

住みたい 訪れたい 天空の里

久万高原町住生活基本計画 《概要版》

1. 計画策定の目的と位置づけ

(1) 計画の背景

平成 28 年 3 月、国は住生活基本計画（全国計画）を改訂し、子育て世帯や高齢者世帯など、より受益者の視点に立った基本目標を掲げるとともに、人口の減少や少子・高齢化の抑制に寄与する具体的な取り組みを位置づけました。

久万高原町においても、人口の長期的な見通しを明らかにする「久万高原町人口ビジョン」を策定するとともに、令和 7（2025）年度を目標とした「第 2 次久万高原町総合計画」に基づく施策の展開を図るなど、中長期的な住宅政策の方向を再確認すべき情勢が生まれています。

久万高原町は、平成 23（2011）年 3 月に「久万高原町住生活基本計画」を策定し、施策を展開してきましたが、計画期間の終了を迎え、こうした社会情勢の変化を考慮しながら、「久万高原町住生活基本計画」の見直しを実施することとしました。

(2) 計画期間

住生活基本計画（全国計画）や愛媛県住生活基本計画などに配慮し、令和 3（2021）年度より 10 年後となる令和 12（2030）年度末までとします。

2. 住生活に関する現況課題

(1) 課題の整理

久万高原町住生活基本計画では、「まちの物的環境」や「人口・世帯などの社会環境」、さらにまちづくりにかかる施策を立案する「上位関連計画」、町民意向調査等によって、現状の問題点について把握しました。（本編を参照）

そこで、計画書概要版では、以下のような住生活に係る課題を整理しています。

(1) 安心・安全で暮らしやすい 住まい・まちづくり	○安全な住まいづくり ○高齢期の住まいづくり ○定住対策に必要な住宅政策
(2) 町営住宅の更新等	○老朽化した町営住宅の計画的な更新・廃止等 ○町営住宅の適正戸数の確保 ○地域ニーズに適した公営住宅の確保
(3) 自然環境と共生した 住まい・まちづくり	○自然環境と共生した住環境整備 ○自然環境と共生した住環境を支えている住宅関連事業者や町民の支援が必要
(4) 新たなライフスタイル提案型 の住まい・まちづくり	○空き家を活用した新たなライフスタイル提案型の住まい・まちづくりの推進
(5) 地域経済の活性化に貢献する 住生活産業の育成	○過去 10 年程度の住宅建築工事の動向 ○過去 10 年程度の住宅リフォーム工事の動向 ○販売を前提とした中古住宅の住宅リフォーム工事の実施状況 ○地域経済の活性化に貢献する中古住宅のリフォーム市場の育成が必要
(6) まちなか居住・地域拠点居住 に貢献する住まい・まちづくり	○地区別人口 ○久万高原町役場周辺のにぎわいづくりやまちなか居住の推進 ○地域コミュニティの強化・地域課題解決の組織づくり ○小さな拠点の形成と集落間ネットワークの形成、地域拠点居住の推進

3. 住生活の将来像と施策展開の視点

(1) 住生活の将来像

前計画の住生活の将来像は、サブタイトルが町内に向けた「住みたい 住み続けたい天空の里」でしたが、本町への人の流れをつくり出す施策を重視し、町外により開かれた「住みたい 訪れたい天空の里」に変更します。

天空で 心やすらぐ 久万高原の暮らし
～住みたい 訪れたい天空の里～

(2) 住宅政策の取り組み方針

“地域の安全・安心の確保”と“地域の魅力・活力の創出”が相互に作用し合い、好循環を生み出す施策の展開を図るため、以下の3つの視点を重視し、様々な施策が相互に作用し合う、効果的・効率的な施策の展開を図ります。

- ① 住生活を支える様々な主体・分野と連携した取り組みを展開
- ② 民間が主体的・主導的に取り組むことができる環境を整備
- ③ 多様な地域資源を活かした住まい・まちづくりの取り組みを展開

4-1. 住生活の基本目標、基本方針

(1) 施策体系

本計画の施策体系のうち、マーキングした部分は、サブタイトルの“住みたい・訪れたい天空の里”に対応して新たに創作した部分です。その他の部分は、従来の施策体系を継承し、引き続き取り組みます。

