

平成 26 年
のびのび
さいたま市

住生活基本計画

概要版



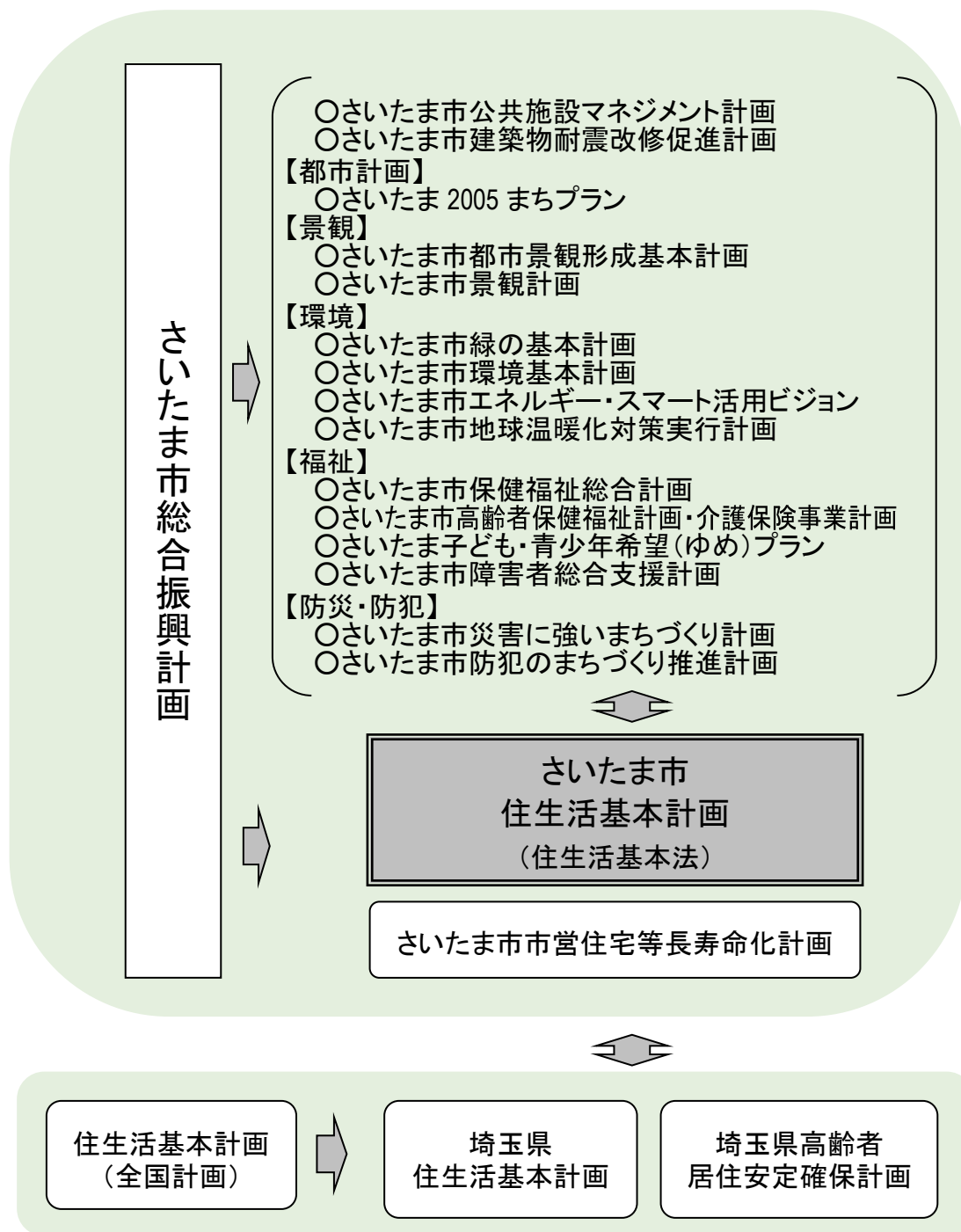
平成 26 年 3 月
さいたま市

住生活基本計画とは

良質な住宅の供給、良好な住環境の形成、居住の安定の確保など、住生活基本法に掲げられた基本理念を実現するため、都道府県や市町村ごとに策定される計画です。

計画の位置づけ

「さいたま市住生活基本計画」は、住生活基本法の理念に即しつつ、「住生活基本計画（全国計画）」や「埼玉県住生活基本計画」を踏まえて、本市の地域特性などに配慮した住宅施策に関する基本的な計画です。本市の「さいたま市総合振興計画」の分野別計画であり、都市計画マスタープランなどの関連計画との整合性を図りつつ、推進する計画です。



