

「三重県住生活基本計画」(中間案)に対する意見募集結果

1 意見募集期間

令和4年1月15日(土)～令和4年2月13日(日)

2 意見数

14項目(意見書提出件数5件)

表題の意見募集に対し、お寄せいただきました意見とそれに対する県の考え方を、下記表のとおりとりまとめましたのでお知らせします。

今回、ご意見をお寄せいただきましたことについて、厚くお礼申しあげます。

【対応区分】

- ① 意見や提案内容を反映させていただくもの
- ② 意見や提案内容が既に反映されているもの
- ③ 今後の取組に意見や提案内容を参考にさせていただくもの
- ④ 反映または参考にさせていただくことが難しいもの
- ⑤ その他(①～④に該当しないもの)

番号	ページ	項目	ご意見の概要	ご意見に対する県の考え方(回答・HP公表)	対応
1-1	36	既存住宅の価値を高め活用する	空き家専門家(民間)と空き家バンクを連携させ「DIY 賃貸借」(国交省)を活用し、空き家 DIY 改修を広げ、長期活用を目的とする。各自治体はその取組を推進し易い施策確立。	「DIY 型賃貸借」について、契約形態の一つとして、P39 に「関係団体等に期待する役割」として記載しています。 空き家の多様な活用方法の一つでもあるため、市町への周知に努めるとともに、事例をコラムとして追記します。	②
1-2	29	空き家除却の推進	将来的な空き家発生予防に努めるため、「空き家予備軍」対策として、地方公共団体における専門家等と連携した相談窓口整備を行う。取組民間事業者が、空き家発生防止等抜本的対策に取組む支援として、積極的に「予備軍」支援とする住教育推進。	空き家発生予防も含めた体制の整備は全市町で策定が進んでいる「空家等対策計画」に基づき進められています。 具体的には「市町に期待する役割」として P31,39 に「空き家相談会・セミナー等の開催」を記載しているほか、県でも市町の支援とともに「空き家の適正管理や利活用に関する研修会等の開催」などにより空き家の発生予防に取り組んでいます。 なお、P41 目標 2-3 の「県の取組」として、「安全な住まいの確保や空き家への対応等に関する『住教育』の推進」を掲げています。	②
1-3	47	建築廃材の再利用	除却促進へ「古材リユース基準確立」、「空き家古民家等の古材等活用(移築含む)の取組推進する。	古民家の大梁や大黒柱に代表される丈夫な構造材等をそのままの形で再利用するにあたって、適切に対応されるものについて行政がそれを妨げるものではなく、要件等に適合する除却であれば、補助の対象にもなります。 しかしながら、古い住宅の場合、腐朽、蟻害、ひび割れ・欠損等状態は様々であり、現在のところ国においても明確な使用にあたっての判断基準等が設けられていないため、現状においては特段の普及等の取組は難しいと考えています。 このため、「国に期待する役割」として「古材の再利用(リユース)のための制度・基準等の整備」を追加し、今後の環境整備を求めていくこととします。	③

2-1	59	目標 4-3 県営住宅のあり方を考える	<p>県営住宅の入居申込資格のうち、連帯保証人の要件の緩和の検討をお願いします。</p> <p>生活困窮者の中でも、県外から仕事を求めて移住され失業されたケースでは、「三重県内に住所又は勤務場所のある者」という要件を満たす連帯保証人を確保することが難しい状況があります。また、身寄りのない高齢者の場合には、連帯保証人としてお願いできる方少なく、いたとしても高齢者であることも多く、収入要件に該当しない場合もあります。今後、公営住宅への入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念されます。</p> <p>そのような中、「『公営住宅管理標準条例(案)について』の改正について」(平成 30 年 3 月 30 日付国住備第 505 号国土交通省住宅局長通知)により、「公営住宅管理標準条例(案)」が改正され、保証人に関する規定が削除されたことが通知されております。</p> <p>つきましては、県営住宅のあり方を考える際には、必要な方が、保証人を確保できないために県営住宅に入居できないといった事態が生じることがないように、連帯保証人の要件の緩和あるいは、家賃債務保証会社を保証人とするることについて、ご検討いただければ幸いです。</p>	<p>連帯保証人を確保できないため県営住宅に入居できないといった事態が生じることがないように、現在も特定の入居者に対しては、連帯保証人を 1 人とする措置を行っています。今後、更なる緩和を図っていくこととして、その旨を記載します。</p>	①
3-1	27	住宅関連事業者・関係団体に期待する役割	<p>「住宅金融支援機構のリフォーム融資(耐震改修工事)の活用」の追加のご検討をお願いします。</p> <p>(修正理由) 資金が理由で耐震改修工事が難しい場合に、本制度の活用が期待できるため。</p>	<p>ご意見のとおり修正(追記)します。</p>	①
3-2	53		<p>「住宅支援機構の証券化支援事業、リバースモーゲージ...」から「住宅金融支援機構のリバースモーゲージ..」への修正をお願いします。</p> <p>(修正理由) 弊機構名の誤記 弊機構の証券化事業には該当する制度がないため。</p>	<p>ご意見のとおり修正します。</p>	①
3-3	用語説明 7		<p>【修正部分】 時間の経過に伴い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う。</p> <p>↓</p> <p>【修正案】 住宅の建設・購入時等に一括で借入れ、月々の返済により借入れが最終的になくなる通常の住宅ローンとは逆(Reverse)に、死亡時に住宅を処分することなどにより借入れを一括で返済するローンであるため、リバースモーゲージという。</p>	<p>ご意見のとおり修正します。</p>	①

