

多様な住まいと住まい方の実現

～住宅政策への6つの提言～

平成28年1月

埼玉県住宅政策懇話会

目次

はじめに

1. 埼玉県の住生活を取りまく状況	2
(1) 近年の主要な住宅政策動向	
(2) 本県の住宅・地域事情	
2. 懇話会における論点ごとの主な意見	8
(1) 少子高齢化・人口減少に対応した住まいづくり	
(2) 安心な暮らしを支える住まいづくり	
(3) 多様なニーズに応える住宅市場の活性化	
(4) 地域の持続、地域活力の増大	
3. 今後の住宅政策への提言	15
(1) 安心・安全な住まいづくり	
(2) 子育て・多子世帯への支援	
(3) 人と環境にやさしい住まいづくり	
(4) 住宅ストックの流通促進	
(5) 地域の持続的な発展	
(6) 住情報の発信強化	
4. 提言の実現に向けた体制づくり	27
5. 埼玉県住宅政策懇話会 審議経過	28
(1) 審議経過	
(2) 委員名簿	

はじめに

埼玉県は首都東京に隣接する都市の魅力と、水と緑に恵まれた田園の魅力、さらには豊かな森林に代表される自然の魅力を兼ね備えている。また、東北、秋田、山形、上越、長野及び北陸の6つの新幹線が整備される等、発達した公共交通機関とともに、高速道路等の道路網が東京都心から環状・放射状に整備され、充実した交通ネットワークを形成している。平成27年度には首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の県内区間が全線開通する等、ますます交通利便性が高まることは確実である。

こうした他県にない特徴を背景として、自動車関連、IT関連、印刷、食品加工等の多彩な企業が立地しているほか（平成25年の製造品出荷額等は全国第7位）、世界トップクラスの研究機関や企業の研究所、50校を超える大学・短大が立地している。

一方、埼玉県の人口は平成27年、世帯数は平成32年（※）をピークとして減少が予測されている。また、高度成長期以降、県南地域を中心に、首都圏への人口や産業等の集積を背景に郊外住宅都市として発展してきた経緯があり、今後、急速な高齢化に加え、「高齢者の数」の増加や「団地の老い」等への対処が求められる状況にある。加えて、出生率が全国第40位（平成25年）であるなど、超少子・高齢化に直面することとなる。

平成24年3月に「埼玉県住生活基本計画」（計画期間：平成23～32年度）が策定され、10年間の住宅政策のあり方が示された。当該計画において5年ごとの計画見直しを定めており、平成27年度は見直しを行う5年目に相当する。

埼玉県住宅政策懇話会は、今後の住宅政策のあり方を論ずるために設置されたものであり、そのとりまとめは、次期「埼玉県住生活基本計画」（計画期間：平成28～37年度）の骨格を形成するものである。埼玉県は、当該計画期間に世帯数減少時代へ突入し、さらに団塊世代が後期高齢者となる2025年問題等、県民とその住まいに直接大きな影響を与える重大な転換期を迎えることになる。

人口減少・超少子高齢社会の本格化に着目しながら、先に掲げた埼玉県の優位性や特性を活かし、安心・安全で快適な住生活を送ることができる住まいと居住環境、そして魅力あふれる豊かな地域から構成される県土を形成する機会と捉え、この提言を取りまとめることとする。

（※）平成24年3月策定「埼玉県住生活基本計画」では平成37年をピークとしている。

1. 埼玉県の住生活を取りまく状況

1. 埼玉県の住生活を取りまく状況

(1) 近年の主要な住宅政策動向

住生活基本計画（全国計画）は、平成18年の制定以後、特にストック重視を基調とした施策が展開されている。

本県の住宅施策のあり方を考える上で、念頭においておくべき国の主要な政策として次の7点がある。

1) 地域包括ケアの実現

- 平成23年6月「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」制度が創設された。以降、サービス付き高齢者向け住宅の供給は順調に進み、平成27年8月末時点の全国の登録戸数は18万戸を超える。
- 平成24年8月「介護保険法」の改正により、高齢者が住み慣れた地域で自立した生活を営めるよう、「地域包括ケアシステム」の構築に向け取り組むこととされた。地域包括ケアシステムとは、高齢者が長年住み慣れた日常生活圏内において、医療、介護、予防、生活支援サービス、住まいの5つの要素を利用者に包括的かつ継続的に提供できるシステムのことであり、その実現は重要な課題となっている。

2) 中古住宅流通・リフォームの推進

- 平成24年3月「中古住宅・リフォームトータルプラン」がまとめられた。
- 平成25年度に「長期優良住宅化リフォーム推進事業」、「住宅ストック活用・リフォーム推進事業」が創設され、平成25年6月「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が策定された。
- 新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図る取組が推進されている。

3) 住宅・都市の低炭素化

- 平成24年12月「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行され、社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることに鑑み、都市の低炭素化、低炭素建築物の普及に向けた取組が進められている。
- 平成25年5月「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」が改正され、住宅・建築物の新築や増改築、大規模な改修等に際し、省エネ基準の評価について届出義務・努力義務が規定された。

4) 空き家の適正管理

○平成27年2月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態等にある空家等（「特定空家等」）について、行政による指導、助言、勧告等を可能とした。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行を可能とし、不良な住宅の除却を促進する取組が進められている。

5) 建築物の耐震性の確保に向けた取組の強化

○平成26年6月「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正により、地震に対する安全性が明らかでない建築物の耐震診断の実施の義務付け等が行われ、建築物の地震に対する安全性の向上の取組が進められている。更に、「国土強靱化アクションプラン2015」等において、住宅等の耐震化率を32年までに95%とする目標を定め、建築物に対する指導等の強化や計画的な耐震化の促進を図っている。

6) マンション再生の円滑化

○平成26年6月「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、区分所有者の多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度等が創設された。

7) 地方創生に向けた取組の本格化

○平成26年11月「まち・ひと・しごと創生法」が制定され、我が国の人口減少・超高齢化という困難な課題に立ち向かい、元気で豊かな地方を創生するために、日本全体で取り組んでいく道筋がつけられている。

○平成27年3月「少子化社会対策大綱」が策定され、多子世帯へ一層の配慮や、きめ細やかな少子化対策の推進として三世帯同居・近居の促進に対する支援が求められている。

1. 埼玉県の住生活を取りまく状況

(2) 本県の住宅・地域事情

1) 人口・世帯

①人口・世帯増減と地域間格差

- 人口は平成27年の725万人をピーク、世帯数は平成32年の298万世帯をピークに減少に転じる見込み。
- 平成22年から平成37年の人口増減指数とみると、県南地域・南西部地域等では人口増加が見られる一方で、秩父地域等では1割以上減少する等、地域差が大きい。

②急速に進む高齢化

- 高齢者数は、179万人（平成27年推計）から198万人（平成37年推計）へ増加する見込み。平成37年には団塊の世代が後期高齢者となり、平成42年までには後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回る見込み。
- 高齢化率は、24.8%（平成27年）から28.4%（平成37年）へ増加、後期高齢者率は10.6%（平成27年）から16.8%（平成37年）へ増加する見込み。
- 高齢単身者数（65歳以上）は急増しており、平成17年から5年間で約6万人増加し、平成22年には20万人を超過した。
- 要介護・要支援認定者は年々増加し、平成12年4月末（制度創設時）で約6万人であったが、平成26年度末には約25万人（約4倍）まで増加。

③家族類型の変化と少子化の継続

- 「夫婦のみ」、「夫婦＋子ども」及び「ひとり親と子ども」世帯（核家族）の比率が62.2%（全国第2位）と高い。
- 「単身世帯」全体の比率は周辺都県に比べ少ないものの、3割弱に増加しており、その対応について検討が求められる。
- 近年、合計特殊出生率は緩やかな増加傾向にあるが、全国的には低調である（全国第40位）。出産適齢期の女性の減少が続くため、現状の出生率の水準では少子化が継続するものと予測される。
- 未婚者数の増加や晩婚化、離婚率の上昇により、中高齢単身世帯（35～64歳）は平成25年で約29万世帯（平成5年の約2.1倍）、高齢単身世帯（65歳以上）は平成25年で約24万世帯（平成5年の約5.1倍）となっている。

④若年層の転出入

- 大学（県内の大学数は51校）や製造業等事業所の集積（平成25年の製造品出荷額等は全国第7位）を背景として、15～24歳は大幅な転入超過である一方で、25～29歳は転

