

埼玉県住生活基本計画（抄）

埼玉県高齢者居住安定確保計画

埼玉県賃貸住宅供給促進計画

令和 4 年 3 月



埼 玉 県

ごあいさつ

都心への通勤圏内にありながら自然豊かな埼玉県は、コロナ禍でのリモートワークの普及等が追い風となり、子育て世代を中心に移住先として注目を集めています。

しかしながら、今後、本格的な人口減少社会が到来し、75歳以上の高齢者人口が全国で最も早いスピードで増加する見込みです。本県が、こうした大きな変革期に直面する中で、私たちの住まいや暮らしの在り方が大きく変化しています。

いわゆる標準世帯（夫が働いて収入を得て、妻は専業主婦、子どもは2人の4人世帯）は、今や総世帯数の4.6パーセントしか占めておらず、2040年には全世帯の36パーセントが単身世帯に、43パーセントが高齢世帯になる見通しにあり、ますます多様化が進んでいきます。また、高齢者のほかにも貧困率の高いひとり親世帯や外国人、LGBTQなどの性的少数者といった住宅の確保に配慮が必要な方々の多様化や増加も見込まれています。

このため、本県では、県営住宅の計画的な建替えなどを行うとともに、民間住宅ではセーフティネット住宅の普及や入居支援など、誰もが安心して暮らせるセーフティネットの整備に取り組んできました。人口減少社会の進展に伴い、今後も管理不全の空き家やマンションの増加が見込まれており、既存住宅の適正な維持管理、流通促進などの取組も進められています。

また、住宅産業では日々進化しているデジタル技術の活用によりIoTを活用した見守りなどの住まい関連サービスの提供に加え、住宅の脱炭素化などの取組が進められています。

このような時代の転換点に当たり、将来を見据え、現在の取組を深化・加速化するため、本県の住宅行政の要である「住生活基本計画」を全面的に見直しました。本計画では、「誰もが安心して暮らせる、豊かな住生活の実現」を基本方針に掲げ、効果的に施策を展開してまいります。

また、本計画を確実に進めていく上で密接に関連する「高齢者居住安定確保計画」「賃貸住宅供給促進計画」も併せて見直し、県民の皆様に分かりやすくお示しできるよう、これら住宅に関する計画を一つの計画としてまとめました。

本計画の推進のためには、本県の住まいに関わる全ての方々が「ワンチーム埼玉」で連携することが不可欠です。あらゆる人に居場所があり、活躍でき、安心して暮らせる「日本一暮らしやすい埼玉」を目指して、今後とも皆様の御支援と御協力をよろしくお願いいたします。

令和4年3月



埼玉県知事 大野 元裕

目次

序 章	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	1
第1章 埼玉県に住生活を取りまく状況	2
第1節 埼玉県の住宅・地域事情	2
第2節 国の主要な住宅政策の動向	24
第2章 住宅政策の基本方針	27
第3章 埼玉県住生活基本計画	28
第1節 住宅政策の目標と施策	28
1 住宅の政策の目標、主な施策、指標	28
2 目標達成に向けた施策	29
目標1 DXの進展や「新たな日常」等に対応した新しい住まい方の実現	29
目標2 災害に強いまちづくり	31
目標3 子育てしやすい住まいの普及	33
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者も健康で安心して暮らせるまちづくり	35
目標5 誰もが安心して暮らせるセーフティネットの整備	37
目標6 脱炭素社会に向けた良質な住宅の普及と流通の促進	39
目標7 空き家やマンションの適切な管理	41
目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	43
第2節 公営住宅の供給及び活用の方針	45
1 公営住宅の供給及び活用の方針	45
2 公営住宅の供給戸数の目標量	46
第3節 重点供給地域	47
1 重点供給地域の指定の目的	47
2 重点供給地域の位置付けと類型	47
3 重点供給地域の指定	49

第4章 埼玉県高齢者居住安定確保計画	50
1 高齢者の居住の安定確保に向けた目標	50
2 サービス付き高齢者向け住宅及び介護保険施設等の供給の目標.....	50
3 目標達成に向けた施策	51
第5章 埼玉県賃貸住宅供給促進計画	60
1 住宅確保要配慮者と供給の目標.....	61
2 目標達成に向けた施策.....	62
第6章 目標の実現に向けて	68
第1節 目標の達成に向けた取組.....	68
第2節 計画の進行管理.....	69
別表1 指標一覧	70
別表2 重点供給地域一覧表	71
用語解説	79

序 章

1 計画策定の背景と目的

住まいとこれを取り巻く住環境は、健康で文化的な生活を送る上の基盤となるものです。豊かな住生活を実現するためには、社会環境やライフスタイルの変化に応じ、住まいと住環境に加え、住まい手も意識を変えていかななくてはなりません。

本県の人口はこれまで一貫して増加を続けてきましたが、今後は減少に転じてくことが予測されています。また、世帯数は人口減少後もしばらく増加を続けた後に緩やかに減少していくことが見込まれており、その後、本格的な人口・世帯数減少社会を迎えます。

1990年代はじめに3人を下回った1世帯あたりの人員は令和12年には2.29人になることが見込まれています。また、令和22年(2040年)には単身世帯数が総世帯数の3分の1を超えるとともに高齢者のみ世帯数の増加が予測されており、家族類型の変化など住まいの大きな転換期を迎えます。

これらの人口動態に加えて、コロナ禍を踏まえた新たな日常や脱炭素社会の実現に向けた社会活動など住生活を取り巻く社会環境は大きく変化しています。

こうした住宅を取り巻く社会環境の変化などに対応し、県民の豊かな住生活の実現を目的として、良質な住宅と居住環境の形成、住生活の安定の確保など住宅施策を総合的に推進するため「埼玉県住生活基本計画」の見直しを行いました。

また、住生活基本計画の見直しに併せ、「埼玉県高齢者居住安定確保計画」及び「埼玉県賃貸住宅供給促進計画」を見直すとともに、これら3計画を取りまとめ、今後の住宅政策の総合的な計画としました。

2 計画の位置付け

本計画は、住生活基本法第17条第1項に基づく「都道府県住生活基本計画」、高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条第1項に基づく「都道府県高齢者居住安定確保計画」及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第5条第1項に基づく「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定する本県の住宅政策の総合的な計画であり、市町村が住まいに関する計画などを策定する際に参考となるものです。

3 計画の期間

令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間とします。今後の社会経済情勢及び施策の効果に対する評価を踏まえ、概ね5年後に見直します。

第1章 埼玉県の住生活を取りまく状況

第1節 埼玉県の住宅・地域事情

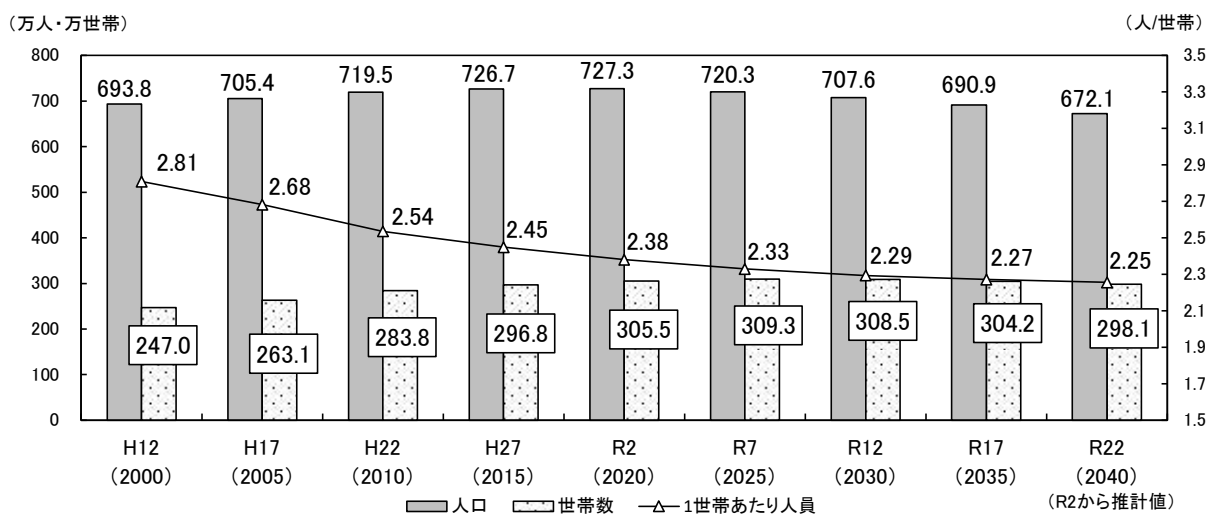
1 人口と世帯の状況

(1) 人口・世帯数の減少

本県の人口は令和2年(2020年)まで一貫して増加してきました。しかし、今後は減少に転じ令和17年(2035年)には700万人を下回ることが予測されています。また、世帯数は令和7年(2025年)に309万世帯でピークを迎えた後減少に転じ、令和22年(2040年)には300万世帯を割り込む見込みです。

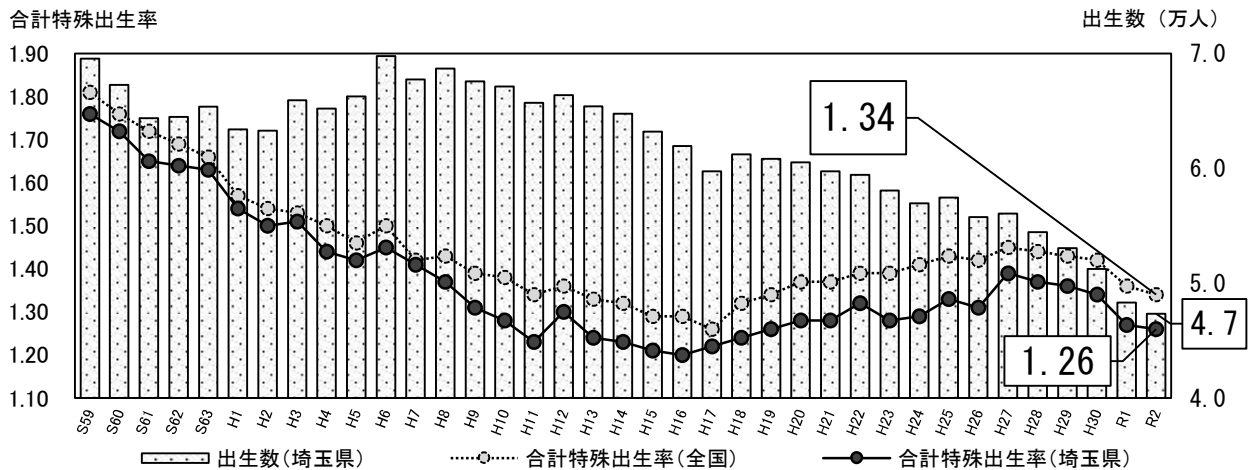
合計特殊出生率は近年減少傾向にあり、今後も少子化が続くことが予測されます。また、1世帯当たりの人員は令和12年(2030年)には2.3人を下回ることが見込まれており、世帯人員の縮小傾向が続きます。

■ 図1 人口・世帯数の推移・将来推計



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(平成30(2018)年推計)、
「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2019年推計)

■図2 出生数と合計特殊出生率の推移

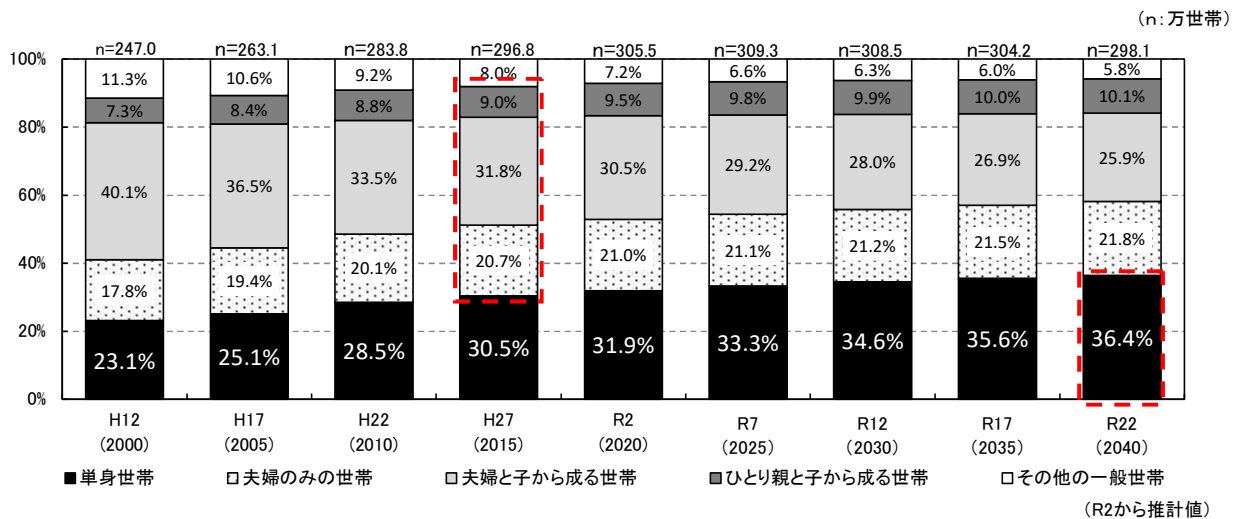


出典：厚生労働省「人口動態統計」

(2) 家族類型の変化

本県は「夫婦のみ」、「夫婦と子」及び「ひとり親と子」世帯の比率が高く、核家族が多いといった特徴があります。また、「単身世帯」は増加を続けており令和22年(2040年)には世帯全体の36.4%になると予測されています。

■図3 家族類型別世帯割合の将来推計



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2019年推計)

