

三重県住生活基本計画

“住みたくなる” “住み続けたいになる”
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29年3月 三重県

はじめに

「住まい」は生活の基盤になるもので、地域社会を支える土台ともいえます。

県民一人ひとりが豊かさを実感し、快適で安定した生活を送るためには、それぞれの世代やライフスタイルに応じた住まいが選択できるよう、住環境が整備されていく必要があります。



三重県では、県民一人ひとりの住まいに対する思いの実現に向け、住生活の将来像を「“住みたくなる” “住み続けたいくなる” 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」とする「三重県住生活基本計画」を策定し、県民の皆さんの住生活の安定の確保・向上をめざした住環境整備の取組を進めてきました。

計画策定から5年が経過するなか、人口減少や少子・高齢化の進行、平成28年4月の熊本地震、同年10月の鳥取県中部地震などの自然災害に伴う防災意識の高まりなどにより、住まいに関する課題が変化してきています。さらに、国においても、平成28年3月には、今後10年の住宅政策の方向性を定める新しい住生活基本計画が閣議決定されました。

こうしたことから、このたび三重県における住宅政策の目標等を示す新たな「三重県住生活基本計画」を策定しました。

新たな計画では、三重県の住生活の将来像を実現するため、4つの基本方針「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」を定め、国や市町、住宅関連事業者、団体、県民の皆さんと連携し、取組を進めていきたいと思っております。

平成29（2017）年3月

三重県知事 鈴木 英敬

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) 計画の目的	2
(3) 計画の位置づけ	2
(4) 計画見直しの必要性	3
(5) これまでの取組成果	3
(6) 県内の住生活における現状と課題	6
1-2 計画の推進体制等	7
(1) 計画の期間	7
(2) 施策における各主体の役割	7
(3) 各主体の連携	8
(4) 計画の進行管理	9
第2章 住生活の将来像と基本方針及び施策の体系	11
2-1 将来像と基本方針	12
(1) 住生活の将来像	12
(2) 住生活に関する基本方針	13
2-2 施策の体系	14
第3章 豊かな住生活の実現に向けた施策	17
3-1 施策展開	18
(1) 基本方針1	18
(2) 基本方針2	27
(3) 基本方針3	34
(4) 基本方針4	42
3-2 地域ごとの取組方向	51
(1) 地域ごとの状況	51
(2) 住宅及び住宅地供給の方向	88
(3) 地域ごとの取組方向	90
3-3 成果指標	95
資料編	96
1 社会環境の変化と人口・世帯の状況	99
2 三重県の住まいの現状	119
参考資料 1 住生活基本法	135
参考資料 2 住生活基本計画（全国計画）	141
参考資料 3 三重県住生活基本計画策定懇話会 設置要綱	141
参考資料 4 計画の策定経過	169

第 1 章

計画の基本的な考え方

1－1 計画策定の背景

1－2 計画の推進体制等

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 年施行) 第 17 条に基づき、本県における住宅政策の目標・基本的な施策・成果指標等を定めるもので、今後の住宅分野の具体的な施策の指針となる計画です。

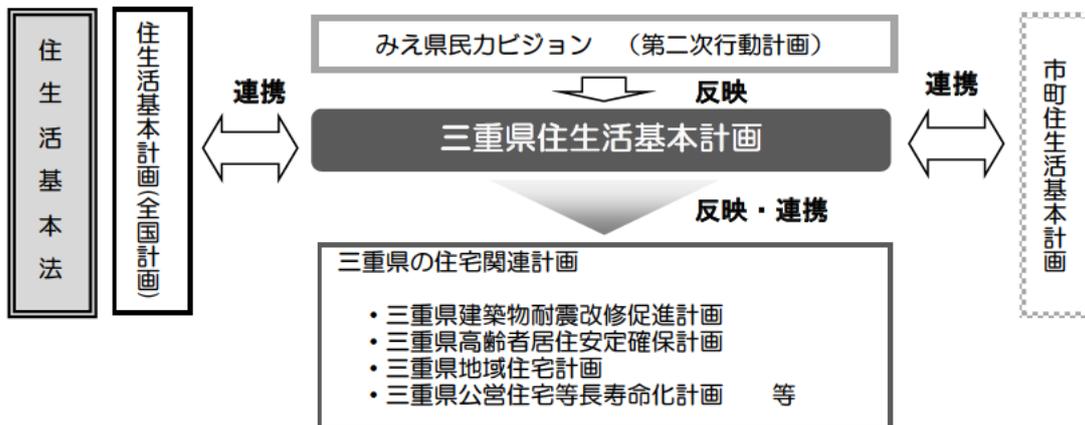
(2) 計画の目的

この計画は、県民の住生活^{*1}に関する多様なニーズに応じた施策が効果的かつ持続的に展開されるよう、また、各主体が、住生活の向上についての意識の醸成を図り、地域で主体的に活動できるよう、本県がめざす住生活の将来像、その実現に向けた方法、県、国、市町、住宅関連事業者^{*2}、県民等各主体の役割を明確にし、共有することを目的とします。

(3) 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)」と連携した内容とするとともに、県の総合計画である「みえ県民カビジョン・第二次行動計画」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。

図 1-1 三重県住生活基本計画の位置づけ



*1 住生活：「住宅」及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のことで、住宅周辺の環境に関することを含む。

*2 住宅関連事業者：住宅の新築、維持管理、流通等の住宅サービス、住宅に係る保険や金融の他、これらを取り巻く多様なサービスに従事する者

(4) 計画見直しの必要性

国では、国民の豊かな住生活の実現のため、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、平成19年3月に「住生活基本法」に基づく県計画として「三重県住生活基本計画」を策定し、取組を進めてきました。その後、本県の総合計画である「みえ県民カビジョン」や平成23年3月見直しの「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえ、平成24年3月に三重県住生活基本計画の見直しを行いました。

計画見直し後5年が経過し、この間に人口減少・高齢化が急速に進んだことや、空き家^{※3}増加に伴う適切な管理が行われていない空き家への対応、南海トラフ地震^{※4}等の大規模災害への対応の必要性など、住生活を取り巻く環境の変化に的確に対応していくため、住生活基本計画（全国計画）の見直し（平成28年3月）に合わせ、また、みえ県民カビジョン・第二次行動計画（平成28年4月）を踏まえ、計画の見直しを行いました。

(5) これまでの取組成果

「住みたくなる」「住み続けたいくなる」快適で安全な住まい^{※5}を創出し、人びとと地域の活力に資する住生活」を三重県の住生活の将来像とし、その将来像を実現するために4つの基本方針と10項目の実現の方向を掲げ、その達成に向けて取り組んできました。取組内容と検証結果については、次のとおりです。

基本方針1の「安全で安心できる住生活を支える住まいづくり」をめざすため、

- ・ 県民の皆さんが取り組む耐震診断^{※6}・耐震補強工事に対する支援や小中学校における防災教育等を行う等、災害に強い住まいづくりに取り組みました。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の供給支援等を行う等、高齢者が安心して住み続けられる住まいづくりに取り組みました。
- ・ 建築基準法に基づく確認・検査・指導や適正な建築が施工されるよう普及啓発等を行う等、住生活の基盤となる住まいづくりに取り組みました。

^{※3} 空き家：通常、居住等の目的で使用していない建築物と付属する工作物及び敷地のこと。当該建築物から離れて居住し、お盆や正月などに帰省するなどして、年1回程度様子を確認する等1年を通じて使用されない場合は、一般的に空き家とされる。なお、本計画では、「空き家」と表記するが、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）（空家特措法）に基づく場合は、「空家等」と表記する。

^{※4} 南海トラフ地震：駿河湾から遠州灘、熊野灘、紀伊半島の南側の海域及び土佐湾を経て日向灘沖までのフィリピン海プレート及びユーラシアプレートが接する海底の溝状の地形を形成する区域を震源とする大規模な地震のこと。

^{※5} 住まい：住宅単体だけでなくそのまわりの環境（居住環境）を含む。

^{※6} 耐震診断：現地での建物調査や設計図書に基づく建物の耐震強度調査

これらの取組のうち、高齢者向け住宅^{※7}戸数については順調に増加したものの、耐震基準を満たした住宅戸数は思うように伸びませんでした。

基本方針2の「地域の豊かさを実感できる住まいづくり」を推進するため、

- ・ 耐震診断やリフォームが可能な県内在住の技術者が住民相談等を行う「みえの住まいの人財バンク^{※8}」制度を活用した普及啓発や、市町が行う市街地再開発^{※9}等による市街地の改善や整備への支援を行う等、地域とともに発展する住まいづくりに取り組みました。
- ・ 長期優良住宅^{※10}や低炭素建築物^{※11}の認定、県産木材であることを証明する「三重の木^{※12}」の認証等を行う等、地域や環境に配慮した住まいづくりに取り組みました。

これらの取組のうち、特に、「みえの住まいの人財バンク」を活用した普及啓発と長期優良住宅の認定戸数は低調でした。また、県内空き家の増加に伴い、防災上や治安上に問題等がある管理不全の空き家も増加しており、その対応に取り組む必要があるとともに、県民が健康で豊かな生活を送れるよう、住まいが健康に与える影響等の知識について、県民に浸透を図る必要があります。

基本方針3の「多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備」を推進するため、

- ・ 県のホームページを使った情報提供等により、既存住宅市場の活性化、住み替えに関する制度の紹介、住宅性能表示制度^{※13}の普及啓発を行うなど、住宅の円滑な循環利用に向けた取組を進めました。

※7 高齢者向け住宅：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等

*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ないもの）
*養護老人ホーム：「老人福祉法」に規定される老人福祉施設で、65歳以上で環境上の理由及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な方が市町村長の措置により入所し、その方が自立した日常生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行う施設
*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に必要な便宜を供与することを目的とする施設
*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
*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
*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年10月に始まった。

※8 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者等が資格・連絡先等をあらかじめ登録し、県民へのアドバイスや普及啓発等を行う制度

※9 市街地再開発事業：「都市再開発法」に基づいて、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、建築物や建築敷地等の整備を行う事業

※10 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

※11 低炭素建築物（住宅）：一定の基準を超える省エネルギー性能を持ち、かつ、生活、活動に伴い発生する二酸化炭素を抑制するための措置が講じられている建築物（住宅）

※12 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事業者・建築事務所・地域ネットワークを認証する制度

※13 住宅性能表示制度：「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築された住宅で発揮されているかを現場で検査する住宅性能評価により、住宅の性能を表示すること。

- ・ 「みえの住まいの人財バンク^{※8}」の活用により、リフォームに関する情報提供等を行うなど、県民の適切な住宅の管理に向けた取組を支援しました。
- ・ 消費生活センター、建設事務所等で開設されている相談窓口を活用することにより、住まいに関する情報の蓄積と活用に取り組みました。

しかし、これらの取組は不十分であり、既存住宅の適正な管理に必要なリフォームや既存住宅の流通は十分進んでいるとは言えない状況です。

基本方針4の「住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保」を推進するため、

- ・ 住宅確保要配慮者^{※14}の入居受入れを登録した民間賃貸住宅である三重県あんしん賃貸住宅^{※15}及び協力店の登録・公表、あっせんを行う「三重県あんしん賃貸住宅制度」により、民間賃貸住宅市場を活用した居住の安定確保に向けて取り組みました。
- ・ 県営住宅の適正な入居管理や既存県営住宅の長寿命化^{※16}に向けた整備、また、大規模災害発生時の応急的な住宅や一時提供住宅の確保に対するマニュアルの作成等を行うなど、住宅確保要配慮者に対する公営住宅等の供給に向けた取組を行いました。

これらの取組により、県営住宅の長寿命化に向けた整備については計画的に進めることができましたが、三重県あんしん賃貸住宅の登録については進んでいません。

^{※14} 住宅確保要配慮者：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（母子・父子世帯を含む）等住宅の確保に特に配慮を要する者〔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）第1条参照〕

^{※15} 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。

^{※16} 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。

(6) 県内の住生活における現状と課題

次のような現状を踏まえた新たな課題の解決に向けて着実に取り組む必要があります。

1 大規模災害に対する備え

本県の住宅における耐震化^{※17}については、平成27年度末時点で82.5%が耐震基準を満たしていますが、残る12万戸が耐震基準を満たしていないことから、その耐震性の確保や建替えが急務となっています。

耐震補強工事を行った住宅は、大規模な地震が発生した際、半壊以上の被害となる割合が減少し、その分被災者が応急仮設住宅^{※18}や復興住宅に入居する可能性が低くなることから、耐震補強工事補助等に係る公費負担割合は仮設住宅等の建築に比べて約4分の1になります。

そこで、南海トラフ^{※4}地震等が発生した場合に備え、県民一人ひとりが防災に対する意識を高く持ち、耐震補強工事の推進に向けて取り組むことが必要です。

2 少子高齢社会に対応した住まいの環境整備

本県の人口は既に減少に転じており、生産年齢人口も平成7年(1995年)をピークに減少に転じる一方、65歳以上の老年人口が1990年代後半に14歳以下の年少人口を上回るなど、本格的な少子高齢社会が到来しています。また、高齢者のみの世帯が増加しています。

そこで、高齢者、子どもを地域全体で見守るための住まい等の環境整備に取り組むことが必要です。

3 空き家の増加への対応

本県では、新築等により住宅数が増加しているため、昭和58年以降は住宅数が世帯数を上回り、住宅供給過剰の状況にあるとも言え、空き家が年々増加しています。

これらの空き家は適切な管理がされないと、建物の倒壊、塀など工作物の崩落、火災などの防災上の問題、景観保全上の問題、治安上の問題、近隣住宅への被害などが発生する恐れがあり、管理が不適切な空き家を減らすことが必要です。

そこで、管理が不適切な空き家については除却の促進を、それ以外の空き家については、管理者に対し適切な管理を促すなどにより、不適切な空き家の増加を防ぐことが必要です。

4 住宅確保要配慮者^{※14}に対する住まいの確保

高齢者、障がい者、外国人など住宅確保要配慮者が増加しています。

そこで、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の整備を進めていくことが必要です。

^{※17} 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。

^{※18} 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。

1 - 2 計画の推進体制等

(1) 計画の期間

この計画は、全国計画に合わせ、平成28年度から平成37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及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。

(2) 施策における各主体の役割

この計画では、本県にふさわしい豊かな住生活の実現のため、各主体が取り組む指針となるよう基本方針とその実現の方向を示すとともに、基本的施策においては、県の役割及び国、市町、住宅関連事業者・団体、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及び国、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

- ・ 県内における広域的な施策展開
- ・ 市町が行う住生活に関する施策の支援（広域的、先進的な取組に向けた支援を含む）、状況に応じた補完
- ・ 住生活に関する施策の庁内や市町間の調整、市町、住宅関連事業者、県民との連携による総合的な施策の展開

■国に期待する役割

- ・ 社会経済情勢の変化や住宅市場の動向などを踏まえた、全国的な知見からの住宅政策の立案及び推進
- ・ 住生活基本計画（全国計画）が示す、住生活をめぐる国全体の課題認識に対する具体的な施策の提示及び推進
- ・ 国民に対する住生活の向上についての意識の醸成に向けた教育活動・広報活動等普及啓発の推進

■市町に期待する役割

- ・ 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展開
- ・ 地域住民や住宅関連事業者・団体、県等と連携した、地域の住生活の安定確保と向上促進
- ・ 「市町住生活基本計画」を策定し活用する等の計画的かつ持続的な住生活の施策展開

■住宅関連事業者等住生活関係団体に期待する役割

- ・ 市場における活動を通じた住宅の安全性その他の品質等の確保に向けた適切な事業展開
- ・ 住生活に関する多様な事業活動における県民の安全と安心の確保に向けた必要な情報提供と必要な措置

■県民に期待する役割

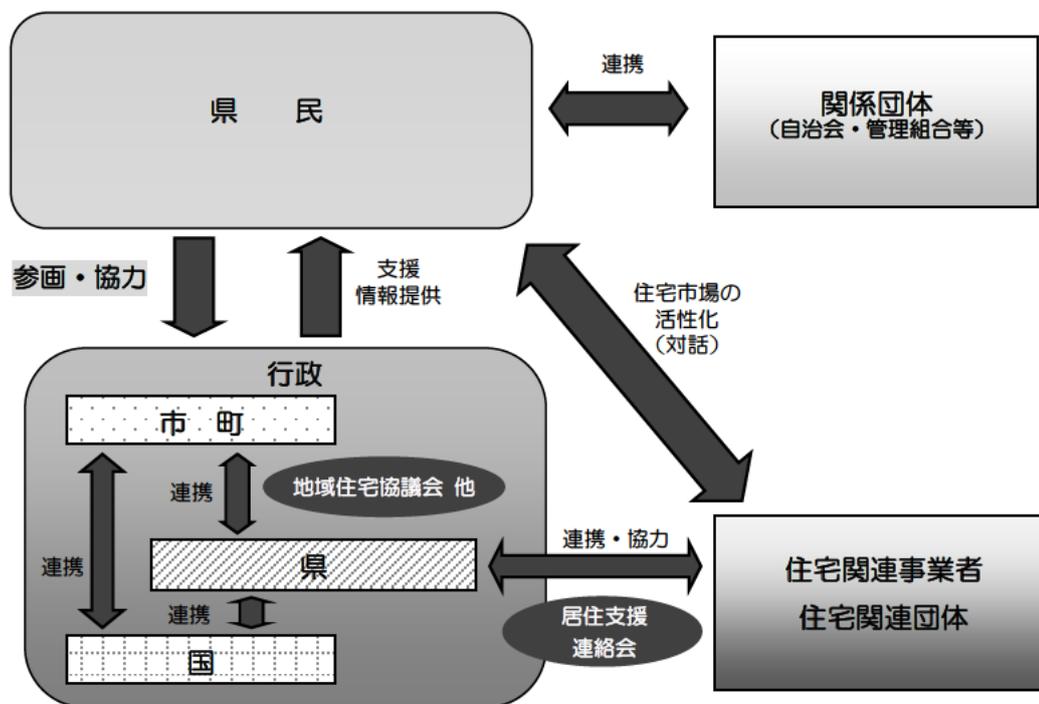
- ・ 個々人の生活に適した住宅の質や性能等の確保
- ・ 地域の住まいづくりへの積極的な参画と協力

(3) 各主体の連携

本計画で示す施策が効果的に、また継続して実施されるよう、以下の連携・協力体制により計画を推進します。

- ・ 県と国、市町、住宅関連事業者・団体等の連携・協力によるイベント等を開催し、県民の皆さんが参画する際に必要な情報提供を適切に行います。
- ・ 県と住宅関係事業者・団体等で構成する「三重県居住支援連絡会^{*19}」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で構成する「三重県地域住宅協議会^{*20}」等を通じて、連携・協力を図ります。

図 1-2 各主体の役割と連携イメージ図



*19 三重県居住支援連絡会：住宅確保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。

*20 三重県地域住宅協議会：「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」に基づいて県内市町、都市再生機構及び県が設置した協議会で、三重県内の住宅政策全般について協議や事業調整等を行っています。

(4) 計画の進行管理

本計画を進めるにあたっては、本計画で掲げる各取組の進捗状況の目安となる成果指標を掲げるとともに、その成果となる数値を定期的に把握し県のホームページに公表します。

計画の進捗状況は、三重県居住支援連絡会等の機会を活用し、県民のみなさんや関係団体他の意見を参考に分析、評価等を行います。

また、「三重県の住生活の将来像」を実現するため、さらに対応が必要なものや新たに対応が求められるものについては、引き続き検討を進めます。

第 2 章

住生活の将来像と基本方針及び施策の体系

2-1 将来像と基本方針

2-2 施策の体系

2 - 1 将来像と基本方針

(1) 住生活の将来像

山や海、田園といった豊かな自然に恵まれた環境にある本県は、近畿、中部の二つの大都市圏に位置し、産業活動に伴う経済性や生活の利便性が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生活は、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、本県においても人口減少・高齢化や価値観の多様化が進む中で、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。特に、想定される南海トラフ*4地震等の大規模災害に対し、地域全体で備える安全で安心できるまちづくりに向けた期待が高まっています。

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、「みえ県民カビジョン・第二次行動計画」の理念をふまえ、本県の資源や特性、強み・弱みなどの三重らしさを生かし、地域が持続的に活性化し、県民のみなさんが夢や希望に向けて行動できる住生活の基盤をつくりあげていくことが重要です。

このことから、この計画においては引き続き、「“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、住生活の将来像として取り組みます。



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

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」を実現するため、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営むことができるよう、耐震性の確保や高齢者の居住安定確保に向けて取り組み、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営むことができるよう、多様な主体の連携や、地域、環境への配慮に向けた取組を行い、誇りと愛着の持てる豊かな住まいをめざします。

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、既存住宅の活用、住まいに関する情報の活用などに取り組み、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

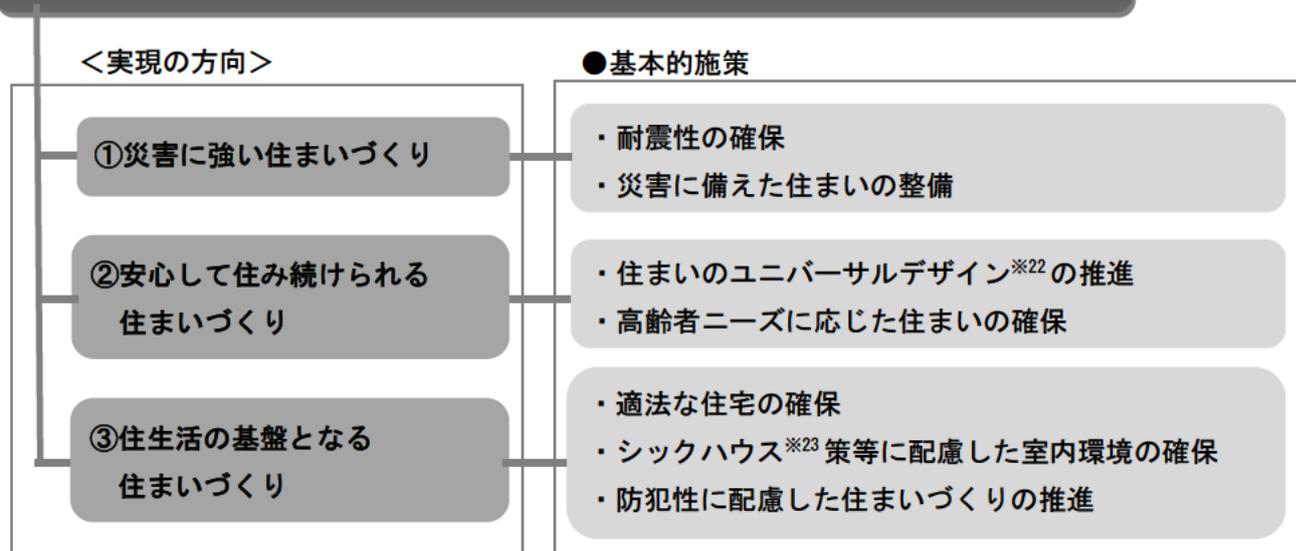
低額所得者をはじめとする住宅確保要配慮者^{*14}が、安心して住生活をおくれるよう、民間賃貸住宅の活用、公営住宅の供給等に取り組み、重層的な住宅セーフティネット^{*21}の構築をめざします。

^{*21} 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制度

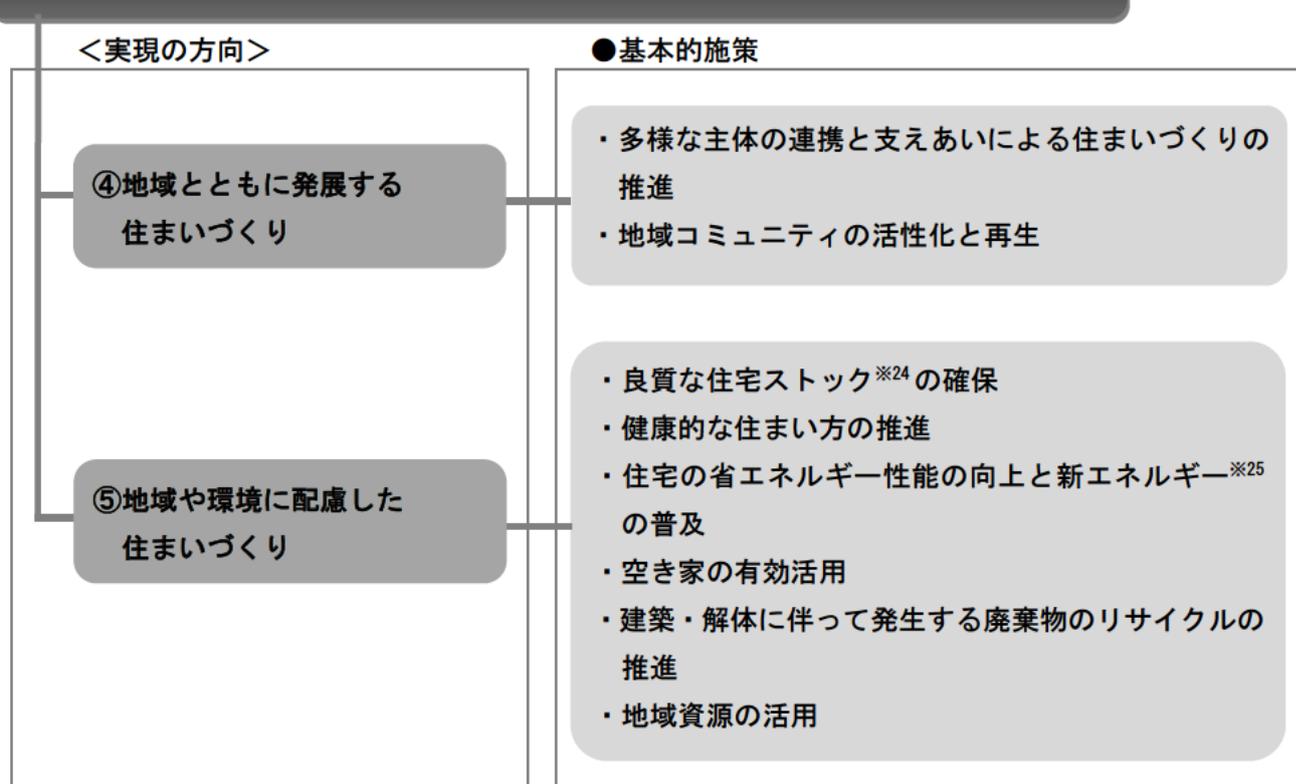
2 - 2 施策の体系

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、住生活に関する4つの基本方針をふまえ、実現の方向とそれぞれに対応した具体的な施策を展開します。

【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



【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>

⑥住宅の適切な管理

⑦住宅の円滑な循環活用

⑧住まいに関する情報の蓄積
と相談体制の充実

●基本的施策

- ・適切な管理とリフォームの推進
- ・マンション管理の適正化

- ・既存住宅市場の活性化と住み替え支援
- ・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充実

【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>

⑨民間賃貸住宅市場での居住
の安定

⑩公営住宅の供給等による安
心して住み続けられる住ま
いづくり

●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
- ・緊急的・一時的な居住の安定の確保

※22 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

※23 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

※24 住宅ストック：既存住宅。新規に建築された住宅（住宅フロー）に対する用語

※25 新エネルギー：太陽光発電などの二酸化炭素排出量の少ない自然由来のエネルギー、及び燃料電池などのエネルギー源の多様化に貢献する技術のこと

第3章

豊かな住生活の実現に向けた施策

3-1 施策展開

3-2 地域ごとの取組方向

3-3 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については下記に基づいて表記するものとします。

「推進」 → 取組主体が自らが意図して取り組むこと

「促進」 → 取組主体以外の主体が、その取組の目的達成のために、取組主体に直接金銭、使役等を供与することにより助成を行うこと（補助金助成、受託等）

「支援」 → 取組主体以外の主体が、その取組の目的達成のために、取組主体に対する金銭、使役等の供与以外の方法により助成を行うこと（普及啓発、情報提供等）

3 - 1 施策展開

(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

安全で安心できる住生活を支える住まいづくりを進めるため、「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」に取り組みます。

<実現の方向>

① 災害に強い住まいづくり

県民の生命や財産を守るほか、まちの安全性の確保を図るため、住宅の耐震性の確保、災害に備えた住まいの整備に取り組みます。

● 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は必要不可欠です。

建築時には適法に建てられた住宅であっても、時代の変化により建築基準法における構造基準が改正されるため、一人ひとりが改善に向けて取り組むことができるよう、そのつど所有者に情報が伝えられることが必要です。

特に昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された「旧耐震基準^{※26}」の木造住宅については、大規模地震の発生時に倒壊の危険性が高いため、耐震診断を行った上で、速やかに適確な補強工事または建て替えの実施により耐震性を確保することが必要です。さらに、地震発生時の安全性の確保のために、ブロック塀等住宅に付随する工作物に対する点検及び耐震対策、家具等の固定による転倒防止対策、窓ガラスの飛散防止対策等の取組は重要です。

そこで、地域の活動を支える各主体が連携し、耐震化に対する助成制度等の情報の周知に向けた戸別訪問、相談会、防災教育等を実施するとともに、住宅の耐震化に取り組みます。

^{※26} 旧耐震基準：昭和 56 年 6 月 1 日改正施行の「建築基準法」による耐震基準（新耐震基準）以前の耐震基準

◎ 災害に備えた住まいの整備

近年局地的な集中豪雨の増加、台風の大型化等が指摘されており、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が重要です。

また、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^{※27}、土砂災害警戒区域^{※28}等の情報を地域で共有するとともに、自然災害から生命・財産を守る取組が必要です。そこで、南海トラフ^{※4}地震や洪水等の災害に備え、平時から一人ひとりが災害に向けた意識を高く持つとともに、各地域の地形や立地特性に応じた防災対策に取り組みます。

地域別にみると、北勢地域、中南勢地域では、沿岸部を中心に市街地が形成されており、津波避難ビル^{※29}の確保等による安全性の高い住宅市街地の形成が必要です。伊勢志摩地域、東紀州地域では、より高い津波の襲来が予想されるとともに、地形上、沿岸部の狭い土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に取り組みます。

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可能性が高いことから被害の拡大が懸念されます。このため、延焼危険性及び道路等の閉塞危険性^{※30}の解消に向け、防災面で悪影響を及ぼす空き家の除却等密集市街地の改善に取り組みます。

● 役割分担

■ 県の役割

- 耐震化の取組の促進
- 洪水、土砂災害等の自然災害から生命・財産を守る防災対策の取組の推進
- 密集市街地の危険性の低減対策に向けた情報提供・助言
- 防災面で悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）などを活用した計画的な解体・撤去の促進

【県の取組】

- 耐震化に向けた普及啓発の推進 【防災対策部・教育委員会・県土整備部】
- 耐震診断・耐震補強工事等の促進 【県土整備部】
- 家具等転倒防止対策、耐震シェルター^{※31}設置の促進 【防災対策部・県土整備部】
- 津波浸水予測図^{※32}や河川浸水想定区域図^{※33}、土砂災害危険箇所・土砂災害

^{※27} 土砂災害危険箇所：国土交通省の要請により、各都道府県が実施した調査で確認された、土石流、地すべり、急傾斜の崩壊が発生するおそれがある箇所のこと。「土石流危険渓流」、「急傾斜地崩壊危険箇所」「地すべり危険箇所」があり、三重県では、調査結果をもとに「土砂災害危険区域図」を作成し、市町へ配布している。

^{※28} 土砂災害警戒区域：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）に基づき指定される区域で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

^{※29} 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

^{※30} 閉塞危険性：災害発生時に建物の倒壊や火災の影響により、ある場所から地区外への避難が困難となる度合いのこと。

^{※31} 耐震シェルター：地震で住宅が倒壊しても寝室や睡眠スペースを守ってくれる装置で、住宅内に設置します。

^{※32} 津波浸水予測図：南海トラフの理論上最大クラスの地震を想定した場合に、どの範囲まで浸水するかを、その深さに応じて色分けした、「どこまで逃げなければいけないか」を判断するための浸水予測図

^{※33} 河川浸水想定区域図：水害による被害の軽減を図るため、想定し得る最大規模の降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を洪水浸水想定区域として指定

警戒区域等の情報提供及び治水対策等の推進【防災対策部・県土整備部】

- 「三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針^{※34}」等を踏まえた災害リスクの低い地域への住宅移転等の誘導支援 【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促進 【県土整備部】
- 狭あい道路^{※35}の改善に向けた取組促進 【県土整備部】
- 密集市街地の改善・整備に向けた情報提供・助言 【県土整備部】
- 防災上必要な空き家の除却(解体、撤去)の促進 【県土整備部】

■ 国に期待する役割

- 耐震診断・耐震補強工事・家具等転倒防止対策等の制度・枠組みの充実
- 洪水、土砂災害等の自然災害から生命・財産を守る制度の充実
- 密集市街地の危険低減対策の制度・枠組みの充実
- 防災面で悪影響を及ぼす空き家の除却(解体、撤去)を促進するための制度・枠組みの充実

■ 市町に期待する役割

- 地域の住宅関連事業者・団体等との連携による耐震化促進のための普及啓発
- 耐震診断・耐震補強工事等の促進
- 家具等転倒防止対策、耐震シェルター^{※31}設置の促進
- 洪水、土砂災害等の自然災害から地域住民の生命・財産を守る取組の促進
- 立地適正化計画^{※36}等を踏まえた災害リスクの低い地域への住宅移転等の誘導
- 密集市街地の危険低減のための取組の推進及び危険低減意識の普及啓発
- 空家等特措法等に基づく空き家対策の推進(放置することが不適切な状態にある空き家の対応)

■ 住宅関連事業者・団体に期待する役割

- 地域住民・市町・県と連携による、耐震化に対する意識向上の取組の促進
- 住宅の耐震化ニーズへの適切な対応
- 耐震の知識と技能の向上、住宅の安全性確保に向けた取組の促進
- 災害危険区域等の土地に関する情報の収集と提供
- インスペクション^{※37}(建物状況調査)、空き家管理などの既存住宅流通活性化の推進

※34 三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針：地震・津波リスクの低い場所へ市街地を誘導するなどの都市計画の対応について、基本的な考え方を示すために平成28年11月に策定

※35 狭あい道路：幅員4メートル未満の道路（建築基準法第42条第2項又は第3項の指定を受けた道路又は、建築基準法の指定を受けていない通路、道路で種別や位置が明確でないもの）

※36 立地適正化計画：都市再生特別措置法第81条に基づいて市町村が作成することができる、住宅や医療・福祉・商業等の施設の立地の適正化を図るための計画。市町村マスタープランの一部とみなされる。

※37 インスペクション：専門的な知見を有する方が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象、不具合事象の状況を目視、計測等によって調査すること

■ 県民に期待する役割

- 日頃からの防災・減災に対する意識の高揚と、住宅及びブロック塀等工作物の耐震化や家具の固定等住まいの耐震化の推進
- 空き家となっている老朽家屋のリフォームまたは除去、塀等付属する工作物の耐震補強の推進

<実現の方向>

② 安心して住み続けられる住まいづくり

だれもが安心して快適に暮らせるための住まいのユニバーサルデザイン^{*22}の推進や、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者が住みやすい住宅の確保、高齢者が安心して自立居住できる制度の充実に向けた支援を行います。

● 基本的施策

◎ 住まいのユニバーサルデザインの推進

高齢者等すべての人が安心して快適に暮らせる豊かな住まいの実現のためには、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた建築が進められることが必要です。ユニバーサルデザインに配慮した住まいづくりに取り組むことにより、住宅の資産価値の向上を図ります。

◎ 高齢者ニーズに応じた住まいの確保

高齢者等すべての人が安心して快適に暮らせる豊かな住まいの実現のためには、それぞれの生活の状況に合わせた形で、自宅や施設等で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、自宅のほか地域特性等の状況に応じた多様な形態の高齢者向け住宅^{*7}の確保とともに、必要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・県の連携により、より総合的な支援に取り組みます。

また、高齢者が住み慣れた地域への愛着を持ったままで最期までその人らしく生きるために、現在所有する自宅を手放すことなく新しい住宅の建築、購入や施設への住み替えが可能となるよう、住宅融資保険制度^{*38}や民間金融機関等のリバースモーゲージ^{*39}などの支援制度の充実に向けた取組を行います。

● 役割分担

■ 県の役割

- ユニバーサルデザインの普及啓発
- 高齢者世帯、子育て世帯等におけるリフォーム、住み替えについての普及啓発
- 高齢者福祉施策と連携した多様な住まいづくりに対する普及啓発
- 高齢者向け住宅の供給促進

^{*38} 住宅融資保険制度：住宅融資保険法(昭和30年法律第63号)に基づく保険。金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に住宅金融支援機構が、金融機関に保険金を支払う制度

^{*39} リバースモーゲージ：高齢者等が自己の居住する住宅・宅地などの不動産を担保にして、融資(Mortgage)を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済する融資制度(ローン)
時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆(Reverse)に、時間の経過に伴い債務残高が増加するローンであるため、リバースモーゲージといえます。

