

# 三重県住生活基本計画

【最終案】(平成29年3月)

# 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 .....	5
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

# 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。

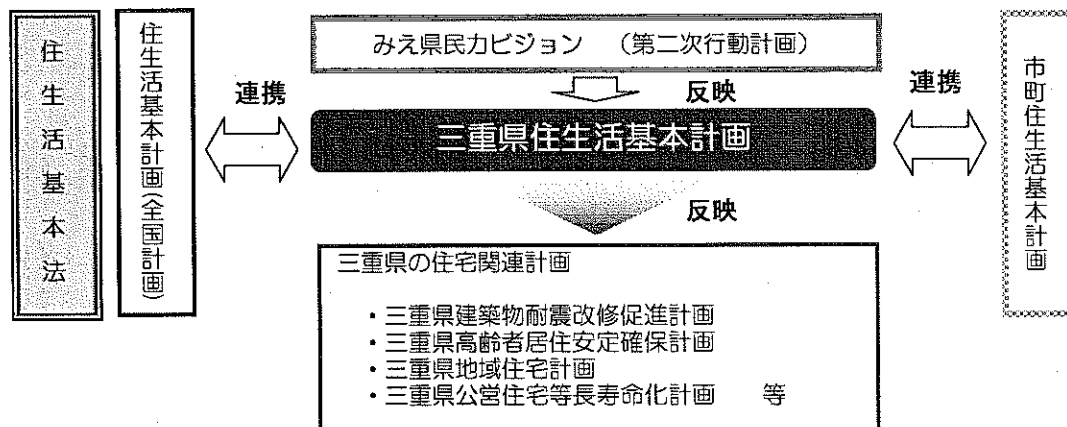
## (2) 計画の目的

この計画は、県民の住生活<sup>\*1</sup>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、国、県、市町、住宅関連事業者、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)」に即した内容とするとともに、県の戦略計画である「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。

## (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、空き家増加に伴い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す。

## (5) これまでの取組成果

現計画は、「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」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つの基本方針を掲げ、10項目の実現の方向に向けて取り組んできました。その取組内容と検証結果については、次の通りです。

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<sup>※2</sup>・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い、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い、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など、住生活の基盤となる住まいづくりに取り組みました。

これらの取組のうち、高齢者向け住宅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<sup>※3</sup>」制度を活用した普及啓発や、市町が行う市街地再開発<sup>※4</sup>等による市街地の改善や整備への支援を行うなど、地域とともに発展する住まいづくりに取り組みました。

<sup>※2</sup> 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

<sup>※3</sup> 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

<sup>※4</sup> 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

- ・ 長期優良住宅<sup>※5</sup>や低炭素建築物<sup>※6</sup>の認定、県産木材であることを証明する「三重の木<sup>※7</sup>」の認証等を行うなど、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、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<sup>※8</sup>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。
- ・ 「みえの住まいの人財バンク」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<sup>※9</sup>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<sup>※10</sup>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。

※5 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

※6 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）

※7 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

※8 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。

※9 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。

※10 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

「三重県住生活基本計画」を見直すにあたっては、次のような現状と、それらを踏まえた課題があり、これらに対し着実に対応していく必要があります。

### 1 大規模災害に対する備え

本県の住宅における耐震化<sup>\*11</sup>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<sup>\*12</sup>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<sup>\*13</sup>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、本格的な少子高齢化が到来しています。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ことから、空き家<sup>\*14</sup>が年々増加しています。

これらの空き家が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。

そのため、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。

<sup>\*11</sup> 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。

<sup>\*12</sup> 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。

<sup>\*13</sup> 南海トラフ：静岡県駿河湾から九州東方沖までの海底で、約700kmにわたって続く水深4,000m級の深い溝(トラフ)の名称。マグニチュード8クラスの巨大地震が概ね100年から150年ごとに発生している。

<sup>\*14</sup> 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、お盆や正月などに掃省するなどして、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 住宅確保要配慮者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<sup>※15</sup>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。

<sup>※15</sup>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]



## 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、基本的施策については、県の役割及び国、市町、住宅関連事業者<sup>\*16</sup>・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、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

<sup>\*16</sup> 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

■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

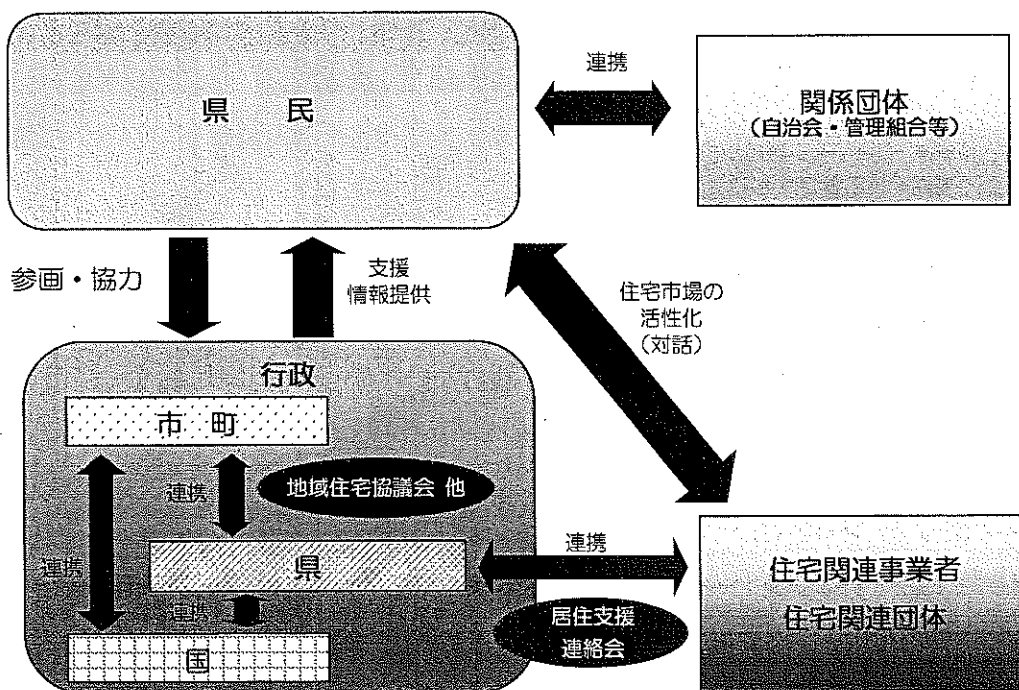
- ・ 個々人の生活に適した住宅の質や性能等の確保
- ・ 地域の住まいづくりへの積極的な参画と協力

### (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・団体等が連携・協力によるイベント等を開催し、県民の皆さんに向けて必要な情報提供を行います。
- ・ 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<sup>※17</sup>」等を通じて連携・協力を図ります。
- ・ 県と市町の住生活に関する施策の担当部局において構成される「三重県地域住宅協議会<sup>※18</sup>」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



※17 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。

※18 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て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」を実現するために必要な課題については、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。

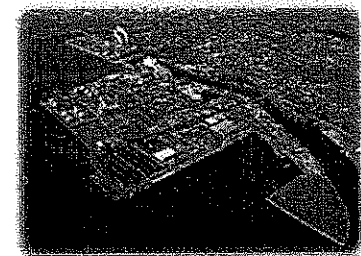
一方で、本県においても少子高齢化や価値観の多様化が進む中で、これまで以上に、地域の中で高齢者がいきいきと暮らしていけるよう、地域の人びとが互いに尊重しあいながら、共に協力し支え合うことが求められています。特に、想定される南海トラフ地震等の大規模災害に対し、地域全体で備える安全で安心できるまちづくりに向けた期待が高まっています。

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<sup>※19</sup>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

※19 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。

## (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」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

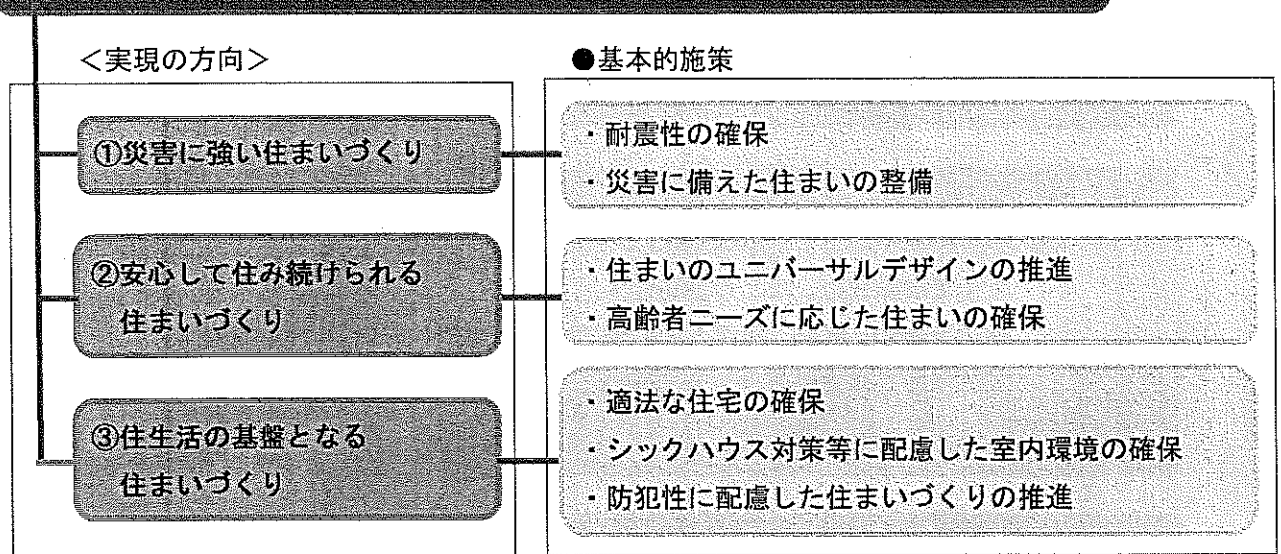
低額所得者をはじめとする住宅確保要配慮者が、安心して住生活をおくれるよう、民間賃貸住宅の活用、公営住宅の供給等に取り組み、重層的な住宅セーフティネット<sup>※20</sup>の構築をめざします。

※20 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

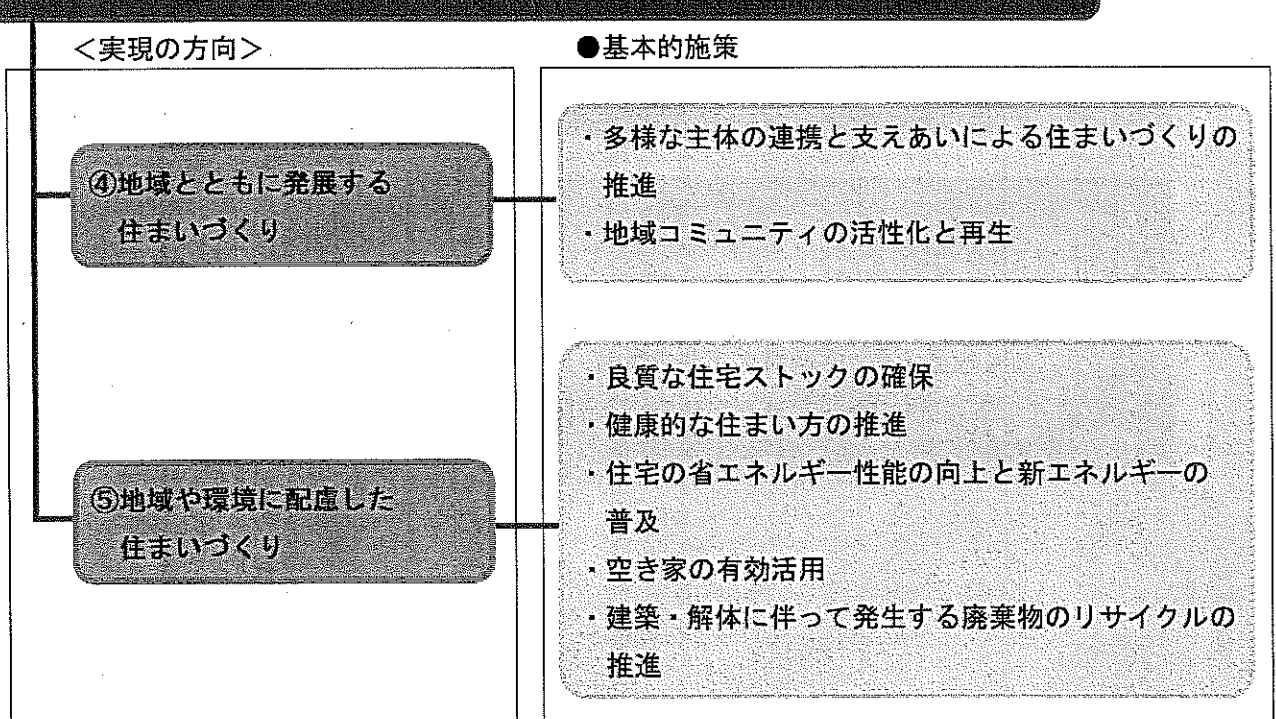
## 2 - 2 施策の体系

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」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



