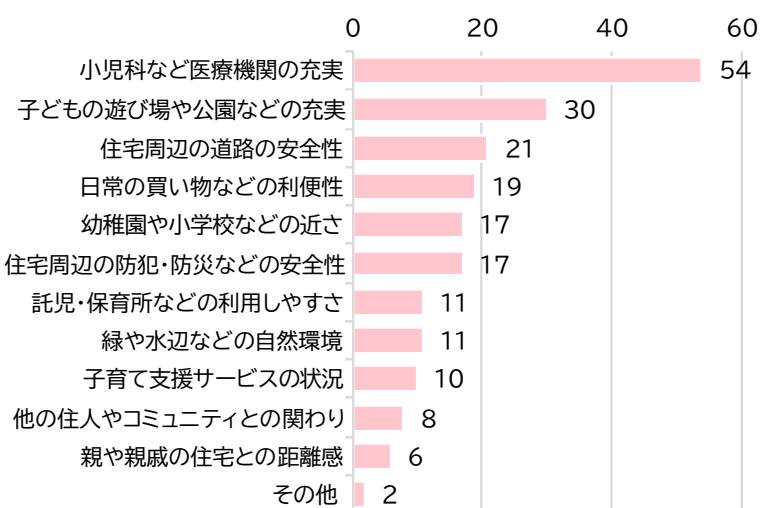
図表 41 子育てをする住宅において重要と考えること



子育てをする住環境において重要と考えること(問27)

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 42 子育てをする住環境において重要と考えること



(10) 自由意見(要約)

自由意見の回答は全113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113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(21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に加え、デイサービスの閉鎖や送迎困難などへの不安がある。
- 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。
- 健康づくり講座や高齢者が集まる場など、予防的・日常的な福祉支援を求める声がある。

分野2 交通・移動手段(17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がある。
- 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。
- 公共交通の連携(列車とバスの周遊化)や、病院送迎バスの協働運行を求める意見がある。

分野3 住宅・空き家対策(20件)

- 空き家が増加して管理が行き届かず、活用や賃貸化を進める仕組みが必要との声がある。
- 民間賃貸住宅や町営住宅の家賃が高く、子育て世帯や若者、単身者、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。
- 町営住宅や中間管理住宅などにおいて、改修や設備の充実を求める声がある。

分野4 子育て・教育(15件)

- 保育所や学校の老朽化対策に加え、子ども支援センターの対象拡大(未就学児)を求める声がある。
- 体育館への空調設置や遊び場・公園の不足など、子どもをとりまく環境の整備が求められている。
- 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(12件)

- 企業誘致や雇用の創出により、若者や移住者が働く場を増やすべきとの声がある。
- 農業や一次産業を安心して営める政策が必要との声がある。
- 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がある。
- 財政力や地域経済の基盤を強化し、雇用の質を高める方向性を求める意見が見られる。

分野6 自然環境・防災(13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。
- 防災用品の配布やスマートフォン通知など、住民参加型で実践的な防災対策が求められている。

分野7 移住・定住促進(14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、地域おこし協力隊などとの関係づくりなど地元住民との交流不足が課題。
- 地元出身者や長年の居住者を地域につなぎとめるため、住み続けている人への配慮も同時に重要な意見がある。

分野8 地域コミュニティ・行政(23件)

- 人が集ま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。
- 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や、町の施策やアンケートなどに関する説明不足を指摘する声がある。
- 一方で丁寧な対応に感謝する意見もあり、信頼回復に向けた対話の必要性が示唆されている。

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

(ア) 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より選定

(イ) 地域福祉関係団体

町社会福祉協議会

(ウ) 居住支援法人

高知県が指定している住宅確保要配慮者居住支援法人のうち、四万十町を活動エリアとし、かつ以下を業務として行っている団体等より選定

①入居者の生活の安定・向上に関する情報提供、相談その他の援助

②登録住宅入居者の家賃債務の保証

③実施期間

令和7年9月17日から11月11日まで

(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(窪川・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(建設費上昇による利回りの低下)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にない。

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・中高生の買ひ食いニーズ含む)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(社会福祉法人 しまんと町社会福祉協議会)

1. 地域ケア活動(高齢者の見守りなど)について

①高齢者の居住環境の向上にむけたサービスの実施状況について

ボランティアによる弁当配布は平成30年ヒアリング時から引き続き行われている。以前は「要介護でない独居の身体障がい者」を対象としていたが、現在は「一人暮らしで80歳以上の要介護の方」なども対象に、月1回、全体で200人前後の世帯に配布している。

老人クラブと連携してふれあい郵便を実施していたが、現在は行っていない。

近隣住民の自助サポートとしての座談会や地域センター養成は、頻度は緩やかになっているものの引き続き行われている。また、地区担当制を設けて町の担当員と連携しながら進めていく体制も継続している。

新たな地域連携の取り組みとして、近隣の方や民生委員による見守りが行われている。宅老所と呼ばれるボランティア活動で週に1回ほど集まってもらい、介護保険を使わない高齢者へのケアを実施している地域もある。

また、高知版福祉「あつたかサロン」が地域に馴染んできている。各地域(十和・大正・窪川)の特性を活かし、NPO や福祉事業所が運営に携わりながら障がいのある方や高齢者の居場所となるよう、特にフレイル予防に力を入れた活動を行っている。

全体として高齢者はとても元気になっており、将来的にデイサービスの利用者が減少していく可能性も鑑み、社会福祉協議会の主催で福祉施設の見学バスツアーなどを実施している。

②高齢化にともなう空家の管理にかかるサービスの実施状況について

空き家の管理サービスは、社協としては実施していない。シルバー人材センターが庭木の剪定、墓地管理、家財や身辺整理、残置物処理(空家の家財整理)などを受託している。

近年、飼い猫の多頭飼育崩壊が大きな問題となっており、これが引きこもりなど福祉の問題と複合しているケースがある。社協の職員がボランティアで「ワンニャンプロジェクト」を設立して猫の去勢手術を行ったり、費用の寄付を募ったりするなど地域猫化を進める支援を行っている。

2. 地域ケア活動(地域住民の交流活動など)について

中学高校の福祉推進校に対して、認知症サポート等の出前講座を引き続き行っている。

レクリエーション・交流活動としては、グラウンドゴルフ交流会を継続しているほか、新たに高齢者や障がい者、子どもなど誰もが交流できるバリアフリースポーツ「ボッチャ」を交流活動として実施している。全体として老人クラブの活動は活発で、ウォーキングなど健康づくりに積極的に取り組んでいる。

社協が関わるオレンジカフェ(認知症カフェ)は、平成30年の1箇所から現在は4箇所(大正・十和は月1回、窪川地域は2箇所)に拡大している。

小規模多機能施設で運営されていた地域食堂は、コロナ禍において高齢者施設への出入り制限があったため、感染防止の目的で廃止となっている。ただし、町内にはボランティア団体が運営する地域食堂が複数ある(健康福祉課で把握できる)。こども食堂も町のボランティアが県の補助を受けながら

2箇所で運営しており、民間の活動が活発になっている。

社会福祉協議会は、人材育成やサポーター養成など、住民など民間の自発的な福祉活動を後押しする環境づくりの役割を担っている。

3. 町営住宅施策との連携について

①高齢者等の居住の安定のため、町営住宅に期待すること

かつて高齢で障がいのある夫婦世帯が県営住宅の収入基準に適合せず、入居できなかつた事例があった。

社会福祉協議会としては、障がいのある人が公営住宅へ入居するにあたり、地域の理解や保証人(身元引受人)の確保が重要な問題だと認識している。賃貸住宅や公営住宅における障がい者への理解はまだ十分ではなく、社協としてもそのような局面での啓発に引き続き取り組んでいきたい。

②福祉や防災、地域交流の拠点として町営住宅および付帯施設等を活用することへの要望・提案

特になし。

(4) 居住支援法人団体(特定非営利活動法人 はすのは)

1. 賃貸住宅への入居に関する援助について(入居前の支援)

①主な支援活動とプロセス

「誰でも助ける」という創設者の理念に基づき、住宅確保要配慮者の居住安定・生活の再建に向けた支援活動を展開している。高齢者、生活困窮者、低所得者、および刑務所出所者(再犯者、多犯者を含む)など多様な支援対象を受け入れている。