住生活基本計画策定の目的等

市の住宅政策の目標を掲げ、その実現のための、住宅だけでなく住宅を取り巻く周辺の住環境なども含めた住まいづくりの方向性を示すため、本計画を策定します。

1. 計画策定の背景と目的

住まいを取り巻く動向の変化、国や埼玉県の住生活基本計画の見直しに対応し、さいたま市住生活基本計画の見直しを行います。

■ 計画の期間

平成 26 年度から平成 35 年度までの 10 年間

背景

「住生活基本計画(全国計画)」改定
(平成 23 年 3 月)

「埼玉県住生活基本計画」改定
(平成 24 年 3 月)

第 1~2 章

住宅事情の把握／課題の整理

住生活を取り巻く環境の変化を分析から、計画の見直しにかかる課題を以下のように整理します。

一 市の特性・住宅事情 一

1. 市の概況
 - (1) 全国位置図
 - (2) 広域的な位置づけ
 - (3) 面積
 - (4) 地形
 - (5) 人口・世帯数
 - (6) 人口・世帯の推移
 - (7) 地域別の特性
2. 意識調査
 - (1) 住み心地
 - (2) 定住意向・転居したい理由、希望する転居先
3. 住宅事情
 - (1) 住宅ストック
 - (2) 住宅の所有関係
 - (3) 耐震性
 - (4) 省エネルギー設備
 - (5) 居住世帯の状況
 - (6) 空き家の概況
 - (7) 分譲マンションの状況
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
 - (1) 国の動向
 - (2) 住宅確保要配慮者の定義
 - (3) 高齢者
 - (4) 生活保護世帯
 - (5) 障害者
 - (6) ひとり親世帯
 - (7) 外国人登録人口
5. 公的賃貸住宅の状況
 - (1) 市営ストック等の状況
 - (2) 県営住宅の概況
 - (3) 市営住宅入居者の状況
 - (4) 募集・応募状況
 - (5) 収入超過者等
 - (6) その他の公的賃貸住宅

