

# 第一章 住宅事情の把握

— 資料について —

## ■国勢調査：

「人口及び世帯」に関する各種属性のデータを調べる「全数調査」。日本では、国の最も重要かつ基本的な統計調査として、統計法に基づき総務大臣が10年ごとに国勢調査を実施することとされており、その中間の5年目に当たる年には簡易な方法で実施されている。

## ■住宅・土地統計調査：

住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。昭和23年から5年ごとに行われ、平成20年住宅・土地統計調査はその13回目に当たる。抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

## 1. 市の概況

## (1) 全国位置図

本市は、平成13年5月に浦和・大宮・与野の3市合併により誕生し、平成15年4月1日には全国で13番目の政令指定都市へと移行しました。さらに平成17年4月の旧岩槻市との合併により現在に至っています。

北関東・東北地方及び上信越地方から首都圏への玄関口に位置し、新幹線5路線が集まる交通結節点という立地特性に加え、東北自動車道などの高速自動車道の利便性にも優れ、東日本の交流拠点都市として発展してきました。特に鉄道駅周辺では、高次都市機能の集積が進み、内陸型の業務核都市として位置づけられています。

## ■ 政令指定都市の全国位置図



資料：総務省指定都市一覧を基に作成（平成24年4月1日現在）

注：京都市、相模原市、札幌市はさいたま市と同じく内陸型政令市

## (2) 広域的位置づけ

本市は、埼玉県南部、東京都心から20~40km圏に位置しています。東京都心部とは密度の高い鉄道網、道路網で結ばれており、都心への移動利便性が高いため、東京区部内の都市機能集積の影響を様々な点で少なからず受けてきました。

「浦和駅周辺地区」、「大宮駅周辺・さいたま新都心駅周辺地区」を中心に業務集積や高速交通網整備が進む一方、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、東部には元荒川など様々な生物が生息する緑地や水辺も残されており、政令指定都市として、また、県庁所在地、業務核都市として、今後もさらに多彩な都市活動が展開されていくことが期待されています。

### ■ さいたま市の位置図



資料：さいたま市都市計画マスタープラン



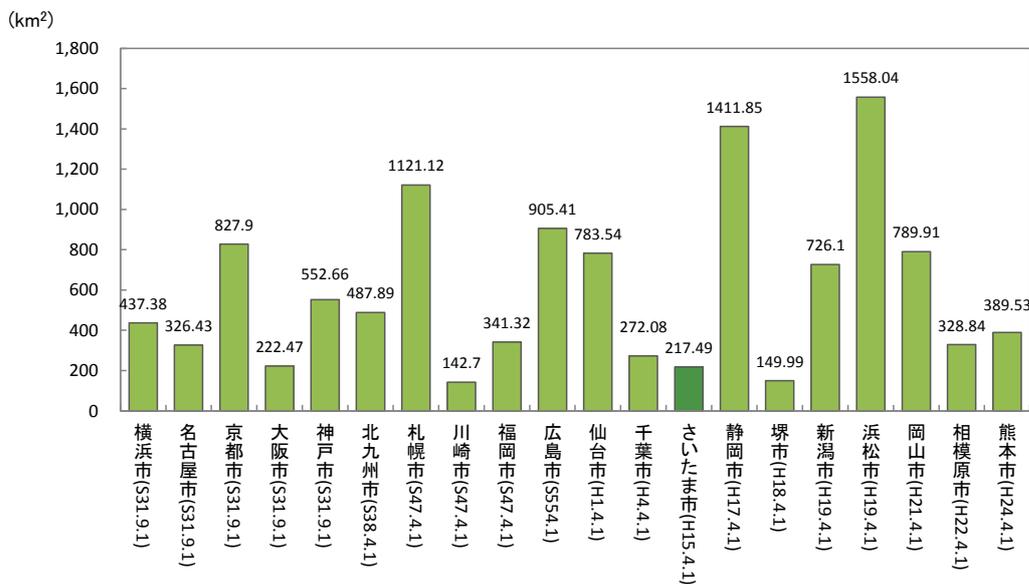
### (3) 面積

市域は東西に 19.6km、南北に 19.3km の広がりを持ち、面積は 217.49km<sup>2</sup> となっています。そのうち市街化区域が 116.98km<sup>2</sup>、市街化調整区域が 100.51km<sup>2</sup> という状況にあります。

本市における市街地の形成経緯を DID（人口集中地区）人口と DID 面積との推移で見ると、平成 22 年では 116.56km<sup>2</sup>、約 113 万人が居住しています。昭和 45 年当時との比較では、DID 人口では約 2.4 倍、DID 面積では約 2.2 倍になってきています。

全国の政令指定都市と比較すると、川崎市、堺市に次いで 3 番目に小さく、人口集積が進んだコンパクトな都市であることが分かります。

#### ■ 政令指定都市の面積

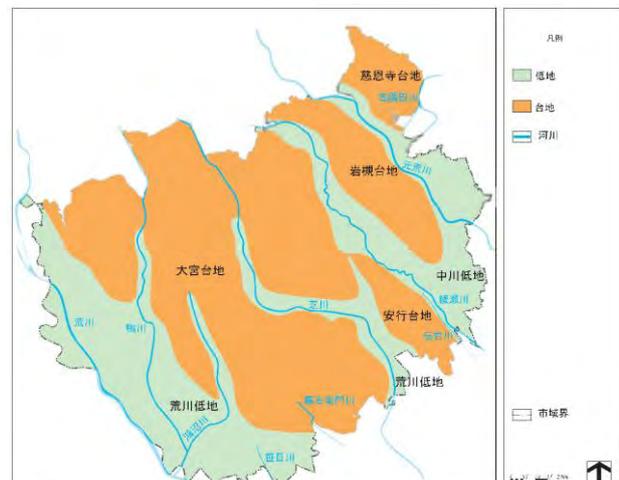


資料：平成 22 年国勢調査  
注：括弧内は政令指定年月日

### (4) 地形

本市は、関東ローム層の堆積した台地と河川の浸食により形成された河川低地からなる内陸都市であり、標高は 3~20m で、全体的には高低差が少ない平坦な地形となっています。荒川水系と利根川水系に属し、見沼田圃などの農地や樹林地が広がっており、緑に恵まれた市域を形成しています。

#### ■ さいたま市の地形



資料：埼玉県の地形区分と名称図を基に作成

## (5) 人口・世帯数

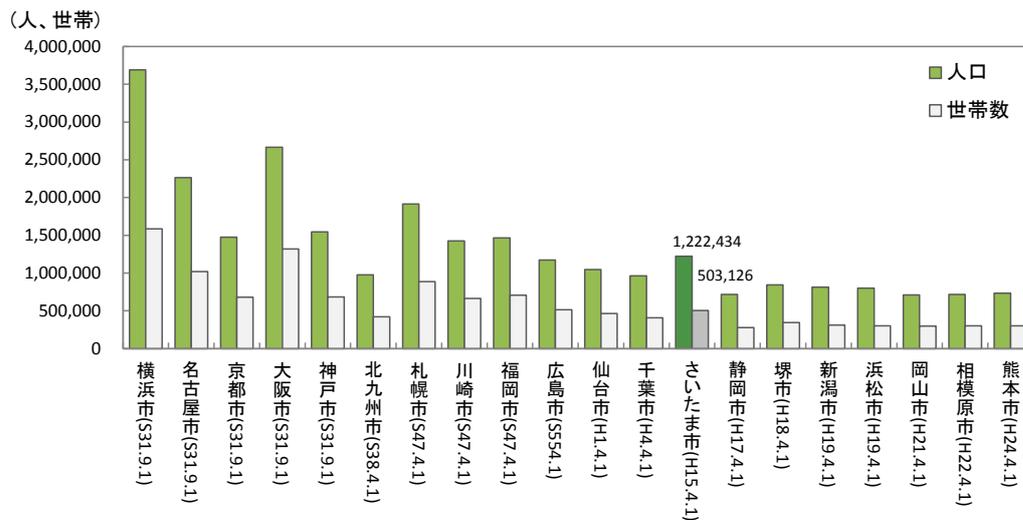
### ① 人口・世帯数

平成 22 年国勢調査によると、本市の人口は約 122 万人であり、平成以降に政令市に指定された都市の中では最も人口が多くなっています。

また人口密度で見ると、約 5,600 人/km<sup>2</sup>と政令市の中で 5 番目に高くなっています。

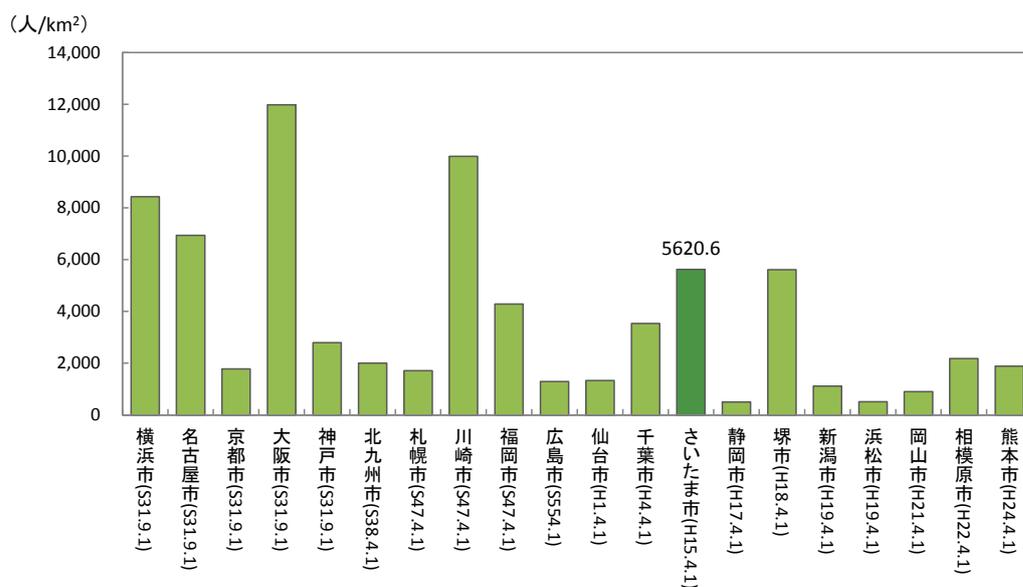
総世帯数は、約 50 万 3 千世帯となっており、人口同様、平成以降に政令市に指定された都市の中では最も多くなっています。

