

砥部町住生活基本計画

平成 25 年 3 月策定

令和 4 年 8 月改定

愛 媛 県 砥 部 町

目 次

1. 計画改定の目的	1
1-1. 計画改定の目的	1
(1) 計画改定の背景	1
(2) 計画改定の目的	1
1-2. 計画の位置づけ	2
1-3. 計画期間	2
1-4. 計画の構成	3
2. 砥部町の概況	4
2-1. 地域特性	4
(1) 地勢	4
(2) 気候	4
(3) 歴史	4
2-2. 土地利用	5
2-3. 都市計画(地域地区)	6
2-4. 利便性	7
(1) 道路網	7
(2) 公共交通網	8
(3) 公共公益施設等	9
2-5. 災害危険性	10
3. 上位・関連計画	12
3-1. 住生活基本計画(全国計画)	12
3-2. 第3次愛媛県長期計画(第3期アクションプログラム)	13
3-3. 愛媛県住生活基本計画	14
3-4. 松山広域都市計画区域マスタープラン	16
3-5. 第2次砥部町総合計画(実施計画)	17
3-6. 第2期砥部町まち・ひと・しごと創生総合戦略	19
3-7. 砥部町人口ビジョン	21
3-8. 愛媛県社会資本総合整備計画(住宅)	22
4. 人口・世帯の現況と動向	23
4-1. 人口の現況と動向	23
(1) 人口推移	23
(2) 年齢別人口推移	24
(3) 地域別人口推移	25
(4) 転入・転出状況	26
(5) 通勤・通学流動	27

(6) 世帯人員別世帯数推移	28
(7) 家族型別世帯数推移	28
(8) 住宅所有関係別世帯数推移	29
(9) 特に配慮すべき世帯の動向	29
4-2. 住宅ストックの状況	32
(1) 居住者の有無別住宅数	32
(2) 所有関係別住宅数	33
(3) 建築時期別住宅数	33
(4) 所得階層別世帯数	36
(5) 居住水準	36
(6) 住宅性能	39
4-3. 住宅フロー	42
(1) 住宅着工状況	42
(2) リフォームの実施状況	42
(3) 賃貸住宅の家賃	44
(4) 地価	46
(5) 中古住宅価格	47
(6) 空き家の状況(令和4年2月)	48
4-4. 公的賃貸住宅	51
(1) 町営住宅管理戸数	51
(2) 建設年度・構造・階数別町営住宅管理戸数	52
(3) 住戸専用面積別町営住宅管理戸数	54
(4) 設備状況別町営住宅管理戸数	56
(5) 町営住宅の敷地条件	57
(6) 町営住宅団地共同施設等	58
(7) 県営住宅	59
5. アンケート調査	60
5-1. 調査概要	60
(1) 調査目的	60
(2) 調査実施時期	60
(3) 調査対象	60
(4) 回答率	60
5-2. 町民アンケート調査結果	61
(1) 回答者の属性	61
(2) 住宅について	66
(3) 住宅周辺の環境や今後の住まい方について	72
6. 成果指標の検証	82
6-1. 数的指標の達成度	82
6-2. 施策の達成度	83
7. 住宅需要推計	85

7-1. 推計の考え方と方法	85
(1) 推計の考え方	85
(2) 推計の方法	85
7-2. 推計結果	87
7-3. 需給バランスの検討	88
8. 住宅施策に関する課題	89
8-1. バリアフリー、ユニバーサルデザインの促進の課題	89
8-2. 子育て世帯が暮らしやすいまちづくりの課題	89
8-3. 公営住宅等の長寿命化と適正な管理推進	89
8-4. 低所得者に対する公平かつ的確な住宅供給の課題	90
8-5. 耐震診断、耐震補強制度の課題	90
8-6. リフォーム推進の課題	91
8-7. 防災対策の課題	91
8-8. 空家対策の課題	91
8-9. 環境にやさしい住まい・まちづくりの課題	92
8-10. 住まいづくり支援体制の課題	92
8-11. 定住・移住の受け入れに向けた住まい・まちづくりの課題	93
9. 住生活に関する基本的な方針及び目標	94
9-1. 基本理念	94
9-2. 基本的な方針	95
(1) 基本目標 1:ユニバーサルな住まい・まちづくり	96
(2) 基本目標2:セーフティネットとなる住まい・まちづくり	96
(3) 基本目標3:安全、安心の住まい・まちづくり	97
(4) 基本目標4:環境にやさしい住まい・まちづくり	97
(5) 基本目標5:定住・移住を受け止める住まい・まちづくり	97
9-3. 具体的施策	98
(1) 基本目標 1:ユニバーサルな住まい・まちづくり	98
(2) 基本目標2:セーフティネットとなる住まい・まちづくり	99
(3) 基本目標3:安全、安心の住まい・まちづくり	101
(4) 基本目標4:環境にやさしい住まい・まちづくり	103
(5) 基本目標5:定住・移住を受け止める住まい・まちづくり	104
10. 計画の実現に向けて	107
10-1. 計画の推進体制	107
10-2. 実現化に向けた推進体制づくり	108

1. 計画改定の目的

1-1. 計画改定の目的

(1) 計画改定の背景

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎です。

本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められています。

一方で、急速な技術革新や DX、働き方改革が進展する中、気候変動問題については、パリ協定を踏まえ、我が国も令和 2 年 10 月に 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務となるなど、我が国の社会経済は大きな変革の時期を迎えています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られています。こうした社会の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められています。

コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、単にそれに伴う住まい方の変化に留まるものではなく、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらし、ポストコロナにおける豊かな人生を実現するための重要な機会を提供するものです。

こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要があります。

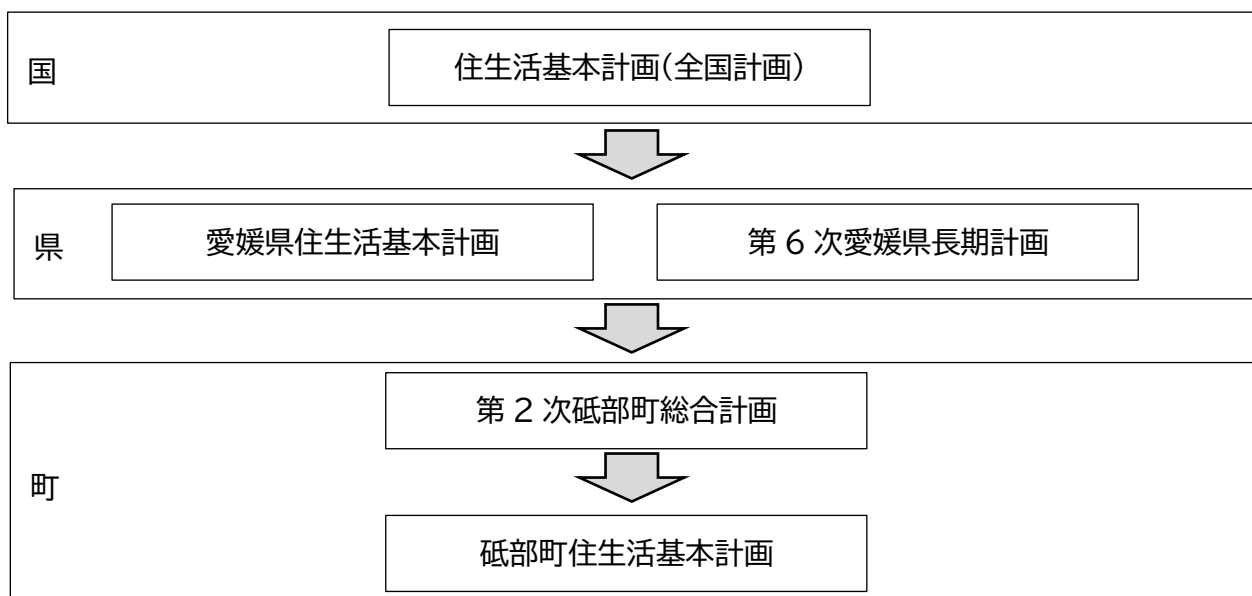
国では、このような社会情勢に対応するために、令和 3 年に「住生活基本計画(全国計画)」を改定し、また、愛媛県においても、令和 4 年に「愛媛県住生活基本計画」が改定されています。

砥部町(以下「本庁」という。)においても平成 25 年に「砥部町住生活基本計画」を策定し、順次事業を推進してきたところですが、令和 4 年にこの計画期間が満了するため、計画の改定が必要となっています。

(2) 計画改定の目的

国の「住生活基本計画(全国計画)」、愛媛県の「愛媛県住生活基本計画」、砥部町の「第 2 次砥部町総合計画」等の上位・関連計画に基づき、「砥部町住生活基本計画」を改定するものです。

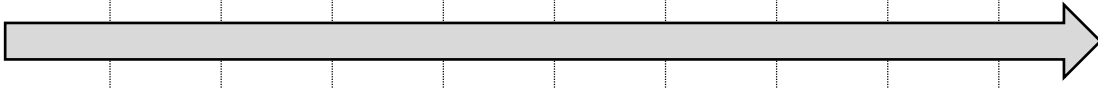
1-2. 計画の位置づけ



1-3. 計画期間

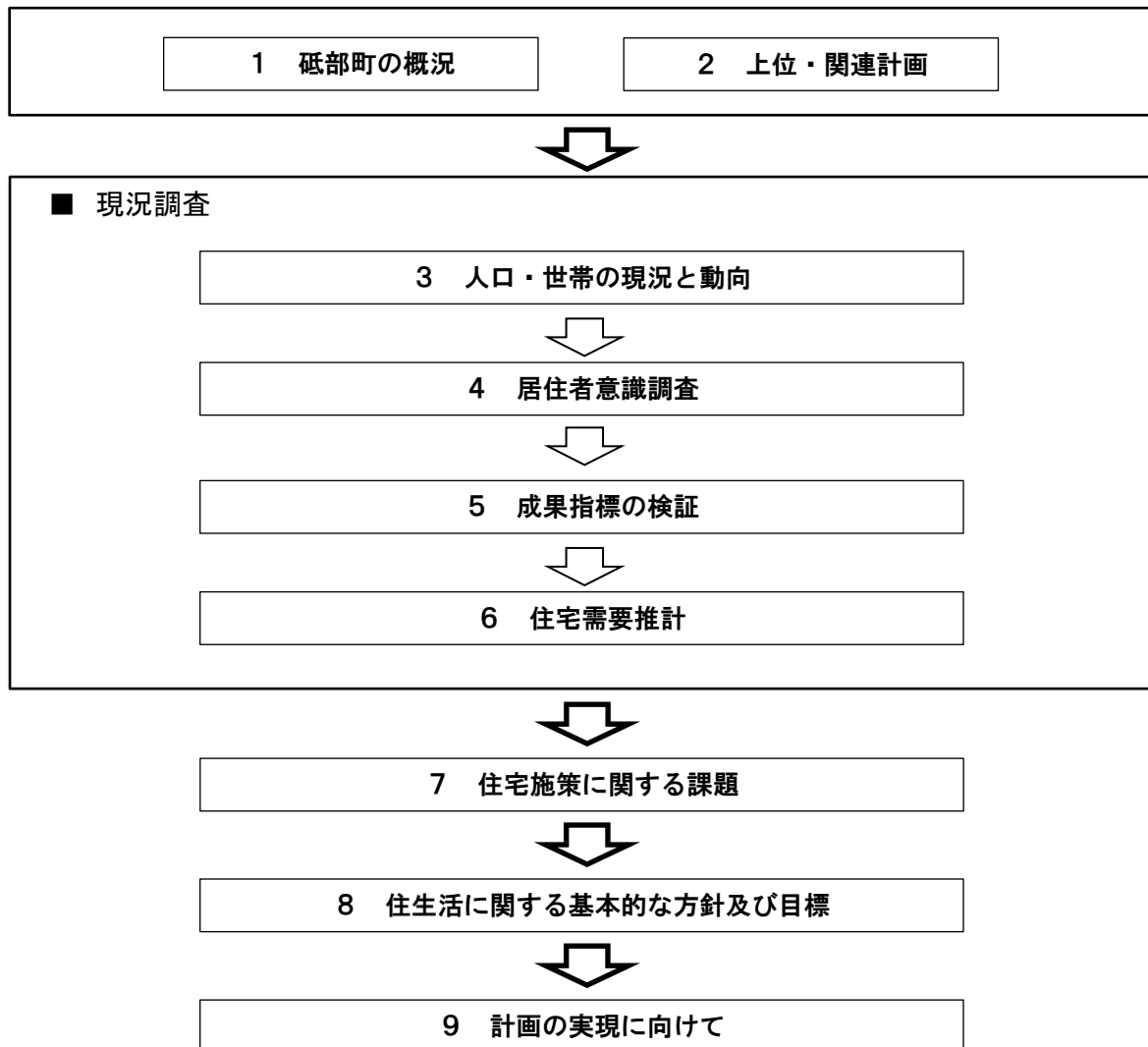
計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

ただし、社会・経済情勢の大きな変化や住生活・住環境に関する法律や制度の変化により、計画の見直しが必要と判断された場合には、計画期間内であっても見直しを行うものとします。

	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度	令和 13年度
計画期間										

1-4. 計画の構成

計画の構成は以下の通りです。



2. 砥部町の概況

2-1. 地域特性

(1) 地勢

本町は、愛媛県の中央に位置し、北部は県都松山市に重信川を隔てて接しています。西部は松前町、伊予市、東部は松山市、久万高原町、南部は内子町と接しています。

東西 9 km、南北 21 km の細長い地形で、面積は 101.59 km² です。

本町の砥部地域は、重信川に注ぐ砥部川が中央部を流れ、盆地状の地形となっています。

また、南部に向かうにつれ標高が高くなり、広田地域は北ヶ森(1,010m)、三郷の辻(932m)などの高峰に囲まれた山間地域になっており、大部分が 15 度以上の傾斜地という、起伏の多い地形となっています。

(2) 気候

本町の気候は、地域ごとに異なっています。北部は年間を通して温暖な気候ですが、南部の山間部は、冬季に 15cm 程度の積雪もみられます。また、その中間部は、寒暖の差が大きな盆地的気候となっています。全体的には、良好な気候となっており、居住に適した地域といえます。

年平均気温は 16.8℃、年間降水量は 1,404.7mm で、夏に降水量が多く、冬の降水量が少ないという特徴があります。

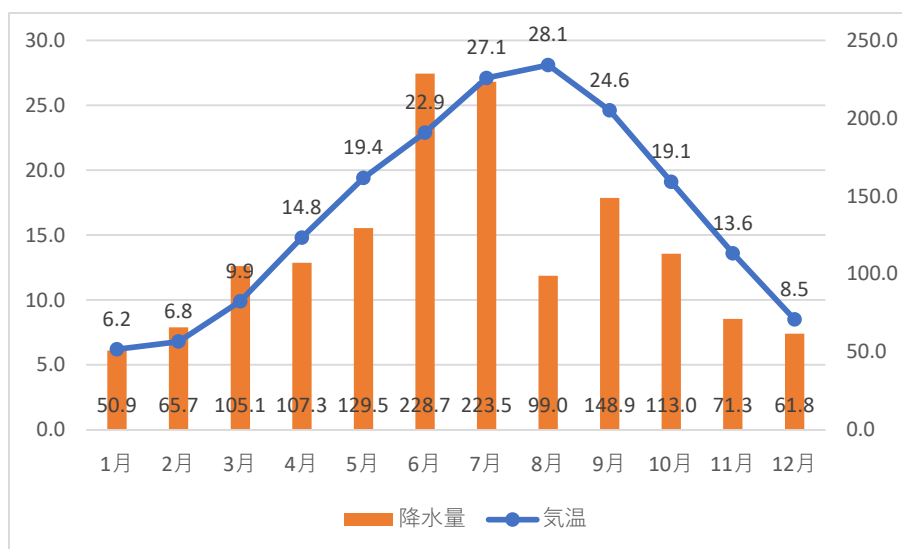


図 砥部町の気温、降水量(℃、mm)

(3) 歴史

平成 17 年1月1日、「砥部町」と「広田村」が合併し、新「砥部町」が誕生しました。

両町村は、住民の生活圏や文化圏などにおいても一体性の強い地域で、農林業などの産業面も共通し、教育文化・スポーツなどの地域間交流も盛んに行われていました。

国の伝統的工芸品である砥部焼(県の無形文化財)は、230 余年の歴史を持ち、現在でも 100 余りの窯が生産を行っており、焼き物の里の風情があります。また、砥部焼の原料となる陶石は、主に広田村で採取されています。

近年は、町北部は松山市のベッドタウンとして多くの住宅供給が行われ発展してきましたが、反対に南部は人口減少が大きく、南北格差が拡大しつつあります。

2-2. 土地利用

町域面積 101.59 km²のうち、可住地は 29.98 km²、29.5%となっています。

表 可住地面積の割合

項目	数量	単位
町域面積	101.59	km ²
可住地面積	29.98	km ²
可住地面積割合	29.5	%

出典：砥部町統計書

図 地目別土地利用割合

地目別の土地利用状況をみると、66.0%が山林で、14.8%が畑、13.3%がその他となっており、宅地は町域の 3.0%に過ぎない状況です。

また、平成 12 年度からの推移をみると、本町の地目別土地利用は、田、畑、山林が減少し宅地が増加してはいますが、それほど大きな変化はみられないことがわかります。

表 地目別土地利用状況

	田	畑	宅地	池沼	山林	牧場原野	その他	合計
平成12年度	268	1,503	304		6,701	32	1,349	10,157
平成17年度	255	1,492	319		6,693	32	1,366	10,157
平成22年度	250	1,476	327		6,673	31	1,396	10,153
平成27年度	246	1,461	328		6,635	31	1,458	10,159
平成28年度	245	1,459	329		6,637	31	1,458	10,159
平成29年度	243	1,458	329		6,637	31	1,460	10,158
平成30年度	240	1,455	331		6,638	31	1,464	10,159
令和元年度	240	1,454	331		6,638	31	1,465	10,159

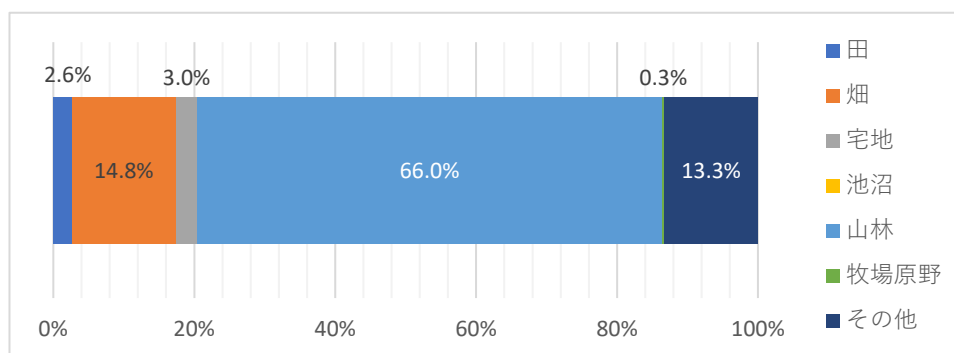


図 地目別土地利用割合

2-3. 都市計画(地域地区)

本町では、630.0ha、町全域の6.2%が都市計画区域で、9,529ha、町全域の93.8%が都市計画区域外となっています。

都市計画区域は、北部の松山市に隣接する地域に指定されており、市街化区域が160.9ha(都市計画区域の25.5%)、市街化調整区域が469.1ha(都市計画区域の74.5%)となっています。

市街化区域では、住居系用途地域が町南東部の松山市に近い地域の既存集落と計画的に開発された住宅団地に指定されており、工業系用途地域が南西部の重信川沿岸に指定されています。

都市計画区域は本町のごく一部が指定されているに過ぎない状況で、都市計画区域外であっても、砥部町役場周辺を中心として計画開発された住宅団地が複数立地しています。

表 都市計画の指定状況(令和3年1月1日現在)

	面積(ha)	割合(%)	
町域	10,159.0	100.0%	—
都市計画区域外	9,529.0	93.8%	—
都市計画区域	630.0	6.2%	100.0%
市街化区域	160.9	1.6%	25.5%
第1種低層住居専用地域	45.3	0.4%	7.2%
第1種中高層住居専用地域	7.0	0.1%	1.1%
第1種住居地域	43.8	0.4%	7.0%
第2種住居地域	4.1	0.0%	0.7%
準工業地域	15.3	0.2%	2.4%
工業地域	45.4	0.4%	7.2%
市街化調整区域	469.1	4.6%	74.5%

出典:砥部町統計資料集

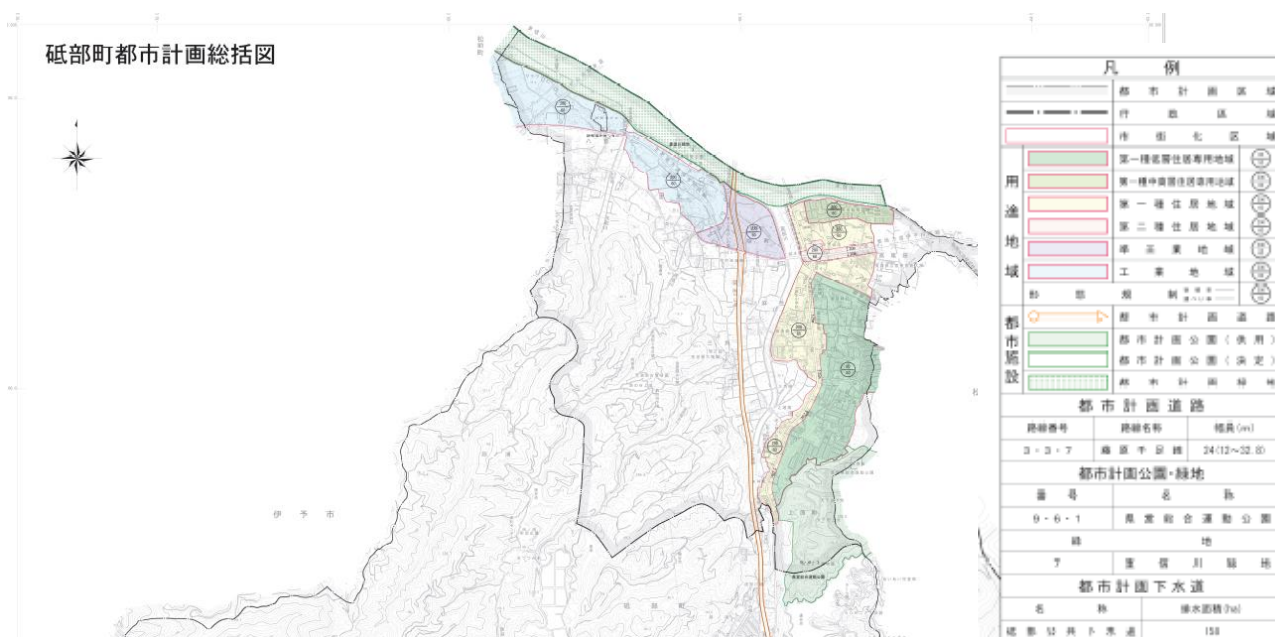
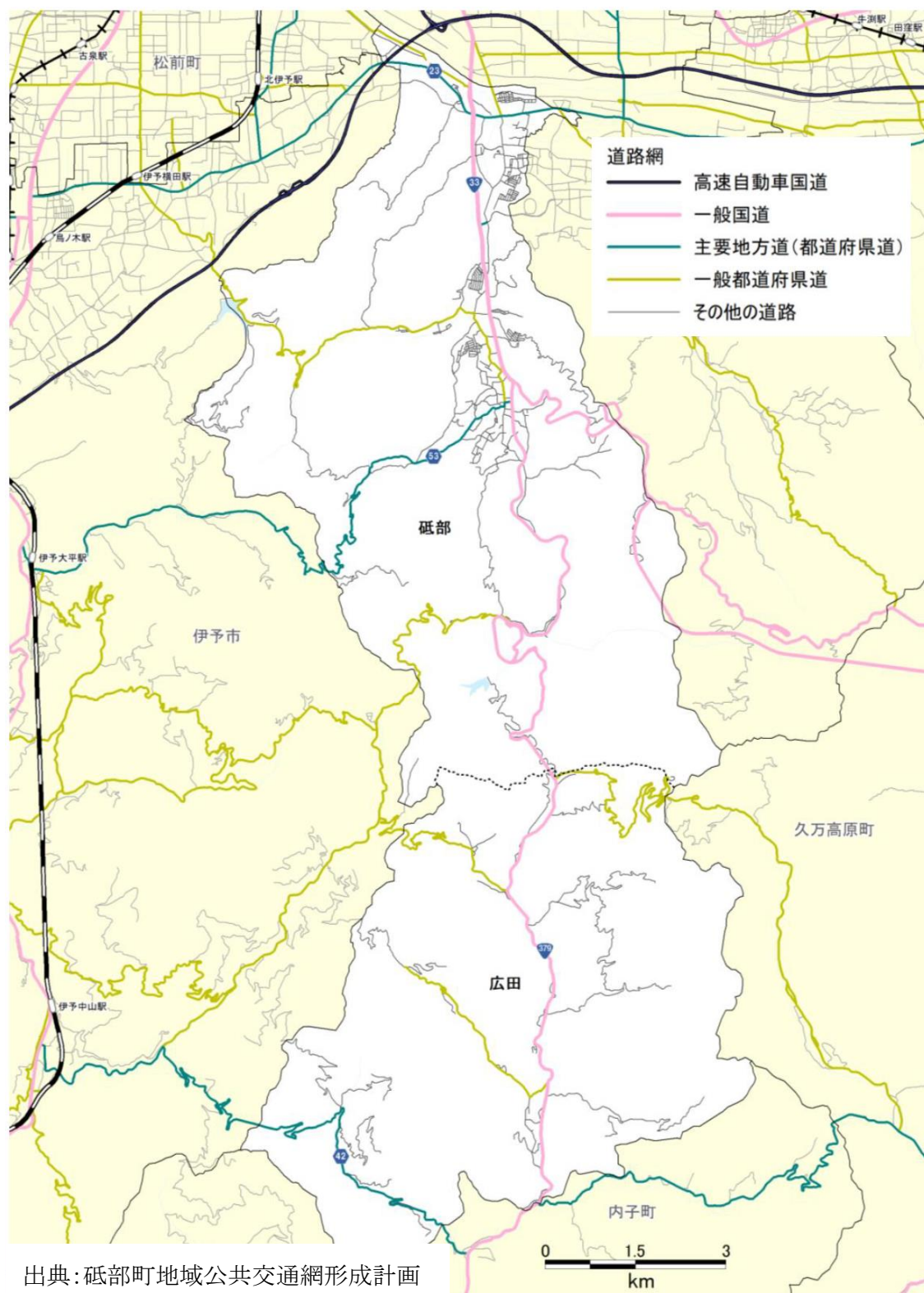


図 都市計画図(関係地区のみ)

2-4. 利便性

(1) 道路網

国道 33 号が町の北部を南北に、国道 379 号が町の中南部を南北に走り、その他 3 つの主要地方道と、国道 33 号・379 号と並行して南北に走る県道森松停車場線・砥部伊予松山線、町道高尾田宮内線・大南大岩橋線を中心に町内の道路網は形成されています。



出典: 砥部町地域公共交通網形成計画

図 道路網

(2) 公共交通網

本町の公共交通としては、民間路線バス、のりあいタクシー、民間タクシーがあり、それ以外に砥部中学校スクールバス、とべ温泉行きバス、国保診療所送迎ワゴンがあります。

民間路線バスは、伊予鉄バス(株)、ジェイアール四国バス(株)の2社により運行されています。

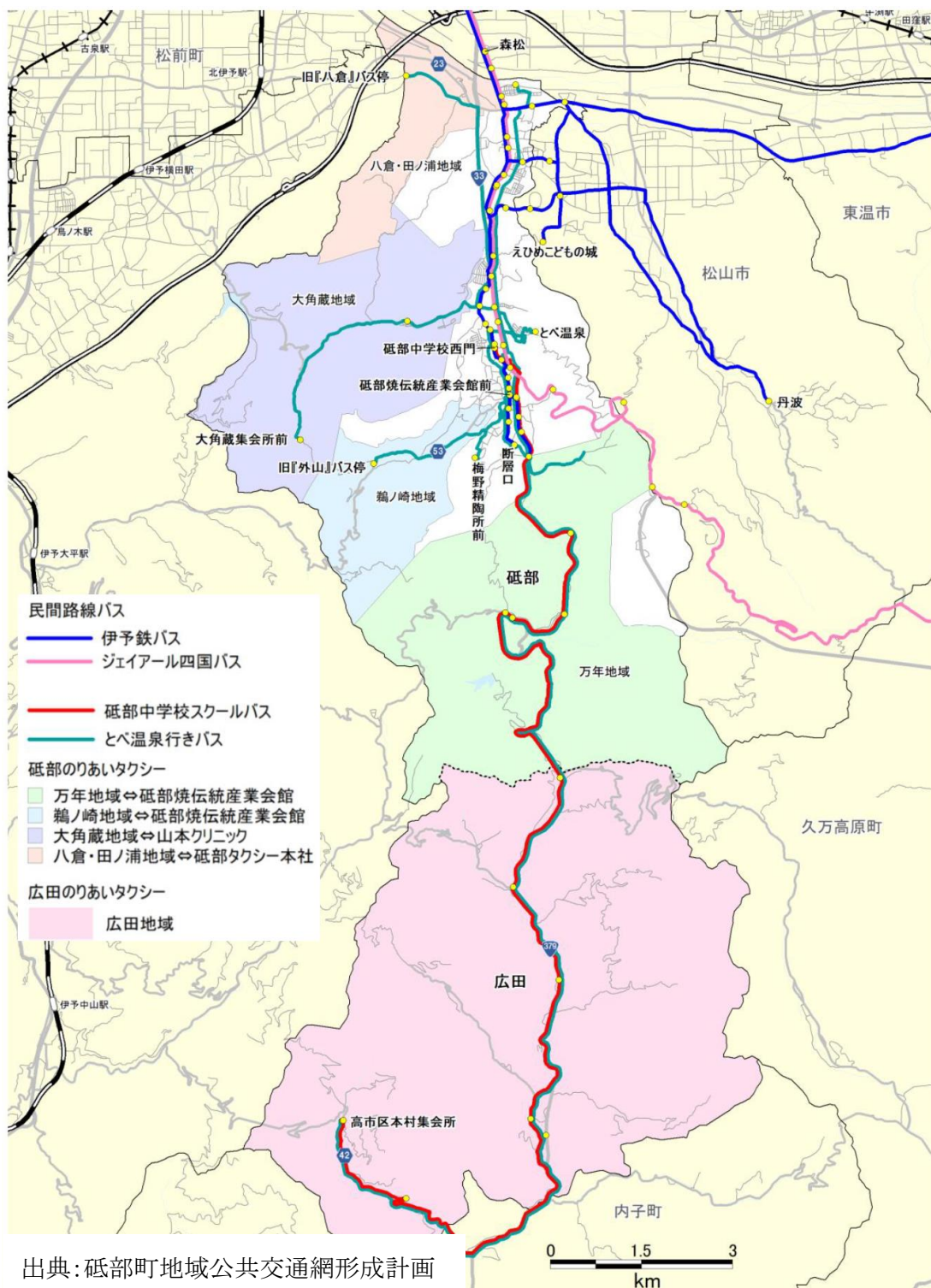


図 公共交通網

(3) 公共公益施設等

公共、教育、医療、商業施設等の主要施設は、役場や拾町交差点周辺部の国道 33 号沿線や、民間路線バスが通る町道高尾田宮内線、県道大平砥部線、県道伊予川内線沿線に集積しています。

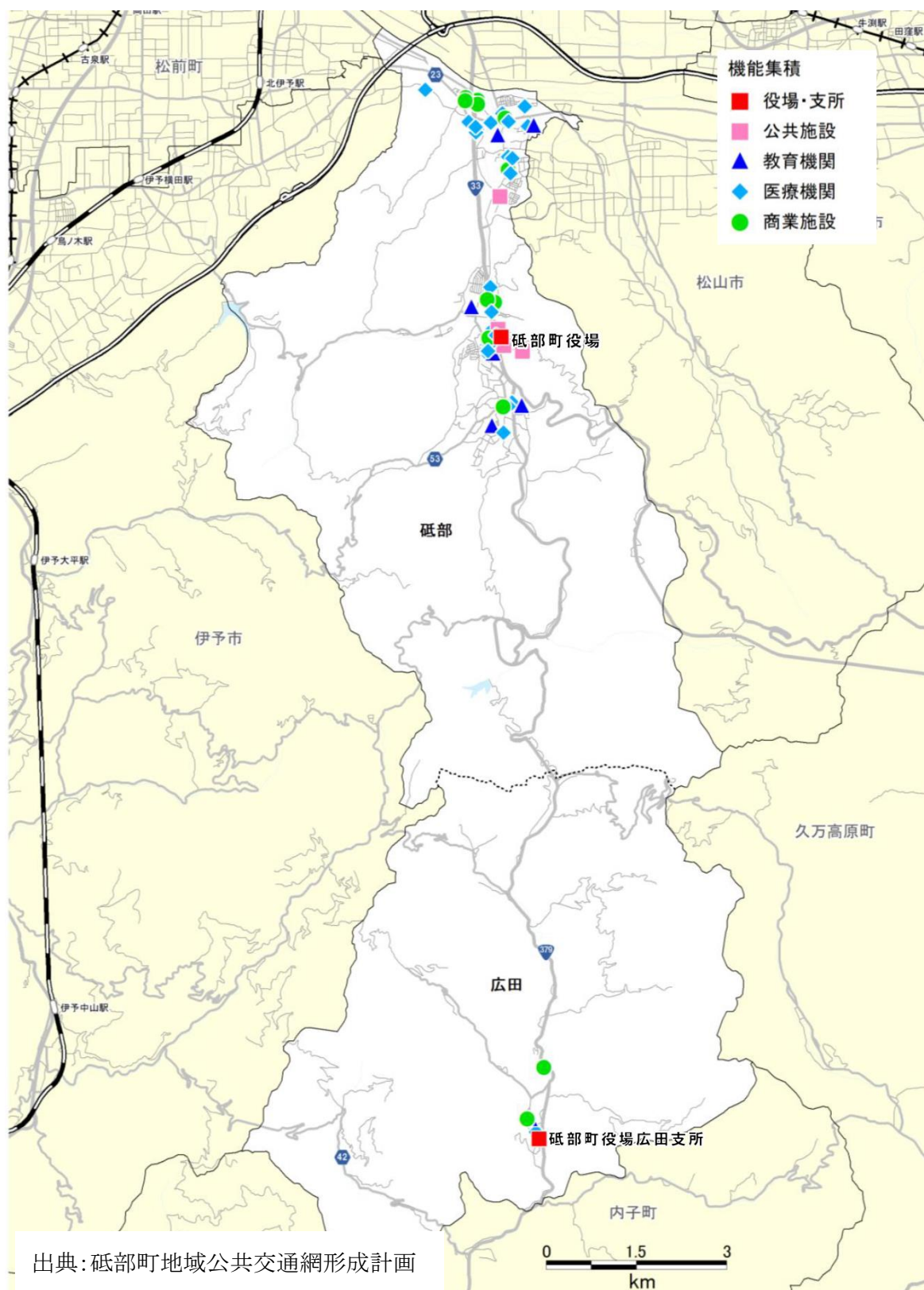
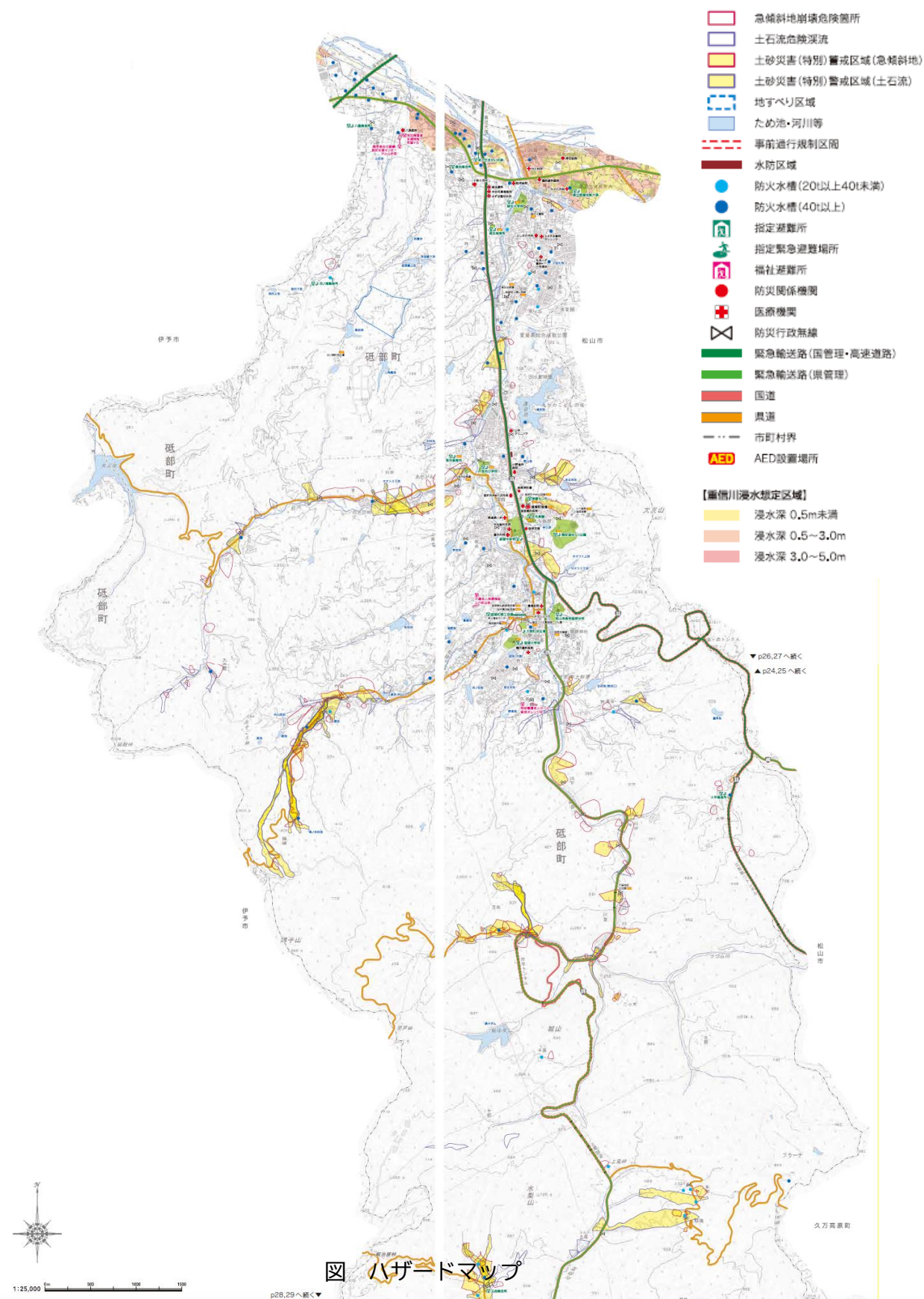
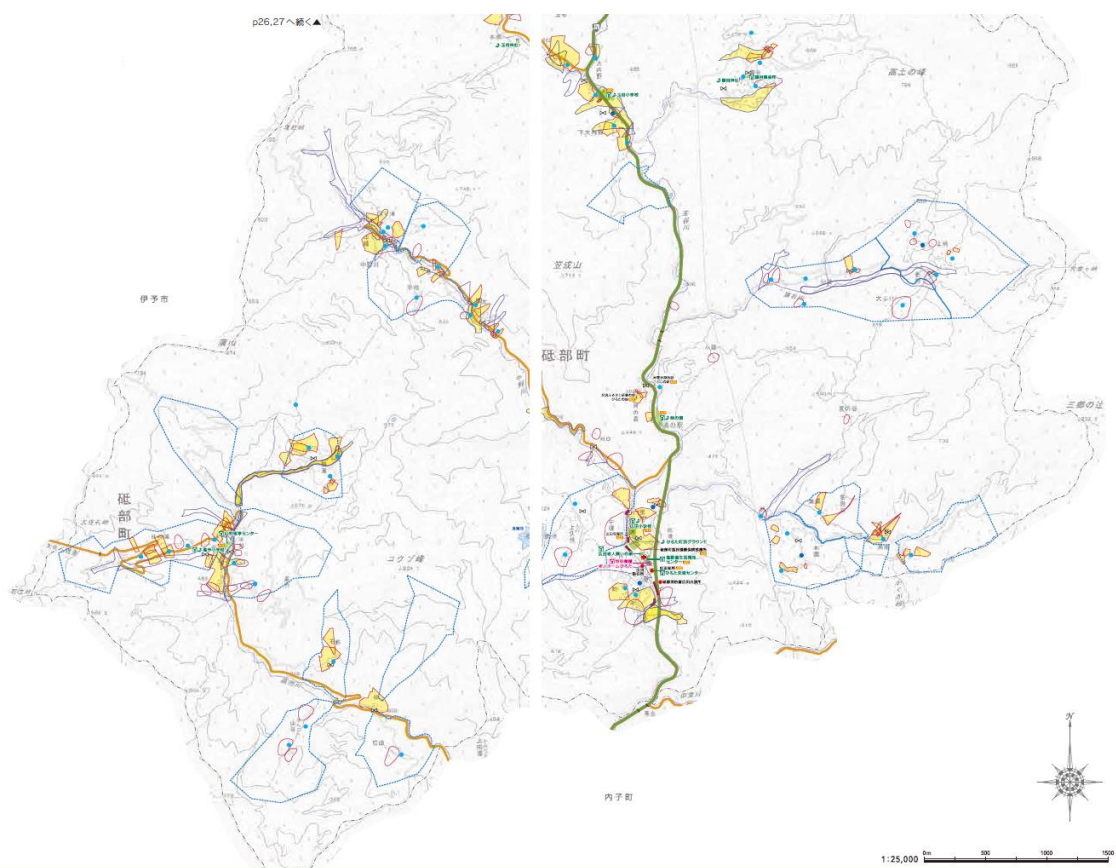


