

多様な住まいと住まい方の実現

参考資料



住生活基本法

平成18年6月8日法律第61号

最終改正：平成23年8月30日法律第105号

第1章	総則（第1条～第10条）
第2章	基本的施策（第11条～第14条）
第3章	住生活基本計画（第15条～第20条）
第4章	雑則（第21条・第22条）
附 則	

第1章 総則

（目的）

第1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2条 この法律において「住生活基本計画」とは、第15条第1項に規定する全国計画及び第17条第1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26年法律第193号）第2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35年法律第84号）第2条第6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3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4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5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6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7条 国及び地方公共団体は、第3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、その協力を得よう努めなければならない。

（住宅関連事業者の責務）

第8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。

ない。

(関係者相互の連携及び協力)

第9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10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2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11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12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13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14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3章 住生活基本計画

(全国計画)

第15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3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3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16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13年法律第86号）第6条第1項の基本計画を定めるときは、同条第2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5項（同条第6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2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7条第1項の実施計画を初めて定めるときは、同条第2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17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15条第2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よう努めるとともに、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17年法律第79号）第5条第1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2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25年法律第205号）第2条第1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15年法律第20号）第2条第1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、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
 - 8 第3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18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10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1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19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20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4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21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22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1条 この法律は、公布の日から施行する。

住生活基本計画（全国計画）

平成 18 年 9 月 19 日閣議決定（策 定）

最新：平成 28 年 3 月 18 日閣議決定（全部変更）

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 28 年度から平成 37 年度までを計画期間として、次のとおり定める。

第 1 住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題、それらに対応するための施策の基本的な方針

（1）住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題

（少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増）

◇人口減少と少子高齢化

- 我が国の総人口は平成 22（2010）年の 1 億 2,806 万人をピークに減少局面に。高齢者の割合は、平成 25（2013）年には 25% を超え、世界に例のない高齢社会がすでに到来。

- ・ 高齢化率：先進諸国の高齢化率を比較すると、平成 17（2005）年には最も高い水準に平成 22（2010）年の主要国（G 8）と先進地域*の高齢化率（%）
日本 22.9 イタリア 20.4 ドイツ 20.6 フランス 17.0 イギリス 16.2
カナダ 14.2 ロシア 13.1 アメリカ 13.0 先進地域 16.1

※先進地域：ヨーロッパ、北アメリカ、オーストラリア、ニュージーランド、日本

- 少子化による若年人口、生産年齢人口の減少と、団塊の世代の高齢化に伴う高齢人口の増加が進み、平成 37（2025）年には、30% を超える見込み。

◇地方圏の人口減少と継続・増大する大都市圏への人口流出

- 地方圏では高齢化がさらに進み、人口と世帯数が大都市圏よりも早く減少局面に入っている。他方、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）における平成 26（2014）年の転入超過数は約 11 万人、東京都（約 7 万 3 千人）が最多で 3 年連続で増加しており、地方圏から大都市圏への人口流出が継続・増大。

- 長期的にみると、2050 年に人口が増加する地点の割合は全国の約 2% で、主に大都市圏に分布する一方で、人口が半分以下になる地点が現在の居住地域の 6 割以上*となる見込み。

※東西、南北それぞれ約 1km の四辺形で区分した個々の地点に分けて推計

◇大都市圏における後期高齢者の急増

- 平成 37（2025）年には、団塊の世代が後期高齢者となり、全国の後期高齢者数は平成

22（2010）年の約1.5倍、首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、茨城県）では約1.8倍に増加。首都圏をはじめとする大都市圏では、後期高齢者の大幅な増加に直面する見込みであり、医療・介護・福祉需要の増加への対応が喫緊の課題。

◇生活保護受給世帯の状況

- 生活保護受給世帯も、平成4（1992）年の約59万世帯から平成27（2015）年には約162万世帯に増加。
- 生活保護受給世帯の増加は、高齢化の進展により就労による経済的自立が容易でない高齢者世帯が増加していること等によると考えられる。
- 特に、高齢者世帯の増加に伴い、賃貸住宅居住の高齢者世帯（年金受給世帯等）が増加しており、今後も増加する見込み。
- ・ 高齢者（夫婦・単身）世帯数：
 - 平成27（2015）年の1,222万世帯から平成37（2025）年に1,346万世帯に増加する見込み
- ・ 賃貸住宅に居住する高齢者（夫婦・単身）世帯数：
 - 平成15（2003）年：約109万世帯→平成25年（2013年）：約162万世帯