基本目標	基本方針	主要施策	主な施策メニュー	重点施策
Ⅰ 誰もが安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進	1 地域の実情に対応した住宅・住環境づくりの推進	(1) 若い世帯の定住対策と高齢社会に対応できる住環境対策	1-1 若い世帯の定住支援	
			1-2 高齢者等が安心して暮らせる住環境整備	
		(2) 住まい情報の収集・充実・発信	2-1 住宅・住環境の相談体制の構築と情報の充実と発信	
			2-2 二地域居住・移住支援センターの設置検討	(1)
	2 安全で質の高い住まいづくり	(3) 住宅の安全確保の体制	3-1 安心して住み続けられる住宅の普及	
			3-2 住宅耐震化助成の充実・普及・啓発	(2)
			3-3 防犯性の高い住宅の普及	
			3-4 健康にやさしい住宅・住環境の推進	
	3 地域で支える安心な住生活環境づくり	(4) 地域で支えるコミュニティ形成	4-1 地域自治会等との連携強化	
			4-2 地域福祉との連携強化	
			4-3 消防・防犯体制の充実	
	4 町営住宅の有効活用の仕組みづくり	(5) 町営住宅の更新等	5-1 町営住宅の長寿命化対策	
		(6) 町営住宅の空き家活用対策	6-1 町営住宅のマルチハビテーションや移住者対策にかかる仕組みづくり	
			6-2 町営住宅の用途転換	
		(7) 町営住宅戸数の適正化と活用促進	7-1 地域ニーズに合わせた町営住宅の確保	(3)
5 久万高原町の自然環境と共生した住まいづくり	(8) 自然環境と共生した住環境整備	8-1 久万材の活用促進		
		8-2 環境共生住宅の普及・推進		
		8-3 新規就農者の受け入れ支援		
Ⅱ 空き家を地域資源として活用した魅力ある住まい・まちづくりの推進	6 地域の活性化に貢献する総合的な空き家対策の推進	(9) 空き家の適切な管理	9-1 空き家の管理相談・支援	
		(10) 空き家等を活用したまちづくりの推進	10-1 空き家の活用を促進する情報発信	(4)
			10-2 空き家の活用によるまちづくりモデルの普及促進	(5)
		(11) 地域の住生活産業の活性化	11-1 中古住宅の流通促進	
			11-2 伝統的な技術の継承・発展	

4-2. 住宅施策の展開

(1) 若い世帯の定住対策と高齢社会に対応できる住環境対策

施策の展開 1-1 若い世帯の定住支援

若い世帯、子育て世帯等の定住を促進するため、住宅取得に関する税制優遇や支援制度等を紹介するとともに、ファミリー世帯や単身者のニーズに対応した良質な住宅供給を推進します。

【主な取り組み】

- 持ち家取得への支援
- 子育て世帯向けの賃貸住宅の供給促進
- 町営住宅による子育て世帯への支援
- 町有地の活用と単身者向け住宅の供給

施策の展開 1-2 高齢者等が安心して暮らせる住環境整備

高齢者や障がい者等が安心して生活することができるよう、地域内での高齢者世帯の住み替え促進や地域優良賃貸住宅の普及など、高齢社会に対応した良質な住宅・住環境の確保を推進します。

【主な取り組み】

- 地域内での住み替え促進
- 身近な公共交通網の充実

(2) 住まい情報の収集・充実・発信

施策の展開 2-1 住宅・住環境の相談体制の構築と情報の充実と発信

住まいの情報を総合的に管理するとともに、ニーズにあった住宅供給や情報提供を推進します。

【主な取り組み】

- 住まい・住環境情報の充実と提供

施策の展開 2-2 二地域居住・移住支援センター（仮称：天空の里移住支援館）の設置検討 **重点施策(1)**

住まいの情報館の付帯機能として、民間と公共が連携して移住者向け支援センター（仮称：天空の里移住支援館）の設置を検討し、公共的な窓口としてより相談者に寄り添ったお世話をする機関として支援事業を推進します。

