



## 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

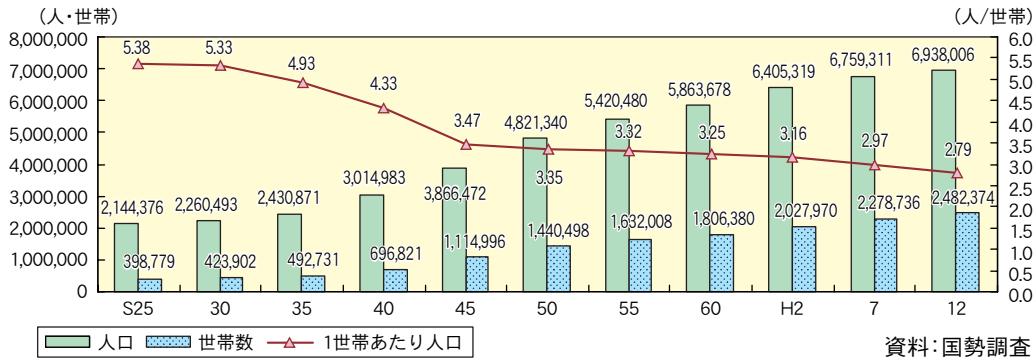
## 【埼玉県住まいの状況とニーズに関する資料】

### 人口・世帯数の動向

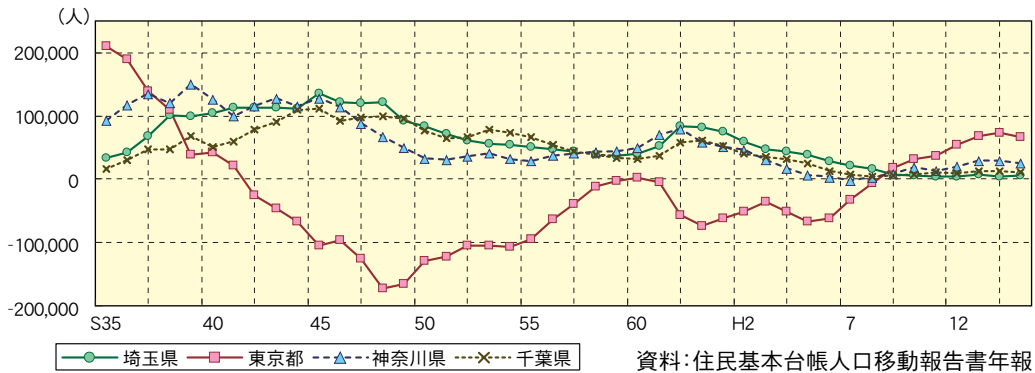
#### 埼玉県の人口・世帯数の推移

- ・ 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



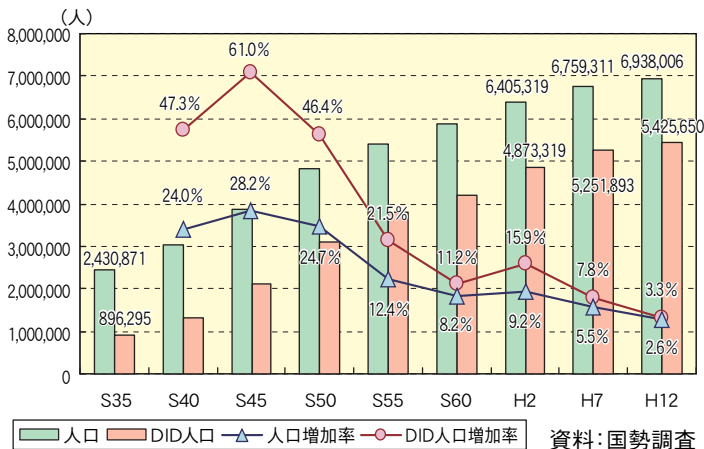
#### □ 社会増人口の推移の比較



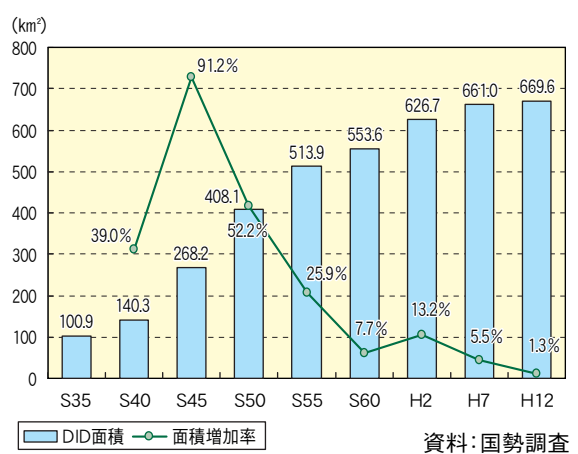
#### 人口集中地区(DID)の人口推移

- ・ 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

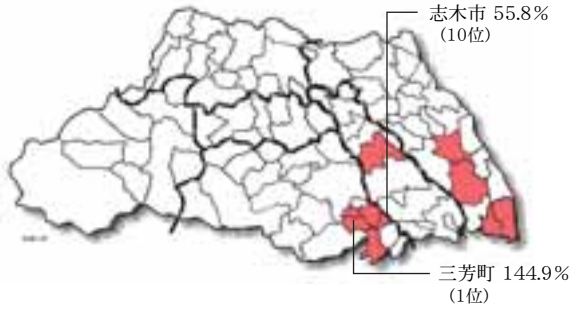


## 人口増加率（年代別の増加率の高い市町村）

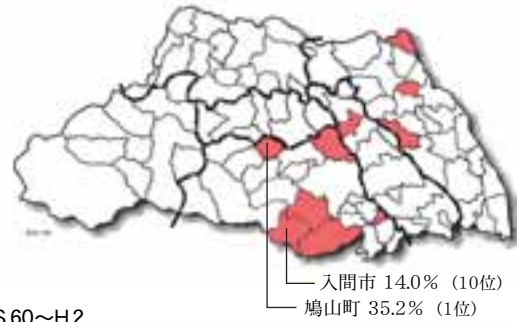
- 人口増加率の高い市町村は、昭和40年代から東京を中心に外延化し、団塊世代が住宅を取得し始める昭和55年頃からは国道16号沿道市町村での増加が顕著になった。
- バブル崩壊後の平成7～12年では、戸田市、和光市等で高い増加率を示すなど、都心回帰の影響が現れていると考えられる。

