

住みたい 訪れたい
天空の里



久万高原町
住生活基本計画

2021年（令和3年）7月



目次

第1章 住生活基本計画の目的と位置づけ	1
1 住生活基本計画について	1
(1) 住生活基本計画とは	1
(2) 計画の背景	2
(3) 計画期間	2
2 計画の位置づけ	3
3 計画の構成	3
第2章 住生活に関する現況と課題	3
1 久万高原町の現況	4
(1) 特性と概況	4
(2) 人口・世帯の現況	6
(3) 住宅事情	14
(4) 住環境の状況	18
(5) 上位・関連計画の整理	20
2 住民等意向調査結果	26
(1) 住まい・住環境に関する住民アンケート調査(概要)	26
(2) 町営住宅入居者アンケート調査(概要)	29
(3) 久万高原町地方創生アンケート調査(概要)	31
(4) 庁内関係課ヒアリング調査(概要)	33
(5) 事業者ヒアリング(アンケート)調査(概要)	38
3 課題の整理	40
(1) 安心・安全で暮らしやすい住まい・まちづくり	40
(2) 町営住宅の更新等	40
(3) 自然環境と共生した住まい・まちづくり	41
(4) 新たな生活スタイル提案型住まい・まちづくり	41
(5) 地域経済の活性化に貢献する住生活産業の育成	42
(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	43
4 計画改定の考え方	44
(1) 施策体系の見直しの方針	44
第3章 住生活の将来像と基本目標、基本方針	45
1 住生活の将来像	45
(1) 現状認識	45
(2) 今後の住宅施策の方向性	45
(3) 課題解消に向けた住宅施策の方向性	46
(4) 住生活の将来像	46
2 住生活の基本目標、基本方針	47
(1) 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	47
(2) 空き家を地域資源として活用した住まい・まちづくりの推進	48

3 施策展開の視点	49
(1) 住生活を支える様々な分野・主体と連携した取り組みを展開	49
(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	49
(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	49
第4章 住宅施策の展開	52
1 施策体系	52
2 住宅施策の展開	53
(1) 地域の実情に対応した住宅・住環境づくりの推進	53
(2) 安全で質の高いすまいづくり	56
(3) 地域で支える安心な住生活環境づくり	60
(4) 町営住宅の有効活用の仕組みづくり	61
(5) 久万高原町の自然環境と共生したすまいづくり	66
(6) 地域の活性化に貢献する総合的な空き家対策の推進	69
3 重点的に取り組む施策	72
(1) 重点施策の展開 二地域居住・移住希望者の定住支援	74
(2) 重点施策の展開 住宅の安全性の強化	76
(3) 重点施策の展開 町営住宅の適切な確保と利活用	77
(4) 重点施策の展開 久万高原タウンプロモーションの募集検討	78
(5) 重点施策の展開 空き家リノベーションコンクールの開催	80
第5章 計画の実現に向けて	81
1 計画の実現に向けた各主体の役割と連携	81
(1) 町民の役割	81
(2) 住宅関連事業者の役割	81
(3) 久万高原町の役割	81
(4) 施策の実現サイクルの形成	82

第1章 住生活基本計画の目的と位置づけ

1 住生活基本計画について

(1) 住生活基本計画とは

住生活基本計画とは、住生活基本法（平成18年6月8日施行）に基づき、豊かな住生活の実現を目指して、住みよい「住まい」や「まち」をつくっていくために基本方針を定め、それを達成するための目標や施策（取組み）の方向などを定めるものであり、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

国の示す住生活基本計画（全国計画）では、平成28年3月改定によって、以下のように計画の視点が変更されました。

平成18年度計画の視点	平成28年度計画の視点
<p>(視点)</p> <ul style="list-style-type: none">・ストック重視 ・市場重視・関連する施策分野との連携・地域の実情を踏まえたきめ細かな対応 <p>(目標)</p> <ol style="list-style-type: none">1 良質なストックの形成及び将来世代への承継2 良好な居住環境の形成3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	<p>①居住者からの視点</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>②住宅ストックからの視点</p> <p>目標4 住宅すごろく¹を超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>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</p> <p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>③産業・地域からの視点</p> <p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p>

¹ 生涯の住まいの変遷を双六遊びにたとえた言い方。振り出しは、「都会の単身アパート暮らし」からスタート。つぎに結婚して「ファミリータイプの賃貸マンション」を経て、「分譲マンション購入」。そして、「マンションを転売して郊外に庭付き一戸建て住宅」を所有して、上がりとなる人生模様。1970年代初めに、都市部でこのようなコースを理想とする意識が生まれ、定着したが、現在は社会情勢が激変。少子高齢社会の広がりとともに不安定な雇用実態を反映して、住まいに対する意識は変わりつつある。

(2) 計画の背景

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、令和 3（2021）年 3 月を目標とした施策の展開を図ってきました。

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。

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。

(3) 計画期間

「久万高原町住生活基本計画」の計画期間は、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。



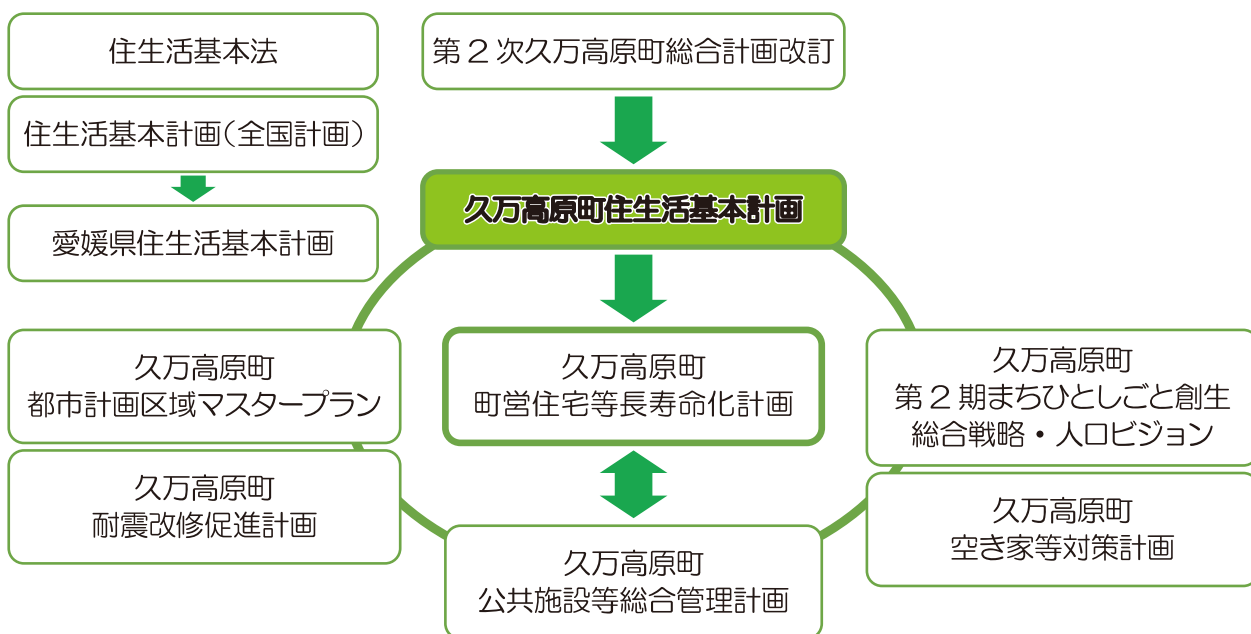
2 計画の位置づけ

「久万高原町住生活基本計画」は、久万高原町の最上位計画である「第2次久万高原町総合計画」の部門別計画として位置付け、都市計画や定住促進、福祉、防災など関連する他分野の計画と整合・連携が図られるよう策定しています。

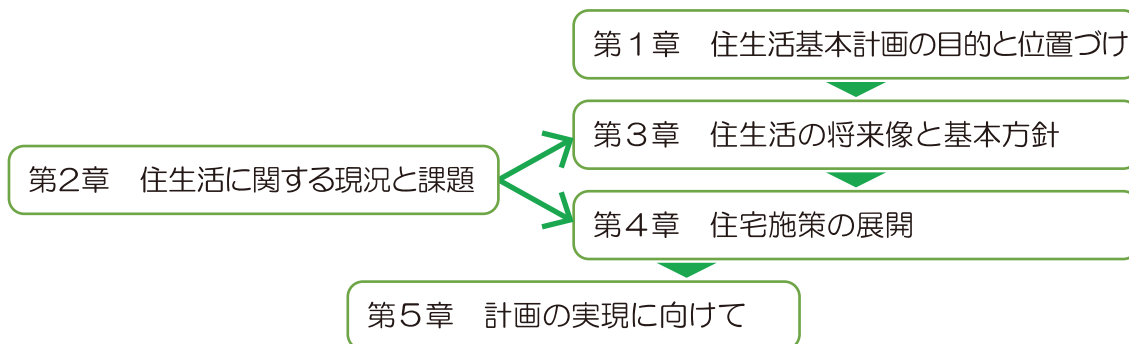
また、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」および「愛媛県住生活基本計画」につらなる「市町村版の住生活基本計画」として策定しています。

なお「久万高原町町営住宅等長寿命化計画」は「久万高原町住生活基本計画」に基づいて実施する町営住宅事業の中長期計画として、同様に町有施設の管理方針を定めた「久万高原町公共施設等総合管理計画」などとの整合に留意して策定しています。

図表 久万高原町住生活基本計画の位置づけ



3 計画の構成



第2章 住生活に関する現況と課題

1 久万高原町の現況

(1) 特性と概況

① 位置と概要

久万高原町は、愛媛県のほぼ中央部にあり、標高 1000m を超える四国山地に囲まれた山間の地域で、松山市中央部から約 34 km に位置します。

2004 年（平成 16 年）8 月には、旧久万町・面河村・美川村・柳谷村の 4 か町村が合併した結果、総面積は県内最大で 584 km² と広く、標高 300m～1,000m 地帯に人家や農地が点在しています。

本町の基幹産業は農林業で、また、観光業としては、冷涼な気候や豊かな自然環境をいかした“四国の軽井沢”とも呼ばれる避暑地・行楽地やスポーツ施設等に恵まれています。

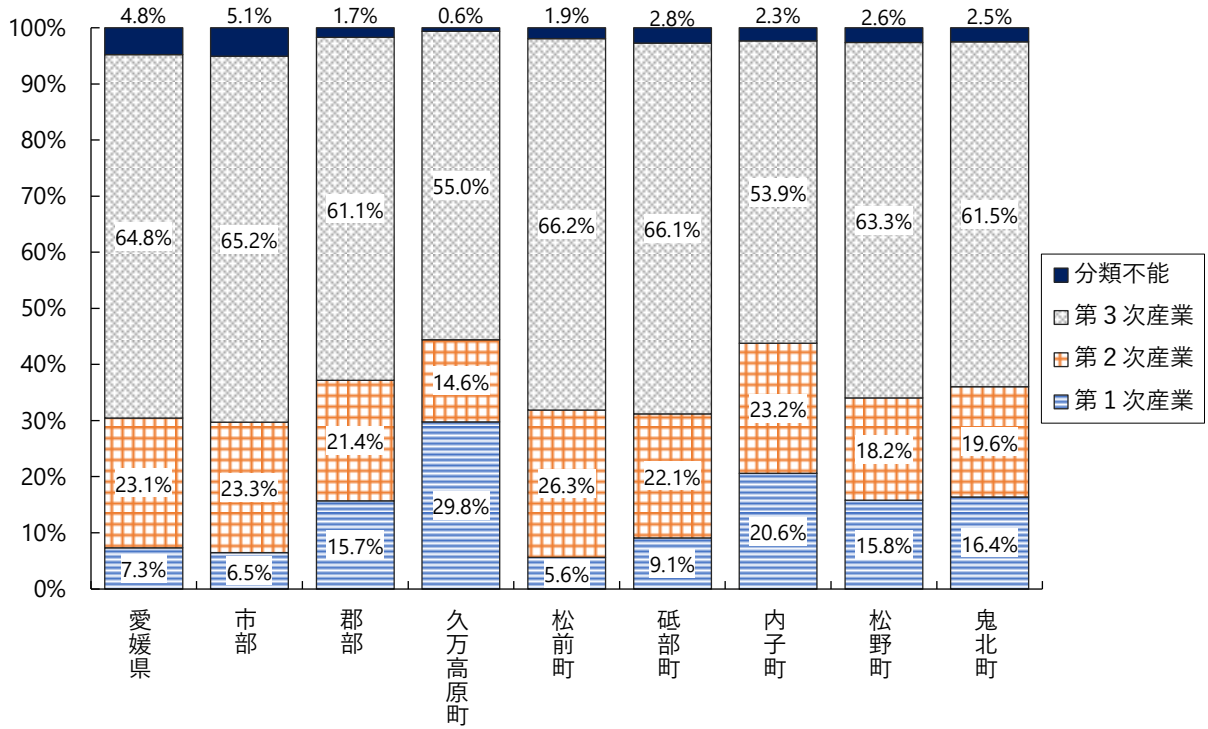
図 久万高原町の位置



② 産業動向

平成27年の産業別人口割合は、第1次産業は29.8%、第2次産業は14.6%、第3次産業は55.0%となっています。本町は県下の町の中でも第1次産業の割合が高いほうです。

図 平成27年産業別人口の割合



資料：平成27年国勢調査

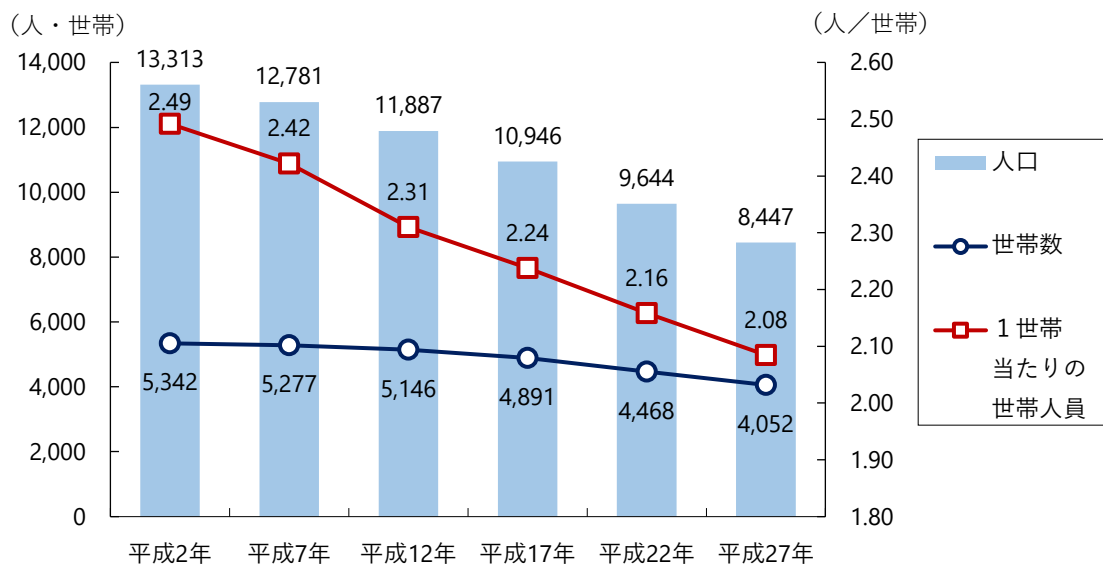
(2) 人口・世帯の現況

① 総人口・世帯数

平成27年国勢調査人口は8,477人、4,052世帯、世帯人員は2.08人/世帯です。
人口、世帯数ともに減少し続け、世帯当たり人員も一貫して縮小し続けています。

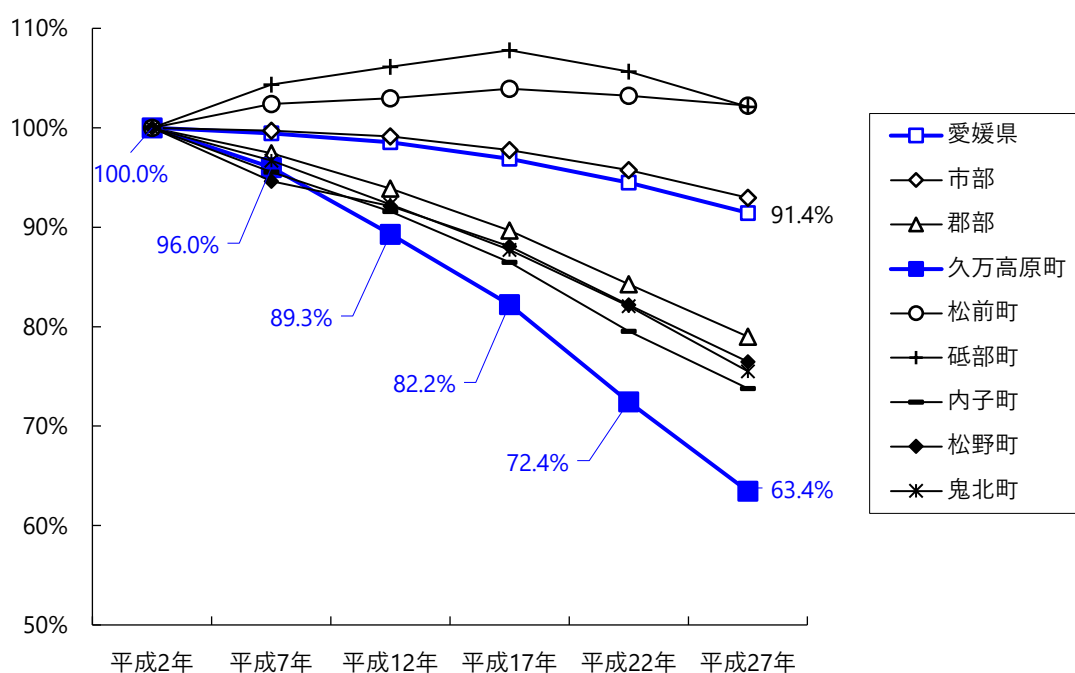
平成2年を100%として人口率の変化をみると、平成27年の本町の人口比率は63.4%で、県下の町の中でも人口の減少度合いが大きいほうです。