【主な取り組み】

- 住まい・多様なサービス情報の提供

(3) 住宅の安全確保の体制

施策の展開 3-1 安心して住み続けられる住宅の普及

バリアフリーやユニバーサルデザインが整った住宅を推進し、誰もが住み続けられる住宅・住環境の実現を図ります。

【主な取り組み】

- バリアフリー・ユニバーサルデザイン住宅の普及

施策の展開 3-2 住宅耐震化助成の充実・普及・啓発 **重点施策(2)**

地震時の建物の倒壊による被害を防ぐため、耐震診断や耐震改修の助成制度を活用し、耐震診断や耐震改修の普及を推進します。

【主な取り組み】

- 耐震診断・耐震改修の普及

施策の展開 3-3 防犯性の高い住宅の普及

防犯に配慮した住宅の普及を啓発します。

【主な取り組み】

- 防犯住宅の普及

施策の展開 3-4 健康にやさしい住宅・住環境の推進

健康に配慮した住宅の推進・普及を啓発するとともに、医療環境の充実を促進します。

【主な取り組み】

- 健康住宅の情報発信
- 医療環境の充実
- シックハウス対策やアスベスト対策の普及

(4) 地域で支えるコミュニティ形成

施策の展開4-1 地域自治会等との連携強化

地域自治会等と住まいの情報共有を行い、地域コミュニティのつながりを強化します。

【主な取り組み】

- 地域コミュニティの強化

施策の展開4-2 地域福祉との連携強化

住民や社会福祉関係者がお互いに協力して地域社会の福祉課題の解決に取組み、安心して暮らせる住環境の実現を図ります。

【主な取り組み】

- 地域で支える福祉連携

施策の展開4-3 消防・防犯体制の充実

安全な地域の形成を目指し、地域の消防団や防犯組織の活動を促進します。

【主な取り組み】

- 地域での消防・防犯活動の促進

(5) 町営住宅の更新等

施策の展開5-1 町営住宅の長寿命化対策

久万高原町町営住宅長寿命化計画に基づき、計画的な建替・用途廃止・改修等の実施について、地域の需要に基づいた適切な管理・運営を進めます。

【主な取り組み】

- 老朽化した町営住宅の計画的な更新
- 町営住宅の改善による長寿命化

(6) 町営住宅の空き家活用対策

施策の展開6-1 町営住宅のマルチハビテーション*や移住者対策にかかる仕組みづくり

久万高原町には、豊かな景勝地が点在し、町営住宅も同様に様々な地域に点在しています。特に面河、美川、柳谷地区では、空き家化した町営住宅が点在しています。

【主な取り組み】

- 町営住宅の空き住戸の有効活用
- 移住者や二地域居住者対策としての町営住宅の活用

*：マルチハビテーションとは「多地域居住」のことで、ここではセカンドハウスとして、活用することをいいます。

釣井下住宅



施策の展開6-2 町営住宅の用途転換

良質な町営住宅空き家については、多様な利活用方法があり、その用途転換が急務になっています。

【主な取り組み】

- 住宅用途としての有効活用
- 住宅用途以外への転換による有効活用

落出管理住宅



(7) 町営住宅戸数の適正化と活用促進

施策の展開7-1 地域の需要に対応した町営住宅の確保

重点施策(3)

町内各地区に点在する町営住宅について、地域の需要に応じた対策により、貴重な住宅ストックを有効活用します。

【主な取り組み】

- 町営住宅の適正戸数の確保
- 町営住宅ストックの有効活用

(8) 自然環境と共生した住環境整備

施策の展開 8-1 久万材の活用促進

地域と結びついた住まいづくりとして、久万材を利用した住宅の普及を図ります。

【主な取り組み】

○久万材の活用支援

施策の展開 8-2 環境共生住宅の普及・推進

誇りある、久万高原の環境を良好なまま維持していくため、環境に配慮した住宅を普及・推進します。

【主な取り組み】

○環境共生住宅の普及・推進

施策の展開 8-3 新規就農者の受け入れ支援

就農希望者が、久万高原町で農業ができるよう支援を行います。

【主な取り組み】

○新規就農者の受け入れ

久万高原の家モデルハウス（久万高原町産木材利用促進事業）



(9) 空き家の適切な管理

施策の展開 9-1 空き家の管理相談・支援

相続問題や少子高齢化等から管理の行き届かない空き家の増加を防ぐため、相談体制を確保するとともに、老朽住宅の安全対策や除却、UJIターンの受入れ等の支援を行います。

