

# 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」

## 【概要版】



平成 29 年 9 月

大洲市



## 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。

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。

本市では、今後人口と世帯が減少するとともに家族形態が変化する等により、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。

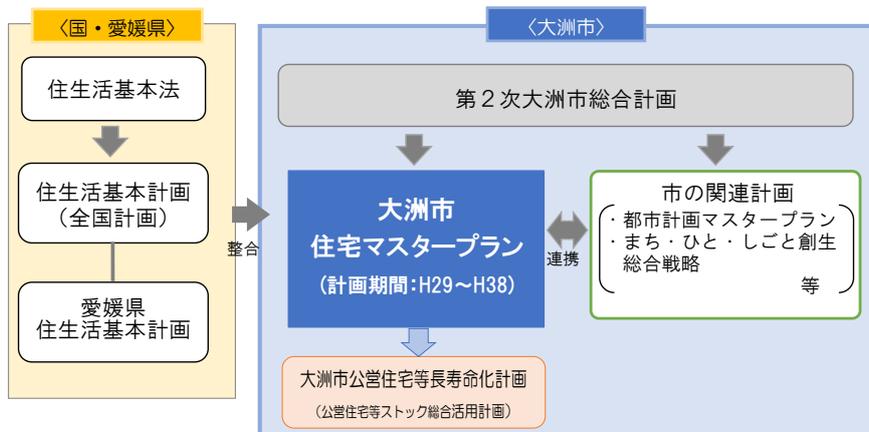
このような背景のもと、「大洲市住宅マスタープラン」の計画期間が2016年（平成28年）で終了します。「第2次大洲市総合計画」（平成29年3月）の個別計画として、国や県が示す指針の内容を組み込みながら、住生活を取り巻く新たな情勢の変化に対応した「住まい」「住環境」に関する施策を実施することで、市民の安全・安心で快適な住生活の実現を目的として策定します。

## 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します。

# 住宅施策の課題

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、事業者ヒアリング等の結果から、住宅施策の課題を次のように整理できます。（各調査の詳細に関しては本編（第2章）参照のこと）

## ■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。

南海トラフ巨大地震や水害等に備え、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

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ち、互いに暮らしやすい環境を構築していくことが大切です。

また、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。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。

空家に対する各種支援制度の活発な取り組みがもとめられており、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も増え、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

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。

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、UIJ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する必要があります。また、住むために必要な情報や空家の情報（空家バンク）など、ほしい情報が手にとりやすい環境を構築することも必要です。