### □ 年代別の人口増加率の高い市町村の分布（■は10位以内）

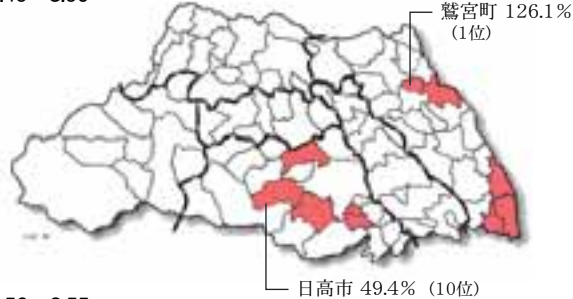
S.40～S.45



S.55～S.60



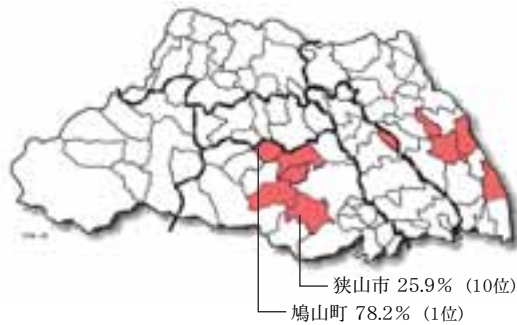
S.45～S.50



S.60～H.2



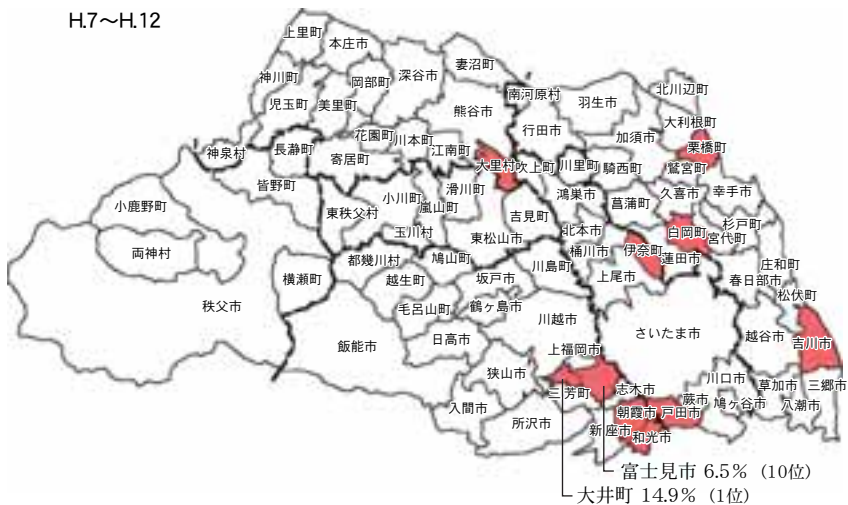
S.50～S.55



H.2～H.7



H.7～H.12

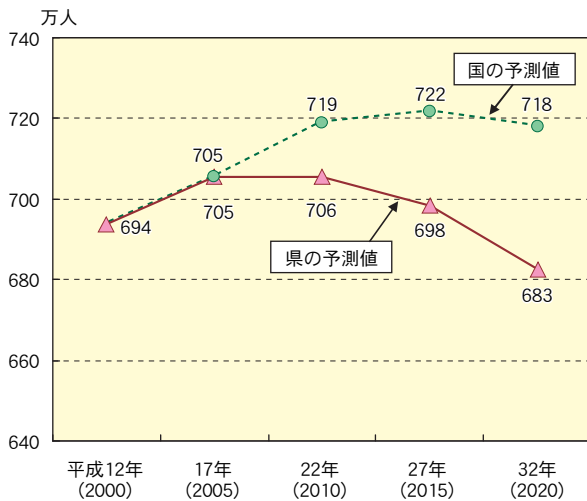


資料：国勢調査

将来人口・世帯人員の変化

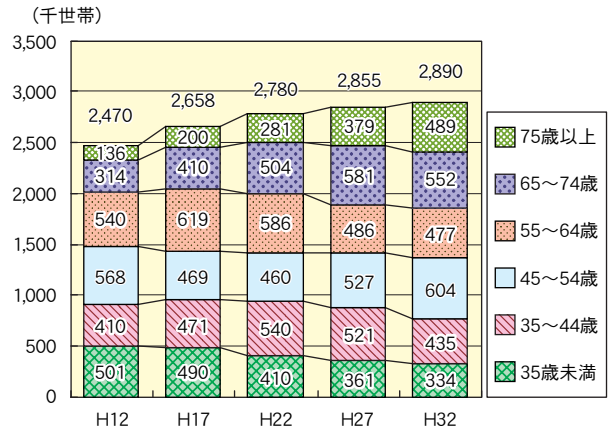
- ・本県の平成17年の人口は約705万人であり、近年は、社会増が急速に減少し、合計特殊出生率も年々下がり続け、緩やかな人口増にとどまっている。
- ・全国の人口は既に減少に転じているが、本県の人口も国の人口推計より早い時期に減少に転じるものと予測され、平成27年には700万人を下回るものと見込まれている。
- ・世帯数の将来推計を見ると、埼玉県的一般世帯数は増加、平均世帯人員は減少する。類型別に見ると、夫婦と子から成る世帯が減少し、単独世帯や夫婦のみの世帯が増加する。
- ・核家族化、少子化により、平均世帯人員が急激に減少するものと推計されている。

□ 埼玉県の人口の将来推計

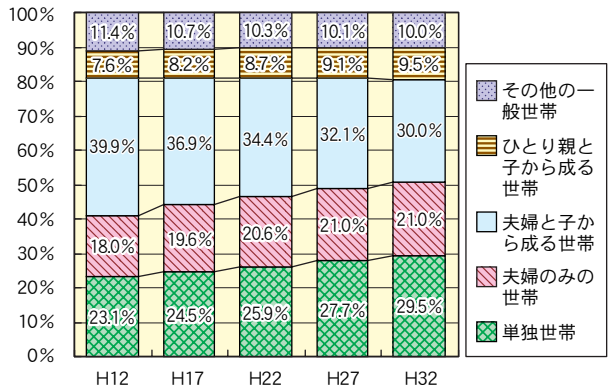


資料：「国勢調査」  
「将来予測に基づく政策形成基礎調査（平成18年度）」埼玉県  
「都道府県の将来推計人口」〔平成14年3月推計〕（国立社会保障・人口問題研究所）

□ 将来の世帯主年齢別の一般世帯数の推移

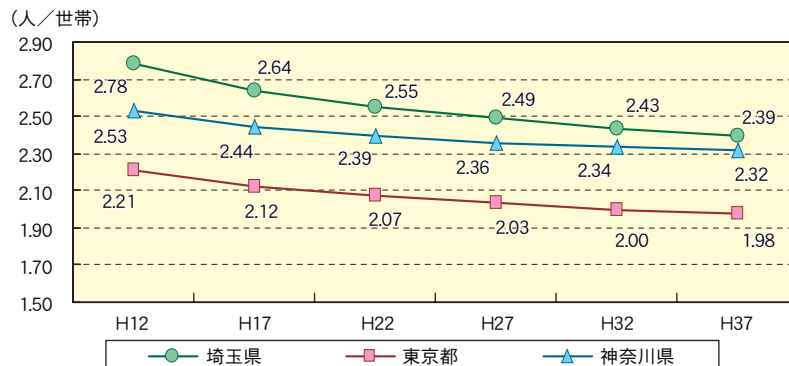


□ 将来の一般世帯の類型別構成の推移



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。

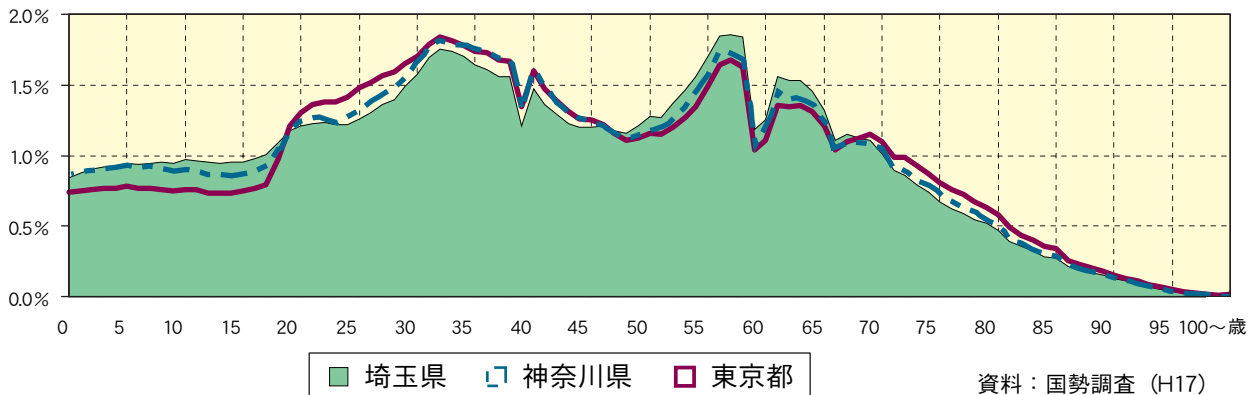
### □ 埼玉県の年齢階層別人口の最近の動向

(単位：千人)

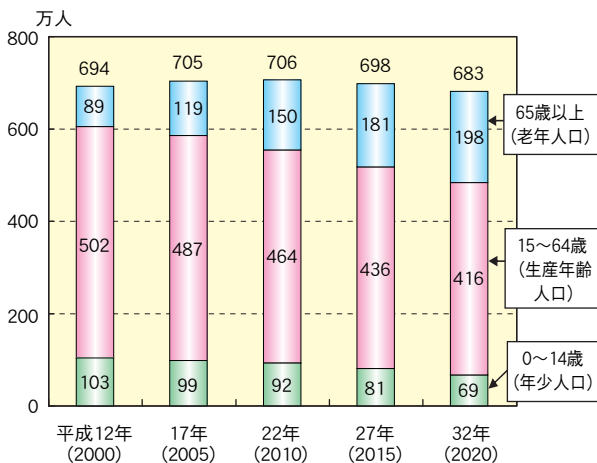
	実数					増減			
	H14	H15	H16	H17	H18	H14-15	H15-16	H16-17	H17-18
年少人口	1,024	1,018	1,010	1,006	1,000	△6	△8	△4	△6
生産年齢人口	5,062	5,043	5,032	5,012	4,975	△19	△11	△20	△37
老年人口	942	996	1,044	1,093	1,152	54	48	49	59
総数	7,028	7,056	7,086	7,111	7,128	28	30	25	17

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

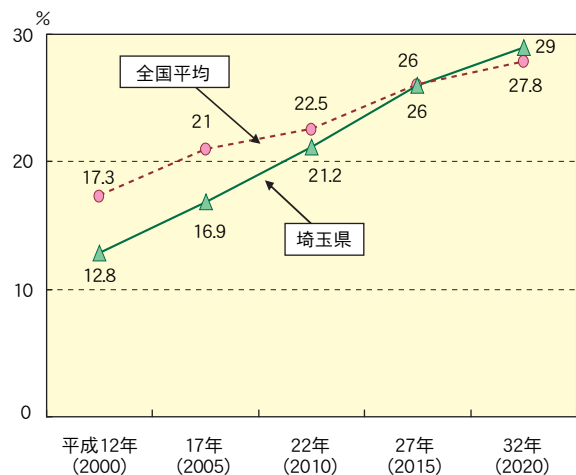


### □ 埼玉県の年齢3区分別人口の推移



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	<b>29.0%</b>	<b>26.2%</b>	<b>21.9%</b>	<b>8.8%</b>	<b>2.1%</b>	<b>1.9%</b>
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%	<b>15.3%</b>	<b>8.5%</b>	<b>4.7%</b>
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%

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

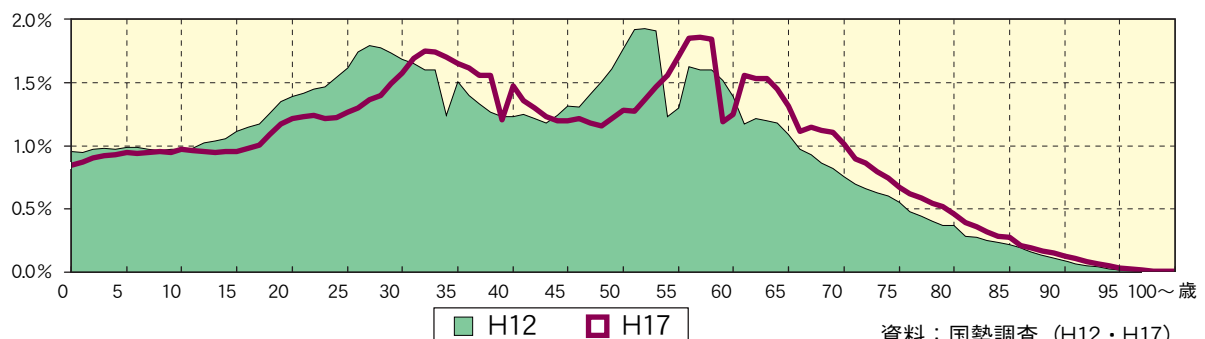
資料：都道府県の将来推計人口-平成14年3月推計  
 (国立社会保障・人口問題研究所)