(3) 高齢者の状況

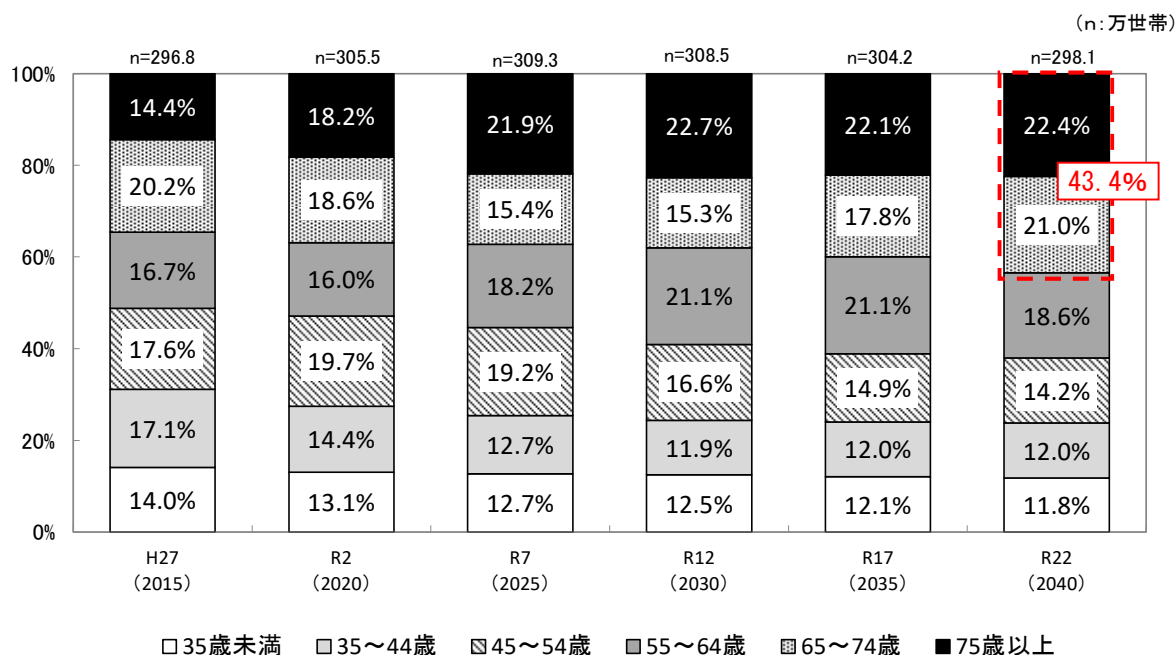
本県の高齢者人口は、令和2年(2020年)の198万人から、令和22年(2040年)には230万人に増加し、高齢化率も高まっていくことが見込まれています。また、世帯主が65歳以上の世帯数は令和22年(2040年)には130万世帯に、全世帯に対する高齢世帯の割合は43.4%となる見込みです。中でも、単身高齢者世帯の急激な増加が見込まれています。

■表1 総人口、高齢者数及び高齢化率 (万人)

	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)
総人口	705	719	727	727	720	708	691	672
高齢者人口	116	146	179	198	203	208	216	230
前期高齢者	71	88	102	99	82	80	92	105
後期高齢者	44	59	77	99	121	128	125	125
高齢化率	16.4%	20.4%	24.6%	27.2%	28.2%	29.4%	31.3%	34.2%

出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(平成30(2018)年推計)

■図4 世帯主の年齢別世帯割合の将来推計

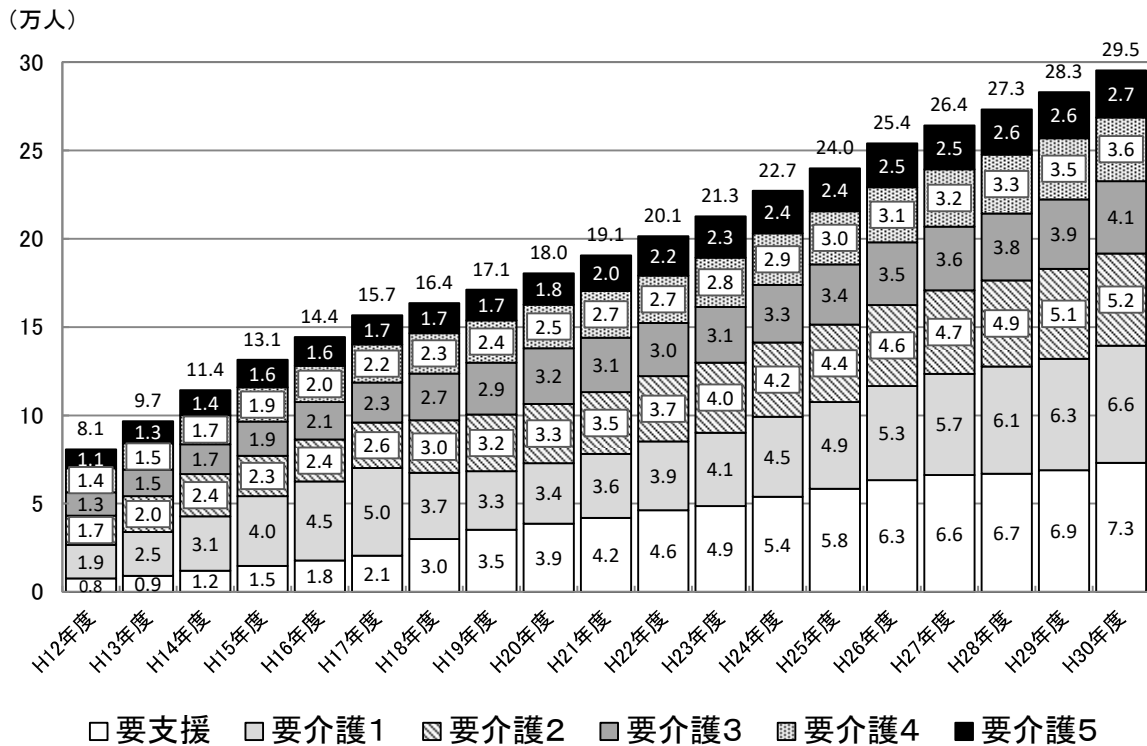


出典: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2019年推計)

本県の要介護・要支援認定者数は増加傾向にあります。平成12年度（2000年度）の制度創設時における要介護・要支援認定者数は8.1万人でしたが、平成30年度（2018年度）末には当初の約3.6倍となる29.5万人強まで増加しています。

平成30年度末時点において、後期高齢者の27%が要介護・要支援の認定を受けており、前期高齢者に比べ約7倍と高い状況にあります。

■図5 要支援認定者数の推移



出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告」（年報）

■表2 年齢階級別 要支援・要介護認定率

	介護保険第1号 被保険者数(A)	要支援・要介護 認定者数(B)	要支援・要介護 認定率(B/A)
65～74歳	989,462人	38,636人	3.9%
75歳以上	922,380人	248,981人	27.0%

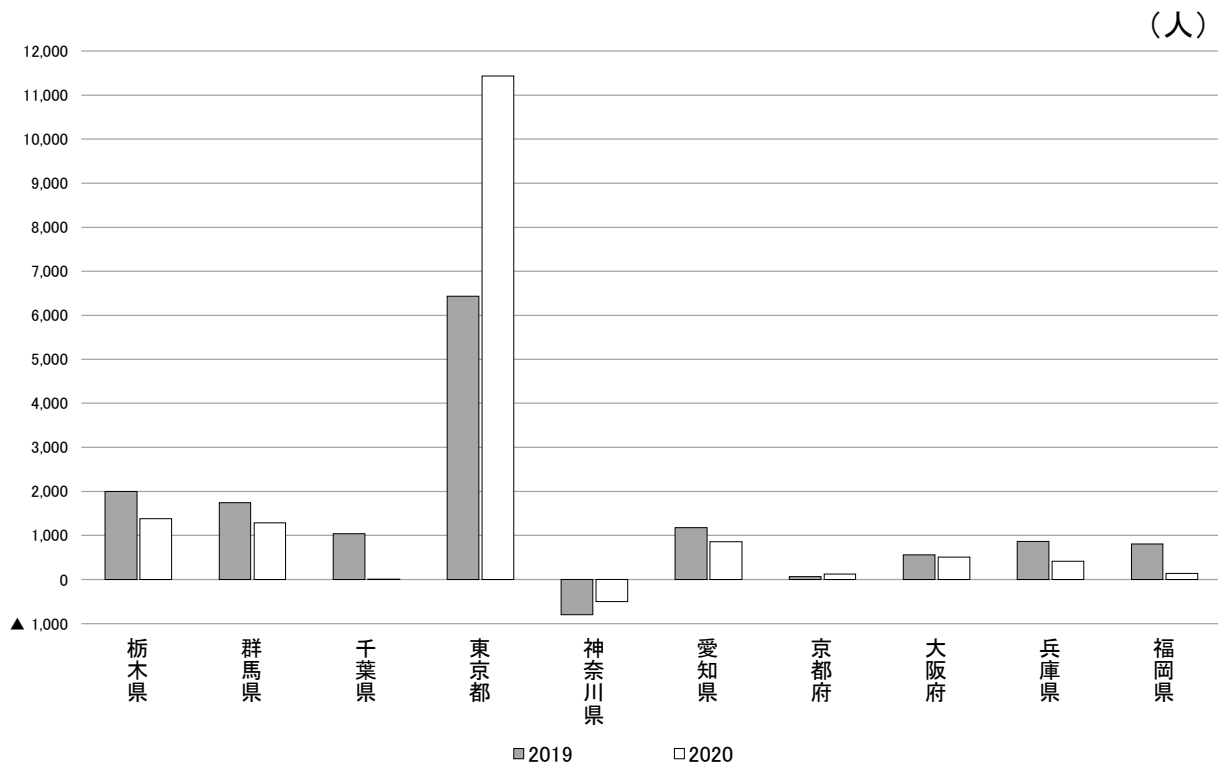
出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告」（H30年度末時点）

(4) 転入・転出の状況

東京都から本県への転入超過数は令和元年（2019年）の6,400人から令和2年（2020年）には11,400人と大きく増加しています。

また、県内の転入超過総数の47.1%が東京都からの転入となっています。

■ 図6 埼玉県への転入超過数（移動者数）



※マイナスは転出超過

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告 年報」を加工

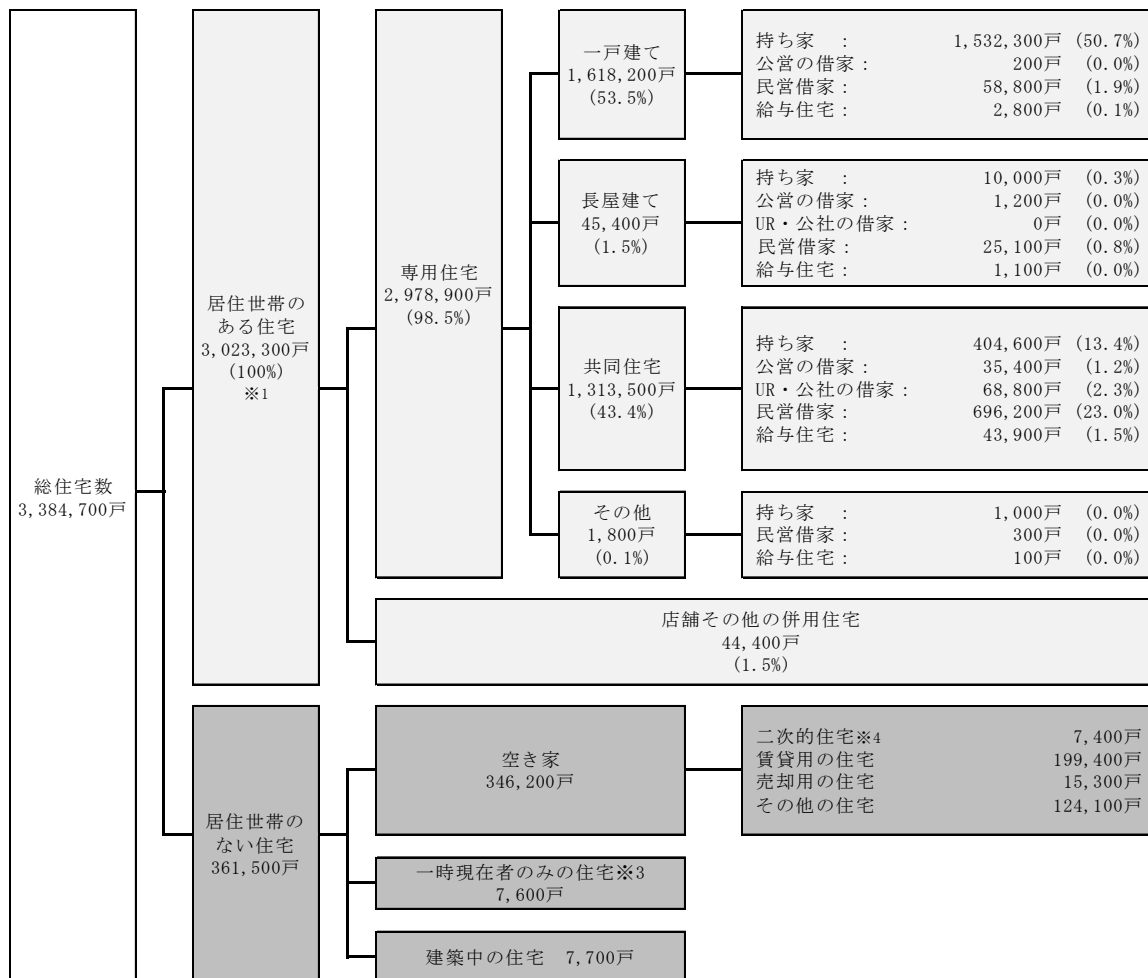
2 住宅ストックの状況

(1) 住宅数、持家率、空き家率

平成30年(2018年)の県内の総住宅数は338.5万戸と総世帯数を1割程度上回っています。

空き家戸数は34.6万戸で全国8位、空き家率は10.2%と全国で最も低い状況にあります。このうち、二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅を除いた利用目的のない空き家は12.4万戸と、増加傾向にあります。

■図7 埼玉県の住宅ストック状況



※1 括弧内は「居住世帯のある住宅」総数に対する比率

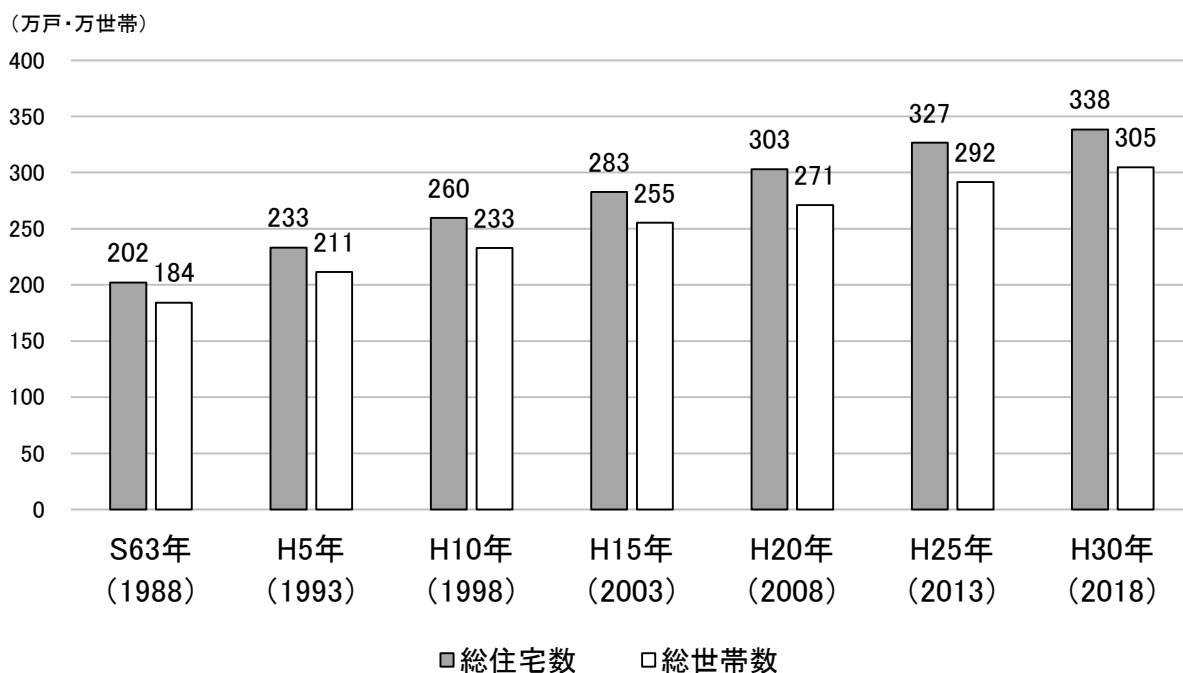
※2 数値は、表章単位未満の位(10位)で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

