

いなべ市住生活基本計画 (案)

平成 21 年 2 月

目 次

第 1 章 計画の意義

1. いなべ市住生活基本計画策定の意義と目的	1
（1）策定の背景	1
（2）策定の目的	2
2. いなべ市住生活基本計画の位置付け	3
3. 計画の期間	4
4. 上位計画・関連計画の把握	5
（1）国・県の上位計画	5
（2）市の上位・関連計画	13

第 2 章 現状と課題の把握

1. 住生活を取り巻く環境の変化	23
（1）自然的条件	23
（2）社会的条件	26
2. 住生活の現状	43
（1）住宅ストックの現状	43
（2）住宅供給の現状	50
（3）住まいの特性	51
3. 市民アンケート調査	53
（1）調査の目的	53
（2）アンケート調査結果	54
4. 事業者動向調査	66
（1）調査の目的	66
（2）調査結果	67
5. 住生活に関する現状の整理	75
（1）いなべ市の概況から	75
（2）住宅の現況から	75
（3）市民アンケート調査から	76
（4）事業者動向調査から	76
（5）基本課題の整理	77

第3章 基本方針と基本目標

1. 住宅施策の基本方針	79
2. 住宅施策の基本目標	81

第4章 豊かな住生活の実現に向けた手法と役割分担及び成果指標

1. 成果指標値の設定	85
（1）主な施策内容	85
（2）住宅施策の展開	86
（3）成果指標値について	100
2. 目標達成に向けた進捗管理	101
3. 公営住宅の供給戸数	102
（1）公営住宅の基本的な考え方	102
（2）市の動向・住生活の動向	102
（3）公営住宅の今後の方針	103

第5章 計画実現に向けた方策の検討

1. 計画実現に向けた役割分担	107
（1）民間事業者の役割	108
（2）住民の役割	108
（3）NPOの役割	108
（4）市の役割	108
2. 目標達成に向けた課題	109
（1）関係機関等との連携	109
（2）市民への情報提供の充実	109

参考資料

・用語集

第1章

計画の意義

第1章 計画の意義

1. いなべ市住生活基本計画策定の意義と目的

(1) 策定の背景

戦後の我が国の住宅政策は、住宅金融公庫、公営住宅及び日本住宅公団等による住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法を柱とし、住宅建設計画の下に住宅の「量」の確保を通じて、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の効果を挙げてきた。しかしながら、少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴い、新たな課題への対応が求められる中で、住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準とはいえない状況にあると共に、多様化する住宅困窮者に対する公平かつ的確な住宅セーフティネットを確保することが求められている。

こうした中で国においては、国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に「住生活基本法」(平成18年法律第61号)が施行され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示されたところである。

同法に掲げる基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画である「住生活基本計画(全国計画)」(H18.9策定)、「三重県住生活基本計画(都道府県計画)」(H19.3策定)が策定された。

いなべ市(以下「本市」という)では、これまで、住宅政策全般にわたる計画として位置付けられた計画はなく、三重県の住宅施策や本市の国土利用計画や総合計画、都市計画マスタープラン等に従って、良好な居住環境の整備、バリアフリー化の普及、公営住宅の管理等に取り組んできた。

しかし、経済状況が厳しくなっていく中、これまでのような積極的な公共投資が困難となっており、より選択と集中の吟味が必要となっている。高齢者世帯の増加や景観形成への意識の高まり、くらしの安全・安心の確保等への対応など、本市の課題や時代の要請に対応した住宅施策の展開が求められている。また、施策に対する主体的な市民参画と行政の説明責任が必要となっている。

「いなべ市住生活基本計画(以下「本計画」という)」は、国、県の計画の実現化はもちろん、本市が抱える住生活の課題解決に向けた、今後の本市の住宅施策を進めていくための基本的な方針として活用するものである。

(2) 策定の目的

住生活基本法では、住生活基本計画策定の目的・基本理念を次のように定めている。

住生活基本法 第1条(目的)

この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

住生活基本法の基本理念

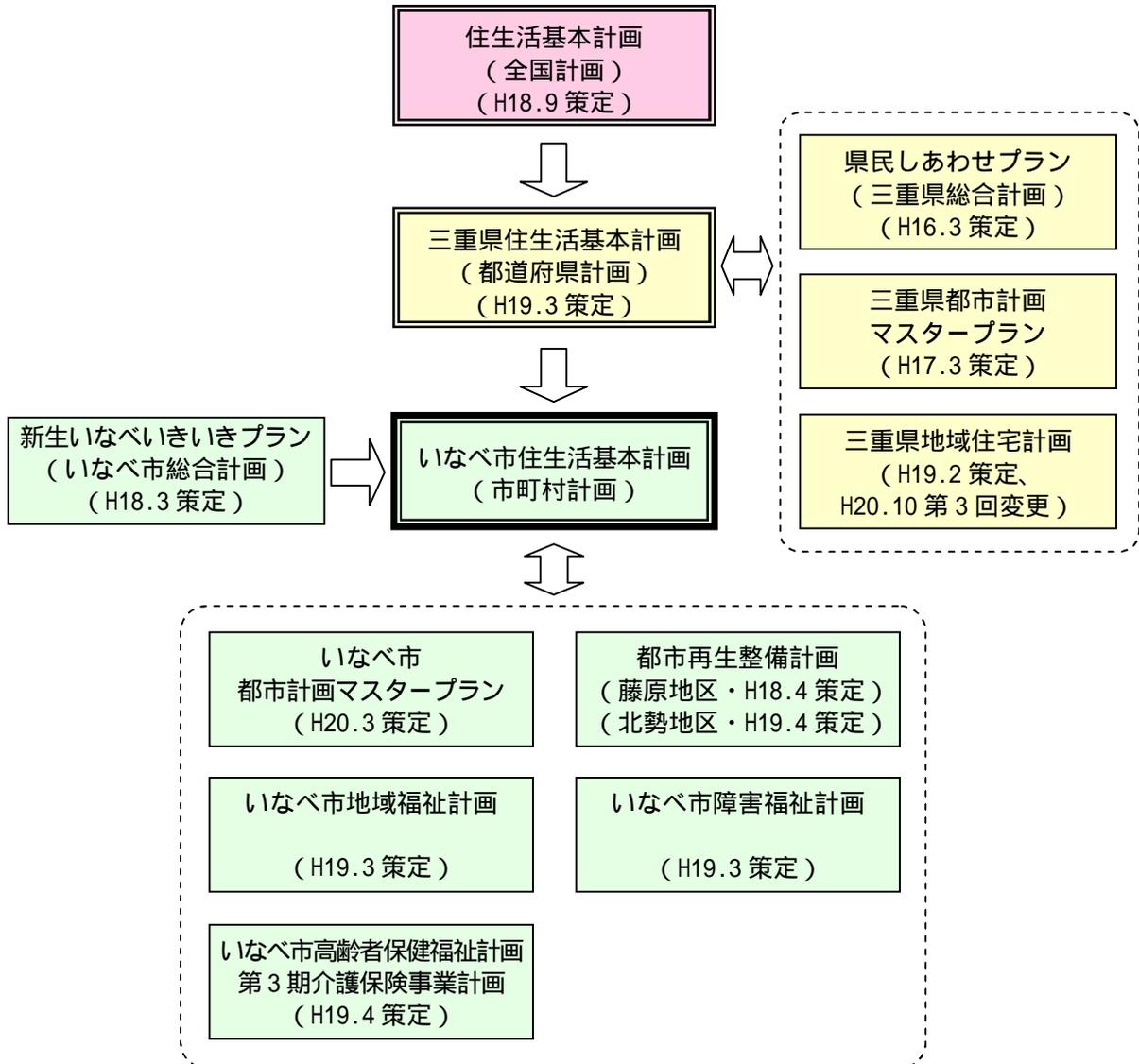
1. 「現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等」
2. 「住民が愛着と誇りを持つことができる良好な居住環境の形成」
3. 「居住のための住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進」
4. 「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」(セーフティネット)

住生活基本計画は上に示す基本理念のもと、良質な住宅と居住環境を創出し、消費者のニーズに合った住宅が市場に供給されることを目指すものである。

本計画では、住生活基本法の理念を実現するために、市内の住宅問題についての現状把握や調査・分析などを行い、地域の特性及び市民ニーズを的確にとらえたうえで、上位・関連計画との整合を図るとともに、都市計画や福祉施策、環境・防災対策などと連携した総合的な住宅施策として、また、市民・民間事業者・行政が連携しながら展開を図ることができる施策の構築を目的とする。

2. いなべ市住生活基本計画の位置付け

本計画は、以下の位置付けのもと、住宅・居住環境整備の総合的なマスタープランとして策定する。



凡例

	上位計画
	関連計画
	国の計画
	県の計画
	市の計画

3. 計画の期間

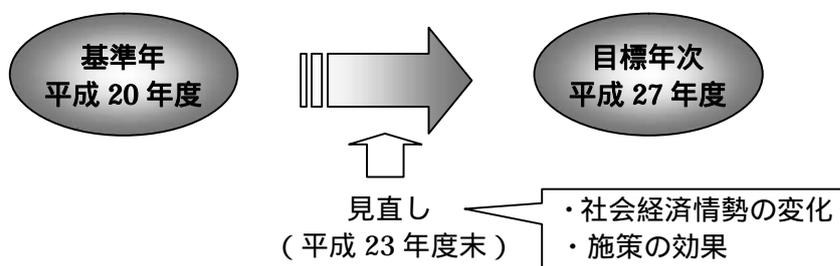
本計画の上位計画である「住生活基本計画」及び「三重県住生活基本計画」は、策定年度（平成 18 年度）より 10 年後の平成 27 年度を目標年次として策定されている。

本計画も策定年度（平成 20 年度）を基準年とし、これより 10 年後の平成 29 年度を目標年次とすることが考えられるが、本計画は、これら上位計画のもと策定する必要があることから、本計画の目標年次を上位計画にあわせ平成 27 年度として設定する。

そこで、計画期間を以下のとおりとする。

計画期間 平成 20 年度（2008 年度）～平成 27 年度（2015 年度）【目標年次】

ただし、社会経済情勢の変化や施策の効果に対する評価を踏まえ、中間期（平成 23 年度末）において必要に応じて見直しを行うものとする。



4. 上位計画・関連計画の把握

(1) 国・県の上位計画

ア 住生活基本計画（全国計画）（H18.9策定）

住生活基本計画（全国計画）の概要

はじめに		○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定 ○計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間	
基本的な方針		(横断的視点)	
○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義 ○施策についての横断的視点		ストック重視	市場重視
		福祉、まちづくり 等関連する施策 分野との連携	地域の実情を 踏まえたきめ細 かな対応
目標・成果指標・基本的な施策		目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定 ※第8期住宅建設5箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実	
目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策	
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進	
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援	
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実 ・既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理のない負担での住宅取得の支援 ・持家の質実化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備	
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未満率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ確かな公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備	
大都市圏における住宅・住宅地の供給等		・地域属性に応じた施策の推進等	・統計調査の充実
施策の推進		・関係者の連携・協力 ・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し	

住生活基本計画における「成果指標」について

<p><設定方針>…4つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するために設定 ①全国的・社会的に重要な項目(地域性が大きい項目は地方公共団体による目標設定を想定) ②統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目(データ不足の項目は統計調査の充実を目指す) ③住宅・居住環境等はストック全体の状況を示し、市場状況はフロー(動向)を示す</p>	
基礎的安全性	①ストックの新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】
高齢社会対応	②共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率(バリアフリー化率)【10%(H15)⇒25%(H27)】
地球環境対策	③ストックの省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15)⇒40%(H27)】 ※新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け(京都議定書目標達成計画を引用)
適切な維持管理(長寿命化)	④リフォームの実施率(年間・対ストック総数)【2.4%(H11~15平均)⇒5%(H27)】 ⑤25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンションの割合【20%(H15)⇒50%(H27)】
住宅市街地の基礎的安全性	⑥重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)の整備率【0%(H14)⇒概ね100%(H23)】 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数【約1,000箇所(H17)⇒約500箇所(H27)】 ※居住環境分野の他の項目は、地域性が大きいことから、地方公共団体による目標設定を想定し、居住環境水準として指標を例示。
適切な情報提供	⑧住宅性能表示の実施率(新築)【16%(H17)⇒50%(H22)】
循環型市場形成(長寿命化)	⑨既存住宅の流通シェア(既存/既存+新築)【13%(H15)⇒23%(H27)】 ⑩住宅の利活用期間 1)減失住宅の築後平均年数【約30年(H15)⇒約40年(H27)】 2)住宅の減失率(5年間・対ストック)【8%(H10~15)⇒7%(H22~27)】
ミスマッチ解消(子育て支援)	⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率【全国42%(H15)⇒50%(H22)、大都市37%(H15)⇒50%(H27)】
住宅困窮者対策	⑫最低居住面積水準未満率【早期に解消】
高齢者の安全・安心の確保	⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15)⇒75%(H27)】 2)高度のバリアフリー【6.7%(H15)⇒25%(H27)】

イ 三重県住生活基本計画 (H19.3策定)(抜粋)

(ア) 三重県の住生活の基礎

自然豊かな環境の中で育まれる住生活

本県の多くの住宅市街地では、山や海、田園といった豊かな自然に触れることができます。この豊かな自然の中で調和し、時代の流れとともに住生活が育まれてきました。

先人たちが築き上げ、豊かな住生活を支えてきた環境を大切にし、後世に継承することが、三重県らしい住生活を育む鍵になります。

活力ある産業に支えられる住生活

本県は、近畿、中部の二つの大都市圏をつなぎ、中部国際空港にアクセスするなど、全国、世界との物流条件に恵まれています。

この優位な地理的条件は、産業の大きな進展と生活の利便の向上に貢献し、活力ある住生活を築くための大きな要素です。

自然環境と調和し職住の計画的な立地により、ゆとりと活力ある居住環境を築くことができます。

人々が共に協力し支え合う住生活

本県では、少子化とともに高齢化が進んでいることから、社会の活力を失うことなく高齢者がいきいきと暮らしてゆけるためには、人々が共に協力し支え合い、安心して過ごせる居住環境を築くことが大切です。

また、国際化の進展をはじめ価値観や生活習慣の多様化が進展する本県では、人々が尊重し合い支え合うことが、安全、安心で快適な居住環境の創出に繋がります。

伝統と文化が息づく住生活

本県では、今なお旧街道沿いに昔ながらの風情のまちなみや残るなど、伝統文化を大切にし、現在の営みに生かしながら、後世に伝える心が今なおいきづいています。

経済的な豊かさに加えて、精神的な豊かさをもとめられている現在、本県では自然とのふれあいや景観の美しさ、歴史文化のもたらす価値を活かし、豊かな住生活を創出する可能性にあふれています。

(イ) めざすべき住生活の将来像

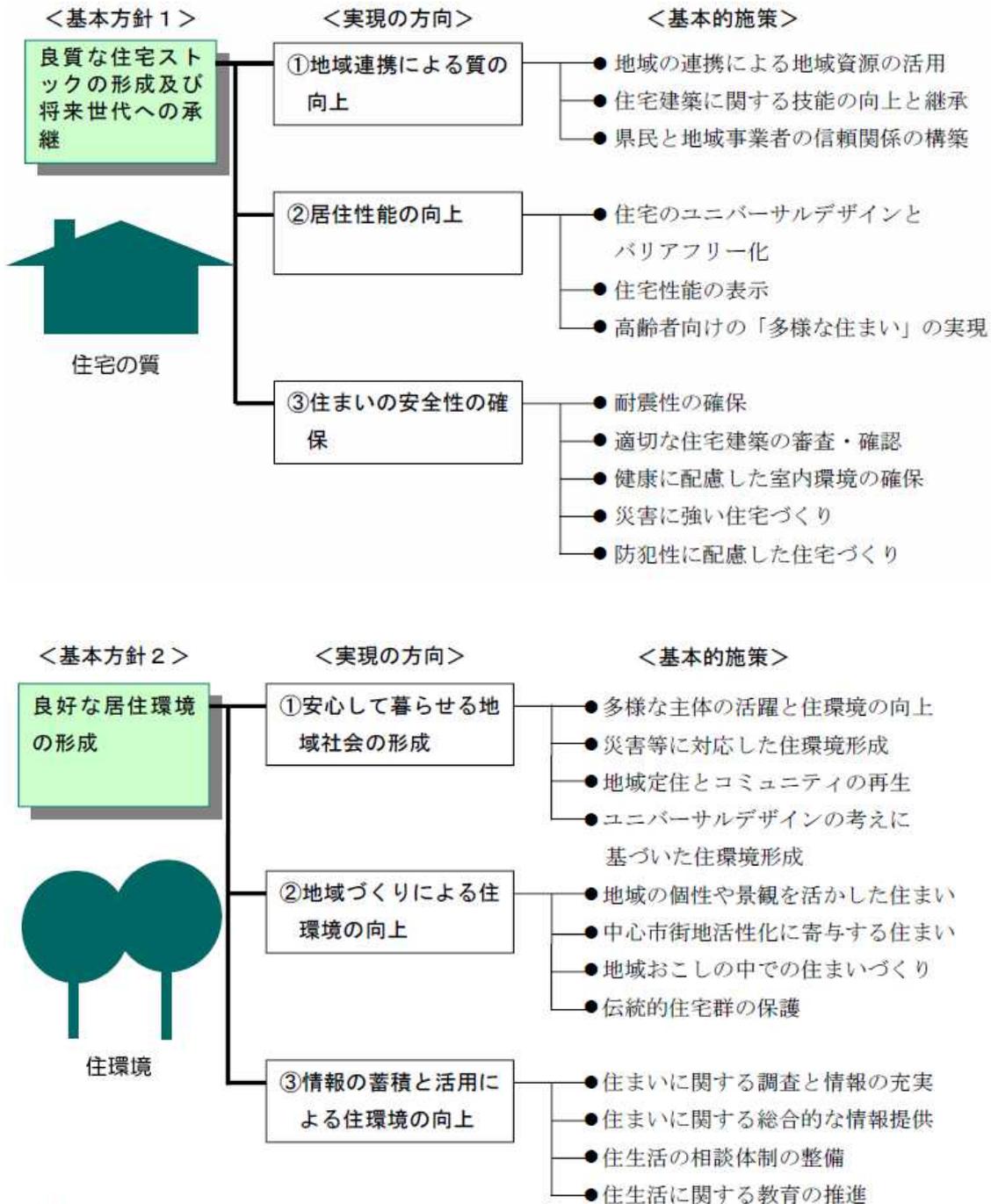
三重県の住生活の将来像

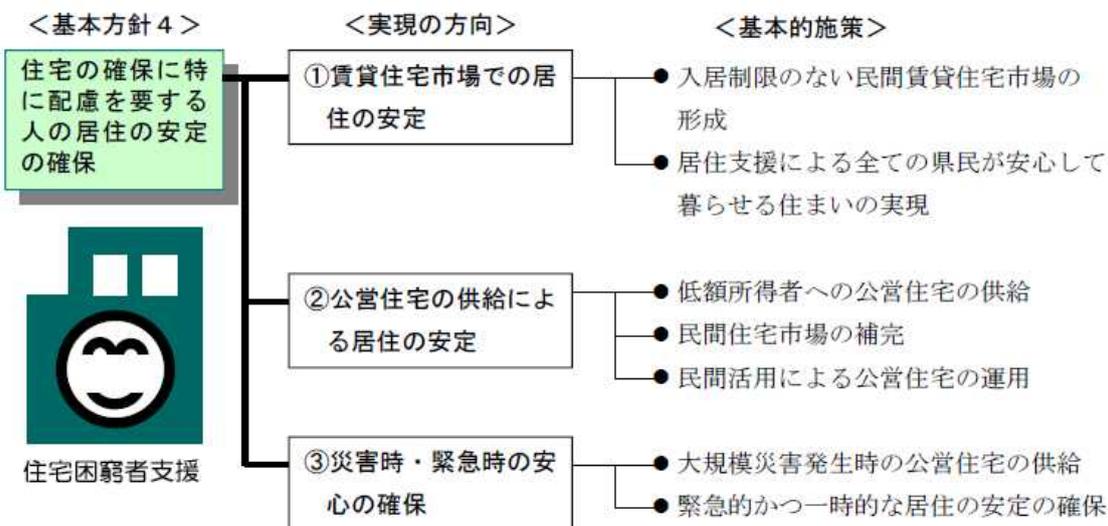
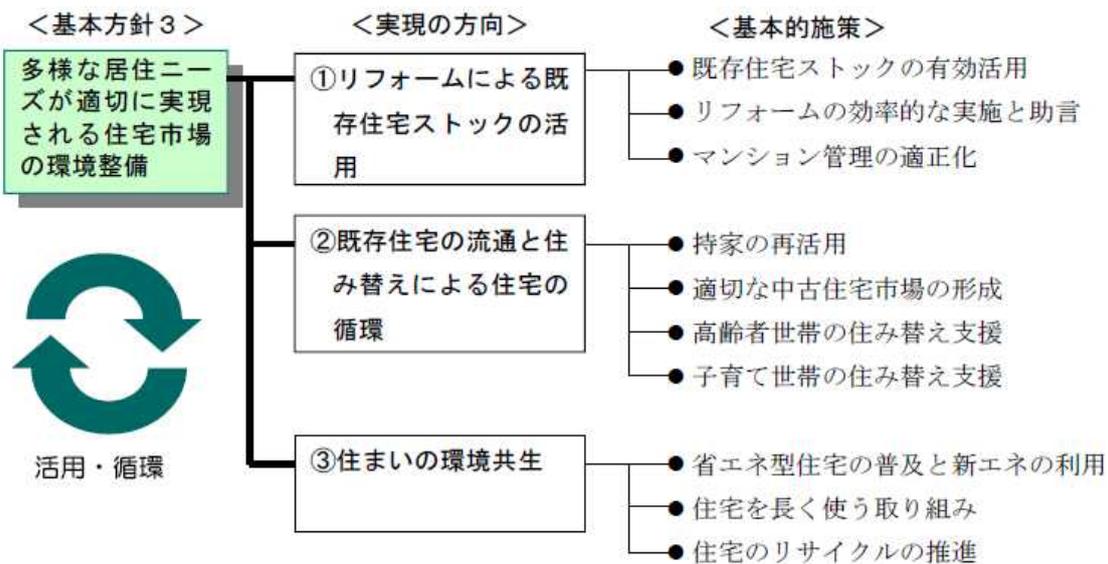


“住みたくなる” “住み続けたくなる”
快適で安全な住環境を創出し、
人々と地域の活力に資する住生活

(ウ) 施策の体系

本計画がめざす将来像である「“住みたくなる”“住み続けたくなる”快適で安全な居住環境を創出し、人々と地域の活力に資する住生活」を実現するため、4つの基本方針を踏まえて、12の実現の方向とそれぞれに対応した具体的な手法を次のように定め、施策を展開します。





ウ 県民しあわせプラン（三重県総合計画）（H16.3策定）

第2次戦略計画（H19.7策定）（抜粋）

（ア）基本理念

～「みえけん愛を育む“しあわせ創造県”」を「県民が主役となって築く」～

（イ）めざすべき社会像～元気・くらしの安全安心・絆～

「県民しあわせプラン」では、次のような社会をめざします。

一人ひとりが力を発揮し、経済や産業が元気な社会へ

それぞれのもつ個性やこう生きたいという思いを大切にし、それぞれの夢を実現していける土台が整った元気な社会

人びとがいきいきと働くことのできる雇用・就業環境の中、地域経済を支える元気な産業社会

くらしの安全・安心が確立された社会へ

くらしの安全・安心が確立され、よりよい生活をおくることができる社会

かけがえのない地球環境の中で、自然と共生し、環境への負荷の少ない持続可能な社会

助け合い、ささえあいによる絆社会へ

互いの助け合い、思いやりを大切にし、地域に愛着をもって、誰もが共生していける絆の強い社会

エ 三重県都市計画マスタープラン (H17.3策定)(抜粋)
桑名・員弁圏域プラン

桑名・員弁圏域における都市計画の目標

圏域内の市町村

桑名都市計画区域(桑名市、いなべ市、木曾岬町、東員町)
北勢都市計画区域(いなべ市)
大安都市計画区域(いなべ市)



木曾三川公園

都市づくりの基本理念

居住豊かな自然環境のなかに住宅と都市的施設が連なる都市型居住圏として発展

都市づくりの目標

自然環境と共生する都市づくり
発展を続ける都市づくり

災害に強い都市づくり
歴史を継承する都市づくり

区域の将来像

都市居住ゾーン

桑名市が有する都市機能や住宅地のストックをもとに、圏域の注核機能が集積するゾーン

歴史水郷交流ゾーン

圏域、県境を越えた広域交流に向けての本圏域の玄関口として整備するゾーン

都市農村居住ゾーン

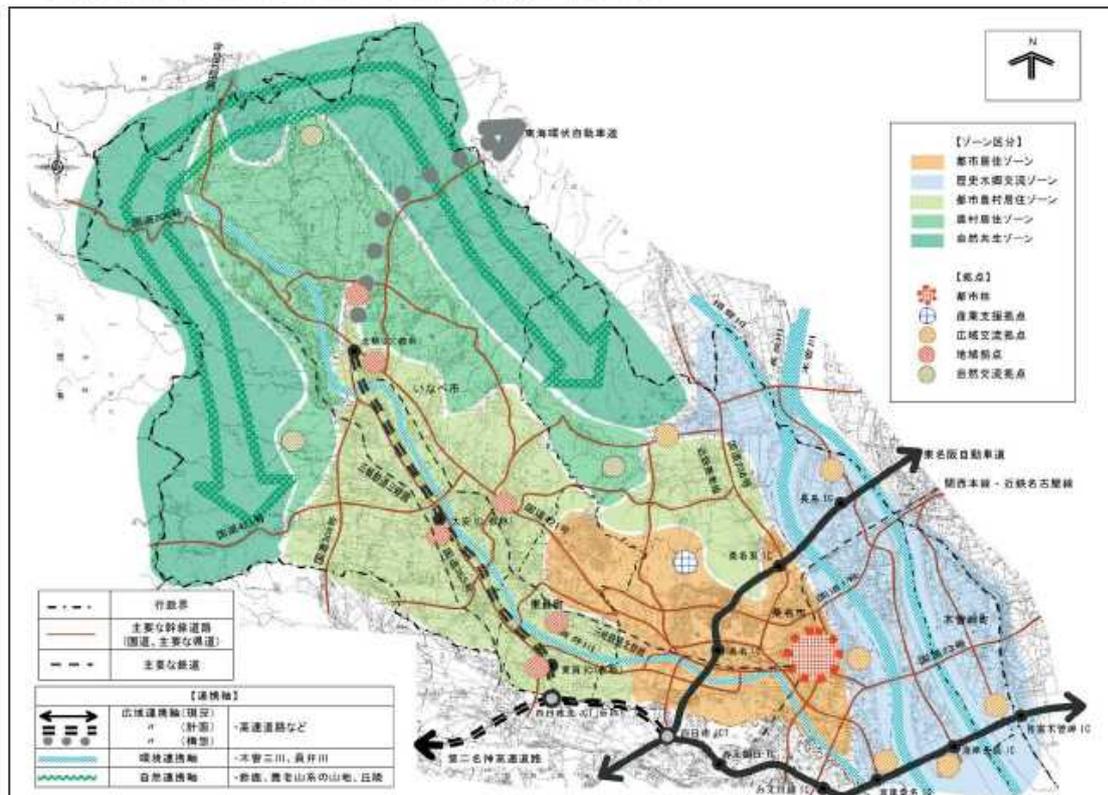
既成市街地及び既存集落の生活環境の向上、無秩序な開発を抑制し優良農地の保全と遊休農地の活用、旧市街地の活性化をめざすゾーン

農村居住ゾーン

恵まれた自然や景観の保全と一体の農地のなかに集落が点在する地域での農地の高度利用、生活環境の向上を図るゾーン

自然共生ゾーン

豊富な自然の保全と活用、森林を生かした交流機能の導入を図るゾーン



桑名・員弁圏域 将来地域構造図

● 土地利用規制の基本方針

都市計画名	区域区分	基本方針
桑名	有	市街地部の活性化や市街化区域内の低未利用の活用
北勢、大安	無	用途地域などの規制により土地利用を誘導



大山田ニュータウン

● 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

桑名都市計画	住宅地	既成市街地及びその周辺は、居住環境の維持、改善
	商業地	桑名駅周辺は本区域の中心的な役割を担う中心商業地を配置
	工業地	良好な工業地としての整備拡充
北勢都市計画	住宅地	既成市街地は、駅に近接した利便性の高い良好な住宅地形成
	商業地	阿下喜駅周辺から国道306号に至る地区は、中心的な商業地を配置
	工業地	良好な工業地としての整備拡充
大安都市計画	住宅地	低層低密度で緑豊かな潤いある住宅地形成
	商業地	東海環状自動車道のインターチェンジ周辺に、商業・業務機能を集積
	工業地	良好な工業地としての整備拡充

● 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針

	交通施設	下水道及び河川	その他
桑名	総合的な交流体系を検討 ユニバーサルデザインによる快適な歩行空間の確保	流域関連公共下水道及び単独公共下水道の整備 総合的な治水対策	RDF化施設の整備拡充
北勢	幹線道路や地区・集落間の連絡道路の整備 公共交通機関の活性化と利便性の向上	流域関連公共下水道の整備 総合的な治水対策	
大安	各地区を連絡する幹線道路網の形成 公共交通機関の利用促進	流域関連公共下水道や農業集落排水の整備 総合的な治水対策	

● 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針

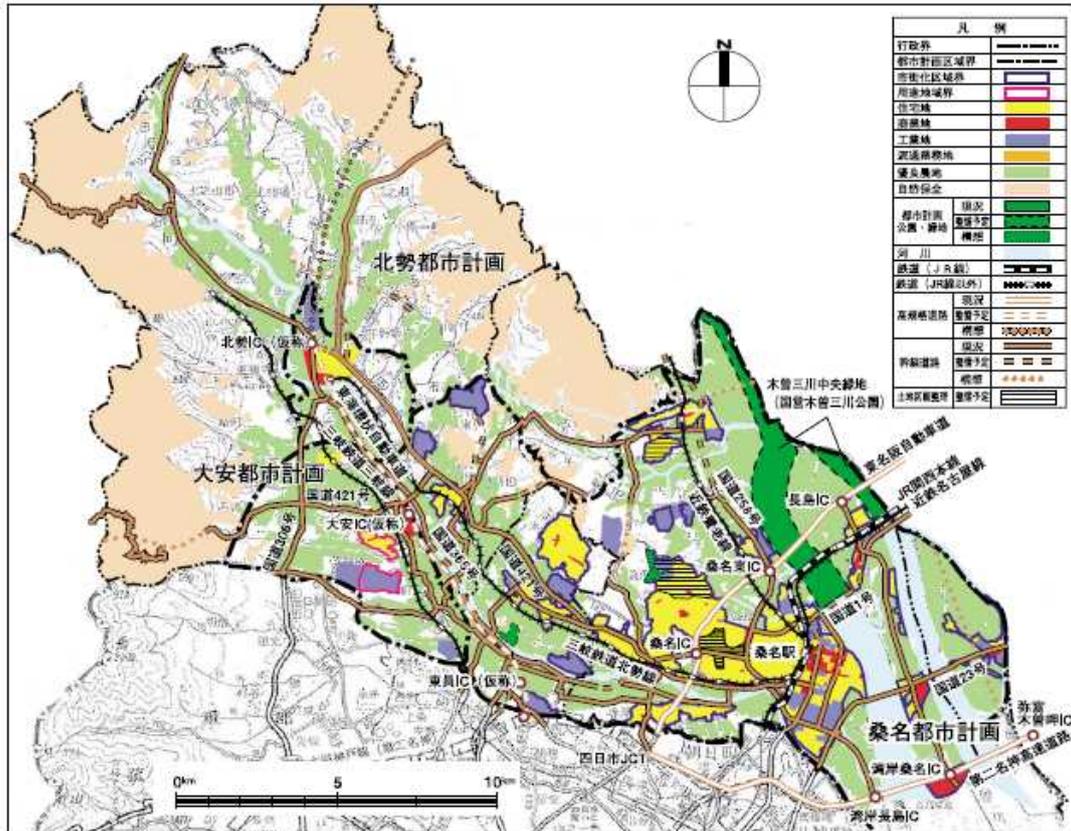
桑名	既成市街地については、市街地開発事業等により整備
----	--------------------------

地域の特性に応じて定めるべき事項

桑名	景観…「歴史の道」の整備と活用及び優れた自然の風景や輪中地景観などの保全 都市防災…災害に強い都市づくり
北勢・大安	高齢社会…ユニバーサルデザインを導入した各種の施設整備

● 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定方針

桑名	市街地及びその周辺の緑地の保全・整備 歴史的・文化的資源を活用した公園整備や歴史的環境の保全・整備
北勢、大安	市街地及びその周辺の緑地の保全・整備



土地利用構想図

オ 三重県地域住宅計画 (H19.2策定、H20.10第3回変更)(抜粋)