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

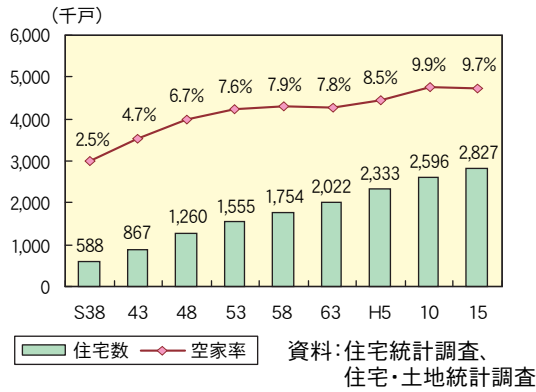


## 住宅ストックの状況

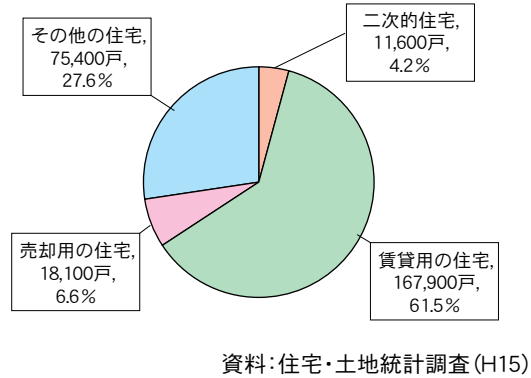
### 住宅ストック数と空き家率の推移

- ・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



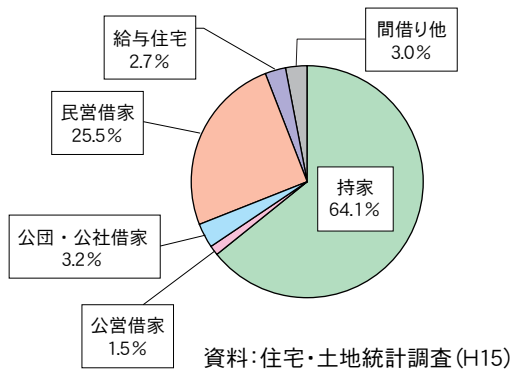
#### □ 空き家の種類別比率



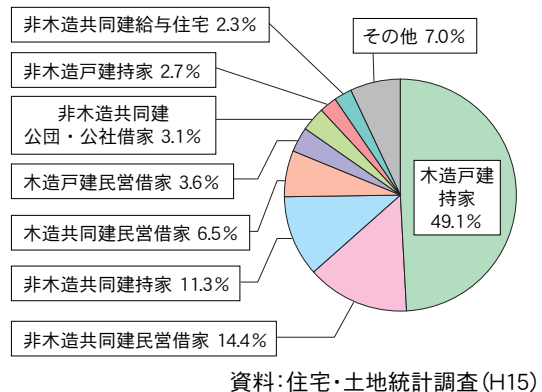
### 住宅の所有関係と構造・建て方の状況

- ・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)

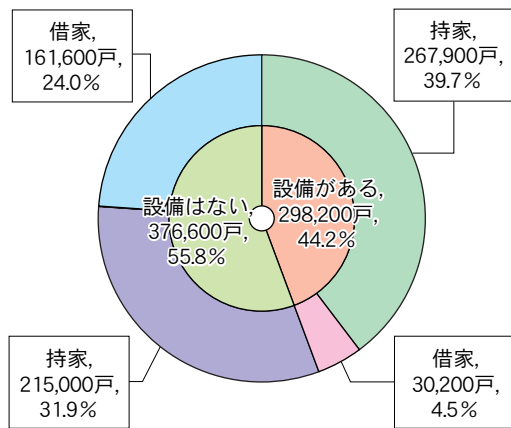
	総数	戸建		長屋建		共同建		その他
		木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
住宅総数	2,532,400	1,353,600	72,200	34,300	11,000	197,000	857,700	6,500
	100.0%	53.5%	2.9%	1.4%	0.4%	7.8%	33.9%	0.3%
持家	1,623,800	1,242,200	69,000	10,500	3,900	8,900	285,100	4,300
	100.0%	76.5%	4.2%	0.6%	0.2%	0.5%	17.6%	0.3%
公営借家	37,200	900	0	1,300	1,300	0	33,700	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

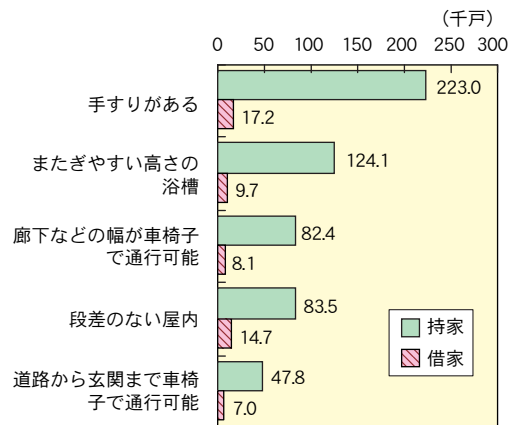
- ・高齢者等のための設備がある住宅は約298千戸で全体の約4割を占め、多くは持家である。
- ・持家の設備の内容は、「手すりがある住宅」が最も多く、次いで「またぎやすい高さの浴槽」などとなっている。借家では、それらの設備がある住宅が非常に少ない状況である。
- ・平成11年以降に持家で高齢者対応の工事をしたものは、8.7%に当たる約142千戸であり、その工事の内容は、階段や廊下の手すりの設置が最も多く、次いで、浴室、トイレの工事である。
- ・2箇所以上の手すり設置、段差解消及び廊下など車椅子で通行可能な幅の3条件を備えた高度にバリアフリー化した高齢者対応住宅の比率は、3.5%である。(H15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



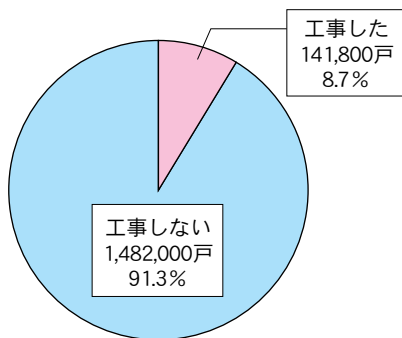
資料:住宅・土地統計調査(H15)

### □ 所有関係別高齢者等のための設備のある住宅数



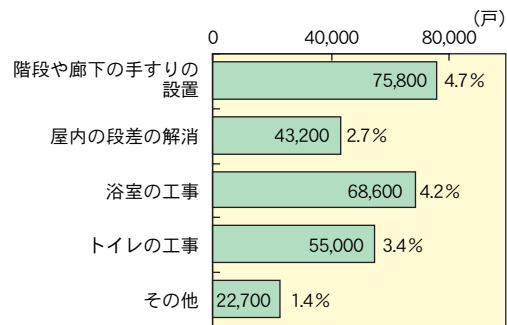
資料:住宅・土地統計調査(H15)

### □ 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)

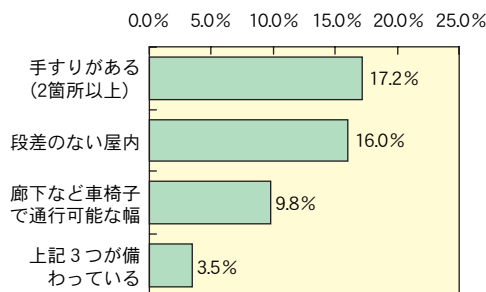
### □ 高齢者等対応の工事の内容



資料:住宅・土地統計調査(H15)

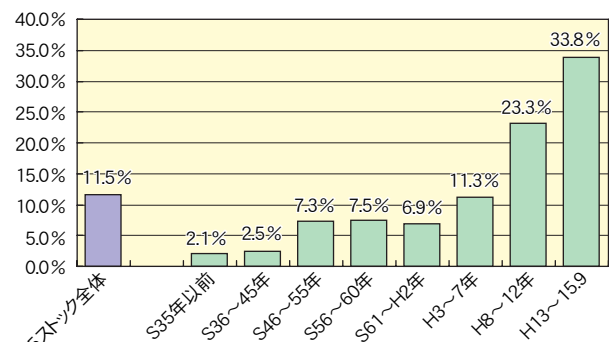
※ %は持家総数に対する比率

### □ 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)



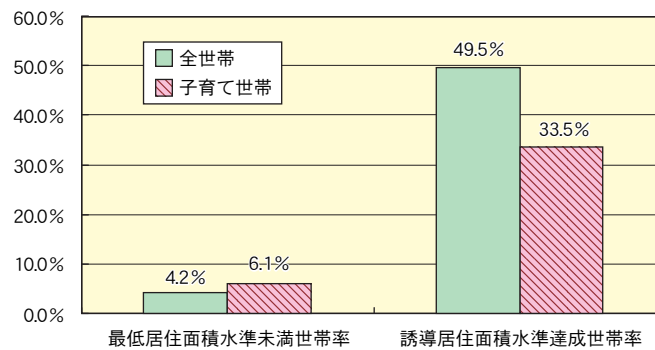
## 居住水準の状況

- 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

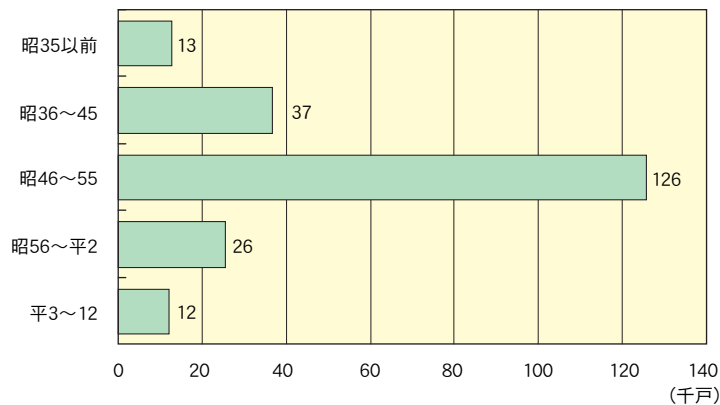


資料：住宅・土地統計調査(H15)の国による特別集計

## 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

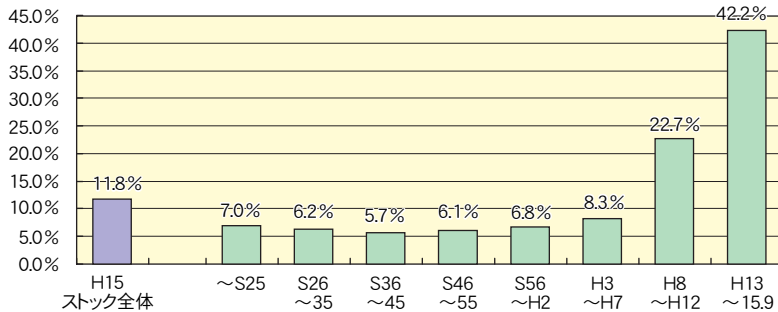


資料：住宅・土地統計調査(H15)