【県の取組】

- ユニバーサルデザイン^{※22}の普及啓発 【健康福祉部】
- だれもが暮らしやすい住まいづくりに向けた普及啓発 【健康福祉部】
- 高齢者向け住宅^{※7}の供給促進 【健康福祉部・県土整備部】
- 地域支援体制の構築に向けた取組の促進 【健康福祉部】

■ 国に期待する役割

- バリアフリー^{※40}対策の制度・枠組みの充実
- 「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」^{※41}の早期策定と普及促進
- 「生涯活躍のまち」^{※42}の制度・枠組みの充実
- 高齢者需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の制度・枠組みの充実
- 住宅融資保険制度^{※38}、リバースモーゲージ^{※39}などの支援制度の充実

■ 市町に期待する役割

- 住宅関連事業者等多様な主体との連携による、高齢者のニーズに応じた多様な住宅の供給に対する普及啓発
- 居住支援団体^{※43}他多様な主体との連携による高齢者の居住を支える生活支援サービス等の提供に対する普及啓発

■ 住宅関連事業者・団体に期待する役割

- 建築等において、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた設計・工事の推進
- 高齢者がそれぞれのニーズに応じて安心して暮らせる多様な住宅の供給促進
- 高齢者世帯、子育て世帯等におけるリフォーム、住み替えの促進
- 住宅資産の活用や住み替えに関する支援
- 住み替え等の住生活関連資金確保に対する支援（民間金融機関、住宅金融支援機構）

■ 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の推進
- 安心して住める住宅の確保・住み替えの推進

※40 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がいや精神的な障へきを取り除くこと。

※41 新たな高齢者向け住宅のガイドライン：これまでの高齢者向け住宅の基準に加えて、高齢者の身体機能・認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等に関するガイドラインを想定して国が策定。これまでの高齢者向けの対応に加え、在宅での介護等のサービスが受けやすい部屋の配置や設備を検討予定

※42 生涯活躍のまち：中高年齢者が希望に応じて地方や「まちなか」に移り住み、地域の住民と交流しながら、健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるまちづくり

※43 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

<実現の方向>

③ 住生活の基盤となる住まいづくり

建築基準法、建築士法等に定められた責務や手続きを遵守し、住宅建築におけるトラブル防止に努めるほか、シックハウス^{※23}等による健康被害を防ぐための情報提供等に取り組みます。また、住まいの安全確保に向けた防犯対策に取り組みます。

● 基本的施策

◎ 適法な住宅の確保

違法な建築や不適切な建築等のトラブルを未然に防ぐため、建築主、住宅施工事業者等に対し「建築基準法」、「建築士法」等の法令遵守に向け適正な指導等を行います。

また、サービス付き高齢者向け住宅等においては、入居者の安定居住に取り組むとともに、事業者の経営状況の悪化等により入居者が不安定な状況になった場合等において、県・市町等の関係機関は、連携して適正な措置を行います。

◎ シックハウス対策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^{※44}による健康被害を防ぐため、県民、事業者に対し、予防方法や健康に配慮した建材などの情報を速やかに提供します。

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場合は、適切にかつ速やかに除去等の措置が必要なため、引き続き周知に取り組みます。

◎ 防犯性に配慮した住まいづくりの推進

地域の安全と安心を確保するため、犯罪の抑止と検挙に取り組んできた結果、平成 28 年度の刑法犯認知件数は、ピークであった平成 14 年度から 7 割近く減少しましたが、侵入犯罪等は後を絶たず、住まいの安全確保が重要な課題となっています。

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

そこで、防犯上有効な構造の錠の設置、小窓・バルコニー等外部からの侵入対策等が施された防犯に配慮された住まいづくりの普及啓発に取り組みます。

^{※44} 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。

● 役割分担

■ 県の役割

- 建築基準法等建築規制の普及啓発及び法令遵守の取組推進
- 指定確認検査機関^{※45}、建築士事務所等への指導・監督の徹底
- 安全な室内環境確保のための情報提供の促進
- 防犯に配慮した住まいの普及啓発の促進

【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】
- サービス付き高齢者向け住宅等への立入検査・入居者の安定居住支援
【健康福祉部・県土整備部】
- アスベスト^{※44}の除去等の促進やシックハウス^{※23}に関する情報提供
【県土整備部】
- 「大気汚染防止法」に基づくアスベスト飛散防止対策の確認・検査・指導
【環境生活部】
- 「犯罪のない安全で安心な三重のまちづくり条例^{※46}」に基づく防犯に配慮
した住まいの普及啓発 【環境生活部・県土整備部・警察本部】

■ 国に期待する役割

- 「建築基準法」に基づく適正な確認・検査・指導を推進するための制度・枠組みの充実
- 建築基準等建築規制についての国民、指定確認検査機関、建築士事務所等への周知
- 安全な室内環境確保のための情報提供や防犯性の向上に向けた制度・枠組みの充実
- シックハウスを防止するための制度・枠組みの充実
- 既存建築物におけるアスベストの除去の推進

■ 市町に期待する役割

- 住宅・宅地の安全性に関する普及啓発
- 防犯に配慮した住まいの普及啓発
- 特定行政庁^{※47}における建築基準法に基づく適正な確認・検査・指導
- 特定行政庁におけるアスベスト除去の促進
- 自治会等地域の団体活動との連携による街灯の設置や道路、通路の見通しの確保

^{※45} 指定確認検査機関：「建築基準法」に基づき、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

^{※46} 犯罪のない安全で安心な三重のまちづくり条例：地域社会全体が連携協力して犯罪のない安全で安心なまちを実現することを目的として、三重県が制定。平成16年施行

^{※47} 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指し、その他の市町の区域については知事を指す。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)、亀山市(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ます。

■ 住宅関連事業者・団体に期待する役割

- 住宅の建築やリフォーム等を行う際の法令や条例等の遵守、適切な技術力と適正な施工（適正な工事監理を含む）による県民ニーズに合った住まいづくりの促進
- 指定確認検査機関^{※45}による適正な確認検査の実施
- 自然素材^{※48}の活用などの健康に配慮した設計・建築
- シックハウス^{※23}の予防に向けた取組の推進
- アスベスト^{※44}を除去するにあたっては適正な方法での設計・建築
- 防犯住宅^{※49}等安全な住まいづくりの促進

■ 県民に期待する役割

- 法令や条例等を遵守し、住宅の建築、維持管理の推進
- アスベストの適正な除去やシックハウスの予防に向けた取組の推進
- 防犯パトロール、街灯の管理等に対する協力など安全な住まいづくりの促進

※48 自然素材：木材、紙、草、タイル、石、土など、自然界にあるものを原料に使って材料として利用

※49 防犯住宅：防犯に配慮した住宅

(2) 基本方針 2

地域の豊かさを実感できる住まいづくり

地域の豊かさを実感できる住まいづくりを進めるため、「地域ととも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」に取り組みます。

<実現の方向>

④ 地域とともに発展する住まいづくり

居住環境の向上のため、地域住民、NPO^{※50}、住宅関連事業者等の多様な主体との連携によるまちの清掃等の維持管理活動や、良好な景観づくり、コンパクトなまちづくり等に取り組みます。

また、地域コミュニティ^{※51}の活性化と再生に向け、高齢者のみの世帯と子ども世帯との近居^{※52}やUIターン^{※53}などに取り組みます。

● 基本的施策

◎ 多様な主体の連携と支えあいによる住まいづくりの推進

居住環境を向上させるためには、住宅関連事業者をはじめとする住宅や住宅周辺のハード整備等に加えて、居住者、自治会、管理組合等団体、地域住民によるまちの維持管理活動等の取組が不可欠です。

そこで、これらの活動が円滑に取り組みられるよう、「みえの住まいコンシェルジュ」（仮称）^{※54}を活用し、必要な情報の提供や関連事業者等とのマッチング等を支援します。

少子高齢社会の到来により、今後は、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の増加が見込まれることから、居住者、自治会等地域の団体、住宅関連事業者等の多様な主体が連携してお互いに支え合う住まいづくりがますます重要になるため、福祉施策やまちづくり施策等と連携して、交通・買い物・医療・教育等に関する利便性の向上を図ります。

また、居住環境の向上のためには、良好な景観づくりも重要です。そこで、地域の個性豊かで魅力ある景観を生かしたまちづくりと調和した住まいづくりを進めます。

※50 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

※51 コミュニティ：共同体または地域社会。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

※52 近居：車や電車、自転車、徒歩など交通手段を問わずに、比較的気軽に行き来ができる約30分以内の近さに「親世帯」と「子世帯」が暮らす形。お互いがサポートしあい、交流を楽しめる暮らし方です。

※53 UIターン：都会暮らしから故郷での地方の暮らしに移るUターンと、都会から故郷以外の地方暮らしに移るIターンの総称

※54 みえの住まいコンシェルジュ（仮称）：住宅関連サービスの業務に携わり、住まいについてのアドバイスを行うことができる方を事前に登録し、住まいの相談や、必要な情報の提供や関連事業者等との連携により、住まいづくりを支援する仕組み。

◎ 地域コミュニティの活性化と再生

人が集まり交流する「地域のインフラ」として期待されてきた中心市街地は、商業機能の空洞化が続いており、その活性化が地域の重要な課題となっています。

また、少子高齢社会の到来により、高齢者のみの世帯が急増していくと推定されています。平成 20 年度と平成 25 年度の国土交通省の住生活総合調査^{※55}によると、居住環境に対する三重県の総合評価は、全般的には不満率が減少傾向にある中で、「親、子、親せきなどの住宅との距離」に関する不満率は 26.0%から 29.1%に増加しており、近居^{※52}を望む傾向にあるといえます。このような近居は、高齢者のみの世帯が増加しても子どもが近くに住んでいることで安心が確保され、地域の活性化にもつながります。

こうしたことから、少子高齢社会に対応するため、コンパクトなまちづくりに向けた取組を進めます。

特に、人口減少や高齢化の進行によって地域コミュニティ機能が既に低下している地域においては、UI ターン^{※53}希望者の移住等を促進することで、人びとの活気とコミュニティの再生を図ります。

● 役割分担

■ 県の役割

- 住生活の向上に向け、多様な主体が連携して積極的に取り組むための情報提供
- 地域の良好な景観に配慮した居住環境の促進
- コンパクトなまちづくりに向けた住まいづくりの支援
- 県外からの移住に対する情報提供

【県の取組】

- 「みえの住まいコンシェルジュ」（仮称）^{※54}の構築・育成・普及啓発
【県土整備部】
- 県景観計画^{※56}等を踏まえ、景観に配慮した住まいづくりの促進 【県土整備部】
- 市街地再開発事業^{※9}等の市街地整備改善の促進 【県土整備部】
- 市町の立地適正化計画^{※36}等を踏まえたコンパクトなまちづくりに向けた住宅移転等の誘導支援 【県土整備部】
- UI ターン希望者への情報提供 【地域連携部】

^{※55} 住生活総合調査：国土交通省が 5 年ごとに調査を行い、住宅や居住環境についての評価や居住状況の変化、今後の住まい方の意向などについてとりまとめたもの。

^{※56} 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、一定の行為において、届出を義務づけることにより、景観上の規制誘導を行っていくもの。

■ 国に期待する役割

- まちづくり（スマートウェルネスシティ^{※57}やコンパクトシティ^{※58}など）と連携した福祉拠点の形成やまちなか居住^{※59}の推進のための制度・枠組みの充実

■ 市町に期待する役割

- 多様な主体の連携による住生活の向上に向けた取組の促進
- 市町景観計画^{※56}を踏まえた景観に配慮した住まいに向けた普及啓発
- まちなか居住、田園居住や定住促進等の制度を考慮した地域の特性に応じた住まいづくりの推進
- 市町が策定する立地適正化計画^{※36}等都市計画制度を活用した住まいづくりの促進
- 「空き家バンク^{※60}」の活用による移住支援

■ 住宅関連事業者・団体に期待する役割

- 地域と調和した良好な住まいづくりの促進
- 良質な住宅を建築するための知識の習得と優れた技術の継承の推進
- 住宅建築における地域のニーズの的確な把握ときめ細かなサービス提供
- 地域のまちづくりに即した住まいの提案と供給

■ 県民に期待する役割

- 地域の景観やまち並みに配慮した住まいづくりへの協力

※57 スマートウェルネスシティ：まちなかにおいて、子育て家庭や高齢者等すべての方がいきいきと生活し活動できる住環境

※58 コンパクトシティ：市街地の拡大を抑えて都市機能や住居を徒歩圏内に集約したまち。一般的に、①高密度で近接した開発形態、②公共交通機関でつながった市街地、③地域のサービスや職場までの移動の容易さ、等の特徴をもつ都市構造

※59 まちなか居住：利便性の高い市街地の中心部に住むこと。中心市街地の活性化対策の一つとして国他が推進

※60 空き家バンク：地方公共団体が、広報誌などで地域住民から空き家物件情報を広く募集し、ホームページ上などで提供する仕組み

＜実現の方向＞

⑤ 地域や環境に配慮した住まいづくり

地域や環境に配慮した住まいづくりのため、住宅の長寿命化^{※16}に向けた長期優良住宅^{※10}認定制度の普及や、健康的な住まい方の推進、空き家の適切な管理に向けた取組等を進めます。

また、住宅の建築・解体に伴って発生する廃棄物のリサイクルの推進や、県産材等の地域資源の活用などに取り組みます。

● 基本的施策

◎ 良質な住宅ストック^{※24}の確保

まだ使える住宅を早期に撤去することは、住宅の寿命を短くし、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るなど、環境に対する負担の増加が懸念されます。そこで、これまでのつくっては壊す住宅から、「いいものをつくり、きちんと手入れして長く大切に使う住宅」への転換が必要です。

住宅の建替えやリフォームにあたっては、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ことや健康増進（ヒートショック^{※61}防止等）などの性能を備えた長期優良住宅等の普及に取り組むとともに、計画的な維持管理を支援します。

◎ 健康的な住まい方の推進

高断熱住宅^{※62}が高齢者の健康に良い影響を与えるなど、住まいが健康に密接に関係することから、健康で豊かな生活を送れるよう、住まいが健康に与える影響等の知識や健康的な住まい方について県民への浸透を図ります。

また、産学官民が連携して健康の維持・増進に資する住まいの基本的な仕様（みえ健康住宅モデル）を確立し、健康的な住まいの普及とその教育（住育）に取り組みます。

◎ 住宅の省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及

平成 24 年実施の県民意識調査^{※63}において、地球温暖化防止のためのライフスタイルの見直しについては、「見直したい」、「どちらかといえば見直したい」と肯定的に答えた方の割合が 53.9%（「どちらかといえば見直すつもりはない」、「見直すつもりはない」と否定的に答えた方は 24.9%）であり、県民のエネルギー問題に対する意識は高い状況にあります。

住宅については、快適な暮らしに合わせ、省エネルギーや新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の低減に努めていくことが必要です。

^{※61} ヒートショック：温度の急変で体がダメージを受けること。暖房の効いた部屋から寒い廊下に出た時等に起こる。脈拍や血圧が上昇して、心筋梗塞や脳卒中を引き起こす可能性がある。

^{※62} 高断熱住宅：建物全体に断熱材を多く用いて、断熱性を高めた住宅

^{※63} 県民意識調査：第 1 回みえ県民意識調査報告書（平成 24 年 5 月）

そこで、省エネルギーを推進するため、低炭素住宅^{※11} や長期優良住宅^{※10}、ICT^{※64}の活用により家庭内のエネルギー消費を最適にコントロールするスマートハウス^{※65}等の導入に取り組みます。

また、太陽光発電や太陽熱利用^{※66}、燃料電池、ヒートポンプ等住宅における新エネルギーの導入のため、国や市町、電力事業者等が行う新エネルギーに対する補助制度や優遇制度等の活用に取り組みます。

◎ 空き家の有効活用

近年空き家が増加していますが、空き家は適切な管理がなされないと、建物の倒壊、火災などの防災上の問題、景観保全上の問題、治安上の問題、近隣住宅への被害などが発生する恐れがあり、管理の不適切な空き家を減らすことが必要です。

そのため、不適切な空き家については除却の促進を、その他の空き家については、管理者に対し適切な管理を促すなどにより、不適切な空き家の増加を防止します。

また、空き家の有効活用の手段として、県外等からの移住（地方移住）支援や二地域居住^{※67}支援等他用途活用の取組を促進します。

◎ 建築・解体に伴って発生する廃棄物のリサイクルの推進

環境に対する負荷を減らすため、住宅の建築・解体にあたっては、発生する廃棄物の適切な分別による適正なりサイクルが行われるとともに、廃棄物の処理に要する適正な費用についての正しい理解が必要です。

そこで、建設関係事業者に向けた廃棄物の適切なリサイクルの周知に取り組みます。

◎ 地域資源の活用

森林資源等の地域資源に恵まれた本県では、品質・規格の確かな県産木材である「三重の木^{※12}」認証材等の普及、利用拡大を図ることで、良質な住宅の建築、リフォーム時における県産木材利用の促進、地域資源の有効活用および林業の振興を図ります。

※64 ICT：情報や通信に関連する技術。Information and Communication Technology の略

※65 スマートハウス：ICT（情報通信技術）の活用により、太陽光発電や蓄電池などのエネルギー機器、家電、住宅設備などを制御して、家庭内のエネルギー消費を最適にコントロールする住宅のこと

※66 太陽熱利用：太陽の熱エネルギーを太陽熱集熱器に集め、水や空気などを温めて、給湯や暖房に使うもの

※67 二地域居住（支援）：都市住民が農山漁村などの地域に同時に生活拠点を持つ居住形態

● 役割分担

■ 県の役割

- 長期優良住宅^{※10}、低炭素住宅^{※11}の普及促進（認定、周知）
- 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストック^{※24}への更新に向けた取組促進
- 健康的な住まい方の普及啓発と普及に向けた教育（住育）の推進
- 省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及に向けた情報提供や啓発の促進
- 生活環境に悪影響を及ぼす空き家に対する計画的な解体・撤去の促進
- 空き家の地方移住、二地域居住^{※67}等他用途活用取組に向けた情報提供
- 建築や解体に伴って発生する廃棄物のリサイクルに関する普及啓発の促進
- 県産木材を利用した木造住宅の建築推進

【県の取組】

- 長期優良住宅、低炭素住宅の認定と周知 【県土整備部】
- 建替えやリフォームの普及啓発 【県土整備部】
- 健康的な住まい方の促進 【健康福祉部】
- 省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及啓発
【環境生活部・雇用経済部・県土整備部】
- 空家特措法^{※68}等に基づく空き家対策の促進 【県土整備部】
- 住宅の建築・解体に伴って発生する廃棄物の処理に関する再資源化の促進
【環境生活部・県土整備部】
- 県産木材使用の木造住宅新築及びリフォームの促進 【農林水産部】

■ 国に期待する役割

- 長期優良住宅、低炭素住宅の普及のための制度・枠組みの充実
- ヒートショック^{※61}対策の普及のための制度・枠組みの充実
- 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新に向けた取組促進のための制度・枠組みの充実
- スマートハウス^{※65}、ゼロエネルギー住宅^{※69}のインフラ整備と導入のための制度・枠組みの充実
- 住宅の省エネルギー性能向上のための制度・枠組みの充実
- 空き家の利活用・除去に対する支援制度の充実
- 空き家増加が抑制される住宅循環システム構築のための制度・枠組みの充実
- 公共施設・宿泊施設等を容易に他用途へ転用できる制度・枠組みの充実

^{※68} 空家特措法：平成 26 年に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」のことで、空家等に関する施策を総合的、計画的に推進するための法律。平成 27 年に施行

^{※69} ゼロエネルギー住宅：高断熱化と高効率設備によって、大幅な省エネを実現した上で、太陽光発電や蓄電池などを利用して、年間エネルギーの消費量を収支ゼロにする住宅のこと

■ 市町に期待する役割

- 所管行政庁^{※70}における長期優良住宅制度等の周知及び適正な認定
- 太陽光発電機器^{※71}や断熱性の高い住宅等環境に配慮した住宅の普及の促進
- 空家特措法^{※68}等に基づく空家等対策計画^{※72}の策定及び空き家対策の推進
- 建築や解体に伴って発生する廃棄物のリサイクルに関する普及啓発
- 地域資源や環境に配慮した住まいの事例紹介等による良質な住まいづくりの啓発

■ 住宅関連事業者・団体に期待する役割

- 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情報の提供、技術力の向上と適正な施工
- 住宅金融支援機構や民間金融機関による空き家等の利活用に向けた円滑な資金調達
- 建築や解体に伴って発生する廃棄物の適切な分別の実施と、円滑な再利用に向けたリサイクルの推進

■ 県民に期待する役割

- 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への協力
- 地域の自然環境や地球環境への負荷の軽減のため、新エネルギー、省エネルギーに配慮した住まいづくりへの協力
- 空き家の適切な管理
- 建築や解体に伴って発生する廃棄物についての適法な処理や適正な費用負担に対する理解と協力
- 地域資源の活用や環境に配慮した良質な住まいづくりに向けた理解と協力

※70 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）、亀山市（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。

※71 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装置

※72 空家等対策計画：各市町が個々の事情に応じて、空家等の対策に関する基本的事項について定める計画

(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

多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備を進めるため、「住宅の適切な管理」、「住宅の円滑な循環活用」、「住まいに関する情報の蓄積と相談体制の充実」に取り組みます。

<実現の方向>

⑥住宅の適切な管理

既存住宅を有効に活用するためのリフォームに関する情報提供や、マンションを適正に管理するための管理組合の適正な運営に向けた情報提供等に取り組みます。

● 基本的施策

◎ 適切な管理とリフォームの推進

本県の住宅着工数は、平成 21 年以降、毎年 1 万戸程度の新規住宅が建築されるなど、住宅数は、既に世帯数を上回っており、量的には充足できている状況にあります。一方で、空き家はここ数年で毎年 3 千戸ずつ増加しています。

このような状況にあっては、既存住宅を有効に活用することが重要であることから、その適切な管理に加え、計画的なリフォームを行うことが不可欠です。

そこで、既存住宅を対象に、国、市町他が行う補助制度や融資制度等を活用したリフォームを推進します。

また、バリアフリー対応や、耐震補強工事、防犯対策工事等に、ヒートショック^{*61}防止等の健康増進や魅力あるデザイン等の機能を加えて情報発信していくことで、既存住宅に対する投資意欲が刺激されるリフォーム、あるいは機能の付加価値が実感できるようなリフォームを推進していきます。

平成 21 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。しかし、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。

また、居住者等がリフォームを事業者へ依頼する場合、負担する費用に応じた適切なリフォームとなるためには依頼者においても十分な情報が必要です。

そこで、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、「みえの住まいコンシェルジュ」(仮称)^{*54}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やすい環境の整備を行います。

◎ マンション管理の適正化

本格的な少子高齢社会の到来にともない、老朽化したマンションの急速な増加や、マンション管理での問題の増加が予想されることから、適正に機能する管理組合等による適切な運営が必要です。また、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^{※73}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ています。

そこで、マンション管理士^{※74}や管理業務主任者制度^{※75}の活用に向けた情報提供を行います。

また、空き家が多いマンションにおける合意形成の仕組みや、団地型マンション^{※76}の建替えに対する情報提供などを行います。

● 役割分担

■ 県の役割

- 既存住宅のリフォームに向けた取組の促進
- リフォーム支援制度等の情報提供
- マンションを共同で維持・管理していくための情報提供

【県の取組】

- 耐震化リフォームに関する情報提供 【県土整備部】
- リフォーム支援制度の総合的な情報提供 【県土整備部】
- 「みえの住まいコンシェルジュ」（仮称）^{※54}の構築、育成、普及啓発 【県土整備部】
- 住宅改修に関する介護保険制度の普及啓発 【健康福祉部】
- 民間賃貸住宅及びマンション管理に関する情報提供 【県土整備部】

■ 国に期待する役割

- 既存住宅の適切なリフォームを推進するための制度・枠組みの充実
- インスペクション^{※37}（建物状況調査）が可能な人材育成（検査の質の確保・向上）の促進
- 健康増進・魅力あるデザイン等による投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの推進
- リフォームによる耐震性、耐久性（長期優良化等）、省エネ性の向上と適切な維持管理についての情報提供
- 民間賃貸住宅やマンションの計画的な維持管理を推進するための制度・枠組みの充実

^{※73} 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

^{※74} 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

^{※75} 管理業務主任者制度：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。（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）

^{※76} 団地型マンション：一つの敷地に複数の建物を有するマンション。「マンション標準管理規約（団地型）」によると、土地、集会所等は団地建物所有者の共有、各棟の共用部分は各棟の区分所有者の共有の形をとるものとしている。

■ 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普及啓発

■ 住宅関連事業者・団体に期待する役割

- 長期的視点に立った住宅の提案や良質な住宅の建築及び住宅の計画的な維持管理の促進
- 県民の多様なニーズに応えられるよう、適切な施工管理、アフターメンテナンス等の推進
- 「みえの住まいコンシェルジュ」(仮称)^{※54}を活用した県民からのリフォーム等の相談への積極的な対応
- 民間賃貸住宅やマンションを管理する事業者等による長期的な視点に立った適切な維持管理、運営及びそのために必要な専門的な知識と技術の習得

■ 県民に期待する役割

- 地域のアドバイザーによる助言や行政が提供する各種支援制度等の活用による計画的なリフォームの実施
- リフォームにおけるトラブル防止のための情報収集や関係する研修への積極的な参加
- 民間賃貸住宅やマンションの所有者、管理者による適切な維持管理

＜実現の方向＞

⑦住宅の円滑な循環活用

インスペクション^{※37}、住宅履歴情報^{※77}等の活用による既存住宅の資産価値の向上や住生活関連サービス^{※78}の市場活性化に向けた取組を進めます。

● 基本的施策

◎ 既存住宅市場の活性化と住み替え支援

既存住宅の流通を促進するためには、住宅が有している構造、機能をそれぞれの経年変化や使用状況に合わせて適正に評価し、その結果をそれぞれの住宅が有する資産価値として市場で評価される必要があります。

そこで、インスペクション、住宅履歴情報等の情報提供等を流通の仕組みに組み込むことにより、既存住宅が適正に評価される制度（新たな住宅循環システム）の導入を進めます。

また、優良な既存住宅をサブリース^{※79}や定期借家制度^{※80}等に活用する取組や、リバースモーゲージ^{※39}等住宅を担保とした資金調達の取組の導入を進めます。

なお、既存住宅の売買や賃貸等の取引においては、安全で信頼される関係の構築が必要です。

そこで、これらの取組や制度の導入にあたっては、国、住宅関連団体等取引に関係する機関、団体等と十分協議しながら慎重に進めていきます。

家事代行、食事宅配、IoT住宅^{※81}の導入など、子育て世帯や高齢者のみの世帯等における一人ひとりのさまざまなライフスタイルに対応できるよう、新たな住生活関連サービスの市場活性化に向けた取組を、今後の市場動向を注視しながら進めていきます。

高齢者のみの世帯は介護の問題等を、子育て世帯は子どもの見守りの問題等を抱えており、これらの問題は、各世帯間の住み替え等による三世代同居^{※82}や近居^{※52}を進めることにより解決することがあります。また、今住んでいる住宅が広すぎて使いづらいと悩む高齢者のみの世帯と、広い住宅を必要とする子育て世帯の間で住み替えを行えば、解決することもあります。

そこで、こうした既存住宅等を活用した三世代同居や、近居、住み替えを進めることにより、実現の方向④「地域コミュニティの活性化と再生」の取組とともに、地域活性化につなげます。

※77 住宅履歴情報：住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報のことで、円滑な住宅流通や計画的な維持管理、災害や事故の際の迅速な対応等を可能とするために情報として確実に蓄積し、いつでも活用できる仕組みが求められている。

※78 住生活関連サービス：住宅の新築、維持管理、流通等の住宅サービス、住宅に係る保険や金融の他、これらを取り巻く多様なサービス

※79 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。貸主は入居者の有無に関係なく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。

※80 定期借家制度：賃貸借契約で期間を定め、契約満了時に更新されることなく契約が終了する借家制度（再契約は可能）。これにより、契約期間・収益見直しが明確化し、経済合理性に則った借家経営が可能となる。

※81 IoT住宅：IoTは、Internet of Things（モノのインターネット化）の略。住宅にインターネットを接続することで、他の機能と情報を共有し、リモート節電、見守り、遠隔健康相談等を可能にする。

※82 三世代同居：「夫婦、子供と両親からなる世帯」、「夫婦、子供とひとり親からなる世帯」、又は「夫婦、子供、親と他の親族からなる世帯」をいう。（総務省住宅土地統計調査）

◎ 適切な住宅市場の形成

全ての人が安全で安心、豊かさを実感できる住まいで暮らすためには、それぞれの住宅が良質であることが必要です。

また、住生活関連サービスの担い手においては、継続した必要な知識の習得や技能の研鑽が継続して行われ、さらにその知識や技能の若手技術者への継承が必要です。

そこで、住生活産業の担い手の確保・育成に向けては、伝統的な技術の習得、継承を行うとともに、今後需要が期待される CLT^{※83}（直交集成板）等の部材・工法等新たな技術の習得、活用に向けた取組を進めます。

● 役割分担

■ 県の役割

- 既存住宅の活用を促す情報提供
- 高齢者や子育て世帯等の居住ニーズに応じた住み替えの促進に向けた普及啓発
- 多様な主体との連携による住宅資産の活用に向けた普及啓発

【県の取組】

- | | |
|---------------------------------|---------|
| ● 既存住宅の資産価値向上のための評価制度の普及啓発 | 【県土整備部】 |
| ● 既存住宅活用や住み替えに関する制度の普及啓発 | 【県土整備部】 |
| ● 住宅性能表示制度 ^{※13} の普及啓発 | 【県土整備部】 |
| ● 住宅を担保とした資金調達などに関する情報提供 | 【県土整備部】 |
| ● 良質な既存住宅の流通化に向けた普及啓発 | 【県土整備部】 |
| ● 新たな住生活関連サービスに関する情報提供 | 【県土整備部】 |
| ● 建設業若手建設従事者の育成促進 | 【県土整備部】 |

■ 国に期待する役割

- 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストック^{※24}へ更新するための制度・枠組みの充実
- 高齢者の住み替え等を円滑化する制度・枠組みの充実（高齢者等所有の戸建住宅等を子育て世帯等へ賃貸する制度、住宅支援機構の証券化支援事業^{※84}、リバースモーゲージ^{※39}の促進等）
- 既存住宅の資産価値向上のための評価等の制度・枠組みの充実（インスペクション^{※37}、住宅履歴情報^{※77}等の情報提供、住宅瑕疵担保責任保険^{※85}等）

^{※83} CLT：ひき板又は小角材（これらをその繊維方向を互いにほぼ平行にして長さ方向に接合接着して調整したものを含む。）をその繊維方向を互いにほぼ平行にして幅方向に並べ又は接着したものを、主としてその繊維方向を互いにほぼ直角にして積層接着し3層以上の構造を持たせた一般材。Cross Laminated Timberの略

^{※84} 証券化支援事業：住宅金融支援機構が、金融機関の住宅ローン債権を買い取り、長期固定金利の住宅ローンを扱いやすくするために証券化して投資家に発行する事業

^{※85} 住宅瑕疵担保責任保険：施工事業者は、10年間構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分についての瑕疵を直す資力を担保するために、保証金の供託が瑕疵担保責任保険への加入の義務を負う。施工事業者がこの保険に加入すれば、施工事業者が倒産したとしても、新築住宅に瑕疵があった場合、補修を行った施工業者に保険金が支払われる。

- 既存住宅の活用や住み替えを推進するための制度・枠組みの充実（良質な既存住宅の流通活性化や、定期借家制度^{※80}、DIY 型賃貸借^{※86}等多様な賃貸借制度の活用、定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用）
- 既存住宅の維持管理・リフォーム・空き家管理等既存住宅の流通活性化に向けた制度・枠組みの充実
- 子育て世帯向けリフォームの促進（民間賃貸住宅の活用、三世代同居^{※82}、近居^{※52}、住み替えの促進、居住環境改善等）
- 高齢者世帯、子育て世帯などのニーズに対応した住生活関連サービスの創出、拡大に向けた制度・枠組みの充実
- 多角化する住生活関連サービスに対応した担い手の確保、育成強化に向けた制度・枠組みの充実
- 伝統的な技術の確実な承継と発展、CLT^{※83}等の部材・工法等の新たな技術開発の推進
- 建設業の若手入職者確保、若手従事者育成、職場環境改善に向けた制度・枠組みの充実

■ 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た空き家の活用
- 地域のニーズに応じた住み替え支援制度に関する情報の提供

■ 住宅関連事業者・団体に期待する役割

- 既存住宅の維持管理、多様な賃貸借制度（定期借家制度、DIY 型賃貸借等）の活用、リフォーム、空き家管理など、既存住宅の市場活性化の推進
- 地域の住民のニーズや相談に応じたサブリース^{※79}や定期借家制度等の説明など県民が満足する住宅の利活用に向けた支援
- 既存住宅の円滑な流通に向けた情報の収集と提供及び適正な不動産取引の推進
- 県民が安心して住宅を取得できるよう住宅性能表示制度^{※13}の活用に向けた取組の推進
- 住宅金融支援機構や民間金融機関のバックアップなどによるリバースモーゲージ^{※39}等の住宅を担保とした資金調達が行える環境の整備や、高齢者世帯、子育て世帯などのニーズに対応した住生活関連サービスなどの市場活性化に向けた取組の推進
- 可能な限り地域資源を活用した良質な建築の推進
- 建設業の若手入職者確保、若手従事者育成、職場環境の充実等の推進

■ 県民に期待する役割

- 空き家を保有する場合、住宅関連事業者に相談するなど活用方法の情報収集と空き家の再活用に向けた取組

^{※86} DIY 型賃貸借：借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件のこと。

<実現の方向>

⑧ 住まいに関する情報の蓄積と相談体制の充実

住まいに対する県民の不安等に適切に応えるため、国、県、市町、住宅関連事業者・団体等の関係者が蓄積した情報を整理、共有し、県民が活用できるよう周知します。

● 基本的施策

◎ 住まいに関する総合的な情報提供

住まいに関する一人ひとりの多様なニーズに応じていくためには、さまざまな情報から必要な情報を選び、着実に提供することが必要です。そこで、国、県、市町、住宅関連事業者・団体等の関係者において蓄積している情報を整理、共有し、県民が必要な情報を入手しやすい環境づくりに取り組みます。

◎ 住まいの相談体制の充実

県民が安全で安心できる住まいづくりを行うためには、一人ひとりの多様なニーズに応えられるよう、必要な時に気軽に相談できる体制が必要です。住まいの相談については、その内容が多種多様で、さまざまな分野の専門的な知識が関連することから、多様な専門家の連携による体制を構築します。

なお、この相談体制においては、公平、中立的な立場の対応となるよう留意して取り組みます。

● 役割分担

■ 県の役割

- 住まいに関する情報提供
- 良質な既存住宅の流通活性化に対する情報提供
- 住まいに関する相談体制の充実

【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】
- 「みえの住まいコンシェルジュ」(仮称) ^{※54} を活用した住まいに関する総合的な相談体制の整備・充実 【県土整備部】

■ 国に期待する役割

- 既存住宅の流通活性化に向けた制度・枠組みの充実
- 多角化する住生活関連サービスの担い手確保に向けた制度・枠組みの充実
- 空き家の所有者等の情報の収集・開示方法に関する制度・枠組みの充実

■ 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の分析と把握
- 地域に必要な住まい情報の収集と住民への提供
- 県との連携による住まいに関する相談に応じる体制の充実

■ 住宅関連事業者・団体に期待する役割

- 地域の課題やニーズの把握とともに、既存住宅の利活用の推進や良好な住まいづくり
- 良質な住まいづくりを行うための適切な情報提供と県民からの相談体制の充実

■ 県民に期待する役割

- 積極的な情報の把握に努めるとともに、ニーズに応じた良好な住まいづくり
- 空き家を保有する場合には、住宅関連事業者に相談するなど活用方法の情報収集と空き家の活用

(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

住宅確保要配慮者^{*14}の居住の安定の確保を進めるため、「民間賃貸住宅市場での居住の安定」「公営住宅の供給等による安心して住み続けられる住まいづくり」に取り組みます。

<実現の方向>

⑨ 民間賃貸住宅市場での居住の安定

住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、その受け入れを表明した民間賃貸住宅及び協力店を登録・公表、あっせんする「三重県あんしん賃貸住宅制度」を活用し、住宅確保要配慮者の居住支援に取り組みます。

● 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

少子高齢社会の到来により、高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の数は今後も増加が見込まれます。

そこで、住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、居住支援団体や不動産関係団体（住宅関連事業者）、市町、県で構成する「三重県居住支援連絡会」の取組を活用した三重県あんしん賃貸住宅^{*15}の情報提供や普及に取り組みます。

● 役割分担

■ 県の役割

- 住宅確保要配慮者の居住支援体制の情報提供
- 住宅確保要配慮者を支援するための「三重県あんしん賃貸住宅制度」の促進
- 民間賃貸住宅への円滑な入居促進に対する情報提供（三重県居住支援連絡会の活用促進等）