## 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<sup>※21</sup>」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。

<sup>※21</sup> 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、台風の大規模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、土砂災害警戒区域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<sup>※22</sup>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<sup>※23</sup>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<sup>※24</sup>設置の促進 【防災対策部・県土整備部】
- 津波浸水予測図<sup>※25</sup>や河川浸水想定区域図<sup>※26</sup>、土砂災害危険箇所<sup>※27</sup>・土砂災害警戒区域<sup>※28</sup>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】

<sup>※22</sup> 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

<sup>※23</sup> 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。

<sup>※24</sup> 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。

<sup>※25</sup> 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

<sup>※26</sup> 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

<sup>※27</sup> 土砂災害危険箇所：土砂災害により被害のおそれのある場所。土砂災害危険箇所調査を定期的実施し、調査の結果をもとに「土砂災害危険区域図」を作成

<sup>※28</sup> 土砂災害警戒区域：土砂災害が想定される区域。土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい被害が発生するおそれのある区域を土砂災害特別警戒区域として指定

- 「三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針<sup>※29</sup>」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<sup>※30</sup>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<sup>※31</sup>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<sup>※32</sup>(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

※29 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

※30 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）

※31 立地適正化計画：平成26年の「都市再生特別措置法」の改正により制度化された、市町が都市全体の観点から作成する、居住機能や、福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的な計画（マスタープラン）

※32 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<sup>※33</sup>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<sup>※34</sup>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<sup>※35</sup>や民間金融機関等のリバースモーゲージ<sup>※36</sup>などの支援制度の充実に向けた取組を行います。

※33 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

※34 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上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。

※35 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

※36 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。



## ● 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

#### 【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<sup>※37</sup>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」<sup>※38</sup>の早期策定と普及促進
- 「生涯活躍のまち」<sup>※39</sup>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、リバースモーゲージ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<sup>※40</sup>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

※37 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。

※38 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

※39 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

※40 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<sup>※41</sup>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<sup>※42</sup>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。

※41 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

※42 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<sup>※43</sup>、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】
- アスベストの除去等の促進やシックハウスに関する情報提供 【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<sup>※44</sup>」に基づく防犯に配慮した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<sup>※45</sup>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

<sup>※43</sup> 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

<sup>※44</sup> 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

<sup>※45</sup> 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
- 指定確認検査機関による適正な確認検査の実施
- 自然素材<sup>※46</sup>の活用などの健康に配慮した設計・建築
- シックハウスの予防に向けた取組の推進
- アスベスト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<sup>※47</sup>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

<sup>※46</sup> 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を使って材料として利用

<sup>※47</sup> 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<sup>\*48</sup>、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<sup>\*49</sup>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<sup>\*50</sup>やUターン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まれるよう、「みえの住まいコンシェルジュ」（仮称）<sup>\*51</sup>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。

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。

<sup>\*48</sup> 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

<sup>\*49</sup> 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

<sup>\*50</sup> 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。

<sup>\*51</sup> 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<sup>※52</sup>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、人口減少や少子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
- 地域の良い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）の構築・育成・普及啓発  
【県土整備部】
- 県景観計画<sup>※53</sup>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<sup>※54</sup>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<sup>※55</sup>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<sup>※56</sup>希望者への情報提供【地域連携部】

※52 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。

※53 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。

※54 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

※55 立地適正化計画：平成 26 年の「都市再生特別措置法」の改正により制度化された、市町が都市全体の観点から作成する、居住機能や、福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的な計画（マスタープラン）

※56 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

#### ■ 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<sup>※57</sup>やコンパクトシティ<sup>※58</sup>など）と連携した福祉拠点の形成やまちなか居住<sup>※59</sup>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」<sup>※60</sup>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、住宅の長寿命化に向けた長期優良住宅認定制度の普及や、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<sup>※61</sup>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（ヒートショック防止等<sup>※62</sup>）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<sup>※63</sup>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<sup>※64</sup>の普及

平成 24 年実施の県民意識調査<sup>※65</sup>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 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

※62 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。

※63 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

※64 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

※65 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、低炭素住宅や長期優良住宅、ICT<sup>※66</sup>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等の導入に取り組みます。

また、太陽光発電や太陽熱利用<sup>※67</sup>、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<sup>※68</sup>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リ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」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。

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

※67 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

※68 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、低炭素住宅の普及促進（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
- 地方移住、二地域居住等他用途活用取組に向けた空き家の情報提供
- 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<sup>※69</sup>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<sup>※70</sup>、ゼロエネルギー住宅<sup>※71</sup>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

### ■ 市町に期待する役割

- 所管行政庁<sup>※72</sup>における長期優良住宅制度等の周知及び適正な認定

<sup>※69</sup> 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

<sup>※70</sup> 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

<sup>※55</sup> 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\*

<sup>※72</sup> 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

- 太陽光発電機器<sup>※73</sup>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
- 空家特措法等に基づく空家等対策計画<sup>※74</sup>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

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。

※73 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

※74 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)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<sup>\*75</sup>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<sup>\*76</sup>や管理業務主任者制度<sup>\*77</sup>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<sup>\*78</sup>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)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спекション(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

<sup>\*75</sup> 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

<sup>\*76</sup> 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

<sup>\*77</sup> 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)

<sup>\*78</sup> 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っている。

#### ■ 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）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（建物状況調査）、住宅履歴情報<sup>※79</sup>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（建物状況調査）、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<sup>※80</sup>や定期借家制度<sup>※81</sup>等に活用する取組や、リバースモーゲージ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係る機関、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<sup>※82</sup>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<sup>※83</sup>や近居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。

※79 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。

※80 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。

※81 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。

※82 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。

※83 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

全ての人々が安全で安心、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<sup>※84</sup>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（直交集成板）<sup>※85</sup>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<sup>※86</sup>、リバースモーゲージの促進等）
- 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、住宅履歴情報等の情報提供、住宅瑕疵担保責任保険<sup>※87</sup>等）

※84 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

※85 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

※86 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

※87 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、保証金の供託か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、補修を行った施工事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、DIY型賃貸借<sup>\*88</sup>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、三世帯同居、近居、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

<sup>\*88</sup> 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えていくためには、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)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（高齢者世帯等の入居を拒まない住宅）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<sup>※89</sup>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）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<sup>※90</sup>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。

<sup>※89</sup> 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

<sup>※90</sup> 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<sup>※91</sup>（総務省が実施）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<sup>※92</sup>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めます。

### 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めます。

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。

<sup>※91</sup> 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

<sup>※92</sup> 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<sup>※93</sup>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】

- 住宅確保要配慮者や住宅困窮世帯<sup>※94</sup>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の確保
- 市町営住宅の長寿命化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

※93 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つては、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。

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

■ 住宅関連事業者・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



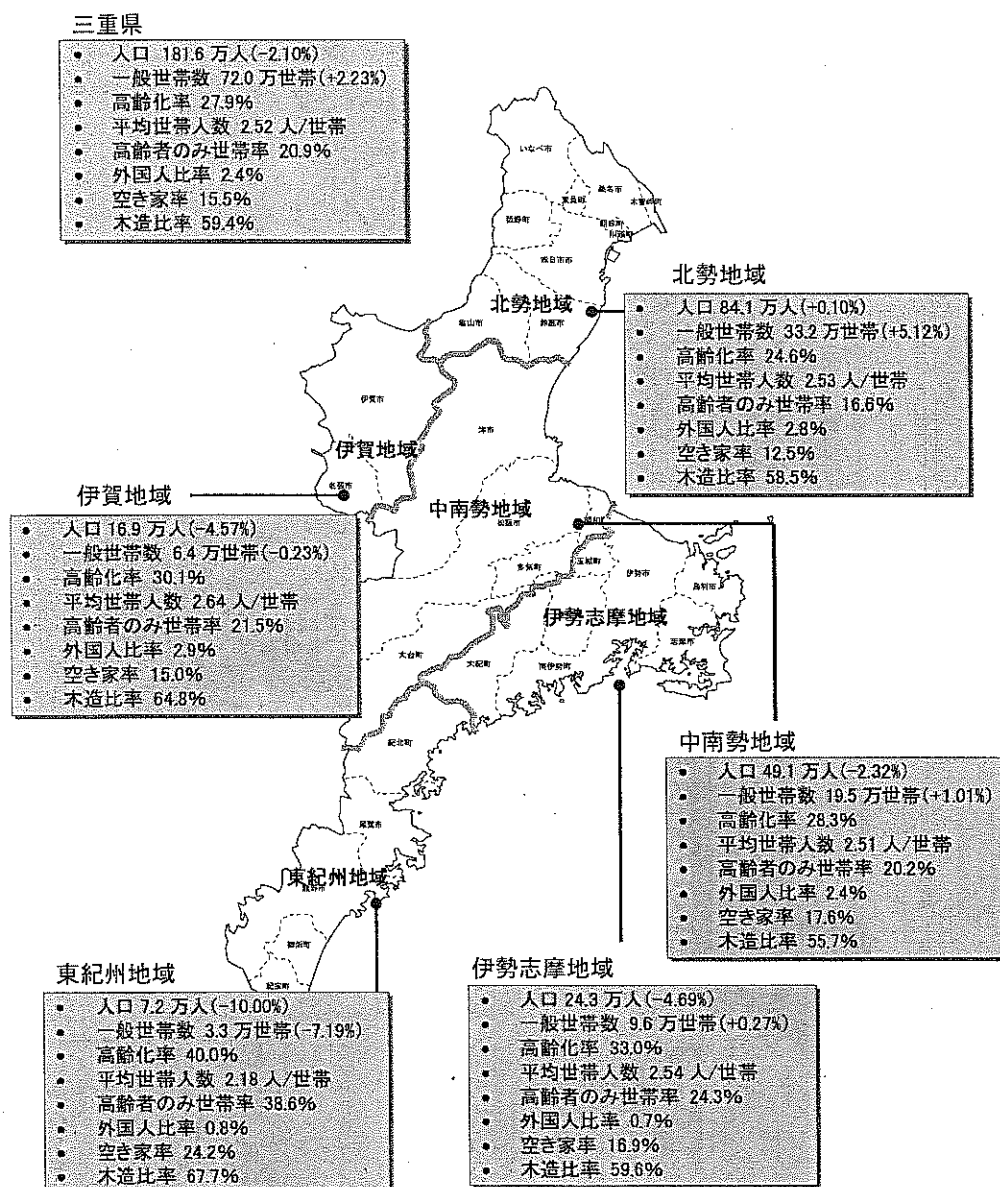
## 3 - 2 地域ごとの取組方向

### (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)

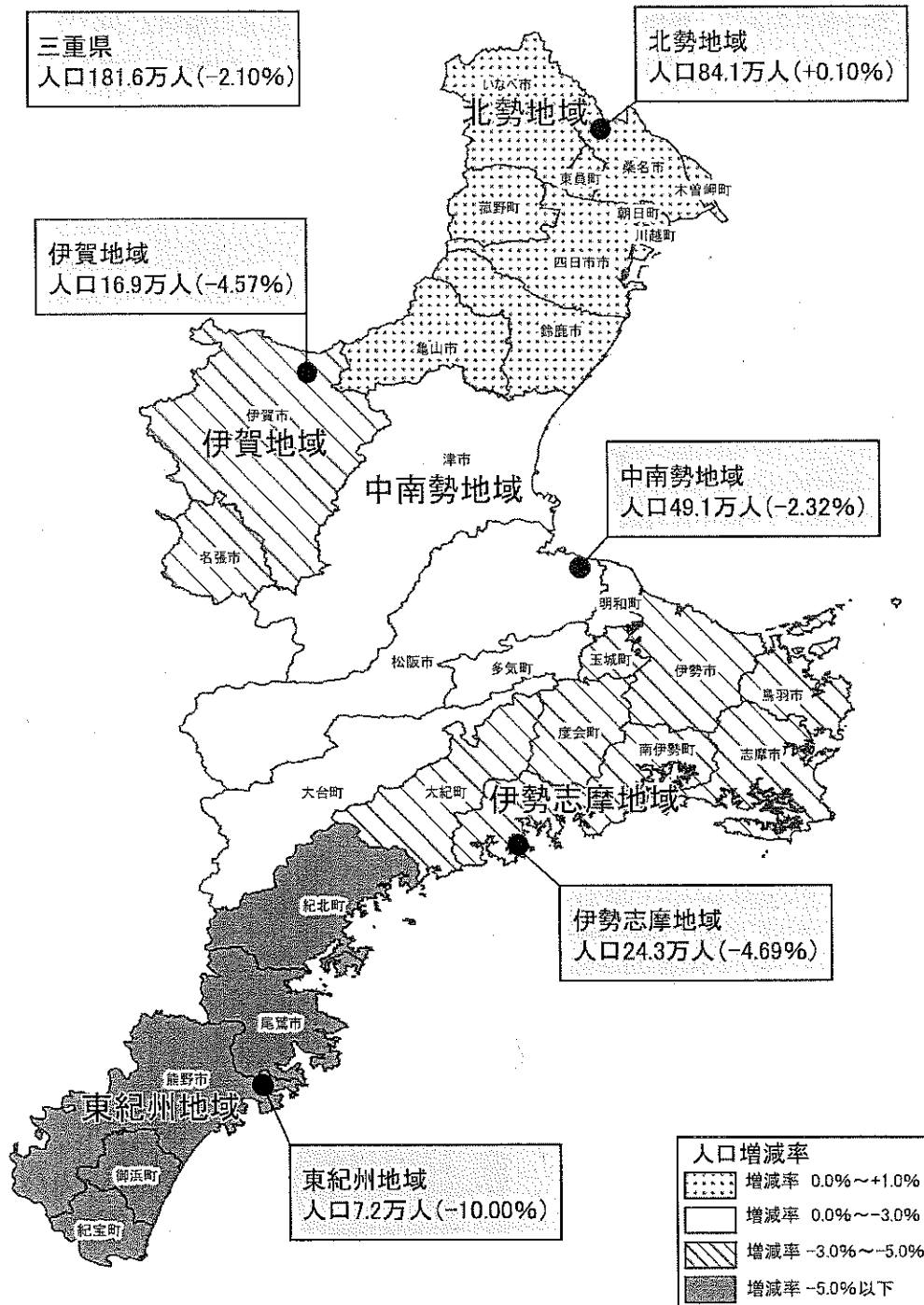


表3-2 地域別特色(人口)