## 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

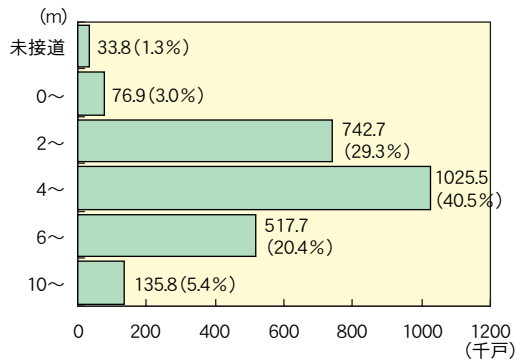
資料：住宅・土地統計調査(H15)

## 住環境の状況

### 接道及び敷地規模の状況

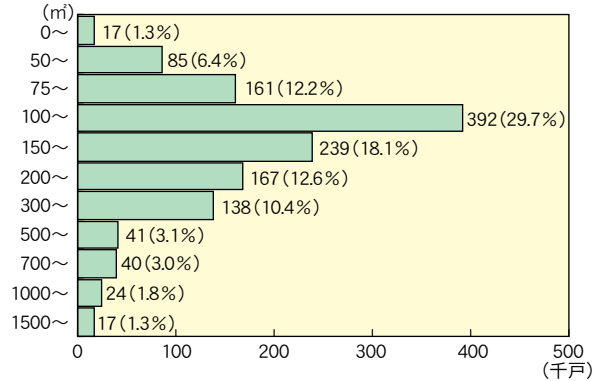
- 4 m以上～6 m未満の道路に接している住宅が約4割を占めている。未接道を含め4 m未満の道路に接道しているものが33.6%となっている。
- 戸建持家の敷地面積は、100㎡以上～150㎡未満が全体の29.7%、150㎡以上～200㎡未満が18.1%となっている。

□ 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



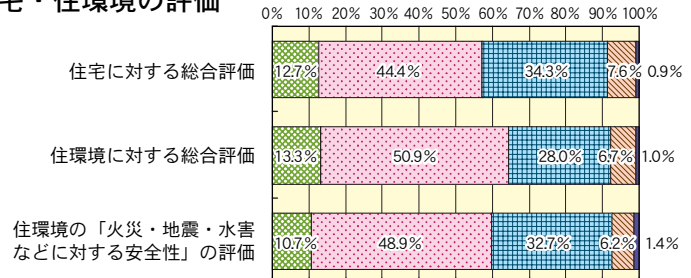
資料：住宅・土地統計調査(H15)

※ %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



■満足 ■まあ満足 ■多少不満 ■非常に不満 ■不明

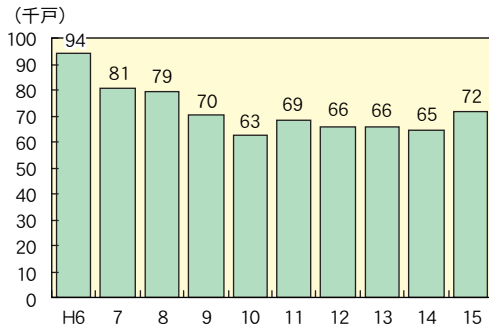
資料：住宅需要実態調査(H15)

## 新設住宅の状況

### 着工戸数と平均床面積の推移

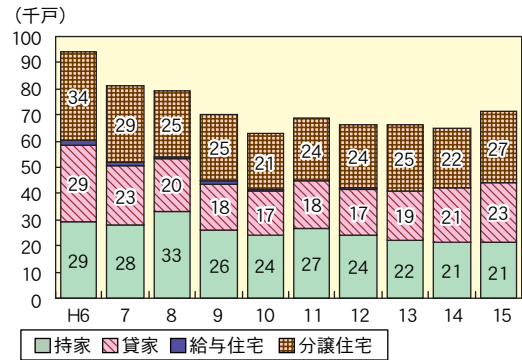
- ・平成14年度までの埼玉県の新設住宅着工戸数は、減少から横ばい傾向にあったが、平成15年度には71,513戸と平成9年度並の着工戸数となった。
- ・利用関係別にみると、平成11年度以降は分譲、貸家が微増、持家は微減傾向にある。
- ・平均床面積は、持家が微減、分譲は拡大傾向の中で、貸家の縮小が顕著である。

#### □ 新設住宅着工戸数の推移



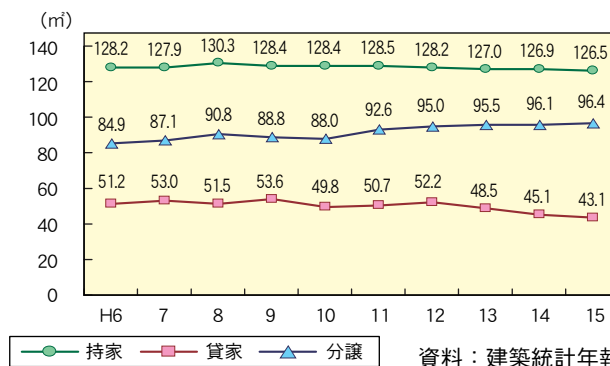
資料：建築統計年報

#### □ 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

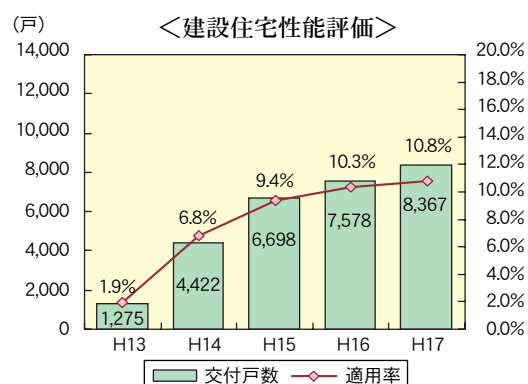
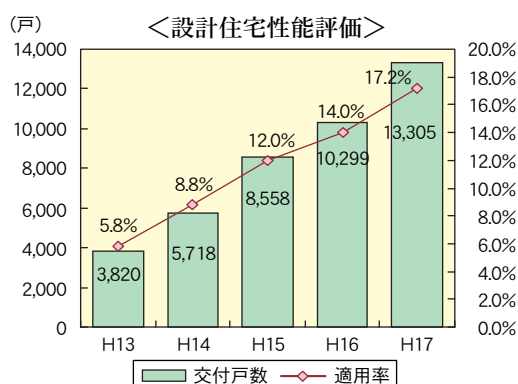


資料：建築統計年報

### 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

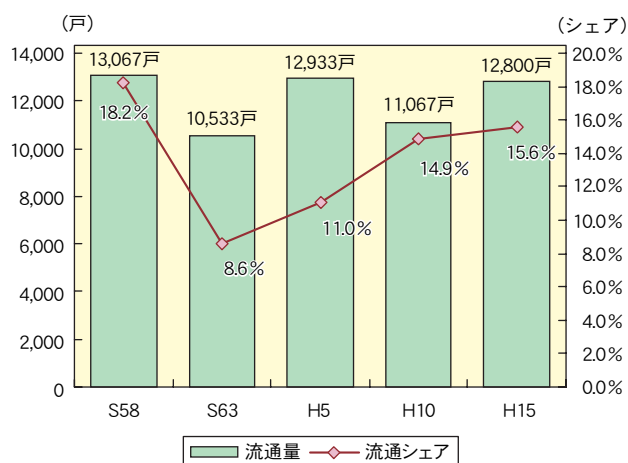
資料：「建設投資等の中長期予測…2010年度及び2020年度の見通し…概要版」  
2005年8月3日(財)建設経済研究所