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要	
<p>目標①:住まいのセーフティネットの構築と少子高齢社会への対応を行う。</p> <p><事業の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等ストック総合改善事業 <ul style="list-style-type: none"> 高齢者向け住棟改善事業 <ul style="list-style-type: none"> 各年度約60戸ずつ県内を地域サイクルにより、県営住宅の1・2階の住戸改善を実施します。 安全性確保事業 <ul style="list-style-type: none"> 入居者の安全性向上を図るために、スチール製手摺りの腐食がみられる住棟の手摺り改修を実施します。 消防法改正による火災予防条例改正にともない、県営住宅に火災警報器を設置します。 景観改善事業 <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅の構造体保護機能の向上と景観改善のために外壁仕上げの劣化が著しい住棟より、順次外壁改修を実施します。 公的賃貸住宅アスベスト改修事業 <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅御厨団地・久生原団地・大黒田団地の浄化槽機械室内において使用されていたアスベスト含有吹付ロックウールの除去を実施します。 県営住宅耐震対策事業 <ul style="list-style-type: none"> 耐震診断の結果耐震性能が不足していると判断された、県営住宅の該当住棟について周辺への被害を防ぐため住棟を解体します。 県営住宅住環境向上事業 <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅の住環境向上を目的として、住戸内のバリアフリー工事業、共用部分段差の解消、および団地内の屋外灯の新設等をすすめます。 地域優良賃貸住宅の整備 <ul style="list-style-type: none"> 現在、都市再生機構賃貸住宅が存在する区域(都市再生機構が今後、高齢者型の供給を予定している区域に限る)において地域優良賃貸住宅の整備を促進します。 	
<p>目標②:住宅の耐震性の向上を図る。</p> <p><事業の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> 木造住宅耐震補強補助事業 <ul style="list-style-type: none"> 民間の木造住宅の耐震補強工事に補助を行う市町に対し補助を行います。 	
<p>目標③:誰もがが必要な住まいを確保し、安心して住み続けられる。</p> <p><事業の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅地区改良事業等 <ul style="list-style-type: none"> 住宅新築資金等貸付助成事業の実施による市町村の財政支援を行います。 住宅地区改良事業等計画基礎調査事業による整備プログラムの策定を行います。 住情報・相談体制ネットワーク化事業 <ul style="list-style-type: none"> 公共賃貸住宅情報提供システムによる情報提供を行います。 バリアフリー化など住宅改修を中心とした相談に対応できるアドバイザーを養成する研修会を実施します。 公営住宅関連の見直しや各種ニーズに対応し、効率よく事業を執行するため、県営住宅管理システムの開発・更新等を行います。 外国人向け住生活情報提供 <ul style="list-style-type: none"> FMラジオ番組等の媒体を用いて英語・ポルトガル語などによる外国人向け住生活情報を提供します。 県産材利用促進事業 <ul style="list-style-type: none"> (三重県産材認定制度)「三重の木」認証材を使った家づくりの情報提供および同材を使用した木造住宅の新築に対して一部補助を行います。 指定道路調査事業 <ul style="list-style-type: none"> 建築基準法の的確な推進による、狭あい道路の整備促進を図り住環境を改善するために指定道路の調査と台帳の整備を行います。 	

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

基幹事業				
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
公営住宅等ストック総合改善事業	三重県	1,391戸	388,066	
住宅地区改良事業等	三重県		86,450	
住宅地区改良事業等	三重県		193,300	
合計			667,816	

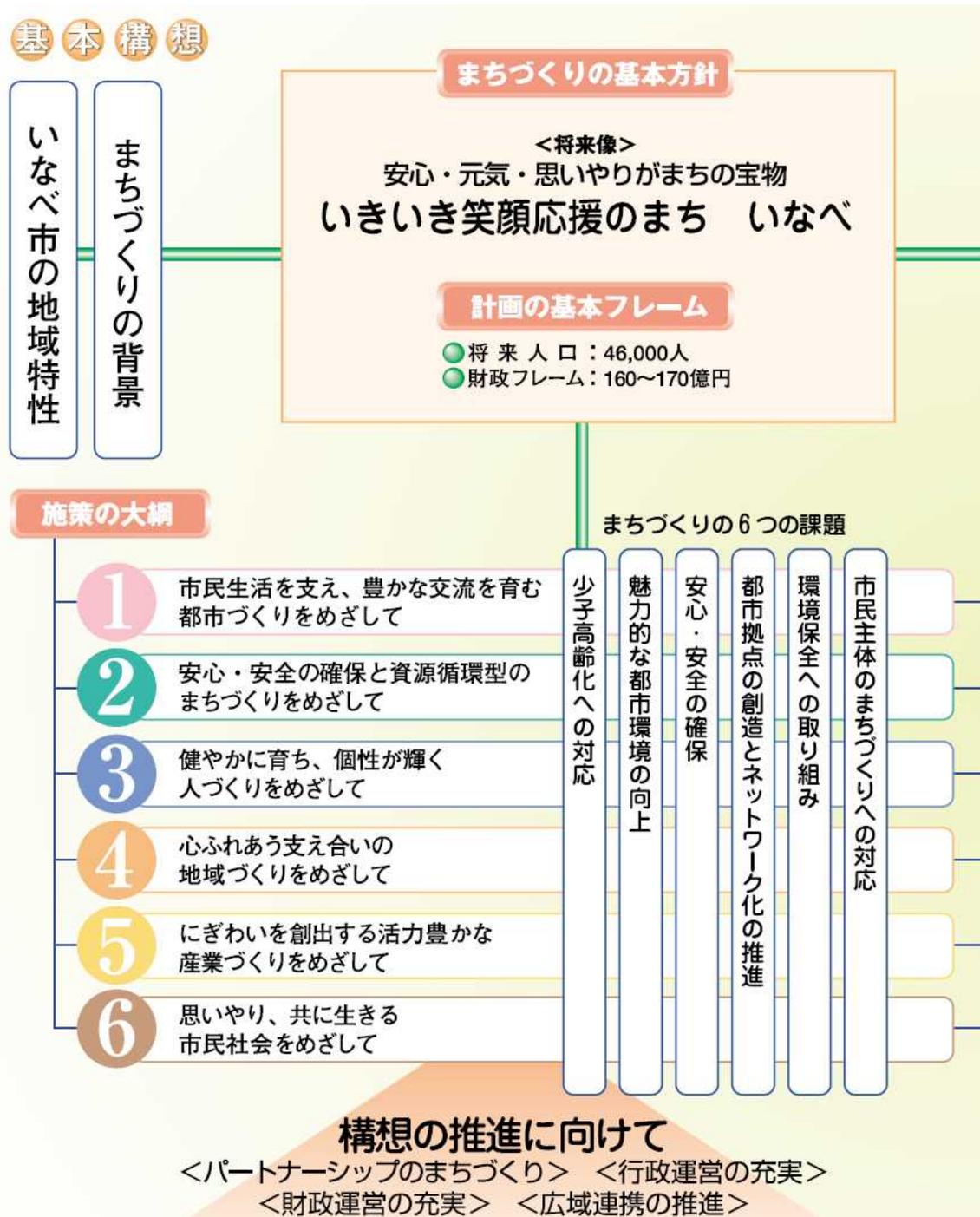
提案事業				
事業	細目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
木造住宅耐震補強補助事業		三重県	20戸	6,200
住情報・相談体制ネットワーク化事業		三重県	—	3,736
県営住宅アスベスト除却事業		三重県	3団地3棟	5,577
県営住宅耐震対策事業	耐震性能不足住棟解体・移転建替	三重県	4団地	20,735
県営住宅住環境向上事業		三重県	2団地	7,388
外国人向け住生活情報提供事業		三重県	—	6,837
県産材利用促進事業		三重県	—	9,000
指定道路調査事業		三重県	—	51,432
合計				110,905

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
住宅・建築物耐震改修等事業(木造住宅耐震診断補助)	三重県	12,000戸

※交付期間内事業費は概算事業費

(2) 市の上位・関連計画

ア 新生いなべいきいきプラン(いなべ市総合計画)(H18.3策定)(抜粋)



6つの重点プロジェクト

10年後の将来像の実現に向けて、特に重点的に取り組むプロジェクトを次のように掲げます。

安心・安全のまち宣言プロジェクト

土石流災害や大規模災害、そして事故・犯罪への対応など、全市的な防災体制を整備し、“安心・安全のまち”として宣言できる体制の整備を図ります。

- 砂防、治山・治水事業の推進
- 全市的な防災体制の整備
- 防犯ネットワークの形成

資源循環型まちづくりプロジェクト

自然環境を守り、自然と共生する生活環境と循環型社会を築きます。また、持続的に発展する産業と定住環境を備えたまちづくりを推進します。

- 環境保全型農業の振興
- 産業活動や家庭生活におけるリサイクルの徹底
- 新エネルギーの導入促進

やすらぎ・健やか 拠点創出プロジェクト

健康福祉センターの整備や地域福祉の推進を図り、子どもから高齢者まで幅広く地域福祉活動に参加できるよう、仕組みや場づくりを進めます。

- 全市的な健康福祉拠点の整備
- 地域福祉活動を活発化する仕組みづくり

まちじゅう学び舎プロジェクト

まち全体を一つの学び舎として捉え、市民が学びや気付きの活動を積極的に行えるよう支援します。また、ふれあいや学習活動をととして共に学び合うまちづくりを推進します。

- 「いなべ学」の創設と人材バンクの設置
- 多様な体験学習の実践
- 互いに学びあえる場づくり

いなべまるごと 交通ネットワーク形成プロジェクト

北勢線のリニューアル計画を推進し、公共交通の充実を進めます。さらに、鉄道とバス路線のダイヤ調整など、交通ネットワークの形成を図ります。

- 北勢線リニューアル計画の推進
- 鉄道とバス路線の連携強化
- 全市的なバス路線網の整備

企業誘致推進プロジェクト

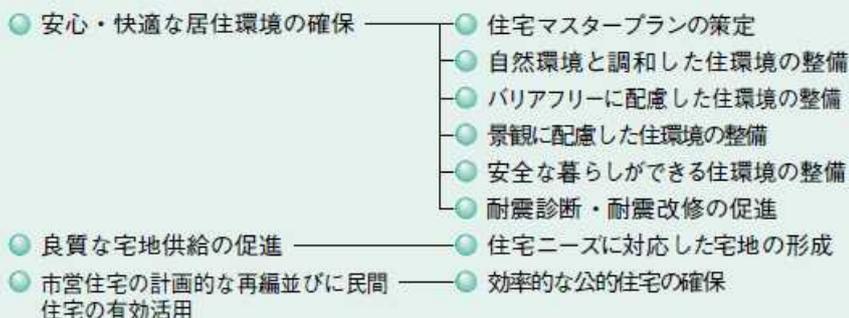
企業誘致による若者の定住化を進めます。企業にとって設備投資がしやすい環境を整備し、積極的にいなべ市を売り込みます。

- 基盤整備の推進
- PR活動の強化
- 高速交通網の整備促進

安心・安全の確保と資源循環型のまちづくりをめざして

施策5 調和のとれた居住環境づくり

施策の体系



【施策】

1. 安心・快適な居住環境の確保

- (1) 住宅マスタープランの策定
「住宅マスタープラン」を策定し、いなべ市の住宅事情についての現状分析と課題整理に基づく住宅対策の基本的方向を明らかにして、安心・快適な居住環境の確保に努めます。
- (2) 自然環境と調和した住環境の整備
良好な住宅環境を整備するため、関係者の理解を得ながら、土地区画整理事業の実施を検討します。
- (3) バリアフリーに配慮した住環境の整備
高齢者や障害のある人も住みやすいよう、住宅のバリアフリー化を進めます。
- (4) 景観に配慮した住環境の整備
地域の恵まれた自然・歴史を活かしたまちづくりや地域の自主的な景観づくりの取り組みを推進します。
- (5) 安全な暮らしができる住環境の整備
すべての市民の安全な生活を将来にわたって確保するため、居住環境の改善を積極的に図ります。

(6) 耐震診断・耐震改修の促進

国・県の補助制度を活用し、個人の木造住宅を対象に耐震診断を行う制度を整備し、診断の実施を促進します。また、耐震改修については、診断に基づく実施を促進し、工事費の補助を行います。

2. 良質な宅地供給の促進

- (1) 住宅ニーズに対応した宅地の形成
市民や転入者の多様な住宅ニーズの把握に努め、まちづくりと連携した魅力ある良質な宅地の形成を誘導します。

3. 市営住宅の計画的な再編並びに民間住宅の有効活用

- (1) 効率的な公的住宅の確保
市営住宅の新しい役割をふまえながら、既存住宅の改善を計画的に進めるとともに、民間住宅の活用を視野に入れ、より効率的な公的住宅の確保を図ります。

■ 施策成果指標

指標名	現状値 (平成16年度)	目標値	
		平成22年度	平成27年度
耐震診断の補助制度の活用戸数	20戸	120戸	200戸
耐震補強工事の補助制度の活用戸数	0戸	10戸	20戸

2 都市づくりの目標

（1）めざすべき都市像

いなべ市総合計画では、市の将来像を「安心・元気・思いやりがまちの宝物 いきいき笑顔応援のまち いなべ」と定め、人もまちもいきいきとしたまちづくりを進め、市民一人ひとりが輝くいなべ市の実現をめざしていくこととしています。

都市計画マスタープランは、市の将来像を都市づくりの側面から実現するものであり、めざすべき都市像を『いきいき笑顔で活力のある田園都市』と設定し、豊かな自然環境に囲まれゆとりと潤いを感じながら、子どもからお年寄りまで誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりをめざします。

いきいき笑顔で活力のある田園都市

～自然と調和した魅力溢れるまちづくり～

（2）都市づくりの目標

目標 1

人にも環境にもやさしい 安心・安全なまちづくり

さわやかな緑や水や風の自然環境をいつまでも大切に守り続けるとともに、子どもも大人も、お年寄りも、みんなが安心して安全に暮らせる人と環境にやさしいまちづくりをめざします。

目標 2

にぎわいや交流が芽吹く ゆとりある快適なまちづくり

歴史や文化、地形、立地などのまちの個性を十分に活かしつつ、人のふれあいや交流を促し、まちに賑わいをもたらす生活基盤が整った利便性の高いまちづくりをめざします。

目標 3

一人ひとりの意志が届く 市民主体のまちづくり

市民、事業者、行政が、それぞれの責任と役割を果たしながら、ともに連携・協働し、みんなで良い「まち」をつくっていくまちづくりの仕組みを整えます。

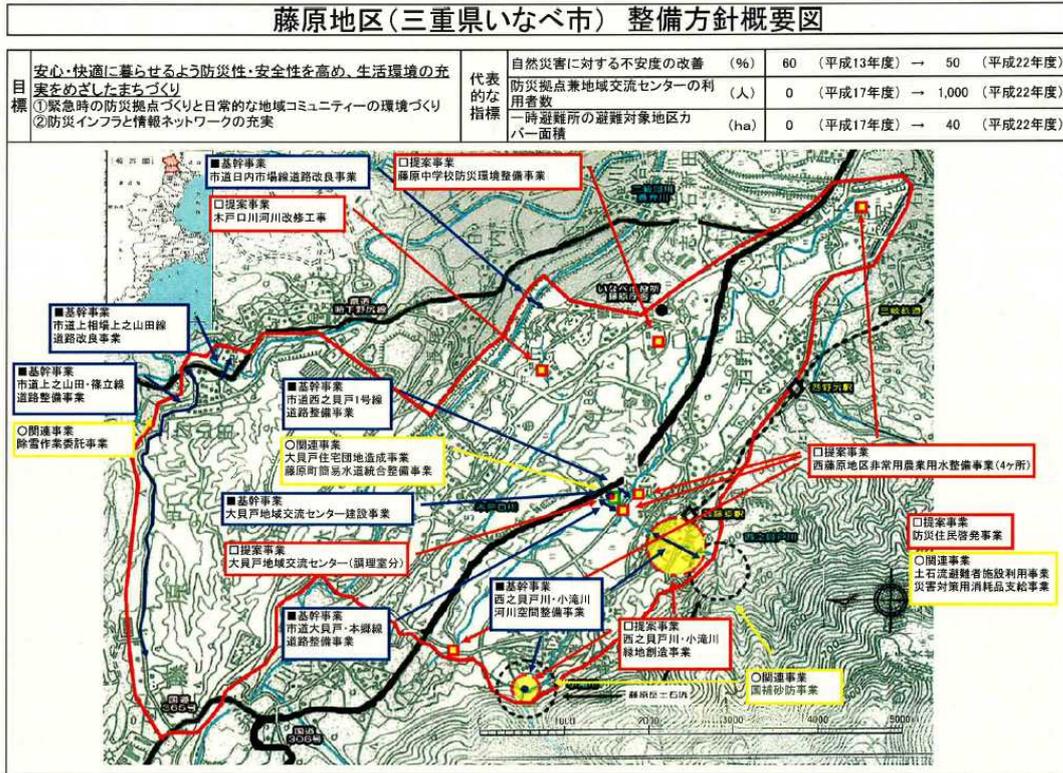
3 将来の都市構造

豊かな自然環境に囲まれゆとりと潤いを感じながら、子どもからお年寄りまで誰もが安心して快適に暮らせる都市づくりをめざして設定した都市像「いきいき笑顔で活力のある田園都市」の実現に向け、本市の将来の都市構造を下図のように考えます。

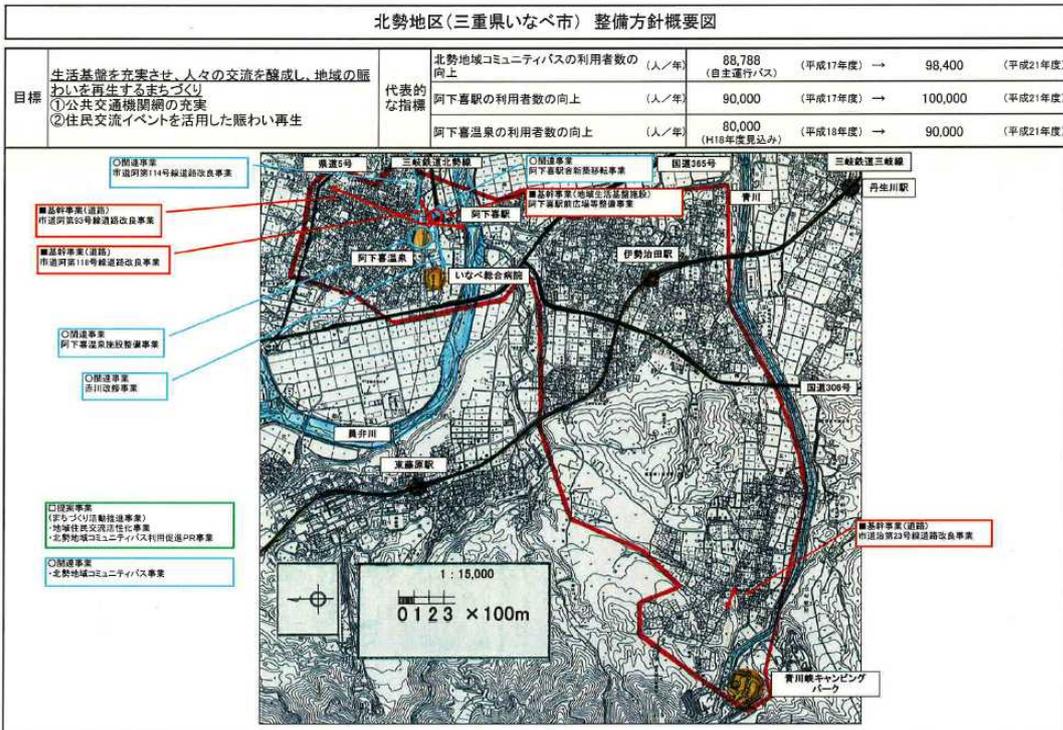


ウ 都市再生整備計画（抜粋）

（ア）藤原地区（H18.4 策定、H19.11 第3回変更）

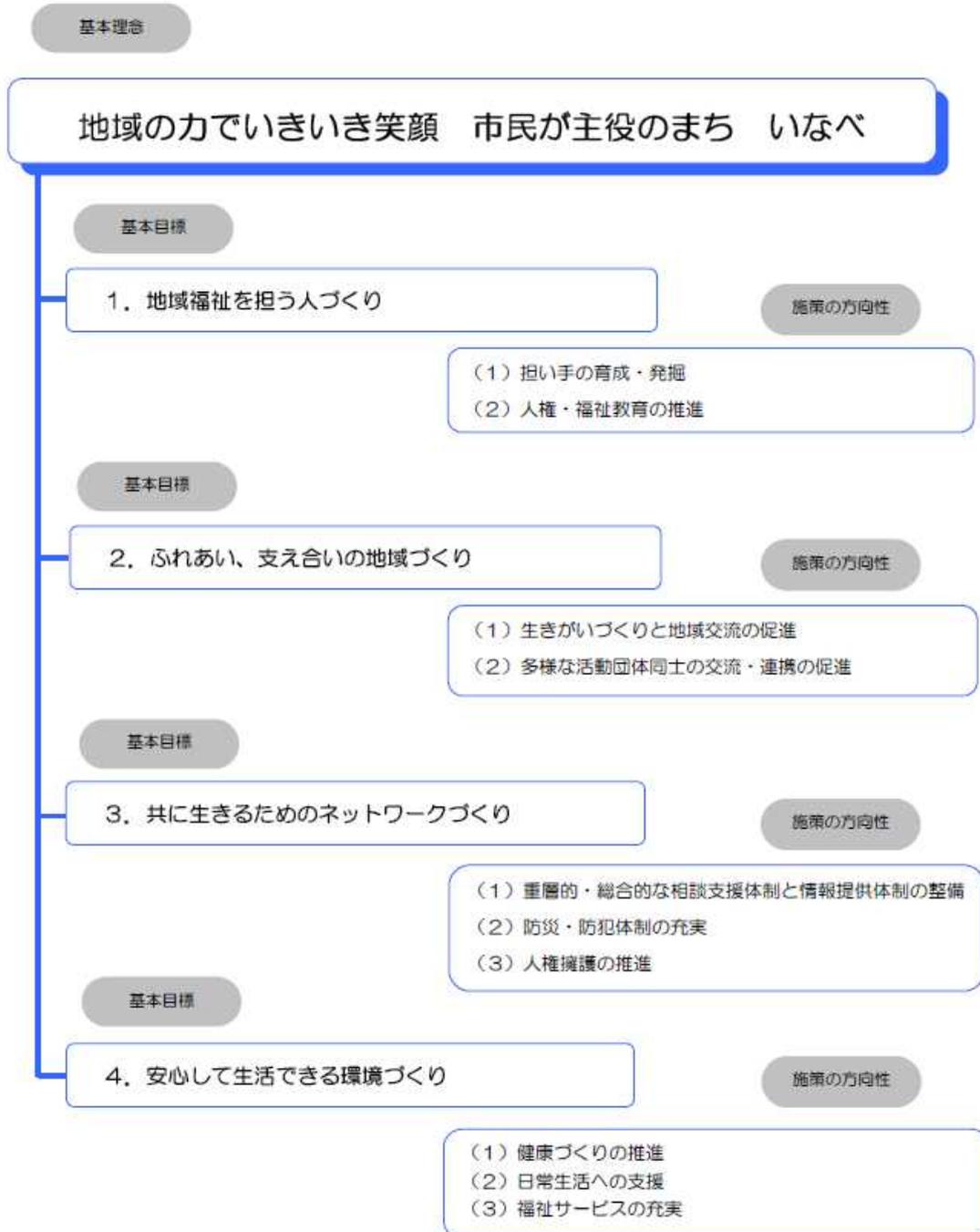


（イ）北勢地区（H19.4 策定、H19.8 第1回変更）



エ いなべ市地域福祉計画（H19.3策定）（抜粋）

いなべ市（以下「本市」）では、いなべ市総合計画において「安心・元気・思いやりがまちの宝物『いきいき笑顔応援のまち いなべ』」を将来像として定め、市民が主役となって、多様性・個性を発揮しながら、安心で、いきいきと元気に満ちた暮らしづくりを進めている。さらに、家族のきずなを大切に、人々がふれあい、支え合うあたたかな地域づくりに取り組んでいる。



基本理念

本市では、いなべ市総合計画において「安心・元気・思いやりがまちの宝物『いきいき笑顔応援のまち いなべ』」を将来像として定め、市民一人ひとりが輝く、いきいきとしたまちづくりに取り組んでいます。

また、地域のなかで一人ひとりが、いきいきと生活するには、障害のある人や高齢者をはじめとするすべての人々が、相互に個性を尊重し、認め合うことが大切です。また、積極的な社会参加も重要であり、そのためには市民同士の交流、さりげない見守りや声かけなど、地域での支え合いを通して安心できる地域づくりが必要不可欠となります。

そこで、みんなの支え合いを通して、いなべ市総合計画の将来像である「いきいき笑顔応援のまち」が実現できることを願って「みんなが支え合ういきいきとしたまち いなべ」を本計画の基本理念とします。

計画の基本的方針

「みんなが支え合ういきいきとしたまち いなべ」を受けて、以下のような基本的視点を踏まえて施策の展開を図るものとします。

（1）人権の尊重

障害者福祉の推進は、基本的人権を保障し自立と社会参加を進めていくものです。障害のある人の自立とは、障害の種別や程度あるいは環境などにより、それぞれ違いがありながらも、一人の人間としての誇りと尊厳を持ちながら、その人らしく生きていくことです。人権の尊重を視点に自立を支援するためには、多様な生活の選択肢を整え、自らの判断で選択し決定できるよう必要な条件を整えていかなければなりません。そのため、だれもが自立の可能性を追求できるよう支援するとともに、その権利を擁護します。

（2）相談支援体制の充実

障害のある人への支援を進めるには、年齢、障害程度、障害種別ごとに異なる様々な生活場面での問題に対し、総合的かつ連続性のある相談支援体制の充実を図ることが必要です。そのためには、福祉、教育、就労等幅広い分野にわたって庁内及び関係機関等の連携を強めるとともに、近隣自治体との広域的な協力関係を一層重視します。

（3）地域資源の活用

障害のある人が住み慣れた地域で生活を続けていくためには、自由な選択に基づき各種の社会資源が適切に利用できなければなりません。そのため、市民一人ひとりが持つ様々な発想、アイデアなどを出しあい地域単位での障害者支援を活性化するとともに、地域のケアマネジメントの機能強化を図ります。

（4）社会参加への支援

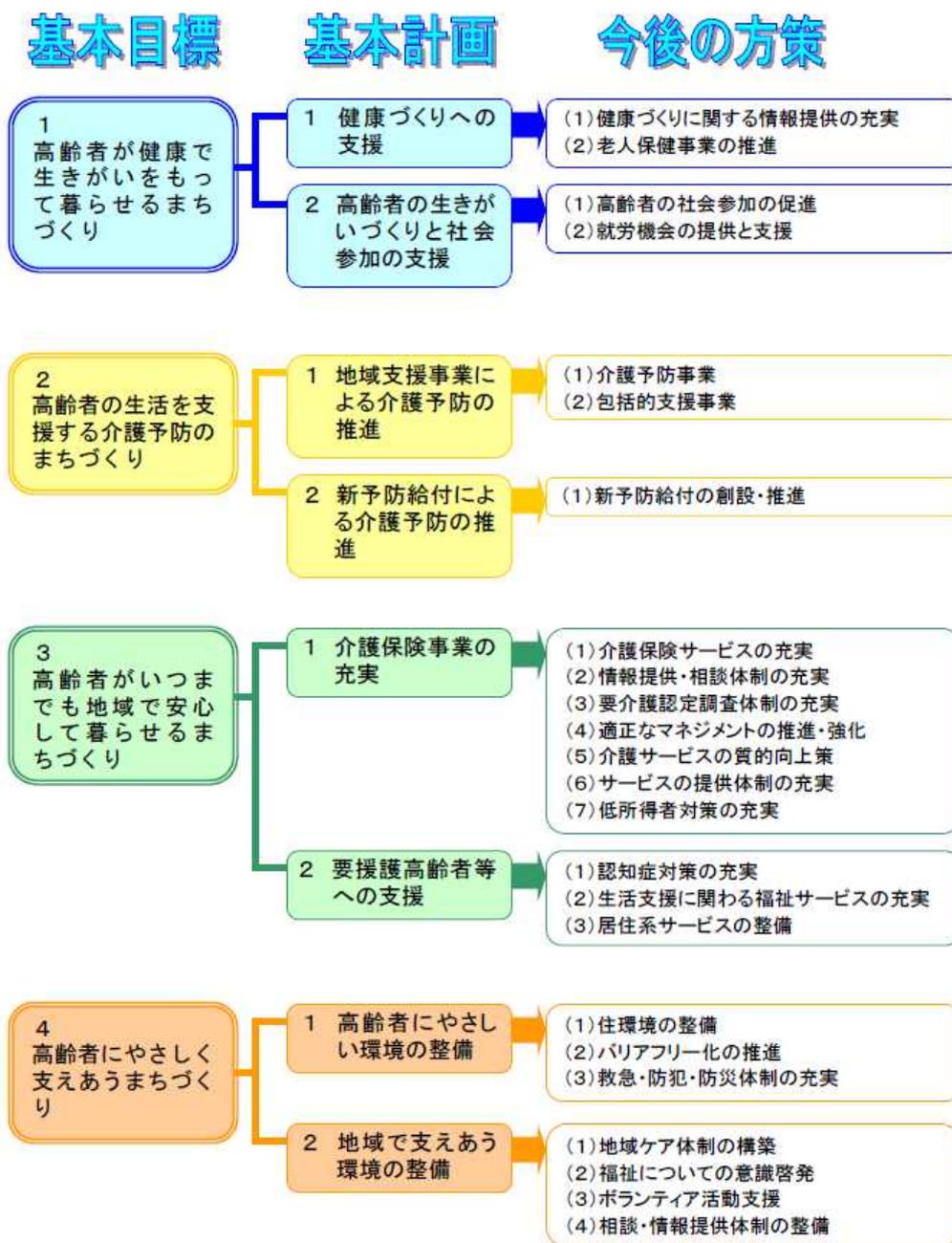
障害のある人が、自由に意志を表示し、活動できるような環境を保障しなければなりません。そこで、障害のある人の、自立と社会参加の実現を図るための障害福祉サービスの提供体制を整備します。

カ いなべ市高齢者保健福祉計画・第3期介護保険事業計画（H19.4策定）（抜粋）

「高齢者保健福祉計画」は、高齢者保健福祉全般にわたる計画と位置づけ、また「介護保険事業計画」は、介護保険給付にかかるサービスの必要量および供給量の見込み、ならびにサービス供給体制の確保策を始めとする制度の円滑な運営を目指した方策を示すものである。

6

施策の体系



第2章

現状と課題の把握

第2章 現状と課題の把握

1. 住生活を取り巻く環境の変化

(1) 自然的条件

ア 位置と地勢

本市は三重県最北端に位置し、東西 17.07km、南北 21.46km、面積 219.58k m²を有しており、北部・西部は岐阜県と滋賀県に、東部・南部は桑名・四日市圏域に接している。

市域は、北に多度山地、西に鈴鹿山脈をいただき、本市のほぼ中央を流れる員弁川を挟んで緑豊かな自然と平野に囲まれている。

中でも、鈴鹿国定公園内にある「藤原岳」は全国でも屈指の「花の山」として、1年を通じて登山客が絶えることがない。また、同公園内の竜ヶ岳が育む宇賀溪においても鈴鹿の滝の景勝地として知られている。

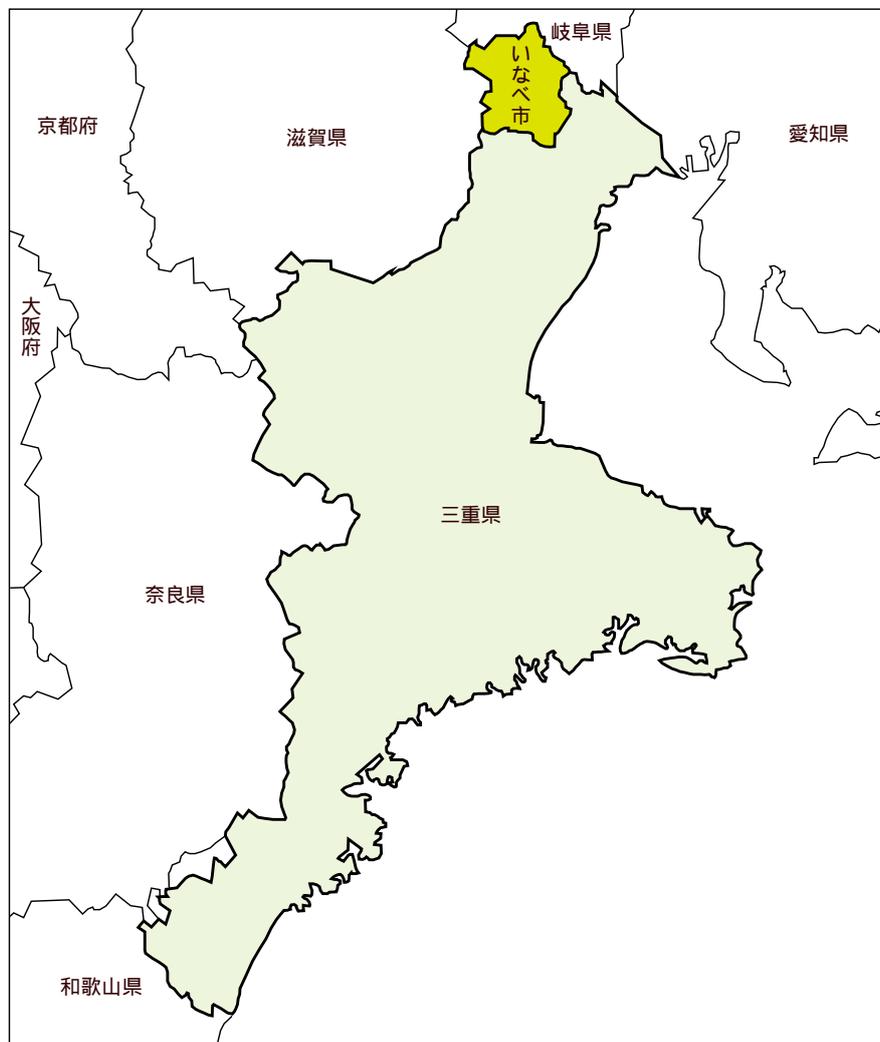


図 2-1 いなべ市位置図

イ 自然環境・気候

本市の年平均気温は約 14℃、気温が最も高くなる 8月の平均気温は約 26℃、気温が最も低くなる 1月の平均気温は約 3℃で、冬期については寒さの厳しい地域となっている。

