

第三章 住宅施策展開の方針

1. 基本理念

本市は、「私たちが作り、共に生きるまち」を合言葉に、誰もが住んで良かった、住み続けたいと思える都市の実現を目指し、さいたま市総合振興計画基本構想において、「市民と行政の協働」、「人と自然の尊重」、「未来への希望と責任」を都市づくりの基本理念として掲げています。

これまでさいたま市住生活基本計画においては、市政の方向性を踏まえ、「ともに築き伝える・住みたい・住み続けたいまち」を基本理念として、住宅施策を展開してきました。

一方、現行の住生活基本計画が策定された平成21年に比べると、東日本大震災の発災による「住まいの安全性の確保」への関心の高まり、既存ストックを含む環境に配慮した「良質な住まいづくり」への転換、本市の住宅総数の大きなウエイトを占める分譲マンションストックの大規模修繕や建て替えに向けた「適正な維持管理」など、住宅を取り巻く状況は大きく変化し、それに伴い、様々な課題が表面化してきています。

また、国や埼玉県においては、住生活基本計画の見直しが行われ、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備、高齢者や子育て世帯の暮らしを支えるサービス環境の充実、住宅確保に配慮が必要な世帯の居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築等のための施策の充実が図られています。

これらのことを踏まえ、さいたま市住生活基本計画の見直しにあたっては、『市場重視』・『ストック重視』の施策展開の方向性をさらに明確に示すとともに、まちづくりに関わる市民や住宅関連事業者、行政が協働で、誰もが安心・安全に暮らすことができ、さらに愛着や誇りを持って住み継がれる住まいとまちを実現し、未来へ伝えていくことを志し、『ともに築き伝える・住み続けたいまち・さいたま』を基本理念として住宅施策を推進することとします。

「ともに築き伝える・住み続けたいまち・さいたま」

2. 基本目標

本市が抱える課題を解決しながら、基本理念を実現するために以下の4つを基本目標として設定して住まいづくり・まちづくりに取り組みます。

基本目標1 良質な住宅の供給の推進

耐震化やバリアフリー、環境への配慮など、市民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指します。

基本方針1 安心・安全な住まいづくりの支援

基本方針2 環境に配慮した住まいづくりの支援

基本方針3 良質な住宅の供給・適正な管理の支援

基本目標2 良好な住環境の整備の推進

地域の自然環境や歴史・文化を活かし、安全・安心で良好な居住環境の形成を目指します。

基本方針1 安心・安全な住環境の整備の推進

基本方針2 快適で美しいまちなみづくりの推進

基本目標3 多様な居住ニーズへの対応

多様なライフスタイルやライフステージに対応して選択される良質な住まいを増やせるよう、新設住宅の質を高めるとともに、既存ストックの活用を推進します。

基本方針1 多様なニーズに対応した住宅整備等

基本方針2 住生活の安心を支えるサポート体制の整備

基本目標4 住宅セーフティネットの再構築

高齢者、障害者、ひとり親世帯等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの機能向上を目指すとともに、地域によるサポート体制の整備を目指します。

基本方針1 住宅の確保に配慮が必要な人の賃貸住宅の確保等

基本方針2 住宅の確保に配慮が必要な人の住生活のサポート体制の整備



基本目標1 良質な住宅の供給の推進

平成23年3月11日に発生した東日本大震災を教訓として、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確保のための取組がますます重要になっており、特に建設後相当の年数を経過したマンション等の適正な維持管理や再生、老朽化した公営住宅の整備等が求められています。また耐震化だけではなく、住宅の長寿命化やバリアフリー化、環境への配慮など、良質な住まいづくりに向けた総合的な取組が必要となっています。

そのため、耐震化のみならず、バリアフリー化やスマートホーム・コミュニティの推進等により、居住環境全体の向上を図り、市民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指します。また、住み継がれる質の高い住宅ストックを維持していくため、住宅関連制度の情報提供や分譲マンションの維持・管理に関する支援等、市民への住情報提供や相談体制の充実を図ります。

基本目標2 良好な住環境の整備の推進

本市では鉄道沿線を中心に市街地が形成されており、中高層の集合住宅と戸建て住宅が混在しています。なかでも、大宮駅やさいたま新都心駅、浦和駅周辺の都市型の複合住宅地、北区盆栽町や浦和区皇山町等の古くからの低層住宅地、近年開発された市街地、住宅団地、更にはみそのウイングシティ内のスマートホーム・コミュニティ等、様々な特色ある地域からなっています。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、安全・安心な住環境の整備を進めるとともに、地域特性に応じたきめ細かい取組が求められています。

そこで、市民や住宅関連事業者との協働により、防災性や防犯性に優れた住環境づくりを目指すとともに、少子高齢社会に対応し、地域の自然環境や歴史・文化を活かした良好な居住環境の形成を目指します。

基本目標3 多様な居住ニーズへの対応

社会経済情勢の変化や様々な価値観の多様化を背景に、居住ニーズは多様化しており、特に高齢者世帯や子育て世帯のニーズにマッチした住まいの確保が課題となっています。

そのため、多様なライフスタイルやライフステージに合わせて選択できる良質な住まいを増やすべく、新設住宅の質を高めるとともに、既存ストックの活用を通して、高齢者等が暮らしやすく、子育てしやすい等、良質で多様な居住ニーズに対応した住宅ストックの確保を目指します。

基本目標4 住宅セーフティネットの再構築

高齢化の進行や社会経済情勢の変化を背景に、高齢者や障害者、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者が増加しており、それぞれのニーズに合った住まいの確保が課題となっています。