主な支援内容は家探し、保証人、生活保護申請、運送業者の手配などで、入居希望者に対しワンストップサービスを提供することで負担軽減するよう努めている。具体的には「来所したその日に入居手続きをすべて完了させる」ことを目指している。

刑務所出所者など、住居や生活必需品がない者に対しては、倉庫に保管している生活用品(冷蔵庫など)を提供できるサービスも行っている。検察と連携し、事前に情報を得て家やライフラインを準備して出所当日に保護申請や手続きを完了、すぐに入居できるよう手配することもある。

入居プロセスとして、申し込み、相談面接、書類作成の後、同法人でアセスメントシートを作成し、保証決定を行っている。支援の利用や事業者選定はあくまで本人意思に基づく決定で、物件の強制的な斡旋などは行っていない。

②保証業務と利用者属性

2年半ほど前から保証人業務を担うようになった。保証料は家賃月額の半額であり、入居者が亡くなった際の家財処分や修繕費(畳交換など)に充てるための死亡特約(50万円)が付帯する火災保険への加入を必須としている。

近年は高齢者の利用が増加していて、令和6年度からは特に多くなった。生活困窮者の属性に関しては、生活保護受給者と低所得者を取り扱い上区分している。

2. 賃貸住宅入居者の生活安定・向上に関する援助について(入居中の支援)

①支援活動の実務における困難と課題

入居中の支援は、支援員などが安否確認や各種トラブル対応を行っている。家賃滞納のまま逃亡または死亡するケースが発生しており、不払いの補償負担が経営を圧迫している。

孤独死は年間で5件程度発生しており、発見が遅れた場合、修繕費が膨大になる。発見が2ヶ月遅れた事例も存在する。以前は月1回程度の安否確認を行っていたが、現在、人員(リソース)不足から十分な対応ができていない。

一方、刑務所出所者については再犯率が比較的高く、再犯で収監された場合は個人財産である家財の処分に警察署等への確認が必要となり、処理に多大な時間と労力を要する。

今後の課題として、日々の安否確認が可能なトイレ使用センサーなど、通信やデジタル技術を活用した見守りが必要であると考えている。

②配慮・工夫している点

同じアパートに住む「気の利く人」に、照明点灯やゴミ処理状況などの見守りを依頼している。

また、2年に一度ある保証人の更新や、支援者によっては月1回の事務所面談などのコミュニケーション機会を通じて、状況の把握や健康状態の聞き取りを行っている。

体調の悪い方には、包括支援センター等と連携し、病院への対応等の支援を依頼するケースもある。

3. 関係分野の事業者・自治体との連携および今後の展望

①現在の連携の実績

安芸市や須崎市、香美市などは公営住宅の入居支援の実績がある。遠方では土佐清水市や県外からも要請がある。高知市は住宅扶助費代理納付に積極的で、連携を進めていく上ではありがたい。

福祉事務所からは生活保護受給者の居住支援を求められるケースが多い。高齢者支援では地域包括支援センターと連携している。女性相談支援センターとの連携もある。

子どもがいる世帯で家賃滞納が発生した場合、スクールソーシャルワーカー(学校長)などと連携し、子どもの生活不安定化を招く転居を防ぐため、分割払いなどの調整を行うことがある。

司法関係では、検察から入居者に関する事前連絡を受け、刑務所等出所者のスムーズな入居準備を行う連携の実績がある。

不動産関係では、事業者から保証人の確保に関する相談を受けた場合、業者側のチェックを参考に保証を引き受けている。

県外(徳島県など)の検察や個人からも支援の要請があり、支援を行う場合もある。

②今後の展望と自治体への要望

生活保護受給者が家賃を滞納し、保護費を他の用途に使っている場合は詐取にあたると考えられるが、福祉事務所側の判断になるため、法人としてどう扱っていくべきかという課題はある。

自治体との包括的な業務提携や業務受託に関しては、現時点では実績はないものの、法人としての経営の安定化や人員の恒常的な確保を図る上でも有効だと考える。

(5) 居住支援法人団体(特定非営利活動法人 あまやどり高知)

1. 居住支援法人の設立経緯と体制

①設立経緯

当団体は法テラスの地方協議会が設立母体となっている。協議会の分会で保証人(連帯保証人)の不在が賃貸借契約における入居支援の支障となっているという議題が扱われ、保証人がいない本人に対してその役割を担う主体を確保することで、支援者による支援が円滑に進むことを目的に団体が立ち上がった。

②団体運営と体制

そのような経緯もあり、団体の理事会は法律専門職や福祉専門職を中心とする構成である。法律や財務のプロフェッショナルが支援のあり方や継続性といった側面を担っている。相談員は福祉専門職(精神保健福祉士など)が担い、稼働分に対して謝金を支払う有償ボランティアとして機能している。個々の課題についても専門家に相談できる体制が整っている。

2. 家賃債務保証(連帯保証事業)について

①利用状況と対象者の傾向

当団体の保証(連帯保証)は、主に支援者(病院の相談室、包括支援センター、福祉事務所のケースワーカーなど)が、入居希望者の保証人不在に際して利用するスタイルを基本としている。自治体の職員(福祉事務所のケースワーカーなど)が支援者である事例も多く、公営住宅への入居調整に利用されるケースも増えている。

当初はホームレスや高齢者を中心に活動を始めていたが、次第に精神障がい者や発達障がい者も利用者に含まれる割合が高くなっている。一方で特定の属性が近年急激に増えた印象はなく、外国人も含めて顕著な傾向は見られない。

ただし、入居時ではなく転居での利用が当初に比べて増加している傾向はある。高齢化にともなうアパート内の移動(3階から2階へ)や老朽化による大家の廃業・代替わりで転居を余儀なくされるような場合に、入居当時には確保できた保証人が既にいななかったり、親族が関わりを持たがらないようなケースが増えている。

②実務における難しさと配慮・工夫

当団体は、あくまでも借り手(要支援者)の味方として居住支援を行う立場を重視している。連帯保証の受託を主たる役割としており、単純に賃料を保証する家賃債務保証とは異なる。

そのような立場もあり、実務上でも不動産業界との距離感には特に気を付けています。家賃を滞納すればすぐ追い出しにかかるような対応は居住支援ではないという考え方のもと、家主との関係性を保ちつつ、居住継続を可能にする視点で関わっている。

病院からの退院に際しての入居など物件自体を探すケースもあるが、団体の保証を利用できるのは「事前に団体に登録し、個人情報取り扱い等の合意を得た不動産事業者」に限定している。登録時には理事が個別に団体の活動内容を説明し、了解を得るプロセスを踏んでいる。

3. 自治体・関係分野との連携と地域の実情

①自治体との連携

自治体が直接的な連携対象というよりも、自治体の職員が支援者として団体の保証を利用する事例が多い。公的な関わりとして、高知県居住支援協議会の部会や、県営住宅関係の委員会に委員を出している実績はある。

公営住宅に関しては、高知県外の都市部では、連帯保証人不要とする方針を採る自治体が増えていく。しかし県内では高知市を除けば保証人がほぼ必要な状況と認識しており、当団体のような法人がケースバイケースで相談に応じているのが現状である。また、実態については今後調査が必要だと考えている。

②相談・情報提供

相談は、主に団体の代表がメールや電話で受け付けている。相談者はすでに入居に向けてトラブルを抱えている方が多く、「8050問題」で保証人が欠けたケース、純粋に保証人がいないケース、離婚に伴う転居相談など、多様な相談が寄せられる。

物件探しについては、団体が専門に行うわけではなく、支援者がある程度の目星をつけている状況が多い。支援者が動きにくい場合には一緒に探すこともある。申し込みがあった個人が支援者不在である場合は、支援者につなげる調整が団体の重要な相談業務となる。支援の要素がないと判断した方に対しては、不動産業者を紹介するなどの情報提供で終わるケースもある。

③その他の課題

団体の支援は、支援者(福祉、医療、行政の専門職)が、住宅確保要配慮者の住居を確保する際に直面する「保証人不在」という最大の問題点を解消し、支援者につなぐことへ特化していると言える。

