

第4章

豊かな住生活の実現に向けた施策

4-1 施策展開と役割分担

4-2 成果指標

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

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



4-1 施策展開と役割分担

(1) 基本方針1

安全で安心できる住生活を支える住まいづくり

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

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

<実現の方向>

① 災害に強い住まいづくり

● 基本的施策

■ 耐震性の確保

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

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

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

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

■ 災害に備えた住まいの整備

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

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

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



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

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

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

● 役割分担

■ 県の役割

- 地域住民・住宅関連事業者・市町と連携して耐震化促進のための普及啓発を行います。
- 十分な耐震性が確保されていない可能性が高い、昭和56（1981）年5月以前の木造住宅については、耐震診断や耐震補強工事等の補助制度を有効活用し、耐震化を促進します。
- 洪水や土砂災害等の自然災害から生命・財産を守る取組に努めます。
- 密集市街地等の危険性を低減する取組は、地域住民が主体となり取り組むこととなりますが、市町が地域住民の取組に対し支援する上で必要な情報提供・助言を行います。

【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

- 地域の住宅関連事業者等と連携し県民の防災意識の向上を図ること。
- 耐震性に不安のある住宅について、耐震診断や耐震補強工事等を支援すること。
- ハザードマップの作成による情報提供および津波避難ビルの確保等により地域の安全性の向上を図ること。
- がけに近接する住宅地等における住宅の移転を支援すること。
- 狭隘道路の改善を促進すること。
- 密集市街地について、地域住民が地域の特性に沿った取組を行ううえで、空家となっている老朽家屋の除却等により居住環境の改善整備等を支援すること。



■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 地域住民・市町・県と協力して県民の防災意識の向上を図ること。
- 住宅の耐震化の促進にあたり、住民の信頼を得られる活動を行い、ニーズに応じた適切な対応を行うこと。
- 耐震の知識と技能の向上を図り、住宅の安全性を確保すること。
- 災害危険区域等の土地に関する情報の収集と提供を行うこと。

■ 県民に期待する役割

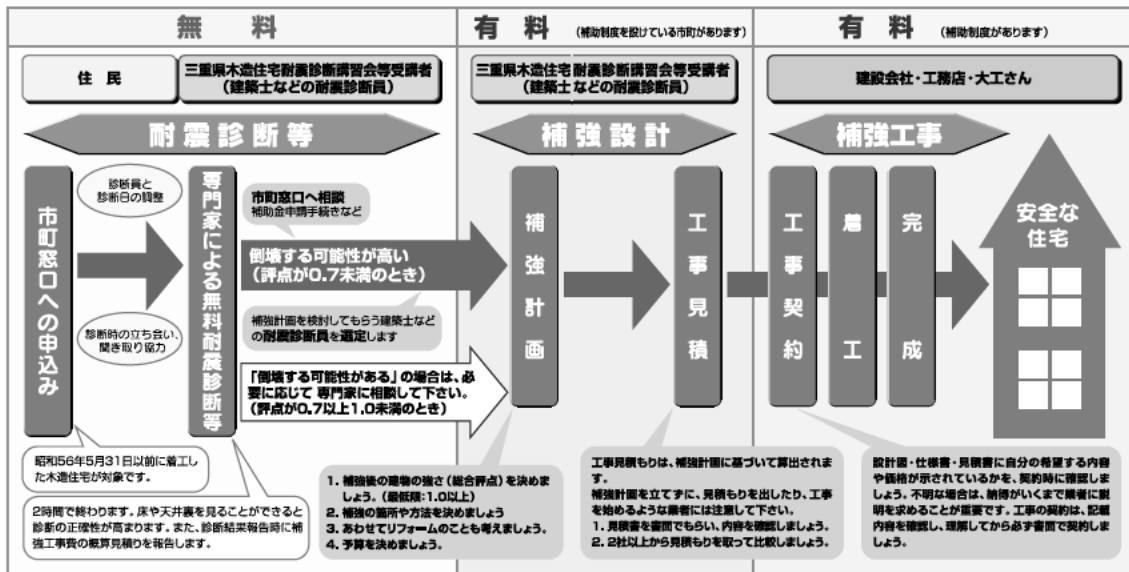
- 防災・減災に対して意識を高く持ち、自主的な行動や住宅関連事業者・市町・県と連携し、住宅の耐震化や家具の固定等を行うこと。
- 自然の脅威を知り、正しい防災知識を持ち、平常時から防災訓練等に参加し、地域防災力の向上に取り組むこと。
- 空家となっている老朽家屋の除去やブロック塀を生垣に更新するなど、災害に強い住まいづくりを行うこと。
- 津波避難ビルの提供等により地域の安全性の確保に協力すること。