出超過である。

2) 住宅ストック

①空き家の継続的増加

- 空き家率は10.9%（全国第44位）と全国的に見れば高くないが、空き家数は平成25年で35.5万戸（全国第8位）であり、平成20年から5年間で3.2万戸増加している。
- 秩父地域、北部地域等では「その他（非流通）空き家」が多い等、地域差がある。

②所有関係別の傾向

- 平成25年の持ち家率は約66%であり、全国の約62%を上回っている。
- 平成25年の居住世帯のある公営住宅は約3万戸であり、平成10年の約3.6万戸と比較して減少している。また、平成25年の居住世帯のあるUR・公社の借家戸数は約7.8万戸であり、平成20年からほぼ横ばいである。
- 平成25年の民間賃貸住宅は約75万戸であり、平成10年の約60万戸から継続的に増加している。

③高経年マンションの増加

- 県内の分譲マンションは約37.7万戸存在しており、そのうち築35年以上（昭和55年以前）の高経年マンションが約5.3万戸で、分譲マンション全体の14%を占める。

④サービス付き高齢者向け住宅の増加

- 県全域のサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は10,292戸（平成27年3月末時点、全国第3位）。高齢者1人あたりの登録戸数比率は0.6%（全国平均0.54%）だが、県央地域（0.45%）、北部地域（1.24%）等、地域差が大きい。

3) 住宅市場・流通

①新築住宅着工戸数と民間賃貸住宅の空き家率

- 新築住宅の着工戸数は、平成18年度の7.7万戸までは戻っていないものの徐々に回復しており、平成25年度は6.2万戸である。
- 埼玉県の賃貸住宅空室率は約16%で東京都市部と同程度であり、神奈川県や千葉県より高く、供給過多の側面がある。（民間調査より）

②停滞傾向の既存住宅流通量

- 本県における全住宅流通量（既存住宅流通量+新築着工総数）に占める既存住宅の流通割合は、平成25年で31.2%であり、全国平均（35.8%）を下回るが、昭和56年以後

1. 埼玉県に住生活を取りまく状況

に建築された新耐震基準の物件が多いことから、中古住宅流通市場は発展の余地があると考えられる。

④増加する中古戸建て・マンションの成約件数

○中古戸建て住宅及び中古マンションとも、成約件数は平成20年を底として近年は増加傾向にあり、中古住宅市場の拡大の兆しと考えられる。背景には、新築マンションの値上がりと呼応して、中古の割安感とともに新築にこだわらない層の増加があると予測される。

4) 居住状況

①低所得世帯の継続的増加

○住宅確保（賃貸・購入）に対する支援が必要と考えられる世帯年収300万円未満の低所得者世帯は、平成15年の約64万世帯（約27%）から平成25年の約86万世帯（約33%）に増加している。子育て世帯（世帯主年齢35～44歳）の年収も減少傾向にある。中古住宅を含めた良質な住宅を低コストで確保できるような市場環境づくりが求められる。

②高齢者の住まい

- 高齢者のいる世帯の持ち家率は84.5%（全世帯では66.1%）である一方、高齢単身世帯の31.3%は借家住まいである。
- 高齢者等のための設備がある住宅戸数の比率は52.0%、高度のバリアフリー化がされた住宅戸数の比率は6.2%で、ともに経年的に増加している。
- 身体が虚弱化した時に希望する居住形態として、現在の住まいに住み続けたいとする回答が6割を超える。特に「現在の住宅を改造して住みやすくする」が経年で増加しており、住宅のバリアフリー化等の意識が浸透してきている。
- 世帯主年齢55～64歳の世帯で「リフォームなどを行い住み続ける」とする世帯が約1/4を占める一方、高齢者向け施設（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等）を希望する世帯は4割を超える。

③近居・隣居等

○親世帯と子世帯が近居・隣居等をする世帯が多い。高齢者のみ世帯及び別世帯である子世帯について『同居等を含め「片道15分未満の場所に住んでいる」』比率が1都3県で最多である。

5) 産業・就業等

①東京への通勤・通学者が多い住宅都市

○昼夜間人口比率は0.9程度で全国最下位である。県外への通勤・通学者が多い県であり、その行先の9割は東京都である。

②女性の就業状況

○非正規就業者比率は、女性では平成24年で60.7%、昭和62年から約2割上昇している。一方、男性では平成24年で20.7%、昭和62年から約3倍の増加である。全国比較では、女性は経年で約5%高く、男性は経年でほぼ同程度である。

○女性の労働力率は徐々に向上しているが、全国レベルには及んでいない。

③家庭部門から増加するCO₂排出量

○部門別CO₂排出量の合計は、平成21年度以降増加傾向にあり、平成25年度で約4.2千万tである。うち家庭部門のCO₂排出量は約24%で大きな比率を占める。住宅性能の向上と併せて、ライフスタイルの見直しなど総力を挙げてCO₂削減に取り組むことが求められている。

6) 公的賃貸住宅

①低い公営住宅率

○平成25年の公営住宅率は1.0%で全国最下位、公的賃貸住宅（居住世帯のある住宅）の比率は3.7%で全国及び周辺都県と比べるとやや低い。

○公営住宅のストック数の世帯数に対する比率は1.41%（全国第47位）、UR賃貸住宅等を含めた公的賃貸住宅は4.07%（全国第25位）である。

②公営住宅を補完する公的賃貸住宅

○年収200万円未満の借家世帯（約17.5万世帯）のうち、約1.7万世帯が公営住宅に、約1.6万世帯が「UR、公社の借家」に居住している。公的賃貸住宅が公営住宅の役割を補完している状況である。

○一方、「UR、公社の借家」における1か月の家賃が3万円未満の世帯は、平成25年で約0.2万世帯であり、平成5年の約1.6万世帯から激減している。建替え等により低家賃のUR賃貸住宅が減少したと考えられる。

○県営住宅の応募状況は、平成19年度の応募倍率で平均11.7倍であったが、その後減少し、近年は4割程度となっている。

2. 懇話会における論点ごとの主な意見

2. 懇話会における論点ごとの主な意見

(1) 少子高齢化・人口減少に対応した住まいづくり

論点①：地域における多様な世帯の世代横断的な居住ニーズに応え、住宅から少子化対策・子育て支援を進めていくためにはどういった取組を進めていくべきか。（例えば、多子世帯向け住宅の推進等）

【地域と係りあいながら住むことの重要性】

- 少子化対策として、「子どもを産み増やす方法」と「子育て世帯を移住させる方法」がある。子育て環境としては、治安や教育環境、保育園等の整備も重要である。
- 防犯の視点について、住宅を取得するにあたって、地域の防犯性の高さは住宅選びの指標の1つになると思われる。
- 子どものいる世帯だけでなく、子どものいない世帯を含め、地域で係りあいを持ちながらどのように暮らしていくか。少子化対策にも重要な課題である。

【情報発信の重要性と的確な広報・周知の推進】

- 県の多様な施策は、消費者だけでなく実際に住宅を扱う事業者でも全てを知らないため、利用・提案がされにくい現状がある。
- 隣県（神奈川県、千葉県）と比較して、埼玉県だからできること、埼玉県だから有効なことはないか。
- 情報発信が非常に重要である。色々な土地で居住経験がある人に、埼玉県に居住するメリットを感じさせるような情報の発信方法が必要である。
- 家探しは市町村単位で行われる。県と市町村の風通しをよくし、連携することが重要である。

【低廉で良質な賃貸住宅の供給】

- 若い世帯は賃貸住宅に住む割合が高い。また、賃貸住宅には20～30代の子育て世帯が多く住む。賃貸住宅の魅力づけ、質の向上や入居支援等、効果的な対応が必要である。
- 公営住宅における多子世帯に対して、実験的な取組を検討してはどうか。

論点②：近居や隣居、三世帯同居等の誘導を図るにはどういった方策が有効か。

【近居・隣居等に対する支援】

- 共働き世帯を助けるための近居・隣居等向けの住宅整備や、三世帯同居に向けた住宅の斡旋や支援等の取組が今後必要である。

2. 懇話会における論点ごとの主な意見

○近居・隣居等を促進するには、地域においてセレクトしやすい住宅が多く存在すること（中古住宅の流通）も重要である。

○近居・隣居等によるメリットや共助の効果を伝え、住まい方の意識改革が必要である。

【近居・隣居等促進施策に取り組む市町村の支援】

○近居・隣居等の支援としての引っ越し費用やリフォーム費用の援助等に、先進的に取り組む市町村に対して県が支援してはどうか。

論点③：県外からの大学生等の卒業後の定着等、若年層の継続的定住を一層図るためにどういった取組を進めていくべきか。

【若い世帯等が住みたくなる居住環境の形成】

○埼玉県は利便性が高いことから、全体として家賃は高い。家賃等を含め若年層が住みたくなるような住環境があると良い。子育て世帯だけでなく、新婚世帯や若い世代にとっても魅力のある住環境とは何か、検討する必要がある。