※3 昼間だけ使用、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住している者が一人もいない住宅

※4 別荘及び普段住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときなどに寝泊まりしている人がいる住宅

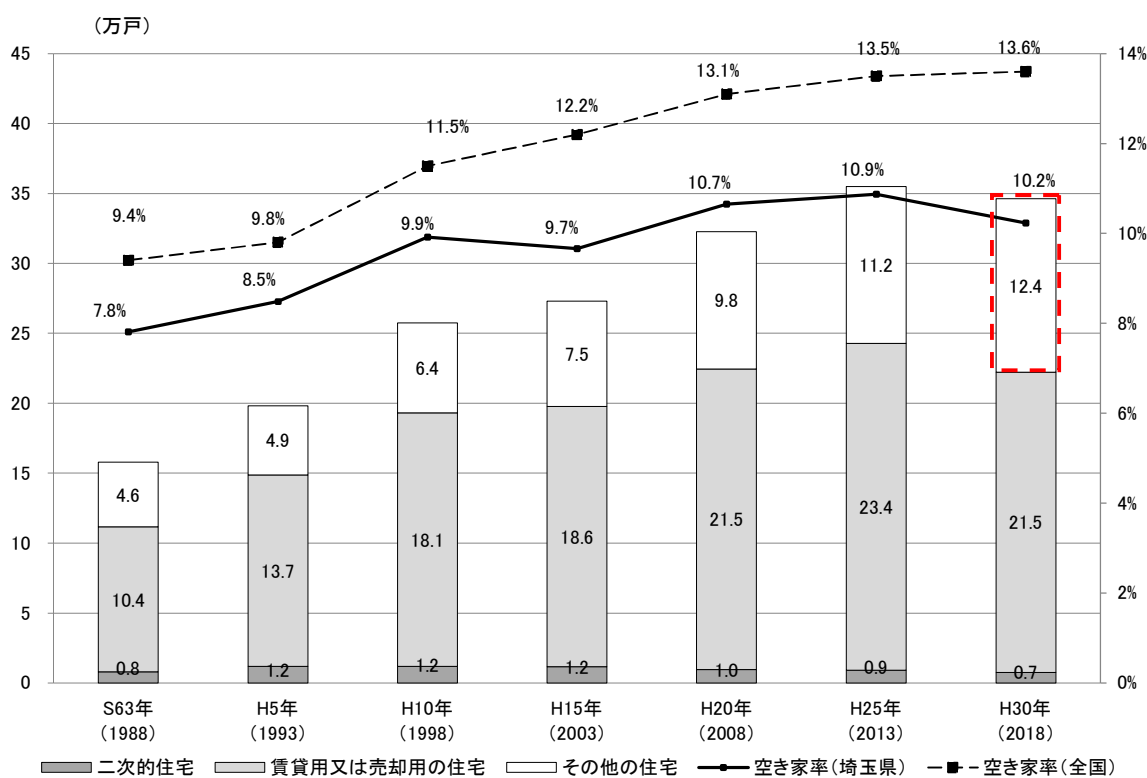
出典：総務省「住宅・土地統計調査(平成30年)」

■図8 総住宅数と総世帯数の推移



出典:総務省「住宅・土地統計調査」

■図9 空き家数と空き家率の推移



出典:総務省「住宅・土地統計調査」

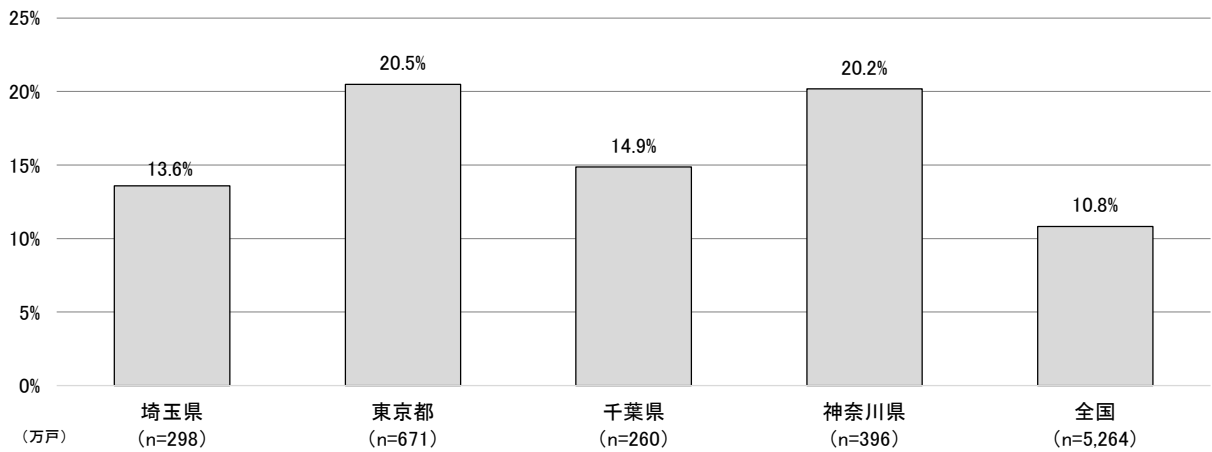
(2) 専用住宅数に占める分譲マンション戸数の割合

本県の専用住宅数に占める分譲マンション戸数の割合は13.6%となっており、県内の7世帯に1世帯が居住する重要な居住形態の一つです。特に県南地域でマンション化率が高く、4世帯に1世帯が分譲マンションに居住しています。

令和3年(2021年)1月時点で県内の分譲マンションの戸数は約45万戸であり、そのうち築40年以上の高経年マンションは7.9万戸(分譲マンション全体の17.5%)となっています。

また、マンションに居住する世帯のうち、家計を主に支える者が65歳以上の世帯は平成30年で36%を占めています。

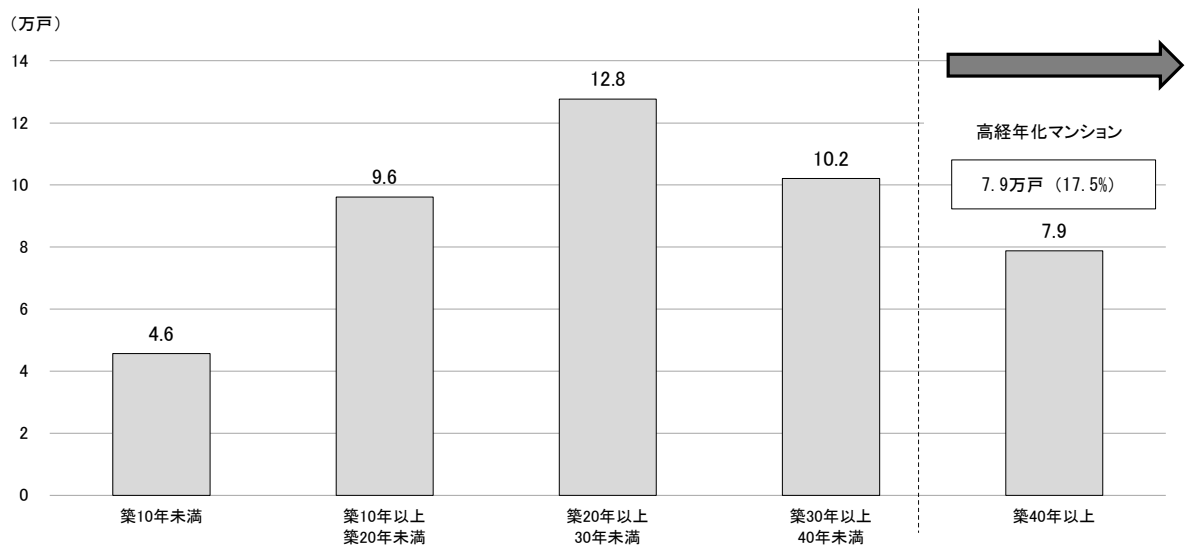
■ 図10 専用住宅数に占めるマンション戸数^{*}の割合(1都3県・全国)



出典：総務省「住宅・土地統計調査(平成30年)」

※持家の共同住宅をマンションとみなして算出

■ 図11 県内の築年別の分譲マンションの戸数



出典：埼玉県住宅課資料(令和3年1月時点)

(3) 耐震化の状況

本県には、昭和56年(1981年)5月までの旧耐震基準で建設された住宅は、令和3年(2021年)3月末時点で54.5万戸存在しています。このうち、耐震性のない住宅は20.8万戸です。令和3年3月末時点の住宅の耐震化率は93.3%となっています。

■表3 住宅の耐震化率の推移

(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 (%)
	耐震性なし	耐震性あり				
	a	b	c	d	e=a+d	f=(c+d)/e
平成25年10月1日	672,765	228,918	443,847	2,222,135	2,894,900	92.1%
平成30年10月1日	580,634	215,995	364,639	2,442,666	3,023,300	92.9%
令和2年3月31日	559,349	210,961	348,388	2,523,349	3,082,698	93.2%
令和3年3月31日	545,159	207,605	337,554	2,573,349	3,118,508	93.3%

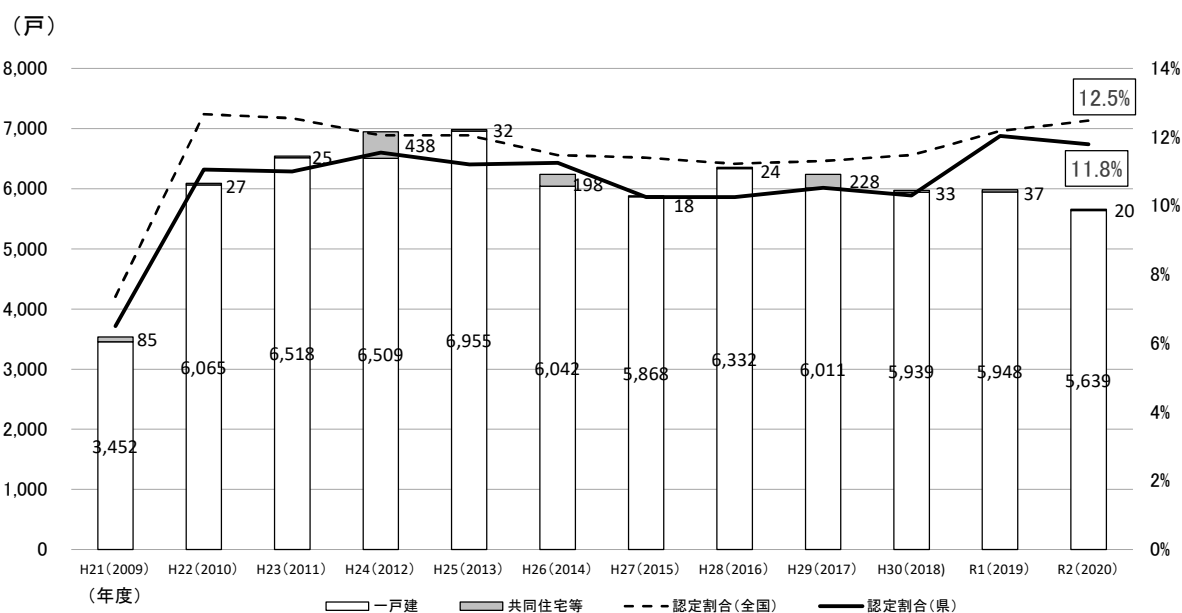
出典：埼玉県建築物耐震改修促進計画

※令和2・3年の数値は住宅・土地統計調査(平成30年)から推計

(4) 長期優良住宅認定状況

本県では、平成22年度(2010年度)以降に新築された住宅の約1割が長期優良住宅の認定を受けています。

■図12 新築住宅の長期優良住宅認定戸数と認定率の推移



出典：国土交通省「建築着工統計調査報告(年度計)」、埼玉県住宅課資料

3 住宅市場・流通の状況

新築着工数から減失数を除いた純増加数は近年、年5万戸前後で推移しています。

流通量（持ち家として取得した中古住宅数＋新築着工総数）に占める既存住宅の流通割合は、平成30年で14.3%であり、全国平均の14.5%と同等の水準となっています。

リフォーム市場は近年4,000億円前後で推移しています。

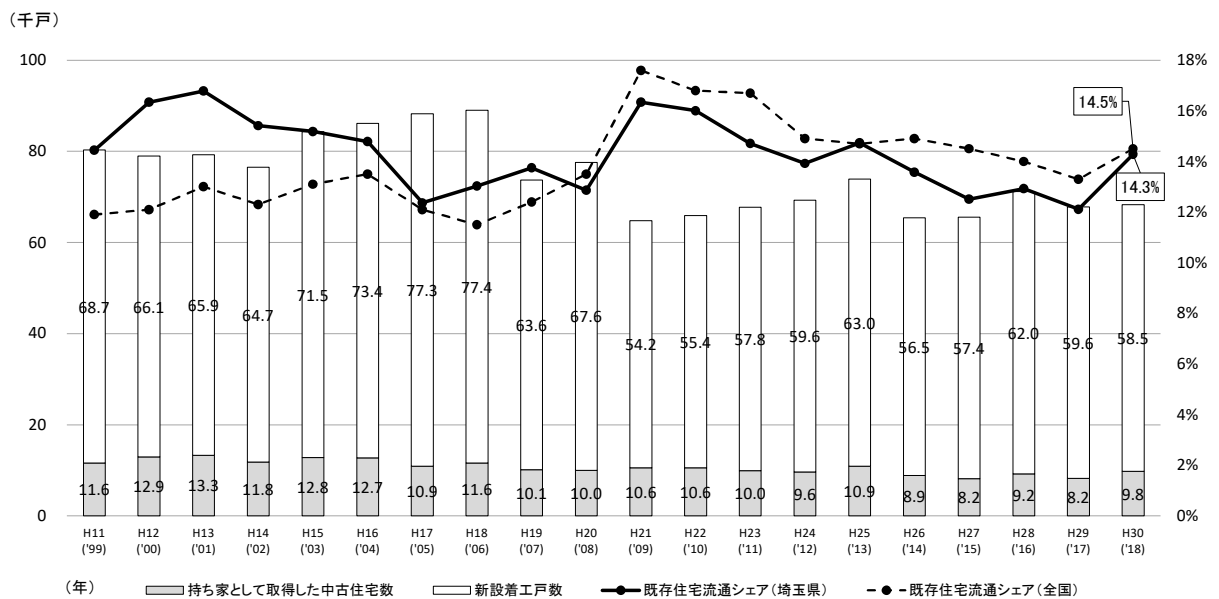
■表4 新築着工戸数の推移

(単位:戸)