月別平均降水量より、年間降水量の合計は 2,065.94 mmで、最も降水量の多い 7月で 335.5 mm、最も降水量の少ない 1月で 62.5 mmとなっている。

表 2-1 月別平均気温・平均降水量（平成 15 年～平成 19 年）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計・平均
降水量 (mm)	62.5	87.2	121.1	125.0	214.5	261.0	335.5	247.4	259.6	158.1	98.0	96.0	2065.94
平均気温 (℃)	3.1	4.1	6.4	13.1	17.6	22.0	24.6	26.4	23.4	17.1	11.8	5.9	14.6

資料：降水量・気温 桑名市消防本部 員弁北分署測定

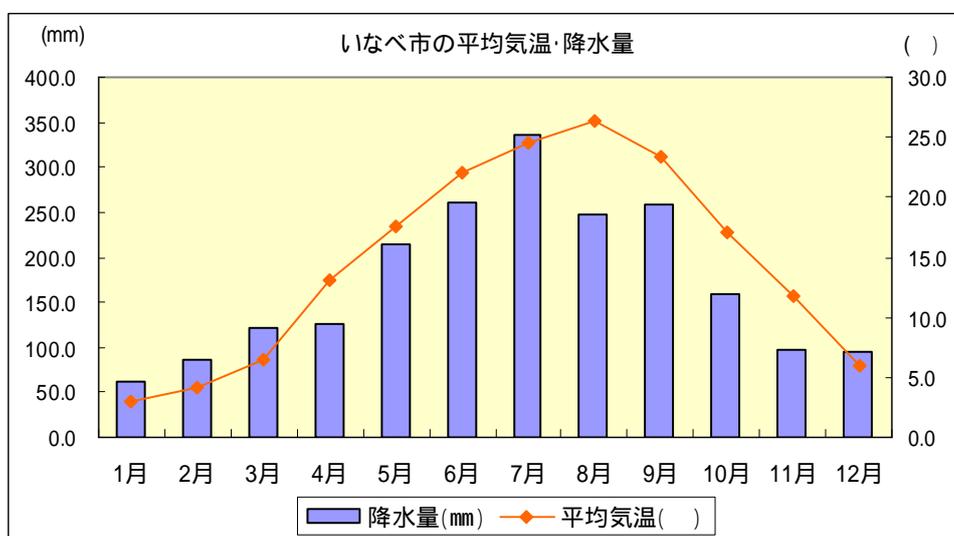
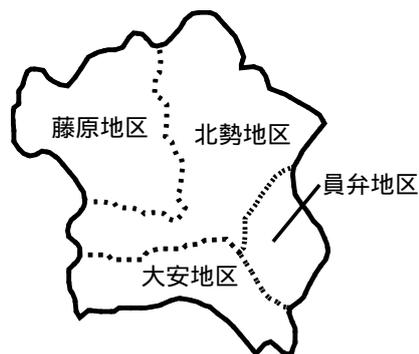


図 2-2 月別平均気温・平均降水量（平成 15 年～平成 19 年）

ウ 沿革

本市を構成する北勢地区、員弁地区、大安地区、藤原地区は、古くから地形的にも文化的にも密接に交流し、純農村地帯として栄えてきた。

市名である「いなべ」は、約 1,300 年前の奈良時代に始まり、本地域には物部氏の支系・猪名部族が居住していたことから、郡名が「猪名部」と名づけられた。その後、「員弁」と表記されるようになった。古く員弁は、伊勢神宮領として栄え、猪名部の先人たちは、古代米（黒米）を献上米として栽培し奉納していた。



本地域は、旧藩政時代の一時期を除いて桑名藩に属し、明治 4 年の廃藩置県により安濃津県（その後三重県と改称）に属していた。

明治 22 年の町村制の施行を経て、昭和 28 年の町村合併促進法が施行された当時、本地域は 2 町 12 村となった。その後、合併が繰り返され、昭和 30 年代から 40 年代にかけて北勢町、員弁町、大安町、藤原町が誕生した。

近年になり、地方分権の推進や少子高齢化の進展など、社会情勢の急激な変化を見据えつつ、多様化・広域化する住民サービスへの適切な対応を行うために、さらなる合併によってそのスケールメリットを活かし、自治体としての基盤の強化を図る必要性が高まってきた。

そのため、平成 10 年に員弁郡 5 町（北勢町、員弁町、大安町、東員町、藤原町）の長及び議長による「合併検討委員会」が発足し、平成 13 年には「任意合併協議会」が設置された。その後東員町が離脱し、4 町での合併協議が進められることとなった。そして、平成 14 年に「法定合併協議会」が設置され、合併に必要な協議を重ねた後、平成 15 年 12 月 1 日に新設合併として「いなべ市」が誕生した。

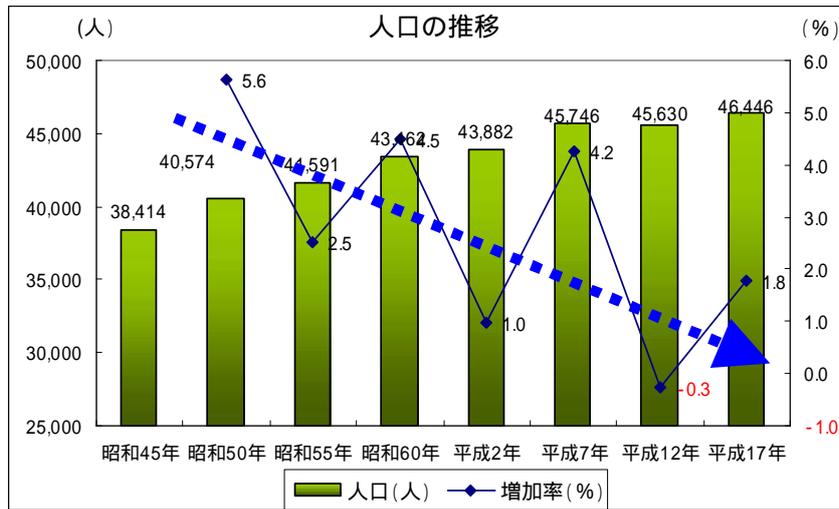
(2) 社会的条件

ア 人口の現況

(ア) 人口の動向

人口増加の鈍化・停滞が推測される、藤原町は減少している

本市の人口は平成7年まで一貫して増加してきたが、平成12年の国勢調査では僅かに減少に転じた。平成17年の調査では再び増加したが、人口増加率のトレンドとしてはマイナスになろうとしている。



資料：国勢調査

図 2-3 人口の推移

地区別にみると、北勢町と員弁町が昭和40~50年代に人口を伸ばしたのに対し、大安町は60年代以降に大きく人口が増加している。一方、藤原町は50年代以降、人口が減少し続けている。

表 2-2 地区別人口の推移

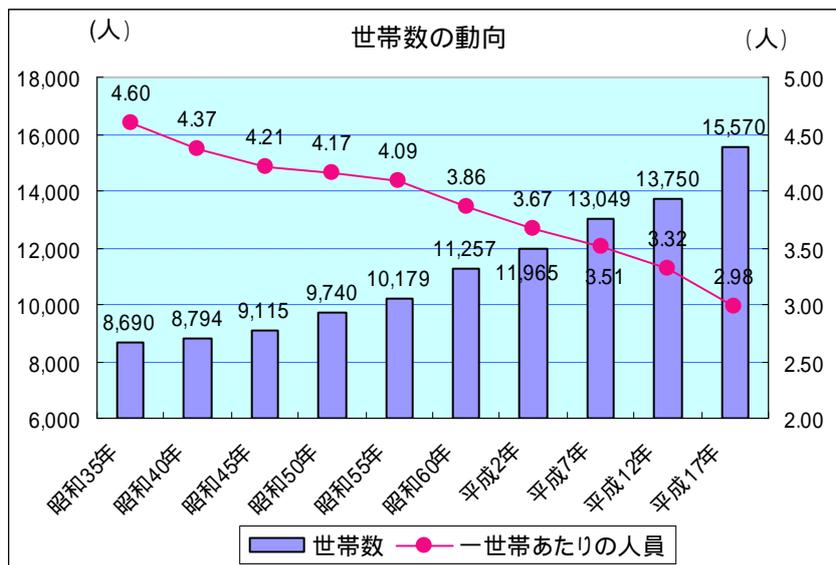
		いなべ市全域	北勢町	員弁町	大安町	藤原町
昭和45年	人口(人)	38,414	12,001	7,053	11,052	8,308
	増加率(%)	-	-	-	-	-
昭和50年	人口(人)	40,574	12,934	7,768	11,503	8,369
	増加率(%)	5.6	7.8	10.1	4.1	0.7
昭和55年	人口(人)	41,591	13,427	8,339	11,836	7,989
	増加率(%)	2.5	3.8	7.4	2.9	-4.5
昭和60年	人口(人)	43,462	13,759	8,502	13,248	7,953
	増加率(%)	4.5	2.5	2.0	11.9	-0.5
平成2年	人口(人)	43,882	13,659	8,284	14,095	7,844
	増加率(%)	1.0	-0.7	-2.6	6.4	-1.4
平成7年	人口(人)	45,746	14,417	8,776	14,873	7,680
	増加率(%)	4.2	5.5	5.9	5.5	-2.1
平成12年	人口(人)	45,630	14,443	8,687	15,186	7,314
	増加率(%)	-0.3	0.2	-1.0	2.1	-4.8
平成17年	人口(人)	46,446	-	-	-	-
	増加率(%)	1.8	-	-	-	-

資料：国勢調査

(イ) 世帯数の動向

市全体で世帯数総数は増加、一世帯あたりの人員数は減少している

本市の世帯数の動向は、人口の伸びが鈍化しているものの、一世帯あたり人員数が減少しているため、一貫して増加している。特に平成 12 年から 17 年の間の増加数が大きく、平成 12 年までが平均 900 世帯の増加であったものが、平成 17 年には倍の約 1,800 世帯の増加となっている。



資料：国勢調査

図 2-4 世帯数の推移

地区別の一世帯あたりの人員数をみると、各地区とも一世帯あたりの人員数が減少している。特に、昭和 55 年時点では北勢町、藤原町に比べて一世帯あたり人員数の多かった員弁町、大安町が、平成 12 年の時点では逆転されている。大安町では昭和 55 年から 60 年、員弁町では平成 2 年から 7 年の間に数値が大きく変動している。これは大規模工場の立地に伴い、単身の従業員が移転してきたためと想定される。

表 2-3 地区別一世帯あたりの人員数の推移

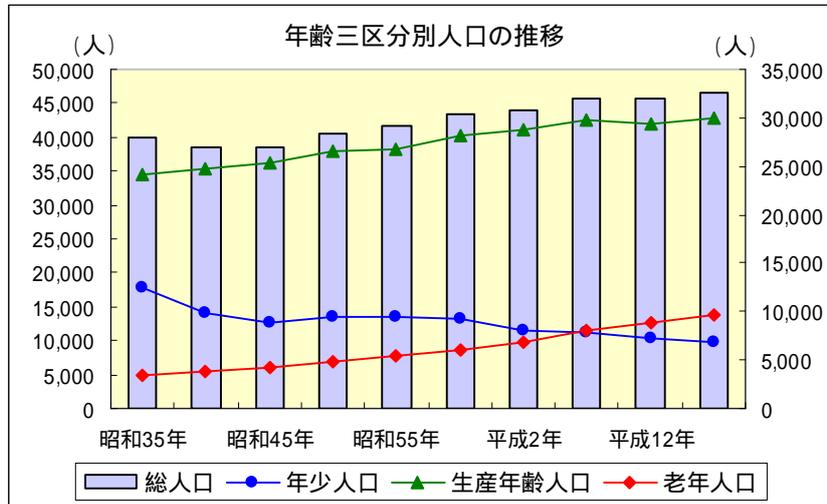
区分	世帯数	一世帯あたりの人	人口	北勢町	員弁町	大安町	藤原町
昭和55年	10,179	4.09	41,591	4.05	4.14	4.10	3.90
昭和60年	11,257	3.86	43,462	4.04	4.13	3.43	3.94
平成2年	11,965	3.67	43,882	3.85	4.05	3.15	3.89
平成7年	13,049	3.51	45,746	3.59	3.32	3.35	3.65
平成12年	13,750	3.32	45,630	3.42	3.10	3.19	3.41
平成17年	15,570	2.98	46,446	-	-	-	-

資料：国勢調査

(ウ) 年齢区分別人口

年少人口は減少、老年人口は増加、生産年齢人口の総数は増加

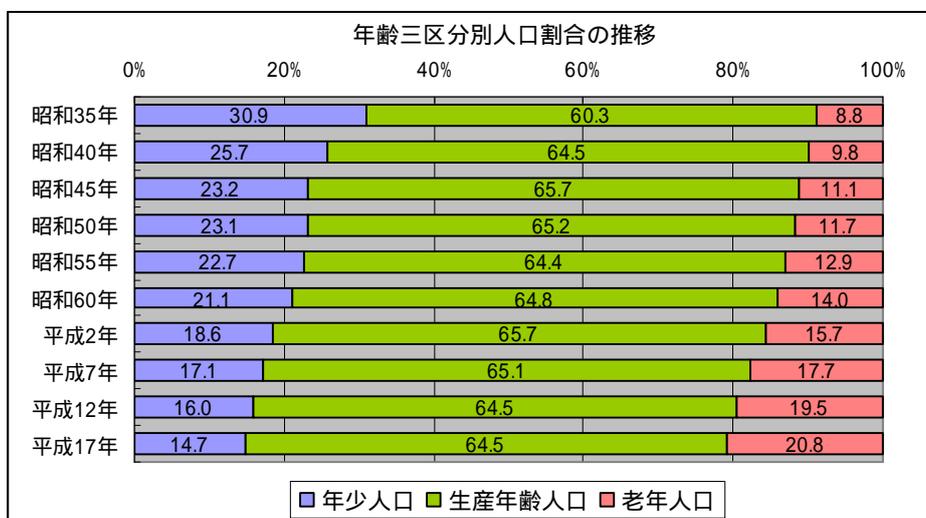
本市の年齢区分別人口は、平成7年に老年人口が年少人口を上回り、平成17年には20.8%となっている。一方、年少人口は昭和55年以降減少を続け、少子高齢化が進んでいる。生産年齢人口の伸びが鈍りつつあるものの、最新の統計においても増加傾向にあり、堅調な企業立地による人口流入に支えられているものと推量される。



資料：国勢調査

図 2-5 年齢三区分別人口の推移

人口割合で見ると、生産年齢人口の全体に占める割合は65%前後で一定している。対して昭和35年には30%を占めた年少人口が、平成17年には15%以下になっている。老年人口は昭和35年で1割に満たなかったが、平成17年には2割を超えている。



資料：国勢調査

図 2-6 年齢三区分別人口割合の推移

旧 4 町別に見ると、各地区とも、老年人口が年少人口を超えている。そのため、各地区で少子高齢化が進行していると推測される。藤原町では、その傾向が顕著にみられ、生産年齢人口も減少傾向にある。

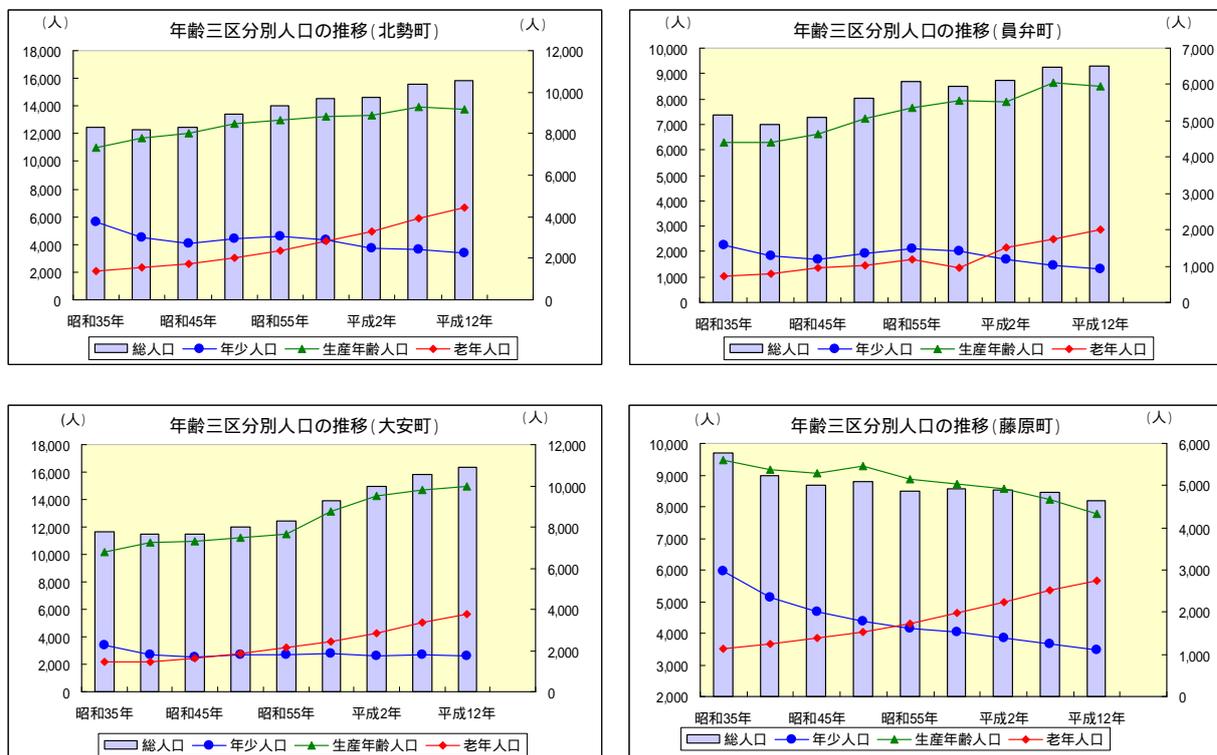
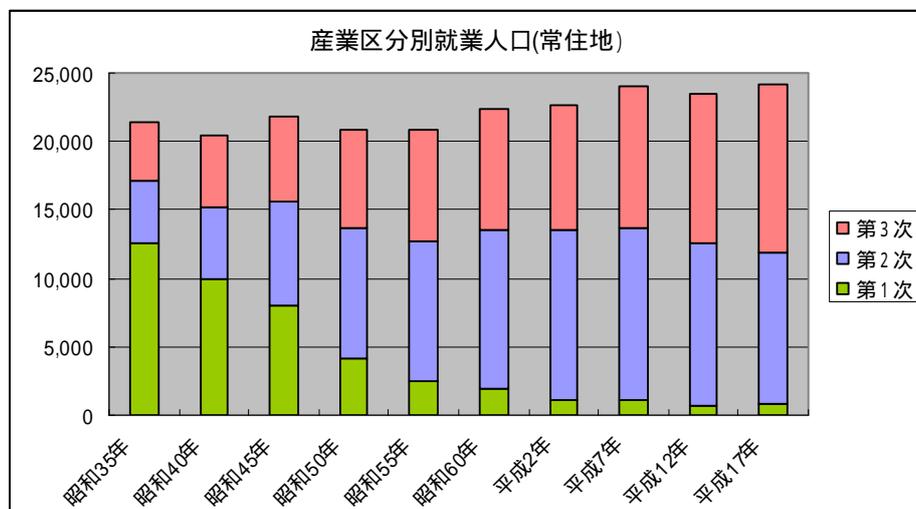


図 2-7 地区別の年齢三区分別人口の推移

(エ) 就業人口の動向

昭和年代 第1次から第2次へ、平成年代 第2次から第3次へ

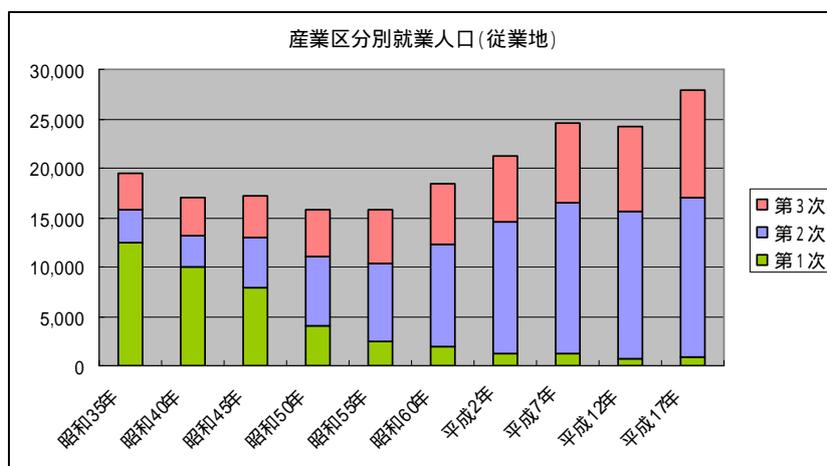
本市の産業区別就業人口は、昭和年代の第1次産業から第2次産業へのシフトから、平成に入って第3次産業への就業人口のシフトという大きな流れがみられる。



資料：国勢調査

図 2-8 産業区別就業人口（常住地）

従業地による就業人口（本市で就業する人口）をみると、昭和50年代に15,000人台まで落ち込んだ市内の就業人口は、昭和60年調査以降増加している。特に第2次産業の就業人口の伸びが大きく、デンソー大安工場、トヨタ車体いなべ工場など、大型の工場立地が進んだ結果の就業人口増と想定される。



資料：国勢調査

図 2-9 産業区別就業人口（従業地）

従業地別では大きな割合を占めて、未だ増加傾向にある第2次産業の就業人口も、常住地別では減少傾向がみられ、市外での就労割合も大きいことが判る。

(オ) 通勤通学の状況

本市からの通勤通学や本市への通勤通学の範囲は桑名市・四日市市が半数

通勤通学の総数は、他市町村から約 2,600 人の流入超過となっている。

本市から他市町村への移動は、桑名市・四日市市で全体の 5 割以上を占める。2 市以外では、通勤は東員町・名古屋市で全体の 1/4 になる。通学の場合は、桑名市、四日市市及び名古屋市以外に川越町や津市などが続く。

他市町村から本市への移動は、流出同様、桑名市・四日市市で全体の 5 割以上の約 6,300 人となる。続いて東員町、菰野町となり、この 4 市町で全体の 8 割を占め、約 9,600 人となっている。

表 2-4 いなべ市から他市町村へ通勤・通学する 15 歳以上就業者数・通学者数

順位	総数			通勤			通学		
	市町村	人数	割合	市町村	人数	割合	市町村	人数	割合
1	桑名市	2,852	29.7%	桑名市	2,407	29.9%	四日市市	480	31.0%
2	四日市市	2,435	25.4%	四日市市	1,955	24.3%	桑名市	445	28.8%
3	東員町	1,272	13.3%	東員町	1,271	15.8%	名古屋市	278	18.0%
4	名古屋市	993	10.4%	名古屋市	715	8.9%	川越町	56	3.6%
5	菰野町	644	6.7%	菰野町	637	7.9%	津市	36	2.3%
6	川越町	185	1.9%	朝日町	147	1.8%	日進市	28	1.8%
7	鈴鹿市	164	1.7%	鈴鹿市	143	1.8%	鈴鹿市	21	1.4%
8	朝日町	148	1.5%	川越町	129	1.6%	長久手町	20	1.3%
9	津市	109	1.1%	岐阜県	99	1.2%	京都府	14	0.9%
10	岐阜県	109	1.1%	津市	73	0.9%	岐阜県	10	0.6%
総数		9,588	100.0%		8,042	100.0%		1,546	100.0%

資料：国勢調査

表 2-5 他市町村からいなべ市へ通勤・通学する 15 歳以上就業者数・通学者数

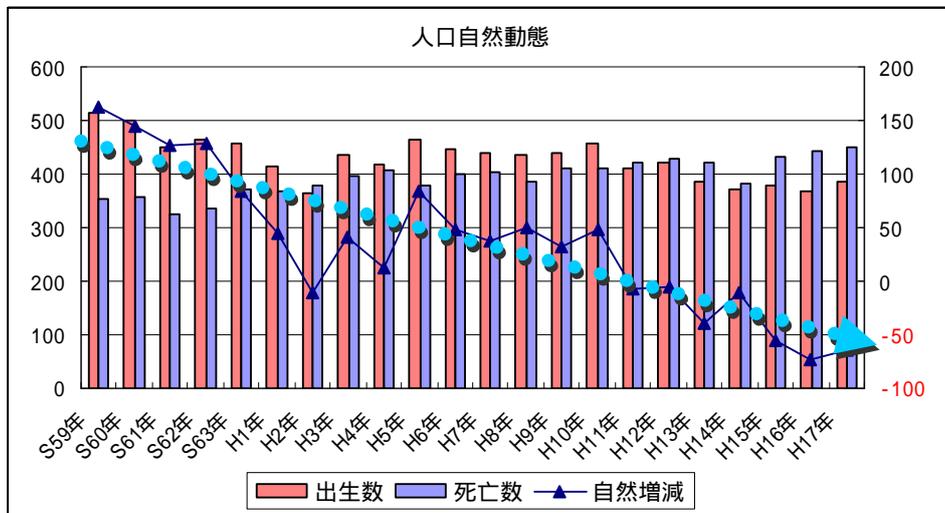
順位	総数			通勤			通学		
	市町村	人数	割合	市町村	人数	割合	市町村	人数	割合
1	桑名市	3,350	27.3%	桑名市	3,207	27.1%	桑名市	143	34.0%
2	四日市市	3,070	25.0%	四日市市	2,959	25.0%	東員町	129	30.6%
3	東員町	1,884	15.4%	東員町	1,755	14.8%	四日市市	111	26.4%
4	菰野町	1,411	11.5%	菰野町	1,393	11.8%	菰野町	18	4.3%
5	名古屋市	372	3.0%	名古屋市	370	3.1%	木曾岬町	7	1.7%
6	鈴鹿市	236	1.9%	鈴鹿市	235	2.0%	朝日町	5	1.2%
7	海津市	192	1.6%	岐阜県海津	191	1.6%	津市	3	0.7%
8	上石津町	130	1.1%	岐阜県上石	130	1.1%	名古屋市	2	0.5%
9	川越町	124	1.0%	川越町	123	1.0%	鈴鹿市	1	0.2%
10	刈谷市	94	0.8%	刈谷市	94	0.8%	岐阜県海津	1	0.2%
総数		12,259	100.0%		11,838	100.0%		421	100.0%

資料：国勢調査

(カ) 人口動態の動向

自然動態は減少傾向、社会動態は微増、外国人登録者数は年々増加

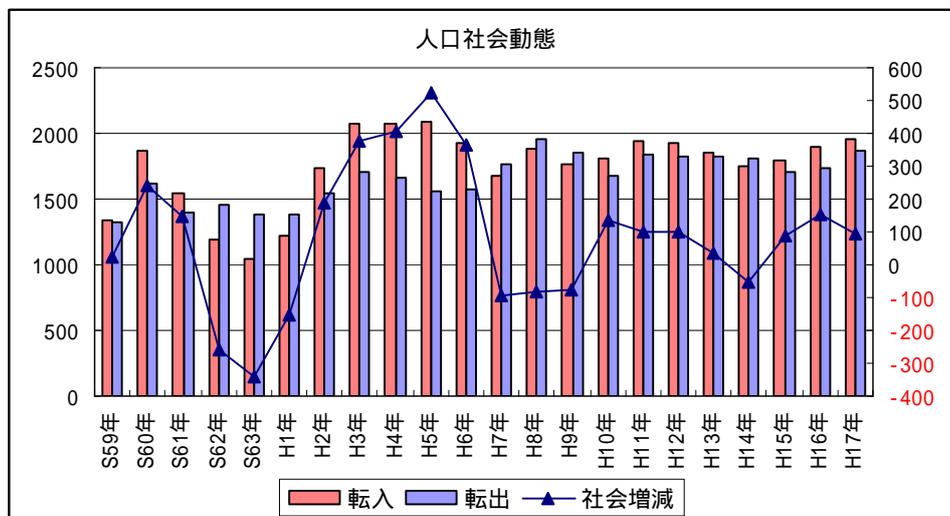
本市の人口の自然動態をみると、平成10年までは波はあるものの自然増が続いていたが、平成11年以降は減少が続いており、その減少幅も大きくなってきている。



資料：国勢調査

図 2-10 人口自然動態

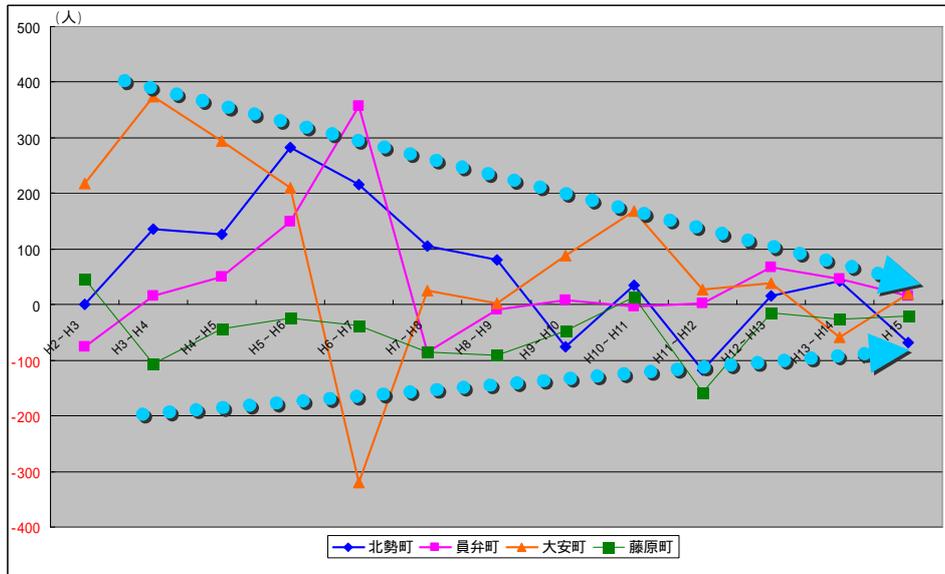
一方、社会動態をみると、増減の大きな波がみられる。転入、転出の動きをそれぞれみると、転出は増減を繰り返しながらも緩やかな増加傾向にあるのに対し、転入の変動幅は転出のそれより大きい。転入の変動の影響を受けて、社会増が増減している状況がみて取れる。



資料：国勢調査

図 2-11 人口社会動態

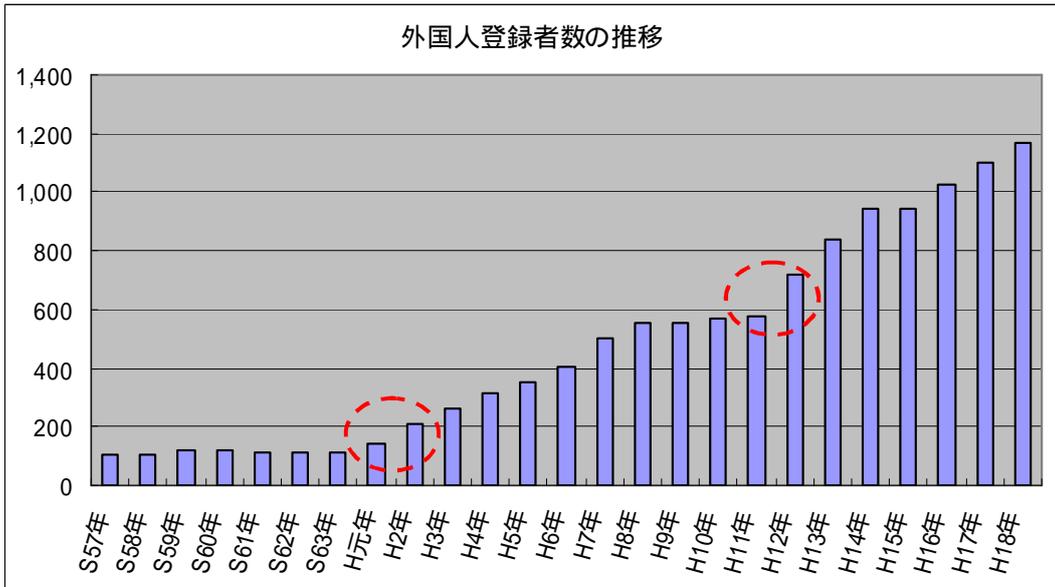
旧 4 町別に各地区別の人口の増減をみると、員弁町や大安町で大きな増減の幅はあるものの、各地区とも徐々に増減なしに収束しつつある。



資料：県統計書

図 2-12 地区別の人口増減数

本市の外国人登録者数の推移をみると、平成 2 年と平成 12 年に大きな増加の動きがある。平成 18 年時点で、本市の人口の 2.5% を占める様になっている。



資料：国勢調査

図 2-13 外国人登録者数の推移

イ 土地利用等の状況

(ア) 地目別土地利用の状況

山林面積及び宅地面積が増加している

地目別の土地面積の動向をみると、平成15年から平成19年にかけて山林が約2.6k㎡増加している。これは、田、畑、雑種地等の地目の土地面積の減少に伴う地目の変更及び地目全体の面積増加に伴うものと推測される。

