

第 3 章 三重県の住宅政策の基本方針

3 - 1 理念と方針

(1) 住宅政策の基本理念

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

加えて、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、伝統を大切にす文化も根ざしています。

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

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

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

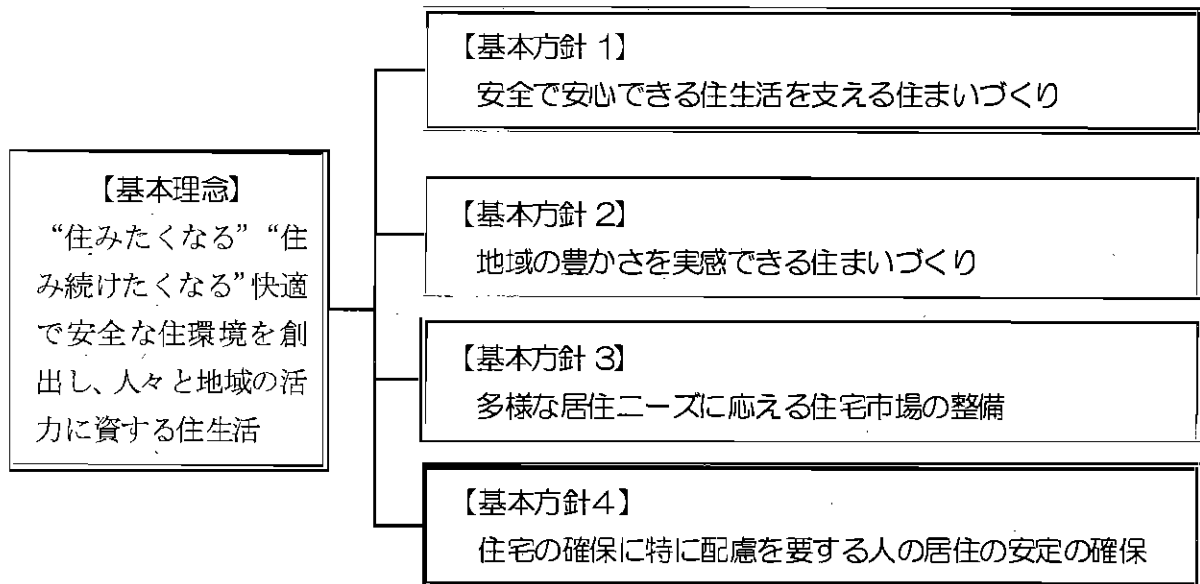
このことから、“住みたくなる”“住み続けたくなる”快適で安全な住環境を創出し、人々と地域の活力に資する住生活の実現に努めるものとします。

【三重県住宅政策の基本理念】

“住みたくなる”“住み続けたくなる”
快適で安全な住環境を創出し、
人々と地域の活力に資する住生活

(2) 住宅政策の基本方針

基本理念に基づき、本県のみえ県民カビジョンのもと、現状の住生活の課題に対応していくための基本方針として次の4つを掲げます。



※「住まい」とは住宅単体だけでなく住宅を取り巻く住環境を含むものです。

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

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

基本方針2 地域の豊かさを実感できる住まいづくり

すべての県民が、ゆとりある住環境を実現するため、多様な主体の連携や、地域や環境への配慮をするなどにより、誇りと愛着もてる豊かな住まいづくりを目指します。

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対応するため、既存の住宅ストックの適切な維持管理や循環を促すとともに、住まいに関する情報を活用することなどにより、円滑な住宅の流通に向けた住宅市場の形成を目指します。

基本方針4 住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保

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

3 - 2 施策の体系

基本理念の「住みたくなる」「住み続けたいくなる」快適で安全な住環境を創出し、人々と地域の活力に資する住生活の実現を目指して4つの基本方針を踏まえて、実現の方向とそれぞれに対応した具体的な手法を次のように定め、施策を展開します。

