三重県住生活基本計画

“ 住みたくなる ”“ 住み続けたくなる ”
快適で安全な住まいを創出し
人びとと地域の活力に資する住生活

平成 24 年３月
三重県

はじめに

わが国の戦後の住宅政策は、「住宅建設計画法」のもとに、住宅の“量”の確保を目標として、住宅不足の解消や居住水準の向上を図ってきましたが、少子高齢化の急速な進行など社会経済情勢の変化に伴い、住生活の“質”の向上を図る住宅政策への転換をめざし、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が公布・施行されました。

本県では、その大きな変革の中で、本県にふさわしい豊かな住生活を育むため、あるいは多様化する居住ニーズを満たすために、具体的に何をすべきかを整理し、平成 19 年 3 月に「三重県住生活基本計画」を策定し取組を進めてきました。

計画策定後 5 年が経過し、この間、経済状況や就労環境の悪化、人口の減少と少子高齢化の進行、さらに昨年の東日本大震災は住家や人命に甚大な被害をもたらすなど、住生活を取り巻く環境は大きな転換期を迎えています。

このような状況をふまえた新たな課題等、時代の変化や要請に的確に対応する必要があることから、このたび「三重県住生活基本計画」の見直しを行いました。見直した計画では、「安全で安心できる住生活を支える住まいづくり」「地域の豊かさを実感できる住まいづくり」「多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備」「住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保」の 4 つを基本方針として、県民の豊かな住生活の実現に向けた取組を進めることとしています。

そのためには、行政だけではなく県民や住宅関連事業者等の皆さんと、住生活に関する高い意識のもとで、連携・協力していくことが欠かせません。

このことから、本県にふさわしい住生活の将来像を引き続き掲げるとともに、県が担うことだけでなく、市町をはじめ県民や住宅関連事業者の皆さんに期待することを提示しました。

今後は、この計画に基づき着実に取組を進め、県のみならず、多くの方のより一層のご理解とご協力をいただきながら将来像を実現したいと思います。

最後に、計画の見直しにあたり、貴重なご意見、ご助言をいただきました方々に心よりお礼を申し上げます。

平成 24 年 3 月

三重県県土整備部

目　次

第１章 計画の基本的な考え方 1
１－１　計画策定の背景 2
（１）三重県住生活基本計画とは 2
（２）計画の位置づけ 2
（３）計画見直しの必要性 2
１－２　計画の性格 3
（１）計画の目的 3
（２）計画の期間 3
（３）計画の構成 3
１－３　計画の推進 4
（１）施策の役割分担 4
（２）各主体の連携 6
（３）計画の進行管理 6

第２章 住生活に関する現状と課題 7
２－１　社会環境の変化と人口・世帯の状況 8
（１）社会環境の変化・動向 8
（２）三重県の人口・世帯の状況 11
（３）住宅確保要配慮者の状況 14
２－２　三重県の住まいの現状 17
（１）三重県の住宅事情 17
（２）高齢者の住まい 20
（３）住宅市場 21
（４）公営住宅の状況 23
（５）住宅性能 25
（６）住宅・居住環境に対する県民の評価 27
（７）地域別特色 29
２－３　計画の見直しに向けた課題 31

第３章 住生活の将来像と基本方針および施策の体系 33
３－１　将来像と基本方針 34
（１）住生活の将来像 34
（２）住生活に関する基本方針 35
３－２　施策の体系 36

第４章 豊かな住生活の実現に向けた施策 39
４－１　施策展開と役割分担 40
（１）基本方針１　安全で安心できる住生活を支える住まいづくり 40
（２）基本方針２　地域の豊かさを実感できる住まいづくり 47
（３）基本方針３　多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備 53
（４）基本方針４　住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保 60
４－２　成果指標 66

第５章 公的賃貸住宅の供給方針 67
５－１　公的賃貸住宅の供給方針 68
（１）賃貸住宅市場への公的関与の考え方 68
（２）公的賃貸住宅供給の基本的な考え方 69
（３）公営住宅供給の方向 70
５－２　公営住宅の供給目標量 72

第６章 住宅および住宅地の重点的供給 73
６－１　住宅および住宅地供給の考え方 74
６－２　重点的に供給を図るべき地域 75
（１）重点的に供給を図るべき地域 75
（２）重点供給地域における住宅・住宅地の供給の促進策 76

資料編 77
資料１　住生活基本法 78
資料２　住生活基本計画（全国計画） 84
資料３　住生活に関わるベンチマーク 96
資料４　用語集 98

第１章

計画の基本的な考え方

１－１　計画策定の背景

１－２　計画の性格

１－３　計画の推進

１－１　計画策定の背景

（１）三重県住生活基本計画とは

「三重県住生活基本計画」は、「住生活基本法」（平成 18（2006）年施行）第 17 条に基づき策定するものであり、同法に掲げられた住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策の基本理念をふまえつつ、本県がめざす住生活の将来像の実現に向け、住生活に関する基本方針と実現の方向を定め、総合的に施策を推進していくための計画です。

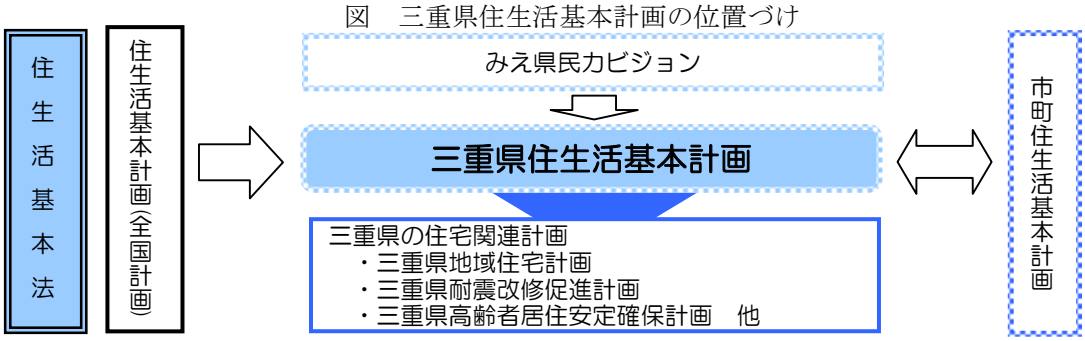
なお、「住生活」とは「住宅」およびそのまわりの環境（「居住環境」）により構成される「住まい」を中心に展開される生活であり、住宅単体に比べ広がりのあるものです。

（２）計画の位置づけ

「三重県住生活基本計画」は、「住生活基本計画（全国計画）」に即した内容とするとともに、県の長期的な戦略計画である「みえ県民力ビジョン」をふまえ、本県の住宅に関する各種計画と連携し、住生活に関する施策の方向を定めるものです。

また、より地域に密着した行政主体である市町が、地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開する際の指針となるものです。

図　三重県住生活基本計画の位置づけ



（３）計画見直しの必要性

国民の豊かな住生活の実現のために、従来の住宅供給中心の“量”の政策から“質”の政策に転換することとし、平成 18 年（2006）年 6 月に「住生活基本法」が公布・施行されました。本県では、本県にふさわしい豊かな住生活の実現のために、平成 19（2007）年３月に「住生活基本法」に基づく都道府県計画として「三重県住生活基本計画」を策定し、取組を進めてきました。

計画策定後５年が経過し、この間、経済状況や就労環境の悪化、人口の減少と少子高齢化の進行、さらに平成 23（2011）年３月に発生した東日本大震災は住家や人命に甚大な被害をもたらすなど、住生活を取り巻く環境は大きな転換期を迎えています。

このような状況をふまえた新たな課題等、時代の変化や要請に的確に対応し、施策を展開する必要があることから、「住生活基本計画（全国計画）」の見直し（平成 23（2011）年３月）や、「みえ県民力ビジョン」（平成 24（2012）年３月）に即した計画の見直しを行いました。

１－２　計画の性格

（１）計画の目的

この計画では、本県がめざす住生活の将来像とともに、その実現に向けた手法と県・市町・住宅関連事業者※・県民の各主体の役割分担を明確にし、共有することにより、県民の住生活に関する多様なニーズや地域の実情に応じた施策が、効果的かつ持続的に展開されることを目的とします。

また、各主体が住生活についての意識を向上し、地域で主体的に活動するための指針となることを目的とします。

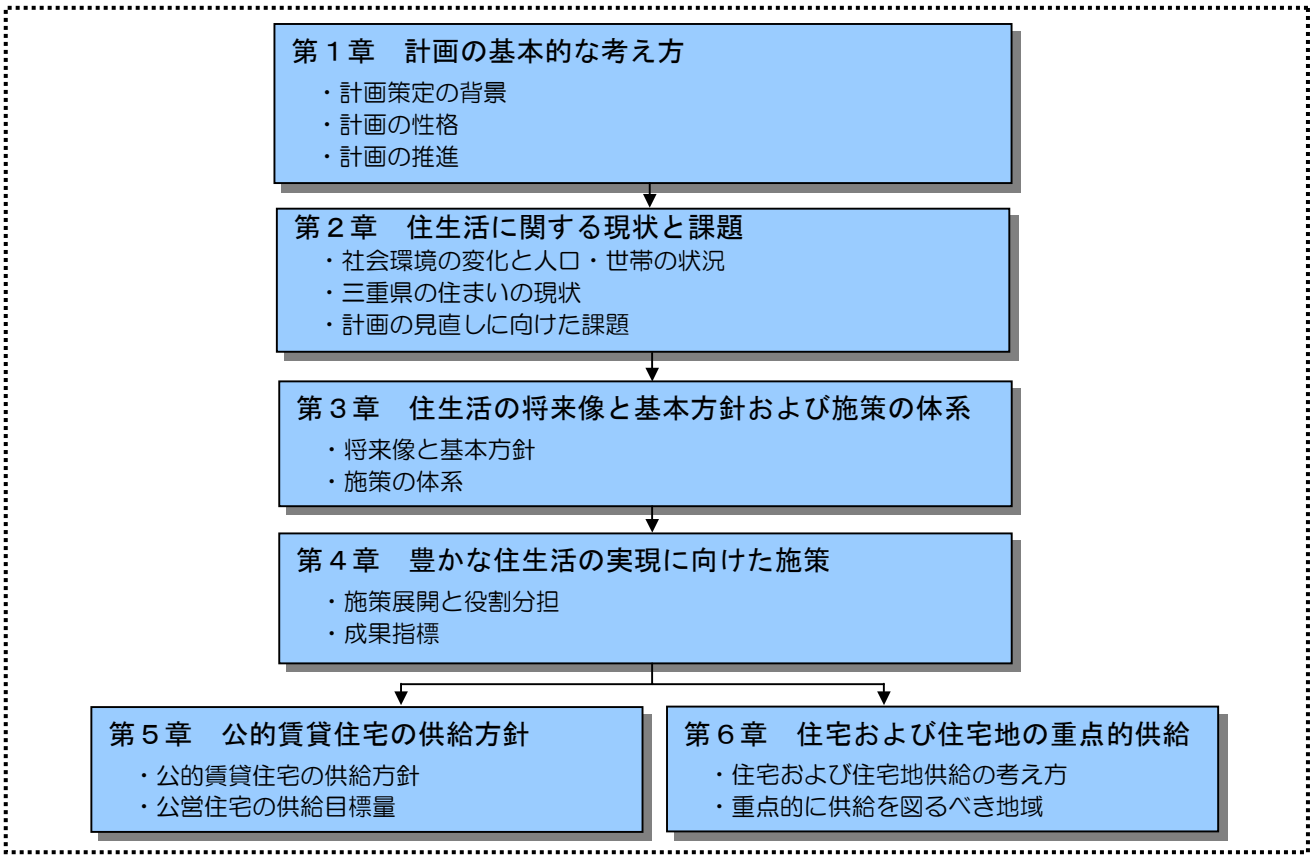
（２）計画の期間

この計画は、平成 23（2011）年度から平成 32（2020）年度までを計画期間とします。

なお、「住生活基本計画（全国計画）」の見直しや、社会経済情勢の変化および施策の効果に対する評価をふまえて、おおむね５年ごとに見直しを行います。

（３）計画の構成

この計画の構成は、次図のとおりです。



※用語集（P98～P103）参照

１－３　計画の推進

（１）施策の役割分担

この計画では、本県の住生活の将来像の実現のために、基本方針を掲げるとともにその実現の方向を示し、各主体が取り組む指針となるよう記載するとともに、基本的施策について県の役割および市町・住宅関連事業者・県民に期待する役割を明らかにします。

なお、基本的施策に関する県の役割および市町・住宅関連事業者・県民に期待する役割における基本的な視点は以下のとおりです。

■県の役割

- 本県の住生活に関する実情や特性を把握するとともに、国の制度枠組みの動向や専門的見地からの課題を勘案し、住生活に関する中長期的なビジョン・戦略を提示すること。
- 全県的・広域的な施策の展開を図ること。
- 市町の住生活に関する施策を補完すること。
- 安心して住宅および住宅地が取得等できるよう、住宅に関する適正な取引の確保や情報提供等、住宅市場を補完すること。
- 地域の課題を解決し、豊かな住生活を実現するために、県民・住宅関連事業者・市町・県が連携できるよう仕組みづくりや人づくりを行うこと。
- 住生活に関する施策の庁内や市町間の調整を行い、総合的な施策の展開を図ること。

■市町に期待する役割

- 地域の住生活に関する実態や地域住民※のニーズを的確に把握するとともに、地域の特性に応じた総合的かつ効果的な住生活に関する施策を展開すること。
- 地域の都市計画やまちづくり、福祉の推進主体として、創意工夫を行い地域に根ざした住生活に関する施策を計画的・総合的に展開していくこと。
- 地域住民や住宅関連事業者、県と連携し、地域の住生活の安定の確保と向上を促進すること。
- 「市町住生活基本計画」を策定し活用するなど、計画的かつ持続的に施策を展開すること。

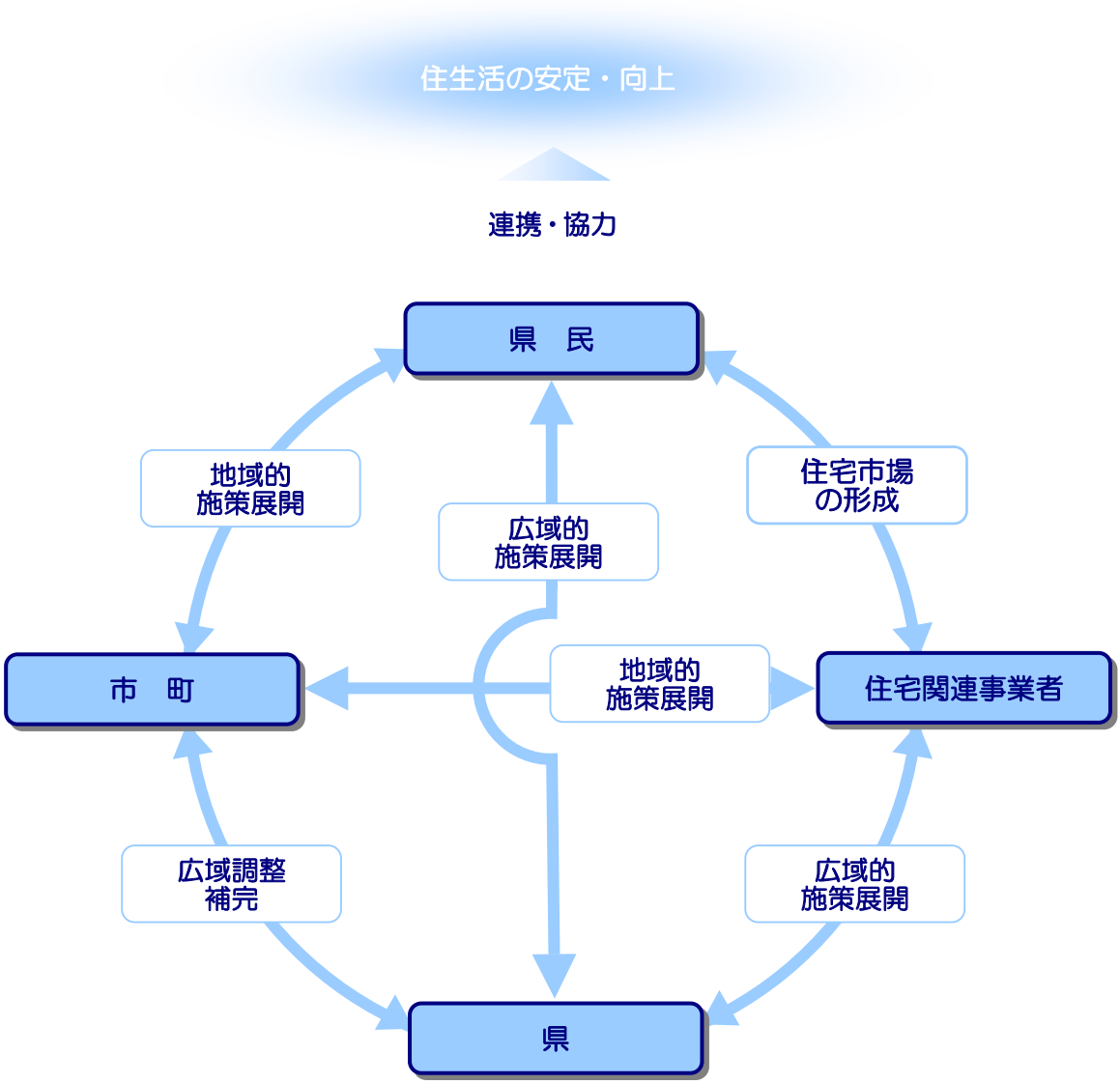
■住宅関連事業者に期待する役割

- 市場を通じて県民の住生活と大きな関わりを持ち、住宅の安全性その他の品質等の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、必要に応じ各主体と連携、協力しながら、適切な事業展開を行うこと。
- 住生活に関する多様な事業活動において、県民の安全と安心が確保されるよう必要な措置を適切に講じるとともに、正確で適切な情報提供に努めること。

■県民に期待する役割

- 自助努力により個々人の生活に適した住宅の質や性能等の確保を行うとともに、地域社会に貢献し、住生活の安定と向上をめざすこと。
- 地域の主体的な担い手として、住まいづくりに積極的に参画し、各主体と相互に連携し協力すること。
- 多様化・複雑化する住生活に関する情報を積極的に把握し、快適で安全な住まいづくりをめざすこと。

図　計画に関わる主体の位置づけ

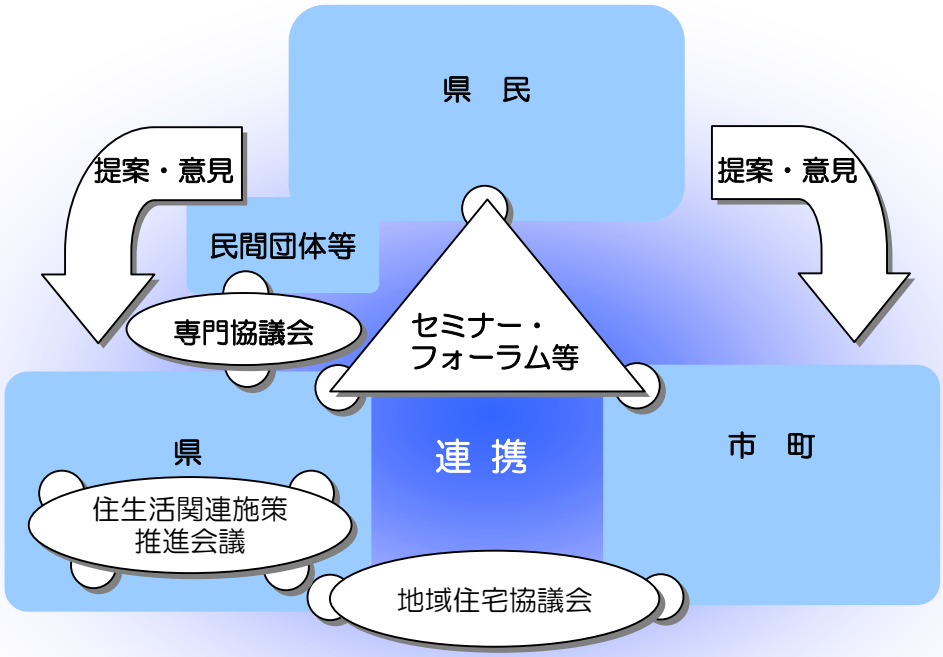


（２）各主体の連携

施策が効果的かつ持続的に実施されるよう、以下の連携・協力体制により計画を推進します。

- 県と市町が協力して、県民等に向けて住生活に関する「セミナー」、「フォーラム」、「ワークショップ」等を開催し、県民との交流を図ります。
- 県と民間団体、学識経験者等による「専門協議会」等を通じて連携・協力を図ります。
- 県と市町の住生活に関する施策の担当部局において構成される「三重県地域住宅協議会」等を通じて、連携・協力を図ります。
- 県庁内のまちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の住生活に関わる施策分野を担当する部局からなる「三重県住生活関連施策推進会議」等を通じて、連携・協力を図ります。

図　各主体の連携



（３）計画の進行管理

施策の実施状況を確認するため、本計画に定める成果指標の項目について、毎年度進捗状況を把握し、ホームページ等を通じ、その内容を公表します。

成果指標の進捗状況をふまえて、専門協議会等の機会を通じ県民や関係団体等の意見を把握しつつ、各主体との連携により、効果的に施策を進めていきます。

第２章

住生活に関する現状と課題

２－１　社会環境の変化と人口・世帯の状況

２－２　三重県の住まいの現状

２－３　計画の見直しに向けた課題

２－１　社会環境の変化と人口・世帯の状況

（１）社会環境の変化・動向

①　大規模災害への備え

平成 23（2011）年３月 11 日に東日本を襲った大地震による大津波や液状化現象、および原子力発電所の被災による放射能汚染の被害は甚大であり、また、平成 23（2011）年９月の紀伊半島大水害では本県においても甚大な被害が発生し、自然の脅威を見せつけられたところです。

本県では東南海地震等による被害が想定され、中央防災会議（平成 22（2010）年 4 月 21 日発表）によると東海・東南海・南海地震が同時に発生した場合について、死者数で最も多い静岡県が約 8,100 人で、愛知、三重、和歌山、徳島、高知の５県も 1,000 人を超え、21 府県で死者の合計は約 25,000 人と広域的かつ大規模な被害が危惧されています。この想定による三重県の被害は死者数約 2,600 人、全壊棟数約 51,000 棟となっていますが、現在、想定の見直しも含め、対策を進めているところです。

表　東海・東南海・南海地震　３地震連動または同時発生時における被害想定

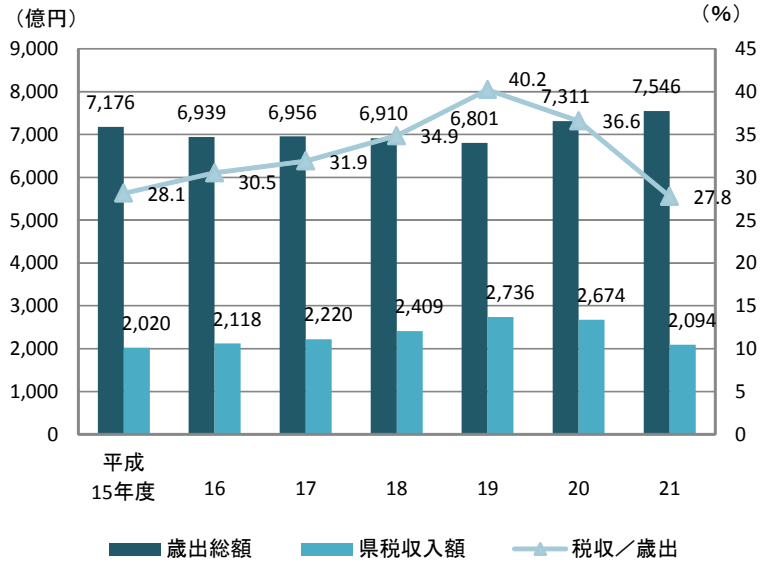
都道府県	死者数（約）	全壊棟数（約）
三重県	2,600人	51,000棟
静岡県	8,100人	230,000棟
愛知県	1,900人	91,000棟
和歌山県	4,600人	48,000棟
徳島県	1,300人	15,000棟
高知県	4,900人	55,000棟

資料：内閣府）中央防災会議資料（都府県別の被害想定）（平成 22（2010）年 4 月 21 日発表）から

②　財政・経済状況

本県では、平成 19（2007）年度以降、一般会計の歳出決算額は増加傾向にある一方で、県税収入額は減少傾向を示しています。この間、歳出に占める県税収入額の割合は 12 ポイントあまり減少しており、今後も厳しい財政状況が予想されます。

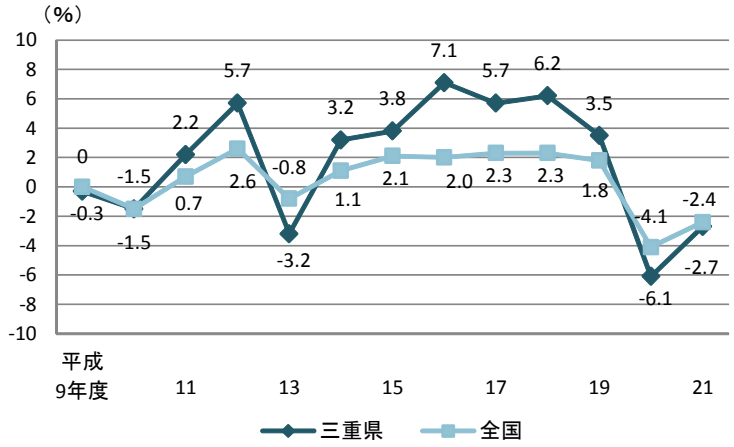
図　歳出・歳入（県税）の推移



資料：三重県）三重県統計書（各年刊）

本県では、平成 19（2007）年度までは全国を上回る経済成長率を示していましたが、平成 20（2008）年度にはマイナス成長に転じ、平成 21（2009）年度は若干持ち直したものの、依然としてマイナス成長が続き、今後も厳しい経済状況が予想されます。

図　経済成長率の推移



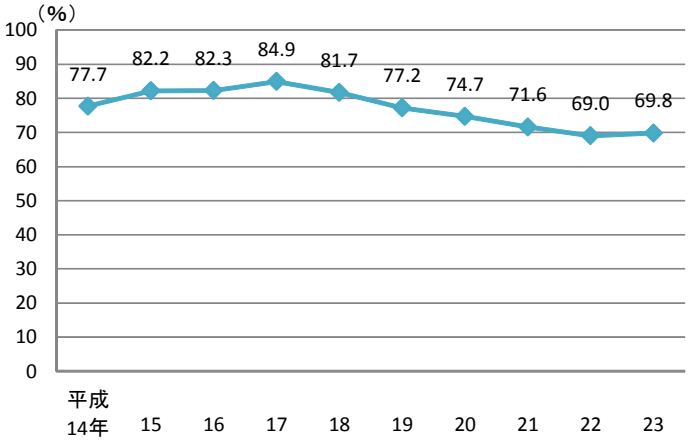
資料：内閣府）国民経済計算（各年度版）
　　三重県の平成 21（2009）年度値は速報値

③　県民意識の変化

■住みやすさ

約 70%の県民が、現在住んでいる地域は住みやすいと感じています。しかしながらその割合は、次第に減少傾向を示しており、平成 23（2011）年の調査では、前年を 0.8 ポイント上回ったものの、最高値の平成 17（2005）年の 84.9%に比べると、15.1 ポイント低くなっています。

図　現在住んでいる地域は住みやすいと感じている県民の割合の推移



注：「とても住みやすい」＋「どちらかといえば住みやすい」の合計
資料：三重県）一万人アンケート（各年度版）

■地域への愛着

30 歳代の県民では、隣近所との付き合い方について「ほとんど付き合いはない」とする人や、「会えば挨拶をする程度」とする人が半数を超えており、隣近所や地域コミュニティ※に対する意識の低下が懸念されます。

また、NPO※やボランティア活動、市民活動についても、全く参加していないとする人が８割を超えています。自治会、町内会、婦人会、青年団、子ども会、地域の冠婚葬祭といった地縁的な活動についても、半数を超える人が参加していないという状況となっています。