外国籍の方は、コミュニティ内で互いに保証人を見つけてくる傾向があり、当団体の利用にはあまり繋がっていない。

空き家は多数存在するが、移住受け入れを目的とした活用を優先する傾向がある。また、所有者から荷物や仏壇等の存在、あるいは正月やお盆の利用などを理由に賃貸を拒否されるケースが多く、居住支援としての活用には結びつきにくい状況である。四万十町の興津エリアには空き家が多くみられるが、津波の懸念もあって活用よりは取り壊しの助成対象として見られている様相がある。

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 43 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 44 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、住生活関連施策として実施してきた取り組みも追加し、全45項目としました。

図表 45 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【追加】	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	2貢献度が高い	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
	(3-3) 住まいの維持管理への支援	326空き家家財道具等処分費補助事業【追加】	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
		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【追加】	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【追加】	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【追加】	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91.1%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 46 基本施策別・貢献度別の回答集計

基本施策	項目名	①基本施策への貢献度		
		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		100.0%	
	(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%	68.9%	8.9%

図表 47 貢献度・実施状況別の回答集計

①貢献度		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	3.2%	74.2%		22.6%
	低い	50.0%	50.0%		
計		8.9%	75.6%		15.6%

図表 48 貢献度・今後の方向性別の回答集計

①貢献度		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	3.2%	29.0%		67.8%	
	低い	50.0%	25.0%		25.0%	
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 49 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達成ずみ	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達成ずみ	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代替と運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 50 重点施策別・実施状況別の回答集計

重点施策	項目名	①取り組みへの実施状況			
		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 51 実施状況別・達成状況別の回答集計

①実施状況	項目名	②重点施策の達成状況		
		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 52 達成状況別・今後の方向性別の回答集計

②達成状況	項目名	③重点施策の今後の方向性			
		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 計画改定の方向性

(1)課題の整理

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

凡例：**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(p44-)より、**町評価** 7章(p47-)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

転出超過による人口減少が続くとともに、単身世帯の増加や年少人口の減少など世帯構造が大きく変化しています。地域資源への誇りや高い定住意向、地域活動への参加増大などを持続可能な地域づくりにつなげていく必要があります。

- 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、特に大正・十和地域で人口減少が著しい。
- 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。
- データ** 単身世帯が全体の1/3を超え、令和17年には年少人口が1,000人を割り込む見込み。
- 町住民** 四十万町の自然や食文化、地域や人とのつながりを誇りに思う人が多い。
- 町住民** 現在の住所や地域でこのまま住み続けたいとする意見が増加している。
- 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。

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

南海トラフ地震をはじめとする災害リスクの増大や、子育て世帯・高齢者世帯の生活を支える医療・生活サービス等の維持などに不安が示されています。暮らしの不便や不安を解消し、安心して暮らせる生活空間を確保する必要があります。

- 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** 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。
- 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意見がある。
- 町住民** 高齢者の暮らしで、災害や地盤などに対する不安が急増している。
- 町住民** 病院や福祉施設の遠さを不安に感じる声が引き続き多い。
- 町住民** 獣害(イノシシ・シカ)が深刻化しており、駆除や処理体制の強化を求める意見がある。
- 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。

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

カーボンニュートラルの達成に向けた取り組みや空き家対策の推進が求められる中、町内では空き家率の上昇や住宅着工数の減少が続き、既存住宅の活用が一層重要となっています。住宅性能の向上や適切な維持管理の実現に向けた実効的な対策を図る必要があります。

- 潮流等** 2050年カーボンニュートラル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。
- 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。
- 事業者** 空き家は倉庫代わりや季節ごとの利用があり、第三者による活用拡大が難しい。
- 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。

④住宅確保要配慮者の居住の安定を図る必要がある

物価高騰や住宅費負担の増大で居住に不安を抱える方が増える一方、持家率が増加するなど町内における住まいの選択肢も変化しています。新たな国の支援制度の展開とあわせ、住宅確保要配慮者の居住安定に向けた体制を整えていく必要があります。

- 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すべて救済するのは困難。
- 事業者** 孤独死のリスクがある方の安否確認を継続するため、DXを推進する必要がある。

⑤多様な生活様式に対応した住環境を形成する必要がある

移住者向けの中間管理住宅や移住支援住宅の利用が進んでいますが、若年層の転出を抑制し、新住民の定着を進めていくためには、現住民の声も踏まえた共生できる地域の将来像が求められます。多面的なニーズに配慮しながら、持続可能な住環境の形成を進める必要があります。

- 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。
- 町住民** 若年層の転出を抑制するため、現住民の声にも配慮すべきとの意見がある。
- 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** 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。
- 事業者** 飲食店や小売り商店が不足。駐車場整備などの負担が新規参入を阻んでいる。
- 事業者** 定住促進の先に、関係づくりなど地域へ定着する仕組みを用意することが重要。

(2)改定の考え方

前項の課題に対応するため、現行計画を修正する必要性について整理します。

①政策レベルごとの見直しの方針

「理念」「住宅政策の取り組み方針」「基本目標」までの体系については原則として踏襲とした上で、「施策の展開(前回計画では9分野)」について見直します。

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

体系(前回計画の項目数)	見直しの方針
理念(将来像)、キヤッチフレーズ	基本的な考え方を踏襲しつつ、四万十町の現状に即した表現のアップデートを検討します。
住宅政策の取り組み方針(5)	住生活の課題を反映し、必要に応じて一部見直しを検討します。
住生活の基本目標(4)	前回計画の構成(4本立て)を検討のスタート地点とし、「理念」と「施策の展開」の見直しに合わせて再構成します。
施策の展開(8)	統計など指標値の推移、主な施策等の実施状況、新たに重点的な対応を取るべき課題を見据え、新たな展開も含めて見直します。 引き続き重要と考えられる施策については原則踏襲とします。
主な取り組み(30)	「施策の展開」の見直しに合わせて、前回計画の取り組みや、令和元年以後に着手した取り組みを再整理します。 また、今後必要となる取り組みについて新たに起案します。

②「施策の展開」における見直しの区分

見直しにあたっては、大きく3つの見直し区分を取ります。

【1. 拡大・強化】	【2. 踏襲】	【3. 統廃合】	【4. 新規】
基本的な方向は維持しつつ、施策のターゲットとなる新たな受益者を想定したり、従来とは異なる手法を採り入れたりします。	現行計画の取り組み内容を継承し、基本目標の実現に向けて引き続き取り組みます。	施策の対象とめざす状態を念頭に「主な取り組み」を取捨選択・追加し、新しい「施策の展開」として再構成します。	【1. 拡大・強化】によって取り組みの内容が多様化・具體化した場合、従来の枠組みを見直し新たな施策として分割します。

