

みんなで作り上げる

©埼玉県2005



住まいの安心・安全と3つの力

埼玉県住生活基本計画



子育て力



環境力



地域力

安心・安全

平成24年3月



埼玉県

ごあいさつ



住まいは、家族が安心して暮らし、安らぐことのできるかけがえのない基礎的な空間です。私は、県民の安心・安全をすべての基本に据えて、県政の運営に取り組んでおり、良い住まいが確保されることで、県民の安心・安全の基盤ができると確信しています。

一方で、本格的な少子高齢社会の到来に伴い、単身又は夫婦のみの高齢者世帯が増加する中、高齢者が安心して暮らせる住まいが求められています。また人口や世帯数の減少、厳しい社会経済状況を背景に、新築住宅市場が転換期を迎えています。さらに、東日本大震災などを契機として、エネルギー政策の見直しにより、住まいの省エネ・創エネが求められています。

このような住まいを取り巻く環境の変化を踏まえ、県では「埼玉県住生活基本計画」を全面的に見直しました。

新たな計画では、住まいの「安心・安全の確保」を基盤として、「子育て力」、「環境力」、「地域力」の3つの力を高めることを基本方針とし、平成23年度から平成32年度までの10年間で展開すべき様々な施策を掲げています。

この計画の推進は、行政だけでできるものではありません。「住む人」、ハウスメーカーなどの「つくる人」、不動産事業者やNPOなど「流通させる人」など、住まいに関わるすべての方が協力することで、安心・安全な住まいづくりのムーブメントを起こし、その実現を目指してまいります。

今後とも、皆様のより一層の御理解と御協力をお願いいたします。

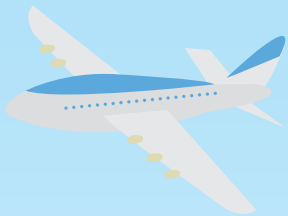
平成24年3月

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 計画の目的と位置づけ	4
3 計画の期間	5
第1章 埼玉県に住まいの現状	7
1 社会環境の変化	8
2 住まいの状況	12
第2章 住宅政策の基本方針	21
1 基本方針	22
2 基本的な考え	22
第3章 住宅政策の目標と目標達成に向けた施策の展開	25
1 住宅政策の目標	26
2 目標達成に向けた施策の展開	
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	28
目標2：未来につながる良質な住まいづくりを進めます	32
目標3：みんなの力で生き活きと住まう地域づくりを進めます	36
目標4：多様な居住ニーズに応える住宅市場づくりを進めます	39
第4章 公営住宅の供給及び活用の方針	43
1 公営住宅の供給及び活用の方針	44
2 公営住宅の供給戸数の目標量	45
第5章 重点供給地域	47
1 重点供給地域の指定の目的	48
2 重点供給地域の位置づけと類型	49
3 重点供給地域の指定	51
第6章 目標の達成に向けて	53
1 住生活に関わるすべての主体の連携と協力	54
2 計画の進行管理	56
別表 重点供給地域一覧表	57
参考資料	71
目標の達成に向けた判断指針	72
住生活基本法	73
住生活基本計画(全国計画)	81
埼玉県住宅政策懇話会 提言	99
埼玉県住生活基本計画の策定経過	122
用語解説	125

※アンダーラインが引かれている言葉には、用語の解説があります。



はじめに



1 計画策定の背景

本県の人口は今後しばらく緩やかに増加した後、10年後には減少に転じていると予想されており、本格的な人口減少時代への過渡期を迎えています。また、本県の成長を支えた団塊世代が高齢期を迎え、平成27(2015)年には65歳以上の高齢者が県民の4人に1人、数にして約180万人になることが予想されています。

一方で、長引く景気の低迷などから安定した就労環境を得ることができず、住宅の確保が困難な人が増加しており、住宅セーフティネットの重要性が再認識されています。

このような中、国では、既存住宅の更なる活用、高齢者や子育て世帯の暮らしを支えるサービス環境の構築とともに、低炭素社会への対応など社会情勢の課題に対応するため、住生活基本計画(全国計画)の見直しを行いました。

こうした本県の住宅を取り巻く社会環境の変化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 計画の目的と位置づけ

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施策を具体化し、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、基本となる計画です。

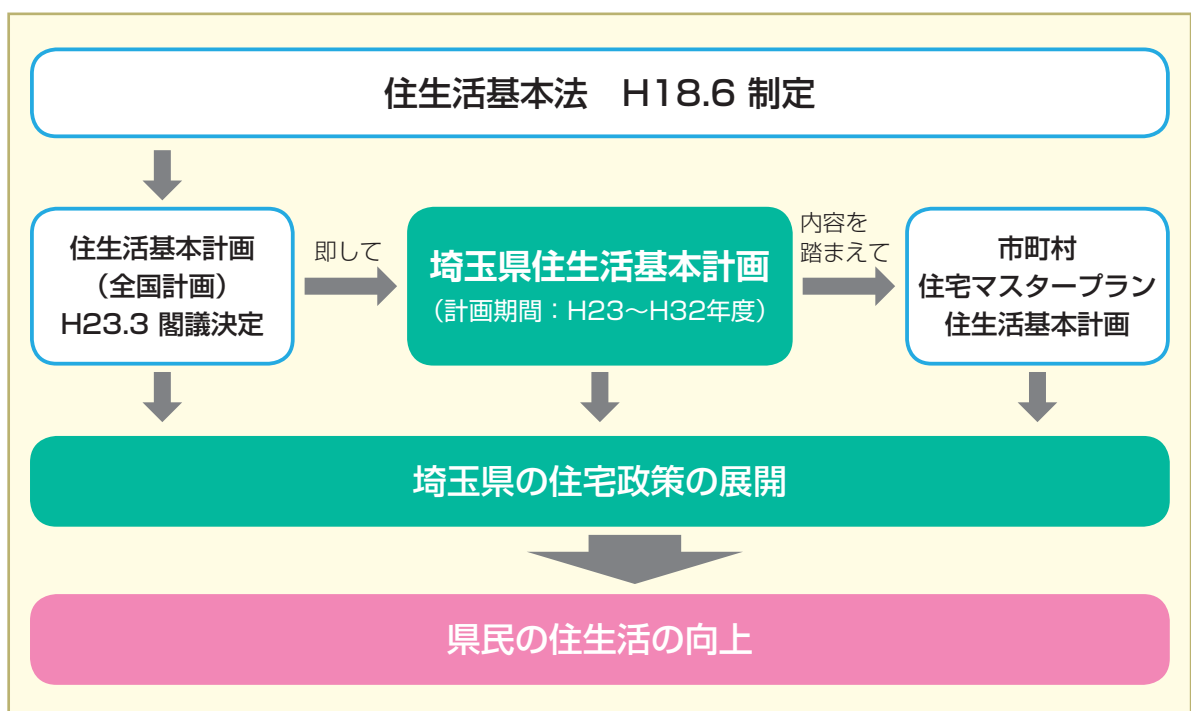
本計画は、住生活基本法第17条第1項に基づく都道府県計画であり、「住生活基本計画(全国計画)」に即して策定しています。また、市町村が住まいに関する計画等を策定する際に参考となるものです。

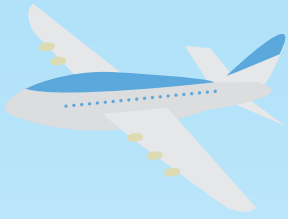
3 計画の期間

この計画の計画期間は、平成23年度から平成32年度までの10年間とします。

今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、概ね5年後に見直しを行います。

また、重点供給地域の指定や施策の方向性については、市町村のまちづくりの方向性や住宅需要の変化に適切に対応するため、概ね2年毎に必要な見直しを行います。





第1章

埼玉県に住まいの現状



第1章 埼玉県の住まいの現状

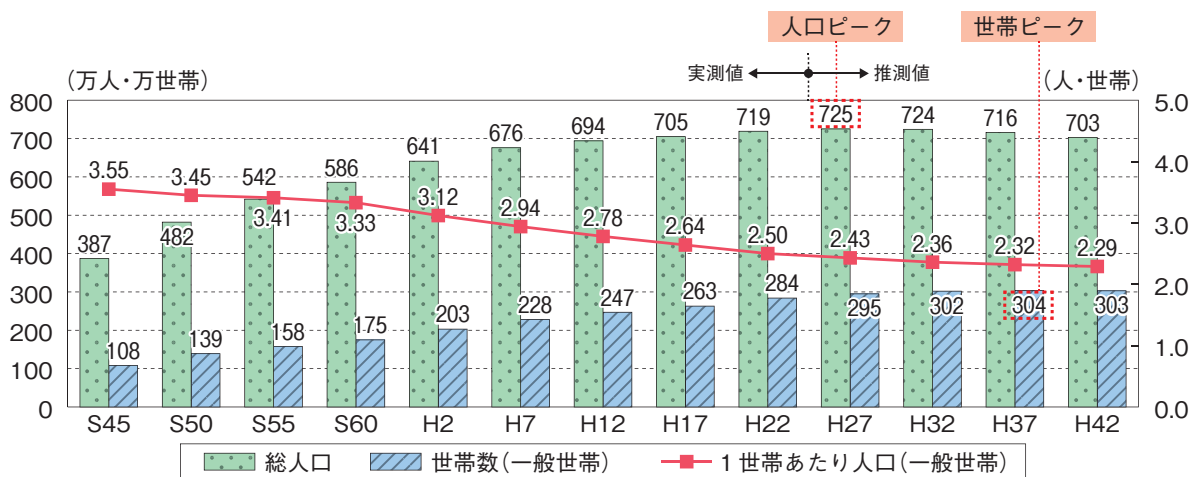
1 社会環境の変化

(1) 人口減少時代の到来

本県の平成22(2010)年の人口は約719万人、世帯数は約284万世帯です。今後しばらくは人口・世帯数とも緩やかに増加した後、人口は平成32(2020)年に、世帯数は平成42(2030)年には減少に転じていると予想されています。

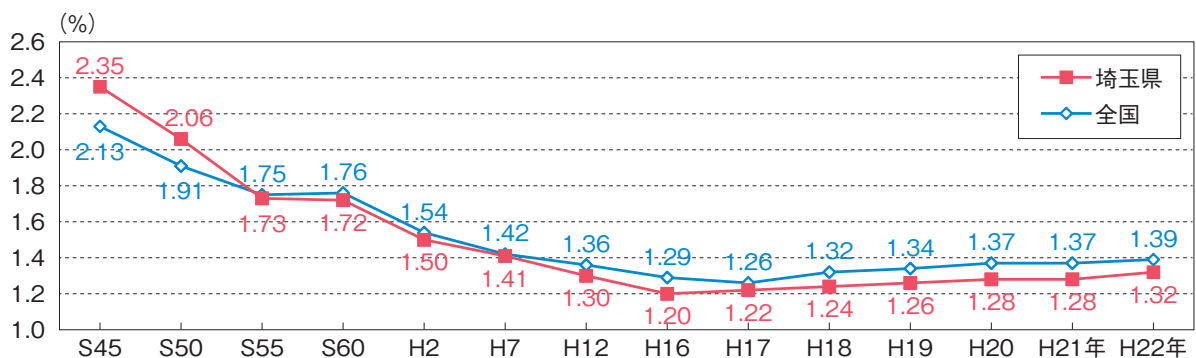
また、合計特殊出生率は、平成に入ってから徐々に減少を続け、平成16(2004)年には1.20まで落ち込みました。平成22(2010)年は1.32と国の1.39を下回り、全国第40位と低い値になっています。

人口・世帯の推移・将来推計



出典：国勢調査(～H22) 埼玉県政策形成基礎調査(H27～)

合計特殊出生率*の推移



出典：平成22年人口動態調査

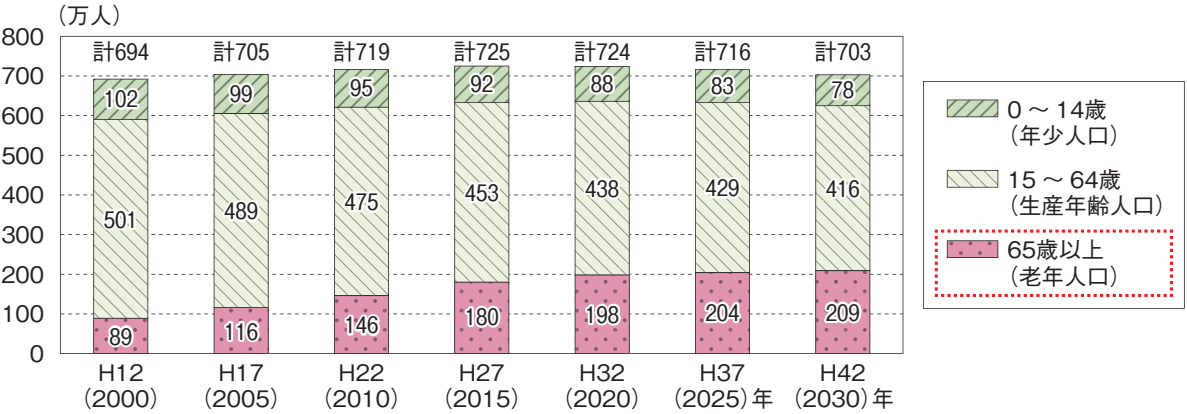
(2) 進む高齢化と住宅確保要配慮者の増加

今後数年で本県の成長を支えてきた団塊の世代の方々が65歳以上に達するため、高齢化は今後も急速に進展するとみられます。65歳以上人口は、平成22(2010)年に146万人、平成27(2015)年に180万人、平成32(2020)年には198万人となり、県人口の約4人に1人が高齢者になると予想されています。

世帯総数に占める高齢者世帯の増加も顕著です。高齢者単身世帯数は、平成22(2010)年の20万世帯が平成32(2020)年には1.6倍の32万人に、高齢夫婦のみ世帯数は、平成22(2010)年の29万世帯が平成32(2020)年には1.4倍の40万世帯に、それぞれ増加する見込みです。

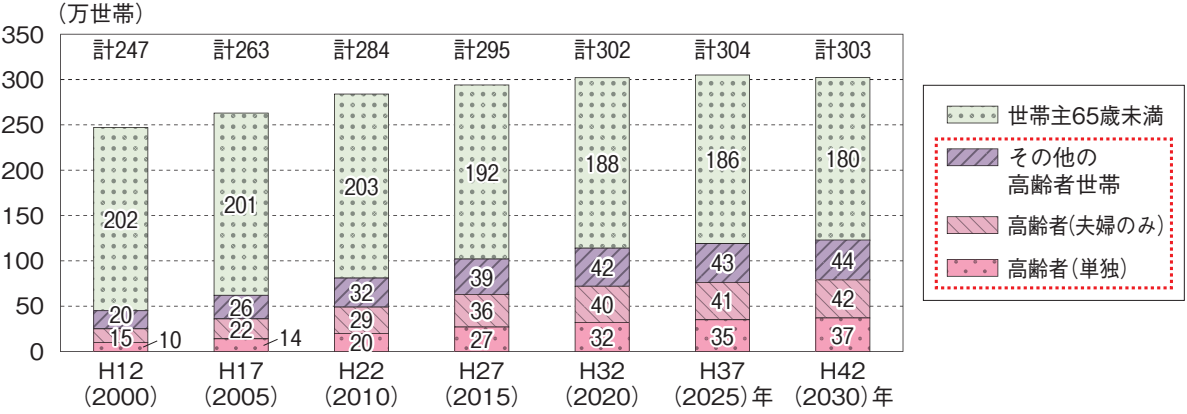
また、外国人、障害者、DV被害者などの住宅確保要配慮者も、増加傾向にあります。

総人口に占める高齢者の状況と推移予想



出典：国勢調査(～H22) 埼玉県政策形成基礎調査(H27～)

総世帯数に占める高齢者世帯の状況と予想

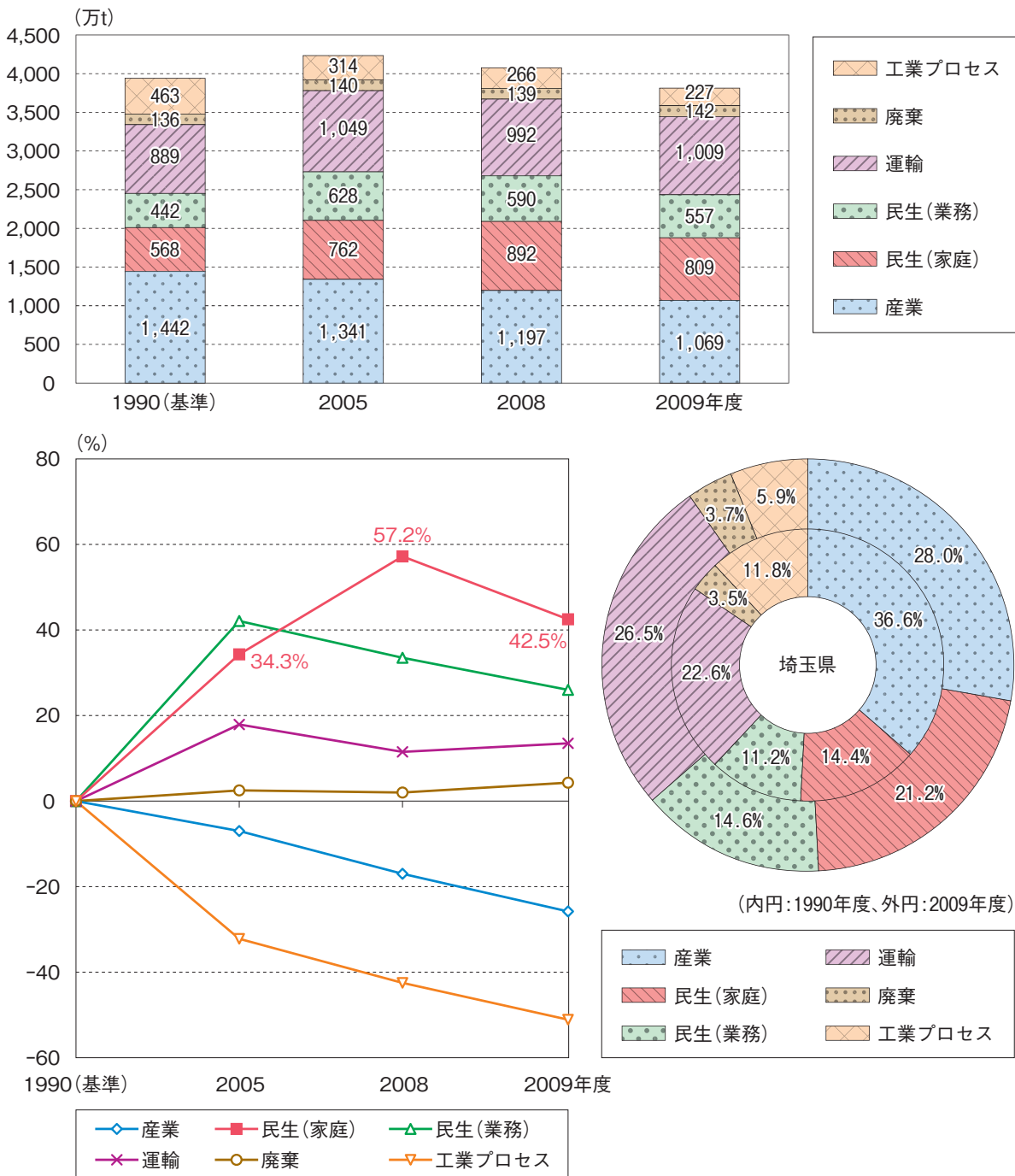


出典：国勢調査(～H22) 埼玉県政策形成基礎調査(H27～)

(3) 環境問題への対応

家庭部門からのCO₂排出量は、平成21(2009)年度で809万tであり、基準となる平成2(1990)年度に対して42.5%増加しています。家庭部門のCO₂排出量は、CO₂総排出量の約21%(平成21(2009)年度)と大きな比率を占めています。

埼玉県における部門別二酸化炭素排出量の割合



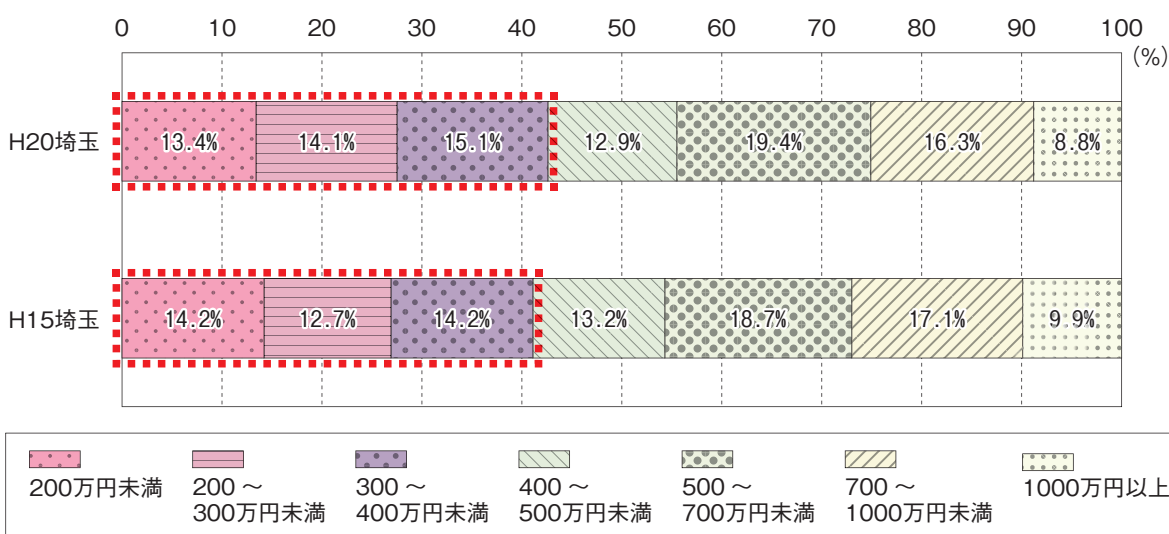
出典:2009(H21)年度温室効果ガス排出量(速報値)

(4) 所得の減少と就労機会の減少

長引く景気の低迷により、住宅の確保に支援が必要となるような年収400万円未満の低所得者層が増加傾向にあります。

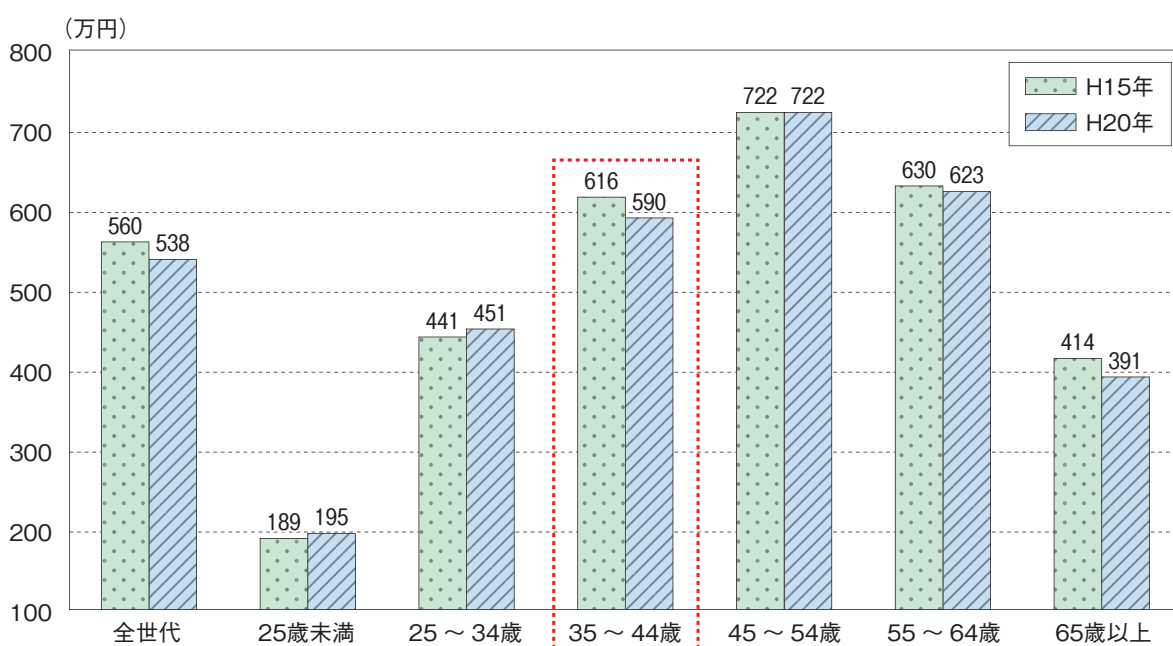
特に、子育て期を迎え新たな住宅取得を考える割合が高い35～45歳男性の年収が、減少傾向にあります。

年間収入階層の推移



出典：住宅・土地統計調査(平成20年)

年代別平均年収の推移【主世帯(持家+借家)】



出典：住宅・土地統計調査(平成15・20年)

