



多様な住まいと 住まい方の実現

埼玉県住生活基本計画



平成29年 3月



埼玉県

ごあいさつ



今日、埼玉県は大きな勢いを持っています。

圏央道の県内区間全線開通や北陸新幹線、北海道新幹線の開業などにより「交通の要衝」としての立地優位性は格段に高まっています。また、2015年までの10年間の企業本社の転入超過数は927社と全国1位となりました。

さらに、2019年にはラグビーのワールドカップが熊谷市で開催され、2020年の東京オリンピック・パラリンピックでは4会場で競技が実施されます。子供たちに大きな夢と希望を与え、本県に更なる活力が生まれるものと期待しています。

一方で、いわゆる団塊の世代が75歳以上となる2025年には、高齢者の増加に伴う医療・介護需要の増大と、生産年齢人口の減少による社会活力の低下が懸念されています。

このような状況の中、住宅政策では、空き家の急速な増加や子供を生み育てやすい住環境づくりの必要性など、新たな課題への対応が求められています。

そこで、このたび「埼玉県住生活基本計画」の全面的な見直しを行い、住宅政策の基本方針として「多様な住まいと住まい方の実現」を掲げました。

現行計画で進めてきた「安心・安全力」「子育て力」「環境力」「地域力」に「情報発信力」を加え、5つの力を強める施策を展開していきます。

私は、どんなに困難な課題でも、住まいに関わる全ての方々の御協力をいただき、知恵を結集して対策を行えば必ず克服できると信じています。

県民の活力の源は快適な住環境にあります。今後とも、皆様の御支援と御協力をよろしくお願いします。

平成29年3月

埼玉県知事 上田 清司

◆ 目 次 ◆

はじめに	3
1 計画策定の背景	4
2 計画の目的と位置付け	4
3 計画の期間	4
第1章 埼玉県に住生活を取りまく状況	5
1 埼玉県の住宅・地域事情	6
2 近年の主要な国の住宅政策動向	21
第2章 住宅政策の基本方針	23
第3章 住宅政策の目標と施策	25
1 住宅政策の目標	26
2 目標達成に向けた施策	27
目標1 県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくりを進めます	27
目標2 子供を生み育てやすい住環境づくりを住宅から進めます	30
目標3 人と環境に配慮した住まいづくりを進めます	32
目標4 地域の活性化を図る住環境づくりを進めます	34
目標5 誰もが利用できる広報による情報発信を進めます	38
第4章 公営住宅の供給及び活用の方針	39
1 公営住宅の供給及び活用の方針	40
2 公営住宅の供給戸数の目標量	41
第5章 重点供給地域	43
1 重点供給地域の指定の目的	44
2 重点供給地域の位置付けと類型	44
3 重点供給地域の指定	46
第6章 目標の実現に向けて	47
1 目標の達成に向けた取組	48
2 計画の進行管理	49
別表1 指標一覧	50
別表2 重点供給地域一覧表	51
参考資料	61
住生活基本法	62
住生活基本計画（全国計画）	68
埼玉県住宅政策懇話会 提言	82
埼玉県住生活基本計画の策定経過	105
用語解説	107

多様な住まいと住まい方の実現

はじめに



はじめに

1 計画策定の背景

本県の人口は平成27年にピークを迎え、世帯数は平成37年まで緩やかに増加したのち減少に転じると予想されており、今後、本格的な人口減少時代を迎えることになります。

また、全国的にも低い合計特殊出生率（平成27年（概数）／全国第41位）であることに加え、平成37年には本県を支えてきた団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となる（2025年問題）など、県民とその住まいに直接大きな影響を与える重大な転換期を迎えます。

このような中、国は、少子高齢化と人口減少が住宅政策上の諸問題の根本的な要因とし、住生活基本法の基本理念に基づき住政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針として、住生活基本計画（全国計画）の見直しを行いました。

こうした住宅を取り巻く社会環境や国の動向などに対応するため、本県の今後の住宅政策の基本的方向を示す「埼玉県住生活基本計画」を定めるものです。

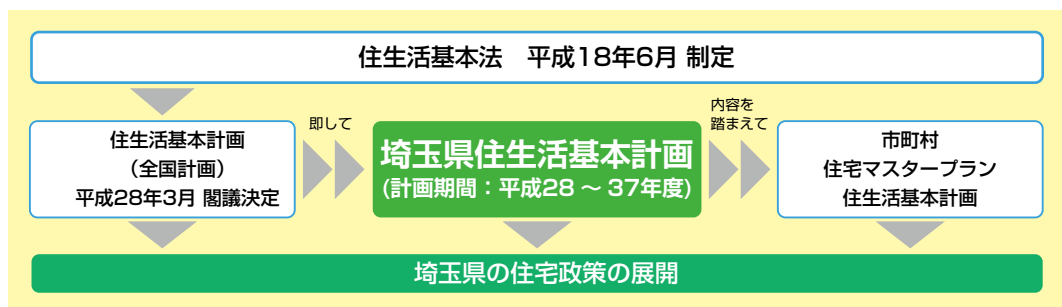
2 計画の目的と位置付け

この計画は、県民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅について、良質な住宅の供給、良好な居住環境の形成、居住の安定の確保など、住生活基本法に掲げられた基本理念を実現するための計画です。今後の住宅政策の主要なテーマである「多様な住まいと住まい方の実現」を目指した施策を推進するために策定するもので、本県の住宅政策を展開する上で基本となります。

また、本計画は住生活基本法第17条第1項に基づき「住生活基本計画（全国計画）」に即して策定する都道府県計画であり、市町村が住まいに関する計画などを策定する際に参考となるものです。

3 計画の期間

この計画の計画期間は、平成28年度から平成37年度までの10年間とします。今後の社会経済情勢及び施策の効果に対する評価を踏まえ、概ね5年後に見直しを行います。



多様な住まいと住まい方の実現

第1章

埼玉県に住生活をとる状況



第1章

埼玉県の住生活を取りまく状況

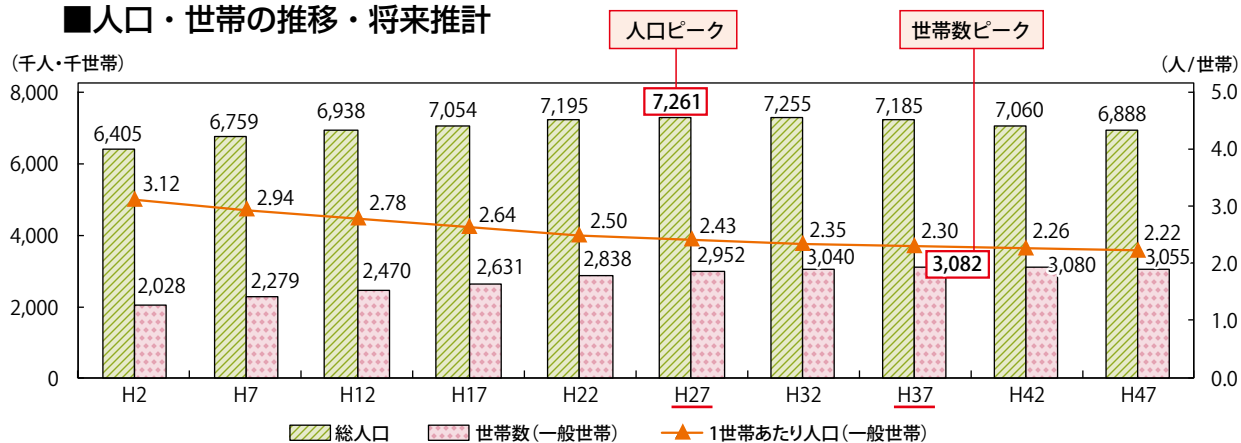
1 埼玉県の住宅・地域事情

(1) 人口と世帯の状況

○人口・世帯数減少時代の到来

本県の人口は平成27年、世帯数は平成37年をピークとして減少が予測されています。また、合計特殊出生率は近年増加傾向にあるものの、全国的にみると低調（平成27年／全国第41位）です。今後は出産適齢期の女性が減少するため、現状の出生率の水準では少子化が継続するものと予測されます。

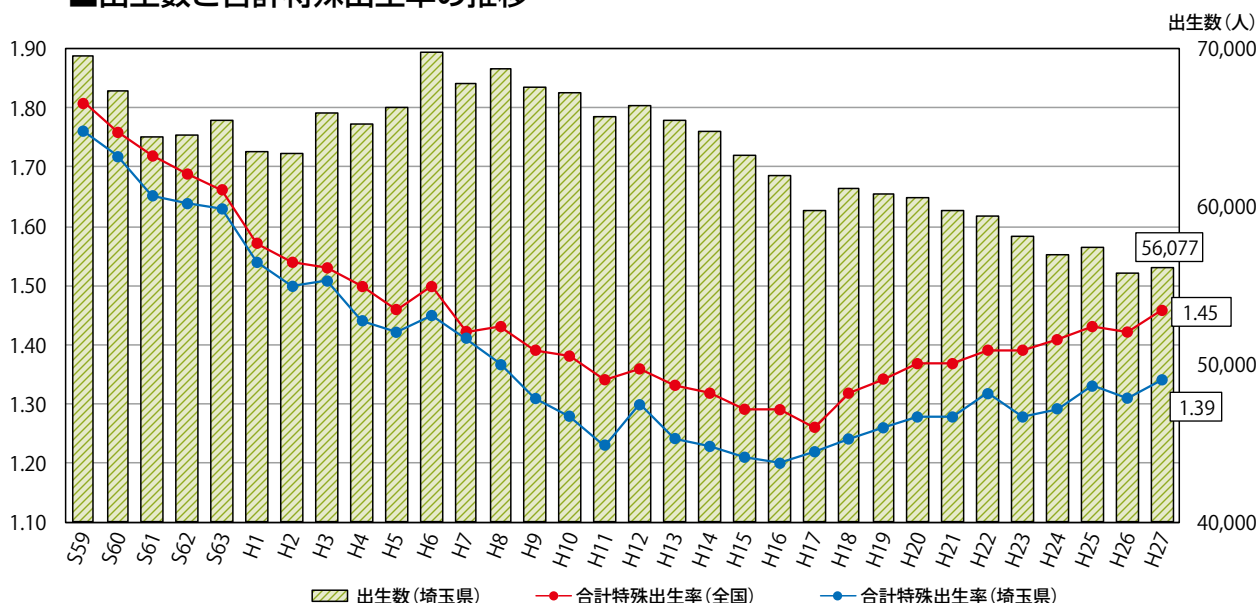
■人口・世帯の推移・将来推計



出典：国勢調査（平成2～22年）、国勢調査速報値（平成27年）、埼玉県推計（平成32年～）

※国勢調査の人口総数には、年齢「不詳」を含むため、年齢3区分別人口の合計とは一致しない。
なお、平成27年は年齢不詳人口（16万人）を各年齢区分に按分した。

■出生数と合計特殊出生率の推移

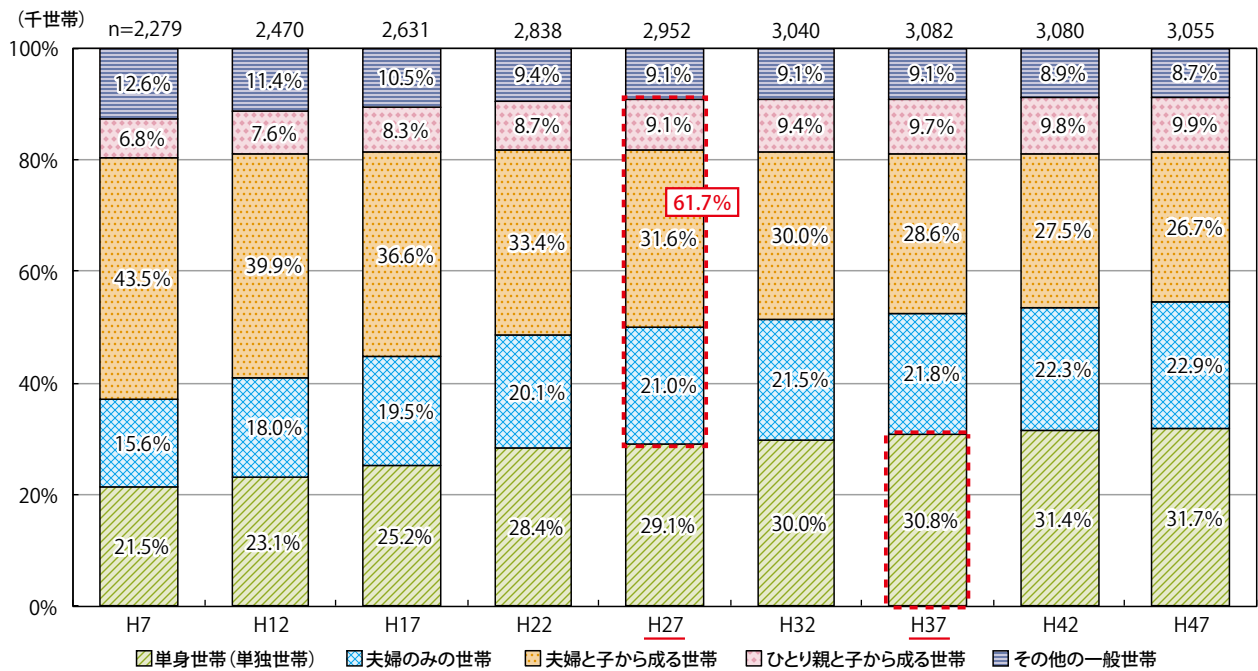


出典：人口動態統計

○家族類型の変化

本県は「夫婦のみ」「夫婦＋子ども」及び「ひとり親＋子ども」世帯の比率が61.7%と高く、核家族化が進んでいます。単身世帯の比率は関東近県に比べ少ないものの増加傾向にあり、平成37年には単身世帯の比率が最も高くなる見込みであり、世帯人員の縮小傾向が続きます。

■家族類型別世帯数の将来推計



○高齢者のいる世帯の状況

高齢化は引き続き進展し、平成27年以降、総人口は減少する見込みですが、高齢者人口は増加すると予測されています。平成37年には団塊の世代が後期高齢者となり、後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回る見込みです。

また、年齢65歳以上の高齢者がいる世帯数は、平成22年から平成32年までの10年間で958千世帯から1,145千世帯まで増加する見込みです。

■総人口、高齢者数及び高齢化率

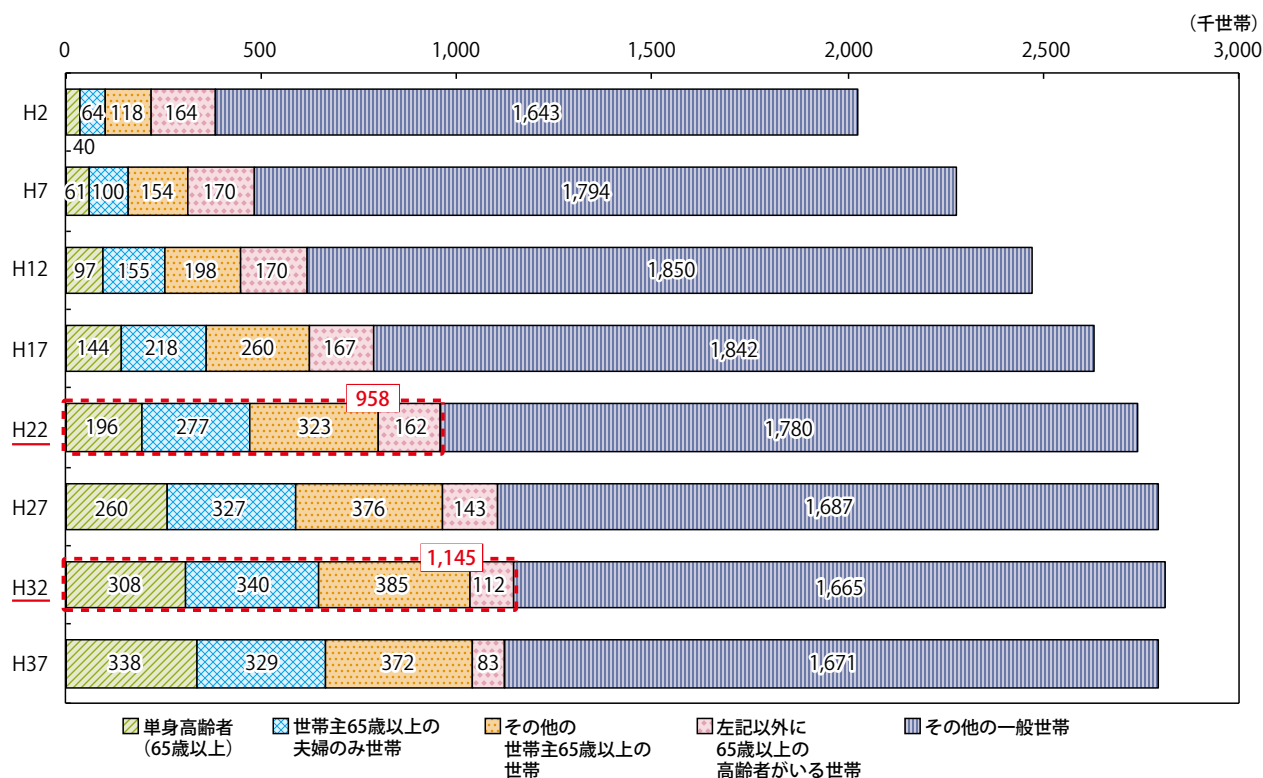
【単位：千人】

区分	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
総人口	7,054	7,195	7,261	7,255	7,185	7,060	6,888	6,682
高齢者人口	1,157	1,465	1,792	1,967	2,028	2,085	2,179	2,315
前期高齢者	713	878	1,025	984	823	803	914	1,049
後期高齢者	444	587	767	982	1,206	1,283	1,265	1,265
高齢化率	16.4%	20.4%	24.7%	27.1%	28.2%	29.5%	31.6%	34.6%

出典：国勢調査（平成17～22年）、国勢調査速報値（平成27年）、埼玉県推計（平成32年～）

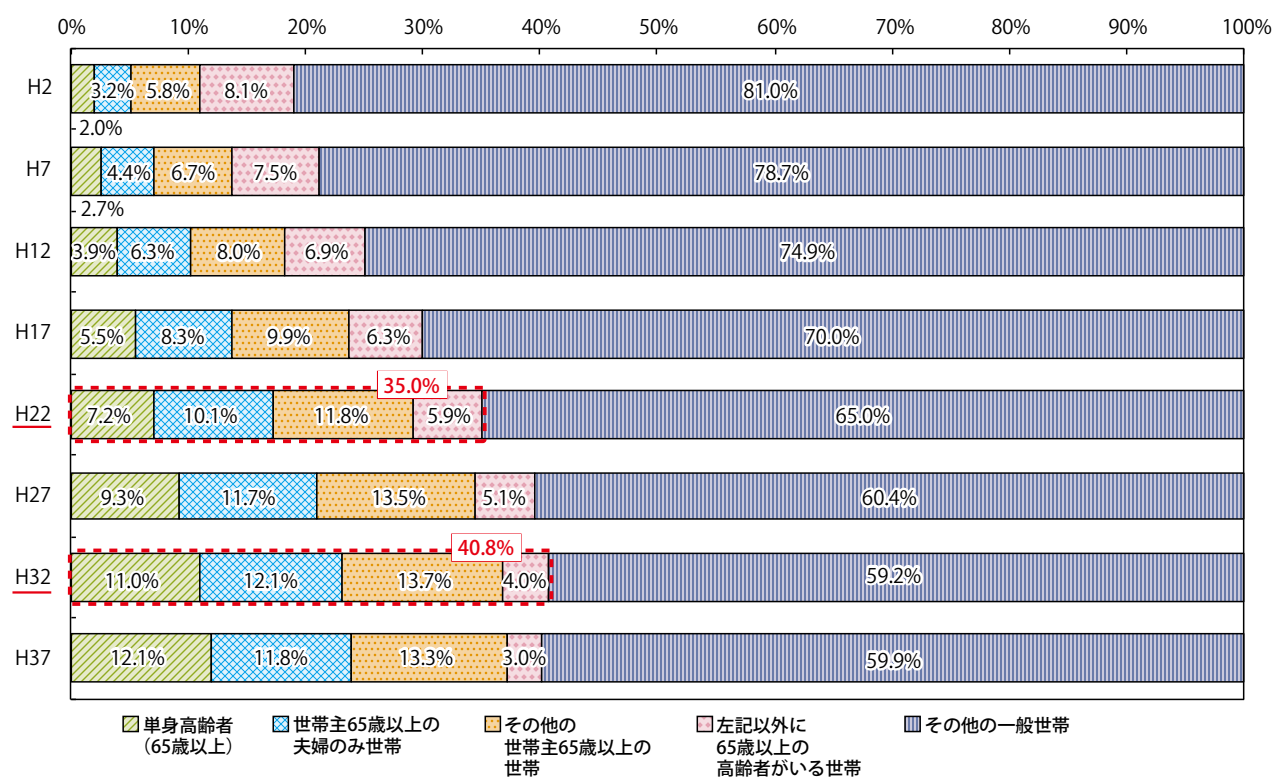
※国勢調査の人口総数には、年齢「不詳」を含むため、年齢3区分別人口の合計とは一致しない。
なお、平成27年は年齢不詳人口（16万人）を各年齢区分に按分した。

■65歳以上の高齢者がいる世帯数の推移



出典：国勢調査（平成2～22年）、国立社会保障・人口問題研究所
「日本の都道府県の将来推計人口（平成26年4月推計）」

■65歳以上の高齢者がいる世帯比率の推移



出典：国勢調査（平成2～22年）、国立社会保障・人口問題研究所
「日本の都道府県の将来推計人口（平成26年4月推計）」

(2) 住宅ストックの状況

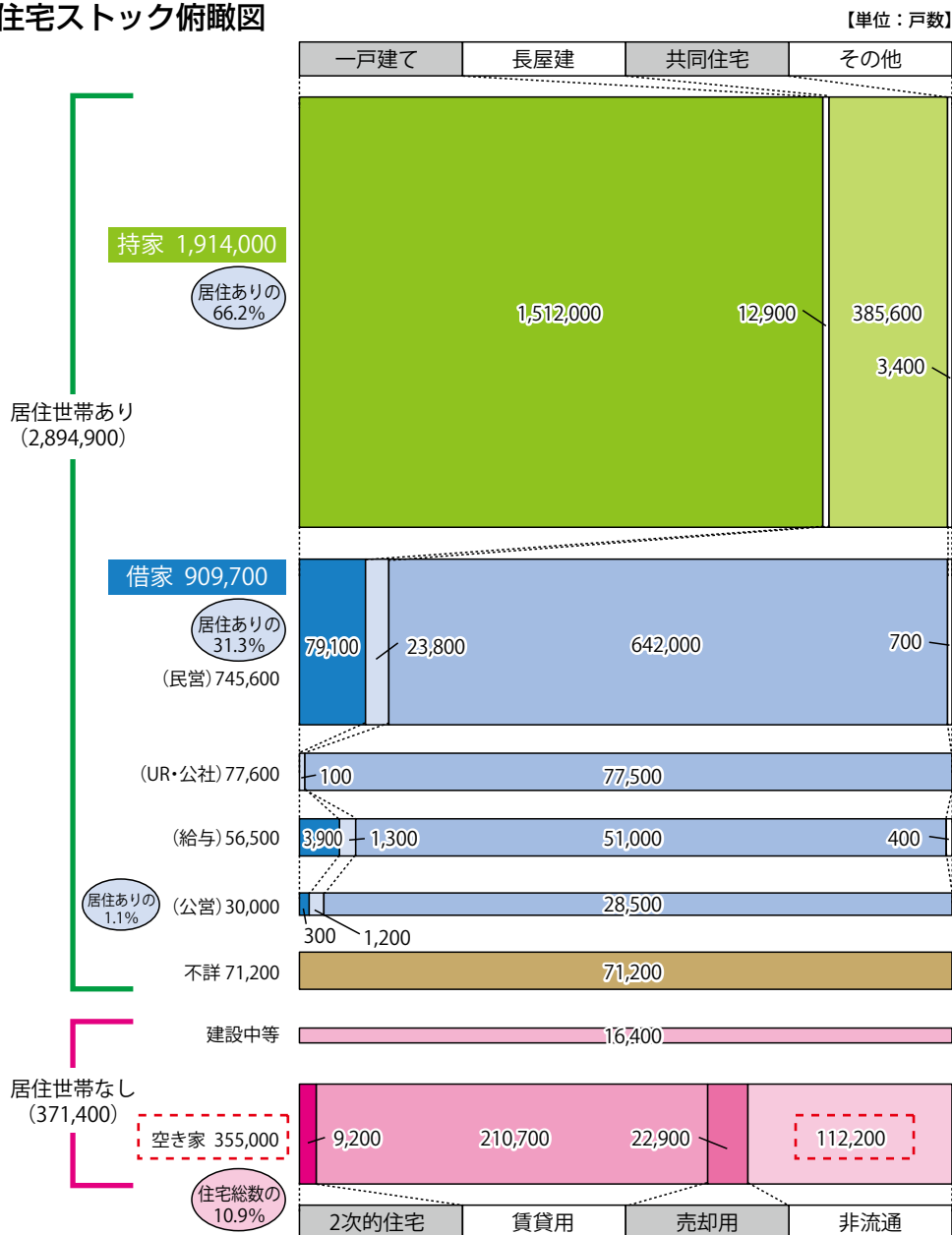
○住宅数、持家率、空き家率

すでに県内の住宅ストックは総世帯数を上回っており、空き家は今後も増加していく見込みです。平成25年には35.5万戸の空き家が発生しており、そのうち約11.2万戸は賃貸も売却もされず、住宅市場に流通されていない状況です。

また、全国の空き家数は、平成45年に約2,167万戸、空き家率は30.4%となる予測*があり、これをもとに埼玉県の状況を推測すると、平成45年に空き家数は約84万戸、空き家率は21.5%となる見込みです。

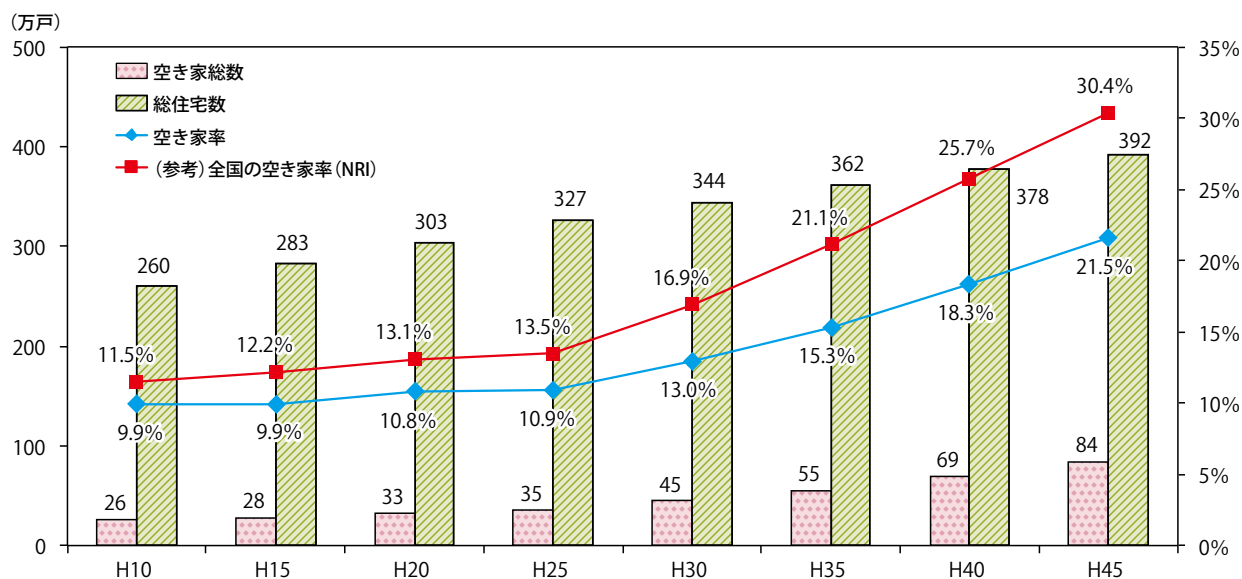
※ 野村総合研究所（NRI）「2030年の住宅市場」（平成28年）

■住宅ストック俯瞰図



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

■総住宅数、空き家数及び空き家率の推移と予測



出典：住宅・土地統計調査（平成10～25年）、NRIデータをもとに埼玉県推計（H30～）

○居住水準の変化

最低居住面積水準に満たない世帯の割合（以下「最低居住面積水準の未達率」）、誘導居住面積水準を達成した世帯の割合（以下「誘導居住面積水準の達成率」）共に、全体では年々改善が見られます。しかし、全世帯に比べ、子育て世帯の最低居住面積水準の未達率は高く、誘導居住面積水準の達成率は低いことから、更なる取組が必要と思われます。