【県の取組】

- 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】
- 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】

■ 国に期待する役割

- 住宅セーフティネット^{※21}機能の強化に向けた空き家や民間賃貸住宅等の活用のための制度・枠組みの充実
- 民間賃貸住宅への円滑な入居促進と生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携に向けた制度・枠組みの充実

■ 市町に期待する役割

- 住宅関連事業者等との連携による住宅確保要配慮者^{※14}の民間賃貸住宅等への安心入居に向けた普及啓発

■ 住宅関連事業者・団体に期待する役割

- 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る民間賃貸住宅市場における住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進
- 「三重県あんしん賃貸住宅制度」の推進
- 県民の皆さんの収入の状況やニーズにあった住宅の斡旋等の居住支援

■ 県民に期待する役割

- 民間賃貸住宅やマンションの所有者・管理者による住宅確保要配慮者に対する居住支援

＜実現の方向＞

⑩ 公営住宅の供給等による安心して住み続けられる住まいづくり

住宅確保要配慮者^{※14}のうち低額所得世帯等に対する居住の安定の確保を図るため、公営住宅の供給と住環境整備による居住サービスの向上、効率的な運用に取り組みます。

また、大規模災害発災後の被災者等の住まいの確保に取り組みます。

● 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^{※87}の供給

高齢者、障がい者、母子・父子世帯など住宅確保要配慮者のうち、家賃の支払いが困難であるなど現に住宅の確保に困窮している低額所得世帯（住宅困窮世帯^{※88}）が、健康で文化的な生活が営めるよう公営住宅等住宅セーフティネット^{※21}の充実に向けて取り組みます。

なお、公的賃貸住宅の確保、供給にあたっては、民間賃貸住宅市場の動きを注視しつつ過剰な供給にならないように留意して取り組みます。

◎ 公営住宅の適正な管理

住宅困窮世帯に対し持続的かつ安定的に公営住宅を供給するため、入居後所得が上昇し入居資格を満たさなくなった世帯は民間賃貸住宅等への転居を求めるなど、公営住宅の適正な管理に取り組みます。

県においては、県営住宅及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する指定管理者制度^{※89}を活用する等、引き続き適正かつ効率的な県営住宅の管理に取り組みます。

今後の公営住宅を整備するにあたっての考え方、及び公営住宅等の供給目標量については、45～47ページのとおりとします。

◎ 緊急的・一時的な居住の安定の確保

大規模災害が発生した場合の被災者の緊急的・一時的な住宅の安定確保に向けては、事前に被害を想定し、発災後の体制の準備を行うとともに、発災時においては、被災の状況に応じた公営住宅の提供に加え、民間賃貸住宅の借り上げ、応急仮設住宅^{※18}の建築等に取り組みます。

また、DV 被害者等への緊急的・一時的な住宅の確保については、県と市町による公営住宅の入居における特別な配慮等の措置や民間賃貸住宅等に係る情報提供を行うなどにより、必要な住宅の確保に取り組みます。

^{※87} 公的賃貸住宅：地方公共団体、都市再生機構が供給する賃貸住宅、ならびに旧特定優良賃貸住宅等、国及び県、市町がその整備費用の一部を負担して供給される賃貸住宅

^{※88} 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。

^{※89} 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。

◎ 公営住宅の整備について

少子高齢社会の到来により、公営住宅は、今後さらに住宅セーフティネット^{※21}としての役割を担うことが期待されます。

そこで、県では、県営住宅の市町における役割を勘案し、市町と連携した住宅セーフティネットの維持、緊急的・一時的な住まいのセーフティネットとしての確保に取り組むとともに、供給等の一元化に向けた検討を行います。

① 県営住宅の整備方針

既存の公営住宅を活用し、さらに民間住宅市場の住宅を活用することで、十分住宅需要に対応できる場合は、公営住宅の新規整備の必要性は低いと考えられます。

そこで、公営住宅の新規整備の必要性を検討するにあたっては、一つの地域だけで検討するのではなく、広く県全体の住宅需要を見通し、さらに、既存住宅の状況・活用可能性について検討を加えた上で行うこととします。

住宅・土地統計調査^{※90}によると、本県の民間住宅市場においては、低廉な賃貸住宅などの供給等については余力が見られるとともに、県営住宅においては常時入居できる空き家があります。また、家賃については、近年、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の差が縮まってきており、民間賃貸住宅の活用の可能性はさらに高まっています。

このような状況に鑑み、現在の情勢に大幅な変化がない限り、県においては、新規建築を行わないこととするとともに、既存の県営住宅については、限られた予算の適正で効果的な運用により、予防保全^{※91}の視点からの適切な維持管理や機能改善に努めるとともに、住環境整備による居住支援サービスの向上に取り組みます。

② 県営住宅における居住環境の向上

県営住宅における居住環境については、居住者のニーズや社会情勢の変化に応じた居住環境向上のため、バリアフリー化等に取り組むほか、長寿命化^{※16}工事により、対処療法型の維持管理から予防保全型の維持管理へ転換することで、安全で快適な住まいの長期的確保に取り組みます。

また、耐用年限を超えるなど老朽化が著しい県営住宅への入居者には住み替えを促すなど、統廃合に向けた取組を進めます。

③ 市町営住宅に期待すること

市町においては、引き続き、地域の住宅困窮世帯の居住の状況、民間賃貸住宅の需給状況、家賃等の市場の状況等の住宅事情をふまえたうえで、市町営住宅の供給・整備・運営がなされることを期待します。

^{※90} 住宅・土地統計調査：住生活関連諸施策の基礎資料作成を目的として総務省が行う調査。昭和23年以降5年ごとに実施

^{※91} 予防保全：建築物の安全性や不具合が問題になってから対処する方法（事後保全）ではなく、定期的な点検、診断と計画的な修繕等を行い早期に対処すること。予防保全を行うことにより、建築物の維持管理、更新コストの平準化や安全性等を長期に保つことができる。

④公営住宅の効率的な管理・運営と供給

公営住宅の効率的な管理・運営には、県営住宅と市町営住宅の一元化を検討する必要があります。また、生活保護制度などの福祉施策と住宅施策との連携が今後さらに重要となることから、市町が総合的に進める福祉施策の中の一つとなりうるような事業主体の移管も含めた公営住宅の供給主体の一元化を進めることが望ましく、福祉施策との一体的な検討が必要です。

そこで、特に一元化の検討が期待できる県営住宅と市町営住宅が混在した団地等において、建替え時等の機会を活用し、それぞれの課題に対応できるよう県と市町による協議を行います。

◎ 公営住宅等の供給目標量について

本県における公営住宅等の供給目標量は、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を基に、以下のとおり定めます。

①公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数：

5年間 4,100世帯、10年間 8,200世帯

<世帯数算出方法>

公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯とは、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る世帯をいい、住宅・土地統計調査、国勢調査等による統計資料及び年収、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、推計しています。

②公営住宅等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とした場合に必要となる戸数を、公営住宅等の供給目標量ととらえ、以下のとおり定めます。

なお、必要な供給量は、既存公営住宅等の空家募集による供給のほか、新規整備（建築・民間賃貸住宅の借り上げ）、建て替えにより確保します。

<公営住宅等の供給目標量>

平成28年度から平成32年度(5年間)	供給目標量：4,240戸 (内訳) 公営住宅 空家募集：3,900戸 新規整備：30戸 建て替え：70戸 改良住宅 空家募集：240戸
平成28年度から平成37年度(10年間)	供給目標量：8,380戸 (内訳) 公営住宅 空家募集：7,700戸 新規整備：50戸 建て替え：150戸 改良住宅 空家募集：480戸

● 役割分担

■ 県の役割

- 県営住宅の適正な供給
- 県営住宅の適切な維持管理
- 被災者に対する住宅支援
- DV^{*92}被害者などの犯罪被害者等の住宅に困窮する人に対する公営住宅等の情報提供及び入居支援

【県の取組】

- 住宅確保要配慮者^{*14}や住宅困窮世帯等への県営住宅の供給 【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】
- 予防保全^{*91}型維持管理の普及啓発 【県土整備部】
- 老朽化した県営住宅の統廃合の推進 【県土整備部】
- 県営住宅の適正な入居管理、施設管理 【県土整備部】
- 大規模災害等発生時の県営住宅等の供給 【県土整備部】
- 大規模災害等発生時の住宅の確保に関する体制の整備
【防災対策部、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及び入居支援
【健康福祉部、県土整備部】

■ 国に期待する役割

- 民間賃貸住宅を活用した住宅困窮世帯等への住宅供給に向けた制度・枠組みの充実
- 公的賃貸住宅の建替え等の適切な実施や建替え等に合わせた高齢者世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点形成に向けた制度・枠組みの充実
- 大規模災害等発生時の他都道府県からの公営住宅等の提供に対する支援

■ 市町に期待する役割

- 市町営住宅の有効活用による住宅セーフティネット^{*21}の確保
- 市町営住宅の長寿命化^{*16}に向けた計画的な整備
- 福祉施設等と連携した市町営住宅等の運用
- 民間活力の導入などを視野に入れた市町営住宅の適正かつ効率的な運営
- 大規模災害等発生時における住宅の確保に関する体制の整備
- DV被害者などの犯罪被害者等の住宅に困窮する人に対する必要な住まいの確保

^{*92} 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します。「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。

■ 住宅関連事業者・団体に期待する役割

- 公営住宅を管理する事業者においては入居者の居住の安定の推進
- 大規模災害等発生時における被災者のスムーズな入居支援への協力
- 大規模災害等発生時における住宅に関する技術提供による地域復興への協力

■ 県民に期待する役割

- 公的賃貸住宅入居者間及び入居者と地域住民との間の連携交流
- 大規模災害発生時における地域の居住安定に向けた協力

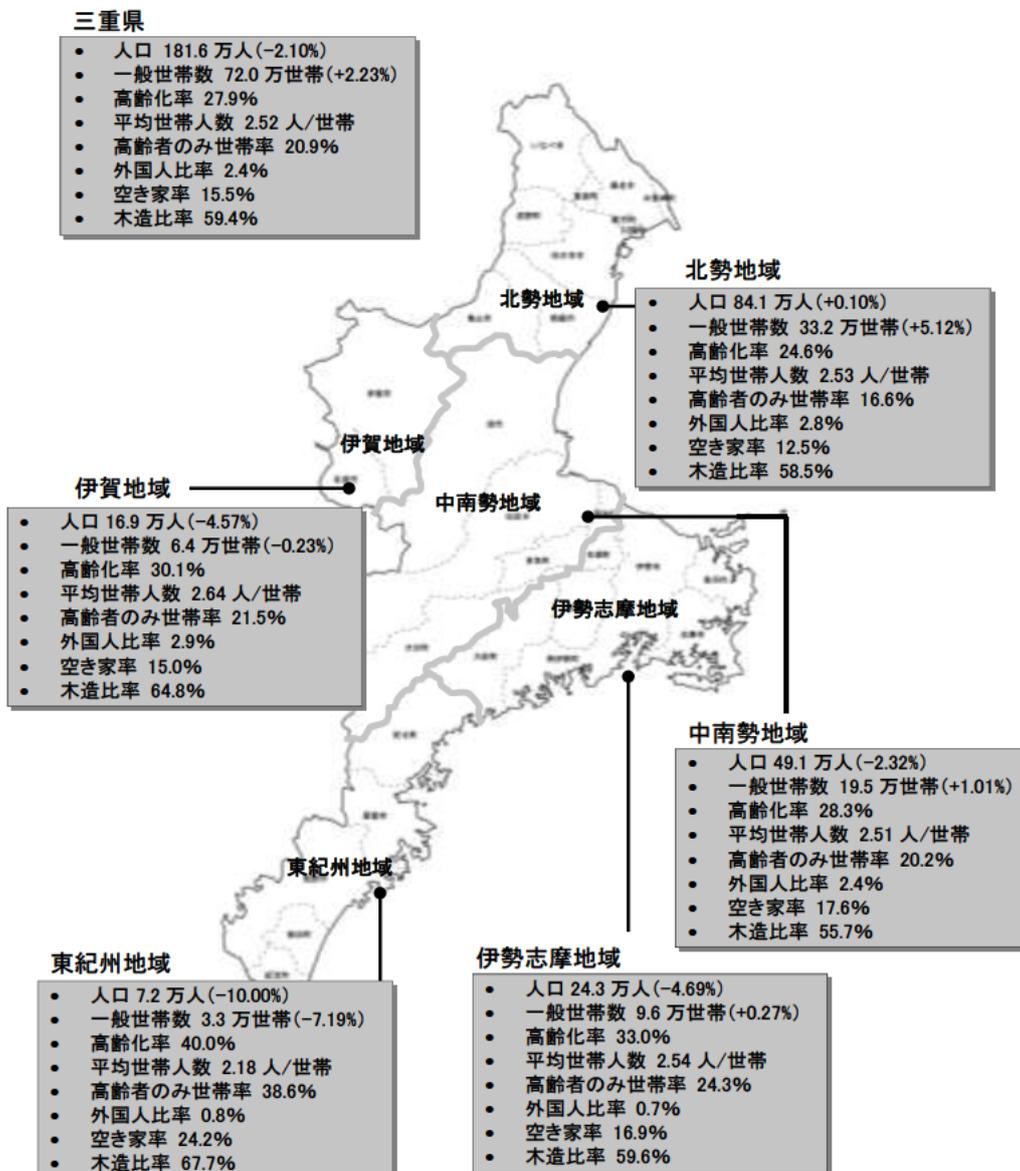
3-2 地域ごとの取組方向

(1) 地域ごとの状況

① 地域別特色

ここでは、都市計画等関連計画等による圏域の考え方や生活上の結びつきを考慮し、県内の市町を5地域（北勢地域、中南勢地域、伊勢志摩地域、伊賀地域、東紀州地域）に分けることとし、それぞれの人口、世帯数、空き家率、住宅整備状況等の主な取組について、地域別の現状を整理します。（※「ケ 長期優良住宅」～「チ 平均寿命」については市町別に整理しました。）

図3-1 地域別特色（人口、世帯数、空き家率等）



※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 27 年）で括弧内の数値は平成 22 年からの増加率
- ・高齢者のみ世帯、空き家率、木造比率は住宅・土地統計調査（平成 25 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住民国籍別人口調査（平成 28 年 12 月 31 日）の外国人住民の割合

ア 人口

本県の平成 22 年から平成 27 年における地域別の人口の推移をみると、北勢地域のみ増加傾向にあります。また、東紀州地域の人口減少率（-10.0%）は、他の地域と比べて高くなっています。

図 3-2 地域別特色（人口）

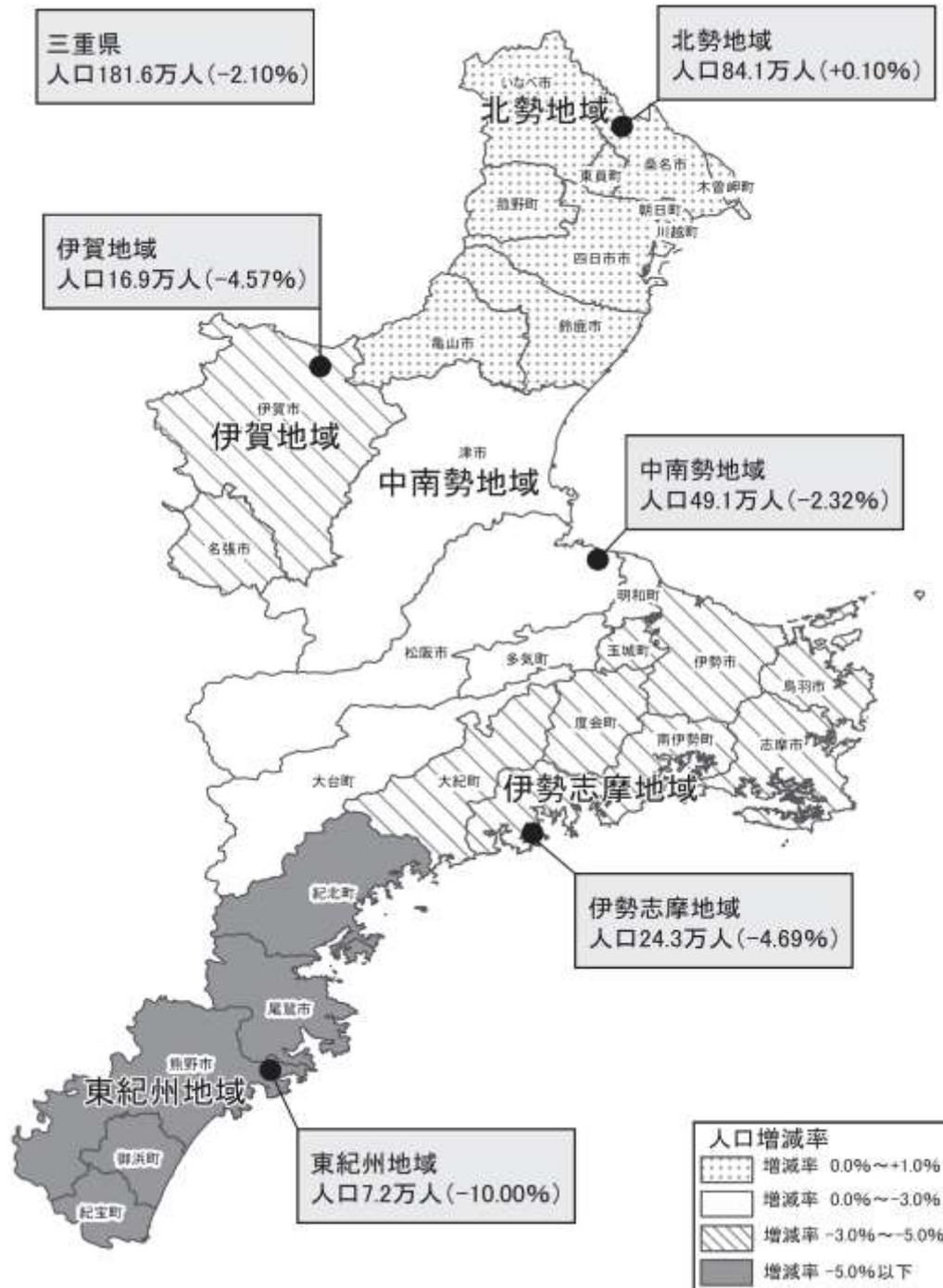


表 3-2 地域別特色 (人口)

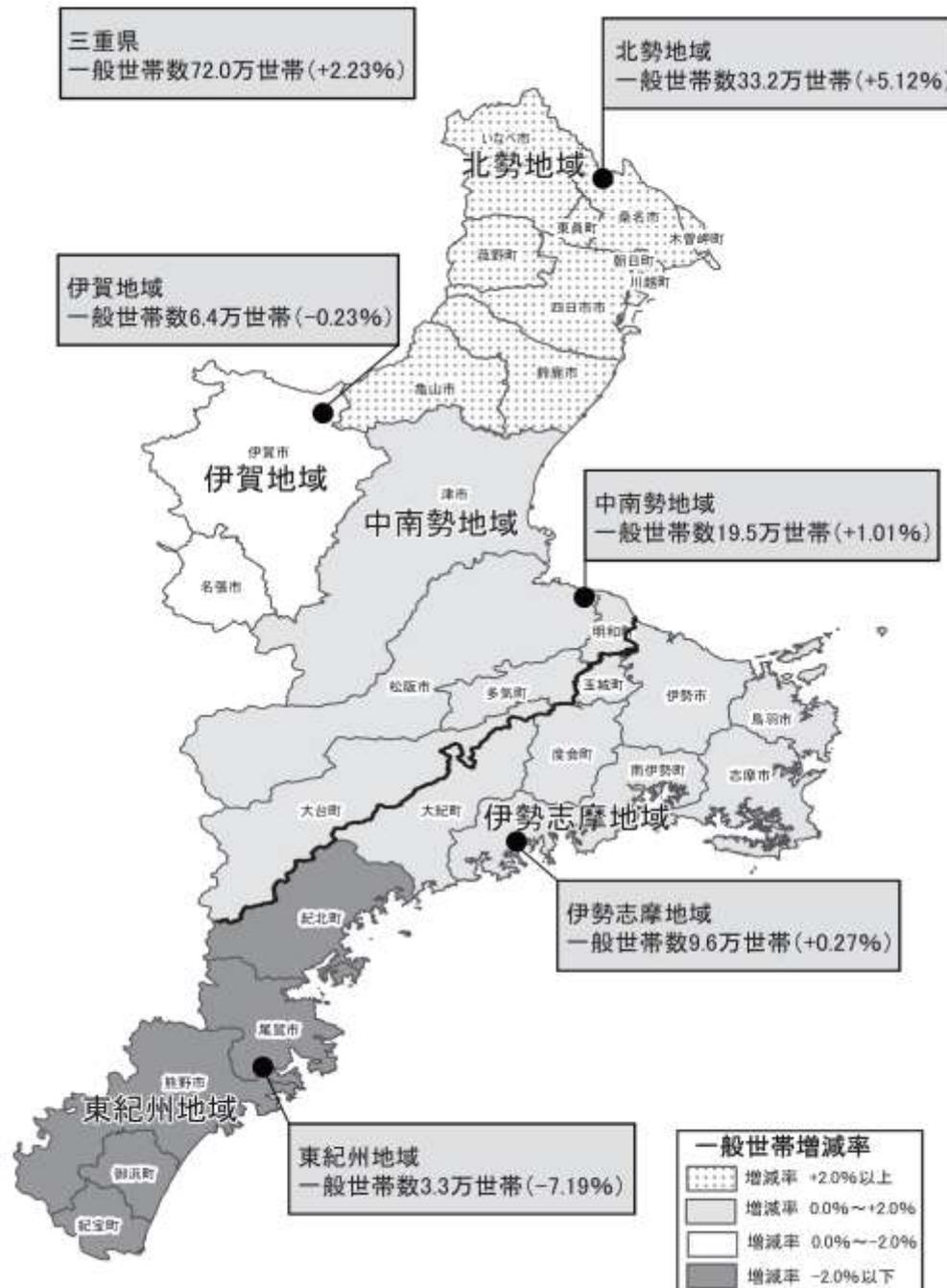
	人口(人)		人口増減数(人) (H22→H27)	人口増減率 (H22→H27)
	H22	H27		
三重県	1,854,724	1,815,865	-38,859	-2.10%
北勢地域	840,179	841,029	850	0.10%
四日市市	307,766	311,031	3,265	1.06%
桑名市	140,290	140,303	13	0.01%
鈴鹿市	199,293	196,403	-2,890	-1.45%
亀山市	51,023	50,254	-769	-1.51%
いなべ市	45,684	45,815	131	0.29%
木曾岬町	6,855	6,357	-498	-7.26%
東員町	25,661	25,344	-317	-1.24%
菰野町	39,978	40,210	232	0.58%
朝日町	9,626	10,560	934	9.70%
川越町	14,003	14,752	749	5.35%
中南勢地域	502,450	490,770	-11,680	-2.32%
津市	285,746	279,886	-5,860	-2.05%
松阪市	168,017	163,863	-4,154	-2.47%
多気町	15,438	14,878	-560	-3.63%
明和町	22,833	22,586	-247	-1.08%
大台町	10,416	9,557	-859	-8.25%
伊勢志摩地域	255,026	243,073	-11,953	-4.69%
伊勢市	130,271	127,817	-2,454	-1.88%
鳥羽市	21,435	19,448	-1,987	-9.27%
志摩市	54,694	50,341	-4,353	-7.96%
玉城町	15,297	15,431	134	0.88%
度会町	8,692	8,309	-383	-4.41%
大紀町	9,846	8,939	-907	-9.21%
南伊勢町	14,791	12,788	-2,003	-13.54%
伊賀地域	177,491	169,376	-8,115	-4.57%
名張市	80,284	78,795	-1,489	-1.85%
伊賀市	97,207	90,581	-6,626	-6.82%
東紀州地域	79,578	71,617	-7,961	-10.00%
尾鷲市	20,033	18,009	-2,024	-10.10%
熊野市	19,662	17,322	-2,340	-11.90%
紀北町	18,611	16,338	-2,273	-12.21%
御浜町	9,376	8,741	-635	-6.77%
紀宝町	11,896	11,207	-689	-5.79%

資料：総務省) 国勢調査 (平成 22 年、平成 27 年)

イ 一般世帯^{※93}数

本県の平成 22 年から平成 27 年における地域別の一般世帯数の推移をみると、北勢地域、中南勢地域、伊勢志摩地域は一般世帯数が増加傾向にあります。一方で、伊賀地域及び東紀州地域は減少傾向にあり、特に、東紀州地域の減少率が-7.19%と他地域と比較して高くなっています。

図 3-3 地域別特色（一般世帯数）



※93 一般世帯：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（統計用語）

表 3-3 地域別特色（一般世帯数）

	一般世帯数(人)		一般世帯増減数(人) (H22→H27)	一般世帯増減率 (H22→H27)
	H22	H27		
三重県	704,607	720,292	15,685	2.23%
北勢地域	315,986	332,161	16,175	5.12%
四日市市	120,020	128,309	8,289	6.91%
桑名市	51,525	53,741	2,216	4.30%
鈴鹿市	75,868	77,725	1,857	2.45%
亀山市	19,213	19,945	732	3.81%
いなべ市	15,972	17,106	1,134	7.10%
木曾岬町	2,250	2,174	-76	-3.38%
東員町	8,580	8,863	283	3.30%
菰野町	13,568	14,423	855	6.30%
朝日町	3,389	3,852	463	13.66%
川越町	5,601	6,023	422	7.53%
中南勢地域	193,309	195,262	1,953	1.01%
津市	113,092	114,679	1,587	1.40%
松阪市	63,611	63,948	337	0.53%
多気町	5,278	5,160	-118	-2.24%
明和町	7,422	7,697	275	3.71%
大台町	3,906	3,778	-128	-3.28%
伊勢志摩地域	95,478	95,734	256	0.27%
伊勢市	49,361	50,938	1,577	3.19%
鳥羽市	8,057	7,730	-327	-4.06%
志摩市	20,553	20,057	-496	-2.41%
玉城町	5,064	5,260	196	3.87%
度会町	2,605	2,626	21	0.81%
大紀町	3,912	3,691	-221	-5.65%
南伊勢町	5,926	5,432	-494	-8.34%
伊賀地域	64,396	64,246	-150	-0.23%
名張市	29,481	30,595	1,114	3.78%
伊賀市	34,915	33,651	-1,264	-3.62%
東紀州地域	35,438	32,889	-2,549	-7.19%
尾鷲市	9,219	8,660	-559	-6.06%
熊野市	9,008	8,151	-857	-9.51%
紀北町	8,088	7,269	-819	-10.13%
御浜町	4,000	3,862	-138	-3.45%
紀宝町	5,123	4,947	-176	-3.44%

資料：総務省）国勢調査（平成 22 年、平成 27 年）

ウ 高齢化率

本県の平成22年から平成27年における地域別の高齢化率の推移をみると、全ての地域で増加傾向となっています。特に、東紀州地域の高齢化率（40.0%）が、他の地域と比べて高くなっています。

図3-4 地域別特色（高齢化率）

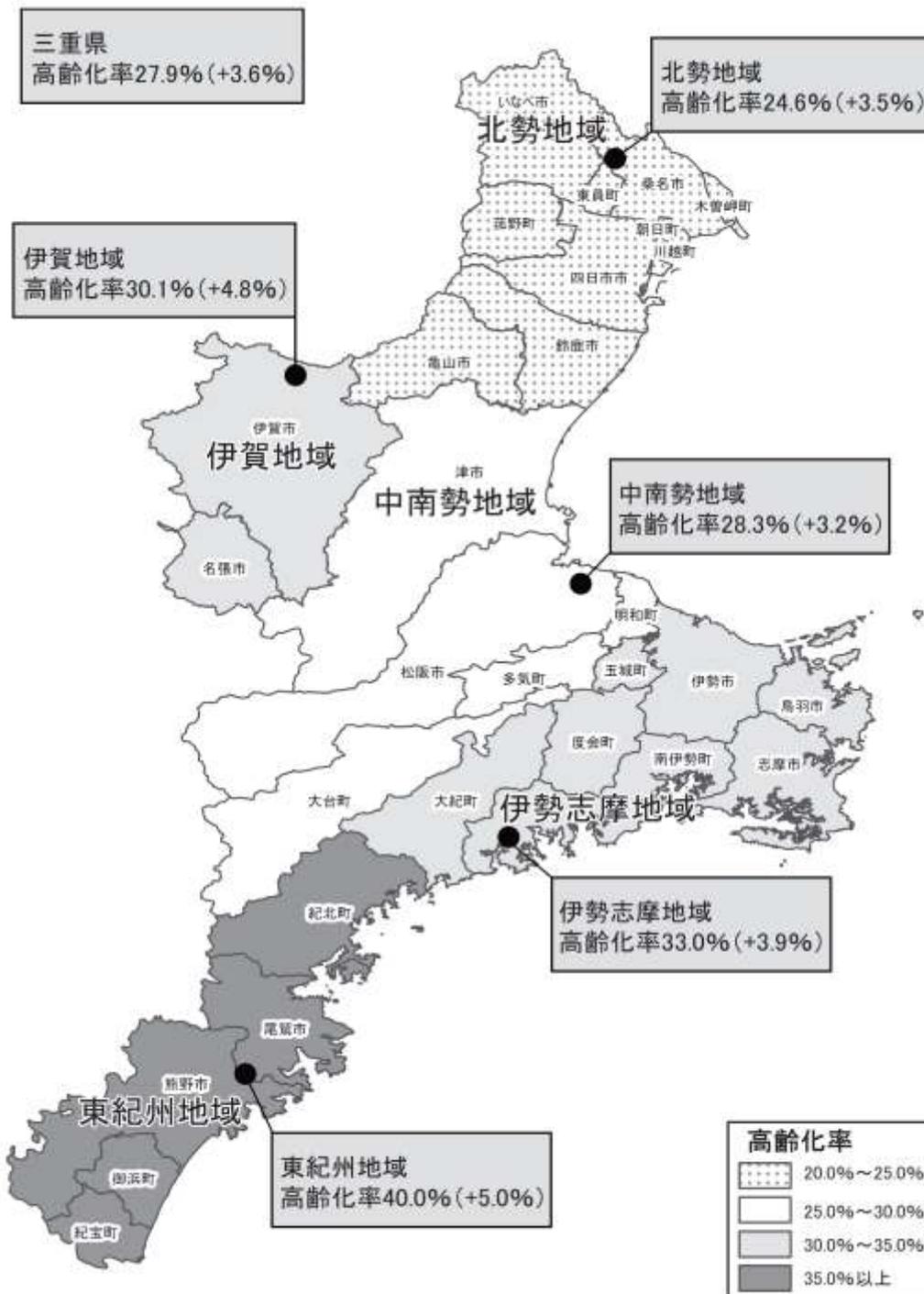


表 3-4 地域別特色（高齢化率）

	高齢化率		変化率 (H22→H27)
	H22	H27	
三重県	24.3%	27.9%	3.6%
北勢地域	21.1%	24.6%	3.5%
四日市市	21.4%	24.7%	3.2%
桑名市	21.7%	25.0%	3.4%
鈴鹿市	19.6%	23.9%	4.4%
亀山市	21.6%	25.1%	3.5%
いなべ市	22.5%	25.6%	3.0%
木曾岬町	23.2%	30.2%	7.0%
東員町	20.7%	27.8%	7.2%
菰野町	22.8%	25.4%	2.7%
朝日町	18.3%	19.6%	1.3%
川越町	18.0%	18.6%	0.7%
中南勢地域	25.1%	28.3%	3.2%
津市	24.7%	27.9%	3.2%
松阪市	24.8%	28.1%	3.2%
多気町	28.8%	31.6%	2.7%
明和町	24.9%	29.1%	4.2%
大台町	35.4%	39.8%	4.3%
伊勢志摩地域	29.1%	33.0%	3.9%
伊勢市	26.0%	29.4%	3.4%
鳥羽市	29.8%	35.2%	5.4%
志摩市	32.2%	37.4%	5.2%
玉城町	22.7%	25.9%	3.2%
度会町	27.2%	31.8%	4.6%
大紀町	40.0%	45.3%	5.2%
南伊勢町	43.2%	49.1%	5.9%
伊賀地域	25.3%	30.1%	4.8%
名張市	22.6%	28.2%	5.6%
伊賀市	27.5%	31.7%	4.1%
東紀州地域	35.0%	40.0%	5.0%
尾鷲市	36.0%	41.1%	5.1%
熊野市	36.9%	41.8%	4.8%
紀北町	36.6%	42.3%	5.8%
御浜町	33.6%	37.5%	3.9%
紀宝町	28.5%	33.9%	5.4%

資料：総務省）国勢調査（平成 22 年、平成 27 年）

工 平均世帯人数

本県における地域別の平均世帯人数は、1世帯当たり約 2.5 人です。東紀州地域の平均世帯人数は 2.18 人/世帯と比較的少なくなっています。

図 3-5 地域別特色（平均世帯人数）



表 3-5 地域別特色（平均世帯人数）

	人口(人)	一般世帯数(世帯)	平均世帯人数(人/世帯)
三重県	1,815,865	720,292	2.52
北勢地域	841,029	332,161	2.53
四日市市	311,031	128,309	2.42
桑名市	140,303	53,741	2.61
鈴鹿市	196,403	77,725	2.53
亀山市	50,254	19,945	2.52
いなべ市	45,815	17,106	2.68
木曾岬町	6,357	2,174	2.92
東員町	25,344	8,863	2.86
菰野町	40,210	14,423	2.79
朝日町	10,560	3,852	2.74
川越町	14,752	6,023	2.45
中南勢地域	490,770	195,262	2.51
津市	279,886	114,679	2.44
松阪市	163,863	63,948	2.56
多気町	14,878	5,160	2.88
明和町	22,586	7,697	2.93
大台町	9,557	3,778	2.53
伊勢志摩地域	243,073	95,734	2.54
伊勢市	127,817	50,938	2.51
鳥羽市	19,448	7,730	2.52
志摩市	50,341	20,057	2.51
玉城町	15,431	5,260	2.93
度会町	8,309	2,626	3.16
大紀町	8,939	3,691	2.42
南伊勢町	12,788	5,432	2.35
伊賀地域	169,376	64,246	2.64
名張市	78,795	30,595	2.58
伊賀市	90,581	33,651	2.69
東紀州地域	71,617	32,889	2.18
尾鷲市	18,009	8,660	2.08
熊野市	17,322	8,151	2.13
紀北町	16,338	7,269	2.25
御浜町	8,741	3,862	2.26
紀宝町	11,207	4,947	2.27