#### ■ 政令指定都市の人口・世帯数



資料：平成 22 年国勢調査

#### ■ 政令指定都市の人口密度



資料：平成 22 年国勢調査

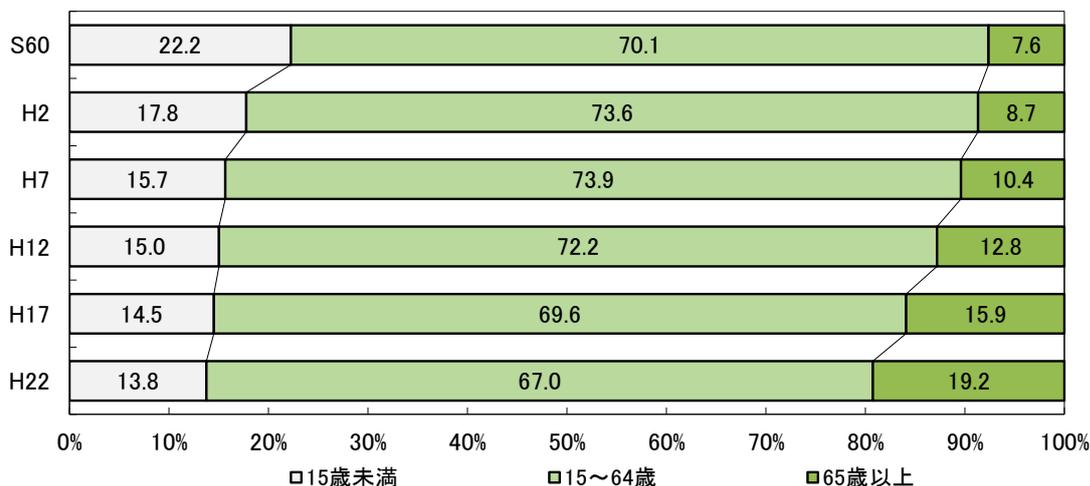


## ② 年齢別構成

平成 22 年現在、本市の 15 歳未満人口比率は 13.8%、65 歳以上人口比率は 19.2%となっており、少子・高齢化が進展しています。

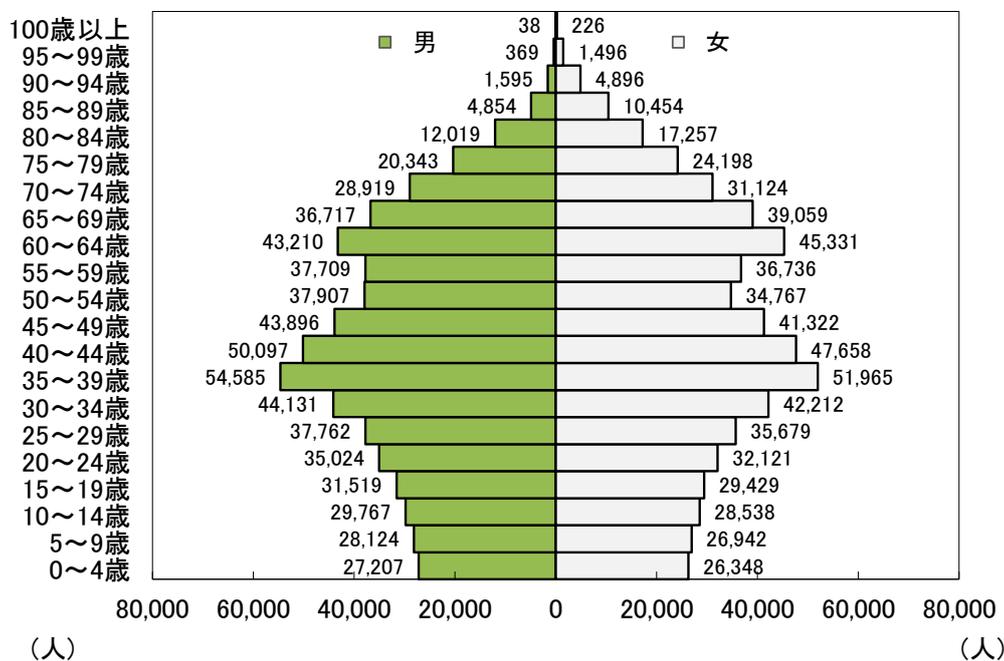
年齢別人口構成から、現在、団塊の世代が 65 歳を迎える時期に差し掛かっていることにより、さらなる高齢化が急速に進むことが予想されます。

### ■ 年齢別人口構成比率の推移



資料：国勢調査

### ■ 年齢別人口構成



資料：平成 22 年国勢調査

## (6) 人口・世帯の推移

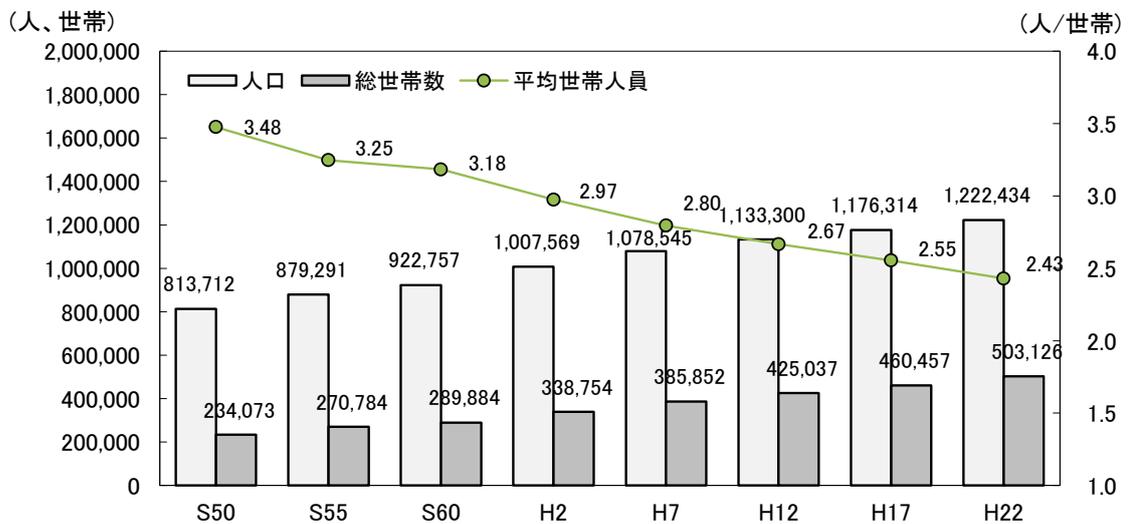
### ① 人口・世帯の推移

平成22年現在、本市は人口約122万人、総世帯数約50万世帯であり、5年間で人口は約4万6千人、総世帯数は約4万3千世帯の増加となっており、人口・総世帯数とも増加傾向です。

一方、平均世帯人員は2.43人/世帯であり、小世帯化の進行等により減少傾向となっています。

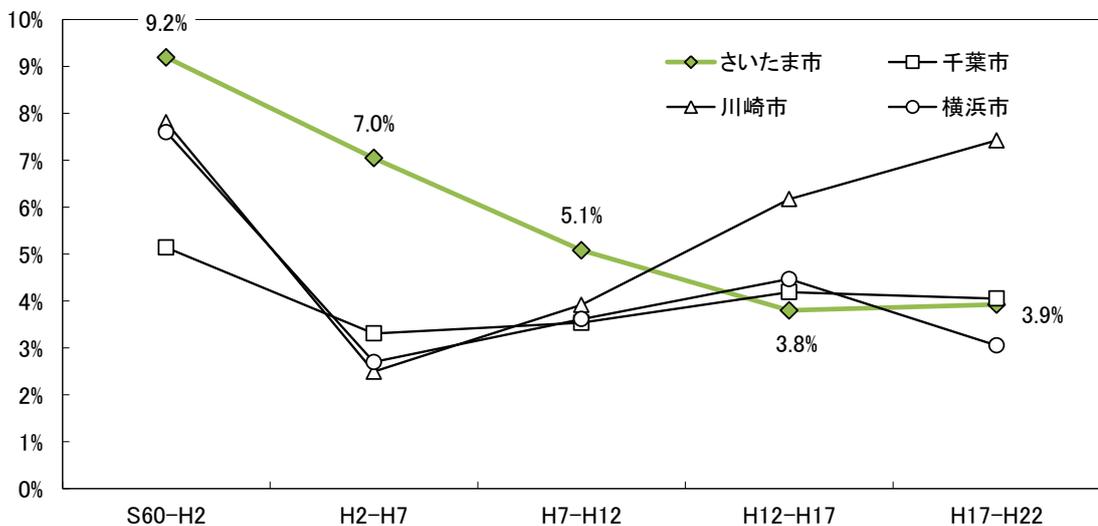
昭和60年以降の人口増加率の推移をみると、昭和60年から平成2年の間は人口増加率が9.2%と首都圏の政令指定都市のうち、千葉市、横浜市、川崎市（以下、首都圏主要都市）と比較して最も高かったものの、近年は3.9%まで低下しています。