【主な取り組み】

○空き家相談窓口の設置
○空き家の状況把握
○空き家活用によるUJIターンの受け入れ支援

(10) 空き家等を活用したまちづくりの推進

施策の展開 10-1 空き家の活用を促進する情報発信

重点施策(4)

空き家を単に維持管理するだけでなく、地域の魅力を高める潜在的な地域資源として捉え、地域の活性化や居住魅力の向上につながるまちづくりを推進します。

【主な取り組み】

○地域の魅力を発信するタウンプロモーションの検討

施策の展開 10-2 空き家の活用によるまちづくりモデルの普及促進 重点施策(5)

空き家を活用した久万高原の住生活の豊かさを情報発信していきます。

【主な取り組み】

○空き家の活用による新たなライフスタイルの提案

(11) 地域の住生活産業の活性化

施策の展開 11-1 中古住宅の流通促進

民間市場での中古住宅の流通を促進するため、中古住宅をPRするとともに、住宅性能表示制度や住宅保証制度等の普及を促進します。

【主な取り組み】

○中古住宅の流通促進
○リフォーム・リノベーションの促進

施策の展開 11-2 伝統的な技術の継承・発展

地域における伝統的な木造住宅の建築技術を継承する事業者を育成していくことを推進します。

【主な取り組み】

○中小住宅生産者等に対する支援

4-3. 重点的に取り組む施策

(1) 二地域居住・移住希望者の定住支援

重点施策	解決方向	重点施策の展開
2-2 二地域居住・移住支援センターの設置検討	新たなライフスタイル(暮らし方、働き方、楽しみ方)に関するワンストップ相談窓口の設置が必要	二地域居住・移住希望者と地域経済社会を結びつけ総合的に支援等を行う体制を構築して、暮らしやすく、働きやすい定住環境を整備する



二地域居住・移住希望者への定住支援

二地域居住・移住希望者、事業者などの関係人口の新たなライフスタイル(暮らし方、働き方、楽しみ方)に関する相談窓口として、民間事業者の運営による「二地域居住・移住支援センター(仮称:天空の里移住支援館)」の設置について検討し、公共と民間との連携により住まい・仕事・余暇の供給について適切なマッチングを行い、総合的な支援事業を推進して、暮らしやすく、働きやすい定住環境の実現を目指します。

【二地域居住・移住支援センターの概要】

支援センターの役割	<ul style="list-style-type: none"> 支援センターを運営する民間事業主体(たとえば一般社団法人)を立ち上げ、関係人口とビジネスをしている民間事業者、行政、地域団体をコーディネートして支援事業を推進します
支援センターの対象者	<ul style="list-style-type: none"> 対象者は関係人口で、都市部に居住し、“田舎暮らし”などの新たなライフスタイルに興味、関心を持っている人々や事業所を指します。
関係人口(個人、事業所)の新たなライフスタイル・ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> 農山村で働き、暮らしてみたい 農業をしてみたい 農山村で、地域活性化に貢献できる仕事をしてみたい 自宅でテレワークしているが、自然豊かな環境でテレワークをしたい 大学のゼミで、農山村のフィールドワークをしたい テレワークを実施している事業所で、農山村にサテライトオフィスの設置を検討したい テレワークを実施している事業所で、社員のワーケーション制度〔仕事(ワーク)+余暇(バケーション)を組み合わせた造語〕を検討したい
先進事例:一般社団法人 いなかパイプ(高知県四万十町)	

