

多様な住まいと住まい方の実現

# 第3章

## 住宅政策の目標と施策

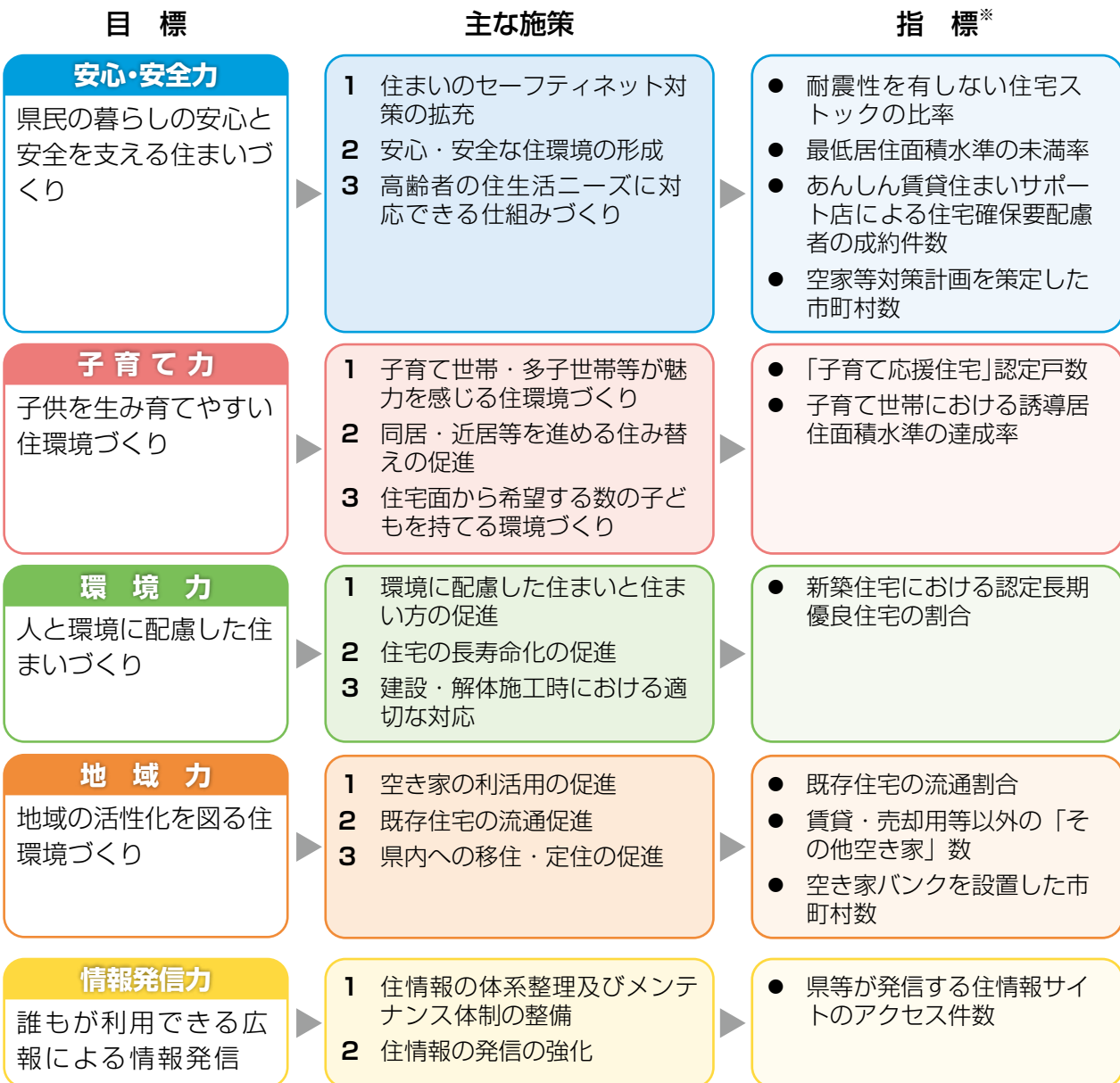


# 第3章 住宅政策の目標と施策

## 1 住宅政策の目標

- 目標1 県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくりを進めます
 安心・安全力
- 目標2 子供を生き育てやすい住環境づくりを住宅から進めます
 子育て力
- 目標3 人と環境に配慮した住まいづくりを進めます
 環境力
- 目標4 地域の活性化を図る住環境づくりを進めます
 地域力
- 目標5 誰もが利用できる広報による情報発信を進めます
 情報発信力