資料：総務省）国勢調査（平成 27 年）

オ 高齢者のみ世帯率

北勢地域を除く全ての地域で高齢者のみ世帯率が20%以上となっています。特に、東紀州地域では38.6%と著しく高くなっています。

図 3-6 地域別特色（高齢者のみ世帯率）

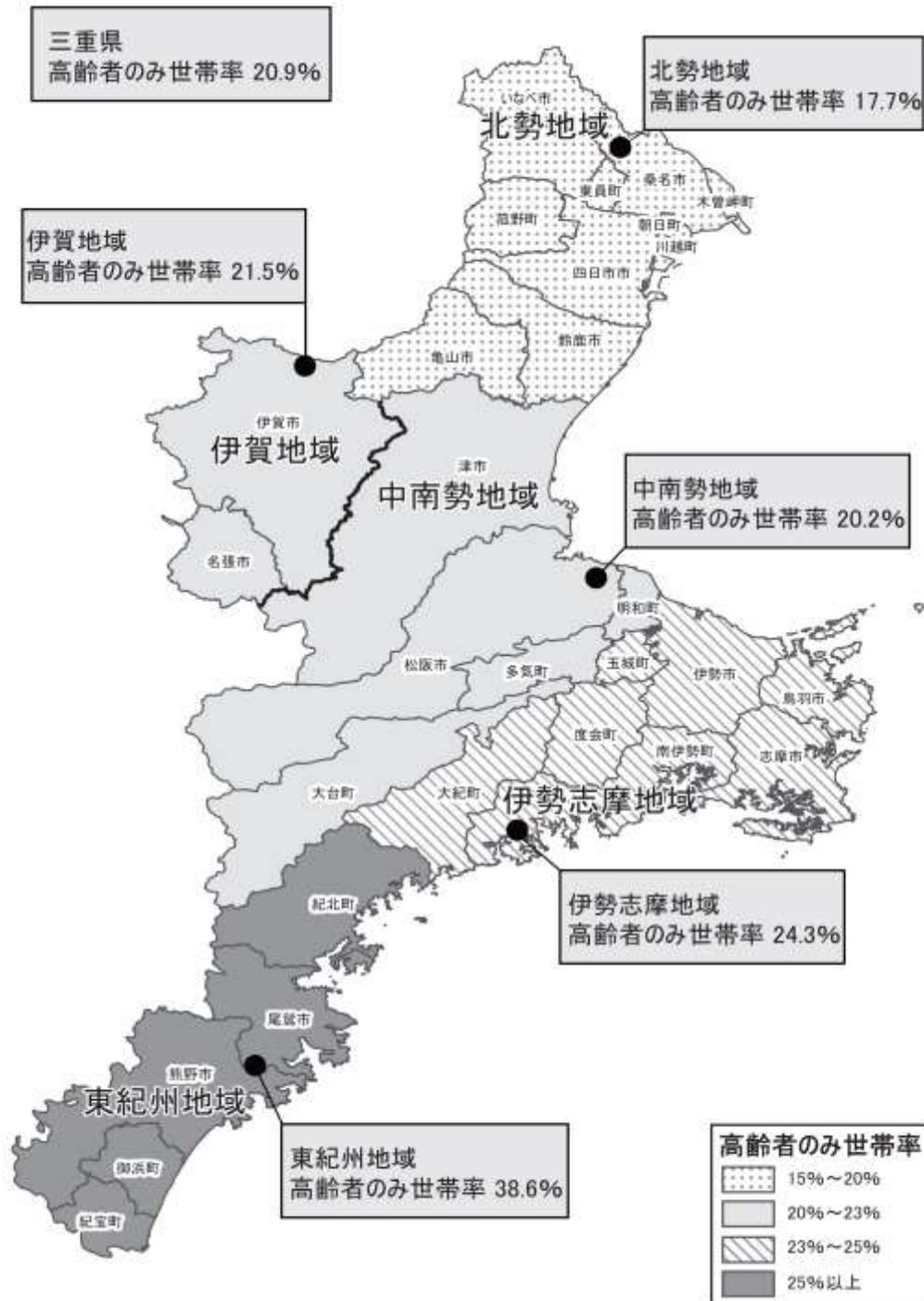


表 3-6 地域別特色（高齢者のみ世帯率）

※人口 15,000 人以上の市町データを掲載

	主世帯総数(世帯)	高齢者世帯数(世帯)	高齢者のみ世帯率
三重県	699,400	146,500	20.9%
北勢地域	299,420	53,030	17.7%
四日市市	119,980	21,560	18.0%
桑名市	50,850	10,170	20.0%
鈴鹿市	72,160	11,520	16.0%
亀山市	19,290	2,970	15.4%
いなべ市	14,880	2,450	16.5%
木曾岬町			
東員町	8,580	1,690	19.7%
菰野町	13,680	2,670	19.5%
朝日町			
川越町			
中南勢地域	191,180	38,590	20.2%
津市	114,530	22,450	19.6%
松阪市	64,430	13,720	21.3%
多気町	5,110	1,210	23.7%
明和町	7,110	1,210	17.0%
大台町			
伊勢志摩地域	83,680	20,340	24.3%
伊勢市	49,770	10,980	22.1%
鳥羽市	7,930	2,050	25.9%
志摩市	20,720	6,410	30.9%
玉城町	5,260	900	17.1%
度会町			
大紀町			
南伊勢町			
伊賀地域	63,780	13,700	21.5%
名張市	29,900	6,290	21.0%
伊賀市	33,880	7,410	21.9%
東紀州地域	24,970	9,650	38.6%
尾鷲市	8,660	3,300	38.1%
熊野市	8,640	3,530	40.9%
紀北町	7,670	2,820	36.8%
御浜町			
紀宝町			

資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 25 年）

カ 外国人比率

本県の外国人比率をみると、北勢地域（2.8%）、伊賀地域（2.9%）の外国人比率が比較的高くなっています。県南部の伊勢志摩地域（0.7%）、東紀州地域（0.8%）は外国人比率が比較的低くなっています。

図 3-7 地域別特色（外国人比率）

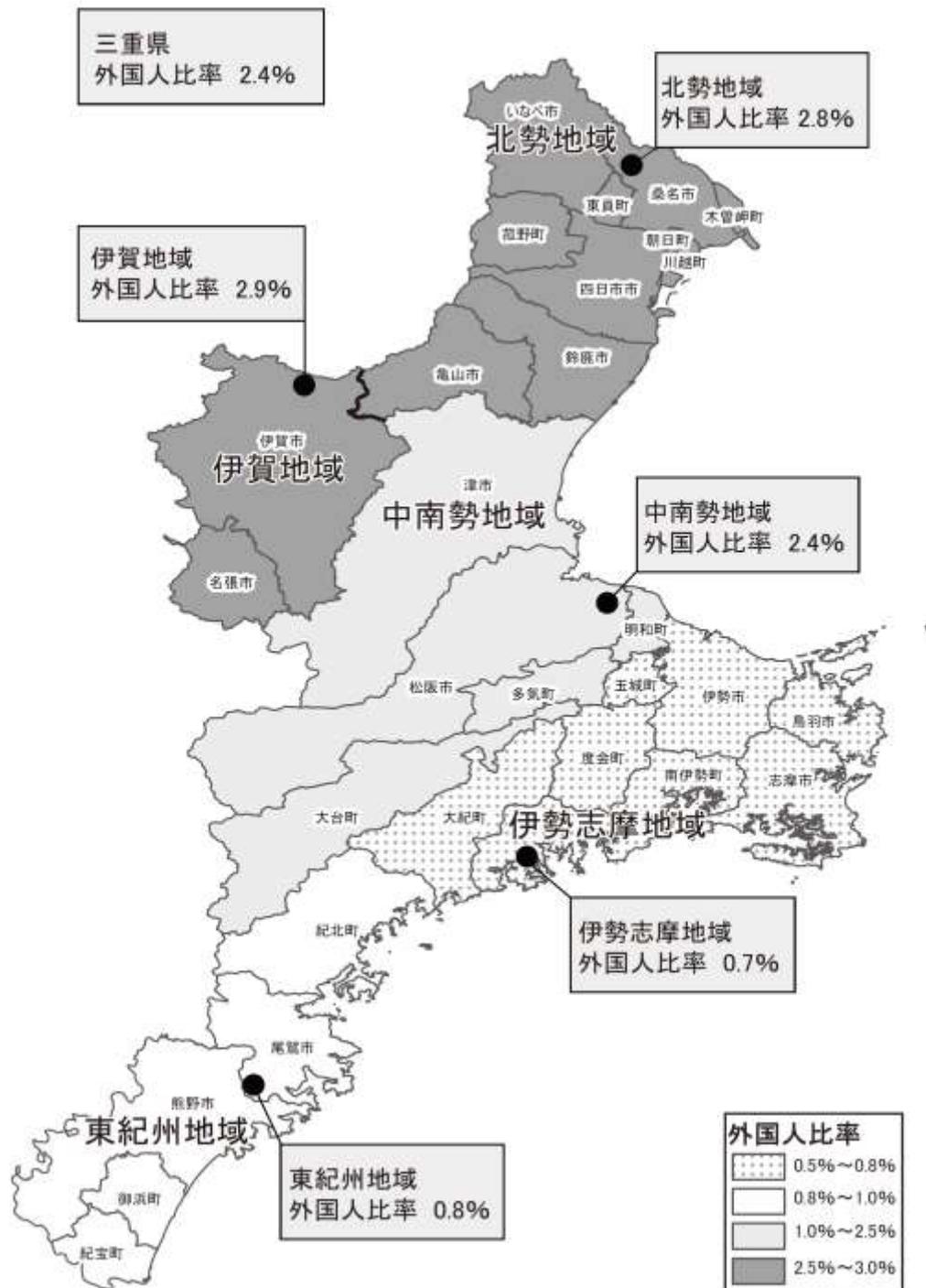


表 3-7 地域別特色（外国人比率）

	日本人の人口(人)	外国人住民数(人)	外国人住民の割合
三重県	1,798,296	43,445	2.4%
北勢地域	826,423	24,233	2.8%
四日市市	304,056	8,162	2.6%
桑名市	139,698	3,382	2.4%
鈴鹿市	193,261	7,251	3.6%
亀山市	47,977	1,732	3.5%
いなべ市	44,230	1,528	3.3%
木曾岬町	6,122	335	5.2%
東員町	25,086	494	1.9%
菰野町	40,934	797	1.9%
朝日町	10,493	141	1.3%
川越町	14,566	411	2.7%
中南勢地域	484,390	11,800	2.4%
津市	274,163	7,582	2.7%
松阪市	162,700	3,877	2.3%
多気町	14,876	108	0.7%
明和町	23,011	151	0.7%
大台町	9,640	82	0.8%
伊勢志摩地域	245,747	1,696	0.7%
伊勢市	127,972	828	0.6%
鳥羽市	19,486	205	1.0%
志摩市	51,859	281	0.5%
玉城町	15,526	187	1.2%
度会町	8,412	47	0.6%
大紀町	9,028	91	1.0%
南伊勢町	13,464	57	0.4%
伊賀地域	168,724	5,098	2.9%
名張市	79,355	571	0.7%
伊賀市	89,369	4,527	4.8%
東紀州地域	73,030	618	0.8%
尾鷲市	18,610	153	0.8%
熊野市	17,584	80	0.5%
紀北町	16,582	263	1.6%
御浜町	8,942	48	0.5%
紀宝町	11,312	74	0.6%

資料：三重県）外国人住民国籍別人口調査（平成 28 年 12 月 31 日）

キ 地域別空き家率

本県の空き家率をみると、北勢地域は 12.5%と比較的低くなっています。東紀州地域は 24.2%と他地域と比較して著しく高く、三重県の空き家率（15.5%）と比較しても約 9 ポイント高くなっています。

図 3-8 地域別特色（地域別空き家率）

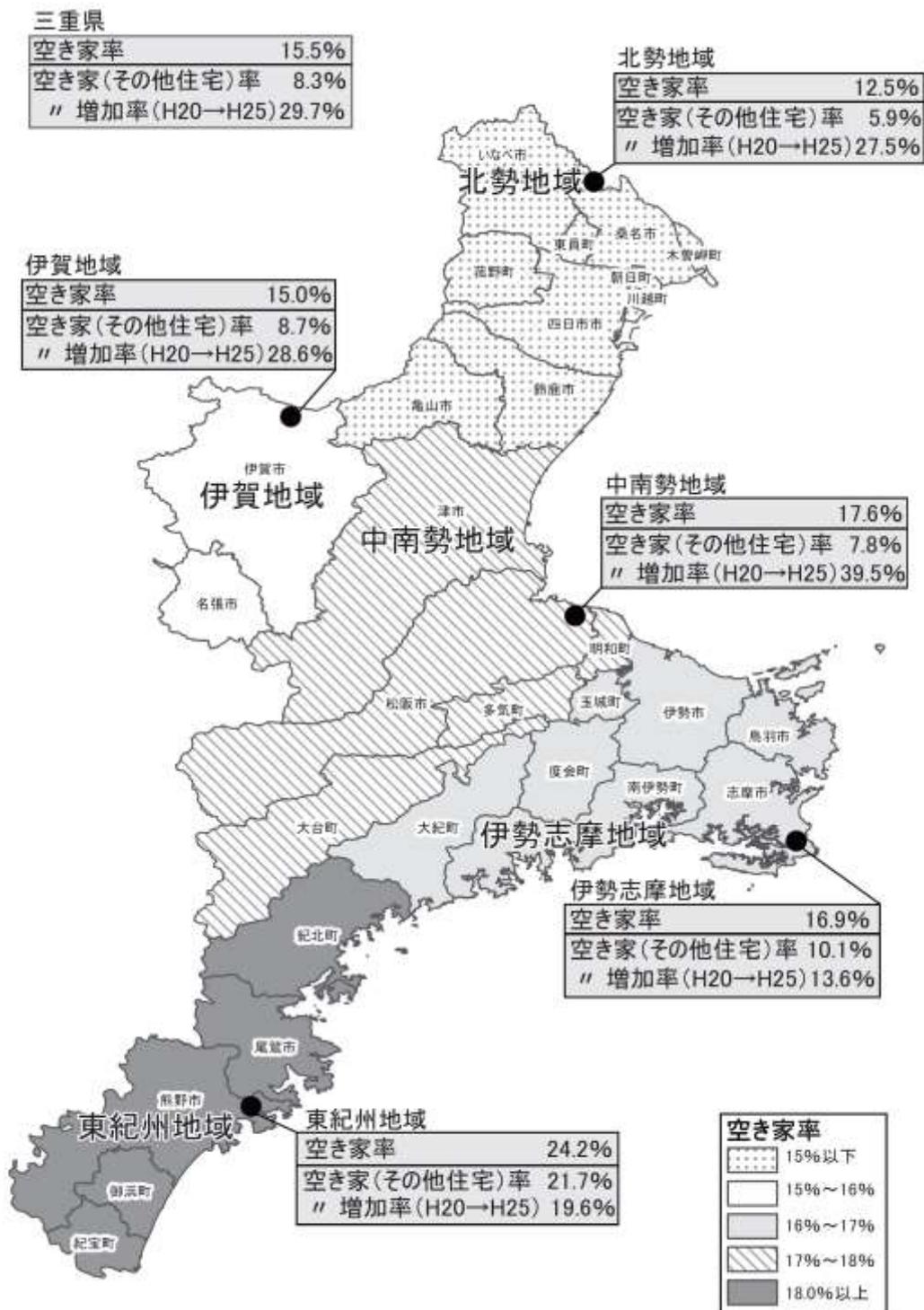


表 3-8 地域別特色（地域別空き家率）

※人口 15,000 人以上の市町データ、その他住宅は市データのみを掲載

	住宅総数(戸)	空き家					増加率	空き家率
		総数(戸)	その他住宅数(戸)					
			H20	H25	増減数			
三重県	831,200	128,500	53,200	69,000	15,800	29.7%	15.5%	
北勢地域	344,290	43,150	14,860	18,940	4,080	27.5%	12.5%	
四日市市	138,230	17,890	7,020	8,890	1,870	26.6%	12.9%	
桑名市	57,760	6,560	2,770	3,430	660	23.8%	11.4%	
鈴鹿市	84,150	11,170	2,690	4,280	1,590	59.1%	13.3%	
亀山市	22,040	2,650	1,000	1,210	210	21.0%	12.0%	
いなべ市	16,950	2,010	1,380	1,130	-250	-18.1%	11.9%	
木曽岬町								
東員町	9,170	590					6.4%	
菰野町	15,990	2,280					14.3%	
朝日町								
川越町								
中南勢地域	232,820	40,890	12,240	17,080	4,840	39.5%	17.6%	
津市	142,070	27,060	7,820	10,590	2,770	35.4%	19.0%	
松阪市	76,920	12,240	4,420	6,490	2,070	46.8%	15.9%	
多気町	5,820	700					12.0%	
明和町	8,010	890					11.1%	
大台町								
伊勢志摩地域	101,180	17,130	8,500	9,660	1,160	13.6%	16.9%	
伊勢市	58,630	8,640	4,440	4,430	-10	-0.2%	14.7%	
鳥羽市	10,110	2,120	1,460	1,860	400	27.4%	21.0%	
志摩市	26,740	5,930	2,600	3,370	770	29.6%	22.2%	
玉城町	5,700	440					7.7%	
度会町								
大紀町								
南伊勢町								
伊賀地域	75,170	11,250	5,070	6,520	1,450	28.6%	15.0%	
名張市	34,240	4,270	1,940	2,160	220	11.3%	12.5%	
伊賀市	40,930	6,980	3,130	4,360	1,230	39.3%	17.1%	
東紀州地域	33,080	8,000	4,280	5,120	840	19.6%	24.2%	
尾鷲市	11,590	2,880	1,920	2,460	540	28.1%	24.8%	
熊野市	12,000	3,310	2,360	2,660	300	12.7%	27.6%	
紀北町	9,490	1,810					19.1%	
御浜町								
紀宝町								

資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 25 年）

ク 木造比率

本県における住宅の木造比率は、全ての地域で 6 割前後となっています。特に、伊賀地域（64.8%）及び東紀州地域（67.7%）は比較的高くなっています。

図 3-9 地域別特色（木造比率）

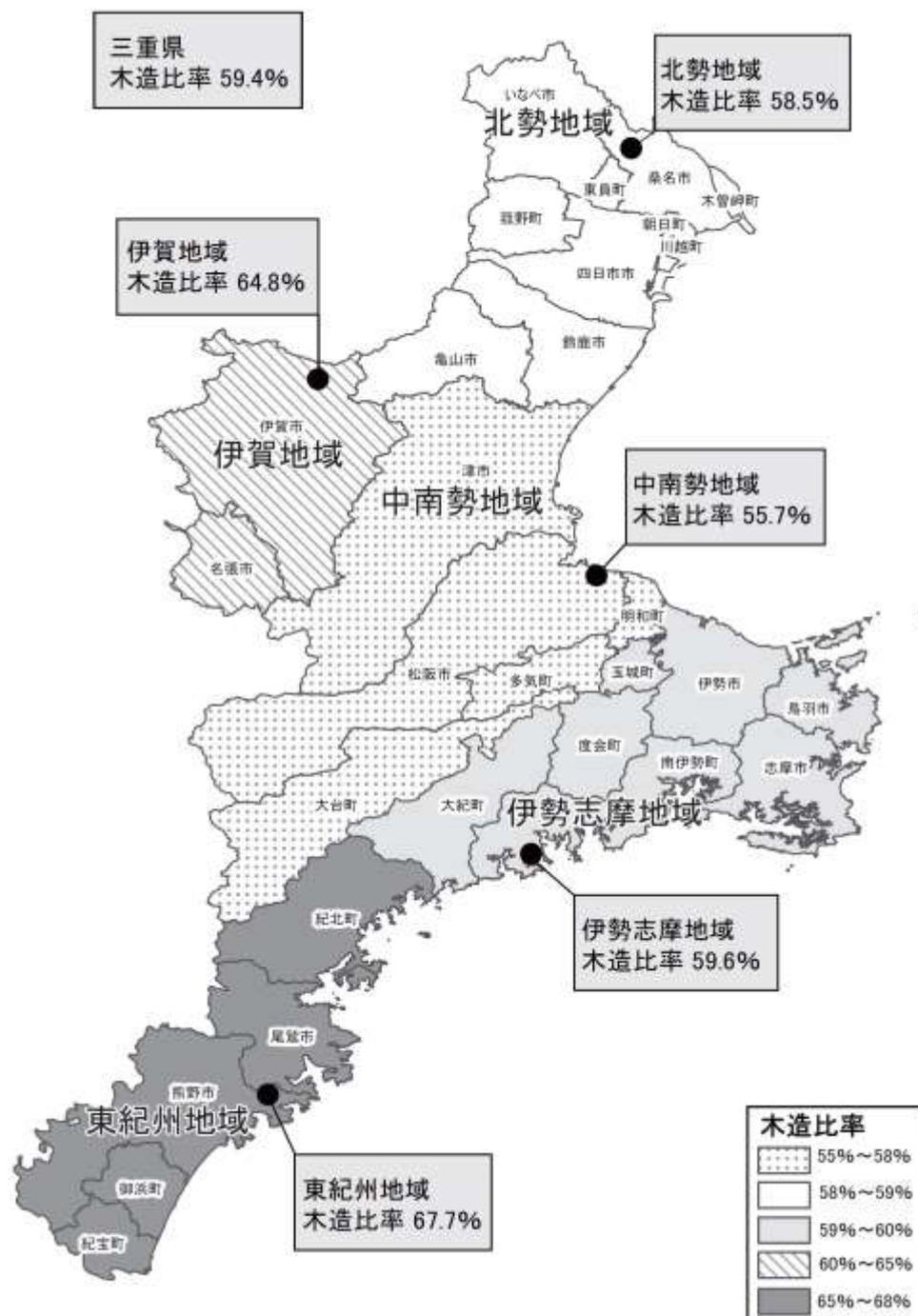


表 3-9 地域別特色（木造比率）

※人口 15,000 人以上の市町データを掲載

	住宅総数(戸)	木造住宅(戸)	木造比率
三重県	831,200	493,400	59.4%
北勢地域	344,290	201,400	58.5%
四日市市	138,230	72,970	52.8%
桑名市	57,760	36,490	63.2%
鈴鹿市	84,150	49,310	58.6%
亀山市	22,040	13,110	59.5%
いなべ市	16,950	11,830	69.8%
木曾岬町			
東員町	9,170	6,970	76.0%
菰野町	15,990	10,720	67.0%
朝日町			
川越町			
中南勢地域	232,820	129,730	55.7%
津市	142,070	72,430	51.0%
松阪市	76,920	46,370	60.3%
多気町	5,820	4,800	82.5%
明和町	8,010	6,130	76.5%
大台町			
伊勢志摩地域	101,180	60,270	59.6%
伊勢市	58,630	34,460	58.8%
鳥羽市	10,110	5,680	56.2%
志摩市	26,740	15,640	58.5%
玉城町	5,700	4,490	78.8%
度会町			
大紀町			
南伊勢町			
伊賀地域	75,170	48,680	64.8%
名張市	34,240	22,280	65.1%
伊賀市	40,930	26,400	64.5%
東紀州地域	33,080	22,390	67.7%
尾鷲市	11,590	7,420	64.0%
熊野市	12,000	7,750	64.6%
紀北町	9,490	7,220	76.1%
御浜町			
紀宝町			

資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 25 年）

ケ 長期優良住宅^{※10}

本県における長期優良住宅の認定件数（平成25年4月～平成28年6月）は、県北部の市町の認定件数が多く、特に、桑名市、四日市市、津市、鈴鹿市における認定件数は1,000戸以上となっています。

図3-10 地域別特色（長期優良住宅）



表 3-10 地域別特色（長期優良住宅）

	認定件数(件)	認定割合
三重県	8,390	100.0%
北勢地域		
四日市市	1,509	18.0%
桑名市	1,026	12.2%
鈴鹿市	1,187	14.1%
亀山市	279	3.3%
いなべ市	224	2.7%
木曽岬町	22	0.3%
東員町	198	2.4%
菰野町	238	2.8%
朝日町	144	1.7%
川越町	91	1.1%
中南勢地域		
津市	1,506	17.9%
松阪市	528	6.3%
多気町	27	0.3%
明和町	96	1.1%
大台町	18	0.2%
伊勢志摩地域		
伊勢市	427	5.1%
鳥羽市	23	0.3%
志摩市	62	0.7%
玉城町	55	0.7%
度会町	23	0.3%
大紀町	9	0.1%
南伊勢町	8	0.1%
伊賀地域		
名張市	327	3.9%
伊賀市	292	3.5%
東紀州地域		
尾鷲市	17	0.2%
熊野市	13	0.2%
紀北町	21	0.3%
御浜町	12	0.1%
紀宝町	8	0.1%

※長期優良住宅の認定件数（平成 25 年 4 月～平成 28 年 6 月）

コ あんしん賃貸住宅

本県におけるあんしん賃貸住宅の登録戸数（平成28年7月1日現在）について、鈴鹿市、亀山市、四日市市、名張市で登録されており県北部での市が多くなっています。特に、鈴鹿市における登録戸数は478戸（全体の82.6%）となっています。

図3-11 地域別特色（あんしん賃貸住宅）



表 3-11 地域別特色（あんしん賃貸住宅）

	登録戸数(戸)	登録割合
三重県	579	100.0%
北勢地域		
四日市市	61	10.5%
桑名市	0	0.0%
鈴鹿市	478	82.6%
亀山市	18	3.1%
いなべ市	0	0.0%
木曽岬町	0	0.0%
東員町	0	0.0%
菰野町	0	0.0%
朝日町	0	0.0%
川越町	0	0.0%
中南勢地域		
津市	0	0.0%
松阪市	0	0.0%
多気町	0	0.0%
明和町	0	0.0%
大台町	0	0.0%
伊勢志摩地域		
伊勢市	0	0.0%
鳥羽市	0	0.0%
志摩市	0	0.0%
玉城町	0	0.0%
度会町	0	0.0%
大紀町	0	0.0%
南伊勢町	0	0.0%
伊賀地域		
名張市	22	3.8%
伊賀市	0	0.0%
東紀州地域		
尾鷲市	0	0.0%
熊野市	0	0.0%
紀北町	0	0.0%
御浜町	0	0.0%
紀宝町	0	0.0%

※あんしん賃貸住宅の登録戸数（平成 28 年 7 月 1 日現在）

サ サービス付き高齢者向け住宅

本県のサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（平成27年3月31日現在）は4,031戸です。県北部の市で登録戸数が多くなっています。四日市市、鈴鹿市、津市における登録戸数は400戸以上となっています。

図3-12 地域別特色（サービス付き高齢者向け住宅）



表 3-12 地域別特色（サービス付き高齢者向け住宅）

	登録戸数(戸)	登録割合
三重県	4,031	100.0%
北勢地域		
四日市市	499	12.4%
桑名市	268	6.6%
鈴鹿市	447	11.1%
亀山市	165	4.1%
いなべ市	91	2.3%
木曾岬町	0	0.0%
東員町	69	1.7%
菰野町	19	0.5%
朝日町	0	0.0%
川越町	0	0.0%
中南勢地域		
津市	742	18.4%
松阪市	261	6.5%
多気町	0	0.0%
明和町	212	5.3%
大台町	47	1.2%
伊勢志摩地域		
伊勢市	340	8.4%
鳥羽市	0	0.0%
志摩市	190	4.7%
玉城町	72	1.8%
度会町	18	0.4%
大紀町	9	0.2%
南伊勢町	0	0.0%
伊賀地域		
名張市	203	5.0%
伊賀市	178	4.4%
東紀州地域		
尾鷲市	36	0.9%
熊野市	20	0.5%
紀北町	46	1.1%
御浜町	30	0.7%
紀宝町	69	1.7%

※サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（平成 27 年 3 月 31 日現在）

シ 耐震補強工事

本県における耐震補強工事の実績をみると、県北部の市町での実績が多くなっています。特に、四日市市及び津市では300戸以上の耐震補強工事の実績があります。

図 3-13 地域別特色（耐震補強工事）



表 3-13 地域別特色（耐震補強工事）

	実施戸数(戸)	実施割合
三重県	2,249	100.0%
北勢地域		
四日市市	549	24.4%
桑名市	60	2.7%
鈴鹿市	270	12.0%
亀山市	241	10.7%
いなべ市	15	0.7%
木曾岬町	1	0.0%
東員町	24	1.1%
菰野町	43	1.9%
朝日町	10	0.4%
川越町	12	0.5%
伊賀地域		
名張市	68	3.0%
伊賀市	44	2.0%
中南勢地域		
津市	373	16.6%
松阪市	124	5.5%
多気町	4	0.2%
明和町	12	0.5%
大台町	2	0.1%
伊勢志摩地域		
伊勢市	139	6.2%
鳥羽市	18	0.8%
志摩市	78	3.5%
玉城町	10	0.4%
度会町	4	0.2%
大紀町	19	0.8%
南伊勢町	26	1.2%
東紀州地域		
尾鷲市	19	0.8%
熊野市	40	1.8%
紀北町	11	0.5%
御浜町	18	0.8%
紀宝町	15	0.7%

※耐震補強工事を実施した住宅数（平成 27 年度までの実績）

ス 専用住宅 1 住宅当たり延べ面積（持ち家）

本県における専用住宅 1 住宅当たりの延べ面積は 135.37 ㎡です。特に、いなべ市及び伊賀市における持ち家の専用住宅 1 住宅当たりの延べ面積は 160 ㎡以上ありますが、一方で、熊野市は 100 ㎡未満となっています。

図 3-14 地域別特色（専用住宅 1 住宅当たり延べ面積（持ち家））



表 3-14 地域別特色（専用住宅 1 住宅当たり延べ面積（持ち家））

※人口 15,000 人以上の市町データを掲載

	延べ面積(m ²)
三重県	135.37
北勢地域	
四日市市	132.11
桑名市	138.84
鈴鹿市	133.83
亀山市	144.28
いなべ市	171.75
木曾岬町	
東員町	141.65
菰野町	137.69
朝日町	
川越町	
中南勢地域	
津市	137.14
松阪市	134.40
多気町	140.77
明和町	140.51
大台町	
伊勢志摩地域	
伊勢市	127.06
鳥羽市	121.62
志摩市	122.02
玉城町	139.96
度会町	
大紀町	
南伊勢町	
伊賀地域	
名張市	138.25
伊賀市	169.48
東紀州地域	
尾鷲市	108.09
熊野市	97.60
紀北町	112.52
御浜町	
紀宝町	

資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 25 年）

セ 持ち家率

本県における持ち家率は73.2%です。多気町、東員町、明和町、紀北町の4町の持ち家率は90%を上回っていますが、川越町、四日市市、亀山市の2市1町は70%未満と低くなっています。

図 3-15 地域別特色（持ち家率）



表 3-15 地域別特色（持ち家率）

※人口 15,000 人以上の市町データを掲載

	住宅総数(戸)	持ち家(戸)	割合
三重県	699,400	511,900	73.2%
北勢地域			
四日市市	119,980	76,700	63.9%
桑名市	50,850	38,760	76.2%
鈴鹿市	72,160	49,880	69.1%
亀山市	19,290	13,030	67.5%
いなべ市	14,880	12,220	82.1%
木曾岬町			
東員町	8,580	7,970	92.9%
菰野町	13,680	11,080	81.0%
朝日町			
川越町			
中南勢地域			
津市	114,530	77,520	67.7%
松阪市	64,430	46,400	72.0%
多気町	5,110	4,880	95.5%
明和町	7,110	6,520	91.7%
大台町			
伊勢志摩地域			
伊勢市	49,770	37,620	75.6%
鳥羽市	7,930	6,090	76.8%
志摩市	20,720	17,320	83.6%
玉城町	5,260	4,460	84.8%
度会町			
大紀町			
南伊勢町			
伊賀地域			
名張市	29,900	24,730	82.7%
伊賀市	33,880	25,030	73.9%
東紀州地域			
尾鷲市	8,660	6,730	77.7%
熊野市	8,640	7,220	83.6%
紀北町	7,670	7,020	91.5%
御浜町			
紀宝町			

資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 25 年）

ソ 持ち家に住む一般世帯の割合

本県の持ち家に住む一般世帯の割合は 73.8%です。南伊勢町、度会町、大紀町、多気町の4町については90%を上回っています。

図 3-16 地域別特色（持ち家に住む一般世帯の割合）



表 3-16 地域別特色（持ち家に住む一般世帯の割合）

	住宅に住む 一般世帯数(世帯)	持ち家に住む 一般世帯数(世帯)	割合
三重県	701,458	517,939	73.8%
北勢地域			
四日市市	124,742	81,788	65.6%
桑名市	52,239	38,602	73.9%
鈴鹿市	75,994	52,239	68.7%
亀山市	19,165	13,561	70.8%
いなべ市	15,618	12,166	77.9%
木曾岬町	2,082	1,845	88.6%
東員町	8,710	7,653	87.9%
菰野町	14,017	11,397	81.3%
朝日町	3,766	2,774	73.7%
川越町	5,861	3,285	56.0%
中南勢地域			
津市	111,931	80,317	71.8%
松阪市	63,057	45,953	72.9%
多気町	4,706	4,377	93.0%
明和町	7,651	6,718	87.8%
大台町	3,716	3,312	89.1%
伊勢志摩地域			
伊勢市	50,105	38,011	75.9%
鳥羽市	7,133	5,885	82.5%
志摩市	19,675	17,078	86.8%
玉城町	5,071	4,347	85.7%
度会町	2,576	2,434	94.5%
大紀町	3,629	3,395	93.6%
南伊勢町	5,375	5,119	95.2%
伊賀地域			
名張市	30,207	24,545	81.3%
伊賀市	32,165	24,587	76.4%
東紀州地域			
尾鷲市	8,402	6,667	79.4%
熊野市	8,043	6,498	80.8%
紀北町	7,111	6,048	85.1%
御浜町	3,821	3,342	87.5%
紀宝町	4,890	3,996	81.7%

資料：総務省）国勢調査（平成 27 年）

タ 持ち家の耐震改修工事実施率

本県における平成21年度以降の持ち家の耐震改修工事実施率は2.4%となっています。熊野市、多気町、亀山市、東員町、菟野町における実施率は3.0%を上回っていますが、尾鷲市、明和町、志摩市は1.5%を下回っています。

図 3-17 地域別特色（持ち家の耐震改修工事実施率）



表 3-17 地域別特色（持ち家の耐震改修工事実施率）

※人口 15,000 人以上の市町データを掲載

	持ち家総数(戸)	実施総数(戸)	実施率(%)
三重県	481,180	11,720	2.4%
北勢地域			
四日市市	76,700	1,990	2.6%
桑名市	38,760	1,000	2.6%
鈴鹿市	49,880	1,390	2.8%
亀山市	13,030	460	3.5%
いなべ市	12,220	200	1.6%
木曾岬町			
東員町	7,970	260	3.3%
菰野町	11,080	350	3.2%
朝日町			
川越町			
中南勢地域			
津市	77,520	1,720	2.2%
松阪市	46,400	950	2.0%
多気町	4,880	180	3.7%
明和町	6,520	100	1.5%
大台町			
伊勢志摩地域			
伊勢市	37,620	850	2.3%
鳥羽市	6,090	170	2.8%
志摩市	17,320	270	1.6%
玉城町	4,460	120	2.7%
度会町			
大紀町			
南伊勢町			
伊賀地域			
名張市	24,730	500	2.0%
伊賀市	25,030	620	2.5%
東紀州地域			
尾鷲市	6,730	100	1.5%
熊野市	7,220	350	4.8%
紀北町	7,020	140	2.0%
御浜町			
紀宝町			

資料：総務省）住宅・土地統計調査（平成 25 年）

チ 平均寿命

本県における平均寿命をみると、男性の平均寿命は79.68年、女性は86.25年となっています。地域別の平均寿命をみると、男性は名張市、東員町、津市の順に長く、いなべ市、志摩市、熊野市は79年以下と短くなっています。また、女性は多気町、伊勢市、熊野市、伊賀市、明和町、大紀町等で長く、四日市市、御浜町等で短くなっています。

図3-18 地域別特色（平均寿命（男））

図3-19 地域別特色（平均寿命（女））



表 3-18 地域別特色（平均寿命）

	平均寿命(年)	
	男	女
三重県	79.7	86.3
北勢地域		
四日市市	79.3	85.5
桑名市	80.1	86.4
鈴鹿市	79.8	86.3
亀山市	79.8	86.5
いなべ市	78.9	85.8
木曾岬町	79.4	86.6
東員町	80.4	86.0
菰野町	79.7	86.5
朝日町	79.3	86.2
川越町	80.0	86.1
中南勢地域		
津市	80.3	86.5
松阪市	79.2	86.2
多気町	80.1	87.1
明和町	80.2	86.7
大台町	80.2	86.5
伊勢志摩地域		
伊勢市	79.5	86.7
鳥羽市	79.2	85.9
志摩市	79.0	85.8
玉城町	80.1	86.1
度会町	79.7	86.6
大紀町	80.0	86.7
南伊勢町	79.4	86.3
伊賀地域		
名張市	80.4	86.3
伊賀市	79.8	86.7
東紀州地域		
尾鷲市	79.4	86.0
熊野市	79.0	86.7
紀北町	79.2	86.2
御浜町	79.7	85.7
紀宝町	79.8	86.5

資料：厚生労働省）都道府県別生命表及び市区町村別生命表（平成 22 年時点）

ツ 住宅及び居住環境の総合評価

本県における住宅及び居住環境に対する評価については、北勢地域（24.1%）や伊賀地域（27.5%）と県北部での不満率が高くなっています。全ての地域において、住宅よりも居住環境に対する不満率が大きくなっています。

図 3-20 地域別特色（住宅及び居住環境の総合評価）



表 3-20 地域別特色（住宅及び居住環境の総合評価）

	住宅及び居住環境の総合満足度					不満率
	非常に不満	多少不満	まあ満足	満足	不明	
三重県	3.1%	19.7%	55.1%	22.0%	0.1%	22.8%
北勢地域	3.1%	21.0%	52.4%	23.5%	0.0%	24.1%
中南勢地域	4.1%	15.3%	55.3%	25.3%	0.0%	19.4%
伊勢志摩地域	2.1%	25.4%	59.2%	13.4%	0.0%	27.5%
伊賀地域	3.0%	18.5%	56.3%	21.9%	0.4%	21.5%
東紀州地域	3.2%	16.9%	57.8%	22.1%	0.0%	20.1%

※不満率：「非常に不満がある」「多少不満がある」の合計割合

資料：住生活総合調査（平成 25 年）

図 3-21 地域別特色（住宅の総合評価）



図 3-22 地域別特色（居住環境の総合評価）



表 3-21 地域別特色（住宅の総合評価）

	住宅の総合満足度					不満率
	非常に不満	多少不満	まあ満足	満足	不明	
三重県	2.2%	20.2%	54.2%	23.3%	0.1%	22.4%
北勢地域	2.9%	20.2%	54.0%	22.9%	0.0%	23.1%
中南勢地域	0.6%	18.2%	55.3%	25.9%	0.0%	18.8%
伊勢志摩地域	1.4%	28.2%	51.4%	19.0%	0.0%	29.6%
伊賀地域	1.9%	18.1%	56.7%	23.0%	0.3%	20.0%
東紀州地域	3.2%	18.8%	52.0%	26.0%	0.0%	22.0%

