愛媛県住生活基本計画等策定委員会（第２回）の会議結果について

１　会議の名称　　愛媛県住生活基本計画等策定委員会（第２回）

２　開 催 日 時　　令和８年 10 月 14 日（水）10：00～12：00

３　開 催 場 所　　愛媛県庁第二別館３Ｆ301 会議室

４　出　席　者　　委員９名、事務局 17 名

５　議　　事
(1)　愛媛県住生活基本計画（素案）の方向性について
(2)　公営住宅関係について
(3)　住宅セーフティネット関係について
(4)　その他（愛媛県マンション管理適正化推進計画（現況整理）について）

６　審議の内容（要旨）

議事（1）愛媛県住生活基本計画（素案）の方向性について

事務局より、愛媛県住生活基本計画（素案）の概要と方向性について説明したところ、次のような意見が出された。

（総論）

○住宅は人権の容器（※1）であり、福祉の部分（連携）は極めて重要である。基本目標１と２を分けたことなどには、基本的に賛同している。

○既存ストックについては、一つ一つの住宅だけでなく、エリアとして考える必要がある。例えば、古い街なみは子育て世代から選ばれにくいが、既に多くのまちがあるのに、次々に宅地を造成する状況は合理的でなく、本来もっと活用されるべきである。具体的には、各エリアにどのように魅力を作っていくのか、その際の公共と民間の役割は何かという点にも踏み込んだ提案があるとよい。

○東予では比較的企業が元気であり、企業の寮を作っているという話を聞く。一方、南予などでは事情が異なり、若者が働く場所がなければ人口は増えないため、産業の働き手をどう確保するか、その人たちがどこに住むかという視点を入れていただきたい。

（概要図（計画の内容を視覚的に分かりやすく表現した図））

《P6：計画全体の構成》

○第１回で出た意見を踏まえ、南予、中予、東予に分けて課題を示していただいたところであるが、却って課題が分かりにくくなっているので、2050 年を見据えた県全体の課題も位置付けていただきたい。また、いきなり南予、中予、東予に分けるのではなく、県全体に共通する課題を明確に示した上で各地域の課題を示すと、より分かりやすくなるのではないかと考える。

○「３つの視点と７つの基本目標」とあるが、原案では「ヒト」、「モノ」、「プレイヤー」が三つの視点であるということが非常に捉え難くなっている。また、東予、中予、南予の記載では、課題と目指すべき姿が混在しているように思うので、地域の課題・特色を的確に踏まえたうえで表現いただきたい。

○目指す姿については、県内の地域ごとに別々というわけではないと思う。南予だけが住生活や暮らし、中予だけが良質な既存住宅ということではないので、矢印の方向（施策を推進する方向性）にも配慮いただきたい。

《P7：住宅の循環の推進》
○1970 年代の住宅すごろくのように、人生に「上がり」があるという印象を受けた。近年はより多様性に配慮したものになっていると思うので、生成 AI ではなく、可能であれば地元のデザイナーなど人間の思いを反映した絵を描いていただきたい。例えば、外国人との共生や、一人で生きていく人のコミュニティ、空き家の改修・リフォームによるその実現、カーボンニュートラル（※2）の実現などの要素を加えられたい。
○プレイヤーがすべての施策を実行するうえでの主体になると理解するが、愛媛県民が主であると分かるようにしていただきたい。
○原案は、誰かが考えたものを一方的に押し付けるような印象を受ける。住宅取得から始まっているが、それだけがスタートではない点にも注意が必要である。さらに先ほどの意見と同様、多様性が見えにくいと感じるため、様々な人の声が反映されていることを表現いただきたい。
○住んでみたくなる魅力的なまちを前面に押し出すような表現と共に、住宅だけでなく、まち全体として支えるという観点も、もう少し描かれていた方がよい。
○原案は、幸せな家族における住宅の変遷という印象を受ける。センターの相談窓口には DV 被害の相談が非常に多く、重い被害を受けていることもある。経済的な支援が必要な方が住宅を求めてもなかなか確保できない現状に鑑みると、この絵はそうした方々への配慮に欠けるようにも思う。
○若い世代が活躍する社会を中心としつつ、独身者や高齢者の割合が多い状況、外国人材の確保など、全ての要素を含む形で 2050 年の目指すべき姿を描けるとよい。ただ、現状を見すぎると、フォアキャスティング（※3）的な考え方になってしまうので注意が必要である。
○「ヒト」の部分には、人生のあらゆるライフステージにおいて安心して暮らせる住環境という言葉があるが、円環の図では住宅取得に関する流れになっている。「モノ」の部分にも、多世代に住みつなぐ住まいや暮らしの循環、持続可能な都市構造に関する言葉があるが、これらを現在の話ではなく、“今後若者が住みたくなる目指す姿”として描くべきである。

