

# 伊予市住生活基本計画

(伊予市住宅マスタープラン)

改定版



豊かな自然と住みやすさが共生する

暮らして“い～よ”伊予のまち

～自然と触れ合いながら、穏やかに住みよい暮らしが、続けられるまち～



令和元年6月

愛媛県伊予市



# 目次

I	計画策定の目的と位置づけ	1
1.	改定の背景	1
2.	計画期間	1
3.	政策体系上の位置づけ	1
II	伊予市の現況	2
1.	伊予市の特性と概要	2
2.	人口等の状況	5
3.	住宅事情	16
4.	住環境	24
III	上位・関連計画	26
1.	住生活基本計画（全国計画）	26
2.	愛媛県住宅マスタープラン（愛媛県住生活基本計画）	27
3.	第2次伊予市総合計画	29
4.	伊予市人口ビジョン	31
IV	住民アンケート調査	32
1.	実施内容	32
2.	結果の概要	33
V	事業者ヒアリング	37
1.	実施内容	37
2.	結果の概要	38
VI	現行計画の振りかえり調査	43
1.	調査の概要	43
2.	具体施策の調査結果	44
3.	重点施策の調査結果	47

<b>VII</b>	<b>改定における課題と方針</b> .....	<b>49</b>
1.	課題の整理.....	49
2.	見直しの範囲.....	54
3.	改定に当たっての基本方針.....	54
4.	改定の方向.....	55
<b>VIII</b>	<b>住宅政策の基本方針</b> .....	<b>57</b>
1.	住宅政策の理念.....	57
2.	住宅施策の基本目標.....	58
<b>IX</b>	<b>住宅施策の展開方向</b> .....	<b>64</b>
1.	個別施策の展開.....	64
2.	地域別施策の展開.....	74
<b>X</b>	<b>重点施策</b> .....	<b>78</b>
1.	重点化対象の整理.....	78
2.	重点化の視点.....	79
<b>XI</b>	<b>計画の推進に向けて</b> .....	<b>96</b>
1.	取組に向けた役割分担.....	96
2.	地域の将来像にかかる合意の形成.....	97
3.	成果ベースの取組と進行管理.....	97
<b>XII</b>	<b>資料編</b> .....	<b>98</b>
1.	伊予市住宅マスタープラン策定審議会.....	98
2.	住まい・住環境に関する市民アンケート 調査票.....	101
3.	用語解説.....	109

# Ⅰ 計画策定の目的と位置づけ

## 1. 改定の背景

平成 28 年 3 月、国は住生活基本法及び住生活計画（全国計画）を改定し、子育て世帯や高齢者世帯など受益者の視点に立った新たな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組を明記しました。

伊予市においても、2060 年に向けた人口の長期的な見通しを明らかにする「伊予市人口ビジョン」を策定するとともに、平成 28 年度からは「第 2 次伊予市総合計画」に基づく施策を展開するなど、住生活分野の施策についても中長期的な取組を再確認すべき情勢が生まれています。

また、伊予市は平成 20 年 3 月に「伊予市住宅マスタープラン」を策定し、およそ 10 年にわたり計画的な住宅政策を展開してきましたが、当該計画の目標年次が平成 29 年度であることから、計画の本改定を実施します。

## 2. 計画期間

「伊予市住宅マスタープラン」は、2019 年度から 2028 年度までの 10 年間を計画期間とします。

ただし、社会情勢の変化や市の長期展望の見直しに合わせ、流動的な対応が必要な施策もあることから、必要に応じて計画の見直しを図ります。

## 3. 政策体系上の位置づけ

本計画は、伊予市総合計画に基づき実施する「住生活の安定の確保と向上の促進」にかかる課題を明らかにし、その解消に向けた施策を体系的に整理する「住宅政策にかかると市の部門別マスタープラン」として位置づけられます。

また同時に、住生活基本計画（全国版）から愛媛県住生活基本計画に連なり、策定の努力義務を負う「市区町村版の住生活基本計画」としても位置づけられます。

これらふたつの体系と整合するため、住宅マスタープランにおいては、課題の抽出や目標の設定・施策への展開において国・県計画との整合を図るとともに、総合計画や人口ビジョンなど市の上位計画・構想で示す将来像にも配慮し、具体的な取組については市の事務事業の体系に位置づけられるものとします。

## II 伊予市の現況

### 1. 伊予市の特性と概要

#### (1) 位置と地勢

- 愛媛県のほぼ中央に位置し、伊予灘に面するなど、海や山などの自然資源に恵まれている。
- 県庁所在地である松山市に近接し、通勤などの生活利便性も高い。

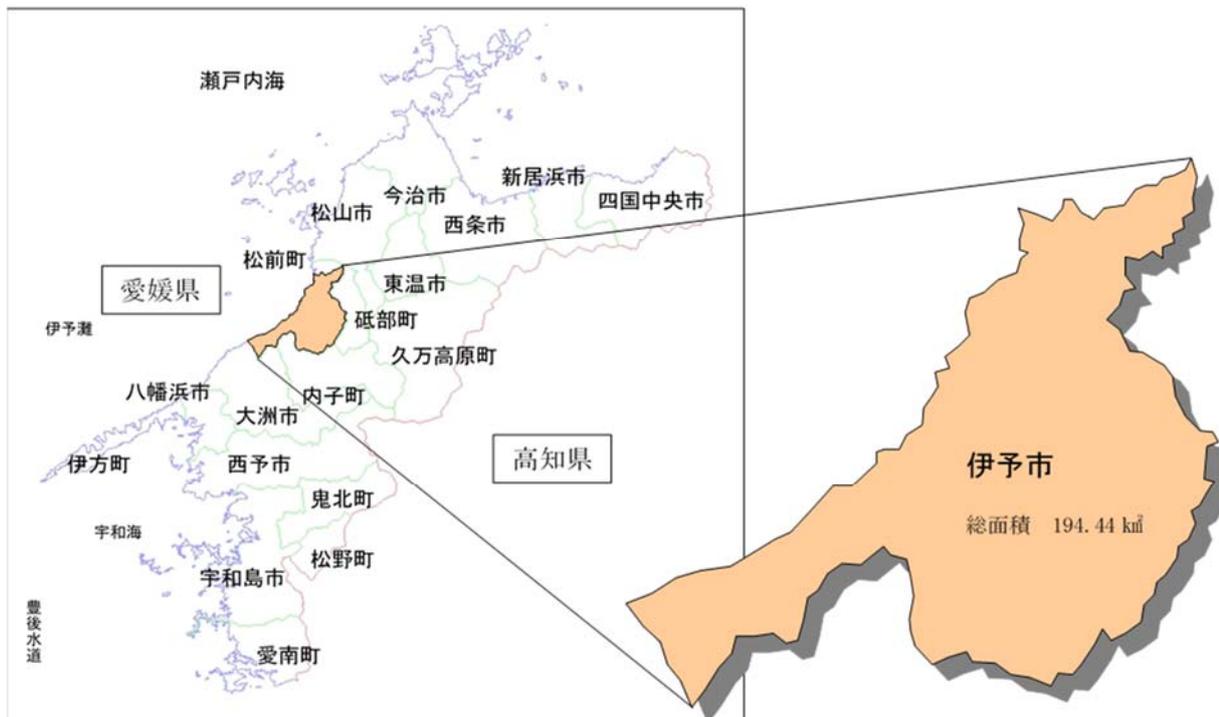
平成 17 年 4 月 1 日に伊予市、中山町、双海町が合併し、新たに伊予市としての市政を開始しました。

市域は愛媛県のほぼ中央に位置し、その広ぼうは道後平野の西南部から四国山地の一部にわたり、西北は風光明媚な瀬戸内海に面しています。県都松山市からは約 10 km で、南予地方への玄関口に位置します。

松山自動車道が市の中央を通り、伊予インターチェンジは伊予市内のみならず、松山空港へのアクセスとしても利用されています。

松山から大洲に至る国道 56 号は本市の中心部である伊予地域（旧伊予市）、中山地域（旧中山町）を通過しています。また、伊予地域から双海地域（旧双海町）、大洲方面に向かう国道 378 号の分岐点も市内に存在します。

図一 伊予市の位置



## (2) 土地利用

- 旧伊予市の一部が松山広域都市計画区域に含まれる。
- 行政区域の15.6%に都市計画区域が指定されている。

伊予市の都市計画は、松山市を中心として、伊予市、東温市、松前町、砥部町の3市2町からなる松山広域都市計画区域に含まれます。

都市計画区域は3,041haで、行政区域の15.6%に指定されています。

表一 都市計画の指定状況

	面積 (ha)	構成比 (%)												
行政区域	19,444.0	(100.0%)												
都市計画区域 (ha)	3,041.0	(15.6%)												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>市街化区域</td> <td>392.1</td> <td>(12.9%)</td> </tr> <tr> <td> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>用途地域 (ha)</td> <td>388.5</td> <td>(99.1%)</td> </tr> <tr> <td>臨港地区 (ha)</td> <td>10.1</td> <td>(0.2%)</td> </tr> </table> </td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	市街化区域	392.1	(12.9%)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>用途地域 (ha)</td> <td>388.5</td> <td>(99.1%)</td> </tr> <tr> <td>臨港地区 (ha)</td> <td>10.1</td> <td>(0.2%)</td> </tr> </table>	用途地域 (ha)	388.5	(99.1%)	臨港地区 (ha)	10.1	(0.2%)				
市街化区域	392.1	(12.9%)												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>用途地域 (ha)</td> <td>388.5</td> <td>(99.1%)</td> </tr> <tr> <td>臨港地区 (ha)</td> <td>10.1</td> <td>(0.2%)</td> </tr> </table>	用途地域 (ha)	388.5	(99.1%)	臨港地区 (ha)	10.1	(0.2%)								
用途地域 (ha)	388.5	(99.1%)												
臨港地区 (ha)	10.1	(0.2%)												
都市計画区域人口 (人)	27,200	(100.0%)												
用途地域内人口 (人)	15,700	(57.7%)												

平成30年3月31日現在

表一 用途地域の指定状況

	面積 (ha)	構成比 (%)	建ぺい率 / 容積率
第一種低層住居専用地域	17.9	(4.6%)	80/50
第二種低層住居専用地域	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	31.7	(8.2%)	200/60
第二種中高層住居専用地域	—	—	—
第一種住居地域	149.1	(38.4%)	200/60
第二種住居地域	18.8	(4.8%)	200/60
準住居地域	24.4	(6.3%)	200/60
近隣商業地域	20.8	(5.4%)	200/80
商業地域	28.4	(7.3%)	400/80
準工業地域	84.4	(21.7%)	200/60
工業地域	13.0	(3.3%)	200/60
工業専用地域	—	—	—
合計	388.5	(100.0%)	—

平成30年3月31日現在

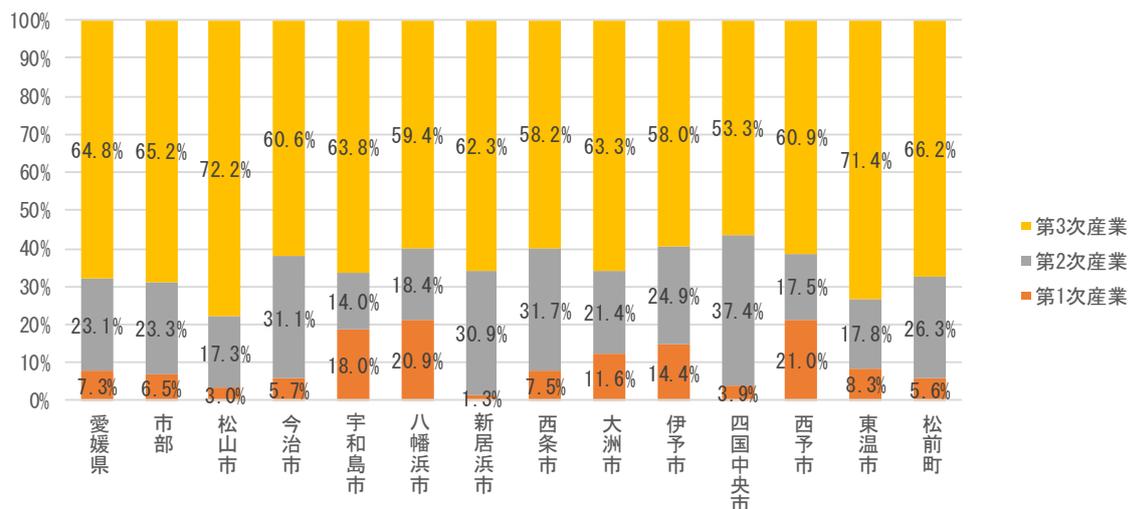
## (3) 産業

- 第3次産業従事者の占める割合が最も多い。
- 県内で比較すると、第1次産業従事者の占める割合が高い。

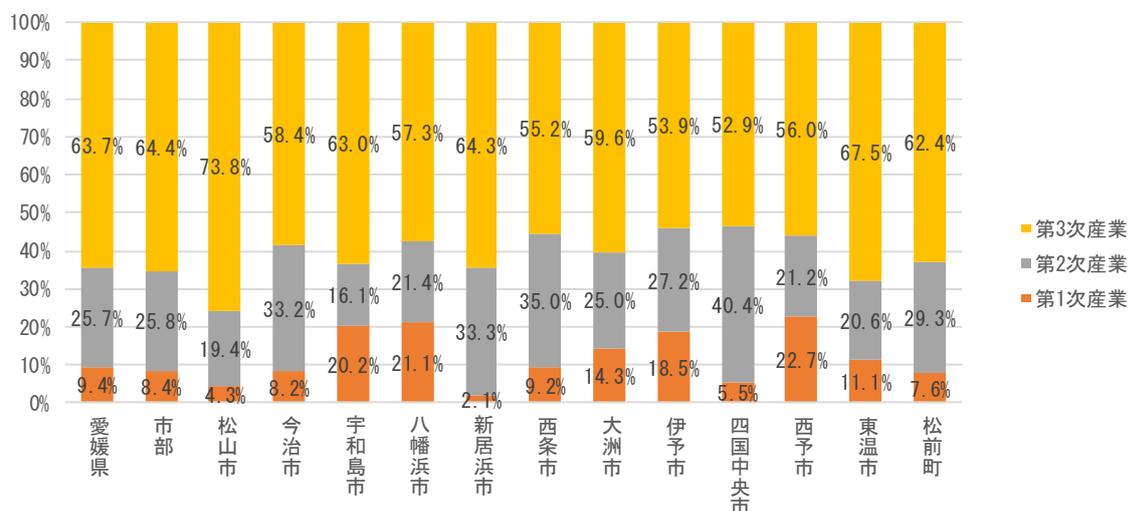
産業別人口の構成比をみると、平成27年では第1次産業が14.4%、第2次産業が24.9%と愛媛県より高い割合となっています。第3次産業は58.0%で、愛媛県よりも6.8ポイント下回っています。

平成17年からは1次・2次産業ともに減少していますが、第3次産業はほぼ横ばいになっています。

図一産業別人口構成比の推移



[平成27年国勢調査]



[平成17年国勢調査]

	平成17年				平成27年			
	総数	第1次産業	第2次産業	第3次産業	総数	第1次産業	第2次産業	第3次産業
愛媛県	679,915	64,126	174,634	432,943	642,741	47,194	148,409	416,461
市部	610,583	51,591	157,667	393,380	582,044	37,652	135,390	379,360
松山市	232,084	9,983	45,105	171,168	234,503	6,957	40,668	169,242
今治市	79,938	6,539	26,501	46,659	72,296	4,132	22,476	43,800
宇和島市	42,216	8,509	6,780	26,589	36,672	6,593	5,142	23,387
八幡浜市	20,225	4,271	4,332	11,596	17,057	3,570	3,139	10,136
新居浜市	56,024	1,176	18,648	36,011	54,878	720	16,960	34,206
西条市	53,723	4,956	18,805	29,676	51,081	3,811	16,186	29,752
大洲市	23,860	3,408	5,954	14,229	20,892	2,431	4,473	13,225
伊予市	19,846	3,676	5,393	10,706	18,310	2,641	4,566	10,613
四国中央市	45,550	2,494	18,386	24,114	42,091	1,646	15,739	22,438
西予市	21,147	4,801	4,474	11,845	18,072	3,802	3,159	11,000
東温市	15,970	1,778	3,289	10,787	16,192	1,349	2,882	11,561
松前町	14,459	1,103	4,232	9,016	13,948	781	3,663	9,235

[国勢調査]

## 2. 人口等の状況

### (1) 人口・世帯数

- 人口は減少傾向、世帯数は増加傾向が続いている。
- 世帯の規模は縮小しているが、県内の市部では最大である。

平成 27 年の人口は 36,827 人で、減少傾向が続いています。昭和 60 年の 42,306 人から 5,479 人の減少（182.6 人／年）となっています。逆に平成 27 年の世帯数は 14,003 世帯で、昭和 60 年の 11,816 世帯から 30 年間で 2,187 世帯の増加（72.9 世帯／年）となっています。

また、人口・世帯数の推移はおおむね愛媛県の平均に近い動きとなっています。

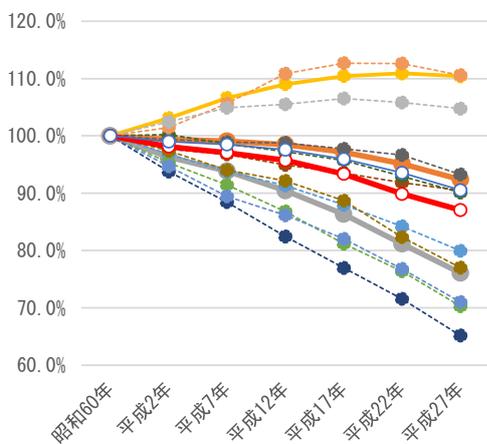
世帯当たりの人員は、平成 27 年で 2.63 人と、昭和 60 年の 3.58 人から世帯規模の縮小が進んでいますが、愛媛県内の市部と比較すると、世帯規模が一番大きくなっています。

図一伊予市の人口・世帯数の推移

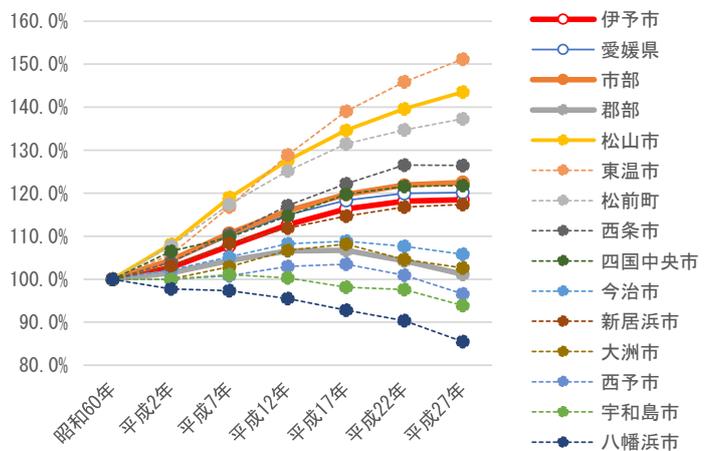


[各年国勢調査]

図一人口推移の比較

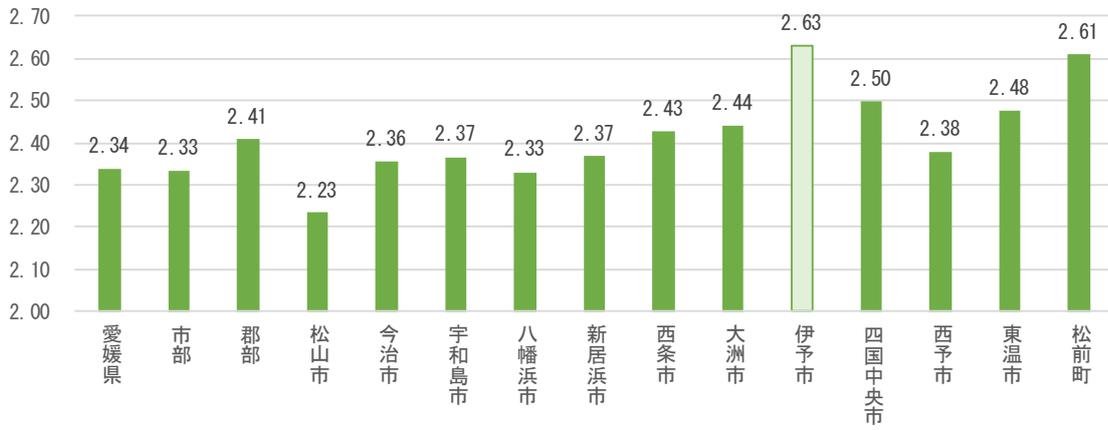


図一世帯数推移の比較



[各年国勢調査] (昭和 60 年を 100%とした値)

図一 世帯当たり人員の比較



[平成 27 年国勢調査]

## (2) 年齢構成

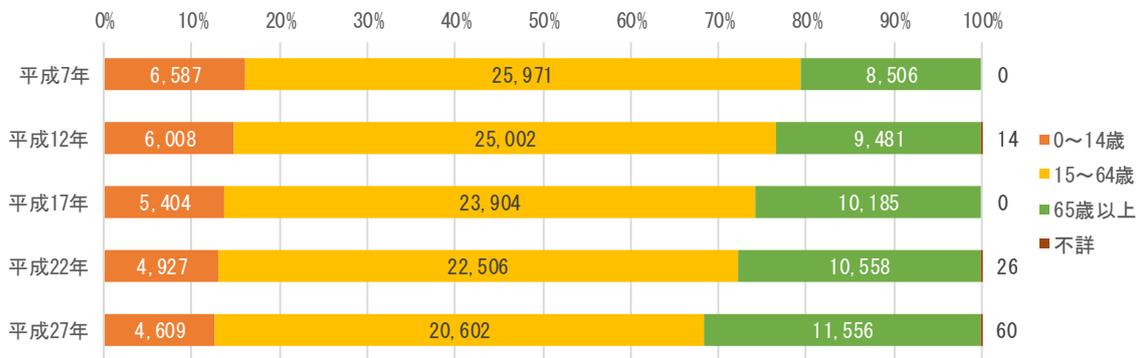
- 高齢化率は県平均レベルを若干だが上回っている。
- 15歳未満の年少人口割合は県平均と同水準である。

伊予市の年齢別人口構成は、15歳未満の年少人口の割合が平成27年で12.5%となっており、愛媛県や市部平均とほぼ同じ水準となっています。

65歳以上の老年人口の割合は31.4%で、愛媛県の30.1%や市部平均の29.5%より若干高くなっており、高齢化が進行しているといえます。

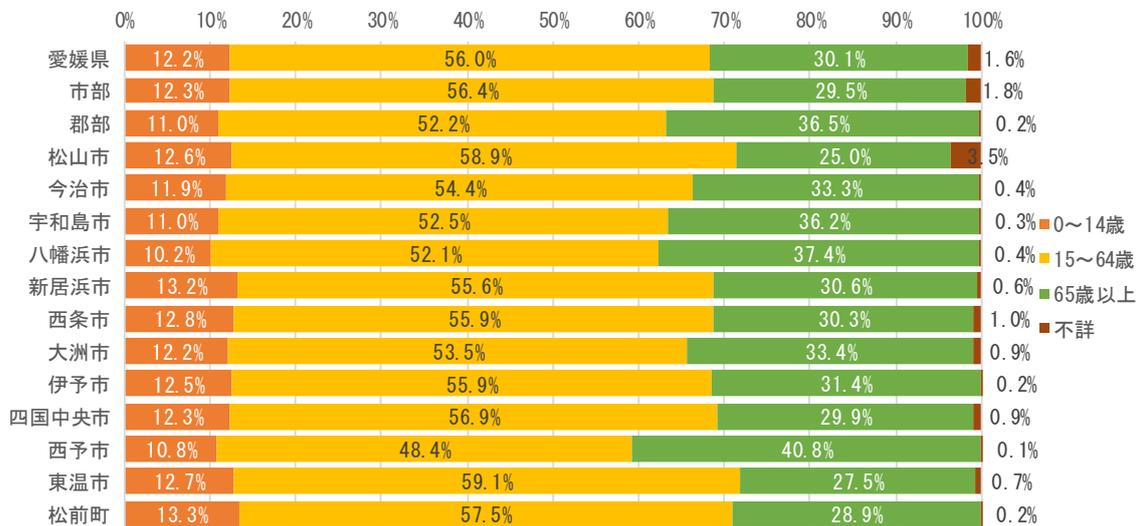
5歳階級別の人口の推移をみると、年少人口が減少し、団塊の世代の高齢化が進行し、65歳以上の老年人口が増加していることがわかります。

図一 伊予市の年齢別人口構成比の推移



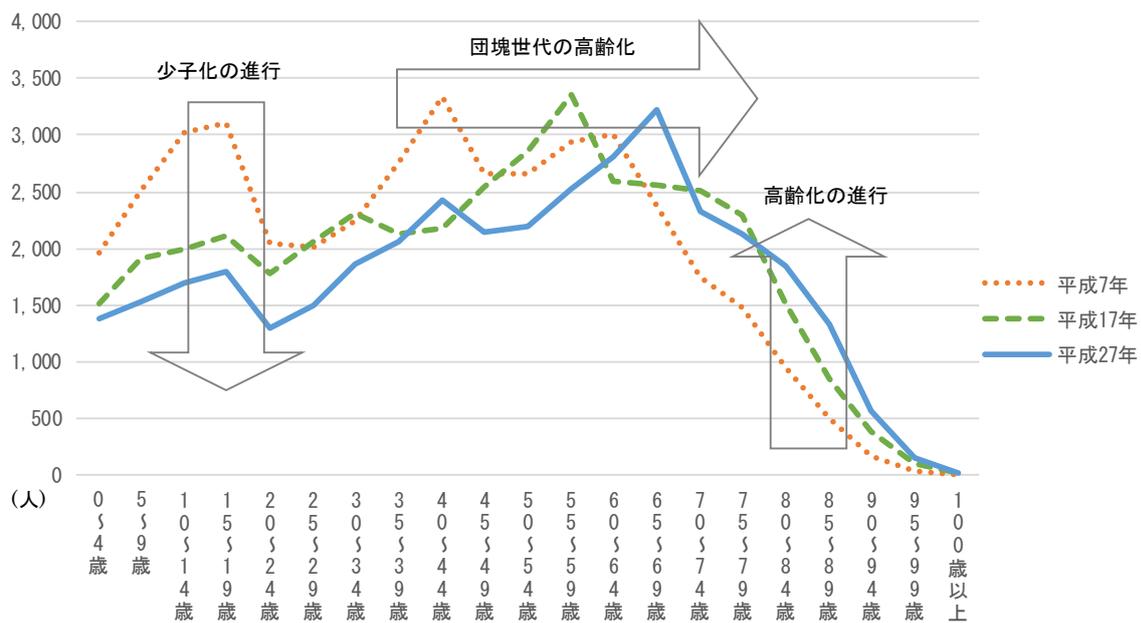
[国勢調査]

図一 愛媛県内の比較



[平成27年国勢調査]

図一伊予市の年齢構成の推移



[国勢調査]

### (3) 地区別の人口・世帯数

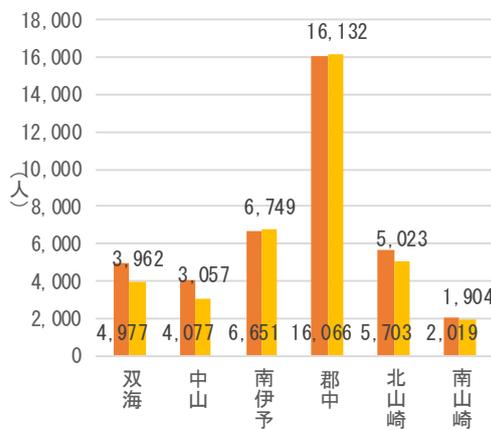
○南伊予と郡中地区は人口増。その他の地区は減少している。  
 ○中山、双海地域は世帯数も減少傾向にあり、高齢化率は40%を超えている。

伊予市の人口を地区別にみると、市役所などが立地する郡中地区の人口が最も多く16,000人程度となっています。南伊予・郡中地区を除き、平成17年から平成27年の10年間で人口が減少しています。