表 2-6 地目別土地面積

単位：km²・% 各年1月1日現在

地目別		平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
田	面積	24.99	24.92	24.87	24.80	24.74
	割合	26.71	26.65	26.38	26.32	25.95
畑	面積	10.16	10.09	10.05	9.95	9.90
	割合	10.86	10.80	10.66	10.56	10.38
宅地	面積	13.06	13.11	13.26	13.38	13.48
	割合	13.96	14.03	14.07	14.20	14.14
池・沼	面積	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	割合	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
山林	面積	34.24	34.55	35.80	35.72	36.85
	割合	36.60	36.95	37.98	37.92	38.66
原野	面積	2.84	2.84	2.85	2.85	2.83
	割合	3.03	3.03	3.03	3.02	2.97
雑種地	面積	8.25	7.98	7.43	7.51	7.52
	割合	8.82	8.54	7.88	7.97	7.89
合計		93.56	93.50	94.26	94.21	95.34

平成15年の数値は、合併前の各町の数値の合計を採用

資料：県統計書

(イ) 都市計画区域等の指定状況

いなべ市全体では、都市計画区域外が7割を占める

本市では桑名都市計画区域（員弁町） 大安都市計画区域（大安町） 北勢都市計画区域（北勢町）という3つの都市計画区域が指定されている。

3つの都市計画区域は、それぞれ線引き都市計画区域、非線引き用途指定都市計画区域、非線引き都市計画区域となっている。

用途地域指定は、第一・二種中高層住居専用地域、第一・二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域の9種類が指定されており、用途指定区域のうち、工業系用途が66%を占めている。

表 2-7 都市計画区域等の指定状況

(平成16年12月1日現在) (単位: ha)

	行政区域 面積	都市計画区域					都市計画区域外	
		市街化区域	市街化 調整区域	用途地域				
員弁町	2,383.00	2,061.60	86.5%	209.50	1,852.10	-	321.4	13.5%
大安町	4,460.00	2,900.00	65.0%	-	-	192.10	1,560.00	35.0%
北勢町	8,878.00	1,330.00	15.0%	-	-	-	7,548.00	85.0%
藤原町	6,237.00	0	0.0%	-	-	-	6,237.00	100.0%
いなべ市 計	21,958.00	6,291.60	28.7%	209.50	1,852.10	192.10	15,666.40	71.3%
第一種中高層住居専用地域	56.70					56.70		
第二種中高層住居専用地域	27.60			27.60				
第一種住居地域	34.90			34.90				
第二種住居地域	7.50			6.20		1.30		
準住居地域	7.00			7.00				
近隣商業地域	2.00					2.00		
準工業地域	3.00			3.00				
工業地域	155.70			23.60		132.10		
工業専用地域	107.20			107.20				

資料：市統計書

(ウ) 地価の動向

地価価格が年々減少

平成15年にいなべ市となって以降、名古屋圏の市として地価の公示がされている。

平成16年の地価公示から4年間で、平均価格が2割下落している。特に平成16年から17年の間の下落幅が大きく、約15%の下落となっている。

表 2-8 地価公示額の推移

	標準地数	平均価格	上位の価格	下位の価格
平成16年	8	40,300	47,100	31,500
平成17年	8	35,500	43,500	25,200
平成18年	8	34,200	41,900	24,400
平成19年	8	33,300	40,800	23,700
平成20年	8	32,700	40,100	23,400

資料：地価公示

ウ 都市整備の状況

(ア) 幹線道路の状況

道路整備による産業・経済の発展の可能性が高まりつつある

本市域においては、東海環状自動車道の整備が進められており、大安地区及び北勢地区にインターチェンジの設置が計画されている。広域的には、平成20年2月に、東名阪自動車道亀山ジャンクションと名神高速道路草津ジャンクションの間を結ぶ新名神高速道路（仮称は第二名神高速道路）が開通した。同時に、国道1号線及び23号線のバイパスとなる北勢バイパスの整備が進められており、国土軸と名古屋圏を取り巻く環状軸との結節点として、産業経済、物流をはじめ、多様な交流を発展させる可能性が一層高まりつつある。

(イ) 都市計画道路の状況

未整備が全体の半数以上を占める

平成19年3月31日現在の都市計画道路の整備状況は、計画道路延長12.64kmに対し、5.12kmが改良済みであり、整備率は40.5%となっている。

(ウ) 地区内道路の状況

歩道設置は市道全体の6%程度にとどまる

市道の整備状況は、総延長813.38kmに対し、舗装率は91.8%となっているが、1級・2級道路については100%の舗装率となっている。また、歩道等設置延長は51kmで市道全体の6.3%にとどまっている。

表 2-9 市道整備状況

区分	実延長	改良済		舗装済		自動車交通不能区間		歩道等 設置延長
		延長	率	延長	率	延長	率	
1級	97.28	94.54	-	97.24	-	0	-	37.29
2級	78.36	67.21	-	78.24	-	0.42	-	4.36
その他	637.74	299.48	-	571.42	-	67.25	-	9.61
合計	813.38	461.23	56.71	746.9	91.83	67.68	8.32	51.26

(平成18年4月1日現在) (単位: km、%)

資料: 建設部管理課

(エ) 鉄道・バスの状況

本市に関する公共交通の状況は以下のとおりである。

鉄道

本市の鉄道は、三岐鉄道が運営する三岐線（近鉄富田駅 - 西藤原駅間 26.5km）と北勢線（JR 西桑名駅 - 阿下喜駅間 20.4km）の2路線が運行しており、本市の交通の骨格となっている。平日、三岐線は片道約45分で38往復、北勢線は片道約55分で45往復の運行を行っている。

バス

本市においては、平成18年よりコミュニティバス「アイバス」が運営開始しており、員弁地区（2路線）、北勢地区（4路線）、藤原地区（3路線）において三岐鉄道2路線を補完する形で、主要駅から市内各地区を結んで運行されている。

(オ) 都市計画公園の状況

平成19年3月31日現在の都市計画公園の整備状況は、100.0%（地区公園・7.3ha）となっている。

(カ) 公共下水道の状況

整備率は約97%、接続率は約90%

本市における公共下水道区域における整備率は97.4%、農業集落排水区域における整備率は100%、全体では97.7%の整備率となっている。

表 2-10 公共下水道等整備状況

区分	公共下水道区域	農業集落排水区域	合計
計画整備面積 <事業認可面積>	2,165.10	306.3	2,471.40
整備済面積 <供用開始面積>	2,107.90	306.3	2,414.20
整備率	97.4	100	97.7
供用開始人口	38,881	5,810	44,691
接続人口	34,321	5,677	39,998
接続率	88.3	97.7	89.5

（平成20年3月31日現在）（単位：ha、人、%）資料：水道部下水道課

エ 産業の状況

(ア) 工業の状況

従業員及び製造品出荷額は増加傾向、工業団地の開発予定

本市の製造業の事業所数は減少傾向にあるが、従業員数及び製造品出荷額については、年々増加を続けている。今後、市内において平古工業団地、前林工業団地、鶴沢工業団地の開発も予定されており、市内における工業規模の拡大は継続すると思われる。

表 2-11 製造業の推移

年次	事業所数			従業員数			製造品出荷額等			
	総数	1～3人	4人以上	総数	1～3人	4人以上	総数	1～3人	4人以上	
平成18年	2	-	-	223	-	-	15,769	-	-	98,936,296
平成17年		329	110	219	13,971	227	13,744	84,003,197	137,949	83,865,248
平成16年	2	-	-	213	-	-	13,051	-	-	80,853,535
平成15年		362	118	244	12,030	244	11,786	75,575,560	118,402	75,457,158
平成14年	2	-	-	236	-	-	11,738	-	-	68,590,277
平成13年	1	315	66	249	11,635	58	11,577	55,997,889	28,937	55,968,952
平成12年		416	147	269	11,831	225	11,606	48,399,631	127,481	48,272,150
平成11年	1	281	15	266	11,287	22	11,265	47,608,614	11,225	47,597,389

(各年12月31日現在)(単位:事務所、人、万円)

資料:工業統計調査

- 1 従業員3人以下の事業所については、特定業種に属する事務所のみ調査。
- 2 従業員3人以下の事業所については、調査対象外。

市内における主な工業団地

- 藤原工業団地 (61.65ha)
- 平古工業団地 (15.62ha、未造成)
- 前林工業団地 (未造成)
- 鶴沢工業団地 (未造成)



図 2-14 いなべ市内の主な工業団地一覧
(資料:市ホームページ)

(イ) 商業の状況

商店数の減少がみられる

本市の商業の状況についてみると、平成3年から16年までの間に、商店数が32.9% (205件)減少している。また、従業員数と年間販売額については平成14年から16年の間に大きく落ち込んでいる。

表 2-12 卸売業及び小売業の推移

年次	商店数			従業者数			年間販売額		
	総数	卸売業	小売業	総数	卸売業	小売業	総数	卸売業	小売業
平成3年	624	43	581	2,077	145	1,932	31,640	2,510	29,130
平成6年	631	56	575	2,422	245	2,177	36,242	4,519	31,723
平成9年	562	57	505	2,380	241	2,139	38,979	4,633	34,346
平成11年	513	53	460	2,401	270	2,131	39,889	6,480	33,409
平成14年	447	42	405	2,615	254	2,361	36,594	6,518	30,076
平成16年	419	46	373	2,295	214	2,081	33,454	6,508	26,947

(単位：店、人、百万円)

資料：商業統計調査

(ウ) 農業の状況

農業の顕著な縮小・減少がみられる

本市の農業の状況は、減少の一途といえる。

平成7年からの10年間でみると、総農家数で36%(1,471戸)、販売農家数で45%(1,341戸)、農家世帯員数で59%(11,067人)、耕地面積で26%(658ha)の減少をみせている。

表 2-13 農業の推移

年次	農家数						農家世帯員数		
	総農家数	販売農家				自給農家	総数	男	女
		総数	専業	1種兼業	2種兼業				
平成7年	4,089	2,984	154	136	2,694	1,105	18,716	9,081	9,635
平成12年	3,448	2,453	180	63	2,210	995	15,881	7,772	8,109
平成17年	2,618	1,643	118	122	1,403	995	7,649	3,802	3,847

年次	耕地面積			
	総面積	田	畑	その他
平成7年	2,567	2,165	300	102
平成12年	2,171	1,877	221	73
平成17年	1,909	1,712	180	17

(各年2月1日現在)(単位：世帯、人、ha)

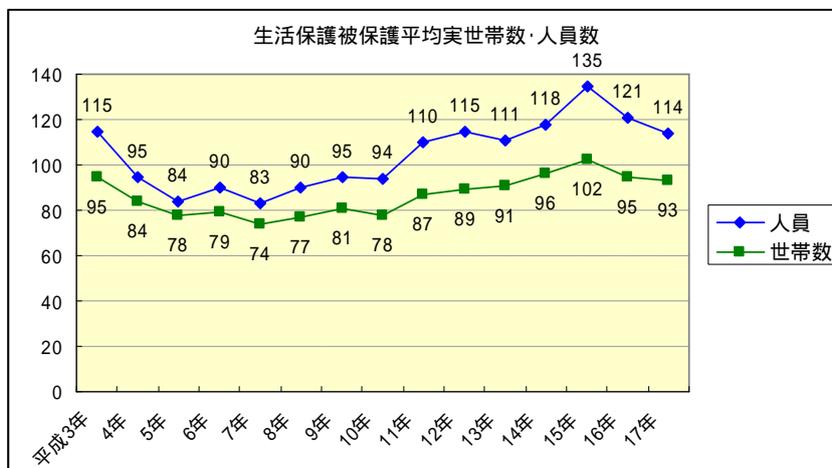
資料：農林業センサス

オ 社会福祉の状況

(ア) 生活保護の状況

生活保護対象の世帯・人員とも平成 15 年がピーク

生活保護の被保護平均実世帯数・実人員数をみると、平成 7 年度以降は増加傾向にあったが、平成 15 年をピークに減少に転じている。



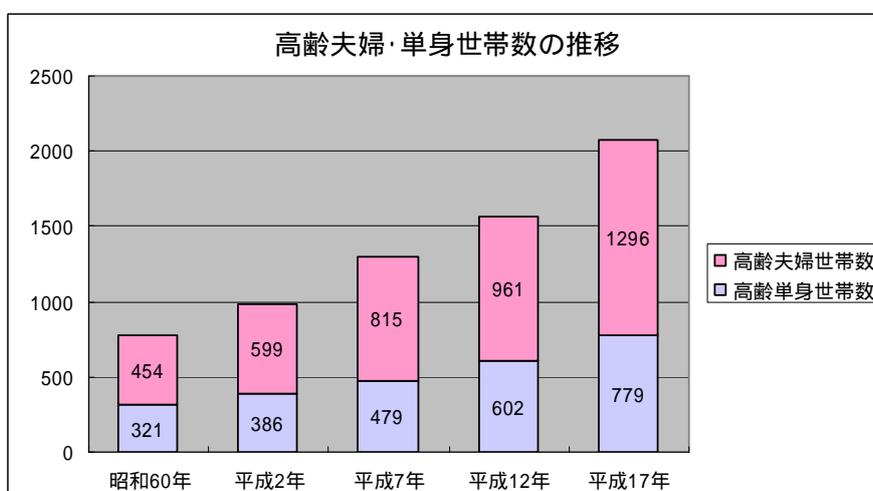
資料：県生活保障室

図 2-15 生活保護世帯・人員数の推移

(イ) 独居老人の状況

高齢世帯（夫婦・単身）の増加傾向がみられる

65 歳以上の高齢夫婦及び単身の世帯数は昭和 60 年から平成 17 年の 20 年でそれぞれ、2.4 倍、2.8 倍の増加となっている。全世帯に占める割合も 13% を超え、増加傾向にある。



資料：国勢調査

図 2-16 高齢夫婦・単身世帯数の推移

(ウ) 身体障がい者の状況

身体障がい者数の増加傾向がみられる

身体障がい者手帳所持者の推移

障がい者手帳所持者数の推移をみると、平成14年から18年にかけてそれぞれ増加傾向にあり、平成18年の障がい者手帳所持者は1,704人、療育手帳所持者は227人、精神障がい者保健福祉手帳所持者は110人となっている。

表 2-14 障がい者手帳所持者の推移

	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
障がい者手帳所持者数	1511	1571	1599	1661	1704
療育手帳所持者数	188	204	211	217	227
精神障がい者保健福祉手帳所持者数	54	81	81	92	110

資料：いなべ市地域福祉計画

等級別身体障がい者数

身体障がい者手帳所持者数、療育手帳所持者数及び精神障がい者保健福祉手帳所持者数を等級別にみると、身体障がい者手帳所持者では、各年度で1級が最も多く、次いで3級、4級となっており、これらの等級については、増加傾向がみられる。全体数をみても、年々増加している。

また、療育手帳所持者数については、各年度でA2が最も多くなっており、合計で見ると、年々増加している。

さらに、精神障がい者保健福祉手帳所持者については、各年度で2級が最も多く、合計で見ると、増加傾向がみられる。

表 2-15 身体障がい者手帳所持者数の等級別推移

	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
1級	416	441	449	456
2級	281	283	283	286
3級	349	352	386	382
4級	320	358	361	381
5級	101	96	100	95
6級	132	131	125	124
合計	1,599	1,661	1,704	1,724

資料：いなべ市障がい者計画

表 2-16 療育手帳所持者数の等級別推移

	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
A1	30	31	31	37
A2	82	88	93	91
B1	71	71	72	74
B2	28	27	31	39
合計	211	217	227	241

資料：いなべ市障がい者計画

表 2-17 精神障がい者保健福祉手帳所持者数の等級別推移

	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
1級	15	19	23	22
2級	53	62	73	88
3級	13	11	14	18
合計	81	92	110	128

資料：いなべ市障がい者計画

(エ) 母子世帯・父子世帯の状況

近年は母子世帯・父子世帯共に増加傾向がみられる

母子世帯数の推移をみると、昭和55年75世帯から平成2年59世帯と減少していたが、その後増加しており、平成17年には86世帯となっている。

父子世帯数の推移は、昭和60年から平成7年にかけて減少しているが、その後は、増加傾向がみられる。

表 2-18 母子世帯数・父子世帯数の推移

	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
母子世帯数	75	61	59	62	78	86

資料：国勢調査

	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
父子世帯数	19	26	24	19	21	31

資料：国勢調査

2. 住生活の現状

(1) 住宅ストックの現状

ア 所有関係の状況

(ア) 住宅の所有関係別世帯数等の推移

持ち家率が5ポイント減少、住宅以外(寮・寄宿舍等)に住む世帯が増加

本市の一般世帯の住宅所有関係の概況は、一般世帯の持ち家率が平成7年の80.9%から平成17年の75.1%に5ポイント以上下がっている。

一般世帯数は、平成7年からの10年間に2,524世帯が増加し、15,551世帯となっている。このうち、持ち家世帯の増加は1,140世帯であるが、住宅以外(寮・寄宿舍等)に住む一般世帯が1,011世帯増加して顕著な伸びをみせ、全世帯の14.4%を占めている。民営の借家の伸びは394世帯、5割増しとなっている。公営の借家においては69世帯減少している。給与住宅に住む世帯が60世帯増えて計331世帯となっている。

表 2-19 住宅の所有関係別世帯数等の推移

		平成7年	平成12年	平成17年
一般世帯	世帯数 (世帯)	13,027	13,736	15,551
	世帯人員 (人)	45,114	44,977	45,800
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	3.46	3.27	2.95
住宅に住む一般世帯	世帯数 (世帯)	11,792	12,440	13,305
	世帯人員 (人)	43,851	43,644	43,454
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	3.72	3.51	3.27
主世帯	世帯数 (世帯)	11,727	12,468	13,252
	世帯人員 (人)	43,761	43,501	43,311
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	3.73	3.49	3.27
持ち家	世帯数 (世帯)	10,538	11,066	11,678
	世帯人員 (人)	41,164	40,694	40,224
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	3.91	3.68	3.44
公営・公団・公社の借家	世帯数 (世帯)	148	138	79
	世帯人員 (人)	411	373	191
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	2.78	2.7	2.42
民営の借家	世帯数 (世帯)	770	862	1,164
	世帯人員 (人)	1,622	1,824	2,289
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	2.11	2.12	1.97
給与住宅	世帯数 (世帯)	271	302	331
	世帯人員 (人)	564	610	607
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	2.08	2.02	1.83
間借り	世帯数 (世帯)	65	72	53
	世帯人員 (人)	90	143	143
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	1.38	1.99	2.7
住宅以外に住む一般世帯	世帯数 (世帯)	1,235	1,296	2,246
	世帯人員 (人)	1,263	1,333	2,346
	1世帯当たり人員 (人/世帯)	1.02	1.03	1.04

資料：国勢調査

旧4町別にみると、各地区とも持ち家率は7割以上であり、中でも藤原町は9割を超えている。

また、全体的に民営の借家世帯数が増加しており、各地区とも同様の住宅所有関係となっているといえる。

表 2-20 各地区の住宅の所有関係別世帯数等の推移

旧北勢町				旧員弁町			
	平成7年	平成12年	平成17年		平成7年	平成12年	平成17年
一般世帯	3,894	4,082	4,690	一般世帯	2,641	2,801	3,003
住宅に住む一般世帯	3,763	3,992	4,269	住宅に住む一般世帯	2,170	2,276	2,449
主世帯	3,728	3,969	4,254	主世帯	2,160	2,368	2,439
持ち家	3,286	3,451	3,626	持ち家	1,973	2,044	2,169
公営・公団・公社の借家	14	10	5	公営・公団・公社の借家	46	38	29
民営の借家	306	373	484	民営の借家	103	146	156
給与住宅	122	135	139	給与住宅	38	40	85
間借り	35	23	15	間借り	10	8	10
住宅以外に住む一般世帯	131	90	421	住宅以外に住む一般世帯	471	525	554

旧大安町				旧藤原町			
	平成7年	平成12年	平成17年		平成7年	平成12年	平成17年
一般世帯	4,425	4,746	5,726	一般世帯	2,067	2,107	2,132
住宅に住む一般世帯	3,874	4,149	4,539	住宅に住む一般世帯	1,985	2,023	2,048
主世帯	3,858	4,114	4,517	主世帯	1,981	2,017	2,042
持ち家	3,391	3,637	3,916	持ち家	1,888	1,934	1,967
公営・公団・公社の借家	88	86	38	公営・公団・公社の借家		4	7
民営の借家	318	311	490	民営の借家	43	32	34
給与住宅	61	80	73	給与住宅	50	47	34
間借り	16	35	22	間借り	4	6	6
住宅以外に住む一般世帯	551	597	1187	住宅以外に住む一般世帯	82	84	84

資料：国勢調査



持ち家率

	平成7年	平成12年	平成17年
旧北勢町	84.4%	84.5%	77.3%
旧員弁町	74.7%	73.0%	72.2%
旧大安町	76.6%	76.6%	68.4%
旧藤原町	91.3%	91.8%	92.3%

(イ) 65歳以上親族のいる世帯の住宅の所有関係別世帯数等の推移

高齢者同居世帯の持ち家率は97%

平成17年時点での65歳以上親族のいる世帯の住宅の所有関係をみると、一般世帯全体における持ち家率は97.1%と非常に高い割合となる。残りの2.9%は184世帯(65歳以上親族人員374人)で、民営の借家(119世帯)、公営の借家(29世帯)、住宅以外への居住(20世帯)となっている。

平成7年から17年の10年間で一般世帯数全体の増加率が19%のところ、65歳以上親族のいる世帯は16%増加にとどまっている。

持ち家を持つ世帯の世帯人員に占める65歳以上の親族の人数の割合は約4割であり、全世帯人数の半数に満たない。しかしながら、それ以外の世帯での割合は6割前後となることから、持ち家世帯とそれ以外の世帯との家族構成の違いが明確にあらわれている。

表2-21 65歳以上親族のいる世帯の住宅の所有関係別世帯数等の推移

		平成7年	平成12年	平成17年	
一般世帯	世帯数	(世帯)	5,537	5,955	6,430
	世帯人員	(人)	23,175	23,238	22,807
	65歳以上親族人員	(人)	7,709	8,415	9,140
	1世帯当たり人員	(人/世帯)	4.19	3.90	3.55
住宅に住む一般世帯	世帯数	(世帯)	5,531	5,945	6,410
	世帯人員	(人)	23,163	23,219	22,763
	65歳以上親族人員	(人)	7,701	8,405	9,115
	1世帯当たり人員	(人/世帯)	4.19	3.91	3.55
主世帯	世帯数	(世帯)	5,526	5,938	6,402
	世帯人員	(人)	23,155	23,206	22,747
	65歳以上親族人員	(人)	7,693	8,394	9,105
	1世帯当たり人員	(人/世帯)	4.19	3.91	3.55
持ち家	世帯数	(世帯)	5,422	5,834	6,246
	世帯人員	(人)	22,900	22,965	22,433
	65歳以上親族人員	(人)	7,565	8,265	8,908
	1世帯当たり人員	(人/世帯)	4.22	3.94	3.59
公営・公団・公社の借家	世帯数	(世帯)	40	40	29
	世帯人員	(人)	91	84	52
	65歳以上親族人員	(人)	48	49	36
	1世帯当たり人員	(人/世帯)	2.28	2.10	1.79
民営の借家	世帯数	(世帯)	51	53	119
	世帯人員	(人)	127	117	245
	65歳以上親族人員	(人)	62	65	151
	1世帯当たり人員	(人/世帯)	2.49	2.21	2.06
給与住宅	世帯数	(世帯)	13	11	8
	世帯人員	(人)	37	40	17
	65歳以上親族人員	(人)	18	15	10
	1世帯当たり人員	(人/世帯)	2.85	3.64	2.13
間借り	世帯数	(世帯)	5	7	8
	世帯人員	(人)	8	13	16
	65歳以上親族人員	(人)	8	11	10
	1世帯当たり人員	(人/世帯)	1.60	1.86	2.00
住宅以外に住む一般世帯	世帯数	(世帯)	6	10	20
	世帯人員	(人)	12	19	44
	65歳以上親族人員	(人)	8	10	25
	1世帯当たり人員	(人/世帯)	2.00	1.90	2.20

資料：国勢調査

イ 住宅規模の状況

広がる持ち家と借家の面積水準

1世帯あたりの延べ床面積は、平成17年現在152.9㎡であり、持ち家とそれ以外の借家・給与住宅等では2.5倍ほどの開きがある。

平成7年から17年の10年間で、1世帯あたりの延べ床面積は5.9㎡、一人当たりの延べ床面積は7.1㎡増加している。特に公営の借家の水準の向上が著しい。

持ち家の床面積164.9㎡/世帯は、住生活基本法による一般型誘導居住面積水準で見ると世帯人員5人向けの広さとなる。民営の借家の床面積65.0㎡/世帯は、都市型誘導居住面積水準では2人向けの基準を満たすにとどまっている。

表 2-22 住宅の所有関係別床面積

	延べ床面積		平成7年	平成12年	平成17年
	1世帯当たり	(㎡)			
住宅に住む一般世帯	1世帯当たり	(㎡)	147.0	153.6	152.9
	1人当たり	(㎡)	39.4	43.7	46.5
主世帯	1世帯当たり	(㎡)	147.6	154.1	153.2
	1人当たり	(㎡)	39.4	43.7	46.6
持ち家	1世帯当たり	(㎡)	157.4	164.5	164.9
	1人当たり	(㎡)	40.3	44.8	47.9
公営・公団・公社の借家	1世帯当たり	(㎡)	45.0	53.0	61.8
	1人当たり	(㎡)	18.8	21.7	28.7
民営の借家	1世帯当たり	(㎡)	58.1	66.2	65.0
	1人当たり	(㎡)	23.8	27.5	28.2
給与住宅	1世帯当たり	(㎡)	52.1	62.0	56.3
	1人当たり	(㎡)	25.1	29.4	28.3
間借り	1世帯当たり	(㎡)	23.6	58.2	69.4
	1人当たり	(㎡)	17.8	29.3	25.0

資料：国勢調査

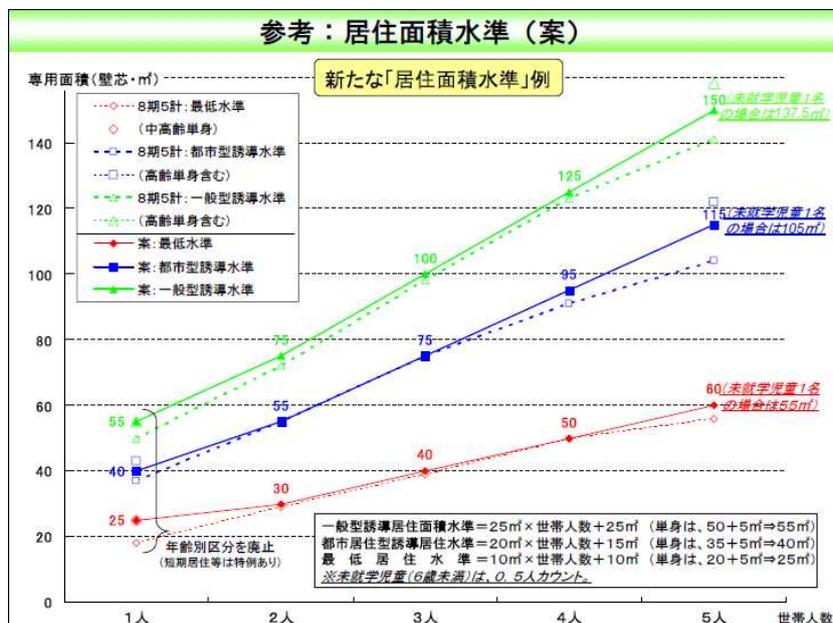


図 2-17 居住面積水準（案）

資料：国土交通省ホームページ

65歳以上高齢者のいる世帯では、1世帯当たりの面積は平成17年時点で172.9㎡となっており、総世帯の平均152.9㎡と比較すると13%大きくなっている。

表 2-23 65歳以上親族のいる世帯の住宅の所有関係別世帯数等の推移

	延べ床面積		平成7年	平成12年	平成17年
		(㎡)			
住宅に住む一般世帯	1世帯当たり	(㎡)	125.6	173.2	172.9
	1人当たり	(㎡)	39.1	44.4	48.7
主世帯	1世帯当たり	(㎡)	125.6	173.4	173.0
	1人当たり	(㎡)	39.1	44.4	48.7
持ち家	1世帯当たり	(㎡)	165.9	175.1	175.6
	1人当たり	(㎡)	39.3	44.5	48.9
公営・公団・公社の借家	1世帯当たり	(㎡)	60.1	53.9	64.3
	1人当たり	(㎡)	29.7	29.5	35.9
民営の借家	1世帯当たり	(㎡)	64.2	86.8	67.1
	1人当たり	(㎡)	25.8	41.3	32.6
給与住宅	1世帯当たり	(㎡)	117.6	129.3	158.1
	1人当たり	(㎡)	41.7	36.5	74.4
間借り	1世帯当たり	(㎡)	40.0	83.5	67.8
	1人当たり	(㎡)	22.8	58.4	33.9

資料：国勢調査

ウ 家賃の状況

単身向けは4~5万円、ファミリー向けは5~6.5万円

本市で流通している賃貸住宅の半数程度が1K/1DKの単身者向け(17~31㎡)であり、家賃は4万円~5.3万円となっている。次いで多いのは2LDK/3DKのファミリー向け(42~58㎡)であり、家賃は5.1万円~6.5万円となっている。この間の1LDK/2DKタイプ(40~49㎡)は全体の1割程度の流通量となっている。

エ 建築年代と構造の状況

住宅の7割強が「耐震化されている住宅」、残りは耐震性が不十分

国勢調査からの推計により平成18年における住宅総数は14,907戸であり、うち「耐震性がある住宅」は同調査により10,922戸（約73%）と推計できる。平成15年における「耐震性がある住宅」は、住宅総数14,157戸のうち9,680戸（約68%）と推計されることから、耐震化率の割合は増加している。

表 2-24 住宅戸数推計値（いなべ市耐震改修促進計画より）

いなべ市における住宅戸数推計値		平成15年	平成18年	
昭和55年 以前 建築	耐震性 なし	木造住宅 ^{(*)1}	4,245	3,778
		木造以外の住宅 ^{(*)2}	232	207
		計	4,477	3,985
	耐震性 あり	木造住宅 ^{(*)1}	579	561
		木造以外の住宅 ^{(*)2}	777	753
		合計・・・	1,356	1,314
昭和56年以降建築・・・・・・・・		8,324	9,608	
耐震性のある住宅戸数（+） （耐震化率）		9,680 （68.4%）	10,922 （73.3%）	
住宅総数		14,157	14,907	

*1 木造住宅とは、木造の戸建、長屋、共同住宅であり平成15年時点で4,824戸となっている。

*2 木造以外の住宅とは、鉄骨、鉄筋コンクリート、その他の構造の戸建、長屋、共同住宅である。

*3 平成15年は、国勢調査の推計値による戸数で、平成17年は推計値

オ 公的住宅の状況

半数近くが耐用年数超過若しくは耐用年数が近い状態

入居年数は、21～25年と6～10年が多い

収入超過世帯が存在する

本市の市営住宅は9棟あり、そのうちの3棟は公営住宅法の耐用年数を超過している。

また、市営住宅居住者の入居年数は、21～25年と6～10年が多く、入居理由は現住居の極小化や収入に対する賃料が高いなどの理由が複数挙げられている。

表 2-25 いなべ市市営住宅一覧

名称	入居戸数	所在地	築年数	残存耐用年数	構造・階数
北勢谷坂住宅	3	いなべ市北勢町阿下喜 2480 番地 38	43 年	2 年	簡易耐火構造・平屋建
いなべ中央住宅	20	いなべ市員弁町楚原 644 番地 10	7 年	63 年	耐火構造・2 階建
員弁松之木住宅	3	いなべ市員弁町松之木 1480 番地	45 年	超過	木造・平屋建(1 戸) 簡易耐火構造・平屋建(3 戸)
員弁石仏住宅	1	いなべ市員弁町畑新田 699 番地	49 年	超過	木造・平屋建
員弁畑新田住宅	6	いなべ市員弁町畑新田 428 番地	49 年	超過	木造・平屋建
大安榿の木住宅	20	いなべ市大安町南金井 300 番地	24 年	21 年	簡易耐火構造・2 階建
大安丹生川住宅	5	いなべ市大安町丹生川上 250 番地 10	27 年	18 年	簡易耐火構造・2 階建
大安大泉住宅	7	いなべ市大安町大泉 445 番地	27 年	18 年	簡易耐火構造・2 階建
フォレスト大安住宅	5	いなべ市大安町門前	1 年	29 年	木造・平屋建

公営住宅法上の構造別耐用年数： 木造： 30 年
 準耐火（簡易耐火）： 45 年
 耐火： 70 年

表 2-26 市営住宅居住者の居住年数

	入居戸数	うち承継人数
0-5年	11	
6-10年	20	
11-15年	4	
16-20年	2	
21-25年	25	5
26-30年	3	1
31-35年	0	
36-40年	0	
41年以上	5	
空き家		