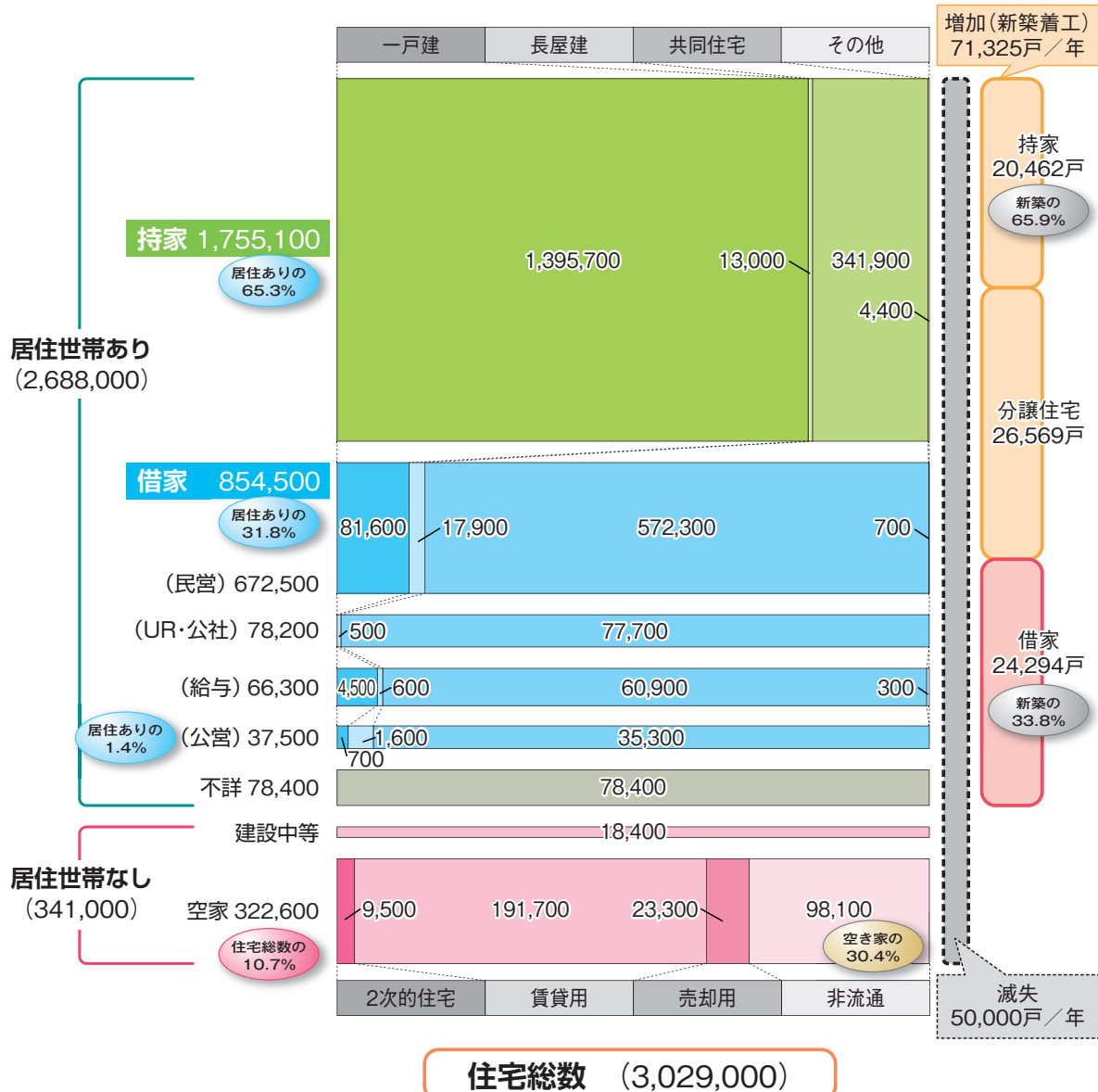
2 住まいの状況

(1) 住宅数、持家率、空き家率の推移

県内の住宅ストック数は、年々増加しています。平成15(2003)年から平成20(2008)年までの間、年間で約7万戸が新たに建設され、約5万戸が除却されました。また、新築着工(フロー)では持ち家率が約66%と、高い状況です。

また、県内の空き家も増加しており、平成20年には約32万戸の空き家が発生しています。このうち約3割は賃貸も売却もされず、住宅市場で流通されていない状況です。

住宅ストックの俯瞰図



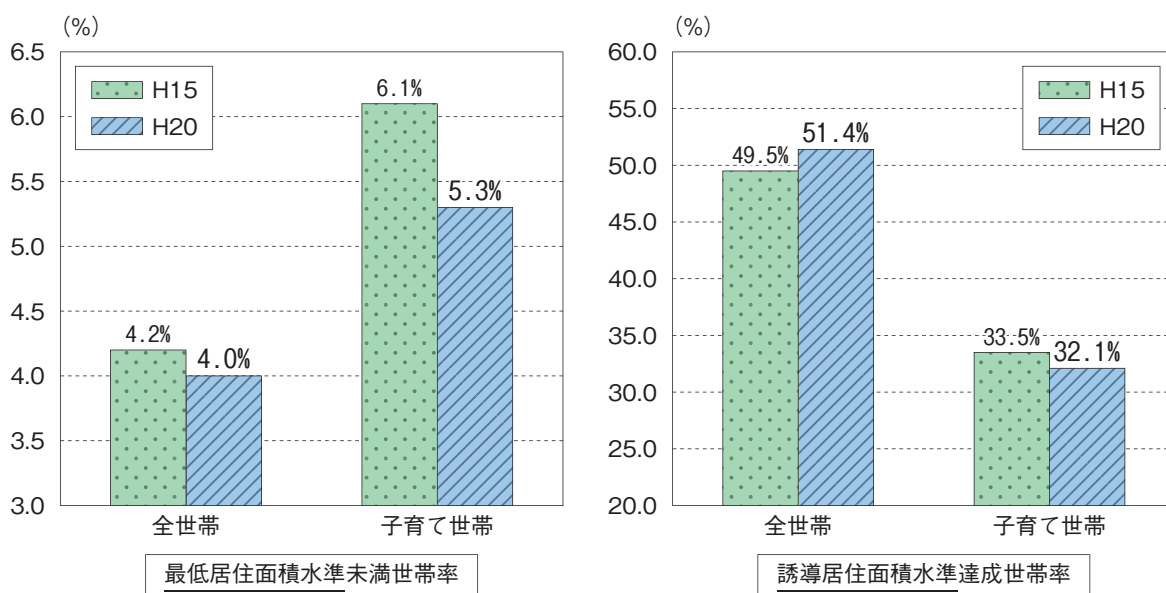
出典: 建築着工統計、住宅・土地統計調査(平成20年)

(2) 居住水準の変化

最低居住面積水準未達率世帯の割合は、平成15(2003)年の4.2%が平成20年(2008)には4.0%と改善傾向にあります。また、誘導居住面積水準達成世帯の割合は、平成15年の49.5%が平成20年に51.4%に改善しているものの、子育て世帯においては平成15年の33.5%が平成20年に32.1%と改善が図られていません。

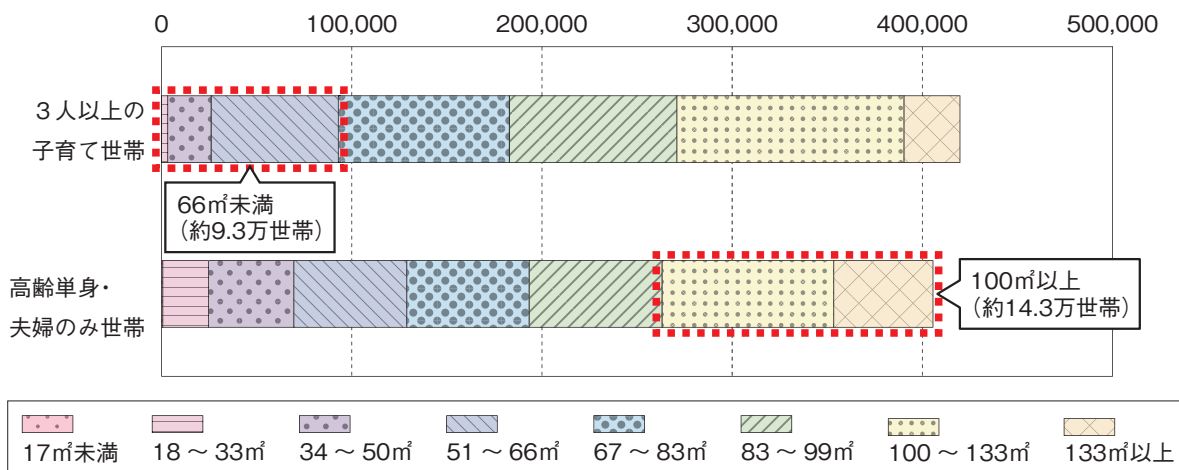
また、高齢者の単身・夫婦のみ世帯が広い住宅に居住する一方で、子育て世帯が狭小な住宅に居住するなど、世帯規模と住宅規模のミスマッチが見られます。

居住水準(最低・誘導)



出典:住宅・土地統計調査(各年)

世帯人員と住宅規模のミスマッチの状況



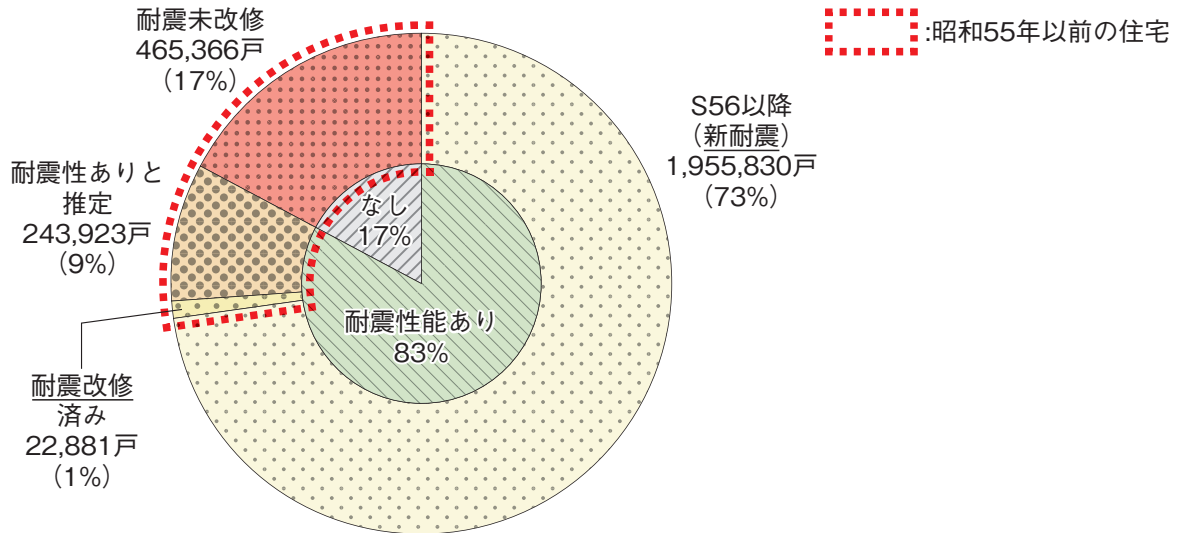
出典:住宅・土地統計調査(平成20年:居住室の量数からの推計値)

(3) 耐震性能の状況

耐震性能を有する住宅は、本県の住宅総数の80%以上となっています。しかし、昭和55（1980）年以前の旧耐震基準で建設された住宅に着目すると、半数以上は耐震性能が確保されていない状況です。

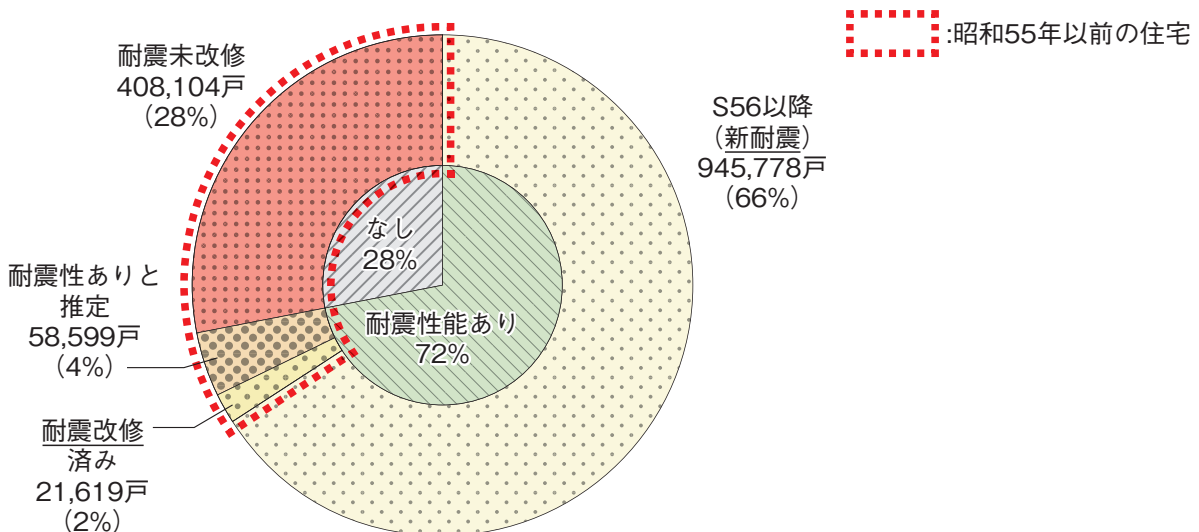
特に木造一戸建て住宅は、約35%が旧耐震基準のストックであり、耐震化も遅れています。

住宅の耐震化の状況(住宅総数)



出典:住宅・土地統計調査(平成15年・平成20年)を基に推計

住宅の耐震化の状況(木造一戸建て住宅)



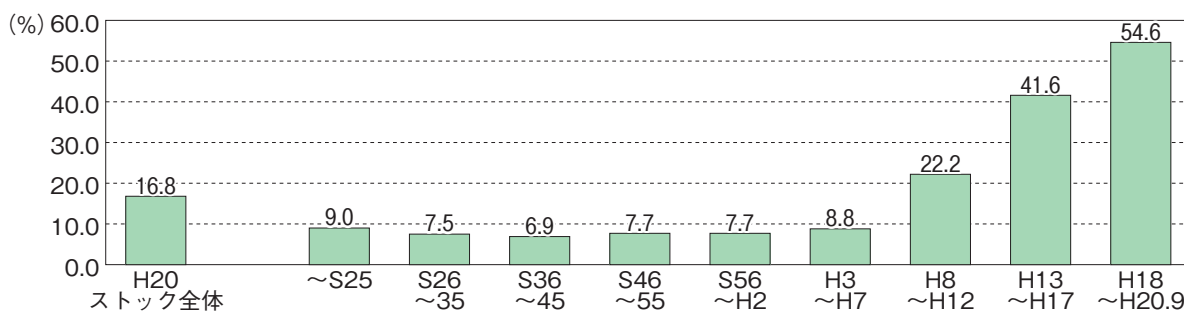
出典:住宅・土地統計調査(平成15年・平成20年)を基に推計

(4) 省エネルギー化の状況

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、16.8%と低い状況にあります。また、建築年次別の状況は、築年数が浅いものほどその割合が高い傾向にあり、省エネルギー対策は徐々に浸透してきています。

一定の省エネルギー化*の状況(建築時期別)

※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用



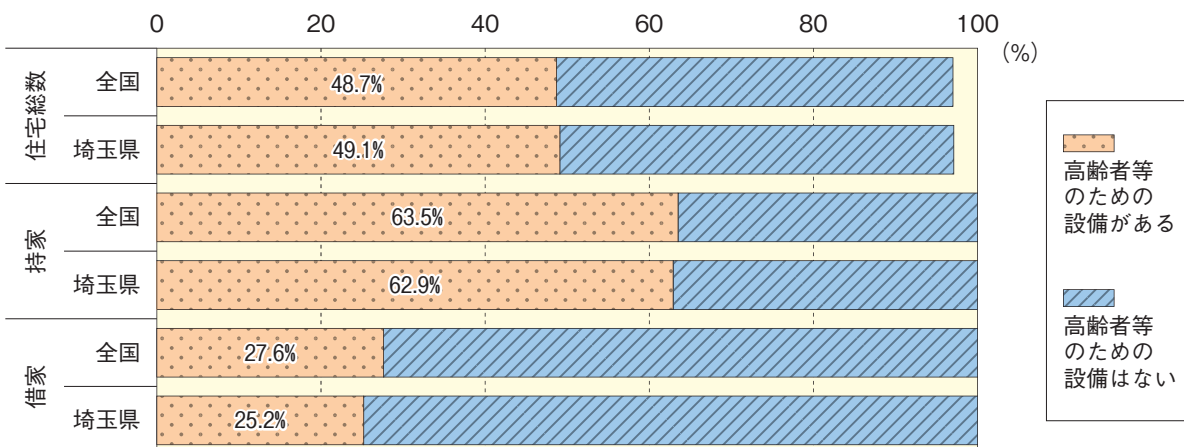
出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

(5) バリアフリー化の状況

手すりや段差解消などのバリアフリーのための設備がある住宅ストックの割合は、全体の約半分程度となっています。また、持ち家のバリアフリー化率が約63%であるのに対して、借家は約25%に留まっており、整備状況が特に低くなっています。

高齢者等のための設備*の有無と所有関係

※高齢者等のための設備:「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」(いずれかがあれば「設備がある」としている。)



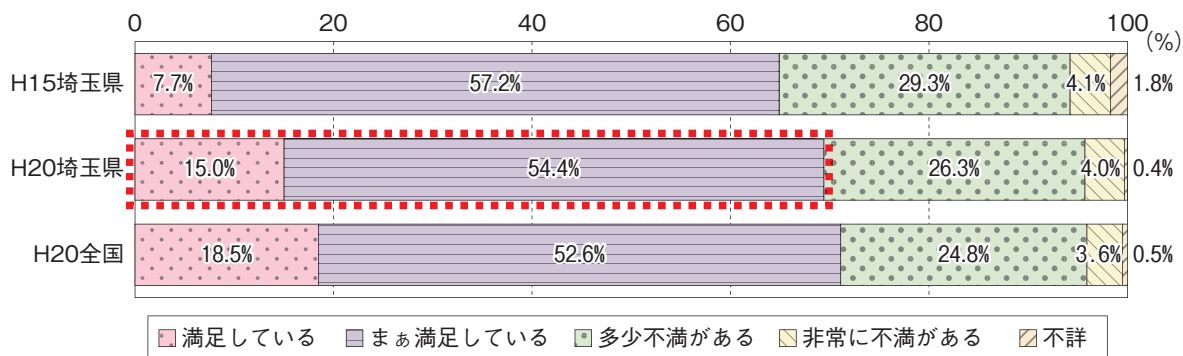
出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

(6) 住宅・住環境の評価

住宅や住環境に対する総合評価では、平成15(2003)年から5年間で改善し、約70%の人が満足しています(「満足」15.0%、「まあ満足」54.4%の合計)。しかし、高齢者等への配慮については、全体でも58.0%が不満を感じており(「多少不満がある」42.6%、「非常に不満がある」15.4%の合計)、特に、50代後半から60代前半世代を中心に不満が多い傾向にあります。

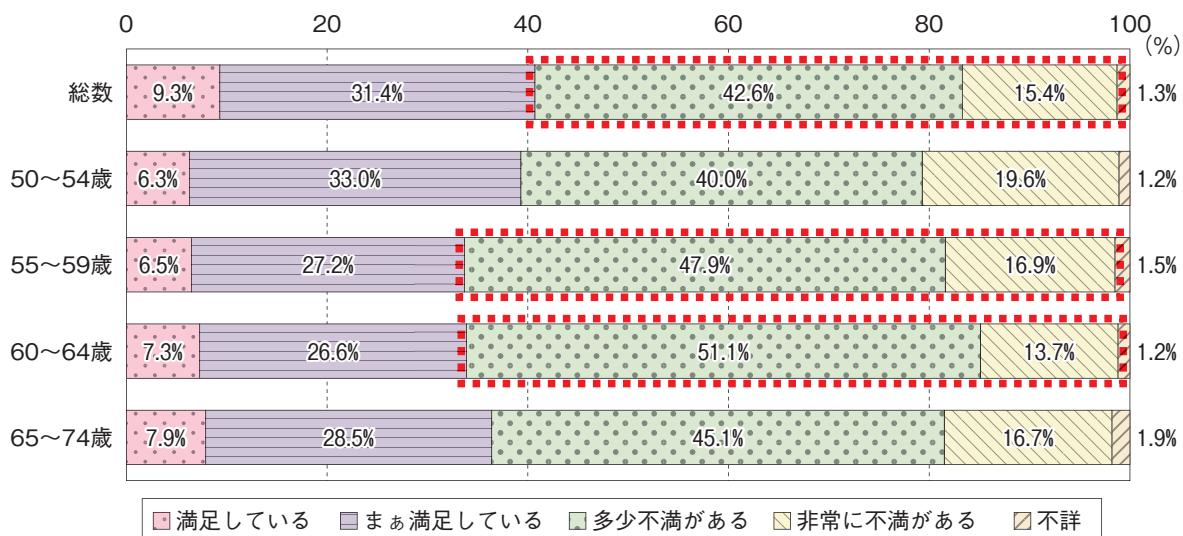
住宅及び住環境において重要とするものは「火災・地震・水害等に対する安全」「治安、犯罪発生防止」など住宅や住環境の安全性に関する事項が上位を占め、「生活利便性」や「住宅の広さや間取り」が続きます。一方、子育てにとっては、「住宅及び住宅のまわりの防犯性」が最も重視され、学校や医療機関への利便、近隣とのコミュニティなどがそれに続きます。

住宅及び住環境に対する総合評価



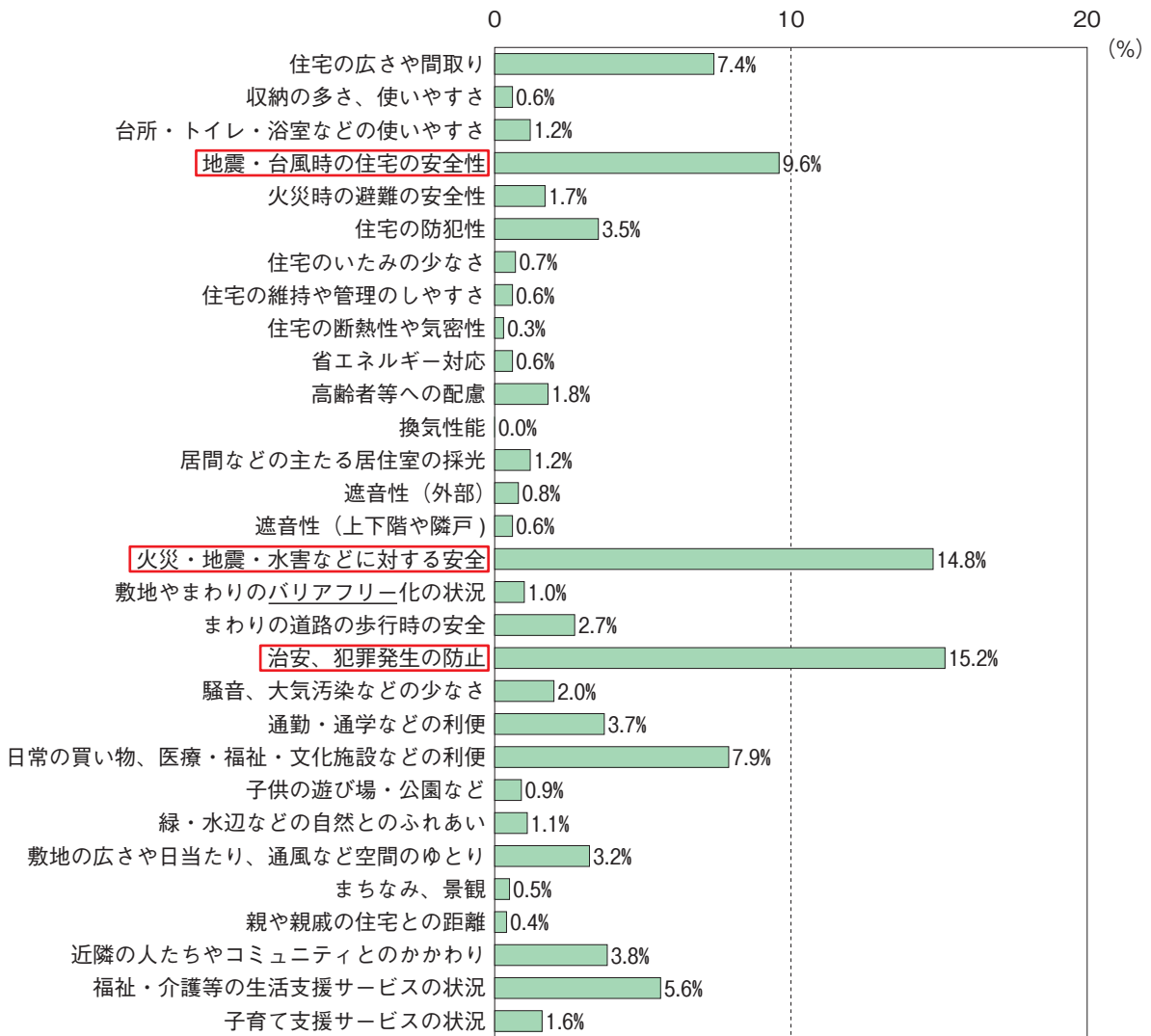
出典:住宅需要実態調査(平成15年)、住生活総合調査(平成20年)