図　30 歳代の隣近所との付き合い方

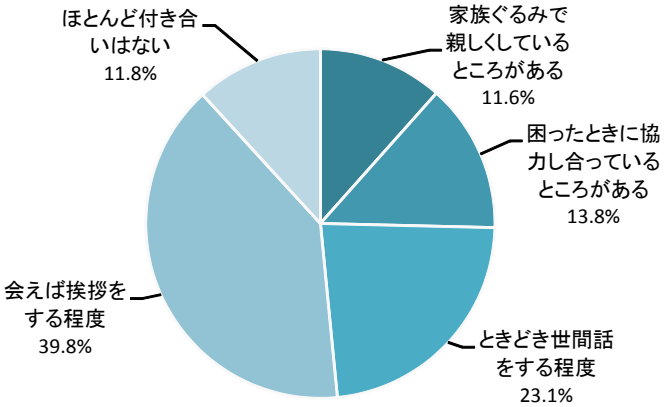
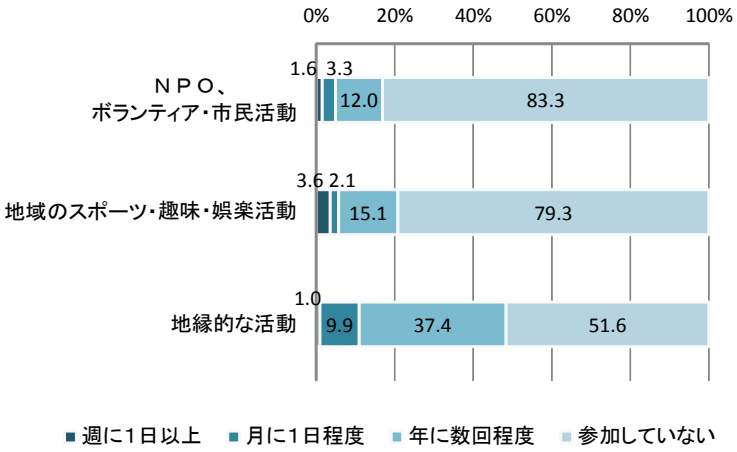


図　30 歳代の地域活動への参加状況



資料：三重県）県内居住の 30 歳代 1,600 人に対するアンケート調査

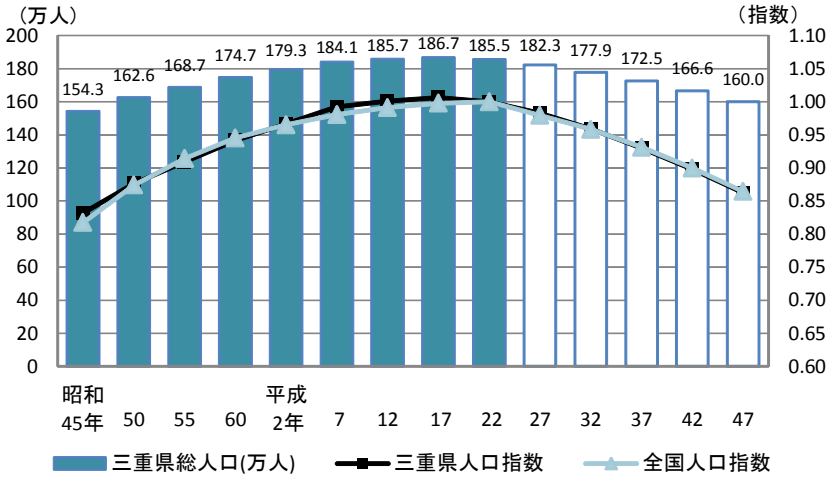
（２）三重県の人口・世帯の状況

①　人口・世帯数の推移

■人口

本県の平成 22（2010）年の人口は、185.5 万人となり、平成 17（2005）年まで増加していた人口がはじめて減少に転じました。減少傾向は今後も続くことが予想され、平成 32（2020)年には 177.9 万人となり、今後 10 年間でさらに８万人程度減少すると考えられ、平成２（1990）年ごろの水準となるものと推計されています。

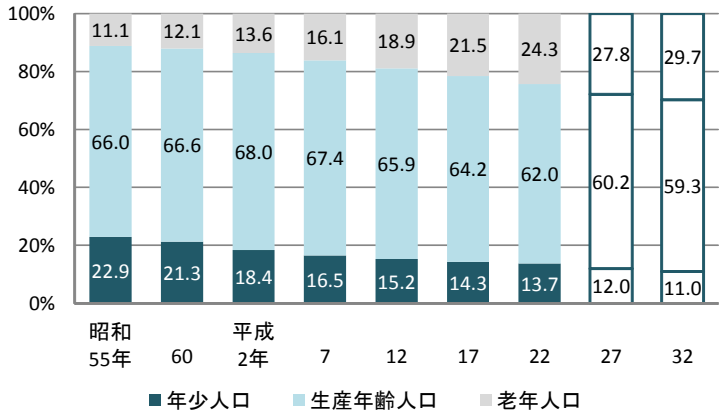
図　人口の推移と将来動向



注：人口指数は平成 22（2010）年を 1.00 とした比率
資料：総務省）国勢調査（各年版）
国立社会保障・人口問題研究所）日本の都道府県別将来推計人口（平成 19（2007）年推計）

年齢別にみると、14 歳以下の年少人口が減少し、65 歳以上の老年人口が増加する、いわゆる少子・高齢化が進行しています。平成 32（2020）年には、14 歳以下人口が 13.7%から 11.0%へと減少し、65 歳以上人口は 24.3%から 29.7%へと増加すると推計されています。

図　年齢三区分別人口の推移と将来動向

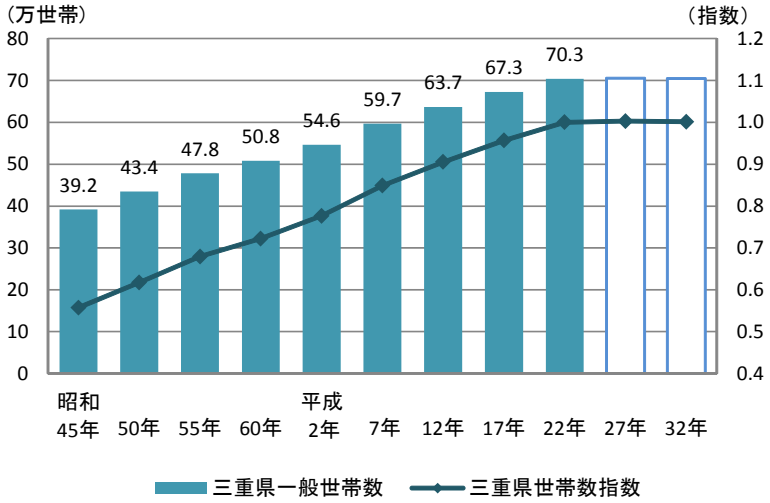


資料：総務省）国勢調査（各年版）
国立社会保障・人口問題研究所）日本の都道府県別将来推計人口（平成 19（2007）年推計）

■世帯数

本県の一般世帯※数は、平成 22（2010）年現在 70.3 万世帯となっています。平成 27（2015）年ごろまで増加傾向が続き、その後減少に転じると見込まれています。

図　世帯数の推移と将来動向



注：世帯数指数は平成 22（2010）年を 1.00 とした比率
資料：総務省）国勢調査（各年版）
　　三重県）三重県経営戦略会議資料（平成 23（2011）年）

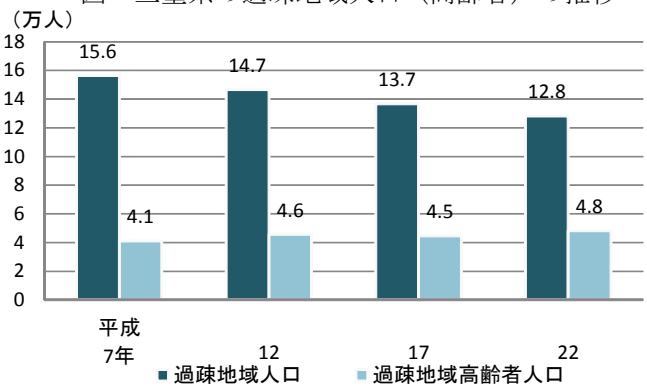
■過疎地域※人口

本県の平成 17（2005）年の過疎地域の人口は 13.7 万人でしたが、平成 22（2010）年には 12.8 万人とおよそ 0.9 万人減少しました。

一方で高齢者人口は 4.5 万人から 4.8 万人と 0.3 万人増加しています。

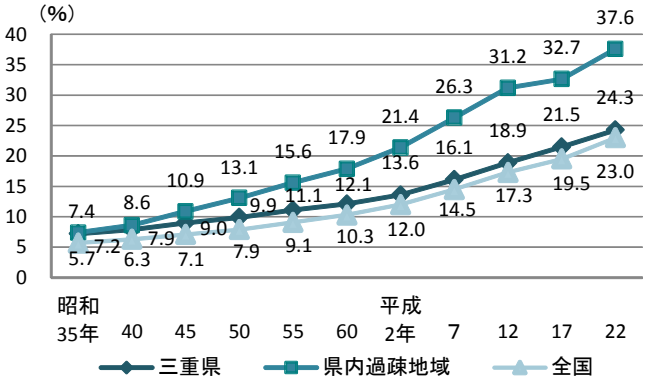
また、過疎地域の高齢化率は平成 22（2010）年現在 37.6%となっており、県平均を 13.3 ポイント上回っています。

図　三重県の過疎地域人口（高齢者）の推移



注：平成 22（2010）年については、合併町村は過疎地域の旧町村（旧美杉村、旧飯南町、旧飯高町）として集計
資料：総務省）国勢調査（各年版）

図　過疎地域の高齢化率の推移



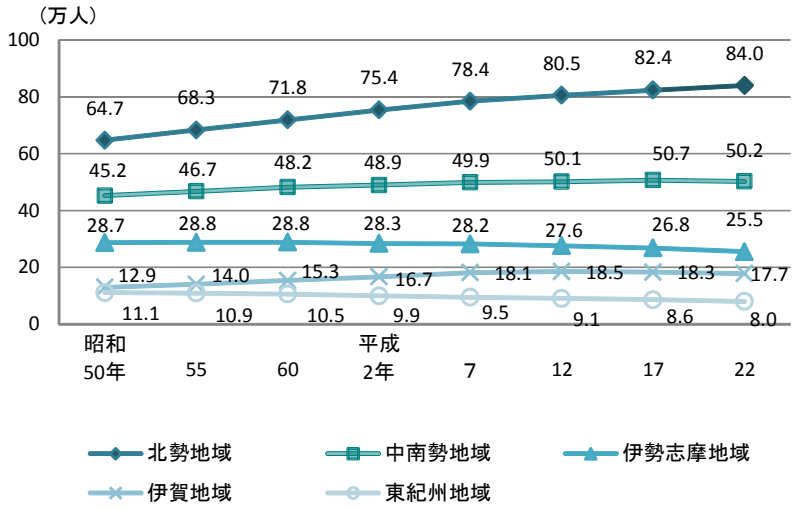
資料：総務省）国勢調査（各年版）

■地域の状況（人口・世帯数）

地域別人口は、平成 22（2010）年現在、北勢地域が 84.0 万人と三重県全体の約 45%を占めており、続いて、中南勢地域が 50.2 万人、伊勢志摩地域が 25.5 万人、伊賀地域が 17.7 万人、東紀州地域が 8.0 万人となっています。

地域別人口の推移をみると、北勢地域では平成 12（2000）年からの 10 年間でおよそ 4%の増加となっている一方で、中南勢地域ではほぼ横ばい、その他の地域は人口減少となっています。

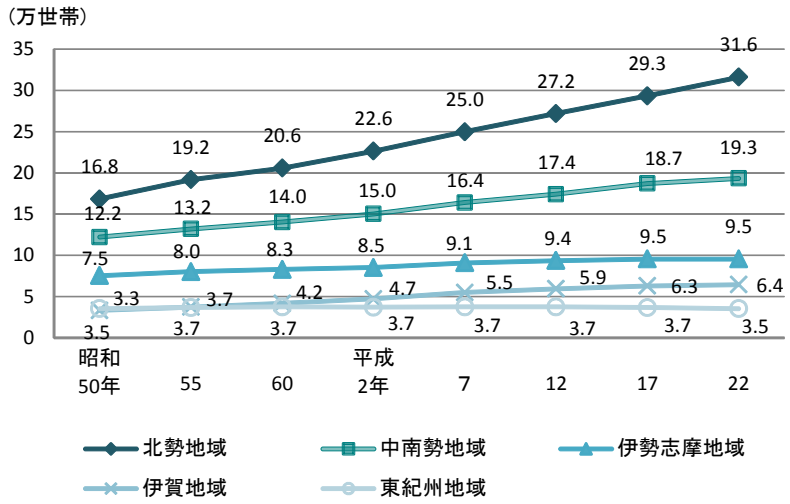
図　地域別人口の推移



資料：総務省）国勢調査（各年版）

平成 12（2000）年からの 10 年間の世帯数については、北勢地域、中南勢地域、伊賀地域では増加しているものの、伊勢志摩地域では微増、東紀州地域では減少となっています。

図　地域別世帯数の推移



資料：総務省）国勢調査（各年版）

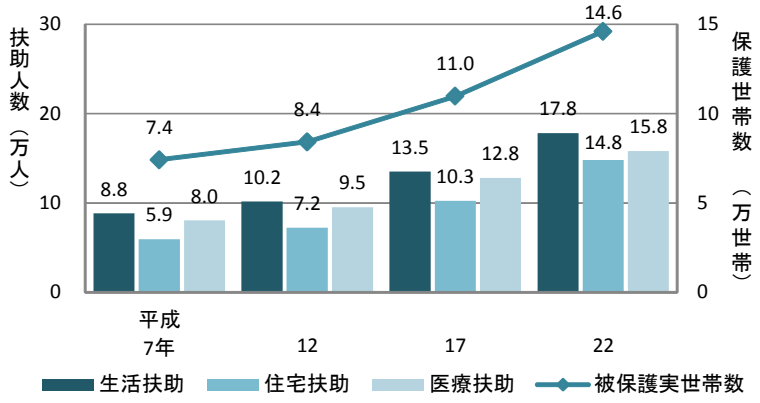
（３）住宅確保要配慮者の状況

「住宅確保要配慮者※に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法※）」では、「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」を「住宅確保要配慮者」と定義しています。

①　低額所得者

低額所得者として、本県の生活保護者・世帯の状況をみると、人数、世帯数ともに、平成７（1995）年以降、増加傾向を示しており、平成 22（2010）年には生活保護世帯数は、14.6 万世帯となっています。

図　生活保護者・世帯数の推移



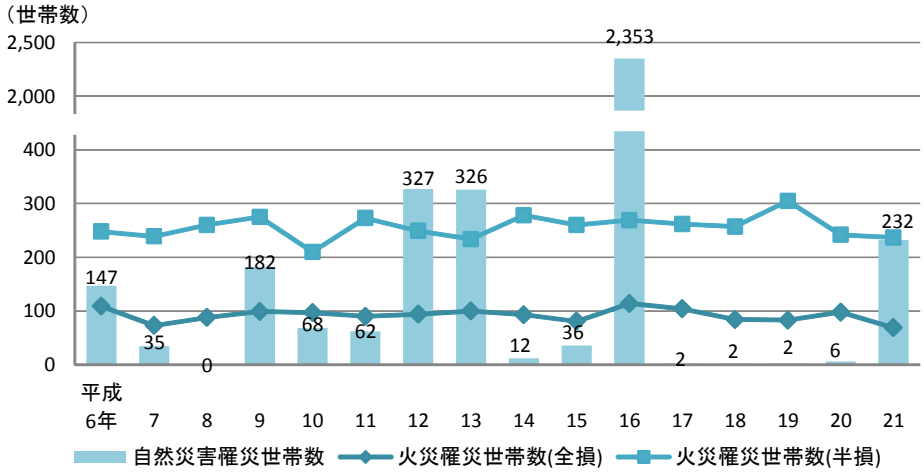
資料：三重県）三重県統計書（各年刊）

②　被災者

本県では、全損となる火災はほぼ毎年 90 件程度発生しており、半損となる火災は 250 件程度発生しています。

自然災害では、平成 16（2004）年には台風 21 号の被害により 2,353 世帯が罹災しています。

図　自然災害・火災等罹災世帯数の推移

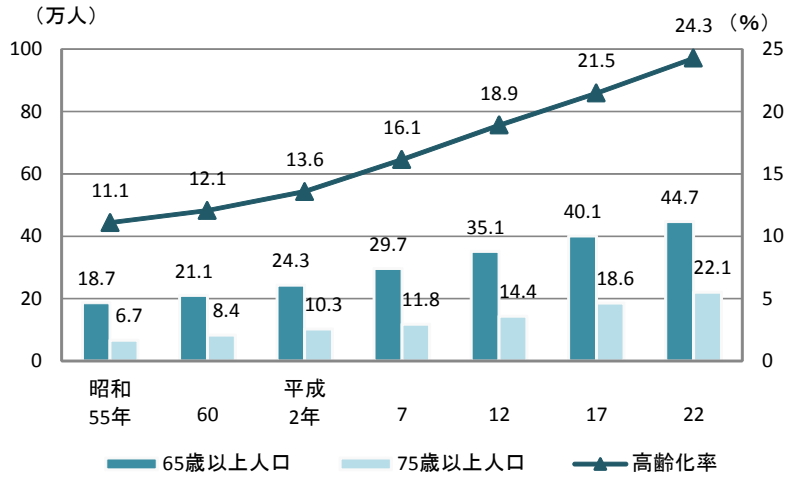


資料：三重県）防災危機管理部資料

③　高齢者

本県では、平成 22(2010)年現在、65 歳以上人口は 44.7 万人であり、高齢化率は 24.3%となっています。そのうち、75 歳以上の高齢者は 22.1 万人であり、75 歳以上の高齢者が約半数を占めています。

図　高齢者数の推移

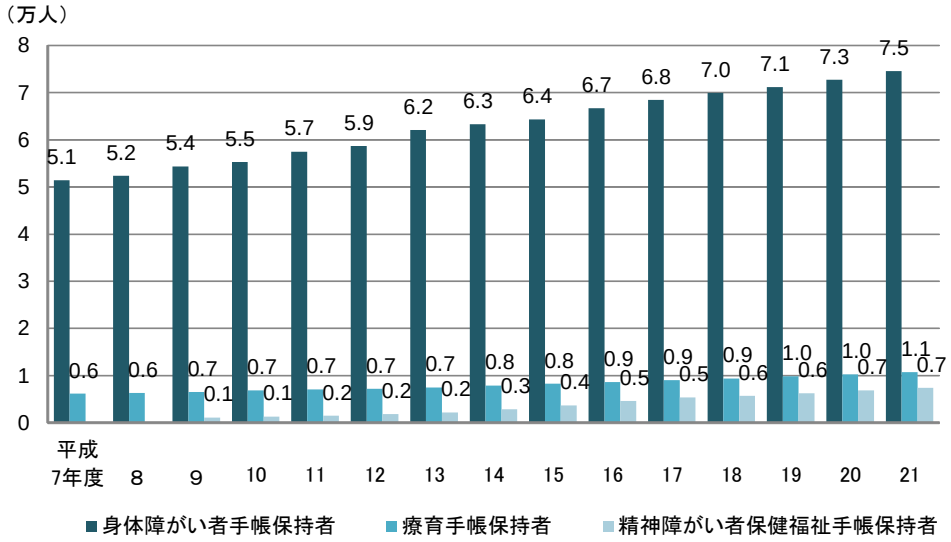


資料：総務省）国勢調査（各年版）

④　障がい者

本県の障がい者手帳等保持者数は、年々、増加傾向にあり、平成 21（2009）年度には 9.3 万人となっています。

図　障がい者手帳等保持者数の推移

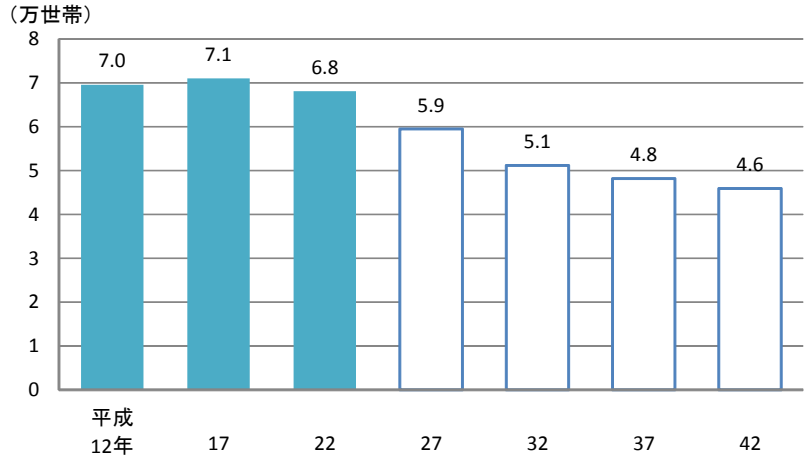


資料：三重県）健康福祉部資料

⑤　子育て世帯

本県では、子育て世帯（世帯主年齢が 40 歳未満で子どものいる核家族世帯）は、平成 17（2005）年をピークに減少に転じ、以降、減少傾向を示すと考えられます。平成 32（2020）年には５万世帯強と考えられ、ピーク時の平成 17（2005）年から約２万世帯減少すると考えられます。

図　子育て世帯の推移と将来動向

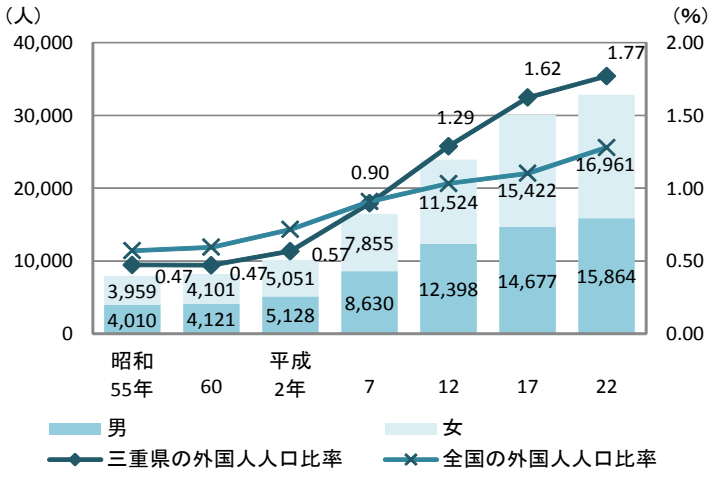


資料：総務省）国勢調査（各年版）
国立社会保障・人口問題研究所）日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成 21（2009）年 12 月推計）

⑥　外国人

本県には、多数の外国人が居住しており、平成 22（2010）年には約 3.3 万人となっています。増加の度合いが小さくなったものの、引き続き増加しています。

図　外国人数の推移



資料：総務省）国勢調査（各年版）

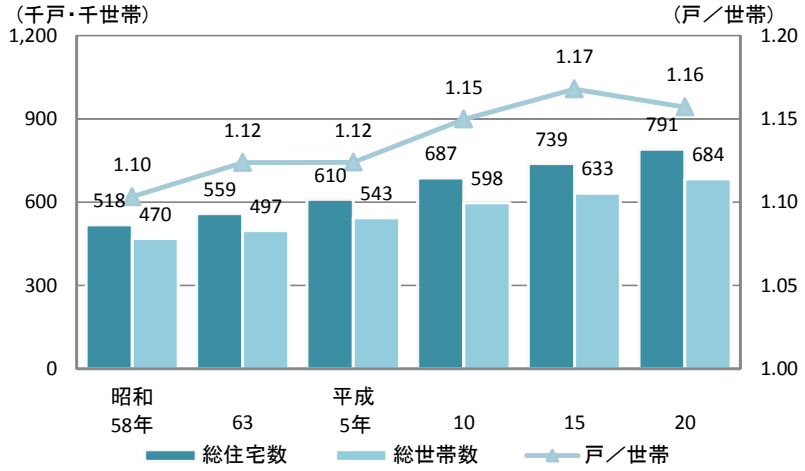
２－２　三重県の住まいの現状

（１）三重県の住宅事情

①　住宅ストック※数

本県の住宅ストック数は、平成 20（2008）年現在、79.1 万戸となっています。昭和 58（1983）年の時点で住宅数が世帯数を上回っており、単純には住宅ストック数が充足していることを示しています。

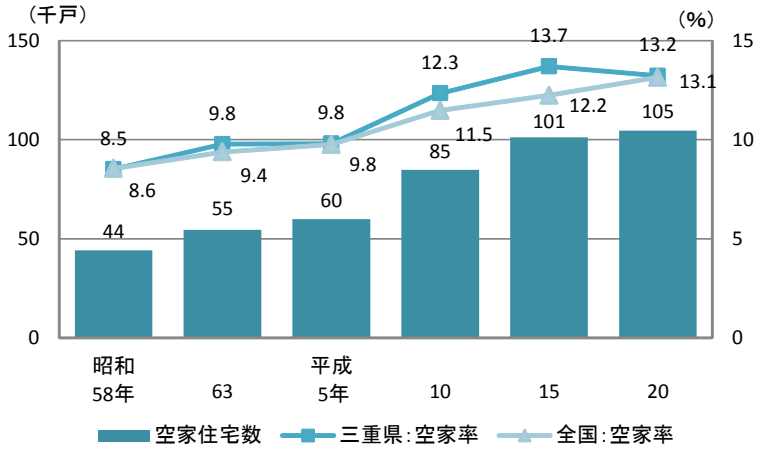
図　総住宅数、総世帯数の推移



資料：総務省）住宅・土地統計調査（各年版）

一方で、空家の状況をみると、年々増加する傾向にあり、近年はその傾向が鈍化しているものの、平成 15（2003）年からの５年間でも空家数は 10.1 万戸から 10.4 万戸と約３千戸増加しています。

図　空家数の推移



資料：総務省）住宅・土地統計調査（各年版）

②　所有関係・建て方

住宅所有関係別の住宅数をみると、平成 20（2008）年現在、本県では持家が 49.7 万戸で、全体の７割を超えています。借家は 16.0 万戸となっており、民営借家が 11.7 万戸で 17.2%、その他の借家が 4.3 万戸で 6.3%となっています。本県は、全国でも有数の持家比率の高い県となっています。

建て方別にみると、一戸建が 50.8 万戸で、全体の 74.6%を占めており、共同住宅が 15.7 万戸で 23.0%を占めています。

図　所有関係別比率

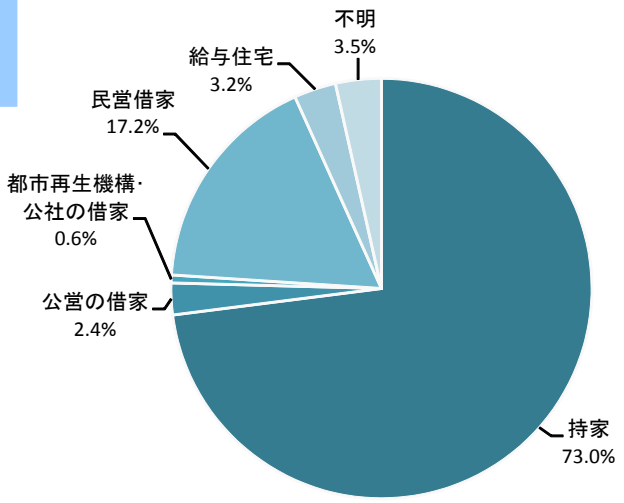
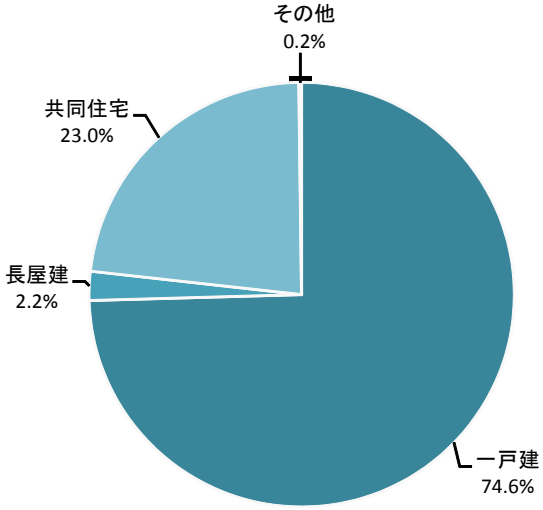