#### ■ 人口・総世帯数の推移



資料：国勢調査

#### ■ 人口増加率の推移



資料：国勢調査



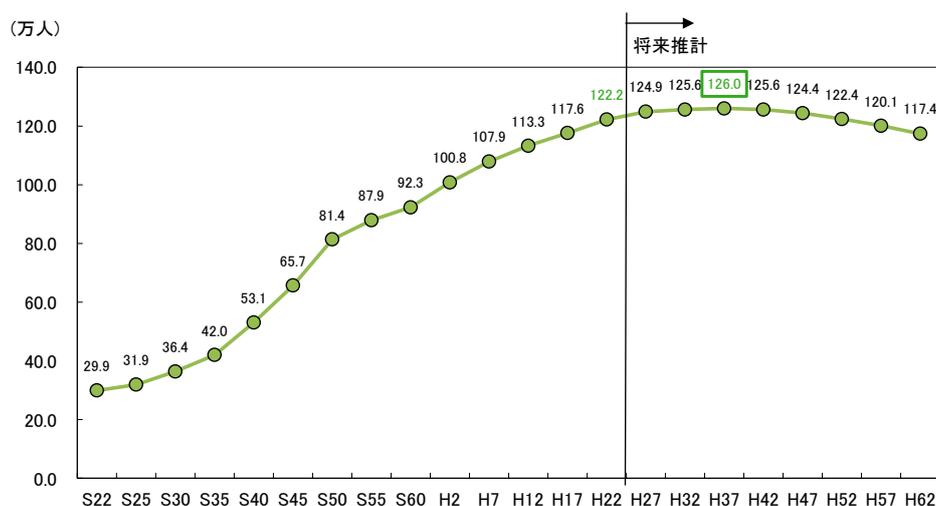
## ② 将来人口

本市の推計によると、総人口のピークは平成 37（2025）年頃で、約 126.0 万人に達すると予測されています。その後減少に転じ、平成 62（2050）年には約 117.4 万人まで減少する見通しとなっています。

老年人口（65 歳以上）は今後も増え続け、高齢化率は平成 32（2020）年に約 25%、平成 52（2040）年には約 33.3%に達する見込みとなっています。また、75 歳以上の人口は、平成 37（2025）年頃までに約 2 倍の 19.3 万人に達すると予測されています。

一方、生産年齢人口（15～64 歳）は平成 62（2050）年までに約 2 割（約 17.3 万人）減、年少人口（0～14 歳）は約 3 割（約 4.7 万人）減となる見込みです。

### ■ 将来推計人口



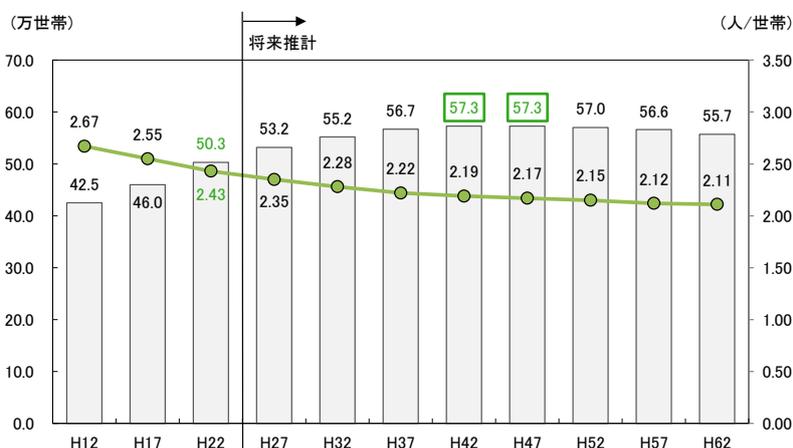
資料：さいたま市政策局

## ③ 将来世帯数

総世帯数は今後もしばらく増加し、平成 42（2030）年頃には約 57.3 万世帯に達すると予測されています。

1 世帯当たり人員は、平成 22 年の 2.43 人から一貫して減少傾向で推移する見通しで、平成 42（2030）年には 2.19 人、平成 62（2050）年には 2.11 人と予想されています。

### ■ 将来推計世帯数



資料：さいたま市政策局

## (7) 地域別の特徴

本市には、鉄道駅を中心とした都市型の住宅地やその周辺の古くからある低層住宅地、近年開発された市街地、農地や集落を主体とする地区などがあり、合併を経たこともあり、様々な地域の特徴があります。

### ① 低層住宅地

駅勢圏外の郊外地域は、低層の住宅を主体とする低密なゆとりのある住宅地が形成されています。

### 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、建物の高さや用途が混在している低中密度な住宅市街地が形成されています。

### 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た生活利便性の高い住宅地が形成されています。

### 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、生活利便性の高い都市型住宅地が形成されています。

### ⑤ 沿道市街地

主要な幹線道路の沿道では、商業・サービス機能等が並ぶ市街地が形成されています。

### ⑥ 住宅と商業が複合した地区

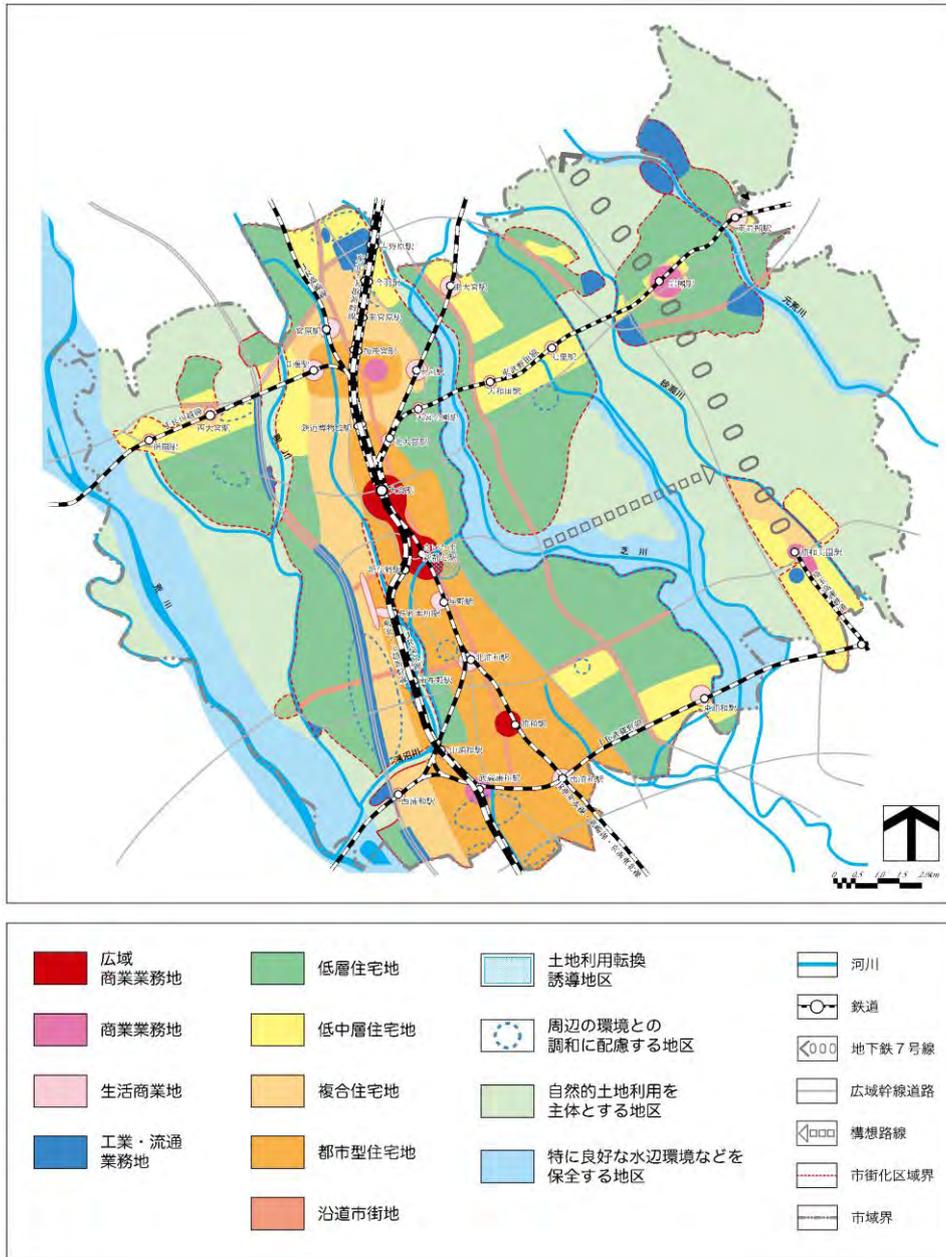
都心等の広域商業業務地・商業業務地では、広域的な商業業務機能の集積及び幹線道路網や公共交通機関の利便性など、都市基盤の状況にあわせて商業・業務、都市型住宅等の複合型の土地利用が展開されています。

### ⑦ 農地と集落等とが共存する地区

市街地周辺の河川低地を中心に広がる農地や樹林地、集落などを主体とする地区は、首都圏の近郊に広がる優良な農地であるとともに、既存集落における住宅や小規模な店舗等が立地しています。



