

第1章 目的と位置付け

第2章 生活の現状と課題

第3章 住宅施策の理念・目標・方針

第4章 施策の展開・重点施策

第5章 賃貸住宅供給促進計画

第6章 計画の推進に向けて

第3章

住宅政策の理念・目標・方針

第3章 住宅政策の理念・目標・方針

本市の住まいを取り巻く現状や課題等踏まえ、今後の住宅政策の展開に向けた「基本理念」「基本目標」「基本方針」を次のとおり定めます。

1 基本理念

これまでのさいたま市住生活基本計画では、市政の方向性を踏まえ、「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、住宅施策を展開してきました。その間、少子高齢化・人口減少の進行、家族の多様化、世帯所得の伸びの鈍化、老後の生活資金への不安、働き方の多様化などの社会経済情勢の変化等により、住まいを取り巻く状況も大きく変わりつつあります。

また、防災面では、東日本大震災や熊本地震等の大震災、異常気象による風水害等大規模な自然災害の発生に伴い、災害に対する防災・減災対策を推進し、住生活の基礎となる住まいの安全性を確保することが求められています。

本市においては、住宅ストック数が増加傾向の中、急激な少子高齢化が進行し、近い将来、人口が減少していくことが見込まれており、ライフスタイルや居住ニーズの変化等に伴い、住生活・住環境への視点も多様化・複雑化してきています。

また、高齢者、障害者、外国人等の住宅確保要配慮者の増加も見込まれており、住宅に困窮する方への住まいの受け皿を広げていく環境づくりが必要となってきています。

このような状況の中、人口減少や社会経済情勢の変化、多様な居住ニーズ等に適切に対応していくためには、市民、関係団体、事業者、行政など地域における主体がお互いに役割を果たし、支え合いながら「ともに住み続け」、若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、誰もが「安全で」「安心して暮らす」ことができる「持続可能な」住まいづくりを目指していく必要があります。

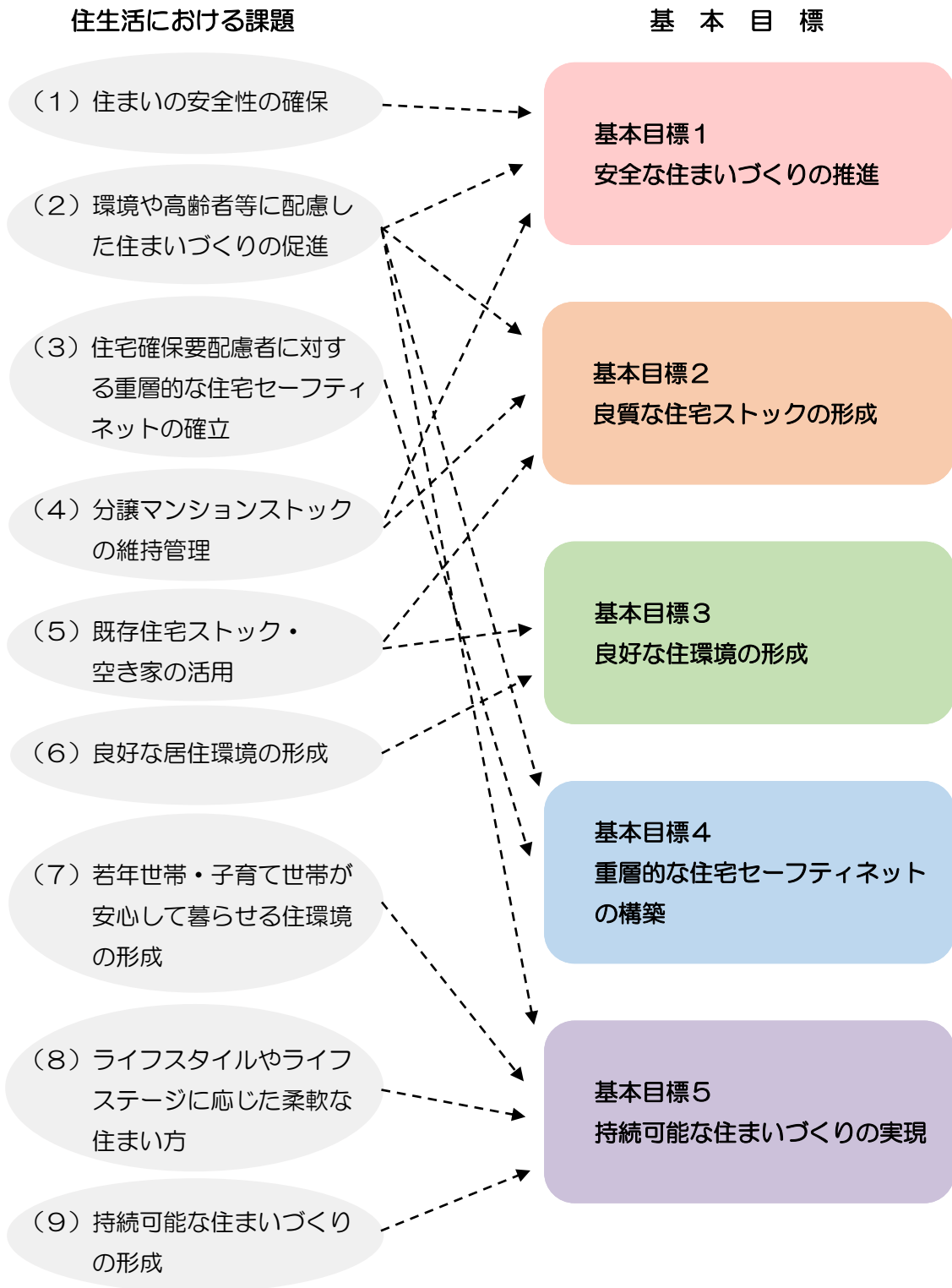
これらのことを踏まえ、本市の将来都市像である「上質な生活都市」の実現に向け、今までの理念を踏襲しつつ、住生活を取り巻く環境の変化に伴う新たな課題等に対応していくため、「ともに住み続け、安全・安心で持続可能な住生活の実現」を基本理念として、本市の住宅政策を推進していきます。