【学生に対する支援】

○団地に学生を住まわせることで、空き住戸対策や活性化等だけでなく、その後の定住に繋がることもある。更に、学生が大学で学んだことを地域展開してはどうか。

○学生と地元工務店が共同でリフォームを行い、学生を安く入居させれば、空き家対策にもなる。まちの中にどれほど使える空き家があるのか等、学生に対する情報提供が重要である。

○広い家に住む高齢者等が、余っている部屋を学生に貸したいとき、相談先がわからない。マッチングの取組やアイデアが必要である。県で直接できないにしても、市町村で行う可能性は考えられる。

【モデル事業の展開】

○特別県営住宅で実施したモデル事業を、一般県営住宅へ展開することができないか。また、現行の公営住宅管理条例の見直しを柔軟に対応できないか。

【県と市町村の役割】

○住宅政策での新しい試みについて、市町村の取組が重要である。県は共同勉強会を開き、県内外の取組に関する情報を市町村と共有する等、情報をつないだり、各市町村の取組を他の市町村で展開すること等も考えられる。

2. 懇話会における論点ごとの主な意見

(2) 安心な暮らしを支える住まいづくり

論点①：高齢者の急増等に対して住宅政策としてどのような取組を進めていくべきか。

- 1 持家や民間賃貸住宅等のバリアフリー化等の改修等を推進するために、どのような取組を進めていくべきか。
 - 2 サービス付き高齢者向け住宅の供給は順調に推移しているが、立地や規模等について課題があると言われている。本県におけるサービス付き高齢者向け住宅の誘導をどのように考えるか。
 - 3 高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅等の供給を促進する上でどのような取組を進めていくべきか。
 - 4 高齢者の見守り等、地域における支え合いを進めるためには、どのような取組を進めていくべきか
 - 5 高齢者のニーズに応じた住み替えを促進するためには、どのような取組を進めていくべきか。
-

【バリアフリー改修の的確な情報周知】

- バリアフリー改修の補助制度等の住情報について、市町村窓口やインターネット等で情報を収集できない高齢者にも情報が行き渡るようにすべき。バリアフリー改修のニーズがあっても費用や業者選定等に関して高齢者は不安を感じる。その障壁を取り除くことが重要である。
- 介護保険法の補助限度額でのバリアフリー改修を考えた時、相談先や限度額内のできる改修について、事例集を示してはどうか。
- 使用する人のニーズに合ったバリアフリー改修であることが必要である。バリアフリー改修は、高齢者が元気で暮らし続けられるよう介護予防的な視点も必要である。

【地域特性等に応じた良質なサービス付き高齢者向け住宅の誘導】

- 地域によって居住者の特性や住宅事情が異なるため、サービス付き高齢者向け住宅の整備は、県内をいくつかの地域やタイプに分けて考えるべきである。また、多様な内容を一括りにしているため、埼玉県としての整備の方向性、標準モデルを示す必要がある。
- サービス付き高齢者向け住宅でも「住情報」が重要である。情報不足によるミスマッチが起こる場合もある。

【高齢者の住み替え】

- 高齢者の場合、手厚いサポートがなければ住み替えは困難なため、入居前・入居後のきめ細やかな対応が必要である。本県の居住支援協議会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」とする。）と地域包括ケアの連携が重要であり、実施主体である市町村の取組を県が支援していく必要がある。
- 民間賃貸住宅の空き住戸を活用するには、安心ネットと宅地建物取引業協会との連携・協力

が必要である。

- 入居者が孤独死した場合のオーナーの負担が大きい。オーナーを支えるような保険になるようなものが必要ではないか。
- 高齢者は今住んでいる家に住み続けたいという意思を持った人が多い。高齢者が住み替えによるメリットが分かれば住み替えも進む。
- 欧米先進国ではライフステージに合った住み替えが一般的だが、日本では、一度、家を構えるとそこが終の棲家となる住環境文化である。目的に合った住み替えが簡単にできる仕組み・文化を官民一体となって構築していくことが求められる。
- 住み替えによる環境の変化に対応できるうちに、早めの住み替えを促すような取組が必要である。

【地域主体の取組の難しさ】

- 地域支え合いの取組を行っているNPO等の団体は若い世代の力が不足している。若い世代をいかに取り込むかが課題である。自治会活動の参加を義務づけるような仕組みが必要。

【福祉分野と住宅分野の連携】

- 高齢者の多くは身近な地域包括支援センターに相談する。地域包括支援センターと安心ネットが連携・協力することが重要である。
- 福祉と住宅の両分野の関係者が関わる居住支援協議会は重要であり、市町村での居住支援協議会の設置が必要である。

論点②：低所得者の増や低所得者向けの住宅の減等に対応して、住宅セーフティネットはいかにあるべきか。

【ひとり親世帯への支援】

- ひとり親世帯は、経済的にも住環境でも厳しい。住宅政策として、バックアップやセーフティネットとしての役割が求められる。

【情報共有の重要性】

- 住民が相談しやすいのは市町村であり、安心ネットの取組を市町村に相談できる方が実効性が高い。市町村に負担とならないような安心ネットの取組を進めるには、行政間での情報を共有する方法を検討すると良い。
- 住宅確保要配慮者への対応として、住宅部局と、民生委員、社会福祉協議会ほか関連窓口の連携を進めることで、情報を集約する流れをつくる。また、現場のソーシャルワーカーへ伝えていくことが実効性が高い。

2. 懇話会における論点ごとの主な意見

- アスポート制度は、アウトリーチで動いたことで実績を上げている。つなぎの役割を果たす情報を持っているコーディネーターがいると良い。

論点③：非正規雇用等の若年・中年単身の増等に対応して、セーフティネットの対象にこうした単身者を加えるか。

【若年・中年単身世帯の住宅政策上の位置づけ】

- 単身高齢世帯は社会問題化したことで住宅政策の対象となった。今後、単身中高齢世帯、単身若年世帯も含めライフスタイルが多様化しているなかで、住宅政策における扱いを議論する必要がある。
- 非正規雇用の若年世帯の自立支援の方法として、県営住宅における単身若年世帯の受入れを試験的に実践するなど、空き住戸対策と、団地自治会活動の活性化を合わせて解決するモデル事業を行ってはどうか。

(3) 多様なニーズに応える住宅市場の活性化

論点①：環境力の高い住宅の整備と関連産業の育成をいかに図っていくか。

【健康に配慮した住宅性能の向上】

- 住宅性能がヒートショックや熱中症等の要因の一つとなっており、住宅の性能向上は今後避けて通れない。健康配慮の視点から、住宅性能を引き上げるような住宅施策を示す必要がある。

【省エネ性等改修事業者（工務店）と利用者（ユーザー）への施策】

- 一般の工務店が多くの改修を行なっていることをふまえ、一般的に使用できる断熱改修等各種工法の普及・情報共有・伝達といった底上げが行なわれると良い。埼玉県エコタウンプロジェクトの成果の活用等もできるとよい。
- 地元工務店の努力をどう考慮するか。住宅に特化し、工務店のスキルを上げるものとする、モチベーションの向上につながるのではないか。
- 省エネ性能等の改修を行う事業者（工務店）や利用者（ユーザー）から、省エネ等の住宅の性能・品質が見える、品質保証等の仕組みを検討する必要がある。
- ユーザー側へ訴える施策、例えば低年齢からの環境教育が必要である。

論点②：住宅の長寿命化を図るための維持管理の推進に向けてどういった取組を進めていくべきか。

【リフォーム技術の普及と住宅性能の評価】

- 住宅の長寿命化をどのように進めたら良いかを考える時、適切に維持するリフォーム技術の普及と、その性能の評価手法、及びリフォーム済みの住宅を広く流通させる仕組みを考える必要がある。
- マンションの適正管理はもちろん、戸建て住宅においても居住者がきちんと維持管理をしていくことが重要であり、普及啓発の方法を検討する必要がある。