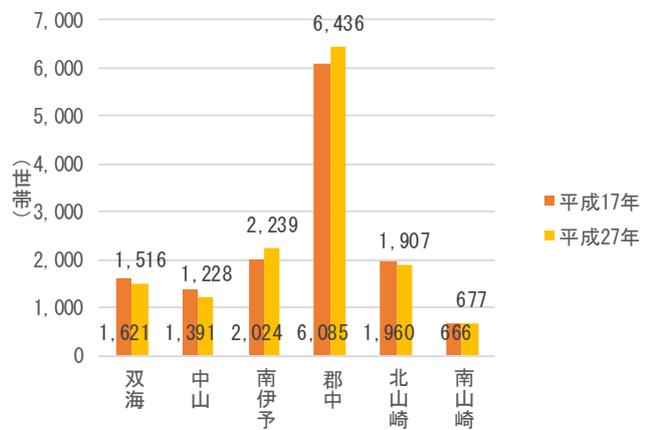
世帯数は、中山地域、双海地域を除き増加傾向にあります。

年齢構成をみると、人口の多い郡中地区で高齢化率が最も低く、世帯数の減少がみられる中山地域、双海地域では40%を超える高齢化率となっています。

図一 人口推移の比較

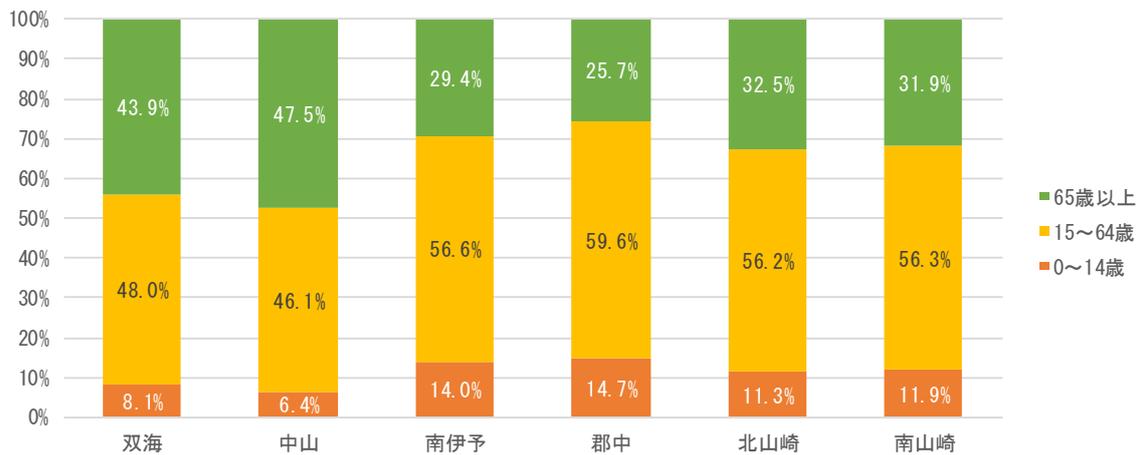


図一 世帯数推移の比較



[各年国勢調査]

図一 地区別の年齢別人口構成比



[平成27年国勢調査]

#### (4) 人口の変動要因

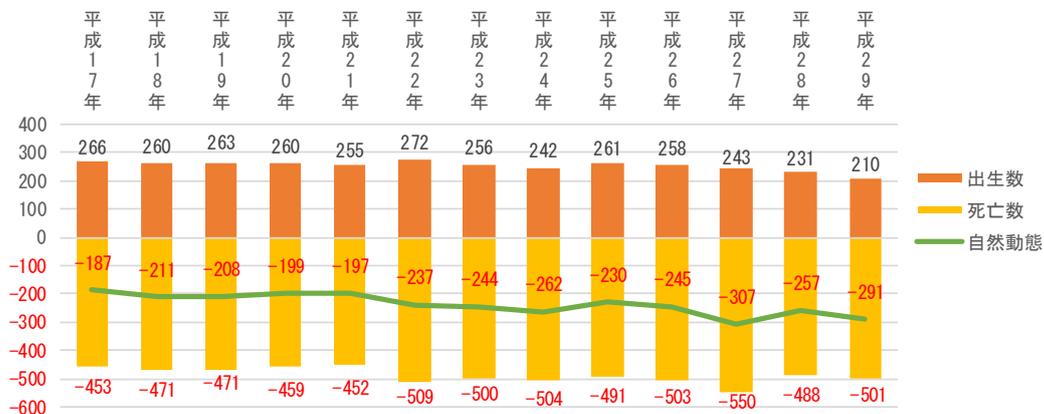
- 死亡数が出生数を上回り、毎年平均200人以上の自然減となっている。
- 転入数が転出数を上回る時期があったが、平均では毎年60人以上の社会減である。
- 転入・転出とも大阪府が多く、県内は松山市が転入・転出とも多い。

伊予市の人口の自然変動をみると、毎年おおむね 200 人以上の自然減となっています。社会変動をみると、平成 23、25 年は一時的に社会増へと転じましたが、平成 26 年以降は再び転出超過の社会減が続いています。

表一伊予市の人口動態（人）

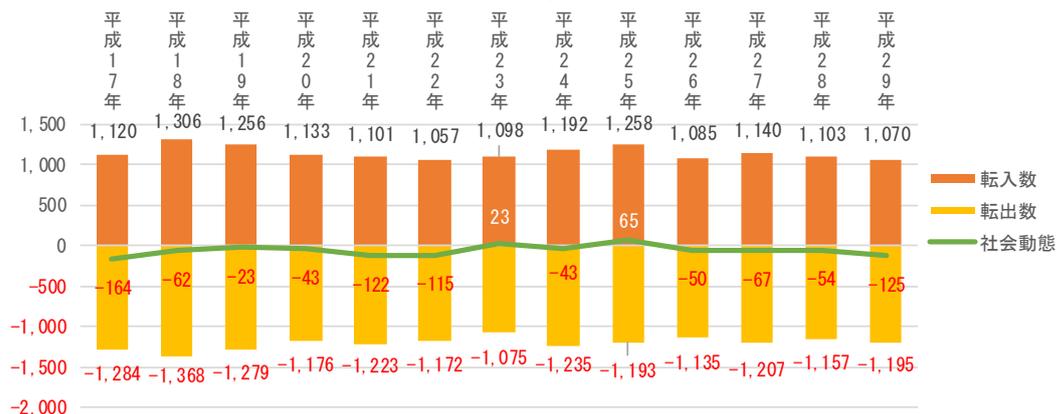
	自然変動			社会変動		
	出生数	死亡数	自然増減	転入数	転出数	社会増減
平成 17 年	266	453	-187	1,120	1,284	-164
平成 18 年	260	471	-211	1,306	1,368	-62
平成 19 年	263	471	-208	1,256	1,279	-23
平成 20 年	260	459	-199	1,133	1,176	-43
平成 21 年	255	452	-197	1,101	1,223	-122
平成 22 年	272	509	-237	1,057	1,172	-115
平成 23 年	256	500	-244	1,098	1,075	23
平成 24 年	242	504	-262	1,192	1,235	-43
平成 25 年	261	491	-230	1,258	1,193	65
平成 26 年	258	503	-245	1,085	1,135	-50
平成 27 年	243	550	-307	1,140	1,207	-67
平成 28 年	231	488	-257	1,103	1,157	-54
平成 29 年	210	501	-291	1,070	1,195	-125

図一自然変動（人）



[各年住民基本台帳]

図一社会変動（人）



[各年住民基本台帳]

社会変動の内訳をみると、都道府県別では大阪府（+42人）から最も多くの転入があり、また大阪府（▲32人）へ最も多く転出しています。県内他市町との関係では、転出・転入とも松山市（+427人／▲389人）が最も多くなっています。

また、年齢別でみると0～9歳（+32人）と転入超過がみられるが、10～19歳（▲41人）、20～29歳（▲124人）、30～39歳（▲25人）の若年層における転出超過が目立っており、進学や就職などで転出した人口がその後も戻ってきていない状況が見られます。

表一 転出・転入の多い都道府県（上位10件）（人）

転入の多い都道府県		転出の多い都道府県	
①大阪府	42	①大阪府	32
②香川県	41	②東京都	27
③東京都	40	③香川県	20
④広島県	24	④福岡県	18
⑤神奈川県	22	⑤神奈川県	15
⑤岡山県	22	⑥兵庫県	14
⑦兵庫県	20	⑦埼玉県	12
⑧愛知県	18	⑦徳島県	12
⑨群馬県	15	⑨広島県	11
⑩山口県	13	-	
その他県外	101	その他県外	96

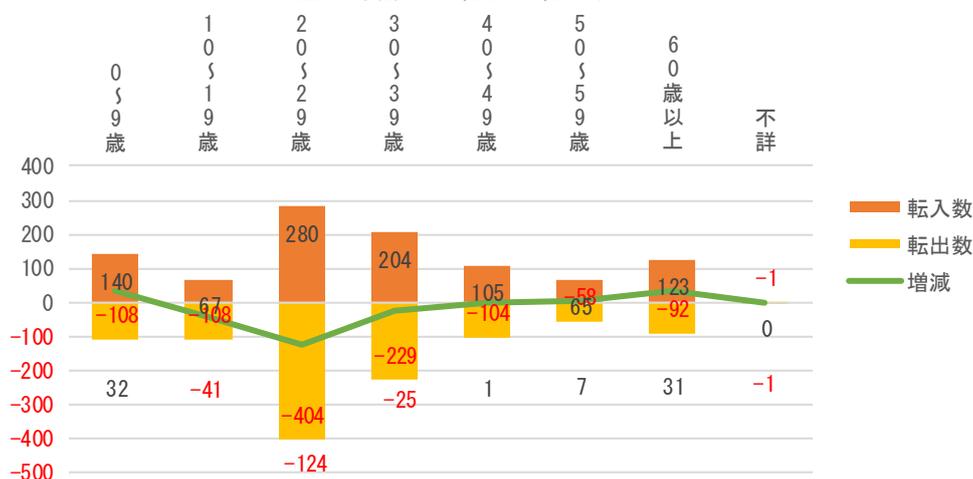
[平成29年住民基本台帳]

表一 転出・転入の多い県内他市町（上位10件）（人）

転入の多い市町		転出の多い市町	
①松山市	427	①松山市	389
②松前町	90	②松前町	96
③今治市	37	③大洲市	41
④大洲市	26	④今治市	26
⑤宇和島市	24	⑤八幡浜市	25
⑥西条市	21	⑥宇和島市	22
⑦砥部町	20	⑦東温市	21
⑧東温市	19	⑧新居浜市	20
⑨新居浜市	18	⑨砥部町	19
⑩内子町	17	⑩内子町	16
その他県内	47	その他県内	52

[平成29年住民基本台帳]

図一 年齢別の転出・転入状況（人）



[平成29年住民基本台帳]

## (5) 人口の流入（通勤・通学）

- 通勤先は伊予市内が最も多く、市外では松山市が最も多い。
- 通学先は松山市が最も多い。

本市の通勤の動向をみると、伊予市内に居住し伊予市内に通勤するものが 10,113 人で最も多く、次いで松山市への 5,034 人となっています。

通学では、松山市への通学が最も多く 988 人、次いで、伊予市内に居住し伊予市内に通学するものが 469 人となっています。

表一伊予市の通勤・通学の状況（通勤による流入の多い順）（人）

	通勤			通学		
	流入	流出	流入-流出	流入	流出	流入-流出
伊予市内	10,113	-	-	469	-	-
松山市	3,088	5,034	-1,946	316	988	-672
松前町	1,049	1,459	-410	125	132	-7
砥部町	373	348	25	9	19	-10
内子町	176	96	80	5	35	-30
東温市	174	324	-150	4	4	0
大洲市	149	230	-81	31	18	13
八幡浜市	17	42	-25	-	1	-1
久万高原町	15	29	-14	-	-	-
宇和島市	11	27	-16	-	1	-1
今治市	10	50	-40	-	-	-
西条市	8	33	-25	-	3	-3
西予市	5	21	-16	-	-	-
新居浜市	2	22	-20	-	-	-
四国中央市	2	6	-4	-	1	-1
伊方町	-	-	-	-	1	-1

[平成 27 年国勢調査]

## (6) 世帯の類型

○夫婦と子どもの世帯、夫婦のみ世帯、単独世帯が多い。

○県内で比較すると、夫婦と子どもの世帯、夫婦・親・子どもの世帯など、家族世帯の占める割合が高い。

本市の世帯構成をみると、平成 27 年では「夫婦と子供の世帯」が 4,056 世帯で 29.0%を占め、次いで「夫婦のみ世帯」が 3,291 世帯 (23.5%) と、核家族世帯が多くを占めています。

また、「ひとり親と子供」「単独世帯」が大きく増加するとともに、平成 17 年には 18 世帯にとどまっていた「非親族世帯」も 2 倍以上になっています。

しかしながら、愛媛県や市部平均との比較では、単独世帯の占める割合はまだまだ低く、家族世帯の居住が多くなっています。

表一伊予市の家族構成の推移

	H17	H17 構成比	H22	H22 構成比	H27	H27 構成比	H27/H17 増減率
一般世帯	13,726	(100.0%)	13,940	(100.0%)	13,980	(100.0%)	1.85%
親族世帯	11,034	(80.4%)	10,861	(77.9%)	10,659	(76.2%)	-3.40%
核家族世帯	8,562	(62.4%)	8,796	(63.1%)	8,906	(63.7%)	4.02%
夫婦のみ	3,081	(22.4%)	3,222	(23.1%)	3,291	(23.5%)	6.82%
夫婦と子供	4,202	(30.6%)	4,128	(29.6%)	4,056	(29.0%)	-3.47%
ひとり親と子供	1,279	(9.3%)	1,446	(10.4%)	1,559	(11.2%)	21.89%
その他の親族世帯	2,472	(18.0%)	2,065	(14.8%)	1,753	(12.5%)	-29.09%
夫婦と親	481	(3.5%)	457	(3.3%)	411	(2.9%)	-14.55%
夫婦、子供、親	1,260	(9.2%)	916	(6.6%)	703	(5.0%)	-44.21%
夫婦と他の親族	46	(0.3%)	54	(0.4%)	44	(0.3%)	-4.35%
夫婦、子供と他の親族	162	(1.2%)	149	(1.1%)	140	(1.0%)	-13.58%
夫婦、親と他の親族	38	(0.3%)	34	(0.2%)	25	(0.2%)	-34.21%
夫婦、子供、親と他の親族	157	(1.1%)	124	(0.9%)	94	(0.7%)	-40.13%
兄弟姉妹	72	(0.5%)	84	(0.6%)	98	(0.7%)	36.11%
その他	256	(1.9%)	247	(1.8%)	238	(1.7%)	-7.03%
非親族世帯	18	(0.1%)	53	(0.4%)	61	(0.4%)	238.89%
単独世帯	2,674	(19.5%)	3,024	(21.7%)	3,258	(23.3%)	21.84%

[各年国勢調査]

表一家族構成の比較

	愛媛県	構成比	市部	構成比	伊予市	構成比	松前町	構成比
一般世帯	590,629	(100.0%)	536,810	(100.0%)	13,980	(100.0%)	11,511	(100.0%)
親族世帯	386,508	(65.4%)	348,776	(65.0%)	10,659	(76.2%)	8,752	(76.0%)
核家族世帯	338,047	(57.2%)	305,711	(56.9%)	8,906	(63.7%)	7,589	(65.9%)
夫婦のみ	133,888	(22.7%)	119,527	(22.3%)	3,291	(23.5%)	2,722	(23.6%)
夫婦と子供	147,660	(25.0%)	134,901	(25.1%)	4,056	(29.0%)	3,650	(31.7%)
ひとり親と子供	56,499	(9.6%)	51,283	(9.6%)	1,559	(11.2%)	1,217	(10.6%)
その他の親族世帯	48,461	(8.2%)	43,065	(8.0%)	1,753	(12.5%)	1,163	(10.1%)
夫婦と親	12,087	(2.0%)	10,591	(2.0%)	411	(2.9%)	216	(1.9%)
夫婦、子供、親	16,791	(2.8%)	14,937	(2.8%)	703	(5.0%)	458	(4.0%)
夫婦と他の親族	1,477	(0.3%)	1,308	(0.2%)	44	(0.3%)	32	(0.3%)
夫婦、子供と他の親族	4,685	(0.8%)	4,181	(0.8%)	140	(1.0%)	136	(1.2%)
夫婦、親と他の親族	799	(0.1%)	693	(0.1%)	25	(0.2%)	19	(0.2%)
夫婦、子供、親と他の親族	2,190	(0.4%)	1,919	(0.4%)	94	(0.7%)	58	(0.5%)
兄弟姉妹	3,735	(0.6%)	3,352	(0.6%)	98	(0.7%)	82	(0.7%)
その他	6,697	(1.1%)	6,084	(1.1%)	238	(1.7%)	162	(1.4%)
非親族世帯	3,401	(0.6%)	3,154	(0.6%)	61	(0.4%)	60	(0.5%)
単独世帯	198,343	(33.6%)	182,532	(34.0%)	3,258	(23.3%)	2,697	(23.4%)

[平成 27 年国勢調査]

## (7) 高齢者世帯

- 単身高齢者、高齢者夫婦世帯の増加が著しい。
- 県内でみると、高齢者親族のいる世帯の割合が高い。

伊予市の高齢世帯の状況をみると、一般世帯のうち高齢者（65歳以上）親族のいる世帯は、平成27年で7,412世帯となっており、平成17年の6,645世帯より767世帯の増加（11.5ポイント上昇）となっています。

また、単身高齢者は平成27年で1,823世帯と、平成17年の1,409世帯より414世帯の増加（29.4ポイント上昇）となっています。

高齢夫婦世帯も増加傾向にあり、平成17年の1,750世帯から平成27年の2,146世帯へ396世帯の増加（22.6ポイント上昇）となっています。

なお、県平均との比較では、単身高齢者・高齢者夫婦世帯が同程度であるのに比べて65歳以上親族のいる世帯の割合が特に高くなっていることから、伊予市においては県平均よりも三世帯同居が多いことが予想されます。

表－伊予市の高齢単身・夫婦世帯数の推移

	一般世帯	65歳以上 高齢者の 居る世帯	一般世帯に 占める割合	単身高齢者 (65歳以上)	一般世帯に 占める割合	高齢者夫婦 (夫65以上・ 妻60以上)	一般世帯に 占める割合
H17	13,726	6,645	(48.4%)	1,409	(10.3%)	1,750	(12.7%)
H22	13,940	6,910	(49.6%)	1,604	(11.5%)	1,932	(13.9%)
H27	13,980	7,412	(53.0%)	1,823	(13.0%)	2,146	(15.4%)
H27/H17 増減	101.9%	767 111.5%	—	414 129.4%	—	396 122.6%	—

[国勢調査]

表－愛媛県の高齢単身・夫婦世帯数

	一般世帯	65歳以上 高齢者の 居る世帯	一般世帯に 占める割合	単身高齢者 (65歳以上)	一般世帯に 占める割合	高齢者夫婦 (夫65以上・ 妻60以上)	一般世帯に 占める割合
愛媛県	590,629	268,765	(45.5%)	81,356	(13.8%)	81,216	(13.8%)
市部	536,810	238,460	(44.4%)	72,328	(13.5%)	71,671	(13.4%)
伊予市	13,980	7,412	(53.0%)	1,823	(13.0%)	2,146	(15.4%)
松前町	11,511	5,527	(48.0%)	1,295	(11.3%)	1,717	(14.9%)

[平成27年国勢調査]

## (8) 子育て世帯

○子どものいる世帯の割合は愛媛県、市部平均を上回っている。

伊予市の子育て世帯の状況をみると、6歳未満の親族がいる世帯は平成27年で1,234世帯と平成17年の1,388世帯より減少しています。

18歳未満の親族がいる世帯についても、平成27年で3,235世帯と、平成17年の3,735世帯より減少しています。

また、一般世帯に占める割合も減少しており、少子化が進行しています。

愛媛県や市部と、6歳未満の親族がいる世帯及び18歳未満の親族がいる世帯の構成比を比較すると、いずれも伊予市が上回っています。

表－伊予市の子育て世帯の推移

	一般世帯	6歳未満 親族のいる 一般世帯	構成比	18歳未満 親族のいる 一般世帯	構成比
H17	13,726	1,388	(10.1%)	3,735	(27.2%)
H22	13,940	1,230	(8.8%)	3,376	(24.2%)
H27	13,980	1,234	(8.8%)	3,235	(23.1%)
増減(H27/H17)	101.9%	-154	—	-500	—
		88.9%		86.6%	

[国勢調査]

表－愛媛県内の子育て世帯の推移

	一般世帯	6歳未満 親族のいる 一般世帯	構成比	18歳未満 親族のいる 一般世帯	構成比
愛媛県	590,629	46,848	(7.9%)	119,735	(20.3%)
市部	536,810	43,290	(8.1%)	109,890	(20.5%)
伊予市	13,980	1,234	(8.8%)	3,235	(23.1%)
松前町	11,511	1,065	(9.3%)	2,773	(24.1%)

[国勢調査]

### 3. 住宅事情

#### (1) 総数・空き家

- 住宅総数は増加傾向にあり、総世帯数に対して充足している。
- 空き家も増加傾向にあるが、空き家率は県、市部平均ほど高くはない。

伊予市の住宅総数をみると、平成 20 年の 14,890 戸から平成 25 年の 15,950 戸へと増加傾向にあります。

平成 27 年の総世帯数に対する住宅数の割合をみるとおおむね充足しているといえますが、県や市部平均よりも割合は低くなっています。

空き家数も増加傾向にあり、平成 20 年の 1,800 戸から平成 25 年の 2,100 戸になっています。

住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）も平成 20 年の 12.1%から平成 25 年の 13.2%へと上昇していますが、県や市部平均ほどの空き家率には至っていません。

表一住宅総数と空き家の推移

		H15	H20	H25	増減 (H25/H20)	総世帯数 (H27 国勢調査)	総世帯に 対する住宅数
住宅総数	愛媛県	650,100	681,100	705,200	103.5%	591,972	119.1%
	市部	484,000	617,800	635,700	102.9%	537,991	118.2%
	伊予市	11,380	14,890	15,950	107.1%	14,003	113.9%
	松前町	11,450	11,440	12,840	112.2%	11,525	111.4%
空き家	愛媛県	88,900	102,800	123,400	120.0%	—	—
	市部	67,100	92,800	107,700	116.1%	—	—
	伊予市	960	1,800	2,100	116.7%	—	—
	松前町	1,180	730	1,440	197.3%	—	—
空き家率	愛媛県	13.7%	15.1%	17.5%	—	—	—
	市部	13.9%	15.0%	16.9%	—	—	—
	伊予市	8.4%	12.1%	13.2%	—	—	—
	松前町	10.3%	6.4%	11.2%	—	—	—

注：平成 15 年の伊予市は、旧伊予市の値である。

[各年住宅・土地統計調査、平成 27 年国勢調査]

## (2) 所有関係

- 持ち家が主世帯のうち81.6%を占めている。
- 持ち家世帯の60.4%に65歳以上の高齢者が居住している。

住宅の所有関係をみると、持ち家世帯が最も多く、平成27年で全体の81.6%と平成17年からほぼ同じ構成比となっています。

構成比の推移をみると民営の借家が増加傾向にありますが、実数では持ち家が多数を占めています。一方で、公的な賃貸住宅や給与住宅の減少が目立ちます。

高齢者の居住する世帯の所有関係をみると、高齢者のいる世帯の91.5%が持ち家に居住しています。また、持ち家世帯のうち60.4%に高齢者が居住しており、持ち家における高齢化が進んでいるといえます。

表一 伊予市の一般世帯の住宅所有関係の推移

	H17	H17 構成比	H22	H22 構成比	H27	H27 構成比	H27/H17 増減率
一般世帯	13,726	—	13,940	—	13,980	—	101.9%
住宅に住む一般世帯	13,597	—	13,845	—	13,772	—	101.3%
主世帯	13,317	(100%)	13,673	(100%)	13,645	(100%)	102.5%
持ち家	10,804	(81.1%)	11,094	(81.1%)	11,132	(81.6%)	103.0%
公営・都市機構・公社の借家	697	(5.2%)	656	(4.8%)	623	(4.6%)	89.4%
民営の借家	1,657	(12.4%)	1,757	(12.9%)	1,780	(13.0%)	107.4%
給与住宅(社宅)	159	(1.2%)	166	(1.2%)	110	(0.8%)	69.2%
間借り	280	—	172	—	127	—	45.4%

[各年国勢調査]

表一 愛媛県内の一般世帯の住宅所有関係

	愛媛県	構成比	市部	構成比	伊予市	構成比	松前町	構成比
一般世帯	590,629	—	230,058	—	13,980	—	11,511	—
住宅に住む一般世帯	580,514	—	227,621	—	13,772	—	11,202	—
主世帯	574,990	(100%)	225,614	(100%)	13,645	(100%)	11,090	(100%)
持ち家	389,654	(67.8%)	127,970	(56.7%)	11,132	(81.6%)	8,868	(80.0%)
公営・都市機構・公社の借家	22,494	(3.9%)	6,045	(2.7%)	623	(4.6%)	325	(2.9%)
民営の借家	148,856	(25.9%)	86,282	(38.2%)	1,780	(13.0%)	1,626	(14.7%)
給与住宅(社宅)	13,986	(2.4%)	5,317	(2.4%)	110	(0.8%)	271	(2.4%)
間借り	5,524	—	2,007	—	127	—	112	—

[平成27年国勢調査]

表一 65歳以上高齢者が居住する一般世帯の住宅所有関係

	愛媛県	構成比	市部	構成比	伊予市	構成比	松前町	構成比
一般世帯	268,765	—	238,460	—	7,412	—	5,527	—
住宅に住む一般世帯	267,778	—	237,579	—	7,390	—	5,504	—
主世帯	266,424	(100%)	236,343	(100%)	7,350	(100%)	5,477	(100%)
持ち家	228,945	(85.9%)	201,179	(85.1%)	6,726	(91.5%)	4,977	(90.9%)
(一般世帯総数に占める割合)	(58.8%)		(157.2%)		(60.4%)		(56.1%)	
公営・都市機構・公社の借家	10,603	(4.0%)	9,383	(4.0%)	296	(4.0%)	193	(3.5%)
(一般世帯総数に占める割合)	(47.1%)		(155.2%)		(47.5%)		(59.4%)	
民営の借家	26,343	(9.9%)	25,287	(10.7%)	325	(4.4%)	302	(5.5%)
(一般世帯総数に占める割合)	(17.7%)		(29.3%)		(18.3%)		(18.6%)	
給与住宅(社宅)	533	(0.2%)	494	(0.2%)	3	(0.0%)	5	(0.1%)
(一般世帯総数に占める割合)	(3.8%)		(9.3%)		(2.7%)		(1.8%)	
間借り	1,354	(0.5%)	1,236	(0.5%)	40	(0.5%)	27	(0.5%)

[平成27年国勢調査]

### (3) 構造と建築の時期

○木造住宅が55.0%と、市部平均42.5%を大きく上回っている。  
 ○昭和55年以前の建築が39.7%を占め、県や市部平均より高い割合を示している。

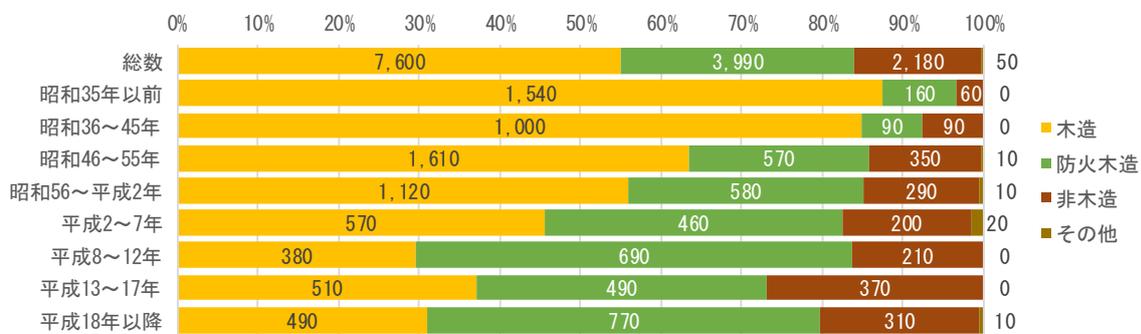
伊予市の住宅の構造をみると、木造住宅が 55.0%、防火木造が 28.9%を占め、愛媛県の市部平均より高い割合を示しています。