高齢者等への配慮



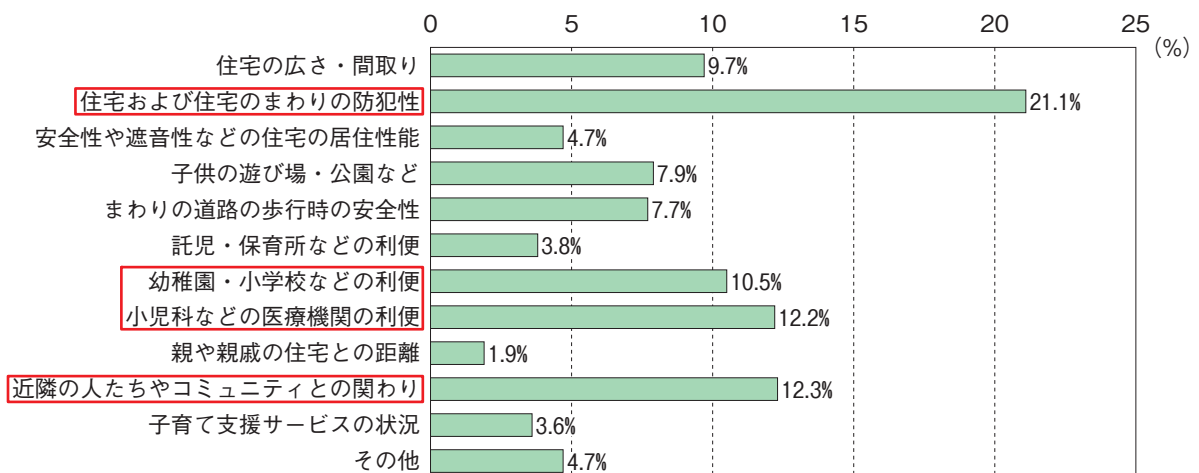
出典:住生活総合調査(平成20年)

住宅及び居住環境において最も重要と思うもの



出典：住生活総合調査（平成20年）

子育てにおいて最も重要と思うもの



出典：住生活総合調査（平成20年）

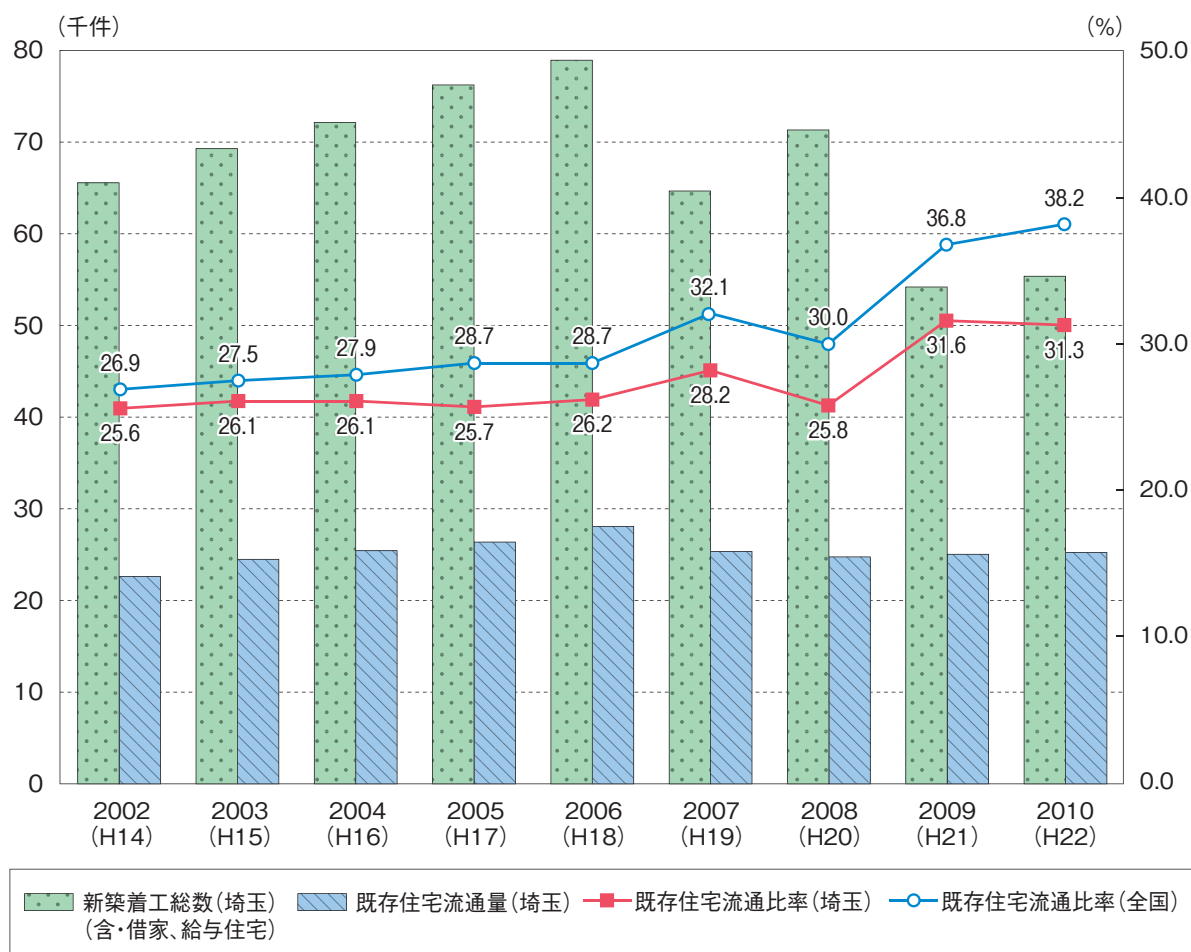
(7) 住宅市場の状況

新築住宅着工数は、平成20(2008)年までは年間7万戸前後で推移してきましたが、平成21(2009)年以降は5万戸台に大幅に減少しています。

また、既存住宅の流通シェアは横ばい傾向が続く中、平成21(2009)年に増加がみられましたが、まだ全国平均と比べるとまだ低い状況となっています。

埼玉県における既存住宅の流通比率

年	2002 (H14)	2003 (H15)	2004 (H16)	2005 (H17)	2006 (H18)	2007 (H19)	2008 (H20)	2009 (H21)	2010年 (H22)
①新築着工総数(件)	65,560	69,284	72,126	76,236	78,933	64,667	71,325	54,198	55,368
②既存住宅流通量(件) ※推計	22,605	24,489	25,431	26,373	28,086	25,353	24,756	25,039	25,236
既存住宅流通比率(埼玉県) (②/(①+②))	25.6%	26.1%	26.1%	25.7%	26.2%	28.2%	25.8%	31.6%	31.3%
既存住宅流通比率(全国)	26.9%	27.5%	27.9%	28.7%	28.7%	32.1%	30.0%	36.8%	38.2%

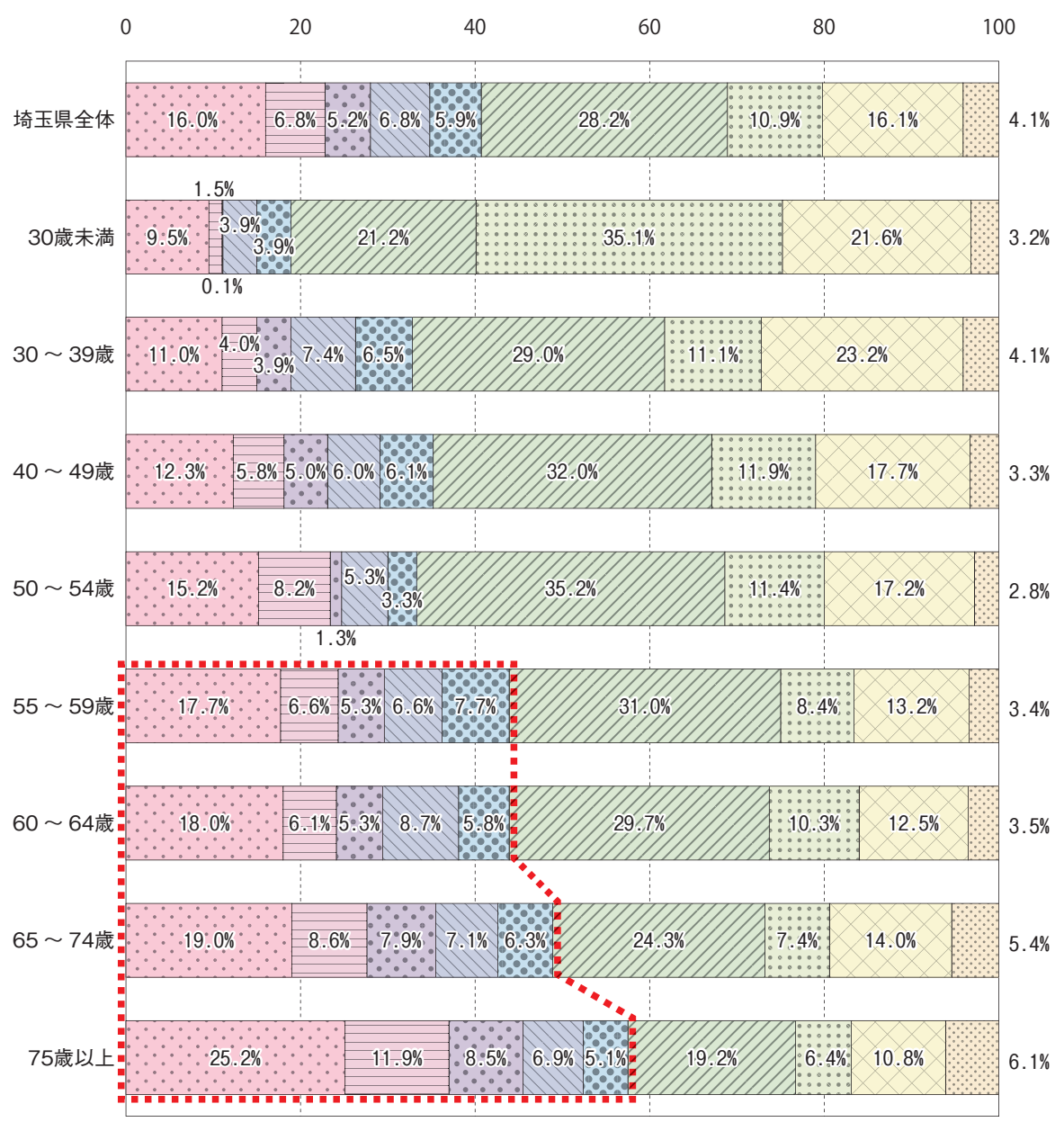


出典：新築着工総数 建築着工統計(各年)
 既存住宅流通量 法務局「登記統計」(各年)及び
 (社)不動産流通経営協会「不動産流通統計ハンドブック2011年版」全国版より推計

(8) 高齢期における子どもの住まい方に関する意向

高齢期における住まい方については、子どもの同居、隣居、近居（片道1時間未満）を望む割合が、年齢が高くなるほど高くなっています。

高齢期における子どもの住まい方(世帯主年齢別)



子どもと同居する(二世帯住宅を含む)
 子どもと同一敷地内、または同一住棟(長屋建・共同住宅)の別の住宅に住む
 徒歩5分程度の場所に住む

片道15分未満の場所に住む
 片道1時間未満の場所に住む
 こだわりはない

子どもはいない
 わからない
 不詳

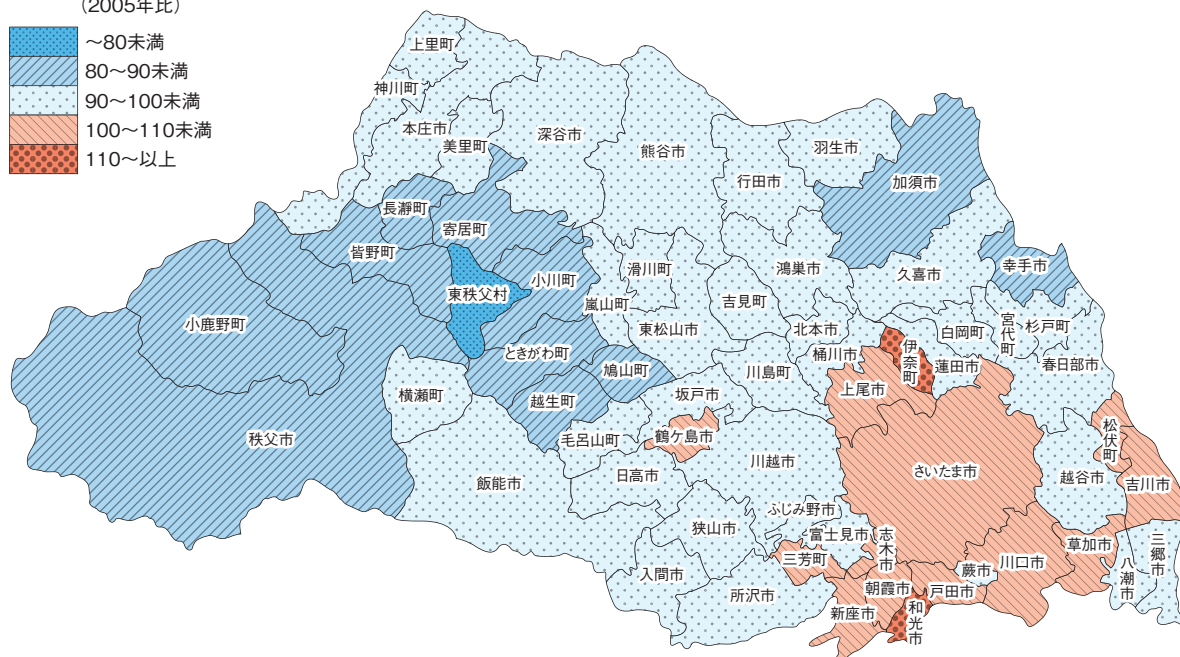
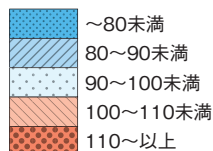
出典: 住生活総合調査(平成20年)

(9) 地域傾向の二分化

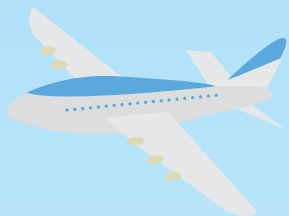
市町村別の人口は、東京に近い地域において人口が増加する一方で、それ以外の地域は減少に転じるなど、県内の人口増減に分化傾向が見られます。

市町村別人口の将来推計 (指数:平成17(2005)年 → 平成32(2020)年) (H17=100)

2020年人口指数
(2005年比)



出典:国勢調査(平成17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19年5月推計)」



第2章

住宅政策の基本方針



第2章 住宅政策の基本方針

1 基本方針 ～みんなで作り上げる、住まいの安心・安全と3つの力～

本格的な人口減少、少子・高齢社会において、県民生活の土台となる住まいの確保と本県の持続可能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ます。

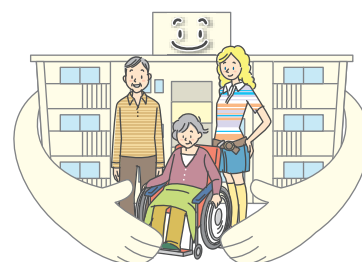
本県の住まいづくりの課題を、住む人（県民）、つくる人（ハウスメーカー、工務店等）、流通させる人（不動産関係者、市民団体、NPO等）、行政など多様な主体が共有して、安心・安全と3つの力を高めるための活動を重ね、ムーブメントを起こすことで、本県の持続可能な発展と県民が幸せを実感できる住生活の実現を目指します。



2 基本的な考え

(1) 「安心・安全」の確保

「安心・安全」の確保とは、低額所得者、高齢者、障害者、外国人等への住宅の確保をはじめとして、すべての県民が安心して安全な住生活を送れるようにすることです。



住宅は人生の大半を過ごす場であり、安定した生活を送る上で欠くことのできないかけがえのない空間です。そこで、公営住宅の供給はもとより、民間賃貸住宅事業者にも協力を求めるなど様々な手段を講じて、重層的なセーフティネットの構築を目指します。

(2) 「子育て力」の向上

「子育て力」の向上とは、未来を担う子どもとその家族の定住を促進し、本県のまちづくりにおける未来の「ちから」を高めることです。

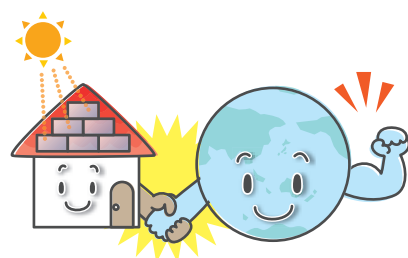
人口減少、少子・高齢社会において、本県が活力を維持していくため、子育てに適した良質な住まいの供給支援や、地域の子育て支援施設との連携などを通じて、子育て世帯の生き活きとして暮らしの実現を、住まいから応援します。



(3) 「環境力」の向上

「環境力」の向上とは、快適な住生活を維持しつつ、自然環境への負荷を少なくする住宅供給や住まい方などの循環型社会づくりを進め、次世代に良好な住環境を引き継ぐ「ちから」を高めることです。

特に、地球温暖化対策などの問題は喫緊の課題となっています。そこで、住まいの省エネルギー性能の向上といったハードとライフスタイルの見直しなどのソフトの両面から、住まいからの低炭素社会の実現を目指します。

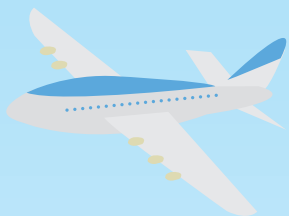


(4) 「地域力」の向上

「地域力」の向上とは、住まいやまちづくりを通じて地域の温かい人間関係を築き上げること等によって、地域の総合的な「ちから」を高め、住んでいる地域を好きになることです。

多彩な担い手の育成、コミュニティの再生、地域の自主的なルールづくり等に対する支援を通じて、多様化・高度化する県民の生活ニーズにきめ細やかに対応し、住んでいて良かったと思える地域づくりを目指します。





第3章

住宅政策の目標と 目標達成に向けた施策の展開



第3章 住宅政策の目標と目標達成に向けた施策の展開

1 住宅政策の目標

以上の基本的な方針に基づき、次のとおり目標を設定します。

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

目標2 未来につながる良質な住まいづくりを進めます

目標3 みんなの力で生き生きと住まう地域づくりを進めます

目標4 多様な居住ニーズに応える住宅市場づくりを進めます

住宅の政策の目標、施策展開、指標

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

施策

- ア 住宅セーフティネット機能の確保と拡充
- イ 高齢者の居住の安定を支える体制の確保
- ウ 住宅の基本的な安全性の確保
- エ 震災時における応急住宅の円滑な供給体制づくり

指標

- 耐震性を有する住宅ストックの比率
- 最低居住面積水準未達率

目標2

未来につながる良質な住まいづくりを進めます

施策

- ア 子育て世代にやさしい住まいづくりの推進
- イ 環境にやさしい住まいづくりの推進
- ウ 低炭素社会を考えたライフスタイルへの転換

指標

- 「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達成率
- 住宅用太陽光発電設備の設置数
- 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
- 県産木材を使用した住宅戸数

目標3

みんなの力で生き生きと住まう地域づくりを進めます

施策

- ア 安心して暮らせる地域づくり
- イ 地域固有のまちの魅力や総合的な地域力の向上
- ウ 郊外住宅団地の活性化
- エ 地域コミュニティ再生の担い手づくりの支援

指標

- 地域支え合いの仕組み
(安心おたすけ隊) 実施市町村数

目標4

多様な居住ニーズに応える住宅市場づくりを進めます

施策

- ア 既存住宅が円滑に活用される市場の整備
- イ 住宅情報の提供体制の整備
- ウ 住宅の適切な維持管理の普及

指標

- 既存住宅の流通割合
- リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

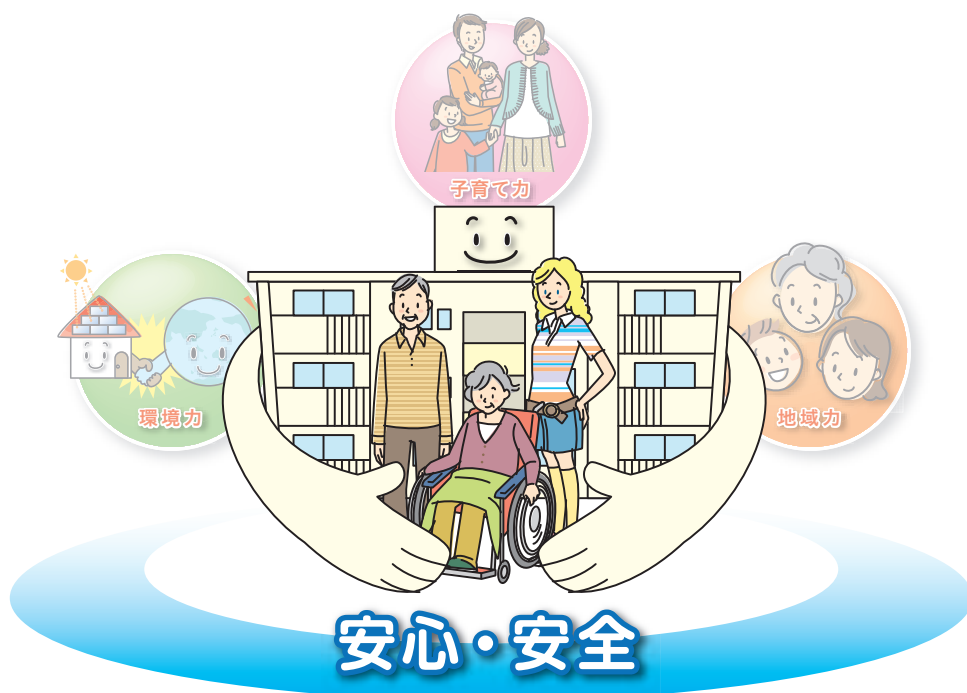
2 目標達成に向けた施策の展開

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

少子・高齢化の進展や景気の低迷などにより、低額所得者、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する方は、今後も増加とともに多様化していくことが予想されます。

そこで、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の供給と併せて、民間賃貸住宅事業者との協力によって住宅セーフティネット機能を充実させて、所得や困窮度に応じた住まいの確保ができるようにします。また、住まいに関する情報が必要な人に届くための体制を整備して、県民の安心で安全な住生活の実現を目指します。

特に高齢者については、単身高齢者をはじめとする高齢者のみ世帯の急激な増加が予想されていることから、居住の安定の確保が急務です。地域で住み続けることへの対応や身体能力の変化などに対応して住まいの改善や住み替えが安心して行える環境づくりや健康で元気に暮らせる住まいづくりを、福祉施策と連携して進めます。



(1) 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。

耐震性を有する住宅ストックの比率	83% (平成20年)		90% (平成27年度)
(指標設定の考え方) 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、この指標を選定しました。			

最低居住面積水準未満率	4.0% (平成20年)		早期解消 (平成32年)
(指標設定の考え方) 引き続き、早期の解消を目指します。			

(2) 目標達成に向けた主な施策

ア 住宅セーフティネット機能の確保と拡充

- (ア) 公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅については、自力では住宅の確保が困難な方が入居できるよう、公営住宅法の改正を踏まえて入居基準の条例化を行い、適切な整備・維持管理を図ります。
- (イ) 民間賃貸住宅を活用して、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯などが入居できるようにセーフティネット住宅の情報を必要な人に提供する仕組み（埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度）を、行政、民間住宅事業者、居住支援団体等と連携して作ります。
- (ウ) 公営住宅及び公的賃貸住宅の集会場、空き室等については、地域の見守りやコミュニティづくり、グループホーム、若年単身者の期限付き入居による正規就労への足掛かりの提供など、幅広い活用を図ります。
- (エ) 公営住宅及び独立行政法人都市再生機構（以下「UR」）賃貸住宅の建て替えと併せて、子育て支援施設や高齢者支援施設など地域サービス施設の導入等により、地域に貢献する団地への再生モデルを示します。
- (オ) すべての県民が住まいやまちで安全で元気に暮らせるよう、補助制度の活用などによりバリアフリー化を進めます。