図 人口・世帯数および世帯人員の推移



資料：国勢調査

図 愛媛県及び市部・郡部と県下各町の人口率の推移



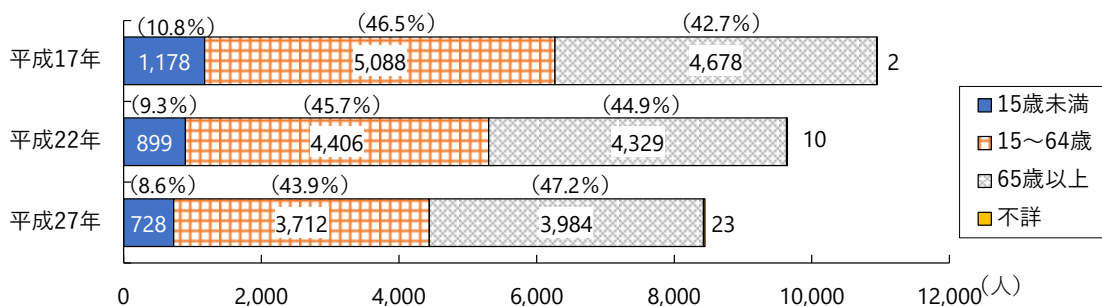
資料：国勢調査

② 年齢構成

年齢全ての区分の人口が減少しているが、割合をみると15歳未満と15～64歳が低下し、65歳以上が上昇しており、少子高齢化が進行しています。

平成27年の割合を県下の町と比較すると、本町は15歳未満と15～64歳が低く、65歳以上が高くなっており、県下の町の中でも少子高齢化がかなり進んでいます。

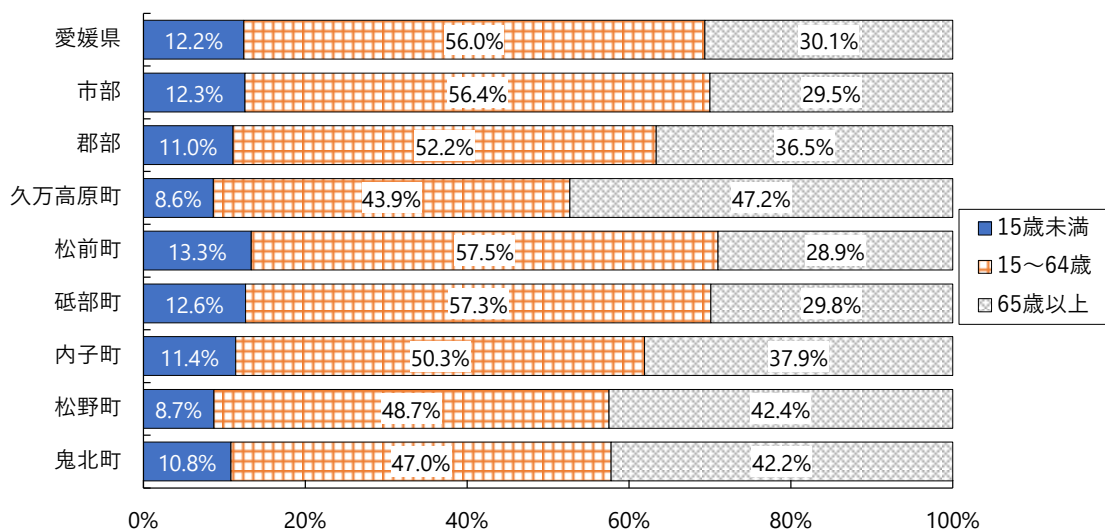
図 年齢3区分別人口の推移



注：(カッコ内)は構成割合（不詳については割合を示さず）

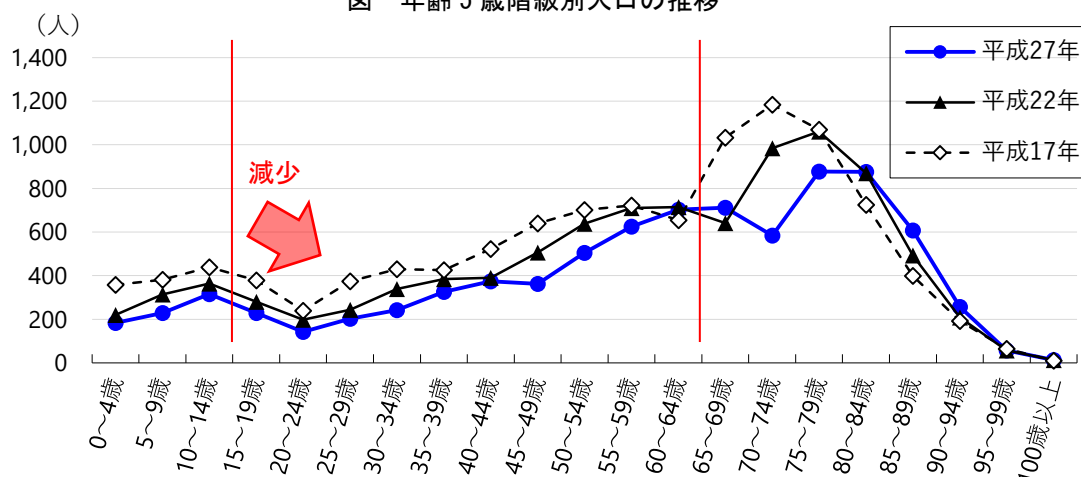
資料：国勢調査

図 平成27年 愛媛県及び市部・郡部と県下各町の年齢3区分別人口割合の比較



資料：国勢調査

図 年齢5歳階級別人口の推移



資料：国勢調査

③ 地区別人口・世帯

平成27年の地区別人口は、久万地区が5,686人(67.3%)、面河地区546人(6.5%)、美川地区1,479人(17.5%)、柳谷地区736人(8.7%)で、久万地区が最も多くなっています。

4地区とも人口・世帯数は減少し続けています。人口減少率をみると、久万地区に比べ、その他の3地区の人口減少割合が大きくなっています。また1世帯当たりの世帯人員をみると、久万地区に比べその他の3地区は世帯規模が小さくなっています。

また年齢3区分別割合をみると、面河・美川・柳谷の3地区は65歳以上が50%以上で人口の半数以上を高齢者が占め、限界集落化が進行しています。

図 平成27年 地区別人口割合

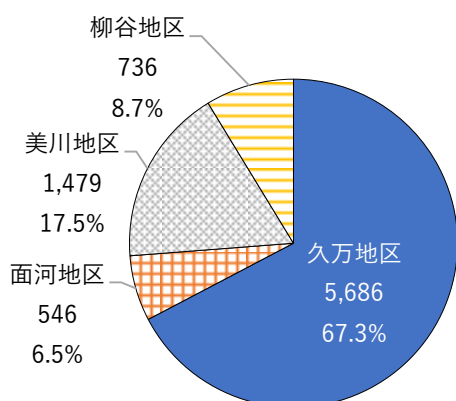
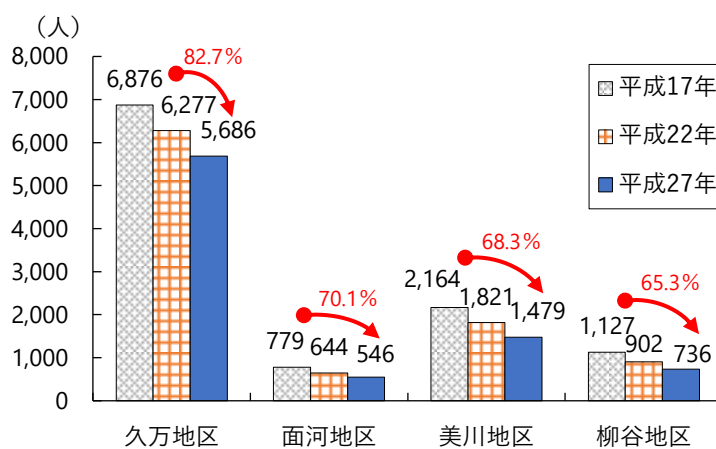


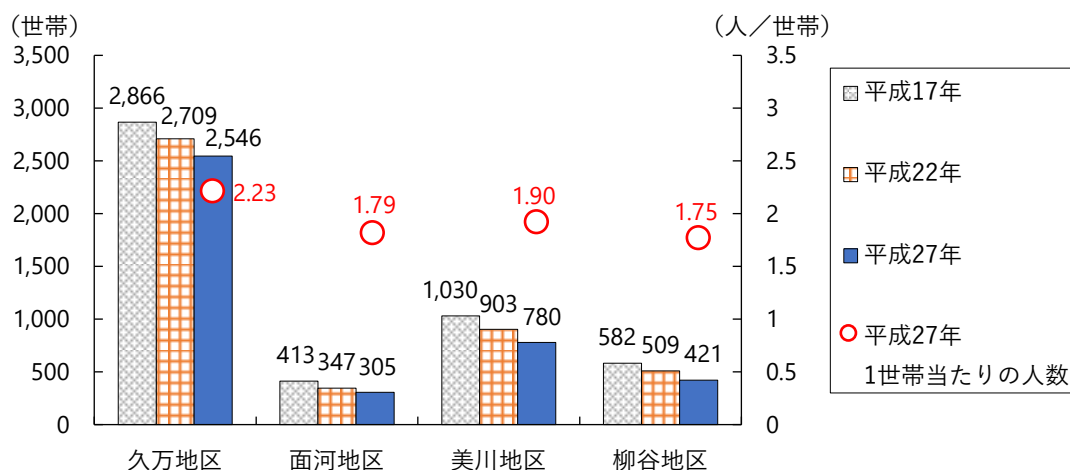
図 地区別人口の推移



注：人口推移の%は、H17を100%としたH27の人口率

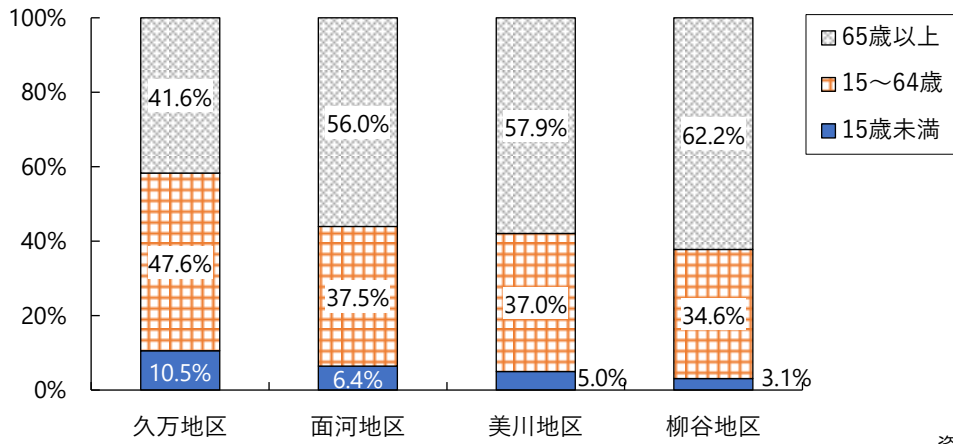
資料：国勢調査

図 地区別世帯数の推移



資料：国勢調査

図 平成 27 年 地区別年齢 3 区分別人口割合

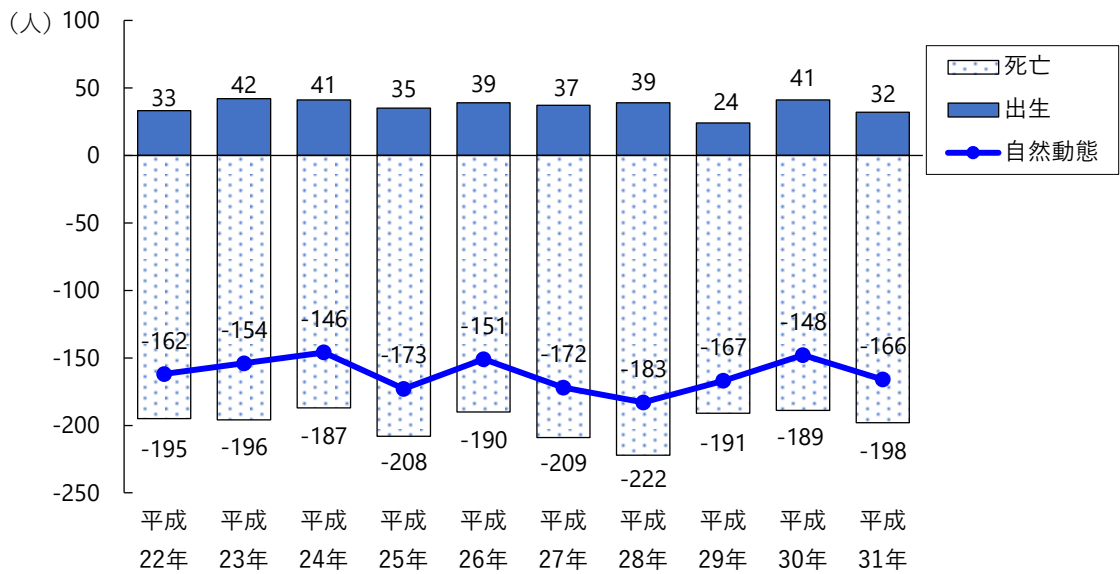


資料：国勢調査

④ 自然動態(出生・死亡)

近年は出生数・死亡数ともにほぼ横ばいです。自然動態は死亡数が出生数を上回り、約-150～-180人前後で推移しています。

図 自然動態（出生数・死亡数）の推移



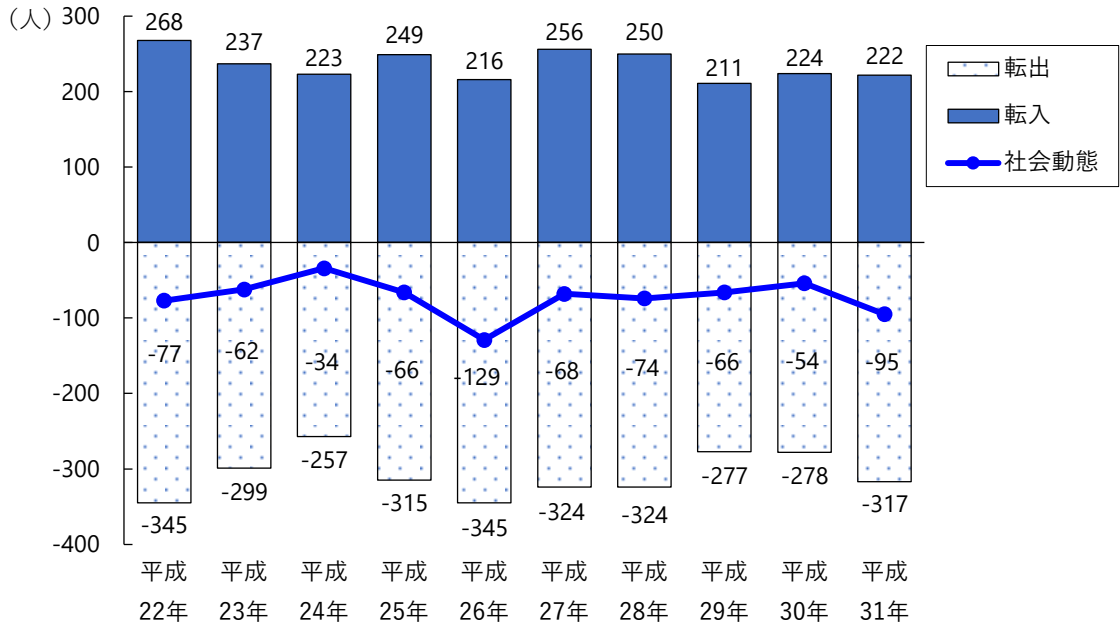
注：平成 23～25 年については年度集計、平成 26 年以降は年集計

資料：住民基本台帳人口

⑤ 社会動態(転入・転出)

毎年 200 人以上の転入があるが、転出も約 250～340 人で推移しており、転出者が転入者を上回る社会減で推移しています。

図 社会動態(転出数・転入数)の推移

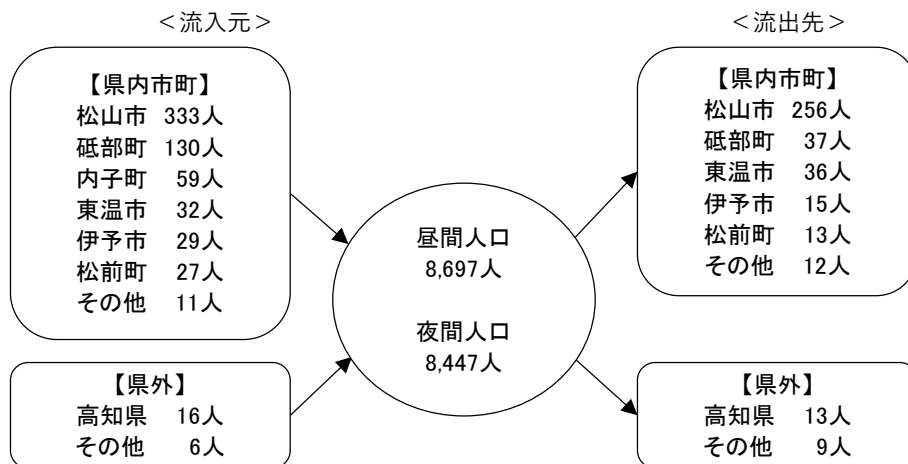


注：平成 23～25 年については年度集計、平成 26 年以降は年集計 資料：住民基本台帳人口

⑥ 人口の流入・流出の動向(通勤・通学)

昼夜間人口率(昼間人口÷夜間人口)が 1.02 で、昼間人口と夜間人口が拮抗しているが、流入が流出をやや上回っています。本町の流入元は松山市が最も多く、流出先も松山市が最も多くなっています。

図 平成 27 年 主な流出元・流入先



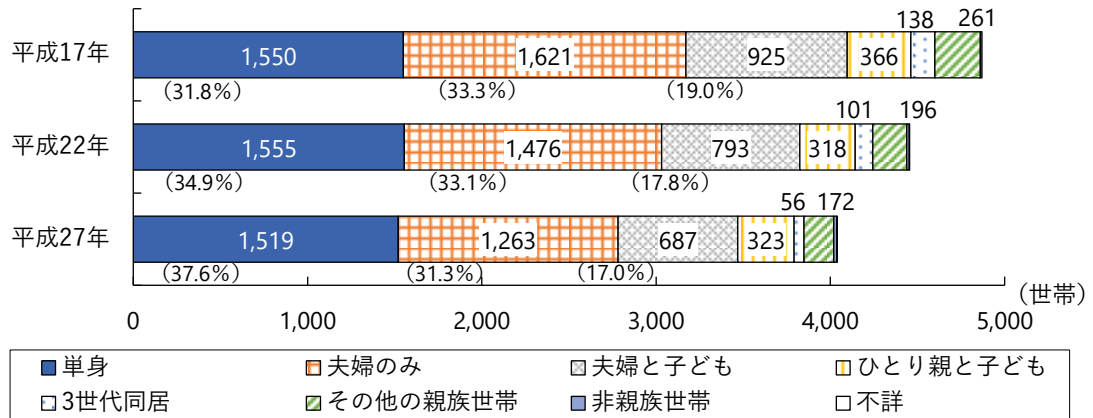
資料：国勢調査

⑦ 家族類型別世帯数

平成27年では、単身世帯が37.6%と最も多く、次いで夫婦のみ世帯(31.3%)、夫婦と子ども世帯(17.0%)となっています。平成17年以降、単身世帯の割合が上昇し続けています。

本町の単身世帯、夫婦のみ世帯の割合は、愛媛県や市部・郡部の平均よりも高く、世帯の小規模化が進行しています。

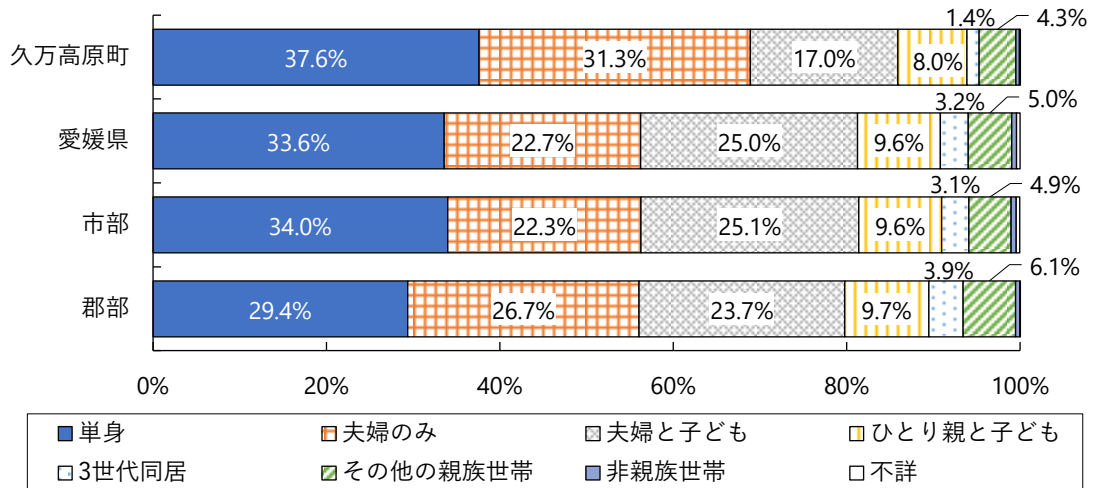
図 家族類型別世帯数の推移



注：(カッコ内)は構成割合（10%以上の項目のみ表記）

資料：国勢調査

図 平成27年 家族類型別世帯数割合の比較



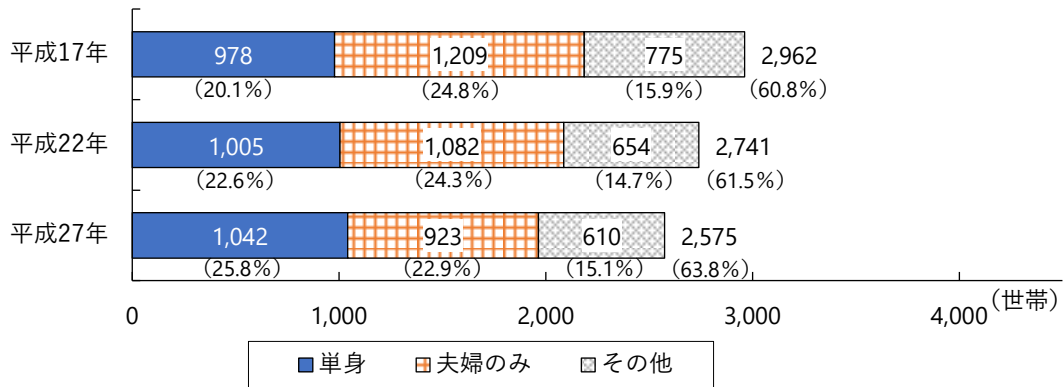
資料：国勢調査

⑧ 高齢者を含む世帯数

平成 27 年の高齢者を含む世帯数は 2,575 世帯で、一般世帯数に占める割合は 63.8% を占め、本町の高齢者を含む世帯の割合は、愛媛県や市部・郡部の平均よりも極めて高くなっています。