逆に非木造の占める割合は低く、伊予市が 15.8%であるのに対し、愛媛県は 31.9%、市部が 33.7%となっています。

また、住宅の建築時期もみると、昭和 55 年以前に建築されたものが 39.7%を占め、愛媛県の 34.9%、市部平均の 33.7%を上回っています。

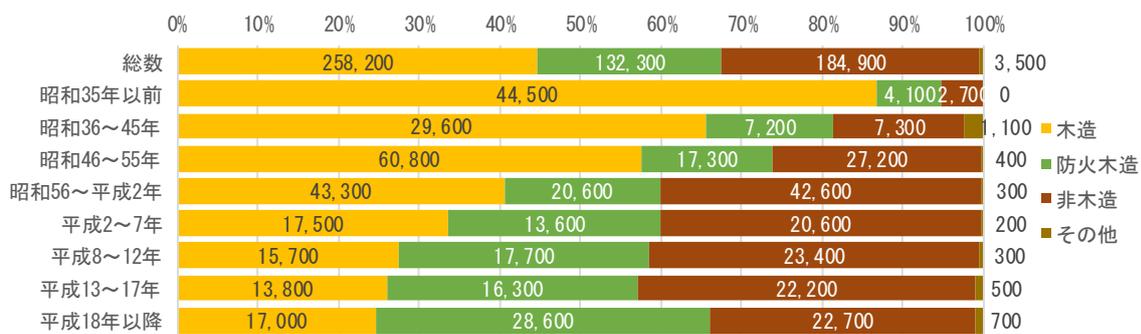
なお、建築時期が古い住宅はほとんどが木造住宅で、耐震性が課題となっています。

図一伊予市の建築時期別構造別住宅数



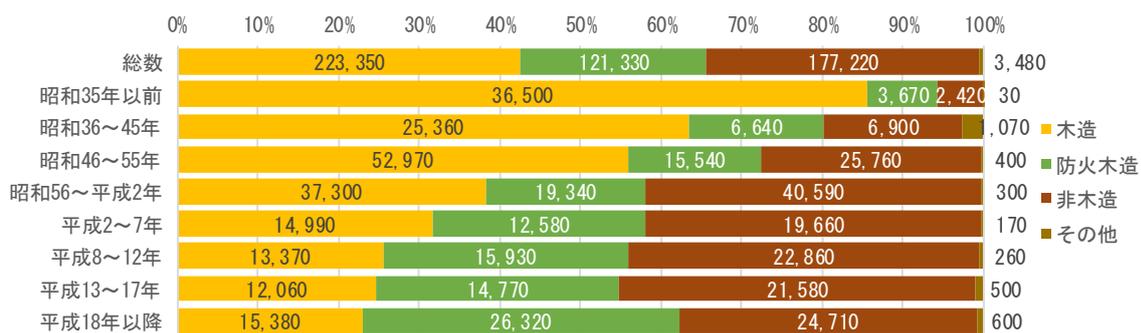
[平成 25 年住宅・土地統計調査]

図一愛媛県の建築時期別構造別住宅数



[平成 25 年住宅・土地統計調査]

図一愛媛県市部の建築時期別構造別住宅数



[平成 25 年住宅・土地統計調査]

表一伊予市の建築時期別構造別住宅数

伊予市	総数	昭和35年以前	昭和36～45年	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～7年	平成8～12年	平成13～17年	平成18年以降
総数	13,810	1,760	1,180	2,540	2,000	1,260	1,280	1,360	1,560
構成比	(100.0%)	(12.7%)	(8.5%)	(18.4%)	(14.5%)	(9.1%)	(9.3%)	(9.8%)	(11.3%)
	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)
木造	7,600	1,540	1,000	1,610	1,120	570	380	510	490
構成比	(55.0%)	(87.5%)	(84.7%)	(63.4%)	(56.0%)	(45.2%)	(29.7%)	(37.5%)	(31.4%)
防火木造	3,990	160	90	570	580	460	690	490	770
構成比	(28.9%)	(9.1%)	(7.6%)	(22.4%)	(29.0%)	(36.5%)	(53.9%)	(36.0%)	(49.4%)
非木造	2,180	60	90	350	290	200	210	370	310
構成比	(15.8%)	(3.4%)	(7.6%)	(13.8%)	(14.5%)	(15.9%)	(16.4%)	(27.2%)	(19.9%)
その他	50	0	0	10	10	20	0	0	10
構成比	(0.4%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.4%)	(0.5%)	(1.6%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.6%)

[平成25年住宅・土地統計調査]

表一愛媛県の建築時期別構造別住宅数

愛媛県	総数	昭和35年以前	昭和36～45年	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～7年	平成8～12年	平成13～17年	平成18年以降
総数	578,900	51,300	45,200	105,700	106,900	52,000	57,200	52,800	71,900
構成比	(100.0%)	(8.9%)	(7.8%)	(18.3%)	(18.5%)	(9.0%)	(9.9%)	(9.1%)	(12.4%)
	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)
木造	258,200	44,500	29,600	60,800	43,300	17,500	15,700	13,800	17,000
構成比	(44.6%)	(86.7%)	(65.5%)	(57.5%)	(40.5%)	(33.7%)	(27.4%)	(26.1%)	(23.6%)
防火木造	132,300	4,100	7,200	17,300	20,600	13,600	17,700	16,300	28,600
構成比	(22.9%)	(8.0%)	(15.9%)	(16.4%)	(19.3%)	(26.2%)	(30.9%)	(30.9%)	(39.8%)
非木造	184,900	2,700	7,300	27,200	42,600	20,600	23,400	22,200	22,700
構成比	(31.9%)	(5.3%)	(16.2%)	(25.7%)	(39.9%)	(39.6%)	(40.9%)	(42.0%)	(31.6%)
その他	3,500	0	1,100	400	300	200	300	500	700
構成比	(0.6%)	(0.0%)	(2.4%)	(0.4%)	(0.3%)	(0.4%)	(0.5%)	(0.9%)	(1.0%)

[平成25年住宅・土地統計調査]

表一愛媛県市部の建築時期別構造別住宅数

市部	総数	昭和35年以前	昭和36～45年	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～7年	平成8～12年	平成13～17年	平成18年以降
総数	525,370	42,610	39,970	94,650	97,500	47,410	52,430	48,880	66,990
構成比	(100.0%)	(8.1%)	(7.6%)	(18.0%)	(18.6%)	(9.0%)	(10.0%)	(9.3%)	(12.8%)
	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)
木造	223,350	36,500	25,360	52,970	37,300	14,990	13,370	12,060	15,380
構成比	(42.5%)	(85.7%)	(63.4%)	(56.0%)	(38.3%)	(31.6%)	(25.5%)	(24.7%)	(23.0%)
防火木造	121,330	3,670	6,640	15,540	19,340	12,580	15,930	14,770	26,320
構成比	(23.1%)	(8.6%)	(16.6%)	(16.4%)	(19.8%)	(26.5%)	(30.4%)	(30.2%)	(39.3%)
非木造	177,220	2,420	6,900	25,760	40,590	19,660	22,860	21,580	24,710
構成比	(33.7%)	(5.7%)	(17.3%)	(27.2%)	(41.6%)	(41.5%)	(43.6%)	(44.1%)	(36.9%)
その他	3,480	30	1,070	400	300	170	260	500	600
構成比	(0.7%)	(0.1%)	(2.7%)	(0.4%)	(0.3%)	(0.4%)	(0.5%)	(1.0%)	(0.9%)

[平成25年住宅・土地統計調査]

#### (4) 規模

○持ち家、借家ともに、住宅の延べ床面積は愛媛県を上回っている。

伊予市の住宅の規模をみると、持ち家の一世帯当りの延べ床面積は 138.3 m<sup>2</sup>で、愛媛県の 127.6 m<sup>2</sup>を上回っています。

民営借家においても 55.9 m<sup>2</sup>と、愛媛県の 49.8 m<sup>2</sup>より大きくなっています。

表一所有関係別世帯1住宅当たり延べ面積 (m<sup>2</sup>/世帯)

	愛媛県	伊予市	松前町
持ち家	127.6 m <sup>2</sup>	138.3 m <sup>2</sup>	129.9 m <sup>2</sup>
公営の借家	50.1 m <sup>2</sup>	60.4 m <sup>2</sup>	40.6 m <sup>2</sup>
都市機構・公社の借家	-	-	-
民営の借家	49.8 m <sup>2</sup>	55.9 m <sup>2</sup>	61.3 m <sup>2</sup>
給与住宅(社宅)	58.7 m <sup>2</sup>	72.2 m <sup>2</sup>	230.9 m <sup>2</sup>

[平成 25 年住宅・土地統計調査]

## (5) 耐震化の現状

○耐震化率は72.0%である。

伊予市内における住宅数は、約 13,810 戸あり、そのうち、昭和 55 年以前に建設された住宅は約 6,350 戸です。

これらの住宅について、耐震適合率の全国値を用いて耐震化率を推計すると、約 72.0%となり、全国平均（約 82.0%）を下回る水準となっています。

表一伊予市の住宅の耐震化の現状（戸）

区分	昭和56年 以降の住宅 ①	昭和55年以前の住宅		住宅数 ④ (①+②)	耐震性有 住宅数 ⑤ (①+③)	現状の 耐震化率 (%) ⑤/④
		②	うち耐震性有 ③			
木造戸建	2,980	4,270	720	7,250	3,700	51.0%
共同住宅 等	4,480	2,080	1,770	6,560	6,250	95.3%
合計	7,460	6,350	2,490	13,810	9,950	72.0%

[平成 30 年 3 月改訂伊予市耐震改修促進計画]

## (6) 高齢者向け設備

○持ち家の64.6%、借家の25.3%で高齢者の設備がある。

伊予市の住宅における高齢者等のための設備がある住宅は 7,860 世帯となっており、住宅総数に占める割合は 56.9%と愛媛県の 51.1%より高い割合となっています。設備内容としては、手すりの設置が最も多く、次いで浴槽の高さの配慮となっています。

持ち家・借家別でみると、持ち家での高齢者等用設備の設置割合は 64.6%で、愛媛県の 63.3%を上回りますが、借家では、伊予市の 25.3%に対して愛媛県の 28.4%を下回っています。

表一伊予市の高齢者設備状況別住宅数（戸）

伊予市	総数	高齢者等のための設備がある						高齢者等のための設備はない
		総数	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などの幅が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能	
住宅総数	13,810 (100.0%)	7,860 (56.9%)	6,800 (49.2%)	2,760 (20.0%)	2,130 (15.4%)	2,670 (19.3%)	1,550 (11.2%)	5,780 (41.9%)
持家世帯	10,580 (100.0%)	6,830 (64.6%)	5,890 (55.7%)	2,490 (23.5%)	1,910 (18.1%)	2,340 (22.1%)	1,330 (12.6%)	3,750 (35.4%)
借家世帯	2,490 (100.0%)	630 (25.3%)	550 (22.1%)	160 (6.4%)	140 (5.6%)	280 (11.2%)	150 (6.0%)	1,850 (74.3%)

[平成 25 年住宅・土地統計調査]

表一愛媛県の高齢者設備状況別住宅数（戸）

愛媛県	総数	高齢者等のための設備がある						高齢者等のための設備はない
		総数	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などの幅が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能	
住宅総数	578,900 (100.0%)	295,700 (51.1%)	241,100 (41.6%)	108,200 (18.7%)	90,000 (15.5%)	109,400 (18.9%)	65,600 (11.3%)	273,700 (47.3%)
持家世帯	384,000 (100.0%)	243,100 (63.3%)	209,600 (54.6%)	95,700 (24.9%)	75,800 (19.7%)	86,200 (22.4%)	52,700 (13.7%)	140,900 (36.7%)
借家世帯	185,400 (100.0%)	52,600 (28.4%)	31,500 (17.0%)	12,600 (6.8%)	14,200 (7.7%)	23,200 (12.5%)	12,900 (7.0%)	132,800 (71.6%)

[平成 25 年住宅・土地統計調査]

## (7) 住宅市場

- 住宅の着工件数は年平均180戸程度で推移し、直近では減少傾向にある。
- 持ち家と分譲住宅で建築着工件数の約7～8割を占めている。

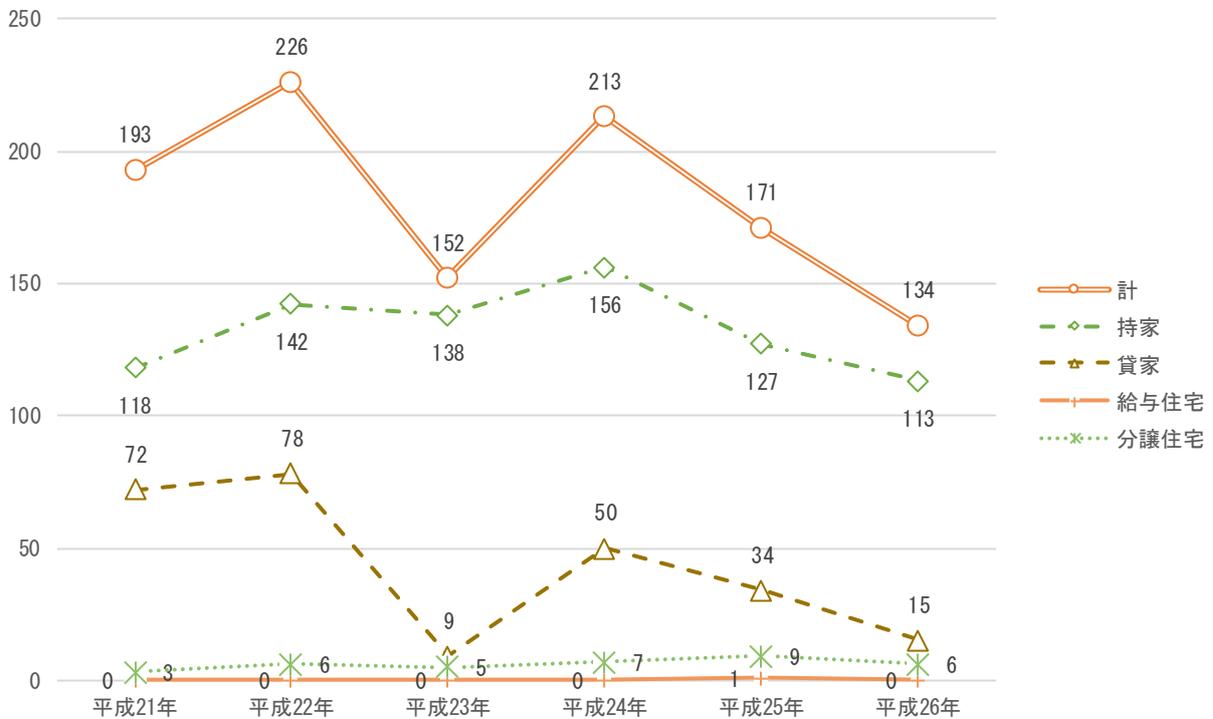
近年における住宅の着工件数をみると、年平均 180 戸程度の建設がされていますが、平成 24 年以降は減少傾向にあります。

住宅の着工件数のうち、7 割近くが持ち家となっており、年平均 130 戸程度の建設となっています。

分譲住宅はかつて年平均 30 戸程度が建設されていましたが、近年は 10 戸を下回っています。持ち家と合わせると、全体の約 7～8 割を占めています。

借家は、年平均 40 戸程度ですが、近年は大きく減少傾向にあります。

図一伊予市の建築着工動向



[建築統計年報]

表一伊予市の建築着工動向（戸）

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
計	193	226	152	213	171	134
構成比	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)
持家	118	142	138	156	127	113
構成比	(61.1%)	(62.8%)	(90.8%)	(73.2%)	(74.3%)	(84.3%)
貸家	72	78	9	50	34	15
構成比	(37.3%)	(34.5%)	(5.9%)	(23.5%)	(19.9%)	(11.2%)
給与住宅 (社宅)	0	0	0	0	1	0
構成比	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.6%)	(0.0%)
分譲住宅	3	6	5	7	9	6
構成比	(1.6%)	(2.7%)	(3.3%)	(3.3%)	(5.3%)	(4.5%)

[建築統計年報]

## 4. 住環境

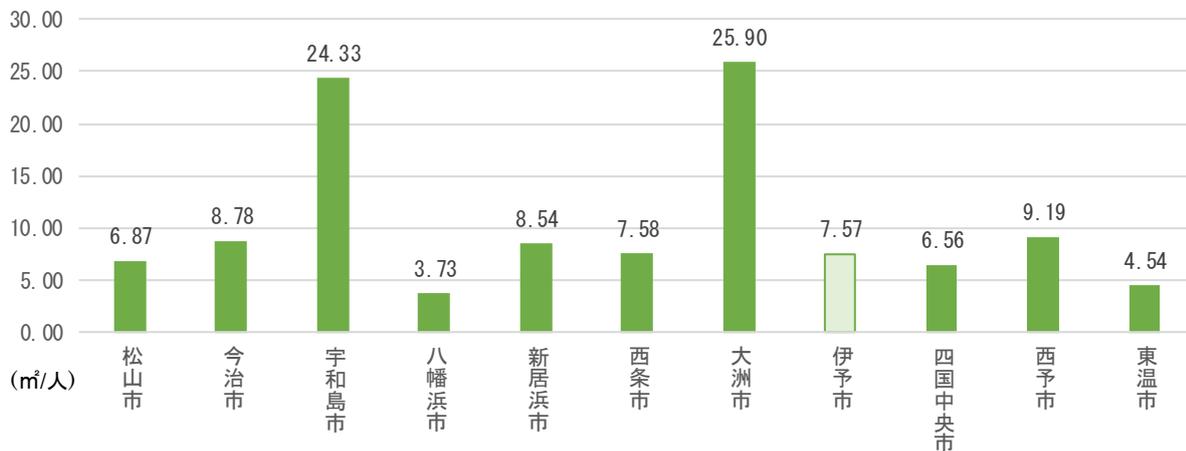
### (1) 公園・下水道

- 公園の整備状況は、愛媛県内で高い水準にある。
- 下水道の整備状況は、愛媛県内では、やや低い水準にある。

伊予市の公園の整備状況をみると、市民1人当たりの都市公園面積は7.57㎡で県内市部平均の8.99㎡を下回りますが、特に整備が進んでいる大洲・宇和島市を除いた平均7.30㎡は上回っています。

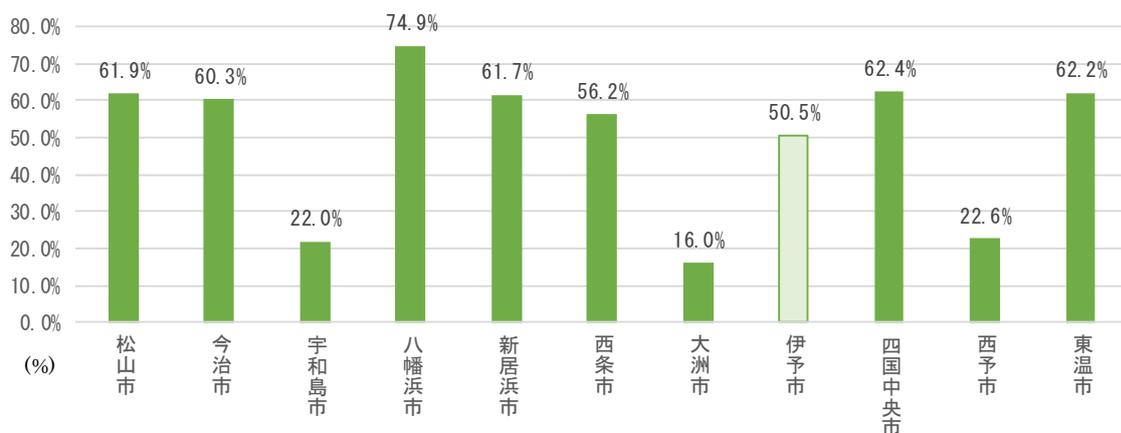
また、下水道の整備状況をみると、伊予市の下水道普及率は50.5%となっており、愛媛県内の市部平均は上回るものの、4番目に低い普及率となっています。

図一 市民一人当たりの都市公園面積の都市間比較



[えひめの都市計画 2018]

図一 公共下水道普及率



[愛媛県 各市町下水道事業の実施状況] ※H29.3.31 現在

## (2) 保健・医療施設

○医療施設数、許可病床数、医師数など、愛媛県内で低い水準にある。

伊予市の保健・医療施設の状況をみると、医療施設数は 33 施設、許可病床数は 332 床、医師数が 51 人となっており、人口 1 万人に対する医療施設数・許可病床数ともに県内でも低い水準となっています。

表一人口 1 万人当たりの医療施設等の状況の比較 [施設/床/人]

	医療施設数	許可病床数	医師数	人口 1 万人当たり		
				医療施設数	許可病床数	医 師 数
松山市	524	8,981	1,623	10.2	174.4	31.5
今治市	145	2,772	318	9.2	175.3	20.1
宇和島市	85	1,788	209	11.0	230.8	27.0
八幡浜市	48	987	92	13.7	282.4	26.3
新居浜市	108	2,584	267	9.0	215.5	22.3
西条市	103	1,833	195	9.5	169.4	18.0
大洲市	68	1,106	108	15.4	250.9	24.5
伊予市	33	332	51	9.0	90.2	13.8
四国中央市	64	1,506	150	7.3	172.3	17.2
西予市	44	348	57	11.3	89.4	14.6
東温市	34	1,398	511	9.8	403.9	147.6

[医療施設調査、医師・歯科医師・薬剤師調査：平成 28 年]

## Ⅲ 上位・関連計画

### 1. 住生活基本計画（全国計画）

#### (1) 計画期間

2016～2025 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）

#### (2) 目標と基本的な施策

##### 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

#### (3) 新たに定められた成果指標

- ・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  
[77% (2014) → 90% (2025)]
- ・都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化  
（大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象）  
[0 団地 (2015) → 150 団地程度 (2025)]
- ・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  
[5% (2014) → 20% (2025)]
- ・マンションの建替え等の件数（昭和 50 年からの累計）  
[約 250 件 (2014) → 約 500 件 (2025)]
- ・空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  
[0 割 (2014) → おおむね 8 割 (2025)]
- ・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数  
[318 万戸 (2013) → 400 万戸程度に抑える (2025)]

## 2. 愛媛県住宅マスタープラン（愛媛県住生活基本計画）

### (1) 計画期間

2016年度から2025年度（平成29年3月改定）

### (2) 計画のポイント

- 大規模地震の発生に備えた住宅の耐震化について、2020年度末の耐震化率90%に向けて、引き続き重点的に推進
- 地域活性化、少子高齢化対策について、他分野とも連携し、住宅政策分野でも重点的に推進
- 空き家対策の推進、住生活産業の充実、住教育の推進を新たに基本目標に設定
- 将来の県の住宅分野の理想像を提案（イラスト）

### (3) 基本理念

『愛顔あふれる住まい・まち・暮らし』

### (4) 重視する視点

- ・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

### (5) 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 [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 [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

**○基本目標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. 第2次伊予市総合計画

#### (1) 計画期間

基本構想：2016年度から2025年度

前期基本計画：2016年度から2020年度

#### (2) 将来像

まち・ひと ともに育ち輝く伊予市

#### (3) 未来戦略（重点プロジェクト）

- 「未来戦略1 3万人が住み続けられる環境をつくります。」
- 「未来戦略2 3万人を支える産業を育てます。」
- 「未来戦略3 3万人の力を結集できる意識改革を行います。」



#### (4) 前期基本計画の施策体系

市の事務事業は総合計画（基本計画）の施策体系に基づき進行管理を行っています。

住生活にかかる事業は主に基本目標1「快適空間都市の創造」に位置づけられていますが、基本目標2「健康福祉都市の創造」や基本目標4「産業振興都市の創造」とも政策的に連携を図りながら取組を進めています。

基本目標	施策名
1. 快適空間都市の創造	1-① 住みやすい都市空間づくり
	1-② 人に優しい道路・交通体系づくり
	1-③ 情報化社会に対応した基盤づくり
	1-④ 安らぎのある住環境づくり
	1-⑤ 潤いのある水環境づくり
	1-⑥ 安全・安心に暮らせる災害に強いまちづくり
	1-⑦ 循環型社会構築に向けた環境づくり
2. 健康福祉都市の創造	2-① 次代を担う子どもたちの育成支援
	2-② 生涯にわたる健康づくり
	2-③ 健やかで生きがいの持てる高齢者福祉の実践
	2-④ 心の通った社会福祉の推進
3. 生涯教育都市の創造	3-① 学校教育環境の整備・充実
	3-② 誰もが平等な社会づくり
	3-③ 生涯にわたり学習できる環境づくり
	3-④ 誰もが親しめるスポーツ・レクリエーションの振興
	3-⑤ 個性豊かな文化の振興
4. 産業振興都市の創造	4-① 魅力ある農業の振興
	4-② 持続的な林業・水産業の振興
	4-③ 活力ある商業・工業の振興
	4-④ 賑わいのある観光の振興
	4-⑤ 食と食文化を活かしたまちづくり
5. 参画協働推進都市の創造	5-① 市民が主役のまちづくり
	5-② 男女共同参画社会の実現
	5-③ 効率的で透明性の高い行財政運営の確立

## 4. 伊予市人口ビジョン

### (1) 時期

策定：2016～2025 年度

目標：2040 年及び 2060 年

### (2) 将来人口目標

2040年において31,000人／2060年において28,000人

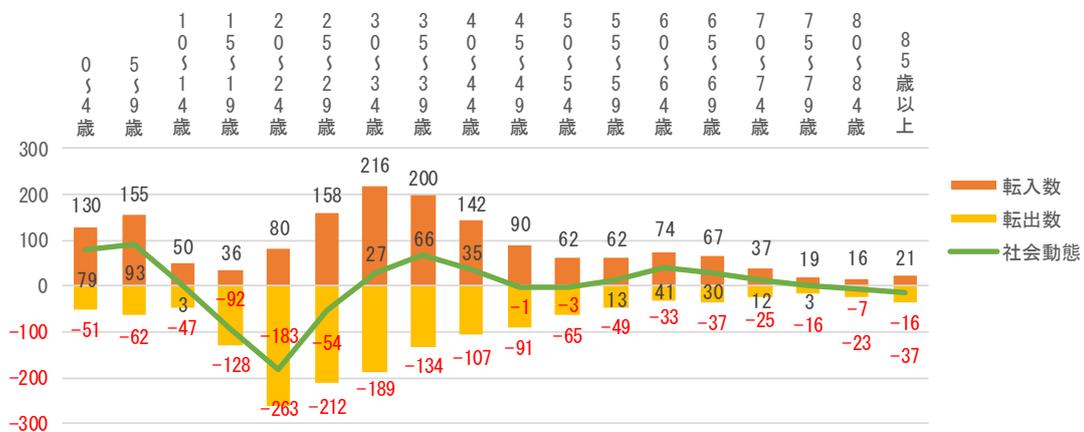
(2060年時点での施策効果が国立社会保障・人口問題研究所の推計に対して+8,300人)

### (3) シナリオ

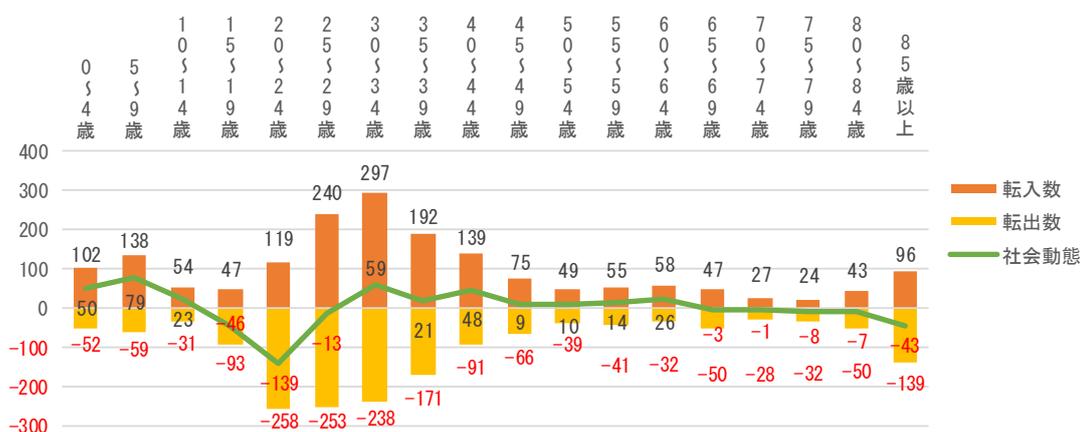
■合計特殊出生率が2020年に1.6まで、2040年に2.07まで上昇（その後は一定）。