4-1	全般		<p>中間案につき、「現状分析」と「課題認識」については、非の打ちどころのない内容となっておりますが、それを「打開する具体策」については内容が乏しいと感じました。</p> <p>三重県は基本計画を、平成 24 年、平成 29 年の 5 年毎に見直しを行っているとのことですが、恐らく 5 年前も 10 年前も「課題認識」については今回と同じく、的確に課題を捉えながら、結局は、不作為のまま課題が進行してしまっているといった状況ではないでしょうか。</p> <p>結果が伴うか否かは別にして、課題に対する具体的なアクション（規制改革案、法整備の内容、運用基準の見直し、等）までを計画に織り込んで頂き、5 年後はその成果を判定するといった視点で計画書を作成して欲しいです。</p> <p>不動産業に深く関連した課題としては、「人口減少」「津波・防災」「空家対策」「所有者不明土地」「不耕作農地」、等が挙げられますが、「不耕作農地」以外は中間案の課題として扱われています。</p> <p>「空家対策」については、各市町が必死になって具体的な取り組みを始めており、具体的な方向性は出ていると感じますが、他のテーマについては課題を唱えるだけで終わらぬよう、三重県で出来る事、国・市町に働きかけなくては出来ない事について、もっと三重県が自主的に掘り下げ、勇気をもって課題解決に向けた具体策まで計画書に書き込んで頂きたい。</p>	<p>本計画は、住生活に関係するあらゆる施策や取組が記載対象となり、これらの基本的な方針や考え方を示すことを目的としています。（この点について、計画書に追記します。）</p> <p>この中で、県における具体策としては、各目標の「県の役割」の「主な取組」に記載しており、例えば「津波・防災」は「目標 1-2」に、「空家対策」は「目標 1-2.2-2」に、「所有者不明土地」は「目標 1-2」にそれぞれ主なものは記載しています（「人口減少」については別計画での検討としているため詳細省略）が、本計画に全ての取組を記載することは困難です。</p> <p>このため、記載内容のさらなる具体的な取組詳細につきましては、例えば、耐震対策であれば「三重県建築物耐震改修促進計画」、高齢者の居住支援等であれば「三重県高齢者居住安定確保計画」、空き家対策であれば、市町となりますが「空家等対策計画」などと、個別計画において検討、記載することで、より機動的、柔軟にニーズにあった施策展開を図っていきます。</p> <p>なお、本計画の進捗、指標や取組状況の成果等につきましては、全ての指標・取組について、毎年、進捗状況等を確認・分析のうえ公表するとともに、進捗の遅れている指標については改善を図ることを検討しています。</p>	③
4-2	28	目標 1-2 住宅での災害を減らす	<p>平成23年に津波防災地域づくりに関する法律が制定されましたが、未だ津波特別警戒区域の指定がありません。三重県防災本部による地震被害想定結果の数値をみると理論上最大クラスの南海トラフ地震による死者数は数万人にも拘らず立地適正化計画や中心市街地活性化計画と、市街地は鉄道沿線や沿岸部にあり矛盾が生じています。危険な地域に移転するという事なのでしょう。立派な計画ではありますが、方向が定まっておらず実効性に乏しいと感じました。</p> <p>災害に強く利便性の良い快適な街づくりの為には抜本的な市街化区域の見直しが必要だと考えます。</p>	<p>三重県の市街地は、鉄道駅などの交通便利性の高い箇所を中心に形成され、沿岸部の低平地に集中しているため、ご指摘のように津波など様々な災害ハザードエリアに多く含まれています。</p> <p>このため、一部の市町では、国の方針に従い、特に災害による危険性の高いエリアを、居住誘導区域から除外するなどの見直しを始めています。</p> <p>また、様々な災害危険性に備えるためには、地区ごとに異なる人口や資産、防災・減災に係るインフラの整備状況、浸水高さや浸水時間等を把握して災害リスク分析を行い、防災指針を定めたいうえで対応していくことが重要と考えています。そこで、本文に「地区レベルで災害リスク分析を行い、」を追記します。</p> <p>まちづくりには時間を要しますが、県では適切な将来像を示すため、都市計画区域マスタープランや災害の低減にむけた都市計画指針を定め、居住区域等を誘導する必要があると考えています。</p>	③

