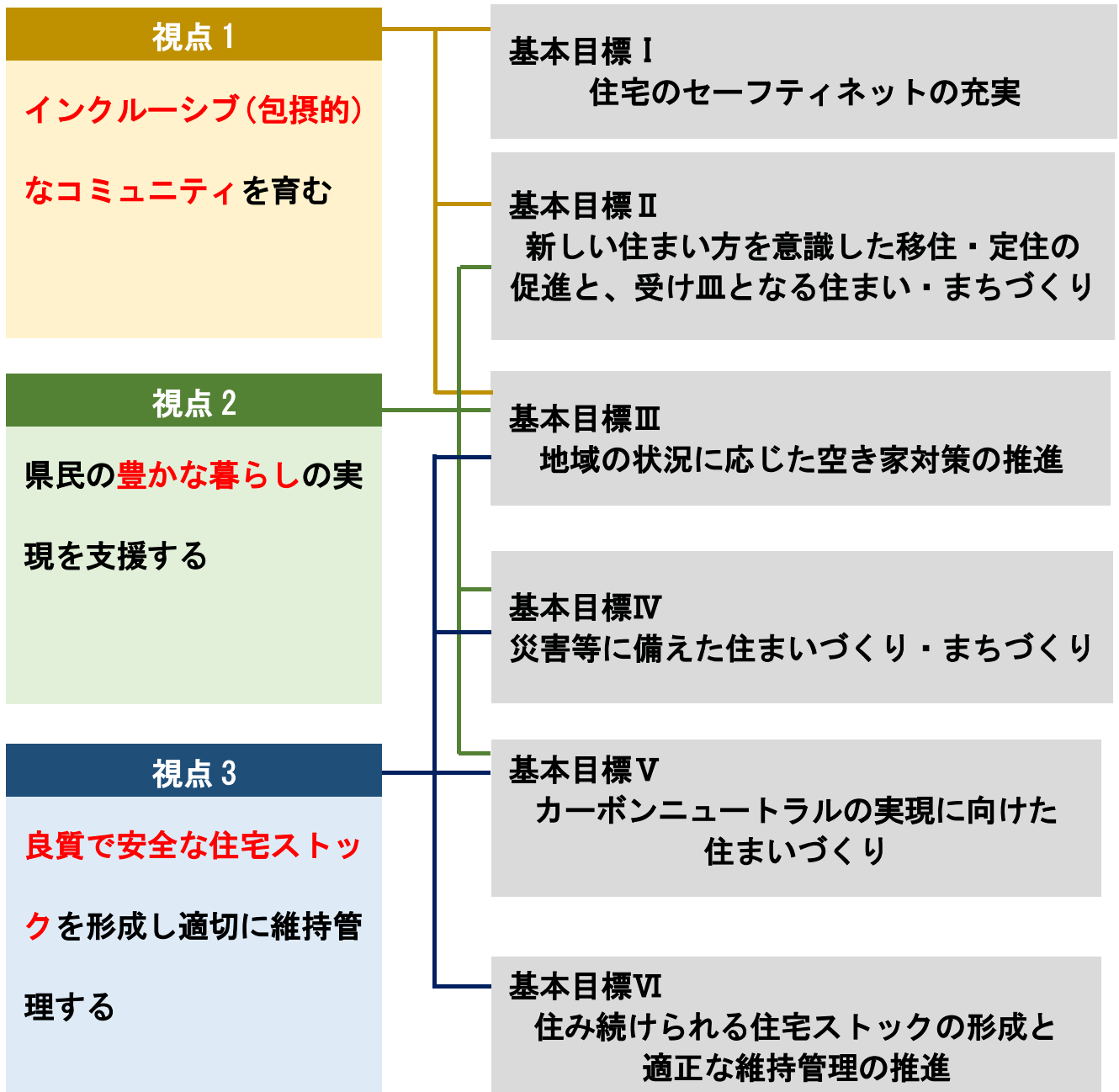


第4章 愛媛県における住宅政策の方向

1 住宅政策の基本目標

少子・高齢化、人口減少、防災・減災等の愛媛県における喫緊の課題に対応し、愛媛県の住宅政策における基本理念の実現に向けて、本計画の推進において重視すべき視点ごとに住宅政策の基本目標を定めます。



