

多様な住まいと住まい方の実現

第1章

埼玉県に住生活をとるまく状況



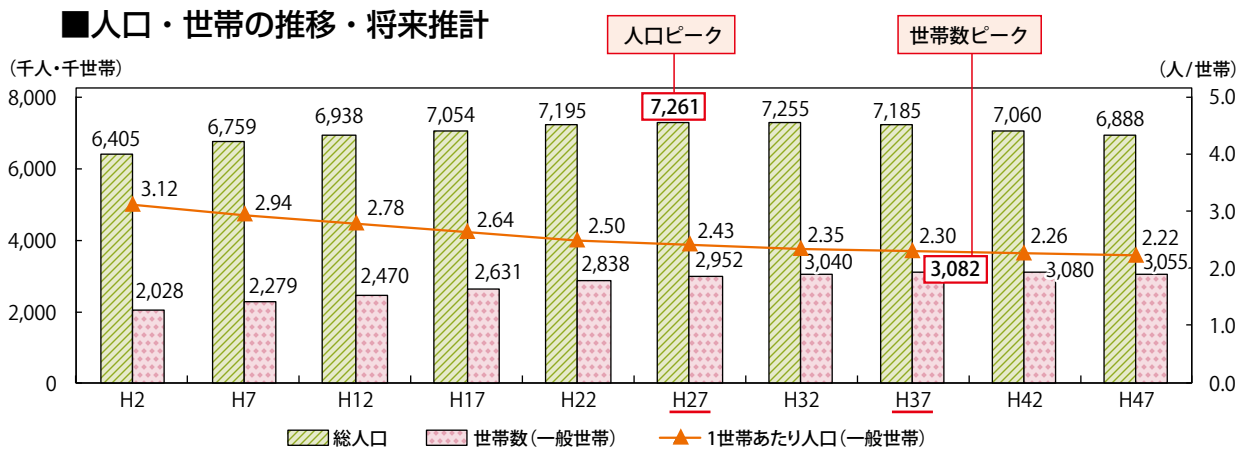
第1章 埼玉県の住生活を取りまく状況

1 埼玉県の住宅・地域事情

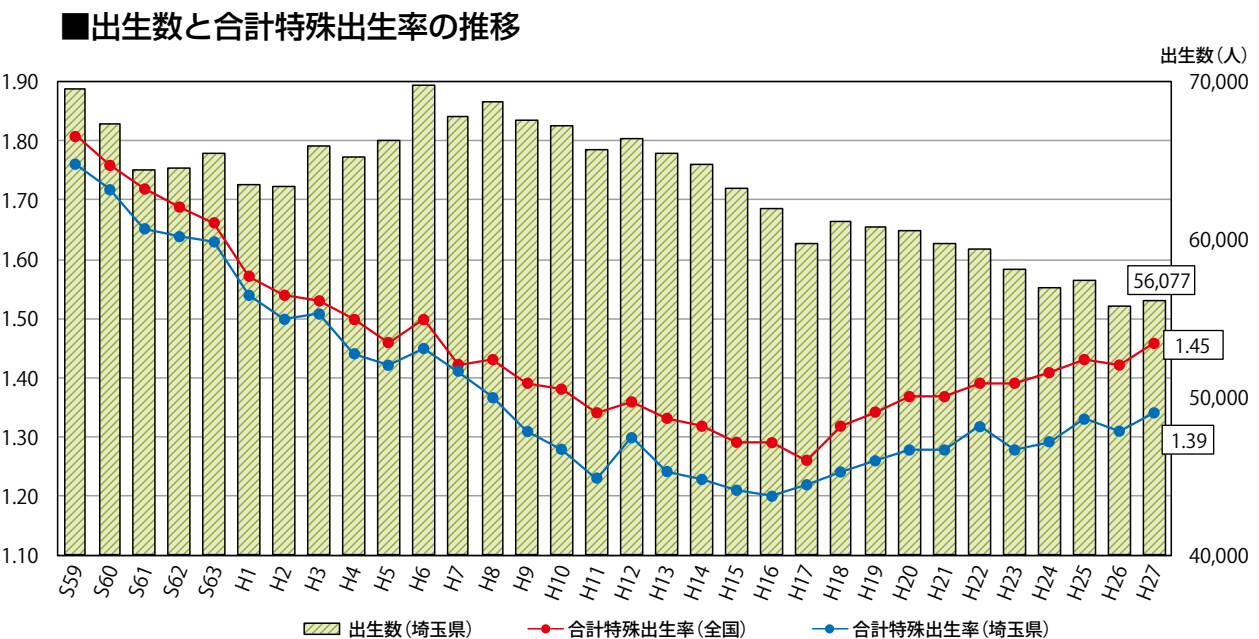
(1) 人口と世帯の状況

○人口・世帯数減少時代の到来

本県の人口は平成27年、世帯数は平成37年をピークとして減少が予測されています。また、合計特殊出生率は近年増加傾向にあるものの、全国的にみると低調（平成27年／全国第41位）です。今後は出産適齢期の女性が減少するため、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ます。



※国勢調査の人口総数には、年齢「不詳」を含むため、年齢3区分別人口の合計とは一致しない。
 なお、平成27年は年齢不詳人口（16万人）を各年齢区分に按分した。

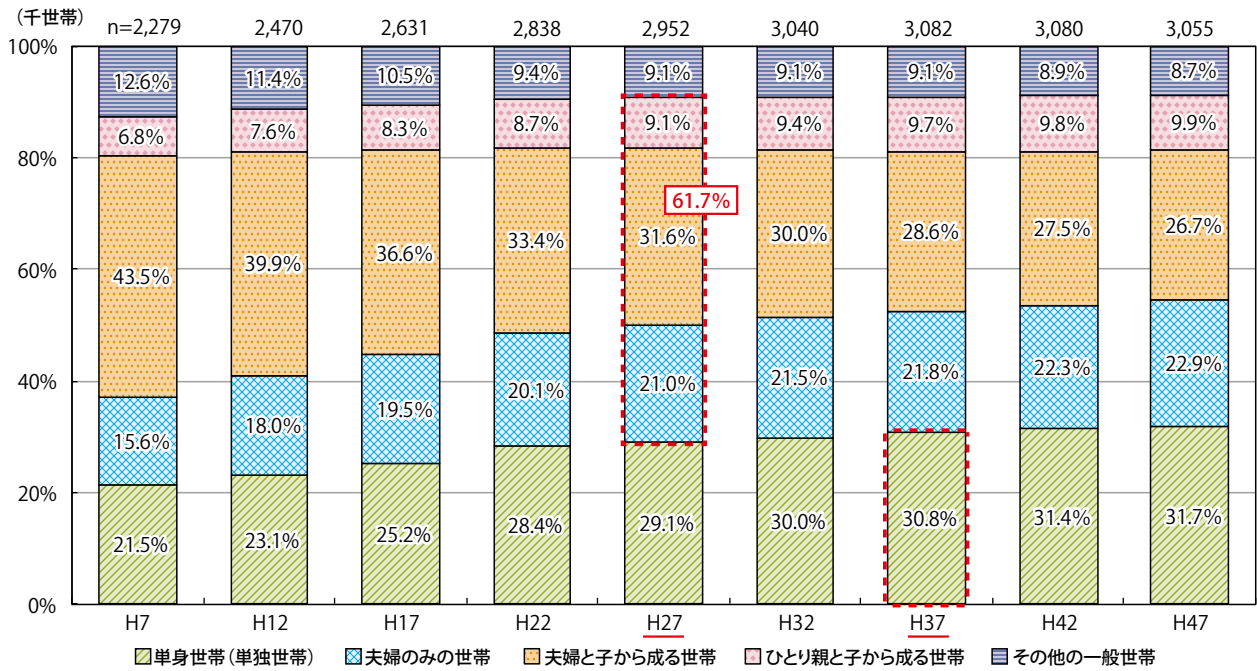


出典：人口動態統計

○家族類型の変化

本県は「夫婦のみ」「夫婦＋子ども」及び「ひとり親＋子ども」世帯の比率が61.7%と高く、核家族化が進んでいます。単身世帯の比率は関東近県に比べ少ないものの増加傾向にあり、平成37年には単身世帯の比率が最も高くなる見込みであり、世帯人員の縮小傾向が続きます。