## 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。

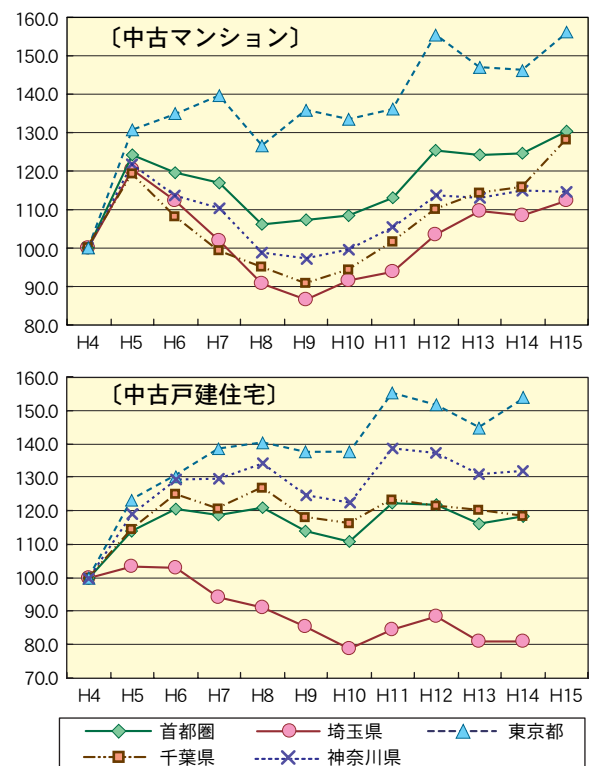
### □ 既存住宅（中古住宅）の流通シェア



※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

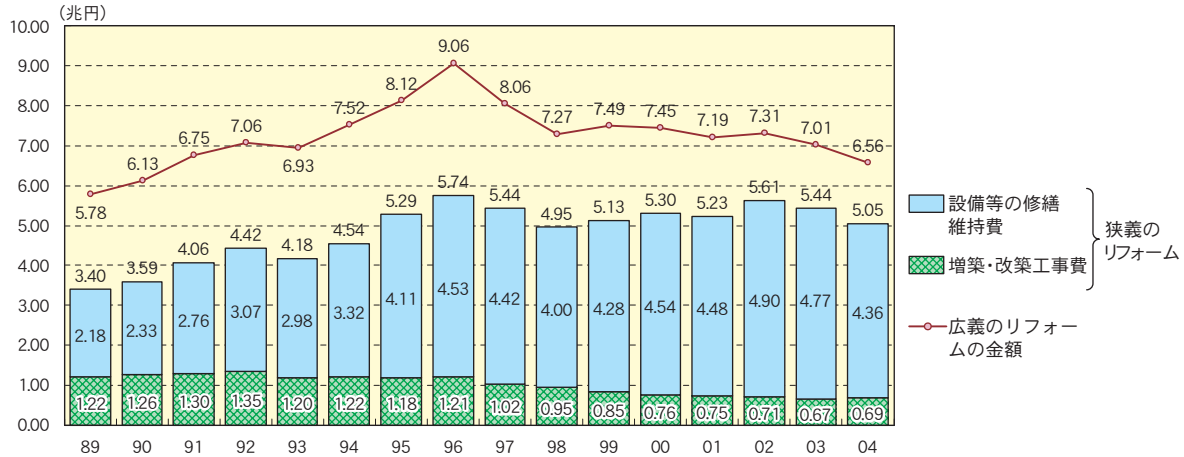


資料：(財)東日本不動産流通機構

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

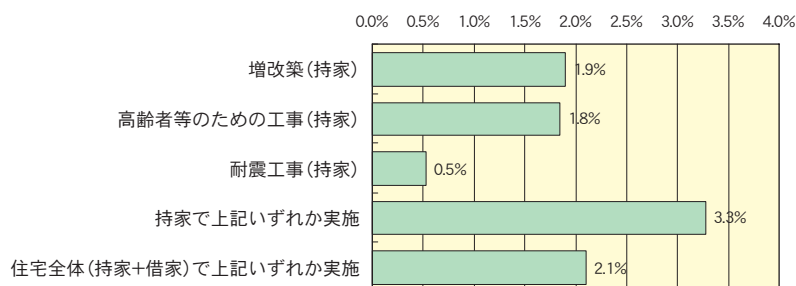
	千葉県		埼玉県		東京都		神奈川県		合計	
	額	シェア	額	シェア	額	シェア	額	シェア	額	シェア
H14	3,263	(16.6%)	3,779	(19.3%)	7,747	(39.5%)	4,829	(24.6%)	19,618	(100.0%)
H15	2,889	(16.8%)	3,301	(19.2%)	6,733	(39.1%)	4,281	(24.9%)	17,204	(100.0%)
H16	2,768	(16.8%)	3,190	(19.4%)	6,384	(38.8%)	4,112	(25.0%)	16,454	(100.0%)

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



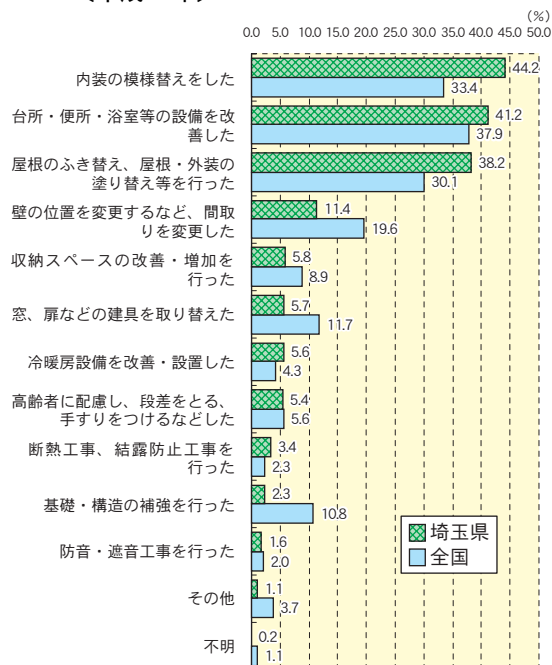
資料：住宅・土地統計調査(H15)の国による特別集計からの推計値

## 住宅リフォームの内容

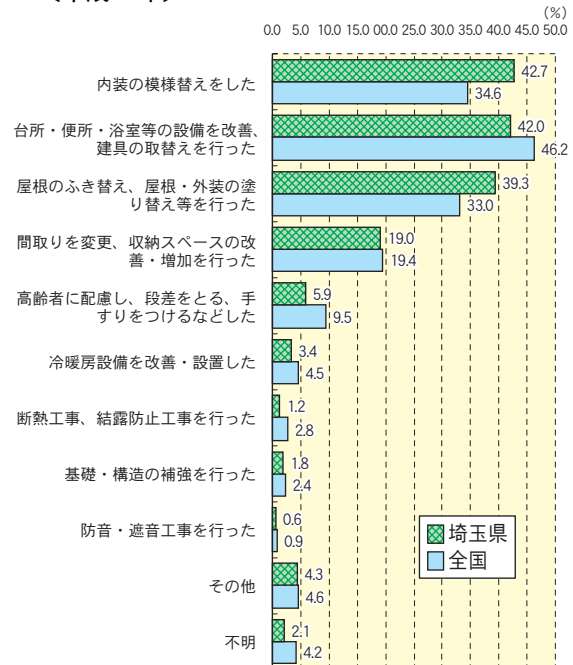
- ・平成15年は、「内装の模様替え」が最も回答が多く、次いで、「台所・便所・浴室等の改善など」、「屋根のふき替え・外装塗り替えなど」の順に多くなっている。
- ・全国と比較すると、埼玉県は「内装の模様替え」、「屋根のふき替え・外装塗り替えなど」の比率が高く、「台所・便所・浴室等の改善など」及び「高齢者に配慮した改善など」が低い。他の主要項目は、概ね全国と同水準が埼玉県が下回っている状況である。
- ・平成10年と比較すると、「内装の模様替え」の比率が減少し、「高齢者等への配慮等」、「台所・便所・浴室等の改善など」、「屋根のふき替え・外装塗り替えなど」で若干比率が増加している。

### □ 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)

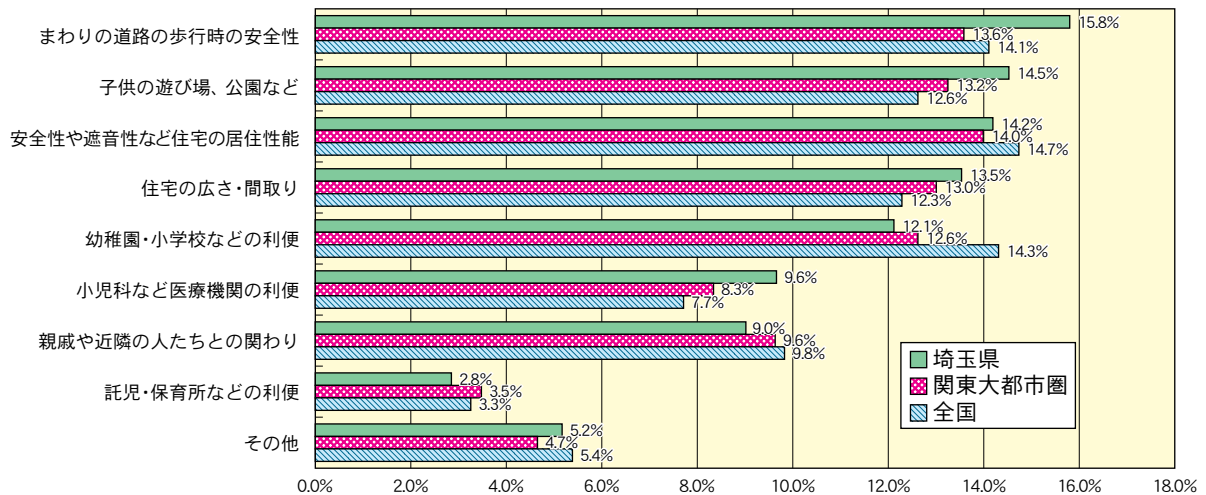
## ②住まいのニーズに関する資料

### 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）

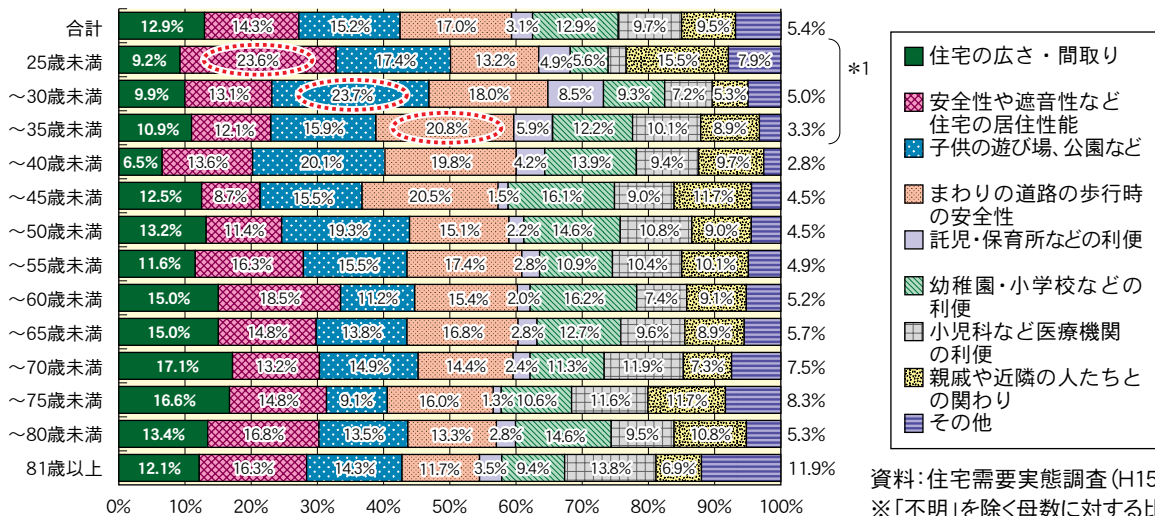


資料：住宅需要実態調査(H15) 全国関東大都市圏 国交省集計  
 埼玉県 平成16年度基礎調査の集計による(以下同様)  
 ※関東大都市圏：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、静岡県  
 ※「不明」を含む母数に対する比率で表示