イ 高齢者の居住の安定を支える体制の確保

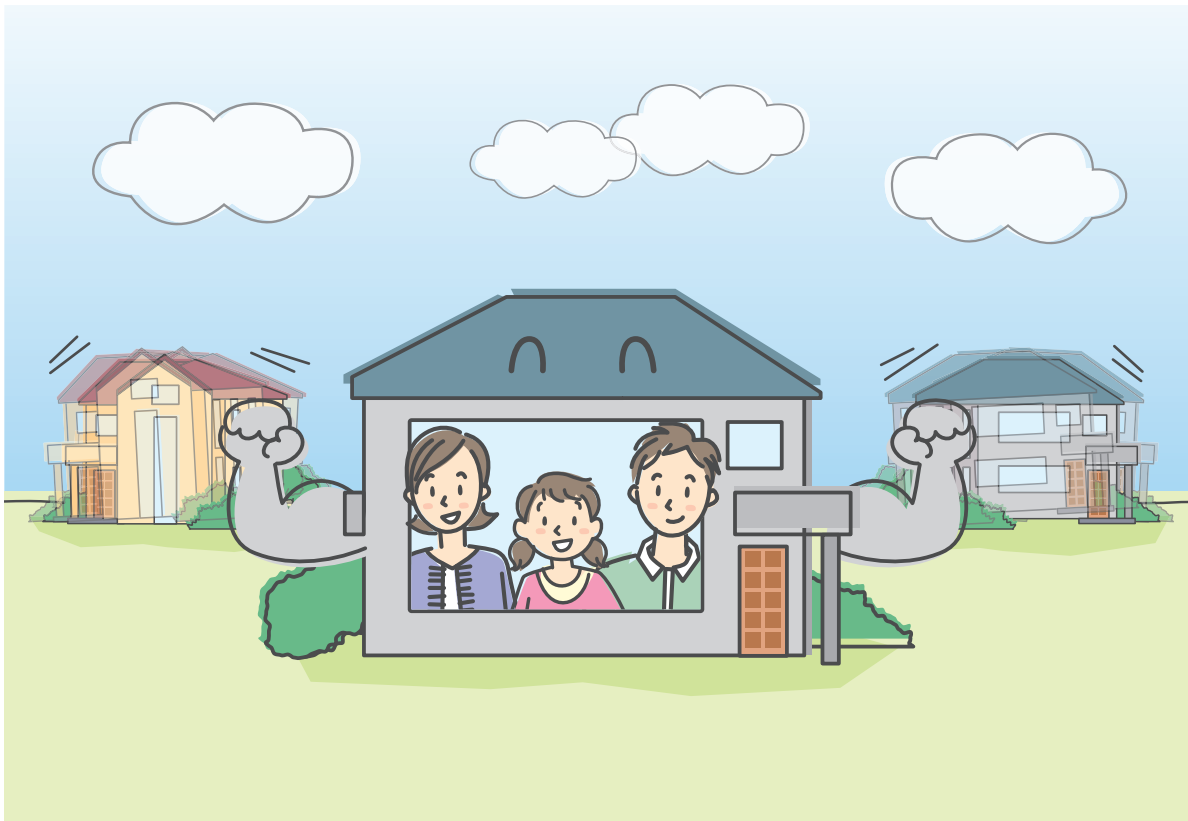
- (ア) 住宅と福祉の施策との更なる連携を目指した「高齢者居住安定確保計画」を策定し、サービス付き高齢者向け住宅など高齢者の居住の場を確保します。
- (イ) 高齢者が身体の自立度や経済状況などの変化に応じて住まいの改善や住み替えができるよう、「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」の協力のもと、市町村や福祉部局と連携して、住宅情報が的確に提供できる体制を整備します。
- (ウ) 高齢者が住みなれた地域で元気に住み続けられるよう、民間と連携した融資制度などによる親族との同居・近居の促進策の検討や地域での助け合いなど、新たな支え合いや共助の仕組みづくりを支援します。

ウ 住宅の基本的な安全性の確保

- (ア) 木造住宅耐震診断等の実施や国の補助制度を活用して、住宅・宅地の耐震化や防災性能を向上させ、地震や火災に対する安全性を確保します。
- (イ) シックハウス症候群の原因となる化学物質に関する県民の理解を得るための普及啓発などにより、良好な室内環境に配慮した住宅に関する相談及び情報提供体制を整備します。

エ 震災時における応急住宅の円滑な供給体制づくり

- (ア) 地震等による災害が発生した場合に、市町村の意向をふまえた応急住宅を速やかに提供できるよう、市町村、埼玉県住宅供給公社（以下「公社」）、UR及び民間住宅事業者と連携して、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の空き室の提供体制を充実させます。
- (イ) 県・市町村・民間団体との合同訓練や実務マニュアルの整備などにより、応急住宅の供給事務が円滑に進められる体制をつくります。



目標2

未来につながる良質な住まいづくりを進めます

少子・高齢化の進展、地球規模の環境問題、電力供給に係る課題など様々な課題が顕在化する中、将来に渡って良好な住宅や住環境を維持し続けるためには、子育てや環境の視点を踏まえた未来につながる資産づくりが必要です。

そこで、高齢社会を支える子育て世代が魅力を感じる住宅や、環境への負荷に対する配慮がなされた住宅など、他のモデルとなる取組に対して支援や検証、PR等を通じて普及・促進を図り、次世代に残せる良質なストックの形成を目指します。



(1) 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。

ア 子育て力の向上に関する指標

「子育て応援住宅」認定戸数	0戸 (平成22年度)	5,000戸 (平成27年度)	10,000戸 (平成32年度)
(指標設定の考え方) 子育て世帯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が増えることから、この指標を選定しました。			

子育て世帯における 誘導居住面積水準達成率	32.1% (平成20年)		50% (平成32年)
(指標設定の考え方) 子育て世帯の居住水準の向上を図るため、この指標を選定しました。			

イ 環境力の向上に関する指標

住宅用太陽光発電設備の設置数	41,637基 (平成22年度)		140,000基 (平成28年度)
(指標設定の考え方) 再生可能エネルギーの活用を図ることによって、快晴日数日本一の本県の特徴を活かして住まいの環境力を向上させると考え、この指標を選定しました。			

新築住宅における 認定長期優良住宅の割合	7.7% (平成21年度)		20% (平成32年度)
(指標設定の考え方) 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ると考え、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。			

県産木材を使用した住宅戸数	1,370戸 (平成21年度)		3,200戸 (平成27年度)
(指標設定の考え方) 県産木材活用は、地産地消を促進し環境力の向上に寄与できることから、この指標を選定しました。			

(2) 目標達成に向けた主な施策

ア 子育て世代にやさしい住まいづくりの推進

(ア) 子育てに適した住宅の認定制度や民間金融機関と提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。

また、民間住宅事業者との連携により、適正な価格で良質な住宅が供給できる仕組みを構築するとともに、不動産情報と地域の子育て支援情報の一体的な提供等により、子育て世代の住宅取得や住み替えを支援します。

(イ) 子育て家庭向けサービス施設を併設した公園整備等により、子育てしやすい住環境を整備します。

(ウ) 公営住宅及びUR賃貸住宅の建て替えと併せて、子育て支援施設など地域サービス施設の導入等により、地域に貢献する団地への再生モデルを示します。
(再掲)

イ 環境にやさしい住まいづくりの推進

(ア) 融資制度や研究会の実施などにより、環境に配慮した住宅の取得や改修を促進します。また、太陽光、太陽熱、地中熱など再生可能エネルギーの活用や省エネルギー性能の高い住宅設備の導入を、補助や融資制度などにより支援します。

(イ) 長期優良住宅認定制度の活用などにより、長期間使用できる環境にやさしい住まいづくりを促進します。

(ウ) 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。

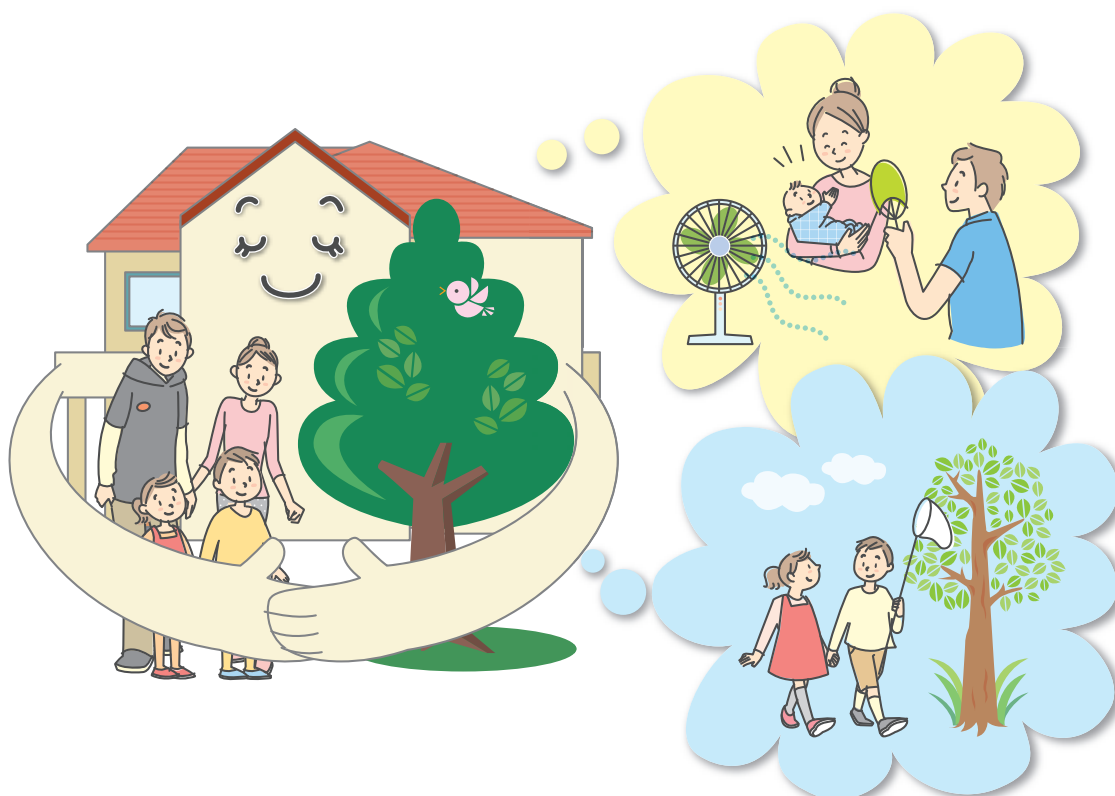
(エ) 環境配慮に関する先導的な取り組みについて、講習会、融資等を充実させ、環境にやさしい住宅の普及を進めます。

(オ) 県民が環境性能を適正に判断して住宅を取得できるよう、「建築物環境性能表示制度」の普及と併せて、戸建て住宅の環境配慮性能の評価制度の創設などの仕組みづくりを進めます。

(カ) 建築物等の解体工事等における建設副産物の適正な分別や再生資源化及び適正処理を促進します。

ウ 低炭素社会を考えたライフスタイルへの転換

- (ア) 県営公園の整備や地域の活動団体との連携により、緑豊かなまちなみづくりを進めます。
- (イ) 環境に配慮した地域づくりのモデルとなるようなエコ住宅団地への支援やスマートグリッドなどを研究します。
- (ウ) 樹木や植栽、風の力を活かしてエアコンなしで過ごすライフスタイルの提案や、環境にやさしい住まいを学習する場の設置、エコ住宅や住まい方の工夫などの情報提供により、環境にやさしいライフスタイルの普及を進めます。



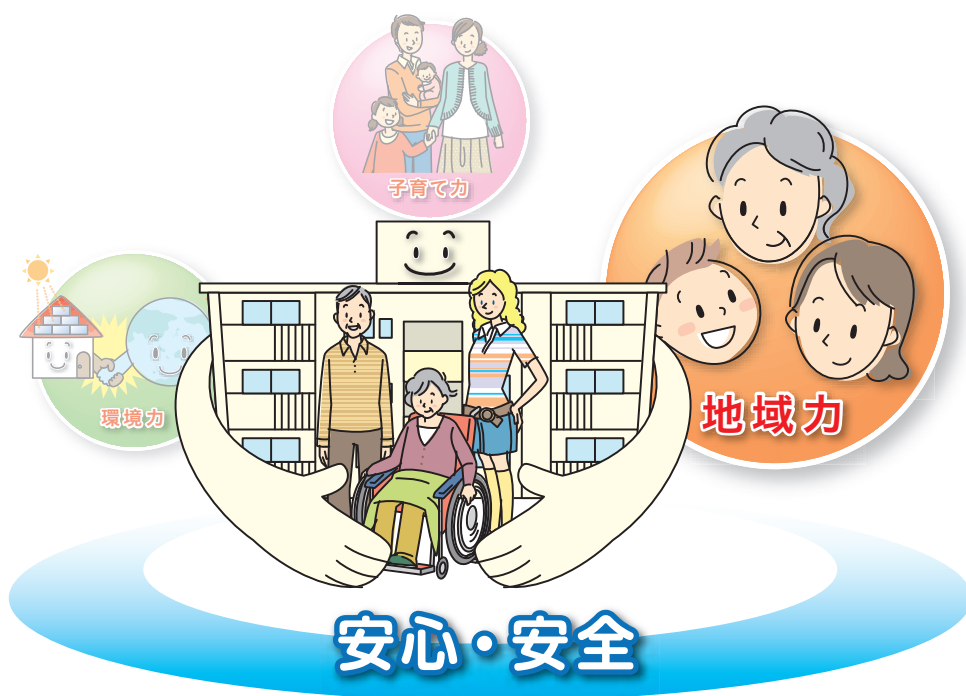
目標3

みんなの力で生き生きと住まう地域づくりを進めます

住生活の質や満足度を高めるためには、住宅単体の面積や性能の向上のほか、福祉(介護、子育て支援)、まちづくり(防犯対策、良好な景観)など、地域で生活するためのニーズがきめ細やかに満たされることが必要です。

今後数年で団塊の世代の方々が65歳以上に達し、地域に元気な高齢者が増えることから、地域活動やコミュニティ形成に対する支援が必要です。また、核家族化の進展や高齢者のみ世帯の増加により、家族で解決できなくなった諸問題は行政に頼らざるを得なくなっていますが、行政ができることにも限界があります。

そこで、先導的な取組や担い手の育成に対する支援を通じて、「自立自尊」や「共助」の考えのもと、県民自らが主体的に住生活の満足度を高める地域づくりを進めます。



(1) 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。

地域支え合いの仕組み(安心おたすけ隊) 実施市町村数	25市町村 (平成22年度)	全市町村 (平成28年度)
(指標設定の考え方) 元気な高齢者等が援助の必要な高齢者等の支援を行い地域を元気にする仕組みが、より多くの地域で実施されることを目指し、この指標を選定しました。		

(2) 目標達成に向けた主な施策

ア 安心して暮らせる地域づくり

- (ア) まちづくり施策による不燃化の促進や街区の整備により、地震、火災、水害など、災害に強い地域づくりを進めます。
- (イ) 「埼玉県防犯優良マンション認定制度」や「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などにより、犯罪に強い地域づくりを進めます。
- (ウ) 空き家の実態を把握し、市町村と連携して地域コミュニティへの活用策を研究します。
- (エ) 公営住宅及びUR賃貸住宅の建て替えと併せて、子育て支援施設や高齢者支援施設など地域サービス施設の導入等により、地域に貢献する団地への再生モデルを示します。(再掲)
- (オ) 公営住宅及び公的賃貸住宅の集会場、空き室等については、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、幅広い活用を図ります。(再掲)
- (カ) 高齢者が住みなれた地域で元気に住み続けられるよう、民間と連携した融資制度などによる親族との同居・近居の促進策の検討や地域での助け合いなど、新たな支え合いや共助の仕組みづくりを支援します。(再掲)
- (キ) 埼玉県マンション居住支援ネットワークの活動支援を通じて、マンション内のコミュニティを支える管理組合を支援します。

イ 地域固有のまちの魅力や総合的な地域力の向上

- (ア) まちなみや景観、歴史、文化、産業、農業など地域に潜在する様々な魅力を発見して育てる活動(エリアマネジメント)等を支援します
- (イ) 農業、産業、文化活動等と空き家活用を絡めた地域の魅力づくりなど、ユニークな試みや取組を、市町村や民間の事業者や団体等と連携して支援します。

ウ 郊外住宅団地の活性化

- (ア) 高度経済成長期に供給された大規模な住宅団地における空き家の実態を把握し、「子育て」「環境」など新たな魅力づけによる団地再生方策の研究等により、ストックを活用した住宅団地再生のモデルづくりを検討します。
- (イ) 高齢者が生活しやすくするため、買い物サービスの立ち上げ支援などにより、日常生活における利便性を確保する地域活動を支援します。

エ 地域コミュニティ再生の担い手づくりの支援

- (ア) 地域のコミュニティづくりに資する取組やプロジェクト、民間事業者情報などを市町村に提供して、市町村が地域の課題に積極的に関わる環境づくりを進めます。
- (イ) 住まいを取り巻く地域コミュニティの大切さに対する気づきや学習の場の提供、活動団体への支援等を通じて、地域の課題を発見・解決する担い手の育成・支援を進めます。

目標 4

多様な居住ニーズに応える住宅市場づくりを進めます

近年の経済不況による所得低下や格差拡大、少子・高齢化の進展に伴い、若い世代や高齢者など多様化する居住ニーズに今までの住宅供給の仕組みだけでは対応できなくなっています。そこで、居住者の思いに応えられる住宅市場の整備が望まれます。

また、人口減少時代を迎え、新築住宅需要の低下が懸念される中、既存住宅ストックの活用は、新たな住宅産業振興としても期待できます。既存住宅が流通するためにはリフォーム市場の整備も不可欠であり、住宅の取引業者や工事に対する不安の解消など消費者が安心できる仕組みづくりが必要です。

そこで、様々な主体と連携して、必要な情報が必要な方に届くような情報の提供体制の整備と、各々が無理のない負担で安心して選択できる住み替えの仕組みなど、多様なニーズを受け止める住宅市場の整備を目指します。



(1) 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	31.3% (平成22年)		40% (平成32年)
(指標設定の考え方) 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、この指標を選定しました。			

リフォーム実施戸数の 住宅ストック戸数に対する割合	3.7% (平成20年)		5% (平成32年)
(指標設定の考え方) 既存ストックの活用にはリフォーム市場の整備が必要なことから、この指標を選定しました。			

(2) 目標達成に向けた主な施策

ア 既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- (ア) 住宅リフォーム工事検査制度や瑕疵担保保険などの普及を進めるとともに、「埼玉県住まいづくり協議会」の協力によりリフォーム事業者登録制度の活用を促進することで、安心してリフォーム工事が行える環境を整備します。
- (イ) 不動産業者や金融機関等と連携して、既存住宅を安心して取得できるよう、相談体制の充実や、点検・改修履歴などの情報提供体制を整備します。

イ 住宅情報の提供体制の整備

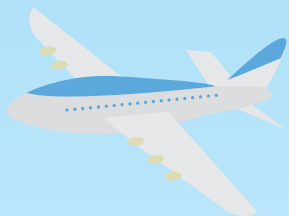
- (ア) 埼玉県住まい安心支援ネットワークなど民間住宅事業者との連携により、適正な価格で良質な住宅が供給できる仕組みづくりや、子育て支援施策と住宅情報の一体的な提供により、子育て世代の住み替えを支援します。(再掲)
- (イ) 高齢者が身体の自立度や経済状況などの変化に応じて住まいの改善や住み替えができるよう、「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」の協力のもと、市町村や福祉部局と連携して、住宅情報が的確に提供できる体制を整備します。(再掲)

ウ 住宅の適切な維持管理の普及

- (ア) 住まいの適正な管理やリフォームの大切さを所有者が認識できるよう、研修会の開催や相談体制を拡充します。
- (イ) 埼玉県マンション居住支援ネットワークの活動支援を通じて、マンションの適正な維持管理の主体となる管理組合を支援します。(再掲)
- (ウ) 空き家の実態を把握し、既存住宅の活用に向けた取組を研究します。(再掲)
- (エ) 長期優良住宅認定制度の活用などにより、長期間使用できる住まいづくりを促進します。(再掲)







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

公営住宅の現況

本県では平成32(2020)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22(2010)年度の県営住宅で約6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、応募倍率は50倍を超えています。

こうしたことから公営住宅は、限られた財源の中で確実に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

人口減少時代の到来を踏まえ、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、今後増加が予想されることから、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、建て替えや大規模修繕などの時期を住宅経営の観点で判断し、より長期に使用できるようにします。

このため、既存住宅が将来にわたり活用されることを考慮し、改修・修繕にあたってはバリアフリーや環境配慮の視点を取り入れます。

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条例化等により、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等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・高齢社会を踏まえ、公営住宅入居対象者を適切にとらえた住戸規模、型別供給計画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、新規団地の建設(借上げを除く)は行わないこととし、建て替えや既存県営住宅の活用により需要に応じた供給に努めることとします。

	前期(5年間)	全体(10年間)
	H23年度～H27年度	H23年度～H32年度
計画期間における公営住宅の目標量	14,000戸	30,000戸

※「供給」とは、新規、建て替えなど整備に伴う供給(建て替えに伴う既入居者向け供給を含む)、及び空家募集をさします。





第5章
重点供給地域



1 重点供給地域の指定の目的

本県では、今後人口が緩やかに増加した後に減少し、概ね10年後に人口・世帯数とも減少に転じると見込まれています。現在、県南部では人口は増えているものの、北部や西部地域では既に人口が減少し、一部の郊外住宅団地では空き家の増加も問題となっています。また、団塊世代の高齢化により高齢者数が大幅に増加し、単身又は夫婦のみの、いわゆる高齢者のみ世帯の増加が今後の大きな課題です。

さらに、地価は下降傾向にあるものの、長引く景気の低迷を受け、30代から40代の子育て世代を中心に所得が減少し、住宅の取得が困難になってきています。

このように、居住水準の向上、密集市街地の改善など都市部における解決すべき課題の解決や、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、住宅に対する需要は依然高いことから、住宅及び住宅地の供給を着実に進める必要があります。このため、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づけと類型

重点供給地域の位置づけの考え方は、次のとおりです。

- 当該地域の立地、土地利用の状況等からみて、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、都市構造等からみて、住宅供給等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、関係権利者等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、国公有地等の住宅・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等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。

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・倉庫等の敷地で現況施設の用途廃止、移転、建て替え等が見込まれること
- イ 大規模空閑地：住居系土地利用に適した大規模な空地などとして残っている用地等
- 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等
- エ 鉄道建設・運輸施設整備支援機構所有地：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。

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、治水条件等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等において、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等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。

(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(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きます)。

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、大規模治水施設等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、独立行政法人都市再生機構等の公的
事業主体による事業が予定されている地域。

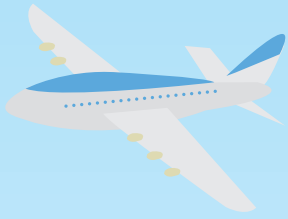
エ 民間宅地開発事業地域

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づけと属性を踏まえ、別表のとおり37市8町、261地域、11,603.7haを指定します。



第6章

目標の達成に向けて



第6章 目標の達成に向けて

1 住生活に関わるすべての主体の連携と協力

この計画の目標の達成は、県だけで行えるものではありません。住む人（県民）、つくる人（ハウスメーカー、工務店など）、流通させる人（不動産関係者など）などの多様な主体と行政が課題や問題点を共有し、それぞれの役割を担ってともに連携していく必要があります。

これにより、住まいの安心・安全の確保と子育て、環境、地域の3つの力を高めるための活動を集め、ムーブメントを起こすことで、本県の新たなビジョンが実現できるものと考えます。

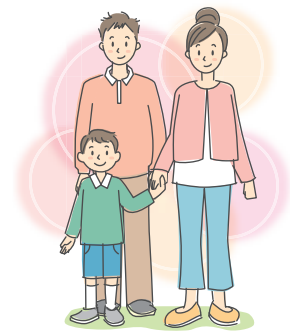
(1) 住む人

自らが住生活の安定と向上に努め、ライフスタイルやライフステージ、身体機能の変化などに合う住まいを的確に選択することが望まれます。

また、住まいの維持向上や地域の魅力づくりに力を尽くし、良好で魅力的な住環境づくりにも積極的に参画することが望まれます。

そのためには、住む人の住宅に関する意識の高揚や、住まいづくり・まちづくり活動への参加意識を高めていく必要があります。

そこで県は、市町村や民間事業者などと連携しながら、適切な住宅情報や「住まい」を考える機会の提供など、住まいづくりに関する積極的な支援に努めます。



(2) つくる人

事業者間のネットワークを通じて協力と資質の向上を図り、多様な居住ニーズに応える住まいの供給が望まれます。

また、住まいや情報の供給にとどまらず、住宅の維持管理やまちの魅力づくりなど、県民の住生活の安定と向上に積極的に関わることを望まれます。

そこで県は、埼玉県住まいづくり協議会等と連携して、住宅市場の活性化とともに県民ニーズを踏まえた住宅が供給されるよう施策を進めます。



(3) 流通させる人

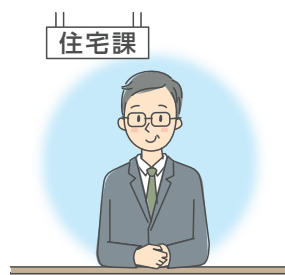
既存住宅の有効活用や住み替えの促進、民間賃貸住宅を活用した震災時の応急住宅の提供など、県民の安心や安全を支える住まいの流通方策が望まれます。