■最低居住面積水準の未達率、誘導居住面積水準の達成率

	最低居住面積水準の未達率		誘導居住面積水準の達成率	
	全世帯	子育て世帯	全世帯	子育て世帯
平成 15 年	4.2%	6.1%	49.5%	33.5%
平成 20 年	4.0%	5.3%	51.4%	32.1%
平成 25 年	3.8%	5.2%	55.1%	34.5%

出典：住宅・土地統計調査（平成25年）独自集計

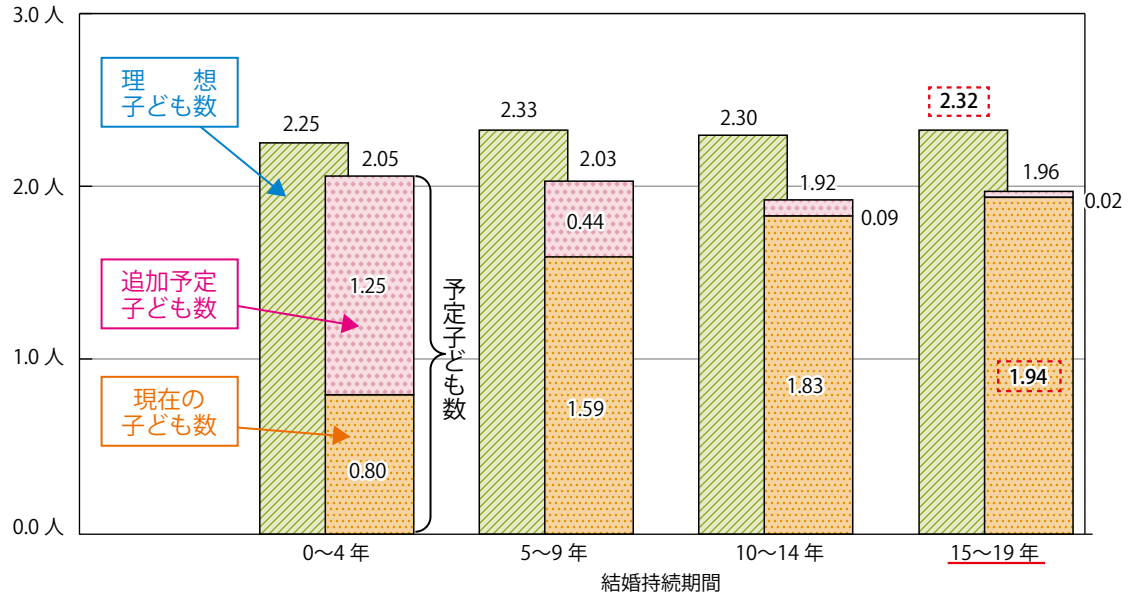
○住まいのミスマッチ

夫婦が理想とする子どもの数は2.32人ですが、実際に産んだ数は1.94人となっています。理想とする数の子どもが持てない理由のひとつに「家が狭いから（複数回答、16.1%）」が挙げられます。

床面積を見ると、高齢の単身・夫婦のみ世帯が居住する持家の約半数が100㎡以上である一方で、子育て世帯が居住する借家の約4割が49㎡以下となっています。

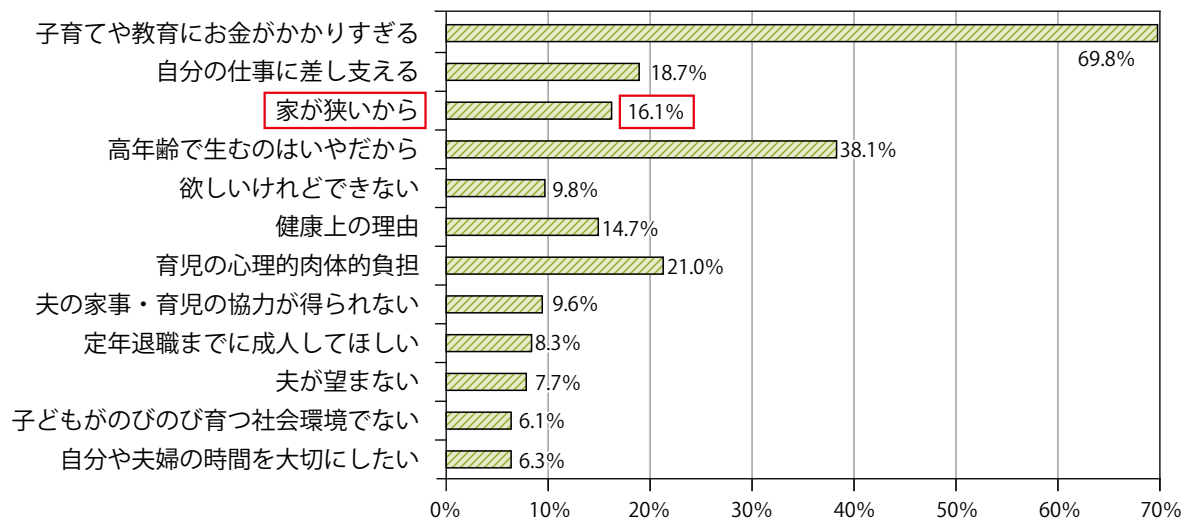
このように、高齢者世帯が広い住宅に居住する一方で、子育て世帯が狭い住宅に居住するなど、世帯規模と住宅規模のミスマッチが見られます。

■結婚持続期間別にみた、平均理想子ども数と平均予定子ども数（全国）



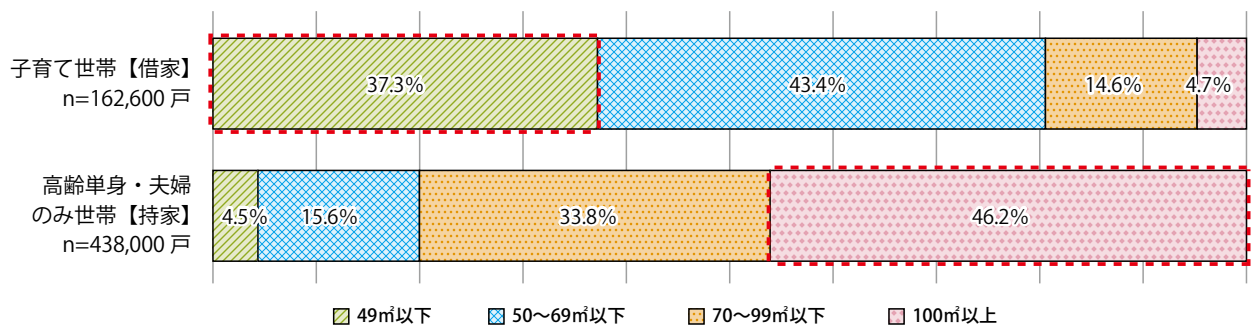
出典：出生動向基本調査（結婚と出産に関する全国調査）第15回調査（平成27年）

■理想の子ども数を持たない理由（理想3人以上、予定2人以上の場合）（全国）



出典：出生動向基本調査（結婚と出産に関する全国調査）第15回調査（平成27年）

■世帯人員と住宅規模のミスマッチ



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）、独自集計

○耐震性能の状況

住宅の耐震化については、県と市町村の役割分担のもと、支援制度の創設や所有者への啓発活動などにより耐震化の促進を図ってきた結果、住宅の耐震化率は約87%となっています。

しかし、昭和56年5月までの旧耐震基準で建築された住宅に着目すると、平成28年3月時点でも約65万戸存在すると推計され、うち耐震性のない住宅は約39万戸です。

■住宅の耐震化率の推移

【単位：戸】

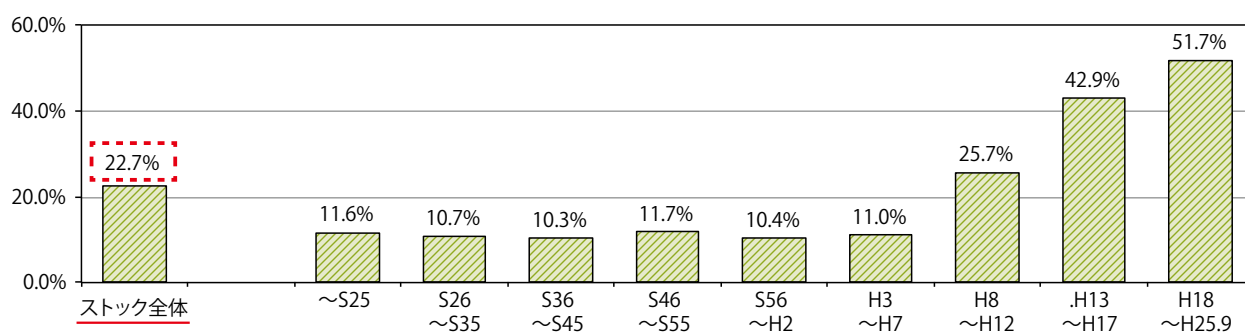
	昭和56年5月までの旧耐震基準の住宅			昭和56年6月以降の新耐震基準の住宅	計	耐震化率(%)
		耐震性なし	耐震性あり			
	a	b	c	d	e (=a+d)	f (= (c+d)/e)
平成20年10月1日	732,170	465,366	266,804	1,955,830	2,688,000	82.7%
平成25年10月1日	672,831	411,352	261,479	2,222,069	2,894,900	85.8%
平成27年3月31日	(656,987)	(396,512)	(260,475)	(2,295,513)	(2,952,500)	(86.6%)
平成28年3月31日	(646,425)	(386,619)	(259,806)	(2,344,475)	(2,990,900)	(87.1%)

出典：改定埼玉県建築物耐震改修促進計画

平成27・28年の数値は住宅・土地統計調査（平成20・25年）から推計

○省エネルギー設備の状況

二重サッシや複層ガラスの使用など、一定の省エネルギー性能を有する住宅ストックの割合は22.7%で、築年数が浅いほど割合が高く、省エネルギー対策は徐々に浸透してきています。



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

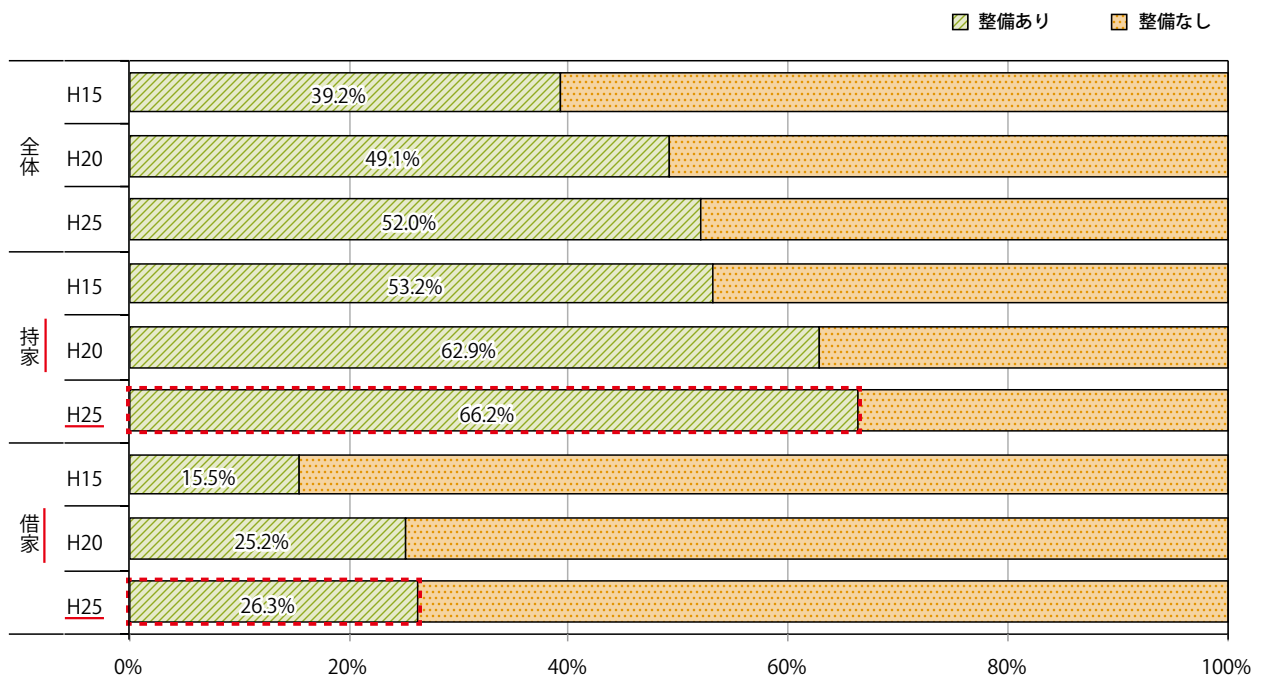
○バリアフリー化

手すりや段差解消など、バリアフリー設備がある住宅*のストックの割合は、持家、借家ともに年々増加しており、平成25年には全体で半数を超えています。住宅の所有別にみると、持家のバリアフリー化率は約66%に達していますが、借家は約26%にとどまっており、整備状況に差異が見られます。

※バリアフリー設備がある住宅：

- ①玄関、トイレ、浴室、廊下などのいずれかに手すり設置、②またぎやすい高さの浴槽、③段差のない屋内、④廊下などが車いすで通行可能な幅、⑤道路から玄関まで車いすで通行可能、のいずれかがある住宅をいう。

■バリアフリー設備がある住宅戸数の比率



出典：住宅・土地統計調査

(3) 住宅市場・流通の状況

建築着工統計調査及び建築物減失統計調査によると、県内の新築着工戸数はこの数年で年間6万戸程度、減失数は年間6千戸程度で推移していることから、年間5.4万戸程度のストックが増加し続けています。

その一方で、既存住宅の成約件数やリフォーム市場の規模は増加傾向にあります。背景には、新築住宅の値上がりによる既存住宅の割安感や、新築にこだわらない層の増加があると考えられます。

■新築着工戸数の推移（年度集計）

単位：戸数	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
新築着工数	63,302	67,598	54,421	55,110	59,446	60,100	62,376	55,449	57,357
減失数	6,205	5,895	4,834	4,995	5,040	5,272	6,242	5,454	6,113
純増加数	57,397	61,703	49,587	50,115	54,406	54,828	56,134	49,995	51,244

出典：建築着工統計調査、建築物減失統計調査

■既存住宅の成約件数の推移（年度集計）

単位：戸数	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
戸建住宅	1,952	1,875	2,183	2,137	2,284	2,372	2,495	2,178	2,340
マンション	3,792	3,615	4,023	3,997	3,903	4,175	4,690	4,123	4,251

出典：公益財団法人東日本不動産流通機構

■リフォーム市場の規模（年集計）

単位：億円	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
リフォーム市場	2,963	3,344	2,774	4,024	3,284	3,730	4,579	4,315	4,003

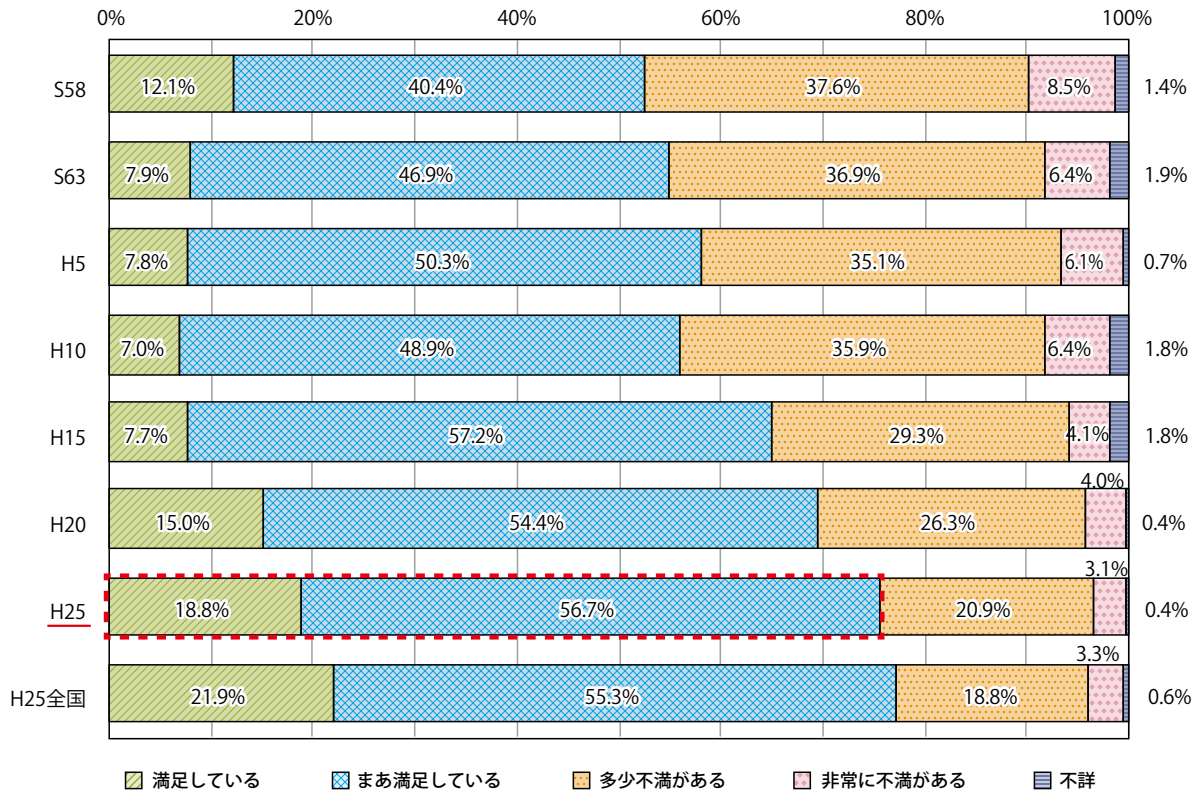
出典：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
「住宅リフォームの市場規模」

(4) 住宅・住環境の評価

○住宅・住環境の評価

住宅や住環境に対する総合評価は年々向上し、平成25年では全国値よりやや低いものの75.5%と8割近くの方が満足しています。（「満足」18.8%、「まあ満足」56.7%）

■住宅及び住環境に対する総合評価



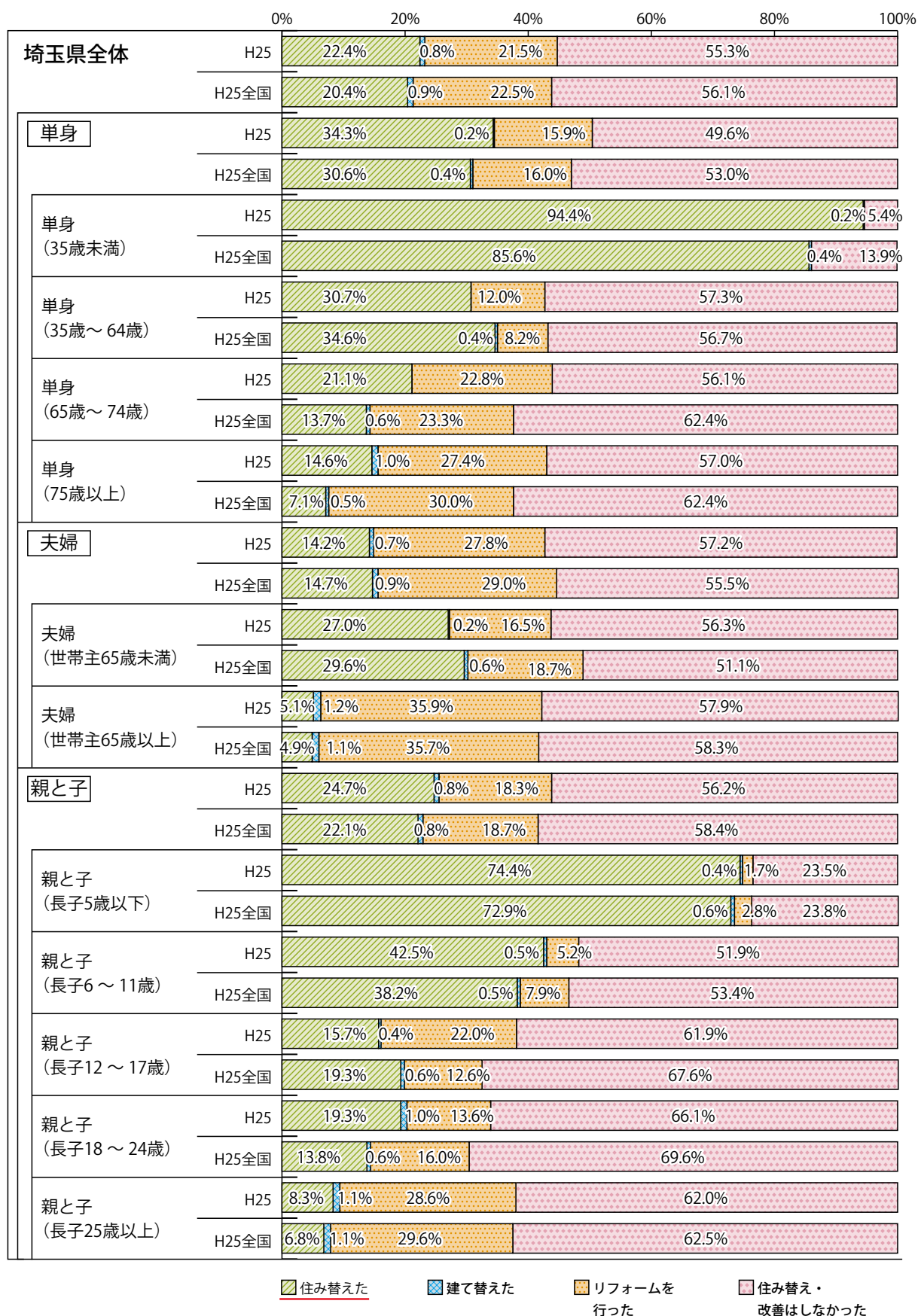
出典：住生活総合調査

○住み替えのニーズ

実際に居住状況が変化した世帯を世帯類型別に見ると、単身世帯では若い年代ほど、親と子の世帯では子の年齢が低いほど、「住み替えた」割合が高い傾向が見られます。

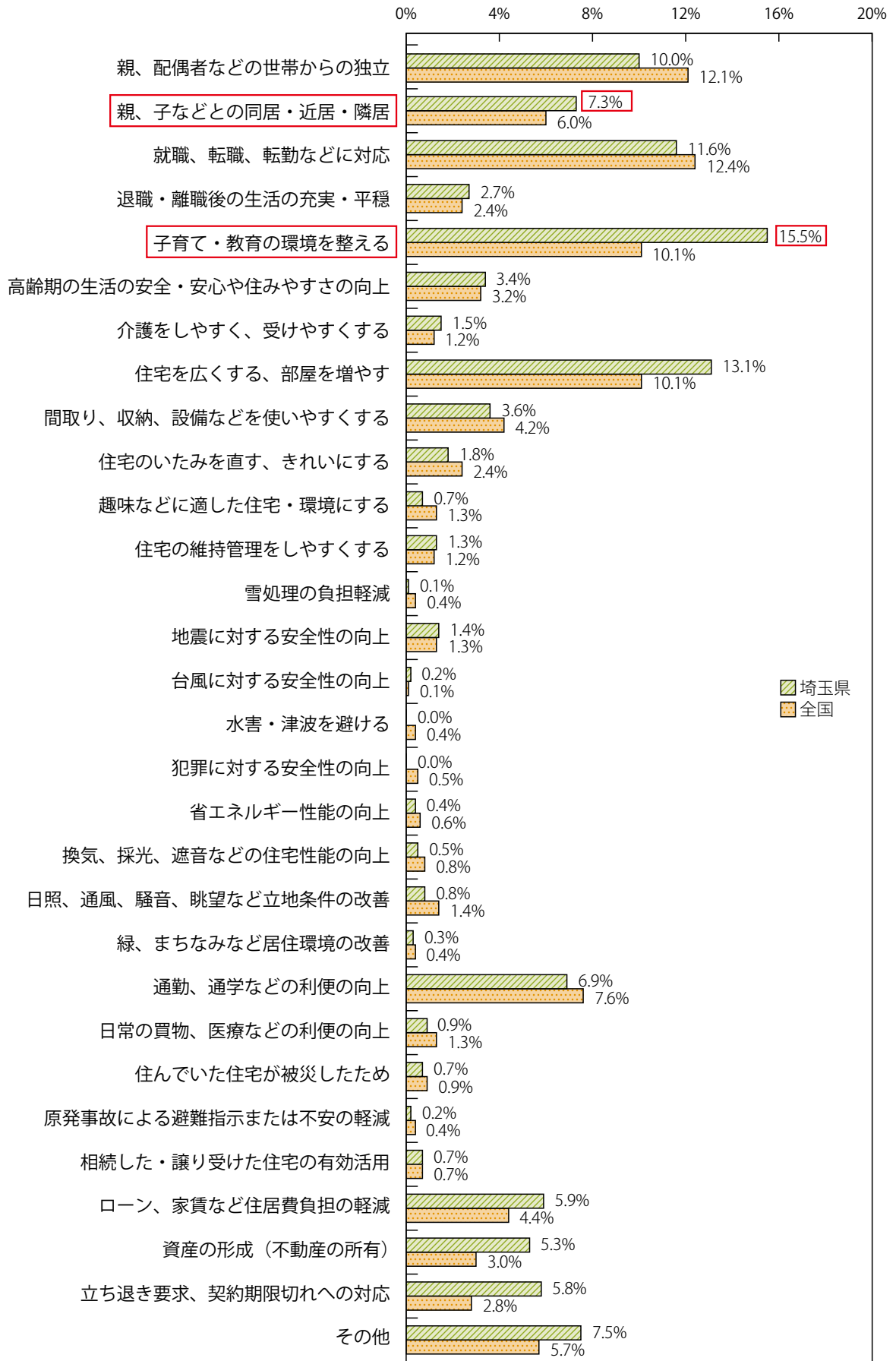
住み替えの目的（第1位＋第2位）では、「子育て・教育の環境を整える（15.5%）」が最も高く、全国平均より5.4ポイントも高い状況です。そのほか、「親・子などとの同居・近居・隣居」も全国平均より比較的高い割合となっており、本県の子育て環境を改善するための住み替えニーズが高いことが分かります。

■世帯型別居住状況の変化



出典：住生活総合調査（平成25年）

■住み替えの目的（最近住み替えた世帯）第1位＋第2位



出典：住生活総合調査（平成25年）

5 所得の減少と居住の状況

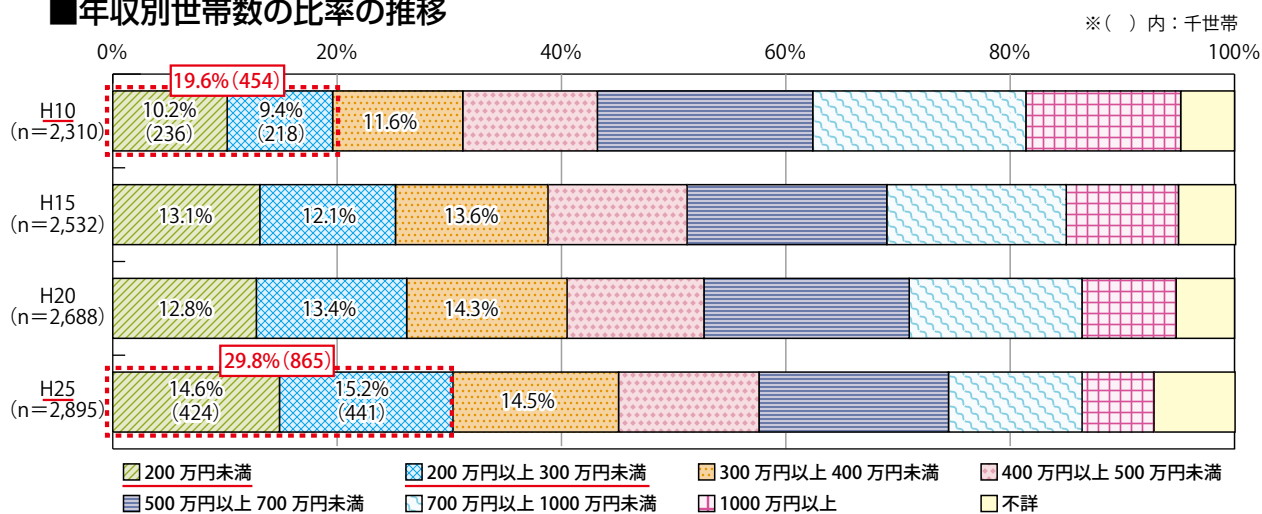
○年収別世帯数の推移

長引く景気低迷により、所得の減少が続いています。

年収別の世帯数の推移を見ると、年収300万円未満の世帯は平成10年の約45万世帯（19.6%）から平成25年で約87万世帯（29.8%）へ、世帯数・比率ともに増加しています。