【適正に維持管理していく仕組み】

- 良質な住宅ストック形成を底支えするため、住まいを生活の延長線上で維持管理していくことが重要である。作り手側と住まい手側の双方で、住宅の維持管理を適切に行う仕組みの構築が必要である。

論点③：空き家の利活用や中古住宅の流通の促進、住み替えの促進を図るためにどういった取組を進めていくべきか。

【まちづくりとしての空き家問題への対応】

- 空き家問題を住宅単体としてでなく、まちづくりとしてとらえると、地域のブランド作り、人口減少問題への対応とも関係する。住み替え促進を適正化していく時、まちづくりを所管する部所等と連携するのが良い。事業や交流のための施設として使用する等、住宅以外の用途への活用を積極的に考え、関係部局が横断的に連携する必要がある。

【空き家と関連する生活相談のニーズ】

- 空き家に関する不安・注目度が高い。空き家に対しては、「住まいの相談」というよりも、相続、税金、景観、防犯等の「住まいに関わる生活相談」が求められている。

論点④：シェアハウス等の新たな住まい方やD I Y賃貸住宅等の新たな仕組みに対するニーズの増大に対して、住宅政策は何をすべきか。

【住宅政策におけるシェアハウスの取扱い】

2. 懇話会における論点ごとの主な意見

- 建築基準法上でも、シェアハウスの取り扱いは議論になっている。県の施策は、シェアハウスをどう捉えるかから始まる。どのように取り扱うか事例ごとに示す必要がある。
- シェアハウスに対し、住宅政策として何ができるのか。県として参考モデルを示し、顕彰制度等を創設するなど新しい議論を深めていってはどうか。
- シェアハウスは、特区制度の適用を受ければ空き家を宿泊向けの施設（ゲストハウス）にすることも可能になる。東京オリンピックに向けて外国人向け住宅政策としても重要である。

【D I Yリフォームに関する情報の周知】

- 空き家を活用する場合、D I Yリフォームは重要な視点であり、住宅政策としてサポートできる体制があると良い。
- D I Y賃貸を進めるには契約書等の情報共有することが重要である。
- 配管、設備、構造のような専門的な部分へのD I Yは、維持管理等の妨げになることもある。家具等のD I Yとは線引きをした方が良い。

(4) 地域の持続、地域活力の増大

**論点①：多様な地域特性をもつ県として、地元住民等による地域マネジメントの促進を図るには
どういった手立てが有効か。**

- 地域の単位の設定を明らかにし、その単位ごとに論じたほうが良い。
- ボランティア、民間事業者の取組が入らないと効果が薄いので、民間事業者等を巻き込み、県はサポートの立場として、地域マネジメントに係るソーシャルビジネス活動を支援する。
- 官民間問わず自発的な取組や創意に富む取組への支援と、それらの取組を他地域と情報交換できる環境づくり、事例集の作成等の情報発信を県が行うとよい。

**論点②：空き家が増加する郊外住宅地等の持続と、人口減少が予想される地域の継続を図るには
どういった取組を進めていくべきか。（例えば、近居・隣居等の取組等）**

- 住み続けるかどうかは居住者に選択権がある。コンパクトシティの議論は都市政策に近い分野であり、住宅政策に盛り込むかどうかは市町村の判断である。
- 不動産の流通性が低い地域は徐々に人が流動しなくなるが、地域の住民は自分たちの町をどうにかしたいと様々なハードルを乗り越える努力をしている。そういった地域への支援として、特区制度の活用等ができないか。

3. 今後の住宅政策への提言

平成24年3月に策定された現行の「埼玉県住生活基本計画」（計画期間：平成23～32年度）では、県民生活の土台となる住まいの確保と本県の持続的な発展を実現するため、「安心・安全」の確保を基盤とした「子育て力」、「環境力」、「地域力」の3つの力の向上を、住宅政策を展開する上での基本方針とした。

現在、複数の住まいを保有し自由に住もうと地域居住や、家族の枠にとらわれないシェア居住等、様々な住まい方が注目されている。また、高齢期において、充実した介護サービスや高度な医療サービスを受けながら、在宅で住み続けるニーズの高まり等、単なる住宅の枠を超えた、社会システムの中での住まい・住まい方の実現が不可欠となる。

こうした「住まいの多様なニーズ」に対応するには「いかに自分らしい住まいと住まい方を県土に実現できるか」が課題であり、本県の今後の住宅政策の主要なテーマになると考える。

また、最近の情報技術の急速な発展により、多くの県民が多様な情報を容易に取得できるようになった一方、住情報を扱う分野が多岐に渡るため、体系整理や共有化が十分でない状況が生じている。その結果、正確で公正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高齢者等へ情報が伝わりにくくなるという問題が起きている。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、本県の魅力・個性を伝える手段として、情報発信の手法は十分に検討する必要がある。

以上より、「多様な住まいと住まい方の実現」を目指して、現行計画における「安全・安心」の確保を基盤とした「子育て力」、「環境力」、「地域力」の3つの力に、更に「情報発信力」を加え、取組を一層強化していくことを提案する。

3. 今後の住宅政策への提言

多様な住まいと住まい方の実現～住宅政策への6つの提言～

1. 埼玉県の住生活をとりまく状況

本県の住宅・地域事情

- 人口・世帯
 - 人口・世帯増減と地域間格差
 - 急速に進む高齢化
 - 家族類型の変化と少子化の継続
 - 若年層の転出入
- 住宅ストック
 - 空き家の継続的増加
 - 高齢年マンションの増加
 - サ高住の増加
- 住宅市場・流通
 - 新築住宅着工戸数と民間賃貸住宅の空き家率
 - 停滞傾向の既存住宅流通量
 - 増加する中古戸建・マンションの成約件数
- 居住状況
 - 低所得世帯の継続的増加
 - 高齢者の住まい
 - 近居・隣居等
- 産業・就業等
 - 東京への通勤・通学者が多い住宅都市
 - 女性の就業状況
 - 家庭部門から増加するCO2排出量
- 公的賃貸住宅
 - 低い公営住宅率
 - 低い営繕住宅率

埼玉県生活基本計画 (H23～H32)

住宅政策の基本方針
～みんなで作る住まいの安心・安全と3つの力～



- 目標
- 目標1：県民の暮らしの安心・安全を支える住まいづくりを進めます
 - 目標2：未来につながる良質な住まいづくりを進めます
 - 目標3：みんなの方で活き活きと住まう地域づくりを進めます
 - 目標4：多様な居住ニーズに応える住居づくりを進めます

2. 懇話会における論点ごとの主な意見

個別テーマ (1) 少子高齢化・人口減少に対応した住まいづくり

論点①：地域における多様な世帯の世代横断的な居住ニーズに応え、住宅から少子化対策・子育て支援を進めていくためにはどういった取組を進めていくべきか。(例えば、多子世帯向け住宅の推進等)

論点②：近居や隣居、三世帯同居等の誘導を図るにはどういった方策が有効か。

論点③：県外からの大學生等の卒業後の定着等、若年層の継続的定住を一層図るためにどういった取組を進めていくべきか。

個別テーマ (2) 安心な暮らしを支える住まいづくり

論点①：高齢者の急増等に対して住宅政策としてどのような取組を進めていくべきか。

論点②：低所得者の増や低所得者向けの住宅の減等に対応して、住宅セーフティネットはいかにあるべきか。

論点③：非正規雇用等の若年・中年単身の増等に対応して、セーフティネットの対象にこうした単身者を加えるか。

個別テーマ (3) 多様なニーズに応える住宅市場の活性化

論点①：環境力の高い住宅の整備と関連産業の育成をいかに図っていくか。

論点②：住宅の長寿命化を図るための維持管理の推進に向けてどういった取組を進めていくべきか。

論点③：空き家の利活用や中古住宅の流通の促進、住替えの促進を図るためにどういった取組を進めていくべきか。

論点④：シェアハウス等の新たな住まい方やDIY賃貸住宅等の新たな仕組みに対するニーズの増大に対して、住宅政策は何をすべきか。

個別テーマ (4) 地域の持続、地域活力の増大

論点①：多様な地域特性をもつ県として、地元住民等による地域マネジメントの促進を図るにはどういった手立てが有効か。

論点②：空き家が増加する郊外住宅地等の持続と人口減少が予想される地域の持続を図るにはどういった取組を進めていくべきか。(例えば、近居・隣居等の取組等)