③「施策の展開」ごとの改訂の方向性

(1-1) 安定した居住継続への支援 【1 拡大・強化】	若年層の転出抑制や単身世帯の増加に対応するため、定住人口の確保に寄与する取り組みへと拡大します。 移住者の地域への定着に向けた関係づくりや現住民への配慮を強化するとともに、集落活動センター等の地域拠点づくりや生活基盤整備を統合します。
(1-2) 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保 【1 拡大・強化】	住宅セーフティネット法や生活困窮者自立支援法など近年の法改正に対応し、福祉施策との連携を強化します。 また、孤独死リスクへの対応として、安否確認の強化や、セーフティネット住宅・居住サポート住宅登録制度の利用促進を含め、施策の実効性を高めます。
(2-1) 住宅の耐震性能・耐火性能の向上 【2 踏襲】	耐震化率が伸び悩む中、耐震改修促進計画の改訂や耐震診断・改修の促進を引き続き行い、構造的な安全性の確保に重点を置きます。 また、健康・安全に関する取り組みを強化するため、新たに(2-3)として分離します。
(2-2) 地域の安全力の向上 【1 拡大・強化】	激甚化する災害に対応するため、事前復興の観点を導入し、最新の防災計画との連携を強化します。 地域生活の不安要素の解消に努めるとともに、住民参加型で実践的な防災対策の推進を図ります。
(2-3) 住宅の快適性・環境性能の向上 【4 新規】	(2-1)から分割、独立させます。2050年カーボンニュートラルに向けた取り組み、および高齢者のヒートショック防止など、健康・安全の確保を重視します。 具体的には、断熱改修への支援制度の周知強化や推進、高齢者ニーズの高いバリアフリー化に関する相談窓口の継続を核に、拡大・強化を図ります。
(3-1) 魅力的な住宅市場の形成 【3 統廃合】	新築・建替の採算性の低さにより新規供給が困難であり、事業不採択や未着手の取り組みが多かったため、市場形成よりも既存ストックの活用・維持管理に重点を移します。 性能保証情報などは(3-3)へ、町産材活用などは(4-1)へ統合します。
(3-2) 既存住宅ストックの有効活用 【1 拡大・強化】	空き家率の上昇や空家特措法の改正(管理不全空き家への対策強化等)を受け、空き家対策を一層強化します。 空き家の発生予防に努めるとともに、活用に向けた需要を喚起するため、中間管理住宅など定住向け施策からの地域への定着促進を図ります。
(3-3) 住まいの維持管理への支援 【1 拡大・強化】	既存ストックの長寿命化の推進に向け、リフォームやリノベーションに関する情報提供を強化します。 さらに、市場の透明性確保のため、旧(3-1)から性能保証に関する情報提供を統合し、ストック改修に向けた包括的な支援体制の構築を図ります。
(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 【1 拡大・強化】	2050年カーボンニュートラルに向けた取り組み(省エネ・創エネ)を計画的に推進します。 旧(3-1)から統合する町産材の活用促進を核に、地域ブランド形成のさらなる強化を図ります。
(4-2) 四万十川の自然と共生する暮らしの実現 【3 統廃合】	地域資源の活用(ブランド形成)は(4-1)に統合します。 居住の持続性の確保に深く関わる集落活動センター等の地域拠点づくりや、移住者向けの暮らしの情報発信といった要素は、分野横断的な連携を強化する観点から(1-1) 安定した居住継続への支援に統合します。

9 住生活の理念、将来像

(1) 前回計画で掲げた理念

平成24年3月策定の当初計画、平成31年3月策定の改定計画では、「だれもが自律的に、共生しながらくらしていけるため」の条件、そして住生活の理念としてのキャッチフレーズを以下のとおり掲げていました。

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

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

(2) 新たな住生活の理念

①地域における持続可能な定住環境の確保

四万十町は、窪川地域に比べ大正・十和地域で人口減少が著しいという地域間の格差に直面しています。これに対応するため、町では総合振興計画において《中山間地域定住の促進》を掲げ、集落の活力を維持していくための定住対策や地域づくりに取り組む方針を明確に示しました。

また、施策展開の共通方針として《地域ごとに異なる課題、活用可能な資源を見すえた持続可能な居住環境の形成を図っていく》ことを重視しています。

②安全性と利便性を維持する体制

前回計画の条件には、災害に強い基盤整備や移動手段、見守りによる支え合いのコミュニティの形成が含まれていました。激甚化する災害リスクや、高齢者の暮らしにおける災害・医療施設へのアクセス不安が急増している現況を踏まえ、住環境とは《いったん整えれば安心》なものではなく、《持続的な協働によってこそ確保され続ける》ものであることを共通の認識としていく必要があります。

特に、人口が減少し行政サービスの維持が困難になる局面においては、地域住民の主体的な参画、事業者やNPOなどの関係人口によって利便性を維持していくことが重要となります。

これらの考え方を受け、本計画において示す新たな住生活の理念を

安心の家、つながる地域、未来につむぐ四万十のくらし。

とします。

【参考】「安心の家、つながる地域、未来につむぐ四万十のくらし。」が意味すること

このキャッチフレーズは、改定された基本理念のロジック(人・住まい・住環境)を町民が共有すべき「安心」「共生」「持続性」として再統合したものです。

【安心の家】 安全・快適と適正な負担 《住まい》

これは「どの＜住まい＞も安全で快適な状態に保たれている」という前回計画の理念の骨子を引き継ぎつつ、現在の最大の課題である「安全」と「適正な負担」へ対応しています。

高齢者の暮らしにおいて災害や住宅費の負担への不安が急増していることや、脱炭素化・耐震化が求められる中で良質な住宅ストックを適正な負担で維持・循環させるという「住まい」(住宅ストック・産業)の視点を集約しています。

【つながる地域】 多様な人々の共生と活力の維持 《人・住環境》

これは、「どの＜地域＞にも安心して暮らせる環境ができている」、そして「どんな＜人＞でも安定した暮らしを続けられる」という二つの視座を統合し、特に新しい住民や多様な世帯が増える中での「共生」の重要性を表現しています。

町民アンケートで示された高い定住意向や地域活動への参加率の向上といった地域社会の活力を基盤とし、コンパクトシティ論による外縁部の切り捨てを避け、地域固有の資源と特性を活かしながら利便性・安全性を「協働によって確保し続ける」という、町の基本的な考え方を反映しています。

【未来につむぐ】 持続可能性と行動への転換 《統合》

前回のキャッチフレーズ「観てよし、建ててよし、住んでよし」が、住まいと町の目指す状態を示していたのに対し、本フレーズでは「つむぐ」という動詞を使用することで、未来へ向けて住生活を継承し続ける主体的・持続的な行動を促すようにしています。

これは、人口減少やストックの老朽化が進む中でも「人・住まい・地域」の好循環を持続させ、次世代に四万十町の豊かな暮らしの活力を伝えていく、普遍的かつ持続可能な考え方を象徴します。このキャッチフレーズは、新たな住民にも自分ごととなり、かつ高齢者を含むすべての町民が自らの役割(参画・協働)を意識できる、未来志向のメッセージであると考えます。

(3) 住宅政策の取り組み方針

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

①分野横断的な連携により、暮らしの継続性を担保すること

地域で暮らしてきた住民の暮らしを守りながら、新たに移り住む住民や生活上の困難を抱える人も含めたすべての住民が地域で孤立せず、安心して住み続けられることを重視します。

その実現に向け、住宅政策だけでなく福祉、医療、生活支援といった他分野との具体的かつ継続的な協働体制を構築し、施策の推進において連携することを必須とします。

②災害からの回復力(レジリエンス)の最大化を原則とすること

南海トラフ地震や豪雨など、激甚化する災害リスクの増大に対応するため、住宅の「構造的な安全性」と「地域の防災力」を最重要視します。すべての施策において、被害の軽減活動を促進し、大規模災害からの迅速な復旧・復興を可能とする事前復興の観点を平時の施策に計画的に統合することを原則とします。

住民の主体的な取り組み(参画・協働)を促し、地域の総合的な安全力を向上させることを目指します。

③住宅のライフサイクルにおける環境・健康性能に配慮すること

2050年カーボンニュートラルの達成に向け、住宅の建築・利用(維持管理)・除却のライフサイクル全体で環境への配慮に努めます。同時に、健康・安全に対する不安の高まりに対応するため、高齢者対応を含めた住宅ストックの居住性の向上を図ります。

省エネ性能の向上や、断熱改修によるヒートショック対策といった健康安全性の確保を統合し、快適な住空間づくりを目指します。

④四万十町の固有資源を活用し、地域の住文化を継承・深化すること

四万十川の自然景観や町産材、伝統的な住まい方など、四万十町の固有資源や文化的な価値を尊重し、これらを将来にわたり継承・深化するよう配慮します。

地域の住民や事業者が主体となる取り組みを強化することで、住文化と結びついた新たな居住スタイルの提案など、四万十町らしい住まい・住環境の形成に向けた持続的な取り組みにつなげます。

⑤地域経済と住環境を支える担い手と市場を確立すること

良質な住宅ストックを供給し住環境を整えていくためには、地域に根ざした民間の住宅事業者を地域が支え、安定的な経営のもとで独自性を高めていくことが重要です。

地域の工務店や不動産事業者、金融機関、地域団体など住宅に関わる地域の担い手を行政のパートナーとして位置づけ、協働を通じた四万十町の住まいづくり・住環境づくりの基盤強化を図ります。

10 住生活の基本目標、施策体系

(1) 居住基盤と社会的な安定の確立

～世代を重ね、安心して住み続けられる地域づくり～

人口減少と高齢化が深刻化し、特に若年層の転出超過が続く中、定住人口の確保は町の喫緊の課題となっています。また、単身世帯や高齢者単身世帯の割合が大幅に上昇しており、福祉サービスや地域コミュニティによる支え合いが居住の安定に不可欠です。