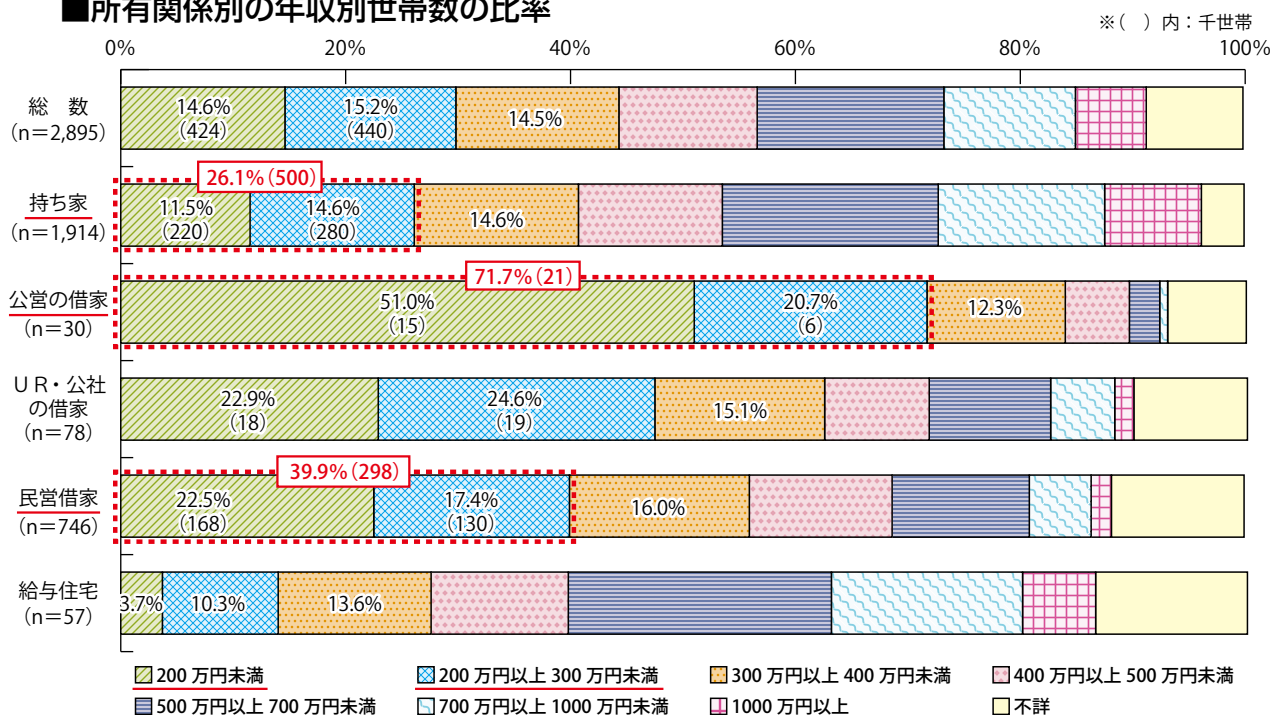
また、平成25年の年収別の世帯数の住まい方を見ると、年収300万円未満の世帯は持家で約50万世帯（持家全体の26.1%）、公営借家で約2万世帯（公営借家全体の71.7%）、民営借家で約30万世帯（民営借家全体の39.9%）となっています。

■年収別世帯数の比率の推移



出典：住宅・土地統計調査

■所有関係別の年収別世帯数の比率

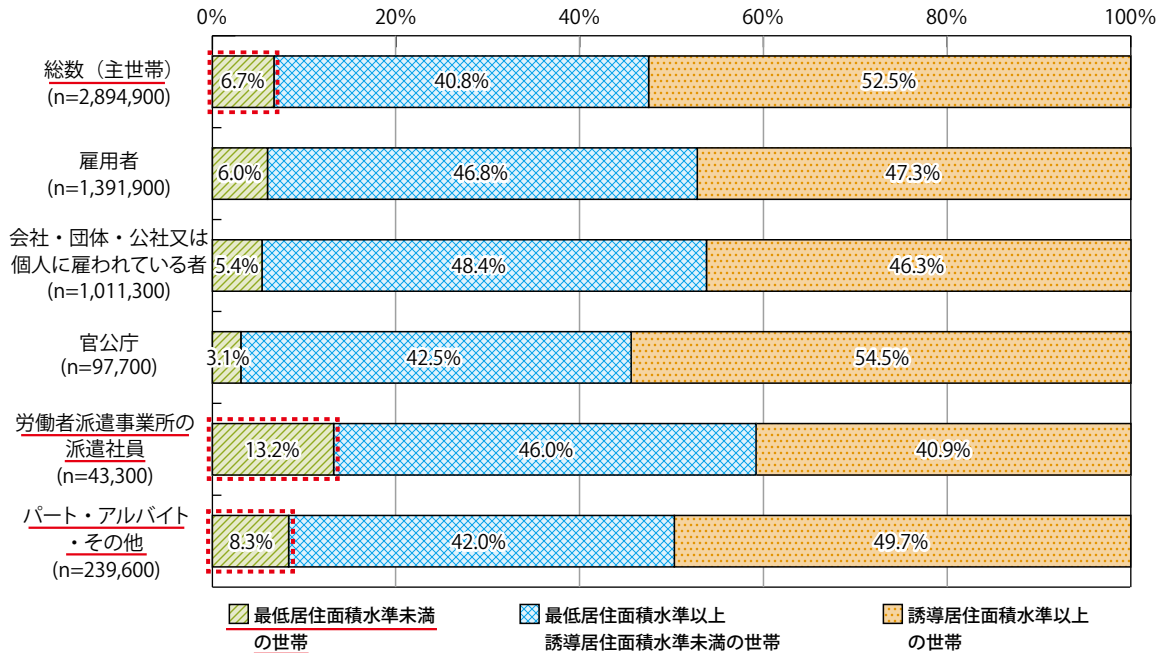


出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

○就業形態別の居住面積水準の状況

家計を主に支える者の就業形態の状況に着目すると、「非正規雇用（派遣社員、パート・アルバイトなど）」の世帯で、最低居住面積水準の未達率が総数（主世帯）より高い状況であることが分かります。

■家計を主に支える者の就業形態別の居住面積水準の状況



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

○低所得世帯の居住状況

低所得世帯※のうち、公営住宅以外の賃貸住宅に住む世帯は県内で約24.4万世帯あり、そのうち約21.6万世帯（88.5%）が民営借家、約2.4万世帯（10.0%）が独立行政法人都市再生機構（以下「UR」）などの賃貸住宅に居住しています。

また、民営借家に居住する低所得世帯の約2割である約4.8万世帯が最低居住面積水準未満の住宅に居住しています

※低所得世帯：

最低居住面積水準の住宅に住むために必要な年収に満たない世帯をいう。
（3人世帯で年収約316万円）

【単位：世帯数】

区 分	最低居住面積水準 ※（ ）内は区分ごと合計に対する比率		合 計 ※（ ）内は 全体に対する比率
	水準以上	水準未満	
公営住宅以外の借家	193,109（79.1%）	50,928（20.9%）	244,037（100.0%）
民営借家	167,623（77.6%）	48,278（22.4%）	215,901（88.5%）
URなど	22,354（91.3%）	2,134（8.7%）	24,488（10.0%）
給与住宅	3,132（85.9%）	516（14.1%）	3,648（1.5%）

出典：住宅課推計、住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(6) 公営住宅などの状況

本県の公営住宅のうち、県営住宅の戸数の世帯数に対する比率は0.85%（全国第35位）である一方、公営住宅とUR賃貸住宅の合計戸数の世帯数に対する比率は3.94%で第27位であり、首都圏では平均的な比率となっています。

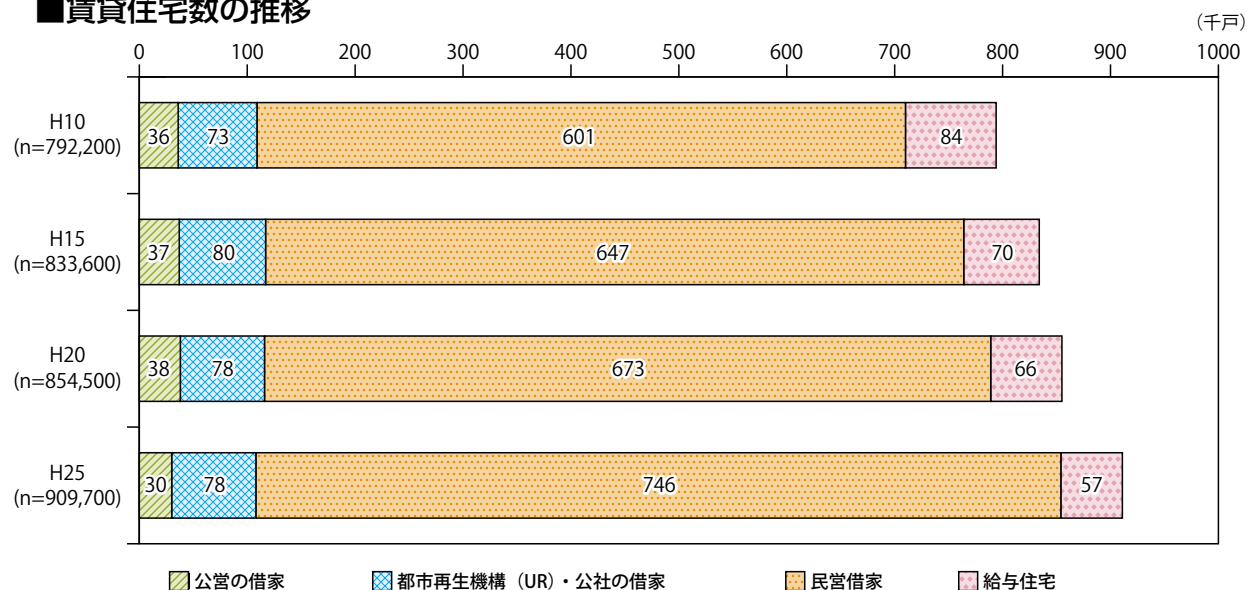
本県において低家賃のUR賃貸住宅などが公営住宅の役割を補完していると言えますが、URはストックを削減する再編方針を示しています。

■県営住宅などの世帯に対する比率

県営住宅	順位	都道府県名	%	公営住宅とUR賃貸住宅の合計	順位	都道府県名	%
	1	東京	3.54		1	大阪	8.45
	2	大阪	3.01		2	福岡	7.37
	3	沖縄	2.71		3	兵庫	6.91
					4	東京	6.28
	20	群馬	1.23		20	千葉	4.65
					23	神奈川	4.33
	27	茨城	1.08		24	群馬	4.11
	30	神奈川	1.06		27	埼玉	3.94
	34	栃木	0.85				
	35	埼玉	0.85		35	茨城	3.31
	42	千葉	0.67		39	栃木	2.77
	47	三重	0.52		47	新潟	2.16

出典：住宅・土地統計調査

■賃貸住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査

2 近年の主要な国の住宅政策動向

(1) 地方創生に向けた取組の本格化

平成26年11月「まち・ひと・しごと創生法」が制定され、我が国の人口減少・超高齢化という困難な課題に立ち向かい、元気で豊かな地方を創生するために、日本全体で取り組んでいく道筋がつけられています。

平成27年3月「少子化社会対策大綱」が策定され、多子世帯へ一層の配慮や、きめ細やかな少子化対策の推進として三世代同居・近居の促進に対する支援が求められています。

(2) 空き家対策の推進

平成27年2月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、「特定空家等※」について、行政による助言・指導、勧告などが可能となりました。

※特定空家等：

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態又は適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態にある空き家などをいう。

(3) 既存住宅流通・リフォームの促進

平成24年3月「中古住宅・リフォームトータルプラン」がまとめられました。

平成25年に「長期優良住宅化リフォーム推進事業」、「住宅ストック活用・リフォーム推進事業」など既存住宅のリフォームを推進するための補助制度が創設され、平成25年6月「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が策定されました。

新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、既存住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図る取組が進められています。

(4) 建築物の耐震性の確保に向けた取組の強化

平成25年11月「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正により、現行の建築基準法令の耐震関係規定に適合しないすべての建築物の所有者に対して、耐震診断と耐震改修の努力義務が制定され、建築物の地震に対する安全性の向上の取組が進められています。

更に「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」などにおいて、建築物に対する指導などの強化や計画的な耐震化の促進を図っています。

(5) マンション再生の円滑化

平成26年6月「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により、耐震性不

足のマンションの建て替えの円滑化を図るべく、区分所有者の4／5以上の賛成などにより敷地を売却することを可能とするマンション敷地売却制度が創設されました。

(6) 住宅・都市の低炭素化

平成24年12月「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行され、社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているため、都市の低炭素化、低炭素建築物の普及に向けた取組が進められています。

平成25年5月「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」が改正され、住宅・建築物の新築や増改築、大規模な改修などに際し、省エネ性能の評価について届出義務・努力義務が規定されました。

平成27年7月「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が公布され、平成28年4月に省エネ性能の表示や容積率特例の認定が始まりました。また、平成29年4月からは、住宅以外の床面積2,000㎡以上の建築物を対象に、省エネ基準適合性判定が義務化される予定です。

(7) 地域包括ケアシステムの構築

平成23年6月「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されました。以降、サービス付き高齢者向け住宅の供給は順調に進み、平成27年8月末時点の全国の登録戸数は18万戸を超えています。

平成24年8月「介護保険法」の改正により、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、国及び地方公共団体が「地域包括ケアシステム※」の構築に向け取り組むこととされ、その実現は重要な課題となっています。

※地域包括ケアシステム：

高齢者が長年住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療、介護、介護予防、生活支援、住まいの5つの要素を包括的かつ継続的に提供されるシステムをいう。

多様な住まいと住まい方の実現

第2章

住宅政策の基本方針



第2章

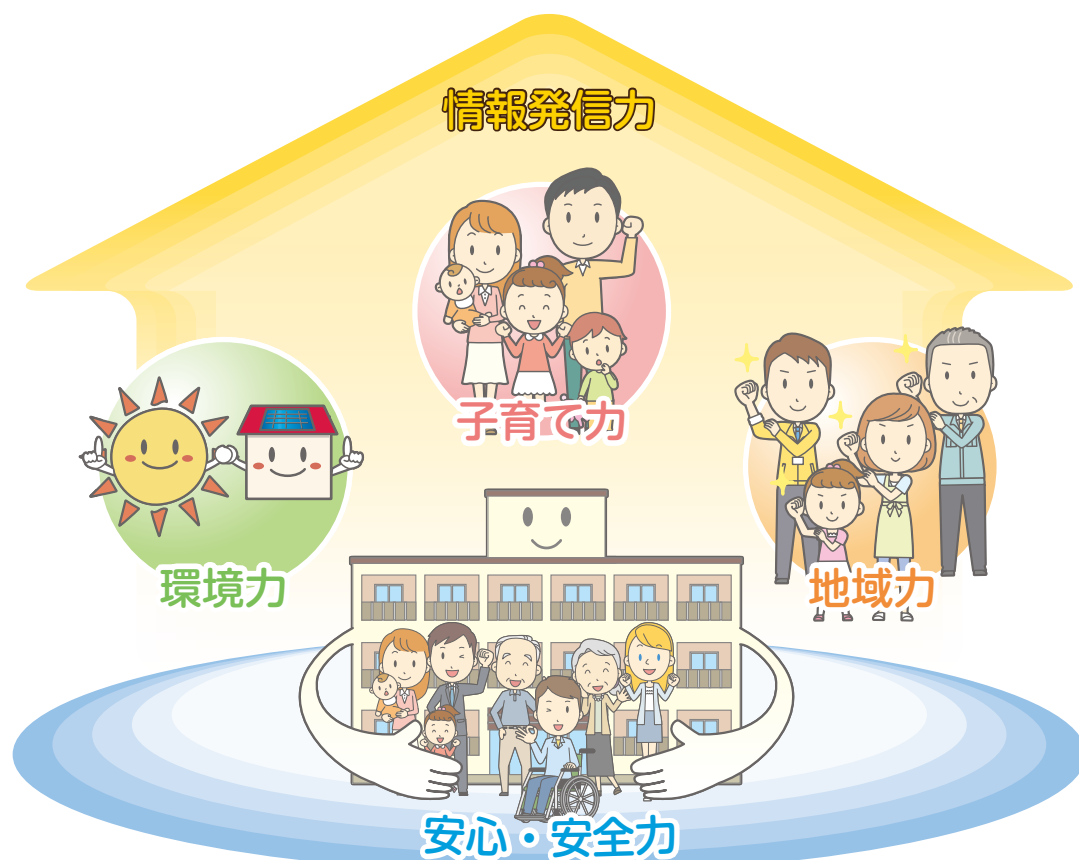
住宅政策の基本方針～多様な住まいと住まい方の実現～

近年、複数の住まいを保有し自由に住もうと地域居住や家族の枠にとらわれないシェアハウスなど、様々な住まい方が注目されています。また、高齢期においても、介護保険施設の利用やサービス付き高齢者向け住宅への住み替えなど、住まいの選択の幅は増えつつあります。

こうした「住まい方の多様なニーズ」に応えるには、「いかにして自分らしい住まいと住まい方を実現できるか」が課題であり、今後の住宅政策の主要なテーマになると考えます。

また、情報技術の急速な発展により大量の情報発信と入手が可能になった反面、「伝えたい人に伝える力」と「有効・有益な情報を入手する力」が重要となりました。インターネットを使えない環境にある高齢者などへ確実に伝えるとともに、子育て世帯・若年世帯を本県へ呼び込むためにも情報発信の工夫が必要です。

そこで、「多様な住まいと住まい方の実現」に向けて、現行計画で進めてきた「安心・安全力」「子育て力」「環境力」「地域力」に「情報発信力」を加え、5つの力を強める施策を展開していきます。



多様な住まいと住まい方の実現

第3章

住宅政策の目標と施策



第3章

住宅政策の目標と施策

1 住宅政策の目標

目標1 県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくりを進めます

安心・安全力

目標2 子供を生み育てやすい住環境づくりを住宅から進めます

子育て力

目標3 人と環境に配慮した住まいづくりを進めます

環境力

目標4 地域の活性化を図る住環境づくりを進めます

地域力

目標5 誰もが利用できる広報による情報発信を進めます

情報発信力

【住宅の政策の目標、施策展開、指標】

目 標	主な施策	指 標※
安心・安全力 県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくり	1 住まいのセーフティネット対策の拡充 2 安心・安全な住環境の形成 3 高齢者の住生活ニーズに対応できる仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 耐震性を有しない住宅ストックの比率 ● 最低居住面積水準の未満率 ● あんしん賃貸住まいサポート店による住宅確保要配慮者の成約件数 ● 空家等対策計画を策定した市町村数
子育て力 子供を生み育てやすい住環境づくり	1 子育て世帯・多子世帯等が魅力を感じる住環境づくり 2 同居・近居等を進める住み替えの促進 3 住宅面から希望する数の子どもを持てる環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 「子育て応援住宅」認定戸数 ● 子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率
環境力 人と環境に配慮した住まいづくり	1 環境に配慮した住まいと住まい方の促進 2 住宅の長寿命化の促進 3 建設・解体施工時における適切な対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
地域力 地域の活性化を図る住環境づくり	1 空き家の利活用の促進 2 既存住宅の流通促進 3 県内への移住・定住の促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存住宅の流通割合 ● 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 ● 空き家バンクを設置した市町村数
情報発信力 誰もが利用できる広報による情報発信	1 住情報の体系整理及びメンテナンス体制の整備 2 住情報の発信の強化	<ul style="list-style-type: none"> ● 県等が発信する住情報サイトのアクセス件数

※指標（目標値）の一覧は別表1に記載

2 目標達成に向けた施策

目標1

県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくりを進めます **安心・安全力**

少子高齢化の進展や景気の低迷などにより、住宅確保要配慮者は今後も増加していくことが予想されます。住宅セーフティネットとして重要な役割を担う公的賃貸住宅においては、将来の世帯数減少や都市構造の変化に対応するため、効率的な維持管理と団地再編を進めていきます。

一方、公的賃貸住宅のみで住宅確保要配慮者へ対応することは不十分であり、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの構築が必要です。住宅確保要配慮者対策における本県の住宅政策の柱である「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」（以下「安心ネット」）を拡充し、住宅確保要配慮者への支援を行っていきます。

特に高齢者においては、住み慣れた地域や自宅で暮らし続けることができるよう、高齢者を地域で支える体制を構築し、また、安心してバリアフリー改修などができる環境の整備を目指します。さらに高齢者やその家族の意向に応じた早めの住み替えができる環境づくり、様々な「高齢者の住まい」に関する情報周知や相談の体制整備を、福祉施策と連携して進めます。

また、災害や防犯に配慮した居住環境の整備は、住まいの安心・安全の確保の基本であることから、県と市町村などの役割分担のもと防災・減災対策を進めていきます。

目標達成に向けた主な施策

1 住まいのセーフティネット対策の拡充

- (1) 住宅セーフティネットとして重要な役割を担っている公的賃貸住宅については、将来の世帯数減少や都市構造の変化に対応しながら、引き続き適正な整備と維持管理を進めていきます。県営住宅においては、建て替えにより生み出した団地内敷地を活用し、民間事業者が整備・運営を行う高齢者支援施設などを誘致します。
- (2) 民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネットを強化します。安心ネットの拡充、住宅確保要配慮者の入居を拒まない「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」の普及啓発、グループホームなどの事業主体への支援を行います。また、空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度について検討を行います。

2 安心・安全な住環境の形成

- (1) バリアフリーに配慮した居住環境を促進するため、県民が安心して事業者を選定できる環境づくりを進めます。また、義務教育からバリアフリーなどに関する住教育の充実

を促進します。

- (2) 健康に配慮した居住環境を促進するため、シックハウスやヒートショックの防止対策など、住まいに起因する健康相談及び情報提供の体制づくりを進めます。
- (3) 市町村と連携した木造住宅耐震診断の実施や国の補助制度を活用して、住宅・宅地の耐震性能や防災性能を向上させることにより、地震や火災に対する安全性を確保します。また、発災後、速やかに応急住宅を提供するため、市町村、民間団体、さらに近県と連携しながら、公的賃貸住宅の提供や応急住宅（借上げ型及び建設型）の供給が円滑に進められる体制を整備します。
- (4) 「住まいの防犯アドバイザー制度」など、県民の防犯意識を醸成させる取組の普及促進により、犯罪に強い地域づくりを進めます。
- (5) 適切に管理されていない空き家が、防災・衛生・景観などの地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことがないように、空き家の活用促進と併せて、市町村が定める空家等対策計画の策定を促進します。

3 高齢者の住生活ニーズに対応できる仕組みづくり

- (1) 高齢者を地域で支える仕組みを整備するため、福祉分野との連携を強化し、高齢者の見守り・生活支援サービスに取り組む民間事業者などを支援します。
- (2) 高齢者ができる限り住み慣れた自宅に住み続けるため、バリアフリーに配慮した居住環境の促進と、安心してリフォーム事業者を選定し良質なバリアフリー改修ができる環境づくりを進めます。
- (3) 高齢者の意向に応じた住み替えを促進するため、高齢者の居住ニーズに応じたサポート体制を整備します。また、サービス付き高齢者向け住宅への住み替えや、住宅を資産として活用するリバースモーゲージによる住み替えを促進するなど、高齢者の住まいの選択肢の拡大と高齢者の心身の状況に応じた早めの住み替えを促進します。

指 標

目標に向けた成果を評価するため、次のとおり指標を設定します。

・耐震性を有しない住宅ストックの比率 ※全国計画と同じ指標

13%（平成27年度）→ 概ね解消（平成37年度）

耐震性の向上は、住まいの安心・安全の確保の基本であることから、引き続き、この指標を選定しました。

・最低居住面積水準の未満率 ※全国計画と同じ指標

3.8%（平成25年）→ 早期解消

引き続き、早期の解消を目指します。

・ あんしん賃貸住まいサポート店による住宅確保要配慮者の成約件数

751件／年度（平成27年度）→ 1,250件／年度（平成37年度）

住まいのセーフティネットを拡充するには、民間事業者との連携が必要であることから、この指標を選定しました。

・ 空家等対策計画を策定した市町村数 ※全国計画と同じ指標

3市町村（平成27年度）→ 50市町村（平成37年度）

住環境に関する安心・安全の観点から、この指標を設定しました。目標値は、全国計画に準拠して設定しました。



目標2

子供を生み育てやすい住環境づくりを住宅から進めます

子育て力

少子高齢化の進行、人口・世帯数の減少が進む中、本県の活力を維持していくためには、県内への子育て世帯・若年世帯の移住や定住を促進することが重要であるため、子育て世帯が安心して居住できる良質な住宅の供給と魅力ある居住環境の形成を促進します。

本県では、子育てを終えた高齢者世帯が広い住宅に居住する一方、子育て世帯が狭い住宅に居住するなど住環境のミスマッチが生じています。加えて、子世帯と親世帯との同居・近居などは、相互扶助や経済的効果が期待できるため、今後ますます需要が増えるものと予想されます。そこで、子育て世帯などのライフステージに応じた住み替えを促進します。

また、現代社会において「子供2人の4人家族」が標準モデルとなっています。例えばマンション市場の主流は3LDKであり、多子世帯が子育てに必要な広さや間取りを持つ物件は少ない状況です。少子化対策として、住宅面から希望する数の子どもを持てる環境づくりを促進するため、子供3人以上の多子世帯にも対応できる住宅を推奨していきます。

これらの子育て世帯が本県に住んでみたいと感じるような取組や、子育て支援施策を含む住情報・住宅関連施策を、県内外へ広く情報発信していきます。

目標達成に向けた主な施策

1 子育て世帯・多子世帯等が魅力を感じる住環境づくり

- (1) 経済的に余裕がない若年世帯が抱える「子どもを持つことへの不安」を解消するため、低家賃の公的賃貸住宅の提供や、住宅取得・リフォーム支援などを進めます。また、子育て世帯などへの支援に精力的に取り組む市町村を支援します。
- (2) 子育て世帯が魅力を感じる住環境づくりを促進するため、子育てに適した住宅の認定制度（以下「子育て応援住宅認定制度」）や金融機関と連携した融資制度などにより、子育てしやすい住宅の普及を図ります。
- (3) 県営住宅においては、多子世帯向け住戸への改修、空き住戸や集会所を利用した子育て世帯が気軽に寄れる集いの場作りなどを行います。また、建て替えにより生み出した団地内敷地を活用し、民間事業者が整備・運営を行う子育て支援施設などを誘致するとともに、若年世帯向け子育て支援住宅を供給します。

2 同居・近居等を進める住み替えの促進

- (1) 同居・近居などを進めるためには、ライフステージに応じた住み替えを促進することから、市町村空き家バンクの設置を支援します。また、公的機関が高齢者から住まいを借上げ、子育て世帯に転貸する仕組みなどを周知普及していきます。さらに、県内の住宅メーカーなどの住宅関連企業や公的機関により構成されている「埼玉県住まいづくり協議会」（以下「住まいづくり協議会」）と連携し、安心して既存住宅を取得で

きる仕組みの構築などを通して既存住宅の流通を促進します。

- (2) 公的賃貸住宅で実施する近居支援策の周知普及や、市町村や民間事業者などが実施する同居・近居などを促進する取組を支援します。子育て世帯などが親族や地域住民と関わり合いながら気持ち良く暮らす環境を整備します。

3 住宅面から希望する数の子どもを持てる環境づくり

子育て応援住宅認定制度の普及促進や、多子世帯向けの住宅取得やリフォームへの支援などにより、多子世帯にも対応できる住宅を推奨し、多くの子どもを持つことに前向きになるムーブメントを作り出します。

