



大洲市住宅マスタープラン

「地域の誇りをまもり育てることで、きらめく豊かな大洲の暮らし」



平成 29 年 9 月

大洲市

目 次

第 1 章 総論	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
4 上位・関連計画	3
第 2 章 大洲市の現状と課題	11
1 市の地勢と都市構造	11
2 大洲市の人口と世帯の状況	12
3 大洲市の住宅の現状	19
4 その他のデータ	29
5 住まい・住環境に関する市民アンケート調査結果（抜粋）	31
6 事業者ヒアリングの結果抜粋	38
第 3 章 住宅施策課題分析	40
第 4 章 将来像と方向性	42
1 住まい・住環境の将来像	42
2 基本方針	43
3 各地域の方向性	46
4 施策の展開	48
5 重点施策の展開	61
参考資料	66
1 委員会設置要綱	66
2 委員会名簿・開催経過	68
3 用語の解説	70

第1章 総論

1 計画策定の背景と目的

大洲市では、2007年（平成19年）3月に「大洲市住宅マスタープラン」を策定し、「豊かな自然と共に、ずっと住みたい 安全・安心 大洲の暮らし ～市民が誇りと愛着を持って暮らせる、住まい・住環境づくり～」を基本目標に掲げ、住宅施策・事業を展開しております。

国においては、国民の豊かな住生活を実現するため、2006年（平成18年）6月に「住生活基本法」が施行され、住生活の安定の確保及び向上に関する施策の推進についての理念や国及び地方公共団体、住宅関連事業者の責務について定められました。さらに、同法に基づく今後10年間の基本計画として「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。これを受けて愛媛県は、「愛媛県住生活基本計画」を策定しています。これらの計画は、従来の「住宅の量の確保」から「住生活の質の向上」を図る計画体系に大きく転換されました。併せて、2007年（平成19年）には「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律（住宅セーフティネット法）」が施行されました。

近年、急速に少子高齢化が進むなど社会情勢の変化を踏まえたうえで、2016年（平成28年）3月に住生活基本法で定める「住生活基本計画（全国計画）」が改定され、今後10年の住宅施策の指針が示されました。これを受けて、愛媛県においても「愛媛県住生活基本計画」の見直しを行い、2017年（平成29年）3月に計画が策定されています。

大洲市では、今後人口と世帯が減少するとともに家族形態の変化等により、住まいに対するニーズが一層多様化する状況の中で、新たな住宅建設が減少する一方、空き家が増加傾向にあることから、既存住宅の有効活用や住宅品質向上について施策を展開する必要性が高まっています。また、震災後から市民の意識の変化が見られ、安全・安心なまちづくりが求められています。

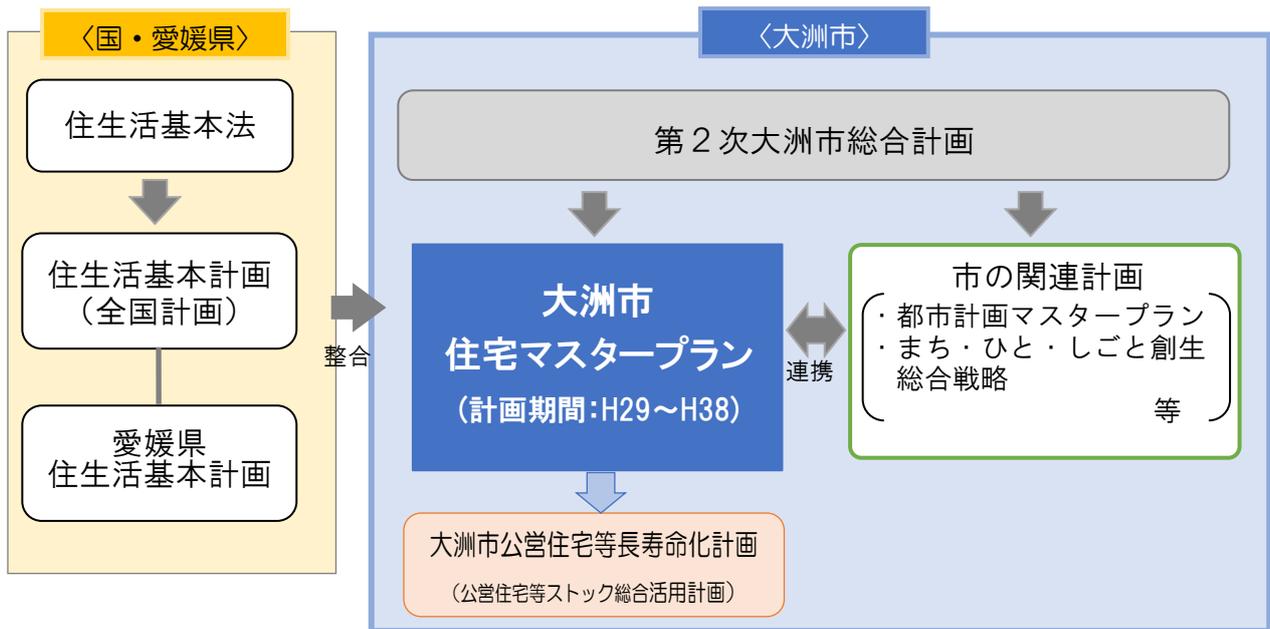
このような背景のもと、「大洲市住宅マスタープラン」の計画期間が2016年（平成28年）で終了します。「第2次大洲市総合計画」（平成29年3月）の個別計画として、国や県が示す指針の内容を組み込みながら、住生活を取り巻く新たな情勢の変化に対応した「住まい」「住環境」に関する施策を実施することで、市民の安全・安心で快適な住生活の実現を目的として策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、大洲市における住宅施策の実現に向けた基本的な方針を示すものです。

本計画の策定にあたっては、国や愛媛県の住生活基本計画との整合を図りつつ、市の特性を反映した、より具体的な計画にするとともに、住宅施策を効果的に展開していくため、市の上位計画である「第2次大洲市総合計画」やその他各種関連計画と連携を図った計画とします。

[上位・関連計画との関連性]



3 計画期間

計画期間は、2017年度（平成29年度）から2026年度（平成38年度）までの10年間とし、社会情勢の変化等に柔軟に対応していくため、必要に応じて見直しを行うものとします。

4 上位・関連計画

4-1 国の住宅施策の動向

(1)住生活基本法(2006年(平成18年)6月8日法律第61号)の概要

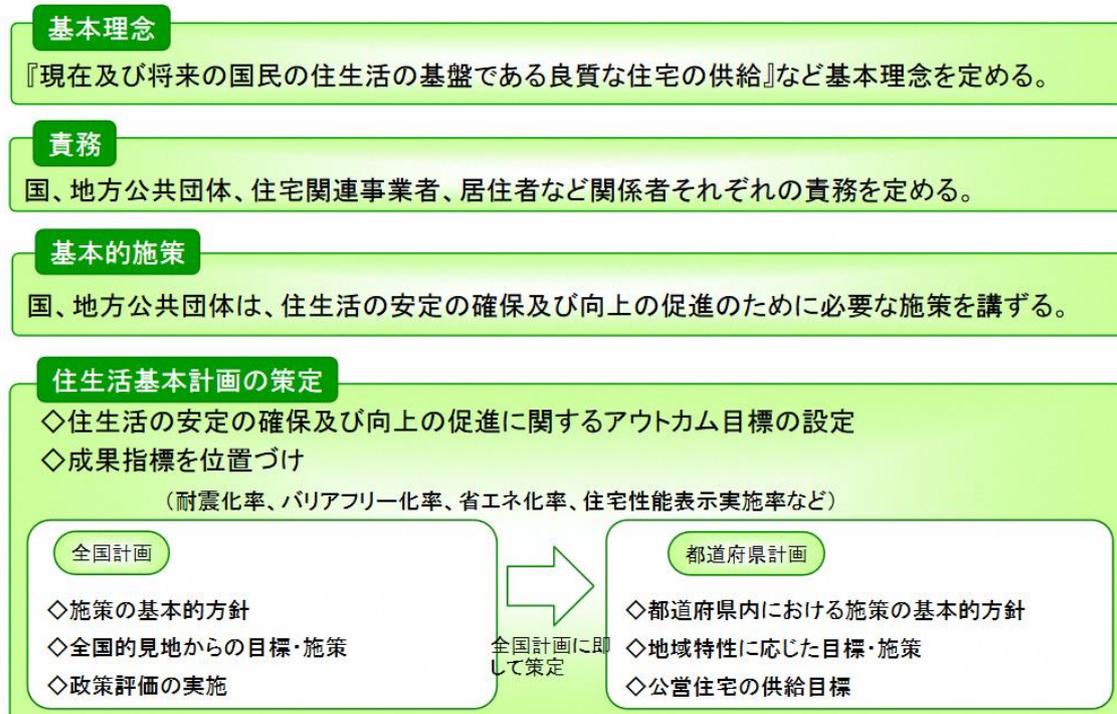
これまで、わが国の住宅施策においては、「住宅建設計画法」の下で住宅の量的確保が重視され、計画的な住宅供給等を通じて、住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の成果を上げてきました。しかし、住まいを取り巻く環境の変化や新たに顕在化した課題への対応が求められる中、住宅や居住環境の「質」については、十分な水準に達していないのが実情でした。

このような状況を踏まえ、本格的な少子高齢社会、人口減少社会の渡来を控えた2006年(平成18年)6月、国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本計画」が施行されました。

住生活基本法は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。「良質な住宅の供給等」、「良好な居住環境の形成」、「健全な住宅市場の整備と消費者利益の保護」、「住宅困窮者の居住の安定の確保」を基本理念に掲げられるなど、国民の住生活の「質」の向上を図る政策へと大きく転換が図られています。

法律では、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、基本的施策、国等の責務等について定められており、国はこれらを具体化し推進していくための基本的な計画として、「住生活基本計画(全国計画)」を、都道府県はこの全国計画に即した「住生活基本計画(都道府県計画)」を策定することとされています。

[住生活基本法の構成]



(2)住生活基本計画(全国計画)の概要

住生活基本計画は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づき「住生活基本計画（全国計画）」が平成 2006 年（平成 18 年）9 月に策定されました。

これにより、国は住宅施策を総合的かつ計画的に推進してきました。同計画では、「今後の社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、概ね 5 年後に見直し所要の変更を行う」こととされているため、国は変更に向けた審議を進め、2016 年（平成 28 年）3 月に、さらに計画期間を 2016 年度（平成 28 年）から 2025 年度（平成 37 年）までとする新たな計画を閣議決定しました。

■ 基本的な方向性

- ・住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ・今後 10 年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ・3つの視点から、8つの目標を設定

■ 重視するポイント

- ①「居住者からの視点」
- ②「住宅ストックからの視点」
- ③「産業・地域からの視点」

■ 計画期間

- ・平成 28 年度から平成 37 年度

■ 施策の基本的な方針

- ①「居住者からの視点」
 - 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
 - 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
 - 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- ②「住宅ストックからの視点」
 - 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
 - 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
 - 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進
- ③「産業・地域からの視点」
 - 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
 - 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

4-2 県の住宅施策の動向

(1)愛媛県住生活基本計画の概要

愛媛県では、住生活基本法第17条に基づく都道府県計画として、「愛媛県住生活基本計画」（計画期間：平成23年度から平成32年度）を策定し、県民の住生活の安定の確保及び向上の視点から様々な施策を展開していますが、平成28年3月に全国計画の見直しが行われたことを踏まえ、平成28年度から平成37年度までを期間とする計画として見直しを行い、策定されました。

■基本理念

◇ 『愛顔あふれる住まい・まち・暮らし』

■重視するポイント

- ・県民一人ひとりの住生活を豊かにする視点
- ・住宅ストックの維持管理・活用を重視する視点
- ・地域の個性と資源を活かし課題を解決するまちづくりの視点

■計画期間

- ・平成28年度から平成37年度

■基本目標

- 基本目標Ⅰ：安全・安心で暮らしやすい住まいと生活環境づくり
 - ①大規模地震の発生に備えた住宅の耐震化
 - ②大規模地震被災後の住宅の応急対策
 - ③密集市街地を中心とした住環境の整備
 - ④住まいの防犯性の向上
 - ⑤高齢者等が安全・安心に暮らせる住まい・環境づくりの推進
 - ⑥子育て世帯・若年世帯が安心・快適に暮らせる住まい・環境づくりの推進
 - ⑦低炭素社会の形成に向けた住まい・まちづくり
- 基本目標Ⅱ：地域の活性化と連携したまちづくりの推進
 - ①中心市街地における居住支援（まちなか居住の推進）
 - ②地域の特色・資源を活かした住まいづくりと地域活性化の推進
 - ③農村・中山間・島しょ部等における定住支援
 - ④計画開発団地の再生（世代混成を促す住宅団地における住み替え促進）
- 基本目標Ⅲ：既存住宅ストックの再生・流通・活用の促進
 - ①既存住宅の価値を適正に評価し、安心して取引のできる市場の整備
 - ②既存住宅（中古住宅）のリフォームの推進と情報提供
 - ③新築住宅の品質、性能の確保、長寿命化の推進による良質な住宅ストックの形成
 - ④マンションの維持管理の適正化と老朽マンションの修繕・建替支援

○基本目標Ⅳ：住宅のセーフティネットの充実

- ①公営住宅によるセーフティネットの構築
- ②民間賃貸住宅におけるセーフティネットの構築
- ③高齢者世帯が安心して暮らせる住宅の供給促進

○基本目標Ⅴ：住生活産業の充実

- ①地域住宅産業の振興・地域材の活用による森林資源の循環利用
- ②愛媛県の森林資源を活用したCLT等の新たな建材の生産体制の確立と普及促進
- ③中小住宅生産者の技術・信頼性の向上と人材の育成
- ④産学官の連携による新たな住宅関連ビジネスへの支援

○基本目標Ⅵ：総合的な空き家対策の推進

- ①危険な空き家の除却・更新の推進
- ②空き家活用の促進に向けたリノベーション・流通促進
- ③空き家の適正な維持管理・活用の促進に向けた管理代行と相談体制の充実
- ④空き家活用による地域活性化の推進体制の構築
- ⑤空き家活用によるまちづくりモデルの普及促進

○基本目標Ⅶ：住まい・まちづくりへの意識の向上

- ①愛媛県の住宅政策を県民とともに推進するための取組み
- ②学校教育・生涯学習と連携した住教育の推進
- ③民間事業者等と連携した住情報の発信体制の構築

4-3 大洲市の上位・関連計画の概要

(1) 第2次大洲市総合計画(計画期間:平成 29 年度～平成 38 年度)の概要

本市はこれまで、清流・肱川を中心に、それぞれの地域で育まれてきた歴史・文化、豊かな自然、美しい町並みなどを活かしながら、市民一人一人・地域と地域がともに支えあってまちづくりに取り組んできました。これからも、市民や行政など多様な主体が積極的に行動し、地域の個性に磨きをかけるとともに、肱川流域でつながるまちとして、互いを高めあいながら“みんなが輝く”ことにより、さらなる魅力の発揮を目指します。

■基本理念

- ◇ 人・自然・まちきらめく
- ◇ 知行創造
- ◇ 自立と協働

■将来都市像

- ◇ きらめくおおず ～みんな輝く肱川流域のまち～

■基本目標

- 1) 活力きらめくまちづくり
地域の特性を活かした活力のある産業の振興や雇用の創出を図り、だれもが希望を持ち、安心して働けるまちを目指す。
- 2) 安心きらめくまちづくり
保健・医療・福祉の充実や地域における支えあいにより、だれもが生きがいを持ち、安心して健やかに暮らせるまちを目指す。
- 3) 文化きらめくまちづくり
社会全体でふるさとへの誇りと愛着を持つ子どもたちを育み、市民がたゆまぬ学びの中で絆を深めていくことで、だれもが地域社会の一員として活躍し続けるまちを目指す。
- 4) 快適きらめくまちづくり
移住・定住の促進や生活基盤の整備、防災など生活安全の確保により、快適に住み続けることができるまちを目指す。
- 5) 自然きらめくまちづくり
長い年月を経て育まれてきた豊かで美しい自然とその景観を保全し、だれもが自然に親しみ、自然と共存するまちを目指す。
- 6) 人々きらめくまちづくり
市民主体のまちづくりの推進や地域活動の活性化を図り、市民・団体・事業者・行政などの協働により、みんなが支えあい活気あふれるまちを目指す。

(2)大洲市都市計画マスタープラン(計画期間:平成 17 年度～平成 37 年度)

都市計画マスタープランは、土地利用や市街地整備、都市施設整備（道路、公園、河川、下水道等）、自然環境保全、景観形成、防災まちづくりなど、まちの整備・開発・誘導や保全に関する、より具体的な指針として役割を果たすものです。上位計画に基づき、社会経済情勢や市町村合併も含めた大洲市の沿革に配慮しつつ、創意と工夫のもと、住民の意見を反映しながら、まちづくりの具体的な将来ビジョンを確立するために、まちの将来像、まちづくりの方針、地域別構想などをまとめています。

■まちづくりのテーマ

清流肱川が結ぶ 山・川・海と歴史に包まれた快適活動都市 大洲

■まちづくりの方向

◇ 安全安心のまちづくり

肱川の洪水をはじめとした災害への対策の強化、超高齢社会に対応した保健・医療・福祉等の充実、若者の定住促進などによって、コミュニティの強化を図り、安全・安心のまちづくりを目指す。

◇ 快適に活動できるまちづくり

雇用促進につながるバランスの取れた土地利用の形成、中心市街地の活性化、都市施設の整備、中心市街地と各地域を結ぶ快適で利便性の高い交通体系の形成などによって、誰もが快適に活動できるまちづくりを目指す。

◇ 地域の魅力を活かした個性あるまちづくり

地域に養われてきた固有の歴史・文化や豊かな自然的環境を保全・活用することによって、その魅力を活かした個性あるまちづくりを目指す。

■住宅・宅地供給の方針

住宅・宅地供給については、超高齢社会への対応や若者定住促進を踏まえ、ユニバーサルデザインの考え方を基本に、多様化する生活様式に対応した住宅・宅地供給に努める。また、安全、快適で環境にやさしい住まいづくりや良好な住環境の整備を推進する。

1) 安心して住める住環境の形成

高齢者や障がい者に配慮したバリアフリー住宅や優良賃貸住宅の整備を促進する。

2) 若い世代のニーズにあった住環境の形成

恵まれた自然的・歴史的環境など本市固有の魅力の向上や広域交通の整備充実等による都市部への交通の利便性向上により、市内外の若い世代のニーズを的確に見極めながら適切な住宅・宅地供給に努める。

3) 定住促進地区の形成

定住促進を図るための方策として、空き家や宅地の斡旋・管理体制づくりなどを検討する。特に、U・I・Jターン者や団塊の世代の定住促進に向けて、空き家や宅地情報の収集と情報発信など、受け入れ体制づくりを検討する。

(3)大洲市まち・ひと・しごと創生総合戦略(計画期間:平成 27 年度～平成 31 年度)

【人口ビジョン】

■目指すべき将来の方向

大洲市における人口減少は、将来も減少傾向が続くと予測されている。

一方で、合計特殊出生率は国や県よりも高い水準にあり、将来人口における自然減・社会減の影響の分析から、社会減を収束させていく施策を、優先的に取り組む必要がある。

国の長期ビジョンや愛媛県の人口ビジョン等を考慮した上で、人口の維持・人口構造の安定化に向けて本市が目指すべき将来の方向性をまとめている。

■基本目標

- (1) 雇用の場を確保し、新しいひとの流れをつくる
- (2) 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
- (3) 元気で安全・安心に暮らせる地域を守る

【総合戦略】

■基本方針

- ◇ 地域資源を活かす
- ◇ 協働・連携により取り組む
- ◇ 未来を描き、戦略を練る

■基本目標

- ◇ ブランド・魅力を活かした「しごと・ひとの流れ」づくり
 - ・農林水産業の振興
 - ・商工業の振興
 - ・観光の振興
 - ・移住・定住の促進

- ◇ 次世代を担う「ひと」を生き育てる「まち」づくり
 - ・出会い・結婚・出産の支援
 - ・子育て支援の充実
 - ・教育の振興
 - ・女性の活躍促進

- ◇ 安心して暮らし続けることができる「まち」づくり
 - ・安心・安全な暮らしの確保
 - ・人口減少社会への対応

(4)大洲市公営住宅等長寿命化計画(計画期間:平成 24 年度～平成 33 年度)

公営住宅等の住宅ストックにおいて、厳しい財政状況のなか、更新期を迎える大量の老朽ストックの効率的かつ円滑な更新やストックの予防保全的管理による長寿命化とそれに伴うライフサイクルコストの縮減を図ります。社会資本ストック全体において、適正管理・早期修繕により、長寿命化を図り、ライフサイクルコスト縮減につなげていくため、ストックの長寿命化計画の策定と予防保全的管理が求められています。

■市営住宅ストックの活用の基本方針

1) 市営住宅ストックの活用の基本方針

- ① 住宅困窮者への住まいの提供
- ② 高齢者世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供
- ③ まちや地域の活性化

2) 総合的なストック活用の方針

- ① 入居者の安全性、居住水準の確保
- ② 高齢者・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備
- ③ 団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理
- ④ 計画的な修繕・改善等による長期活用
- ⑤ 適正な入居者管理の実施

■市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針

- 1) 対処療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換
- 2) 仕様のアップグレード等による耐久性の向上及び修繕周期の延長
- 3) 定期点検や調査の充実による効率的な修繕・改善
- 4) コスト縮減のためのアウトソーシングの導入

第2章 大洲市の現状と課題

1 市の地勢と都市構造

(1) 立地

大洲市は、旧大洲市・旧長浜町・旧肱川町・旧河辺村が合併し、平成17年1月11日に現在の大洲市となっています。愛媛県の西部に位置し、県都松山市までは大洲市内から約50kmです。市の中央には、四国縦貫・横断自動車道が整備され、松山方面から八幡浜、西予・宇和島、高知方面への玄関口として、広域流通・商業の拠点形成が進むとともに、文化・交流・観光の面でも重要な結節点となっています。