# 将来像と方向性

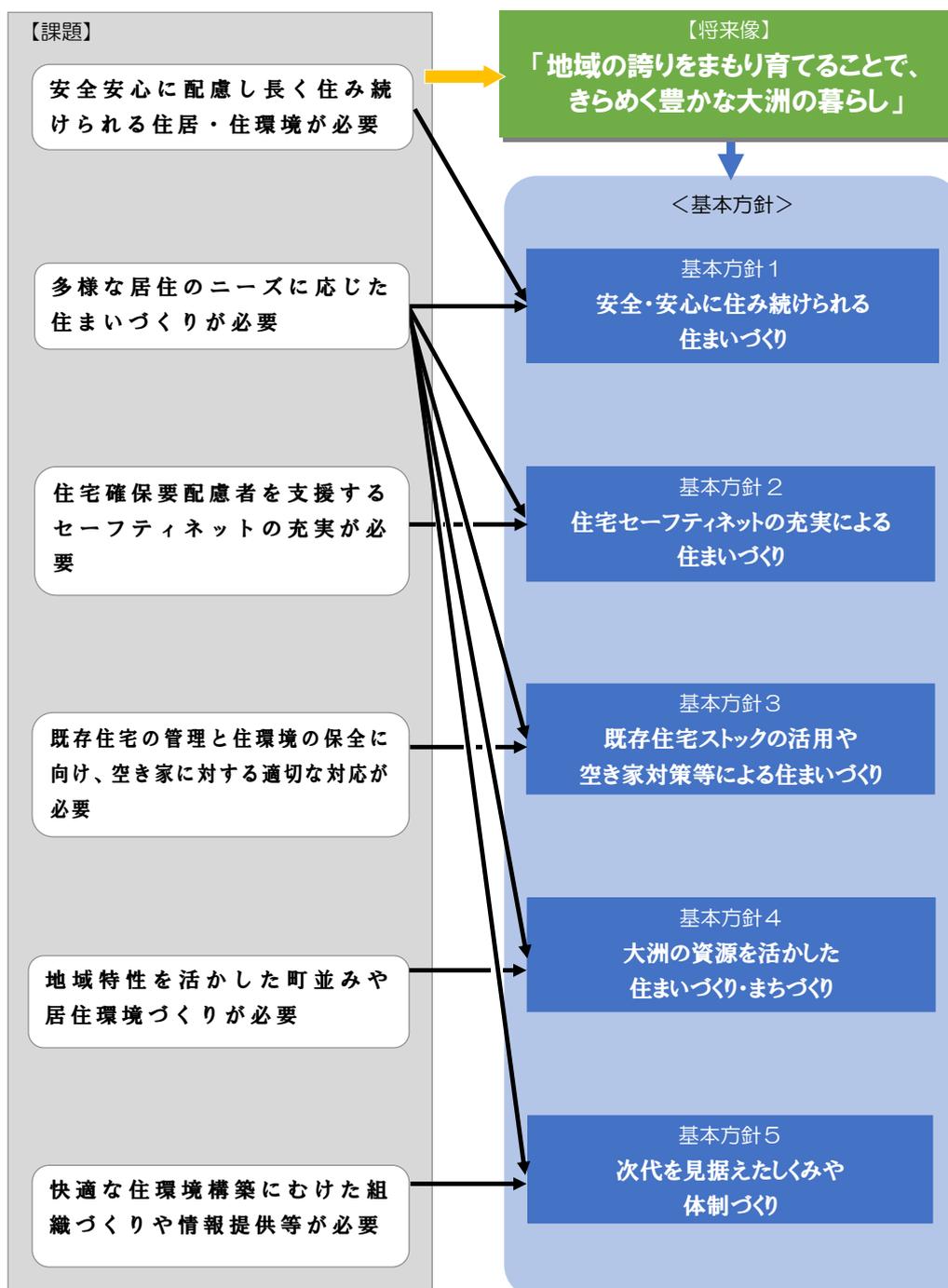
## 1 住まい・住環境の将来像

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。

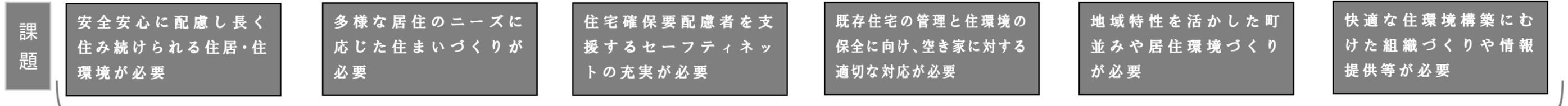
**「地域の誇りをまもり育てることで、きらめく豊かな大洲の暮らし」**

## 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。



### 3 住宅施策の体系図



上記の課題を解決するため、以下の将来像、基本方針、重点プロジェクトを位置づける

## 将来像 「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」

住宅施策の基本方針

#### 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ある。
- 様々な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す。
- 本市において、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を進める。

#### 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する。
- 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り組みを進める。

#### 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である。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る。
- 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る。

#### 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す。
- さらに、移住者に対する支援等を強化し、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り組みの展開を検討する。

#### 基本方針5 次代を見据えたしくみや体制づくり

- 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しくみも検討する。

基本方針1～5に掲げる基本施策と連動

#### 重点プロジェクト

##### 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)

【取り組み】

- 耐震化の促進
- 体制づくりの充実(前計画に位置付けられているもの)
- 情報発信の推進(前計画に位置付けられているもの)

##### 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

【取り組み】

- 危険な空き家の除却・更新の推進
- 空き家活用による移住・定住の促進
- 空き家活用による居住モデルの構築
- 景観やまちなみを損なわない改修や維持管理の推進

##### 市営住宅活用プロジェクト

公営住宅

【取り組み】

- 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

## 4 住宅施策の展開

### 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

##### 【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

##### 【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 / がけ地近接等危険住宅の移転促進（が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（小規模住宅地区改良事業：国土交通省） / 漁業集落の環境整備（漁港漁村環境集落整備事業：農林水産省） / 海岸保全のための施設整備（海岸保全施設整備事業）

##### 【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

##### 【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

##### 【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

### 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

#### 2-1 公営住宅によるセーフティネットの構築

##### 【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、障害者世帯、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

##### 【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

##### 【民間賃貸市場における高齢者・障害者等の住居確保の促進】

あんしん賃貸支援事業の普及啓発

##### 【高齢者・障害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

### 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

#### 3-1 総合的な空き家対策の推進

##### 【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

##### 【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

##### 【市場環境の充実】

市場環境の整備推進 / 適正な賃貸借契約の普及

### 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

#### 4-1 地域の特徴・資源を活かした住まいづくりと地域活性化の推進

##### 【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

##### 【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

##### 【立地適正化計画と整合を図った住環境の整備】

## 基本方針 5 次代を見据えたしくみや体制づくり

## 5-1 学校教育・生涯学習と連携した住教育の推進

## 【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

## 【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

## 【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

## 【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

【テーマ】	耐震改修（防災対策）		
【概要】	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あることから取り組みを推進する。		
【取組】	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耐震化の促進</li> <li>●体制づくりの充実（前計画に位置付けられているもの）</li> <li>●情報発信の推進（前計画に位置付けられているもの）</li> </ul>		
【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		
【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

※平成 29 年 9 月現在

### (2) 既存住宅(空家含む)の効果的な整理・活用プロジェクト

【テーマ】	空き家		
【概要】	大洲市では、平成 27 年度、平成 28 年度に実施した大洲市実態調査結果によると空き家戸数は 2,065 戸となっている。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、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る。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、取り組みを推進する。		
【取組】	<ul style="list-style-type: none"> <li>●危険な空き家の除却・更新の推進</li> <li>●空き家活用による移住・定住の促進</li> <li>●空き家活用による居住モデルの構築</li> <li>●景観やまちなみを損なわない改修や維持管理の推進</li> </ul>		
【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		
【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

※平成 29 年 9 月現在

### (3) 市営住宅活用プロジェクト

【テーマ】	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%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である。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取り組みを推進する。		
【取組】	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市営住宅の計画的な修繕・改修</li> <li>●市営住宅への優先入居の検討</li> <li>●借り上げ公営住宅導入の検討</li> <li>●市営住宅の管理手法の検討</li> </ul>		
【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		



# **大洲市住宅マスタープラン 【概要版】**

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