共通テーマ (5) 計画の推進に向けて

論点①：住宅政策の推進を図る上で、県と市町村の役割はどうあるべきか。

論点②：住宅政策の担い手として民間事業者と協働していくためにはどういった手立てを講じるべきか。

論点③：県民に対する施策等の住情報の周知をどのように進めていくべきか。

3. 今後の住宅政策への提言

提言1) 安心・安全な住まいづくり

1) 住まいのセーフティネット
① 公的賃貸住宅のありかた～適正な維持管理と団地再編の推進
② 埼玉県住まい安心支援ネットワーク(安心ネット)の拡充
③ 各種住情報の提供手法の検討

2) 高齢者の住生活ニーズに対応できる仕組みづくり
① ハリアフリー改修等の推進
② 高齢者等の意向に応じた住み替えの促進
③ サービスタ付き高齢者向け住宅の誘導

3) 高齢者を地域で支える仕組みづくり
① 高齢者を地域で支える仕組みの構築
② 情報周知と相談体制の整備

安心・安全

提言2) 子育て・多子世帯への支援

1) 子育て・多子世帯への支援
① 子育て・多子世帯への支援に関する総合的な取組
② 子育て世帯が魅力を感じる住宅及び住環境づくり
③ 多子世帯への支援
④ 住み替えを促進するための取組
⑤ 市町村への支援

2) 近居・隣居等の促進
① 県営住宅の近居子育て支援住宅の入居促進を周知普及
② 近居・隣居等のメリットを周知普及する仕組みづくり
③ 公的・民間賃貸住宅事業者等が実施する近居支援策の周知(再掲)
④ 住替えを促進するための取組
⑤ 市町村への支援

子育て力

提言3) 人と環境にやさしい住まいづくり

1) 環境に配慮した住まいづくり
① 住宅性能の向上に向けた取組の強化
② 新たなエネルギー利用の普及促進

2) 住宅の長寿命化
① 住宅の長寿命化を図るための維持管理の推進
② 改修技術の向上と評価、流通の仕組みづくり

環境力

提言4) 住宅ストックの流通促進

環境力・地域力

1) 安心して中古住宅を取得できる仕組みの創設
② 空き家の活用や住み替えの促進に関する総合的な取組(再掲)
③ 住み替えを促進するための取組

2) 地域の長寿命化
① 地域活性化を図るための維持管理の推進
② 改修技術の向上と評価、流通の仕組みづくり

地域力

提言5) 地域の持続的な発展

地域力

1) 県内外からの移住・定住の促進(再掲)
① 子育て・多子世帯への支援に関する総合的な取組
② 安心して中古住宅を取得できる仕組みの創設
③ 住み替えを促進するための取組
④ 若年世帯への支援に関する総合的な取組
⑤ 多様な住まい方の実現に向けた取組

2) 地域の活性化
① 公的賃貸住宅による地域貢献
② 地域マネジメントの促進

情報発信力

提言6) 住情報の発信強化

情報発信力

① 住情報の体系整理、共有化
② 住情報の発信強化

4. 提言の実現に向けた体制づくり

1) 市町村への支援

- 地域に応じた住宅政策の展開が必要
- 市町村との連携、勉強会等により市町村間を繋ぐネットワークをつくり、県内外の情報提供、共有が必要
- 住生活基本計画で示すべき事項
- ① 地域の施策展開の方向性
- ② 県民に身近な市町村が担うべき役割
- 市町村の主体的な取組を支援

2) 民間事業者との連携

- 民間事業者等による生活支援サービス市場の形成や、地域主体による共同による支え合いの取組を支援することが重要
- 住まい協や安心ネット等、従来からのネットワークを拡充・発展し、様々な施策展開をしていく
- 住生活基本計画で示すべき事項
- ① 民間事業者や地域主体等とともに目指すべき政策目標
- ② それぞれが担うべき役割と、連携・協働の方向性

3) 分野を横断した総合的な取組

- 住宅政策から住生活政策への転換
- 住宅政策の境界にある福祉、医療、子育て、教育、環境等の居住サービスを担う部局との連携施策を充実させ庁内一体となつて政策目標の実現に向けた取組が必要である。

次期 (H28～H37)
埼玉県住生活基本計画
策定へ

(1) 安心・安全な住まいづくり

1) 住まいのセーフティネット

県営住宅等の公営住宅は、住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットとして重要な役割を担っている。また、UR賃貸住宅は、公営住宅とともに重層的な住宅セーフティネットを構築している。これらの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するため、効率的な維持管理と団地再編を進めていく必要がある。建替え等に際しては、地域における団地の役割を踏まえたうえで、高齢者向け施設の併設等を積極的に進めることが求められる。

また、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困難であり、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ある。

民間賃貸住宅への入居が困難である住宅確保要配慮者は、住宅確保への支援及び入居後のきめ細やかな支援が求められる。「埼玉県住まい安心支援ネットワーク（安心ネット）」は本県における住宅セーフティネットの取組の柱であり、更なる拡充が重要である。あわせて、住宅確保要配慮者への各種住情報の提供手法についても検討が必要である。

【重点的に実施すべき施策】

- ① 公的賃貸住宅のありかた～適正な維持管理と団地再編の推進～
 - ・ 公営住宅の適正な維持管理と団地再編の推進
 - ・ 公営住宅における住宅確保要配慮者及び子育て、若年世帯の入居優遇の強化等
 - ・ 公営住宅の建替えにおいて高齢者向け施設等の併設の推進
 - ・ UR賃貸住宅の建替えに伴う高齢者向け施設の併設への支援
- ② 埼玉県住まい安心支援ネットワーク（安心ネット）の拡充
 - ・ あんしん賃貸住宅等登録制度の制度周知及び更なる充実
 - ・ あんしん賃貸住宅のオーナーの不安を解消するための支援
 - ・ 連携可能な関係団体に対して安心ネット加入の働きかけ、ネットワーク活動の充実化
 - ・ 身近な相談窓口である地域包括センターと安心ネットとの更なる連携・協力の強化
 - ・ 市町村における居住支援協議会設置に向けた働きかけ
- ③ 各種住情報の提供手法の検討
 - ・ インターネットを使えない住宅確保要配慮者への市町村と連携した住情報の周知強化
 - ・ 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、市町村社会福祉協議会等との更なる連携・協力の強化
 - ・ 県民が利用しやすい住情報に関するワンストップ窓口、ポータルサイト等の設置

2) 高齢者の住生活ニーズに対応できる仕組みづくり

できる限り住み慣れた自宅で生活を継続していくためには、生活の土台となる「住宅」が高齢者の生活に適したものであることが必要である。県民が安心してリフォーム事業者を選定し、良

3. 今後の住宅政策への提言

質なバリアフリー改修等ができる環境づくりを推進することが重要である。また、バリアフリー等改修事業者の一層のレベルアップを促すべきである。

また、将来の暮らし方や身体状況の変化等を考慮し、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ような環境を整える必要がある。

サービス付き高齢者向け住宅については、適正立地と質の向上を促進するとともに、今後の急速な後期高齢者の増加等を考慮し、地域包括ケアの構築に資する充実した介護・医療サービスの機能を備えることが重要である。

【重点的に実施すべき施策】

① バリアフリー改修等の推進

- ・ 県民が安心して事業者を選定できる環境づくり（バリアフリー情報の普及啓発を含む）
- ・ 心身の特性等（ADL等）に配慮されたバリアフリー改修、介護者（介護事業者、家族等）が在宅で介護しやすいバリアフリー改修等ができる環境づくり
- ・ バリアフリー改修事業者等への技術普及と関連団体等の取組支援
- ・ バリアフリー改修等のための市町村の助成について充実化を誘導、県民への情報提供
- ・ 民間賃貸住宅等の質の向上を図るバリアフリー化の推進（新築、既存とも）
- ・ 低年齢からのバリアフリーに関する住教育の充実

② 高齢者等の意向に応じた住み替えの促進

- ・ 「高齢者の住まい」の特性や課題、早めの住み替えのメリットを県民が理解できる取組
- ・ 高齢者向けの住まいに関する相談体制の充実
- ・ 高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討
- ・ 民間事業者等のサブリースを活用した住み替えの促進

③ サービス付き高齢者向け住宅の誘導

- ・ 今後の後期高齢者の急増に考慮した介護・医療サービスの充実したサービス付き高齢者向け住宅の供給
- ・ 高齢者の心身機能の状態や意志に応じた柔軟な住み替えができる仕組みの構築
- ・ 入居後のミスマッチが生じることのないよう利用者に適切な情報提供を行う取組
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の適正立地の誘導と質の向上のため、整備の方向性に向けた検討