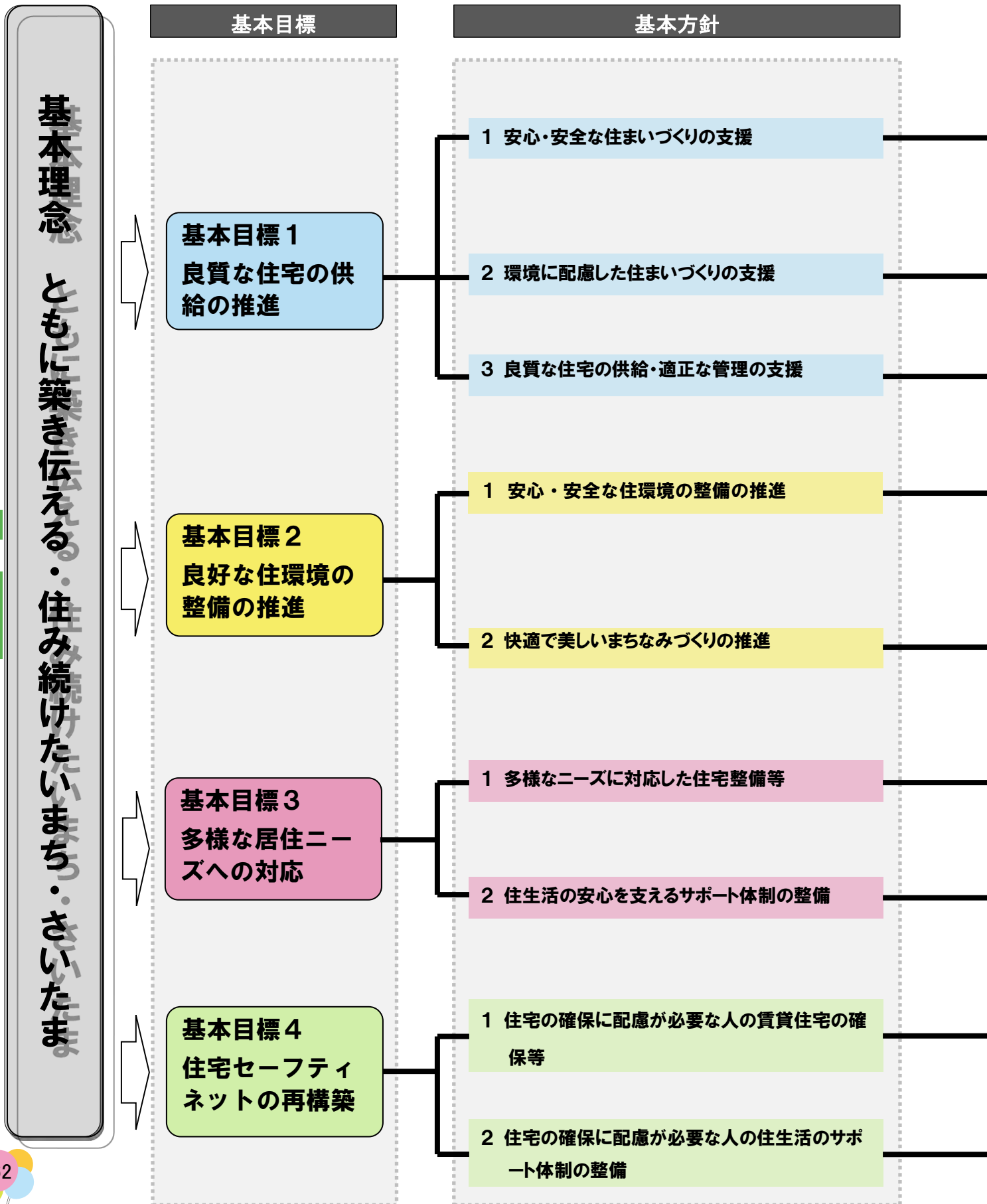
一方、本市の公営住宅の応募倍率は、全国の政令指定都市の中でも高く推移していることから、適正入居を図ることはもちろん、入居機会の公平性を確保し、より多くの入居希望者に機会を創出することや、高齢者や子育て世帯等が安心して暮らせる住まいと生活に係るサービス等の一体的な供給が求められています。



そこで、低額所得者、高齢者、子育て世帯、被災者等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの機能向上を目指すとともに、地域によるサポート体制の整備を目指します。



3. 住宅施策の体系



住宅施策の展開

- ①住宅の耐震改修に対する支援を引き続き行います。(建築総務課・建築指導課)
- ②市営住宅の耐震化、バリアフリー化を推進します。(住宅課)
- ③住宅防火対策を推進します。(予防課)
- ④シックハウス対策など健康に配慮した居住環境の確保を推進します。(環境薬事課)
- ⑤浸水から住宅を防ぐ改良工事費融資制度を引き続き実施します。(住宅課)
- ⑥高層マンション防災ガイドブックの配布を行います。(防災課)
- ⑦福祉のまちづくり条例に基づく共同住宅等のバリアフリー化を推進します。(建築総務課・建築指導課)

- ①省エネ・創エネ住宅の普及を推進します。(地球温暖化対策課)
- ②スマートホーム・コミュニティを推進します。(環境未来都市推進課)
- ③長期優良住宅の整備を推進します。(住宅課)
- ④低炭素住宅の整備を推進します。(住宅課)
- ⑤環境に配慮した市営住宅の建替えを実施します。(住宅課)

- ①住宅関連制度のガイド作成等により情報提供を推進します。(住宅課)
- ②分譲マンションの適正管理への支援を推進します。(住宅課)
- ③適正管理啓発のため分譲マンションのヒアリング調査を実施します。(住宅課)
- ④住宅リフォーム・維持管理の情報提供制度の周知を推進します。(住宅課)

- ①防災対策の拡充を行います。(防災課)
- ②下水道浸水対策の推進、公共下水道の普及の促進を行います。(下水道計画課)
- ③公衆街路灯を引き続き適正に配置します。(交通防犯課)
- ④福祉のまちづくりを推進します。(福祉総務課)
- ⑤狭あい道路の整備を推進します。(道路環境課・建築総務課・建築指導課)
- ⑥生活環境の保全を推進します。(環境対策課)