【住宅の耐震化の概要】



耐震補強の流れ

「地震から自分の命、家族、財産を守りたい。」
「住宅を地震に対して強くしたい。」・・・
そのために何をすればいいの？以下のフローにより進めて下さい。



耐震補強計画での留意点

- 補強計画は信頼の出来る補強計画者(建築士等)を選んでください。
- 外壁、内壁等の仕上げを取って工事を行うこととなりますので、補強計画者と良く相談をして補強場所を決めましょう。
- 耐震補強工事の金額は補強計画を行わなければ算出できないので、予算についても補強計画者と良く相談してください。
- 補強工事に併せてリフォームのことも補強計画者に相談してみよう。

耐震補強工事での留意点

- 施工業者は出来るだけ耐震補強工事に精通した業者を選択してください。
- 補強工事では、自視では解らない点も多く設計変更が生じることがあります。
- 施工が正しく行われているかについては、補強計画者に監督を依頼してください。
- 工事了り時には住宅所有者、補強計画者、施工者の三者立会いの上、完了検査を行ってください。
- 補助を受ける場合は、工事着手前に市町窓口へ相談して手続き等を行って下さい。



＜実現の方向＞

② 安心して住み続けられる住まいづくり

● 基本的施策

■ 住まいのユニバーサルデザイン*

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

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

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

■ 高齢者ニーズに応じた住まいの確保

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

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

● 役割分担

■ 県の役割

- ユニバーサルデザインの普及啓発を図り、だれもが暮らしやすい住まいづくりを促進します。
- 高齢者福祉施策と連携した多様な住まいの実現を図ります。

【県の取組】

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



■ 市町に期待する役割

- 地域でのユニバーサルデザインによる住まいづくりの普及啓発を行うこと。
- 高齢者福祉施策と連携し、高齢者のニーズに応じた多様な住宅の供給を支援すること。
- 高齢者の居住を支える生活支援サービス等の提供を支援すること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- ユニバーサルデザインの考え方に基づいた設計で建築等することにより、だれもが安心して暮らせる住まいづくりを行うこと。
- 高齢者がそれぞれのニーズに応じて安心して暮らせるよう、高齢者向けの多様な住宅を供給することや、自立居住を実現する住宅設備の提供および生活支援サービス等の提供事業者と連携すること。

■ 県民に期待する役割

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

【サービス付き高齢者向け住宅登録制度の概要】

【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

- 《ハード》 ・床面積は原則25㎡以上 ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
- ・バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）
- 《サービス》 ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
- 【サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等】
- 《契約内容》 ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること
- ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
- ・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