■転入人口が2016（平成28）年以降に国立社会保障・人口問題研究所の推計より年50人増加（25～29歳の男女25人ずつ）。

図一【参考】年齢階層別の転出入（男）



図一【参考】年齢階層別の転出入（女）



[平成 27 年国勢調査]

## Ⅳ 住民アンケート調査

### 1. 実施内容

---

#### (1) 目的

住まいづくりや住環境に関する住民の意向や将来の居留意向を把握し、計画を策定する上での基礎資料として活用します。

#### (2) 対象

市民の合計 2,000 人を無作為で抽出

#### (3) 実施期間

平成 29 年 12 月 11 日～12 月 25 日

#### (4) 配布・回収状況

配布 2,000 通、回収数 825 通  
全体回収率 41.25%

## 2. 結果の概要

### (1) 現在の住まいの形態

- ・回答者の現在の住まいは、「持ち家（一戸建て）」＋「持ち家（マンション）」が 88.5%となっており、「民間の借家（一戸建て）」＋「民間の借家（アパート、マンション）」＋「社宅、寮」＋「市営住宅、県営住宅」が 9.2%となっている。
- ・構造は「木造（82.4%）」が過半数を占めており、間取りは「5K/5DK/5LDK（24.6%）」が最も多い。次いで「4K/4DK/4LDK（17.7%）」「3K/3DK/3LDK（13.0%）」となっている。
- ・持ち家の建築時期は、「平成 4～平成 13 年（20.0%）」が最も多く、次いで「昭和 47～56 年（18.5%）」「平成 14～平成 23 年（13.0%）」となっている。旧耐震基準の住まいは 42.6%、新耐震基準の住まいは 51.5%となっている。
- ・借家に入居した時期は、「平成 24 年以降（39.5%）」が最も多く、次いで「平成 14～平成 23 年（26.3%）」「平成 4～平成 13 年（11.8%）」となっており、全体的に平成以降になってからの入居が多くなっている。

### (2) 現在の住まい（住宅、住環境）で改善したいこと、住宅の耐震性

- ・現在の住まいで改善したいこととして、住宅に関しては「地震に対する安全性（33.5%）」が最も多く、次いで「浴室・便所の設備・広さ（24.0%）」「内装・外装の美観（22.0%）」の順となっており、『安全性』や『快適性』が求められていると考えられる。
- ・一方で、39 歳未満の世帯主に限った回答をみると「間取りの構成（31.0%）」「住宅の広さ・部屋数（29.3%）」「収納スペース（同 29.3%）」の順となっており、世帯成長期における『住戸の広さ』が課題になると考えられる。
- ・なお、前回計画を策定する際に実施した市民アンケート結果においても「地震に対する安全性」が最も多い結果となっている。
- ・住環境に関しては住宅同様、「地震に対する安全性（32.8%）」が最も多く、次いで「水害に対する安全性（20.2%）」「子どもの遊び場・公園等（18.7%）」となっており、『安心・安全』な環境が求められていることが考えられる。なお、こちらも上記同様、前回計画策定時の市民アンケート結果において「地震に対する安全性」が最も多い結果となっている。
- ・一方で、39 歳未満の世帯主に限った回答をみると「子どもの遊び場・公園等（54.9%）」「交通の安全性（26.8%）」の順となっており、『子育てに適した環境』が課題になると考えられる。
- ・これまでに住宅の「耐震診断をしたことがある（8.6%）」と回答した人は 1 割に満たず、「耐震診断したことはない（87.8%）」が過半数を占めている。
- ・また住宅の耐震性を向上する改修については「改修したことがある（6.3%）」と回答した人は 1 割にも満たず、「必要だと思うが改修していない（49.3%）」の回答が半数を占めている。
- ・改修をしていない理由については、「費用がかかるため（83.6%）」が最も多い。

- ・「安心・安全性」を求めている一方で、「費用がかかる」という理由から耐震診断や耐震改修を行っていない状況にあるため、それらに対する対策が必要である。

### (3) 近い将来に家を建てる（買う）、借りるなど住まいの改善の予定

- ・住まいの改善予定は、「当面の予定はない（78.5%）」が過半数を占めている。
- ・「家を建てる（1.7%）」、「家を買う（0.5%）」という考えの方の住宅は全ての回答者が「一戸建て住宅」を考慮しており、「地元の工務店に相談して建てる（38.9%）」が最も多く、間取りは「5K/5DK/5LDK（27.8%）」及び「3K/3DK/3LDK（27.8%）」が最も多い。
- ・一方で、39歳未満の世帯主に限った回答をみると、間取りでは「3K/3DK/3LDK」と「4K/4DK/4LDK」が同率（37.5%）で最も多くなっている。
- ・なお、「家を借りる（0.7%）」という考えの方の賃貸住宅は、「民間の共同住宅（33.3%）」「一戸建ての借家（33.3%）」が最も多く、間取りは「2K/2DK/2LDK（50.0%）」が最も多い。また家賃は「3～5万円未満（83.3%）」が過半数を占める。

### (4) 伊予市で住宅を取得または賃借する場合の方法、市内の住宅情報

- ・「地域の不動産店を頼りにする（19.9%）」が最も多く、次いで、「友人・知人等からの紹介を頼りにする（16.4%）」「住宅展示場・モデルハウスを頼りにする（12.7%）」となっている。
- ・市内の住宅情報については、「特に不都合は感じていない（43.3%）」が最も多い一方で、「住宅全般の情報が少ない（18.1%）」「リフォーム・リノベーションに関する情報が少ない（9.8%）」「中古住宅の販売情報が少ない（6.4%）」となっている。

### (5) 伊予市の魅力や住みよさを誰かに伝えるときアピールしたいポイント

- ・「温暖な気候と災害の少なさ（49.5%）」が最も多く、次いで「海や山などの自然資源への近さ（48.0%）」「松山市等への近接性（32.1%）」となっている。
- ・一方で、39歳未満の世帯主に限った回答をみると、最も多いのは「海や山などの自然資源への近さ（60.6%）」で、次いで「松山市等への近接性（40.8%）」となっている。
- ・なお、前回計画策定時のアンケート結果では、「松山市等への近接性」が最も多く、次いで、「都市部にはない生活環境・自然環境」「海などの自然資源」となっている。

### (6) 住まいのバリアフリー化（高齢者対応）

- ・高齢者や障がい者が生活する上で困っていること、または困ると思われることについては「屋外の通路や玄関の段差（43.9%）」が最も多くなっており、次いで「住宅内の段差（36.8%）」「上下階の移動が困難である（28.8%）」となっている。（前回計画策定時のアンケート結果でも同様の結果となっている。）

- ・一方で住まいのバリアフリー化については、「特に何もしていない（46.7%）」が最も多く、次いで「屋内の階段やトイレ、浴室等に手すりを設置している（36.7%）」「屋内の床の段差をなくしている（25.7%）」となっている。
- ・バリアフリー改善を行っていない理由としては、「生活に支障がなく、特に必要ないから（61.6%）」が半数以上を占めており、次いで「改善したいが、費用が足りないから（12.7%）」「跡取りがいないため、改善しても無駄だと思うから（10.4%）」となっている。
- ・高齢者や障がい者にとっては段差や高さの解消が必要だという認識がある一方で、バリアフリー化は行われていない状況にある。

## **(7) 今後の住宅や住宅施策において重視すること、特に力を入れてもらいたいこと**

- ・今後の住宅において、重視することは、「地震・火災時の安全性の確保（55.2%）」が最も多く、次いで「買物や医療・福祉施設の数、行きやすさ（42.8%）」「高齢者向けの設備（41.5%）」となっており、住まいで改善したいこと同様に安全性が求められていることに加えて、「生活利便性」が求められている。
- ・一方で、39歳未満の世帯主に限った回答をみると、「住宅購入のための資金支援」と「子育て世帯の住宅確保への支援（持家、借家）」が同率（31.0%）で最も多く、次いで「地震や水害等の災害に強い安全な住まい・まちづくり」と「危険な空き家の解消」が同率（22.5%）で続いている。
- ・なお、前回計画策定時のアンケート結果を見ると、「地震・火災時の安全性の確保」が最も多く、次いで「高齢者向けの設備の充実」「買物や医療・福祉施設の充実や利便性の良さ」と順位に若干の変動はあるものの、意向に関しては同じ傾向にあると言える。
- ・住宅施策においては、「地震や水害等の災害に強い安全な住まい・まちづくり（34.2%）」が最も多く、次いで、「高齢者や障がい者のいる世帯、ひとり親世帯や失職者等が民間の住宅に安心して住み続けられる支援制度（25.7%）」「危険な空き家の解消（18.5%）」となっており、今後の住宅において重視することと同様に「安全性」や「住み続けられる環境」が求められていると考えられる。
- ・なお、前回計画策定時のアンケート結果では、「地震や水害等の災害に強い安全な住まい・まちづくり」が最も多く、次いで「高齢者等に充実した住まい・まちづくり」「住宅取得のための資金支援」となっている。

## **(8) 各分野の対策として必要と思われる住宅政策**

### **(高齢者対策)**

- ・「高齢者や障がい者にとって安全で快適なまちづくり（44.4%）」が最も多く、「住宅の高齢者向け改修に対する資金の支援（36.8%）」「各種の福祉サービスを活用できる住宅づくり（33.8%）」となっている。

(防災対策)

- ・「住宅の耐震性を向上する改修（耐震改修）への支援（44.2%）」が最も多く、次いで、「住宅の耐震性の確認（耐震診断）に対する支援（34.1%）」「地域住民による避難や防災のための組織等の体制づくり（27.9%）」となっている。

(人口減少対策)

- ・「医療・福祉支援の充実した住環境づくり（42.2%）」が最も多く、次いで、「日常生活の利便性が高い住環境づくり（36.2%）」「子育て支援の充実した住環境づくり（34.5%）」となっている。
- ・総じて、安全性や医療・福祉の充実などに対する対策が求められている状況にある。

**(9) 老後の住まいの希望**

- ・「現在の住宅に住み続けたい（73.0%）」が最も多く、次いで「手すり設置、段差解消等が行われている住宅に住みたい（10.2%）」「生活の相談員がいる高齢者に配慮された住宅に住みたい（9.8%）」となっている。（前回計画策定時のアンケート結果でも同様の結果となっている。）
- ・持ち家の回答者が多いことなどから、住み続けたい傾向が強い状況にあると考えられる。また、ずっと住み続けられる環境の構築が必要となる。

**(10) 公的な住宅（市営・県営住宅等）について必要と考えること**

- ・「子育て中の世帯が優先的に入居できる住宅（32.5%）」が最も多く、次いで、「家族構成の変化に合わせて間取りなどが変えられる住宅（19.2%）」「家族人数3～4人のファミリー層を対象とする住宅（18.4%）」となっている。

## V 事業者ヒアリング

### 1. 実施内容

#### (1) 目的

住宅にかかる需要及び供給の現状について、各分野の事業者・事業者団体への聴取を行い、現行の施策・事業の見直しや新たな展開に向けた課題を整理します。

#### (2) 対象及びヒアリング事項

分野	対象	ヒアリング事項
不動産関係	愛媛県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会 愛媛県本部	住宅流通の動向、管理の実態
子育て支援関係	伊予市子育て支援センター	子育て支援の需要、連携の可能性
高齢者介護関係	伊予市社会福祉協議会 伊予市地域包括支援センター	高齢者の居住支援の方向、連携の可能性

#### (3) 実施状況

平成 30 年 11 月に郵送にて調書を送付

## 2. 結果の概要

---

### (1) 愛媛県宅地建物取引業協会

#### 【住宅ストックについて】

- ・市場に流通している賃貸住宅はシングルが全体の2割程度で約5万円／月が中心、ファミリー向けが8割程度でこちらも約5万円／月が中心である。
- ・入居者の勤め先は伊予市、伊予郡、松山市が中心で、転入もこれらのエリアからが中心である。
- ・若い夫婦の住まいとして特に人気があるエリアは下吾川の国道56号沿いなど。
- ・県宅建協会が愛媛県居住支援協議会の事務局を担っていることから、当協議会の事業及び新たなセーフティネット制度の周知に努めている。

#### 【賃貸市場について】

- ・賃貸住宅の供給は、総量・ファミリー向け物件とも減少傾向である。
- ・人口減少が大きな問題であり、《リーズナブルなファミリー向け物件》の取扱いが増えるには人口増加となるような施策の展開が必要と考える。例えば、企業誘致など働き場所の確保を図るなど。

#### 【市営住宅としての借り上げについて】

- ・借上金額や期間、保証制度などの条件を事前に協議・確立しておけば、市内で住宅を中長期的に確保することは可能と考える。
- ・特に家賃保証制度を確立しておくことが必要。
- ・借り上げ（契約更新）の期間は長期が望ましい。例えば10年以上。

#### 【伊予市の住生活にかかる政策について】

- ・近い将来発生する南海トラフ地震に備えた住宅の耐震化（耐震診断、耐震改修）の促進。
- ・高齢者、子育て世帯、障がい者など居住の支援を必要とする方々への、住宅の提供と相談体制の確立。合わせて空き家の利活用の促進。

## (2) 公益社団法人 全日本不動産協会 愛媛県支部

### 【住宅取引の動向について】

- ・ 近年（過去 10 年程度）の住宅・宅地取引の動向はほぼ横ばい。
- ・ 取引量では《土地のみ・土地建物・分譲マンション・中古住宅》が《40：20：5：35》ぐらい。
- ・ 購入価格帯の中心は土地が 26 万円/坪、建物が 1,200 万円程度。
- ・ 施主の年齢層は 40 歳前後が多い。
- ・ 宅地 40 坪、延べ床 30 坪程度が中心。
- ・ 伊予市下吾川、伊予市米湊辺りの分譲宅地が人気である。

### 【住宅性能への要求について】

- ・ デザイン性が重視される。
- ・ 立地に関しては生活利便施設への距離が重要。
- ・ 過去 10 年程度の変化でいえば、環境水準に関する要求が高くなっている。

### 【中古住宅、空き家について】

- ・ 中古住宅の取扱いは年当たり 1 件程度。
- ・ 築 10 年以内で敷地 80 坪／延べ床 40 坪程度。
- ・ 価格帯は 1,000 万円以下で、市中心部。

### 【伊予市の住生活にかかる政策について】

- ・ 規制緩和と補助金助成、企業誘致を積極的に進めてほしい。
- ・ 伊予市の地の利を生かしてほしい。

### **(3) 伊予市子育て支援センター「あおぞら」**

#### **【子育て世帯の居住にかかる需要について】**

- ・ 保育所入所に関して、待機児童の増大があげられる。

#### **【子育て世帯のための居住支援について】**

- ・ 持ち家の取得支援や民間賃貸住宅に居住する世帯への家賃補助について、より強化されると良いと思われる。

#### **【市営住宅の利活用について】**

- ・ 市営住宅の空き室を活用した託児サービスについて：需要はあると思うが、託児サービスを行える方を探すのは難しいこともあると思われる。
- ・ 市営住宅の集会室を活用した放課後児童クラブ／アフタースクール等について：学校からの距離等、利便性も考慮していくとともに放課後児童クラブ／アフタースクールでの勤務が可能な方がいればよいが。

#### **【民間の空き家の利活用について】**

- ・ 民間の空き家を活用した子育て支援施設について：運営上問題がなければ、需要はあると思われる。

#### **【伊予市の住生活にかかる政策について】**

- ・ 保育所入所に関しての待機児童が少しでも減少すると良いと思われる（職員の確保等）。
- ・ 幼保連携型認定こども園など、様々な子育て支援事業計画等が進んできているが、利用者にとってより分かりやすく、また利用しやすいように伝えることができれば、と思う。

#### **(4) 伊予市社会福祉協議会**

##### **【地域ケア活動（高齢者の見守りなど）について】**

- ・ 93 人の高齢者見守り員が、市内の 65 歳以上の一人暮らし高齢者など約 700 人の見守り活動（月 2 回以上）を実施している。（市受託事業）
- ・ 家具転倒防止対策推進事業：一人暮らしの高齢者などの希望者宅に、家具転倒防止金具の取り付けをボランティアで実施している。（年 4～5 件）
- ・ その他、在宅福祉サービスを提供している。

##### **【地域ケア活動（地域住民の交流活動など）について】**

- ・ 地域の子どもと高齢者が交流するイベントへの助成（歳末たすけあい募金事業）を行っている。

##### **【市営住宅施策との連携について】**

- ・ 高齢者等の居住安定、福祉や防災・地域交流の拠点としての市営住宅団地の活用について：（特に要望なし）

##### **【伊予市の住生活にかかる政策について】**

- ・ 空き家対策は、今後の大きな課題であると思います。

## **(5) 伊予市地域包括支援センター**

### **【地域ケア活動（高齢者の自立支援など）について】**

- ・ 要支援、要介護高齢者の居住安定にかかる相談サービスとしては、年金が少なく自宅での独居生活も難しくなった生活困窮者の住み替え先を探すことなどがある。居住の安定に向けた相談は月当たり数件程度だが、その他の相談を含めると月 100 件程度ある。
- ・ 介護予防にかかる周知啓発として、介護予防教室（年 30 件以上）や家族介護教室（年 12 回）などを実施している。
- ・ その他、月 1 回のコミュニティカフェ実施や地域活動への参加、社会資源や地域課題の把握などに努めている。

### **【介護関係事業者のネットワーク形成について】**

- ・ ブランチ連絡会による情報交換、介護支援専門員連絡会・研修会の開催、日々のケアマネジメントを通じた連絡体制の強化などに努めている。

### **【市営住宅施策との連携について】**

- ・ 持ち家を持っている方でも何らかの事情により家を出なくてはならないことがあるが、お金がなくても本人名義の家があるだけで市営住宅に申し込めない。要支援者の様々な背景を考えてほしい。また、決定に時間がかかるのも何とかならないだろうか。
- ・ 福祉や防災、地域交流の拠点として市営住宅団地を活用する場合、古くなっている住宅では安全性の確保が課題と考える。地域交流（認知症カフェや子ども食堂）の場として、空き部屋や付帯施設を無料または安価で使えるとよい。

### **【伊予市の住生活にかかる政策について】**

- ・ 生活保護にならないギリギリの収入はあるが年金が少ないなど生活負担の大きい高齢者のための住宅を確保することが必要。
- ・ 自分名義の家があっても住み続けられない理由がある場合は市営住宅の対象としてほしい。
- ・ 保証人がいなくても高齢者が住宅を借りられる仕組みづくりが必要。

## VI 現行計画の振りかえり調査

### 1. 調査の概要

#### (1) 実施の目的

現行の住宅マスタープランに基づき展開している施策の着手・進捗状況を確認し、施策の継続実施にかかる必要性・可能性を評価するために実施しました。

現行計画の基本目標／個別施策ごとに位置づけている《37本の具体施策》それぞれについて、①基本施策への貢献度、②事務事業への展開状況、③今後の方向性による所管課の自己評価を行っています。

また、時期ごとの実施予定を示している10本の重点施策についても、短期／中期の実施状況と長期（11年目以降、今回見直し後）の見通しを確認しました。

#### (2) 具体施策（37項目）の調査内容

評価項目	回答の選択肢
①基本施策への貢献度 (具体施策の実施で基本施策が達成できたか)	1 貢献度が非常に高い
	2 貢献度が高い
	3 貢献度が低い
②事務事業への展開状況 (H20～H29年度における状況)	1 目標を達成し完了
	2 実施中
	3 事業不採択
	4 未着手（起案なし）
③今後の方向性 (H30年度以降5か年程度の予算措置などを考慮)	1 終了
	2 対象や手法を見直し
	3 縮小もしくは効率化
	4 継続
	5 拡大、前倒し

#### (3) 重点施策（10項目）の調査内容

評価項目	回答の選択肢
④短期（H20～H24年度）予定の実施状況	1 完了
	2 実施中（予定どおり）
	3 実施中（遅延）
	4 未着手
⑤中期（H25～H29年度）予定の実施状況	1 完了
	2 実施中（予定どおり）
	3 実施中（遅延）
	4 未着手
⑥長期（H30年度以降）予定の状況、見直し	1 完了
	2 着手済み
	3 起案予定
	4 未検討

## 2. 具体施策の調査結果

### (1) 結果一覧

基本目標	個別施策	具体施策	施策貢献度	展開状況	施策の拡大	所管課
1年をとっても、暮らしよい	1-①福祉のまちづくりの推進 (バリアフリー化の推進)	住宅のバリアフリー化の促進	非常に高い	実施中	継続	都市住宅課
		公共施設等のバリアフリー化の促進	非常に高い	実施中	縮小・効率化	都市住宅課
		福祉施策と連携した公営住宅などの整備	高い	未着手	見直し	長寿介護課 福祉課
	1-②高齢者、障がい者等を支える地域づくりの推進	住宅相談体制の確立	高い	実施中	継続	都市住宅課
		自主防災組織の育成	高い	実施中	継続	危機管理課
		福祉と連携した買い物支援サービスなどの検討	高い	未着手	見直し	長寿介護課 福祉課
2 生活の利便性が、暮らしよい	2-①UIターン時の持ち家取得の推進	空き家情報の発信	高い	実施中	継続	未来づくり戦略室
		中古住宅のリフォーム支援	高い	実施中	継続	都市住宅課
		UIターン相談窓口の設置の検討	非常に高い	実施中	継続	未来づくり戦略室
	2-②公営住宅整備など、住宅困窮世帯対策の推進	公営住宅の適正入居の推進	高い	実施中	継続	都市住宅課
		子育て世代への公営住宅の供給	非常に高い	実施中	継続	都市住宅課
		若者定住対策としての公営住宅の供給	高い	未着手	見直し	都市住宅課
		公営住宅ストック総合活用計画の策定による計画的な維持管理の推進	高い	実施中	見直し	都市住宅課
		耐震診断・耐震改修の推進	非常に高い	実施中	継続	都市住宅課
	3 歴史と町並みが、暮らしよい	3-①中心市街地の住環境整備の推進	避難経路マップなどの作成による意識啓発	高い	未着手	縮小・効率化
街なみ環境整備事業などの住環境整備の推進			非常に高い	未着手	見直し	都市住宅課
3-②まちなかの町並み形成の推進		景観形成計画の策定	高い	完了	見直し	都市住宅課
		市民団体との連携による町並みの保全・修景と活用の推進	非常に高い	実施中	継続	都市住宅課
		空き家の活用体制の構築	高い	実施中	継続	未来づくり戦略室
		空き家情報の発信	高い	実施中	継続	未来づくり戦略室

基本目標	個別施策	具体施策	施策 貢献度	展開 状況	施策の 拡大	所管課
4 安全と安心 が、暮らしよい	4-①耐震化 (耐震改修)の 推進	耐震改修促進計画の策定	非常に 高い	実施中	継続	都市住宅課
		耐震診断・耐震改修に関する意識啓 発	非常に 高い	実施中	継続	都市住宅課
		耐震診断・耐震改修に関する相談体 制の充実	非常に 高い	実施中	継続	都市住宅課
		国、県と連携した支援制度の検討	非常に 高い	実施中	継続	都市住宅課
	4-②安全で安 心できる生活 環境づくりの推 進	地域の防災意識の醸成	高い	実施中	継続	危機管理課
		地域の防災点検の実施	高い	実施中	継続	危機管理課
		自主防災組織の育成	非常に 高い	実施中	継続	危機管理課
		自主防災計画の作成支援	非常に 高い	完了	終了	危機管理課
		防災訓練などへの支援	高い	実施中	継続	危機管理課
		都市施設の整備の推進	高い	実施中	継続	土木管理課、 下水道課、 水道課 等
	5 豊かな自然 が、暮らしよい	5-①都市農漁 村交流の推進	グリーンツーリズムの推進	高い	実施中	継続
ブルーツーリズムの推進			高い	実施中	見直し	農林水産課
エコツーリズムの推進			高い	実施中	継続	農林水産課
都市住民が地域を支える仕組みの検 討			高い	未着手	見直し	農林水産課
5-②二地域居 住の推進		空き家の活用体制の構築	高い	未着手	見直し	未来づくり戦略室
		中古住宅のリフォーム支援	高い	未着手	見直し	未来づくり戦略室
		二地域居住の相談窓口の設置の検 討	高い	未着手	見直し	未来づくり戦略室

## (2) 集計結果

### ①基本施策への貢献度にかかる評価の回答状況

		①基本施策に対する具体施策の貢献度			
		非常に高い	高い	低い	
基本 施策	項目名	項目数			
	1-①福祉のまちづくりの推進(バリアフリー化の推進)	3	2	1	0
	1-②高齢者、障がい者等を支える地域づくりの推進	3	0	3	0
	2-①UIターン時の持ち家取得の推進	3	1	2	0
	2-②公営住宅整備など、住宅困窮世帯対策の推進	5	2	3	0
	3-①中心市街地の住環境整備の推進	2	1	1	0
	3-②まちなかの町並み形成の推進	4	1	3	0
	4-①耐震化(耐震改修)の推進	4	4	0	0
	4-②安全で安心できる生活環境づくりの推進	6	2	4	0
	5-①都市農漁村交流の推進	4	0	4	0
	5-②二地域居住の推進	3	0	3	0
	計	37	13	24	0

### ②貢献度と事務事業への展開状況にかかる評価の回答状況

		②事務事業への展開状況			
		1 目標を達成し 完了	2 実施中	3 事業不採択	4 未着手 (起案なし)
貢 献 度	非常に高い	1	11	0	1
	高い	1	15	0	8
	低い	0	0	0	0

### ③貢献度と今後の方向性にかかる評価の回答状況

		③今後の方向性				
		1 終了	2 対象や手法を 見直し	3 縮小もしくは 効率化	4 継続	5 拡大、前倒し
貢 献 度	非常に高い	1	1	1	10	0
	高い	0	9	1	14	0
	低い	0	0	0	0	0

### 3. 重点施策の調査結果

#### (1) 現行計画における重点施策の実施予定

現行計画は H20 年度からの 10 か年計画であるため、今回の評価では《短期》を H20-24 年度、《中期》を H25-29 年度、《長期》を H30 年度以降（今回の見直し以降）と想定しています。

##### ①定住対策の推進

【具体的な展開】	【実施時期】		
	短期	中期	長期
◎ 公営住宅ストックの活用	計画策定 →	計画的な事業実施 →	→
◎ 持ち家取得の促進	住宅相談体制の充実 →		→
◎ 子育て環境等の整備	交流の仕組みの構築 →	交流機会の創出 →	→
◎ 伊予市の魅力の P R	具体手法の検討 →	PRの実践 →	→

##### ②防災まちづくりの推進

【具体的な展開】	【実施時期】		
	短期	中期	長期
◎ 耐震改修の促進	耐震診断の実施促進 →	耐震改修の実施促進 →	→
◎ 地域防災組織の育成	防災組織の設立、育成 →	地域の防災力の向上 →	→
◎ バリアフリー化等の推進	住宅に関する情報提供 →	リフォーム等の推進 →	→

##### ③街なか居住の推進

【具体的な展開】	【実施時期】		
	短期	中期	長期
◎ 街並み景観の形成	景観形成意識の向上 →	修景などの方針づくり →	景観形成の推進 →
◎ 空き家等の活用推進	空き家の実態調査 →	空き家活用の仕組み →	づくりと活用 →
◎ 中心市街地の住環境の改善	地域の防災意識向上 →	改善手法の検討 →	改善への取組 →

## (2) 結果一覧

重点施策	具体的な取組	短期予定の実施状況	中期予定の実施状況	長期予定の状況、見通し	所管課
(1) 定住対策の推進	公営住宅ストックの活用	実施中 (遅延)	実施中 (遅延)	起案予定	都市住宅課
	持ち家取得の促進	未着手	未着手	未検討	都市住宅課
	子育て環境等の整備	実施中 (遅延)	実施中 (遅延)	着手済み	子育て支援課
	伊予市の魅力のPR	実施中 (予定どおり)	実施中 (遅延)	着手済み	未来づくり戦略室
(2) 防災まちづくりの推進	耐震改修の促進	実施中 (予定どおり)	実施中 (予定どおり)	着手済み	都市住宅課
	地域防災組織の育成	実施中 (予定どおり)	実施中 (予定どおり)	着手済み	危機管理課
	バリアフリー化等の推進	未着手	未着手	未検討	都市住宅課
(3) 街なか居住の推進	街並み景観の形成	実施中 (予定どおり)	完了	着手済み	都市住宅課
	空き家等の活用推進	実施中 (遅延)	実施中 (遅延)	着手済み	未来づくり戦略室
	中心市街地の住環境の改善	実施中 (予定どおり)	実施中 (予定どおり)	着手済み	都市住宅課