そこで県では、埼玉県住まい安心支援ネットワークの活動を通じて、不動産関係団体と住宅関係団体の連携体制の構築や、県民が安心できる住情報の提供体制の整備に努めます。



(4) 行政・公的機関

現在の住宅供給の9割以上は民間住宅市場が占めています。このような中、県は広域的な需要、市町村は地域の課題への対応を核に、緊密な連携のもとで施策を展開することが必要です。



ア 県

住宅白書（仮称）等によって住宅事情を的確に提供し、市町村が課題の認識や施策の立案・実施を進めやすい環境をつくります。

また、住まいの安心を支えるセーフティネットの確保や、住宅市場をリードする先導的なモデル事業を実施します。

さらに、民間住宅業界と積極的に連携して、県民の住まいの安心の確保と埼玉に住んで良かったと感じられる住宅政策に取り組んでいきます。

イ 市町村

地域の実情に精通している立場から、課題を的確にとらえ、県計画に即して市町村計画を策定するなど、地域の実情や特性を踏まえた施策の立案・実施を進めます。

ウ 埼玉県住宅供給公社

住宅政策推進の担い手として、公営住宅の管理、賃貸住宅の供給、マンション管理の適正化の支援、住宅相談などの各面において、県民や地域のニーズ捉えた先導的な取組を進め、住生活の安定と向上に努めます。

エ 独立行政法人都市再生機構

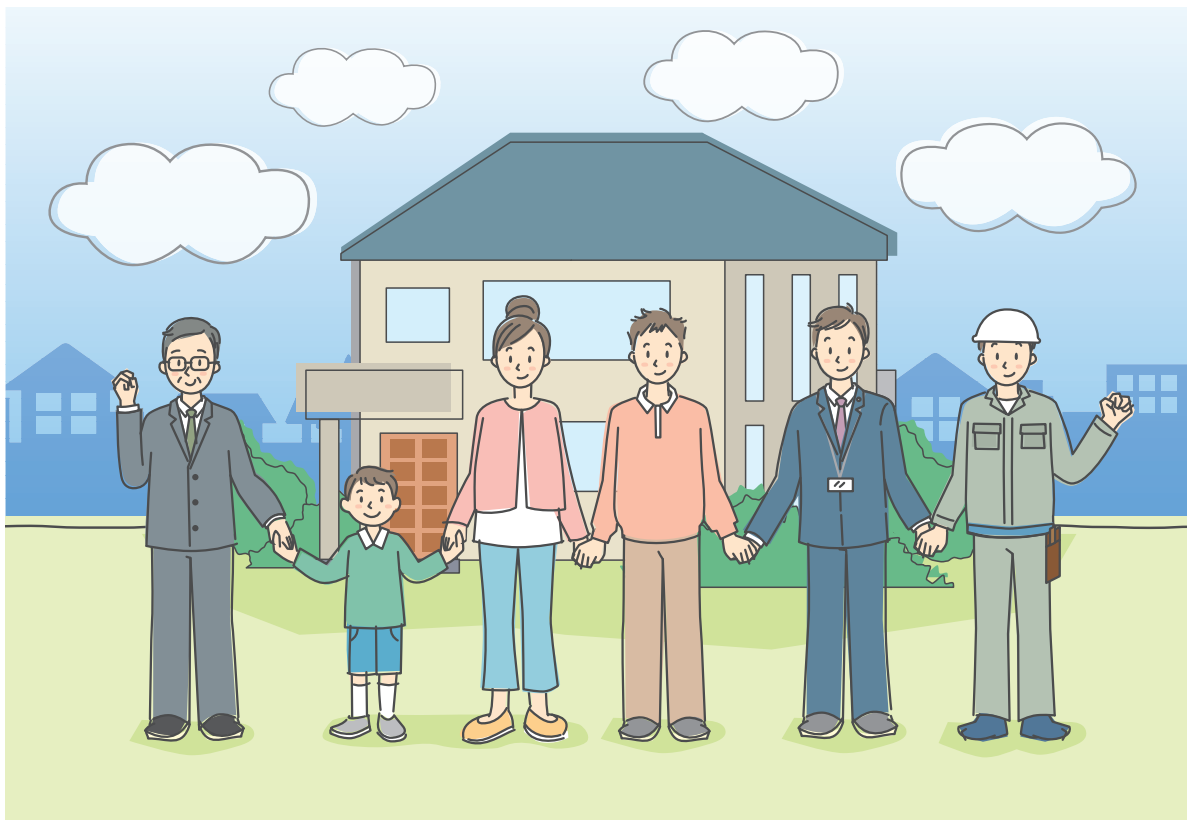
公営住宅の補完的な機能を充実させるとともに、公的賃貸住宅に対する県民や地域のニーズを捉えた先導的な取組を進め、住生活の安定と向上に努めます。

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、みんな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て、情報提供できる仕組みづくりを進めます。

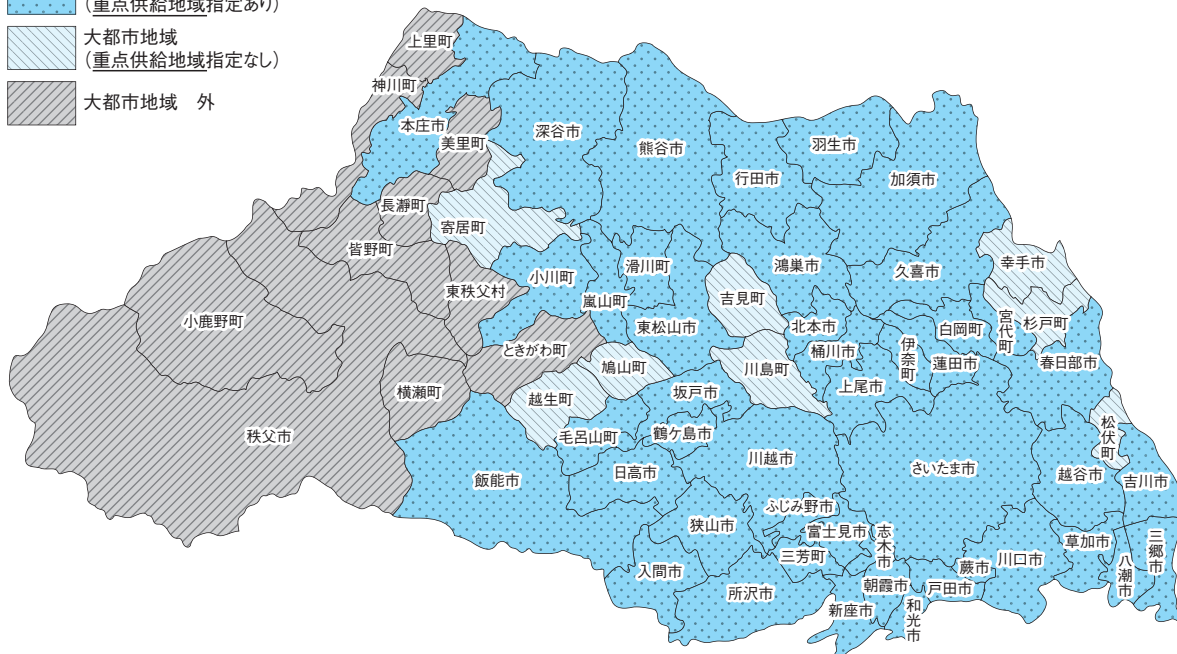
県は指標の達成状況の確認と併せて、こうした統計調査結果に対する施策効果の検証を行います。また、市町村は、地域のデータ比較を通じて、自ら実施すべき取組を認識します。



別表 重点供給地域一覧表

県内の指定状況

-  大都市地域
(重点供給地域指定あり)
-  大都市地域
(重点供給地域指定なし)
-  大都市地域 外



大都市地域	重点供給地域 指定あり	さいたま市、川越市、熊谷市、川口市、行田市、所沢市、飯能市、加須市 本庄市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市 上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、 和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市 蓮田市、坂戸市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、ふじみ野市 伊奈町、三芳町、毛呂山町、滑川町、嵐山町、小川町、 宮代町、白岡町	37 市 8 町
	同 指定なし	幸手市 越生町、川島町、吉見町、鳩山町、寄居町、杉戸町、松伏町	1 市 7 町
大都市地域 外		秩父市 ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀨町、小鹿野町、東秩父村、美里町、 神川町、上里町	1 市 8 町 1 村

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
- 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
- 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	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	2-1	機構南浦和団地	南区南浦和三丁目の一部	12	3
11	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
12	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
13	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
14	さいたま市	2-1	機構宮原団地	北区本郷町の一部	5	3
15	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
16	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
17	さいたま市	1-2	大和田	見沼区大和田町1・2丁目、大字蓮沼の各一部	50.6	8
18	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1・2丁目の一部	11.1	8
19	さいたま市	1-2	蓮沼下	見沼区大字蓮沼の一部	23.6	8
20	さいたま市	1-2	指扇	西区大字指扇の一部	29.9	8
21	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
22	さいたま市	1-2	中川第一	見沼区大字中川の一部	38.4	8

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
23	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、宮町一丁目・二丁目、美幸町の各一部	79.3	8
24	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
25	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
26	さいたま市	1-1	上落合関東	中央区上落合四丁目、六丁目、七丁目	28	1
27	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
28	さいたま市	1-1	北与野	中央区上落合二丁目	14	3
29	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
30	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
31	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
32	さいたま市	3-1	浦和東部第一	緑区大字下野田 他	55.9	4
33	さいたま市	3-1	浦和東部第二	緑区大字大門 他	183.2	8
34	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
35	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
36	川越市	1-2	霞ヶ関	伊勢原町1・2・3・4・5丁目	51	6
37	川越市	1-2	的場新町	的場新町の一部	7	8
38	川越市	1-2	並木西町	並木西町の全部	9.5	8
39	川越市	1-2	大塚新田	四都野台の全部	12.1	6
40	川越市	1-2	大塚新田第二	大塚新町の一部	24.1	6
41	川越市	1-1	東田町	東田町の一部	5.4	7
42	熊谷市	1-2	別府	玉井一丁目及び別府一・二・三・四・五丁目の全部	65.7	8
43	熊谷市	1-2	玉井在家	玉井二・三・四・五丁目の全部	19.7	8
44	熊谷市	1-2	籠原中央第二	籠原南一・二・三丁目の全部	59.6	8

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
45	熊谷市	1-2	上石第一、第二	石原、広瀬の各一部	50.0	7
46	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
47	熊谷市	1-2	久下東部	久下一・二・三・四丁目の全部	41.3	8
48	熊谷市	1-2	肥塚	肥塚四丁目の全部	10.8	8
49	熊谷市	3-4	船木台	船木台一・二・三・五丁目の全部	45.2	8
50	熊谷市	1-2	妻沼中央	妻沼中央の全部	9.8	8
51	熊谷市	1-2	妻沼東	妻沼東一・二・三・四丁目の全部	31.0	8
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	川口市	2-1	芝東第三	芝、小谷場、伊刈の各一部	63	4
58	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	95	4
59	川口市	2-1	芝東第二	芝富士一・二丁目の各一部	22	4
60	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
61	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
62	川口市	2-1	本町通り	本町一～三丁目、金山町の各一部	6	2
63	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
64	川口市	1-1	元郷	元郷一・二丁目の各一部	14	2
65	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
66	川口市	1-2	里	大字里の一部	81	8

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
67	行田市	1-2	持田	大字持田	25	4
68	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
69	所沢市	1-2	狭山ヶ丘駅東口	狭山ヶ丘一丁目、狭山ヶ丘二丁目、東狭山ヶ丘一丁目の各一部	28.6	8
70	所沢市	1-2	中富南部	中富南二丁目、三丁目、四丁目の全域、中富南一丁目の一部	58.6	8
71	所沢市	1-2	狭山ヶ丘	東狭山ヶ丘一～三丁目、若狭一丁目の各一部	29.7	8
72	所沢市	2-1	新所沢団地	緑町一丁目～四丁目	80	3
73	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
74	所沢市	1-2	第二上新井	上新井二～五丁目の各一部	45.6	8
75	所沢市	2-2	銀座	寿町、元町、御幸町、東町の各一部	16.1	2
76	所沢市	3-5	西武松が丘	松が丘一丁目、二丁目	58	7
77	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
78	所沢市	2-2	日東	日吉町、東町の各一部	7.3	4
79	所沢市	1-1	所沢駅西口	東住吉、日吉町の一部	9.6	4
80	飯能市	3-5	飯能・日高	永田台の一部	46	7
81	飯能市	3-5	飯能大河原	大字大河原の一部	11	8
82	飯能市	1-2	双柳北部	大字双柳の一部	14	6
83	飯能市	2-1	東町	東町の一部 柳町の一部	7	5
84	飯能市	3-5	飯能南台第二	美杉台六、七丁目の全域、四、五丁目の各一部	49	8
85	飯能市	3-5	飯能南台	美杉台一～三丁目の全域、四、五丁目の各一部	105	6
86	飯能市	1-2	双柳南部	大字双柳、岩沢、新光の一部	49	8
87	飯能市	1-2	笠縫	大字笠縫、川寺、双柳、岩沢の一部	77	8
88	飯能市	1-2	岩沢北部	大字岩沢、双柳の一部	44	6, 8

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
89	飯能市	1-2	前ヶ貫矢畷	征矢町の一部	12	6
90	飯能市	1-2	岩沢南部	大字岩沢、笠縫の一部	55	6, 8
91	加須市	3-5	三俣第二	上三俣、下三俣、不動岡の一部	38	8
92	加須市	1-2	川口	川口一～三丁目の全域	35	7
93	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
94	加須市	3-5	野中	北下新井、琴寄の各一部	86.3	4
95	本庄市	1-2	小島西	下野堂一・二丁目の全域、小島二・三丁目、下野堂三丁目、万年寺一～三丁目の各一部	47.9	8
96	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	8
97	本庄市	1-2	女掘	けや木三丁目、緑一～三丁目、見福三丁目の全域、 けや木一丁目、見福二・四・五丁目の各一部	73.2	8
98	本庄市	3-5	朝日町	寿一丁目、朝日町一～三丁目、五十子一～三丁目の全 域	52	8
99	本庄市	3-1	本庄新都心	北堀、栗崎、東富田、西富田の各一部	153.8	4
100	東松山市	3-5	東平第一	殿山町、沢口町	44.3	6
101	東松山市	3-4	市の川	加美町、大字市の川の各一部	26.1	8
102	東松山市	3-5	中部第一	小松原町	16.6	6
103	東松山市	3-4	松本町	砂田町	8.6	6
104	東松山市	1-2	箭弓町 三丁目	箭弓町三丁目の一部	8.5	6
105	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
106	東松山市	3-5	高坂駅西口	元宿1・2丁目	38.9	6
107	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
108	東松山市	3-3	高坂駅東口 第二	あずま町1～4丁目	58.9	6
109	春日部市	1-2	梅田第二 特定	梅田本町二丁目の全域	18.3	8
110	春日部市	1-2	内牧第二	栄町一～三丁目の全域	57.1	8

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
111	春日部市	1-2	西部第二 (内谷地区)	南二丁目の全域、南一丁目の一部	23.1	8
112	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	46	8
113	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
114	春日部市	1-2	藤塚第二	本田町一丁目全域、二丁目の一部	20.4	8
115	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
116	春日部市	1-2	西金野井第二	西金野井の一部	33.6	8
117	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、大衾の一部	31.4	8
118	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
119	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
120	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
121	羽生市	1-2	栃木	東三丁目の全域	28	8
122	羽生市	1-2	新田	西五丁目の全域	17	8
123	羽生市	1-1	栄町	西一・二丁目の各一部	10	6
124	羽生市	1-2	城沼	東七～九丁目の全域 東五丁目の一部	39	8
125	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
126	羽生市	1-2	南羽生	南羽生1丁目、2丁目、3丁目、4丁目	64	8
127	羽生市	3-4	岩瀬	西三丁目、大字上羽生、中岩瀬及び下岩瀬の各一部	30.9	4
128	鴻巣市	1-2	三ツ木	三ツ木、中井の一部	15.5	8
129	鴻巣市	1-2	北鴻巣駅西口	箕田の一部	24	8
130	鴻巣市	1-2	稲荷腰	稲荷町	11.2	8
131	鴻巣市	2-1	市営住宅登戸団地	登戸の一部 宮前の一部	5	3
132	鴻巣市	3-5	中央	ひばり野1・2丁目 中央の一部	27	7

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
133	鴻巣市	3-5	新屋敷	東4丁目の一部 鴻巣の一部	9	7
134	鴻巣市	2-1	鴻巣駅東口	本町一丁目の一部	5	2
135	鴻巣市	1-2	滝馬室	氷室町、原馬室・滝馬室の一部	28.4	8
136	鴻巣市	1-2	新宿	新宿一・二丁目	20.1	8
137	鴻巣市	3-3	北新宿	北新宿	57.1	8
138	鴻巣市	3-5	広田中央	広田、北根、赤城の各一部	25.3	8
139	深谷市	1-2	田谷	田谷、西島、深谷、東大沼の各一部	36.5	4
140	深谷市	2-1	中央	深谷町、仲町、本住町、西島町1～3丁目、西島4丁目、西島の各一部	23.3	4
141	深谷市	1-2	国済寺	国済寺及び深谷の各一部	38.6	4
142	深谷市	1-2	鼠	上野台の一部	67	4
143	深谷市	1-2	東方	国済寺町、東方町一～五丁目の各一部	75	7
144	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
145	深谷市	1-2	岡中央	岡の一部	31	4
146	深谷市	3-3	武川駅北口地区	武川	12.7	8
147	上尾市	1-2	上平第三	大字南、西門前、久保、上、上尾村、緑丘四丁目の各一部	39	4
148	上尾市	1-2	小泉	大字小泉、中妻、沖ノ上、中分の各一部	108	4
149	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	4
150	上尾市	1-2	大谷北部第四	大字壺丁目、小敷谷、今泉、向山の各一部	70	4
151	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
152	草加市	1-2	新田西部	新栄町、長栄町、清門町の各一部	145.9	4
153	越谷市	3-3	西大袋	三野宮、大道、大竹、恩間、南荻島の各一部	130	6
154	越谷市	3-5	東越谷	東越谷六～十丁目、大字増林の各一部	92	4

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
155	越谷市	3-5	七左第一	七左町二・三丁目の各一部	43	6
156	越谷市	3-2	越谷レイクタウン	東町七丁目の全域、相模町三・五丁目、大成町三・五～七丁目、川柳町六丁目、東町二・四・六丁目の各一部	235	6
157	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	4
158	蕨市	2-1	中央第一	中央三丁目・四丁目の一部	6.5	4
159	蕨市	1-1	蕨駅西口	中央一丁目の一部	4	2
160	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
161	戸田市	2-1	新曽第二	大字上戸田、大字新曽の一部	40.5	4
162	戸田市	1-2	新曽中央地区	大字新曽	67	4
163	戸田市	1-1	戸田公園駅周辺	本町四丁目の全域、本町一・二丁目、川岸三丁目、本町五丁目の各一部	33	2
164	戸田市	2-1	川岸	川岸一丁目、二丁目の一部	14	5
165	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
166	入間市	1-2	武蔵藤沢駅周辺	大字下藤沢の一部	62.7	8
167	入間市	1-2	西三ツ木	三ツ木台の全域	7.4	8
168	入間市	1-2	東町	東町三・六～七丁目の各一部	8.7	8
169	入間市	1-2	狭山台	宮寺、大字狭山台の各一部	33.9	8
170	入間市	1-2	野田	大字野田の一部	14.6	8
171	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
172	朝霞市	1-2	本町一丁目	本町一丁目の一部	6.9	8
173	朝霞市	1-2	根岸台五丁目	根岸台四・五・六丁目の各一部	13.8	8
174	朝霞市	2-1	本町二丁目	本町二丁目の一部	14.2	2
175	朝霞市	2-1	朝霞駅東口	仲町二丁目、根岸台五・六・七丁目の各一部	12.0	1
176	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

別表

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
- 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
- 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
177	朝霞市	1-2	向山	岡三丁目の一部	4.8	8
178	志木市	2-1	上宗岡	上宗岡三丁目	23	6
179	志木市	1-2	西原	幸町一・二・三・四丁目の各一部	38	8
180	和光市	1-2	中央区画整理	新倉一丁目、下新倉一丁目、二丁目の全域	97.3	4
181	新座市	1-2	北野	北野二丁目の一部	8.7	8
182	新座市	1-2	新開	大和田五丁目の一部	7.5	8
183	新座市	1-2	志木駅前第二	東二・三丁目の一部	10.6	8
184	新座市	1-2	野火止	野火止八丁目の一部	8.5	8
185	新座市	1-2	馬場	馬場二丁目の一部	6.7	8
186	桶川市	1-2	坂田西	大字坂田の西部	51.1	6
187	桶川市	1-2	坂田東	坂田1・2・3丁目	41.3	6
188	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
189	桶川市	1-2	下日出谷東	大字下日出谷、泉2丁目の各一部	58.5	6
190	久喜市	1-2	青毛	青毛一丁目～四丁目	35	8
191	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	39	8
192	久喜市	1-2	吉羽	吉羽一丁目～五丁目	88	8
193	久喜市	3-3	菖蒲北部	菖蒲町菖蒲、菖蒲町三箇地内	9.2	8
194	久喜市	1-2	前沼	栄一丁目の全域	9	8
195	久喜市	1-2	美津児	鷲宮五丁目の一部	5	8
196	久喜市	3-5	葛梅	葛梅一丁目・二丁目・三丁目の全域	28.2	8
197	久喜市	3-5	西大輪	西大輪一丁目～五丁目	46.6	8
198	久喜市	1-1	東鷲宮	桜田一丁目の全域、桜田二丁目・三丁目の各一部	25.9	8

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
199	久喜市	1-2	栗橋駅西	伊坂、松永の一部	82.1	8
200	久喜市	3-5	豊田	南栗橋一丁目～十二丁目	141.5	8
201	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
202	八潮市	2-1	西袋上馬場	大字西袋、上馬場、大曾根、柳之宮の各一部	39	6
203	八潮市	1-2	木曾根下	大字二丁目、木曾根、南川崎の各一部	31.7	4
204	八潮市	3-2	八潮南部	八潮市南部付近	259.3	4
205	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
206	富士見市	3-5	勝瀬原	ふじみ野東1～4丁目及びふじみ野西1～4丁目	72.6	6
207	富士見市	2-1	つるせ台	鶴瀬西2丁目の一部	9.3	5
208	富士見市	2-2	鶴瀬駅西口	大字鶴馬の一部	22.5	8
209	富士見市	2-2	鶴瀬駅東口	鶴瀬東1丁目の一部	4.9	8
210	三郷市	3-2	中央部	谷中、谷口、市助、彦江、彦沢の全部及び幸房、栄一・二丁目、新和一・二丁目、茂田井、花和田、岩野木の各一部	295	8
211	蓮田市	1-2	黒浜・緑町	緑町三丁目の全域、大字黒浜の一部	21.7	6
212	蓮田市	1-2	黒浜	大字黒浜の一部	33.7	8
213	蓮田市	3-5	山ノ内	山ノ内の全域	9.5	8
214	蓮田市	1-2	馬込・下蓮田	大字馬込、大字蓮田の各一部	106.4	8
215	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
216	坂戸市	3-5	にっさい花みず木	にっさい花みず木2～5丁目、6・7丁目の各一部	71	8
217	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
218	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
219	坂戸市	1-2	浅羽野第一	浅羽野一・二・三丁目、中富町、三光町、花影町の各一部	54	8
220	坂戸市	1-2	片柳	大字片柳の一部	70	8