図　建て方別比率

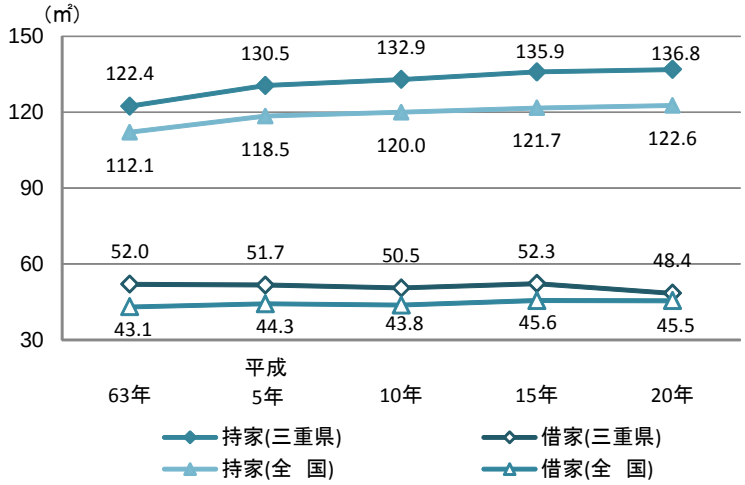


資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 20（2008）年）

③　広さ

本県の住宅の広さは、持家、借家ともに全国平均を上回っています。しかしながら、平成 10（1998）年以降の持家・借家別の住宅の面積をみると、持家では１住宅あたりの面積は 132.9 ㎡から 136.8 ㎡と増加傾向にありますが、借家では 50.5 ㎡から 48.4 ㎡と減少し、全国平均に近づいています。

図　　所有関係別平均住宅面積の推移



資料：総務省）住宅・土地統計調査（各年版）

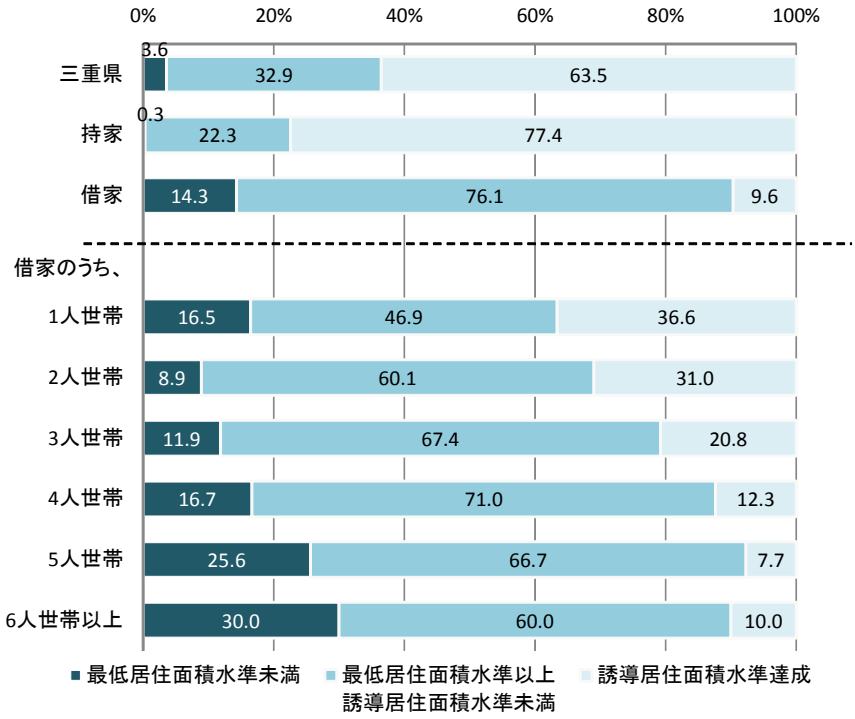
④　居住面積水準

本県では、最低居住面積水準※を満たさない住宅は 3.6%であり、誘導居住面積水準※を達成している住宅は 63.5%となっています。

持家では最低居住面積水準未満は 0.3%であり、誘導居住面積水準を達成している住宅は 77.4%となっていますが、借家では最低居住面積水準を達成していない住宅が 14.3%を占めており、誘導居住面積水準を達成している住宅は 9.6%と低くなっています。

特に借家のうち、世帯人数が多い世帯ほど最低居住面積水準を満たすことが難しい状況となっています。

図　居住面積水準達成の状況



最低居住面積水準：世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
誘導居住面積水準：豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 20（2008）年）

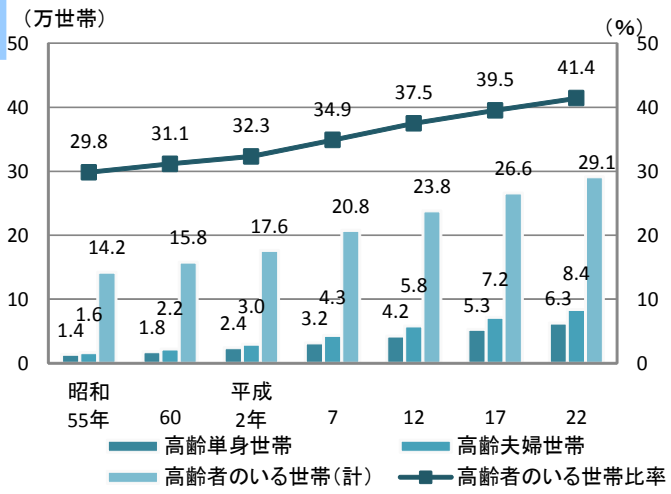
（２）高齢者の住まい

①　高齢者世帯の状況

高齢者世帯の状況をみると、平成 22（2010）年現在、本県の一般世帯のうち 41.4%に相当する 29.1 万世帯が高齢者のいる世帯（高齢単身世帯、高齢夫婦世帯を含む）となっています。高齢単身世帯は 6.3 万世帯、高齢者夫婦世帯は 8.4 万世帯となっており、高齢単身・高齢夫婦世帯とも増加傾向がみられます。

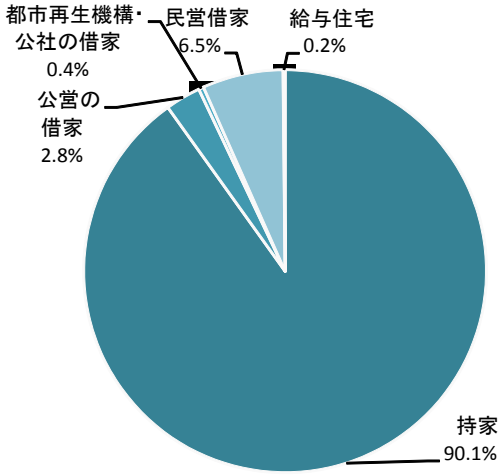
また、高齢者のいる世帯のうち、９割の世帯が持家に居住しています。

図　高齢者のいる世帯数の推移



資料：総務省）国勢調査（各年版）

図　高齢者のいる世帯の所有関係別構成比

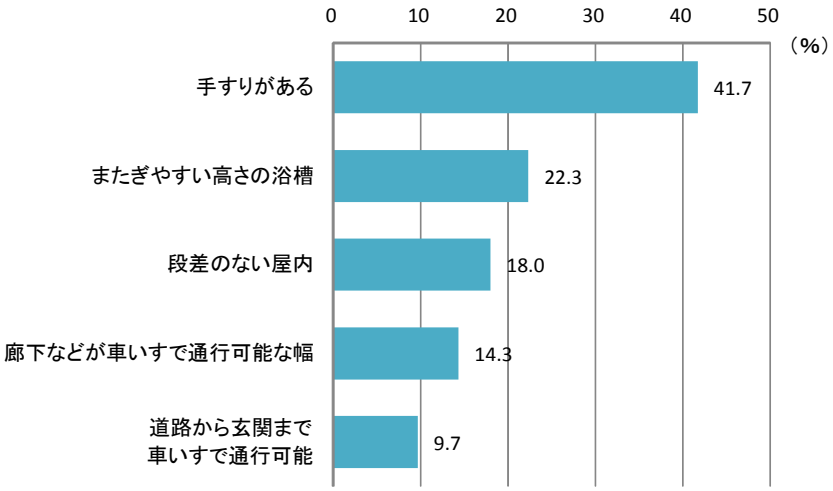


資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 20（2008）年）

②　高齢者のための設備

本県では、高齢者のための設備について、トイレや浴室、階段等に手すりを設置している住宅が 41.7%となっています。また、またぎやすい高さの浴槽を設置している住宅が 22.3%、段差のない屋内としている住宅が 18.0%などとなっています。

図　高齢者のための設備のある住宅比率



資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 20（2008）年）

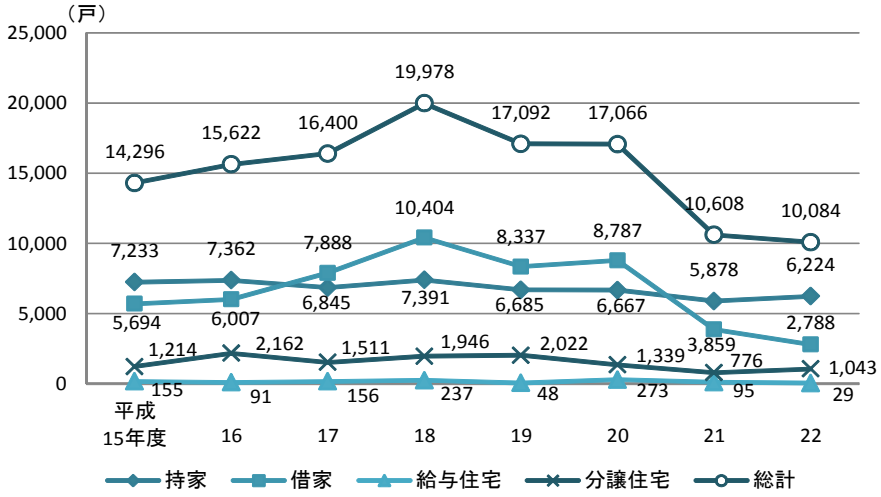
（３）住宅市場

①　住宅の建築

本県の新設住宅の着工戸数をみると、平成 22(2010)年度は 10,084 戸となっています。

近年の傾向をみると、持家や分譲住宅、給与住宅の着工戸数は横ばいで推移しているのに対して、借家（貸家）の着工戸数が平成 18（2006）年度以降減少する傾向となっています。

図　住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省）建築着工統計（各年度版）

②　賃貸住宅市場の現状

本県の賃貸住宅市場（公営住宅を含む）は、家賃５万円台の住宅が最も多く、借家全体の18.8%を占めています。また、借家全体の約６割が３万円～７万円となっており、平均家賃では全国に比べると約８割の水準となっています。

図　借家の家賃ランク別の住宅数

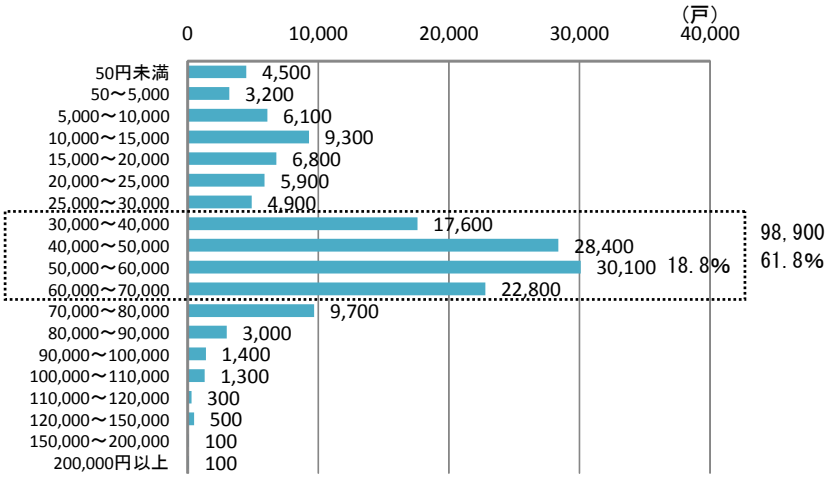
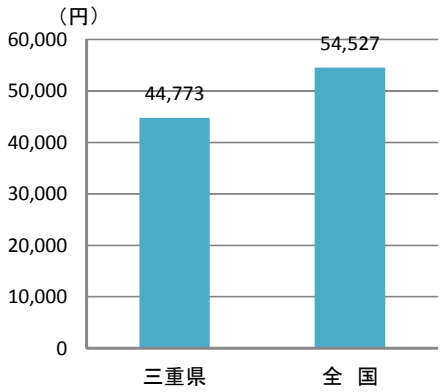


図　借家の家賃（全国比較）

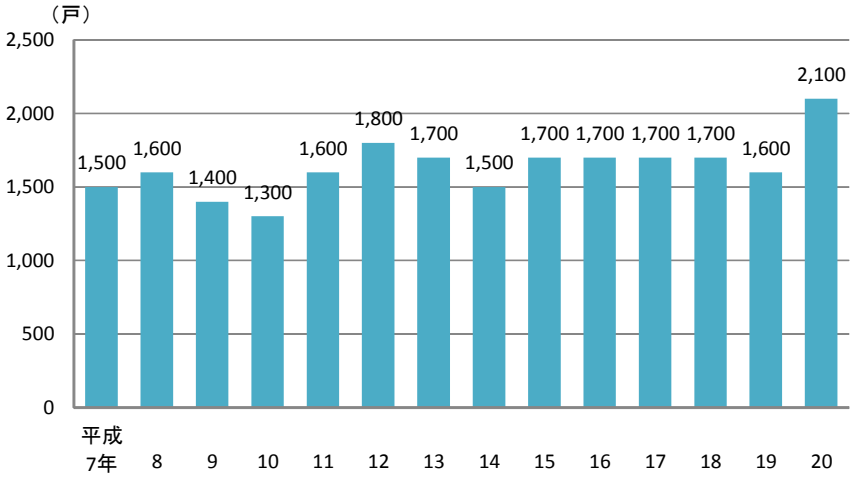


資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 20（2008）年）

③　既存住宅市場の状況

既存住宅の売買状況をみると、本県では年間 1,700 戸前後の売買が行われており、平成 20（2008）年は 2,100 戸と近年では最も多くなっています。

図　既存住宅の売買戸数の推移



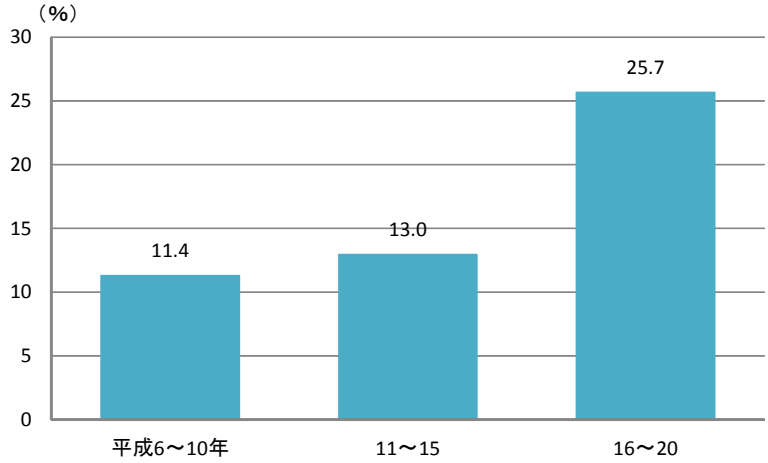
注：平成 10、15、20 年分は 1～9 月分を 1 年分に補正

資料：総務省）住宅・土地統計調査（各年版）
（平成 20（2008）年は国土交通省による特別集計）

④　リフォーム市場の状況

本県の持家の増改築の状況をみると、平成 16（2004）年から平成 20（2008）年では持家のうち 25.7%が増改築・改修工事を行っています。平成 16（2004）年以降、統計の取り方が若干変わっているものの、おおむね増加傾向がみられます。

図　リフォーム市場の推移



注：平成 15（2003）年までは「増改築した」、平成 16（2004）年以降は「増改築・改修工事等をした」比率

資料：総務省）住宅・土地統計調査（各年版）

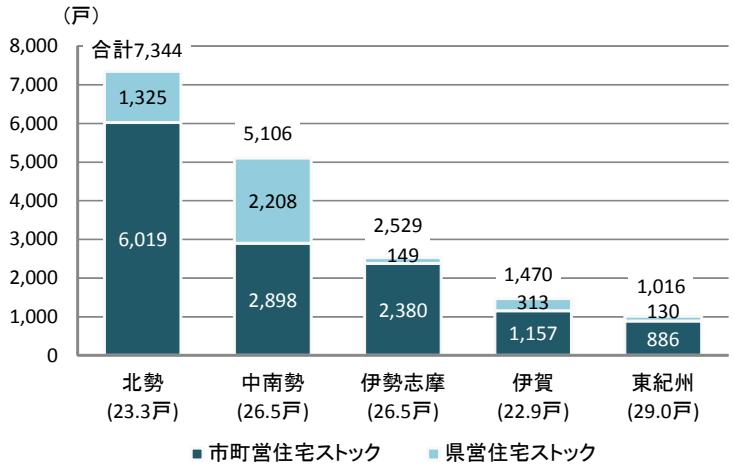
（４）公営住宅の状況

①　公営住宅ストックの状況

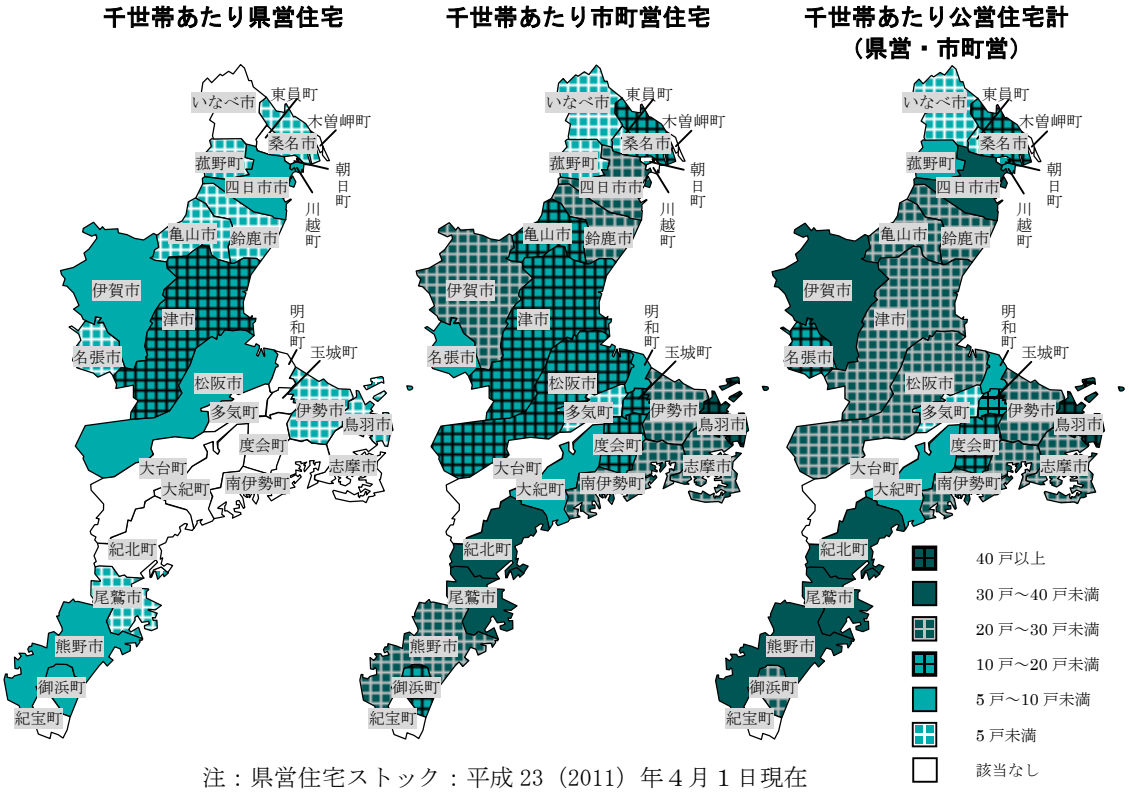
本県には 4,125 戸の県営住宅（特定公共賃貸住宅※を含む）（平成 23（2011）年４月１日現在）と、13,340 戸の市町営住宅（平成 23（2011）年３月 31 日現在）があります。

北勢地域や中南勢地域では、借家世帯が多いことからニーズも高く、市町営住宅に加えて県営住宅も比較的多く立地しています。一方、東紀州地域では、公営住宅ストック数は少ないものの、世帯数に占める割合が最も多くなっています。

図　地域別公営住宅数



カッコ内は一般世帯千世帯あたり公営住宅数

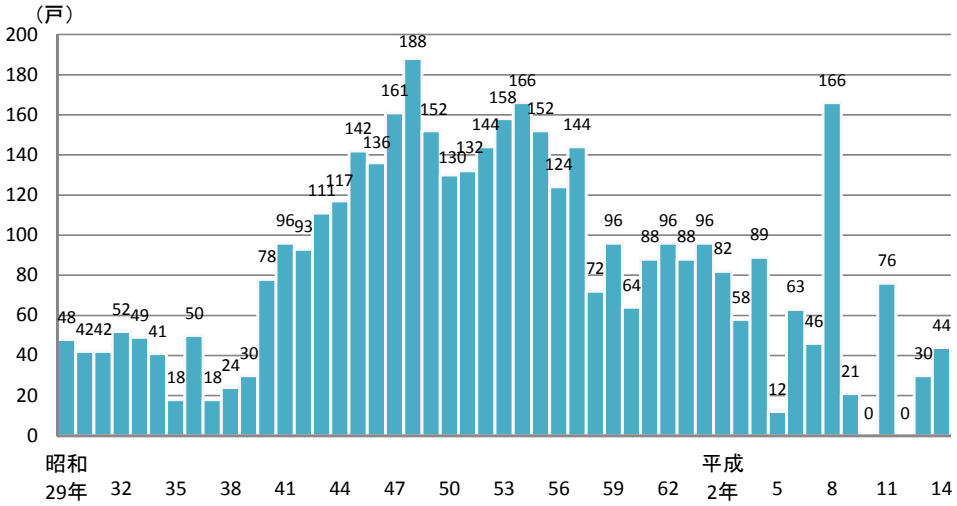


注：県営住宅ストック：平成 23（2011）年４月１日現在
　　市町営住宅ストック：平成 23（2011）年３月 31 日現在
資料：総務省）国勢調査（平成 22（2010）年）
　　三重県）県営住宅データ（平成 23（2011）年４月１日現在）
　　市町の住宅政策に関する調査（平成 23（2011）年度）

②　県営住宅建設年度の状況

県営住宅を建設年度別にみると、昭和 40（1965）年代後半から昭和 50（1975）年代前半に建設されたものが多く、県営住宅の老朽化が進んでいます。今後は、老朽化に伴う修繕費用等が増すことが予想されます。

図　県営住宅の建設年度別戸数



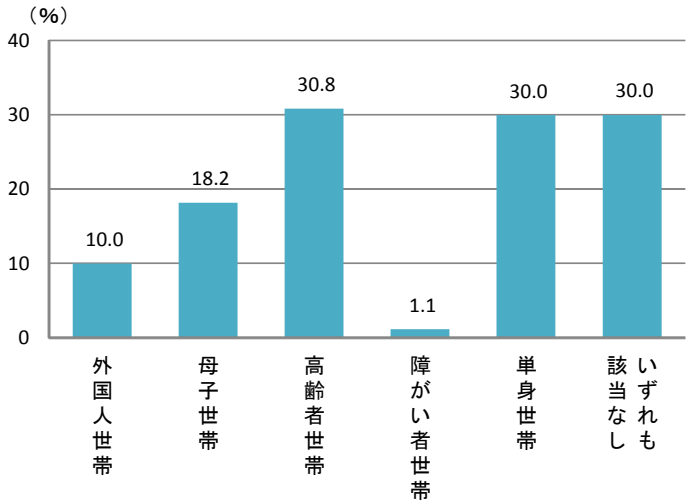
資料：三重県）県営住宅データ（平成 23（2011）年４月１日現在）

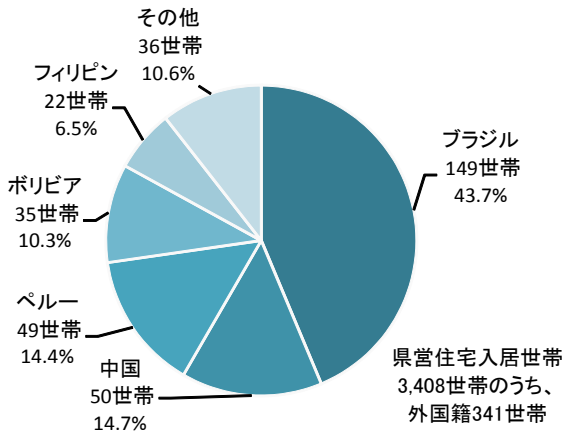
③　県営住宅入居世帯の状況

県営住宅の入居世帯のうち、10.0%が外国人世帯、18.2%が母子世帯、30.8%が高齢者世帯（高齢者が申込者となっている世帯）となっています。入居している外国人世帯の国籍は、ブラジル、中国、ペルー等が多くなっています。

県内の世帯比率と比較すると、外国人世帯や母子世帯が非常に高い比率で入居しており、これらの住宅に困窮する世帯への住まいとしての性格が強くなっています。

図　県営住宅の入居世帯属性と外国人世帯の国籍





資料：三重県）県営住宅データ（平成 23（2011）年９月現在）

（５）住宅性能

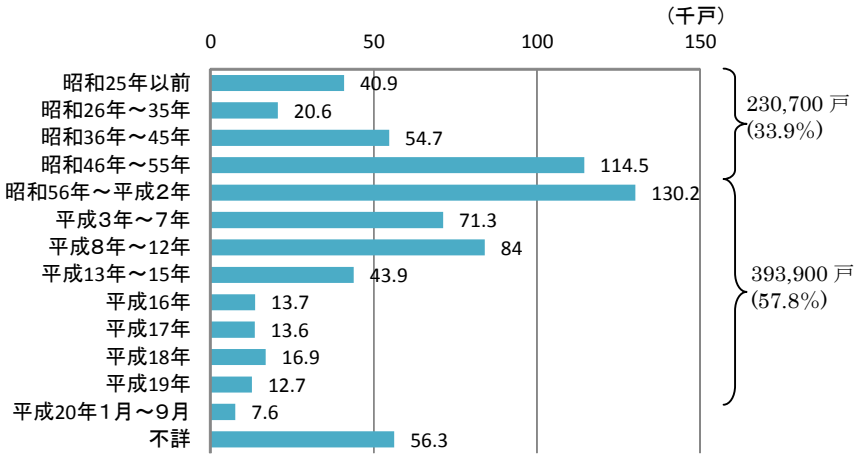
①　住宅の耐震性

本県では、東南海地震等の大地震による被害が懸念されており、住宅の耐震性の確保が重要です。特に旧耐震基準※である昭和 55（1980）年以前に建築された住宅では、十分な耐震性が確保されていないものが多いと考えられます。