- ①地区計画・建築協定等を推進します。(都市計画課・建築行政課)
- ②参加と協働によるまちづくりを推進します。(都市総務課・まちづくり総務課)
- ③優れた都市景観形成を推進します。(都市計画課)
- ④公園の整備を推進します。(都市公園課)
- ⑤多目的広場の整備を推進します。(スポーツ振興課)
- ⑥住環境向上のため緑化を推進します。(みどり推進課)
- ⑦紛争防止条例に基づき良好な近隣関係の形成・保持に努めます。(建築総務課・建築指導課)
- ⑧空き家の適正管理を推進します。(環境総務課)

- ①高齢者、障害者世帯に対するバリアフリー助成を推進します。(高齢福祉課・障害福祉課)
- ②高齢者・障害者の多様なニーズに対応した住宅等の整備を推進します。(高齢福祉課・介護保険課・障害福祉課・住宅課)
- ③市営住宅建替えの実施により、居住性の向上・ニーズへの対応を図ります。(住宅課)
- ④子育て世帯への住宅支援を推進します。(住宅課)

- ①住宅のミスマッチ解消・ストック活用のためマイホーム借上げ制度周知を推進します。(住宅課)
- ②住宅を購入する際のトラブル解消のため、消費生活相談・啓発を推進します。(消費生活総合センター)
- ③シニアサポートセンター(地域包括支援センター)、障害者生活支援センターによる住まいの相談を推進します。(高齢福祉課・障害福祉課)
- ④緊急通報装置の設置・高齢者等の相談・安否確認事業を推進します。(高齢福祉課・障害福祉課)
- ⑤高齢者の見守りを強化します。(高齢福祉課)

- ①高齢者等への市営住宅の優遇措置を推進します。(住宅課)
- ②市営住宅の適正入居を推進します。(住宅課)
- ③市営住宅建替えの実施により、居住性の向上・ニーズへの対応を図ります。(住宅課)【再掲】
- ④火災等の緊急時、市営住宅の一時提供を行います。(住宅課)
- ⑤市営住宅において高齢者世話付住宅を引き続き提供します。(高齢福祉課・住宅課)
- ⑥高齢者・障害者の多様なニーズに対応した住宅等の整備を推進します。(高齢福祉課・介護保険課・障害福祉課・住宅課)【再掲】
- ⑦災害時に応急仮設住宅等の提供及び維持管理を行います。(営繕課・住宅課)

- ①入居支援制度において、賃貸人への啓発・情報提供を推進します。(住宅課)
- ②子育て世帯や高齢者世帯への住宅に関する情報提供を推進します。(住宅課)
- ③高齢者住み替え家賃助成を推進します。(高齢福祉課)
- ④無料低額宿泊所等から民間賃貸住宅への入居を推進します。(保護課)



4. 住宅施策の展開

基本目標 1 良質な住宅の供給の推進

基本方針 1 安心・安全な住まいづくりの支援

- 地震に備えた耐震化の促進・防犯に配慮した住宅ストックの形成を図ります。
- 人に優しい住宅や居住ニーズに適合した快適な住まいづくりへの支援の推進を図ります。

① 住宅の耐震改修に対する支援を引き続き行います。（建築総務課・建築指導課）

- 「さいたま市建築物耐震改修促進計画」に基づき、昭和 56 年以前の住宅（新耐震基準に基づく耐震性能を有しない住宅）の耐震化を促進するため、耐震診断・耐震補強等にかかる費用の一部を助成するとともに、木造戸建住宅の耐震診断を無料で実施します。
- 耐震改修に対する市民の理解を深めることにより地震災害に強いまちづくりを推進するため、住宅の耐震化を進めようとする市民グループや、分譲マンションの管理組合等に対して、耐震診断・耐震改修に関する知識と実務経験を有する耐震アドバイザーを派遣します。

② 市営住宅の耐震化、バリアフリー化を推進します。（住宅課）

- 「さいたま市市営住宅等長寿命化計画」に基づき、老朽化した市営住宅の建替えに併せた耐震性の向上やバリアフリー化に加え、既存団地の退去時のバリアフリー化など、居住水準の向上を図ります。

③ 住宅防火対策を推進します。（予防課）

- 消防法及び火災予防条例により、設置が義務付けられている住宅用火災警報器の普及促進を図ります。
- 消防法により、高層（高さ 31m を超える）建築物の共同住宅に使用が義務付けられている防災物品（カーテン、じゅうたん等）の普及促進を図ります。

④ シックハウス対策など健康に配慮した居住環境の確保を推進します。（環境薬事課）

- 健康で快適な居住環境を確保することを目的として、室内空気環境に関する相談やホルムアルデヒド等の揮発性有機化合物の簡易測定を実施します。

⑤ 浸水から住宅を防ぐ改良工事費融資制度を引き続き実施します。（住宅課）

- 降雨等により浸水する専用住宅や店舗併用住宅の改良を支援するため、改良工事に必要な資金について民間金融機関を通じて融資します。
- 水害に強い住まいづくりを推進するため、改良工事の融資に係る手続きの迅速化に向けた検討を行います。また、基盤整備状況を鑑みつつ、制度の在り方について検討します。

⑥ 高層マンション防災ガイドブックの配布を行います。（防災課）

- マンションにおける防災住環境の整備及び住民の防災意識の高揚を目的として、「高層マンション防災ガイドブック」を、市内の大規模マンションを対象として配布します。

⑦ 福祉のまちづくり条例に基づく共同住宅等のバリアフリー化を推進します。（建築総務課・建築指導課）

- 「さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例（福祉のまちづくり条例）」に基づき、高齢者、障害者等が円滑に利用できるよう配慮された共同住宅等の供給を促進します。
- 条例に適合した共同住宅に対しては、適合証及び福祉のまちづくり条例適合プレートを交付します。



基本方針2 環境に配慮した住まいづくりの支援

●地球温暖化防止の推進に寄与するため、環境にも配慮した住まいづくりを推進します。

① 省エネ・創エネ住宅の普及を推進します。（地球温暖化対策課）

- エネルギー起源による温室効果ガス排出量の約 1/4 を占める家庭における温暖化対策のために、住宅用太陽光発電などの再生可能エネルギーや家庭用燃料電池、LED照明などの設置促進を行い、環境負荷の少ない省エネ・創エネ住宅の普及を支援します。