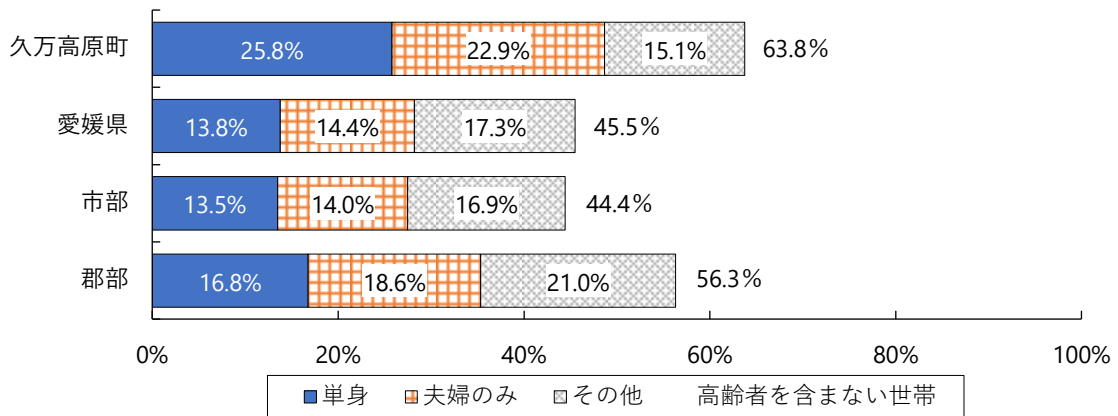
平成 17 年から 27 年にかけての推移をみると、高齢者を含む世帯と高齢単身世帯は数・割合ともに増加し続けています。

図 高齢者を含む世帯数・割合の推移



資料：国勢調査

図 平成 27 年 高齢者を含む世帯数割合の比較



資料：国勢調査

⑨ 子育て世帯数

平成 27 年の 6 歳未満の子どもを含む世帯数は 172 世帯、一般世帯数に占める割合は 4.3%、18 歳未満を含む世帯数は 502 世帯で 12.4%となっています。本町の子育て世帯の割合は、愛媛県や市部・郡部の平均よりも極めて低くなっています。

また平成 17 年から 27 年にかけての推移をみると、6 歳未満を含む世帯、18 歳未満を含む世帯のいずれも世帯数・割合とも減少し続けています。

図 子育て世帯数・割合の推移

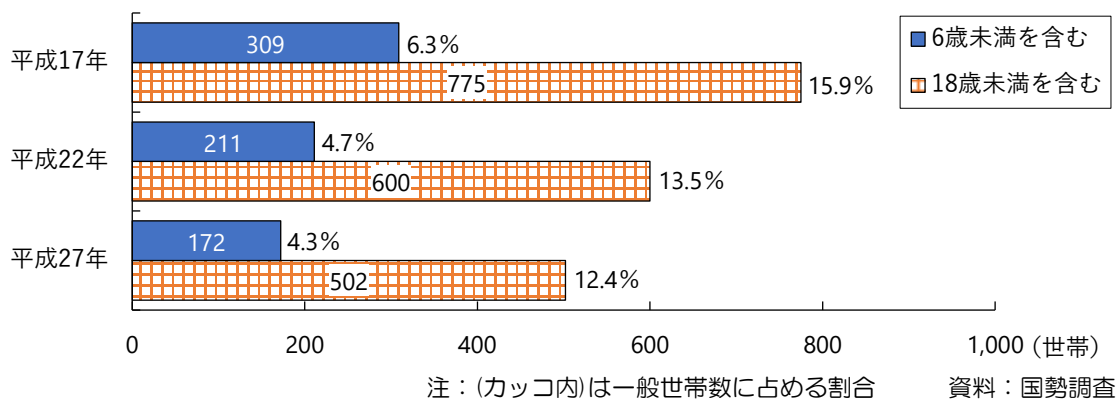
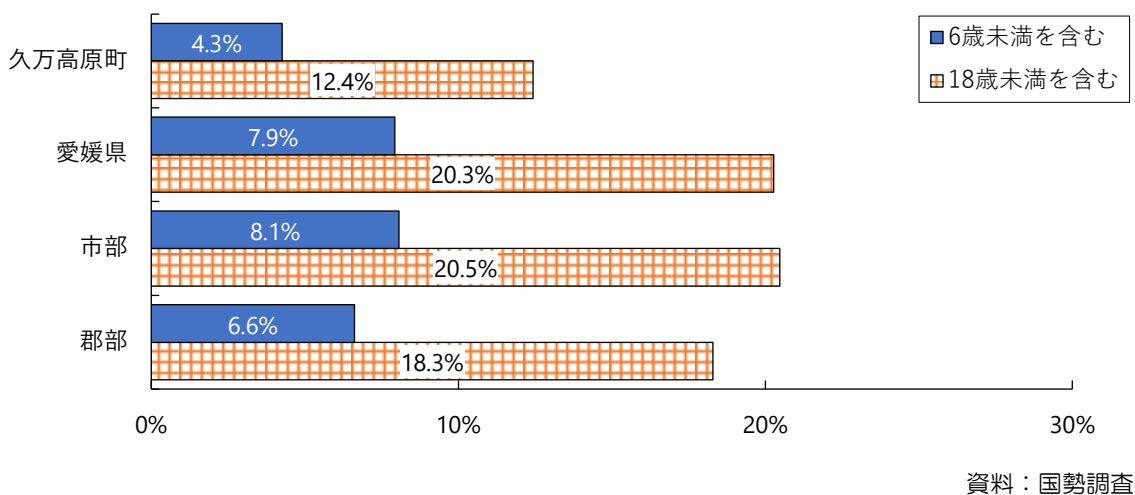


図 平成 27 年 子育て世帯数割合の比較



(3) 住宅事情

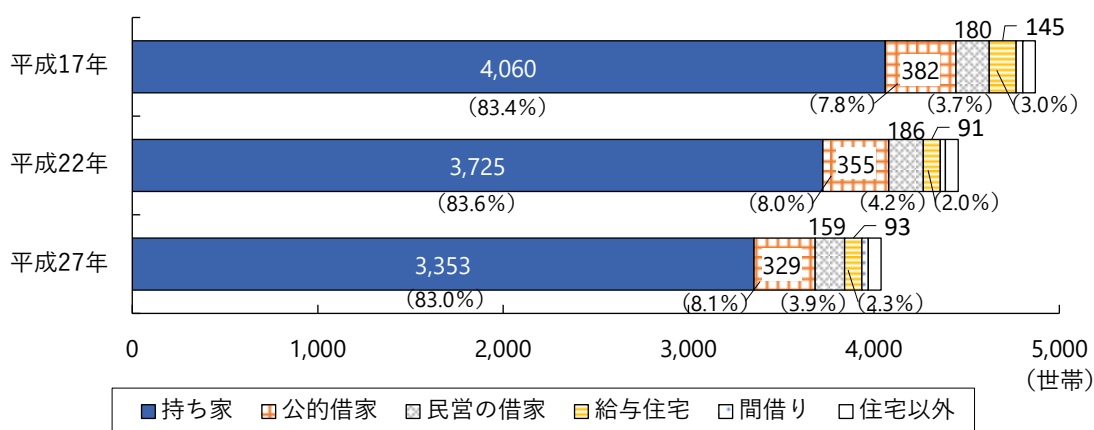
① 所有関係別世帯数

平成 27 年の持ち家の占める割合が 83.0%と最も多く、公的借家が 8.1%、民営の借家が 3.9%、給与住宅が 2.3%を占めています。平成 17 年からの推移をみると割合はほぼ一定です。

本町は、愛媛県や市部・郡部の平均よりも、持ち家や公的借家の割合が高い一方、民営の借家の割合は極めて低く、民間借家市場が立ち後れています。

高齢者を含む世帯の住宅の所有関係を見ると、持ち家が 94.5%と高くなっています。

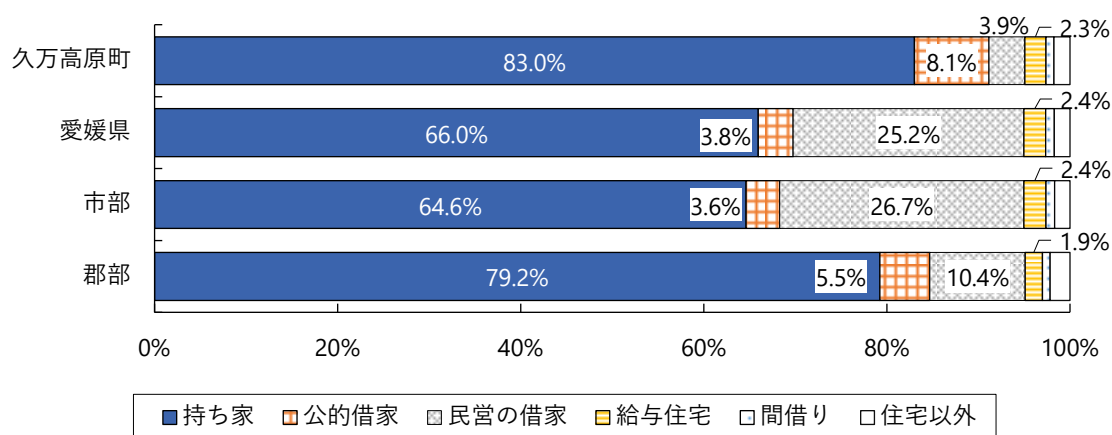
図 所有関係別住宅に住む一般世帯数の推移



注：(カッコ内)は構成比

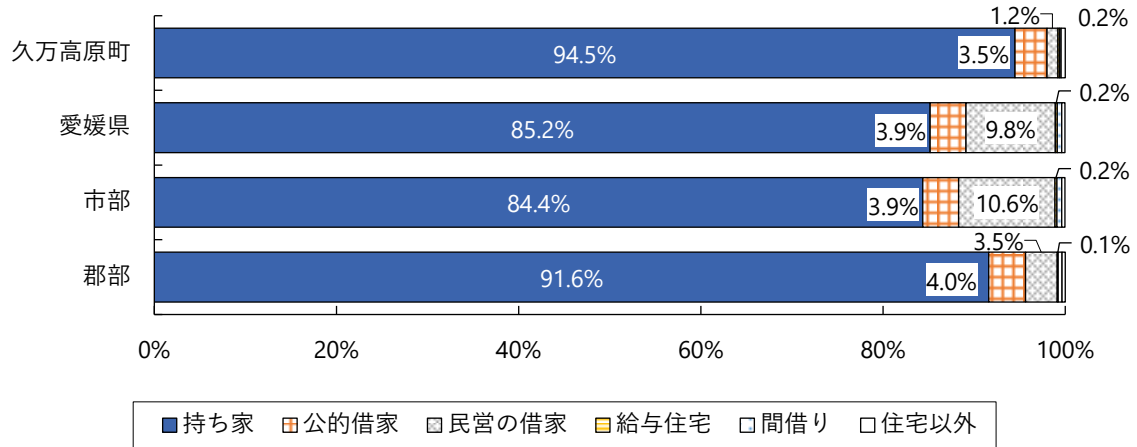
資料：国勢調査

図 平成 27 年 所有関係別住宅に住む一般世帯数割合の比較



資料：国勢調査

図 平成 27 年 所有関係別住宅に住む高齢者を含む一般世帯数割合の比較



資料：国勢調査

② 住宅の建て方

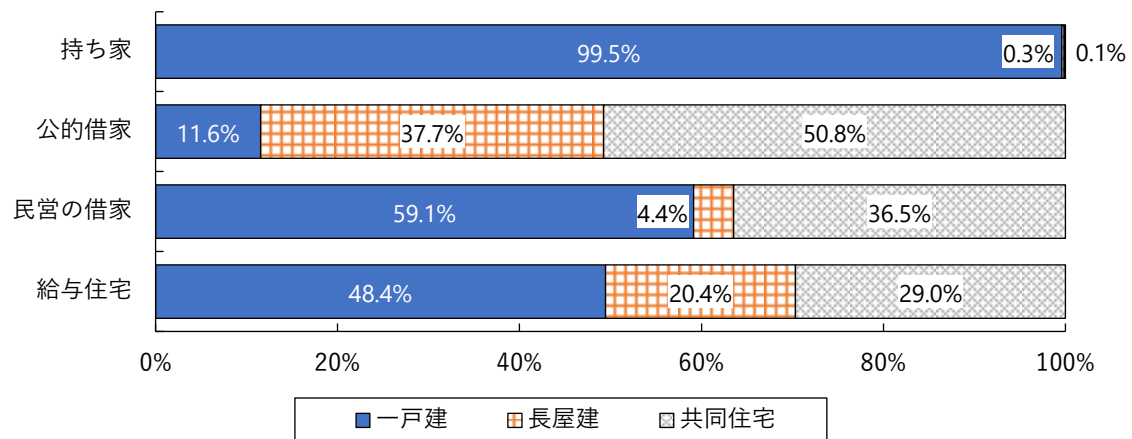
住宅所有関係別に建て方の割合をみると、本町は持ち家のほぼ全て(99.5%)が一戸建となっています。民営の借家については、一戸建が 59.1%、共同住宅が 36.5%となっています。

表 平成 27 年 住宅の所有関係別建て方別世帯数・割合

	(世帯)			
	総数	一戸建	長屋建	共同住宅
持ち家	3,353 (100.0%)	3,336 (99.5%)	9 (0.3%)	4 (0.1%)
公的借家	329 (100.0%)	38 (11.6%)	124 (37.7%)	167 (50.8%)
民営の借家	159 (100.0%)	94 (59.1%)	7 (4.4%)	58 (36.5%)
給与住宅	93 (100.0%)	45 (48.4%)	19 (20.4%)	27 (29.0%)

資料：国勢調査

図 平成 27 年 住宅の所有関係別建て方別世帯数割合



資料：国勢調査

③ 空き家の状況

久万高原町空き家等実態調査では、平成 29 年度における空き家等率は 9.6%となっています。地区別にみると、久万地区は 7.2%で最も低く、その他の3地区では 10%を超えています。

空き家の老朽度・危険度ランク判定結果について、地区別にみると、C判定（部分的に危険な損傷あり）・D判定（建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まる）は、面河、美川、柳谷の3地区で多くなっています。

図表 平成 29 年度 空き家等数・空き家等率

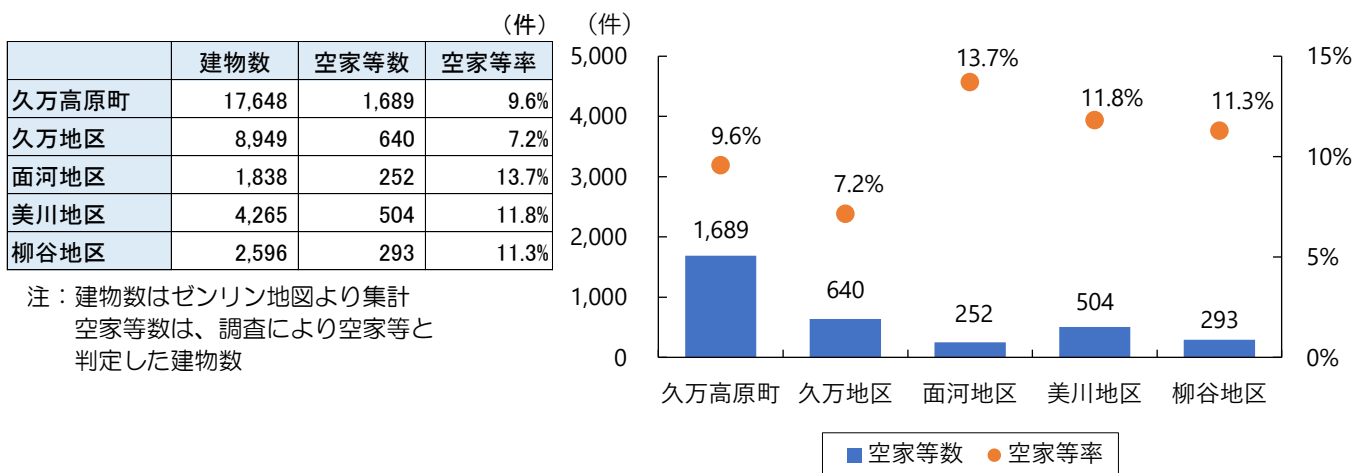
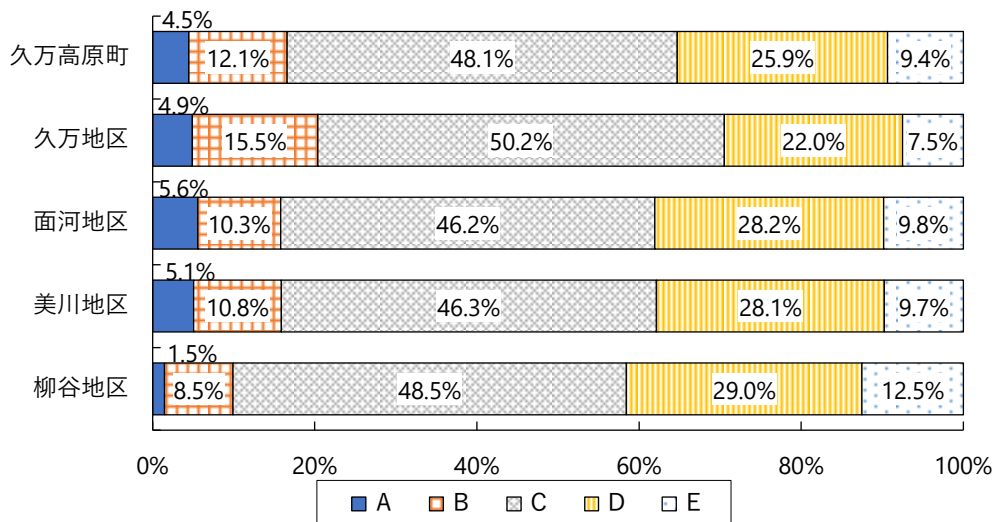


図 平成 29 年度 空き家の老朽度・危険度ランク判定結果



<老朽度・危険度ランク>

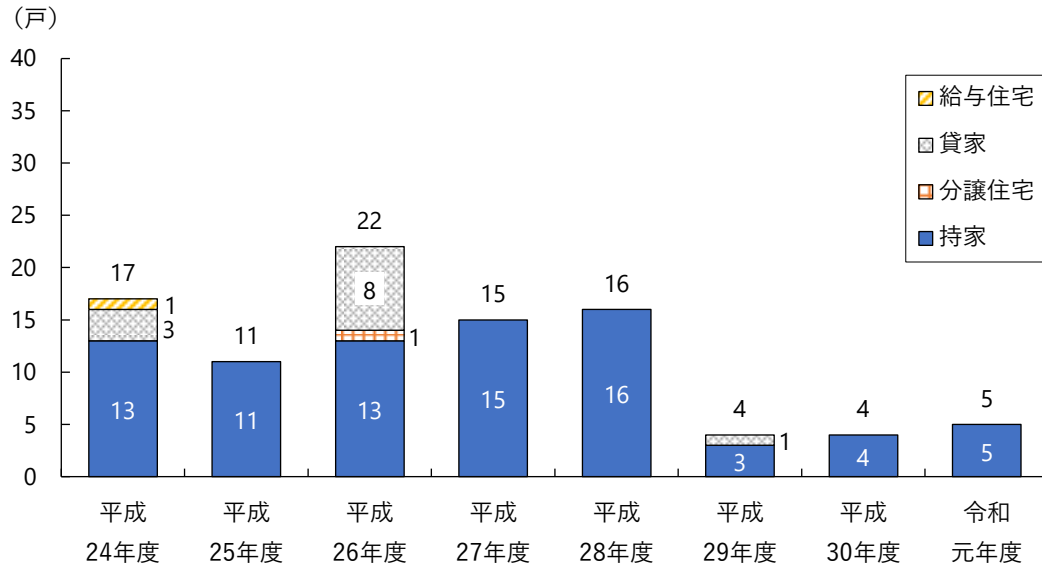
- A：目立った損傷は認められない
- B：部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない
- C：部分的に危険な損傷が認められる
- D：建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考える
- E：建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる