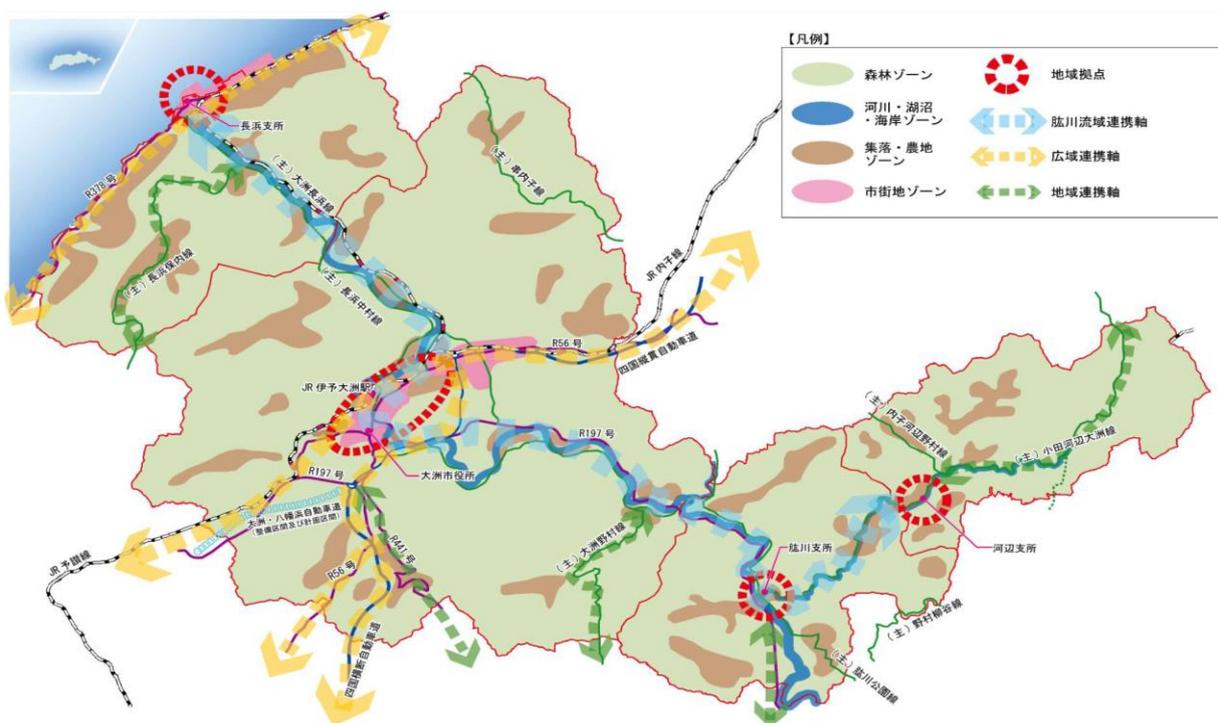
(2) 地勢

面積は432.2km²で、一級河川肱川とその支流の河辺川が中央を流れ、流域に沿って田畑や集落、市街地が形成されています。中央部には大洲平野が開け、西部は瀬戸内海伊予灘に面しています。肱川は、河口が狭隘な上に河川勾配もゆるやかであり、多くの支川が大洲盆地に集中するといった特性を持っています。大雨時には、古くより洪水被害に悩まされており、河川環境の整備保全とともに治水対策が進められています。また、大洲市街地は、古くから城下町として栄え、大洲城やおはなはん通りなど、今も当時を感じられる歴史とともに、豊かな自然と調和した街並みを形成しています。

(3) 生活環境・地域基盤の状況

国道56号をはじめ、4本の国道と大洲長浜線などの主要地方道、一般県道が各地を繋いでおり、大洲市と他地域を結ぶ四国縦貫自動車道、四国横断自動車道、大洲道路などが整備され、広域的な交通の利便性が向上しています。

[土地利用構想図]



2 大洲市の人口と世帯の状況

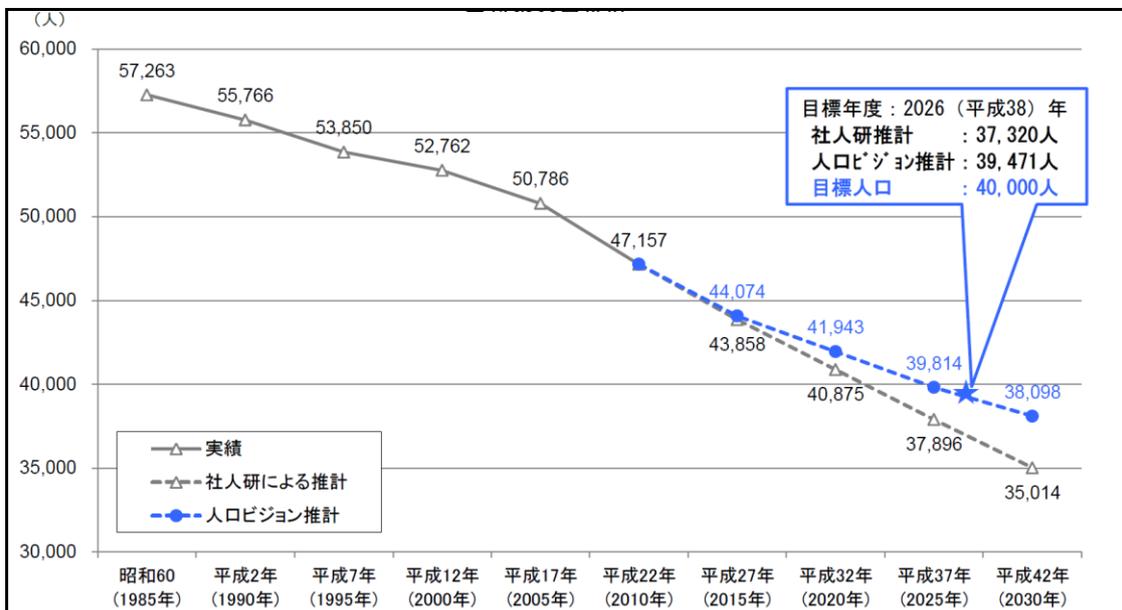
■本市の人口は年々減少すると予測されているが、目標人口 40,000 人を掲げ、その人口を目指す

本市の人口は、昭和 40 年頃には 60,000 人を超えていたものの、平成 27（2015）年の国勢調査によると、44,086 人まで減少しています。国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計をもとにすると、本市の人口は、本計画の目標期間である平成 38（2026）年には 37,320 人になると予測されます。

このような状況の中、平成 27 年度に人口減少の克服に向けた指針となる「大洲市人口ビジョン」、「大洲市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しました。

今後は、総合計画に掲げる施策と「大洲市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などに掲げる各種施策（雇用の創出、子育て支援の充実、快適な住環境の整備など）の連携を図りながら、着実な成果をあげることで、四国西南地域の中核都市を目指し、平成 38（2026）年の目標人口を 40,000 人としています。

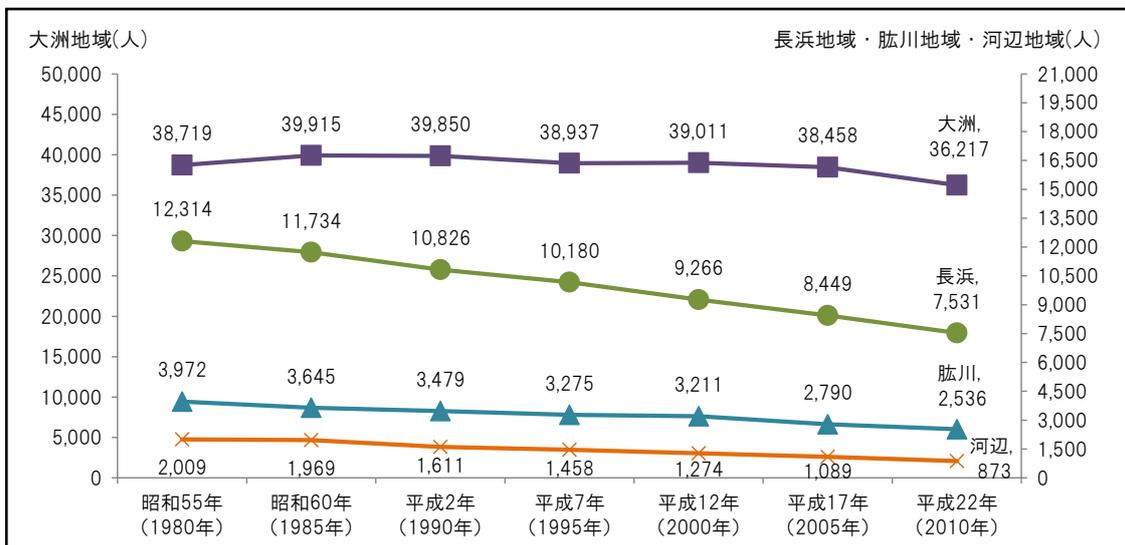
[総人口の推移]



注1：大洲市人口ビジョンを基に作成。人口ビジョンでは、H72（2060）年までの人口推計を行い、H72（2060）年の目標人口を掲げている。H22（2010）年人口を基準人口として推計しているため、H27（2015）年人口の推計値は、国勢調査の結果（44,086人）と一致しない。

資料：第2次大洲市総合計画

[各地域の推移]



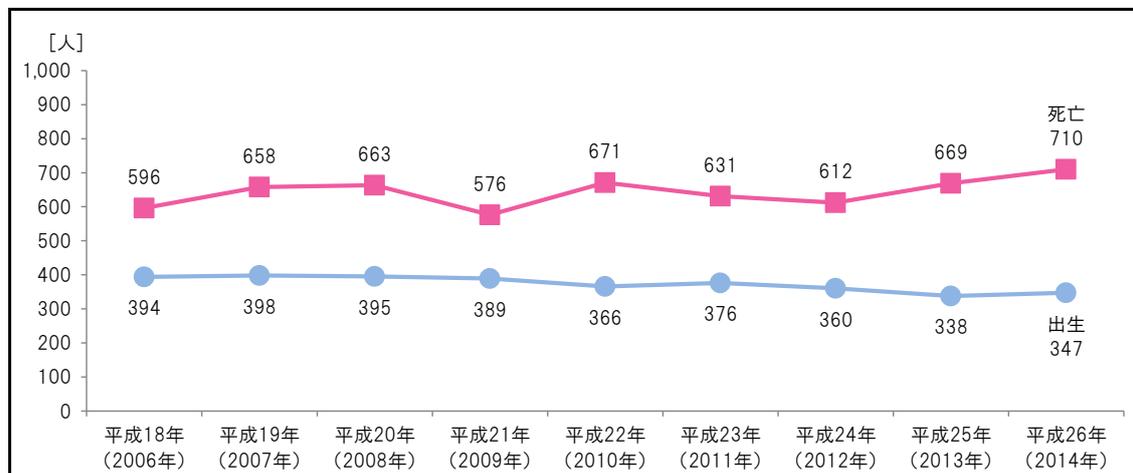
資料：国勢調査

■近年は自然減、社会減の状態が続いている

自然動態においては、出生数は減少傾向、死亡者数は増加しており、死亡者数が出生数を上回る自然減の状態が続いています。

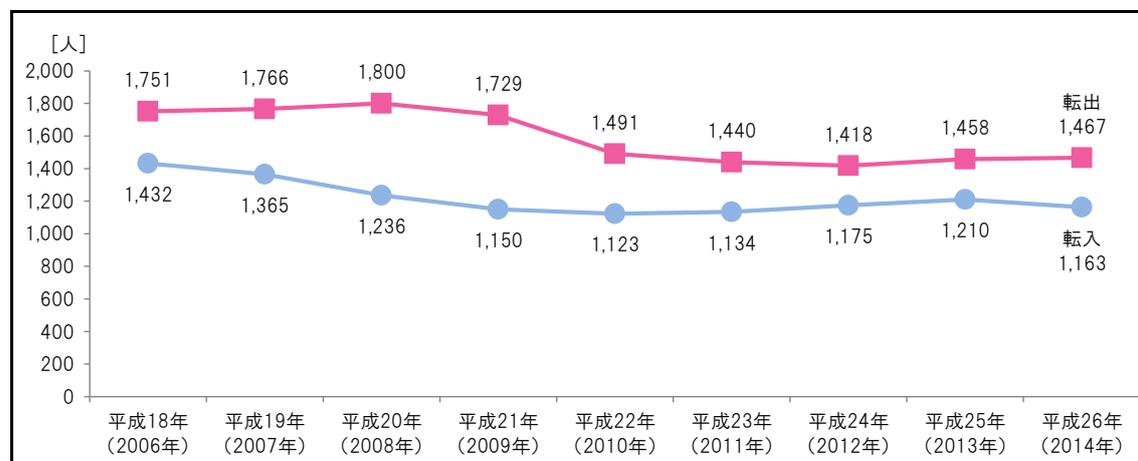
社会動態においても、転出者数が転入者数を上回る社会減の状態が続いていますが、平成23年より転入者数が微増しており、その差は縮まってきています。

[自然動態]



資料：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯

[社会動態]



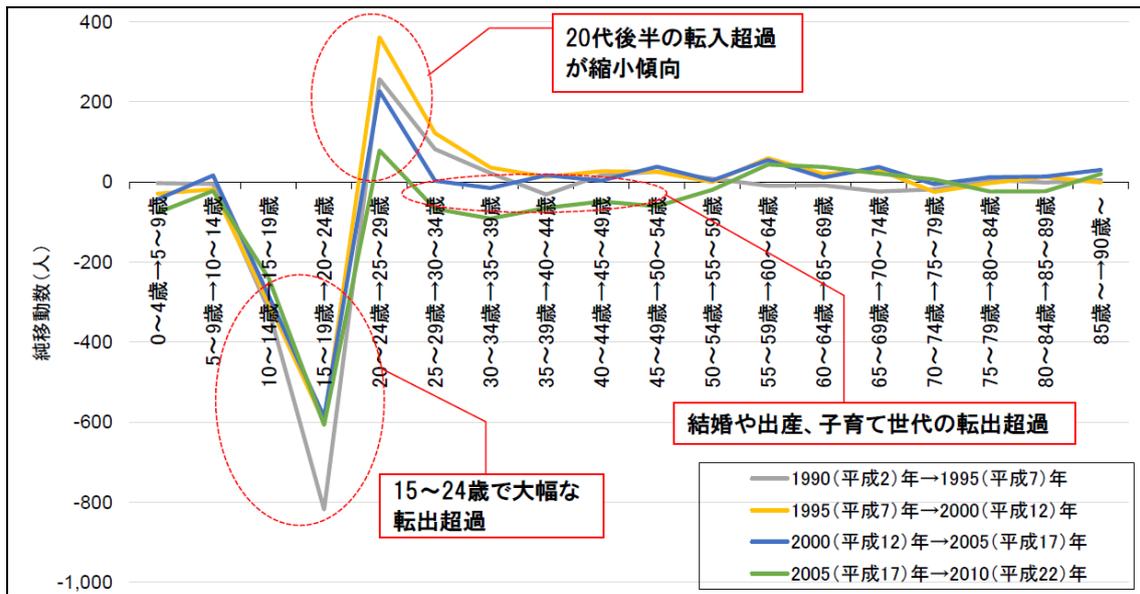
資料：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

■移動により20代前半までは減少、20代半ば以降は増加傾向

男女ともに、15歳～24歳になる段階で大幅な転出超過となっており、市外の大学・専門学校等への進学や就職等によるものと考えられます。さらに、25～29歳になる段階で、就職を機とした転入やUターンなどが要因と考えられる転入超過となっていますが、年々、縮小傾向にあります。

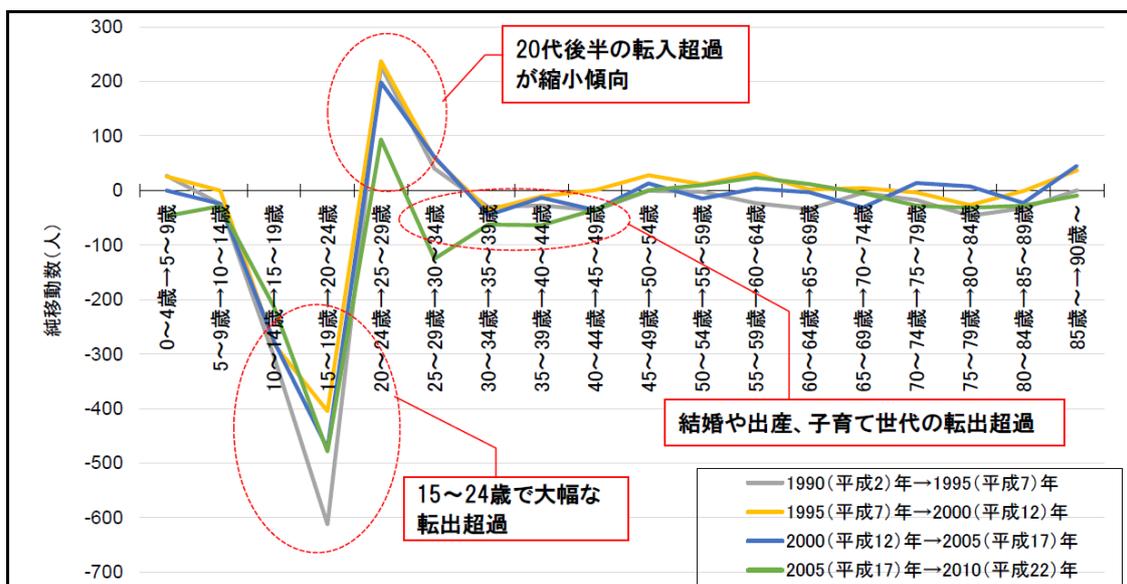
大規模事業所の閉鎖があった平成22年は、結婚や出産、子育て世代である30～50歳代の年齢層において、男女ともに転出超過となっています。また、60歳からわずかに転入超過となっていることから、退職を機としたUターン等が考えられます。

[年齢5歳階級別純移動の推移（男性）]



資料：大洲市人口ビジョン（RESAS 地域経済分析システムより「年齢階級別人口移動分析」）

[年齢5歳階級別純移動の推移（女性）]

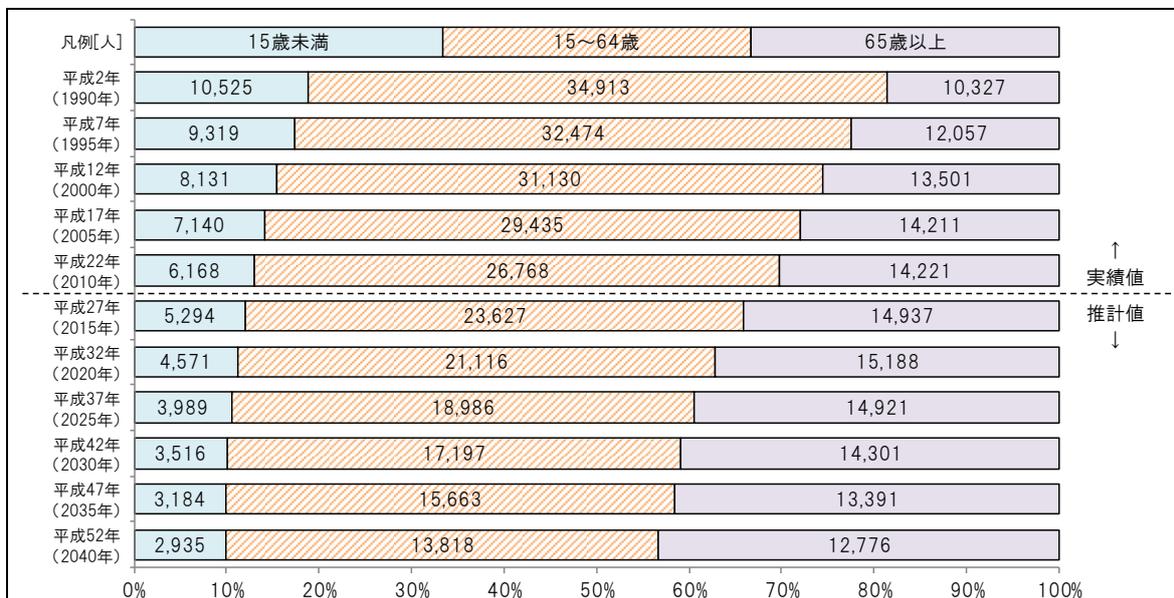


資料：大洲市人口ビジョン（RESAS 地域経済分析システムより「年齢階級別人口移動分析」）

■ますます少子高齢化が進行

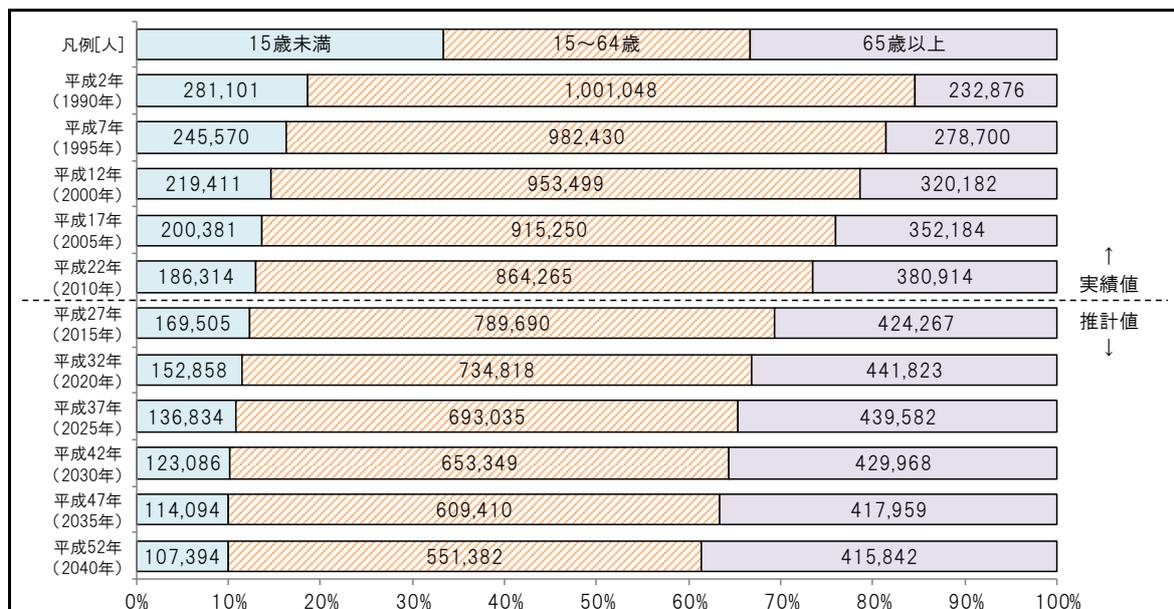
本市の高齢者人口（65歳以上）は年々増加する一方で、年少人口（15歳未満）はますます減少することが推計されています。県も同様の傾向を示しています。

[年齢3区分人口（大洲市）]



注1：年齢不詳人口を按分して各区分に算入している
 注2：四捨五入により、総人口と合わない場合がある
 資料：H22までは国勢調査。H27以降は社人研による将来推計人口

【参考】年齢3区分人口（愛媛県）

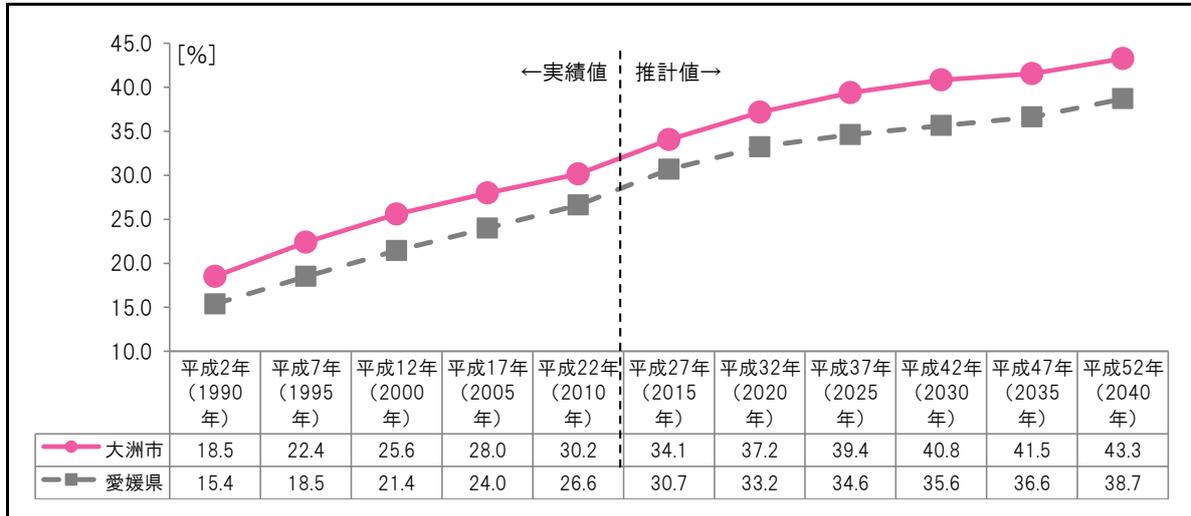


注1：年齢不詳人口を按分して各区分に算入している
 注2：四捨五入により、総人口と合わない場合がある
 資料：H22までは国勢調査。H27以降は社人研による将来推計人口

