

**みんなで作り上げる
住まいの安心・安全 と 3つの力**

**平成 23 年 1 月
埼玉県住宅政策懇話会**

埼玉県住宅政策懇話会 提言

目 次

はじめに

1	埼玉県の住生活を取りまく状況	2
	1) 住宅を取りまく社会状況の動向	
	2) 埼玉県の住宅・地域事情等	
2	今後の住宅政策において重視すべき視点	8
	1) 住宅セーフティネットの構築に向けて	
	2) 人口減少・少子高齢社会への対応	
	3) 環境問題への対応	
	4) 住宅市場の振興	
	5) 住まいづくりネットワーク	
3	今後の住宅政策への提言	14
	1) 「安心・安全の確保」への個別提言	
	2) 「子育て力の向上」への個別提言	
	3) 「環境力の向上」への個別提言	
	4) 「地域力の向上」への個別提言	
4	提言の実現に向けて	24
5	埼玉県住宅政策懇話会 審議経過	25

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、

⑦空き家の顕在化

- 県内には約 32 万戸の空き家があり、うち 6 割は賃貸用住宅である。また、「秩父」や「北部」地域では、非流通空き家の割合が高い傾向にある。
- 郊外型住宅団地*では、空き家の発生が問題となりつつある。
- 県の持家世代の高齢化とともに空き家は今後急激に増加することが予想される。

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。

【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

- 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。

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て余し、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。

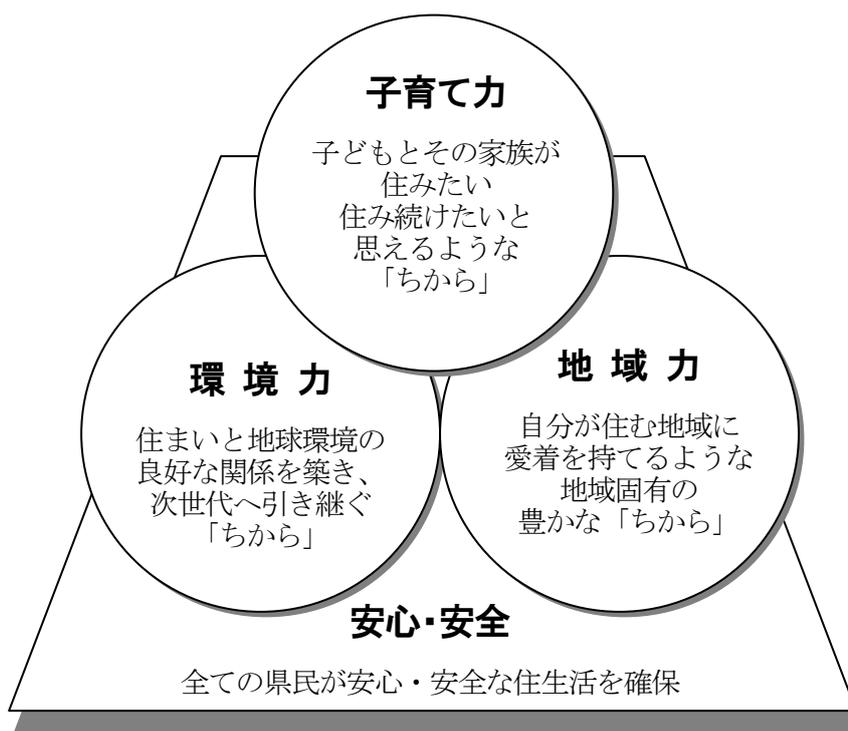
- 地域のことをよく知る住民、事業者等が、地域に愛着を持って地域づくりを進めていくことが、これまで以上に大切になる。
- 住民が望む地域づくりのあり方や方向性は、住民が主体的に、地域に関わりのある事業者等と一体となり、協議しながら決めていくことが大切である。
- 団塊世代や元気な高齢者の経験や力量を活かした取組が推進できるよう、行政は積極的に誘導・支援していくことが重要である。
- 地域ごとに地域づくりの課題が異なる。地域における住宅の供給や街並みのあり方、住宅セーフティネットのあり方等の課題について、行政、住民、NPO等、住宅関連事業者等が連携し、それぞれの役割分担のもとでモデルとなる地域で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

埼玉県の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する。

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の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まで幅広くなっている。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)

【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。

- 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）
- 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)

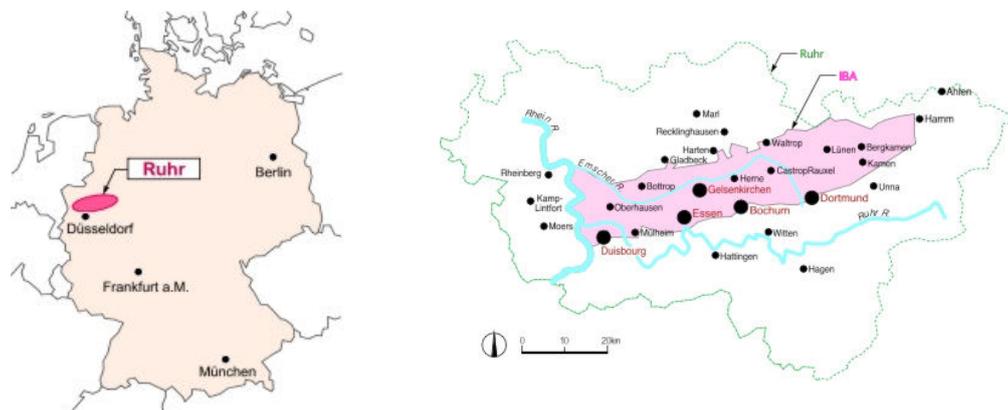
【用語解説】

※ 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、多様なプレイヤーの協働、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イ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。

5 埼玉県住宅政策懇話会 審議経過

埼玉県住宅政策懇話会は、平成22年2月～11月の間に6回開催し、委員による活発な意見交換を重ねた。

■ 審議経過

- ◇ 第1回（平成22年2月16日） 於：さいたま共済会館
【議題】（1）住宅政策の新たな骨格づくりの論点について

- ◇ 第2回（平成22年4月30日） 於：さいたま共済会館
【議題】（1）住宅政策の新たな骨格づくりの論点について
（2）住まいをとりまく個別議題について
 - ・環境対策
 - ・住宅産業の振興

- ◇ 第3回（平成22年6月25日） 於：埼玉県県民健康センター
【議題】（1）住まいを取り巻く個別議題について
 - ・住宅セーフティネット対象者への対応
 - ・人口減少、少子高齢社会への対応

- ◇ 第4回（平成22年7月13日） 於：埼玉県県民健康センター
【議題】（1）住まいを取り巻く個別議題について
 - ・住宅セーフティネット対象者への対応
 - ・人口減少、少子高齢社会への対応
 - ・住まいづくりネットワーク

- ◇ 第5回（平成22年10月12日） 於：埼玉県県民健康センター
【議題】（1）埼玉県住宅政策懇話会とりまとめ（素案）について

- ◇ 第6回（平成22年11月19日） 於：さいたま共済会館
【議題】（1）埼玉県住宅政策懇話会提言書（案）について

■ 委員名簿

	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