資料：久万高原町空き家等実態調査

④ 新設住宅着工戸数

平成 24 年度から平成 28 年度にかけては 10～20 戸前後で推移しているが、平成 29 年度～令和元年度については数戸にとどまっています。新設住宅着工戸数のうち、供給されている住宅は持家がほとんどです。

図 新設住宅着工戸数の推移



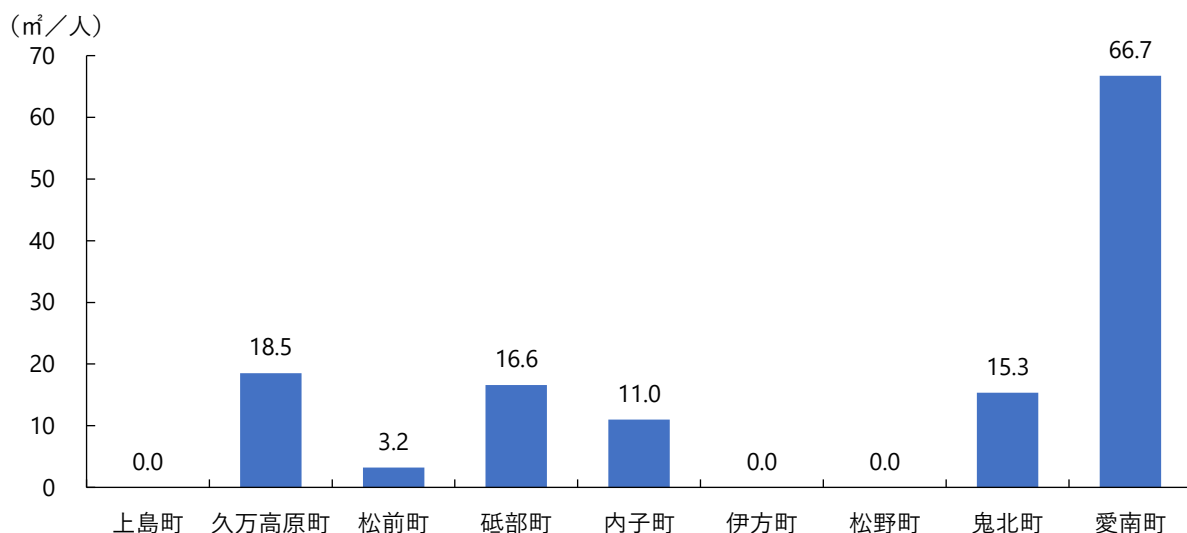
資料：建築着工統計

(4) 住環境の状況

① 公園の整備状況

町民1人当たりの都市公園面積は18.5㎡/人となっており、愛媛県の12.7㎡/人よりも広がっています。

図 町民1人当たりの都市公園面積

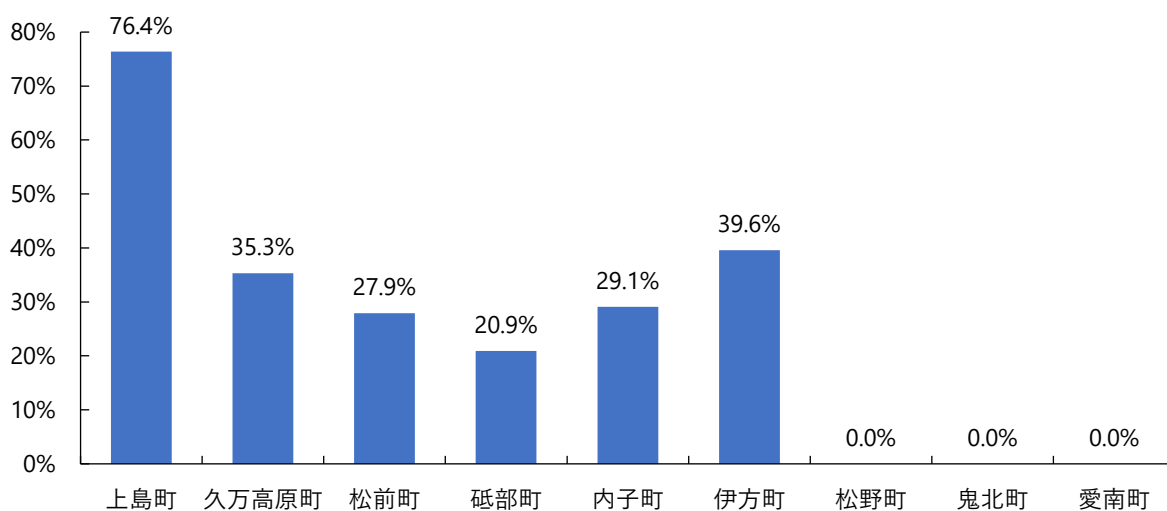


資料：人口は平成27年国勢調査、都市公園面積は平成26年度都市公園面積

② 下水道の整備状況

下水道普及率は35.3%となっており、愛媛県の55.4%よりも低くなっています。

図 下水道普及率



資料：平成26年度 愛媛県統計情報

③ 保健・医療施設の状況

本町の人口1万人当たりの医療施設数、病床数、医師数は、県下の町の中で上位に位置しているが、愛媛県全体と比較すると病床数や医師数は少なくなっています。

表 医療施設の状況

	医療施設数	病床数	医師数	人口1万人当たり			参考
				医療施設数	病床数	医師数	人口【算定】
上島町	9	6	7	12.1	8.1	9.43	7,421
久万高原町	16	124	17	17.3	133.9	18.36	9,259
松前町	44	287	53	14.6	95.3	17.6	30,120
砥部町	29	279	40	13.4	128.6	18.44	21,690
内子町	24	117	28	13.7	66.9	16.02	17,479
伊方町	17	19	12	16.5	18.4	11.64	10,309
松野町	8	19	4	18.7	44.5	9.36	4,274
鬼北町	20	268	27	17.7	237.3	23.91	11,293
愛南町	37	464	46	16.0	200.4	19.86	23,158
愛媛県	2,085	26,477	4,534	14.7	187.1	32.04	1,414,923

資料：平成24年度 愛媛県統計情報

(5) 上位・関連計画の整理

① 住生活基本計画(全国計画)(平成 28 年 3 月)

■ 計画期間

平成 28 年度～平成 37 年度（2016 年度～2025 年度）
（平成 18 年 9 月に当初策定、平成 28 年 3 月に第 2 回改定）

■ 基本的な方針

視 点	目 標
居住者からの視点	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 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 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
住宅ストックからの視点	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 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 6 急増する空き家の活用・除却の推進
産業・地域からの視点	7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 8 住宅地の魅力の維持・向上

■ 新たに定められた成果指標

項 目	成果指標	
高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	【H26】 77%	▶ 【H37】 90%
都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化 <small>* 大都市圏の概ね 1,000 戸以上の団地、約 200 団地が対象</small>	【H27】 0 団地	▶ 【H37】 150 団地程度
既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	【H26】 5%	▶ 【H37】 20%
マンションの建て替え等の件数 <small>* 昭和 50 年からの累計</small>	【H26】 約 250 件	▶ 【H37】 約 500 件
空き家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合	【H26】 0 割	▶ 【H37】 概ね 8 割
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	【H25】 318 万戸	▶ 【H37】 400 万戸程度におさえる

② 愛媛県住生活基本計画(平成 28 年 3 月)

■ 計画期間

平成 28 年度～平成 37 年度（2016 年度～2025 年度）平成 29 年 3 月改定

■ 基本理念

『愛顔あふれる住まい・まち・暮らし』

■ 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
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）
III 既存住宅ストック再生・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
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
V 住生活産業の充実 [新規]	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 C L T 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
VI 総合的な空き家対策の推進 [新規]	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
VII 住まい・まちづくりへの意識の向上 [新規]	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

③ 久万高原町総合計画(平成 28 年 3 月)

■ 計画の構成と期間

基本構想：平成 28 年度～平成 37 年度（2016 年度～2025 年度）
 基本計画：平成 28 年度～平成 32 年度（2016 年度～2020 年度）（前期）
 ／平成 33 年度～平成 37 年度（2021 年度～2025 年度）（後期）

■ 将来像・政策目標

- 【将来像】 ひと・里・森がふれあい ともに輝く 元気なまち
 ～地域が手を取りあい まちを次代へ～
- 【政策目標】
- 魅力ある産業づくり（産業）
 - 安らぎとふれあいのある社会づくり（保健・福祉）
 - 次代へつなぐ人づくり、里づくり（教育・文化）
 - 自然豊かで安心・安全な暮らしづくり（都市基盤・環境）
 - みんなが参加する地域のつながりづくり（行財政）

■ 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
第 1 章 第 2 節 林業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木質資源の循環利用を促進 ・ 安定した生産体制と付加価値の向上を図ることで、久万材ブランドの確立
第 1 章 第 3 節 商工観光	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観計画策定により、景観まちづくりのための制度を整備し、自然景観の保全や屋外広告物などの規制誘導を推進
第 2 章 第 1 節 社会福祉	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障がい者が安心して快適な生活を営むことができるよう、町内の公共施設やその他の施設のバリアフリー化を促進するとともに、地域防災・防犯などにおいても支援体制を整備
第 4 章 第 1 節 自然・生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネルギー対策と新エネルギー導入を推進し、エコエネルギータウンの構築
第 4 章 第 2 節 上下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 合併浄化槽整備事業の普及促進と適正な維持管理
第 4 章 第 5 節 町営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐用年数を過ぎた需要を見込めない老朽住宅を中心に用途廃止 ・ 低層簡易耐火・中層耐火構造住宅は、外壁剥離が多く給水・排水の老朽化も著しいため、改善事業や耐震改修などを推進 ・ 今後の需要を把握し、木造を基本に建て替え事業を実施 ・ 収入超過者への適正な対応（公営住宅から特定公共賃貸住宅等への住替え促進）
第 5 章 第 3 節 コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の活力となる新たな住民を呼び込むため、移住に関する DMO（ワンストップ窓口）を設置し、本町における住居や生活情報の案内、諸手続きを遅滞なく行うための関係窓口との連携の充実 ・ 空き家の実態を調査、データベース化することにより、老朽空き家の除却や、住宅ストックとしての発信につなげ、住宅環境の維持・活用を促進 ・ 移住意向を持つ町外住民に対し、交流体験やお試し居住など、地域に「住み」「働き」「地域を創っていく」ことを体験してもらうことで、移住・定住を促進

④ 久万高原町まち・ひと・しごと創生総合戦略・人口ビジョン(令和2年2月改訂)

■人口ビジョン（本町の人口目標）

平成72年（2060年）の人口 4000人以上を保持

■計画期間

平成27年度～令和2年度（2015年度～2020年度）

■基本目標と数値目標

基本目標	数値目標
1 本町の特性を活かした産業振興と雇用創出	<ul style="list-style-type: none"> ・農業従事者数 1,000人以上（令和2年度） ・林業事業体数 222人 / 個人林家数 73人（令和2年度）
2 新しい人の流れづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・転入者 220人以上（平成27年度～令和2年度の平均）
3 結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえる	<ul style="list-style-type: none"> ・0歳児数 35人/年
4 いつまでも元気で暮らせる地域のつながりづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・地域運営協議会の設置 9団体

■将来像・政策目標

【将来像】 ひと・里・森がふれあい ともに輝く 元気なまち
～地域が手を取りあい まちを次代へ～

- 【政策目標】
- 魅力ある産業づくり（産業）
 - 安らぎとふれあいのある社会づくり（保健・福祉）
 - 次代へつなぐ人づくり、里づくり（教育・文化）
 - 自然豊かで安心・安全な暮らしづくり（都市基盤・環境）
 - みんなが参加する地域のつながりづくり（行財政）

■住宅施策に関連する主な実施事業

KPI：重要業績評価指標

基本目標等	住宅施策に関連するKPI	主な実施事業
基本目標1（1）農業振興 4. 担い手の確保	—	<ul style="list-style-type: none"> ・移住支援
基本目標1（2）林業振興 2. 6次産業化、付加価値の向上	久万材木造住宅 新規着工数 30戸/6年	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな久万材ブランドの確立 ・木と住まいの相談窓口プロジェクト ・木造住宅の建築支援
基本目標2（2）移住・定住促進 1. 移住・定住ニーズに応える体制整備	移住相談件数 30件/年	<ul style="list-style-type: none"> ・移住定住総合窓口の設置 ・移住定住促進事業 ・住宅リフォームの補助 ・若者の住宅取得促進
基本目標2（2）移住・定住促進 2. 空き家の利活用	—	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンク事業 ・空き家対策の推進 ・空き家に関する制度周知
基本目標2（2）移住・定住促進 4. 大都市圏からの人材還流の促進	農業公園の 観光入込み客数 18,000人/年	<ul style="list-style-type: none"> ・お試し居住の推進 ・U・Iターンの促進

⑤ 久万高原町空家等対策計画(平成 31 年2月)

■ 計画期間・基本理念

計画期間：平成 31 年度～令和 10 年度（2019 年度～2028 年度） 5 年毎に見直し

- 基本理念：① 所有者等による適正管理の促進
 ② 地域住民との協働
 ③ 関係機関・民間団体との連携
 ④ 定住・移住の促進に向けた空家等の有効活用
 ⑤ 問題ある空家等への的確な対応
 ⑥ 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

■ 空家等対策の具体的な取り組み

1 空家等の実態把握	① 空家等の外観調査 ② 所有者等の特定 ③ 所有者等への意向確認調査 ④ 空家等データベースの構築又は更新 ⑤ 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査
2 空家等の発生抑制	① 所有者等への意識啓発 ② 建物の長寿命化の促進 ③ 相続登記の推進
3 空家等の適正管理	① 適切な管理への意識の醸成 ② 地域との協働による空家等の維持管理
4 空家等の利活用促進	① 空き家バンクの活用促進 ② 市場流通の活性化
5 管理不全な空家等への対策	① 空家法に基づく措置の実行 ② 管理不全な空家等の解消
6 跡地の活用	① 特定空家等を除却した跡地の所有者等による適正な管理等
7 実施体制の整備	① 空家等に関する町の相談体制 ② 町内推進体制の整備 ③ 関係団体との連携

⑥ 久万高原町耐震改修促進計画(令和元年9月改訂)

■耐震化率の目標

建物の種別	現状（平成29年度末） （2017年度末）	目標（令和2年度末） （2020年度末）
住宅	約26.1%	80%
多数の者が利用する建築物等	85.0%	90%

■建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図る施策

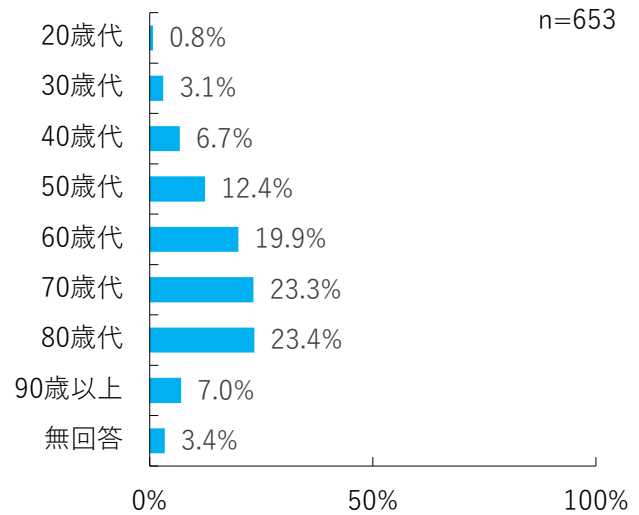
項目	施策の方向性
1 住宅の耐震化の促進	① 耐震性能の情報提供 ② 木造住宅耐震診断事業の支援（費用の一部補助）
2 特定建築物の耐震化の促進	① 対象建築物の耐震化の順次指導 ② 優先的に学校等で避難場所や防災拠点となる公共性の高い施設 （町の管理施設については、自ら耐震性の確保に努める）
3 地震時の総合的な安全対策	① 責務と役割 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築主の責務（軟弱地盤対策、瓦等の落下物対策、耐震診断と耐震補強等） ・ 町の役割（住宅相談窓口の設置、防災知識の普及・啓発、講習会の実施） ② 安全対策 <ul style="list-style-type: none"> ・ ガラスの飛散防止 ・ ブロック塀の倒壊・自動販売機の転倒防止 ・ 家具等の転倒防止 ・ 落下・倒壊のおそれのある危険構築物の除去
4 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項	① 町内緊急輸送道路 ② 町内緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化の促進 ③ 避難路等の指定
5 地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減対策	① がけ地近接等危険住宅移転事業 ② 急傾斜地崩壊対策事業等 ③ 住宅宅地基盤特定治水施設等整備事業

2 住民等意向調査結果

(1) 住まい・住環境に関する住民アンケート調査（概要）

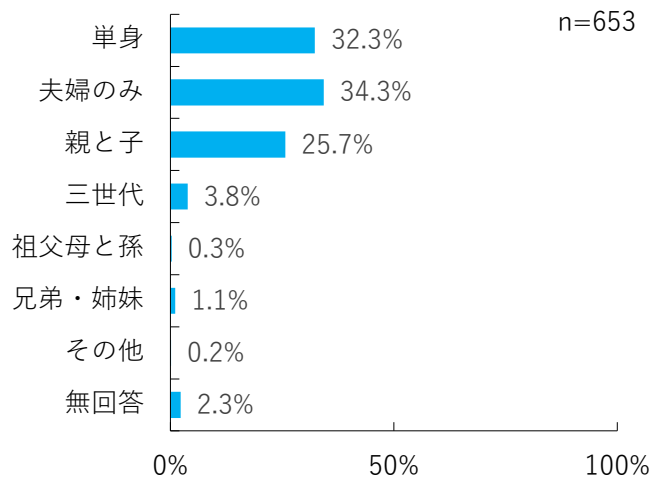
■世帯主年齢

選択肢	回答者数 (人)	割合
20歳代	5	0.8%
30歳代	20	3.1%
40歳代	44	6.7%
50歳代	81	12.4%
60歳代	130	19.9%
70歳代	152	23.3%
80歳代	153	23.4%
90歳以上	46	7.0%
無回答	22	3.4%
総数	653	100.0%



■家族類型

選択肢	回答者数 (人)	割合
単身	211	32.3%
夫婦のみ	224	34.3%
親と子	168	25.7%
三世代	25	3.8%
祖父母と孫	2	0.3%
兄弟・姉妹	7	1.1%
その他	1	0.2%
無回答	15	2.3%
総数	653	100.0%



① 世帯主の状況

- 世帯主の年齢については、「80歳代」(23.4%)が最も多く、次いで「70歳代」(23.3%)、「60歳代」(19.9%)となっており、60歳以上の高齢者が6割を超えています。
- 家族類型については、「夫婦のみ」(34.3%)が最も多く、次いで「単身」(32.3%)、「親と子」(25.7%)となっています。
- 居住地域については、「久万地区」(64.0%)が最も多く、次いで「美川地区」(17.5%)、「柳谷地区」(17.5%)、「面河地区」(7.5%)となっており、久万高原町の中心部である久万地区に住んでいる人が6割強を占めています。
- 世帯主のうち、働いている世帯主が61.4%に対して、無職、または働いていない世帯主が38.6%となっています。働いている世帯主の勤め先については、「町内(久万)」(64.0%)が最も多く、次いで「町内(美川)」(6.9%)、「県内の市町村」(4.0%)、「町内(柳谷)」(3.1%)、「町内(面河)」(2.6%)となっています。

② 現在住んでいる住宅

- 現在住んでいる住宅の種類については、「持家(戸建て)」(84.2%)が最も多くなっています。
- 現在の住宅に住むようになった理由については、「結婚あるいは独立のため」(20.5%)が最も多く、次いで「持ち家が欲しかったから」(15.5%)、「その他」(13.1%)、「家を相続するため」(12.3%)、「土地を相続し、家を新築したため」(8.9%)となっています。
- 住宅で改善したい点については、「地震に対する安全性」(33.7%)が最も多く、次いで「高齢者対策(バリアフリー化等)」(20.2%)、「浴室・便所の設備・広さ」(19.1%)、「内外装」(16.7%)、「暖房設備や給湯設備」(14.9%)となっています。
- 住環境で改善したい点については、「空き家の増加対策」(32.8%)が最も多く、次いで「地震に対する安全性」(31.2%)、「特にない」(23.7%)、「道路網(拡幅など)」(15.2%)となっています。