### 【住宅の政策の目標、施策展開、指標】



※指標（目標値）の一覧は別表1に記載

## 2 目標達成に向けた施策

### 目標1

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

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

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

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

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

### 目標達成に向けた主な施策

#### 1 住まいのセーフティネット対策の拡充

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

#### 2 安心・安全な住環境の形成

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

を促進します。

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

### 3 高齢者の住生活ニーズに対応できる仕組みづくり

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

## 指 標

目標に向けた成果を評価するため、次のとおり指標を設定します。

・ **耐震性を有しない住宅ストックの比率** ※全国計画と同じ指標

**13% (平成27年度) → 概ね解消 (平成37年度)**

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

・ **最低居住面積水準の未満率** ※全国計画と同じ指標

**3.8% (平成25年) → 早期解消**

引き続き、早期の解消を目指します。

・あんしん賃貸住まいサポート店による住宅確保要配慮者の成約件数

751件／年度（平成27年度）→ 1,250件／年度（平成37年度）

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

・空家等対策計画を策定した市町村数 ※全国計画と同じ指標

3市町村（平成27年度）→ 50市町村（平成37年度）

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



## 目標2

## 子供を生み育てやすい住環境づくりを住宅から進めます

子育て力

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

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

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

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

## 目標達成に向けた主な施策

## 1 子育て世帯・多子世帯等が魅力を感じる住環境づくり

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

## 2 同居・近居等を進める住み替えの促進

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

きる仕組みの構築などを通して既存住宅の流通を促進します。

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

### 3 住宅面から希望する数の子どもを持てる環境づくり

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

#### 指 標

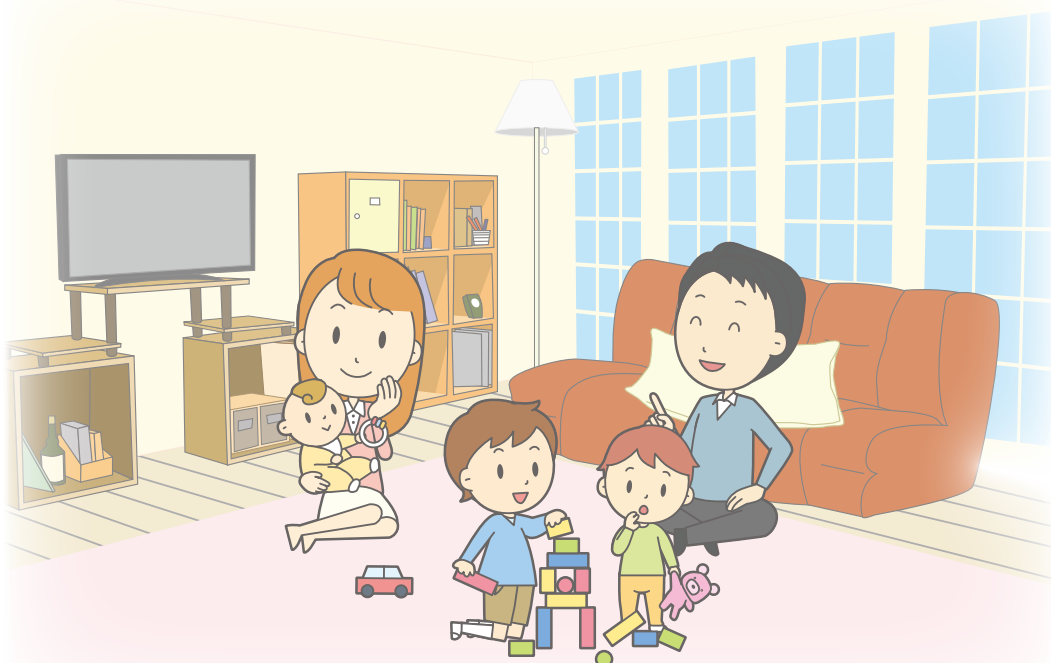
目標に向けた成果を評価するため、次のとおり指標を設定します。

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

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

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

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



## 目標3

## 人と環境に配慮した住まいづくりを進めます

## 環境力

地球温暖化対策の観点から家庭部門のCO<sub>2</sub>排出量の削減が重要です。そこで、住宅の断熱化や省エネ設備の普及などにより、生活の質を低下させない省エネルギー化を促進します。同時に、県民一人一人の省エネ・節電行動の定着に向けた意識改革に取り組み、低炭素型ライフスタイルの定着を進めます。