3) 高齢者を地域で支える仕組みづくり

多くの高齢者やその家族は、介護が必要となってもできる限り住み慣れた地域や自宅で暮らし続けることを望んでいる。そのため、住み慣れた地域で日常生活を継続することができるよう、高齢者を地域で支える体制や高齢者の多様なニーズに対応できる仕組みの構築が必要である。

こうした地域における地域主体の取組は、一般的に人材面や資金的な課題を抱えている。地域の実状に応じて、地域主体の取組が持続できるよう支援していくべきである。

有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の「高齢者の住まい」は様々であるが、高齢者やその家族は住み替え先となるこれらの住まいに関して、十分な知識を有していないことが多く、情報の周知や相談体制の整備に取り組む必要がある。

【重点的に実施すべき施策】

① 高齢者を地域で支える仕組みの構築

- ・身近な相談窓口である地域包括センターと安心ネットとの更なる連携・協力の強化
- ・ケアマネージャーやケースワーカー等が補助金情報等を適切に活用できる住情報の周知
- ・地域の単位や実情に応じて、自治会やマンション管理組合等の地域居住者組織やNPOによる共助の取組が持続できる仕組みづくり、民間事業者も含め様々な主体が共助に参加できる環境づくり
- ・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への支援
- ・単身世帯が多い県営住宅において高齢者の見守りに繋がる取組を充実
- ・空き住戸や空き地を活用してコミュニティ活動を活性化する取組

② 情報周知と相談体制の整備

- ・高齢者に配慮しインターネットに限らない広報手段、リーフレットの作成や相談窓口の設置等、直接的なアプローチの検討
- ・バリアフリー改修、高齢者の住まい及び住み替えに関する各種住情報を、地域包括ケアセンター等へ提供する手法の検討
- ・高齢者への住情報の提供から契約締結以降も居住ニーズに応じてサポートする体制づくり

(2) 子育て・多子世帯への支援

1) 子育て・多子世帯への支援

子育て世帯の継続居住と県外からの呼び込みを目指し、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図ることが必要である。

特に、小さな子供がいる成長段階の子育て世帯の住まいとして民間賃貸住宅は重要である。良質で低廉な賃貸住宅が供給されるよう、例えば、住み替えなどにより空き家となった戸建て住宅に子育て世帯が廉価で入居できるような仕組みを構築すべきである。

また、住宅部局のみで子育て世帯にとって魅力的な環境を形成していくことは困難であり、子育て、医療・福祉、教育、都市計画等、他部局連携のもと、総合的な取組を進めることが重要である。

【重点的に実施すべき施策】

① 子育て・多子世帯への支援に関する総合的な取組

3. 今後の住宅政策への提言

- ・子育て世帯が希望する数の子供を持てる取組、他県から子育て世帯を呼び込む取組
 - ・子育て世帯が親族、地域住民等と関わりあいながら気持ち良く暮らす仕組みづくり
 - ・新婚世帯や若年単身世帯にとっても魅力のある住宅や住環境の形成
 - ・住宅に困窮している子育て世帯に対する住宅セーフティネットの充実
- ② 子育て世帯が魅力を感じる住宅及び住環境づくり
- ・子育て応援住宅認定制度の拡充と普及促進
 - ・子育て共助のまち普及モデル事業の検証と普及促進
 - ・民間賃貸住宅の質の向上、若い世帯に対する入居支援
- ③ 多子世帯への支援
- ・県営住宅における多子世帯向け住戸整備及び多子世帯・子育て世帯の優先入居
 - ・子育て応援住宅認定制度の多子世帯向け型を創設を検討
 - ・多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業の拡充
- ④ 住み替えを促進するための取組
- ・民間事業者等と連携した住み替え支援事業等により子供を生み育てやすい手頃で広い住まいへの住み替え促進
 - ・民間賃貸住宅の質の向上や子育て世帯に対する入居支援
 - ・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
 - ・高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討（再掲）
 - ・鉄道事業者等と連携した情報発信の手法の検討
- ⑤ 市町村への支援
- ・新築・中古住宅取得費用やリフォーム費用の補助等、近居・隣居等への支援に精力的に取り組む市町村への支援
 - ・市町村との情報共有および市町村間を繋ぐ環境をつくり、県内外へ情報発信

2) 近居・隣居等の促進

本県は東京郊外の住宅都市として発展してきた経緯があり、放射状に整備された鉄道網に沿って親世帯と子世帯が近居・隣居等を行いやすい条件を備えている。近居・隣居等を行うことで、子世帯と親世帯の相互扶助や経済的効果が期待できること等から、近居・隣居等を希望する世帯を支援することが必要である。

但し、近居・隣居等への直接的な支援について、実施の判断は市町村レベルで行うことが適切であることから、県は近居・隣居等のメリットのアピールや全県的な対外的広報、施策に取り組む市町村の支援等に取り組むことが重要である。

【重点的に実施すべき施策】

- ① 県営住宅の近居子育て支援住宅の入居優遇を周知普及
- ② 近居・隣居等のメリットを周知普及する仕組みづくり～共助への意識改革～
- ③ 公的賃貸住宅事業者や民間賃貸住宅事業者等が実施している近居支援策の周知

④ 住み替えを促進するための取組（再掲）

- ・民間事業者等と連携した住み替え支援事業等により子供を生み育てやすい手頃で広い住まいへの住み替え促進
- ・民間賃貸住宅の質の向上や子育て世帯に対する入居支援
- ・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
- ・高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討
- ・鉄道事業者等と連携した情報発信の手法の検討

⑤ 市町村への支援（再掲）

- ・新築・中古住宅取得費用やリフォーム費用の補助等、近居・隣居等への支援に精力的に取り組む市町村への支援
- ・市町村との情報共有および市町村間を繋ぐ環境をつくり、県内外へ情報発信

(3) 人と環境にやさしい住まいづくり

1) 環境に配慮した住まいづくり

省エネ技術の向上等により、新築住宅の断熱性能や省エネ設備等、環境性能は高まってきたが、既存住宅の省エネ改修等は浸透したとは言いがたい。省エネ改修が単独で実施されることは多くないことから、バリアフリー改修等のタイミングと合わせ、省エネルギー性能の向上とともに住宅の安全性や快適性の向上を図る改修を促進していくことが重要である。加えて、県民が安心してリフォーム業者を選定できるような仕組みの構築や、リフォーム工事を行う工務店等の一層のレベルアップを促すことが求められる。

また、地球温暖化対策の温室効果ガス削減については、家庭部門の二酸化炭素排出量の削減が重要である。世帯数の増加は家電製品の保有台数の増加につながり、また、高齢者は一般に在宅時間が長く、照明や冷暖房の使用が多い傾向にある。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むとともに、住宅の断熱化の促進や省エネ設備等の普及促進等による、生活の質を低下させない省エネ化を促進し、低炭素型のライフスタイルを定着していく必要がある。

民間事業者等と連携して、環境性能の高い新築住宅や省エネ改修、住宅地開発に関する技術革新や商品開発を推進するとともに、それらの技術等を活かして環境に配慮した住宅や住宅地が形成されるよう総合的な取組を進めることが必要である。

【重点的に実施すべき施策】

① 住宅性能の向上に向けた取組の強化

- ・「健康配慮」を視野に入れた住宅性能の向上策の検討
- ・工務店に対する省エネ等リフォーム工事の技術普及・情報周知と関連団体等の取組支援

3. 今後の住宅政策への提言

- ・住宅の燃費性能を含めた住宅性能の見える化・品質確保に向けた取組の検討
- ・低年齢からの環境に関する住教育への支援
- ・住教育とあわせ低炭素型ライフスタイルを定着していくための普及啓発

② 新たなエネルギー利用の普及促進

- ・埼玉エコタウンプロジェクトの成果を踏まえた今後の展開の検討
- ・次世代住宅産業プロジェクト推進事業による技術開発と普及促進
- ・県産木材利用の普及促進

2) 住宅の長寿命化

戸建て住宅や民間賃貸住宅は、所有者の維持管理に関する意識が薄い状況にある。

新築時において長期間に渡り使用できる良質な住宅を供給するとともに、将来の維持管理が適切になされる仕組みの構築が必要である。また、良質なリフォーム工事等により既存ストックの質を高め、戸建て住宅等の適正管理の推進を図るための取組を推進する必要がある。