## (3) 集計結果

### ①短期予定の実施状況

	②事務事業への展開状況			
	1 完了	2 実施中(予定どおり)	3 実施中(遅延)	4 未着手
短期的な展開の予定	0	5	3	2

### ②中期予定の実施状況

	②事務事業への展開状況			
	1 完了	2 実施中(予定どおり)	3 実施中(遅延)	4 未着手
中期的な展開の予定	1	3	4	2

### ③長期予定の状況、見通し

	②事務事業への展開状況			
	1 完了	2 着手済み	3 起案予定	4 未検討
長期的な展開の予定	0	7	1	2

## VII 改定における課題と方針

### 1. 課題の整理

#### (1) 考え方

現状及び上位・関連計画の整理から、現時点における課題の整理を行います。改定に当たって見直しが必要な範囲を抽出するため以下の4つの視点で課題を整理します。

##### ①市民の住生活にかかる意識の変化

意識調査の結果から、市民が重要視する住生活上の課題の変化を明らかにします。

【IV 住民アンケート調査】

【V 事業者ヒアリング】

##### ②住生活を取りまく社会情勢の変化

人口の見通しや住宅・住環境にかかる最新の統計、事業者からのヒアリング結果に基づき、目標の再設定や取組の再検討を行います。

【II 伊予市の現況】

【V 事業者ヒアリング】

##### ③上位政策の方向性、ゴールの変化

住生活基本計画（全国計画）及び愛媛県住生活基本計画の改定により、新たな施策や対象／目標の変更があったものについて反映を検討します。

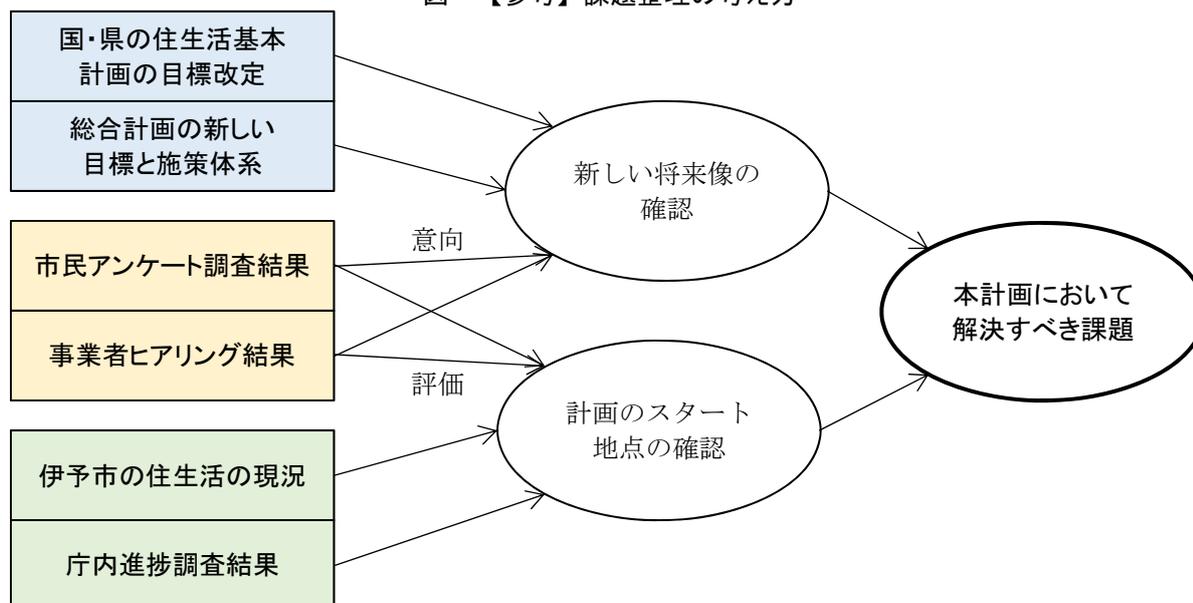
【III 上位・関連計画】

##### ④現行計画の進捗状況

庁内施策調査の結果に基づき、対象や目標の見直し／再編や効率化／拡大・前倒し等について検討します。

【VI 現行計画の振りかえり調査】

図一【参考】課題整理の考え方



図一【参考】施策の実施状況と評価・指標との関係の整理

		実施状況	
		実施している・実施した (悪化はおかしい、好転は妥当)	実施していない (低下は妥当、好転はおかしい)
市民評価・指標	悪化 (前回策定時より下降)	事業の構成を再検討 (対策が間違っていた)	新たな事業の構成で実施 (指標低下は妥当)
	好転① (改善量少)	事業の内容を再検討 (対策が不足、対象が間違い)	未実施で指標が好転した理由を確認の上、必要な対策を実施
	好転② (改善量大)	継続して実施	未実施で指標が好転した理由を確認の上、対策の必要性を判断
	達成 (目標に到達済)	事業の終了を検討 (目的を終えている)	指標の見直しを検討 (指標が間違っていた)

## (2) 課題の整理

1. で示した視点に立ち、現行計画の策定時と比較した課題の変化を整理します。  
(凡例 **市民**：市民アンケート調査から、**団体**：IV事業者ヒアリング調査から、  
**現況**：II伊予市の現況から、**進捗**：住宅マスタープランの振り返りから、  
**上位**：III上位・関連計画から)

### ○ 高齢者対策の推進

※現行計画の課題(1)

- 現況** 特に旧町エリアで顕著な高齢化が進行しており、持ち家比率も依然として高いことから「高齢者が自立して暮らすことができる住まいと生活環境」の形成が引き続き課題となっている。
- 団体** 事業者ヒアリングでは、住宅確保要配慮者の入居に積極的でないオーナーが多い中で、新たな住宅セーフティネット制度の周知が課題とされている。福祉の側面からも、要支援者の事情に合わせた居住支援が必要とされている。
- 市民** 市民アンケートでは、高齢者や障がい者が生活する上で困っていることとして「屋外の通路や玄関の段差」「住宅内の段差」が引き続き上位にあげられている一方、住戸内の手すり設置などのバリアフリー対策を行っているとの回答は8.4ポイントほど上昇しているなど、引き続き取組が必要と考えられる。
- 進捗** 施策の進捗状況を見ると、市営住宅の福祉的活用や地域の買い物支援サービス等の施策展開について見直しが必要となっている。

### ○ 耐震化の促進／ 防災力の向上

※現行計画の課題(2)

※現行計画の課題(6)

- 上位** 平成25年11月に耐震改修促進法が改正され、愛媛県の耐震改修促進計画（平成29年4月改正）では2020年における住宅の耐震化率を90%と定めていることから、伊予市においても「住宅の耐震性の確保」が喫緊の課題となっている。
- 団体** 事業者ヒアリングでも、南海トラフ地震に備えた住宅の耐震化（耐震診断、耐震改修）の促進が課題としてあげられている。
- 上位** また、まち・ひと・しごと創成の流れを受け、持ち家に住む高齢者や増大を図る子育て世帯が「安心して過ごせる住宅・住環境」の形成が大きな課題となっている。
- 市民** 市民アンケートでも、前回調査に引き続き「地震に対する安全性」が現在の住宅で改善したい点として最上位にあげられている。
- 進捗** 施策の進捗状況を見ると、自主防災計画の策定を終えた以外はいずれも着実に取組を進めているところである。

○ 持ち家取得の支援／  
若者の定住対策の促進

※現行計画の課題(3)

※現行計画の課題(4)

**上位** 人口ビジョンにおいて合計特殊出生率を 2020 年までに 1.60、2040 年までに 2.07 に上昇させる数値目標が掲げられ、「子育て世代が安心して 2 人目・3 人目の子どもを生み、育てられる環境の構築」の具体化が直近の課題として明らかになった。

**上位** また、定住促進についても 2016 年以降に毎年 50 人の転入促進という数値目標が掲げられ、総合計画においても 3 万人を支える産業の育成が未来戦略の柱として掲げられるなど「UJI ターンを可能とする住まいと暮らしの確保」が課題となっている。

**団体** 事業者ヒアリングでは、持ち家取得の中心は 40 歳前後で、新築 1,200 万円程度が相場となっている。中古物件の流通は少なく、転入のみならず伊予市内で働き定住し続けられる環境を整えることが課題と考えられる。

**市民** 市民アンケートでは、「当面住まいの改善（建設を含む）を考えていない世帯」が 57.6%から 78.5%に上昇しており、施策のターゲットを捉え直す必要がある一方で、39 歳未満の世帯主が住宅政策に望むこととして「住宅購入のための資金支援」と「子育て世帯の住宅確保への支援（持家、借家）」が同率（31.0%）で最も多いなど「住宅取得にかかる負担の軽減」が課題であると考えられる。

**進捗** 施策の進捗状況では、二地域居住の推進にかかる施策がいずれも未着手となっており、定住人口の増加を念頭においた施策への見直しが課題となる。

○ 街なみ景観の形成／  
伊予市の魅力を活かした P R ／  
環境対策の促進

※現行計画の課題(8)

※現行計画の課題(9)

※新たな課題

**上位** 定住の促進を図る上で「住宅地として選ばれる魅力の確保」が引き続き課題となっている。

**上位** また、近隣市町のみならず国内の他地方や海外に対し、自然・文化にとどまらず「産業や環境対策においても魅力的なまちとして知名度を高める」ことが課題となってきている。

**団体** 事業者ヒアリングでは、持ち家取得に際して家屋のデザインや環境性能などを重視する傾向にあることから、持ち家を主役とした景観や環境の形成について検討する必要があると考えられる。

**市民** 市民アンケートをみると、アピールしたい伊予市の魅力として前回調査トップの「松山市への近接性」が 3 位に下がり、「温暖な気候と災害の少なさ」「海や山などの自然資源への近さ」が上位になっているが、39 歳未満の世帯主に限っては「松山市への近接性」が 2 位を保っており、対象を考慮した P R が必要であると考えられる。

**進捗** 一方で、都市農漁村交流の推進にかかる施策についてはその枠組みも含め見直しが必要となっている。

○ 市営住宅ストックの更新／  
空き家対策の促進

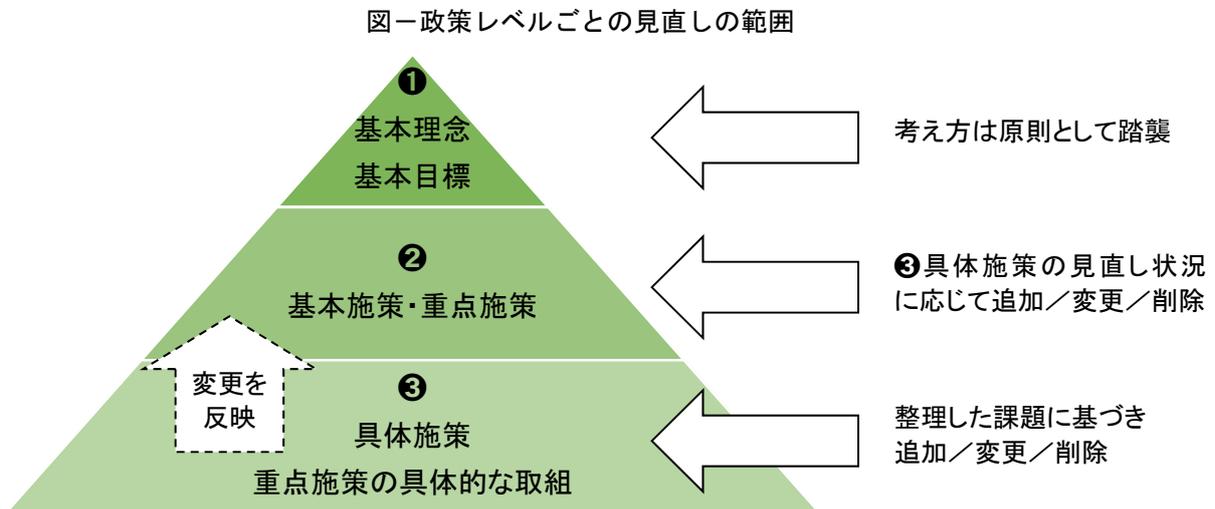
※現行計画の課題(7)

※新たな課題

- 現況** 良質な住宅ストックを形成していく上で、老朽化が進んでいる「市営住宅ストックの適切な更新」が引き続きの課題となっている。
- 現況** また、増加傾向にある「空き家の利活用や処分」について、所有者や民間の不動産事業者とも連携した対策が新たな課題となっている。
- 団体** 事業者ヒアリングでは、空き家対策の必要性を感じつつも中古住宅としての流通は増えていないことから、優良な住宅ストックとしての空き家の利活用促進が大きな課題と考えられる。
- 市民** 公的な住宅に望むこととして、前回調査は「2世帯で住める住宅」「間取り等が変えられる住宅」などが上位にあげられたのに対し、今回調査では「子育て中の世帯が優先的に入居できる住宅」が45～49歳の回答者を除く全ての年齢層において1位となるなど、変動する需要へ着実に対応する必要がある。
- 進捗** 施策の進捗状況では、市営住宅の適切な更新が引き続き課題になっており、新たな住宅セーフティネット制度とも連携した中長期的な供給方針と長寿命化に向けた事業の見通しを明らかにする必要がある。

## 2. 見直しの範囲

「基本理念」「基本目標」については考え方を原則として踏襲するが、具体施策や取組の内容を見直す中で不整合が発生する場合には「基本施策・重点施策」についても必要に応じた修正を行うものとする。



## 3. 改定に当たっての基本方針

本改定においては「計画を通して重要視すべき基本的な考え方」として以下のとおり定める。また、重点施策の抽出においてもこの視点を活用する。

- ① 《住まいと暮らし》にかかる市の魅力を見定め、戦略的に強化する。
- ② 利用方法を転換し、地域の自然的・社会的資源の活用を促進する。
- ③ 受益者の視点にたち、組織や制度を横断する総合的な施策を展開する。
- ④ 情報の収集と共有につとめ、市民や地域の事業者との協働を推進する。

## 4. 改定の方向

基本施策ごとの改訂の方向を以下のように設定する。

図一 基本施策ごとの改訂の方向

基本施策	改訂の方向
1-①福祉のまちづくりの推進 (バリアフリー化の推進)	<b>【検証の上強化】</b> 住宅のBF化については効果を確認の上強化を検討する。ほぼ完了に近い公共施設等のBF化は進捗状況と水準を評価の上施策継続の必要性を確認する。市営住宅における福祉施策の連携については長寿命化計画の中で引き続き検討する。
1-②高齢者、障がい者等を支える地域づくりの推進	<b>【継続（一部手法は見直し）】</b> 原則として継続、未着手の買い物支援サービス等については市民アンケート結果を精査しより受益者視点に立った起案を検討する。
2-①UIターン時の持ち家取得の推進	<b>【継続（一部手法は見直し）】</b> 原則として継続、相談窓口の設置など定住促進にかかる情報共有・発信の強化について住宅政策にとどまらず分野横断的な検討を行う。
2-②市営住宅整備など、住宅困窮世帯対策の推進	<b>【検証の上強化】</b> 長寿命化計画の策定指針改訂に基づき長期的な全体需要を再確認するとともに、入居対象層（子育て世帯・転入世帯）ごとの住宅供給方針を検討する。
3-①中心市街地の住環境整備の推進	<b>【施策を見直し】</b> 未着手施策が多いため、基本施策のターゲット（受益者）、めざす水準について総合計画・総合戦略等も参考に再確認するとともに、施策の展開方向についても再検討する。
3-②まちなかの町並み形成の推進	<b>【施策を見直し】</b> 景観・まちなみについてはめざす水準を明らかにし展開のあり方を再検討する。空き家対策は空家等対策計画に基づき施策を展開する。
4-①耐震化（耐震改修）の推進	<b>【検証の上強化】</b> 法改正と県計画の改定に合わせて市の耐震改修促進計画を改訂し、全戸周知を始めとする取組により住宅及び多数利用建築物の耐震化を促進する。
4-②安全で安心できる生活環境づくりの推進	<b>【継続（一部手法は見直し）】</b> 原則として継続、一部完了した施策（自主防災計画の作成支援）については自主防災組織の育成⇒支援へと統合する。
5-①都市農漁村交流の推進	<b>【施策を見直し】</b> 現行計画に位置づけた多くの施策が未着手であるため、基本目標「5 豊かな自然が、暮らしよい」においてめざす姿を総合計画・総合戦略等も参考に定量的に再定義し、受益者（ターゲット）の視点で施策の見直しを行う。
5-②二地域居住の推進	
○その他 (新たに検討するもの。一部は施策横断的なテーマも含む)	<b>【新たな取組の必要性を検討】</b> ①既存住宅ストックの活用促進（リフォーム等）について ②子育て・教育にかかる環境整備について ③生活利便性（都市的機能）の強化について

図一【参考】現行計画の施策体系図

豊かな自然と住みやすさが共生する暮らしづくり。伊予のまち

年をとっても、暮らしよい ～ いつまでも、高齢者や障害者が、暮らせるまちの実現 ～



・福祉のまちづくりの推進（バリアフリー化の推進）

・高齢者、障害者を支える地域づくりの推進

生活の利便性が、暮らしよい ～ 子育て世代も団塊世代も、暮らせるまちの実現 ～



・UIターン時の持ち家取得の推進

・公営住宅整備など、住宅困窮世帯対策の推進

歴史と町並みが、暮らしよい ～ まちなかの歴史とともに、暮らせるまちの実現 ～



・中心市街地の住環境整備の推進

・まちなかの町並み形成の推進

安全と安心が、暮らしよい ～ 安全に安心して、暮らせるまちの実現 ～



・耐震化（耐震改修）の推進

・安全で安心できる生活環境づくりの推進

豊かな自然が、暮らしよい ～ 豊富な自然に囲まれて、暮らせるまちの実現 ～



・都市農漁村交流の推進

・二地域居住の推進

## VIII 住宅政策の基本方針

### 1. 住宅政策の理念

伊予市は、瀬戸内海（伊予灘）に面し、山々に囲まれているなど、豊富な自然資源に恵まれているばかりでなく、県都である松山市へのアクセス性が高く、通勤・通学、日常の買い物やレジャーなど、都市的利便性も享受できるといった特性を有しています。

そのため、松山市に立地する病院などの福利厚生施設や商業など都市的機能を有効に活用しながらも、自然と触れ合いながら、穏やかに暮らしを送ることが可能といえます。

従って、これらの特性を活かし、『豊かな自然と住みやすさが共生する 暮らしで“い～よ” 伊予のまち』を伊予市における住生活の将来像として掲げ、伊予市民が心豊かに住生活を送ることの出来る、“まち”の創造をめざします。

市民が心豊かに暮らすことができる“まち”は、都市部や大都会からみても、移り住みたいと思える“まちの魅力”になると考えます。

『暮らしで“い～よ” 伊予のまち』は、伊予市の生活風景をイメージさせるキャッチコピーとして伊予市のPRに活用できます。

伊予市の住生活像：伊予市の特徴ある住生活を実現するための理念

豊かな自然と住みやすさが共生する  
暮らしで“い～よ” 伊予のまち

～自然と触れ合いながら、穏やかに住みよい暮らしが、続けられるまち～

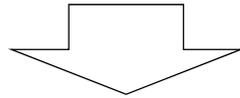
## 2. 住宅施策の基本目標

伊予市の住生活像を実現させるための戦略目標として、以下に示す5つの柱を掲げます。

### 伊予市の住宅施策の目標（現行）

#### 伊予市の住生活像

- 年をとっても、暮らしよい ～ いつまでも、高齢者や障がい者が、暮らせるまちの実現 ～
- 生活の利便性が、暮らしよい ～ 子育て世代も団塊世代も、暮らせるまちの実現 ～
- 歴史と町並みが、暮らしよい ～ まちなかの歴史とともに、暮らせるまちの実現 ～
- 安全と安心が、暮らしよい ～ 安全に安心して、暮らせるまちの実現 ～
- 豊かな自然が、暮らしよい ～ 豊かな自然に囲まれて、暮らせるまちの実現 ～



### 伊予市の住宅施策の目標（再編後）

#### 伊予市の住生活像

- いつまでも、暮らしよい ～ 誰もが安心して暮らせるまちの実現 ～
- ゆとりある住まいが、暮らしよい ～ スタイルに見合った住宅で暮らせるまちの実現 ～
- まちなかの賑わいが、暮らしよい ～ にぎわう街並みの中で暮らせるまちの実現 ～
- 住まいと地域の安全が、暮らしよい ～ 災害と事故に備えて暮らせるまちの実現 ～
- 美しく豊かな環境が、暮らしよい ～ 心地よさに囲まれて暮らせるまちの実現 ～

## 基本目標 1 いつまでも、暮らしよい

### ～ 誰もが安心して暮らせるまちの実現 ～

伊予市の市営住宅ストックは全管理戸数 648 戸のうち 37.4%が法定の耐用年数を経過しており、良質な住宅ストックを形成していく上で、老朽化が進んでいる「市営住宅ストックの適切な更新」が引き続きの課題となっています。

その一方で、住民アンケート調査では、公的な住宅に望むこととして「子育て中の世帯が優先的に入居できる住宅」が前回調査と比べて大きく増加するなど、住宅の確保に配慮の必要な世帯の様相はこの 10 年で大きく変容しています。

また、伊予市は全体の高齢化率こそ県や他の市部の平均と同程度の水準ですが、中山地域や双海地域の高齢化率は 40%を超えています。これらの地域では人口のみならず世帯数も減少が進んでおり、高齢者が自立して暮らすことのできる生活環境の形成・維持も課題となっています。

そのため、生活の負担や高齢化が進んでも、誰もが安心して住み続けられる“まち”であるために、『いつまでも、暮らしよい～誰もが安心して暮らせるまちの実現～』を基本目標とし、伊予市における重層的な住宅セーフティネットの形成を図ります。



## 基本目標 2 ゆとりある住まいが、暮らしよい

### ～ スタイルに見合った住宅で暮らせるまちの実現 ～

国の住生活基本計画（全国計画）では「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」を最上位に掲げており、伊予市においても安心して2人目・3人目の子どもを生み育てられる環境づくりが大きな課題となっています。また、総合計画においても3万人を支える産業の育成が未来戦略の柱として掲げられるなど、UJIターンの受け皿としての「住まいと暮らしの向上」が課題となっています。

また、定住人口を確保するためには、終の住まいとしての持ち家を建てやすいことだけでなく、世帯分離やUJIターンなどライフスタイルの変動期においてリーズナブルな選択となる住宅ストックが市内に存在することも重要となります。

そのため、世帯の人数や暮らし方に応じた、良質で低廉な住宅を選択することの出来る“まち”であるために、『**ゆとりある住まいが、暮らしよい～スタイルに見合った住宅で暮らせるまちの実現～**』を基本目標とし、移り住みたい、住み続けたい魅力的な住宅市場の形成を図ります。



## 基本目標 3 まちなかの賑わいが、暮らしよい

### ～ にぎわう街並みの中で暮らせるまちの実現 ～

伊予市の中心市街地には「宮内邸」などの歴史的建築物が点在するとともに、路地空間など歴史に育まれてきた“まちなか”を有しています。しかしながら、商店街の活力は低下しており、建物の老朽化や狭あいな道路網など生活環境としての魅力も失われつつあります。住民アンケートでも《伊予市の魅力や住みよさを誰かに伝えるとき、アピールしたいポイント》として、「古い町並み」が前回に引き続き8位と低迷しています。

一方で、前回アンケートで1位だった「松山市等への近接性」は3位に下落しており、この10年間で定住環境としての伊予市の独立性は高まる傾向を示しています。市内における生活利便性の向上を図るとともに、都市部からの移住者にアピールする上でも、まちの顔となる“他にはない伊予市のまちなかの魅力”を確立することが求められます。

そのため、伊予市を形成してきた歴史と町並みに囲まれた賑わいの一部となってまちなかを満喫できる“まち”であるために、『まちなかの賑わいが、暮らしよい～にぎわう街並みの中で暮らせるまちの実現～』を基本目標とし、良質で利便性の高い住空間の形成を図ります。



## 基本目標 4 住まいと地域の安全が、暮らしよい

### ～ 災害と事故に備えて暮らせるまちの実現 ～

平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災以後も国内では震度 7 を計測する大地震が繰り返しており、伊予灘を震源とする大地震も過去数年で複数回発生しています。伊予市では持ち家率が非常に高く今後も自分の家に住み続ける意向を持つ市民が多い中で、耐震性の確認されていない住宅が多数残っています。

耐震性の確保、家庭内事故への対策としてのバリアフリー化など、住宅の安全性の向上は引き続き喫緊の課題となっています。

また、台風や豪雨による災害も多発しており、平成 30 年 7 月豪雨では県内の広いエリアで洪水被害・土砂災害が発生しました。伊予市では自主防災組織による取組が進んでいますが、高齢化や世帯数の減少が著しい旧町地域に対する支援の体制確保や、基盤施設の強化に引き続き取り組んでいく必要があります。

そのため、住宅や建築物の安全性が確保され、ハード・ソフト両面の防災機能が充実し安全に安心して暮らすことの出来る“まち”であるために、『**住まいと地域の安全が、暮らしよい～災害と事故に備えて暮らせるまちの実現～**』を基本目標とし、家庭内事故を起こしにくい住まいと災害に強い地域の形成を図ります。



## 基本目標 5 美しく豊かな環境が、暮らしよい

### ～ 心地よさに囲まれて暮らせるまちの実現 ～

地方創生の流れの中で、多くの都市住民がさまざまな情報から定住先を選ぶ時代に突入しています。従来のU J Iターンのように地縁にはとらわれず新しい住まいと暮らしへ飛び込む人が増える中、草の根で発信される情報はとても重要なものになっています。

地域の景観や食生活などの魅力だけでなく、風土や気候、生活環境などマイナス面も含めて多様な情報が移住を検討するコミュニティの中で共有され、定住先として評価・選定されています。

伊予市は海や山など豊富な自然資源に恵まれており、都市的な利便性もあることから近隣エリアにおける定住先として一定の優位性を確保していますが、全国の地方都市と生き残りを競うのであれば《ちょうどよさ》、《それなりの一とおり》よりもピンポイントの《オンリーワン》をめざすことが必要です。

そのため、伊予市の強みである穏やかな気候と豊かな自然の中で、どこよりも心地よく暮らすことの出来る“まち”であるために、『**美しく豊かな環境が、暮らしよい～心地よさに囲まれて暮らせるまちの実現～**』を基本目標とし、心安らぐ定住空間の形成を図ります。



## IX 住宅施策の展開方向

### 1. 個別施策の展開

#### 基本目標 1 いつまでも、暮らしよい

『いつまでも、暮らしよい～誰もが安心して暮らせるまちの実現～』では、住宅の確保に配慮が必要な世帯のための住宅を、市営住宅だけでなく市場の民間賃貸住宅の空き家も活用しながら適切に供給します。市営住宅ストックについては、引き続き適切な更新と長寿命化への取組を進めます。

また、地域コミュニティを大切にし、地域で高齢者・障がい者等の生活をサポートできる地域づくりを推進するとともに、高齢化が進む持ち家世帯に対して、住宅の維持修繕などについて相談を受けたり、適切にアドバイスを行ったりできる体制の整備などに努めます。

#### 1-①住宅確保要配慮世帯の居住の安定

住宅セーフティネットの基幹である市営住宅が最大限に活用できるよう、ストックの更新や管理の適正化に努めるとともに、住宅確保要配慮者向けの住宅として活用できる民間賃貸住宅の供給を促進するため、平成 29 年 10 月から始まった『新たな住宅セーフティネット制度』の周知啓発を図ります。

また、入居者の高齢化や子育て世代の需要増加に対応するため、市営住宅ストックの安全性・居住性・高齢者対応といった性能を向上する改善事業に引き続き取り組むとともに、将来的に想定される大規模な建替事業に際しては、入居者及び周辺住民の生活向上に資する施設の併設についても検討します。

#### 【具体施策】

- 新たな住宅セーフティネット制度に基づく住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進
- 市営住宅長寿命化計画の改定・推進
- 市営住宅の適正入居の推進
- 子育て世代や高齢者を支援する団地併設施設の検討