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

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

## 目標達成に向けた主な施策

## 1 環境に配慮した住まいと住まい方の促進

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

## 2 住宅の長寿命化の促進

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



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

### 3 建設・解体施工時における適切な対応

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

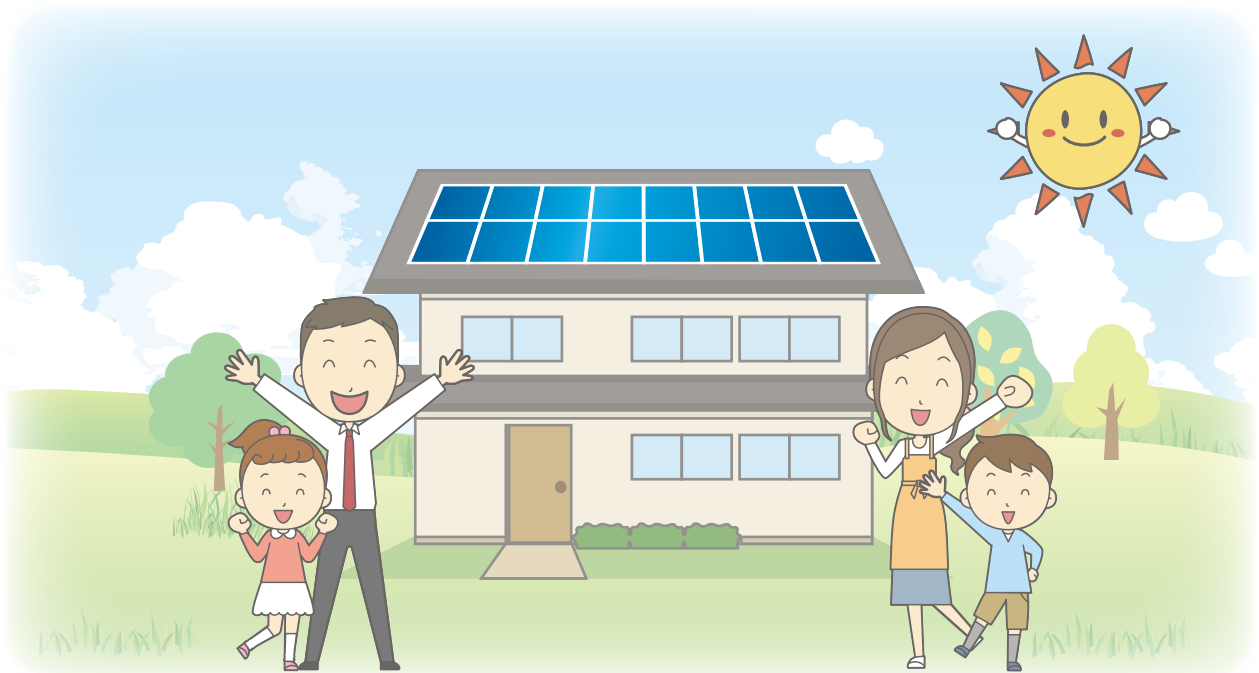
#### 指 標

目標に向けた成果を評価するため、次のとおり指標を設定します。

#### ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合 ※全国計画と同じ指標

**10.3% (平成27年度) → 20.0% (平成37年度)**

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



## 目標4

## 地域の活性化を図る住環境づくりを進めます

地域力

本県の住宅ストック数は既に総世帯数を上回っている状況です。

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

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

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

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

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

## 目標達成に向けた主な施策

## 1 空き家の利活用の促進

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

## 2 既存住宅の流通促進

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

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

### 3 県内への移住・定住の促進

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



## 指 標

目標に向けた成果を評価するため、次のとおり指標を設定します。

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

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

・ **賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 ※全国計画と同じ指標**

**11.2万戸 (平成25年)→ 15.6万戸程度に抑える (平成37年)**

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

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

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



## 目標5

## 誰もが利用できる広報による情報発信を進めます

情報発信力

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

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

## 目標達成に向けた主な施策

## 1 住情報の体系整理及びメンテナンス体制の整備

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

## 2 住情報の発信の強化

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

## 指 標

目標に向けた成果を評価するため、次のとおり指標を設定します。

## ・県等が発信する住情報サイトのアクセス件数

1.4万件／月（平成27年度）→ 2.5万件／月（平成37年度）

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