図 公共公益施設立地状況

2-5. 災害危険性

北部の重信川沿岸では水害の危険があり、中部から南部の山間部では土砂災害の危険がある区域が広範囲にわたって存在しています。





- 急傾斜地崩壊危険箇所
- 土石流危険渓流
- 土砂災害(特別)警戒区域(急傾斜地)
- 土砂災害(特別)警戒区域(土石流)
- 地すべり区域
- ため池・河川等
- 事前通行規制区画
- 水防区域
- 防火水槽(20t以上40t未満)
- 防火水槽(40t以上)
- 指定避難所
- 指定緊急避難場所
- 福祉避難所
- 防災関係機関
- + 医療機関
- 防災行政無線
- 緊急輸送路(国管理・高速道路)
- 緊急輸送路(県管理)
- 国道
- 県道
- 市町村界
- AED AED設置場所

【信濃川浸水想定区域】

- 浸水深 0.5m未満
- 浸水深 0.5～3.0m
- 浸水深 3.0～5.0m

図 ハザードマップ(前頁の続き)

3. 上位・関連計画

3-1. 住生活基本計画(全国計画)

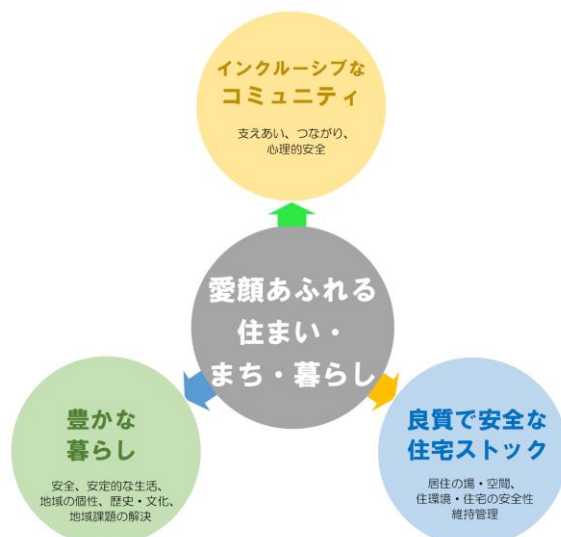
策定年度	令和3年3月
計画期間	令和3年度～令和12年度
趣旨	・住生活基本計画(全国計画)は、住生活基本法(平成18年法律第61号。以下「法」という。)第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。
主なポイント	・コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するために、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す。
計画の目標	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 (1)国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2)新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 (1)安全な住宅・住宅地の形成 (2)災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 (1)子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2)子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり (1)高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2)支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (1)住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保 (2)福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (1)ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2)長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化 (3)世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 (1)空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2)立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展 (1)地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2)新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

3-2. 第3次愛媛県長期計画(第3期アクションプログラム)

策定年度	令和元年
計画期間	令和元年度～4年度
基本理念と将来像 (長期計画)	「愛のくに 愛顔あふれる愛媛県」 産業分野: 次代を担う活力ある産業を“創る”ことによって、「生き活きとした愛顔」があふれる愛媛を目指します。 暮らし分野: 快適で安全・安心の暮らしを“紡ぐ”ことによって、「やすらぎの愛顔」があふれる愛媛を目指します。 人づくり分野: 未来を拓く豊かで多様な『人財』を“育む”ことによって、「輝く愛顔」があふれる愛媛を目指します。 環境分野: 調和と循環により、かけがえのない環境を“守る”ことによって、「やさしい愛顔」があふれる愛媛を目指します。
政策体系	基本政策1: 生き活きとした愛顔あふれる「えひめ」づくり ～次代を担う活力ある産業を“創る”～ ■ 政策1 / 活力ある産業づくり ■ 政策2 / 産業を担う人づくり ■ 政策3 / 農林水産業の振興 ■ 政策4 / 愛媛が選ばれるプロモーション戦略と営業展開 ■ 政策5 / 観光・交流の拡大 ■ 政策6 / 交通ネットワークの整備 基本政策2: やすらぎの愛顔あふれる「えひめ」づくり ～快適で安全・安心の暮らしを“紡ぐ”～ ■ 政策1 / 参画と協働による地域社会づくり ■ 政策2 / 持続可能な活力ある地域づくり ■ 政策3 / 支え合う福祉社会づくり ■ 政策4 / 健康づくりと医療体制の充実 ■ 政策5 / 快適で魅力あるまちづくり ■ 政策6 / 安全・安心な暮らしづくり ■ 政策7 / 災害に強い強靱な県土づくり 基本政策3: 輝く愛顔あふれる「えひめ」づくり ～未来を拓く豊かで多様な『人財』を“育む”～ ■ 政策1 / 地域で取り組む子育て・子育て支援 ■ 政策2 / 未来を拓く子どもたちの育成 ■ 政策3 / 生涯学習と文化の振興 ■ 政策4 / スポーツ立県えひめの推進 基本政策4: やさしい愛顔あふれる「えひめ」づくり ～調和と循環により、かけがえのない環境を“守る”～ ■ 政策1 / 環境と調和した暮らしづくり ■ 政策2 / 自然と共生する社会の実現 ■ 政策3 / 環境にやさしい産業の育成
中予地域の振興策	○人、モノ、情報を駆使して広域的な牽引力を発揮する高機能圏域の形成を目指します。 ■ 産学官連携による人材育成や交流による魅力とにぎわいの創出、市町連携によるサイクリングを核とした地域活性化の推進など、人・モノ・情報のネットワークづくりを推進します。 ■ 都市機能の強化や地域活性化を支える社会資本整備の充実、環境に優しい地域づくりの推進など、県民が快適に生活できる環境づくりを進めます。 ■ 地域の防災力強化や質の高い医療提供体制の充実など、県民の生命・財産を守る体制等の整備を図ります。 ■ 営業力の強化による愛媛産品の販路拡大や魅力ある農林水産物の競争力強化など、活力ある産業づくりを推進します。

3-3. 愛媛県住生活基本計画

策定年度	令和3年度
計画期間	令和3年度～令和12年度
趣旨	・令和3年3月に全国計画の見直しが行われたことを踏まえ、令和3年度から令和12年度までを期間とする計画として見直す
主なポイント	① 住宅確保要配慮者※の円滑な住宅入居の推進(基本目標Ⅰ) ② 地域活性化への展開を見据えた総合的な空き家対策の推進(基本目標Ⅱ、Ⅲ) ③ 災害への備えと良質な住まいづくりの推進(基本目標Ⅳ、Ⅴ、Ⅵ)
基本理念 基本目標	『共に創ろう 愛顔あふれる住まい・まち・暮らし』 『基本目標Ⅰ:住宅のセーフティネットの充実』 ・公営住宅及び民間賃貸住宅によるセーフティネットの構築 ・空き家活用等による多様なセーフティネット住宅の供給 『基本目標Ⅱ:新しい住まい方を意識した移住・定住の促進と、受け皿となる住まい・まちづくり』 ・テレワーク環境の整備を通じた移住定住の推進 ・農村・中山間・島しょ部における定住支援 ・地域における魅力的な居住環境・町並みの維持保全 『基本目標Ⅲ:地域の状況に応じた空き家対策の推進』 ・危険な空き家の除却・更新の推進 ・空き家の適正な維持管理・活用促進による管理不全空き家の発生予防 ・空き家の活用促進に向けたコーディネート機能等の推進 『基本目標Ⅳ:災害等に備えた住まいづくり・まちづくり』 ・大規模地震の発生に備えた住宅の耐震化の推進 ・災害リスク情報の発信による防災意識の啓発・防災活動の推進 ・災害後の住宅供給体制の構築や復興事前準備の推進 『基本目標Ⅴ:カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくり』 ・住宅の省エネルギー化・環境負荷の低減の推進 ・地域材の活用による森林資源の循環利用の推進 『基本目標Ⅵ:住み続けられる住宅ストックの形成と適正な維持管理の推進』 ・安心して取引のできる既存住宅市場の整備 ・マンションの維持管理の適正化(愛媛県マンション管理適正化推進計画) ・新築住宅の長寿命化の推進による良質な住宅ストックの形成 ・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



公 営 住 宅 の 供給目標	・今後 10 年間の公的支援が必要な世帯へは対応できる状況であるが、公営住宅であれば 96%の充足率である。			
	・民間住宅と連携して要支援世帯に対応することとしているが、公営以外の公的住宅においては、公営住宅を補完するものであるため、公営住宅による充足率を高めることが望ましい。			
		令和3～12 年度 (10 年間)	<参考：前計画> 平成 23～令和2 年度 (10 年間)	
	要支援世帯（A）		15,586 世帯	14,760 世帯
	計画期間における 公営住宅の供給目標量（B）		14,122 戸	14,153 戸
	公 営 住 宅	空家募集	13,083 戸	12,604 戸
		建替	1,039 戸	1,549 戸
		新規整備（借上）	—	—
	公営以外の公的住宅の供給目標量 （公営以外で公営需要を含む） （C）		1,558 戸	750 戸
	上 記 以 外 そ の 他	地域優良賃貸住宅	124 戸	30 戸
		その他公的賃貸 （サ高住等）	1,293 戸	700 戸
		セーフティネット住宅 ※前計画は民営借家	141 戸	20 戸
	公営住宅等供給目標量（D） （B）＋（C）		15,680 戸	14,903 戸
	充足率（D/A）		100.6%	101.0%
県 営 住 宅 の 整備方針	・中予地域は、今後も供給が不足することから、現状戸数を維持する方向で検討する。			
	・なお、検討にあたっては、耐震性が無い（耐用年数が近い）コンクリートブロック造の県営住宅団地の建替を優先的に検討する。			

3-4. 松山広域都市計画区域マスタープラン

策定年度	平成 29 年
計画期間	概ね 20 年後
趣旨	・「松山広域都市計画区域」(松山市、伊予市、東温市、松前町、砥部町)の、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、愛媛県が広域的な見地から、長期的視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を明らかにするため、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。
まちづくりの目標	・中国・四国地域の中核として、豊かな自然や歴史・文化につつまれた安心、快適な生活空間の中で、活発な広域交流のもと、多彩な観光資源を備え、地域独自の文化が花開き、人口減少・超高齢化社会の到来等の様々な社会的課題に対応した持続可能なまちづくりを目指す。 ○ 未来を共創する高次都市機能を備えた連携中枢都市圏の形成
まちづくりの方針	(1) 中国・四国地域の中核にふさわしい中心市街地を核とした集約型のまちづくりを支える秩序ある土地利用形成 (2) 陸・海・空を連動させた総合交通体系の確立と持続可能な都市施設の整備・再編 (3) 陸の玄関口である JR 松山駅周辺をはじめ、公共交通の利便性を活かした市街地整備の推進 (4) 道後温泉に代表される歴史的・文化的観光資源の活用や自然的環境と調和した都市空間の形成 (5) 災害に強いまちづくりの推進 松山広域都市計画区域 イメージ図 上記は、マスタープラン(基本計画)であり、具体的な位置等を規定するものではありません。

3-5. 第2次砥部町総合計画(実施計画)

策定年度	令和3年
計画期間	令和3年度～5年度
趣旨	・第2次総合計画では、これまで築き上げてきた施策を継承しながら、住民が本町への愛着と誇りを醸成し、ますます元気なまちとなるように、住民、地域及び行政が一体となってまちづくりを推進するための「まちづくりの手引書」としての計画とします。 ・実施計画は、総合計画の基本構想に掲げられた町の将来像や、基本計画で示した主要施策を実現するために、向こう3年間の具体的に実施する事業等を定め、計画的かつ効率的に推進するため策定するものです。
事業の概要	○やすらぎ：本町に住む全ての住民が感じる心と体の安らぎ 目標1 だれもが地域で幸せに暮らすことができるまちを実現します 政策1 生涯を通じた健康づくりを推進します 政策2 住み慣れた地域で安心して暮らせる地域づくりを推進します 政策3 高齢者がいきいきと暮らせる地域社会を推進します 政策4 障がいの有無に関わらず互いに尊重し合える地域社会を推進します 目標2 防災・防犯に取り組み、安全で安心して暮らすことができるまちを実現します 政策1 自助・共助・公助による防災・減災を推進します 政策2 事故や犯罪が起こりにくい地域社会を推進します ○はぐくみ：本町の未来を担う人が育ち、生涯にわたり学びがある育み 目標3 未来を担う子どもたちが、たくましく健やかに育まれるまちを実現します 政策1 子育て家庭を支援し、子どもを産み育てやすいまちづくりを推進します 政策2 学校・家庭・地域が連携し、子どもの生きる力を育む環境づくりを推進します 目標4 身近な学びと交流により豊かな心が育まれるまちを実現します 政策1 地域で学ぶ生涯学習環境の整備を推進します 政策2 多様な主体が活躍できる社会を推進します 政策3 郷土の歴史や伝統文化が受け継がれる環境づくりを推進します 目標5 文化・スポーツ活動により感性が育まれるまちを実現します 政策1 文化・芸術を楽しむ機会の拡大を推進します 政策2 スポーツを楽しむための支援を推進します ○いんどり：人々の交流や産業の発展により本町に生まれる彩り 目標6 多彩な地域資源を活かし、人や地域が潤うまちを実現します 政策1 次世代へ継承できる生産基盤の確保を推進します 政策2 産業・産地を担う人材・組織の育成を推進します 政策3 枠組みを超えた連携による地元企業の活性化を推進します 政策4 多様な人材が活躍する雇用の場の創出を推進します 目標7 多くの人々が訪れる交流の活発なまちを実現します 政策1 地域資源の魅力向上による観光を推進します 政策2 「とべ」ならではの特性を活かした交流の拡大を推進します ○かいてき：本町の暮らしの利便性を高め、都市機能としての基盤強化を図る快適 目標8 快適な住民生活を支える社会基盤を実現します 政策1 安心して暮らせる住環境の整備を推進します 政策2 交流と活動を支える交通環境の充実を推進します 目標9 豊かな自然と共に生きる環境整備を実現します 政策1 豊かな自然環境を守る環境保全を推進します 政策2 環境に配慮した循環型社会形成を推進します 目標10 人々の生活を支えるため、持続可能な行財政運営を実現します 政策1 質の高い行政運営の充実を推進します 政策2 健全な財政運営を推進します

住宅施策に 関係する主 な事業等及 び成果指標	項目	2021 年度	2023 年度
	・公営住宅適正管理事業	85.3%	100%
	・団地内道路舗装補修事業	100%	—
	・空き家対策事業(相談件数)	10 件	10 件
	・空き家バンク(物件登録申請数)	30 件	45 件
	・地域おこし協力隊活用事業	—	—
	・移住者住宅改修支援事業	—	—
	・コミュニティ施設整備事業	—	—
	・公営住宅等長寿命化事業	—	—
	・木造住宅耐震改修補助事業	—	—
	・宅地耐震化推進事業	—	—
	・住宅リフォーム補助事業	—	—
	・ブロック塀等安全対策事業	—	—
	・のりあいタクシー運行事業	—	—
	・住宅用新エネルギー機器設置費補助事業	—	—
	・浄化槽設置整備事業(汚水処理人口普及率)	82.0%	87.0%
	・小規模下水道等地方公営企業法適用事業(汚水処理人口普及率)	82.0%	84.4%(R4)
	・公共下水道事業(汚水処理人口普及率)	81.9%	87.5%

3-6. 第2期砥部町まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定年度	令和2年
計画期間	令和2年度～令和6年度
趣旨	・総合戦略では、本町の特色である松山市のベッドタウンとして、また、砥部焼の産地として、子育てに手厚く、さらに文化の薫るアートタウンとして、とりわけ若い世代に「住んでみたい」「住んで良かった」と思われるまちづくりを進めることを目指しています。
計画の概要	将来の姿 文化とこころがふれあうまち (人口15,000人：2060年) 砥部町まち・ひと・しごと創生総合戦略 体系図 子育て世代の モデルタウン ～子育てするならとべ町で～ エンジョイ子育て プロジェクト ①子育て世帯にかかる 経済的負担軽減事業 ②子育てしやすい環境 づくり事業 ③子ども預かり環境 改善事業 ～結婚って素晴らしい～ 家族になろうよ プロジェクト ①結婚応援事業 ②産前産後総合支援 事業 ～『働きたい』が叶うまち～ とべハッピーワーク プロジェクト ①正規雇用促進事業 ②高齢者就労支援事業 ③障がい者就労 支援事業 ④就業環境整備事業 選ばれる ベッドタウン ～Welcome!とべ～ とべ暮らしスタート プロジェクト ①とべ暮らし アピール事業 ②とべ暮らし推進事業 ③とべ暮らし 住環境整備事業 ～いいトコいっぱい～ とべ町満喫 プロジェクト ①県施設との 連携推進事業 ②着地型・体験型 観光開発事業 ～みんなで地方創生～ えひめまるごと 活性化プロジェクト ①連携中枢都市圏構 想事業 ②スポーツ・文化交流 連携事業 住みつづけたい アートタウン ～技と文化を伝えたい～ つなぐ・つなげる プロジェクト ①農林商工業振興事業 ②アクティブシニア 活用推進事業 ③教育機関等との 連携推進事業 ～ちよつと不便に味がある～ 田舎暮らし支援 プロジェクト ①小さな拠点づくり事業 ②公共交通整備事業 ③広田地域少人数 教育支援事業 ～町民が主役～ 我がまち良いまち プロジェクト ①多様な世代による ワークショップ開催事業 ②地域づくり応援事業 ③地域活性化団体 支援事業

関連する施策目標(KPI)	項目		現状値	目標値
	合計特殊出生率		1.38(平成 25-29 年)	1.45(平成 30-令和 4 年)
	子育て世帯の転入数		51 世帯(平成 30 年)	80 世帯(令和 6 年)
	中学生以下の子どもの転出者数		58 人(平成 30 年)	48 人(令和 6 年)
	子育て世帯住宅取得等費用助成件数		累計 2 件(平成 29-30 年度)	累計 20 件(令和 6 年度)
	町外からの転入者数		504 人(平成 30 年)	550 人(令和 6 年)
	町外への転出者数		674 人(平成 30 年)	550 人(令和 6 年)
	人口の社会増減		△25 人(平成 30 年)	0 人(令和 6 年)
	移住者数		延べ 16 人(平成 27-30 年)	延べ 60 人(令和 6 年度)
	移住相談件数		延べ 65 件(平成 27-30 年)	延べ 390 件(令和 6 年度)
	空き家バンク 制度利用者数	物件登録者数	延べ 16 人(平成 29-30 年)	延べ 80 人(令和 6 年度)
		利用登録者数	延べ 17 人(平成 29-30 年)	
	三世代同居用住宅取得等費用助成件数		累計 2 件(平成 29-30 年度)	累計 20 件(令和 6 年度)
	移住者住宅改修支援件数		延べ 1 件(平成 29-30 年)	延べ 5 件(令和 6 年)
	砥部町に住みたいと感じる町民の割合(18~34 歳)		47.2%(令和元年度)	52.2%(令和 6 年度)
	砥部町に愛着を感じる町民の割合(18 歳~34 歳)		80.3%(令和元年度)	90.3%(令和 6 年度)
	広田地域の人口		679 人(平成 31 年 3 月末)	550 人(令和 7 年 3 月末)
	地域公共交通等利用者数	砥部地域	1,752 人(平成 30 年度)	2,200 人(令和 6 年度)
		広田地域	4,753 人(平成 30 年度)	4,753 人(令和 6 年度)
	山村留学児童数		16 人(平成 30 年度)	16 人(令和 6 年度)

3-7. 砥部町人口ビジョン

策定年度	令和 2 年																																																												
計画期間	令和 2 年度～令和 42 年度																																																												
趣旨	・我が国における人口の現状と将来の展望を示す「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」及び、今後 5 か年の政府の施策の方向を提示する「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を踏まえ、砥部町では、本町における人口の現状を分析し、人口に関する町民の認識を共有し、今後、本町が目指す将来の方向と人口の将来展望を示すものとして、「砥部町人口ビジョン」を策定しています。																																																												
目指すべき将来の方向	基本目標1 子育て世代のモデルタウン 基本目標2 選ばれるベッド タウン 基本目標3 住みつけたいアートタウン																																																												
人口の将来展望	令和 42 (2060) 年の目標人口 約 15,000 人 (旧) <table><tr><td></td><td>H22年</td><td>H27年</td><td>H32年</td><td>H37年</td><td>H42年</td><td>H47年</td><td>H52年</td><td>H57年</td><td>H62年</td><td>H67年</td><td>H72年</td></tr><tr><td>将来目標人口 (人)</td><td>21,981</td><td>21,541</td><td>20,990</td><td>20,386</td><td>19,729</td><td>19,014</td><td>18,220</td><td>17,400</td><td>16,610</td><td>15,866</td><td>15,153</td></tr><tr><td>(H22=100)</td><td>100.0</td><td>98.0</td><td>95.5</td><td>92.7</td><td>89.8</td><td>86.5</td><td>82.9</td><td>79.2</td><td>75.6</td><td>72.2</td><td>68.9</td></tr><tr><td>社人研推計 (人)</td><td>21,981</td><td>21,414</td><td>20,715</td><td>19,882</td><td>18,944</td><td>17,909</td><td>16,804</td><td>15,680</td><td>14,587</td><td>13,535</td><td>12,500</td></tr><tr><td>(H22=100)</td><td>100.0</td><td>97.4</td><td>94.2</td><td>90.5</td><td>86.2</td><td>81.5</td><td>76.4</td><td>71.3</td><td>66.4</td><td>61.6</td><td>56.9</td></tr></table>		H22年	H27年	H32年	H37年	H42年	H47年	H52年	H57年	H62年	H67年	H72年	将来目標人口 (人)	21,981	21,541	20,990	20,386	19,729	19,014	18,220	17,400	16,610	15,866	15,153	(H22=100)	100.0	98.0	95.5	92.7	89.8	86.5	82.9	79.2	75.6	72.2	68.9	社人研推計 (人)	21,981	21,414	20,715	19,882	18,944	17,909	16,804	15,680	14,587	13,535	12,500	(H22=100)	100.0	97.4	94.2	90.5	86.2	81.5	76.4	71.3	66.4	61.6	56.9
	H22年	H27年	H32年	H37年	H42年	H47年	H52年	H57年	H62年	H67年	H72年																																																		
将来目標人口 (人)	21,981	21,541	20,990	20,386	19,729	19,014	18,220	17,400	16,610	15,866	15,153																																																		
(H22=100)	100.0	98.0	95.5	92.7	89.8	86.5	82.9	79.2	75.6	72.2	68.9																																																		
社人研推計 (人)	21,981	21,414	20,715	19,882	18,944	17,909	16,804	15,680	14,587	13,535	12,500																																																		
(H22=100)	100.0	97.4	94.2	90.5	86.2	81.5	76.4	71.3	66.4	61.6	56.9																																																		

3-8. 愛媛県社会資本総合整備計画(住宅)

策定年度	令和 2 年		
計画期間	令和 2 年度～令和 6 年度		
趣旨	・全国平均を上回る少子高齢化の進展や、近い将来発生する確率が高いといわれている東南海・南海地震に備え、住宅・建築物及びその周辺の安全確保等を図るため、住宅セーフティネットの充実、バリアフリー化や住宅の耐震化等により、県民一人ひとりが安心して暮らすことができ、愛媛に住むことを誇りに思える魅力ある住まいとまちづくりを推進する。		
成果目標	名称	令和 2 年度当初	令和 6 年度末
	公営住宅の最低居住水準未達世帯の割合	4%	3%
	公営住宅のバリアフリー化率	31%	39%
	小規模住宅地区等改良事業の進捗率	65%	100%
	生活環境に影響を及ぼしている空家等の改善戸数	0 戸	969 戸
	街なみ環境整備事業計画地区(周辺部を含む)における主な施設の年間利用者数	120,000 人	127,000 人
	住宅の耐震化率	83%	89%
砥部町関係事業	・公営住宅等ストック総合改善事業 ・空き家再生等推進事業 ・住宅・建築物(公共・民間)の耐震化事業 ・民間建築物の耐震化補助事業 ・アスベスト対策事業 ・ブロック塀等の安全対策補助事業 ・民間木造住宅の耐震シェルターの設置工事費助成		

4. 人口・世帯の現況と動向

4-1. 人口の現況と動向

(1) 人口推移

本町の人口は、令和2年10月現在20,480人であり、平成27年から令和2年にかけて3.6%の人口減となっています。平成17年から22年にかけて人口が増加から減少に転じて以降、減少率は大きくなる傾向にあります。

隣接の2市2町も人口減少となっており、本町に比べ内子町、伊予市の人口減少が大きい状況となっています。

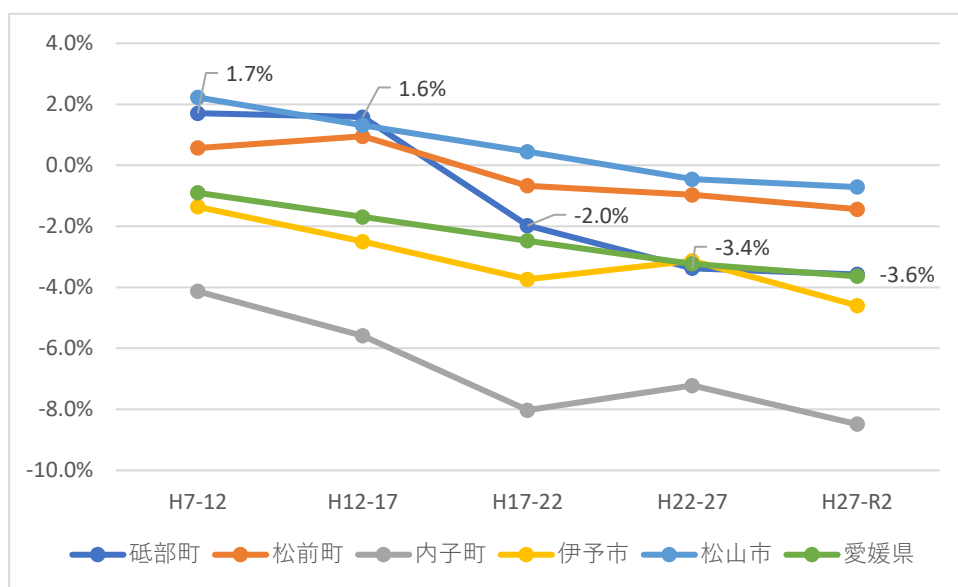


図 人口増減率(国勢調査)

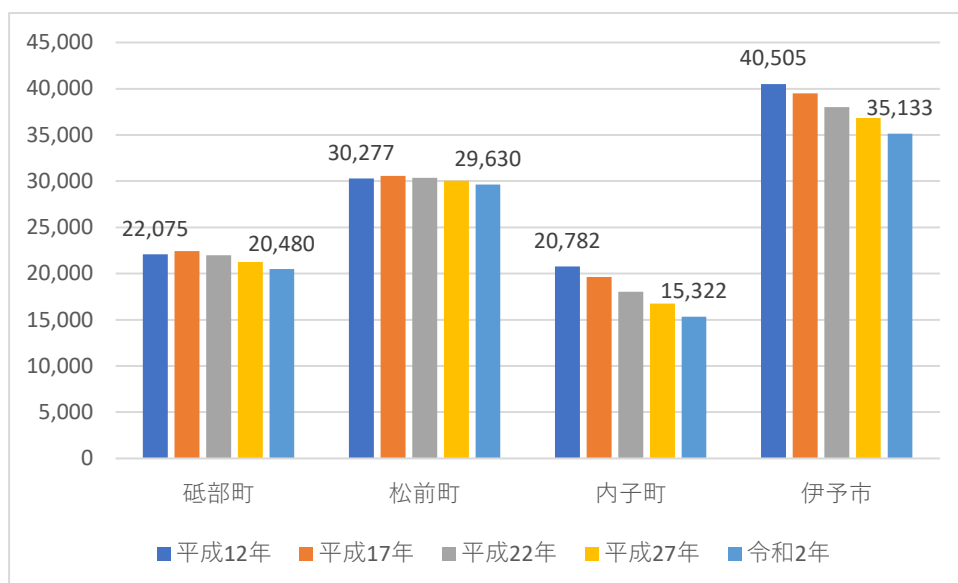


図 人口推移(国勢調査)

(2) 年齢別人口推移

年齢別人口では、令和2年10月現在、高齢者人口が6,987人(34.5%)、生産年齢人口が10,864人(53.6%)、年少人口が2,425人(12.0%)となっており、高齢者人口が大きく増加し、生産年齢人口と年少人口が減少する、高齢化が加速する状況となっています。

人口ピラミッドも、この10年で不安定さが増してきています。

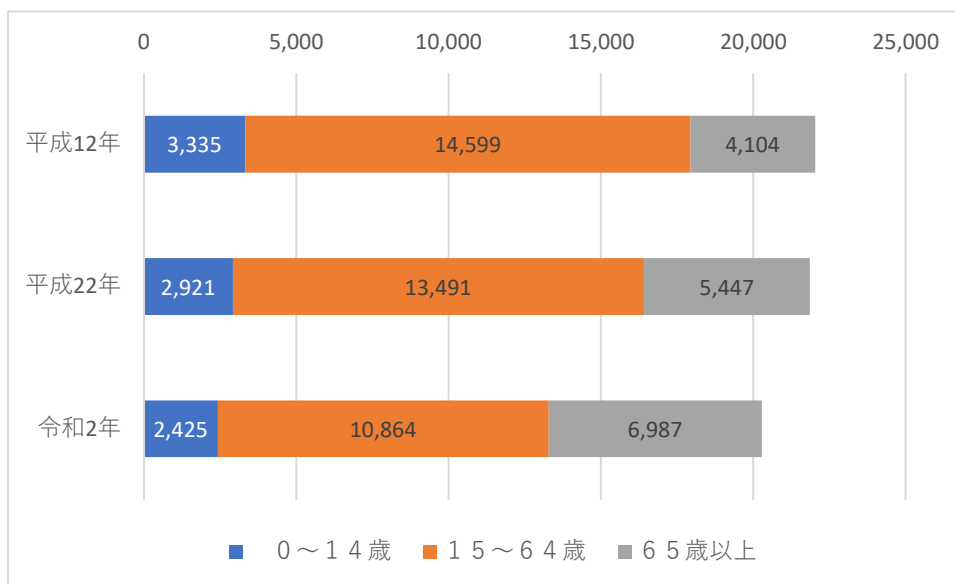
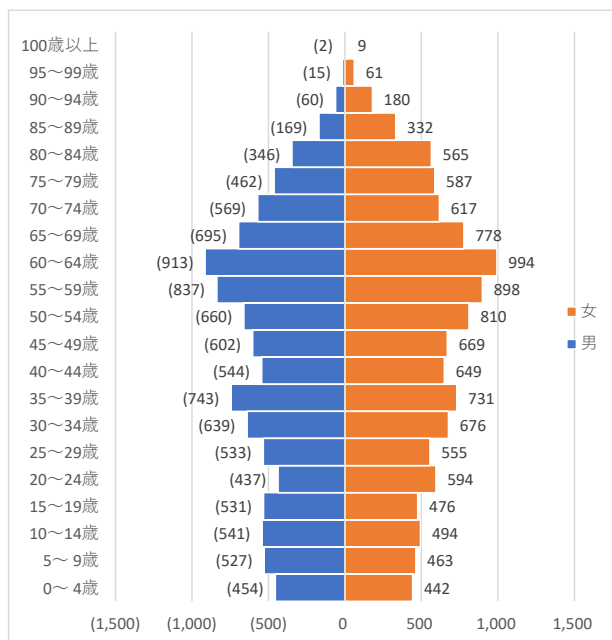


図 年齢3区分別人口推移(国勢調査 R2)

2010年(H22)



2020年(R2)

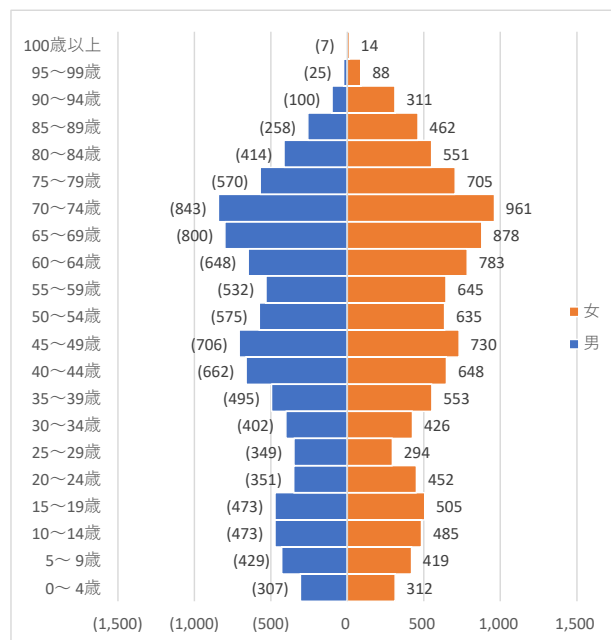


図 人口ピラミッド(国勢調査)

(3) 地域別人口推移

平成 17 年から令和 2 年にかけての地域別人口は、麻生地域と宮内地域は大きな変化がなく、砥部地域と広田地域は減少傾向にあります。

地域別の高齢化状況をみると、いずれの地域も高齢者率は増加していますが、麻生地域と宮内地域では高齢化率が 27～28%と町全体に比べ低い状況で、砥部地域はやや高齢化率が高く、広田地域は高齢者率が 55.1%と極めて高く、人口減少と合わせて地域維持に問題が出るのが懸念されます。

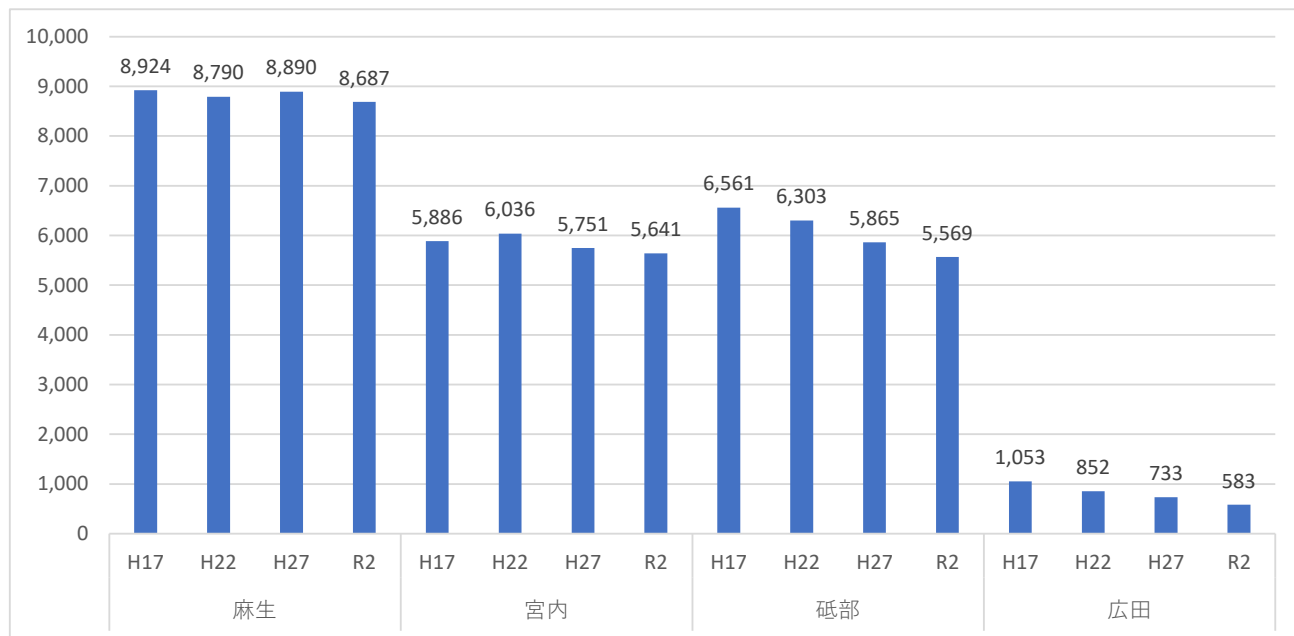


図 地域別人口推移(国勢調査)

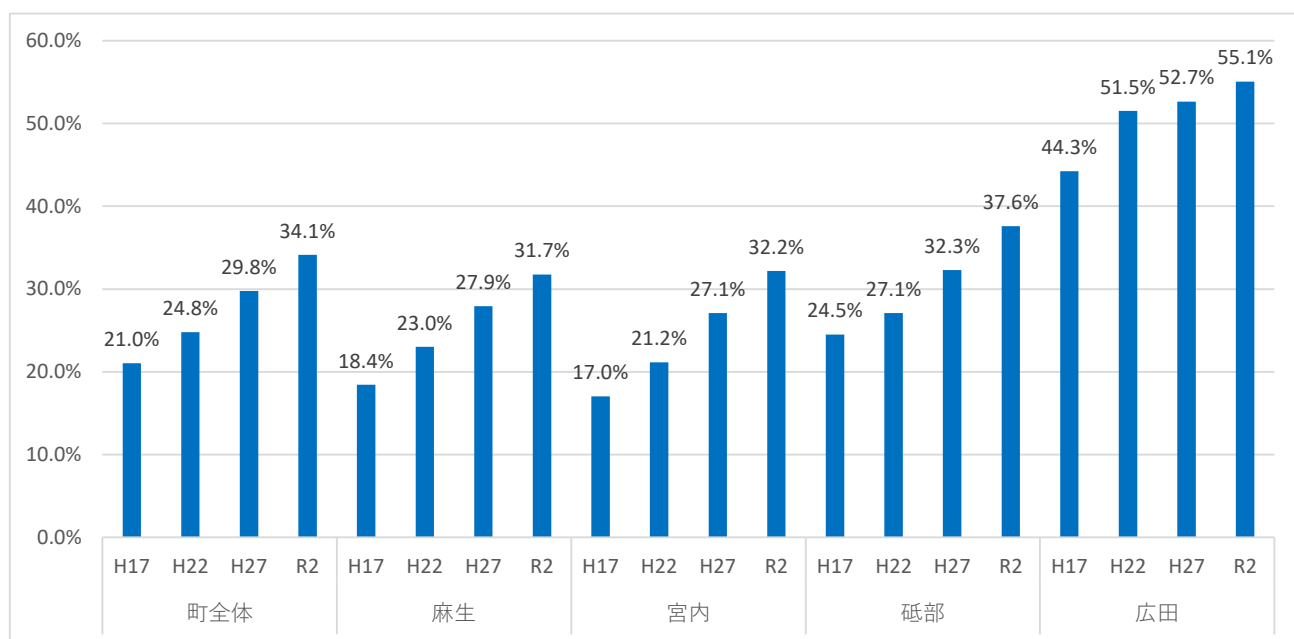


図 地域別高齢化率(国勢調査)