■家族類型別世帯数の将来推計



出典：国勢調査（平成7～22年）、国勢調査速報値（平成27年）、埼玉県推計（平成32年～）

○高齢者のいる世帯の状況

高齢化は引き続き進展し、平成27年以降、総人口は減少する見込みですが、高齢者人口は増加すると予測されています。平成37年には団塊の世代が後期高齢者となり、後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回る見込みです。

また、年齢65歳以上の高齢者がいる世帯数は、平成22年から平成32年までの10年間で958千世帯から1,145千世帯まで増加する見込みです。

■総人口、高齢者数及び高齢化率

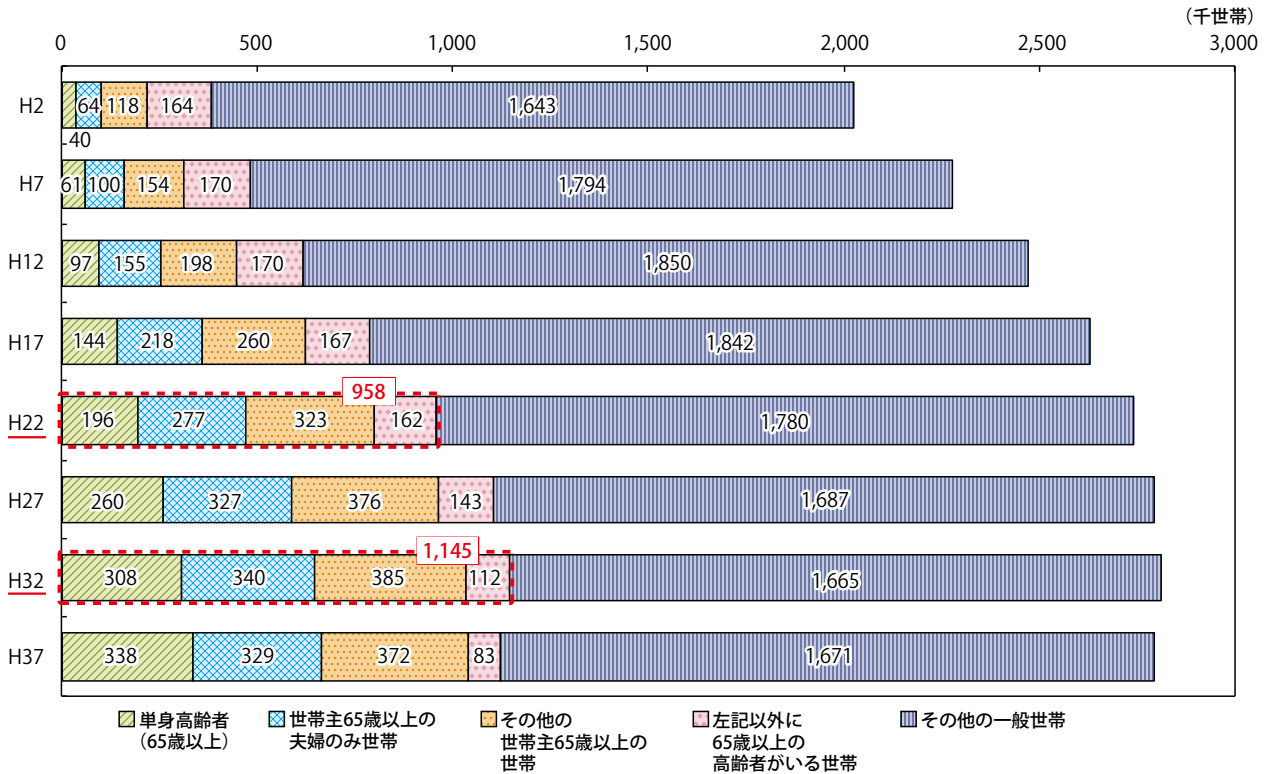
【単位：千人】

| 区分 | H17 | H22 | H27 | H32 | H37 | H42 | H47 | H52 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 総人口 | 7,054 | 7,195 | 7,261 | 7,255 | 7,185 | 7,060 | 6,888 | 6,682 |
| 高齢者人口 | 1,157 | 1,465 | 1,792 | 1,967 | 2,028 | 2,085 | 2,179 | 2,315 |
| 前期高齢者 | 713 | 878 | 1,025 | 984 | 823 | 803 | 914 | 1,049 |
| 後期高齢者 | 444 | 587 | 767 | 982 | 1,206 | 1,283 | 1,265 | 1,265 |
| 高齢化率 | 16.4% | 20.4% | 24.7% | 27.1% | 28.2% | 29.5% | 31.6% | 34.6% |

出典：国勢調査（平成17～22年）、国勢調査速報値（平成27年）、埼玉県推計（平成32年～）

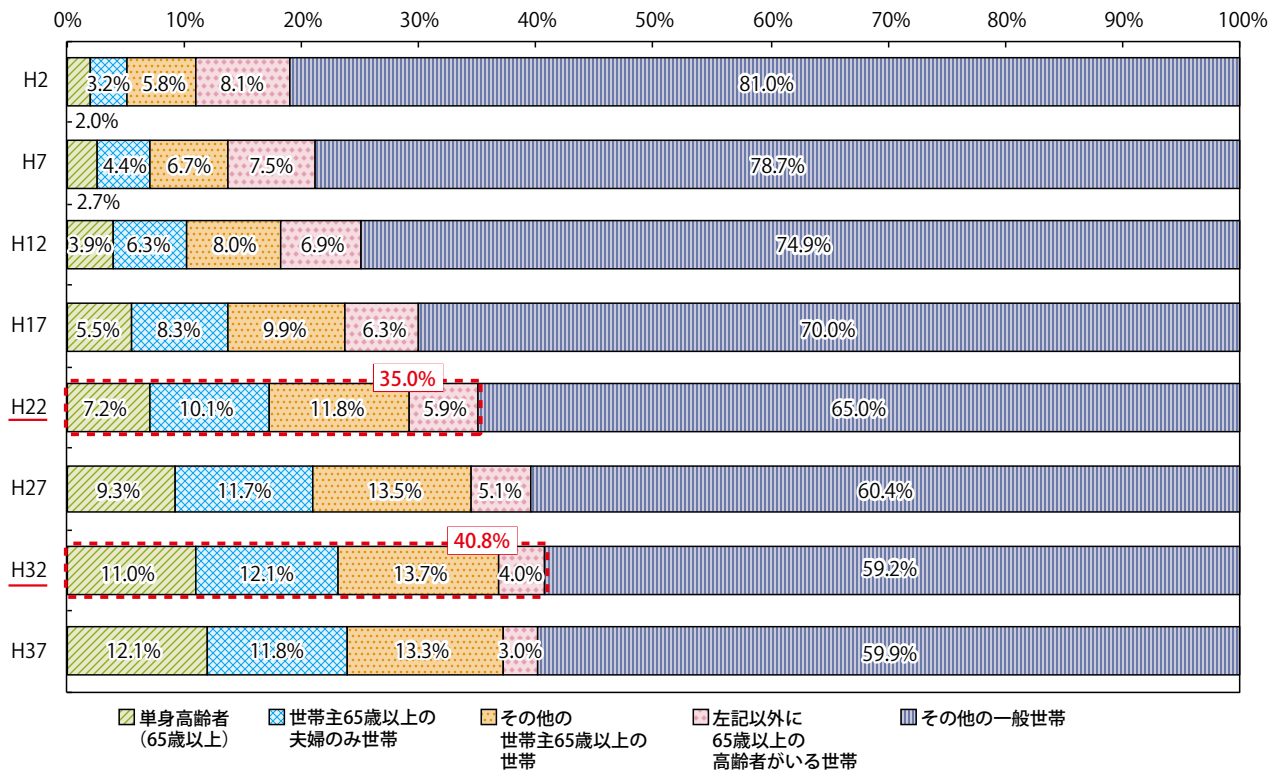
※国勢調査の人口総数には、年齢「不詳」を含むため、年齢3区分別人口の合計とは一致しない。
 なお、平成27年は年齢不詳人口（16万人）を各年齢区分に按分した。

■65歳以上の高齢者がいる世帯数の推移



出典：国勢調査（平成2～22年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県の将来推計人口（平成26年4月推計）」

■65歳以上の高齢者がいる世帯比率の推移



出典：国勢調査（平成2～22年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県の将来推計人口（平成26年4月推計）」