2 住宅施策の体系

住宅政策の基本理念の実現に向けて、各基本目標ごとに推進すべき施策展開を定めます。

■位置づけた施策展開の考え方

愛媛県が定める住生活基本計画として掲げた基本目標の実現に向けて、県民、事業者、行政が協働して取り組むことを前提としつつ、愛媛県及び県内各市町が実施する施策について記述しています。

なお、本計画の進捗を確認するための指標として、各基本目標ごとに、位置づけた施策の推進により達成を目指す「成果指標」を設定しました。成果指標の設定については、下記のような考え方で整理しています。

■成果指標の設定の考え方

- 基本理念の実現に向けて設定した基本目標に対して、その達成度を測るために、各基本目標ごとに施策の推進による成果指標（アウトカム指標）として数値目標を設定しました。
- 数値目標の設定にあっては、各基本目標の趣旨に照らして、政策効果を分かりやすくかつ継続的に示すことのできる指標を設定しました。
- 成果指標は、統計データなどにより継続的に分析できる指標を設定しており、位置づけた施策展開すべての進捗を測るものではありません。
- 実際の施策推進や評価にあたっては、本計画で設定した成果指標を参考とするとともに、実際に実施された事業等の対象件数（アウトプット指標）なども考慮することとしています。

住宅施策の体系図

居住者・コミュニティに関する課題				住宅ストックの適正な維持管理・利活用における課題		社会環境の変化から見た課題		
人口・世帯の状況 各地域の人口・世帯の動向を踏まえた住宅政策の推進	高齢化への対応状況 高齢社会に対応した住宅ストックの形成	世帯構成等の変化によるコミュニティの状況 多様な世帯に対する居住の確保とコミュニティ形成	住宅セーフティネットに関する状況 需給状況に応じた対策住宅確保要配慮者の多様化への対応が可能な体制構築	空き家の状況 危険空き家対策や空き家の発生予防等、及び、まちづくりの取組と連携した空き家対策の促進	住宅ストックの適正な維持管理と流通促進の状況 既存住宅を安心して取引できる市場環境の整備分譲マンションの適正管理の推進に向けた取り組み	多様な住まい方、新しい住まい方 ニューノーマルとして、移住・定住の促進空き家の活用などを推進する仕組みづくり	災害への対応 災害リスク情報に対する効果的な発信事前の体制づくり、計画づくりの推進	気候変動問題への対応 省エネ住宅の導入促進や県産木材の利用促進のより一層の推進

基本理念 『^えかお 愛顔あふれる住まい・まち・暮らし』

本計画の推進において重視する視点

視点1 インクルーシブ(包摂的)なコミュニティを育む

誰一人取り残されずに適切な住宅を確保することを前提として、お互いに支えあい、触れ合える豊かなコミュニティの中で暮らしを送ることのできる社会を目指します。

○少子高齢化が進む中で地域コミュニティ活動が低下し、地域活力の衰退が懸念される地域において、移住者を含む新たなコミュニティを形成することは、持続的な地域の発展のために必要な視点です。

視点2 県民の豊かな暮らしの実現を支援する

災害を未然に防ぐための取り組みや、発生した災害からの復興などに配慮し、誰もが安心できる適切な住宅の確保や生活基盤の確保ができるセーフティネットの仕組み等が必要です。

○豊かな歴史や住文化、美しい海や田園風景など、愛媛県らしい環境を自らの住環境に取りこみながら楽しむことが「豊かな暮らし」であると考え、まちづくりと併せてその推進を図ります。

視点3 良質で安全な住宅ストックを形成し適切に維持管理する

「良質な住宅」の供給を促進し、きちんと手入れをして長く大切に使う社会を目指します。

○高齢者も住みやすいバリアフリー対応や、カーボンニュートラルを目指した環境にやさしい省エネ住宅の供給なども重要です。また、住宅ストックの適正な維持管理を推進するための仕組みづくりの推進と、県民や事業者等における機運醸成を図ります。

○危険な空き家の除却処分等、活用可能な空き家のまちづくりの資源として活用促進を図ります。

住宅政策の基本目標

基本目標1 住宅のセーフティネットの充実

すべての県民が健康で文化的な生活を実現するために、住宅確保用配慮者が、それぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指します。