■ 土地利用の方針図



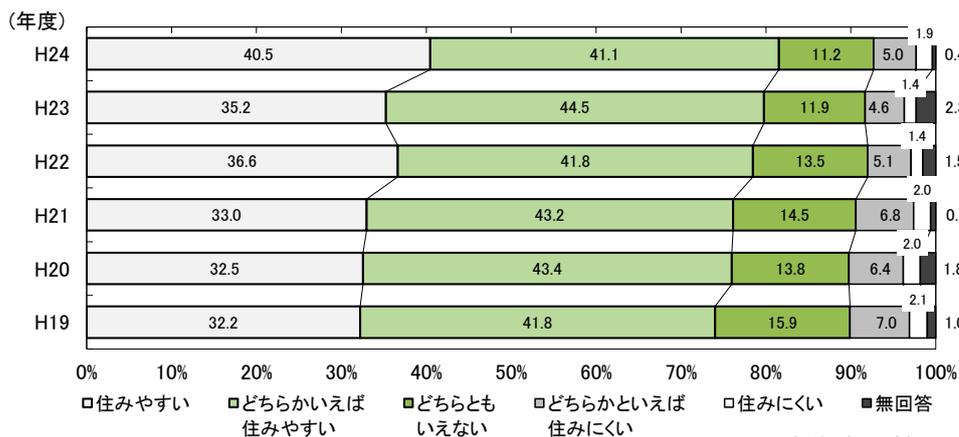
資料：さいたま市都市計画マスタープラン

## 2. 市民意識調査

### (1) 住み心地

住まいの地域を「住みやすい」または「どちらかといえば住みやすい」と感じている市民は平成24年現在81.6%となっており、増加傾向がみられます。

#### ■ 住まいの地域の住み心地の推移



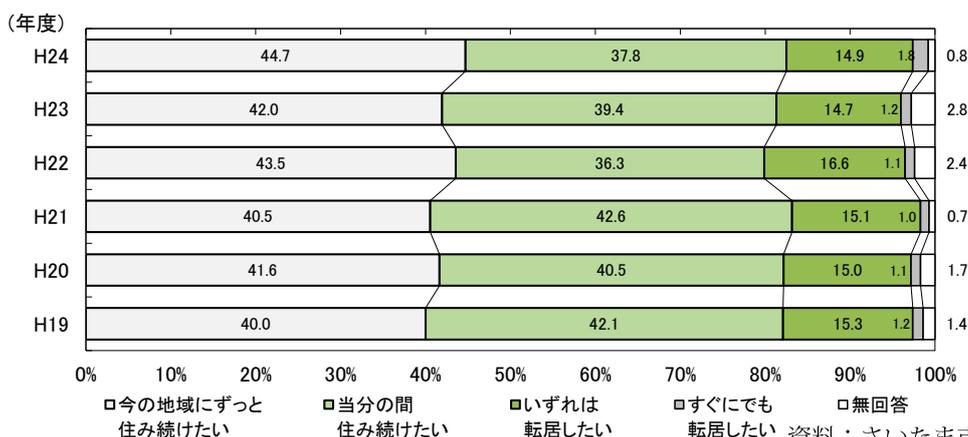
さいたま市生活基本計画策定懇話会

### (2) 定住意向・転居したい理由、希望する転居先

現在住んでいる地域に「ずっと住み続けたい」または「当分の間住み続けたい」と感じている市民は平成24年現在82.5%となっており、やや増加傾向がみられます。また、「いずれは転居したい」、「すぐにでも転居したい」という市民のうち、26.3%は同じ区内もしくはさいたま市内を希望しています。一方で「具体的にはわからない」が34.8%と高く、地域よりも他の条件で転居先を考えている市民が多いことがわかります。

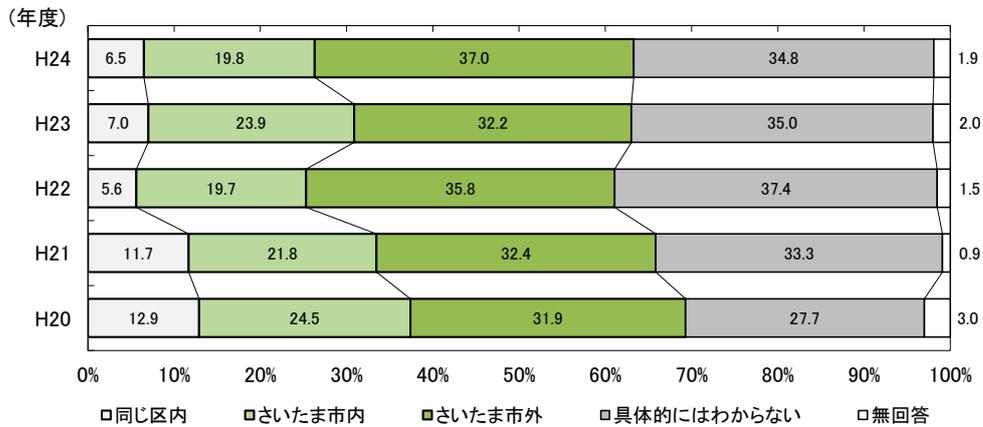
なお、現在住んでいる地域から「いずれは転居したい」または「すぐにでも転居したい」と感じている市民のうちの転居したい理由としては、「自分の家（土地）ではないから」を除くと、「交通の便が悪いから」が最も高く27.1%を占めています。続いて「買い物に不便だから」、「生活環境が悪いから」、「家賃が高いから」となっています。

#### ■ 定住意向の推移



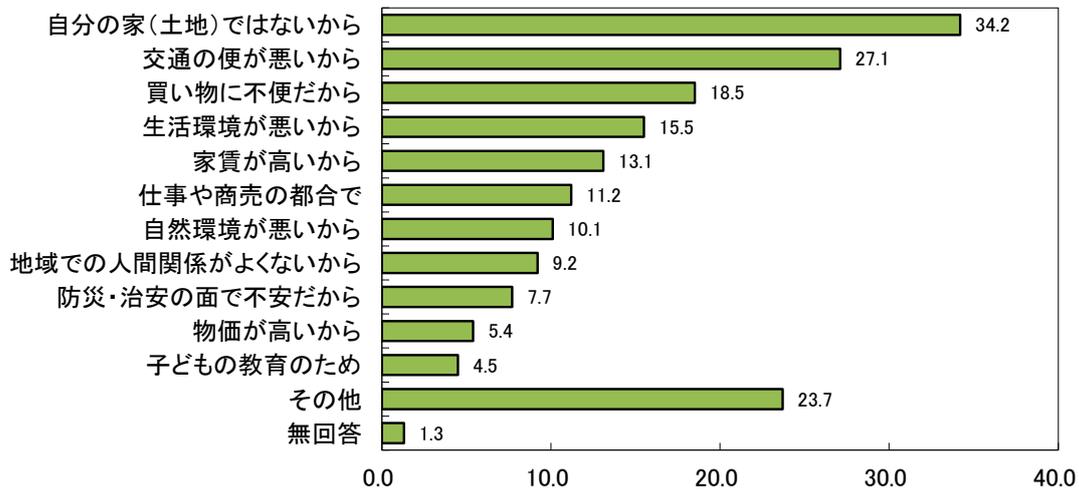
資料：さいたま市民意識調査

■ 希望する転居先



資料：さいたま市民意識調査

■ 転居したい理由



資料：平成 24 年度さいたま市民意識調査

※市民意識調査について

さいたま市では、広聴活動の一環として、施策に対する市民の方の意向等を把握し、今後の市政運営の参考とするため、平成 19 年度から市民意識調査を毎年実施している。

さいたま市在住の満 20 歳以上の男女を対象とした「在住者意識調査」と、さいたま市外からさいたま市内へ通勤する満 20 歳以上の男女を対象とした「在勤者意識調査」とがあり、「地域生活」「さいたま市のイメージ」等について調査を行っている。

### 3. 住宅事情

#### (1) 住宅ストック

##### ①ストック総数の推移

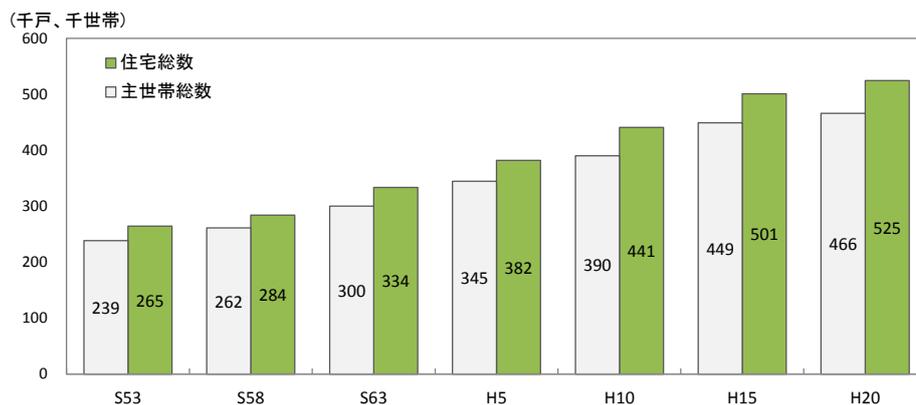
平成 20 年現在の本市の住宅ストック総数は約 52 万 5 千戸であり、総世帯数の約 46 万 6 千戸を約 5 万 9 千戸ほど上回っています。

住宅ストック総数の推移をみると、平成 15 年までは年間約 1 万戸から 1 万 2 千戸のペースで増加していましたが、平成 15 年から平成 20 年までの住宅ストック総数の増加数は、年間約 5 千戸にとどまり、ストック数の増加傾向にもやや落ち着きが見えてきたと考えられます。

一方、住宅ストックが総世帯数を上回る戸数は増加傾向にあり、住宅ストックの充足傾向も見られます。

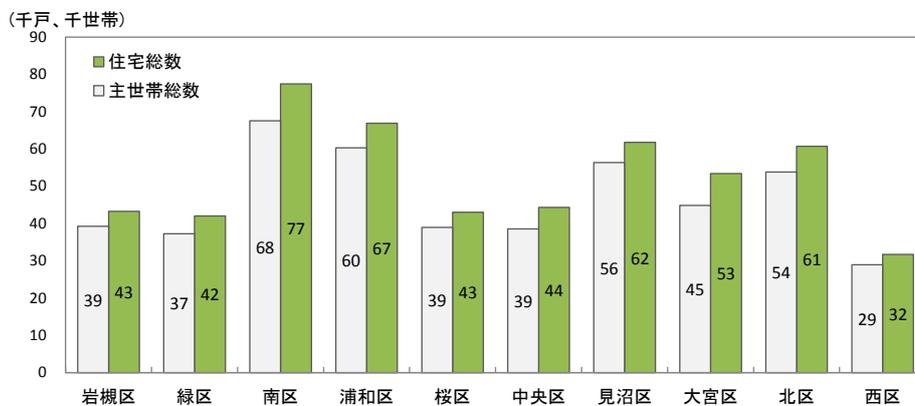
区別にみると、住宅ストック総数が南区は約 7 万 7 千戸、浦和区は約 6 万 7 千戸、見沼区は約 6 万 2 千戸などとなっています。