指 標

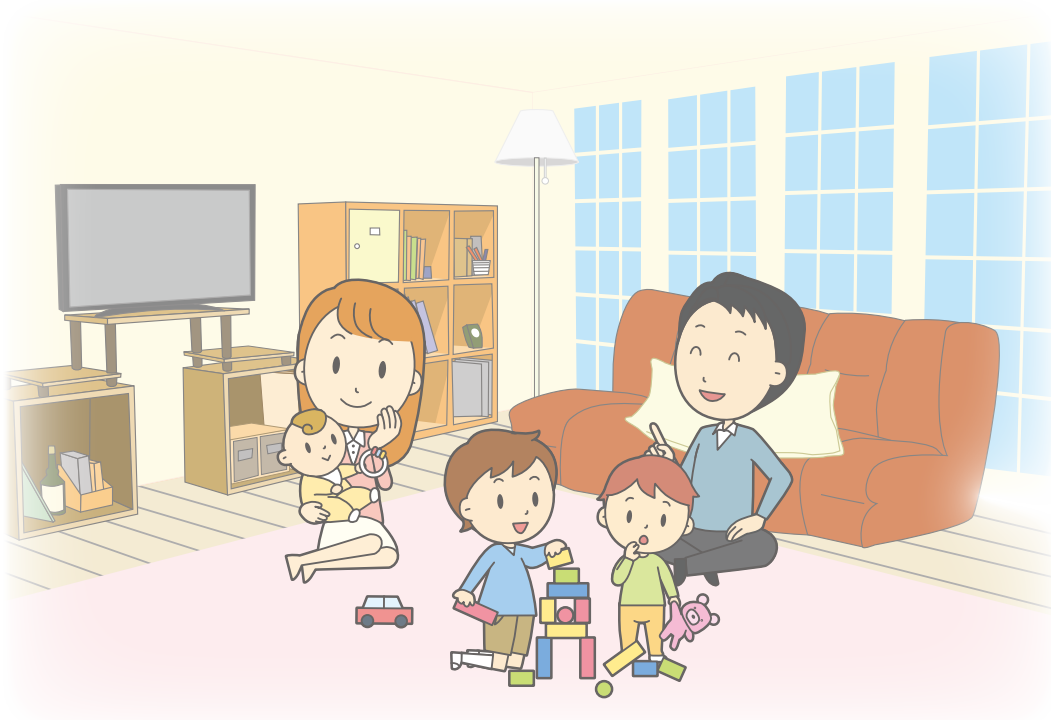
目標に向けた成果を評価するため、次のとおり指標を設定します。

・「子育て応援住宅」認定戸数 5,325戸（平成27年度）→ 15,000戸（平成37年度）

子育てに配慮した住宅が増えることにより、埼玉に魅力を感じて定住する子育て世帯などが増えることから、引き続きこの指標を選定しました。

・子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率 ※全国計画と同じ指標
34.5%（平成25年）→ 50.0%（平成37年）

子育て世帯の居住水準の向上を図るため、引き続きこの指標を選定しました。目標値は、全国計画に準拠して設定しました。



目標3

人と環境に配慮した住まいづくりを進めます

環境力

地球温暖化対策の観点から家庭部門のCO₂排出量の削減が重要です。そこで、住宅の断熱化や省エネ設備の普及などにより、生活の質を低下させない省エネルギー化を促進します。同時に、県民一人一人の省エネ・節電行動の定着に向けた意識改革に取り組み、低炭素型ライフスタイルの定着を進めます。

また、長寿命の住宅を供給することは建設系廃棄物の発生抑制につながり、環境への配慮としても重要なことから、新築時に長期間にわたり使用できる良質な住宅を供給し、将来の維持管理が適切になされる仕組みの構築を目指します。あわせて、良質なりフォーム工事などにより既存ストックの質を高め、戸建て住宅などの適正管理を図るための取組を推進します。

分譲マンションについては、老朽化した物件の増加が見込まれることから、適正な維持管理や計画修繕の実施、建て替え・大規模改修に向けた管理組合の取組の支援を強化します。

目標達成に向けた主な施策

1 環境に配慮した住まいと住まい方の促進

- (1) 省エネルギー化など環境配慮に優れた住宅の供給促進のため、長期優良住宅建築等計画認定などにより、長く使えて環境に優しい住宅の供給促進や省エネ設備の導入補助に取り組みます。また、建築物環境配慮制度（CASBEE埼玉県）など住宅性能の見える化により品質確保を促進します。さらに、住宅のHEMS設置による家庭の電気使用量やCO₂排出量の見える化により、CO₂排出量を削減する行動の促進に取り組みます。
- (2) 木材の提供事業者と住宅事業者が連携する体制を整備するなど、県産木材を使用した住宅の供給を促進します。
- (3) 低炭素型ライフスタイルへの転換を促進するため、省エネ家電・設備などの普及促進や低炭素社会への環境教育・環境学習を通して、環境負荷の少ない住まい方・暮らし方の普及啓発に取り組みます。
- (4) 既存市街地においてエネルギーの地産地消を図るエコタウンプロジェクトなどの先導的な取組により、住宅への省エネ設備の整備などを支援します。また、「住まいづくり協議会」が環境に優しい住まいづくりを表彰する「埼玉県環境住宅賞」などにより、県民の理解を深めるための普及啓発や情報提供を行います。

2 住宅の長寿命化の促進

- (1) 住宅所有者などが住まいの適正な管理やリフォームの大切さを認識するよう、意識啓発を推進します。マンションについては、「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」を通じて、マンション管理組合による適正な管理運営を支援します。また、戸建住宅については、住宅履歴情報の蓄積・活用の普及促進に取り組みます。

- (2) 住宅リフォーム工事検査制度や瑕疵担保保険の普及を進めるとともに、「住まいづくり協議会」のリフォーム事業者登録制度の活用を促進し、安心してリフォーム工事を行いながら長く住み続けることができる環境を整備します。

3 建設・解体施工時における適切な対応

建築物の解体工事などにおける建設副産物の適正な分別や再資源化及び適正処理を促進します。

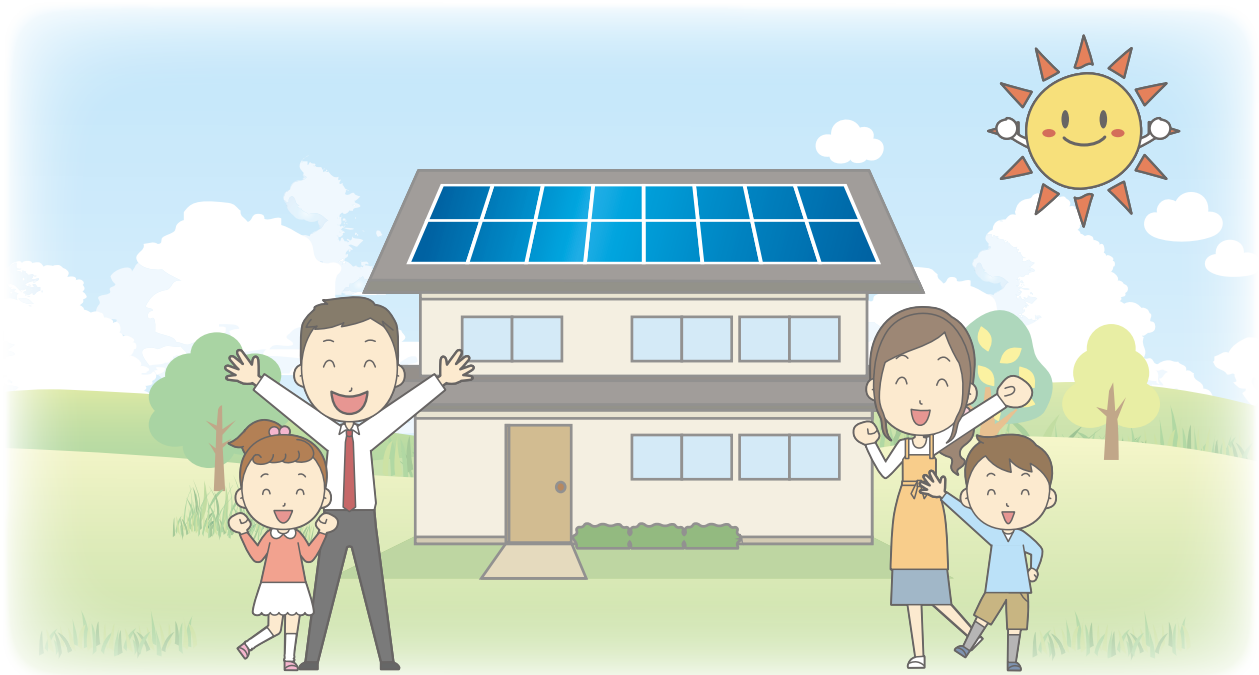
指 標

目標に向けた成果を評価するため、次のとおり指標を設定します。

・新築住宅における認定長期優良住宅の割合 ※全国計画と同じ指標

10.3% (平成27年度) → 20.0% (平成37年度)

長期に渡って使用できる住宅が増えることによって、次世代に残せる良質な住宅ストックが形成され则认为、引き続きこの指標を選定しました。目標値は、全国計画に準拠して設定しました。



目標4

地域の活性化を図る住環境づくりを進めます

地 域 力

本県の住宅ストック数は既に総世帯数を上回っている状況です。

急激な少子高齢化と人口・世帯数の減少が予測される中、いまだに新築供給が続いていることから、今後とも空き家は増加していくと予想されています。

空き家の増加は地域コミュニティの希薄化につながり、高齢者や子どもを地域で見守る機能や災害時の脆弱性などが課題となります。地域の単位や実情に応じて、住民、NPO、民間事業者、ボランティアなどの様々な主体が共助できる環境づくりの構築が必要です。

また、長期間放置された管理不全の空き家は、防災・衛生・景観などの面から周囲に悪影響を及ぼします。活用可能な空き家を市場で流通させることは、危険空き家の増加を未然に防ぐことにもつながります。

さらに、既存住宅の流通を促進することは、安価な住宅を市場で流通させ、子育て世帯の住み替え促進や既存ストックの有効活用、県内のビジネスチャンスを広げる上でも重要です。

地域の特性を考慮しながら、これらの施策を市町村や民間事業者などと連携して進めるとともに、本県に住んでみたいと感じるような住情報・住宅関連施策を、県内外へ広く情報発信していきます。

目標達成に向けた主な施策

1 空き家の利活用の促進

- (1) 将来の世帯数減少や都市構造の変化に対応しながら、引き続き公営住宅の適正な整備と維持管理を推進していきます。県営住宅においては、団地再編や建て替えに併せて子育て支援施設などの併設を推進します。また、単身高齢世帯などの見守り支援の拡充、地域コミュニティと学生の交流機会の創出など、地域に貢献する団地モデルを示します。
- (2) 地域の単位や実情に応じて、官民間わず自発的な取組、創意に富む取組への支援と、それらの取組を情報交換できる環境づくりを整備します。また、空き家問題を地域マネジメントの視点からとらえ、事業やコミュニティ施設としての利用など、住宅以外の用途への活用による地域活性化に取り組みます。
- (3) 「埼玉県空き家対策連絡会議」などで、空き家活用における課題や対応策を検討し、空き家を活用したまちづくりなど、空き家の利活用を促進します。

2 既存住宅の流通促進

- (1) 住宅所有者などが住まいの適正な管理やリフォームの大切さを認識するよう、意識啓発を推進するとともに、安心してリフォーム工事を行うことができる環境を整備します。
(再掲)
- (2) ライフステージに応じた住み替えを促進するため、市町村空き家バンクの設置を支援

するとともに、公的機関が高齢者から住まいを借上げ、子育て世帯に転貸する仕組みなどを周知普及していきます。さらに、「住まいづくり協議会」と連携し、安心して既存住宅を取得できる仕組みの構築などを通して既存住宅の流通を促進します。(再掲)

3 県内への移住・定住の促進

- (1) 多様な住まい方の実現に向けて、シェアハウスやD I Y型賃貸借などの新たな住まい方の取扱いを整理し、情報を周知します。また、二地域居住など地域の特性を生かした住まい方を推進する市町村や民間事業者などの取組を支援します。
- (2) 低家賃の公的賃貸住宅の提供、住宅取得・リフォーム支援、子育て応援住宅認定制度などにより、子育て世帯・若年世帯が魅力を感じる住環境づくりを促進します。また、子育て世帯への支援に精力的に取り組む市町村を支援します。
- (3) 既存住宅の流通促進に関する県等の取組を、相談窓口の設置や鉄道事業者との連携など、より効果的な広報手段により県内外へ広く発信します。



指 標

目標に向けた成果を評価するため、次のとおり指標を設定します。

・ **既存住宅の流通割合 14.7% (平成25年)→ 25.0% (平成37年)**

既存住宅の流通促進は、住宅取得の選択肢を増やし住宅市場の活性化につながることから、引き続きこの指標を選定しました。

・ **賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 ※全国計画と同じ指標**

11.2万戸 (平成25年)→ 15.6万戸程度に抑える (平成37年)

賃貸・売却用等以外の「その他空き家」は、既存住宅流通や除却・他用途への転用などを促進することにより増加を抑えることが可能であることから、この指標を選定しました。

・ **空き家バンクを設置した市町村数 16市町村 (平成27年度)→ 50市町村 (平成37年度)**

地域の実情に応じた空き家バンクを市町村が設置することで地域活性化が促進され则认为、この指標を選定しました。



目標5

誰もが利用できる広報による情報発信を進めます

情報発信力

情報技術が発達し情報を容易に取得できるようになった反面、住情報を扱う分野が多岐にわたり、体系整理や共有化が十分でない状況が生じています。その結果、正確な情報が得にくくなったり、インターネットを使用できない状況の県民に情報が伝わりにくくなる問題が起きています。そこで、住宅分野と福祉分野などにおける住情報の体系整理や、情報共有の仕組みづくりを進めます。

これらの問題の解消に加え、若い世帯を本県へ呼び込むための取組や、本県の魅力を伝える手段として、情報発信の手法を十分に検討し、活用していきます。

目標達成に向けた主な施策

1 住情報の体系整理及びメンテナンス体制の整備

- (1) 子育て、福祉、医療、教育、まちづくりなど住生活の関係主体において、それぞれが有する住情報や支援制度など関連施策の情報を収集し、体系整理の上、共有します。また、収集した情報は随時更新し、維持管理していきます。
- (2) 安心ネットと地域包括支援センターや自立支援相談センター、社会福祉協議会などとの更なる連携・協力を進めます。

2 住情報の発信の強化

- (1) 様々な状況の県民が住情報を入手しやすくするため、ワンストップ窓口の設置など、各種住情報の提供方法を検討します。
- (2) 安心ネットと地域包括支援センターや自立支援相談センター、社会福祉協議会などとの更なる連携・協力を進めます。(再掲)
- (3) 住情報を一元的に発信するサイトを設立し、住生活に関連する関係主体と情報共有した情報を発信します。
- (4) 鉄道事業者との連携など、より効果的な広報手段を検討し、子育て支援施策を含む住情報や支援制度など関連施策の情報を県内外へ広く発信します。

指 標

目標に向けた成果を評価するため、次のとおり指標を設定します。

・県等が発信する住情報サイトのアクセス件数

1.4万件／月（平成27年度）→ 2.5万件／月（平成37年度）

県などによる情報発信の効果を確認するため、広報手法のひとつであり、数値での把握が可能であることから、この指標を選定しました。

多様な住まいと住まい方の実現

第4章

公営住宅の供給及び活用の方針



第4章

公営住宅の供給及び活用の方針

1 公営住宅の供給及び活用の方針

公営住宅を取り巻く環境は、社会経済情勢と共に変化していきます。将来的な世帯数の減少、少子高齢化の一層の進展、収入格差の拡大、民間空き家の増加など、公営住宅の供給に影響を与える要因が大きく変わりつつあります。また、駅から近く利便性が良いため入居の応募倍率が高い団地がある一方、郊外のため応募倍率が低い団地もあり、需要と立地がマッチしない状況も発生しています。

本県では平成37年をピークに世帯数が減少に転じると見込まれているものの、公営住宅の応募倍率は、平成27年度の県営住宅で約4倍と、依然高い状態です。特に高齢単身者向けの住戸については、募集戸数が少ないこともあり、平成23年度から平成27年度までの平均応募倍率は30倍近くとなっています。

こうした状況を踏まえ、公営住宅に限られた財源の中で確実に住宅セーフティネットとしての役割を果たすため、以下の考えに基づき適正な運営に努めます。

(1) 需要を反映した住宅セーフティネットの確保

人口・世帯数の減少を踏まえ、公営住宅の地域バランスや需要予測を適切に判断し、必要に応じて期限付き入居や借上げ制度を活用するなど、過度な保有ストックが形成されないよう努めます。

特に高齢単身者向けの住戸については、今後も応募倍率の増加が予想されるため、引き続き戸数確保について検討します。

(2) マネジメントを考慮した、既存ストックの活用

既存の公営住宅ストックについては、中長期的な視点に立ち、建物の長寿命化を目的として、ライフサイクルコストを削減する計画的修繕を実施します。

さらに、空き住戸や集会場については、地域の見守りやコミュニティづくり、グループホームなど、地域貢献の視点で幅広く活用できる環境整備に努めます。

(3) 適正な入居基準の整備

公営住宅法の改正を踏まえた入居基準の見直しなどにより、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅の確保に努めます。

また、収入超過者及び高額所得者への明け渡し指導や請求などを引き続き行い、公営住宅を必要とする方が入居できるよう努めます。

(4) 公営住宅の整備

公営住宅の整備にあたっては、少子高齢社会において、公営住宅の入居対象者を適切にとらえた住戸規模や、型別供給を実施するとともに、長く大切に使う社会に対応できる住宅整備を行います。

2 公営住宅の供給戸数の目標量

県及び市町村が供給*する公営住宅は、次表に示す戸数を目標量とします。

県営住宅の供給にあたっては、人口減少や将来的な世帯数減少を踏まえ、コンパクトシティ、効率的な団地経営といった観点から、県営住宅団地の集約化により再編整備を進めます。

※供給：

新規、建て替えなどの整備に伴う供給（建て替えに伴う既入居者向け供給を含む）、及び空き家募集をいう。

	前期（5年間）	全体（10年間）
	平成28～32年度	平成28～37年度
計画期間における公営住宅の目標量	15,000 戸	30,000 戸

【参 考】平成27年3月策定「県営住宅のありかたについて」抜粋

- 県内の世帯数に対し、県営住宅サービス水準（県営住宅率）を維持します。
- 世帯数がピークを迎える平成37年までの期間は、世帯数の増加に見合った県営住宅ストック戸数を確保します。具体的には、平成37年度までは、5年間で県営住宅650戸の建て替え、また新たに300戸の借上げを行います。
- なお、計画戸数については、将来世帯数の推計、低所得者世帯の状況を加味する必要があるため、5年毎に検証を行い、必要に応じた見直しを行います。
- さいたま市内の公営住宅については、政令市であるさいたま市と県が、今後の具体的な整備方法を検討します。

多様な住まいと住まい方の実現

第5章

重点供給地域



第5章

重点供給地域

1 重点供給地域の指定の目的

本県の人口は平成27年にピークを迎え、世帯数は平成37年まで緩やかに増加したのち減少に転じると予想されており、今後、本格的な人口減少時代を迎えます。

現在、地域により人口増減の差異はあるものの、県内の住宅ストックは既に総世帯数を上回っており、新築供給が続く中で空き家の増加は県内全域の課題となっています。また、低い出生率が続く一方、団塊世代の高齢化による高齢者の増加が進み、今後は居住ニーズの多様化への配慮が求められます。

これらの課題を踏まえ、居住水準の向上、密集市街地の改善などの都市部における課題の解決や、無理のない負担で良質な住宅が確保できる環境づくりなど、地域ごとの住宅需要を見極めながら地域の実情に応じた住宅及び住宅地の供給を着実に進める必要があります。

そのため、住生活基本法第17条第2項第6号の規定に基づく「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」（重点供給地域）を設定するものです。

2 重点供給地域の位置付けと類型

重点供給地域の位置付けの考え方は、次のとおりです。

- 当該地域の立地、土地利用の状況などから見て、住宅若しくは宅地の計画的な供給の促進を図るべき地域
- 当該地域の居住水準、都市構造などから見て、住宅供給などの必要性の高い地域
- 今後10年間に相当量の良質な住宅・宅地の供給が見込まれる一定のまとまりのある地域

重点供給地域は、居住水準及び住環境水準の向上など住宅政策上の観点から、市町村の意向を踏まえて指定するものです。

当該地域における施策の実施に際しては、関係権利者などの合意形成に配慮しつつ、以下の地域属性に応じて、優先的かつ重点的な措置を講じ、良質な住宅・宅地の計画的な供給に努めます。

(1) 低・未利用地型（既成市街地内の新規住宅地）

大規模な低・未利用地、国公有地などの住宅・宅地供給の核となる地区（以下「拠点地区」という。）を含み、当該地区において主として住居系の土地利用への転換や現況施設

の住宅への建て替えなどを促進することにより、一体的かつ計画的に住宅・宅地の供給を行うべき地域です。

なお、拠点地区は、原則として、次の土地の区域とします。

ア 工場等跡地

住居系土地利用に適した工場・倉庫などの敷地で現況施設の用途廃止、移転、建て替えなどが見込まれること

イ 大規模空閑地

住居系土地利用に適した大規模な空地として残っている用地など

ウ 国公有地

住居系土地利用に適した移転対象の政府機関敷地、有効利用を図る必要があると認められた公務員宿舎敷地、住宅との合築を進めるべき公共公益施設など

エ 鉄道建設・運輸施設整備支援機構の所有地

住居系土地利用に適した処分予定地

(2) 市街化区域内農地型（既成市街地内の新規住宅地）

市街化区域内において、農地がまとまって存在し、主として住居系土地利用を予定する地域であって、農地を有効に活用することにより一体的かつ計画的に住宅・宅地の供給を行うべき地域です。

具体的には、農地の集合状況、周辺の市街化の状況、交通の利便性、治水条件などを考慮して定めます。

(3) 居住地整備促進型（既成市街地内の木造低層住宅地）

ア 老朽木造住宅地区タイプ

老朽木造賃貸住宅などの低層住宅が密集している地域、これらの住宅と工場などが混在しかつ密集している地域、敷地の狭小な住宅が連たんしている地域などにおいて、建て替えと住環境の整備を促進することにより一体的かつ計画的に良質な住宅の供給を行うべき地域

イ 老朽公共賃貸住宅団地タイプ

老朽公共賃貸住宅団地の建て替えなどを促進することにより、一体的かつ計画的に住宅の供給を行うべき地域で、原則として建築後おおむね25年を経過し、現在十分な土地の高度利用がされていない地域

(4) 高度利用促進型（既成市街地内の駅周辺地域等）

駅の近接地など利便性の優れている地域で、建て替えや土地の有効・高度利用を図ることにより、中心市街地を活性化させ、計画的に都市居住を促進する住宅の供給を行うべき地域です。

(5) 新市街地開発

地域の住宅需要を慎重に見極めつつ、自然環境の保全に配慮し、豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれる次のいずれかに該当する地域です。（宅地開発事業の実施前に市街化区域内にあったものを除く。）

ア 大規模開発地域

事業主体の異なる複数の宅地開発事業が、大規模に一体として計画され、実施されている地域

イ 大規模プロジェクト関連地域

鉄道、大規模道路、大規模治水施設などの大規模プロジェクトに関連して相当量の住宅系開発が実施されている地域

ウ 公的宅地開発事業が予定されている地域

市町村及び県、埼玉県住宅供給公社、URなどの公的事業主体による事業が予定されている地域

エ 民間宅地開発事業地域

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の認定計画による事業、土地区画整理組合による事業又は開発許可による事業が実施されている地域

オ その他の宅地開発地域

3 重点供給地域の指定

重点供給地域の位置付けと属性を踏まえ、別表2のとおり37市8町、233地域、10,488.8 G h aを指定します。



多様な住まいと住まい方の実現

第6章

目標の実現に向けて



第6章

目標の実現に向けて



1 目標の達成に向けた取組

(1) 情報発信力の強化

情報技術の急速な発達により、多様な情報を容易に取得できるようになった反面、住情報を扱う分野が多岐にわたり、体系整理や共有化が十分でない状況が生じています。県民への情報周知はもちろん、例えば、ケアマネージャーなどの福祉の現場従事者が、その利用者に対して住宅に関する支援情報も提供できるような仕組みづくりが必要です。

そのため、住宅分野とそれ以外の福祉などの分野における体系の整理や、情報共有の仕組みづくりを進めます。

また、高齢者をはじめ誰もが利用できる広報手段や、住情報を直接取得できる住宅相談窓口などの充実が必要です。情報発信についても市町村や民間事業者と連携し、それぞれの取組を支援していきます。

(2) 市町村への支援

本県は多様な特性を有する地域の集合体であり、地域に応じた住宅政策を展開する上で、県民に身近な市町村の役割は特に重要です。

県は、市町村との連携だけでなく、勉強会・交流会などにより市町村間をつなぐネットワークを作り、県内外の情報を提供し共有します。また、県として施策展開の方向性ととも市町村の担うべき役割を示し、市町村の主体的な取組を支援していきます。

住生活基本法では市町村に住生活基本計画の策定義務はありませんが、計画を策定する際は県が助言を行うなど市町村を支援していきます。

(3) 民間事業者等との連携

住宅確保要配慮者に限らず、住まいや生活支援サービスに関するニーズの急速な拡大に対処するためには、民間事業者などによる市場の形成や、NPO、自治会、社会福祉協議会などの地域主体による「共助」の取組を支援することも重要です。

また、「住まいづくり協議会」や「安心ネット」などのネットワークをさらに拡充・発展し、様々な施策を展開していきます。

(4) 分野を横断した総合的な取組

住宅供給を中心とした「住宅政策」から、居住環境や地域、人の住まい方も含めた総合的な「住生活政策」への転換が求められています。例えば、高齢者の「地域包括ケアの実現」には、住まいを基本として、医療や介護、生活支援などのサービスの充実が必須であり、従来の住宅政策の枠に収まらない社会システムの構築が求められます。

こうした政策の境界にある福祉、医療、子育て、教育、環境などの居住サービスを担う部局との連携施策を充実させ、庁内一体となって政策目標の実現に向けて取り組みます。

2 計画の進行管理

計画を着実に進めるためには、施策効果の的確な分析・評価を通じて各主体が課題を共有し、今後の住まいづくりの方向性を判断する必要があります。

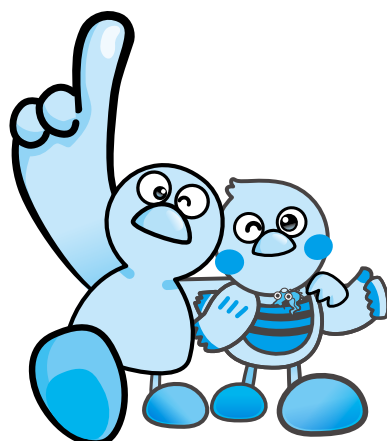
そこで、住宅ストックの現状や住宅関係市場の状況、住生活に関する意識・意向の状況など、住宅に関する統計情報を継続的に把握し、情報提供できる仕組みづくりを進めます。

県は指標の達成状況の確認と併せて、こうした統計調査結果に影響する施策効果の検証を行います。また、市町村は地域のデータ比較を通じて自ら実施すべき取組を認識します。

別表 1 指標一覧

指 標	基準値	目標値	備考
耐震性を有しない住宅ストックの比率 [※]	13% (平成 27 年度)	概ね解消 (平成 37 年度)	
最低居住面積水準の未達率 [※]	3.8% (平成 25 年)	早期解消	
あんしん賃貸住まいサポート店による 住宅確保要配慮者の成約件数	751 件／年度 (平成 27 年度)	1,250 件／年度 (平成 37 年度)	50 件／年度ずつ増加
空家等対策計画を策定した市町村数 [※]	3 市町村 (平成 27 年度)	50 市町村 (平成 37 年度)	全市町村数の 8 割
「子育て応援住宅」認定戸数	5,325 戸 (平成 27 年度)	15,000 戸 (平成 37 年度)	1,000 戸／年度
子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率 [※]	34.5% (平成 25 年)	50.0% (平成 37 年)	
新築住宅における認定長期優良住宅の割合 [※]	10.3% (平成 27 年度)	20.0% (平成 37 年度)	
既存住宅の流通割合	14.7% (平成 25 年)	25.0% (平成 37 年)	
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 [※]	11.2 万戸 (平成 25 年)	15.6 万戸程度に 抑える (平成 37 年)	
空き家バンクを設置した市町村数	16 市町村 (平成 27 年度)	50 市町村 (平成 37 年度)	全市町村数の 8 割
県等が発信する住情報サイトのアクセス件数	1.4 万件／月 (平成 27 年度)	2.5 万件／月 (平成 37 年度)	

※：全国計画と同じ指標



◆ 別表2 重点供給地域一覧表

【地域類型】

- 1-1 低・未利用地型
1-2 市街化区域内農地型
2-1 居住地整備促進型
2-2 高度利用促進型

3 新市街地型

- 3-1 大規模開発予定地
3-2 大規模プロジェクト関連地域
3-3 公的宅地開発事業予定地域
3-4 民間宅地開発予定地域
3-5 その他の宅地開発地域

【住宅供給策】

- 1 住宅市街地総合整備事業などにより、都市型住宅を供給する。
2 市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などにより、都市型住宅の供給を図る。
3 公共住宅の建て替えなどにより、居住水準の向上と戸数の増加を図る。
4 面的整備事業の促進により、基盤整備と良質な住宅・住宅地の供給を図る。
5 住宅市街地総合整備事業などにより、老朽住宅の建て替えと住環境の整備事業を促進する。
6 地区計画などの活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
7 民間開発などの誘導により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
8 土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。