そのため、本目標においては定住人口の確保に貢献する「若者の転出の抑制」と「移住からの定住促進」へ直接的に寄与する取り組みを拡大するとともに、住宅セーフティネット法や障害者差別解消法など近年の法改正に対応し、住宅確保要配慮者の居住安定に向けた住宅・福祉施策の連携を強化します。

また、コミュニティに根ざした居住環境を確立する視点から、リモートワークの普及などにより重要性を増している地域の公共交通の維持はもとより、集落活動センター等の地域拠点づくりや生活基盤整備に関する取り組みをパッケージ化し、あらゆる世代が地域で孤立せず、ともに支え合いながら住み続けられる環境づくりを進めます。

施策の展開（1-1） 安定した居住継続への支援

結婚・出産・子どもの成長や、新たに住宅を確保する必要のある移住世帯等に対し、四万十町内で継続して居住できる環境を整備します。従来の、町外からの転入者を主な対象とした取り組みから、若年層の転出抑制に広く寄与する施策へと見直します。

また、移住者が地域に根ざし、居住を継続するため、引き続き集落活動センター等の地域の拠点づくりを推進するとともに、現住民への配慮を含めた地域住民との積極的な交流を促進する施策を推進します。

あわせて、日常生活に必要なサービスの確保など、生活利便性の向上に資する環境整備を進め、県の施策とも連携しながら、あらゆる世代が安心して住み続けられる地域づくりを進めます。

【主な取り組み】

- 若者・子育て世帯の住宅取得の支援【新規】
- 移住・若者定住住宅の供給【見直し】
- 町内の賃貸住宅に一時入居する若者への居住支援【継続】
- 地域コミュニティ活動拠点機能の活用促進【継続】

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・障がい者や、ひとり親世帯など、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。

四万十町における住宅セーフティネットの根幹である公営住宅について、ストックの適切な更新と長寿命化対策を引き続き進めるとともに、住宅セーフティネット法や生活困窮者自立支援法の改正を受け、セーフティネット住宅や居住サポート住宅登録制度について利用の促進を図ります。

また、福祉関係機関との協働による相談支援や生活支援の体制を強化し、DXを活用した安否確認などによる孤独死リスクの低減に努めます。あわせて、医療サービスへのアクセスを確保するための地域医療機関との連携を進め、通院等に必要な支援につながる仕組みを構築します。

【主な取り組み】

- 住宅セーフティネットとしての町営住宅の計画的な供給【継続】
- 四万十町公営住宅等長寿命化計画の推進【継続】
- セーフティネット住宅・居住サポート住宅登録制度の利用促進【見直し】
- 地域住民への包括的な支援体制の構築【新規】

(2) 安全性と高性能を備えたストックへの改善

～災害に強く、健康で快適に暮らせる住空間づくり～

近年、南海トラフ地震をはじめとする災害リスクの増大、気候変動の激甚化、そして2050年カーボンニュートラルの達成に向けた国際的な要請が高まっています。住民アンケートでは、高齢者を中心に災害や地盤に対する不安が急増していることが示されています。

本目標は、これらの課題に対応するため、従来の「構造的な安全性」と「地域の防災力」に加えて、「健康安全性」と「環境性能」という新しい要素を最重要課題として統合します。

具体的には、耐震化率の向上に引き続き取り組みつつ、激甚化する災害に対応するための事前復興の観点を導入した地域の防災力強化を図ります。さらに、ストック全体の品質を向上させるため、断熱改修によるヒートショック対策や、リフォーム・リノベーションへの情報提供を強化し、既存ストックを安全で快適な状態に保ち、長寿命化を図るための施策を一体的に推進します。

施策の展開（2-1）住宅の安全性の確保

地震や火災等から住民の安全を確保するため、住宅の損壊や滅失を抑制し、耐震性能や耐火性能に優れた住宅の普及を促進します。耐震性のない旧耐震基準の住宅の解消と、建築基準法の2000年基準への適合を目指す新たな耐震改修促進計画に基づく取り組みを推進するとともに、耐震診断・設計・改修制度のさらなる活用を促進します。

また、地震による火災への不安に対応するため、感震ブレーカーの活用推奨や、建築基準法上の規制区域外における火災対策を検討・推進します。

なお、住宅の環境性能の向上や高齢者のヒートショック対策など健康・安全にかかる取り組みは（2-3）へと分離し、（2-1）では住宅の躯体の安全性に重点を置きます。

【主な取り組み】

- 耐震改修促進計画の推進【継続】
- 耐震診断・設計・改修制度の活用促進【継続】
- 火災延焼防止対策の推進【見直し】

施策の展開（2-2）地域の安全力の向上

南海トラフ地震や豪雨など、激甚化する災害への備えとして、地域の住民や事業者などが主体となった、被害を軽減させる活動を促進します。最新の防災計画との連携を強化するとともに、大規模災害からの迅速な復旧・復興を可能にする事前復興の観点を導入します。

また、住民参加型で実践的な防災対策の推進を図ります。

【主な取り組み】

- 災害からの事前復興への計画的な対応【見直し】
- 防災に関する情報の提供【継続】
- 住民の主体的な防災活動への支援【継続】
- 地域の防犯パトロールの実施【継続】
- 実践的な家庭内安全対策への支援【見直し】

施策の展開（2-3）住宅の居住性能・環境性能の向上

断熱改修への支援制度の周知を強化し、既存住宅の省エネルギー性能を向上させます。

また、高齢者ニーズの高いバリアフリー化に関する相談窓口の設置を継続し、建替・リフォームの意向が低下している状況の中で、居住環境の質の改善を促進します。

【主な取り組み】

- カーボンニュートラルの推進【新規】
- 住宅内のバリアフリー化に関する相談窓口の設置【継続】
- 生活環境と自然環境の保全【新規】
- 町営住宅ストックの居住性向上と高齢者向け改修【見直し】

施策の展開（2-4）住まいの維持管理への支援

持ち家や賃貸住宅のオーナーに対し、建物の維持管理を適切に行えるよう支援します。リフォームやリノベーションに関する改修費用の負担軽減策も含めた情報提供を強化し、ストックの改修を支援します。

さらに、新築・中古住宅の性能保証制度に関する情報提供を普及し、市場の透明性を高めつつ、ストック改修への包括的な支援体制の構築を図ります。

【主な取り組み】

- 適切なメンテナンス・維持管理手法に関する啓発【新規】
- リフォームやリノベーションに関する情報提供の強化【見直し】
- 新築・中古住宅における性能保証制度の普及【継続】
- 町営住宅ストックの居住性向上と高齢者向け改修(再掲)【見直し】

(3) 地域資産を活用した循環の創出

～地域の資源を生かした持続可能な住まいづくり～

少子高齢化と人口減少が続く四万十町において、空き家率は24.5%にまで上昇し、年間着工戸数は14年ぶりに30戸を下回るなど、住宅ストックの新規供給が困難な状況が深刻化しています。同時に、2050年カーボンニュートラルの達成に向けた取り組みは国際的な要請となっており、地場産業の活性化と環境負荷の低減を両立する新たな住生活市場の形成が急務です。

そのため、増大する空き家を「未活用ストック」から「地域資産」へと転換し、その利活用を促進することを最優先とします。具体的には、空家等対策の特別措置法改正(管理不全空き家への対策強化)に対応し、管理不全空き家への対策を強化しつつ、空き家の流通・利活用を通じた移住定住施策の定着率向上を図ります。

さらに、旧計画で分散していた町産材の活用促進や市場形成に関する施策を統合し、地域の事業者が主体となり、省エネルギー性能や地域特性に優れた「四万十町ブランド」の住宅を供給する持続可能な市場を確立することで、地域経済の活性化と住生活コストの抑制に貢献します。

施策の展開（3-1）既存住宅ストックの有効活用

空き家の活用と管理不全の解消を一体的に進めます。中間管理住宅の供給など、既に実績のある移住定住に向けた空き家活用施策を継続・強化するとともに、管理不全空き家への対策など改正空き家法に対応した取り組みを導入します。