○また、DV 被害者や一時的な住宅困窮者など、多様な住宅確保要配慮者が想定されるため、柔軟な対応による居住の安定を確保する施策展開が必要です。

基本目標 災害等に備えた住まいづくり・まちづくり

○災害に備えた住宅の耐震化、情報発信や防災活動の促進による防災意識の向上、災害が起きた場合の暮らしの再建の方針や考え方の共有、災害時に速やかに対応できる体制づくり等を通じて、災害等に強い住まいづくりを促進します。

○防犯への配慮なども含め、安心して暮らすことのできる住まいづくりを促進します。

基本目標 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

○多様な暮らしや働き方を実現できる環境づくりを目指します。

○受け皿となる住まいやまちづくりの取組として、テレワーク環境の整備はもとより、空き家等を活用した賃貸化の促進、子育て世帯や若年世帯の居住・定住促進、各地域でのコミュニティ形成等を促進します。

基本目標 カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくり

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、対策が急務となっています。

○愛媛県における住まいづくりにおいても、カーボンニュートラルの実現に向けた対策を講じる必要があります。

基本目標 地域の状況に応じた空き家対策の推進

○老朽危険空き家への対策を適切に進めるとともに、活用できる空き家を各市町のまちづくりを推進するための資源としてとらえ、民間事業者等とも連携して総合的な空き家対策として推進するための仕組みを構築します。

基本目標 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

既存住宅が質の高い改修により多様な住ニーズに対応できる住宅へと再生され、長期間活用できる住宅ストックとして適切に流通する住宅市場を構築します。

○安心して既存住宅の取引のできる住宅市場の整備やリフォームの推進、長期間活用可能な住宅供給の推進などに取り組みます。

○分譲マンションのストックの適正な維持管理が推進されるよう対策を講じます。

基本目標Ⅰ 住宅のセーフティネットの充実

施策 公営住宅によるセーフティネットの構築

- 【子育て世帯、ひとり親世帯への適切な供給】
 - ・入居機会の優遇に配慮するなどの方法により、子育て世帯向けの公営住宅の供給の促進
- 【高齢者世帯、障がい者世帯への適切な供給】
 - ・公営住宅のバリアフリー化の促進、入居機会の優遇に配慮
- 【公営住宅における入居機会の公平性の確保】
 - ・入居承継要件の厳格化、高額所得者への明渡し請求、高額所得者・収入超過者への民間住宅へのあっせん等により退去を促進するなど現行制度を適切に運用
- 【公営住宅ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの縮減】
 - ・既存ストックの長寿命化と適切な建て替え事業等の推進によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化
- 【公営住宅の質の向上】
 - ・老朽化が進む公営住宅の建替え、バリアフリー改修を促進することによる既存ストックの性能向上
- 【緊急的・一時的な需要に対応した公営住宅の多様な供給】
 - ・一時的な住宅困窮者への居住の安定を確保するために、公営住宅の政策空き家などの活用
 - ・既存の民間ストックを活用することの検討
- 【公営住宅の供給目標】

公営住宅等供給目標量（参考資料参照）	
前回計画期間（平成23年～令和2年度）	
要支援世帯：14,717世帯	供給目標量：14,903戸【充足率101.0%】
今回計画期間（令和3年～令和12年度）	
要支援世帯：15,586世帯	供給目標量：15,680戸【充足率100.6%】

施策 民間賃貸住宅におけるセーフティネットの構築

- 【セーフティネット登録住宅の登録基準の緩和】
 - ・セーフティネット登録住宅の床面積等に関する登録基準の緩和の検討
- 【セーフティネット登録住宅の登録促進に向けた支援】
 - ・所有者や事業者に対して事務的な手続きをサポートする仕組の構築による、登録促進

施策 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

- 【地域での暮らしを支える空き家の福祉的活用の促進】
 - ・住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、空き家所有者と支援団体等のマッチングの推進