一 住生活を取り巻く環境の変化 一

少子・高齢化の
一層の進展

人口減少・
世帯増加社会

安全・安心な
暮らしの関心の
高まり

地球環境問題へ
の対応

居住ニーズの
多様化

市民・NPO等との
連携

一 計画の見直しにかかる課題 一

(1) 住まいの安全性の確保

(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

(4) 分譲マンションストックの維持
管理

(5) 空き家・既存住宅ストックの活用

(6) 良好な居住環境の形成

住宅施策展開の方針

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。

1. 基本理念

『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、以下の基本理念を設定します。

「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

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。

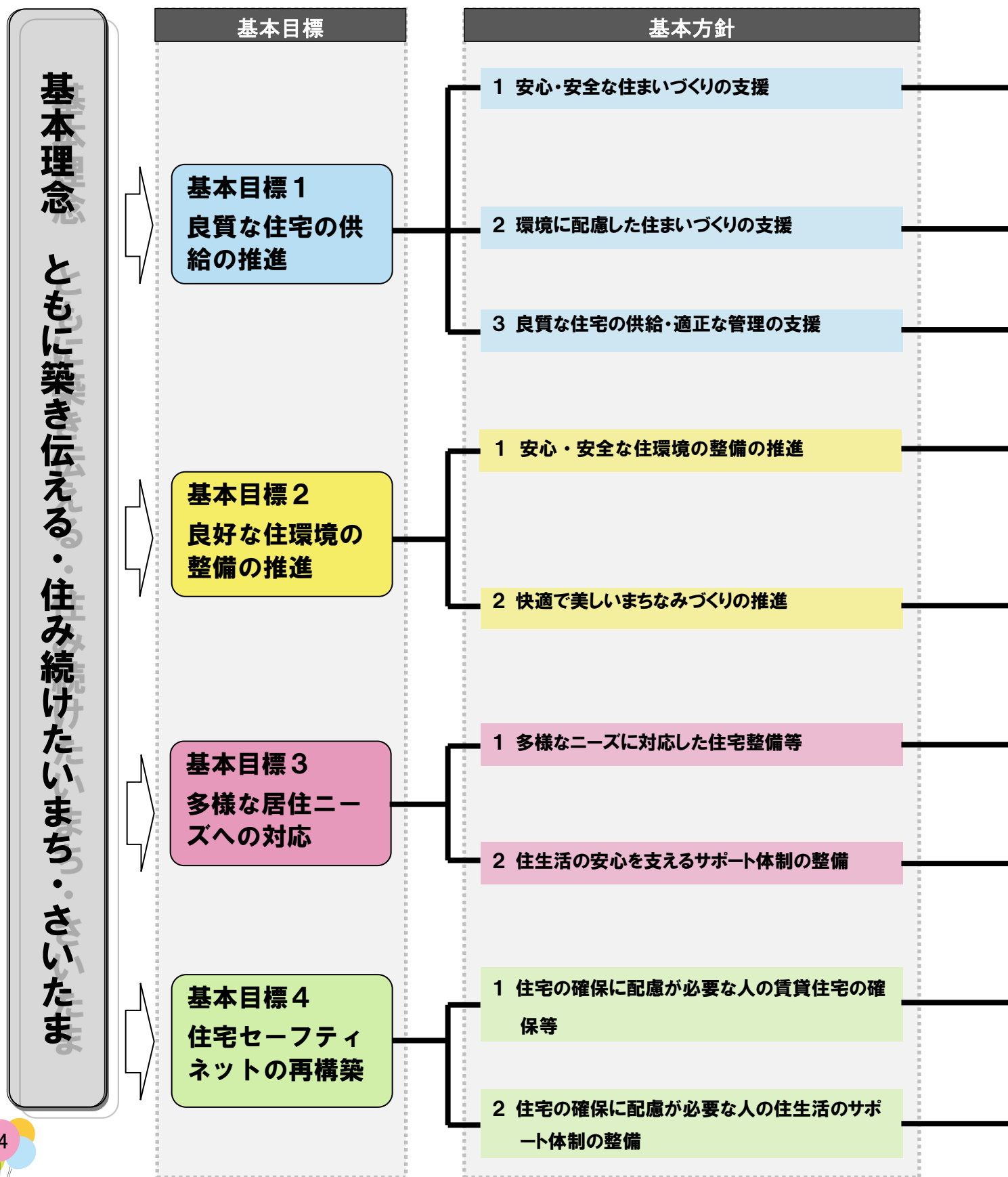
基本目標4 住宅セーフティネットの再構築

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。



住宅施策の展開

基本目標に沿って、4つの基本方針を設定し、それぞれの基本方針別に、計画期間内に取り組む「主な施策」を記載します。



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)



重点施策の展開

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、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。

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。

耐震化

- ・耐震化率 86%
- ・戸建て木造住宅では 76%
(平成 23 年度現在)

■ 取り組む施策

- ① 耐震診断、耐震改修助成等
- ② 市営住宅建替えによる耐震化

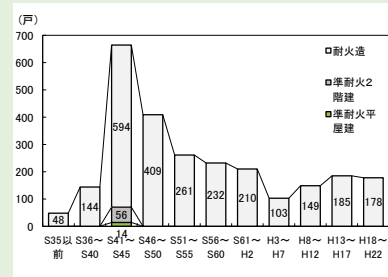
重点施策2 市営住宅の適正な管理・整備の推進

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、ニーズの高い単身者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みます。

市営住宅

・建築年別市営住宅戸数



■ 取り組む施策

- ① 耐震化・バリアフリー化・環境に配慮した建替えの推進
- ② 単身向け住戸割合の増加、福祉施設併設の検討
- 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

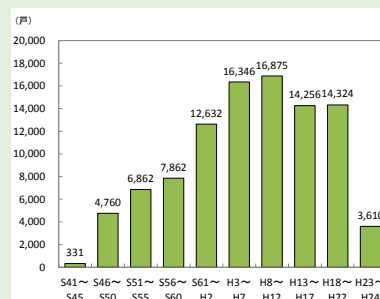
重点施策3 分譲マンション管理支援の拡充

本市の分譲マンションは約1,600団地、約98,000戸あり、住宅総数の大きなウエイトを占めており、今後も増加が見込まれます。このうち、旧耐震基準の昭和56年以前に建築された団地は約200団地あります。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。

マンション

・建築年別マンション戸数



■ 取り組む施策

- ① 分譲マンションのヒアリング調査の実施
- ② 分譲マンションの適正管理への支援
- ③ 高層マンション防災ガイドブックの配布
- ④ 分譲マンションの耐震改修に対する支援

重点施策4 高齢者の居住の安定の確保

高齢化の進展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。

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構築してきましたが、更なる高齢化に対応するため、高齢者向け住まいの整備の推進、入居支援や見守り強化など、福祉部門との連携により高齢者の居住の安定の確保を推進します。

高齢化

- ・高齢化率 20.9%
(平成26年2月現在)
- ・平成32年に24.8%、
平成62年に35.3%
に達する見通し

■ 取り組む施策

- ① 高齢者向け住まいの整備の推進
- ② 住まい情報の提供
- ③ 入居者のサポート

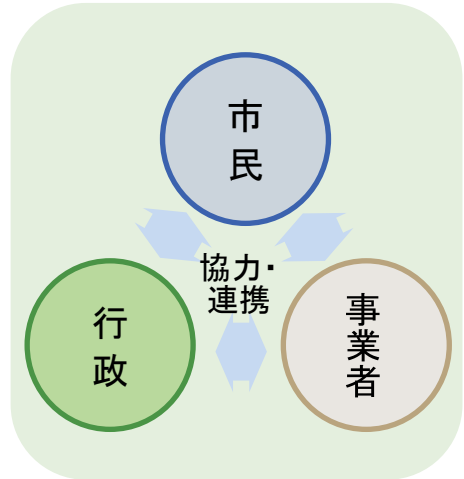
計画の推進に向けて

計画を推進するにあたり、行政、市民、住宅関連事業者等と一体となって住まいづくりに取り組むとともに、各施策・事業の評価・検証を毎年度行い、住宅行政の充実と推進を図っていきます。

