

# 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 : 平成22年2月<br>第1回変更 : 平成23年1月<br>第2回変更 : 平成23年2月<br>第3回変更 : 平成24年2月<br>第4回変更 : 平成24年9月<br>第5回変更 : 平成25年2月<br>第6回変更 : 平成26年2月 |
| 計 画 期 間   | 平成22年度～平成26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144万人、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

平成20年の調査で「総住宅数(空家含む)」約68万1千戸となっており、平成15年の調査時の総住宅数約65万戸から、4.8%(約3万1千戸)増加している。また、「居住世帯のある総住宅数」約57万4千戸となっており、そのうち「持家」約37万7千戸、「民間借家」約15万戸、「公営借家」約2万2千戸、「給与住宅」約1万1千戸等となっている(図1 参照)。

居住世帯のある住宅のうち、既存ストックに関しては、昭和55年以前に建築された住宅の割合が39.7%と、全国値32%を大きく上回っており、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  
(H20年住宅土地統計調査)

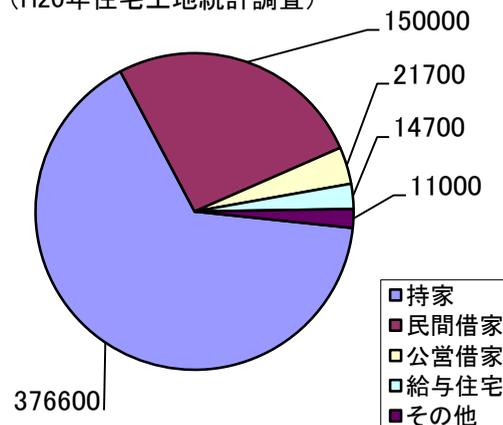
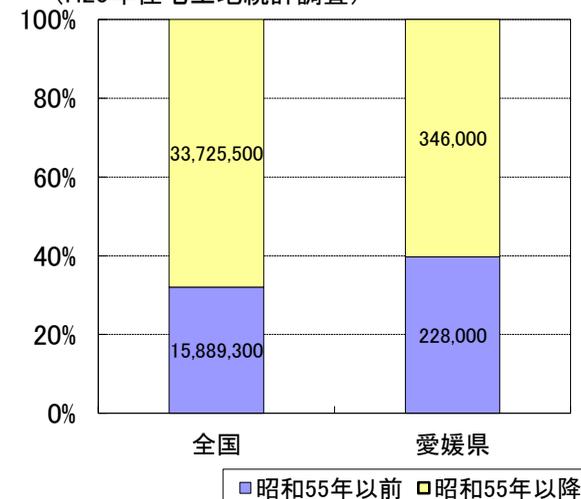


図2. 耐震面で不安のある住宅戸数  
(H20年住宅土地統計調査)



### 1-3 公営住宅の現状

愛媛県内の公営借家の住宅戸数(2万2千戸)のうち、最低居住水準未満の戸数は約1千戸(6%)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。

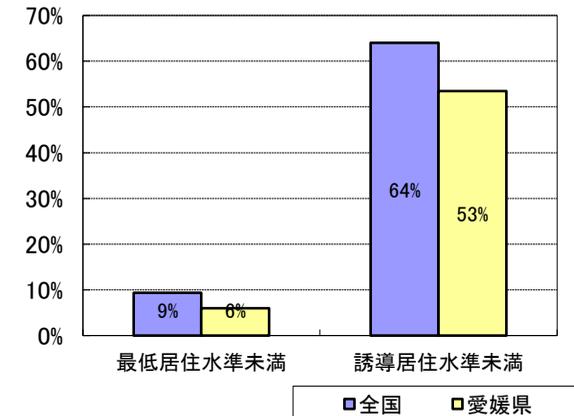
また、誘導居住水準未満の公営借家の戸数は1万2千戸と、公営借家の53%を占めており、全国値の64%を下回っているが、非成長・成熟社会においては、居住性能の確保を既存ストックの有効活用によりさらに進めていくことが住宅政策において重要な事項である。(図3 参照)

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。

### 1-4 木造住宅施策への取組み状況

本県は国内有数の林産県であることから、木造住宅の振興を図ることを目的に「木の香る”えひめのいえ”普及促進計画」を平成12年に策定し、木造住宅の普及促進に向けた各種取り組みを行っており、民間住宅施策として、優良な木造住宅の取得に関する支援及び住情報の提供等を行っている。

図3. 公営借家における各種居住水準未満の戸数の割合 (H20年住宅土地統計調査)



## 2. 課題

### 2-1 県営住宅について

県営住宅ストックの状況においては、準耐火構造の県営住宅918戸を管理しているが、そのすべてが耐用年数の1/2を超えており、そのうち、すでに耐用年数を経過している県営住宅は62戸存在している。(表1 参照)

耐火構造の県営住宅は4,175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1,725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、1,309戸で、県営住宅全体の26%である。また、65歳以上の高齢者のいる世帯数は1,879世帯で、県営住宅全体の37%であり、バリアフリー化した県営住宅戸数を上回っていることから、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)

建築基準法の改正により、平成21年9月28日から着工するエレベーターについて、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ているが、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

県内の森林の適正な整備及び保全に努めることにより地球温暖化の防止に資することに鑑み、県産材を使用した良質な木造住宅の普及促進を図ることが求められているが、県内における戸建木造住宅の新設戸数は年々減少傾向にあることから(図3 参照)良質な木造住宅の普及促進を図るため、適正な負担で木造住宅を取得するための公的支援や、良質な木造住宅の普及に向けた情報提供を積極的に行っていくことが必要である。