(2) 住宅ストックの状況

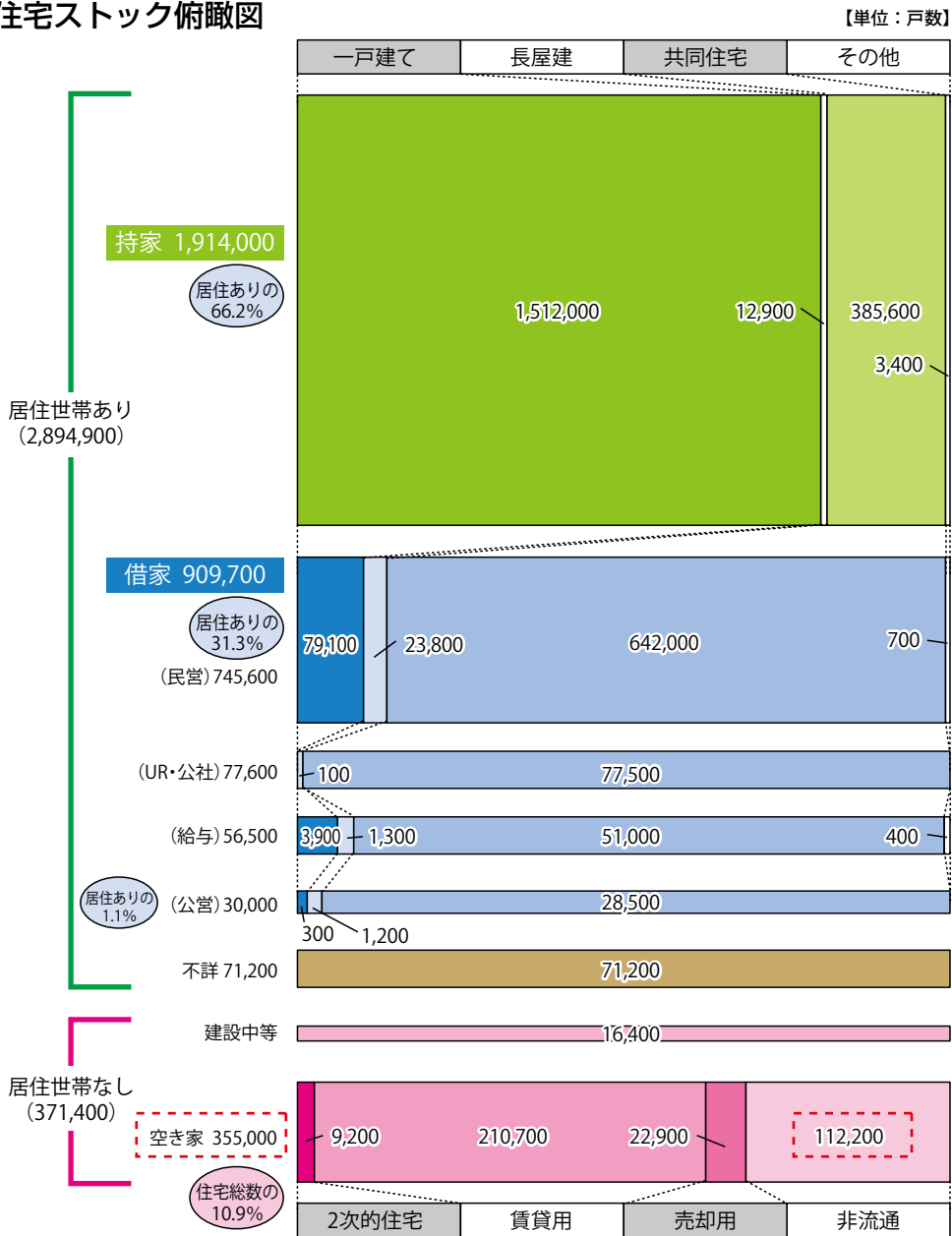
○住宅数、持家率、空き家率

すでに県内の住宅ストックは総世帯数を上回っており、空き家は今後も増加していく見込みです。平成25年には35.5万戸の空き家が発生しており、そのうち約11.2万戸は賃貸も売却もされず、住宅市場に流通されていない状況です。

また、全国の空き家数は、平成45年に約2,167万戸、空き家率は30.4%となる予測*があり、これをもとに埼玉県の状況を推測すると、平成45年に空き家数は約84万戸、空き家率は21.5%となる見込みです。

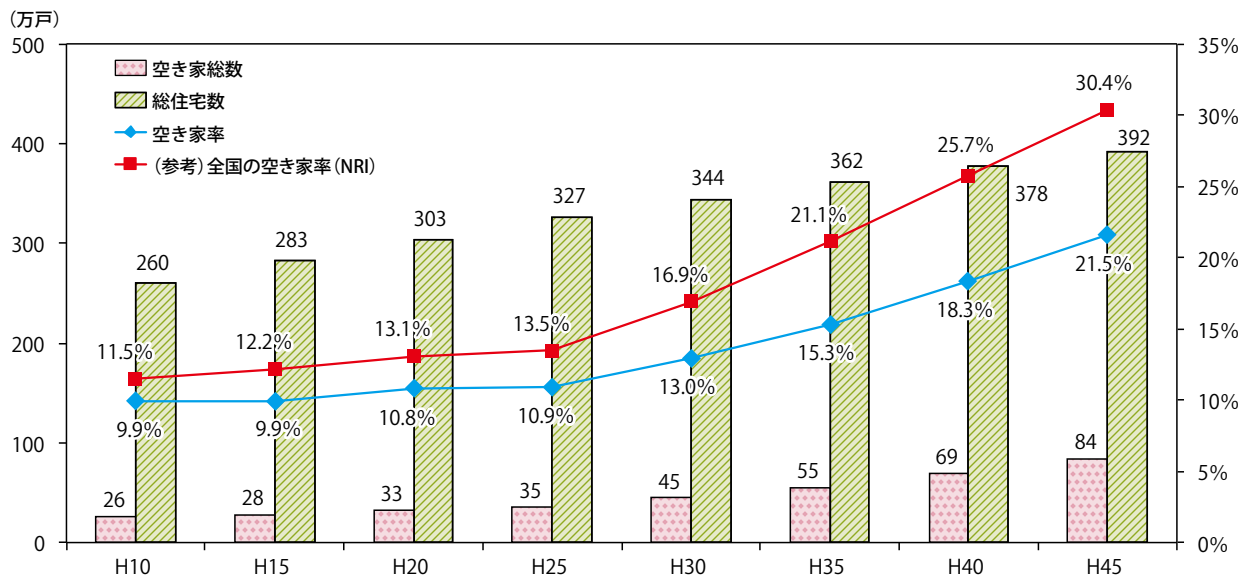
※ 野村総合研究所（NRI）「2030年の住宅市場」（平成28年）

■住宅ストック俯瞰図



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

■総住宅数、空き家数及び空き家率の推移と予測



出典：住宅・土地統計調査（平成10～25年）、NRIデータをもとに埼玉県推計（H30～）

○居住水準の変化

最低居住面積水準に満たない世帯の割合（以下「最低居住面積水準の未満率」）、誘導居住面積水準を達成した世帯の割合（以下「誘導居住面積水準の達成率」）共に、全体では年々改善が見られます。しかし、全世帯に比べ、子育て世帯の最低居住面積水準の未満率は高く、誘導居住面積水準の達成率は低いことから、更なる取組が必要と思われます。

■最低居住面積水準の未満率、誘導居住面積水準の達成率

| | 最低居住面積水準の未満率 | | 誘導居住面積水準の達成率 | |
|-------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 全世帯 | 子育て世帯 | 全世帯 | 子育て世帯 |
| 平成15年 | 4.2% | 6.1% | 49.5% | 33.5% |
| 平成20年 | 4.0% | 5.3% | 51.4% | 32.1% |
| 平成25年 | 3.8% | 5.2% | 55.1% | 34.5% |