【登録事業者の義務】

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

【行政による指導監督】

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

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける





＜実現の方向＞

③ 住生活の基盤となる住まいづくり

● 基本的施策

■ 適法な住宅の確保

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

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

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

■ シックハウス[※]等に配慮した室内環境の確保

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

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

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

■ 防犯性に配慮した住まいづくりの推進

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

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

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



● 役割分担

■ 県の役割

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

【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

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

■ 住宅関連事業者に期待する役割

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

■ 県民に期待する役割

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





(2) 基本方針 2

地域の豊かさを実感できる住まいづくり

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

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

<実現の方向>

① 地域と共に発展する住まいづくり

● 基本的施策

■ 多様な主体の活躍と地域の個性を生かした住まいづくりの推進

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

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

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

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

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

■ 県民と地域の住宅関連事業者の信頼関係の構築

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

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



■ 地域の活性化とコミュニティの再生

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

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

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

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

● 役割分担

■ 県の役割

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

【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

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



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

■ 住宅関連事業者に期待する役割

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

■ 県民に期待する役割

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





＜実現の方向＞

② 地域や環境に配慮した住まいづくり

● 基本的施策

■ 住宅の省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及

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

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

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

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

■ 良質な住宅ストックの確保

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

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

■ 住宅のリサイクルの推進

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

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

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



■ 地域資源の活用

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

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

● 役割分担

■ 県の役割

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

【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

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

■ 住宅関連事業者に期待する役割

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

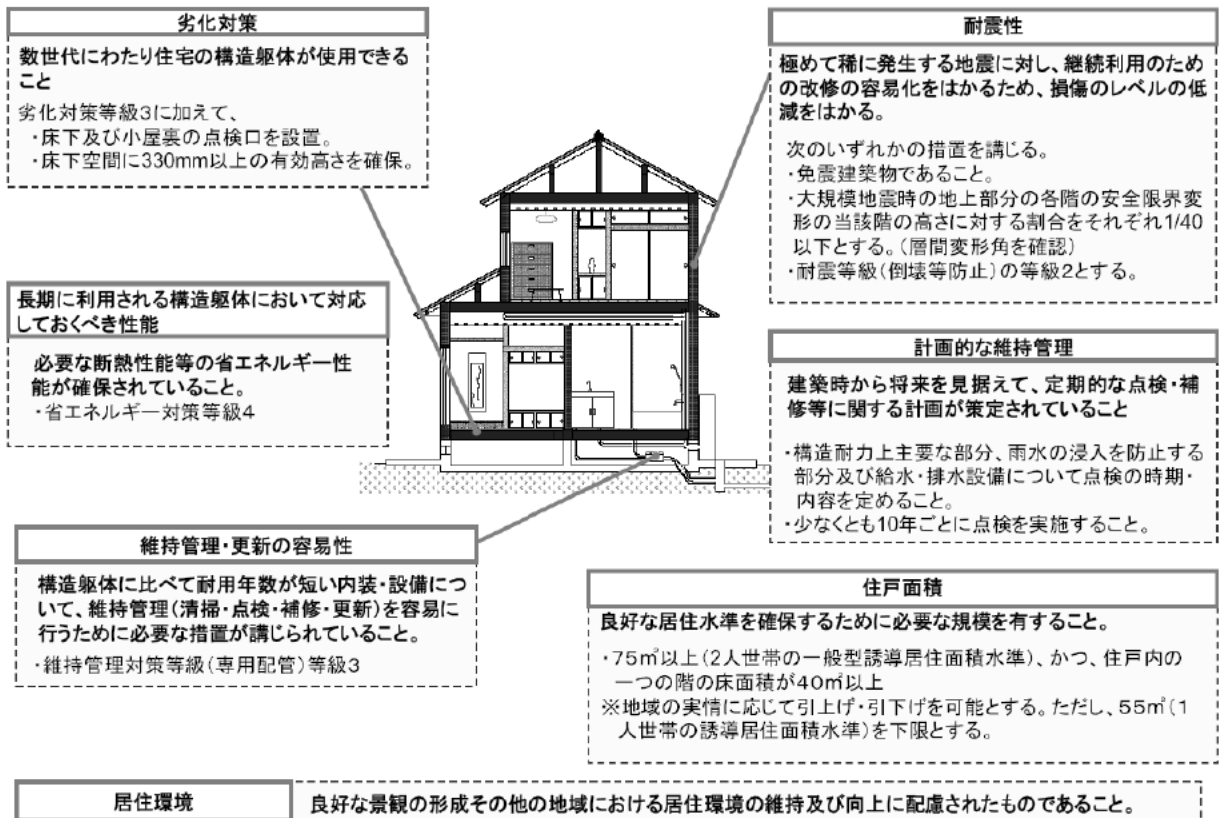


- 住宅の除却時等に排出される建築廃材を適切に分別し、再利用が円滑に行われるようリサイクルを行うこと。
- 可能な限り地域資源を活用した良質な住宅を建設すること。