#### 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。

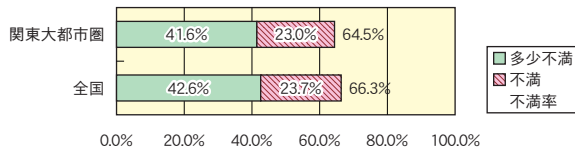
#### □ 世帯主年齢別子育てのための住宅や環境に重要と思うもの（埼玉県）



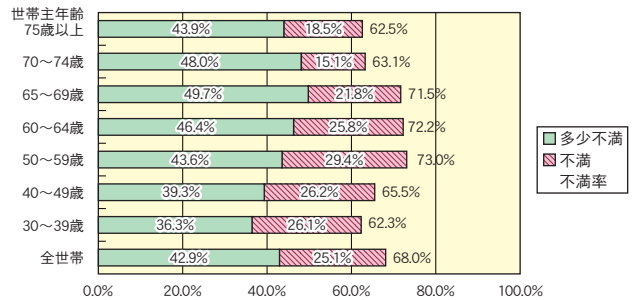
「高齢者等への配慮」に対する不満率と高齢者の住替え希望居住形態

- ・「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。

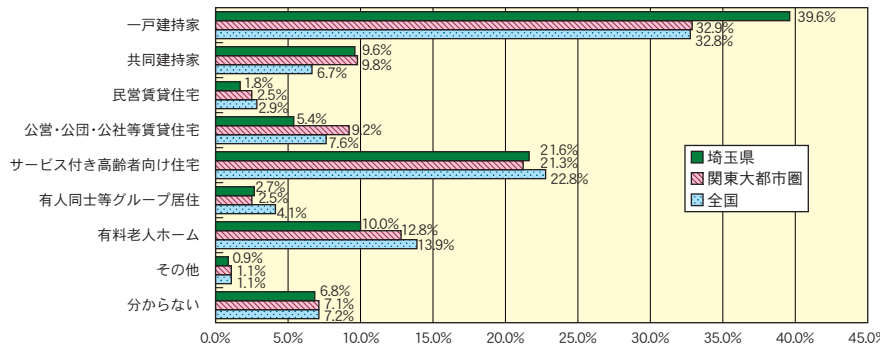
□ 住宅の「高齢者等への配慮」に対する不満率



□ 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）



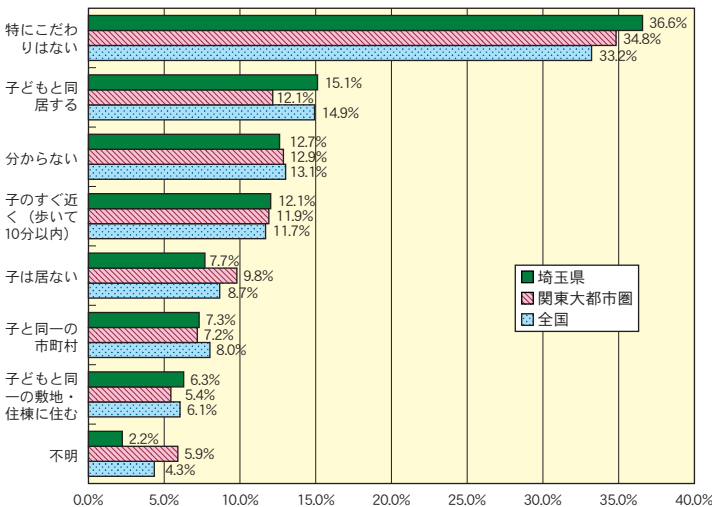
資料：住宅需要実態調査（H15）

高齢期における子どもとの住まい方

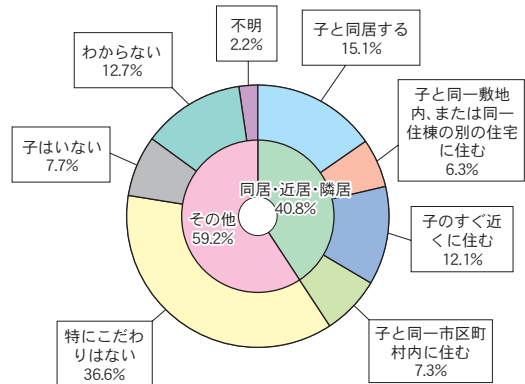
- ・「特にこだわりはない」が1/3以上と多く、全国、関東大都市圏に比べて、その比率が高い。子どもとの同居・近居・隣居の希望は、約4割程度である。

□ 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）

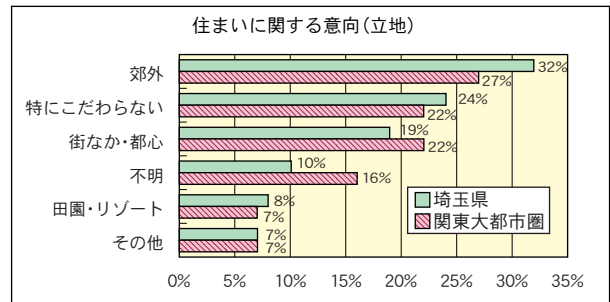
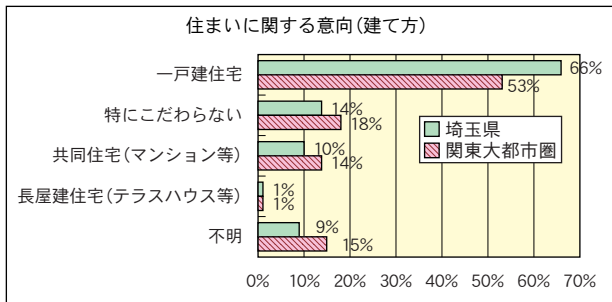
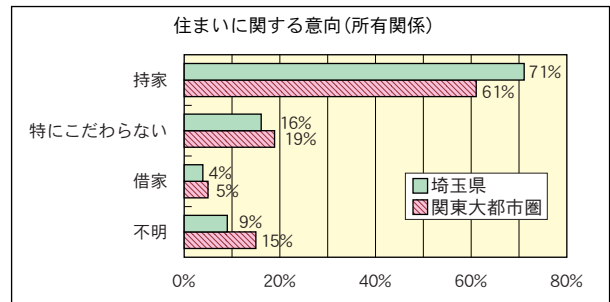
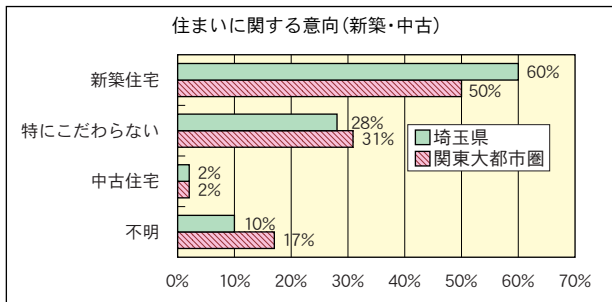


# 住宅の選択に係わるニーズ

## 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



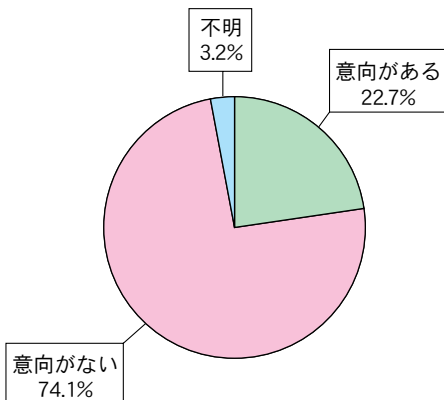
資料:住宅需要実態調査(H15)

# 今後の改善計画

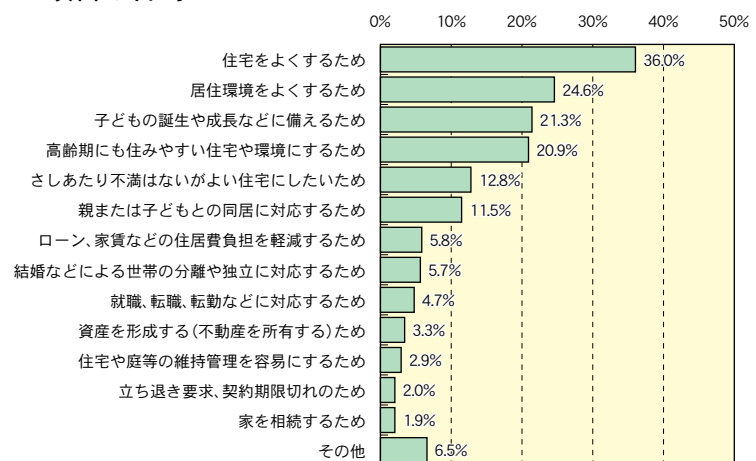
## 改善計画の有無と目的

- ・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

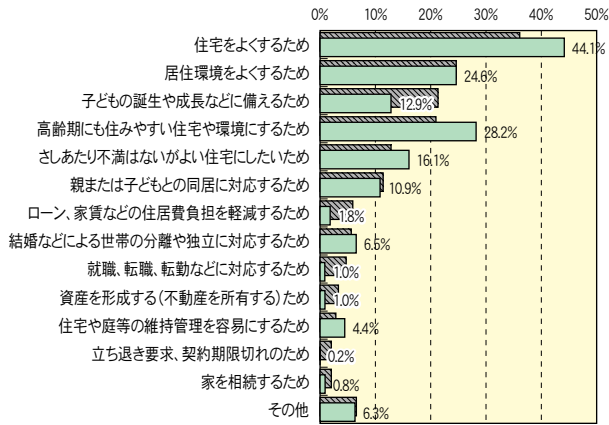


資料:住宅需要実態調査(H15)