② スマートホーム・コミュニティを推進します。（環境未来都市推進課）

- 本市では、総合特別区域法に基づく「次世代自動車・スマートエネルギー特区」に指定されていることから、環境未来都市の実現に向け、太陽光や燃料電池により発電した電力を電気自動車や蓄電池を活用して効率的に使用するスマートホームや、それらが連携したスマートコミュニティの普及を推進します。また、その先行実施として、スマートホーム 100 戸程度のスマートホーム・コミュニティを構築します。

③ 長期優良住宅の整備を推進します。（住宅課）

- 環境負荷の低減、ライフサイクルコストの低減、資産価値の向上等を実現し、耐久性、耐震性及び可変性を備えた長期にわたって使用可能な長期優良住宅の整備について、国の政策と連携しながら推進します。

④ 低炭素住宅の整備を推進します。（住宅課）

- 「都市の低炭素化の促進に関する法律」による都市の低炭素化・エネルギー利用の合理化を促進するため、低炭素化のための措置が講じられた建築物の整備を推進します。

⑤ 環境に配慮した市営住宅の建替えを実施します。（住宅課）

- 環境に配慮した住まいづくりを促進するため、市営住宅の建替え時に共用部分のLED電球化等、省エネルギー性の向上を図ります。
- 市営住宅の建替えに併せて敷地内の緑化を推進し、ヒートアイランド対策に努めるものとします。



基本方針3 良質な住宅の供給・適正な管理の支援

- 市民への住宅関連制度の情報提供や相談体制の充実を図ります。
- 分譲マンションの維持・管理に関する支援の推進を図ります。

① 住宅関連制度のガイド作成等により情報提供を推進します。（住宅課）

- バリアフリーリフォームや、環境配慮住宅、耐震改修など住まいに関する情報を集約した「さいたま市住宅ガイド（仮）」を作成しホームページ上に公開することなどにより、住宅政策全般に関する総合的な情報発信を推進します。

② 分譲マンションの適正管理への支援を推進します。（住宅課）

- マンションの適正な管理が行われるよう、行政やマンション管理士、マンション管理を支援するNPO法人などの各種団体が連携し、情報提供やセミナー・相談会の開催などの活動を通じて、マンション管理に関する適切な支援を行います。

③ 適正管理啓発のため分譲マンションのヒアリング調査を実施します。（住宅課）

- 分譲マンションのヒアリング調査により、管理組合状況、耐震化、構造・設備等の現状を把握して課題を整理し、ニーズに合わせた情報提供により適正管理を啓発するとともに、マンション管理組合登録制度など必要な施策について検討を行います。

④ 住宅リフォーム・維持管理の情報提供制度の周知を推進します。（住宅課）

- 住宅リフォームにおける消費者の不安やトラブルを解消するため、埼玉県や事業者、関係団体により構成される埼玉県住まいづくり協議会の「リフォーム事業者登録制度」の周知を図ります。



基本目標 2 良好な住環境の整備の推進

基本方針 1 安心・安全な住環境の整備の推進

- 防災性や防犯性に優れ、安心して住み続けられる住環境づくりを推進します。

① 防災対策の拡充を行います。（防災課）

- 地域の防災力向上を図るため、自主防災組織の運営費用の一部を助成するとともに、自主防災組織が企画し、自主的に実施する防災訓練（講演会・講習会・消防法により義務付けられた訓練は除く）や区の企画する防災訓練に主体的に参画した場合にその活動費用の一部を助成します。
- 地域の防災力向上を図るため、自主防災組織が主体となって防災機材を購入する場合その一部を助成します。また、井戸の水質検査にかかる費用の一部を助成します。

② 下水道浸水対策の推進、公共下水道の普及の促進を行います。（下水道計画課）

- 下水道浸水対策の推進、公共下水道の普及促進など、水害に強い社会基盤整備を行います。

③ 公衆街路灯を引き続き適正に配置します。（交通防犯課）

- 夜間の交通事故及び犯罪等の防止を図るため、公衆街路灯の適正な設置及び維持管理を行います。

④ 福祉のまちづくりを推進します。（福祉総務課）

- だれもが住みよい都市づくりを目指して、「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」で規定する整備基準や望ましい推奨基準について、広く市民に周知することで、生活関連施設の積極的なバリアフリー整備を推進します。

※生活関連施設について

生活関連施設とは、病院、百貨店、ホテル、飲食店、道路、公園などの不特定又は多数の人が利用する施設をいう。

⑤ 狭あい道路の整備を推進します。（道路環境課・建築総務課・建築指導課）

- 安全で快適な生活環境を実現するため、「暮らしの道路整備事業」及び「さいたま市狭あい道路拡幅整備事業」により、関係権利者の協力の下、幅員4m未満の狭あい道路の整備を推進します。

⑥ 生活環境の保全を推進します。（環境対策課）

- 生活環境を保全するため、「さいたま市生活環境の保全に関する条例」等に基づき、環境への負荷の低減を図るための措置及び公害対策について推進します。



基本方針2 快適で美しいまちなみづくりの推進

- 市民・住宅関連事業者及び関係団体・行政が連携し、地域の自然環境や歴史・文化を活かした良好な居住環境の形成を目指します。

① 地区計画・建築協定等を推進します。（都市計画課・建築行政課）

- 良好な住環境を形成、保全するための制度（建築協定、地区計画など）を普及、啓発し、地域住民等によるまちづくりルールを作成するための支援を推進します。

② 参加と協働によるまちづくりを推進します。（都市総務課・まちづくり総務課）

- 市民と行政の協働によるまちづくりへの取組や都市局事業等の情報提供を行います。
- 市民の自主的なまちづくり活動を支援するため、まちづくり専門家の派遣、まちづくり支援補助金の交付及びまちづくりセミナーを行います。