【基本方針1】安全で安心できる住生活を支える住まいづくり

①災害に強い住まいづくり

- ・耐震性の確保
- ・災害に備えた住まいの整備

②安心して住み続けられる住まいづくり

- ・住まいのユニバーサルデザインとバリアフリー化
- ・高齢者ニーズに応じた住まいの確保

③住生活の基盤となる住まいづくり

- ・適法な住宅の確保
- ・シックハウス等に配慮した室内環境の確保
- ・防犯性に配慮した住まいづくりの推進

【基本方針2】地域の豊かさを実感できる住まいづくり

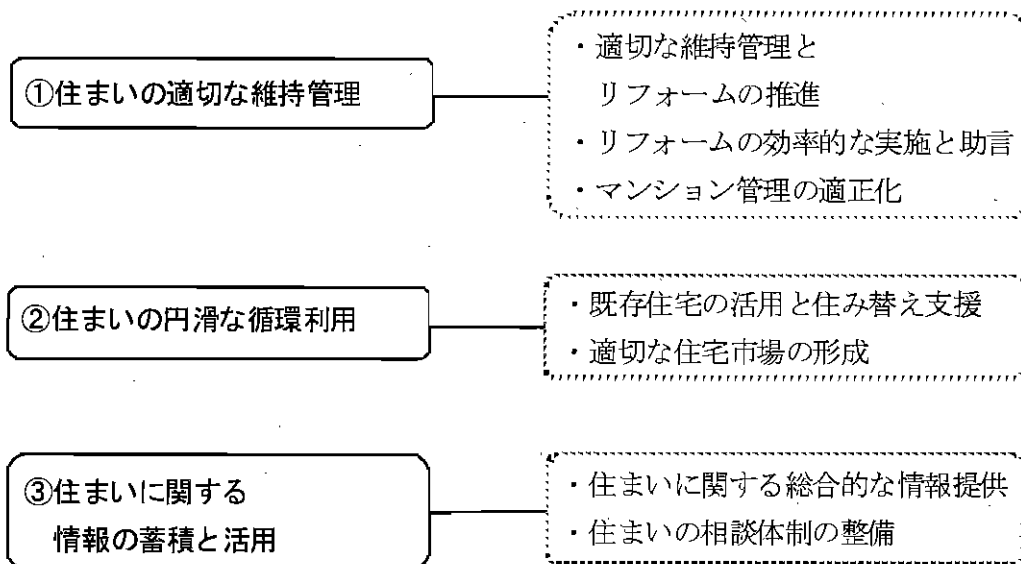
①地域と共に発展する住まいづくり

- ・多様な主体の活躍と地域の個性を生かした住まいづくりの推進
- ・住宅建築に関する技能の向上と継承
- ・地域の活性化とコミュニティの再生

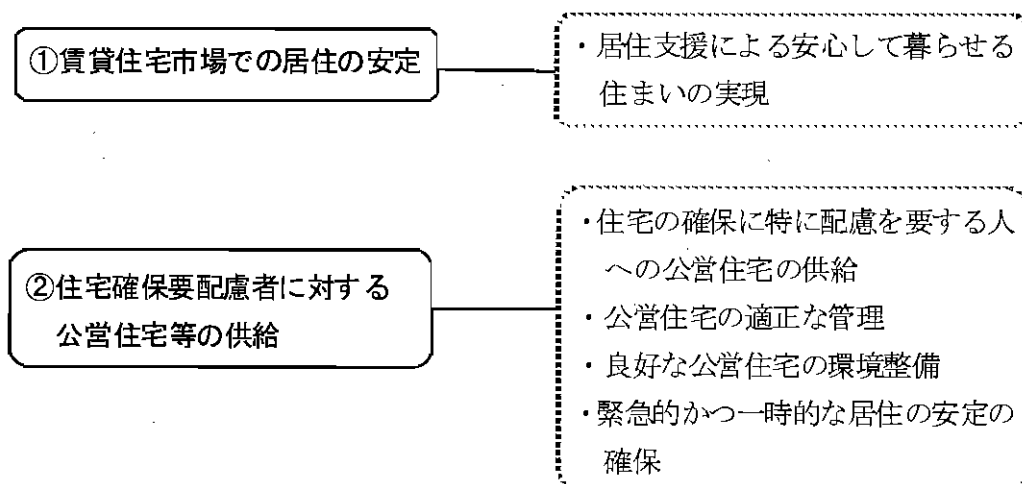
②地域や環境に配慮した住まいづくり

- ・住宅の省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及
- ・良質な住宅ストックの確保
- ・住宅のリサイクルの推進
- ・地域資源の活用

【基本方針3】 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備



【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



第4章 豊かな住生活の実現に向けた施策

4-1 施策展開と役割分担

(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1)

(実現の方向)

① 災害に強い住まいづくり

■ 耐震性の確保

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

特に昭和56年5月以前の木造住宅については、速やかに適切な耐震診断を行い、適確な補強工事または建て替えを行うことが必要であることから、これまでも市・町職員、民間事業者等と協働して、戸別訪問、耐震補強相談会を実施するとともに、メディアの協力も得て住宅の耐震化を促進してきました。

今後も、県民の関心や理解を高めるため、メディアを活用した制度の周知、小中学生を対象とした防災教育等を行うほか、地域における自助及び共助のもと、行政や防災、建築、住宅、福祉、教育等の各部門の専門家等が連携協力し、住宅の耐震性の確保を進めることが必要です。

■ 災害に備えた住まいの整備

東海・東南海・南海地震等の災害発生を見越して、県内各地域の地形や立地特性に応じた防災対策が求められています。

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

一方、県南部の地域では、より高い津波の襲来が予想されるとともに、地形上、沿岸部の狭隘な平地に住宅が密集していることから、津波被害を想定した住宅地等の整備を進めるなどの対策が必要です。

また、大規模な地震時等において、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ため、延焼危険性及び閉塞危険性の解消に向け、空家となっている老朽家屋の除去等の住宅市街地の改善が必要です。

なお、がけの崩落等により、住居者の生命に危険を及ぼす区域にあり危険性が防除できない場所においては、その情報を共有するとともに、自然災害から県民の生命・財産を守るための取組が必要です。

(役割分担)

■ 県の役割

- 十分な耐震性が確保されていない可能性が高い、昭和 56 年 5 月以前の木造住宅については、市町、民間事業者等と連携した普及啓発を行うとともに耐震診断や耐震補強工事等の補助制度を有効活用し、耐震化を促進すること等により、地震に強い住まいの形成を促進します。
- 密集市街地等の危険な住宅地については、市町や県民と連携し、安全性の確保に努めます。
- がけに近接した住宅地等における生命・財産を守る取組に努めます。

【県の取組】

- 耐震化を促進する啓発事業の実施【防災危機管理部・教育委員会・県土整備部】
- 耐震診断・耐震補強工事等の支援【県土整備部】
- 家具等転倒防止対策の促進【防災危機管理部】
- がけに近接した住宅地等における住宅の移転支援【県土整備部】
- 密集市街地の改善・整備に関する普及啓発【県土整備部】
- 狭隘道路の改善の支援【県土整備部】

■ 市町に期待する役割

- 耐震性に不安のある住宅について、地域の事業者等と協力し県民の防災意識の向上に努めるとともに、耐震診断や耐震補強工事等を促進すること。
- 密集市街地について、地域住民や事業者とともにそれぞれの対応を検討し、空地の確保等住環境改善整備を支援、促進すること。
- がけに近接する等の住宅地の防災情報を提供等すること。
- 狭隘道路の改善を促進すること。
- 津波避難ビルの確保等により地域の安全性の確保に努めること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 耐震の知識と技能の向上を図り、住宅の安全性の確保に努めること。
- 行政と協力して県民の防災意識の向上を推進すること。

■ 県民に期待する役割

- 地震等に対して意識を高く持ち、自主的な行動や地域住民及び住宅関連事業者との協働により、住宅の耐震性の確保を行うこと。
- 家具等の固定やブロック壁を生垣に更新する等、災害に強い住まいづくりに努めること。
- 津波避難ビルの提供等により地域の安全性の確保に努めること。

(実現の方向)

②安心して住み続けられる住まいづくり

■ 住まいのユニバーサルデザインとバリアフリー化

住宅は、県民の日常生活の基盤であり、住まいの安全性の確保が重要です。

このことから、全ての県民にとって安全で住みやすい住宅となるよう、ユニバーサルデザインの理念に基づいた設計・建築がなされることは、社会的にも有益な資産を形成することになります。

今後とも、ユニバーサルデザインの理念に基づき、高齢者をはじめ、だれもが安全かつ快適に利用できるよう配慮された住宅の整備の促進に向けた情報提供等を進めるとともに、安全で自由に移動できる環境や安心して快適に過ごせる環境の整備を進めることが必要です。

■ 高齢者ニーズに応じた住まいの確保

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

高齢者の多様な住まいのニーズに応えていくためには、住宅がバリアフリー化されているだけでなく、緊急通報設備や安否確認設備等の設備や、ケアの専門家が行う生活支援サービス等、総合的な対応が必要です。

また、地域特性等に応じて、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅といった多様な形態の住まいが確保されるとともに、高齢者の身体状況に応じて適切な介護やサービスが受けられるよう、各主体が連携し、より総合的な支援を行う必要があります。

(役割分担)

■ 県の役割

- 既存住宅のバリアフリー化の促進を行います。
- ユニバーサルデザインの普及、啓発を図り、誰もが暮らしやすい住まいづくりを促進します。
- 高齢者福祉施策と連携した多様な住まいの実現を図ります。

【県の取組】

- ユニバーサルデザインの普及啓発【健康福祉部】
- だれもが暮らしやすいまちづくりの推進【健康福祉部】
- 住まいのバリアフリー化の支援【県土整備部】
- 高齢者向け住宅の供給促進【健康福祉部・県土整備部】

■ 市町に期待する役割

- 地域でのユニバーサルデザインによる住まいづくりの普及啓発を行うこと。
- 高齢者等のニーズに応じた、多様な住宅の供給を支援すること。
- 高齢者居住を支える在宅介護サービスを支援すること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- ユニバーサルデザインの考え方に基づいた設計で建築することや、住宅のバリアフリー化等の施工により、誰もが安心して暮らせる住まいづくりを行うこと。
- 高齢者がそれぞれのニーズに応じて安心して暮らせるよう、高齢者向けの多様な住宅を供給することや、自立居住を実現する住宅設備及び生活支援サービスを提供すること。
- サービス内容等を十分に説明し高齢者向けの住宅を提供すること。

