

分譲マンション など、住宅ストックの適正な維持管理と流通促進の状況

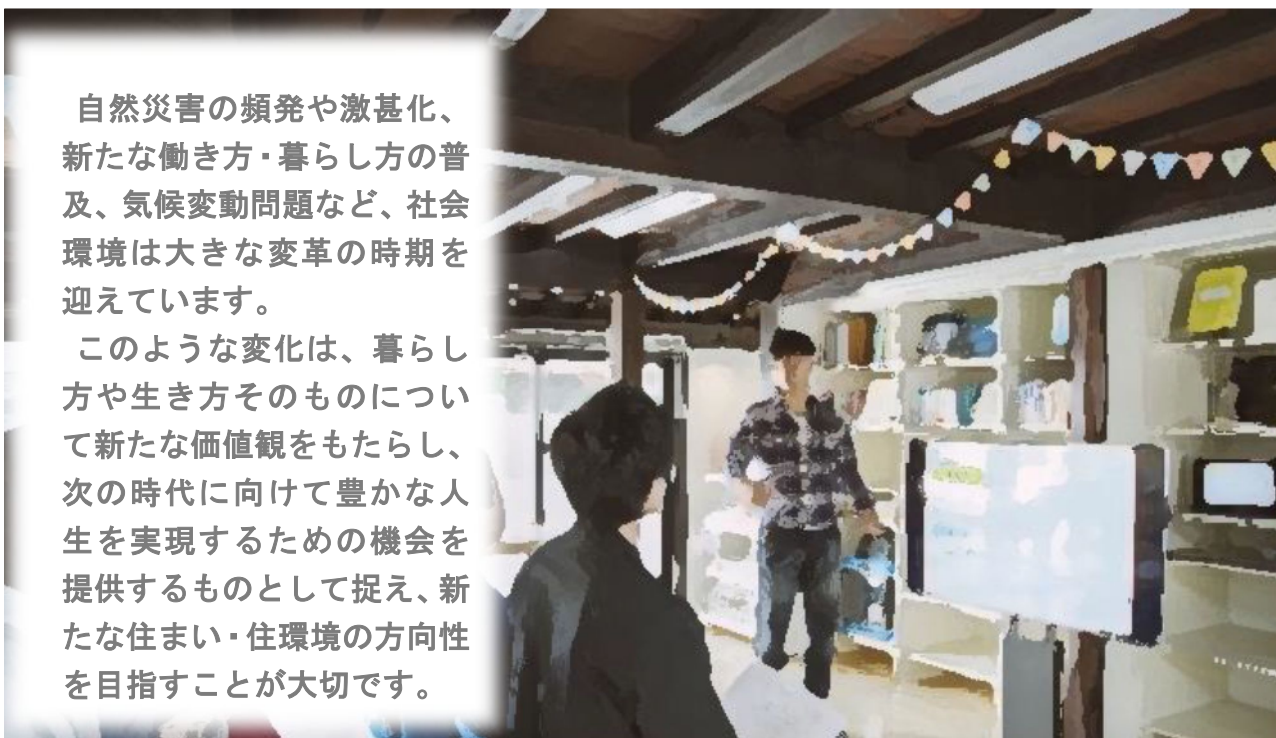
既存住宅の流通シェアは横ばいではありますが、安心して取引のできる市場環境の整備が求められています。今後、愛媛県においても、徐々に高経年マンションが増加することは予想され、分譲マンションの適正管理の推進に向けた取り組みの必要性が高まってきています。

- ・既存住宅の流通シェアは平成30年で10.9%と全国平均よりも低くなっており、平成25年よりも低下しています。過去5年間でリフォームを行っている持ち家の比率は28.4%と全国平均とほぼ同等であり、リフォーム率は増加傾向ですが、平成25年段階から横ばい傾向となっています。
- ・既存住宅の売買にあたり、インスペクション（建物状況調査）に関する説明が義務化されるなど、既存住宅の売主・買主が安心して取引のできる市場環境を整備するための体制が社会的に強化されてきています。
- ・全国的に高経年マンションの適正管理の推進が課題となっており、マンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化推進計画の策定が求められてきています。
- ・愛媛県においては、1980年以前に建設された非木造・分譲共同住宅の割合は全国と比較して低くなっています。分譲マンションは松山市に多く、築40年以上のマンションが徐々に増加してきており、今後の経年化により、老朽化するマンションの増加が見込まれています。

(3) 社会環境の変化から見た課題

自然災害の頻発や激甚化、新たな働き方・暮らし方の普及、気候変動問題など、社会環境は大きな変革の時期を迎えています。

このような変化は、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらし、次の時代に向けて豊かな人生を実現するための機会を提供するものとして捉え、新たな住まい・住環境の方向性を目指すことが大切です。



多様な住まい方、新しい住まい方

テレワークの普及やDXの推進などにより、新しい住まい方や働き方が広がってきています。移住・定住の促進においては、そのような新たな社会環境の変化を踏まえた取り組みを進める必要があります。

移住・定住の受け皿として、空き家の活用などを推進する仕組みづくりに取り組む必要があります。

- ・働き方改革の進展やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まいへの関心が高まっています。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化する中で、愛媛県においても、移住の情報発信、コワーキングスペースの開設やワーケーション推進が取り組まれています。また、多様な働き方、ライフスタイルを実現するツールとしてのDXの推進がスタートしています。
- ・テレワーカーなど都市部住民の移住ニーズは相当数あると見込まれ、移住当初は賃貸ニーズが高いものの、賃貸住宅として借りることができる空き家が少なくなっています。また、空き家の利活用に関する中間支援機能などが求められています。
- ・人口動態を見ると、県全体で社会減の傾向ですが、特に東予・南予において社会減の状況が続いており、定住促進の取り組みが各市町で行われています。

災害への対応

災害時の安全性確保において、災害リスク情報に対する認識を高めることが最も重要であり、効果的な情報発信が求められます。

災害後の住宅確保やまちづくりに向けた、事前の体制づくり、計画づくりの推進が求められます。

- ・近年の水害や、近い将来発生が予測されている南海トラフ地震などの想定を踏まえ、災害時の安全性確保や、そのための情報提供、災害後の住宅供給やまちづくりを事前に検討する「事前復興」の推進などが求められており、本県と連携して宇和海沿岸各市町における取り組みが進んでいます。
- ・また、耐震化率は全国に比較して低い状況ですが、木造住宅耐震化の取り組みが推進されてきており、耐震化率は徐々に上昇しています。

気候変動問題への対応

カーボンニュートラル・脱炭素社会の実現に向けて、省エネ住宅の導入促進や県産木材の利用促進をより一層推進する必要があります。

- ・IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から「2050年前後に世界のCO2排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表されています。日本では「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となります。
- ・愛媛県においても「低炭素型ライフスタイルへの転換」として、省エネ住宅の導入促進や、「環境負荷の少ない地域づくり」として、県産木材の利用促進が進められています。
- ・住宅ストックの省エネルギー対応の状況を見ると、太陽光温水器・太陽光発電の普及率が全国と比較して高いですが、二重サッシの使用率は全国平均を下回り、長期優良住宅の認定割合も伸び悩んでいるなど、住宅の省エネ化やカーボンニュートラルに向けた取り組みをより一層進める必要があります。