■ますます上昇する高齢化率

総人口のうち65歳以上が占める割合（以下「高齢化率」という。）は、平成22年で30.2%となっており、愛媛県よりも3.6ポイント高くなっており、平成32年には35%を超える高齢化率になると推計されています。

[高齢化率の推移]

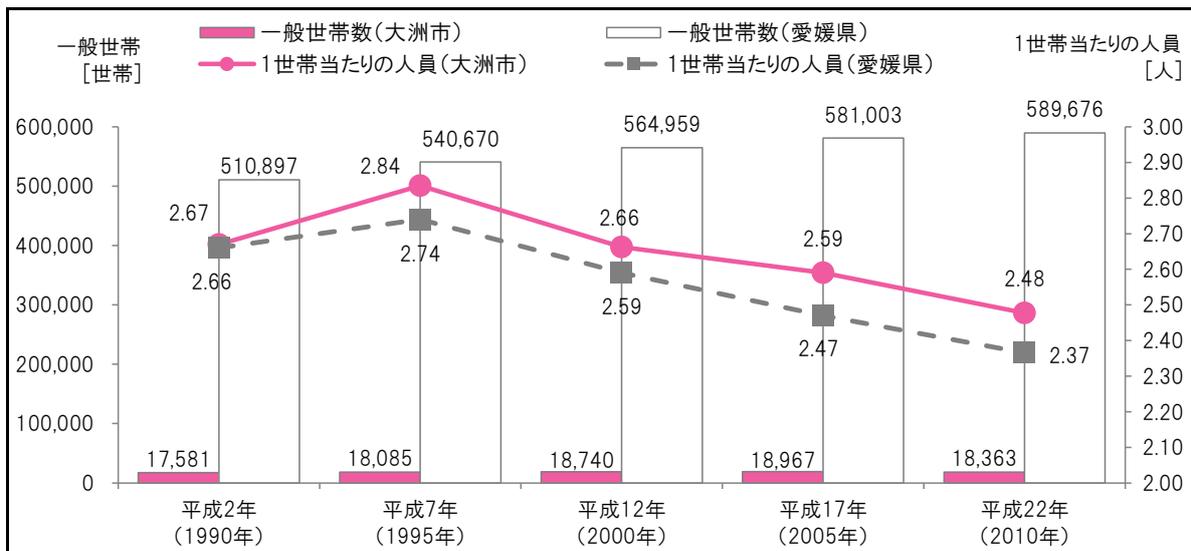


注：年齢不詳人口を按分して計算している
資料：H22までは国勢調査。H27以降は社人研による推計

■核家族化が進み、1世帯当たり人員は減少傾向

大洲市の一般世帯数は、平成17年までは増加していましたが、その後、減少に転じています。1世帯当たりの人員は、愛媛県平均より高い値となっていますが、平成12年以降は減少傾向にあります。

[世帯の推移]

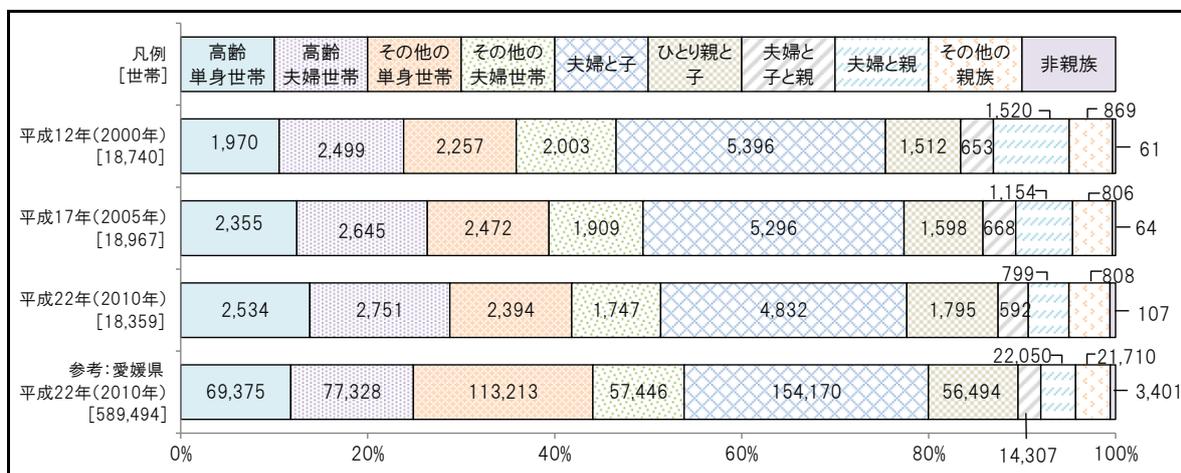


注1：図内の世帯は「一般世帯(総世帯から病院や老人ホーム等の施設に居住する世帯を除く世帯)」を示す
注2：1世帯当たりの人員は総人口に対する一般世帯数を示す
資料：国勢調査

■多様化が進む世帯類型

2010年（平成22年）の一般世帯総数に占める割合は、「夫婦と子」が最も高く、次いで「高齢夫婦世帯」となっています。また、「高齢単身世帯」と「高齢夫婦世帯」の高齢者世帯及び「ひとり親と子」の世帯が増加しています。

[家族類型別世帯数の推移]

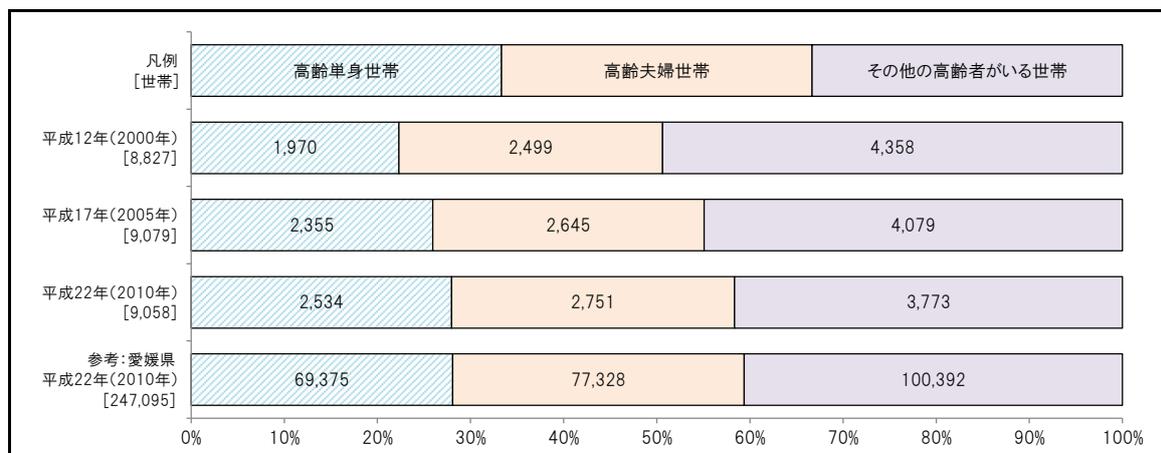


注1：図内の数値は「一般世帯数」を示す
 注2：2010年（平成22年）の合計値は、不詳を除く
 注3：年号の下の [] 内の数値は、「一般世帯総数」を示す
 資料：国勢調査

■増加する高齢単身世帯と高齢夫婦世帯

高齢者がいる世帯の割合は、年々増加傾向にあります。2010年（平成22年）の一般世帯総数18,363世帯に対して、高齢者がいる世帯は9,058世帯であり、49.3%を占めています。そのうち、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯は、増加傾向にあり、高齢者がいる世帯に占める割合も増加しています。

[高齢者がいる世帯の推移]

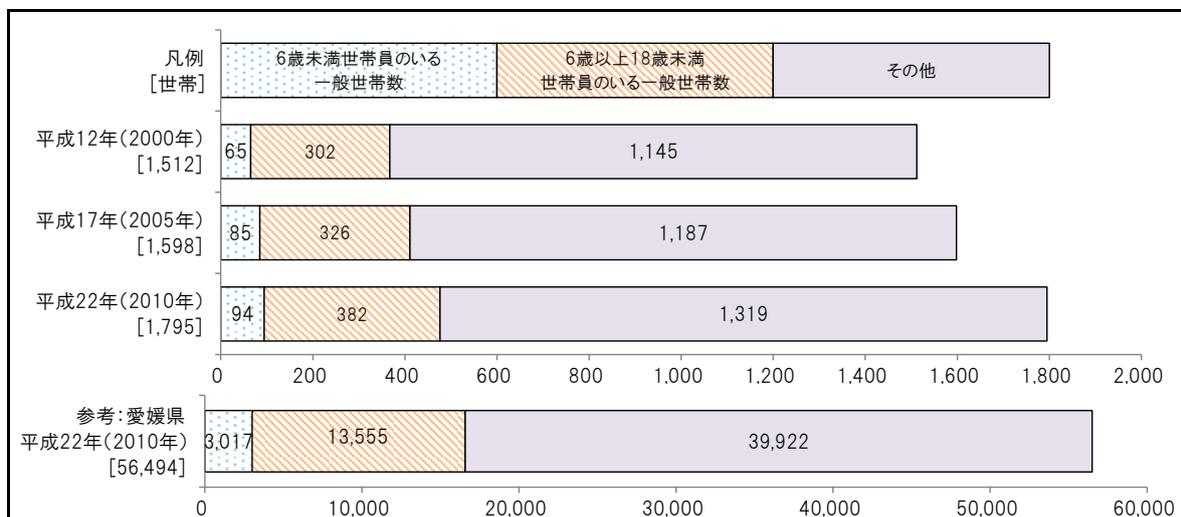


注1：図内の数値は「一般世帯数」を示す
 注2：年号の下の [] 内の数値は、「高齢者がいる一般世帯数」を示す
 資料：国勢調査

■ひとり親と子の世帯は年々増加傾向

ひとり親と子の世帯は、年々増加しています。2010年（平成22年）の一般世帯総数 18,363 世帯に対して、ひとり親と子の世帯は 1,795 世帯であり、9.8%を占めています。

[ひとり親と子（母子・父子）の世帯の推移]



注1：図内の数値は「一般世帯数」を示す

注2：年号の下の [] 内の数値は、「ひとり親と子の一般世帯数」を示す

資料：国勢調査

3 大洲市の住宅の現状

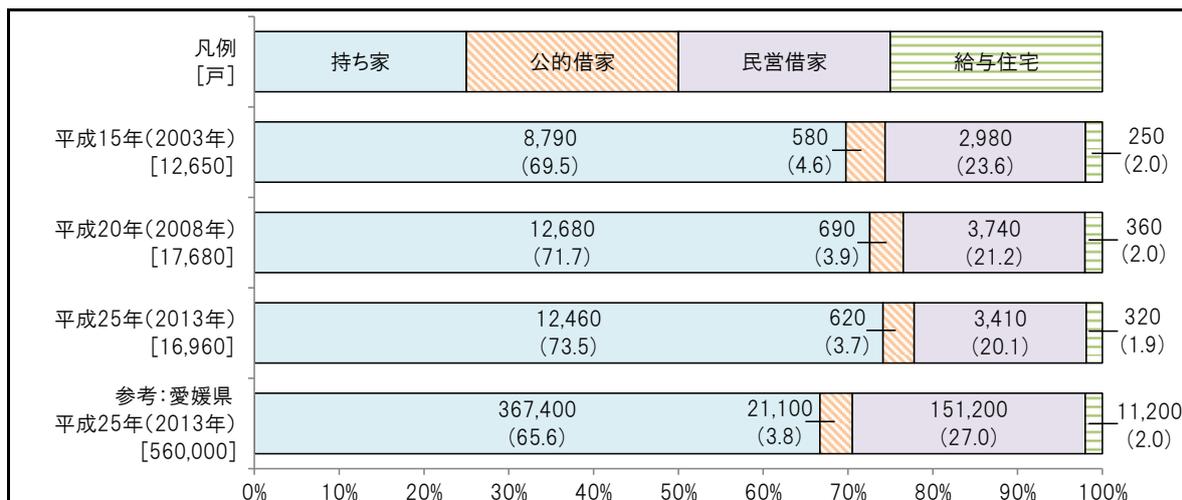
(1) 住宅ストックの状況

■専用住宅の中で、持ち家は7割を超え、一戸建ての占める割合が最も多い

2013年(平成25年)の持ち家は12,460戸であり、持ち家率は73.5%と専用住宅総数の7割強数を占めています。民営借家は減少傾向にあり、全体の20.1%となっています。

また、住宅の建て方では一戸建てが最も多く、共同住宅は、戸数、割合ともに増加傾向にあります。

[住宅の所有関係別専用住宅の推移]



注1: 図内の数値は「専用住宅数」を示し、()は各年の専用住宅総数に対する割合である

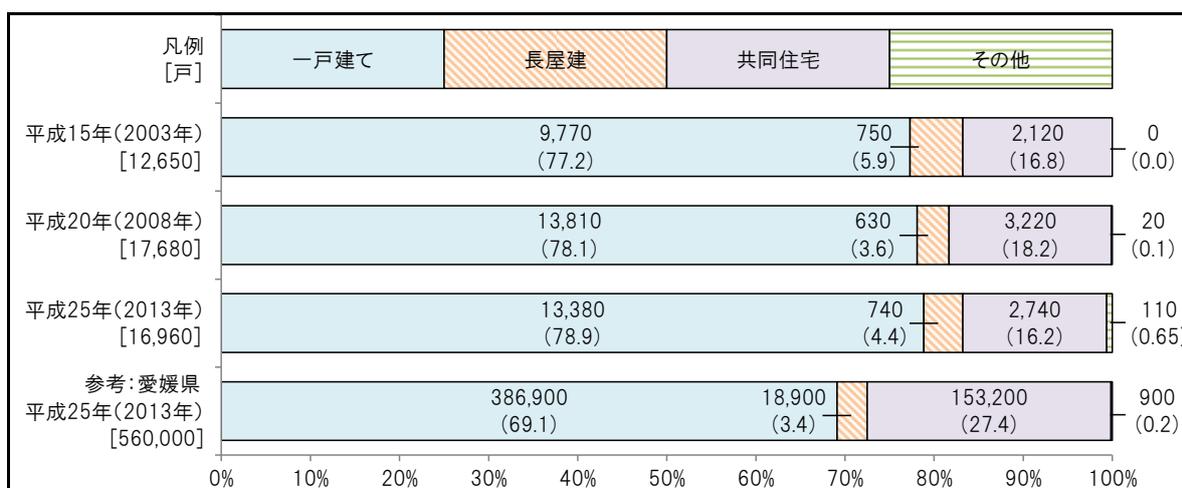
注2: 推計調査のため、合計が100%にならない場合がある

注3: 2003年の数値は、旧長浜町・旧肱川町・旧河辺村を含まない(公表データなし)

注4: 給与住宅とは社宅や官舎をいう

資料: 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

[住宅の建て方別専用住宅の推移]



注1: 図内の数値は「専用住宅数」を示し、()は各年の専用住宅総数に対する割合である

注2: 推計調査のため、合計が100%にならない場合がある

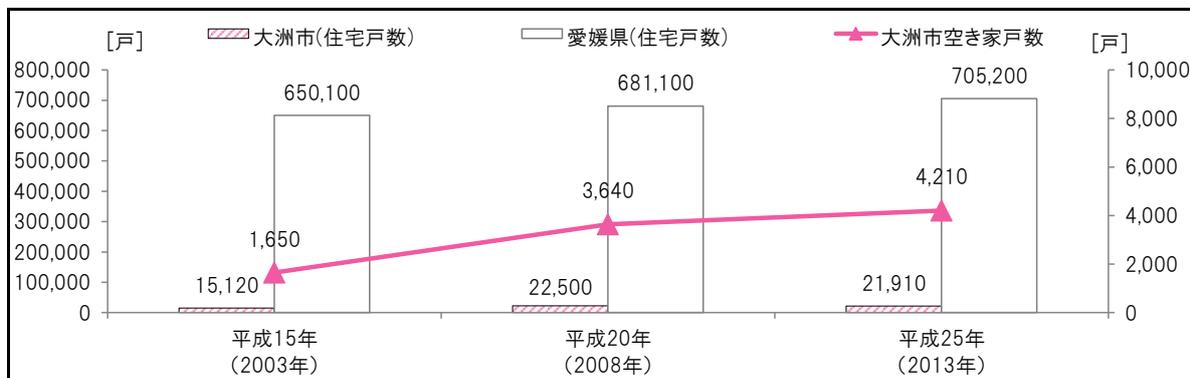
注3: 2003年の数値は、旧長浜町・旧肱川町・旧河辺村を含まない(公表データなし)

資料: 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■住宅戸数は増加から減少傾向へ、空き家戸数は年々増加傾向

県の住宅戸数は年々増加し、2008年(平成20年)から2013年(平成25年)にかけて24,100戸増加していますが、本市の住宅戸数は増加傾向から減少へ転じ、2008年(平成20年)から2013年(平成25年)にかけて590戸減少しています。一方で、本市の空き家戸数は、570戸増加しています。

[住宅戸数と空き家戸数の推移]



注1：2003年の数値は、旧長浜町・旧肱川町・旧河辺村を含まない(公表データなし)

注2：図内の住宅数の数値は「住宅総数」を示す

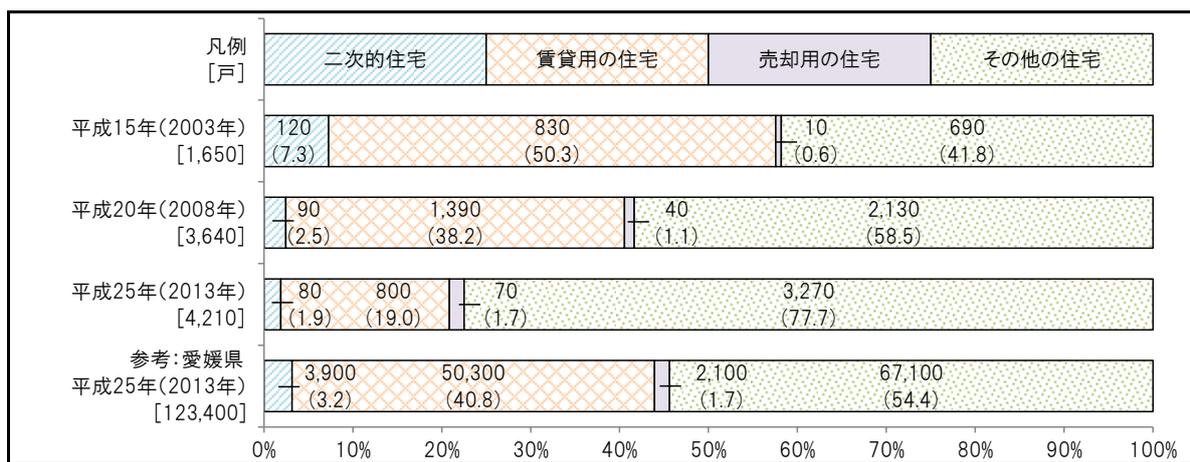
注3：平成27年度・平成28年度大洲市実態調査によると空き家戸数は2065戸である。

資料：住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■その他の住宅は、3,270戸存在

空き家のうち、2013年(平成25年)に77.7%を占めている「その他の住宅」は、2008年(平成20年)から2013年の間に約1,140戸増えています。

[空き家の類型別推移]



注1：図内の数値は「空き家戸数」を示し、()は各年の空き家総数に対する割合である

注2：推計調査のため、合計が100%にならない場合がある

注3：2003年の数値は、旧長浜町・旧肱川町・旧河辺村を含まない(公表データなし)

注4：二次的住宅とは、別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅)、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅をいう

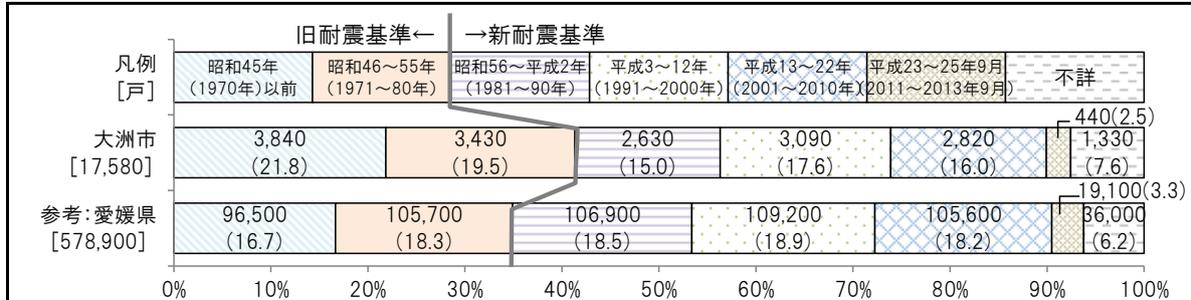
資料：住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■旧耐震基準の住宅は41.3%あり、その中で木造の割合が高い

住宅総数の51.1%が1981年（昭和56年）以降の新耐震基準の住宅となっています。また、旧耐震基準については、県よりも高い割合となっており、41.3%存在しています。

構造別で見ると、建設時期が古いほど木造の割合が高くなっています。

[建設時期別戸数の状況(2013年(平成25年))]

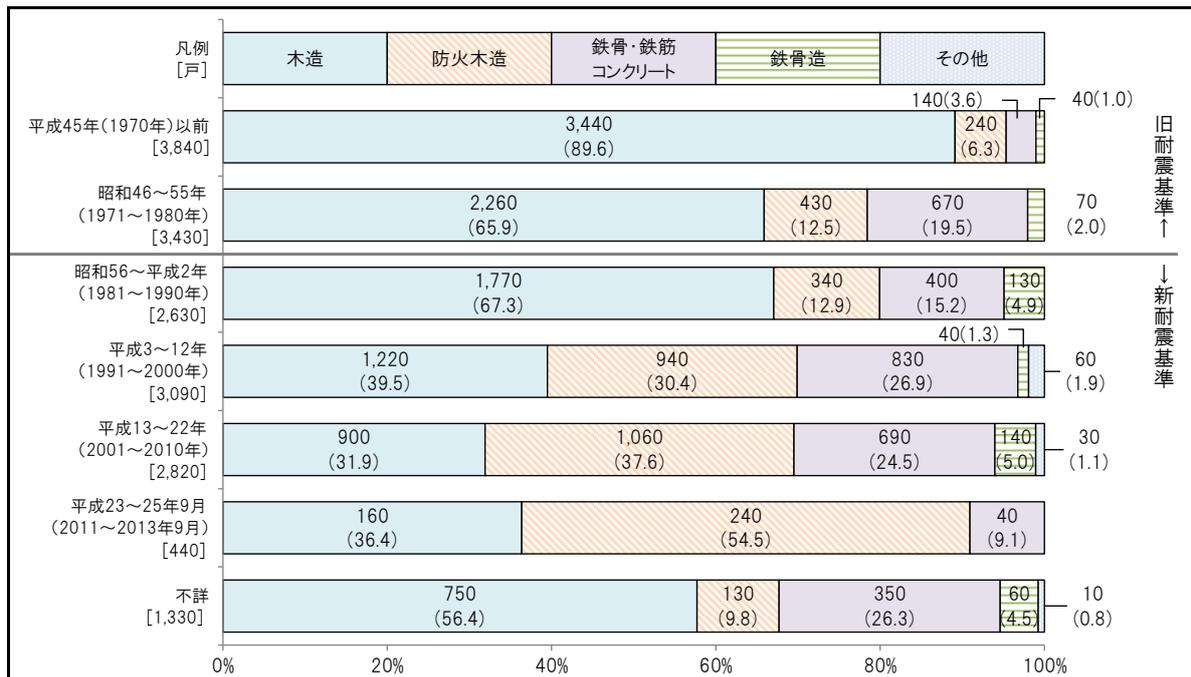


注1: 図内の数値は「居住者のいる住宅数」を示し、()は住宅総数に対する割合である

注2: 推計調査のため、合計が100%にならない場合がある

資料: 平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

[建設の時期別構造割合(2013年(平成25年))]