《P7：コンパクト・プラス・ネットワークの推進》
○生成 AI によるイメージ図を掲載しているが、中心市街地が松山を指すのか、郊外電車や JR でつながる姿が周辺の地方都市として実際に考えられるのかなど、愛媛県を的確に表現しているのか疑問である。コンパクト・プラス・ネットワークを推進したいとの想いなのであれば、例えば「2050 年を見据えた未来図」といった言葉を入れ、愛媛県がこのような姿を目指していることが分かるようなイメージ図にしていただきたい。
○私の地元でも家の前に来ていたバスが廃止となり、容易に公共交通機関を利用することができなくなったところがある。原案には、バスや電車で中心市街地に行ける姿があるが、実際にはそうならない可能性もある。また、住宅の性能がよく、カーボンニュートラルに対応した改修で住みやすくなっても、買い物に出かける交通手段がなければ、選んでもらう要素にならない。本計画の範囲からは外れるのかもしれないが、公共交通機関は無視できない要素である。簡単に自動車運転免許を返納できない事情がある地域にも配慮いただきたい。
○住環境の向上について、最終的にはまちづくりにあると考えており、概念図の中にも、このまちづくりの視点を入れるべきである。
○原案の、線路の通っていないまちに関することで言えば、愛南地域の例がある。役場の窓から見える県立病院には、婦人科はあるが産科がなく宇和島に行くしかないとのことであり、産科がないまちで少子化対策ができるのかという問題である。人口減少対策に対応するには、病院や各種関連施設との連携も必要である。

《共通事項》
○2050 年を目指す際に大きな課題である人口減少に対し、バックキャスティング(※4)によって、どのような社会にしたいのかという理想をしっかり描いてほしい。
○愛媛の人口を増やすという観点では、愛媛に移住したい、戻ってきたいと思っていただきたい

と思えるような概念図にすべきである。具体的には、愛媛ならではの魅力やチャレンジを、さらに盛り込んでいただきたい。
○具体的な地名を書くことの是非はあるが、2050 年がこのような状況になれば幸せなまちとなり、若者が集まってくるというように、具体的なまちを皆でイメージできることが重要である。
○ある程度、覚悟を決めて理想を掲げることも重要である。一定の配慮は必要であるが、ある程度、振り切ったものを示すことも必要ではないかと考える。
○基本理念である「笑顔つながる住まいをつなぐ、共につむぐ愛媛の暮らし」の内容も、この絵で表現する必要がある。その中に「住まい×何々」という掛け算によって、新しいものが生まれる姿も見えてくるとよい。
○住宅リテラシー教育等の際に、子どもたちがこの図ひとつで計画全体を概ね理解し、愛媛で生きていこうと思えるような絵を描いていただければ、基本計画の完成につながっていくものと考える。

（基本目標２）バリアフリー
○高齢者や障がい者に限らず、バリアフリーが当たり前の時代である。十数年前、私の先輩が総合病院の建て替えに際し、スウェーデンとフィンランドへ２週間ほど視察に行った。その際、バリアフリーは昔から当然のことであり、わざわざ言うことではないという話があった。
○この策定委員会においても、高齢者や障がい者を特別に取り上げる考え方は古いのではないかとの意見を申し上げる。松山のまちも、観光都市と言いながら電停にスロープがない場所がある。道後、松山市駅など一部にしかない。県庁前や市役所前等、重要な公共施設の周辺にも十分に整備されていない現状に鑑みると、計画に位置付けたとしても絵に描いた餅になってしまうのではないかと危惧する。
○施設管理者や設計者が意図して対応していないわけではないと思うが、当事者でなければ気づかない点もあるので、積極的に提言する必要があると考えている。