■ 県民に期待する役割

- ユニバーサルデザインの考え方による住まいづくりを行うこと。
- 高齢者向けの住宅や施設等の情報を収集し、サービス内容等を十分に理解したうえで必要に応じた住まいを確保すること。

(実現の方向)

③住生活の基盤となる住まいづくり

■ 適法な住宅の確保

地震などの災害に強い住宅建築が望まれていることから、引き続き、構造審査を含む建築確認等を厳格に行い、住民の安全・安心の確保を図る必要があります。

法令を遵守し、適正に建築されるよう、建築基準法に基づく、中間検査、完了検査により、適正な住宅建設が監視されるとともに安全な住宅が供給されることが重要です。

また、建築士法等に定められた責務のもと、適正な設計及び工事監理が行われる必要があります。

このことにより、未然に不適切な住宅建築によるトラブルを防ぐとともに、違法な建築がなされた場合には、迅速な対応により是正することが必要です。

■ シックハウス等に配慮した室内環境の確保

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

こうしたことから、パンフレットやホームページを活用し、情報の提供、普及啓発に取り組んできましたが、今後も引き続き、的確な情報のもとに健康被害の発生を防ぐことや、健康に配慮した住宅を建築することが必要です。

■ 防犯性に配慮した住まいづくりの推進

近年の社会問題や各種調査からも住宅の防犯性については県民の高い関心が示されており、住まいとまちの安全確保が重要な課題となっています。

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

安全な住生活を送るうえで、防犯上有効な構造の錠の設置、小窓・バルコニー等の外部からの進入対策等の適切な住宅設備設計のほか、街灯の設置や道路、通路の見通しの確保等の地域の安全確保が求められるところであり、地域コミュニティによる防犯活動を通じて、住まいの安全を目指すことが大切です。

(役割分担)

■ 県の役割

- 建築確認から検査までの建築規制の実効性の確保を行います。
- 指定確認検査機関・建築士事務所等への指導・監督の徹底を行います。
- 安全な室内環境確保の為の情報提供を行います。

- 防犯に配慮した住宅の普及を促進します。

【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

- 住宅・宅地の安全性に関する情報の把握に努めること。
- 特定行政庁の市では、建築基準法に基づく適正な確認・検査・指導を行うこと。
- アスベストやシックハウスに関する情報提供を行うこと。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 住宅の建築やリフォーム等を行う際には、法令や条例等を遵守し、適切な技術力とサービスの向上に努めるとともに、県民のニーズに合った住まいづくりを行うこと。
- 民間確認検査機関として適正な確認検査を行うこと。
- 自然素材を活用する等、健康に配慮した住宅の建築に努めること。
- アスベストを除去するにあたっては適切な方法で行うこと。
- 各事業者が連携し、防犯住宅等安全な住まいづくりの実現に努めること。

■ 県民に期待する役割

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

(2) 地域の豊かさを実感できる住まいづくり（基本方針2）

（実現の方向）

① 地域と共に発展する住まいづくり

■ 多様な主体の活躍と地域の個性を生かした住まいづくりの推進

住環境を向上するには、住宅や住宅周辺のハード整備など専門的な知識を必要とする取組と、自治会による清掃活動など住民が主体となった日常生活に関わる様々な取組とが連携することが重要です。

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

このことから、県民、住宅関連事業者、行政等の多様な主体の協働による住まいづくりを進めていくことが重要です。

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

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

■ 住宅建築に関する技能の向上と継承

地域の事業者が活躍するためには、事業者と地域住民が住まいづくりにおける信頼関係を構築していくことが必要です。そのためには、常に住宅建築に関する技能の向上を行うことにより、良質な住宅建設を継続することや、地域外の事業者では対応できない、ニーズに対応したきめ細かなサービスを提供すること等、日常の事業活動により構築されるものです。

今後も、関係機関とも連携しながら、若手後継者受け入れ先の確保や時代のニーズに応じたテーマにて講習会を実施するなど、地域事業者の知識・技術力の向上を促進する必要があります。

■ 地域の活性化とコミュニティの再生

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

また、県民には親や子どもとの同居を望む世帯が多くなっています。少子高齢化のなかで高齢者のみで暮らす世帯が急増していくことが懸念されていますが、子どもが近く

に住んでいることは、高齢者が安心して暮らしていくうえで、有効であり、地域の活性化にもつながります。

こうしたことから、人口減少・超高齢社会に対応するため、集約型都市構造の構築を目指して、市町や関係機関と十分調整を行い、取組を進めることが求められます。

なお、人口減少や高齢化によってコミュニティの機能が低下し活気がなくなっている地域においては、空家や空き地等を活用し、子育て世帯の入居や、UJIターンの定住を促す等、人々の活気とコミュニティの再生を図ることが重要です。

(役割分担)

■ 県の役割

- 県民、関係団体、市町などとの協働による取組を展開します。
- 地域の良好な景観に配慮した住環境の形成を促進します。
- 住宅に関する専門的技術及び知識の向上を支援します。
- 集約型都市構造を目指した中心市街地の再生や拠点形成、過疎化対策等の施策と連携し、地域づくりに資する住宅及び住宅地の形成を促進します。

【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

- 住生活の安定、向上に関して多様な主体が、継続的に活動できるよう支援を行うこと。
- 良好な景観やまち並みの形成を推進すること。
- 人口や世代のバランスがとれた良好なコミュニティの形成に配慮し、外国人等を含め、誰もがコミュニティの一員となれる環境形成を推進すること。
- 住民と事業者の良好な関係の構築・維持を支援すること。
- 中心市街地の再生や地域づくりと連携し、地域の活性化に資する住宅関連施策を推進すること。
- 田園居住や定住促進等地域の特性に応じた施策の展開により、地域のコミュニティの維持を図ること。

- 都市計画制度等の活用により、計画的に集約型の都市構造の形成を推進すること。
- 集約型都市構造の形成を目指して市街地再開発事業等の市街地整備改善を推進すること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 県民が将来に渡って住みつづけたいと思えるような、良好な住まいを供給し、良好なコミュニティの形成に資すること。
- 地域住民と一体となり、住まいづくり活動に参加すること。
- 地域と調和した良好な住まいづくりに努めること。
- 住宅建設に関わる事業者においては、事業者間の連携を保ち良質な住宅を建設するための技能の向上に努め、優れた技術を地域で継承すること。
- 地域の住宅建設に対するニーズを的確に把握し、確実にきめ細かなサービス提供等により、県民の信頼が得られる事業活動を行うこと。
- あらゆるニーズに応じた、住宅や宅地の供給に関するサービスの向上を図り、多様な住まいづくりに努めること。