建築時期別にみると、昭和 55（1980）年以前に建築された住宅は約 23 万戸と全体の33.9%を占めています。

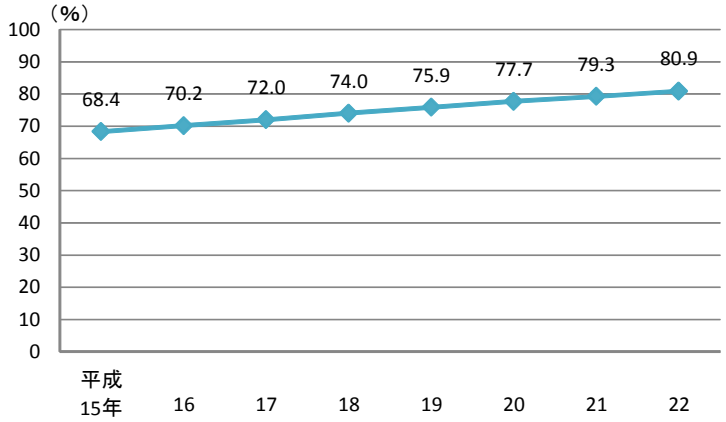
一方で、住宅の耐震化※の状況をみると、建て替えや耐震補強工事等により毎年向上しているものの、生命や財産を守るためにも更なる耐震化の促進が必要です。

図　建築時期別住宅戸数



資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 20（2008）年）

図　耐震基準を満たした住宅の割合の推移



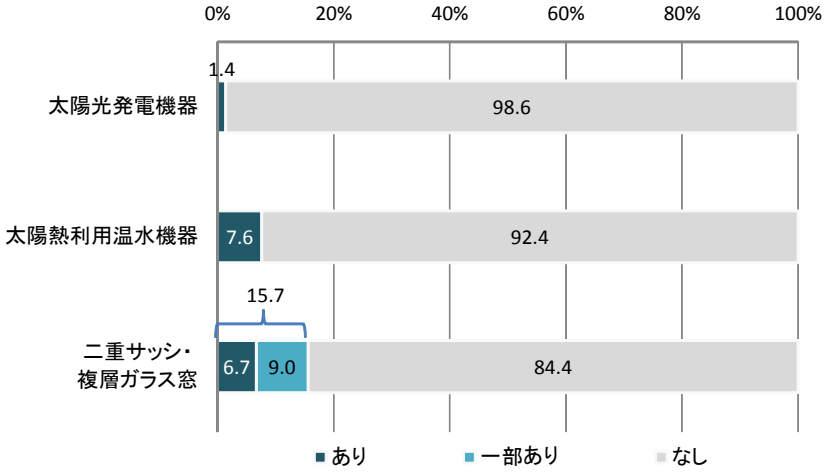
資料：三重県）県土整備部資料（平成 22（2010）年）

②　住宅の環境性能

本県の新エネルギー※を利用する機器の設置状況をみると、太陽光発電機器※は 1.4%に留まっています。また太陽熱利用温水機器※では 7.6%となっています。

住宅の省エネルギー※性能についてみると、二重サッシまたは複層ガラスの窓が設置されている住宅は 15.7%となっているものの、まだ多くの住宅では設置されていない状況にあります。

図　住宅の環境性能



資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 20（2008）年）

一方で、断熱や気密、日射遮蔽等に関する基準を定めた「次世代省エネルギー基準※（平成 11（1999）年省エネルギー基準）」を満たす新築住宅の割合は、全国平均を 6.4 ポイント上回る 39.6%となっています。

表　新築住宅における省エネルギー基準の達成状況（平成 20（2008）年）

	着工戸数	次世代省エネルギー基準を満たす戸数	次世代省エネルギー基準達成率
三重県	17,066	6,763	39.6%
全国	1,039,180	345,420	33.2%

資料：三重県）県土整備部資料

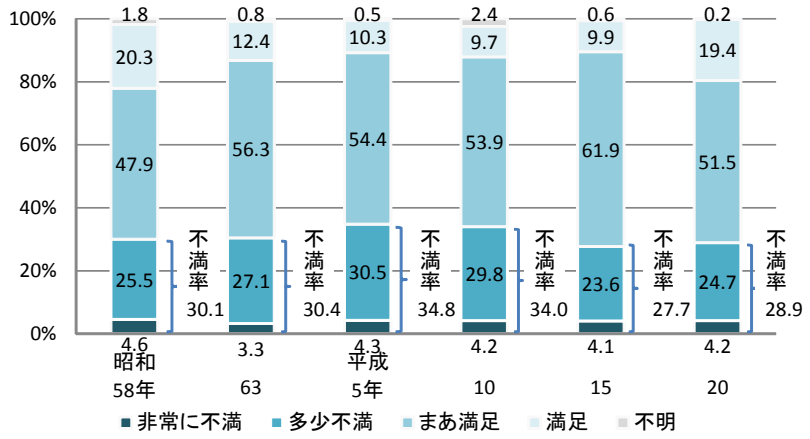
（６）住宅・居住環境に対する県民の評価

①　住宅および居住環境に対する総合評価

本県における住宅および居住環境に対する評価は、「満足」、「まあ満足」とする県民が約 7 割、「多少不満」、「不満」とする県民が約 3 割となっています。平成 15（2003）年に比べて平成 20（2008）年には不満率が 1.2 ポイント高くなっていますが、それ以前の調査結果と比較すると、低い水準となっています。

一方、満足と考えている人の割合については、平成 15（2003）年に比べて平成 20（2008）年は、約２倍の 19.4%となっており、これは全国的な傾向に比べても高い評価となっています。

図　住宅・居住環境に対する総合評価の推移

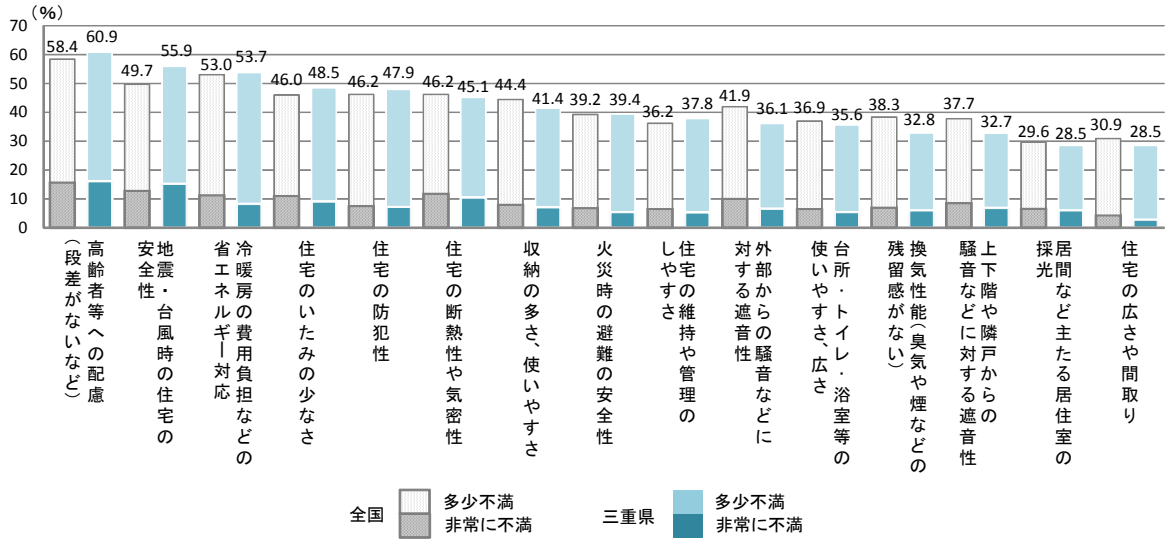


資料：国土交通省）住生活総合調査（各年版）

②　住宅に対する総合評価

住宅の各要素に対する評価をみると、高齢者等への配慮に対する不満率が最も高くなっており、次いで、地震・台風時の住宅の安全性、冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応、住宅のいたみの少なさ、住宅の防犯性等についての不満率が高く、これらは全国に比べても高い率となっています。

図　住宅の各要素に対する不満率の全国との比較

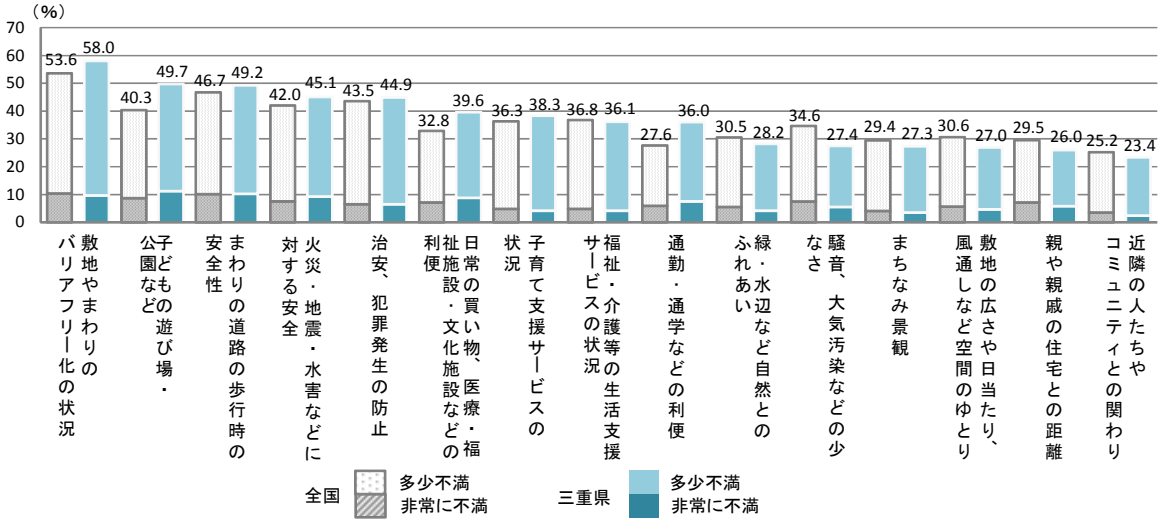


資料：国土交通省）住生活総合調査（平成 20（2008）年）

③　居住環境に対する総合評価

居住環境の各要素に対する評価をみると、敷地やまわりのバリアフリー化※の状況に対する不満率が高くなっており、次いで、子どもの遊び場・公園などに対する不満率が高く、日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便、通勤・通学などの利便などについては全国に比べて高い率となっています。

図　居住環境の各要素に対する不満率の全国との比較



資料：国土交通省）住生活総合調査（平成 20（2008）年）

（７）地域別特色

①　北勢地域

名古屋圏への交通利便性が高いこともあり、人口、世帯数ともに増加傾向が続いています。特に名古屋圏と隣接する地域等では依然として住宅需要が高いものの、郊外では賃貸住宅を中心に空家が増加しているため、今後は、既存住宅の活用も視野に入れた住宅供給が重要になると考えられます。また、工場労働者等として外国人が多く居住しているため、これらの人も含めて、全ての人が安心して暮らせる賃貸住宅市場や、地域で居住支援を行う取組の拡大が求められています。

②　中南勢地域

人口はわずかながら減少に転じていますが、世帯数は増加傾向が続いています。世帯人数は、東紀州地域に次いで少なく、若年世代の単身世帯や夫婦のみ世帯が多い地域です。賃貸住宅を中心に空家が増加しているため、既存住宅の活用が重要と考えられます。また、市町の合併が進んだことから、合併市において旧郡部と、旧市部中心市街地とを関連づけた、集約型都市構造※の形成が期待されています。外国人の居住も比較的多いことから、全ての人が安心して暮らせる賃貸住宅市場や、地域で居住支援を行う取組が求められています。

③　伊勢志摩地域

人口は減少傾向となっており、世帯数も今後減少に転じていくと考えられます。県内でも高齢化率が比較的高く、高齢者の居住支援が求められています。今後、世帯数の減少に伴う空家の増加が予想されるため、既存住宅の活用が重要となっています。また、沿岸部では、東南海地震等による津波や台風による高潮等の災害に対する備えが重要となっています。

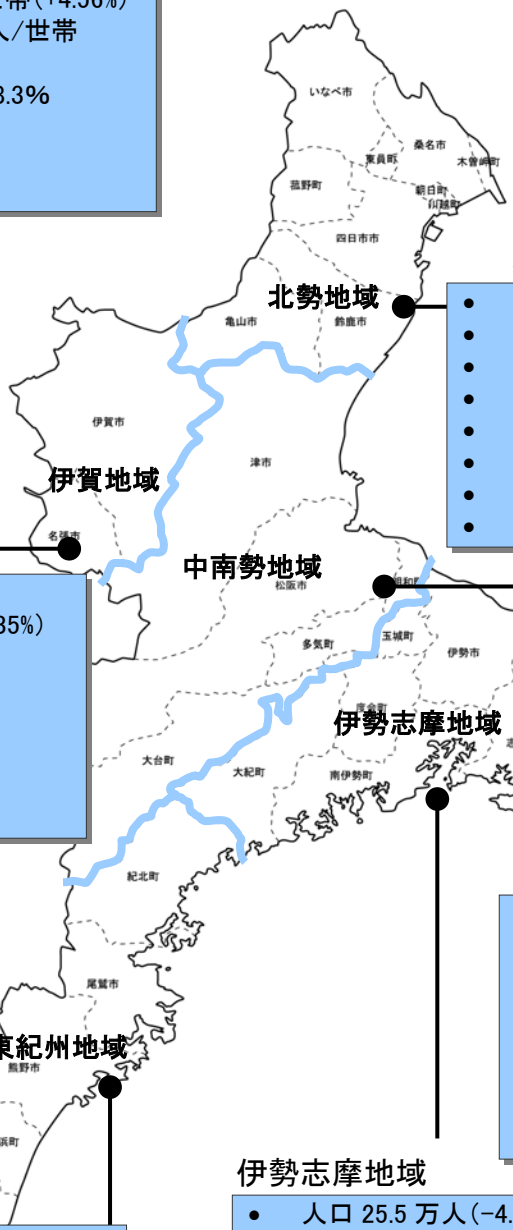
④　伊賀地域

大阪圏への交通利便性が高い地域であり、郊外型の住宅地の整備が進んでいましたが、近年では人口が減少し、郊外住宅地の衰退が進んでいます。さらに、市町の合併が進んだことから、新たに郊外部となる旧郡部と旧市街の中心部等を関連づけた、集約型都市構造の形成が期待されています。また、外国人の居住も比較的多く、全ての人が安心して暮らせる賃貸住宅市場や、地域で居住支援を行う取組が求められています。

⑤　東紀州地域

県内では最も人口減少率が高く、世帯数も唯一減少傾向となっています。高齢化率は 34.9%と、高齢化が最も進行している地域であり、高齢者のみの世帯の比率が 37.3%と高いことから、高齢者の居住を支える取組が必要となっていますが、若年世代が少ないため担い手不足が課題となっています。また、世帯数が減少していることに伴い、持家が空家化しており、空家率が最も高い地域となっています。沿岸部では、東南海地震等による津波や台風による高潮等の災害に対する備えが重要となっています。

図　地域別特色



全県

- 人口 185.5 万人(−0.66%)
- 一般世帯数 70.3 万世帯(+4.56%)
- 平均世帯人数 2.59 人/世帯
- 高齢化率 24.3%
- 高齢者のみ世帯率 18.3%
- 外国人比率 2.5%
- 空家率 13.4%
- 木造比率 71.0%

北勢地域

- 人口 84.0 万人(+2.01%)
- 一般世帯数 31.6 万世帯(+8.14%)
- 平均世帯人数 2.62 人/世帯
- 高齢化率 21.1%
- 高齢者のみ世帯率 14.3%
- 外国人比率 3.1%
- 空家率 10.6%
- 木造比率 67.0%

伊賀地域

- 人口 17.7 万人(−2.89%)
- 一般世帯数 6.4 万世帯(+2.35%)
- 平均世帯人数 2.71 人/世帯
- 高齢化率 25.3%
- 高齢者のみ世帯率 19.3%
- 外国人比率 2.9%
- 空家率 14.2%
- 木造比率 76.8%

中南勢地域

- 人口 50.2 万人(−0.90%)
- 一般世帯数 19.3 万世帯(+3.75%)
- 平均世帯人数 2.54 人/世帯
- 高齢化率 25.1%
- 高齢者のみ世帯率 18.8%
- 外国人比率 2.4%
- 空家率 14.0%
- 木造比率 70.2%

伊勢志摩地域

- 人口 25.5 万人(−4.73%)
- 一般世帯数 9.5 万世帯(+0.03%)
- 平均世帯人数 2.63 人/世帯
- 高齢化率 29.1%
- 高齢者のみ世帯率 24.5%
- 外国人比率 0.8%
- 空家率 16.7%
- 木造比率 74.1%

東紀州地域

- 人口 8.0 万人(−7.30%)
- 一般世帯数 3.5 万世帯(−4.21%)
- 平均世帯人数 2.19 人/世帯
- 高齢化率 35.0%
- 高齢者のみ世帯率 37.3%
- 外国人比率 0.8%
- 空家率 23.3%
- 木造比率 89.0%

※データの留意事項
・人口、一般世帯数、高齢化率は国勢調査（平成 22（2010）年）で括弧内の数値は平成 17（2005）年からの増加率
・高齢者のみ世帯、空家率、木造比率は住宅・土地統計調査（平成 20（2008）年）で人口 15,000 人以上の市町のデータ
・外国人比率は外国人登録者数調査（平成 22（2010）12 月 31 日）／（日本人人口＋外国人登録人口）（平成 22（2010）年 12 月 31 日）

２－３　計画の見直しに向けた課題

これまでに挙げられた、本県における住生活に関する現状から、「三重県住生活基本計画」を見直すにあたり、以下の課題があげられます。

①　東日本大震災を契機とした災害に強い住まいづくり

本県は東南海地震の想定震源域にあり、これまでも住宅の耐震化等入念な防災対策が進められてきました。しかしながら、平成 23（2011）年３月 11 日に発生した東日本大震災は、地震の規模も予想を超えるものであったとともに、想定を超える津波や液状化現象により、未曾有の被害をもたらしました。

このことからも、防災に対する意識を高く持ち、改めて災害への備えについて考えることが必要です。今後は、住宅の耐震性の確保等をさらに進めるとともに、正しい防災知識を持ち、地域の連携体制や災害発生時の住まいの確保について、日頃から考えておくことが重要となります。

②　高齢者が安心して住み続けられる住まいづくり

平成 18（2006）年度の前計画策定後、国においては「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）（平成 19（2007）年７月制定）」「高齢者の医療の確保に関する法律（平成 22（2010）年５月改正）」、「介護保険法（平成 21（2009）年７月改正）」、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）（平成 23（2011）年４月改正）」等、今後も一層増加する高齢者の安定的な居住を確保するための法律が相次いで整備・改正されました。

本県においても本格的な高齢社会の到来に向け、こうした法の精神に則り、より一層、高齢者等が安心して住み続けられる住まいづくりを進めていく必要があります。

③　環境・エネルギーに配慮した住まいづくり

住宅の長寿命化※や太陽光発電・太陽熱利用温水機器等の新エネルギーを利用する設備の導入、高効率給湯システムの導入、断熱材・二重サッシ・複層ガラス等の採用によって断熱・気密性を高めることで住宅の省エネルギー化を図るなど、環境に配慮した住宅が普及してきたところです。しかしながら、全体の整備量からすると、今後もより一層これらの住宅の普及によ

り、環境・エネルギーへの配慮が求められます。

さらに、国レベルでも将来に向けたエネルギー政策の検討が急務となっていますが、住生活の面においても、都市や家庭におけるエネルギー消費量を抑えたライフスタイルの構築や、良質な住宅ストックを確保し住宅を長く使うことにより、低炭素社会※形成に資する住まいづくりを一層進めていく必要があります。

④　住宅ストック活用と流通の仕組みづくり

本県では、既に人口減少社会となっており、世帯数についても今後は増加からゆるやかな減少に転じていくことが予想されます。一方で、本県の住宅ストックは既に世帯数を上回っており量的には充足しています。また、比較的古い住宅が多く、空家が増加している状況です。

今後は、既存住宅の適切な管理とリフォーム等による住宅ストックの有効活用がより重要となっていきます。また、多様な県民のニーズが実現できるよう一層の住宅市場の整備が求められることから、情報の充実等を通じて、安心して多様な住まい方の選択ができる環境づくりを進めていく必要があります。

⑤　住宅確保要配慮者に対する住まいの確保（住宅セーフティネット※の充実）

平成 19（2007）年７月に住宅セーフティネット法が制定されました。この法律は、自力では適切な住宅の確保が難しい低額所得者をはじめとする住宅確保要配慮者に対して賃貸住宅の供給を促進すること等により、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

本県においても、住宅確保要配慮者が増加している状況であり、同法の精神に則り、住宅確保要配慮者が安心して暮らすことのできる環境づくりを進める必要があります。

第３章

住生活の将来像と基本方針および施策の体系

３－１　将来像と基本方針

３－２　施策の体系

３－１　将来像と基本方針

（１）住生活の将来像

本県では、山や海、田園といった豊かな自然に触れながら、近畿、中部の二つの大都市圏に属していることで産業活動に伴う経済性や生活の利便性を享受できる環境にあります。

また、本県には今なお旧街道沿いに昔ながらの風情のまち並みが残るなど、伝統を大切にする文化も根ざしています。

このように本県における人びとの暮らしは、豊かな自然や環境のもと、経済的、精神的な豊かさも求めることのできる恵まれた地域のなかで営むことができ、今後も豊かな住生活を創出する可能性にあふれています。

一方で、本県においても少子・高齢化が進行しており、これまで以上に、地域の中で高齢者がいきいきと暮らしていけるよう、地域の人びとが互いに尊重しあいながら、共に協力し支え合うことが求められています。加えて、今般の東日本大震災は、一人ひとりの生き方や社会のあり方の再考をも促すものとなっています。

このような状況にあって、本県にふさわしい豊かな住生活の実現のためには、「住生活基本法」や、「みえ県民力ビジョン」の理念をふまえ、安全で安心できる住生活の基盤を確保しつつ、本県の個性的で魅力的な住生活の基礎を大切に磨き、人びとの豊かな住生活とともに地域への愛着を育み、地域の活力と発展につなげていくことが重要です。

このことから、「“住みたくなる”“住み続けたくなる”快適で安全な住まいを創出し、人びとと地域の活力に資する住生活」を、本県で描く将来像とします。

豊かな自然環境

産業活動

風情あるまち並み

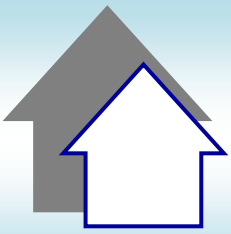
地域の連携

【三重県の住生活の将来像】

“住みたくなる”“住み続けたくなる”
快適で安全な住まいを創出し、
人びとと地域の活力に資する住生活

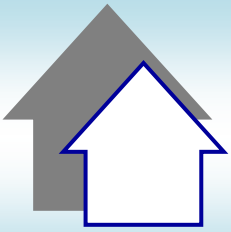
（２）住生活に関する基本方針

将来像として掲げた「“住みたくなる”“住み続けたくなる”快適で安全な住まいを創出し、人びとと地域の活力に資する住生活」を実現するために、本県の県政運営の基本姿勢のもと、現状の住生活の課題等を勘案し、以下の基本方針を定めます。



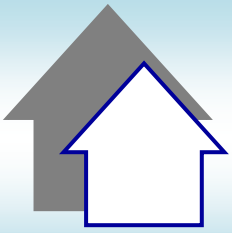
基本方針１　安全で安心できる住生活を支える住まいづくり

全ての県民が、安全で安心できる住生活をおくれるよう、災害に強い住まいや、高齢者も安心して住み続けられる住まいづくりをめざします。



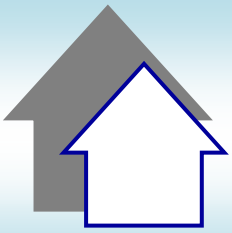
基本方針２　地域の豊かさを実感できる住まいづくり

全ての県民が、ゆとりある住生活をおくれるよう、多様な主体の連携や地域、環境への配慮などにより、誇りと愛着のもてる豊かな住まいづくりをめざします。



基本方針３　多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備

県民の多様な居住ニーズに応えるため、住宅ストックを有効に利用し、住まいに関する情報を活用することなどにより、適切で円滑な住宅市場の形成をめざします。



基本方針４　住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保

低額所得者をはじめとする住宅確保要配慮者が、安心して住生活をおくれるよう、公営住宅のほか、民間賃貸住宅市場と連携した重層的な住宅セーフティネットの構築をめざします。

※「住まい」とは住宅単体だけでなくそのまわりの環境（居住環境）を含むものです。

３－２　施策の体系

将来像として掲げた「“住みたくなる”“住み続けたくなる”快適で安全な住まいを創出し、人びとと地域の活力に資する住生活」の実現をめざして、先に定めた４つの基本方針をふまえて、実現の方向とそれぞれに対応した具体的な手法を次のように定め、施策を展開します。

【基本方針１】安全で安心できる住生活を支える住まいづくり

＜実現の方向＞	●基本的施策
①災害に強い住まいづくり	・耐震性の確保 ・災害に備えた住まいの整備
②安心して住み続けられる住まいづくり	・住まいのユニバーサルデザイン ・高齢者ニーズに応じた住まいの確保
③住生活の基盤となる住まいづくり	・適法な住宅の確保 ・シックハウス等に配慮した室内環境の確保 ・防犯性に配慮した住まいづくりの推進

【基本方針２】地域の豊かさを実感できる住まいづくり

＜実現の方向＞	●基本的施策
①地域と共に発展する住まいづくり	・多様な主体の活躍と地域の個性を生かした住まいづくりの推進 ・県民と地域の住宅関連事業者の信頼関係の構築 ・地域の活性化とコミュニティの再生
②地域や環境に配慮した住まいづくり	・住宅の省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及 ・良質な住宅ストックの確保 ・住宅のリサイクルの推進 ・地域資源の活用

【基本方針３】多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備

＜実現の方向＞

①住宅の適切な管理

②住宅の円滑な循環利用

③住まいに関する情報の蓄積と活用

●基本的施策

・適切な管理とリフォームの推進
・リフォームの効率的な実施と助言
・マンション管理の適正化

・既存住宅の活用と住み替え支援
・適切な住宅市場の形成

・住まいに関する総合的な情報提供
・住まいの相談体制の整備

【基本方針４】住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保

＜実現の方向＞

①民間賃貸住宅市場での居住の安定

②住宅確保要配慮者に対する公営住宅等の供給

●基本的施策

・居住支援による安心して暮らせる住まいの実現

・住宅の確保に特に配慮を要する人への公的賃貸住宅の供給
・公営住宅の適正な管理
・良好な公営住宅の環境整備
・緊急的・一時的な居住の安定の確保

第４章

豊かな住生活の実現に向けた施策

４－１　施策展開と役割分担

４－２　成果指標

※　本章の各主体の役割分担における記載について、具体的な行動以外の表現は以下によります。

- 「推進」　→　主体的に取組を推し進めること
- 「促進」　→　他主体による取組を促すこと
- 「支援」　→　他主体による取組を情報提供等のすべをもって援助すること

４－１　施策展開と役割分担

（１）基本方針１

安全で安心できる住生活を支える住まいづくり

基本方針に基づき、実現の方向として「災害に強い住まいづくり」、「安心して住み続けられる住まいづくり」、「住生活の基盤となる住まいづくり」を定めます。

そして、これらを実現するために基本的施策を展開し、各主体が役割を担っていくことが必要です。

＜実現の方向＞

①　災害に強い住まいづくり

● 基本的施策

■　耐震性の確保

生活の拠点となる住宅の耐震化は、県民の生命や財産を守るほか、まちの安全性の確保のためにも必要不可欠です。

建築時には適法に建てられた住宅であっても、時代の変化とともに構造基準の改正がなされるため、情報を共有し、改善に向けた取組が必要です。

特に昭和 56（1981）年５月以前の木造住宅については、速やかに耐震診断※を行い、適確な補強工事または建て替えにより耐震性を確保することが必要であり、地域における自助および共助のもと、各主体が連携し、テレビやラジオを活用した制度の周知や住宅の戸別訪問、耐震補強相談会、防災教育等を通じて住宅の耐震化を進めることが必要です。

また、家具等の固定による転倒防止対策や窓ガラスの飛散防止対策等により、安全性の確保を行うことも重要です。

■　災害に備えた住まいの整備

東海・東南海・南海地震、洪水等の災害に備えて、平時から災害への意識を高く持つとともに、県内各地域の地形や立地特性に応じた防災対策が求められています。

県北部では南部に比べて津波等の影響は少ないと思われるものの、沿岸部から市街地が形成されており、津波避難ビル※の確保等により、安全性の高い住宅市街地の形成が求められます。