##### ■ 住宅ストック総数の推移



資料：住宅・土地統計調査

##### ■ 区別住宅ストック総数



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査



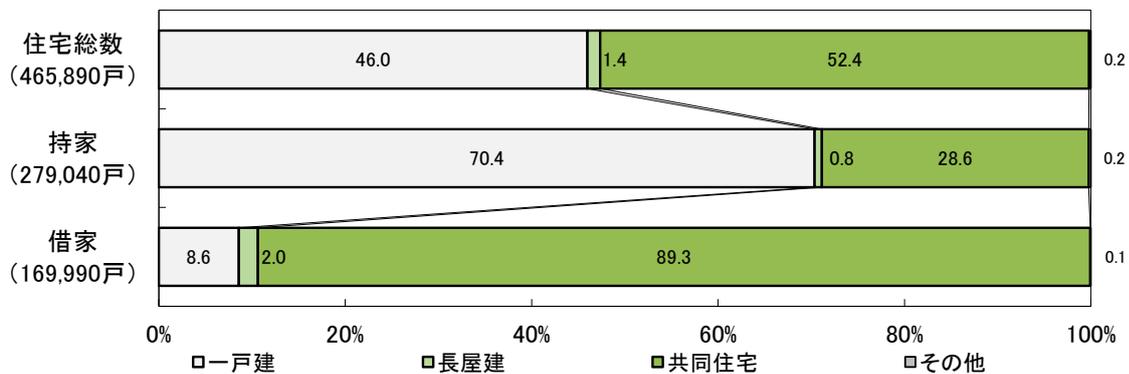
## ②住宅の建て方

住宅の建て方をみると、46.0%が一戸建、52.4%が共同住宅となっています。

持家・借家別にみると、持家では70.4%が一戸建であり、借家では89.3%が共同住宅となっています。

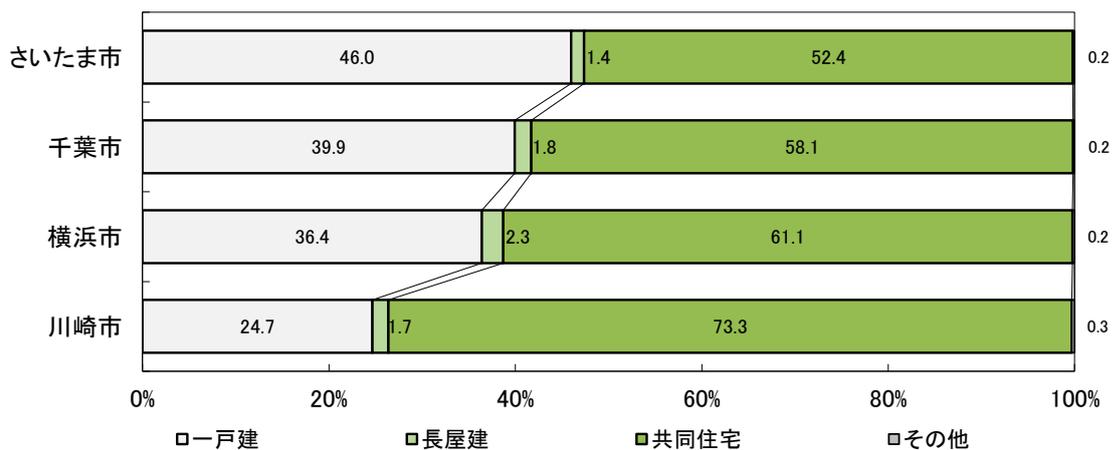
首都圏の主要都市と比較すると、本市は一人建の比率が比較的高いことがわかります。

### ■ 所有関係別建て方比率



資料：平成20年住宅・土地統計調査

### ■ 建て方別比率の首都圏主要都市との比較



資料：平成20年住宅・土地統計調査

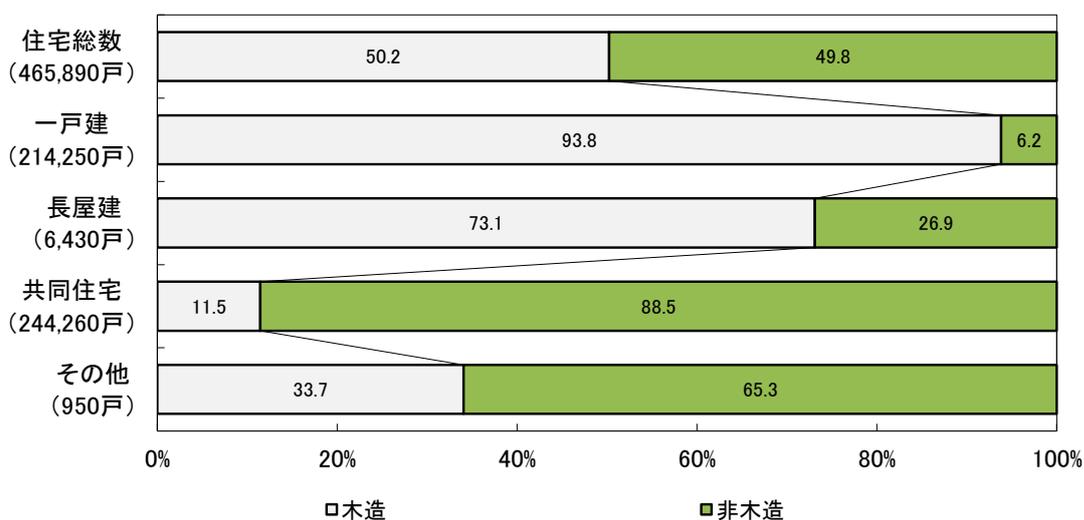
### ③住宅の構造

住宅の構造をみると、50.2%が木造、49.8%が非木造となっています。

建て方別にみると、一戸建では93.8%が木造であり、共同住宅では88.5%が非木造となっています。

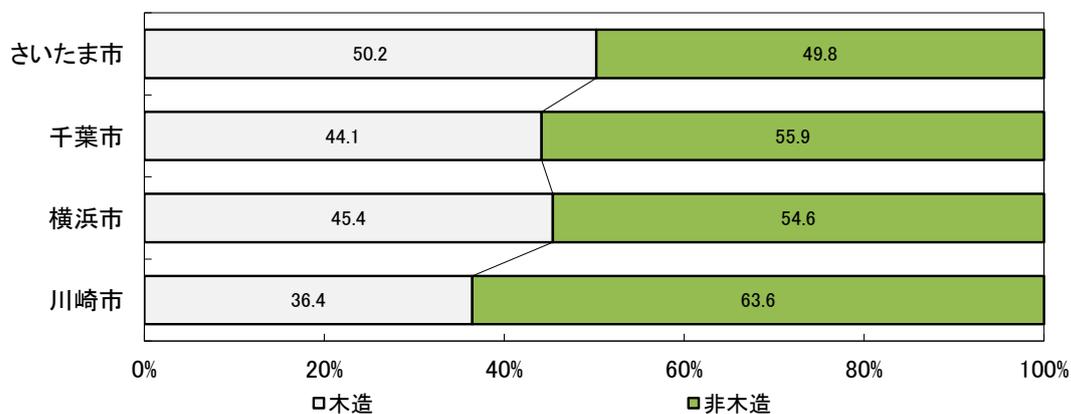
首都圏の主要都市と比較すると、本市は木造の比率が比較的高いことがわかります。

#### ■ 建て方関係別構造別比率



資料：平成20年住宅・土地統計調査

#### ■ 構造別比率の首都圏主要都市との比較



資料：平成20年住宅・土地統計調査

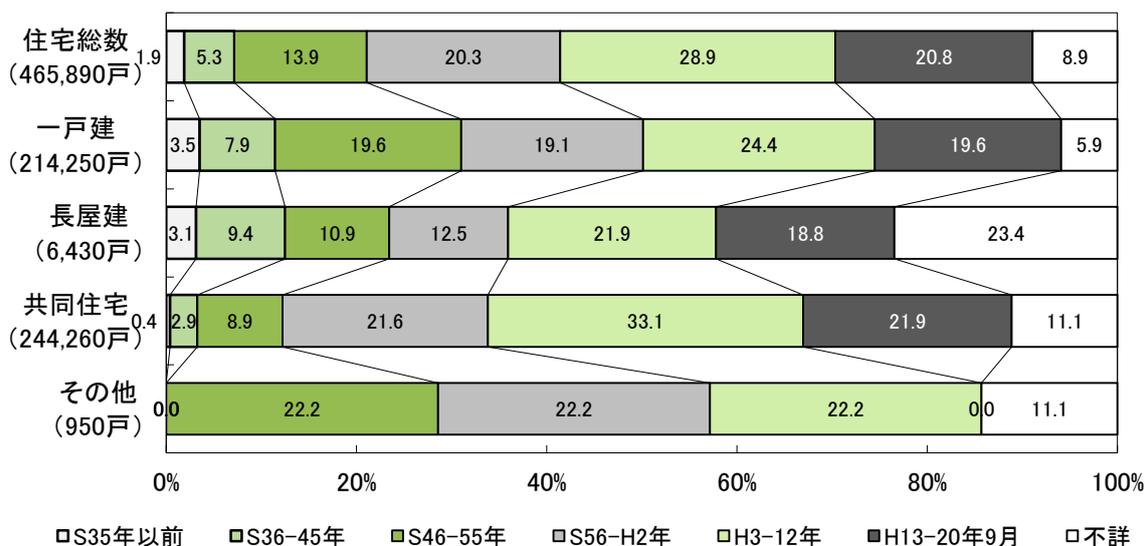


#### ④住宅の建築時期

住宅の建築時期をみると、平成3年から平成12年に建築された住宅が最も多い構成となっています。昭和55年までに建築された住宅はあわせて21.1%であり、これらの住宅については十分な耐震性能が確保されていない可能性があり、安全性の確保が求められています。