番号	市町村	地域類型	地域名	位置	地域面積 (Gha)	住宅 供給策
1	さいたま市	1-2	大門上・下野田	緑区大字下野田、大字大門の一部	36.3	8
2	さいたま市	1-2	三室南宿	緑区大字三室の一部	8	8
3	さいたま市	1-2	大門第二	緑区大字大門、大字間宮の一部	76.3	8
4	さいたま市	1-2	大間木水深	緑区大字大間木、大字三室の一部	28.1	8
5	さいたま市	1-2	内谷・会ノ谷	緑区大字大間木の一部	13.5	8
6	さいたま市	1-2	東浦和第二	南区大字大谷口、広ヶ谷戸、緑区大字中尾、井沼方の一部	76.7	8
7	さいたま市	1-2	大谷口・太田窪	南区大字大谷口、大字太田窪の一部	28.2	8
8	さいたま市	1-1	武蔵浦和	南区別所七丁目、白幡四・五丁目、沼影一丁目の一部	26	2
9	さいたま市	1-1	浦和駅西口南	浦和区高砂一・二丁目、岸町四丁目の一部	3.9	2
10	さいたま市	1-2	丸ヶ崎	見沼区大字丸ヶ崎、大字深作の一部	29.1	8
11	さいたま市	3-5	ファミリータウン 東大宮	見沼区大字丸ヶ崎の一部	11	3
12	さいたま市	3-5	アーバンみらい 東大宮	見沼区大字深作、丸ヶ崎の一部	28	3
13	さいたま市	1-2	風渡野・ 七里駅北側	見沼区大字風渡野、大字小深作、大字東門前、堀崎町の各一部	45.7	8
14	さいたま市	3-3	大宮西部	西区大字指扇、清河寺、高木の一部	115.5	8
15	さいたま市	1-2	大和田	見沼区大和田町一・二丁目、大字蓮沼の各一部	50.6	8
16	さいたま市	1-2	土呂農住	北区土呂町、盆栽町、大宮区寿能町一・二丁目の一部	11.1	8
17	さいたま市	1-2	蓮沼下	見沼区大字蓮沼の一部	23.6	8
18	さいたま市	1-2	指扇	西区大字指扇の一部	29.9	8
19	さいたま市	1-2	台・一ノ久保	見沼区大字南中野、大字南中丸の各一部	16	8
20	さいたま市	1-2	中川第一	見沼区大字中川の一部	38.4	8
21	さいたま市	3-5	江川	岩槻区大字岩槻、本宿、南辻、上野、金重、南平野、平林寺、太田、日の出町、宮町一・二丁目、美幸町の各一部	79.3	8
22	さいたま市	3-5	南平野	岩槻区大字南平野、長宮の各一部	67.1	8
23	さいたま市	1-2	岩槻駅西口	岩槻区大字岩槻、加倉、本町一丁目、西町一丁目の各一部	11.6	8

番号	市町村	地域 類型	地域名	位 置	地域面積 (Gha)	住 宅 供給策
24	さいたま市	1-1	上落合関東	中央区上落合四・六・七丁目	28	1
25	さいたま市	1-1	本町西	中央区本町西五丁目の全域 本町西四丁目の一部	24	6
26	さいたま市	1-1	北与野	中央区上落合二丁目	14	3
27	さいたま市	1-1	与野駅西口	中央区大字下落合の一部	17	8
28	さいたま市	1-2	南与野駅西口	中央区鈴谷一・二丁目の各一部	14.7	8
29	さいたま市	1-1	大宮駅西口連担	中央区上落合九丁目	8	7
30	さいたま市	3-1	浦和東部第一	緑区大字下野田 他	55.9	4
31	さいたま市	3-1	浦和東部第二	緑区大字大門 他	183.2	8
32	さいたま市	3-1	岩槻南部新和西	岩槻区大字釣上、釣上新田、尾ヶ崎、尾ヶ崎新田	73.8	8
33	川越市	1-2	山田	大字山田、大字石田、大字府川の各一部	33.5	6
34	川越市	1-2	霞ヶ関	伊勢原町一～五丁目	51	6
35	川越市	1-2	的場新町	的場新町の一部	7	8
36	川越市	1-2	並木西町	並木西町の全部	9.5	8
37	川越市	1-2	大塚新田	四都野台の全部	12.1	6
38	川越市	1-2	大塚新田第二	大塚新町の一部	24.1	6
39	川越市	1-1	東田町	東田町の一部	5.4	7
40	熊谷市	1-2	別府	玉井一丁目及び別府一～五丁目の全部	65.7	8
41	熊谷市	1-2	玉井在家	玉井二～五丁目の全部	19.7	8
42	熊谷市	1-2	籠原中央第二	籠原南一～三丁目の全部	59.6	8
43	熊谷市	1-2	上石第一	石原の一部	13.5	8
44	熊谷市	1-2	上之	中西四丁目の全部、上之、箱田の各一部	53.0	8
45	熊谷市	1-2	久下東部	久下一～四丁目の全部	41.3	8
46	熊谷市	1-2	肥塚	肥塚四丁目の全部	10.8	8
47	熊谷市	1-2	船木台	船木台一・二・三・五丁目の全部	45.2	8
48	熊谷市	1-2	妻沼中央	妻沼中央の全部	9.8	8
49	熊谷市	1-2	妻沼東	妻沼東一～四丁目の全部	31.0	8
50	熊谷市	1-2	江南中央第一	江南中央一・三丁目の全部、二丁目の一部	29.7	8

◆ 別表2 重点供給地域一覧表

番号	市町村	地域 類型	地域名	位 置	地域面積 (Gha)	住 宅 供給策
51	川口市	1-2	戸塚東部	久左衛門新田の全部、藤兵衛新田、戸塚、長蔵新田の各一部	34	4
52	川口市	1-2	戸塚南部	戸塚、西立野、長蔵新田、行衛の各一部	53	4
53	川口市	1-2	石神西立野	石神、西立野、長蔵新田、安行西立野、戸塚、安行の各一部	99	4
54	川口市	1-2	安行藤八	安行藤八、安行、西立野、安行西立野の各一部	68	4
55	川口市	2-1	芝東第三	芝、小谷場、伊刈の各一部	63	4
56	川口市	2-1	芝	芝四・五丁目、芝樋ノ爪一・二丁目の各全部、芝の一部	94	4
57	川口市	2-1	芝富士	芝富士一・二丁目の各一部	22	5
58	川口市	1-2	新郷東部第二	東本郷、榛松、新堀、峯、蓮沼の各一部	165	4
59	川口市	1-1	川口駅周辺地区	川口三・四・六丁目、並木元町の各全部、川口一丁目、南町二丁目、原町、栄町三丁目、飯塚一～三丁目、幸町三丁目の各一部	88	1
60	川口市	2-1	本町通り	本町一～三丁目、金山町の各一部	6	2
61	川口市	2-1	川口駅東口環状	栄町二・三丁目、幸町一～三丁目、本町三・四丁目、中青木一丁目の各一部	28	2
62	川口市	1-1	元郷	元郷一・二丁目の各一部	14	2
63	川口市	2-1	桜町	桜町四丁目の全域、桜町三・五丁目の各一部	16	5
64	川口市	1-2	里	大字里の一部	81	8
65	行田市	1-2	太井	門井町一～三丁目、押上町、棚田町一～三丁目、深水町の全域	108	8
66	所沢市	1-2	狭山ヶ丘駅東口	東狭山ヶ丘一丁目、狭山ヶ丘一丁目の各一部	28.6	8
67	所沢市	1-2	中富南部	中富南二～四丁目の全域、中富南一丁目の一部	58.6	8
68	所沢市	1-2	狭山ヶ丘	東狭山ヶ丘二・三丁目、若狭一丁目の各一部	29.7	8
69	所沢市	2-1	新所沢団地	緑町一～四丁目	80	3
70	所沢市	1-2	東所沢	東所沢一～五丁目、東所沢和田一～三丁目	190	8
71	所沢市	1-2	第二上新井	上新井二～五丁目の各一部	45.6	8
72	所沢市	2-2	銀座	寿町、元町、御幸町、東町の各一部	16.1	2
73	所沢市	3-5	西武松が丘	松が丘一・二丁目	58	7
74	所沢市	1-2	第二椿峰	小手指南四丁目の一部、小手指南五丁目	33.9	8
75	所沢市	2-2	日東	日吉町、東町の各一部	7.3	4
76	所沢市	1-1	所沢駅西口	東住吉、日吉町の一部	9.6	4

番号	市町村	地域 類型	地域名	位 置	地域面積 (Gha)	住 宅 供給策
77	所沢市	3-4	北秋津西側地区	北秋津、上安松の各一部	33.0	8
78	飯能市	3-5	永田台	永田台の一部	46	7
79	飯能市	3-5	茜台	茜台一・二丁目の一部	11	6
80	飯能市	1-2	双柳北部	大字双柳の一部	14	6
81	飯能市	3-5	美杉台	美杉台一～七丁目	154	6
82	飯能市	1-2	双柳南部	大字双柳、岩沢、新光の各一部	49	8
83	飯能市	1-2	笠縫	大字笠縫、川寺、双柳、岩沢の各一部	77	8
84	飯能市	1-2	岩沢北部	大字岩沢、双柳の各一部	44	6.8
85	飯能市	1-2	征矢町	征矢町の一部	12	6
86	飯能市	1-2	岩沢南部	大字岩沢、笠縫の各一部	55	6.8
87	加須市	3-5	三俣第二	上三俣、下三俣、不動岡の一部	38	8
88	加須市	1-2	栗橋駅西 (大利根地区)	旗井、北下新井の各一部	39	4
89	加須市	3-5	野中	北下新井、琴寄の各一部	86.3	4
90	本庄市	2-1	本庄駅北口	銀座二・三丁目、本庄一・二丁目の全域 銀座一 丁目の一部	36	4
91	本庄市	3-1	本庄新都心	早稲田の杜一・二・五丁目全域、早稲田の杜三・ 四丁目、北堀、栗崎、東富田、西富田の各一部	153.8	8
92	東松山市	3-5	東平第一	殿山町、沢口町	44.3	6
93	東松山市	3-4	市の川	加美町、大字市の川の各一部	26.1	8
94	東松山市	3-5	中部第一	小松原町	16.6	8
95	東松山市	3-4	松本町	砂田町	8.6	6
96	東松山市	1-2	箭弓町三丁目	箭弓町三丁目の一部	8.5	6
97	東松山市	1-2	和泉町	和泉町、美土里町、大字下青鳥、石橋、上野本の 各一部	41.7	8
98	東松山市	3-5	高坂駅西口	元宿一、二丁目	38.9	6
99	東松山市	3-3	高坂駅東口第一	大字高坂、毛塚、宮鼻、大黒部、正代の各一部	70.8	8
100	東松山市	3-3	高坂駅東口第二	あずま町一～四丁目	58.9	6
101	春日部市	1-2	梅田第二特定	梅田本町二丁目の全域	18	8
102	春日部市	1-2	内牧第二	栄町一～三丁目の全域	57.1	8
103	春日部市	1-2	南一丁目	南一丁目の一部	1.77	8

◆ 別表2 重点供給地域一覧表

番号	市町村	地域 類型	地域名	位 置	地域面積 (Gha)	住 宅 供給策
104	春日部市	1-2	内谷南地区	南二丁目の全域、南一丁目の一部	17.8	6
105	春日部市	1-2	西部第七	豊町二～五丁目の全域、豊町一・六丁目の一部	45.8	8
106	春日部市	1-2	藤塚第三	藤塚の一部・本田町二丁目の一部	32	8
107	春日部市	1-2	藤塚第二	本田町一丁目の全域・二丁目の一部	20.4	8
108	春日部市	1-2	一ノ割根耕地	一ノ割三丁目の一部、一ノ割四丁目の一部	19	6
109	春日部市	1-2	西金野井第二	西金野井の一部	33.6	8
110	春日部市	1-2	西金野井第一	西金野井の一部、新宿新田の一部、大袈の一部	31.4	8
111	狭山市	1-2	柏原	柏原字恵花前、稲荷、川原、中宿田の各一部	10	6
112	狭山市	1-2	上広瀬	広瀬台一・三丁目、広瀬三丁目、広瀬東四丁目の各一部	26	8
113	狭山市	1-2	狭山市駅東口	祇園、入間川一丁目、入間川二丁目の各一部	16.2	8
114	羽生市	1-2	栃木	東三丁目の全域	28	8
115	羽生市	1-2	新田	西五丁目の全域	17	8
116	羽生市	1-2	城沼	東七～九丁目の全域、東五丁目の一部	39	8
117	羽生市	1-2	宮田	南六・七丁目の全域、南四・八丁目の各一部	38	8
118	羽生市	1-2	南羽生	南羽生一～四丁目の全域	64	8
119	羽生市	3-4	岩瀬	大字上岩瀬、中岩瀬、下岩瀬、小松、桑崎、上羽生、南八丁目及び西三丁目の各一部	113	8
120	鴻巣市	1-2	三ツ木	三ツ木、中井の一部	15.5	8
121	鴻巣市	1-2	北鴻巣駅西口	箕田の一部	24.0	8
122	鴻巣市	2-1	鴻巣駅東口	本町一丁目の一部	5.0	2
123	鴻巣市	1-2	滝馬室	氷川町、原馬室、滝馬室の一部	28.4	8
124	鴻巣市	3-3	北新宿	北新宿	65.1	8
125	鴻巣市	3-5	広田中央	広田、北根、赤城の各一部	25.3	8
126	深谷市	2-1	中央	深谷町、仲町、本住町、西島町一～三丁目、西島四丁目、西島の各一部	23.3	4
127	深谷市	1-2	国済寺	国済寺及び深谷の各一部	38.6	4
128	深谷市	1-2	東方	国済寺町、東方町一～五丁目の各一部	75	7
129	深谷市	1-2	上柴	上柴町西一～七丁目、上柴町東一・四・五・六丁目の全域、上柴町東三・七丁目の一部	216	7

番号	市町村	地域 類型	地域名	位 置	地域面積 (Gha)	住 宅 供給策
130	深谷市	1-2	岡中央	岡の一部	31	4
131	深谷市	3-3	武川駅北口地区	武川	12.7	8
132	上尾市	1-2	上平第三	緑丘四丁目、上平中央一～三丁目	39	8
133	上尾市	1-2	小泉	大字小泉、中妻、沖ノ上、中分の各一部	108	8
134	上尾市	1-2	大谷北部第二	大字川、今泉、壺丁目、向山の各一部	71	8
135	上尾市	1-2	大谷北部第四	大字今泉、向山、川、大谷本郷、壺丁目、地頭方、小敷谷の各一部	49	8
136	草加市	2-1	草加松原団地	松原二丁目の全域、松原一・三・四丁目の各一部	54	1
137	草加市	1-2	新田西部	新栄一～三丁目、四丁目の一部、長栄二～四丁目、清門二・三丁目	145.9	4
138	越谷市	3-5	西大袋	大字三野宮、大字大道、大字大竹、大字恩間、大字南荻島の各一部	125.9	6
139	越谷市	3-5	東越谷	東越谷六～十丁目、大字増林の各一部	91.6	4
140	越谷市	3-5	七左第一	新越谷一・二丁目の各一部	42.5	6
141	越谷市	3-2	越谷レイクタウン	越谷市レイクタウン一～九丁目	225.6	6
142	蕨市	2-1	錦町	錦町二丁目の一部、錦町三～六丁目の全域	85.1	8
143	蕨市	2-1	中央第一	中央三・四丁目の一部	6.5	6
144	蕨市	1-1	蕨駅西口	中央一丁目の一部	4.0	2
145	戸田市	2-1	新曽第一	大字新曽、大字下笹目、大字惣右衛門の各一部	91.2	4
146	戸田市	2-1	新曽第二	大字上戸田、大字新曽の一部	40.5	4
147	戸田市	1-2	新曽中央地区	大字新曽	67	6
148	戸田市	2-2	戸田公園駅周辺	本町四丁目の一部	7	2
149	戸田市	2-1	川岸	川岸二丁目の一部	6	5
150	入間市	1-2	扇台	扇台一～六丁目の全域、扇町屋一丁目、東町一丁目、大字善蔵新田、豊岡三・四丁目の各一部	85	8
151	入間市	1-2	武蔵藤沢駅周辺	大字下藤沢の一部	62.7	8
152	入間市	1-2	西三ツ木	三ツ木台の全域	7.4	8
153	入間市	1-2	東町	東町三・六・七丁目の各一部	8.7	8
154	入間市	1-2	狭山台	宮寺、大字狭山台の各一部	33.9	8
155	入間市	1-2	野田	大字野田の一部	14.6	8

◆ 別表2 重点供給地域一覧表

番号	市町村	地域 類型	地域名	位 置	地域面積 (Gha)	住 宅 供給策
156	朝霞市	1-2	北朝霞	東弁財一・二丁目、西弁財一・二丁目、北原一・二丁目、西原一・二丁目、浜崎一・二丁目の全域、東弁財三丁目、浜崎三丁目、朝志ヶ丘一・三・四丁目、三原一丁目の各一部	85.5	8
157	朝霞市	1-2	本町一丁目	本町一丁目の一部	6.9	8
158	朝霞市	1-2	根岸台五丁目	根岸台四～六丁目の各一部	13.8	8
159	朝霞市	2-1	朝霞駅東口	仲町二丁目、根岸台五～七丁目の各一部	12.0	1
160	朝霞市	1-2	広沢	本町二・三丁目、仲町二丁目、根岸台七丁目、青葉台一丁目の各一部	29.6	8
161	朝霞市	1-2	向山	岡三丁目の一部	4.8	8
162	志木市	2-1	上宗岡	上宗岡三丁目	23.0	6
163	志木市	1-2	西原	幸町一～四丁目の各一部	38.0	8
164	和光市	1-2	中央区画整理	新倉一丁目、下新倉一・二丁目の全域	97.3	4
165	新座市	1-2	北野	北野二丁目の一部	8.7	8
166	新座市	1-2	新開	大和田五丁目の一部	7.5	8
167	新座市	1-2	志木駅前第二	東二・三丁目の一部	10.6	8
168	新座市	1-2	野火止	野火止八丁目の一部	8.5	8
169	新座市	1-2	馬場	馬場二丁目の一部	6.7	8
170	桶川市	1-2	坂田西	大字坂田の西部	51.1	6
171	桶川市	1-2	上日出谷南	大字上日出谷、大字下日出谷の各一部	64.6	6
172	桶川市	1-2	下日出谷東	大字下日出谷、泉二丁目の各一部	58.5	6
173	久喜市	1-2	青毛	青毛一～四丁目	34.6	8
174	久喜市	1-2	栗原	栗原三・四丁目全域 栗原一・二丁目、青葉四丁目の一部	38.8	8
175	久喜市	1-2	吉羽	吉羽一～五丁目	88.4	8
176	久喜市	1-2	菖蒲北部	菖蒲町菖蒲、菖蒲町三箇地内	9.2	8
177	久喜市	1-2	前沼	栄一丁目の全域	9	8
178	久喜市	1-2	美津児	鷺宮五丁目の一部	5	8
179	久喜市	1-2	葛梅	葛梅一～三丁目の全域	28.2	8
180	久喜市	1-2	西大輪	西大輪一～五丁目	46.6	8
181	久喜市	1-2	栗橋駅西	伊坂、松永の一部	82.1	4

番号	市町村	地域 類型	地域名	位 置	地域面積 (Gha)	住 宅 供給策
182	久喜市	1-2	豊田	南栗橋一～十二丁目	141.5	8
183	北本市	1-2	久保	大字下石戸上、下石戸下、北本宿の一部	44	1
184	八潮市	2-1	西袋上馬場	大字西袋、上馬場、大曽根、柳之宮の各一部	39	4
185	八潮市	2-1	木曽根下	大字二丁目、木曽根、南川崎の各一部	31.7	5
186	八潮市	3-2	八潮南部	大字二丁目、木曽根、南川崎、伊勢野、大瀬、古新田、垢、大曽根の各一部、大字大原の全域、大瀬一～六丁目及び茜町一丁目	259.3	4
187	八潮市	1-2	大瀬古新田	大字大瀬、古新田、垢の各一部	52.3	4
188	富士見市	2-2	鶴瀬駅西口	大字鶴馬の一部	22.5	8
189	富士見市	2-2	鶴瀬駅東口	鶴瀬東一丁目の一部	4.9	8
190	三郷市	3-2	中央	中央一～五丁目	114.8	8
191	蓮田市	1-2	黒浜	藤ノ木一～四丁目	33.7	8
192	蓮田市	3-5	山ノ内	山ノ内の全域	9.5	8
193	蓮田市	1-2	馬込・下蓮田	馬込一～六丁目、蓮田一～五丁目	106.4	8
194	坂戸市	1-2	栗生田論所	伊豆の山町、泉町二・三丁目、泉町の一部	26	8
195	坂戸市	3-5	にっさい花みず木	にっさい花みず木二～五丁目、六・七丁目の各一部	71	8
196	坂戸市	1-2	石井	大字石井、塚越、栄、柳町、片柳新田の各一部	52	8
197	坂戸市	1-2	栗生田第一	泉町、泉町二・三丁目、元町、仲町、本町の各一部	28	8
198	坂戸市	1-2	浅羽野第一	浅羽野一～三丁目、中富町、三光町、花影町の各一部	54	8
199	坂戸市	1-2	片柳	大字片柳の一部	70	8
200	坂戸市	1-2	関間四丁目	関間四丁目の一部	16.9	8
201	鶴ヶ島市	2-1	一本松	大字中新田、下新田の各一部	15.3	8
202	鶴ヶ島市	1-1	若葉駅西口	大字上広谷、藤金の各一部	18.3	8
203	鶴ヶ島市	3-2	藤金	大字藤金、三ツ木の各一部	19.7	4
204	日高市	3-5	武蔵高萩駅北	大字高萩の一部	41.4	6
205	吉川市	3-4	吉川中央	大字吉川、平沼、関、中井	74.8	7
206	吉川市	3-3	吉川美南駅 東口周辺地区	大字 高久、中曽根、道庭、富新田の各一部	59.1	4
207	ふじみ野市	2-1	上福岡駅西口	霞ヶ丘一～三丁目	18.2	6

◆ 別表2 重点供給地域一覧表

番号	市町村	地域 類型	地域名	位 置	地域面積 (Gha)	住 宅 供給策
208	ふじみ野市	1-2	長宮	長宮一丁目の一部、長宮二丁目、滝二丁目の一部、中丸一・二丁目の各一部	12.5	6
209	ふじみ野市	1-2	築地	築地一～三丁目、中ノ島一丁目の一部、仲一・二丁目の各一部	17	6
210	ふじみ野市	1-2	鶴ヶ岡	鶴ヶ岡一・二丁目の各一部	17.5	6
211	ふじみ野市	1-2	亀久保	大井中央一～四丁目の各一部、亀久保一～四丁目の各一部	35.7	6
212	ふじみ野市	3-4	東久保	ふじみ野一～四丁目	37.9	6
213	ふじみ野市	3-4	大井・苗間第一	旭一丁目、大井一・二丁目、苗間一丁目、市沢一～三丁目、うれし野一・二丁目	75.3	6
214	ふじみ野市	2-1	上野台	上野台一丁目の一部、二丁目、三丁目の一部	18.7	1
215	ふじみ野市	3-4	駒林	駒林元町一～三丁目、四丁目の一部	13.3	8
216	伊奈町	3-5	伊奈北部	西小針、学園、内宿台	184	4
217	伊奈町	1-2	伊奈町北部	寿一～五丁目の全域	53	4
218	伊奈町	3-5	伊奈町中部	大字小室、大針の一部	73	4
219	伊奈町	1-2	伊奈南部	栄一～六丁目の全域	73	4
220	伊奈町	1-2	伊奈町中央	本町一～三丁目の全域	33	8
221	三芳町	1-2	北松原	大字藤久保の一部	11.1	8
222	三芳町	1-2	藤久保第一	大字藤久保の一部	11.3	8
223	毛呂山町	3-5	目白台	目白台一～四丁目の全域	47.4	6
224	毛呂山町	1-2	馬場	岩井西一丁目の一部、岩井西五丁目の一部	12.2	7
225	毛呂山町	1-2	武州長瀬駅南口	中央四丁目の一部、南台五丁目の一部	5.2	6
226	滑川町	1-2	森林公園駅南	みなみ野一～四丁目 全域	22.3	7
227	滑川町	3-4	月輪	月の輪一～七丁目 全域	94.4	7
228	嵐山町	3-4	平沢	大字志賀、平沢、千手堂の一部	34.3	4
229	小川町	1-2	大豆五駄	大字小川の一部	15	8
230	宮代町	1-2	東姫宮	東姫宮一・二丁目の各一部	8	7
231	白岡市	3-5	新白岡	新白岡四～九丁目の全域	56	8
232	白岡市	1-2	西	西一～十丁目の全域	98.6	8
233	白岡市	1-2	白岡駅東部中央	千駄野、小久喜の一部	30.4	8

多様な住まいと住まい方の実現

参考資料



住生活基本法

平成18年6月8日法律第61号

最終改正：平成23年8月30日法律第105号

第1章	総則（第1条～第10条）
第2章	基本的施策（第11条～第14条）
第3章	住生活基本計画（第15条～第20条）
第4章	雑則（第21条・第22条）
附 則	

第1章 総則

（目的）

第1条 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。

（定義）

第2条 この法律において「住生活基本計画」とは、第15条第1項に規定する全国計画及び第17条第1項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第6項に規定する改良住宅
- 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（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）

第3条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、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、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第4条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）

第5条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住の安定の確保）

第6条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

（国及び地方公共団体の責務）

第7条 国及び地方公共団体は、第3条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

（住宅関連事業者の責務）

第8条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

ない。

(関係者相互の連携及び協力)

第9条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第10条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第2章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第11条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第12条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第13条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第14条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第3章 住生活基本計画

(全国計画)

第15条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 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の基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であつて基本的なものに関する事項

五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、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するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第3項の閣議の決定があつたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前3項の規定は、全国計画の変更について準用する。

（全国計画に係る政策の評価）

第16条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成13年法律第86号）

第6条第1項の基本計画を定めるときは、同条第2項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

2 国土交通大臣は、前条第5項（同条第6項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から2年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第7条第1項の実施計画を初めて定めるときは、同条第2項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

（都道府県計画）

第17条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 計画期間
 - 二 当該都道府県の区域内における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の基本的な方針
 - 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
 - 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
 - 六 第15条第2項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における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するために必要な事項
- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第5条第1項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
 - 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第2項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
 - 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
 - 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和25年法律第205号）第2条第1項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）第2条第1項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
 - 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
 - 8 第3項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

- 第18条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。
- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報

の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

- 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

(関係行政機関の協力)

第19条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

(資料の提出等)

第20条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第4章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第21条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

- 2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第22条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあつては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあつては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附則（抄）

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から施行する。

住生活基本計画（全国計画）

平成 18 年 9 月 19 日閣議決定（策 定）

最新：平成 28 年 3 月 18 日閣議決定（全部変更）

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成 28 年度から平成 37 年度までを計画期間として、次のとおり定める。

第 1 住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題、それらに対応するための施策の基本的な方針

（1）住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題

（少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増）

◇人口減少と少子高齢化

- 我が国の総人口は平成 22（2010）年の 1 億 2,806 万人をピークに減少局面に。高齢者の割合は、平成 25（2013）年には 25%を超え、世界に例のない高齢社会がすでに到来。

- ・ 高齢化率：先進諸国の高齢化率を比較すると、平成 17（2005）年には最も高い水準に平成 22（2010）年の主要国（G 8）と先進地域*の高齢化率（%）

日本 22.9 イタリア 20.4 ドイツ 20.6 フランス 17.0 イギリス 16.2

カナダ 14.2 ロシア 13.1 アメリカ 13.0 先進地域 16.1

※先進地域：ヨーロッパ、北アメリカ、オーストラリア、ニュージーランド、日本

- 少子化による若年人口、生産年齢人口の減少と、団塊の世代の高齢化に伴う高齢人口の増加が進み、平成 37（2025）年には、30%を超える見込み。

◇地方圏の人口減少と継続・増大する大都市圏への人口流出

- 地方圏では高齢化がさらに進み、人口と世帯数が大都市圏よりも早く減少局面に入っている。他方、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）における平成 26（2014）年の転入超過数は約 11 万人、東京都（約 7 万 3 千人）が最多で 3 年連続で増加しており、地方圏から大都市圏への人口流出が継続・増大。

- 長期的にみると、2050 年に人口が増加する地点の割合は全国の約 2 %で、主に大都市圏に分布する一方で、人口が半分以下になる地点が現在の居住地域の 6 割以上*となる見込み。

※東西、南北それぞれ約 1km の四辺形で区分した個々の地点に分けて推計

◇大都市圏における後期高齢者の急増

- 平成 37（2025）年には、団塊の世代が後期高齢者となり、全国の後期高齢者数は平成

22（2010）年の約1.5倍、首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、茨城県）では約1.8倍に増加。首都圏をはじめとする大都市圏では、後期高齢者の大幅な増加に直面する見込みであり、医療・介護・福祉需要の増加への対応が喫緊の課題。

