



ともに住み ともに育てる 住まいとまちづくりプラン

埼玉県住生活基本計画



平成19年3月

 埼玉県

ごあいさつ



「衣・食・住」は人々の生活に欠くことのできない要素です。

このうち「住」については、これまで人口や世帯数の増加に対応して、住宅の数を増やす政策が積極的にとられてきました。

その結果、現在では世帯数より住戸数が上回るなど、住宅事情は大きく改善してきました。

一方、近年においては人口減少・超高齢社会が間近に迫る中であって、住宅のバリアフリー化や環境への配慮、耐久性など新たな課題が生じてきました。また、住宅そのものだけでなく、住む人の暮らしを支える仕組みや社会環境の整備も重要な課題となっております。

こうした課題に対応するため、今後の住宅政策は住宅や生活の質の向上を図ることを主眼とし、「量」から「質」へと政策を転換する必要があります。

住宅に住む人、住宅をつくる人、さらには、まちづくりや環境、子育てなど暮らしに関わる活動を行うNPOなどの皆様と行政が連携して、住まいづくりや地域づくりを進めていくことがますます重要となります。

そこで、県では、県民の皆様が住んで良かった、暮らして良かったと思える埼玉をつくるため、住宅政策の戦略的計画となる「埼玉県住生活基本計画」を策定しました。

この計画は平成18年度から10年間の埼玉県の住宅政策の基本方針と目標を示すとともに、展開すべき様々な施策を掲げています。

県はこの計画を積極的に推進し、「住み手とつくり手・供給者がともに育てる住まいとまち」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19年3月

埼玉県知事

上田清司

目 次

【はじめに】	1
【第1章 住宅政策の基本的な方針】	5
【第2章 住宅政策の目標と目標達成に向けた施策の展開】	11
1 住宅政策の目標	
目標1 だれもが安心して安全に暮らせる住まい・まちづくり	
目標2 次世代に継承できる良質で美しい住まい・まちづくり	
目標3 住み手とつくり手・供給者がともに育む住まい・まちづくり	
目標4 住まいのセーフティネットが整った住まい・まちづくり	
2 目標達成に向けた施策展開	
【第3章 公営住宅の供給戸数の目標量】	35
【第4章 重点供給地域】	39
1 重点供給地域の指定の目的	
2 重点供給地域の位置付け	
3 重点供給地域の類型	
4 重点供給地域の指定と施策の方向	
【第5章 施策の実施に向けて】	45
1 住み手、つくり手・供給者、行政の役割	
2 住み手、つくり手・供給者、行政の行動・判断の指針	
3 県と市町村の連携	
4 施策の進行管理と協働・連携	
別記1 住宅性能水準	50
別記2 居住環境水準	51
別記3 誘導居住面積水準	52
別記4 最低居住面積水準	53
【別表1 重点供給地域一覧表】	54
【参考資料】	85
①住まいの状況に関する資料	86
②住まいのニーズに関する資料	99
③住生活基本法	104
④住生活基本計画（全国計画）	110
⑤埼玉県住宅政策懇話会提言	128
⑥埼玉県住生活基本計画の策定経過	141
【用語解説】	143

※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

はじめに…住生活基本計画の策定に当たって

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が目前に迫っています。

このことを踏まえ、国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法（平成18年法律第61号）が、平成18年6月に制定されました。

この法律に基づき国は、平成18年9月に「住生活基本計画（全国計画）」を策定しました。

1 変革の時代に対応した住宅政策

埼玉県では、今後全国で最も速いスピードで高齢化が進みます。

さらに、人口減少と少子化の進行、団塊世代のリタイアなど大きな構造的変革期にきています。

一方、民間と行政の役割分担が問われ、地方分権の担い手である地方公共団体に高い政策能力が求められています。

本計画は、このような構造的変革期にあわせて住宅政策を再構築したものです。

また、「埼玉県5か年計画」や、将来のまちづくりの方向性を示す「都市計画のビジョン」など関連計画と連携し、埼玉から戦略的な住まい^{*1}・まちづくりの発信を目指しています。

2 埼玉県住生活基本計画の性格

この計画は、住生活基本法第17条第1項に基づく計画であり、県の住宅政策を展開する上での基本となる計画です。

*1 住まい

一般的には、住宅のことをいう。

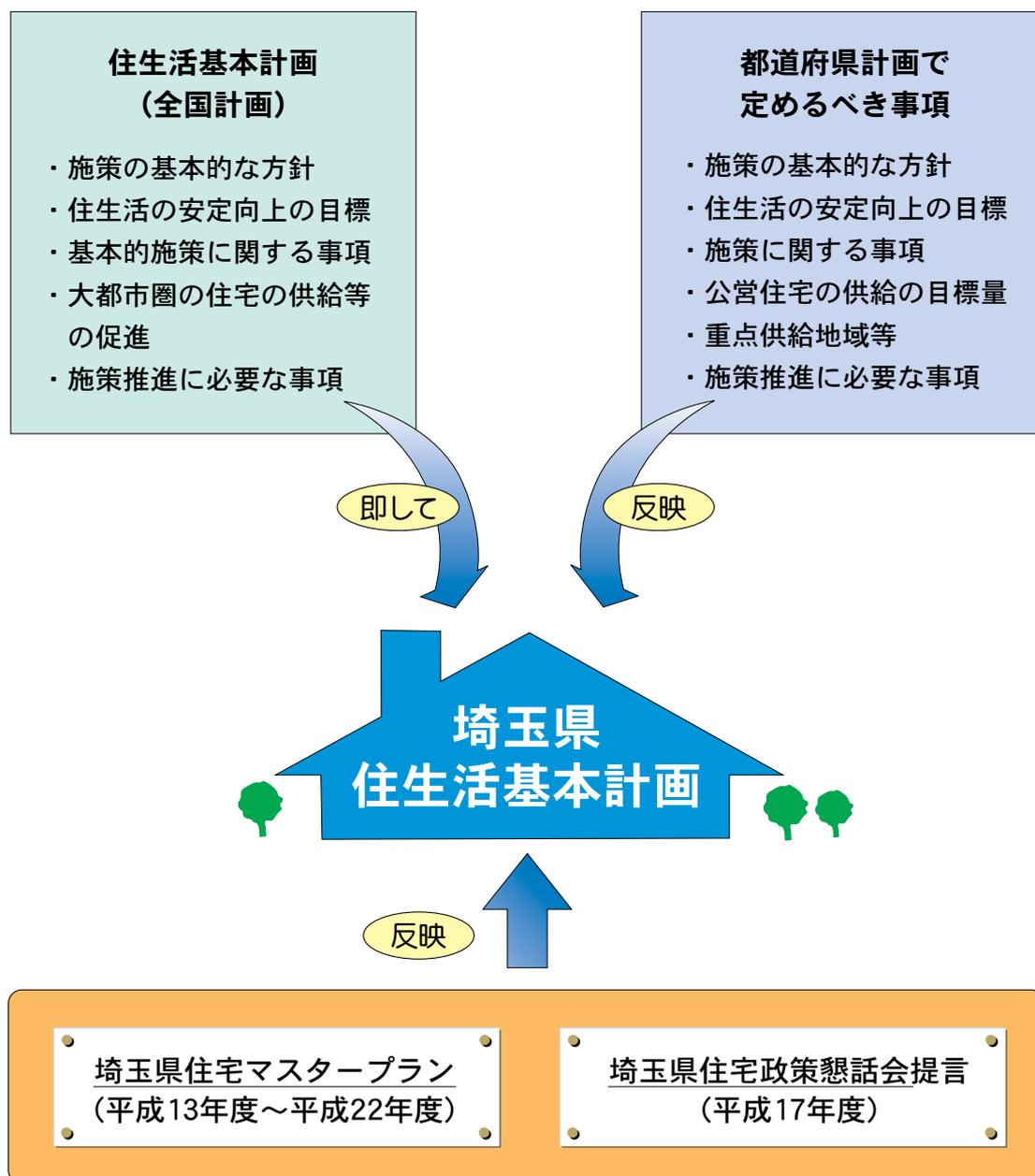
本計画では、住まいを日々の暮らしや地域とのコミュニティを通し、豊かな生活を行う場であるとともに、都市やまちなみの重要な構成要素であり、社会的性格を有するものとしてとらえている。

また、「埼玉県住宅マスタープラン（平成14年3月策定）」の趣旨を移行するとともに、「住生活基本計画（全国計画）」に即して策定しています。

さらに、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。

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、推進していくために策定したものです。

今後、計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進していきます。



* 埼玉県住宅マスタープランは、埼玉県住生活基本計画の策定により、廃止となりました。

3 埼玉県住生活基本計画の期間

この計画は、平成18年度から平成27年度までの10年間を計画期間とします。
なお、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、おおむね5年ごとに見直しを行います。

4 埼玉県住生活基本計画の指標・指針

この計画では、施策の取り組みの成果について、定量的指標等を示します。
また、住み手^{*2}、つくり手・供給者^{*3}、行政が住まいにおける様々な取り組みを行う場合の役割や行動・判断の指針を示します。

*2 住み手

一般的には、居住者のことをいうが、本計画では、住宅に住み、家族や人を育む日々の暮らしや地域とのコミュニティを通し、豊かな生活を実現していく生活者として考えている。

*3 つくり手・供給者

住宅・住まいの建築やリフォームに際し、企画・設計、工事、販売、さらには、維持管理に係わる、設計者等の専門家や工務店、建設会社、住宅販売会社などの企業・事業者等をさす。



第 1 章

住宅政策の基本的な方針

第1章 住宅政策の基本的な方針

1 住宅政策の基本的な方針

住生活の安定の確保及び向上の促進に当たっては、次のような住宅政策の視点を設定して、住まいとまちのビジョンを共有し、住宅政策の戦略的展開を目指します。

(1) 住宅政策の3つの視点

ア 住まいを原点から考える

- ・ 住まいは、家庭や人を育むために欠くことのできない生活の基盤となっています。
- ・ このため、様々なライフスタイルやライフステージにふさわしい住まいのあり方を考えます。
- ・ 住まいは、都市やまちなみの重要な構成要素として、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しています。
- ・ このため、住まいは日々の暮らしや地域とのコミュニティを通じて、豊かな生活を行う場として考えます。

イ 住み手の立場に立って考える

- ・ 住み手、つくり手・供給者、行政が住まいとまちのビジョンを共有し、政策を計画的に推進していきます。
- ・ 住み手とつくり手が協働し連携するシステムを構築していきます。
- ・ 団塊世代が大量に高齢期を迎える埼玉県の特性を踏まえた政策を考えます。

ウ 住まいを環境から考える

- ・ 安心して生活できる住まいは、安全な住宅であることが前提となります。
- ・ このため、住まいの防犯、防災性の向上を見据えた住まいづくりを考えます。
- ・ 日々の生活の拠点となる住まいは、多様な自然素材の利用やエネルギーを消費しています。
- ・ このため、環境に優しい住まいのあり方を考え、環境に配慮した住まいづくりを考えます。

- ・ スクラップアンドビルドは環境への負荷が大きいことから、今あるものをより良く、より長く活用していくことを重視します。



(2) 住まいとまちのビジョン

「ともに住み ともに育てる 住まいとまち」

ゆとりと広がりのある田園の良さと都市的な便利さ、人と人とうがしっかり結び合ったコミュニティの中で、積極的に住んでみたい、住み続けたいという意志のもと、住み手とつくり手・供給者がともに育てる住まいとまちの実現を目指します。

その姿は、次のとおりと考えます。

ア 地域とともに住む

地域の住民や企業による様々な活動と連携によって、都市的なサービスを受受できるコンパクトなまちになっています。

それらの地域で住み、学び、働き、憩うことによって、愛着と誇りのもてる地域が育ち、埼玉を形づくる豊かな住まいとまちが形成されています。

イ 人とともに住む

子どもから高齢者、障害者、外国の人など様々な人々が暮らしをともにしています。人々は地域の一員としてそれぞれの役割を果たし、コミュニティを育て支えあっています。

そこには、誰もが安心して住み続けられる住まいとまちがあり、埼玉の未来を担う人が育ち活躍しています。

ウ 産業とともに住む

人々の暮らしを支える原動力となる産業が、力強く育っています。

人々のライフスタイルや価値観が多様化する社会に合わせ、新たな住み方を提案できる力のある住宅産業も育っています。

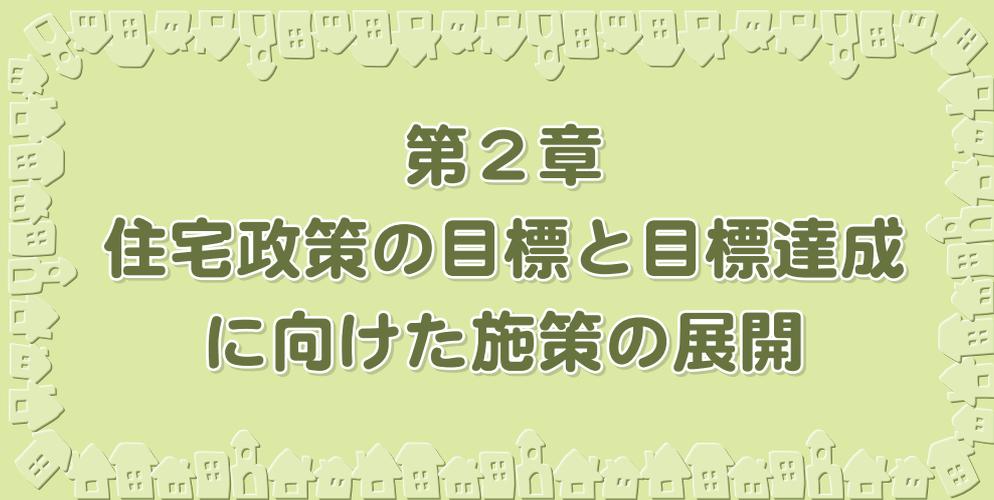
人々は、活発な産業活動とともに豊かな暮らしをしています。

エ 自然とともに住む

埼玉県には、豊かな緑の山里、風を感じる丘陵地、小川の流れる田園地帯、雑木林、まち中に息づく屋敷林や社寺の森などがあります。

この豊かな緑や自然に囲まれたゆとりある空間の中に、人々の暮らしとまちがあります。





第2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

住まいとまちのビジョンを実現していくための住宅政策の目標を掲げます。

目標1 だれもが安心して安全に暮らせる住まい・まちづくり

目標2 次世代に継承できる良質で美しい住まい・まちづくり

目標3 住み手とつくり手・供給者がともに育む住まい・まちづくり

目標4 住まいのセーフティネットが整った住まい・まちづくり

◆ 住宅政策の目標、施策展開、指標

目 標

目標達成に向けた施策展開

目標1 だれもが安心して安全に暮らせる住まい・まちづくり

高齢社会への対応、安心して子供が育てられる環境づくり、防災性・防犯性の向上などにより、だれもが安心して安全に暮らせることを目指します。

ア 安心して暮らせるしくみづくり

イ 安全な住まい・まちづくり

ウ 高齢者、障害者等が暮らしやすい住まい・まちづくり

エ 子育てしやすい住まいづくり

目標2 次世代に継承できる良質で美しい住まい・まちづくり

適切な維持管理や、住み手とつくり手・供給者の協働により、良質な住まいと美しいまちなみを守り育て、次世代に引き継いでいきます。

ア 良質な住まいの供給と維持・向上

イ 地域で取り組む美しいまちなみづくり

ウ 地域に根ざした住文化の創造と継承

エ 環境にやさしい住まい・まちづくり

目標3 住み手とつくり手・供給者がともに育む住まい・まちづくり

住み手の多様化するニーズに応じ、つくり手・供給者が新たな住み方を提案できる力のある住宅産業の育成を目指します。

ア 快適な都市居住の促進

イ ゆとりある田園居住の促進

ウ つくり手・供給者の育成と伝統的木造住宅の技の継承

エ 住宅市場の環境整備

オ 住まいを支える情報発信

目標4 住まいのセーフティネットが整った住まい・まちづくり

真に住宅に困窮する人の居住の安定が確保されるよう、賃貸住宅市場全体でセーフティネットの機能向上を目指します。

ア 賃貸住宅のセーフティネット機能の向上

指 標

<安全な住まい・まちづくりへの対応>

- 住宅の耐震化率：69%（H15）→90%（H27）

<ユニバーサルデザインへの対応>

- バリアフリー化された住宅の戸数：92,000戸（H15）→145,000戸（H23）
- 住戸外のバリアフリー化率：12%（H15）→25%（H27）

<子育て住まいへの対応>

- 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率：33%（H15）→50%（H27）

<ゆとりある住まいへの対応>

- 住宅の利活用期間：約26年（H15）→約36年（H27）
- マンション履歴システムの登録件数：420件（H18～H23）

<美しいまちなみの育成への対応>

- 美しいまちなみ形成に取り組んでいる地域：327地区（H17）→450地区（H23）

<環境問題への配慮>

- 一定の省エネ対策を講じた住宅ストック^{*4}の比率：12%（H15）→35%（H27）

<次世代に継承できる住まい・まちづくりへの対応>

- 住宅に対する総合評価の満足率：57%（H15）→UP（H27）

※UP：H15の数値を上昇させる

<ともに育む住まいづくりへの対応>

- リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合
：2.1%（H11～15平均）→4.2%（H27）
- 県産木材を使用した住宅戸数：200戸（H16）→2,000戸（H23）

<住宅市場の環境形成への対応>

- 新築住宅における住宅性能表示の実施率：17%（H17）→50%（H22）
- 既存住宅の流通シェア：16%（H15）→23%（H27）

<居住の安定の確保>

- 最低居住面積水準未満率：4.2%（H15）→早期に解消
- 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率
：33%（H15）→50%（H27）〔再掲〕
- バリアフリー化された住宅の戸数
：92,000戸（H15）→145,000戸（H23）〔再掲〕

*4 ストック

現在あるいはある時点までに蓄積された総体をさす。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、あるいは単に、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、株券、資本金などをさす。

2 目標達成に向けた施策展開

住宅政策の目標の達成に向け、以下の施策を展開します。

目標1 だれもが安心して安全に暮らせる住まい・まちづくり

団塊世代やそのジュニア世代、子育て世代など様々な世代がともに安心して安全に暮らせるよう、防災性・防犯性の向上を図ります。

さらに、高齢者や障害者等にとって暮らしやすく、また、安心して子供が育てられる環境づくりを目指します。

(1) 指標

目標に向けた成果を評価するための指標を次のとおり設定します。

<安全な住まい・まちづくりへの対応>

住宅の耐震化率	69% (平成15年)	→	90% (平成27年)
・南関東直下などの大震災発生の危険性があり、住宅の耐震化を促進します。			

<ユニバーサルデザインへの対応>

バリアフリー化された住宅の戸数 (「2箇所以上の手すり」かつ「段差のない屋内」かつ「車椅子通行可能廊下幅」)	92,000戸 (平成15年)	→	145,000戸 (平成23年)
・住宅市場において、バリアフリー化住宅を選択できるよう、十分なバリアフリー化住宅を一定量確保することが必要です。 <参考> 2箇所以上の手すり；17.2%、段差のない屋内；16.0%、車椅子通行可能廊下幅；9.8%、上記3つが備わっている；3.5% [平成15年住宅需要実態調査]			

住戸外のバリアフリー化率 (共同住宅のうち道路から玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率)	12% (平成15年)	→	25% (平成27年)
・だれでも戸外に出やすくなるように、共同住宅のうち道路から玄関まで車椅子やベビーカーが通行できるようにすることが必要です。			

※ この計画では、ユニバーサルデザインはあらゆる人が利用できるように計画・設計するという考え方を表し、バリアフリーは段差の解消、階段やトイレ等への手すりの設置など、生活の支障となる障害を取り除くことを表しています。

<子育て住まいへの対応>

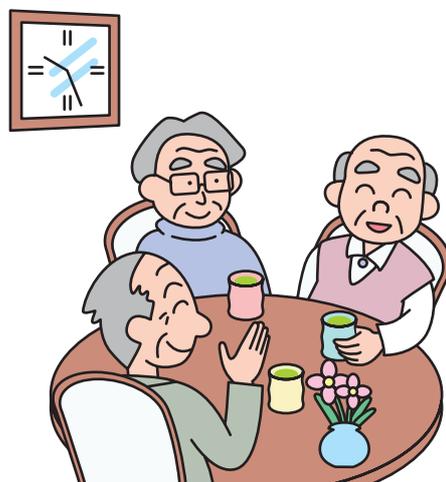
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	33% (平成15年)	→	50% (平成27年)
・子育て世帯における住宅ストックとのミスマッチを解消していく必要があります。			

(2) 目標達成に向けた主な施策

ア 安心して暮らせるしくみづくり

だれもが十分な広さと性能を持つ住まいに住み、安心して地域に住み続けられるまちづくりを進めます。

- ライフステージに応じた住まい環境づくりの促進
 - ・高齢者等の仲間同士居住や多世代居住など新たな住み方の普及
 - ・親世帯、子世帯の隣居近居の支援
 - ・円滑な住み替えが行える仕組みづくりの検討
 - ・地域におけるソーシャルミックスの促進
 - ・コミュニティを醸成しやすい共有庭や広場などのコモンスペース等の設置誘導
- リフォーム事業者登録制度や住宅リフォーム工事検査制度の普及
- アスベスト対策やシックハウス対策など、良好な室内環境に配慮した住宅の普及・啓発の推進
- 公営住宅の整備に合わせた、子育て施設や福祉施設の併設の検討



イ 安全な住まい・まちづくり

防災性や防犯性の向上を図り、安全な住まい・まちづくりを進めます。

(ア) 防災性の向上促進

● 民間住宅の耐震化の促進

- ・ 耐震診断・改修の促進
- ・ 耐震相談業務の実施

● 密集住宅市街地の改善

- ・ 災害時に危険性の高い密集住宅市街地の抽出と整備基本方針の作成
- ・ 市街地再開発事業・優良建築物等整備事業等による共同建替えの誘導
- ・ 市町村における整備方針と整備プログラム策定への支援
- ・ 住宅市街地総合整備事業による都市基盤整備の誘導
- ・ 都市防災総合推進事業による建築物の不燃化の促進
- ・ 災害時の防災拠点、避難地、延焼防止帯の場となる防災公園等の整備

● 埼玉県震災予防のまちづくり条例に基づく都市の震災予防に関する基本的な方針による震災予防対策の推進

● 地震時に危険な大規模盛土造成地の把握

● 住宅地等の浸水被害の拡大を防止するための雨水流出抑制対策の促進



〔壁の補強〕



〔接合部の補強〕

耐震改修の例

(イ) 防犯性の向上促進

- 犯罪に強い住まいの普及・支援
 - ・ 防犯優良マンション認定制度の制定支援
 - ・ 住宅防犯診断制度や住まいの防犯アドバイザー制度の普及促進
- 地域で取組む住まいとまちの防犯性の向上

ウ 高齢者、障害者等が暮らしやすい住まい・まちづくり

高齢者、障害者等が住まいやまちに安心して安全に住み続けられるよう、ユニバーサルデザインの導入を進めます。

また、選択できる住まいづくりや居住の安定を図り、高齢者、障害者等だれもが暮らしやすい住まい・まちづくりを進めます。



(ア) 住まいのストック改善

- 高齢者、障害者の住宅改造に対する相談など支援体制の充実
- 高齢者が自主的にバリアフリー改修を行うための高齢者向け返済特例制度等の普及
- 既存住宅保証制度の活用促進
- 老朽化した公営住宅の建替えや高齢者及び障害者に対応した性能改善



ストック改善の例-スロープ設置
〔県営大宮本村団地〕

(イ) まちのストック改善

- 郊外住宅地やニュータウンの再生手法の検討

(ウ) ユニバーサルデザイン等の導入

- ユニバーサルデザインの普及及び人材の育成
- ユニバーサルデザインを導入した住まいの普及啓発
- ユニバーサルデザインの視点からのまちづくり事業の促進

(エ) 選択できる住まい

- 高齢者等が居住地選択のため、所有している住宅を円滑に売買・賃貸できる仕組みの検討
- 高齢者及び障害者世帯に対する民間賃貸住宅情報の提供
- 高齢者のための入居保証制度の検討

(オ) 居住の安定

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく制度の普及
 - ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅制度等の普及
 - ・ 終身建物賃貸借制度の普及促進
- 公営住宅の柔軟な活用の検討
 - ・ 公営住宅における高齢者及び障害者世帯の入居優遇の拡大
 - ・ 公営住宅の整備に合わせた、子育て施設や福祉施設の併設の検討（再掲）
 - ・ 市町村による高齢者及び障害者向け住宅の供給支援
 - ・ 独立行政法人都市再生機構の住宅建替えに伴う従前居住者対応手法の検討
- グループホーム等の整備促進

エ 子育てしやすい住まいづくり

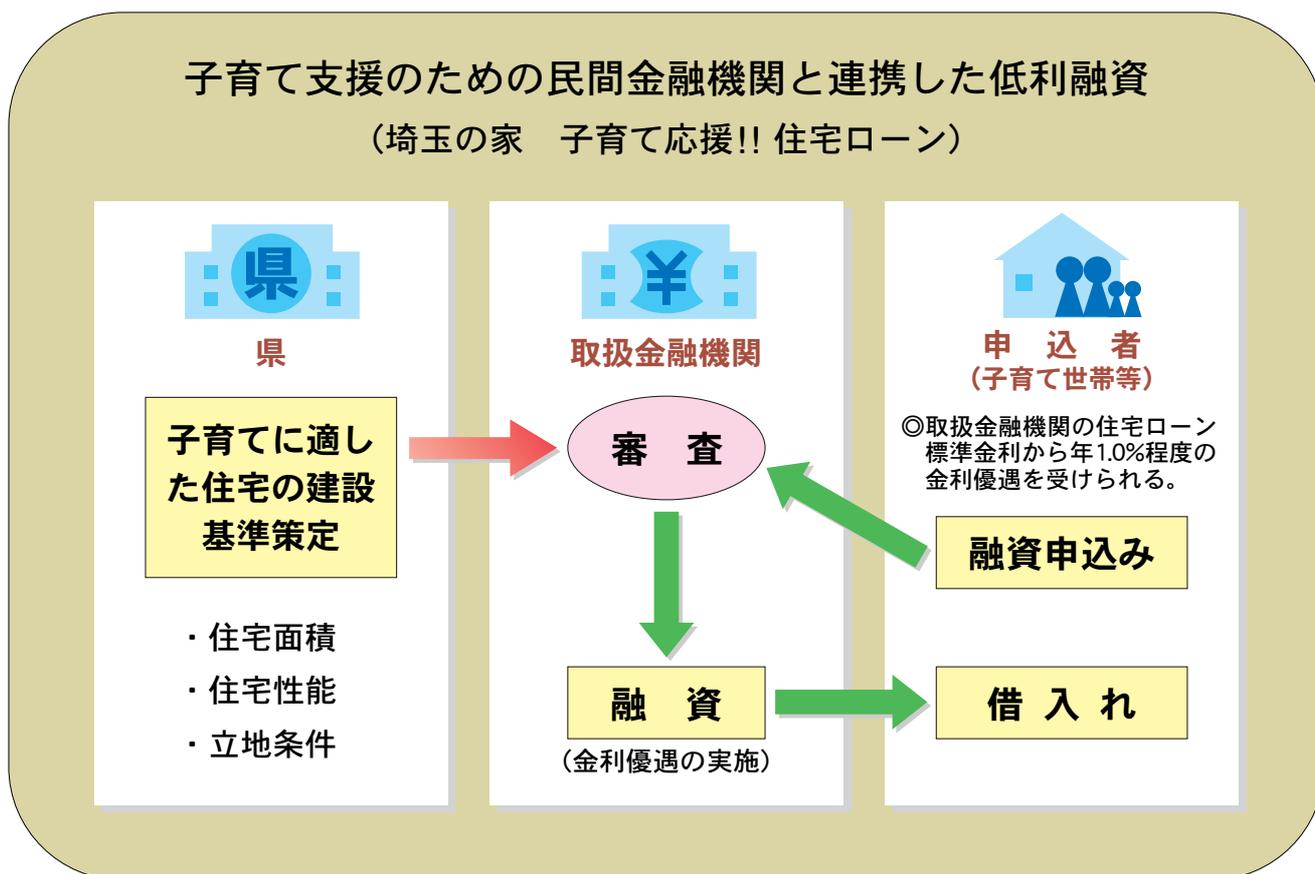
子育てを支える仕組みの構築や子育て住宅の普及により、子育てしやすい住まいづくりを進めます。

(ア) 子育てを支える仕組みの構築

- 子育て支援のための民間金融機関と連携した低利融資の促進
- 子育てに適する民間共同住宅の表示制度の検討
- 公営住宅の整備に合わせた、子育て施設や福祉施設の併設の検討（再掲）
- 公営住宅における子育て世帯・若年世帯の入居優遇の拡大

(イ) 子育て住宅の普及

- 家族のふれあいスペースを重視した子育て住宅の普及
- 自然の豊かさや立地の良さを生かした多様な子育て住宅の普及促進



目標2

次世代に継承できる良質で美しい住まい・まちづくり

良質な住まいと美しいまちなみは、地域の資産であり地域の個性をつくり、地域の魅力を高めます。

このため、住み手とつくり手・供給者が協働して、良質な住まいと美しいまちなみを守り育て、次世代に引き継いでいきます。

(1) 指標

目標に向けた成果を評価するための指標を次のとおり設定します。

<ゆとりある住まいへの対応>

住宅の利活用期間 (滅失住宅の平均築後年数)	約26年 (平成15年)	→	約36年 (平成27年)
<ul style="list-style-type: none"> ・既存ストックの有効活用や廃棄物の低減などによる環境負荷の軽減、ライフサイクルコストの軽減を図ることが重要です。 ・住宅リフォームの促進等による住宅の長寿命化を目指します。 			

マンション履歴システムの登録件数	420件 (平成18年度～平成23年度)
<ul style="list-style-type: none"> ・(財)マンション管理センターの管理しているデータベースへ、登録するマンション管理組合の拡大・普及を図ります。 	

<美しいまちなみの育成への対応>

美しいまちなみ形成に取り組んでいる地域 (地区計画、景観地区、高度地区)	327地区 (平成17年度)	→	450地区 (平成23年度)
<ul style="list-style-type: none"> ・美しいまちなみづくりに取り組む地域の拡大・普及を図ります。 			

<環境問題への配慮>

一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率 (全部又は一部の窓へ二重サッシ又は複層ガラスを使用した比率)	12% (平成15年)	→	35% (平成27年)
<ul style="list-style-type: none"> ・熱損失が大きくなりやすい窓に、二重サッシや複層ガラスなど温度を伝えにくい建具の普及を促進します。 			

<次世代に継承できる住まい・まちづくりへの対応>

住宅に対する総合評価の満足率 ※満足率＝満足+まあ満足	57% (平成15年)	→	UP (平成27年)
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の規模、設備など、住宅そのものに対する総合的な満足の程度を表すものであり、その維持・向上を目指します。 			

(2) 目標達成に向けた主な施策

ア 良質な住まいの供給と維持・向上

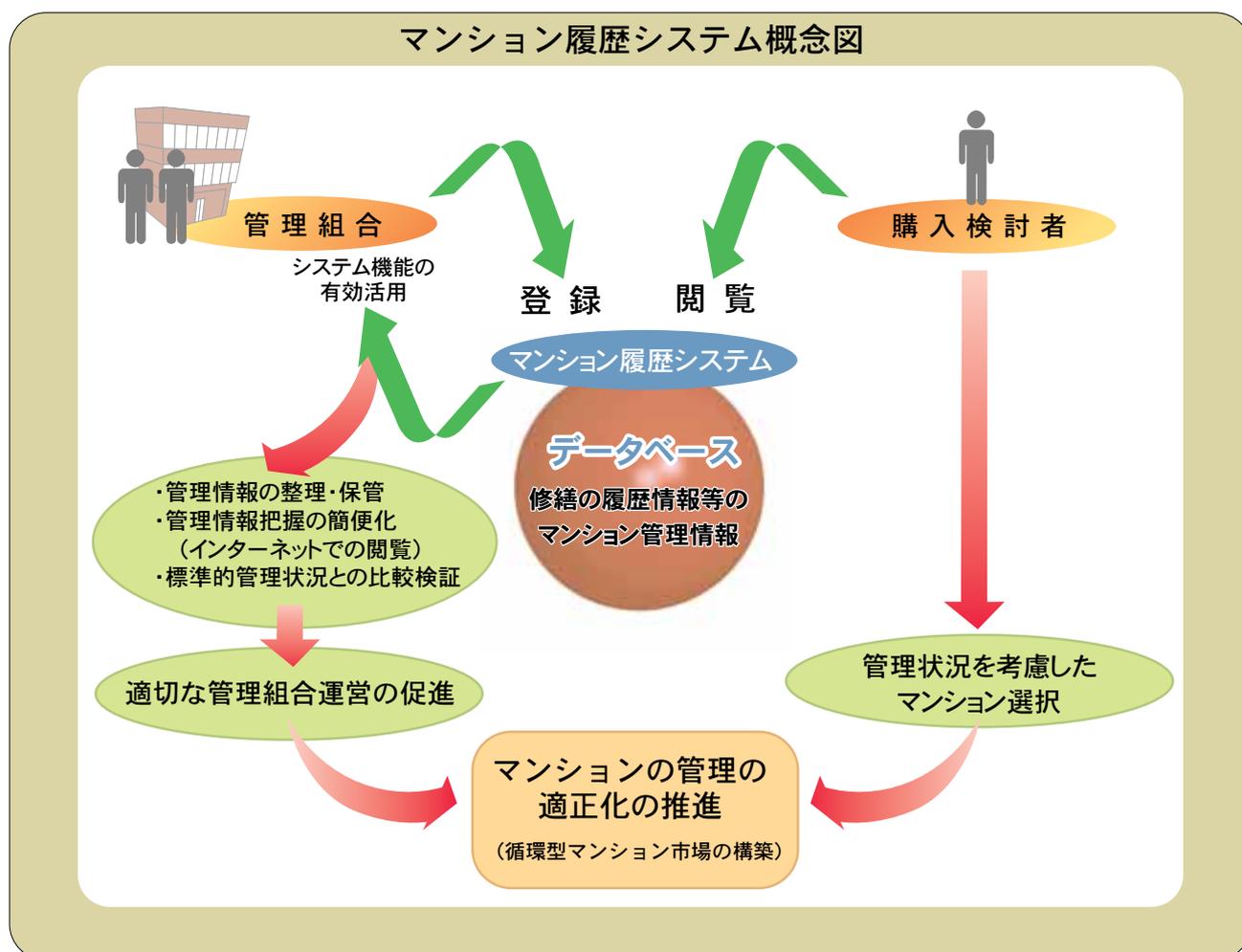
良質な住まいは、地域の価値を高める主要な要素となります。このため、良質でゆとりのある住まいづくりや適切な維持管理と改善を促進します。