表 3-22 地域別特色（居住環境の総合評価）

	居住環境の総合満足度					不満率
	非常に不満	多少不満	まあ満足	満足	不明	
三重県	4.2%	24.6%	52.9%	18.3%	0.1%	28.8%
北勢地域	4.7%	27.2%	48.7%	19.4%	0.0%	32.0%
中南勢地域	4.7%	19.4%	55.9%	20.0%	0.0%	24.1%
伊勢志摩地域	3.5%	28.2%	55.6%	12.7%	0.0%	31.7%
伊賀地域	3.3%	23.3%	55.9%	17.0%	0.4%	26.7%
東紀州地域	3.9%	20.8%	55.2%	20.1%	0.0%	24.7%

※不満率：「非常に不満がある」「多少不満がある」の合計割合

資料：住生活総合調査（平成 25 年）

(2) 住宅及び住宅地供給の方向

県民の居住ニーズの多様化を考慮し、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅が確保できるよう、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）を設定します。

重点供給地域では、市町が策定する立地適正化計画^{※36}との連携により、地域の特性を踏まえた規制や指導等の活用、住宅及び住宅地の供給に関する施策などに取り組みます。

図 3-23 大都市地域



※大都市地域：「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」（大都市法）で規定する「中部圏開発整備法」に規定の都市整備区域及びその周辺の自然的条件、社会的条件に関係がある地域

■重点的に供給を図るべき地域（重点供給地域）

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、土地利用の状況から見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見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3-23 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)
1	桑名市	西別所北部土地区画整理※地域	同左	17.99
2		播磨特定土地区画整理地域	〃	155.98
3		城山土地区画整理地域	〃	5.25
4		桑名駅西土地区画整理地域	〃	26.60
5		多度小山土地区画整理地域	〃	67.11
6	四日市市	中心市街地地域	〃	185.00
7		末永・本郷土地区画整理地区	〃	24.80
8	鈴鹿市	白江土地区画整理地区	江島・白子町	25.74
9		南玉垣・白子土地区画整理地区	同左	17.57
10	津市	津駅前北部土地区画整理地区	〃	11.57
11		中勢北部サイエンスシティ第1期地域	〃	16.30
12		河芸町杜の街地域	〃	119.30
合計				673.21

※ 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

(3) 地域ごとの取組方向

① 北勢地域

<p>地域別課題</p>	<p><立地状況等></p> <p>名古屋圏への交通利便性が高く、人口が比較的集積しており、沿岸部に市街地が形成されている地域を比較的多く有していることから、大規模災害時の津波や洪水対策に留意が必要です。</p> <p><人口動向></p> <p>5 地域の中で一番多くの人口を抱えており（H27：84.1 万人）、人口・世帯数ともに近年増加傾向となっておりますが、高齢者のみの世帯割合が他の地域よりも低いものの20%弱（H25）となっております、高齢化が進行しています。また、工場労働者等として外国人が他地域よりも多く居住しているため、これらの人たちへの居住支援が求められます。</p> <p><住宅状況></p> <p>空き家率は、他の地域よりも低い（H25：12.5%）ものの、その他住宅の空き家率が近年増加しており、空き家対策が求められます。</p> <p>また、長期優良住宅^{※10}、あんしん賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅の整備状況は、他の地域と比較して進んでいますが、人口が増加傾向であることや今後の高齢化の進行などを踏まえ、安全で良質な居住環境の構築が求められます。</p>
<p>地域別課題を踏まえた住宅施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 災害に備えた住まいの整備 （沿岸部の市街地におけるハザード情報の提供、治水対策等） ■ 地域の活性化とコミュニティの再生 （集約型都市構造への促進や、地元組織・高齢者等の多様な主体の連携による地域の活性化等） ■ 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 （入居制限を受けやすい高齢者、外国人等への入居支援） ■ 空き家の活用・除却の促進 （良質な既存住宅の流通活性化の促進等） ■ 高齢者ニーズに応じた住まいの確保 （生活支援・医療・介護サービスとの連携強化等による質の向上等）

② 中南勢地域

<p>地域別課題</p>	<p><立地状況等></p> <p>過去の洪水被害が比較的多く、沿岸部に市街地が形成されている地域を比較的多く有していることから、大規模災害時の津波や洪水対策に留意が必要です。</p> <p>また、津市、松阪市などの合併市を中心に、旧市部の中心市街地と旧郡部が連携した集約型都市構造の形成が期待されています。</p> <p><人口動向></p> <p>5地域の中で2番目に多くの人口を抱えており（H27：49.1万人）、人口は近年微減となっていますが、世帯数は微増の傾向となっています。高齢者のみの世帯割合が約20%（H25）と高齢化が進行しており、外国人の居住も比較的多いことから、地域で居住支援を行う取組が求められます。</p> <p><住宅状況></p> <p>空き家率が5地域の中で2番目に高く（H25：17.6%）、その他住宅の空き家率も近年急増していることから、空き家対策が必要です。</p> <p>また、長期優良住宅^{※10}、サービス付き高齢者向け住宅の整備状況や住宅の耐震補強工事は、他の地域と比較して進んでいます。今後の高齢化の進行などを踏まえて、より安全で良質な居住環境の構築が求められます。</p>
<p>地域別課題を踏まえた住宅施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 災害に備えた住まいの整備 （沿岸部の市街地におけるハザード情報の提供、治水対策等） ■ 地域の活性化とコミュニティの再生 （旧市の中心市街地等を活かした集約型都市構造への促進等） ■ 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 （入居制限を受けやすい高齢者、外国人等への入居支援） ■ 空き家の活用・除却の促進 （良質な既存住宅の流通活性化の促進、生活環境に悪影響を及ぼす空き家の除却の促進等） ■ 高齢者ニーズに応じた住まいの確保 （生活支援・医療・介護サービスとの連携強化等による質の向上等）

③ 伊勢志摩地域

<p>地域別課題</p>	<p><立地状況等></p> <p>リアス式で入り組んでいる沿岸部が多く、狭あいな平地に居住地域が集中していることから、津波被害を想定した住宅の安全性確保が必要です。</p> <p>また、伊勢志摩国立公園など、全国的にも有名な観光地を保有しており、さらなる観光振興に向けて、景観や地域の魅力を生かしたまちづくりや居住環境づくりが求められます。</p> <p><人口動向></p> <p>5 地域の中で3番目に多くの人口を抱えており（H27：24.3 万人）、人口は近年減少しており、世帯数は概ね横ばいの傾向となっています。高齢者のみの世帯割合が約 24%（H25）と高齢化が進行しており、高齢者の居住環境の確保が求められます。</p> <p><住宅状況></p> <p>空き家率が比較的高く（H25：16.9%）、その他住宅の空き家率も増加傾向となっていることから、空き家対策が必要です。</p> <p>また、長期優良住宅^{※10}、サービス付き高齢者向け住宅の整備状況が他の地域より進んでいないことから、高齢者の居住環境の向上が求められます。</p> <p>加えて、住宅の耐震補強工事が比較的進んでおらず、特に沿岸部での災害危険性が高いことも勘案し、住宅の安全性向上が求められます。</p>
<p>地域別課題を踏まえた住宅施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 災害に備えた住まいの整備 （沿岸部の津波対策、ハザード情報の提供、住宅の耐震化の促進等） ■ 地域の活性化とコミュニティの再生 （観光資源を生かした二地域居住^{※67}や移住の促進等） ■ 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 （入居制限を受けやすい高齢者等への入居支援） ■ 空き家の活用・除却の促進 （良質な空き家の再生や宿泊施設等の他用途転換の促進、生活環境に悪影響を及ぼす空き家の除却の促進等） ■ 高齢者ニーズに応じた住まいの確保 （高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の整備促進等）

④ 伊賀地域

<p>地域別課題</p>	<p><立地状況等></p> <p>内陸部に立地していることもあり、沿岸部に面している他地域よりも災害時の被害が少ないことが想定されています。</p> <p>大阪圏への交通利便性が高い地域ですが、近年は郊外型の住宅地の衰退が進んでいます。</p> <p>また、合併市（伊賀市）では、旧市部の中心市街地と旧郡部が連携した集約型都市構造の形成が期待されています。</p> <p><人口動向></p> <p>5地域の中で2番目に少ない人口であり（H27：16.9万人）、人口は近年減少しており、世帯数は概ね横ばいの傾向となっています。高齢者のみの世帯割合が約21%と高齢化が進行しており、外国人比率も高いことから、これらの人々への居住環境の確保が必要となります。</p> <p><住宅状況></p> <p>空き家率は、県全体と同程度の水準（H25：15.0%）となっており、その他住宅の空き家率が近年増加しており、空き家対策が求められます。</p> <p>また、住宅の木造比率が高いことも踏まえ、郊外型の住宅地等ので老朽化の進行が懸念されます。</p> <p>加えて、長期優良住宅^{※10}、サービス付き高齢者向け住宅の整備状況は、他の地域と比較して進んでいますが、今後の高齢化の進行などを踏まえて、より安全で良質な居住環境の構築が求められます。</p>
<p>地域別課題を踏まえた住宅施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 災害に備えた住まいの整備 （住宅の耐震化の促進等） ■ 地域の活性化とコミュニティの再生 （老朽化の進行する郊外住宅地の再生等） ■ 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 （入居制限を受けやすい高齢者等への入居支援） ■ 空き家の活用・除却の促進 （良質な既存住宅の流通活性化の促進、生活環境に悪影響を及ぼす空き家の除却の促進等） ■ 高齢者ニーズに応じた住まいの確保 （生活支援・医療・介護サービスとの連携強化等による質の向上等）

⑤ 東紀州地域

<p>地域別課題</p>	<p><立地状況等></p> <p>過去の洪水被害が比較的多いことや、リアス式で入り組んでいる沿岸部が多く、狭あいな平地に居住地域が集中していることから、津波被害を想定した住宅の安全性確保が必要です。</p> <p>また、世界遺産・熊野古道など、全国的にも有名な観光地を保有しており、さらなる観光振興に向けて、景観や地域の魅力を生かしたまちづくりや居住環境づくりが求められます。</p> <p><人口動向></p> <p>5地域の中で1番少ない人口となっており（H27：7.2万人）、近年の動向として人口・世帯数とも5地域の中で1番減少しています。高齢者のみの世帯割合が約40%（H25）と1番高く、高齢化が最も進行していることから、高齢者の居住を支える取り組みが求められます。</p> <p><住宅状況></p> <p>空き家率が5地域の中で1番高く（H25：24.2%）、その他住宅の空き家率も増加傾向となっています。また、世帯数の減少に伴って今後も空き家の増加が見込まれることから、空き家対策を含めた居住環境整備が必要です。</p> <p>また、長期優良住宅^{*10}、サービス付き高齢者向け住宅の整備状況が他の地域より進んでいないことから、高齢者の居住環境の向上が求められます。</p> <p>加えて、住宅の耐震補強工事が比較的進んでおらず、特に沿岸部での災害危険性が高いことも勘案し、住宅の安全性向上が求められます。</p>
<p>地域別課題を踏まえた住宅施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 災害に備えた住まいの整備 （沿岸部の津波対策、ハザード情報の提供、住宅の耐震化の促進等） ■ 地域の活性化とコミュニティの再生 （高齢者の見守り支援等の地域コミュニティの強化等） ■ 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 （入居制限を受けやすい高齢者等への入居支援） ■ 空き家の活用・除却の促進 （良質な空き家の再生等による移住・定住の促進、宿泊施設等の他用途転換の促進、生活環境に悪影響を及ぼす空き家の除却の促進等） ■ 高齢者ニーズに応じた住まいの確保 （高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の整備促進等）

なお、これらの施策を展開するにあたっては、地域ごとの特徴を生かした取組が求められることから、県の施策のパートナーである市町と十分協議を図り、各市町と共に取り組みます。

3 - 3 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	耐震基準を満たさない住宅の割合 ・昭和55年以前建築の住宅戸数に占める耐震性のない住宅戸数の割合（平成25年度比）	60.4% (H27)	45% (H37)
	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、介護老人ホーム、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	2.7% (H27)	4% (H37)
	サービス付き高齢者向け住宅の立入検査率 ・サ高住登録事業者に対する立ち入り検査実施の割合	91.5% (H27)	200% (H37)
基本方針 2	みえの住まいコンシェルジュ（仮称）相談受付件数	900件 (H27)	2,000件 (H37)
	空家等対策計画策定市町数	3市町 (H27)	29市町 (H37)
基本方針 3	県内の住宅リフォーム市場規模 ・住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォーム市場規模の試算（三重県）」（増築・改築工事費及び設備費等の修繕維持費の合計）	979億円 (H27)	1,300億円 (H37)
	既存住宅の売買成約件数 ・中部圏不動産流通機構「中部圏市場動向（三重県）」	662件 (H27)	1,400件 (H37)
	住宅関連団体における相談対応件数	623件 (H27)	1,200件 (H37)
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	579戸 (H27)	1,200戸 (H37)
	県営及び市町営住宅長寿命化工事達成割合 ・「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県営及び市町営住宅の長寿命化工事達成割合	42.9% (H27)	100% (H37)

資料編

- 1 社会環境の変化と人口・世帯の状況
- 2 三重県の住まいの現状

参考資料 1～4

資料編

1 社会環境の変化と人口・世帯の状況	99
(1) 社会環境の変化・動向	99
①大規模災害への備え	99
②財政・経済状況	103
③県民意識の変化	106
(2) 三重県の人口・世帯の状況	107
①人口	107
②世帯数	109
③家族類型別一般世帯数	109
④家族構成と住宅の状況	110
⑤三世帯同居の推移	112
⑥住居費支出割合	113
⑦若者世帯の住居費負担	113
⑧地域の状況（人口・世帯数）	114
⑨過疎地域人口	115
(3) 住宅確保要配慮者の状況	116
①低額所得者	116
②被災者	116
③高齢者	117
④障がい者	117
⑤子育て世帯	118
⑥外国人	118
2 三重県の住まいの現状	119
(1) 三重県の住宅事情	119
①住宅ストック数	119
②所有関係・建て方	120
③広さ	121
④新築マンションの経年変化	121
(2) 高齢者の住まい	122
①高齢者世帯の状況	122

②高齢者のための設備	123
③サービス付き高齢者向け住宅の立地状況	124
(3) 住宅市場	126
①住宅の新築	126
②賃貸住宅市場の現状	126
③既存住宅市場の状況	127
④リフォーム市場の状況	127
(4) 公営住宅の状況	128
①公営住宅ストックの状況	128
②県営住宅建築年度の状況	129
③県営住宅入居世帯の状況	129
(5) 住宅性能	131
①住宅の耐震性	131
②住宅の環境性能	132
(6) 住宅・居住環境に対する県民の評価	133
①住宅および居住環境に対する総合評価	133
②住宅に対する総合評価	134
③居住環境に対する総合評価	134
参考資料1 住生活基本法	135
参考資料2 住生活基本計画（全国計画）	141
参考資料3 三重県住生活基本計画策定懇話会設置要綱	168
参考資料4 計画の策定経過	169

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

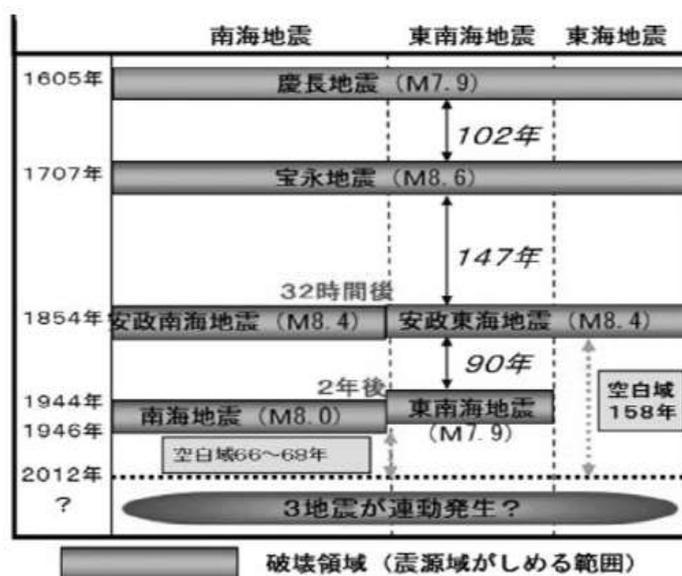
① 大規模災害への備え

三重県は、フィリピン海プレートがユーラシアプレートに沈み込むプレート境界付近に位置するとともに、国内でも活断層が特に密着して分布する地域に位置しています。

過去には、1605年（慶長9年）の慶長地震、1707年（宝永4年）の宝永地震、1854年（安政元年）の安政東海地震、安政南海地震、1944年（昭和19年）の昭和東南海地震など、おおむね100年から150年の間隔で南海トラフ^{※4}を震源域とするプレート境界型地震が繰り返して発生し、県内全域にわたっての強い揺れ、また沿岸部に押し寄せた津波により、多くの人命が失われてきました。また、1586年（天正13年）の天正地震や1854年（安政元年）の伊賀上野地震など、活断層を震源とする内陸直下型地震も発生しており、そのたびに大きな被害を受けてきました。

国の地震調査研究推進本部（文部科学省）の発表では、南海トラフ地震（マグニチュード8～9クラス）の今後30年以内の発生確率を70%程度としており、現在、大規模地震発生の緊迫度が高い状況にあります。

図 1-1-1 1600年以降に南海トラフで発生した巨大地震



資料：国土交通省

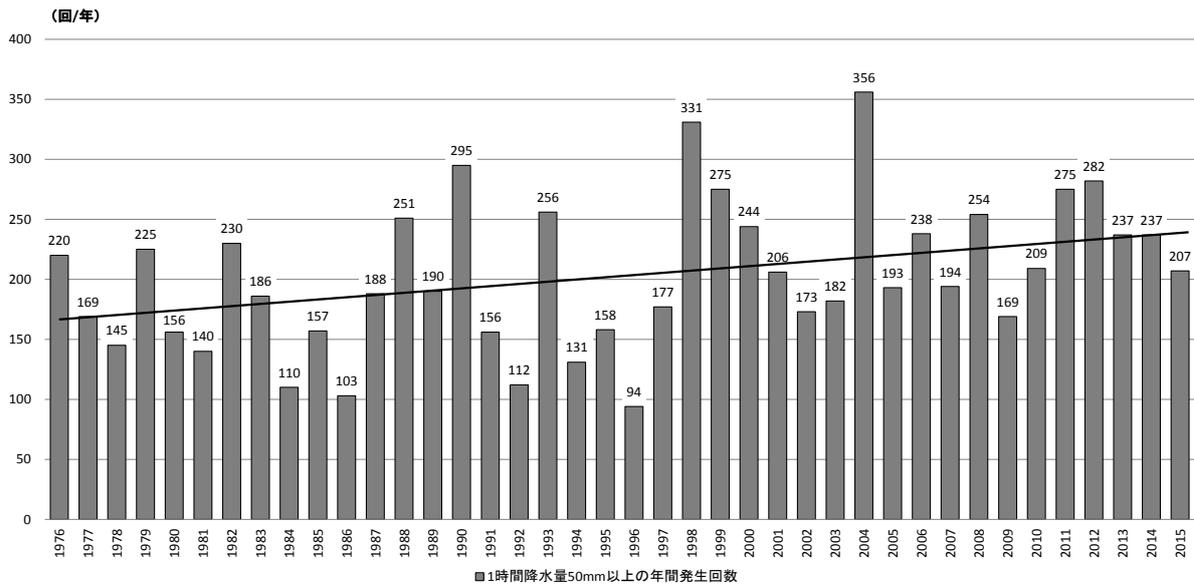
南海トラフ地震発生確率

領域	規模	30年発生確率
南海トラフ	M8～M9クラス	60～70%

■局地化・集中化・激甚化する降雨

本県では、時間雨量 50 mmを超える雨が頻発するなど、雨の降り方が局地化・集中化・激甚化し、従来の想定を超える被害が発生しています。また、その発生回数は増加傾向にあります。

図 1-1-2 時間雨量 50mm 以上の年間発生回数



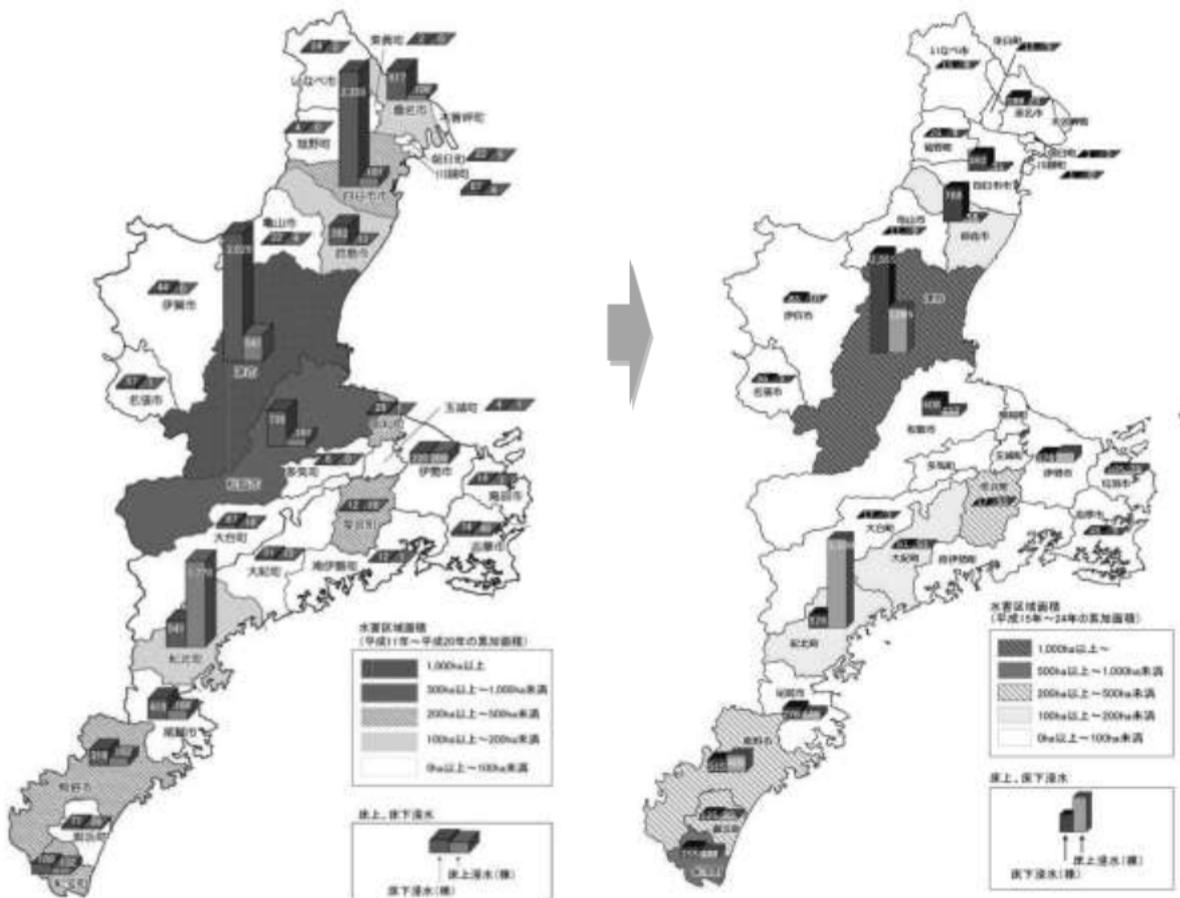
資料：県土整備部

■三重県の近年の災害事例

●洪水被害の状況

本県の洪水被害状況について、平成11年～平成20年の被害状況、平成15年～平成24年の被害状況を比較すると、県全体としては浸水面積と浸水家屋数はやや低減傾向となっています。平成11年～平成20年の被害状況では、東海豪雨をもたらした平成12年台風第14号により、県北部を中心に大きな浸水被害があったことが顕著に表れています。また、平成15年～平成24年の被害状況では、平成23年の紀伊半島大水害による浸水被害が、県南部とりわけ紀南地域において顕著であったことが表れています。

図 1-1-3 県内の洪水被害の状況



資料：三重県新風水害対策行動計画（平成27年3月）

一方、より深刻な家屋被害として、全壊（流出を含む）もしくは半壊に至った家屋数については、最近 10 年間の被害が極めて大きいものとなっており、平成 23 年の紀伊半島大水害による被害が甚大であったことが分かります。

表 1-1-4 洪水による全壊および半壊棟数

	全壊棟数	半壊棟数	計
平成 11 年～20 年（10 年間）	29 棟	72 棟	101 棟
平成 15 年～24 年（10 年間）	108 棟	1,143 棟	1,251 棟

※上記の棟数には、洪水のほか土砂災害等による被災も含まれる。
（三重県「消防防災年報」を基に作成）

資料：三重県新風水害対策行動計画（平成 27 年 3 月）

●過去 10 年で本県に甚大な被害をもたらした大災害

過去 10 年における本県での大災害として、平成 16 年の台風第 21 号による災害および平成 23 年の紀伊半島大水害について、住家被害の状況を以下に示します。二つの大災害ともに、数多くの住家に被害が生じています。

表 1-1-5 過去 10 年における本県での大災害における住家被害等の状況

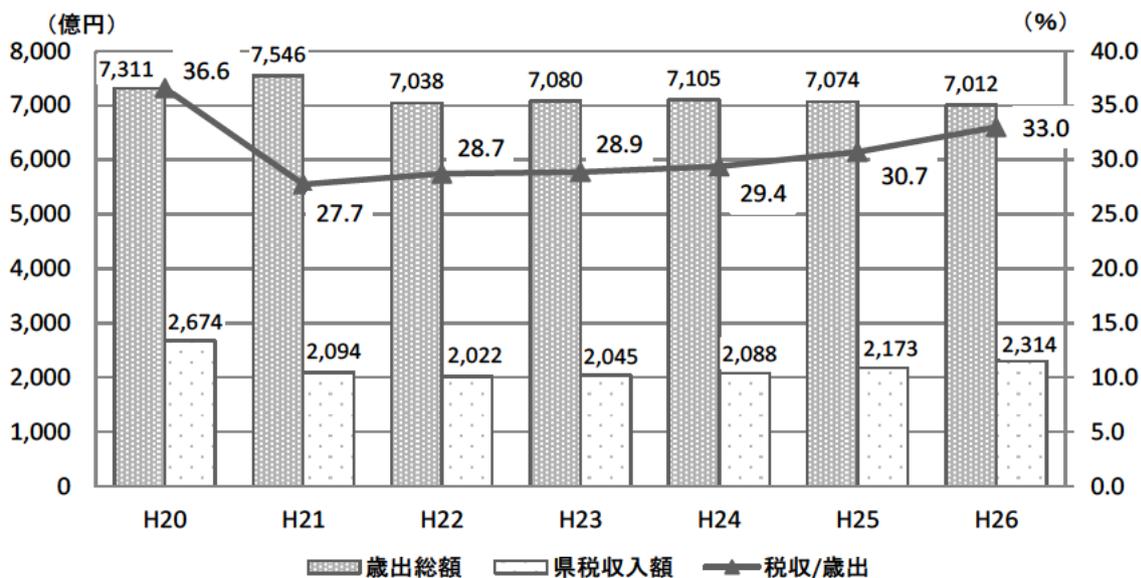
平成 16 年台風第 21 号による災害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内 66 市町村（当時）のうち、32 市町村で 6,246 世帯の住家被害が発生。 ・ 市町村別では、津市が 2,112 世帯、次いで旧海山町が 1,742 世帯と多い。 ・ 土砂災害の多かった旧宮川村では、全壊家屋が 20 世帯となっており、県内の全壊家屋 25 世帯の 80%となった。
平成 23 年紀伊半島大水害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内 29 市町のうち、15 市町で 2,763 棟の住家被害が発生。 ・ 市町別では、紀宝町が 1,182 棟、次いで熊野市が 999 棟と多い。 ・ 相野谷川が氾濫した紀宝町では、全壊家屋が 59 棟となっており、県内の全壊家屋 84 世帯の 70%となった。

資料：三重県新風水害対策行動計画（平成 27 年 3 月）

② 財政・経済状況

本県では、平成 22 年度以降、一般会計の歳出決算額は 7,000～7,100 億円で推移しています。この間、歳出に占める県税収入額の割合は増加傾向にあり、平成 26 年度時点では 33.0%となっています。

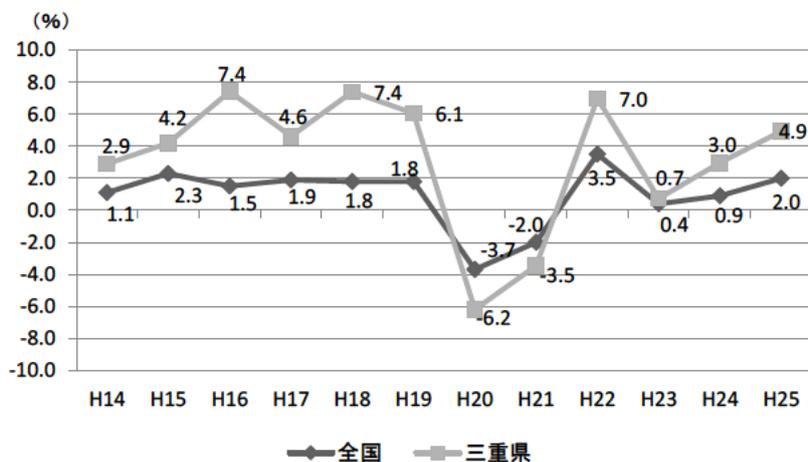
図 1-1-6 歳出・歳入（県税）の推移



資料：三重県統計書

本県では、平成 20 年度及び 21 年度はマイナス成長でしたが、平成 22 年度以降は全国を上回る経済成長率を示しており、平成 23 年度以降は増加傾向にあります。

図 1-1-7 経済成長率の推移

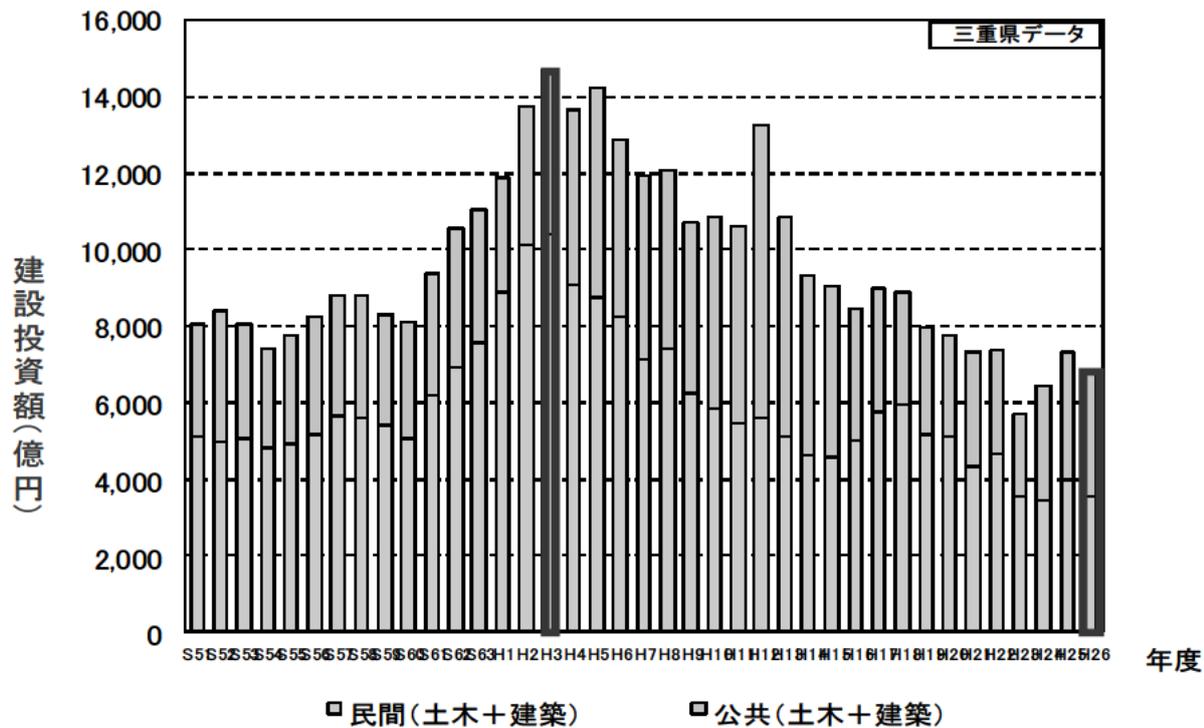


資料：国民経済計算

■ 県内の建設投資

県内の建設投資は平成3年度の1兆4,658億円をピークに減り始め平成26年度には6,761億円となりピーク時の半分以下となっています。

図 1-1-8 本県における建設投資（公共投資及び民間投資）

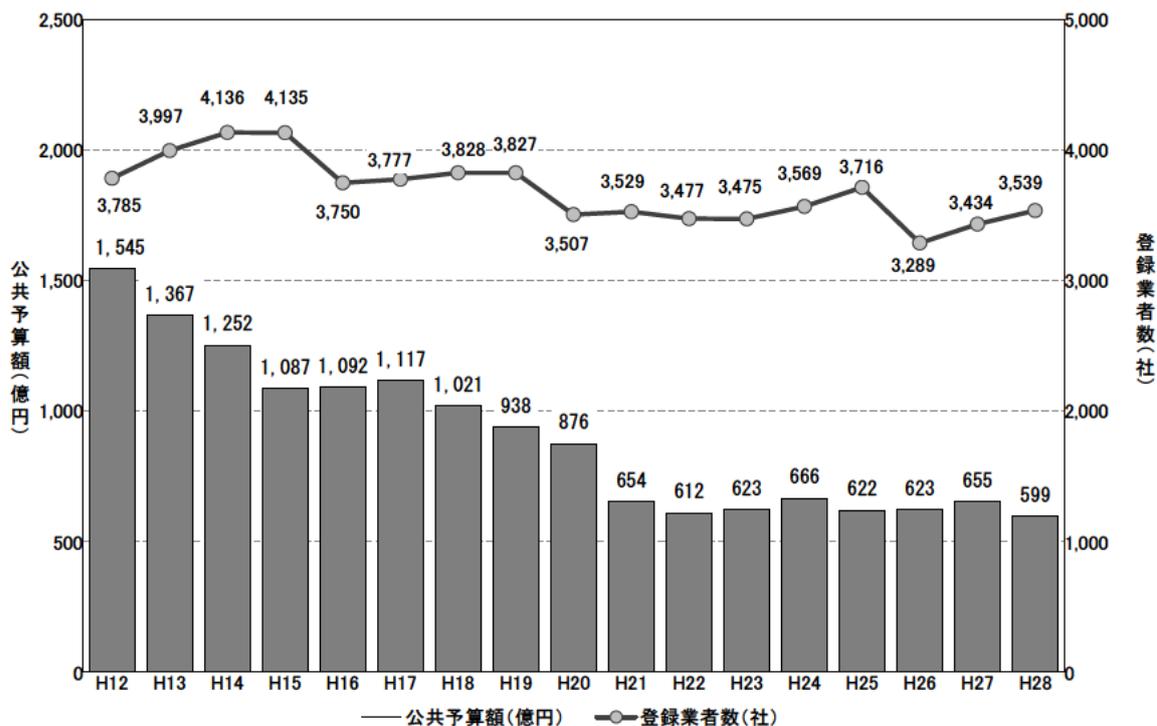


資料：国土交通省／建設総合統計

■県による公共投資と入札参加登録者数

本県が発注する工事も平成12年度の1,545億円をピークに減少しており、平成28年度は599億円とピーク時の約40%となっています。

図 1-1-9 県による公共投資額と入札参加登録業者数



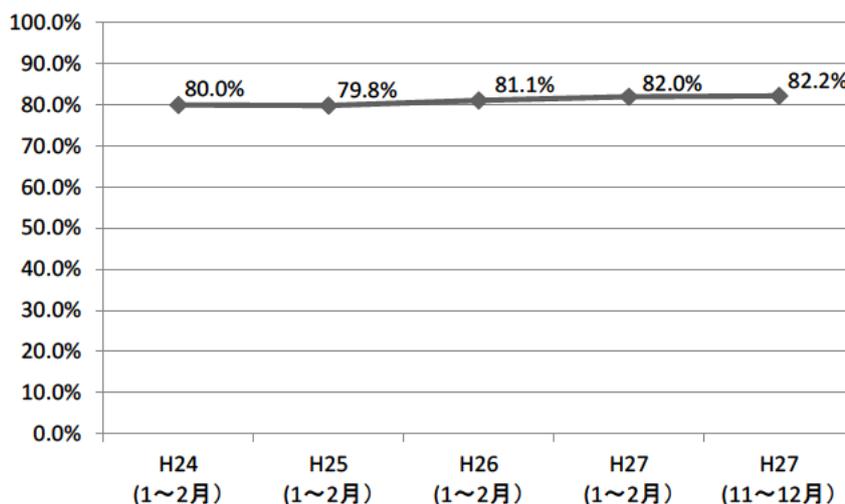
資料：県土整備部

③ 県民意識の変化（「みえ県民意識調査」から）

■住みやすさ

平成 24 年以降、約 80%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。また、平成 24 年から平成 27 年にかけて「住みやすさ」は増加傾向にあります。