注1: 図内の数値は「居住者のいる住宅数」を示し、()は住宅総数に対する割合である

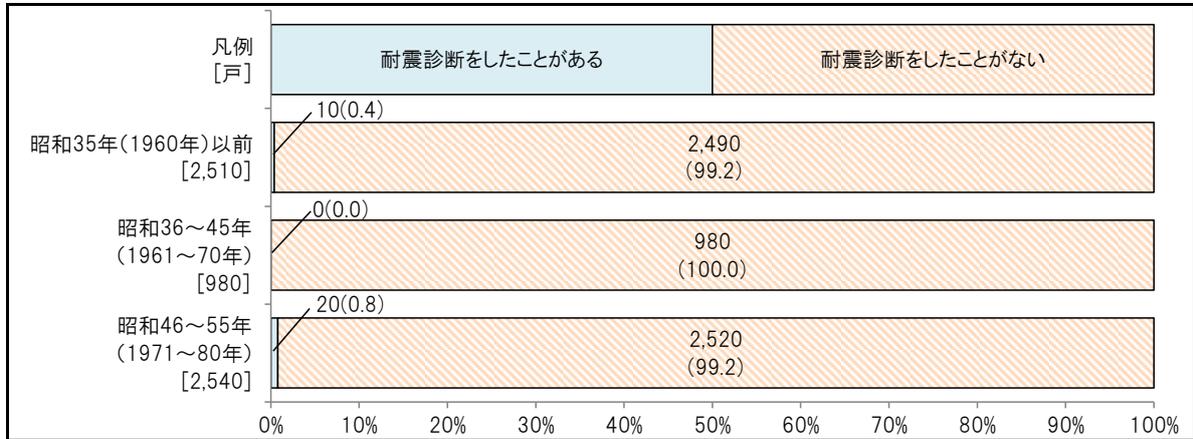
注2: 推計調査のため、合計が100%にならない場合がある

資料: 平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■耐震診断を実施した旧耐震基準住宅は0.4%しかない

旧耐震基準で建設された建物は、耐震性が低いことが想定されますが、耐震診断をしたことがある建物は0.4%であり、ほとんどの住宅で耐震診断が実施されていない状況となっています。

[耐震診断の有無(2013年(平成25年))]

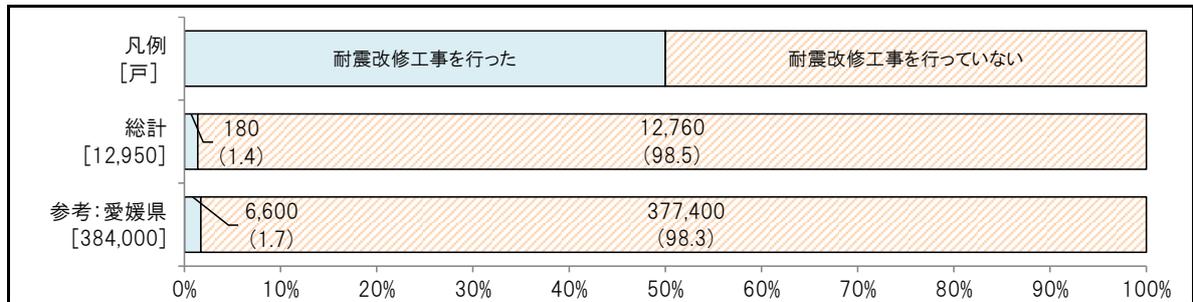


注1：図内の数値は「持ち家戸数」を示し、()は各年の持ち家総数に対する割合である
 注2：推計調査のため、合計が100%にならない場合がある
 資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■耐震改修工事を実施した住宅は1.4%しかない

耐震改修工事を行った戸数は180戸で、総戸数の1.4%であり、ほとんどの住宅で耐震改修工事が実施されていない状況となっています。

[耐震改修工事実施状況]



注1：図内の数値は「持ち家戸数」を示し、()は各年の持ち家総数に対する割合である
 注2：推計調査のため、合計が100%にならない場合がある
 資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

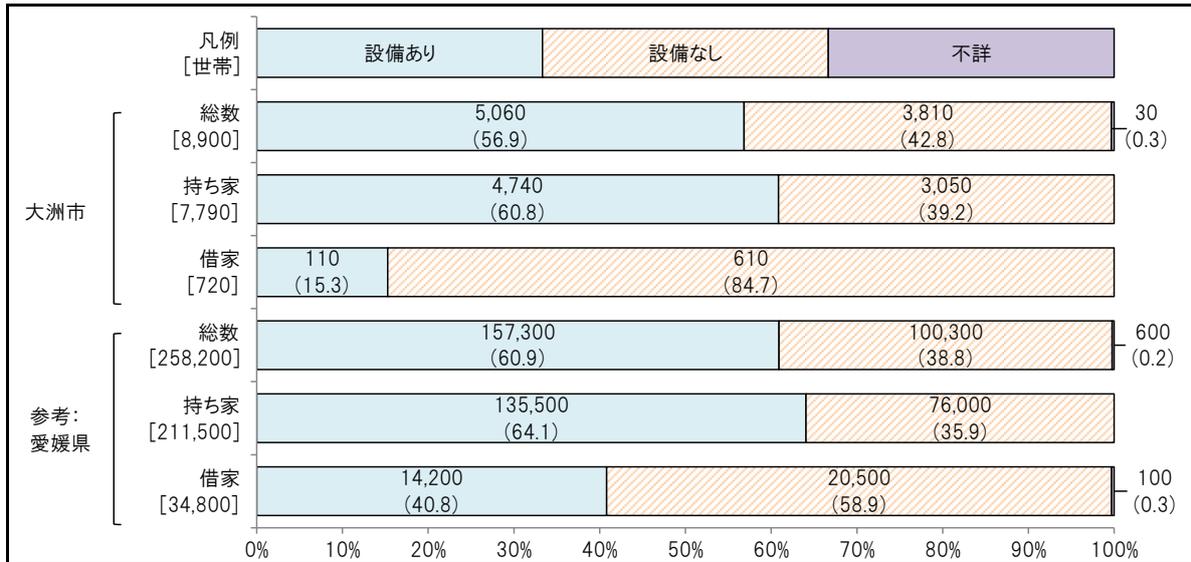
(2) 高齢者への配慮

■借家は高齢者のための設備が少ない

手すり、段差のない室内、廊下幅の確保など高齢者のための設備を設置している家の割合は、持ち家は60.8%と高く、借家は15.3%と低くなっています。

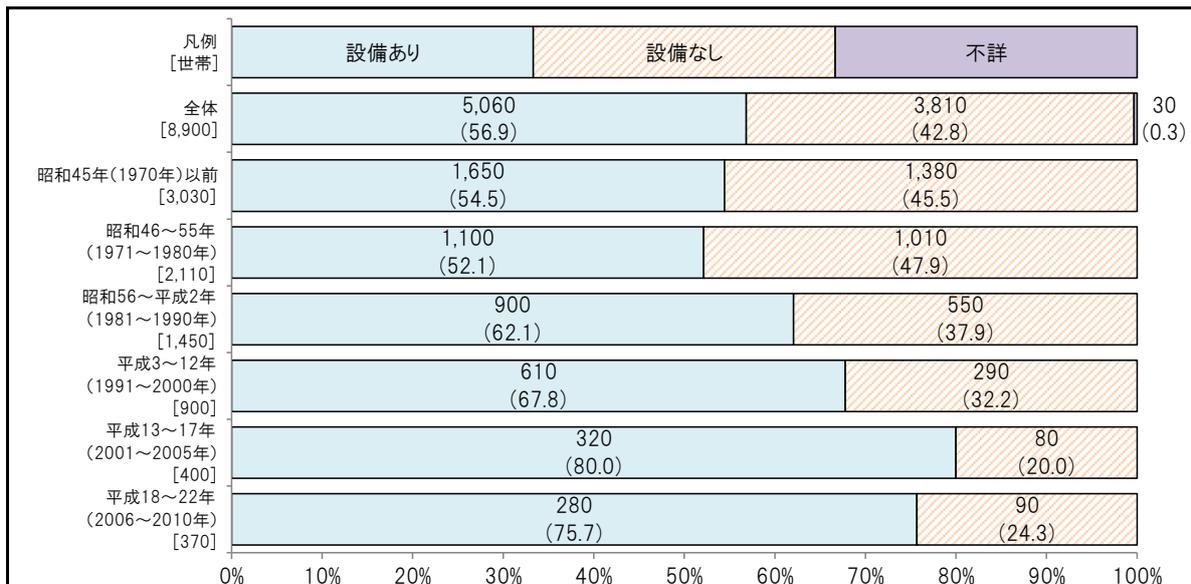
また、高齢者のための設備の設置状況を建設年度別にみると、1981年（昭和56年）以降から「設備あり」の割合が高くなっています。

[住宅の所有関係別高齢者のための設備の設置状況]



注1：図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、()は各所有関係の主世帯総数に対する割合である
 注2：推計調査のため、合計が100%にならない場合がある
 注3：主世帯とは、住宅に居住している世帯のうち、同居世帯を除く世帯をいう
 資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

[住宅の建設年度別高齢者のための設備の設置状況]

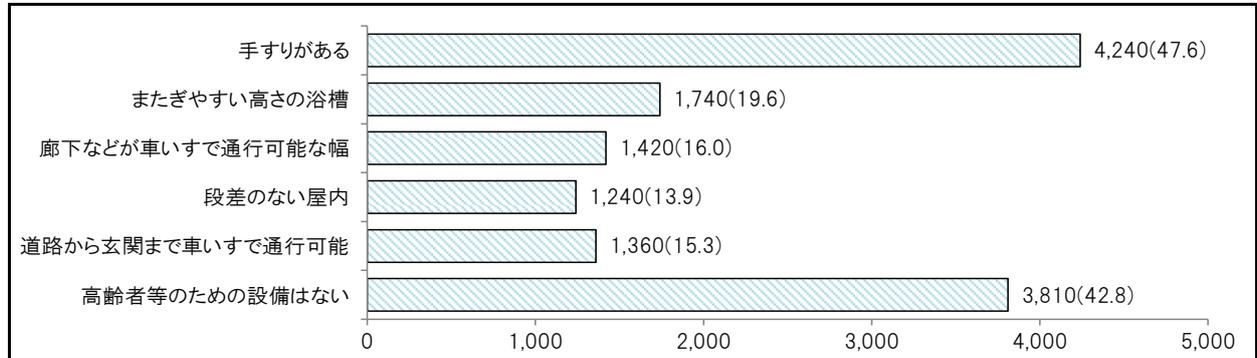


注1：図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、()は各建設年度の主世帯総数に対する割合である
 資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■高齢者がいる世帯の42.8%は高齢者のための設備がない

高齢者のための設備について、個別の設置状況は「手すり」の設置率が最も高く47.6%となっていますが、高齢者がいる世帯であっても、42.8%は高齢者等のための設備はない状況にあります。

[高齢者のための設備状況]



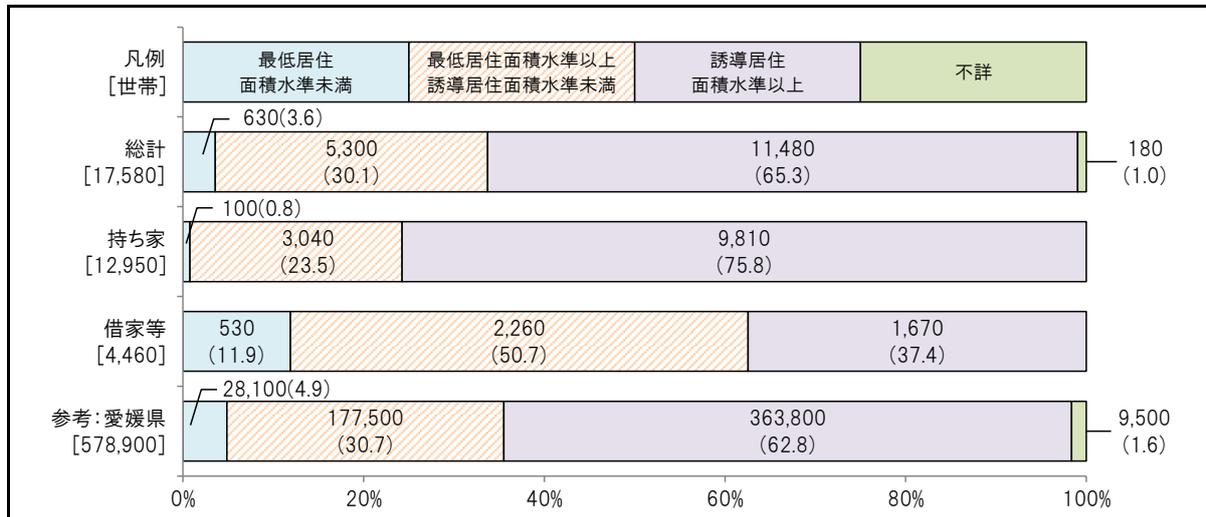
注1：図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、() は主世帯総数に対する割合である
資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(3) 住宅の広さ・居住面積水準

■持ち家に比べて最低居住面積水準未達の住宅割合が高い借家等

2013年(平成25年)の本市の持ち家では、最低居住面積水準未達の割合が0.8%であるのに比べ、借家等では11.9%と高くなっています。

[住宅の所有関係別居住面積水準の状況(2013年(平成25年))]



注1：図内の数値は「主世帯数」を示し、() は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である
注2：推計調査のため、合計が100%にならない場合がある
資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■参考：居住面積水準について

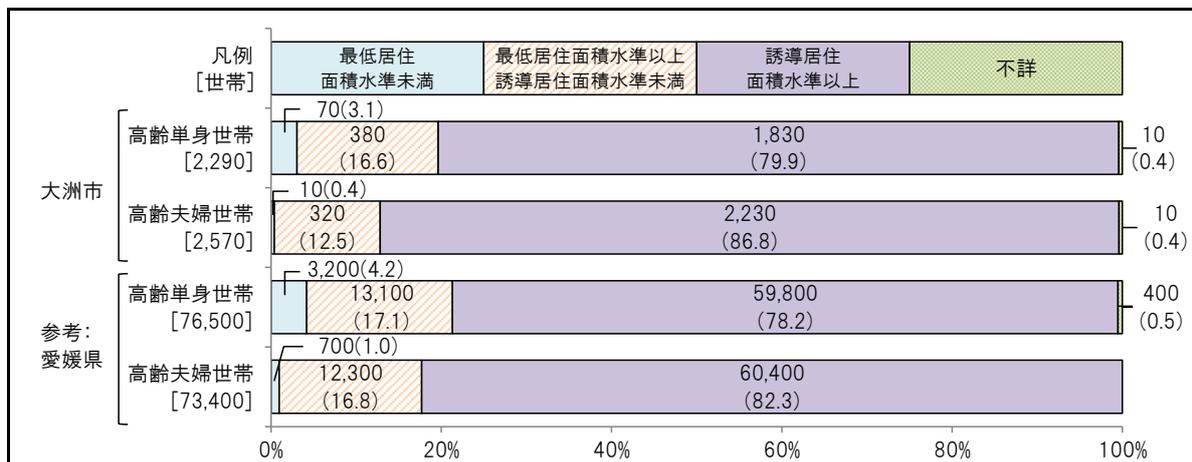
水準等	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準
	健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅に関する水準	世帯人数に応じて、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	都市の郊外及び都市部以外的一般地域における戸建て住宅居住を想定
面積の算出方法	・ 単身者：25 m ² ・ 2人以上 10 m ² ×世帯人数+10 m ²	—	・ 単身者：40 m ² ・ 2人以上 20 m ² ×世帯人数+15 m ²	・ 単身者：55 m ² ・ 2人以上 25 m ² ×世帯人数+25 m ²

上記「面積の算出方法」における世帯人数は、年齢に応じて右表（世帯人数換算）により算定する。ただし、これにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。 また、換算した世帯人数が4人を超える場合は、算出した面積から5%を控除する。	年齢	換算人数
	3歳未満	0.25
	3歳以上6歳未満	0.50
	6歳以上10歳未満	0.75
	10歳以上	1.00

■誘導居住面積水準以上の高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が多い

高齢単身及び高齢夫婦世帯においては、誘導居住面積水準以上の世帯の割合が多く、ともに80%前後となっています。

[高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の居住面積水準]



注1：図内の数値は「主世帯数」を示し、()は各世帯の主世帯総数に対する割合である

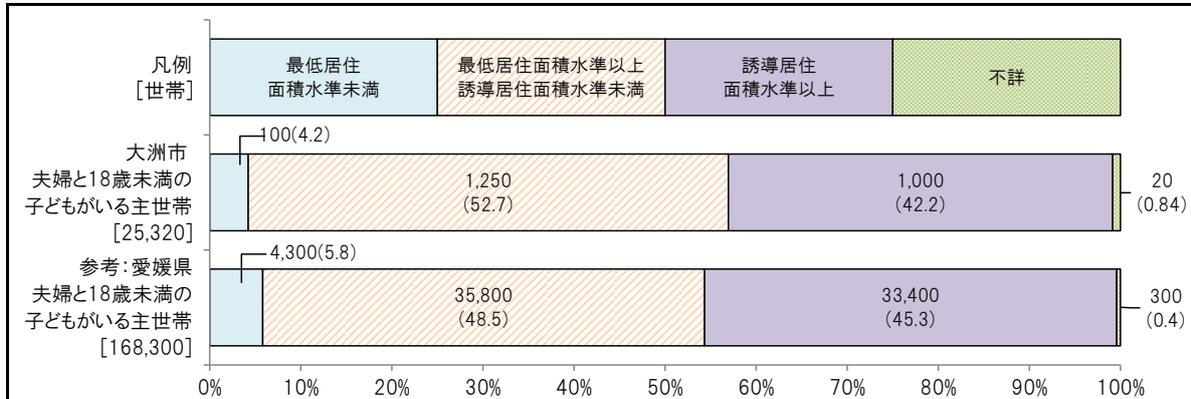
注2：推計調査のため、合計が100%にならない場合がある

資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■子育て世帯の4.2%は最低居住面積水準未滿

夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯において、誘導居住面積水準以上の世帯が42.2%の一方、最低居住面積水準未滿の世帯が4.2%となっています。

[子育て世帯の居住面積水準]



注1: 図内の数値は「主世帯数」を示し、() は各世帯の主世帯数に対する割合である

注2: 推計調査のため、合計が100%にならない場合がある

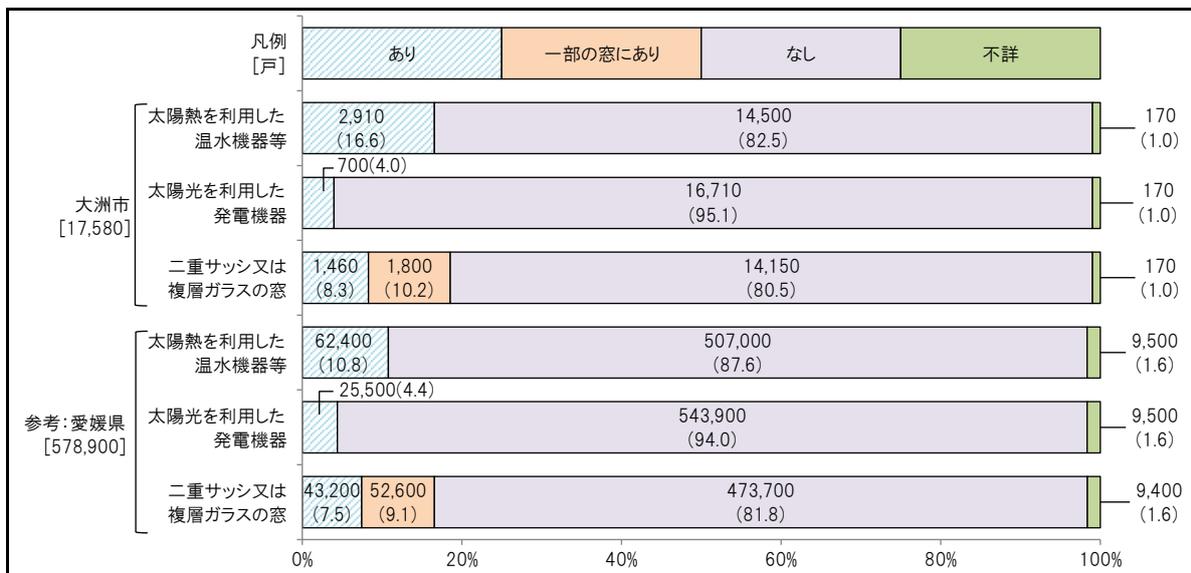
資料: 平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(4) 環境等への配慮

■低い省エネ設備の設置状況

住宅の省エネ設備として「太陽熱を利用した温水機器等」「太陽光を利用した発電機器」「二重サッシ又は複層ガラスの窓」のいずれについても設置されている割合は低く、8割以上の住宅で省エネ設備がない状態となっています。

[省エネ設備の設置状況]



注1: 図内の数値は「居住者のいる住宅数」を示し、() は各設備の住宅総数に対する割合である

注2: 推計調査のため、合計が100%にならない場合がある

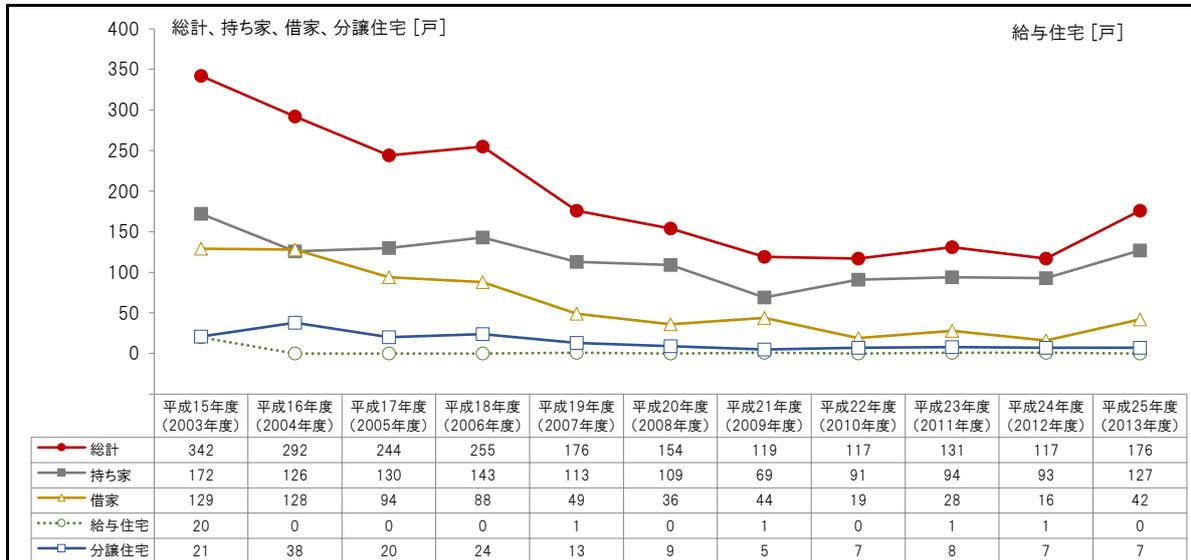
資料: 平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(5) 住宅の建設状況

■新設住宅着工戸数は減少傾向

新設住宅着工戸数の総計では、全体的に減少傾向にあります。2013年度（平成25年度）には増加しています。

[住宅の所有関係別新設住宅着工戸数の推移]