表 2-27 市営住宅居住者の収入超過世帯

	収入超過者世帯数		世帯総数
		うち高額所得世帯数	
H17	5	1	84
H18	5	2	81
H19	5	3	71

基準日：平成 20 年 10 月末

表 2-28 市営住宅居住者の入居理由

単位：件

申し込み理由	H17	H18	H19
住宅でない建物（非住宅）			
建物が保安上危険である			
衛生上有害である			
隣室（家）との境が風紀上良くない			
間取りと家庭の関係から風紀上有害である			
他の世帯と同居で不便である	1		
立退きの要求を受けている	1		1
通勤がきわめて不便である			1
収入に比較して家賃が高い			2
現在の住居では親族と同居できない			
便所及び炊事場がきわめて不便である			
その他災害又は公共事業等による住宅の除去等			
現住居が狭小のため	4		1

(2) 住宅供給の現状

ア 住宅着工動向

持ち家の着工数は減少、貸家は増加傾向

住宅着工の経年的動向は、平成2年から平成17年まで減少傾向であり、354戸から237戸へ約3割減少した。しかし、平成18年には平成17年の着工数の約2倍に着工数が増加した。

住宅の利用関係別でみると持ち家の割合が5割以上で推移していたが、平成18年に貸家の着工が急増し、貸家の着工数の割合が5割を超えた。全国的なマンション建設ブームが本市にも及んだと言える。

今後この動きが鎮静化した後の着工数とその利用関係別割合の動きを注視する必要がある。

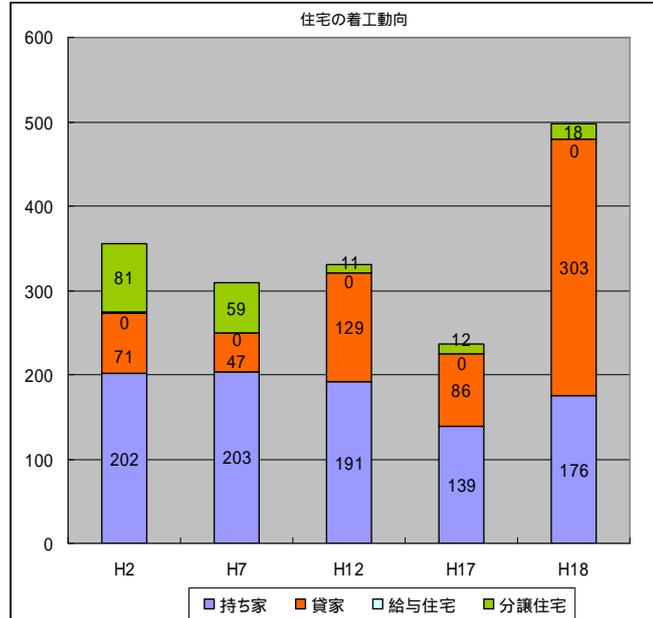


図 2-18 新設住宅の戸数(総計)

表 2-29 資金別、利用関係別 - 新設住宅の戸数、床面積の合計

		総計					民間資金による住宅				
		計	持ち家	貸家	給与住宅	分譲住宅	計	持ち家	貸家	給与住宅	分譲住宅
H2	戸数(戸)	354	202	71	0	81	172	83	53	0	36
	床面積の合計(m ²)	44,053	34,581	2,635	0	6,837	19,644	15,346	1,876	0	2,422
H7	戸数(戸)	309	203	47	0	59	124	76	47	0	1
	床面積の合計(m ²)	42,342	34,438	2,012	0	5,892	14,447	12,284	2,012	0	151
H12	戸数(戸)	331	191	129	0	11	174	79	95	0	0
	床面積の合計(m ²)	37,219	30,165	5,774	0	1,280	17,933	14,074	3,859	0	0
H17	戸数(戸)	237	139	86	0	12	208	120	78	0	10
	床面積の合計(m ²)	26,008	20,168	4,356	0	1,484	22,744	17,582	3,914	0	1,248
H18	戸数(戸)	497	176	303	0	18	459	149	293	0	17
	床面積の合計(m ²)	37,246	24,862	10,101	0	2,283	32,853	20,889	9,792	0	2,172

資料：建築統計年報

H2、H7、H12の数値は旧4町の数値の合計にて算出している。

(3) 住まいの特性

ア 世代別構成の状況

高齢世代の単身世帯・夫婦世帯の割合が高い

世代別にみた家族構成の割合は、世代が高くなるほど、単身世帯と夫婦のみの合計の割合が高くなっている。60歳代以上では、単身世帯および夫婦のみの割合が30%を超えている。

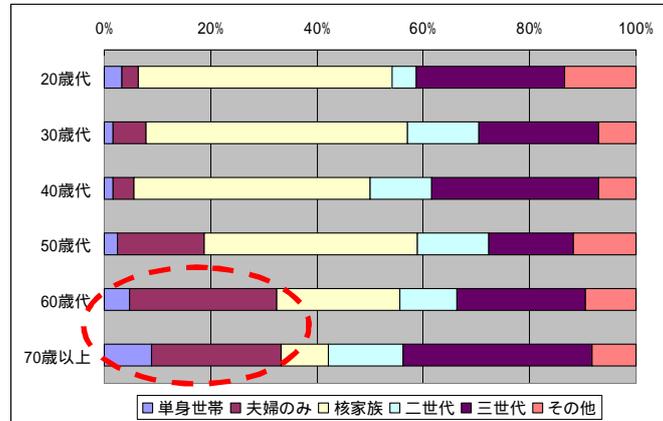


図 2-19 世代別の家族構成割合

資料：豊かな暮らしとお互いを尊重するまちづくりに関する調査報告書

イ 世代別の居住年数及び居留意識

高齢世代の現住地への高い居留意識

世代別にみた現在の住まいの居住年数は、30歳代以降で20年以上現在の住まいに住み続けている割合が増加している。

また、世代別にみた現在の住まいの居留意識の割合は、世代が高くなるにつれて、住み続けたいとの意識が高い。

これらの傾向から、現在の居住年数が長くなる理由として、住み慣れた地域に住み続けたいという思いが強いと考えられる。よって、高齢者にとって、現在の居住地を離れるという選択肢は少数と考えられる。

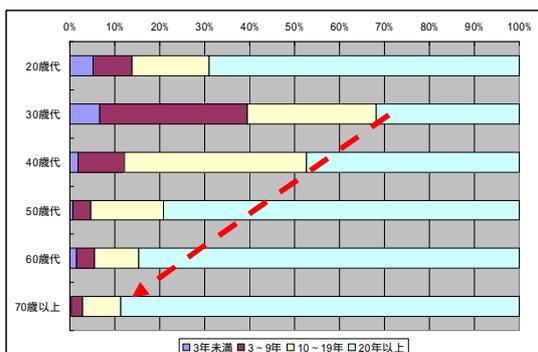


図 2-20 世代別の居住年数

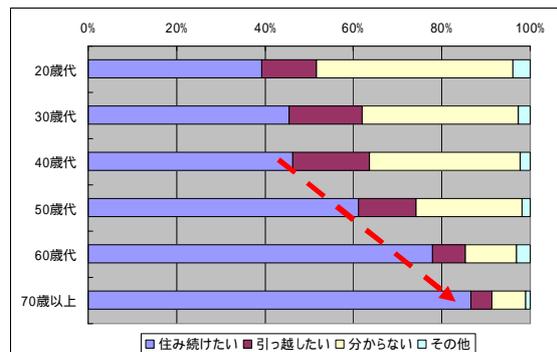


図 2-21 世代別の居留意識

資料：豊かな暮らしとお互いを尊重するまちづくりに関する調査報告書

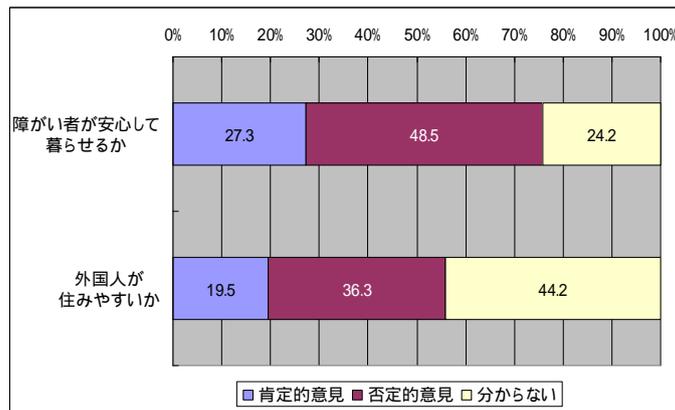
ウ 障がい者及び外国人の住みやすさ

住民からみた客観的なイメージは住みにくい意識が高い

障がい者が安心して暮らせる地域であるかの意識の割合をみると、27.3%が肯定的意見（そう思う・少し思う）だが、48.5%が否定的意見（あまり・思わない）である。

また、外国人が住みやすい地域であるかの意識の割合をみると、19.5%が肯定的意見だが、36.3%が否定的意見である。

障がい者手帳所持者数の増加及び外国人登録者数の増加を考慮すると、住宅関連に関する施策も検討する必要がある。



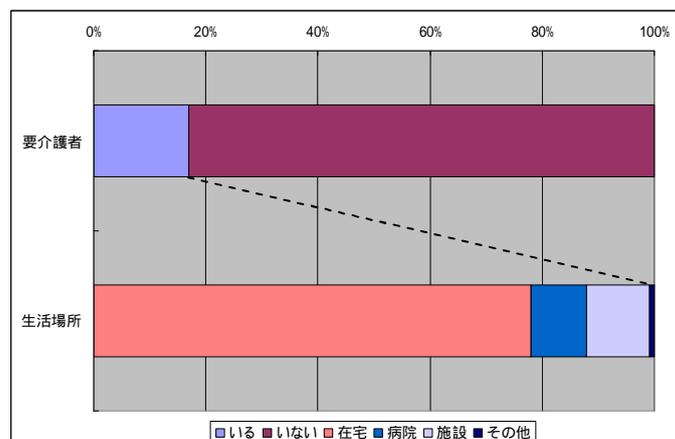
資料：豊かなくらしとお互いを尊重するまちづくりに関する調査報告書

図 2-22 障がい者及び外国人の住みやすさに対する住民意識

エ 高齢者の生活

要介護者の在宅介護の割合が高い

高齢（65歳以上）のために、介護や世話の必要な人の有無について、17%がいると回答しており、そのうち、要介護者の生活場所の約8割が在宅となっている。圧倒的に在宅介護が多くなっていることが分かる。



資料：豊かなくらしとお互いを尊重するまちづくりに関する調査報告書

図 2-23 高齢者の要介護者の有無及び要介護者の生活場所

3. 市民アンケート調査

(1) 調査の目的

本計画を策定するにあたり、住民からみた居住環境・住生活について意向を把握するために、無作為抽出によるアンケート調査を実施し、結果を解析した。

ア 実施概要

【調査期間】 平成 20 年 8 月 15 日 ~ 平成 20 年 8 月 29 日
【調査対象】 本市に住む 20 歳以上の男性・女性を無作為に 1,000 人抽出
【配布方法】 郵送により対象者に調査票と切手を貼付した返信用封筒を送付し、回答記入後、調査票を返送してもらう方法で実施
【調査内容】 現在の住居及び居住環境の状況、住み替えに対する考え方(意向、住み替え場所、目的、時期等)、その他(理想の通勤・通学時間、高齢期の住まい方、住宅施策等)

イ 配布・回収状況

		配布数	回収数	回収率
いなべ市		1,000 通	537 通	53.7%
	北勢地区	300 通	165 通	55.0%
	員弁地区	190 通	99 通	52.1%
	大安地区	380 通	197 通	51.8%
	藤原地区	130 通	65 通	50.0%
	未記入等		11 通	

(2) アンケート調査結果

ア 現在の住まい

持ち家（一戸建て）率が高く、定住意向が強い

(ア) 住宅の種類

現在の住まいは、持ち家（一戸建て）が最も多く（93.1%）、次いで、賃貸住宅（民間）である。現在の住まいのほとんどが持ち家（一戸建て）である。賃貸住宅の家賃については、50,000円～100,000円未満の割合が最も多くなっている。

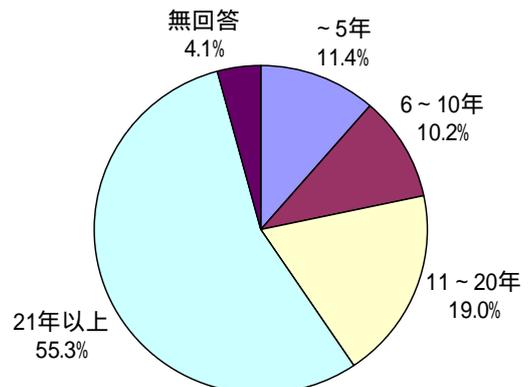
選択肢	件数	比率
持ち家（一戸建て）	500	93.1%
持ち家（マンションなど共同住宅）	1	0.2%
給与住宅（社宅、公務員住宅、寮など）	6	1.1%
賃貸住宅（民間）	18	3.4%
賃貸住宅（公営、公社、特定優良等）	3	0.6%
その他	5	0.9%
無回答	4	0.7%
総計	537	100.0%

→ 賃貸住宅の家賃

選択肢	件数	比率
～9,999円	0人	0.0%
10,000円～29,999円	3人	14.3%
30,000円～49,999円	4人	19.0%
50,000円～99,999円	12人	57.1%
100,000円～149,999円	0人	0.0%
150,000円以上	0人	0.0%
分からない	0人	0.0%
無回答	2人	9.5%
総計	21人	100.0%

(イ) 居住年数

現在の住宅の居住年数については、「21年以上」が最も多く（55.3%）、次いで「11年～20年」（19.0%）、「6～10年」（10.2%）となっている。本市においては、現住地での定住志向が強いと考えられる。

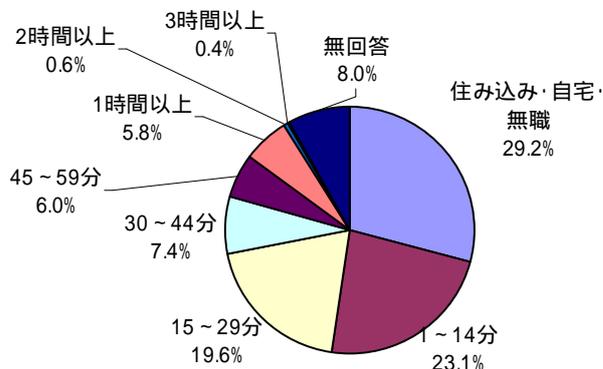


イ 居住環境

職住近接の関係が成立している。立地面での不便さから、自動車を複数台所有する割合が高く、自動車への依存度が高い

(ア) 通勤、通学時間

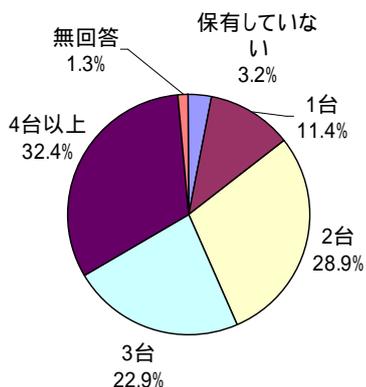
現在の住まいから勤務先、通学先までの時間については、「住み込み・自宅・無職」が最も多く（29.2%）、次いで、「1～14分」（23.1%）、「15～29分」（19.6%）となっている。30分未満の場所に住んでいる割合は、7割を超えている。本市は職住近接の関係が成立していると考えられる。



(イ) 自動車の所有台数

現在所有している自動車台数については、「4台以上」が最も多く（32.4%）、次いで「2台」（28.9%）、「3台」（22.9%）となっている。複数台所有している割合が非常に高いことが分かる。

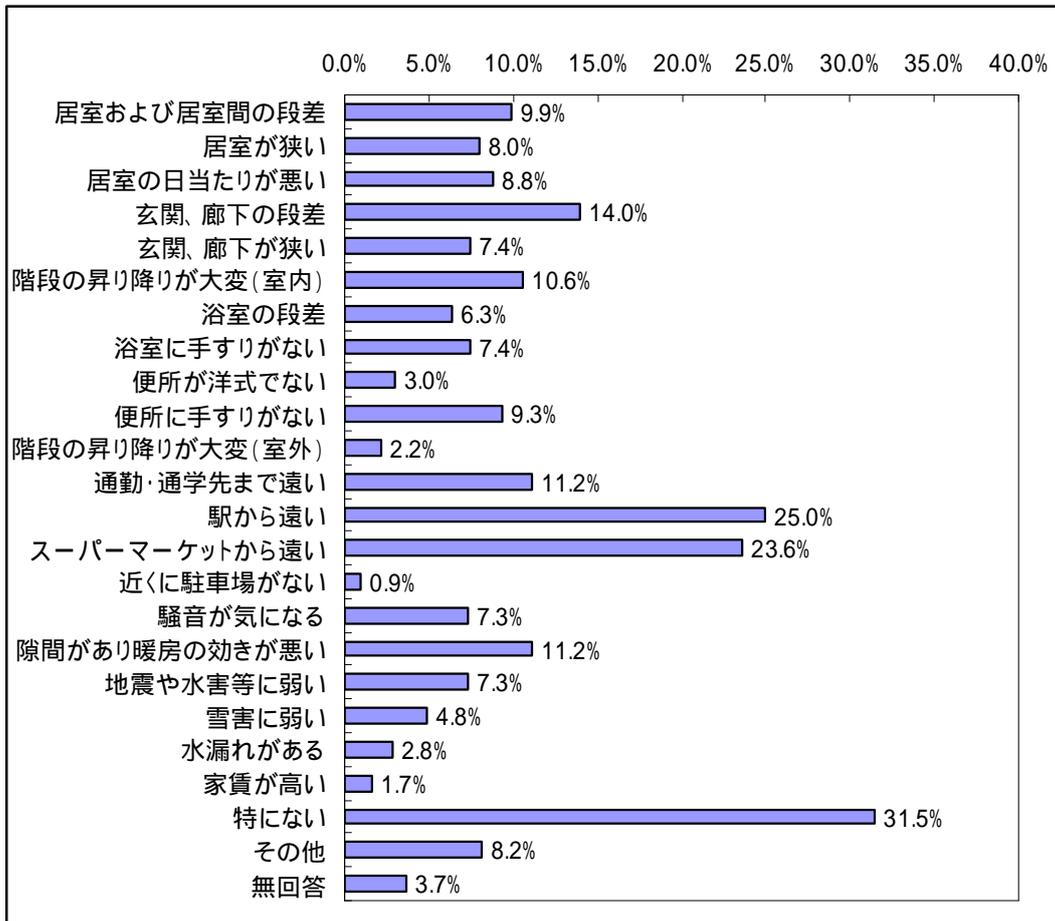
一方、1台あたりの駐車場の料金については、8割以上が「借りていない」であり、多くが駐車場付きの持ち家であると考えられる。



選択肢	件数	比率
借りていない	459	85.5%
～1,999円	9	1.7%
2,000～3,999円	10	1.9%
4,000～5,999円	6	1.1%
6,000～7,999円	8	1.5%
8,000円以上	4	0.7%
無回答	41	7.6%
総計	537	100.0%

(ウ) 現在の住まいの不便・不満・不安な点

現在の住まいにおいて、不便・不満・不安を感じている点については、「特にない」が最も多く（31.5%）、次いで「駅から遠い」（25.0%）「スーパーマーケットから遠い」（23.6%）といった立地面に対する内容が他に比べて多く、次いで「玄関、廊下の段差」（14.0%）や「隙間があり暖房の効きが悪い」といった社会的・物理的要因に対する内容が挙げられている。



地区別にみると、全地区で「駅から遠い」の回答の割合が高い。

地区の特性をみると、員弁地区以外の3地区では「スーパーマーケットから遠い」の割合が高く、員弁地区では「玄関、廊下の段差」の割合が他の地区に比べて高い。

選択肢	北勢地区		員弁地区		大安地区		藤原地区	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
1. 居室および居室間の段差	14	8.5%	10	10.1%	21	10.7%	8	12.3%
2. 居室が狭い	8	4.8%	6	6.1%	21	10.7%	8	12.3%
3. 居室の日当たりが悪い	21	12.7%	4	4.0%	17	8.6%	4	6.2%
4. 玄関、廊下の段差	17	10.3%	14	14.1%	33	16.8%	10	15.4%
5. 玄関、廊下が狭い	12	7.3%	5	5.1%	18	9.1%	5	7.7%
6. 階段の昇り降りが大変(室内)	14	8.5%	9	9.1%	22	11.2%	12	18.5%
7. 浴室の段差	9	5.5%	8	8.1%	13	6.6%	2	3.1%
8. 浴室に手すりがない	13	7.9%	4	4.0%	16	8.1%	6	9.2%
9. 便所が洋式でない	4	2.4%	4	4.0%	8	4.1%	0	0.0%
10. 便所に手すりがない	11	6.7%	6	6.1%	22	11.2%	10	15.4%
11. 階段の昇り降りが大変(室外)	1	0.6%	4	4.0%	4	2.0%	2	3.1%
12. 通勤・通学先まで遠い	18	10.9%	9	9.1%	17	8.6%	16	24.6%
13. 駅から遠い	33	20.0%	19	19.2%	57	28.9%	24	36.9%
14. スーパーマーケットから遠い	41	24.8%	5	5.1%	47	23.9%	33	50.8%
15. 近くに駐車場がない	1	0.6%	0	0.0%	4	2.0%	0	0.0%
16. 騒音が気になる	14	8.5%	9	9.1%	12	6.1%	4	6.2%
17. 隙間があり暖房の効きが悪い	17	10.3%	11	11.1%	22	11.2%	10	15.4%
18. 地震や水害等に弱い	15	9.1%	4	4.0%	11	5.6%	8	12.3%
19. 雪害に弱い	13	7.9%	1	1.0%	8	4.1%	4	6.2%
20. 水漏れがある	5	3.0%	2	2.0%	8	4.1%	0	0.0%
21. 家賃が高い	2	1.2%	1	1.0%	5	2.5%	0	0.0%
22. 特になし	58	35.2%	37	37.4%	52	26.4%	18	27.7%
23. その他	7	4.2%	11	11.1%	22	11.2%	4	6.2%
無回答	5	3.0%	4	4.0%	9	4.6%	0	0.0%
回答者数	165	100%	99	100%	197	100%	65	100%

最も割合が高い
 2番目に割合が高い
 3番目に割合が高い

ウ 住み替え意向

現状の満足度が高く、住み替え意向を持っている人が少ない

住み替え意向の契機は、建物の老朽化である

住み替える際は、新築の意向が強い

現在の住まいの住み替え意向については、8割以上が「住み替え等の意向は特に考えていない」と回答しており、「住み替え等の意向がある」は、1割程度となっている。住み替えを考えていない主な理由としては、「現状で満足しているため」が半数以上を占めており、その他には「何とかしたいが資金がないため」が約25%である。

一方、住み替えの意向がある理由としては、「建物が古くなったから」が最も多く(32.7%)、次いで「就職・転勤・転職等に対応するため」(16.4%)、「狭くなったため」(9.1%)となっている。

住み替えの場所については、市内(同じ地区内)が最も多く(46.4%)、次いで「市内(別の地区内)」(17.9%)、「その他の県内」(16.1%)となっている。

住み替えの時期については、「決めていない」という未確定の回答が半数以上を占めており、次いで「1~2年の間」が約2割となっている。「1年以内」またはすぐに住み替える予定がある割合は1割程度である。すぐに住み替えを行わない(行えない)理由については、「購入資金が不足しているため」が最も多くなっている。

住み替える住宅の種類については、「新しい土地を購入し、家を建てる」が最も多く(30.4%)、次いで「現住地で家を建て替える」(19.6%)、「現在の家を部分的に補強・改修する」(16.1%)であった。さらに、現住地から移動する場所としては、「決めていない」が最も多く(54.3%)、次いで、「市街地(中心市街地及びその周辺)」(28.6%)であった。

選択肢	件数	比率
住み替え等に意向がある	56	10.4%
住み替え等に意向は特にない	466	86.8%
無回答	15	2.8%
総計	537	100.0%

理由

選択肢	件数	比率
現状で満足しているため	264人	56.7%
何とかしたいが資金がないため	117人	25.1%
将来、親・子などの所に移るため	4人	0.9%
住宅を相続するため	36人	7.7%
その他	17人	3.6%
無回答	28人	6.0%
総計	466人	100.0%

移動先の場所

選択肢	件数	比率
市街地（中心市街地及びその周辺）	10人	28.6%
郊外（田園及び丘陵地など）	4人	11.4%
決めていない	19人	54.3%
その他	1人	2.9%
無回答	1人	2.9%
総計	35人	100.0%

該当者以外の数値も計上しているため、数値が不一致

すぐに行えない理由

選択肢	件数	比率
購入資金が不足しているため	25人	49.0%
希望する物件がないため	4人	7.8%
情報等が不足しているため	5人	9.8%
その他	8人	15.7%
無回答	9人	17.6%
総計	51人	100.0%

目的

選択肢	件数	比率
建物が古くなったため	18人	32.7%
狭くなったため	5人	9.1%
家賃が高いため	4人	7.3%
収入が増えたため	0人	0.0%
高齢・障害者に対応するため	4人	7.3%
地震に備えるため	1人	1.8%
就職・転勤・転職等に対応するため	9人	16.4%
その他	8人	14.5%
無回答	6人	10.9%
総計	55人	100.0%

集計除外1名

場所

選択肢	件数	比率
いなべ市内（同じ地区内）	26人	46.4%
いなべ市内（別の地区内）	10人	17.9%
東員町	1人	1.8%
桑名市	4人	7.1%
四日市市	2人	3.6%
その他の県内	9人	16.1%
県外	0人	0.0%
海外	0人	0.0%
無回答	4人	7.1%
総計	56人	100.0%

住宅の種類

選択肢	件数	比率
現在地で家を建て替える	11人	19.6%
現在の家を部分的に補強・改修する	9人	16.1%
新しい土地を購入し、家を建てる	17人	30.4%
家を新たに購入する（建売又は中古）	6人	10.7%
家を新たに借りる	8人	14.3%
その他	5人	8.9%
無回答	0人	0.0%
総計	56人	100.0%

時期

選択肢	件数	比率
1年以内	5人	8.9%
1～2年の間	10人	17.9%
3～4年の間	6人	10.7%
5年より先	3人	5.4%
決めていない	31人	55.4%
無回答	1人	1.8%
総計	56人	100.0%

(参考)

家を購入する方

住宅の
タイプ

選択肢	件数	比率
一戸建て(新築住宅)	15人	62.5%
一戸建て(中古住宅)	1人	4.2%
共同住宅(マンション) (新築物件)	0人	0.0%
共同住宅(マンション) (中古物件)	0人	0.0%
決めていない	3人	12.5%
無回答	5人	20.8%
総計	24人	100.0%

新たに家を借りる方

選択肢	件数	比率
賃貸住宅(民営)	4人	50.0%
賃貸住宅 (公営、公社、特定優良等)	0人	0.0%
高齢者向け優良賃貸住宅	3人	37.5%
給与住宅 (社宅・公務員住宅)	0人	0.0%
決めていない	1人	12.5%
無回答	0人	0.0%
総計	8人	100.0%

広さ
(土地)

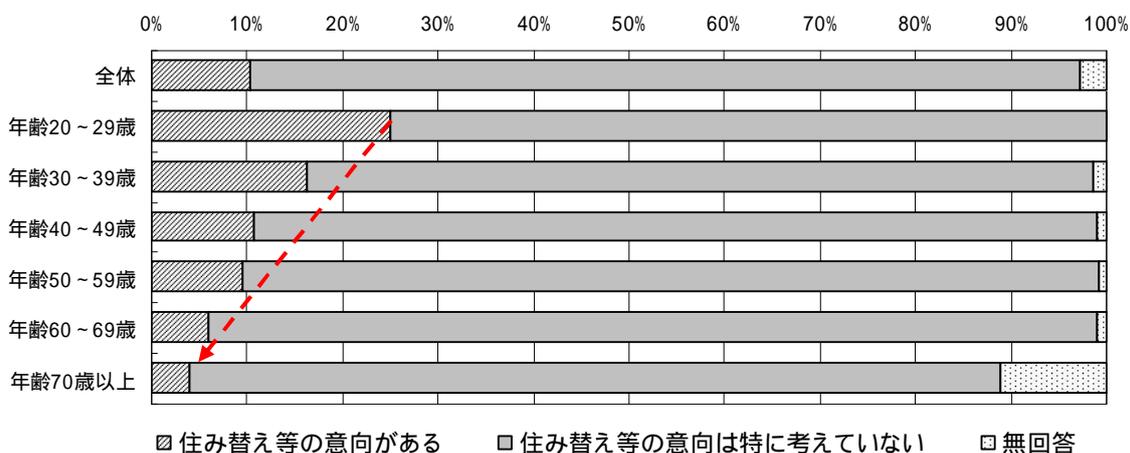
選択肢	件数	比率
~99m ² (~30坪)	0人	0.0%
100~149m ² (30~44坪)	4人	16.7%
150~199m ² (45~59坪)	1人	4.2%
200~299m ² (60~89坪)	7人	29.2%
300~499m ² (90~145坪)	5人	20.8%
500m ² (150坪~)	0人	0.0%
分からない	4人	16.7%
無回答	3人	12.5%
総計	24人	100.0%

広さ
(床面積)

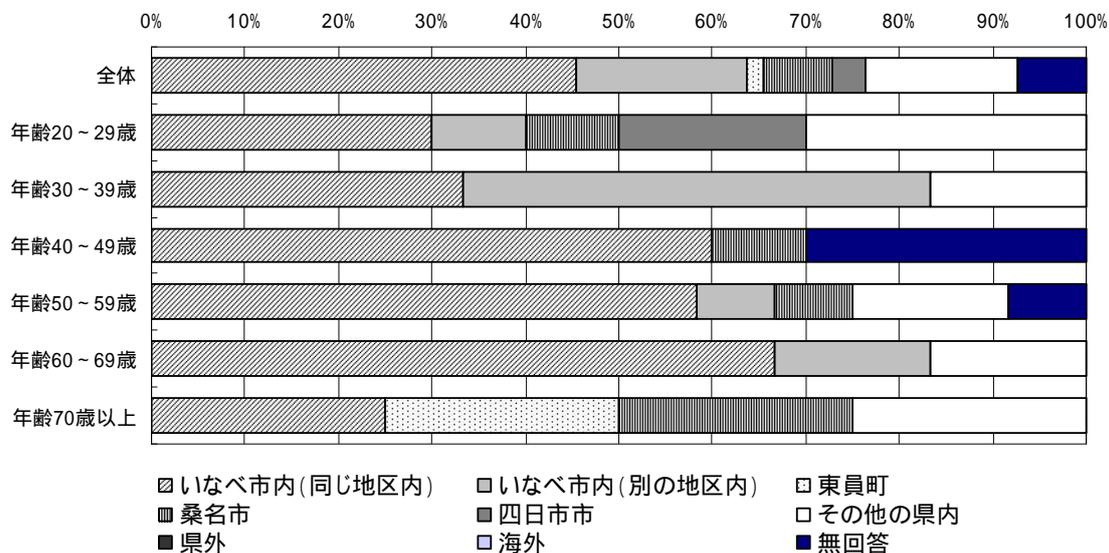
選択肢	件数	比率
~19m ² (~11畳)	0人	0.0%
20~29m ² (12~17畳)	0人	0.0%
30~49m ² (18~29畳)	3人	12.5%
50~69m ² (30~41畳)	5人	20.8%
70~99m ² (42~59畳)	2人	8.3%
100~149m ² (60~89畳)	6人	25.0%
150m ² (90畳~)	0人	0.0%
分からない	5人	20.8%
無回答	3人	12.5%
総計	24人	100.0%

年齢別で住み替え意向についてみると、「20～29歳」が最も住み替え意向の意識が高く、高齢になるにつれて、住み替え意向がある割合が減少している。

また、年齢別に住み替える場所をみると、「30～39歳」は、市内でも別の地区へ住み替えたいとの意見が多く、「60～69歳」では、市内でも同地区に住み替えたいとの意見が多い。市内（同地区及び別地区）に住み替えたいとの意見の割合が多いのは「30～39歳」と「60～69歳」である。



選択肢	全体	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	無回答
1. 住み替え等の意向がある	55	10	12	10	11	6	4	2
2. 住み替え等の意向は特に考えていない	464	30	61	83	104	94	84	8
無回答	15	0	1	1	1	1	11	0
計	534	40	74	94	116	101	99	10



エ その他住まいに関すること

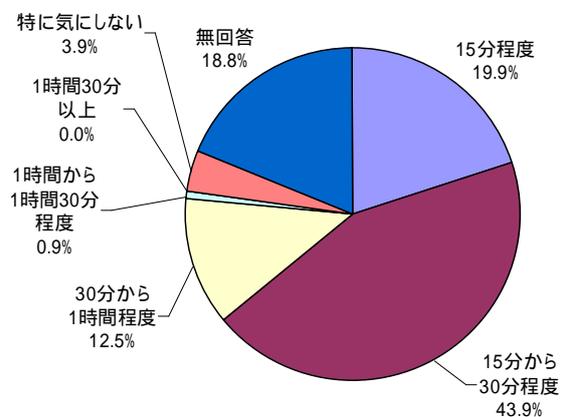
現在の家に住み続けることを望んでいる割合が多い

安全性・利便性の向上及び高齢者対応に対する要望が多い

(ア) 適切な通勤（通学）時間

適切な通勤（通学）時間は、「15分から30分程度」が最も多く（43.9%）、次いで「15分程度」（19.9%）となっている。

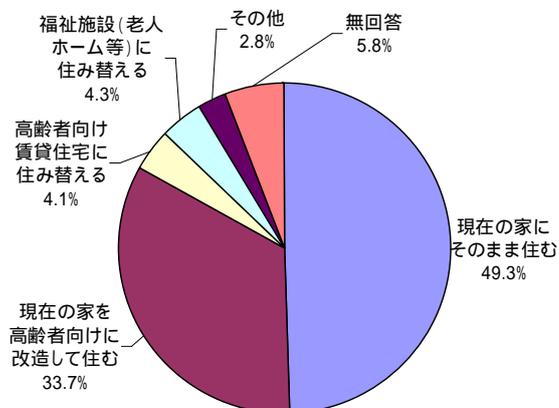
現在の通勤（通学）時間が30分未満の割合が約7割という現状から、現実との乖離は生じていないと考えられる。