図 1-1-10 「地域の住みやすさ」の推移



資料：みえ県民意識調査

■地域への愛着

自分の住んでいる地域に愛着があり、今後も住み続けたいと実感している層は約 73%で近年は横ばい傾向にあります。地域に愛着がある理由として「家・土地がある」(61.6%)、「自然環境に恵まれている」(45.1%)等が挙げられています。

図 1-1-11 自分の住んでいる地域に愛着があり、今後も住み続けたい

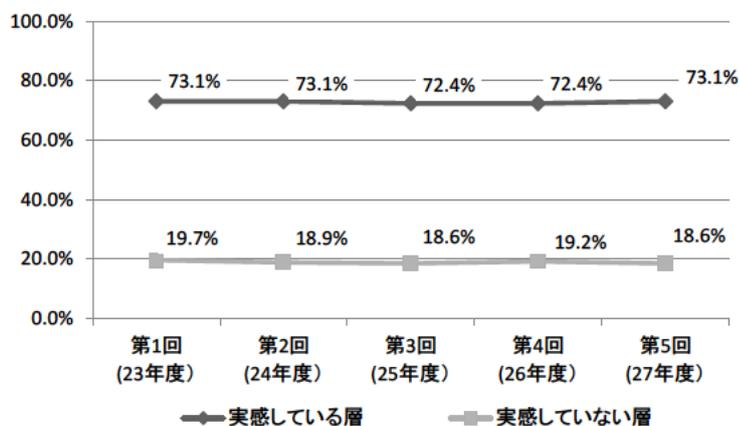
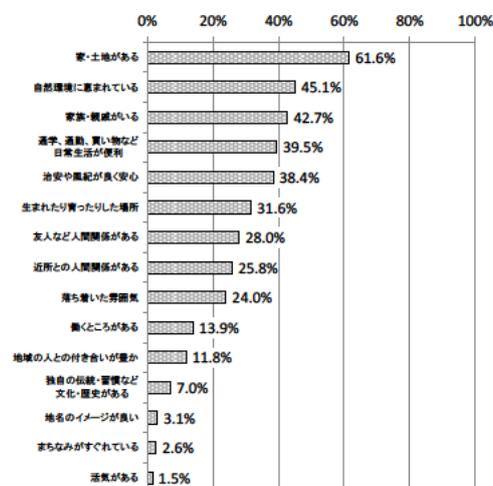


図 1-1-12 愛着を感じる要素とは



※「愛着を感じる要素」は平成 28 年のみえ県民意識調査のみの設問項目

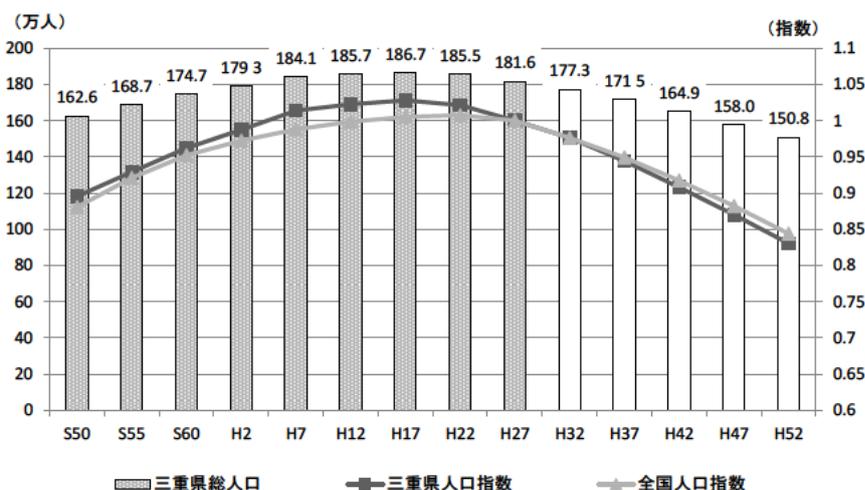
資料：みえ県民意識調査（平成 28 年 3 月）

(2) 三重県の人口・世帯の状況

① 人口

本県の平成 27 年の人口は、181.6 万人であり、平成 22 年から減少傾向に転じています。減少傾向は今後も続くことが予想され、平成 37 年には 171.5 万人となり、今後 10 年間でさらに 10 万人程度減少すると考えられ、昭和 60 年ごろの水準となるものと推計されています。

図 1-2-1 人口の推移と将来動向



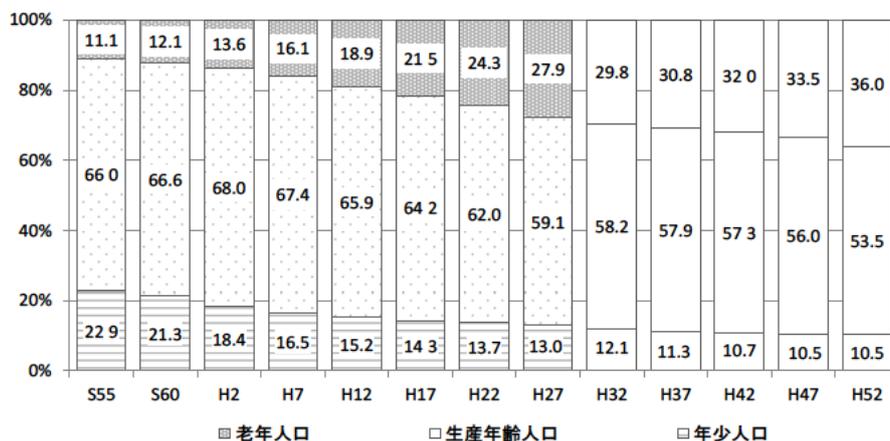
注：人口指数は平成 27 (2015) 年を 1.00 とした比率

資料：国勢調査 (各年版)

国立社会保障・人口問題研究所/日本の地域別将来推計人口 (平成 25 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 27 年から平成 52 年にかけて、14 歳以下人口が 13.0%から 10.5%へと減少し、65 歳以上人口は 27.9%から 36.0%へと増加すると推計されています。

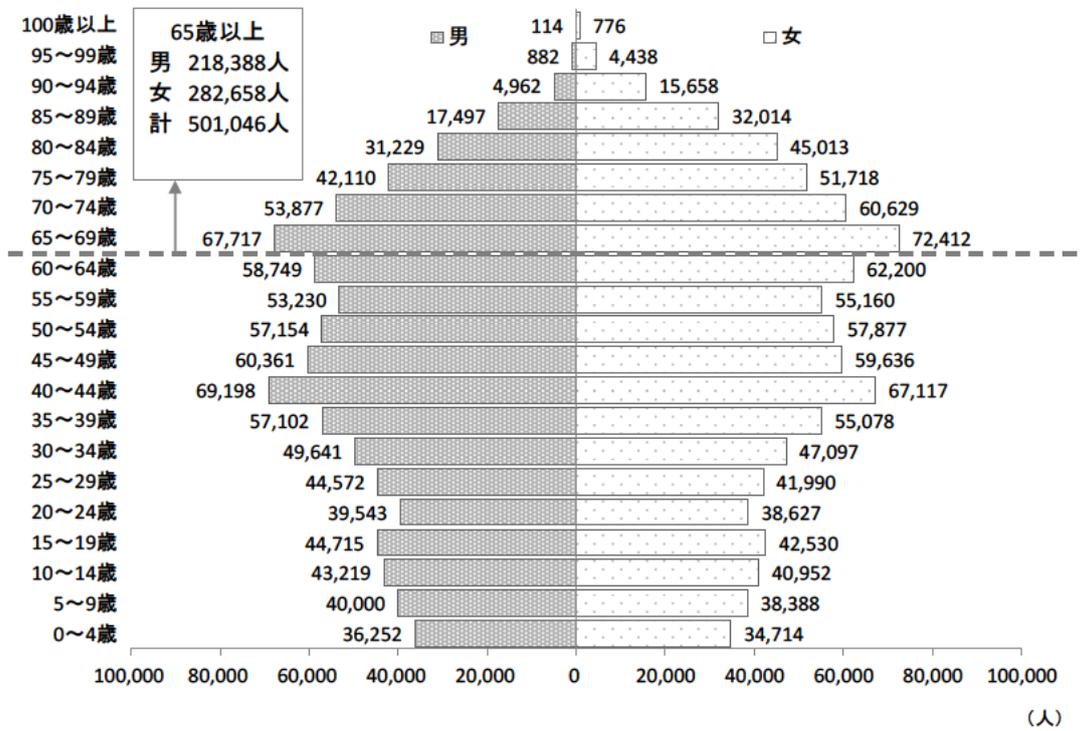
図 1-2-2 年齢三区分別人口の推移と将来動向



資料：国勢調査

■【参考】人口の状況

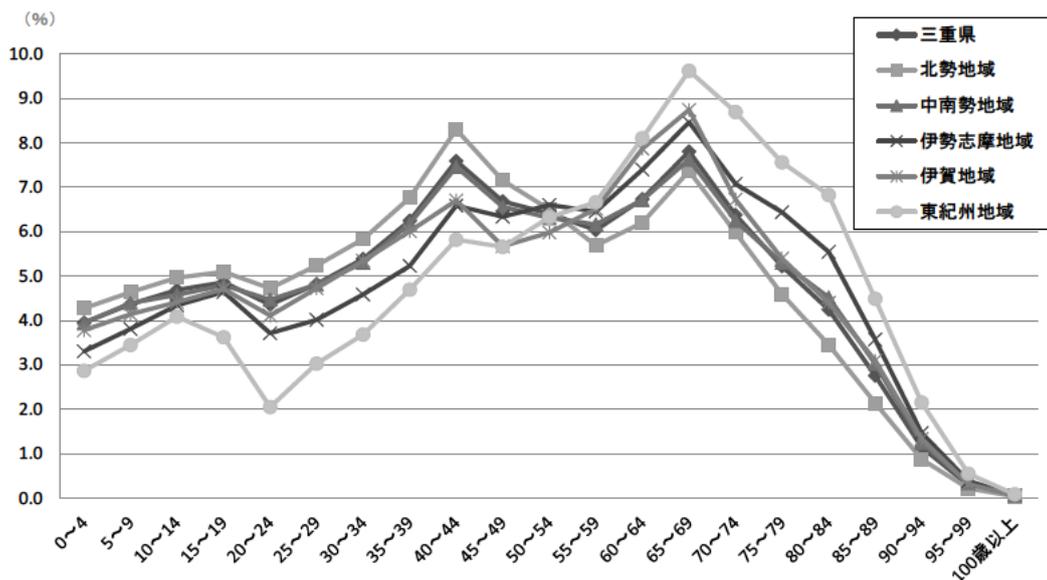
図 1-2-3 三重県の人口ピラミッド



注：年齢不詳を除く

資料：平成 27 年国勢調査

図 1-2-4 地域別年齢構成比率



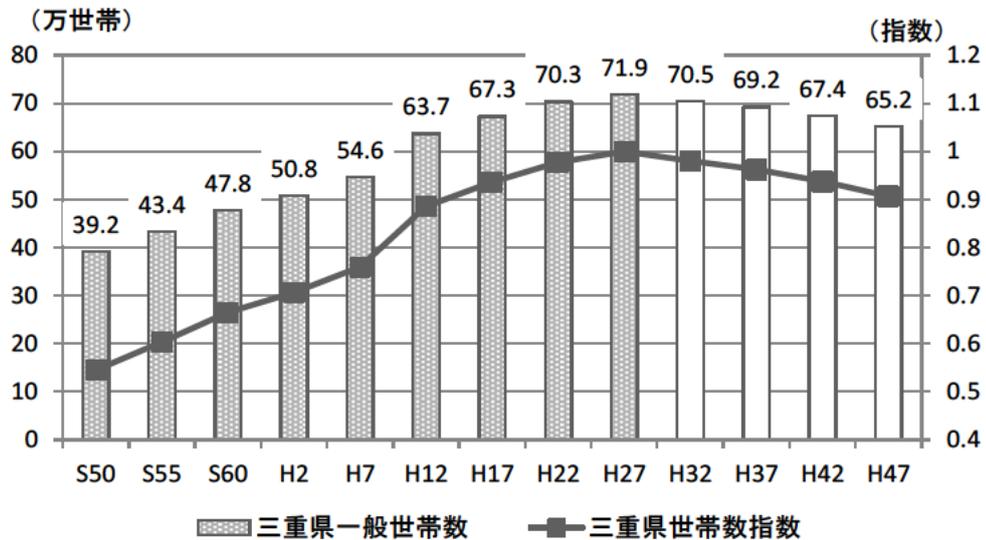
注：年齢不詳を除く

資料：平成 27 年国勢調査

② 世帯数

本県の一般世帯数は、昭和50年から増加傾向にあり、平成27年現在71.9万世帯となっています。今後は減少傾向に転じると見込まれています。

図 1-2-5 世帯数の推移と将来動向



注：世帯数指数は平成27年を1.00とした比率

資料：国勢調査、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）（平成26年4月推計）

③ 家族類型別一般世帯数

本県の家族類型別一般世帯数について、昭和50年から平成47年を比較すると、核家族世帯（単独世帯、夫婦のみの世帯）の割合が増加傾向にあります。また、二世帯同居（夫婦と子から成る世帯）および三世帯同居※82世帯（その他の一般世帯）の割合は減少傾向にあります。

図 1-2-6 家族類型別一般世帯数の推移（三重県）

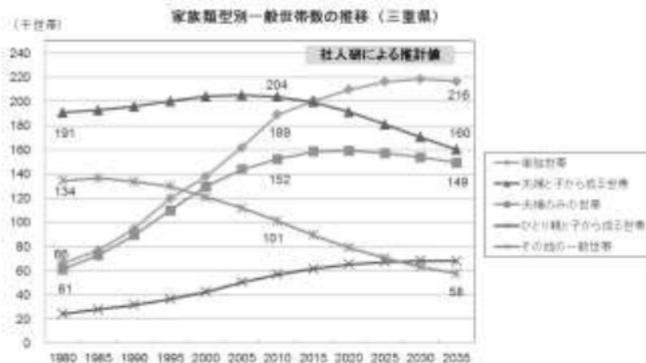
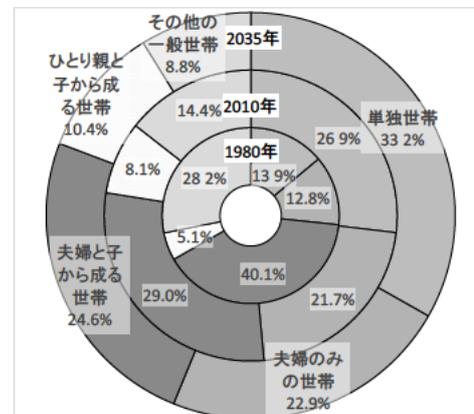


図 1-2-7 一般世帯数の家族類型別比率の推移（三重県）



資料：三重県人口ビジョン（H28.3）

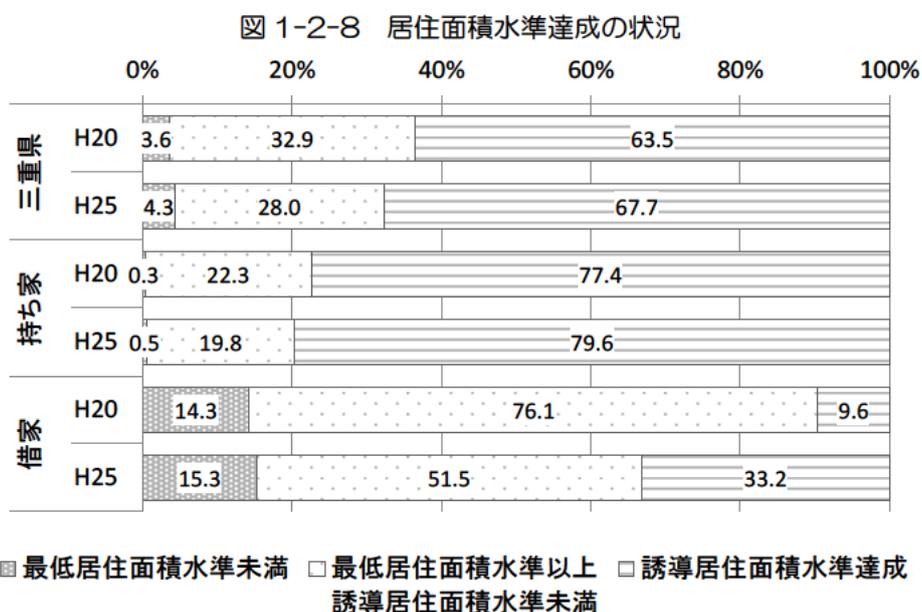
※2010年までの世帯数は国勢調査から、2015年以降の世帯数は国立社会保障・人口問題研究所「国立社会保障・人口問題研究所／日本の世帯数の将来推計（都道府県）（平成26年4月推計）」から作成

④ 家族構成と住宅の状況

本県では、最低居住面積水準^{※94}を満たさない住宅は4.3%であり、誘導居住面積水準^{※95}を達成している住宅は67.7%となっています。

持ち家では最低居住面積水準未满是0.5%であり、誘導居住面積水準を達成している住宅は79.6%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15.3%を占めており、誘導居住面積水準を達成している住宅は33.2%と低くなっています。

また、持ち家、借家ともに、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。



資料：住宅・土地統計調査（平成20年、平成25年）

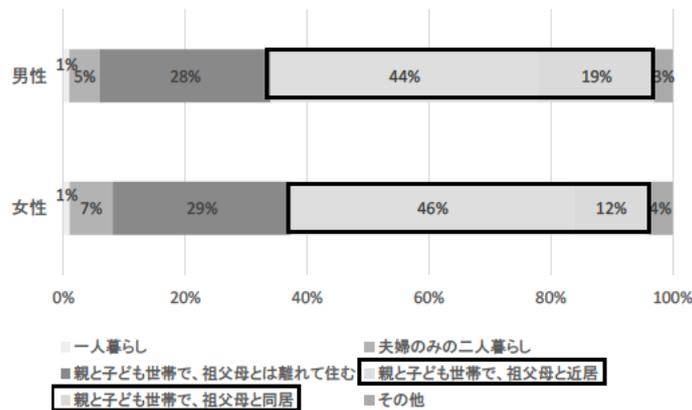
※94 最低居住面積水準：世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

※95 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

⑤ 三世代同居^{※82}の推移

全国的に、子育て世帯にあたる30～40歳代の約60%が、三世代同居・近居^{※52}を理想の住まい方と考えています。

図 1-2-11 理想の家族の住まい方（全国）

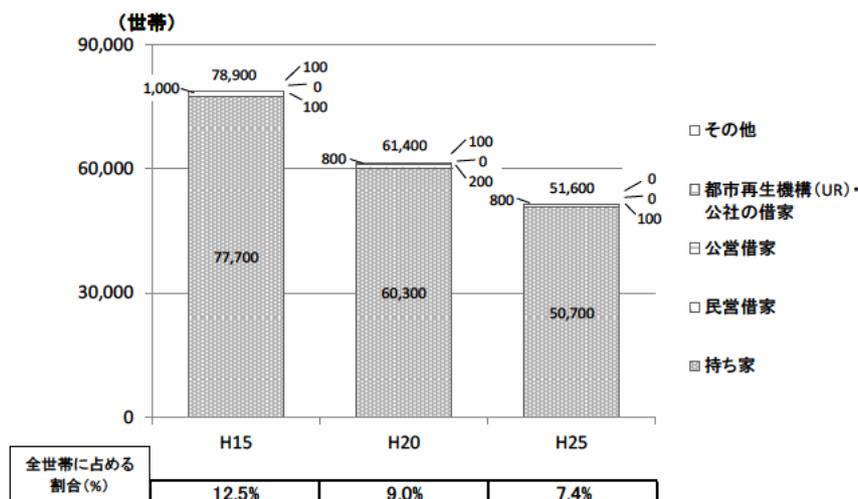


注：アンケートは平成 25（2013）年 10 月 4 日～11 月 4 日で全国 20～79 歳の男女を対象に実施。有効回答数は 1,639 名で、層化二段無作為抽出法によりサンプルを抽出。グラフは、アンケート回答者のうち、30 代、40 代の男女を抜粋。

資料：国土交通省

また、県内における三世代同居の世帯数は約 5.2 万世帯であり、持ち家世帯が大多数を占めています。全世帯に占める割合は 7.4%であり、平成 15 年以降、三世代同居の世帯数とともに減少傾向にあります。

図 1-2-12 所有関係別三世代同居世帯数の推移



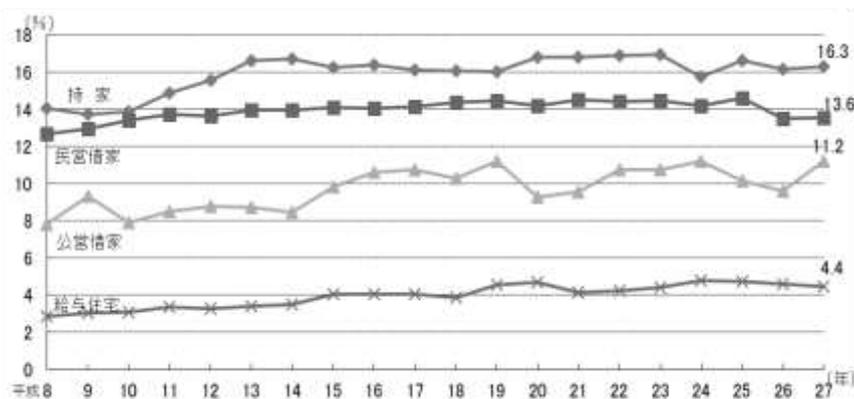
注：三世代同居は、「夫婦、子供と両親から成る世帯」、「夫婦、子供とひとり親から成る世帯」、「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」を対象としている。また、「その他」の住宅は、給与住宅、住宅以外の建物に居住する世帯を含む。

資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

⑥ 住居費支出割合

全国における平成 27 年の住居費支出割合は、持ち家が約 16.3%、民営借家が約 13.6%、公営借家が約 11.2%となっており、平成 8 年と比べて、いずれも増加傾向にあります。

図 1-2-13 住居費支出割合の推移（全国）



注：住居費支出割合＝住居費／実収入

（持家の住居費は、住宅ローン返済世帯における土地家屋に係る借入金の返済）

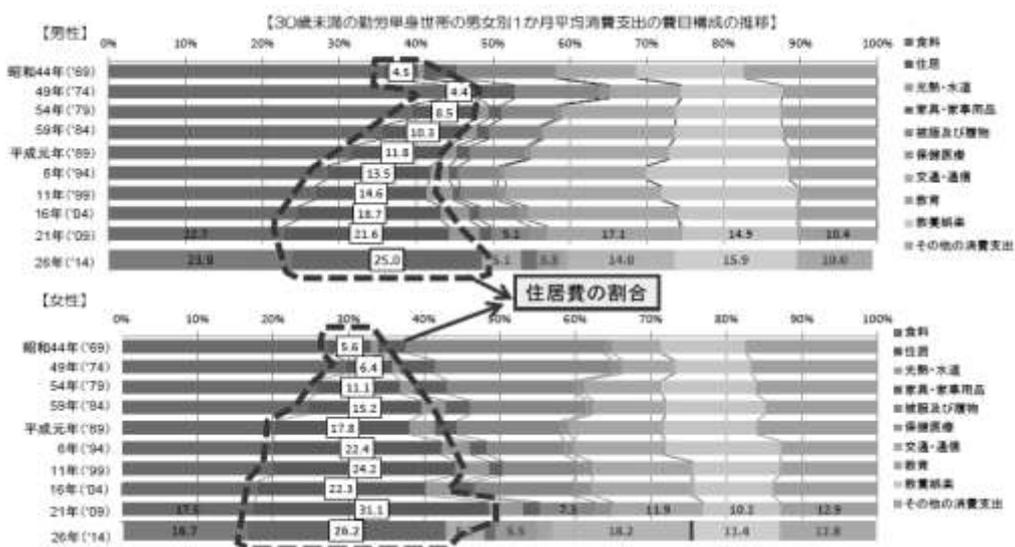
（民営借家、公営借家、給与住宅の住居費は、家賃・地代）

資料：国土交通省／平成 27 年度住宅経済関連データ

⑦ 若年世帯の住居費負担

全国の 30 歳未満の勤労単身世帯の 1 か月当たりの平均消費支出に占める住居費の割合は、昭和 44 年は男女ともに 5%程度と低いものでしたが、年々その割合が高くなり、平成 26 年には男女とも約 4分の 1 を占めています。

図 1-2-14 30 歳未満の勤労単身世帯の男女別 1 か月平均消費支出の費目構成の推移（全国）



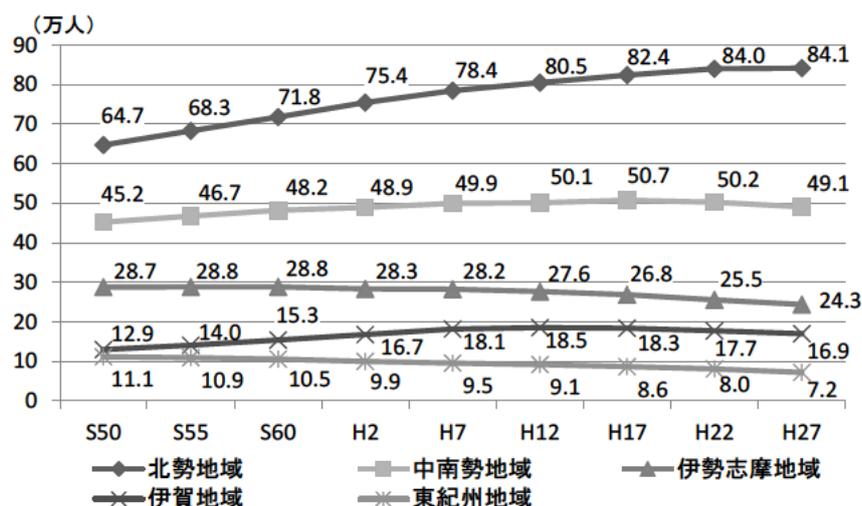
資料：国土交通省／平成 27 年度住宅経済関連データ

⑧ 地域の状況（人口・世帯数）

地域別人口は、平成 27 年現在、北勢地域が 84.1 万人と三重県全体の約 46%を占めており、続いて、中南勢地域が 49.1 万人、伊勢志摩地域が 24.3 万人、伊賀地域が 16.9 万人、東紀州地域が 7.2 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 17 年からの 10 年間で約 2%の増加となっている一方で、その他の地域は人口減少となっています。

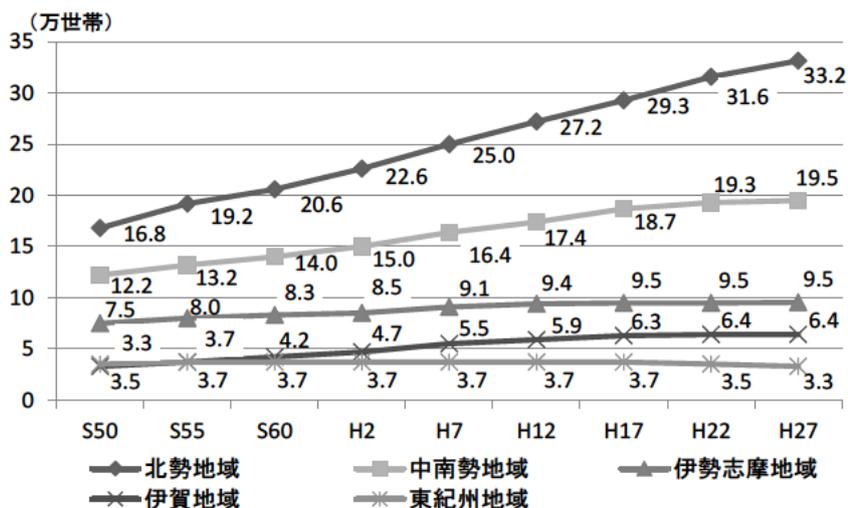
図 1-2-15 地域別人口の推移



資料：国勢調査

平成 17 年からの 10 年間の一般世帯数については、北勢地域、中南勢地域では増加傾向、伊賀地域、伊勢志摩地域はほぼ横ばい、東紀州地域では減少傾向にあります。

図 1-2-16 地域別世帯数の推移



資料：国勢調査

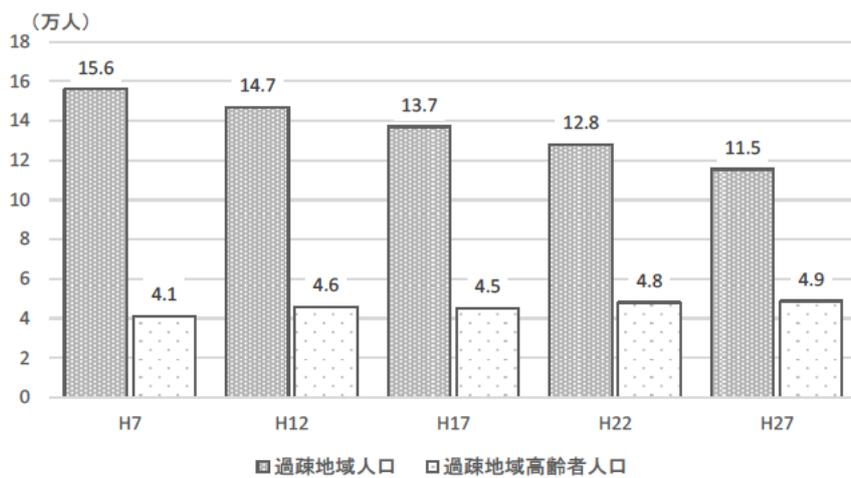
⑨ 過疎地域人口

本県の平成 22 年の過疎地域の人口は 12.8 万人でしたが、平成 27 年には 11.5 万人とおよそ 1.3 万人減少しました。

一方で高齢者人口は 4.8 万人から 4.9 万人と 0.1 万人増加しています。

また、過疎地域の高齢化率は平成 27 年現在 42.2%となっており、県平均を 14.6 ポイント上回っています。

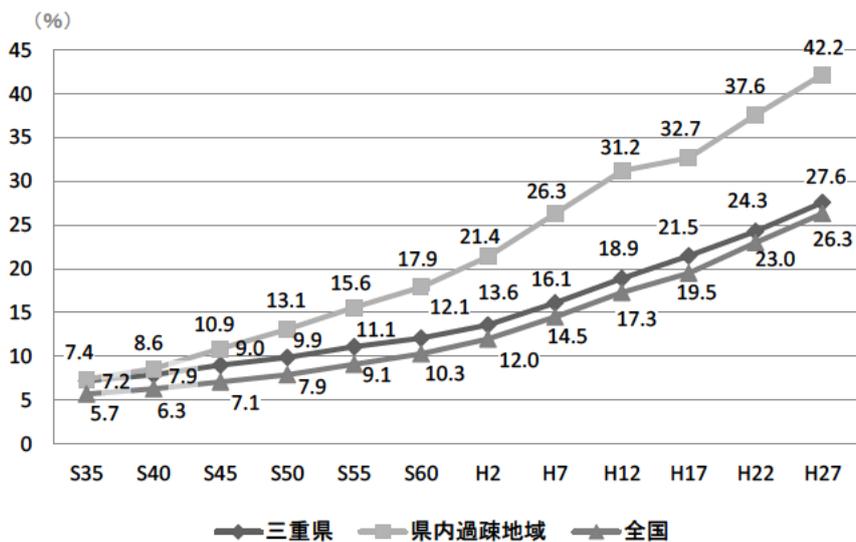
図 1-2-17 三重県の過疎地域人口（高齢者）の推移



注：平成 22 年以降の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：国勢調査

図 1-2-18 過疎地域の高齢化率の推移



資料：国勢調査

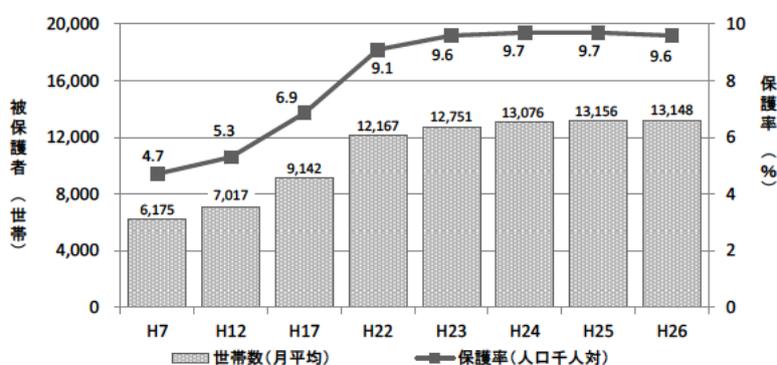
(3) 住宅確保要配慮者^{※14}の状況

「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）^{※96}」では、「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」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、本県の生活保護法による扶助状況をみると、世帯数、保護率ともに、平成7年から平成23年にかけて増加傾向を示しており、近年はほぼ横ばいとなっています。なお、平成26年の生活保護世帯数は、月平均で約1.3万世帯となっています。

図 1-3-1 生活保護者・世帯数及び保護率の推移



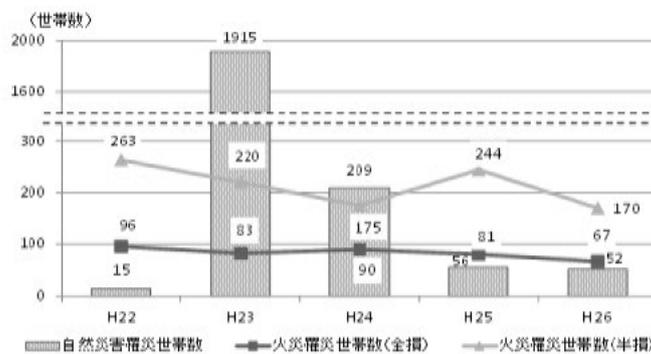
資料：三重県統計書

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200件程度発生しています。

自然災害では、平成23年には台風12号の被害により1,915世帯が罹災しています。

図 1-3-2 自然災害・火災等罹災世帯数の推移



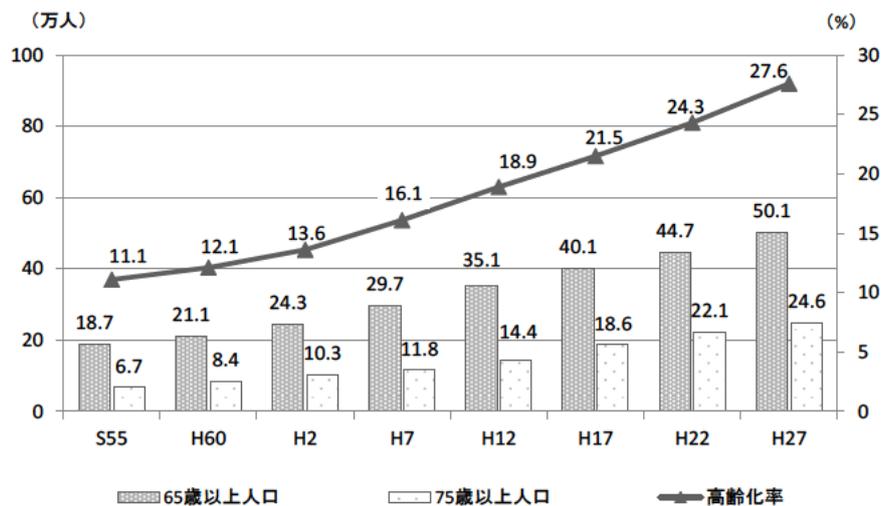
資料：防災対策部

^{※96} 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：セーフティネット法）：住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等）に対する賃貸住宅の供給の促進を図るための法律。平成19年に公布。

③ 高齢者

本県では、平成 27 年現在、65 歳以上人口は 50.1 万人であり、高齢化率は 27.6% となっています。そのうち、75 歳以上の高齢者は 24.6 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 1-3-3 高齢者数の推移

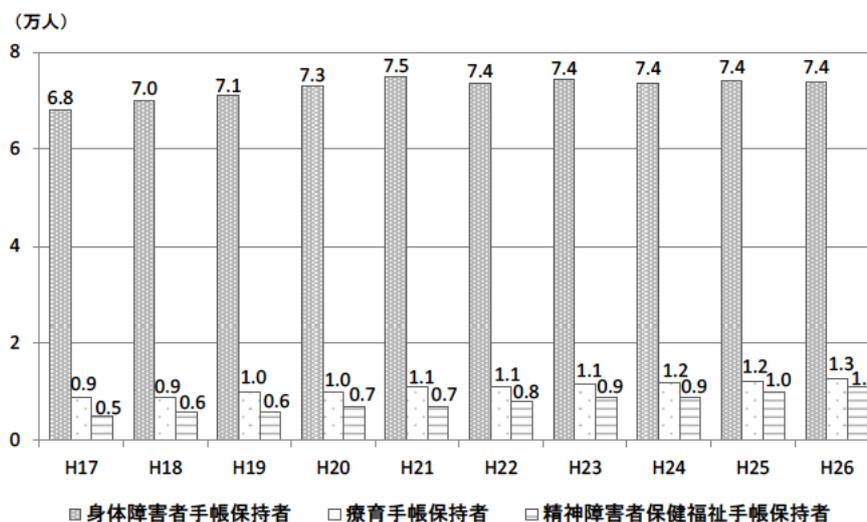


資料：国勢調査

④ 障がい者

本県の身体障害者手帳保持者数は、平成 20 年度以降ほぼ横ばいであり、平成 26 年度には 7.4 万人となっています。また、療育手帳保持者数、精神障害者保健福祉手帳保持者数については、平成 17 年度以降増加傾向となっています。