（世帯数の減少により空き家がさらに増加）

- 住宅の戸数に大きな影響を与える世帯数も減少局面を迎え、平成31（2019）年の5,307万世帯を頂点として、平成37（2025）年には5,244万世帯になる見込み。
- 民間シンクタンクの予測には、平成25（2013）年に約820万戸あった空き家の総数が、平成35（2023）年には約1,400万戸に、特に問題となる賃貸・売却用以外のいわゆる「その他空き家」は、平成25（2013）年の約320万戸から平成35（2023）年に約500万戸となる見込みとするものもある。

（地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下）

- 住宅地における人口減少、少子高齢化、空き家の増加により、地域のコミュニティが希薄化すると、高齢者や子どもを地域全体で見守る機能の低下や災害に対する脆弱性が增大するおそれ。公共サービスの維持も困難になり、居住者の日常生活の利便性も低下。
- ・ 過疎地域*：市町村数（平成27（2015）年4月）797市町村（46.4%）
 - 人口（平成22（2010）年国勢調査）1,136万人（8.9%）
 - 面積（平成22（2010）年国勢調査）221,911k㎡（58.7%）
 - ※過疎地域自立促進特別措置法における過疎市町村、みなし過疎市町村、一部過疎地域
- ・ 近隣住民や地域との交流・つながりについての意識調査*によると、交流・つながりを持ちたいと考える理由として、
 - ① 火事や自然災害など緊急時にお互いに助け合える（全ての世代で6割以上）

②高齢者の見守りや介護などに有益だから（40代以上で約5割）

③子育てや子どもの成長などに有益だから（30代で約6割）

等を挙げる割合が高い。

※内閣府「住生活に関する世論調査」（平成27年度）

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21（2009）年から平成26（2014）年までに約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12（2000）年度から平成26（2014）年度までに37路線、約754km
- ・公共交通空白地域（バス500m圏外、鉄道1km圏外）の人口：約735万人（平成23（2011）年）

（少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因）

- i) 医療・福祉・介護需要、高齢の生活保護受給世帯の増加等をもたらすおそれがある高齢化問題、ii) 空き家問題、iii) 地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題は、少子高齢化と人口減少が根本的な要因。
- 昭和59（1984）年には1.81であった出生率は、平成17（2005）年には1.26まで大幅に低下し、その後も1.3～1.4程度で推移。
- 少子高齢化は、社会保障費用負担増、国内経済の縮小など若年世代の将来に対する不安・悲観へとつながり、更なる少子化につながるおそれ。
- 長期的には、出生率の向上が実現されない限り、更なる人口減少と極めて高い高齢化率が継続し、住宅政策上も更に困難な状況になることが避けられない。

（リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ）

- 平成25（2013）年には、住宅ストック数は約6,063万戸となり、戸数的には充足。空き家も約820万戸となり、空き家問題が深刻化する中で、既存住宅活用型市場への転換が求められてきた。
- 既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模（平成20（2008）年の約6.06兆円から、平成25（2013）年の約7.49兆円）、既存住宅取引数（平成20（2008）年の約16.7万戸から平成25（2013）年の約16.9万戸）は、ともに伸び悩んでおり、新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れている。

（マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ）

- 平成26（2014）年のマンションのストック数は約613万戸となり、総住宅ストックの1割以上を占める。
- 旧耐震基準時代に建設されたマンションのストック数は、約106万戸存在。建設時期が古いほど居住者の高齢化が進展。
- 多数の区分所有者の合意形成というマンション特有の難しさに加え、管理組合の役員のみならず手不足（居住者の高齢化、賃貸化による非居住所有者の増加、空き家の増加等）

など、適正な管理が困難になっているものもある。

- 具体的には、管理不全による共用部分の機能停止や設備の劣化等の状況に陥るとともに、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれがある。

（2）施策の基本的な方針

- 本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、（1）で示した課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。
- ①「居住者からの視点」
②「住宅ストックからの視点」
③「産業・地域からの視点」
という3つの視点から、以下に掲げる8つの目標を立てる。

①「居住者からの視点」

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

第2 目標と基本的な施策

【居住者からの視点】

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- （1）結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
- （2）子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

