

## 第二章 課題の整理

## 1. 住生活を取り巻く環境の変化

— 市の特性・住宅事情 —	— 住生活を取り巻く環境の変化 —	— 計画の見直しにかかる課題 —
<p>1. 市の概況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 全国位置図</li> <li>(2) 広域的位置づけ</li> <li>(3) 面積</li> <li>(4) 地形</li> <li>(5) 人口・世帯数</li> <li>(6) 人口・世帯の推移</li> <li>(7) 地域別の特性</li> </ul>	<p>少子・高齢化の一層の進展</p>	<p>(1) 住まいの安全性の確保</p>
<p>2. 意識調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住み心地</li> <li>(2) 定住意向・転居したい理由、希望する転居先</li> </ul>	<p>人口減少・世帯増加社会</p>	<p>(2) 環境や高齢者等に配慮した住まいづくりの促進</p>
<p>3. 住宅事情</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅ストック</li> <li>(2) 住宅の所有関係</li> <li>(3) 耐震性</li> <li>(4) 省エネルギー設備</li> <li>(5) 居住世帯の状況</li> <li>(6) 空き家の概況</li> <li>(7) 分譲マンションの状況</li> </ul>	<p>安全・安心な暮らしの関心の高まり</p>	<p>(3) 住宅確保要配慮者に対する重層的な住宅セーフティネットの確立</p>
<p>4. 住宅の確保に配慮が必要な人(住宅確保要配慮者)の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 国の動向</li> <li>(2) 住宅確保要配慮者の定義</li> <li>(3) 高齢者</li> <li>(4) 生活保護世帯</li> <li>(5) 障害者</li> <li>(6) ひとり親世帯</li> <li>(7) 外国人登録人口</li> </ul>	<p>地球環境問題への対応</p>	<p>(4) 分譲マンションストックの維持管理</p>
<p>5. 公的賃貸住宅の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 市営ストック等の状況</li> <li>(2) 県営住宅の概況</li> <li>(3) 市営住宅入居者の状況</li> <li>(4) 募集・応募状況</li> <li>(5) 収入超過者等</li> <li>(6) その他の公的賃貸住宅</li> </ul>	<p>居住ニーズの多様化</p>	<p>(5) 空き家・既存住宅ストックの活用</p>
	<p>市民・NPO等との連携</p>	<p>(6) 良好な居住環境の形成</p>



## 2. 計画の見直しにかかる課題

### (1) 住まいの安全性の確保

本市においては、関東平野北西縁断層帯地震、さいたま市直下地震、東京湾北部地震等による被災を想定し、これまで、住宅の耐震化等入念な防災対策が進められてきました。しかしながら、平成23年3月11日に発生した東日本大震災は、埼玉県内において液状化現象を発生させるなど住宅・宅地に大きな被害をもたらしました。今般の大震災を教訓として、様々な災害からの安全性を高め、住生活の基礎となる住まいの安全性を確保するための取組がますます重要になっています。

### (2) 環境や高齢者等に配慮した住まいづくりの促進

住宅の長寿命化や太陽光発電等の新エネルギーを利用する設備の導入、二重サッシ・複層ガラス等の採用によって断熱・気密性を高めることで住宅の省エネルギー化を図るなど、新築住宅においては環境に配慮した住宅が普及してきたところです。しかしながら、住宅ストックの全体量から見るとまだまだわずかであり、今後とも省エネルギー設備等の普及による環境・エネルギーへの配慮が求められています。また、既存住宅のバリアフリー化や長期優良住宅への改修の促進など、良質な住まいづくりに向けた取組が必要となっています。

### (3) 住宅確保要配慮者に対する重層的な住宅セーフティネットの確立

本市においては、高齢化の進行や厳しい社会経済情勢を背景に、高齢者世帯、低額所得者、ひとり親世帯、外国人世帯等の住宅確保要配慮者が増加しています。特に高齢者世帯数は今後急速に増加することが予想され、高齢者のニーズに合った住まいの確保が課題となっています。

また、借家世帯においては最低居住面積水準を確保していない世帯が15.8%を占めており、これら世帯の居住水準の向上も課題となっています。

### (4) 分譲マンションストックの維持管理

本市に立地する分譲マンションストックは約9万8千戸に上り、住宅総数の大きなウエイトを占めるに至っています。一方で、昭和40年代、50年代に建築された分譲マンションストックは建設後30年以上が経過し、大規模修繕等を実施する時期を迎えていますが、住宅市場関係者からは、管理組合活動が滞っているものや、適正な維持管理ができていないストックも存在する可能性があることが指摘されています。

分譲マンションは一つの建物を多くの人が区分所有するものであり、所有者の合意形成が不可欠です。管理組合の円滑な活動により、周辺の居住環境にも配慮した日常的な維持管理や計画的な修繕・更新が行われるようにしていくことが必要です。

### (5) 空き家・既存住宅ストックの活用

平成20年住宅・土地統計調査によると、本市では、「賃貸用の住宅の空家」と「その他の住宅の空家」を中心に約5万7千戸の空家があります。

賃貸用の住宅の空家は、利用可能なものが利用されずにいるものであり、地域が持つ有効資



源の経済的な機会損失を招くことにつながります。

一方、「その他の住宅の空家」は賃貸用としても売却用としても市場で活用されていない住宅と予想され、なかには放置された空家が含まれているものと考えられます。放置空家が増加し、老朽化が進むことにより、倒壊危険性の高い住宅が発生し地域の防災機能の低下を招くことや、地域景観の悪化、防犯上の死角になる等地域の住環境に与える影響も危惧されています。

また、本市の住宅ストックは既に世帯数を上回っており量的には充足しています。今後は、既存住宅ストックの適切な管理とリフォーム等による有効活用により、住宅が放置され空家になるリスクを低減し、住宅ストックを活用した多様な市民のニーズに対応できるストック型社会の実現が可能になると考えられます。

## (6) 良好な居住環境の形成

住生活基本法では、地域特性に応じた環境の調和に配慮した居住環境の形成を求めています。本市には、首都圏有数の自然資源として中央部には見沼田圃、西部には荒川、東部には自然豊かな元荒川などがあり、また、様々な生物が生息する緑地や水辺も残されています。このような自然環境や、これらを活かした美しい街並みや魅力ある都市景観に調和する住生活を実現するため、地域特性に応じたきめ細かい取組も求められています。