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
新築着工数	60,100	62,376	55,449	57,357	61,962	59,280	57,940	49,716	47,975
減失数	7,179	6,511	5,500	6,113	4,604	4,080	5,869	3,544	3,173
純増加数	52,921	55,865	49,949	51,244	57,358	55,200	52,071	46,172	44,802

出典：国土交通省「建築着工統計調査報告（年度計）」、「建築物減失統計調査」

■図13 既存住宅の流通割合の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「建築着工統計調査報告（年計）」

■表5 広義のリフォーム市場※の規模（年集計）

(単位:億円)

H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
3,730	4,579	4,315	4,003	3,754	4,076	3,962	4,170	4,208

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の試算」

※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耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額

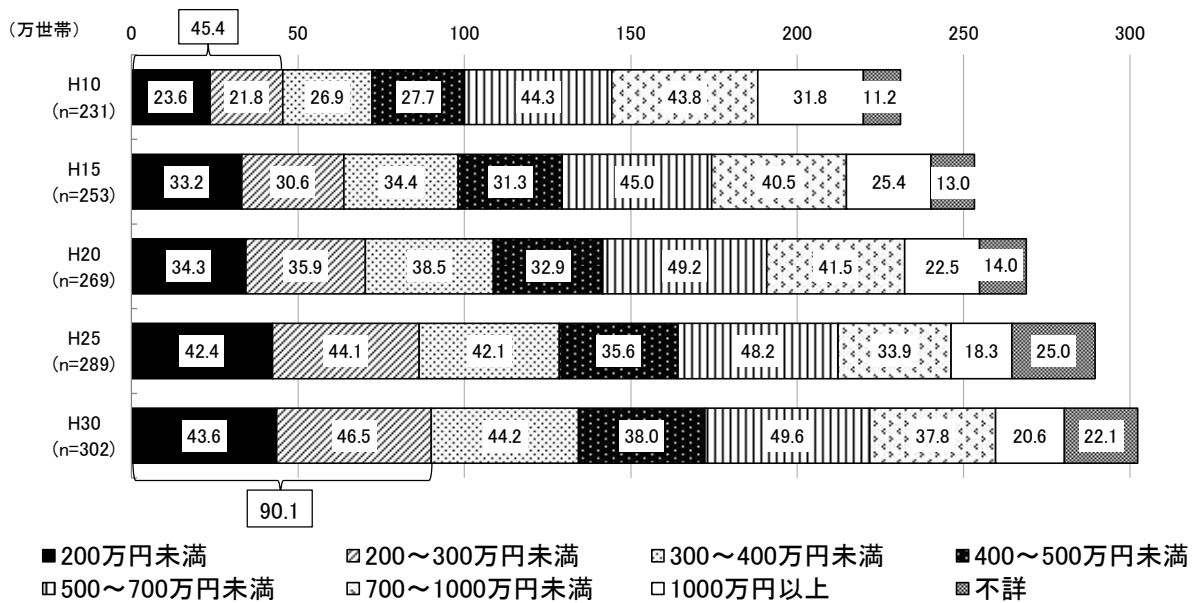
4 居住の状況

(1) 世帯年収と住宅の所有関係

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(1998年)の45.4万世帯(19.6%)から平成30年(2018年)には90.1万世帯(29.8%)と、世帯数、比率とも大きく増加しています。

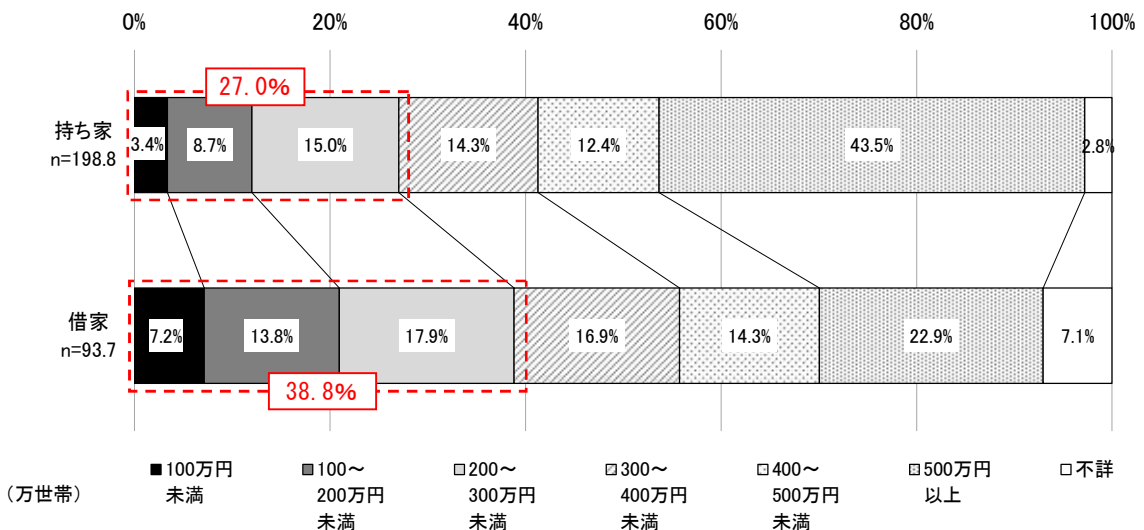
また、住宅の所有関係別の年収別世帯割合では、持ち家世帯のうち27.0%(54万世帯)が借家世帯のうち38.8%(36万世帯)が年収300万円未満となっています。

■ 図14 年収別世帯数の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

■ 図15 住宅の所有関係別の年収別世帯割合



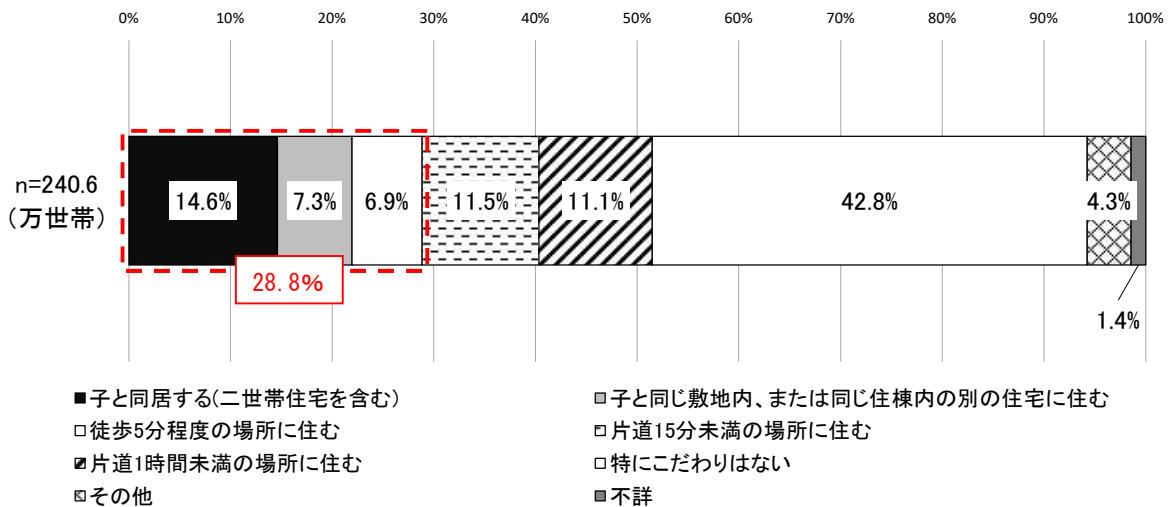
出典：総務省「住宅・土地統計調査(平成30年)」

(2) 同居・近居の状況

高齢期の住まい方として「子との同居・近居^{*}」を希望する世帯は全体の28.8%を占めています。一方、子と同居あるいは子のすぐ近くに住んでいる世帯の割合は、65歳以上の単身世帯では13.0%、夫婦とも65歳以上の世帯では15.0%、一方のみが65歳以上の夫婦の世帯では10.2%となっています。

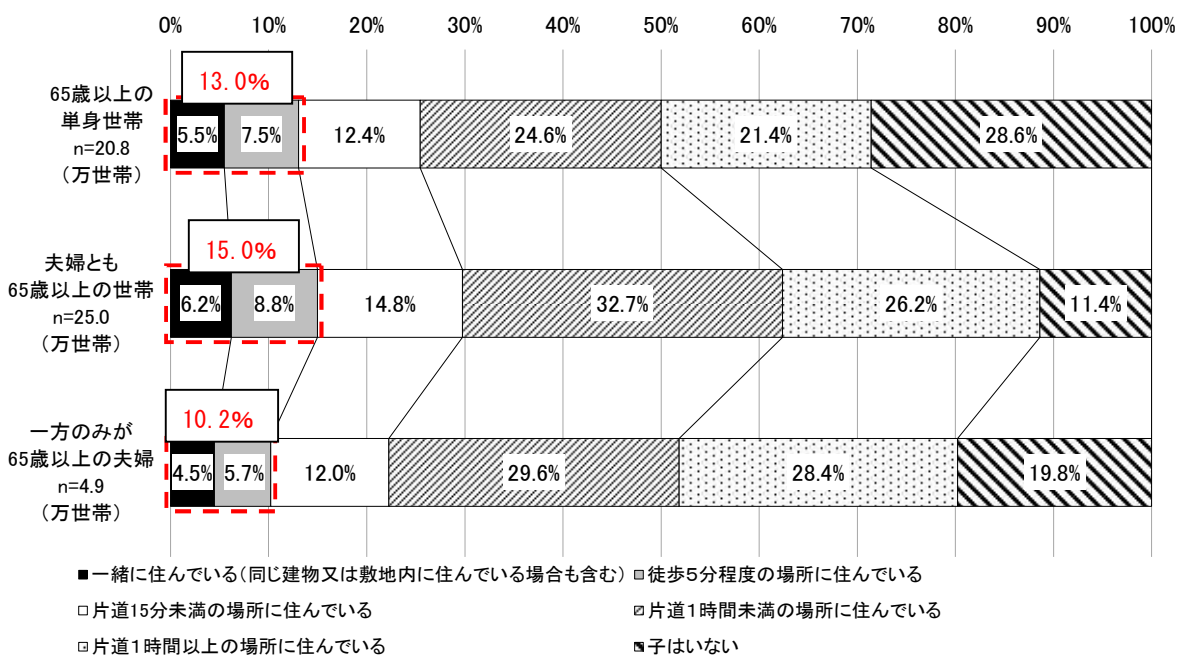
※住生活総合調査（平成30年）における「子と同居する（二世帯住宅を含む）」、「子と同じ敷地内、または同じ住棟内の別の住宅に住む」及び「徒歩5分程度の場所に住む」の合計

■ 図16 高齢期における子との同居・近居の意向



出典：国土交通省「住生活総合調査（平成30年）」（埼玉県独自集計）

■ 図17 別世帯となる子との同居・近居の状況

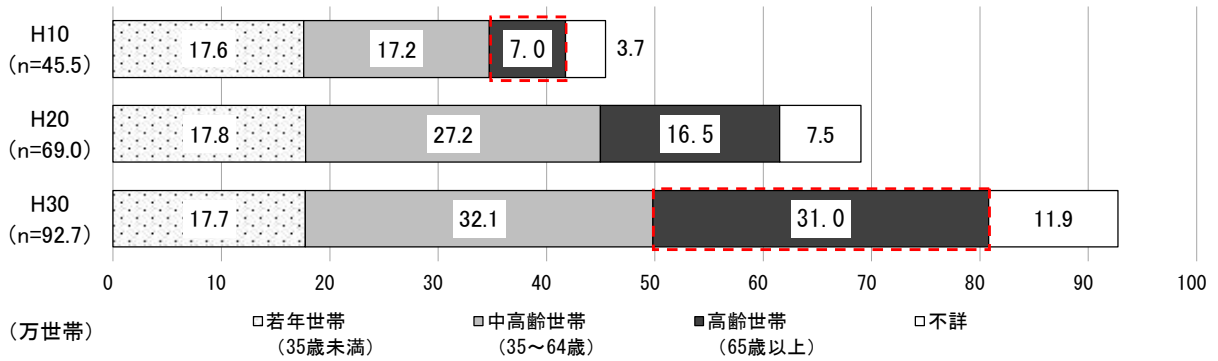


出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

(3) 単身世帯

県内の35歳から64歳の単身世帯は、平成10年(1998年)に17.2万世帯であったものが平成30年(2018年)には32.1万世帯と1.9倍に、単身高齢世帯(65歳以上)は平成10年に7.0万世帯であったものが平成30年には31.0万世帯と4.4倍に、大きく増加しています。