別表

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
221	坂戸市	1-2	関間四丁目	関間四丁目の一部	17	8
222	鶴ヶ島市	2-1	一本松	大字中新田、下新田の各一部	15.3	8
223	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
224	鶴ヶ島市	3-2	藤金地区	大字藤金、三ツ木	19.7	4
225	日高市	3-5	武蔵高萩駅北	大字高萩の一部	41.4	6
226	日高市	1-2	高麗川駅西口	大字新堀、上鹿山、原宿、猿田、鹿山、野々宮の各一部	40.3	6
227	日高市	3-5	飯能日高団地	横手一丁目、二丁目の全域	63.4	6
228	吉川市	3-5	吉川駅南	大字 木売、高富、高久、中曽根、道庭	82	4
229	吉川市	3-4	吉川中央	大字 吉川、平沼、関、中井	74.8	7
230	吉川市	3-3	武蔵野操車場跡地	大字 木売、高富、高久、中曽根、道庭	28.8	4
231	ふじみ野市	2-1	上福岡駅西口	霞ヶ丘一～三丁目	18.2	6
232	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
233	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
234	ふじみ野市	1-2	鶴ヶ岡	鶴ヶ岡1・2丁目の各一部	17.5	6
235	ふじみ野市	1-2	亀久保	亀久保1・2・3・4丁目の各一部、大井中央1・2・3・4丁目の各一部	35.7	6
236	ふじみ野市	3-4	東久保	ふじみ野一～四丁目	37.9	6
237	ふじみ野市	3-5	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
238	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	5
239	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
240	伊奈町	3-5	伊奈北部	西小針、学園、内宿台	184	4
241	伊奈町	1-2	伊奈町北部	寿1～5丁目の全域	53	4
242	伊奈町	3-5	伊奈町中部	大字小室、大針の一部	73	4

【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等により、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等により、都市型住宅の供給を図る。
 3 公共住宅の建替え等により、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等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
 6 地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
 7 民間開発等の誘導により、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	地域名称	位置	地域面積 (Gha)	住宅供給策
243	伊 奈 町	3-4	小室	大字小室の一部	29	7
244	伊 奈 町	1-2	伊奈南部	栄一～六丁目全域	73	4
245	伊 奈 町	1-2	伊奈町中央	本町一～三丁目の全域	33	8
246	三 芳 町	1-2	北松原	大字藤久保の一部	11.1	8
247	三 芳 町	1-2	藤久保第一	大字藤久保の一部	11.3	8
248	毛呂山町	3-5	目白台	目白台一～四丁目の全域	47.4	6
249	毛呂山町	1-2	馬場	岩井西1丁目の一部、岩井西5丁目の一部	12.2	7
250	毛呂山町	1-2	武州長瀬駅南口	中央4丁目の一部、南台5丁目の一部	5.2	6
251	滑 川 町	1-2	森林公園駅南	みなみ野一～四丁目全域	22.3	7
252	滑 川 町	3-4	月輪	月の輪一丁目～七丁目全域	94.4	7
253	嵐 山 町	3-4	平沢	大字志賀、平沢、千手堂の一部	34.3	4
254	小 川 町	3-5	みどりが丘	みどりが丘一～五丁目全域	65	7
255	小 川 町	1-2	大豆五駄	大字小川の一部	15	8
256	宮 代 町	1-2	東姫宮	東姫宮一・二丁目の各一部	8	7
257	白 岡 町	3-5	野牛・高岩	大字野牛・高岩の一部	56.2	8
258	白 岡 町	3-5	新白岡	新白岡一～三丁目の全域	49.2	7
259	白 岡 町	1-2	西	西一～十丁目の全域	98.6	8
260	白 岡 町	1-2	白岡東	白岡東の全域	11.9	8
261	白 岡 町	1-2	白岡駅東部中央	大字千駄野、小久喜の一部	30.4	8



參考資料

目標の達成に向けた判断指針

(1)住宅性能水準

居住者のニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する、良質な住宅ストックを形成するための指針となるものです。

この水準に基づき、住宅性能の質の向上に努めます。

(2)居住環境水準

地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものです。

この水準に基づき、良好な住環境の確保に努めます。

(3)居住面積水準

健康で文化的な住生活を営む、又は多様なライフスタイルに対応するために必要な住宅面積に関する水準です。

誘導居住面積水準は、住宅ストックの質の向上を誘導するための指針となるものです。

最低居住面積水準は、健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な水準で、それ未満の世帯の早期解消に努めます。

第一章 総	則(第一条—第十条)
第二章 基本的施策	(第十一条—第十四条)
第三章 住生活基本計画	(第十五条—第二十条)
第四章 雑	則(第二十一条・第二十二条)
附 則	

第一章 総 則

(目的)

第一条 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)

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一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(昭和三十六年法律第百九十三号)第二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(昭和三十五年法律第八十四号)第二条第六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)

第三条 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)

第四条 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)

第五条 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)

第六条 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)

第七条 国及び地方公共団体は、第三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)

第八条 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。

(関係者相互の連携及び協力)

第九条 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)

第十条 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。

第二章 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)

第十一条 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)

第十二条 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)

第十三条 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)

第十四条 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。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 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っ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三項の閣議の決定があったときは、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 前三項の規定は、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)

第十六条 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（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二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、前条第五項（同条第六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二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七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二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)

第十七条 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 第十五条第二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（平成十七年法律第七十九号）第五条第一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、第二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（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一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（平成十五年法律第二十号）第二条第一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 第三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）

第十八条 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（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一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)

第十九条 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)

第二十条 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。

第四章 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)

第二十一条 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)

第二十二条 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っ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っ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)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公

営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、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。

(政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成二三年八月三〇日法律第一〇五号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第八十一条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

住生活基本計画(全国計画)

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23年度から平成32年度までを計画期間として、次のとおり定める。

はじめに

平成18年に制定された住生活基本法は、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋を示したものである。以来、同法に基づき策定された住生活基本計画に基づき施策を推進しているが、住宅の質の面では、依然耐震性能を満たさないストックが多く存在するなど未だ不十分な状況にあることに加えて、建築後相当の年数を経たマンションが増加するなど住宅ストックの適正な管理と再生が大きな課題となっている。さらに、人口規模の大きい団塊の世代等が高齢化し、単身又は夫婦のみの高齢者世帯が大幅に増加する中で、高齢者が安心して暮らせる住まいと生活に係る福祉サービス等の一体的な供給が要請される一方、地球温暖化対策に関連して、住宅の省エネ性能の向上と併せて低炭素社会の実現に向けた住まい方が求められるなど、住生活の充実に向け、ハード面と併せたソフト面での充実が必要とされている。

また、住宅市場においては、人口減少や近い将来直面する世帯数の減少、厳しい雇用・所得環境を背景に、新築住宅市場が転換期を迎え、他方で、既存住宅流通市場は、住宅の性能等に関する情報不足など、消費者の不安を解消するには不十分な状況にあり、市場の環境整備が喫緊の課題となっている。併せて、住宅困窮者が多様化する中で、住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。

このような状況を踏まえ、今後の住宅政策の展開に当たっては、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、ハード・ソフト両面の施策による安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、住宅の適正な管理・再生、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備、更には市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対して居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築のための施策の充実を図っていくことが必要である。

本計画は、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、同法に基づき策定するものであり、政府は、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に評価・分析し、今後の施策展開に反映していくこととする。

第1 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

1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。また、住宅は、都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。

このように、住宅は、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができる。

よって、そこで営まれる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進されなければならない。

その際、国民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきである。このため、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

2 豊かな住生活を実現するための条件

右肩上がりの経済成長の時代が終焉を迎え、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実のものとなってきた我が国において、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、国民一人一人が真に豊かさを実感でき、世界に誇れる魅力ある住生活を実現するために推進されなければならない。

豊かな住生活は、国民一人一人の価値観、ライフスタイルやライフステージに応じて異なるため、施策の推進によって実現すべき国民の豊かな住生活の姿について一概に論じることはできないが、その実現のためには、1で述べた住宅の社会的性格も踏まえ、

- 国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成
- 住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築

- ・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築が必要である。

3 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横断的視点

1及び2を踏まえ、以下の(1)から(5)までの横断的な視点を基本として、第2に掲げる目標の達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進する。

(1) ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要である。このような観点から、既存住宅ストック及び将来にわたり活用される新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

(2) 市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するには、市場による対応が最も効果的である。このため、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における法令の遵守を徹底し、モラルの醸成を図りつつ、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。特に、住宅ストックが世帯数を大きく上回る中で、国民がその負担能力に応じ、無理のない負担でニーズに応じた住まいが確保できるよう、既存住宅流通市場の整備や住み替えを行いやすい環境の整備のための施策を展開する。

(3) 効果的・効率的な施策展開

本計画に基づく施策の推進に当たっては、財政支援に依存することなく民間の知恵と資金を最大限に活用することを基本とする。また、効果的かつ効率的に施策を推進するため、生命、財産に及ぼす影響の大きさ、健康で文化的な生活の確保の必要性などから、国民の住生活の安定を確保するために必要な施策、環境負荷の低減に貢献する等の効果を有する施策等に重点を置いた施策を展開する。

さらに、高い生産誘発機能を有する住宅投資による内需拡大効果を最大限発揮するため、環境対応、高齢者対応等の成長分野への投資を重視した施策を展開する。

(4) 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開

1及び2で述べたとおり、住宅は国民が人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものである。このような住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、居住ニーズを踏まえたソフト面の施策の充実が一層求められている中、安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野や、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を一層進めることにより、総合的に施策を展開する。

(5) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

地域の自然、歴史、文化その他社会経済の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となって、総合的かつきめ細かな施策展開が図られることが必要である。このため、国が施策を実施するに当たっては、地方公共団体による整備に関する計画、方針等、地域の状況を十分踏まえるとともに、地方公共団体による施策の実施を支援する。また、従来にも増して地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等、「新しい公共」の担い手となる多様な主体との連携の促進を図る。

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

以上の基本的な方針に基づき、次のとおり、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を設定し、その達成のために必要と認められる基本的な施策をここに掲げ、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。

以下では4つの分野ごとに施策を掲げたが、これらの分野を横断する施策として、国民一人一人が、住宅の品質又は性能やその維持管理、リフォーム等に関する必要な知識を有し、市場において適切な選択を行うとともに、地域における良好な居住環境の形成に関して積極的な役割を果たしていくこと等が可能となるよう、住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広報活動等を推進する。

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

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住宅の品質又は性能の維持及び向上と安全・安心で豊かさを実感できる居住環境の整備を進めるとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。これにより、安全・安心で、かつ、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことができる、豊かな住生活を支える生活環境の構築を目指す。

① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

【指標】（注）

[基礎的な安全性の確保]

- ・新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率

【79%(平20)→95%(平32)】

- ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

【約6,000ha(平22)→おおむね解消(平32)】

- ・安全・安心な居住環境の整備に係る宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標(社会資本整備重点計画法(平成15年法律第20号)に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ)

(注)指標は、目標の主な事項について、その達成状況を定量的に測定するために設定しているものであり、他の目標と関連する指標もあるが、関連の深い目標の

箇所に記載している(以下同じ)。

【基本的な施策】

- 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。
- 住宅の耐震化を徹底するため、地方公共団体と連携した支援制度の整備、技術者の派遣・育成、相談体制の整備等により耐震診断、耐震改修、建替え等を促進する。
また、犯罪の危険性に備え、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。
- 延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。また、宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進する。
- 住宅市街地における交通事故の防止及び防犯性の向上を図る。また、騒音、大気汚染等による居住環境の阻害を防止する。

② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

高齢者や障害者が安心して暮らすことができるサービスや、子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができるサービスなど、住生活の安心を支えるサービスが地域において提供され、こうしたサービスをニーズに応じて受けることができるための環境の整備を図る。

【指標】

[高齢者の安定した住まいの確保]

- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 【0.9%(平17)→3~5%(平32)】

[地域における福祉拠点等の構築]

- ・ 生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地(100戸以上)の割合 【16%(平21)→25%(平32)】

【基本的な施策】

- 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進する。
- ライフステージに応じた住み替えの促進を図るため、住み替え時の金銭負担の軽減等を図るリバースモーゲージの普及の促進等を行う。
- 高齢者、障害者、子育て世帯等(以下「高齢者等」という。)の地域における福祉

拠点等を構築するため、公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を促進する。

- 公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を通じて、高齢者をはじめとする居住者の生活の利便性の向上を図る。

③ 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

家庭部門のCO₂削減を図るため、住宅の省エネルギー性能の向上とエネルギーの使用の合理化を進めるとともに、低炭素社会の実現に向けた住まいと住まい方の普及・啓発、地域材の利用の促進等を図る。

【指標】

[環境問題への対応]

- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率

【42%(注)→100%(平32)】

(注)平成22年4月から9月までの数値。

【基本的な施策】

- 住宅ストックのおおむね半数について二重サッシ等の省エネルギー対策を講じることを見据えて、地域性や住宅の構造等を考慮した新築住宅の省エネ基準への適合義務化や誘導水準の導入、既存住宅の省エネリフォームの促進等を図る。
- 住宅の省エネルギー性能等のラベリング等による「見える化」の促進、低炭素社会に向けた住まいと住まい方に関する啓発・広報等を行う。
- 住宅及び住宅市街地の総合的な環境性能を評価する仕組みの普及や住宅のライフサイクルを通じたCO₂排出量の低減、再生建材の利用の促進や住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る。
- 既存住宅の省エネルギー性能の向上のため、簡便な省エネルギー設計・施工技術の開発、普及等を促進する。
- 森林吸収源対策として、間伐材を含む地域材を活用した住宅生産技術の開発及び普及の促進や消費者等に対する地域材の活用に関する普及啓発等により、住宅の新築及びリフォーム等の際の地域材利用を促進する。

④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え

方に基づき、住宅及び住宅市街地における高齢者等の生活の利便性の向上を図るとともに、住生活にゆとりと豊かさをもたらす、美しい街並みや景観の維持及び形成を図る。併せて、将来にわたる持続可能なバランスのとれたコミュニティの維持、形成等を促進する。

【指標】

[ユニバーサルデザイン化の推進]

- 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率

【16%(平20)→28%(平32)】

[良好な景観の形成]

- 良好な景観の形成に関する指標（社会資本整備重点計画法に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ。）

【基本的な施策】

- 住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する。
- 高齢者等の利便性の向上の観点を踏まえつつ、都心居住や街なか居住、中心市街地の活性化等を促進する。
- 景観計画、景観協定、地区計画、建築協定等の規制誘導手法の活用が図られるための支援や普及啓発、面整備事業の促進等を行う。
- 良好な居住環境の形成に向けて、住民が住宅地のマネジメント活動に主体的に取り組むための環境整備を行う。

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理を促進するとともに、特に増加する建設後相当の年数を経過したマンション等の適正な管理と維持保全、更には老朽化したマンション等の再生を進めることにより、将来世代に向けたストックの承継を目指す。

【指標】

[住宅を長く大切に使う社会の実現]

- ・リフォーム(注)実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

【3.5%(平16~20平均)→6%(平32)】

[マンションの適正な維持管理]

1) ストック

- ・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

【37%(平20)→70%(平32)】

2) フロー

- ・新築で30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

【51%(平20)→おおむね100%(平32)】

(注)リフォーム:増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと

【基本的な施策】

- 戸建住宅を含む住宅ストックについて、維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法に関するガイドラインの普及等による居住者による管理体制の充実等、適切な維持管理やリフォームが行われるための環境整備を行う。
- 分譲マンションについて、規模や居住形態等に応じて適正に管理を行うための枠組みづくりや相談体制の整備等を行うとともに、エレベーター等の安全管理を含む適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金額の設定等により適切な維持修繕を促進する。また、老朽化した分譲マンションの再生を促進するため、改修・建替えに当たっての支援や課題の解決を図る。
- 民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進めるとともに、民間賃貸住宅の活用を図るためのリフォームの促進等を行う。

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、また、高齢者や障害者がその身体機能の特性等に応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型の住宅市場の実現を目指す。

① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備

既存住宅流通市場及びリフォーム市場に関する情報不足等による消費者の不安を解消し、併せて、合理的な価格査定を促進すること等により、既存住宅の活用を図る。

【指標】

[循環型市場の形成]

- ・ 既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）

【14%（平20）→25%（平32）】

[リフォーム市場の整備]

- ・ リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合

【0.2%（注）→10%（平32）】

（注）平成22年4月から12月までの数値。

【基本的な施策】

- 既存住宅の取引に際し、住宅の品質、性能等に関する情報や住宅関連事業者等に関する情報をインターネット等の活用を含め適切に取得できるようにするとともに、市場における住宅取引のルール徹底を図る。また、既存住宅の購入又はリフォームをしようとする者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるための環境整備を行う。
- 取引時やリフォーム時における建物検査（インスペクション）と一体となった瑕疵担保責任保険の活用や住宅履歴情報の蓄積を促進するなど消費者の不安等の解消を図るための環境整備を行う。また、増改築を行う既存住宅を長期優良住宅として認定するために必要な評価手法等を整備する。
- 既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報提供並びに地方定住の促進に資する郊外・田園居住や

二地域居住等の実現に向けた情報提供等を促進する。

- 消費者によるリフォームを行う事業者の選択を支援するための情報提供の促進や多様な業種が参画する市場環境の整備を行う。また、リフォーム技術の開発や地域の工務店等のリフォーム技術の向上の促進、構造躯体(スケルトン)を活かした内装、設備、間取り(インフィル)等のリフォームによる住宅の質の向上に関する普及啓発や、老朽化した共同住宅に係る検査・改修技術等の開発・向上及び普及等を行う。

② 将来にわたり活用される良質なストックの形成

住宅性能表示制度の活用の促進や長期優良住宅、木造住宅の供給の促進等により、現在の住生活を豊かにするとともに将来の有効活用を見据えた良質なストックの形成を図る。

【指標】

[住宅を長く大切に使う社会の実現]

- ・住宅の利活用期間

1) 減失住宅の平均築後年数 【約27年(平20)→約40年(平32)】

2) 住宅の減失率(5年間に減失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)

【約7%(平15~20)→約6%(平27~32)】

- ・新築住宅における住宅性能表示の実施率 【19%(平21)→50%(平32)】

- ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合 【8.8%(注)→20%(平32)】

(注) 認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月から平成22年3月までの数値。

【基本的な施策】

- 耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される長期優良住宅について支援、認定制度及び基準の合理化等により普及の促進を図るとともに、住宅性能表示制度に係る手続の合理化、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成等を行い、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進する。
- 地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する。また、木造住宅に対する国民の高いニーズを踏まえ、木材が安定的に供給されるための加工・流通体制の整備等を推進するとともに、木造住宅の設計者、技能者等の育成、部材・工法等の技術開発、伝統的な技術の継承・発展、生産体制の整備等により、将来にわたり活用される木造住宅の供給を促進する。
- 良質な住宅の生産・供給体制及び住宅の適正な管理体制を確立する観点から、技術開発、建材等の標準化等を推進する。

③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

国民が無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するとともに、子育て世帯等の住み替えの促進や既存ストックの有効活用等による需給の不適合の解消により居住水準の向上を図る。

【指標】

[居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消]

- 子育て世帯(注)における誘導居住面積水準達成率

【全国:40%(平20)→50%(平27)】

【大都市圏:35%(平20)→50%(平32)】

(注)子育て世帯:構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

【基本的な施策】

- 長期・固定型等の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備、税制上の措置、定期借地制度の活用等の促進、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進を行う。
- 既存ストックを活用しつつ、高齢者等向けの賃貸住宅の供給や三世帯同居・近居への支援を行う。
- 賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図る。また、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る。
- 高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための住み替えに対する支援を行う。
- 空家の再生及び除却や情報提供等により空家の有効活用等を促進する。

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人、ホームレス等の住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。

【指標】

[居住の安定の確保]

- 最低居住面積水準未満率 【4.3% (平20) → 早期に解消】

[高齢者等への配慮]

- 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率
 - 一定のバリアフリー化(注1) 【37% (平20) → 75% (平32)】
 - うち、高度のバリアフリー化(注2) 【9.5% (平20) → 25% (平32)】

(注1) 一定のバリアフリー化: 2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

(注2) 高度のバリアフリー化: 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

【基本的な施策】

- 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の家賃制度等について適切に見直しを行うなど施策の推進を図る。
- 住宅確保要配慮者がそれぞれの入居者の特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、民間賃貸住宅へ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、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会に対する支援を行い、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備等を図る。
- 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。
- 地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設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を行う。
- 高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。

また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。

以上に掲げた1～4の目標を達成するために、

- 良質な住宅ストックを形成するための指針として、別紙1の住宅性能水準
- 良好な居住環境を形成するための指針として、別紙2の居住環境水準
- ライフスタイルや世帯人数等に応じた国民の多様な居住ニーズが適切に実現されることを目指す際に参考となる住戸規模として、別紙3の誘導居住面積水準
- 健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模として、別紙4の最低居住面積水準

を定める。また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方にに基づき、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。）において目標量を定め、計画的な実施を図る。

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

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、愛知県及び三重県並びに大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県からなる三大都市圏においては、団塊の世代等が急速に高齢化し、単身又は夫婦のみの高齢者世帯の大幅な増加が見込まれる。また、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等、大都市圏特有の課題を依然として抱えている。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がある。

その際には、三大都市圏においても、世帯数が減少に転じる地域もあることから、地域毎の需要を見極め、郊外部の農地・山林等の新規開発による供給から、既に整備された公共施設を有効に活用しつつ既成市街地内における改修・建替え等の推進や低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換していくことが重要である。

具体的には、良好な居住環境の形成に配慮しながら、以下に示すとおり、地域の属性に応じた施策を推進する。その際、敷地の細分化等による居住環境の悪化を招くことがないように、地域コミュニティにより良好な居住環境を維持・形成していくための仕組みを活用する等、供給の段階から適切な措置を講じる。また、地域の特性に応じ、生活支援施設等と住宅を一体的に整備するなど住生活の安心を支えるサービスが提供される環境を整備する。さらに、緑・景観にも配慮した安全でゆとりある住宅及び住宅地の供給を促進する観点から、優良な住宅地に関する情報提供を行う。

- (1) 都心の地域その他既成市街地内では、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、改修や建替え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家の有効利用を促進する。また、これらの地域内において低・未利用の状態にある工場跡地、埋立地等については、地域の居住ニーズを踏まえつつ、周辺環境、安全性等の面で住宅地としての利用に適するものについて、その有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進する。
- (2) 市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る。
- (3) 郊外型の新市街地開発については、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より促進する。

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

三大都市圏に属する都府県にあつては、1の基本的な考え方を踏まえ、それぞれの地域が抱える様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、住宅及び住宅地の需要を慎重に見極めつつ、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単身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加が想定される地域の中から、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し、地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅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する。

第4 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

1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力

本計画に基づく施策を推進していくためには、住生活基本法及び本計画をよりどころにしながら、国、地方公共団体のみならず、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、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス・福祉サービス提供者、さらには、地域住民の団体、NPOなど住生活に関わるすべての主体が相互に連携及び協力することが非常に重要である。

このため、国においては、引き続き、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、これまで以上に緊密な連携・協働を図り、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめ、これら住生活に関わるすべての者に対して幅広く情報提供を行うこととする。また、住宅市場を通じた豊かな住生活の実現に向けて、時代のニーズを踏まえた地域の工務店等のリフォーム技術の向上や、住生活関連サービス等に関する新技術の導入等新たな産業展開の方向性について、住宅関連事業者等の参画の下構築するものとする。

地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくに当たっては、地方公共団体の役割が従来にも増して大きくなってきており、今般の本計画の変更に対しても都道府県の意見を聴取したところである。都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて強力に支援する。その際、地方公共団体において、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる施策分野との連携を図りながら、総合的な計画策定や施策の実施が可能となるよう、国の関係行政機関においても緊密な連携のもとに地方公共団体の取組を支援する。

2 政策評価の実施及び計画の見直し

住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を図る施策への転換を図るとともに、国民に対する説明責任を果たしながら本計画に基づく施策を機動的に見直していくため、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。

なお、本計画は国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本となる計画であるという性格にかんがみ長期的な目標を提示する観点から、10年間を計画期間として定めるものであるが、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う。

3 統計調査の充実等

本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状、住宅関係市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、本計画に基づく施策に対応して、所要の見直し・拡充を行う。

特に、目標の達成度を示す指標については、統計調査により得られるデータに限界があること等の課題があるため、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや課題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況についても施策選択の参考とすべきであるため、その把握に努める。

さらに、高齢化やライフスタイルの多様化に伴い居住形態が多様化していることや空家が増加していることを踏まえ、従来の統計調査では十分に実態が把握できていないハウスシェアリングやグループ居住等、単身の高齢者、若年者等が一つの住宅に共同で居住する新たな居住形態や空家の実態についても、その現状の把握に努める。

なお、統計調査の充実に際しては、個人情報保護意識の高まりに配慮しつつ、情報の収集・提供体制の強化を図るとともに、情報通信技術の進展等を踏まえ、地方公共団体や民間の統計調査の活用等を図る。また、地域の特性に応じたきめ細かな施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。

はじめに

埼玉県は首都東京に隣接する都市的な魅力と、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、上越及び長野の5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。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20年の製造品出荷額等は全国7位）、世界トップクラスの研究機関や企業の研究所、60校を超える大学・短大が立地している。さらには、埼玉県は東京都のほか、山梨県、長野県、群馬県、栃木県、茨城県、千葉県に囲まれ、四周から人や物呼び込むポテンシャルを有することも基本的な特性と言える。