③ 優れた都市景観形成を推進します。（都市計画課）

- さいたま市都市景観形成基本計画に位置づけられた施策（さいたま市景観計画その他景観法の制度活用等）の推進により、魅力的な都市景観の形成を図ります。

④ 公園の整備を推進します。（都市公園課）

- 地域の身近な緑の核として、公園不足区域を中心に都市公園の整備を推進します。

⑤ 多目的広場の整備を推進します。（スポーツ振興課）

- 親子や友達など多世代にわたり、身近な場所でスポーツを気軽に楽しむことのできる多目的広場の整備を推進します。

⑥ 住環境向上のため緑化を推進します。（みどり推進課）

- 住宅地の緑化を推進するため、婚姻や出生、新築を記念して記念樹を贈呈しています。また、生け垣を設置する方に対して、（公財）さいたま市公園緑地協会が設置にかかる費用の一部を助成します。
- 市街地の緑化を推進し、都市環境の向上を図るため、建築物の屋上や壁面を緑化する方、道路に面する敷地に新たに樹木を植えて緑化する方に対して、緑化にかかる



費用の一部を助成します。

- 緑の量や質の確保及び屋上緑化・壁面緑化を推進していくための指針である「さいたま市緑化指導基準」に基づき、開発事業者等に対し、敷地内に緑地の確保を行なうよう指導し、みどり豊かで潤いのある環境の形成を図ります。

⑦ 紛争防止条例に基づき良好な近隣関係の形成・保持に努めます。（建築総務課・建築指導課）

- 「さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例（紛争防止条例）」に基づき、中高層建築物の建築及び大規模開発行為等を行おうとする事業者に対し、近隣住民への計画の事前公開・事前説明を義務付け、紛争当事者に対しては紛争調整制度（あっせん・調停）を活用してもらうことにより、良好な近隣関係の形成及び保持に努めます。

⑧ 空き家の適正管理を推進します。（環境総務課）

- 「さいたま市空き家等の適正管理に関する条例」に基づく所有者等の責務について周知するとともに、適正に管理されていない空き家の所有者等に対して指導等を行います。



基本目標3 多様な居住ニーズへの対応

基本方針1 多様なニーズに対応した住宅整備等

●新設住宅の質を高めるとともに、既存ストックや市営住宅の活用を通して、良質で多様な居住ニーズに対応した住宅ストックの整備を推進します。

① 高齢者、障害者世帯に対するバリアフリー助成を推進します。(高齢福祉課・障害福祉課)

- 高齢者のための住宅改修については、介護保険制度による住宅改修を補完するとともに事業の維持と周知の徹底を図ります。
- 障害者のための住宅改修については、個々の状況に合わせた改善のための相談も含めて、更なる制度の充実を図ります。

② 高齢者・障害者の多様なニーズに対応した住宅等の整備を推進します。(高齢福祉課・介護保険課・障害福祉課・住宅課)

- 高齢者・障害者が安心して暮らしていくための基盤として、高齢者・障害者の多様なニーズに対応したサービス付き高齢者向け住宅やグループホーム等の整備を推進・支援します。

③ 市営住宅建替えの実施により、居住性の向上・ニーズへの対応を図ります。(住宅課)

- 老朽化市営住宅の計画的な建替えにより安心して暮らせる住宅の供給を行います。
- 建替えに合わせて、ニーズの高い単身住戸割合の増加を推進します。
- 「さいたま市公共施設マネジメント計画」を踏まえ、現状戸数を維持しつつ建替えを行うとともに、民間ノウハウによる余剰地活用やコスト削減を図るため、PFIの導入について検討します。
- 一定規模(原則100戸)以上の市営住宅の建替えに併せて、地域の実情を踏まえ、社会福祉施設の併設について検討します。

④ 子育て世帯への住宅支援を推進します。(住宅課)

- 市営住宅の多子世帯への抽選優遇措置、市民住宅の家賃減額により、子育て世帯を支援します。
- 市営住宅への入居機会の公平性を確保し、若い子育てファミリー世帯等の入居機会を拡大するため、新規・空き家募集に対する期限付き入居制度の導入を検討します。

基本方針2 住生活の安心を支えるサポート体制の整備

- 高齢者等が暮らしやすく、子育てしやすいなど、それぞれのニーズに対応した住生活のサポート体制の整備を推進します。

① 住宅のミスマッチ解消・ストック活用のためマイホーム借上げ制度周知を推進します。
(住宅課)

- 比較的広い持ち家から生活・交通の利便性に優れた中心市街地への住み替えを希望する高齢者の潜在的需要と子育てに対応した優良な賃貸住宅が不足している市場動向を踏まえ、高齢者世帯の居住の安定とファミリー世帯向けの賃貸住宅の供給を図るために、住み替えを希望しているシニア世代の持ち家を借上げ、子育て世帯などに安い家賃で広い住宅を転貸する「マイホーム借上げ制度」の周知を促進します。

② 住宅を購入する際のトラブル解消のため、消費生活相談・啓発を推進します。(消費生活総合センター)

- 消費生活にかかる情報を市民に提供し、住宅購入などに際し適正な契約が行えるよう、消費者の自立支援や啓発活動、消費生活相談を充実します。

③ シニアサポートセンター(地域包括支援センター)、障害者生活支援センターによる住まいの相談を推進します。(高齢福祉課・障害福祉課)

- シニアサポートセンター(地域包括支援センター)、障害者生活支援センターでは、高齢者や障害者からの相談に対し、関係機関との連携のもと、問題解決に向けての支援を行います。

④ 緊急通報装置の設置・高齢者等の相談・安否確認事業を推進します。(高齢福祉課・障害福祉課)

- 単身の高齢者や障害者等に対し、緊急通報機器の設置、定期的な安否の確認及び各種相談を行い、ひとり暮らしの高齢者等でも安心して生活できる環境づくりを推進します。



⑤ 高齢者の見守りを強化します。（高齢福祉課）

- 自治会や地区社会福祉協議会を基本単位として地域の見守りを強化します。
- 見守り協力員や生活支援サポーターに市民が参加しやすい環境づくりを行うため、シルバーポイント（ボランティアポイント）事業と、アクティブチケット交付事業を開始します。