施策 住宅確保要配慮者の居住支援の仕組みづくり

- 【居住支援協議会の設立の促進】
 - ・居住支援協議会の設立に向けて、活用できる国の補助事業に対する情報発信など、設立に向けた市町等の取組に対して支援

基本目標 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

施策 テレワーク環境の整備を通じた移住定住の推進

- 【テレワーク等がしやすい環境の整備】
 - ・サテライトオフィスやコワーキングスペース等の拠点の整備、移住定住に関連したテレワーク等の事業運営に必要な支援の実施
 - ・テレワーク環境を想定した移住定住に役立つ情報発信の推進

施策 農村・中山間・島しょ部における定住支援

- 【空き家の活用・賃貸化の促進】
 - ・空き家を改修して賃貸住宅としての活用の促進
 - ・公的賃貸住宅の移住者向け賃貸住宅としての活用の検討
- 【移住希望者への情報発信】
 - ・「えひめ移住ネット」等を活用し、引き続き、県の暮らしの魅力を伝える情報発信
 - ・民間事業者とも連携した不動産取引におけるDXの推進による、遠方からでも不動産の取引や検討がしやすくなる仕組みの検討
- 【コミュニティづくりの促進】
 - ・受け入れやコミュニティ形成の活動、拠点形成の支援
 - ・まちづくりに関する、情報提供・相談体制の充実と人材育成等の促進

施策 地域における魅力的な居住環境・町並みの維持保全

- 【個性ある町並み・美しい景観の保全】
 - ・住みやすく愛着が持てる住環境の整備、個性ある町並みや美しい景観の保全
- 【資源となる家屋等の町並み保全や地域活性化のための活用促進】
 - ・資源となる家屋等を保全し、地域活性化につながる取組に対する支援の検討

施策 計画開発団地の再生

- 【若者の定住促進】
 - ・若年・子育て世帯が良質な既存住宅を手頃な価格で取得できるよう、必要な支援を検討
 - ・事業者が子育て世帯向け住宅として賃貸する場合における改修等への支援の検討
- 【団地再生計画の策定支援・コミュニティビジネス立ち上げ、交流活動支援】
 - ・団地再生に向けた計画づくりやコミュニティビジネスの立ち上げ、交流活動の支援
 - ・自治会やまちづくり協議会が行う地域の再生に向けた検討会や勉強会へアドバイザーの派遣の検討
 - ・既存住宅を取得して転入する場合の改修等への支援
- 【戸建て住宅ストックを子育て世帯・若年世帯向けの賃貸住宅として流通促進】
 - ・移住・住みかえ支援機構（JTI）によるマイホーム借上げ制度の利用促進

基本目標 地域の状況に応じた空き家対策の推進

施策 危険な空き家の除却・更新の推進

- 【除却補助金の利用による危険空き家の除却促進】
 - ・愛媛県特定老朽危険空家等除却促進事業費補助金の制度の改善、危険空き家の除却の促進

施策 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

- 【民間事業者や専門家による相談体制の構築促進（空き家に関する専門家プラットフォーム）】
 - ・空き家の適正な維持管理や、空き家の処分・活用を提案できる事業者や専門家等との連携を図るとともに、空き家対策に総合的に対応できる相談窓口の設置を推進し、官民が連携して対処できる体制を構築
- 【空き家所有者や相続人等に対する維持管理・活用意識の醸成】
 - ・空き家所有者や相続人等に対して維持管理・活用意識を醸成するための情報発信
- 【活用可能な空き家ストックの掘り起こし】
 - ・行政から空き家所有者等へ空き家の適正な維持管理や活用について働きかける取り組みの推進
- 【行政による空き家のサブリース事業の推進（県による市町のサブリース事業への支援など）】
 - ・市町が空き家を借り上げて移住・定住の受け皿等としてまちづくりに活用する枠組みの検討、その取り組みを支援する仕組みの検討
- 【地域コミュニティによる空き家対策にかかる活動への支援】
 - ・自治会や市民活動等が主体として行う空き家対策への支援策の検討

施策 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

- 【空き家の活用を促進する移住コーディネーターなどの育成及び活動支援】
 - ・空き家の活用を促進する移住コーディネーターなどの育成に向けたセミナーや、活動費の支援、空き家改修に対する支援等
 - ・土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや、土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組に関する、国土交通省による支援制度の利用促進など、国の動向も踏まえた推進