◇生活保護受給世帯の状況

- 生活保護受給世帯も、平成4（1992）年の約59万世帯から平成27（2015）年には約162万世帯に増加。
- 生活保護受給世帯の増加は、高齢化の進展により就労による経済的自立が容易でない高齢者世帯が増加していること等によると考えられる。
- 特に、高齢者世帯の増加に伴い、賃貸住宅居住の高齢者世帯（年金受給世帯等）が増加しており、今後も増加する見込み。
- ・ 高齢者（夫婦・単身）世帯数：
平成27（2015）年の1,222万世帯から平成37（2025）年に1,346万世帯に増加する見込み
- ・ 賃貸住宅に居住する高齢者（夫婦・単身）世帯数：
平成15（2003）年：約109万世帯→平成25年（2013年）：約162万世帯

（世帯数の減少により空き家がさらに増加）

- 住宅の戸数に大きな影響を与える世帯数も減少局面を迎え、平成31（2019）年の5,307万世帯を頂点として、平成37（2025）年には5,244万世帯になる見込み。
- 民間シンクタンクの予測には、平成25（2013）年に約820万戸あった空き家の総数が、平成35（2023）年には約1,400万戸に、特に問題となる賃貸・売却用以外のいわゆる「その他空き家」は、平成25（2013）年の約320万戸から平成35（2023）年に約500万戸となる見込みとするものもある。

（地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下）

- 住宅地における人口減少、少子高齢化、空き家の増加により、地域のコミュニティが希薄化すると、高齢者や子どもを地域全体で見守る機能の低下や災害に対する脆弱性が增大するおそれ。公共サービスの維持も困難になり、居住者の日常生活の利便性も低下。
- ・ 過疎地域※：市町村数（平成27（2015）年4月）797市町村（46.4%）
人口（平成22（2010）年国勢調査）1,136万人（8.9%）
面積（平成22（2010）年国勢調査）221,911k㎡（58.7%）
※過疎地域自立促進特別措置法における過疎市町村、みなし過疎市町村、一部過疎地域
- ・ 近隣住民や地域との交流・つながりについての意識調査※によると、交流・つながりを持ちたいと考える理由として、
①火事や自然災害など緊急時にお互いに助け合える（全ての世代で6割以上）

②高齢者の見守りや介護などに有益だから（40代以上で約5割）

③子育てや子どもの成長などに有益だから（30代で約6割）

等を挙げる割合が高い。

※内閣府「住生活に関する世論調査」（平成27年度）

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21（2009）年から平成26（2014）年までに約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12（2000）年度から平成26（2014）年度までに37路線、約754km
- ・公共交通空白地域（バス500m圏外、鉄道1km圏外）の人口：約735万人（平成23（2011）年）

（少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因）

- i）医療・福祉・介護需要、高齢の生活保護受給世帯の増加等をもたらすおそれがある高齢化問題、ii）空き家問題、iii）地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題は、少子高齢化と人口減少が根本的な要因。
- 昭和59（1984）年には1.81であった出生率は、平成17（2005）年には1.26まで大幅に低下し、その後も1.3～1.4程度で推移。
- 少子高齢化は、社会保障費用負担増、国内経済の縮小など若年世代の将来に対する不安・悲観へとつながり、更なる少子化につながるおそれ。
- 長期的には、出生率の向上が実現されない限り、更なる人口減少と極めて高い高齢化率が継続し、住宅政策上も更に困難な状況になることが避けられない。

（リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ）

- 平成25（2013）年には、住宅ストック数は約6,063万戸となり、戸数的には充足。空き家も約820万戸となり、空き家問題が深刻化する中で、既存住宅活用型市場への転換が求められてきた。
- 既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模（平成20（2008）年の約6.06兆円から、平成25（2013）年の約7.49兆円）、既存住宅取引数（平成20（2008）年の約16.7万戸から平成25（2013）年の約16.9万戸）は、ともに伸び悩んでおり、新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れている。

（マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ）

- 平成26（2014）年のマンションのストック数は約613万戸となり、総住宅ストックの1割以上を占める。
- 旧耐震基準時代に建設されたマンションのストック数は、約106万戸存在。建設時期が古いほど居住者の高齢化が進展。
- 多数の区分所有者の合意形成というマンション特有の難しさに加え、管理組合の役員のなり手不足（居住者の高齢化、賃貸化による非居住所有者の増加、空き家の増加等）

など、適正な管理が困難になっているものもある。

- 具体的には、管理不全による共用部分の機能停止や設備の劣化等の状況に陥るとともに、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれがある。

（２）施策の基本的な方針

- 本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。
そのため、（１）で示した課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。
- ①「居住者からの視点」
②「住宅ストックからの視点」
③「産業・地域からの視点」
という３つの視点から、以下に掲げる８つの目標を立てる。

①「居住者からの視点」

- 目標１ 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標２ 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標３ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

- 目標４ 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標５ 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標６ 急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

- 目標７ 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標８ 住宅地の魅力の維持・向上

第２ 目標と基本的な施策

【居住者からの視点】

目標１ 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- （１）結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
- （２）子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率１.８の実現につなげる

（基本的な施策）

- （１）結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅（民間賃貸、公的賃貸、持家）に収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施
 - ①民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームすることを促進すること等により、民間賃貸住宅を活用
 - ②子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、ＵＲ賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
 - ③子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援
- （２）世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世帯同居・近居の促進
- （３）住まいの近くへの子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境の整備を推進

（成果指標）

・子育て世帯（１８歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率

【全国】 42%（平成 25）→ 50%（平成 37）

【大都市圏】 37%（平成 25）→ 50%（平成 37）

目標２ 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- （１）高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- （２）高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

（基本的な施策）

- （１）住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を検討・創設
- （２）まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- （３）公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
- （４）公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージの普及を図り、高齢者の住み替え等の住生活関連資金の確保
- （５）高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実

（成果指標）

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

2.1%（平成26）→4%（平成37）

・高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合

77%（平成26）→90%（平成37）

・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化

0団地（平成27）→150団地程度（平成37）

・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

平成28～平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割

・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※

41%（平成25）→75%（平成37）

※一定のバリアフリー化率：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

（基本的な施策）

- （1）住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化
- （2）民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携
- （3）公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP／PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
- （4）公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

（成果指標）

・最低居住面積水準未満率

4.2%（平成25）→早期に解消

・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲）

0団地（平成27）→150団地程度（平成37）

・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、

子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲）

平成 28 ～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね 9 割

【住宅ストックからの視点】

目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- （１）「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出
- （２）既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

（基本的な施策）

- （１）既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築。そのための施策を総合的に実施
 - ①建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - ②建物状況調査（インスペクション）における人材育成や非破壊検査技術の活用等による検査の質の確保・向上
 - ③住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
 - ④内装・外装のリフォームやデザインなど、消費者が住みたい・買いたいと思う既存住宅の魅力の向上
 - ⑤既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- （２）耐震、断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れた長期優良住宅等の資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給
- （３）資産としての住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成

（成果指標）

・既存住宅流通の市場規模

4 兆円（平成 25）→ 8 兆円（平成 37）

・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合

5 %（平成 26）→ 20 %（平成 37）

・新築住宅における認定長期優良住宅の割合

11.3 %（平成 26）→ 20 %（平成 37）

目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- （１）約 900 万戸ある耐震性を満たさない住宅の建替え、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- （２）多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

（基本的な施策）

- （１）質の高い住宅ストックを将来世代へ承継するため、耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新
- （２）耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- （３）ヒートショック防止等の健康増進・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、あるいは効果が実感できるようなリフォームの促進
- （４）密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討
- （５）民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するため、必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- （６）リフォームに関する消費者の相談体制や消費者が安心してリフォーム事業者を選択するためのリフォーム事業者団体登録制度の充実・普及
- （７）マンションに関しては、総合的な施策を講じることにより、適切な維持管理や建替え・改修を促進
 - ①敷地売却制度等を活用したマンションの円滑な建替え・改修や再開発事業を活用した住宅団地の再生を促進
 - ②空き家が多いマンションにも対応できる合意形成や団地型マンションの円滑な建替えを促進するための新たな仕組みを構築
 - ③管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定により適切な維持管理を推進

（成果指標）

- ・耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18%（平成 25）→おおむね解消（平成 37）
- ・リフォームの市場規模
7 兆円（平成 25）→ 12 兆円（平成 37）
- ・省エネ基準を満たす住宅ストックの割合
6 %（平成 25）→ 20%（平成 37）
- ・マンションの建替え等の件数※
約 250 件（平成 26）→ 約 500 件（平成 37）
※昭和 50 年からの累計
- ・25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の

割合

46%（平成 25）→ 70%（平成 37）

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- （1）空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制
- （2）地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

（基本的な施策）

- （1）良質な既存住宅が市場に流通し、空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- （2）空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- （3）伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や他用途活用を促進
- （4）介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換の促進
- （5）定期借家制度、D I Y型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用促進
- （6）空き家の利活用や売却・賃貸に関する相談体制や、空き家の所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- （7）防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法などを活用した計画的な解体・撤去を促進

（成果指標）

- ・ 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0 割（平成 26）→ おおむね 8 割（平成 37）
- ・ 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318 万戸（平成 25）→ 400 万戸程度におさえる（平成 37）

【産業・地域からの視点】

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- （1）後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- （2）住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

（基本的な施策）

- （1）地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- （2）伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに C L T（直交集成板）等の部材・工法等の

新たな技術開発を推進

- （３）既存住宅の維持管理、リフォーム、空き家管理等のいわゆる住宅ストックビジネス*の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※定期メンテナンス、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家巡回サービス、D I Yビジネス、B I Mデータ等

- （４）生活の利便性の向上と新たな市場創出のため、子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス*市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、暮らしのトラブル駆けつけ、防犯・セキュリティ技術、保管クリーニング、粗大ゴミ搬出、家具移動、食事宅配、I C T対応型住宅、遠隔健康管理、I o T住宅、ロボット技術等

（成果指標）

・リフォームの市場規模（再掲）

7兆円（平成25）→12兆円（平成37）

・既存住宅流通の市場規模（再掲）

4兆円（平成25）→8兆円（平成37）

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- （１）地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを旨とする
- （２）国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

（基本的な施策）

- （１）スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等に関して居住者の利便性や防犯性を向上させるなど、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上
- （２）住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- （３）N P Oやまちづくりコーディネーターといった専門家による支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な景観の形成、高齢者や子どもを地域全体で見守ること等ができる豊かなコミュニティの維持・向上を目指す
- （４）マンションのコミュニティ活動について、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の多様な主体により、適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進

- （５）密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性の向上を図る

（成果指標）

・地震時等に著しく危険な密集市街地*の面積

約 4,450ha（平成 27 速報）→おおむね解消（平成 32）

※地震時等に著しく危険な密集市街地：密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地

・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲）

0 団地（平成 27）→ 150 団地程度（平成 37）

・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲）

平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね 9 割

・（参考）景観計画に基づき取組を進める地域の数（市区町村数）

458 団体（平成 26）→ 約 700 団体（平成 32）

・（参考）市街地等の幹線道路の無電柱化率

16%（平成 26）→ 20%（平成 32）

・（参考）最大クラスの洪水・内水、津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区町村の割合

（洪水）：－（平成 26）→100%（平成 32）

（内水）：－（平成 26）→100%（平成 32）

（津波）：0%（平成 26）→100%（平成 32）

（高潮）：－（平成 26）→100%（平成 32）

・（参考）土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合

約 33%（平成 26）→ 約 100%（平成 32）

・（参考）国管理河川におけるタイムラインの策定数

148 市区町村（平成 26）→ 730 市区町村（平成 32）

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

（1）基本的な考え方

- ①大都市圏においては、出生率が低い一方で、高齢者の大幅な増加の見込み。

- ②また、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の大都市圏特有の課題が存在。
- ③このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要。その際には、地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方に留意することが必要。
- ④具体的には、以下のとおり、良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進。

イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限定。

（２）住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- ①（１）を踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定。
- ②その際には、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携。
- ③①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施。

第４ 施策の総合的かつ計画的な推進

（１）住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ①本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本。そのため、住生活産業を担う民間事業者の役割が最も重要。
- ②公営住宅の整備・管理等の住宅セーフティネットの構築や地域によって多様な住生活をめぐる課題にきめ細かく対応するためには、地方公共団体の役割が不可欠。

- ③次の世代に承継される住宅ストックの形成や地域コミュニティの維持・向上のためには、居住者や地域住民の役割が重要。
- ④上記各主体を補完する主体として、都市再生機構については、既存の賃貸住宅ストックの活用を前提として、少子高齢化に対応した子育て世帯や高齢者世帯の住宅の確保やその技術力、住宅・まちづくりのノウハウを活用した住宅地の再生などの役割が期待される。住宅金融支援機構については、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援する役割が期待される。そのため、両機構が担うべき役割を踏まえつつ、その機能を十分発揮させていく。
- ⑤上記各主体に加え、地域住民の団体、NPOなどを含めた住生活に関わる主体が相互に連携及び協力することが重要。
- ⑥国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ⑦国と地方公共団体等の各主体が連携することにより、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を推進するとともに、国民に対する住生活の向上についての教育活動・広報活動等を推進する。

（２）消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

- ①住宅の新築・リフォーム、マンションの建替え、住宅に関わるトラブル、空き家の利活用や売却・賃貸等に関する消費者の相談体制の充実や、住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進。
- ②消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実。
- ③今後、既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進。
- ④民間賃貸住宅におけるトラブルの未然防止等のため、賃貸住宅標準契約書や原状回復ガイドライン等の標準ルールや賃貸住宅管理業者登録制度を普及。
- ⑤消費者等に対し、地域材を用いた良質な木造住宅や和の住まい、住宅における健康への配慮等に関する普及啓発を推進。

（３）住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ①消費者が、市場を通じて住宅を選択・確保するためには、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要。長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要。また、住宅を資産として活用するリバースモ

ーゲージの普及も重要。

- ②多様な居住ニーズに対応した良質な住宅が市場に供給されるためには、民間事業者が必要な資金を円滑に調達できることも重要。今後、質の高い住宅ストックへの更新や既存住宅の流通を促進するためには、買取再販事業者等の既存住宅の更新や流通を担う民間事業者の資金調達を円滑にすることが必要。
- ③資産として承継できる良質な住宅ストックの形成など本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要。

（４）全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

- ①本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示。
- ②広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県が定める住生活基本計画（以下「都道府県計画」という。）を策定。
- ③住生活をめぐる課題は大都市圏・地方圏で異なるなど地域によって多様。地域の特性に応じたきめ細やかな施策を講じる必要がある。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要。これまで以上に市町村計画の策定を促進し、都道府県との連携を強化。必要な情報の提供などを通じて支援。

（５）政策評価の実施と計画の見直し

- ①目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。
- ②政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね５年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙１～４を定める。

また、公営住宅の供給については、別紙５の公営住宅供給目標量の設定の考え方に基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

別紙１～５（省略）

詳細は、国土交通省のサイトをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000032.html

埼玉県住宅政策懇談会 提言（平成28年1月）

はじめに

埼玉県は首都東京に隣接する都市の魅力と、水と緑に恵まれた田園の魅力、さらには豊かな森林に代表される自然の魅力を兼ね備えている。また、東北、秋田、山形、上越、長野及び北陸の6つの新幹線が整備される等、発達した公共交通機関とともに、高速道路等の道路網が東京都心から環状・放射状に整備され、充実した交通ネットワークを形成している。平成27年度には首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の県内区間が全線開通する等、ますます交通利便性が高まることは確実である。

こうした他県にない特徴を背景として、自動車関連、IT関連、印刷、食品加工等の多彩な企業が立地しているほか（平成25年の製造品出荷額等は全国第7位）、世界トップクラスの研究機関や企業の研究所、50校を超える大学・短大が立地している。

一方、埼玉県の人口は平成27年、世帯数は平成32年（※）をピークとして減少が予測されている。また、高度成長期以降、県南地域を中心に、首都圏への人口や産業等の集積を背景に郊外住宅都市として発展してきた経緯があり、今後、急速な高齢化に加え、「高齢者の数」の増加や「団地の老い」等への対処が求められる状況にある。加えて、出生率が全国第40位（平成25年）であるなど、超少子・高齢化に直面することとなる。

平成24年3月に「埼玉県住生活基本計画」（計画期間：平成23～32年度）が策定され、10年間の住宅政策のあり方が示された。当該計画において5年ごとの計画見直しを定めており、平成27年度は見直しを行う5年目に相当する。

埼玉県住宅政策懇談会は、今後の住宅政策のあり方を論ずるために設置されたものであり、そのとりまとめは、次期「埼玉県住生活基本計画」（計画期間：平成28～37年度）の骨格を形成するものである。埼玉県は、当該計画期間に世帯数減少時代へ突入し、さらに団塊世代が後期高齢者となる2025年問題等、県民とその住まいに直接大きな影響を与える重大な転換期を迎えることになる。

人口減少・超少子高齢社会の本格化に着目しながら、先に掲げた埼玉県の優位性や特性を活かし、安心・安全で快適な住生活を送ることができる住まいと居住環境、そして魅力あふれる豊かな地域から構成される県土を形成する機会と捉え、この提言を取りまとめることとする。

（※）平成24年3月策定「埼玉県住生活基本計画」では平成37年をピークとしている。

（補足）国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県の将来推計人口（平成26年4月推計）」による

1. 埼玉県の住生活を取りまく状況

（1）近年の主要な住宅政策動向

住生活基本計画（全国計画）は、平成18年の制定以後、特にストック重視を基調とした施策が展開されている。

本県の住宅施策のあり方を考える上で、念頭においておくべき国の主要な政策として次の7点がある。

1) 地域包括ケアの実現

- 平成23年6月「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」制度が創設された。以降、サービス付き高齢者向け住宅の供給は順調に進み、平成27年8月末時点の全国の登録戸数は18万戸を超える。
- 平成24年8月「介護保険法」の改正により、高齢者が住み慣れた地域で自立した生活を営めるよう、「地域包括ケアシステム」の構築に向け取り組むこととされた。地域包括ケアシステムとは、高齢者が長年住み慣れた日常生活圏内において、医療、介護、予防、生活支援サービス、住まいの5つの要素を利用者に包括的かつ継続的に提供できるシステムのことであり、その実現は重要な課題となっている。

2) 中古住宅流通・リフォームの推進

- 平成24年3月「中古住宅・リフォームトータルプラン」がまとめられた。
- 平成25年度に「長期優良住宅化リフォーム推進事業」、「住宅ストック活用・リフォーム推進事業」が創設され、平成25年6月「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が策定された。
- 新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図る取組が推進されている。

3) 住宅・都市の低炭素化

- 平成24年12月「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行され、社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることに鑑み、都市の低炭素化、低炭素建築物の普及に向けた取組が進められている。
- 平成25年5月「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」が改正され、住宅・建築物の新築や増改築、大規模な改修等に際し、省エネ基準の評価について届出義務・努力義務が規定された。

4) 空き家の適正管理

- 平成27年2月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態等にある空き家等（「特定空き家等」）について、行政による指導、助言、勧告等を可能とした。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行を可能とし、不良な住宅の除却を促進する取組が進められている。

5) 建築物の耐震性の確保に向けた取組の強化

○平成 26 年 6 月「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正により、地震に対する安全性が明らかでない建築物の耐震診断の実施の義務付け等が行われ、建築物の地震に対する安全性の向上の取組が進められている。更に、「国土強靱化アクションプラン 2015」等において、住宅等の耐震化率を 32 年までに 95%とする目標を定め、建築物に対する指導等の強化や計画的な耐震化の促進を図っている。

6) マンション再生の円滑化

○平成 26 年 6 月「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、区分所有者の多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度等が創設された。

7) 地方創生に向けた取組の本格化

○平成 26 年 11 月「まち・ひと・しごと創生法」が制定され、我が国の人口減少・超高齢化という困難な課題に立ち向かい、元気で豊かな地方を創生するために、日本全体で取り組んでいく道筋がつけられている。

○平成 27 年 3 月「少子化社会対策大綱」が策定され、多子世帯へ一層の配慮や、きめ細やかな少子化対策の推進として三世帯同居・近居の促進に対する支援が求められている。

(2) 本県の住宅・地域事情

1) 人口・世帯

①人口・世帯増減と地域間格差

○人口は平成 27 年の 725 万人をピーク、世帯数は平成 32 年の 298 万世帯をピークに減少に転じる見込み。

○平成 22 年から平成 37 年の人口増減指数とみると、県南地域・南西部地域等では人口増加が見られる一方で、秩父地域等では 1 割以上減少する等、地域差が大きい。

②急速に進む高齢化

○高齢者数は、179 万人（平成 27 年推計）から 198 万人（平成 37 年推計）へ増加する見込み。平成 37 年には団塊の世代が後期高齢者となり、平成 42 年までには後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回る見込み。

○高齢化率は、24.8%（平成 27 年）から 28.4%（平成 37 年）へ増加、後期高齢者率は 10.6%（平成 27 年）から 16.8%（平成 37 年）へ増加する見込み。

○高齢単身者数（65 歳以上）は急増しており、平成 17 年から 5 年間で約 6 万人増加し、平成 22 年には 20 万人を超過した。

○要介護・要支援認定者は年々増加し、平成 12 年 4 月末（制度創設時）で約 6 万人であったが、平成 26 年度末には約 25 万人（約 4 倍）まで増加。

③家族類型の変化と少子化の継続

○「夫婦のみ」、「夫婦＋子ども」及び「ひとり親と子ども」世帯（核家族）の比率が 62.2%（全国第 2 位）と高い。

- 「単身世帯」全体の比率は周辺都県に比べ少ないものの、3割弱に増加しており、その対応について検討が求められる。
- 近年、合計特殊出生率は緩やかな増加傾向にあるが、全国的には低調である（全国第40位）。出産適齢期の女性の減少が続くため、現状の出生率の水準では少子化が継続するものと予測される。
- 未婚者数の増加や晩婚化、離婚率の上昇により、中高齢単身世帯（35～64歳）は平成25年で約29万世帯（平成5年の約2.1倍）、高齢単身世帯（65歳以上）は平成25年で約24万世帯（平成5年の約5.1倍）となっている。

④若年層の転出入

- 大学（県内の大学数は51校）や製造業等事業所の集積（平成25年の製造品出荷額等は全国第7位）を背景として、15～24歳は大幅な転入超過である一方で、25～29歳は転出超過である。

2) 住宅ストック

①空き家の継続的増加

- 空き家率は10.9%（全国第44位）と全国的に見れば高くないが、空き家数は平成25年で35.5万戸（全国第8位）であり、平成20年から5年間で3.2万戸増加している。
- 秩父地域、北部地域等では「その他（非流通）空き家」が多い等、地域差がある。

②所有関係別の傾向

- 平成25年の持ち家率は約66%であり、全国の約62%を上回っている。
- 平成25年の居住世帯のある公営住宅は約3万戸であり、平成10年の約3.6万戸と比較して減少している。また、平成25年の居住世帯のあるUR・公社の借家戸数は約7.8万戸あり、平成20年からほぼ横ばいである。
- 平成25年の民間賃貸住宅は約75万戸であり、平成10年の約60万戸から継続的に増加している。

③高経年マンションの増加

- 県内の分譲マンションは約37.7万戸存在しており、そのうち築35年以上（昭和55年以前）の高経年マンションが約5.3万戸で、分譲マンション全体の14%を占める。

④サービス付き高齢者向け住宅の増加

- 県全域のサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は10,292戸（平成27年3月末時点、全国第3位）。高齢者1人あたりの登録戸数比率は0.6%（全国平均0.54%）だが、県央地域（0.45%）、北部地域（1.24%）等、地域差が大きい。

3) 住宅市場・流通

①新築住宅着工戸数と民間賃貸住宅の空き家率

- 新築住宅の着工戸数は、平成18年度の7.7万戸までは戻っていないものの徐々に回復しており、平成25年度は6.2万戸である。

○埼玉県の賃貸住宅空室率は約16%で東京都市部と同程度であり、神奈川県や千葉県より高く、供給過多の側面がある。(民間調査より)

②停滞傾向の既存住宅流通量

○本県における全住宅流通量(既存住宅流通量+新築着工総数)に占める既存住宅の流通割合は、平成25年で31.2%であり、全国平均(35.8%)を下回るが、昭和56年以後に建築された新耐震基準の物件が多いことから、既存住宅流通市場は発展の余地があると考えられる。

③増加する中古戸建て・マンションの成約件数

○中古戸建て住宅及び中古マンションとも、成約件数は平成20年を底として近年は増加傾向にあり、中古住宅市場の拡大の兆しと考えられる。背景には、新築マンションの値上がりと呼応して、中古の割安感とともに新築にこだわらない層の増加があると予測される。

4) 居住状況

①低所得世帯の継続的増加

○住宅確保(賃貸・購入)に対する支援が必要と考えられる世帯年収300万円未満の低所得者世帯は、平成15年の約64万世帯(約27%)から平成25年の約86万世帯(約33%)に増加している。子育て世帯(世帯主年齢35～44歳)の年収も減少傾向にある。中古住宅を含めた良質な住宅を低コストで確保できるような市場環境づくりが求められる。

②高齢者の住まい

- 高齢者のいる世帯の持ち家率は84.5%(全世帯では66.1%)である一方、高齢単身世帯の31.3%は借家住まいである。
- 高齢者等のための設備がある住宅戸数の比率は52.0%、高度のバリアフリー化がされた住宅戸数の比率は6.2%で、ともに経年的に増加している。
- 身体が虚弱化した時に希望する居住形態として、現在の住まいに住み続けたいとする回答が6割を超える。特に「現在の住宅を改造して住みやすくする」が経年で増加しており、住宅のバリアフリー化等の意識が浸透してきている。
- 世帯主年齢55～64歳の世帯で「リフォームなどを行い住み続ける」とする世帯が約1/4を占める一方、高齢者向け施設(サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等)を希望する世帯は4割を超える。

③近居・隣居等

○親世帯と子世帯が近居・隣居等をする世帯が多い。高齢者のみ世帯及び別世帯である子世帯について『同居等を含め「片道15分未満の場所に住んでいる」』比率が1都3県で最多である。

5) 産業・就業等

①東京への通勤・通学者が多い住宅都市

○昼夜間人口比率は0.9程度で全国最下位である。県外への通勤・通学者が多い県であり、

その行先の9割は東京都である。

②女性の就業状況

○非正規就業者比率は、女性では平成24年で60.7%、昭和62年から約2割上昇している。
一方、男性では平成24年で20.7%、昭和62年から約3倍の増加である。全国比較では、女性は経年で約5%高く、男性は経年ではほぼ同程度である。

○女性の労働力率は徐々に向上しているが、全国レベルには及んでいない。

③家庭部門から増加するCO₂排出量

○部門別CO₂排出量の合計は、平成21年度以降増加傾向にあり、平成25年度で約4.2千万tである。うち家庭部門のCO₂排出量は約24%で大きな比率を占める。住宅性能の向上と併せて、ライフスタイルの見直しなど総力を挙げてCO₂削減に取り組むことが求められている。

6) 公的賃貸住宅

①低い公営住宅率

○平成25年の公営住宅率は1.0%で全国最下位、公的賃貸住宅（居住世帯のある住宅）の比率は3.7%で全国及び周辺都県と比べるとやや低い。

○公営住宅のストック数の世帯数に対する比率は1.41%（全国第47位）、UR賃貸住宅等を含めた公的賃貸住宅は4.07%（全国第25位）である。

②公営住宅を補完する公的賃貸住宅

○年収200万円未満の借家世帯（約17.5万世帯）のうち、約1.7万世帯が公営住宅に、約1.6万世帯が「UR、公社の借家」に居住している。公的賃貸住宅が公営住宅の役割を補完している状況である。

○一方、「UR、公社の借家」における1か月の家賃が3万円未満の世帯は、平成25年で約0.2万世帯であり、平成5年の約1.6万世帯から激減している。建替え等により低家賃のUR賃貸住宅が減少したと考えられる。

○県営住宅の応募状況は、平成19年度の応募倍率で平均11.7倍であったが、その後減少し、近年は4割程度となっている。

2. 懇話会における論点ごとの主な意見

(1) 少子高齢化・人口減少に対応した住まいづくり

論点①：地域における多様な世帯の世代横断的な居住ニーズに応え、住宅から少子化対策・子育て支援を進めていくためにはどういった取組を進めていくべきか。（例えば、多子世帯向け住宅の推進等）

【地域と係りあいながら住むことの重要性】

- 少子化対策として、「子どもを産み増やす方法」と「子育て世帯を移住させる方法」がある。子育て環境としては、治安や教育環境、保育園等の整備も重要である。
- 防犯の視点について、住宅を取得するにあたって、地域の防犯性の高さは住宅選びの指標の1つになると思われる。
- 子どものいる世帯だけでなく、子どものいない世帯を含め、地域で係りあいを持ちながらどのように暮らしていくか。少子化対策にも重要な課題である。