【定住促進分野別支援事業】

定住促進分野	支援事業
情報の発信	<ul style="list-style-type: none"> タウンプロモーション事業 久万高原町での新たなライフスタイル(暮らし方、働き方、楽しみ方)を実施する仲間同士のフェイスブック開設支援事業
住まいの供給	<ul style="list-style-type: none"> 総合的な空き家活用事業
仕事の供給	<ul style="list-style-type: none"> 久万高原農業公園研修センターと連携した農業研修事業 商工会と連携し、県内の大学生・専門学校生を対象としたインターンシップ事業 商工会と連携し、県内のクリエイターを対象とした久万高原町の地域課題を解決するソーシャルビジネス企画コンペ事業
余暇の供給	<ul style="list-style-type: none"> ふるさと創生課、教育委員会、観光協会と連携した余暇活動支援事業

(2) 住宅の安全性の強化

重点施策	解決方向	重点施策の展開
3-2 住宅耐震化助成の 充実・普及・啓発	住宅の耐震化の大切さの情報 提供や耐震診断・耐震改修助 成の充実	住宅耐震化の周知を行うとともに、耐震関連の助成を充実させる

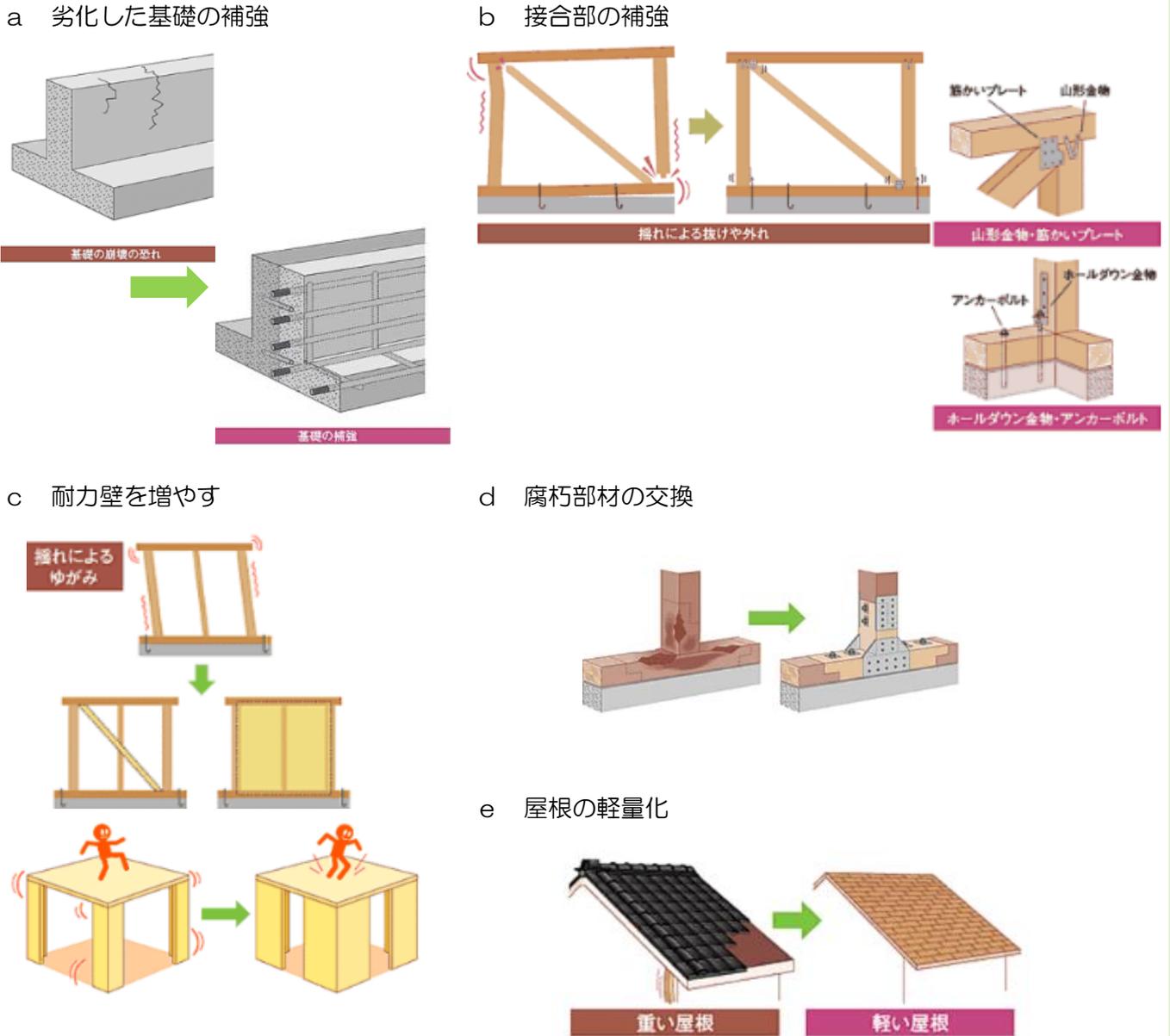


住宅の安全性の強化

住宅の耐震化を促進するため、国や愛媛県の補助事業を活用しながら、耐震診断、耐震改修の支援を充実させます。

また、耐震イベント等を通じて、助成制度や改修事例や改修工法の紹介などの情報提供を行い、周知や普及を図ります。