また、空き家バンク制度や不動産事業者との連携を強化し、住宅ストックの市場への環流を活性化させることで、地域内での住宅の流動性を高めます。

【主な取り組み】

- 空き家等の発生の抑制【見直し】
- 空き家の解体・処分にかかる支援の強化【新規】
- 移住定住用中間管理住宅、移住支援住宅としての活用促進【見直し】
- 空き家バンク制度と情報連携の強化【見直し】

施策の展開（3-2）地域資源を活かした持続可能な住宅市場の確立

地域の資源である町産材の活用を核とし、地元事業者が主体となった地域ブランド住宅の供給体制を強化します。また、2050年のカーボンニュートラル達成に向け、住宅の省エネルギー性能や環境性能の向上を目的とした支援制度の周知と推進を図ります。

これにより、地域の建設・林業経済の循環を促進するとともに、地域特性に優れた魅力的な住宅が安定的に市場に供給される持続可能な住宅市場の確立を目指します。

【主な取り組み】

- 地域事業者の住宅供給体制への支援【新規】
- 町産材を活用した地域ブランド住宅の供給促進【見直し】
- 省エネルギー・再生可能エネルギー設備の導入支援【新規】
- 新築・中古住宅における性能保証制度の普及(再掲)【継続】

11 重点的に取り組む施策

(1) 空き家の再生・活用・除却の一体的な推進

【概要】

空家等対策の特別措置法改正に対応し、管理不全空き家への対策を強化する観点から、再生不能な老朽建築物に対し除却支援を制度化し、安全性の確保を図ります。あわせて、高知県の空き家再生・活用促進専門家グループや地域の不動産事業者等と連携しながら、空き家バンク制度の活用促進を図ります。

これらの施策を、空き家に関するワンストップ窓口を介して連動して推進するとともに、住宅取得支援事業(若者・子育て世帯)など定住促進に貢献する施策とも連携を図ることで、活用可能な住宅ストックの着実な確保に努めます。

【具体的な取り組み】

- 移住・定住用中間管理住宅の整備
- 空き家の活用促進に向けたリフォーム費用の負担軽減
- 地域住民や不動産事業者等と連携した空き家情報の積極的な収集・共有
- 再生不能な住宅の除却支援の制度化 など

【関係する事務事業】

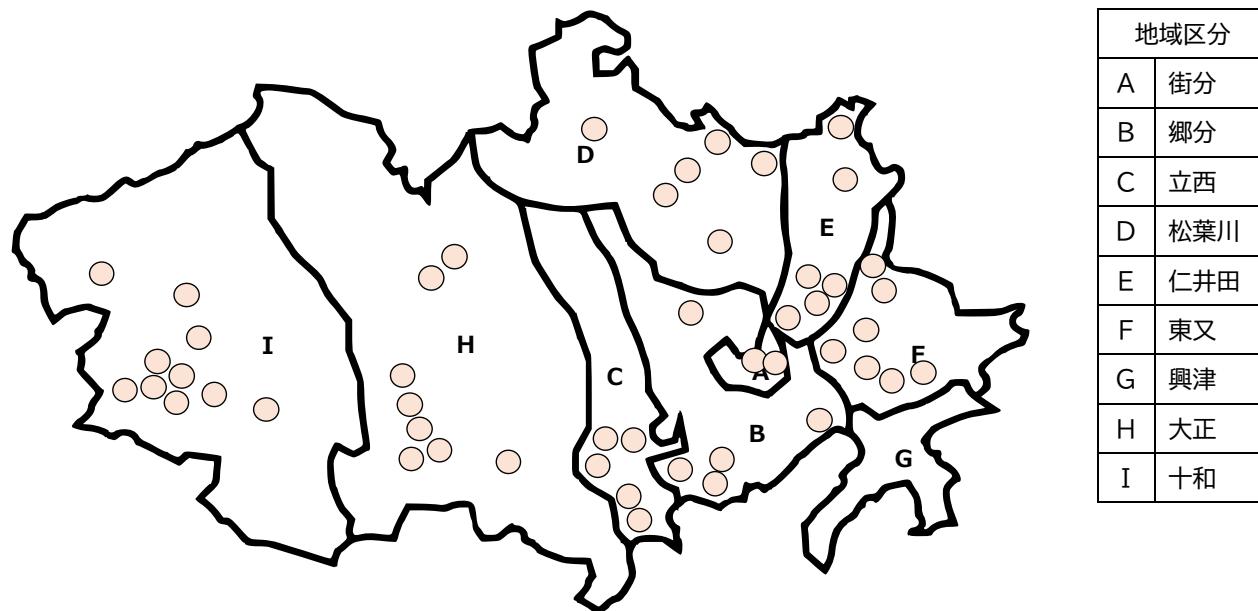
- 移住促進事業
- 移住定住促進用住宅整備事業
- 空き家活用促進事業
- 若者定住促進支援事業
- 住宅取得支援事業(若者・子育て世帯)
- 生活環境整備事業
- 老朽建築物除却事業
- ブロック塀等対策推進事業

【他分野の計画体系における位置づけ】

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

【参考イメージ】

図表 53 中間管理住宅の分布(全49戸、令和7年12月時点)



図表 54 中間管理住宅の改修工事(施工前)



図表 55 中間管理住宅の改修工事(施工後)



図表 56 移住・定住用中間管理住宅の事業概要

中間管理住宅

空き家所有者と四万十町が賃貸借契約締結し
耐震・改修工事を行ったうえで、町が入居希望者に貸し出しをする住宅です。



まずは、役場までご相談をお願いします。

図表 57 老朽建築物除却事業補助金の概要

四万十町老朽建築物除却事業費 補助金の概要

地震等の自然災害による被害や管理不全な状態による事故等を未然に防ぐために老朽建築物の除却を行なう者に対し、除却工事等に要する経費の一部を助成します。



昭和56年5月31日以前に建築された「建築物」の所有者等

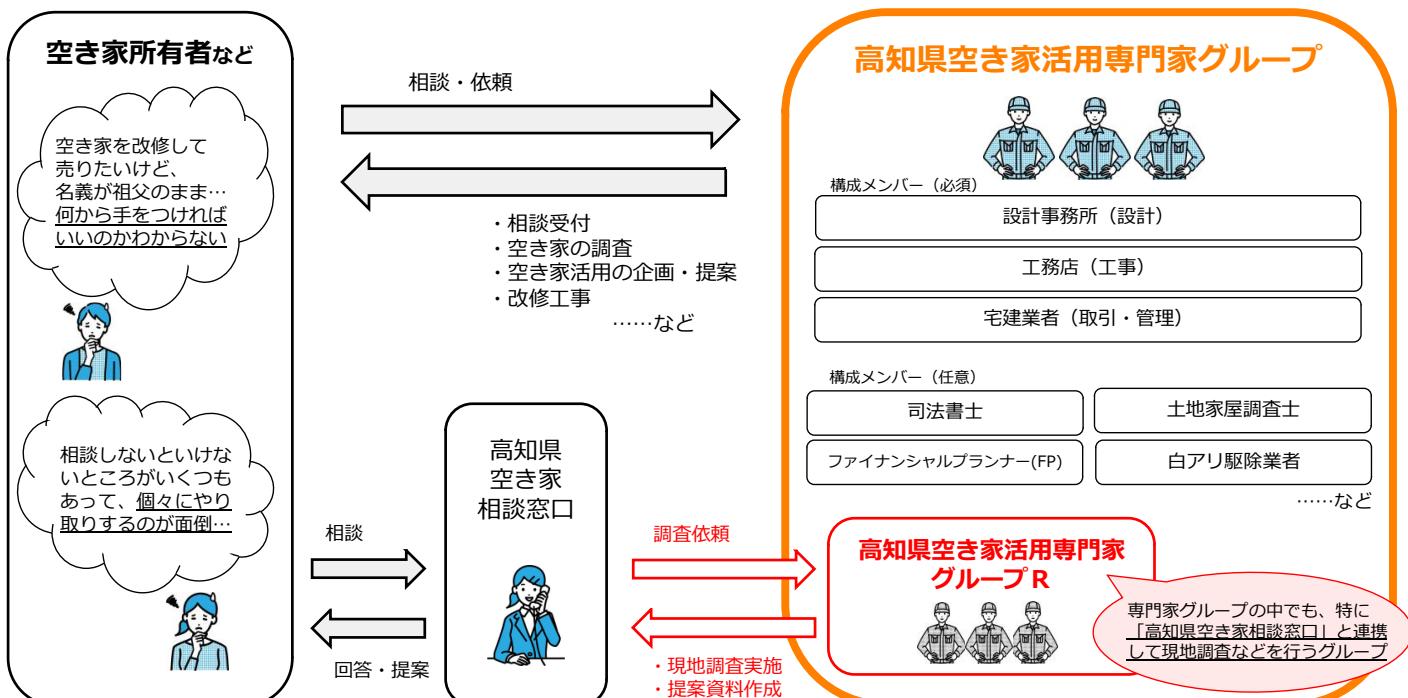
四万十町事前相談

役場職員・所有者等と現地調査

補助対象

解体工事

図表 58 【参考】高知県空き家活用専門家グループのイメージ図(高知県ホームページより)