(ア) 質の高い住まいの普及促進

- 高品質、長寿命住宅の普及促進
- 住宅性能表示制度や住宅性能保証制度の普及促進（再掲）
- 防犯優良マンション認定制度の制定支援（再掲）

(イ) 住まいの適切な維持管理・改善の促進

- 住み手による主体的な維持管理の促進
- マンション管理の適正化の促進
 - ・ マンション履歴システムの普及



(ウ) 住みごこちの向上

- 環境共生などのテーマ性のあるモデルビレッジ事業の促進
- 住民主体によるコーポラティブ住宅やコレクティブハウジング等の促進
- スケルトン・インフィル方式を活用した住宅の普及

イ 地域で取り組む美しいまちなみづくり

住み手、つくり手・供給者が協働し、地域のコミュニティやNPO等とともに取り組む美しいまちなみづくりを支援します。

(ア) 地域の取組み促進

- 地域のまちなみづくりの促進
 - ・ 地区計画、景観地区、高度地区等による住環境の保全
 - ・ 歴史や文化などの地域特性を生かした良好な景観づくりの普及促進
 - ・ 街なみ環境整備事業の促進
- 公園や街路樹、生垣や庭先の緑などによる「緑のネットワーク」の形成により、緑豊かなまちなみづくりの促進

(イ) 担い手の育成

- 地域のまちなみづくりや適切な維持管理を担う人材やNPOの育成
- 子どもから大人までの住教育やまち学習の促進（再掲）



美しいまちなみの住宅地〔飯能美杉台〕

ウ 地域に根ざした住文化の創造と継承

住まいやまちに愛着を持ち、地域のコミュニティを形成していく住文化の育成を促進します。

また、住み手、つくり手・供給者の住まいやまちに関する学習を支援・促進していきます。

(ア) 住文化を育む愛着の持てる住まい・まちづくり

- 県産木材など自然素材を活用した住まいづくりの普及
- 田園住宅など地域特性を生かした住まいづくりの促進

(イ) 住まいやまちに関する意識の向上、学習の支援

- 賃貸住宅オーナーや住宅管理者の意識向上
- 子どもから大人までの住教育やまち学習の促進

エ 環境にやさしい住まい・まちづくり

自然エネルギーの有効活用、住まいの適切な維持管理や長期間使用等により、住まいの省エネルギー化及び省資源化を図ります。

また、分別解体の徹底や廃棄物の再資源化等の促進により住宅分野における廃棄物等の発生及び排出を抑制するとともに、その適正処理を促進します。

(ア) 環境に配慮した住まいづくり

- 省エネルギー型住宅や環境共生住宅の促進
 - ・ 敷地内の緑化、建物屋上緑化及び壁面緑化の促進
 - ・ 環境に優しい住宅の建設・取得に対する支援
- 建築物総合環境性能評価システムの普及促進
- ヒートアイランド現象緩和に向けた調査検討
- 二酸化炭素を固定、貯蔵する木材の利用促進
- 環境に優しい公営住宅の整備

(イ) 建設系廃棄物の発生抑制等

●新築及び解体工事等における建設系廃棄物の適正な分別、リサイクル及び適正処理の促進

- ・ 建設系廃棄物のリサイクル技術の開発支援、リサイクル産業の育成及び建設リサイクル法の普及
- ・ 建設系廃棄物のリサイクル及び適正処理に関する建設業者及び処理業者への指導啓発



壁面緑化

目標3

住み手とつくり手・供給者がともに育む住まい・まちづくり

住み手は、その生活理念にあった様々なニーズに応える、新たな住まいづくりの提案を求めています。

また、つくり手・供給者には、住まいを取りまく地域の特性や住み手の状況等を把握し、ニーズに対応した新たな提案をしていくことが期待されます。

このため、つくり手・供給者が良質な住まいや新たな住み方を提案できる力のある住宅産業の育成を目指します。

(1) 指標

目標に向けた成果を評価するための指標を次のとおり設定します。

<ともに育む住まいづくりへの対応>

リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数 に対する割合	2.1% (平成11～15年平均)	→	4.2% (平成27年)
・ストックの有効活用による質の向上と住宅の長寿命化を促進します。			

県産木材を使用した住宅戸数 (木造住宅のうち、県産木材を50%以上使用 した住宅戸数)	200戸 (平成16年度)	→	2,000戸 (平成23年度)
・県産木材を使用した住宅の普及を促進します。			

<住宅市場の環境形成への対応>

新築住宅における住宅性能表示の実施率 (新築住宅の住宅性能評価書交付戸数比率)	17% (平成17年)	→	50% (平成22年)
・新築住宅における住宅性能表示（新築・設計評価）の実施率の向上を目指します。			

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)	16% (平成15年)	→	23% (平成27年)
・既存ストックの有効活用を示す指標であり、住宅と世帯のミスマッチ解消、高齢期の住み替え、廃棄物削減等の環境問題への対応からも重要です。			

(2) 目標達成に向けた主な施策

ア 快適な都市居住の促進

都市的なサービスが享受できる、様々な機能が集約されたまちを目指し、都市型住宅の普及など都市において安心して安全に暮らせる快適な住まいや住み方の創出を図ります。

また、まちの暮らしを支える商店街の活性化や都市環境の向上のため、様々なまちづくり施策との連携を促進していきます。

- コミュニティを醸成しやすい都市型住宅の開発と普及
- 商業、福祉、医療等と住宅が複合した住宅団地の供給促進
- 定期借家制度の活用促進
- 建築物の高さにルールのあるまちづくりの推進

イ ゆとりある田園居住の促進

山里や田園地帯に調和した田舎住まいは、自然回帰指向などの新たな価値観やライフスタイルを持つ人が求めている住まい方です。埼玉には、東京都心と隣り合わせでありながら山里や田園地帯といったゆとりある空間があります。この地の利を生かした都市と農村との交流居住を進めます。

- 優良な田園住宅の整備・供給
- 農山村の空家住宅の定期借家制度を活用した利用促進
- 都市住民の田舎暮らしの支援



秩父市吉田



ウ つくり手・供給者の育成と伝統的木造住宅の技の継承

良質な住宅を供給するためには、つくり手・供給者同士が切磋琢磨して技術の向上を図ることが重要です。

その技術は、良質な木造住宅を生産するために必要なものとなります。

このため、伝統的な技術を基礎とした様々な技術の継承・発展を図り、住まいに関わる技術者や技能者を育成します。

(ア) つくり手・供給者の育成

- 優れた提案や住まいづくりの取組の顕彰制度の検討
- つくり手・供給者が住まい方などを提案するリフォーム・住宅供給の促進
- 新たな住まい技術の開発・育成

(イ) 伝統的技術の継承

- 木造住宅の伝統的技術研修制度の普及
- 住宅関係技術者の認定制度や顕彰制度の検討
- 民間住宅における県産木材の利用促進
- 木造住宅づくりの手引きの策定と木造住宅の普及・啓発



県産木材使用住宅の例（内部）



県産木材使用住宅の例（外観）

エ 住宅市場の環境整備

住み手の新たなライフステージや、世帯構成に応じた適切な住まいを提供するためには、売買や賃借が安心して円滑に行える住宅市場の育成が必要です。

このため、良好な水準の住宅が適切に評価され、流通できる住宅市場の環境整備を促進していきます。

(ア) 安心して住まいを売買・賃借できる住宅市場の整備

- 住宅性能表示制度や住宅性能保証制度の普及促進
- マンション履歴システムの普及（再掲）
- 適切な価格査定システムの構築の支援

(イ) 住まいの質が向上し長持ちするリフォームの促進

- 安心して頼めるリフォーム業者の育成
 - ・リフォーム事業者登録制度や住宅リフォーム工事検査制度の普及（再掲）
- リフォームの手引き等の作成と情報提供・相談体制の整備

オ 住まいを支える情報発信

多様化・高度化する住まいのニーズに対応するためには、住まいに関するきめ細かな情報を提供していくことが必要です。

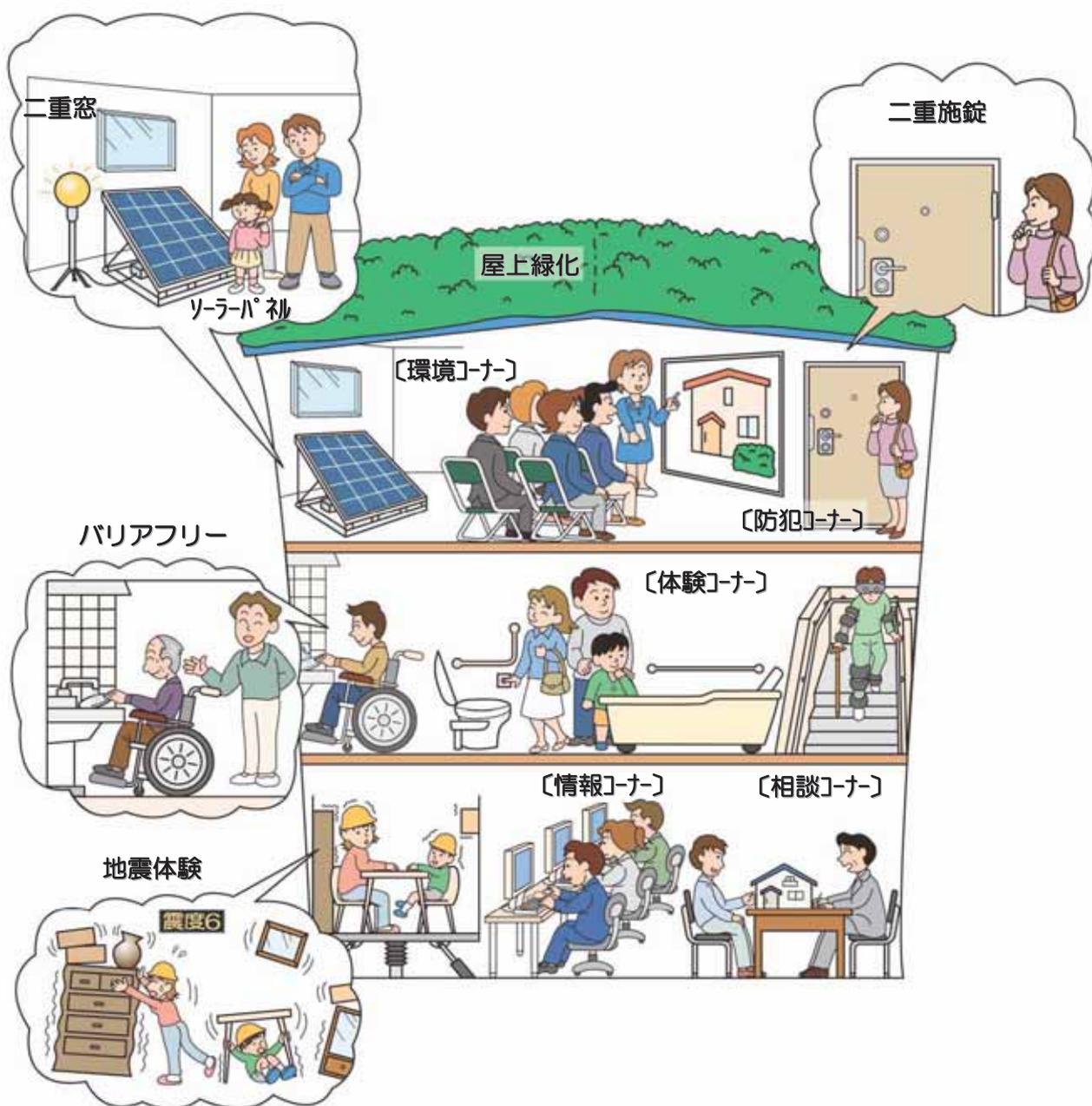
このため、住まいに関する総合的な情報提供や住宅相談体制の整備を促進します。また、住まいに関わる幅広い専門家やNPO等との連携を促進します。

(ア) 住まいの情報提供体制の整備

- 住まいから関連サービスに至る様々な情報を一元化した拠点の整備
 - ・リフォーム、バリアフリー、耐震改修、自然素材などの住まいに関する実体験型施設の整備
 - ・住み手とつくり手が情報を交換する住情報システムの構築
 - ・住宅に関する相談・支援体制の充実
- 県内の建築系大学等と連携した住まいに関する情報発信の検討

(イ) 住まいの専門家・NPOとの協働体制の構築

- 住まいの健康診断、維持管理などに関する専門的なコーディネーターの養成と登録制度の検討
- 住み方や住宅情報に関するNPOの支援
- 地域材の生産から流通、施工、販売に至る体制づくり
- 分譲マンションの適切な維持管理のための、NPOとの協働によるマンション居住支援事業の推進



住まいに関する実体験型施設のイメージ

目標4

住まいのセーフティネットが整った住まい・まちづくり

公営住宅は、真に住宅に困窮する方々に対するセーフティネットの柱として重要な役割を担っています。

しかし、住宅の確保に特に配慮を要する人が多様化しており、公的主体が直接供給する手法には限界が生じてきています。

このため、住宅困窮世帯の居住の安定が確保されるよう、民間賃貸住宅の活用を含め、重層的な住宅セーフティネット機能の向上を目指します。

さらに、公営住宅のストックを適切に維持管理し、住宅の確保に配慮を要する人に対応するため、柔軟な活用の検討を進めます。

(1) 指標

目標に向けた成果を評価するための指標を次のとおり設定します。

<居住の安定の確保>

最低居住面積水準未達率	4.2% (平成15年)	→	早期に解消
<ul style="list-style-type: none"> 借家のファミリー世帯を中心に居住水準が低く、適切な住宅確保が必要となっており、公営住宅の柔軟な活用等により、<u>最低居住面積水準未達世帯</u>の解消を目指します。 			
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 〔再掲〕	33% (平成15年)	→	50% (平成27年)
<ul style="list-style-type: none"> 子育て世帯における住宅ストックとのミスマッチを解消していくことが必要です。 			
バリアフリー化された住宅の戸数〔再掲〕 (「2箇所以上の手すり」かつ「段差のない屋内」かつ「車椅子通行可能廊下幅」)	92,000戸 (平成15年)	→	145,000戸 (平成23年)
<ul style="list-style-type: none"> 住宅市場において、<u>バリアフリー化住宅</u>を選択できるよう、十分なバリアフリー化住宅を一定量確保することが必要です。 <p><参考> 2箇所以上の手すり；17.2%、段差のない屋内；16.0%、車椅子通行可能廊下幅；9.8%、上記3つが備わっている；3.5% [平成15年住宅需要実態調査]</p>			

(2) 目標達成に向けた主な施策

ア 賃貸住宅のセーフティネット機能の向上

公営住宅など公的賃貸住宅を柱としたセーフティネットではなく、賃貸住宅全体で重層的なセーフティネット機能の向上を図ることが必要です。

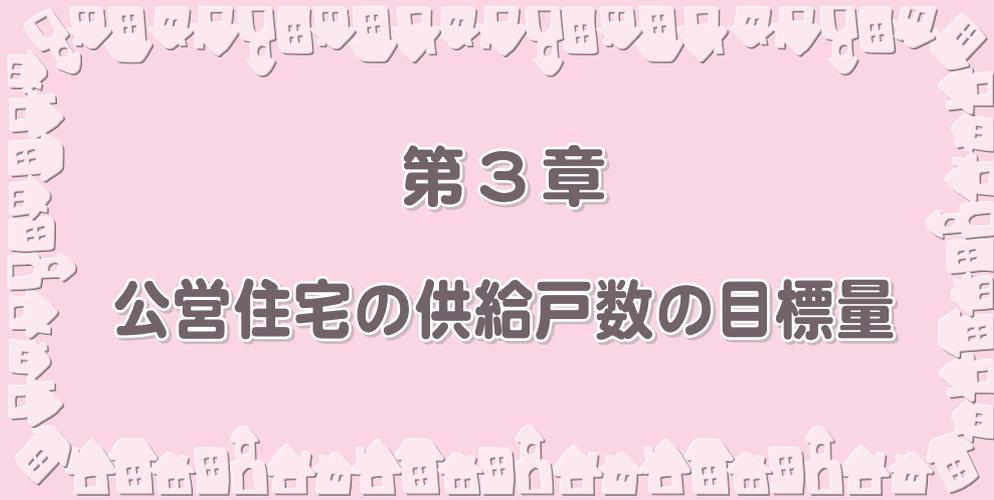
このため、公的賃貸住宅の既存ストックの有効利用を図るとともに、民間賃貸住宅の有効活用を進めます。

(ア) 適切な住まいへの住み替え支援等の促進

- 高齢者等が居住地選択のため、所有している住宅を円滑に売買・賃貸できる仕組みの検討（再掲）
- 高齢者等の入居可能な民間賃貸住宅情報の提供
- 子育て支援のための民間金融機関と連携した低利融資の促進（再掲）
- 子育てに適する民間共同住宅の表示制度の検討（再掲）
- 高齢者が自主的にバリアフリー改修を行うための高齢者向け返済特例制度等の普及（再掲）
- ユニバーサルデザインを導入した住まいの普及啓発（再掲）

(イ) 公的賃貸住宅等の柔軟な活用とストックの確保

- 公営住宅の家賃や入居機会等の公平性の確保
- 公営住宅ストック総合活用計画の策定と計画的な建替え改善の実施
- 借上公営住宅の整備
- 公営住宅等の建設や建替えに合わせた周辺のまちづくりへの貢献・寄与
- 期限付き入居制度の適用による公営住宅ストックの有効活用
- 公営住宅の適正な管理（入居承継承認・同居承認の適正な運用等）
- 公営住宅における高齢者及び障害者世帯の入居優遇の拡大（再掲）
- 公営住宅における子育て世帯・若年世帯の入居優遇の拡大（再掲）



第3章

公営住宅の供給戸数の目標量

第3章 公営住宅の供給戸数の目標量

1 公営住宅の供給戸数の目標量及び考え方

(1) 公営住宅の供給の考え方

公営住宅の既存ストックを最大限有効に活用するため、収入超過者、高額所得者対策の実施や定期借家制度（期限付き入居）の活用など管理の適正化に努めます。

また、既存ストックの更新については、中長期的な観点を踏まえ、計画的な建替えを行うとともに、改良、改善、維持保全等、建物を長期に活用するための措置を講じます。

本計画において、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。



〔団地南側〕



〔団地北側〕

大宮東宮下団地（平成18年8月竣工）

(2) 公営住宅の供給戸数の目標量

	前期（5年間）	全体（10年間）
	H18～H22	H18～H27
計画期間における 公営住宅の目標量	1万6千戸	3万3千戸
うち県営住宅の目標量	1万1千戸	2万3千戸

※「供給」とは、新規、建替えなど整備に伴う供給及び空家募集をさします。

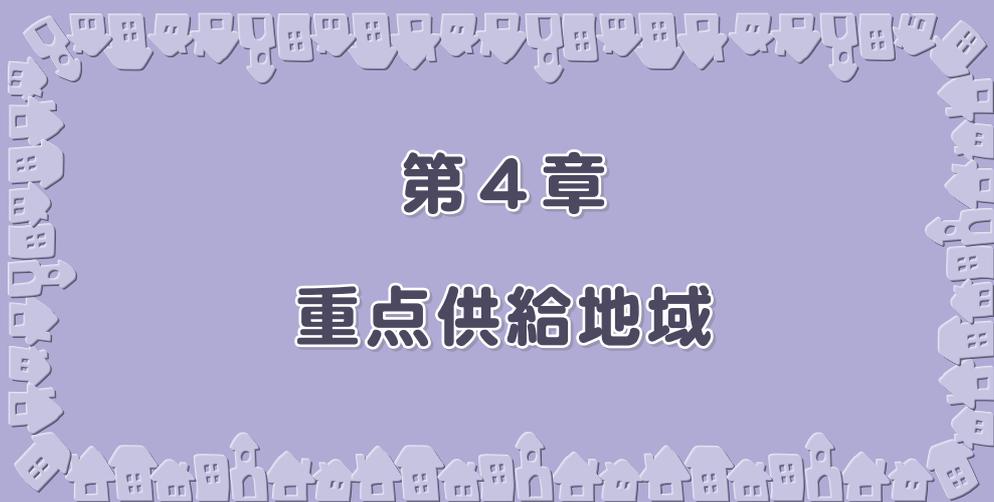


〔団地南側〕



〔団地北側〕

朝霞根岸台団地（平成18年3月竣工）



第4章

重点供給地域

1 重点供給地域の指定の目的

埼玉県では、世帯分離による世帯数の増加や産業振興等による県外からの人口流入が続いていることなどから、住宅の需要が見込まれています。

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、解決すべき課題が残されているなど、住宅事情は依然として厳しい状況であり、計画的に良好な住宅・宅地の供給の促進を図る必要があります。

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

2 重点供給地域の位置付け

重点供給地域の位置付けの考え方は、次のとおりです。

- 当該地域の立地、土地利用の状況等からみて、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を図ろうとする住宅政策上の観点から、市町村の意向を踏まえて可能な限り積極的に指定すべきものです。

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、特に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。

3 重点供給地域の類型

重点供給地域の的確な居住水準及び住環境水準の向上を図るためには、それぞれの市街地特性に応じた適切な施策展開が求められます。

このため、以下の市街地類型を標準として重点供給地域を定めます。

(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。

- ・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、建替え等が見込まれること
- ・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
- ・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
- ・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）

・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

・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) 新市街地型

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）

- ・大規模開発予定地域

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、実施が予定されている（実施されているものを含む）地域

- ・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予定されている（実施されているものを含む）地域

- ・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

- ・民間宅地開発事業が予定されている地域

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予定されている地域

- ・その他の宅地開発地域

4 重点供給地域の指定と施策の方向

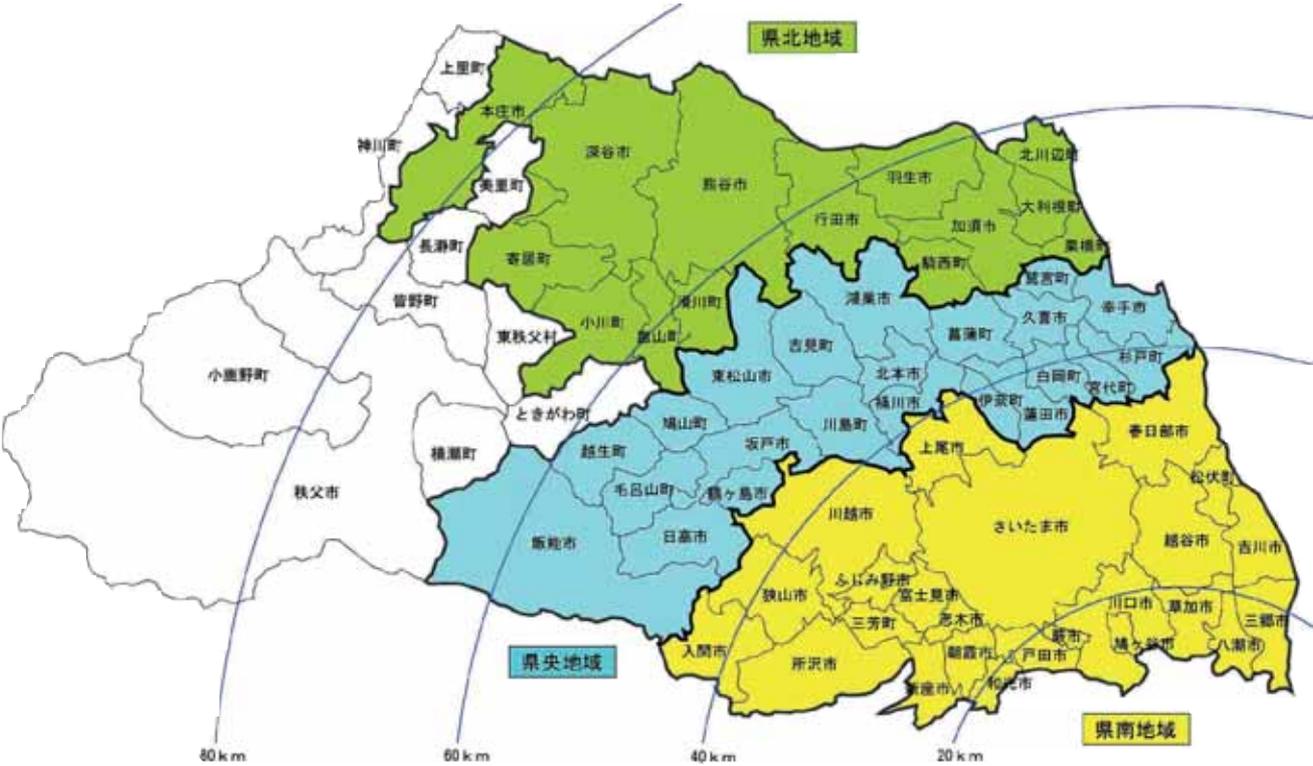
重点供給地域の位置付けと類型を踏まえ、324地域、14,960.3haを重点供給地域として指定します。

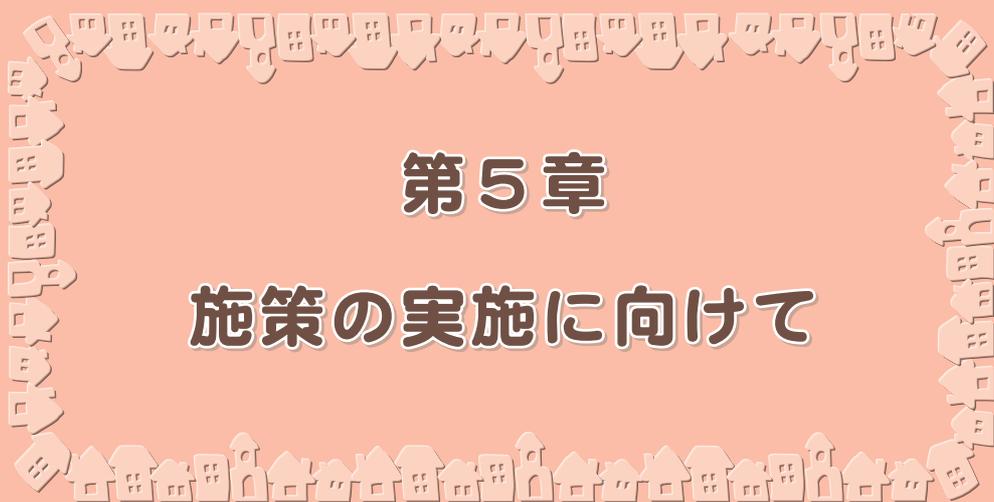
なお、各地域ごとの名称、位置、面積、施策の方向を別表1に示します。

地域区分表

	市 町 村 名
県南地域 (22市2町)	さいたま市、川越市、川口市、所沢市、春日部市、狭山市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、鳩ヶ谷市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、八潮市、富士見市、ふじみ野市、三郷市、吉川市、三芳町、松伏町
県央地域 (11市11町)	飯能市、東松山市、鴻巣市、桶川市、久喜市、北本市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、伊奈町、毛呂山町、越生町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、白岡町、菖蒲町、鷲宮町、杉戸町
県北地域 (6市8町)	熊谷市、行田市、加須市、本庄市、羽生市、深谷市、滑川町、嵐山町、小川町、寄居町、騎西町、北川辺町、大利根町、栗橋町

地域区分図





第5章

施策の実施に向けて

第5章 施策の実施に向けて

施策を実施していくためには、住み手、つくり手・供給者、行政が住まいとまちのビジョンを共有し、それぞれの役割を分担して互いの持てる力を発揮し、ともに連携していく必要があります。

また、住まいとまちのビジョン実現のためには、施策の進行管理や評価、適時の見直し等を適切に行うことが重要です。

1 住み手、つくり手・供給者、行政の役割

施策を具体化するに当たっては、住み手、つくり手・供給者、行政が次のような役割分担のもと、協働・連携して良質な住まい・まちづくりに取り組む必要があります。

(1) 住み手

住まいの情報を積極的に活用し、適切に公開された情報に基づいて、自らのライフスタイルやライフステージに合う住まいを的確に選択します。

また、自らが住生活の安定と向上に努めるとともに、良質な住まいへの維持向上に力を尽くし、地域の美しいまちづくりに積極的に参画します。

(2) つくり手・供給者

住み手のニーズを的確につかむ努力を常に行うとともに、つくり手・供給者同士のネットワークによる協力や切磋琢磨を通じ、良質な住まいと住宅サービスの提供や良好なまちづくりを積極的に行います。

また、住み手へ適切な情報を提供します。

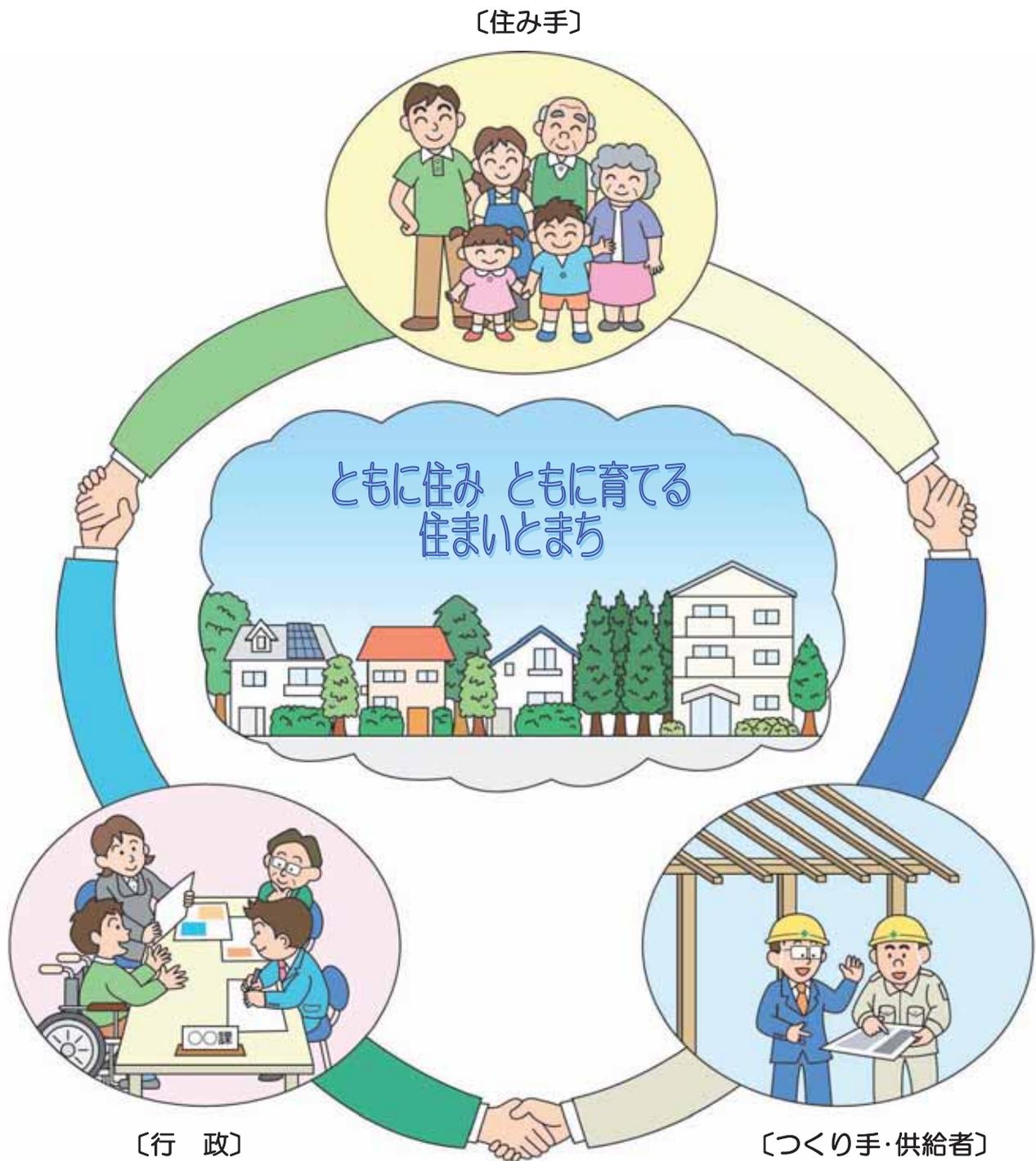
住まいは生活の基礎であり、文化を形成するものです。そこで、住宅のつくり手・供給者は、単なる経済行為ではなく、住まい・まちづくりに重要な責務を負っているとの認識をもって住宅供給や管理に取り組みます。

(3) 行政

行政の役割は、以下のとおりです。

- ① 住み手、つくり手・供給者の意見を聞きながら、良質な住まい・まちづくりの実現に向けて、住まい・まちづくりの方針・計画を作成します。

- ② 住まい・まちづくりの方針・計画の実現に向けて、規制・誘導を図ります。
- ③ 住まい・まちづくりに関する制度等の情報を積極的に提供します。
- ④ 福祉、産業部門などとの連携を強化し、横断的な社会的セーフティネットの構築を進めます。
- ⑤ 良質な住まい・まちづくりに向けた制度構築を国へ要望します。



2 住み手、つくり手・供給者、行政の行動・判断の指針

住み手、つくり手・供給者、行政の協働・連携に当たっては、居住地の選択、住まいの建設や維持管理、開発計画の立案などについて、住み手、つくり手・供給者、行政の行動・判断の指針を以下に示します。