（基本目標４）耐震
○現状（Ｒ５年）の耐震化率は 86.4%であり、これをＲ17 年に「概ね解消」を目指すとされている。この分母は居住世帯のある住宅であり、空き家は含まれないということであるが、耐震基準を満たしていない住宅（S56 年以前の住宅）には高齢者が多く住んでいると思う。
○一般的には、補助金などを有効活用して耐震基準を満たすよう促していくものと思うが、一定数は人口の減少等に伴い減少していくのではないか。その点を考慮すれば、現在の分母をそのまま 100%に近づける場合よりも、財政的な負担を少なく見積もれるのではないかと感じた。現在の分母を固定して考えなくてもよいのではないか。
○木造住宅の耐震化について、1981 年（S56 年）の基準改正時に基づき、まずはその解消を目指しているとのことであるが、2000 年（H12 年）にも接合部等の規定の明確化がなされている。木造住宅では耐震壁のバランス等も重要であるため、住生活リテラシー（※5）の取組の中でもよいが、耐震性のチェック方法のほか、2000 年以前・以後の住宅に関する規定等について理解促進・普及啓発に努めていただきたい。

（基本目標４）省エネ
○空き家が非常に増えていることを踏まえ、中古住宅の省エネやバリアフリー化の推進が明記されていると承知している。移住者には、環境やエコに強い関心を持つ方もいると聞くので、割合は小さいかもしれないが、そのような住宅を活用して移住につなげるなど、明るい内容も入れていただきたい。
○基本目標４（耐震性や省エネ性能等に優れた、レジリエンス機能（※6）の高い良質な住宅ストックの形成）の「目標」について、正確な情報が書かれていると思う。一方で、現計画はカーボンニュートラルの推進を掲げていたのに対し、今回は耐震性、省エネ、レジリエンスといった以前から使われている言葉が表題に並んでおり、新しさを感じにくくなっている。

○“レジリエンス”も東日本大震災以降、15年ほど使われている。具体的な施策についてはLCA（※7）やCLT（※8）などの内容が含まれているため支障ないと考えるが、表題に新しさを出す工夫が必要である。GX（※9）やDX（※10）など、新たな動きもあると思うので、再度検討いただきたい。

（基本目標６）住生活リテラシー

○基本目標６（暮らしや住まいを支える人材の育成・確保と住生活リテラシーの向上）について、住生活リテラシーの向上については、今回の計画で重要な柱の一つであると思うが、重要な位置付けにありながら成果目標がないのは適切ではないと考える。確かに、リテラシーの習得状況の数値化は難しいが、例えば、講習を受けた人に、一定の業務が可能となるような認定制度を新設する等して、その認定状況から達成状況を確認できる方法もあるのではないか。

○基本目標６がどの指標に連動して対応していくのかも分かりにくいので、ぜひこの基本目標における成果指標の設定を検討いただきたい。

（基本目標７）まちづくりの連携

○基本目標７（多様な主体が連携した、住宅施策の推進体制の整備）について、原案では主に“ハードとしての住宅”に関わる方々の連携を示していると思われるが、ここにソフト面も含めたまちづくりの視点を施策例に追加されたい。

議事（2）公営住宅関係について

事務局より、公営住宅関係（「計画期間における公営住宅供給目標量」及び「愛媛県営住宅長寿命化計画の改定方針」）について説明したところ、次のような意見が出された。

（DV被害者対応）

○相談窓口にはDV被害の相談が多い。世帯収入を確認する際、夫などの収入が基準となり、離婚が成立していないと被害者本人の収入を証明しにくい場合があると聞く。離婚できない方の住宅確保が難しい現状であるため、当面の間、住宅に入居できるなどの配慮を求めたい。住所が定まらなければ仕事も決まりにくく、安定した仕事に就けないことで、被害の繰り返しにつながることもあるので、生活に困難を抱える女性が入居できる住宅の確保に配慮いただきたい。