（基本的な施策）

- （1）結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅（民間賃貸、公的賃貸、持家）に収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施
 - ①民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームすることを促進すること等により、民間賃貸住宅を活用
 - ②子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、UR賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
 - ③子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援
- （2）世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世帯同居・近居の促進
- （3）住まいの近くへの子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境の整備を推進

（成果指標）

・子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率

【全国】 42%（平成25）→50%（平成37）

【大都市圏】 37%（平成25）→50%（平成37）

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- （1）高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- （2）高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

（基本的な施策）

- （1）住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を検討・創設
- （2）まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- （3）公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
- （4）公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージの普及を図り、高齢者の住み替え等の住生活関連資金の確保
- （5）高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実

（成果指標）

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

2.1%（平成26）→4%（平成37）

・高齡者生活支援施設を併設するサービス付き高齡者向け住宅の割合

77%（平成26）→90%（平成37）

・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化

0団地（平成27）→150団地程度（平成37）

・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齡者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

平成28～平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割

・高齡者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率*

41%（平成25）→75%（平成37）

※一定のバリアフリー化率：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齡者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

（基本的な施策）

- （1）住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化
- （2）民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携
- （3）公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
- （4）公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齡者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

（成果指標）

・最低居住面積水準未満率

4.2%（平成25）→早期に解消

・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲）

0団地（平成27）→150団地程度（平成37）

・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齡者世帯、障害者世帯、

子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲）

平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね 9 割

【住宅ストックからの視点】

目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出
- (2) 既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

（基本的な施策）

- (1) 既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築。そのための施策を総合的に実施
 - ①建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - ②建物状況調査（インスペクション）における人材育成や非破壊検査技術の活用等による検査の質の確保・向上
 - ③住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
 - ④内装・外装のリフォームやデザインなど、消費者が住みたい・買いたいと思う既存住宅の魅力の向上
 - ⑤既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- (2) 耐震、断熱・省エネルギー、耐久性等に優れた長期優良住宅等の資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給
- (3) 資産としての住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成

（成果指標）

- ・ 既存住宅流通の市場規模
4兆円（平成 25）→ 8兆円（平成 37）
- ・ 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
5%（平成 26）→ 20%（平成 37）
- ・ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3%（平成 26）→ 20%（平成 37）

目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 約900万戸ある耐震性を満たさない住宅の建替え、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

（基本的な施策）

- (1) 質の高い住宅ストックを将来世代へ承継するため、耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新
- (2) 耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- (3) ヒートショック防止等の健康増進・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、あるいは効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討
- (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するため、必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- (6) リフォームに関する消費者の相談体制や消費者が安心してリフォーム事業者を選択するためのリフォーム事業者団体登録制度の充実・普及
- (7) マンションに関しては、総合的な施策を講じることにより、適切な維持管理や建替え・改修を促進
 - ①敷地売却制度等を活用したマンションの円滑な建替え・改修や再開発事業を活用した住宅団地の再生を促進
 - ②空き家が多いマンションにも対応できる合意形成や団地型マンションの円滑な建替えを促進するための新たな仕組みを構築
 - ③管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定により適切な維持管理を推進

（成果指標）

- ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18%（平成25）→おおむね解消（平成37）
- ・リフォームの市場規模
7兆円（平成25）→12兆円（平成37）
- ・省エネ基準を満たす住宅ストックの割合
6%（平成25）→20%（平成37）
- ・マンションの建替え等の件数※
約250件（平成26）→約500件（平成37）
※昭和50年からの累計
- ・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

46%（平成25）→70%（平成37）

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- （1）空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制
- （2）地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

（基本的な施策）

- （1）良質な既存住宅が市場に流通し、空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- （2）空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- （3）伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や他用途活用を促進
- （4）介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換の促進
- （5）定期借家制度、D I Y型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用促進
- （6）空き家の利活用や売却・賃貸に関する相談体制や、空き家の所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- （7）防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法などを活用した計画的な解体・撤去を促進

（成果指標）

- ・空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割（平成26）→おおむね8割（平成37）
- ・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸（平成25）→400万戸程度におさえる（平成37）

【産業・地域からの視点】

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- （1）後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- （2）住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

（基本的な施策）

- （1）地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- （2）伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともにC L T（直交集成板）等の部材・工法等の