■図18 年齢区分別単身世帯の推移



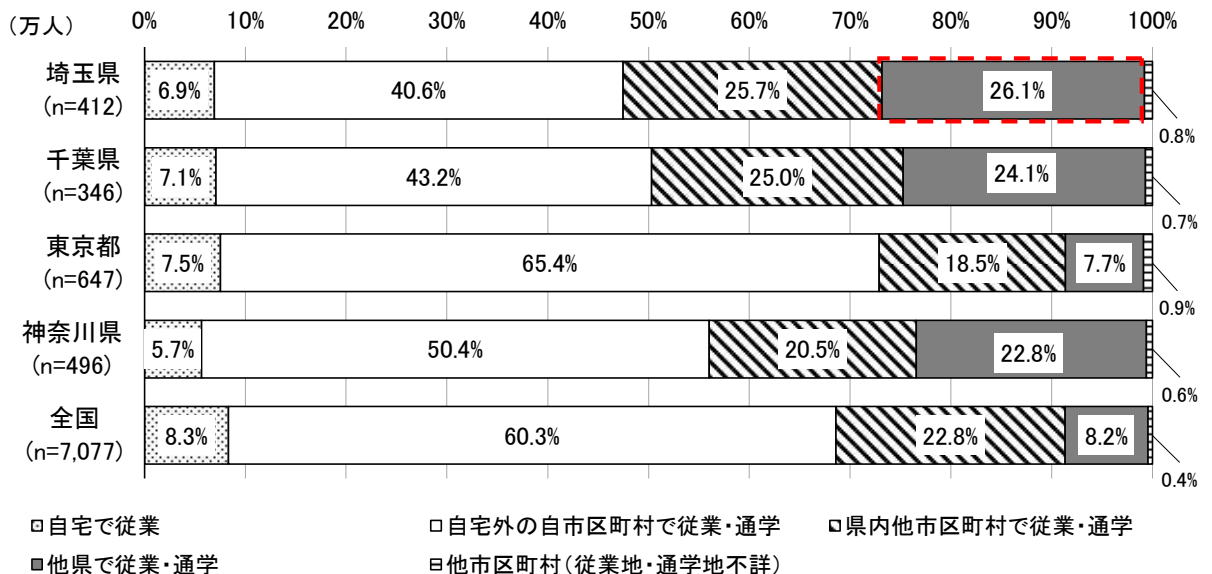
総務省「住宅・土地統計調査」

5 産業・就業の状況

(1) 通勤・通学状況

本県の従業地・通学地の状況は、「自宅外の自市区町村で従業・通学」が40.6%と最も高く、次いで「他県で従業・通学」が26.1%となっています。「他県で従業・通学」の割合は1都3県で最も高く、全国平均の約3倍となっています。

■図19 従業地・通学地の状況(1都3県・全国)

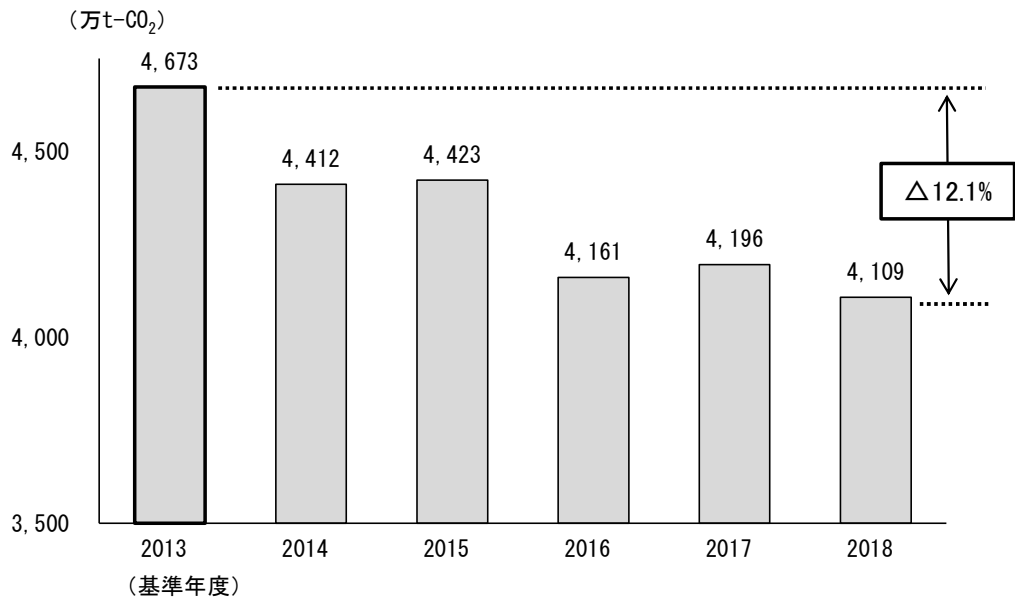


出典：国勢調査(平成27年)

(2) 家庭部門のCO₂排出量

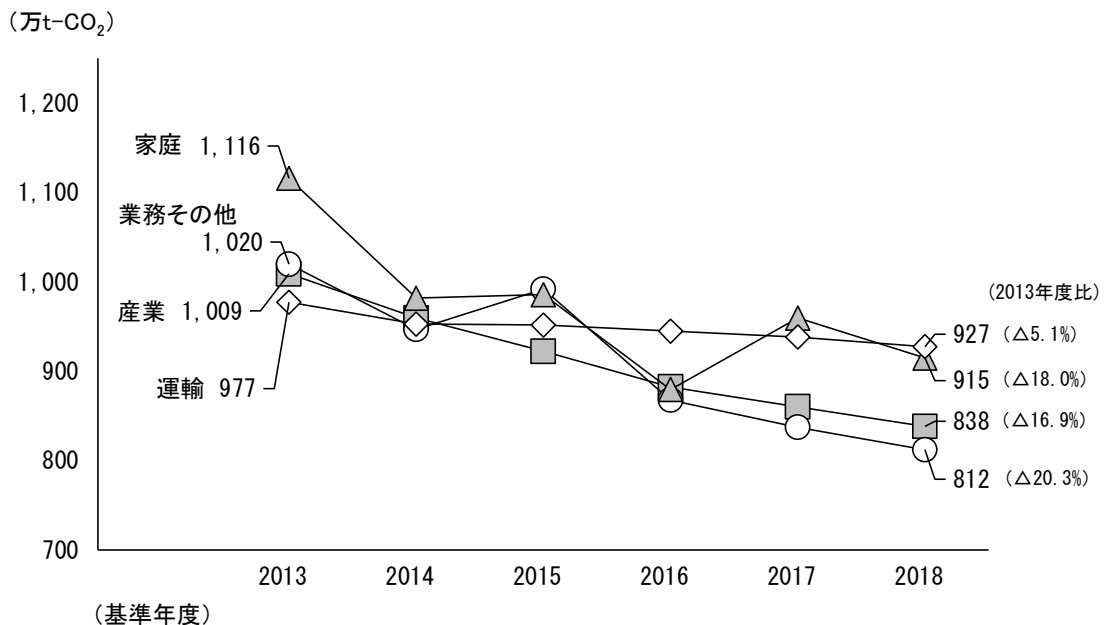
本県では、2030年度の温室効果ガス排出量を2013年度比で26%削減するという目標を掲げています。2018年度の温室効果ガス排出量は2013年度比で12.1%の減となっています。うち家庭部門のCO₂排出量は2013年度比で18.0%の減となっています。

■図20 温室効果ガス排出量の推移



出典：2020年度埼玉県温室効果ガス排出量算定報告書（2018年度算定値）

■図21 部門別温室効果ガス（二酸化炭素）排出量の推移

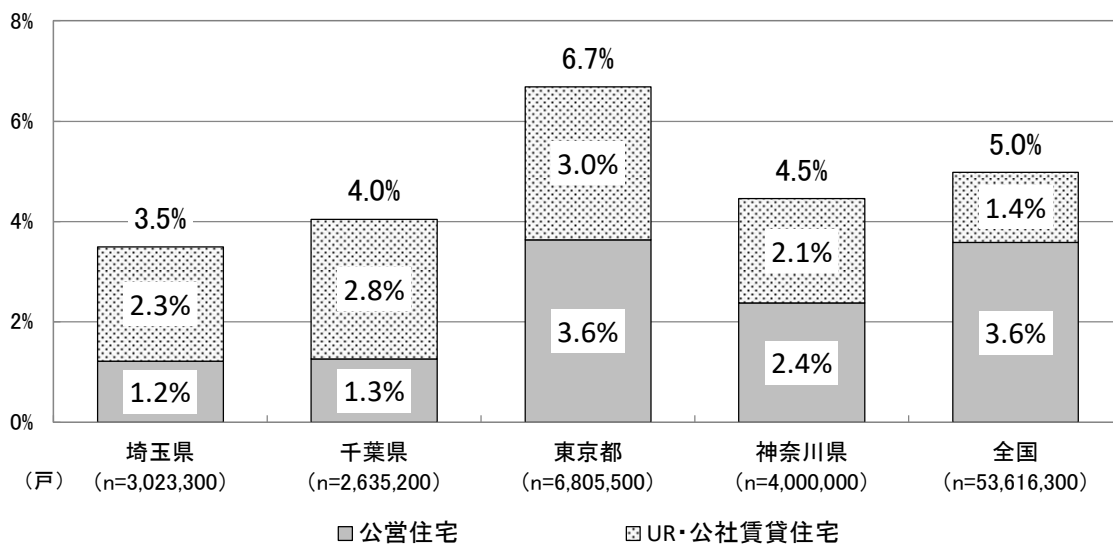


出典：2020年度埼玉県温室効果ガス排出量算定報告書（2018年度算定値）

6 公的賃貸住宅の状況

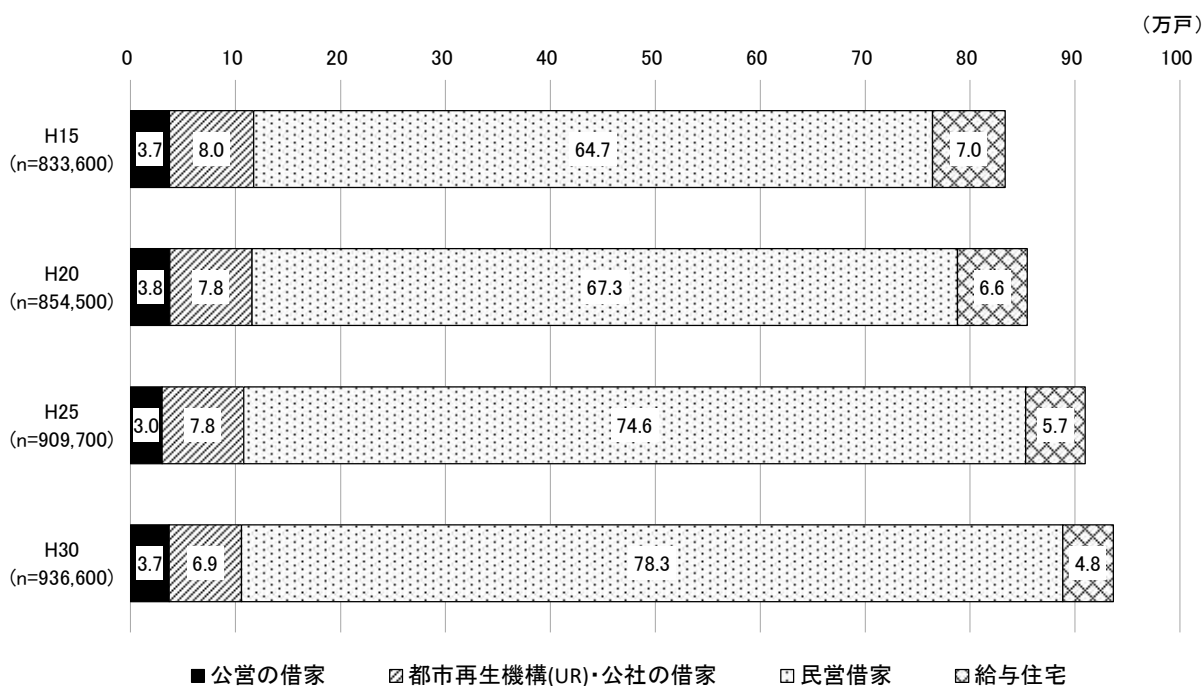
県内の世帯数に対する公的賃貸住宅のストック数の割合は3.5%であり、全国や周辺都県と比べやや低い状況となっています。

■図22 公的賃貸住宅ストックの割合（1都3県・全国）



出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

■図23 賃貸住宅数の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

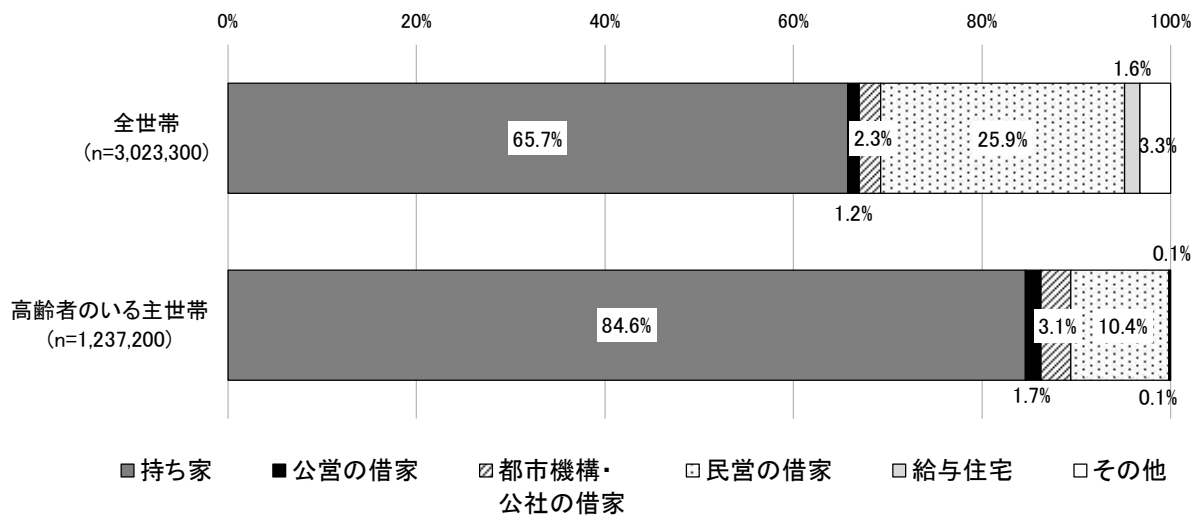
7 高齢者の住まいの状況

(1) 所有関係

高齢者のいる主世帯の持ち家に居住する割合は84.6%と、全世帯の割合に比べ約20ポイント高くなっています。

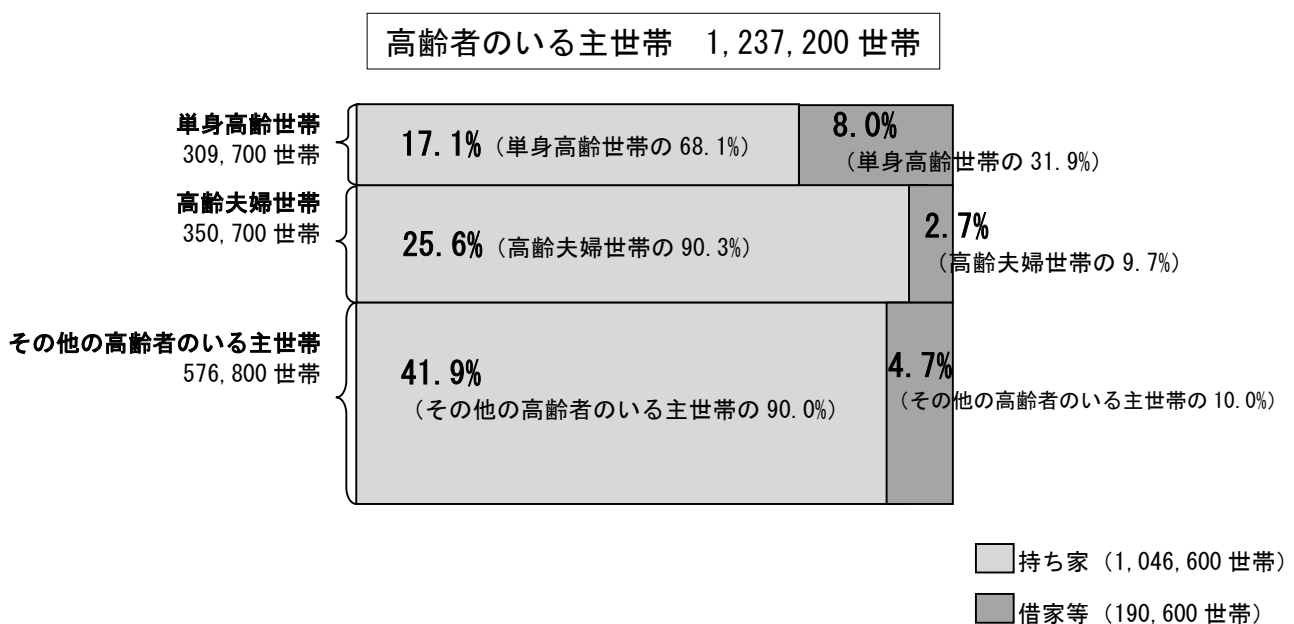
単身高齢世帯のうち借家に居住する世帯の割合は31.9%と、高齢夫婦世帯やその他の高齢者のいる主世帯の割合に比べ約20ポイント高くなっています。