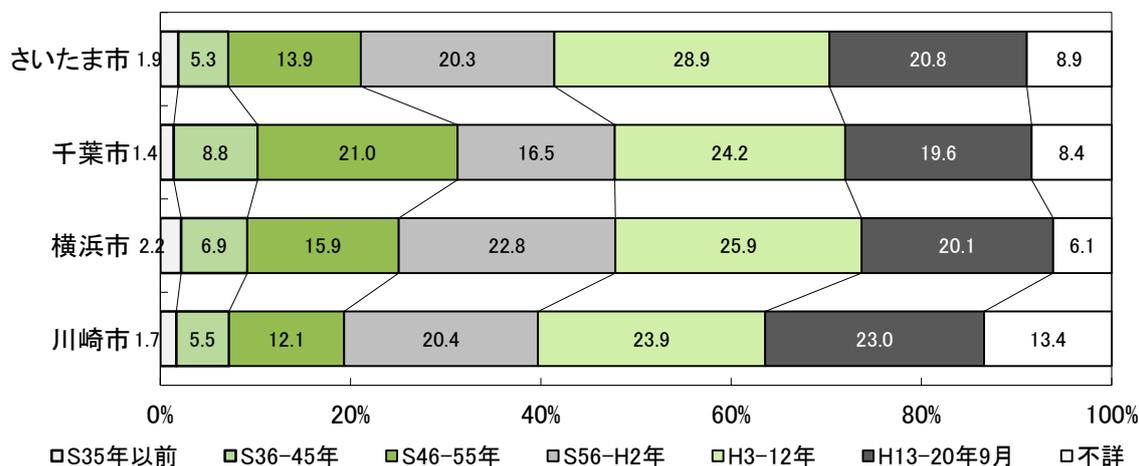
首都圏の主要都市の中でも本市は、平成3年から平成12年に建築された住宅の比率が比較的高く、昭和55年以前の古い住宅の更新も比較的進んでいるものと思われます。

■ 建て方別建築時期別比率



資料：平成20年住宅・土地統計調査

■ 建築時期別比率の首都圏主要都市比較



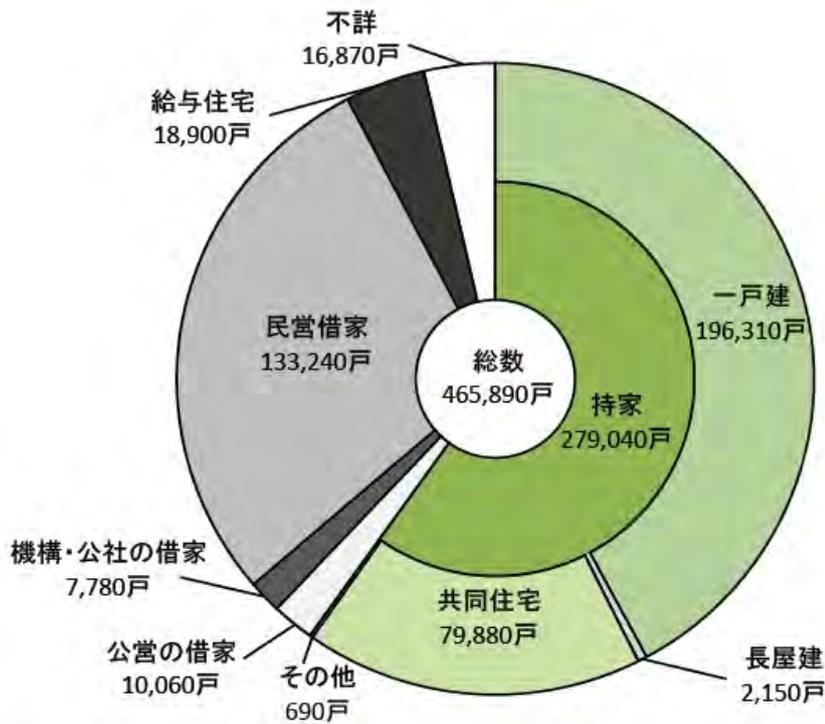
資料：平成20年住宅・土地統計調査

## (2) 住宅の所有関係

住宅の所有関係をみると、持家一戸建が 42.2%、分譲マンションに相当する持家共同住宅が 17.1%、民営借家が 28.6%となっています。

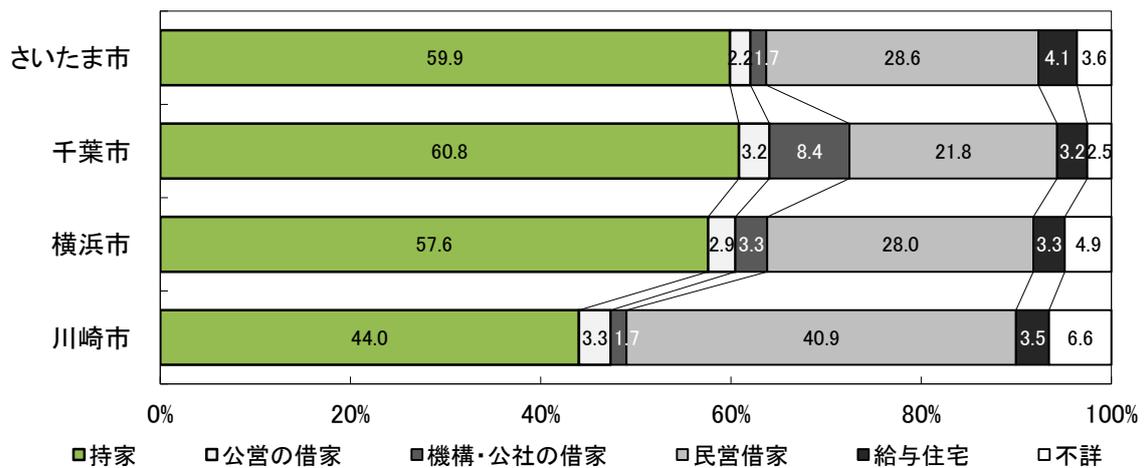
首都圏の主要都市と比較すると、本市は持家の比率が比較的高いことがわかります。

### ■ 住宅の所有関係別比率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

### ■ 住宅の所有関係別比率の首都圏主要都市との比較



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査



### (3) 耐震性

平成 23 年度現在の住宅は、総住宅戸数 468,700 戸に対して、20%の 93,800 戸が昭和 56 年以前に建築されたものです。（平成 20 年住宅・土地統計調査等から推計により算出。）

平成 23 年度現在で耐震性のある建築物は、建築年が昭和 57 年以降の建築物と昭和 56 年以前の耐震性があると推計される建築物を合わせた 403,400 戸で、耐震化率は 86%と推計されます。

住宅の種類・構造別では、戸建て木造住宅の耐震化率が 76%と低く、また耐震化が必要となる住宅戸数も 49,700 戸と多く、住宅の耐震化が課題となります。

#### ■ 住宅の耐震化率の現状

(単位：戸)

種類	構造	現状(平成 23 年度)					耐震化率
		旧耐震基準 (～S56)			新耐震基準 (S57～)	計	
		耐震性が 不十分	耐震性あり				
戸建て住宅	木造	56,500	49,700	6,800	153,700	210,200	76%
	非木造	1,800	1,500	300	12,100	13,900	89%
共同住宅	木造	8,600	7,600	1,000	23,500	32,100	76%
	非木造	26,900	6,500	20,400	185,600	212,500	97%
住宅合計		93,800	65,300	28,500	374,900	468,700	86%

資料：さいたま市建築物耐震改修促進計画

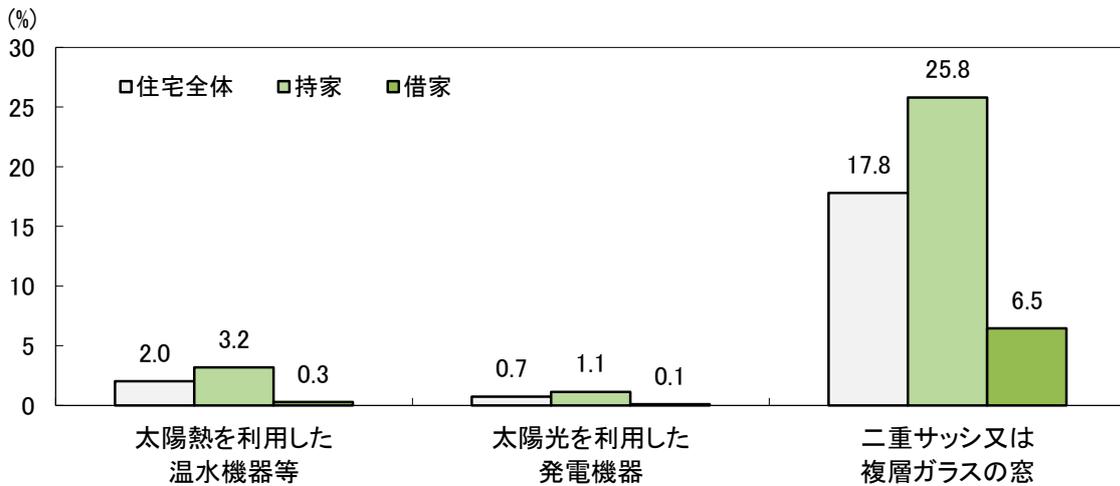
注：「公営の借家」「公団・公社の借家」を除く

## (4) 省エネルギー設備

太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は 2.0%、太陽光を利用した発電機器がある住宅が 0.7%、二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅が 17.8%となっています。