(イ) 高齢期の望ましい住居形態

「現在の家にそのまま住む」が最も多く（49.3%）、次いで「現在の家を高齢者向けに改造して住む」（33.7%）となっている。

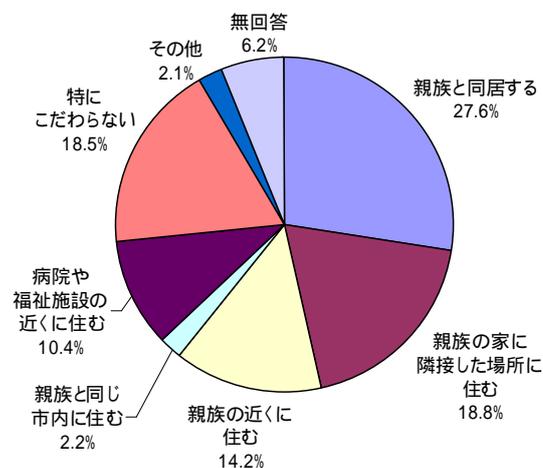
約8割が住み替えせずに現在の家に住み続ける方が望ましいと考えている。



(ウ) 高齢期の望ましい住まい場所

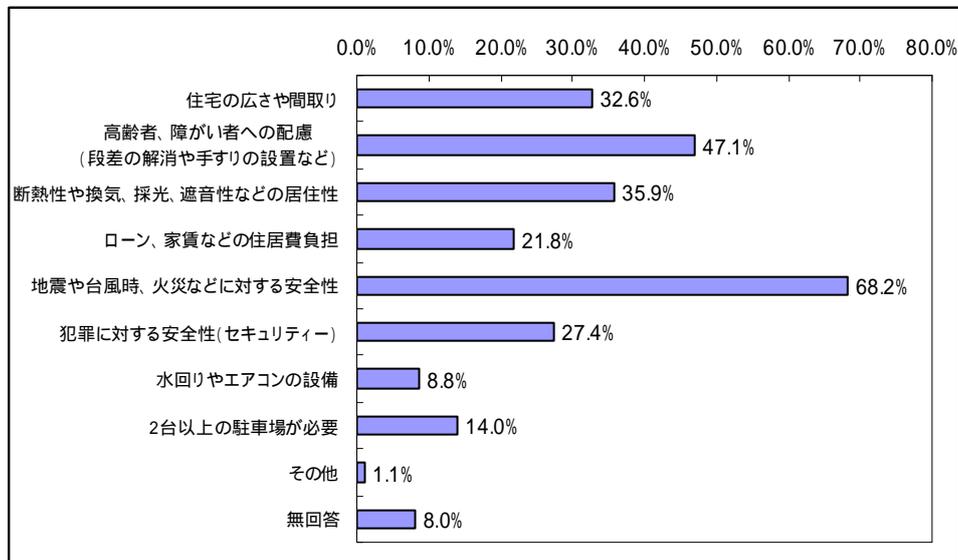
高齢期の望ましい住まい場所は、「親族と同居する」が最も多く（27.6%）、次いで、「親族の家族に隣接した場所に住む」（18.8%）となっている。

半数近くが同一敷地内又は近くに住むことを望んでいると考えられる。



(エ) 住まいへの対策

住まいへの対策は、「地震や台風時、災害などに対する安全性」が最も多く(68.2%)次いで「高齢者、障がい者への配慮」(47.1%)、「断熱材や換気、採光、遮音性などの居住性」(35.9%)となっている。

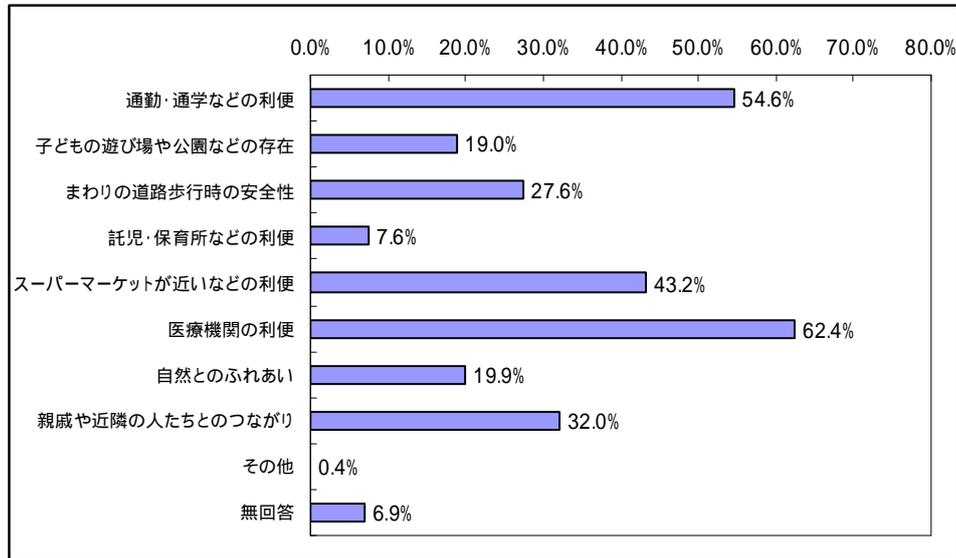


選択肢	北勢地区		員弁地区		大安地区		藤原地区	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
1. 住宅の広さや間取り	51	30.9%	36	36.4%	68	34.5%	16	24.6%
2. 高齢者、障がい者への 配慮 (段差の解消や手すりの 設置など)	72	43.6%	51	51.5%	87	44.2%	39	60.0%
3. 断熱性や換気、採光、 遮音性などの居住性	53	32.1%	37	37.4%	74	37.6%	27	41.5%
4. ローン、家賃などの 住居費負担	34	20.6%	20	20.2%	52	26.4%	9	13.8%
5. 地震や台風時、火災 などに対する安全性	115	69.7%	71	71.7%	134	68.0%	39	60.0%
6. 犯罪に対する安全性 (セキュリティー)	46	27.9%	29	29.3%	47	23.9%	26	40.0%
7. 水回りやエアコンの 設備	20	12.1%	6	6.1%	18	9.1%	4	6.2%
8. 2台以上の駐車場が 必要	25	15.2%	11	11.1%	33	16.8%	8	12.3%
9. その他	6	3.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
無回答	16	9.7%	6	6.1%	14	7.1%	5	7.7%
回答者数	165		99		197		65	

最も割合が高い
 2番目に割合が高い
 3番目に割合が高い

(オ) 居住環境への対策

居住環境への対策は「医療機関の利便」が最も多く(62.4%)、次いで「通勤・通学などの利便」(54.6%)、「スーパーマーケットが近いなどの利便」(43.2%)となっている。「通勤・通学などの利便」については、通勤・通学時間において課題が見受けられなかった現状から、公共交通機関の利便性の向上が考えられる。

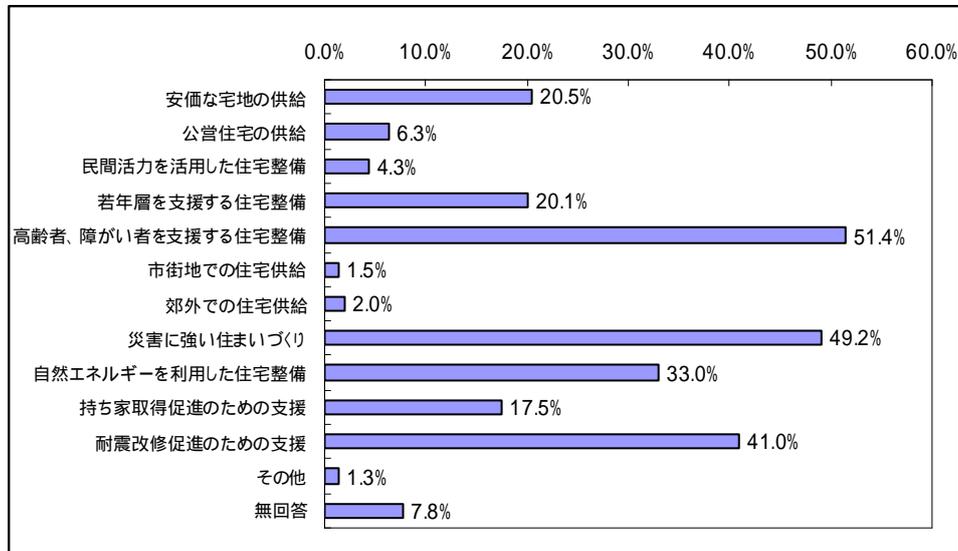


選択肢	北勢地区		員弁地区		大安地区		藤原地区	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
1. 通勤・通学などの利便	87	52.7%	59	59.6%	111	56.3%	30	46.2%
2. 子どもの遊び場や公園などの存在	40	24.2%	20	20.2%	33	16.8%	8	12.3%
3. まわりの道路歩行時の安全性	54	32.7%	29	29.3%	49	24.9%	13	20.0%
4. 託児・保育所などの利便	10	6.1%	9	9.1%	16	8.1%	5	7.7%
5. スーパーマーケットが近いなどの利便	61	37.0%	49	49.5%	96	48.7%	25	38.5%
6. 医療機関の利便	98	59.4%	60	60.6%	128	65.0%	41	63.1%
7. 自然とのふれあい	37	22.4%	15	15.2%	37	18.8%	16	24.6%
8. 親戚や近隣の人たちとのつながり	49	29.7%	33	33.3%	62	31.5%	28	43.1%
9. その他	1	0.6%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%
無回答	12	7.3%	6	6.1%	10	5.1%	7	10.8%
回答者数	165		99		197		65	

最も割合が高い
 2番目に割合が高い
 3番目に割合が高い

(カ) 力を入れるべき住宅政策

「高齢者、障がい者を支援する住宅整備」が最も多く(51.4%)、次いで「災害に強い住まいづくり」(49.2%)、「耐震改修促進のための支援」(41.0%)となっている。



選択肢	北勢地区		員弁地区		大安地区		藤原地区	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
1. 安価な宅地の供給	37	22.4%	27	27.3%	30	15.2%	13	20.0%
2. 公営住宅の供給	6	3.6%	7	7.1%	14	7.1%	7	10.8%
3. 民間活力を活用した住宅整備	6	3.6%	4	4.0%	6	3.0%	7	10.8%
4. 若年層を支援する住宅整備	34	20.6%	16	16.2%	38	19.3%	19	29.2%
5. 高齢者、障がい者を支援する住宅整備	91	55.2%	50	50.5%	102	51.8%	28	43.1%
6. 市街地での住宅供給	2	1.2%	3	3.0%	2	1.0%	1	1.5%
7. 郊外での住宅供給	6	3.6%	1	1.0%	3	1.5%	1	1.5%
8. 災害に強い住まいづくり	82	49.7%	46	46.5%	102	51.8%	28	43.1%
9. 自然エネルギーを利用した住宅整備	45	27.3%	26	26.3%	81	41.1%	22	33.8%
10. 持ち家取得促進のための支援	30	18.2%	19	19.2%	32	16.2%	10	15.4%
11. 耐震改修促進のための支援	66	40.0%	49	49.5%	85	43.1%	18	27.7%
12. その他	3	1.8%	3	3.0%	0	0.0%	1	1.5%
無回答	14	8.5%	7	7.1%	12	6.1%	7	10.8%
回答者数	165		99		197		65	

最も割合が高い
 2番目に割合が高い
 3番目に割合が高い

4. 事業者動向調査

(1) 調査の目的

本市の住宅に関する事業者からみた住宅供給（戸建て・賃貸）やリフォーム等についての動向を把握するため、アンケート調査を実施・解析を行った。

ア 実施概要

実施期間	平成 20 年 9 月 13 日～平成 20 年 9 月 27 日
対象者	本市の住宅に関する事業者の 100 社を対象
調査内容	戸建て及び賃貸物件数の動向、空家・空室の実態、最近の仲介物件の傾向、建築需要の動向、リフォーム需要の動向、その他

イ 配布・回収状況

配布数	回収数	回収率
100 通	33 通	33.0%

(2) 調査結果

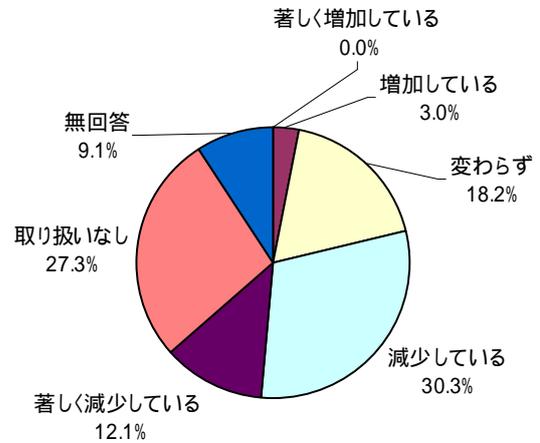
ア 戸建て及び賃貸物件の動向

戸建住宅の取扱いが減少傾向。集合住宅や賃貸住宅の取扱いが増加傾向

(ア) 戸建て住宅の取り扱い物件の動向

戸建て住宅の取り扱い物件は、「減少している」(30.3%)が最も多く、次いで「取り扱いなし」(27.3%)となっている。

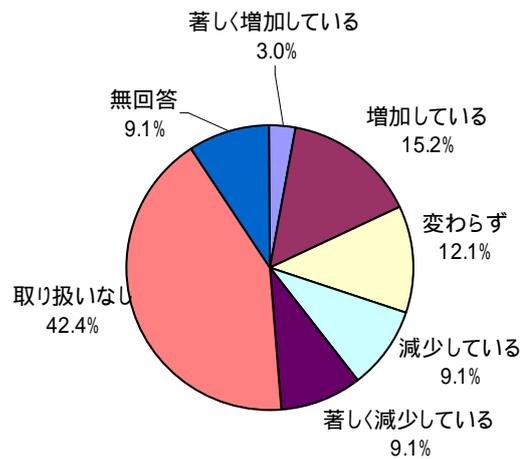
選択肢	件数	比率
著しく増加している	0	0.0%
増加している	1	3.0%
変わらず	6	18.2%
減少している	10	30.3%
著しく減少している	4	12.1%
取り扱いなし	9	27.3%
無回答	3	9.1%
総計	33	100.0%



(イ) 集合住宅(マンション等)の取り扱い物件の動向

集合住宅(マンション等)の取り扱い物件は、「取り扱いなし」(42.4%)を除くと「増加している」(15.2%)が最も多く、次いで「変わらず」(12.1%)となっている。

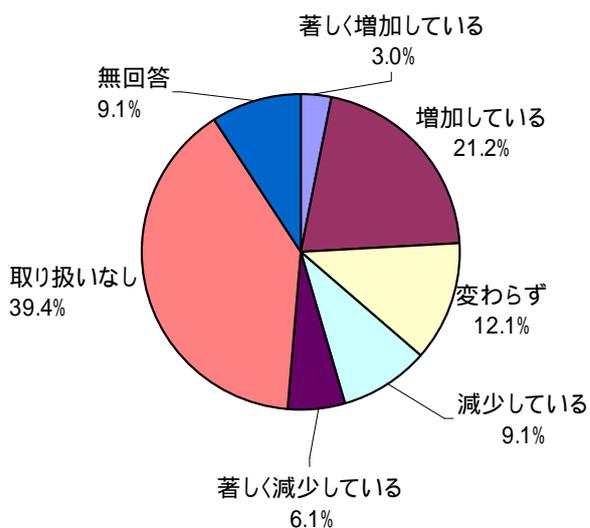
選択肢	件数	比率
著しく増加している	1	3.0%
増加している	5	15.2%
変わらず	4	12.1%
減少している	3	9.1%
著しく減少している	3	9.1%
取り扱いなし	14	42.4%
無回答	3	9.1%
総計	33	100.0%



(ウ) 賃貸住宅の取り扱い物件の動向

賃貸住宅の取り扱い物件は、「取り扱いなし」(39.4%)を除くと「増加している」(21.2%)が最も多く、次いで「変わらず」(12.1%)となっている。

選択肢	件数	比率
著しく増加している	1	3.0%
増加している	7	21.2%
変わらず	4	12.1%
減少している	3	9.1%
著しく減少している	2	6.1%
取り扱いなし	13	39.4%
無回答	3	9.1%
総計	33	100.0%



イ 建築需要の動向

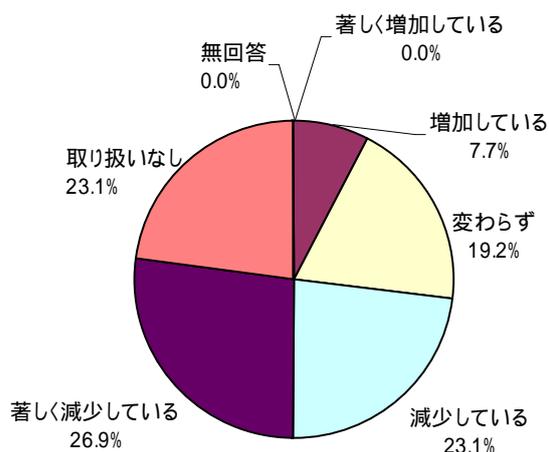
新築需要、増改築需要とも、減少傾向

耐震改修の相談や工事を取り扱っていない業者が半数

(ア) 新築需要の動向

新築需要（発注の増減）は、「著しく減少している」(26.9%)が最も多く、次いで「減少している」(23.1%)、「取り扱いなし」(23.1%)となっている。

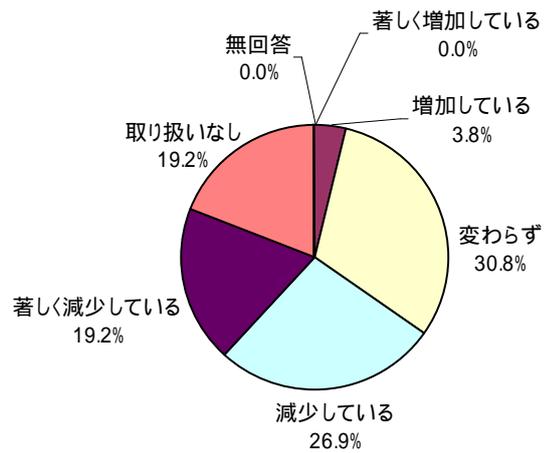
選択肢	件数	比率
著しく増加している	0	0.0%
増加している	2	7.7%
変わらず	5	19.2%
減少している	6	23.1%
著しく減少している	7	26.9%
取り扱いなし	6	23.1%
無回答	0	0.0%
総計	26	100.0%



(イ) 増改築(リフォーム)需要の動向

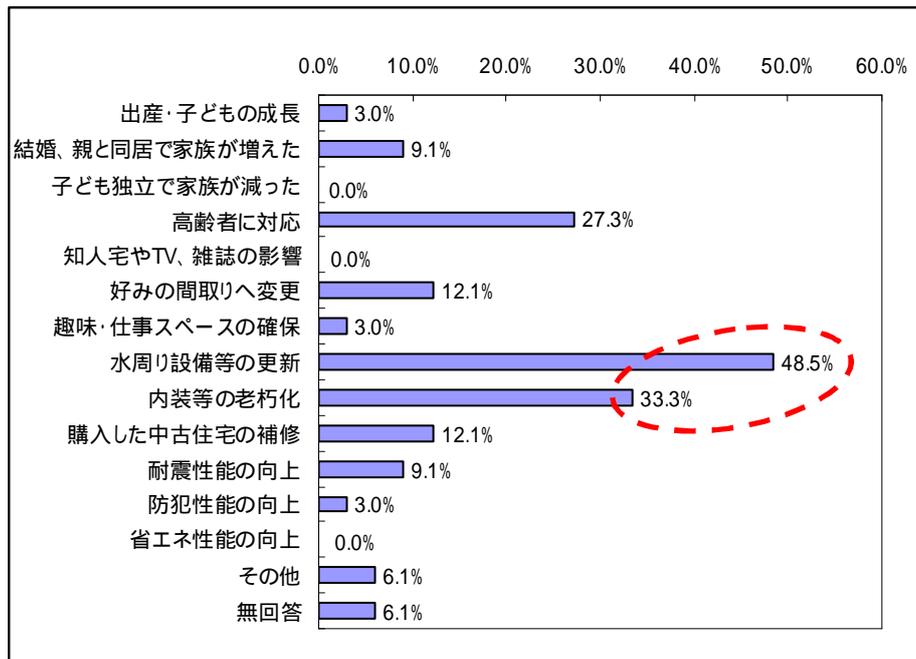
増改築(リフォーム)需要(発注数の増減)は、「変わらず」(30.8%)が最も多く、次いで「減少している」(26.9%)となっている。

選択肢	件数	比率
著しく増加している	0	0.0%
増加している	1	3.8%
変わらず	8	30.8%
減少している	7	26.9%
著しく減少している	5	19.2%
取り扱いなし	5	19.2%
無回答	0	0.0%
総計	26	100.0%



(ウ) 増改築(リフォーム等)の依頼理由

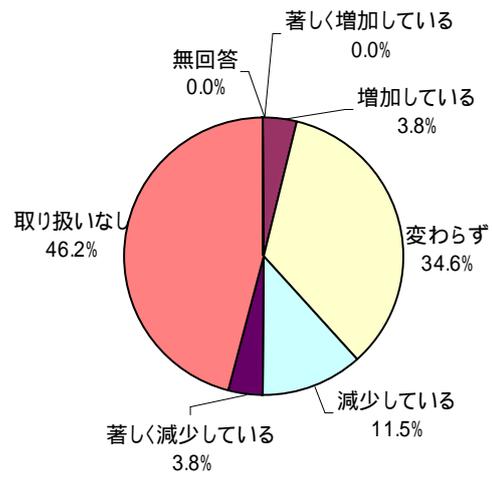
増改築(リフォーム等)の依頼理由は「水周り設備等の更新」(48.5%)や「内装の老朽化」(33.3%)が多く、次いで「高齢者に対応」(27.3%)、「購入した中古住宅の補修」(12.1%)、「好みの間取りへ変更」(12.1%)となっている。



(エ) 耐震改修の相談状況

耐震改修に対する相談の状況は、「取り扱いなし」(46.2%)を除くと「変わらず」(34.6%)が最も多く、次いで「減少している」(11.5%)となっている。

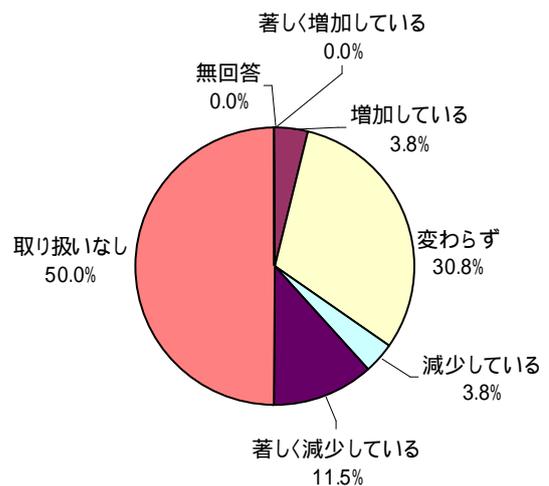
選択肢	件数	比率
著しく増加している	0	0.0%
増加している	1	3.8%
変わらず	9	34.6%
減少している	3	11.5%
著しく減少している	1	3.8%
取り扱いなし	12	46.2%
無回答	0	0.0%
総計	26	100.0%



(オ) 耐震改修に対する工事依頼状況

耐震改修に対する工事依頼の状況は、「取り扱いなし」(50.0%)を除くと「変わらず」(30.8%)が最も多く、次いで「著しく減少している」(11.5%)となっている。

選択肢	件数	比率
著しく増加している	0	0.0%
増加している	1	3.8%
変わらず	8	30.8%
減少している	1	3.8%
著しく減少している	3	11.5%
取り扱いなし	13	50.0%
無回答	0	0.0%
総計	26	100.0%



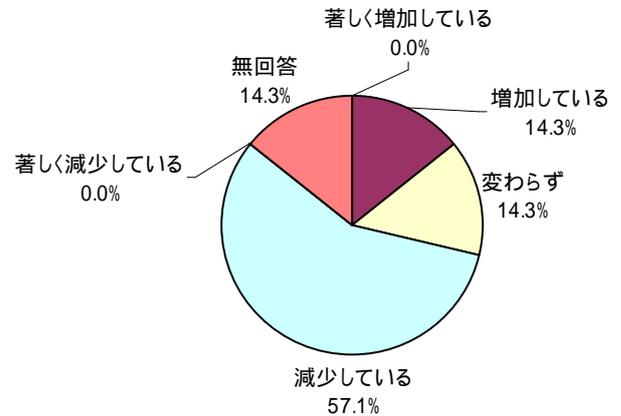
ウ 最近の空家・空室の実態

空き物件は減少傾向、空き物件になる要因は立地面及び施設の老朽化

(ア) 空家・空室の動向

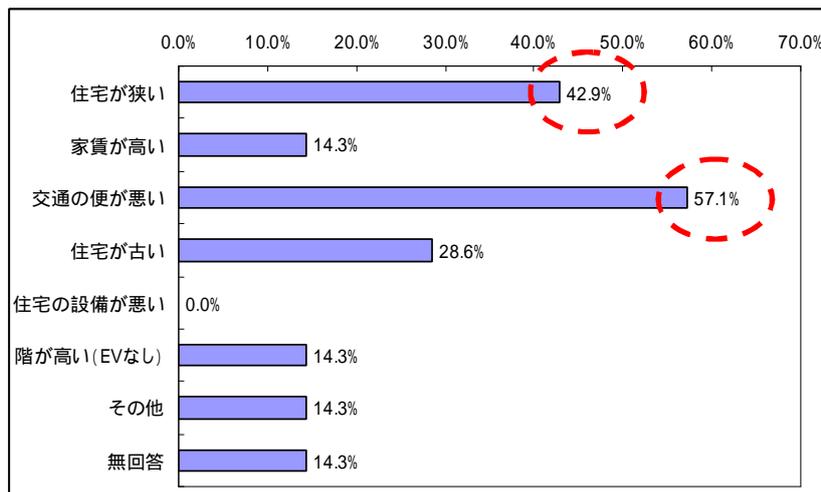
空家・空室は、「減少している」(57.1%)が最も多く、次いで「増加している」(14.3%)、「変わらず」(14.3%)となっている。

選択肢	件数	比率
著しく増加している	0	0.0%
増加している	1	14.3%
変わらず	1	14.3%
減少している	4	57.1%
著しく減少している	0	0.0%
無回答	1	14.3%
総計	7	100.0%



(イ) 空家・空室の物件概要

空家・空室の物件は、「交通の便が悪い」(57.1%)が最も多く、次いで「住宅が狭い」(42.9%)、「住宅が古い」(28.6%)となっている。



(ウ) 入居制限の有無

賃貸住宅における入居制限の有無について、「入居制限していない」と「入居制限している」が同程度ある。入居制限対象者の多くは、言語や保証人といった問題がある外国人となっている。

選択肢	件数	比率
入居制限していない	3	42.9%
入居制限している	3	42.9%
無回答	1	14.3%
総計	7	100.0%

エ 最近の仲介物件傾向

客層は、若いファミリー、若年夫婦や熟年夫婦の客層から、外国人へと変化

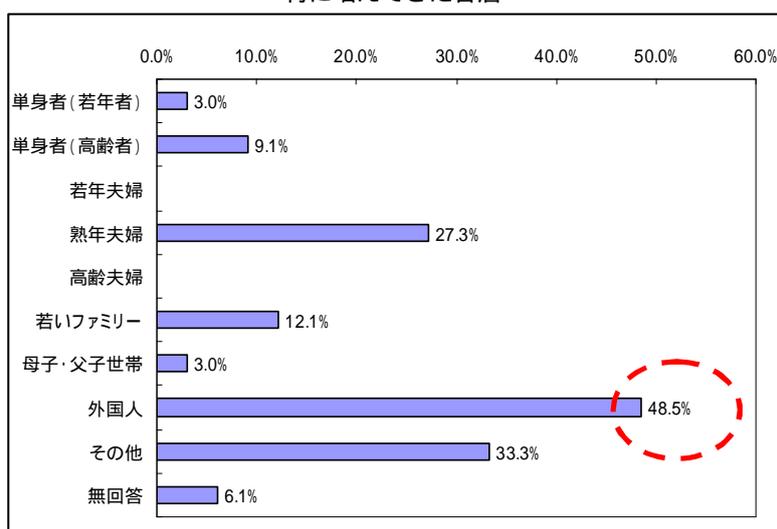
入居先の選定動機は、安全性、高齢者対応（住宅面）や利便性（環境面）

（ア）最近の賃貸住宅を探している客層

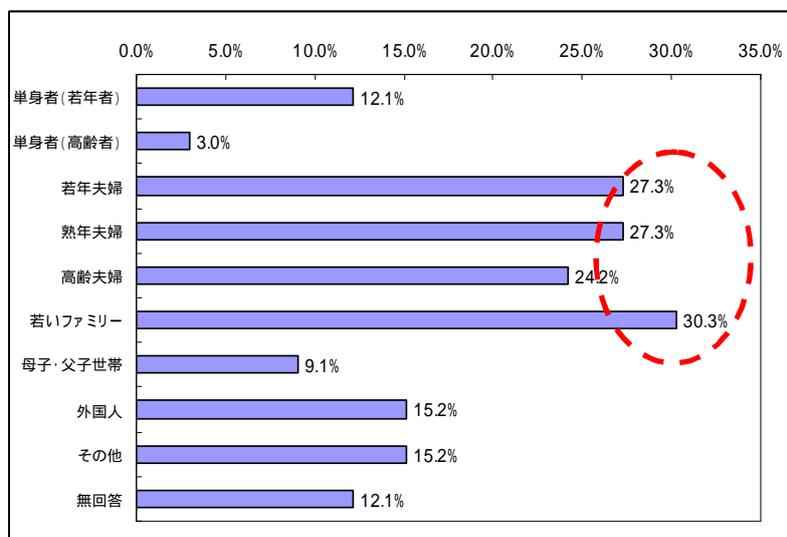
最近の賃貸住宅を探している客層のうち、特に増えてきたのは、「外国人」(48.5%)が最も多く、次いで「その他」(33.3%)、「熟年夫婦」(27.3%)となっている。

一方、特に減ってきたのは、「若いファミリー」(30.3%)が最も多く、次いで「若年夫婦」(27.3%)、「熟年夫婦」(27.3%)となっている。

特に増えてきた客層

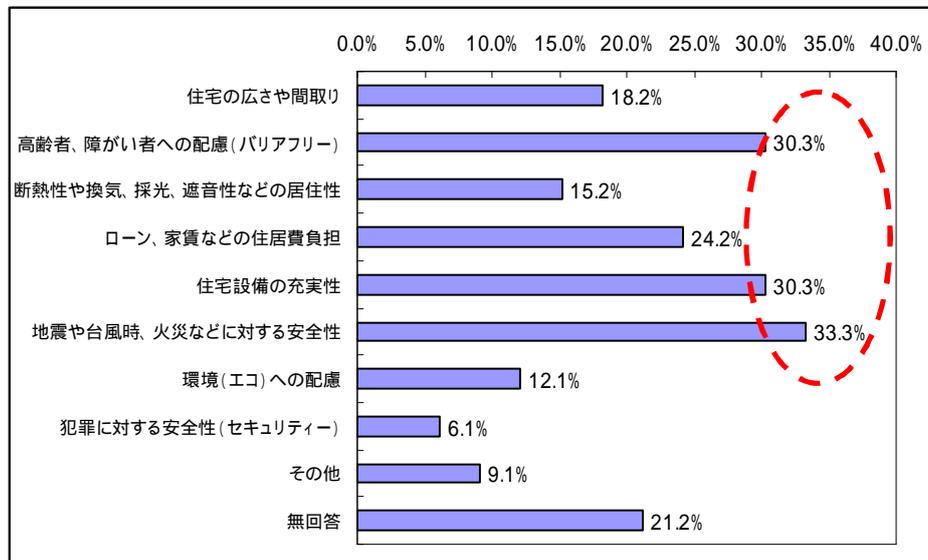


特に減ってきた客層

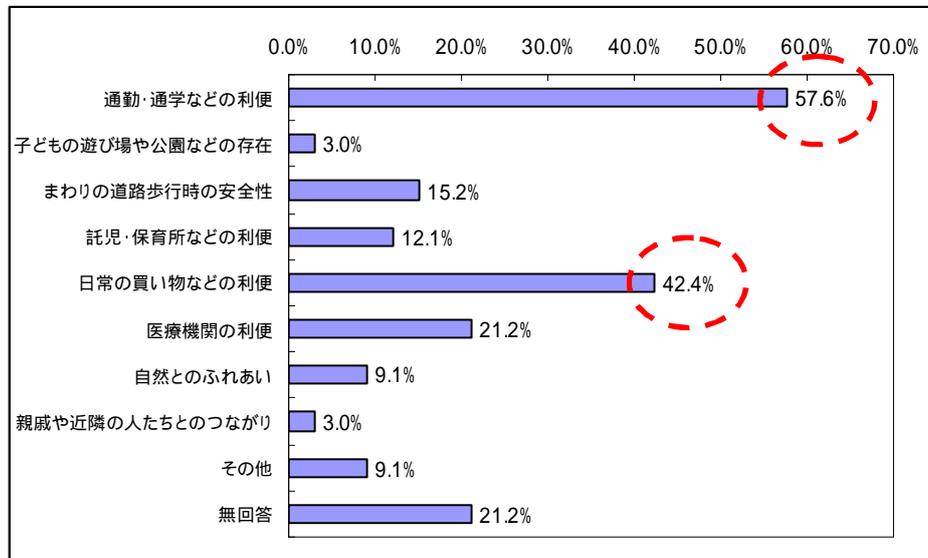


(イ) 入居先選定条件の動向

入居先の選定条件で住居に対する要望は、「地震や台風時、火災などに対する安全性」(33.3%)が最も多く、次いで「高齢者、障がい者への配慮(バリアフリー)」(30.3%)「住宅設備の充実性」(30.3%)となっている。