■ 県民に期待する役割

- 自分たちの住む地域のあり方を、自分たちで積極的に提案し実現すること。
- 地域の住民同士で協力し、暮らしやすく良好な住まいをつくること。
- 地域外から移住してきた新しい県民を地域コミュニティの一員として受け入れ、一緒に良好な住環境づくりを行うこと。
- 自分たちの住む地域の再生や活性化をするため、積極的に地域の良さを発見し、発信していくこと。
- 共同住宅等では、居住者の連携により、暮らしやすい住まいを形成していくこと。

(実現の方向)

② 地域や環境に配慮した住まいづくり

■ 住宅の省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及

県民の環境意識の高まりや東日本大震災以降のエネルギー問題を受け、住まいにおいても、太陽光発電などの新エネルギーの利用が注目されています。今後も、さらに多くの住まいで新エネルギーが利用されるよう、「国の住宅用太陽光発電補助」や「太陽光発電の新たな買取制度」についての県民への情報提供と、市町と連携した普及啓発が求められています。近年はこれらのエネルギーと情報の流れをライフスタイルに融合させた快適で暮らしやすい環境を実現した住宅（スマートハウス）の普及も進んでいます。

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

このため、屋上緑化等による遮熱性への配慮や地中熱ヒートポンプの利用、通気性の確保による夏の冷房のエネルギー消費を抑制する取組や、雨水の利用等による水資源の節約、断熱・気密性能の高い住宅の開発等の一層の推進が求められており、省エネルギー性能の高い住まいの普及が望まれます。

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

■ 良質な住宅ストックの確保

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

これから建築する住宅については、劣化対策や耐震性・省エネルギー性能に優れ、維持管理・更新が容易にできる等の性能を備えた、長期優良住宅の普及啓発及び認定を通じて、長期間使用可能な住宅の普及を進めていく必要があります。

■ 住宅のリサイクルの推進

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

このため、住宅の取り壊しにあたっては、適切に資材を分別し、リサイクルを行っていくとともに、建設廃材のリサイクルに要する適正な費用負担について、排出事業者等の正しい理解を醸成していくことが必要となっています。

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

■ 地域資源の活用

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

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

(役割分担)

■ 県の役割

- 情報提供や啓発等により省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及を促進していきます。
- 長期優良住宅制度の普及啓発及び認定を行います。
- 住宅建材のリサイクルに関する啓発等により、住宅の除却時の環境負荷を軽減し、資源を循環利用できるよう促進していきます。
- 木材関連業者と工務店、建築士等との連携等により県産木材を利用した木造住宅の建築を促進します。

【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

- 太陽光発電や断熱性の高い住宅の普及等、環境に配慮した住宅の普及を支援すること。
- 所管行政庁にあっては長期優良住宅制度の普及啓発及び認定を行うこと。
- 地域資源や良好な住まいづくり事例の紹介等により、地場産業の活性化や地域性に合った住宅の整備を支援すること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 住宅の建築主やリフォームの施工者がニーズに応じた省エネルギー化や新エネルギー設備の導入が行えるよう適切な技術力の向上に努めるとともに情報提供を行うこと。
- 住宅の建築や改修において、常に環境負荷を考慮し、技術力の向上と適正な施工に努めること。
- 住宅の解体時に排出される建築廃材を適切に分別し、再利用が円滑に行われるようにリサイクルに努めること。
- 地域の事業者が連携し、可能な限り地域資源を活用した良質な住宅建設を行うこと。

■ 県民に期待する役割

- 地域の自然環境や地球環境への負荷の軽減のため、住まいにおいて省エネルギーを意識して生活すること。
- 長期的視点に立った住宅の設計を行うことにより、長く住み続けることのできる住まいづくりを行うこと。
- 住宅を建築するにあたっては、地域の資源をできるだけ活用すること。
- 地域の事業者とともに、地域の財産となる良質な住まいの形成を行うこと。

(3) 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備（基本方針3）

（実現の方向）

① 住まいの適切な維持管理

■ 適切な維持管理とリフォームの推進

住宅の量的な充足が進んで、県民のライフスタイル、ライフステージの変化に伴う多様な住生活のニーズに対応するためには、既存住宅ストックの有効活用を図ることが必要であり、住宅を長く使っていくためには、適切な維持管理と計画的な修繕を行うことが求められます。

特に、高齢化の一層の進行に伴い、要介護者になってもできるだけ身近な地域で安心して暮らすためには、適切なリフォームが行われることが必要です。

また、本県には昭和56年5月以前に着工され、耐震補強工事が必要とされる木造住宅が相当数あることから、さらなる普及啓発を進め、必要に応じて既存住宅の減築や耐震化リフォームなど適切な対応を進めていく必要があります。

そのためにはリフォームに対する補助や融資制度・介護保険等を活用し、既存住宅のリフォーム等を適切に行うことが必要です。

■ リフォームの効率的な実施と助言

老朽に伴う一般リフォームのほか、耐震補強やバリアフリー化、防犯対策、省エネルギー化、IT対応化等の多様なリフォームのニーズに対し、県民が費用負担に応じた適切なリフォームができるよう十分な情報提供や助言を行うことが必要です。

このため、各市町や関係団体と連携し、リフォームに関する相談窓口の設置や、「みえの住まいの人財バンク」に登録された「住まい改修アドバイザー」によるリフォーム相談等の取組を行っています。

今後も、さらに、県民が必要な情報を受けられる環境を整備するとともに、県民に近い立場の地域の事業者等がアドバイザーとして活躍できる環境づくりが必要です。

■ マンション管理の適正化

マンションを適切に管理していくためには、長期修繕計画等の管理計画の策定や、修繕のための事業積立等、専門性が求められ、今後も引き続き、マンション管理士や管理業務主任者制度の活用と普及啓発が必要です。

また、マンションの管理は、所有者だけでなく、地域へも影響を及ぼすことから、管理組合等が適正に機能し、適切な運営がなされることが必要です。特に、今後は老朽マンションの急速な増加や、本格的な少子高齢化・人口減少時代の到来等に伴うマンショ

ン問題の増加が予想されることから、引き続き専門知識を持った人材を増やしていく必要があります。

(役割分担)

■ 県の役割

- 補助金制度等によりリフォームの支援を行います。
- 住宅をきちんと手入れして長く大切に使うよう啓発を行います。
- リフォーム支援制度や、金融機関の融資制度等を総合的に把握し、情報提供を行うことにより、県民のリフォーム支援を行います。
- 住宅リフォームに関するアドバイザーや相談員を育成し、県民が適切にリフォームするための助言を得られる環境を整備します。
- マンションの管理にあたっては、共同で維持・管理していくための知識を普及し、効率的な維持・管理を支援します。

【県の取組】

- 要援護高齢者のためのリフォームに関する支援【健康福祉部】
- 耐震化リフォームに関する支援【県土整備部】
- リフォーム支援制度の情報の総合的提供【県土整備部】
- 住宅を長く使う取組の促進【県土整備部】
- リフォームに関するアドバイザー育成【県土整備部】
- マンション管理に関する情報の提供【県土整備部】