出典：住宅・土地統計調査（平成25年）独自集計

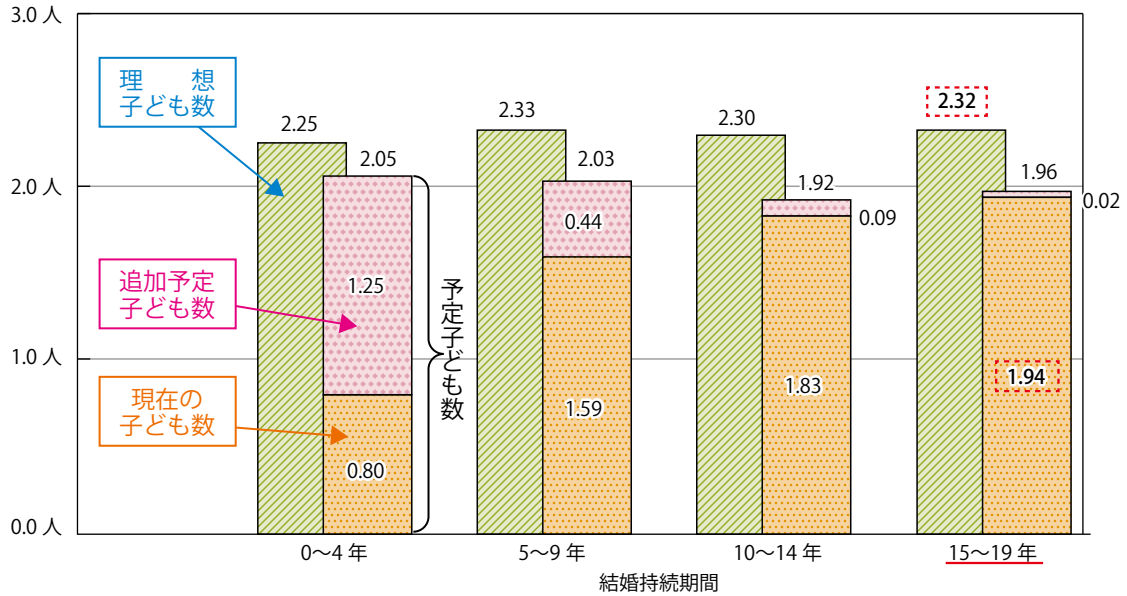
○住まいのミスマッチ

夫婦が理想とする子どもの数は2.32人ですが、実際に産んだ数は1.94人となっています。理想とする数の子どもが持てない理由のひとつに「家が狭いから（複数回答、16.1%）」が挙げられます。

床面積を見ると、高齢の単身・夫婦のみ世帯が居住する持家の約半数が100㎡以上である一方で、子育て世帯が居住する借家の約4割が49㎡以下となっています。

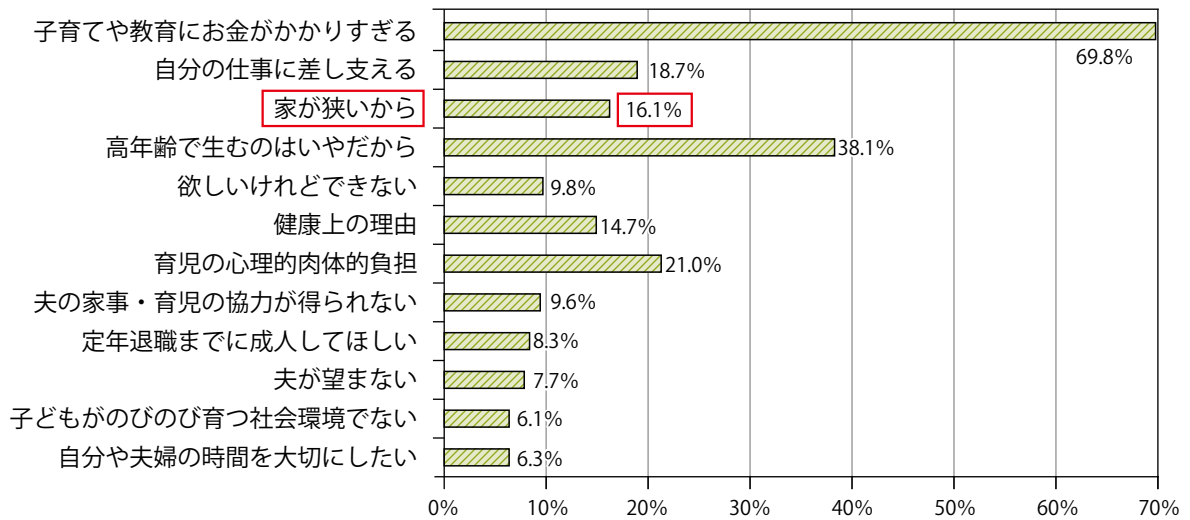
このように、高齢者世帯が広い住宅に居住する一方で、子育て世帯が狭い住宅に居住するなど、世帯規模と住宅規模のミスマッチが見られます。

■結婚持続期間別にみた、平均理想子ども数と平均予定子ども数（全国）



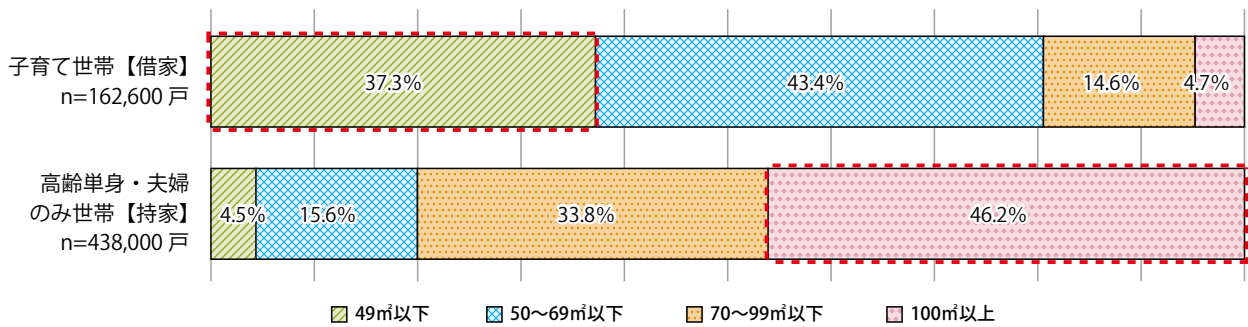
出典：出生動向基本調査（結婚と出産に関する全国調査）第15回調査（平成27年）

■理想の子ども数を持たない理由（理想3人以上、予定2人以上の場合）（全国）



出典：出生動向基本調査（結婚と出産に関する全国調査）第15回調査（平成27年）

■世帯人員と住宅規模のミスマッチ



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）、独自集計

○耐震性能の状況

住宅の耐震化については、県と市町村の役割分担のもと、支援制度の創設や所有者への啓発活動などにより耐震化の促進を図ってきた結果、住宅の耐震化率は約87%となっています。

しかし、昭和56年5月までの旧耐震基準で建築された住宅に着目すると、平成28年3月時点でも約65万戸存在すると推計され、うち耐震性のない住宅は約39万戸です。

■住宅の耐震化率の推移

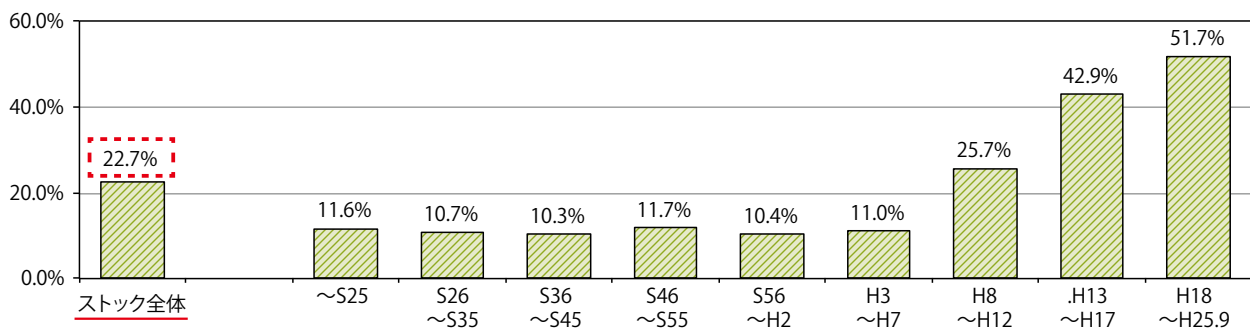
【単位：戸】

| | 昭和56年5月までの旧耐震基準の住宅 | | | 昭和56年6月以降の新耐震基準の住宅 | 計 | 耐震化率(%) |
|------------|--------------------|------------|------------|--------------------|-------------|---------|
| | a | 耐震性なし b | 耐震性あり c | | | |
| 平成20年10月1日 | 732,170 | 465,366 | 266,804 | 1,955,830 | 2,688,000 | 82.7% |
| 平成25年10月1日 | 672,831 | 411,352 | 261,479 | 2,222,069 | 2,894,900 | 85.8% |
| 平成27年3月31日 | (656,987) | (396,512) | (260,475) | (2,295,513) | (2,952,500) | (86.6%) |
| 平成28年3月31日 | (646,425) | (386,619) | (259,806) | (2,344,475) | (2,990,900) | (87.1%) |