基本理念

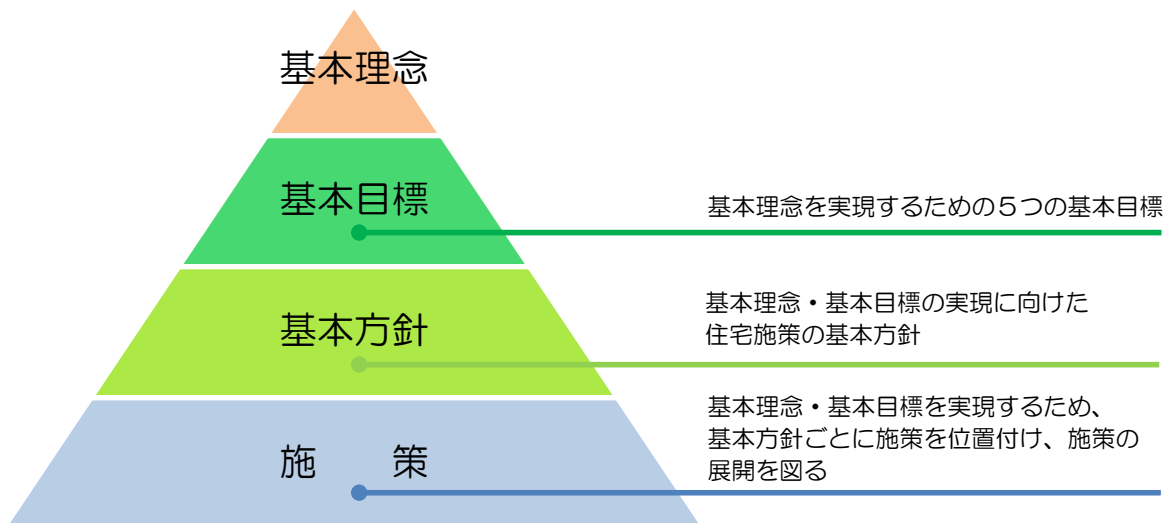
ともに住み続け、安全・安心で持続可能な住生活の実現

2 基本目標

基本理念を実現するために以下の5つの基本目標を定め総合的な施策展開を図ります。



【住生活基本計画全体像】



基本目標 1 安全な住まいづくりの推進

本市では、さいたま市直下地震、東京湾北部地震、関東平野北西縁断層帯地震等による被災を想定し、これまで防災・減災対策に取り組んできました。また、本市は内陸型の都市であり、大宮台地に立地していることから、地震や洪水等の自然災害に対し比較的強い特徴があるといえます。

しかし、東日本大震災においては埼玉県内においても液状化現象が発生し、また、近年の異常気象によるゲリラ豪雨、大型台風の上陸による洪水被害等、日々の暮らしにおいて様々なリスクが生じています。

そのような中、本市は、大規模災害時における迅速かつ円滑な救助を実施するため、令和2年4月に災害救助法に基づく救助実施市の指定を受けたところです。

一方、高齢化の進行や一人暮らし世帯の増加に伴い、住宅内での転倒事故や侵入窃盗等の犯罪に巻き込まれる危険性も増えてきています。

こうしたことから命や財産を守るためには、住宅の安全性能の向上を図るとともに、地域の住環境の安全性を高めていくことが必要です。

そのため、住宅の耐震化や様々な災害に対する防災・減災対策の推進、バリアフリー化による住宅内の安全確保、防犯対策の推進等により、住生活の基礎となる住まいの安全性の向上を目指し、安全な住まいづくりを推進していきます。