■ 市町に期待する役割

- 補助金制度等によるリフォームの支援と情報提供を行うこと。
- 地域内のリフォーム事業者に対する啓発等により、住民のニーズに対応でき、技術力の高い事業者育成を支援すること。
- マンションを管理する事業者に対しての助言と維持・管理に関する制度や手法に関する知識の普及により、適切な管理を支援すること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 適切な維持管理と計画的な修繕が行えるよう県民に適切な助言やアドバイスを提供すること。
- リフォームに関して、多様なニーズに応える的確な相談対応や施工管理、アフターメンテナンス等のシステムの構築に努め、地域の信頼を得られる活動を行うこと。

- 地域でリフォームに関する活動を行っている建築士等は県の人財バンク制度を活用する等して、積極的に県民に助言やアドバイスを提供し、県民が適切なリフォーム等が行えるように努めること。
- マンションを管理する事業者等は、長期的な視点に立った適切な管理・運営により、マンションストックの維持を行うこと。
- マンションを管理する事業者等は、マンションの適切な維持・管理に必要な専門的な知識と技術の習得に努めること。

■ 県民に期待する役割

- 適切な維持管理と計画的な修繕を行うことで既存ストックの有効利用に努めること。
- リフォームを行う場合には、長期的視点に立って自らの住まいにおけるニーズを把握し、地域のアドバイザーの助言や、行政が提供する各種支援制度等の活用により、適切なリフォームを行うこと。
- リフォームに関する情報収集や研修への参加等により、トラブルの防止に努めること。
- マンションの所有者として適正な維持・管理に努めること。

(実現の方向)

② 住まいの円滑な循環利用

■ 既存住宅の活用と住み替え支援

本県には、多くの優良な住宅の空家があり、今後も高齢化が進行し、高齢者向けの住宅ニーズが増えるため、住み替えに伴う空家増加の可能性があり、子育て世帯への住宅として空家を活用する等、地域の資産として空家を活用することは、地域の活性化にも繋がります。

このため、優良な空家のサブリースや定期借家制度の活用等による賃貸住宅化や、リバースモーゲージ等の住み替えに関する制度は、中古住宅の流通に一定の効果があると考えられることから、これらの制度の情報提供を行う必要があります。

一方、高齢者や外国人・障がい者世帯等は、賃貸住宅への入居を拒まれるケースや、退去後の住宅の利活用の方法が見つからない等の理由で、住み替えが困難な状況にあることから、高齢者世帯等の入居を拒まない住宅を普及すること等により引き続き住み替え支援を行う必要があります。

■ 適切な住宅市場の形成

県民が安心して住宅の売買や修繕、リフォーム等を行えるようにするためには、適切に住宅が評価され、価格設定されるなど、適正な不動産取引と住宅市場の活性化が必要です。

具体的には、住宅性能評価制度を活用し、一定の基準に基づき客観的な評価を表示することで、消費者が良質な住宅を確実に取得することが可能となり、住宅取得者と事業者間の円滑な取引に有効となります。

既存ストックを生かし、住宅市場全体を活性化するため、今後も制度の周知を図り、ニーズに応じた住宅の情報提供に努め、円滑な市場の形成を図っていくことが必要です。

(役割分担)

■ 県の役割

- サブリース制度や定期借家制度等の普及を図り、既存住宅活用による住宅の流通を促進していきます。
- 高齢者や子育て世帯等の居住ニーズに応じた住み替え促進のため、支援制度の情報提供を行います。
- 社会的に良質な住宅ストックの普及を進めるため、住宅性能表示制度の普及を図り、県民が安心して取引できる環境整備を行います。

【県の取組】

- 住み替えに関する制度等の情報提供【県土整備部】

● 住宅性能表示制度の普及【県土整備部】

■ 市町に期待する役割

- 空家となった住宅を地域で活用し、子育て世帯等の入居を支援すること。
- 空家の把握を行いつつ、住宅ストックの再活用に努めること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 地域の賃貸住宅管理事業者等は、地域の住民のニーズや相談に応じてサブリースや定期借家制度等を説明することにより、県民が満足できる住宅の利活用を図れるよう支援すること。
- 住宅性能表示制度を積極的に活用することにより、県民が住宅を比較でき、安心して住宅を取得できるようにすること。
- 中古住宅の流通が円滑に行われるよう情報の収集と提供に努め、適正な不動産取引と中古住宅市場の活性化に努めること。

■ 県民に期待する役割

- 空家を保有する場合は、事業者等に相談する等活用方法の情報収集を行い、再活用に努めること。
- 中古住宅を売買する場合は、トラブルのない取引の実現に向けて情報収集を行うこと。

(実現の方向)

③ 住まいに関する情報の蓄積と活用

■ 住まいに関する総合的な情報提供

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

また、住まいに関する情報は、多岐にわたることからそれぞれのニーズに応じた情報を把握し活用できるよう、総合的な情報提供を行う必要があります。

平成21年に、住宅瑕疵担保履行法が施行され、県民へのPRに取り組んでいますが、既存住宅の改修工事等についてはまだまだトラブルも少なくないため、安心してリフォームができる環境づくりが必要となっています。

こうしたことから、今後も引き続き、すべての県民に住まいに関する情報が的確に伝わるよう配慮し、消費者が保護されていくことが重要です。

■ 住まいの相談体制の整備

住まいに関する消費者の保護のためには、適切な情報提供とともに、適切な相談体制が必要です。

住まいの相談は、その内容が多岐にわたり、複雑に関連するほか、専門的な知識を要することから、関係機関による相談体制づくりや相談員の専門性の向上が求められます。また、よくある相談内容などを整理して、広く提供することも考えられます。

特に、高齢者の相談件数が増加している状況にあり、今後は高齢者のみの世帯が増加していくことから、地域や市町と連携した多方面からの啓発を進め、契約前の相談の周知を進める必要があります。

(役割分担)

■ 県の役割

- 統計調査等により、住まいに関する現状や問題を地域ごとに把握、分析します。
- 住まいづくりに関する各主体が保有する情報を収集し、多様な主体に情報を提供します。
- 住まいに関する相談体制を整え、県民や住宅関連事業者等が安心して住まいづくりを行うための環境を整備します。

【県の取組】

- 住宅に関する統計調査の実施【県土整備部】
- 住まいに関する情報提供の推進【県土整備部】
- 住まいに関する相談体制の整備【生活・文化部、県土整備部】

■ 市町に期待する役割

- 住まいに関する地域的な現状や問題を把握、分析すること。
- 県や地域の主体と連携し、住まいに関する情報を提供すること。
- 住まいに関する相談に応じる体制を整えること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 良質な住まいづくりを行うため、県民に適切な情報を提供するとともに相談できる体制づくりに努めること。
- 良好な住まいづくりを推進するため、情報を共有すること。

■ 県民に期待する役割

- 住まいに関する研修等に参加することや、地域で話し合うことにより、住生活の向上に役立てること。

(4) 住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保 (基本方針4)

(実現の方向)

① 賃貸住宅市場での居住の安定

■ 居住支援による安心して暮らせる住まいの実現

民間賃貸住宅市場においては、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(以下「住宅確保要配慮者」という。)が入居を拒まれるといったケースがみられます。