出典：改定埼玉県建築物耐震改修促進計画
平成27・28年の数値は住宅・土地統計調査（平成20・25年）から推計

○省エネルギー設備の状況

二重サッシや複層ガラスの使用など、一定の省エネルギー性能を有する住宅ストックの割合は22.7%で、築年数が浅いほど割合が高く、省エネルギー対策は徐々に浸透してきています。



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

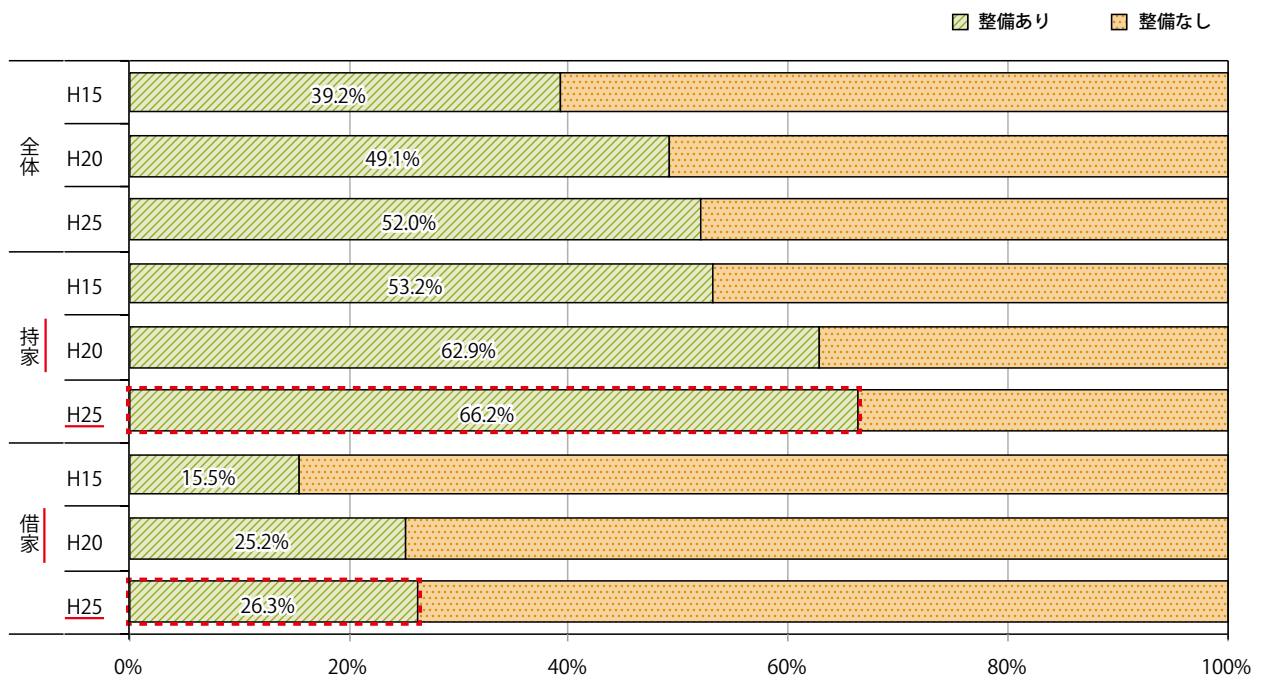
○バリアフリー化

手すりや段差解消など、バリアフリー設備がある住宅*のストックの割合は、持家、借家ともに年々増加しており、平成25年には全体で半数を超えています。住宅の所有別にみると、持家のバリアフリー化率は約66%に達していますが、借家は約26%にとどまっております。整備状況に差異が見られます。

※バリアフリー設備がある住宅：

- ①玄関、トイレ、浴室、廊下などのいずれかに手すり設置、②またぎやすい高さの浴槽、③段差のない屋内、④廊下などが車いすで通行可能な幅、⑤道路から玄関まで車いすで通行可能、のいずれかがある住宅をいう。

■バリアフリー設備がある住宅戸数の比率



出典：住宅・土地統計調査

(3) 住宅市場・流通の状況

建築着工統計調査及び建築物減失統計調査によると、県内の新築着工戸数はこの数年で年間6万戸程度、減失数は年間6千戸程度で推移していることから、年間5.4万戸程度のストックが増加し続けています。

その一方で、既存住宅の成約件数やリフォーム市場の規模は増加傾向にあります。背景には、新築住宅の値上がりによる既存住宅の割安感や、新築にこだわらない層の増加があると考えられます。

■新築着工戸数の推移（年度集計）

| 単位：戸数 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 新築着工数 | 63,302 | 67,598 | 54,421 | 55,110 | 59,446 | 60,100 | 62,376 | 55,449 | 57,357 |
| 減失数 | 6,205 | 5,895 | 4,834 | 4,995 | 5,040 | 5,272 | 6,242 | 5,454 | 6,113 |
| 純増加数 | 57,397 | 61,703 | 49,587 | 50,115 | 54,406 | 54,828 | 56,134 | 49,995 | 51,244 |

出典：建築着工統計調査、建築物減失統計調査

■既存住宅の成約件数の推移（年度集計）

| 単位：戸数 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 戸建住宅 | 1,952 | 1,875 | 2,183 | 2,137 | 2,284 | 2,372 | 2,495 | 2,178 | 2,340 |
| マンション | 3,792 | 3,615 | 4,023 | 3,997 | 3,903 | 4,175 | 4,690 | 4,123 | 4,251 |

出典：公益財団法人東日本不動産流通機構

■リフォーム市場の規模（年集計）

| 単位：億円 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| リフォーム市場 | 2,963 | 3,344 | 2,774 | 4,024 | 3,284 | 3,730 | 4,579 | 4,315 | 4,003 |

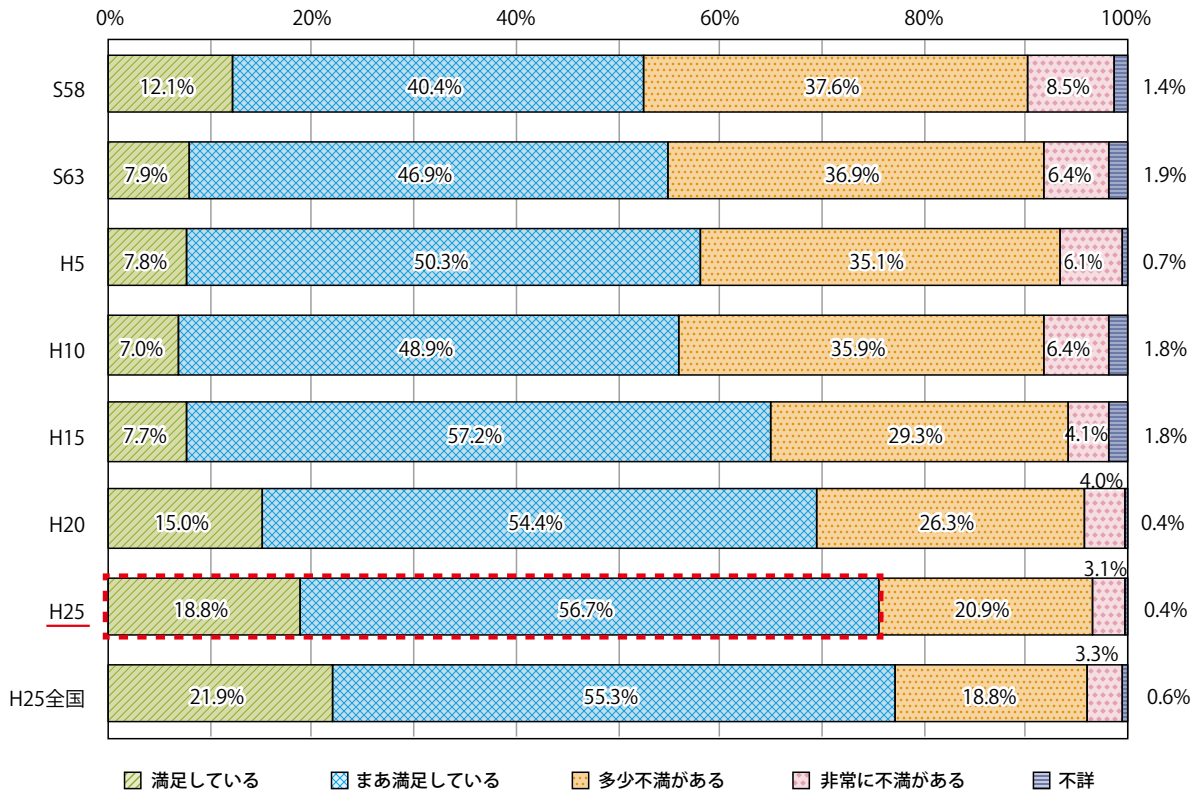
出典：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模」