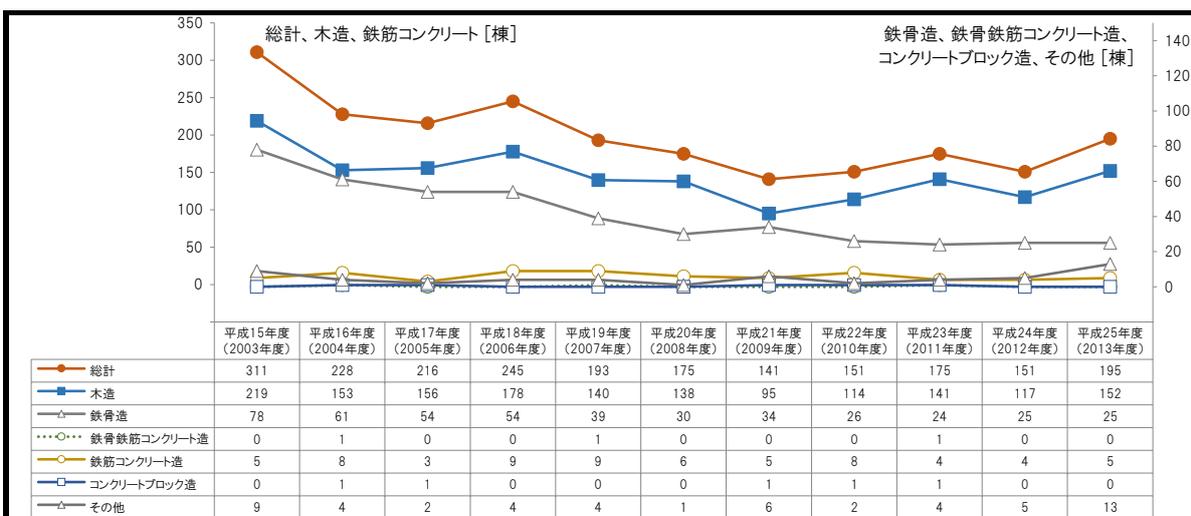


資料：建築統計年報（国土交通省）

■構造別新設着工棟数は木造が最も多い

構造別新設着工棟数の総数は、全体的に減少傾向にあります。2013年度（平成25年度）は前年と比べ増加しています。棟数は、木造が最も多く、2013年度（平成25年度）では、全体の77.9%を占めています。

[住宅の構造別新設住宅着工棟数の推移]



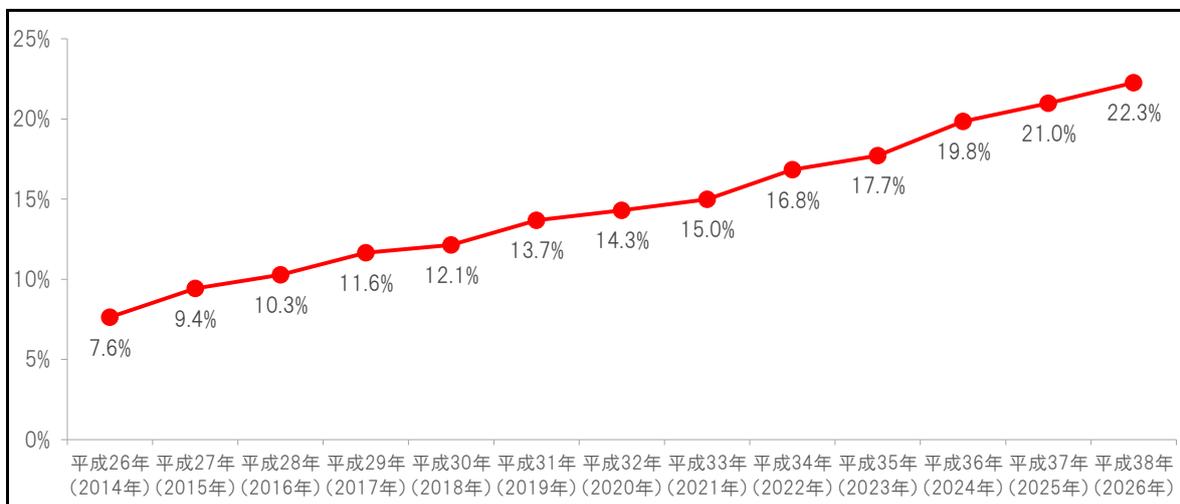
資料：建築統計年報（国土交通省）

(6) 既存住宅の流通等

■中古住宅流通シェアは7.6%

中古住宅流通シェアを推計すると、2014年（平成26年）は7.6%、計画最終年の2026年（平成38年）は22.3%と想定されます。

[中古住宅流通シェア]



注1：中古住宅流通シェアは、ある年に持ち家として取得した住宅（新設住宅+中古住宅）に対する、持ち家として取得した中古住宅の割合をいい、「持ち家として取得した中古住宅数 / (新設住宅戸数(持ち家)+持ち家として取得した中古住宅数) × 100%」で算出している

注2：新設住宅は、過去の実績をもとに線形推計している。また、持ち家として取得した中古住宅数は、2008年（平成20年）と2013年（平成25年）の実績から、1年あたりの持ち家として取得した中古住宅数を算出し、これに、施策による効果を加えて推計している

資料：住宅・土地統計調査(総務省統計局)、建築統計年報(国土交通省総合政策局)を用いて独自に推計

4 その他のデータ

[身体・知的・精神障害者手帳交付者数の推移]

(単位:人)

年度・区分	総数	身体	知的	精神
平成 20 年(2008 年)	2,750	2,274	312	164
平成 21 年(2009 年)	2,808	2,305	330	173
平成 22 年(2010 年)	2,843	2,255	414	174
平成 23 年(2011 年)	2,795	2,256	413	126
平成 24 年(2012 年)	2,829	2,266	418	145
平成 25 年(2013 年)	2,760	2,206	425	129
平成 26 年(2014 年)	2,784	2,205	439	140
平成 27 年(2015 年)	2,709	2,130	451	128

資料：平成 20 年度～平成 25 年度データ（大洲市障がい者計画（平成 24 年度～平成 29 年度）改訂版、
大洲市障がい福祉計画（第 4 期計画：平成 27 年度～平成 29 年度）より）
平成 26 年度・平成 27 年度データ（「各年度決算に係る報告書」より）

[療育手帳の所持者の推移]

(単位:人)

	重度(A)	中・軽度 (B)	総数
平成 17 年(2005 年)	161	160	321
平成 18 年(2006 年)	155	145	300
平成 19 年(2007 年)	155	151	306
平成 20 年(2008 年)	156	156	312
平成 21 年(2009 年)	163	167	330
平成 22 年(2010 年)	186	228	414
平成 23 年(2011 年)	178	233	411
平成 24 年(2012 年)	181	234	415
平成 25 年(2013 年)	181	244	425

資料：市提供データ

[精神障害者保健福祉手帳の所持者の推移]

(単位:人)

	1 級	2 級	3 級	総数
平成 17 年(2005 年)	18	93	14	125
平成 18 年(2006 年)	23	109	12	144
平成 19 年(2007 年)	26	113	16	155
平成 20 年(2008 年)	31	117	16	164
平成 21 年(2009 年)	34	122	17	173
平成 22 年(2010 年)	36	125	13	174
平成 23 年(2011 年)	25	89	12	126
平成 24 年(2012 年)	23	108	14	145
平成 25 年(2013 年)	14	99	16	129

資料：市提供データ

[犯罪認知件数]

(単位:件)

	平成 22 年 (2010 年)	平成 23 年 (2011 年)	平成 24 年 (2012 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 26 年 (2014 年)	平成 27 年 (2015 年)
大洲市	578	530	408	441	408	303
愛媛県	16,672	16,156	13,999	13,598	12,599	11,407

資料：大洲市危機管理課

[建物の火災発生件数]

(単位:件)

平成 17 年 (2005 年)	平成 18 年 (2006 年)	平成 19 年 (2007 年)	平成 20 年 (2008 年)	平成 21 年 (2009 年)	平成 22 年 (2010 年)	平成 23 年 (2011 年)	平成 24 年 (2012 年)	平成 25 年 (2013 年)
17	21	18	16	14	11	7	16	10

資料：統計からみた大洲市のすがた

5 住まい・住環境に関する市民アンケート調査結果(抜粋)

実施趣旨	「大洲市住宅マスタープラン(住宅施策に関する基本的な方針)」を改定するため、住まいづくりや住環境に関する意向、将来の居住意向を把握し、計画を策定するうえでの基礎資料として活用する。
対象者	20歳以上の市民合計 2,000 人を無作為で抽出
実施期間	平成 28 年 10 月 26 日～11 月 7 日(ㄨ切日)
配布数・回収率	配布 2,000 通、回収数 745 通 回収率 37.2%

【調査結果について】

■住まいや住まいの周辺環境に関して、安全性とにぎわいを求めている状況にある

住まいについては、「地震などに対する安全性・耐震性」への評価が最も低く、それに関連して「防犯対策」や「住宅のいたみ具合」等も低い結果となっています。

その一方で、「敷地の広さ」や「住宅の広さや間取り」の評価は高く、一定程度満足を得ている状況にあります。

住まいの周辺環境については、「子どもの遊び場・公園」や「娯楽・余暇施設」に対する評価が最も低いことから周辺に施設がない状況にあると考えられます。また、住まいの評価と同様に「地震に対する安全性」に関しても低くなっています。一方で、「緑・水辺など自然のふれあい」に対する評価が最も高く、次いで「日当たり・風通しなどの条件」「近隣住民とのコミュニティ」も高くなっています。

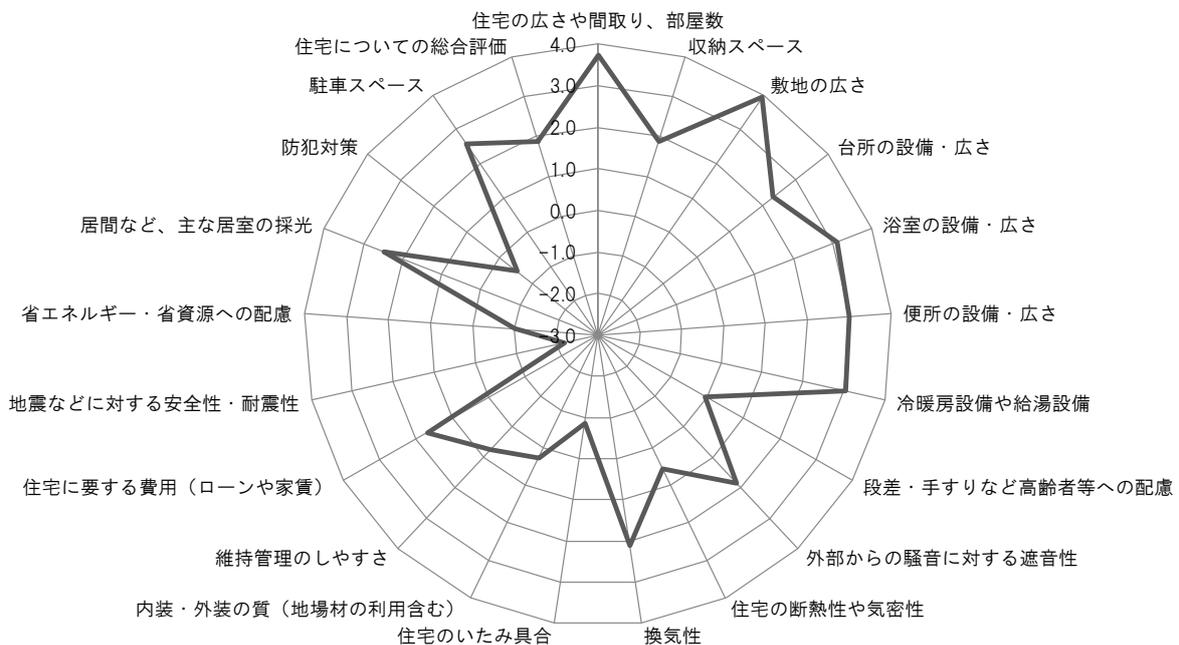
参考：評価による住まい及び住環境の評価

それぞれの回答数に以下の点数を乗じて点数化したものを合計し、有効回答数で除して算出。

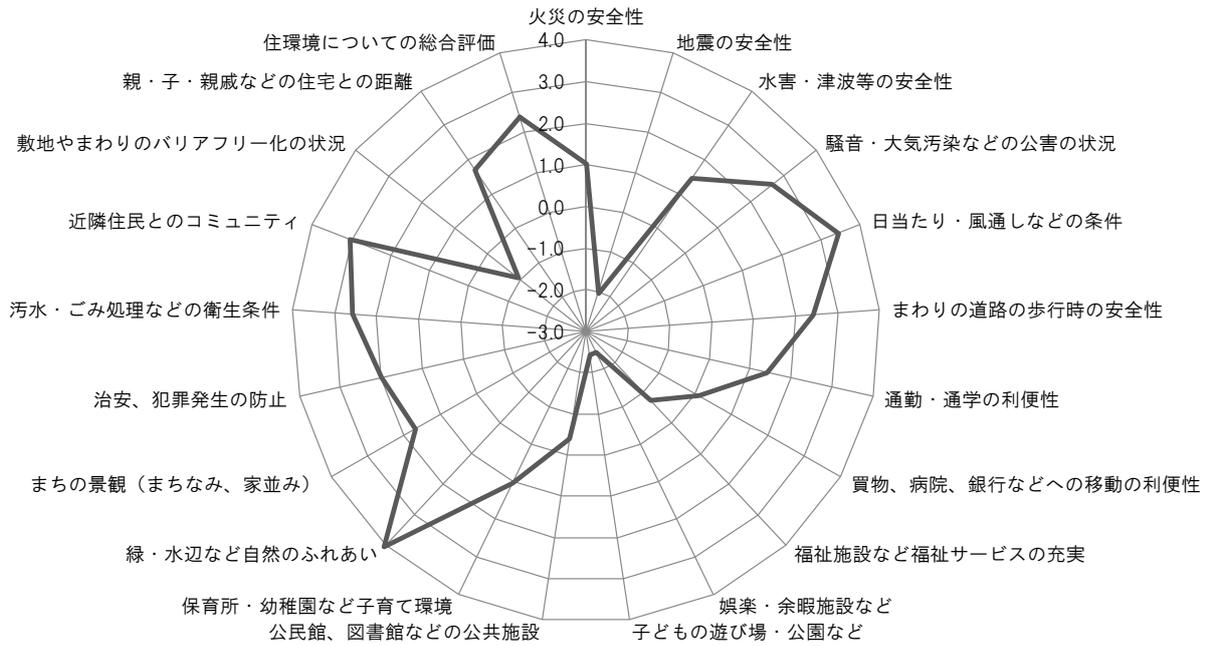
満足・・・10点 やや満足・・・5点 やや不満・・・-5点 不満・・・-10点

軸のプラスの数値は評価が高く、0はどちらでもない、マイナスの数値は評価がひどいことを示す

【住まいの評価】



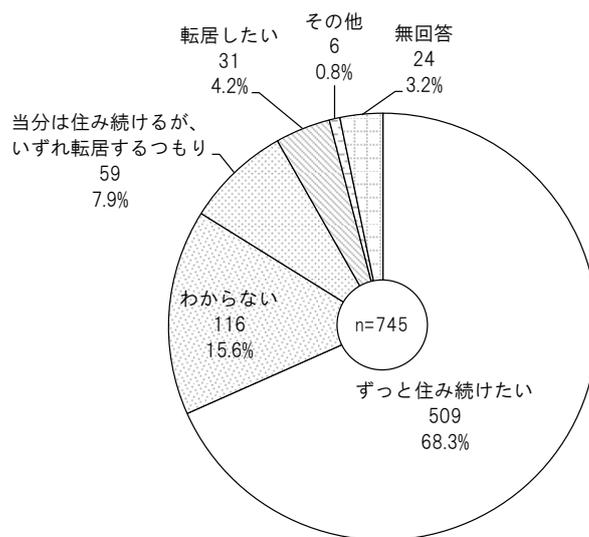
【住環境の評価】



■現在の住宅にずっと住み続けたいとの意向が高い

ずっと住み続けることのできる住まい（＝終の棲家）を考えると、「現在の住宅に住み続けたい」との回答が最も多くなっています。これは、回答者の大半が持ち家に住んでいることが理由に挙げられます。一方で、転居したいと回答した人は、「高齢期の生活がしにくい、住みにくいから」との理由が最も多く、次いで「日常の買物が不便だから」との理由から、住環境に関する不満や不安からであることがわかります。

【居留意向】

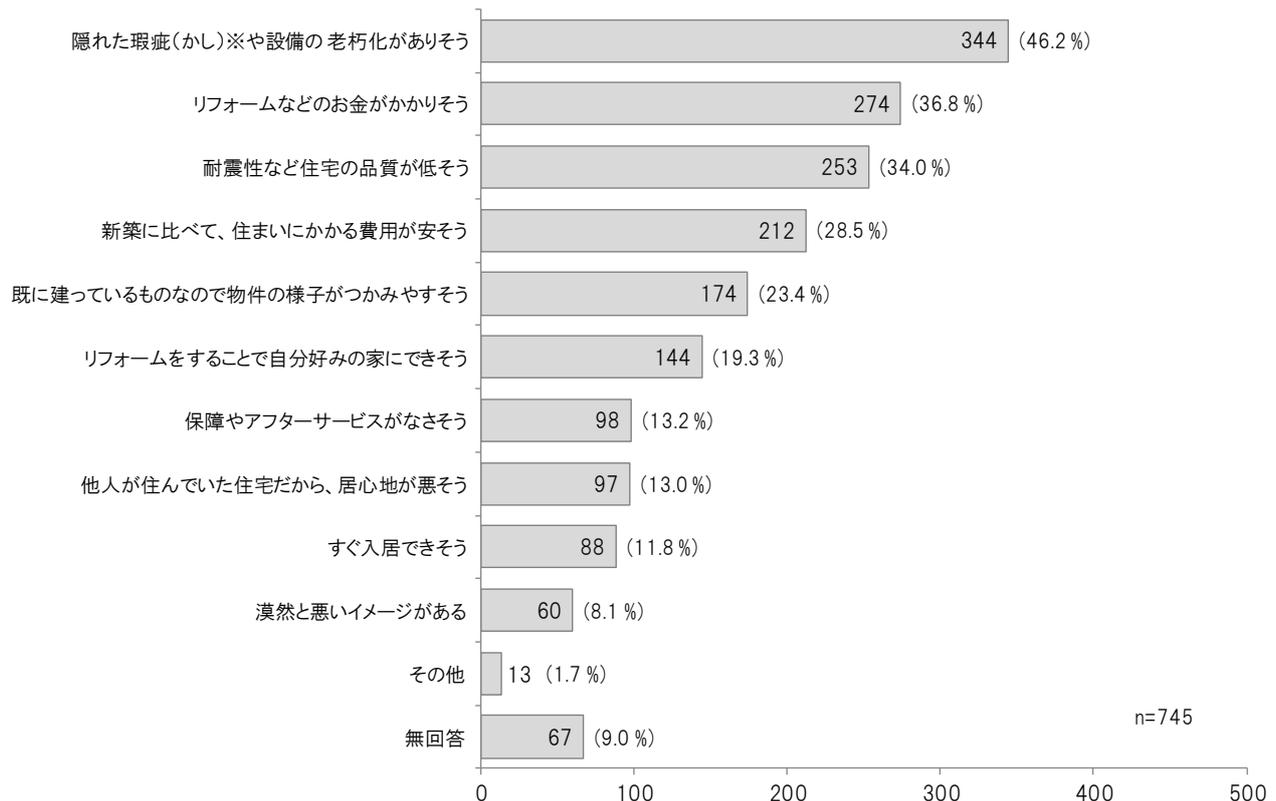


■中古住宅の購入については興味がないのが過半数を占める

中古住宅に対するイメージは、「隠れた瑕疵（かし）や設備の老朽化がありそう」が最も多く、次いで「リフォームなどのお金がかかりそう」といったマイナスのイメージが強い状況にあり、中古住宅の購入については「興味がない」が、過半数が占めています。

一方で、「興味がある」と回答した人は、購入する際に、「住宅の設備や傷み具合等が事前にわかる」ことをメリットと感じています。

【中古住宅のイメージ】

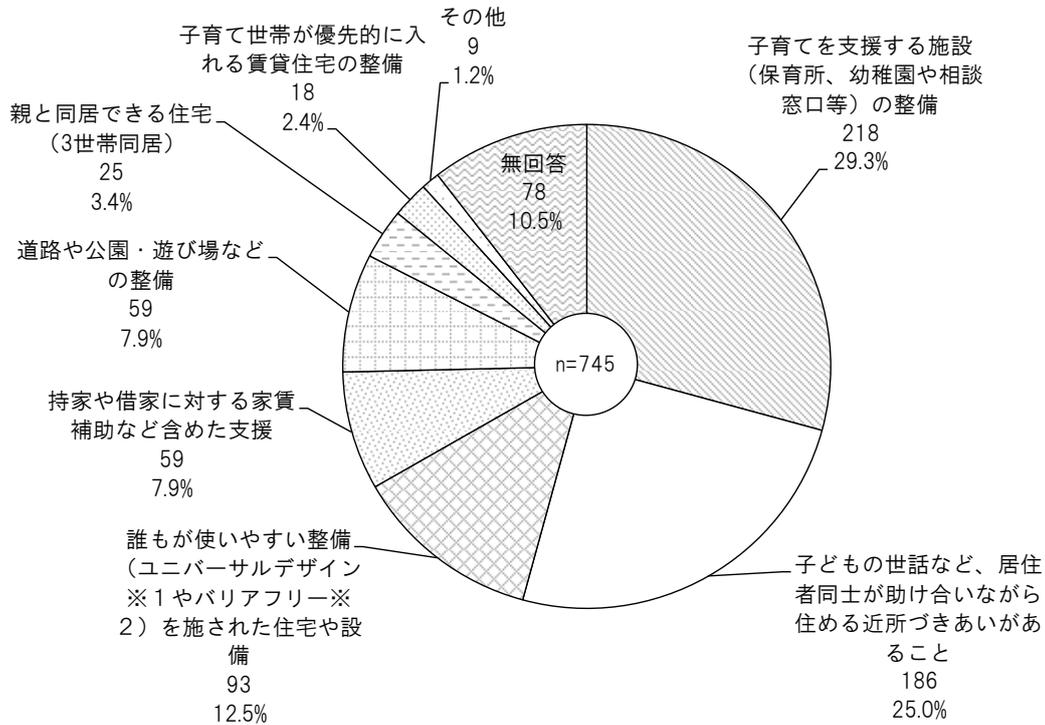


※ 瑕疵（かし）：欠点・欠陥のあること

■子育て世帯が安全で安心して居住できる住環境には拠点の整備とコミュニティの場が必要

子育て世帯が安全で安心して居住できる住環境を整備するためには、「子育てを支援する施設（保育所、幼稚園や相談窓口等）の整備」といった拠点整備を必要とする回答が最も多く、次いで、「子どもの世話など、居住者同士が助け合いながら住める近所づきあいがあること」といったコミュニティの場が求められています。