基本目標4 住宅セーフティネットの再構築

基本方針1 住宅の確保に配慮が必要な人の賃貸住宅の確保等

- 市営住宅の適正な管理・運営及び建替え等により、安心して住まいが確保できる住宅セーフティネットを構築します。

① 高齢者等への市営住宅の優先措置を推進します。(住宅課)

- 市営住宅の抽選優遇・入居者選考方式により、高齢者等住宅の確保が困難な人の優先入居を推進します。
- 高層階に住む高齢者等の身体状況に応じて、低層階への転居を図ります。

② 市営住宅の適正入居を推進します。(住宅課)

- 公営住宅法に基づく適正な入居を図るため、高額所得者への明け渡し請求や収入超過者に対するUR賃貸住宅等への住み替えのあっせんを図ります。
- 住宅使用料滞納者への取組を強化し、公平性の確保に努めます。

③ 市営住宅建替えの実施により、居住性の向上・ニーズへの対応を図ります。(住宅課) 【再掲】

④ 火災等の緊急時、市営住宅の一時提供を行います。(住宅課)

- DV被害者世帯や火災等被災者、離職退去者への市営住宅の一時提供を実施し、生活の再建を支援します。

⑤ 市営住宅において高齢者世話付住宅を引き続き提供します。(高齢福祉課・住宅課)

- 高齢者世話付住宅(シルバーハウジング)について、引き続き提供することにより、高齢者が自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう支援します。

※シルバーハウジングについて

シルバーハウジングとは、65歳以上の高齢者向け住宅として住戸内の段差の解消、手すりの設置、緊急通報システムの設置など高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様が施されるとともに、入居の安否確認や緊急時の対応、生活相談などの福祉サービスが受けられるように配慮された公的賃貸住宅。



⑥ 高齢者・障害者の多様なニーズに対応した住宅等の整備を推進します。(高齢福祉課・介護保険課・障害福祉課・住宅課) 【再掲】

⑦ 災害時に応急仮設住宅等の提供及び維持管理を行います。(営繕課・住宅課)

- 災害による家屋の倒壊、焼失等の被害により家屋を失い自らの資力で住宅を確保できないり災者に対しては、一時的な住居の安定を図るため速やかに仮設住宅を建設することが必要であることから、応急仮設住宅等を提供するとともに維持管理を行います。また、応急仮設住宅等の緊急入居計画及び住宅情報等の提供に関する整備を行います。



基本方針2 住宅の確保に配慮が必要な人の住生活のサポート体制の整備

- 低額所得者、高齢者、子育て世帯等が安心して生活できるよう、住まいに係る情報提供の充実やサポート体制の整備を推進します。

① 入居支援制度において、賃貸人への啓発・情報提供を推進します。（住宅課）

- 高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯、外国人等を対象として、埼玉県宅地建物取引業協会等の協力を得ながら、賃貸人への啓発や情報提供により民間賃貸住宅への入居を支援し、居住の安定を図ります。
- 対象者への周知と併せ、高齢者や障害者等の担当部局や相談窓口への周知を推進することにより、他の諸制度と併せた総合的な支援が図れるよう努めます。

② 子育て世帯や高齢者世帯への住宅に関する情報提供を推進します。（住宅課）

- 本市が埼玉県や他市町村、関連団体と連携し構成する「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」の活動を通じ、子育て世帯や高齢者世帯など住宅を借りる際に配慮が必要な人への住宅に関する情報提供や民間賃貸住宅への円滑入居を推進します。

③ 高齢者住み替え家賃助成を推進します。（高齢福祉課）

- 民間の賃貸住宅に居住するひとり暮らし等の高齢者が、住宅の所有者から住宅の取り壊し等のため、立ち退きを求められ、市内の他の住宅に転居した場合に、転居後の家賃の一部を助成することにより、居住環境の安定や福祉の向上を図ります。

④ 無料低額宿泊所等から民間賃貸住宅への入居を推進します。（保護課）

- 無料低額宿泊所や社会福祉各法に法的位置付けのない施設に入所している生活保護受給者に対し、その年齢、障害の程度、生活能力等を踏まえて、民間アパートなどへの入居を推進し、安定した地域生活が送れるよう支援します。



5. 重点施策の展開

重点施策の位置づけ

本計画では、住宅施策の理念と基本目標の実現に向けて、社会経済情勢の変化や市民ニーズに早急に対応していくべき施策を見直すことにより、重要性、緊急性が高い施策について改めて「重点施策」として位置づけて取り組みます。併せて、関連する成果指標についても掲載します。

《計画の見直しにかかる課題》

《重点施策》

(1) 住まいの安全性の確保	東日本大震災を教訓として、災害からの安全性を高め、住生活の基礎となる住宅の質の確保のための耐震性の向上	住宅の耐震化の推進
(2) 環境や高齢者等に配慮した住まいづくりの促進		
(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	市営住宅の建物の老朽化や入居者の高齢化	市営住宅の適正な管理・整備の推進
(4) 分譲マンションストックの維持管理	分譲マンションストックのうち、既に30年以上が経過したストックが1万戸を超える	分譲マンション管理支援の拡充
(5) 空き家・既存住宅ストックの活用	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	高齢者の居住の安定の確保
(6) 良好な居住環境の形成		

重点施策 1 住宅の耐震化の推進

阪神大震災や東日本大震災を教訓として、災害からの安全性を高め、住生活の基礎となる住宅の質の確保のための取組がますます重要になっていることから、耐震性の向上に向けて、各種制度の利用促進及び市営住宅建替えにより住宅の耐震化を促進します。

① 耐震診断、耐震改修助成等

「さいたま市建築物耐震改修促進計画」に基づき、昭和 56 年以前の住宅（新耐震基準に基づく耐震性能を有しない住宅）の耐震化を促進するため、耐震診断・耐震補強等にかかる費用の一部を助成するとともに、木造戸建住宅の耐震診断を無料で実施します。