一方、県南部の地域では、より高い津波の襲来が予想されるとともに、地形上、沿岸部の狭隘な平地に住宅が密集していることから、津波被害を想定した住宅地の整備等安全な住まいの確保が求められます。

近年局地的な集中豪雨の増加、台風の大型化等も指摘されており、洪水による住宅地の被害も予想されることから、浸水被害を想定した住宅地の整備等も重要です。

このため、津波浸水予想地域や河川浸水想定区域、土砂災害危険箇所等の情報を共有するとともに、自然災害から生命・財産を守る取組が必要です。

また、大規模な災害において、老朽化した住宅が密集している地域（密集市街地）は、防災機能が低下していることから被害の拡大が懸念されます。このため、延焼危険性および閉塞危険性※の解消に向け、空家となっている老朽家屋の除却等の住宅市街地の改善が必要です。

● 役割分担

■ 県の役割

○ 地域住民・住宅関連事業者・市町と連携して耐震化促進のための普及啓発を行います。

○ 十分な耐震性が確保されていない可能性が高い、昭和 56（1981）年５月以前の木造住宅については、耐震診断や耐震補強工事等の補助制度を有効活用し、耐震化を促進します。

○ 洪水や土砂災害等の自然災害から生命・財産を守る取組に努めます。

○ 密集市街地等の危険性を低減する取組は、地域住民が主体となり取り組むことになりますが、市町が地域住民の取組に対し支援する上で必要な情報提供・助言を行います。

【県の取組】

- 耐震化を促進する啓発事業の実施【防災危機管理部・教育委員会・県土整備部】
- 耐震診断・耐震補強工事等の支援【県土整備部】
- 家具等転倒防止対策の促進【防災危機管理部・県土整備部】
- 津波浸水予測図や河川浸水想定区域図、土砂災害危険箇所等の情報提供および治水対策等の推進【防災危機管理部・県土整備部】
- がけに近接した住宅地等における住宅の移転支援【県土整備部】
- 狭隘道路※の改善の促進【県土整備部】
- 密集市街地の改善・整備の促進【県土整備部】

■ 市町に期待する役割

○ 地域の住宅関連事業者等と連携し県民の防災意識の向上を図ること。

○ 耐震性に不安のある住宅について、耐震診断や耐震補強工事等を支援すること。

○ ハザードマップの作成による情報提供および津波避難ビルの確保等により地域の安全性の向上を図ること。

○ がけに近接する住宅地等における住宅の移転を支援すること。

○ 狭隘道路の改善を促進すること。

○ 密集市街地について、地域住民が地域の特性に沿った取組を行ううえで、空家となっている老朽家屋の除却等により居住環境の改善整備等を支援すること。

■　住宅関連事業者に期待する役割

○　地域住民・市町・県と協力して県民の防災意識の向上を図ること。

○　住宅の耐震化の促進にあたり、住民の信頼を得られる活動を行い、ニーズに応じた適切な対応を行うこと。

○　耐震の知識と技能の向上を図り、住宅の安全性を確保すること。

○　災害危険区域等の土地に関する情報の収集と提供を行うこと。

■　県民に期待する役割

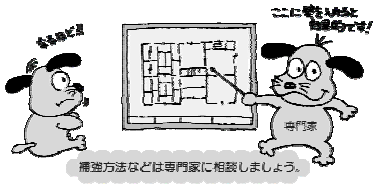
○　防災・減災に対して意識を高く持ち、自主的な行動や住宅関連事業者・市町・県と連携し、住宅の耐震化や家具の固定等を行うこと。

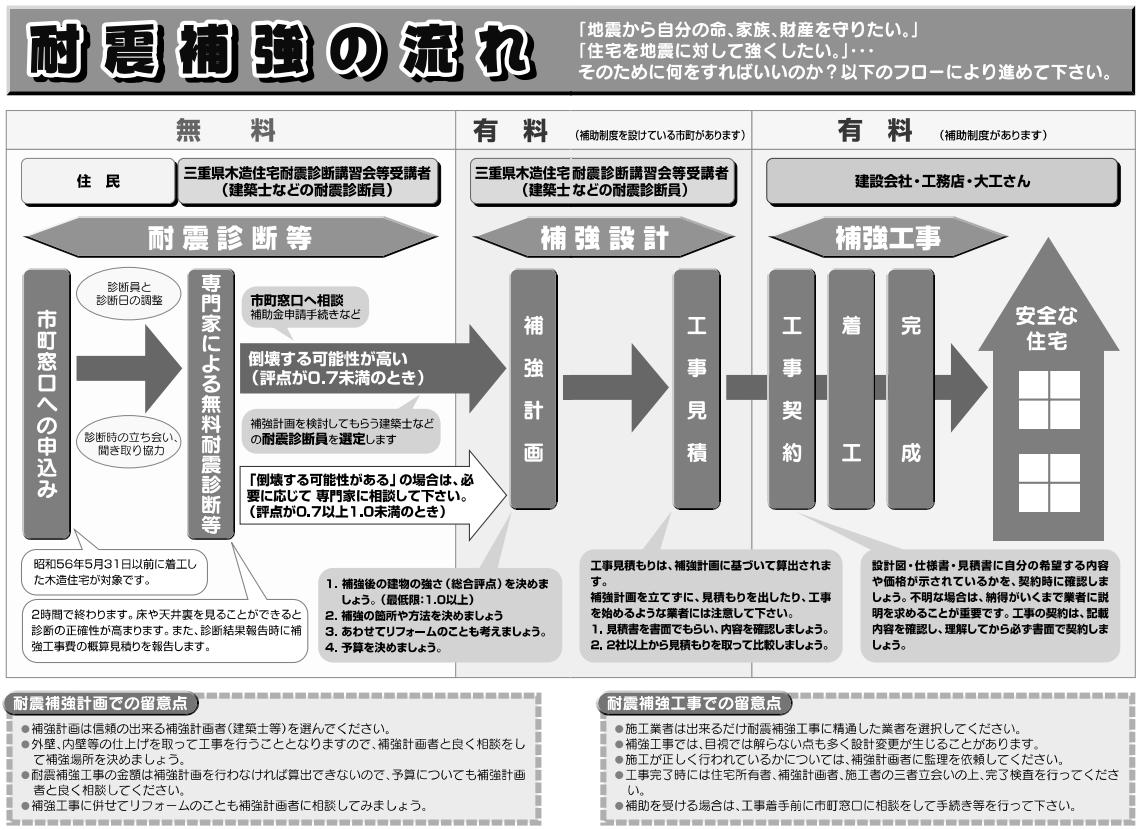
○　自然の脅威を知り、正しい防災知識を持ち、平常時から防災訓練等に参加し、地域防災力の向上に取り組むこと。

○　空家となっている老朽家屋の除去やブロック塀を生垣に更新するなど、災害に強い住まいづくりを行うこと。

○　津波避難ビルの提供等により地域の安全性の確保に協力すること。

【住宅の耐震化の概要】





＜実現の方向＞

②　安心して住み続けられる住まいづくり

●　基本的施策

■　住まいのユニバーサルデザイン※

住宅は、県民の日常生活の基盤であり、住まいの日常の安全性や快適性の確保が重要です。

このことから、全ての県民にとって安全で暮らしやすい住宅となるよう、ユニバーサルデザインの理念に基づいた設計・建築がなされることが必要であり、それは社会的にも有益な資産を形成することにつながります。

そのために、ユニバーサルデザインの理念に基づき、高齢者をはじめ、だれもが安全かつ快適に利用できるよう配慮された住まいに関する情報を共有し、安全で自由に移動できる環境や安心して快適に過ごせる環境が必要です。

■　高齢者ニーズに応じた住まいの確保

高齢者の豊かな住生活の実現のためには、それぞれの希望に応じて自宅や施設で生活し、必要に応じて介護等を受けながら暮らせることが求められます。

そのためには、自宅のほか地域特性等に応じて、有料老人ホーム※、養護老人ホーム※、軽費老人ホーム※、高齢者向け優良賃貸住宅※、シルバーハウジング※、サービス付き高齢者向け住宅※といった多様な形態の住まいが確保されるとともに、高齢者の身体状況に応じて適切な介護やサービスが受けられるよう、福祉関係者や住宅関連事業者・市町・県が連携し、より総合的な支援を行う必要があります。

●　役割分担

■　県の役割

○　ユニバーサルデザインの普及啓発を図り、だれもが暮らしやすい住まいづくりを促進します。

○　高齢者福祉施策と連携した多様な住まいの実現を図ります。

【県の取組】

- ユニバーサルデザインの普及啓発　【健康福祉部】
- だれもが暮らしやすいまちづくりの促進　【健康福祉部】
- 高齢者向け住宅※の供給促進　【健康福祉部・県土整備部】
- 地域支援体制の構築　【健康福祉部】

■　市町に期待する役割

○　地域でのユニバーサルデザインによる住まいづくりの普及啓発を行うこと。

○　高齢者福祉施策と連携し、高齢者のニーズに応じた多様な住宅の供給を支援すること。

○　高齢者の居住を支える生活支援サービス等の提供を支援すること。

■　住宅関連事業者に期待する役割

○　ユニバーサルデザインの考え方に基づいた設計で建築等することにより、だれもが安心して暮らせる住まいづくりを行うこと。

○　高齢者がそれぞれのニーズに応じて安心して暮らせるよう、高齢者向けの多様な住宅を供給することや、自立居住を実現する住宅設備の提供および生活支援サービス等の提供事業者と連携すること。

■　県民に期待する役割

○　ユニバーサルデザインの考え方による住まいづくりを行うこと。

○　高齢者向けの住宅や施設等の情報を収集し、サービス内容等を十分に理解した上で必要に応じた住まいを確保すること。

【サービス付き高齢者向け住宅登録制度の概要】

【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

《ハード》　・床面積は原則25㎡以上　・構造・設備が一定の基準を満たすこと
　　・バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）

《サービス》・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
　　［サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助　等］

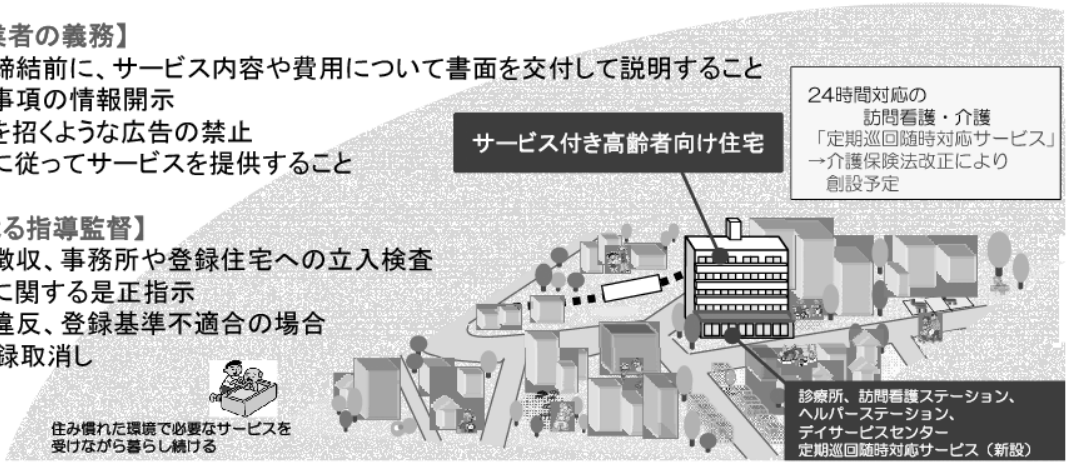
《契約内容》・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること
　　・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
　　・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

【登録事業者の義務】

・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
・登録事項の情報開示
・誤解を招くような広告の禁止
・契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
・業務に関する是正指示
・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し



＜実現の方向＞

③　住生活の基盤となる住まいづくり

●　基本的施策

■　適法な住宅の確保

法令を遵守し、適正な住宅が建築されるために、「建築士法」に定められた責務のもと、適切な設計および工事監理が行われる必要があります。

また、地震等の災害に強い住宅建築が望まれていることから、構造審査※を含む建築確認※等が厳格に行われ、「建築基準法」に基づく中間検査※、完了検査※により、安全な住宅が供給されることが重要です。

このことにより未然に不適切な住宅建築によるトラブルが防がれるとともに、違法な建築については、迅速に是正されることが必要です。

■　シックハウス※等に配慮した室内環境の確保

室内の建材に含まれる化学物質によって引き起こされる、シックハウス症候群※やアスベスト※による健康被害が問題となっています。

こうしたことから、シックハウスに関する的確な情報により、健康被害の発生を防ぐことや、健康に配慮した住宅を建築することが必要です。

また、既存住宅等において、アスベストやアスベストを含有する建材が使用され、飛散のおそれがある状態の場合は、適切な施工により速やかに除去する必要があります。

■　防犯性に配慮した住まいづくりの推進

昨今の社会問題や各種調査からも防犯については県民の高い関心が示されており、住まいの安全確保が重要な課題となっています。

また、近年空家が増加しており、管理が不十分な空家には不審者の出入りや放火等、防犯上の問題からも適正な管理が求められます。

安全な住生活をおくる上での住宅対策としては、防犯上有効な構造の錠の設置、小窓・バルコニー等の外部からの侵入対策等の適切な住宅設備設計が求められます。一方、地域の安全確保としては、街灯の設置や道路、通路の見通しの確保等が求められ、これは地域コミュニティによる防犯活動を通じて形成されるものです。

● 役割分担

■ 県の役割

○ 建築確認から検査までの建築規制の実効性を確保します。
○ 指定確認検査機関※・建築士事務所等への指導・監督を徹底します。
○ 安全な室内環境確保のための情報提供を行います。
○ 防犯に配慮した住まいの普及啓発を行います。

【県の取組】

- 「建築基準法」に基づく適正な確認・検査・指導　【県土整備部】
- 指定確認検査機関・建築士事務所等への指導・監督　【県土整備部】
- アスベストやシックハウスに関する情報提供　【環境森林部、県土整備部】
- 防犯に配慮した住まいの普及啓発　【生活・文化部、県土整備部】

■ 市町に期待する役割

○ 住宅・宅地の安全性に関する情報の把握に努めること。
○ 特定行政庁※の市では、「建築基準法」に基づく適正な確認・検査・指導を行うこと。
○ アスベストやシックハウスに関する情報提供を行うこと。
○ 防犯に配慮された地域の安全確保を啓発すること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

○ 住宅の建築やリフォーム等を行う際には、法令や条例等を遵守し、適切な技術力と適正な施工により県民のニーズに合った住まいづくりを行うこと。
○ 指定確認検査機関として適正な確認検査を行うこと。
○ 自然素材を活用するなど、健康に配慮した住宅の建築に配慮すること。
○ アスベストを除去するにあたっては適正な方法で設計・工事を行うこと。
○ 防犯住宅等安全な住まいづくりに配慮すること。

■ 県民に期待する役割

○ 法令や条例等を遵守し、住宅の建築・維持管理を行うこと。
○ 自然素材の活用等によりシックハウスを予防し、健康な住生活の実現をめざすこと。
○ アスベストを適正な方法で除去等すること。
○ 空家の適切な管理や地域住民によるパトロール等により安全な住まいづくりをめざすこと。

（２）基本方針２

地域の豊かさを実感できる住まいづくり

基本方針に基づき、実現の方向として「地域と共に発展する住まいづくり」、「地域や環境に配慮した住まいづくり」を定めます。

そして、これらを実現するために基本的施策を展開し、各主体が役割を担っていくことが必要です。

＜実現の方向＞

①　地域と共に発展する住まいづくり

● 基本的施策

■　多様な主体の活躍と地域の個性を生かした住まいづくりの推進

居住環境を向上するには、住宅や住宅周辺のハード整備等専門的な知識を必要とする取組と、自治会による清掃活動等地域住民が主体となった日常の生活に関わるさまざまな取組とが連携することが重要です。

また、本県は自然や歴史・文化等による美しい景観が形成されており、地域の個性や特性を生かした住まいづくりが求められています。

このことから、多様な主体の協働による住まいづくりを進めていく必要があります。

県では、「みえの住まいの人財バンク※」を開設し、県民に近い立場の地域の住宅関連事業者等が住まいのアドバイザーとして活躍できる体制整備を進めているところですが、引き続き連携した取組を行っていく必要があります。

また、高齢者、障がい者、外国人等日常生活を営む上で支えが必要な人が増加することが見込まれることからも、地域住民、NPO、住宅関連事業者等の多様な主体のきめ細かな取組や住民主体の支え合いの地域づくりの推進がますます重要になります。

■　県民と地域の住宅関連事業者の信頼関係の構築

良質で地域に根ざした住まいづくりが展開されるためには、県民と地域の住宅関連事業者の信頼関係が必要です。

そのためには、常に知識の習得や技能の向上が行われるとともに、若手技術者に技能の継承がなされることより良質な住宅の建設を継続することや、地域外の住宅関連事業者では対応できないニーズに対応したきめ細かなサービスや情報が提供されることが求められます。

■　地域の活性化とコミュニティの再生

商業機能の低下や若年人口の減少等により、街の賑わいの喪失や高齢化の進行が見受けられる中心市街地では、地権者をはじめさまざまな主体が連携し、総合的な検討のもとで居住や地域のあり方を探り、活気を取り戻す必要があります。

また、本県では高齢期において親と子どもが近くに住んでいることを望む世帯が多くなっています。少子高齢化のなかで高齢者のみで暮らす世帯が急増していくことが懸念されていますが、子どもが近くに住んでいることで安心が確保されるとともに、地域の活性化につなげることも期待できます。

こうしたことから、人口減少・超高齢社会に対応するため、集約型都市構造の構築をめざして、取組を進めることが必要です。

なお、人口減少や高齢化によってコミュニティの機能が低下し活気がなくなっている地域においては、空家や空き地等の活用による子育て世帯の入居やＵＪＩターン※希望者の定住等、人びとの活気とコミュニティの再生が求められます。

●　役割分担

■　県の役割

○　多様な主体との協働による住まいづくりの取組を展開します。
○　地域の良好な景観に配慮した居住環境の形成を促進します。
○　住宅に関する専門的技術および知識の向上を支援します。
○　集約型都市構造をめざした中心市街地の再生や拠点形成、過疎化対策等の施策と連携し、地域づくりに資する住宅および住宅地の形成を促進します。

【県の取組】

- 多様な主体による住まいづくりの促進　【県土整備部】
- 景観計画※に基づく景観に配慮した住宅への誘導　【県土整備部】
- 大工等技能継承の支援　【県土整備部】
- 住宅建設技術等に関する講習会の開催　【県土整備部】
- 市街地再開発事業※等の市街地整備改善の促進　【県土整備部】
- 都市計画区域の見直し等による集約型都市構造の形成促進　【県土整備部】
- ＵＪＩターン希望者への情報提供　【政策部】

■　市町に期待する役割

○　住生活の安定、向上に関して多様な主体が、継続的に活動できるよう支援を行うこと。
○　良好な景観やまち並みの形成を推進すること。
○　人口や世代のバランスがとれた良好なコミュニティの形成に配慮し、誰もがコミュニティの一員となれる環境形成を促進すること。

○　住宅に関する専門的技術および知識の向上を支援すること。
○　中心市街地の再生や地域づくりと連携し、地域の活性化に資する住生活に関する施策を推進すること。
○　都市計画制度等の活用により、計画的に集約型の都市構造の形成を推進すること。
○　集約型都市構造の形成をめざして市街地再開発事業等の市街地整備改善を推進すること。
○　田園居住や定住促進等地域の特性に応じた施策の展開により、地域のコミュニティの維持を図ること。

■　住宅関連事業者に期待する役割

○　地域住民と一体となり、多様な主体による住まいづくり活動に参加すること。
○　地域と調和した良好な住まいづくりを行うこと。
○　良質な住宅を建設するための知識の習得と技能の向上に努め、優れた技術を地域で継承すること。
○　地域の住宅建設に対するニーズを的確に把握し、確実できめ細かなサービス提供等により、県民の信頼が得られる事業活動を行うこと。
○　地域のまちづくりに即した住まいの提案や供給により、良好なコミュニティの形成に資すること。

■　県民に期待する役割

○　地域の活動に積極的に参加し、多様な主体の協働による住まいづくりを進めるとともに、自分たちの住む地域のあり方を積極的に提案し実現すること。
○　地域の景観やまち並みに配慮した住まいづくりを行うこと。
○　地域住民を中心とした支え合いによる地域づくりを行うこと。
○　地域の住宅関連事業者と協力し、地域にあった暮らしやすく良好な住まいをつくること。
○　自分たちの住む地域の再生や活性化をするため、積極的に地域の良さを発見し、発信していくこと。

＜実現の方向＞

②　地域や環境に配慮した住まいづくり

●　基本的施策

■　住宅の省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及

県民の環境意識の高まりや東日本大震災以降のエネルギー問題を受け、住宅においても、太陽光発電等の新エネルギーの利用が注目されています。「国の住宅用太陽光発電補助」や「太陽光発電の新たな買取制度」についての情報を共有し、さらに多くの住宅で新エネルギーが利用されることが求められます。近年はこれらのエネルギーと情報の流れをライフスタイルに融合させた快適で暮らしやすい環境を実現した住宅（スマートハウス）の普及も進んでいます。

また、地球温暖化防止のため、温室効果ガス排出の抑制は引き続き課題となっていることから、住宅は快適に暮らせるものであるとともに、新エネルギーや省エネルギー技術の導入、資源の循環利用等によって環境負荷を低減できるものとしていくことが必要です。

このため、屋上緑化等による遮熱性への配慮、地中熱ヒートポンプ※の利用、通気性の確保による夏の冷房のエネルギー消費を抑制する取組、雨水の利用等による水資源の節約、躯体や開口部の断熱性能向上等により、省エネルギー性能の高い住宅の普及が望まれます。

今後も、エネルギー問題や地球温暖化防止に関する意識が、それぞれのライフスタイルに結びつくような取組を進めていく必要があります。

■　良質な住宅ストックの確保

住宅の寿命が短いことは、建築に費やしたエネルギーや建材資源の有効活用が損なわれていることになり、環境への負担も懸念されます。そこでこれまでの「つくっては壊す」住宅から「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」住宅への転換が求められています。

これから建築する住宅については、劣化対策や耐震性・省エネルギー性能に優れ、維持管理・更新が容易にできるなどの性能を備えた長期優良住宅※が建設され、計画的な維持管理により良質な住宅が確保される必要があります。

■　住宅のリサイクルの推進

住宅の建設廃材は、廃棄物全体の約３％を占めており、これを削減し、リサイクルすることは、環境保全の観点からも求められています。

このため、住宅の除却等にあたっては、適切な資材の分別により、リサイクルが行われるとともに、建設廃材のリサイクルに要する適正な費用についての正しい理解が必要となります。

いいものをつくって、長く使うことだけでなく、大切にしてきたものを、大切に再利用することが、住まいづくりにおいては不可欠です。

■　地域資源の活用

本県は森林資源等の地域資源に恵まれており、これを活用した良質な住宅建設が期待されます。こうしたことから、県では、県産材利用の推進を図るため、品質・規格の確かな県産木材である「三重の木※」認証材、「あかね材※」認証材の普及、利用拡大を推進することにより、良質な住宅建設の促進、地域資源の有効活用および林業の振興を図ってきました。

地域資源や人材を結び付け地産地消を行うことにより、地域の活動が主導する住宅建設を行うことは、きめ細かな対応による良質な住宅の供給だけでなく、地域経済の活性化に資するとともに地域の環境への配慮にも貢献すると考えられます。

●　役割分担

■　県の役割

○　情報提供や啓発等により省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及を促進します。
○　長期優良住宅制度の周知および認定を行います。
○　住宅建材のリサイクルに関する啓発により、住宅の除却時等の環境負荷を軽減し、資源を循環利用できるよう促進します。
○　住宅関連事業者との連携等により県産木材を利用した木造住宅の建築を促進します。

【県の取組】

- 省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及　【政策部・環境森林部・県土整備部】
- 長期優良住宅の認定と周知　【県土整備部】
- 住宅除却時等の建設廃材に関する再資源化の促進【環境森林部・県土整備部】
- 県産木材使用の木造住宅建設の促進　【環境森林部】

■　市町に期待する役割

○　太陽光発電や断熱性の高い住宅等、環境に配慮した住宅の普及を促進すること。
○　所管行政庁※にあっては長期優良住宅制度の周知および認定を行うこと。
○　住宅建材のリサイクルに関する啓発により、住宅の除却時等の環境負荷を軽減し、資源を循環利用できるよう促進すること。
○　地域資源や良好な住まいづくり事例の紹介等により、地場産業の活性化や地域性に合った住宅の整備を促進すること。

■　住宅関連事業者に期待する役割

○　ニーズに応じた省エネルギー化や新エネルギー設備の導入が行えるよう、情報の把握と提供に努めるとともに技術力の向上と適正な施工を行うこと。
○　長期的視点に立った住宅を提案し良質な住宅を建設するとともに、住宅の計画的な維持管理をサポートすること。

○　住宅の除却時等に排出される建築廃材を適切に分別し、再利用が円滑に行われるようリサイクルを行うこと。

○　可能な限り地域資源を活用した良質な住宅を建設すること。

■　県民に期待する役割

○　地域の自然環境や地球環境への負荷の軽減のため、エネルギーに配慮した住まいづくりに努めるとともに省エネルギーを意識して生活すること。

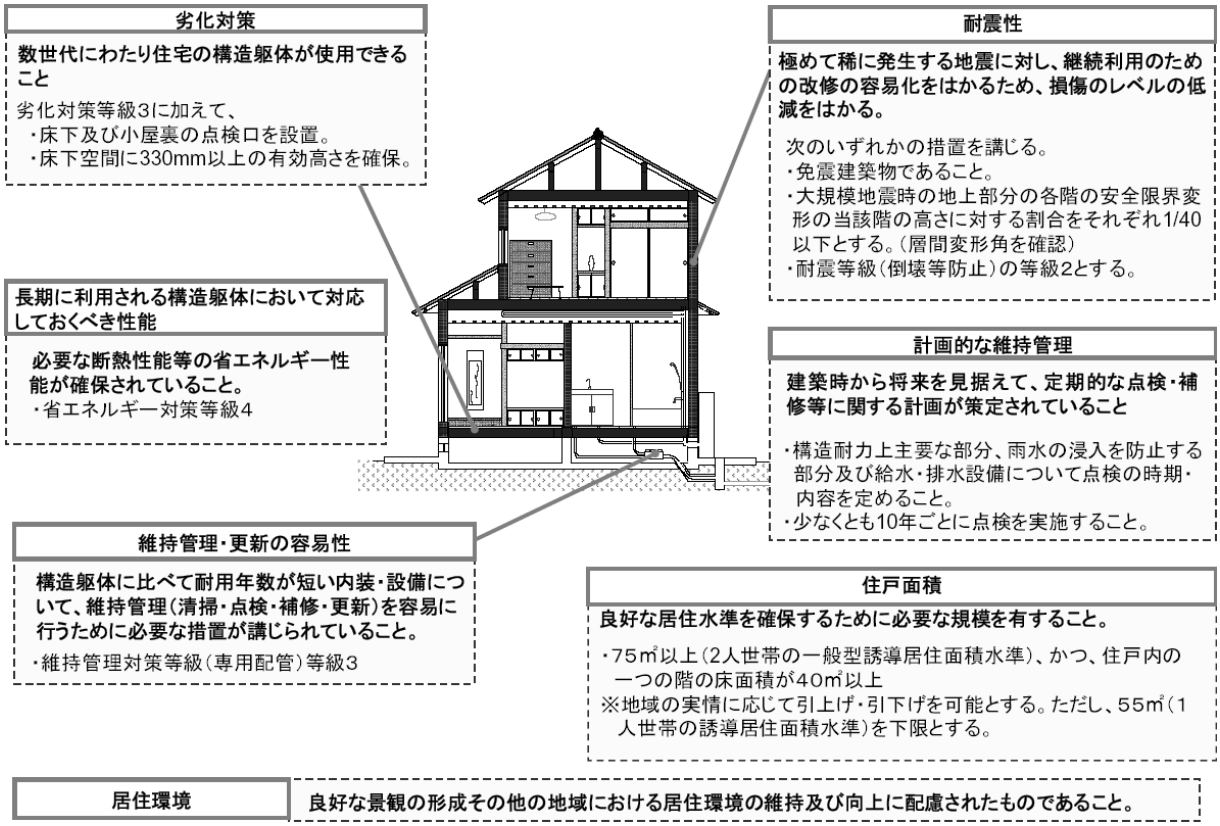
○　長期的視点に立った住宅の設計と計画的な維持管理を行うことにより、長く住み続けることのできる住まいづくりを行うこと。