また、耐震改修やバリアフリー改修に対する必要性への認識が高まりつつあり、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

※H22.1月末現在

|       | 戸数     | 耐用年数経過          |            |
|-------|--------|-----------------|------------|
|       |        | 耐用年数1/2経過 (A) ※ | 耐用年数経過 (B) |
| 木造    | 4戸     | 0戸              | 0戸         |
| 準耐火構造 | 918戸   | 856戸            | 62戸        |
| 耐火構造  | 4,175戸 | 1,725戸          | 0戸         |
| 計     | 5,097戸 | 2,581戸          | 62戸        |

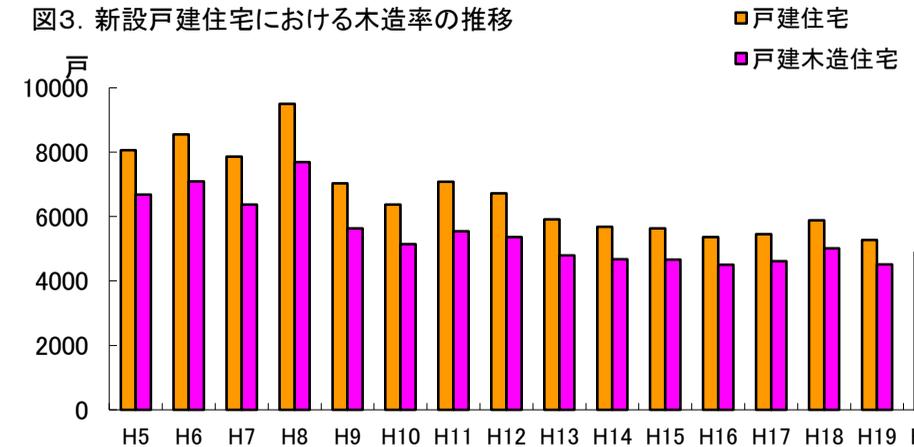
※(A)は(B)の戸数を含む

表2. バリアフリー化された県営住宅戸数一覧

※H22.1月末現在

| 管理戸数 計          | 5,097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  | 1,309戸  | 26%        |
| 65歳以上の高齢者のいる世帯数 | 1,879世帯 | 37%        |

図3. 新設戸建住宅における木造率の推移



### 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 |
|-----------------------|-----|---|-----|------|-----|------|
|                       |     |   |     |      |     |      |
| 県営住宅の建替え更新            | %   | 県営住宅ストック総合活用計画において建替えの検討対象となっている県営住宅(492戸)のうち、建替え更新された県営住宅戸数の割合 | 0%  | 20   | 38% | 26   |
| 県営住宅団地の<br>居住性・安全性の確保 | %   | 愛媛県公営住宅等長寿命化計画において外壁改善事業の予定対象となっている県営住宅の住棟(47棟)のうち、改善された住棟の割合   | 0%  | 22   | 44% | 26   |
|                       |     | バリアフリー化された県営住宅戸数の割合   | 27% | 24   | 49% | 26   |
|                       | 基   | 県営住宅に設置された既存不適格エレベーターのうち、防災対策改修を実施したエレベーターの割合                   | 0%  | 25   | 19% | 26   |

## 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

## 【指標】 『県営住宅の建替え更新』

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| ①県営住宅ストック総合活用計画（H19.3月策定）による建替対象戸数 | 492戸             |
| 『従前値』・平成20年度までに建替更新した県営住宅戸数        | 0戸               |
| ・平成26年度までに建替更新予定の県営住宅戸数            | 188戸（砥部団地）       |
| 『目標値』・平成26年度までに建替更新予定の県営住宅戸数       | 188戸（更新率38%＝目標値） |

## 【指標】 『県営住宅団地の居住性・安全性の確保』

|  |                 |
|--|-----------------|
| ①愛媛県公営住宅等長寿命化計画（H22.3月策定）による外壁改善事業予定住棟 | 47棟             |
| 『従前値』・平成21年度までに外壁改善事業を実施した県営住宅棟数       | 0棟              |
| ・平成26年度までに外壁改善事業を予定している県営住宅棟数          | 21棟             |
| 『目標値』・平成26年度までに外壁改善事業を予定している県営住宅棟数     | 21棟（更新率44%＝目標値） |

## ②バリアフリー化された県営住宅戸数の割合

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 『従前値』・平成23年度までにバリアフリー化された県営住宅戸数   | 1,389戸 |
| 『目標値』・平成26年度までにバリアフリー性能が確保される予定戸数 | 2,487戸 |

## ③愛媛県公営住宅等長寿命化計画（H22.3月策定（H26.2変更））によるエレベーター防災対策改修事業予定住棟

|  |    |
|--|----|
| 『従前値』・平成25年度までに県営住宅に設置された既存不適格エレベーターのうち、<br>防災対策改修を実施したエレベーターの基数 | 0基 |
| 『目標値』・平成26年度までに県営住宅に設置された既存不適格エレベーターの基数<br>防災対策改修を実施したエレベーターの割合  | 4基 |

## 2. 評価方法等

- ・平成26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居住の円滑化を図る。

・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。

・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。

### (2) 提案事業の概要

### (3) その他

・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。