全ての県民が豊かな住生活を実現するためには、入居制限を最小限にし、誰もが安心して住まいを取得できる、民間住宅市場の形成が必要です。

本県においては、平成23年1月に県、市町、住宅関連事業者等の連携による住宅セーフティネット法による居住支援協議会である「三重県居住支援連絡会」を発足させ、賃貸住宅市場における居住の安定に努めているところです。

今後、高齢者世帯等の増加が続くことから、入居制限のない民間賃貸住宅市場の形成は引き続き必要です。

このためには、賃貸住宅の所有者や管理会社の不安を解消することが重要であり、トラブルに対する支援体制の構築が必要です。

また、民間住宅市場において、入居を拒否しない住宅等を登録し、居住を希望する県民に対してこれらの情報が提供されることが必要です。

そのほか、見守りや、声かけ等、地域の一人ひとりによる支え合いによって、お互いが安心して暮らすことのできる居住環境を作ることも必要です。

(役割分担)

■ 県の役割

- 住宅確保要配慮者の居住に関し、民間賃貸住宅の賃貸人・借借人双方の居住に関する不安を解消するため、住宅関連事業者等と連携した居住支援体制を整えていきます。
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない三重県あんしん賃貸住宅を登録し情報提供します。
- あんしん賃貸住宅の登録の促進や当該住宅に係る仲介業務を行う事業者である三重県あんしん賃貸住宅協力店の登録を行い、情報提供をします。

【県の取組】

- 三重県居住支援連絡会を活用した民間賃貸住宅の適正な運営促進

【県土整備部】

- 三重県あんしん賃貸住宅の登録促進と情報提供【県土整備部】
- 三重県あんしん賃貸住宅協力店の登録促進と情報提供【県土整備部】

■ 市町に期待する役割

- 住宅関連事業者等と連携し、住宅確保要配慮者が安心して入居できるよう支援すること。
- 三重県あんしん賃貸住宅の情報を適切に提供するとともに、地域住民等への啓発を行うこと。
- 福祉制度の活用により、高齢者の安否確認等の見守りを支援すること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 民間賃貸住宅市場において住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援する体制を構築すること。
- 行政の支援制度の活用や、市町等と連携し民間賃貸住宅市場において住宅確保要配慮者が円滑に入居できるようにすること。
- 三重県あんしん賃貸住宅について、登録を促し、住宅確保要配慮者が入居しやすい環境を整備すること。

■ 県民に期待する役割

- 住宅確保要配慮者の居住を地域で支援すること。

(実現の方向)

② 住宅確保要配慮者に対する公営住宅等の供給

■ 住宅の確保に特に配慮を要する人への公営住宅の供給

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

また、民間賃貸住宅では入居制限を受けやすい住宅確保要配慮者については、市場の誘導を行うとともに、市場を補完する必要がある場合には、住宅セーフティネットとして公的賃貸住宅を供給することが必要です。ファミリー向けの適切な広さの住宅や障がい者向けの住宅等で、低家賃で良質な賃貸住宅については、民間賃貸住宅市場では供給されにくく、十分な量の確保が難しいとされています。

これらのニーズに対して、市場を大きく歪めないよう留意しつつ、公営住宅の供給を図っていくことが必要です。

■ 公営住宅の適正な管理

公営住宅の運用にあたっては、住宅困窮世帯に対し持続的かつ安定的に住宅が供給されるために、入居後所得が上昇し、入居資格を満たさなくなった高額所得者については退去を求めるなど、適正な管理が必要です。

また、本県では平成 21 年度には、指定管理制度を活用して、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しています。今後も引き続き、一層のサービス向上と効率的な公営住宅の運営が必要となっています。

■ 良好な公営住宅の環境整備

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

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

■ 緊急的かつ一時的な居住の安定の確保

本県に大規模地震等が発生した場合には、地域で住宅ストックが不足することが予想され、被災した市町だけではなく、県全体で住宅の確保に努めることが必要です。

住宅の提供にあたっては、公営住宅の供給だけではなく、周辺地域における民間賃貸住宅の借り上げや建設による応急仮設住宅等により、被災した県民が速やかに必要な住宅に居住できるよう支援していくことが求められます。

そのためには、大規模災害発生前から、災害発生時の住宅の確保についてさらに考えておくとともに、住宅関連事業者等と連携を図り、被災者の居住の安定を確保することが必要です。

また、DV 被害者などの犯罪被害者が、緊急的かつ一時的に住宅を必要とする場合があります。このような事態が発生した場合、地方公共団体が公営住宅への入居における特別の配慮等の措置を講じることが求められています。このため、DV 被害者支援に関わる行政機関や NPO 等と連携し、県営住宅への優先入居制度の周知に努める必要があります。

(役割分担)

■ 県の役割

- 既存の県営住宅を活用し、住宅困窮世帯に対する最低居住面積水準以上の住宅の確保のために、適正な供給を図ります。
- 既存の県営住宅を活用し、民間賃貸住宅市場では供給されにくい、住宅確保要配慮者における低額所得世帯に対応した住宅等について、市場を補完するために供給を図ります。
- 既存の県営住宅について住環境の向上を図り、協創の基本的資産として地域コミュニティと文化を継承し、サステナブルな団地の形成を推進します。
- 指定管理者制度等の活用により、民間活力を取り入れた厳正かつ効率的な公営住宅の運営を行います。
- 既存の県営住宅の状況を的確に把握し、計画的な整備により長寿命化を行います。
- 大規模災害が発生した時の住宅の確保に関する事前の取組を進めます。
- 大規模災害が発生した時には、市町や民間事業者と協力し迅速な住宅の確保に努めます。
- DV 被害者などの犯罪被害者等の緊急的かつ一時的な住宅困窮者に対しては、公営住宅等の供給を図ることにより、必要な住まいの確保を支援していきます。

【県の取組】

- 住宅困窮世帯等への県営住宅の供給【県土整備部】
- 県営住宅の適正な入居管理【県土整備部】
- 既存県営住宅の計画的な環境整備【県土整備部】
- 大規模災害が発生した時の県営住宅の供給【県土整備部】
- 大規模災害が発生した時の住宅の確保に関する体制の整備
【防災危機管理部、健康福祉部、県土整備部】

● DV被害者などの犯罪被害者に対する県営住宅の供給【県土整備部】

■ 市町に期待する役割

- 地域の住宅市場や住宅困窮世帯の状況を的確に把握し、既存の市町営住宅を有効に活用しながら、住宅セーフティネットを確保するために適正な量の住宅を供給すること。
- 市町営住宅等を、市町の総合的な行政の中で位置づけ、日常生活の基盤のひとつであり、地域づくりの拠点として福祉施設等と一体的に整備・運営すること。
- 既存市町営住宅等の住環境の向上を図り、地域の財産として地域コミュニティと文化を継承し、サステナブルな団地の形成に努めること。
- 指定管理者制度の活用等による、民間活力を取り入れた厳正かつ効率的な運営を行うこと。
- 地域の特性に応じ、政策的に公営住宅等の供給を図ること。
- 大規模災害が発生した時に、被災者に対し迅速に住宅供給を行える体制を整えること。
- 周辺で大規模災害が発生した時には、県や民間事業者と連携し、迅速な住宅確保に努めること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 住宅困窮者の賃貸住宅居住に関し、事業者と入居者の契約を適切に保証するサービスを提供すること。
- 指定管理者制度等により公営住宅を管理する事業者は、セーフティネットの確保としての公営住宅の性格を理解し、適切な管理運営により、住宅困窮者の居住の安定に寄与すること。
- 大規模災害が発生した時等については、入居を募集している賃貸住宅の空家等にスムーズな入居を支援することにより、居住の安定の確保に努めること。
- 県や市町と連携し、大規模災害が発生した時に被災者が入居できる住宅の情報を収集し、緊急時の円滑な入居に努めること。
- 大規模災害が発生した時には、住宅に関する技術をもって地域復興に貢献するとともに、被災者用の住宅の供給に努めること。

