

第2次

四万十町住生活基本計画

1 計画策定の目的と位置づけ

(1) 計画の目的

人口の流出や空家の増加、多発する災害や物価変動にともなう暮らしの不安といった住生活の課題を解消するとともに、次世代を含む多様な居住ニーズに対応することで、将来にわたって安全かつ持続可能な住環境を形成していく必要があります。

四万十町では平成24年3月に「四万十町住生活基本計画」を策定し、平成31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

「第2次四万十町住生活基本計画」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。

2 住生活の理念と取り組み方針

(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、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

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、住環境が《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、以下のとおり定めます。

安心の家、つながる地域、未来につむぐ四万十の暮らし。

(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
- 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
- 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
- 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
- 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

3 住生活の基本目標、施策体系

基本目標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

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
○地域コミュニティ活動拠点機能の活用促進 |
|----------|--|

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、通院等に必要の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
○四万十町公営住宅等長寿命化計画の推進
○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】 |
|----------|---|

基本目標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

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。

- | | |
|----------|---|
| 【主な取り組み】 | ○耐震改修促進計画の推進
○耐震診断・設計・改修制度の活用促進
○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
 - 住民の主体的な防災活動への支援
 - 地域の防犯パトロールの実施
 - 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
 - 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
 - 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】**

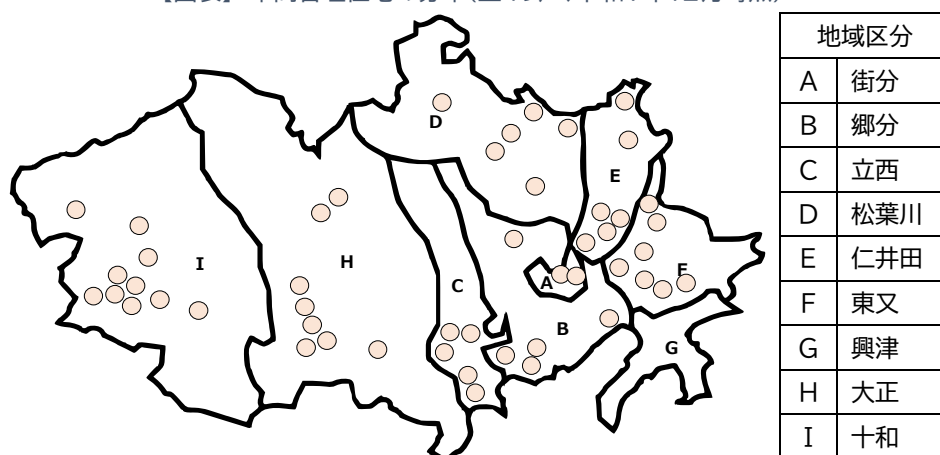
施策の展開 (3-1) 既存住宅ストックの有効活用

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】

【図表】 中間管理住宅の分布(全49戸、令和7年12月時点)



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)



4 重点的に取り組む施策

重点施策1 空き家の再生・活用・除却の一体的な推進

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。

また、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

【図表】 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、町役場までご相談をお願いします。

【図表】 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。



重点施策2 安全・安心で環境にやさしい住空間の形成

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靱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

【図表】 耐震改修工事の例



重点施策3 町営住宅団地の統廃合と地域における活用の促進

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。

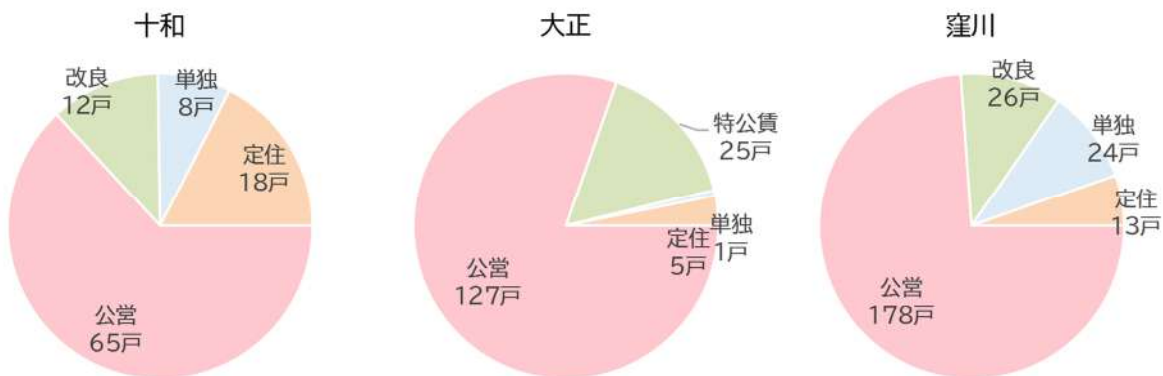
その上で、公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽住宅の更新と並行した団地の統廃合を進めます。当面保持する住宅については、ライフサイクルコストを縮減する適切な維持管理や、高齢者等のニーズに応じた計画的な改善を進めます。

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

【図表】 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】 八木第2団地(令和5年度建替)



【図表】 北琴第2団地(令和6年度建替)



5 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暮らし。」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。

【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の人	<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。

(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

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等の団体と連携した見守り体制の確立を促します。