

住宅施策

基本方針 1 大切に長く住まえる住宅づくり

1-1 新築住宅の性能と品質の確保 <ul style="list-style-type: none">❖ 長期優良住宅の普及・啓発❖ マンション管理の適正化	1-2 住宅リフォームの流通促進 <ul style="list-style-type: none">❖ リフォーム業者の育成、情報発信、相談体制の充実❖ 耐震、バリアフリーと経済活性化等を連動させたリフォーム助成の検討❖ 国のリフォーム助成制度の周知、啓発
1-3 中古住宅の流通促進 <ul style="list-style-type: none">❖ 既存住宅ストック流通市場の活性化及びリフォームの助成❖ 住宅性能表示制度の普及による住宅性能向上の誘導❖ 定期借地権の活用や住宅建設価格低減による新たな住宅供給の検討	1-4 空家管理の徹底 <ul style="list-style-type: none">❖ 適正管理面での空き家対策❖ 予防・有効活用での空き家対策

基本方針 2 住み続けたい住宅づくり

2-1 環境に配慮した住宅・設備の普及 <ul style="list-style-type: none">❖ 環境に配慮した住宅の推進❖ 住宅の長寿命化、資源の再利用の推進❖ 住宅における自然エネルギー活用と省エネルギーの推進	2-2 安全な住宅の普及 <ul style="list-style-type: none">❖ バリアフリー住宅の情報発信と普及促進❖ ユニバーサルデザインの情報発信と普及促進❖ 耐震診断・耐震改修の充実と普及促進❖ 耐震器具等の普及に向けた情報提供
2-3 福祉と連携した住宅の普及 <ul style="list-style-type: none">❖ サービス付き高齢者向け住宅登録制度の普及・啓発	

基本方針 3 居続けたい地域づくり

3-1 街なか居住・市街地整備の推進 <ul style="list-style-type: none">❖ 定期借地権等を活用した住宅供給方式の普及❖ 民間活力の導入等、既成市街地にふさわしい効率的な街なか居住の推進❖ 良好な都市住環境の整備❖ 松山駅周辺土地区画整備事業区域において、個性のある住み心地の良いまちづくりに取り組む
--

3-2 民間大規模団地の更新 <ul style="list-style-type: none"> ❖ 住宅団地既存住宅流通促進モデル事業（住宅ストック・リフォーム推進事業）の周知 	3-3 個性ある景観・すまいづくり <ul style="list-style-type: none"> ❖ 地域の個性を生かした住まい・まちづくりへの支援 ❖ 住まい・まちづくりの地元組織づくりと活動への支援
3-4 定住の促進 <ul style="list-style-type: none"> ❖ 不動産業界との連携による物件情報の発信 ❖ 住宅に関する情報・相談体制の充実 ❖ ニーズに合った住み替え支援 ❖ 定住促進に向けた支援制度の検討 ❖ 地域生活拠点や島しょ部への定住促進 	3-5 災害に強いまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ❖ 災害に強い住宅市街地の整備促進 ❖ 災害に強いすまいづくりの推進

基本方針 4 居住安定化の確保

4-1 市営住宅の適切なマネジメント <ul style="list-style-type: none"> ❖ 「松山市公営住宅等長寿命化計画」に基づいた計画的な住宅更新 ❖ 建替え計画の推進 ❖ 借上公営住宅の検討 ❖ 高額所得者、収入超過者への適切な対応 	4-2 セーフティネットの強化 <ul style="list-style-type: none"> ❖ 住宅セーフティネット整備事業の普及 ❖ 賃貸住宅の入居関連サービスの充実 ❖ 地域優良賃貸住宅制度導入の検討
---	--

基本方針 5 次代を担う人材の育成

5-1 住教育の推進 <ul style="list-style-type: none"> ❖ 市内小学生から大学生までの住教育支援 ❖ 地域向けの住教育支援 ❖ 大学と連携した住教育の推進 	5-2 活動団体等との連携・協働 <ul style="list-style-type: none"> ❖ 住宅・住環境に関わる地域活動団体または自治会に対する活動支援 ❖ まちづくり協議会との連携と支援
5-3 建築系技術者の育成 <ul style="list-style-type: none"> ❖ 技術力向上に向けた研修・勉強会の開催支援 	