新たな技術開発を推進

- (3) 既存住宅の維持管理、リフォーム、空き家管理等のいわゆる住宅ストックビジネス*の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※定期メンテナンス、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家巡回サービス、DIYビジネス、BIMデータ等

- (4) 生活の利便性の向上と新たな市場創出のため、子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス*市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、暮らしのトラブル駆けつけ、防犯・セキュリティ技術、保管クリーニング、粗大ゴミ搬出、家具移動、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等

(成果指標)

・リフォームの市場規模（再掲）

7兆円（平成25）→12兆円（平成37）

・既存住宅流通の市場規模（再掲）

4兆円（平成25）→8兆円（平成37）

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等に関して居住者の利便性や防犯性を向上させるなど、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターといった専門家による支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な景観の形成、高齢者や子どもを地域全体で見守ること等ができる豊かなコミュニティの維持・向上を目指す
- (4) マンションのコミュニティ活動について、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の多様な主体により、適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進

- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性の向上を図る

(成果指標)

・ **地震時等に著しく危険な密集市街地*の面積**

約 4,450ha（平成 27 速報）→ おおむね解消（平成 32）

※地震時等に著しく危険な密集市街地：密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地

・ **都市再生機構団地（大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲）**

0 団地（平成 27）→ 150 団地程度（平成 37）

・ **建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲）**

平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね 9 割

・ **(参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数（市区町村数）**

458 団体（平成 26）→ 約 700 団体（平成 32）

・ **(参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率**

16%（平成 26）→ 20%（平成 32）

・ **(参考) 最大クラスの洪水・内水、津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区町村の割合**

（洪水）： -（平成 26）→ 100%（平成 32）

（内水）： -（平成 26）→ 100%（平成 32）

（津波）： 0%（平成 26）→ 100%（平成 32）

（高潮）： -（平成 26）→ 100%（平成 32）

・ **(参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合**

約 33%（平成 26）→ 約 100%（平成 32）

・ **(参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数**

148 市区町村（平成 26）→ 730 市区町村（平成 32）

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

- ① 大都市圏においては、出生率が低い一方で、高齢者の大幅な増加の見込み。

- ②また、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の大都市圏特有の課題が存在。
- ③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。その際には、地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方に留意することが必要。
- ④具体的には、以下のとおり、良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

ア 都心の地域その他既成市街地内

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、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進。

イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、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定。

（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

- ①（1）を踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、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や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、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。
- ②その際には、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携。
- ③①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等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。

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

（1）住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ①本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本。そのため、住生活産業を担う民間事業者の役割が最も重要。
- ②公営住宅の整備・管理等の住宅セーフティネットの構築や地域によって多様な住生活をめぐる課題にきめ細かく対応するためには、地方公共団体の役割が不可欠。

- ③ 次の世代に承継される住宅ストックの形成や地域コミュニティの維持・向上のためには、居住者や地域住民の役割が重要。
- ④ 上記各主体を補完する主体として、都市再生機構については、既存の賃貸住宅ストックの活用を前提として、少子高齢化に対応した子育て世帯や高齢者世帯の住宅の確保やその技術力、住宅・まちづくりのノウハウを活用した住宅地の再生などの役割が期待される。住宅金融支援機構については、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援する役割が期待される。そのため、両機構が担うべき役割を踏まえつつ、その機能を十分発揮させていく。
- ⑤ 上記各主体に加え、地域住民の団体、NPOなどを含めた住生活に関わる主体が相互に連携及び協力することが重要。
- ⑥ 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、本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ⑦ 国と地方公共団体等の各主体が連携することにより、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を推進するとともに、国民に対する住生活の向上についての教育活動・広報活動等を推進する。

（2）消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

- ① 住宅の新築・リフォーム、マンションの建替え、住宅に関わるトラブル、空き家の利活用や売却・賃貸等に関する消費者の相談体制の充実や、住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進。
- ② 消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実。
- ③ 今後、既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進。
- ④ 民間賃貸住宅におけるトラブルの未然防止等のため、賃貸住宅標準契約書や原状回復ガイドライン等の標準ルールや賃貸住宅管理業者登録制度を普及。
- ⑤ 消費者等に対し、地域材を用いた良質な木造住宅や和の住まい、住宅における健康への配慮等に関する普及啓発を推進。