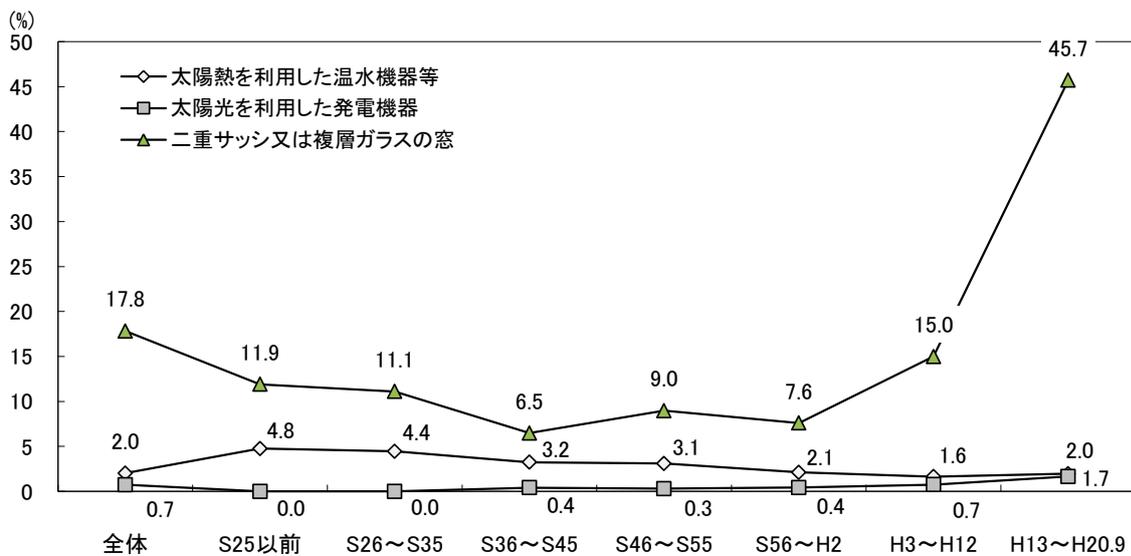
建築時期別にみると、太陽熱を利用した温水機器等は昭和 35 年以前に建築された住宅に設置されている比率が比較的高く、太陽光を利用した発電機器はごく最近に建築された住宅でわずかに見られ、二重サッシ又は複層ガラスの窓が、最近建築された住宅では普及が進んでいることがわかります。

### ■ 省エネルギー設備の設置状況



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

### ■ 建築時期別省エネルギー設備の設置状況



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査



## (5) 居住世帯の状況

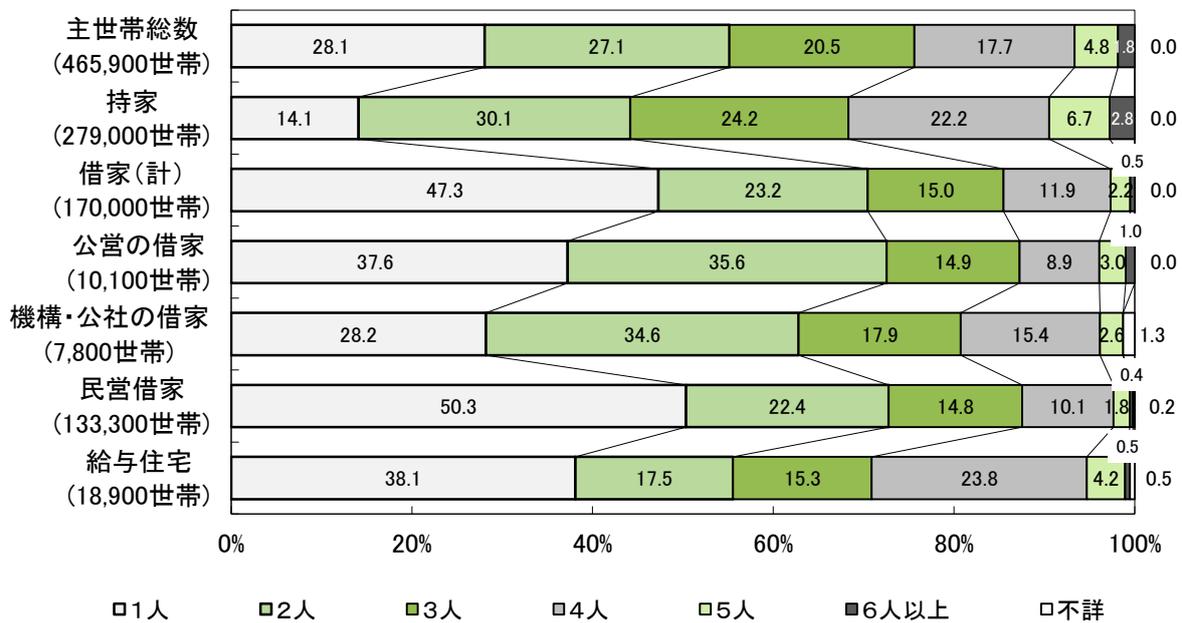
### ① 世帯人員

世帯人員別構成をみると、1人世帯が28.1%、2人世帯が27.1%、3人世帯が20.5%と世帯人員の少ない世帯がより構成比が高い分布を示しています。

所有関係別にみると、持家では1人世帯が比較的少なく、2人以上世帯が比較的多くなっていますが、借家世帯では、民営借家世帯を中心に1人世帯が多くなっています。

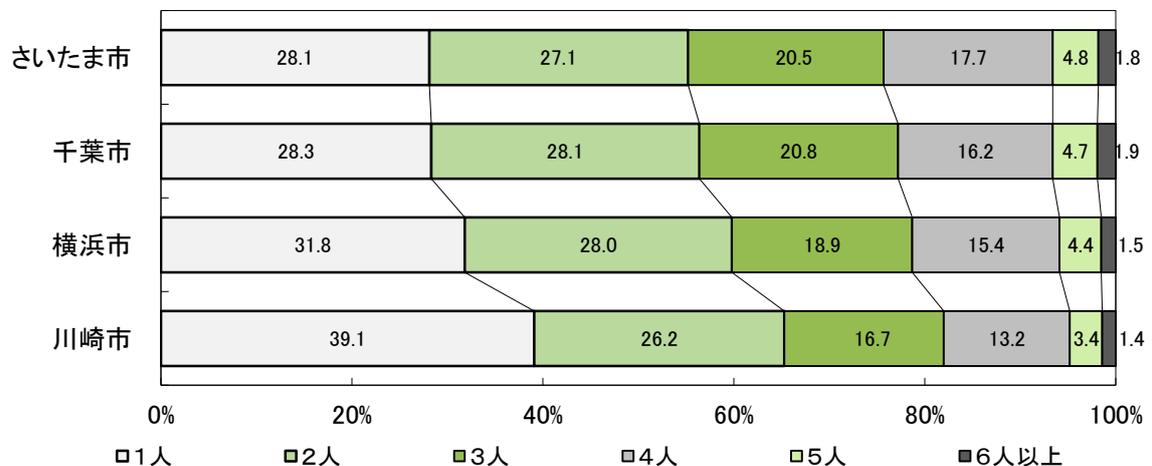
首都圏主要都市の中では、1人世帯の比率が最も少なく、4人世帯・5人世帯などの世帯人員の大きい世帯の比率が高くなっています。

#### ■ 所有関係別世帯人員別比率



資料：平成20年住宅・土地統計調査

#### ■ 世帯人員別比率の首都圏主要都市比較



資料：平成20年住宅・土地統計調査

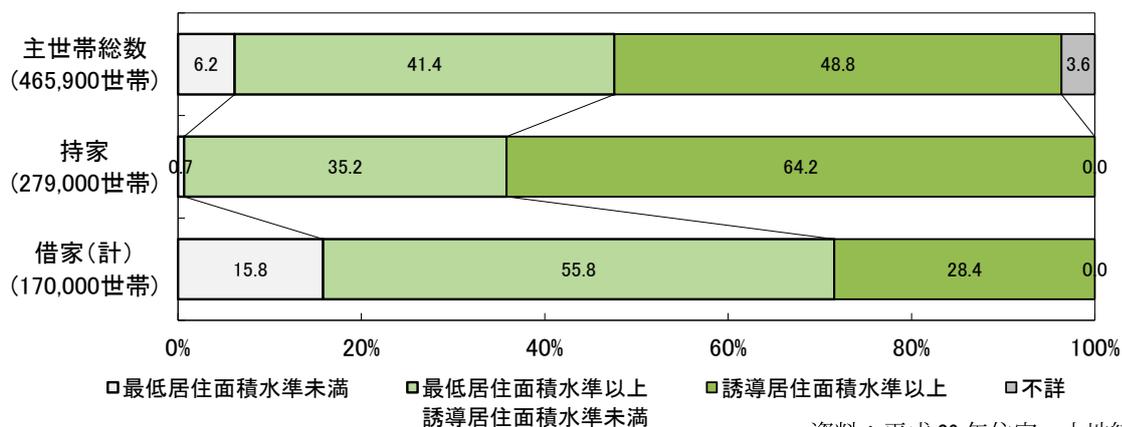
## ② 居住面積水準

本市では、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積である「最低居住面積水準」未達の世帯が 6.2%、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積である「誘導居住面積水準」を達成している世帯が 48.8%となっています。（最低居住面積水準、誘導居住面積水準は 26 ページを参照）

