



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・第二十二條)					
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、高齢者や障害者と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り、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。

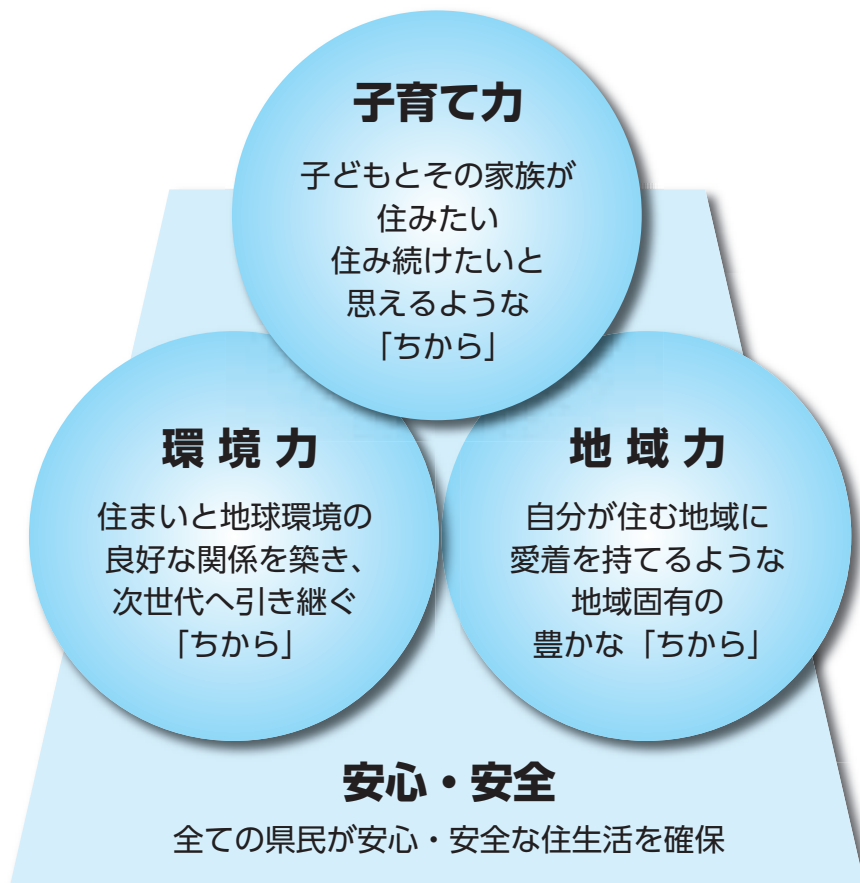
- 地域のことをよく知る住民、事業者等が、地域に愛着を持って地域づくりを進めていくことが、これまで以上に大切になる。
- 住民が望む地域づくりのあり方や方向性は、住民が主体的に、地域に関わりのある事業者等と一体となり、協議しながら決めていくことが大切である。
- 団塊世代や元気な高齢者の経験や力量を活かした取組が推進できるよう、行政は積極的に誘導・支援していくことが重要である。
- 地域ごとに地域づくりの課題が異なる。地域における住宅の供給や街並みのあり方、住宅セーフティネットのあり方等の課題について、行政、住民、NPO等、住宅関連事業者等が連携し、それぞれの役割分担のもとでモデルとなる地域で検討を進めて、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)

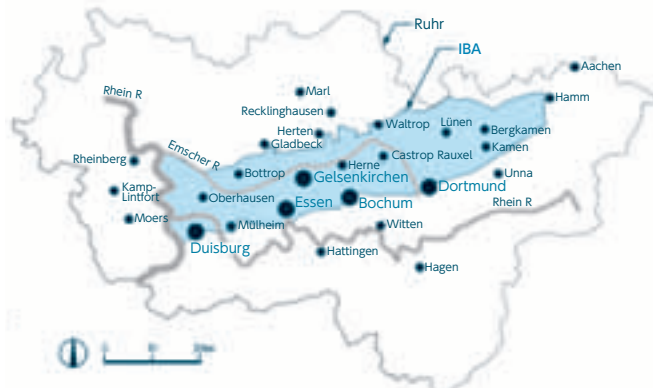
【用語解説】

※ 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スパン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。