■図24 住宅の所有の関係



出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

■図25 高齢者のいる主世帯の種類別住宅所有の割合

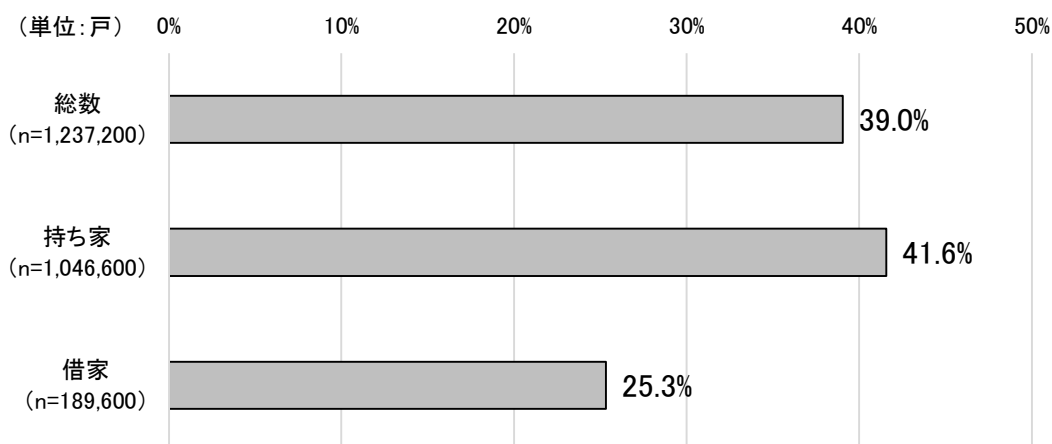


出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

(2) 一定のバリアフリー性能を有する住宅の割合

高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化*がなされた住宅の割合は、持ち家の場合が41.6%と借家の場合を大きく上回っています。

■ 図 26 高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化がなされた住宅



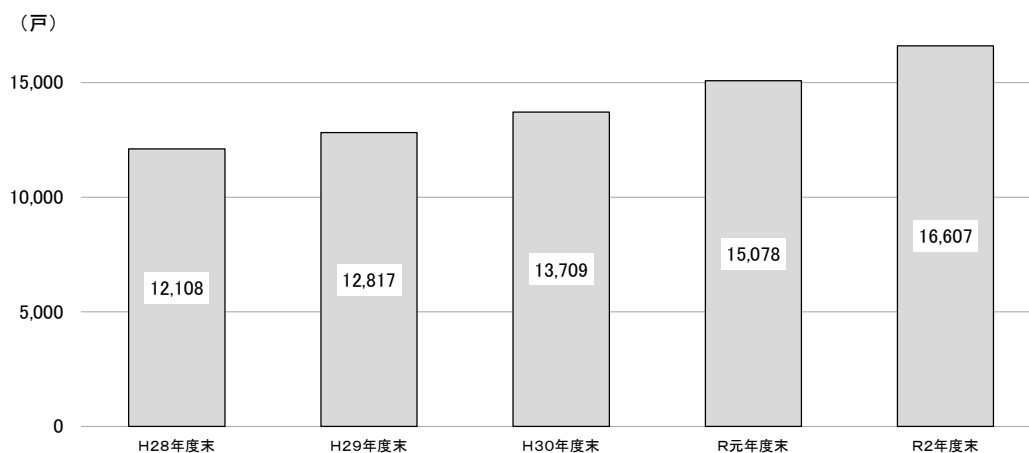
出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

※ 高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅。

(3) 高齢者向け賃貸住宅、介護保険施設等の整備状況

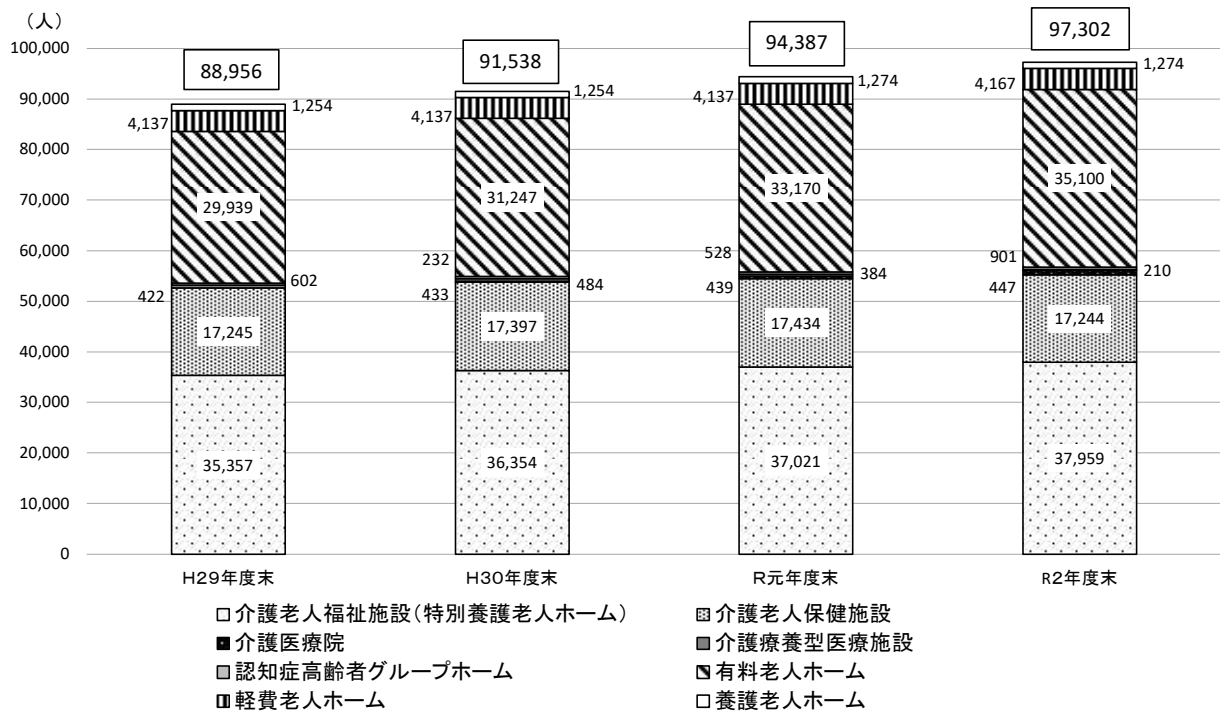
令和2年度末における県内のサービス付き高齢者向け住宅戸数は平成28年度末に比べ1.4倍に増加しています。また、介護保険施設等の定員数は平成29年度（2017年度）末の88,956人から令和2年度末の97,302人へと、1.1倍に増加しています。

■ 図 27 サービス付き高齢者向け住宅の整備状況



出典：埼玉県住宅課集計

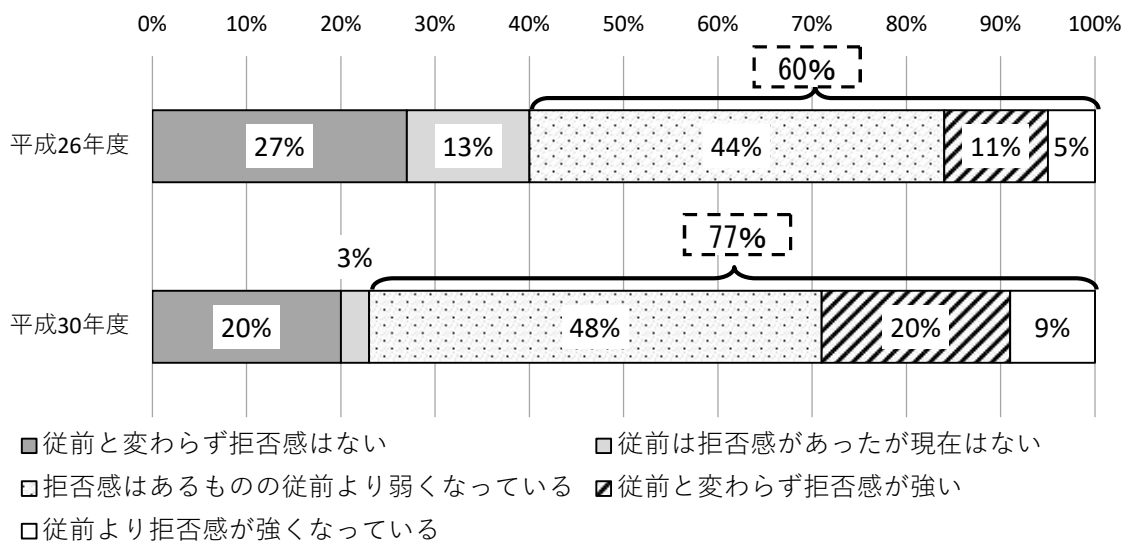
■図 28 介護保険施設等の整備状況



出典:埼玉県高齢者福祉課集計

高齢者の入居に対して拒否感のある賃貸人の割合は、平成26年度(2014年度)の60%から平成30年度(2018年度)の77%へと増加しています。

■図 29 高齢者の入居に対する賃貸人の意識(全国)



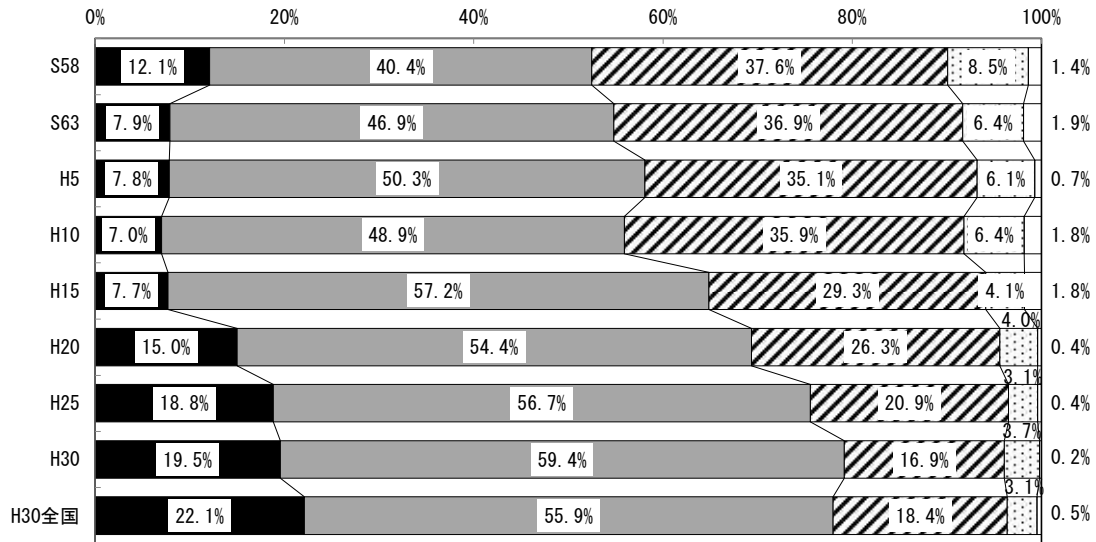
出典:(公財)日本賃貸住宅管理協会「家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告」

8 住宅・住環境の評価と住み替え

(1) 住宅・住環境の評価

住宅及び居住環境に対し「満足している」と「まあ満足している」とした満足率は平成10年以降向上し、平成30年時点で約8割と全国値をやや上回っています。

■図30 住宅及び居住環境に対する総合的な評価



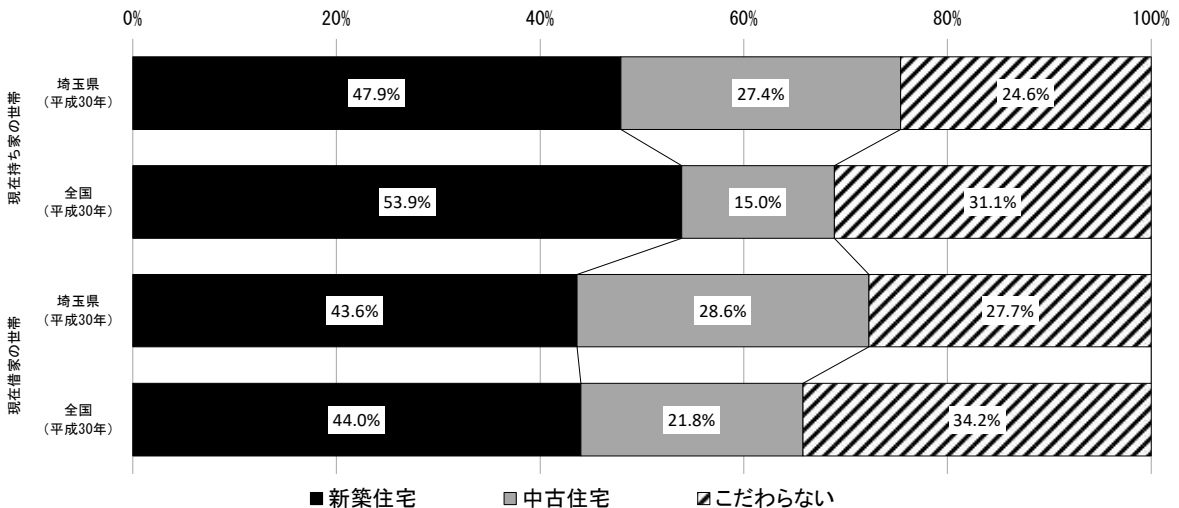
■満足している ■まあ満足している □多少不満がある □非常に不満がある □不詳