○　住宅の除却等を行う際は、適法な処理と適正な費用負担を行うこと。

○　住宅を建築するにあたっては、地域資源をできるだけ活用すること。

○　地域の住宅関連事業者と共に、地域の財産となる良質な住まいの形成を行うこと。

【長期優良住宅の概要】



（３）基本方針３

多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備

基本方針に基づき、実現の方向として「住宅の適切な管理」、「住宅の円滑な循環利用」「住まいに関する情報の蓄積と活用」を定めます。

そして、これらを実現するために基本的施策を展開し、各主体が役割を担っていくことが必要です。

＜実現の方向＞

①　住宅の適切な管理

● 基本的施策

■　適切な管理とリフォームの推進

住宅の量的な充足ができている中では、適切な管理と計画的な修繕により住宅ストックを有効に利用することが大切です。

また、要介護者になってもできるだけ住み慣れた住宅で安心して暮らすためには身体状況に応じたリフォームが必要であり、地震に備えるために耐震化が必要となるなど、県民のライフスタイル、ライフステージの変化や社会の状況変化に伴う多様な住生活のニーズに対応するためには、目的に応じた適切なリフォームが求められます。

そのためにはリフォームに対する補助や融資制度・介護保険等により、既存住宅のリフォーム等が適切に行われることが必要です。

■　リフォームの効率的な実施と助言

老朽に伴う一般リフォームのほか、耐震補強やバリアフリー化、防犯対策、省エネルギー化、ＩＴ対応化等の多様なリフォームのニーズに対し、県民が費用負担に応じた適切なリフォームを行うためには十分な情報が求められます。

また、平成 21（2009）年に、新築住宅の瑕疵担保責任を履行するための措置を定めた「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が施行されましたが、既存住宅の改修工事等についてはまだまだトラブルも少なくないため、安心してリフォームができる環境づくりが求められています。

このため、住宅関連事業者・市町・県等の連携によるリフォームに関する相談窓口の設置や、「みえの住まいの人財バンク」に登録された「住まい改修アドバイザー」による耐震化・バリアフリー化等のリフォーム相談の取組により、県民がリフォームに関する必要な情報やアドバイスを受けることのできる環境が整備される必要があります。

■　マンション管理の適正化

今後、老朽マンションの急速な増加や、本格的な少子高齢化・人口減少時代の到来等に伴うマンション管理での問題の増加が予想されることから、管理組合等が適正に機能し、適切な運営がなされることが必要です。

マンションを適切に管理していくためには、長期修繕計画※等の管理計画の策定や修繕のための事業積立等専門性が求められることから、マンション管理士※や管理業務主任者制度※の活用が望まれます。

●　役割分担

■　県の役割

○　補助金制度等によりリフォームの支援を行います。

○　リフォーム支援制度や、金融機関の融資制度等を総合的に把握し、情報提供を行うことにより、県民のリフォーム支援を行います。

○　住宅リフォームに関するアドバイザーや相談員を育成し、県民が適切にリフォームするための助言を得られる環境を整備します。

○　マンションの管理にあたり、共同で維持・管理していくための情報提供により、効率的な維持・管理を支援します。

【県の取組】

- 耐震化リフォームに関する支援　【県土整備部】
- 住宅改修に関する介護保険制度の普及　【健康福祉部】
- リフォーム支援制度の総合的な情報提供　【県土整備部】
- リフォームに関するアドバイザーの育成　【県土整備部】
- マンション管理に関する情報の提供　【県土整備部】

■　市町に期待する役割

○　補助金や介護保険制度等によるリフォームの支援を行うこと。

○　リフォームに関する情報の提供と相談に対応できる体制を整えること。

○　マンションを管理する事業者に対しての助言と維持･管理に関する制度や手法に関する知識の普及により、適切な管理を促進すること。

■　住宅関連事業者に期待する役割

○　リフォームに関して、多様なニーズに応える的確な相談対応や施工管理、アフターメンテナンス等により、地域の信頼を得られる活動を行うこと。

○　地域でリフォームに関する活動を行っている建築士等はみえの住まいの人財バンク制度を活用するなどして、積極的に県民の相談に対応すること。

○　マンションを管理する事業者等は、長期的な視点に立った適切な管理・運営により、マンションストックの維持を行うこと。

○　マンションを管理する事業者等は、マンションの適切な維持・管理に必要な専門的な知識と技術の習得に努めること。

■　県民に期待する役割

○　リフォームを行う場合には、長期的視点に立って自らの住まいにおけるニーズを把握し、地域のアドバイザーの助言や行政が提供する各種支援制度等の活用により、適切なリフォームを行うこと。

○　リフォームに関する情報収集や研修への参加等により、トラブルの防止に努めること。

○　マンションの所有者として、適切な維持・管理に努めること。

【みえの住まいの人財バンク概要】

＜実現の方向＞

②　住宅の円滑な循環利用

●　基本的施策

■　既存住宅の活用と住み替え支援

本県には、多くの優良な住宅の空家があります。また、高齢化が進行し、高齢者向け住宅等への住み替えによるさらなる空家増加の可能性もあります。これらの住宅を子育て世帯へ活用するなど、地域の資産として空家を活用することは、地域の活性化にもつながります。

優良な空家のサブリース※や定期借家制度※の活用等による賃貸住宅化や、リバースモーゲージ※等の住み替えに関する制度は、既存住宅の流通に一定の効果があると考えられます。

一方、高齢者や外国人・障がい者世帯等は、民間賃貸住宅への入居を拒まれ、住み替えが困難な状況もあることから、高齢者世帯等の入居を拒まない住宅の普及等により円滑に住み替えができる環境が必要です。

■　適切な住宅市場の形成

既存住宅の売買や賃貸等が安心して行われるためには、適切に住宅が評価され、価格が設定されることによる、適正な不動産取引が必要です。

具体的には、住宅性能表示※制度により、一定の基準に基づき客観的な評価を表示することで、消費者がニーズに応じた正確な情報を確実に取得することが可能となるため、住宅取得者と住宅関連事業者間の円滑な取引が期待できます。

●　役割分担

■　県の役割

○　サブリースや定期借家制度等の普及を図り、既存住宅活用による住宅の流通を促進します。

○　高齢者や子育て世帯等の居住ニーズに応じた住み替え促進のため、支援制度の情報提供を行います。

○　住宅性能表示制度の普及を図り、県民が安心して取引できる環境整備を行います。

【県の取組】

- 既存住宅活用や住み替えに関する制度の情報提供　【県土整備部】
- 住宅性能表示制度の普及　【県土整備部】

■　市町に期待する役割

○　子育て世帯等の入居支援や定住の促進等地域の特性に応じ、住み替え等により空家となった住宅の活用を促すこと。

○　地域のニーズに応じて、住み替え支援制度に関する情報を提供すること。

■　住宅関連事業者に期待する役割

○　地域の住民のニーズや相談に応じてサブリースや定期借家制度等を説明することにより、県民が満足できる住宅の利活用を図れるよう支援すること。

○　既存住宅の流通が円滑に行われるよう情報の収集と提供に努め、適正な不動産取引と既存住宅市場の活性化に努めること。

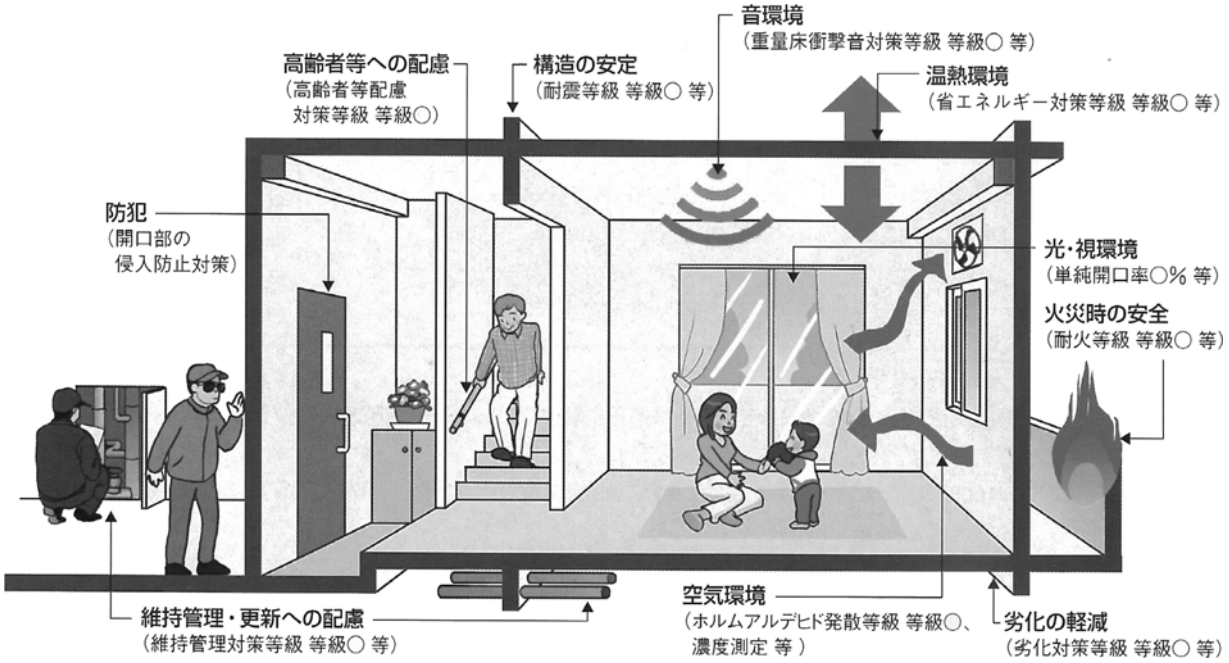
○　住宅性能表示制度を積極的に活用することにより、県民が住宅を比較でき、安心して住宅を取得できるようにすること。

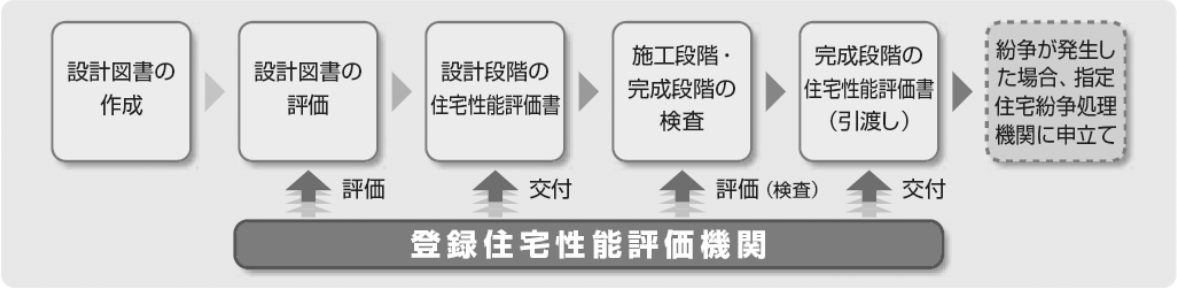
■　県民に期待する役割

○　空家を保有する場合は、住宅関連事業者に相談するなど活用方法の情報収集を行い、再活用に努めること。

○　既存住宅を売買する場合は、トラブルのない取引の実現に向けて情報収集を行うこと。

【住宅性能表示制度の概要】





※登録住宅性能評価機関：「住宅の品質確保の促進等に関する法律」にもとづき住宅性能評価の業務を行なう国土交通大臣の登録を受けた機関のこと。

＜実現の方向＞

③　住まいに関する情報の蓄積と活用

●　基本的施策

■　住まいに関する総合的な情報提供

県民の住生活の安定と向上に関わる主体は、住まいに関する現状や問題等、さまざまな情報に基づき、課題やニーズを把握し、効果的に役割を果たすことが必要です。

また、住まいに関する情報は多岐にわたることから、それぞれのニーズに応じた情報を把握し活用できるよう、全ての県民に的確に伝わるように配慮し、総合的に情報が提供されることが求められます。

■　住まいの相談体制の整備

安心して住まいづくりを行うためには、適切な相談体制が求められます。

住まいの相談は、その内容が多岐にわたり複雑に関連するほか専門的な知識を要することから、専門分野の連携とともに、住宅関連事業者・市町・県による相談体制づくりが必要です。

また、公平な対応が求められることから、中立的な相談対応が求められます。

●　役割分担

■　県の役割

○　統計調査等により、住まいに関する現状や問題を地域ごとに分析、把握します。
○　住まいづくりに関する情報を収集し、ホームページ等を活用して多様な主体に総合的な情報を提供します。
○　住まいに関する相談体制を整え、県民や住宅関連事業者が安心して住まいづくりを行うための環境を整備します。

【県の取組】

- 住まいに関する統計調査の実施　【県土整備部】
- 住まいに関する総合的な情報提供　【県土整備部】
- 住まいに関する相談体制の整備　【生活・文化部、県土整備部】

■　市町に期待する役割

○　住まいに関する地域的な現状や問題を分析、把握すること。
○　地域に必要な住まいの情報を収集し、提供すること。
○　住まいに関する相談に応じる体制を整えること。

■　住宅関連事業者に期待する役割

○　地域の課題やニーズを把握し、良好な住まいづくりを行うこと。

○　良質な住まいづくりを行うため、適切な情報を提供するとともに、相談できる体制づくりに努めること。

■　県民に期待する役割

○　積極的な情報の把握に努め、ニーズに応じた良好な住まいづくりを行うこと。

○　住まいに関する情報を十分に把握し、自らが納得して住まいづくりを行うこと。

【e-すまい三重ホームページ】

※三重県の住宅・建築関係総合情報サイト

（４）基本方針４

住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保

基本方針に基づき、実現の方向として「民間賃貸住宅市場での居住の安定」「住宅確保要配慮者に対する公営住宅等の供給」を定めます。

そして、これらを実現するために基本的施策を展開し、各主体が役割を担っていくことが必要です。

＜実現の方向＞

①　民間賃貸住宅市場での居住の安定

●　基本的施策

■　居住支援による安心して暮らせる住まいの実現

民間賃貸住宅市場においては、住宅確保要配慮者が入居を拒まれることがあり、その中でも特に高齢者世帯等の数は今後も増加が続くと考えられます。

全ての県民が豊かな住生活を実現するためには、誰もが安心して住まいを取得できる、民間賃貸住宅市場の形成が必要です。

そのためには、住宅確保要配慮者の入居を拒否しない住宅の登録・情報提供や民間賃貸住宅の所有者・管理会社の不安の解消やトラブルに対する支援体制の構築が求められます。

また、見守りや声かけ等の地域の一人ひとりによる支え合いにより、安心して暮らすことのできる環境の形成が求められます。

本県においては、平成 23（2011）年１月に居住支援団体※と不動産関係団体（住宅関連事業者）・市町・県の連携により住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会である「三重県居住支援連絡会※」を発足させ、民間賃貸住宅市場における居住の安定に努めており、今後も継続する必要があります。

●　役割分担

■　県の役割

○　住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関し、民間賃貸住宅の賃貸人・賃借人双方の居住に関する不安を解消するため、住宅関連事業者等と連携した居住支援体制を整えていきます。

○　住宅確保要配慮者の入居を拒まない三重県あんしん賃貸住宅※を登録し情報提供します。

○　三重県あんしん賃貸住宅の登録の促進や当該住宅に係る仲介業務を行う事業者である三重県あんしん賃貸住宅協力店を登録し情報提供します。

【県の取組】

- 三重県居住支援連絡会を活用した民間賃貸住宅の適正な運営促進 【県土整備部】
- 三重県あんしん賃貸住宅の登録促進と情報提供 【県土整備部】
- 三重県あんしん賃貸住宅協力店の登録促進と情報提供 【県土整備部】

■ 市町に期待する役割

○ 住宅関連事業者等と連携し、住宅確保要配慮者が安心して入居できるよう支援すること。

○ 三重県あんしん賃貸住宅の情報を提供するとともに、地域住民等への啓発を行うこと。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

○ 行政の支援制度の活用や居住を支援する団体等との連携により、民間賃貸住宅市場において住宅確保要配慮者が円滑に入居できるようにすること。

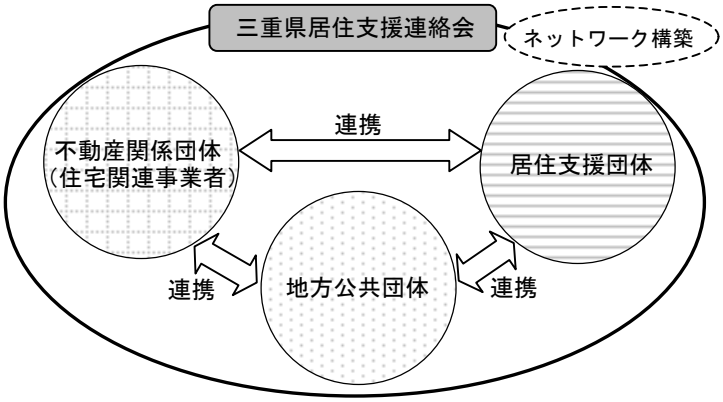
○ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を、三重県あんしん賃貸住宅として登録するなどにより、誰もが入居しやすい環境を整えること。

■ 県民に期待する役割

○ 住宅確保要配慮者の居住を地域で支援すること。

【三重県居住支援連絡会ロゴマーク】

【三重県居住支援連絡会組織図】



＜実現の方向＞

②　住宅確保要配慮者に対する公営住宅等の供給

●　基本的施策

■　住宅の確保に特に配慮を要する人への公的賃貸住宅※の供給

「公営住宅法」に基づき、市場の賃貸住宅において自力では適正な居住水準の住宅を確保するための家賃の支払いが困難であるなど、現に住宅に困窮している低額所得世帯（以下「住宅困窮世帯※」という）について、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を確保できるよう、市町・県は公営住宅を供給することが必要です。

また、民間賃貸住宅では入居制限を受けやすい住宅確保要配慮者については、市場の誘導を行うとともに、市場を補完する必要がある場合には、住宅セーフティネットとして公的賃貸住宅が供給される必要があります。

ファミリー向けの適切な広さの住宅や障がい者向けの住宅は、民間賃貸住宅市場では供給されにくく、十分な量の確保が難しいとされていますが、これらのニーズに対して、市場を大きく歪めないよう留意しつつ、公的賃貸住宅が供給される必要があります。

■　公営住宅の適正な管理

公営住宅の運用にあたっては、住宅困窮世帯に対し持続的かつ安定的に住宅が供給されるために、入居後所得が上昇し、入居資格を満たさなくなった世帯については、特定公共賃貸住宅等への転居を求めるなど、適正な管理が必要です。

なお、県では平成 21（2009）年度から、指定管理者制度※を活用して、県営住宅および共同施設等の管理・維持・保守・修繕等に関する業務を民間へ委託し、適正かつ効率的な県営住宅の管理に努めています。今後も引き続き、一層のサービス向上と効率的な公営住宅の運営が必要となっています。

■　良好な公営住宅の環境整備

既存の公営住宅を有効に活用するために、ストックの状況を的確に把握し管理することによる予防保全型※の維持管理へ転換し、長寿命化によるライフサイクルコスト※の縮減と安全で快適な住まいを長期的に確保する必要があります。

このため計画的に、老朽化した公営住宅の建て替え・統廃合の推進や安全・安心な住宅ストックの整備、環境に配慮した住宅ストックの整備と活用、良質な住宅ストックの形成と効率的な維持管理を実施する必要があります。

■　緊急的・一時的な居住の安定の確保

本県に大規模災害が発生した場合には、地域で住宅ストックが不足することが予想され、場合によっては、被災した市町だけではなく、県全体で住宅の確保に努めることが必要になります。

大規模災害時の居住の安定の確保にあたっては、公営住宅の供給だけではなく、民間賃貸住宅の借り上げ、応急仮設住宅※の建設、その他地域の協力等により、被災した県民が速やかに必要な住まいが確保できるようにすることが求められます。

そのためには、大規模災害発生前から、災害発生時の住まいの確保についてさらに考えておくとともに、多様な主体が連携を図り、被災者の居住の安定を確保することが必要です。

また、DV※被害者などの犯罪被害者等が住まいを必要とする場合があります。このような事態が発生した場合、市町・県が公営住宅への入居における特別の配慮等の措置を講じることが求められています。このため、関係機関やNPO等と連携し、公営住宅の優先入居制度等の周知に努めるとともに民間賃貸住宅等の情報を提供するなどにより、必要な住まいの確保を支援する必要があります。

●　役割分担

■　県の役割

○　既存の県営住宅を活用し、住宅困窮世帯に対する最低居住面積水準以上の住宅の確保のために、適正な供給を図ります。

○　既存の県営住宅を活用し、民間賃貸住宅市場では供給されにくい、住宅確保要配慮者のうち、特に低額所得世帯等に対応した住宅について、市場を補完するために供給を図ります。

○　指定管理者制度の活用等、民間活力を取り入れた厳正かつ効率的な県営住宅の運営を行います。

○　既存の県営住宅の状況を的確に把握し、計画的な整備により長寿命化を行うとともに、居住環境の向上を図ります。

○　大規模災害が発生した時の住まいの確保に関する事前の取組を進めます。

○　大規模災害が発生した時には、市町や住宅関連事業者と協力し迅速な住まいの確保に努めます。

○　ＤＶ被害者などの犯罪被害者等の住宅に困窮する人に対しては、公営住宅等の情報を提供し、必要な住まいの確保に努めます。

【県の取組】

- 住宅困窮世帯等への県営住宅の供給　【県土整備部】
- 県営住宅の適正な入居管理　【県土整備部】
- 既存県営住宅の計画的な環境整備　【県土整備部】
- 大規模災害が発生した時の県営住宅等の供給　【県土整備部】

- 大規模災害が発生した時の住まいの確保に関する体制の整備
【防災危機管理部、健康福祉部、県土整備部】
- ＤＶ被害者などの犯罪被害者等に対する住まいに関する情報提供
【健康福祉部、県土整備部】

■ 市町に期待する役割

○ 地域の住宅市場や住宅困窮世帯の状況を的確に把握し、既存の市町営住宅を有効に活用しながら、住宅セーフティネットを確保するために適正な量の住宅を供給すること。
○ 市町営住宅等を、市町の総合的な行政のなかで位置づけ、地域づくりの拠点として福祉施設等と一体的に整備・運営すること。
○ 地域の特性に応じ、政策的に公的賃貸住宅の供給を図ること。
○ 指定管理者制度等民間活力を取り入れるなどにより、厳正かつ効率的な運営を行うこと。
○ 既存市町営住宅の状況を的確に把握し、計画的な整備により長寿命化を行うとともに、居住環境の向上を図ること。
○ 大規模災害が発生した時に、被災者に対し迅速に住宅供給を行える体制を整えること。
○ 周辺で大規模災害が発生した時には、住宅関連事業者や県と連携し、迅速な住まいの確保に努めること。
○ ＤＶ被害者などの犯罪被害者等の住宅に困窮する人に対しては、公営住宅等の情報を提供し、必要な住まいの確保に努めること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

○ 指定管理者制度等により公営住宅を管理する事業者は、セーフティネットの確保としての公営住宅の性格を理解し、適切な管理運営により住宅困窮者の居住の安定に寄与すること。
○ 大規模災害が発生した時は、賃貸住宅の空家等にスムーズな入居を支援することにより、被災者の居住の安定の確保を支援すること。
○ 市町や県と連携し、大規模災害が発生した時に被災者が入居できる住宅の情報を収集し、緊急時の円滑な入居に努めること。
○ 大規模災害が発生した時には、住宅に関する技術を持って地域復興に貢献し、被災者の住まいの確保に努めること。

■ 県民に期待する役割

○ 自助および共助により、居住の安定確保に努めること。
○ 公的賃貸住宅の住民との連携交流を図ること。
○ 大規模災害に対し、自らの生命だけでなく居住を確保するために、自己住宅の維持修繕等の事前の備えを行うこと。
○ 大規模災害が発生した時には、共助において地域の居住安定に努めること。

【県営住宅長寿命化工事例】

（改修前）

（改修後）

４－２　成果指標

将来像の実現に向け、その進捗状況を把握するため、基本方針に対しての成果指標を以下のように設定します。

	指　　標	現状値	目標値
基本方針１	**耐震基準を満たした住宅の割合** ・「現行の建築基準法の構造規定に適合した住宅」と「既存不適格住宅を耐震化した住宅」の合計の住宅総数に占める割合	80.9% (H22)	95% (H32)
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 ・「高齢者（65 歳以上）人口」に占める「高齢者向け住宅※戸数」の割合 ※有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅	1.7% (H22)	3% (H32)
	完了検査適合率 ・年度内の完了検査予定件数に占める当該年度の完了検査済証発行件数の割合	93.6% (H22)	95% (H32)
基本方針２	**みえの住まいの人財バンク登録者の活動実績割合** ・人財バンク登録者のうち、アドバイザーとしての助言や語り部活動の実施や住まい改修アドバイザー研修を受講した登録者の割合	24.2% (H22)	33% (H32)
	新築住宅における長期優良住宅の割合 ・住宅着工統計における新築住宅着工件数に占める「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定件数の割合	24.9% (H22)	31% (H32)
基本方針３	**リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合** ・住宅総戸数に占める増改築・修繕または模様替え工事の実績戸数の割合（注１）	4.1% (H16～H20 平均)	6% (H32)
	既存住宅の流通シェア ・新築を含めた全流通戸数のうち既存住宅の流通戸数の割合（注２）	10.4% (H20)	20% (H32)
	e-すまい三重ホームページアクセス数 ・県が設置する住まいに関して設けているホームページ（e-すまい三重）への年間アクセス件数	359,000 件 (H22)	450,000 件 (H32)
基本方針４	**三重県あんしん賃貸住宅の登録件数** ・高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯の類型のうち１以上を受け入れるものとして三重県に登録された賃貸住宅	443 戸 (H22)	2,400 戸 (H32)
	県営住宅長寿命化実施率 ・「三重県公営住宅等長寿命化計画」に基づき改善を行う計画住戸数に対する改善実施戸数の割合	0% (H22)	100% (H32)

（注１）５年ごとに実施される住宅・土地統計調査により成果指標を算出するため、中間年次においては「建築物リフォーム・リニューアル調査（国土交通省調査）」にて進捗状況を補完する。
【住宅リフォーム工事受注高（H22:216 億円→H32:432 億円）】

（注２）５年ごとに実施される住宅・土地統計調査により成果指標を算出するため、中間年次においては「既存住宅成約数（(社)中部圏不動産流通機構集計）」により進捗状況を補完する。
【既存住宅成約件数（H22:643 件→H32:965 件）】