1. 計画の推進体制の整備

本計画は、住宅の供給や維持管理にとどまらず、まちなみや暮らしやすさ等も考慮した都市基盤整備、防災性や防犯性の向上、地域福祉の向上等、幅広い分野にわたっています。そのことを踏まえ、本計画に掲げる施策を効果的かつ効率的に推進していくために、関係部局等との緊密な連携を図り、施策を展開することとします。

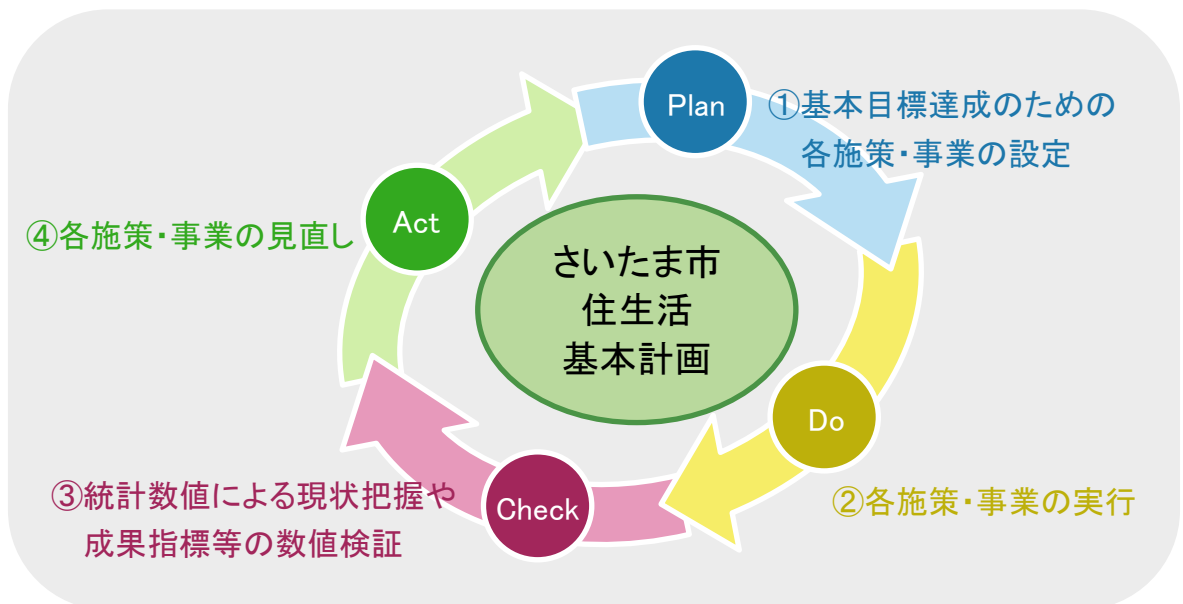
魅力的なまちなみの形成や地域の居住性の向上、地域コミュニティの活発化等を進めていくため、市民・住宅関連事業者及び関係団体・行政が連携して、それぞれの役割を果たしながら住まいづくりに取り組むことを目指します。



2. 活動展開の充実

住生活基本計画で掲げた目標を実現するためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要になってきます。本計画の進行管理にあたっては、統計数値による現状把握や成果指標等の数値検証を行うとともに、各施策・事業の評価・検証を毎年度行うことにより、必要な見直しを行い、PDCA サイクルを最適化するとともに、住宅政策の情報提供へと反映させます。

また、学識経験者や住宅関連事業者・関連団体、住まいづくりやマンション管理の専門家等からの情報収集に努め、住宅行政の充実と推進を図ります。



〔重点施策 1 に関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
住宅の耐震化率※ ¹	『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)

〔重点施策 2 に関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
公営住宅供給量※ ² (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)

〔重点施策 3 に関連する成果指標〕

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 に関連する成果指標〕

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※ ³	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)

注：関連する成果指標につきましては、関連する施策の実施状況を検証し、適宜、見直してまいります。

※¹：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。

※²：建替えに伴う既入居者向け供給を含む

※³：特定施設入居者生活介護認定分含む





さいたま市住生活基本計画 概要版

さいたま市 建設局建築部 住宅課

電話 048-829-1520 FAX 048-829-1982

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤 6 丁目 4 番 4 号

この印刷物は、200 部作成し、1 部当たりの印刷経費は、312 円です。
(さいたま市住生活基本計画策定業務のうちの印刷に要した経費です。)