(4) 転入・転出状況

① 転入出差

平成 27 年の転入出状況は以下の通りであり、282 人の転入超過であり、県内他市町村からは転入超過となっています。

表 転入転出状況(国勢調査 H27)

	転出	転入	転入出差
常住人口	20,957	21,239	282
現住所	17,332	17,332	0
自市町村内	1,336	1,336	0
町内転出・転入	2,289	2,379	90
県内他市区町村	1,696	1,843	147
他県・国外	593	536	-57
不詳・不明		192	192

② 転入・転出先

主な転入転出先は以下の通りであり、県内では松山市、伊予市、東温市、松前市、今治市などの移動が多くなっており、近隣市町では転出超過、それ以外では転入超過の傾向があります。

圏外では、香川県、広島県、大阪府、東京都、岡山県の移動が多くなっており、全体に転出超過の傾向がみられます。

表 転入転出先(国勢調査 H27)

	転出	転入	転入出差
松山市	1,133	1,107	-26
伊予市	111	95	-16
東温市	85	92	7
松前町	85	60	-25
今治市	66	49	-17
西条市	38	64	26
宇和島市	29	51	22
新居浜市	29	42	13
久万高原町	25	88	63
大洲市	17	37	20
四国中央市	17	27	10
西予市	17	39	22
内子町	14	49	35
鬼北町	10	14	4
愛南町	8	1	-7
八幡浜市	7	17	10
伊方町	4	7	3
上島町	1	3	2

	転出	転入	転入出差
香川県	79	48	-31
広島県	72	52	-20
大阪府	58	38	-20
東京都	47	42	-5
岡山県	34	29	-5
高知県	32	30	-2
兵庫県	30	27	-3
神奈川県	23	23	0
京都府	23	29	6
福岡県	17	14	-3
埼玉県	16	4	-12
徳島県	16	23	7
愛知県	14	24	10
千葉県	12	10	-2
山口県	11	18	7

(5) 通勤・通学流動

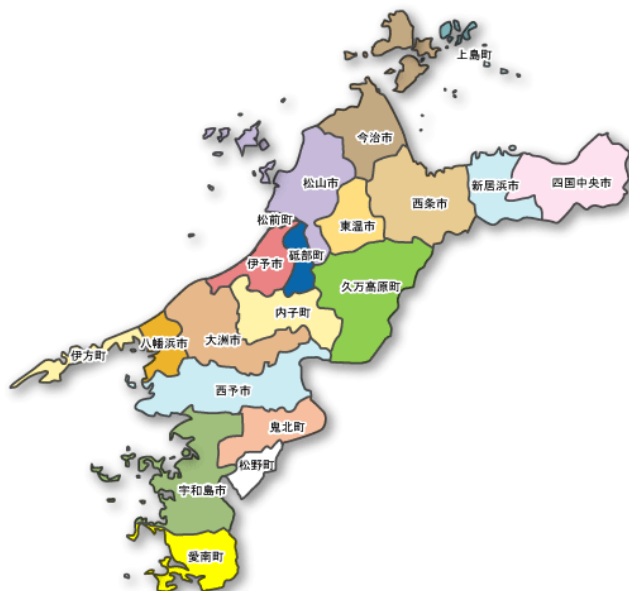
町内に在住する 15 歳以上の就業者・通学者 11,505 人のうち 4,818 人(41.8%)が町内へ通勤・通学し、6,454 人(56.1%)が町外へ通勤・通学しています。町外への通勤・通学者のうち松山市が 4,701 人と 72.8%を占め、次いで東温市 574 人(8.9%)、伊予市 404 人(6.3%)、松前町 355 人(5.5%)と続き、この 3 市 1 町で 93.4%を占めています。

松山市に通勤・通学する流出人口は 4,701 人、松山市から砥部町に通勤・通学する流入人口は 2,637 人であり、流入-流出人口は-2,064 人で、松山市に対しては 2,064 人の流出超過となっています。

本町その他市町村に対する流入-流出人口は-2,707 人で、2,707 人の流出超過となっています。

表 通勤・通学流動(国勢調査 H27)

流出				流入-流出(総数)	流入			
	総数	就業者	通学者		総数	就業者	通学者	
砥部町に常住する就業者・通学者	11,505	10,489	1,016	-2,670	8,835	8,361	474	砥部町で就業・通学する就業者・通学者
砥部町で就業・通学	4,818	4,536	282	0	4,818	4,536	282	砥部町に常住
自宅	1,534	1,534		0	1,534	1,534		自宅
自宅外	3,284	3,002	282	0	3,284	3,002	282	自宅外
他市町村で従業・通学	6,454	5,751	703	-2,707	3,747	3,590	157	他市町村に常住
県内	6,331	5,665	666	-2,618	3,713	3,569	144	県内
松山市	4,701	4,147	554	-2,064	2,637	2,540	97	松山市
東温市	574	519	55	-314	260	254	6	東温市
伊予市	404	373	31	-38	366	348	18	伊予市
松前市	352	329	23	-64	288	281	7	松前市
久方高原市	130	120	10	-93	37	36	1	久方高原市
今治市	43	39	4	-26	17	12	5	今治市
内子町	38	36	2	18	56	55	1	内子町
西条町	30	30		-17	13	8	5	西条町
新居浜市	21	19	2	-17	4	2	2	新居浜市
大洲市	19	19		5	24	22	2	大洲市
八幡浜市	10	9	1	-6	4	4		八幡浜市
宇和島市	8	7	1	-7	1	1		宇和島市
四国中央市	7	7		-4	3		3	四国中央市
西予市	6	6		-1	5	5		西予市
伊方町	4	4		-4	0			伊方町
上島町	1	1		-1	0			上島町
愛南町	0			1	1	1		愛南町
他県	66	53	13	-32	34	21	13	他県
徳島県	4	4		5	9	7	2	徳島県
香川県	15	14	1	-11	4	3	1	香川県
高知県	5	4	1	-1	4	4		高知県
不詳	233	202	31	37	270	235	35	不詳



（６）世帯人員別世帯数推移

本町の世帯数は、増加傾向にあり、平成 17 年の 8,184 世帯から令和 2 年には 8,458 世帯に増加しています。

世帯人員別では、「1 人」、「2 人」、「3 人」の世帯人員が少ない世帯の世帯数は増加していますが、「4 人以上」の世帯数は減少傾向にあり、世帯当たりの平均人員は減少しています。

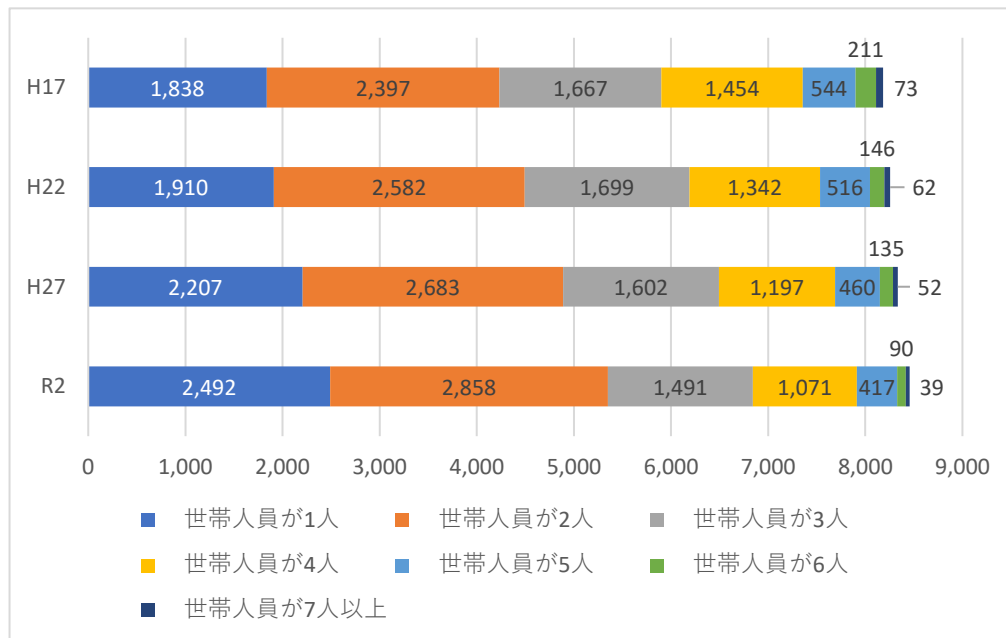


図 世帯人員別世帯数(国勢調査)

（７）家族型別世帯数推移

家族型別世帯数では、「単独世帯」が大きく増加し、「夫婦のみの世帯」、「女親と子どもからなる世帯」は増加傾向にありますが、「夫婦と子どもからなる世帯」、「核家族以外の世帯(三世帯世帯など)」は減少傾向にあります。

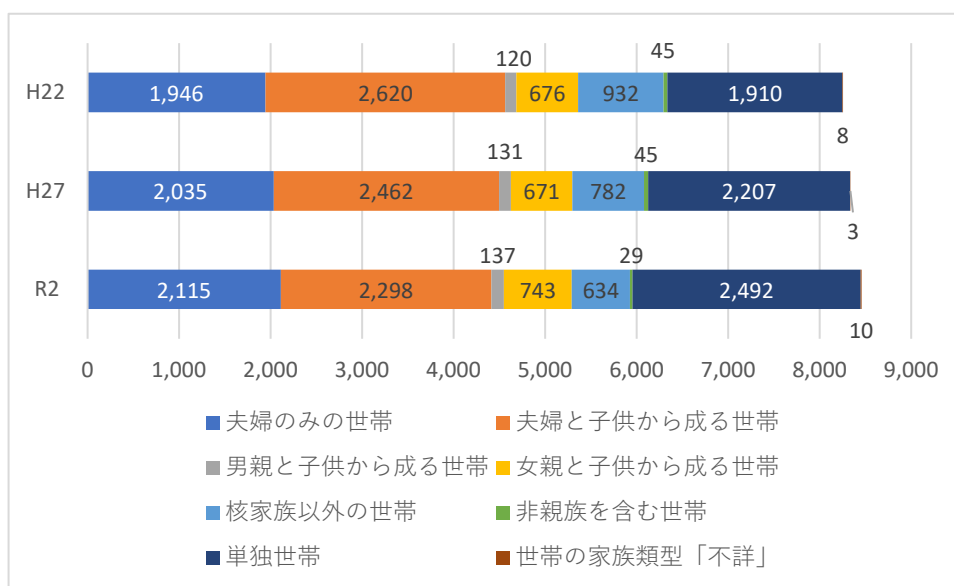


図 家族型別世帯数(国勢調査)

(8) 住宅所有関係別世帯数推移

令和2年の持家率は75.0%で平成17年からほとんど変化していません。

住宅所有関係では、「持家」がわずかに増加傾向、「民営の借家」も増加傾向にあります。

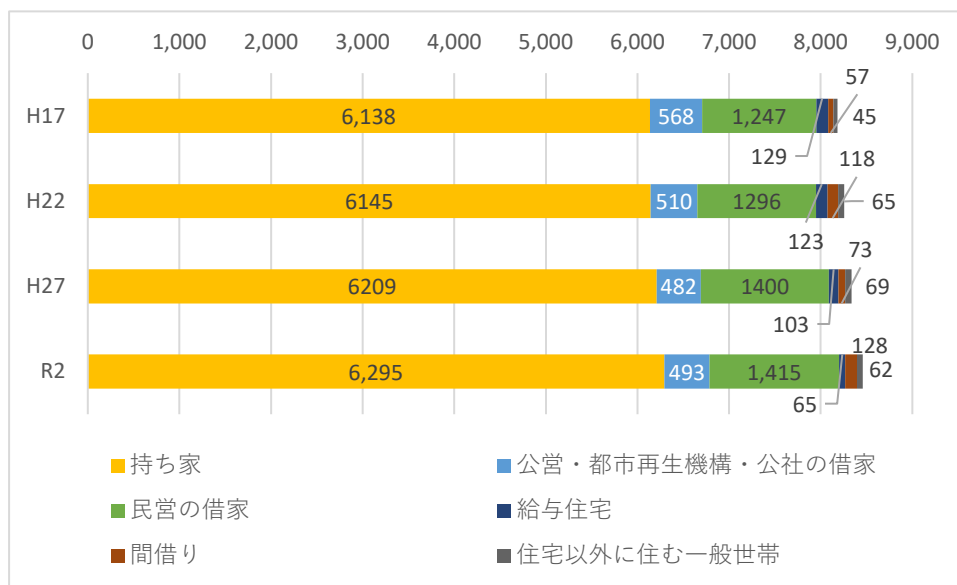


図 住宅所有関係別世帯数(国勢調査)

(9) 特に配慮すべき世帯の動向

① ひとり親世帯、子育て世帯の推移

ひとり親世帯は以下の通りであり、近年では大きな増減傾向は見られません。

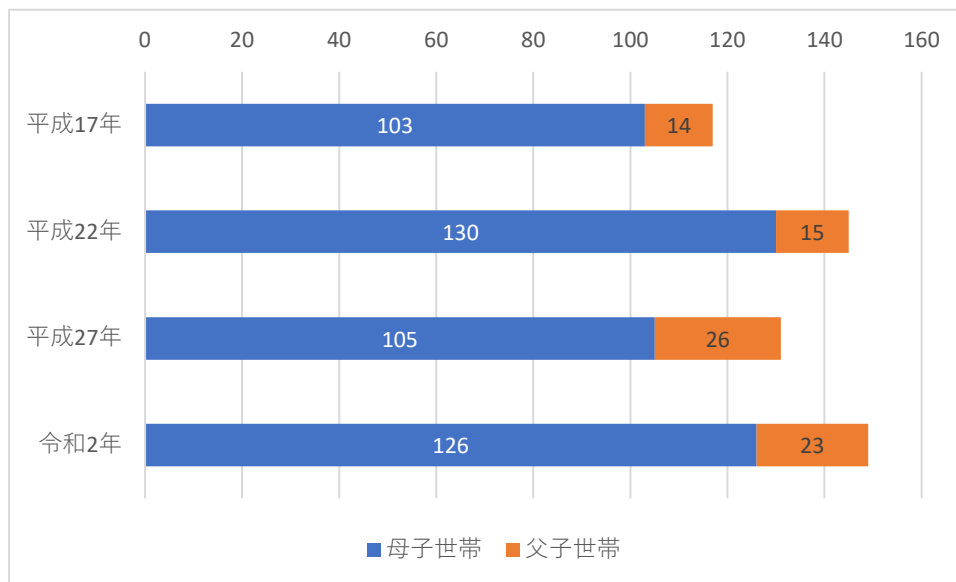


図 ひとり親世帯の推移(国勢調査)

「夫婦と子どもからなる世帯」と「ひとり親世帯」を加えた「子育て世帯」は大きく減少傾向にあります。

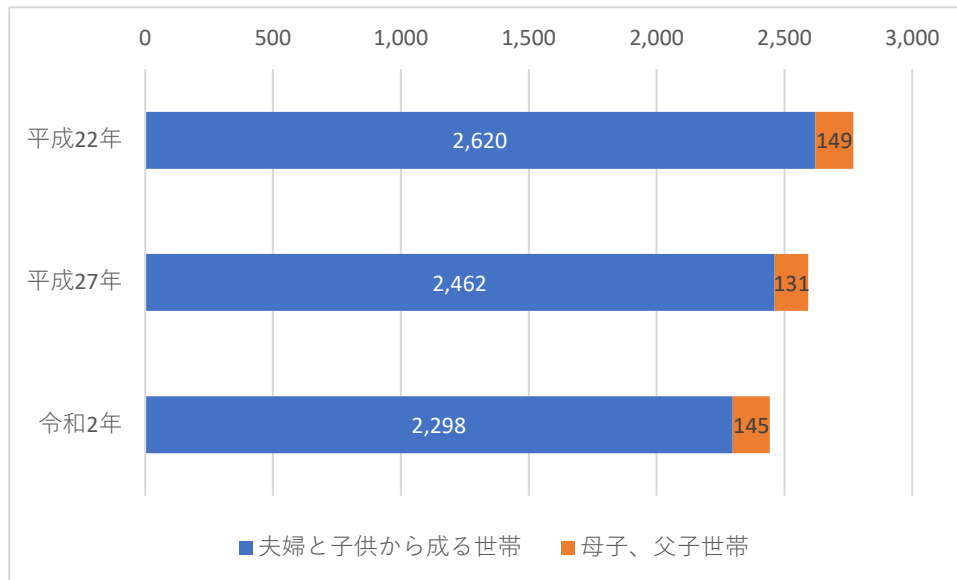


図 子育て世帯の推移(国勢調査)

② 高齢者世帯の推移

「65 歳以上の高齢者がいる世帯」の数は、平成 17 年の 3,024 世帯から、令和 2 年には 4,330 世帯に増加しています。

世帯の方別にみると、「65 歳以上の高齢者単独世帯」と「65 歳以上の高齢者夫婦のみの世帯」は増加傾向にありますが、「3 世代世帯」は減少傾向にあり、高齢者世帯の少人数化が進んでいると考えられます。

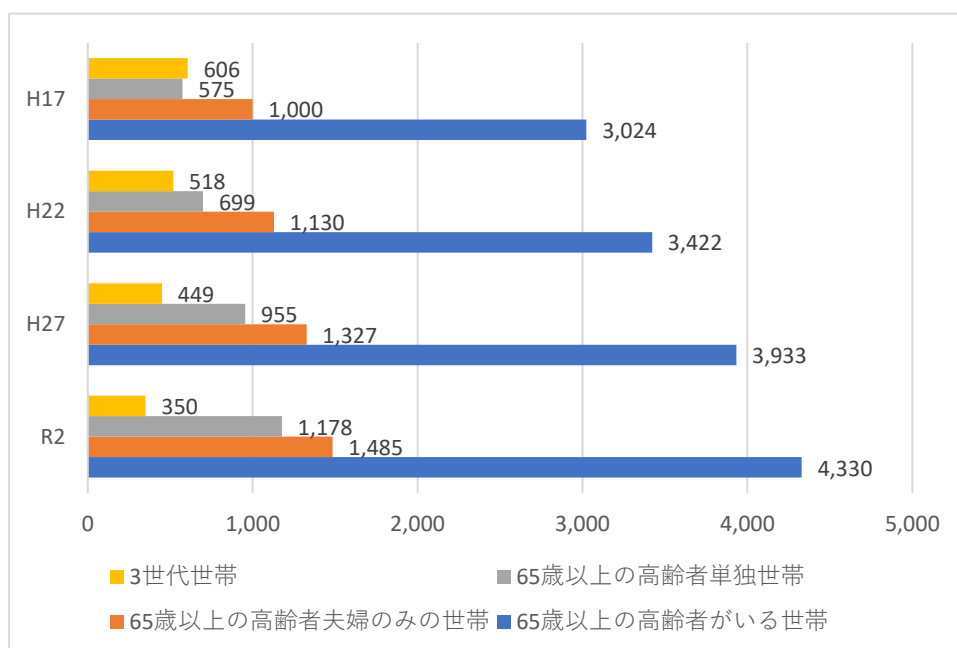


図 高齢者世帯の推移(国勢調査)

③ 障害者世帯の推移

「身体障害者手帳所持者」と「精神障害者保健福祉手帳保持者」は増加傾向にありますが、「療育手帳保持者」の数は微増となっています。

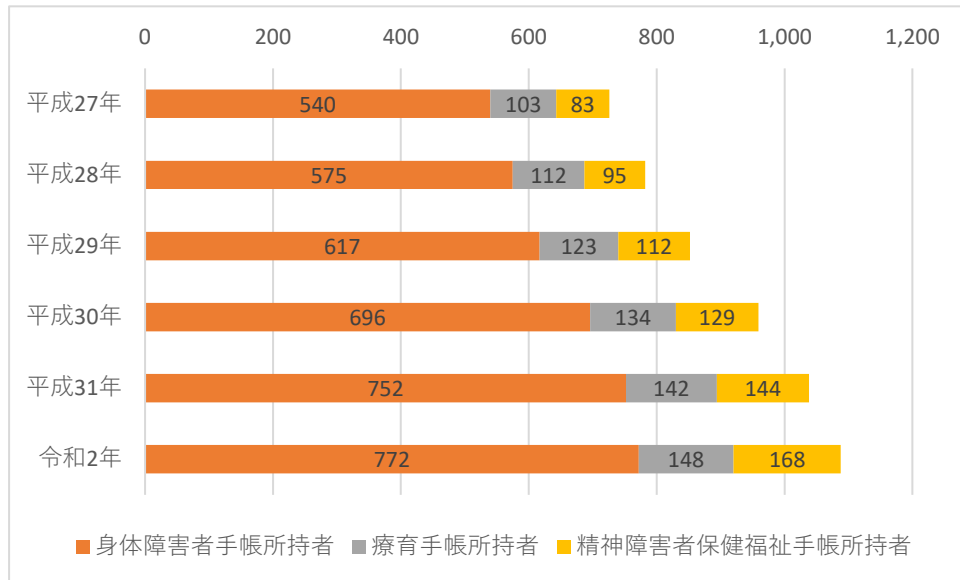


図 障害者世帯の推移(砥部町介護福祉課)

4-2. 住宅ストックの状況

(1) 居住者の有無別住宅数

本町には、平成 30 年に 9,530 件の住宅があり、「居住者がある」ものが 8,450 件、「居住者がないもの」が 1,060 件となっています。(統計の集計の都合で合計が合っていない)

「空き家」の内訳をみると「その他の住宅」が 900 件と多く、現在居住者がいない住宅で当面の用途が決まっていない住宅が多くあることがわかります。

経年では住宅数は増加していますが、空き家の数は大きく変化していません。

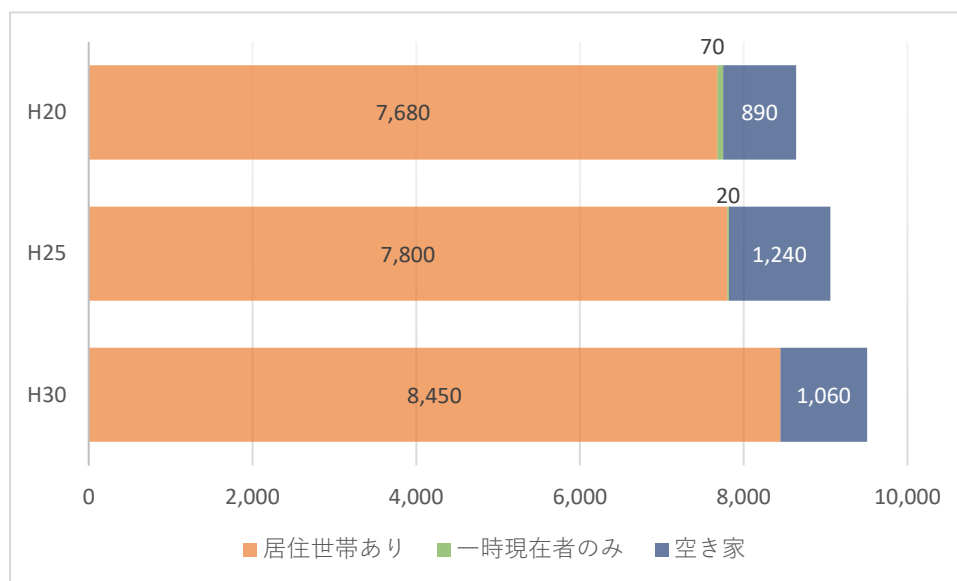


図 住宅数の推移(住宅・土地統計調査)

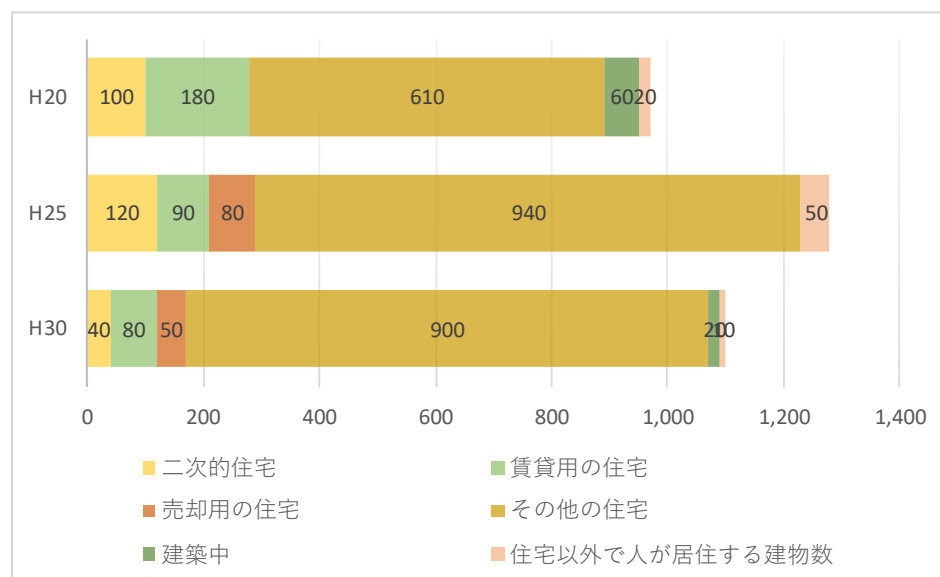


図 空き家の内訳(住宅・土地統計調査)

(2) 所有関係別住宅数

平成30年時点の本町の所有関係別住宅数は、持家が6,230件(73.7%)、公営の借家が460件(5.4%)、民営の借家が1,490件(17.6%)、給与住宅が130件(1.5%)となっています。

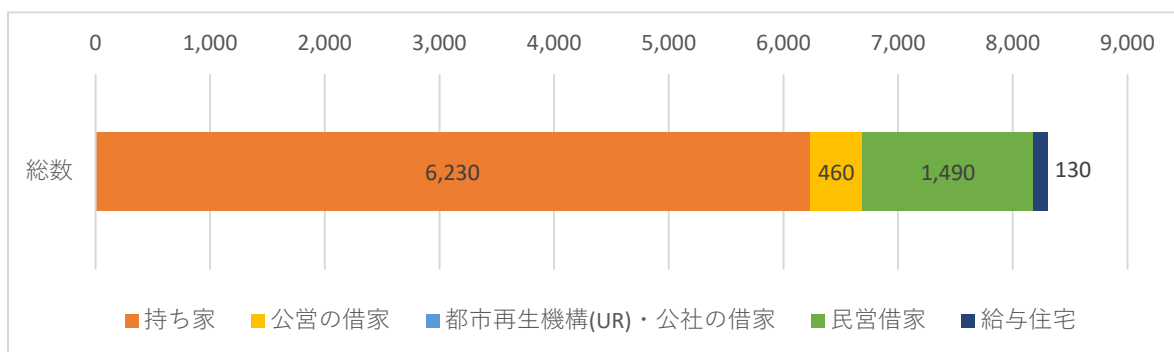


図 所有関係別住宅数(住宅・土地統計調査 H30)

(3) 建築時期別住宅数

① 建築時期別住宅数

建築時期別の住宅割合は以下の通りであり、1981年の新耐震基準以前に建てられた住宅が30.4%あり、この中には耐震性に乏しい住宅も含まれている。

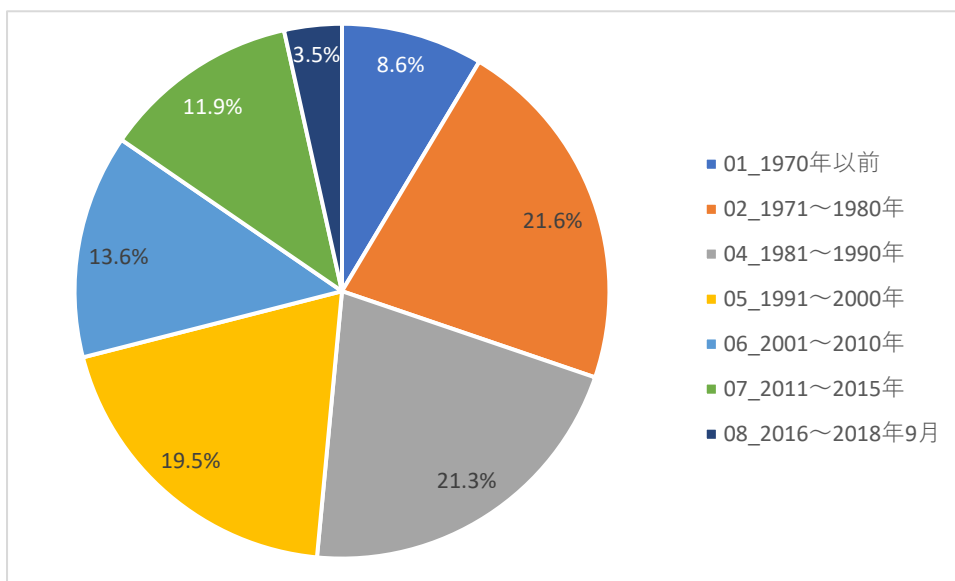


図 建築時期別住宅数(住宅・土地統計調査 H30)

② 所有関係・建築時期別住宅数

所有関係・建築時期別の住宅数では、1990 年以前の築後 30 年以上の住宅には持ち家が多く、1991 年以降では借家の割合が多くなっています。

建築時期では、2000 年までに建築された住宅が多く、2001 年以降は住宅建築が少なくなる傾向がみられます。

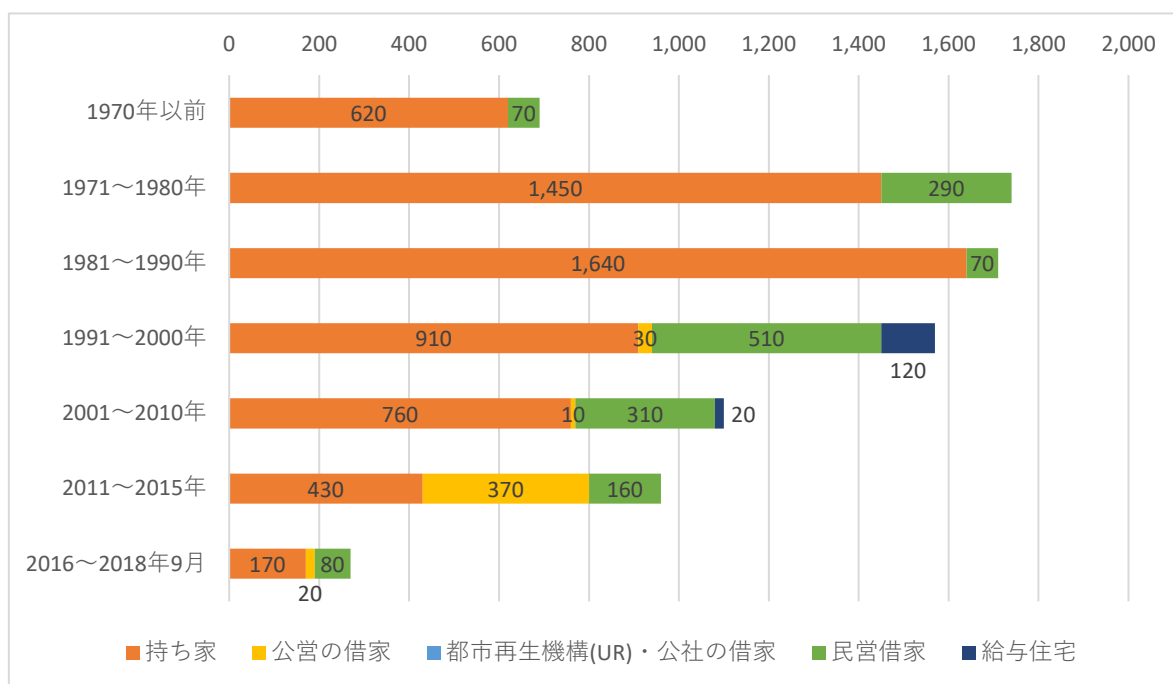


図 所有関係・建築時期別住宅数(住宅・土地統計調査 H30)

③ 構造・建築時期別住宅数

構造・建築時期別住宅数では、「木造(防火木造を除く)」住宅は、ほとんどが 2010 年以前に建築されており、近年の木造住宅はほとんどが「防火木造」となっています。

また、1991 年以降「非木造(鉄筋・鉄骨コンクリート造)」、「非木造(鉄骨造)」の住宅が建てられる割合が高くなっています。

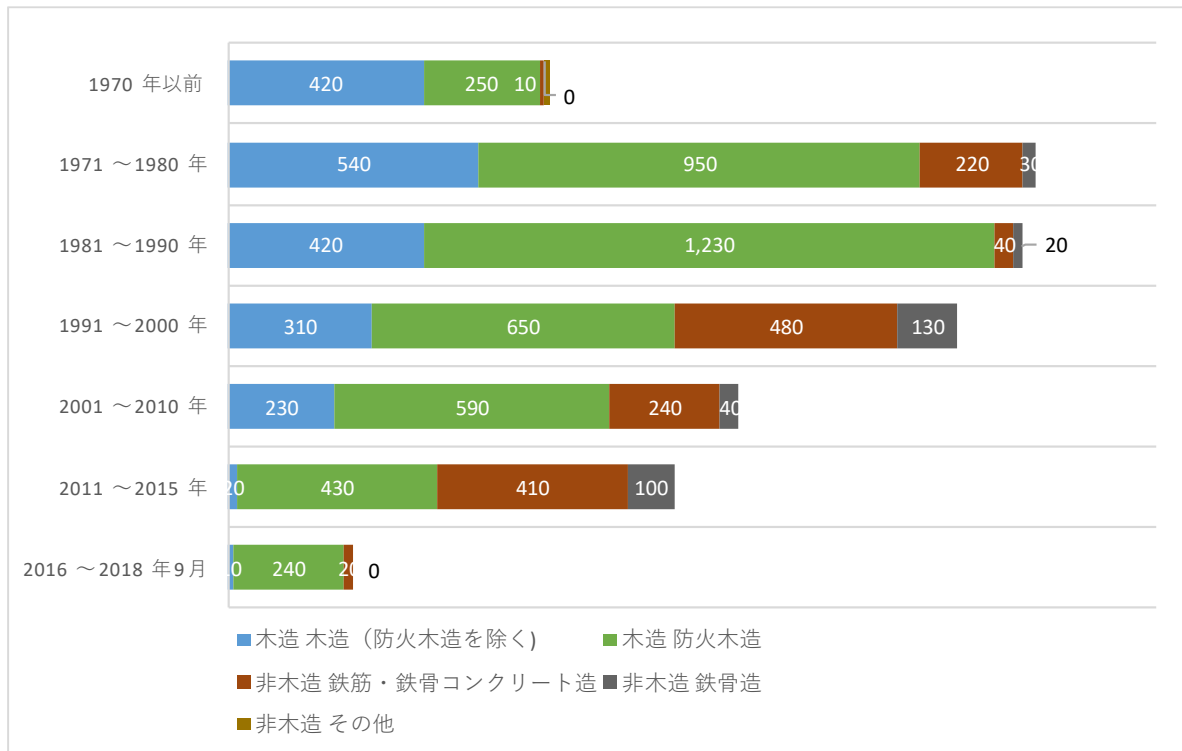


図 構造・建築時期別住宅数(住宅・土地統計調査 H30)

(4) 所得階層別世帯数

所得階層別世帯数では、「300 万円未満」が 43.2%で最も多く、次いで「300～500 万円未満」が 27.9%、「500～700 万円未満」が 13.7%となっています。

「持ち家」の方が「700 万円以上」の高所得者が非常に多い傾向はありますが、500 万円未満の世帯の割合は、持ち家と借家で大きな差は見られません。

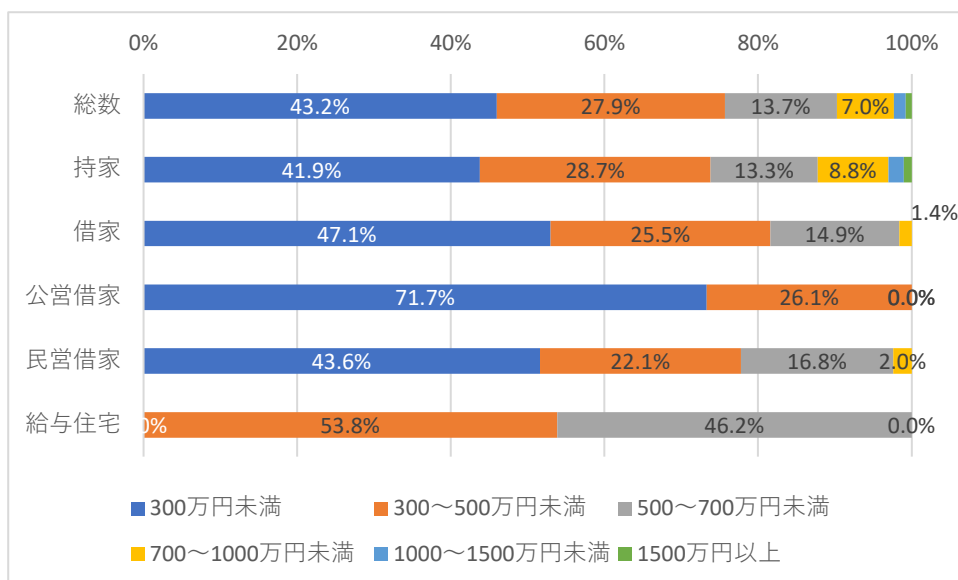


図 所得階層別世帯数(住宅・土地統計調査 H30)

(5) 居住水準

① 所有関係別居住水準

本町では、最低居住面積水準未満の世帯の割合は 4.9%、誘導居住面積水準未満の世帯の割合は 32.9%となっています。

所有関係別にみると、持ち家では最低居住水準未満の世帯の割合は 0.3%ですが、借家では 18.3%であり、借家の居住水準がかなり低い状況です。

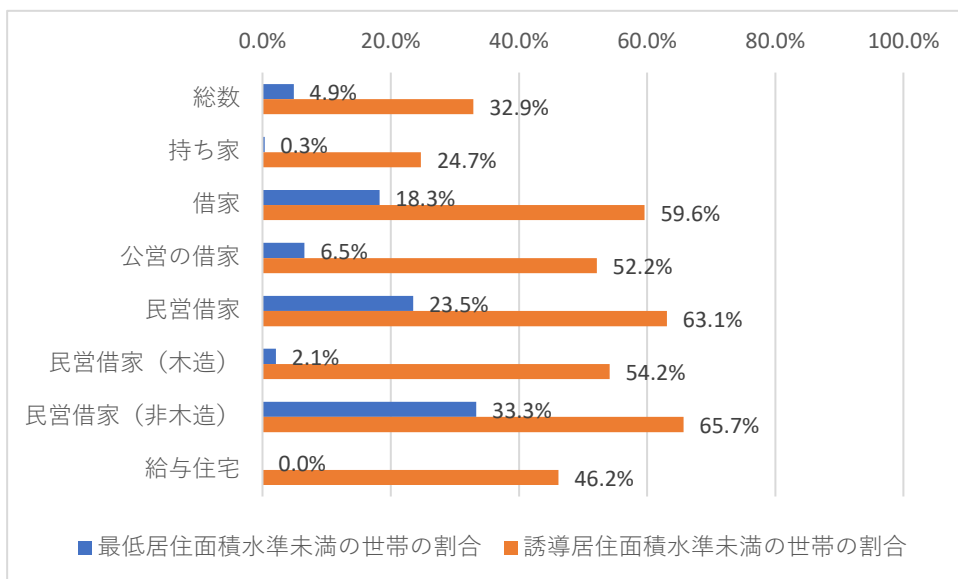


図 所有関係別居住水準(住宅・土地統計調査 H30)

② 家族型別居住水準

家族型別に居住水準をみると、最低居住面積水準未達の世帯の割合は「30～64歳の単身」で特に高く、「夫婦と18～24歳の者」、「65歳以上の単身」、「夫婦と3歳未満の者」でやや高くなっています。