基本目標2 良質な住宅ストックの形成

本市の住宅ストック総数は約60万9千戸で、世帯数約54万4千世帯を上回り、住宅ストック数は充足しています。

しかし、高齢化への対応では、高齢者のための設備の設置やバリアフリー化がされていない住宅も多くあり、環境への配慮では、省エネルギー設備の設置率や長期優良住宅等の認定制度の活用状況は低く、住宅ストックの質について向上すべき課題があります。

本市に約11万戸ある分譲マンションについては、住宅総数の約20%を占めており、築30年以上のマンションは約3万戸あります。マンションを長期間にわたり良好な住宅として維持していくには管理組合による適正な管理がなされていることが必要であり、また、高経年のマンションでは、建替えや再生に向けた取組が課題になっています。

人口減少と住宅ストックの増加が見込まれる中、住宅の環境負荷の軽減や断熱化・長寿命化を推進し、良質な住宅の供給や適切な維持管理が求められています。また、住宅ストックは充足していることから、リノベーション等による住宅の資産価値の維持・向上や安心した中古住宅が適切に流通していく環境づくり、適正な選別による良質な住宅ストックの維持等も必要となってきます。

そのため、環境負荷の軽減に配慮した住まいづくりや住宅のバリアフリー化の推進、分譲マンション等の適正な維持管理の促進、既存住宅の流通の促進等により、良質な住宅ストックの形成を目指します。

基本目標3 良好な住環境の形成

本市には規模の大きな緑地や水辺が多く残り、都市と自然が共存したまちなみとなっています。また、低層住宅地、低中層住宅地、都市型住宅地など、多種多様な住宅地や歴史や文化等の地域特性が存在することも、本市の特徴のひとつといえます。

各種意識調査では、お住まいの地域について「住みやすい」と感じている市民や、住宅や住環境に満足している市民の割合が多くなっています。

一方、本市は、近年、年少人口や子どもがいる世帯が減少傾向となっており、若年世帯の減少から地域活力の低下や地域コミュニティの衰退が懸念されています。

このような中、良好なまちなみや都市景観を維持・保全していくためには、地区特性を活かした魅力的な住環境の形成、緑化や空き家等に対する取組を推進していくとともに、多世代にわたる地域との交流を図り、地域とのつながりを創出する環境づくりが求められています。

そのため、景観や環境に配慮した住まいづくりを進めるとともに、地域での共助による支え合いが実現できる住環境づくりを推進することにより、良好な住環境の形成を目指します。

第1章 目的と位置付け

第2章

課題 住生活の現状と

第3章

目標・方針 住宅施策の理念・

第4章

重点施策 施策の展開・

第5章

促進計画 賃貸住宅供給

第6章

計画の推進に向けて

基本目標4 重層的な住宅セーフティネットの構築

本市では、高齢化の進行や社会経済情勢の変化等により、高齢者、低額所得者、外国人などの住宅確保要配慮者は、増加するとともに多様化が進んできています。

住宅セーフティネットの中核をなす市営住宅は、近年高い応募倍率の状況が続いているため、老朽化に伴う計画的な建替えを進め、管理戸数の現状維持を図っていきます。

一方、民間賃貸住宅は、本市の住宅総数の約3割を占め、今後も増えていくことが予想されます。平成29年に改正された住宅セーフティネット法により、セーフティネット住宅の登録や居住支援法人等の諸制度が開始されました。本市においても、セーフティネット住宅の登録促進を図っていくとともに、居住支援体制の強化を図るため、令和元年8月にさいたま市居住支援協議会を設立しました。

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保していくためには、市営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅を併用し、住宅セーフティネット機能の向上を図っていく必要があります。また、不動産関係団体、居住支援団体、住宅・福祉行政等が連携し、賃貸住宅への入居後の見守りやケアなど、住まいと生活支援が一体となったサポートに取り組む必要があります。

そのため、住宅確保要配慮者の住まいの受け皿の確保を図るとともに、住宅確保要配慮者の住生活のサポート支援を推進し、重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

基本目標5 持続可能な住まいづくりの実現

本市では、急激な少子高齢化の進行や人口減少が見込まれる中、地域住民の交流の希薄化や地域社会の機能低下が懸念されています。また、近年のライフスタイルの状況の変化や新たな生活様式に伴うテレワークの推進等に伴い、様々な住まい方の視点から居住ニーズが多様化してきています。