■ 県民に期待する役割

- 地域の自然環境や地球環境への負荷の軽減のため、エネルギーに配慮した住まいづくりに努めるとともに省エネルギーを意識して生活すること。
- 長期的視点に立った住宅の設計と計画的な維持管理を行うことにより、長く住み続けることのできる住まいづくりを行うこと。
- 住宅の除却等を行う際は、適法な処理と適正な費用負担を行うこと。
- 住宅を建築するにあたっては、地域資源をできるだけ活用すること。
- 地域の住宅関連事業者と共に、地域の財産となる良質な住まいの形成を行うこと。

【長期優良住宅の概要】





(3) 基本方針3

多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備

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

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

<実現の方向>

① 住宅の適切な管理

● 基本的施策

■ 適切な管理とリフォームの推進

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

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

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

■ リフォームの効率的な実施と助言

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

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

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



■ マンション管理の適正化

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

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

● 役割分担

■ 県の役割

- 補助金制度等によりリフォームの支援を行います。
- リフォーム支援制度や、金融機関の融資制度等を総合的に把握し、情報提供を行うことにより、県民のリフォーム支援を行います。
- 住宅リフォームに関するアドバイザーや相談員を育成し、県民が適切にリフォームするための助言を得られる環境を整備します。
- マンションの管理にあたり、共同で維持・管理していくための情報提供により、効率的な維持・管理を支援します。

【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

- 補助金や介護保険制度等によるリフォームの支援を行うこと。
- リフォームに関する情報の提供と相談に対応できる体制を整えること。
- マンションを管理する事業者に対しての助言と維持・管理に関する制度や手法に関する知識の普及により、適切な管理を促進すること。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- リフォームに関して、多様なニーズに応える的確な相談対応や施工管理、アフターメンテナンス等により、地域の信頼を得られる活動を行うこと。
- 地域でリフォームに関する活動を行っている建築士等はみえの住まいの人財バンク制度を活用するなどして、積極的に県民の相談に対応すること。



- マンションを管理する事業者等は、長期的な視点に立った適切な管理・運営により、マンションストックの維持を行うこと。
- マンションを管理する事業者等は、マンションの適切な維持・管理に必要な専門的な知識と技術の習得に努めること。

■ 県民に期待する役割

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

【みえの住まいの人財バンク概要】





＜実現の方向＞

② 住宅の円滑な循環利用

● 基本的施策

■ 既存住宅の活用と住み替え支援

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

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

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

■ 適切な住宅市場の形成

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

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

● 役割分担

■ 県の役割

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

【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

- 子育て世帯等の入居支援や定住の促進等地域の特性に応じ、住み替え等により空家となった住宅の活用を促すこと。
- 地域のニーズに応じて、住み替え支援制度に関する情報を提供すること。