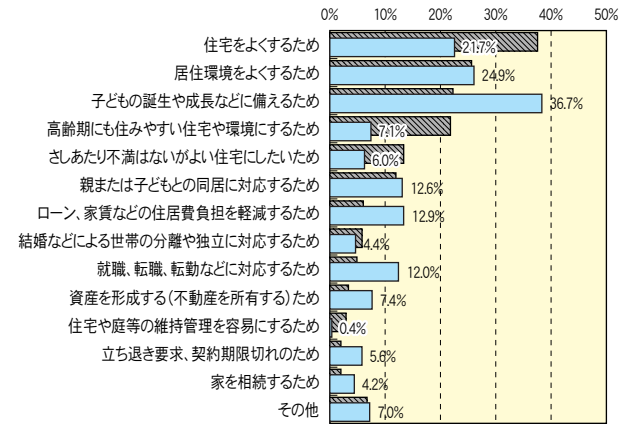
## 所有関係別の改善目的

- ・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



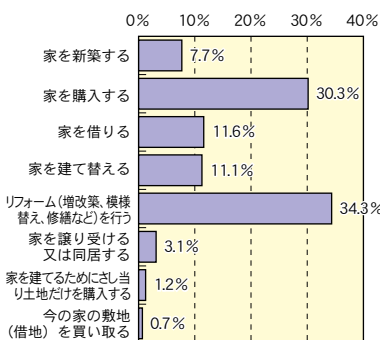
※影の部分は、前項目の持ち家・借家全体の比率を示す(右図も同様)

資料:住宅需要実態調査(H15)

## 改善計画の内容

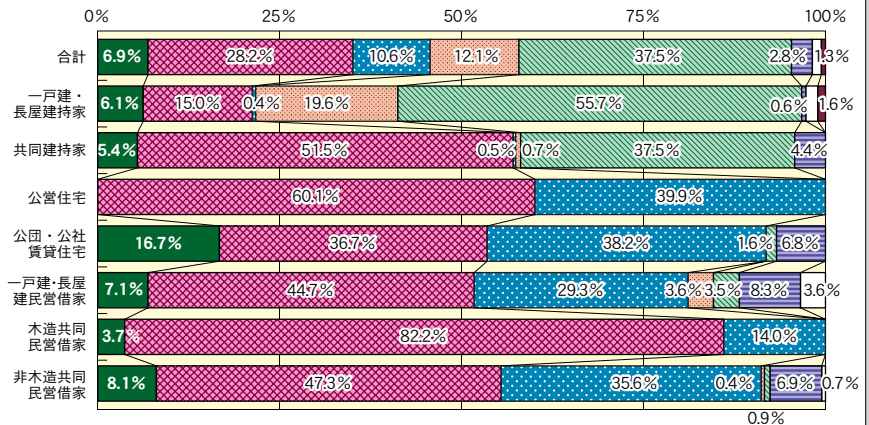
- ・改善計画の内容では、リフォームのニーズと購入ニーズが多い。
- ・住宅タイプ別では、持家でリフォームのニーズが多く、また、共同建持家では家の購入ニーズも多い。借家では、家の購入ニーズと借換えニーズが中心である。
- ・増改築計画工事の内容としては、設備、内装・外装とともに、スペースの改善・増加や、高齢者等への配慮した工事のニーズがある。

□ 改善計画の内容の比率

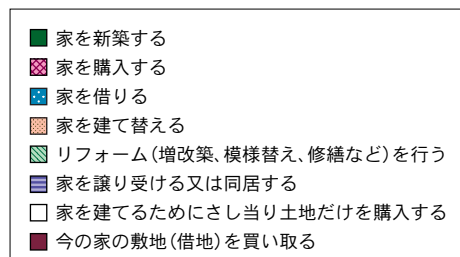
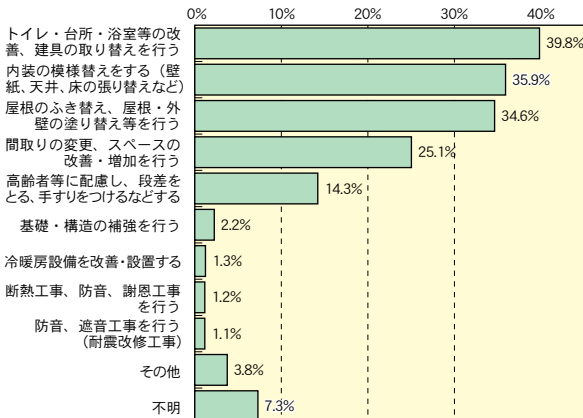


※改善計画のある世帯を100%としている

□ 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

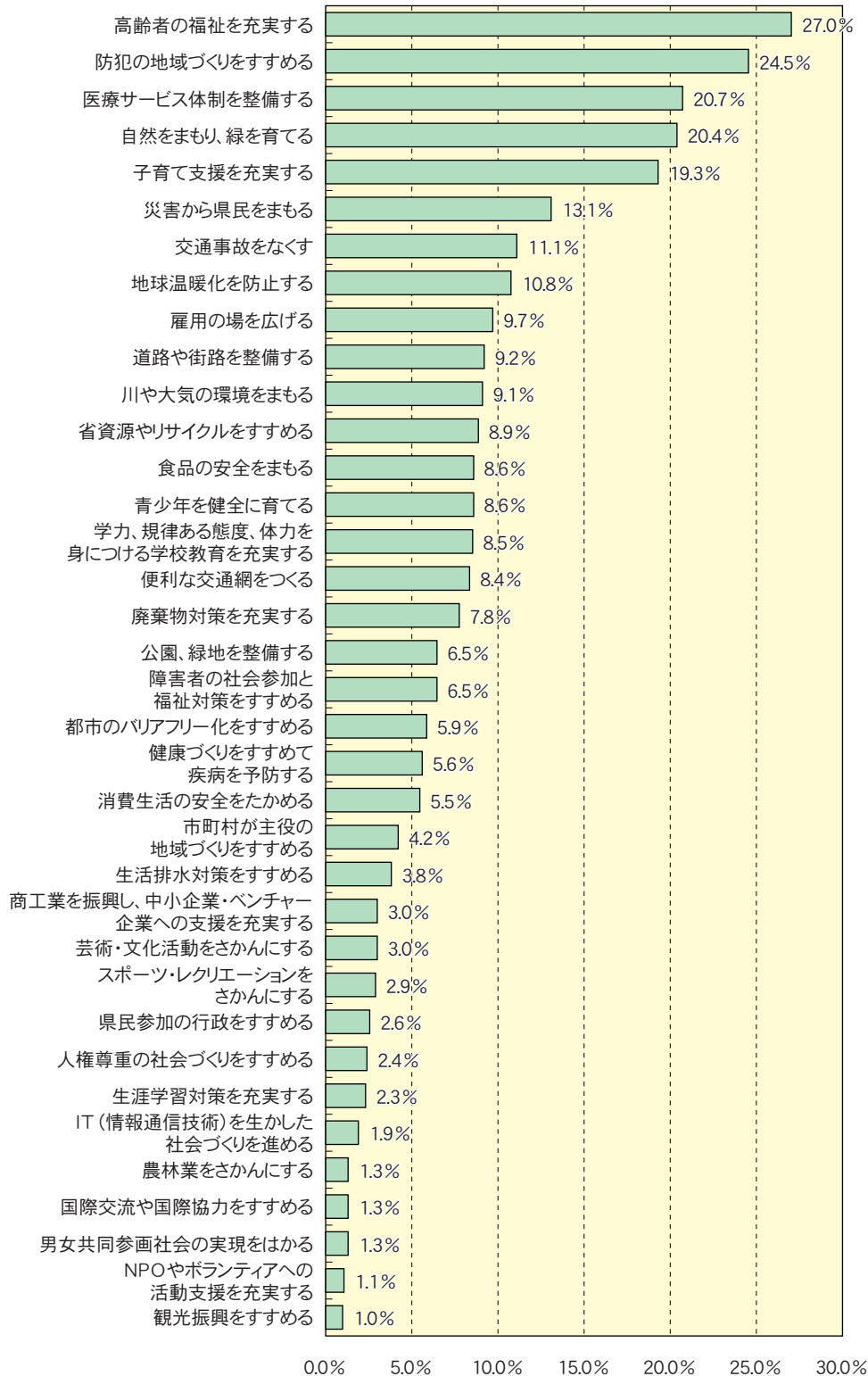


資料:住宅需要実態調査(H15)

## 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"> <li>・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）】</li> </ul> <p>[ユニバーサルデザイン化の推進]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）】</li> </ul> <p>[環境問題への対応]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）】</li> <li>・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）】</li> </ul> <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"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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リフォームにも柔軟に対応できる住宅の普及を図る。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul>
<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"> <li>・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）】</li> <li>・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）】</li> </ul> <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"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul>

（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><b>2 良好な居住環境の形成</b></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"> <li>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)】</li> <li>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)】</li> <li>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)】</li> </ul> <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

目 標	指 標	基本的な施策
<p><b>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</b></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"> <li>・新築住宅における住宅性能表示の実施率 【16%(平17)→50%(平22)】</li> </ul> <p>[循環型市場の形成]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)】</li> <li>・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)】</li> </ul> <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"> <li>・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)】</li> </ul> <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"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul>



目 標	指 標	基本的な施策
<p><b>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</b></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"> <li>・最低居住面積水準未達率 【早期に解消】</li> </ul> <p>[高齢者等への配慮]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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"> <li>一定のバリアフリー化（注1） 【29%（平15）→75%（平27）】</li> <li>うち、高度のバリアフリー化（注2） 【6.7%（平15）→25%（平27）】</li> </ul> </li> </ul> <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"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul> <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"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・土砂災害から保全される戸数</li> <li>・洪水による氾濫から守られる区域の割合</li> <li>・床上浸水を緊急に解消すべき戸数</li> <li>・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</li> <li>・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数</li> <li>・大気汚染に関する環境基準の達成状況</li> <li>・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> <li>・騒音に関する環境基準の達成状況</li> <li>・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> </ul>
(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"> <li>・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】</li> <li>・狭小宅地率</li> <li>・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</li> </ul>
(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"> <li>・空家率</li> <li>・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】</li> <li>・通勤・通学における公共交通機関等利用率</li> </ul>
(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"> <li>・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>