図 1-3-4 障害者手帳等保持者数の推移

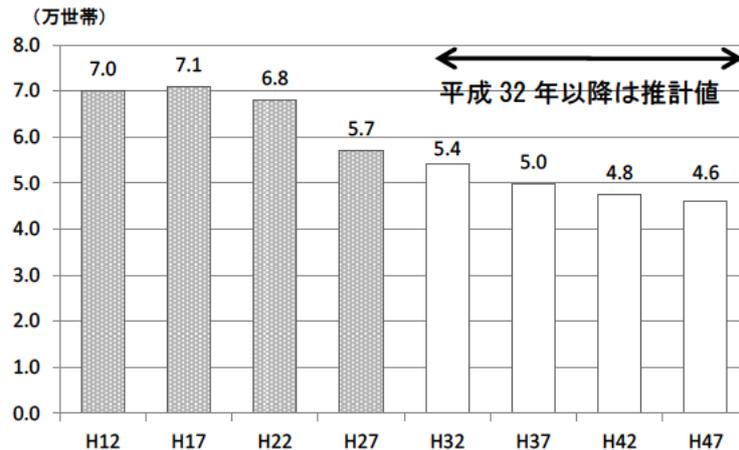


資料：健康福祉部

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47年には5万世帯弱と考えられ、ピーク時の平成17年から約2.5万世帯減少すると考えられます。

図 1-3-5 子育て世帯の推移と将来動向

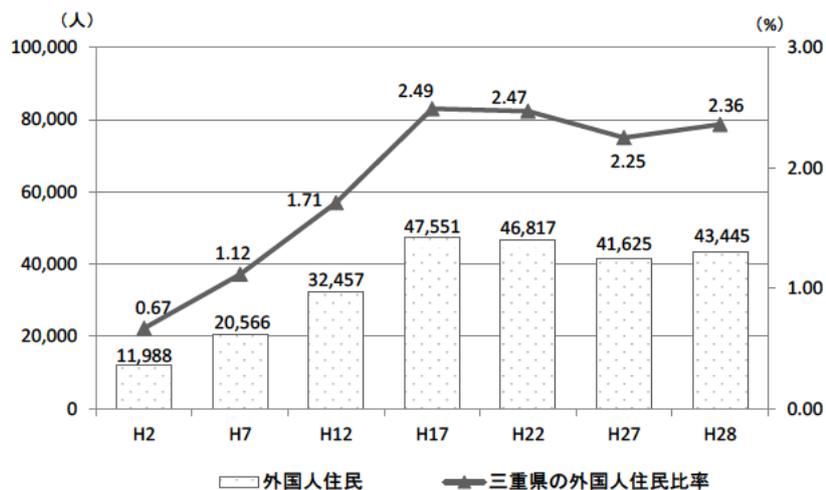


資料：総務省) 国勢調査 (各年版)
 国立社会保障・人口問題研究所) 日本の世帯数の将来推計
 (都道府県別推計) (平成26年4月推計)

⑥ 外国人

本県には、多数の外国人が居住しており、平成27年末には約4.2万人となっています。平成2年の入管法の改正以降、外国人住民数は増加傾向にありました。経済状況の悪化に伴い、平成20年をピークに減少に転じましたが、平成26年から再び増加しています。

図 1-3-6 外国人住民数の推移



資料：外国人住民国籍別人口調査 (平成28年12月31日)

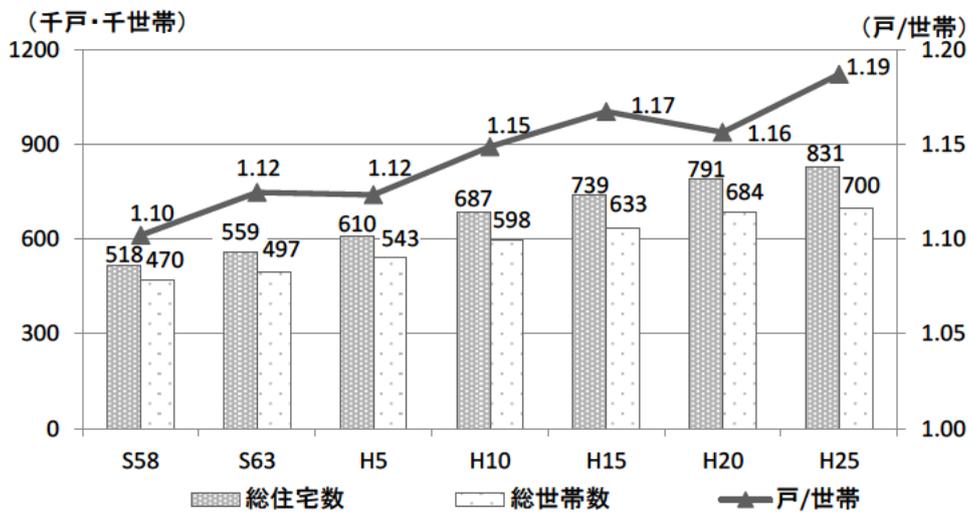
2 三重県の住まいの現状

(1) 三重県の住宅事情

① 住宅ストック※²⁴数

本県の住宅ストック数は、平成 25 年現在、83.1 万戸となっています。総住宅数、総世帯数ともに増加傾向にあり、また、昭和 58 年の時点で、既に住宅数が世帯数を上回り、この差も増加傾向にあることから、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 2-1-1 総住宅数、総世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年版）

一方で、空き家の状況をみると、年々増加傾向にあります。本県の空き家率は全国平均よりも高く、平成 20 年からの 5 年間で空き家数は 10.5 万戸から 12.9 万戸と約 2 万 4,000 戸増加しています。また、その他住宅についても増加傾向にあり、平成 20 年からの 5 年間でその他住宅の空き家数は 5.3 万戸から 6.9 万戸と約 1 万 6,000 戸増加しています。

図 2-1-2 空き家数の推移

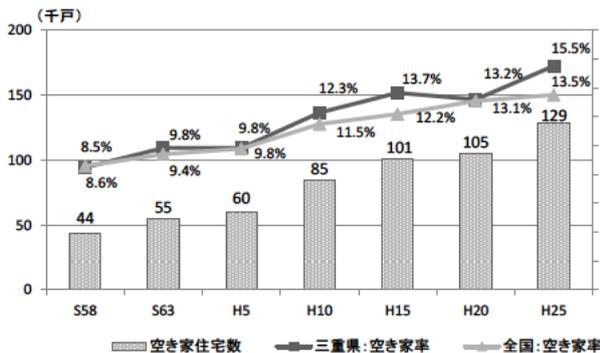
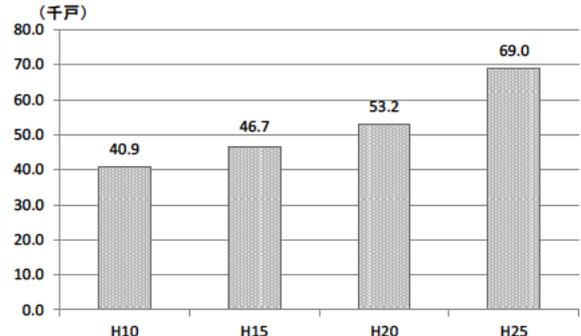


図 2-1-3 空き家数の推移（その他住宅）



資料：住宅・土地統計調査

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 25 年現在、本県では持ち家が全体の 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 21.2%、その他の借家が 4.2%となっています。

建て方別にみると、一戸建が全体の 75.2%を占めており、共同住宅が 22.6%を占めています。

平成 20 年から平成 25 年にかけての所有関係別、建て方別の持ち家、借家の比率に対する大きな変化は見られません。

図 2-1-4 所有関係別比率

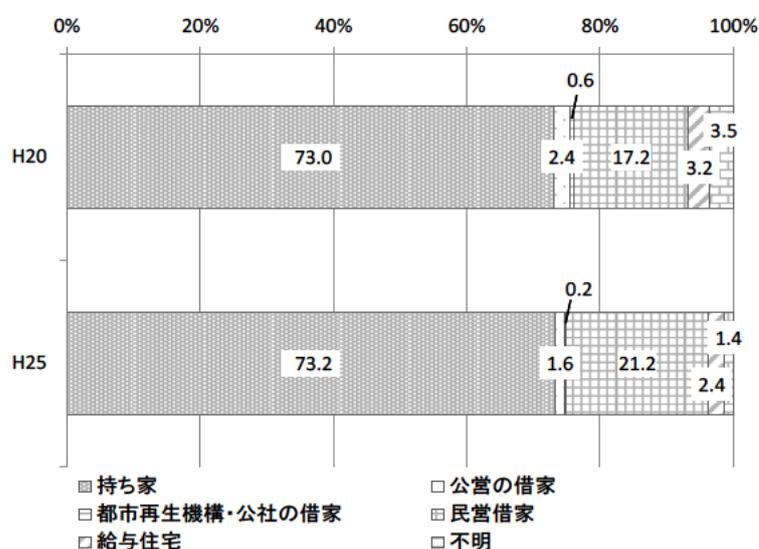
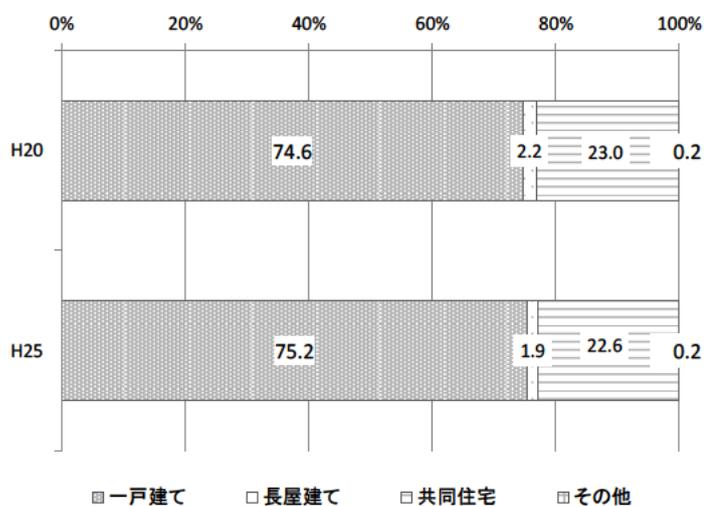


図 2-1-5 建て方別比率

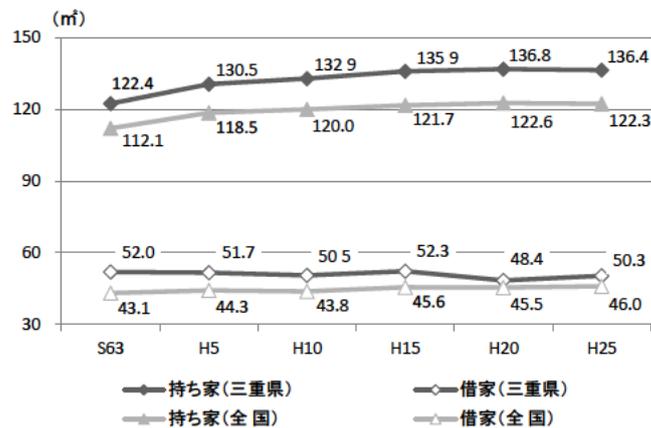


資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年、平成 25 年）

③ 広さ

本県の住宅の広さは、持ち家、借家ともに全国平均を上回っています。持ち家の平均住宅面積は平成20年まで増加傾向にあり、平成25年では136.4㎡となっています。一方で、借家の平均住宅面積は約50㎡でほぼ横ばいとなっています。

図 2-1-6 所有関係別平均住宅面積の推移

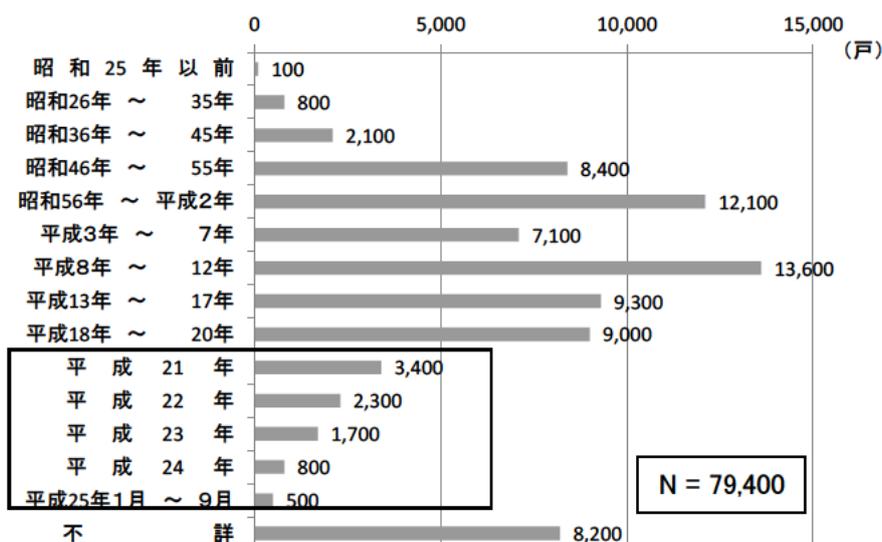


資料：住宅・土地統計調査

④ 新築マンションの経年変化について

本県のマンションストック数は、約7万9千戸です。新築マンションの経年変化について、平成21年以降、新築マンションの建築数は減少傾向にあり、平成25年1月から9月にかけて建築されたマンションは500戸となっています。

図 2-1-7 新築マンションの経年変化について



注：階数：3階建以上（中高層）、住宅の建て方：共同住宅、建物の構造：鉄筋・鉄骨コンクリート造および鉄骨造のものをマンションと定義した。

資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

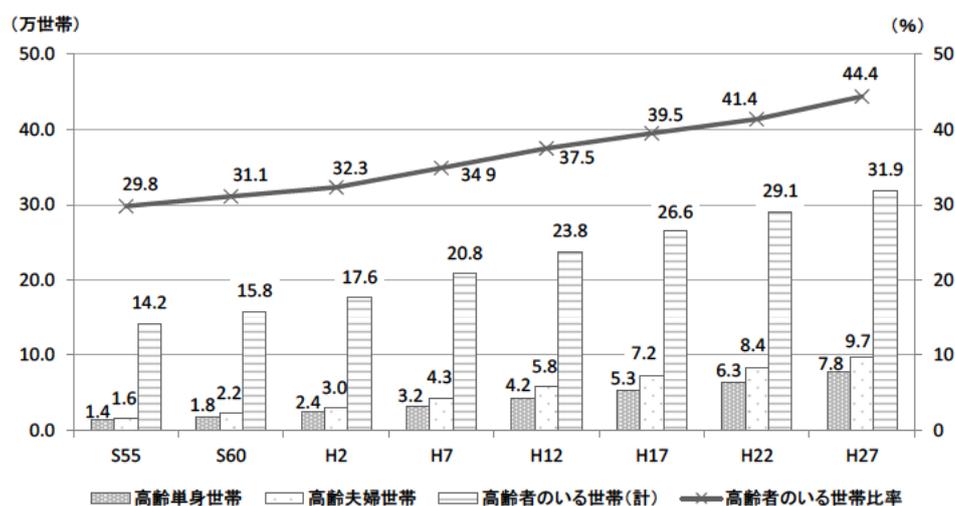
(2) 高齢者の住まい

① 高齢者世帯の状況

高齢者世帯の状況をみると、平成 27 年現在、本県の一般世帯のうち 44.4%に相当する 31.9 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 7.8 万世帯、高齢者夫婦世帯は 9.7 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。

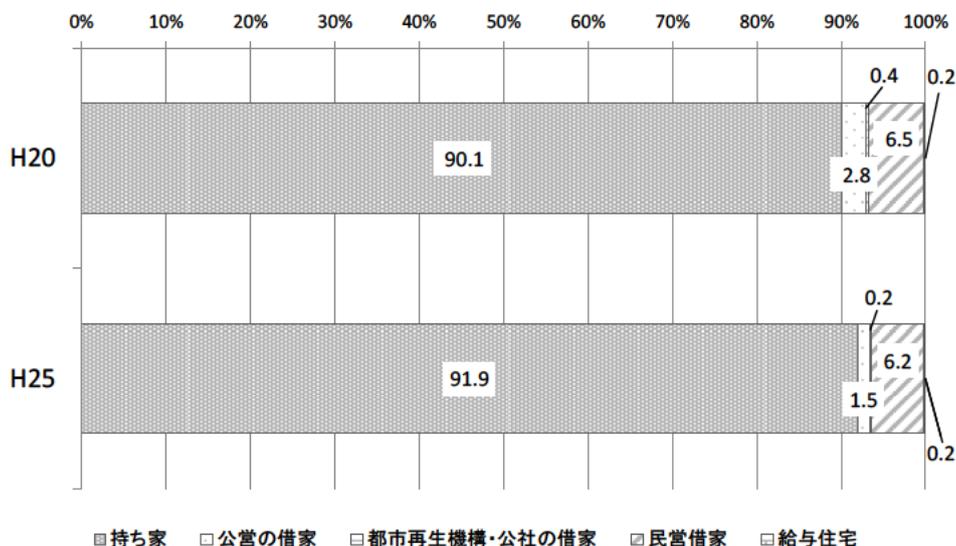
また、高齢者のいる世帯のうち、9割の世帯が持ち家に居住しており、平成 20 年から平成 25 年にかけて持ち家の割合が増加しています。

図 2-2-1 高齢者のいる世帯数の推移



資料：国勢調査（各年版）

図 2-2-2 高齢者のいる世帯の所有関係別構成比

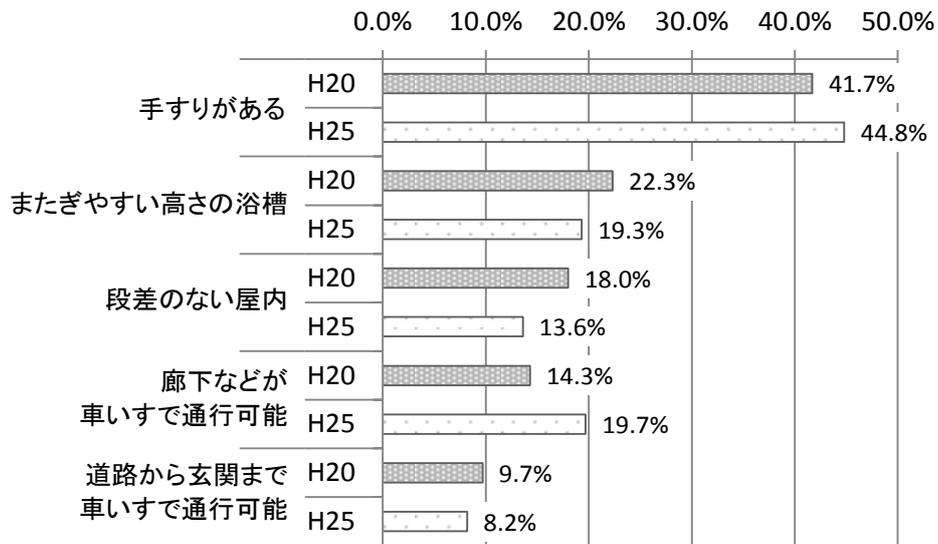


資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年、平成 25 年）

② 高齢者のための設備

本県では、高齢者のためトイレや浴室、階段等に手すりを設置している住宅が 44.8% 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 19.3%、段差のない屋内としている住宅が 13.6% などとなっています。また、平成 20 年から平成 25 年にかけて、「手すりがある住宅」「廊下などが車いすで通行可能な幅である住宅」の割合が増加しています。

図 2-2-3 高齢者のための設備のある住宅割合

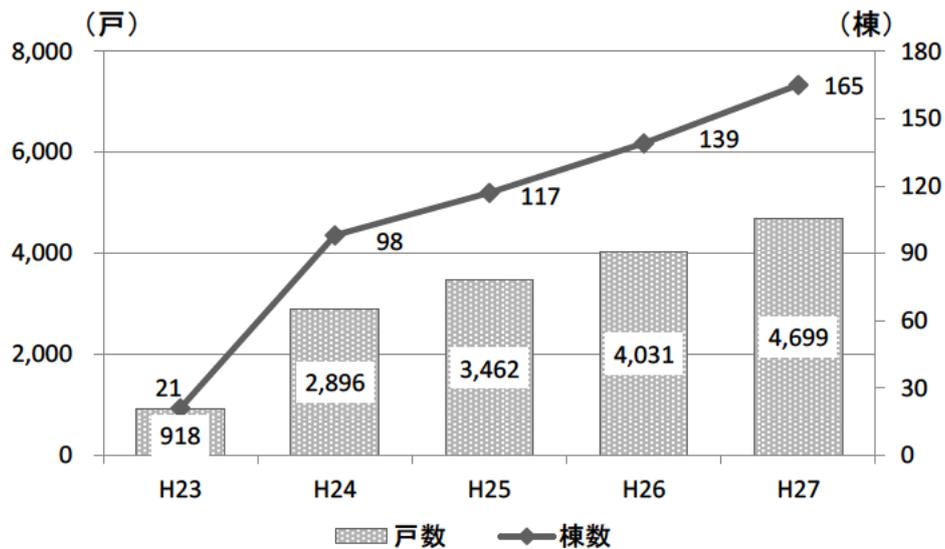


資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年、平成 25 年）

③ サービス付き高齢者向け住宅の立地状況

本県のサービス付き高齢者向け住宅の整備戸数は、平成 27 年で 4,699 戸（165 棟）であり、平成 23 年の登録開始以降、登録戸数、登録棟数ともに増加傾向にあります。

図 2-2-4 サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の推移

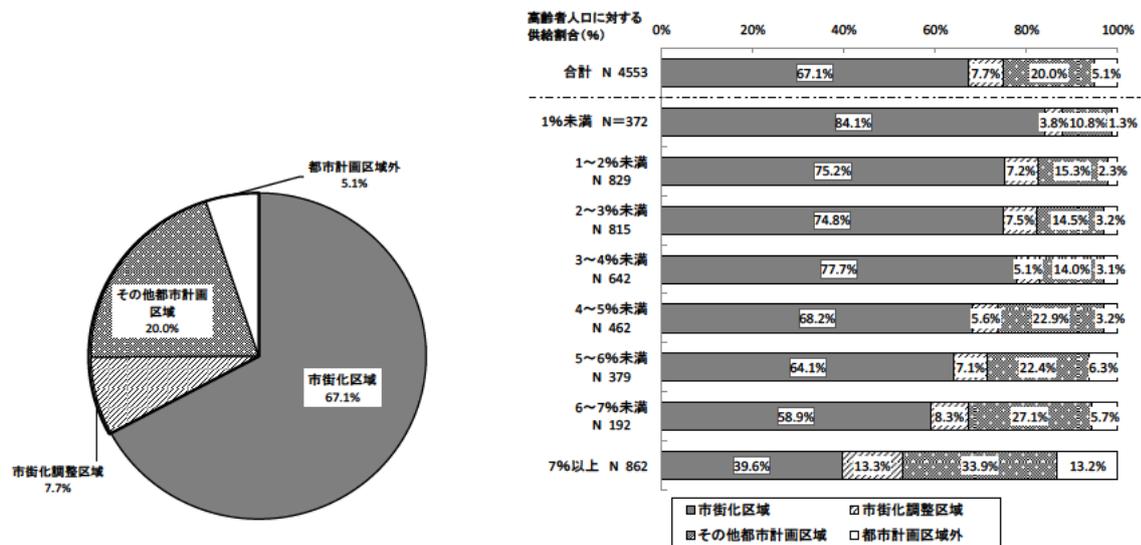


注：平成 26 年、平成 27 年の登録戸数については、平成 28 年 5 月 31 日時点の登録取り消し戸数を考慮

資料：県土整備部

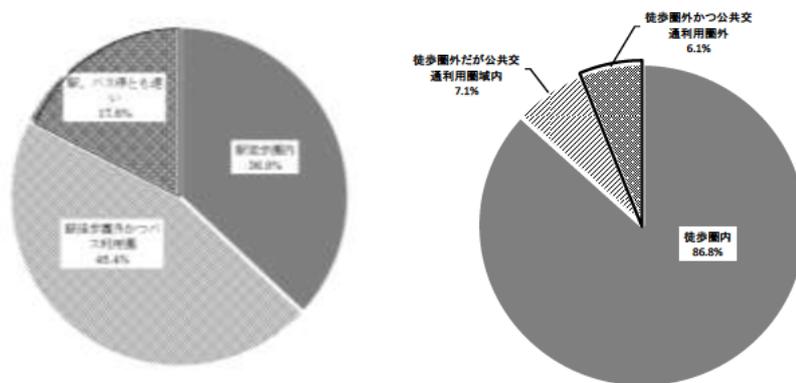
※参考（全国の状況）

図 2-2-5 サービス付き高齢者向け住宅の供給割合と都市計画区域^{※97}との関係



資料：国土交通省）サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会 とりまとめ（平成 28 年 5 月）

図 2-2-6 公共交通機関および医療機関へのアクセス



注：駅徒歩圏、医療機関利用圏：750m、バス利用圏：300m
 資料：国土交通省）サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会 とりまとめ（平成 28 年 5 月）

全国の課題として、これまでに整備されたサービス付き高齢者向け住宅のうち、市街化調整区域^{※98}や都市計画区域外等の郊外部への立地が約 3 割あります。また、一部については、公共交通機関（17.6%）、医療機関（6.1%）へのアクセスの悪い地域に立地しています。

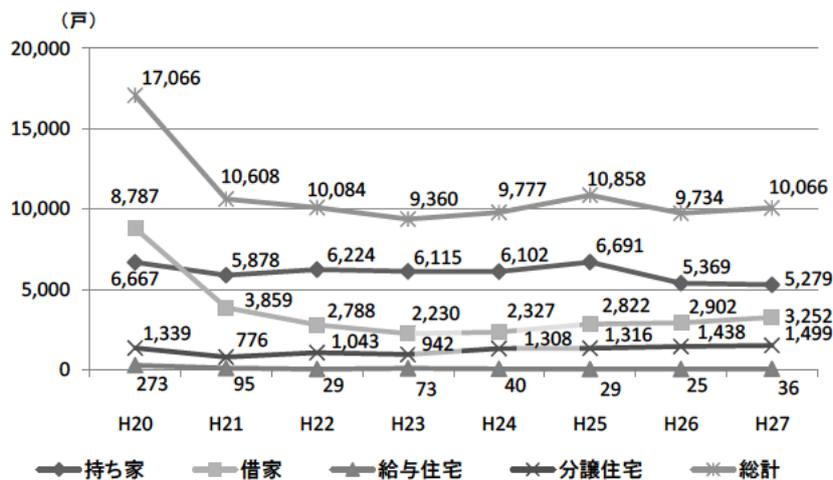
※97 都市計画区域：都市計画法第 5 条に基づき、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として、都道府県により指定される都市計画を定める範囲のこと。
 ※98 市街化調整区域：災害発生のおそれのある土地、優良な集団農地、優れた自然の風景を維持するなどの市街化を抑制すべき区域と、開発の可能性はありますが、計画がまとまるまでの間、市街化を抑制すべき区域の双方の性格を有した区域です。

(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27年度は10,066戸となっています。
近年の傾向をみると、おおむね横ばいで推移しています。

図 2-3-1 住宅着工戸数の推移



資料：建築着工統計

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なっています。また、平成20年から平成25年にかけて、30,000円から70,000円の家賃の住宅数が増加傾向にあります。三重県の平均家賃は約46,000円であり、三重県、全国ともに借家の家賃水準はほぼ横ばいです。

図 2-3-2 借家の家賃ランク別の住宅数

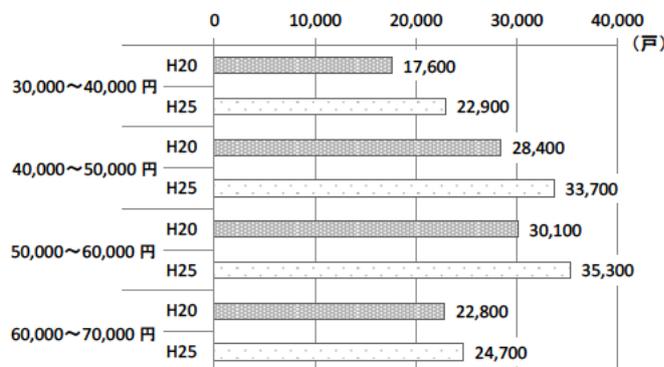
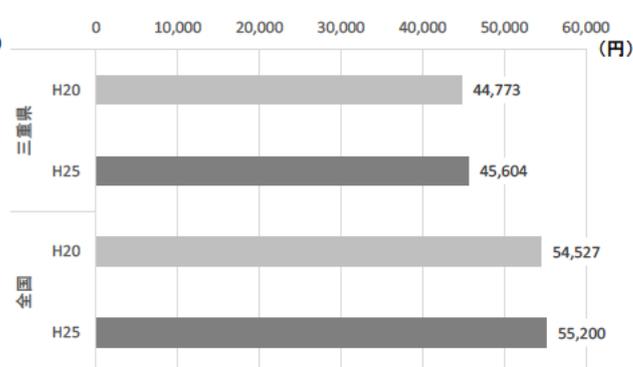


図 2-3-3 借家の家賃（全国比較）



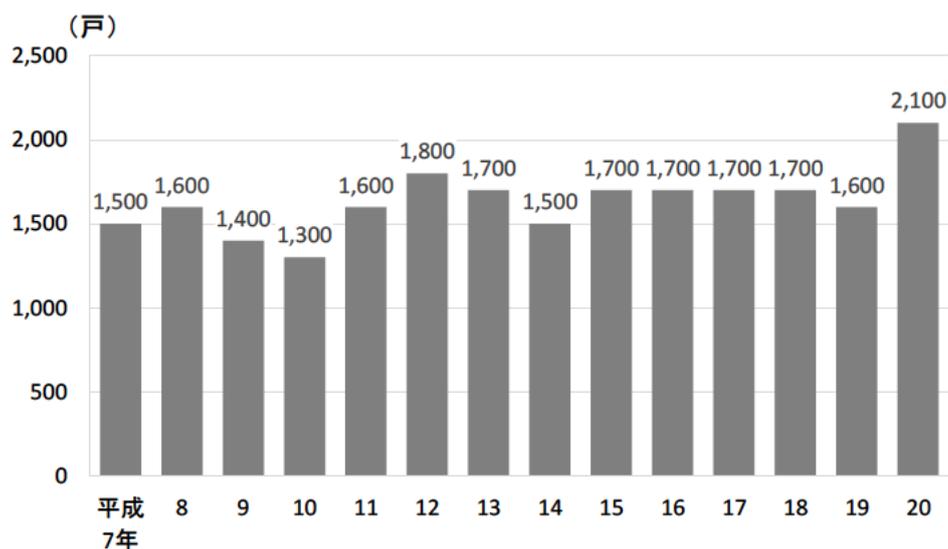
※家賃30,000~70,000円について抽出整理

資料：住宅・土地統計調査（平成20年、平成25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 年は 2,100 戸と近年では最も多くなっています。

図 2-3-4 既存住宅の売買戸数の推移



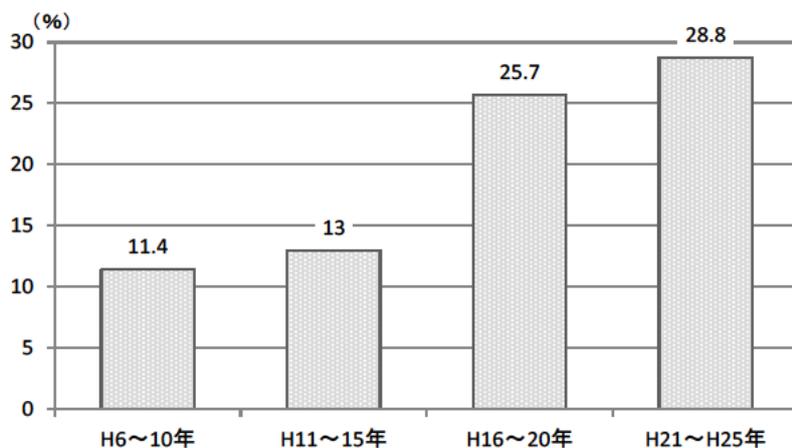
注：平成 10、15、20 年分は 1～9 月分を 1 年分に補正

資料：住宅・土地統計調査 ※平成 20 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

本県の持ち家の増改築の状況をみると、平成 21 年から平成 25 年では持ち家のうち 28.8% が増改築・改修工事を行っています。平成 16 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 2-3-5 リフォーム市場の推移



注：平成 15 年までは「増改築した」、平成 16 年から平成 20 年までは「増改築・改修工事等をした」、平成 21 年以降は「リフォーム工事を行った」比率

資料：住宅・土地統計調査

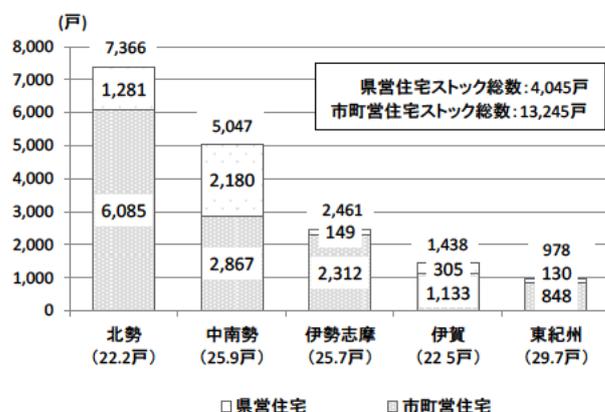
(4) 公営住宅の状況

① 公営住宅ストックの状況

本県には 4,045 戸の県営住宅（平成 28 年 4 月 1 日現在）と、13,245 戸の市町営住宅（平成 28 年 4 月 1 日現在）があります。

北勢地域、中南勢地域に多くの県営住宅、市町営住宅が立地しています。

図 2-4-1 地域別公営住宅数



※カッコ内は一般世帯千世帯当たりの公営住宅数

千世帯当たり県営住宅

千世帯当たり市町営住宅

千世帯当たり公営住宅計
(県営・市町営)



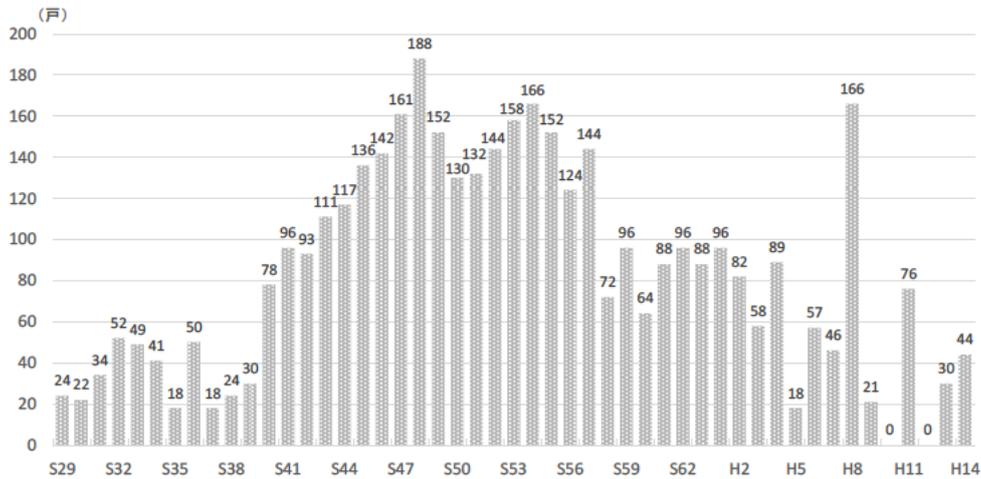
注：県営住宅：平成 28 年 4 月 1 日現在ストック
市町営住宅：平成 28 年 4 月 1 日現在ストック

資料：国勢調査（平成 27 年）、県土整備部

② 県営住宅建築年度の状況

県営住宅を建築年度別にみると、昭和40年代後半から昭和50年代前半に建築されたものが多く、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2-4-2 県営住宅の建築年度別戸数