施策 新しいタイプの空き家活用による地域活性化の促進

- 【サブスク型多拠点居住サービスによる空き家活用に対する支援】
 - ・空き家を多拠点居住施設等に活用するためのサブスクリプションサービス等を展開する、民間事業者との連携を推進するための支援策の検討

基本目標 災害等に備えた住まいづくり・まちづくり

施策 大規模地震の発生に備えた住宅の耐震化

- 【耐震診断・耐震改修の促進】
 - ・耐震改修補助事業や耐震診断技術者の派遣などの推進及び拡充、業界団体等との連携による相談体制の充実や耐震改修の重要性について周知、各補助制度等の利用拡大
- 【建築関係団体との連携による取り組みの推進】
 - ・「愛媛県木造住宅耐震診断マニュアル」等の作成、「技術者向けの3種類の講習会」の実施、「木造住宅耐震診断事務所の登録」・「耐震改修事業者の登録」、「耐震診断の第三者評価制度の創設」など、耐震診断や耐震改修工事の促進、適正実施に向けた体制の整備、これらの事業の継続・拡大
- 【公営住宅の耐震化の推進】
 - ・建替えや耐震改修の推進
- 【室内の安全確保の推進】
 - ・室内の安全確保に対する啓発や積極的な情報発信・周知活動に努め、家具の固定金具等の設置の促進
 - ・シロアリ被害対策や計画的なリフォーム、適切な維持管理等の促進

施策 災害リスク情報の発信による防災意識の啓発・防災活動の促進

- 【防災意識の啓発・防災活動の促進】
 - ・ハザードマップ等による住民の防災意識の啓発や防災対策事業
- 【災害危険箇所の周知】
 - ・不動産関係団体との協定による不動産取引の際の災害リスク情報の周知徹底

施策 災害後の住宅供給体制の構築や復興事前準備の推進

- 【災害後の円滑な住宅供給に向けた仕組みと体制の構築】
 - ・応急仮設住宅建設ガイドラインの見直しなどを通じ、県や市町、住宅供給事業者の役割を定め共有
- 【賃貸型応急住宅の供給に向けた準備の推進】
 - ・各協会との連携のもと、賃貸型応急住宅の候補リストの作成、定期的な更新など、ストックの構築や供給の手順について共有

- 【建築型応急住宅の供給を想定した用地確保の検討】
 - ・建築型応急住宅の候補地のリストアップの見直し
- 【応急修理に携わる事業者との連携体制の構築】
 - ・応急修理に携わることが可能な事業者のリストを作成するなど、事前に連携体制を構築
 - ・応急修理に関する研修会を実施するなど、対応や技術的な事項に関して勉強や共有する機会の設置
- 【復興事前準備の推進】
 - ・復興における考え方、災害時における行動など、事前復興の取り組みを推進

施策 密集市街地を中心とした住環境の整備

- 【密集市街地における防災性の向上に向けた公共施設整備・面的事業の推進】
 - ・密集市街地の解消、道路や公園等の公共施設の整備、地域住民と行政が連携した地域の防災性の向上等、地区計画・土地区画整理事業・住宅市街地総合整備事業等の検討
 - ・密集している老朽木造住宅市街地の改善、行政における道路や公園等の公共施設の整備の促進
- 【避難場所における防災機能の強化】
 - ・公園等における耐震性貯水槽の設置やマンホールトイレの整備など、防災機能の強化
- 【空き家・空地対策の促進による防災性の向上】
 - ・愛媛県特定老朽危険空家等除却促進事業を活用した市町の制度利用を促し、危険な老朽家屋の除却の推進
 - ・寄付受納や固定資産税の減免、防災機能を有する広場等の整備を推進する制度を検討
- 【民間による住環境整備の取り組み体制の構築支援】
 - ・空き家の活用や空き地の確保・整備を推進する事業・マネジメントの体制の構築の支援

施策 住まいの防犯性の向上

- 【防犯に配慮した住宅や防犯モデルマンション認定制度の普及促進】
 - ・防犯性の高い建物部品（CPマーク）の使用促進など防犯に配慮した住宅や防犯モデルマンション認定制度の普及促進
- 【地域の防犯まちづくり活動の推進・防犯意識の向上】
 - ・防犯相談などを通じた防犯意識を向上する取り組みの推進、地域住民による防犯パトロール活動の支援