図 木造住宅の安全性確保にかかる視点（参考：日本建築防災協会資料）



(3) 町営住宅の適切な確保と利活用

重点施策	解決方向	重点施策の展開
7-1 地域の需要に対応した町営住宅の確保	町営住宅の適切な確保と利活用	地域の需要や実情にあった、町営住宅の利活用を行い、使いやすい町営住宅を目指す



町営住宅の適切な確保と利活用

① 町営住宅の柔軟な利活用の検討

久万地区では、町営住宅の需要が高く、多くの入居希望がありますが、面河、美川、柳谷の3地区においては、空き家が多く、入居者の高齢化や町営住宅自体の老朽化が進んでいます。

また、町営住宅には、公営住宅法の基づく入居基準による「公営住宅」と公営住宅より収入の高い世帯が入居する「特定公共賃貸住宅（特公賃）」、さらに本町が供給管理している「管理住宅」があります。

そのため、各地区のニーズに対応した使い勝手の良い町営住宅として、必要に応じた用途廃止や用途転用、さらに町営住宅の一時利用、若者単身居住を含めた、円滑な利活用ができるよう、町営住宅ストックを有効活用していくことを進めていきます。

② 地域ニーズに適した町営住宅の確保

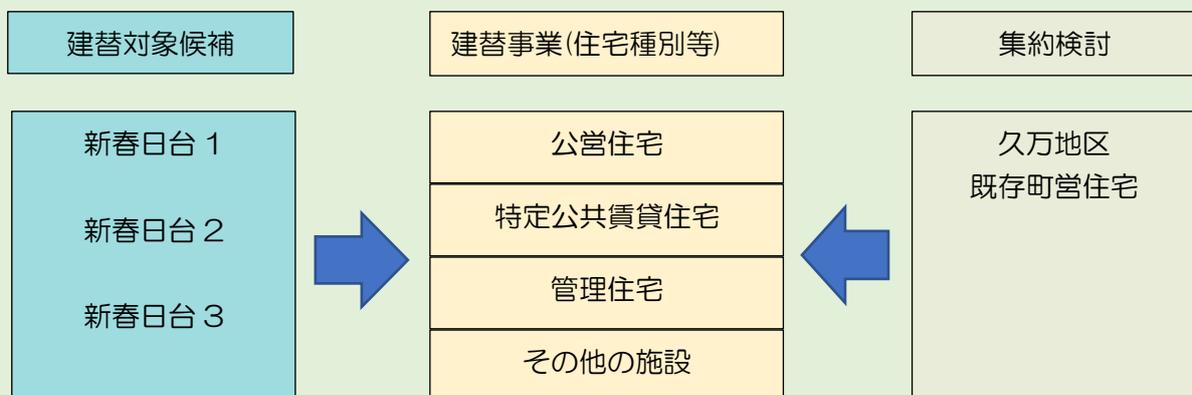
久万高原町では、地域によって町営住宅の需給状況が異なっています。

久万地区においては需要が高く、一方、その他の地区においては、空き家が増えています。そのため、町営住宅の需要推計を勘案し、久万高原町全体での適切な戸数を確保しつつ、地区の実情に合わせた統廃合により住宅を確保します。