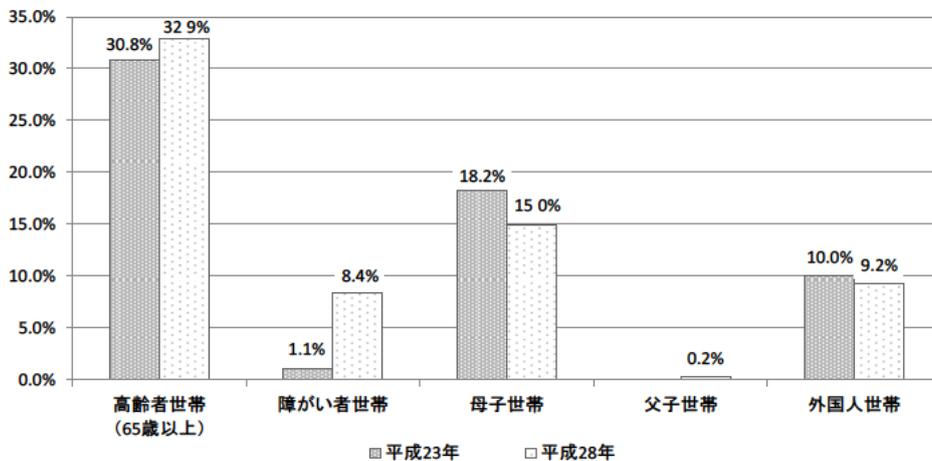


資料：県土整備部（平成23年4月1日現在）

③ 県営住宅入居世帯の状況

県営住宅ストック4,045戸に対して、平成28年4月現在2,935世帯が入居しています。このうち、9.2%が外国人世帯、15.0%が母子世帯となっており、平成23年から平成28年において、高齢者世帯、障がい者世帯の割合が増加しています。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。

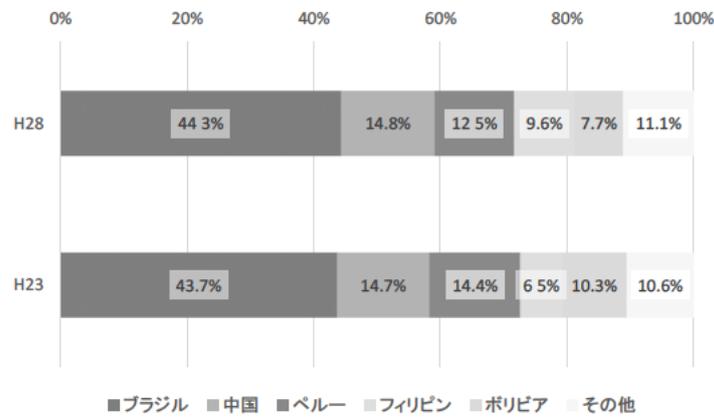
図2-4-3 県営住宅の入居世帯属性



※H23では父子世帯の割合について未集計

資料：県土整備部（平成28年4月現在）

図 2-4-4 外国人世帯の国籍

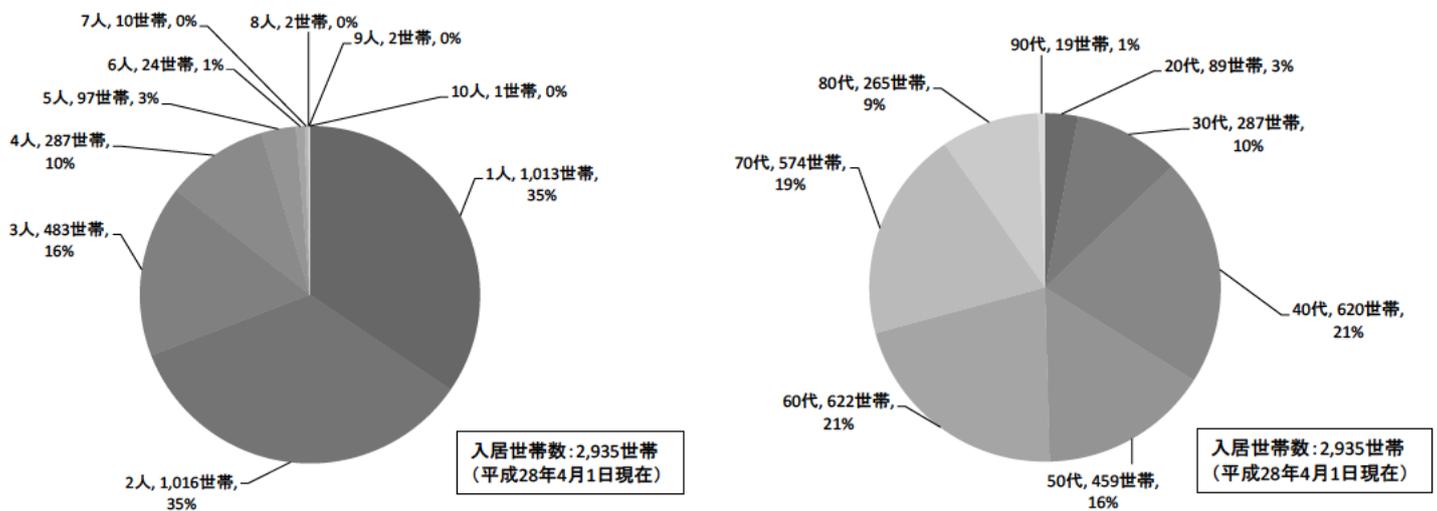


資料：県土整備部（平成 23 年 9 月現在、平成 28 年 4 月現在）

※H23 の外国人世帯数：341 世帯、H28 の外国人世帯数：271 世帯

また、県営住宅の入居世帯のうち、1人世帯（1,013世帯）と2人世帯（1,016世帯）で全体の約70%を占めています。世帯主の年齢階層については、60歳代以上が全体の約50%を占めています。

図 2-4-5 県営住宅入居者の世帯人員別世帯数の状況と世帯主年齢階層別世帯数



資料：県土整備部（平成 28 年 4 月現在）

(5) 住宅性能

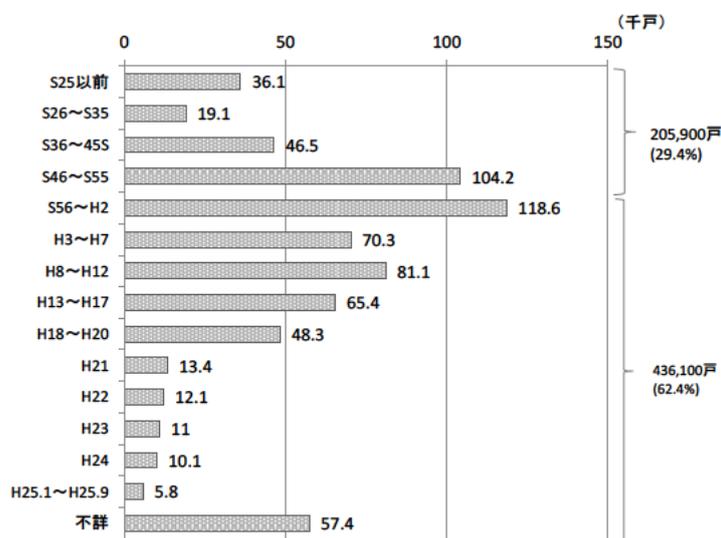
① 住宅の耐震性

本県では、南海トラフ^{※4}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^{※26}である昭和55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年以前に建築された住宅は約21万戸と全体の29.4%を占めています。

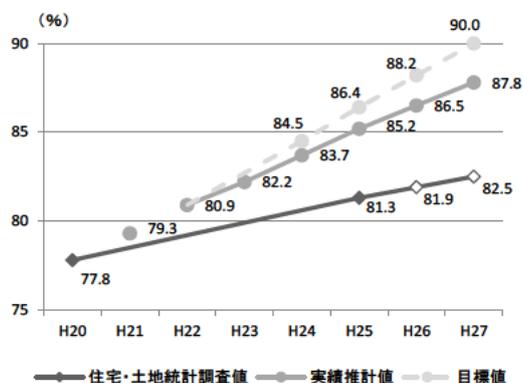
また、耐震基準を満たす住宅の割合は増加傾向であり、平成27年で87.8%となっていますが、目標値を若干下回っています。

図 2-5-1 建築時期別住宅戸数



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

図 2-5-2 耐震化率目標と実績推計



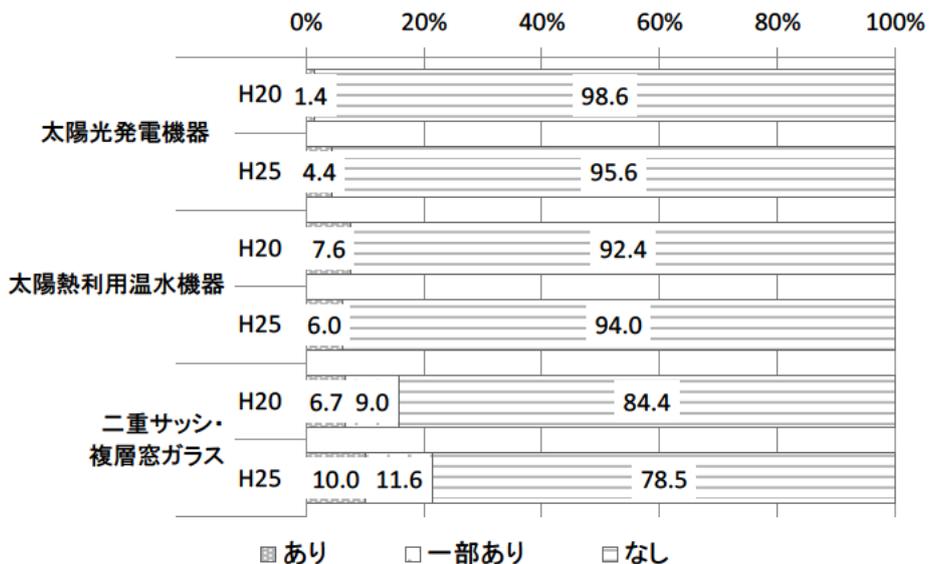
資料：県土整備部

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 4.4%に留まっています。また太陽熱利用温水機器では 6.0%となっています。

平成 20 年から平成 25 年にかけて、太陽光発電機器、二重サッシ・複層窓ガラス^{※99}の設置状況は増加傾向にあります。

図 2-5-3 住宅の環境性能



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年、平成 25 年）

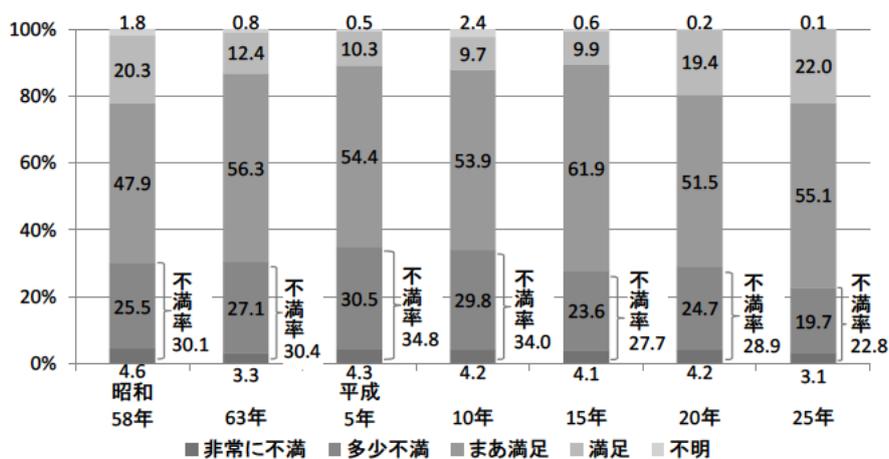
※99 複層窓ガラス：複数枚の板ガラスを重ね、その間に乾燥空気やアルゴンガス等を閉じ込めた中空層を設ける形で構成されるガラス

(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8割、「多少不満」、「不満」とする県民が約2割となっています。平成5年から不満率は減少傾向にあり、平成20年と比較して約6ポイント減少しています。

図 2-6-1 住宅・居住環境に対する総合評価の推移

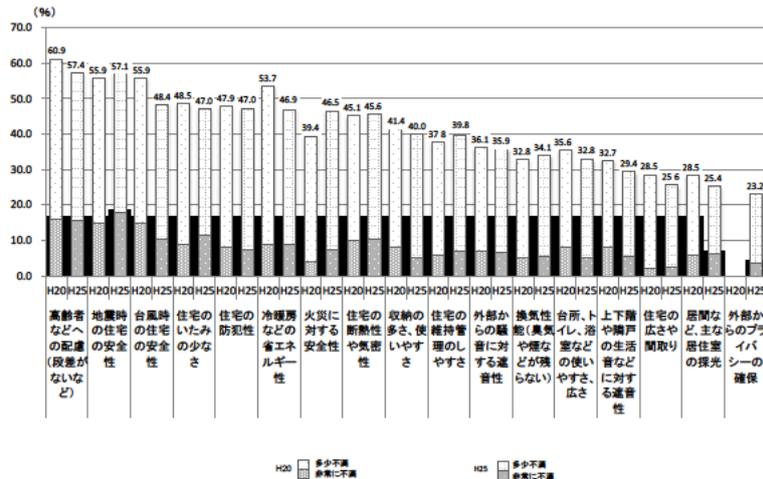


資料：住生活総合調査

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、住宅のいたみの少なさ等についての不満率が高く、地震時の住宅の安全性については、平成20年から増加傾向にあります。

図2-6-2 住宅の各要素に対する不満率



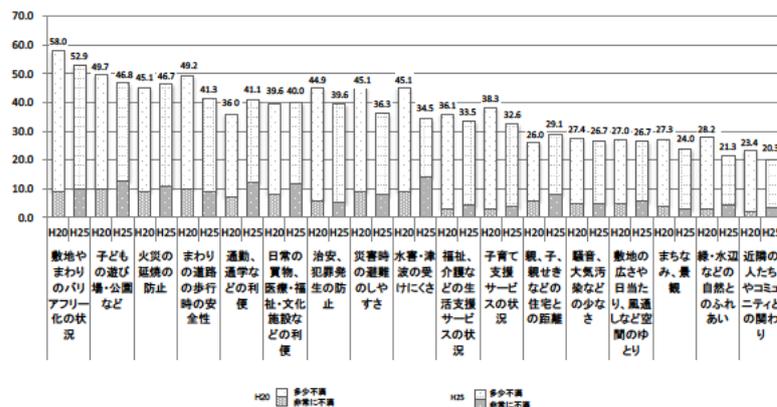
※H20の項目「地震・台風時の住宅の安全性」については、「地震時の住宅の安全性」「台風時の住宅の安全性」に同数値を入力。また、「外部からのプライバシーの確保」についてはH20では未集計

資料：住生活総合調査（平成20年、平成25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いますが、平成20年から平成25年にかけて、不満率は減少傾向にあります。

図2-6-3 居住環境の各要素に対する不満率



※H20の項目「火災・地震・水害などに対する安全」については、「火災の延焼防止」「災害時の避難のしやすさ」「水害・津波の受けにくさ」に同数値を入力。

資料：住生活総合調査（平成20年、平成25年）

参考資料 1 住生活基本法

住生活基本法

(平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号)

最終改正：平成 23 年 8 月 30 日法律第 105 号

第 1 章 総則

(目的)

第 1 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 2 条 この法律において「住生活基本計画」とは、第 15 条第 1 項に規定する全国計画及び第 17 条第 1 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 26 年法律第 193 号）第 2 条第 2 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 35 年法律第 84 号）第 2 条第 6 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 3 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 4 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 5 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 6 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7条 国及び地方公共団体は、第3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8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9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10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2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11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12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13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14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3章 住生活基本計画

(全国計画)

第15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3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3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16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13年法律第86号）第6条第1項の基本計画を定めるときは、同条第2項第6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5項（同条第6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2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7条第1項の実施計画を初めて定めるときは、同条第2項第1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17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15条第2項第5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17年法律第79号）第5条第1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2項第5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25年法律第205号）第2条第1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15年法律第20号）第2条第1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3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18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10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1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19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20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4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21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22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1条 この法律は、公布の日から施行する。

第5条 第17条第1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18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17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23年8月30日法律第105号) 抄

(施行期日)

第1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81条 この法律(附則第1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82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18年6月8日政令第213号)

内閣は、住生活基本法(平成18年法律第61号)第15条第2項第5号の規定に基づき、この政令を制定する。

住生活基本法第15条第2項第5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1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 18 年 6 月 8 日国土交通省令第 70 号)

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 4 項（同条第 6 項において準用する場合を含む。）及び第 17 条第 3 項（同条第 8 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 1 条 住生活基本法（以下「法」という。）第 15 条第 4 項（同条第 6 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 1 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 2 条 法第 17 条第 3 項（同条第 8 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 1 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 1 条 この省令は、公布の日から施行する。

参考資料 2 住生活基本計画（全国計画）

平成 18 年 9 月 19 日 閣議決定（策 定）

平成 21 年 3 月 13 日 閣議決定（一部変更）

平成 23 年 3 月 15 日 閣議決定（全部変更）

平成 28 年 3 月 18 日 閣議決定（全部変更）

住生活基本計画（全国計画）

平成28年3月18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28年度から平成37年度までを計画期間として、次のとおり定める。

第1 住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題、それらに対応するための施策の基本的な方針

(1)住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題

（少子高齢化—人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増）

◇人口減少と少子高齢化

○我が国の総人口は平成 22（2010）年の 1 億 2,806 万人をピークに減少局面に。高齢者の割合は、平成 25（2013）年には 25%を超え、世界に例のない高齢社会がすでに到来。

・高齢化率：先進諸国の高齢化率を比較すると、平成 17（2005）年には最も高い水準に平成 22（2010）年の主要国（G8）と先進地域*の高齢化率（%）

日本	22.9	イタリア	20.4	ドイツ	20.6	フランス	17.0	イギリス	16.2
カナダ	14.2	ロシア	13.1	アメリカ	13.0	先進地域	16.1		

※先進地域：ヨーロッパ、北アメリカ、オーストラリア、ニュージーランド、日本

○少子化による若年人口、生産年齢人口の減少と、団塊の世代の高齢化に伴う高齢人口の増加が進み、平成 37（2025）年には、30%を超える見込み。

◇地方圏の人口減少と継続・増大する大都市圏への人口流出

○地方圏では高齢化がさらに進み、人口と世帯数が大都市圏よりも早く減少局面に入っている。他方、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）における平成 26（2014）年の転入超過数は約 11 万人、東京都（約 7 万 3 千人）が最多で 3 年連続で増加しており、地方圏から大都市圏への人口流出が継続・増大。

○長期的にみると、2050 年に人口が増加する地域の割合は全国の約 2%で、主に大都市圏に分

布する一方で、人口が半分以下になる地点が現在の居住地の6割以上*となる見込み。

※東西、南北それぞれ約1kmの四辺形で区分した個々の地点に分けて推計

◇大都市圏における後期高齢者の急増

○平成37(2025)年には、団塊の世代が後期高齢者となり、全国の後期高齢者数は平成22(2010)年の約1.5倍、首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、茨城県)では約1.8倍に増加。首都圏をはじめとする大都市圏では、後期高齢者の大幅な増加に直面する見込みであり、医療・介護・福祉需要の増加への対応が喫緊の課題。

◇生活保護受給世帯の状況

○生活保護受給世帯も、平成4(1992)年の約59万世帯から平成27(2015)年には約162万世帯に増加。

○生活保護受給世帯の増加は、高齢化の進展により就労による経済的自立が容易でない高齢者世帯が増加していること等によると考えられる。

○特に、高齢者世帯の増加に伴い、賃貸住宅居住の高齢者世帯(年金受給世帯等)が増加しており、今後も増加する見込み。

・高齢者(夫婦・単身)世帯数：

平成27(2015)年の1,222万世帯から平成37(2025)年に1,346万世帯に増加する見込み

・賃貸住宅に居住する高齢者(夫婦・単身)世帯数：

平成15(2003)年：約109万世帯→平成25年(2013年)：約162万世帯

(世帯数の減少により空き家がさらに増加)

○住宅の戸数に大きな影響を与える世帯数も減少局面を迎え、平成31(2019)年の5,307万世帯を頂点として、平成37(2025)年には5,244万世帯になる見込み。

○民間シンクタンクの予測には、平成25(2013)年に約820万戸あった空き家の総数が、平成35(2023)年には約1,400万戸に、特に問題となる賃貸・売却用以外のいわゆる「その他空き家」は、平成25(2013)年の約320万戸から平成35(2023)年に約500万戸となる見込みとするものもある。

(地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下)

○住宅地における人口減少、少子高齢化、空き家の増加により、地域のコミュニティが希薄化すると、高齢者や子どもを地域全体で見守る機能の低下や災害に対する脆弱性が増大するお

それ。公共サービスの維持も困難になり、居住者の日常生活の利便性も低下。

- ・過疎地域※：市町村数（平成 27（2015）年 4 月）797 市町村（46.4%）
人口（平成 22（2010）年国勢調査）1,136 万人（8.9%）
面積（平成 22（2010）年国勢調査）221,911km²（58.7%）

※過疎地域自立促進特別措置法における過疎市町村、みなし過疎地域、一部過疎地域

- ・近隣住民や地域との交流・つながりについての意識調査※によると、交流・つながりを持ちたいと考える理由として、
 - ①火事や自然災害など緊急時にお互いに助け合える（全ての世代で 6 割以上）
 - ②高齢者の見守りや介護などに有益だから（40 代以上で約 5 割）
 - ③子育てや子どもの成長などに有益だから（30 代で約 6 割）等を挙げる割合が高い

※内閣府「住生活に関する世論調査」（平成 27 年度）

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成 21（2009）年から平成 26（2014）年までに約 8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成 12（2000）年度から平成 26（2014）年度までに 37 路線、約 754km
- ・公共交通空白地域（バス 500m 圏外、鉄道 1 km 圏外）の人口：約 735 万人（平成 23（2011）年）

（少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因）

- i) 医療・福祉・介護需要、高齢の生活保護受給世帯の増加等をもたらすおそれがある高齢化問題、ii) 空き家問題、iii) 地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題は、少子高齢化と人口減少が根本的な要因。
- 昭和 59（1984）年には 1.81 であった出生率は、平成 17（2005）年には 1.26 まで大幅に低下し、その後も 1.3～1.4 程度で推移。
- 少子高齢化は、社会保障費用負担増、国内経済の縮小など若年世代の将来に対する不安・悲観へとつながり、更なる少子化につながるおそれ。
- 長期的には、出生率の向上が実現されない限り、更なる人口減少と極めて高い高齢化率が継続し、住宅政策上も更に困難な状況になることが避けられない。

（リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ）

- 平成 25（2013）年には、住宅ストック数は約 6,063 万戸となり、戸数的には充足。
空き家も約 820 万戸となり、空き家問題が深刻化する中で、既存住宅活用型市場への転換が求められてきた。
- 既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模（平成 20（2008）年の約 6.06 兆円

から、平成 25(2013)年の約 7.49 兆円)、既存住宅取引数(平成 20(2008)年の約 16.7 万戸から平成 25 (2013)年の約 16.9 万戸)は、ともに伸び悩んでおり、新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れている。

(マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ)

- 平成 26 (2014) 年のマンションのストック数は約 613 万戸となり、総住宅ストックの 1 割以上を占める。
- 旧耐震基準時代に建設されたマンションのストック数は、約 106 万戸存在。建設時期が古いほど居住者の高齢化が進展。
- 多数の区分所有者の合意形成というマンション特有の難しさに加え、管理組合の役員のなり手不足（居住者の高齢化、賃貸化による非居住所有者の増加、空き家の増加等）など、適正な管理が困難になっているものもある。
- 具体的には、管理不全による共用部分の機能停止や設備の劣化等の状況に陥るとともに、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれがある。

(2) 施策の基本的な方針

○ 本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、(1) で示した課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。

- ①「居住者からの視点」
- ②「住宅ストックからの視点」
- ③「産業・地域からの視点」

という3つの視点から、以下に掲げる8つの目標を立てる。

①「居住者からの視点」

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

第2 目標と基本的な施策

【居住者からの視点】

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- (1) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現につなげる

(基本的な施策)

- (1) 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅（民間賃貸、公的賃貸、持家）に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施
 - ①民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームすることを促進すること等により、民間賃貸住宅を活用
 - ②子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、UR 賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
 - ③子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援
- (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世代同居・近居の促進
- (3) 住まいの近くへの子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境の整備を推進

(成果指標)

・子育て世帯(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率

【全国】 42% (平成 25) →50% (平成 37)

【大都市圏】 37% (平成 25) →50% (平成 37)

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

(基本的な施策)

- (1) 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を検討・創設
- (2) まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージの普及を図り、高齢者の住み替え等の住生活関連資金の確保
- (5) 高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実

(成果指標)

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1% (平成 26) → 4% (平成 37)
 - ・高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
77% (平成 26) → 90% (平成 37)
 - ・都市再生機構団地(大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象)の地域の医療福祉拠点化
0 団地 (平成 27) → 150 団地程度 (平成 37)
 - ・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100 戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね 9 割
 - ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※
41% (平成 25) → 75% (平成 37)
- ※一定のバリアフリー化率：2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者^{*14}）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

（基本的な施策）

- （1）住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化
- （2）民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者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、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携
- （3）公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
- （4）公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

（成果指標）

・最低居住面積水準未達率

4.2%（平成 25）→早期に解消

・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲）

0 団地（平成 27）→150 団地程度（平成 37）

・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲）

平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね 9 割

【住宅ストックからの視点】

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出
- (2) 既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

（基本的な施策）

- (1) 既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築。そのための施策を総合的に実施
 - ①建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - ②建物状況調査（インスペクション）における人材育成や非破壊検査技術の活用等による検査の質の確保・向上
 - ③住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
 - ④内装・外装のリフォームやデザインなど、消費者が住みたい・買いたいと思う既存住宅の魅力の向上
 - ⑤既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- (2) 耐震、断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れた長期優良住宅等^{※10}の資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給
- (3) 資産としての住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成

（成果指標）

・既存住宅流通の市場規模

4兆円（平成25）→8兆円（平成37）

・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合

5%（平成26）→20%（平成37）

・新築住宅における認定長期優良住宅の割合

11.3%（平成26）→20%（平成37）

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 約 900 万戸ある耐震性を満たさない住宅の建替え、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

(基本的な施策)

- (1) 質の高い住宅ストックを将来世代へ承継するため、耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新
- (2) 耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォーム^{※10}による耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- (3) ヒートショック防止等の健康増進・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、あるいは効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討
- (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するため、必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- (6) リフォームに関する消費者の相談体制や消費者が安心してリフォーム事業者を選択するためのリフォーム事業者団体登録制度の充実・普及
- (7) マンションに関しては、総合的な施策を講じることにより、適切な維持管理や建替え・改修を促進
 - ①敷地売却制度等を活用したマンションの円滑な建替え・改修や再開発事業を活用した住宅団地の再生を促進
 - ②空き家が多いマンションにも対応できる合意形成や団地型マンションの円滑な建替えを促進するための新たな仕組みを構築
 - ③管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定により適切な維持管理を推進

(成果指標)

- ・耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18% (平成 25) →おおむね解消 (平成 37)
- ・リフォームの市場規模
7 兆円 (平成 25) →12 兆円 (平成 37)
- ・省エネ基準を満たす住宅ストックの割合
6% (平成 25) →20% (平成 37)
- ・マンションの建替え等の件数[※]
約 250 件 (平成 26) →約 500 件 (平成 37)
※昭和 50 年からの累計

・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
46%（平成25）→70%（平成37）

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

(基本的な施策)

- (1) 良質な既存住宅が市場に流通し、空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- (3) 伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や他用途活用を促進
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換の促進
- (5) 定期借家制度、DIY型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用促進
- (6) 空き家の利活用や売却・賃貸に関する相談体制や、空き家の所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法などを活用した計画的な解体・撤去を促進

(成果指標)

- ・空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割(平成26)→おおむね8割(平成37)
- ・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸(平成25)→400万戸程度におさえる(平成37)

【産業・地域からの視点】

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を実実に承継し発展させるとともに、CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- (3) 既存住宅の維持管理、リフォーム、空き家管理等のいわゆる住宅ストックビジネス[※]の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※定期メンテナンス、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家巡回サービス、DIY ビジネス、BIM データ等

- (4) 生活の利便性の向上と新たな市場創出のため、子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス[※]市場の創出・拡大を促進するとともに住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、暮らしのトラブル駆けつけ、防犯・セキュリティ技術、保管クリーニング、粗大ゴミ搬出、家具移動、食事宅配、ICT 対応型住宅、遠隔健康管理、IoT 住宅、ロボット技術等

(成果指標)

・リフォームの市場規模(再掲)

7兆円（平成25）→12兆円（平成37）

・既存住宅流通の市場規模(再掲)

4兆円（平成25）→8兆円（平成37）

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等に関して居住者の利便性や防犯性を向上させるなど、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPO やまちづくりコーディネーターといった専門家による支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な景観の形成、高齢者や子どもを地域全体で見守ること等ができる豊かなコミュニティの維持・向上を目指す
- (4) マンションのコミュニティ活動について、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の多様な主体により、適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全注の向上を図る

(成果指標)

・地震時等に著しく危険な密集市街地^{*}の面積

約 4,450ha (平成 27 速報) → おおむね解消 (平成 32)

^{*}地震時等に著しく危険な密集市街地: 密集市街地のうち、延焼危険性又は非難困難性が高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地

・都市再生機構団地(大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象)の地域の医療福祉拠点化(再掲)

0 団地 (平成 27) → 150 団地程度 (平成 37)

・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100 戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率(再掲)

平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね 9 割

・(参考)景観計画に基づき取組を進める地域の数(市区町村数)

458 団体 (平成 26) → 約 700 団体 (平成 32)

・(参考)市街地等の幹線道路の無電柱化率

16% (平成 26) → 20% (平成 32)

・(参考)最大クラスの洪水・内水、津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災

意識向上につながる訓練(机上訓練、情報伝達訓練等)を実施した市区町村の割合

(洪水) : - (平成 26) →100% (平成 32)

(内水) : - (平成 26) →100% (平成 32)

(津波) : 0% (平成 26) →100% (平成 32)

(高潮) : - (平成 26) →100% (平成 32)

・(参考)土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合

約 33% (平成 26) →約 100% (平成 32)

・(参考)国管理可川におけるタイムラインの策定数

148 市区町村 (平成 26) →730 市区町村 (平成 32)

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

- ①大都市圏においては、出生率が低い一方で、高齢者の大幅な増加の見込み。
- ②また、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の大都市圏特有の課題が存在。
- ③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。その際には、地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方に留意することが必要。
- ④具体的には、以下のとおり、良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

ア 都心の地域その他既成市街地内

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、建替えやリフォーム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き家の有効利用を促進。

イ 郊外型の新市街地開発

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定。

(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

- ①(1)を踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、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高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、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。
- ②その際には、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携。
- ③①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等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

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ①本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本。そのため、住生活産業を担う民間事業者の役割が最も重要。
- ②公営住宅の整備・管理等の住宅セーフティネットの構築や地域によって多様な住生活をめぐる課題にきめ細かく対応するためには、地方公共団体の役割が不可欠。
- ③次の世代に承継される住宅ストックの形成や地域コミュニティの維持・向上のためには、居住者や地域住民の役割が重要。
- ④上記各主体を補完する主体として、都市再生機構については、既存の賃貸住宅ストックの活用を前提として、少子高齢化に対応した子育て世帯や高齢者世帯の住宅の確保やその技術力、住宅・まちづくりのノウハウを活用した住宅地の再生などの役割が期待される。住宅金融支援機構については、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援する役割が期待される。そのため、両機構が担うべき役割を踏まえつつ、その機能を十分発揮させていく。
- ⑤上記各主体に加え、地域住民の団体、NPO などを含めた住生活に関わる主体が相互に連携及び協力することが重要。
- ⑥国においては、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、本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ⑦国と地方公共団体等の各主体が連携することにより、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を推進するとともに、国民に対する住生活の向上についての教育活動・広報活動等を推進する。

(2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

- ①住宅の新築・リフォーム、マンションの建替え、住宅に関わるトラブル、空き家の利活用や売却・賃貸等に関する消費者の相談体制の充実や、住宅に関する紛争の処理についてのADR(裁判外紛争処理手続)の利用を促進。
- ②消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実。

- ③今後、既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進。
- ④民間賃貸住宅におけるトラブルの未然防止等のため、賃貸住宅標準契約書や原状回復ガイドライン等の標準ルールや賃貸住宅管理業者登録制度を普及。
- ⑤消費者等に対し、地域材を用いた良質な木造住宅や和の住まい、住宅における健康への配慮等に関する普及啓発を推進。

(3)住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ①消費者が、市場を通じて住宅を選択・確保するためには、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要。長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要。また、住宅を資産として活用するリバースモーゲージの普及も重要。
- ②多様な居住ニーズに対応した良質な住宅が市場に供給されるためには、民間事業者が必要な資金を円滑に調達できることも重要。今後、質の高い住宅ストックへの更新や既存住宅の流通を促進するためには、買取再販事業者等の既存住宅の更新や流通を担う民間事業者の資金調達を円滑にすることが必要。
- ③資産として承継できる良質な住宅ストックの形成など本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要。

(4)全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

- ①本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示。
- ②広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される都道府県は、法に基づき本計画に即した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。）を策定。
- ③住生活をめぐる課題は大都市圏・地方圏で異なるなど地域によって多様。地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じる必要がある。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要。これまで以上に市町村計画の策定を促進し、都道府県との連携を強化。必要な情報の提供などを通じて支援。

(5) 政策評価の実施と計画の見直し

①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。

②政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4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に基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

別紙1 住宅性能水準

別紙2 居住環境水準

別紙3 誘導居住面積水準

別紙4 最低居住面積水準

別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

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、耐震機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、門扉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・大規模な火災に判する安全性

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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

<p>(3)持続性</p> <p>①良好なコミュニティ及び市街地の持続性</p> <p>②環境負荷への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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
<p>(4)日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ</p> <p>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</p> <p>②ユニバーサルデザイン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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充たすことを前提に、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 m²
- ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

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充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

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
- ③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が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視点から、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 公営住宅の整備及び管理に当たっては、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ものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

参考資料 3 三重県住生活基本計画策定懇話会 設置要綱

(目的)

第1条 三重県の住宅政策について検討するため、「三重県住生活基本計画策定懇話会」(以下「懇話会」という。)を設置し、関連事業者や学識経験者等関係者を交えて幅広い視点から意見交換をすることを目的とする。

(組織)

第2条 懇話会の委員は、三重県知事が委嘱する。

2 懇話会に座長を置く。座長は、委員の中から三重県知事があらかじめ指名する。

3 懇話会には幹事若干人を置くこととし、三重県県土整備部住まいまちづくり担当次長、三重県県土整備部住宅課長の職にある者をもって充てる。

(会務)

第3条 懇話会は座長が主宰する。

(懇話会の開催)

第4条 懇話会は座長が招集し、座長を含め委員の半数以上の出席がなければ、これを開催することができない。

(事務局)

第5条 懇話会の事務局は、三重県県土整備部住宅課に置き、庶務を行う。

(その他の事項)

第6条 この要綱に定めるもののほか、懇話会の運営その他必要な事項は、座長が懇話会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成28年2月5日から施行する。

参考資料 4 計画の策定経過

- 県民の皆さんからの意見の反映
平成29年1月10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28年12月13日 平成28年11月定例会議県土整備企業常任委員会
平成29年 3月13日 平成29年2月定例会議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28年 3月24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28年 8月 5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28年11月21日 第3回三重県住生活基本計画等策定懇話会の開催
平成29年 2月27日 第4回三重県住生活基本計画等策定懇話会の開催
- 市町からの意見の反映
平成28年7月19日 第1回三重県地域住宅協議会の開催
平成28年8月29日 公営住宅等に関する調査の実施
平成28年11月1日 第2回三重県地域住宅協議会の開催
平成28年11月4日 計画（素案）への意見照会
平成29年1月10日 計画（最終案）への意見照会
平成29年2月13日 第3回三重県地域住宅協議会の開催
平成29年3月21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28年11月7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29年3月15日 住生活基本法第17条第4項に基づく協議
平成29年3月24日 国土交通省同意
平成29年3月31日 住生活基本法第17条第7項に基づく策定報告

三重県住生活基本計画策定懇話会委員（順不同）

- | | | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 浦山 益郎 | （国立学校法人三重大学大学院工学研究科 教授） | |
| 岩崎 恭典 | （学校法人暁学園四日市大学 学長） | |
| 毛利 志保 | （学校法人日本福祉大学健康科学部 准教授） | |
| 小久保 晃伸 | （一般社団法人三重県建築士事務所協会 顧問） | |
| 高橋 恵美子 | （一般社団法人三重県介護支援専門員協会 理事） | |
| 菅尾 悟 | （公益社団法人三重県宅地建物取引業協会 会長） | （平成28年4月1日～） |
| 山路 忠 | （元公益社団法人三重県宅地建物取引業協会会長） | （平成28年3月14日～平成28年3月31日） |
| 松本 昭一 | （亀山市建設部 部長） | （平成28年4月1日～） |
| 高土 和也 | （元亀山市建設部 部長） | （平成28年3月14日～平成28年3月31日） |

三重県県土整備部

〒514-8570

三重県津市広明町 13 番地

電話：059-224-2720

FAX 059-224-3147

E-mail：jutaku@pref.mie.j