埼玉県の今後を見据える上で、こうした県土の立地や構成、産業構造等を踏まえておくことは重要なことであり、以下、こうした基本的特性を考慮しつつ、埼玉県における「少子高齢・人口減少社会における住まいづくりのあり方」について提言を取りまとめた。

1 埼玉県の住生活を取りまく状況

我が国においては、人口減少・少子高齢化が急激に進展し、社会経済構造のトレンドが拡大成長から安定成長へと転換する。さらに、地方公共団体の財政事情が悪化する一方で地方分権が進展しているほか、深刻化する地球環境問題への対応や国民の価値観・ライフスタイルの多様化等、住生活を取りまく環境は大きく変容している。

1) 住宅を取りまく社会状況の動向

①市場重視・ストック重視

- 平成18(2006)年6月に施行された「住生活基本法」においては、人口・世帯減少社会が到来する状況を踏まえ、国民の豊かな住生活を実現する観点から、「住宅の量の確保」から「住生活の質の向上」へと政策転換を本格的かつ明確に図り、「市場重視」、「ストック重視」の政策を展開することとされている。

②良質な住宅ストックの形成促進

- 平成21(2009)年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されたほか、平成21年2月に「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」が公表されるなど、良質な住宅ストックの形成促進に向けた取り組みが進められている。

③リフォーム・流通等の市場環境の整備

- 平成20(2008)年4月に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」が施行されたほか、上記の住宅履歴情報に関する指針や、平成22(2010)年度からは国庫補助制度(住宅・建築物環境対策事業費補助金(環境・リフォーム推進事業))が創設されるなど、リフォーム・流通等の市場環境整備が進められている。
- また、平成18(2006)年10月にはマイホームの借上げ及び賃料保証を行う非営利法人「一般社団法人移住・住みかえ支援機構」が創設され、「マイホーム借上げ制度」(住替えサポートシステム)による高齢者等の持家の活用を進めている。

④低炭素社会の構築

- 平成22(2010)年4月には「平成20年度改正省エネルギー法(エネルギーの使用の合理化に関する法律)」が完全施行されたほか、平成22(2010)年1月には「住宅エコポイント制度」が創設されるなど、住宅分野における低炭素社会の構築に向けた取り組みが進められている。

⑤居住の安定の確保(住宅セーフティネットの充実)

- 住生活基本法に基づく「住生活基本計画(全国計画)」の基本理念の一つとして、「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」が示されている。
- この基本理念に則り、平成19(2007)年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」が施行された。さらに、平成21(2009)年8月に改正施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」においては、都道府県の高齢者居住安定確保計画が位置づけられた。

⑥地方への権限移譲・裁量の拡大

- 平成12(2000)年の「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律(地方分権一括法)」の施行以後、国庫補助負担金の廃止・縮減、税財源の移譲、そして地方交付税の見直しを一体に行う、「三位一体の改革」が進められるなど、地方分権が進展している。
- 平成21(2009)年12月に閣議決定された「地方分権改革推進計画」においては、公営住宅の整備基準や入居収入基準の条例への委任(制定主体は都道府県及び市町村)が明示された。また、平成22(2010)年度に「社会資本整備総合交付金制度」が創設されるなど、こうした地方への権限移譲・裁量の拡大が加速している。

⑦木材利用の推進

- 平成22(2010)年10月に、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」が施行され、これを契機として、公営住宅のみならず一般の住宅においても木材の利用が促進されることも考えられる。

2) 埼玉県の住宅・地域事情等

①人口・世帯減少時代の到来

- 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本県の人口は平成22(2010)年(約708万人)、世帯数は平成32(2020)年(約281万世帯)をピークに減少に転じるとされている。
- 現在は、県外からの転入者数が転出者数を上回っているが、周辺都県と比べるとその増分は小さい。転出者を減らすとともに転入者を増やすため、埼玉の魅力を活かした施策展開が望まれる。

②少子化の進展と家族の小規模化

- 合計特殊出生率は平成16(2004)年から微増傾向であったが、平成21(2009)年は平成20(2008)年と同ポイントの1.28と低調(全国第39位)であり、横ばい状況となっている。
- 「夫婦のみ」及び「夫婦+子ども」世帯(核家族)の割合が、64.7%(全国第2位)と高い。今後「単身」「夫婦のみ」世帯の割合の増加が見込まれる。

③急速に進む高齢化(団塊世代の高齢化)

- 本県の成長を支えてきた団塊世代が一気に高齢者となり、今後は全国一のスピードで高齢者人口が増加するとみられている。(高齢者人口は、平成22年(2010)に約147万人、平成27(2015)年に約180万人、平成32(2020)年には約196万人になると予想されている。)特に、大規模団地の立地する東京近郊市町でその傾向が顕著であり、高齢化が急増する地域での対応・準備が求められる。
- 要介護・要支援認定者は増加傾向にある(H12(2000)年度:約7.6万人⇒H20(2008)年度:約2.4倍の約18万人に増加⇒H23(2011)年度:約21万人まで増加する見通し)。
- 平成32(2020)年までには、後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回ると推計されており、社会全体で高齢者を支える仕組みづくりが求められる。

④大量の団塊世代が地域へ

- 近隣都県に比べ、団塊世代の人口割合が高く、今後大量の団塊世代がリタイアし、地域活動の担い手や住宅市場における主要なユーザー(住替え、持家への改修投資など)としての可能性を持つと考えられる。

⑧転換が望まれる中古住宅・リフォーム市場

- 長引く景気の後退により、新築住宅市場は低調である。
- また、ストック型社会への転換が謳われている中、埼玉県においては中古マンションの成約件数が一都三県の中で唯一減少するなど、中古住宅市場がここ数年低調だったが、拡大の兆しが見え始めている。
- また、本県における全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは、平成21(2009)年で31.6%であり、全国平均(36.8%)を下回っている。
- 高齢者の単身・夫婦のみ世帯が広い住宅に居住する一方で、子育て世帯が狭小な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る。特に高齢者のいる世帯は持家率が約85%と高く、広い持家を持って余している傾向があることから、住宅の適切な改善や住替えが望まれる。
- 住宅確保(賃貸・購入)に対する支援が必要と思われる世帯年収400万円未満の低所得者層が増加傾向にある。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。

⑨低い公営住宅比率とそれを補完する公的賃貸住宅

- 本県の公営住宅比率は1.4%(平成20(2008)年住宅・土地統計調査)と、全国で最も低い。
- 一方で、都市再生機構(以下「UR」)及び公社賃貸住宅の割合は2.9%で、全国(1.9%)と比べて高い。公営住宅とURや公社賃貸住宅に居住する世帯は、年齢層や収入階層などが類似しており、低所得者や高齢者の住まいを補完している傾向がある。
- 住宅セーフティネットの構築にあたっては、こうした実態を踏まえて、公営、公的、民間それぞれが担う役割分担を検討する必要がある。
- なお、公営住宅は比較的小規模で鉄道駅から離れた所に立地しているのに対して、特に昭和30年代に建設されたUR団地は、大規模かつ県南及び県東の鉄道駅近くに立地しているものが多い。これらの団地は建替え時期を迎えていることから、団地の再生にあたっては、こうした立地特性も十分活かす必要がある。

【用語解説】

※郊外型住宅団地

昭和40年代から50年代にかけて、中心市街地から離れた郊外において大規模開発によって供給された住宅団地

⑩増加する家庭部門からのCO₂

- 家庭部門からのCO₂排出量は、平成19(2007)年度で865万tであり、基準となる平成2(1990)年度に対して52.4%増加している。家庭部門のCO₂排出量は、CO₂総排出量の約20%(平成19(2007)年度)に及び、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。

② 今後の住宅政策において重視すべき視点

1) 住宅セーフティネットの構築に向けて

本県では、今後急増する高齢者への安定した住まいを確保するため、住宅セーフティネットの充実がさらに必要となる。加えて、近年の雇用情勢の悪化等により、所得の低い若年単身世帯等も住宅セーフティネットの対象と考える必要がある。

住宅セーフティネットの構築にあたっては、中核となる公営住宅のほか、UR・公社賃貸住宅及び民間賃貸住宅の有効な活用を図ることが重要である。

県営住宅は、戸数は少ないものの貴重な住宅セーフティネットの役割を果たしてきており、さらに応募倍率は高水準で推移するなど需要は顕在化している。また、地方分権一括法に基づく公営住宅法の改正の動向を踏まえると、県営住宅は、県が直接的に住宅政策を展開できるフィールドとして一層貴重な存在となる。

また、本県ではUR・公社賃貸住宅が公営住宅の補完的な役割を担っているが、県営住宅を含むこれらの公的賃貸住宅は老朽化が進んでいる。今後、大規模な県営住宅やUR賃貸住宅の建替えにあたっては、立地特性を活かして、地域への貢献などまちづくりの視点も踏まえて行う必要がある。

<公営住宅(県営住宅・市町村営住宅)>

- 公営住宅は、住宅セーフティネットの確保の観点から地域の需要を考慮しつつ、住宅ストックに対する比率において、東京隣接県と同等のストック確保が望まれる。
- 公営住宅法の改正の動向を踏まえつつ、公営住宅は、顕在化した需要や若年層のステップアップの受け皿の役割を担うという視点も取り入れた整備が必要である。
- 今後、公営住宅の運営に際しては、社会環境・経済情勢などを踏まえた中長期的な需要予測に基づいて、戸数や間取り等の整備や維持管理を適切に行う資産管理(ストックマネジメント)の視点が必要である。

<公的賃貸住宅(公営住宅を含む)>

- 大規模な公的賃貸住宅の建替えに際しては、高齢者向け施設、子育て支援、コミュニティ形成や就業支援等のサービス機能を複合的に備えた、地域に貢献する団地に再生することが必要である。
- 「環境」や「ローコスト」等を追求しつつも、質の高い埼玉らしい団地の整備を進め

ていく視点も重要である。

- 既存の公的賃貸住宅においては、集会場や空き住戸等を活用して、地域活動団体と連携した見守り活動の支援を進めていくことも必要である。

<民間賃貸住宅の活用>

- セーフティネット対象者は増加傾向にあり、公的賃貸住宅では量的な対応ができないことから、民間賃貸住宅の活用が不可欠である。そこで、不動産業など民間事業者との連携により住宅セーフティネットを構築することが必要である。

2) 人口減少・少子高齢社会への対応

本県の人口はピークを迎え、今後は本格的な人口減少社会を迎える。また、合計特殊出生率も依然として低い状態が続いている。さらに高齢化率は上昇を続け、全国一のスピードで高齢化が進み、高齢者の安定した居住を確保するとともに県が元気になるような子育て世代への支援が必要である。

<高齢者の居住の安定の確保>

- 要介護認定者等の大幅な増加が予測される中、可能な限り住みなれた地域で居住が継続できるよう地域での包括的なケア体制の整備と福祉サービスが受けやすい住まいづくりを促進する必要がある。
- 高齢者が安心して生活できるための地域での見守りに向けて、地域包括支援センターや民生委員、NPO、サービス産業が連携したネットワークの構築も進めていく必要がある。
- 健康な高齢者や中高年も含め、心身の健康状態を良好に保ち、生きがいを持って生活できるよう、子ども世帯などとの隣居・近居の支援や地域コミュニティの再構築を進めるべきである。
- また、高齢者世帯は大きな持家を持つ余し、子育て世帯は小さな借家に居住するというミスマッチが生じている。そこで、身体的な理由などから住替えを望む高齢者に対して、中古住宅の流通が進むよう、持家の売買及び賃貸借など、資産を有効に活用できるような住替えを支援できる体制づくりが必要である。

<子育て世代の住生活の充実>

- 本県には、今後ますます若い力が必要であり、そのためには、次世代を担う若年単身者や子育て世代が埼玉県に居住したくなる魅力を備えたまちづくりの推進が重要である。

- 具体的には、日常の買い物等の生活支援、子育て支援、医療、教育等の様々な機能が充実し、犯罪や災害が少ない安全で安心できる環境を備えるなど、子育て世代が生活のしやすさを感じることができる住環境を整備することが極めて重要である。
- また、美しい街並みやゆとりある公園と緑地、豊かな自然、地域の風土、歴史に育まれた固有の文化などの豊かな資源を生かして、住んでみたい、住み続けたい、働きたい、訪れたいと思える魅力ある地域の形成が必要である。
- 共働き世帯が増加する中、在宅ワークやテレワークなど多様な就労環境を備えた住まいづくりを考えることも重要である。また、親からの生活サポートを受けるために、親世帯との同居・隣居・近居の支援も必要である。

3) 環境問題への対応

太陽光・空気熱・地熱などの自然エネルギーを活用した省エネ設備やスマートグリッド等に代表される新たなエネルギー供給システムなど、住宅関連の環境配慮技術は開発や普及が進みつつあるが、住宅部門から排出されるCO₂は増加している。

地球温暖化など地球環境問題への対応は喫緊の課題であり、CO₂削減に向けて、住宅部門は総力を挙げて取り組む必要がある。住宅部門は、住宅単体の環境性能の向上から住まい方の改善まで、様々なアプローチでCO₂削減に貢献することができることから、CO₂の削減目標達成に向けたビジョンを描く必要がある。

具体的には、人口減少、住宅着工戸数の停滞傾向など、本格的な住宅ストック剰余時代の兆候が見え始めている状況を的確に捉え、環境面からも良質な住宅をできるだけ長く使い続ける方向へ誘導する取組を強化していくことが重要である。

さらに今後は、住宅単体を超えた「地域」という広がりのある視点から住生活を考えていくことが、環境問題への対応やまちづくりの観点からも重要となる。

<住宅レベル>

- 長期優良住宅など良質な住宅ストックの供給や日常的な維持管理の普及啓発など、住宅を長く良好な状態で使用するための取組が重要である。
- エコ改修のハード的な基準だけを示すのではなく、どの程度ランニングコストが削減できるのか等、エコ改修の明確なメリットを県民に対して説明することも必要である。
- 各々の取組により削減されるCO₂量を、県民に分かりやすく見えるようにすることも重要である。

<まちレベル>

- 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者等が主体的に取り組む活動(エリアマネジメント)を各地で推進する必要がある。
- スマートグリッドなどの環境技術の実証実験をモデル地域で実施し、その結果を検証したうえで県民に公開するなど、新たなまちづくりに住民が意識を持ってもらうことも必要である。

<住まい方の工夫>

- 生活の工夫によるCO₂削減や建物の日常的な維持方法の普及など、住宅部門からの地球環境への貢献に関する意識啓発が重要である。

4) 住宅市場の振興

県の南部で人口が増える一方、北部や西部では人口は既に減少に転じており、一部の郊外の住宅団地では空き家の顕在化など衰退の兆候が出始めている。

人口減少時代の成熟社会において地域の活力を維持し続けるには、既存の住宅ストックの活用に着目した産業展開が重要である。

そのためにも郊外にある住宅団地内の住宅をはじめ、分譲マンションや民間賃貸住宅など、流通可能な住宅の実態を広く把握することが必要である。

<リフォーム市場の整備>

- リフォーム工事の品質や価格の妥当性の判断や信頼できる業者の選択が困難などの、県民(エンドユーザー)の不安を取り除く取り組みが必要である。
- 県民(エンドユーザー)向けの分かりやすく客観的なリフォーム情報提供の整備やリフォーム検査の徹底のほか、第三者から公正な助言を得る相談・支援体制の整備等が必要である。

<中古住宅の質の担保>

- 中古住宅の流通を促進するには、性能や価格の妥当性、瑕疵担保や不具合に対する補償などが不明確なことから、消費者への不安を解消できないと困難である。
- また、良質な中古住宅であっても、築後相当期間が経つと資産価値がほとんどなくなるなど、ストックとしての価値を適切に評価し、消費者が容易に理解できる仕組みが整っていない。こうした中古住宅をとりまく市場環境の改善も重要である。

<中古住宅を市場へ出すための取組>

- 良質な住宅ストックを市場に出すため、空き家の属性や現状を的確に把握するとともに、売買及び賃貸借など、空き家の活用方法をアドバイスできるような体制づくりなどの所有者への支援が必要である。

<埼玉の地域特性を生かした住まいの提供>

- 埼玉県は、都市の利便性と川や自然など田園の魅力の両方を持っている。それぞれの地域が持つ特性や魅力を生かして、住宅地を再生する必要がある。
- 県民の住まいに対する価値観が多様化しており「トカイナカ居住」や「まちなか多地域居住」などの二地域居住の可能性について検討することも必要である。

5) 住まいづくりネットワーク

効果的・効率的な行財政運営の実施や多様化・高度化する県民ニーズに対応するには、もう一度、行政と住民、NPO、ボランティア組織や事業者等の間で役割を見直すことが必要である。

今後は、行政と住民・事業者等の総合力がこれまで以上に問われることになるだろう。

- 地域のことをよく知る住民、事業者等が、地域に愛着を持って地域づくりを進めていくことが、これまで以上に大切になる。
- 住民が望む地域づくりのあり方や方向性は、住民が主体的に、地域に関わりのある事業者等と一体となり、協議しながら決めていくことが大切である。
- 団塊世代や元気な高齢者の経験や力量を活かした取組が推進できるよう、行政は積極的に誘導・支援していくことが重要である。
- 地域ごとに地域づくりの課題が異なる。地域における住宅の供給や街並みのあり方、住宅セーフティネットのあり方等の課題について、行政、住民、NPO等、住宅関連事業者等が連携し、それぞれの役割分担のもとでモデルとなる地域で検討を進めて、アピールしていく方法も有効である。
- 高齢者の安定した居住の確保や子育て世代への安価で良質な住宅の供給を進めるうえで、不動産業など民間事業者との連携により住替えの総合的な支援体制を整備することも必要である。

③ 今後の住宅政策への提言

本格的な少子高齢・人口減少社会において住宅政策が重視すべき視点として、『安心・安全』の確保を土台とした『子育て力』『環境力』『地域力』の3つの力(ちから)を提案する。

埼玉県に住まいづくりの課題を、住む人(県民)、作る人(ハウスメーカー、工務店等)、流通させる人(不動産関係者、市民団体、NPO等)、行政など多様な主体で共有して、安心・安全の確保と3つの力(ちから)を高めるための活動を重ね、ムーブメントを起こすことで埼玉県の持続可能な発展が実現するものと考えている。

みんなで作り上げる、住まいの安心・安全と3つの力(ちから)



以下に、「安心・安全」の確保及び「子育て力」「環境力」「地域力」の3つの力の向上において、今後の住宅政策で必要な施策について提言を行う。

1) 「安心・安全」の確保への個別提言

①住まいのセーフティネットの確保

住宅セーフティネットの構築にあたっては、これまでの対象であった高齢者や低所得者などに加えて、今後は若年世代のステップアップ支援など、対象や機能を広く捉える必要がある。

セーフティネットの対象者の広がりに対応して、必要な人に必要な情報が届くよう、県・市町村・住宅関連事業者・居住支援団体等の連携のより一層の強化が必要である。

また、急増する高齢者の居住の安定を図るためには、県営住宅やUR賃貸住宅等の役割がさらに強まるとともに、民間賃貸住宅の一層の活用が必要となる。具体的には、高齢者円滑入居賃貸住宅制度的確な運用にあたっては、既存住宅の有効な活用を踏まえた面積基準の緩和が必要である。さらに、ケア付きの高齢者住宅の認定にあたっては、サービスの内容とそれに必要な共用スペースを考慮した基準とすることが望まれる。

【重点的に実施すべき施策】

- 老朽化した公営住宅の建替え及び地域貢献型団地への再生
(子育て・高齢者等への支援施設)
- 安心して入居できる民間賃貸住宅の確保
(既存の高齢者円滑入居賃貸住宅の面積基準の緩和、バリアフリー化の促進)
- 県・市町村・住宅関連事業者・居住支援団体等との連携体制(協議会組織)の構築
(高齢者・低所得者のほか、子育て世代や外国人など多様な対象への対応)
- 公営住宅の空き住戸や集会場を活用した高齢者の見守り活動の支援
(認知症高齢者グループホームの誘致など)
- 公営住宅を活用した若年単身世帯や若年層のステップアップ支援

②地域で高齢者の居住を支える体制の確保

高齢者が地域で安全で安心して住み続けるためには、それに対応できるような住宅を確保することが重要である。民間事業者等と連携して、高齢者をはじめとする住宅弱者に対するバリアフリー改修などの相談体制の整備や住情報の提供、適切な住宅の供給に取り組むべきである。

また、住まいと併せて、地域全体で高齢者を支える仕組みについても整備すべき

である。具体的には、民生委員や地域住民との連携による地域の高齢者の見守りネットワークの構築や親と子の同居・隣居・近居への支援が必要である。

【重点的に実施すべき施策】

- 地域での見守り活動を支える、共助によるネットワークの構築に向けた民生委員や地域住民等の連携支援
- 福祉施策(地域包括ケア等)と連携した住情報の提供や持家に関する住宅相談を実施する市町村での連絡組織づくりの促進
- 親と子の同居・隣居・近居に関する情報支援の充実

③信頼性と安心のリフォームの促進と中古住宅市場の活性化

中古住宅の購入、賃借、リフォーム等が安心して行える環境を整備する必要がある。特に、購入者にとって理解しにくい住宅性能を分かりやすく情報提供したり、購入やリフォームの資金の円滑な調達への支援も必要である。

また、リフォームは、原状回復からリノベーション*¹、コンバージョン*²まで幅広く広がっている。また、住み手のライフステージに合った省エネリフォームや耐震化も安全な住宅を市場に出す観点から重要となっている。中古住宅の活用や処分を迷っている人が適切な助言・支援を受けることができるよう、相談体制を整備すべきである。特に分譲マンションは、今後中古住宅ストックの増加が見込まれることやリフォームにあたって区分所有特有の制約があること等から、相談体制の充実が望まれる。

そのためには、住宅供給事業者だけでなく、不動産事業者や金融機関などの連携体制を整え、中古住宅の購入や売却、リフォームが行いやすい市場環境を整備すべきである。

【重点的に実施すべき施策】

- リフォーム検査制度や住宅履歴情報(いえかるて)制度の普及及び家検(いえけん)制度等に関する情報整備
(中古流通市場における信頼性の確保)
- 住宅性能表示制度や住宅性能保証制度の普及促進
- ワンストップ住宅相談体制の整備(リフォーム、住宅の売買・賃貸借等)

【用語解説】

* 1 リノベーション : 機能を全面的に見直し、性能を向上させるための大規模な改修工事。

* 2 コンバージョン : 建物用途の変換、転用を伴う改修工事。

- リフォーム相談員の養成
- 不動産事業者、金融機関等との連携体制(協議会組織)の構築
(リフォーム・中古住宅流通市場の整備等)

④公的賃貸住宅の再生と適切なマネジメントの推進

公営住宅及びURや公社住宅などの公的賃貸住宅ストックは、住宅セーフティネットの役割を担うことから、社会環境・経済情勢などを踏まえた供給と、事業経営を考慮した適切な整備・活用を検討すべきである。

また、老朽化した大規模な団地の建替えにあたっては、地域へのサービス施設(子育て支援施設や高齢者支援施設など)の併設を推進することで、地域に貢献する団地に再生すべきである。

さらに、県内の住宅関連事業者の振興を視野に入れて、地域産材を活用するなど埼玉らしい公的賃貸住宅の供給を目指すべきである。

【重点的に実施すべき施策】

- 社会ニーズに対応した公的賃貸住宅の戸数確保、減築、間取りの変更(リノベーションなど)
- 事業経営を考慮した公的賃貸住宅の維持管理(長寿命化)
- 公的住宅団地等への地域貢献型機能の導入(※再掲)
(子育て・高齢者等への支援施設)
- 地産地消型公営住宅の整備(地域産材の活用等)
- 借り上げ制度を活用したピーク時の公営住宅需要への対応

2) 「子育て力の向上」への個別提言

①住まいからの子育て応援

子育て世代等に居住地として選んでもらえるような、子育てしやすく魅力的な住環境の整備や子どもが安心して暮らして遊べる地域づくりが必要である。

特に、中古住宅ストックを活用した子育て世代が入手しやすい良質でお手頃価格の住宅の供給促進や共働きを支える保育や就労環境の充実を進めるべきである。

【重点的に実施すべき施策】

- 子育て世帯を応援する住宅・マンション・住宅地の認定制度の創設
- 良質でお手頃価格の中古住宅の供給（高齢者の住替えと併せた子育て世代向け中古住宅の流通(売買・賃貸)システムの構築）
- 共働きを支える住宅供給の促進
（部局連携による保育サービス充実、在宅ワーキング支援）
- 親と子の同居・隣居・近居の支援の充実（※再掲）
- 公的住宅団地の建替えに伴う地域貢献型機能(子育て支援施設)の導入（※再掲）
- 公的賃貸住宅の空き家のリノベーションによる子育て世代向け住宅の供給（※再掲）
- 子どもたちが安心して遊べる地域づくりを支える見守りネットワークの構築