また、空き家の増加や少数の高齢者の単身世帯の住まいが見られます。

久万地区では、生活状況や住まい手の希望を勘案しつつ、利便性が高い団地への集約(集まって住む)を視野に入れ、老朽化が著しく、耐震性のない住宅の建替事業を推進します。

図 住宅の建替事業に係る構図



(4) 久万高原町タウンプロモーションの募集検討

重点施策	解決方向	重点施策の展開
10-1 空き家の活用を促進する 情報発信	空き家を活用した二地域居住の聖地として新たなライフスタイル(暮らし方、働き方、楽しみ方)を提案できるまちづくりを推進	新たなライフスタイルを提案する映像やグラフィックデザインによる作品の募集について検討し、タウンプロモーションを推進する



新たなライフスタイルを提案するタウンプロモーションの検討

空き家を活用して都市部と農山村を行き来し、四国最高峰の石鎚山に抱かれて豊かな自然環境を満喫できる二地域居住の聖地として、「テレワークと高原リゾート」、「テレワークとサイクリング」、「テレワークと副業で農業」などを同時並行的に楽しめる新たなライフスタイル(暮らし方、働き方、楽しみ方)を提案できる町として本町のタウンプロモーションを推進します。

このため、本町における新たなライフスタイルを提案する映像やグラフィックデザインによる作品の募集について検討し、優れた作品については支援を検討していきます。なお、応募者との交渉によっては、応募作品を購入し、本町のタウンプロモーションに活用します。

(5) 空き家リノベーションコンクールの開催

重点施策	解決方向	重点施策の展開
10-2 空き家の活用によるまちづくりモデルの普及促進	空き家をまちづくりの地域資源として捉え、空き家活用の需要を掘り起こす	空き家をリノベーション(用途転換)して、まちに新たな機能や価値を導入する



空き家リノベーションの推進策

空き家リノベーションコンクールは、「古い建物でもお金をかけて建て替えなくても活用できる」という可能性を示して久万高原町の空き家活用の需要を喚起するため、空き家をまちづくりの地域資源として捉え、地域経済の活性化や居住魅力の向上に貢献する用途に転換(リノベーション)し、これまで地域になかった新たな機能や人材を呼び込み、魅力あるまちに再生することを目指して、空き家の活用方法に関する提案を募集します。

優れた提案について空き家所有者の承諾を得られた場合、その提案を実現するために必要な費用の一部を助成する仕組みを検討します。

5. 計画の実現に向けて

(1) 計画の実現に向けた各主体の役割と連携

① 町民・住宅関連事業者・久万高原町の役割

住生活の将来像である「天空で 心やすらぐ 久万高原の暮らし～住みたい 訪れたい天空の里～」を実現するためには、住まい・まちづくりに関わる町、民間事業者、町民など各主体が連携するとともに、適切な役割分担のもとに、それぞれの役割を自覚し、協力しながら取り組むことが必要です。

町民	<p>住宅は、個人の私生活の場のみならず、地域社会を形成する重要な要素であるため、町民の行動や選択の結果が地域やまちのあり方に大きく影響します。このため、町民は、住宅やまちづくりに関する知識を深めるとともに、地域コミュニティの担い手として、地域の居住魅力の向上に努めることが期待されます。</p> <p>また、長年住んできた住民と移住者等との円滑なコミュニティ形成を図っていくことがお互いの「天空の里づくり」にとって重要な役割となります。</p>
住宅関連事業者	<p>民間事業者は、市場において主要な役割を担い、自らが提供する住宅やまちが居住環境を形成しています。</p> <p>消費者の安全確保、環境に配慮した活動など、社会への影響について認識と責任を持ち、市場を通じて、町民の住宅やまちづくりへのニーズを的確につかみ、良質な住生活関連サービスの提供、公正な取引やコストの軽減などを通じ、良好な居住環境の形成に貢献することが期待されます。</p>
久万高原町	<p>久万高原町は、町民に直結する基礎自治体として、地域のまちづくりの主体という大きな役割を担っています。</p> <p>地域の実情を踏まえ、福祉施策等と連携した住まい・まちづくり施策の展開や、町営住宅資産を活用したまちづくり、景観施策の推進、空き家等対策など、地域特性や地域住民のニーズにきめ細かく対応した総合的な住まい・まちづくり施策を展開します。</p> <p>また、町民に身近な住まい・まちづくりに関する情報提供・相談機能の充実を図るとともに、住民主体による活動を活性化するため、地域のあらゆる主体をつなぐコーディネート機能を担うなど、地域住民の主体的なまちづくりの取り組みを支援します。</p>