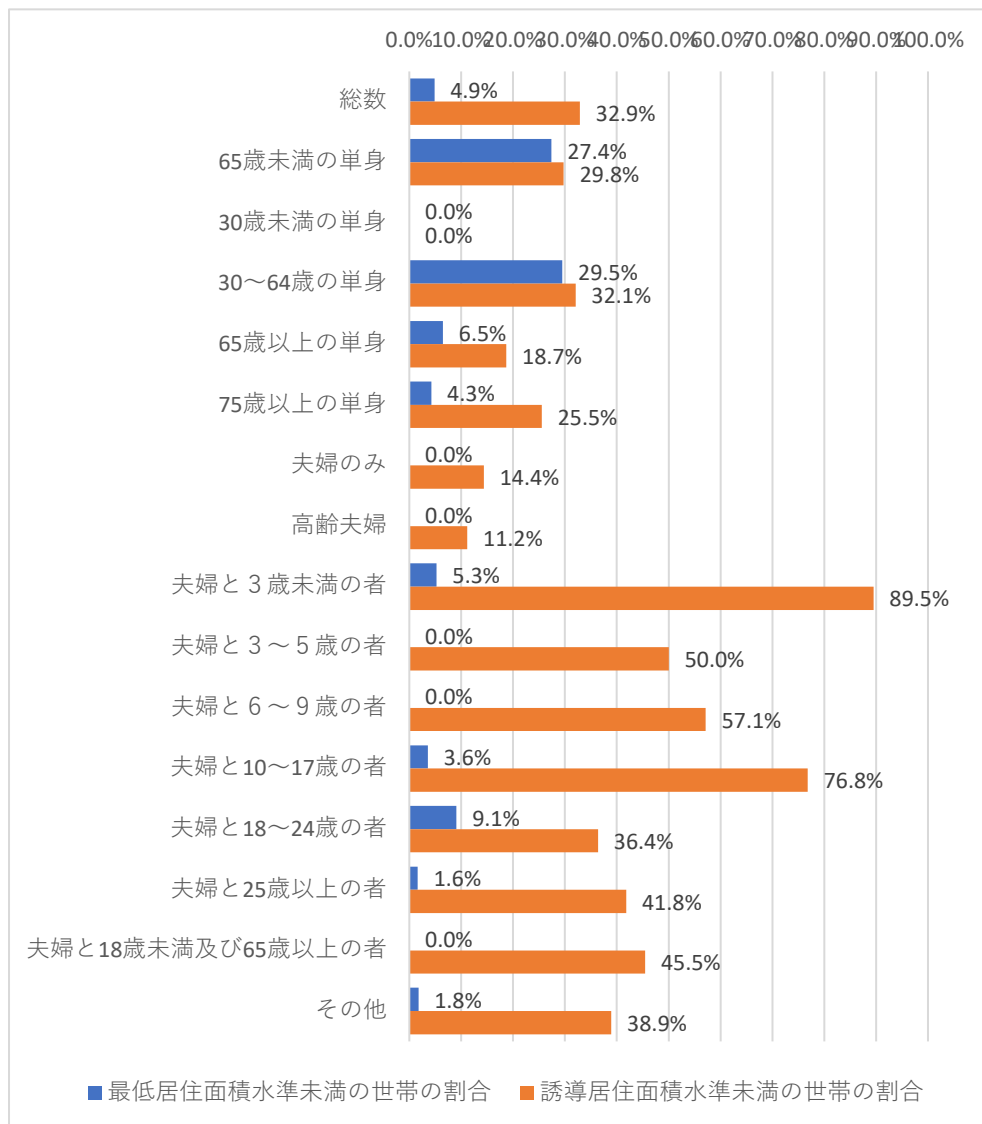


図 家族型別居住水準(住宅・土地統計調査 H30)

③ 建築時期別居住水準

建築時期別の居住水準をみると、最低居住面積水準では、「1981～1990 年」と「1996～2000 年」に建築された住宅で居住水準が低い状況にありますが、建築年代による大きな差は見られません。

誘導居住面積水準では、1996 年以降の住宅で誘導居住面積水準未達の割合がやや高くなる傾向がみられます。

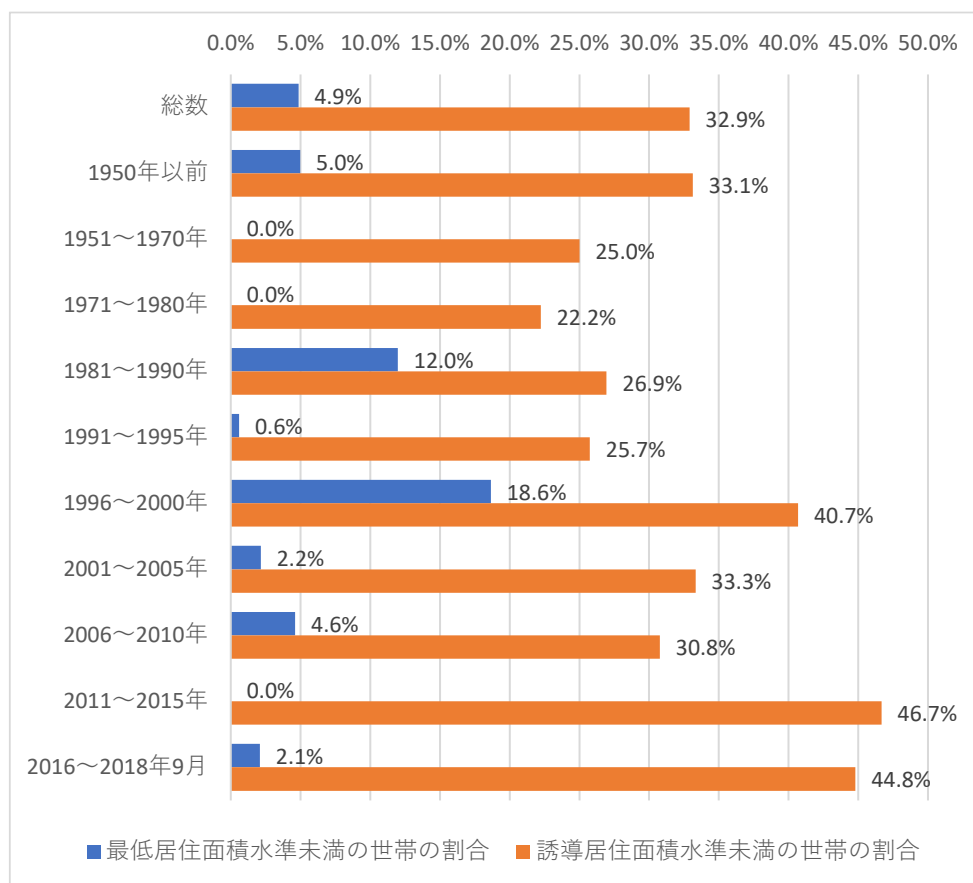


図 建築時期別居住水準(住宅・土地統計調査 H30)

(6) 住宅性能

① 接道状況

建築基準法の規定を満たしていない、「未接道または4m未満の道路に接道」している住宅は3,920件(46.4%)と、非常に多く存在しています。

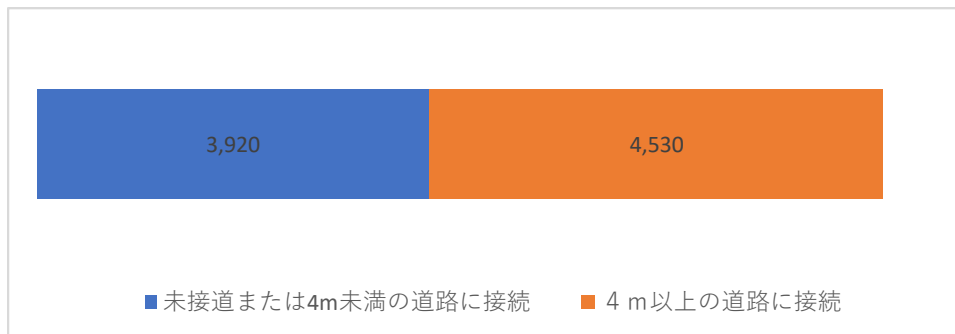


図 接道状況(住宅・土地統計調査 H30)

② バリアフリー化

65歳以上の世帯員がいる主世帯4,370件のうち、高齢者のための設備がある住宅は2,930件(67.0%)となっています。

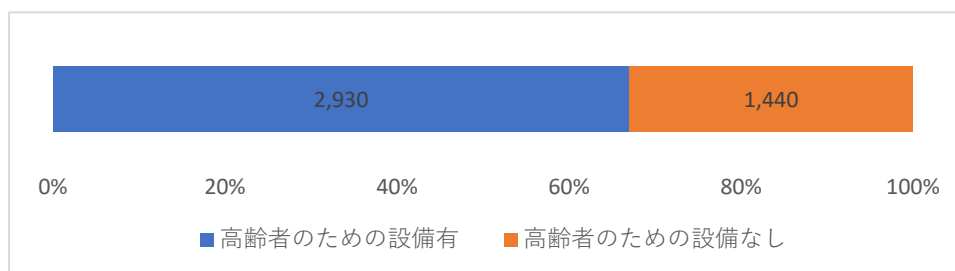


図 バリアフリー化の状況(住宅・土地統計調査 H30)

65歳以上の世帯員がいる主世帯4,370件のうち、「一定のバリアフリー化」がなされている住宅は2,160件(49.4%)、「高度なバリアフリー化」がなされている住宅は490件(11.2%)となっています。

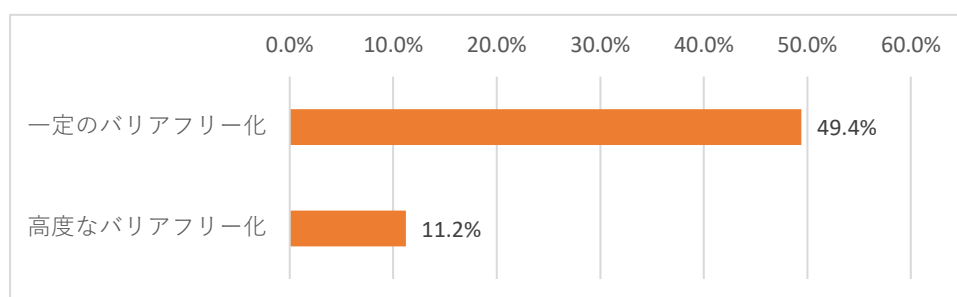


図 バリアフリー化の状況(住宅・土地統計調査 H30)

さらに、高齢者のための設備がある住宅 2,930 件のバリアフリー化の内容は以下の通りであり、「手すりがある」が 86.3%、「またぎやすい高さの浴槽」が 41.0%、「段差のない屋内」が 39.9%、「廊下などが車いすで通行可能な幅」が 34.1%、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」が 20.5%となっています。

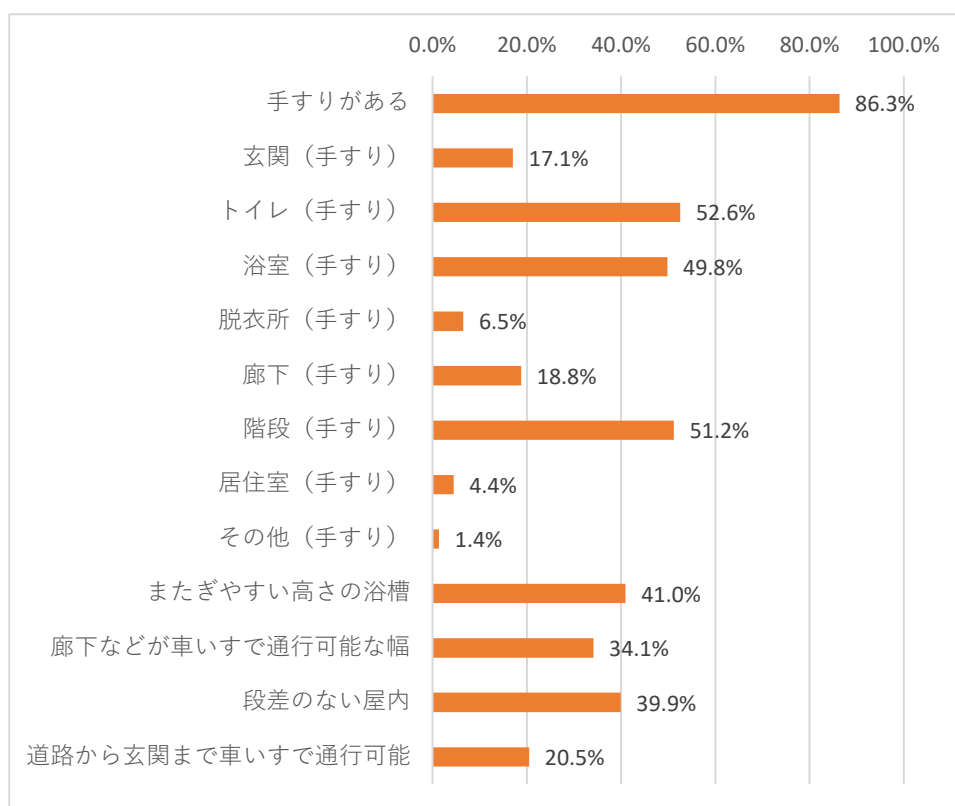


図 バリアフリー箇所(住宅・土地統計調査 H30)

2014 年以降に高齢者等のための設備工事を行った住宅は 1,010 件あり、年間 200 件程度の工事が行われている状況です。

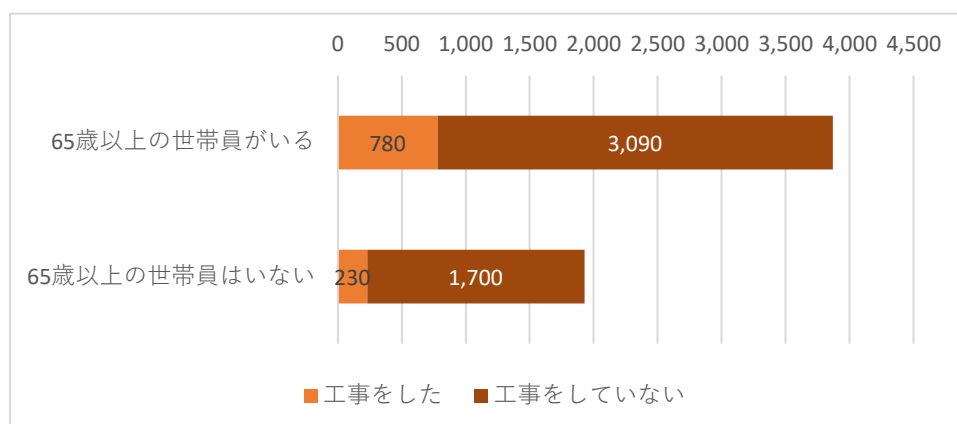


図 2014 年以降の高齢者等のための設備工事の状況(住宅・土地統計調査 H30)

③ 省エネルギー設備等の設置

持ち家、借家の別に、省エネルギー設備等の設置状況をみると、「太陽熱を利用した温水機器」は、持ち家では12.4%に設置されており、借家の設置はゼロとなっています。

「太陽光を利用した発電機器」は、持ち家では7.7%で、借家の設置はゼロとなっています。

「二重以上のサッシ等がすべての窓にある」は、持ち家で12.4%、借家で1.9%、「二重以上のサッシ等が一部の窓にある」は、持ち家で19.3%、借家で7.7%です。

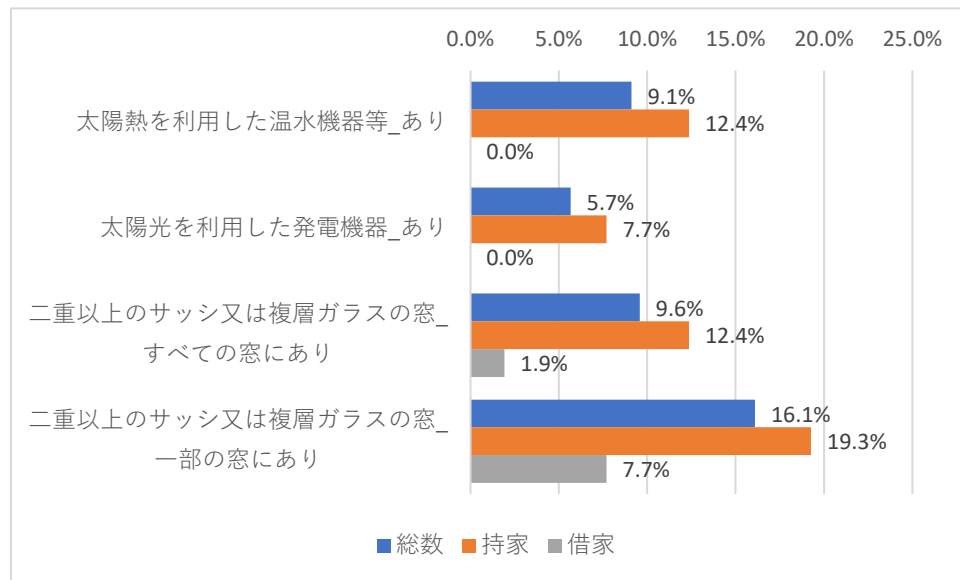


図 省エネルギー設備等の設置状況(住宅・土地統計調査 H30)

4-3. 住宅フロー

(1) 住宅着工状況

近年の住宅着工は、年間 60～109 件の間にあり、平均 73 件/年が着工されています。
2011 年度が 109 件と目立って多いですが、年代による着工数の傾向は特にみられません。

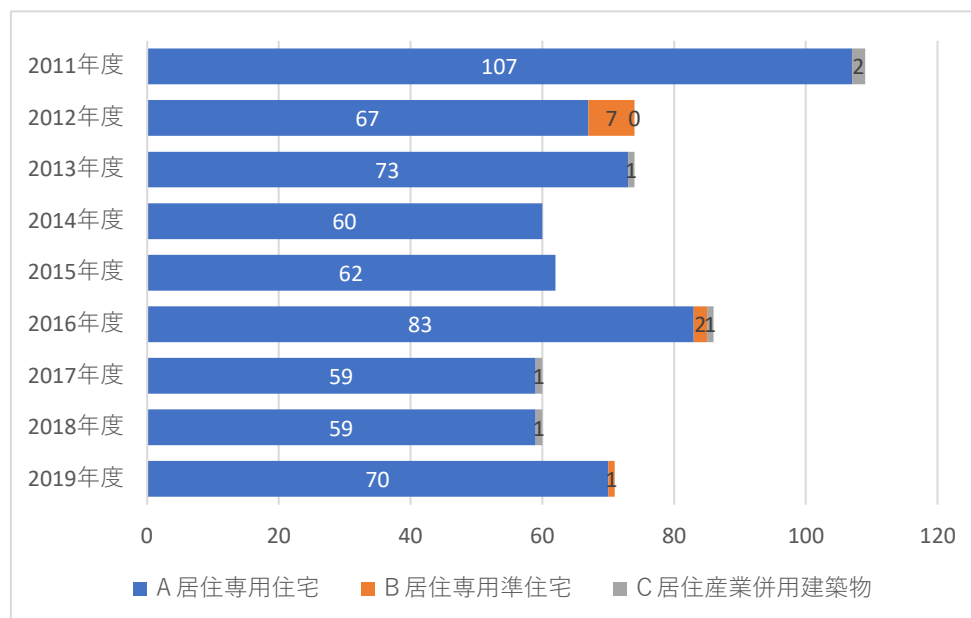


図 住宅着工戸数(建築着工統計)

(2) リフォームの実施状況

建築時期別のリフォーム実施状況は、1990 年以前建築の住宅では 4 割以上が何らかのリフォームを実施しています。

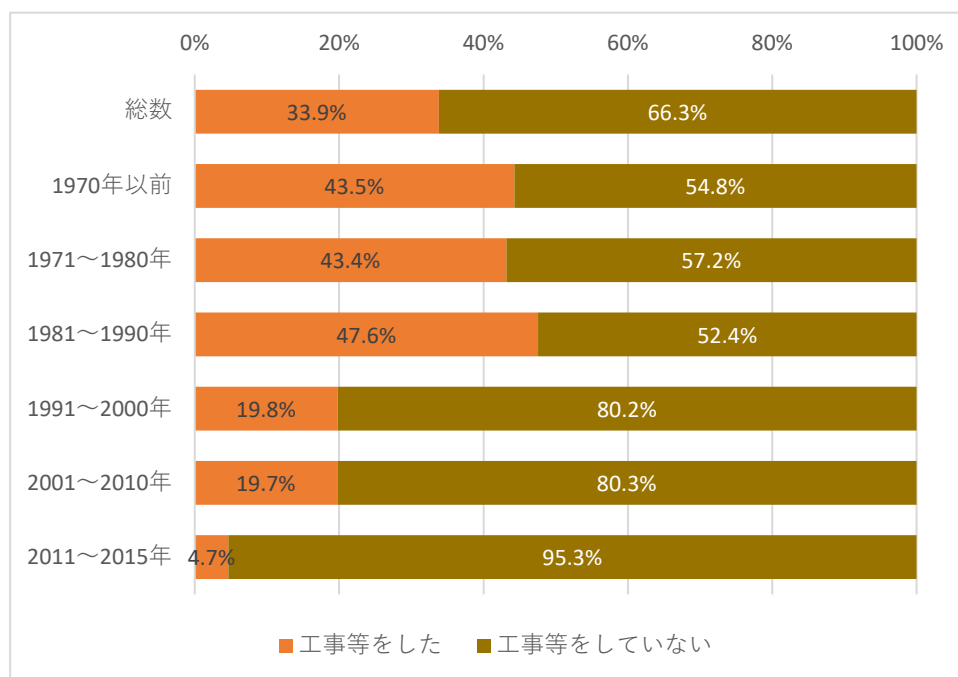


図 2014 年以降の住宅リフォームの実施状況(住宅・土地統計調査 H30)

リフォームが実施された箇所は、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が 58.8%、「屋根・外壁等の改修工事」が 39.3%であり、水回りと外装のリフォームが多く行われています。

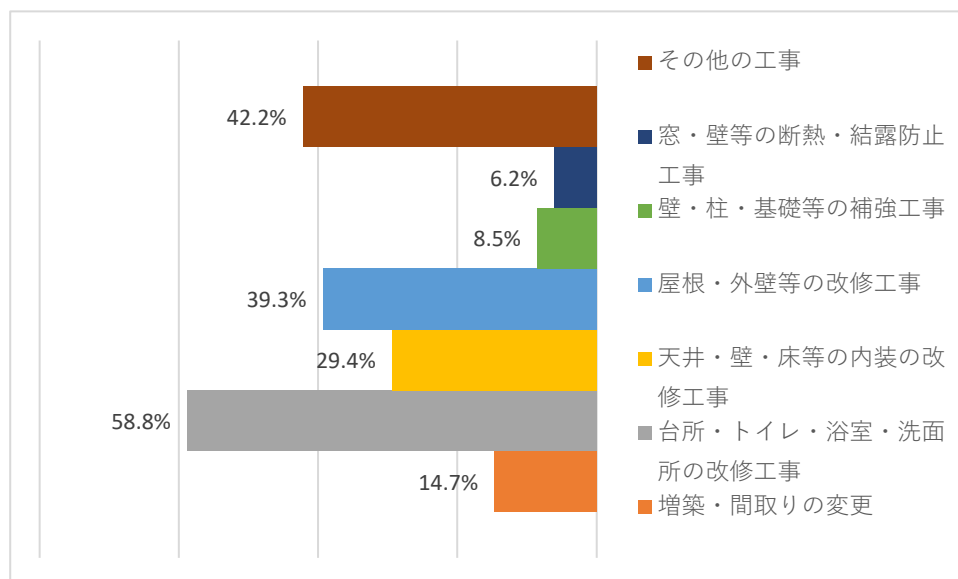


図 2014 年以降に実施された住宅リフォームの箇所(住宅・土地統計調査 H30)

(3) 賃貸住宅の家賃

本町の賃貸住宅の1㎡当たりの家賃は、家賃0円を含まない場合で743円、家賃ゼロ円を含む場合で652円であり、愛媛県平均、松山市平均、東温町平均よりも低く、八幡浜市平均、伊予市平均、西予市平均、内子町平均、愛南町平均より高い状況にあります。

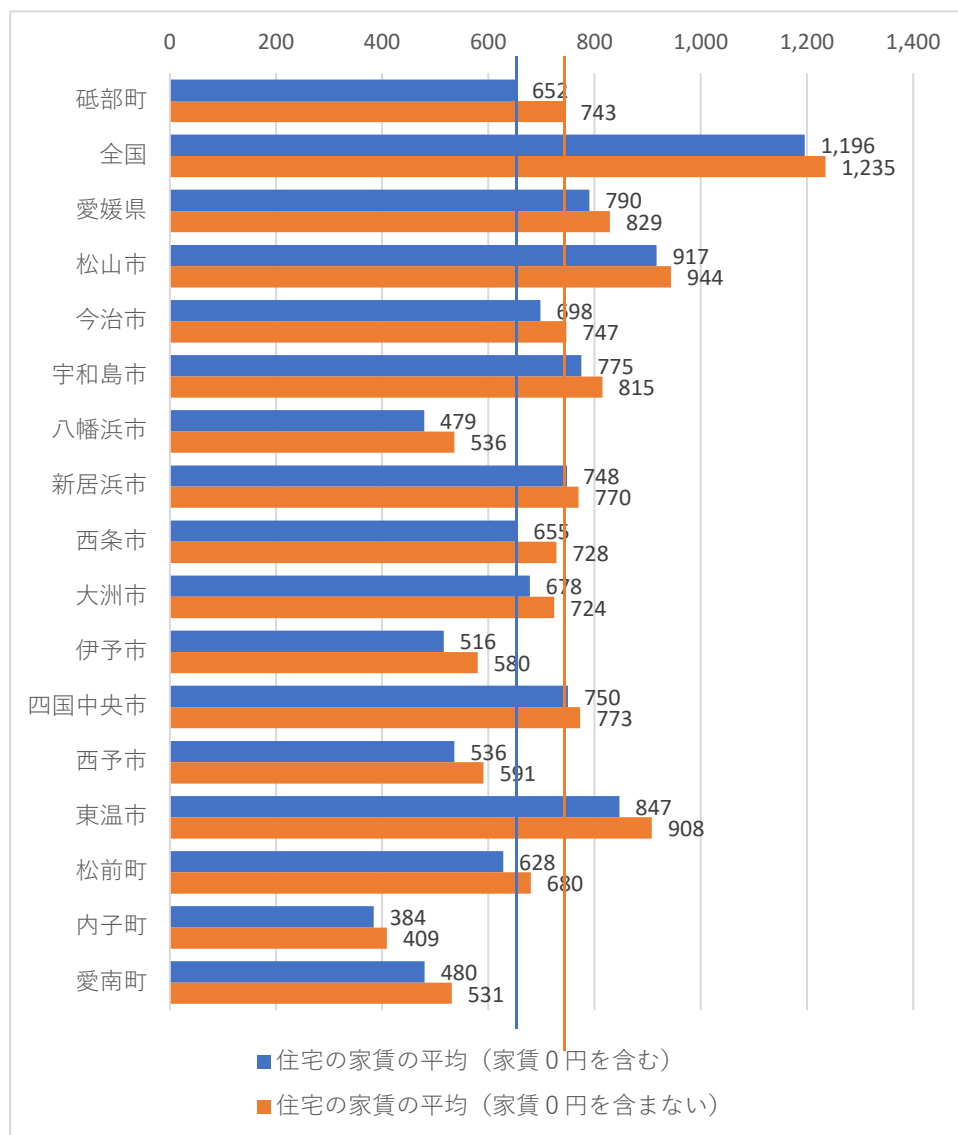


図 賃貸住宅の1㎡当たりの家賃(住宅・土地統計調査 H30)

世帯型別に住宅の家賃をみると、「65 歳以上の単身」、「75 歳以上の単身」、「65 歳以上の者のみの世帯」の家賃が 2 万円近辺と安く、「夫婦と 18～24 歳以上の者」が 3 万円程度とやや安い状況であり、単身者の支払い家賃がその他に比べ安い傾向があります。

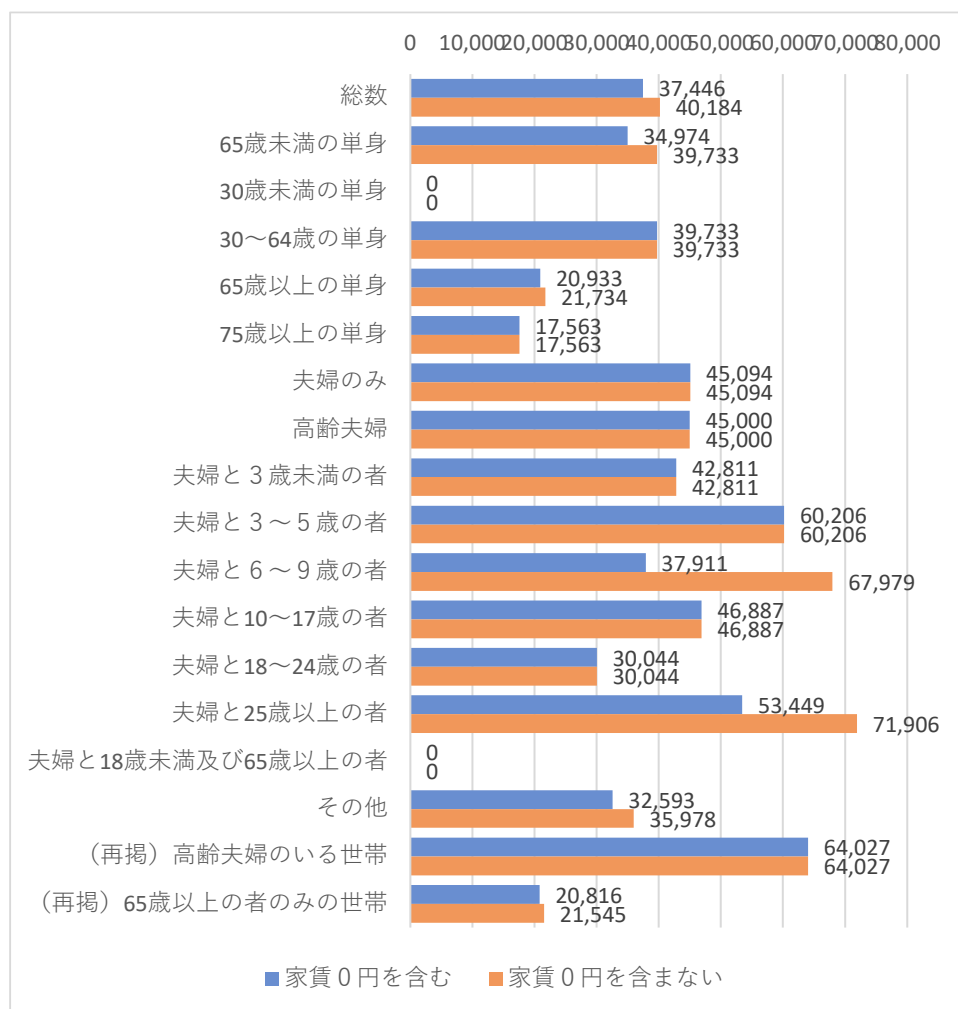


図 世帯型別賃貸住宅の家賃(住宅・土地統計調査 H30)

(4) 地価

公示地価、基準値地価による本町の平均地価は、令和3年現在13万9100円/坪であり、この15年間概ね同じ速度で低下しつつあります。

長期的にみると、平成4年に21万9200円/坪の最高値を記録して以降、一貫して低下し、令和3年の価格は概ね40年前の価格と同等となっています。

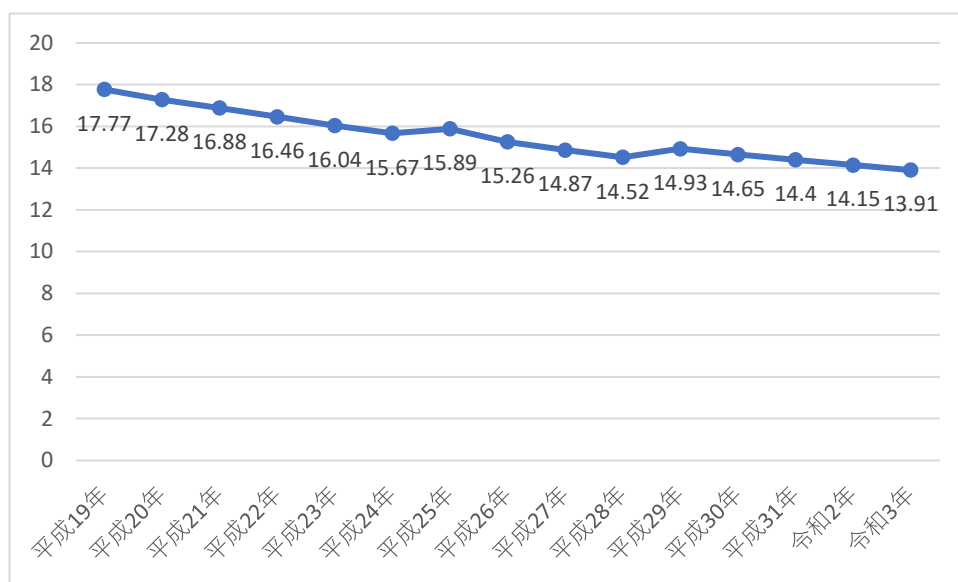
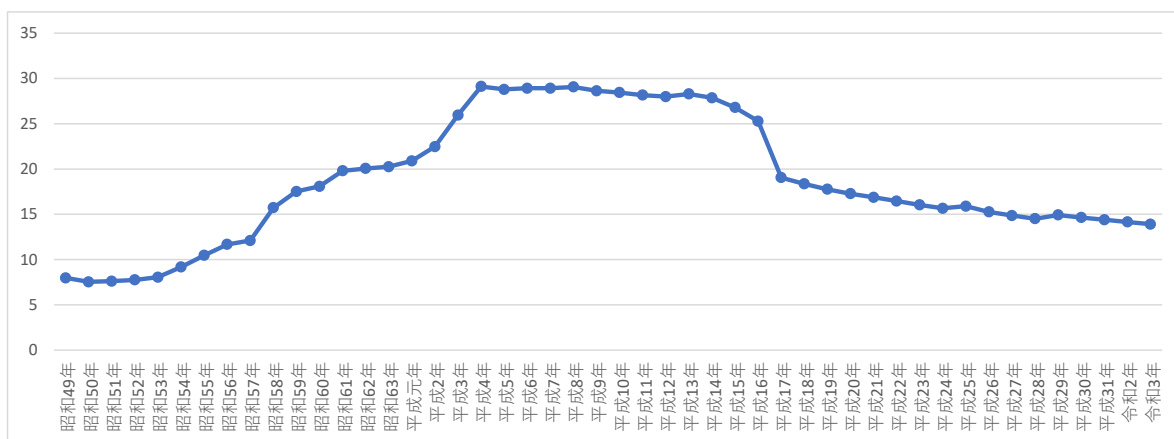


図 公示地価、基準値地価(地価公示、基準値地価)

(5) 中古住宅価格

民間不動産会社調査による中古住宅相場価格は、平均築年数約 30 年で 36.9 万円/坪の状況と考えられ、これは愛媛県平均、伊予郡平均よりかなり低い価格となっています。

また、松山市は 60.3 万円/坪と比較してかなり高い価格であることがわかります。

表 中古住宅相場価格(民間会社調査)

砥部町	伊予郡
価格相場 36.9 万円/坪 (11.2万円/㎡)	価格相場 41.3 万円/坪 (12.5万円/㎡)
・ 平均築年数 30.3 年	・ 平均築年数 28.0 年
・ 平均駅距離 92.4 分	・ 平均駅距離 41.8 分
・ 平均土地面積 85.2 坪 (282 ㎡)	・ 平均土地面積 88.1 坪 (291 ㎡)
・ 平均延床面積 46.0 坪 (152 ㎡)	・ 平均延床面積 46.0 坪 (152 ㎡)
松山市	愛媛県
価格相場 60.3 万円/坪 (18.2万円/㎡)	価格相場 39.3 万円/坪 (11.9万円/㎡)
・ 平均築年数 22.7 年	・ 平均築年数 28.8 年
・ 平均駅距離 17.1 分	・ 平均駅距離 23.5 分
・ 平均土地面積 64.3 坪 (213 ㎡)	・ 平均土地面積 80.7 坪 (267 ㎡)
・ 平均延床面積 51.3 坪 (170 ㎡)	・ 平均延床面積 50.9 坪 (168 ㎡)

出典(ウチノカチ HP)

(6) 空き家の状況（令和4年2月）

① 空き家調査実施件数

現地調査を実施した結果、380戸の空き家が確認されています。

空き家戸数の内訳としては、空き家が358戸、管理物件が22戸となっています。

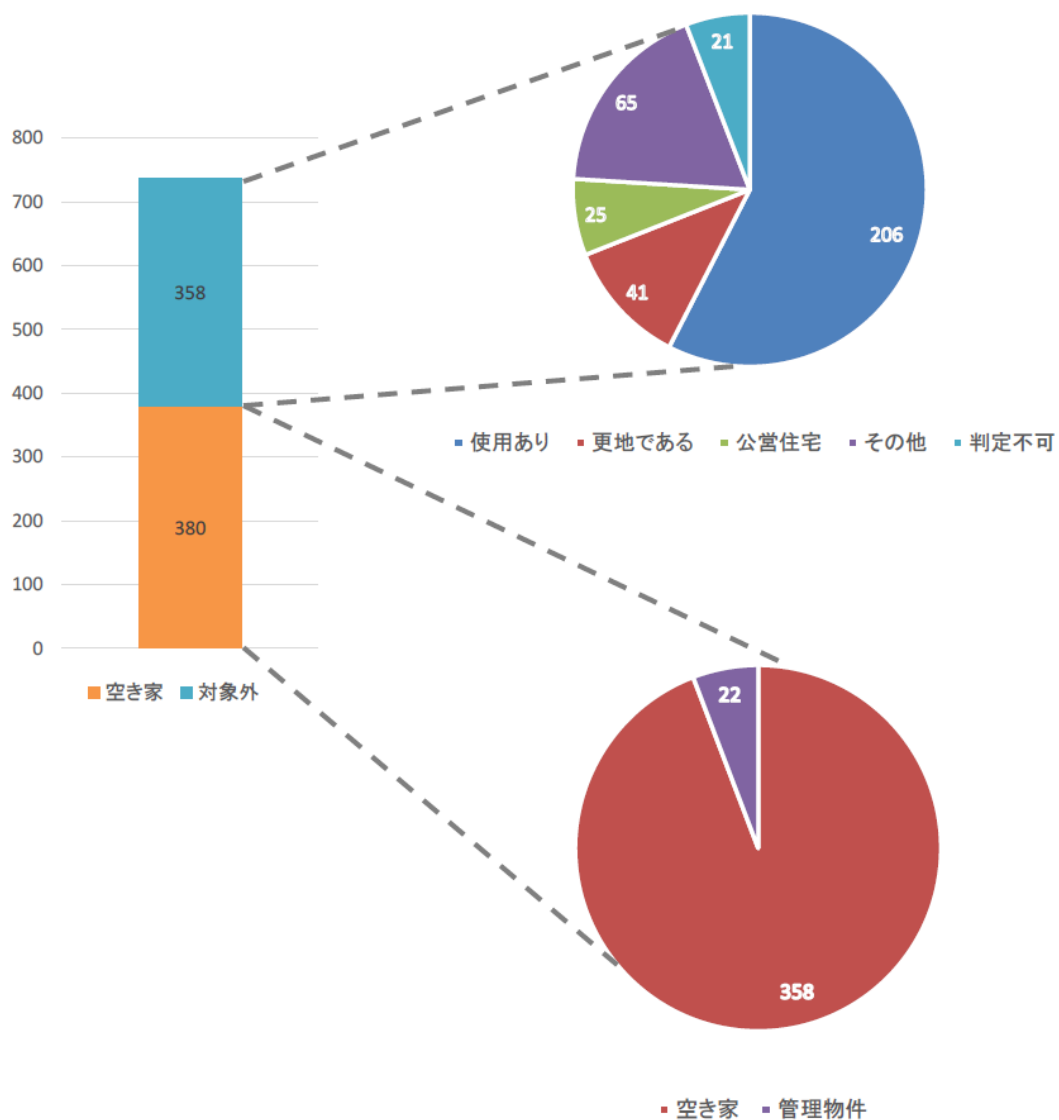
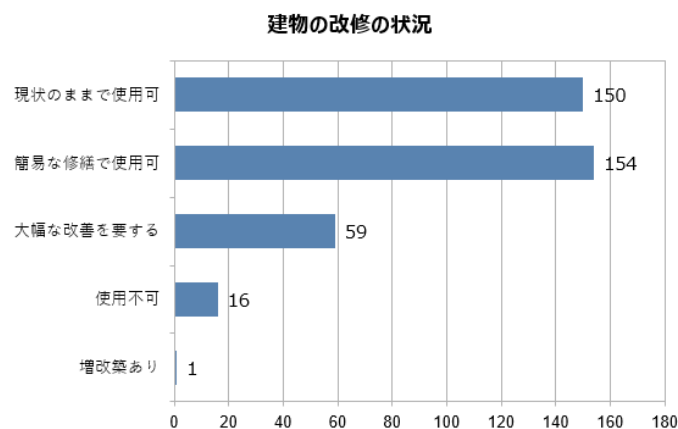