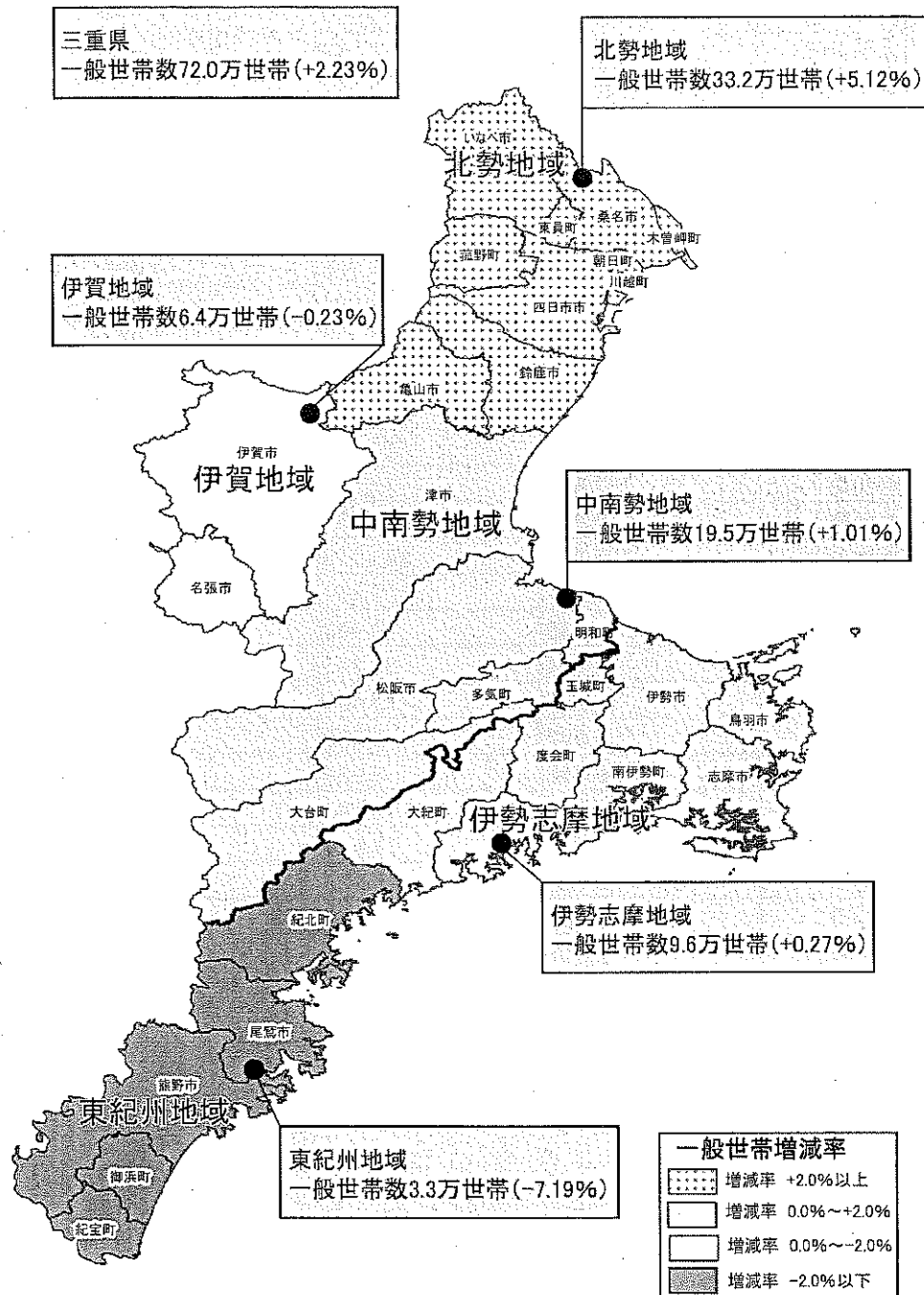
	人口(人)		人口増減数(人) (H22→H27)	人口増減率 (H22→H27)
	H22	H27		
三重県	1,854,724	1,815,865	-38,859	-2.10%
北勢地域	840,179	841,029	850	0.10%
四日市市	307,766	311,031	3,265	1.06%
桑名市	140,290	140,303	13	0.01%
鈴鹿市	199,293	196,403	-2,890	-1.45%
亀山市	51,023	50,254	-769	-1.51%
いなべ市	45,684	45,815	131	0.29%
木曾岬町	6,855	6,357	-498	-7.26%
東員町	25,661	25,344	-317	-1.24%
菟野町	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%
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%
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%
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<sup>※95</sup>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）



※95 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%
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%
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%
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）

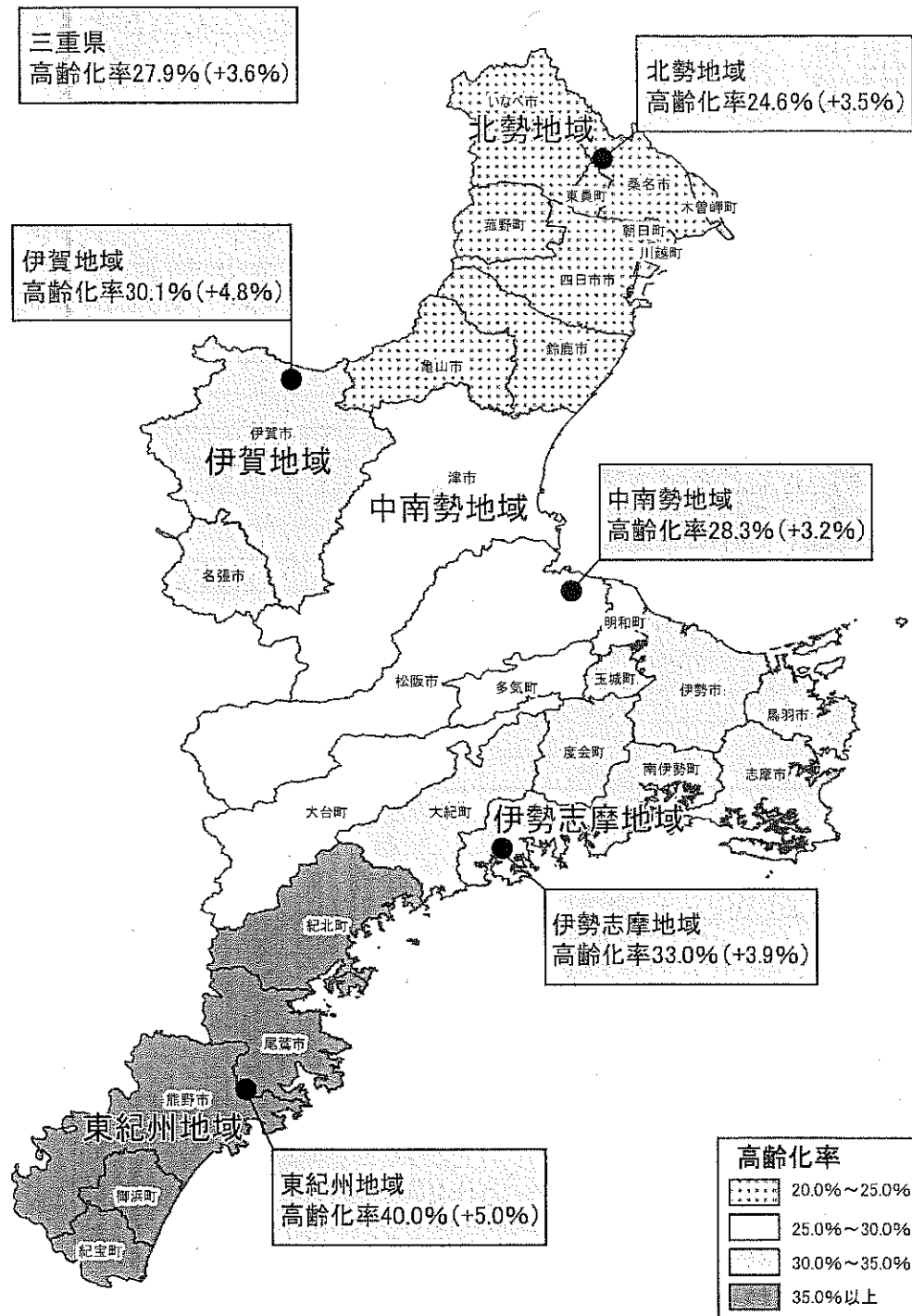


表 3-4 地域別特色（高齢化率）

	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%
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%
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%
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）

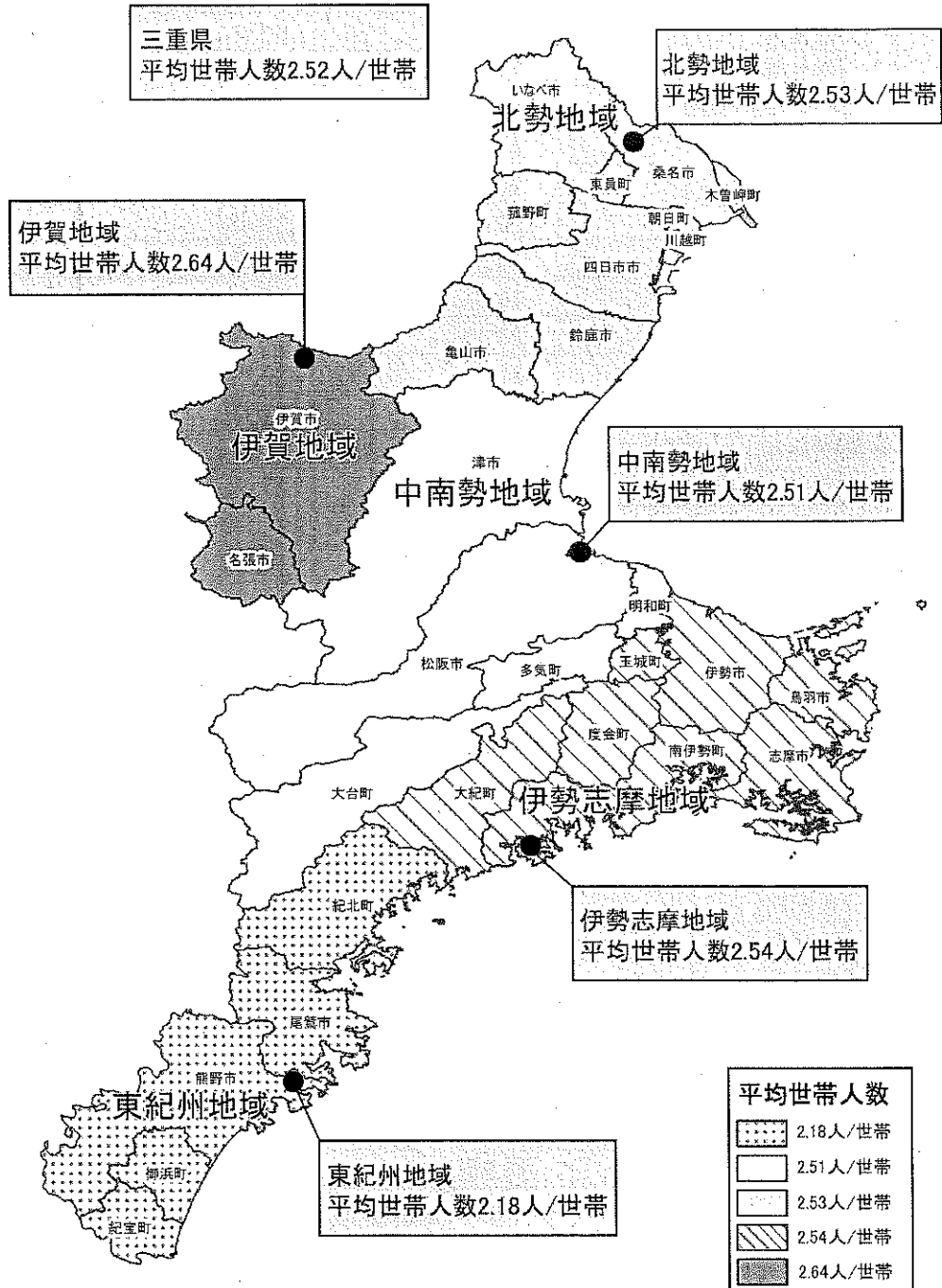


表3-5 地域別特色 (平均世帯人数)