住宅施策に対する目標値



基本方針	指標	現状値	目標値(H35)
基本方針 1	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	15.6% (H21)	20%
	マンション管理士による相談会実施	年 1 回 (H25)	年 12 回
	持ち家総数に対するリフォーム工事の割合	25.3% (H20)	30%
	リフォーム実施住戸の住宅ストックに対する割合	2.7% (H16-20 平均)	5%
	持ち家総数に対する現在住んでいる住宅を中古住宅で取得した戸数の割合	10.3%	17%
	空家管理条例の制定	なし (H25)	制定・施行
	空家ストックの住宅ストックに対する割合	14.4% (H20)	維持
基本方針 2	省エネルギー設備の設置住宅の延べ戸数(太陽光発電、太陽熱、二重サッシ)	51,050 戸 (H20)	70,000 戸
	新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	69.2% (H20)	90%
	共同住宅のうち道路から各住戸の玄関までの車椅子等で通行可能な住宅ストックの比率	9.5% (H20)	19%
	サービス付き高齢者向け住宅の戸数	1,488 戸 (H25)	1,850 戸
基本方針 3	中心市街地内の居住人口	28,389 人 (H24)	29,500 人
	市民の住環境におけるまちの景観に対する満足度(アンケート)	67.9% (H25)	向上
	住宅ストックにおける 4m 未満の道路に接する若しくは未接道の住宅の割合	50.6% (H20)	低下
基本方針 4	新耐震基準(昭和 56 年基準)の公営住宅戸数の割合	52.5% (H24)	90%
	建替えが必要な公営住宅の戸数	444 戸 (H25)	0 戸
	借上公営住宅等を含めた公営住宅の供給戸数	4,390 戸 (H25)	現状維持
	住宅セーフティネット整備事業登録戸数	38 戸 (H25)	100 戸
	最低居住面積水準未満率	5.5% (H20)	解消

コメント [s1]: 基準年を要確認

重点プロジェクト

重点1 既存住宅の活用と流通促進

■関連する施策

1-2 住宅リフォームの推進

1-3 中古住宅の流通促進

5-3 建築系事業者の育成

■プロジェクト内容

中古住宅の流通の活性化

リフォームの促進

リフォーム事業者の育成

松山市では、空き家数が年々増加しており、平成20年の住宅・土地統計調査では住宅総数の14.4%、37,140戸あるとされています。

空家になると住宅の老朽化が一層進むことから、防災性や防犯性の低下、衛生環境の低下、景観の悪化といった外部不経済につながる可能性があります。そのため、空家の増加を抑制し、有効活用していくことが、住宅政策において重要な課題となっていることから、住宅の修繕等（リフォーム）の促進や、中古住宅への住み替え等、良質な中古住宅の流通を図ることが求められています。また、リフォーム事業者の技術力向上とともに、中古住宅のマイナスイメージの払拭のための適切かつ十分な中古住宅の情報発信も求められます。そこで、「中古住宅の流通活性化」、「リフォームの推進」、「リフォーム事業者の育成」を図ります。

重点2 災害に強い住宅づくり

■関連する施策

2-3 安全な住宅の普及

3-5 災害に強いまちづくり

■プロジェクト内容

耐震診断の普及促進

耐震改修支援の充実

地震などに対する安全性・耐震性や住宅老朽化に対する修繕対応に対する市民満足度は、非常に低くなっており、住宅の耐震性・耐久性の確保による、災害に強い住宅市街地づくりが求められています。

愛媛県地震被害想定調査（平成25年12月）によると、発生の確率が高くなっている南海トラフ巨大地震の予測では、全壊約8,037棟、半壊約18,375棟と想定されており、特に、古い木造建物の倒壊の危険性が高くなっています。また、平成20年現在で旧耐震基準の木造住宅が占める割合は、他の構造に比べ最も多く、特に、倒壊や火災などの大地震時の被害が懸念されます。

災害に強い安全な市街地をつくるためには、耐久性のある安全な住宅を普及していくことが重要であることから、「耐震診断の普及促進」、「耐震改修支援の充実」を図ります。



重点3 定住の促進

■関連する施策

3-1 まちなか居住・市街地整備の推進

3-4 定住の促進

■プロジェクト内容

民間活力を活かした市街地形成による定住促進

地域生活拠点への定住促進

本市において、人口は減少傾向に移行していくことが想定されていることから、中心市街地の機能充実を図り求心力を高めるとともに、地域生活拠点においても、住み続けられ、あらたな居住者も増えるよう、定住の促進を図ることが必要です。

そのため、「市街地形成による定住促進」により、松山地域の中心市街地の活性化を図りつつ、「地域生活拠点への定住促進」を行います。また、人口流出が顕著である中島地域などについては、民間事業者と連携し、空家の情報発信等定住促進について検討します。

重点4 子育てや福祉と連携した住宅の普及・確保

■関連する施策

2-4 福祉と連携した住宅の普及

4-2 セーフティネットの強化

■プロジェクト内容

民間賃貸住宅のセーフティネット機能の充実

サービス付き高齢者向け住宅の普及促進

高齢単身世帯や高齢夫婦世帯は増加を続け、高齢化率も年々上昇することが予想されています。また、要支援・要介護の認定者数も増加しており、障がい者にあっても、障害者手帳の交付数は増加しています。さらに、少子化が進行しているなか、子育て世帯が住みやすい住宅・住環境の整備も重要です。

このような状況のなか、民間賃貸住宅においては、バリアフリー等福祉対応が充分ではなく、高齢者や障がい者等の入居が断られることがあることを考えると、住宅確保要配慮者への対応が急務であると考えます。

