

愛媛県地域住宅計画

計 画 区 域	愛媛県全域
都 道 府 県 名	愛 媛 県
策 定 主 体	愛 媛 県
策 定 年 月	当 初 : 令和6年12月
計 画 期 間	令和7年度 ~ 令和11年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

1-1 地域特性

愛媛県は、四国の北西部に位置し、北は瀬戸内海をはさんで「しまなみ海道」で広島県と結ばれ、東は香川県及び徳島県に、南は高知県に接している。人口は約135万人、世帯数約60万世帯である。

1-2 愛媛県の住宅ストック状況

令和5年の調査で「総住宅数（空家含む）」約73万7千戸となっており、平成30年の調査時の総住宅数約71万4千戸から、3.1%（約2万3千戸）増加している。また、「居住世帯のある総住宅数」約58万6千戸となっており、そのうち「持家」約38万1千戸、「民間借家」約14万5千戸、「公営借家」約1万9千戸、「給与住宅」約1万8千戸等となっている（図1参照）。

既存の住宅ストックに関しては、耐震性のある住宅の割合が86.4%と、全国値を下回っており、安全性の面で低位な状況にある住宅ストックが存在している（図2参照）。

図1. 県内住宅種類別戸数
(令和5年 住宅・土地統計調査)

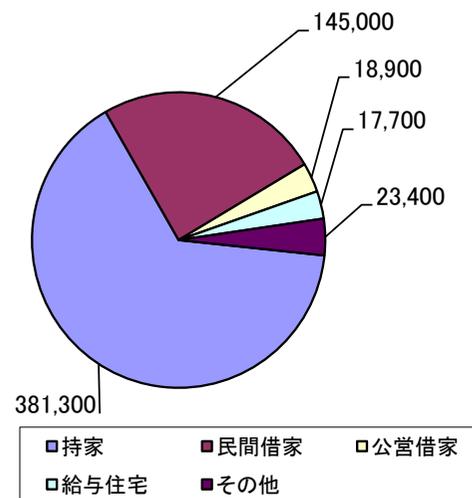
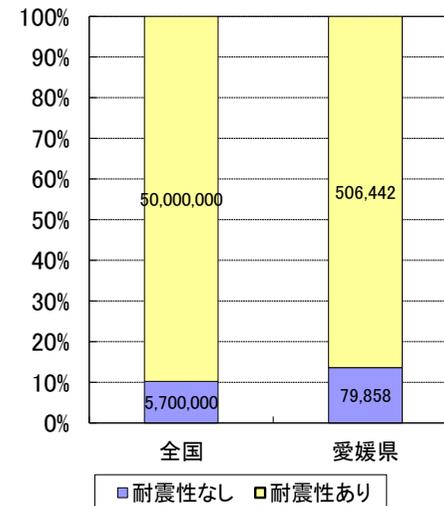


図2. 既存住宅ストック(全国・愛媛県)
(令和5年 住宅・土地統計調査)



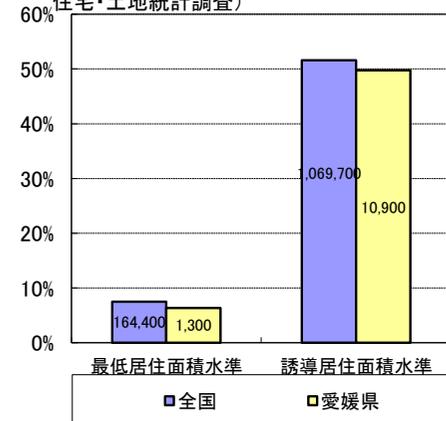
1-3 公営住宅の現状

愛媛県内の公営借家の住宅戸数（1.9万戸）のうち、最低居住面積水準未達の戸数は約1.2千戸（6.3%）あり、依然として居住性の面で低位な状況にある公営住宅が存在している。

また、誘導居住面積水準未達の公営借家の戸数は約9.4千戸と、公営借家の49.7%を占めており、全国値の51.6%を下回っているが、非成長・成熟社会においては、居住性能の確保を既存ストックの有効活用によりさらに進めていくことが住宅政策において重要な事項である。（図3参照）