	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
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
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
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)

## 才 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）

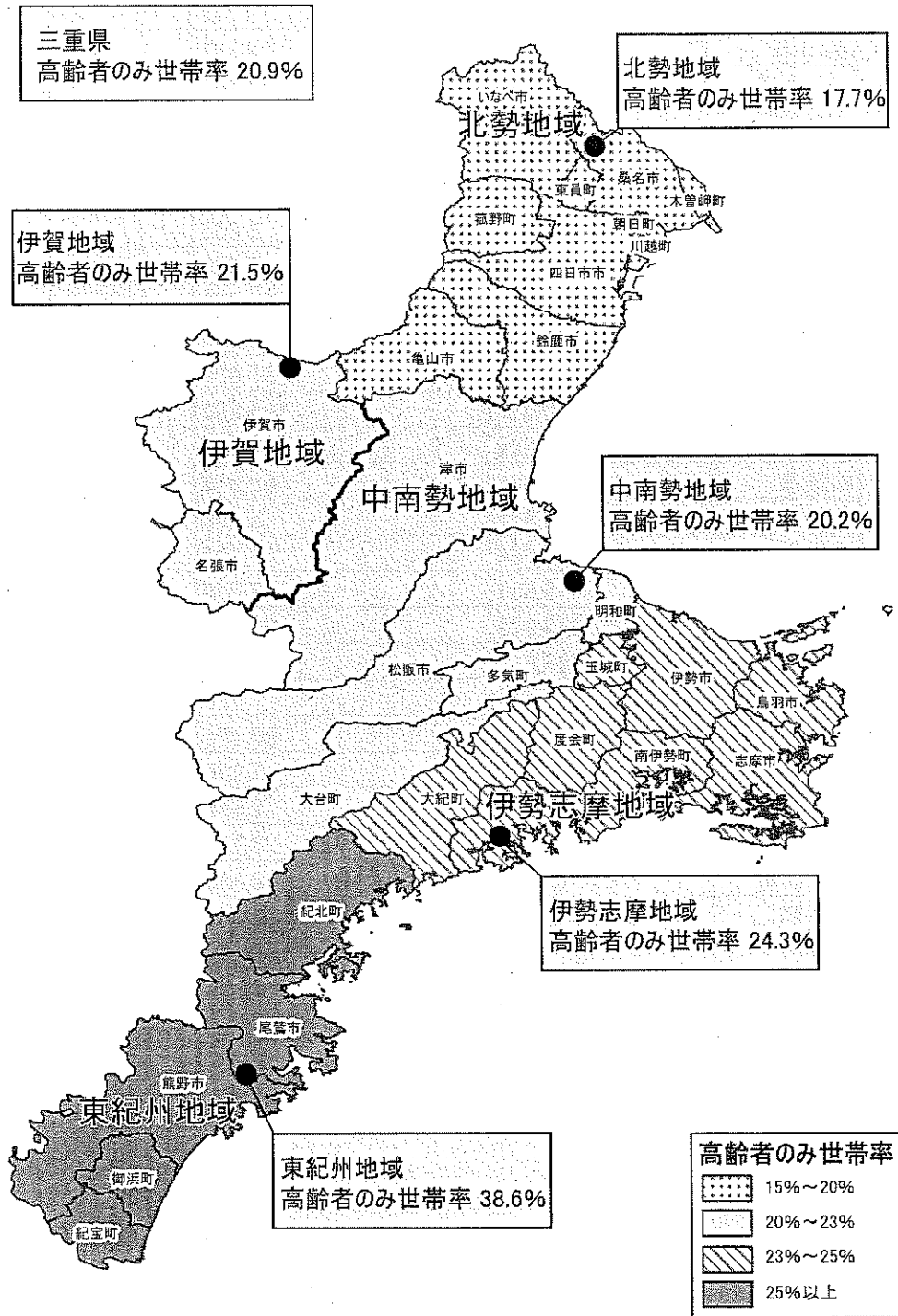


表 3-6 地域別特色（高齢者のみ世帯率）

※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%
木曽町			
東員町	8,580	1,690	19.7%
菰野町	13,680	2,670	19.5%
朝日町			
川越町			
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%
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			
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）

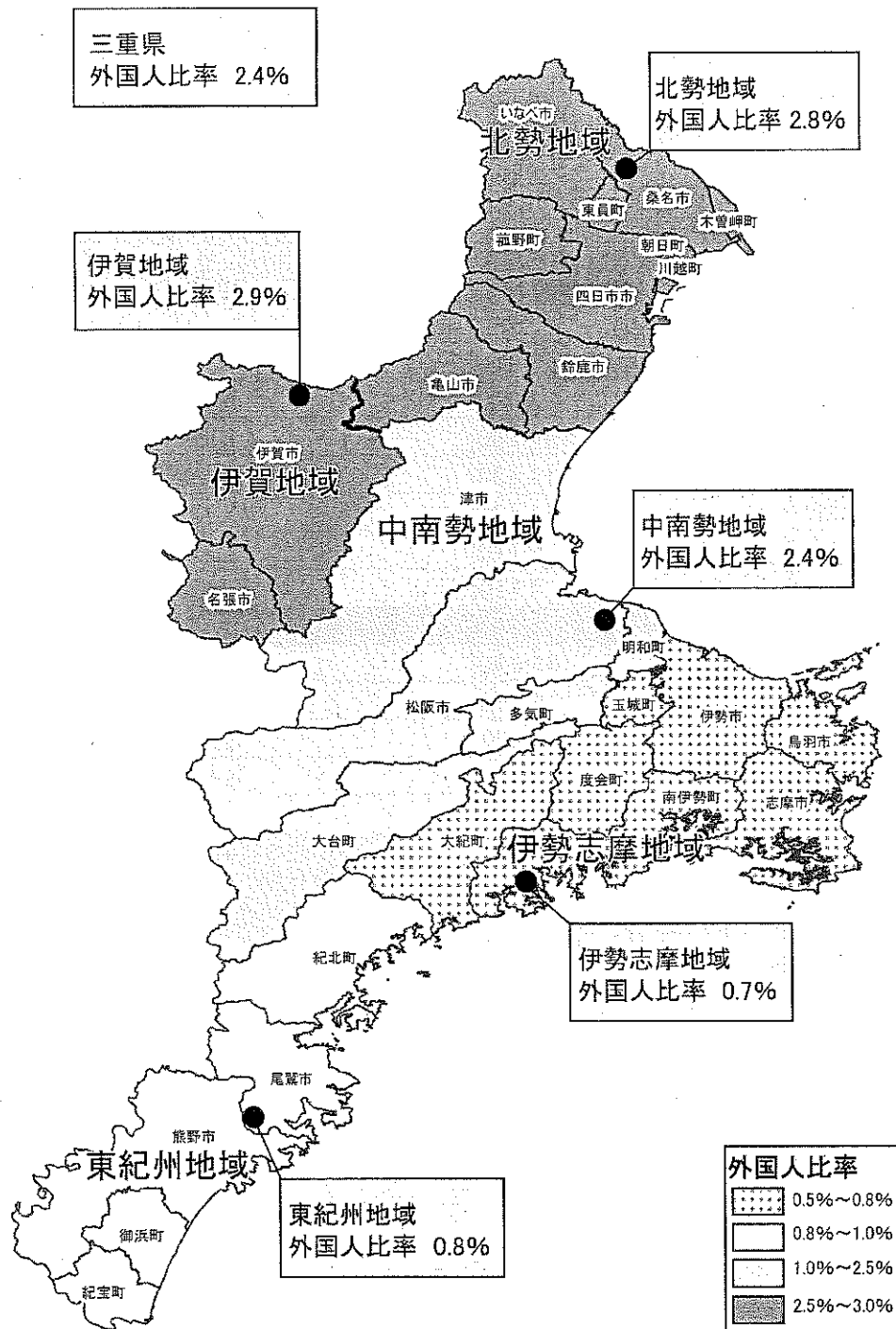




表 3-7 地域別特色（外国人比率）

	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%
木曽岬町	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%
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%
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%
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）

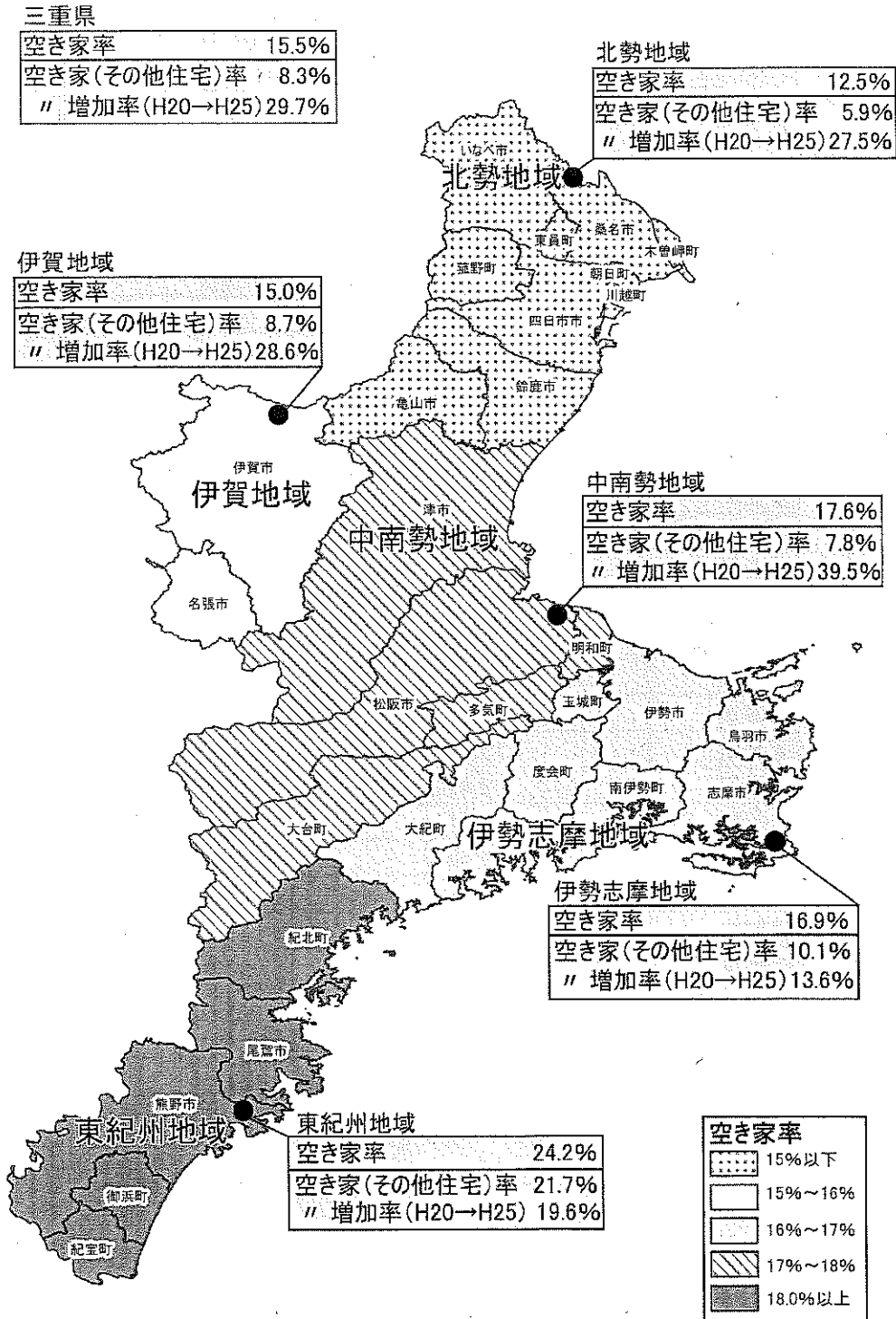


表 3-8 地域別特色（地域別空き家率）

※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%
木曽町							
東員町	9,170	590					6.4%
菟野町	15,990	2,280					14.3%
朝日町							
川越町							
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%
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%
大谷町							
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							
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）