(1) 住宅性能水準

住宅性能水準は別記1のとおりです。

この水準は、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。

別記1のそれぞれの項目は、住宅の建設・選択等に当たっての住宅単体を評価する際の要素となります。

これらに基づいて、住宅性能の質の向上に努めます。

(2) 居住環境水準

居住環境水準は別記2のとおりです。

この水準は、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。

別記2のそれぞれの項目が、地域における居住環境の現状や課題等を把握し、整備・誘導等の方向性を示すための要素となります。

また、これらの項目は居住地選択や開発計画等に当たって、住宅地を評価する際の要素ともなります。

これらに基づいて、良好な住環境の確保に努めます。

(3) 居住面積水準

居住面積水準は別記3及び4のとおりです。

この水準は、健康で文化的な住生活を営む基礎であり、多様なライフスタイルに対応するために必要な住宅の面積に関する水準です。

別記3の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。

別記4に示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あり、それ未満の世帯の早期解消に努めます。

また、別記3及び別記4の居住面積水準は、住宅の建設・選択等に当たっての面積の評価基準となります。

3 県と市町村の連携

市町村は、地域の実情や特性を踏まえ、住まい・まちづくりにおいて主体的な役割を果たす必要があります。

また、県は、総合的な行政主体として、福祉、産業、消費、まちづくり等の関連分野との連携強化を進めます。

県と市町村は住まいとまちのビジョンの実現に向け、次の役割を担い連携して施策を実施します。

- ・ 県：広域的な施策の実施や調整、市町村の補完機能
- ・ 市町村：地域の実情や特性を踏まえた施策の実施

4 施策の進行管理と協働・連携

住まいとまちのビジョンの実現には、施策の進行管理や評価、適時の見直し等を適切に行う必要があるため、会議等を設置し進行管理を行うことが重要です。

また、個別の施策やプロジェクトの実施に当たっては、行政、つくり手・供給者、住み手の協働・連携を図ります。

特に、県と埼玉県住宅供給公社は、公営住宅の管理や賃貸住宅の供給、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、多様な連携に取り組みます。

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居室の構成等

ア 各居室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

イ 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

ウ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

ア 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

イ バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

ウ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

エ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等に

ついて、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別記2 居住環境水準

居住環境水準は、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あり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

1 居住環境水準の項目

(1) 安心・安全

ア 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

イ 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

ウ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

エ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

ア 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

イ 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

ア 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

イ 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

ア 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

イ ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

別記3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別記1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

ア 単身者 55㎡

イ 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ア 単身者 40㎡
 イ 2人以上の世帯 $20㎡ \times \text{世帯人数} + 15㎡$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

ア 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

イ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別記4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、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宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別記1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25㎡
 (2) 2人以上の世帯 $10㎡ \times \text{世帯人数} + 10㎡$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

ア 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

イ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別表 1 重点供給地域一覧表

■ 県南地域1/9

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
さ い た ま 市	1	1-2	大門上	緑区大字下野田、大字大門の一部	36
	2	1-2	宿	緑区大字三室、大字中尾の一部	52
	3	1-2	三室西	緑区大字三室の一部	14
	4	1-2	芝原一～三丁目	緑区芝原一～三丁目の全域	56
	5	1-2	大門第二	緑区大字大門、大字間宮の一部	76
	6	1-2	大間木水深	緑区大字大間木、大字三室の一部	28
	7	1-2	大間木内谷	緑区大字大間木の一部	14
	8	1-2	東浦和第二	南区大字大谷口、広ヶ谷戸、緑区大字中尾、東浦和二丁目の一部	111
	9	1-2	中尾第二	緑区大字中尾の一部	11
	10	1-2	中尾第一	緑区大字中尾の一部	4
	11	1-2	浦和南部	南区大谷口、緑区大字井沼方、大字中尾の一部	46
	12	1-2	井沼方	緑区東浦和二丁目の一部	7
	13	1-2	大谷口第二	南区大字広ヶ谷戸、大字大谷口の一部	7
	14	1-2	大谷口・太田窪	南区大字大谷口、大字太田窪の一部	28
	15	1-2	円正寺・太田窪	南区大字円正寺、大字太田窪の一部	17
	16	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
	17	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
	18	2-1	機構南浦和団地	南区南浦和三丁目の一部	12
	19	1-2	丸ヶ崎区画整理	見沼区大字丸ヶ崎、大字深作の一部	29
	20	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

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
施行中の大門上・下野田特定土地区画整理事業（組合施行）を促進するとともに、秩序ある住宅地形成を目指して地区計画等の導入を図る。
基盤施設整備と併せて中低層住宅を供給するため、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、低層住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、低層住宅の供給を図る。
県立安行武南自然公園との調和を図りつつ、施行中の大門第二特定土地区画整理事業（組合施行）を促進するとともに、秩序ある住宅地形成を目指して地区計画等の導入を図る。
施行中の大間木水深特定土地区画整理事業（組合施行）を促進するとともに、今後のスプロール防止と秩序ある住宅地形成を目指して、地区計画等の導入を図る。
施行中の内容・会ノ谷特定土地区画整理事業（組合施行）を促進するとともに、今後のスプロール防止と秩序ある住宅地形成を目指して、地区計画等の導入を図る。
土地区画整理事業で基盤整備を図り、中低層住宅の供給の促進を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進するため、中低層住宅の供給を図るとともに、スプロール防止と秩序ある市街地形成を目指して、地区計画等の導入を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅・中低層住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進するため、スプロール防止と秩序ある市街地形成を目指して、地区計画等の導入を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅・中低層住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進するため、公的融資・助成等の活用を図るとともに、スプロール防止と秩序ある市街地形成を目指して、地区計画等の導入を図る。
施行中の大谷口・太田窪土地区画整理事業（組合施行）を促進するとともに、今後のスプロール防止と秩序ある住宅地形成を目指して、地区計画等の導入を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅・中高層住宅の供給を図る。
JR埼京線・武蔵野線の武蔵浦和駅周辺地区におけるさいたま市の「副都心」づくりを目指して、予定される市街地再開発事業等（一部施行中）を促進し、商業・業務施設整備と併せて都市型高層住宅の供給を図る。
予定される市街地再開発事業を促進し、周辺環境に配慮した高層主体の都市型住宅地の形成を図る。
予定される機構南浦和団地の建替えを促進し、居住水準の向上と住環境整備を図る。
施行中の丸ヶ崎土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅の供給を促進する。
住宅供給公社による宅地開発事業と良質な住宅供給を促進する。

注)
機構：都市再生機構

■ 県南地域2/9

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
さ い た ま 市	21	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
	22	1-2	今羽町	北区今羽町の一部	31
	23	2-1	県営砂団地	見沼区東大宮三丁目の一部	5
	24	1-2	深作西部	見沼区大字深作、小深作、島町、丸ヶ崎 の一部	72
	25	2-1	機構宮原団地	北区本郷町の一部	5
	26	1-2	内野本郷	西区大字内野本郷の一部	54
	27	1-2	風渡野	見沼区大字風渡野、大字小深作、大字東 門前、堀崎町の一部	57
	28	3-3	大宮西部	西区大字指扇、清河寺、高木の一部	115
	29	1-2	大和田・蓮沼上	見沼区大和田町一・二丁目、大字蓮沼の 一部	103
	30	1-2	宮前町	西区宮前町の一部	13
	31	1-2	土呂農住	北区土呂町、盆栽町、大宮区寿能町一・ 二丁目の一部	11
	32	1-2	大和田町一丁目	見沼区大和田町一丁目の一部	12
	33	1-2	蓮沼下、東中野、 東新井、御蔵	見沼区大字南中野、大字東新井、大字御 蔵、大字蓮沼の一部	122
	34	1-2	指扇・三橋	西区三橋六丁目、大字指扇の一部	174
	35	1-2	南中丸・南中野・ 中川	見沼区大字中川、大字東新井、大字南中 野、大字東新井、大字南中丸、大和田町 一丁目の一部	245
	36	1-2	赤羽根	西区大字指扇の一部	5
	37	1-2	佐知川、水判土	西区三橋五丁目、大字佐知川、大字水判 土の一部	106
	38	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、美幸町の一部	79.3
	39	3-5	南平野	岩槻区大字南平野、長宮の各一部	67
	40	1-2	岩槻駅西口	岩槻区大字岩槻、加倉、本町一丁目、西 町一丁目の一部	11.6

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
機構による宅地開発事業と良質な住宅供給を促進する。
基盤施設整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
老朽化した県営住宅の建替えを促進し、土地の有効・高度利用を図るとともに、居住水準の向上と住環境整備を図る。
施行中の深作西部土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
老朽化した機構住宅の建替えを促進し、土地の有効・高度利用を図るとともに、居住水準の向上と住環境整備を図る。
基盤施設整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、予定される土地区画整理事業を促進する。
施行中の風渡野南特定土地区画整理事業（組合施行）及び七里駅北側特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅の供給を促進する。
「ふるさとの森」の樹林との調和を図りつつ、施行中の大宮西部特定土地区画整理事業を促進し、中低層住宅の供給促進に努める。
施行中の大和田特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅の供給を促進する。
基盤施設整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
施行中の土呂農住特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、低層住宅の供給を促進する。
基盤施設整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
施行中の蓮沼下特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の指扇土地区画整理事業を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の台・一ノ久保特定土地区画整理事業（組合施行）及び中川第一特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅の供給を促進する。
基盤施設整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
基盤施設整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
施行中の江川土地区画整理事業を促進し、良好な住宅地供給に努める。
施行中の南平野土地区画整理事業を促進し、良好な住宅地供給に努める。
施行中の岩槻駅西口土地区画整理事業（市施行）を推進し、都市型住宅の供給促進に努める。

注)
機構：都市再生機構

■ 県南地域3/9

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
さい まい たま し	41	1-1	上落合関東	中央区大字上落合の一部	28
	42	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
	43	1-1	北与野	中央区落合の一部	14
	44	2-1	本町通り	中央区本町東一～五丁目、本町西一～四 丁目の各一部	27
	45	1-1	与野駅西口	中央区大字下落合の一部、浦和区上木崎 一丁目の一部	17
	46	1-2	南与野駅西口	中央区鈴谷一・二丁目の各一部	15
	47	1-1	大宮駅西口連担	中央区大字上落合	8
	48	3-1	浦和東部第一	緑区大字下野田 他	55.9
	49	3-1	浦和東部第二	緑区大字大門 他	183.2
	50	3-1	岩槻南部新和西	岩槻区大字釣上、大字釣上新田、大字尾ヶ 崎、大字尾ヶ崎新田	73.8
川 越 市	51	1-2	山田	大字山田、大字石田、大字府川の各一部	33.5
	52	1-2	霞ヶ関	伊勢原町一～五丁目	51
	53	1-2	的場新町	的場新町の一部	7
	54	1-2	並木西町	並木西町の全部	9.5
	55	1-2	大塚新田	四都野台の全部	12.1
	56	1-2	大塚新田第2	大字大塚新田、大字南大塚の各一部	24.1
川 口 市	57	1-2	東川口駅東	東川口一～六丁目の全域、 戸塚東一～四丁目の全域	193
	58	1-2	戸塚第三工区	差間一～三丁目の全域、北原台一～三丁 目の全域	107
	59	1-2	東川口駅南	戸塚一～五丁目の全域	109
	60	1-2	差間	差間、行衛、源左衛門の一部	32

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
工場跡地等を核とした商業、業務、住宅の複合開発を図るため、再開発地区計画の導入や住宅市街地総合整備事業の促進に努める。あわせて、周辺地域における基盤施設整備と住環境の改善に努める。
大規模工場の土地利用転換を誘導し、商業、業務、住宅の複合開発を図るため、市街地再開発事業等の促進に努める。更に、周辺地域における基盤施設整備と住環境の改善に努める。
老朽化した公社住宅、公務員宿舎の建替えを促進し、周辺地域における基盤施設整備と住環境の改善に努める。
本町通りの拡幅整備と併せて歴史的建造物等の地域資源の保全・再生に努め、個性と魅力ある沿道の街並み形成を図るとともに、商店街の活性化と中層共同住宅の供給を図る。
施行中の与野駅西口土地区画整理事業（市施行）を推進し、基盤施設整備を図るとともに、商業・業務施設と複合した都市型中高層住宅の供給を促進する。
施行中の南与野駅西口土地区画整理事業（市施行）を推進し、商業・サービス施設等の集積を進めるとともに、良好な居住環境を有する都市型住宅を主体とする地区の形成を図る。 あわせて、地区計画の導入、防火・準防火地域の指定により、安全で快適なまちづくりを実現する。
都心居住による用途の複合化に当たって、居住環境と商業業務環境との調和や隣接する住宅等への良好な相隣関係に配慮した、地区計画等の活用による適正な立地の誘導を図る。
斜面緑地等の地域資源を活かして、地区計画、まちづくり交付金等を活用し、自然と一体的な潤いのある良好な居住環境を形成する。また、保留地については、民間住宅事業者が活用しやすいように集約し、配置することにより売却性を高め、早期のまちの立ち上げに寄与する。
隣接するさいたまスタジアム2002、綾瀬川、調節池等の地域資源を活かして、地区計画、まちづくり交付金等を活用し、自然と一体的な潤いのある良好な居住環境を形成する。また、民間住宅事業者が活用しやすいように配置した住宅用地（都市再生機構保留地）を早期処分することにより、まちの立ち上げに寄与する。
隣接するさいたまスタジアム2002、綾瀬川、調節池等の地域資源を活かして、地区計画、まちづくり交付金等を活用し、自然と一体的な潤いのある良好な居住環境を形成する。また、民間住宅事業者が活用しやすいように配置した住宅用地（都市再生機構保留地）を早期処分することにより、まちの立ち上げに寄与する。
地域内道路の拡幅整備の促進に努めるとともに、地区計画等の早期導入に努め、スプロール防止と秩序ある中高層住宅地の形成を図る。
土地区画整理事業が完了した地域において、戸建住宅や中高層の共同住宅の供給を促進するとともに地区計画の適切な運用により良好な住環境の形成を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効活用を促進し、中低層住宅を供給する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効活用を促進し、中低層住宅を供給する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅を供給する。
施行中の土地区画整理事業（組合施行）を促進し、都市基盤及び住環境の整備と住宅供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅及び共同住宅の供給を図るため、公的融資・助成等を活用する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅及び共同住宅の供給を図るため、公的融資・助成等を活用する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅及び共同住宅の供給を図るため、公的融資・助成等を活用する。
農地と住宅地の調和のとれた閑静な住宅地形成を目指して、県立安行武南自然公園との調和を図りつつ、予定される土地区画整理事業を促進する。

注)
機構：都市再生機構

■ 県南地域4/9

市町村	番号	地域類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
川	61	1-2	戸塚東部	藤兵衛新田、久左衛門新田の全域	34
	62	1-2	戸塚南部	戸塚の全域 行衛の一部	53
	63	1-2	戸塚鉄下境第二	戸塚六丁目の全域	11
	64	1-2	石神西立野	石神、西立野、長蔵新田、安行西立野の一部	99
	65	1-2	長蔵新田	長蔵一～五丁目の全域	32
	66	1-2	安行藤八	安行藤八の全域、安行、西立野、安行西立野の一部	68
	67	1-2	上根岸	道合、神戸、安行領根岸の一部	85
	68	2-1	芝東第三	芝、小谷場、伊刈の一部	63
	69	2-1	芝西	芝西一・二丁目の一部 芝塚原一・二丁目の全域	47
	70	2-1	芝	芝四・五丁目、芝樋ノ爪一・二丁目の全域、芝の一部	95
口	71	2-1	芝東第二	芝富士一・二丁目の一部	22
	72	2-1	芝富士	芝富士一・二丁目の一部	8
	73	1-2	新郷東部第二	東本郷、榛松、新堀、峯の一部	165
	74	1-2	新郷東部第一	榛松、新堀の一部	40
	75	1-1	川口駅周辺地区	川口三・四・六丁目、並木元町地区の全域、川口一丁目、南町二丁目、原町、栄町三丁目、飯塚一～三丁目、幸町三丁目の一部	88
	76	2-1	本町通り	本町一～三丁目、元郷一・二丁目、金山町の一部	6
	77	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、中青木一丁目の一部	28
	78	1-1	元郷二丁目	元郷二丁目の一部	6
	79	1-2	安行出羽	安行出羽一～五丁目の全域	42
	80	1-2	新井宿	新井宿、西新井宿、赤山、安行慈林の一部	48
	81	1-2	赤井・慈林	安行慈林、安行吉岡、東本郷、前野宿、赤井の一部	117

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
農地と住宅地の調和のとれた閑静な住宅地形成を目指して、施行中の戸塚東部特定土地区画整理事業（組合施行）を促進する。
施行中の戸塚南部特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、低層住宅の供給を促進する。
埼玉高速鉄道線との整合を図りつつ、土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
埼玉高速鉄道線戸塚安行駅周辺での中低層住宅地と農地が調和した閑静な住宅地形成を目指して、県立安行武南自然公園及び西立野ふるさとの緑の景観地の指定との調和を図りつつ、施行中の石神西立野特定土地区画整理事業（市施行）を推進する。
土地区画整理事業が完了した地域において、農地と住宅地の調和のとれた閑静な低層住宅の供給を促進する。
農地と住宅地の調和のとれた閑静な住宅地形成を目指して、施行中の安行藤八特定土地区画整理事業（市施行）の推進に努める。
基盤施設整備と併せて居住環境の改善を図るため、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
基盤施設整備と併せて居住環境の改善を図る住宅地を目指し、施行中の芝東第三土地区画整理事業（市施行）を推進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進するとともに、地区内の住環境改善に努める。
J R 京浜東北線の蕨駅周辺の老朽木造賃貸住宅密集地域における基盤施設整備と居住環境の改善を図るため、予定される土地区画整理事業を促進するとともに、市街地再開発事業等の促進に努める。
地域内の住環境整備と併せて良質な住宅供給を図るため、予定される土地区画整理事業を促進するとともに、住宅の共同化等の促進に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進するとともに、地区内の居住環境の改善に努める。
地域内の住環境整備と併せて良質な住宅供給を図るため、施行中の新郷東部第二土地区画整理事業（市施行）等の推進に努める。
施行中の新郷東部第一特定土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
JR京浜東北線川口駅前にふさわしい住宅、商業、業務等の複合市街地の形成と基盤施設整備を進めるため、施行中の住宅市街地総合整備事業、市街地再開発事業を推進するとともに優良建築物等整備事業等の促進に努める。
住宅、商業、業務等の調和する中高層建築物を主体とした複合市街地の形成を図るため、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等を促進する。
環状中央通り線の拡幅整備と併せて沿道における市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等を促進し、土地の高度利用を図るとともに商業、業務施設等の整備と都市型住宅の供給を図る。
工場跡地における都市型住宅の供給と業務施設整備を図るため、計画中の民間開発事業を促進する。
低層住宅の供給を図るため、土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進するとともに、地区計画によるスプロール防止と秩序ある住宅地の形成を図る。
埼玉高速鉄道線新井宿駅周辺において、基盤施設整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、県立安行武南自然公園との調和を図りつつ土地区画整理事業等の早期実現に努める。
農地と調和のとれた住宅地形成を目指して、県立安行武南自然公園との調和を図りつつ、土地区画整理事業等の早期実現に努める。

注)
機構：都市再生機構

■ 県南地域5/9

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)	
川口市	82	1-1	元郷	元郷一・二丁目の一部	14	
所 沢 市	83	1-2	狭山ヶ丘駅東口	狭山ヶ丘一・二丁目、東狭山ヶ丘一丁目 の各一部	28.6	
	84	1-2	中富南部	中富南二～四丁目の全域、中富南一丁目 の一部	58.6	
	85	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	
	86	2-1	新所沢団地	緑町一～四丁目	80	
	87	1-2	東所沢	東所沢一～五丁目、東所沢和田一～三丁目	190	
	88	1-2	第二上新井	大字上新井の一部	45.6	
	89	2-2	銀座	寿町、元町、御幸町、東町の各一部	16.1	
	90	3-5	西武松が丘	松が丘一・二丁目	58	
	91	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	
	92	2-2	日東	日吉町、東町の各一部	7.3	
	93	1-1	所沢駅西口	東住吉、日吉町の一部	9.6	
	春 日 部 市	94	1-2	梅田第二特定	梅田本田町二丁目の全域	18
		95	1-2	内牧第二	栄町一～三丁目の全域	57
96		1-2	西部第二（内谷 地区）	南二丁目の全域、南一丁目の一部	25	
97		1-2	西部第七	豊町二～五丁目の全域、豊町一・六丁目 の一部	45.8	
98		1-2	藤塚第三	大字藤塚の一部	32	
99		1-2	藤塚第二	本田町一・二丁目の一部	20.4	
100		1-2	一ノ割根耕地	一ノ割三・四丁目の一部	19	
101		1-2	西金野井第二	西金野井の一部	33.6	
102		1-2	西金野井第一	西金野井の一部、新宿新田の一部、大袈 の一部	32	
狭 山 市	103	1-2	柏原	柏原字恵花前、川原、中宿田の一部	10	
	104	1-2	上広瀬	大字上広瀬、下広瀬の一部	26	
	105	1-2	狭山市駅東口	祇園、入間川一丁目、入間川二丁目の一 部	16.2	
上尾市	106	1-2	鴨川	中妻四・五丁目、井戸木一～四丁目、泉 台一～三丁目の全域、中妻三丁目の一部	134	

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
埼玉高速鉄道線元郷駅周辺において、基盤施設整備と併せて中高層建築物を主体とする複合市街地の形成を図るため、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進するとともに、秩序ある住宅地の形成を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進するとともに、秩序ある住宅地の形成を図る。
施行中の狭山ヶ丘土地区画整理事業（市施行）を推進し、低層住宅の供給を促進する。
老朽化した機構の建替えを促進し、土地の有効・高度利用を図るとともに、居住水準の向上と住環境整備を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、秩序ある住宅地の形成を図る。
施行中の第二上新井特定土地区画整理事業（市施行）を推進し、低層住宅の供給を促進する。
所沢市の中心市街地における基盤施設の再整備や土地の有効・高度利用を図り、商業・業務施設、都市型住宅を供給するため、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等を推進する。
民間による良質な戸建住宅供給を促進し、緑と調和したゆとりある住宅地の維持を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進するとともに、秩序ある住宅地の形成を図る。
土地区画整理事業（予定）を促進し、都市型住宅の供給を促進する。
予定される土地区画整理事業を促進し、都市型住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給に努める。
区画整理以外の整備手法を含め土地区画整理事業等の早期実現に努め、地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給に努める。
地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給に努める。
低密で低層な戸建住宅の新規供給を図るとともに、農家の土地利用を促進するため賃貸による集合住宅を促進させる。
施行中の西金野井第二土地区画整理事業を促進し、低層住宅の供給を促進する。
基盤施設整備と併せて低層住宅の供給を図るため、土地区画整理事業等の実現に努める。
平成17年度に事業が完了し、区域内の土地の8割以上が宅地化されている。また、区域には地区計画が指定され、低層住宅の供給を促進する。
施行中の上広瀬土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の狭山市駅東口土地区画整理事業（市施行）を推進し、都市型住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を図る。

注)
機構：都市再生機構

■ 県南地域6/9

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
上尾市	107	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
	108	1-2	小泉	大字小泉、中妻、沖ノ上、中分の各一部	108
	109	1-2	陣屋・原市西部	大字原市、上尾下の各一部	48
	110	1-2	原市北部第二	大字原市の一部	14
	111	1-2	大谷北部第一	今泉一丁目、小泉一丁目の全域	23
	112	2-1	中山道沿道	愛宕一丁目、仲町一丁目、宮本町、上町一丁目、柏座一丁目の各一部	16
	113	1-2	谷津・富士見	西宮下一・四丁目の全域 谷津一丁目、西宮下二・三丁目、富士見一・二丁目の各一部	65
	114	1-2	大谷北部第二	大字川、今泉、壺丁目、向山の各一部	71
	115	1-2	大谷北部第三	向山一～四丁目、川一・二丁目	86
	116	1-2	瓦葺東部	大字瓦葺の一部	66
	117	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
118	1-2	上平塚	大字平塚の一部	5	
119	1-2	町谷第一	大字上の一部	6	
草加市	120	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
	121	1-2	稲荷町	稲荷三～五丁目の一部	50
	122	1-2	谷塚町南部	谷塚町の一部	12
	123	1-2	新田西部	新栄町、長栄町、清門町の各一部	145.9
越谷市	124	3-3	西大袋	三野宮、大道、大竹、恩間、南荻島の各一部	130
	125	3-5	東越谷	東越谷六～十丁目、大字増林の各一部	92
	126	3-5	七左第一	七左町二・三丁目の各一部	43
	127	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
蕨市	128	1-2	錦町	錦町二丁目の一部 錦町三～六丁目の全域	85

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
施行中の上平第三特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、戸建住宅を中心とした中低層住宅の供給を促進する。
施行中の小泉土地区画整理事業（組合施行）を促進し、戸建住宅を中心とした中低層住宅の供給を促進する。
住宅の供給を図るために、まちづくり推進条例などを活用する。
施行中の原市北部第二土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を図る。
密集住宅市街地整備促進事業により完了した仲町愛宕地区については、平成2年に地区計画を定めた。残りの地区については、良好な住環境整備を図るとともに市街地再開発事業等を促進し、土地の有効・高度利用を図り、駅周辺地域にふさわしい商業・業務施設の整備や良質な都市型住宅の供給に努める。
まちづくり推進条例などを活用して、基盤施設整備と併せて都市型住宅の供給を図る。
施行中の大谷北部第二土地区画整理事業（組合施行）を促進し、戸建住宅を中心とした中低層住宅地を形成する。
大谷北部第三特定土地区画整理事業（市施行）が完了し、戸建住宅を中心とした中低層住宅地を形成する。
未整備地区については、戸建住宅を中心とした中低層住宅地の形成を目指して、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
上尾バイパスの整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を図る。
施行中の町谷第一土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅地の供給を促進する。
松原団地の建替え等を図り、利便性の高い良質な市街地住宅の供給と併せて、地区の骨格となる道路及び公園等の整備を進め、安全で快適な住宅市街地の整備を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の民間による良質な住宅供給の促進に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進するため、民間等による建築の誘導に努める。
施行中の新田西部土地区画整理事業（市施行）を推進し、地区計画による良好な住環境の形成を図り、民間による低層住宅の供給を促進する。
施行中の西大袋土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の東越谷土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の七左第一土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
大規模な調節池を核として、水辺を積極的に活用した個性的で魅力ある住宅市街地の形成を目指して、施行中の越谷レイクタウン特定土地区画整理事業（機構施行）を促進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の錦町土地区画整理事業（市施行）を推進するとともに、地区計画の運用により、今後のスプロール防止と秩序ある住宅地形成を促進する。低層住宅地を中心とし、地区中央に商業地を、幹線道路沿道は防災効果を高める中高層住宅地を配するとともに、環境に配慮した土地利用を図る。

注)
機構：都市再生機構

■県南地域7/9

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
蕨市	129	2-1	中央第一	中央三・四丁目の一部	6.5
	130	1-1	蕨駅西口	中央一丁目の一部	4
戸田 市	131	2-1	新曽第一	大字新曽、下笹目の一部	100.0
	132	2-1	新曽第二	大字上戸田、新曽の一部	44.0
	133	1-2	新曽中央地区	新曽	65
	134	2-1	喜沢	喜沢一・二丁目、中町一丁目の全域	66
	135	2-1	中町	中町二丁目	21
	136	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
	137	2-1	下前	下前二丁目	13
	138	2-1	喜沢南	喜沢南二丁目の一部	11
入間 市	139	2-1	川岸	川岸一・二丁目の一部	14
	140	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
	141	1-2	武蔵藤沢駅周辺	大字下藤沢の一部	62.7
	142	1-2	西三ツ木	三ツ木台の全域	7.4
	143	1-2	東町	東町三・六～七丁目の各一部	8.7
	144	1-2	狭山台	宮寺、大字狭山台の各一部	33.9
鳩ヶ谷市	145	1-2	野田	大字野田の一部	14.6
	146	2-1	桜町	桜町四丁目の全域 桜町三・五丁目の各一部	16
朝霞市	147	1-2	里	大字里の一部	81
	148	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
	149	1-2	本町一丁目	本町一丁目の一部	6.9

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
基盤施設の再編整備と併せて都市型住宅の供給を図るため、施行中の中央第一土地区画整理事業（市施行）を推進する。中心商業地としての充実と街並みの整備を進め、商業業務機能を中心としつつ、これに併せて都市型住宅地を整備し、高密度な宅地を含めた複合的な土地利用を図る。
蕨駅西口駅前にふさわしい商業・業務拠点の形成と都市型住宅の供給を図るため、市街地再開発事業等の促進を図る。市街地再開発事業等により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に配備し、適正住区及び商業業務区を配することにより、都市機能の再編整備、土地の高度利用を図る。
基盤施設の整備と併せて中低層住宅等の供給を図るため、施行中の新曽第一土地区画整理事業（市施行）を推進する。
基盤施設の整備と併せて中低層住宅等の供給を図るため、施行中の新曽第二土地区画整理事業（市施行）を推進する。
基盤施設の整備と併せて、緑豊かで良好な住環境の整備を図ると共に、地区全体として低層と中高層が調和した住宅地の形成を図る。
住宅等が密集する地域内の住環境の改善を図るため、地区計画制度の導入に努める。
住宅等が密集する地域内の住環境の改善を図るため、地区計画制度の導入に努める。
JR埼京線戸田公園駅周辺地域における基盤施設整備と併せて、生活サービス関連施設及び中高層住宅の供給を図るため、駅前地区建築物等整備事業の促進に努める。
住宅等が密集する地域内の住環境の改善を図るため、地区計画制度の導入に努める。
住宅等が密集する地域内の住環境の改善を図るため、地区計画制度の導入に努める。
住宅等が密集する地域内の住環境の改善を図るため、住環境整備事業の促進に努める。
施行中の扇台土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進するとともに、秩序ある市街地形成を図るため、地区計画等の導入に努める。
施行中の武蔵藤沢駅周辺土地区画整理事業（市施行）を推進するとともに、地区計画の運用により、中低層住宅の供給の促進並びに秩序ある市街地形成に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を図る。
東町土地区画整理事業（組合施行）が完了している。今後も地区計画の運用により、中低層住宅の供給を促進するとともに、秩序ある市街地形成に努める。
施行中の狭山台土地区画整理事業（市施行）を推進するとともに、地区計画の運用により、中低層住宅主体の住宅地形成に努める。
施行中の野田土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅の供給を促進する。
老朽化した機構の賃貸住宅団地（旧東鳩ヶ谷団地）の建替えを促進し、土地の有効・高度利用を図るとともに、居住水準の向上と住環境整備を図る。更に、団地の周辺地域については住宅市街地総合整備事業による幅員8mの道路整備を行うとともに、基盤施設整備や住環境の改善に努める。
埼玉高速鉄道線鳩ヶ谷駅周辺において、施行中の里土地区画整理事業（市施行）を推進し、中高層住宅等の供給と住環境整備を促進する。
鉄道駅を中心とする地域においては商業業務系を主体とし、その他の地域では駅近接の利便性を活かして宅地化農地などの未利用地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街並みに配慮した良好な住宅地の形成を図る。
宅地化農地などの未利用地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街並みに配慮した良好な住宅地の形成を図る。

注)
機構：都市再生機構

■県南地域8/9

市町村	番号	地域類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
朝霞市	150	1-2	根岸台五丁目	根岸台四～六丁目の各一部	13.8
	151	2-1	本町二丁目	本町二丁目の一部	14.2
	152	2-1	朝霞駅北口	仲町二丁目、根岸台五～七丁目の各一部	12.0
	153	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
	154	1-2	向山	岡三丁目の一部	4.8
志木市	155	2-1	上宗岡	上宗岡三丁目	23
	156	1-2	西原	幸町一～三・四丁目の各一部	38
和光市	157	1-2	中央区画整理	新倉一丁目の全域、下新倉一・二丁目の全域	142
	158	1-2	丸山台区画整理	本町の一部、丸山台一丁目の全域、丸山台二・三丁目の一部	30
新座市	159	1-2	北野	北野二丁目の一部	9
	160	1-2	新開	大和田五丁目の一部	8
	161	1-2	志木駅前第二	東二・三丁目の一部	11
	162	1-2	野火止	野火止八丁目の一部	8
	163	1-2	馬場	馬場二丁目の一部	7
八潮市	164	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
	165	1-2	木曾根下	大字二丁目、木曾根、南川崎の各一部	31.7
	166	3-2	八潮南部	八潮市南部付近	259
	167	1-2	大瀬・古新田	大字大瀬、古新田、圀の各一部	52.3
富士見市	168	3-5	勝瀬	大字勝瀬の一部	72.6
	169	2-1	鶴瀬第2団地	鶴瀬西二丁目の一部	9.3
	170	1-2	鶴瀬駅西口	大字鶴馬の一部	22.5
	171	2-2	鶴瀬駅東口	鶴瀬東一丁目の一部	4.9
ふじみ野市	172	2-1	上福岡駅西口	霞ヶ丘一～三丁目、上福岡五・六丁目、西一・二丁目の一部	35