②住まいと暮らしの情報をワンストップでの提供

市町村等と連携して、本県に住みたい・住み続けたいという方が住まいを選びやすい総合的な住情報の提供を行うことが大切である。

【重点的に実施すべき施策】

- 総合的な住情報のワンストップ窓口の設置
（県・市町村の福祉・教育関連部局や住宅関連事業者の連携による子育て環境や雇用情報等の提供のワンストップ窓口の設置）
- 県・市町村・住宅関連事業者・居住支援団体、NPO等との連携による体制の構築
（子育て住まいの応援団的な協議会組織）（※再掲）

3) 「環境力の向上」への個別提言

①省エネ効果が高い住まいの普及

温室効果ガス削減に向けて、住宅部門は総力を挙げて取り組む必要がある。そのためには、削減目標量の明確化と目標達成に向けたビジョンを作り、民間・公共問わず、省エネ効果が高く環境にやさしい住宅の整備や省エネ改修を進めることが必要である。

環境性能を向上させる技術は今後も急速に進展するものと予想されることから、優れた技術を見極め、早期に普及につなげる取組も重要である。

なお、子育て世代はエネルギー使用量の抑制、高齢者はヒートショック防止など、住み手の特性とニーズに見合った改修内容を分かりやすく示してエコ改修を誘導することも必要である。

【重点的に実施すべき施策】

- 県内工務店などにおける長期優良住宅の供給促進
- 県産木材の活用、太陽光発電設備の設置等、環境に優しい公営住宅の整備
- 環境配慮に関する先導的な住宅供給への取組の普及啓発
- マンションや戸建て住宅向けの分かりやすい環境評価手法の整備
- LCCO₂(ライフサイクルCO₂最小の視点)など、新たな環境配慮型住宅の供給促進への優遇措置等の支援等の充実
- 次世代型省エネ住宅の供給促進するための優遇措置等の充実

②環境にやさしいまちづくりとライフスタイルの転換

省エネ技術の普及により、住宅単体の環境性能は新築を中心に向上してきたが、住宅の集合体である地域やライフスタイルそのものを環境配慮型にシフトさせるなど、住宅部門総力体制での環境力向上が必要である。

地域向けの環境技術は現在実証事業段階だが、埼玉県においても、郊外住宅地の再生策など住宅地の課題解決の手段として、環境配慮型まちづくりの検討を進めるべきである。なお、実証事業は成果が出るまで時間を要する場合もあることから、単年で成果を求めず、辛抱強く検証を続ける姿勢も必要である。

【重点的に実施すべき施策】

- 「緑のネットワーク」の形成など、緑豊かなまちなみづくりの促進
- 郊外型住宅団地等における環境に配慮した地域づくりに関する実証実験及び検証

(エコビレッジ*1、スマートグリッド*2など)

●環境にやさしい住まい方の普及促進

(環境実証実験における取組のPR、子どもを交えた住学習、エコ検定など)

③住宅の適切な維持管理の普及

住む人による日常的な維持管理によって、お金をかけずに、住宅の質を長く良好に保つ住まい方を普及させるとともに、環境への貢献度が将来の資産価値の向上につながるような市場環境の整備に取り組むべきである。

また、戸建住宅の空き家や共同住宅の空き住戸については、状況を把握し、活用方法やメンテナンスへのアドバイスが行えるような仕組みづくりが必要である。

なお今後は、所有形態の特性から合意形成に課題が生じやすい分譲マンションにおいて高経年ストックが増えることから、その管理や修繕履歴をきちんと把握した上で、適切な修繕によってストックを長く使っていくための対策を考える必要がある。

【重点的に実施すべき施策】

- 戸建て住宅の住まい手向けの、日常点検やリフォームに関する講習会・相談会
- 賃貸共同住宅のオーナー向けの、適切な管理と修繕実施に関する講習会・相談会
- マンションの適正管理の推進(改修や建替えの支援)
- 県内工務店などにおける長期優良住宅の供給促進(※再掲)
- 空き家の実態調査の実施及び再利用できる空き家の活用策の検討

【用語解説】

※1 エコビレッジ :持続可能性を目標としたまちづくり。

※2 スマートグリッド :IT技術により電力供給を最適化するなど、新たな機能を付加した電力供給システム。いわゆる「賢い送電網」。

4) 「地域力の向上」への個別提言

①みんなで支え合い住み続ける地域の創造

NPOや民間企業などの多様な担い手による取組を支援することで、少子高齢化等により弱体化した地域の活性化に繋げる必要がある。特に今後は、団塊世代の退職により元気な高齢者が地域に急増することから、地域に戻った彼らが地域活動の担い手となるよう支援を行うべきである。

また、地域の生活を支えるコミュニティビジネスがきめ細やかなサービスを安定して提供することが可能となる場合もある。可能性を追求するため、ビジネスモデルの構築への支援について考えていくことも大切である。

【重点的に実施すべき施策】

- 子育て・高齢者の住生活支援に係る地域活動の担い手育成(NPO・民間企業等)
- 大規模団地等の空き家の把握・活用や生活支援等を実施する地元NPO等の育成・支援
- コミュニティビジネスの構築への応援(きめ細やかな地域サービスの提供)
- 元気な高齢者の地域活動への参画の応援(団塊世代等)
- 子どもたちが安心して遊べる地域づくりを支える見守りネットワークの構築(※再掲)

②地域の特色を活かした住宅地の形成

住民・自治組織・住宅関連事業者等による地域の価値を高めていく取組(エリアマネジメント)を推進し、地域が育んできた伝統や風土、文化を尊重した固有の魅力づくりを進めることが重要である。

地域の「質」は、地域間のネットワーク形成により、さらに豊かになる。既存ストックを上手に活用して、少ない投資でできる所から徐々に地域力を向上させながら、埼玉らしいネットワークのあり方について検討することを望む。

エリアマネジメント活動を通じて、県民は各々が住んでいる地域に対して愛着を持つことができ、また、地域の魅力向上により新たな住民の転入や研究機関の進出など他の効用も期待できる。担い手の育成など活動の継続に向けた支援を行うことが大切である。

【重点的に実施すべき施策】

- 民間が主体となって地域の価値を高めていく取組(エリアマネジメント)を行う住

宅地に対する支援

(表彰、活動内容の紹介など情報発信、助成、担い手育成、アドバイザー派遣など)

- 子育て世代を応援する住宅地の認定制度の創設 (※再掲)
- 空き家の実態調査の実施、再利用できる空き家の活用策の検討 (※再掲)

③魅力的な郊外住宅団地への再生

郊外住宅団地の活性化には、住宅団地ごとの人口推移や空き家の実態把握と地域レベルでのきめ細やかな対策が必要である。そのためには、市町村が主体となり地元の状況を熟知したNPO等と協力して取り組み、県はその支援を行うのが望ましい。

活性化にあたっては、空き家のコンバージョン(大規模改修による用途変更)等を行うとともに「子育て環境が整っている」「エコライフスタイル」など、都市型住宅地とは違った魅力づくりが必要である。

【重点的に実施すべき施策】

- 地元NPO等の育成・支援(※再掲)
(大規模団地等の空き家の把握と活用、生活支援等の実施)
- 「子育て」「環境」などインセンティブを持った住宅団地への再生支援
- 地元市町村と連携した郊外住宅団地の空き家の実態調査の実施及び再利用できる空き家の活用策の検討(※再掲)
- モデル住宅団地における地元市町村、NPO等との活性化に向けた検討及び社会実験

④総合的な地域力の向上

埼玉県は東京の就労者のベッドタウンとして発展してきた結果、豊かな自然や風土、伝統や文化、農林業や商業など従来から持つ地域資源に加えて、充実した広域交通網や多くの居住人口、新たな産業や文化など、都市の発展とともに得た地域資源も多い。

今後は、県内への企業誘致の動向や県民の価値観やライフスタイルの多様化などに着目して、地域固有の資源の活用による総合的な地域力の向上と、多様な魅力を有する自立的な地域の形成を目指す必要がある。

なお、広域行政における総合的な地域の活性化については、ドイツにおけるIBA*の取組が参考になるだろう。

【重点的に実施すべき施策】

- 雇用の創出、職住近接など就労との関係を重視した住宅の確保
- 働く・学ぶ・遊ぶなど、生活との関係や芸術・文化活動等と連携した地域づくり
- 広域行政における総合的な地域活性化に関する事例研究
(多様な主体の参加・協働の仕掛けや仕組みづくりと成果の情報発信力など)

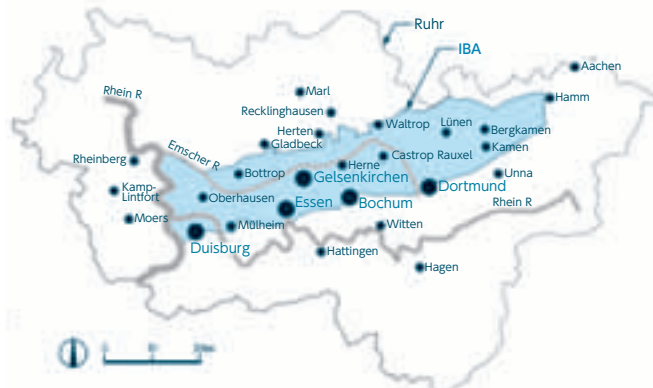
【用語解説】

※ IBA (Internationale Bauausstellung)

国際コンペ方式で行われる都市・地域開発(再生)手法。100年を超える歴史を持つ。

特に、ルール地方の19自治体にまたがる800km²(埼玉県の約1/5強)を対象として1989年から10年間実施された「IBAエムシャーパーク」は、多様なプレーヤーの協働、参加の仕掛けや仕組みづくりの面や、広域行政の情報発信力の面において、多くの示唆に富んでいる。

また、IBAエムシャーパークでは、マスタープランを作らず120ものピンポイント的な改善策をコンペ方式で実施した結果、地域に大きなムーブメントが起こった。また、IBAが終了した後も各自治体、企業、住民団体など多様なプレーヤーによって現在まで活動が継承されていることにも大きな特徴がある。



4 提言の実現に向けて

1) 関係部局との一体的な連携

人口減少・少子高齢社会を迎え、ライフラインの維持コスト縮小の観点等からコンパクトなまちづくりの必要性や郊外型住宅団地におけるスラム化の危惧などによる活性化の推進など、都市計画の視点を踏まえて議論すべき課題が顕在化しつつある。また、高齢者が可能な限り住み慣れた地域や自宅で生活し続けられるようにするため、地域包括ケアシステムの構築が議論されている。このシステム構築にあたってはニーズに応じた住宅の提供が必要である。

さらに経済・産業分野においては、人口減少社会における産業の振興や雇用の確保などとともに、地域活性の課題への対応策として、住宅向け環境技術の開発や普及が着目されている。現在、県は企業誘致による地域の活性化と新たな雇用の創出を進めているが、地域の発展や住民の満足度を得るためには、住宅整備など地域開発と連携した取組も必要となる。

このように、住宅及び住環境を取りまく課題は多様化しており、今後の住宅政策の推進にあたっては、まちづくり、医療、福祉、産業など関係部局と一体的に取り組むことが不可欠である。

2) 施策の検証機能の充実

埼玉県に対して21世紀の住宅や住宅地をイメージし、様々な施策について提言を行った。この提言は県、市町村、産業界、市民団体など多様な主体が協働して実施し、目標に向け実現状況を目に見える形に示すことが必要である。

そこで経済状況など社会情勢により変化する住まいと、それを取り巻く状況をデータとして常に把握し、今後の住まいづくりの方向性を判断できるよう、住宅に関する情報を県民に提供する「(仮称)住宅白書」の作成を検討すべきである。

白書を通じて、県は、実施した施策についてモニタリング調査を行い施策効果を検証するとともに、その結果を県民に公表していくことが大切である。これにより、県は施策効果の短期的及び中長期的の両方における検証のほか、新たな施策立案を検討することができる。また、市町村においては、データを比較することで実施すべき施策や自らの役割を認識するきっかけとなることも期待する。

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

住まいや環境など各専門分野の識見を有する方々に意見をお聞きし、今後の住宅政策の骨格づくりを進めるため、有識者より構成される埼玉県住宅政策懇話会を設置しました。

■埼玉県住宅政策懇話会 構成員

	氏名	役職
座長	大村 謙二郎	筑波大学大学院システム情報工学研究科教授
副座長	秋山 哲一	東洋大学理工学部建築学科教授
	秋元 智子	NPO法人環境ネットワーク埼玉 理事・事務局長
	斉藤 道生	一般社団法人移住・住みかえ支援機構 専務業務役員・副代表理事
	坂本 純子	NPO法人新座子育てネットワーク代表理事
	柴田 潤一郎	財団法人埼玉りそな産業協力財団常務理事
	野村 知子	桜美林大学健康福祉学群教授
	宮沢 俊哉	埼玉県住まいづくり協議会会長 (株式会社アキュラホーム代表取締役社長)

(高齢者住宅部会)

	氏名	役職
部会長	野村 知子	桜美林大学健康福祉学群教授
	浦田 慶信	株式会社生活科学運営 代表取締役社長
	荻野 光彦	介護老人福祉施設真寿園 常務理事・総合施設長
	神吉 優美	東洋大学ライフデザイン学部 人間環境デザイン学科 准教授
	佐藤 由美	大阪市立大学都市研究プラザ 特任講師

■懇話会日程

第1回：平成22年2月16日

第2回：平成22年4月30日

第3回：平成22年6月25日

第4回：平成22年7月13日

第5回：平成22年10月12日

第6回：平成22年11月19日

埼玉県住宅政策推進会議

計画の策定にあたり、県庁内の関係課により構成される「埼玉県住宅政策推進会議」を設置しました。

■埼玉県住宅政策推進会議 構成員

議長	都市整備部	副部長	産業労働部	産業労働政策課長
	総合政策部	計画調整課長		産業支援課長
地域政策課長		農林部	農業ビジネス支援課長	
土地水政策課長			森づくり課長	
構成員	県民生活部	NPO活動推進課長	県土整備部	建設管理課長
		文化振興課長		河川砂防課長
		消費生活課長	都市整備部	都市計画課長
		防犯・交通安全課長		市街地整備課長
危機管理防災部	危機管理課長		田園都市づくり課長	
構成員	環境部	温暖化対策課長		公園スタジアム課長
		産業廃棄物指導課長		建築安全課長
		資源循環推進課長		住宅課長
構成員	福祉部	福祉政策課長	警察本部	生活安全企画課長
		高齢介護課長		
		障害者自立支援課長		
		少子政策課長		

県民コメント

埼玉県県民コメント制度に関する要綱に基づき、以下のとおり実施しました。

- 意見募集期間：平成23年11月28日～12月27日
- 2名から15項目の意見提出がありました。

用語解説

計画中、アンダーラインを引いた記した用語の解説をしています。

行	ページ	用語	説明
あ	P29	埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度	高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅や仲介業者の登録を行い、これらの方々の住まい探しをサポートする制度。
	P35	エコ住宅	断熱性能が高い外壁や窓、太陽光発電や太陽熱利用設備などの再生可能エネルギー利用設備、高効率給湯器、家庭用燃料電池などを有する環境性能の高い住宅。
	P22	NPO (エヌピーオー)	Non Profit Organizationの略で、民間非営利団体を言う。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」より、法人格を得た団体を特にNPO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NPOといわれている。
	P38	エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。
か	P33	快晴日数日本一	快晴とは、1日の平均雲量(10分比:空全体の中で雲が覆っている割合)が、1.5未満の日のことをいう。埼玉県は平成12年から21年の10年間の快晴延べ日数が518日で日本一(2位は宮崎県で487日)。単年度でも7回日本一になっている。
	P40	瑕疵担保保険	住宅瑕疵担保履行法で義務付けられた資力確保措置の一つとして、事業者が住宅専門の保険会社に加入する保険。これにより、万が一、事業者の倒産などにより、瑕疵の補修等が行われない場合には、購入者に保険会社から保険金が支払われる。
	P44	借上げ制度 (公営住宅)	平成8年8月の公営住宅法の改正により、直接建設型に加えて導入された供給方式。内容は、民間事業者や地方住宅供給公社、都市再生機構等の公的機関が新築し、又は保有する住宅のうち、一定の規模や設備を備える優良なものを公営住宅として借上げるもの。
	P34	環境性能	省エネや省資源・リサイクルといった環境負荷削減性能や、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった建築物の性能のこと。
	P29	居住支援団体	住宅確保要配慮者の住まい探しを支援する民間の団体。NPOや社会福祉法人などが該当する。
	P29	グループホーム	高齢者や障害者が小人数で共同生活を営む住居をさし、介護者が常駐する場合としない場合がある。広い意味では、グループリビング、コレクティブハウス、コーポラティブハウスなども含めグループホームと呼ばれる場合もある。これらのうち、高齢者のグループホームは、比較的安定的な状態にある認知症の要介護者が共同生活を営み、食事、入浴などの介護や日常生活の世話を受ける住居である。障害者のグループホームは障害者が日常生活における支援を受けながら、共同生活を営む住宅である。 なお、ひとり暮らしのお年寄りや老夫婦などが、気の合った仲間などと助け合いながら共同生活を営む住居もグループハウスと呼ばれるが、グループリビングとして区分される場合が多い。
	P58~69	Gha (グロスヘクタール)	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、公園等を加えたものである。 ※ミディウムグロス:ミディウムグロス(M.G)は住宅の敷地面積(NET)に細街路、プレイロット等を加えたものである。
	P34	建設副産物	建設工事に伴い生ずる副産物。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。

P34	建築物環境性能表示制度	建築物の環境性能について、販売広告等に表示する制度。 埼玉県では、延べ面積2,000㎡以上の建築物の環境配慮の取組について、環境評価システム（CASBEE埼玉県）を使用して評価、公表する「建築物環境配慮制度」を実施している。このうち、分譲マンションについて、評価結果を販売広告に表示する制度を実施している。	
P45	公営住宅の供給戸数の目標量	住生活基本計画の都道府県計画において定める計画期間における、空家募集、新規整備、建て替えによる公営住宅の供給目標戸数。	
P27、38	郊外住宅団地	昭和40年代から50年代にかけて、中心市街地から離れた郊外において、主に大規模開発によってまとまって供給された戸建て住宅群。	
P8	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。	
P27、33	子育て応援住宅	住戸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・ソフトの両面において子育てに配慮した住宅を埼玉県が認定する制度。平成23年7月からマンション認定制度が運用を開始している。	
さ	P34	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。
	P30、40、55	埼玉県住まい安心支援ネットワーク	民間と行政が連携し、子育て支援情報と住宅情報の一体的提供による子育て世代の住み替え支援や住宅セーフティネットの構築など、活力ある、安心・安全な住環境の実現を目指すもの。平成23年1月に発足した、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団体。
	P99、122	埼玉県住宅政策懇話会	県の住宅政策のあり方を検討するために、有識者等をメンバーに設置された組織。平成22年2月から「埼玉県の今後の中・長期の住宅政策のあり方について」検討を行い、平成23年1月に知事に提言した。
	P37	埼玉県防犯優良マンション認定制度	防犯に配慮した構造、設備等を有するマンションを一定の認定基準に基づき審査し、防犯優良マンションとして登録する制度。
	P37、41	埼玉県マンション居住支援ネットワーク	NPOやマンション管理士団体等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することによって、分譲マンションの管理上の問題解決を図ろうというもの。
	P13、27、29	最低居住面積水準	住生活基本計画の中で、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準としているもので、世帯員数等に応じて、住戸の規模・設備・性能等について基準が定められている。
	P58～69	G h a	→グロスヘクタール
	P58～69	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。
	P30	シックハウス症候群	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等により、住宅において見られる健康障害の総称。 その症状は、目がチカチカする、鼻水、のどの乾燥、吐き気、頭痛、湿疹などで人によってさまざま。
	P9	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が該当する。
	P58～69	住宅市街地総合整備事業	既成市街地において、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等を行うため、住宅等の建設や公共施設の整備等を総合的に行う事業。
P26、27、39、54、55	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、住宅サービスが生産され、取引され、消費される場。	

	P16、 17、19	住生活総合調査	住宅政策に関する政策立案等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の国土交通省が行う調査。
	P16	住宅需要実態調査	→住生活総合調査(平成20年から名称を変更)
	P11～15	住宅・土地統計調査	住宅政策における政策立案等の基礎的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。(統計法の指定統計調査)最近では、平成20年に実施された。
	P5、48、 49、51 57	重点供給地域	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。住生活基本法の制定に伴い、位置づけが、大都市法から住生活基本法に移行した。 ※大都市法：「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」(昭和50年制定、平成2年、平成7年、平成18年改正)。大都市地域における住宅問題に対応するため、住宅及び住宅地の計画的な供給を促進する目的で施行された法律。
	P14	新耐震	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。現行と同程度の耐震性能を持つとされている。
	P12、 14、15、 27、29、 32、38、 39、40、 44 56	ストック	現在或いはある時点までに蓄積された総体をさす。住宅政策などにおいて、これまでに蓄積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。一般的には、備蓄、在庫、現在使用する分より、余分に確保してある物資や、株式、株券、資本金などをさす。
	P35	スマートグリッド	情報通信技術によって電力の需要と供給を自動的に調整し、電力の利用を最適化する次世代送配電システム。「賢い送電網」や「賢い送配電網」「次世代エネルギー供給網」などとも呼ばれる。
	※頻出	住まい	一般的には、住宅のことを言うが、本計画では、住宅を単に住むための建物として捉えるのではなく、家庭や人を育む欠くことのできない生活の基盤として、また、都市やまちなみの重要な構成要素であり地域における居住環境に大きな影響を及ぼす社会的性格を有するものとして捉えている。そのため、住まいは日々の暮らしや地域とのコミュニティを通し、豊かな生活を行う場として考えている。
	P37	住まいの防犯アドバイザー	住まいの防犯について診断・アドバイスを行う専門家。埼玉県と埼玉県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で、埼玉県住まいづくり協議会が登録を行っている。
	P4、23、 27、28、 29、44、 55	セーフティネット	建設現場で、落下や墜落防止のために張る防護網の一種、或いは、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または装置をさす。この計画の中では、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意味で使われている。生活の安定を損なう様々な事態に対して、生活の安定を図り、安心をもたらすための社会的な安全装置をさして、社会的セーフティネットという場合もある。
た	P14	耐震改修	新しい耐震基準に適合しないと判断された建物について、耐震性のある建物にするために柱、梁などを補強工事すること。
	P30	耐震診断	建物が大きな地震の際に崩壊等の恐れがないのか、地震に対してどの程度被害を受けにくいといった地震に対する強さ、すなわち「耐震性」の度合を調べること。
	P9、36	団塊の世代	昭和22年(1947年)から昭和24年(1949年)頃の第1次ベビーブーム時代に生まれた世代のこと。
	P27、37	地域支え合いの仕組み	元気な高齢者などが援助の必要な高齢者などの生活支援を行い、その謝礼を地域商品券などで受け取る仕組み。愛称は「安心おたすけ隊」。

	P27、33 34、41	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、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、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。
	P50	中心市街地	都市の中心の市街地であって、小売商業者や都市機能が相当程度集積しており、市町村の中心としての役割を果たしている地域のこと。
	P58～69	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。
	P9	DV (ディーブイ)	ドメスティック・バイオレンスの略。配偶者(事実婚、元配偶者も含む。)からの暴力のこと。身体的暴力だけでなく、精神的・性的暴力も含まれる。近年は、配偶者からの暴力だけでなく、交際相手からの暴力(デートDV)も問題となっており、若年層での広がりが指摘されている。
は	P15、 17、30、 44	バリアフリー	住宅や歩道の段差の解消、階段やトイレ等への手摺の設置や、分かりやすい案内表示など、高齢者、障害者等が社会参加や住まいで生活する上でハンディキャップの原因となる物理的・社会的障壁がない状態。
	P15	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。
	P37	防犯優良マンション 認定制度	→埼玉県防犯優良マンション認定制度
ま	P37、41	マンション居住支援 ネットワーク	→埼玉県マンション居住支援ネットワーク
や	P13、 27、33	誘導居住面積水準	住生活基本計画で、住宅ストックの質の向上を誘導する指針で、世帯人員に応じた面積水準を示したもので、都市型誘導水準と一般型誘導居住水準がある。
	P58～69	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。
ら	P23、 27、35、 54	ライフスタイル	生活の様式をいい、衣食住だけでなく、娯楽、交際などを含む暮らしぶりを指す。近年は、その人間の人生観、価値観、個性を反映した生き方等を表すこともある。
	P54	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さす。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。
	P40	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できる制度。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。
	P40	リフォーム事業者登 録制度	リフォーム事業者を募って登録し、2ヶ月に一度の定期的講習会などへの参加実績をホームページで逐次公表する制度。これにより消費者はリフォーム事業者選びの判断に一定の客観的基準を得ることができる。登録には指定する契約書を使うほか、埼玉県住まいづくり協議会のホームページ上で必要事項を公表するなど一定の基準を満たす必要がある。平成17年11月から埼玉県住まいづくり協議会が実施。



彩の国 さいたま

みんなで作り上げる 住まいの安心・安全と3つの力
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)