第５章

公的賃貸住宅の供給方針

５－１　公的賃貸住宅の供給方針

５－２　公営住宅の供給目標量

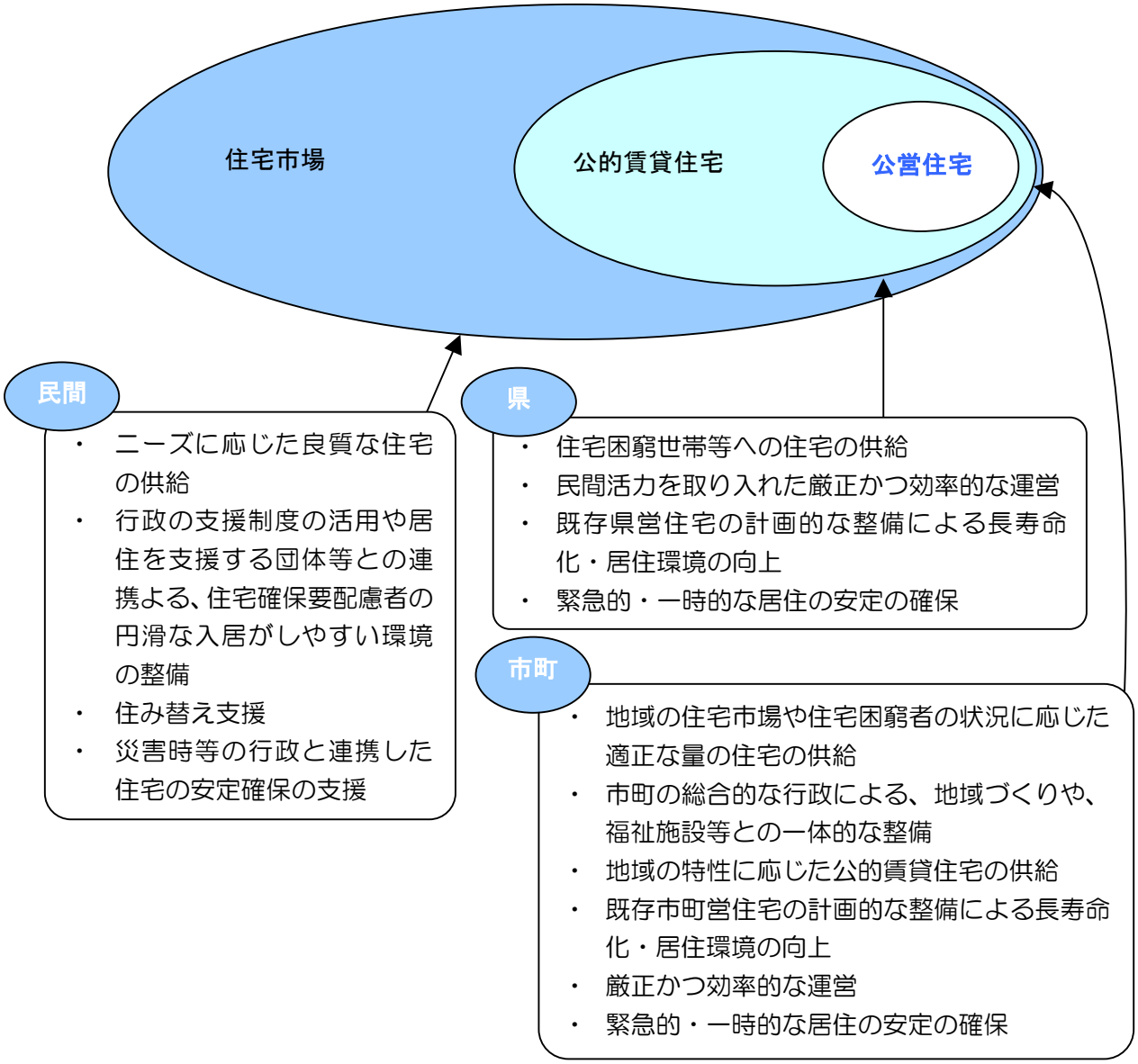
５－１　公的賃貸住宅の供給方針

（１）賃貸住宅市場への公的関与の考え方

住宅は、人生の大半を過ごす、欠くことのできない生活の基盤であり、県民一人ひとりが、ライフステージやライフスタイルに応じた豊かな住生活の実現に向けて、自助努力を通じてその確保、利用を行うべきものです。

こうした中で、多様な居住ニーズに対して必要な賃貸住宅ストックのうち、民間賃貸住宅市場において供給されにくい住宅については、行政が公的な誘導や住宅関連事業者への支援等を行うことにより供給を促進する必要があります。

また、民間賃貸住宅市場だけでは供給が困難で、必要が認められる場合には、市町や県が直接供給することにより社会的な住宅セーフティネットを確保し、市場を補完していくものとします。



（２）公的賃貸住宅供給の基本的な考え方

公的賃貸住宅は、住宅確保要配慮者への住まいのセーフティネットとするために以下の４つの視点において供給を図る必要があります。

①　民間住宅市場において自力では最低居住面積水準の住宅を確保できない人への対応

市場の賃貸住宅において自力では最低居住面積水準の住宅を確保するための家賃の支払いが困難な低額所得世帯について、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を確保できるよう、公営住宅を供給することが必要です。

②　市場においては十分な量が確保されない賃貸住宅ニーズへの対応

民間賃貸住宅では入居制限を受けやすい、高齢者、外国人、障がい者世帯等については、市場の誘導を行うとともに、市場を補完する必要がある場合には、公的賃貸住宅を供給することが必要です。

また、ファミリー向けの適切な広さの住宅や障がい者向けの住宅等、低家賃で良質な賃貸住宅については、民間賃貸住宅市場では供給されにくく、十分な量の確保が難しいとされていることから、市場を大きく歪めないよう留意しつつ、公的賃貸住宅の供給を図っていくことが必要です。

③　犯罪被害者等住宅を確保することが必要な人への対応

ＤＶ被害者などの犯罪被害者等については、これらの社会的弱者が多様化するとともに、実質的な受け皿となっている施設等が縮小している状況をふまえ、公営住宅の供給を図ることが必要です。

④　災害等の緊急時の対応

地震等の災害によって地域の住宅ストックに大規模な被害が生じた場合および、災害からの復興期等の緊急時においては、必要な住宅の供給を民間住宅市場のみで対応することが困難であるため、市場を補完する観点から、公的賃貸住宅を供給することが必要です。

（３）公営住宅供給の方向

公営住宅を供給するにあたり、以下の４つの方向を基本とします。

なお、公営住宅の「供給」とは、新規整備や建て替えのみでなく、既存公営住宅の空家募集を含めます。

①　効果的な住宅セーフティネットの構築

公営住宅は、今後特に福祉的な役割とともに地域づくりの拠点的な役割を担うことから、市町が主体となって市町による総合的な行政の中で位置づけ、市町の住宅政策において地域の多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これらをふまえて適切な供給量を判断し、一体的に整備・運営することをめざします。

その一方で県は、県営住宅ストックの市町における役割を勘案し、一元化されるまでの間、市町と連携してセーフティネットの維持に努めるとともに、緊急的・一時的な住まいのセーフティネットの確保を行います。

また、住宅困窮世帯に対し持続的かつ安定的に住宅が供給されるために、民間連携により入居世帯を適切に把握するなど、厳正な運営管理を行います。

②　地域財産としての整備

公営住宅は、まとまった居住環境とある程度の規模の居住人口を保有することから、あらゆる面で周辺地域に対して影響を及ぼす公共施設です。

このことから、住宅困窮者のための住まいという視点に加えて、地域に調和するとともに豊かな居住環境を提供する地域の財産という視点に立って、地域コミュニティと文化を継承し、サステナブル※な団地作りを行います。

③　ストック活用と居住環境の向上

本県の賃貸住宅市場では、低廉な賃貸住宅の空家があるなど、公営住宅の需要の緩衝となりうる住宅があり、供給等に対する余力が見受けられ、今後の公営住宅の新規整備に対しては、地域における住宅需要を見通し、既存ストックの状況・活用可能性を十分にふまえることが必要です。

そのため、公営住宅の新規整備は、既存の公営住宅ストックの活用や民間住宅市場にある住宅ストックの活用のみでは住宅需要に十分に対応することが困難で、地域が必要とするストック形成を図る上で公営住宅の新規整備が不可欠である場合等に限定することが必要です。

このことから県は、原則的に新規建設を行わず、既存の県営住宅ストックを有効に活用することとし、省エネルギー、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるなど適切な修繕や改良を行うとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模および設備を備えるほか、地域に調和す

る居住環境を整備するなどにより計画的な整備を行い、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と安全で快適な住まいを長期的に確保します。

④　供給主体の一元化

今後、公営住宅の総合的かつ効果的な供給を行うためには、県営住宅と市町営住宅の管理・運営を一元化する必要があります。そのため、公営住宅の供給主体については、今後県と市町において総合的な行政運営の中で慎重に協議し、特に県営住宅と市町営住宅が混在した団地等について、段階的に一元化を図ります。

５－２　公営住宅の供給目標量

本計画では、公的な支援による居住の安定を図るべき世帯数から公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。

① 公的な支援により居住の安定を図るべき世帯数　：

５年間　4,300 世帯、10 年間　8,700 世帯

＜世帯数算出方法＞

住宅・土地統計調査、国勢調査等による統計資料および年収、居住面積水準、家賃負担率等の市場ニーズの状況等をふまえて、市場において自力では適正な水準の住宅を応分の負担で確保することが困難であり、公的な支援により居住の安定確保を図るべき世帯の数を推計しています。

② 公営住宅の供給目標量と供給の考え方

上記①の世帯全てが新規に入居することが可能な戸数を、公的賃貸住宅の供給必要戸数とし、そのうち公営住宅の供給戸数を以下のとおり定めます。

なお、必要な供給量は、既存公営住宅からの退去に伴う入居募集による供給のほか、新規整備（建設・民間賃貸住宅の借り上げ）、建て替えにより確保します。

また、供給量の確保のためには、既存の公営住宅を有効に活用する必要があることから、厳正かつ効率的な公営住宅の入居管理を行います。

＜公営住宅の供給目標量＞

平成 23（2011）年度から 平成 27（2015）年度（５年間）	供給量総数：4,000 戸 （内訳）空家募集：3,800 戸 新規整備：　100 戸 建て替え：　100 戸
平成 23（2011）年度から 平成 32（2020）年度（10 年間）	供給量総数：8,200 戸 （内訳）空家募集：7,900 戸 新規整備：　100 戸 建て替え：　200 戸

第６章

住宅および住宅地の重点的供給

６－１　住宅および住宅地供給の考え方

６－２　重点的に供給を図るべき地域

６－１　住宅および住宅地供給の考え方

本県は、中部圏の一角を形成しており、「大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）」における、大都市地域（「中部圏開発整備法」に規定の都市整備区域およびその周辺の自然的条件、社会的条件に密接に関係がある地域）を有します。

三大都市圏の一つである中部圏では、団塊の世代等が急速に高齢化し、単身または夫婦のみの高齢者世帯の大幅な増加が見込まれます。また、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等、大都市圏特有の課題を依然として抱えています。このため、居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理の無い負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等および住宅地の供給を着実に進める必要があります。

その一方で、世帯数が減少に転じる地域もあることから、郊外部の農地・山林の新規開発による供給から、既に整備された公共施設を有効に活用しつつ既成市街地内における改修・建て替え等の推進や低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換していくことが重要です。

６－２　重点的に供給を図るべき地域

（１）重点的に供給を図るべき地域

重点供給地域は、大都市法における大都市地域に位置し、なかでも、地域の立地、土地利用の状況等からみて住宅もしくは住宅地の供給を図るべき地域、または地域の居住水準等からみて住宅供給の必要性が高い地域で、今後 10 年間に相当量の良好な住宅または住宅地の供給が見込まれる一定のまとまりのある地域とします。

表　住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域

番号	市町名	重点供給地域名	施行地区名	施行地区面積(ha)	供給促進方策
1	桑名市	西別所土地区画整理地域	同左	18.0	②
2		播磨特定土地区画整理地域	〃	156.0	②
3		駅西土地区画整理地域	〃	26.6	④
4		多度小山土地区画整理地域	〃	67.1	②
5		城山土地区画整理地域	〃	5.3	②
6	四日市市	中心市街地地域	〃	185.0	⑥
7		末永･本郷土地区画整理地区	〃	24.8	⑦
8	鈴鹿市	白江土地区画整理地区	江島･白子町	25.7	①
9		南玉垣･白子土地区画整理地区	南玉垣･白子	17.6	②
10	津市	津駅前地区	同左	81.8	④
11		中勢北部ｻｲｴﾝｽｼﾃｨ第１期地域	あのつ台	16.3	③
12		河芸町杜の街地域	杜の街	119.3	⑤
合計				743.5	

（２）重点供給地域における住宅・住宅地の供給の促進策

本県の重点供給地域では、地域に応じ次の方策により住宅・住宅地の供給を促進します。

① 市街化区域※内農地の計画的な住宅地開発を図るため、良質な住宅地と都市基盤施設を計画的に整備する土地区画整理事業※等を計画的に進めるとともに、土地の有効利用による住宅供給を進めます。

② 土地区画整理事業等により、住宅地と都市基盤施設の整備を行い、主として良好な低層住宅地の形成を促進します。

③ 現在事業中の計画的な住宅地開発事業により、良好な住宅地と都市基盤施設整備を進めるとともに、土地の有効利用により住宅供給を進めます。

④ 老朽木造住宅等が密集し、居住環境が悪化している市街地においては、土地区画整理事業等により、道路等の都市基盤施設の整備を行うとともに、老朽建築物の更新により住宅供給を図ります。

⑤ 現在事業中の開発許可による民間の優良な住宅地開発事業に併せて、主として低層住宅地の整備を図り関連公共施設の整備を促進します。

⑥ 業務・商業地化の進行する市街地において居住人口の回復を図るため、中高層部に住宅を付置した複合型建築物の建設を誘導し、住宅供給を促進します。

⑦ 住宅と工場が混在し、密集した状況にある市街地において、土地区画整理事業を実施することにより、計画的な都市基盤整備と良好な居住環境の形成を促進します。

資料編

資料１　住生活基本法

資料２　住生活基本計画（全国計画）

資料３　住生活に関わるベンチマーク

資料４　用語集

資料１　住生活基本法

住生活基本法

（平成十八年六月八日法律第六十一号）

最終改正：平成二三年八月三〇日法律第一〇五号

第一章　総則（第一条―第十条）
第二章　基本的施策（第十一条―第十四条）
第三章　住生活基本計画（第十五条―第二十条）
第四章　雑則（第二十一条・第二十二条）
附則

第一章　総則

（目的）

第一条　この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

２　この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

一　公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）

二　住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅

三　独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅

四　独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅

五　前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第三条　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第四条　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）

第五条　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住の安定の確保）

第六条　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

（国及び地方公共団体の責務）

第七条　国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

２　国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

３　国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

（住宅関連事業者の責務）

第八条　住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

２　前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

（関係者相互の連携及び協力）

第九条　国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

（法制上の措置等）

第十条　政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章　基本的施策

（住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化）

第十一条　国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

（地域における居住環境の維持及び向上）

第十二条　国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

（住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備）

第十三条　国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

（居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等）

第十四条　国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章　住生活基本計画

（全国計画）

第十五条　政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

２　全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一　計画期間

二　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三　国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四　前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

五　東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六　前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

３　国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

４　国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

５　国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

６　前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

（全国計画に係る政策の評価）

第十六条　国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

２　国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

（都道府県計画）

第十七条　都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

２　都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一　計画期間

二　当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三　当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四　前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

五　計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

六　第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項

七　前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

３　都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

4　都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
5　国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
6　都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
7　都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
8　第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

第十八条　国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。
2　国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
3　独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

第十九条　関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

第二十条　国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章　雑則

（住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

第二十一条　国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。
2　国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

（権限の委任）

第二十二条　この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附　則　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から施行する。
第五条　第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

（政令への委任）

第十七条　この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附　則　（平成二三年八月三〇日法律第一〇五号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

第八十一条　この法律（附則第一条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条において同じ。）の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第八十二条　この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

住生活基本法施行令
（平成十八年六月八日政令第二百十三号）

内閣は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第二項第五号の規定に基づき、この政令を制定する。
住生活基本法第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県は、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県とする。

附　則　抄

（施行期日）
第一条　この政令は、公布の日から施行する。

住生活基本法施行規則
（平成十八年六月八日国土交通省令第七十号）

住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第四項（同条第六項において準用する場合を含む。）及び第十七条第三項（同条第八項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、住生活基本法施行規則を次のように定める。

（全国計画に国民の意見を反映させるために必要な措置）
第一条　住生活基本法（以下「法」という。）第十五条第四項（同条第六項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、同条第一項に規定する全国計画の素案及び当該素案に対する意見の提出方法、提出期限、提出先その他意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により一般に周知する方法とする。

（都道府県計画に住民の意見を反映させるために必要な措置）
第二条　法第十七条第三項（同条第八項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、同条第一項に規定する都道府県計画（以下単に「都道府県計画」という。）の案及び当該案に対する住民の意見の提出方法、提出期限、提出先その他住民の意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により住民に周知する方法とする。

附　則　抄

（施行期日）
第一条　この省令は、公布の日から施行する。

資料２　住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画（全国計画）
平成２３年３月１５日

住生活基本法（平成１８年法律第６１号）第１５条第１項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成２３年度から平成３２年度までを計画期間として、次のとおり定める。

はじめに

平成１８年に制定された住生活基本法は、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋を示したものである。以来、同法に基づき策定された住生活基本計画に基づき施策を推進しているが、住宅の質の面では、依然耐震性能を満たさないストックが多く存在するなど未だ不十分な状況にあることに加えて、建築後相当の年数を経たマンションが増加するなど住宅ストックの適正な管理と再生が大きな課題となっている。さらに、人口規模の大きい団塊の世代等が高齢化し、単身又は夫婦のみの高齢者世帯が大幅に増加する中で、高齢者が安心して暮らせる住まいと生活に係る福祉サービス等の一体的な供給が要請される一方、地球温暖化対策に関連して、住宅の省エネ性能の向上と併せて低炭素社会の実現に向けた住まい方が求められるなど、住生活の充実に向け、ハード面と併せたソフト面での充実が必要とされている。

また、住宅市場においては、人口減少や近い将来直面する世帯数の減少、厳しい雇用・所得環境を背景に、新築住宅市場が転換期を迎え、他方で、既存住宅流通市場は、住宅の性能等に関する情報不足など、消費者の不安を解消するには不十分な状況にあり、市場の環境整備が喫緊の課題となっている。併せて、住宅困窮者が多様化する中で、住生活の分野において憲法第２５条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。

このような状況を踏まえ、今後の住宅政策の展開に当たっては、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、ハード・ソフト両面の施策による安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、住宅の適正な管理・再生、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備、更には市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対して居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築のための施策の充実を図っていくことが必要である。

本計画は、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、同法に基づき策定するものであり、政府は、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に評価・分析し、今後の施策展開に反映していくこととする。

第１　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

１　住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。また、住宅は、都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。

このように、住宅は、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができる。

よって、そこで営まれる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進されなければならない。

その際、国民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきである。このため、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねていては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

２　豊かな住生活を実現するための条件

右肩上がりの経済成長の時代が終焉を迎え、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実のものとなってきた我が国において、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、国民一人一人が真に豊

かさを実感でき、世界に誇れる魅力ある住生活を実現するために推進されなければならない。

豊かな住生活は、国民一人一人の価値観、ライフスタイルやライフステージに応じて異なるため、施策の推進によって実現すべき国民の豊かな住生活の姿について一概に論じることはできないが、その実現のためには、１で述べた住宅の社会的性格も踏まえ、

・国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成
・住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築
・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築が必要である。

３　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点

１及び２を踏まえ、以下の(1)から(5)までの横断的な視点を基本として、第２に掲げる目標の達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進する。

(1) ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要である。このような観点から、既存住宅ストック及び将来にわたり活用される新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

(2) 市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するには、市場による対応が最も効果的である。このため、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における法令の遵守を徹底し、モラルの醸成を図りつつ、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。特に、住宅ストックが世帯数を大きく上回る中で、国民がその負担能力に応じ、無理のない負担でニーズに応じた住まいが確保できるよう、既存住宅流通市場の整備や住み替えを行いやすい環境の整備のための施策を展開する。

(3) 効果的・効率的な施策展開

本計画に基づく施策の推進に当たっては、財政支援に依存することなく民間の知恵と資金を最大限に活用することを基本とする。また、効果的かつ効率的に施策を推進するため、生命、財産に及ぼす影響の大きさ、健康で文化的な生活の確保の必要性などから、国民の住生活の安定を確保するために必要な施策、環境負荷の低減に貢献する等の効果を有する施策等に重点を置いた施策を展開する。

さらに、高い生産誘発機能を有する住宅投資による内需拡大効果を最大限発揮するため、環境対応、高齢者対応等の成長分野への投資を重視した施策を展開する。

(4) 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開

１及び２で述べたとおり、住宅は国民が人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものである。このような住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、居住ニーズを踏まえたソフト面の施策の充実が一層求められている中、安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野や、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を一層進めることにより、総合的に施策を展開する。

(5) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

地域の自然、歴史、文化その他社会経済の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となって、総合的かつきめ細かな施策展開が図られることが必要である。このため、国が施策を実施するに当たっては、地方公共団体による整備に関する計画、方針等、地域の状況を十分踏まえるとともに、地方公共団体による施策の実施を支援する。また、従来にも増して地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、ＮＰＯ、民間事業者等、「新しい公共」の担い手となる多様な主体との連携の促進を図る。

第２　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

以上の基本的な方針に基づき、次のとおり、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を設定

し、その達成のために必要と認められる基本的な施策をここに掲げ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

以下では４つの分野ごとに施策を掲げたが、これらの分野を横断する施策として、国民一人一人が、住宅の品質又は性能やその維持管理、リフォーム等に関する必要な知識を有し、市場において適切な選択を行うとともに、地域における良好な居住環境の形成に関して積極的な役割を果たしていくこと等が可能となるよう、住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広報活動等を推進する。

目標１　安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能の維持及び向上と安全・安心で豊かさを実感できる居住環境の整備を進めるとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。これにより、安全・安心で、かつ、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことができる、豊かな住生活を支える生活環境の構築を目指す。

① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

【指標】（注）

［基礎的な安全性の確保］

・新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率　【79%（平20）→95%（平32）】

・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積　【約6,000ha（平22）→おおむね解消（平32）】

・安全・安心な居住環境の整備に関係する宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標（社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ）

（注）指標は、目標の主な事項について、その達成状況を定量的に測定するために設定しているものであり、他の目標と関連する指標もあるが、関連の深い目標の箇所に記載している（以下同じ。）。

【基本的な施策】

○ 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。

○ 住宅の耐震化を徹底するため、地方公共団体と連携した支援制度の整備、技術者の派遣・育成、相談体制の整備等により耐震診断、耐震改修、建替え等を促進する。また、犯罪の危険性に備え、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。

○ 延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。また、宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進する。

○ 住宅市街地における交通事故の防止及び防犯性の向上を図る。また、騒音、大気汚染等による居住環境の阻害を防止する。

② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

高齢者や障害者が安心して暮らすことができるサービスや、子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができるサービスなど、住生活の安心を支えるサービスが地域において提供され、こうしたサービスをニーズに応じて受けることができるための環境の整備を図る。

【指標】

［高齢者の安定した住まいの確保］

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合　【0.9%(平17)→3～5%（平32)】

［地域における福祉拠点等の構築］

・生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合　【16%（平21）→ 25%（平32)】

【基本的な施策】

○ 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進する。

○ ライフステージに応じた住み替えの促進を図るため、住み替え時の金銭負担の軽減等を図るリバースモーゲージの普及の促進等を行う。

○ 高齢者、障害者、子育て世帯等（以下「高齢者等」という。）の地域における福祉拠点等を構築するため、

公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を促進する。

○ 公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を通じて、高齢者をはじめとする居住者の生活の利便性の向上を図る。

③ 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

家庭部門のCO2削減を図るため、住宅の省エネルギー性能の向上とエネルギーの使用の合理化を進めるとともに、低炭素社会の実現に向けた住まいと住まい方の普及・啓発、地域材の利用の促進等を図る。

【指標】

［環境問題への対応］

・エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率　【42％(注)→100％（平32)】

（注）平成22年４月から９月までの数値。

【基本的な施策】

○ 住宅ストックのおおむね半数について二重サッシ等の省エネルギ―対策を講じることを見据えて、地域性や住宅の構造等を考慮した新築住宅の省エネ基準への適合義務化や誘導水準の導入、既存住宅の省エネリフォームの促進等を図る。

○ 住宅の省エネルギー性能等のラベリング等による「見える化」の促進、低炭素社会に向けた住まいと住まい方に関する啓発・広報等を行う。

○ 住宅及び住宅市街地の総合的な環境性能を評価する仕組みの普及や住宅のライフサイクルを通じたCO2排出量の低減、再生建材の利用の促進や住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る。

○ 既存住宅の省エネルギー性能の向上のため、簡便な省エネルギー設計・施工技術の開発、普及等を促進する。

○ 森林吸収源対策として、間伐材を含む地域材を活用した住宅生産技術の開発及び普及の促進や消費者等に対する地域材の活用に関する普及啓発等により、住宅の新築及びリフォーム等の際の地域材利用を促進する。

④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方に基づき、住宅及び住宅市街地における高齢者等の生活の利便性の向上を図るとともに、住生活にゆとりと豊かさをもたらす、美しい街並みや景観の維持及び形成を図る。併せて、将来にわたる持続可能なバランスのとれたコミュニティの維持、形成等を促進する。

【指標】

［ユニバーサルデザイン化の推進］

・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率　【16%（平20）→28%（平32)】

［良好な景観の形成］

・良好な景観の形成に関する指標（社会資本整備重点計画法に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ。）

【基本的な施策】

○ 住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する。

○ 高齢者等の利便性の向上の観点を踏まえつつ、都心居住や街なか居住、中心市街地の活性化等を促進する。

○ 景観計画、景観協定、地区計画、建築協定等の規制誘導手法の活用が図られるための支援や普及啓発、面整備事業の促進等を行う。

○ 良好な居住環境の形成に向けて、住民が住宅地のマネージメント活動に主体的に取り組むための環境整備を行う。

目標２　住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理を促進するとともに、特に増加する建設後相当の年数を経過したマンション等の適正な管理と維持保全、更には老朽化したマンション等の再生を進めることにより、将来世代に向けたストッ

クの承継を目指す。

【指標】

［住宅を長く大切に使う社会の実現］

・リフォーム（注）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合　【3.5%（平16～20平均）→6%（平32）】

［マンションの適正な維持管理］

1)ストック

・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

【37%（平20）→70%（平32）】

2)フロー

・新築で30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

【51%（平20）→おおむね100%（平32）】

（注）リフォーム：増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと

【基本的な施策】

○ 戸建住宅を含む住宅ストックについて、維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法に関するガイドラインの普及等による居住者による管理体制の充実等、適切な維持管理やリフォームが行われるための環境整備を行う。

○ 分譲マンションについて、規模や居住形態等に応じて適正に管理を行うための枠組みづくりや相談体制の整備等を行うとともに、エレベーター等の安全管理を含む適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金額の設定等により適切な維持修繕を促進する。また、老朽化した分譲マンションの再生を促進するため、改修・建替えに当たっての支援や課題の解決を図る。

○ 民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進めるとともに、民間賃貸住宅の活用を図るためのリフォームの促進等を図る。

目標３　多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、また、高齢者や障害者がその身体機能の特性等に応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型の住宅市場の実現を目指す。

① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備

既存住宅流通市場及びリフォーム市場に関する情報不足等による消費者の不安を解消し、併せて、合理的な価格査定を促進すること等により、既存住宅の活用を図る。

【指標】

［循環型市場の形成］

・既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）

【14%(平20)→25%(平32)】

［リフォーム市場の整備］

・リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合

【0.2%(注）→10%(平32)】

（注）平成 22 年４月から 12 月までの数値。

【基本的な施策】

○ 既存住宅の取引に際し、住宅の品質、性能等に関する情報や住宅関連事業者等に関する情報をインターネット等の活用を含め適切に取得できるようにするとともに、市場における住宅取引のルールの徹底を図る。また、既存住宅の購入又はリフォームをしようとする者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるための環境整備を行う。

○ 取引時やリフォーム時における建物検査（インスペクション）と一体となった瑕疵担保責任保険の活用や住宅履歴情報の蓄積を促進するなど消費者の不安等の解消を図るための環境整備を行う。また、増改築を行う既存住宅を長期優良住宅として認定するために必要な評価手法等を整備する。

○ 既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報提供並びに地方定住の促進に資する郊外・田園居住や二地域居住等の実現に向けた情報提供等を促進する。