③ 今後の住まい方

- 住み替え意向(継続居住)については、「このまま住み続けたい」(66.3%)が最も多く、次いで「当分は住み続けるが、将来はわからない」(22.7%)となっています。
- 住み替える場合の住宅の種類については、「持家(戸建て)」(45.9%)が最も多く、次いで「民間借家(共同住宅、アパート、マンション等)」(11.4%)となっています。
- 希望する家賃については、低家賃の「2万円未満」(24.0%)、「2~3万円未満」(24.0%)が上位を占め、次いで「3~5万円未満」(20.0%)となっています。

④ リフォームや建替

- 住宅の耐震診断については、「診断したことはない」(85.6%)が圧倒的に多く、次いで「診断したことがある」(6.4%)となっています。
- 住宅の耐震改修については、「改修したことはない」(70.9%)が圧倒的に多く、次いで「改修が必要だが改修していない」(10.7%)となっています。



- 住宅の耐震改修をしていない理由については、「費用がかかるため」(60.9%)が最も多くなっています。
- 住宅の建替えやリフォームの意向については、「建替えやリフォームは当面するつもりがない」(72.9%)が圧倒的に多く、次いで「リフォームをしたい」(13.5%)となっています。
- 住宅の建替えの際に重視することについては、「高齢化などに配慮したバリアフリー化(44.4%)」、「トイレや浴室、台所の使いやすさ(44.4%)」が上位を占め、次いで「住宅の広さや間取り」(33.3%)、「断熱などによる省エネルギー化」(27.8%)となっています。
- 将来住宅に住まなくなったときの処分方法については、「親族等に相続・贈与する」(58.2%)が最も多く、次いで「どうすればよいかわからない」(20.4%)となっています。

⑤ 高齢期の住まい

- 高齢者・障がい者が生活する上で困っていることについては、「屋外の通路や玄関の段差」(38.7%)が最も多く、次いで「住宅内の段差」(35.2%)、「階段や廊下に手すりがない」(23.1%)、「浴室や便所が使いにくい」(23.0%)、「特に問題はない」(22.7%)、「上下階の移動が困難である」(19.6%)となっています。
- 住宅のバリアフリー化については、「特に何もしていない」(53.8%)が最も多く、次いで「トイレや浴室、階段等で手すり設置等の室内の設備改善をしている」(29.1%)、「住宅内の床の段差をなくしている」(17.0%)となっています。
- 老後の住まいの希望については、「現在の住宅に住み続けたい」(68.9%)が最も多く、次いで「老人ホームの施設に住みたい」(12.4%)となっています。

⑥ 今後の住宅政策

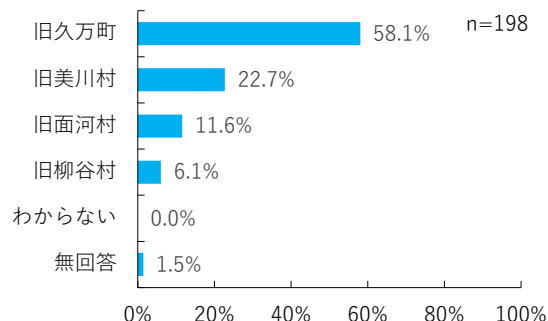
- 今後の住宅政策については、「高齢者等に充実した住まい・まちづくり」(38.7%)が最も多く、次いで「地震や風水害等の災害に強い安全な住まい・まちづくり」(34.3%)、「Uターン希望者等に対応する情報提供や支援体制の充実」(23.6%)となっています。
- 耐震対策に必要な住宅政策については、「地震に強い住宅に改修するための支援」(43.6%)が最も多く、次いで「現在の住宅の耐震診断に関する支援」(33.2%)、「災害時に地域住民で対応可能とする組織等の防災体制づくり」(26.6%)となっています。
- 定住対策に必要な住宅政策については、「医療・福祉支援の充実した住環境づくり」(38.1%)が最も多く、次いで「日常の生活利便の充実した住環境づくり」(27.6%)、「子育て環境の充実した住環境づくり」(21.1%)、「高齢者対策に重点を置いた住環境づくり」(21.1%)となっています。



(2) 町営住宅入居者アンケート調査(概要)

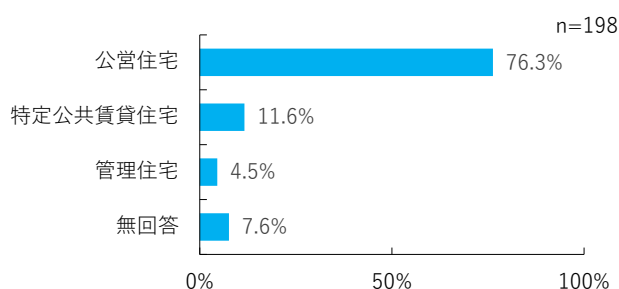
■居住地区

選択肢	回答者数 (人)	割合
旧久万町	115	58.1%
旧美川村	45	22.7%
旧面河村	23	11.6%
旧柳谷村	12	6.1%
わからない	0	0.0%
無回答	3	1.5%
総数	198	100.0%



■住宅の種類

選択肢	回答者数 (人)	割合
公営住宅	151	76.3%
特定公共賃貸住宅	23	11.6%
管理住宅	9	4.5%
無回答	15	7.6%
総数	198	100.0%



① 居住団地

○入居者が居住している居住団地は、「旧久万町」(58.1%)が最も多く、次いで「旧美川村」(22.7%)、「旧面河村」(11.6%)、「旧柳谷村」(6.1%)となっています。

○住宅の種類については、「公営住宅」(76.3%)が最も多く、次いで「特定公共賃貸住宅」(11.6%)、「管理住宅」(4.5%)となっています。

○世帯主の年齢については、「75歳以上」(19.2%)が最も多く、次いで「40～49歳」(17.7%)、「50～59歳」(13.6%)、「30～39歳」(13.1%)で、後期高齢層、生産年齢人口に該当する60歳未満層が比較的多くなっています。

○家族構成については、「単身」(33.8%)が最も多く、次いで「夫婦のみ」(23.2%)、となっており、小規模世帯が多くなっています。

② 現在住んでいる住宅

○現在住んでいる住宅の入居理由については、「結婚・就業などをきっかけに世帯分離したため」(22.7%)が最も多く、次いで「その他」(22.2%)、「住宅以外の建物に入居したため」(13.1%)となっています。なお、「その他」については「移住」が比較的多くなっています。入居理由として「結婚・就業など」という人生の若年期に該当する理由が比較的多くなるとともに、「移住」が含まれているのは注目されます。

○町営住宅の問題については、「結露・湿気の対策」(53.5%)が最も多く、次いで「浴室・便所」(27.3%)、「住宅の窓・扉など建具」(21.2%)となっています。「結露・湿気の対策」という建物の構造上の問題を除くと、建物の老朽化が問題となっています。

③ 入居者の転居等の意向

○入居者の継続居住意向については、「現在の住宅に住み続けたい」(69.2%)が最も多く、次いで「別の住宅に引っ越したい」(23.2%)となっています。

○転居住宅の種類については、「持家を購入」(37.0%)が最も多く、次いで「他の公営住宅の借家へ入居」(30.4%)、「民間の借家へ入居」(17.4%)となっています。

○転居理由については、「住環境に不満があるため」(26.1%)が最も多く、次いで「住宅が古いため」(23.9%)、「家族構成が変化するため」(21.7%)、「子どもの教育環境のため」(21.7%)となっています。転居理由としては、建物の老朽化への不満が比較的多く、次いで、子どもの教育環境など家族構成の変化によるものが多くなっています。

④ 今後の建替・大規模改修事業への対応

○建替・大規模改修の意向については、「建替あるいは改修すべきである」(27.8%)が最も多く、次いで「積極的には賛成しないが、しかたがない」(27.8%)、「建替や大規模改修は必要ない」(26.8%)となっています。

○建替・大規模改修が不要または困る理由については、「住み慣れた環境を変えたくない」(27.8%)が最も多く、次いで「引っ越しが手間である」(27.8%)、「家賃が高くなる」(26.8%)となっています。

○町営住宅への再入居意向については、「再入居を希望する」(63.1%)が最も多く、次いで「再入居は希望しない」(15.2%)となっています。「再入居は希望しない」理由としては、「家賃が高くなる」、「移転が面倒」が多くなっています。

○建替場所の選定で優先することは、「浸水や山崩れなどの被害を受けにくい」(42.4%)が最も多く、次いで「現在住んでいる団地からあまり遠くない場所」(29.3%)、「自動車がなくとも移動に困らない場所」(23.7%)となっています。

⑤ 団地内コミュニティ

○自治会活動で困っていることは、「その他」(22.2%)が最も多く、次いで「新旧住民の交流が難しい」(12.1%)、「自治会役員の担い手が見つからない」(9.6%)となっています。



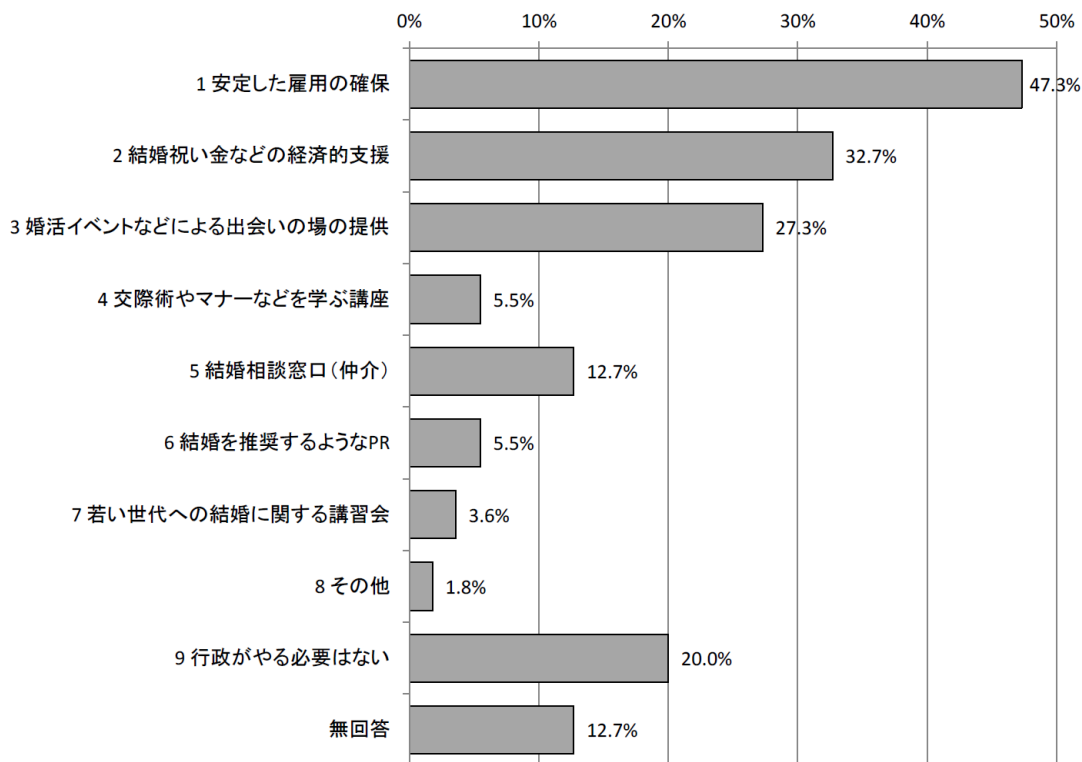
(3) 久万高原町地方創生アンケート調査(概要)

■結婚について

問19-3 町に取り組んでほしい結婚支援対策は何ですか。(MA)

回答対象：問19で「1 独身(未婚)」「2 独身(婚姻歴あり)」を選択した方

「安定した雇用の確保」と回答した方の割合(47.3%)が最も高く、次いで「結婚祝い金などの経済的支援」(32.7%)と回答した方の割合が高くなっています。全体として、出会いの機会づくりの支援よりも、経済的な支援が望まれている傾向がみられます。



回答者数=55

	回答数	割合
1 安定した雇用の確保	26	47.3%
2 結婚祝い金などの経済的支援	18	32.7%
3 婚活イベントなどによる出会いの場の提供	15	27.3%
4 交際術やマナーなどを学ぶ講座	3	5.5%
5 結婚相談窓口(仲介)	7	12.7%
6 結婚を推奨するようなPR	3	5.5%
7 若い世代への結婚に関する講習会	2	3.6%
8 その他	1	1.8%
9 行政がやる必要はない	11	20.0%
無回答	7	12.7%
回答者数	55	100.0%

■働くことについて

問15-1 今後働く場合、次のうちどの分野の仕事を希望しますか。(MA)

回答対象：問15で「1 働いていない」を選択した方

結果については、以下の通りです。

	60歳未満		60歳以上	
	人数	割合	人数	割合
1 農林業	7	17.1%	30	16.7%
2 漁業	0	0.0%	1	0.6%
3 金属製品製造・加工業	1	2.4%	0	0.0%
4 自動車製造業	0	0.0%	1	0.6%
5 工業製品製造業	2	4.9%	0	0.0%
6 バス・タクシー運転手	0	0.0%	2	1.1%
8 運輸業	0	0.0%	1	0.6%
9 清掃・ごみ処理業	0	0.0%	1	0.6%
10 庶務・経理など事務	9	22.0%	3	1.7%
11 商品販売・営業	7	17.1%	3	1.7%
12 介護職	5	12.2%	0	0.0%
13 医療関連	4	9.8%	2	1.1%
14 美容業	1	2.4%	2	1.1%
15 飲食業	9	22.0%	4	2.2%
18 働きたくない	9	22.0%	52	28.9%
19 その他	8	19.5%	47	26.1%
無回答	3	7.3%	44	24.4%
合計	41	100.0%	180	100.0%

その他の主なもの

(複数あったもの)・在宅でできる仕事

(単数のもの)・文筆業

■調査結果

【結婚について】

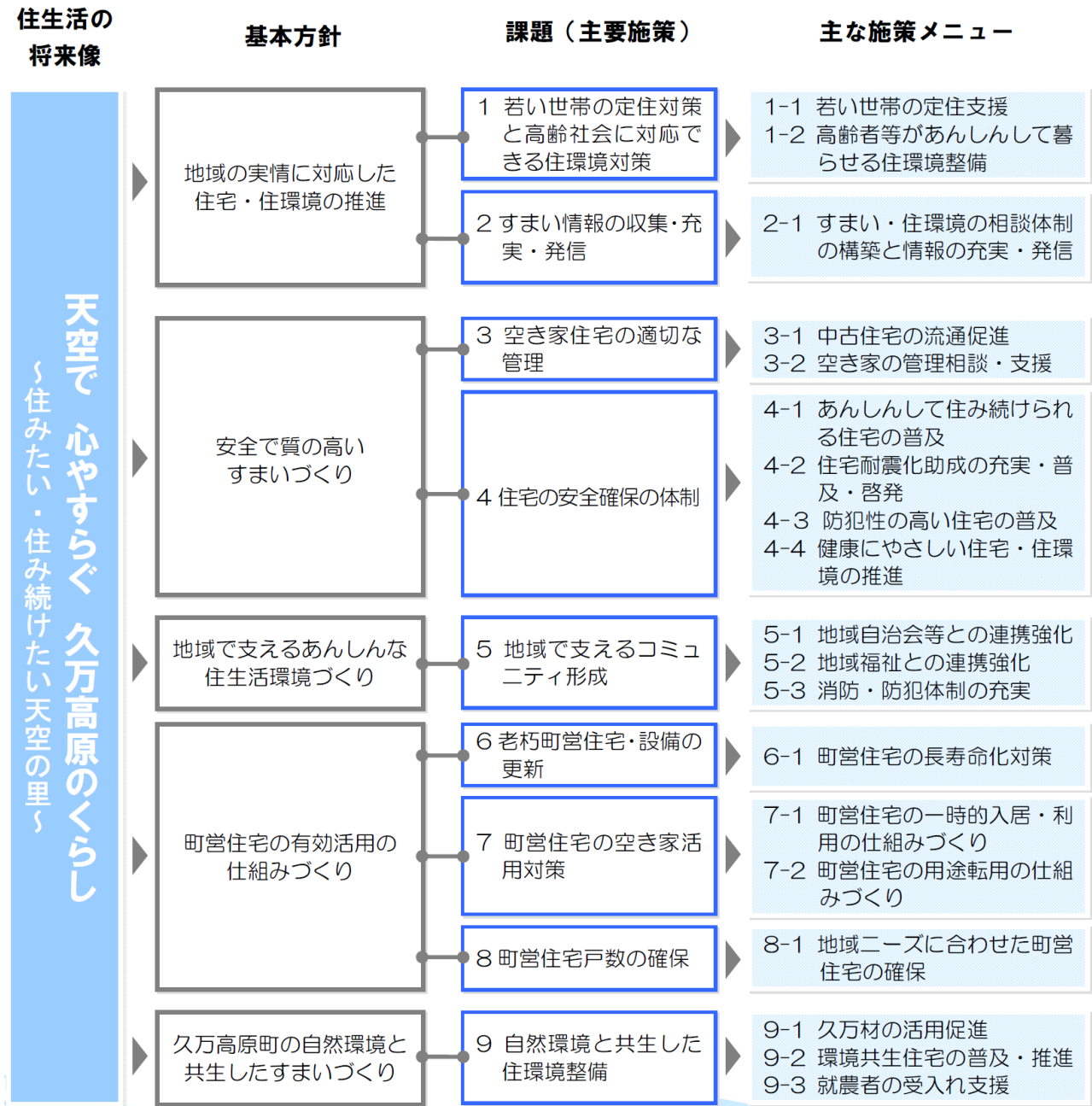
- ・「既婚」者が57.9%で最も高く、次いで「独身(未婚)」者が36.8%となっています。
- ・町が取り組んでほしい結婚支援対策としては、「安定した雇用の確保」が47.3%で、最も高くなっています。

【働くことについて】

- ・働いている場所としては、「町内」が42.2%で最も高く、次いで「働いていない」(36.7%)となっています。
- ・今後、働く場合、希望する仕事の分野は、「飲食業」が22.2%で最も高く、次いで「農林業」(17.1%)となっています。

(4) 庁内関係課ヒアリング調査(概要)

■ 現行計画の体系



① 現行計画で定める施策の実施状況(ヒアリング調査)

基本方針	主要施策	施策メニュー	施策の方向性
地域の実情に対応した住宅・住環境の推進	1 若い世帯の定住対策と高齢者に対応できる住環境対策	1-2 高齢者等が安心して暮らせる住環境整備	○地域内での住み替え支援 方向性▶戸建持家居住のまちなかへの住み替え支援 【今後の方向性】 ・都市計画マスタープラン、立地適正化計画での検討を予定
安全で質の高いすまいづくり	3 空き家住宅の適切な管理	3-1 中古住宅の流通促進	○中古住宅の流通促進 【空き家活用促進事業】 ・空き家を町が無償借入、改修して移住者に貸与(サブリース方式に近い)
		3-2 空き家の管理相談・支援	○空き家活用によるUターンへの受け入れ支援 方向性▶Uターン希望者に対する住宅相談や情報提供等の受け入れ支援 ○テレワーク候補地視察にかかる費用補助(コロナ関連) ○久万高原町新たな生活スタイル提案型イベント等支援事業(コロナ関連)
地域で支えるあしんな住生活環境づくり	5 地域で支えるコミュニティ形成	5-1 地域自治会等との連携強化	○地域コミュニティの強化 【自治会活動補助】 ・自治会活動とは別に地域運営協議会による取り組みについて、別項目を掲げて整理 【追加提案】地域課題解決の組織 ・地域運営協議会による地域課題の解決に向けた取り組み ・集落支援員の配置
		5-2 地域福祉との連携強化	○地域で支える福祉連携の強化(地域で支え合いの取り組みの強化) 【今後の方向性・追加提案】 ・支え合いコミュニティづくりを強める ・有償ボランティアの普及促進
町営住宅の有効活用の仕組みづくり	6 老朽町営住宅・設備の更新	6-1 町営住宅の長寿化対策	○老朽化した町営住宅の計画的な更新・廃止等 【今後の課題】 ・久万地区中心部の需要が高く、入居待ちの状態。