図 空き家調査結果

② 空き家の状態

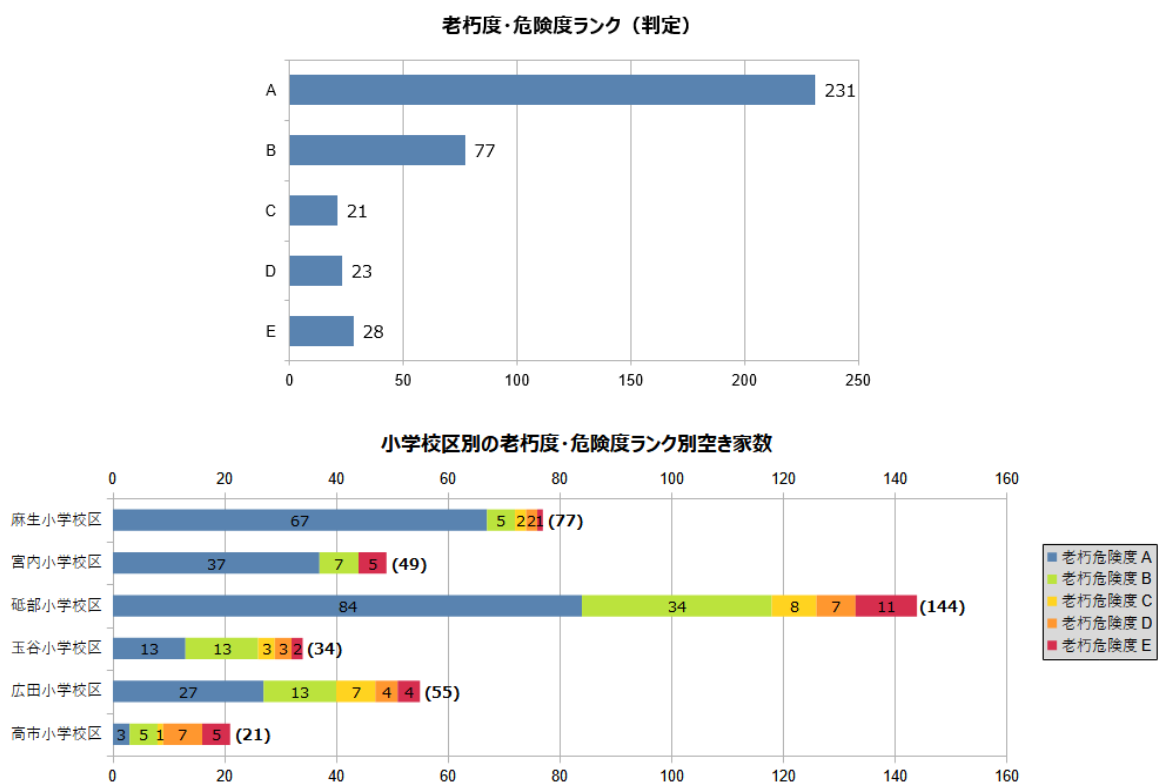
建物の改修の状況については、「簡易な修繕で使用可」が最も多く 154 戸（40.5 %）であり、「現状のままで使用可」と合わせると 304 戸（80.0 %）の空き家が大幅な改修無しで 再利用できるもの と思われます。



老朽度・危険度ランク別にみると、ランクAが 231 戸（60.8%）で最も多く、次いでランクBが 77 戸（20.3%）、ランクCが 21 戸（5.5%）となっています。

倒壊の危険性があるランクD・Eは、合わせて 51 戸（13.4%）です。

小学校区別にみると、特に砥部地区で空き家数が多く、危険な空き家も多いことがわかります。



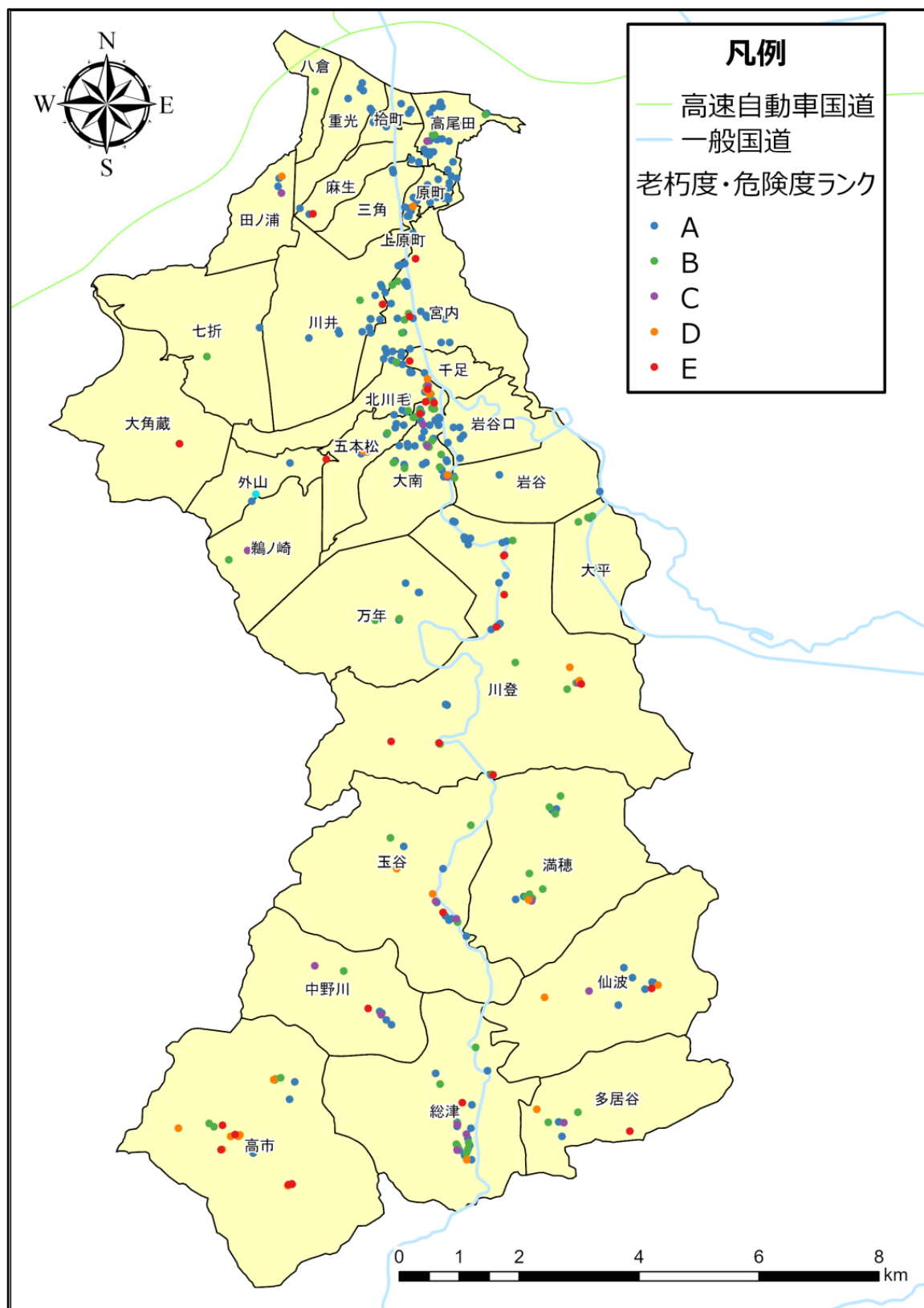


図 老朽度・危険度ランク別空き家分布状況

4-4. 公的賃貸住宅

(1) 町営住宅管理戸数

本町では、143 戸の公営住宅を管理しています。

このうち、公営住宅法に基づく町営住宅は 103 戸、砥部町後継者及び単身者住宅条例に基づく町営住宅は 30 戸、砥部町若者定住促進住宅条例に基づく町営住宅は 10 戸となっています。

町営住宅は、本町の中部から南部の山間部にかけて分散して立地しています。

表 町営住宅所在地

		町営住宅名	住所	戸数
公営住宅	1	宮内団地	砥部町宮内 2275 番地	16
	2	大南団地	砥部町大南 80 番地	16
	3	北川毛団地	砥部町北川毛 348 番地	12
	4	五本松団地	砥部町五本松 353 番地	12
	5	川下団地	砥部町川登 408 番地 2	8
	6	川下第 2 団地	砥部町川登 18 番地 1	4
	7	神埼団地	砥部町総津 1145 番地	12
	8	中替地団地	砥部町玉谷 360 番地	7
	9	出渡瀬団地	砥部町高市 1151 番地	4
	10	玉谷団地	砥部町玉谷 361 番地	3
	11	東団地	砥部町総津 531 番地	3
	12	西団地	砥部町総津 824 番地 1	3
	13	東団地(特定公共賃貸住宅)	砥部町総津 531 番地	3
町独自住宅	14	高市団地(後継者)	砥部町高市 1631 番地	8
	15	平団地(後継者)	砥部町総津 758 番地	9
	16	大内野団地(後継者)	砥部町玉谷 899 番地	3
	17	久保団地(単身者)	砥部町総津 832 番地	10
	18	藤ノ瀬団地(若者定住)	砥部町総津 396 番地	10
				143

(2) 建設年度・構造・階数別町営住宅管理戸数

建設年度・構造・階数別の管理戸数をみると、耐用年数をすでに経過している住宅が 29 戸、計画期間中(令和 13 年度まで)に耐用年数を経過する住宅が 48 戸、計画期間中に耐用年数の 1/2 を経過するものが 18 戸、耐用年数の 1/2 未満のものが 48 戸となっています。

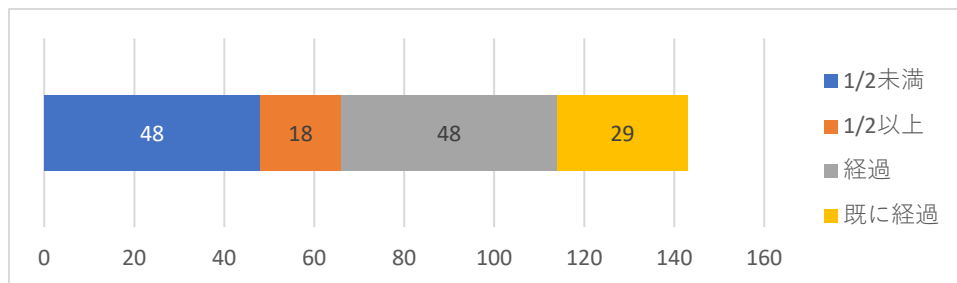


図 耐用年数経過状況

また、構造別に建設年度を見ると、木造は過半数が 1990 年以降に建設されていますが、1990 年以前の建設後 30 年以上経過した住宅も 27 戸残っている状況です。

準耐火、耐火の住宅は全て 1990 年以降に建設された住宅となっています。

また、新耐震基準が定められた昭和 56 年(1981 年)以前に建てられている住宅は 21 戸です。

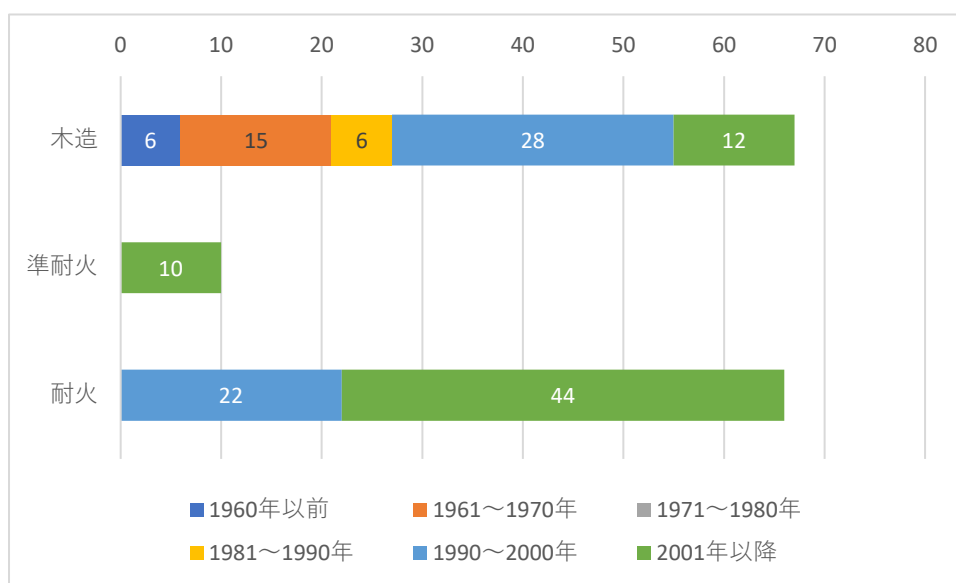


図 構造別建設年度

表 建設年度・構造・階数別管理戸数

		建物								
		建設年度	構造	棟数	戸数	階数	耐用年数	耐用年限	経過年数	2031年の耐用年数経過状況
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	2	70	2074	16	1/2未満
		2004	耐火	1	8	2	70	2074	16	1/2未満
2	大南団地	2005	耐火	1	16	2	70	2075	15	1/2未満
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	2	30	2033	17	経過
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	2	70	2072	18	1/2未満
5	川下団地	1993	耐火	2	8	2	70	2063	27	1/2以上
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	2	70	2069	21	1/2未満
7	神埼団地	1953	木造	3	3	1	30	1983	68	既に経過
		1963	木造	9	9	1	30	1993	58	既に経過
8	中替地団地	1964	木造	1	1	1	30	1994	57	既に経過
		1964	木造	1	1	1	30	1994	57	既に経過
		1953	木造	3	3	1	30	1983	68	既に経過
		1996	木造	1	2	2	30	2026	25	経過
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	1	30	1994	57	既に経過
		1964	木造	3	3	1	30	1994	57	既に経過
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	1	30	2022	29	経過
		1992	木造	2	2	1	30	2022	29	経過
11	東団地	1995	木造	3	3	2	30	2025	26	経過
		1993	木造	3	3	2	30	2023	28	経過
12	西団地	1997	木造	2	2	2	30	2027	24	経過
		1997	木造	1	1	2	30	2027	24	経過
13	高市団地	1992	木造	2	2	1	30	2022	29	経過
		1992	木造	2	2	1	30	2022	29	経過
		1993	木造	3	3	1	30	2023	28	経過
		1996	木造	1	1	1	30	2026	25	経過
14	平団地	1989	木造	3	3	1	30	2019	32	既に経過
		1990	木造	3	3	1	30	2020	31	既に経過
		1991	木造	2	2	1	30	2021	30	既に経過
		1995	木造	1	1	1	30	2025	26	経過
15	大内野団地	2000	木造	3	3	1	30	2030	21	経過
16	久保団地	1997	耐火	1	10	2	70	2067	24	経過
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	2	45	2046	20	1/2以上
合計				66	143					

(3) 住戸専用面積別町営住宅管理戸数

住戸専用面積で、最も多いのは「60～70 m²」の 49 戸、次いで「30～40 m²」の 30 戸となっており、多様な住戸専用面積の住宅が供給されています。

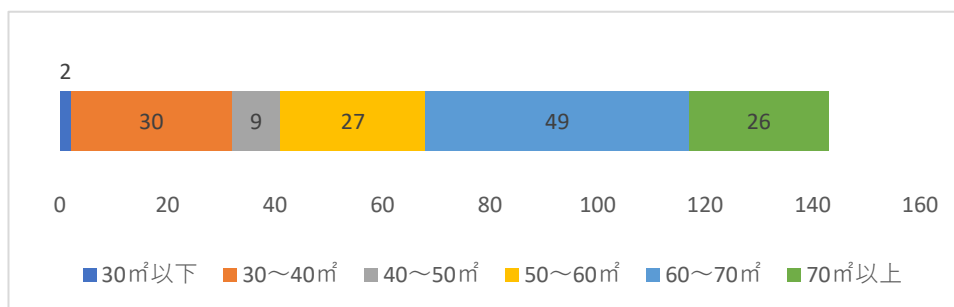


図 住戸専用面積別管理戸数

建設年代別にみると、住戸専用面積が小さい住宅は、古い公営住宅か近年の単身、若者定住などの特定目的で供給された住宅であり、公営住宅法による町営住宅の面積は家族 4 人以上で居住するために十分な広さを有しています。

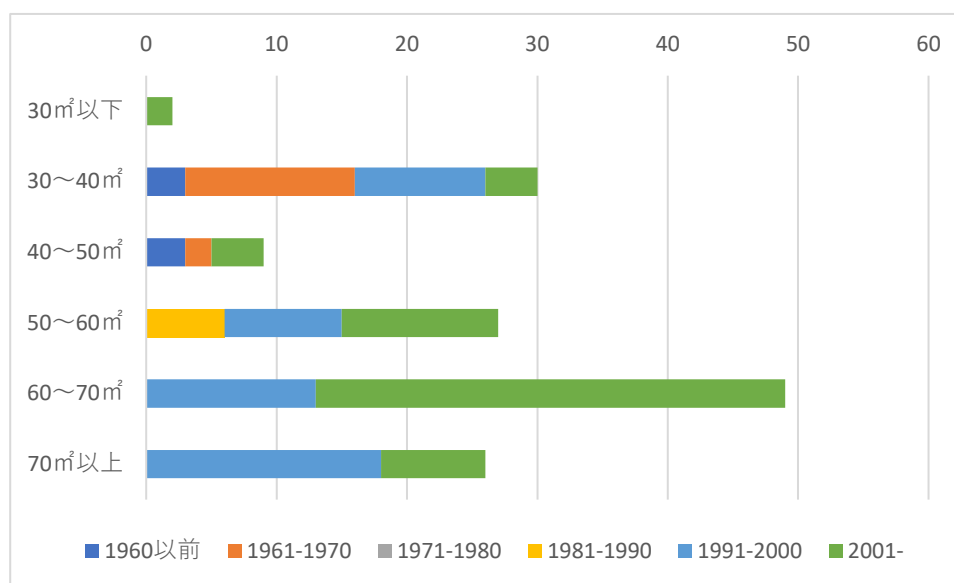


図 住戸専用面積・建設年代別管理戸数

表 住戸専用面積

		建物							
		建設年度	構造	階数	棟数	戸数	種別	占有面積	間取り
1	宮内団地	2004	耐火	2	1	8	公営	77.3	3LDK
		2004	耐火	2	1	8	公営	64.2	2LDK
2	大南団地	2005	耐火	2	1	16	公営	67.6	2LDK
3	北川毛団地	2003	木造	2	3	12	公営	69.9	3LDK
4	五本松団地	2002	耐火	2	1	12	公営	54.5	2DK
5	川下団地	1993	耐火	2	2	8	公営	69.8	3DK
6	川下第2団地	1999	耐火	2	1	4	公営	79.3	3DK
7	神埼団地	1953	木造	1	3	3	公営	44.7	3K
		1963	木造	1	9	9	公営	36.7	2K
8	中替地団地	1964	木造	1	1	1	公営	44.7	3K
		1964	木造	1	1	1	公営	36.7	2K
		1953	木造	1	3	3	公営	36.7	2K
		1996	木造	2	1	2	公営	79.9	3DK
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	1	公営	44.7	3K
		1964	木造	1	3	3	公営	36.7	2K
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	1	公営	75.2	3LDK
		1992	木造	1	2	2	公営	70.6	3DK
11	東団地	1995	木造	2	3	3	公営	74.5	3DK
		1993	木造	2	3	3	特定公共賃貸住宅	76.3	3DK
12	西団地	1997	木造	2	2	2	公営	74.7	3DK
		1997	木造	2	1	1	公営	79.9	3DK
13	高市団地	1992	木造	1	2	2	後継者住宅	54.2	2LDK
		1992	木造	1	2	2	後継者住宅	66.3	3DK
		1993	木造	1	3	3	後継者住宅	66.3	3DK
		1996	木造	1	1	1	後継者住宅	54.2	2LDK
14	平団地	1989	木造	1	3	3	後継者住宅	54.2	2DK
		1990	木造	1	3	3	後継者住宅	54.2	2DK
		1991	木造	1	2	2	後継者住宅	54.2	2DK
		1995	木造	1	1	1	後継者住宅	54.2	2DK
15	大内野団地	2000	木造	1	3	3	後継者住宅	54.2	2DK
16	久保団地	1997	耐火	2	1	10	単身者住宅	32.4	1DK
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	2	1	4	若者定住促進住宅	48.7	2DK
						4	若者定住促進住宅	30.3	1DK
						2	若者定住促進住宅	27.0	1K
合計					66	143			

(4) 設備状況別町営住宅管理戸数

住宅設備を見ると、水洗化は、高市団地、出渡瀬団地が汲取りである以外は対応されています。

3点給湯、バリアフリー化は、1990年以降の住宅で概ね対応されています。

表 住戸設備の状況

		建設年度	構造	棟数	戸数	汚水処理	3点給湯	バリアフリー
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	水洗	○	手すり・段差解消
		2004	耐火	1	8	水洗	○	手すり・段差解消
2	大南団地	2005	耐火	1	16	水洗	○	手すり・段差解消
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	水洗	○	手すり・段差解消
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	水洗	○	手すり・段差解消
5	川下団地	1993	耐火	2	8	水洗	○	手すり・段差解消
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	水洗	○	手すり・段差解消
7	神埼団地	1953	木造	3	3	水洗	無	無
		1963	木造	9	9	水洗	無	無
8	中替地団地	1964	木造	1	1	水洗	無	無
		1964	木造	1	1	水洗	無	無
		1953	木造	3	3	水洗	無	無
		1996	木造	1	2	水洗	無	無
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	汲取り	無	無
		1964	木造	3	3	汲取り	無	無
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	水洗	無	無
		1992	木造	2	2	水洗	無	無
11	東団地	1995	木造	3	3	水洗	無	無
		1993	木造	3	3	水洗	無	無
12	西団地	1997	木造	2	2	水洗	○	手すり・段差解消
		1997	木造	1	1	水洗	○	手すり・段差解消
13	高市団地	1992	木造	2	2	汲取り	無	無
		1992	木造	2	2	汲取り	無	無
		1993	木造	3	3	汲取り	無	無
		1996	木造	1	1	汲取り	無	無
14	平団地	1989	木造	3	3	水洗	無	無
		1990	木造	3	3	水洗	無	無
		1991	木造	2	2	水洗	無	無
		1995	木造	1	1	水洗	無	無
15	大内野団地	2000	木造	3	3	水洗	○	無
16	久保団地	1997	耐火	1	10	水洗	○	無
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	水洗	○	無
合計				66	143			

(5) 町営住宅の敷地条件

本町の町営住宅は、全てが都市計画区域外に立地しています。

南部の山間部の住宅では、土砂災害を中心とした災害危険がある住宅があるとともに、公共交通や公共公益施設等の利便性が低い住宅が多くあります。

敷地面積は最大でも 2,000 m²程度であり、まとまった面積の住宅団地はありません。

表 都市計画・公共公益施設等

		建物				土地								
		建設年度	構造	棟数	戸数	敷地面積	都市計画	災害危険			利便性			
								水害	土砂災害	その他	鉄道1km圏	バス500m圏	スーパー等1km圏	金融機関1km圏
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	2,098.54	区域外	無	無	無	×	○	○	○
		2004	耐火	1	8									
2	大南団地	2005	耐火	1	16	1,747.66	区域外	無	無	無	×	○	○	○
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	1,502.48	区域外	無	無	無	×	○	○	○
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	1,320.31	区域外	無	無	無	×	×	○	○
5	川下団地	1993	耐火	2	8	1,086.00	区域外	無	有	無	×	×	×	×
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	896.16	区域外	無	有	無	×	×	×	×
7	神埼団地	1953	木造	3	3	2,159.67	区域外	無	有	無	×	×	○	○
		1963	木造	9	9									
8	中替地団地	1964	木造	1	1	941.08	区域外	無	有	無	×	×	×	×
		1964	木造	1	1									
		1953	木造	3	3									
		1996	木造	1	2									
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	858.37	区域外	無	有	無	×	×	×	×
		1964	木造	3	3									
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	622.00	区域外	無	有	無	×	×	×	×
		1992	木造	2	2									
11	東団地	1995	木造	3	3	405.00	区域外	無	有	無	×	×	○	○
		1993	木造	3	3	1,027.00	区域外	無	有	無	×	×	○	○
12	西団地	1997	木造	2	2	457.00	区域外	無	有	無	×	×	○	○
		1997	木造	1	1									
13	高市団地	1992	木造	2	2	1,539.00	区域外	無	有	無	×	×	×	×
		1992	木造	2	2									
		1993	木造	3	3									
		1996	木造	1	1									
14	平団地	1989	木造	3	3	1,713.00	区域外	無	有	無	×	×	○	○
		1990	木造	3	3									
		1991	木造	2	2									
		1995	木造	1	1									
15	大内野団地	2000	木造	3	3	602.00	区域外	無	有	無	×	×	×	×
16	久保団地	1997	耐火	1	10	549.00	区域外	無	無	無	×	×	○	○
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	552.00	区域外	無	無	無	×	×	○	○
合計				66	143	20,076.27								

(6) 町営住宅団地共同施設等

本町の町営住宅には、集会所を持つものではありません。

児童遊園は、平団地のみに整備されています。

駐車場は、およそ半数の団地で確保されており、公共交通等の利便が悪く、かつ駐車場がない団地もみられます。

駐輪場は、北部の比較的平坦な土地に立地している団地で確保されています。

表 団地共同施設等

		建設年度	構造	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	無	無	有	有
		2004	耐火	1	8				
2	大南団地	2005	耐火	1	16	無	無	有	有
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	無	無	有	有
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	無	無	有	有
5	川下団地	1993	耐火	2	8	無	無	有	有
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	無	無	有	有
7	神埼団地	1953	木造	3	3	無	無	無	無
		1963	木造	9	9				
8	中替地団地	1964	木造	1	1	無	無	無	無
		1964	木造	1	1				
		1953	木造	3	3				
		1996	木造	1	2				
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	無	無	無	無
		1964	木造	3	3				
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	無	無	無	無
		1992	木造	2	2				
11	東団地	1995	木造	3	3	無	無	有	無
		1993	木造	3	3	無	無	有	無
12	西団地	1997	木造	2	2	無	無	有	無
		1997	木造	1	1				
13	高市団地	1992	木造	2	2	無	無	無	無
		1992	木造	2	2				
		1993	木造	3	3				
		1996	木造	1	1				
14	平団地	1989	木造	3	3	無	有	無	無
		1990	木造	3	3				
		1991	木造	2	2				
		1995	木造	1	1				
15	大内野団地	2000	木造	3	3	無	無	有	無
16	久保団地	1997	耐火	1	10	無	無	有	無
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	無	無	有	無
合計				66	143				

(7) 県営住宅

砥部町北部の重信川沿岸には県営砥部団地があります。

県営砥部団地の管理戸数は460戸、令和4年3月現在の入居世帯数は380世帯となっています。

県営砥部団地は、老朽化した住宅から順次建替えが進められています。

表 県営住宅の現況

番号	団地名	棟名	構造	戸数	入居済 戸数	延床面積 (㎡)	住戸タイプ	専用面積 (㎡)	住戸タイプ 戸数	竣工 年月	備考
1	砥部団地	1号棟	RC-4	24	13	1,487.50	2DK	37.3	24	S40.3	
2	砥部団地	2号棟	RC-4	24	9	913.92	2DK	31.4	24	S40.3	
15	砥部団地	23号棟	RC-4	24	15	1,050.00	2DK	37.3	24	S41.3	
16	砥部団地	24号棟	RC-4	24	17	969.84	2DK	33.1	24	S41.3	
29	砥部団地	37号棟	RC-4	24	15	969.84	2DK	33.1	24	S42.3	
30	砥部団地	38号棟	RC-4	24	17	1,048.80	2DK	37.3	24	S42.3	
32	砥部団地	40号棟	RC-4	24	20	969.84	2DK	33.1	24	S43.3	
33	砥部団地	41号棟	RC-4	24	15	1,050.00	2DK	37.3	24	S43.3	
39	砥部団地	3号棟	RC-10	80	20	6,571.60	1LDK	40.5	20	H22.5	
					39		2DK	54.5	40		
					18		3LDK	67.3	19		
					1		2LDK	70.9	1		車椅子向け
40	砥部団地	6号棟	RC-10	60	10	5,423.62	1LDK	40.5	10	H24.5	
					18		2DK	54.5	20		
					27		3LDK	67.3	28		
					2		2LDK	70.9	2		車椅子向け
41	砥部団地	5号棟	RC-10	48	10	4,085.20	1LDK	40.0	10	H26.3	
					19		2DK	54.0	20		
					18		3LDK	70.7	18		
42	砥部団地	4号棟	RC-10	80	20	6,731.77	1LDK	40.5	20	H28.5	
					29		2DK	54.5	30		
					27		3LDK	67.4	29		うち20戸は子育て専用
					1		2LDK	70.9	1		車椅子向け
合計				460	380						

5. アンケート調査

5-1. 調査概要

(1) 調査目的

平成 25 年 3 月に砥部町の住宅・住環境施策を総合的かつ計画的に推進するため、その基本的な方針と具体的な方策を定めるため「砥部町住生活基本計画」を策定しました。

この計画の見直しに当たり、町民の皆さまの考えをできる限り反映させるべく、アンケート調査を実施しました。

(2) 調査実施時期

令和 3 年 12 月 10 日～令和 4 年 1 月 10 日

(3) 調査対象

無作為抽出した、町民 1,000 人

(4) 回答率

41. 8%(回収数 418 部)

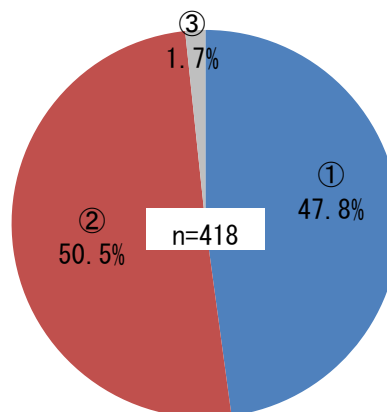
5-2. 町民アンケート調査結果

(1) 回答者の属性

■問1 性別について

「男性」が 200 (47.8%)、「女性」が 211 (50.5%)と、女性がやや多い結果となりました。

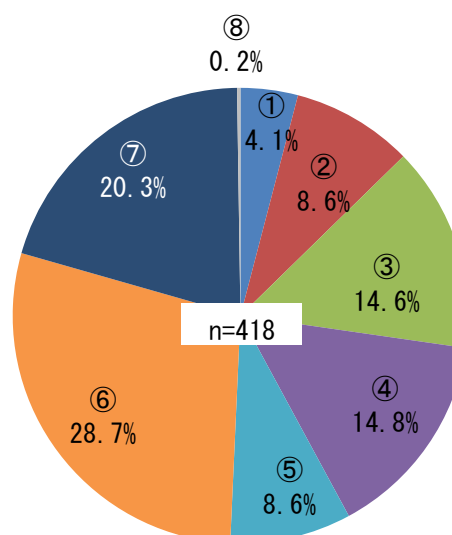
性別	
①男性	200
②女性	211
③無回答	7
合計	418



■問2 年齢について

「65 歳～74 歳」が 120 (28.7%)と最も多く、次いで「75 歳以上」が 85 (20.3%)、「50 歳～59 歳」が 62 (14.8%)となっており、50 歳以上の回答者が全体の 70%以上を占める結果となりました。

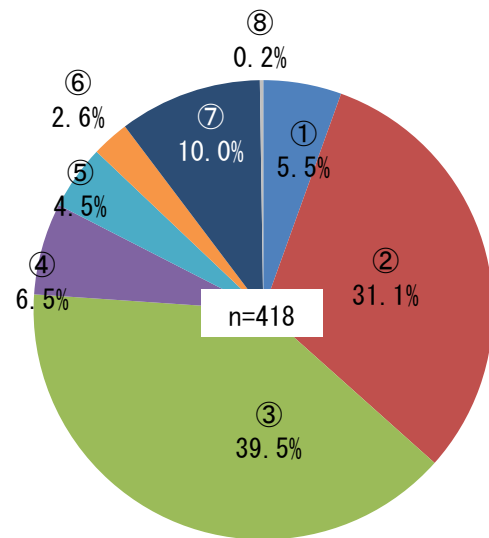
年齢	
①29 歳以下	17
②30 歳～39 歳	36
③40 歳～49 歳	61
④50 歳～59 歳	62
⑤60 歳～64 歳	36
⑥65 歳～74 歳	120
⑦75 歳以上	85
⑧無回答	1
合計	418



■問3 家族構成について

「夫婦と子供」が165(39.5%)と最も多く、次いで「夫婦のみ」が130(31.1%)、「その他」が42(10.0%)、「ひとり親と子供」が27(6.5%)という結果になりました。

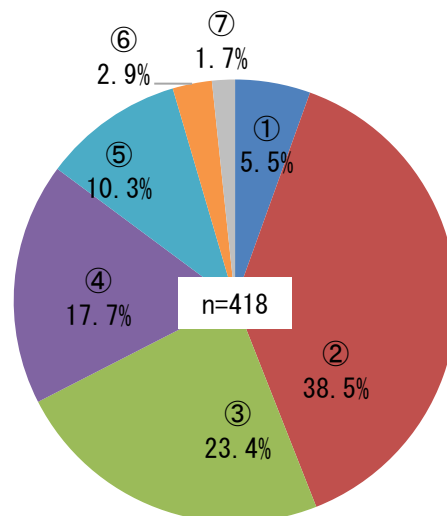
家族構成	
①ひとり暮らし	23
②夫婦のみ	130
③夫婦と子供	165
④ひとり親と子供	27
⑤夫婦と子供と親	19
⑥夫婦と親	11
⑦その他	42
⑧無回答	1
合計	418



■問4 同居家族人数について

「2人」が161(38.5%)と最も多く、次いで「3人」が98(23.4%)、「4人」が74(17.7%)、「5人」が43(10.3%)と3人以下の回答が全体の7割弱を占める結果となりました。

同居人数	
①1人	23
②2人	161
③3人	98
④4人	74
⑤5人	43
⑥6人以上	12
⑦無回答	7
合計	418

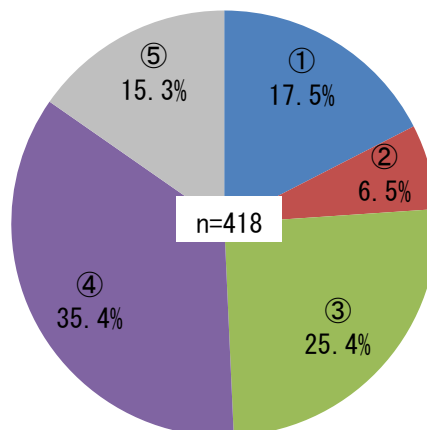


■問5 仕事先と主な通勤手段、通勤時間、およその距離について

「その他」が 148 (35.4%)と最も多く、次いで「松山市内」が 106 (25.4%)、「砥部町内(住んでいる小学校区内)」が 73 (17.5%)となっており、半数以上の人が町外へ勤めている結果となりました。

○仕事先

仕事先	
①砥部町内（住んでいる小学校区内）	73
②砥部町内（住んでいる小学校区外）	27
③松山市内	106
④その他	148
⑤無回答	64
合計	418



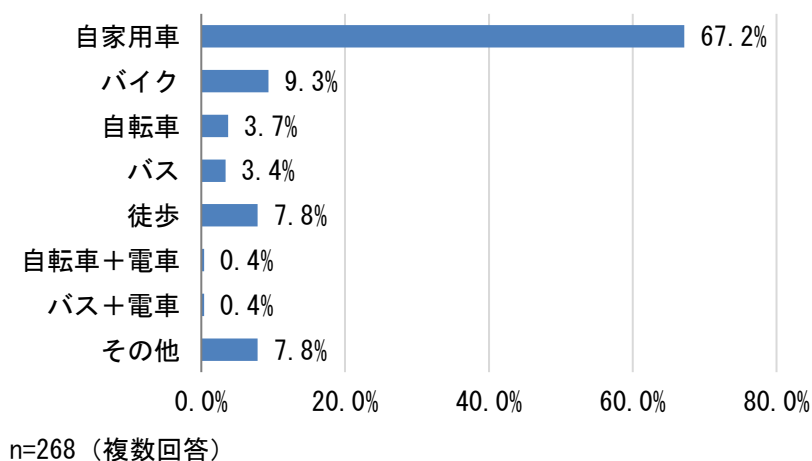
○その他の回答(仕事先)

その他の回答（仕事先）			
東温市	10	大洲市	1
伊予市	9	久万高原町	1
松前町	2	松山市と伊予郡	1
東京	2	宇和島	1
県外	2		

主な通勤手段としては「自家用車」が180 (67.2%)と最も多く、次いで「バイク」が25 (9.3%)、「徒歩」「その他」がともに 21 (7.8%)となっており、砥部町外へ通勤するにあたり、車移動をする方が多い結果となりました。

○通勤手段(複数回答)

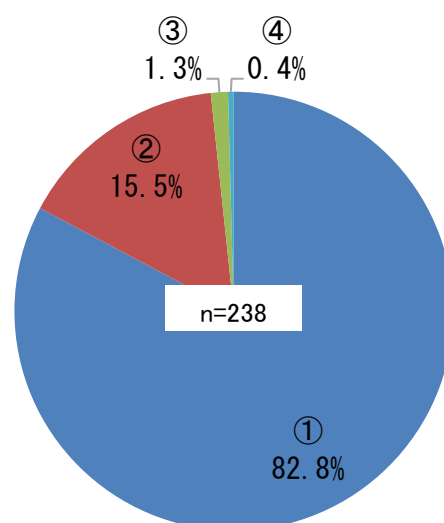
通勤手段	
①自家用車	180
②バイク	25
③自転車	10
④バス	9
⑤徒歩	21
⑥自転車＋電車	1
⑦バス＋電車	1
⑧その他	21
合計	268



およその通勤時間については、「30 分以内」が 197 (82.8%)と最も多く、次いで「30～60 分」が 37 (15.5%)、「61 分以上」は 3 (1.3%)と、8 割以上の人が自宅から 30 分圏内のところへ通勤している結果となりました。

○およその通勤時間

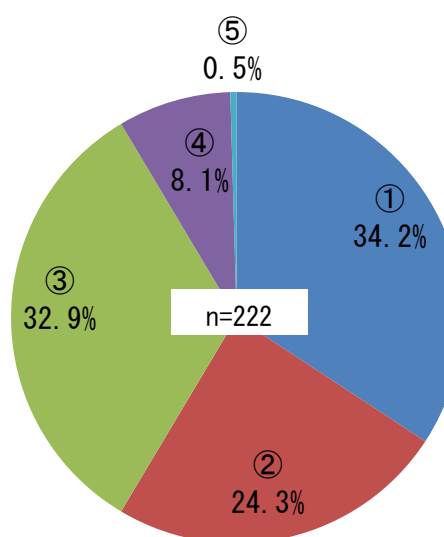
およその通勤時間	
①30 分以内	197
②30～60 分	37
③61 分以上	3
④その他	1
合計	238