(4) 住宅・住環境の評価

○住宅・住環境の評価

住宅や住環境に対する総合評価は年々向上し、平成25年では全国値よりやや低いものの75.5%と8割近くの方が満足しています。「満足」18.8%、「まあ満足」56.7%

■住宅及び住環境に対する総合評価



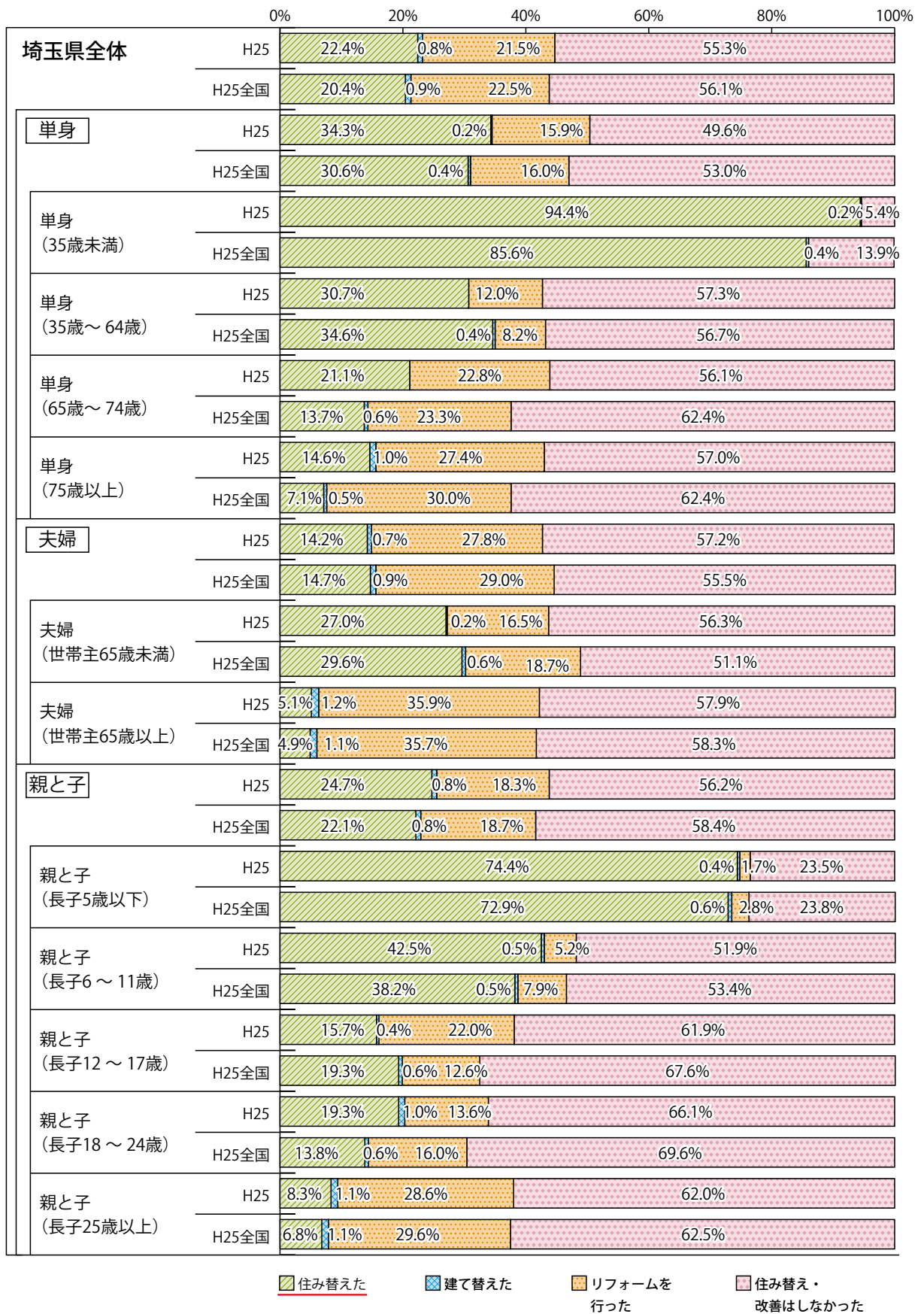
出典：住生活総合調査

○住み替えのニーズ

実際に居住状況が変化した世帯を世帯類型別に見ると、単身世帯では若い年代ほど、親と子の世帯では子の年齢が低いほど、「住み替えた」割合が高い傾向が見られます。

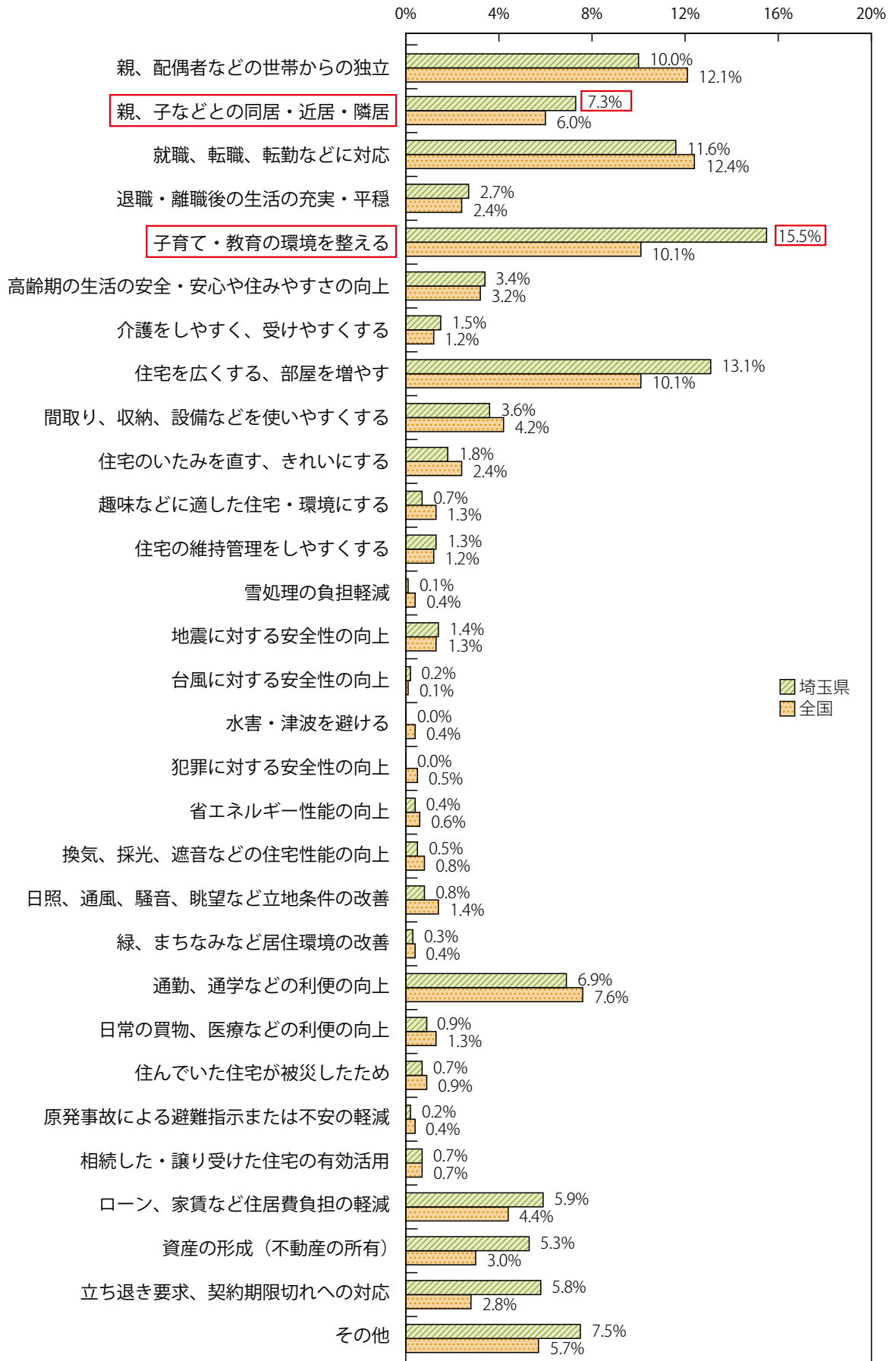
住み替えの目的（第1位+第2位）では、「子育て・教育の環境を整える（15.5%）」が最も高く、全国平均より5.4ポイントも高い状況です。そのほか、「親・子などとの同居・近居・隣居」も全国平均より比較的高い割合となっており、本県の子育て環境を改善するための住み替えニーズが高いことが分かります。