## 1-②誰もが自立して暮らし続けられる地域づくりの推進

中山地域や双海地域など人口減少が著しい地域だけでなく、伊予市の外で働いて地域でのつながりが希薄な世帯が孤立しないよう、自主防災組織やファミリー・サポート・センター（マミ♥サポ）、地域包括ケアシステムなど各分野の組織や民生児童委員・社会福祉協議会等の活動における情報共有を強化し、複数の目による緩やかな見守りと共助の入り口の拡大を図ります。

また、支援や介助が必要な人も住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、災害時における避難支援、福祉施策などと連携した日常の買い物等の生活支援など、高齢者や障がい者の生活を支えることのできる地域づくりを推進します。

### 【具体施策】

- 各分野の共助組織間での情報共有の推進
- 避難行動要支援者避難支援個別計画（あい・愛プラン）の作成支援
- 自主防災組織の育成と活動支援
- 住宅相談体制の確立

## 基本目標 2 ゆとりある住まいが、暮らしよい

『ゆとりある住まいが、暮らしよい～スタイルに見合った住宅で暮らせるまちの実現～』では、良質で長く使える住宅を安心して取得できるよう、新しい住宅だけでなく、既存の住宅についても若い世代が満足できる水準への再生、改修を促進します。

また、安心して2人目・3人目の子どもを生き育てられるよう、子育て世帯がゆとりある住まいを取得できるよう支援するとともに、ライフステージに応じて選択できる多様な住宅ストックの形成に向け、中古住宅市場・リフォーム市場の活性化を図ります。

### 2-①子育て世代の持ち家取得の支援

新たに供給される住宅だけでなく既に市場に流通する住宅もその品質や履歴を確認できるようにするとともに、中古住宅の取得に際しての不安を軽減するための保証制度や契約の形式に関する情報を提供し、新規に住宅を確保する世帯の選択肢を拡大します。

また、持ち家や賃貸用住宅（アパート・マンション等）のオーナーが建物の維持管理を適切に行えるようさまざまな制度の導入を支援するとともに、既存の住宅の長寿命化に向けた改修の取組を支援し、低廉で良質な住宅ストックの形成を図ります。

#### 【具体施策】

- 長期優良住宅の普及促進
- 既存住宅を含む住宅性能表示制度の普及
- 新築住宅に対する助成金の交付
- 空き家バンクの活用促進
- 移住者向けの住宅改修支援
- UJIターン相談窓口の設置の検討

## 2-②多様な居住ニーズに応える住宅ストックの掘り起こし

新たに伊予市での暮らしを始める人たちが地域に根ざした住まいを具体的にイメージできるよう、宅地の周辺や近隣の環境も含めたライフスタイル提案型の住宅のPRを地域の事業者と連携して進めるとともに、地域産材と地元工務店により住まいのリフォーム・再生を支える体制の構築を進めます。

また、市場に流通する物件や再生した空き家の情報を発信し、特色あるリノベーション事例をモデル住宅として共有することで、未活用ストックを市場へ環流する動きを活性化します。

### 【具体施策】

- 空き家バンクの活用促進（再掲）
- 移住者向けの住宅改修支援（再掲）
- 不動産事業者と連携したリフォーム、リノベーションに関する情報の提供
- 空き家の活用体制の構築

## 基本目標 3 まちなかの賑わいが、暮らしよい

『まちなかの賑わいが、暮らしよい～にぎわう街並みの中で暮らせるまちの実現～』では、中心市街地における住環境整備を起点に空き店舗や空き家を活用した商店街の活性化とまちなか居住を同時に進め、伊予市の顔としての賑わいの再生を図ります。

また、子育て支援施設や生活利便施設の立地を促進し、中心市街地としてのワンストップ性を高め、そこに集う人が自ら賑わいの一部となって過ごせる空間としていきます。

### 3-①中心市街地の活性化

中心市街地を伊予市での生活に不可欠な魅力が集積する場所として再生するため、住環境の整備と商店街の活性化に並行して取り組みます。

活性化に当たっては、地区に残る歴史的建築物や町並みなど他に同じものがないユニークな資源を発掘して《ひとが映えるまちかど》をあちこちにつくり、それらを避難路や路地空間でルートとすることで新たな発見を促し、中心市街地全体の回遊性を高めます。

また、まちなかの空き家再生に際しては路地空間の維持を念頭に置き、まちを訪れる人とまちに暮らす人が触れ合えるスポットとします。

#### 【具体施策】

- 避難経路マップなどの作成による意識啓発
- 街なみ環境整備事業などの住環境整備の推進
- 市民団体との連携による町並みの保全・修景と活用の推進
- 空き家の活用体制の構築（再掲）
- 空き家バンクの活用促進（再掲）

### 3-②暮らしを支える都市機能の充実

地域交流センターや図書館などの教育・文化施設や、訪問介護拠点など高齢者の生活を支える施設などを中心市街地の周辺に集約し、通勤通学や買い物・通院などと合わせてワンストップで済ませられる環境を整えます。

また、公共交通基盤や下水道などのインフラ施設については、都市としての機能を確保するため適切な整備・維持を進めます。

#### 【具体施策】

- IYO夢みらい館（伊予市文化交流センター）を始めとした都市機能の集約
- 中心市街地へのサービス付き高齢者向け住宅の誘致
- パークアンドライドに対応した駅周辺整備の検討
- 公共交通機関の運行の適正化と利用促進
- 通学・通園路における安全性と利便性の向上
- 下水道の計画的な整備

## 基本目標 4 住まいと地域が安全で、暮らしよい

『住まいと地域が安全で、暮らしよい～災害と事故に備えて暮らせるまちの実現～』では、南海トラフ地震に備えた住宅の耐震診断、耐震改修による安全性の確保へ引き続き取り組むとともに、家庭内事故を防止する住戸改善への取組を支援します。

また、土砂災害や浸水被害を抑制するため、地域の基盤施設の強化を進めるとともに、円滑な初動対策による減災の実現に向け、共助による地域防災活動の強化を図ります。

### 4-①住まいの安全性の確保

平成 25 年 11 月に耐震改修促進法が改正され、2020 年を目標とした住宅の耐震化率のさらなる引き上げが課題となっています。伊予市においても耐震改修促進計画を改定し、耐震化支援にかかる周知・啓発を引き続き強化していきます。

家庭内事故への対策として、バリアフリー化や家具の転倒防止対策の促進に引き続き取り組みます。

#### 【具体施策】

- 耐震改修促進計画の改定
- 耐震診断・耐震改修に関する意識啓発
- 耐震診断・耐震改修に関する相談体制の充実
- 国、県と連携した耐震化支援制度の推進
- 老朽建物等の適正管理の推進
- 住宅のバリアフリー化の促進
- 公共施設等のバリアフリー化の促進
- 市営住宅の耐震診断・耐震改修の推進

## 4-②地域の安全性の確保

激甚災害においても人的な被害を最小化し、一日でも早く日常生活を復旧できるよう、地域の防災・減災に引き続き取り組みます。

土砂災害警戒区域や浸水区域を示した各種ハザードマップの認知度向上に努めるとともに、大画面のスマートフォン端末や位置情報に対応した使いやすい情報の提供を検討します。

また、大規模災害への対応だけでなく、交通事故の防止や倒壊の危険のある空き家の除却など、地域の安全を高める取組を着実に進めるとともに、地域の自主防災組織と連携し、防災点検や防災訓練に対する支援を引き続き強化していきます。

### 【具体施策】

- 住宅地背後の斜面地の保全対策
- 市街地の浸水対策の推進
- スマートフォン対応や位置情報活用などハザードマップの機能向上
- 交通安全施設の整備
- 特定空き家対策の推進
- 自主防災組織の育成と活動支援（再掲）

## 基本目標 5 美しく豊かな環境が、暮らしよい

『美しく豊かな環境が、暮らしよい～心地よさに囲まれて暮らせるまちの実現～』では、伊予市の地域資源に魅力を感じて訪れる機会があっても血縁や地縁、あるいは所属団体などの縁（ゆかり）を持たない《交流人口》を、実際に地域の人と交流したり地域活動に参加したりする《関係人口》に導き、週末居住や二地域居住など新しいライフスタイルも含めた《定住人口》の拡大を図ります。

また、ライフスタイルに適合したデザインや環境性能などを重視する若い世代の《エコ・ロハス・クリーン志向》を的確に捉え、持続可能な居住環境の形成を進めます。

### 5-①関係人口の拡大と多様な居住の実現

気候が温暖で災害が少なく、海や山などの自然資源に近接した伊予市の住環境の魅力に触れるだけでなく、「人の縁」をつくり将来の定住につなげられるよう、観光資源と地域活動との連携の強化に努めるとともに、情報の幅広い共有を図ります。

#### 【具体施策】

- 移住・定住相談支援の充実
- 移住体験ツアーの実施
- SNS等を活用した情報発信
- 移住受入れ勉強会の開催
- グリーンツーリズム等の推進

## 5-②環境共生型居住の推進

省エネルギー・低炭素社会の推進に向けては、住宅の省エネ性能の表示制度について周知を図るとともに、中古住宅のリフォームにおける断熱改修の普及を促進します。

また、空き家や地域の共有施設等の自主管理を支援し、地域の景観を守る取組を進めます。

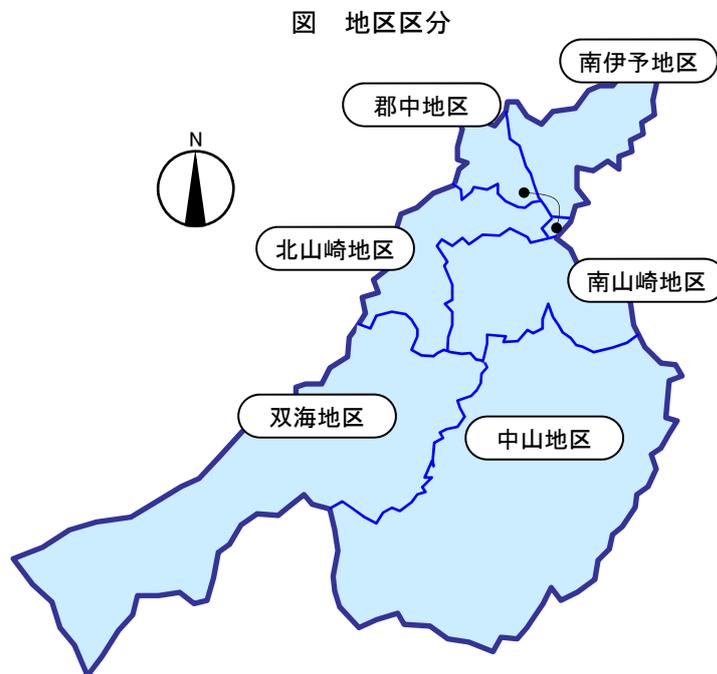
### 【具体施策】

- 新築住宅の省エネ性能表示、既存住宅の省エネ基準適合認定・表示制度の周知
- 新エネルギーの普及支援
- 環境ボランティア活動の推進
- 特定空き家対策の推進（再掲）
- 農地付き空き家住宅の再生・情報提供
- 景観まちづくりの推進
- 公園や市道へのアドプト制度の導入検討

## 2. 地域別施策の展開

「1. 個別施策の展開」では、伊予市全域を対象とした住宅施策の展開、具体的な取組について整理しましたが、ここでは、地域コミュニティに直結した、地域別施策の展開について整理します。

まず、伊予市の中心拠点である「郡中地区」、その周辺部である「北山崎地区・南伊予地区」そして、「南山崎地区・中山地区・双海町地区」とします。



## (1) 郡中地区

### 住環境の整備と都市機能の強化による“魅力的なまちなか暮らし”の実現

当地区は、市役所などの公共施設や伊予鉄道やJRなどの交通関連施設、五色浜公園、五色姫海浜公園などが立地するなど人口が最も多い地域です。

しかし、商店街は空洞化が進んでおり、それに加え、空き家や空き地が増加し家屋の連なりが失われつつあり、人口の減少局面にあって中心市街地としての求心力の向上が課題となっています。

これらの状況を受け、郡中地区においては『住環境の整備と都市機能の強化による“魅力的なまちなか暮らし”の実現』を目標として掲げ、生活利便施設の集積やまちなかに点在する歴史的な町並みなどを活かした中心市街地の再生を図り、伊予市ならではの安全で便利で快適な“まちなか”を創出します。

#### 【主に郡中地区における展開を想定する施策】

- 避難経路マップなどの作成による意識啓発
- 避難行動要支援者避難支援個別計画（あい・愛プラン）の作成支援
- 自主防災組織の育成と活動支援
- 街なみ環境整備事業などの住環境整備の推進
- 市民団体との連携による町並みの保全・修景と活用の推進
- 市街地の浸水対策の推進
- 交通安全施設の整備
- 空き家の活用体制の構築
- 空き家バンクの活用促進
- 子育て世代や高齢者を支援する団地併設施設の検討

## (2) 北山崎地区・南伊予地区

### 営農条件と調和した良好な居住環境による“人やモノの交流”の促進

北山崎地区は、松山自動車道伊予 I C などの交通関連施設、しおさい公園などが立地し、南側の山間地を除き平坦地が広く、点在する農村集落を囲むように農地が広がっている地域です。

南伊予地区は、主要地方道伊予川内線や、近々に J R 車両基地・貨物基地等が松山市から移転し、隣接地に新駅が開業するなど交通アクセスに優れ、平野部では、古くから農耕が行われている地域です。

しかし、両地区とも、農用地区域に囲まれた既存集落では雇用労働者となった子世代の転出が続き、地域コミュニティの維持が課題となっています。

これらの状況を受け、北山崎地区・南伊予地区においては『営農条件と調和した良好な居住環境による“人やモノの交流”の促進』を目標として掲げ、集落地では、農業生産と居住の場が調和し、豊かな自然環境を身近に感じられる良好な居住環境の整備を推進し、交通アクセスの優れた面を生かした交流空間の形成をめざします。

#### 【主に北山崎地区・南伊予地区における展開を想定する施策】

- 避難行動要支援者避難支援個別計画（あい・愛プラン）の作成支援
- 自主防災組織の育成と活動支援
- 移住者向けの住宅改修支援
- 住宅地背後の斜面地の保全対策
- 交通安全施設の整備
- 空き家の活用体制の構築
- 農地付き空き家住宅の再生・情報提供

### (3) 南山崎地区・中山地区・双海地区

#### 定住環境の整備と住まい・地域の安全対策による“ゆとりある快適な暮らし”の実現

当地区は、自然海岸や山や農地の緑、農村集落や漁村集落など、都市住民が体験や短期居住の場として求める要素を豊富に有しています。

一方、中山地区や双海地区では人口に加え世帯数も減少傾向にあります。また、高齢化率も南山崎地区では 31.9%で市全体の平均と同程度ですが、双海地区では 43.9%、中山地区では 47.5%にまで達し、日常生活やコミュニティの維持が困難になりつつあります。

これらの状況を受け、南山崎地区・中山地区・双海地区においては『定住環境の整備と住まい・地域の安全対策による“ゆとりある快適な暮らし”の実現』を目標として掲げ、地域特性を活かしたグリーンツーリズム等の推進による《交流人口》から《関係人口》への転換のステージとなるよう、住宅や農地、山の管理などを体験として行う仕組みを構築します。

また、高齢化する地域住民がこれからも安心して暮らせる持続可能な生活環境を維持するため、人単位・集落単位の安全対策を進めるとともに、公共交通アクセスの確保等により日常の生活を支援します。

#### 【主に南山崎地区・中山地区・双海地区における展開を想定する施策】

- 各分野の共助組織間での情報共有の推進
- 避難行動要支援者避難支援個別計画（あい・愛プラン）の作成支援
- 自主防災組織の育成と活動支援
- 移住者向けの住宅改修支援
- 不動産事業者と連携したリフォーム、リノベーションに関する情報の提供
- 空き家の活用体制の構築
- 住宅地背後の斜面地の保全対策
- 特定空き家対策の推進
- グリーンツーリズム等の推進
- 農地付き空き家住宅の再生・情報提供

# X 重点施策

## 1. 重点化対象の整理

本計画において、**期間を定めて集中的に取り組む施策**を重点施策と位置づけ、計画期間における着実な基本目標の達成をめざします。

重点施策の抽出に当たっては、市民アンケート等における解決の緊急度や上位・関連計画における目標（解決までの期限）、他の施策との関係から基本施策を区分し、A～Dの4グループに整理します。

図一 個別施策の区分による重点施策の抽出

市民アンケート等において特に 緊急度が高いとされている (あるいは上位・関連計画において目標の 達成時期が10年以内に明示されている)	課題の解決に当たって長期的な 視点での取組が必要である
<p><b>Aグループ</b> (他の施策の進捗に影響されない)</p> <p>1-①住宅確保要配慮世帯の居住の安定 2-①子育て世代の持ち家取得の支援 4-①住まいの安全性の確保 4-②地域の安全性の確保</p>	<p><b>Bグループ</b> (他の施策の進捗に影響されない)</p> <p>1-②誰もが自立して暮らし続けられる地域づくりの推進 2-②多様な居住ニーズに応える住宅ストックの掘り起こし 5-①関係人口の拡大と多様な居住の実現</p>
<p><b>Cグループ</b> (着手に当たって他の施策の進捗や合意の形成等が前提となる)</p> <p>3-①中心市街地の活性化 3-②暮らしを支える都市機能の充実</p>	<p><b>Dグループ</b> (着手に当たって他の施策の進捗や合意の形成等が前提となる)</p> <p>5-②環境共生型居住の推進</p>

## 2. 重点化の視点

「1. 重点化の方針」で区分したグループA～Cを重点化の対象とし、その方向・目標及び手法を整理します。

図一重点施策の抽出

重点化の方向	重点化の目標	重点化の手法
<a href="#">(A) ストックの再生と活用</a>	住宅確保要配慮者の居住安定の確保、移住世帯の受け皿、若者の転出抑制に必要な「低廉で良質な住宅ストック」を市内で形成するため、 <a href="#">既存ストックの再生(改善)と活用促進</a> を図る。	A1: 公的賃貸住宅の供給の促進
		A2: 中古住宅市場の活性化
		A3: 空き家再生のための改修支援
		A4: 住宅の耐震化にかかる啓発の強化
<a href="#">(B) 情報共有の強化</a>	安全や利便にかかる地域の情報を収集・発信することが難しい世帯も安心して暮らすことができるよう、 <a href="#">防災や生活情報の幅広い共有</a> を図る。	B1: 防災情報の共有と自主防災の強化
		B2: 要支援者情報の共有の促進
		B3: SNS等による情報共有の強化
<a href="#">(C) まちづくり事業との連携</a>	持続可能な地域社会の形成に向け、コンパクトシティ+ネットワークの理念に基づき、 <a href="#">まちづくり事業と連携した住生活の魅力の向上</a> を図る。	C1: 中心市街地の活性化
		C2: コンパクトシティ・プラス・ネットワークによるまちづくりの推進

上図「重点化の手法」で示した A1～C2 それぞれについて、実施内容と期間、具体的な取組を次ページ以降に整理します。

## (A) ストックの再生と活用

重点化の手法	実施内容と期間		
	短期 (2023年度まで)	中期 (2028年度まで)	長期 (めざす姿)
A1: 公的賃貸住宅の供給の促進	市営住宅の統廃合、市場と連携した供給		人口や社会経済動向に即した適切な供給
A2: 中古住宅市場の活性化	掘り起こし、連携体制		市場価値のある中古住宅の流通、DIYを含めた住宅リサイクル市場の形成
A3: 空き家再生のための改修支援	掘り起こし、事例形成	事例の周知、波及	現行の耐震基準を満たす住宅ストック
A4: 住宅の耐震化にかかる啓発の強化	全面的な周知啓発	耐震改修の促進	

### A1：公的賃貸住宅の供給の促進

#### 【具体的な取組】

#### ①市営住宅長寿命化計画の改定・推進

伊予市市営住宅長寿命化計画の見直しを行い、中長期的な供給及び維持管理にかかる方針を定めるとともに、計画に基づく市営住宅の適切な更新・改修及び修繕を進めます。

【参考】市営住宅 左：鹿島住宅 右：新川団地

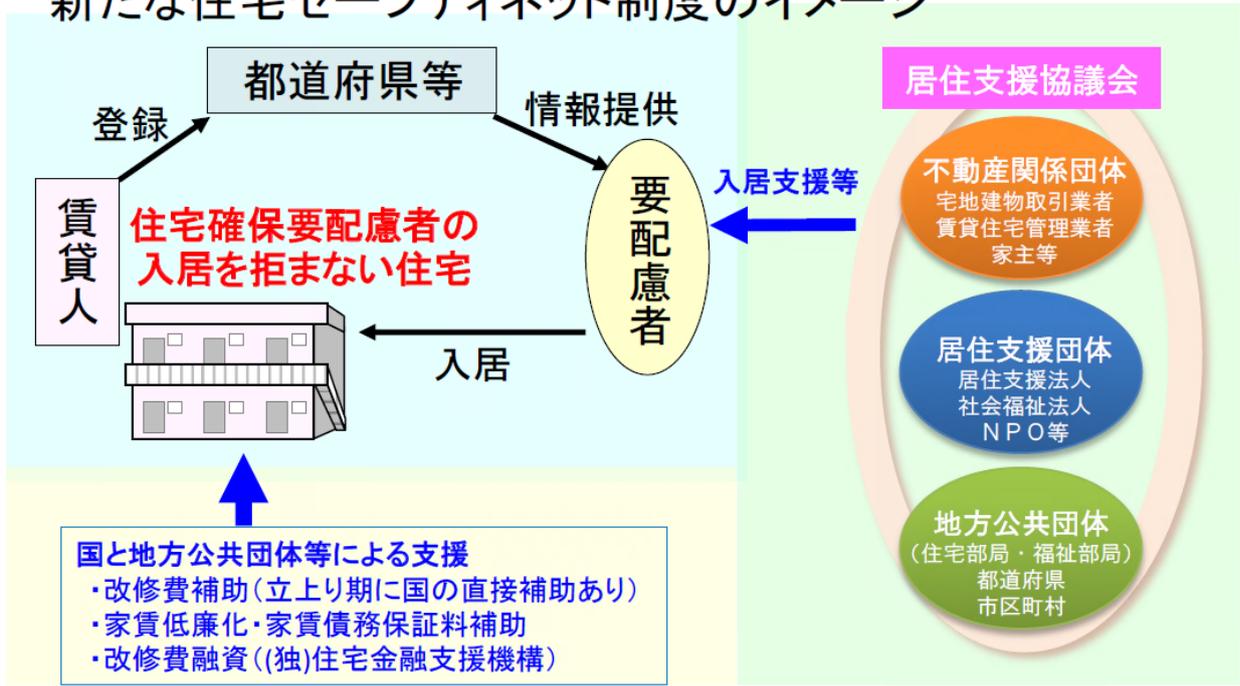


#### ②新たな住宅セーフティネット制度に基づく住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、愛媛県居住支援協議会と連携し、住宅の改修・セーフティネット住宅としての登録を促進します。

民間賃貸住宅の空き家を有効活用し、公営住宅とお互いに補完しながら重層的な住宅セーフティネットを実現するために創設された「新たな住宅セーフティネット制度」の周知・啓発に取り組んでいきます。

# 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



### 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】
  - 国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
  - 住宅確保要配慮者の範囲
    - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
    - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等
- 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする
  - 登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積等
  - ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
  - ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

### 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

- 都道府県による居住支援法人の指定【法律】
  - 都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定
- 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】
- 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(※)の要否を判断するための手続を創設【法律】
  - ※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと
- 居住支援活動への支援措置等【予算】
 

補助対象	居住支援協議会等の活動支援等
補助率	国定額(国の直接補助)
- 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化
  - 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】
    - 一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)
    - ※登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか
  - 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

### 登録住宅の改修・入居への経済的支援

- 登録住宅の改修に対する支援措置
  - 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)
 

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の上立り期)の場合】: 国1/3 (国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり
  - (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資【法律・予算】
- 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】
 

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	①家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	②入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

## A2：中古住宅市場の活性化

### 【具体的な取組】

#### ①空き家や中古住宅の流通促進の仕組みづくりの構築

所有者と利用者のニーズを把握が重要です。そのためには不動産業界に加えて建築士会とも連携することで、中古住宅に住む人のライフスタイルに合わせた新たな価値をもたらす仕組みづくりを行います。

#### ②建物状況調査（インスペクション）の促進

既存住宅の建物状況調査（インスペクション）の普及を促進し、空き家を含めた中古住宅の流通を促進します。

#### ③住宅性能表示の促進

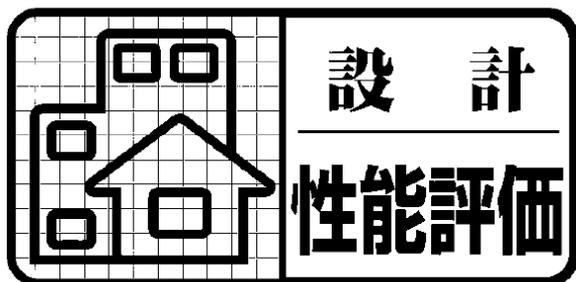
住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質法）に基づく住宅性能表示制度の普及を促進し、安全性や快適性など住宅の品質を客観的に評価できる環境の整備を促進します。

【参考】住宅性能表示で評価されること



【参考】住宅性能評価書のマーク

設計住宅性能評価のマーク



建設住宅性能評価のマーク



※設計性能評価は設計図書の段階での評価結果、建設性能評価は施工段階と完成段階の検査での評価結果

【参考】住宅品確法の対象項目と等級

項目	表示事項	等級水準 (＜高い)	適用範囲
1 構造の安定に関すること	1 耐震等級（住宅の倒壊防止）	1<2<3	戸建・共同
	2 耐震等級（住宅の損傷防止）	1<2<3	戸建・共同
	3 その他（地震に対する倒壊及び損傷防止）	—	戸建・共同
	4 耐風等級	1<2	戸建・共同
	5 耐雪等級	1<2	戸建・共同
	6 地盤または杭の許容支持力等	—	戸建・共同
	7 基礎の構造方法及び型式等	—	戸建・共同
2 火災時の安全に関すること	1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	1<2<3<4	戸建・共同
	2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	1<2<3<4	共同
	3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下） 避難経路隔壁開口部等級	1<2<3	共同
	4 脱出対策（火災時）	—	地上3階建 以上戸建・共同
	5 耐火等級（延焼の恐れのある開口部分）	1<2<3	戸建・共同
	6 耐火等級（延焼の恐れのある開口部分以外）	1<2<3<4	戸建・共同
	7 耐火等級（界壁及び界床）	1<2<3<4	共同
3 劣化の軽減に関すること	劣化対策等級（構造躯体等）	1<2<3	戸建・共同
4 維持管理・更新への配慮に関すること	1 維持管理対策等級（専用配管）	1<2<3	戸建・共同
	2 維持管理対策等級（共用配管）	1<2<3	共同
	3 更新対策（共用排水管）	1<2<3	共同
	4 更新対策（住戸専用部）	—	共同
5 温熱環境に関すること	断熱等対策等級 （伊予市はIV b（6）地域）	1<2<3<4	戸建・共同
6 空気環境に関すること	1 ホルムアルデヒド対策（内装）	1<2<3<4	戸建・共同
	2 ホルムアルデヒド対策（天井）	1<2	戸建・共同
	3 換気対策（躯体の損傷防止）	1<2<3<4	戸建・共同
	4 室内空気中の化学物質の濃度等	—	戸建・共同
7 光・視環境に関すること	1 単純開口率	—	戸建・共同
	2 方位別開口比（躯体の損傷防止）	—	戸建・共同
8 音環境に関すること	1 重量床衝撃音対策	1<2<3<4<5	共同
	2 軽量床衝撃音対策（躯体の損傷防止）	1<2<3<4<5	共同
	3 透過損失等級（界壁）	1<2<3<4	共同
	4 透過損失等級（外壁・開口部）	1<2<3	戸建・共同
9 高齢者等への配慮に関すること	1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	1<2<3<4<5	戸建・共同
	2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	1<2<3<4<5	共同
10 防犯対策に関すること	開口部の侵入防止対策		