○ 消費者によるリフォームを行う事業者の選択を支援するための情報提供の促進や多様な業種が参画する市

場環境の整備を行う。また、リフォーム技術の開発や地域の工務店等のリフォーム技術の向上の促進、構造躯体（スケルトン）を活かした内装、設備、間取り（インフィル）等のリフォームによる住宅の質の向上に関する普及啓発や、老朽化した共同住宅に係る検査・改修技術等の開発・向上及び普及等を行う。

② 将来にわたり活用される良質なストックの形成

住宅性能表示制度の活用の促進や長期優良住宅、木造住宅の供給の促進等により、現在の住生活を豊かにするとともに将来の有効活用を見据えた良質なストックの形成を図る。

【指標】

［住宅を長く大切に使う社会の実現］

・住宅の利活用期間

1)滅失住宅の平均築後年数　【約27年(平20)→約40年(平32)】

2)住宅の滅失率（５年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合）　【約7%(平15～20)→約6%(平27～32)】

・新築住宅における住宅性能表示の実施率　【19%(平21)→50%(平32)】

・新築住宅における認定長期優良住宅の割合　【8.8%(注) →20%(平32)】

（注）認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月から平成22年3月までの数値。

【基本的な施策】

○ 耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される長期優良住宅について支援、認定制度及び基準の合理化等により普及の促進を図るとともに、住宅性能表示制度に係る手続の合理化、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成等を行い、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進する。

○ 地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する。また、木造住宅に対する国民の高いニーズを踏まえ、木材が安定的に供給されるための加工・流通体制の整備等を推進するとともに、木造住宅の設計者、技能者等の育成、部材・工法等の技術開発、伝統的な技術の継承・発展、生産体制の整備等により、将来にわたり活用される木造住宅の供給を促進する。

○ 良質な住宅の生産・供給体制及び住宅の適正な管理体制を確立する観点から、技術開発、建材等の標準化等を推進する。

③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

国民が無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するとともに、子育て世帯等の住み替えの促進や既存ストックの有効活用等による需給の不適合の解消により居住水準の向上を図る。

【指標】

［居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消］

・子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率　【全国：40%(平20)→50%(平27)】　【大都市圏：35%(平20)→50%(平32)】

（注）子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

【基本的な施策】

○ 長期・固定型等の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備、税制上の措置、定期借地制度の活用の促進、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進を行う。

○ 既存ストックを活用しつつ、高齢者等向けの賃貸住宅の供給や三世代同居・近居への支援を行う。

○ 賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図る。また、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る。

○ 高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための住み替えに対する支援を行う。

○ 空家の再生及び除却や情報提供等により空家の有効活用等を促進する。

目標４　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人、ホームレス等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）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、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。

【指標】

［居住の安定の確保］

・最低居住面積水準未満率　【4.3%(平20)→早期に解消】

［高齢者等への配慮］

・高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率

一定のバリアフリー化（注１）　【37%（平20）→75%(平32)】

うち、高度のバリアフリー化（注２）　【9.5%(平20)→25%(平32)】

（注１）一定のバリアフリー化：２箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

（注２）高度のバリアフリー化：２箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

【基本的な施策】

○ 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の家賃制度等について適切に見直しを行うなど施策の推進を図る。

○ 住宅確保要配慮者がそれぞれの入居者の特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会に対する支援を行い、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備等を図る。

○ 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。

○ 地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。

○ 高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。

以上に掲げた１～４の目標を達成するために、

○ 良質な住宅ストックを形成するための指針として、別紙１の住宅性能水準

○ 良好な居住環境を形成するための指針として、別紙２の居住環境水準

○ ライフスタイルや世帯人数等に応じた国民の多様な居住ニーズが適切に実現されることを目指す際に参考となる住戸規模として、別紙３の誘導居住面積水準

○ 健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模として、別紙４の最低居住面積水準を定める。また、公営住宅の供給については、別紙５の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に基づき、都道府県が定める住生活基本計画（以下「都道府県計画」という。）において目標量を定め、計画的な実施を図る。

第３　大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

１　基本的な考え方

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、愛知県及び三重県並びに大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県からなる三大都市圏においては、団塊の世代等が急速に高齢化し、単身又は夫婦のみの高齢者世帯の大幅な増加が見込まれる。また、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等、大都市圏特有の課題を依然として抱えている。このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要がある。

その際には、三大都市圏においても、世帯数が減少に転じる地域もあることから、地域毎の需要を見極め、郊外部の農地・山林等の新規開発による供給から、既に整備された公共施設を有効に活用しつつ既成市街地内における改修・建替え等の推進や低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換していくことが重要である。

具体的には、良好な居住環境の形成に配慮しながら、以下に示すとおり、地域の属性に応じた施策を推進する。その際、敷地の細分化等による居住環境の悪化を招くことがないよう、地域コミュニティにより良好な居住環境を維持・形成していくための仕組みを活用する等、供給の段階から適切な措置を講じる。また、地域の特性に応じ、生活支援施設等と住宅を一体的に整備するなど住生活の安心を支えるサービスが提供される環境を整備する。さらに、緑・景観にも配慮した安全でゆとりある住宅及び住宅地の供給を促進する観点から、優良な住宅地に関

する情報提供を行う。

(1) 都心の地域その他既成市街地内では、土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、改修や建替え等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空家の有効利用を促進する。また、これらの地域内において低・未利用の状態にある工場跡地、埋立地等については、地域の居住ニーズを踏まえつつ、周辺環境、安全性等の面で住宅地としての利用に適するものについて、その有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進する。

(2) 市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る。

(3) 郊外型の新市街地開発については、既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限り促進する。

２　住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

三大都市圏に属する都府県にあっては、１の基本的な考え方を踏まえ、それぞれの地域が抱える様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、住宅及び住宅地の需要を慎重に見極めつつ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や単身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加が想定される地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定し、地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施する。

第４　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進

１　住生活に関わるすべての主体の連携及び協力

本計画に基づく施策を推進していくためには、住生活基本法及び本計画をよりどころにしながら、国、地方公共団体のみならず、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス・福祉サービス提供者、さらには、地域住民の団体、ＮＰＯなど住生活に関わるすべての主体が相互に連携及び協力することが非常に重要である。

このため、国においては、引き続き、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、これまで以上に緊密な連携・協働を図り、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめ、これら住生活に関わるすべての者に対して幅広く情報提供を行うこととする。また、住宅市場を通じた豊かな住生活の実現に向けて、時代のニーズを踏まえた地域の工務店等のリフォーム技術の向上や、住生活関連サービス等に関する新技術の導入等新たな産業展開の方向性について、住宅関連事業者等の参画の下構築するものとする。

地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくに当たっては、地方公共団体の役割が従来にも増して大きくなってきており、今般の本計画の変更に当たっても都道府県の意見を聴取したところである。都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて強力に支援する。その際、地方公共団体において、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる施策分野との連携を図りながら、総合的な計画策定や施策の実施が可能となるよう、国の関係行政機関においても緊密な連携のもとに地方公共団体の取組を支援する。

２　政策評価の実施及び計画の見直し

住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を図る施策への転換を図るとともに、国民に対する説明責任を果たしながら本計画に基づく施策を機動的に見直していくため、目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。

なお、本計画は国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本となる計画であるという性格にかんがみ長期的な目標を提示する観点から、１０年間を計画期間として定めるものであるが、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね５年後に見直し、所要の変更を行う。

３　統計調査の充実等

本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状、住宅関係市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、本計画に基づく施策に対応して、所要の見直し・拡充を行う。

特に、目標の達成度を示す指標については、統計調査により得られるデータに限界があること等の課題があるため、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや課題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況についても施策選択の参考とすべきであるため、その把握に努める。

さらに、高齢化やライフスタイルの多様化に伴い居住形態が多様化していることや空家が増加していること

を踏まえ、従来の統計調査では十分に実態が把握できていないハウスシェアリングやグループ居住等、単身の高齢者、若年者等が一つの住宅に共同で居住する新たな居住形態や空家の実態についても、その現状の把握に努める。

なお、統計調査の充実に際しては、個人情報保護意識の高まりに配慮しつつ、情報の収集・提供体制の強化を図るとともに、情報通信技術の進展等を踏まえ、地方公共団体や民間の統計調査の活用等を図る。また、地域の特性に応じたきめ細かな施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。

別紙１　住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

１　基本的機能

(1) 居住室の構成等

① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

２　居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11)その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3　外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙２　居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

1　居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

2　居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。なお、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができる。

項　　目	指　　標
（1）安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性 ② 自然災害に対する安全性 ③ 日常生活の安全性 ④ 環境阻害の防止	・ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ・ 地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合 ・ 土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む） ・ 洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・ 中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数 ・ 近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数 ・ 津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積 ・ 地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・ 大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・ 悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・ 騒音に関する環境基準の達成状況 ・ 振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
（2）美しさ・豊かさ ① 緑 ② 市街地の空間のゆとり・景観	・ 地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】 ・ 狭小宅地率 ・ 良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
（3）持続性 ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ② 環境負荷への配慮	・ 空家率 ・ 地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・ 通勤・通学における公共交通機関等利用率
（4）日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ ② ユニバーサルデザイン	・ 公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・ 高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・ 高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

別紙３　誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙１の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準
　① 単身者　　５５㎡
　② ２人以上の世帯　２５㎡×世帯人数＋２５㎡
(2) 都市居住型誘導居住面積水準
　① 単身者　　４０㎡
　② ２人以上の世帯　２０㎡×世帯人数＋１５㎡

注１　上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は０．２５人、３歳以上６歳未満の者は０．５人、６歳以上１０歳未満の者は０．７５人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２

人に満たない場合は２人とする。

２　世帯人数（注１の適用がある場合には適用後の世帯人数）が４人を超える場合は、上記の面積から５％を控除する。

３　次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①　単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②　適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙４　最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙１の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1)　単身者　　２５㎡

(2)　２人以上の世帯　　１０㎡×世帯人数＋１０㎡

注１　上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は０．２５人、３歳以上６歳未満の者は０．５人、６歳以上１０歳未満の者は０．７５人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。

２　世帯人数（注１の適用がある場合には適用後の世帯人数）が４人を超える場合は、上記の面積から５％を控除する。

３　次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①　単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②　適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙５　公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

１　公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。

２　当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。

３　公営住宅の新規の建設、買取り、建替え、既存ストックの改良及び民間住宅等の借上げに当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えた公営住宅の供給に努めること。特に、老朽化した公営住宅のストックについては、中長期的な観点を踏まえ、計画的な建替えを行うとともに、耐震性等基本性能が確保されたものとして維持管理されるよう、個々のストックの状況に応じて、改良、修繕、維持補修等の措置を講ずること。

資料３　住生活に関わるベンチマーク

「住生活基本計画（全国計画）」では、目標の主な事項についてその達成状況を定量的に測定するための指標が設定されています。三重県住生活基本計画においても本県の実情に応じた成果指標を設定したところですが、ここでは「住生活基本計画（全国計画）」で定められた指標のうち全国と本県の現状について参考に記載しています。

	ベンチマーク	全国	三重県
基礎的な安全性の確保	新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	79%（H20）	78%（H20）
	地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	約 6,000ha（H22）	該当なし
高齢者の安定した住まいの確保	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	0.9%(H17)	1.7%(H22) （参考）
地域における福祉拠点等の構築	生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100 戸以上）の割合	16%（H21）	11%（H22） （参考）
環境問題への対応	エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成 11 年基準）達成率	42%（H22.4～9）	39.6%(H20) （参考）
ユニバーサルデザイン化の推進	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	15.7%（H20）	8.5%（H20）
住宅を長く大切に使う社会の実現	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.5%（H16～20）	4.1%（H16～20）
循環型市場の形成	既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）	13.5%(H20)	10.4%(H20)
リフォーム市場の整備	リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合	0.2% (H22.4～12)	0.2%

	ベンチマーク	全国	三重県
住宅を長く大切に使う社会の実現	滅失住宅の平均築後年数	27.0 年(H20)	30.5 年(H20)
	住宅の滅失率（５年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)	6.9%(H15～20)	5.9%(H15～20)
	新築住宅における住宅性能表示の実施率	19.2%(H21)	20.9%(H21)
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	8.8% (H21.6～H22.3)	16.7% (H21.6～H22.3)
居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	40.4%(H20)	53.5%(H20)
居住の安定の確保	最低居住面積水準未満率	4.3%（H20)	2.3%（H20)
高齢者等への配慮	高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率 ・一定のバリアフリー化 ・高度のバリアフリー化	 36.9%（H20) 9.5%（H20)	 34.6%（H20) 7.7%（H20)

※全国計画に定められている、指標のうち「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」、「新築で30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」については、全国指標算定時調査結果のうち本県の状況が不明なため掲載していません。

※（参考）･･･「住生活基本計画（全国計画)」の指標と同様の算出方法により本県独自で調査しているため、参考数値となります。

資料４　用語集

あ

あかね材

スギノアカネトラカミキリ等の食痕が見られる木材のうち、一定の規格基準に適合することを「あかね材認証機構」により認証された木材製品のこと。

アスベスト

石綿ともいわれる天然に存在する繊維状の鉱物。現在は「石綿による健康被害の救済に関する法律」や「建築基準法」により使用が禁止されているが、かつては建材等広範な分野で使われていた。アスベストを吸い込むと肺がんや中皮腫等の健康被害を引き起こすおそれがある。また、建物の解体時の処置が十分でないと、大気中にアスベストが飛散する危険性もある。

一般世帯

統計用語で、住居と家計を共にしている人の集まり、一戸を構えて住んでいる単身者等の世帯。

応急仮設住宅

「災害救助法」に基づき、大規模災害によって住家が全壊（焼）流出し、居住する住家が得られない世帯のために応急的に供給する仮設住宅のこと。

か

過疎地域

「過疎地域自立促進特別措置法」に基づき指定されている地域で、人口の著しい減少に伴って地域社会における活力が低下し、生産機能および生活環境の整備等が他の地域に比較して低位にある地域。

管理業務主任者制度

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、マンション管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理状況のチェック等およびその報告までマンション管理のマネジメント業務を担うもの。事務所ごとに国土交通省令で定める人数の設置が義務付けられている。

完了検査

「建築基準法」に基づく建築確認を受けなければならない建築物の工事が完了した時に、その建築物の敷地や構造、建築設備等が法令に適合しているかどうか、建築主事または指定確認検査機関が検査すること。適合していれば検査済証が発行される。工作物や建築設備にも準用される。

旧耐震基準

昭和 56（1981）年６月１日改正施行の「建築基準法」による耐震基準（いわゆる新耐震基準）以前の設計基準のこと。

狭隘道路

幅員４メートル未満の道路のこと。

居住支援団体

賃貸住宅等の入居時および入居後に各種支援を行う社会福祉協議会や NPO 等の団体。

景観計画

「景観法」に基づき、景観行政団体が、良好な景観形成を図るため、その区域、良好な景観形成に関する基本方針、行為の制限に関する事項（行為ごとの景観形成基準）等を定め、届出勧告制（建築物および工作物の形態意匠（色彩やデザイン）については変更命令制）により、景観上の規制誘導を行っていくもの。

軽費老人ホーム

「老人福祉法」に規定される、無料または低額な料金で高齢者を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設。

建築確認

「建築基準法」に基づき、建築物の建築、大規模の修繕・模様替の工事または用途変更を行う前に、当該計画が建築基準関係規定に適合していることについて建築主事または指定確認検査機関が確認すること。確認されれば確認済証が交付される。工作物や建築設備にも準用される。

公的賃貸住宅

地方公共団体、都市再生機構および地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅、ならびに旧特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅等、国および地方公共団体がその整備費用の一部を負担して供給される賃貸住宅。

構造審査

建築物の構造または規模に照らして、その構造図や構造計算が「建築基準法」に適合していること等を確かめる審査のこと。

高齢者向け住宅

高齢者に配慮した住まい、または高齢者専用の住まいのこと。本計画では、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅を示す。

高齢者向け優良賃貸住宅

かつて「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により設けられていた制度で、バリアフリー化や緊急時対応サービス等が付いた賃貸住宅のこと。サービス付き高齢者向け住宅の開始に伴い廃止された。

コミュニティ

共同体または地域社会のこと。その中でも地域コミュニティは、特に地域の結びつきが強く、地域性を持った集団のことを指す。

さ

サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー構造等を有し、介護・医療等と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅のこと。「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により平成 23（2011）年 10 月に始まった。

最低居住面積水準

「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画（全国計画）」において定められている、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準。

サステナブル

持続可能なであること。特に、環境を破壊せずに維持できること。

サブリース

一括借り上げ、家賃保証制度のこと。不動産会社が貸主から賃貸物件を一括で借り上げ、入居者に転貸する。貸主は入居者がいようといまいと一定の家賃が保証されるとともに、入退去に関する手続きや家賃の集金業務等から開放される。

市街化区域

「都市計画法」に基づき指定された、既に市街地を形成している区域およびおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。

市街地再開発事業

「都市再開発法」に基づき、市街地の土地

の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、建築物および建築敷地の整備ならびに公共施設の整備を行う事業。事業種別には第一種（権利変換方式）と第二種（管理処分方式）がある。

次世代省エネルギー基準

平成 11（1999）年３月 30 日に建設省・通商産業省から、「住宅に係わるエネルギーの使用の合理化に関する基準」として、告示された基準。断熱・気密・日射遮蔽等の建築的な省エネルギー手法が中心となっている。

シックハウス（症候群）

住宅内に放出された化学物質の影響により起きる、頭痛、吐き気、目の痛み等さまざまな健康被害のこと。和製英語。

指定確認検査機関

「建築基準法」に基づき、都道府県知事あるいは国土交通大臣が指定した民間の機関で、建築確認や完了検査等の業務を行う機関のこと。

指定管理者制度

「地方自治法」に基づき、公共施設の管理運営を条例で指定された公的団体または民間団体に委任する制度。民間のノウハウを活かした管理運営により、効果的・能率的な管理運営や住民サービスの向上を実現することを目的としている。

住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に定義される「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」のこと。

住宅困窮世帯

市場の賃貸住宅において自力では適正な居住水準の住宅を確保するための家賃の支払いが困難である等、現に住宅に困窮している低額所得世帯のこと。

住宅ストック

現在建っている既存の住宅のこと。

住宅性能表示

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、設計図書を元に性能を評価する設計住宅性能評価とその設計住宅性能評価に表示された性能が建設された住宅で発揮されているかを現場で検査する建設住宅性能評価により、住宅の性能を表示すること。

住宅セーフティネット

高齢者や障がい者等誰もが安心かつ快適な自立居住ができるようにするための政策的な支援。

住宅セーフティネット法

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の通称。

住宅関連事業者

住宅を設計・監理・施工を行う者、住宅の資材・設備機器等を扱う者、不動産の取引を行う物等、住宅の供給等を業として行う者。

集約型都市構造

都市圏内の一定の地域を都市機能を集約すべき拠点等として位置づけ、これらを公共交通ネットワークや広域道路ネットワークで有機的に連携させる都市構造のこと。

省エネルギー

石油・電力・ガス等のエネルギーを効率的に使用し、その消費量を節約すること。

所管行政庁

一般的には、業務を所管している市や県のこと。長期優良住宅については、長期優良住宅建築等計画の認定手続きを所管行政庁にて行うことが必要であり、三重県においては、「建築基準法」に基づく建築主事を置く市の市長（桑名市、四日市市、鈴鹿市、津市、松阪市、伊賀市（限定）、名張市（限定））となっており、それ以外の市町においては、三重県知事が所管行政庁となっている。

シルバーハウジング

「公営住宅法」に基づく高齢者専用の公営住宅。住宅施策と福祉施策との連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公共賃貸住宅の供給と生活援助員による日常生活支援サービスの提供とを併せて行う高齢者世帯向けの住宅。和製英語。

新エネルギー

太陽光発電や風力発電等のように、地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出量が少なく、エネルギー源の多様化に貢献するエネルギーのこと。

た

耐震化

既存建物に耐力壁（筋交いや構造用合板等）または制震・免震装置を設けるなどにより、耐震性能を向上させること。

耐震診断

現地での建物調査や設計図書に基づき建物の耐震強度を調べること。

太陽光発電機器

太陽の光エネルギーを直接電気に変換するもの。

太陽熱利用温水機器

太陽の熱エネルギーを太陽熱集熱器に集め温水を作り、給湯や暖房に使うもの。

地域住民

ある一定の範囲の土地に居住している人。

地中熱ヒートポンプ

地下の比較的浅い部分の熱（地中熱）を熱源とするヒートポンプ。低温側から高温側に熱を移動させるヒートポンプの仕組みを利用して冷暖房に使用できる。

中間検査

「建築基準法」に基づき、建築物の工事途中に、その構造や施工の状況が法律とその関連規定に適合しているかどうかをチェックする検査のこと。

長期修繕計画

10 年後、20 年後を見据えて、マンションを定期的に修繕する計画のこと。

長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のこと。

長寿命化

予防保全的な維持管理を行うことにより住宅の耐久性の向上を図り、ライフサイクルコストの縮減等をめざすこと。

津波避難ビル

津波浸水予想地域内において、地域住民等が一時もしくは緊急避難・退避する施設（人工構造物に限る）のこと。

定期借家制度

契約で定めた期間の満了により、契約の更新がなく建物賃貸借契約が満了（再契約は可能）する制度のこと。「良質な賃貸住宅等

の供給の促進に関する特別措置法」により、「借地借家法」の一部が改正され平成１２（2000）年３月より施行された。

低炭素社会

地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出を、現状の産業構造やライフスタイルを変えることで低く抑えた社会。化石燃料使用量の削減、高効率エネルギーの開発、エネルギー消費の削減、資源の有効利用等によって実現を目指す。

特定行政庁

建築主事を置く市町の区域については当該市町の長をいい、その他の市町の区域については知事のことを指す。三重県においては、「建築基準法」に基づく建築主事を置く市の市長（桑名市、四日市市、鈴鹿市、津市、松阪市、伊賀市（限定）、名張市（限定））となっており、それ以外の市町においては、三重県知事が特定行政庁となっている。

特定公共賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設・供給する住宅で、中堅所得のファミリー向けの賃貸住宅のこと。

土地区画整理事業

「土地区画整理法」に基づき、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。

は

バリアフリー化

障がい者を含む高齢者等の社会生活弱者の生活の支障となる物理的な障害や精神的な障壁を取り除くこと。

閉塞危険性

建物の倒壊や火災の影響による、ある場所から地区外への避難の困難さのこと。

ま

マンション管理士

「マンション管理適正化法」第３０条第１項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう。

三重県あんしん賃貸住宅

民間賃貸住宅の市場において、高齢者、障がい者、外国人および子育て世帯の入居を受け入れるものとして三重県に登録された賃貸住宅のこと。

三重県居住支援連絡会

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進する組織で、「住宅セーフティネット法」第 10 条に規定されている居住支援協議会に位置づけられている。

三重の木（認証制度）

木材が県産材（三重県内で育成された木材）であることを証明するとともに、一定の規格基準に適合した木材製品「三重の木」を製材する工場と「三重の木」を積極的に利用する建築業者・建築事務所・地域ネットワークを認証する制度。

みえの住まいの人財バンク

県内の木造住宅の耐震診断をする技術者やバリアフリー改修をする際に相談できる方等の資格・連絡先等を載せた名簿のこと。

や

誘導居住面積水準

「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画（全国計画）」において定められている、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

有料老人ホーム

「老人福祉法」に規定された高齢者向けの生活施設で、常時１人以上の老人を入所させて、生活サービスを提供することを目的とした施設（特別養護老人ホーム等の老人福祉施設ではないものを指す）。

ユニバーサルデザイン

障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人びとが利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

養護老人ホーム

「老人福祉法」に規定された高齢者向けの住宅で、心身の障がいまたは住居に困窮し、かつ経済的な理由により在宅での生活が困難な高齢者の居住用に利用される。

予防保全型

ストックの劣化を防ぐための処理を劣化前に行うストックマネジメント。

ら

ライフサイクルコスト

建築物等の生涯費用。例えば、建築コスト(費用)だけでなく、維持管理や改修・廃棄に必要なコストも含めたトータルコスト。

リバースモーゲージ

住宅や土地等の資産を担保に、老後の生活に必要な資金の融資を受け、死後その資産（住宅等）を売却してその返済に充てる制度のこと。

a-z

ＤＶ

ドメスティック・バイオレンス（Domestic Violence）。一般的には、配偶者や恋人等親密な関係にあるまたはあった者からの暴力をさす。「配偶者からの暴力の防止および被害者の保護に関する法律」では、「配偶者からの身体に対する暴力またはこれに準じる心身に有害な影響を及ぼす言動（精神的暴力、性的暴力を含む）をいい、配偶者からの身体に対する暴力等を受けた後に、その者が離婚をし、またはその婚姻が取り消された場合にあっては、当該配偶者であった者から引き続き受ける身体に対する暴力等を含むもの」と定義されている。

ＮＰＯ

Non-profit Organization。市民活動団体・ボランティア団体等社会的な課題を解決するために活動する民間非営利団体（法人格の有無、法人格の種類を問わない）。

ＵＪＩターン

都会暮らしから、故郷での地方の暮らしに移る「Ｕターン」、出身地の近くの都市等へ帰郷する「Ｊターン」、都会から故郷以外の地方暮らしをする「Ｉターン」の総称。

参 考

計画の策定経過

○ 県民の皆さんからの意見の反映

平成２３年１１月２９日から３０日間 パブリックコメントの募集

○ 三重県議会への報告

平成２３年１２月１３日 平成２３年第３回定例会県土整備企業常任委員会
平成２４年　３月　８日 平成２４年第１回定例会県土整備企業常任委員会

○ 専門有識者からの意見の反映

平成２３年　９月２９日 第１回三重県住生活基本計画等策定懇話会の開催
平成２３年１１月１５日 第２回三重県住生活基本計画等策定懇話会の開催
平成２４年　２月　６日 第３回三重県住生活基本計画等策定懇話会の開催

○ 市町及び独立行政法人都市再生機構からの意見の反映

平成２３年　７月２８日 公営住宅等に関する調査の実施
平成２３年　７月２８日 第１回三重県地域住宅協議会の開催
平成２３年１１月　８日 計画（素案）への意見照会
平成２３年１１月１７日 第２回三重県地域住宅協議会の開催
平成２４年　１月３０日 計画（最終案）への意見照会
平成２４年　１月３１日 第３回三重県地域住宅協議会の開催
平成２４年　２月１７日 住生活基本法第１７条第３項に基づく協議

○ 国との調整

平成２３年１１月１１日 国土交通省 公営住宅供給目標量に関する事前協議
平成２４年　３月１３日 住生活基本法第１７条第４項に基づく協議
平成２４年　３月２２日 国土交通大臣同意
平成２４年　３月２９日 住生活基本法第１７条第７項に基づく策定報告

○ その他

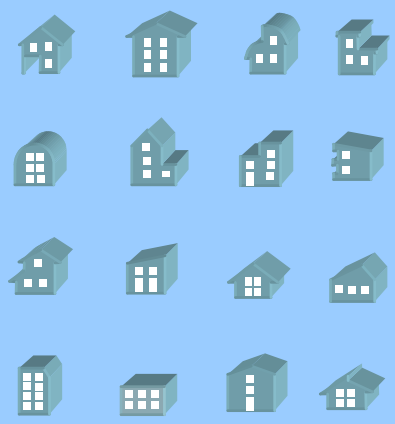
平成２４年　３月２９日 計画の公表

三重県住生活基本計画策定懇話会委員　（順不同）

浦山 益郎　（三重大学大学院工学研究科 教授）
髙橋 恵美子　（三重県介護支援専門員協会 会長）
田端 隆　（社団法人三重県建築士事務所協会 会長）
　（特定非営利活動法人三重県木造住宅耐震促進協議会 会長）
鶴田 利恵　（四日市大学経済学部 准教授）
前田 國男　（名張市 副市長）
毛利 志保　（三重大学大学院工学研究科 助教）
山路 忠　（社団法人三重県宅地建物取引業協会 会長）

三重県住生活基本計画策定支援

平成２３年度 三重県住生活基本計画改定等支援業務
株式会社日本能率協会総合研究所　中部事務所



三重県県土整備部住宅室

〒514-8570
三重県津市広明町 13 番地
TEL　：　059-224-2720
FAX　：　059-224-3147
E-mail　：jutaku@pref.mie.jp