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
施行中の土地区画整理事業（組合施行）を促進するとともに、宅地化農地などの未利用地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街並みに配慮した良好な住宅地の形成を図る。
生活道路などの都市基盤の整備を推進するとともに、既存建築物の建替えに当たっては、住宅の不燃化や耐震化の促進などにより防災性を備えた居住環境の改善を行い、良好な市街地の形成を図る。
駅前広場及びアクセスする都市計画道路などの都市基盤の整備を推進するとともに、老朽化した機構住宅（旧東朝霞団地）の建替えにより、居住水準等に配慮した良好な都市型住宅を整備する。また、宅地化農地などの未利用地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街並みに配慮した良好な住宅地の形成を図る。
鉄道駅を中心とする地域においては商業業務系を主体とし、その他の地域では駅近接の利便性を活かして宅地化農地などの未利用地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街並みに配慮した良好な住宅地の形成を図る。
施行中の土地区画整理事業（組合施行）を促進するとともに、宅地化農地などの未利用地を有効的に活用し、周辺地域の環境や街並みに配慮した良好な住宅地の形成を図る。
上宗岡3丁目地区地区計画を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の西原特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、住宅等の供給促進に努める。
中央第二谷中土地区画整理事業（組合施行）を促進するとともに、それ以外の地区も土地区画整理事業による都市型住宅の供給を促進する。
丸山台土地区画整理事業（市施行）が完了し、駅周辺地域は市の表玄関として商業施設整備と都市型高層住宅の供給を促進するとともに、その他の地域において低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域において、戸建住宅や中層共同住宅の供給を促進するとともに、地区計画の適切な運用により良好な住宅環境の形成を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域において、戸建住宅や中層共同住宅の供給を促進するとともに、地区計画の適切な運用により良好な住宅環境の形成を図る。
住宅と工場の混在する地域内の居住環境の改善と基盤施設整備を図るため、施行されている土地区画整理事業の促進に努め、中層住宅の供給を図る。
中低層住宅を供給するため、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
つくばエクスプレスの鉄道整備とまちづくりを一体的に進めるため「宅鉄法」に基づき施行されている土地区画整理事業等の促進に努め、中高層住宅の供給を図る。
施行中の大瀬古新田土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を図る。
施行中の勝瀬原特定土地区画整理事業（組合施行）の早期完了を促進するとともに、商業系施設の誘導やゆとりある居住環境の形成を図る。
老朽化する機構住宅の建替えを促進し、土地の有効・高度利用を図るとともに居住水準の向上と住環境の整備を図る。
東武東上線鶴瀬駅周辺において、施行中の鶴瀬駅西口土地区画整理事業（市施行）を推進し、基盤施設整備と併せて商業・業務施設や都市型住宅の供給を図る。
東武東上線鶴瀬駅周辺において、施行中の鶴瀬駅東口土地区画整理事業（市施行）を推進し、基盤施設整備と併せて商業・業務施設や都市型住宅の供給を図る。
東武東上線福岡駅西口地区において、機構霞ヶ丘団地建替えを核とした住宅市街地総合整備事業を促進する。

注)
機構：都市再生機構

■県南地域9/9

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
ふ じ み 野 市	173	1-2	長宮地区	長宮一・二丁目 滝二丁目、中丸一・二丁目 地内	12.5
	174	1-2	築地地区	築地一～三丁目 中ノ島一丁目 仲一・二丁目 地内	17
	175	1-2	鶴ヶ岡	鶴ヶ岡一・二丁目の各一部	17.5
	176	1-2	亀久保	亀久保一～四丁目の各一部、大井中央一～四丁目の各一部	35.7
	177	3-4	東久保	ふじみ野一～四丁目	37.9
	178	1-2	緑ヶ丘	大字亀久保の一部	7.5
	179	3-4	大井・苗間第一	旭一丁目、苗間一丁目、市沢一～三丁目、うれし野一・二丁目	75
	180	2-1	上野台	上野台一～三丁目	17.9
	181	3-4	駒林	駒林字南原の一部、字新田前の一部	13.3
三郷市	182	3-2	中央部	谷中、幸房、谷口、栄一・二丁目、新和一・二丁目、市助、茂田井、彦江、花和田、岩野木、彦沢	295
吉 川 市	183	3-5	吉川	きよみ野一～五丁目	62.6
	184	3-5	吉川駅南	大字木売、高富、高久、中曽根、道庭	82
	185	3-4	吉川中央	大字吉川、平沼、関、中井	74.8
	186	3-3	武蔵野操車場跡地	大字木売、高富、高久、中曽根、道庭	30
三芳町	187	1-2	北松原	大字藤久保の一部	11.1
	188	1-2	藤久保第一	大字藤久保の一部	11.3

凡例 <地域類型>

- 1-1：低・未利用地型 1-2：市街化区域内農地型 2-1：居住地整備促進型 2-2：高度利用促進型
 3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅及び共同住宅の供給を図るとともに、地区計画によるスプロール防止と秩序ある住宅地形成を図る。
地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅及び共同住宅の供給を図るとともに、地区計画によるスプロール防止と秩序ある住宅地形成を図る。
鶴ヶ岡特定土地地区画整理事業の完了した地域内の低・未利用地を有効利用し、中低層住宅の供給を図る。また、地区計画によるスプロール防止と秩序ある住宅地の形成を図る。
亀久保特定土地地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地を有効利用し、中層住宅を主体とした住宅の供給を促進する。また、地区計画によるスプロール防止と秩序ある住宅地形成を図る。
東久保土地地区画整理事業が完了した区域内の低・未利用地を有効活用し、中高層住宅を主体とした住宅の供給を促進する。また、地区計画によるスプロール防止と秩序ある住宅地形成を図る。
基盤施設整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、土地地区画整理事業等の早期実現に努める。
大井・苗間第一土地地区画整理事業が完了した区域内の低・未利用地を有効利用し、中高層住宅等の供給を促進する。また、地区計画によるスプロール防止と秩序ある住宅地形成を図る。
東武東上線土曜上野台駅東側の土曜上野台周辺地区において、機構上野台団地建替えを核とした住宅市街地総合整備事業を促進する。
土地地区画整理事業による基盤整備を行い、良好な環境を有する中高層住宅として一体的に整備する。また、地区計画による規制、誘導を行い、より一層の住環境の向上を図る。
つくばエクスプレスの鉄道整備とまちづくりを一体的に進めるため、県の河川改修計画と調整を図りつつ、中心地域については「宅鉄法」に基づく土地地区画整理事業を促進する。また、周辺地域については土地地区画整理事業等の促進に努める。
吉川特定土地地区画整理事業(機構施行)は完了しており、地区計画等により、計画的で良好な住環境を有する住宅地の形成に努める。
施行中の吉川駅南特定土地地区画整理事業（機構施行）を促進し、親水性に富んだ良好な居住環境を有する住宅地の形成に努める。
施行中の吉川中央土地地区画整理事業（組合施行）を促進し、快適で機能的な新市街地の形成に努める。
独自のまちづくりコンセプトを策定し、新駅の設置と一体となった武蔵野操車場跡地及び周辺地域の整備を図り、新たな都市拠点の形成を目指します。
施行中の北松原土地地区画整理事業（組合施行）を促進し、戸建住宅の供給を促進する。
施行中の藤久保第一土地地区画整理事業（組合施行）を促進し、戸建住宅の供給を促進する。

注)
機構：都市再生機構

■県央地域1/4

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
飯 能 市	189	3-5	飯能・日高	永田台の一部	46
	190	3-5	飯能大河原	大字大河原、上畑、下畑の一部	20
	191	1-2	双柳北部	大字双柳の一部	14
	192	2-1	東町	東町の一部 柳町の一部	7
	193	3-5	飯能南台第二	大字下畑、大河原、岩淵、矢嵐の一部	49
	194	3-5	飯能南台	美杉台の一部	105
	195	1-2	双柳南部	大字双柳、岩沢、新光の一部	49
	196	1-2	笠縫	大字笠縫、川寺、双柳、岩沢の一部	77
	197	1-2	岩沢北部	大字岩沢、双柳の一部	44
	198	1-2	前ヶ貫矢嵐	征矢町の一部	12
	199	1-2	岩沢南部	大字岩沢、笠縫の一部	55
東 松 山 市	200	3-5	東平第一	殿山町、沢口町	44.3
	201	3-4	市の川	加美町、大字市の川	26.1
	202	3-5	中部第一	小松原町	16.6
	203	3-4	松本町	砂田町	8.6
	204	1-2	箭弓町三丁目	箭弓町三丁目	8.5
	205	1-2	和泉町	和泉町、美土里町、大字下青鳥、石橋、上野本	41.7
	206	3-5	高坂駅西口	元宿一・二丁目	38.9
	207	3-3	高坂駅東口第一	大字高坂、毛塚、宮鼻、大黒部、正代地内	70.8
	208	3-3	高坂駅東口第二	大字高坂、早俣	58.9
鴻 巣 市	209	1-2	三ツ木	三ツ木、中井の一部	15.5
	210	1-2	北鴻巣駅西口	箕田の一部	24
	211	1-2	稲荷腰	稲荷町	11.2
	212	2-1	市営住宅登戸団地	登戸の一部、宮前の一部	5
	213	3-5	中央	ひばり野一・二丁目、中央の一部	27
	214	1-1	新屋敷	東四丁目の一部、鴻巣の一部	9
	215	2-1	鴻巣駅東口	本町一丁目の一部	5

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型 3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
民間による良質な戸建住宅供給を促進する。
県立奥武蔵自然公園との調和を図りつつ、施行中の飯能大河原土地区画整理事業（機構施行）を促進し、低層住宅地の整備を促進する。
地区計画を定め、周辺環境と調和した質の高い住宅地の形成を図る。
老朽住宅が密集する地域内の居住環境を改善するとともに、高層住宅の供給を図るため、密集住宅市街地整備促進事業等の早期実現に努める。
県立奥武蔵自然公園との調和を図りつつ、施行中の飯能南台第二土地区画整理事業（機構施行）を促進し、低層住宅地の整備を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、低層住宅の供給を図る。
県立奥武蔵自然公園との調和を図りつつ、施行中の双柳南部土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅地の整備を促進する。
施行中の笠縫土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅地の整備を促進する。
施行中の岩沢北部土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅地の整備を促進する。
県立奥武蔵自然公園との調和を図りつつ、土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、低層住宅主体の住宅地形成に努める。
施行中の岩沢南部土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅地の整備を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、低層住宅の供給を図る。
施行中の市の川特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅の供給を促進するとともに、地区計画による秩序ある市街地形成を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、低層住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域において、中低層住宅の供給を促進するとともに良好な住宅環境の形成を図る。
土地区画整理事業が完了した地域において、中低層住宅の供給を促進し、幹線道路の沿道においては、商業業務系を含めた複合的な土地利用を図る。
平成16年4月に土地区画整理事業を休止しているが、今後は他の手法により街路や下水道を整備し、住宅供給を促進するとともに良好な住宅環境の形成を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を図る。
施行中の高坂駅東口第一土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進するとともに、秩序ある市街地形成を図るため、地区計画の適切な運用に努める。
土地区画整理事業(機構施行)を促進し、都市基盤及び住環境の整備と住宅供給を促進する。
施行中の三ツ木土地区画整理事業（組合施行）を促進し、低層住宅の供給を促進する。
基盤施設整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、施行中の北鴻巣駅西口土地区画整理事業（組合施行）等の促進に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
老朽化する県営住宅や市営住宅の建替えを促進し、土地の有効・高度利用を図るとともに、居住水準の向上と住環境整備を図る。
住宅供給公社による宅地開発が完了した地区内の低・未利用地の有効利用を促進する。
民間による良質な戸建住宅供給を促進する。
J R 高崎線の鴻巣駅東口駅前にはふさわしい基盤施設整備と良質な住宅供給を図るため、予定される市街地再開発事業等を促進する。

注)
機構：都市再生機構

■県央地域2/4

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
鴻巣市	216	1-2	滝馬室	氷川町、原馬室・滝馬室の一部	28.4
	217	1-2	新宿	新宿一・二丁目	20.1
	218	3-3	北新宿	北新宿	57.1
	219	3-3	広田中央	広田、北根、赤城の各一部	25.3
桶川市	220	1-2	坂田西	大字坂田の西部	51.1
	221	1-2	坂田東	大字坂田の東部	41.3
	222	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
	223	1-2	下日出谷東	大字下日出谷、泉二丁目の各一部	58.5
	224	1-2	下日出谷西	大字下日出谷の一部	33.4
	225	1-2	朝日	朝日一・二丁目の全部、三丁目の一部	38.9
	226	1-2	神明二丁目	神明二丁目の全部	6.9
久喜市	227	1-2	青毛	青毛一～四丁目	35
	228	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
	229	1-2	吉羽	吉羽一～五丁目	88
北本市	230	1-2	久保	大字下石戸上、下石戸下、北本宿の一部	44
蓮田市	231	1-2	黒浜・緑町	緑町三丁目の全域 大字黒浜の一部	21.7
	232	1-2	黒浜	大字黒浜の一部	33.7
	233	3-5	山ノ内	山ノ内の全域	9.5
	234	1-2	馬込・下蓮田	大字馬込、大字蓮田の各一部	106.4
坂戸市	235	1-2	栗生田論所	伊豆の山町、泉町二・三丁目、泉町の一部	26
	236	3-5	につきい花みず木	につきい花みず木二～五丁目、六・七丁目の各一部	71
	237	1-2	石井	大字石井、塚越、栄、柳町、片柳新田の各一部	52
	238	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
	239	1-2	浅羽野第一	浅羽野一～三丁目、中富町、三光町、花影町の各一部	54
	240	1-2	片柳	大字片柳の一部	70
	241	1-2	関間四丁目	関間四丁目の一部	17
鶴ヶ島市	242	2-1	一本松	大字中新田、下新田の一部	42.8

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を図るため、公的融資・助成等を活用する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
施行中の北新宿土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の広田中央特定土地区画整理事業（市施行）を推進し、低層住宅の供給を促進する。
施行中の坂田西特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、緑の保全等を考慮した中低層住宅の供給を促進する。
施行中の坂田東特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の上日出谷南特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅等の供給を促進する。
施行中の下日出谷東特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、地区内公共施設を核として中低層住宅等の供給を促進する。
施行中の下日出谷西土地区画整理事業（組合施行）を促進し、地区内公共施設を核として中低層住宅等の供給促進に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅等の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、主に中低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の空閑地の有効利用を促進するため、地区計画に基づき、主に低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の空閑地の有効利用を促進するため、公的融資・助成等の活用を図り、主に低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の空閑地の有効利用を促進するため、地区計画に基づき、主に低層住宅の供給を促進する。
施行中の久保特定土地区画整理事業（市施行）を推進し、低層住宅の供給を促進する。
地区計画の導入等により、都市基盤を整備し、住宅・宅地の供給を促進していく。
施行中の黒浜土地区画整理事業（市施行）を推進し、質の高い住宅・宅地の供給を更に促進する。
地区計画の活用等により良好な環境を維持し、住宅・宅地の供給を進める。
施行中の馬込・下蓮田土地区画整理事業（市施行）を推進し、質の高い住宅・宅地の供給を更に促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、低層住宅の供給を図る。
特定土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を図る。
施行中の石井土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を図る。
施行中の片柳土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の関間四丁目土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の一本松土地区画整理事業（市施行）を推進し、低層住宅の供給を促進する。

注)
機構：都市再生機構

■県央地域3/4

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
鶴ヶ島市	243	1-1	若葉駅西口	大字上広谷, 藤金の各一部	18.3
	244	3-5	新田地区	新町一～四丁目	50.1
	245	3-2	藤金地区	大字藤金, 三ツ木	19.7
日高市	246	3-5	武蔵高萩駅北	大字高萩の一部	41.4
	247	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
	248	3-5	飯能日高団地	横手一・二丁目の全域	63.4
伊奈町	249	3-5	伊奈北部	大字小針内宿, 羽貫, 小針新宿, 大針の各一部	184
	250	1-2	伊奈町北部	寿一～五丁目の全域	53
	251	3-5	伊奈町中部	大字小室, 大針の一部	73
	252	3-4	小室	大字小室の一部	29
	253	1-2	伊奈南部	栄一～六丁目の全域	73
	254	1-2	伊奈町中央	本町一～三丁目の全域	33
毛呂山町	255	3-5	目白台	目白台一～四丁目の全域	47.4
	256	1-2	馬場	大字岩井の一部	12.2
	257	1-2	武州長瀬駅南口	大字長瀬の一部	5.2
越生町	258	3-5	上野東	上野東一～四丁目の全域	30.1
宮代町	259	1-2	東姫宮	東姫宮一・二丁目の各一部	8
白岡町	260	3-5	野牛・高岩	大字野牛・高岩の一部	56.2
	261	3-5	新白岡	新白岡一～三丁目の全域	49.2
	262	1-2	西	西一～十丁目の全域	98.6
	263	1-2	原ヶ井戸・東	大字白岡・篠津の一部	11.9
	264	1-2	白岡駅東部中央	大字千駄野, 小久喜の一部	30.4
菖蒲町	265	3-3	菖蒲北部	大字菖蒲, 三箇地内	9.2
鷺宮町	266	1-2	前沼	栄一丁目の全域	9
	267	1-2	美津児	鷺宮五丁目の一部	5
	268	3-5	葛梅	葛梅一～三丁目の全域	28.2

凡例 <地域類型>

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

3: 新市街地型: 3-1: 大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
若葉駅西口土地区画整理事業（市施行）を推進し、商業・業務施設や中低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低層住宅の供給促進に努める。
基盤施設整備と併せて中低層住宅の供給を図るため、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
施行中の武蔵高萩駅北土地区画整理事業（市施行）を推進し、都市型住宅の供給を促進する。
施行中の高麗川駅西口土地区画整理事業（市施行）を推進し、都市型住宅の供給を促進する。
民間による良質な戸建住宅の供給を促進する。
施行中の伊奈特定土地区画整理事業（県施行）等により伊奈モデルタウンの建設を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅等の供給を図る。
施行中の伊奈町中部特定土地区画整理事業（町施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業等の促進を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅等の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、都市型住宅の供給を図る。
民間開発により造成された住宅地において、良質な戸建住宅の供給を促進する。
道路と公共下水道の整備を進め、中低層住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を促進する。
上野東特定土地区画整理事業が完了し、基盤整備は終了したが、今後は地区計画等の実施により、中低層住宅の供給を促進する。
戸建住宅の供給を図るため、道路整備や地区計画等の導入に努める。
施行中の野牛・高岩土地区画整理事業（町施行）を推進し、地区計画に合った住宅の供給を促進する。
民間による良質な住宅供給を促進し、戸建住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中層住宅の供給を図るため、公的融資・助成等を活用する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中層住宅の供給を図るため、公的融資・助成等を活用する。
施行中の白岡駅東部中央土地区画整理事業（町施行）を推進し、中層住宅の供給を促進する。
住宅と沿道系サービスの複合した新市街地形成を目指して、土地区画整理事業を促進する。
低・未利用地等の有効利用を促進するとともに、安全で快適な居住環境の形成を図る。
低・未利用地等の有効利用を促進するとともに、安全で快適な居住環境の形成を図る。
低・未利用地等の有効利用を促進するとともに、安全で快適な居住環境の形成を図る。

注)
機構：都市再生機構

■県央地域4/4

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
鷺宮町	269	3-5	西大輪	大字西大輪、大字東大輪、大字外野の各一部	46.6
	270	1-1	東鷺宮	桜田一丁目の全域、桜田二・三丁目の各一部	25.9
杉戸町	271	3-3	高野台	高野台東一・二丁目、西一～六丁目、南一～三・五丁目の全域	112
	272	1-2	内田四丁目	内田四丁目の一部	6

別表
1

凡例 <地域類型>

- 1-1：低・未利用地型 1-2：市街化区域内農地型 2-1：居住地整備促進型 2-2：高度利用促進型
 3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向

施行中の西大輪特定土地区画整理事業（組合施行）を促進し、戸建住宅の供給を促進する。

低・未利用地等の有効利用を促進するとともに、安全で快適な居住環境の形成を図る。

土地区画整理事業が完了した地域内において、機構による良質な住宅供給を促進する。また、秩序ある低層住宅市街地の形成を目指して、地区計画等の導入により低・未利用地における民間住宅等の誘導を図る。

中央地区の北部に位置する区域であり、第2種中高層住居専用地域として住宅の立地が進んでいるものの、区域内にはまとまった農地等が分布するため、区画道路等の都市基盤施設が不十分であり、宅地化が十分ではない。このため、宅地開発指導要綱などの各種制度を活用し、良好な住環境を形成しながら宅地化の促進を図る。さらに、住環境等の保全を図るため、進捗に合わせ地区計画制度等の導入を検討する。

注)
機構：都市再生機構

■県北地域1/2

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
熊谷市	273	1-2	別府	玉井一丁目、別府一～五丁目の全部	65.7
	274	1-2	玉井在家	玉井二～五丁目の全部	19.7
	275	1-2	籠原中央第二	新堀、新堀新田、拾六間の各一部	59.6
	276	1-2	上石第一、第二	石原、広瀬の各一部	50.0
	277	1-2	上之	中西四丁目の全域 上之、箱田の各一部	53.0
	278	1-2	久下東部	久下一～四丁目の全部	41.3
	279	1-2	肥塚	肥塚四丁目の全部	10.8
	280	3-4	船木台	船木台一～三・五丁目の全部	45.2
	281	1-2	妻沼中央	妻沼中央の全部	9.8
	282	1-2	妻沼東	妻沼東一～四丁目の全部	31.0
	283	1-2	江南中央第一	江南中央一・三丁目の全域、二丁目の一部	29.7
行田市	284	1-2	持田	大字持田	25
	285	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
加須市	286	3-5	三俣第二	大字上三俣、下三俣、不動岡の一部	38
	287	1-2	三俣	諏訪一・二丁目の全域、睦町二丁目の一部	20
	288	1-2	久下	久下一～五丁目の各一部、東栄二丁目の一部	32
	289	1-2	久下第二	久下一・二・四丁目の各一部	37
	290	1-2	花崎	花崎一～四丁目の全域、久下四・六丁目の一部	82
	291	1-2	花崎駅北	花崎北一～四丁目の全域	53
	292	1-2	川口	川口一～三丁目の全域	35
本庄市	293	1-2	小島西	小島二・三丁目、下野堂、小島、杉山の各一部	47.9
	294	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

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用及び中低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用及び中低層住宅の供給を促進する。
施行中の籠原中央第二土地区画整理事業（市施行）を推進するとともに、中低層住宅の供給を促進する。
第一地区は、施行中の上石第一土地区画整理事業（市施行）を推進し、第二地区については、低・未利用地等の有効利用を促進するため、土地区画整理事業や民間の開発等による中低層住宅の供給を促進する。
施行中の上之土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用及び中低層住宅の供給を促進する。
戸建住宅地の形成を目指して、土地区画整理事業等の早期実現に努める。
土地区画整理事業の完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中層共同住宅の供給を図る。
施行中の三俣第二土地区画整理事業（市施行）を推進し、低層住宅を主体とした住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅及び共同住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅及び共同住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅を主体とした住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅を主体とした住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅及び共同住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅を主体とした住宅の供給を図る。
施行中の小島西土地区画整理事業（市施行）を推進するとともに、低層住宅の供給を促進する。
商業・業務機能を中心としつつ、これに併せて中高密度な宅地を含めた複合的な土地利用を図るため、基盤施設の整備や居住環境の改善を推進する

注)
機構：都市再生機構

■県北地域2/2

市町村	番号	地域 類型	地域名称	位置	地域面積 ha(グロス)
本 庄 市	295	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
	296	3-5	朝日町	寿一丁目の全域 北堀、西五十子、朝日町の各一部	52
	297	3-1	本庄新都心	北堀、栗崎、東富田、西富田の各一部	153.8
羽 生 市	298	1-2	栃木	東三丁目の全域	28
	299	1-2	新田	西五丁目の全域	17
	300	1-1	栄町	西一、二丁目	10
	301	2-1	中央	中央一丁目、南一丁目の一部	9
	302	1-2	城沼	東七～九丁目の全域、東五丁目の一部	39
	303	1-2	宮田	南七丁目の全域、南四・六・八丁目の一部	38
	304	1-2	南羽生	南羽生一～三丁目、四丁目	64
	305	3-4	岩瀬	西三丁目、上羽生、中岩瀬及び下岩瀬の各 一部	30.9
深 谷 市	306	1-2	田谷	田谷、西島、深谷、東大沼の一部	36.5
	307	2-1	中央	深谷町、仲町、本住町、西島町一～三丁 目、西島四丁目、西島の一部	23.3
	308	1-2	国済寺	国済寺、深谷	38.6
	309	1-2	兎	上野台	67
	310	1-2	東方	国済寺町、東方町一～五丁目の各一部	75
	311	1-2	上柴	上柴町西一～七丁目、上柴町東一・四～ 六丁目の全域、上柴町東三・七丁目の一部	216
	312	1-2	岡中央	岡の一部	31
	313	3-3	武川駅北口地区	長在家、田中、菅沼の各一部	12.7
滑 川 町	314	1-2	森林公園駅南	みなみ野一～四丁目全域	22.3
	315	3-4	月輪	大字月輪	94.4
嵐山町	316	1-2	駅東	大字志賀、菅谷、川島の一部	31.4
	317	3-4	平沢	大字志賀、平沢、千手堂の一部	34.3
小川町	318	3-5	みどりが丘団地	みどりが丘	65
	319	1-2	大豆五駄	小川	15
騎西町	320	1-2	根古屋・外川	大字根古屋、外川、騎西の各一部	35
大 利 根 町	321	1-2	栗橋駅西	大字旗井、北下新井の各一部	39
	322	3-5	野中	大字北下新井、琴寄の各一部	86.3
栗橋町	323	1-2	栗橋駅西	大字伊坂、松永の一部	82.1
	324	3-5	豊田	南栗橋一丁目～十二丁目	141.5

凡例 <地域類型>

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

3：新市街地型：3-1：大規模開発予定地域 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

施 策 の 方 向
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効・高度利用を図り、中低層住宅の供給を促進する。
施行中の朝日町土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業により、都市基盤整備を行い、良好な住宅地づくりを促進していく。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
基盤施設の整備と良好な居住環境の整備を図るため、土地区画整理事業の促進や地区計画等の導入に努める。
住宅と店舗等が密集する地域内の基盤施設整備と住環境の改善を図るため、地区計画等の導入に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
施行中の岩瀬土地区画整理事業を促進し、低層住宅の供給促進に努める。
基盤施設の整備と併せて戸建住宅等の供給を図るため、土地区画整理事業あるいは地区計画の導入等により計画的な都市基盤の整備に努める。
基盤整備により良好な居住環境を形成し、あわせて住商混在の整理、魅力ある商業機能の整備を行うことにより、土地の高度利用及び人口の定着を促し、商業及び中心市街地の活性化を図る。
施行中の国済寺土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。
基盤施設の整備と併せて戸建住宅等の供給を図るため、面的整備事業の早期実現に努める。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
施行中の岡中央土地区画整理事業（市施行）を推進し、戸建住宅の供給を促進する。
施行中の武川中央土地区画整理事業（市施行）を推進し、中低層住宅の供給を促進する。 地区計画の導入により、ゆとりある街並みの形成を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効活用を促進し、中低層住宅を供給する。
施行中の月輪土地区画整理事業（組合施行）を促進し、中低層住宅主体の住宅地形成を図る。
駅周辺地域については中低層の共同住宅、その他の地域は戸建住宅の供給を促進する。
施行中の平沢土地区画整理事業（組合施行）を促進し、低層住宅主体の住宅地形成を図る。
民間による良質な戸建住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、中低層住宅の供給を図る。
土地区画整理事業が完了した地域内の低・未利用地の有効利用を促進し、戸建住宅の供給を図る。
施行中の栗橋駅西土地区画整理事業（栗橋・大利根土地区画整理一部事務組合施行）を促進し、低層住宅の供給を促進する。
暫定の用途地域から適正かつ合理的な土地利用を実現するための用途地域へ変更し、併せて地区計画等の早期導入に努め、良好な住宅地の形成を図る。
施行中の栗橋駅西土地区画整理事業（栗橋・大利根一部事務組合施行）を促進し、低層住宅の供給を促進する。
土地区画整理事業が完了に伴い、中低層住宅の供給促進に努める。

注)
機構：都市再生機構



参考資料

■ ① 住まいの状況に関する資料 ■	86
■ ② 住まいのニーズに関する資料 ■	99
■ ③ 住生活基本法 ■	104
■ ④ 住生活基本計画（全国計画） ■	110
■ ⑤ 埼玉県住宅政策懇話会提言 ■	128
■ ⑥ 埼玉県住生活基本計画の策定経過 ■	141

注) 特記のないものは、埼玉県のデータを示す。

①住まいの状況に関する資料

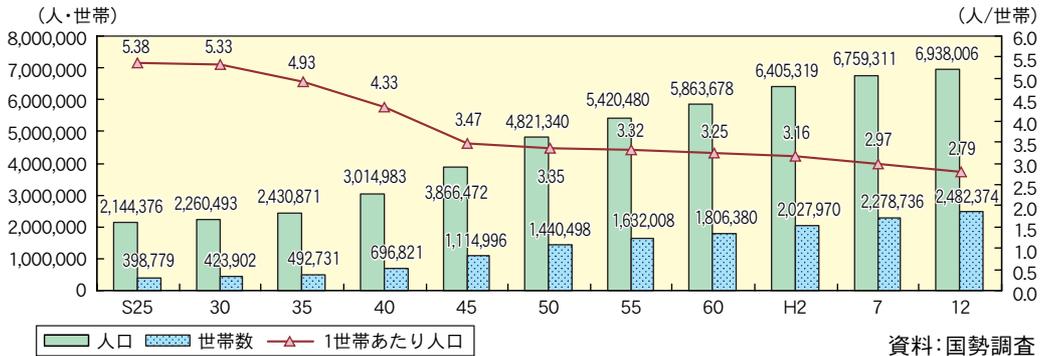
【埼玉県住まいの状況とニーズに関する資料】

人口・世帯数の動向

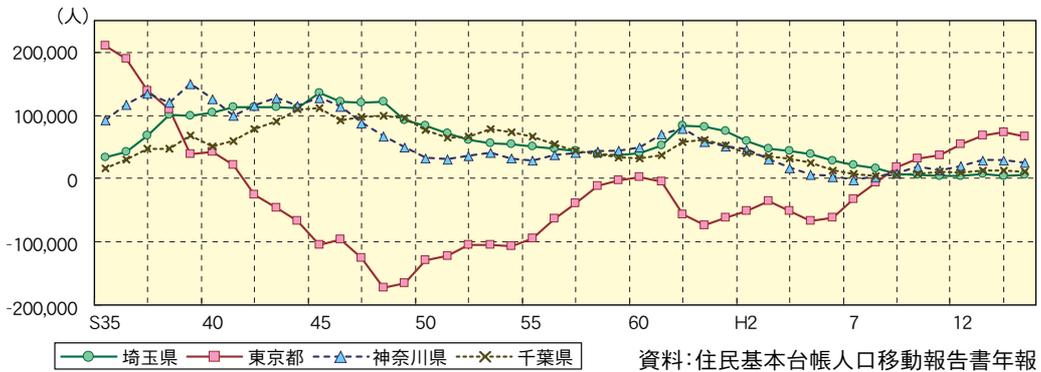
埼玉県の人口・世帯数の推移

- ・埼玉県の人口・世帯数は増加が続いているものの、社会増の縮小などにより増加数は次第に小さくなってきている。
- ・平均世帯人員が、徐々に小さくなってきている。

□ 埼玉県の人口・世帯数の推移



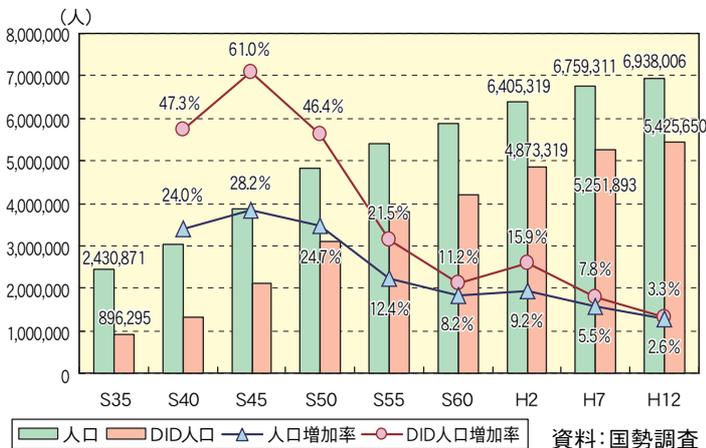
□ 社会増人口の推移の比較



人口集中地区(DID)の人口推移

- ・埼玉県の人口集中地区(DID)は人口、面積ともに昭和40年代に急激に増加した。近年も引き続き増加しているが、増加率は低下している。

□ 人口と人口集中地区(DID)人口の推移



□ 人口集中地区(DID)面積の推移

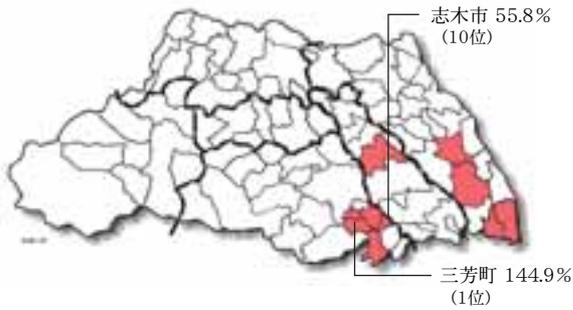


人口増加率（年代別の増加率の高い市町村）

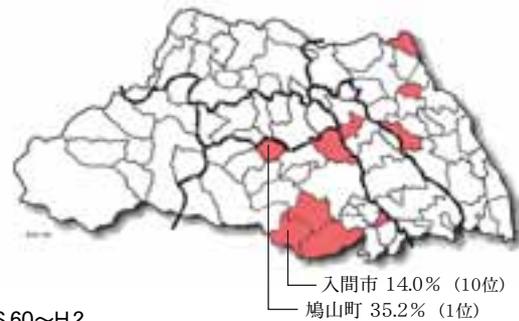
- ・人口増加率の高い市町村は、昭和40年代から東京を中心に外延化し、団塊世代が住宅を取得し始める昭和55年頃からは国道16号沿道市町村での増加が顕著になった。
- ・バブル崩壊後の平成7～12年では、戸田市、和光市等で高い増加率を示すなど、都心回帰の影響が現れていると考えられる。