耐震改修に対する市民の理解を深めることにより地震災害に強いまちづくりを推進するため、住宅の耐震化を進めようとする市民グループや、分譲マンションの管理組合等に対して、耐震診断・耐震改修に関する知識と実務経験を有する耐震アドバイザーを派遣します。(1-1-①*)

② 市営住宅建替えによる耐震化

「さいたま市市営住宅等長寿命化計画」に基づき、老朽化した市営住宅の建替えに併せた耐震性の向上やバリアフリー化に加え、既存団地の退去時のバリアフリー化など、居住水準の向上を図ります。(1-1-②)

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
住宅の耐震化率	『さいたま市建築物耐震改修促進計画』	86% (平成 23 年度)	90% (平成 27 年度)

※国の「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」（国土交通省告示第 1055 号）において、平成 32 年度における目標耐震化率を 95%とすることが示されています。

※凡例

1-1-①: (基本目標)-(基本方針)-(基本施策)



重点施策2 市営住宅の適正な管理・整備の推進

市営住宅は、昭和40年代に建設されたストックが多く、老朽化市営住宅の計画的な建替えにより安心して暮らせる住宅の供給を行います。また、建替えに併せて、耐震性の向上や環境に配慮した住まいづくりにより基盤の再整備を推進するほか、ニーズの高い単身向け住戸やバリアフリーの確保など、時代に対応した団地の再生に取り組みます。

併せて、公平性の確保の観点から、適正入居や高齢者等への優先措置の推進に取り組めます。

① 耐震化・バリアフリー化・環境に配慮した建替えの推進

「さいたま市市営住宅等長寿命化計画」に基づく老朽化した市営住宅の計画的な建替えにより安心して暮らせる住宅の供給を行います。また、建替えに併せて、耐震性の向上やバリアフリー化、省エネルギー性の向上を図るとともに、敷地内の緑化を推進し、ヒートアイランド対策に努めるものとします。(1-1-②、1-2-⑤)

② 単身向け住戸割合の増加、社会福祉施設併設の検討

市営住宅の建替えに併せて、ニーズの高い市営住宅の単身向け住戸割合の増加を推進します。また、一定規模（原則100戸）以上の市営住宅の建替えに併せて、地域の実情を踏まえ、社会福祉施設の併設について検討します。(3-1-③、4-1-③)

③ 市営住宅の適正入居の推進、高齢者等への優先措置の推進

公営住宅法に基づく適切な入居を図るため、高額所得者・収入超過者・住宅使用料滞納者への取組みを強化します。(4-1-②)

市営住宅の抽選優遇・入居者選考方式により、高齢者等住宅の確保が困難な人の優先入居を推進します。(4-1-①)

■ 市営住宅等長寿命化計画に基づく建替え計画

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33
浮谷住宅			■	■					■		
黒谷住宅				浮谷住宅へ集約							
峰岸住宅				■	■						
道祖土戸崎団地							■	■			
馬宮住宅										■	■

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
公営住宅供給量 (建替えに伴う供給及び定期募集見込戸数)	『市営住宅等長寿命化計画』 に基づく管理戸数をもとに算出	884戸 (平成19年度～平成25年度)	1,000戸 (平成26年度～平成32年度)

※建替えに伴う既入居者向け供給を含む

※埼玉県内の公営住宅（県営住宅・各市町村営住宅）
平成23年度～平成27年度 14,000戸
平成23年度～平成32年度 30,000戸

重点施策3 分譲マンション管理支援の拡充

本市の分譲マンションストックは約 1,600 団地あり、戸数は約 98,000 戸です。このうち、昭和 55 年以前に建築され、既に 30 年以上が経過したストックが 161 団地 11,953 戸あり、今後も増加が見込まれます。

また、本市の分譲マンションの約 6 割は 6 階建て以上の大規模な建築物であり、適正な維持管理がなされない場合、居住者のみならず近隣の居住環境の悪化を招きかねないことから、区分所有者及び区分所有者から成る管理組合による適正な維持管理が求められています。

そのため、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、計画的な修繕等が行われるよう、情報提供等による管理組合への支援を拡充します。

① 分譲マンションのヒアリング調査の実施

分譲マンションのヒアリング調査により、管理組合状況、耐震化、構造・設備等の現状を把握して課題を整理し、ニーズに合わせた情報提供を行うとともに、マンション管理組合登録制度など必要な施策について検討を行います。(1-3-③)

② 分譲マンションの適正管理への支援

マンションの適正な管理が行われるよう、行政やマンション管理士、マンション管理を支援する NPO 法人などの各種団体が連携し、情報提供やセミナー・相談会の開催などの活動を通じて、マンション管理に関する適切な支援を行います。(1-3-②)

③ 高層マンション防災ガイドブックの配布

マンションにおける防災住環境の整備及び住民の防災意識の高揚を目的として、「高層マンション防災ガイドブック」を、市内の大規模マンションを対象として配布します。(1-1-⑥)

④ 分譲マンションの耐震改修に対する支援

「さいたま市建築物耐震改修促進計画」に基づき、昭和 56 年以前の共同住宅（新耐震基準に基づく耐震性能を有しない共同住宅）の耐震化を促進するため、分譲マンションをはじめとする共同住宅の耐震診断・耐震補強等にかかる費用の一部を助成します。

また、耐震化を進めようとする分譲マンションの管理組合などに対して、耐震診断・耐震改修等に関する知識と実務経験を有する耐震アドバイザーを派遣します。(1-1-①)

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
分譲マンションヒアリング調査数	『さいたま市分譲マンション実態調査』をもとに設定	0 団地 (平成 25 年度)	380 団地 (平成 26 年度～ 平成 35 年度)



重点施策4 高齢者の居住の安定の確保

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、生活保護世帯、ひとり親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。

これまで本市では、市営住宅を始めとする公的賃貸住宅の供給により住宅セーフティネットを提供してきましたが、増加傾向にある高齢者に対して、福祉部門との連携や高齢者向け住宅の推進、入居支援や見守り強化などの更なる推進により、高齢者の居住の安定の確保を図ります。