■ 県民に期待する役割

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

4 - 2 成果指標

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

（注1）5年ごとに実施される住宅・土地統計調査により成果指標を算出するため、「建築物リフォーム・リニューアル調査（国土交通省調査）」にて達成状況を補完する。

（注2）5年ごとに実施される住宅・土地統計調査により成果指標を算出するため、「既存住宅成約数」（（社）中部圏不動産流通機構集計）により達成状況を補完する。

※目標値については、住生活基本計画（全国計画）、みえ県民カビジョンの数値目標等を参考に設定を検討しておりますので、素案段階では参考値となります。

第5章 公的賃貸住宅の供給方針

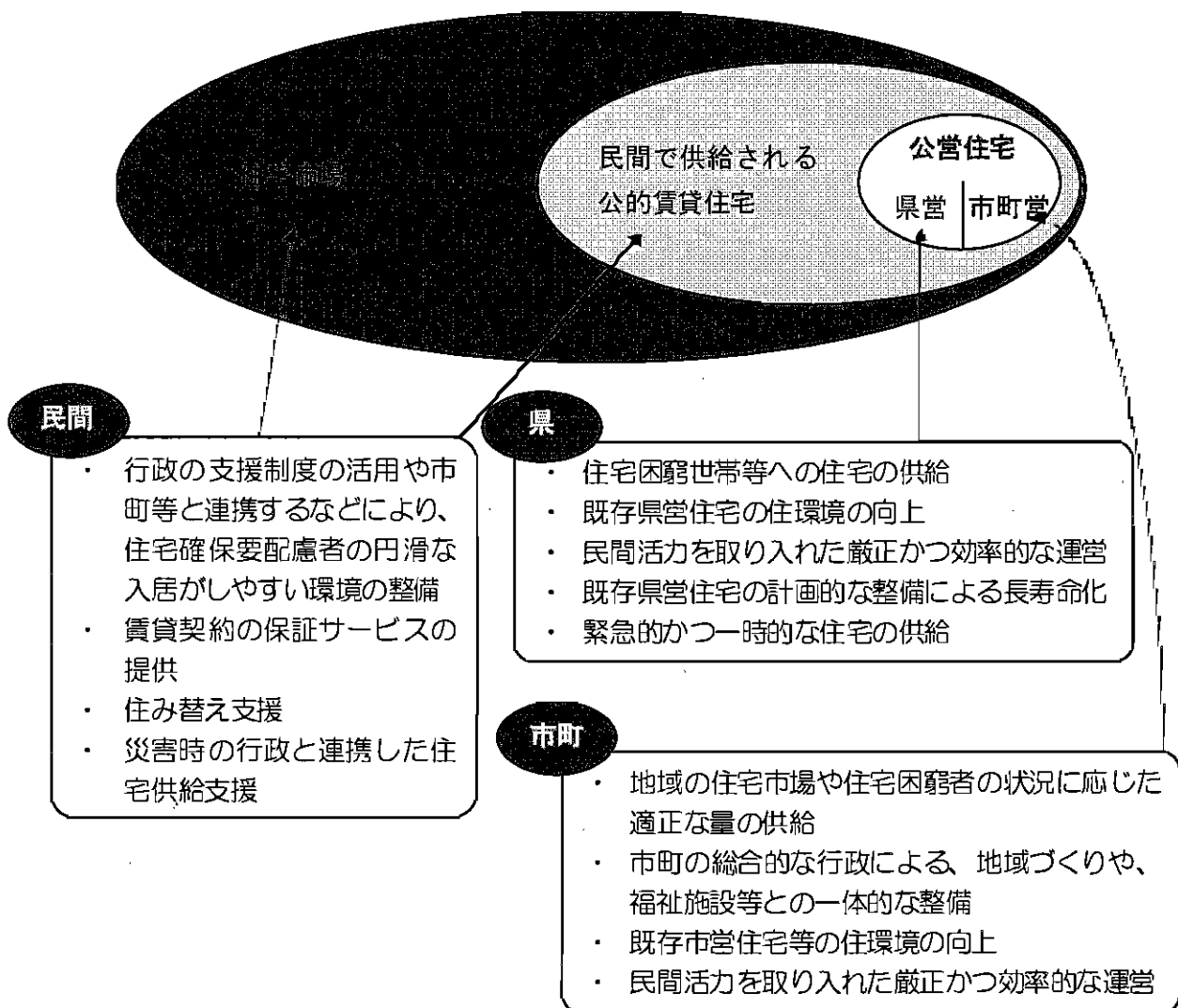
5-1 公的賃貸住宅の供給方針

(1) 賃貸住宅市場への公的関与の考え方

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

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

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



(2) 公的賃貸住宅供給の基本的な考え方

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

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

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

② 市場においては十分な量が確保されない賃貸住宅ニーズへの対応

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

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

③ 犯罪被害者等緊急に住宅を確保することが必要な人への対応

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

④ 災害などの緊急時の対応

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

(3) 公営住宅供給の方向

公営住宅を供給するにあたり、以下の4つの方向を基本とします。

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

① 効果的な住宅セーフティネットの構築

公営住宅は、今後特に福祉的な役割とともに住宅という日常生活の基盤の一つであり、地域づくりの拠点的な役割を担うことから、市町が主体となって市町による総合的な行政の中で位置づけ、市町の住宅政策において地域の多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これらを踏まえて適切な供給量を判断し、一体的に整備・運営することを目指します。

その一方で県は、県営住宅ストックの市町における役割を勘案し、対象者のサービス一元化に向け、急激な変化をなくし、市町と協働してセーフティネットの維持に努めるとともに、一時的かつ緊急的な住まいのセーフティネット（災害被害者、犯罪被害者等）の確保を行います。

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

② 地域財産としての整備

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

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

③ ストック活用と住環境の向上

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

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

このことから県は、原則的に新規建設を行わず、既存の県営住宅ストックを有効に活用する

こととし、省エネルギー、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるなど適切な修繕や改良を行うとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えるほか、地域に調和する住環境を整備するなどにより計画的な整備を行い長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と安全で快適な住まいを長期的に確保します。

④ 供給主体の一元化

今後、公営住宅の総合的かつ効果的な供給を行うためには、県営住宅と市町営住宅の管理・運営を一元化する必要があります。そのため、公営住宅の供給主体については、今後県と市町において総合的な行政運営の中で慎重に協議し、個々の団地においてあるべき姿を探り、長期的な視野において段階的に一元化を図ります。