□ 年代別の人口増加率の高い市町村の分布（■は10位以内）

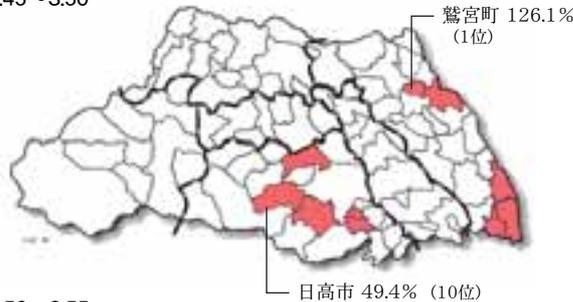
S.40～S.45



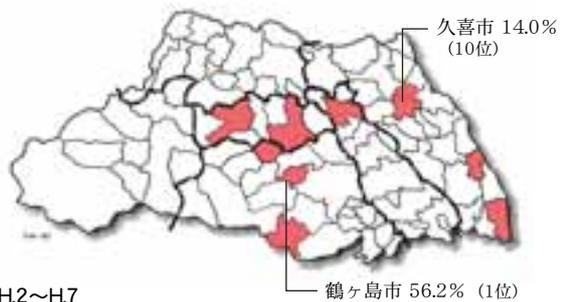
S.55～S.60



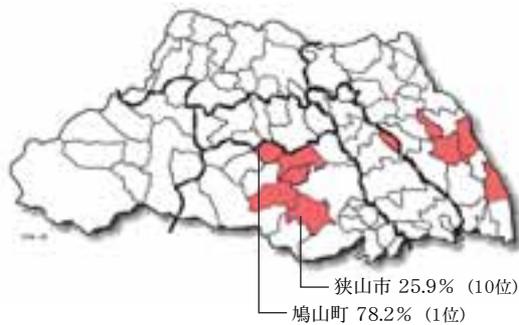
S.45～S.50



S.60～H.2



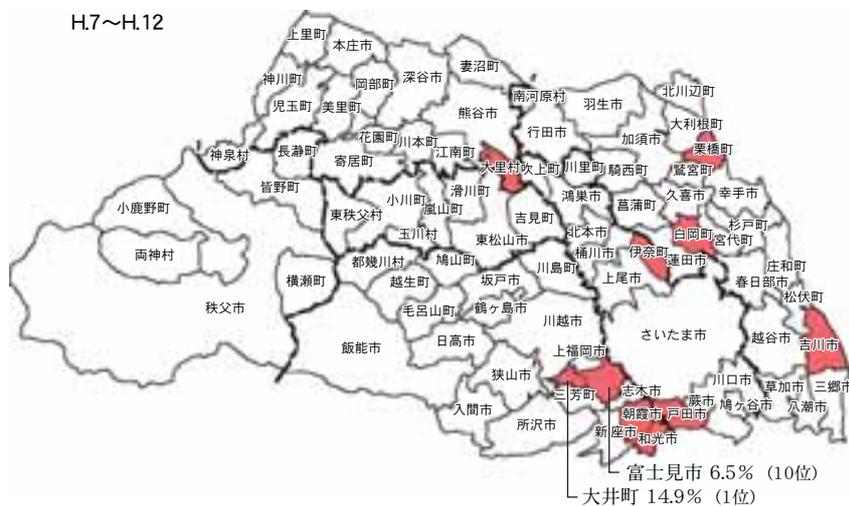
S.50～S.55



H.2～H.7



H.7～H.12

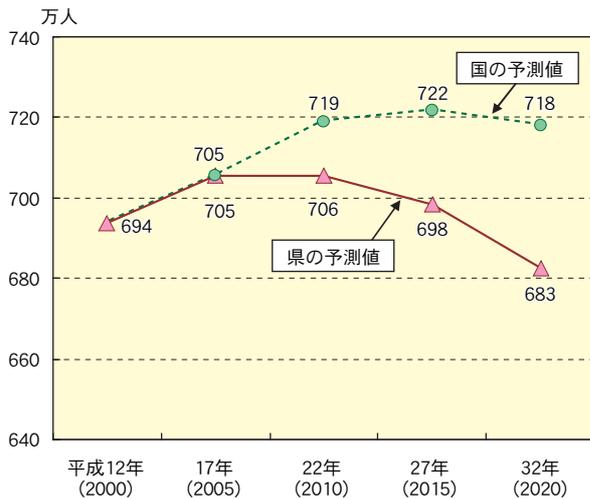


資料：国勢調査

将来人口・世帯人員の変化

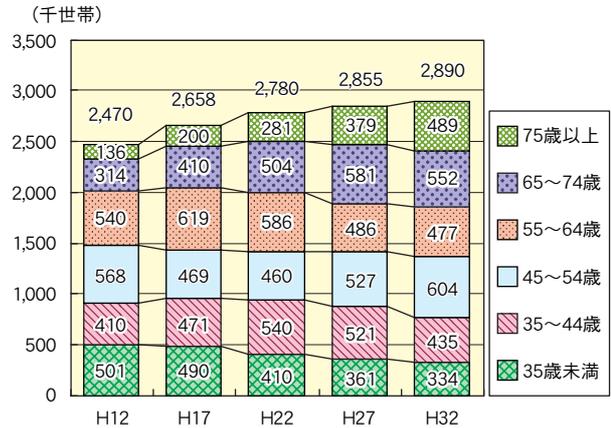
- ・本県の平成17年の人口は約705万人であり、近年は、社会増が急速に減少し、合計特殊出生率も年々下がり続け、緩やかな人口増にとどまっている。
- ・全国の人口は既に減少に転じているが、本県の人口も国の人口推計より早い時期に減少に転じるものと予測され、平成27年には700万人を下回るものと見込まれている。
- ・世帯数の将来推計を見ると、埼玉県的一般世帯数は増加、平均世帯人員は減少する。類型別に見ると、夫婦と子から成る世帯が減少し、単独世帯や夫婦のみの世帯が増加する。
- ・核家族化、少子化により、平均世帯人員が急激に減少するものと推計されている。

□ 埼玉県の人口の将来推計

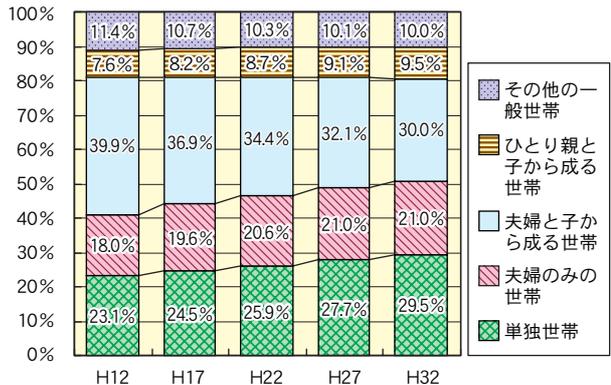


資料：「国勢調査」
 「将来予測に基づく政策形成基礎調査（平成18年度）」埼玉県
 「都道府県の将来推計人口」〔平成14年3月推計〕（国立社会保障・人口問題研究所）

□ 将来の一般世帯の類型別構成の推移

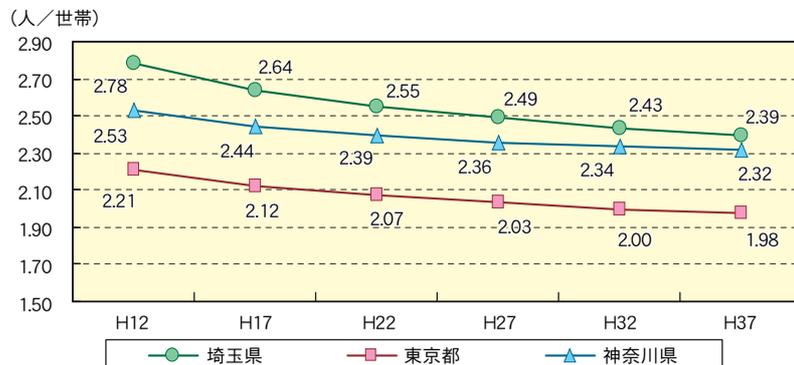


□ 将来の世帯主年齢別の一般世帯数の推移



資料：「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」〔平成17年8月推計〕（国立社会保障・人口問題研究所）

□ 将来平均世帯人員の比較



資料：「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」〔平成17年8月推計〕（国立社会保障・人口問題研究所）

少子高齢化

- ・ 埼玉県は、年少人口、生産年齢人口が、既に減少し始めている。
- ・ 東京圏の他都県に比べ団塊世代の比率が若干高く、老年人口は今後急速に増加するものと推計されており、埼玉県は高齢化速度日本一の県になるものと予想される。

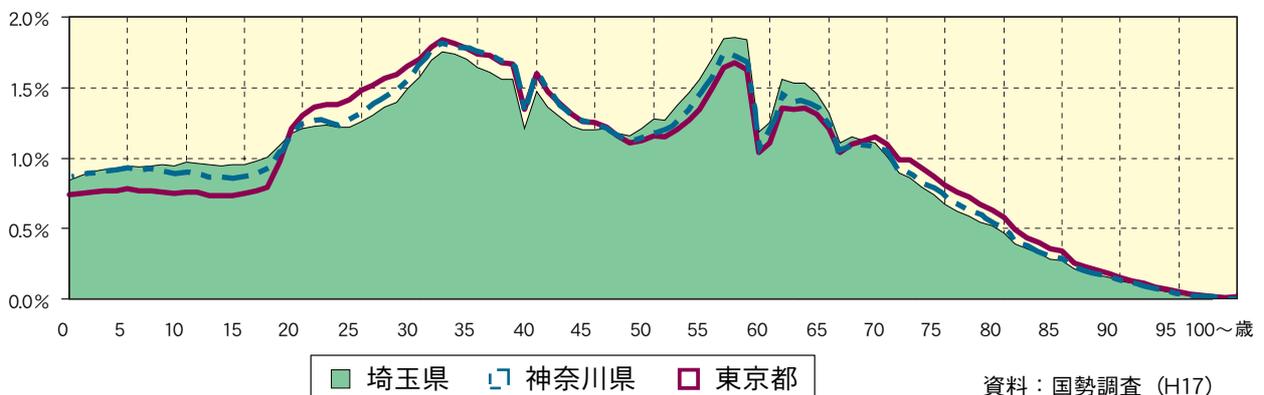
□ 埼玉県の年齢階層別人口の最近の動向

(単位：千人)

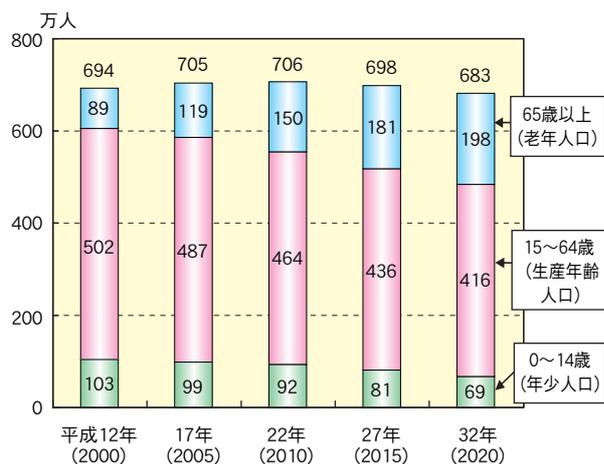
	実数					増減			
	H14	H15	H16	H17	H18	H14-15	H15-16	H16-17	H17-18
年少人口	1,024	1,018	1,010	1,006	1,000	△6	△8	△4	△6
生産年齢人口	5,062	5,043	5,032	5,012	4,975	△19	△11	△20	△37
老年人口	942	996	1,044	1,093	1,152	54	48	49	59
総数	7,028	7,056	7,086	7,111	7,128	28	30	25	17

資料：「埼玉県町（丁）字別人口調査結果報告」埼玉県統計課…住民基本台帳に基づく数値であり、国勢調査とは差異がある

□ 人口の年齢別比率の比較

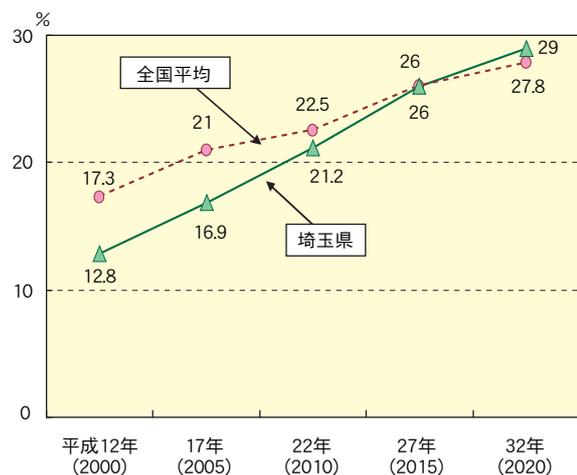


□ 埼玉県の年齢3区分別人口の推移



資料：「国勢調査」「将来予測に基づく政策形成基礎調査（平成18年度）」埼玉県

□ 埼玉県の高齢化の見通し



資料：「国勢調査」「将来予測に基づく政策形成基礎調査（平成18年度）」埼玉県「都道府県の将来推計人口」〔平成14年3月推計〕（国立社会保障・人口問題研究所）

□ 将来の高齢者推計人口の増加率（5年間）

	H12-17	H17-22	H22-27	H27-32	H32-37	H37-42
全 国	15.2%	13.2%	14.0%	5.5%	0.5%	0.1%
埼玉県	29.0%	26.2%	21.9%	8.8%	2.1%	1.9%
千葉県	25.7%	23.6%	20.6%	8.3%	1.8%	1.4%
神奈川県	24.4%	21.3%	18.1%	6.4%	1.6%	3.2%
大阪府	21.8%	18.7%	14.9%	2.7%	-2.7%	-1.2%
愛知県	20.7%	18.9%	17.0%	5.3%	0.7%	1.7%
沖縄県	19.0%	9.6%	14.2%	15.3%	8.5%	4.7%
東京都	18.7%	15.2%	13.3%	3.4%	0.1%	2.7%
奈良県	17.1%	17.4%	16.7%	6.0%	0.7%	0.0%
静岡県	15.5%	13.7%	13.8%	5.7%	0.6%	-0.3%
兵庫県	15.3%	14.6%	14.6%	4.8%	0.2%	0.6%
北海道	15.3%	11.6%	13.9%	6.7%	0.1%	-1.1%
茨城県	15.1%	14.7%	16.6%	9.2%	2.4%	0.4%
京都府	14.7%	14.7%	15.6%	3.6%	-1.2%	-1.0%
福岡県	14.0%	11.9%	15.2%	7.5%	1.7%	0.0%
宮城県	13.9%	10.1%	13.5%	8.6%	3.2%	0.9%
滋賀県	13.9%	14.6%	17.7%	8.1%	3.6%	3.5%
岐阜県	13.8%	11.9%	13.3%	4.2%	-0.5%	-0.9%
青森県	12.9%	8.0%	11.7%	6.9%	1.2%	-0.7%
三重県	12.8%	11.4%	12.2%	4.2%	0.0%	0.2%
群馬県	12.2%	12.3%	14.4%	6.2%	0.5%	-0.5%
栃木県	12.2%	11.6%	15.7%	9.0%	2.6%	0.5%
広島県	11.7%	12.3%	13.8%	4.1%	-0.5%	-1.7%
岩手県	11.2%	5.6%	8.1%	4.7%	0.2%	-1.7%
宮崎県	10.3%	6.4%	11.3%	6.6%	1.5%	-1.5%
石川県	10.0%	10.7%	14.9%	3.9%	-0.6%	-1.3%
山梨県	9.8%	8.4%	10.6%	5.2%	1.2%	1.2%
和歌山県	9.7%	8.9%	9.6%	2.4%	-1.7%	-1.7%
岡山県	9.6%	10.0%	11.6%	2.6%	-0.9%	-2.4%
富山県	9.4%	9.4%	13.3%	2.5%	-2.2%	-2.8%
熊本県	9.3%	5.3%	9.4%	5.8%	1.3%	-0.9%
新潟県	9.3%	5.7%	9.5%	4.5%	-0.6%	-2.3%
大分県	9.0%	6.6%	10.4%	4.4%	-0.6%	-2.5%
秋田県	8.9%	3.3%	7.0%	3.3%	-1.1%	-3.8%
長崎県	8.9%	4.7%	9.4%	5.8%	0.5%	-1.9%
愛媛県	8.7%	6.9%	10.8%	3.9%	-0.9%	-2.4%
長野県	8.6%	7.6%	9.0%	2.8%	-0.6%	-0.6%
福島県	8.6%	5.1%	8.7%	6.5%	1.8%	-0.5%
山口県	8.5%	7.6%	10.3%	2.1%	-2.7%	-4.8%
香川県	8.4%	6.9%	12.5%	3.2%	-1.0%	-2.8%
福井県	8.2%	7.6%	10.6%	4.1%	0.0%	-0.4%
佐賀県	7.8%	4.7%	9.4%	6.3%	0.9%	-1.3%
高知県	7.3%	6.3%	10.0%	2.9%	-1.2%	-2.9%
徳島県	7.2%	4.6%	10.3%	3.6%	-0.9%	-2.6%
山形県	7.0%	2.6%	6.4%	3.6%	0.0%	-2.3%
鹿児島県	6.7%	2.3%	7.0%	5.9%	2.2%	-1.0%
鳥取県	6.7%	4.9%	9.3%	4.8%	0.6%	-1.7%
島根県	5.3%	2.5%	6.9%	1.4%	-2.3%	-3.7%

※ 埼玉県 高齢者増加率が最も高い
 ※ 順番は、H12-17で増加率の高い順

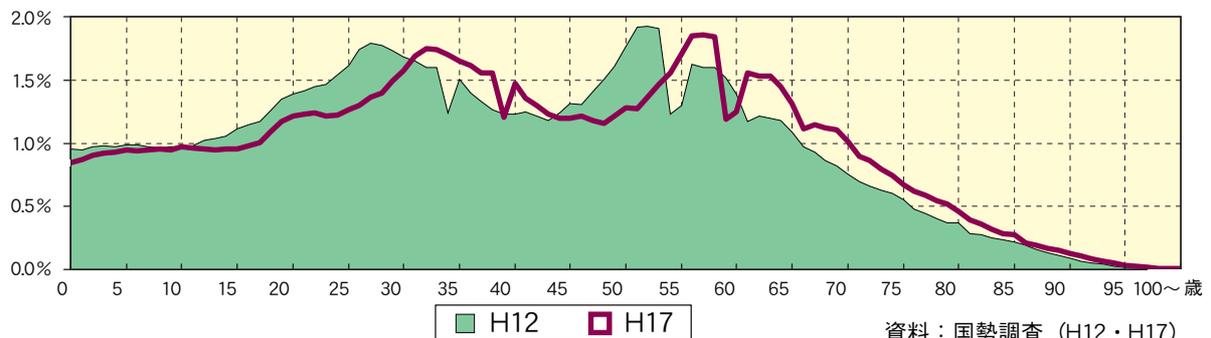
資料：都道府県の将来推計人口-平成14年3月推計
 (国立社会保障・人口問題研究所)

参考資料

高齢化の進行と団塊第二世代の動向…今後10年間の住宅ニーズへの影響（埼玉県）

- ・ 団塊世代の世帯で子供の世帯分離により、60歳代で1～2人の世帯が急増し、リフォーム、買い替え需要等が増加するものと見込まれる。
- ・ 団塊第二世代の新たな世帯形成により、30～39歳で3～4人の世帯が増加し、住宅需要となって顕在化するものと予想される。

□ 近年の人口の年齢別比率の動向

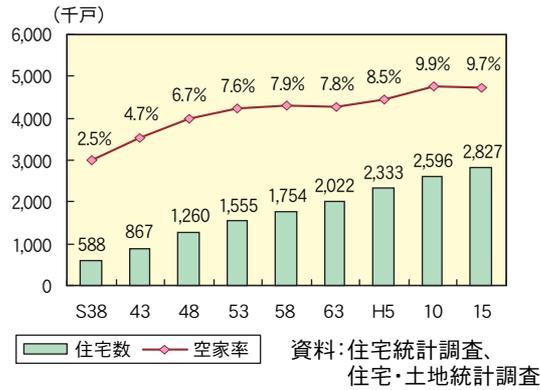


住宅ストックの状況

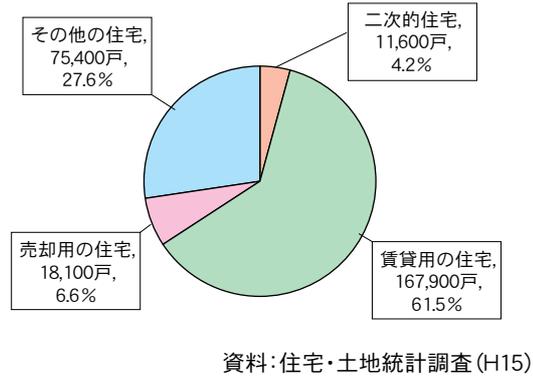
住宅ストック数と空き家率の推移

- ・平成15年の埼玉県の住宅数は2,826,600戸で、そのうち空き家は273,100戸で、空き家率は9.7%である。
- ・住宅数は増加傾向が続いているが、空き家率は平成10年よりも若干下がっている。
- ・空き家の約6割が賃貸住宅である。

□ 住宅数と空き家率の推移



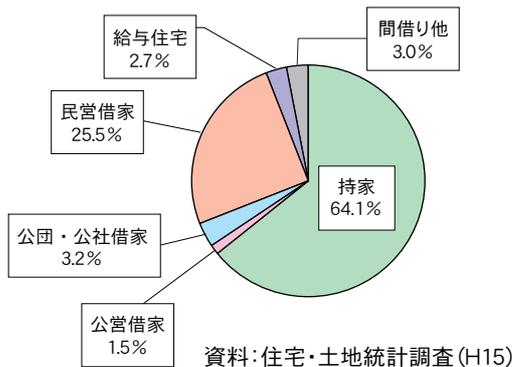
□ 空き家の種類別比率



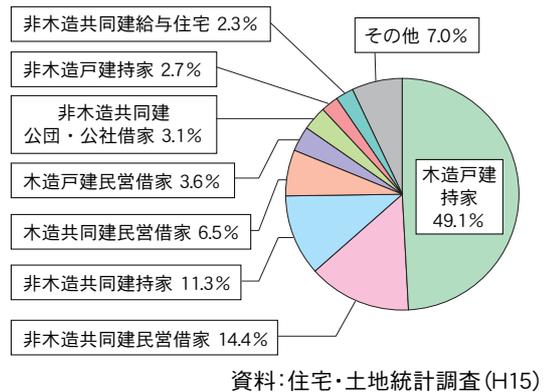
住宅の所有関係と構造・建て方の状況

- ・所有関係別では、持家が最も多く、全体の6割強を占め、次いで民間借家が1/4を占める。
- ・構造別建て方別所有関係別住宅数では、木造戸建持家が最も多く、全体の約1/2を占め、次いで、賃貸マンションなどの非木造共同建民間借家が約14%、分譲マンションなどの非木造共同建持家が約11%を占めている。

□ 住宅の所有関係別比率



□ 住宅の構造別建て方別所有関係別比率



□ 構造別建て方別所有関係別住宅数 (戸)

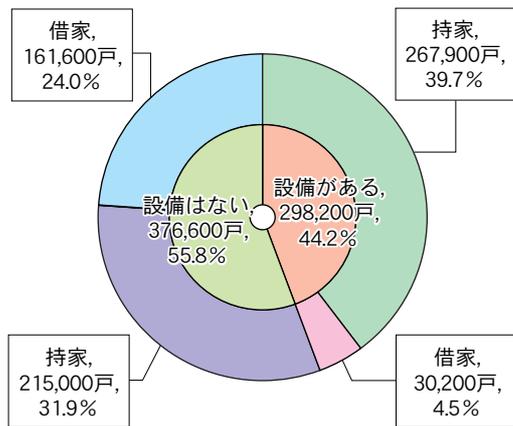
	総数	戸建		長屋建		共同建		その他
		木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
住宅総数	2,532,400	1,353,600	72,200	34,300	11,000	197,000	857,700	6,500
	100.0%	53.5%	2.9%	1.4%	0.4%	7.8%	33.9%	0.3%
持家	1,623,800	1,242,200	69,000	10,500	3,900	8,900	285,100	4,300
	100.0%	76.5%	4.2%	0.6%	0.2%	0.5%	17.6%	0.3%
公営借家	37,200	900	0	1,300	1,300	0	33,700	0
	100.0%	2.4%	0.0%	3.5%	3.5%	0.0%	90.6%	0.0%
公団・公社借家	80,200	0	0	0	1,600	0	78,600	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	0.0%	98.0%	0.0%
民間借家	646,700	92,300	2,200	18,900	3,400	163,700	365,000	1,200
	100.0%	14.3%	0.3%	2.9%	0.5%	25.3%	56.4%	0.2%
給与住宅	69,500	4,100	300	600	200	4,400	59,400	600
	100.0%	5.9%	0.4%	0.9%	0.3%	6.3%	85.5%	0.9%
間借り他	75,000	14,100	700	3,000	600	20,000	35,900	400
	100.0%	18.8%	0.9%	4.0%	0.8%	26.7%	47.9%	0.5%

資料: 住宅・土地統計調査 (H15)

高齢化対応の状況

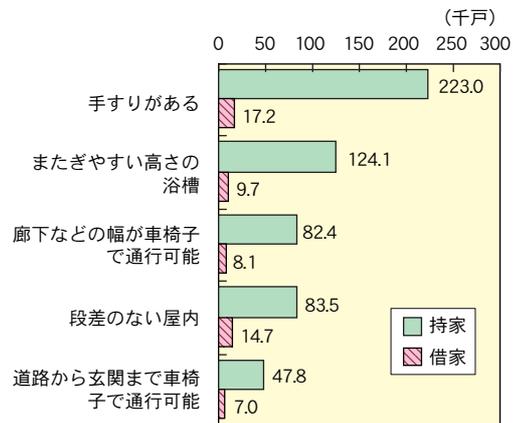
- ・高齢者等のための設備がある住宅は約298千戸で全体の約4割を占め、多くは持家である。
- ・持家の設備の内容は、「手すりがある住宅」が最も多く、次いで「またぎやすい高さの浴槽」などとなっている。借家では、それらの設備がある住宅が非常に少ない状況である。
- ・平成11年以降に持家で高齢者対応の工事をしたものは、8.7%に当たる約142千戸であり、その工事の内容は、階段や廊下の手すりの設置が最も多く、次いで、浴室、トイレの工事である。
- ・2箇所以上の手すり設置、段差解消及び廊下など車椅子で通行可能な幅の3条件を備えた高度にバリアフリー化した高齢者対応住宅の比率は、3.5%である。(H15住宅需要実態調査)
- ・共同住宅の戸外のバリアフリー化率は、11.5%であり、次第に増加している。

□ 高齢者等対応設備と所有関係



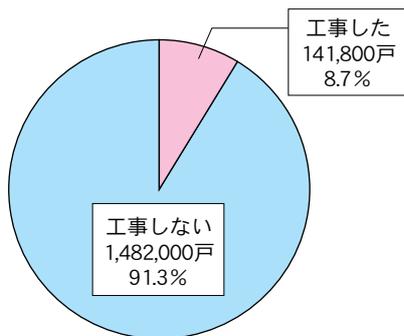
資料:住宅・土地統計調査(H15)

□ 所有関係別高齢者等のための設備のある住宅数



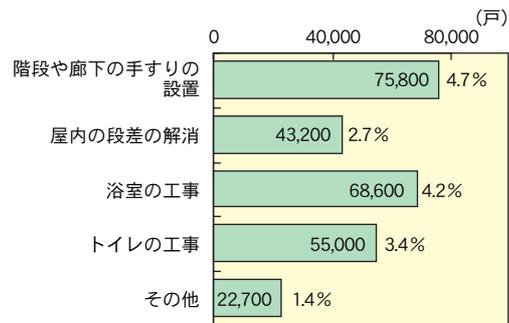
資料:住宅・土地統計調査(H15)

□ 持家の高齢者等対応の工事の実施



資料:住宅・土地統計調査(H15)

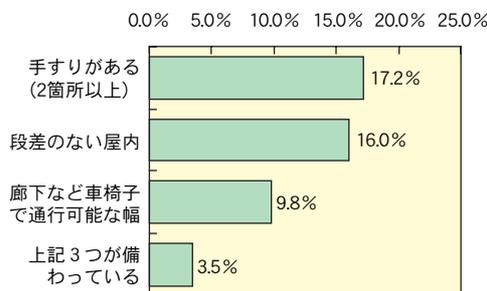
□ 高齢者等対応の工事の内容



資料:住宅・土地統計調査(H15)

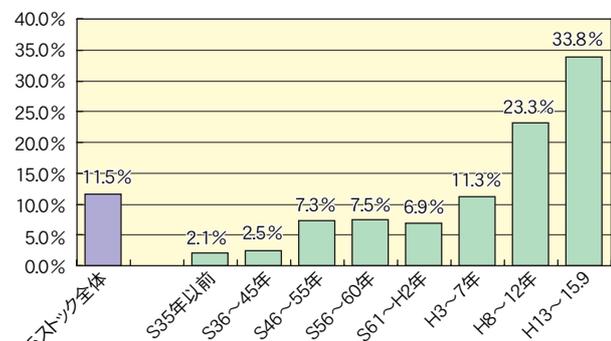
※ %は持家総数に対する比率

□ 高齢者対応の住宅設備の状況 (主要3項目)



資料:住宅需要実態調査(H15)

□ 共同住宅の戸外のバリアフリー化率 (建築時期別) (道路から玄関まで車椅子等で通行可能な戸数比率)



資料:住宅・土地統計調査(H15)

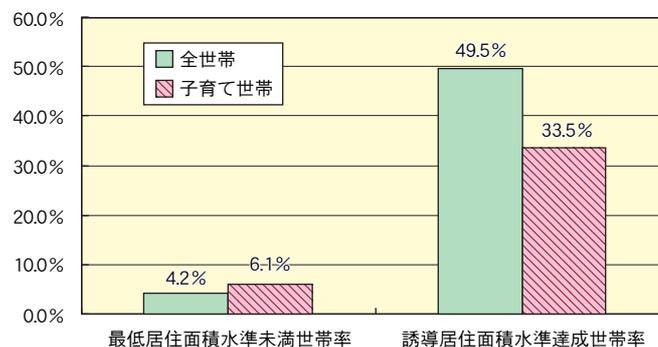
居住水準の状況

- ・平成15年の最低居住面積水準未達世帯率は、全世帯では4.2%、子育て世帯で6.1%である。また、誘導居住面積水準達成世帯率は、全世帯では49.5%、子育て世帯で33.5%であり、子育て世帯の居住水準は、全世帯と比べ低い状況にある。

※最低居住面積水準；世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。世帯人数4人の場合、50㎡など

※誘導居住面積水準；世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。一般型と都市居住型があり、例えば、都市居住型で世帯人数4人の場合、95㎡など

□ 居住面積水準の状況

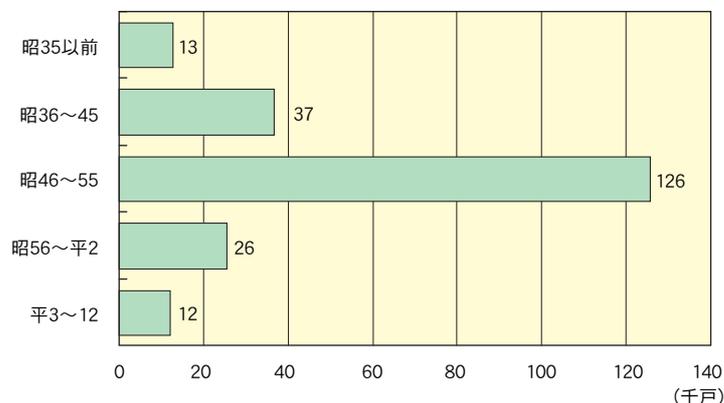


資料：住宅・土地統計調査(H15)の国による特別集計

減失住宅の状況

- ・平成10年から平成15年9月の間に、火事、水害等の災害や取り壊しなどにより、なくなった住宅（減失住宅）は、約213千戸である。そのうち半数以上の126千戸が昭和46年から昭和55年に建築された住宅であり、建築後23年～32年を経過しているものである。これらの減失住宅の平均寿命は約26年である。

□ 建築時期別の減失住宅数

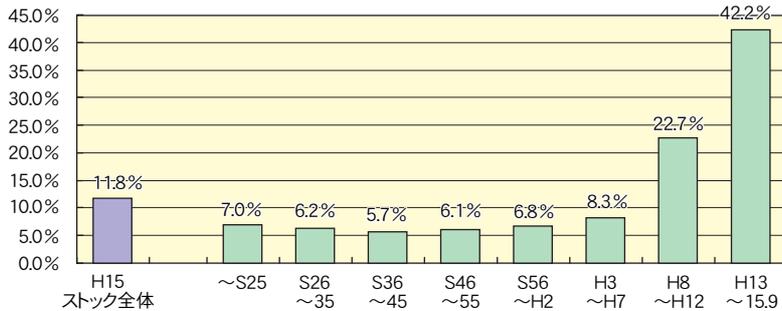


資料：住宅・土地統計調査(H15)

住宅の省エネルギー化の状況

- 平成15年で、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している住宅は、約299千戸で全体ストックの11.8%である。建築時期の新しいものほど、その比率が高く、省エネ化が進みつつある。

□ 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している住宅の割合

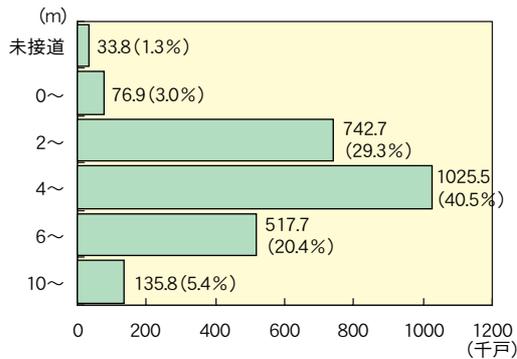
資料：住宅・土地統計調査(H15)

住環境の状況

接道及び敷地規模の状況

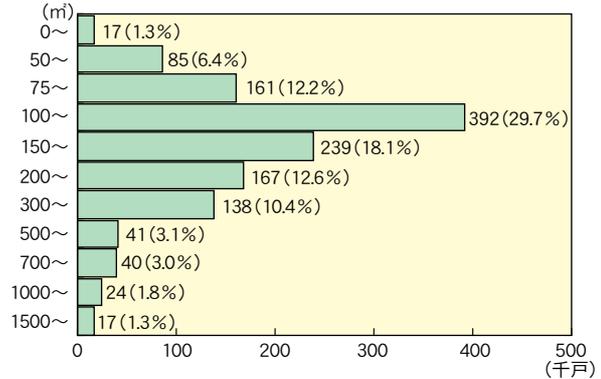
- 4 m以上～6 m未満の道路に接している住宅が約4割を占めている。未接道を含め4 m未満の道路に接道しているものが33.6%となっている。
- 戸建持家の敷地面積は、100㎡以上～150㎡未満が全体の29.7%、150㎡以上～200㎡未満が18.1%となっている。