およその距離については、「5km 未満」が 76 (34.2%)と最も多く、次いで「10～20km 未満」が 73 (32.9%)、「5～10km 未満」が 54 (24.3%)、「20km 以上」が 18 (8.1%)と、自宅から 10km 圏内に勤務先があるかたが過半数を占める結果となりました。

○およその距離

およその距離	
①5km 未満	76
②5～10km 未満	54
③10～20km 未満	73
④20km 以上	18
⑤その他	1
合計	222



■問6 所有している自動車の駐車台数について

回答 418 件の所有自動車総数は「829 台」となり、1 件当たりの所有数は平均で約 2 台となりました。

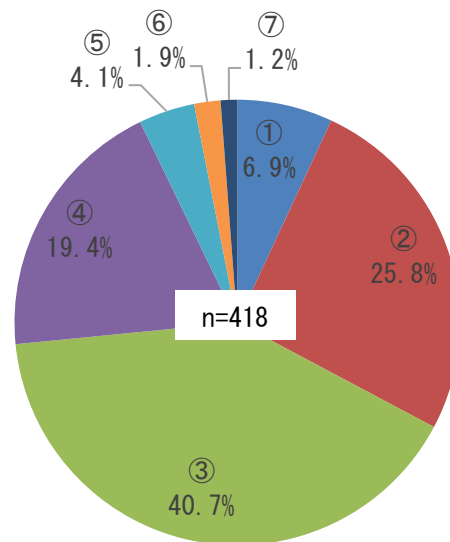
自動車を所有していないのは「29 件」(約 6.9%)となりました。

所有自動車を敷地内のみに駐車しているのは「337 件」(約 80.4%)、敷地外のみ駐車しているのは「10 件」(約 2.4%)、敷地内外に駐車しているのは「40 件」(約 9.6%)、駐車形態不明「2 件」(約 0.5%)となりました。

敷地内に 3 台以上駐車しているのは「88 件」となりました。

○自動車所有台数

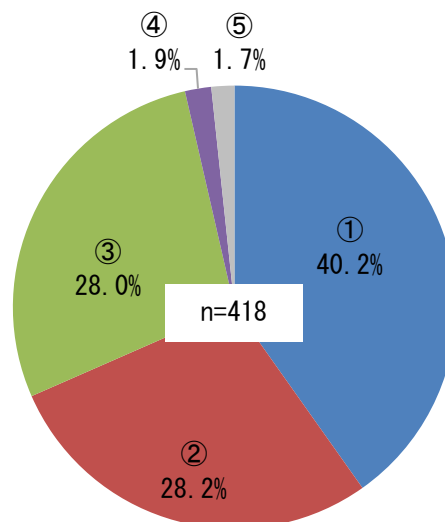
所有台数	
① 0 台	29
② 1 台	108
③ 2 台	170
④ 3 台	81
⑤ 4 台	17
⑥ 5 台	8
⑦ 6 台以上	5
合計	829



■問7 居住地区(小学校区)について

「麻生小学校区」が 168(40.2%)と最も多く、次いで「宮内小学校区」が 118(28.2%)、「砥部小学校区」が 117(28.0%)、「広田小学校区」は 8(1.9%)という結果になりました。

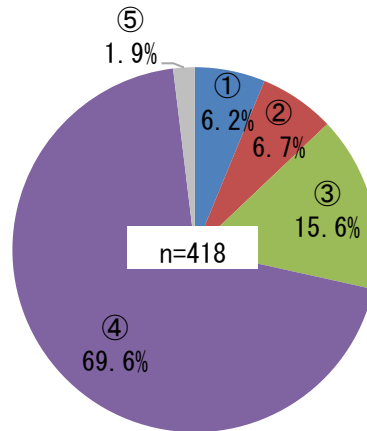
居住地区	
①麻生小学校区	168
②宮内小学校区	118
③砥部小学校区	117
④広田小学校区	8
⑤無回答	7
合計	418



■問8 砥部町での通算居住年数について

「20年以上」291(69.6%)と7割近くを占めており、次いで「10年～20年未満」は65(15.6%)、「5年～10年未満」は28(6.7%)と、回答者の多くが長年砥部町に居住されているという結果となりました。

居住年数	
①5年未満	26
②5年～10年未満	28
③10年～20年未満	65
④20年以上	291
⑤無回答	8
合計	418

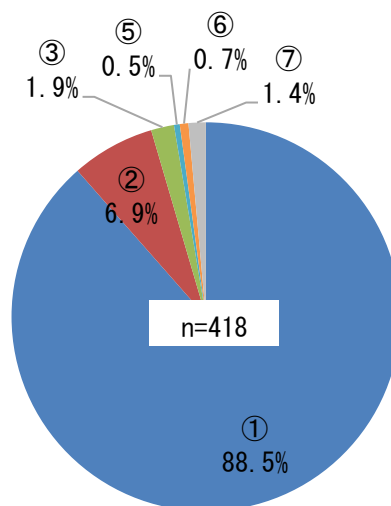


(2) 住宅について

■問9 住宅の所有の形態について

「持ち家」が370(88.5%)と最も多く、次いで「社宅・寮」が29(6.9%)、「民間の賃貸住宅」が8(1.9%)となっていることから、持ち家による所有嗜好が強いといえます。

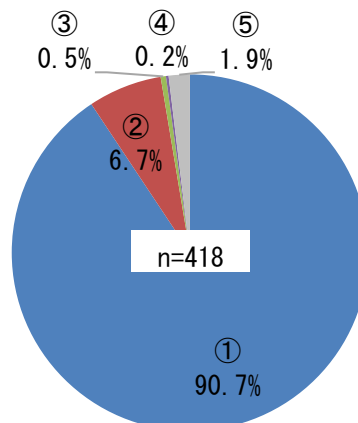
所有の態様	
①持ち家	370
②社宅・寮	29
③民間の賃貸住宅	8
④間借り	0
⑤県営住宅	2
⑥その他	3
⑦無回答	6
合計	418



■問10 住宅の建て方について

「一戸建て」が379(90.7%)と最も多く、次いで、「共同住宅」が28(6.7%)、「長屋建て」が2(0.5%)になっていることから、本町では戸建て住宅が多く、共同住宅は少ない傾向にあります。

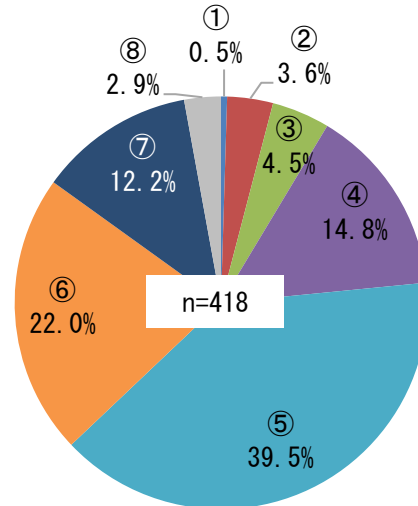
住宅の建て方	
①一戸建て	379
②共同住宅	28
③長屋建て	2
④その他	1
⑤無回答	8
合計	418



■問11 住宅の広さ(延床面積)について

「30～45 坪未満」は 165(39.5%)と最も多く、次いで「45 坪以上」が 92(22.0%)、「21～30 坪未満」が 62(14.8%)となっています。また、「9 坪未満」は 2(0.5%)と少なくなっています。

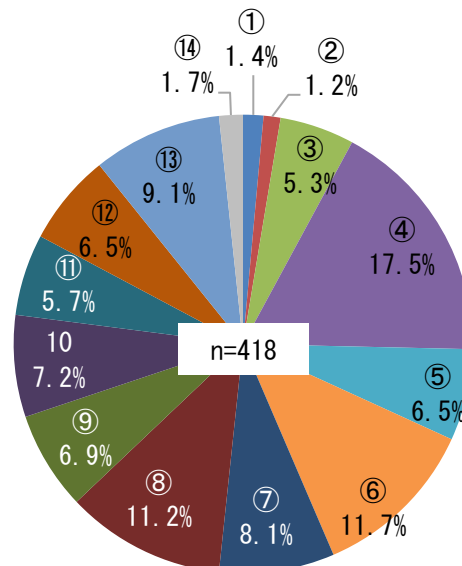
住宅の広さ	
①9 坪未満	2
②9～15 坪未満	15
③15～21 坪未満	19
④21～30 坪未満	62
⑤30～45 坪未満	165
⑥45 坪以上	92
⑦わからない	51
⑧無回答	12
合計	418



■問12 住宅の建築時期について

「昭和 46 年～55 年」が 73(17.5%)と最も多く、次いで「昭和 61 年～平成 2 年」が 49(11.7%)、「平成 8 年～12 年」が 47(11.2%)となっています。「旧耐震基準(昭和 56 年 5 月以前)」の回答者は 106(25.4%)となっており、3 割弱の方が旧耐震基準での住宅に住んでいます。

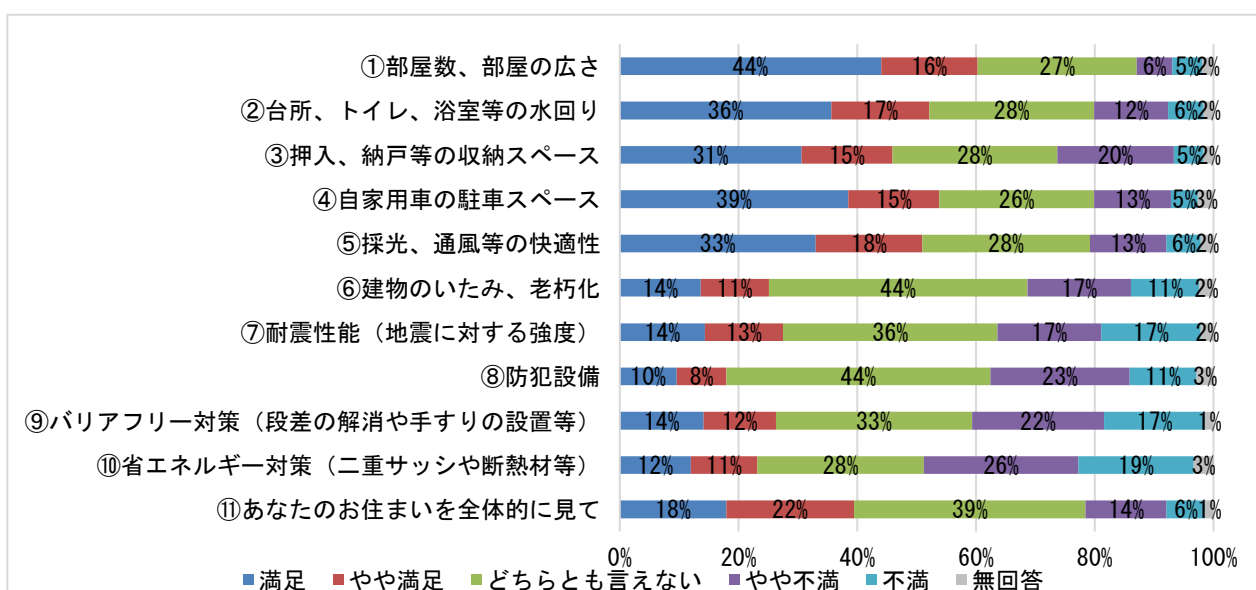
住宅の建築時期	
①昭和 25 年以前	6
②昭和 26 年～35 年	5
③昭和 36 年～45 年	22
④昭和 46 年～55 年	73
⑤昭和 56 年～60 年	27
⑥昭和 61 年～平成 2 年	49
⑦平成 3 年～7 年	34
⑧平成 8 年～12 年	47
⑨平成 13 年～17 年	29
⑩平成 18 年～22 年	30
⑪平成 23 年～27 年	24
⑫平成 28 年以降	27
⑬わからない	38
⑭無回答	7
合計	418



■問13 住宅の満足度について

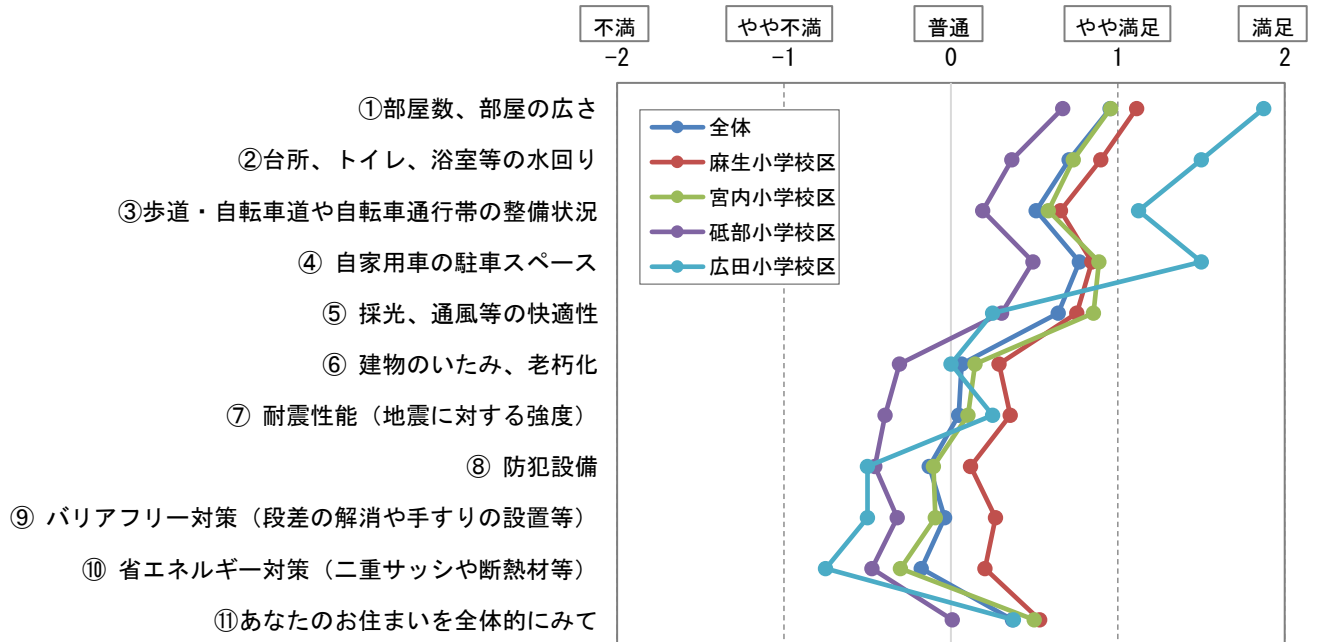
「部屋数、部屋の広さ」に関しては満足が44%、やや満足が16%と最も満足度が高く、次いで「自家用車の駐車スペース」、「台所、トイレ、浴室等の水回り」、「採光、通風等の快適性」が満足とやや満足併せて50%以上になっており、部屋や設備の規模に関して満足している方が多いという結果になりました。一方、「省エネルギー対策(二重サッシや断熱材等)」に関しては不満が19%、やや不満が26%と最も多く、次いで「バリアフリー対策(段差の解消や手すりの設置等)」、「耐震性能(地震に対する強度)」、「防犯設備」に対する満足度が低くなっていることから、省エネルギー対策、バリアフリー対策、耐震対策、防犯対策を進めることが重要であると考えられます。

住宅の満足度	満足	やや満足	どちらとも言えない	やや不満	不満	無回答	合計
①部屋数、部屋の広さ	184	68	112	25	21	8	418
②台所、トイレ、浴室等の水回り	149	69	116	52	25	7	418
③押入、納戸等の収納スペース	128	64	116	82	21	7	418
④自家用車の駐車スペース	161	64	109	54	19	11	418
⑤採光、通風等の快適性	138	75	118	54	24	9	418
⑥建物のいたみ、老朽化	57	48	182	73	48	10	418
⑦耐震性能(地震に対する強度)	60	55	151	73	70	9	418
⑧防犯設備	40	35	186	98	47	12	418
⑨バリアフリー対策(段差の解消や手すりの設置等)	59	51	138	93	71	6	418
⑩省エネルギー対策(二重サッシや断熱材等)	50	47	117	109	81	14	418
⑪あなたのお住まいを全体的に見て	75	90	163	57	27	6	418



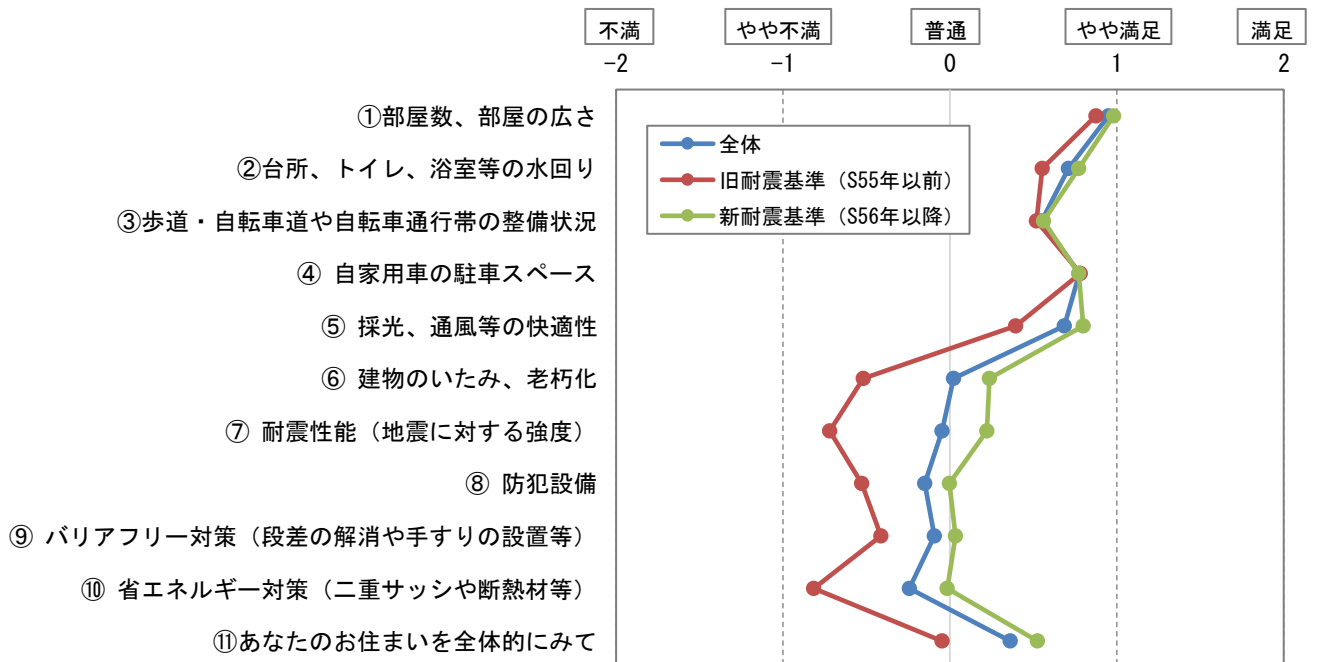
○ 住宅の満足度(校区別)について

校区別にみると、麻生小学校区の満足度が相対的に高く、磯部小学校区の満足度が相対的に低くなっており、比較的、北部の住宅の満足度が高い傾向にあるといえます。



○ 住宅の満足度(耐震基準別)について

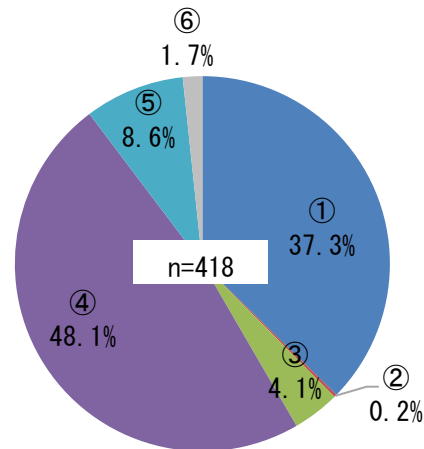
耐震基準別にみると、旧耐震基準と新耐震基準では住宅の満足度に明らかな差があることが分かります。旧耐震基準の住宅に対する対策が必要です。内容としては、耐震対策、省エネルギー対策に加えて、「老朽化対策、防犯対策、バリアフリー対策」が挙げられます。



■問14 住宅の建築後の改修工事について

「何も行っていない」が 201 (48.1%)と最も多く、次いで「リフォームのみを行った」が 156 (37.3%)、「その他」が 36 (8.6%)と多い一方で、「耐震改修のみを行った」は 1 (0.2%)、「リフォームと耐震改修を行った」は 17 (4.1%)と建築後に耐震改修を実施している住宅が極めて少ない結果となりました。

改修工事	
①リフォームのみを行った	156
②耐震改修のみを行った	1
③リフォームと耐震改修を行った	17
④何も行っていない	201
⑤その他	36
⑥無回答	7
合計	418

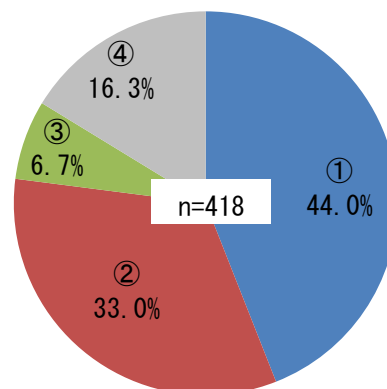


■問15 既存住宅のリフォーム工事に対して

「したい」が 184 (44.0%)と最も多くリフォームへの意識が高い方が多い一方で、「するつもりはない」が 138 (33.0%)と約 3 割の方はリフォームをする意思がないという結果となりました。

○リフォームの意思

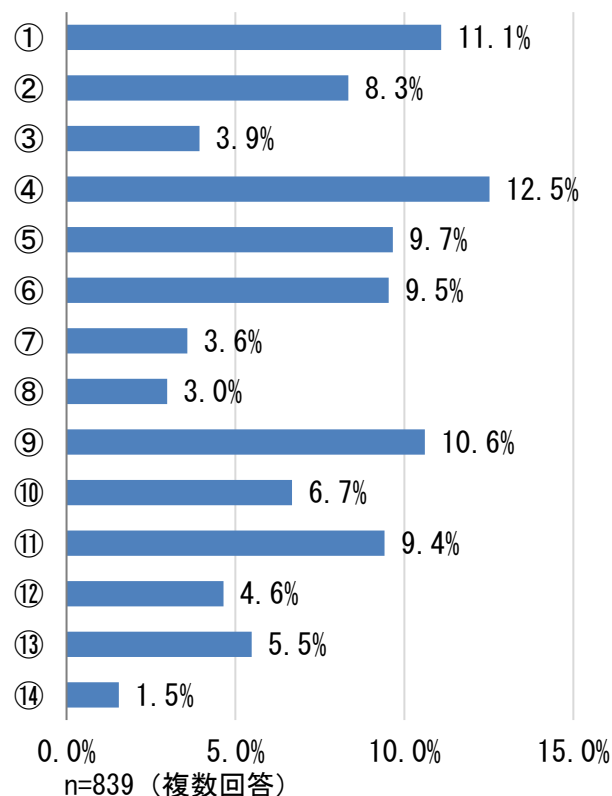
リフォームの意思	
①したい	184
②するつもりはない	138
③その他	28
④無回答	68
合計	418



リフォームしたい箇所については、「外壁(塗装や断熱化)」が 105(12.5%)と最も多く、次いで「耐震性能向上」が 93(11.1%)、「浴室」が 89(10.6%)、「窓(サッシの入れ替えや断熱化)」が 81(9.7%)と、主に外壁の補修や耐震性能の向上など、建物の強度を高める改修がしたいと考えている方が多くみられます。

○リフォームしたい箇所(複数回答)

リフォームしたい箇所	
①耐震性能向上	93
②屋根(葺き替え、防水、構造変更)	70
③天井(断熱化)	33
④外壁(塗装や断熱化)	105
⑤窓(サッシの入れ替えや断熱化)	81
⑥床(床材の更新、段差解消、断熱化)	80
⑦階段(段差の改造、手すりの設置交換)	30
⑧廊下(段差解消、手すり設置交換)	25
⑨浴室	89
⑩便所	56
⑪キッチン	79
⑫建具(バリアフリー対応)	39
⑬間取りの変更	46
⑭その他	13
合計	839



(3) 住宅周辺の環境や今後の住まい方について

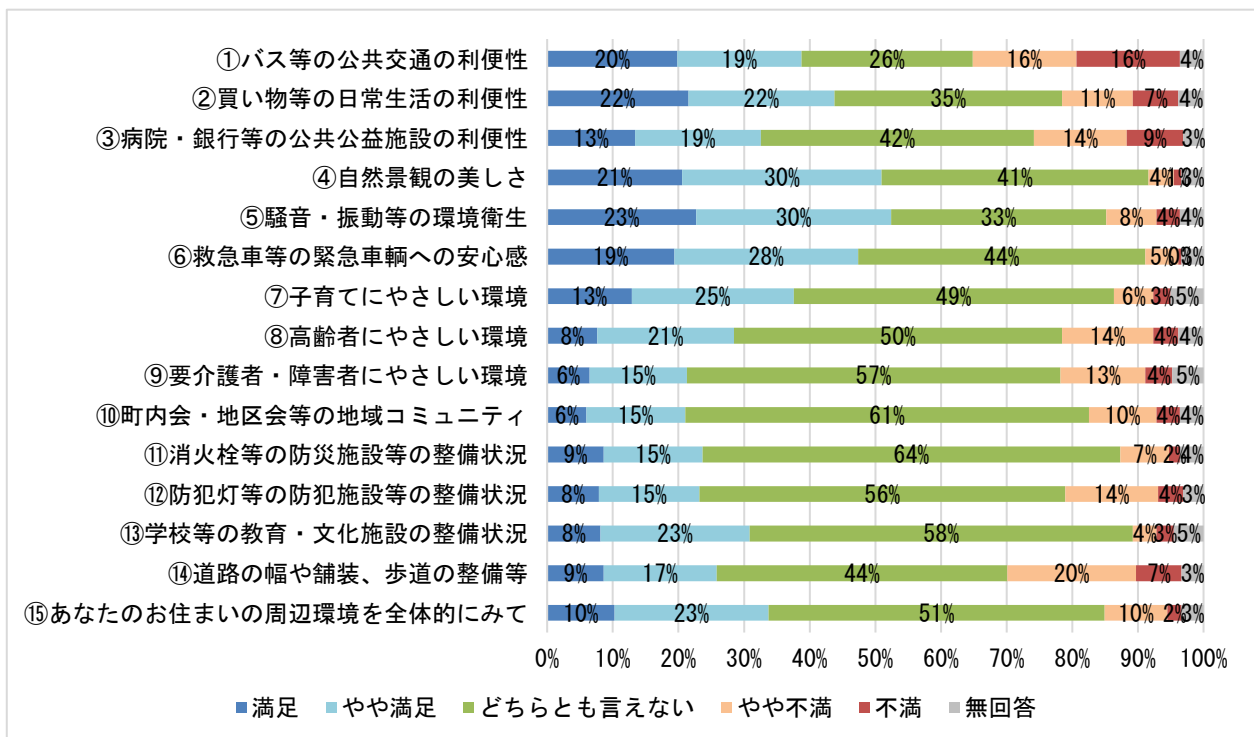
■問16 住宅周辺の環境の満足度について

「騒音・振動等の環境衛生」に対する満足度が最も高く、次いで「自然景観の美しさ」に対する満足度が高くなっています。その一方で「町内会・地区会等の地域コミュニティ」「要介護者・障害者にやさしい環境」「消火栓等の防災施設等の整備状況」「防犯灯等の防犯施設等の整備状況」についての満足度が低くなっています。

「バス等の公共交通の利便性」の満足度は低くはないものの、不満・やや不満と回答した割合は最も高くなっています。

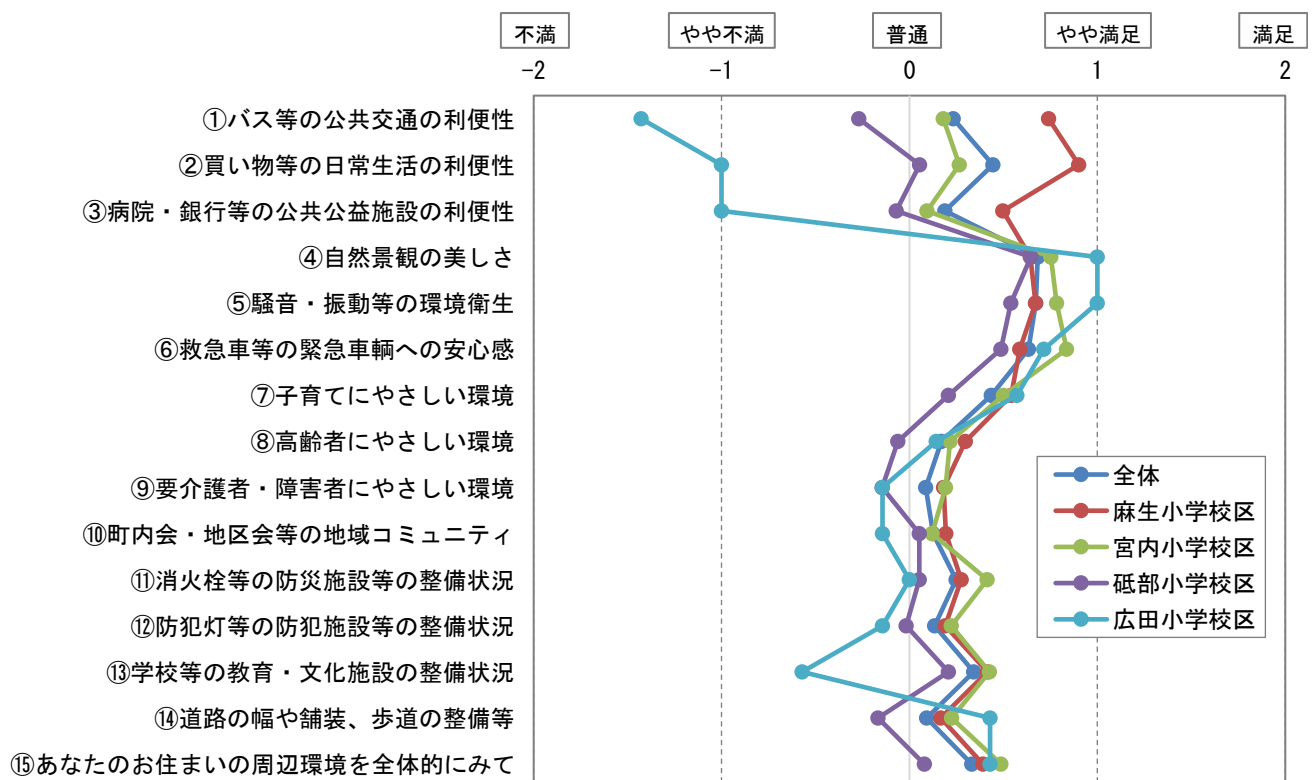
「道路の幅や舗装、歩道の整備等」は、満足度が相対的に低く、不満・やや不満と回答した割合 2 番目に高くなっています。

住宅周辺の環境の満足度	満足	やや満足	どちらとも言えない	やや不満	不満	無回答	合計
①バス等の公共交通の利便性	83	79	109	66	66	15	418
②買い物等の日常生活の利便性	90	93	145	45	29	16	418
③病院・銀行等の公共公益施設の利便性	56	80	174	59	36	13	418
④自然景観の美しさ	86	127	170	16	5	14	418
⑤騒音・振動等の環境衛生	95	124	137	32	15	15	418
⑥救急車等の緊急車両への安心感	81	117	183	21	2	14	418
⑦子育てにやさしい環境	54	103	204	25	11	21	418
⑧高齢者にやさしい環境	32	87	209	58	16	16	418
⑨要介護者・障害者にやさしい環境	27	62	238	54	17	20	418
⑩町内会・地区会等の地域コミュニティ	25	63	257	43	15	15	418
⑪消火栓等の防災施設等の整備状況	36	63	266	31	7	15	418
⑫防犯灯等の防犯施設等の整備状況	33	64	233	59	16	13	418
⑬学校等の教育・文化施設の整備状況	34	95	244	15	11	19	418
⑭道路の幅や舗装、歩道の整備等	36	72	185	82	29	14	418
⑮あなたのお住まいの周辺環境を全体的にみて	43	98	214	40	9	14	418



○住宅周辺の環境の満足度(校区别)について

校区别にみると、「公共交通、日常生活の利便性、公共公益施設の利便性」に対する満足度で、各校区别に大きな差がみられます。また、広田小学校区は自然景観の美しさなど周辺環境に対する満足度が比較的高い一方で、他の項目では低い傾向にあります。砥部小学校区についても相対的に満足度が低い傾向にあり、北部にいくにつれ住宅周辺の環境の満足度が高くなる傾向にあります。



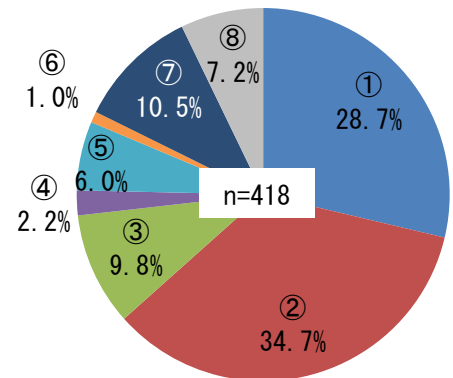
■問17 理想の住まい方について

理想の住まい方としては「2世代が同居（親、子供）できる住宅」が最も多く、次いで「1世代（夫婦のみなど）が住める住宅」となっています。

住まい方としては「持ち家」が7割弱をしめています。

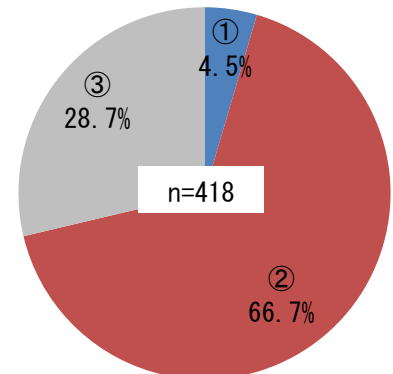
○理想の住まい方

理想の住まい方	
①1世代（夫婦のみなど）が住める住宅	120
②2世代が同居（親、子供）できる住宅	145
③3世代以上が同居（親、子供、孫）できる住宅	41
④単身者が住める住宅	9
⑤ケア付き住宅などの高齢者向けの住宅施設	25
⑥その他	4
⑦わからない	44
⑧無回答	30
合計	418



○住まいの選択

住まいの選択	
①賃貸	19
②持ち家	279
③無回答	120
合計	418



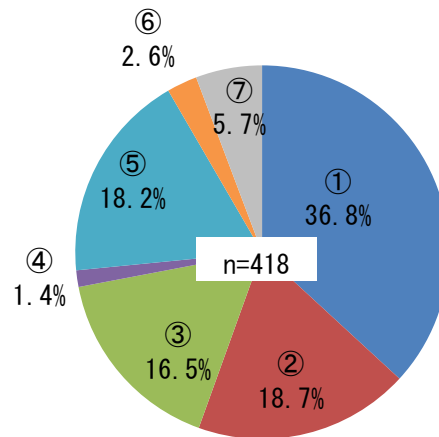
■問18 住みたい地域とその理由について

住みたい地域は「麻生小学校区」が他の選択肢の2倍近くを集めて最も高く、次いで「宮内小学校区」僅差で「松山市内」となっています。

住みたい地域の理由では「学校や親戚、親しい友人との家に近い」が最も高く、次いで「職場に近い」「自然災害に強い」となっています。

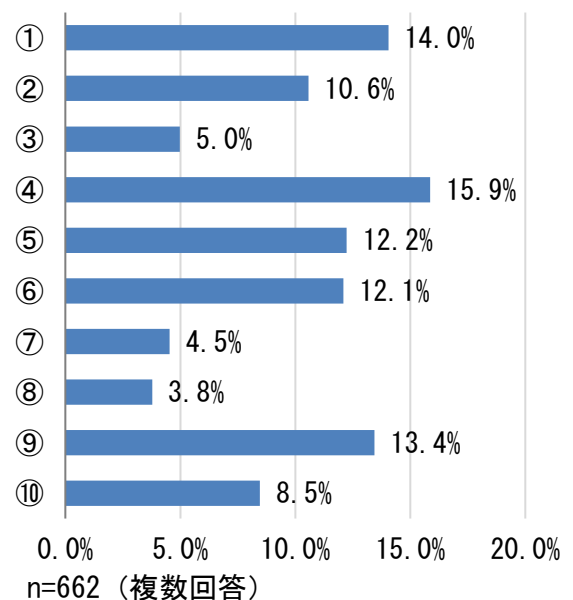
○住みたい地域

住みたい地域	
①麻生小学校区	154
②宮内小学校区	78
③砥部小学校区	69
④広田小学校区	6
⑤松山市内	76
⑥その他	11
⑦無回答	24
合計	418



○住みたい地域の理由

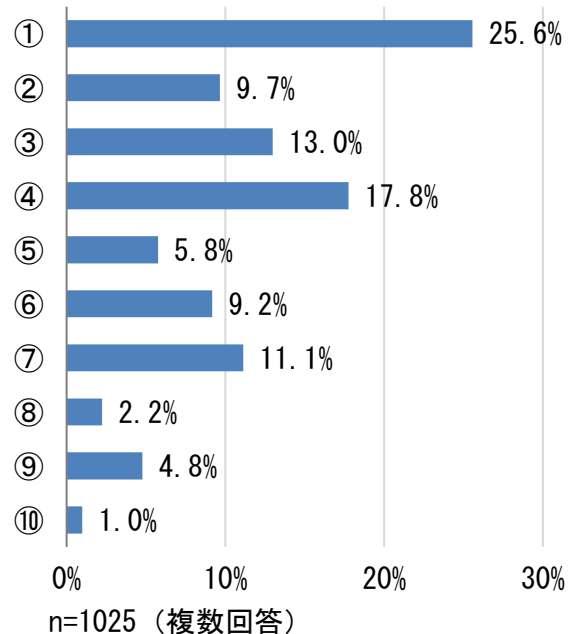
住みたい地域の理由	
①職場に近い	93
②通学させたい学校に近い	70
③病院や福祉施設に近い	33
④学校や親戚、親しい友人との家に近い	105
⑤交通の利便性が良い	81
⑥買い物等の日常生活が便利	80
⑦住環境が良い（景観や自然、道路整備）	30
⑧治安が良い	25
⑨自然災害に強い	89
⑩その他	56
合計	662



■問19 子育てのための住宅選びについて

「保育所、病院、スーパー等の利便施設の立地状況」が最も高く、次いで「自然災害や火災等に対する安全性」となっています。

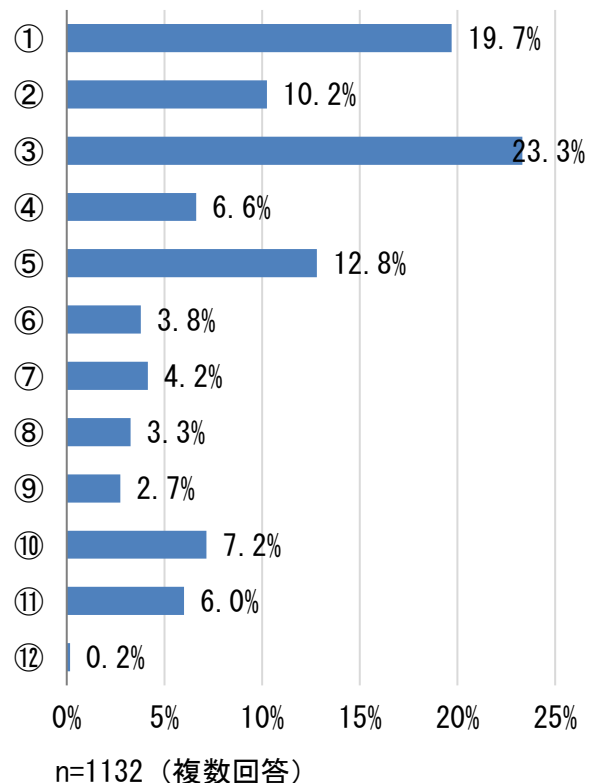
子育てのための住宅選び	
①保育所、病院、スーパー等の利便施設の立地状況	262
②住宅の広さ・間取り	99
③自然災害や火災等に対する安全性	133
④通学路や遊び場等の治安	182
⑤住居費（購入費や家賃等）の負担	59
⑥周辺道路の幅や歩行時の安全性	94
⑦近隣の人たちとの関わり	114
⑧バリアフリー等の安全性や遮音性能等の住宅性能	23
⑨実家や親戚の家の近隣性	49
⑩その他	10
合計	1025