【子育て世帯が安全で安心して居住できる住環境】

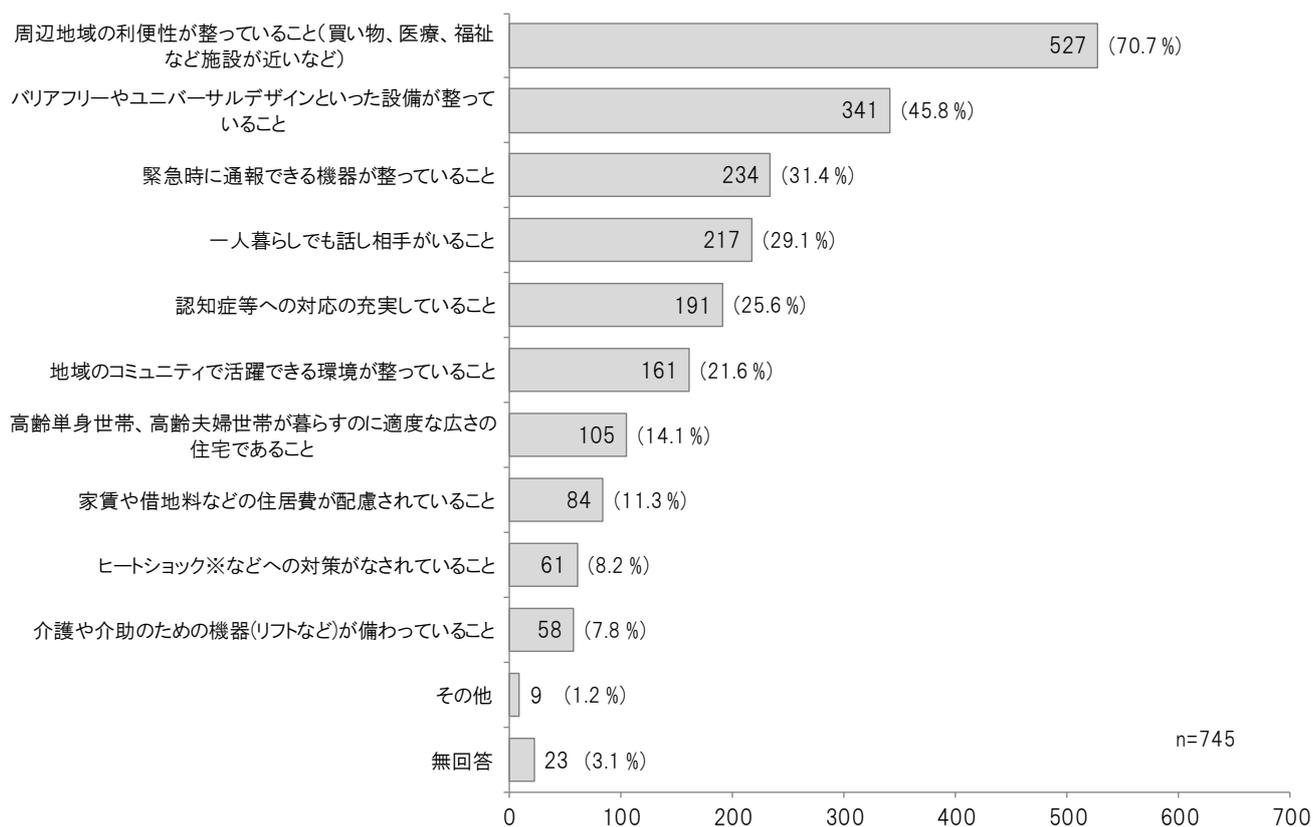


※1 ユニバーサルデザイン：年齢・性別の違いや障がいなどに関係なく、すべての人にとって使いやすいよう考えられたデザインのこと
 ※2 バリアフリー：段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者の方に配慮すること

■高齢者が安心して住み続けていくためには、周辺地域や住居機能の充実が求められている

高齢者が安心して住み続けていくためには、「周辺地域の利便性が整っていること（買い物、医療、福祉など施設が近いなど）」といった住環境の充実が望まれており、次いで「バリアフリーやユニバーサルデザインといった設備が整っていること」となっていることから、住居機能の充実も求められています。

【高齢者が安心して住み続けていくために重要なこと】

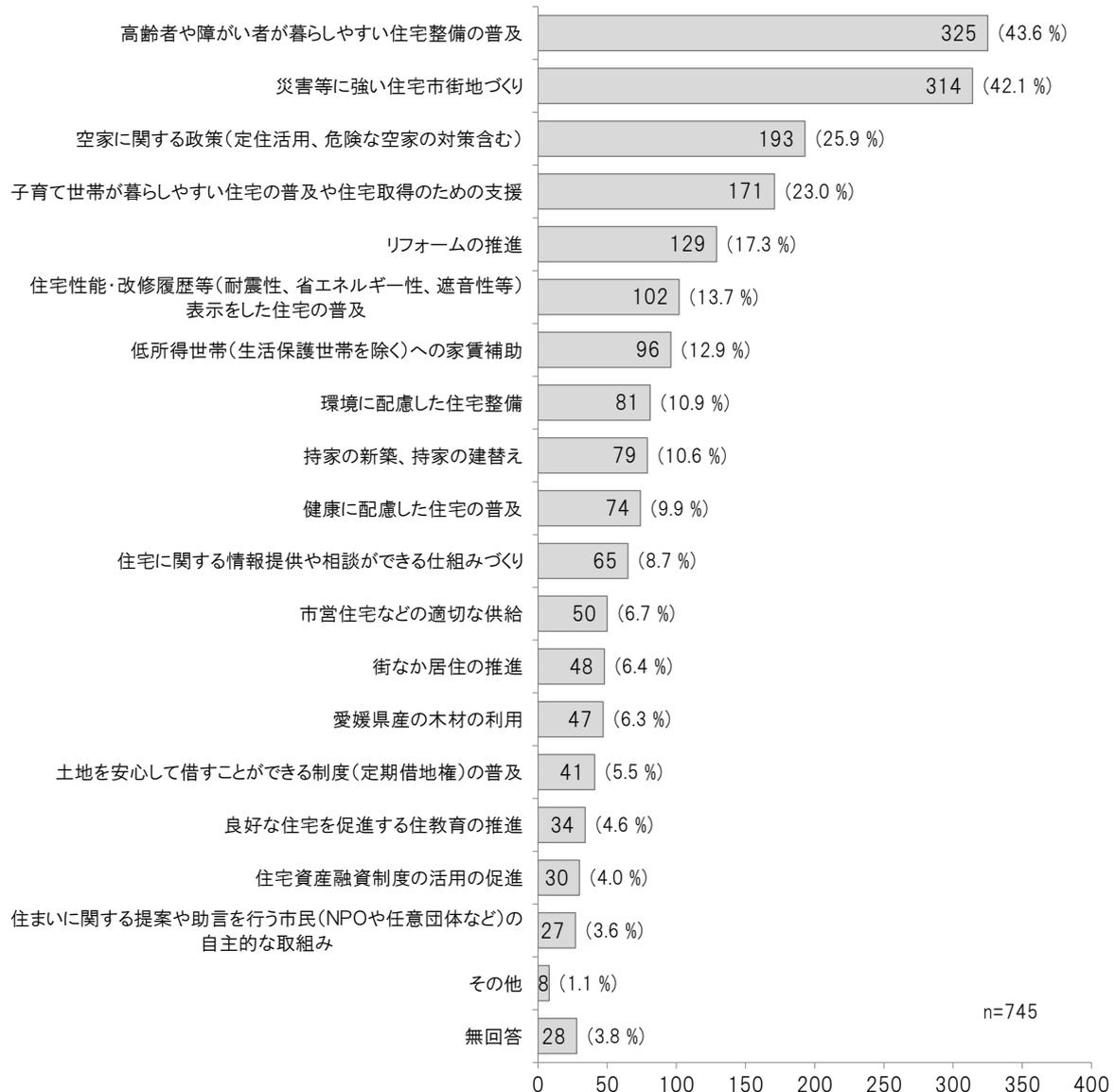


■高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅整備の普及、住宅地の防災性や安全性の確保への関心が高い

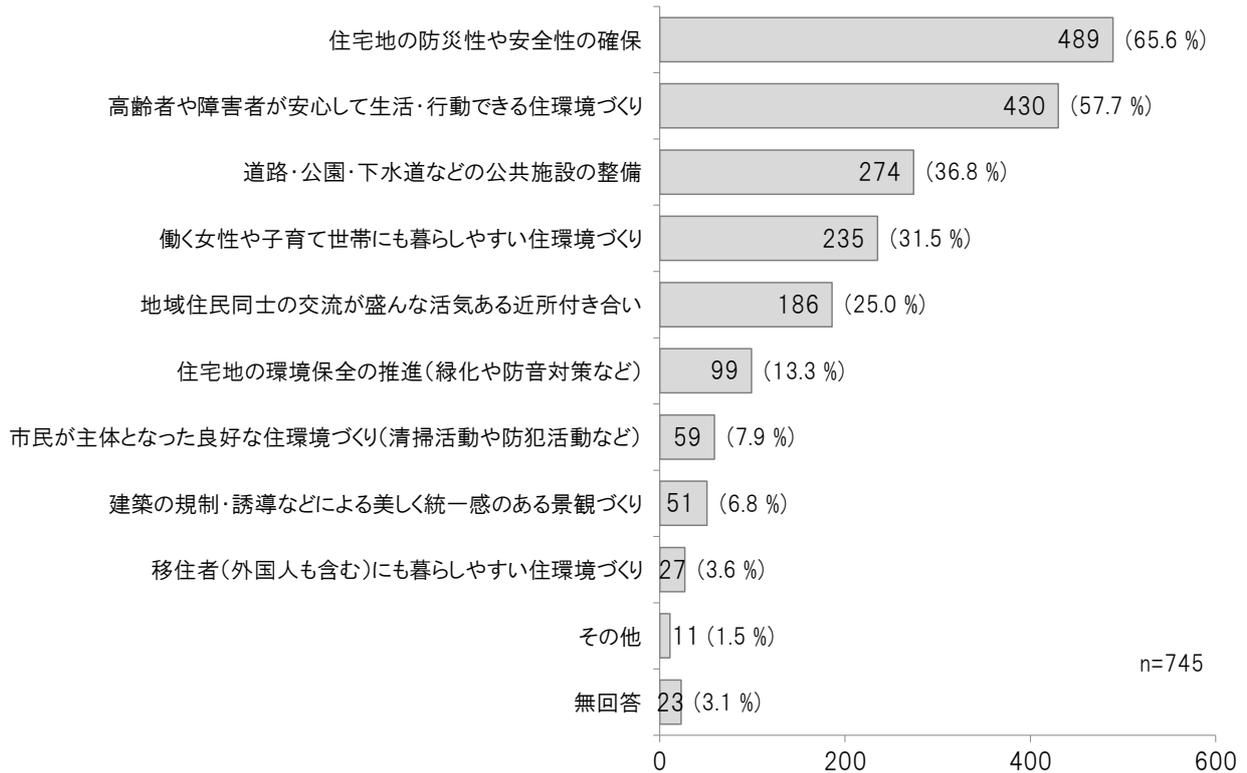
今後の住宅に対する取組として、「高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅整備の普及」が最も高く、次いで「災害等に強い住宅市街地づくり」となっています。

今後の住環境に対する取組として、「住宅地の防災性や安全性の確保」が最も高く、次いで「高齢者や障がい者が安心して生活・行動できる住環境づくり」となっていることから、「安全・安心や快適性」等といったことに対するサービスが求められていることがわかります。

【今後の住宅に対する取組み】



【今後の住環境に対する取り組み】

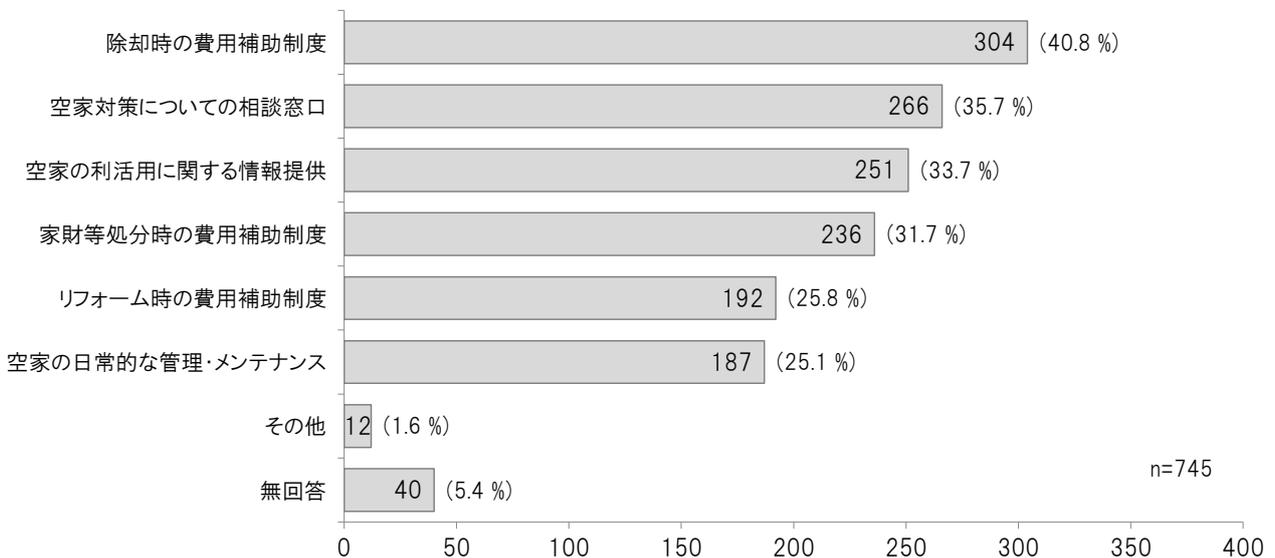


■空家の支援策として、「除却時の費用補助」や「対策に関する相談窓口」が求められている

自分の所有する家が仮に空き家となった場合の支援策として、「除却時の費用補助制度」に対する関心が最も高く、次いで「空家対策についての相談窓口」「空き家の利活用に関する情報提供」となっています。

このことから、自分の所有する家が空家となった場合、管理する際の費用の補助や空家となった場合の対処や市内外問わず（UIJ ターン者含めて）空家に関する対策や住まいとしての情報発信のサービスを求められています。

【空家の支援策】



6 事業者ヒアリングの結果抜粋

本計画を策定するにあたり、「『地場産材の活用』に関する木材産出関連事業者ヒアリング」、「『サービス付き高齢者住宅市場』に関するサービス付き高齢者住宅関連事業者ヒアリング」、「『住宅施工動向』に関する住宅施工事業者ヒアリング」を行いました。その結果のうち、計画に関わる部分の抜粋を以下に整理します。

(1) 『地場産材の活用等』に関する木材産出関連事業者ヒアリング

目的	大洲市の住宅施策や住宅需要、住宅産業が抱える問題点等について、住宅市場における現状や課題を明らかにする。
実施日	平成 29 年 1 月 30 日
対象者	伊予木材株式会社

【近年の地場産材の活用状況】

- ・本市の業者が大洲産材を使うということはない。大洲では檜を使うことが主だが、大洲市産のものを購入しているわけではなく、愛媛県内もしくは他県から購入している。
- ・現在は小さな製材工場でも乾燥機を入れないと売れない状況にあり、市場があるだけで、中小の製材所は 1 社しかない。製材工場そのものが大型の専門工場にどんどん集約されている。
- ・愛媛県では、製材に関連した動きを行う人は 70 歳が一番若い状況である。
- ・住宅に木材が使われなくなった理由は、住宅の工法が大壁工法になり、柱が見えなくてもよくなったことにより、良い木材が売れなくなったことと、和室が 1 部屋になったことが考えられる。

【地場産材に関する講習会や研修会の実施状況】

- ・木材の普及等の勉強会は、年に 2、3 回実施している。建築協会と共に CLT の内容を含め、トラスをどのように作るのか等の意見交換会も実施している。
- ・木造設計をできる人が非常に少なく、行政側にもわかる人も少ない状況は課題である。

【空家等含めた住宅リフォーム工事で木材の利用状況。古材活用の可能性】

- ・新居でも借り手がおらず、空き家を手に入れても借り手がない状況である。
- ・家賃保証制度のシステムを知らない人が多い。
- ・県内（市内）で古材や廃材を使った動きは、趣味的に使う人がいる程度である。

(2) 『サービス付き高齢者住宅』に関するサービス付き高齢者住宅関連事業者ヒアリング

目的	大洲市の住宅施策や住宅需要、住宅産業が抱える問題点等について、住宅市場における現状や課題を明らかにする。
実施日	平成 29 年 1 月 30 日
対象者	シルバーレジデンス ひまわり（医療法人 怒風会 介護老人保健施設 ひまわり）

【現在、提供しているサービスの満足度やサービスの要望等について】

- ・当法人では、主に食事サービスと生活相談を行っており、保育所も併設している。
- ・一定程度の満足度を得ている状況にあるが、カルチャーサークルを希望する利用者がいたが、特別に講師を呼ぶことをしていないため、物足りないと感じている可能性はある。
- ・介護が必要な人は、個室に閉じこもらず、交流できるよう、デイケア等のサービスを利用してもらっている。
- ・イベントや交流会等は参加できる人に限るが、月 1 回の誕生会兼お茶会を必ず行っている。年に 1 回の夏祭り等は、皆さん一緒に敷地内で行っている。

【利用者について】

- ・現状全室埋まっているが、入居を待っている人は少ない。待たれている方も、今は元気なのでもう少し先でよいと言われており、保険のように申し込まれている。
- ・利用者はほぼ市内の方で、県外からはあまり利用されない。80代が主で、家族と同居しておらず、家族が心配して入居させるというケースが多い。

【利用者からみた、住宅の良い点や悪い点】

- ・環境面では、建物が暖かく、病院が近いという声を聞く。また職員間で密に連携しているため安心感があるとの声もある。
- ・買い物へ行くことのできるような軽度の方は、暮らすには最適である。
- ・100円バスを利用される方もいるが、タクシーに乗るにも介助が必要な方が多い。

【今後の可能性】

- ・サービス付き高齢者住宅の機能と子どもの保育が合わさったサービスの可能性について、現在のキッズ（保育サービス）は法人職員の子供が利用している。病院の保育所も増えてきているため、女性の多い職場であることから、ニーズはありそうだ。

(3) 『住宅施工動向』に関する住宅施工事業者ヒアリング

目的	大洲市の住宅施策や住宅需要、住宅産業が抱える問題点等について、住宅市場における現状や課題を明らかにする。
実施日	平成 29 年 1 月 30 日
対象者	菅野建設株式会社

【リフォーム工事等の動向】

- ・リフォーム工事は、屋根の葺き替え、住宅設備の改修、外壁の改修、バリアフリー化等が多い。

【住宅の耐震性や耐震補強工事に関して】

- ・耐震診断のみの依頼が増えた。耐震補強については、補助等の手続きが面倒であることと費用がかかることからニーズが伸びない。

【「大洲市木造住宅耐震改修等事業補助」事業の取り組み状況】

- ・耐震化の工事はなし。費用がかかり過ぎて躊躇されるケースがある。
- ・市で1ヶ所モデルケースを作り市民にPRし、耐震化することで安全を守ることをできるというモデルをつくれれば良いと思う。紙や写真では具体的に思い浮かばないが、モデルケースを見せることで、興味を持ってもらえると思う。

【空き家】

- ・市の空き家バンクの関係で、住居購入後や借りた後の改修に関して、建築士のネットワークと結びつけていくことは、「関わりを持つ」ということは大事だと思っている。

【廃材や古材のニーズ】

- ・大洲市に限ると、良い材料がない。これは過去に大火があったことが影響している。
- ・家を建てたい時にそういった材を使ってみたいといった趣味での活用はある。松山に古材バンクの業者がいるので、そこで探して使う場合もある。
- ・大洲市内で古材を集めて販売することは金銭的に非常に難しい。

【勉強会や研修会について】

- ・建築士会でも年に1、2回は講師を呼んで勉強会を行っている。
- ・建築士会の会員は、住宅等に関して最新の情報を得られるが、一般市民まで情報を広げるまでに至っておらず、市民へのPR活動などは特別取り組んでいない。
- ・建築士の数は愛媛県だけでも100人以上は増えているが、建築士会の会員数は減少している。特に若い人は入っていない。

第3章 住宅施策課題分析

大洲市の住宅をとりまく状況や住まいに関するアンケート調査結果等から、住宅施策の課題は次のように整理できます。

■住宅の質・性能に関する課題

課題1 安全安心に配慮し長く住み続けられる住居・住環境が必要

持家率が高く、木造の多い本市においては、既存の住宅はもちろんのこと、今後建てられる新規の住宅の安全性や快適性を考慮し、住宅としての質を高めていくことが必要になります。

市民アンケートの意向より、現在の住まいについては、「地震などに対する安全性・耐震性」への評価が最も低くなっていることから、今後、住宅に求められる性能や機能について、「耐震性・耐久性の確保」や「段差の解消や手すりの設置など（バリアフリー化）」が求められている状況にあります。

今後30年以内に、M8～9クラスの南海トラフ巨大地震が70%程度の確率で発生する可能性があるとして試算され、本市においても多くの建物が倒壊すると想定されております。そうした中で、早急に地震に強い住まいづくりへの対応が必要になります。

また、本市は古くから水害により市民生活に多くの被害を与えています。このため、堤防の嵩上げや鹿野川ダムなどの改造、山鳥坂ダムの建設など、各種治水対策を進めていますが、一層の推進を図る必要があります。

こうした災害に強い安全安心な住環境の整備や良質で長く住み続けることができる住宅の普及が必要となります。

■多様な居住ニーズへの対応に関する課題

課題2 多様な居住のニーズに応じた住いづくりが必要

少子高齢化やライフスタイルの変化、またライフステージや価値観の多様化により、居住ニーズも多様化しています。

そういった状況において、若い世代、子育て世帯、高齢者それぞれのニーズに対応していける住まいづくりが求められています。

市民アンケートの結果より、子育て世帯の住環境として、「子育てを支援する施設の整備」や「子どもの世話など、居住者同士が助け合いながら住める近所づきあいがあることが、快適で安心した生活環境に結びつく」といった意向があることから、「拠点の充実」とともに、「相談しあえたり、助け合えるコミュニティの形成」が必要になると考えられます。

また、高齢者に対しては、「周辺地域の利便性が整っていること」や「バリアフリーやユニバーサルデザインといった設備が整っていること」が求められているため、住環境の整備を進めることはもちろんのこと、若い世代と高齢者がそれぞれつながりを持って、互いに暮らしやすい環境を構築していくことが大切になります。

また、人口推計から、生産年齢人口（16～64歳）、年少人口（15歳未満）がともに減少を続け、今後も少子化の傾向が続くことが予想されています。生産年齢人口の減少は、年少人口の減少につながることから、子育て世帯に選ばれる良質な住宅の普及、住みやすい住環境の確保・提供が必要となります。

課題3 住宅確保要配慮者を支援するセーフティネットの充実が必要

近年、厳しい経済・雇用情勢に伴う所得水準の低下により、住宅困窮者への対応が求められます。また、低額所得者・被災者・高齢者・障がい者や子どもを育成する家庭・その他住宅の確保に特に配慮する者（住宅確保要配慮者）が民間賃貸住宅に入居を希望しても、入居が困難な場合があります。住宅確保要配慮者が安心して居住できるよう、セーフティネットの充実が必要となります。

■住宅ストックに関する課題

課題4 既存住宅の管理と住環境の保全に向け、空き家に対する適切な対応が必要

既存住宅や今後つくられる新たな住宅の質を高め、住宅市場で循環利用される建物の適切な管理が重要となります。

一方で、総務省による「平成25年住宅・土地統計調査」において、本市は空き家が4,210戸存在し、うち賃貸用や売却用等の空き家が870戸、その他の空き家が3,340戸あるとされています。管理が行き届かない空き家は防災、衛生、景観等、生活環境に影響を及ぼすおそれがあると言えます。

市民アンケートの結果から、空き家に対する支援策として、「除却時の費用補助制度」や「空家対策についての相談窓口」「空家活用に関する情報提供」などを求めていることがわかるため、空家に対する各種支援制度の活発な取組が必要になります。これらの取組を進めることで、例えばシェアハウス、まちなか居住、三世帯同居、二地域居住、移住等の新たな価値観も増え、それぞれの居住ニーズに対応した住宅の流通につながっていくと考えられます。