■世帯型別居住状況の変化



出典：住生活総合調査（平成25年）

■住み替えの目的（最近住み替えた世帯）第1位+第2位



出典：住生活総合調査（平成25年）

5 所得の減少と居住の状況

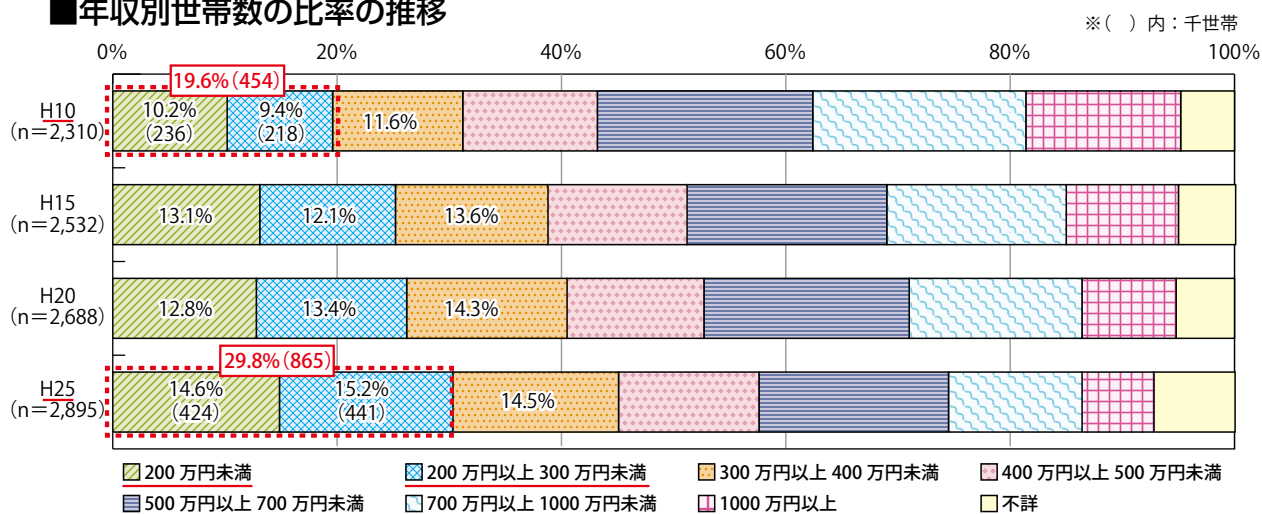
○年収別世帯数の推移

長引く景気低迷により、所得の減少が続いています。

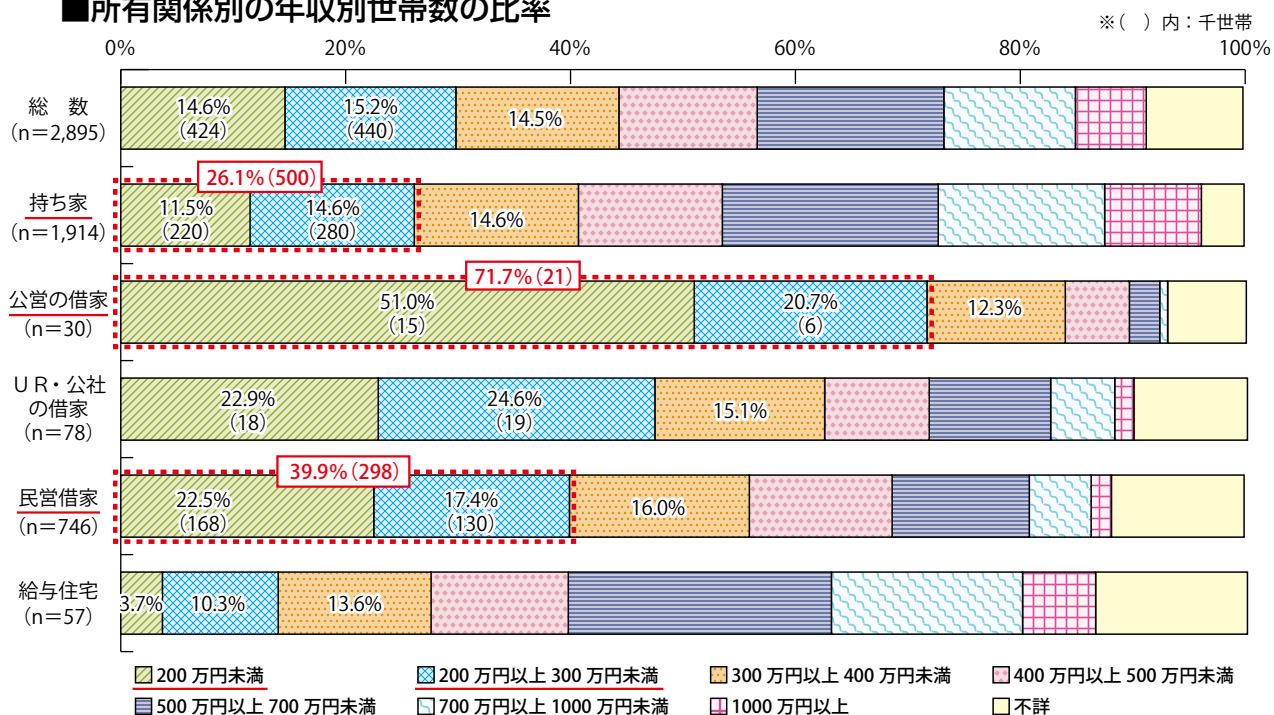
年収別の世帯数の推移を見ると、年収300万円未満の世帯は平成10年の約45万世帯（19.6%）から平成25年で約87万世帯（29.8%）へ、世帯数・比率ともに増加しています。

また、平成25年の年収別の世帯数の住まい方を見ると、年収300万円未満の世帯は持家で約50万世帯（持家全体の26.1%）、公営借家で約2万世帯（公営借家全体の71.7%）、民営借家で約30万世帯（民営借家全体の39.9%）となっています。

■年収別世帯数の比率の推移



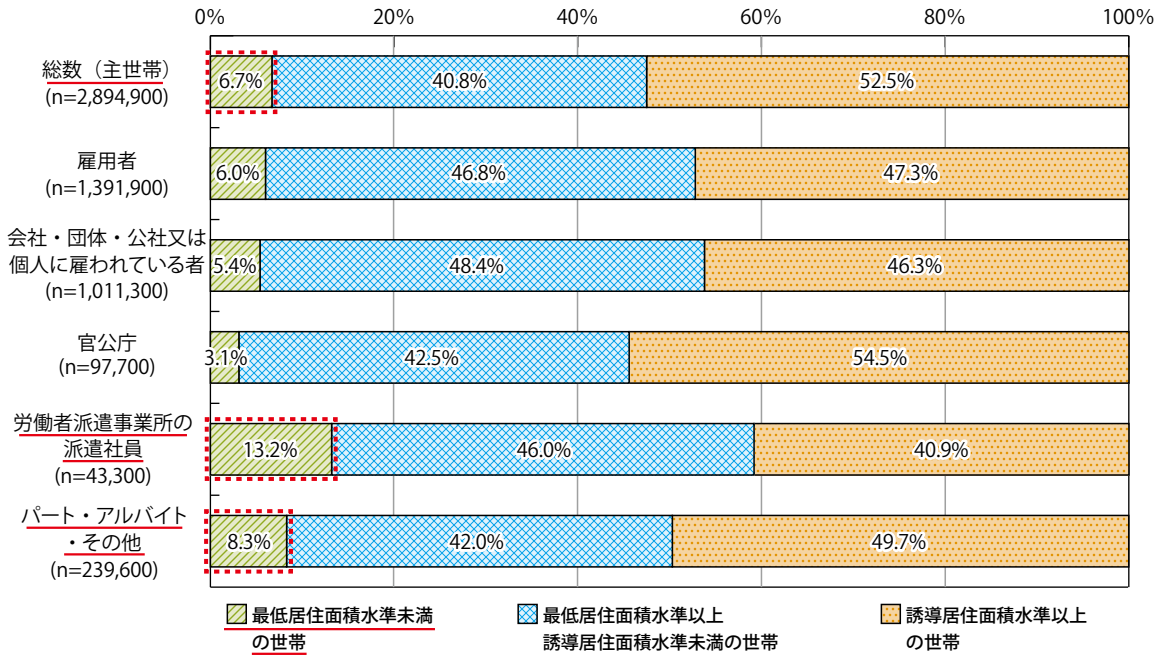
■所有関係別の年収別世帯数の比率



○就業形態別の居住面積水準の状況

家計を主に支える者の就業形態の状況に着目すると、「非正規雇用（派遣社員、パート・アルバイトなど）」の世帯で、最低居住面積水準の未満率が総数（主世帯）より高い状況であることが分かります。