入居先の選定条件のうち、環境に対する要望は、「通勤・通学などの利便」(57.6%)が最も多く、次いで「日常の買い物などの利便」(42.4%)で、公共交通機関の利便性の向上が考えられる。

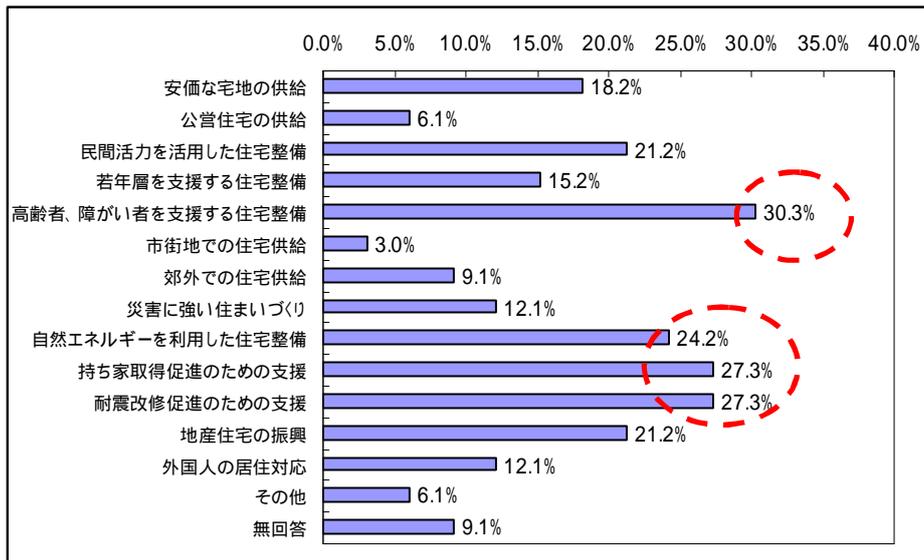


オ その他住まいに関すること

高齢者、障がい者対応支援策、持ち家の取得を促進するための支援策、住宅の耐震改修を促進するための支援策を求める意見が多い

(ア) 力を入れるべき住宅政策

行政が今後、力を入れるべき住宅施策は、「高齢者、障がい者を支援する住宅設備 (30.3%)」が最も多く、次いで「持ち家取得促進のための支援」(27.3%)、「耐震改修促進のための支援」(27.3%)、「自然エネルギーを利用した住宅整備」(24.2%)となっている。



(イ) 公営住宅の課題

公営住宅の課題は、「現状のままでよい」(39.4%)が最も多いものの、「このように変えるべき」(30.3%)との意見も多い。

選択肢	件数	比率
現状のままでよい	13人	39.4%
このように変えるべき	10人	30.3%
無回答	10人	30.3%
総計	33人	100.0%

借主としては、安い家賃で入られるため好まれるとは思いますが、一般の家主にとっては、お客をとられてしまうと考えている。こう変えるべきということはわからないが、外国人の方がお客としてもらってもお断りすることが多いので、公営で入ってもらえる所があるとよいと思う。(ありがたい)

公営住宅は新規に建てない。市が関与する必要はない。

現状がわからない。行政側から見た問題点を市民に広く知らせるべきだ。

申し訳ありませんが、公営住宅の現状について何もわかりませんので意見できることはありません。

民間にまかすべき、公営の縮小

公営住宅管理の指定管理者を募集し管理を行うとよいと思う。

談合はいけないと思うけど、個人も含めて地元の業者で話し合い。地産地消でお願いします。(材料は建設業の方が処分しているが製材に回してほしい。)

過疎化にならないような住宅地と居住を考える

定収入の人が増えるなか、公営住宅を増やしていくべきだと思います。

公営住宅の現状が分らないので何んとも言ようがない。ただ、税金を投入しているのなら、公平で厳格な審査に基づきムダのない運用をお願いしたい。

5. 住生活に関する現状の整理

これまでの住生活に関する現状を取りまとめ、本市が抱える問題点を整理する。ただし、本市の旧4町は、同様の特性を持つと推測されるため、市全体としての現状の整理としている。

(1) いなべ市の概況から

現況・特色	まとめ
【人口】 総人口4万6千人程度の人口、人口は微増 世帯数は増加しているが、世帯あたりの人員は減少 平成7年より年少人口と老年人口が逆転 外国人登録者数が増加	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者やひとり親家庭世帯等が増加 【課題】 ・外国人居住者が増加 【課題】 ・地価価格が低下 【課題】 ・無秩序に宅地化が進行している 【課題】 ・都市計画道路の舗装率が低い 【課題】 ・企業立地に伴う人口の増加 【課題】
【土地利用】 宅地化が進行するが、地価は下落	
【都市整備】 道路整備による産業・経済の発展の可能性はある 都市計画道路整備の遅れ 公園・下水道整備は高い整備水準	
【産業】 依然続く工業立地動向（工業の産業規模が拡大している） 減少傾向にある商業（商店数が減少している） 衰退しつつある農業（農業市場が縮小している）	
【社会福祉】 独居老人が増加 障がい者、ひとり親家庭の増加	

(2) 住宅の現況から

現況・特色	まとめ
【住宅ストック】 7割を超える持ち家率。高齢者同居世帯では97% 住宅以外（寮・寄宿舍等）に住む世帯が増加 住宅の床面積は増加傾向 賃貸住宅の6割が単身者向け 耐震性を有する住宅は約7割	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者同居世帯の持ち家率が高い 【課題】 ・賃貸住宅の需要が増加 【課題】 ・住宅の約3割（約4千戸）が耐震性を有していない 【課題】 ・独居老人世帯が増加するポテンシャルが高い 【課題】 ・要介護者の在宅介護の割合が高い 【課題】
【住宅供給】 貸家の着工数が増加	
【住まいの特性】 60歳以上の単身世帯と夫婦世帯の割合が高い 高齢世代になるにつれて、現住地に住み続けたい意向が多い 障がい者、外国人等にとって住みにくいと感じている割合が高い 要介護者の多くは自宅で生活	

(3) 市民アンケート調査から

現状・意向	まとめ
<p>持ち家が多く、定住志向が高い 適切とみなしている通勤（通学）時間の範囲内に住んでいる人が多い（職住近接の関係が成立） 立地面での不便さから、自動車を複数台所有する世帯が多く、自動車への依存度が非常に高い 自動車を複数台所有するだけの駐車場スペースを有している現状の満足度が高く、住み替え等の意向を持っている人が少ない 若年層は、高齢層よりも住み替え意向が高い。 住み替え意向の契機は、建物の老朽化に伴う更新であり、住み替えの際の新築需要が高い 現在の家に住み続けることを望んでいる割合が多い 安全性・利便性の向上及び高齢者対応に対する要望が多い</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通機能の利便性が低い【課題】 ・生活環境面の利便性が低い【課題】 ・自動車依存が高い【課題】 ・住み替え意向が低い【課題】 ・住み替え意向の契機は建物の老朽化【課題】 ・若年層の住み替え意向は高齢層よりも高い【課題】 ・住宅の安全面や機能面の一定水準の確保への要望が多い【課題】 ・高齢者等対応への要望が多い【課題】

(4) 事業者動向調査から

現状・意向	まとめ
<p>戸建て住宅の取扱いが減少傾向、集合住宅（マンション等）や賃貸住宅の取扱いは増加傾向 新築需要、増改築（リフォーム）需要とも減少傾向 耐震改修の相談や工事を取り扱っていない業者が半数 空き物件は減少傾向、空き物件になる主な要因は立地面及び施設の老朽化である 賃貸住宅を探している客層は、若いファミリー、若年夫婦や熟年夫婦から外国人へと変化している 入居先の選定動機は、安全性、高齢者対応（住宅面）や利便性（環境面）である 行政が今後、力を入れるべき住宅施策として高齢者、障がい者対応支援策、持ち家取得促進支援策、耐震改修促進支援策を求める意見が多い</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅及び賃貸住宅の市場が拡大している【課題】 ・新築及び増改築（リフォーム）の需要が低下している【課題】 ・耐震改修に関する業務を取り扱っている業者が少ない【課題】 ・空き物件の多くは、施設の老朽化や不便な場所にある【課題】 ・外国人世帯の賃貸住宅需要が増加している【課題】 ・住宅の安全対策（バリアフリー化、耐震改修等）支援策を求める割合が高い【課題】

(5) 基本課題の整理

住生活に関する現状の取りまとめ結果から、本市が抱える課題について整理する。

課題 高齢者、障がい者対応の住宅整備及び住宅の耐震化の促進（住宅の質の向上）

本市は、平成 7 年以降、年少人口と老年人口が逆転しており、少子高齢化の社会変化がみられる。また、高齢者同居世帯での持ち家率が非常に高く、要介護者の在宅介護の割合が高い。一方で、高齢者や障がい者対応の支援策を求める意見が多いことから、高齢者向け設備を設置していない住宅が多数存在すると推測される。加えて、障がい者手帳所持者数や介護認定者数も増加していることを考慮すると、高齢者や障がい者数の増加に備え、高齢者や障がい者等に対する住宅のバリアフリー化等への支援が必要となる。

さらに、本市においては、耐震性を有していない住宅が約 4 千戸あり、市内にある住宅の 3 割を占めていることから、老朽建物に対する耐震診断及び耐震補強の支援や、災害に対する対策が必要となる。

課題 便利・安心・安全な住まいづくりの推進（良好な居住環境の形成）

本市は、企業立地等により宅地が増加傾向にあるが、地価は年々下落傾向にある。また、公共交通機関及び生活環境面（医療機関・小売店等）の利便性が悪く、自動車に依存している割合が高い。

さらに、地震や台風時、火災などに対する住宅の安全性や災害に強い住まいづくりに関する要望が多く、これらの要望は賃貸物件の入居先選定の主な動機とも一致している。

これらの特性を考慮すると、無秩序な宅地化の進行を抑制し、利便性や安全性の向上を促進し、安全・安心なまちづくりを図ることが必要となる。

課題 賃貸住宅市場の流動化支援（住宅ストックの活用・循環）

本市は、持ち家率が非常に高いが、事業者動向調査から集合住宅及び賃貸住宅の市場の拡大傾向があり、また、工業立地に伴う労働者の増加が推測され、今後、労働者向けの賃貸住宅の需要が高まると推測される。

一方で、空き物件は減少傾向にあるが、空き物件となる主な理由として、施設の老朽化や立地面の悪さにある。また、需要者が入居先を決定する主な理由の 1 つに利便性が挙げられる。つまり、老朽化し利便性の悪い住宅ストックは活用されにくいと推測される。

住宅ストックの活用と住宅市場の活性化という観点からストックの流動化を促進する政策が必要となる。

課題 独居老人、ひとり親家庭、外国人等の居住の確保（入居制限となり得る世帯への支援）

本市は独居老人世帯、ひとり親家庭世帯や外国人世帯の統計結果をみると増加傾向があり、この統計結果の傾向を考慮すると、今後も増加傾向が続くと推測される。また、企業の進出に伴い賃貸住宅を探している外国人が増加してきており、居住場所の確保が必要であると考えられ、今後の企業立地の増加に伴い、外国人居住者はさらに増加すると推測される。

一方で、保証人等の問題により賃貸住宅の入居制限をしている場合があるという実態を踏まえると、ひとり親家庭や外国人等の居住の確保は困難であると推測される。

こうした状況を勘案し、独居老人世帯やひとり親家庭世帯、外国人世帯等の入居制限となり得る世帯の居住の安定確保に対する支援が必要となる。

第3章

基本方針と基本目標

第3章 基本方針と基本目標

1. 住宅施策の基本方針

本市は、三重県最北端に位置し、北部・西部は岐阜県と滋賀県に接し、東部・南部は桑名・四日市圏域に接している。市域は、北に多度山地、西に鈴鹿山脈をいただき、市のほぼ中央を流れる員弁川を挟んで緑豊かな自然と平野に囲まれている。

また、本市は、「いきいき笑顔で活力のある田園都市」を都市像に掲げ、子どもからお年寄りまで誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりをめざしている。

これら優れた地域資源・特性を有する本市において、快適で安心できる生活を形成するとともに、地域性を活かし、多様な居住ニーズに合致した本市独自の居住環境を創造することによって、“住みたくなる”“住み続けたくなる”住まいづくりをめざす必要がある。

そこで、本市における住宅政策の基本的な方向として、本市の将来都市像及び、国・県の住生活基本計画を踏まえ、本計画の基本方針を以下のように定める。

“住みたくなる”“住み続けたくなる”
～いきいき笑顔で“いなべ”らしい住まいづくり～

快適で安全な居住環境を創出するまち いなべ

この基本方針の実現のため、3つの考え方を基に総合的に住まいづくりを進める。

ストック重視・市場重視

- ・既存住宅ストックを有効活用するとともに、良質な住宅ストックを形成し、適切に維持管理され、円滑に流通する循環型市場の形成を図ることを重視する。
- ・市場の成熟状況を踏まえつつ、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。

福祉やまちづくり等の他分野との連携

- ・居住ニーズが多様化・高度化する中で、豊かな住まいづくりは住宅関連部局だけでは実現困難なため、福祉、まちづくりや防災等の他分野との連携を強化する。

地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

- ・地域の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となって、地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携の促進を図る。

2. 住宅施策の基本目標

基本方針として掲げた「“住みたくなる”“住み続けたいくなる”～いきいき笑顔で“いなべ”らしい住まいづくり～」を実現するために、国・県の住生活基本計画を踏まえ、以下の基本目標により施策を推進する。

基本目標1 良質な住宅ストックの形成及び既存ストックの活用 住宅の質

本市は、東南海・南海地震の地震防災対策推進地域に指定されているとともに、いくつかの活断層による直下型地震の発生も予測されており、これらを想定した住宅施策が求められている。そのため、耐震性能や防火性能などの基礎的な性能を確保することが必要である。また、形成された住宅ストックが長期にわたり活用できるよう、適切なリフォームが実施できることが必要である。

また、住宅の安全性、耐久性、快適性、省エネルギー性その他の住宅の品質又は性能に関して、維持と向上を図り、将来の市民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を進める。



基本目標 2 良好な居住環境の形成 居住環境

本市は、市域の約 3 分の 2 を森林地域が占め、恵まれた自然環境と調和した、快適で安心・安全な居住環境づくりが求められている。そのため、道路や排水対策など周辺環境との調和に配慮した開発を指導しているが、さらに街なか居住による市街地の活性化や農山村地域における定住促進など、各地域、各世代のニーズに対応できる魅力ある居住環境の整備を進めていく。

また、地震に備えた安全性の確保、地域の恵まれた自然や歴史を活かしたまちづくり、地域の自主的な景観づくり、高齢者や障がい者等が生活しやすい市街地環境の実現などの取り組みを推進する。



基本目標3 多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備 活用・循環

本市は、高齢化が着実に進行しており、その他にもひとり親世帯や外国人世帯といった多様な世帯が増加している。核家族化の進展や女性の社会参画などの社会的背景を踏まえると、様々なライフスタイルに応じた住宅が求められている。そのため、市民一人一人がそれぞれのライフスタイル・ライフステージにあった住まいが選択できるような仕組みづくり、住宅関連市場の育成、または情報提供の充実化を進めていく。



基本目標4 住宅セーフティネットの構築
住宅困窮者支援

本市は、単身高齢世帯、障がい者世帯、ひとり親家庭世帯や外国人世帯が増加傾向にある。これらの世帯を含め、自力では適正な水準の住宅を確保できない住宅困窮者に必要な住宅を供給するとともに、高齢者等が必要な住宅を確保できるような「だれもが安心できる住宅セーフティネットの構築」を推進する。



第4章

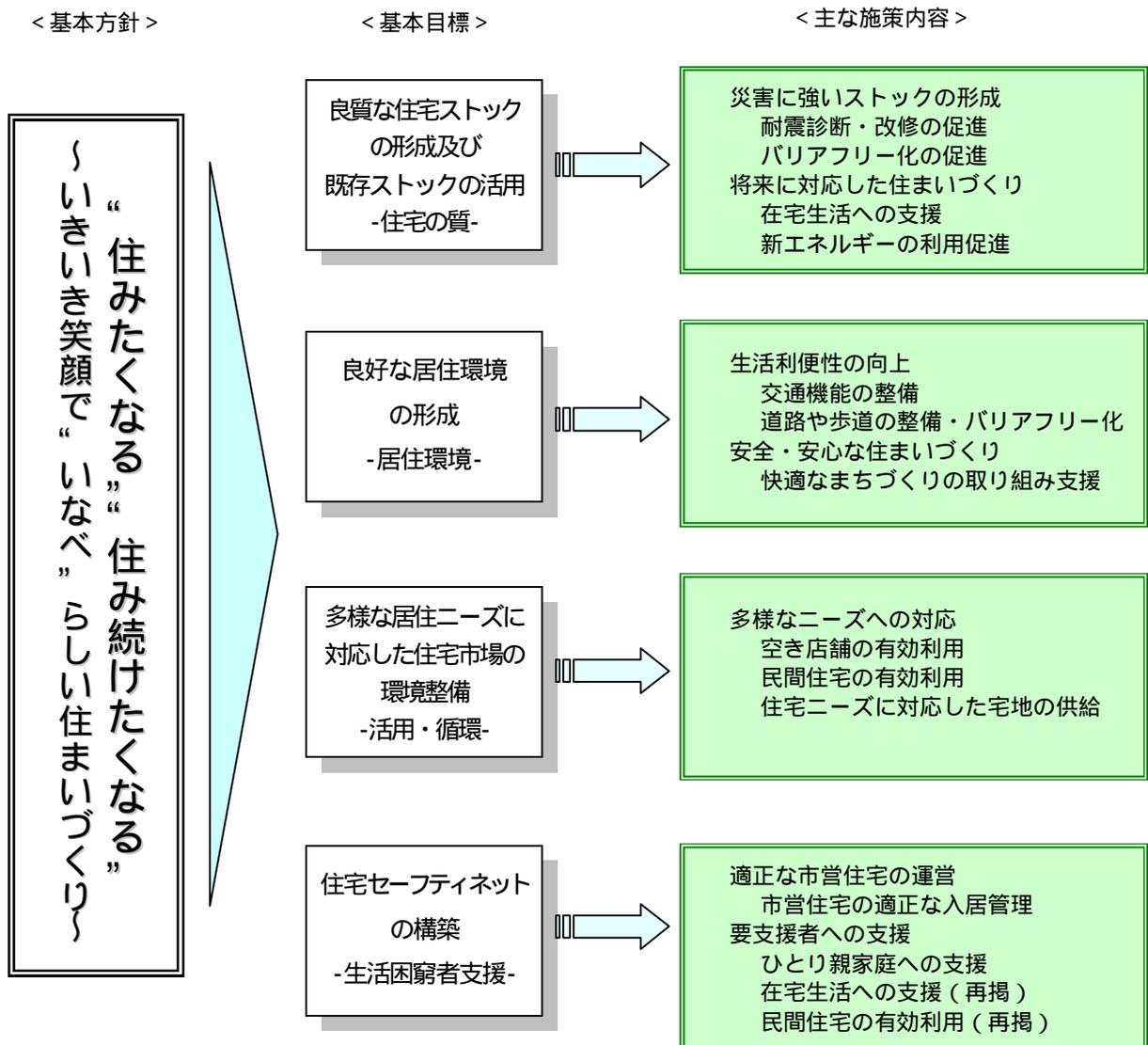
豊かな住生活の実現に向けた手法と
役割分担及び成果指標

第4章 豊かな住生活の実現に向けた手法と役割分担及び成果指標

1. 成果指標値の設定

(1) 主な施策内容

本計画がめざす将来像である「“住みたくなる”“住み続けたくなる”～いきいき笑顔で“いなべ”らしい住まいづくり～」を実現するため、前項で設定した4つの基本目標を踏まえ、具体的な手法を次のように定め、施策を展開する。



(2) 住宅施策の展開

ア 良質な住宅ストックの形成及び既存ストックの活用

耐震診断・改修の促進

国・県の補助制度を活用し、個人の木造住宅を対象に耐震診断を行う制度を整備し、診断の実施を促進する。また、耐震改修については、診断に基づく実施を促進し、工事費の補助を行う。

『木造住宅耐震診断事業』

下記の内容を満たす建物（対象家屋）について、いなべ市木造住宅耐震診断事業実施要綱に基づき、無料耐震診断事業を実施する。

- ・昭和56年5月31日以前に着工され完成している建物
- ・3階以下の建物
- ・延床面積の1/2以上が住宅の用に供されている建物
- ・丸太組工法（ログハウス）でない建物
- ・大臣等特別な認定を得た工法でない建物



『木造住宅耐震改修補助金交付事業』

補助対象工事

住宅耐震診断の結果、三重県木造住宅耐震診断マニュアルの総合評点が、0.7未満と診断された住宅に対する補強で、事前に判定委員会において適切であると判定された工事。

対象世帯

高齢者（60歳以上）のみの世帯又は、世帯全員の所得の合計が高額でない世帯（県費補助対象と国費補助対象は所得制限が違う。）

補助金額

県費補助対象の場合、1棟あたり補強工事に要する費用の2/3と60万円を比較していずれか少ない額と、別に判定にかかる費用として1棟あたり1万円。さらに国費補助対象となった場合は、最高60万円を加算した額。

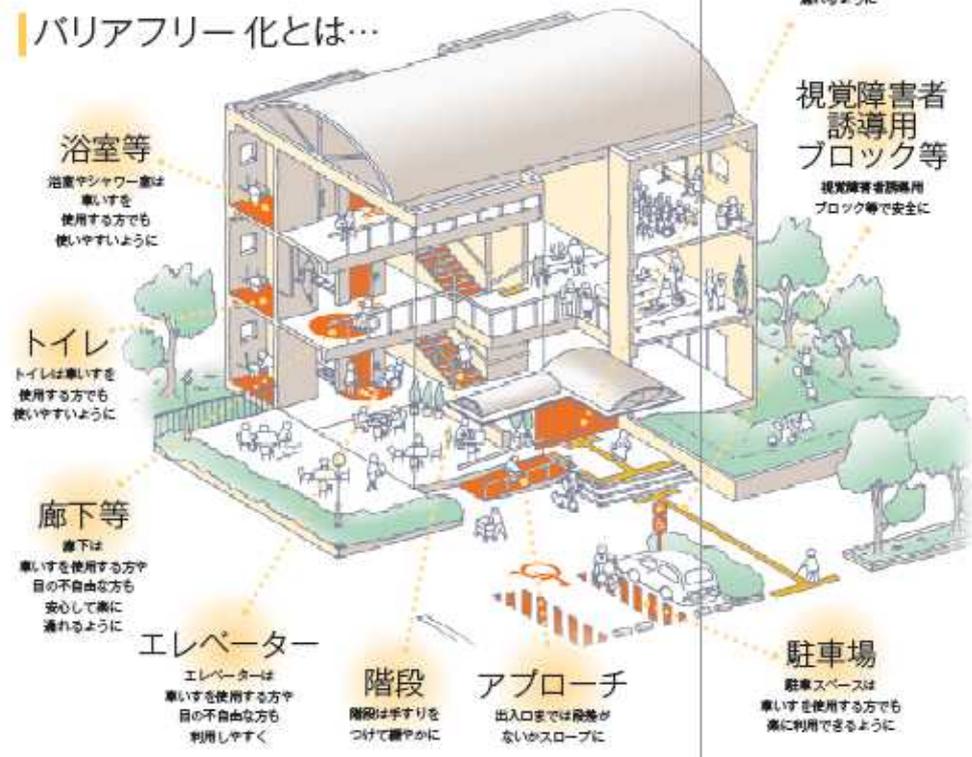
バリアフリー化の促進

公共施設のバリアフリー化をはじめ、個人の住宅や不特定多数の人が集まる公益的事業者におけるバリアフリー化を支援するとともに、ユニバーサルデザインの普及などを通じて、安全に利用できるストックの形成を行う。

ハートのあるビルをつくらう

劇場や銀行、ホテル、アパートなど、誰もが利用する建築物。
老人ホームや福祉ホームなど、お年寄りや障害をお持ちの方が主に利用する建築物。
事務所や学校、マンションなど、多くの方々を利用する建築物は、社会全体の財産です。
お年寄りや障害をお持ちの方も、子どもや妊婦中の方も、皆が利用しやすい建築物にしましょう。

バリアフリー化とは…



【国土交通省、バリアフリー法パンフレット】



【いなべ市内の適合証交付施設 (参考：三重県ホームページ) H20.12 現在】

施設名称	主な施設用途	交付年月日
藤井内科	診療所	平成 13 年 5 月 11 日
(仮称)藤原統合幼稚園(増築)	幼稚園	平成 15 年 1 月 10 日
ふじわら調剤薬局	薬局	平成 15 年 3 月 18 日
中井医院	診療所	平成 15 年 3 月 18 日
昭栄館	旅館	平成 11 年 4 月 7 日
精神障がい者福祉ホーム B 型施設	児童福祉施設	平成 12 年 9 月 29 日
コメリ H&G 北勢店	店舗	平成 13 年 6 月 25 日
北勢町立北勢中学校 (校舎・屋内運動場)	中学校	平成 14 年 3 月 4 日
いなべ総合病院	病院	平成 14 年 6 月 20 日
ジャスコ 大安店	店舗	平成 10 年 6 月 3 日
大安丹生川郵便局	郵便局	平成 11 年 12 月 16 日
みなみ整形外科	診療所	平成 13 年 5 月 10 日
ダイヤ員弁薬局	薬局	平成 13 年 5 月 7 日
グループホーム いなべ	社会福祉施設	平成 14 年 3 月 4 日
員弁町立東小学校屋内運動場	小学校	平成 15 年 2 月 12 日
いなべ眼科・メガネ店ビジョン BOX	診療所・店舗	平成 15 年 9 月 29 日
ふじわら作業所	障がい者福祉施設	平成 15 年 10 月 1 日
門前集会所	集会場	平成 15 年 10 月 20 日
藤原町立中里小学校	小学校	平成 15 年 11 月 13 日
(仮称)グループホームわかがえり	老人福祉施設	平成 15 年 11 月 26 日
ふじわら社会福祉センター	社会福祉施設	平成 15 年 12 月 18 日
いなべ市立治田保育所	保育所	平成 15 年 12 月 19 日
三岐鉄道北勢線 麻生田駅舎	駅舎	平成 16 年 2 月 24 日
北勢社会福祉協議会	事務所	平成 16 年 3 月 24 日
ふじわら保育所統合幼稚園	保育所兼幼稚園増築部分保育所	平成 16 年 3 月 25 日
中央ヶ丘会館	地区集会所	平成 16 年 3 月 29 日
三岐鉄道北勢線 大泉駅舎	駅舎(事務所相当)	平成 16 年 3 月 30 日
アドバンケア デイサービスセンター	老人福祉施設	平成 16 年 8 月 10 日
ふれあいの駅 うりぼう	百貨店、マーケット等物品販売業の店舗	平成 17 年 2 月 25 日
ふじわら高齢者生活支援センター いこい	老人福祉施設	平成 17 年 3 月 31 日
三岐鉄道 北勢線 大泉駅舎	公共交通機関の施設	平成 17 年 4 月 14 日
いなべ市阿下喜温泉温浴施設	元気づくり体験スペース、浴室、生きがいディスプレイ	平成 18 年 7 月 19 日
(仮称)栗田精工株式会社 いなべ工場	工場	平成 18 年 8 月 1 日
おぎた歯科クリニック	診療所(歯科医院)	平成 18 年 10 月 2 日
(有)メディカルコウセイ調剤薬局員弁店	調剤薬局	平成 18 年 10 月 23 日
いなべこどもクリニック	病院(診療所)	平成 18 年 10 月 23 日
阿下喜駅駅舎	駅舎	平成 18 年 12 月 1 日
いなべ市立藤原中学校校舎	中学校	平成 19 年 2 月 27 日
いなべ市立藤原中学校屋内運動場	中学校	平成 19 年 2 月 27 日
二之宮歯科医院	歯科医院診療所	平成 19 年 5 月 16 日

適合証交付施設とは、「三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例」の整備基準に基づいた施設

在宅生活への支援

在宅の要介護高齢者及び在宅の重度心身障がい者（児）に対して、該当者が居住する住宅の改造に要する費用の一部を助成する。

・在宅老人等住宅改造経費助成サービス

対象者：市内に住所を有し、生計中心者が前年中所得税非課税世帯で要介護・要支援の状態の方、身体障がい者手帳 1、2 級、または 3、4 級に該当する方で車いすを使用する方、療育手帳総合判定 A の方

助成限度額：600,000 円

（介護保険制度などの住宅改修費の支給が優先される。）

費用：自己負担は、助成限度額の 3 分の 1 および助成限度額を超える額の全額



新エネルギーの利用促進

資源循環型社会の実現に向け、住宅について太陽光や風力などの新エネルギーの導入を検討し、利用促進を図る。

『いなべ市家庭用新エネルギー普及支援事業費』

各家庭が新エネルギーを導入する際、その費用の一部(下記参照)を市が補助する。

太陽光発電設備 6万円/基

小型風力発電設備 6万円/基

上記と同時に設置すると下記の金額を加算する。

CO₂冷媒ヒートポンプ給湯器 2万円/基

家庭用ガスエンジン給湯器 5万円/基

補助対象者

上記の普及啓発活動に協力できる方であって、市内の住宅に補助対象設備を設置し、かつ下記のいずれかの条件を満たす方

市内において、自らが所有し、かつ、居住する住宅に対象設備の設置しようとする方

市内において、自らが居住する住宅とするために、新築住宅を購入しようとする方

市内において、あらかじめ補助対象設備が設置された新築住宅を購入しようとする方

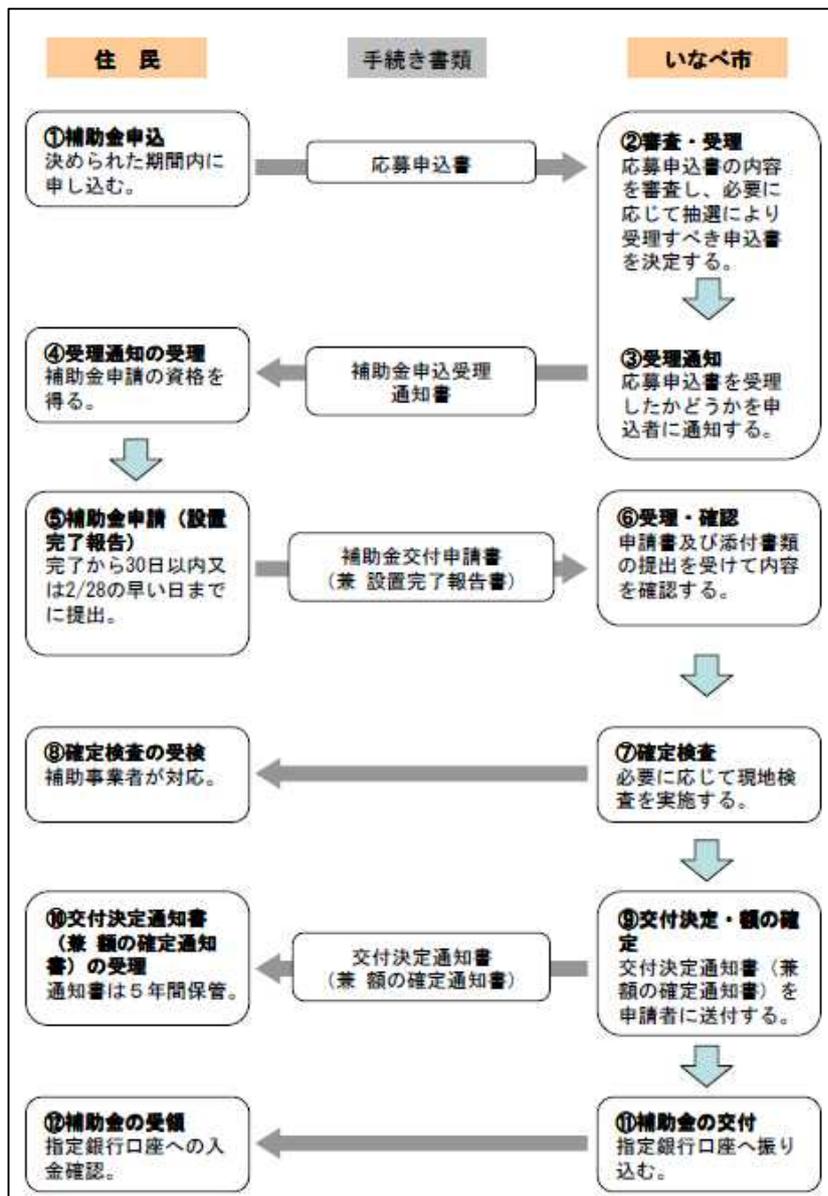
【いなべ市家庭用新エネルギー普及支援事業費補助金概要(参考:いなべ市ホームページ)】