### 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。

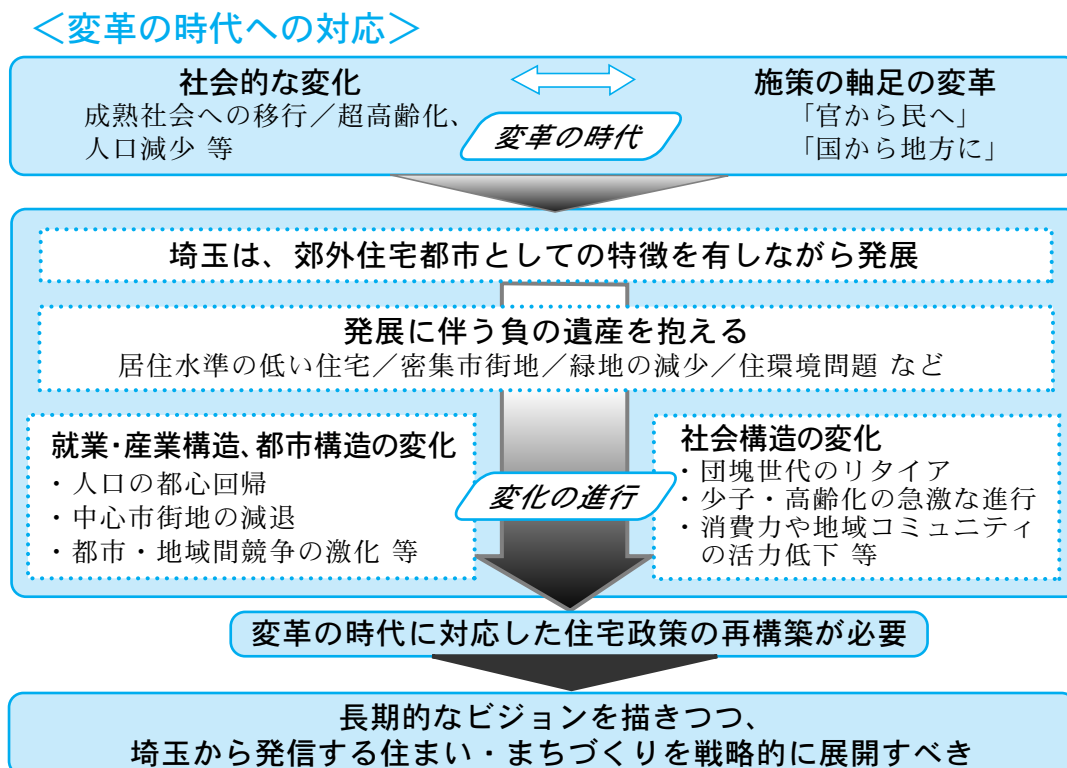
## Ⅱ 変革の時代における住宅政策

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。

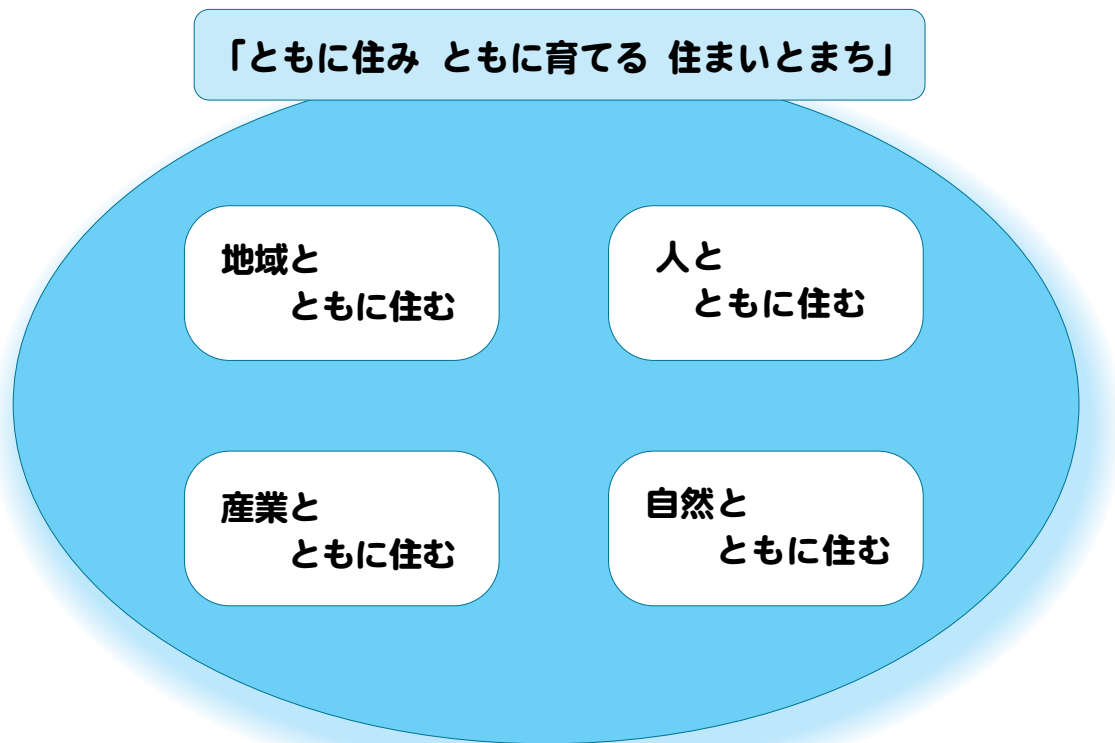
### 3 産業とともに住む

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。

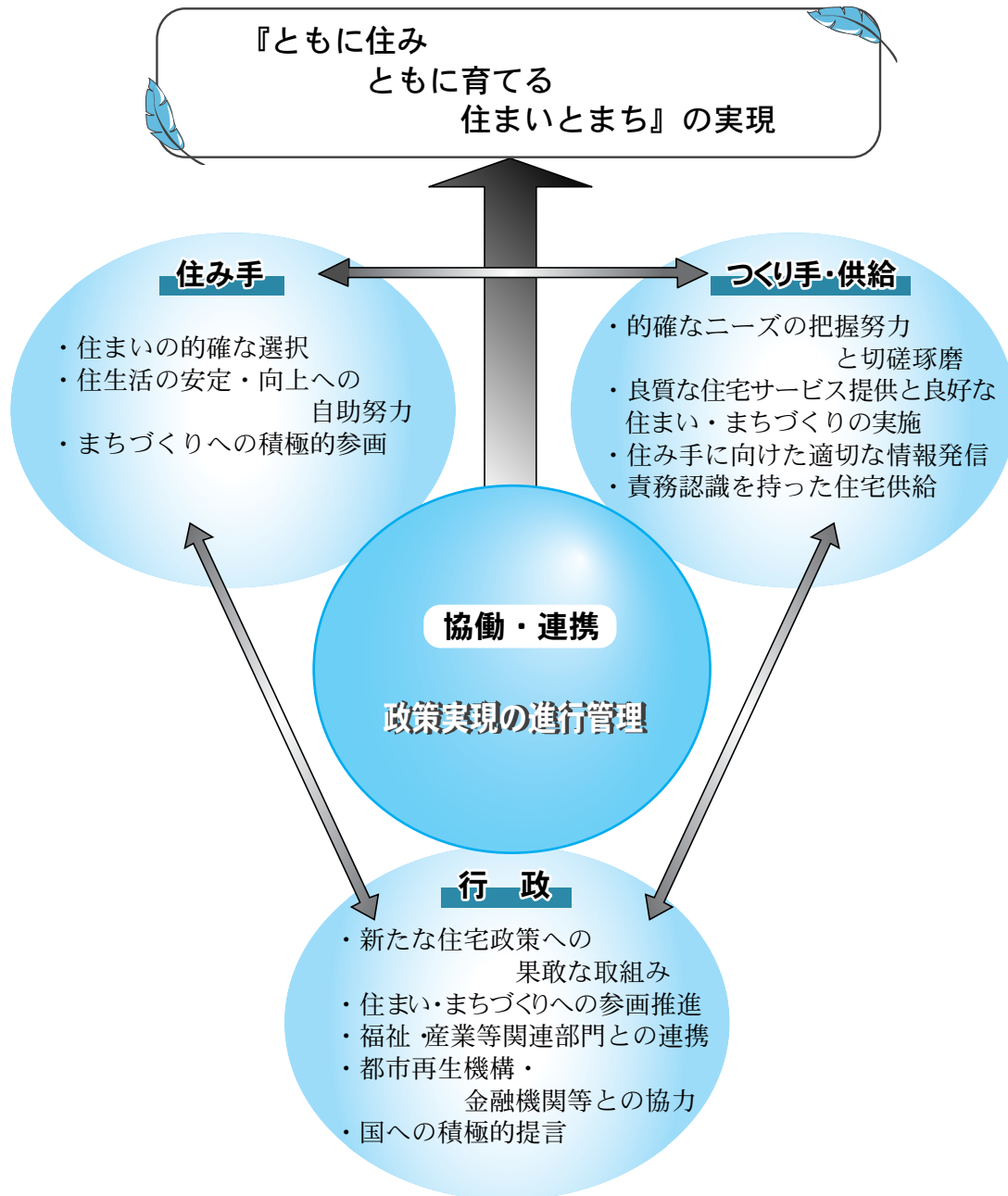
また、住宅政策の推進に当たっては、福祉、産業、消費者、教育等関連部門との連携を強化するとともに、都市再生機構、金融機関等とも協力して、新たな地平を切り拓いていく。国に対しても積極的に提言し、ともに日本の住まいを良くしていく。

### 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
	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	開発指導課長		
	廃棄物指導課長		建築指導課長		
	資源循環推進課長		住宅課長		
福祉部	福祉政策課長	田園都市産業ゾーン推進室長			
	長寿社会政策課長				
	障害者福祉課長				
	子育て支援課長				
			警察本部生活安全部	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。