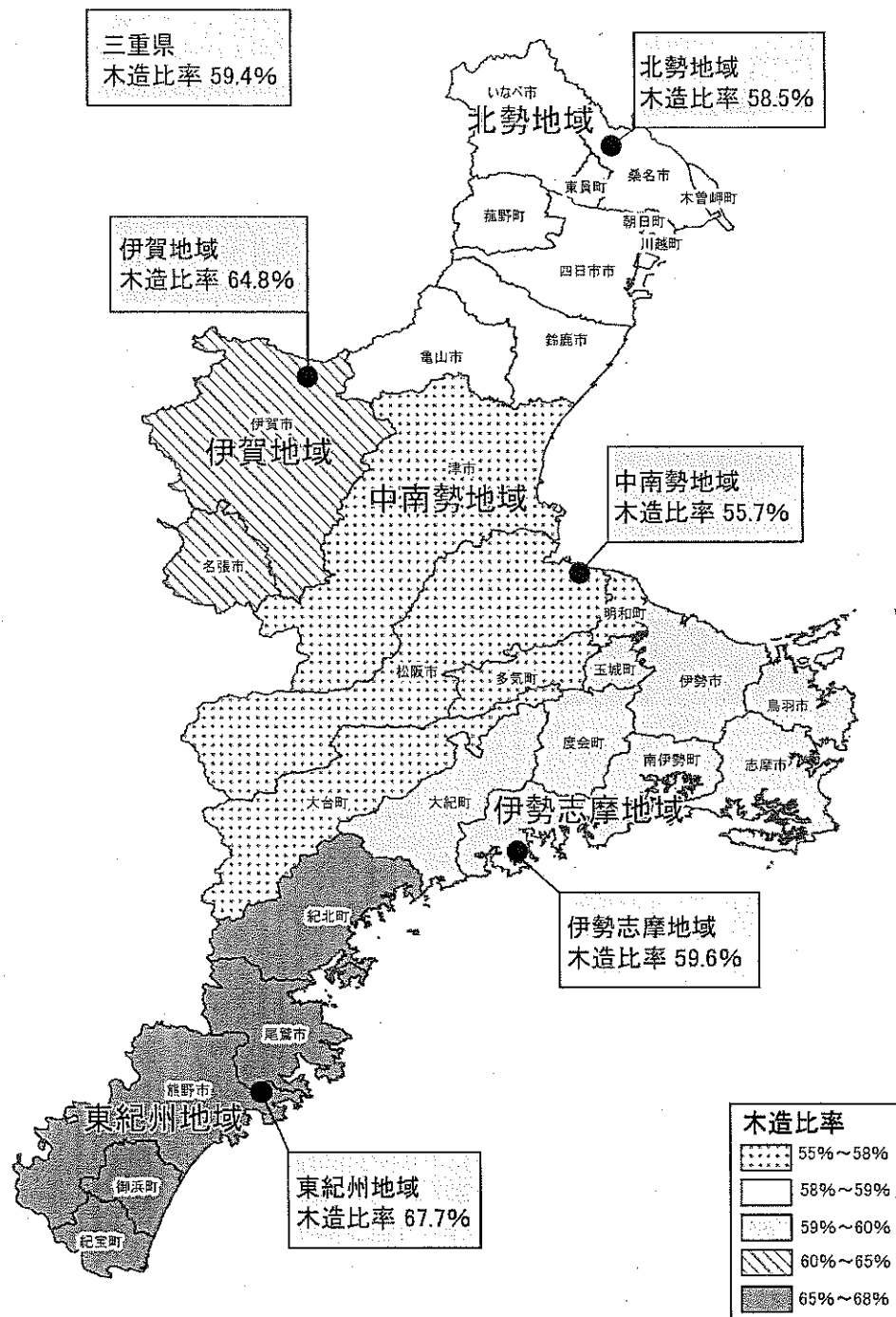


表 3-9 地域別特色（木造比率）

※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%
木曽岬町			
東員町	9,170	6,970	76.0%
菟野町	15,990	10,720	67.0%
朝日町			
川越町			
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%
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			
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

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）

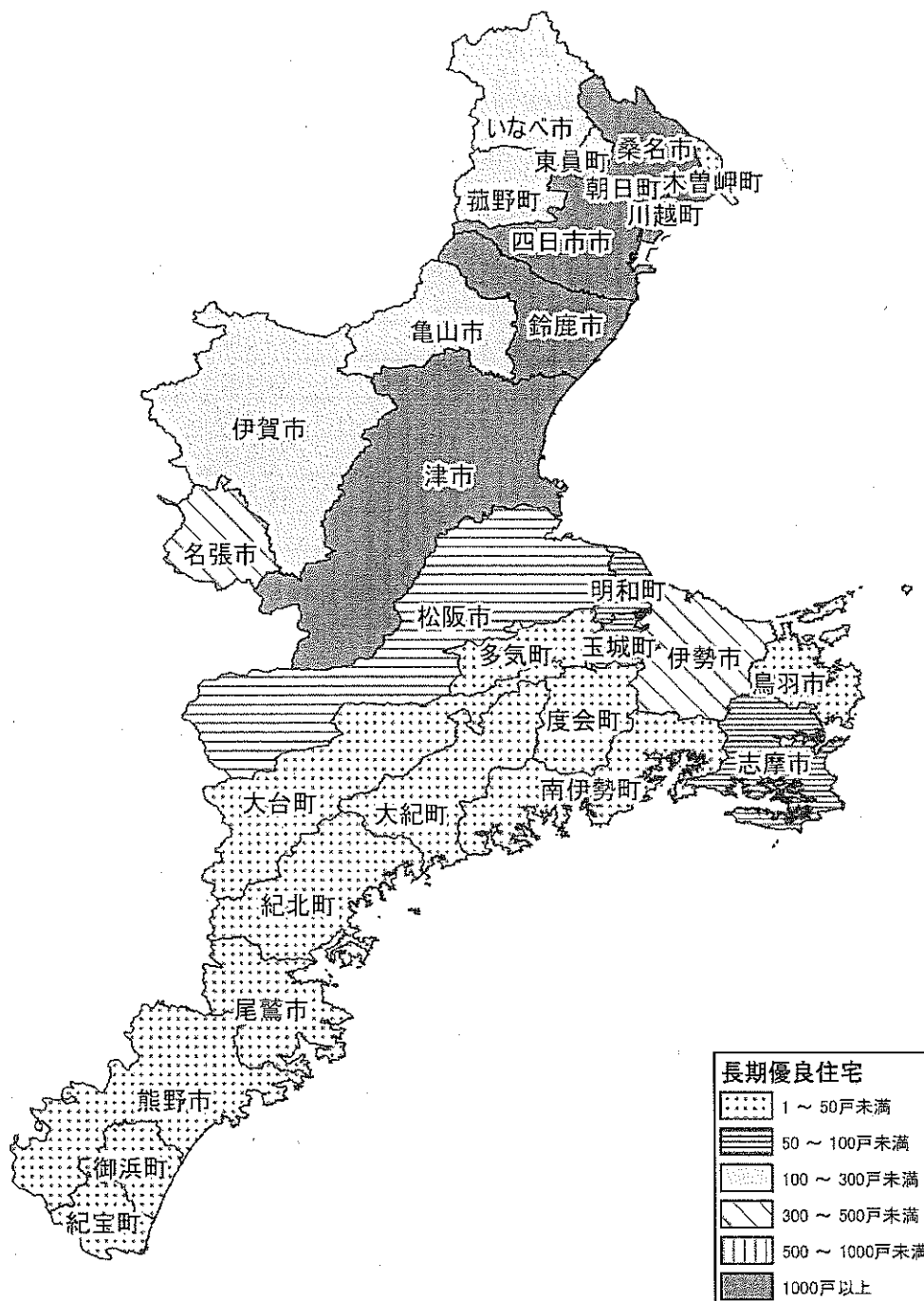


表 3-10 地域別特色（長期優良住宅）

	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%
木曾岬町	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%
伊賀地域		
名張市	327	3.9%
伊賀市	292	3.5%
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%
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）

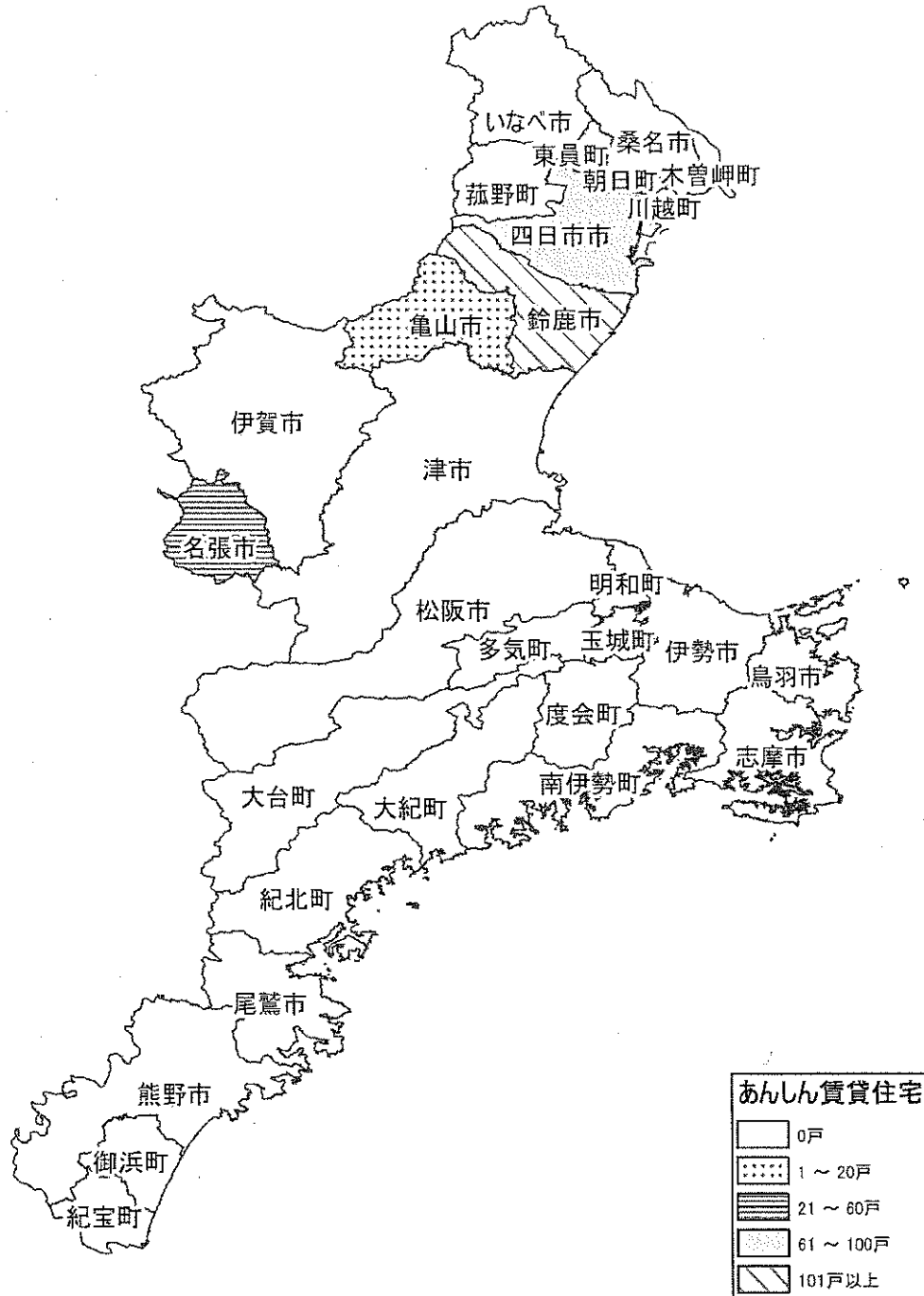




表3-11 地域別特色（あんしん賃貸住宅）

	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%
木曾岬町	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%
伊賀地域		
名張市	22	3.8%
伊賀市	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%
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）