□ 敷地に接している道路の幅員別住宅数



資料：住宅・土地統計調査(H15)

□ 敷地面積別戸建持家数

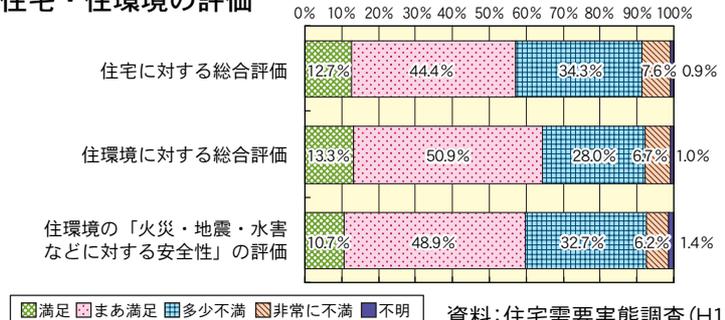


資料：住宅・土地統計調査(H15)
※ %は戸建持家総数に対する比率

住宅・住環境の評価

- 「住宅に対する総合評価」の満足率は57.1%、「住環境に対する総合評価」の満足率は64.2%である。また、住環境のうち、「火災・地震・水害などに対する安全性」についての満足率は59.6%となっている。(満足率=満足+まあ満足)

□ 住宅・住環境の評価



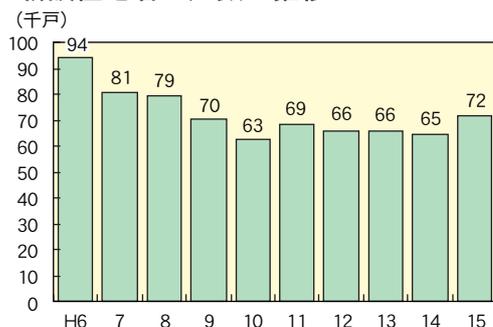
資料：住宅需要実態調査(H15)

新設住宅の状況

着工戸数と平均床面積の推移

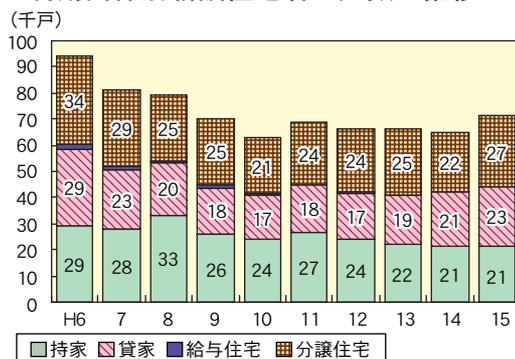
- ・平成14年度までの埼玉県の新設住宅着工戸数は、減少から横ばい傾向にあったが、平成15年度には71,513戸と平成9年度並の着工戸数となった。
- ・利用関係別にみると、平成11年度以降は分譲、貸家が微増、持家は微減傾向にある。
- ・平均床面積は、持家が微減、分譲は拡大傾向の中で、貸家の縮小が顕著である。

□ 新設住宅着工戸数の推移



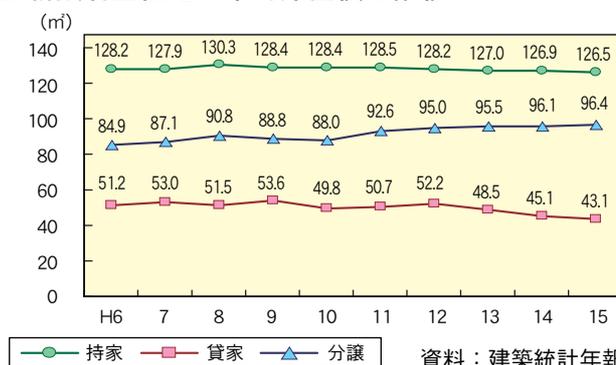
資料：建築統計年報

□ 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



資料：建築統計年報

□ 新設着工住宅の平均床面積の推移

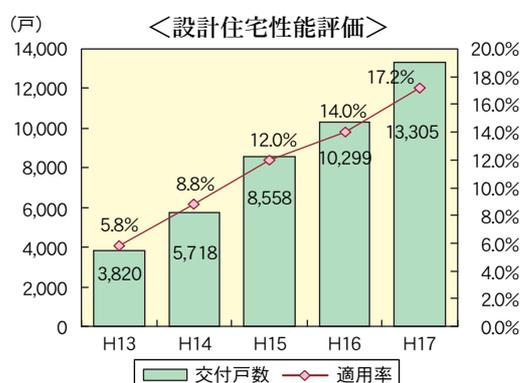


資料：建築統計年報

新築住宅における住宅性能表示の実施状況

- ・平成17年度の埼玉県の住宅性能表示は、設計住宅性能が13,305戸、建設住宅性能が8,367戸であり、新築住宅に占める割合は、それぞれ17.2%、10.8%となっている。
- ・設計住宅性能の表示は戸数・比率とも増加しているが、建設住宅性能は、増加が緩やかである。

□ 住宅性能表示の実施状況の推移



資料：「住宅性能評価機関等連絡協議会」HP、認定・認証公示情報検索システム及び住宅着工統計

新設住宅着工数の見通し…(財)建設経済研究所の「建設投資等の中長期予測」より

- ・全国的な人口や世帯数の減少、ストック増による新規住宅需要の減少、住宅の長寿命化による建替え需要の減少などにより、新設住宅着工は長期的な減少が予測されている。

□ 民間住宅投資の見通し（全国）

	2003年度 (見込み)	2010年度 (見通し)	2020年度 (見通し)
新設住宅着工戸数	117万戸	109万戸	80万戸
民間住宅投資	18.4兆円	17.6～17.7兆円	13.1～14.2兆円

※主世帯数の増減、空家等の増加、建替え戸数等を考慮して推計

※戸当り床面積及び㎡当たり工事単価は漸増すると予測されるが、新設着工戸数の減少率が大きく、また、着工戸数の減少に伴い増改築も減少すると予測されるため、投資額は減少

※予測は95年度価格の実質ベース

資料：「建設投資等の中長期予測…2010年度及び2020年度の見通し…概要版」
2005年8月3日(財)建設経済研究所

中古住宅市場・流通の状況

中古住宅流通の推移

- ・平成15年の中古住宅の流通戸数は、約13千戸と推計され、新築住宅を含む全流通量に対し、15.6%を占めている。昭和63年頃の急激な落ち込みから、回復してきている。
- ・中古住宅の成約件数は平成4年を基準とした指数推移でみると、埼玉県はバブル後の落ち込みからの回復が遅れ、成約件数の伸びは最も低い。特に、中古戸建住宅については、他の都県と全く違う動きを示しており、平成4年度の水準に回復していない。

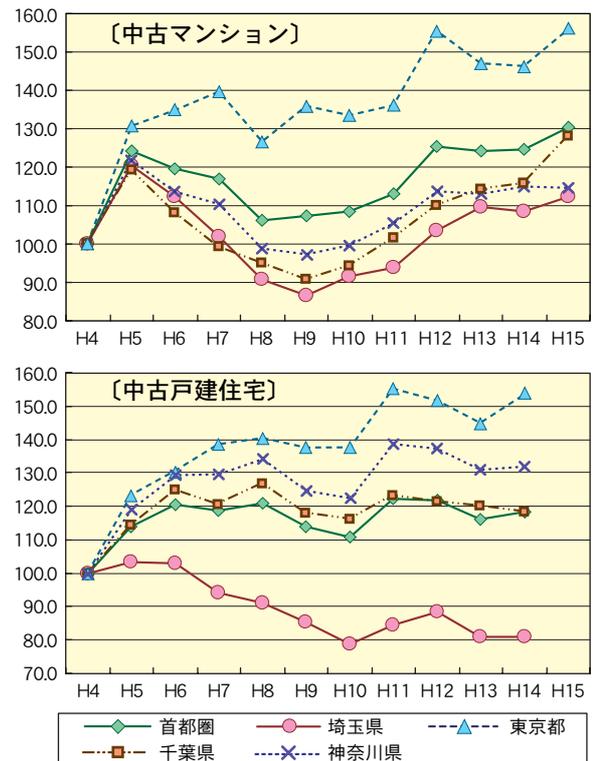
□ 既存住宅（中古住宅）の流通シェア



※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

資料：住宅・土地統計調査に基づく推計値

□ 中古住宅成約件数の指数の推移

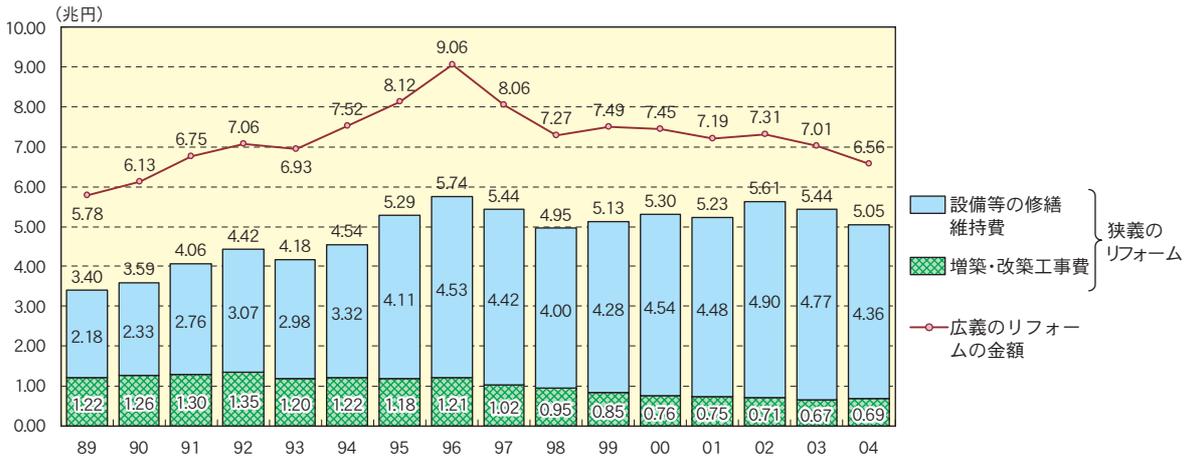


資料：(財)東日本不動産流通機構

住宅リフォーム市場の推移

- ・ 狭義の市場規模は、平成10(1998)年に一度落ち込んだあと微増ながら上向き傾向にある。
- ・ 広義の市場規模は家庭用耐久消費財を含むことから狭義の市場規模よりも景気の影響が大きいため、平成10(1998)年以降は、横ばいから下降傾向にある。
- ・ 市場のシェアで見ると、埼玉県は約20%のシェアを確保している状況にある。

□ 住宅リフォーム市場規模の推移



- ※① 推計の市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。
- ② 「広義の市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築、改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額をいう。

□ 広義の市場規模と一都三県のシェア

単位：億円

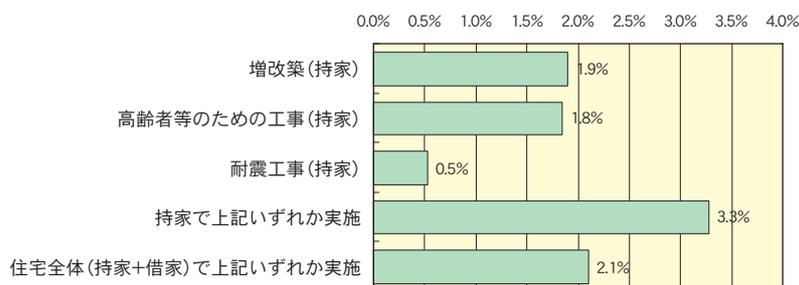
	千葉県		埼玉県		東京都		神奈川県		合計	
	額	シェア	額	シェア	額	シェア	額	シェア	額	シェア
H14	3,263	(16.6%)	3,779	(19.3%)	7,747	(39.5%)	4,829	(24.6%)	19,618	(100.0%)
H15	2,889	(16.8%)	3,301	(19.2%)	6,733	(39.1%)	4,281	(24.9%)	17,204	(100.0%)
H16	2,768	(16.8%)	3,190	(19.4%)	6,384	(38.8%)	4,112	(25.0%)	16,454	(100.0%)

資料：「(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター」HP

住宅リフォームの実施状況

- ・ 平成11年～平成15年9月の間の持家のリフォーム実施戸数割合は、増改築が1.9%、高齢者等のための工事が1.8%、耐震工事が0.5%である。
- ・ これらのリフォームのいずれかを実施した割合は、持家で3.3%、さらに借家を含む住宅全体では2.1%である。

□ 住宅リフォームの実施状況



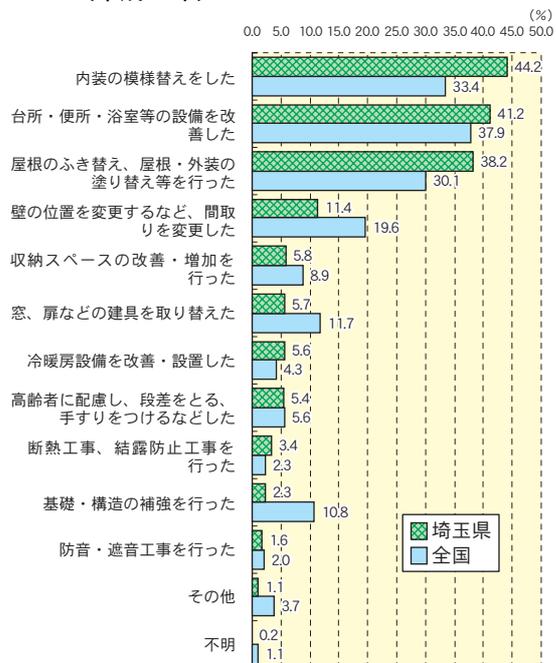
資料：住宅・土地統計調査(H15)の国による特別集計からの推計値

住宅リフォームの内容

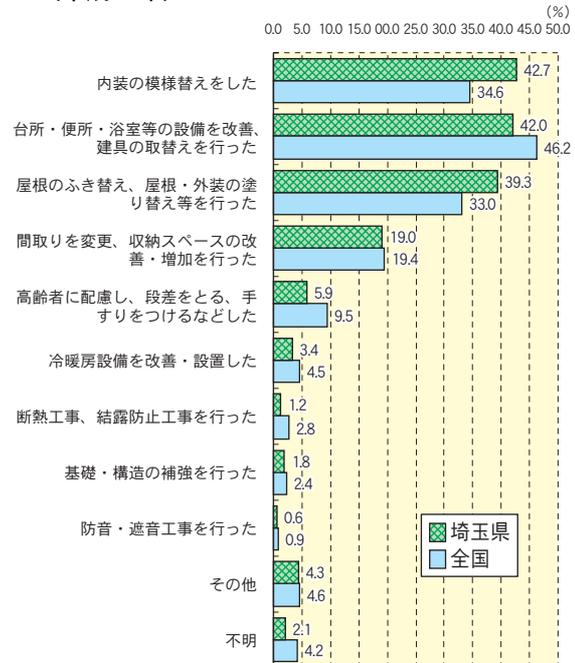
- ・平成15年は、「内装の模様替え」が最も回答が多く、次いで、「台所・便所・浴室等の改善など」、「屋根のふき替え・外装塗り替えなど」の順に多くなっている。
- ・全国と比較すると、埼玉県は「内装の模様替え」、「屋根のふき替え・外装塗り替えなど」の比率が高く、「台所・便所・浴室等の改善など」及び「高齢者に配慮した改善など」が低い。他の主要項目は、概ね全国と同水準が埼玉県が下回っている状況である。
- ・平成10年と比較すると、「内装の模様替え」の比率が減少し、「高齢者等への配慮等」、「台所・便所・浴室等の改善など」、「屋根のふき替え・外装塗り替えなど」で若干比率が増加している。

□ リフォームの内容

<平成10年>



<平成15年>



※平成15年調査で「間取りの変更など」について項目の統合あり
資料：住宅需要実態調査(H10・H15)

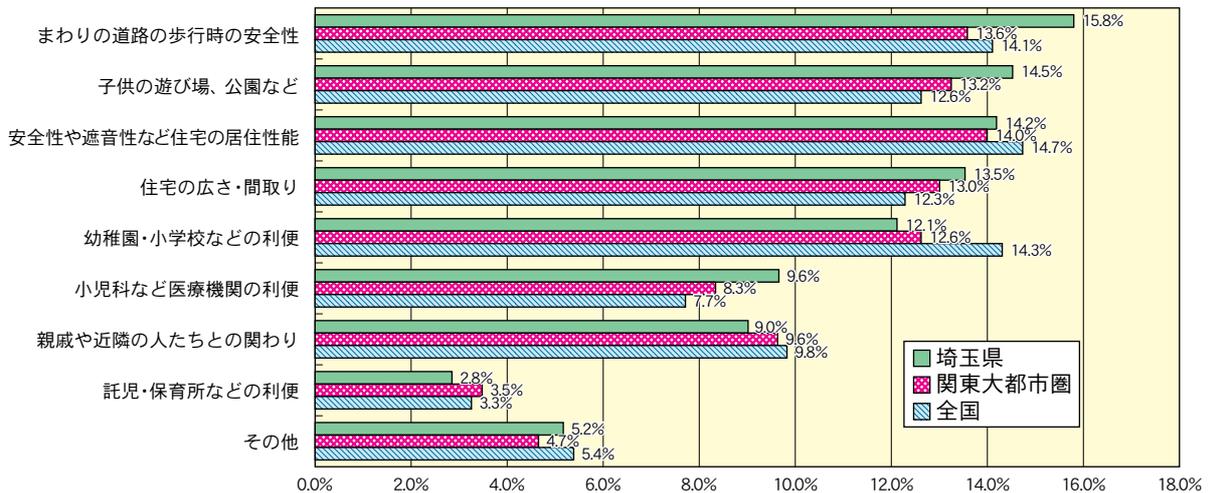
②住まいのニーズに関する資料

子育てに係わるニーズ

子育てで重視する要素

- ・「まわりの道路の歩行時の安全性」、「子どもの遊び場・公園等」のニーズが高く、これらに次いで「安全性や遮音性等の居住性能」、「住宅の広さ・間取り」などが重視される。
- ・埼玉県では、全国や関東大都市圏と比べ、道路の安全性や遊び場・公園など、身近な都市基盤が重視されており、優先順位に差がある。

□ 子育てにおいて重視する要素（全世界帯）

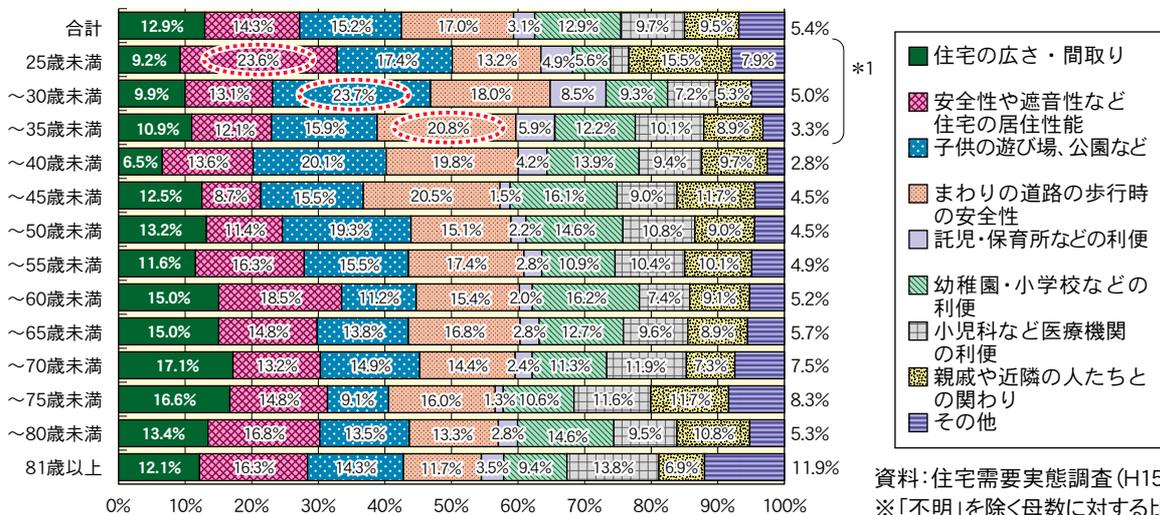


資料：住宅需要実態調査(H15) 全国関東大都市圏 国交省集計
 埼玉県 平成16年度基礎調査の集計による(以下同様)
 ※関東大都市圏：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、静岡県
 ※「不明」を含む母数に対する比率で表示

子育てで重視する要素（世帯主年齢別）

- ・全体では「まわりの道路の歩行時の安全性」、「子供の遊び場、公園など」、「安全性や遮音性等の居住性能」などが重視されている。
- ・また「幼稚園・保育所などの利便」、「住宅の広さ・間取り」も重要な要素となっている。
- ・子供の誕生・成長過程に応じて、重視する内容のウエイトが変化する*1。

□ 世帯主年齢別子育てのための住宅や環境に重要と思うもの（埼玉県）



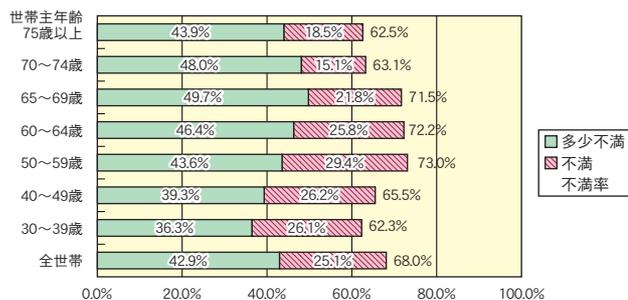
「高齢者等への配慮」に対する不満率と高齢者の住替え希望居住形態

- ・「高齢者等への配慮（段差がないなど）」に対する不満率は、関東大都市圏に比べて、若干高い。また、50～60歳代で相対的に不満率が高い。
- ・高齢者の住み替え希望居住形態は、持家が多いが、高齢者向け住宅や有料老人ホームなどの希望も少なくない。特に、一戸建持家希望が全体の約4割と高く、全国、関東大都市圏に比べて比率が高い。

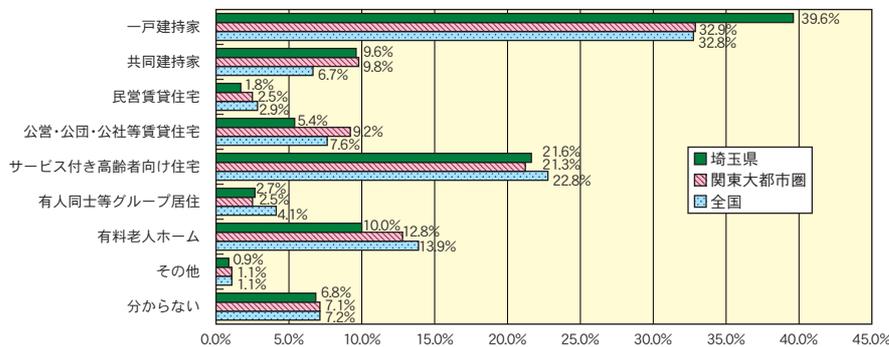
□ 住宅の「高齢者等への配慮」に対する不満率



□ 埼玉県民の住宅の「高齢者等への配慮」に対する不満率



□ 高齢期に備えた住み替え後の望ましい居住形態（高齢期に備えた住み替え意向のある世帯）



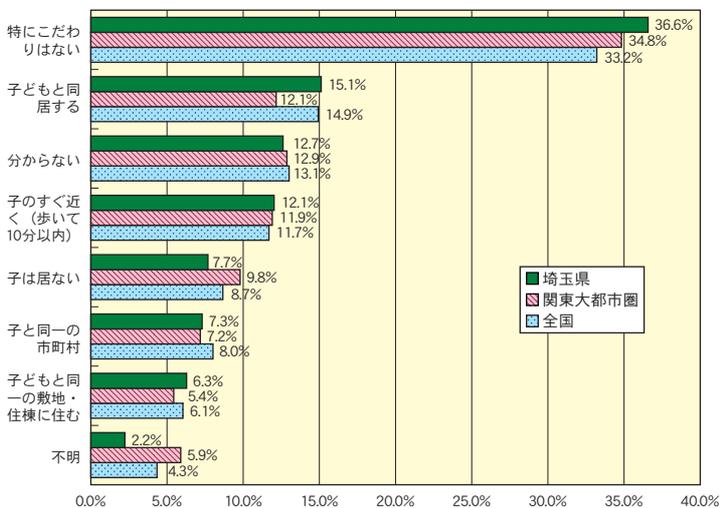
資料：住宅需要実態調査(H15)

高齢期における子どもとの住まい方

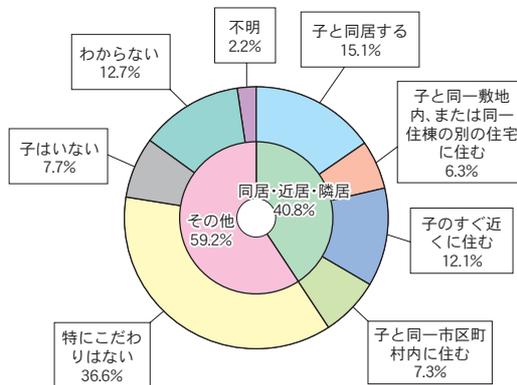
- ・「特にこだわりはない」が1/3以上と多く、全国、関東大都市圏に比べて、その比率が高い。子どもとの同居・近居・隣居の希望は、約4割程度である。

□ 高齢期における子どもとの住まい方

<埼玉県・関東大都市圏・全国の比較>



<埼玉県内訳>



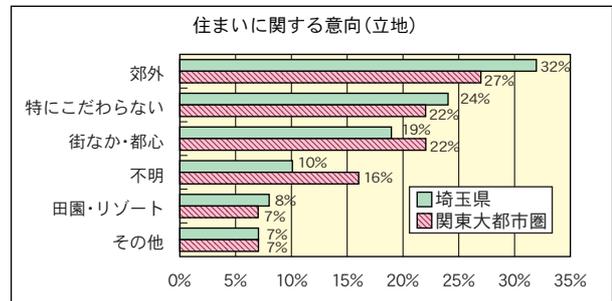
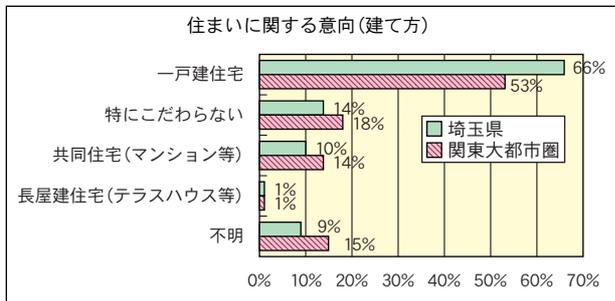
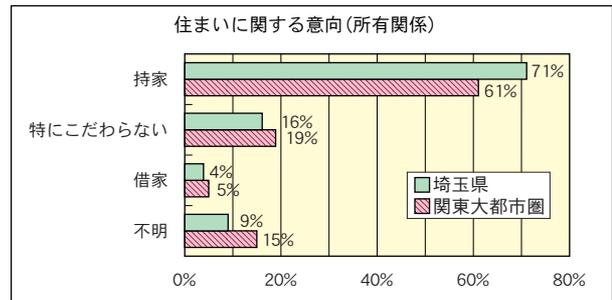
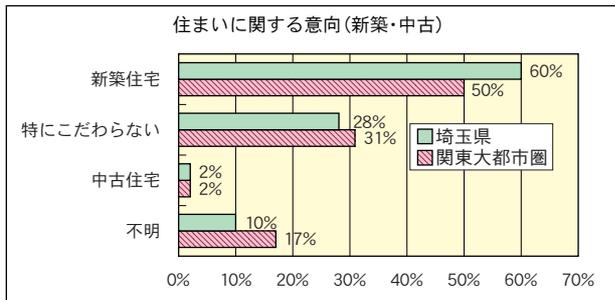
資料：住宅需要実態調査(H15)

住宅の選択に係わるニーズ

住まいに関する意向

- ・「新築住宅」を好む世帯が多いが、こだわらない世帯も3割弱存在している。
- ・「持家」を好む世帯が多く、「こだわらない」世帯や借家は2割程度存在している。
- ・「一戸建」を好む世帯が2/3を占めるが、「こだわらない」世帯や「共同建」を好む世帯は1/4程度存在している。
- ・「郊外」を好む世帯が約1/3と最も多いが、「街なか・都心」や「こだわらない」世帯も多い。
- ・関東大都市圏に比べ、「新築住宅」、「持家」、「一戸建住宅」、「郊外」を好む世帯が多い。

□ 住まいに関する意向



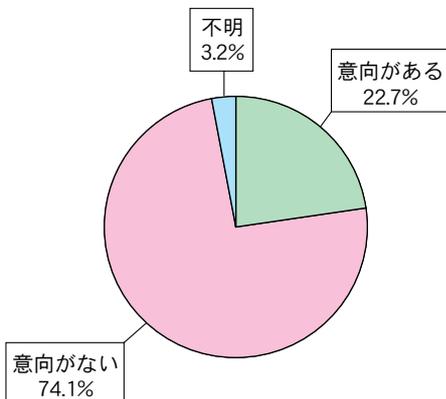
資料:住宅需要実態調査(H15)

今後の改善計画

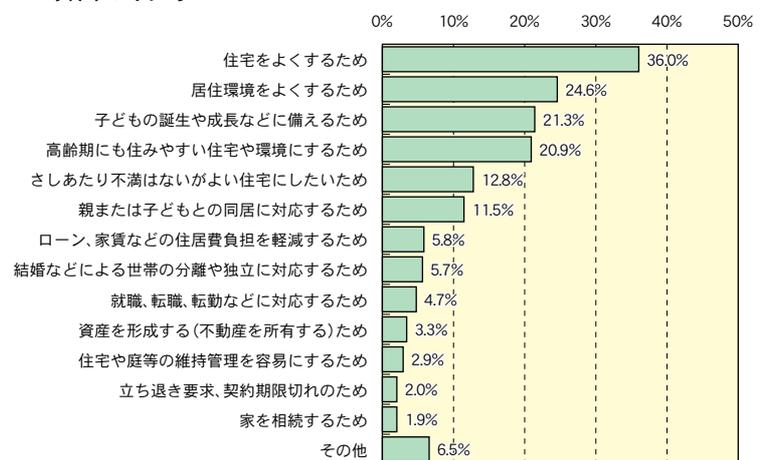
改善計画の有無と目的

- ・改善の意向があるのは、約23%である。
- ・改善の目的は、住宅や居住環境の改善、子供の成長への対応、高齢期への対応が多い。

□ 改善計画の有無



□ 改善の目的

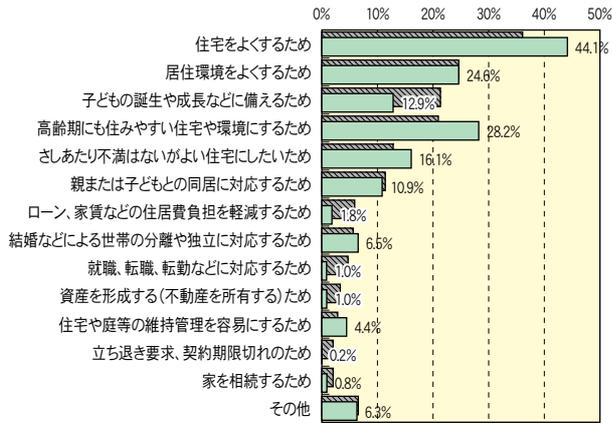


資料:住宅需要実態調査(H15)

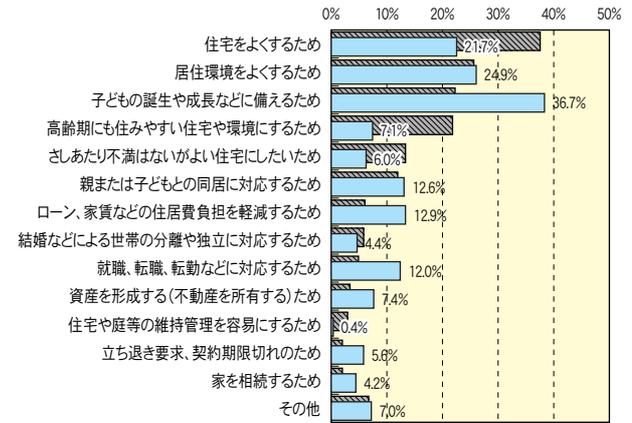
所有関係別の改善目的

- ・持家では、住宅そのものの改善や高齢期への対応が相対的に顕著である。
- ・借家では、子供の誕生・成長への備えが特に顕著である。

□ 持家における改善計画の目的の比率



□ 借家における改善計画の目的の比率



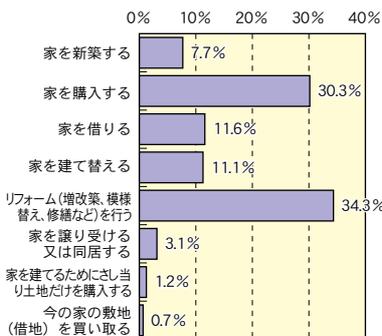
※影の部分は、前項目の持ち家・借家全体の比率を示す(右図も同様)

資料:住宅需要実態調査(H15)