② 施策の実現サイクルの形成

本計画が策定する施策については、その実現に向けて、P「計画」、D「実行」、C「確認・評価」、A「改善」のサイクルを形成し、概ね5年毎に見直すことがマネジメントサイクルとして重要と考えられます。

図 本計画を実現するための役割分担

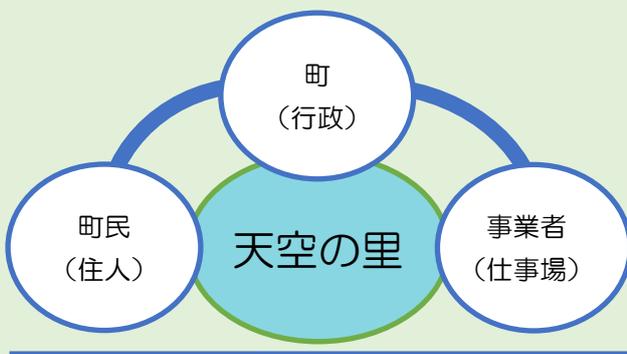
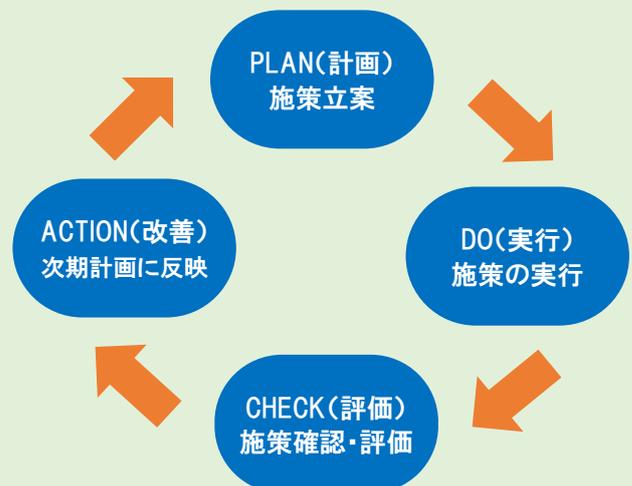


図 本計画を実現するためのPDCAサイクル



久万高原町の主な地域資源（名所・旧跡等）



天狗岳



四国カルスト



面河溪



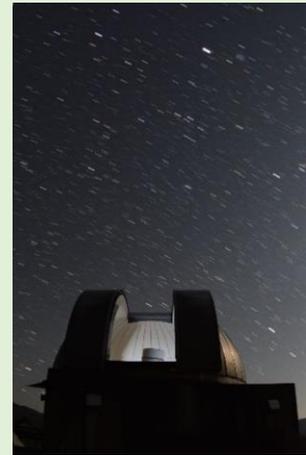
御三戸嶽



八釜の甌穴群



45 番札所 岩屋寺



久万高原天体観測館



44 番札所 大寶寺



面河山岳博物館



久万農業公園アグリピア



石鎚山ヒルクライム



久万高原マラソン大会



ラグビー場



久万高原町 住生活基本計画《概要版》
令和3年7月

発行 者：久万高原町 建設課

住 所：〒791-1201

愛媛県上浮穴郡久万高原町久万 212 番地

連絡 先：電話 0892-21-1111

FAX 0892-21-2860