5 - 2 公営住宅の供給目標量

本計画では、「①公的な支援による居住の安定を図るべき世帯数」から公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。

① 公的な支援により居住の安定を図るべき世帯数：

5年間 4,300世帯、10年間 8,700世帯

世帯数算出方法：住宅・土地統計調査、国勢調査等による統計資料及び年収、居住面積水準、家賃負担率等の市場ニーズの状況等を踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を応分の負担で確保することが困難であり、公的な支援により居住の安定確保を図るべき世帯の数を推計しています（既存公営住宅の建替等による再入居世帯を含みます）。

② 公営住宅の供給の目標量と供給の手法

上記①の世帯全てが新規に入居することが可能な戸数を、公営住宅を含む公的賃貸住宅の供給必要戸数とします。

そのうち、公営住宅の供給を補完するための公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックを除いた戸数を公営住宅の供給目標量として定めます。

平成23年度から平成27年度（5年間）	4,000戸
平成23年度から平成32年度（10年間）	8,200戸

供給する手法：既存公営住宅の空家募集のほか、公営住宅の新規整備（建設・民間賃貸住宅の借り上げ）、建替により供給します（既存公営住宅の建替等による再入居戸数を含みます）。

※ 当該目標量は、素案策定段階において国土交通省と協議中につき、今後最終とりまとめまでに変更となる可能性があります。

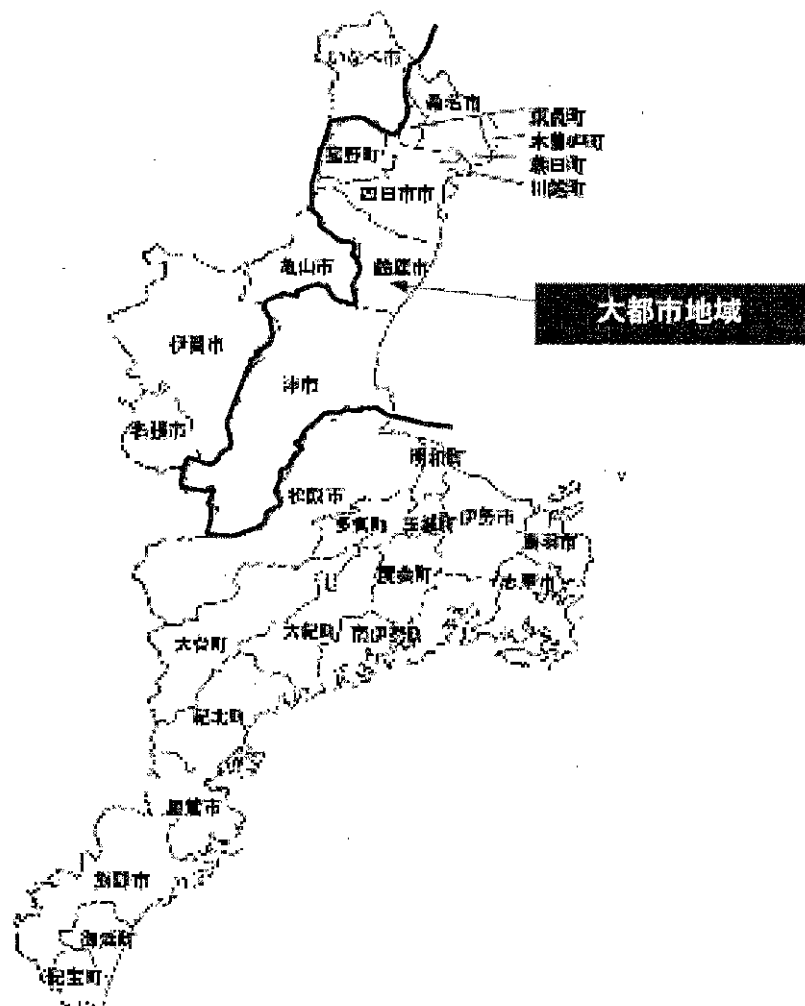
第6章 住宅及び住宅地の重点的供給

6-1 住宅及び住宅地供給の考え方

本県は、中部圏の一角を形成しており、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）において、大都市地域（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、社会的条件に密接に関係がある地域）に位置付けられる区域を有します。

中部圏では、三大都市圏の一つとして、引き続き高い住宅需要が見込まれるとともに、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等、大都市圏特有の課題を依然として抱えています。このため、居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理の無い負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要があります。

その一方で、長期的には世帯数が減少に転じることが予想されるため、農地・山林の新規開発による供給から、既成市街地内の低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換していくことが重要です。



6 - 2 重点的に供給を図るべき地域

(1) 重点供給地域における住宅・住宅地の供給の推進策

本県の重点供給地域では、地域の特性に応じ次の方針により住宅・住宅地の供給を促進します。

- ① 市街化区域内農地の計画的な住宅地開発を図るため、良質な住宅地と都市基盤施設を計画的に整備する土地区画整理事業等を計画的に進めるとともに、土地の有効利用による住宅供給を進めます。
- ② 土地区画整理事業等により、住宅地と都市基盤施設の整備を行い、主として良好な低層住宅地の形成を促進します。
- ③ 現在事業中の計画的な住宅地開発事業を推進し、良好な住宅地と都市基盤施設整備を進めるとともに、土地の有効利用により住宅供給を進めます。
- ④ 老朽木造住宅等が密集し、住環境が悪化している市街地においては、土地区画整理事業等により、道路等の都市基盤施設の整備を行うとともに、老朽建築物の更新により住宅供給を図ります。
- ⑤ 開発許可による民間の優良な住宅地開発事業に併せて、主として低層住宅地の整備を図り関連公共施設の整備を促進します。
- ⑥ 業務・商業地化の進行する市街地において居住人口の回復を図るため、建築活動と併せて中高層部に住宅を付置した複合型建築物の建設を誘導し、住宅供給を促進します。
- ⑦ 住宅と工場が混在し、密集した状況にある市街地において、土地区画整理事業を実施することにより、計画的な都市基盤整備と良好な住環境の形成を促進します。

(2) 重点的に供給を図るべき地域

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

表 住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域

番号	市町名	重点供給地域名	施行地区名	施行地区面積 (ha)	供給促進方策
1	桑名市	西別所地域	同左	17.8	②
2		播磨特定土地区画整理事業	"	156.0	②
3		駅西地域	"	30.0	④
4		多度小山地域	"	67.1	②
5		城山	"	5.3	②
6	四日市市	中心市街地地域	"	185.0	⑥
7		末永・本郷土地区画整理地区	"	24.8	⑦
8	鈴鹿市	白江土地区画整理地区	江島・白子町	25.7	①
9	津市	津駅前地区	同左	93.3	④
10		中勢北部サイエンスシティ第1期地域	あのかつ台	16.3	③
11		河芸町久知野北部地域	久知野	119.3	⑤
12		青葉台地域	同左	26.7	⑤
合計				757.3	