基本方針	主要施策	施策メニュー	施策の方向性
町営住宅の有効活用の仕組みづくり	7 町営住宅の空き家活用対策	7-2 町営住宅の用途転用の仕組みづくり	○町営住宅の用途転用 【用途転用に関する検討】 ・国の特区等による用途転用を検討したが、用途転用は見送ることにした。
	8 町営住宅戸数の確保	8-1 地域ニーズに合わせた町営住宅の確保	○町営住宅の適正戸数の確保 方向性▶地域ニーズに合わせた集約や廃止による適切な町営住宅の戸数確保 ・面河・美川・柳谷地区の空き家発生と久万地区における需要と供給のバランスが課題 【今後の課題】 ・久万地区は需要が高いため、耐用年数超過住宅の建替え、その他住宅の長寿命化等を図ることで、需要に対応したい。 ・周辺部については、特定公共賃貸住宅には空き住戸があるが、法規制が厳しく、柔軟な活用がむずかしい。
久万高原町の自然環境と共生したすまいづくり	9 自然環境と共生した住環境整備	9-1 久万材の活用促進	○久万材の活用支援 【木造住宅支援事業】 ・近年は、久万材の活用促進から、定住促進、町の住宅関連産業(工務店・林業)の支援を図る。
		9-3 新規就農者の受入れ支援	○新規就農者の受入れ 【今後の課題】 ・就農地が不足しているため、地域に入って就農する方向が望ましい。 ○無料職業紹介所 ○企業ガイドブック ・無料職業紹介などは、移住者対象だけでなく、町内住民(町外転出抑制)のために実施。

② 現行計画で定める重点施策の実施状況(ヒアリング調査)

重点施策	施策の方向性
1 住宅の安全性の強化	<p>○木造住宅耐震診断・耐震診断技術者派遣・耐震改修事業 ブロック塀等安全対策工事補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助額上限の変更、診断技術者の派遣、段階的耐震改修や耐震シェルター設置工事の補助も追加等、段階的に支援制度を拡充。 <p>【今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移住者住宅改修事業とあわせて活用してもらえるとよい。
2 住まいの総合世話役(コンシェルジュ)	<p>○住まいの総合世話役(コンシェルジュ)</p> <p>方向性▶居住希望者等と地域等をつなぎ、支援する組織</p> <p>【今後の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・久万地区の要望が多いが、紹介できる物件が少ない。
3 公営住宅の適切な確保と利活用	<p>○公営住宅の柔軟な利活用の検討</p> <p>【今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・面河・美川地区の2世帯住宅の譲渡を検討したい。 <p>○地域ニーズに適した公営住宅の確保</p> <p>【今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・久万地区での建替えを検討したい。

<キーワード>

- ニーズに比べ住宅が足りない状態。(特に久万地区中心部)
- 先手の空き家活用が求められる。
(長期的な空き家状態になる前に、活用できるような方策の検討)
- 多様な移住者向け住宅(町営住宅や空き家等の活用)の確保が必要。
- 住民が主体的に考えて地域コミュニティや地域課題に取り組むための支援が大切。
- 林業のみならず、様々な産業(観光業、農業、住宅産業その他)と連携した住宅政策の展開が必要。

③ 今後 10 年において本町に求められる施策の方向性(意見交換)

テーマ	施策の方向性
町のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・久万高原町は愛媛県内で最も広い町なので、コンパクト化を目指す。(ただし、進め方は、長い時間をかけて丁寧に進めていくことが需要)
定住促進	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け住宅(1LDK)を生活利便性の高い中心部に確保する。集合させて、高齢者の孤立化を防止する。 ・アーティストを誘致して文化の里モデル地区をつくる。 ・町営住宅や管理住宅等の利活用や、お試し住宅、やまぶき荘(農林業の後継者育成と若者の定住促進の住宅)のような住宅 ・転出抑制のためにも、無料職業相談や空き家バンクも大切。
空き家・未利用地の利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・転入者による空き家や未利用地を活用した新たなコミュニティ(地域コミュニティモデル集落)をつくる。 ・空き家を住宅やホテル・グループホーム等に改修して利活用する。 ・町有地の未利用地を、宅地分譲地として活用する。 ・利活用できる空き家が足りない。空き家になる前に、持ち主に前もって依頼できるとよい。 ・現在、空き家バンクの利活用制度の周知はしているものの、空き家の確保がむずかしい。いざ空き家になってしまうと、老朽化が進行してしまう。
産業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・木材の利用や技術者(大工・木工職人)の養成を進める。就労の場をつくる。木材加工産業を活性化させる。 ・地域資源である“木”を活かす。(まず公共建築物・町営住宅等で、できる限り活用する)
住まいを取り巻く環境づくり -住みやすさが大切-	<ul style="list-style-type: none"> ・交通の利便性向上。ICTを活用した自動運転自動車の運行を図る。 ・子育て支援対策を充実させる。(住宅等の施策でも子育て世帯の上乗せ優遇等を工夫する)
コミュニティづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・自助・共助の強化で地域コミュニティの活性化を図る。 ・移住者が地域運営協議会等を通じて地域住民と人間関係が構築できるとよい。 ・地域コミュニティが充実すれば、移住者が暮らしやすいだけでなく、地域住民の転出も抑制されるのではないか。

(5) 事業者ヒアリング(アンケート)調査(概要)

■住宅建設(回収票数:5票)

調査項目		調査結果	
建築工事	1 過去 10 年程度の住宅建築工事の動向	(1) 建築工事動向	「減少」傾向が多い。
		(2) 主な要因	「人口減少」、「若年層の流出」が多い。
		(3) 住宅の供給状況	注文住宅：分譲住宅：中古住宅＝2：0：8、6：0：4、7：0：3などが多く、分譲住宅はほとんどなく、注文住宅や中古住宅が多い。
		(4) 宅地規模	「150～199㎡」、「200～249㎡」などが多い。
		(5) 建物の延床面積	「120～139㎡」などが多い。
		(6) 新築が多い地区	「久万地区」が多い。
		(6) 新築が多い地区の地域特性	「病院、スーパーの近く」、「各施設への利便性」が多い。
		(7) 住宅の購買層の居住地	「久万地区」、「松山市郊外」が多い。
		(7) 住宅の購買層の年齢層	「40歳代」が多い。
		(7) 住宅の購買層の理由・動機の傾向	「Uターン」、「実家の近く」が多い。
		(8) 人気の建て方の傾向	「在来工法」が多い。
		(9) 特に重要視される住宅の性能	「耐震性」、「断熱性」、「広さや間取り」などが多い。
		(10) 過去 10 年程度の住宅性能や立地に対するニーズの変化	「省エネ性」、「耐震性」が重視されるようになった。

調査項目		調査結果	
リフォーム 工事	1 過去 10 年程度 の住宅リフォーム 工事の動向	(1) リフォーム工事 動向	「横ばい」傾向が多い。
		(2) 主な要因	「高齢者の増加」が多い。
		(3) リフォーム工事で 多い内容	「バリアフリー化」が多い。
		(4) 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	「実施していない」が多い。
	2 久万高原町の まちづくり	(1) 久万高原町の イメージ	「自然環境を活かした観光のまち」 (2件)、「自然豊かな地域文化が根付 くまち」(2件)、「高齢者などが住み やすいまち」(2件)、「松山市へ通勤・ 通学が可能なまち」(1件)が比較的 多い。
		(2) 将来の人口減少に 対応する まちづくりとは	「まちの駅(交流拠点)をつくり、就 業の場の育成による若年層の流入を 目指す」(3件)、「松山市との便利な 交通環境を活用して、衛星的な高原 都市を目指す」(2件)、「四国カルス トのあるまちとして四国の軽井沢 (通称)を目指す」(1件)が比較的 多い。

3 課題の整理

(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

- 住宅の耐震診断については、「診断したことはない」(85.6%)が圧倒的に多くなっています。
- 住宅の耐震改修については、「改修したことはない」(70.9%)が圧倒的に多くなっています。
- 住宅の耐震改修をしていない理由については、「費用がかかるため」(60.9%)が最も多くなっています。
- 耐震対策に必要な住宅政策については、「地震に強い住宅に改修するための支援」(43.6%)が最も多く、次いで「現在の住宅の耐震診断に関する支援」(33.2%)、「災害時に地域住民で対応可能とする組織等の防災体制づくり」(26.6%)となっています。

○高齢期の住まいづくり

- 高齢者・障がい者が生活する上で困っていることについては、「屋外の通路や玄関の段差」(38.7%)が最も多く、次いで「住宅内の段差」(35.2%)、「階段や廊下に手すりがない」(23.1%)、「浴室や便所が使いにくい」(23.0%)、「特に問題はない」(22.7%)、「上下階の移動が困難である」(19.6%)となっています。
- 住宅のバリアフリー化については、「特に何もしていない」(53.8%)が最も多くなっています。
- 老後の住まいの希望については、「現在の住宅に住み続けたい」(68.9%)が最も多く、次いで「老人ホームの施設に住みたい」(12.4%)となっています。

○定住対策に必要な住宅政策

- 定住対策に必要な住宅政策については、「医療・福祉支援の充実した住環境づくり」(38.1%)が最も多く、次いで「日常の生活利便の充実した住環境づくり」(27.6%)、「子育て環境の充実した住環境づくり」(21.1%)、「高齢者対策に重点を置いた住環境づくり」(21.1%)となっています。

(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(庁内ヒアリング結果)

- 久万地区中心部の町営住宅への需要が高く、入居待ちの状態です。



○町営住宅の適正戸数の確保(庁内ヒアリング結果)

- ・久万地区は需要が高いため、耐用年数超過住宅の建替え、その他住宅の長寿命化等を図ることで、需要への対応を図ります。
- ・周辺部については、特定公共賃貸住宅には空き住戸があるが、法規制が厳しく、柔軟な活用がむずかしくなっています。

○地域ニーズに適した公営住宅の確保(重点施策ヒアリング結果)

- ・久万地区では、建替えについて検討を図ります。

(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

- ・久万材の活用支援

■木造住宅支援事業

- ・近年は、久万材の活用促進というより、定住促進、町の住宅関連産業(工務店・林業)の支援の側面が強まっています。

- ・新規就農者の受入れ

【今後の課題】

- ・就農地が不足しているため、地域に入って就農する方向が望まれます。

■無料職業紹介所 ■企業ガイドブック

- ・無料職業紹介などは、移住者を対象にするだけでなく、町民の町外転出を抑制するために実施しています。

○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(庁内ヒアリング結果・意見交換)

- ・アーティストを誘致して文化の里モデル地区をつくります。
- ・転入者による空き家や未利用地を活用した新たなコミュニティ(地域コミュニティモデル集落)をつくります。
- ・空き家や空き公共施設を地域の魅力を高める地域資源として捉え、ワーケーション施設、サイクルステーション施設、宿泊施設、グルメ施設、体験型観光施設などに用途を転換(リノベーション)して、都市部と農山村を行き来する二地域居住により「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」を同時並行的に楽しむ新たなライフスタイル(暮らし方、働き方、楽しみ方)を提案し、地域の雇用確保、にぎわい創出を図ります。

■新たな生活スタイル提案型の施設類型

施設類型	施設の事例
ワーケーション施設	・カフェやレストラン、スナック、コワーキングスペースなどを併設した宿泊施設
オフィス施設	・サテライトオフィス
サイクルステーション施設	・宿泊付駐輪スペースの提供 ※自転車の整備、スポーツサイクル対応空気入れの貸し出し等
宿泊施設	・ゲストハウス、農家民宿、お試し居住施設
グルメ施設	・農家レストラン、カフェ、居酒屋、ジビエ料理店
体験型観光施設	・木工クラフト体験館、木工クラフトの実演と販売

(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(事業者ヒアリング結果)

- ・建築動向は「減少」傾向で、主な要因としては「人口減少」「若年層の流出」が多くなっています。
- ・新築が多い地区は「久万地区」で、その理由としては「病院、スーパーの近く」、「各施設への利便性」が多くなっています。
- ・住宅の購買層の居住地は「久万地区」、「松山市郊外」が多く、年齢層は「40 歳代」で、理由・動機の傾向としては「Uターン」、「実家の近く」が多くなっています。
- ・特に重要視される住宅の性能は、「耐震性」、「断熱性」、「広さや間取り」が多くなっています。

○過去 10 年程度の住宅リフォーム工事の動向(事業者ヒアリング結果)

- ・リフォーム工事動向は「横ばい」傾向で、主な要因としては「高齢者の増加」が多く、リフォーム工事で多い内容は「バリアフリー化」が多くなっています。

○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(事業者ヒアリング結果)

- ・「実施していない」が多くなっています。

○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

- 地区別人口では、久万地区が全人口の67.3%を占めるとともに、年齢3区分別割合では、面河・美川・柳谷の3地区は65歳以上が50%以上で人口の半数以上を高齢者が占め、限界集落化が進行しています。

○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

- 本町の中心部においては、都市機能の更新と魅力的な都市空間の形成を図るとともに、高齢者が歩いて暮らせるまちづくりを目指してまちなか居住を促進し、コンパクトなまちづくりを進めます。

○地域コミュニティの強化・地域課題解決の組織づくり(庁内ヒアリング結果)

- 自治会活動とは別に地域運営協議会による地域課題の解決に向けた取り組み
- 集落支援員の配置
- 有償ボランティアの普及促進


○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

- 集落人口の減少・高齢化が進み、単独では生活サービスの提供が困難となる集落が増えていくことが予想されます。このため、将来にわたって住民が安心して暮らしていけるよう、基幹集落への機能集約と集落間のネットワークの強化、地域拠点居住の推進を通じて地域に必要な機能を確保することが求められます。



4 計画改定の考え方

(1) 施策体系の見直しの方針

体系の項目	見直しの方針
住生活の将来像	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍の影響などにより、都市部から地方への田園回帰の流れが生じている現在、これをまちづくりのチャンスと捉え、本計画では、住生活の将来像のサブタイトルである“住みたい・住み続けたい天空の里”を“住みたい・訪れたい天空の里”に変更する。 <p style="text-align: center;">天空で 心やすらぐ 久万高原の暮らし ～住みたい・住み続けたい天空の里～</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">～住みたい・訪れたい天空の里～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・“住みたい・訪れたい天空の里”を実現するための視点として、「居住者の視点」、「住宅ストックの視点」、「産業・地域の視点」の3つの視点を重視する。
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・“住みたい・訪れたい天空の里”を実現するため、基本方針の上位概念として基本目標を2つ設定し、基本方針を2つのグループにまとめる。 ・第1の基本目標では、従来の基本方針を概ねそのまま継承し、引き続き取り組む。 ・第2の基本目標では、特に「住宅ストックの視点」、「産業・地域の視点」から新たに基本方針を創作し、追加する。 ・このため、第1の基本目標に属していた「主要施策 空き家住宅の適切な管理」を第2の基本目標の下で再編する。
主要政策	<ul style="list-style-type: none"> ・“住みたい・訪れたい天空の里”を実現するため、新たな主要施策を特に「住宅ストックの視点」、「産業・地域の視点」から創作し、追加する。
主な施策メニュー	<ul style="list-style-type: none"> ・従来の主要施策に属する主な施策メニューは、そのまま継承し、引き続き取り組む。 ・“住みたい・訪れたい天空の里”を実現するため、新たな主要施策に属する主な施策メニューを特に「住宅ストックの視点」、「産業・地域の視点」から創作し、追加する。

第3章 住生活の将来像と基本目標、基本方針

1 住生活の将来像

(1) 現状認識

久万高原町の人口は、昭和30年以降一貫して減少し、高齢化率も増加し続け、今後、総人口の過半数が高齢者となり、社会保障費などを含む扶助費が増加します。また、税金を納める生産年齢人口(15歳～64歳)も減少し、税収が減少することが避けられず、高齢者を支える生産年齢人口の確保が求められます。

町民アンケート調査によると、若者の町外転出の理由として就職や勤務することが多く挙げられていることから、町民の定住には地域経済の活性化が不可欠であるとともに、本町の社会減を改善する取り組みとして「関係人口の確保→お試し居住→移住・定住」という本町への人の流れをつくり出す施策が求められます。

(2) 今後の住宅施策の方向性

以上のような現状認識のもとで、今後の住宅施策は、これまでの「安全で質の高い住まいづくり」、「地域で支える安心な住環境づくり」などの“地域の安全・安心の確保”を重視した取り組みから“地域の安全・安心の確保”の取り組みと「地域の活性化や魅力づくりに貢献する総合的な空き家対策」などを中心とした“地域の魅力・活力の創出”の取り組みが相互に作用し合い、好循環を生み出すような施策展開を目指します。



(3) 課題解消に向けた住宅施策の方向性

住生活の課題		住宅施策の基本目標
(1) 安全・安心で暮らしやすい 住まい・まちづくりへの課題	→	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
(2) 町営住宅の更新等への課題		
(3) 自然環境と共生した住まい・まちづ くりへの課題		
(4) 新たなライフスタイル提案型の 住まい・まちづくりへの課題	→	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
(5) 地域経済の活性化に貢献する 住生活産業の育成への課題		
(6) まちなか居住・地域拠点居住に貢献 する住まい・まちづくりへの課題		

(4) 住生活の将来像

従来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、以下のとおりとします。

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 住生活の基本目標、基本方針

将来像に掲げる住生活の実現に向けて、“地域の安全・安心の確保”と“地域の魅力・活力の創出”を目指した2つの基本目標、9つの基本方針に基づき、住宅施策を展開します。

(1) 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

住宅の耐震性等の安全性や質の向上を図るとともに、地域で支え合うコミュニティの形成、住まいに関する情報の充実・発信を行い、誰もが安全に安心して暮らせる住まい・住環境づくりを目指します。

① 地域の実情に対応した住宅・住環境づくりの推進

少子高齢社会に対応した、若い世帯や子育て世帯の定住を推進しながら、高齢者世帯が安全に安心して暮らすことのできる住まい・まちづくりを目指します。また、住まいに関する情報を充実し、発信していきます。

② 安全で質の高い住まいづくり

地域住民からの通報・苦情や空き家等所有者の相談に対応するため、空き家管理の相談体制を充実して空き家の改善を目指します。

③ 地域で支える安心な住生活環境づくり

住生活の安心と充実を図るため、地域で支え合うコミュニティを形成し、生き生きと生活できる住環境を目指します。

④ 町営住宅の有効活用の仕組みづくり

町営住宅の計画的な更新・改修・廃止等を行うとともに、地域の実情・ニーズに合わせて柔軟に対応できる町営住宅の活用の仕組みづくりを目指します。

⑤ 久万高原町の自然環境と共生した住まいづくり

久万材を活用した住宅を推進するとともに、誇りある久万高原の自然環境と共生した住環境整備を目指します。



(2) 空き家を地域資源として活用した住まい・まちづくりの推進

空き家の適正管理・除却だけでなく、空き家を地域の活性化につながる用途に転換(リノベーション)し、魅力あるまちづくりを推進する総合的な空き家対策を目指します。

⑥ 空き家の適切な管理

空き家が適正に管理されないまま放置されると、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことから空き家等の問題を早期に発見し、地域や民間事業者によって空き家等の管理や見守りを行う仕組みづくりを目指します。

⑦ 空き家等を活用したまちづくりの推進

移住・定住の促進に向けて空き家バンクを運営し、移住希望者のニーズと空き家等所有者とのマッチングの充実を図ります。また、空き家等をまちづくりのための貴重な地域資源として捉え、地域の産業振興・起業、居住魅力の向上など地域の活性化に貢献する用途に転換(リノベーション)して、移住希望者に対して都市部と農山村を行き来する二地域居住によって「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)を提案できる魅力あるまちづくりを目指します。

⑧ 住宅ストックビジネスの育成・強化

空き家等の発生を抑制するためには、空き家等の既存住宅が適切に流通し、質の高い改修が施され、多様なニーズに対応する住宅ストックへ再生することが求められます。このため、中古住宅流通市場、リフォーム・リノベーション市場を活性化させ、地域経済の強化に貢献する住宅ストックビジネスの育成を目指します。

⑨ “天空の里空き家”の需要ニーズを喚起する情報発信

久万高原町で発生する空き家等については、“天空の里空き家”と命名し、広く全国へ情報発信して、空き家等の利活用に関する需要ニーズを喚起する仕組みづくりを目指します。



3 施策展開の視点

“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

定住者や移住者の住生活を維持するには、行政、民間事業者、NPO、公益団体など多様な主体によって支えられ、それぞれが持つ資源や情報を融通し合い、協力・連携していくことが求められます。このため、住宅施策と交通、医療、福祉、教育、労働、防災、文化、人権など、市民の暮らしを支える各種施策が連携した取り組みの展開を図ります。