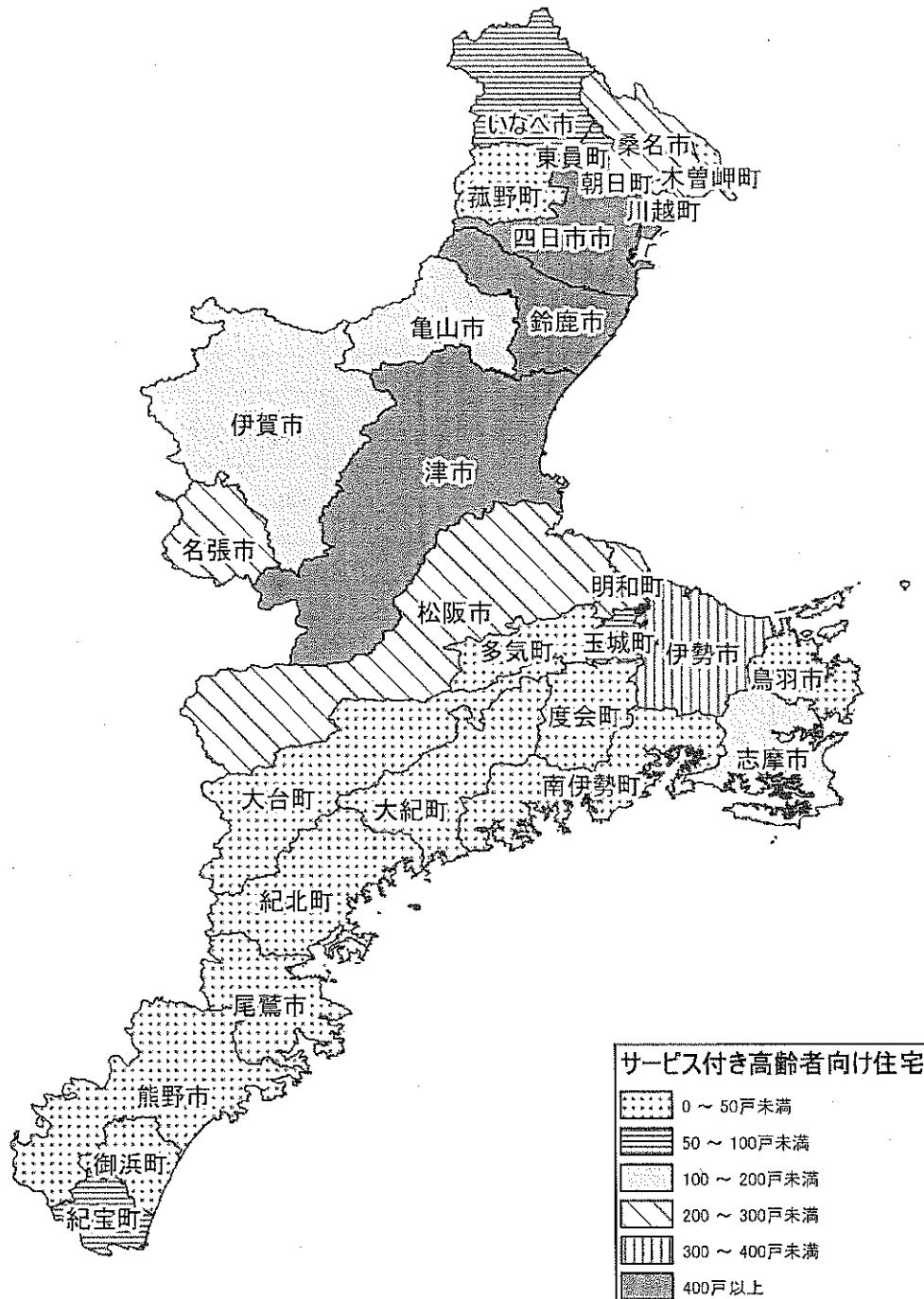


表3-12 地域別特色（サービス付き高齢者向け住宅）

	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%
伊賀地域		
名張市	203	5.0%
伊賀市	178	4.4%
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%
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）

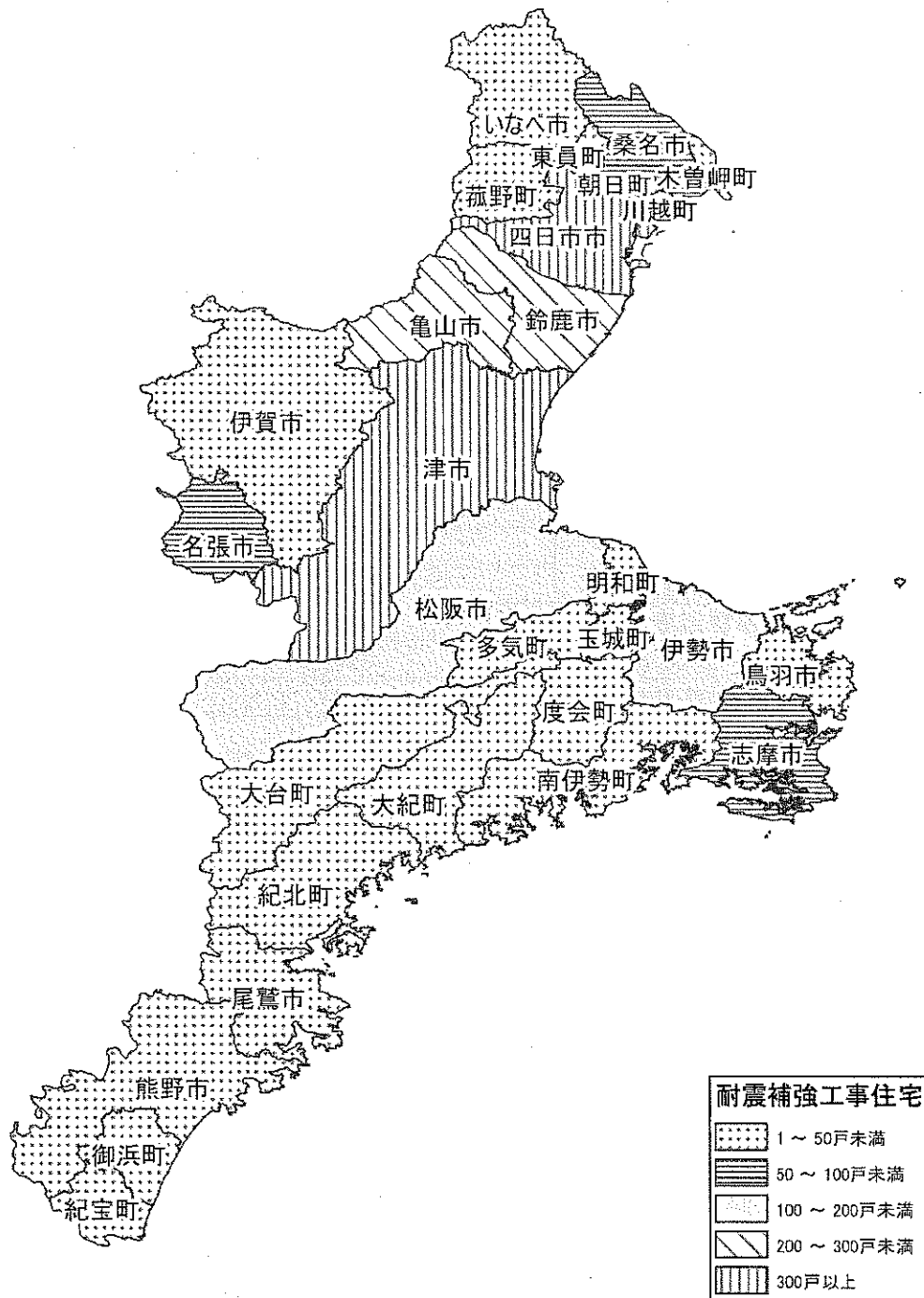


表 3-13 地域別特色（耐震補強工事）

	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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上ありますが、一方で、熊野市は 100 m<sup>2</sup>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））

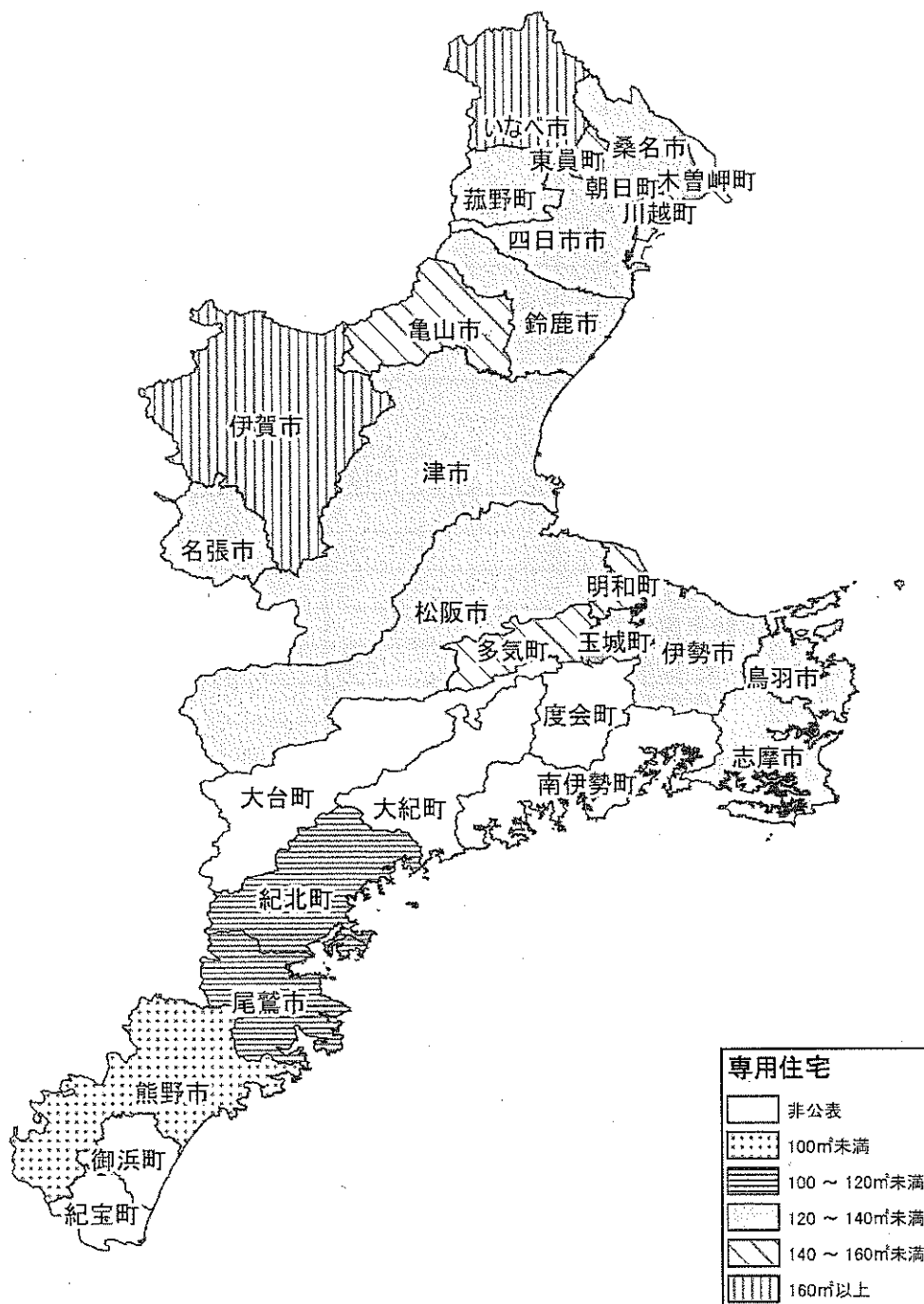


表 3-14 地域別特色（専用住宅 1 住宅当たり延べ面積（持ち家））

※人口 15,000 人以上の市町データを掲載

	延べ面積(m <sup>2</sup> )
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
木曽岬町	
東員町	141.65
菰野町	137.69
朝日町	
川越町	
伊賀地域	
名張市	138.25
伊賀市	169.48
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	
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）