出典：国土交通省「住生活総合調査(平成30年)」(埼玉県独自集計)

(2) 住み替えに関する希望

今後の居住形態として中古住宅を希望する世帯の割合は全国値よりも高い状況にあり、県内では新築住宅にこだわらない傾向が見受けられます。

■図31 今後の居住形態



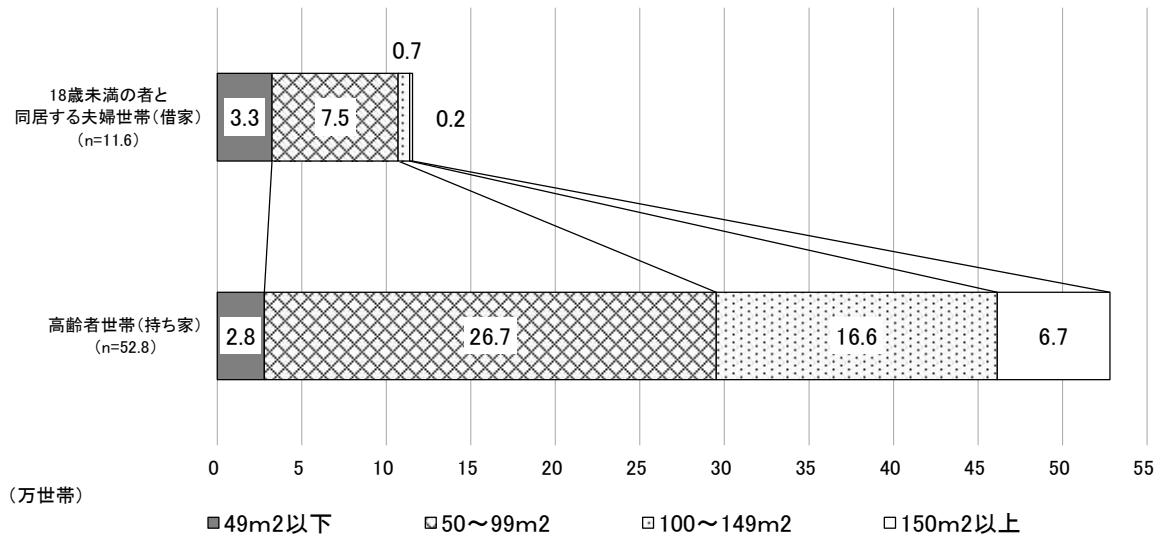
出典：国土交通省「住生活総合調査(平成30年)」(埼玉県独自集計)

(3) 子育て世帯の住まいの希望

高齢者の持ち家の約半数が延べ面積 100 m²以上である一方、借家に住む子育て世帯の約3割が延べ面積 50 m²未満の住宅に居住しています。

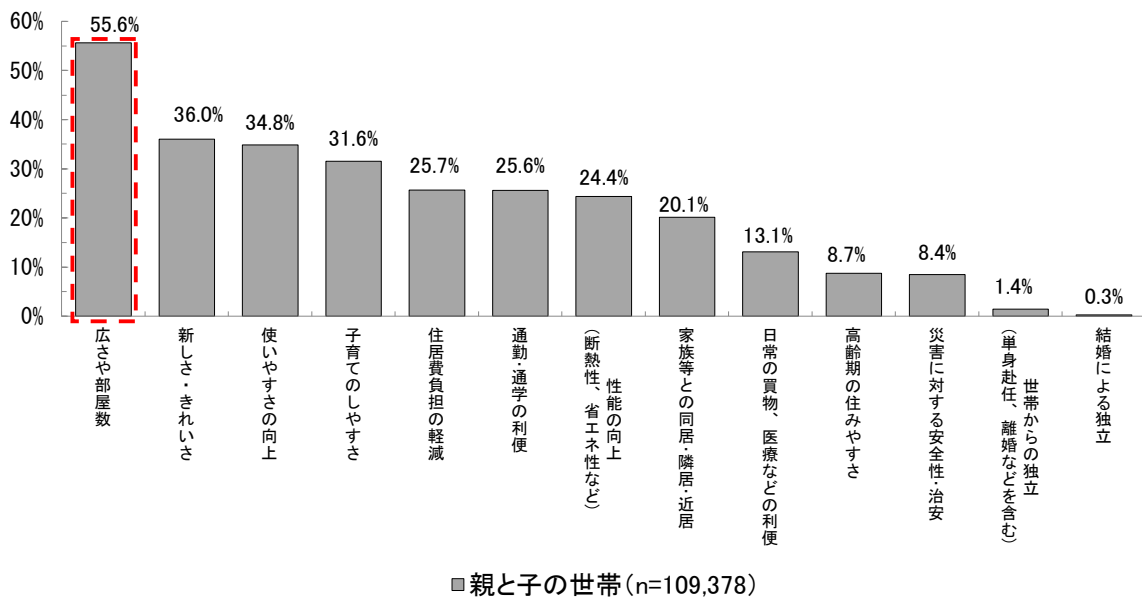
親と子からなる世帯が住み替えを行う一番の目的として「広さや部屋数」を上げており、子育て世帯が広い住宅に住むことができるような環境整備が求められています。

■図 32 子育て世帯（借家）と高齢者世帯（持ち家）の一住宅あたり延べ面積



出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

■図 33 親と子からなる世帯の住み替えの目的



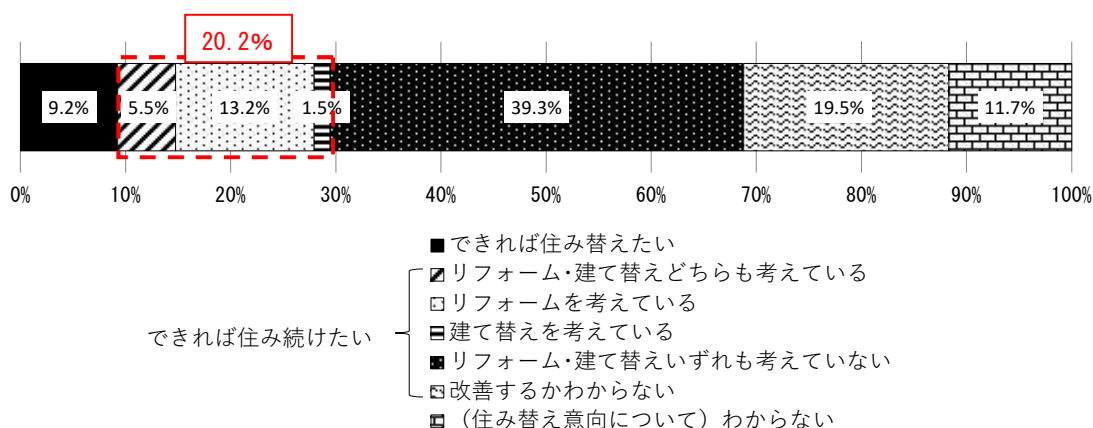
■親と子の世帯 (n=109,378)

出典：国土交通省「住生活総合調査（平成30年）」（埼玉県独自集計）

(4) 高齢期の住まいの希望

本県の高齢者が家計を支える世帯のうち、住み替え意向のある世帯は9.2%、リフォーム・建て替えを行って現在の住宅に住み続ける意向の世帯は20.2%となっています。高齢世帯の約30%に今後又は将来において住み替えやリフォーム・建て替えの意向が見られます。

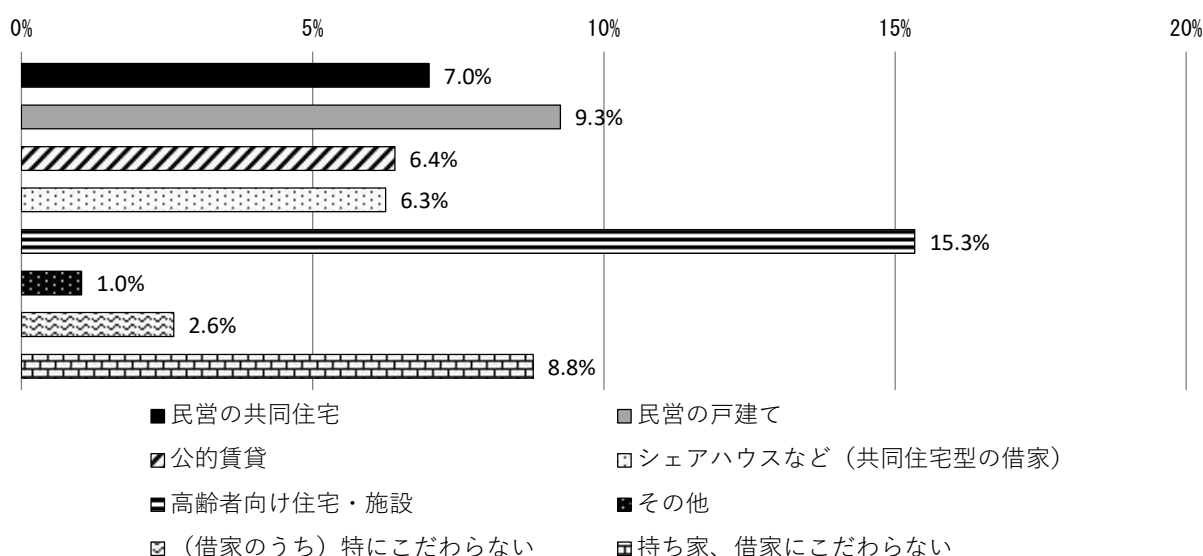
■図34 高齢者の住み替えやリフォーム・建て替えの意向



出典：国土交通省「住生活総合調査(平成30年)」(埼玉県独自集計)

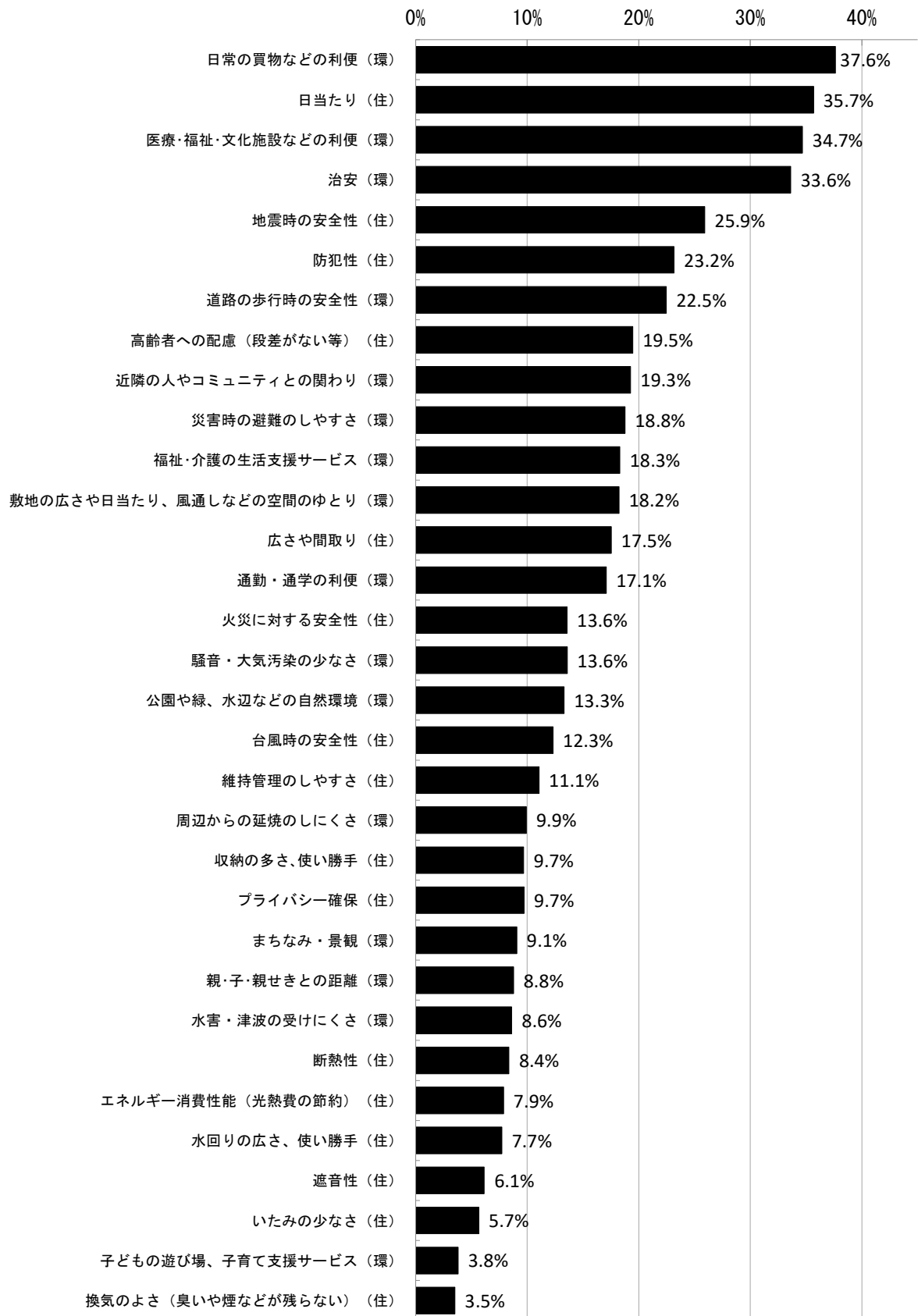
本県の高齢者が家計を支える世帯の住み替え後の居住形態(借家(施設を含む))の意向は、「高齢者向け住宅・施設」が15.3%となっています。

■図35 借家(施設を含む)への住み替えを考えている世帯の希望する住宅



出典：国土交通省「住生活総合調査(平成30年)」(埼玉県独自集計)

■図 36 高齢者世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目



■ 高齢者世帯(単身・夫婦) (n=812,508)

出典: 国土交通省「住生活総合調査(平成30年)」(埼玉県独自集計)

第2節 国の主要な住宅政策の動向

1 デジタル技術を活用した次世代住宅の普及

平成28年6月に策定された「日本再興戦略2016」に「生産性革命」を推進することが明記され、生産性革命を主導する鍵はIoT、ビッグデータ、人工知能などの技術的ブレークスルーを活用する第4次産業革命とされています。この中では新技術を活用し新たな生活スタイルや健康、セキュリティサービス等を次世代住宅として提供し、新たな付加価値の提供を含めた住宅市場の開拓を進めていくことで、住宅の資産価値の向上が図られることが期待されています。