■地域の特性を活かした居住環境に関する課題

課題5 地域特性を活かした町並みや居住環境づくりが必要

大洲市の人口は、年々減少している状況にあり、特に若い世代の転出が顕著となっています。一方で、就職を機にUターンなどにより若い世代の転入が見られますが、年々、縮小している状況にあります。

このことから、市内居住者に対しては、大洲のまちをより大切に、愛着を持ってもらえる取組を進めていく必要があります。特に若い世代にまちの魅力や資源を伝えていくことも必要であると考えられます。持家率が高いことから、定住し続けてもらえる快適な住環境づくりが大切です。

市外居住者に対しては、これまで大洲市が培ってきた豊かで多様な歴史や地域資源といった魅力を活かし、U・I・Jターン（転入）、定住促進が進むようなくみづくりが必要になります。

■次代を見据えたしくみや体制づくりに関する課題

課題6 快適な住環境構築にむけた組織づくりや情報提供等が必要

快適な住まいや住環境を作っていくために、大洲市ならではの住環境づくりを推進する母体となるような体制づくりを検討していく必要があります。

また、住むために必要な情報や空家の情報（空家バンク）といった、ほしい情報が手取りやすい環境を構築することも必要です。

さらに、各世代が集えるような地域拠点の形成や地域コミュニティの向上を進めることで、より快適で住みやすい環境の構築につながると考えられます。

第4章 将来像と方向性

1 住まい・住環境の将来像

時代の潮流や住宅施策の動向、本市の住宅施策の課題などを踏まえ、本市の住宅施策の将来像について、以下のように設定します。

本市は清流・肱川を中心に、大洲、長浜、肱川、河辺とそれぞれの地域で歴史や文化が育まれるとともに、豊かな自然や美しいまちなみを活かし、その地域に住む人が主体となり、様々な取組が行われていることからずっと住み続けたいと感じている人も多い状況です。

一方で、肱川流域の水害等をはじめ、近年発生している地震等により、安全・安心の住まいや暮らしを求められています。また、全国同様に人口減少や少子高齢化に伴い、空き家が増加するなどコミュニティのにぎわいが失われ、防犯面などの不安な状況から、子どもからお年寄りまで住みやすい住環境が求められるなど、課題も出てきている状況にあります。

これらの課題を解決するためには、地域内外問わず、「いつまでも住み続けられる」「いつまでも住み続けたい」と思える環境を守り、本市がこれまで培ってきたものを次の世代へと受け継ぎ育んでいくことが大切です。

また、まちへの愛着と誇りを醸成するとともに、そこに住む人がいきいきと輝く生活をおくることができ、安心して暮らせて「住みよさ」を実感できる環境が必要です。

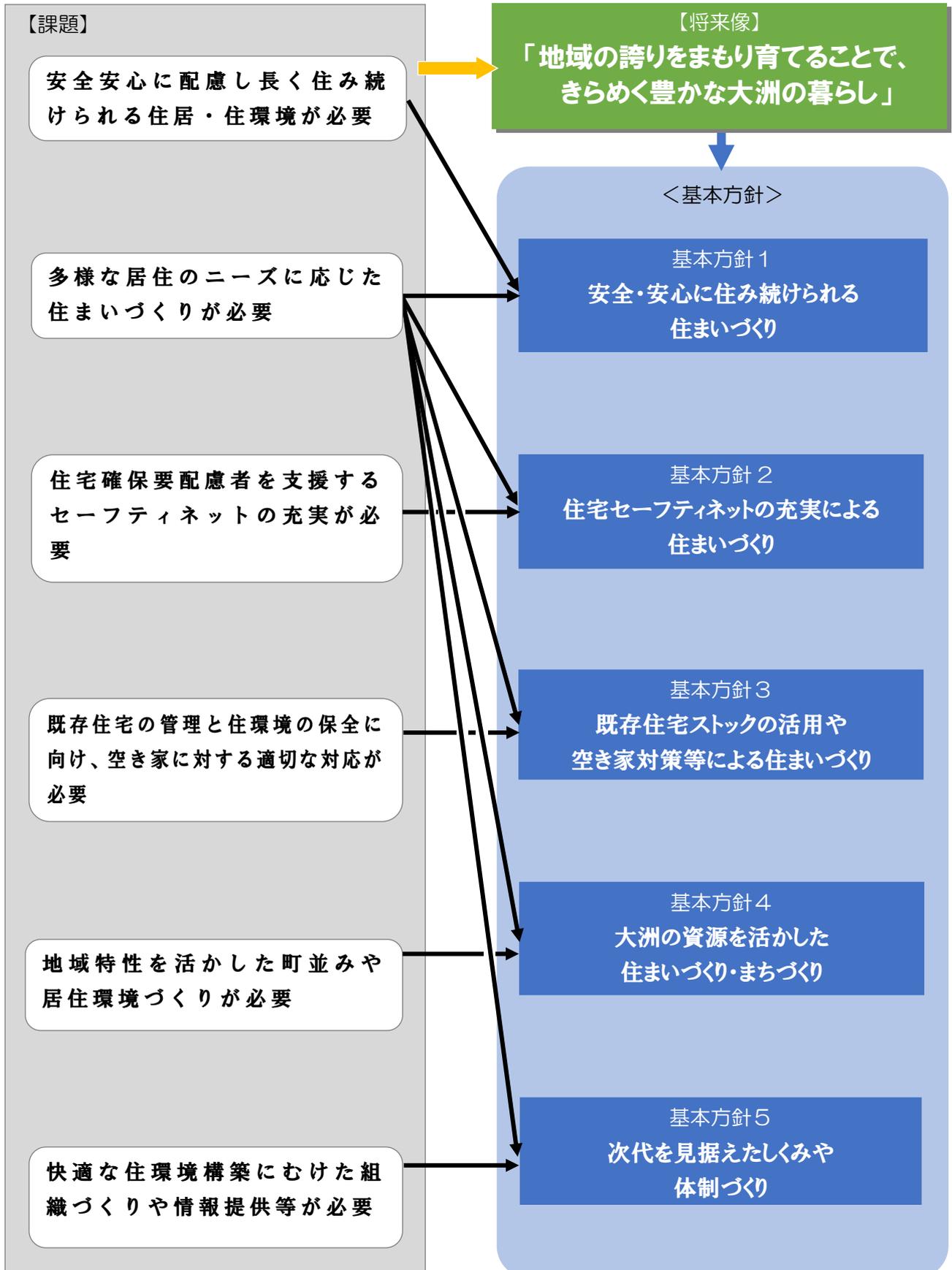
先人が育んできた歴史や文化をはじめ、その土地ならではの環境・自然（誇り）を守り、今の世代がそれらを受けつぎ育てていくとともに、大洲に住む人が様々な活動や取組を通じて、生きがいをもって活躍することで、よりよい生活や暮らし、住まいが一層豊かになります。

このような考え方のもと、将来像を「地域の誇りをまもり育てることで、きらめく豊かな大洲の暮らし」と掲げます。

「地域の誇りをまもり育てることで、きらめく豊かな大洲の暮らし」

2 基本方針

住宅施策課題分析の結果と住まい・住環境の将来像を踏まえて、以下の基本方針を掲げます。



基本方針1 安全・安心に住み続けられる住まいづくり

住宅は生活の基盤であり、年齢を問わず安全・安心に暮らすことのできる住環境の構築が重要です。例えば、地震や水害など様々な災害や空き巣などの犯罪に対応できる住宅であることや、高齢期になっても安心して住み続けられる住宅であること、環境に優しい住宅であることなどが求められます。そのため、これらのニーズに対応するとともに、若い世代、子育て世帯や高齢者を含め誰もが安全で安心な住宅を確保できるような住まいづくりを目指します。

本市においては、肱川による水害や今後起こりうる南海トラフ地震といった災害等に対応できるよう住宅における耐震性の強化や安全・安心な住環境の構築に向けた体制づくりの検討とともに地域防災組織体制づくりといったソフト対策も進めていきます。

基本方針2 住宅セーフティネットの充実による住まいづくり

ライフスタイルに応じて、暮らしが充実するとともに住みよい環境を構築するため、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に関して、特に配慮を要する世帯が、適切な住宅に住めるセーフティネットを強化します。そのために公営住宅の適切なマネジメントや適正戸数の供給、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援などを行うことで、居住安定化の確保を目指します。

また、行政と民間事業者と連携しながら、体制づくりを構築し、ライフスタイルに応じて、的確に供給できるよう取組を進めていきます。

基本方針3 既存住宅ストックの活用や空き家対策等による住まいづくり

住宅のストックが世帯数を上回り、また、空き家ストックが増加している中で、既存住宅ストック及び将来にわたり活用される新規に供給される住宅の質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境整備が必要となります。

その際、既存住宅ストック（中古住宅）や空き家を効率的に管理していくことが求められます。そのような状況を踏まえ、空き家情報の把握と提供や、質の高い住まいづくり、既存住宅（中古住宅）等の市場の整備を行い、様々な世代が長期間活用できる住宅や住宅市場の構築を目指します。

本市においては戸建て住宅が多いことから、所有関係での調整等も含めて、管理や活用といった視点で展開の検討を進めていきます。

基本方針4 大洲の資源を活かした住まいづくり・まちづくり

大洲市の有する様々な資源を活かすとともに、美しいまちなみや景観を維持し、市民がいつまでも住み続けたいと思う環境の構築を目指します。さらに、移住者に対する支援等を強化するとともに、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考えのもと、立地適正化計画との連携や小さな拠点の形成を目指します。

歴史的なまちなみや自然的景観をはじめ、衣食住の視点から、まちの魅力を守り育てるとともに、大洲らしいライフスタイルを外部に発信することで、移住定住につなげられるような取組の展開を検討していきます。

基本方針5 次代を見据えたしくみや体制づくり

これからの住まいを考える際、良質な住宅や住環境を創るため、あらゆる世代に対して、住教育を進め、理解を広げるとともに、民間事業者等と連携した事業の推進とネットワークの構築、地場産材の活用推進、次代を見据えた技術者の研修や指導といった人材育成や体制の構築を目指します。

様々な主体がネットワークし、連携して事業を展開できるようなしくみについても検討を進めていきます。

3 各地域の方向性

将来像及び基本方針の内容を基に、各地区における方向性を以下のように整理します。

大洲地域の方向性

大洲地域は、本市の中心拠点として、生活利便性が高く、大洲城やおはなはん通りといった歴史的なまちなみ、肱川をはじめとした自然環境にも恵まれた地域です。

一方で、肱川に面する地形特性により、水害をはじめとした被害も多く、災害に対応できる安全な住まいや市街地の形成が必要です。

そこで、中心拠点としての生活利便性を活かし、子どもからお年寄りまでが安心して、快適に暮らせる市街地整備を進め、魅力ある都市づくりを目指します。

周辺部分では、産業振興や観光等といった視点を含めて、集落の維持に向けた取組等を検討していきます。

また、水害をはじめとした災害に耐えうるような安全性に配慮した住まいや市街地の整備を進めるとともに、自然景観を守り、他の地域を結ぶ拠点としての役割を担い、住環境の形成を推進します。



長浜地域の方向性

長浜地域は、本市の北西部に位置するとともに、「夕やけこやけライン」と「肱川流域連携軸」の交わるエリアに位置しており、港湾を中心とした物流拠点として整備が進められています。

一方で、港町は密集地となっており、山際に沿う形で集落も存在することから、津波をはじめとした様々な災害に対応できる安全な住まいを形成する必要があります。

そのため、災害に耐えうるような安全性に配慮した住まいの形成及び自然環境に留意した住環境の構築を目指します。



肱川地域の方向性

肱川地域は、市の南東部に位置し、肱川と河辺両岸の段丘地帯に集落が存在するとともに、山林に囲まれた傾斜地となっています。

地形的な面から、安全・安心な居住環境づくりが必要です。そのため、安全性に配慮した住まいの形成を進めるのはもちろんのこと、「鹿野川湖」を中心に「歌麿館」「小藪温泉」などの観光資源もあることから、農山村の環境を活かした活力づくりなどを進めるとともに、自然と共生した居住地形成を目指します。



河辺地域の方向性

河辺地域は、市の東南部に位置し、肱川支流の河辺川に沿った傾斜地に集落が形成されており、個性豊かな山村の風景が広がっています。

しかしながら、傾斜地に立地していることから、土砂災害等に対応できる住まいの検討が必要となります。そこで、個性豊かな山村風景を守りながら、山村定住の環境の形成を進めます。また、小さな拠点等の考え方を基に、大洲地域（中心拠点）やその他の地域と連携しながら、生活環境づくりを行います。



4 施策の展開

課題への対応、基本理念の達成に向け、基本方針と施策の展開方向を定めます。

基本方針1 安全・安心に住み続けられる住まいづくり

1-1 高齢者等が安全・安心に暮らせる住まいづくりの推進

高齢者のニーズに応じた住まいが安定的に供給されるよう、サービス付き高齢者向け住宅等における適切なサービス提供や供給の促進を図り、高齢者が安心して暮らせる住まいづくりに係る取組を行います。また、ユニバーサルデザインやバリアフリー化等を行い、高齢者や障がい者をはじめすべての人に対して、快適な環境を提供できるよう努めます。

高齢化が進む本市において、暮らしの快適性を求める声の大きいことから、手摺の設置や段差解消といった初期的なものから、幅広い対応が必要となります。併せて、相談窓口を設けて、誰でも相談しやすい環境を構築できるように進めていきます。

■施策メニュー

❖	住宅のユニバーサルデザイン・バリアフリー化の促進
●	民間住宅のバリアフリー化の普及促進
●	介護保険制度に基づくバリアフリー化の促進
●	公営住宅のバリアフリー化の推進
●	バリアフリー化に係る相談窓口・情報提供の充実
●	高齢者対応やユニバーサルデザイン住戸の供給

1-2 様々な災害に備えることのできる住まいの整備

牝川流域による洪水をはじめとした水害や今後起こりうる南海トラフ地震といった様々な災害に対応できるように、ハザードマップなど、災害の危険性に関する情報を整理しながら、安全性に配慮した住宅の整備を行います。併せて、地域の防災力を高め、安全性の向上を目指します。

耐震改修等に関しては、市民のニーズが高いことから喫緊の課題と捉えて、取組を進めていきます。

■施策メニュー

❖	耐震診断及び耐震改修の促進
●	耐震改修促進計画の策定
●	耐震診断及び耐震改修への支援（大洲市木造住宅耐震化事業）
❖	耐震診断及び耐震改修の普及啓発
●	相談窓口の設置
●	広報やホームページでの周知
●	戸別訪問や地震対策講座の実施
❖	災害危険区域（急傾斜地やがけ地等）における対策の推進
●	急傾斜地等の住宅対策の推進

	● かけ地近接等危険住宅の移転促進（かけ地近接等危険住宅移転事業）
	● 沿岸部の津波等対策の推進
	● 漁業集落の環境整備
	● 海岸保全のための施設整備
❖	市街地浸水対策の推進
	● 治水対策の推進
	● 市街地内排水対策の推進

1-3 自然環境に配慮した住まいの整備

良質な住環境を構築するために、自然環境に配慮した住まいづくりを進めます。また、大洲市バイオマス活用推進計画等に示す展開も検討した住環境づくりを進めます。

現在、実施している住宅用太陽光発電システム設置費補助をはじめ、低炭素に向けた取組等、新エネルギー導入に向けた動きを実施することに対し、評価を行うとともに環境に配慮した取組の支援を図ります。また、住環境の面からも市民、事業者が一丸となって、大洲の豊かな自然を守るといった意識を育てていけるように取組を行います。

■施策メニュー

❖	自然環境と共生した住宅の促進
	● 新エネルギー導入住宅の普及促進
	● 事業者や市民に対する住宅資材のリユースに関する普及啓発

1-4 子育て世帯や若年世帯が安心して暮らせる住まいづくりの推進

子育て世帯や若年世帯のライフスタイルに合わせて、暮らしやすい環境づくりを行います。また、安心・快適に子育てを行える環境とするため、住環境の整備だけでなく、子育て支援サービスの質的向上に取り組み、身近な場所での相談体制の充実や地域における支援の輪の拡大など、地域で子どもを育む環境づくりを推進します。

人口減少が進む本市において、若い世代や子育て世帯が長く住み続けたいと思える環境を構築していくことは重要であることから、親しみの持てる子育てしやすいコミュニティの形成の強化を検討していきます。

■施策メニュー

❖	子育てしやすい住環境整備の推進
	● 福祉や保育機能と連携した住環境の整備
	● 子育て世帯に配慮した住宅供給の促進
	● 地域活動への参加促進
	● 子育てしやすい地域コミュニティの育成

1-5 良質な市街地の形成と防犯性の向上

歩いて暮らせて、安全・安心な市街地を形成するよう努めます。また、地域における防犯性や防災力を向上させるための取組を進めます。また、被災者の居住の安定確保等についても検討していきます。

大洲地域では河川氾濫、長浜地域では津波、また全市的には土砂災害等といった災害の可能性があり、中、「自らの命は自ら守る」という意識のもと、防災マップの作成などをきっかけに自主防災組織の活動促進につながることを望まれます。また、防災や防犯の視点から、住環境に着目して、安全な歩道や、緑地や公園といった避難できるエリアを確認していくことで、良質な市街地形成にもつながります。

■施策メニュー

❖	災害等に関する情報提供の充実
	● 統合型防災マップの作成
	● 防災情報の提供、情報提供窓口の設置
❖	地域における防災・防犯組織づくり（防災意識の向上・防犯活動の促進）
	● 自主防災組織の活動促進（アドバイザーの派遣等）
	● 地域の防犯活動の促進
❖	被災時の住宅困窮者の居住の安定確保
	● 被災者に対する市営住宅の空家の提供
	● 被災者への応急仮設住宅の提供
	● 被災者支援制度情報の提供
❖	良好な市街地環境の整備推進
	● 接道不良住宅の解消（建替え等の住宅更新の促進）
	● 市街地等の街路網の整備推進
❖	すべての世帯が住みやすい住環境整備の推進
	● 住宅地や市街地での緑地・広場の充実
	● 安全な歩道空間の整備

2-1 公営住宅によるセーフティネットの構築

低額所得者（生活保護の受給が可能な世帯含む）をはじめ、子育て世帯、ひとり親世帯、高齢者世帯、障がい者世帯などの市場で適切な水準の住宅を円滑に確保することが難しい属性の世帯に対して、公営住宅の現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核として供給機能の構築を目指します。

各世帯のライフスタイルや状況に応じて、入居者を選定するとともに、できる限りニーズに合う住居を供給するよう検討します。

■施策メニュー

❖ 公営住宅管理の適正化の推進	
	● ライフスタイルに応じた入居者の適切な供給及び適正管理
	● 高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯への優先入居
	● 収入超過者等に対する住み替え促進
	● 指定管理者制度に基づく民間活用の検討
	● 世帯規模に応じた入居者の住み替えの推進
	● 公営住宅のバリアフリー化の推進
	● 高齢者向け住宅の普及促進
	● 外壁劣化等に対する改善の促進

2-2 高齢者世帯や子育て世帯等が安心して暮らせる住宅の供給促進

今後、高齢化の進展や、自立する障がい者の増加が見込まれることをふまえ、高齢者・障がい者が安心して生活できる住宅の確保に向けて、公営住宅のバリアフリー化を促進するとともに、入居機会の優遇に配慮します。

また、子育て世帯、ひとり親世帯等に対しても、子どもを安心して快適に育てることのできる環境を提供するため、住環境整備や地域コミュニティを大切にする取組の実施を検討していきます。

■施策メニュー

❖ 公営住宅の計画的な改善・修繕・維持補修の推進	
	● 高齢者世帯・子育て世帯に対応した計画的な住宅修繕
	● 老朽化した設備等に対する維持補修
❖ 子育てしやすい住環境整備の推進（再掲）	
	● 福祉や保育機能と連携した住環境の整備（再掲）
	● 子育て世帯に配慮した住宅供給の促進（再掲）
	● 地域活動への参加促進（再掲）
	● 子育てしやすい地域コミュニティの育成（再掲）

2-3 民間賃貸住宅におけるセーフティネットの構築

公営住宅におけるセーフティネット機能を強化するとともに、公営住宅等公的賃貸住宅や民間賃貸住宅における枠組みの充実も進め、市場全体を見据えた視点から住宅セーフティネットを構築します。

限られた公営住宅ストックで、入居機会の公平性の確保を図るために、入居承継要件の厳格化、高額所得者への明渡し請求、高額所得者・収入超過者への民間住宅へのあっせん等により退去を促進するなど現行制度を適切に運用し、より経済的に困窮している世帯に対して供給する機会を増やすよう努めます。

■施策メニュー

❖	民間賃貸市場における高齢者・障がい者等の住居確保の促進
	● えひめあんしん賃貸支援事業の普及啓発
❖	高齢者・障がい者等に対応した住宅の普及
	● 地域優良賃貸住宅の建設促進

3-1 総合的な空き家対策の推進

空き家の適正な維持管理や活用を進めていくため、空き家バンクの活用促進、空き家対策の支援策を検討、官民が連携して対処できる体制づくりといった取組を進めていきます。

空き家が増えることで、地域コミュニティの活力低下につながるとともに、老朽化などによって安全性が失われることから、対応が必要となります。

一方で、活用の視点からは、空き家を有効活用することで、人が集う場所に位置付け、新たな拠点として利用していくことも考えられます。

■施策メニュー

❖	空き家・空き地の適切な管理と活用
	● 空き家情報の把握と提供
	● 危険な空き家の除却・更新の推進
	● 空き家活用事業の普及促進
	● 空き家活用による街なか居住の推進
	● 農地付空家の活用による定住促進

3-2 質の高い住宅・住環境の構築

良質な住まいに長く住み続けていくために、愛媛県による事業を活用しながら、住宅のリフォームや性能表示、長寿命化に向けた取組を行います。

性能表示や性能保証制度についてわかりやすく市民に伝えていくことで、住宅取得に結びつくとともに、住宅自体の機能向上に結びつきます。また、長寿命化できる住宅を普及していくことで、長く住み続けられる環境構築を目指します。

■施策メニュー

❖	既存住宅の居住性能の維持向上のためのリフォーム等の促進
	● 愛媛県リフォーム支援事業の普及促進（事業者登録の促進等）
❖	新築住宅の品質、性能の確保
	● 住宅性能表示、住宅性能保証制度の普及啓発
	● 長寿命型住宅の普及促進

3-3 既存住宅(中古住宅)を活用した市場の整備

売り手・買い手双方が納得した既存住宅取引を行えるよう、既存住宅の価格や市況動向、空き家の状況等についても、指定流通機構や登記情報等の活用による情報提供体制づくりを支援します。

また、既存住宅の客観的な情報を把握できる市場とするため、新築住宅の建築から増改築、修繕、維持管理までの履歴を蓄積できる「住宅履歴情報」を整備する取組を民間団体等との連携により構築します。

■施策メニュー

❖	市場環境の充実
	● 市場環境の整備推進（県）
	● 適正な賃貸借契約の普及（県）

4-1 地域の特色・資源を活かした住まいづくりと地域活性化の推進

本市には、おはなはん通りをはじめとした、美しいまちなみや歴史的な建造物が存在します。また、美しい自然環境・田園環境に溶け込む集落や古民家・農家住宅など、個性と魅力ある住宅・住宅地資源が存在しており、各地域でそれらの資源を活かした地域の活性化などの取組が進められています。今後より一層これらの取組が継続され推進されていくことで地域の活力につながると考えられます。

そのため、地域住民が暮らしやすいと感じ、愛着が持てる住環境の整備や、地域の活性化に寄与する施設や人材の誘致に向けて、地域の意向を尊重しつつ景観計画の策定などの手法の活用等により、個性あるまちなみや美しい景観の保全を目指します。