改善計画の内容

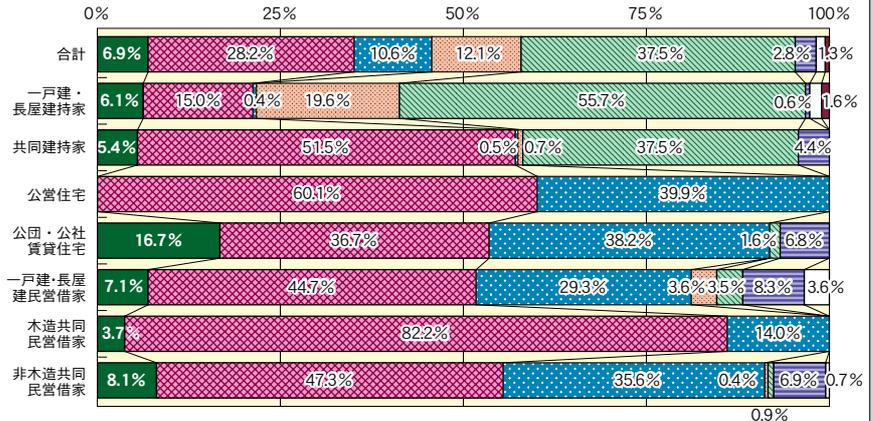
- ・改善計画の内容では、リフォームのニーズと購入ニーズが多い。
- ・住宅タイプ別では、持家でリフォームのニーズが多く、また、共同建持家では家の購入ニーズも多い。借家では、家の購入ニーズと借換えニーズが中心である。
- ・増改築計画工事の内容としては、設備、内装・外装とともに、スペースの改善・増加や、高齢者等への配慮した工事のニーズがある。

□ 改善計画の内容の比率

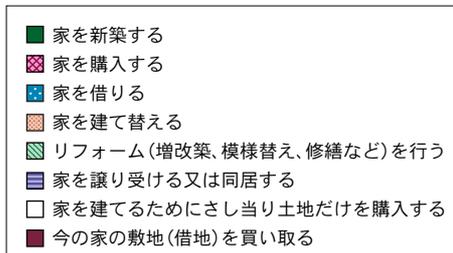
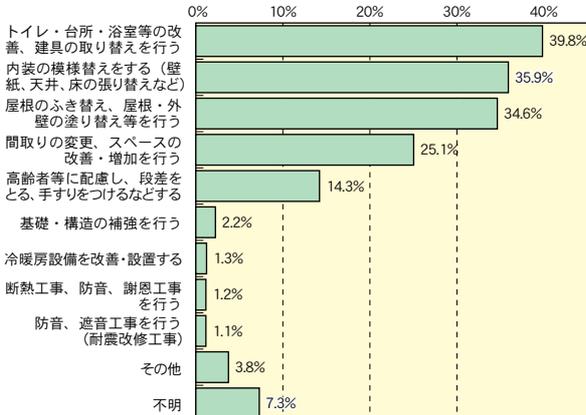


※改善計画のある世帯を100%としている

□ 住宅タイプ別の改善計画の内容の比率



□ 増改築計画工事の内容

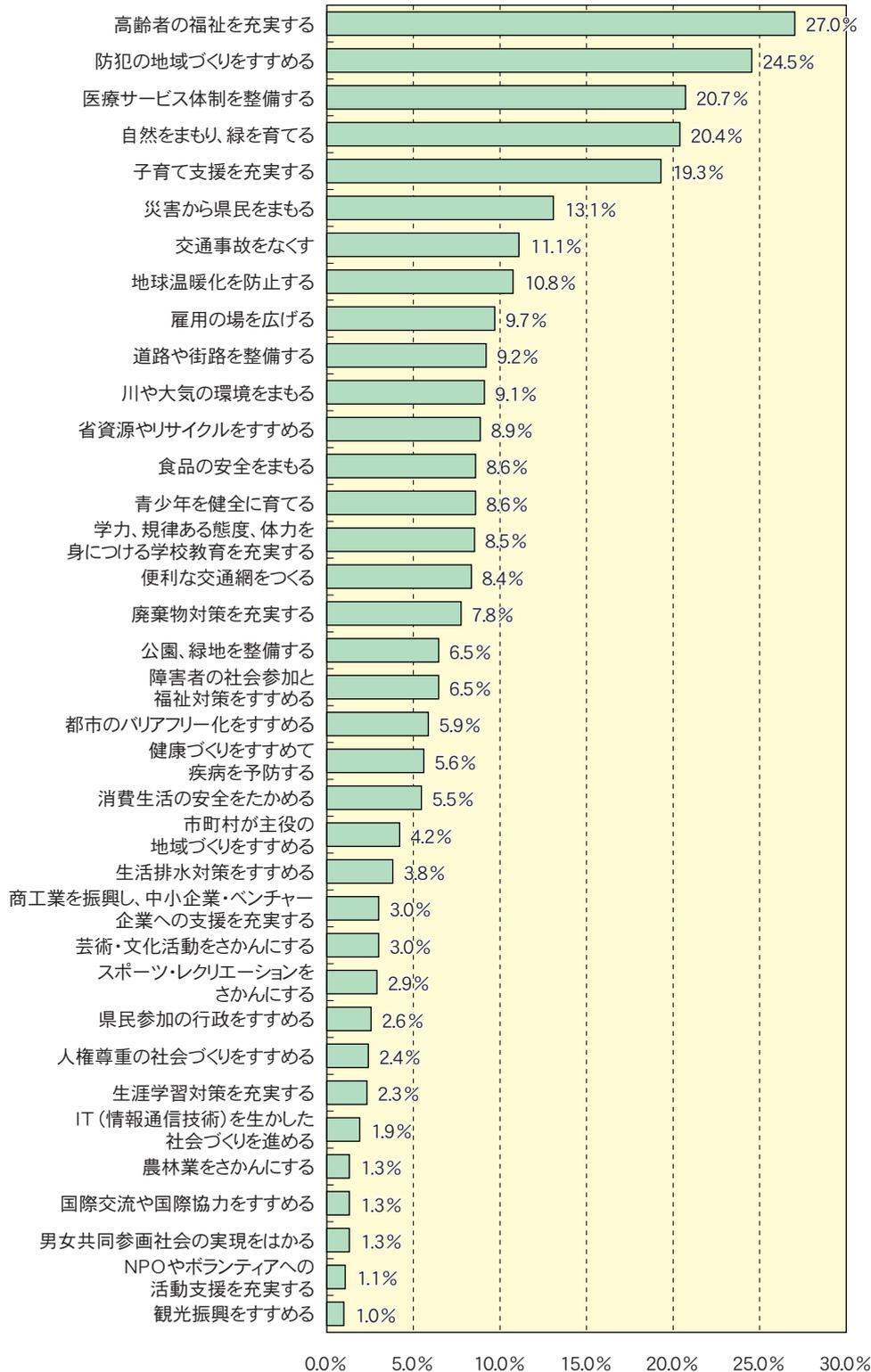


資料:住宅需要実態調査(H15)

県民からみた重点要望

- ・最も重点をおいてほしいものとして、「高齢者福祉」、「防犯の地域づくり」、「医療サービス体制の整備」、「自然保全・緑の育成」、「子育て支援」、「災害の防止」、「交通事故防止」などが上位項目となっている。

□ 県の行政全般の中で最も重点をおいてほしいもの



資料：埼玉県政世論調査（H18）

③住生活基本法

住生活基本法

(平成十八年六月八日法律第六十一号)

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（昭和二十六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。

④住生活基本計画（全国計画）

（平成18年9月19日 閣議決定）

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18年度から平成27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6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。

戦後の我が国の住宅政策は、住宅金融公庫、公営住宅制度及び日本住宅公団等による住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法を柱として、住宅建設計画の下で住宅の「量」の確保を図ることを通じて、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の成果を上げてきた。しかしながら、少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴い新たな課題への対応が求められる中で、住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準とは言い難い状況にあり、また、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、住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法について抜本的な改革が行われてきたところであり、その総仕上げとして、今般、住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示された。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ承継していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

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、同法に基づき新たに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を目前に控えた我が国において、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つつ、

- ・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が形成されること
- ・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が構築されていることが必要不可欠である。

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(4)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た上で、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。

(3) 関連する施策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、まちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進めることにより、総合的に施策を展開する。

(4) 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、地方公共団体による施策の実施を支援するとともに、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	指 標	基本的な施策
<p>1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継</p> <p>① 住宅の品質又は性能の維持及び向上</p> <p>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に関し、別紙1の住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図り、現在及び将来の国民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指す。</p>	<p>[基礎的な安全性の確保]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 【75%（平15）→90%（平27）】 <p>[ユニバーサルデザイン化の推進]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 【10%（平15）→25%（平27）】 <p>[環境問題への対応]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定の省エネルギー対策（注1）を講じた住宅ストックの比率 【18%（平15）→40%（平27）】 ・新築住宅の省エネルギー対策に関する指標（注2） 新築住宅における次世代省エネ基準（平成11年基準）達成率 【32%（平16）→50%（平20）】 <p>（注1）一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること</p> <p>（注2）この指標は、京都議定書目標達成計画（平成17年4月28日閣議決定）において設定された指標と同じものであり、京都議定書目標達成計画に変更があった場合には、この指標も同様に変更されたものとみなす。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 ○ 大規模な地震や犯罪の危険性に備え、国民の安全・安心を実現するため、耐震診断・耐震改修を促進するとともに、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。 ○ 住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたりフォームにも柔軟に対応できる住宅の普及を図る。 ○ 高齢者、障害者をはじめとする多様な者が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化を促進する。 ○ 地球温暖化問題や廃棄物問題等の環境問題に対応して、省エネルギー性能をはじめとする住宅の環境性能の向上を図るとともに、住宅における自然エネルギーの利用の促進、森林吸収源対策としての住宅への地域材利用の促進、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。 ○ 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。
<p>② 住宅の合理的で適正な管理等</p> <p>住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指す。</p>	<p>[住宅を長く大切に使う社会の実現]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 【2.4%（平11～15平均）→5%（平27）】 ・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 【20%（平15）→50%（平27）】 <p>（注）リフォーム：増改築、耐震工事及び高齢者等のための設備の工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅ストックが、居住者等の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームを促進する。 ○ 共同での管理が必要な分譲マンションについて、適切な維持管理及び計画的な修繕を促進するため、マンション履歴システムの普及を図るとともに、増築、改修や建替えにより老朽化した分譲マンションの再生を促進する。 ○ 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。

（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る（以下同じ）。

目 標	指 標	基本的な施策
<p>2 良好な居住環境の形成</p> <p>安全・安心、美しさ・豊かさその他の地域における居住環境に関し、別紙2の居住環境水準に基づき、その維持及び向上を図り、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のできる居住環境の形成を目指す。</p>	<p>[基礎的な安全性の確保]</p> <ul style="list-style-type: none"> 地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合 【約8,000haのうち、0%(平14) →おおむね100%(平23)】 地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地 【約1,000箇所(平17)→約500箇所(平27)】 浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標（注）洪水による氾濫から守られる区域の割合 【約58%(平14)→約62%(平19)】 <p>床上浸水を緊急に解消すべき戸数 【約9万戸(平14)→約6万戸(平19)】</p> <p>土砂災害から保全される戸数 【約120万戸(平14)→約140万戸(平19)】</p> <p>津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積 【約15万ha(平14)→約10万ha(平19)】</p> <p>(注) これらの指標は、社会資本整備重点計画（平成15年10月10日閣議決定）において設定された指標と同じものであり、社会資本整備重点計画に変更があった場合には、これらの指標も同様に変更されたものとみなす。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な火災や自然災害に対する住宅市街地の安全性を高めるため、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とともに、道路等の基盤施設整備と建築に係る規制の緩和を一体的に推進すること等により密集住宅市街地の整備を推進する。 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とともに、騒音、大気汚染等による居住環境の阻害を防止する。 建築協定、緑地協定、地区計画、景観計画、総合設計等の規制誘導手法の活用等を促進することにより、良好な街並みや景観、住宅市街地における緑等の維持及び形成を図る。 既存の都市基盤を有効に活用しながら、将来にわたって持続可能なバランスのとれたコミュニティの維持及び形成を図るため、居住者が相互に交流できる空間の形成に配慮しつつ、都心居住・街なか居住、住宅市街地のユニバーサルデザイン化等を促進するとともに、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行う。 良好な居住環境の形成に向けて、建築協定制度の充実など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。 良好な居住環境の形成に資する民間の建築活動が適切に行われるよう、建築物の用途や形態及び建築敷地の利用に関する規制の合理化を図る。

目 標	指 標	基本的な施策
<p>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</p> <p>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住宅市場の実現を目指す。この結果、良質な住宅ストックの形成と相俟って、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。その際、世帯人数に応じた住戸規模に関して参考となる水準は別紙3（誘導居住面積水準）に示すとおりである。</p>	<p>[住宅選択時の安心の確保]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅における住宅性能表示の実施率 【16%(平17)→50%(平22)】 <p>[循環型市場の形成]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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） 【13%(平15)→23%(平27)】 ・住宅の利活用期間 減失住宅の平均築後年数 【約30年(平15)→約40年(平27)】 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8%(平10～15)→約7%(平22～27)】 <p>[居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率 【全 国：42%(平15)→50%(平22)】 【大都市圏：37%(平15)→50%(平27)】 <p>（注） 子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅性能表示制度の普及・充実、取引時における住宅関連事業者による情報提供の促進等により、住宅や住宅関連事業者等に関するわかりやすく適切な情報の提供を促進するとともに、民間事業者も活用し、住宅購入者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるよう、環境整備を行う。 ○ 住宅購入者等の保護の観点から、住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための仕組みを構築する。 ○ 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とともに、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の処理等、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。 ○ 持家、借家を問わず無理のない負担で居住ニーズに応じた質の高い住宅が確保できるよう、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を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進等を行う。 ○ 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の提供を促進するとともに、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化等を促進する。 ○ ライフスタイルやライフステージの変化に応じた多様な居住ニーズに応えるとともに国土を適切に維持管理していく観点から、郊外・田園居住や二地域居住等のマルチハビテーションの実現に向けた情報提供等を行うとともに、職住近接で子育てのしやすい都心居住・街なか居住等を実現するための環境整備を行う。 ○ 深刻な少子化の状況を踏まえ、子育て世帯を支援していく観点から、既存ストックを活用しつつ、市場では十分な量が確保されないファミリー向け賃貸住宅の供給、子育て支援施設を併設した住宅の供給支援や三世帯同居・近居への支援を行う。 ○ 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、技能者の育成等による木造住宅に関する伝統的な技術の継承・発展、地域材を活用した木造住宅の生産体制の整備等を推進する。

目 標	指 標	基本的な施策
<p>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</p> <p>低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指す。</p> <p>この結果、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、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（別紙4：最低居住面積水準）等を備えた住宅を確保できることを目指す。</p>	<p>[居住の安定の確保]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準未達率 【早期に解消】 <p>[高齢者等への配慮]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> 一定のバリアフリー化（注1） 【29%（平15）→75%（平27）】 うち、高度のバリアフリー化（注2） 【6.7%（平15）→25%（平27）】 <p>（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</p> <p>（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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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、公営住宅の入居収入基準、家賃制度等について適切に見直しを行う。 ○ 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。 ○ 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、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ための仕組みづくりを進める。 ○ 高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人、ホームレス等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るほか、高齢者等の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅に関する情報の提供等を行う。 ○ 高齢者、障害者等が、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とともに、高齢者、障害者等に配慮した賃貸住宅の供給や公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進する。 <p>※ 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。</p>

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、引き続き世帯数の増加が見込まれるとともに、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、長期的には世帯数が減少に転じることが予想されるため、農地・山林等の新規開発による供給から、既成市街地内の低・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、緑・景観、少子高齢社会への対応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、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を含め、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され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限り促進する。

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っては、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、住宅金融公庫（平成19年4月1日以降は、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、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。

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、本計画の策定に当たっては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・評価するため、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、目標の達成度を定量的に示す考え方が確立していないこと等の課題があるため、今後の本計画の見直しに際して指標の充実が図られるよう、必要なデータの充実、定量化の検討等を進める。

また、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高齢者居住施設における居住やハウスシェアリング等についても、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、情報の収集・提供体制の強化、民間の統計調査の活用等を図るとともに、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。

別紙 1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性等

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙 2 居住環境水準

居住環境水準は、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あり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

1 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住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方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。

項 目	指 標
(1) 安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性 ② 自然災害に対する安全性 ③ 日常生活の安全性 ④ 環境阻害の防止	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合 ・地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数 ・土砂災害から保全される戸数 ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・床上浸水を緊急に解消すべき戸数 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積 ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
(2) 美しさ・豊かさ ① 緑 ② 市街地の空間のゆとり・景観	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】 ・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
(3) 持続性 ① 良好コミュニティ及び市街地の持続性 ② 環境負荷への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・空家率 ・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ ② ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

別紙 3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙 1 の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

注 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙 4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、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宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙 1 の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。
- 3 公営住宅の新規の建設、買取り、建替え、既存ストックの改良及び民間住宅等の借上げに当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えた公営住宅の供給に努めること。特に、老朽化した公営住宅のストックについては、中長期的な観点を踏まえ、計画的な建替えを行うとともに、耐震性等基本性能が確保されたものとして維持管理されるよう、個々のストックの状況に応じて、改良、修繕、維持補修等の措置を講ずること。

「住宅政策への5つの提言」

(平成17年11月17日に埼玉県知事に提言)

I はじめに

埼玉県住宅政策懇話会は、次の3つの視点から埼玉県の住宅のビジョンを検討し、住宅政策の方向性について提言をとりまとめた。

3つの視点

①「住」を原点から考える

- ・単に空間としての住宅ではなく、住まいと人との関わりを本質から捉えなおし、人の成長や生活の場にふさわしい住まいのあり方を考える。
- ・ハードウェアとしての住宅だけではなく、住まいとまち・地域とのつながりづくりやそこで展開されるソフトウェアとしてのコミュニティを重視する。

②住み手の視点に立つ

- ・アパートから始まって戸建て住宅をゴールとするこれまでの「住宅すごろく」を前提にするのではなく、住み手の視点に立ち、住まいの多様な選択を実現していく。住まいの中で展開される生活のあり方、目指すべき姿は、住み手や地域により様々であり、それを住み手それぞれのライフステージや生活理念に応じて選んで使えるようにする。
- ・スクラップアンドビルドではなく、今あるものをより良くし、活用していくことを重視する。

③ビジョンを描いて進む

- ・社会経済情勢の大きな変化に対応し、今までの延長線から単純に予測される社会の姿にしばられることなく、共通のビジョンを描いて、その実現を計画的に目指す。そして、ビジョンに向けて必要な政策に取り組んでいく。
- ・住み手と志のあるづくり手が協働や連携するシステムを構築していく。
- ・多くの団塊世代が急速に高齢期を迎える埼玉県の特性を生かした政策を考える。

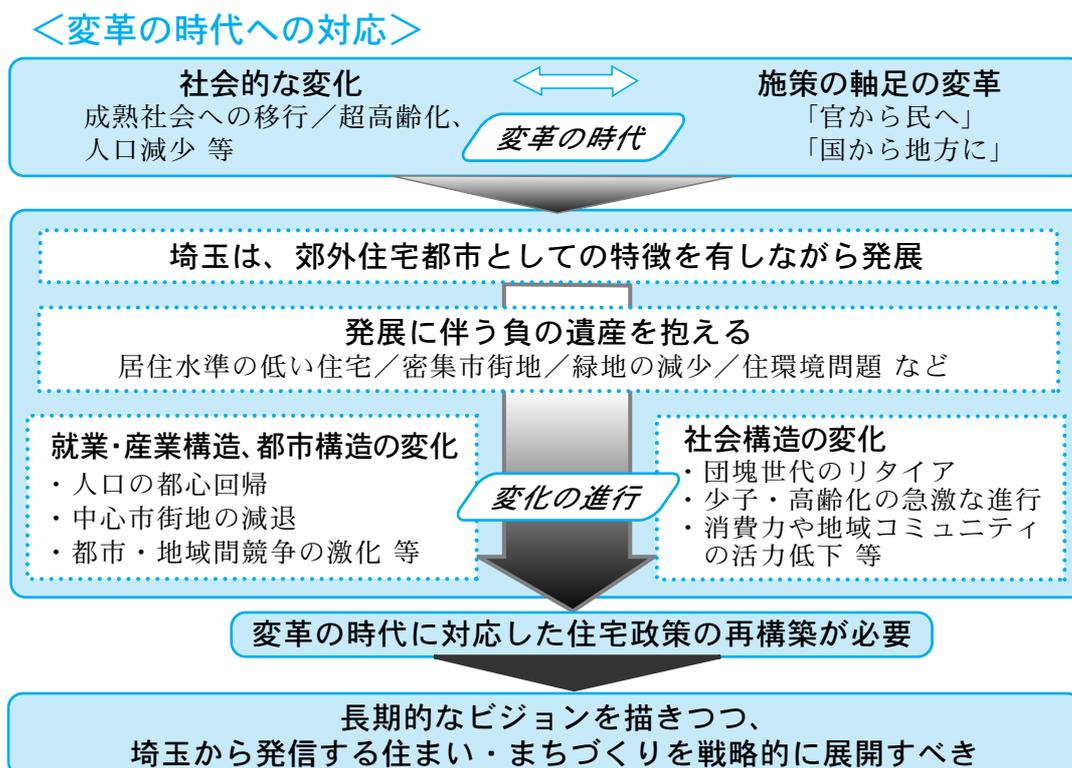
Ⅱ 変革の時代における住宅政策

わが国は成長社会から成熟社会に移行し、地球環境問題や大規模な地震・台風等自然災害の危険性が増大している。高齢化、人口減少等社会的な変化の時代に入りつつある。こうした時代に対応して、「官から民へ」、「国から地方に」など、政策の軸足も変革期にある。

埼玉においては、これまで高度経済成長期の首都圏への人口、産業、資本等の集積を背景にいわば郊外住宅都市としての特徴を有しながら発展してきた。その結果、多大な県勢の発展を続けてきたが、一方では、居住水準の低い住宅や災害に脆弱な密集市街地、緑地の減少、高層化による住環境問題などいわば負の遺産も抱えている。

こうした中、わが国全体がグローバル化することに伴う就業・産業構造の変化や人口の都心回帰、中心市街地の衰退、都市や地域間競争の激化など都市構造の変化が進行している。また、団塊の世代のリタイア、少子・高齢化の急激な進行、これらに伴う消費力やコミュニティの活力低下など社会構造の変化も進行している。

住宅政策においては、このような変革期に対応した大幅な再構築が必要であるとの認識のもとに、長期的なビジョンを描きつつ、今後5年から10年を見据えた、埼玉から発信する住まい・まちづくり政策を戦略的に展開すべきである。



Ⅲ 住まいのビジョン

住まいは集まることによって地域を形成し、住まいを通して社会の主人公である人とコミュニティが生まれ育つ。住まいをつくり守ることによって住宅産業や様々な産業を支え、住まいとともに豊かな自然や移ろいゆく季節を楽しむことができる。

こうした住まいの基本的な役割を踏まえつつ、変革の時代にふさわしい戦略的な住まい・まちづくり政策を推進していくためには、住み手、つくり手・供給者、行政が住まいのビジョンを共有し、ともに手を携えていくことが重要である。

その住まいのビジョンとは、「**ともに住み ともに育てる 住まいとまち**」をあるべき姿とし、地域、人、産業、自然、それぞれと住まいがともにある望ましい姿を目標とする。

『ともに住み ともに育てる 住まいとまち』

ゆとりと広がりのある田園の良さと都市的な便利さ、人と人がしっかりと結び合ったコミュニティの中で、積極的に住んでみたい、住みつづけたいという意志のもと、住み手とつくり手がともに住み育てる住まいとまちの実現

4つの視点

① 地域とともに住む

県内では様々な地域で様々な活動が営まれている。それぞれの地域に根ざした住まいと暮らしがあり、地域相互の連携によって、都市的なサービスを楽しむことができるコンパクトなまちが望まれる。それらの地域で住み、学び、働き、憩い、愛着と誇りのもてる住まいとまちを目指すとともに、埼玉を形づくる豊かな地域を育てていく。

② 人とともに住む

子どもから高齢者、外国の人など様々な人々が暮らしをともにし、地域にとけこみ、コミュニティを育て支えあい、誰もが安心して住み続けられる住まいとまちを目指すとともに、埼玉の未来を担う人を育てていく。

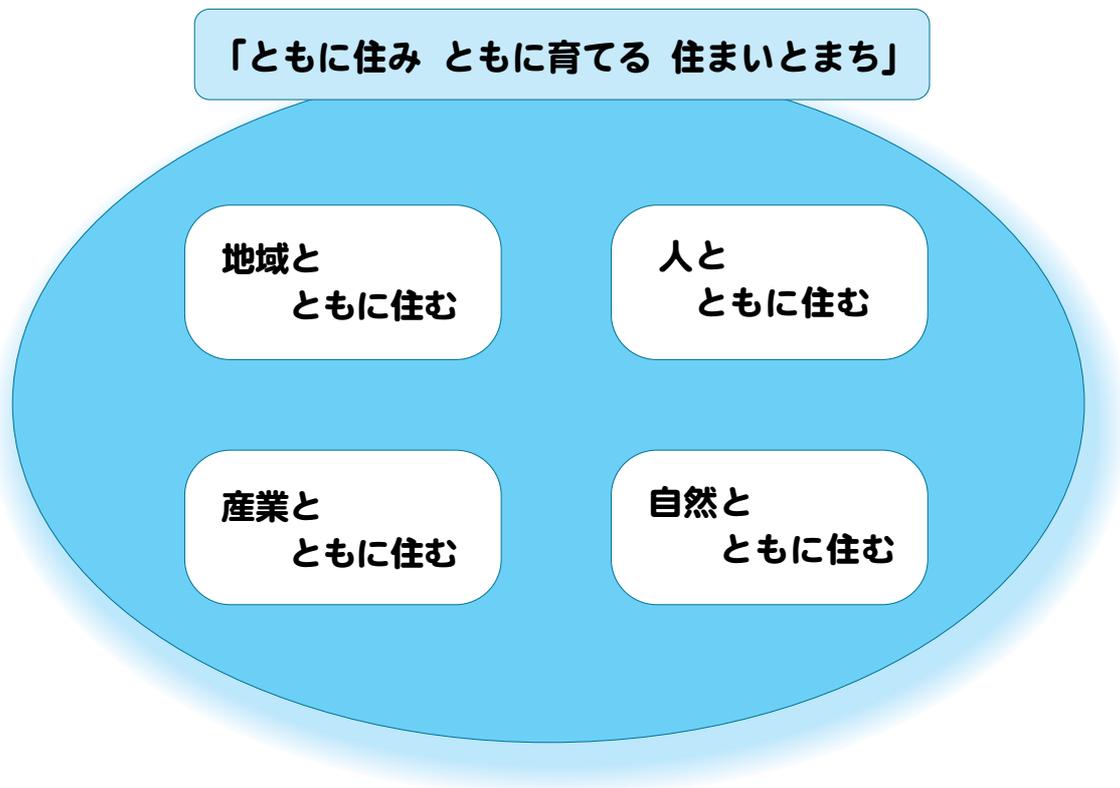
3 産業とともに住む

住宅産業は、住まいとまちを直接豊かにする産業であり、関連産業の裾野が広く、多くの雇用も創出している。山林や農作物の育み、ものづくり、ものの流通や生活サービスの提供などの産業は働く人々によって営まれており、その礎となるのは住まいとまちである。住まいとまちを豊かにし、産業とともにある住まいとまちを目指すとともに、埼玉を支える力強い産業を育てていく。

4 自然とともに住む

豊かな緑の山里、風を感じる丘陵地、小川の流れる田園地帯、まち中に息づく屋敷林や鎮守の森など、豊かな自然とゆとりある空間に育まれる住まいとまちを目指すとともに、埼玉の誇りとなる自然を慈しみ育てていく。

<4つのビジョン>



IV 住宅政策への提言

住宅政策は優れて社会全体に関わる政策分野であるため、弱者に対する住宅セーフティネット、密集市街地対策、防犯の住宅づくり、環境にやさしい住まいづくりなど幅広い政策展開が引き続き求められる。

しかしながら、ここでは変革の時代に対応し、先に描いた住まいのビジョンを実現するための新たな方策について提言する。

5つの視点

- 1 埼玉から日本の住まいを良くしよう
- 2 高齢化全国一をチャンスにしよう
- 3 提案できる住宅産業を育てよう
- 4 次世代にゆとりの住まいと美しいまちを残そう
- 5 住まいを支えるネットワークをつくろう

1 埼玉から日本の住まいを良くしよう

埼玉は、団塊の世代とそのジュニア世代の人口が多く、地域的にも田園的な性格と都会的な性格を併せもつ近郊都市の複合体である。すなわち、日本の人口の大部分をしめる大都市圏域の縮図である。その優れた社会的・人的資源をもつ近郊都市としての底力を生かし、新しい住まいや住み方を日本の大都市圏域の縮図である埼玉から提案し、日本をリードすべきである。

まちなか住まい

住まい都市的なサービスを楽しむことができるコンパクトなまちを実現するため、高密度でありながら安全、快適な住まいや住み方をつくりだそう。また、まちの暮らしを支える商店街の活性化や都市環境の向上のため、様々なまちづくり施策と連携しよう。

- 縁側の良さを生かした都市型接地住宅の開発と普及
- 商業・福祉・医療等と複合したモデル住宅団地の供給
- マンション密集による日照問題の都市計画的な解決策の検討

いなか住まい

埼玉のゆとりある空間を生かし、山里や田園地帯に調和したいなか住まいを推進しよう。また、いなか住まいは自然回帰指向等の新たな価値観やライフスタイルに対応する住まいであり、東京都心と隣り合わせの山里や田園地帯を有し、しかも地価の安定した地の利を生かして、都市と農村との交流居住を進めよう。

- 農山村の空家活用による自然共生住宅の供給
- いなか住まいを支援する仕組みづくりの構築
- 共同菜園付き住宅の普及

子育ての住まい

つくり手やコミュニティと連携し、次世代を担う子どもたちを安心して生み育てられる住まいづくりや、コモンスペースを生かした住み方を推進しよう。

- 子育てに適する集合住宅の表示制度の構築
- 家族のふれあいスペースを重視した子育て住宅の普及
- 埼玉の自然の豊かさや立地の良さを生かした住まい、共働き家庭向けの住まいなど多様な子育て住宅の普及

2 高齢化全国一をチャンスにしよう

埼玉は高齢者人口の増加率など高齢化のスピードが日本で最も速いと予測されている。いわば高齢化全国一の状況もこれをピンチと考えるのではなく、チャンスととらえ、高齢社会における住まいやまちづくりの先導的なモデル県となるべきである。高齢者の中には、住まいやまちづくりを自ら行いたいという人々もたくさんおり、その人たちの能力を生かすことも求められている。そもそも埼玉は平坦地が多く、高齢者に優しく暮らしやすいという利点があり、その利点を最大限生かして高齢社会に適合するまちに整えていくべきである。

高齢者が住みやすい居住支援

高齢者が必要とする生活サービスを受けられ、仲間とともに支えあえるよう、住みたい場所に住みたい人と住める仕組みづくりを進めよう。

- 住宅を所有している高齢者が居住地選択のため、円滑に売買・賃貸できる仕組みの構築
- 仲間同士居住や多世代居住など新たな住み方の普及
- 介護サービスと連携した高齢者専用賃貸住宅制度や入居保証制度の普及

住まいとまちの成熟化

高齢者が安心・安全に住み続けられるよう、住まいのバリアフリーリフォームや耐震改修を推進するとともに、住み手が安心してリフォームを依頼できる仕組みをつくり手自らつくりあげよう。また、高齢者が住まいからまちに出て活動できるよう成熟したまちの設えを整えていこう。

- 高齢者が自主的にバリアフリー改修を行える高齢者向け返済特例制度等の普及
- リフォーム事業者登録制度の普及や法制化の推進
- まちや公共施設での木立ちやベンチの整備、バリアフリー化
- 郊外住宅地やニュータウンの再生
- 空地、空家のコモンスペースや地域活動拠点としての活用
- 高齢者が自ら行う住まいやまちづくり活動の支援

3 提案できる住宅産業を育てよう

住宅産業は地域の気候風土を熟知した地域密着型の産業であって、関連する産業の裾野も広く、地域において多くの雇用を創出するなど、県内産業の基幹部分を担っている。

しかし、埼玉は、世帯数こそしばらくの間は増加するものの、人口の都心回帰などにより、新築一戸建を中心とした住宅産業はいずれ成長が続かなくなる時代に入りつつある。すなわち、住宅は造れば売れる時代ではなくなり、住宅産業が自ら住み手の様々なニーズや生活理念に合う住まいづくりを提案していくことが求められる時代となっている。

このため、住み手から信頼される確かな技の継承を礎として、高齢社会やライフスタイル、価値観が多様化する社会に合わせ、新たな住み方まで提案できる力のある住宅産業を育てるべきである。

つくり手の育成

住み手のニーズを把握し、提案できるつくり手の育成を図るとともに、つくり手同士の切磋琢磨を推進しよう。

- 優れた提案や住まいづくりの取り組みの顕彰制度の創設
- 住まいの主治医としてのつくり手の意識向上
- 「緑のカーテンマンション」や「家賃収入のある家」など、つくり手からの提案型の住宅供給の促進
- 新たな住まい技術の開発・育成

木造住宅の伝統の技の継承

住まいづくりの基礎となり、需要が増大するリフォームを支える木造住宅の伝統の技を基本とする様々な技術を継承し、発展させよう。住まいに関わる技術者や職人を育てよう。

- 木造住宅の伝統技術研修制度の普及
- 住宅関係技術者の認定制度や顕彰制度の創設

4 次世代にゆとりの住まいと美しいまちを残そう

ゆとりある良質な住まいと美しいまちなみは地域の資産であり、地域のアイデンティティを形成する力をもっている。こうした、ゆとりある住まいと美しいまちなみ、心や体の健康にも結びつく文化の基本財でもある住宅を育て守り、次世代に引き継いでいくべきである。

地域に根ざした住文化の創造と継承

住まいやまちに愛着を持ち、地域のコミュニティを形成していく住文化を育てよう。また、住み手やつくり手・供給者は住まいやまちに関する学習を積み重ねよう。

- 県産木材など自然素材中心の住まいづくりの普及
- 賃貸住宅オーナーや住宅管理者の意識向上
- 子どもから大人までの住教育やまち学習の推進

良質な住まいの供給と維持・向上

人口減少時代においては、土地そのものに価値は生じず、良好な住まいや住環境、まちなみの美しさが地域の価値を形成する主要な要素となる。このため、良質でゆとりのある住まいづくりを進めるとともに、適切な維持管理と改善を進めよう。