4-3	31	市町に期待する役割	「立地適正化計画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」とありますが、具体的に津市の立地適正化計画を見ると、住居誘導区域が洪水ハザードマップで浸水地域と広い範囲で重複する結果となっています。住居を誘導するのであれば、西側高台の調整区域の用途変更も考慮に入れ、より安全な地域に誘導すべきと考えます。	現状の立地適正化計画における居住誘導区域は、浸水区域と広い範囲で重複しています。このため、今後、前述のとおり、居住誘導区域の見直しや、地区ごとの災害リスク分析を行い、居住誘導区域内では防災指針を定めるなど、防災・減災対策を講じるとともに、安全な地区への居住の誘導が重要と考えています。 なお、具体的なまちづくりについては、県の都市計画区域マスタープランや地震・津波災害の低減にむけた都市計画指針を踏まえつつ、市町が地域の実情に応じて検討することになります。 災害リスクのあるエリアで、居住誘導区域等が重なっている住民をはじめ、県民の自宅における災害リスクの認識は非常に重要ですので、ハザードマップに関する啓発のためのコラムを追加します。	③
4-4	36-45	目標 2-2 既存住宅の価値を高め、活用する～目標 3-1 魅力ある地域にする。	増え続ける空き家問題や、住宅確保要配慮者への住宅確保促進には人口増加が基本であります。企業誘致やテレワーク促進による職の確保、大学や専門施設の誘致等、若者の県外流出を食い止め、県外からの移住促進に真剣に取り組むべきであると考えます。	人口減少対策につきましては、非常に重要な課題と考えており、他県からの移住や県民の定住、産業・観光振興等さまざまな分野での連携した対応が必要となります。 本計画においても、移住促進や、防災・減災、コンパクトシティ、環境保全の推進など魅力的な地域づくりに取り組むこととしています。	② ③
4-5	61	3-2 地域特性に応じた取組方向	五つの地域に分け重点的に進めるべき取組みとして『津波浸水予想区域から市街地への居住移動』北勢・中勢・伊勢志摩地域に記載されています。東紀州地域は記載されていないので、記載されるべきだと考えます。	ご意見のとおり修正(追記)します。	①
5-1	13	(前)基本方針 3 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備	「人材バンクに登録した建築の専門家であるアドバイザーが、県民の住まいに関する相談に応じる体制を整備した。 しかし、県のHPに公表している名簿からアドバイザーに県民が直接電話等によって行う相談方法は普及しなかった。」 …今後はどう活用するのか？アドバイザーの更新は？	現在、ご登録頂いているアドバイザーの皆さんにつきましては、今後も様々な講習を受講頂き、身に付けて頂いたスキルを仕事や関係団体での取組に活かしていただければと考えております。 一方で、計画書に記載のとおり、一般県民が、面識のない数百名にのぼるアドバイザーを名簿から選択し、プライベートな相談を持ちかけるという形式の普及は難しいと考えております。 このため、計画書 P40 に記載のとおり、相談種別に応じて、適当な関係団体や行政の窓口を案内、公表することで、安心して相談できる体制整備につなげたいと考えています。	④
5-2	40	住まいの相談体制の充実／関係団体に期待する役割	・リフォーム等に対する消費者保護に関する一層の情報提供 ((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター) ・増改築相談員の取組の充実((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)と記載が有るが、個人の消費者からの相談事で、「紛争処理支援センターに電話したけど、建築士会が有るので そちらに相談した方が良い」と言われた。とたらい回しにされているのが現状です…年間に何件も有る。 ((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)に対する増改築相談員の取組の充実とは如何な物か。 個人の消費者は何時も困惑されている実態がある。	この項目は、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する「住まいるダイヤル」では建築士資格を有する相談員が、住まいに関するあらゆる相談に対応しており、内容によっては弁護士相談もできるほか、リフォーム工事の見積書の無料チェック等も行っているため、同センターにより一層の取組の強化を期待したい、という意図で記載しています。 なお、ご意見につきましては、県としても適切な相談対応が行われているか、状況把握を行い、必要に応じて改善を求めています。	③