■施策メニュー

❖ 街並み景観の保全・活用	
	● 歴史的町並み保全の促進
	● 景観計画による市街地、住宅地の景観づくり
	● 電線類地中化の促進
❖ 住宅地における緑化・親水空間創出の促進	
	● 住宅地の生け垣づくりの推進
	● 水と緑のネットワーク整備事業の推進

4-2 移住・定住の促進

愛媛県や関係機関と連携しながら、ホームページにより、空き家バンクをはじめ就業・子育て支援・居住環境などの情報を分かりやすく、一体的に発信するとともに、移住フェアや各種イベントなどを通じて本市の知名度の向上を図ります。

さらに、若者や子育て世帯に対して、移住・定住や市内就業を支援するとともに、相談窓口のワンストップ化や関係機関との連携強化により、相談機能の充実や利便性の向上を図ります。

■施策メニュー

❖ 情報発信の強化・充実	
	● 移住・定住支援サイト（ホームページ）による住宅・就業情報の一体的な提供
	● 移住フェア・各種イベントを通じた知名度の向上
❖ きめ細かな支援体制の構築	
	● 移住・定住ワンストップ相談窓口の設置
	● 関係機関との連携強化
	● 移住・定住に向けた総合的な支援
	● 地域におけるホスピタリティの向上

4-3 コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成によるまちづくりの推進

本市のこれからの住まいを考えていく上で、各地区の規模や土地利用の状況等を踏まえながら、歩いて暮らせるコンパクトな住宅市街地の形成を目指すことは重要です。

そこで、市内の拠点性の維持や都市機能の利便性を高め、住みよい居住地を実現するための計画である「立地適正化計画」等と連携し、まちなか居住を視野にいれながら、誰もが安心して快適に暮らせる徒歩生活圏の形成を目指します。

また、地域の各拠点を結ぶ公共交通等のネットワークの構築も重要となることから、既存の公共交通等を効果的に活用し、計画区域内では、都市機能の強化等を行い、農村集落や中山間地域等の周辺部では、産業振興や観光等といった視点で連携しながら、集落の維持に向けた「小さな拠点」づくりを行う等の取組を検討していきます。

■施策メニュー

- ❖ 立地適正化計画と整合を図った住環境の整備

5-1 学校教育・生涯学習と連携した住教育の推進

いつまでも住み続けたいと思える住まいづくりを進めるためには、「自分のまちに愛着を持つ」ことが重要です。そのため、子どもから大人までが、「住まい」を切り口に、まちづくりに関わることや教育・学習を通じて自分のまちや住まいについて、学んでいくことで、大洲市への愛着醸成に繋げていくことが大切であることから、学校教育や生涯教育等の場を通じた住教育を進めます。

特に子どもの頃から、まちに対する愛着醸成に取り組むことで、「住み続けたい」「帰ってきたい」と思える環境を作り出していくことが重要であると考えます。

■施策メニュー

❖	住教育の推進
	● 住宅づくりに関する意識の醸成
	● 住宅の増改築に対する適切な指導
	● 住まいづくり相談会の実施

5-2 民間事業者等と連携した住まいに関する情報の発信体制及びネットワークの構築

行政だけでなく、住宅関連事業者をはじめ、大学、NPO等と連携して、様々な住まいに関連する事業の展開や情報を発信します。さらに、住宅供給や住生活の向上等に関連する企業や団体、大学、金融機関との連携や、新たな住宅関連ビジネスへの支援を検討します。

各種相談窓口の充実やインターネット等による情報提供、住宅フェアやセミナーの開催など、地域ごとのきめ細やかな相談体制、住情報提供体制を整備するとともに、情報発信や相談体制の構築を図ります。

■施策メニュー

❖	住宅関係者とのネットワークづくり
	● 住宅関係者との連携組織の検討
	● 民間との情報ネットワークの構築
❖	住情報発信体制の構築
	● 民間事業者情報との連携の促進
❖	住宅総合相談体制の構築
	● 住宅総合相談窓口の設置

5-3 地域住宅産業の振興、地域材の活用による森林資源の循環利用

愛媛県は国内有数の林産県であり、本市において、地域産材を有効に活用することで、林業や木材産業の振興につながることから、地産地消の住まいづくりを推進します。また、本市における各事業や県の推奨する事業などの周知を行い、市民に興味や理解を示してもらえるような取組を進めていきます。特に歴史的なまちなみの保存や今後新設する公共施設等を建築する際は、まちの景観を意識し、地域産材を効果的に活用を行う等の対応を検討していきます。

■施策メニュー

❖ 支援制度の有効活用の促進	
	● 大洲市地産地消の家づくり建設促進事業の活用促進
	● 愛媛県地域材利用木造住宅建設促進資金利子補給金交付制度の活用促進
	● 支援制度の建設事業関係者の研修
❖ まちなみ再生や公共施設等への活用促進	
	● 街並み環境整備事業等での地域産材の活用促進
	● 公共施設建築等での地域産材の活用促進

5-4 次代を見据えた人材育成のための研修や指導（CLT等を含む）を推進

これからの住まいづくりを考えていく上では、次代の担い手の存在は欠かせません。建築士会においても年に1、2回程度研修会が実施されていますが、主だった展開まで広がっていない状況です。

そのため、住宅産業が持続的に事業を継続できるように、木造の住居が多く立地する本市において関連の深いCLTをはじめとした最新の技術を学ぶ機会や研修、技術者同士が情報交換できる場の提供などを設けるとともに、市内の技術者の人材育成の促進を進めます。

■施策メニュー

❖ 開発行為に対する指導及び誘導の推進	
	● 民間住宅・宅地開発の指導・誘導
❖ 次代を見据えた人材育成の推進	
	● 技術者向け講習会等の開催支援（建築士会等との連携）
	● CLTの普及・利用促進（県）
	● 地場住宅産業における人材育成・技能伝承の支援（県）
	● 耐震診断技術者の育成・改修アドバイザーの養成（県）
	● 若手技術者の資格取得・技術向上の支援（県）



5 重点施策の展開

(1) 安全・安心な住まいづくりプロジェクト 耐震改修（防災対策）

【概要】

現在の住まいについて「地震などに対する安全性・耐震性」に対する市民満足度が非常に低くなっており、住宅の「耐震性・耐久性の確保」が求められている状況にあります。

また、愛媛県地震被害想定調査（平成 25 年 12 月）の結果から、南海トラフ巨大地震による建物被害は全壊 6,710 棟、半壊 9,315 棟と予測されており、本市においては木造の家屋が多くを占めることから、倒壊やそれに付随する被害の危険性が高くなると考えられます。また、地震だけでなく、肱川の増水による氾濫や堤防決壊といった洪水による被害も想定されることから、住宅の耐震性・耐久性の確保とともにハード事業（密集事業、河川堤防事業、排水対策事業、土砂対策、がけ地対策事業など）との連携も行き、災害に強い住宅市街地づくりを進め、安全・安心な住まいづくりを形成していくことが必要です。

そのため、「耐震化の推進」、「耐震改修支援の充実」「体制づくりの充実」「情報発信の推進」を行います。

【取組】

●耐震化の促進

- ・大洲市では、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日）の住宅の割合が多く、地震が来た際に倒壊の危険性があることから、「大洲市木造住宅耐震診断事業」及び「大洲市木造住宅耐震診断技術者派遣事業」により木造住宅の耐震診断を補助し、「大洲市木造住宅耐震改修等事業」により耐震改修費用を補助することで、木造住宅の耐震化を促進します。

●体制づくりの充実（前計画に位置付けられているもの）

- ・住宅や特定建築物などの耐震化を促進するため、木造住宅以外での耐震診断への支援や耐震改修への支援を含め、市内施工業者等の登録・紹介制度なども盛り込み、大洲市独自の対応が可能となる総合的な耐震促進体制の構築を検討します。
- ・次世代の担い手の育成、事業者の知識やスキルを向上させるために、講習会や研修会を実施し、体制の強化に努めます。

●情報発信の推進（前計画に位置付けられているもの）

- ・耐震に係る支援制度や耐震改修事業者の相談など、住宅耐震に関わる相談や、その他住宅全般に関わる相談に対応する総合的な窓口を担当課内に設置するとともにホームページや広報等により耐震対策に関する情報提供を行い、住宅耐震化の意識啓発を図ります。

【成果指標】

指標	現状値（H29）	目標値（H38）
木造住宅耐震改修事業実施の補助戸数（累計）	3※	102

※H29年9月現在

【関連する施策】

- 1-2 様々な災害に備えることのできる住まいの整備
- 5-2 民間事業者等と連携した住情報の発信体制及びネットワークの構築
- 5-4 次代を見据えた人材育成のための研修や指導（CLT等を含む）を推進

(2) 既存住宅(空家含む)の効果的な整理・活用プロジェクト 空き家

【概要】

大洲市では、空き家数が年々増加しており、平成 27・平成 28 年度に実施した大洲市空家実態調査結果によると空き家戸数は 2,065 戸となっています。

空き家が増えることで、地域でのコミュニティが減少するとともに、安全面、防犯面にも大きく影響します。また、居住環境や景観の悪化といった周辺環境にもつながると考えられます。

そのため、空き家の除却と活用といった2つの視点を持ち、以下の取組を推進します。

【取組】

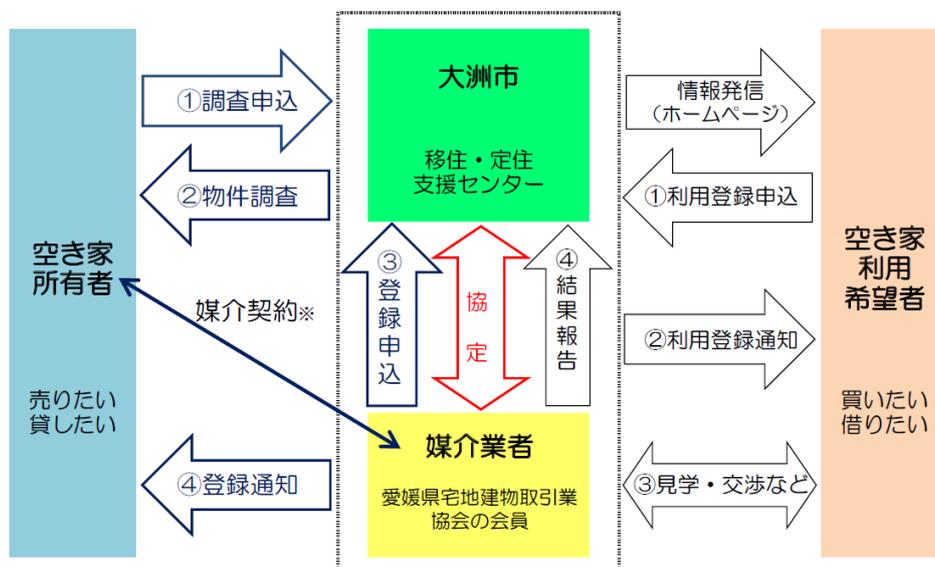
●危険な空き家の除却・更新の推進

- ・防災や減災対策として喫緊の課題である老朽危険空き家対策をはじめ、それぞれの地域の実情に合った総合的な空き家対策を講ずるため、平成 28 年度に実施した空き家の実態調査結果を活かし、空家等対策計画を策定するとともに、計画で定めた事業を実施します。
- ・また、「大洲市危険空き家除却事業補助金」等の活用を推進しながら、安心な住環境を構築するよう努めます。

●空き家活用による移住・定住の促進

- ・現在、取組を進めている「空き家バンク」を主軸に、空き家対策の総合的な相談窓口として、コンシェルジュ機能等を担うとともに、ホームページや広報などを通じて、空き家所有者等が必要としている適切な情報の提供や空き家の管理が困難な場合に支援するコーディネート機能の強化に努めます。
- ・また、空き家所有者等が空き家の維持管理を行っていく際には、地域の不動産事業者や建築関係事業者などと連携し、多様な空き家に関する課題に対処できる体制を構築します。
- ・さらに、特定空き家への対策として、対策窓口を設けることや推進体制の構築も必要であることから、検討を進めます。

[空き家バンクのしくみ]



●空き家活用による居住モデルの構築

- 空き家の増加が進んでいる地域において、空き家の活用や流通促進をきっかけに、地域コミュニティの活性化・定住促進を図ることが今後重要になると考えられることから、空き家を活用した居住モデルの構築を行います。
- 空き家を活用することへのイメージを具体化し、地域外へ情報を発信していくことで、定住促進につなげていきます。

●景観やまちなみを損なわない改修や維持管理の推進

- 景観計画等において重点地区に設定されているエリアにおける住宅の改修等については、景観やまちなみなどの独自性を損なわない手法（大洲らしさを残すリノベーション）で改修や維持管理を行うように促進します。
- また、地域の古民家を利活用することで、景観やまちなみの維持保全にもつながる取組を検討します。

【成果指標】

指標	現状値（H29）	目標値（H38）
空き家バンクの登録件数（累計）	27※	200
老朽危険空き家の除却戸数（累計）	13※	105

※H29年9月現在

【関連する施策】

3-1 総合的な空き家対策の推進

4-1 地域の特色・資源を活かした住まいづくりと地域活性化の推進

(3) 市営住宅活用プロジェクト 公営住宅

【概要】

市営住宅 1,055 戸の管理戸数のうち、耐用年数を経過した住宅の割合が 41.1%、耐用年数の 2 分の 1 を経過する住宅の割合が 85.3%となるなど、公営住宅の老朽化が進んでおり、改修や建替え等の対策が必要となってきています。

また、低額所得者や子育て世帯、高齢世帯等の居住安定の確保として、市営住宅の供給が住宅セーフティネット機能の役割を担っています。

そのため、市営住宅の適切な供給、修繕・改修、更新・建替え等の計画的な管理や運営、供給を行うマネジメントが必要であることから、「市営住宅の計画的な修繕・改修」「市営住宅への優先入居の検討」「借り上げ公営住宅導入の検討」「市営住宅の管理手法の検討」を行います。

【取組】

●市営住宅の計画的な修繕・改修

- ・「大洲市公営住宅等長寿命化計画」にある維持管理・改修事業に掲げる「居住性向上」「福祉対応」「安全性確保」「長寿命化」に関する改修を計画的に行うとともに、居住者が良質で安心して暮らせる住環境の構築につなげます。

●市営住宅への優先入居の検討

- ・市営住宅において、主に、高齢者世帯、障がい者世帯、著しく所得の低い世帯、母子世帯、父子世帯、小さな子どもがいる世帯や多子世帯等住宅困窮度の高い子育て世帯等に対し、現在の社会情勢等と照らし合わせ、住宅セーフティネットの運用を考慮し、特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱いを行うことを検討します。

●借り上げ公営住宅導入の検討

- ・長期的には人口減少により市営住宅の需要は減少すると予測されることや、用途廃止等の計画による市営住宅管理戸数の変動から一時的な住宅不足への対応として、民間住宅の有効活用の観点も踏まえた借上公営住宅について検討します。

●市営住宅の管理手法の検討

- ・市直営による管理の他に、民間活力導入の一環として、指定管理者制度導入を検討します。
- ・指定管理者制度の導入にあたっては、メリット・デメリットなどを整理し、委託範囲の検討、設定を行った上で、まずは、モデル的に管理戸数の多い団地などでの導入の検討を行います。

【関連する施策】

2-1 公営住宅によるセーフティネットの構築

2-2 高齢者世帯や子育て世帯等が安心して暮らせる住宅の供給促進

2-3 民間賃貸住宅におけるセーフティネットの構築

1 委員会設置要綱

大洲市要綱第71号

〔平成28年10月21日〕
大洲市要綱第71号

大洲市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱の制定について
大洲市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱を次のとおり定める。

平成28年10月21日

大洲市長 清水 裕

大洲市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 大洲市における今後の住宅政策の基本となる住宅マスタープランを策定するに当たり、学識経験者等から幅広く意見を求めるため、大洲市住宅マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、市長の諮問に応じ、大洲市住宅マスタープランに関し必要な事項を調査し、又は審議する。

(組織)

第3条 委員会は、委員14人をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市民代表（市民団体）
- (3) 市民代表（地域の団体）
- (4) 関係行政機関の職員

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から大洲住宅マスタープランの策定の日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長各1人を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて委員長が招集する。ただし、委員の委嘱後最初に招集する会議は、市長が招集する。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 委員長は、会議の運営上必要があると認めたときは、委員以外の者に会議の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、建設部都市整備課において行う。

(その他)

第8条 この要綱の定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が会議

に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成28年10月21日から施行する。

(要綱の失効)

2 この要綱は、大洲市住宅マスタープランの策定の完了した日にその効力を失う。

2 委員会名簿・開催経過

① 委員会名簿

氏名	役職名	備考
郡司島 宏美	愛媛県景観形成アドバイザー	学識経験者
神田 孝一	(社)愛媛県建築士会大洲支部 支部長	学識経験者
松岡 秀夫	(社)愛媛県宅地建物取引業協会大洲支部 会長	学識経験者
上野 マリエ	大洲市連合婦人会 会長	市民代表(市民団体)
久保 治美	大洲市子ども・子育て会議 副会長	市民代表(市民団体)
菊地 達雄	大洲市身体障害者協議会 会長	市民代表(市民団体)
上田 哲男	元 大洲市自治会連絡会議 会長	市民代表(大洲地域)
東 信利	大洲市自治会連絡会議 副会長	市民代表(長浜地域)
寺岡 勝信	大洲市自治会連絡会議 副会長	市民代表(肱川地域)
松本 明	元 大洲市自治会連絡会議 副会長	市民代表(河辺地域)
小島 健市	副市長	市
森田比登志	総合政策部長	市
藤田 修	市民福祉部長	市
上田 信幸	建設部長	市

庶務

大洲市建設部都市整備課

②検討経過

実施回	日時	内容	
第1回	平成28年 12月27日 (火)	1.開会 2.市長あいさつ 3.大洲市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱について 4.委員紹介 5.委員長及び副委員長選出 6.議題 (1)大洲市住宅マスタープラン(案)について ・第1章 総論 ・第2章 大洲市の現状と課題 ・第3章 住宅施策課題分析 ・第4章 基本理念と方向性 (2)今後の日程について (3)その他 7.閉会	
第2回	平成29年 5月22日 (月)	1.開会 2.あいさつ 3.議題 (1)住まい・住環境の将来像について (第4章1) (2)基本方針について(第4章2~3) (3)施策の展開と重点施策の展開について (第4章4~5) (4)今後の日程について 4.閉会	
第3回	平成29年 9月21日 (木)	1.開会 2.あいさつ 3.議題 (1)大洲市住宅マスタープランについて (2)その他 4.閉会	

3 用語の解説

	用語	説明
あ行	アウトソーシング	業務を外部委託すること。
	大洲市バイオマス活用推進計画	大洲市総合計画の方針に基づき、バイオマスのエネルギーとしての活用を推進するとともに、森林の公益的機能の保全や環境の保全、産業の創出と雇用などに資するバイオマスの総合的な活用方策を示す計画。
か行	瑕疵	通常、一般的には備わっているにもかかわらず本来あるべき機能・品質・性能・状態が備わっていないこと。
	居住面積水準	第八期住宅建設五箇年計画において定められていた住宅の目標が、住生活基本計画において見直しされた水準。健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準である。「最低居住面積水準」と、居住ニーズ実現にあたっての参考水準である「誘導居住面積水準」がある。
	景観計画	景観計画は、景観法（平成17年6月1日）に基づき、景観行政団体が景観まちづくりを進める基本的な計画として、届出、勧告の基準や、景観形成上重要な公共施設の位置づけ、整備の方針等をまとめる計画。
	公営住宅	公営住宅法に基づき、建設、賃貸、管理される住宅であり、住宅確保が困難な世帯や低所得者向けに供給している。
	コミュニティ	人々が助け合いの意識をもって共同生活を営む一定の地域、およびその人々の集団、地域社会。
	コンシェルジュ	特定の分野や地域情報などを紹介・案内する人。
さ行	最低居住面積水準	最低居住面積水準は、国の住生活基本計画にて示される、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関する水準。 ・単身者：25㎡以上 ・2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡以上
	サービス付き高齢者住宅	高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。
	自主防災組織	大雨や地震など災害のときに、みんなで力を合わせて地域の被害を最小限に抑えるため、自主的に防災活動を行う自治会単位の組織。
	自然動態	一定期間における出生・死亡に伴う人口の動きをいう。
	社会動態	一定期間における転入・転出に伴う人口の動きをいう。
	住生活基本計画	住生活基本法に基づいて、国民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画。

	用語	説明
さ行	住生活基本法	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本理念、基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定め、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律。
	住宅ストック	住宅政策においては、これまでに建設され現に存在する住宅。
	住宅セーフティネット	住宅政策においては、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくという意味。
	住宅性能表示	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）を共通の基準で評価し、等級や数値で示すことにより、住宅性能を比較検討する際に役立つ制度。
	住宅性能保証制度	住宅の基本性能を長期間保証する制度。基礎・床・壁などの構造上重要な部分については、10年間保証され、万が一、事業者が倒産した場合でも、保険金で修繕費用が賄われる。あらかじめ登録した業者から、制度それぞれの施工基準に従って性能評価と現場検査を受けた住宅に保証書が発行される仕組み。
	住宅建設計画法	住宅対策を一段と強化し、政府及び地方公共団体による住宅供給はもちろん、民間による建設を含む一体的な住宅建設計画を策定し、これに基づいて国、地方公共団体、及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進する目的から、昭和41年に制定。
	新耐震基準	地震に対して安全な建物を設計するため建築基準法で定められた現在の耐震基準。1978年の宮城県沖地震を機に耐震設計基準が大幅に改正され、1981年6月から適用されている。
	セーフティネット	住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できる仕組み。
た行	地域優良賃貸住宅	民間の土地所有者等により建設され、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの住宅。
	長寿命型住宅	物理的、社会的な耐久性が高い住宅。長寿命木造住宅：平成14年9月国土交通省より「長寿木造住宅整備指針」が策定・通知されている。
	低炭素社会	地球温暖化の原因である二酸化炭素(CO2)などの温室効果ガスの排出を、自然が吸収できる量以内に削減するため、低炭素エネルギーの導入などの環境配慮を徹底する社会システム。

	用語	説明
は行	ハザードマップ	地震・台風・火山噴火などにより発生が予想される災害現象の、進路や範囲、時間などを地図に表したもの。災害予測地図。
	バリアフリー	心身の障害などでハンディキャップのある人にとって、物理的(建物の段差等)な障壁(バリア)が取り除かれた状態。
	ホスピタリティ	訪問者を丁重にもてなすこと。
や行	誘導居住面積水準	国の住生活基本計画にて示される、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関する水準。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。
	ユニバーサルデザイン	年齢・性別・障がい・能力等に関わらず、すべての人が使いやすいように製品・建物・環境などをデザインすること。
	用途廃止	行政財産としての用途を廃止すること。
ら行	リノベーション	既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。
わ行	ワンストップ	異なる申請や相談を受け付ける窓口を一本化するなど、訪問者が必要な手続きを一か所で済ませられるサービス。
アルファベット	CLT	Cross Laminated Timber の略。ひき板(ラミナ)を並べた後、繊維方向が直交するように積層接着した木質系材料のこと。
	NPO	Non-Profit Organization の略。環境・福祉・国際交流などに関する目的で様々な活動を行っている非営利の民間組織。
	UIJ ターン	大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態を指す。

大洲市住宅マスタープラン

平成 29 年 9 月策定

発行 大洲市 建設部 都市整備課

〒795-8601 愛媛県大洲市大洲 690 番地の 1

TEL 0893-24-1759 FAX 0893-24-1736

支援 ランドブレイン株式会社