■問20 高齢者（65歳以上）のための住宅選びについて

「病院や福祉施設からの距離やアクセス」が最も高く、次いで「バリアフリー性能（手すりや段差解消）」となっています。

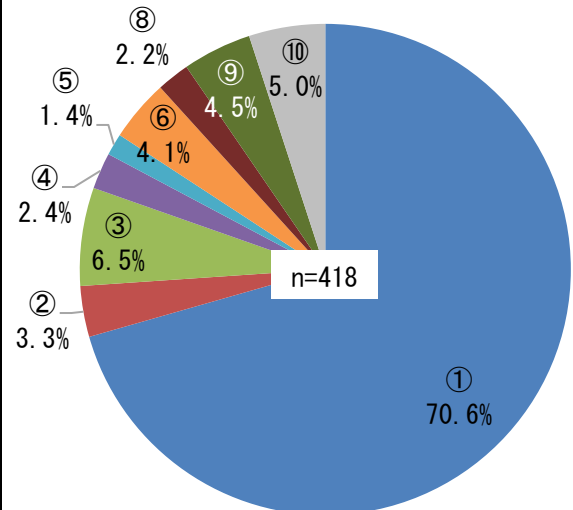
高齢者のための住宅選び	
①バリアフリー性能（手すりや段差解消）	223
②地震時の住宅の安全性（耐震性・避難性・家具などの転倒防止対策など）	116
③病院や福祉施設からの距離やアクセス	264
④災害や事故等の緊急時への対応	75
⑤商店からの距離やアクセス	145
⑥家や庭の日常の維持管理（そうじや草むしりなど）のやりやすさ	43
⑦周辺道路の歩行時の安全性	47
⑧住宅費（ローン・改修費や家賃等）の負担	37
⑨セキュリティ（防犯）設備等の住宅の防犯性	31
⑩住宅周辺の治安	81
⑪子供や親戚、親しい友人の家との近隣性	68
⑫その他	2
合計	1132



■問21 老後の住まいについて

老後の住まいについては「現在の住宅にこのまま住み続けたい」が圧倒的に高く、全体の7割を占めています。次いで「高齢者対応のケア付き共同住宅に住みたい」となっています。

老後の住まい	
①現在の住宅にこのまま住み続けたい	295
②保健福祉施設（老人ホーム等）に住みたい	14
③高齢者対応のケア付き共同住宅に住みたい	27
④子供を呼び寄せて、現在の住宅にこのまま住み続けたい	10
⑤現在の住宅を売り、子供や親戚の住宅に移り住みたい	6
⑥現在の住宅を売り、親戚とは別の住宅で親戚の近くに移り住みたい	17
⑦現在の住宅は売らず借家として貸し出し、子供や親戚の住宅に移り住みたい	0
⑧現在の住宅は売らず借家として貸し出し、親戚とは別の住宅で親戚の近くに移り住みたい	9
⑨その他	19
⑩無回答	21
合計	418

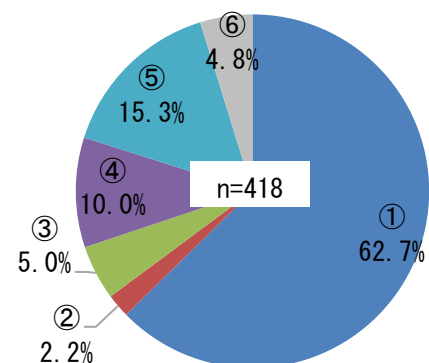


■問22 今後 10 年間で住み替えの意向について

10年後においても「現在の場所にま住み続けたい」が最も高く、全体の6割強を占めています。

「住み替えの予定がある」「住み替えたい」「出来れば住み替えたいが困難」を合わせても 2 割弱となっており、住み替え意向は低くなっています。

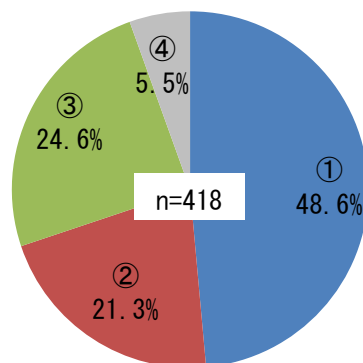
住み替えの意向	
①現在の場所に住み続けたい	262
②住み替えの予定がある	9
③住み替えたい	21
④出来れば住み替えたいが困難	42
⑤わからない	64
⑥無回答	20
合計	418



■問23 新築を購入するより安くすむ場合の、中古住宅の購入やリフォームを行うことについて

新築を購入するより安くすむのであれば、中古住宅の購入やリフォームを行っても「良いと思う」方が約半数を占めています。

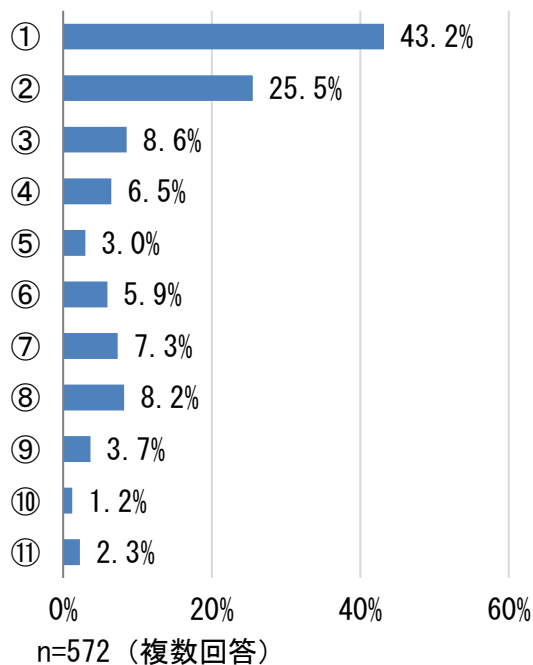
中古住宅の購入、リフォーム	
①思う	203
②思わない	89
③わからない	103
④無回答	23
合計	418



■問24 住宅を取得する際の業者を決めるにあたり重視することについて

「知人の紹介や口コミ」の回答が最も多く、次いで「モデル住宅の展示」となっています。一方で「テレビ・ラジオ」「新聞・折り込み広告」「セールスマンの営業」の回答は少なくなっています。

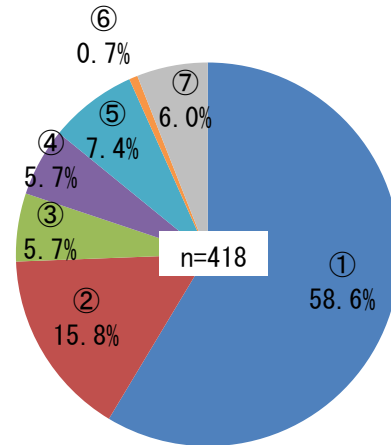
業者を決める情報	
①知人の紹介や口コミ	247
②モデル住宅の展示	146
③建築士の紹介	49
④設計事務所の紹介	37
⑤新聞・折り込み広告	17
⑥住宅雑誌	34
⑦不動産業者の店頭	42
⑧インターネット	47
⑨セールスマンの営業	21
⑩テレビ・ラジオ	7
⑪その他	13
合計	572



■問25 住宅の安全・安心への重視について

「地震時の住宅の安全性」が最も多く、全体の 6 割近くの方が回答しています。次いで「高齢者や障害者への配慮」となっています。

住宅の安全・安心	
①地震時の住宅の安全性	245
②高齢者や障害者への配慮	66
③火災に対する安全性	24
④カビ対策・換気	24
⑤防犯対策	31
⑥その他	3
⑦無回答	25
合計	418

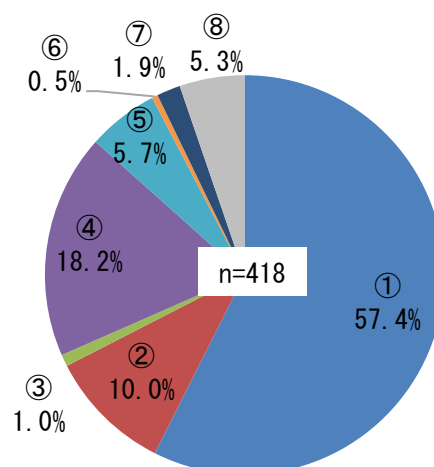


■問26 大地震が発生した時の住宅の安全性について

「不安はあるが、住まいの備えは特に何もしていない」が最も多く、全体の 6 割近くの方が回答しています。

一方で「丈夫な家なので心配していない」「耐震補強済みなので心配していない」「不安なので、身の回りの備えをしている(家具の固定、避難用具の準備等)」「不安なので、近々耐震性能調査する予定で、必要ならば耐震補強を行う」と耐震性能強化について積極的な姿勢を示す方は 3 割強に止まっています。

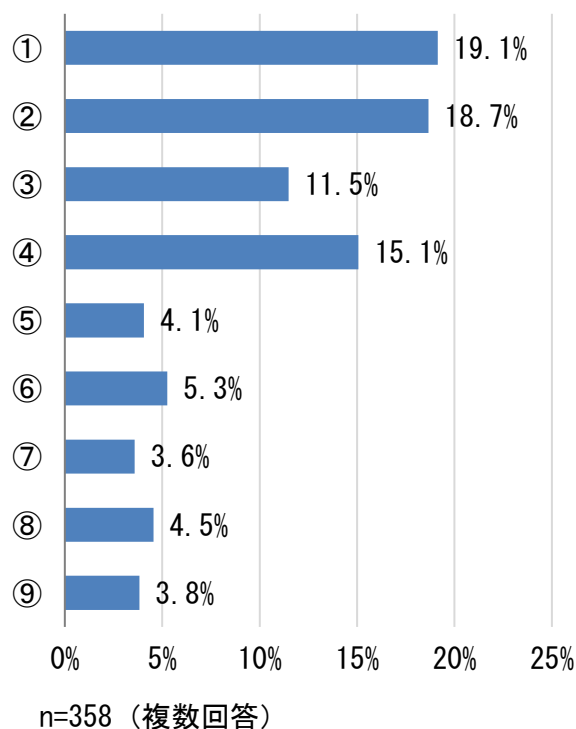
大地震発生時の住宅の安全性	
①不安はあるが、住まいの備えは特に何もしていない	240
②丈夫な家なので心配していない	42
③大地震は起きそうにないので心配していない	4
④不安なので、身の回りの備えをしている(家具の固定、避難用具の準備等)	76
⑤耐震補強済みなので心配していない	24
⑥不安なので、近々耐震性能調査する予定で、必要ならば耐震補強を行う	2
⑦その他	8
⑧無回答	22
合計	418



■問27 住宅の備えをしていない理由について(問 26 にて①と答えた人のみ)

「耐震性能調査や耐震補強は費用負担が大きいので、何らかの支援がほしい」「耐震性能調査や耐震補強にはどのくらいの費用がかかるのかわからない」がともに 2 割近くを占めて多くなっています。「安心して耐震性能調査や耐震補強を頼める業者がわからない(悪質業者の被害が心配)」「住まいの備えをしたいとは思いますが、どこに相談したらよいのかわからない」の回答も一定数存在しており、住宅の耐震性確保に向けた取組が求められています。

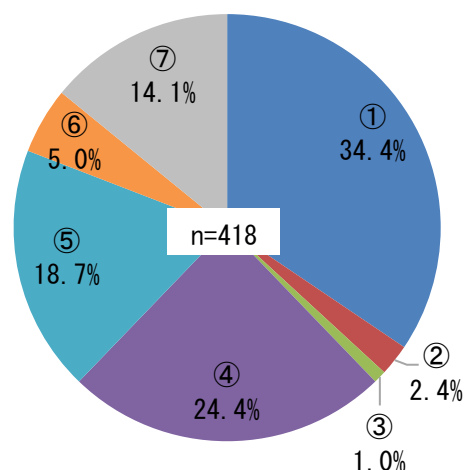
住宅の備えをしていない理由	
①耐震性能調査や耐震補強は費用負担が大きいので、何らかの支援がほしい	80
②耐震性能調査や耐震補強にはどのくらいの費用がかかるのかわからない	78
③将来「家を継ぐ者がいない」あるいは「建て替えるつもり」なので、このままでよいと思っている	48
④手間やお金をかけてまで、住まいの備えをしようとは思わない	63
⑤安心して耐震性能調査や耐震補強を頼める業者がわからない(悪質業者の被害が心配)	17
⑥住まいの備えをしたいとは思いますが、どこに相談したらよいのかわからない	22
⑦住宅をリフォームするときに合わせて耐震補強もしようと思っている	15
⑧借家なのでできない	19
⑨その他	16
合計	358



■問28 住宅の防犯性能について

「居住地の治安がよく必要を感じない」が 34.4%を占め最も多くなっていますが、次いで「費用がかかるので対策できない」「何をしたいのかわからない」となっており、住宅の防犯性能の確保に向けた取組が求められています。

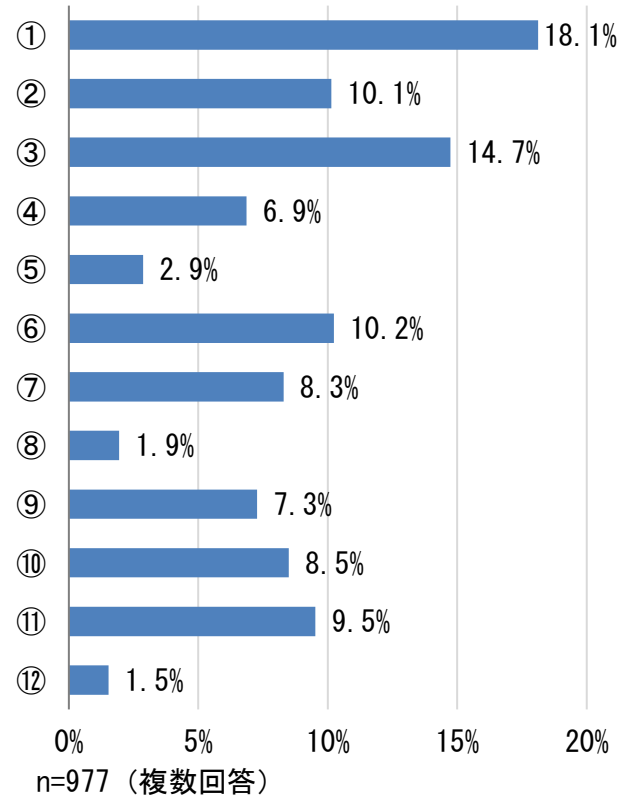
住宅の防犯性能	
①居住地の治安がよく必要を感じない	144
②防犯カメラや通報システムを設置した	10
③警備会社と契約した(システム導入)	4
④費用がかかるので対策できない	102
⑤何をしたいのかわからない	78
⑥その他	21
⑦無回答	59
合計	418



■問29 住宅施策について砥部町に期待するもの

「老朽化した住宅（空き家）の利活用の推進」が 18.1%を占め最も多くなっています。「耐震補強リフォームの推進」「バリアフリーリフォームの推進」「バリアフリー等に配慮された高齢者・障害者向けの公営住宅の供給」が続いており、それらに向けた取組が求められています。

住宅施策について期待するもの	
①老朽化した住宅（空き家）の利活用の推進	177
②バリアフリー等に配慮された高齢者・障害者向けの公営住宅の供給	99
③耐震補強リフォームの推進	144
④環境に配慮された住宅の推進	67
⑤住宅の広さに余裕がある子育て世帯向けの公営住宅の供給	28
⑥バリアフリーリフォームの推進	100
⑦信頼できる工務店紹介や悪質リフォームトラブル相談の窓口設置	81
⑧宅地分譲等の住宅促進	19
⑨防犯対策リフォームの推進	71
⑩省エネ住宅、自然エネルギー利活用住宅の供給	83
⑪子育て世帯への支援（家賃補助や定住促進政策）	93
⑫その他	15
合計	977



■問30 砥部町の住宅施策に関する意見・要望

住宅施策に関する意見・希望や自由意見において、複数の方から寄せられた意見は以下のようになっています。

- ・空家対策（空家の解消・流通）
- ・リフォーム補助制度・耐震改修補助制度の見直し、拡充
- ・安全で安心なまちづくり
（インフラ整備、道路整備、護岸整備、街灯・防犯カメラ整備、避難所等の整備・配置見直し）
- ・公共交通の充実（高齢者の移動手段の確保）
- ・若年層の定着強化、老後不安解消
- ・自治会（組）運営・制度の見直し

6. 成果指標の検証

6-1. 数的指標の達成度

前回計画においては、以下の2つの成果指標が設けられています。

いずれの指標も目標には到達していないことから、効果的な施策をさらに展開し、成果指標の達成を目指すことが求められます。

表 前回計画の成果指標

		前回計画時	目標値	実績値	評価
①	専用住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	11% (H20 住宅・土地統計調査)	21% (H32)	12.3% (H30 住宅・土地統計調査)	住宅外部空間のバリアフリー化は進んでいない。
②	住宅の耐震進化率 (耐震性を有する住宅の割合)	58.2% (H19、砥部町耐震化改修促進計画)	80% (H27)	82.0% (R4、砥部町耐震化改修促進計画)	耐震化は進んでいるが、加速させる必要がある。

6-2. 施策の達成度

前回計画内容の達成状況について、関係課に調査したところ、以下のような結果となりました。

実施できていない項目も多く、また実施できていても課題を持つ項目も多いため、このような状況を考慮して、次回計画にどのように盛り込んでいくかを検討する必要があります。

表 前回計画内容の達成状況

		施策の実施状況		課題
誰もが暮らしやすいまちづくり				
重点	バリアフリー、ユニバーサルデザインの促進			
	住宅のバリアフリー化	住宅改修費支給制度	要支援・要介護認定者に105件、身体障害者に0件、住宅改修費支給（補助費20万円上限、自己負担1割）を実施	特になし
	福祉用具の購入支援	特定福祉用具販売/特定介護予防福祉用具販売制度	要支援・要介護認定者に対し特定福祉用具、特定介護予防福祉用具販売を84件、身体障害者に対し日常生活用具支給を200件実施	特になし
	事故防止などの用具の貸与	福祉用具貸与/介護予防福祉用具貸与制度	要支援・要介護認定者に対し5,022件、福祉用具貸与、介護予防福祉用具貸与を実施	特になし
	子育て世帯が暮らしやすいまちづくりの促進			
	子育て世帯への情報提供		・母子健康手帳交付時、出生報告時、赤ちゃん訪問時、乳幼児相談・健診時、その他窓口相談等に、その時期に合わせた子育て支援情報を提供 ・町の子育て支援制度・情報をまとめたハンドブックを作成し、赤ちゃん訪問時に全家庭に説明、配布 ・小学生以下の子どもがいる家庭が転入した際、転入手続き時にハンドブックを説明、配布	・子育て世帯が必要な情報を十分に受け取って活用できているかが把握できていない
重点	町営住宅等の長寿命化と適正な管理推進			
	できるだけ多く供給できるよう努める		実施していない	必要戸数等から住宅供給の方針を定める必要がある
	建替えや用途廃止の計画実施		用途廃止を検討している政策空き家の入居者の移転が完了	用途廃止・解体を早急に実施する必要がある
	住宅の長寿命化の推進		長寿命化計画に基づく改善を実施（川下、平、玉谷、特東、東、西、久保、高市）	財政上の理由で事業の実施が遅れている
	計画修繕等による長期的な活用		長寿命化計画に基づく改善を実施（川下、平、玉谷、特東、東、西、久保、高市）	設備等の修繕について、計画に盛り込む必要がある
	家賃滞納の解消		督促や訪問等の滞納整理に取り組み、滞納額が減少	納付しやすい環境づくり（納付方法の多様化）が必要
	低所得者等に対する公平かつ確な住宅の供給			
	高齢者が低廉な家賃で入居できる住宅の費用助成検討		実施していない	居住支援の取組の中で検討する必要がある
	借上げ公営住宅制度の導入検討		実施していない	公営住宅の必要戸数とあわせて借上げ公営について分析が必要

安全で安心に暮らし続ける住まいづくり				
重点	耐震補強制度の充実			
	建替え事業や改善事業による耐震補強の支援	砥部町耐震改修促進計画	町所有の施設の耐震化は完了	民間所有の建築物の耐震改修が遅れている
	耐震改修工事費用の補助	愛媛県木造住宅耐震化促進事業	耐震改修補助事業により促進(H27～R3合計27件)	周知活動や申請に係る省力化を図ってきたが、件数が伸び悩んでいる
重点	耐震診断制度の充実			
	木造住宅の耐震診断の支援	木造住宅耐震診断事業	診断補助を実施(H27～R3合計68件)	周知活動や申請に係る省力化を図ってきたが、件数が伸び悩んでいる
	耐震診断評価制度に関する情報提供による耐震化推進	愛媛県木造住宅耐震診断マニュアル	診断補助に活用	事業者の登録数が増加しない
	実情に応じた耐震診断制度の活用に関する研究		実施していない	町レベルでは実施が困難
	リフォームの促進			
	住宅リフォームの推進		H29年度から住宅リフォーム補助事業を実施	省エネ促進のためメニューの見直しが必要
	リフォームに関する普及啓発		実施していない	各団体との協力体制の構築が必要
	住宅性能表示制度の普及啓発		実施していない	最新の状況を把握し、再検討
	自主防災、防犯組織の設立、活動支援			
	地域活動による防犯に優れたコミュニティの形成		実施していない	特になし
	自主防災、防犯組織の確立や連絡体制の支援		自主防災組織の組織率は99.8%とほぼ設立完了 活動に対する支援も併せて実施し、活動の活性化を図った	各組織の活動に温度差があり、今後は実効性のある組織運営が課題

多様な居住ニーズに対応できる住まいづくり				
	空き家の活用と住み替えの支援			
	空き家などの住宅ストックの付加価値を高める手法の研究		実施していない	町レベルでは対策が困難である
	空家バンクの創設		平成30年度から運用開始 累計物件数28件、利用登録者数73人、成約12件	空き家の登録数が少なく、利用者のニーズに合う物件がない
	環境に配慮した住まいづくりの促進			
	新エネ、省エネの情報提供、補助制度の周知		住宅用新エネルギー機器設置費補助金を10件実施(令和2年度)(補助費100万円)	家庭用の蓄電池と燃料電池を導入する補助事業であるが、町内6,200件の住宅に対しての普及率は0.5%程度と極めて低い
	太陽光、太陽熱利用システムの設置促進	住宅用太陽光発電システム設置費補助金	住宅用太陽光発電システム設置費補助金を30件実施(平成29年度終了)(補助費336万円)	特になし
	省エネ住宅の普及に向けた情報提供	エネルギーの使用の合理化に関する法律	実施していない	特になし
	建設廃材のリサイクルの促進	建設工事にかかる資材の再資源化等に関する法律	実施していない	特になし
	天然材料や再生建材等の環境にやさしい材料の使用普及		窓口のパンフレット等で木造建築を普及啓発 公共建築物における木材の利用の促進に関する方針を掲げ、一般住宅等における木材利用の波及を図った	特になし
	住まいづくりの支援体制の構築			
	住宅相談窓口の充実		実施していない	組織体制の見直し若しくは外部委託の検討が必要
	様々な住まい方についての情報提供		電話、窓口で個別に相談に応じた	ホームページなどの総合的な情報提供ができていない 空家バンクの充実が必要
	孤立している独居老人に対する生活支援		介護・高齢者福祉サービスガイドブックにより町内の有料老人ホームやサービス付き高齢者住宅の情報提供を実施 要支援・要介護認定者には、施設サービスの利用について、ケアマネージャー等により相談支援を実施	ガイドブックについては、計画期間ごとに作成しており、作成後3年間は情報更新ができない
	ハザードマップの周知徹底、情報提供		ハザードマップの配布により、危険リスクの周知、平素からの防災意識の向上に努めた	R3.3に県の危険区域の追加指定、重信川の洪水浸水想定最大規模、内水氾濫を反映した新たなマップ作製が必要となる
	交通網の整備の支援		実施していない	他の計画との整合性を図る必要がある
	交通機関を活用した取り組みをPR		広田地域と砥部地域でのりあいタクシーを実施	一部区域で利用が低迷。サービスの充実と費用のバランスを考える必要がある
	歩道の広さの確保(電動車いすが通行できる)の支援		実施していない	道路事業との連携が必要

7. 住宅需要推計

7-1. 推計の考え方と方法

(1) 推計の考え方

フロー推計PGは、令和2年度末時点から5年後(令和7年度末)及び10年後(令和12年度末)の要支援世帯数を算定し、住生活基本計画(都道府県計画)の策定にあたり必要となる公営住宅の供給目標量の設定や、計画期間内における公営住宅等の供給のあり方について検討を行う上での基礎資料を得るために活用するものです。

地方公共団体においては、住宅に困窮する低額所得者等の公営住宅への入居者資格を有する世帯(以下、「公営住宅入居資格世帯」)に対して、当該世帯の居住の安定の確保のために必要な公営住宅の供給等が求められています。

その際、近年の厳しい財政状況のもとでは、ストックの量的拡大が困難となり、効率的な運用が強く求められるようになっていきます。一方、全ての公営住宅入居資格世帯が公営住宅への入居ニーズを有しているとは限りません。このため、それぞれの地域に居住する世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案して、公平かつ適確に公営住宅を供給していくことが重要です。

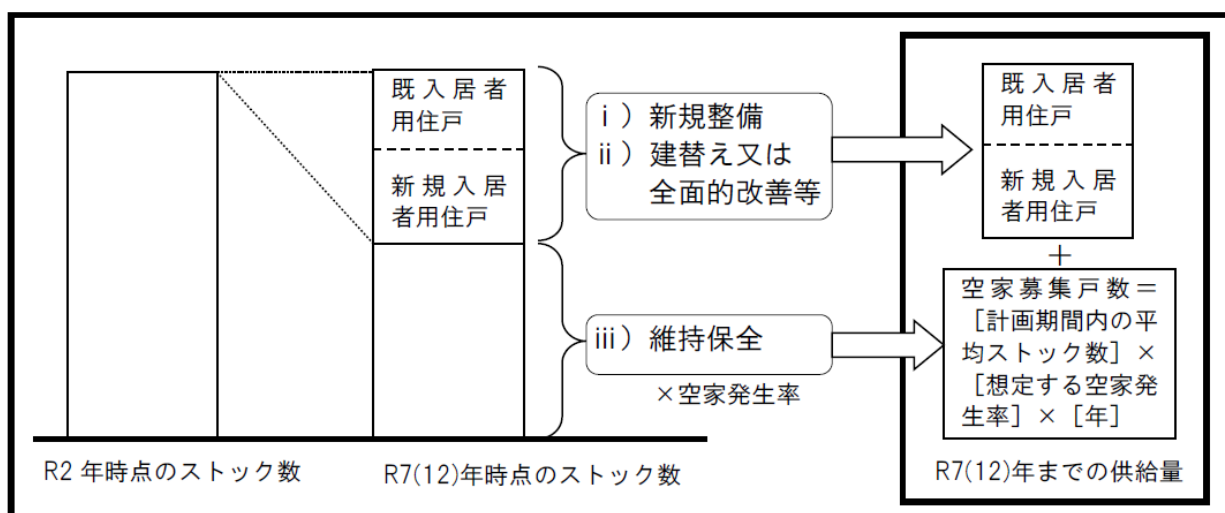
(2) 推計の方法

推計は、令和3年5月に国から出された「公営住宅供給目標量設定支援プログラム【フロー推計プログラム】」に基づき行います。

プログラムによる推計方法は以下に示す通りです。

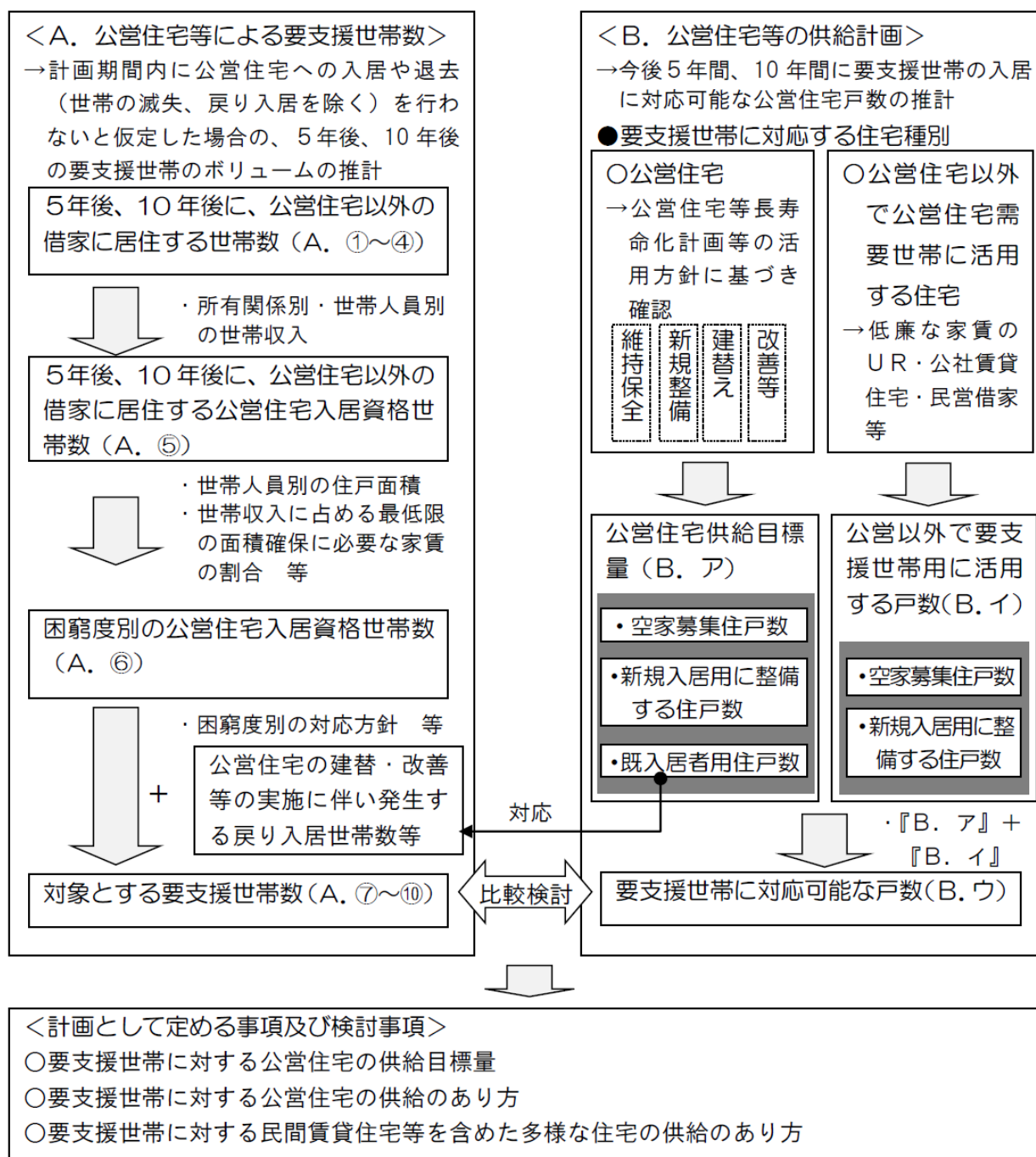
プログラムは、基本的に都道府県単位で推計を行えるように設定されているため、本町での推計の際には、県と町の住宅数、世帯数の比等を用いて、県の推計結果を町に読み替えて作成しています。

■公営住宅のストック数と供給量との関係（概念図）



- ・以上にに基づき、本フロー推計PGでは、要支援世帯に対する計画期間内の供給戸数（提供する入居機会）の合計を公営住宅の供給目標量として位置づけるとともに、要支援世帯に対する公営住宅を補完する住宅の供給のあり方を検討し記載することとしている。

■フロー推計PGの流れ



●使用する統計データ等

- ・「住調」……住宅・土地統計調査（総務省）（H30）
- ・「国調」……国勢調査（総務省）（H27）
- ・「将来世帯数推計」……日本の世帯数推計の将来推計（都道府県別推計）（2019年4月推計）
 （国立社会保障・人口問題研究所）
- ・「家計調査」……家計調査（総務省）（H30）
- ・その他……公営住宅その他の公的賃貸住宅の管理戸数等

出典：公営住宅供給目標量設定支援プログラム【フロー推計プログラム】活用ガイド

7-2. 推計結果

「公営住宅供給目標量設定支援プログラム【フロー推計プログラム】」に基づき推計を行った結果は以下の通りです。

令和3年度～令和12年度の10年間で203世帯に対して公営住宅もしくはこれと同等の役割を果たす住宅の供給が必要となります。

なお、「(4)うち高家賃負担率以上」の算入割合は、愛媛県と同様に40%に設定しました。

<10年間＝令和3年度～令和12年度>

A: 公営住宅等による要支援世帯数

1. 目標時点の公営住宅入居資格世帯数の推計

①平成30年度末の世帯数

総世帯数	8,480	世帯
うち民営借家等	1,644	世帯……内訳

…原則的に公営居住世帯数は一定とする

民営借家	UR・公社	給与住宅
1,512	0	131

②令和2年度末の世帯数

総世帯数	8,109	世帯
うち民営借家等	1,567	世帯

③令和2年度末～令和12年度末世帯変動数		
増加(新規形成＋転入)	886	世帯
うち民営借家等	711	世帯
減少(減失＋転出)	△1,426	世帯
うち民営借家等	△276	世帯

※増加世帯は公営住宅には入居しないと仮定。

④令和12年度末の世帯数

1)	総世帯数	7,569	世帯
2)	うち民営借家等	2,002	世帯……公営住宅への需要推計の前提となる対象世帯数

⑤うち収入分位下位世帯数

(民営借家等の内数)		
25%以下	588	世帯
25～40%(※)	99	世帯
合計	687	世帯

$$\textcircled{5} / \textcircled{4} 2) = 34.3\%$$

収入分位	25%相当	15.8	万円
	40%相当	21.4	万円
裁量階層算入率		100%	

← (※) 高齢世帯、子育て世帯

<推計の前提条件>

著しい困窮年収	民借平均家賃(円/㎡・月)	882
	立地係数(1・2位平均)	0.900
	地域別家賃負担限度率(Ⅰ-3人)	14.9%
	高家賃負担計算(見かけの負担率)	30.2%

2. 年収と居住面積水準から見た要支援世帯数の推計

⑥市場ニーズの推計結果の概要

年収	収入分位25%(高齢世帯・子育て世帯は40%)相当年収	
(2) 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収以上	最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収以上	
76世帯 100%	(4) うち高家賃負担率以上	
	23世帯 40%	著しい困窮年収
(1) 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収未満	最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収未満	
35世帯 100%	(3) うち高家賃負担率以上	
	70世帯 100%	居住面積

⑦要支援世帯数(標準)

合計	203
----	-----

最低居住面積水準

7-3. 需給バランスの検討

必要となる 203 世帯に対応する住宅供給の見込みは以下の通りです。

町営住宅の空き家発生率は、現状 4.13%/年であり、これを 5%/年にまで引き上げることとしました。

県営住宅の空き家発生率は、県の住生活基本計画に示された通りとしています。

公営住宅の供給予測戸数は 335 戸で、要支援世帯数 203 世帯の 165.0%となっており、十分な供給余力を持っていることがわかります。

表 住宅に困窮する世帯への住宅需給バランス

	令和 3～12 年度	備考
要支援世帯数	203	国の推計プログラムによる
公営住宅供給目標量	335	
町営住宅空家募集	59	5%/年(現状 4.13%/年) 政策空家を除く
県営住宅空家募集	276	6%/年(現状 5.43%)県計画による割合
町営住宅建て替え	0	
県営住宅建て替え	0	
町営住宅新規整備	0	
県営住宅新規整備	0	
公営以外の公的住宅供給目標量	0	
その他公営住宅(サ高住等)	0	
セーフティネット住宅	0	
公営住宅等供給目標量	335	
充足率 (%)	165.0%	

また地区別に需給バランスをみると、麻生地区と広田地区では供給が需要を上回っていますが、宮内地区と砥部地区では供給不足となっており、両地区の需要については、当面は宮内地区の供給に頼ることとなり、長期的には公営住宅等の配置バランスを見直していくことを検討する必要があります。

表 地区別住宅需給バランス

	人口(R2 国勢調査)		需要量	供給量							供給 ー 需要
	数	割合	2025 年	町営住宅			県営住宅			合 計	
				総数	割合	供給数	総数	割合	供給数		
町全域	20,480	100.00%	203	103	100.0%	59	460	100.0%	276	335	132
麻生	8,687	42.40%	86	0	0.0%	0	460	100.0%	276	276	190
宮内	5,641	27.50%	56	16	15.5%	9	0	0.0%	0	9	-47
砥部	5,569	27.20%	55	52	50.5%	30	0	0.0%	0	30	-25
広田	583	2.80%	6	35	34.0%	20	0	0.0%	0	20	14

8. 住宅施策に関する課題

8-1. バリアフリー、ユニバーサルデザインの促進の課題

本町では、住宅改善費支援制度、特定福祉用具販売/特定介護予防福祉用具販売制度、福祉用具貸与/介護予防福祉用具貸与制度を展開しており、一定の成果をあげています。

高齢者世帯は大幅に増加し、特に高齢者単身、夫婦のみといった少人数世帯の増加が大きく、バリアフリー、ユニバーサルデザイン化の必要性は拡大し、福祉対策など居住支援策の展開もますます重要度を増しています。一方、高度なバリアフリー化が実現できている住宅は全体の1割強にとどまっています。

アンケート調査でも住宅のバリアフリー化は、現状の評価は低いが必要が高い状況となっています。また、回答者の70.6%は老後も自宅に住み続けたいと回答しており、このためには住宅のバリアフリー化が必要です。

上位・関連計画では、セーフティネットの形成と高齢者の居住安定化が大きな方向となっています。

以上から、引き続き住宅や周辺環境のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を進めるとともに、福祉施策と一体となった高齢者の居住支援、居住安定化に取り組んでいく必要があります。

8-2. 子育て世帯が暮らしやすいまちづくりの課題

町役場窓口での情報提供やハンドブックの作成と配布、転入者への案内などを実施しており、一定の成果をあげているものの、子育て施策の活用状況と評価が十分に把握できていません。

町全体に少子化が進んでおり、特に広田地区を中心に町南部で少子化が顕著となっており、世帯構成でも、夫婦と子、三世代などの子育て世帯が大きく減少しています。また、子育て世代は他の世帯と比べて、やや居住面積水準が低い世帯が多い状況にあります。

アンケート調査では、子育てのための住まい、まちとしては、保育所や生活利便施設が近い、治安が良い、災害の危険が少ない、近隣関係が良いといった、安全で便利な立地が求められています。

全国的に少子化の解消が大きな課題となっており、上位・関連計画でも、子どもを産み、育てられるまちづくりが大きな政策課題となっています。

以上から、子育てしやすいまちづくりに向けた、住宅・住宅地の供給、住宅改善の支援、子育て世帯への居住支援などの施策を、他部局の子育て支援施策と連動して展開していく必要があります。

8-3. 公営住宅等の長寿命化と適正な管理推進

公営住宅に関しては、長寿命化計画に基づき長寿命化改善等を進めてきましたが、財政状況などから計画の遅れが発生しています。同様の事情から建替えも進んでいません。

町営住宅は、山間部にあるものを中心にその多くが耐用年数を経過し、更新を進める必要があります。一方で、市街地に近い北部の住宅需要は高いものの南部山間部の住宅需要は限定的であり、地域差があるとともに、南部の住宅は土砂災害の危険がある立地にあるものが多くあり、公共交通等の生活利便性も低い状況で、今後の活用には問題があります。また、町内には県営住宅が460戸存在し、この住宅を含めた総合的な対策を展開する必要があります。

アンケートでは、環境の評価は高いものの公共交通などの生活利便性の評価はやや低い状況にあります。また、居住者の半数以上は現在の住宅に居住し続けたいと考えており、建替えた場合でも同一の小中学校区内で住み替えたいという世帯が7割程度います。