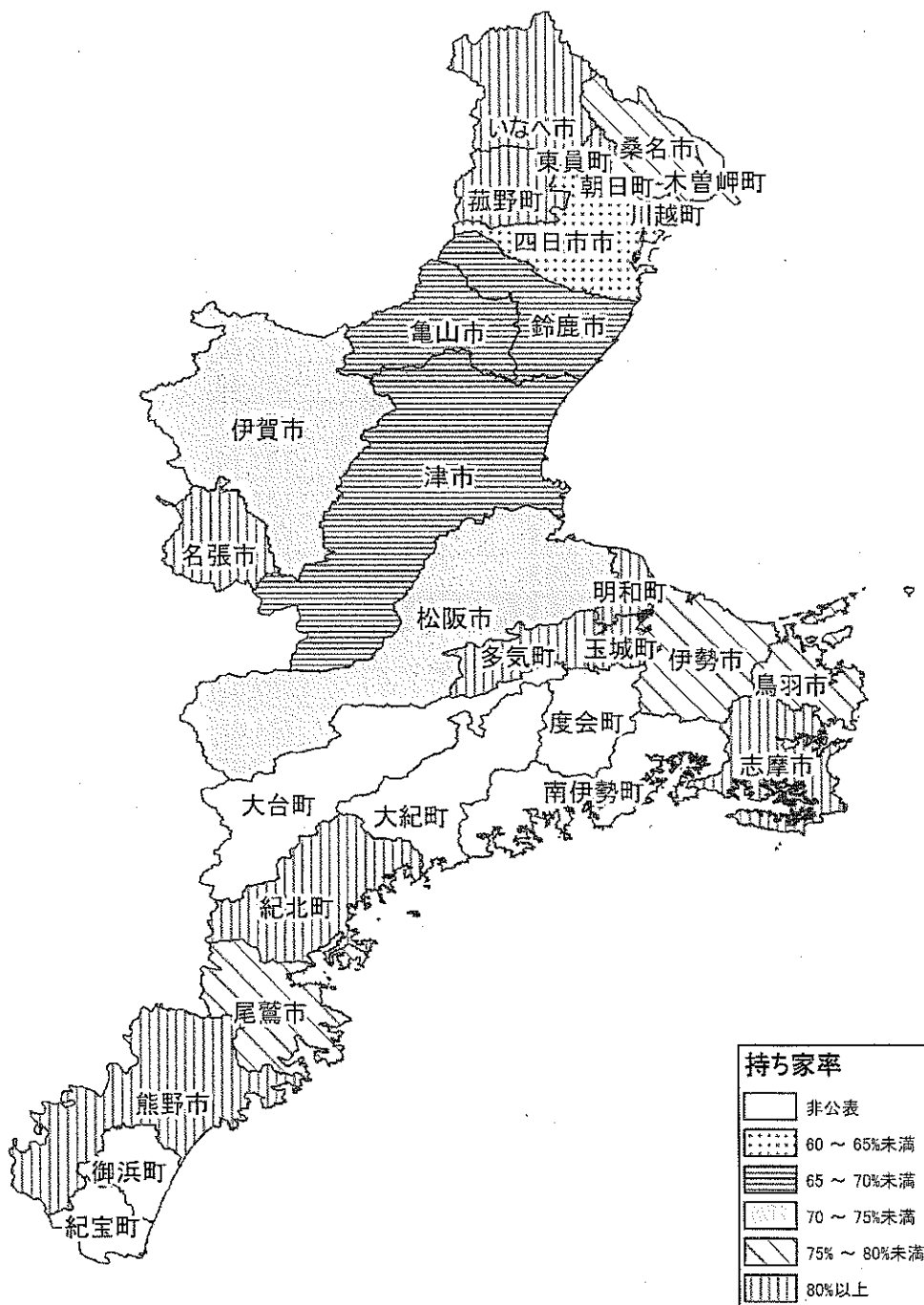




表 3-15 地域別特色（持ち家率）

※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%
木曽岬町			
東員町	8,580	7,970	92.9%
菰野町	13,680	11,080	81.0%
朝日町			
川越町			
伊賀地域			
名張市	29,900	24,730	82.7%
伊賀市	33,880	25,030	73.9%
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			
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）

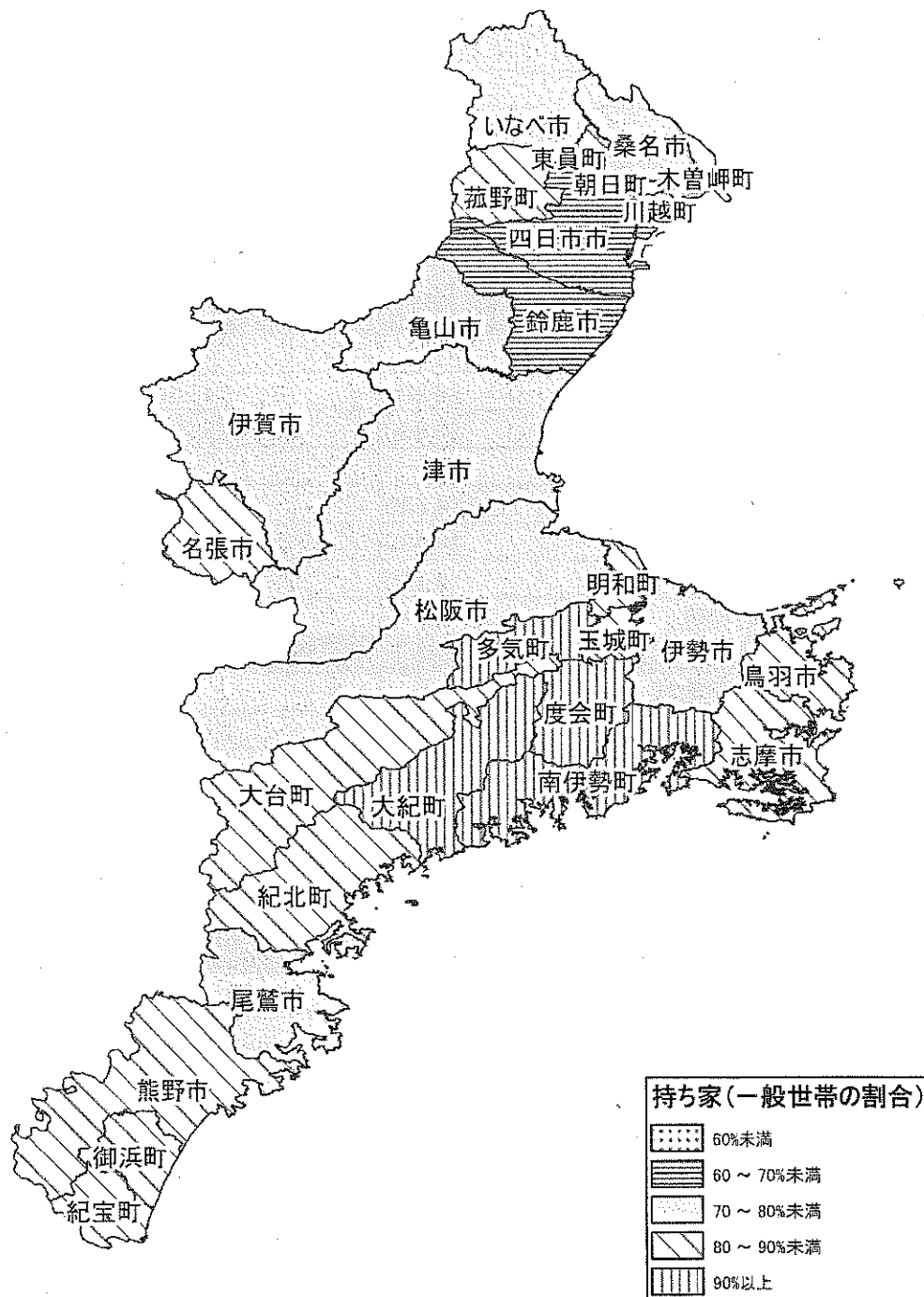


表 3-16 地域別特色（持ち家に住む一般世帯の割合）

	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%
伊賀地域			
名張市	30,207	24,545	81.3%
伊賀市	32,165	24,587	76.4%
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%
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）

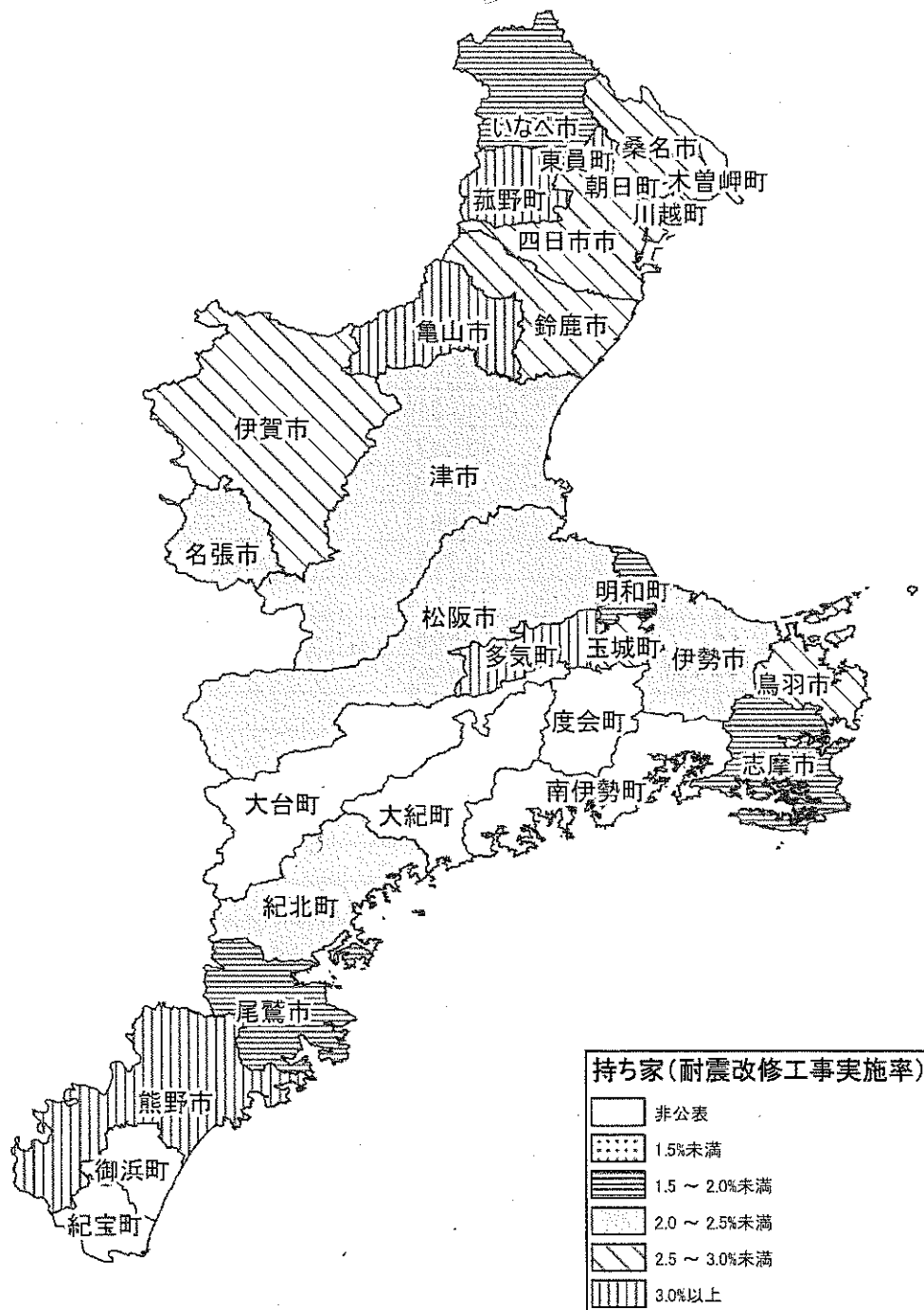


表 3-17 地域別特色（持ち家の耐震改修工事実施率）

※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%
木曽岬町			
東員町	7,970	260	3.3%
菰野町	11,080	350	3.2%
朝日町			
川越町			
伊賀地域			
名張市	24,730	500	2.0%
伊賀市	25,030	620	2.5%
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			
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）