【情報発信の重要性と的確な広報・周知の推進】

- 県の多様な施策は、消費者だけでなく実際に住宅を扱う事業者でも全てを知らないため、利用・提案がされにくい現状がある。
- 隣県（神奈川県、千葉県）と比較して、埼玉県だからできること、埼玉県だから有効なことはないか。
- 情報発信が非常に重要である。色々な土地で居住経験がある人に、埼玉県に居住するメリットを感じさせるような情報の発信方法が必要である。
- 家探しは市町村単位で行われる。県と市町村の風通しをよくし、連携することが重要である。

【低廉で良質な賃貸住宅の供給】

- 若い世帯は賃貸住宅に住む割合が高い。また、賃貸住宅には20～30代の子育て世帯が多く住む。賃貸住宅の魅力づけ、質の向上や入居支援等、効果的な対応が必要である。
- 公営住宅における多子世帯に対して、実験的な取組を検討してはどうか。

論点②：近居や隣居、三世代同居等の誘導を図るにはどういった方策が有効か。

【近居・隣居等に対する支援】

- 共働き世帯を助けるための近居・隣居等向けの住宅整備や、三世代同居に向けた住宅の斡旋や支援等の取組が今後必要である。
- 近居・隣居等を促進するには、地域においてセレクトしやすい住宅が多く存在すること（中古住宅の流通）も重要である。
- 近居・隣居等によるメリットや共助の効果を伝え、住まい方の意識改革が必要である。

【近居・隣居等促進施策に取り組む市町村の支援】

- 近居・隣居等の支援としての引っ越し費用やリフォーム費用の援助等に、先進的に取り組む市町村に対して県が支援してはどうか。

論点③：県外からの大学生等の卒業後の定着等、若年層の継続的定住を一層図るためにどういった取組を進めていくべきか。

【若い世帯等が住みたくなる居住環境の形成】

○埼玉県は利便性が高いことから、全体として家賃は高い。家賃等を含め若年層が住みたくするような住環境があると良い。子育て世帯だけでなく、新婚世帯や若い世代にとっても魅力のある住環境とは何か、検討する必要がある。

【学生に対する支援】

- 団地に学生を住まわせることで、空き住戸対策や活性化等だけでなく、その後の定住に繋がることもある。更に、学生が大学で学んだことを地域展開してはどうか。
- 学生と地元工務店が共同でリフォームを行い、学生を安く入居させれば、空き家対策にもなる。まちの中にどれほど使える空き家があるのか等、学生に対する情報提供が重要である。
- 広い家に住む高齢者等が、余っている部屋を学生に貸したいとき、相談先がわからない。マッチングの取組やアイデアが必要である。県で直接できないにしても、市町村で行う可能性は考えられる。

【モデル事業の展開】

- 特別県営住宅で実施したモデル事業を、一般県営住宅へ展開することができないか。また、現行の公営住宅管理条例の見直しを柔軟に対応できないか。

【県と市町村の役割】

- 住宅政策での新しい試みについて、市町村の取組が重要である。県は共同勉強会を開き、県内外の取組に関する情報を市町村と共有する等、情報をつないだり、各市町村の取組を他の市町村で展開すること等も考えられる。

(2) 安心な暮らしを支える住まいづくり

論点①：高齢者の急増等に対して住宅政策としてどのような取組を進めていくべきか。

- 1 持家や民間賃貸住宅等のバリアフリー化等の改修等を推進するために、どのような取組を進めていくべきか。
 - 2 サービス付き高齢者向け住宅の供給は順調に推移しているが、立地や規模等について課題があると言われている。本県におけるサービス付き高齢者向け住宅の誘導をどのように考えるか。
 - 3 高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅等の供給を促進する上でどのような取組を進めていくべきか。
 - 4 高齢者の見守り等、地域における支え合いを進めるためには、どのような取組を進めていくべきか
 - 5 高齢者のニーズに応じた住み替えを促進するためには、どのような取組を進めていくべきか。
-

【バリアフリー改修の的確な情報周知】

- バリアフリー改修の補助制度等の住情報について、市町村窓口やインターネット等で情報

を収集できない高齢者にも情報が行き渡るようにすべき。バリアフリー改修のニーズがあっても費用や業者選定等に関して高齢者は不安に感じる。その障壁を取り除くことが重要である。

- 介護保険法の補助限度額でのバリアフリー改修を考えた時、相談先や限度額内でできる改修について、事例集を示してはどうか。
- 使用する人のニーズに合ったバリアフリー改修であることが必要である。バリアフリー改修は、高齢者が元気で暮らし続けられるよう介護予防的な視点も必要である。

【地域特性等に応じた良質なサービス付き高齢者向け住宅の誘導】

- 地域によって居住者の特性や住宅事情が異なるため、サービス付き高齢者向け住宅の整備は、県内をいくつかの地域やタイプに分けて考えるべきである。また、多様な内容を一括りにしているので、埼玉県としての整備の方向性、標準モデルを示す必要がある。
- サービス付き高齢者向け住宅でも「住情報」が重要である。情報不足によるミスマッチが起こる場合もある。

【高齢者の住み替え】

- 高齢者の場合、手厚いサポートがなければ住み替えは困難なため、入居前・入居後のきめ細やかな対応が必要である。本県の居住支援協議会である埼玉県住まい安心支援ネットワーク（以下「安心ネット」とする。）と地域包括ケアの連携が重要であり、実施主体である市町村の取組を県が支援していく必要がある。
- 民間賃貸住宅の空き住戸を活用するには、安心ネットと宅地建物取引業協会との連携・協力が必要である。
- 入居者が孤独死した場合のオーナーの負担が大きい。オーナーを支えるような保険になるようなものが必要ではないか。
- 高齢者は今住んでいる家に住み続けたいという意思を持った人が多い。高齢者が住み替えによるメリットが分かれば住み替えも進む。
- 欧米先進国ではライフステージに合った住み替えが一般的だが、日本では、一度、家を構えるとそこが終の棲家となる住環境文化である。目的に合った住み替えが簡単にできる仕組み・文化を官民一体となって構築していくことが求められる。
- 住み替えによる環境の変化に対応できるうちに、早めの住み替えを促すような取組が必要である。

【地域主体の取組の難しさ】

- 地域支え合いの取組を行っているNPO等の団体は若い世代の力が不足している。若い世代をいかに取り込むかが課題である。自治会活動の参加を義務づけるような仕組みが必要。

【福祉分野と住宅分野の連携】

- 高齢者の多くは身近な地域包括支援センターに相談する。地域包括支援センターと安心ネットが連携・協力することが重要である。

○福祉と住宅の両分野の関係者が関わる居住支援協議会は重要であり、市町村での居住支援協議会の設置が必要である。

論点②: 低所得者の増や低所得者向けの住宅の減等に対応して、住宅セーフティネットはいかにあるべきか。

【ひとり親世帯への支援】

○ひとり親世帯は、経済的にも住環境でも厳しい。住宅政策として、バックアップやセーフティネットとしての役割が求められる。

【情報共有の重要性】

- 住民が相談しやすいのは市町村であり、安心ネットの取組を市町村に相談できる方が実効性が高い。市町村に負担とならないような安心ネットの取組を進めるには、行政間での情報を共有する方法を検討すると良い。
- 住宅確保要配慮者への対応として、住宅部局と、民生委員、社会福祉協議会ほか関連窓口の連携を進めることで、情報を集約する流れをつくる。また、現場のソーシャルワーカーへ伝えていくことが実効性が高い。
- アスポート制度は、アウトリーチで動いたことで実績を上げている。つなぎの役割を果たす情報を持っているコーディネーターがいると良い。

論点③: 非正規雇用等の若年・中年単身の増等に対応して、セーフティネットの対象にこうした単身者を加えるか。

【若年・中年単身世帯の住宅政策上の位置づけ】

- 単身高齢世帯は社会問題化したことで住宅政策の対象となった。今後、単身中高齢世帯、単身若年世帯も含めライフスタイルが多様化しているなかで、住宅政策における扱いを議論する必要がある。
- 非正規雇用の若年世帯の自立支援の方法として、県営住宅における単身若年世帯の受入れを試験的に実践するなど、空き住戸対策と、団地自治会活動の活性化を合わせて解決するモデル事業を行ってはどうか。

(3) 多様なニーズに応える住宅市場の活性化

論点①: 環境力の高い住宅の整備と関連産業の育成をいかに図っていくか。

【健康に配慮した住宅性能の向上】

- 住宅性能がヒートショックや熱中症等の要因の一つとなっており、住宅の性能向上は今後避けて通れない。健康配慮の視点から、住宅性能を引き上げるような住宅施策を示す必要がある。

【省エネ性等改修事業者（工務店）と利用者（ユーザー）への施策】

- 一般の工務店が多く改修を行なっていることをふまえ、一般的に使用できる断熱改修等各種工法の普及・情報共有・伝達といった底上げが行なわれると良い。埼玉県エコタウンプロジェクトの成果の活用等もできるとよい。
- 地元工務店の努力をどう考慮するか。住宅に特化し、工務店のスキルを上げるものとする、モチベーションの向上につながるのではないかな。
- 省エネ性能等の改修を行う事業者（工務店）や利用者（ユーザー）から、省エネ等の住宅の性能・品質が見える、品質保証等の仕組みを検討する必要がある。
- ユーザー側へ訴える施策、例えば低年齢からの環境教育が必要である。

論点②：住宅の長寿命化を図るための維持管理の推進に向けてどういった取組を進めていくべきか。

【リフォーム技術の普及と住宅性能の評価】

- 住宅の長寿命化をどのように進めたら良いかを考える時、適切に維持するリフォーム技術の普及と、その性能の評価手法、及びリフォーム済みの住宅を広く流通させる仕組みを考える必要がある。
- マンションの適正管理はもちろん、戸建て住宅においても居住者がきちんと維持管理をしていくことが重要であり、普及啓発の方法を検討する必要がある。

【適正に維持管理していく仕組み】

- 良質な住宅ストック形成を底支えするため、住まいを生活の延長線上で維持管理していくことが重要である。作り手側と住まい手側の双方で、住宅の維持管理を適切に行う仕組みの構築が必要である。

論点③：空き家の利活用や既存住宅の流通の促進、住み替えの促進を図るためにどういった取組を進めていくべきか。

【まちづくりとしての空き家問題への対応】

- 空き家問題を住宅単体としてでなく、まちづくりとしてとらえると、地域のブランド作り、人口減少問題への対応とも関係する。住み替え促進を適正化していく時、まちづくりを所管する部所等と連携するのが良い。事業や交流のための施設として使用する等、住宅以外の用途への活用を積極的に考え、関係部局が横断的に連携する必要がある。

【空き家と関連する生活相談のニーズ】

- 空き家に関する不安・注目度が高い。空き家に対しては、「住まいの相談」というよりも、相続、税金、景観、防犯等の「住まいに関わる生活相談」が求められている。

論点④：シェアハウス等の新たな住まい方やＤＩＹ賃貸住宅等の新たな仕組みに対するニーズの増大に対して、住宅政策は何をすべきか。

【住宅政策におけるシェアハウスの取扱い】

- 建築基準法上でも、シェアハウスの取り扱いは議論になっている。県の施策は、シェアハウスをどう捉えるかから始まる。どのように取り扱うか事例ごとに示す必要がある。
- シェアハウスに対し、住宅政策として何ができるのか。県として参考モデルを示し、顕彰制度等を創設するなど新しい議論を深めていってはどうか。
- シェアハウスは、特区制度の適用を受ければ空き家を宿泊向けの施設（ゲストハウス）にすることも可能になる。東京オリンピックに向けて外国人向け住宅政策としても重要である。

【ＤＩＹリフォームに関する情報の周知】

- 空き家を活用する場合、ＤＩＹリフォームは重要な視点であり、住宅政策としてサポートできる体制があると良い。
- ＤＩＹ賃貸を進めるには契約書等の情報共有することが重要である。
- 配管、設備、構造のような専門的な部分へのＤＩＹは、維持管理等の妨げになることもある。家具等のＤＩＹとは線引きをした方が良い。

（４）地域の持続、地域活力の増大

論点①：多様な地域特性をもつ県として、地元住民等による地域マネジメントの促進を図るにはどういった手立てが有効か。

- 地域の単位の設定を明らかにし、その単位ごとに論じたほうが良い。
- ボランティア、民間事業者の取組が入らないと効果が薄いので、民間事業者等を巻き込み、県はサポートの立場として、地域マネジメントに係るソーシャルビジネス活動を支援する。
- 官民間問わず自発的な取組や創意に富む取組への支援と、それらの取組を他地域と情報交換できる環境づくり、事例集の作成等の情報発信を県が行うとよい。

論点②：空き家が増加する郊外住宅地等の持続と、人口減少が予想される地域の継続を図るにはどういった取組を進めていくべきか。（例えば、近居・隣居等の取組等）

- 住み続けるかどうかは居住者に選択権がある。コンパクトシティの議論は都市政策に近い分野であり、住宅政策に盛り込むかどうかは市町村の判断である。
- 不動産の流通性が低い地域は徐々に人が流動しなくなるが、地域の住民は自分たちの町をどうにかしたいと様々なハードルを乗り越える努力をしている。そういった地域への支援として、特区制度の活用等ができないか。

3. 今後の住宅政策への提言

平成24年3月に策定された現行の「埼玉県住生活基本計画」（計画期間：平成23～32年度）では、県民生活の土台となる住まいの確保と本県の持続的な発展を実現するため、「安心・安全」の確保を基盤とした「子育て力」、「環境力」、「地域力」の3つの力の向上を、住宅政策を展開する上での基本方針とした。

現在、複数の住まいを保有し自由に住もうと地域居住や、家族の枠にとらわれないシェア居住等、様々な住まい方が注目されている。また、高齢期において、充実した介護サービスや高度な医療サービスを受けながら、在宅で住み続けるニーズの高まり等、単なる住宅の枠を超えた、社会システムの中での住まい・住まい方の実現が不可欠となる。

こうした「住まいの多様なニーズ」に対応するには「いかに自分らしい住まいと住まい方を県土に実現できるか」が課題であり、本県の今後の住宅政策の主要なテーマになると考える。

また、最近の情報技術の急速な発展により、多くの県民が多様な情報を容易に取得できるようになった一方、住情報を扱う分野が多岐に渡るため、体系整理や共有化が十分でない状況が生じている。その結果、正確で公正な情報が得にくくなったり、インターネットを使用できない高齢者等へ情報が伝わりにくくなるという問題が起きている。これらの問題の解消に加え、若い世帯を本県へ呼び込むための取組、本県の魅力・個性を伝える手段として、情報発信の手法は十分に検討する必要がある。

以上より、「多様な住まいと住まい方の実現」を目指して、現行計画における「安心・安全」の確保を基盤とした「子育て力」、「環境力」、「地域力」の3つの力に、更に「情報発信力」を加え、取組を一層強化していくことを提案する。

（1）安心・安全な住まいづくり

1) 住まいのセーフティネット

県営住宅等の公営住宅は、住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットとして重要な役割を担っている。また、UR賃貸住宅は、公営住宅とともに重層的な住宅セーフティネットを構築している。これらの公営賃貸住宅については、将来の世帯数減少や都市構造の変化に対応するため、効率的な維持管理と団地再編を進めていく必要がある。建替え等に際しては、地域における団地の役割を踏まえた上で、高齢者向け施設の併設等を積極的に進めることが求められる。

また、公営賃貸住宅のみで住宅確保要配慮者へ対応することは困難であり、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの構築が必要である。

民間賃貸住宅への入居が困難である住宅確保要配慮者は、住宅確保への支援及び入居後のきめ細やかな支援が求められる。「埼玉県住まい安心支援ネットワーク（安心ネット）」は本県における住宅セーフティネットの取組の柱であり、更なる拡充が重要である。あわせて、住宅確保要配慮者への各種住情報の提供手法についても検討が必要である。

【重点的に実施すべき施策】**① 公的賃貸住宅のありかた～適正な維持管理と団地再編の推進～**

- 公営住宅の適正な維持管理と団地再編の推進
- 公営住宅における住宅確保要配慮者及び子育て、若年世帯の入居優遇の強化等
- 公営住宅の建替えにおいて高齢者向け施設等の併設の推進
- UR賃貸住宅の建替えに伴う高齢者向け施設の併設への支援

② 埼玉県住まい安心支援ネットワーク（安心ネット）の拡充

- あんしん賃貸住宅等登録制度の制度周知及び更なる充実
- あんしん賃貸住宅のオーナーの不安を解消するための支援
- 連携可能な関係団体に対して安心ネット加入の働きかけ、ネットワーク活動の充実化
- 身近な相談窓口である地域包括センターと安心ネットとの更なる連携・協力の強化
- 市町村における居住支援協議会設置に向けた働きかけ

③ 各種住情報の提供手法の検討

- インターネットを使えない住宅確保要配慮者への市町村と連携した住情報の周知強化
- 安心ネットと地域包括支援センターや自立支援相談センター、市町村社会福祉協議会等との更なる連携・協力の強化
- 県民が利用しやすい住情報に関するワンストップ窓口、ポータルサイト等の設置

2) 高齢者の住生活ニーズに対応できる仕組みづくり

できる限り住み慣れた自宅で生活を継続していくためには、生活の土台となる「住宅」が高齢者の生活に適したものであることが必要である。県民が安心してリフォーム事業者を選定し、良質なバリアフリー改修等ができる環境づくりを推進することが重要である。また、バリアフリー等改修事業者の一層のレベルアップを促すべきである。

また、将来の暮らし方や身体状況の変化等を考慮し、高齢者やその家族の意向に応じた早めの住み替えができるような環境を整える必要がある。

サービス付き高齢者向け住宅については、適正立地と質の向上を促進するとともに、今後の急速な後期高齢者の増加等を考慮し、地域包括ケアの構築に資する充実した介護・医療サービスの機能を備えることが重要である。

【重点的に実施すべき施策】**① バリアフリー改修等の推進**

- 県民が安心して事業者を選定できる環境づくり（バリアフリー情報の普及啓発を含む）
- 心身の特性等（ADL等）に配慮されたバリアフリー改修、介護者（介護事業者、家族等）が在宅で介護しやすいバリアフリー改修等ができる環境づくり
- バリアフリー改修事業者等への技術普及と関連団体等の取組支援
- バリアフリー改修等のための市町村の助成について充実化を誘導、県民への情報提供
- 民間賃貸住宅等の質の向上を図るバリアフリー化の推進（新築、既存とも）

- 低年齢からのバリアフリーに関する住教育の充実

② 高齢者等の意向に応じた住み替えの促進

- 「高齢者の住まい」の特性や課題、早めの住み替えのメリットを県民が理解できる取組
- 高齢者向けの住まいに関する相談体制の充実
- 高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討
- 民間事業者等のサブリースを活用した住み替えの促進

③ サービス付き高齢者向け住宅の誘導

- 今後の後期高齢者の急増に考慮した介護・医療サービスの充実したサービス付き高齢者向け住宅の供給
- 高齢者の心身機能の状態や意志に応じた柔軟な住み替えができる仕組みの構築
- 入居後のミスマッチが生じることのないよう利用者に適切な情報提供を行う取組
- サービス付き高齢者向け住宅の適正立地の誘導と質の向上のため、整備の方向性に向けた検討

3) 高齢者を地域で支える仕組みづくり

多くの高齢者やその家族は、介護が必要となってもできる限り住み慣れた地域や自宅で暮らし続けることを望んでいる。そのため、住み慣れた地域で日常生活を継続することができるよう、高齢者を地域で支える体制や高齢者の多様なニーズに対応できる仕組みの構築が必要である。

こうした地域における地域主体の取組は、一般的に人材面や資金的な課題を抱えている。地域の実状に応じて、地域主体の取組が持続できるよう支援していくべきである。

有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の「高齢者の住まい」は様々であるが、高齢者やその家族は住み替え先となるこれらの住まいに関して、十分な知識を有していないことが多く、情報の周知や相談体制の整備に取り組む必要がある。

【重点的に実施すべき施策】

① 高齢者を地域で支える仕組みの構築

- 身近な相談窓口である地域包括センターと安心ネットとの更なる連携・協力の強化
- ケアマネージャーやケースワーカー等が補助金情報等を適切に活用できる住情報の周知
- 地域の単位や実情に応じて、自治会やマンション管理組合等の地域居住者組織やNPOによる共助の取組が持続できる仕組みづくり、民間事業者も含め様々な主体が共助に参加できる環境づくり
- 高齢者の見守り・生活支援サービスに取り組む民間事業者への支援
- 単身世帯が多い県営住宅において高齢者の見守りにつながる取組を充実
- 空き住戸や空き地を活用してコミュニティ活動を活性化する取組

② 情報周知と相談体制の整備

- 高齢者に配慮しインターネットに限らない広報手段、リーフレットの作成や相談窓口

の設置等、直接的なアプローチの検討

- バリアフリー改修、高齢者の住まい及び住み替えに関する各種住情報を、地域包括ケアセンター等へ提供する手法の検討
- 高齢者への住情報の提供から契約締結以降も居住ニーズに応じてサポートする体制づくり

(2) 子育て・多子世帯への支援

1) 子育て・多子世帯への支援

子育て世帯の継続居住と県外からの呼び込みを目指し、子育て世帯が安心して居住できる良質な住宅の供給と魅力ある居住環境の形成を図ることが必要である。

特に、小さな子供がいる成長段階の子育て世帯の住まいとして民間賃貸住宅は重要である。良質で低廉な賃貸住宅が供給されるよう、例えば、住み替えなどにより空き家となった戸建て住宅に子育て世帯が廉価で入居できるような仕組みを構築すべきである。

また、住宅部局のみで子育て世帯にとって魅力的な環境を形成していくことは困難であり、子育て、医療・福祉、教育、都市計画等、他部局連携のもと、総合的な取組を進めることが重要である。

【重点的に実施すべき施策】

① 子育て・多子世帯への支援に関する総合的な取組

- 子育て世帯が希望する数の子供を持てる取組、他県から子育て世帯を呼び込む取組
- 子育て世帯が親族、地域住民等と関わりあいながら気持ち良く暮らす仕組みづくり
- 新婚世帯や若年単身世帯にとっても魅力のある住宅や住環境の形成
- 住宅に困窮している子育て世帯に対する住宅セーフティネットの充実

② 子育て世帯が魅力を感じる住宅及び住環境づくり

- 子育て応援住宅認定制度の拡充と普及促進
- 子育て共助のまち普及モデル事業の検証と普及促進
- 民間賃貸住宅の質の向上、若い世帯に対する入居支援

③ 多子世帯への支援

- 県営住宅における多子世帯向け住戸整備及び多子世帯・子育て世帯の優先入居
- 子育て応援住宅認定制度の多子世帯向け型を創設を検討
- 多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業の拡充

④ 住み替えを促進するための取組

- 民間事業者等と連携した住み替え支援事業等により子供を生み育てやすい手頃で広い住まいへの住み替え促進
- 民間賃貸住宅の質の向上や子育て世帯に対する入居支援
- 子育て支援施策を含む住情報・住宅関連施策を県内外へ広く情報発信

- 高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討（再掲）
- 鉄道事業者等と連携した情報発信の手法の検討

⑤ 市町村への支援

- 新築・中古住宅取得費用やリフォーム費用の補助等、近居・隣居等への支援に精力的に取り組む市町村への支援
- 市町村との情報共有および市町村間を繋ぐ環境をつくり、県内外へ情報発信

2) 近居・隣居等の促進

本県は東京郊外の住宅都市として発展してきた経緯があり、放射状に整備された鉄道網に沿って親世帯と子世帯が近居・隣居等を行いやすい条件を備えている。近居・隣居等を行うことで、子世帯と親世帯の相互扶助や経済的効果が期待できること等から、近居・隣居等を希望する世帯を支援することが必要である。

但し、近居・隣居等への直接的な支援について、実施の判断は市町村レベルで行うことが適切であることから、県は近居・隣居等のメリットのアピールや全県的な対外的広報、施策に取り組む市町村の支援等に取り組むことが重要である。

【重点的に実施すべき施策】

① 県営住宅の近居子育て支援住宅の入居優遇を周知普及

② 近居・隣居等のメリットを周知普及する仕組みづくり～共助への意識改革～

③ 公的賃貸住宅事業者や民間賃貸住宅事業者等が実施している近居支援策の周知

④ 住み替えを促進するための取組（再掲）

- 民間事業者等と連携した住み替え支援事業等により子供を生み育てやすい手頃で広い住まいへの住み替え促進
- 民間賃貸住宅の質の向上や子育て世帯に対する入居支援
- 子育て支援施策を含む住情報・住宅関連施策を県内外へ広く情報発信
- 高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討
- 鉄道事業者等と連携した情報発信の手法の検討

⑤ 市町村への支援（再掲）

- 新築・中古住宅取得費用やリフォーム費用の補助等、近居・隣居等への支援に精力的に取り組む市町村への支援
- 市町村との情報共有および市町村間をつなぐ環境をつくり、県内外へ情報発信

(3) 人と環境にやさしい住まいづくり

1) 環境に配慮した住まいづくり

省エネ技術の向上等により、新築住宅の断熱性能や省エネ設備等、環境性能は高まってきたが、既存住宅の省エネ改修等は浸透したとは言いがたい。省エネ改修が単独で実施されることは多く

ないことから、バリアフリー改修等のタイミングと合わせ、省エネルギー性能の向上とともに住宅の安全性や快適性の向上を図る改修を促進していくことが重要である。加えて、県民が安心してリフォーム業者を選定できるような仕組みの構築や、リフォーム工事を行う工務店等の一層のレベルアップを促すことが求められる。

また、地球温暖化対策の温室効果ガス削減については、家庭部門の二酸化炭素排出量の削減が重要である。世帯数の増加は家電製品の保有台数の増加につながり、また、高齢者は一般に在宅時間が長く、照明や冷暖房の使用が多い傾向にある。県民一人一人の省エネ・節電行動の定着に向けた意識改革に取り組むとともに、住宅の断熱化の促進や省エネ設備等の普及促進等による、生活の質を低下させない省エネ化を促進し、低炭素型のライフスタイルを定着していく必要がある。

民間事業者等と連携して、環境性能の高い新築住宅や省エネ改修、住宅地開発に関する技術革新や商品開発を推進するとともに、それらの技術等を活かして環境に配慮した住宅や住宅地が形成されるよう総合的な取組を進めることが必要である。

【重点的に実施すべき施策】

① 住宅性能の向上に向けた取組の強化

- 「健康配慮」を視野に入れた住宅性能の向上策の検討
- 工務店に対する省エネ等リフォーム工事の技術普及・情報周知と関連団体等の取組支援
- 住宅の燃費性能を含めた住宅性能の見える化・品質確保に向けた取組の検討
- 低年齢からの環境に関する住教育への支援
- 住教育とあわせ低炭素型ライフスタイルを定着していくための普及啓発

② 新たなエネルギー利用の普及促進

- 埼玉エコタウンプロジェクトの成果を踏まえた今後の展開の検討
- 次世代住宅産業プロジェクト推進事業による技術開発と普及促進
- 県産木材利用の普及促進

2) 住宅の長寿命化

戸建て住宅や民間賃貸住宅は、所有者の維持管理に関する意識が薄い状況にある。

新築時において長期間に渡り使用できる良質な住宅を供給するとともに、将来の維持管理が適切になされる仕組みの構築が必要である。また、良質なリフォーム工事等により既存ストックの質を高め、戸建て住宅等の適正管理の推進を図るための取組を推進する必要がある。

分譲マンションについては、経年した物件の増加が見込まれることから、適正な維持管理や計画修繕の実施、建替え・大規模改修に向けた管理組合の取組の支援を強化する必要がある。

【重点的に実施すべき施策】

① 住宅の長寿命化を図るための維持管理の推進

- 工務店に対する耐震・バリアフリー化等リフォーム工事の技術普及・情報周知と関連団体等の取組支援

- 住宅の燃費性能を含めた住宅性能の見える化・品質確保に向けた取組の検討（再掲）
- 住宅（戸建、マンション）所有者等に対する適正な維持管理の意識啓発
- 埼玉県マンション居住支援ネットワークによる分譲マンションの管理組合等の支援

② 改修技術の向上と評価、流通の仕組みづくり

- 既存住宅の改修技術の向上と、住宅性能の評価が適切に行われる環境の整備

（４）住宅ストックの流通促進

新築供給が続く一方、少子高齢化が進行し、人口・世帯数ともに減少が予測されるなか、既に住宅ストックは総世帯数を上回っており、今後とも空き家の増加は避けられない課題である。長期間放置された管理不全の空き家は、防災、衛生、景観等の面から悪影響を及ぼす。空き家の予防として、中古住宅の流通を促進し、あわせて子育て世帯等が低廉な家賃で住めるような仕組みを構築することが重要である。