基本目標 カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくり

施策 カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の省エネルギー化・環境負荷の低減

- 【市町の省エネ住宅等の普及制度に対する支援による整備促進】
- ・愛媛県新エネルギー等関連設備導入促進支援事業費補助金を活用して実施している各市町におけるZEHの普及制度等の周知

施策 先進の環境技術の活用による環境配慮型住宅地づくりの推進

- 【環境配慮型の住宅地づくりの促進】
- ・愛媛県新エネルギー等関連設備導入促進支援事業費補助金の活用促進や公有地活用の推進

施策 地域材の活用による森林資源の循環利用

- 【公営住宅における木材利用の促進】
- ・公営住宅における木造住宅の供給や内装・外構などにおける木材利用を促進
- 【各種地域材活用制度の周知による活用促進】
- ・「地域材利用木造住宅利子補給制度」「えひめ地域材の家建設促進事業」や、「えひめ材の家づくり促進支援事業」「住宅等リフォーム木材利用促進事業」及び、各市町で行っている木造住宅等支援事業等の周知により、地域材の活用促進
- 【CLTの普及・利用促進】
- ・CLT等木材を使用する建築物の設計に対する相談窓口の実施やセミナーの開催、中大規模建築物の木造化に関する情報発信

基本目標 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

施策 既存住宅の価値を適正に評価し、安心して取引のできる市場の整備

- 【既存住宅の住宅性能表示制度の普及促進】
- ・耐震性や省エネルギー性などの基本性能の確保とともに、既存住宅の性能表示制度の普及や検査内容の充実
- 【中古住宅の品質の確保と透明性の高い市場環境の整備推進】
- ・インスペクションや安心R住宅の普及の推進し、既存住宅の客観的な情報を把握できる市場の整備
 - ・民間団体等との連携による「住宅履歴情報」を整備する仕組みの構築

施策 リフォームの推進と情報提供

- 【リフォームに関する相談窓口・情報提供体制】
- ・リフォームに関する多様な相談内容に対応できる情報発信やリフォーム事例の紹介
 - ・既存住宅売買瑕疵保険及びリフォーム瑕疵保険の加入促進
- 【信頼できるリフォーム事業者に関する情報提供・相談体制】
- ・「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の活用など、信頼できるリフォーム事業者を選ぶことのできる情報発信

施策 マンションの維持管理の適正化

- 【マンション管理適正化推進計画の策定】
- ・町域に対してマンション管理適正化推進計画を策定、市に対して市域の同計画の策定を促進
- 【管理計画認定制度の推進と管理組合の管理者等に対する助言等の運用】
- ・マンション管理適正化法に基づいた、管理計画の認定事務及び、必要に応じた助言・指導等の実施
- 【マンションの適正な管理運営のための情報提供・相談体制】
- ・マンション関係団体等と連携した、マンション管理基礎セミナーの開催や管理組合向けの相談会の開催

施策 新築住宅の品質、性能の確保、長寿命化の推進による良質な住宅ストックの形成

- 【住宅の客観的評価や品質を保証する制度の普及・啓発】
- ・建築基準法の完了検査や、検査済証の取得の徹底、住宅性能表示や住宅瑕疵担保責任保険などの客観的評価や品質を保証する制度の普及・啓発、住宅金融支援機構のフラット35の有効活用
- 【長期優良住宅の普及促進】
- ・住宅建設に関連する民間事業者に対する情報発信や技術的助言をするためのセミナーの開催

施策 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

- 【住宅のバリアフリー化の促進】
- ・介護保険の住宅改修制度等の活用、住宅金融支援機構のリフォーム融資における高齢者向け返済特例制度やリ・バース60の活用などに関する情報を発信し、個人の住宅や民間賃貸住宅のバリアフリー化の促進
- 【住宅におけるユニバーサルデザインの普及促進】
- ・だれもが安心して利用できる住宅のユニバーサルデザイン化の誘導
- 【地域ニーズに応じた高齢者向け住宅の供給促進】
- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給にあたっては、各地域における高齢者の居住ニーズに合致したサービス内容の検証及び、適切な供給と運営の誘導