① 高齢者向け住まいの整備の推進

高齢者が安心して暮らしていくための基盤として、高齢者の多様なニーズにかなった住居やサービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け施設など、高齢者の住まいの整備を推進します。

(3-1-②、4-1-⑥)

高齢者世帯に対するバリアフリー助成を行い、介護保険制度による住宅改修を補完するとともに事業の維持と周知の徹底を図ります。(3-1-①)

② 住まい情報の提供

シニアサポートセンター（地域包括支援センター）による住まいの相談を推進し、高齢者からの相談に対し、関係機関との連携のもと、問題解決に向けての支援を行います。(3-2-③)

入居支援制度により、高齢者世帯等を対象として、埼玉県宅地建物取引業協会等の協力を得ながら、賃貸人への啓発や民間賃貸住宅の情報提供により民間賃貸住宅への入居を支援し、居住の安定を図ります。(4-2-①)

③ 入居者のサポート

高齢者の見守り強化として、自治会や地区社会福祉協議会を基本単位として、地域の見守りを強化します。また、見守り協力員や生活支援サポーターに市民が参加しやすい環境づくりを行うため、シルバーポイント（ボランティアポイント）事業と、アクティブチケット交付事業を開始します。(3-2-⑤)

高齢単身者に対し、緊急通報機器の設置、定期的な安否の確認及び各種相談を行い、ひとり暮らしの高齢者等でも安心して生活できる環境づくりを推進します。(3-2-④)

高齢者住み替え家賃助成を推進し、民間の賃貸住宅に居住するひとり暮らし等の高齢者が、住宅の所有者から住宅の取り壊し等のため、立ち退きを求められ、市内の他の住宅に転居した場合に、転居後の家賃の一部を助成することにより、居住環境の安定や福祉の向上を図ります。(4-2-③)

〔関連する成果指標〕

単位：戸数（登録件数）

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
サービス付き高齢者向け住宅の供給目標	国土交通省算定プログラムを参考に算定	977 戸 (平成 25 年 11 月)	1,400 戸 (平成 28 年度)

※県：平成 28 年度までに 9,000 戸（埼玉県高齢者居住安定確保計画）

※特定施設入居者生活介護認定分含む

6. 地域別住宅政策方針

(1) 地域別住宅政策の展開

本市は、都心や副都心における駅周辺等のにぎわいのある市街地、落ち着いた住宅地、産業活動を支える工業地域、田園の面影の残る農地や水田、自然豊かな河川・緑地等、多様な地域特性を有していることから、さいたま市都市計画マスタープランに基づき、地域別の住宅政策の方針を定め、魅力的な住環境の創出を目指します。

(2) 地域別住宅政策の方針

多様な家族形態や居住スタイルに応じた住宅地の形成を目指すとともに、地域に残る自然や歴史、文化資源等を生かした魅力的な住環境の創出を目指します。

これらの住宅地は、防災性・耐震性の維持・改善を図るとともに、高齢者等の住宅を借りる際に配慮が必要な人への支援や見守り等のサービスが整った住環境の形成を目指します。また高度地区、地区計画等の都市計画制度の活用を通じて、日照・通風への配慮、建築物の高さの制限など、良好な住環境や周辺との調和のとれた景観形成を促進します。

① 低層住宅地

駅勢圏外の郊外地域は、高齢者・障害者等を含めた多様な住まいのニーズに配慮しつつ、低層の住宅を主体とする低密な土地利用を維持するとともに緑化を誘導し、ゆとりのある住宅地の形成を促進します。

土地区画整理事業などにより計画的に整備された市街地では、現在の良好な住環境を維持・保全します。

スプロール的に形成され、建て詰まりや道路等の都市基盤の不足が見られる市街地は、地区計画等を活用した住宅の建替えにあわせた耐震性や道路等の確保、空き地等低未利用地のオープンスペース利用による適切な低密度化を誘導し、住環境の改善を図ります。

② 低中層住宅地

駅勢圏及びその外縁に位置する地域は、鉄道駅へのアクセス利便性を生かして、高さや用途に混在のない低中密度な住宅市街地の形成を促進します。

建物の高さや用途が混在している地域では、高度地区による建築物の高さ制限や地区計画等を活用した高さや用途の統一、建物の耐震性や道路、オープンスペースの確保により、住環境の維持・改善を図ります。

③ 複合住宅地

都心、副都心の駅勢圏の外縁に位置する地域では、日常の生活を支える商業・サービス機能と住宅が近接し、高齢者や障害者、子育て世帯等が必要なサービスを受けられる生活利便性の高い住宅地の形成を促進します。

土地区画整理事業などにより計画的に整備された市街地では、地区計画等の活用を通じ、街並みと調和した景観に誘導し、用途が複合する市街地として、良好な住環境の維持・形成を目指します。



都市基盤が不足する地域では、建物の耐震化を図るとともに道路や公園等を整備し、防災性や住環境の向上を図ります。

④ 都市型住宅地

南北の鉄道沿いの都心・副都心などの商業業務地周辺の地域においては、都市型住宅の中心となるマンションの耐震化・防災・バリアフリー・適正管理を進めるとともに、徒歩圏に必要な機能がある生活利便性の高い都市型住宅地の形成を促進します。

商業業務地との連続性に配慮し、低層階への店舗や事務所等の配置を誘導するとともに、健康・福祉・子育て支援機能の併設を促します。

周辺環境と調和した建築物の誘導や高さの制限、公園・広場等のオープンスペース確保など、必要に応じ、良好な街並みや住環境の維持・形成のための規制・誘導を行います。

⑤ 沿道市街地

主要な幹線道路の沿道では、耐震化の推進により災害時の広域的な道路ネットワークの確保を図るとともに、交通環境や景観、周辺の住環境に配慮しながら、商業・業務、サービス機能等の適切な誘導を図ります。

中山道沿道では、歴史・文化資源を生かし、沿道の緑化を進め、にぎわいがあり住みやすい市街地の形成を促進します。