【シャープ株式会社ホームページ】



【ゼファー株式会社ホームページ】



【いなべ市家庭用新エネルギー普及支援事業費補助金の流れ（参考：いなべ市ホームページ）】

イ 良好な居住環境の形成

交通機能の整備

駅前機能における市民の利便性向上を図るため、ロータリーの整備、駐車場や駐輪場の整備を進め、パークアンドライド等の充実を図る。

また、鉄道利用を促進するため、広告媒体の活用を図る。

さらに、交通不便な地域の住民や、高齢者など交通移動制約者が、買物・通院・通学など、生活の上で市内の交通移動を可能にするためにコミュニティバスの活用を図る。



車いす用スロープを設置できます



停車時には車高を5cm低くできます
ノンステップでらくらく乗車



見やすい液晶ボード



広いフロア



大きな窓からの風景

【参考：いなべ市コミュニティバス アイバス (いなべ市ホームページ)】

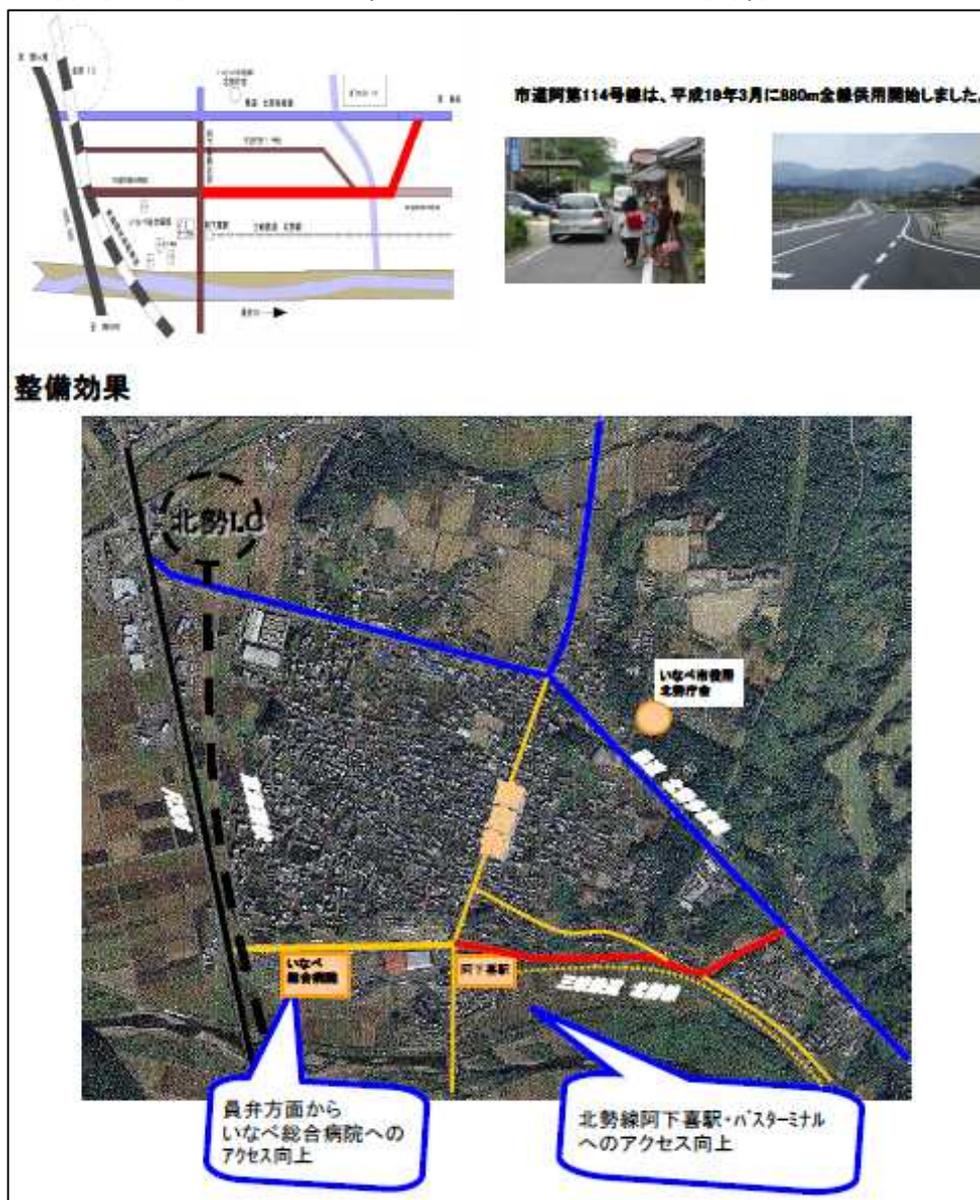
道路や歩道の整備・バリアフリー化

集落間や公共施設間を結ぶため、関係自治会、地権者の協力を得て、生活道路や橋梁の整備を図る。

また、通勤・通学などの自転車及び歩行者の安全を図るため、歩道の整備を図る。

さらに、整備だけに留まらず、高齢者や障がい者の利便性や快適性の向上に向け、道路環境のバリアフリー化を進める。

【参考：市道阿第114号線（いなべ市 北勢町 阿下喜 地内）】



快適なまちづくりの取り組み支援

地域の恵まれた自然・歴史を生かしたまちづくりや地域の自主的な景観づくりの取り組みを推進する。



【長野県松本市内の町並み】



【長野県妻籠宿】

ウ 多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備

空き店舗の有効利用

商店街の形跡を残す地区を中心市街地として再活性化させるため、商工会などと協力し、空き店舗を活用し集客の増加を図る。

『中心市街地商業活性化推進事業助成金』

助成対象者

中心市街地の活性化に関する法律第 15 条第 1 項第 2 号に規定する中心市街地活性化協議会の構成員である商工会、商工会議所、特定会社及び公益法人。ただし、テナント・ミックス管理事業については、同法第 7 条第 7 項に規定する中小小売商業高度化事業を実施する者。

コンセンサス形成事業については、同法第 15 条第 1 項第 2 号に規定する中心市街地活性化協議会の構成員になりうる商工会若しくは商工会議所、特定会社若しくは公益法人及び、コンセンサス形成事業を行うことが適当であると知事が認める商店街振興組合若しくは同連合会、事業協同組合若しくは同連合会。

助成対象事業及び助成額等

事業名	具体的対象事業	助成限度額	補助対象者
コンセンサス形成事業	中心市街地活性化協議会の設立や商業関係者、地元住民等の合意を形成するための事業 (例) 地域住民、地権者、商業関係者等の同意づくりのための委員会、調査、説明会の開催等	対象経費の 9/10 以内 (1 事業につき 1,000 万円以内) (予算の範囲内)	商工会、商工会議所等 上記対象者
テナント・ミックス管理事業(中小小売商業高度化事業計画に基づく事業であること)	商業集積としての魅力を高めるために必要な業種・業態の適正配置を図る事業 (例) 必要なテナントが空き店舗に入居する際の家賃補助		
広域ソフト事業(認定基本計画に基づく事業であること)	複数の商店街の活性化のための広域的な商店街活動事業 (例) 中心市街地における広域スタンプ事業、広域商品券発行事業、広域マーケティング事業等		
事業設計・調査・システム開発事業(認定基本計画に基づく事業であること)	商業の活性化に向けた事業設計・調査・システム開発事業 (例) 複合カードシステム、共同駐車場の運営・管理システム、ゴミ収集システム等のフィージビリティ・スタディ		

【参考：財団法人三重県産業支援センター】

民間住宅の有効利用

空き家に起因する諸問題（地域コミュニティ機能の低下、火災、防犯等）を解決するとともに、空き家を有効活用し、定住促進・居住環境の向上を図ることにより、地域の活性化を図る。

『いなべ市空き家バンク制度』

対象となる空き家

市内に建築され、個人が所有する空き家（近く利用しなくなる予定のものも含む）

申込ができる所有者

対象となる空き家の所有者、または、その他の権利によりその空き家の売却や賃貸を行うことができる所有者

直接型	「売りたい方・貸したい方」と「買いたい方・借りたい方」の両者間で直接、交渉・契約を行う方法
間接型	交渉・契約に関する仲介を社団法人全日本不動産協会三重県本部（以下「宅地建物取引業団体」という）または、社団法人三重県宅地建物取引業協会に所属する会員へ依頼する方法

注）市は交渉や契約に関する仲介は行わないが、空き家の所有者が安心して売却や賃貸ができるよう、下記の宅地建物取引業団体と業務協定を締結し、仲介を希望される方には、これらの団体に所属する会員に仲介依頼を行う予定である。なお、宅地建物取引業団体へ仲介を依頼する場合は、法律で定められた仲介手数料が必要になる。



協力団体とは（社）全日本不動産協会三重県本部 および（社）三重県宅地建物取引業協会をいいます

【参考：いなべ市 ホームページ】

住宅ニーズに対応した宅地の供給

市民や転入者の多様なニーズの把握に努め、まちづくりと連携した、良質で魅力ある宅地の形成を誘導する。



エ 住宅セーフティネットの構築

市営住宅の適正な入居管理

市営住宅の役割を踏まえながら、既存住宅の改善を計画的に進めるとともに、民間住宅の活用を視野に入れ、いなべ市営住宅管理条例に基づき適正な管理を行う。

【参考：市営住宅一覧】

名称	所在地	入居戸数
北勢谷坂住宅	北勢町阿下喜 2480 番地 38	3 戸
いなべ中央住宅	員弁町楚原 644 番地 10	20 戸
員弁松之木住宅	員弁町松之木 1480 番地	3 戸
員弁石仏住宅	員弁町畑新田 699 番地	1 戸
員弁畑新田住宅	員弁町畑新田 428 番地	6 戸
大安櫨の木住宅	大安町南金井 300 番地	20 戸
大安丹生川住宅	大安町丹生川上 250 番地 10	5 戸
大安大泉住宅	大安町大泉 445 番地	7 戸
フォレスト大安住宅	大安町門前	5 戸
計		70 戸



【いなべ中央住宅】

ひとり親家庭への支援

母子・寡婦の経済的自立の助成と生活意欲の助長を目的とした、母またはその児童に対し必要な資金の貸し付けを行うことにより、その家庭の児童への福祉の増進を図る。

- ・ 母子・寡婦福祉資金貸付

対 象：20歳未満の児童を育てている母子家庭の母、かつて配偶者のいない女子として20歳未満の児童を扶養したことがある方、40歳以上の配偶者のいない女子

貸付金の種類：就学支度資金、修学資金、住宅資金、転宅資金、医療介護資金、事業開始資金など

貸付限度額や貸付期間、償還期限、利率などは、貸付金の種類によって異なる。

(3) 成果指標値について

計画期間内での基本目標を達成するための具体的な成果指標値を以下のとおり設定する。

なお、成果指標の設定に当たっては、住生活の将来像を定量的かつ客観的に捉え、成果を具体的に検証できることから、統計調査等により得られるデータの活用を基本とする。

【成果指標値一覧】

基本目標	成果指標		
	指標名	現状	目標
良質なストックの形成 及び 既存ストックの活用	耐震診断・改修の促進 (耐震診断補助制度の活用戸数)	20戸 (H16)	200戸 (H27)
	耐震診断・改修の促進 (耐震補強工事の補助制度の 活用戸数)	0戸 (H16)	20戸 (H27)
	新エネルギーの利用促進 (新エネルギー設備設置基数)	年間15基 (H20)	120基 (H27)
	在宅生活への支援 (在宅老人等住宅改造経費 助成サービス利用件数)	年間3件 (H20)	24件 (H27)
良好な居住環境の形成	交通機能の整備 (鉄道利用者数)	1,922千人 (H16)	3,229千人 (H27)
	交通機能の整備 (コミュニティバス路線 整備地区数)	0地区 (H16)	4地区 (H27)
	道路や歩道の整備・ バリアフリー化 (市道の改良延長)	461km (H16)	473km (H27)
多様な居住ニーズに対応 した住宅市場の環境整備	空き店舗の有効活用 (空き店舗の活用及び後継者育成 実施数)	0店 (H16)	7店 (H27)
	民間住宅の有効活用 (空き家バンク制度の登録戸数)	年間5戸 (H20)	40戸 (H27)
住宅セーフティネットの 構築	市営住宅の適正な入居管理 (入居者面談人数)	70戸 (全戸年1回) (H20)	70戸 (全戸年1回) (H27)
	在宅生活への支援(再掲) (在宅老人等住宅改造経費 助成サービス利用件数)	年間3件 (H20)	24件 (H27)
	民間住宅の有効活用(再掲) (空き家バンク制度の登録戸数)	年間5戸 (H20)	40戸 (H27)

2. 目標達成に向けた進捗管理

住宅施策の方向を示し、その目標を達成するためには、各種施策の着実な推進が不可欠であることから、今後、総合計画に基づく実施計画の策定に併せて、他事業との調整を進めながら、財政的な調整を含めて施策の具体化を図る。

また、本計画に基づく施策の進捗状況については、統計数値による現状把握や施策担当部署による進捗状況の把握により進行管理を行う。

さらに、本計画は、平成 27 年度までを計画期間として定めているが、社会経済情勢の変化及び施策の効果等を踏まえて、おおむね計画期間の中間年度において見直し、今後の住宅施策や本計画に反映させる。

3. 公営住宅の供給戸数

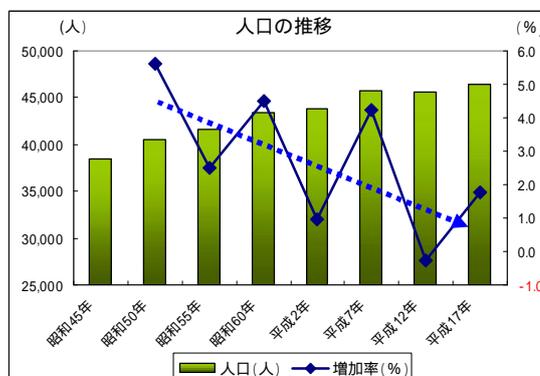
(1) 公営住宅の基本的な考え方

市営住宅の適正な管理戸数の検討にあたっては、公営住宅法第1条の「住宅に困窮する低額所得者に対する住宅を確保する」と住生活基本法の「民間住宅の活用」という考え方にに基づき検討する。

(2) 市の住宅・住生活の動向

人口増加の鈍化

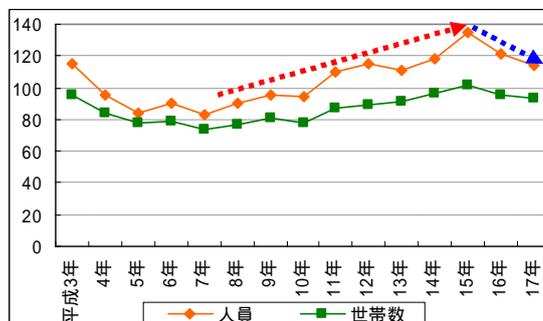
- ・人口は、増加傾向にあるが、人口増加率は減少傾向



人口の動向(資料: 国勢調査)

生活保護世帯の減少

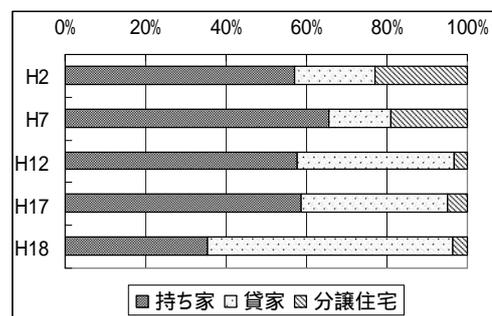
- ・生活保護の被保護平均実世帯数・実人員数は、平成15年をピークに減少



生活保護の状況(資料: 県生活保障室)

民間借家の増大

- ・住宅着工における貸家の割合が増大



住宅着工の割合(資料: 建築統計年報)

空き家バンク制度の実施

- ・平成20年4月より、本市で「いなべ市空き家バンク制度」を実施し、民間空き家住宅の情報提供を行っている。

(3) 公営住宅の今後の方針

基本的な考え方及び本市の住宅・住生活の動向を基に、民間ストックの活用が望ましいと判断し、当面は現状維持を基本とし、既存の市営住宅を有効に活用しながら、政策的な大幅な増減は行なわない。

ただし、建物の老朽化などにより、居住の安定性に問題が生じた場合で、かつ、改修・修繕等によっても居住の安全性の改善が図られない場合は、入居者の安全を最優先し、他団地または民間借家等への住替え対策を講じた上で削減も可能とする。

また、社会経済情勢の変化等により、管理戸数の増減が必要と認められる場合は再検討を行う。

<参考> 本市における市営住宅の今後の方針の根拠

公営住宅法

公営住宅法 第一条

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを**住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること**を目的とする。

住宅基本法関連

住生活基本法案に対する附帯決議（参議院国土交通委員会平成 18 年 6 月 1 日）

四、住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、税制が果たす役割の重要性にかんがみ住宅関連税制の充実に努めるとともに、交付金・補助金等の一層の活用を図ること。

また、**民間住宅の活用も含め効率的・効果的な新たな仕組みの導入**に向けた検討を開始すること。

住生活基本計画（全国計画）

別紙 5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え

2 当該都道府県の区域内における多様な**住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること**。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。

三重県住生活基本計画

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

賃貸住宅市場での居住の安定

入居制限のない民間賃貸住宅市場の形成

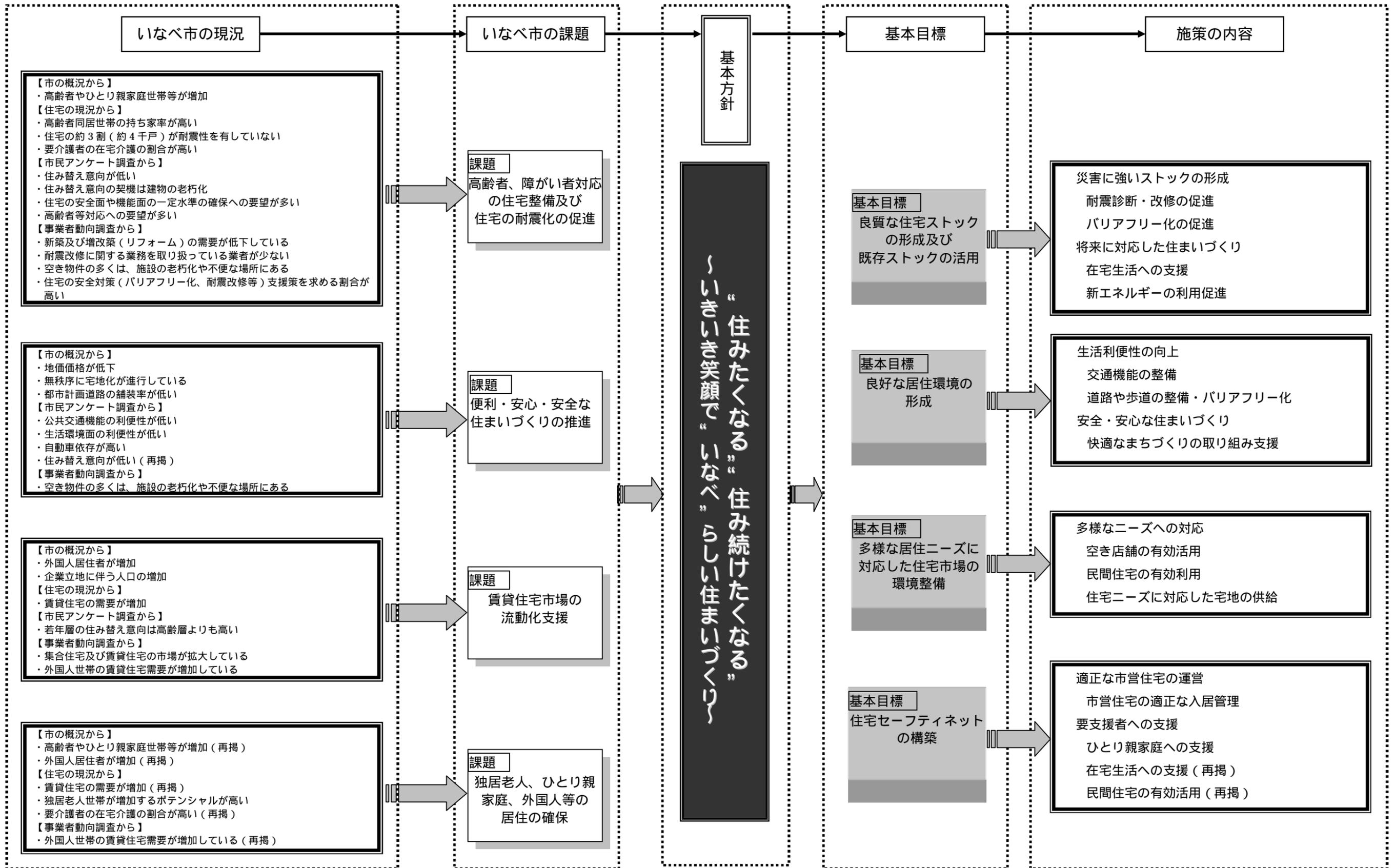
民間住宅市場において、入居を拒否しない住宅や、高齢者等に対応した住宅等を登録し、居住を希望する県民に対してこれらの情報が提供されることが必要です。

（市に期待する役割）

地域で活動するNPO等と連携し、高齢者や外国人等が安心して住宅を取得できるよう支援すること。

高齢者や外国人等の入居を拒否しない住宅の情報を適切に収集し提供するとともに、地域住民等への啓発を行うこと。

いなべ市住生活基本計画の体系



第5章

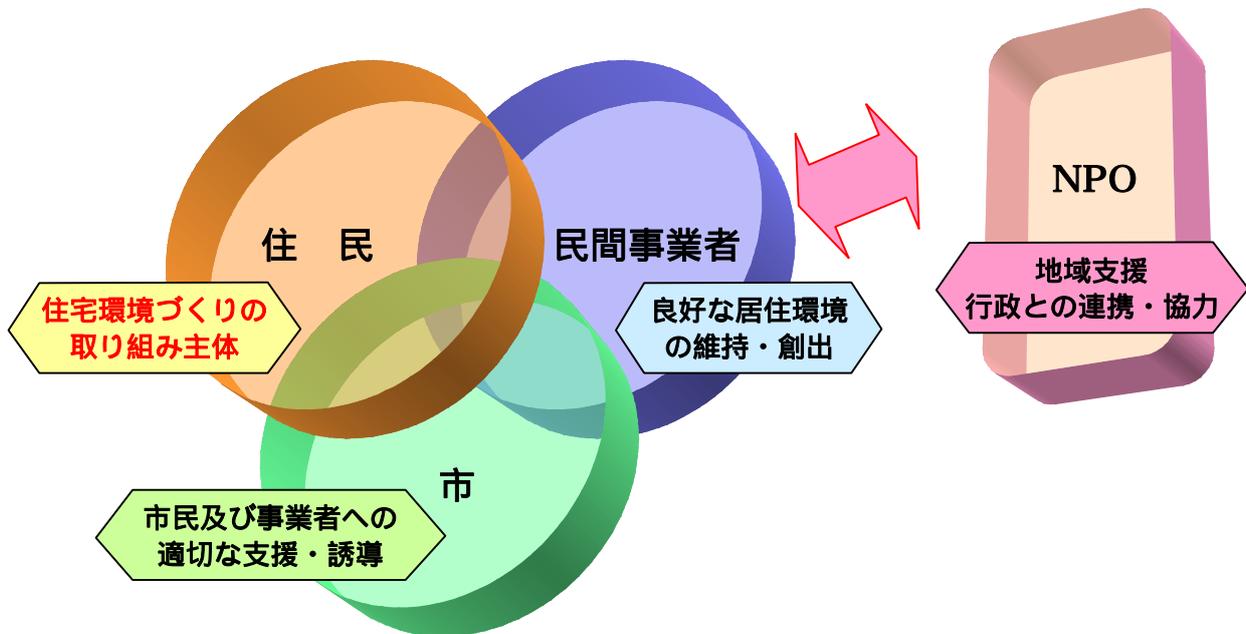
計画実現に向けた方策の検討

第5章 計画実現に向けた方策の検討

1. 計画実現に向けた役割分担

本計画を着実に実現していくためには、民間事業者・住民・NPO・市が適切な役割分担のもと、相互に連携・協力することが重要である。

また、施策を効果的に推進するため、関係機関等との連携を強化するとともに、設定した指標の達成状況を把握し、計画の進行管理を行っていく必要がある。



(1) 民間事業者の役割

住宅・居住環境に関連する事業者は、地域社会を構成する一員として、本市の進める施策に積極的に協力するとともに、事業活動を通して良好な居住環境の維持・創出に努めることが期待される。

(2) 住民の役割

住民は、住まいや居住環境に対する意識を高め、良質で良好な住宅・居住環境の維持・改善を図るとともに、主体的に地域の安全性の向上や良好な居住環境づくりに積極的に取り組むことが期待される。

また、市営住宅の居住者においては、市有財産の土地や建物が有効に活用されるよう適切な管理や運営に協力することが期待される。

(3) N P O の役割

N P O や住民団体などによる地域固有の活動が活発化しているなかで、住生活は、ハードとしての住まいだけでなく、生活・環境・まちづくりなど幅広い分野を包含していることから、N P O や専門家は、住生活基本法の趣旨や本計画の目標を理解しつつ活動していくことが期待される。

また、住宅施策を従来に増して地域に密着して進める上で、N P O や専門家がもつ地域支援機能は重要な位置を占めることから、県や他の市町村との連携・協力に努めることが期待される。

(4) 市の役割

住宅・居住環境及び市民は地域社会の基盤をなすものであるため、他のまちづくり施策と連携しながら快適な居住環境づくりに向けた基盤整備を推進する。

また、市民及び事業者に対し適切な支援や誘導策を実施するとともに、市民主体の取り組みを支援し、良質な住宅ストックと良好な居住環境の形成を図るため、基本目標に掲げた施策を総合的かつ計画的に取り組む。

2. 目標達成に向けた課題

(1) 関係機関等との連携

住宅施策を総合的かつ効果的に推進していくため、他のまちづくり施策や子育て施策、中心市街地の活性化などの関連施策との連携を強化していく必要がある。

また、住宅・居住環境に関する問題は多様化しており、本市が目指す住生活の将来像を実現するため、国や県や住宅関連業者との連携を強化し、住宅施策を積極的に推進する。



(2) 市民への情報提供の充実

市民が住宅・居住環境に関する意識を高め、地域のまちづくりに積極的に参加し協力できるよう、市が適切な情報を提供するための体制を充実させるとともに、専門的で多岐にわたる住宅・居住環境に関する問題等に市民が適切な対応が日常的に出来るよう相談機能の充実を図る必要がある。



参考資料

用語集

用語集

用語	解説
あ行	
いなべ市耐震改修促進計画	「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、市内の既存建築物の耐震性能を確保するため、耐震診断とその結果に基づく耐震改修を促進する計画。平成 19 年度に策定。
一般世帯	国勢調査の用語。以下の 、 、 の世帯を指す。 住居と生計を共にする人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者、 の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋などに下宿している単身者、 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者。
NPO（特定非営利活動法人）	ボランティア活動をはじめとした民間の非営利団体のうち、特定非営利活動促進法に基づき法人格が付与された団体。
か行	
給与住宅	社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む）。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。
居住水準	世帯の人員や構成に対応した住まいの広さや居室の条件。
グループホーム	地域社会の中にある住宅等において、数人の知的障害者や認知症高齢者などが共同で生活する形態。世話人が日常生活援助を行い、自立生活を支援する。平成 8 年の法改正により、公営住宅についてもグループホームとしての使用が認められるようになった。
公営住宅	地方公共団体が公営住宅法の規定による国の補助を受けて建設した賃貸住宅。
高齢化率	全人口に占める 65 歳以上の人口の割合。
高齢者	65 歳以上の者。
高齢者・障害者等	高齢者、障害者をはじめとして、妊産婦、病弱者等で日常生活または社会生活における行動に制限を受ける者。
国勢調査	行政の基礎資料を得るために、一定の時期に一定の場所で人口の動勢並びにこれに関する諸種の状態を全国一斉に実施される調査。5 年ごとに行われ、平成 17 年が最新の調査となっている。
コミュニティ	一般的には地域共同社会と訳される。都市計画の分野では、主として、住民相互の協力と連帯による地域のまちづくり事業や身近な生活環境施設の整備事業などにおいて使われる。

用語	解説
コミュニティバス	需要面等からバス事業者による運行が難しい地域において、高齢者や身体障害者などの公共施設・病院へのアクセス向上を図る等、地域住民の利便性向上を目的として自治体は何らかの形で運行に関与している乗合バス。
さ行	
市街化調整区域	この区域では、開発行為は原則として抑制され、都市施設の整備も原則として行われない。つまり、新たに建築物を建てたり、増築したりすることが出来ない地域となる。
住生活	国民生活のうち、住むことに関すること。住宅そのものだけでなく、自然災害に対する安全性やコミュニティの形成など地域における住環境の形成、交通サービスや福祉サービスなどの居住サービスを含んでいる。
住生活基本法	平成 18 年 6 月に公布。住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国および地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として作られた法律。
住宅困窮者	「住生活基本法」では、民間市場において、自力で住宅を確保することが困難であり、住宅セーフティネットを必要とする者と規定しています。低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭、障害者、ドメスティック・バイオレンス(DV)被害者などを代表的に例示しており、一般的な意味で、住宅確保に特に配慮を要する者としている。
住宅ストック	ある一時点におけるすべての住宅の数。「ストック」に対応する言葉として「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の量のこと。
住宅セーフティネット	低額所得者など、市場において自力では適切な住宅の確保が困難な者に対する公営住宅の提供をはじめ、高齢者や障害者などの市場で入居が敬遠されがちな世帯等、各世帯が適切な住宅を確保できるようにするための支援網。
住宅・土地統計調査	我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。総務省統計局が5年ごとに調査し、次回調査は平成 20 年度。
住宅マスタープラン	地方公共団体が、地域における住宅政策を具現化し総合的に展開するために策定する計画。住宅事情等に係わる現状分析、住宅対策の課題の整理および基本的方向、地域特性に応じた具体的施策の展開方針等を盛り込むものである。

用語	解説
市場重視	多様化・高度化する国民の住宅ニーズに的確に対応するには、市場による対応が効果的とされている。このため、市場における法令の遵守を徹底した上で、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視し、施策を展開していくと全国計画の中で述べられている。
収入超過世帯	公営住宅法で定める収入基準を超え、かつ公営住宅に入居して3年以上の入居者のこと。収入超過者には公営住宅法に基づき明渡し努力義務が課されるほか、引き続き公営住宅を使用する収入超過者に対しては、割増賃料が課せられる。
新エネルギー	経済上の制約から十分には普及していないが、石油代替エネルギーの促進に特に貢献するものとして「新エネルギー利用等の促進に関する特別措置法」において定められ、その利用が政策的支援対象とされているエネルギーの総称。具体的には、太陽熱、太陽光発電、風力、バイオマス、雪氷熱などの自然エネルギーや、燃料電池、電気自動車等の革新的なエネルギー利用技術などのこと。
スケールメリット	規模を大きくすることで得られる利益のこと。
成果指標	目標の達成状況を評価し、施策の効果を分かりやすく国民に示す機能であるとともに、市場に提示することで個人の居住の選択や事業者による住宅の供給・住宅サービスの提供等に際しての判断指標として目安となる機能のこと。
全国計画	住生活基本法により、国が策定した国民の住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な計画。
た行	
耐震化率	建築基準法の耐震基準を満たしている建築物の割合。国土交通省が耐震改修促進法に基づいて目標として示している。
耐震改修	耐震診断の結果に基づき、建築物の耐震性を向上させるため、柱、梁などを補強したり、新たな耐震壁を設けたりすること。
耐震診断	建物が地震に対してどの程度被害を受けにくいのか、といった地震に対する強さ、すなわち「耐震性」の度合を調べ、現行の耐震基準が求める耐震性能を有しているかを診断すること。
テナント・ミックス	商業集積活性化の基本となるコンセプトを実現するための、最適なテナント（業種業態）の組み合わせのこと。
は行	
バリアフリー	障害者・高齢者等が社会生活を営む上での障害（バリア）をなくすこと。バリアには段差などの物理的なもののほか、意識上のもの、制度的なものなどがある。

用語	解説
パークアンドライド	道路の交通混雑を緩和し、公共交通の利用促進を図るため、自動車を都市郊外の駐車場に停めて鉄道やバスに乗り換え、都市中心部や観光地等に移動する方式のこと。
ま行	
街なか居住	モータリゼーション(車社会)の進展と市街地の郊外への拡大により、空洞化しつつある中心市街地(街なか)に住むこと。中心市街地の活性化のためには、商業だけでなく、居住や公共サービス等のバランスのとれた市街地の再生が必要であり、特に定住人口を確保することが重要。
や行	
ユニバーサルデザイン	障害の有無や年齢などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用しやすいように建物や製品などをデザインすること。
ら行	
ライフスタイル	行動様式や価値観、暮らしぶり、習慣などを含む生活様式のこと。
ライフステージ	人間の一生を段階区分したものをいい、通常は幼年期・少年期・青年期・壮年期・老年期に分けられる。また、家族についていえば、家族形成期、家族成長期、家族成熟期など、家族構成の変化に応じた区分がなされる。
リフォーム	住宅改善のこと。主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替えること。