愛媛県の公営住宅施策としては老朽化した県営住宅の建替を行い、安全性の確保及び高齢化社会に対応したバリアフリー対応等居住性能を確保する住宅ストックの形成を進めている。

図3. 公営借家における各種居住面積水準未達の戸数および割合
(令和5年 住宅・土地統計調査)



2. 課題

2-1 県営住宅について

愛媛県では準耐火構造の県営住宅674戸を管理しているが、そのすべてがすでに耐用年数を経過している。（表1参照）

耐火構造の県営住宅は4,395戸を管理しており、そのうち、耐用年数の1/2を経過している県営住宅は2,956戸存在していることから、建替等の手法により安全な住宅ストックの形成を計画的に進めて行く必要がある。（表1参照）

バリアフリー化された県営住宅戸数は、3,803戸で、県営住宅全体の88%である（用途廃止対象の住戸を除く）。また、65歳以上の高齢者のいる世帯数は2,830世帯で、県営住宅全体の56%であるが、高齢者のいる世帯数は年々増加傾向にあり、今後も増加の一途が予想されることから、県営住宅のバリアフリー化を計画的に進めていく必要がある。（表2参照）

エレベーターは、建築基準法の改正により、戸開走行保護装置等の安全装置等の設置が義務付けられ（平成21年9月28日施行）、又、地震に対する構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準が新たに定められ（平成26年4月1日施行）、法改正以前の県営住宅の既存不適格エレベーターについても、使用者の安全性向上と重大事故の防止を図るため、防災対策改修工事（安全装置等の設置）を計画的に進めていく必要がある。

2-2 民間住宅について

耐震改修やバリアフリー改修について、より一層の普及啓発を行っていくとともに、既存民間住宅の有効活用を通じて、高齢者世帯等の住宅確保要配慮者を対象とした住宅セーフティネットの強化に取り組む必要がある。

表1. 耐用年数経過県営住宅戸数一覧

※R6.11月末現在

	戸数	耐用年数1/2経過 (A) ※	耐用年数経過 (B)
		木造	4戸
準耐火構造	674戸	0戸	674戸
耐火構造	4,395戸	2,952戸	0戸
計	5,073戸	2,956戸	674戸

※(A)は(B)の戸数を含まない。

表2. バリアフリー化された県営住宅戸数一覧

※R6.11月末現在

管理戸数 計	5,073戸	管理戸数に対する割合
バリアフリー化された住宅戸数	3,803戸	88%
65歳以上の高齢者のいる世帯数	2,830世帯	56%

※

※用途廃止対象の住戸を除く

3. 計画の目標

『住宅の居住性能の向上を推進することにより、安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
集約整備の推進	%	松山市北条地区にある耐用年数が経過した公営住宅の建替進捗率	47.6%	R6	100%	R9
長寿命化型改修の推進	%	県営住宅長寿命化計画にて対象となっている、外壁改修・屋上防水改修の進捗率	7.8%	R6	29.5%	R11
バリアフリー化の推進	%	バリアフリー化された住戸の割合	87.7%	R6	100%	R11
エレベーターの防災対策改修の推進	%	県営住宅の建築基準法上の既存不適格である既設エレベーター(全21基)のうち、防災対策改修工事を実施したエレベーターの割合	76.2%	R6	100%	R11
温室効果ガス排出量の削減	t-CO ₂	共用部電灯における温室効果ガス排出の年間削減量	39.2t	R6	102.7t	R8

5. 目標及び指標の評価に関する事項

1. 目標の設定について

①集約整備の推進

松山市北条地区にある、耐用年数を経過した公営住宅の集約建替事業

第1期工事（R4～6）での建設戸数	62戸
第2期工事（R7～9予定）での建設戸数	42戸
『従前値』 令和6年度までの事業進捗率	47.6%
『目標値』 令和9年度までの事業進捗率	100%

②長寿命化型改修の推進

『従前値』 令和6年度までに外壁改善・屋上防水改修を実施した県営住宅棟数	17棟
『目標値』 令和11年度までに外壁改修・屋上防水改修を予定している県営住宅棟数	64棟