そのような中、本市は令和元年7月に「SDGs 未来都市」に選定され、多様なステークホルダーと連携・協働しながら、SDGsの視点を十分に意識した各種政策の推進に取り組んでいます。

人生100年時代を迎え、住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中、誰一人取り残さない社会の実現のためには、市民、関係団体、事業者、行政など地域における多様な主体がお互いに支え合いながら、誰もが安心して暮らすことができる住まいづくりが求められています。

また、若年世帯や子育て世帯など様々な年齢構成の人々が地域の中でバランスよく共存できる住環境づくりや、多様なライフスタイルやライフステージに応じた柔軟な住まい方も求められています。

そのため、多様なニーズに対応した居住環境づくりを推進するとともに、若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、誰もが安心して暮らし続けられる住生活の推進を図ることで、持続可能な住まいづくりの実現を目指します。

3 基本方針

基本理念と基本目標の実現に向けた今後の住宅政策の基本方針を次のとおり定めます。

基本目標 1 安全な住まいづくりの推進

基本方針 1 安全な住宅の供給の推進

災害に強く安全な住宅の供給を推進するため、住宅の耐震化や防火対策等の支援を行うとともに、防災意識の啓発や被災後の迅速な住宅支援に取り組みます。また、健康に配慮した住宅やバリアフリー化の推進により、人に優しい快適な住まいづくりの形成を図ります。

基本方針 2 安全な住環境の推進

安全な住環境の形成のため、狭あい道路の整備や既存ブロック塀等の改善を推進するとともに、防災対策の拡充や地域で災害に備えるまちづくりを進めます。また、福祉のまちづくりの推進や防犯対策等の推進により、住みよく安全に暮らせる住環境の形成を図ります。

基本目標 2 良質な住宅ストックの形成

基本方針 3 環境負荷の軽減に配慮した住まいづくりの推進

低炭素社会実現に向け環境負荷の低減を図るため、省エネ・創エネ住宅の普及や低炭素建築物の整備を推進します。また、長期優良住宅を推進し、住宅が長期にわたって使用される環境整備を図るとともに、民間事業者と連携しスマートホーム・コミュニティを推進していきます。

基本方針 4 良質な住宅の確保・住宅ストックの適正な維持管理の促進

分譲マンション等の適正管理や住宅関連制度の情報提供等の推進により、住宅ストックの適正な維持管理を促進します。また、既存住宅の流通の促進やリノベーション等により、良質な住宅ストックが形成されやすい環境整備を図ります。

基本目標 3 良好な住環境の形成

基本方針 5 景観や環境に配慮した住まいづくりの推進

良好なまちなみや都市景観の維持・保全を図るとともに、地区特性を活かした魅力的な住環境の形成や緑化の推進による住環境の向上等により、景観や環境に配慮した住まいづくりを目指します。また、市民や事業者等の協働による住環境づくりをサポートしていきます。

基本方針6 地域で支え合う住生活の実現

関係団体との連携や地域住民の交流等を図り、地域での共助による支え合いが実現できる住環境づくりを推進します。また、高齢者の見守りや地域の子育て支援の推進など横断的な施策連携により、地域における住生活の向上を図ります。

基本目標4 重層的な住宅セーフティネットの構築

基本方針7 住宅確保要配慮者等の住まいの確保

市営住宅の計画的な建替えや高齢者・障害者に対応した住宅等の整備を推進し、住宅確保要配慮者等の居住の安定確保を図ります。また、セーフティネット住宅の登録の促進を図るとともに、不動産関係団体等と連携し、住宅確保要配慮者等の住まいの受け皿を広げる環境づくりを進めます。

基本方針8 住宅確保要配慮者等の住生活のサポート支援

さいたま市居住支援協議会の活動や関係団体等との連携を通じ、住宅確保要配慮者等の民間賃貸住宅への居住支援を推進するとともに、賃貸人への入居支援の啓発を図ります。また、高齢者や子育て世帯等への住宅情報や支援制度の周知など相談体制の充実を図ります。

基本目標5 持続可能な住まいづくりの実現

基本方針9 多様なニーズに対応した住まいづくりの推進

若年世帯や子育て世帯を中心としたライフスタイルやライフステージの多様化等に応じ、住み替えしやすい環境の形成など多様性のある住まいづくりを推進します。また、シェア居住や住まいにおけるワークスペースの確保等の新たな住まい方についての情報発信等により、居住ニーズに対応した住まいづくりを推進します。

基本方針10 誰もが安心して暮らし続けられる住生活の実現

地域包括ケアシステムや地域共生社会に向けた包括的な相談支援体制の構築など関連分野と連携し、居住をサポートする仕組みづくりを推進します。また、若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、市民が定住しやすい環境を整えていくことで、誰もが安心して暮らし続けられる住生活の実現を目指します。