(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

魅力ある住まいとまちを創り出す主役は、民間事業者、NPO、公益団体、民間教育機関などの民間です。これら民間が主体的・主導的に取り組むことができる環境を整えるため、行政は市場メカニズムが健全に機能するよう、市場環境の整備を図るとともに、地域活動の支援や公的資産の民間開放などを進めます。

(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

新型コロナウイルスの影響による感染拡大を防止するため、「自宅と都市部のオフィスを行き帰りする働き方」から「自宅でテレワークという働き方」に変化し、「テレワークさえできる環境があれば場所に縛られない働き方」に変貌しつつあります。今や従来の働き方が見直され、近い将来にはテレワークとオフィスワークが選択できるようになり、個人個人の多様なライフスタイルが歓迎される時代が来ることが予想されます。

一方、事業所としては、テレワーク下でもより生産性を高める取り組みが求められ、従業員の生産性が上がれば、仕事をしながら余暇や休暇を楽しめるような働き方も許容され、働き方の選択肢が多い事業所ほど、評価が高くなることが予想されます。

久万高原町は、四国最高峰の石鎚山に抱かれた豊かな自然環境、歴史・文化、農林業、久万高原里山サイクリングコース、空き家や空き公共施設などのストック、松山市に近い立地条件などの多様な地域資源を有しているため、新型コロナウイルスをきっかけに新たなライフスタイル(暮らし方、働き方、楽しみ方)を模索している人や事業所に対して、空き家を活用した都市部と農山村を行き来する二地域居住によって「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を提案できる魅力あるまちづくりを推進します。

○久万高原町の地域資源



天狗岳



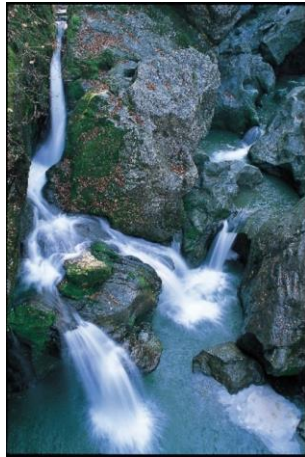
四国カルスト



面河溪



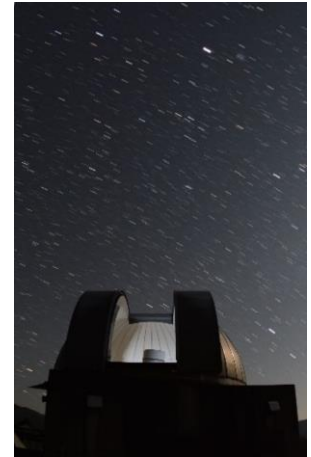
御三戸嶽



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



○各地区の拠点施設



【久万】久万高原町役場



【久万】道の駅天空の郷さんさん



【久万】久万町民館



【久万】産業文化会館



【久万】久万高原町立病院



【久万】保健センター



【久万】父二峰診療所



【久万】老人保健施設あけぼの



【久万】養護老人ホームささゆり



【面河】面河支所



【面河】面河診療所



【美川】美川支所



【美川】美川農村環境改善センター



【柳谷】柳谷支所



第4章 住宅施策の展開

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。

住生活の 将来像	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～
-------------	---------------------------------------

基本目標	基本方針	主要施策	主な施策メニュー		
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		
		(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 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			
	(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		
			(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 10-2 空き家の活用によるまちづくりモデルの普及促進
	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			
	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				

(2) 安全で質の高いすまいづくり

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

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。

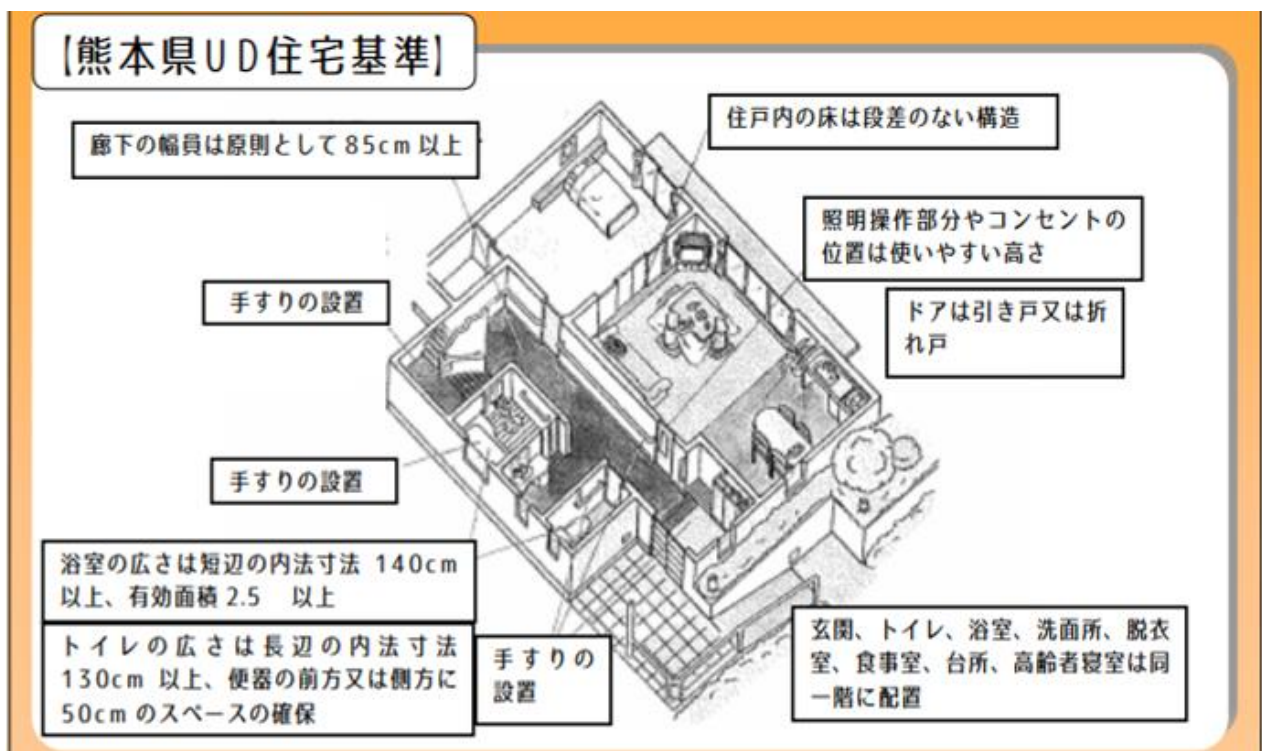
■ バリアフリー・ユニバーサルデザイン住宅の普及 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

住宅の新築や建替え等においてバリアフリー・ユニバーサルデザイン住宅を普及するため、介護保険等の助成制度や優良住宅取得支援制度(住宅金融支援機構)等の融資制度の情報提供を行うとともに、ユニバーサルデザインへの支援策を検討し、安心して住み続けられる住宅の普及を促進します。

◆参考：UD住宅推進制度（熊本県）

熊本県内においてユニバーサルデザイン（UD）に配慮した住宅の普及促進を図るため、熊本県、地元金融機関、公庫の3者が協力し、「フラット 35」を利用して熊本県UD住宅を新築または購入される方に対して、地元民間金融機関が優遇措置（金利または手数料の引き下げ）を実施する制度です。

※「フラット 35」とは、民間金融機関が住宅金融公庫と提携して実現した「長期 35 年」固定金利の住宅ローン



3-2 住宅耐震化助成の充実・普及・啓発

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。

■ 耐震診断・耐震改修の普及

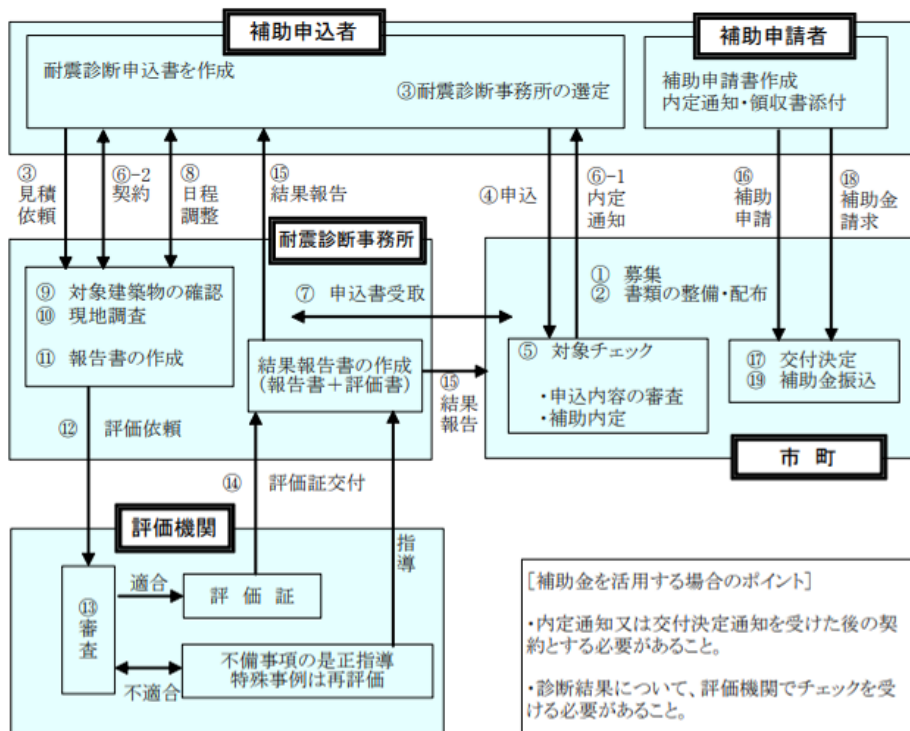
住宅の耐震化を図るため、国庫補助事業の「建築物耐震改修等事業」や「地域住宅交付金」等、愛媛県の補助事業の「木造住宅耐震診断事業」の活用により、耐震診断等に対する助成を行い、耐震診断・改修の普及を促進します。

また、住宅相談窓口等による、制度紹介や、改修事業者の紹介(名簿閲覧等)、改修事例や改修工法の紹介などの情報提供を行うとともに、補助制度や事業者紹介等の周知や普及を図ります。

◆参考：木造住宅耐震診断事業の事例（愛媛県）

本町が運用する「木造住宅耐震診断補助制度」は、昭和56年5月31日以前に工事に着手した木造住宅（在来軸組工法または伝統構法の戸建て住宅）を対象に平成16年度から実施しています。

「木造住宅耐震診断補助制度」事業フロー



耐震診断事務所：木造住宅耐震診断事務所登録要綱により登録を受けた建築士事務所
 評価機関：市町が補助要綱で指定する木造住宅耐震診断報告書評価機関

3-3 防犯性の高い住宅の普及

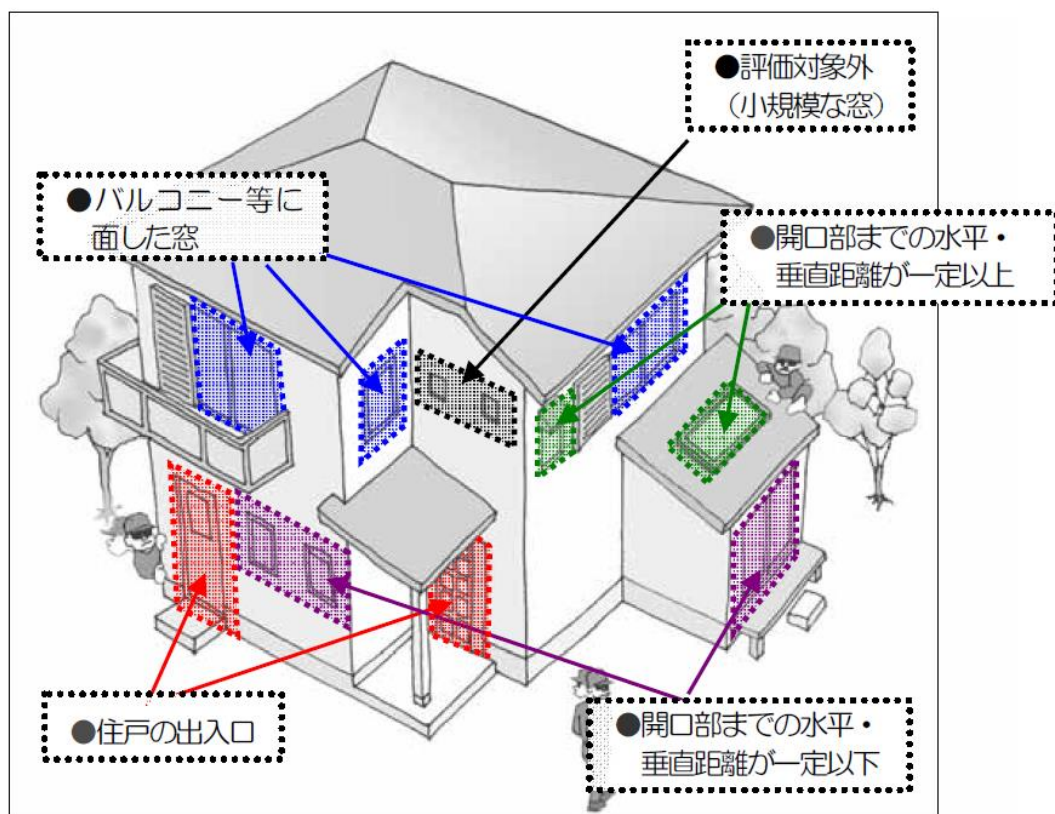
防犯に配慮した住宅の普及を啓発します。

■ 防犯住宅の普及

住宅の防犯性を向上するため、防犯性の高い住宅づくりに関する情報提供や講習会の開催、住宅性能表示制度等の情報提供などを行います。また、地元建築士会や建設事業者等と協力し、住まいにおける防犯住宅の情報提供やイベントでのモデルコーナーの展示などによる普及啓発を図ります。

◆参考：防犯リフォーム（住宅性能表示による）

- 住宅の開口部を、外部からの接近のしやすさに応じてグループ化。
- 各グループに、それに属するすべての開口部について、防犯建物部品を使用しているか否かを表示します。
- 防犯建物部品については、官民合同会議の目録掲載品がこれに該当するものとします。（侵入抵抗時間 5 分未満の製品を除く）
- どの範囲の開口部までを防犯建物部品で対応するかは、個々の敷地の状況等を勘案して施主の判断に委ねます。



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。

■ 健康住宅の情報発信

シックハウス症候群、花粉症、ダニ、カビなどの室内空気環境等における人体のアレルギー症等の影響が問題となってきています。

そのため、健康住宅に関する情報等について、住まい・住環境総合窓口やホームページ等で情報発信を行うとともに、建築士や住宅産業事業者等と協力し、健康に配慮した住宅についての情報発信やイベント等の開催により、健康住宅の普及を図ります。

また、健康住宅の一環として、地場産材等を利用した木造住宅や自然素材の住宅等についても普及に努め、環境にやさしい住宅の普及を図ります。

■ 医療環境の充実

安心してずっと住み続けられる住環境を確保するため、町内の介護・福祉・医療サービスを提供する事業者等と連携しながら、空き家を活用したり、町営住宅と連携するなどして、介護・福祉・医療サービスの供給を図ります。

■ シックハウス対策やアスベスト対策の普及

建築基準法に基づき、シックハウス対策に係る規制やアスベスト対策に係る規制に関して適切な指導を進めます。また、住まい・住環境総合窓口やホームページ、広報等により、有害建築材料やアスベスト対策に係る情報提供を行います。

◆参考：シックハウス対策・換気（住宅性能表示）

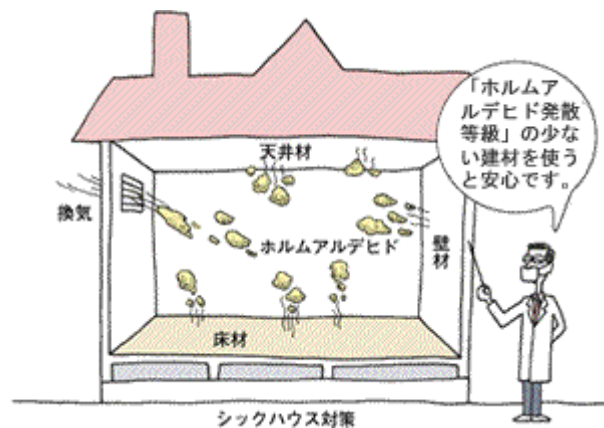
（既存住宅）

a 台所、浴室及び便所における換気設備の有無とそれらが作動又は使用できるかどうか

b 室内の化学物質の濃度の実測結果がどの程度であったか

を表示することとしています。

※bの対象としては、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、スチレン、エチルベンゼンの5物質を選定し、実測による評価を行うことになっています。



(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

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。

■ 老朽化した町営住宅の計画的な更新

地域の需要が高い久万地区では、比較的便利な位置に老朽化している町営住宅が集積しており、その有効活用が必要となっています。

対象住宅である新春日台団地では、生活利便性を活かした老朽町営住宅の更新を図り、久万地区のまちづくりにも寄与する拠点的団地を形成します。

また、点在する老朽住宅団地で、まとまった活用のできない団地については、老朽住宅の更新策として、民間賃貸住宅の借り上げ等も検討します。



■ 町営住宅の改善による長寿命化

地域の需要が低迷している面河、美川、柳谷地区では、余り老朽化していない空き家化した町営住宅が点在しています。それらの住宅については長寿命化を図るため、借地である場合は土地所有者への譲渡と共に、新たな入居世帯を受け入れる町営住宅の維持、活用にかかる改善事業を推進します。



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²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。

■ 町営住宅の空き住戸の有効活用

面河、美川、柳谷地区に位置する町営住宅には、美しい景観の集落に位置している場合も多く見られます。それらの住宅については、地域人口の流出に伴って、公営住宅法の入居基準に適合する世帯も減少し、空き家が多く発生しています。

しかし、建物は余り劣化することなく空き家となっており、その有効活用が必要なため誰もが利用できる住宅として入居できる仕組みづくりを検討します。

なお、敷地が民地の場合は、所有者への返還後の対応方向として、町が空き家バンクの活用も含め、コーディネートしていくことを検討します。



数根尾住宅



土泥団地

■ 移住者や二地域居住者対策としての町営住宅の活用

特に面河、美川、柳谷地区に位置する町営住宅については、移住者対応の住宅としての活用や、都市部に居住しながら、久万高原町に週末居住を希望する世帯についても対応する住宅としての利活用も検討します。



栃原住宅



釣井下住宅

² : 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。

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。

■ 住宅用途としての有効活用

特に面河、美川、柳谷地区に位置する良質な町営住宅については、新たな移住者による活用を検討します。そのために公営住宅法に基づく町営住宅から、町が管理する「管理住宅」として、入居収入基準等を排除し、多様な入居世帯を募集できるよう転換を図り、住宅としての利活用を推進します。