※ 上記項目については住宅性能表示の改訂にしたがい変更するものとする。

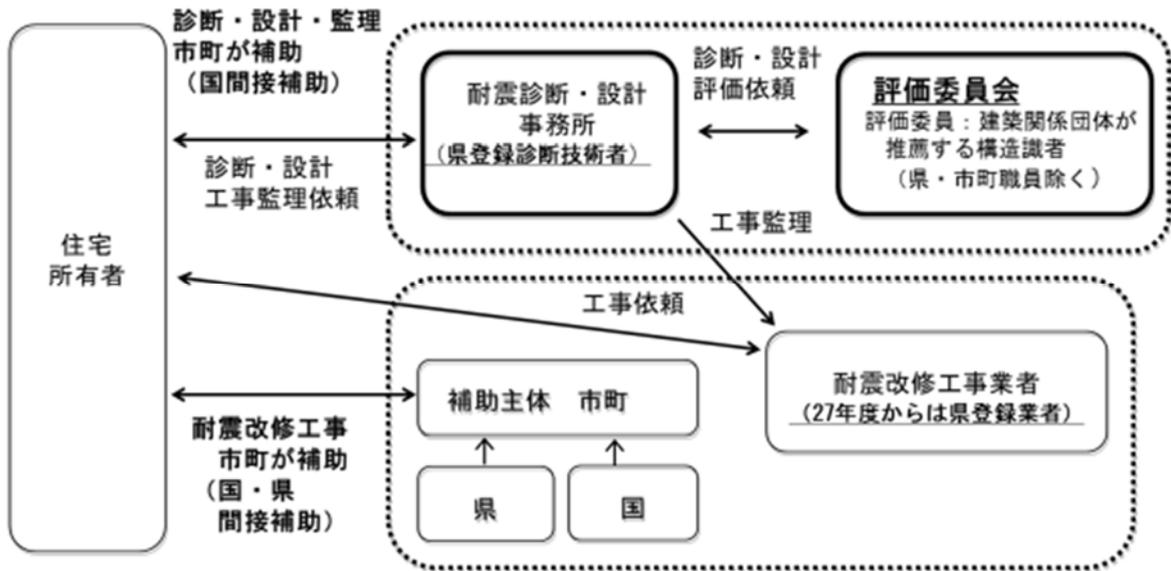
## A3：空き家再生のための改修支援

### 【具体的な取組】

#### ①国、県と連携した耐震化支援制度の推進

耐震化が遅れている木造住宅に対して耐震診断・改修に関する助成事業を行うことにより、耐震化を促進します。

#### 【参考】耐震診断にかかる市・県の支援



#### 【参考】耐震改修の例（愛媛県民間木造住宅耐震化促進事業耐震改修事例集より）

#### ■ 耐力壁関係の補強

筋かいによる壁の補強



(工事中)



(完成後)

#### ■ 接合部関係の補強

筋かい金物による補強



## ②住宅のリフォームの促進

バリアフリーや省エネにかかる改修を実施した住宅への固定資産税の減額措置について周知を図り、耐震改修と合わせ、安心かつ快適に住み続けられる住宅ストックの形成を図ります。

### 【参考】バリアフリー・省エネ改修にかかる固定資産税の減額措置（概要）

	バリアフリー改修住宅	省エネ改修住宅
対象工事	廊下幅の拡幅／階段の勾配の緩和／浴室の改良／便所の改良／手すりの設置／屋内の段差の解消／引戸への取替／床表面の滑り止め化	・窓の断熱性を高める工事（※必須） ・天井の断熱性を高める工事 ・壁の断熱性を高める工事 ・床等の断熱性を高める工事
減額期間と内容	工事完了の翌年度 1 年間、100 ㎡/戸を限度として 1/3 を減額。	工事完了の翌年度 1 年間、120 ㎡/戸を限度として 1/3 を減額。
要件	<b>①</b> 平成 19 年 1 月 1 日以前に建築された居住割合が 1/2 の住宅。 <b>②</b> 改修後の床面積が 50 ㎡～280 ㎡。 <b>③</b> 工事完了日が属する年の翌年 1 月 1 日時点で次のいずれかの方が居住していること。 【65 歳以上の方／要介護認定または要支援認定を受けている方／障がい者の方】 <b>④</b> 工事費用の自己負担が 50 万円超。	<b>①</b> 平成 20 年 1 月 1 日以前から所在している居住割合が 1/2 以上の住宅。 <b>②</b> 改修後の床面積が 50 ㎡～280 ㎡。 <b>③</b> 工事費用自己負担が 50 万円超。

### 【参考】バリアフリー改修のイメージ



## ③空き家の利活用の促進

空き家の利活用を促進するため、不動産業界や建築士会等の関係業界や関係団体と連携し、空き家の所有者と利用者が安心して利用できる一元化された空き家情報の提供など、市場に流通させるための環境整備を行います。

また、空き家を地域の交流・活性化や福祉サービスの拡充の観点から、他の用途へ転換することで、地域に貢献する施設として再生に取り組みます。

## A4：住宅の耐震化にかかる啓発の強化

### 【具体的な取組】

#### ①伊予市耐震改修促進計画に基づく住宅耐震化の促進

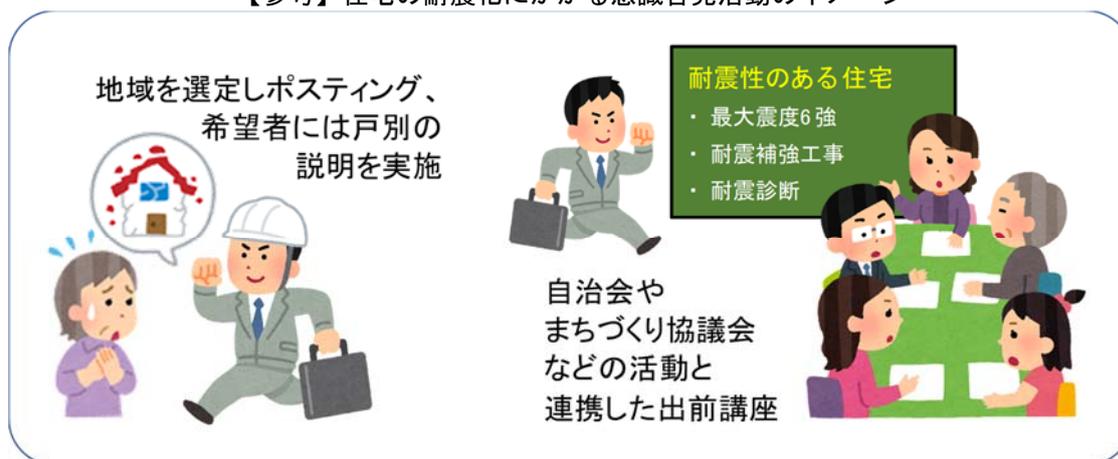
平成 29 年 4 月に愛媛県耐震改修促進計画が改定され、本市においても平成 30 年 3 月に耐震改修促進計画の一部改訂を行いました。

平成 30 年 3 月一部改訂時、約 72.0%であった住宅の耐震化率を 90%とすることを目標に、当面の 3 年間ににおける重点的な取組を進めます。

#### ②草の根意識啓発活動の実施

住宅耐震化の相談窓口や建築関係団体等と連携し、希望する自治会等へ出前講座を実施します。また、広報誌・パンフレット・市ホームページなど多様な手段で地震の危険性や耐震化の必要性を広く市民に周知するとともに、住宅の耐震化を促進するため、順次地域を選定し、地域内の全戸にポスティングを行い、希望者には、戸別に説明を行う啓発活動を実施します。

#### 【参考】住宅の耐震化にかかる意識啓発活動のイメージ



#### ③耐震改修にかかる減税制度の周知

耐震改修促進税制の創設により、住宅の耐震改修を行い現行の耐震基準に適合することが確認できた場合、所得税額の控除と固定資産税の減額を受けることができることから、この制度を広く市民に周知し活用を促進します。

また、同様に固定資産税の減額措置があるバリアフリー化・省エネ化の改修工事を同時に実施することで、より一層の改修の促進を図ります。

#### ④耐震診断への支援

従来の木造住宅耐震診断事業補助金に加え、平成 28 年度より始まった愛媛県の木造住宅耐震診断技術者派遣制度の活用促進を図ります。

##### 【参考】耐震診断にかかる市・県の支援

	木造住宅耐震診断事業補助金	木造住宅耐震診断技術者派遣制度
概要	愛媛県木造住宅耐震診断事務所の登録を受けた建築士事務所に申請者が依頼	愛媛県が要綱で定める耐震診断技術者を申請者の住宅に派遣
補助金額・費用負担	耐震診断にかかった費用(消費税抜き金額)のうち 4 万円まで	診断結果に対する評価料で 3 千円又は 9 千円+消費税(評価機関で異なる)
対象	<b>①</b> 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された伊予市内の一戸建の木造住宅 (桝組み壁工法、丸太組工法、大臣等の特別な認定を得た工法は対象外) <b>②</b> 専用住宅(共同住宅及び長屋住宅は対象外)あるいは併用住宅であっても住宅以外の用に供する部分の床面積が延べ面積の 1/2 未満のもの <b>③</b> 地上階数が 2 以下で延べ面積が 500 m <sup>2</sup> 以下のもの	

## (B) 情報共有の強化

重点化の手法	実施内容と期間		
	短期 (2023年度まで)	中期 (2028年度まで)	長期 (めざす姿)
B1: 防災情報の共有と自主防災の強化	体制の構築、習熟	次世代への引継ぎ	防災情報への深い理解、高い到達性・即時性、持続可能な自主防災体制
B2: 要支援者情報の共有の促進	現状把握、制度設計	活用体制の構築	
B3: SNS等による情報共有の強化	戦略と体制の確立	発信能力の強化	状況に応じた有益な情報の提供・共有

### B1：防災情報の共有と自主防災の強化

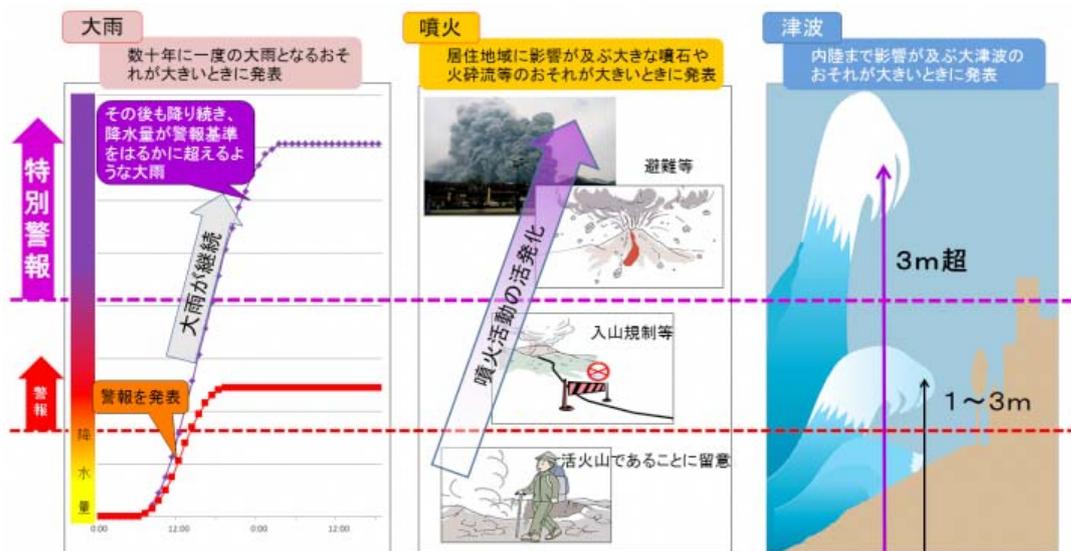
#### 【具体的な取組】

#### ①防災情報の活用に必要な基礎知識の周知と防災学習の推進

防災情報に関する正しい知識を身につけ、適切な避難行動を取ることができるよう、災害対応ガイドブックやホームページ等での周知に努めます。

また、災害図上訓練（DIG）や避難所運営ゲーム（HUG）などを活用した防災教育について、自主防災組織や学校等への支援を進めます。

#### 【参考】「特別警報」のイメージ



#### 【参考】災害図上訓練の様子



#### 【参考】避難所運営ゲームの様子



【参考】我が家の防災メモ

緊急連絡先	連絡先	電話番号	連絡先	電話番号
親戚・知人等の連絡先	氏名	電話番号(連絡先)	住所等	メモ
避難場所等	指定緊急避難場所・指定避難所		家族の集合場所	

【参考】防災マイカード

災害マイカード	
名前	
生年月日	
血液型	
持病・常備薬	
連絡先(家族)	
避難場所	

### ②多様なチャンネルを活用した防災・災害情報の共有促進

テレビ・ラジオや防災行政無線を活用した迅速な防災・災害情報の発信体制を維持するとともに、いよし安全・安心メールや緊急速報メール（エリアメール）など携帯電話通信網を活用した情報提供や、災害用伝言ダイヤル・災害伝言板など相互伝達可能な安否情報システムの利用方法に関する周知を進めます。

【参考】いよし安全・安心メールの配信内容

市からのお知らせ	市の広報、災害時の避難勧告等
伊予警察署からのお知らせ	不審者情報、警察署情報等
気象警報・注意報	気象庁発表の情報
地震情報	
津波警報・注意報	
土砂災害警戒情報	
天気予報	配信日を含む3日間の天気予報

登録ページQRコード



### ③自主防災組織の育成と活動支援

市内に65組織ある自主防災会が実施する避難訓練や防災・減災にかかる学習会等の開催を支援するとともに、担い手の少ない地区や防災士が所属しない防災会に対して人材育成や資格取得の啓発などの支援を行います。

【参考】避難訓練の様子



【参考】学習会の様子



## B2：要支援者情報の共有の促進

### 【具体的な取組】

#### ①住宅確保要配慮者の実態把握

高齢単身世帯や子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する世帯の実態の把握に努めるとともに、伊予市社会福祉協議会や地域包括支援センターなど地域福祉の関係部門とも情報を共有し、居住の安定にかかる支援をワンストップで受けられる体制の構築を進めます。

#### ②「あい・愛プラン」の周知による災害時の避難体制の強化

避難情報を得にくい人、避難準備が難しい人、徒歩での避難が難しい人、いつもと違う環境になるとパニックになる人、特別な薬や医療・介護器具が必要な人など、避難中や避難先での心身への特別なケアが必要となる方（避難行動要支援者）への支援計画である「避難行動要支援者避難支援個別計画（あい・愛プラン）」の周知を進め、災害時の円滑な避難に向けた体制の強化を図ります。

#### 【参考】伊予市における避難行動要支援者の定義



- 65 歳以上の高齢者のうち単身で居住する人
- 介護保険法に基づく要介護 3 以上の認定を受けている人
- 身体障害者手帳(1～3 級)の交付を受けている人
- 療育手帳の交付を受けている人
- 精神障害者保健福祉手帳(1～3 級)の交付を受けている人
- 妊産婦の方、乳幼児
- 難病認定を受けている人
- 日本語の理解が困難な人(外国人など)
- ケガや病気などにより一時的に身体が不自由な人
- 上記に準ずると認められる人

※施設や病院へ入所・入院している人は除く

## B3：SNS等による情報共有の強化

### 【具体的な取組】

#### ① SNS等を活用した情報発信

伊予市が公式アカウントを有する SNS（Facebook、Twitter、YouTube 等）において、行政、防災、イベント、特産・名産に関するレビューなど、各種情報を利用者に対し、有益な最新情報を発信します。

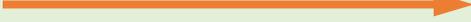
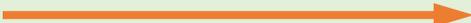
#### 【参考】伊予市の公式 SNS アカウント

Facebook	愛媛県伊予市役所ページ	市からのお知らせや行政情報、緊急情報など
	ミカンまる	ミカンまるの活動状況、イベント情報、当ホームページの掲載情報など
	愛媛県伊予市地域おこし協力隊	伊予市地域おこし協力隊の活動情報など
	ますます、いよし。ブランド	認定品の紹介、イベントや認定募集の情報など
Twitter	ミカンまる(愛媛県伊予市)	イベント情報、ホームページの掲載情報など
	伊予市役所危機管理課	災害情報、防犯情報など
YouTube	愛媛県伊予市	伊予市に関する映像の紹介
	愛媛県伊予市_映像素材	伊予市内にある風景等の映像素材を紹介

#### ② 移住検討段階からの幅広い情報発信

伊予市移住サポートセンター「いよりん」による移住希望者や既に移住された方へのサポートを強化するとともに、これから移住を考える人々が移住に関する必要な情報に接することができるよう、移住者の実体験や移住希望者が抱える悩み等含め幅広く情報発信を行います。

(C) まちづくり事業との連携

重点化の手法	実施内容と期間		
	短期 (2023年度まで)	中期 (2028年度まで)	長期 (めざす姿)
C1: 中心市街地の活性化	 (個別取組支援)	 活性化と市街地整備の一体的推進	
C2: コンパクトシティ・プラス・ネットワークによるまちづくりの推進	 (周知、実験の検証)	 まちなか居住、交通ネットワーク形成	

C1：中心市街地の活性化

【具体的な取組】

①中心商店街の再生によるにぎわいの創出

商工会議所や商工会等の商工関係団体と連携し、周辺地域のコミュニティの形成に資するよう中心商店街の再生に努めるとともに、中小企業制度資金等の利用者に対し利子補給事業を行い商業の振興に取り組みます。

また、商店街の賑わいを回復するため、後継者不足等により年々増加する空き店舗対策として、商工団体、金融機関と連携した創業支援体制を整備し、支援事業を積極的に実施することで、商業分野への新規参入を進めます。

②人なみが映える魅力的な町並みの形成

JR伊予市駅前街の交流拠点『町家』をブランドイメージとした魅力的な町並みの形成に向け、伊予市景観計画で定める灘町・湊町重点地区での景観形成を進めるとともに、空き地を活用したポケットパークの整備等を進めます。

【参考】周辺景観に配慮して建築された建物



## C2：コンパクトシティ・プラス・ネットワークによるまちづくりの推進

### 【具体的な取組】

#### ①都市機能の集積による快適な生活環境の形成

伊予市立地適正化計画において定める都市機能誘導区域内において生活ニーズを満たす様々な都市サービス機能の集積を図り、「歩いて感じる魅力的なまちなか」の形成による魅力的な定住環境の創出をめざします。

【参考】伊予市がめざす都市のすがた（伊予市立地適正化計画より）



#### ②公共交通ネットワークの充実

公共交通の空白・不便地域の解消に向け、異なる交通機関を円滑に連絡して移動できる環境を形成することにより、市内の各拠点や周辺地域を結ぶ持続可能な公共交通ネットワークをめざします。

また、伊予市コミュニティバス「あいくる」の実証運行の結果を受け、伊予市地域公共交通計画を改訂するとともに、本格運行に向けた実施体制の再検証を行います。

## 豊かな自然と住みやすさが共生する

### 基本目標 1 いつまでも、暮らしよい

～誰もが安心して暮らせるまちの実現～

- 1-①住宅確保要配慮世帯の居住の安定
- 1-②誰もが自立して暮らし続けられる地域づくりの推進

### 基本目標 2 ゆとりある住まいが、暮らしよい

～スタイルに見合った住宅で暮らせるまちの実現～

- 2-①子育て世代の持ち家取得の支援
- 2-②多様な居住ニーズに応える住宅ストックの掘り起こし

### 基本目標 3 まちなかの賑わいが、暮らしよい

～にぎわう街並みの中で暮らせるまちの実現～

- 3-①中心市街地の活性化
- 3-②暮らしを支える都市機能の充実

### 基本目標 4 住まいと地域の安全が、暮らしよい

～災害と事故に備えて暮らせるまちの実現～

- 4-①住まいの安全性の確保
- 4-②地域の安全性の確保

### 基本目標 5 美しく豊かな環境が、暮らしよい

～心地よさに囲まれて暮らせるまちの実現～

- 5-①関係人口の拡大と多様な居住の実現
- 5-②環境共生型居住の推進

# 暮らして“い~よ”伊予のまち

～自然と触れ合いながら、穏やかに住みよい暮らしが、続けられるまち～

## 重点化の方向・手法

- (A) ストックの再生と活用
  - A1：公的賃貸住宅の供給の促進
- (B) 情報共有の強化
  - B1：防災情報の共有と自主防災の強化
  - B2：要支援者情報の共有の促進

## 重点化の方向・手法

- (A) ストックの再生と活用
  - A2：中古住宅市場の活性化
  - A3：空き家再生のための改修支援
- (B) 情報共有の強化
  - B3：SNS等による情報共有の強化

## 重点化の方向・手法

- (C) まちづくり事業との連携
  - C1：中心市街地の活性化
  - C2：コンパクトシティ・プラス・ネットワークによるまちづくりの推進

## 重点化の方向・手法

- (A) ストックの再生と活用
  - A3：空き家再生のための改修支援
  - A4：住宅の耐震化にかかる啓発の強化

## 重点化の方向・手法

- (B) 情報共有の強化
  - B3：SNS等による情報共有の強化

# XI 計画の推進に向けて

## 1. 取組に向けた役割分担

施策の推進に当たり、市の役割及び住宅関連事業者、サービス関連事業者、市民、地域団体に期待する役割を明らかにします。

### (1) 伊予市の役割

住生活基本計画に関連する行政分野は広範囲であり、住宅政策の基本目標を達成するためには市内の関係部局が十分に連携する必要があります。特に住宅セーフティネットの充実、空き家問題の解消、住宅性能の向上に向けては福祉部局を中心に事務事業レベル・業務レベルでの連携を強化していきます。

また、空き家を含む既存住宅の利活用を推進する施策については、市民や民間事業者、民間団体等の活動を支援する仕組みを構築します。

### (2) 市民・地域団体等との連携

本計画の推進に当たっては、計画の趣旨に関する市民の深い理解と主体的な取組が不可欠です。住まいや住環境に対する意識を高め、良質で快適な住宅や住環境の維持・改善に取り組むとともに、まちづくりを支える地域団体と多様な接点を持つことができるよう、情報の提供や啓発に努めます。

### (3) 関係機関・民間団体等との連携

#### ①愛媛県との連携

愛媛県では福祉の向上と住みやすい地域づくりを目的とし、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等について協議・検討する愛媛県居住支援協議会を設置し、新たな住宅セーフティネット制度の推進を図っています。

伊予市も協議会の構成員であることから、関係機関や民間団体等との協議・情報交換を積極的に行い、計画の推進に活かしていきます。

#### ②民間団体との連携

本計画の推進に当たっては、住まいづくりに携わる事業者や土地所有者等の理解と協力が不可欠です。特に伊予市周辺の住宅事情に通じた建築士会や宅地建物取引業協会、建設業協会の会員事業者とは積極的な情報交換を行い、良質な既存住宅流通市場の形成や既存住宅の建物状況調査（インスペクション）の普及にかかる協働を推進し、良質な住宅の資産価値を反映した適正な価格で評価・流通させる仕組みを検討していきます。

## 2. 地域の将来像にかかる合意の形成

---

住まいを取り巻く環境は、先人たちの営みの積み重なりを基調としながらも、そこに住まう人々の想いや考え方によって時代とともに変化します。

《定住人口》《関係人口》《交流人口》それぞれが考える伊予市の住環境の価値とは何なのか、お互いを尊重するならば伊予市は将来どう変わっていくべきなのか。

住まい・まちづくりに関わる全ての主体が、ひとつの将来像をそれぞれの視点から見すえ、それぞれが担うことのできる役割を果たせるよう、地域の住民や事業者が直接的に話し合いを持てる会合や、各種アンケート・ヒアリングなどによる合意形成のための場づくり・機会づくりに取り組みます。

## 3. 成果ベースの取組と進行管理

---

### (1) パッケージ化・ワンストップ化への取組

住まい・暮らしの向上にかかる統合的なマスタープランである住生活基本計画は、良好な街なみや景観形成などの都市計画分野、子育て支援や高齢者・障がい者対策などの福祉分野、地域の安全安心を確保する防災・防犯分野、省エネや自然エネルギー活用などの環境分野など幅広い視点が必要です。各分野とは事業レベルに止まらず企画段階でも一層の連携を図り、施策のターゲットに漏れがなく、取組の内容にダブりのない総合的な施策の展開を図ります。

具体的には、施策の展開に当たって福祉やまちづくりなどの分野と緊密な調整を図り、施策の対象を明確にすることで住民や事業者が利用しやすい制度とする《パッケージ化》を進めるとともに、市が実施する事業を分かりやすく一覧にしたパンフレットを作成するなど、組織の枠にとらわれず受益者の目線に立った周知に努めます。

また、環境や生涯学習といった住民の関心が高い分野と連携し《ワンストップ》での情報提供や分野横断的な学習・啓発の機会を設けるとともに、事業の推進に当たっては国や県など他の主体との連携を進め、波及効果の増大と効率化を図ります。

### (2) 施策効果を確認できる体制の構築

住宅は地域資源であると同時に不動産商品でもあることから、社会経済の動向や国の金融政策などに大きく影響されます。住宅政策の効果を的確に把握するためには、何をどれだけ済ませたかというアウトプット視点での進捗管理だけでなく、誰にどれほどの効果が出たのかというアウトカム視点での達成管理が重要です。

多くの分野にまたがる関連施策の所管部署を明確化して成果を一元的に把握できるシステムを構築するとともに、総合計画やまち・ひと・しごと総合戦略等における数値指標も活用しつつ、必要に応じて満足度調査を定期的の実施するなど、受益者の視点に立った進行管理を行います。

## XII 資料編

### 1. 伊予市住宅マスタープラン策定審議会

#### (1) 伊予市住宅マスタープラン策定審議会条例

平成 29 年 9 月 20 日条例第 28 号

伊予市住宅マスタープラン策定審議会条例

(設置)

第 1 条 本市における総合的な住宅政策の計画（以下「住宅マスタープラン」という。）の策定等に関し、必要な調査及び審議を行うため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 138 条の 4 第 3 項の規定に基づき、伊予市住宅マスタープラン策定審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査し、及び審議する。

- (1) 住宅マスタープランの策定に関すること。
- (2) 住宅マスタープランの見直しに関すること。

(組織)

第 3 条 審議会は、委員 10 人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱又は任命する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 市長が認めた団体の関係者
- (3) 公募による市民
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から当該委嘱又は任命の日の属する年度の翌年度の 3 月 31 日までとする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第 5 条 審議会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 審議会は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

- 2 会長は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第 7 条 会長は、必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、産業建設部において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(伊予市特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 伊予市特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例（平成17年伊予市条例第42号）の一部を次のように改正する。

(以下略)

## (2) 審議会名簿

氏名	区分	組織・役職
前田 眞	学識経験者	愛媛大学 教授（審議会会長）
郡司島 宏美	学識経験者	愛媛大学 客員准教授
岡本 正満	関係団体代表	伊予市老人クラブ連合会会長
水田 恒二	関係団体代表	伊予市身体障害者福祉協会会長
山之内 崇	関係団体代表	いよぎん地域経済研究センター 主任研究員
川口 和男	関係団体代表	伊予市商工会議所 専務理事
濱本 浩	関係団体代表	愛媛県建築士会 理事
鈴木 洋子	公募委員（市民）	
菊澤 紀子	公募委員（市民）	
木曾 信之	行政代表	伊予市産業建設部長

## (3) 審議会開催状況

開催日	会場	議事
平成 31 年 2 月 1 日	伊予市役所 4F 大会議室	(1)住宅マスタープラン見直しにあたって (2)計画の位置づけについて (3)策定スケジュールについて (4)アンケート調査の結果について (5)伊予市の住生活の概況と課題 (6)住宅マスタープラン改定の考え方、方向性
平成 31 年 3 月 1 日	伊予市役所 4F 大会議室	(1)第 1 回審議会の補足 ・市営住宅の今後の活用方針と計画について ・具体施策の未着手案件について ・住宅マスタープランの必要性和メリットについて (2)資料の変更点について (3)住宅政策の基本方針・住宅施策の展開方向について (4)重点施策の考え方について
平成 31 年 3 月 22 日	伊予市役所 4F 大会議室	(1)第 2 回審議会の指摘を受けて (2)重点施策について (3)住宅マスタープラン全体について

## 2. 住まい・住環境に関する市民アンケート 調査票

# 住まい・住環境に関する市民アンケート

### 調査のお願い

平素より、住宅行政にご協力をいただきありがとうございます。

伊予市では現在、平成 20 年 3 月に策定した「住宅マスタープラン」の改定作業に取り組んでおります。改定に当たっては、住宅や住環境の住みやすさ、災害などに対する安全性、高齢者や低所得者などの居住の安定、定住促進に必要な住宅供給など、過去 10 年間で変化した伊予市の住生活の課題に即したものとする予定です。