そこで、高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅確保要配慮者が安心できる住宅の確保を進めるため、「民間賃貸住宅のセーフティネット機能の充実」と「サービス付き高齢者向け住宅の普及促進」を図ります。

重点5 市営住宅のマネジメント

■関連する施策

2-4 福祉と連携した住宅の普及

4-2 セーフティネットの強化

■プロジェクト内容

市営住宅の計画的な改修

市営住宅の計画的な建替え

市営住宅の適切な供給

低額所得者や子育て世帯、高齢世帯等の居住安定の確保に向けては、市営住宅（特に公営住宅）の供給が重要であり、住宅セーフティネット機能において大きな役割を担っています。

そのため、市営住宅の適切な供給、修繕・改修、更新・建替え等の計画的な管理や運営、供給を行うマネジメントが必要であることから、「市営住宅の計画的な改修」、「市営住宅の計画的な建替え」、「市営住宅の適切な供給」を行います。

重点6 環境に配慮した低炭素な住宅づくり

■関連する施策

2-2 環境に配慮した住宅・設備の普及

■プロジェクト内容

環境に配慮した住宅の普及

節水型住宅の普及と整備の支援

生活の拠点である住宅は、生活面や建設面で環境に与える影響は大きく、本市の美しい海や山等の自然や地球温暖化防止等への低炭素社会の実現のため、住宅部門においても、環境にやさしい住宅や住環境をつくるよう努めていく必要があります。

そのため、「環境に配慮した住宅の普及」と「節水型住宅の普及・整備の支援」を行います。

実施時期

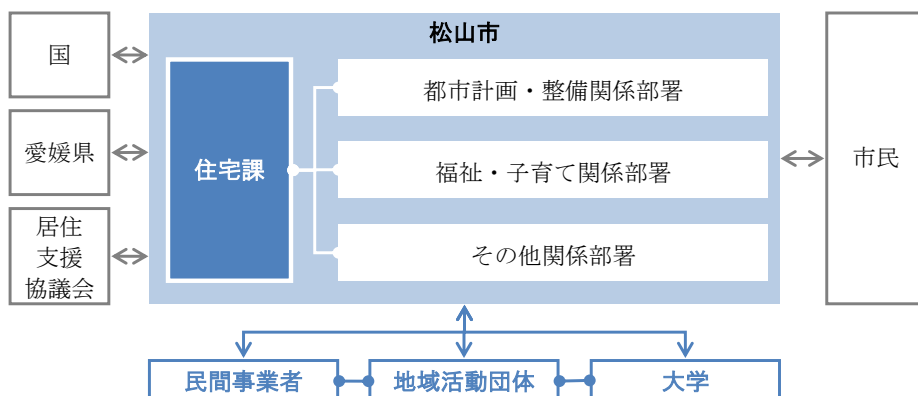
重点プロジェクトについて、計画期間10年間における実施時期は、以下を予定しています。

重点プロジェクト	推進中	前期	後期
【重点1】既存住宅の活用と流通促進		→	
【重点2】災害に強い住宅づくり	→		
【重点3】定住の促進	→	→	
【重点4】子育てや福祉と連携した住宅の普及・確保	→		
【重点5】市営住宅のマネジメント	→	→	
【重点6】環境に配慮した低炭素な住宅づくり	→		

実現に向けた体制

推進体制

本計画を実行していくために、国や愛媛県の政策を踏まえるとともに、補助・支援を有効に活用します。また、市民や民間事業者、地域活動団体等の英知ある創意や活力を結集させるよう、必要な支援・誘導・調整を行い、一体的な住宅施策の推進を目指します。



市民等との連携

住宅所有者である市民の理解と協力なしでは良好な住環境の形成は実現できないことから、本計画の考え方に理解をいただき、市民一人一人の自主的・主体的な行動が必要です。

そのような行動ができるよう、本市では、住宅部門における施策展開や支援、情報提供を行います。また、市内で活動している地域活動団体や住宅系民間事業者との連携を強化し、効果的な住宅施策を推進します。

国・県との連携

本市の住宅政策は、本市独自の施策にも取り組みながらも、国・県の補助事業や各種制度を活用した住宅施策を推進しており、国・県の補助事業・制度・支援は大きな位置を占めていることから、本市の特性や課題に的確に対応し、住宅施策をより実効あるものとしていくためには、国・県の補助事業・制度・支援の積極的な活用が求められます。

居住支援協議会との連携

居住支援協議会は、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を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者および民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供を始めとした支援を行うものです。

本市では、居住支援協議会と連携をとりながら、住宅確保要配慮者の安定的な住宅供給に向けた住宅政策を行っていきます。

住んでいて良かったと実感できる
あたたかさ溢れた暮らしの実現

松山市住宅マスタープラン

平成 26 年 3 月策定

発行 松山市 都市整備部 住宅課
〒790-8571 愛媛県松山市二番町四丁目 7-2
TEL : 089-948-6934 FAX : 089-934-1807