（高齢者・障がい者対応）

○高齢化が進み重度の介護や支援が必要な方がいるが、南予の場合は事業所がなくなってきている。以前は宇和島から来ていた事業所もあったが、そこも撤退したため、松山に出てきたいという方がいる。しかし、公営住宅は入居者が亡くならなければ空きが出にくい現状にあると承知している。新設や建て替えを求めることは難しいと思うが、既存の住宅のバリアフリー化のほか、１階の住戸や、民間住宅の借り上げなども検討いただきたい。

○高齢者はもとより、若くても介助が必要な方もおられるため、今後、そのような住宅を増やしていただきたいとの要望である。

議事（3）住宅セーフティネット関係について

事務局より、住宅セーフティネット関係（「愛媛県高齢者居住安定確保計画」及び「愛媛県賃貸住宅供給促進計画」）について説明したところ、次のような意見が出された。

（居住サポート住宅）

○居住サポート住宅の目標は、R14年に200戸となっている。居住サポート住宅は、一つの大きなシェアハウスに多世帯が入る形ではなく、各地に点在する住宅に１世帯ずつ入居し、法人の担当者が声かけや安否確認に訪れるイメージであるとのことであるが、高齢者の安否確認は、住宅が点在しているとなかなか行いにくい。

○シェアハウスなど、一つのまとまりの中に５，６人と複数の人が住み、互いに話し、声をかけ、顔を合わせるつながりが重要である。法人の担当者が１週間に１回声をかけるだけでは、孤独感や孤立を防ぐことは難しい。高齢者だけでなく、様々な世代が住み、学生が１人、２人いて、例えば、高齢者に携帯電話の使い方を教えるようなつながりも生まれると思うので、多世代が住まうシェアハウスも計画に入れていただきたい。

議題（4）その他（愛媛県マンション管理適正化推進計画（現況整理）について）

事務局より、その他（愛媛県マンション管理適正化推進計画（現況整理））について説明した。

（用語の解説）

（※1）住宅は人権の容器　住宅（住まい）について、単なる風雨をしのぐ物理的な箱としてとらえるのではなく、人間が人間らしく生きる権利（人権）を保障し、育むために不可欠な器であるという意を指す。

（※2）カーボンニュートラル　二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。

（※3）フォアキャスティング　現時点の情報から未来に向けて検討（試算）する手法

（※4）バックキャスティング　未来の理想とする姿から逆算する手法

（※5）住生活リテラシー　人々が自らの暮らし方や働き方、そして家族構成、地域・社会の変化などを長い目で見据えて、より良い住まい方を選択・判断する能力のこと。

（※6）レジリエンス機能　レジリエンスとは、強くてしなやかな「強靭性」をあらわした語。本計画におけるレジリエンス機能とは、自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自律的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能（性能）を指す。

（※7）LCA（ライフサイクルアセスメント）　建築物の計画から解体までのライフサイクル全体において排出される CO_2 を含む環境負荷を算定し、定量的に評価する手法のこと。（「建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議」において、2028 年度を目途に建築物 LCA の実施を促す制度の開始を目指すことを盛り込んだ基本構想が決定されたことを受け、建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進するための制度について検討を行うことを目的として、有識者及び関係省庁から構成する検討会は設置されている。）

（※8）CLT（Cross Laminated Timber）　曳き板を繊維方向が直行するように積層接着したパネル（直交集成板）のこと。鉄筋コンクリート造などと比べてコンクリートの養生期間が不要であるため、工期の短縮が期待できることや、建物の重量が軽くなり、基礎工事の簡素化が図れること等の利点がある。

（※9）GX（Green Transformation）　温室効果ガスの排出削減と経済成長の両立に向けた社会変革の取組のこと。

（※10）DX（Digital Transformation）　将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

〔審議会事務局〕
土木部 道路都市局
建築住宅課住宅室　住宅対策グループ
TEL 089-912-2760