上位・関連計画では、セーフティネットとして公営住宅等が役割を果たすことが求められています。このような事情から、国の施策方針が改訂され、町の長寿命化計画も見直しが必要となっています。一方、近年では民間の空き家も増加しており、費用をかけて公営住宅を建設し長期間維持管理するより、民間空き家を活用したセーフティネット住宅の供給を検討すべきではないかという意見もあります。

公営住宅の住宅需要推計では、本町の公営住宅供給の余力は十分にあり、公営住宅を増やす必要は高くはないとともに、財政事情、民間空き家活用等の状況に応じては削減を検討すべき状況にあります。

以上から、将来的な公営住宅需要、財政事情、公営住宅の老朽状況や立地の問題、民間空き家の活用可能性等を総合的に勘案して、公営住宅のあり方を検討し、公営住宅等長寿命化計画を改定するとともに、他の施策とも連携して住宅に困窮する世帯の支援を進めることが必要です。

8-4. 低所得者に対する公平かつ的確な住宅供給の課題

前回計画では、高齢者世帯への家賃等費用助成、借上げ公営住宅制度の導入が目標としてあげられていましたが、いずれも事業化に至っていません。

高齢化はかなりの速度で進んでおり、最も市街化している麻生地区でも 65 歳以上人口の割合は 31.7%と高く、山間の広田地区では 55.1%に達しています。高齢者世帯では、単身、夫婦のみの世帯が増加しているとともに、身体機能が低下し、居住の問題を抱える方も多いためです。また、障害者や外国人などで居住に関する問題を抱える人々にも適切に対応していくことが必要です。

上位・関連計画においても、高齢者、障害者、外国人等の社会的弱者に対するセーフティネットの構築が重要課題となっています。

このような世帯に対する住宅施策は、公営住宅等を中心に展開していくことが基本となりますが、事情により公営住宅等でカバーできない場合もあるので、このようなケースも視野に入れ、公営住宅施策や関連福祉施策等と一体的に居住支援を行っていくことが必要です。

8-5. 耐震診断、耐震補強制度の課題

本町では、耐震改修促進計画に基づき概ねの町所有公共施設の耐震化を完了しているとともに、木造住宅耐震診断事業、木造住宅耐震化促進事業により、耐震化を着実に進めているところです。

しかし、住宅の約 3 割、2,400 戸以上が新耐震基準となった 1980 年以前に建築された住宅であることから考えると、耐震診断事業、耐震改修事業の対象となるものの、まだ診断や改修が実施されていない住宅が多くあると考えられます。

アンケート調査においても、耐震改修を実施した住宅は全回答の 5%未満であるとともに、耐震リフォームをしたいと希望する割合は高く、耐震改修への公的支援の要望も高く出ています。

国では、国土強靱化が大きな施策テーマとなっており、災害に強いまちづくりは県や町においても大きな課題であり、住宅の耐震化は重要な施策課題となっています。

以上から、耐震診断、耐震改修は引き続き重要施策であり、実施がなかなか進まない状況を考慮し、施策を見直していくことが必要です。

8-6. リフォーム推進の課題

本町では、住宅リフォーム補助事業等を展開し、リフォームの支援を進めているところですが、省エネ改修、バリアフリー改修、耐震改修の技術革新は日進月歩であり、また、住民の省エネ化、バリアフリー化への意識が高くなる中で、支援が追いついて行けない状況も生まれています。

築30年以上の住宅の4割は何らかのリフォームを行っており、リフォーム個所は外装と水回りが多い状況ですが、高度なバリアフリーが整った住宅は全体の1割強で、バリアフリー化はあまり進んでいません。また、太陽光発電、二重サッシなどの省エネ設備の普及率も高くはありません。

アンケート調査では、省エネ化、バリアフリー化、耐震性の評価は低い反面、リフォームしたいと回答した方は44%とかなり多くいます。

国においても、国土強靱化の流れで耐震化の推進が大きな政策であるとともに、脱炭素化に向けた省エネ化による環境にやさしい住まいづくり、バリアフリー化による誰にも優しい住宅・まちづくりも大きな政策課題です。

このようにリフォームメニューは、多分野にわたるとともに、技術革新の速度も速いので、補助項目の迅速な設定と改定を考慮に入れ、総合的なリフォームの推進と支援を行えるよう、制度を整えていくことが必要です。

8-7. 防災対策の課題

本町では、自主防災組織の結成を中心として、防災コミュニティの形成を進めており、一定の成果をあげていますが、十分な活動ができていない組織もみられる状況です。

南部の山間地域を中心に、土砂災害の危険がある地域が多いとともに、重信川沿岸では河川氾濫による浸水危険がある地域も存在します。

アンケートでは、地震、防犯に関して不安はあるが特に対策していないという方が多くみられ、対策していない理由としては、お金をかけてまで対策する必要を感じない、何をしたらいいかわからないがあげられています。

上位・関連計画では、国土強靱化の観点から防災対策の推進が大きな課題であり、災害に強い住まい・まちづくりは県、町レベルでも大きな政策課題です。

以上から、水害や土砂災害の危険の解消、住宅の耐震化を進めるとともに、地震や水害、防犯等に対する地域体制の整備、各家庭における災害への備えなどを進め、災害に強い住まい・まちづくりを推進することが必要です。

8-8. 空き家対策の課題

本町では、空き家バンクを開設し空き家の活用を図っているところですが、登録数が少ないなどにより需要に適合した空き家の紹介が難しい状況があります。

空き家数は増加しており、特に南部の山間部では人口、世帯数が大幅に減少していることもあり、今後も多くの空き家が発生するとともに、地域コミュニティの維持が困難となることも予測されます。

アンケート調査で特に空き家に関して調査はしていませんが、住宅をリフォームして住むことへの抵抗感大幅に少なくなっていると思われます。

県の住生活基本計画でも空き家対策は大きな課題であり、町においても今後も取り組み続ける必要が

ある課題とされています。

以上のように、空き家対策は今後とも大きな課題となることから、活用の方法や空家バンクなどの需要と供給のマッチング体制の強化を進めるとともに、当面の空き家管理体制や危険な空き家の除却対策など、総合的な空き家対策を進めていく必要があります。

8-9. 環境にやさしい住まい・まちづくりの課題

本町では、住宅用新エネルギー機器設置費補助金、住宅用太陽光システム設置費補助金により、省エネルギー設備の普及を行ったとともに、公共建築物での木材利用、木造住宅の普及などを行い、一定の成果をあげています。

省エネルギー設備等の設置は進んではいるものの、まだ全体の10%未満であり、省エネルギー改修等もあまり進んでいません。また、近年純木造住宅の建設は減少しており、耐火木造、鉄骨造などの非木造の住宅が増加しています。

アンケート調査においては、住宅の省エネ化は満足度は低いですが、今後充実させていきたい事項の一つである一方、どう手を付けていいのかわかりにくい事項ともされています。

上位・関連計画では、脱炭素化(カーボンニュートラル)、環境と調和した暮らしの実現が大きな施策とされており、建築の省エネ化については今後法制度の整備が進んでいくと考えられます。また、都市の木質化なども積極的に進められています。

以上のように、環境にやさしい住まい・まちづくりは今後の重要課題とされることから、省エネ改修、省エネ設備の普及、環境にやさしい素材の活用などを計画的に進めていく必要があります。

8-10. 住まいづくり支援体制の課題

本町では、ハザードマップの作成と普及、公共交通の利便性が低い広田、砥部地域での乗り合いタクシーの運行などを行ったとともに、窓口で住まい等に関する相談や情報提供を行いました。が、道路や歩道の改善など十分に施策展開できなかった事項もあります。

以上まででみたように、耐震診断や耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修、防災・防犯対策、空家活用など、行政が支援していく必要がある事項は多くあります。

アンケート調査でも、行政に期待する住宅施策として、空き家の活用、耐震リフォーム、バリアフリーリフォーム、高齢者向け住宅の供給、子育て支援などがあげられているとともに、防災対策、リフォームなどの対策については住民が十分な情報や知識を得ておらず、金銭的支援のみでなく、新しい情報提供や啓蒙活動の必要性も高いと考えられます。

また、上位・関連計画では、国土強靱化、脱炭素化、省エネ化、セーフティネットなど新しい施策が次々と展開されており、このような新しい情報を迅速に住民に伝達していくこともますます重要となってきます。

このような時代の要請にこたえられるように、総合的に住まい・まちづくりを支援できる体制の整備を進めるとともに、効果的な相談体制、啓発活動等を展開していくことが需要です。

8-11. 定住・移住の受け入れに向けた住まい・まちづくりの課題

本町では人口の減少傾向が続いています。社会増減では、わずかに社会増となっていますが、松山市を中心とした臨海部への流出傾向がみられるとともに、通勤、通学流動においては、流入超過となっている市町はほとんどなく、周辺都市のベッドタウンの傾向が強い状況です。

アンケート調査では、62.7%が現在の場所に住み続けたいと回答しているものの、住み替えたいと回答した世帯も17.2%います。また、住みたい地域を選ぶ設問では、松山市と回答した方が18.2%おり、住み替えたい主な理由が学校や職場、親類がいるがあげられていたことから、今後も流出傾向は引き続くものと思われます。また広田小学校区と回答した方は1.4%と非常に少なく、南部の過疎化は今後も続くものと考えられます。

県の住生活基本計画においては、移住・定住促進が大きな柱となっており、コロナ禍で需要が大きくなったテレワークなどの新しい仕事の仕方、暮らし方を受け入れられるような、住まい・まちづくりが求められています。

以上から、テレワークなどの需要に応じた住まいや通信環境、テレワーク拠点等の整備が求められるとともに、定住・移住を支援する子育てなどの生活支援を充実し、町内居住者の定住と町外からの移住の受け入れを行っていく必要があります。

さらに、広田地区等では、移住、定住の促進に向けた子育て世帯向き住宅の供給や子育てしやすい住環境の整備を行っていく必要があります。

<砥部町総合計画の将来像と実現に向けた4つの要素>

将来像

文化とこころがふれあうまち

(3) 将来像実現に向けた4つの要素

将来像実現に向けて、まちづくりを4つの要素に分けて推進します。

本町に住む全ての住民が感じる心と体の安らぎ



やすらぎ

本町の未来を担う人が育ち、生涯にわたり
学びがある育み



はぐくみ

人々の交流や産業の発展により本町に
生まれる彩り



いろどり

本町の暮らしの利便性を高め、都市機能
としての基盤強化を図る快適



かいてき

9. 住生活に関する基本的な方針及び目標

9-1. 基本理念

本町は、四国第一の人口を持つ松山市の南部に隣接することから、松山市のベッドタウンとして人口が定着しており、全国の小規模町村が大幅に人口減少、高齢化となっている中、大きく人口減少、高齢化することなく今日まで発展してきました。

しかし、町内をみると、南部の山間部で人口減少と高齢化が著しいなど町内格差が拡大してきており、南部では人口減少に伴い、公共交通や公共施設、生活利便施設等の確保、地域コミュニティの維持が困難となつてきています。加えて、北部の人口も減少傾向がみられるようになってきており、将来的には松山市中心部方面に都市が収縮していくことが予測されます。

また、南海トラフ大地震など巨大地震による大きな被害の可能性があるとともに、重信川の氾濫、山間地での土砂災害など、高い災害の危険性があり、国においても国土強靱化が進められていることから、住まい・まちづくりでも災害に備えた対策を進めることが重要です。

さらに、持続可能な社会に向けて SDGs(持続可能な開発目標)が国連から提唱され、日本においても、脱炭素(カーボンニュートラル)社会の実現、あらゆる差別の撤廃、住み続けられるまちづくり、持続可能な産業構造の実現などを目指した施策の展開が必要とされています。

このような社会情勢の中、2020年以降は新型コロナウイルスが世界的に流行し、経済、社会に大きな影響を与えています。住まいとまちづくりに関しても、テレワークの普及により居住地選択の自由度が増すとともに、移動が制限されたことによる業務、取引、買い物等のオンライン化が進み、本町の都市構造も大幅に変化していくことが予想されます。

このような厳しい社会環境の中、住民の生活を安定させることがますます重要になっており、居住の安定化は中でも最重要な課題の一つです。そして、居住の安定化に向けては、単に住宅を確保するだけではなく、住民の暮らしを持続的に支える施策を展開することが必要であり、災害に強い地域社会、社会的弱者も安心して暮らせる地域社会、子育てがしやすい地域社会、持続可能な環境と建設産業などを実現していくことにより、本町の暮らしやすさの向上を目指していきます。

そして、暮らしやすさを向上することにより、生活の場として多くの人にも選ばれる砥部町の実現に向け、以下の基本理念を掲げます。

基本理念

彩り豊かな環境の中、人々がやすらぎ、育まれる、
快適な暮らしの実現

9－2. 基本的な方針

課題と基本理念を踏まえ、基本的な方針を以下の通りとします。

課題
7－1. バリアフリー、ユニバーサルデザインの促進の課題 ・住宅や周辺環境のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化の推進 ・福祉施策と一体となった高齢者の居住支援、居住安定化の推進
7－2. 子育て世帯が暮らしやすいまちづくりの課題 ・子育てしやすいまちづくりに向けた、住宅・住宅地の供給、住宅改善の支援 ・子育て世帯への居住支援 ・他部局の子育て支援施策と連動した支援の展開
7－3. 公営住宅等の長寿命化と適正な管理推進 ・将来的な公営住宅需要、財政事情等を考慮した公営住宅のあり方の検討 ・公営住宅等長寿命化計画を改定 ・民間空き家の公営住宅的活用可能性等を検討
7－4. 低所得者に対する公平かつ的確な住宅供給の課題 ・公営住宅等を中心にした施策展開 ・公営住宅等でカバーできないケースの、関連福祉施策等の一体的な居住支援
7－5. 耐震診断、耐震補強制度の課題 ・耐震診断、耐震改修の推進強化
7－6. リフォーム推進の課題 ・メニューの迅速な設定と改定を考慮した、総合的なリフォームの推進と支援
7－7. 防災対策の課題 ・水害や土砂災害の危険の解消 ・住宅等の耐震化推進 ・地震や水害、防犯等に対する地域体制の整備 ・各家庭における災害への備えなどの推進
7－8. 空家対策の課題 ・活用の方法や空家バンクなどの需要と供給のマッチング体制の強化 ・空き家管理体制の改善 ・危険な空き家の除却・改善対策
7－9. 環境にやさしい住まい・まちづくりの課題 ・環境にやさしい住まい・まちづくり ・省エネ改修、省エネ設備の普及 ・環境にやさしい素材の活用など
7－10. 住まいづくり支援体制の課題 ・総合的に住まい・まちづくりを支援できる体制の整備 ・効果的な相談体制、啓発活動等の展開
7－11. 定住・移住の受け入れに向けた住まい・まちづくりの課題 ・テレワークなどの需要に応じた住まいや通信環境、テレワーク拠点等の整備 ・定住・移住を支援する子育てなどの生活支援の充実

基本的な方針
○ユニバーサルな住まい・まちづくり ・公共施設等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化 ・バリアフリー、ユニバーサルデザイン設備、器具等の普及 ・バリアフリーリフォームの支援
○セーフティネットとなる住まい・まちづくり ・住宅に困窮する世帯への的確な住宅供給 ・公営住宅等の適正な供給と維持管理
○安全、安心の住まい・まちづくり ・大震災時に生命を守れる住まいづくり ・水害、土砂災害等の危険性の解消 ・地域の防災、防犯体制の整備と意識の向上 ・大災害時における居住安定、住宅確保の検討 ・危険な空き家の解消と適正な空き家の維持管理の支援
○環境にやさしい住まい・まちづくり ・省エネルギーフォームの支援 ・省エネ設備、機器等の普及 ・空き家の活用
○定住・移住を受け止める住まい・まちづくり ・子育てしやすい住まい・まちづくりの推進 ・定住・移住の相談体制の充実 ・山間部における定住・移住対策の展開

(1) 基本目標1：ユニバーサルな住まい・まちづくり

高齢化が進み、高齢者のみで暮らす世帯が増加しています。

老後を自宅で過ごしたいと回答した人が多い一方で、住宅のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化はなかなか進んでいないとともに、公共施設も、車いすなどで移動することが困難な箇所がまだ多くあります。

公共施設等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を進めるとともに、住宅等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を支援することで、誰もがストレスなく移動し、安全に暮らせる住まい・まちづくりを進めていきます。

具体的施策

- ・公共施設等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化
- ・バリアフリー、ユニバーサルデザイン設備、器具等の普及
- ・バリアフリーリフォームの支援

(2) 基本目標2：セーフティネットとなる住まい・まちづくり

住まいを安定的に確保できることは、安心できる暮らしの重要な条件です。

住宅困窮者対策としては公営住宅を中心に対応していますが、老朽化した住宅があるとともに、経済情勢の急激な悪化などにより、公営住宅では対応が困難なケースもあるため、需要に応じた公営住宅の改善、建替え、用途廃止等の実施と新たなセーフティネット住宅の確保を検討していく必要があります。

公営住宅長寿命化計画の改定により、住宅需要を勘案した公営住宅の適正配置と有効活用等を進めるとともに、セーフティネット住宅の確保、短期的に住宅確保が困難となる世帯への居住支援等の総合的な住宅困窮者対策を検討、実施し、安定して住み続けられる住まい・まちづくりを進めていきます。

具体的施策

- ・住宅に困窮する世帯への的確な住宅供給
- ・公営住宅等の適正な供給と維持管理

（３）基本目標３：安全、安心の住まい・まちづくり

土砂災害の危険がある地域に立地する住宅があるとともに、大災害時に倒壊、火災等が発生する恐れがある住宅等もかなりあります。

災害時の危険性は広く認識されていると考えられますが、改善には相当の費用が必要であり、なかなか改善が進まない状況となっています。

土砂災害の危険を解消していくとともに、住宅の耐震改修等の支援、危険な空き家の改善、地域や個人の災害への備えの充実等により、安心して暮らせる住まい・まちづくりを進めていきます。

具体的施策

- ・大震災時に生命を守れる住まいづくり
- ・水害、土砂災害等の危険性の解消
- ・地域の防災、防犯体制の整備と意識の向上
- ・大災害時における居住安定、住宅確保の検討
- ・危険な空き家の解消と適正な空き家の維持管理の支援

（４）基本目標４：環境にやさしい住まい・まちづくり

地球温暖化、化石燃料の枯渇などが進行しており、環境対策は未来に向けて急務となっています。

省エネルギー、新エネルギー設備の普及は進められていますが、費用面などからなかなか実現に至らない状況である一方で、今後充実させていきたい事項として多くの方から回答されています。

省エネ改修や省エネ、新エネ設備等の導入に関して総合的に支援するとともに、空き家の活用等を進めることで、環境にやさしい暮らしができる住まい・まちづくりを進めていきます。

具体的施策

- ・省エネリフォームの支援
- ・省エネ設備、機器等の普及
- ・空き家の活用

（５）基本目標５：定住・移住を受け止める住まい・まちづくり

広田地区を中心に少子高齢化、人口減少が進んでいる一方で、コロナ禍の影響で在宅勤務等の職場への通勤に縛られにくい暮らしも選択できるようになってきています。

このような社会環境の変化を受け、子育てや余暇を快適に過ごせる環境を整えることで、現在の住民が居住し続けられ、新たな移住者を呼び込めるような、住まい・まちづくりを進める必要があります。

子育て、余暇など快適な暮らしができる環境の整備、定住・移住の相談体制の整備、定住・移住に対応した住宅の整備などにより、定住・移住を受け止め、快適な環境の中で住み、働き、憩うことができる住まい・まちづくりを進めていきます。

具体的施策

- ・子育てしやすい住まい・まちづくりの推進
- ・定住・移住の相談体制の充実
- ・山間部における定住・移住対策の展開

9-3. 具体的施策

(1) 基本目標1：ユニバーサルな住まい・まちづくり

① 公共施設等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化

- ・関係部署と連携して、公共、公益施設等のバリアフリー化を進めるとともに、新規施設の整備に際しては、ユニバーサルデザイン化を進めます。

○関連制度、事業等

- ・公共施設整備事業等

② バリアフリー、ユニバーサルデザイン設備、器具等の普及

- ・介護保険制度等と連携し、高齢者、障害者等が自立した生活を送るために必要な、福祉用具、介護予防福祉用具等の貸与、あるいは購入費の支援制度を充実していきます。

○関連制度、事業等

- ・特定福祉用具販売/特定介護予防福祉用具販売制度
- ・特定福祉用具貸与/特定介護予防福祉用具貸与制度

③ バリアフリーリフォームの支援

- ・介護保険制度等と連携し、高齢や障害により住宅の改善が必要な方に対して、住宅改修費の支援を充実していきます。

○関連制度、事業等

- ・砥部町住宅リフォーム補助事業
- ・住宅相談窓口

重要業績評価指標 (KPI)	現在・年次	目標値・目標年次	備考
バリアフリー住宅率	12.3%・H30	15.0%・R10	

(2) 基本目標2：セーフティネットとなる住まい・まちづくり

① 住宅に困窮する世帯への的確な住宅供給

- ・公営住宅制度を中心として、高齢者居住安定確保計画、セーフティネット住宅制度等の住宅に困窮する世帯に対応する制度等を活用して、それぞれの人や世帯の事情に応じて住宅の確保や居住支援ができるようにしていきます。

○関連制度、事業等

- ・公営住宅制度
- ・セーフティネット登録住宅制度
- ・住宅相談窓口(再掲)

② 公営住宅等の適正な供給と維持管理

- ・公営住宅長寿命化計画を見直すことにより、需要供給バランスが確保された供給の実現、計画的な改善、建替え、維持・管理等を実現していきます。
- ・また、高額所得者、収入超過者の退去対策、災害等による住宅困窮者の優先入居など、公営住宅の的確な運営に努めます。

○関連制度、事業等

- ・公営住宅制度
- ・砥部町町営住宅等長寿命化計画

重要業績評価指標 (KPI)	現在・年次	目標値・目標年次	備考
公営住宅等供給目標量	103 戸・令和 4 年	82 戸・令和 14 年	

<参考>公営住宅長寿命化計画の概要

○ 公営住宅の需給バランス(ストック推計)

2020(令和2)年度から2045(令和27)年度までの「著しい困窮年収未満の世帯数」は以下の表の通りに算出され、これが住宅需要となります。

一方の住宅供給は、町営住宅が103戸、県営住宅が460戸、著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅が593戸あります。

この供給量が2045(令和27)年度まで同数で推移すると仮定すると、各年次の需給バランスは下表の通りとなり、今後も困窮者向け住宅の戸数には一定の余剰があると推計されます。

表 著しい困窮年収未満の世帯への住宅需給バランス

		2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度	2045 (令和27) 年度
住宅 供給 可能 量	町営住宅数	103	103	103	103	103	103
	県営住宅数	460	460	460	460	460	460
	著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅数	593	593	593	593	593	593
	①合計	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156
	②著しい困窮年収未満の世帯数2(砥部町人口ビジョン補正)	466	469	467	461	451	438
①-② 充足(不足)数		690	687	689	695	705	718

○ 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

町営住宅管理戸数		143 戸
・維持管理予定戸数		122 戸
うち修繕対応戸数		75 戸
修繕対応(計画的)		64 戸
修繕対応(事後的)		11 戸
うち改善事業予定戸数		47 戸
個別改善事業予定戸数 (改善して当面維持管理)		47 戸
・建替え予定戸数		0 戸
・用途廃止予定戸数		21 戸

注:修繕対応(計画的)とは、国により示された修繕周期に概ね従い予防保全的な修繕を行う住棟、住宅を指し、修繕対応(事後的)とは、破損、雨漏りなど何らかの不具合が生じた後に修繕を行う事後保全を行う住棟、住宅を指す。

(3) 基本目標3：安全、安心の住まい・まちづくり

① 大震災時に生命を守る住まいづくり

- ・新耐震基準施行前(建築基準法の昭和56年改正以前)の住宅について、砥部町耐震改修促進計画及び愛媛県木造住宅耐震化促進事業と連携して、耐震診断の実施、及び耐震改修の支援を引き続き行います。
- ・耐震改修に関しては、全面的な耐震改修は費用面で困難なケースも多くあるため、負担可能な費用に応じた最低限の安全性の確保を図ることができる耐震化の実現を目指します。

○関連制度、事業等

- ・砥部町耐震改修促進計画
- ・愛媛県木造住宅耐震化促進事業
- ・木造住宅耐震診断事業
- ・愛媛県木造住宅耐震診断マニュアル

② 水害、土砂災害等の危険性の解消

- ・水害、土砂災害の危険がある地区に関する情報を砥部町総合防災マップ(ハザードマップ)等によりの的確に情報提供します。

○関連制度、事業等

- ・砥部町総合防災マップ

③ 地域の防災、防犯体制の整備と意識の向上

- ・大地震等の大災害時の避難、被害軽減、2次災害防止、早期復旧のためには、地域及び個人の日ごろの備えが必要です。地域で大災害に備えるため、自主防災、防犯組織の活性化を図り、避難場所、避難方法の周知や災害時要支援者の支援体制の確立、避難訓練等の防災活動の充実、災害備蓄の充実を図っていきます。

○関連制度、事業等

- ・自主防災組織
- ・災害備蓄

④ 大災害時における居住安定、住宅確保の検討

- ・大災害時には、家屋の倒壊や火災等により非難が必要な世帯が発生することが考えられます。このような世帯の仮住居の確保、仮設住宅の整備、住宅再建等に関する検討を進めていきます。

○関連制度、事業等

- ・地域防災計画

⑤ 危険な空き家の解消と適正な空き家の維持管理の支援

- ・ 空き家調査において倒壊の危険があるとされた空き家等の解消に向け、所有者等に空き家の改善を要請していきます。
- ・ また、その他の空き家についても適正な空き家及び敷地の管理と活用を要請することで、危険な空き家化しないように誘導していきます。
- ・ そのために「砥部町空家等対策計画」（平成 30 年 4 月策定）に則った対策を進めると共に、空家実態調査による空き家の把握に努め、施策の効果等の検証を踏まえ、適切に計画の見直しを行います。

○関連制度、事業等

- ・ 空き家等対策の推進に関する特別措置法
- ・ 砥部町空家等対策計画

重要業績評価指標 (KPI)	現在・年次	目標値・目標年次	備考
住宅の耐震化率	82.0%・R4	90.0%・R7	砥部町耐震改修促進計画
賃貸・売却用等以外の 「その他空き家数」	940 戸・H25	1,050 戸程度に抑制 ・R9	砥部町空家等対策計画

(4) 基本目標4：環境にやさしい住まい・まちづくり

① 省エネリフォームの支援

- ・夏季の日射の遮蔽、高気密高断熱による冷暖房効率の改善等に向けた、省エネリフォームを民間事業者と協力して進めていきます。また、一定の住宅改修について支援を行っていきます。

○関連制度、事業等

- ・ 砥部町住宅リフォーム補助事業(再掲)
- ・ 住宅相談窓口(再掲)

② 省エネ設備、機器等の普及

- ・ 関係部署及び民間事業者等と協力して、太陽光発電、太陽熱温水器、燃料電池コージェネレーションシステム、蓄電システム等の省エネ設備、機器等の設置支援、及び機器情報提供体制を整え、省エネルギー設備、機器の普及を進めます。

○関連制度、事業等

- ・ 住宅用新エネルギー機器等普及促進補助金
- ・ 住宅相談窓口(再掲)

③ 空き家の活用

- ・ 麻生地区、宮内地区、砥部地区には老朽化していない空き家が多く、また住宅需要も高いことから、これらの地区の空き家の積極的な活用について、空き家等対策計画の策定において位置づけ、積極的な活用を図るものとします。
- ・ この際には、空き家バンクの活用、空き家改修への支援などについて検討するものとします。
- ・ また、小規模高齢者施設、テレワーク、スモールオフィスといった新たな需要に対応した空き家の活用と改善の支援についても検討を進めます。

○関連制度、事業等

- ・ 空き家バンク
- ・ 空き家等対策計画

重要業績評価指標 (KPI)	現在・年次	目標値・目標年次	備考
空き家バンク利用件数 (物件登録者数)	延べ16人・平成29～ 30年	延べ80人・令和6年度	まち・ひと・しごと創生総 合戦略
空き家バンク利用件数 (利用登録者数)	延べ17人・平成29～ 30年		まち・ひと・しごと創生総 合戦略

(5) 基本目標5：定住・移住を受け止める住まい・まちづくり

① 子育てしやすい住まい・まちづくりの推進

- ・福祉、教育関係部署と協力し、広報、インターネット等の多様な媒体を通じて、子育て支援情報の提供を行うとともに、子育て相談・支援窓口の設置を検討します。
- ・3世代同居・近居住宅の取得、子育て世帯の新築・リフォーム等について支援し、定住、移住を促進します。

○関連制度、事業等

- ・子育て支援情報提供サイト
- ・子育て相談・支援窓口
- ・三世帯同居用住宅取得等費用助成制度
- ・子育て世帯住宅取得等費用助成制度

② 定住・移住の相談体制の充実

- ・関係部署と協力して、定住・移住に関する支援制度等の情報提供を行うとともに、相談窓口の設置を検討します。

○関連制度、事業等

- ・住宅相談窓口(再掲)
- ・定住、移住情報提供サイト

③ 山間部における定住・移住対策の展開

- ・2地域居住、セカンドハウスなどの新しい住宅需要への対応も考慮しつつ、定住・移住向け住宅の供給を検討します。
- ・広田地区、砥部地区などの過疎化が進む地区への移住希望者に対する情報提供を充実するとともに、お試し居住や新たな移住支援方策について検討していきます。

○関連制度、事業等

- ・住宅相談窓口(再掲)
- ・定住、移住情報提供サイト(再掲)
- ・定住促進住宅

重要業績評価指標 (KPI)	現在・年次	目標値・目標年次	備考
移住相談件数	延べ 65 件・平成 27～ 30 年	延べ 390 件・令和 6 年	まち・ひと・しごと創生総 合戦略
町外からの転入者数	504 人・平成 30 年	550 人・令和 6 年	まち・ひと・しごと創生総 合戦略
人口の社会増減	△25 人・平成 30 年	±0 人・令和 6 年	まち・ひと・しごと創生総 合戦略
広田、砥部地区公共交通 利用者数	4,753 人・平成 30 年度	4,753 人・令和 6 年度	まち・ひと・しごと創生総 合戦略
広田地区の人口	583 人・令和 2 年	550 人・令和 6 年度末	まち・ひと・しごと創生総 合戦略

表 基本的な方針、具体的施策、対応する事業等の対応

基本的な方針	具体的施策	対応する制度・事業等
○ユニバーサルな住まい・まちづくり		
・公共施設等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化	建物のバリアフリー化の推進	
・バリアフリー、ユニバーサルデザイン設備、器具等の普及	福祉設備、用具、器具等の普及	特定福祉用具販売/特定介護予防福祉用具販売制度 福祉用具貸与/介護予防福祉用具貸与制度
・バリアフリーリフォームの支援	バリアフリーリフォームの普及	砥部町住宅リフォーム補助事業
○セーフティネットとなる住まい・まちづくり		
・住宅に困窮する世帯への的確な住宅供給	住宅供給に関する多様な法制度等が協調した住宅供給	公営住宅制度 セーフティネット登録住宅
・公営住宅等の適正な供給と維持管理	公営住宅等の適切な供給、長寿命化改善等の推進 収入超過者、家賃滞納者等への的確な対策	砥部町営住宅等長寿命化計画
○安全、安心の住まい・まちづくり		
・大震災時に生命を守る住まいづくり	耐震診断、耐震改修の実施	砥部町耐震改修促進計画、愛媛県木造住宅耐震化促進事業 木造住宅耐震診断事業、愛媛県木造住宅耐震診断マニュアル
・水害、土砂災害等の危険性の解消	ハザードマップ等による情報提供	砥部町総合防災マップ
・地域の防災、防犯体制の整備と意識の向上	自主防災組織、防犯組織の充実	
・大災害時における居住安定、住宅確保の検討	大災害時における仮設住宅等の確保検討 物資備蓄等の推進	地域防災計画
・危険な空き家の解消と適正な空き家の維持管理の支援	特定空家の指定と改善の推進 空家管理の適正化の推進	砥部町空家等対策計画 砥部町空家等対策計画
○環境にやさしい住まい・まちづくり		
・省エネリフォームの支援	高気密、高断熱化の推進	砥部町住宅リフォーム補助事業
・省エネ設備、機器等の普及	新エネルギー機器等の普及 機器類の省エネルギー化の推進	住宅用新エネルギー機器設置費補助金
・空き家の活用	空家リフォームの推進 空き家バンクの充実 空き家の住宅以外の活用検討	空き家バンク
○定住・移住を受け止める住まい・まちづくり		
・子育てしやすい住まい・まちづくりの推進	子育て支援情報の提供	
・定住・移住の相談体制の充実	定住・移住に関する相談体制の充実	住宅相談窓口の整備
・山間部における定住・移住対策の展開	広田地区での住宅供給 移住者等支援体制の充実 空き家バンクの充実	定住促進住宅の整備 住宅情報窓口の設置 空き家バンク

10. 計画の実現に向けて

10-1. 計画の推進体制

計画の実現に向けて重要なことは、関係するすべての主体が連携していくことです。

例えば、リフォーム、リノベーションは、バリアフリー化、省エネ化、空き家の活用、テレワーク・在宅勤務など、多くの事項に関わっており、それぞれに町の担当部署が異なり、また、これらすべてに精通した民間事業者も多くないと思われます。そして、必要に応じて複合的に工事を行うことで費用対効果が高くなります。

また、空き家対策、地場産材の活用、定住・移住促進等は、所有者や地元の理解がなくては進めることが困難です。

計画においては5本の基本目標を掲げ、計画を進めることとしていますが、上記のように基本目標は互いに深く関係しており、それぞれを独立して実施することは片手落ちとなります。

そこで、町窓口とインターネット情報窓口の一本化、町内関係部署、関係事業者、地域自治会等、住民と連携していくことで、わかりやすく、効率的な推進体制の構築を目指していきます。

当面は、窓口の設置とインターネット情報窓口の整備を進め、情報の共有と連携を進め、長期的には次項のような施策等協議・調整機関の結成を目指していきます。

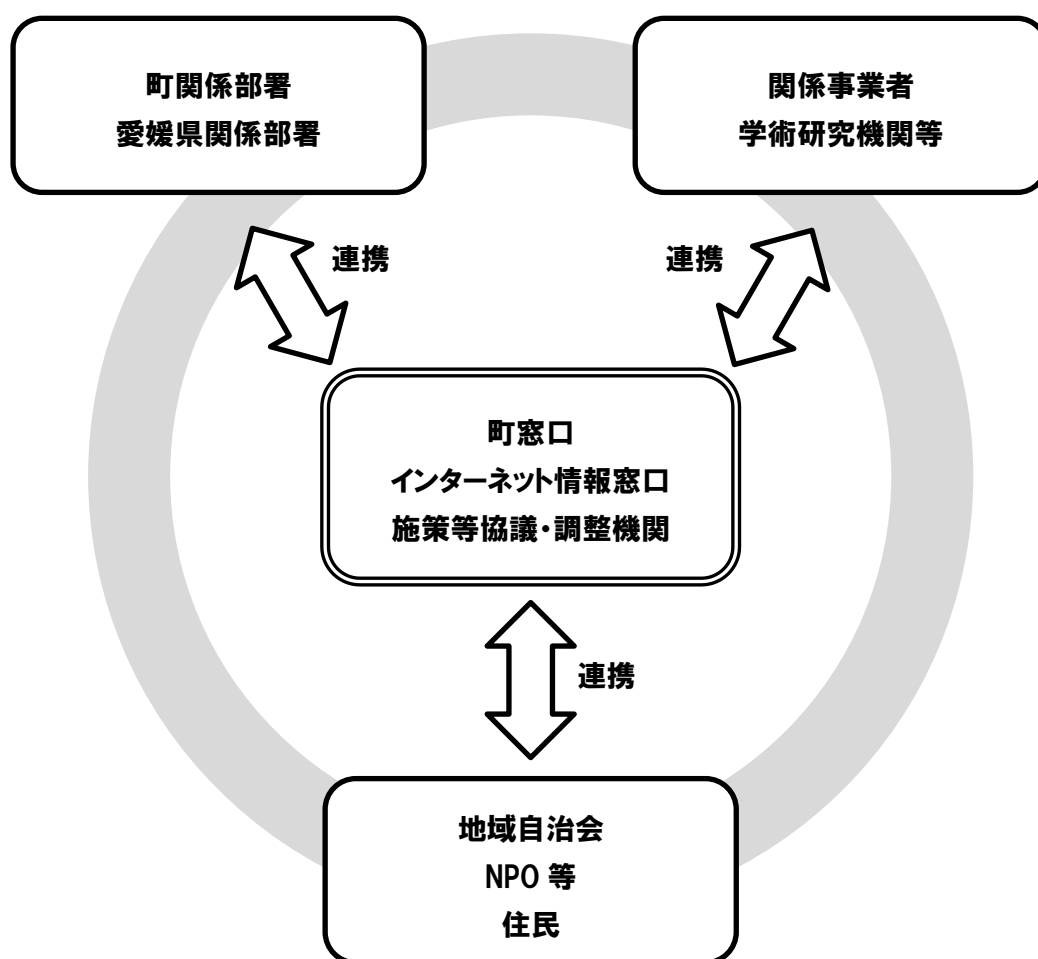


図 計画の推進体制(案)

10-2. 実現化に向けた推進体制づくり

施策等協議・調整機関の構成としては、以下のように関係者を集めた「住生活基本計画推進協議会(仮称)」が考えられます。

また、住生活基本計画のすべてを網羅して協議することは頻繁にはできないので、リフォーム、リノベーション部会、定住・移住対策部会のように、テーマごとに協議・調整を行う機関を別途設けることも有効と考えられます。

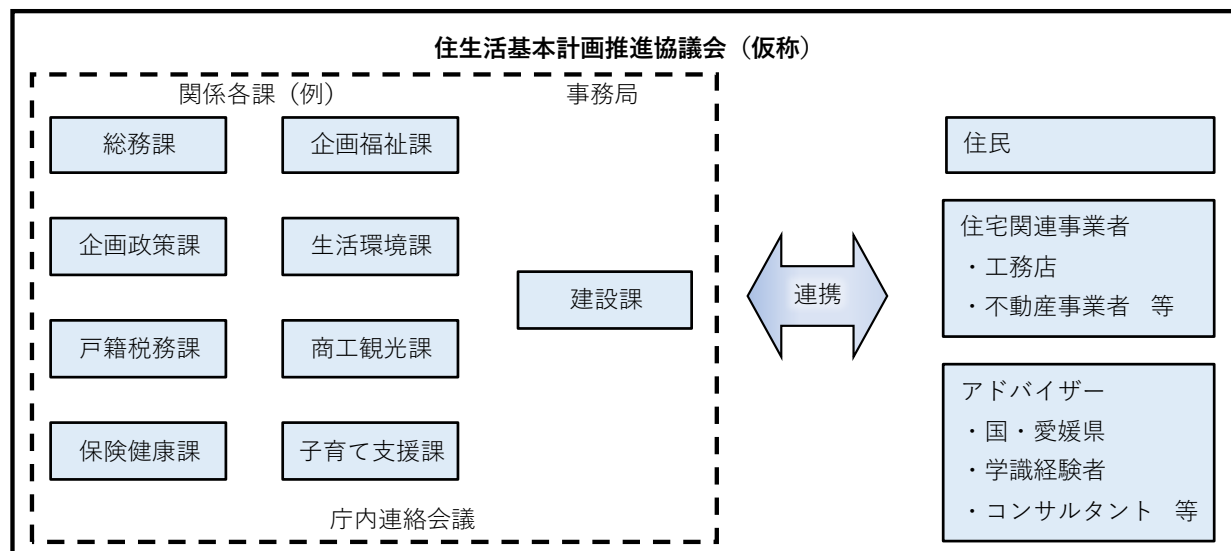


図 住生活基本計画推進協議会(仮称)のイメージ

■ 専門部会

- ・リフォーム・リノベーション部会
- ・定住・移住対策部会
- ・住生活災害対策部会
- ・住生活省エネ推進部会
- ・住生活セーフティネット対策部会
- ・住生活バリアフリー、ユニバーサルデザイン推進部会
- 等

図 テーマ別の必要性に応じた部会の展開イメージ