分譲マンションについては、経年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、建替え・大規模改修に向けた管理組合の取組の支援を強化する必要がある。

【重点的に実施すべき施策】

① 住宅の長寿命化を図るための維持管理の推進

- ・工務店に対する耐震・バリアフリー化等リフォーム工事の技術普及・情報周知と関連団体等の取組支援
- ・住宅の燃費性能を含めた住宅性能の見える化・品質確保に向けた取組の検討（再掲）
- ・住宅（戸建、マンション）所有者等に対する適正な維持管理の意識啓発
- ・埼玉県マンション居住支援ネットワークによる分譲マンションの管理組合等の支援

② 改修技術の向上と評価、流通の仕組みづくり

- ・既存住宅の改修技術の向上と、住宅性能の評価が適切に行われる環境の整備

(4) 住宅ストックの流通促進

新築供給が続く一方、少子高齢化が進行し、人口・世帯数ともに減少が予測されるなか、既に住宅ストックは総世帯数を上回っており、今後とも空き家の増加は避けられない課題である。長期間放置された管理不全の空き家は、防災、衛生、景観等の面から悪影響を及ぼす。空き家の予防として、中古住宅の流通を促進し、あわせて子育て世帯等が低廉な家賃で住めるような仕組みを構築することが重要である。

中古住宅の流通を促進するためには、県民が中古住宅を安心して取引できる環境を形成するための取組を推進する必要がある。

【重点的に実施すべき施策】

① 安心して中古住宅を取得できる仕組みの創設

- ・既存住宅の改修技術の向上、インスペクション等による品質確保、及び住宅性能の適正な評価により、良質な中古住宅の流通が促進する環境の整備
- ・中古住宅取得への不安を解消する瑕疵担保保険等の普及促進
- ・中古住宅を登録し、県民が安心して中古住宅を購入できる仕組みづくり
- ・先進的な空き家バンクの普及や空き家ワンストップ相談窓口の設置
- ・地域における、良質な住宅をつくり適切に維持管理していく仕組みの検討

② 住み替えを促進するための取組（再掲）

- ・民間事業者等と連携した住み替え支援事業等により子供を生み育てやすい手頃で広い住まいへの住み替え促進
- ・民間賃貸住宅の質の向上や子育て世帯に対する入居支援
- ・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
- ・高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討
- ・鉄道事業者等と連携した情報発信の手法の検討

③ 空き家の活用や住み替えの促進に関する総合的な取組

- ・空き家の問題を地域マネジメントの視点から捉え、空き家を事業やコミュニティ施設として利用する等、住宅以外の用途へ活用することによる地域活性化の取組
- ・埼玉県空き家対策連絡協議会における県、市町村、民間事業者等との連携手法の検討

④ 市町村への支援（再掲）

- ・新築・中古住宅取得費用やリフォーム費用の補助等、近居・隣居等への支援に精力的に取り組む市町村への支援
- ・市町村との情報共有および市町村間を繋ぐ環境をつくり、県内外へ情報発信

(5) 地域の持続的な発展

1) 県内外からの移住・定住の促進

少子化対策・地域活性化には、他県から子育て世帯・若年世帯を呼び込む取組も有効である。子育て世帯・若年世帯が本県に住んでみたいと感じるような、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することが重要である。

また、本県は大学や製造業等の事業所を多く有することから、毎年多数の若年層の転出入がある。本県に転入してきた単身若年世帯が、結婚・出産後も定住し続けることで、少子化対策・地域活性化に繋がる可能性がある。若年層にとっても魅力のある住宅や住環境を形成することが必要である。

3. 今後の住宅政策への提言

本県だからできること、本県の個性や強みを活かした施策を展開し、埼玉県に居住するメリットを感じるような情報発信が求められる。

例えば、二地域居住等、地域の特性を生かした住まい方や、シェアハウス、D I Y賃貸住宅等、多様な住まい方について、状況に応じて特区制度を活用する等、本県として住まい方の道筋を示すことが必要である。

【重点的に実施すべき施策】

- ① 子育て・多子世帯への支援に関する総合的な取組（再掲）
 - ・子育て世帯が希望する数の子供を持てる取組、他県から子育て世帯を呼び込む取組
 - ・子育て世帯が親族、地域住民等と関わりあいながら気持ち良く暮らす仕組みづくり
 - ・新婚世帯や若年単身世帯にとっても魅力のある住宅や住環境の形成
 - ・住宅に困窮している子育て世帯に対する住宅セーフティネットの充実
- ② 安心して中古住宅を取得できる仕組みの創設（再掲）
 - ・既存住宅の改修技術の向上、インスペクション等による品質確保、及び瑕疵担保保険等による住宅性能の適正な評価により、良質な中古住宅の流通が促進する環境の整備
 - ・中古住宅取得への不安を解消する瑕疵担保保険等の普及促進
 - ・中古住宅を登録し、県民が安心して中古住宅を購入できる仕組みづくり
 - ・先進的な空き家バンクの普及や空き家ワンストップ相談窓口の設置
 - ・地域における、良質な住宅をつくり適切に維持管理していく仕組みの検討
- ③ 住み替えを促進するための取組（再掲）
 - ・民間事業者等と連携した住み替え支援事業等により子供を生み育てやすい手頃で広い住まいへの住み替え促進
 - ・民間賃貸住宅の質の向上や子育て世帯に対する入居支援
 - ・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
 - ・高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討
 - ・鉄道事業者等と連携した情報発信の手法の検討
- ④ 若年世帯への支援に関する総合的な取組
 - ・地域と大学等が連携したモデル事業の実施により、若年世帯の誘致や継続居住を促進する取組の検討
 - ・高齢者世帯と若年世帯の住み替えマッチング等、新たな仕組みの検討（再掲）
- ⑤ 多様な住まい方の実現に向けた取組
 - ・シェアハウスやD I Yリフォーム等、新たな住まい方に関する取扱いの整理・情報周知
 - ・二地域居住等、地域の特性を生かした住まい方を推進したい市町村への支援
 - ・特区制度の活用等、新たな住まい方の実現に向けた取組の検討

2) 地域の活性化

少子高齢化の進行、人口・世帯の減少、空き家・空き地の増加が大きな課題となっている。地域の実状に応じて、市街地の再編や生活拠点の形成、住宅団地の居住機能の向上と再生の推進等に取り組むことが必要であり、県は地域の主体性に基づいて支援することが求められる。

地域マネジメントを促進するためには、地域の単位や実情に応じて、自治会等の地域主体、NPO、民間事業者、ボランティア等の様々な主体が共助に参加できる環境づくり、また、それらの取組を他の地域と情報交換する機会づくりが必要である。

公営住宅等においては、団地と地域のコミュニティ活性化を促進するため、空き住戸や集会所等の有効活用や建替えに伴う地域交流施設の整備等により、共助しやすい環境整備に取り組むことが有効である。

【重点的に実施すべき施策】

① 公的賃貸住宅による地域貢献

- ・ 公営住宅の適正な維持管理と団地再編の推進
- ・ 公営住宅の建替えに伴う創出地を活用した子育て支援施設等の誘致
- ・ 公営住宅の空き住戸・集会室等を活用した地域貢献
- ・ 単身世帯が多い公営住宅において高齢者等の見守りに繋がる取組を充実
- ・ UR賃貸住宅や埼玉県住宅供給公社による近居割引等、家族による見守り等に繋がる取組を支援

② 地域マネジメントの促進

- ・ 地域の単位や実情に応じて、自治会やマンション管理組合等の地域居住者組織やNPOによる共助の取組が持続できる仕組みづくり、民間事業者も含め様々な主体が共助に参加できる環境づくり（再掲）
- ・ 地域の単位や実情に応じて、官民間問わず自発的な取組や創意に富む取組への支援と、それらの取組を他地域と情報交換できる環境づくり
- ・ 空き家問題を地域マネジメントの視点から捉え、事業やコミュニティ施設としての利用等、住宅以外の用途への活用することによる地域活性化の取組（再掲）
- ・ 地域コミュニティと学生等の交流機会の拡大

(6) 住情報の発信強化

情報技術の急速な発展により、多様な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渡り、体系整理や共有化が十分でない状況が生じている。県民への情報周知はもちろん、例えば、ケアマネージャー等の福祉の現場従事者が住宅に関する支援情報等も提供できるような仕組み、住宅分野とそれ以外（福祉分野等）における体系整理、情報共有の仕組みづくりが求められる。