令和3年6月に策定された「経済財政運営と改革の基本方針2021（骨太方針2021）」にデジタル化の加速が明記され、今後、住宅分野をはじめあらゆる分野でのデジタル技術の更なる普及促進が進められていきます。

2 高齢化社会への対応

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」制度が創設されました。以降、サービス付き高齢者向け住宅の供給が進み、令和2年11月末時点の全国の登録戸数は26万戸を超えています。

平成24年4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むことが出来るよう「地域包括ケアシステム」の構築に向け取組が強化されました。

令和2年6月「社会福祉法」「介護保険法」「老人福祉法」の改正により、複雑化・複合化した支援ニーズに対応する市町村の包括的な支援体制の構築の支援、地域の特性に応じた認知症施策や介護サービス提供体制の整備等の推進が明記されました。

3 新たな住宅セーフティネット制度の創設

平成29年10月「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度や住宅確保用配慮者の円滑な入居の促進のため援助等を行う居住支援法人の指定制度などが創設されました。これにより重層的な住宅セーフティネット機能の強化が図られています。

4 住宅・都市の脱炭素化

令和2年6月「公共建築物木材利用促進法」の改正により法律名称が「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に改められるとともに、公共建築物のみならず民間建築物についても木造化・木質化を促すことが規定されました。

令和2年10月「2050年カーボンニュートラル」が宣言され、2030年度の温室効果ガス

排出削減目標は2013年度比46%減とすることが掲げられました。脱炭素社会の実現に向けた対策が急務となっています。

これまで、住宅については2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上でZEHを実現することを目指していましたが、2019年度で約2割に留まっていました。このような状況を踏まえ令和3年10月に策定された「第6次エネルギー基本計画」では、「2030年度に向けては、地域や建物種別により特性が異なる点も考慮しつつ、規制と支援の更なる強化に取り組む。」とされています。

5 中古住宅流通・リフォームの促進

平成24年3月、国土交通省において「中古住宅・リフォームトータルプラン」が取りまとめられました。

また、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、「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。

平成28年6月「宅地建物取引業法」の改正により、宅建業者が専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備が図られたほか、不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済措置及び宅地建物取引業者の団体による研修（努力義務）等が新たに追加されました。

平成30年6月「建築基準法」の改正により、空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際の制限の緩和や手続きの合理化などの措置が講じられたほか、既存不適格建築物を用途変更する場合には段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みが導入されるなどの既存建築ストックの多様な利活用の促進を図る取組が進められています。

また、令和3年5月に「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が成立しました。共同住宅を長期優良住宅として住棟単位で認定する仕組みの導入や良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度が創設されました。長期優良住宅の更なる普及促進を通じ、優良なストックの形成と住宅の円滑な取引環境の整備を図り、質の高い既存住宅の流通を促進する取組が進められます。

6 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する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等について、行政による指導、助言、勧告等が可能となりました。また、空き家等対策の効果的かつ効率的な推進を図るため、各市区町村において空家等対策計画の策定が進められています。

第1章 埼玉県の住生活を取りまく状況

令和3年4月「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立し、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面からも取組が進められることとなりました。土地の相続や所有者の住所を変更した際の登記申請の義務化についても令和6年4月に施行が予定されています。

7 マンション管理の適正化

令和2年6月「マンション管理の適正化の推進に関する法律」の改正により、マンション管理の適正化を図るための基本方針が策定されたほか、地方公共団体によるマンション管理の適正化の推進を図るための基本計画の策定等が規定されるとともに、マンション管理計画認定制度が創設されました。

また、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」も改正され、除却の必要性に係る認定対象に外壁の剥落等により危害を生ずるおそれのあるマンション及びバリアフリー性能が確保されていないマンション等が加えられたほか、建替え時における敷地分割制度が創設されました。

第2章 住宅政策の基本方針

新型コロナウイルスの感染拡大を契機とした「新たな日常」の浸透は私たちの住まいや住まい方に大きな影響を与えました。テレワークやオンラインサービスの普及の基盤となるデジタル技術は、非対面型の顧客対応や契約交渉、IoTを活用した住宅の管理や安心の確保、住宅におけるライフサイクルCO₂の削減など住宅に関連する様々な分野でも導入が進んでいます。

本県では、高齢者世帯の急激な増加とともに、介護ニーズが高くなる後期高齢者人口が全国一のスピードで増加することが見込まれています。高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくりが重要となります。

また、外国人や貧困率の高いひとり親世帯、LGBTQなどの性的少数者など住宅の確保に配慮を要する方々の増加・多様化も見込まれています。誰一人取り残さない、皆が安心して暮らせる住宅セーフティネットの強化が求められています。

加えて、本県において甚大な被害をもたらした令和元年東日本台風など気候変動により頻発・激甚化する風水害に対し、住まいや地域の安心・安全を確保する取組が重要となっています。

住まいを取り巻く多様かつ複雑な環境変化を踏まえ、住まいに関連する3つの計画「住生活基本計画」「高齢者居住安定確保計画」「賃貸住宅供給促進計画」を一つに取りまとめ、住宅政策を総合的かつ効果的に展開していくこととしました。

基本的な方向性を示す住生活基本計画では、「コンパクト」「スマート」「レジリエント」の視点を取り入れ「誰もが安心して暮らせる、豊かな住生活の実現」を基本方針として掲げました。新たな時代の住宅政策として、「新しい住まい」と「住まい手と地域」、「つくり手と産業」の3つの視点から考えた「DXの進展や「新たな日常」等に対応した新しい住まい方の実現」など8つの目標を設定し、効果的に施策を展開していきます。

次に高齢者居住安定確保計画においては、高齢者が住まいを安心して確保できるよう、住宅と福祉部局の連携を強化し、施策を展開していきます。

次に賃貸住宅供給促進計画においては、住宅確保要配慮者に対する居住の安定確保のため、関係団体等との連携を強化し、施策を展開していきます。

とりまとめた各計画を緊密に連携させ最大の効果が発現できるよう、市町村や民間企業などと共に取組を進めてまいります。

第3章 埼玉県住生活基本計画

第1節 住宅政策の目標と施策

1 住宅の政策の目標、主な施策、指標

視点	目標	主な施策	指標
新しい住まいについて考える	DXの進展や「新たな日常」等に対応した新しい住まい方の実現	1 テレワーク対応住宅の普及や移住促進等に向けた空き家活用 2 県営住宅でのデジタル技術の導入と住宅分野におけるDXの推進	・既存住宅の流通割合 ・入居手続がオンライン化された公営住宅の戸数割合
	災害に強いまちづくり	1 風水害や土砂災害に備えたハザードマップの整備等 2 住宅密集地の改善の促進等 3 被災者の住まいの供給体制の強化	・耐震性を有しない住宅ストックの比率 ・危険密集市街地の面積 ・改善計画を策定した住宅密集地の地区数
住まい手と地域について考える	子育てしやすい住まいの普及	1 子育てに配慮した良質な住宅の供給促進、子育て世帯の住み替え支援 2 既存ストックの活用・再生による職住・職育の近接の促進	・子育て応援住宅認定戸数 ・断熱性能を有し遮音対策が講じられた民間賃貸住宅の割合
	多様な世代が支え合い、高齢者も健康で安心して暮らせるまちづくり	1 IoTを活用した見守り、ヒートショック対策などの促進 2 地域における多様な世代の交流を促進	・サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数 ・高齢者の居住する住宅のうち、子どもが同居・近居している割合
	誰もが安心して暮らせるセーフティネットの整備	1 公営住宅、セーフティネット住宅などの住まいの確保 2 住宅・福祉分野が連携した要配慮者の入居支援や見守りの推進	・あんしん賃貸住まいサポート店による住宅確保要配慮者の成約件数 ・セーフティネット住宅の登録戸数
つくり手と産業について考える	脱炭素社会に向けた良質な住宅の普及と流通の促進	1 環境負荷の低減に資する長期優良住宅や省エネ住宅等の普及と住まい方の転換 2 既存住宅を安心して購入できる環境整備と多様な住み替えの普及	・省エネ性能の高い長期優良住宅などの供給件数 ・既存住宅の流通割合（再掲）
	空き家やマンションの適切な管理	1 二地域居住など空き家の多様な利活用の促進 2 空き家の適切な管理と流通促進、不良空き家の除却 3 高経年マンションなどの適切な管理・修繕の促進	・「利用目的のない空き家」数 ・管理適正化推進計画が策定された市町村に立地するマンション戸数割合
	居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	1 住まいを支える多様な担い手の確保・育成 2 住宅分野の生産性向上に資する新技術の普及	・リフォームの市場規模 ・ICT技術等の導入を行った公共工事件数

※指標（目標値）の一覧は別表1

目標7 空き家やマンションの適切な管理

本県の空き家数は増加から減少に転じた一方、利用目的のない空き家は増加しています。利用目的がなく長期間放置された管理不全の空き家は、防災・衛生・景観などの面から住環境に悪影響を及ぼすことも考えられることから、増加抑制に努める必要があります。また、利用可能な空き家を市場で流通させていくことは、住環境の悪化を未然に防ぐことや地域の活性化につながるとともに、二地域居住や子育て世帯の移住・住み替えの促進、建設系廃棄物の抑制やリフォーム市場の拡大にも有益です。

市町村空き家バンクや埼玉県住まいづくり協議会など関係団体等との連携を通じ、既存住宅の流通促進を図ります。また、本県へ移住したいと感じられるような住情報、住宅関連施策等を県内外に情報発信していきます。流通促進にあたっては、市町村相互間の連絡調整や情報共有をはじめ関係団体との連携により総合的に取組を進めていきます。

本県の分譲マンション（以下、「マンション」という。）は45万戸と県民の重要な居住形態の一つとなっています。一つの建物を多くの人が所有するマンションは、多様な価値観を持った区分所有者の意思決定の難しさなど、戸建て住宅とは異なった課題があります。適正に管理されずに老朽化したマンションは、危険な空き家と同様に住環境に悪影響を及ぼします。県内では高経年化したマンションが増加していくことから、適正に管理されるよう管理組合の活動を支援していきます。

（主な施策）

1 二地域居住など空き家の多様な利活用の促進

- (1) 二地域居住や同居・近居を促進するため、空き家バンクの活用を通じ、県と市町村、民間団体等が連携してリノベーションやDIY等を促進します。また、地域の特性を生かした住まい方を推進する市町村や民間事業者の取組を支援します。（再掲）
- (2) 空き家などの活用・売却等を促進するため、中心市街地等において中心市街地活性化、コンパクトシティ施策などの取組を進めます。
- (3) 空き家の情報収集や調査研究活動等を通じて空き家対策を行う民間団体の取組への支援などを進めます。
- (4) 県営住宅について、グループホーム、SOHO等への用途変更、空き家を地域資源として捉えた新たな活用の検討を行います。

2 空き家の適切な管理と流通促進、不良空き家の除却

- (1) 空き家関係の法制度を適切に運用し、市町村による空き家の実態把握を推進します。所有者等による空き家の適切な管理、市町村による所有者不明空き家の略式代執行、財産管理制度の活用、管理不全空き家の除却など特定空き家に係る対策を支援します。
- (2) 県、市町村と地域団体等が連携する「埼玉県空き家対策連絡会議」を通じ、空き家対

策のための専門家派遣や所有者の相続等に関する相談体制の強化に取り組みます。

- (3) 空き家を地域資源として捉えた新たな活用方法や、空き家問題に対する住民意識の醸成を図ります。

3 高経年マンションなどの適切な管理・修繕の促進

- (1) マンションの管理の適正化の推進を図るため、マンション管理適正化推進計画の策定を進めるとともに、マンション管理計画認定制度の普及啓発に努めます。
- (2) 県・市町村、公的機関、専門家団体、NPO団体などにより構成される埼玉県マンション居住支援ネットワークと連携して、セミナーや相談会を開催するなどマンション管理組合による適正な管理運営を支援します。
- (3) 県・市町村で構成する「埼玉県マンション行政連絡会議」を通じ情報共有や連携を強化するとともに、分譲マンションアドバイザーの派遣などマンション管理組合による適正な管理運営を支援します。

指標)

- ・「利用目的のない空き家」数 ※全国計画と同じ指標
12.4万戸（平成30年）→ 令和12年に16.5万戸と推計される数を
14.1万戸程度に抑える

「利用目的のない空き家」の抑制は、管理不全等の空き家を減らし、空き家の適切な管を表すものと考え、この指標を選定しました。

- ・管理適正化推進計画が策定された市町村に立地するマンション戸数割合
—（令和2年度）→ 70%（令和12年度）

マンション管理適正化推進計画の策定は効果的な施策の展開とマンションの適切な管理を表すものと考え、この指標を選定しました。

別表 1 指標一覧

別表 1 指標一覧

指標	基準値	目標値
既存住宅の流通割合	14.3% (平成30年)	20% (令和12年)
入居手続きがオンライン化された公営住宅の戸数割合	0% (令和2年度)	60% (令和12年度)
耐震性を有しない住宅ストックの比率 ※	6.7% (令和2年度)	概ね解消 (令和12年度)
危険密集市街地の面積 ※	54ha (令和2年度)	解消 (令和7年度)
改善計画を策定した住宅密集地の地区数	7地区 (令和2年度)	20地区 (令和12年度)
子育て応援住宅認定戸数	11,465戸 (令和2年度)	22,000戸 (令和12年度)
断熱性能を有し遮音対策が講じられた民間賃貸住宅の割合 ※	4.5% (平成30年)	13% (令和12年)
サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数	16,607戸 (令和2年度)	26,600戸 (令和12年度)
高齢者の居住する住宅のうち、子どもが同居・近居している割合	14% (平成30年)	20% (令和12年)
あんしん賃貸住まいサポート店による住宅確保要配慮者の成約件数	1,018件/年 (令和2年度)	1,500件/年 (令和12年度)
セーフティネット住宅の登録戸数	43,506戸 (令和2年度)	53,500戸 (令和12年度)
省エネ性能の高い長期優良住宅などの供給件数	70,695件 (令和元年度)	156,000件 (令和12年度)
既存住宅の流通割合 (再掲)	14.3% (平成30年)	20% (令和12年)
「利用目的のない空き家」数 ※	12.4万戸 (平成30年)	令和12年に16.5万戸と推計される数を14.1万戸程度に抑える
管理適正化推進計画が策定された市町村に立地するマンション戸数割合	— (令和2年度)	70% (令和12年度)
リフォームの市場規模	4,208億円 (令和2年)	4,500億円 (令和12年)
I C T技術等の導入を行った公共工事件数	0件 (令和2年度)	150件 (令和12年度)

※ 全国計画と同じ指標