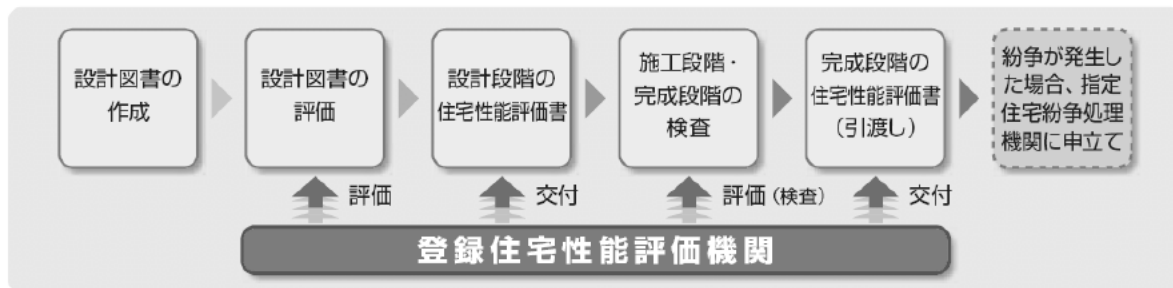
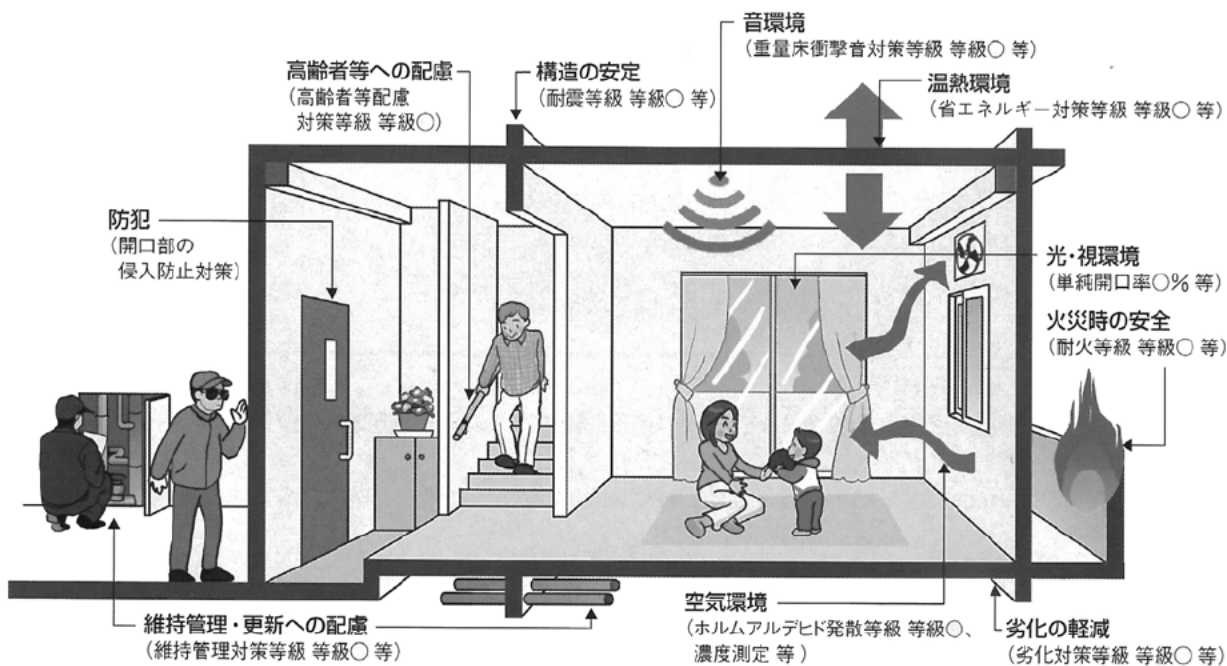
■ 住宅関連事業者に期待する役割

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

■ 県民に期待する役割

- 空家を保有する場合は、住宅関連事業者と相談するなど活用方法の情報収集を行い、再活用に努めること。
- 既存住宅を売買する場合は、トラブルのない取引の実現に向けて情報収集を行うこと。

【住宅性能表示制度の概要】



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



＜実現の方向＞

③ 住まいに関する情報の蓄積と活用

● 基本的施策

■ 住まいに関する総合的な情報提供

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

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

■ 住まいの相談体制の整備

安心して住まいづくりを行うためには、適切な相談体制が求められます。

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

また、公平な対応が求められることから、中立的な相談対応が求められます。

● 役割分担

■ 県の役割

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

【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

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



■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 地域の課題やニーズを把握し、良好な住まいづくりを行うこと。
- 良質な住まいづくりを行うため、適切な情報を提供するとともに、相談できる体制づくりに努めること。

■ 県民に期待する役割

- 積極的な情報の把握に努め、ニーズに応じた良好な住まいづくりを行うこと。
- 住まいに関する情報を十分に把握し、自らが納得して住まいづくりを行うこと。

【e-すまい三重ホームページ】



<p>防災</p> <p>建築物・宅地の 防災情報</p>	<p>建築</p> <p>建築確認申請 建築基準法等</p>	<p>開発</p> <p>都市計画法 開発許可申請等</p>
<p>耐震化</p> <p>住宅(住まい安全安心21) (住宅以外は「防災」参照)</p>	 <p>三重県の建築・開発 住宅・営繕情報</p>	<p>宅建・建築士</p> <p>宅地建物取引業法 建築士法等</p>
<p>住まい</p> <p>住生活・住宅耐震化等</p>	<p>県営住宅</p> <p>入居申込み等</p>	<p>営繕</p> <p>県有施設の整備等</p>