## 子 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））

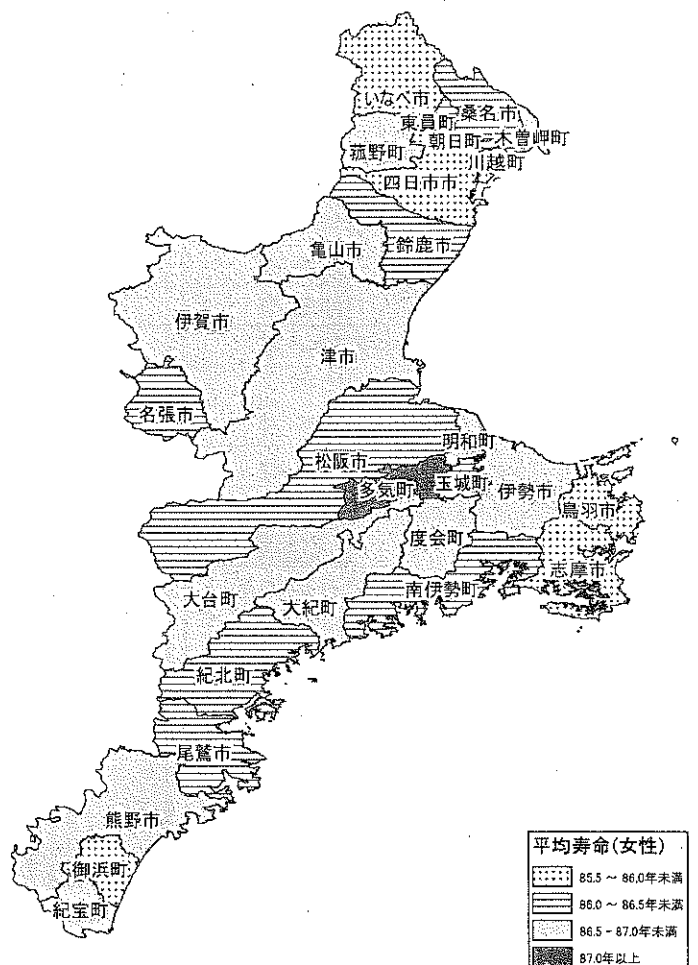
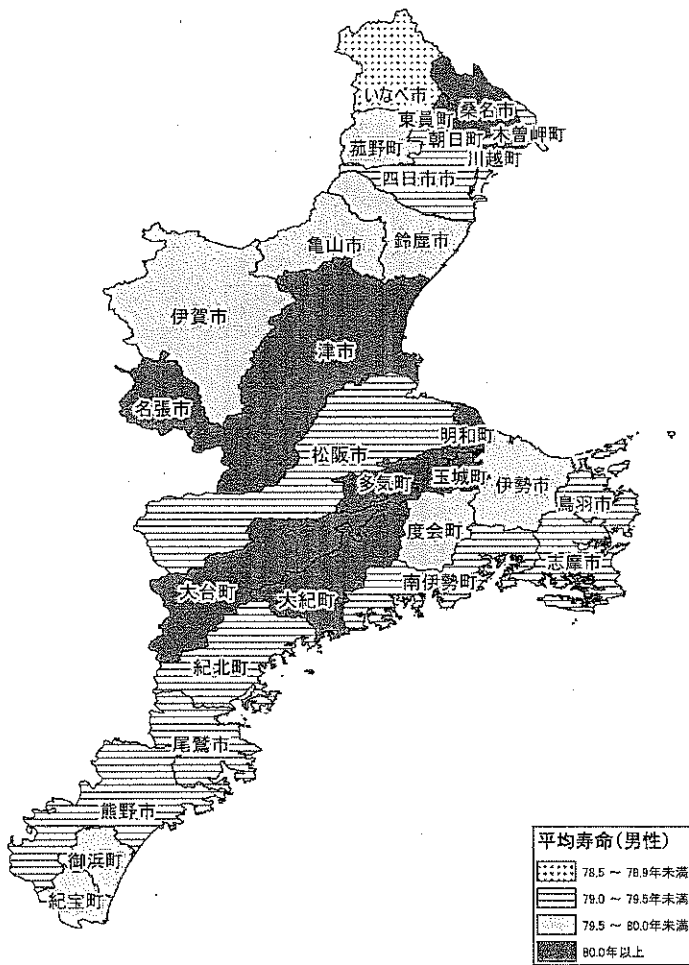


表3-18 地域別特色（平均寿命）

	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
木曽岬町	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
伊賀地域		
名張市	80.4	86.3
伊賀市	79.8	86.7
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
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）

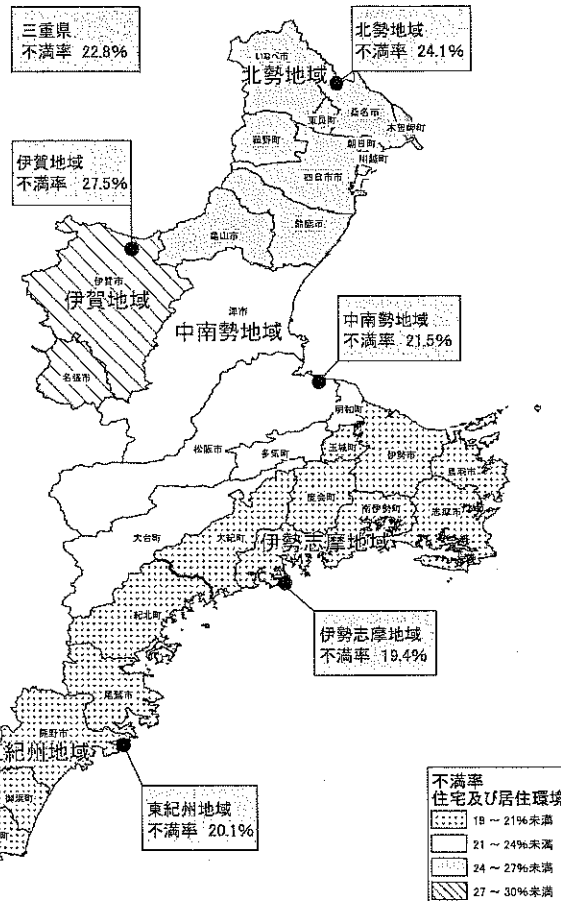


表 3-20 地域別特色（住宅及び居住環境の総合評価）

	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%
伊賀地域	3.0%	18.5%	56.3%	21.9%	0.4%	21.5%
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%
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）

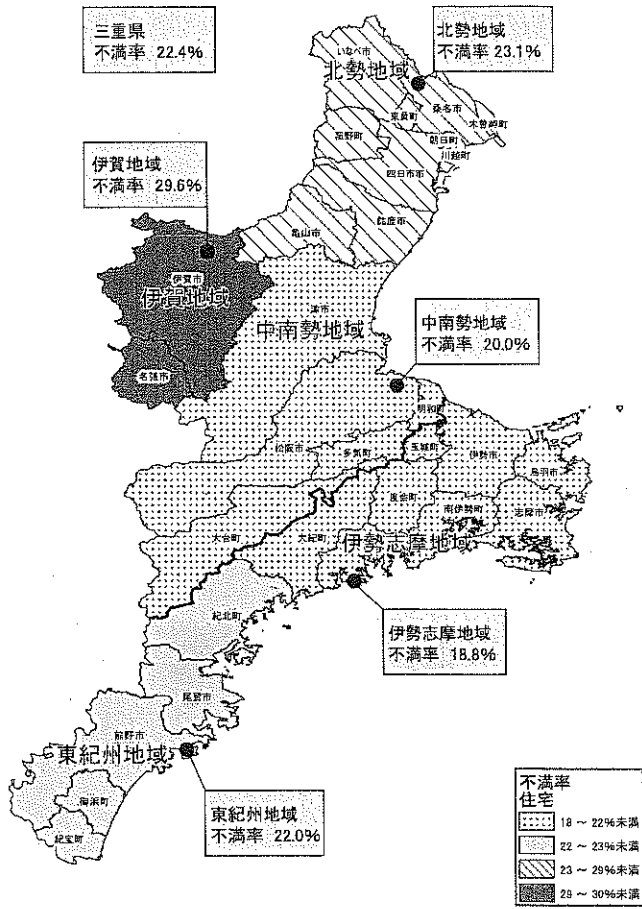


図3-22 地域別特色（居住環境の総合評価）

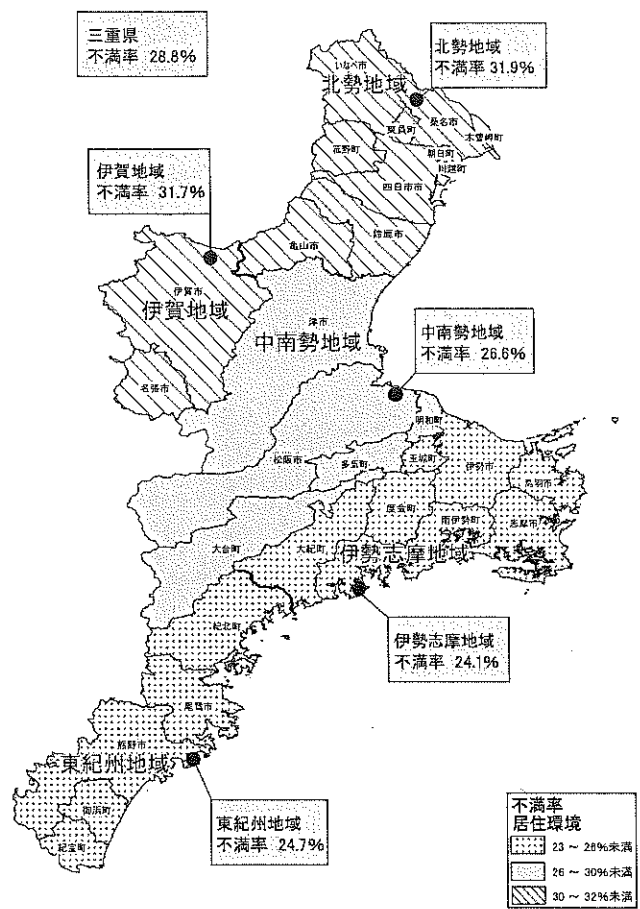


表3-21 地域別特色（住宅の総合評価）

	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%
伊賀地域	1.9%	18.1%	56.7%	23.0%	0.3%	20.0%
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%
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%
伊賀地域	3.3%	23.3%	55.9%	17.0%	0.4%	26.7%
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%
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

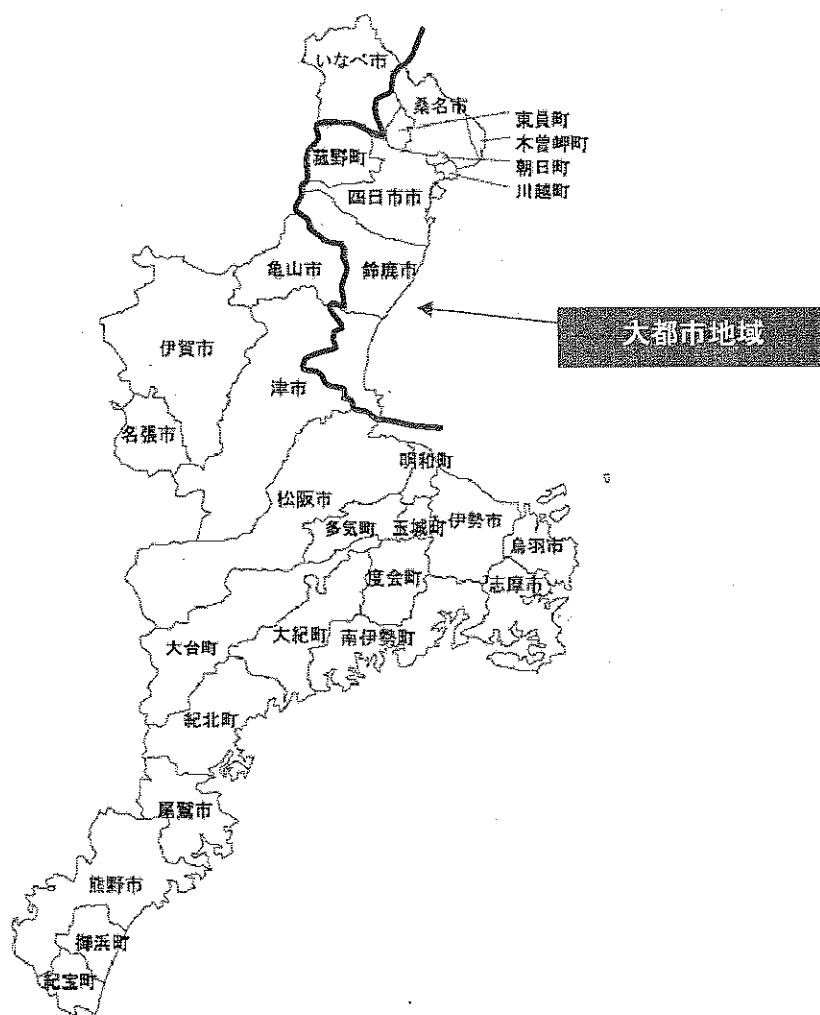
資料：住生活総合調査（平成25年）

## (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		未永・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>&lt;立地状況等&gt;</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>&lt;人口動向&gt;</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いますが、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、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>&lt;住宅状況&gt;</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、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"> <li>■ 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)</li> <li>■ 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)</li> <li>■ 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)</li> <li>■ 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)</li> <li>■ 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)</li> </ul>

② 中南勢地域

<p>地域別課題</p>	<p>&lt;立地状況等&gt;</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>&lt;人口動向&gt;</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>&lt;住宅状況&gt;</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、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"> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> </ul>

③ 伊勢志摩地域

<p>地域別課題</p>	<p>&lt;立地状況等&gt;</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>&lt;人口動向&gt;</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>&lt;住宅状況&gt;</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、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"> <li>■ 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）</li> <li>■ 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や移住の促進等）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> </ul>

④ 伊賀地域

<p>地域別課題</p>	<p>&lt;立地状況等&gt;</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>&lt;人口動向&gt;</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>&lt;住宅状況&gt;</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、郊外型の住宅地等での老朽化の進行が懸念されます。</p> <p>加えて、長期優良住宅、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、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"> <li>■ 災害に備えた住まいの整備 （住宅の耐震化の促進等）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> </ul>

⑤ 東紀州地域

<p>地域別課題</p>	<p>&lt;立地状況等&gt;</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>&lt;人口動向&gt;</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>&lt;住宅状況&gt;</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、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"> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> </ul>

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、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	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)