（3）住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① 消費者が、市場を通じて住宅を選択・確保するためには、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要。長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要。また、住宅を資産として活用するリバースモ

ーゲージの普及も重要。

- ②多様な居住ニーズに対応した良質な住宅が市場に供給されるためには、民間事業者が必要な資金を円滑に調達できることも重要。今後、質の高い住宅ストックへの更新や既存住宅の流通を促進するためには、買取再販事業者等の既存住宅の更新や流通を担う民間事業者の資金調達を円滑にすることが必要。
- ③資産として承継できる良質な住宅ストックの形成など本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要。

（４）全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

- ①本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示。
- ②広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される都道府県は、法に基づき本計画に即した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。）を策定。
- ③住生活をめぐる課題は大都市圏・地方圏で異なるなど地域によって多様。地域の特性に応じたきめ細やかな施策を講じる必要がある。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要。これまで以上に市町村計画の策定を促進し、都道府県との連携を強化。必要な情報の提供などを通じて支援。

（５）政策評価の実施と計画の見直し

- ①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。
- ②政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定める。

また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅供給目標量の設定の考え方にに基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

別紙1～5（省略）

詳細は、国土交通省のサイトをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000032.html

埼玉県住宅政策懇話会 提言 (平成28年1月)

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。

(補足)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)」による

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き家等（「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。

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

③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

(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。
- 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) 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、相談先や限度額内で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ので、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。

○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：空き家の利活用や既存住宅の流通の促進、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】

- 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まう二地域居住や、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。

(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上で、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つながる取組を充実
- 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

- 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産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つなぐ環境をつくり、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必要がある。

【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
- 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産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・地域活性化につながる可能性がある。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。

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、DIY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、県民が安心して既存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、N P O、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
- U R 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N P O 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。

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つな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上で、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。

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

埼玉県住宅政策懇話会は、平成 27 年 2 月～ 11 月に 6 回開催し、今後の住宅政策のあり方について、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 月に 4 回開催した。

本会議における検討結果は、平成 28 年 1 月、知事あての提言として提出され、埼玉県住生活基本計画の骨格となった。

○ 埼玉県住宅政策懇話会 構成員

氏 名	職 名
座 長 大月 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 佐々木 誠	日本工業大学 工学部 建築学科 准教授
浅羽 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)
内山 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)
風間 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)
酒井 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)
松本 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
森田 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、職名は平成 27 年度当時のもの)

○ 高齢者住宅部会 構成員

氏 名	職 名
部会長 松本 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
岡芹 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)
小澤 浩	NPO法人 ユーアイネット柏原 代表理事
平野 方紹	立教大学 コミュニティ福祉学部 福祉学科 教授
水村 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、職名は平成 27 年度当時のもの)

○ 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 | 第4回：平成 27 年 8 月 11 日 |
| 第2回：平成 27 年 4 月 24 日 | 第5回：平成 27 年 10 月 6 日 |
| 第3回：平成 27 年 6 月 15 日 | 第6回：平成 27 年 11 月 26 日 |

2) 高齢者住宅部会

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 第1回：平成 27 年 3 月 18 日 | 第3回：平成 27 年 7 月 31 日 |
| 第2回：平成 27 年 5 月 11 日 | 第4回：平成 27 年 9 月 17 日 |

埼玉県住宅政策推進会議

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推進するため、県庁内の関係課で構成する「埼玉県住宅政策推進会議」（議長：都市整備部副部長）を設置している。

埼玉県住宅政策懇話会においては、議事内容に応じて、構成員が資料作成に協力し、同席して検討に加わった。

また、埼玉県住生活基本計画の策定にあたり、目標、施策の方向性及び指標の検討を行なった。

○ 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 地域政策課長 土地水政策課長
県民生活部	共助社会づくり課長 文化振興課長 消費生活課長 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 エコタウン環境課長 大気環境課長 産業廃棄物指導課長 資源循環推進課長
福祉部	福祉政策課長 社会福祉課長 地域包括ケア課長 高齢者福祉課長 障害者支援課長 少子政策課長
保健医療部	医療整備課長 生活衛生課長
産業労働部	産業労働政策課長 先端産業課長 産業人材育成課長
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 市街地整備課長 田園都市づくり課長 公園スタジアム課長 建築安全課長 住宅課長
警察本部生活安全部	生活安全企画課

(35 課、平成 28 年 9 月時点)