つきましては、その参考資料とするため、市内にお住まいの皆様を対象に、住宅・住環境に関するご意見をお聞かせいただくため、アンケート調査を実施いたします。

なお、お答えいただいた内容は、すべて統計的に処理したうえで活用させていただきますので、皆様にご迷惑をおかけすることは決してございません。

ご多忙のことと存じますが、調査にご協力いただきますようお願い申し上げます。

平成 29 年 12 月 伊予市長 武智 邦典

### 記入上の注意

1. アンケートは、**原則として世帯主の方がご回答ください**。なお、記入にあたりご家族の皆さんで相談していただいても結構です。
2. 記入は、鉛筆、ボールペン等ではっきりと記入してください。
3. 回答にあたっては、**選択肢の番号に○**をつけてお答えください。  
ひとつだけ○をつける設問と、あてはまる複数の選択肢に○をつける設問があります。設問ごとの説明に従ってお答えください。

### 調査票の回収

1. この調査票は **12月25日(月曜日)迄**に、同封した返信用封筒に入れ、投函くださいますようお願いいたします。
2. 調査について不明な点がございましたら、下記までお問合せください。

(問い合わせ先) 伊予市産業建設部 都市住宅課  
TEL 089 - 982 - 1111 (内線 1243)

## 1. あなたの世帯についておたずねします。

<p>問1 あなた(世帯主の方)の年齢および性別をお答えください。 【1つだけ○】</p>	<p>① 性別： 1 女性 2 男性</p> <hr/> <p>② 年齢：</p> <table border="0"> <tr> <td>1 29歳以下</td> <td>5 45～49歳</td> <td>9 65～69歳</td> </tr> <tr> <td>2 30～34歳</td> <td>6 50～54歳</td> <td>10 70～74歳</td> </tr> <tr> <td>3 35～39歳</td> <td>7 55～59歳</td> <td>11 75歳以上</td> </tr> <tr> <td>4 40～44歳</td> <td>8 60～64歳</td> <td></td> </tr> </table>	1 29歳以下	5 45～49歳	9 65～69歳	2 30～34歳	6 50～54歳	10 70～74歳	3 35～39歳	7 55～59歳	11 75歳以上	4 40～44歳	8 60～64歳								
1 29歳以下	5 45～49歳	9 65～69歳																		
2 30～34歳	6 50～54歳	10 70～74歳																		
3 35～39歳	7 55～59歳	11 75歳以上																		
4 40～44歳	8 60～64歳																			
<p>問2 お住まいの場所(小学校区)をお答えください。 【1つだけ○】</p>	<table border="0"> <tr> <td>1 南山崎小学校</td> <td>5 中山小学校</td> <td>9 翠小学校</td> </tr> <tr> <td>2 北山崎小学校</td> <td>6 佐礼谷小学校</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 郡中小学校</td> <td>7 下灘小学校</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 伊予小学校</td> <td>8 由並小学校</td> <td></td> </tr> </table> <hr/> <p>小学校区が分からない場合のみ、現住所をご記入ください。 住所は町丁名(字名)までで結構です。 例)伊予市中村、伊予市双海町上灘 など</p> <p>伊予市 _____ 町 _____</p>	1 南山崎小学校	5 中山小学校	9 翠小学校	2 北山崎小学校	6 佐礼谷小学校		3 郡中小学校	7 下灘小学校		4 伊予小学校	8 由並小学校								
1 南山崎小学校	5 中山小学校	9 翠小学校																		
2 北山崎小学校	6 佐礼谷小学校																			
3 郡中小学校	7 下灘小学校																			
4 伊予小学校	8 由並小学校																			
<p>問3 一緒に住んでおられるご家族についてお答えください。</p>	<p>① 家族全員の人数は、何人ですか。【直接記入してください】 ご自分も含め、同居しているご家族の合計人数を記入してください。 合計 _____ 人</p> <hr/> <p>② ご家族の構成についてお答えください。【1つだけ○】</p> <table border="0"> <tr> <td>1 単身(本人のみ)</td> <td>5 夫婦と親</td> </tr> <tr> <td>2 夫婦のみ</td> <td>6 夫婦と親と子ども</td> </tr> <tr> <td>3 夫婦と子ども</td> <td>7 その他</td> </tr> <tr> <td>4 ひとり親と子ども</td> <td>( )</td> </tr> </table> <hr/> <p>③ 同居されているご家族についてお答えください。 【あてはまるすべてに○】</p> <table border="0"> <tr> <td>1 6歳未満の家族がいる</td> </tr> <tr> <td>2 6歳～18歳の家族がいる</td> </tr> <tr> <td>3 65歳以上の家族がいる</td> </tr> <tr> <td>4 家族全員が65歳以上である</td> </tr> <tr> <td>5 介護が必要な家族がいる(要介護認定：あり)</td> </tr> <tr> <td>6 介護が必要な家族がいる(要介護認定：なし)</td> </tr> </table> <hr/> <p>④ ご家族の就業状況についてお答えください。【1つだけ○】</p> <table border="0"> <tr> <td>1 本人(世帯主)のみ働いている</td> </tr> <tr> <td>2 夫婦とも働いている</td> </tr> <tr> <td>3 本人と親、または子どもが働いている</td> </tr> <tr> <td>4 だれも働いていない</td> </tr> <tr> <td>5 その他 ( )</td> </tr> </table>	1 単身(本人のみ)	5 夫婦と親	2 夫婦のみ	6 夫婦と親と子ども	3 夫婦と子ども	7 その他	4 ひとり親と子ども	( )	1 6歳未満の家族がいる	2 6歳～18歳の家族がいる	3 65歳以上の家族がいる	4 家族全員が65歳以上である	5 介護が必要な家族がいる(要介護認定：あり)	6 介護が必要な家族がいる(要介護認定：なし)	1 本人(世帯主)のみ働いている	2 夫婦とも働いている	3 本人と親、または子どもが働いている	4 だれも働いていない	5 その他 ( )
1 単身(本人のみ)	5 夫婦と親																			
2 夫婦のみ	6 夫婦と親と子ども																			
3 夫婦と子ども	7 その他																			
4 ひとり親と子ども	( )																			
1 6歳未満の家族がいる																				
2 6歳～18歳の家族がいる																				
3 65歳以上の家族がいる																				
4 家族全員が65歳以上である																				
5 介護が必要な家族がいる(要介護認定：あり)																				
6 介護が必要な家族がいる(要介護認定：なし)																				
1 本人(世帯主)のみ働いている																				
2 夫婦とも働いている																				
3 本人と親、または子どもが働いている																				
4 だれも働いていない																				
5 その他 ( )																				

## 2. 現在お住まいの住宅や住環境についておたずねします。

問4 現在の住宅の種類は何ですか。 【1つだけ○】	1 持ち家（一戸建て） 2 持ち家（マンション） 3 民間の借家（一戸建て） 4 民間の借家（アパート、マンション）	5 社宅、寮 6 市営住宅、県営住宅など 7 その他 ( )
問5 住宅の主なつくりは何ですか。 【1つだけ○】	1 木造 2 木造でない	3 わからない 4 その他 ( )
問6 現在の住宅の間取りはどれに当てはまりますか。 【1つだけ○】	※Kは台所、DKは食堂兼台所、LDKは居間・食堂・台所兼用です。 1 1K/1DK/1LDK    4 4K/4DK/4LDK 2 2K/2DK/2LDK    5 5K/5DK/5LDK 3 3K/3DK/3LDK    6 その他 ( )	
問7 《持ち家の方のみ》 現在の住宅の建築時期はいつですか。 【1つだけ○】	1 昭和36年以前 2 昭和37～46年 3 昭和47～56年 4 昭和57～平成3年	5 平成4～平成13年 6 平成14～平成23年 7 平成24年以降 8 わからない
問8 《借家の方のみ》 現在の住宅にいつごろ入居されましたか。 【1つだけ○】	1 昭和36年以前 2 昭和37～46年 3 昭和47～56年 4 昭和57～平成3年	5 平成4～平成13年 6 平成14～平成23年 7 平成24年以降 8 わからない
問9 《借家の方のみ》 毎月の家賃はおいくらですか。	約 _____万 _____千円/月 ※共益費（管理費）を含みます。	
問10 現在の住宅で改善したいと考えている点は何ですか。 【あてはまるすべてに○】	1 住宅の広さ・部屋数 2 間取りの構成 3 収納スペース 4 敷地の広さ 5 台所の設備・広さ 6 浴室・便所の設備、広さ 7 暖房や給湯の設備 8 断熱性・遮音性 9 駐車スペース	10 内装・外装の美観 11 高齢者対策（バリアフリー化等） 12 建築材等の健康対策 13 地震に対する安全性 14 水害に対する安全性 15 火災に対する安全性 16 その他 ( )

<p>問 11 現在の住環境で改善したい(改善してほしい)と考えている点は何ですか。 【あてはまるすべてに○】</p>	<table border="0"> <tr> <td>1 子供の遊び場・公園等</td> <td>7 水害に対する安全性</td> </tr> <tr> <td>2 交通の安全性(歩行者)</td> <td>8 火災に対する安全性</td> </tr> <tr> <td>3 日当たり・風通し等</td> <td>9 ごみ等の衛生環境</td> </tr> <tr> <td>4 緑等の自然環境</td> <td>10 特にない</td> </tr> <tr> <td>5 騒音・大気汚染や臭気等</td> <td>11 その他</td> </tr> <tr> <td>6 地震に対する安全性</td> <td>( )</td> </tr> </table>	1 子供の遊び場・公園等	7 水害に対する安全性	2 交通の安全性(歩行者)	8 火災に対する安全性	3 日当たり・風通し等	9 ごみ等の衛生環境	4 緑等の自然環境	10 特にない	5 騒音・大気汚染や臭気等	11 その他	6 地震に対する安全性	( )
1 子供の遊び場・公園等	7 水害に対する安全性												
2 交通の安全性(歩行者)	8 火災に対する安全性												
3 日当たり・風通し等	9 ごみ等の衛生環境												
4 緑等の自然環境	10 特にない												
5 騒音・大気汚染や臭気等	11 その他												
6 地震に対する安全性	( )												
<p>問 12 《持家の方のみ》 現在の住宅の耐震性についてお答えください。</p>	<p>① これまでに、住宅の耐震性についての診断(耐震診断)をしたことがありますか。【1つだけ○】</p> <p>1 診断したことがある      2 診断したことはない</p> <p>② これまでに、住宅の耐震性を向上する改修(耐震改修)をしたことがありますか。【1つだけ○】</p> <p>1 改修したことがある</p> <p>2 必要だと思うが改修していない → ③にもお答えください</p> <p>3 改修はしていないし、必要と思わない</p> <p>4 その他 ( )</p> <hr/> <p>上の設問で「2」を選ばれた方のみお答えください。</p> <p>③ 改修をしていない理由は何ですか。 【あてはまるすべてに○】</p> <p>1 費用がかかるため</p> <p>2 改修工事について相談先がないため (どこに頼めばよいかわからない)</p> <p>3 その他 ( )</p>												

### 3. 今後の住宅や居住意向についておたずねします。

<p>問 13 今後の住宅において、<u>どのような点を重視</u>しますか。 【あてはまるすべてに○】</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 ゆとりある土地・住宅の広さ、部屋数の確保</li> <li>2 建設費や分譲価格(住宅・土地)、家賃の安さ</li> <li>3 十分な収納スペース(物置や押入れ)の確保</li> <li>4 駐車場の位置、必要な収容台数の確保</li> <li>5 地震・火災時の安全性の確保</li> <li>6 建材等の健康への影響の安全性</li> <li>7 台所・風呂・便所等の水廻り設備の充実、使いやすさ</li> <li>8 高齢者向けの設備(手すり、段差の解消、緊急通報装置など)</li> <li>9 周辺や隣家、上下階などからの音漏れ防止</li> <li>10 日照、通風の良さ</li> <li>11 通勤、通学の便利さ</li> <li>12 買物や医療・福祉施設の数、行きやすさ</li> <li>13 子どもの遊び場や公園の確保</li> <li>14 住宅周辺の豊かな自然</li> <li>15 近所との付き合いやすさ</li> <li>16 住宅の外観やスタイル、住宅地の景観</li> <li>17 その他 ( )</li> </ol>
--	---

<p>問 14 近い将来に家を建てる（買う）借りる等の住まいの改善の予定がありますか。 【1つだけ〇】</p>	<p>1 「家を建てる」予定がある → 付問 14-①へ</p> <p>2 「家を買う」予定がある → 付問 14-①へ</p> <p>3 「家を借りる」予定がある → 付問 14-②へ</p> <p>4 当面の予定はない → 次ページ問 15 へ</p> <p>5 わからない → 次ページ問 15 へ</p> <p>6 その他 ( )</p>
---	---

●問 14 で「1」もしくは「2」を選ばれた方のみ、以下の付問 14-①にお答えください。

<p>付問 14-①</p> <p>「家を建てる」、「家を買う」というお考えの方は、どのような住宅をお考えですか。</p>	<p>① 住宅のタイプはどのようなものをお考えですか。【1つだけ〇】</p> <p>1 一戸建て住宅 → ②にもお答えください</p> <p>2 分譲マンション                      4 その他</p> <p>3 特に決めていない ( )</p> <hr/> <p>設問①で「1」を選ばれた方のみお答えください。</p> <p>② 一戸建て住宅を建てる場合、どのようにして建てますか。【1つだけ〇】</p> <p>1 ハウスメーカーを通じて建てる（建売・分譲住宅）</p> <p>2 地元の工務店等に相談して建てる</p> <p>3 建築士と相談しながら建てる</p> <p>4 既に建っている住宅を購入する（中古住宅）</p> <p>5 その他 ( )</p> <hr/> <p>③ 間取りはどの程度のものをお考えですか。【1つだけ〇】</p> <p>1 1K/1DK/1LDK    4 4K/4DK/4LDK</p> <p>2 2K/2DK/2LDK    5 5K/5DK/5LDK</p> <p>3 3K/3DK/3LDK    6 その他 ( )</p>
---	---

●問 14 で「3」を選ばれた方のみ、以下の付問 14-②をお答えください。

<p>付問 14-②</p> <p>「家を借りる」というお考えの方は、どのような賃貸住宅をお考えですか。</p>	<p>① 住宅の種類はいずれをお考えですか。【1つだけ〇】</p> <p>1 民間の共同住宅                      4 社宅・寮 (賃貸マンション・アパート)    5 その他</p> <p>2 一戸建ての借家 ( )</p> <p>3 市営住宅・県営住宅など</p> <hr/> <p>② 間取りはどの程度のものをお考えですか。【1つだけ〇】</p> <p>1 1K/1DK/1LDK    4 4K/4DK/4LDK</p> <p>2 2K/2DK/2LDK    5 5K/5DK/5LDK</p> <p>3 3K/3DK/3LDK    6 その他 ( )</p> <hr/> <p>③ 家賃はどの程度のものをお考えですか。【1つだけ〇】</p> <p>1 1万円以下                              5 5～7万円未満</p> <p>2 1～2万円未満                          6 7万円以上</p> <p>3 2～3万円未満                          7 その他</p> <p>4 3～5万円未満 ( )</p>
--	--

<p>問 15 伊予市で住宅を取得または賃借する場合に<u>どのような方法</u>で探されますか。</p> <p>【1つだけ○】</p>	<p>1 友人・知人等からの紹介を頼りにする  2 住宅展示場・モデルハウスを頼りにする  3 地域の不動産店を頼りにする  4 チラシや情報誌などを活用する  5 インターネット（賃貸情報サイト等）を活用する  6 その他（ ）</p>
<p>問 16 <u>市内の住宅情報</u>に対してどのように思われますか。</p> <p>【あてはまる2つまで○】</p>	<p>1 宅地・一戸建て分譲の物件が少ない  2 分譲マンションの物件が少ない  3 中古住宅の販売情報が少ない  4 リフォーム・リノベーションに関する情報が少ない  5 民間の借家の物件が少ない  6 住宅全般の情報が少ない  7 特に不都合は感じていない  8 その他（ ）</p>

#### 4. 住まいとしての伊予市の魅力についてお聞きします。

<p>問 17 伊予市の魅力や住みよさを誰かに伝えるとき、<u>アピールしたいポイント</u>はありますか。</p> <p>【あてはまる2つまで○】</p>	<p>1 海や山などの自然資源への近さ  2 観光施設（ ）  3 歴史を感じさせる町並み  4 港や里山で営まれる農林漁業  5 水産加工・農産加工品等の特産品  6 地域のコミュニティ・人づきあい、風紀や治安のよさ  7 温暖な気候と災害の少なさ  8 物価が安い  9 松山市等への近接性  10 その他（ ）</p>
<p>問 18 伊予市の<u>町並みや景観</u>で良いと思う点、不満に思う点は何ですか。</p> <p>【直接記入してください】</p>	<p>【良い】 例：町家の家並みが…</p> <p>【不満】 例：空家や空き地が…</p>

#### 5. 高齢者や障害者の方が安心して生活できる住まいについてお聞きします。

<p>問 19 高齢者や障害者が生活するうえで<u>困っていること、または困ると思われること</u>は何ですか。</p> <p>【あてはまるすべてに○】</p>	<p>1 屋外の通路や玄関の段差  2 住宅内の段差  3 階段や廊下に手すりがない  4 浴室や便所が使いにくい  5 住宅内の設備が使いにくい（ ）</p> <p>6 上下階の移動が困難である  7 緊急時の連絡手段がない  8 特に問題はない  9 その他</p>
--	---

<p>問 20 <u>お住まいのバリアフリー化（高齢者対応）</u>について、お答えください。 【あてはまるすべてに○】</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 屋内の階段やトイレ、浴室等に手すりを設置している</li> <li>2 屋内の床の段差をなくしている</li> <li>3 住宅外側の段差をなくしている</li> <li>4 その他（</li> <li>5 特に何もしていない</li> </ol>	<p>問 21 へ</p> <p>付問 20-①へ</p>
--	---	-------------------------------

●問 20 で「5」を選ばれた方のみ、以下の付問 20-①をお答えください。

<p>付問 20-①</p> <p>バリアフリー改善を行っていない理由をお答えください。 【1つだけ○】</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 生活に支障がなく、特に必要ないから</li> <li>2 改善したいが、費用が足りないから</li> <li>3 改善したいが、どうしたら良いか分からないから</li> <li>4 跡取りがいないため、改善しても無駄だと思うから</li> <li>5 その他（</li> </ol>
--	--

<p>問 21 <u>老後のお住まいの希望</u>についてお答えください。 【あてはまる2つまで○】</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 現在の住宅に住み続けたい</li> <li>2 子どもや親族の住宅で同居したい</li> <li>3 手すりの設置、段差解消等が行われている住宅に住みたい</li> <li>4 高齢者が集まって共同生活ができる住宅に住みたい</li> <li>5 生活の相談員がいる高齢者に配慮された住宅に住みたい</li> <li>6 老人ホーム等の施設に住みたい</li> <li>7 その他（</li> </ol>
--	---

## 6. 伊予市の今後の住宅政策についておたずねします。

<p>問 22 <u>今後の住宅政策として、行政に特に力を入れてもらいたいことは何ですか。</u> 【あてはまる2つまで○】</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 市営住宅の改善・建替などによる公的な住宅の充実</li> <li>2 定住人口の増加につながる住宅団地の開発</li> <li>3 住宅購入のための資金支援</li> <li>4 高齢者や障害者のいる世帯、ひとり親世帯や失職者等が民間の住宅に安心して住み続けられる支援制度</li> <li>5 バリアフリーが充実した住まい・まちづくり</li> <li>6 子育て世帯の住宅確保への支援（持家、借家）</li> <li>7 子育て世帯が優先的に入居できる公的な住宅の整備</li> <li>8 地震や水害等の災害に強い安全な住まい・まちづくり</li> <li>9 危険な空き家の解消</li> <li>10 個性的なまちなみや景観を重視した住まい・まちづくり</li> <li>11 省エネルギー住宅の建築や設備の導入への支援</li> <li>12 地元産の建材を利用した地産地消の家づくり</li> <li>13 様々な住宅相談に対応する体制づくり</li> <li>14 Uターンや都会からの移住希望に対応する情報提供・支援体制の充実</li> <li>15 その他（</li> </ol>
--	---

<p>問 23 <u>高齢者対策として必要</u> <u>と思われる住宅政策は</u> <u>何ですか。</u></p> <p>【あてはまる2つまで○】</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 公的な住宅における高齢者対応の充実</li> <li>2 民間の高齢者向け賃貸住宅の供給促進</li> <li>3 住宅の高齢者向け改修に対する資金の支援</li> <li>4 高齢者対応住宅についての相談体制づくり</li> <li>5 各種の福祉サービスを活用できる住宅づくり</li> <li>6 高齢者や障害者にとって安全で快適なまちづくり</li> <li>7 その他 ( )</li> </ol>
<p>問 24 <u>防災対策として必要</u> <u>と思われる住宅政策は</u> <u>何ですか。</u></p> <p>【あてはまる2つまで○】</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅の耐震性の確認（耐震診断）に対する支援</li> <li>2 住宅の耐震性を向上する改修（耐震改修）への支援</li> <li>3 住宅の耐震性に関する意識の啓発</li> <li>4 市街地の整備等による安全なまちづくり</li> <li>5 危険な地形に立地する住宅地の安全確保</li> <li>6 地域住民による避難や防災のための組織等の体制づくり</li> <li>7 その他 ( )</li> </ol>
<p>問 25 <u>人口減少対策として必</u> <u>要と思われる住宅政策</u> <u>は何ですか。</u></p> <p>【あてはまる2つまで○】</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅団地の開発などによる宅地の供給</li> <li>2 公営住宅など公的な賃貸住宅（借家）の積極的な供給</li> <li>3 自然環境など地域の魅力を満喫できる住宅の提案</li> <li>4 地域の生活文化や風土、資源を活用した住宅づくり</li> <li>5 医療・福祉支援の充実した住環境づくり</li> <li>6 子育て支援の充実した住環境づくり</li> <li>7 日常生活の利便性が高い住環境づくり</li> <li>8 高齢者が健康に自立して暮らせる住環境づくり</li> <li>9 その他 ( )</li> </ol>
<p>問 26 <u>公的な住宅(市営・県営</u> <u>住宅等)では、どのよう</u> <u>な住宅が必要と考えま</u> <u>すか。</u></p> <p>【あてはまる2つまで○】</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 若い単身世帯や夫婦のみ世帯を対象とする住宅</li> <li>2 子育て中の世帯が優先的に入居できる住宅</li> <li>3 家族人数3～4人のファミリー層を対象とする住宅</li> <li>4 二世帯・複数世帯で住める住宅</li> <li>5 高齢者や障害者との同居世帯を対象とする住宅</li> <li>6 高齢者や障害者が集まって共同生活ができる住宅</li> <li>7 若者と高齢者が交流する場所や機会のある住宅</li> <li>8 家族構成の変化に合わせて間取りなどが変えられる住宅</li> <li>9 入居者自身が内装を改修できる住宅（DIY住宅）</li> <li>10 地元産の木材を使用した特徴ある住宅</li> <li>11 ペットを飼える住宅</li> <li>12 その他 ( )</li> </ol>
<p>【自由意見】 住宅事情や住環境について、ご自由にお書きください。</p>	

～アンケートは以上で終わりです。ご協力ありがとうございました。～

### 3. 用語解説

#### 【あ】

##### ●空き家バンク

地域の空き家を有効活用するため、空き家物件をデータベース化し、その地域での居住や事業活動を希望する者などに、空き家情報を提供するシステム。伊予市の空き家バンクについては移住サポートセンター「いよりん」が運営している。

##### ●アフタースクール

従来の学童保育の流れに沿った、学校施設における放課後児童クラブや放課後子供教室に加え、都市部を中心に民間主体が実施する事業も含めた、留守家庭に対する子育て支援としての預かりサービスの総称。

##### ●新たな住宅セーフティネット制度

従来の「あんしん賃貸住宅登録制度」に代わり、増加する民間の空き家・空き室の活用を念頭に置いた①セーフティネット住宅の登録制度、②オーナー・入居者の負担軽減策、③支援組織・法人等の指定などを柱として平成29年10月より開始した制度のこと。

##### ●インスペクション

建物状況調査のこと。中古住宅の状態・品質を把握できるよう、建築士が住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所や時期・費用などを見極めアドバイスすることをいう。

##### ●エコ・ロハス・クリーン志向

エコは、「Ecology(エコロジー)」の略を示し、ロハスは、「LOHAS」とも称し、「Lifestyles Of Health And Sustainability(健康で持続可能な生活様式)」の頭文字を取ったものである。また、クリーンは、「clean」のカタカナ表記で、「清潔な」の意を表す。自然環境と生活の調和・共存を目指し、ライフスタイルに適合したデザインや環境性能などを重視する、近年の若い世代の志向を表す言葉として、本計画では称している。

#### 【か】

##### ●買い物支援サービス

外出が困難、あるいは公共交通が不便な地域において自家用車が利用できない「買物弱者」と呼ばれる世帯に対して行う配達代行や配食、送迎などのサービスの総称。

##### ●環境共生型居住

エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮を行うとともに、周辺の自然環境とも親密かつ美しく調和することで、健康で快適な生活に住み手の主体的な関わりが持てるよう工夫された住生活のあり方。

##### ●合計特殊出生率

人口統計における指標のひとつで、一人の女性が出産可能とされる15歳から49歳までに産む子どもの数の平均をさす。

##### ●コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

地域の活性化とともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、安心して暮らせるよう、生活機能に関連する施設と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うまちづくりのこと。

#### 【さ】

##### ●サービス付き高齢者向け住宅

居室の広さや設備、バリアフリーなどのハード面に加え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することにより高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅のこと。サ付き住宅、サ高住ともいう。

##### ●住宅確保要配慮者

低額所得者や被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭など、住生活基本法において規定する住宅の確保に特に配慮を必要とする人のこと。

##### ●住宅ストック

元々のストックは「持ち前の在庫」を指す経済用語で、ここでは特定の時点で存在する住宅の総量のこと。

##### ●住宅性能表示制度

平成12年施行の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で創設された制度で、新築住宅の品質を第三者が一定の基準で評価し、効果を評価書として交付し、住宅の性能を客観的に知ることができる。

## ●住宅セーフティネット

経済的な危機に陥っても、社会的な制度や対策によって最低限の居住安定が保障される考え方のこと。低額所得者や高齢者、災害被災者、一人親世帯、DV被害者などに対し安全で良質な住まいを提供することを中心としている。

## ●新耐震基準

昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築確認において適用されている、耐震性に関する建築物の設計基準のこと。震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

## ●生活利便施設

居住者の日常生活上の利便に供せられる施設のこと。各種の店舗や診療所、集会所、遊び場などのことをいう。

## 【た】

## ●長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のこと。当初は新築に限られていたが、平成 28 年 4 月以降は増改築する既存住宅も認定の対象となった。認定住宅は税制上の優遇措置や低金利ローンの利用が可能。

## ●長寿命化

寿命がのびる、あるいは寿命をのばすこと。住宅においては、建設後に適切な維持管理・グレードアップ改善などの工事を実施することで、設計時に想定した年数よりも長く活用できるようにすることをいう。

## ●低炭素社会

二酸化炭素の最終的な排出が少ない産業・生活システムを構築した社会。

## 【や】

## ●用途地域

住環境の保護と機能的な都市活動を確保するため、土地利用の枠組みを定めるもの。住居・商業・工業などそれぞれの目的に応じて 12 種類の地域地区がある。

## 【ら】

## ●リノベーション

既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり資産価値を高めたりすること。

## 【A - Z】

## ●DIG (でいぐ)

災害図上訓練のこと。大きな災害が発生する事態を想定し、地図に重ねた透明シート上へ参加者が危険地域や危険事態を書き込んでいく訓練をいう。「Disaster Imagination Game」の略。

## ●DIY (でいーあいわい)

完成品を購入したり専門業者などに委ねたりせず自分自身で工作などを行うこと。「Do It Yourself」の略。

## ●HUG (はぐ)

避難所運営ゲームのこと。災害発生時に設置される避難所の運営について、どのような対応が必要になるかを考えるための模擬体験ゲーム。静岡県が開発したもので、東日本大震災における活用を経て多くの地方自治体が導入支援を行っている。「Hinajo Unei Game」の略。

<b>伊予市住生活基本計画 改訂版</b>	
<b>発行</b>	<b>伊予市産業建設部 都市住宅課</b> <b>〒799-3193 伊予市米湊 820 番地</b> <b>TEL : (089) 909-6361</b> <b><a href="https://www.city.iyo.lg.jp/">https://www.city.iyo.lg.jp/</a></b>