■家計を主に支える者の就業形態別の居住面積水準の状況



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

○低所得世帯の居住状況

低所得世帯*のうち、公営住宅以外の賃貸住宅に住む世帯は県内で約24.4万世帯あり、そのうち約21.6万世帯（88.5%）が民営借家、約2.4万世帯（10.0%）が独立行政法人都市再生機構（以下「UR」）などの賃貸住宅に居住しています。

また、民営借家に居住する低所得世帯の約2割である約4.8万世帯が最低居住面積水準未満の住宅に居住しています

※低所得世帯：

最低居住面積水準の住宅に住むために必要な年収に満たない世帯をいう。
（3人世帯で年収約316万円）

【単位：世帯数】

| 区 分 | 最低居住面積水準 ※() 内は区分ごと合計に対する比率 | | 合 計 ※() 内は 全体に対する比率 |
|-----------|---------------------------------|----------------|----------------------------|
| | 水準以上 | 水準未満 | |
| 公営住宅以外の借家 | 193,109 (79.1%) | 50,928 (20.9%) | 244,037 (100.0%) |
| 民営借家 | 167,623 (77.6%) | 48,278 (22.4%) | 215,901 (88.5%) |
| URなど | 22,354 (91.3%) | 2,134 (8.7%) | 24,488 (10.0%) |
| 給与住宅 | 3,132 (85.9%) | 516 (14.1%) | 3,648 (1.5%) |

出典：住宅課推計、住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(6) 公営住宅などの状況

本県の公営住宅のうち、県営住宅の戸数の世帯数に対する比率は0.85%（全国第35位）である一方、公営住宅とUR賃貸住宅の合計戸数の世帯数に対する比率は3.94%で第27位であり、首都圏では平均的な比率となっています。

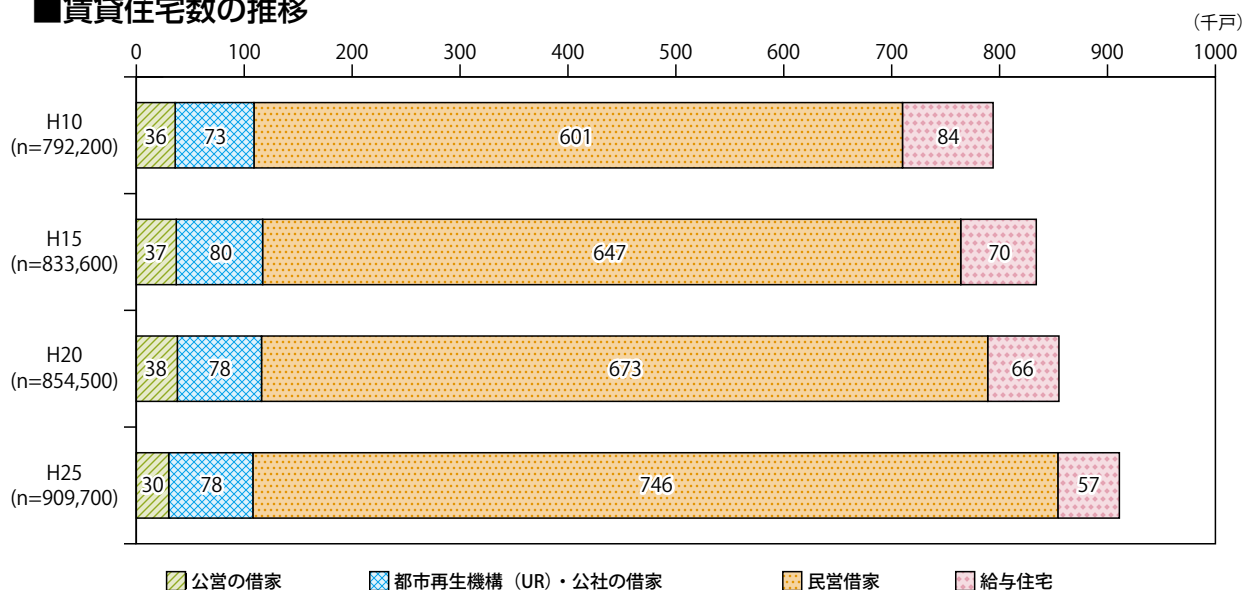
本県において低家賃のUR賃貸住宅などが公営住宅の役割を補完していると言えますが、URはストックを削減する再編方針を示しています。

■県営住宅などの世帯に対する比率

| 県営住宅 | 順位 | 都道府県名 | % | 公営住宅とUR賃貸住宅の合計 | 順位 | 都道府県名 | % |
|------|-----|-------|------|----------------|------|-------|------|
| | 1 | 東京 | 3.54 | | 1 | 大阪 | 8.45 |
| 2 | 大阪 | 3.01 | 2 | 福岡 | 7.37 | | |
| 3 | 沖縄 | 2.71 | 3 | 兵庫 | 6.91 | | |
| | | | 4 | 東京 | 6.28 | | |
| 20 | 群馬 | 1.23 | 20 | 千葉 | 4.65 | | |
| | | | 23 | 神奈川 | 4.33 | | |
| 27 | 茨城 | 1.08 | 24 | 群馬 | 4.11 | | |
| 30 | 神奈川 | 1.06 | 27 | 埼玉 | 3.94 | | |
| 34 | 栃木 | 0.85 | | | | | |
| 35 | 埼玉 | 0.85 | 35 | 茨城 | 3.31 | | |
| | | | 39 | 栃木 | 2.77 | | |
| 42 | 千葉 | 0.67 | | | | | |
| 47 | 三重 | 0.52 | 47 | 新潟 | 2.16 | | |

出典：住宅・土地統計調査

■賃貸住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査

2 近年の主要な国の住宅政策動向

(1) 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ます。

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代同居・近居の促進に対する支援が求められています。

(2) 空き家対策の推進

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、「特定空家等※」について、行政による助言・指導、勧告などが可能となりました。

※特定空家等：

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば倒壊など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にある空き家などをいう。

(3) 既存住宅流通・リフォームの促進

平成24年3月「中古住宅・リフォームトータルプラン」がまとめられました。

平成25年に「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」など既存住宅のリフォームを推進するための補助制度が創設され、平成25年6月「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が策定されました。

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、既存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進められています。

(4) 建築物の耐震性の確保に向けた取組の強化

平成25年11月「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正により、現行の建築基準法令の耐震関係規定に適合しないすべての建築物の所有者に対して、耐震診断と耐震改修の努力義務が制定され、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ます。

更に「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」などにおいて、建築物に対する指導などの強化や計画的な耐震化の促進を図っています。

(5) 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て替えの円滑化を図るべく、区分所有者の4／5以上の賛成などにより敷地を売却することを可能とするマンション敷地売却制度が創設されました。

(6) 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ため、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ます。

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、大規模な改修などに際し、省エネ性能の評価について届出義務・努力義務が規定されました。

平成27年7月「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が公布され、平成28年4月に省エネ性能の表示や容積率特例の認定が始まりました。また、平成29年4月からは、住宅以外の床面積2,000㎡以上の建築物を対象に、省エネ基準適合性判定が義務化される予定です。

(7) 地域包括ケアシステムの構築

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」の登録制度が創設されました。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18万戸を超えています。

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安心して暮らせるよう、国及び地方公共団体が「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、その実現は重要な課題となっています。

※地域包括ケアシステム：

高齢者が長年住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療、介護、介護予防、生活支援、住まいの5つの要素を包括的かつ継続的に提供されるシステムをいう。