③バリアフリー化の推進

『従前値』 令和6年度までにバリアフリー化された県営住宅戸数	3,899戸
『目標値』 令和11年度までにバリアフリー性能が確保される予定の県営住宅戸数	4,336戸

④エレベーターの防災対策改修の推進

『従前値』 県営住宅に設置された既存不適格エレベーターのうち、令和6年度までに防災対策改修を実施したエレベーターの基数	16基
『目標値』 県営住宅に設置された既存不適格エレベーターのうち、令和11年度までに防災対策改修を予定しているエレベーターの基数	21基

⑤温室効果ガス排出量の削減

『従前値』 県営住宅共用部電灯における温室効果ガス排出の年間削減量（令和6年度末時点）	39.2t
『目標値』 県営住宅共用部電灯における温室効果ガス排出の年間削減量（令和11年度末時点）	102.7t

2. 評価方法等

- ・ 令和11年度計画終了後、各指標における実績値を算出し、評価を行う。
- ・ 評価結果については、県ホームページへの掲載等により公表する。

6. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標：『住宅の居住性能の向上を推進することにより、安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する』

<事業の概要>

- ・居住性及び安全性で低位な状況にある既存の住宅ストックにおける居住性能の確保を進めるため、耐用年数を超えた既存の公営住宅について、公営住宅等整備事業を用いて建替等を行い居住環境の安定を図る。

(1) 基幹事業の概要

<事業の概要>

- ・居住性及び安全性で低位な状況にある既存の住宅ストックにおける居住性能の確保を進めるため、耐用年数を超えた既存の公営住宅について、公営住宅等整備事業を用いて建替等を行い居住環境の安定を図る。
- ・長期的な活用を図る必要のある県営住宅において、安全で快適な住まいを確保するために計画的な外壁改善事業、屋上防水改修事業(断熱工法)を行うことにより、居住環境の安定を図る。
- ・既存の県営住宅において、住戸内、共用部分に計画的なバリアフリー改修事業を行うことにより、高齢者又は障害者の福祉対応の向上を図る。
- ・歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域の環境改善を図るために各市町において実施されている住宅新築資金等貸付助成事業について、財政力の弱い市町の財政負担を軽減するため、市町に対し助成を行うことにより公共の福祉に寄与する。
- ・既存の県営住宅において、近年発生が予想される南海トラフ地震時等に、既設エレベーターによる重大事故を発生させないため、防災対策改修を実施する。
- ・下水道が供用開始された区域の既存の県営住宅について、公共下水への接続を行うことにより衛生環境の向上を図る。
- ・2050年カーボンニュートラルを見据えた県営住宅における省エネルギー化の推進を図るため、共用部電灯(外灯、共用廊下灯、自転車置場灯など)のLED化改修を進める。

(2) 提案事業の概要

該当なし

(3) その他

- ・公営住宅の建替に伴う駐車場整備を実施する。(効果促進事業)
- ・居住支援協議会を設立し、関係団体との連携を図った上で、あんしん賃貸支援事業を実施し、民間賃貸住宅の活用等により、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る。

7. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(単位:百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模	交付金算定 対象事業費
合計			0 ……A
公営住宅等整備事業	公営住宅(北条地区)集約整備事業	愛媛県	1棟42戸 1,581
公営住宅等ストック総合改善事業	県営住宅外壁改修事業	愛媛県	20棟 465
	県営住宅EV防災対策改修事業	愛媛県	5基 61
	県営住宅共用部電灯LED化事業	愛媛県	11団地 141
	県営住宅屋上防水改修事業	愛媛県	18棟 241
	県営住宅バリアフリー改修事業	愛媛県	282戸 40
	県営住宅公共下水道接続事業	愛媛県	1団地 25
	県営住宅浴室改修事業	愛媛県	30戸 17
	県営住宅長寿命化計画策定等	愛媛県	— 20
住宅地区改良事業等	住宅新築資金等貸付助成事業(償還推進事業)	愛媛県	— 55
合計			2,646 ……K

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付金算定 対象事業費
合計				0 ……B

(参考)効果促進事業

事業	細項目	事業主体	規模
公営住宅等駐車場整備事業		愛媛県	1団地
合計			