(2) 安全・安心で環境にやさしい住空間の形成

【概要】

耐震性が不十分な住宅の解消に向け、耐震改修促進計画に基づく耐震診断・設計・改修制度についてより一層の活用を促進するとともに、事前復興の観点を導入した地域の強靭化対策について着実に取り組んでいきます。また、生活者の視点に立った安全・安心の確保に努めます。

あわせて、バリアフリー対策と連携した断熱改修によるヒートショック対策など、住まいの総合的な安全性の確保とあわせ、省エネルギー性能を高める改修や設備の導入を促進し、2050年カーボンニュートラルへの取り組みを推進します。

福祉部局や関連機関との連携による包括的な居住支援体制の構築を通じてこれらの取り組みにあたり、あらゆる世代が健康で快適に暮らせる住空間づくりを一体的に進めます。

【具体的な取り組み】

- 耐震診断・設計・改修にかかる補助制度のさらなる周知
- 防災に関する情報の提供
- 津波避難対策の推進
- 公営住宅団地の統廃合
- 福祉関連部局・機関との協働による居住支援体制の強化
- 要配慮者の安否確認におけるDX推進の検討
- 医療へのアクセス確保に向けた連携の検討
- 住宅の環境性能に関する普及啓発の強化
- 断熱改修への支援制度の活用促進 など

【関係する事務事業】

- 住宅耐震化促進事業
- 自主防災組織育成事業
- 地域安全活動推進事業
- 津波避難対策推進事業
- 避難設備・運営体制整備事業
- ブロック塀等対策推進事業
- 住宅断熱改修事業
- 太陽光発電設備等設置事業
- 重層的支援体制整備事業

【他分野の計画体系における位置づけ】

- 四万十町地域防災計画
- 四万十町国土強靭化地域計画
- 四万十町耐震改修促進計画
- 四万十町第3期地域福祉計画

【参考イメージ】

図表 59 耐震改修工事の例



(3) 町営住宅団地の統廃合と地域における活用の促進

【概要】

住宅セーフティネット法・高齢者等自立支援法の改正により、住宅確保要配慮者への対応が福祉部局や関連機関との協働による相談支援、居住支援法人等を通じた生活支援へと展開することを踏まえ、中長期的な視点に立った町営住宅の供給戸数の適正化を図ります。

その上で、公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽住宅の更新と並行した団地の統廃合を進めます。当面保持する住宅については、ライフサイクルコストを縮減する適切な維持管理や、高齢者等のニーズに応じた計画的な改善を進めます。

また、団地の統廃合により発生する余剰地については、地域の資産として定住の促進や町民の住生活の向上に資する利活用の方向を広く検討するとともに、団地内の集会所について、周辺住民との交流拠点や地域の子育て支援拠点として活用できるようにします。

【具体的な取り組み】

- 老朽化した町営住宅ストックの計画的な建替
- 公営住宅団地の統廃合と跡地の利活用の検討
- 町営住宅ストックの計画的な改善と適切な維持管理
- 町営住宅における入退去管理の適正化
- 生活利便性の確保に向けた住環境整備との連動
- 地域コミュニティによる団地内集会所の活用促進 など

【関係する事務事業】

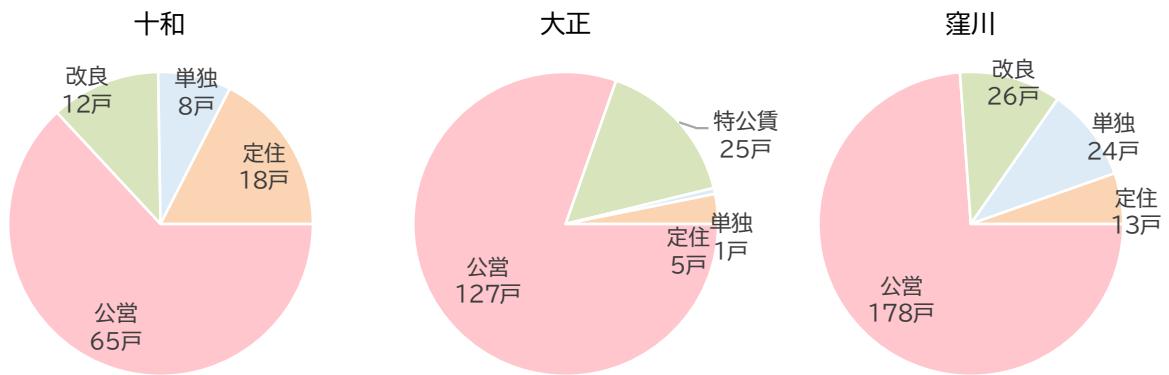
- 公営住宅整備事業
- 町営住宅の長寿命化事業
- 地区集会施設整備支援事業
- 地域子育て支援拠点事業

【他分野の計画体系における位置づけ】

- 四万十町公共施設等総合管理計画
- 四万十町市街地再生基本構想

【参考イメージ】

図表 60 町営住宅の地域別管理状況(全502戸、令和6年度末時点)



図表 61 八木第2団地(令和5年建替)



図表 62 北琴第2団地(令和6年度建替)



12 実現化方策

(1) 住まいに関わる主体の役割分担による協働体制

本計画で掲げる「安心の家、つながる地域、未来につむぐ四万十のくらし。」という理念を実現するためには、行政の支援に依存するのではなく、住まいに関わるすべての主体が主体的かつ持続的な協働を通じて、住まいづくり・住環境づくりの基盤強化を図る必要があります。

この協働体制を実効性のあるものとするため、本計画では、四万十町の住生活にかかわる五つの主体ごとに、期待される役割のイメージを示すこととしました。

四万十町で「ずっと暮らしている人」は、地域の資源でもある住まいの維持管理や空き家化の防止、四万十町に根ざす生活文化の継承などを担っています。一方で、Uターンを含め町外から移り住み「新たに暮らしをはじめる人」には、次代の四万十町を支える新たな活力の注入や、後に続く移住者への心理的なサポートなどが期待されます。

また、高齢者の災害や医療への不安が急増する中、個人では対応できない組織的な安全網や行政サービスの維持・展開が困難になる局面での「共助」、さらには調整役・橋渡し役を担うこともある地域の自治組織やNPOなどの志縁組織を「地域団体など」として規定します。

そして、市場の透明性確保や専門的な課題解決を担う「事業者や専門家」と、福祉・医療など他分野との連携基盤の構築というセーフティネットの役割を担う「行政」が役割を分担することで、住生活の向上に必要なすべての活動が網羅されることを目指します。

(2) 目指すべき地域の姿に関する合意の形成と持続的な活動の支援

地域の安全性や利便性が《持続的な協働によってこそ確保され続ける》という考え方と、その活動の結果として《目指すべき地域の姿》を共有するため、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・機会づくりを積極的に進めるとともに、それぞれの地域における協働の実践を支援します。

①合意形成プロセスの構築と啓発活動の強化

合意形成のための場づくり・機会づくりに協力する地域団体を継続的に支援します。場や機会を通じて得られた参画・協働にかかる合意を、それぞれの役割が意識できる形で、町民や事業者に向けて継続的に発信します。

②地域活動を支える団体への活動支援

地域コミュニティの主体的かつ持続的な活動を支援します。集落活動センター等の地域拠点での活動や運営をサポートするとともに、共助による組織的な生活支援活動やNPO等の志縁団体と連携した見守り体制の確立を促します。