なお、敷地が民地の場合は、所有者への返還後の対応方向として、町が空き家バンクの活用も含め、コーディネートしていくことを検討します。



清水団地



久保上住宅

■ 住宅用途以外への転換による有効活用

町営住宅の中には、空き家化した比較的規模の大きな耐火住宅があります。長期的に入居者が見込めない場合は、住宅以外の利活用も含めた検討が必要です。

特に久万高原町でしか味わえない自然環境を活用した、宿泊施設としての利活用が考えられます。

比較的用途転換しやすい宿泊施設やコロナ渦におけるサテライトオフィスとしての活用も視野に入れ、情報発信による新たな利活用を検討します。



落出管理住宅



落出住宅

7 町営住宅戸数の適正化と活用促進

7-1 地域の需要に対応した町営住宅の確保

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。

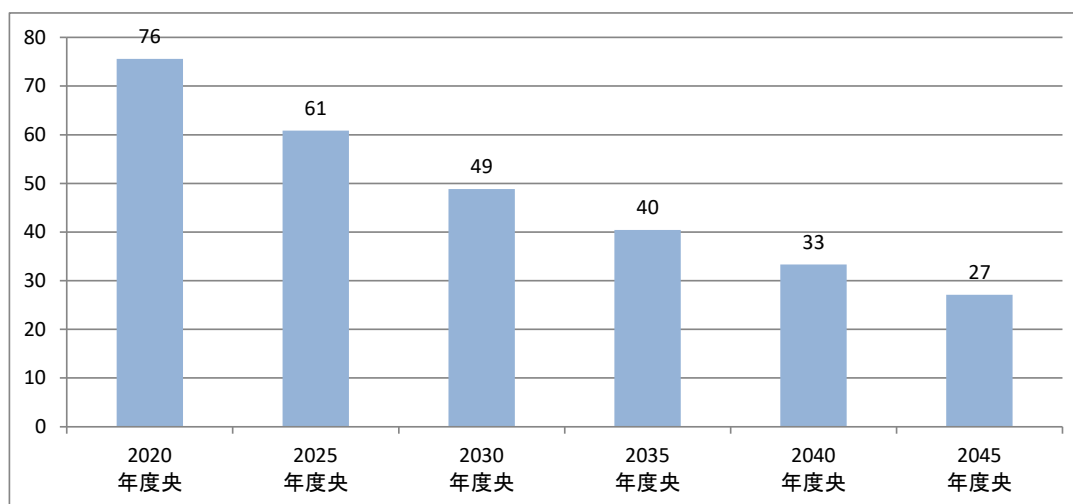
■ 町営住宅の適正戸数の確保

面河、美川、柳谷地区においては、空き家が発生していますが、その一方で、久万地区においては、需要と供給のバランスに課題が生じています。

そのため、久万高原町内における町営住宅の供給必要戸数は、国が配布する公営住宅ストック推計プログラムによって、算定される「著しい困窮年収未満世帯数³」の推移推計値によって、以下のような推移が予測されます。

◆参考：公営住宅の需要推計

図表 著しい困窮年収未満の世帯数の推移予測



2020年9月末現在、町営住宅（公営329戸・管理42戸・特公賃94戸）管理戸数は465戸。入居世帯数は331世帯（公営245世帯・管理25世帯・特公賃61世帯）となっています。

管理戸数の超過は続くことが考えられる中、急激な社会変動となりつつあるコロナ禍での住宅需給に対応するため、公営住宅施策対象層以外の入居を考慮した管理戸数を確保していく施策が必要と考えられます。

図表 町営・県営住宅の分担率を考慮した必要供給戸数の見込み

	2020年度	2020年度	2025年度	2030年度	2030年度	2035年度	2040年度	2040年度	2045年度
	年度	末	年度	年度	末	年度	年度	末	年度
総需要数	76	74	61	49	48	40	33	33	27
町営現況（特公賃除く） 371戸の超過戸数	295	297	310	322	323	331	338	338	344

³ 公営住宅施策対象のうち、最低居住面積水準を満たす民間借家の賃料が、国の示す家賃負担限度率を上回る世帯のことで、国の『公営住宅等長寿命化指針（平成28年8月）』にあわせて提供される『公営住宅ストック推計プログラム』に基づき算定しており、特定公共賃貸住宅や町の管理住宅は対象外です。

(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

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。

■ 久万材の活用支援

久万材を活用した住宅の普及を図るため、地元森林・木材事業者等と協力しながら、「久万高原町産木材利用促進事業」を活用し、久万材を使った木造住宅の供給を推進します。

◆参考：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）



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。

■ 環境共生住宅の普及・推進

久万高原町が有する雄大な自然環境は、町民の誇りとなっており、生活にうるおいを与えています。そのような自然環境を将来にわたって良好なまま継承していくため、合併浄化槽や太陽光発電システム等による環境に配慮した住宅づくりを普及・推進します。

◆参考：環境共生住宅（一社）環境共生住宅推進協議会）

環境共生住宅とは、

「地球環境を保全する観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的にかかわりながら、健康で快適に生活できるよう工夫された、環境と共生するライフスタイルを実践できる住宅」を言います。



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。

■ 新規就農者の受け入れ

新規就農者の定住に向けて、農地や住宅に関する情報の提供や PR を行うとともに、久万高原農業公園研修センター研修制度等の支援制度の情報提供を行います。

◆参考：久万高原農業公園研修センター研修制度（久万高原農業公園研修センター）

久万高原町では、はじめて農業をしたい方も安心してできる研修制度を実施しています。

- ・研修を受けながら毎月 12～15 万円の支給や、新規就農する際の各種費用に対する助成などの手厚いサポートが、農業に興味のある方々に人気があります。
- ・農業の担い手育成と若者に魅力ある農業の創造を目指して、平成 10 年にオープンした「久万農業公園研修センター」が研修生を受け入れています。
- ・久万農業公園研修センターには、トマト栽培温室、花卉（花壇苗）栽培温室、観光イチゴ園等の施設があり、農業の実践を通じ充実した研修が行えます。また、パソコンを活用した農業簿記等の農業経営の基礎を学ぶこともできます。

上記、研修制度を活用して、移住から定住の促進を図っていきます。

図表 移住促進策の1つであるニュータウン久万高原



区画	土地面積	坪単価(3.3m)	土地価格
1	295.91㎡(89.51坪)	商8万円	2,506,000円
2	253.45㎡(76.67坪)	3.0万円	2,300,000円
5	270.96㎡(81.96坪)	3.0万円	2,458,000円
7	261.27㎡(79.03坪)	3.2万円	2,528,000円
13	266.64㎡(80.65坪)	3.0万円	2,419,000円
15	275.56㎡(83.35坪)	2.8万円	2,333,000円
16	274.54㎡(83.05坪)	2.8万円	2,325,000円
17	294.76㎡(89.16坪)	2.8万円	2,496,000円
18	291.00㎡(88.03坪)	3.0万円	2,640,000円
19	296.44㎡(89.67坪)	2.8万円	2,510,000円
20	291.36㎡(88.13坪)	2.8万円	2,467,000円
22	296.09㎡(89.56坪)	2.8万円	2,507,000円

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

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、UJ I ターンの受入れ等の支援を行います。

■ 空き家相談窓口の設置

空き家に関する悩みや、空き家の管理、利活用、安全対策等の相談が可能な空き家相談窓口を強化します。

■ 空き家の状況把握

空き家の状況や所有者等を把握するとともに、空き家バンクへの登録を促進し、空き家の廃屋化の防止に努めます。

■ 空き家活用によるUJ I ターンの受け入れ支援

UJ I ターン希望者に対して、住宅相談や情報提供等の受け入れ支援を行い、地域の協力者と連携し、空き家等を活用した定住を推進します。



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

人口減少を背景として、今後さらに空き家が増加することが予想されます。このため、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。

■ 地域の魅力を発信するタウンプロモーションの検討 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

関係人口を確保・増進していくには、他のまちにはない独自の魅力を町外に発信し、本町を訪れる人を増やす必要があります。こうした魅力はこれまで個別に情報発信されてきたことから、まちのイメージが分散し、久万高原町全体で確たるものを見だしにくい状況にあります。そこで、本町のタウンプロモーションについて検討し、まちの魅力を一つひとつつなぎ合わせ、町全体の統一したイメージの形成を図るため、好感度の高いイメージとストーリー（物語）づくりについて検討します。

10-2 空き家の活用によるまちづくりモデルの普及促進

久万高原町の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。

■ 空き家の活用による新たなライフスタイルの提案 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

久万高原町には、西日本最高峰の石鎚山、面河渓谷、四国カルストなどの全国に誇れる自然景勝地、全国有数の良質なスギ・ヒノキを産出する林業、良質な高原野菜を産出する豊かな農産地、久万高原里山サイクリングコース、愛媛県の県庁所在都市・松山市に近い立地条件などの豊富な地域資源があります。これら地域資源を活かし、空き家を活用して都市部と農山村を行き来す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情報発信します。

◆参考：久万高原町空き家バンク物件



久万高原町ホームページより

3 重点的に取組む施策

個別の施策展開において、特に久万高原町で重点的に進める施策として、「住宅政策課題として特に重要なこと」、「定住・移住に有益なこと」の視点により抽出し、実現に向けた重点施策を、以下のように位置づけます。

基本目標	基本方針	主要施策	主な施策メニュー	政策課題	定住 移住	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・発信	○	○	(1)	
			2-2 二地域居住・移住支援センターの設置	○	○	(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				
	(5) 久万高原町の自然環境と共生した住まいづくり	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)	
			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						



基本目標	基本方針	主要施策	主な施策メニュー	政策課題	定住移住	重点施策	
Ⅱ 空き家を地域資源として 活用し・魅力あるまちづくりの推進	(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				



(1) 重点施策の展開

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

■定住促進分野別支援事業主体

定住促進分野	支援事業主体			
	行政分野	公共分野	民間分野	地域分野
情報の発信	総務課		観光協会	
住まいの供給	建設課		建築士会 不動産協会	地域町会 自治会
仕事の供給	農業戦略課 ふるさと創生課 林業戦略課	公共職業安定所	商工会	
余暇の供給	ふるさと創生課	教育委員会	観光協会	スポーツ団体 文化団体

(2) 重点施策の展開 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



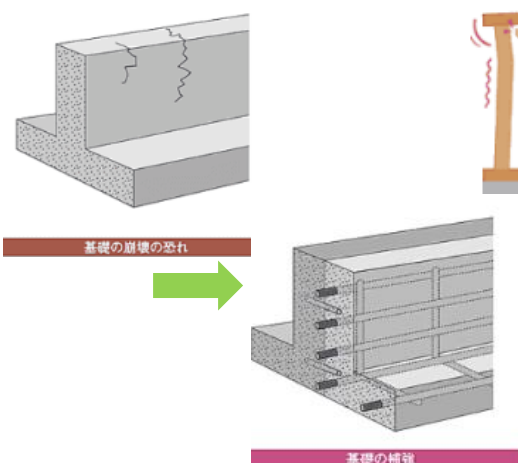
住宅の安全性の強化

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。

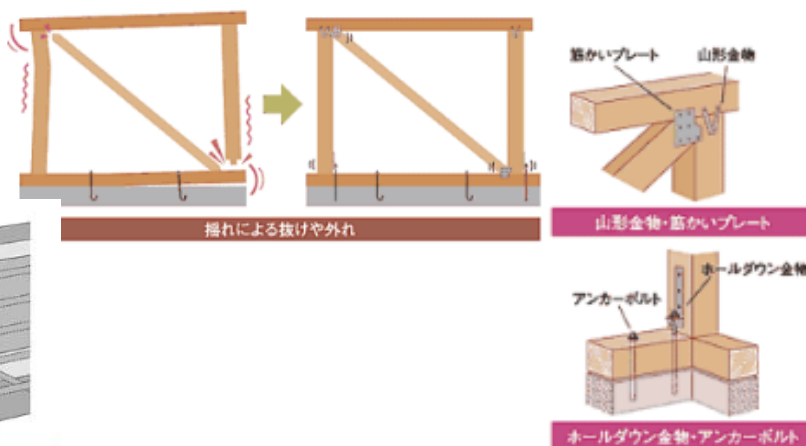
また、耐震イベント等を通じて、助成制度や改修事例や改修工法の紹介などの情報提供を行い、周知や普及を図ります。

図表 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）

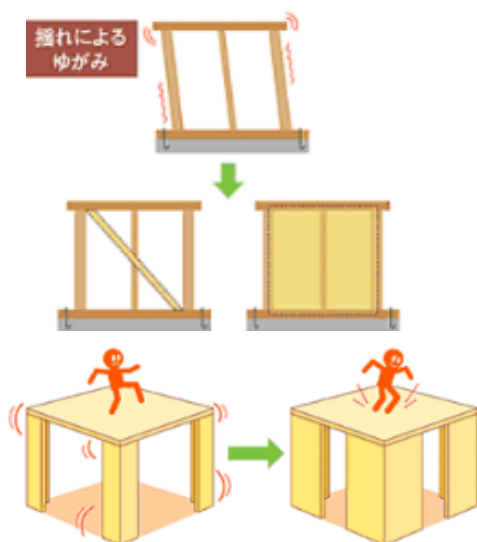
a 劣化した基礎の補強



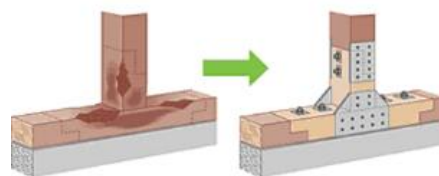
b 接合部の補強



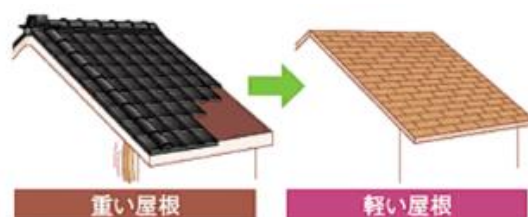
c 耐力壁を増やす



d 腐朽部材の交換



e 屋根の軽量化



(3) 重点施策の展開 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

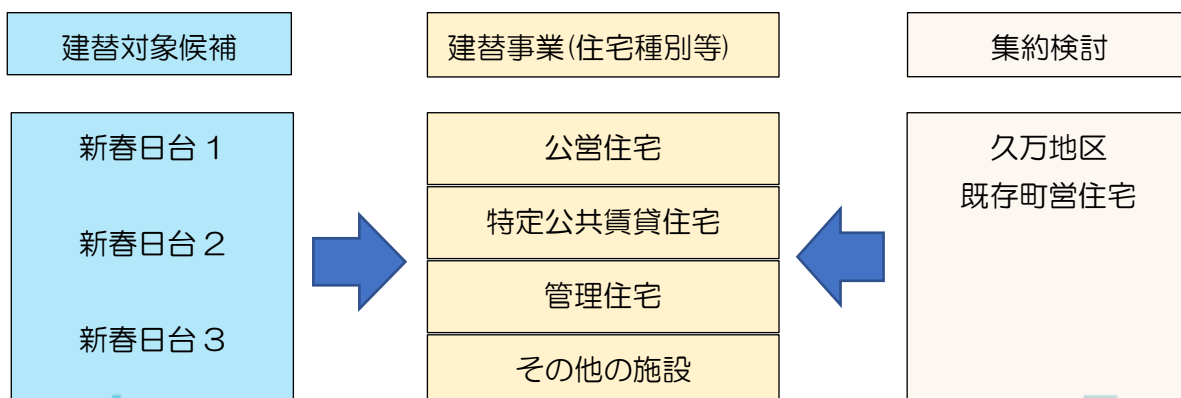
久万高原町では、地域によって町営住宅の需給状況が異なります。

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。

図表 住宅の建替事業に係る構図



(4) 重点施策の展開 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。



久万高原町における二地域居住による新たなライフスタイル提案の募集要項

参加対象者	動画映像科やグラフィックデザイン科のある民間教育機関(専門学校等)の学生
応募条件	空き家を活用して都市部と農山村を行き来する二地域居住により「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む新たなライフスタイルに興味・関心のある学生チーム。チームメンバーは2人以上。
応募内容の条件	久万高原町に関する映像やグラフィックデザインによって二地域居住による新たなライフスタイルを表現した作品
作品制作の方法	空き家を活用した4週間のお試し居住を行いながら、久万高原町の自然環境の中の絶景スポットや季節に応じた労働・食・祭りなどの町民の暮らし方についてクルマやバイクによるフィールド・リサーチを行うとともに、町内の人たちにインタビューをするなどして情報を集め、空き家を活用して都市部と農山村を行き来する二地域居住によって「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む新たなライフスタイルの可能性について検討し、久万高原町における新たなライフスタイルを提案する作品をとりまとめる
応募作品の審査方法	動画映像科やグラフィックデザイン科のある民間教育機関(専門学校)の先生方、自治体職員、自治会役員で構成する審査委員会で審査
応募作品の公開方法	応募者の了解のもとで、町内で作品の上映会・展覧会を開催し、応募者による講演会と町民参加による本町のタウンプロモーションのあり方に関するワークショップを実施する。

(5) 重点施策の展開

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。

空き家リノベーションコンクールの募集要項

リノベーションの対象物件	空き家バンクに登録されている物件
参加対象者	建築系の大学、民間教育機関(専門学校)の学生
参加条件	事前に実施する対象物件の見学ツアーに参加し、空き家所有者の説明を聞く
応募作品の内容	どのようなまちに再生したいのかについてのイメージ図、空き家のリノベーション設計図、パースなどの作品を提出
応募作品の審査方法	建築系の大学、民間教育機関(専門学校)の先生方、自治体職員、不動産事業者で構成する審査委員会で審査
応募作品の公開方法	応募者の了解のもとで、町内で作品の展示会を開催し、応募者による講演会と町民参加による空き家の活用に関するワークショップを実施

先進事例: 京都市「空き家活用×まちづくりモデル・プロジェクト」

第5章 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

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。

(1) 町民の役割

住宅は、個人の私的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。

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。

(2) 住宅関連事業者の役割

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。

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。

(3) 久万高原町の役割

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。

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。

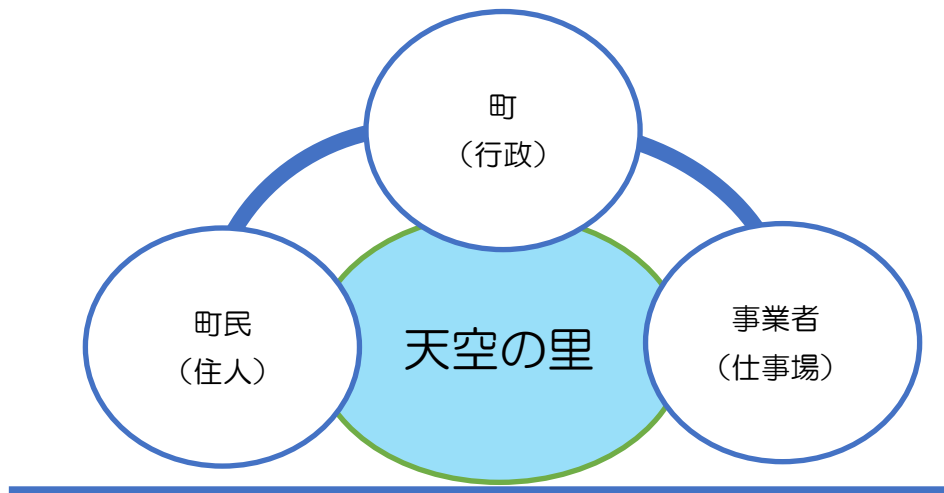
また、町民に身近な住まい・まちづくりに関する情報提供・相談機能の充実を図るとともに、住民主体による活動を活性化するため、地域のあらゆる主体をつなぐコーディネート機能を担うなど、地域住民の主体的なまちづくりの取り組みを支援します。



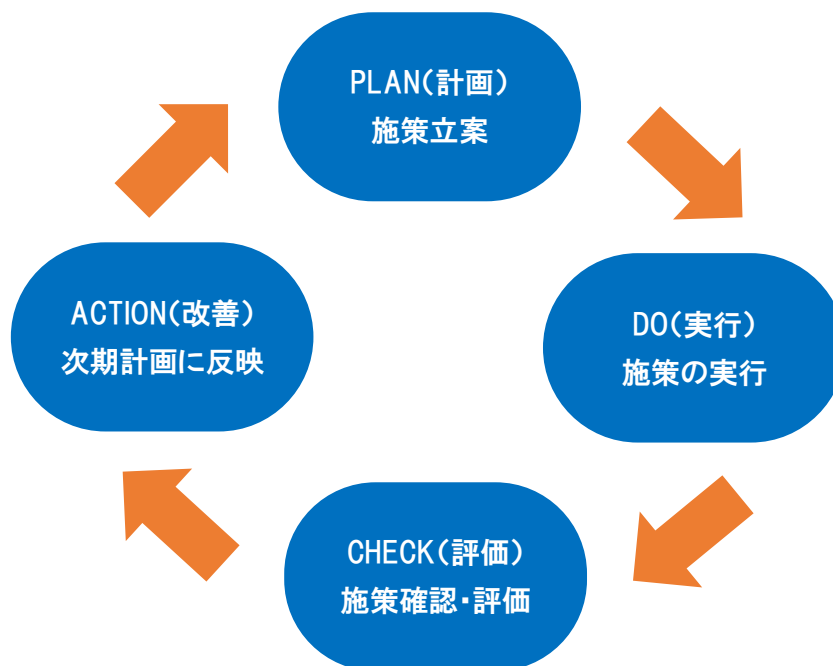
(4) 施策の実現サイクルの形成

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。

図表 本計画を実現するための役割分担



図表 本計画を実現するためのPDCAサイクル



**久万高原町 住生活基本計画
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
調査・協力：昭和株式会社 関西技術室



久万高原町
KUMAKOUGENCHOU