中古住宅の流通を促進するためには、県民が中古住宅を安心して取引できる環境を形成するための取組を推進する必要がある。

【重点的に実施すべき施策】

① 安心して中古住宅を取得できる仕組みの創設

- 既存住宅の改修技術の向上、インスペクション等による品質確保、及び住宅性能の適正な評価により、良質な中古住宅の流通が促進する環境の整備
- 中古住宅取得への不安を解消する瑕疵担保保険等の普及促進
- 中古住宅を登録し、県民が安心して中古住宅を購入できる仕組みづくり
- 先進的な空き家バンクの普及や空き家ワンストップ相談窓口の設置
- 地域における、良質な住宅をつくり適切に維持管理していく仕組みの検討

② 住み替えを促進するための取組（再掲）

- 民間事業者等と連携した住み替え支援事業等により子供を生み育てやすい手頃で広い住まいへの住み替え促進
- 民間賃貸住宅の質の向上や子育て世帯に対する入居支援
- 子育て支援施策を含む住情報・住宅関連施策を県内外へ広く情報発信
- 高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討
- 鉄道事業者等と連携した情報発信の手法の検討

③ 空き家の活用や住み替えの促進に関する総合的な取組

- 空き家の問題を地域マネジメントの視点から捉え、空き家を事業やコミュニティ施設として利用する等、住宅以外の用途へ活用することによる地域活性化の取組
- 埼玉県空き家対策連絡協議会における県、市町村、民間事業者等との連携手法の検討

④ 市町村への支援（再掲）

- 新築・中古住宅取得費用やリフォーム費用の補助等、近居・隣居等への支援に精力的に取り組む市町村への支援

- 市町村との情報共有および市町村間を繋ぐ環境をつくり、県内外へ情報発信

(5) 地域の持続的な発展

1) 県内外からの移住・定住の促進

少子化対策・地域活性化には、他県から子育て世帯・若年世帯を呼び込む取組も有効である。子育て世帯・若年世帯が本県に住んでみたいと感じるような、子育て支援施策を含む住情報・住宅関連施策を、県内外へ広く情報発信することが重要である。

また、本県は大学や製造業等の事業所を多く有することから、毎年多数の若年層の転出入がある。本県に転入してきた単身若年世帯が、結婚・出産後も定住し続けることで、少子化対策・地域活性化につながる可能性がある。若年層にとっても魅力のある住宅や住環境を形成することが必要である。

本県だからできること、本県の個性や強みを活かした施策を展開し、埼玉県に居住するメリットを感じるような情報発信が求められる。

例えば、二地域居住等、地域の特性を生かした住まい方や、シェアハウス、DIY賃貸住宅等、多様な住まい方について、状況に応じて特区制度を活用する等、本県として住まい方の道筋を示すことが必要である。

【重点的に実施すべき施策】

① 子育て・多子世帯への支援に関する総合的な取組（再掲）

- 子育て世帯が希望する数の子供を持てる取組、他県から子育て世帯を呼び込む取組
- 子育て世帯が親族、地域住民等と関わりあいながら気持ち良く暮らす仕組みづくり
- 新婚世帯や若年単身世帯にとっても魅力のある住宅や住環境の形成
- 住宅に困窮している子育て世帯に対する住宅セーフティネットの充実

② 安心して中古住宅を取得できる仕組みの創設（再掲）

- 既存住宅の改修技術の向上、インスペクション等による品質確保、及び瑕疵担保保険等による住宅性能の適正な評価により、良質な中古住宅の流通が促進する環境の整備
- 中古住宅取得への不安を解消する瑕疵担保保険等の普及促進
- 中古住宅を登録し、県民が安心して既存住宅を購入できる仕組みづくり
- 先進的な空き家バンクの普及や空き家ワンストップ相談窓口の設置
- 地域における、良質な住宅をつくり適切に維持管理していく仕組みの検討

③ 住み替えを促進するための取組（再掲）

- 民間事業者等と連携した住み替え支援事業等により子供を生み育てやすい手頃で広い住まいへの住み替え促進
- 民間賃貸住宅の質の向上や子育て世帯に対する入居支援
- 子育て支援施策を含む住情報・住宅関連施策を県内外へ広く情報発信
- 高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討

- 鉄道事業者等と連携した情報発信の手法の検討

④ 若年世帯への支援に関する総合的な取組

- 地域と大学等が連携したモデル事業の実施により、若年世帯の誘致や継続居住を促進する取組の検討
- 高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討（再掲）

⑤ 多様な住まい方の実現に向けた取組

- シェアハウスやD I Yリフォーム等、新たな住まい方に関する取扱いの整理・情報周知
- 二地域居住等、地域の特性を生かした住まい方を推進したい市町村への支援
- 特区制度の活用等、新たな住まい方の実現に向けた取組の検討

2) 地域の活性化

少子高齢化の進行、人口・世帯の減少、空き家・空き地の増加が大きな課題となっている。地域の実状に応じて、市街地の再編や生活拠点の形成、住宅団地の居住機能の向上と再生の推進等に取り組むことが必要であり、県は地域の主体性に基づいて支援することが求められる。

地域マネジメントを促進するためには、地域の単位や実情に応じて、自治会等の地域主体、N P O、民間事業者、ボランティア等の様々な主体が共助に参加できる環境づくり、また、それらの取組を他の地域と情報交換する機会づくりが必要である。

公営住宅等においては、団地と地域のコミュニティ活性化を促進するため、空き住戸や集会所等の有効活用や建替えに伴う地域交流施設の整備等により、共助しやすい環境整備に取り組むことが有効である。

【重点的に実施すべき施策】

① 公的賃貸住宅による地域貢献

- 公営住宅の適正な維持管理と団地再編の推進
- 公営住宅の建替えに伴う創出地を活用した子育て支援施設等の誘致
- 公営住宅の空き住戸・集会室等を活用した地域貢献
- 単身世帯が多い公営住宅において高齢者等の見守りに繋がる取組を充実
- U R 賃貸住宅や埼玉県住宅供給公社による近居割引等、家族による見守り等に繋がる取組を支援

② 地域マネジメントの促進

- 地域の単位や実情に応じて、自治会やマンション管理組合等の地域居住者組織やN P O による共助の取組が持続できる仕組みづくり、民間事業者も含め様々な主体が共助に参加できる環境づくり（再掲）
- 地域の単位や実情に応じて、官民間わず自発的な取組や創意に富む取組への支援と、それらの取組を他地域と情報交換できる環境づくり
- 空き家問題を地域マネジメントの視点から捉え、事業やコミュニティ施設としての利用等、住宅以外の用途への活用することによる地域活性化の取組（再掲）

- 地域コミュニティと学生等の交流機会の拡大

(6) 住情報の発信強化

情報技術の急速な発展により、多様な情報を容易に取得できるようになった反面、住情報を扱う分野が多岐に渡り、体系整理や共有化が十分でない状況が生じている。県民への情報周知はもちろん、例えば、ケアマネージャー等の福祉の現場従事者が住宅に関する支援情報等も提供できるような仕組み、住宅分野とそれ以外（福祉分野等）における体系整理、情報共有の仕組みづくりが求められる。

また、誰もが利用できる、インターネットに限らない広報手段、住情報を直接的に取得できる住情報拠点や住宅相談窓口の充実化等が必要である。情報発信についても市町村や民間事業者との連携、取組への支援が求められる。

【重点的に実施すべき施策】

① 住情報の体系整理及びメンテナンス体制の整備

- 住宅・住環境を中心として、子育て、福祉、医療、教育、まちづくり等の住生活に関連する関係主体（庁内、関係機関、市町村、公的賃貸住宅事業者等。以下同じ）が有する住情報、支援制度等の収集
- 収集した住情報の体系整理、共有及びメンテナンスについて住生活に関連する関係主体との連携・協力体制を整備
- 安心ネットと地域包括支援センターや自立支援相談センター、市町村社会福祉協議会等との更なる連携・協力の強化（再掲）

② 住情報の発信の強化

- 埼玉県の魅力・個性として、子育て支援施策を含む住情報、公的賃貸住宅事業者・民間賃貸住宅事業者等が実施している住施策等を県内外へ広く情報発信
- 住情報を一元的に発信するポータルサイトを設立し、住生活に関連する関係主体と連携した情報発信の手法の検討
- 誰でも利用しやすい住情報に関するワンストップ窓口の設置、リーフレットの作成等、直接的なアプローチの検討
- ケアマネージャーやケースワーカー等が補助金情報等を適切に活用できる住情報の周知（再掲）
- インターネットを使用する状況にない住宅確保要配慮者への市町村と連携した住情報の周知強化（再掲）
- 鉄道事業者等と連携した情報発信の手法の検討（再掲）

4. 提言の実現に向けた体制づくり

本提言を踏まえ、10年後を見据えた埼玉県住生活基本計画の改定とその計画に基づく各種施策が展開される。最後に、提言の実現に向けた体制の構築について、課題の提起を行うこととする。

(1) 市町村への支援

本県は多様な特性を有する地域の集合体であり、地域に応じた住宅政策を展開していくことが求められる。その上で、県民に身近な市町村の役割が特に重要である。

県は、市町村との連携だけでなく、勉強会・交流会等により市町村間をつなぐネットワークをつくり、県内外の情報を提供、共有することが必要である。

住生活基本計画の改定に際しては、県として地域の施策展開の方向性ととも市町村の担うべき役割を示し、市町村の主体的な取組を支援することが必要である。

(2) 民間事業者等との連携

住宅確保要配慮者に限らず、住まいや生活支援サービスに関するニーズの急速な拡大等に対処する上で、民間事業者等による市場の形成や、NPO、自治会、社会福祉協議会などの地域主体による「共助」による支え合いの取組を支援することも重要である。

また、従来より本県と民間事業者等で構築してきた「埼玉県住まいづくり協議会」や「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」等のネットワークをさらに拡充・発展し、様々な施策を展開していくことも必要である。

住生活基本計画の改定に際しては、民間事業者や地域主体等（以下「民間事業者等」とする。）と目指すべき政策目標をとともにした上で、各者が担うべき役割や連携・協働の方向性を示し、民間事業者等が自らの創意に基づき住まいや生活支援サービスに取り組むことができる条件整備を行うことが必要である。

(3) 分野を横断した総合的な取組

住宅供給を中心とした「住宅政策」から、居住環境や地域、人の住まい方も含めた総合的な「住生活政策」への転換が求められている。例えば、高齢者の「地域包括ケアの実現」には、住まいを基本として、医療や介護、生活支援等のサービスの充実が必須であり、従来の住宅政策の枠に収まらない社会システムの構築が求められている。

こうした住政策の境界にある福祉、医療、子育て、教育、環境等の居住サービスを担う部局との連携施策を充実させ、庁内一体となって政策目標の実現に向けた取組が必要である。

埼玉県住生活基本計画の策定経過

埼玉県住宅政策懇話会

埼玉県住宅政策懇話会は、平成 27 年 2 月～ 11 月に 6 回開催し、今後の住宅政策のあり方について、委員による活発な意見交換を重ねた。また、高齢者の住まいの安心確保について専門的な調査検討を行なうため「高齢者住宅部会」を設置し、同 3 月～ 9 月に 4 回開催した。

本会議における検討結果は、平成 28 年 1 月、知事あての提言として提出され、埼玉県住生活基本計画の骨格となった。

○ 埼玉県住宅政策懇話会 構成員

氏 名	職 名
座 長 大月 敏雄	東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授
副座長 佐々木 誠	日本工業大学 工学部 建築学科 准教授
浅羽 理恵	NPO法人 川口市民環境会議 代表理事 (川口市地球高温化防止活動推進センター 事務局長)
内山 俊夫	株式会社 エー・アンド・エム 代表取締役 (公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長)
風間 健	株式会社 高砂建設 代表取締役社長 (埼玉県住まいづくり協議会 会長)
酒井 裕三	株式会社 OKUTA 取締役執行役員 (一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 副会長)
松本 暢子	大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授
森田 圭子	NPO法人 わこう子育てネットワーク 代表理事

(座長及び副座長以外は五十音順、職名は平成 27 年度当時のもの)

○ 高齢者住宅部会 構成員

氏 名	職 名
部会長 松本 暢子	大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授
岡芹 正美	社会福祉法人 安誠福祉会 安誠園 統括施設長 (社会福祉法人 埼玉県社会福祉協議会 副会長)
小澤 浩	NPO法人 ユーアイネット柏原 代表理事
平野 方紹	立教大学 コミュニティ福祉学部 福祉学科 教授
水村 容子	東洋大学 ライフデザイン学部 人間環境デザイン学科 教授

(部会長以外は五十音順、職名は平成 27 年度当時のもの)

○ 審議経過

1) 埼玉県住宅政策懇話会

第1回：平成 27 年 2 月 18 日	第4回：平成 27 年 8 月 11 日
第2回：平成 27 年 4 月 24 日	第5回：平成 27 年 10 月 6 日
第3回：平成 27 年 6 月 15 日	第6回：平成 27 年 11 月 26 日

2) 高齢者住宅部会

第1回：平成 27 年 3 月 18 日	第3回：平成 27 年 7 月 31 日
第2回：平成 27 年 5 月 11 日	第4回：平成 27 年 9 月 17 日

埼玉県住宅政策推進会議

社会経済環境の変化や県民のニーズに対応した総合的な住宅政策を推進するため、県庁内の関係課で構成する「埼玉県住宅政策推進会議」（議長：都市整備部副部長）を設置している。

埼玉県住宅政策懇話会においては、議事内容に応じて、構成員が資料作成に協力し、同席して検討に加わった。

また、埼玉県住生活基本計画の策定にあたり、目標、施策の方向性及び指標の検討を行なった。

○ 埼玉県住宅政策推進会議 構成員

企画財政部	計画調整課長 地域政策課長 土地水政策課長
県民生活部	共助社会づくり課長 文化振興課長 消費生活課長 防犯・交通安全課長
危機管理防災部	危機管理課長
環境部	温暖化対策課長 エコタウン環境課長 大気環境課長 産業廃棄物指導課長 資源循環推進課長
福祉部	福祉政策課長 社会福祉課長 地域包括ケア課長 高齢者福祉課長 障害者支援課長 少子政策課長
保健医療部	医療整備課長 生活衛生課長
産業労働部	産業労働政策課長 先端産業課長 産業人材育成課長
農林部	農業ビジネス支援課長 森づくり課長
県土整備部	建設管理課長 河川砂防課長
都市整備部	都市計画課長 市街地整備課長 田園都市づくり課長 公園スタジアム課長 建築安全課長 住宅課長
警察本部生活安全部	生活安全企画課

(35 課、平成 28 年 9 月時点)

用語解説

行	用 語	説 明
ア 行		
あ	空き家 (住宅・土地統計調査において)	<p>ふだん人が居住していない住宅のうち、昼間だけ使用していたり、何人かが交代で寝泊まりしている住宅（一時現在者のみの住宅）及び建築中の住宅を除いたものをいう。</p> <p>さらに「空き家」は、以下の4区分に分類される。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 二次的住宅：別荘など、ふだん人が住んでいないが週末などたまに寝泊まりする人がいる住宅 • 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 • 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅 • その他の住宅：上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤などで長期に不在となっている住宅や、建て替えなどで取り壊す予定の住宅など。空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。
	空家等対策計画	<p>平成26年11月に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市町村が定めることができる計画。</p> <p>市町村は、その区域内で空き家などに関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定める基本指針に即して定める。</p>
	あんしん賃貸住宅等登録制度	→埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度
	あんしん賃貸住まいサポート店	あんしん賃貸住宅等登録制度の趣旨に賛同し、あんしん賃貸住宅の登録の促進や当該住宅に係る媒介業務を行う宅地建物取引業を営む事業者をいう。
	安心ネット	→埼玉県住まい安心支援ネットワーク
え	エコタウンプロジェクト	→埼玉県エコタウンプロジェクト
	N P O（エヌピーオー）	<p>Non Profit Organizationの略で、民間非営利団体をいう。</p> <p>医療、福祉、環境保全、国際交流、災害復興、まちづくりなどさまざまな分野で活動し、平成10年に制定された「特定非営利活動促進法」に基づき法人格を得た団体を特にN P O法人と呼ぶが、法人格のないボランティア団体や市民活動団体なども含めてN P Oと言われている。</p>
カ 行		
か	瑕疵担保保険	→住宅瑕疵担保責任保険
き	既存住宅インスペクション・ガイドライン	<p>中古住宅売買時の利用を前提とした既存住宅の現況検査に際し、検査方法やサービス提供に関する留意事項などについて、国土交通省が定めた指針。</p> <p>事業者による適正な業務実施により、既存住宅インスペクションに対する消費者などの信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的とする。</p>
く	G h a（グロスヘクタール）	<p>グロス面積は、宅地開発事業地の全事業区域を示すもので、ミディウムグロス面積に幹線道路、公園などを加えたものである。</p> <p>※ミディウムグロス（M. G）：住宅の敷地面積（N E T）に細街路、プレイロットなどを加えたもの。</p>
け	建設副産物	建設工事に伴い生じる副産物。原材料として利用の可能性があるコンクリート塊などのほか、そのまま原材料となる建設発生土などがある。
	建築物環境配慮制度	→埼玉県建築物環境配慮制度

行	用 語	説 明
こ	公営住宅供給戸数の目標量	住生活基本計画(都道府県計画)において定めるべき事項。 計画期間内における、空き家募集・新規整備・建て替えによる公営住宅の供給の目標戸数。
	高額所得者(公営住宅制度において)	公営住宅に5年以上入居し、最近2年間の月収が31万3千円(収入分位60%)を超える収入のある者。 公営住宅の事業主体が明け渡しを請求することが可能となる。(公営住宅法第29条第1項)
	合計特殊出生率	15歳から49歳までの女性の年齢別出生率(5歳階級ごとに算出)を合計したもので、1人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当。
	公的賃貸住宅	公営住宅(県営住宅又は市町村営住宅)、UR賃貸住宅、地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅の総称。
	子育て応援住宅認定制度	→埼玉県子育て応援住宅認定制度
サ 行		
さ	再生可能エネルギー	太陽光、太陽熱、風力、水力、地熱、生物由来のエネルギーや資源であるバイオマスなど、永続的に利用することができるエネルギーの総称。
	埼玉県空き家対策連絡会議	県内市町村の空き家対策の所管課、関係団体及び県庁関係課により構成する会議。管理不全空き家の対策や、空き家の利活用の促進策など、関係者間で情報共有、意見交換などを行う。
	埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度	住宅確保要配慮者の入居を受け入れる民間賃貸住宅や、その仲介業務を行う事業者の登録を行い、登録された情報を提供することで、住宅確保要配慮者の住まい探しをサポートする制度。 平成23年4月から開始している。
	埼玉県エコタウンプロジェクト	埼玉県が平成24年度から取り組んでいるプロジェクトで、既存の住宅街区において、再生可能エネルギーによる創エネと徹底した省エネの取組を行うことで既存住宅のスマートハウス化を進め、エネルギーの地産地消を目指す。
	埼玉県建築物環境配慮制度	建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を促すとともに、その取組の内容について、延床面積2,000平方メートル以上の建築物では「特定建築物環境配慮計画」の提出をもとめ、その概要を公表する制度。 「埼玉県地球温暖化対策推進条例」に基づき平成21年10月1日から施行。
	埼玉県子育て応援住宅認定制度	一定規模の広さがあり、住戸内や共用部などの仕様や子育て支援サービスの提供など、ハード・ソフト・立地において子育てに配慮した住宅を県が認定する制度。 平成23年7月から埼玉県子育て応援マンション認定制度、平成24年6月から埼玉県子育て応援分譲住宅の運用を開始している。
	埼玉県住宅リフォーム工事検査制度	リフォーム工事の質の向上を図るため、適切なリフォーム工事が行われているかを検査する制度。 工事内容の標準化による検査マニュアルを用いて、第三者機関によるチェックを実施する。 平成19年3月に埼玉県が開始。
	埼玉県住まい安心支援ネットワーク	民間と県、市町村などが連携し、住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットの構築と、子育て世代の住み替え及び定住促進による地域の活性化を目指す団体。 住宅セーフティネット法に基づく居住支援団体の機能を持つ。 平成23年1月設立。

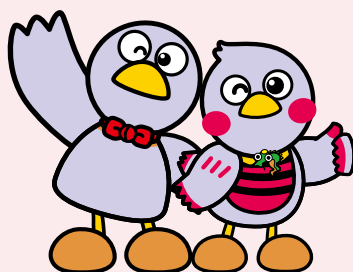
行	用 語	説 明
さ	埼玉県住まいづくり協議会	住宅政策に関する情報交換や施策実施などの連携を図るため、住宅関連企業と行政が住まいに関する情報を共有し、さまざまな事業に共同で取り組むネットワークを構築している。 平成8年10月設立。
	埼玉県マンション居住支援ネットワーク	分譲マンションの管理上の問題解決を図るため、NPOやマンション管理士団体などと市町村の担当課でネットワークを形成し、共同でセミナーや相談会を開催している。
	最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準をいう。 住生活基本計画（全国計画）に定義されている。 単身者25㎡、2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡ （世帯人数や年齢による控除規定などがある。）
	サービス付き高齢者向け住宅	ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスなどを提供するバリアフリー構造の高齢者専用住宅。 事業者は県、政令市、中核市などから登録を受ける。
し	G h a	→グロスヘクタール
	シェアハウス	一の住戸において、リビングや台所、浴室などを共有し、各住人の個室をプライベート空間とする共同生活のスタイルをいう。 ハウスシェアリングともいう。
	市街地再開発事業	低層木造建築物などが密集した市街地において、不燃化された共同建築物を建築し、併せて道路などの公共施設の整備を行う事業。
	市町村空き家バンク	市町村が、空き家の利活用や移住・定住促進による地域の活性化などを目的に、ホームページ上などで空き家物件情報を提供する仕組みをいう。 所有者から売買などの希望のあった空き家情報を、空き家の利用を希望する方に提供する。 不動産事業者団体と協定を締結し、運営する場合が多い。
	シックハウス	建材や調度品などから発生する化学物質・カビ・ダニなどの室内空気汚染など、住宅において見られる健康障害の総称。 症状は、目がチカチカする、鼻水、のどの乾燥、吐き気、頭痛、湿疹など個人によりさまざまである。
	住生活総合調査	住宅政策に関する政策立案などの基礎データを得ることを目的に、5年ごとに行われる住宅及び住環境に関する意識・意向を把握するために国土交通省が行う調査。 最近では平成25年に実施された。
	住宅確保要配慮者	住宅の確保に特に配慮を要する者。 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭など。 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に定義されている。
	住宅瑕疵担保責任保険	住宅瑕疵担保履行法で義務付けられた履行責任を果たすための資力確保措置の一つ。 事業者が住宅瑕疵担保責任保険法人に保険料を支払い保険契約を締結することで、万が一、事業者の倒産などにより瑕疵の補修などを行えない場合に、購入者に保険法人から保険金が支払われる。
	住宅市街地総合整備事業	既成市街地における快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善などを図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う事業。
	住宅市場	個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の売買、賃貸住宅への入居、住宅のリフォームなど、経済主体の自由な意思に基づき、住宅が生産され、取引され、消費される場。

行	用 語	説 明
し	住宅ストック活用・リフォーム推進事業	リフォームの担い手を支援する事業などに対し費用を補助する国の事業。 補助対象は、リフォームによる住宅の質の向上を評価する方法の調査研究や、リフォーム事業者に関する技術力・信頼性に係る情報提供の取組などがある。
	住宅・土地統計調査	住宅政策に関する政策立案などの基礎データを得ることを目的に、5年ごとに行われる住宅、住環境の実態に関する総務省が行う調査。最近では平成25年に実施された。
	住宅リフォーム工事検査制度	→埼玉県住宅リフォーム工事検査制度
	重点供給地域	住生活基本計画(都道府県計画)において定めるべき事項の一つで、「計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」をいう。 大都市圏における住宅需要が他地域に比べて多い11の都府県において特定されている。
	収入超過者(公営住宅制度において)	公営住宅に3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者。明渡努力義務が発生する。(公営住宅法第28条第1項)
	新耐震基準	昭和53年の宮城県沖地震をきっかけに昭和56年に改正された耐震基準。
す	ストック	現在あるいはある時点までに蓄積された総体を指す。 住宅政策などにおいて、これまでに建築されて現存する住宅を住宅ストック、既存ストック、或いは単にストックという。
	住まいづくり協議会	→埼玉県住まいづくり協議会
	住まいの防犯アドバイザー制度	住まいづくり協議会の事業で、埼玉県と住まいづくり協議会が共催する講習会を終了した防犯の専門家を「住まいの防犯アドバイザー」として登録する。 登録アドバイザーは、住まいの防犯について診断・アドバイスを行う。
	スマートハウス	I T (情報技術) を使って家庭内のエネルギー消費が最適に制御された住宅。 具体的には、太陽光発電システムや蓄電池などのエネルギー機器、家電、住宅機器などをコントロールし、エネルギーマネジメントを行うことで、CO2排出の削減を実現する省エネ住宅を指す。
せ	セーフティネット	困難な状態に陥った場合に援助したり、そうした事態になることを防止する仕組み又は装置を指す。 この計画では、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくという目的で使用している。
タ 行		
た	団塊の世代	昭和22年(1947年)から昭和24年(1949年)頃の第一次ベビーブーム時代に生まれた世代。
ち	地域包括ケアシステム	高齢者が長年住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療、介護、介護予防、生活支援、住まいの5つの要素を包括的かつ継続的に提供されるシステムをいう。
	長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。 基準には、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー、省エネルギーの性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積などがある。
	長期優良住宅化リフォーム推進事業	質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居に資するリフォームを推進するため、条件を定めて事業を公募し、実施に要する費用の一部を補助する国の補助事業。

行	用 語	説 明
て	D I Y 賃貸借	工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件をいう。 平成28年4月、個人住宅の賃貸流通の促進に向けて、国土交通省がD I Y型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックを公表し、その普及に努めている。
と	特定空家等	適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態又は適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態にある空き家などをいう。 平成26年11月に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」に定義されている。
	土地区画整理事業	一定のエリアで、道路、公園、河川などの公共施設を一体的に整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
ナ 行		
に	二地域居住	多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、本来の住居とは別の地域において中長期にわたり滞在し、生活拠点としてその地域社会と一定の関係を持つこと。セカンドハウスは含むが、避暑・避寒地は含まれない。
ハ 行		
ひ	ヒートショック	急激な温度変化により身体が受ける影響をいう。 比較的暖かいリビングから冷たい浴室・脱衣室・トイレなどの温度差の大きいところへ移動すると、身体が温度変化にさらされて血圧が急変するため、脳卒中や心筋梗塞などを引き起こすおそれがある。
ふ	複層ガラス	ガラスとガラスの間に乾燥空気の層を封入した、熱の伝導が少ないガラス。
へ	H E M S （へムス）	Home Energy Management Systemの略。 家庭の電気使用状況などの見える化や家電の制御などを行うことにより、家庭で省エネを進めることができる。
ヤ 行		
ゆ	誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準をいう。 住生活基本計画（全国計画）に定義されている。 ①一般型（戸建住宅を想定） 単身者：55㎡、2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡ ②都市型（共同住宅を想定） 単身者：40㎡、2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡ （世帯人数や年齢による控除規定などがある。）
	優良建築物等整備事業	市街地の環境整備や良好な市街地住宅を供給するため、土地利用の共同化や高度化に役立つ優良な建築物を整備する事業。
ラ 行		
ら	ライフサイクルコスト	製品や構造物などの費用を、調達・製造・使用・廃棄の各段階をトータルして考えたもの。 建物の例では、企画・設計から維持・管理・除却に至る過程で必要な経費の合計額。
	ライフステージ	年齢に伴って変化する生活段階をいい、就学・就職・結婚・出産・子育て・リタイアなど、人生の節目によって生活スタイルが変わることや、これに着目した考え方を指す。 個人では、幼年期、児童期、青年期、壮年期、老年期などの段階に分けるなど、さまざまな区分方法がある。

◆ 用語解説

行	用 語	説 明
り	リバースモーゲージ	自宅を担保にした年金制度の一種。 自宅を所有しているが現金収入が少ないという高齢者世帯が、住居を手放すことなく収入を確保するための手段。
	リフォーム事業者登録制度	消費者が安心してリフォームを行うことができるよう、住まいづくり協議会が平成17年11月に開始した制度。 埼玉県内のリフォーム事業者を募って登録し、定期講習会や委員会などへの参加実績をホームページで公表している。 消費者はリフォーム事業者選びの参考とすることができる。



埼玉県マスコット「コバトン & さいたまっち」

彩の国 さいたま

多様な住まいと住まい方の実現

埼玉県住生活基本計画

編集・発行／埼玉県都市整備部住宅課

〒330-9301 さいたま市浦和区高砂3-15-1

Tel. 048-830-5571(直通)