【住まいに関わる主体の役割分担の考え方(例)】

ずっと暮らしている人	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の安全や景観に配慮した住環境づくりに取り組みます。 ○所有者として、住宅の維持管理・利活用を計画的に行います。 ○南海トラフ地震等の災害に備え、住宅の内部や周辺における安全対策を進めます。 ○移住者と積極的に交流し、四万十町の魅力や生活文化を新たな住民に継承します。
新たに暮らしをはじめる人	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の建設・取得・維持管理にあたり、地域ごとの特性や町のルールに配慮します。 ○町外での暮らしの経験や新たな視点を活かし、以前からの住民とともに次世代の四万十町の姿を考えます。 ○四万十町での暮らしや魅力について、積極的に情報を発信します。
地域団体など	<ul style="list-style-type: none"> ○地域拠点での活動や運営により、地域における生活の安心を担います。 ○住民や行政との協働により、地域における住環境づくりの推進役となります。 ○住民や事業者が直接的に話し合いを持てる、合意形成のための場づくり・機会づくりに協力します。
事業者や専門家	<ul style="list-style-type: none"> ○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します。 ○リフォームや性能保証制度に関する情報提供を積極的に行います。 ○セーフティネット住宅・居住サポート住宅の普及と活用に協力します。 ○住宅の相続や売買に関する専門性を活かし、空家の市場への環流に貢献します。
行政	<ul style="list-style-type: none"> ○わかりやすい補助制度の周知や窓口のワンストップ化、プッシュ型の周知など受益者の目線に立って住宅政策の実効性を高めます。 ○住宅政策に関連する各種事業の着実な推進を図ります。 ○福祉・医療・生活支援など、複数分野との具体的かつ継続的な協働体制を構築します。

13 参考資料

(1) 改訂委員会

①委員等名簿

役職	氏名	所属・組織・団体
委員長	牧野利恵子	しまんと町社会福祉協議会理事
委員	松井宏明	四万十町建築業協会会长
委員	橋本知世	高知県 土木部 住宅課長
委員	山本由美	公募委員
委員	野村宏	公募委員
副委員長	小笠義博	にぎわい創出課長
委員	北村耕助	大正地域振興局長
委員	吉川耕司	十和地域振興局長
事務局	下元敏博	建設課長
	橋本剛臣	建設課副課長
	下司康弘	建設課係長
	林千絃	建設課主査
	昭和株式会社	コンサルタント

②委員会開催日程

開催	日時	主な協議事項
第一回	令和7年10月17日	<input type="radio"/> 住まいと暮らしの現況 <input type="radio"/> 住民アンケート調査結果(一次報告) <input type="radio"/> 関係団体ヒアリング結果(一次報告) <input type="radio"/> 現行計画の進捗報告 <input type="radio"/> 住生活の課題(案)
第二回	令和7年12月16日	<input type="radio"/> 住民アンケート調査結果(最終報告) <input type="radio"/> 関係団体ヒアリング結果(最終報告) <input type="radio"/> 計画素案(パブリックコメント案)の検討
第三回	令和8年2月(予定)	<input type="radio"/> パブリックコメント報告 <input type="radio"/> 計画案(本編)の検討 <input type="radio"/> 計画案(概要版)の検討

(2) 関係調査

①四万十町 「住まいと暮らしのアンケート」

実施時期	概要
令和7年8月・9月	<input type="radio"/> 配付 1,300 世帯 <input type="radio"/> 回収 517 票(回収率 39.8%)

②関係団体ヒアリング調査

実施時期	概要
令和7年9月17日	<input type="radio"/> 宅地建物取引事業者 (陸不動産)
令和7年10月16日	<input type="radio"/> 地域福祉関係団体 (社会福祉法人 しまんと町社会福祉協議会)
令和7年11月11日	<input type="radio"/> 居住支援法人団体 (特定非営利活動法人 はすのは)
	<input type="radio"/> 居住支援法人団体 (特定非営利活動法人 あまやどり高知)

③庁内ヒアリング調査(前回計画の進捗状況調査)

実施時期	所管
令和7年9月17日	企画課、にぎわい創出課、農林水産課、環境水道課、危機管理課、健康福祉課、高齢者支援課、建設課(事務局)

(3) 用語の解説

あ行

●空き家バンク

地域の空き家を有効活用するため、空き家物件をデータベース化し、その地域での居住や事業活動を希望する者などに、空き家情報を提供するシステム。

か行

●カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いた合計が実質ゼロになること。国は2050年までの実現を目指すことを令和2年に宣言している。

●関係人口

移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる人々のこと。地域に関心を抱いているが実際に訪れるには至らない人々や、特に関心はないが仕事などで実際に関与している人々などを含む。

●管理不全空き家

放置を続けると特定空家等になるおそれのある空き家のこと。法改正により、市区町村による認定と、管理指針に即した管理を行うことを所有者等へ指導できるようになった。

●居住サポート住宅

住宅の大家と居住支援法人等が連携し、入居者の状況に応じて必要なサポートを行う住宅で、市区町村等が認定する。安否確認や見守り、福祉サービスへのつなぎなど、日常生活の支援が受けられる。先行するセーフティネット住宅制度と同様、登録データベースで物件を検索できる。

●居住支援協議会

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう推進する組織で、住宅セーフティネット法に規定されている。都道府県には設置義務が、市区町村には努力義務が課せられている。地方公共団体のほか、不動産関係団体や居住支援団体により構成される。

●居住支援法人

住宅セーフティネット法で規定される、都道府県が指定する「住宅確保要配慮者居住支援法人」のこと。セーフティネット登録住宅の入居者に対する家賃債務保証、情報提供や相談、要配慮者の生活支援などを行う。

●合計特殊出生率

人口統計上の指標で、一人の女性が出産可能とされる15歳から49歳までに産む子どもの数の平均。

さ行

●最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積について、住生活基本計画(全国計画)で示される水準。

●事前復興

従来の「防災・減災対策」と並行して、事前に被災後の復興まちづくりを考えながら準備しておくこと。発生しうる災害による被災の分布や規模を想定し、復興後の空間を計画する「事前復興まちづくり計画」の策定を国が推奨している。

●住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がいのある人、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。

●セーフティネット住宅

民間賃貸住宅を、住宅確保要配慮者(要配慮者)の入居を拒まない住宅としてデータベースに登録してもらい、要配慮者の方々へ情報を提供する制度。登録された住宅(登録住宅)には、一定の要件のもとで改修費等への経済的支援や要配慮者の方々への居住支援等がある。

た行

●地域包括支援センター

地域の高齢者の心身の健康の維持、保健・福祉・医療の向上、生活の安定のために必要な援助や支援を包括的に行う中核機関のことで、在宅で生活している高齢者や家族を介護している人から寄せられる相談などに応じる。

●長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のこと。増改築する既存住宅も認定の対象となっている。

●リモートワーク

ICT(情報通信技術)を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方。在宅勤務やサテライトオフィス、モバイルワークなど固定的な職場以外で働くことの総称。

●特定空家等

適切な管理がされていない空家で、地域の防災・衛生・景観などへの影響から放置することが不適切であると認められる空家のこと。市町村が定める空家等対策計画で指定できる。

は行

●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。

●ヒートショック

急激な温度変化により発生する血圧の乱高下や脈拍の変動で、冬場の浴室や廊下など暖房のない空間に移動した際に発生しやすい。高血圧や動脈硬化の傾向がある高齢者は特に影響を受けやすいとされる。

や行

●誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積について、住生活基本計画(全国計画)で示される水準。

ら行

●ライフサイクル

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を人生になぞらえた用語。

英数

●DX(でいーえっくす)

Digital X-formation(デジタル・トランスフォーメーション)の略。デジタル技術を活用し、ビジネスモデルや企業・組織の風土までを変革すること。

第2次四万十町住生活基本計画(案)
【パブリックコメント資料】

発行:令和8年1月

編集:四万十町 建設課

〒786-8501

高知県高岡郡四万十町琴平町16番17号

電 話:(0880)22-3111【代表】

F A X:(0880)22-3123

<https://www.town.shimanto.lg.jp/>