- 和風の住まい、環境共生などのテーマ性のあるモデルビレッジ事業の実施
- 日曜大工がしたくなる良質な住まいの供給
- 住み手とつくり手が協働で行う住まいの維持管理
- マンション履歴システムの普及と戸建住宅の履歴システムの構築
- 優良住宅地や優良マンションの登録表示制度の創設

地域で取り組む美しいまちなみづくり

住み手、つくり手が協働し、地域のコミュニティやNPO等とともに取り組む美しいまちなみづくりを支援していこう。

- 玄関先へのシンボルツリーの植樹運動の展開
- アートのある住宅地づくり
- 防風林や屋敷林を生かした緑豊かなまちなみづくりの推進
- 民家の再生
- 地域のまちなみづくりや適切な維持管理を担う人材やNPOの育成

5 住まいを支えるネットワークをつくろう

人生80年時代に対応した健康や福祉サービス、生き甲斐の確保など、住まいに関わるニーズは多様化し高度化してきている。こうした複雑な住まいのニーズに対応するため、住まいに関するきめ細かな情報を、必要としている人にゆき届くよう提供していくべきである。また、福祉等との連携を含め、住まいに関わる幅広い専門家やNPOのネットワークを形成すべきである。

住まいの情報ネットワークの整備

住まいに関するニーズの高まりに対応して、住情報提供や住宅相談の体制を充実するとともに、住まいの情報ネットワークの整備を推進しよう。

- 住まいから住まいに関わるサービスに至る様々な情報を一元化した拠点の整備
- リフォーム、バリアフリー、耐震改修、自然素材などや住まいに関する実体験型施設の整備
- インターネット上で住み手とつくり手が情報を交換するバーチャルな住情報システムの構築

住まいの専門家・NPOのネットワークの構築

住まいはつくるだけでは完結せず、適切な維持管理が行われ、その中で営まれる住生活が向上することが大切である。こうした維持管理や住生活を地域で支え合うネットワークをつくろう。

- 地域材の生産から流通、施工、販売にいたるネットワークづくり
- 住まいの健康診断、維持管理などに関する専門的なコーディネーターの養成と登録制度
- 住み方や住宅情報に関するNPOの育成

< 5つの提言 >

『ともに住み
ともに育てる
住まいとまち』実現

地域と
ともに住む

産業と
ともに住む

人と
ともに住む

自然と
ともに住む

1 埼玉から日本の住宅を良くしよう
まちなか住まい／いなか住まい／子育ての住まい

2 高齢化全国一をチャンスにしよう
高齢者が住みやすい居住支援／住まいとまちの成熟化

3 提案できる住宅産業を育てよう
つくり手の育成／木造住宅の伝統の技の継承

4 次世代にゆとりの住まいと美しいまちを残そう
地域に根ざした住文化の創造と継承／良質な住まいの供給と
維持・向上／地域で取組む美しいまちなみづくり

5 住まいを支えるネットワークをつくろう
住まいの情報ネットワークの整備／住まいの専門家・NPO
のネットワークの構築

V 提言を具体化するために

提言を具体化するに当たって、住み手、つくり手・供給者、行政が次のような役割分担のもと、協働・連携して住まいとまちづくりに取り組むべきである。

主体の役割

● 住み手

住情報のネットワークを積極的に活用し、適切に公開された情報に基づいて、自らのライフスタイルやライフステージに合う住まいを的確に選択する。

また、自らが住生活の安定と向上に努めるとともに、住まいの良好な維持向上に力を尽くし、地域の美しいまちづくりにも積極的に参画する。

● つくり手・供給者

住み手のニーズを的確につかむ絶えざる努力を行いつつ、つくり手同士のネットワークによる切磋琢磨を通じ、良質な住宅サービスの提供と良好な住まい・まちづくりを積極的に行う。

また、住み手に向けて適切な情報を提供する。

賃貸住宅のオーナーや管理会社は単なる経済行為として住宅を供給するのではなく、住まいは人間社会の基礎であり、文化を形成する重要な責務を負っているとの認識をもって住宅供給や管理に取り組む。

● 行政

埼玉から日本の住まいを良くするという強い目的意識のもと、リーダーシップを発揮して変革の時代の新たな住宅政策に果敢に取り組み、住み手、つくり手等が適切に参画できる住まい・まちづくりの推進に積極的に努める。

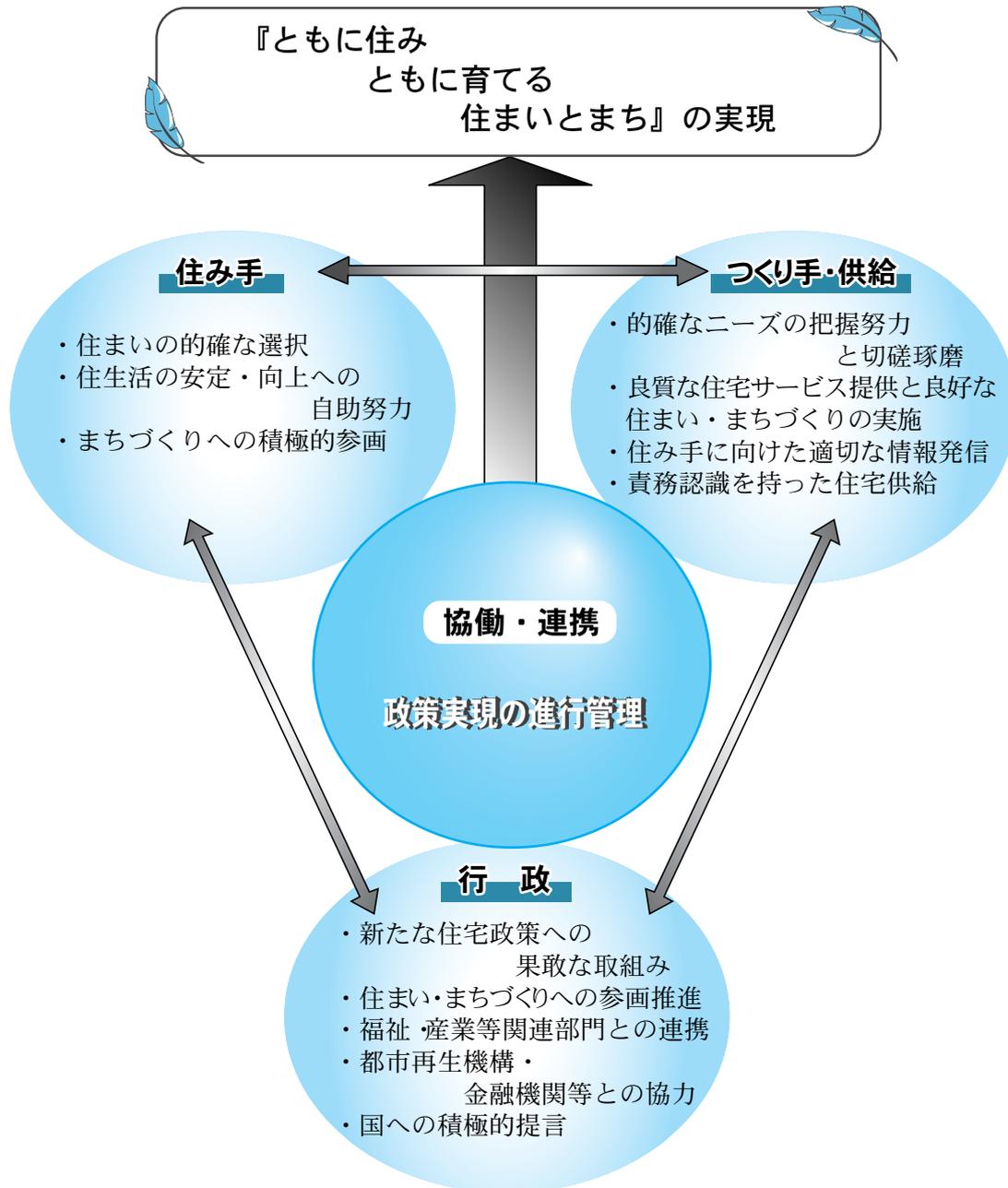
また、住宅政策の推進に当たっては、福祉、産業、消費者、教育等関連部門との連携を強化するとともに、都市再生機構、金融機関等とも協力して、新たな地平を切り拓いていく。国に対しても積極的に提言し、ともに日本の住まいを良くしていく。

進行管理

住まいのビジョンを実現するためには、住宅政策の進行管理や評価、適時の見直し等を適切に行う必要がある。このため、外部委員を中心とした住宅政策の推進に関する委員会を設置し、進行管理を行うべきである。

また、個別の施策やプロジェクトを推進するためには、埼玉県住まいづくり協議会など、行政、つくり手・供給者、住み手が連携する場をさらに強化・活用していくべきである。

＜役割分担と協働・連携＞



参考資料

⑥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 ////

社会経済環境の変化や県民のニーズに対応した総合的な住宅政策を進めるため、有識者により構成される埼玉県住宅政策懇話会を設置しました。

懇話会構成員

座長	石川哲久	住宅生産振興財団 専務理事
副座長	在塚礼子	埼玉大学評議員
委員	杉山千佳	セレーノ代表
”	鈴木静雄	リブラン会長
”	鈴木由城	埼玉県住宅産業協会会長
”	外山由紀代	サンケイリビング新聞社エリア事業局埼玉本部編集長
”	三浦昌生	芝浦工業大学システム工学部教授
”	宮沢俊哉	埼玉県住まいづくり協議会会長

(敬称略/座長、副座長以外は五十音順)

懇話会日程

第1回	平成17年 7月15日(金)
第2回	平成17年 8月 2日(火)
第3回	平成17年 8月12日(金)
第4回	平成17年 9月 2日(金)
第5回	平成17年 9月20日(火)
第6回	平成17年10月24日(月)
第7回	平成17年11月 7日(月)

//// 埼玉県住宅政策推進会議 ////

埼玉県住生活基本計画の策定に当たり、県庁内の関係課室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

(平成18年5月26日設置)

議長	都市整備部	副部長		産業労働部	地域商工業支援課長	
構	総合政策部	文化振興課長	構	農林部	農山村魅力づくり室長	
		計画調整課長			木材利用推進室長	
		地方分権支援課長			農業政策課長	
		土地水政策課長			森づくり課長	
		拠点整備推進室				
	総務部	県民・消費生活課長		県土整備部	技術管理課長	
		NPO活動推進課長			河川砂防課長	
		県民防犯推進室長			県土づくり企画室長	
	成	危機管理防災部		危機管理課長	都市整備部	都市計画課長
				消防防災課長		市街地整備課長
環境部		温暖化対策課長	公園課長			
		廃棄物指導課長	開発指導課長			
	資源循環推進課長	建築指導課長				
員	福祉部	福祉政策課長	員	住宅課長		
		長寿社会政策課長		田園都市産業ゾーン推進室長		
		障害者福祉課長		警察本部生活安全部		
		子育て支援課長		生活安全企画課長		

会議日程

第1回	平成18年 6月12日(月)
第2回	平成18年 8月22日(火)
第3回	平成19年 2月14日(水)

//// 県民コメント ////

●県民コメント実施（埼玉県県民コメント制度に関する要綱）

- ・平成18年12月26日(火)～平成19年1月29日(月)
- ・6名から42項目の意見提出がありました。

用語解説

あ

〔雨水流出抑制〕

宅地開発などの道路・敷地・建物整備等に伴う雨水流出増加によって、下水道や河川に過大な負担をかけないようにするため、開発地内に調整池、貯留施設や浸透施設等を設け雨水の流出を抑制すること。

〔NPO〕（エヌピーオー）

Non Profit Organizationの略で、民間非営利団体をいう。医療、福祉、環境保全、国際交流、災害復興、まちづくりなど様々な分野で活動し、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。

※特定非営利活動促進法

特定非営利活動（不特定かつ多数のものの利益の増進に寄与することを目的とするもの）を行う団体（NPO）に特定非営利活動法人としての法人格を付与すること等により、ボランティア活動をはじめとする市民が行う自由な社会貢献活動としての特定非営利活動の健全な発展を促進し、もって公益の増進に寄与することを目的として制定された。

※法人格

法律の規定により、団体(社団又は財団等)に付与される「人」としての法人の権利能力をいう。法人は法人格を有していることにより、権利義務の主体となることができ、例えば、法人名義で財産を取得したり、登記したり、契約を法人として締結することが可能である。

〔屋上緑化〕

建物の屋上に植物を植えて緑化すること。都市環境の改善やヒートアイランド対策を進めるため、植物の蒸散作用により周辺の温度が低下するほか、断熱効果も高く、省エネにつながることが期待されている。

か

〔価格査定システム〕

市場での成約見込価格を調査・算出する仕組み・システム。

〔借上公営住宅〕

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。

〔環境共生住宅〕

環境への負担を軽減し、環境と共生することを目指して、省エネルギー、省資源、周辺環境との調和、居住環境の快適性、健康性を考慮し、建物の耐久性の向上、太陽熱等自然エネルギーの利用、高気密、高断熱、節水、中水利用、植栽・緑化への配慮、廃棄物リサイクル等へ配慮した住宅。

〔既存住宅保証制度〕

財団法人住宅保証機構の「既存住宅保証制度」は、既存住宅（いわゆる中古住宅）を売ったり買ったりする際に利用できる最長5年間の保証制度。万が一、補修が必要となっても、費用の大部分をカバーできる保証金を受け取れる。

[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知的・精神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。

[グロス]

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、ミディアムグロス面積に幹線道路、公園等を加えたものである。

※ミディアムグロス

ミディアムグロス (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。

[景観地区]

景観法（平成16年6月制定、12月施行）の規定に基づき、市町村が市街地の良好な景観の形成を図るため都市計画に定めた地区。市町村は景観法に基づく景観計画区域よりも、より積極的に景観の形成や誘導を図りたい場合、都市計画として景観地区を定め、建築物の形態意匠、建築物の高さ、壁面の位置、建築物の敷地面積について制限できる。

[建設系廃棄物]

建築工事や解体工事の現場から排出される廃棄物。

[建設リサイクル法]

特定の建設資材について、その分別解体及び再資源化等を促進するための措置を講じた法律で、平成12年に制定された。建築物等に係る分別解体等及び再資源化等、発注者による対象建設工事の事前届出、解体工事業者の登録等が義務付けられている。正式名称は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」。

[建築物総合環境性能評価システム]

建築物の環境性能で評価し格付けする手法。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮などの環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

[公営住宅ストック総合活用計画]

公営住宅のストックを総合的に活用していくための計画。地域の実情に応じた公営住宅のストック活用の理念・目標を設定し、各住棟に対して、建替え・改善・維持保全などの適切な手法の選択を行う。

[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で定める計画期間における、空家募集、新規整備、建替えによる公営住宅の供給目標戸数。従来は、住宅建設計画法（平成18年廃止）に基づき住宅建設五箇年計画で、公営住宅を含む総戸数で住宅建設戸数の目標量が定められていた。

※住宅建設五箇年計画

旧住宅建設計画法に基づく住宅供給に関する計画であり、全国計画、地方計画、都道府県計画

があったが、計画体系が抜本的に見直され、住生活基本法の制定（平成18年6月）に伴い、住宅建設計画は廃止され、住生活基本計画に移行することとなった。

[郊外住宅地]

都市の外縁部にあつて、田畑・林地などが比較的多い住宅地区。

[構造的変革期]

人口動向など社会状況等が大きく変化し、発生した問題等について、従来のしくみや制度等では対応や解決が困難となり、新たなしくみや制度等に変える必要が生じている時期・時代をさす。

[高度地区]

都市計画法に基づく地域地区の一種であり、市街地の環境を維持しまたは土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区。主に北側隣地の日照保護や通風などを目的として定められる“最高限度高度地区”と、土地利用の増進を目的として定められる“最低限度高度地区”がある。

[高品質、長寿命住宅]

構造、設備、造作等の品質が高く、耐震性・耐久性があり、長期間住める住宅。

[高齢者円滑入居賃貸住宅制度・高齢者円滑入居賃貸住宅]

高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に基づく制度で、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を“高齢者円滑入居賃貸住宅”として登録し、情報を提供する制度。登録を受けた賃貸住宅は、高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証を受けることができる。

[高齢者専用賃貸住宅制度]

高齢者専用賃貸住宅は、高齢者の入居を拒まない“高齢者円滑入居賃貸住宅”のうち、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅をいい、これを登録し、情報を提供する制度。

[高齢者の居住の安定確保に関する法律]

高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅、終身建物賃貸借制度を設ける等の規定を定めた高齢者の居住の安定確保を図ることを目的に制定された法律（平成13年4月公布、同日施行）。

[高齢者向け返済特例制度]

住宅金融公庫の高齢者（60歳以上）向けのバリアフリーリフォーム及びマンション建替えに対する融資の返済特例制度であり、死亡時に一括償還する方式で、それまでの間は利息のみの支払いとなる。

バリアフリー工事を行うことにより、限度額を超えない範囲で、他の工事を行うことができ、耐震改修への活用も可能である。

[子育て住宅]

間取り・広さや設備など子育てに適した住宅、あるいは、子育て世帯を入居対象とした住宅などをさす。埼玉県営住宅における子育て住宅は、小学生以下の子どもを扶養している世帯が対象（平成19年10月以降、対象が中高生扶養世帯及び子どものいない若年世帯（40歳未満の夫婦）に拡大される）。

[子育てに適する民間共同住宅の表示制度]

建物・設備などの基準を満たす子育てに配慮された民間共同住宅を認定し、それを表示する制度。

[戸建住宅の履歴システム]

戸建住宅の管理についてその履歴を登録し、一般に閲覧できるシステム。

[コーポラティブ住宅]

居住者が共同して計画段階から参加して、専門家とともに作りあげていく方式の住宅。

[コミュニティ]

居住地や関心を共にすることで営まれる共同体。地域性による結びつきの場合は「地域社会」、共通の関心などによる結びつきを重視する場合は「共同体」と言い換えられる。その両方の意味を生かしたい場合は「地域共同体」とすることもできる。

[コモンスペース]

不特定の人が使用することを前提とした公共的な空間（パブリックスペース）ではなく、集合住宅における共用の庭、戸建住宅地の集合駐車場など近隣の居住者が共同で使用する私的な共有空間をさす。居住環境の維持管理や良好な近隣関係の形成に寄与するものと考えられている。

[コレクティブハウジング]

食事や家事などの生活の一部を共同で行い、かつ食事室や居間、洗濯室などの共用スペースを持つ共同住宅。

[コンパクトなまち]

徒歩で移動できる範囲を生活圏としてとらえることで、住みやすいまちづくりを目指そうとするまち。土地の高度利用によって、住宅だけでなく職場、学校、商業施設などを徒歩圏内にコンパクトに集積することで、中心市街地を活性化すると同時に、職住近接による交通渋滞の解消、エネルギー消費量の緩和、市街地近郊の農地や緑地の保護といった効果が期待される。

さ

[埼玉県住宅政策懇話会]

平成17年6月に、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17年7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17年11月に知事に提言した。

[埼玉県住宅マスタープラン]

埼玉県が住宅政策を展開する上で、基本となる住宅部門の上位計画であり、市町村が計画を策定する際の参考となるもの。これまでの埼玉県住宅マスタープラン（計画期間：平成13年度～平成22年度）は、埼玉県住生活基本計画に移行している。

[埼玉県震災予防まちづくり条例]

震災予防のまちづくりを総合的に推進し、すべての県民が安全に、そして、安心して暮らせる地域社会の実現を目指し制定された条例。“都市の安全性の確保”、“地域社会における協働の促進”など、震災の予防対策を推進することを主眼としている。

[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。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。

[サービスへのアクセスのしやすさ]

駅等の交通ターミナル、役所や学校等の公共施設、商業施設等の利便施設など、生活する上でサービスを提供する施設や場所への行きやすさ、近づきやすさをさす。サービスを受けられる場所までの距離や経路上の障害物等の有無などによって表される。

[市街地再開発事業]

都市再開発法に基づき市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、公共施設の整備、建築物および建築敷地の整備などを行う事業。

[市町村における整備方針]

ここでは、密集住宅市街地をどのような市街地に改善・整備していくかなど、地元市町村が主

体となって検討・策定する居住環境の改善及び防災性の向上を図るための整備の方針をさす。

[住情報システム]

住宅の設計・建設から、売買・リフォーム・設備機器など、住まいに関わる様々な情報を収集・整理し、情報提供等を総合的に行う仕組み・システムをいう。

[終身建物質貸借制度]

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度の一つで、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組み。借家人が生きている限り借家契約が存続し、死亡した時点で終了する借家契約を結ぶことができる制度。バリアフリー化など一定の条件を満たし知事の認可を受けた賃貸住宅に適用される。

[住教育やまち学習]

単に住宅の作り方や選び方のみを学ぶのではなく、住生活を豊かなものにするため、一人ひとりが住まいやまちについて、現状、あるべき姿や実現手段等について関心を持ち、それを実現する能力を身につけることを目的とした学習や教育の取組みをさす。

[住宅関係技術者の認定制度]

建築工事、設備工事など住宅建設に関わる技術者について、検定等により一定以上の水準の技術者を認定する制度。

[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について、国が市町村等に補助を行う制度。

[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、個人や企業の自由な意思に基づき、住宅サービスが生産・取引・消費される場。

[住宅需要実態調査]

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。最近では、平成15年に実施された。

[住宅性能表示制度]

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく制度の一つで、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、構造耐力、省エネルギー性、遮音性等の住宅の性能を共通ルールにより表示する制度で、消費者は住宅の性能の相互比較ができる。対象住宅は、新築住宅及び既存住宅。

[住宅性能保証制度]

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく制度の一つで、施工時の瑕疵が原因で問題が発生した場合の瑕疵保証制度。新築住宅のすべてに適用され、最低10年間の瑕疵担保責任（修補責任等）が義務付けられた。

[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15年に実施された。

[住宅の品質確保の促進等に関する法律]

良質な住宅を安心して取得できる住宅市場の条件整備と活性化を目的として平成12年4月に施

行された法律。瑕疵保証制度の充実、住宅性能表示制度、住宅に係る紛争処理体制の整備の三つの柱で構成されている。

[住宅防犯診断制度]

既存の住宅について住宅の防犯性を診断する制度で、建物所有者等が県で作成したホームページ、リーフレット等により自ら行う簡易防犯診断と、建物所有者等からの依頼に基づいて専門家が行う専門防犯診断の2つがある。専門防犯診断は簡易防犯診断の結果により、建物所有者等からの依頼に基づいて、具体的な防犯対策を講習会を修了し登録された住まいの防犯の専門家（住まいの防犯アドバイザー）が診断・アドバイスを行う制度。平成16年度に埼玉県と埼玉県住まいづくり協議会が共働で事業を立ち上げた。

[住宅リフォーム工事検査制度]

住宅リフォーム工事の質の向上を図るため、適切な住宅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。

[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、位置付けが、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制定された。

[省エネルギー型住宅]

断熱性や気密性を高めたり、設備の合理化や太陽熱エネルギーの利用などにより、住宅用エネルギーの省力化を図った住宅。

[人口集中地区(DID)] (ディーアイディー)

国勢調査の結果において、都市的地域、特に人口密度の高い地域で、広い意味での市街地をさす。この人口集中地区は、統計データに基づいて一定の基準により設定され、平成12年国勢調査では、国勢調査基本単位区等を基礎単位として、1.「原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接」して、2.「それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域」とされている。

[スクラップアンドビルド]

「壊して建てる」という意味。近年は、スクラップアンドビルドから、限りある資源を有効に活用し、地球環境にやさしい持続可能な社会づくりが求められている。

[スケルトン・インフィル]

建物の躯体(スケルトン)と住戸の内装造作(インフィル)を分離して計画・供給し、将来の生活様式や世帯構成などの変化に対してスケルトンの耐久性を残したまま、インフィルの更新性・可変性によって柔軟な対応ができるようにした住宅。これによって建物の長期間使用が可能になる。

[ストック]

現在あるいはある時点までに蓄積された総体をさす。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、あるいは単に、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、株券、資本金などをさす。

[住まい]

一般的には、住宅のことをいう。

本計画では、住まいを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であ

るとともに、都市やまちなみの重要な構成要素であり、社会的性格を有すものとしてとらえている。

[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。

[住み手]

一般的には、居住者のことを言うが、本計画では、住宅に住み、家族や人を育む日々の暮らしや地域とのコミュニティを通し、豊かな生活を実現していく生活者として考えている。

[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、あるいは、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。

[石綿等の汚染物質発生防止]

肺がんや中皮腫の病気を引き起こす確率の高い石綿繊維や、燃料等の燃焼によって発生するばい煙などが空中に飛散して健康を害したり、空気を汚す恐れのある物質が発生しないようにすること。

[専門的なコーディネーター]

問題解決や目標達成などのための相談・依頼等に対し、専門的知識等を持って、目的実現に向けて必要な調整・組立てなどを行う人。

[ソーシャルミックス]

年齢、職業、世帯構成などが異なる様々な人々で地域やコミュニティを構成すること。あるいは構成されている状態をいう。

【た】

[大規模盛土造成地]

住宅を建設するため、大規模に土を盛って平らにされた土地をいい、人工地盤であり、通常的地盤に比べて崩落の危険性が高い場合がある。阪神・淡路大震災や新潟県中越地震では、谷を埋めて造成された大規模盛土造成地に地すべりが発生し、被害が拡大した。

「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン(案)」では、以下のいずれかの要件を満たす盛土造成地を大規模盛土造成地としている。

- 1) 盛土の面積が三千平方メートル以上(谷埋め型大規模盛土造成地)
- 2) 原地盤面の角度が二十度以上で、かつ、盛土の高さが五メートル以上(腹付け型大規模盛土造成地)

※「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン(案)」

宅地造成等規制法第20条第1項の災害発生のおそれの大きい大規模造成地において、造成宅地防災区域の指定又は宅地造成工事規制区域内における勧告をおこなうに当たり、必要となる大規模盛土造成地の変動予測の調査手法を示したもの〔国が作成〕。

[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対し、以前より強い又は粘りのある建物、すなわち耐震性に富んだ建物にするために、柱、梁などの構造を補強工事すること。

【耐震診断】

住宅やビルが地震に対してどの程度被害を受けにくいかといった地震に対する強さ、すなわち「耐震性」の度合を調べることであり、大きな地震の際に建物の崩壊等のおそれがないのかなどの耐震性を診断すること。

【多世代居住】

親子等の二・三世代が同じ住宅で居住すること、あるいは、集合住宅や地域等で特定の年代に偏らず様々な世代が居住すること。

【団塊世代】

昭和22年から24年にかけての第一次ベビーブームに生まれた世代をさす。第一次ベビーブーム世代とも言われる。また、その子の世代は、団塊ジュニア、団塊第二世代と呼ばれる。

【断熱材のノンフロン化】

代替フロンを使用しない現場発泡の断熱システム化。オゾン層破壊対策で平成15年末で生産・輸入が全廃された特定フロンに替わる発泡剤として、代替フロンが中心に使用されているが、この代替フロンはオゾン層破壊をしないものの京都議定書では温室効果ガスに分類されている。

※京都議定書

「地球温暖化防止京都会議〔気候変動枠組条約第3回締結国会議（COP3）〕」で採択された、二酸化炭素など6つの温室効果ガスの排出削減義務などを定める議定書のこと。この会議が平成9年12月に京都で開催されたことからこう呼ばれている。正式名称は、「気候変動に関する国際連合枠組条約の京都議定書」

【地区計画】

市街地の良好な環境形成を図るため、ある一定の地区を単位として公園などの公共施設の配置や建築物のつくり方について、住民の意向をもとに、市町村が都市計画として定める制度。

【つくり手・供給者】

住宅・住まいの建築やリフォームに際し、企画・設計、工事、販売、さらには、維持管理に係わる、設計者等の専門家や工務店、建設会社、住宅販売会社などの企業・事業者等をさす。

【定期借家制度】

平成12年に施行された「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づく制度で、契約期間満了により契約が終了するもの。

【田園住宅】

農山村地域、都市の近郊等で良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建の住宅。

【伝統的技術】

伝統的に培われてきた技術をさすが、ここでは木の柱と梁で組み立てる軸組み工法や屋根組、塗り壁、建具等の造作など、伝統的な木造住宅等を建築する技術をいう。

【都市型住宅】

周辺状況、敷地形状・規模など、都市部ならではの敷地条件に対応している住宅をいう。例えば、京都であれば、間口が狭く奥行きの長い敷地に、採光・通風を考慮して建てられた「町屋」と呼ばれる店舗等を兼ねた住宅がある。

【都市基盤整備】

都市基盤（施設）とは、一般的に道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設のことをいい、これらを整備すること。

[都市防災総合推進事業]

都市の防災性の向上を図ることを目的に、建築物の不燃化や地区の公共施設の整備又は住民の防災に対する意識向上等を推進する事業。

【な】

[内装材等からの化学物質]

住居の室内には建築、内装に使われる木材、木製品のほか、壁材、家具、家電、衣類、その他多様な調度品等があり、それぞれの製造過程における原料、加工・塗装・仕上げ等の工程で使われる資材から揮発性の物質を放出する可能性を持っている。これらの資材から発生するホルムアルデヒドをはじめとする揮発性物質をさす。

[二酸化炭素を固定、貯蔵する木材の利用促進]

森林は、成長の過程で二酸化炭素を吸収し、木材に固定される。この木材を住宅などで使用すれば、都市に二酸化炭素を長期間にわたり貯蔵することから、地球温暖化の防止に貢献することとなる。

[二重サッシ]

サッシ (sash) とは、窓枠のことをいい、窓枠が二重に取り付けられた窓のこと。防音性・断熱性が高く、結露の防止にも役立つ。

[入居保証制度]

高齢者居住支援センターでは、「高齢者円滑入居賃貸住宅」に登録された住宅を対象に、高齢者の家賃を保証し、賃貸住宅への入居を促進・支援する「家賃債務保証」を実施している。このような、高齢者の民間賃貸住宅への入居を促進・支援する制度のこと。

[ニュータウン]

大規模宅地開発で住宅地を含む新たに建設された都市をさす。狭義には、生産、消費などの諸機能を備え、職住近接を原則として新たに建設された都市をさす。

[燃焼排ガス]

廃棄物や石油・ガスなどの化石燃料を燃焼させた場合に発生するガスをいう。燃焼排ガス中には有害な窒素酸化物や硫黄酸化物などが排出される場合がある。

【は】

[バリアフリー化]

住宅や歩道の段差の解消、階段やトイレ等への手すりの設置など、高齢者、障害者等が社会参加や住まいで生活する上で、身体的ハンディキャップにより生活の支障となる障害を取り除くようにすること。

[ヒートアイランド現象]

自然の気候とは異なる都市独特の局地気象のことで、都市に生じる様々な要因により、都市部の気温がその周辺に比べて異常な高温を示す現象である。気温分布を描いたとき、等温線が都市を中心にして閉じ、ちょうど都市部が周辺から浮いた島のように見えることに由来する。

[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。

[壁面緑化]

建物の壁面やブロック塀等を緑化したもの。屋上緑化と同様に、都市環境の改善やヒートアイランド対策を進めるため、植物の蒸散作用により周辺の温度が低下するほか、断熱効果も高く、

省エネにつながることを期待されている。

【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である。

ま

【街なみ環境整備事業】

ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成のため、住民による「まちづくり協定」等が結ばれた地区において、住民の発意を尊重した自主的なまちづくりを支援するために、国が土地所有者及び市町村に対して補助を行う制度。

【マンション居住支援事業】

NPOやマンション管理士団体等と市町村の担当課のネットワークを形成するため「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」を立ち上げ活動している。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。

【マンション履歴システム】

マンションにおける修繕の履歴情報等を登録・閲覧するシステムを構築した上で、そこに個々のマンションの状況を登録するもの。マンション管理の適正化を進めるため、管理組合等に代わって修繕工事の履歴を保管するシステム。

【緑のネットワーク】

公園や緑地などの緑を遊歩道、緑道、生垣や庭先の植栽などで互いに結びつけ、形態的、機能的に連係させること。ネットワーク化することで、緑の存在効果や利用効果を相乗的に増進でき、景観や街なみを形成する一つの大きな要素となる。

【モデルビレッジ事業】

モデルビレッジとは、テーマを持った実験的な村や小規模なまちをさす。また、村やまちの比較的大きな模型の展示場所をさす場合もある。ここでは、例として環境共生などのテーマを持った提案型のモデル住宅及びモデル住宅地づくりなどの事業をいう。

や

【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。都市居住型誘導居住面積水準と一般居住型誘導居住面積水準がある。

【優良建築物等整備事業】

市街地の環境整備や良好な市街地住宅を供給するため、土地利用の共同化や高度化に役立つ優良な建築物を整備する者に対し補助する国の制度。

【優良住宅地や優良マンションの登録表示制度】

広さや設備など一定の基準を満たす優良な住宅地やマンションを認定・登録し、公表・表示する制度。

【ユニバーサルデザイン】

年齢、障害、性別、国籍等にかかわらず全ての人が暮らしやすくなることを前提とし、あらゆる人が利用できるように、建物・環境・製品などの形態やシステムをあらかじめ計画・設計するという考え方。

【ライフサイクルコスト】

建物の企画・設計に始まり、建設、運用、修繕等を経て、解体処分までの全期間に要する生涯費用のこと。初期建設費のイニシャルコストと、エネルギー費、保全費、改修・更新費などのランニングコストにより構成される。

【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さす。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。

【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、様々な区分方法がある。

【リフォーム事業者登録制度】

リフォーム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。

【流通シェア】

市場に出回っている全体量に対する割合。

ともに住み ともに育てる
住まいとまちづくりプラン

— 埼玉県住生活基本計画 —

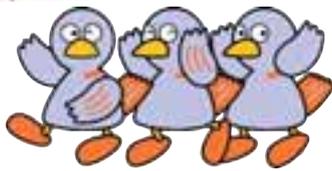
編集・発行 埼玉県都市整備部住宅課

〒330-9301

さいたま市浦和区高砂3-15-1

Tel 048-824-2111

新国



埼玉県のマスコット
コバトン