※三重県の住宅・建築関係総合情報サイト



(4) 基本方針 4

住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保

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

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

<実現の方向>

① 民間賃貸住宅市場での居住の安定

● 基本的施策

■ 居住支援による安心して暮らせる住まいの実現

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

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

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

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

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

● 役割分担

■ 県の役割

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



【県の取組】

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

■ 市町に期待する役割

- 住宅関連事業者等と連携し、住宅確保要配慮者が安心して入居できるよう支援すること。
- 三重県あんしん賃貸住宅の情報を提供するとともに、地域住民等への啓発を行うこと。

■ 住宅関連事業者に期待する役割

- 行政の支援制度の活用や居住を支援する団体等との連携により、民間賃貸住宅市場において住宅確保要配慮者が円滑に入居できるようにすること。
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を、三重県あんしん賃貸住宅として登録するなどにより、誰もが入居しやすい環境を整えること。

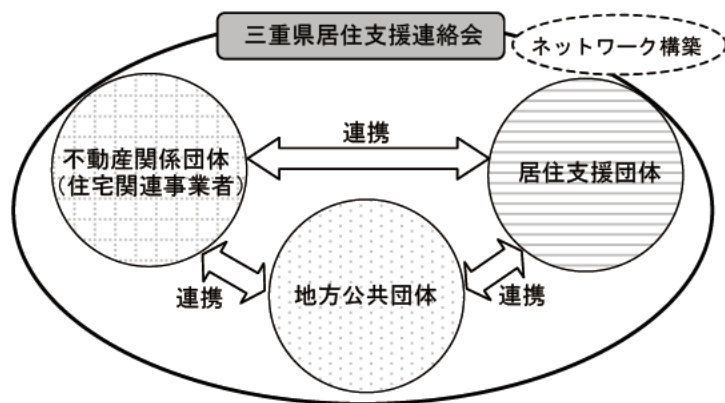
■ 県民に期待する役割

- 住宅確保要配慮者の居住を地域で支援すること。

【三重県居住支援連絡会ロゴマーク】



【三重県居住支援連絡会組織図】





＜実現の方向＞

② 住宅確保要配慮者に対する公営住宅等の供給

● 基本的施策

■ 住宅の確保に特に配慮を要する人への公的賃貸住宅[※]の供給

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

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

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

■ 公営住宅の適正な管理

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

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

■ 良好な公営住宅の環境整備

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

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



■ 緊急的・一時的な居住の安定の確保

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

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

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

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

● 役割分担

■ 県の役割

- 既存の県営住宅を活用し、住宅困窮世帯に対する最低居住面積水準以上の住宅の確保のために、適正な供給を図ります。
- 既存の県営住宅を活用し、民間賃貸住宅市場では供給されにくい、住宅確保要配慮者のうち、特に低額所得世帯等に対応した住宅について、市場を補完するために供給を図ります。
- 指定管理者制度の活用等、民間活力を取り入れた厳正かつ効率的な県営住宅の運営を行います。
- 既存の県営住宅の状況を的確に把握し、計画的な整備により長寿命化を行うとともに、居住環境の向上を図ります。
- 大規模災害が発生した時の住まいの確保に関する事前の取組を進めます。
- 大規模災害が発生した時には、市町や住宅関連事業者と協力し迅速な住まいの確保に努めます。
- DV被害者などの犯罪被害者等の住宅に困窮する人に対しては、公営住宅等の情報を提供し、必要な住まいの確保に努めます。

【県の取組】

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



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

■ 市町に期待する役割

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

■ 住宅関連事業者に期待する役割

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

■ 県民に期待する役割

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



【県営住宅長寿命化工事例】



(改修前)



(改修後)



4-2 成果指標

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

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

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

【住宅リフォーム工事受注高（H22:216億円→H32:432億円）】

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

【既存住宅成約件数（H22:643件→H32:965件）】