3. 今後の住宅政策への提言

また、誰もが利用できる、インターネットに限らない広報手段、住情報を直接的に取得できる住情報拠点や住宅相談窓口の充実化等が必要である。情報発信についても市町村や民間事業者との連携、取組への支援が求められる。

【重点的に実施すべき施策】

① 住情報の体系整理及びメンテナンス体制の整備

- ・住宅・住環境を中心として、子育て、福祉、医療、教育、まちづくり等の住生活に関連する関係主体（庁内、関係機関、市町村、公的賃貸住宅事業者等。以下同じ）が有する住情報、支援制度等の収集
- ・収集した住情報の体系整理、共有及びメンテナンスについて住生活に関連する関係主体との連携・協力体制を整備
- ・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、市町村社会福祉協議会等との更なる連携・協力の強化（再掲）

② 住情報の発信の強化

- ・埼玉県の魅力・個性として、子育て支援施策を含む住情報、公的賃貸住宅事業者・民間賃貸住宅事業者等が実施している住施策等を県内外へ広く情報発信
- ・住情報を一元的に発信するポータルサイトを設立し、住生活に関連する関係主体と連携した情報発信の手法の検討
- ・誰でも利用しやすい住情報に関するワンストップ窓口の設置、リーフレットの作成等、直接的なアプローチの検討
- ・ケアマネージャーやケースワーカー等が補助金情報等を適切に活用できる住情報の周知（再掲）
- ・インターネットを使用する状況にない住宅確保要配慮者への市町村と連携した住情報の周知強化（再掲）
- ・鉄道事業者等と連携した情報発信の手法の検討（再掲）

4. 提言の実現に向けた体制づくり

本提言を踏まえ、10年後を見据えた埼玉県住生活基本計画の改定とその計画に基づく各種施策が展開される。最後に、提言の実現に向けた体制の構築について、課題の提起を行うこととする。

(1) 市町村への支援

本県は多様な特性を有する地域の集合体であり、地域に応じた住宅政策を展開していくことが求められる。その上で、県民に身近な市町村の役割が特に重要である。

県は、市町村との連携だけでなく、勉強会・交流会等により市町村間を繋ぐネットワークをつくり、県内外の情報を提供、共有することが必要である。

住生活基本計画の改定に際しては、県として地域の施策展開の方向性ととも市町村の担うべき役割を示し、市町村の主体的な取組を支援することが必要である。

(2) 民間事業者等との連携

住宅確保要配慮者に限らず、住まいや生活支援サービスに関するニーズの急速な拡大等に対処するうえで、民間事業者等による市場の形成や、NPO、自治会、社会福祉協議会などの地域主体による「共助」による支え合いの取組を支援することも重要である。

また、従来より本県と民間事業者等で構築してきた「埼玉県住まいづくり協議会」や「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」等のネットワークをさらに拡充・発展し、様々な施策を展開していくことも必要である。

住生活基本計画の改定に際しては、民間事業者や地域主体等（以下「民間事業者等」とする。）と目指すべき政策目標をともにした上で、各者が担うべき役割や連携・協働の方向性を示し、民間事業者等が自らの創意に基づき住まいや生活支援サービスに取り組むことができる条件整備を行うことが必要である。

(3) 分野を横断した総合的な取組

住宅供給を中心とした「住宅政策」から、居住環境や地域、人の住まい方も含めた総合的な「住生活政策」への転換が求められている。例えば、高齢者の「地域包括ケアの実現」には、住まいを基本として、医療や介護、生活支援等のサービスの充実が必須であり、従来の住宅政策の枠に収まらない社会システムの構築が求められている。

こうした住政策の境界にある福祉、医療、子育て、教育、環境等の居住サービスを担う部局との連携施策を充実させ、庁内一体となって政策目標の実現に向けた取組が必要である。

5. 埼玉県住宅政策懇話会 審議経過

5. 埼玉県住宅政策懇話会 審議経過

埼玉県住宅政策懇話会は、平成27年2月～11月の間に6回開催し、委員による活発な意見交換を重ねた。また、高齢者の住まいの安心確保について専門的な調査検討を行なうため「高齢者住宅部会」を設置し、同3月～9月の間に4回開催した。

なお、議事内容に応じて庁内関係課で組織する「埼玉県住宅政策推進会議」構成員が資料の作成協力及び同席し、検討に加わった。

(1) 審議経過

1) 埼玉県住宅政策懇話会

- 第1回（平成27年2月18日） 於：全日埼玉会館
【議題】最近の住宅事情について
住宅政策の新たな骨格づくりの論点について
- 第2回（平成27年4月24日） 於：全日埼玉会館
【議題】個別テーマ検討（1）少子高齢化・人口減少に対応した住まいづくり
- 第3回（平成27年6月15日） 於：全日埼玉会館
【議題】個別テーマ検討（2）安心な暮らしを支える住まいづくり
- 第4回（平成27年8月11日） 於：知事公館
【議題】個別テーマ検討（3）多様なニーズに応える住宅市場の活性化
- 第5回（平成27年10月6日） 於：全日埼玉会館
【議題】埼玉県住宅政策懇話会とりまとめ（素案）について
- 第6回（平成27年11月26日） 於：全日埼玉会館
【議題】埼玉県住宅政策懇話会 提言（案）について

2) 高齢者住宅部会

- 第1回（平成27年3月18日） 於：知事公館
【議題】最近の住宅事情について
埼玉県高齢者支援計画について
- 第2回（平成27年5月11日） 於：全日埼玉会館
【議題】個別テーマ検討（1）住宅のバリアフリー化の促進
（2）民間賃貸住宅・公的賃貸住宅の供給促進
- 第3回（平成27年7月31日） 於：全日埼玉会館

- 【議題】個別テーマ検討 (1) 高齢者を地域で支える体制の構築
 (2) 多様なニーズに対応できる仕組み
 (3) 高齢者住宅部会の議論の中間とりまとめ

○第4回(平成27年9月17日) 於: 全日埼玉会館

【議題】高齢者住宅部会の議論のとりまとめ(素案)について

(2) 委員名簿

1) 埼玉県住宅政策懇話会

	氏名	職名
座長	おおつき 大月 としお 敏雄	東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授
副座長	ささき 佐々木 まこと 誠	日本工業大学 工学部 建築学科 准教授
	あさば 浅羽 りえ 理恵	NPO法人 川口市民環境会議 代表理事 (川口市地球高温化防止活動推進センター 事務局長)
	うちやま 内山 としお 俊夫	株式会社 エー・アンド・エム 代表取締役 (公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 副会長)
	かざま 風間 けん 健	株式会社 高砂建設 代表取締役社長 (埼玉県住まいづくり協議会 会長)
	さかい 酒井 ゆうぞう 裕三	株式会社 OKUTA 取締役執行役員 (一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 副会長)
	まつもと 松本 のぶこ 暢子	大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授
	もりた 森田 けいこ 圭子	NPO法人 わこう子育てネットワーク 代表理事

(座長及び副座長以外は五十音順)

2) 高齢者部会

	氏名	職名
部会長	まつもと 松本 のぶこ 暢子	大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授
	おかぜり 岡 芹 まさみ 正美	社会福祉法人 安誠福祉会 安誠園 統括施設長 (社会福祉法人 埼玉県社会福祉協議会 副会長)
	おざわ 小澤 ひろし 浩	NPO法人 ユーアイネット柏原 代表理事

5. 埼玉県住宅政策懇話会 審議経過

ひらの 平野	まさあき 方紹	立教大学 コミュニティ福祉学部 福祉学科 教授
みずむら 水村	ひろこ 容子	東洋大学 ライフデザイン学部 人間環境デザイン学科 教授

(部会長以外は五十音順)

3) 埼玉県住宅政策推進会議 構成員

企画財政部	計画調整課長 土地水政策課長	地域政策課長
県民生活部	共助社会づくり課長 消費生活課長	文化振興課長 防犯・交通安全課長
危機管理防災部	危機管理課長	
環境部	温暖化対策課長 資源循環推進課長	産業廃棄物指導課長
福祉部	福祉政策課長 地域包括ケア課長 少子政策課長	高齢者福祉課長 障害者支援課長
産業労働部	産業労働政策課長	産業支援課長
農林部	農業ビジネス支援課長	森づくり課長
県土整備部	建設管理課長	河川砂防課長
都市整備部	都市計画課長 田園都市づくり課長 建築安全課長	市街地整備課長 公園スタジアム課長 住宅課長
警察本部生活安全部	生活安全企画課長	