所有関係別にみると、借家世帯では 15.8%が最低居住面積水準未達となっており、誘導居住面積水準を達成している世帯が 28.4%となっています。

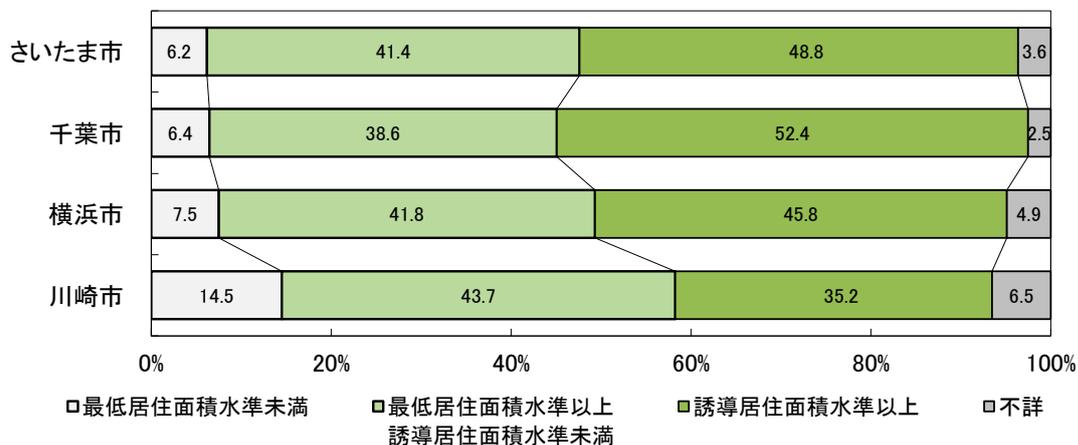
首都圏主要都市の中では、最低居住面積水準未達世帯比率は最も低く、誘導居住面積水準を達成している世帯の比率は比較的高くなっています。

■ 所有関係別居住面積水準別比率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

■ 居住面積水準別比率の首都圏主要都市比較



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査



※居住面積水準について

国の指針である第8期住宅建設五箇年計画の居住水準を基本としつつ、住生活基本法に基づき世帯構成や住まい方の多様化に対応するために標準的な数値に見直しを行っており、新旧の基準は以下の通りです。

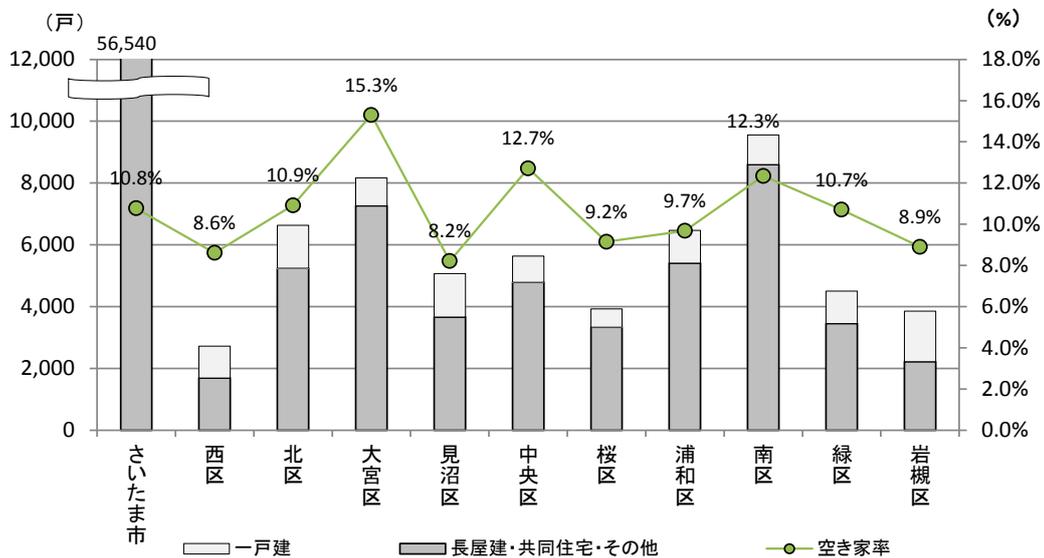
旧（居住水準）	新（居住面積水準）																																																																			
<p>国の指針である第8期住宅建設五箇年計画において設定されている最低居住水準（早期に水準未達世帯すべての解消を目標）と誘導居住水準（2010年において半数の世帯が達成することを目標）の、世帯人員別住戸規模（住戸専用面積（壁芯））は以下のとおり。</p> <p>■世帯人数別の面積</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>世帯人員</th> <th>最低居住水準</th> <th>誘導居住水準 （都市型）</th> <th>誘導居住水準 （一般型）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1人</td><td>18㎡</td><td>37㎡</td><td>50㎡</td></tr> <tr><td>1人（中高齢単身）</td><td>25㎡</td><td>43㎡</td><td>55㎡</td></tr> <tr><td>2人</td><td>29㎡</td><td>55㎡</td><td>72㎡</td></tr> <tr><td>3人</td><td>39㎡</td><td>75㎡</td><td>98㎡</td></tr> <tr><td>4人</td><td>50㎡</td><td>91㎡</td><td>123㎡</td></tr> <tr><td>5人</td><td>56㎡</td><td>104㎡</td><td>141㎡</td></tr> <tr><td>6人</td><td>66㎡</td><td>112㎡</td><td>147㎡</td></tr> <tr><td>5人（高齢単身を含む）</td><td>56㎡</td><td>122㎡</td><td>158㎡</td></tr> <tr><td>6人（高齢夫婦を含む）</td><td>66㎡</td><td>129㎡</td><td>164㎡</td></tr> </tbody> </table>	世帯人員	最低居住水準	誘導居住水準 （都市型）	誘導居住水準 （一般型）	1人	18㎡	37㎡	50㎡	1人（中高齢単身）	25㎡	43㎡	55㎡	2人	29㎡	55㎡	72㎡	3人	39㎡	75㎡	98㎡	4人	50㎡	91㎡	123㎡	5人	56㎡	104㎡	141㎡	6人	66㎡	112㎡	147㎡	5人（高齢単身を含む）	56㎡	122㎡	158㎡	6人（高齢夫婦を含む）	66㎡	129㎡	164㎡	<p>最低居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準</p> <p>① 単身者 25㎡ ② 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡</p> <p>誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。</p> <p>(1)一般型誘導居住面積水準</p> <p>① 単身者 55㎡ ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡</p> <p>(2)都市居住型誘導居住面積水準</p> <p>① 単身者 40㎡ ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡</p> <p>■世帯人数別の面積例</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="4">世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)</th> </tr> <tr> <th>単身</th> <th>2人</th> <th>3人</th> <th>4人</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">誘導居住 面積水準</td> <td>一般型</td> <td>55</td> <td>75【75】</td> <td>100【87.5】</td> <td>125【112.5】</td> </tr> <tr> <td>都市居住型</td> <td>40</td> <td>55【55】</td> <td>75【65】</td> <td>95【85】</td> </tr> <tr> <td colspan="2">最低居住面積水準</td> <td>25</td> <td>30【30】</td> <td>40【35】</td> <td>50【45】</td> </tr> </tbody> </table> <p>【 】内は、3～5歳児が1名いる場合</p> <p>注1)上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。</p> <p>注2)世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。</p> <p>注3)次の場合には、上記の面積によらないことができる。</p> <p>①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。</p> <p>②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。</p>			世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)				単身	2人	3人	4人	誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】	最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】
世帯人員	最低居住水準	誘導居住水準 （都市型）	誘導居住水準 （一般型）																																																																	
1人	18㎡	37㎡	50㎡																																																																	
1人（中高齢単身）	25㎡	43㎡	55㎡																																																																	
2人	29㎡	55㎡	72㎡																																																																	
3人	39㎡	75㎡	98㎡																																																																	
4人	50㎡	91㎡	123㎡																																																																	
5人	56㎡	104㎡	141㎡																																																																	
6人	66㎡	112㎡	147㎡																																																																	
5人（高齢単身を含む）	56㎡	122㎡	158㎡																																																																	
6人（高齢夫婦を含む）	66㎡	129㎡	164㎡																																																																	
		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)																																																																		
		単身	2人	3人	4人																																																															
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】																																																															
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】																																																															
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】																																																															

## (6) 空き家の概況

平成20年住宅・土地統計調査によると、市内の空き家は、56,540戸あり、全住宅戸数の10.8%を占めています。このうち、一戸建住宅が10,890戸、共同住宅・長屋等が45,650戸となっており、空き家の多くはいわゆる「空き部屋」が占めています。一戸建住宅でみると、空き家の割合は4.8%です。また、一戸建のその他の住宅の空き家のうち、腐朽破損のあるものは2,980戸、腐朽破損のないものは4,830戸となっています。

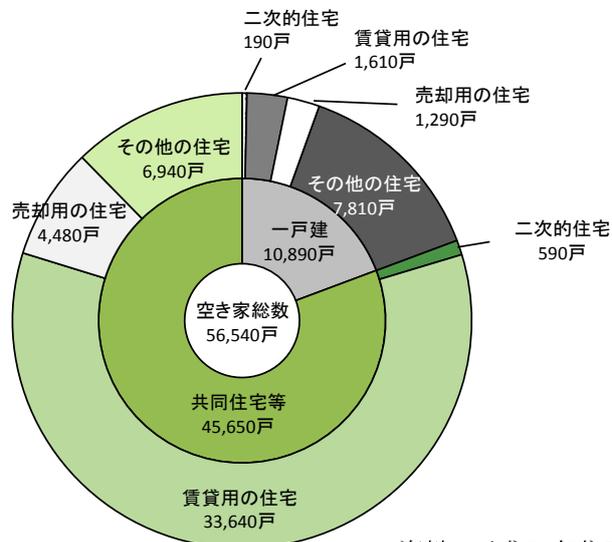
本調査は平成20年10月1日時点の空き家の把握であり、空き家となっている期間は明確ではありませんが、本市においては、人口減少地域と異なり不動産市場が存在していること、都内等とは異なり接道の関係で建替え不可能な住宅の密集地は存在しないことなどから、将来の活用予定や相続などの所有者の様々な事情により空き家が発生しているものと考えられます。

### ■ 区別空き家数と空き家率



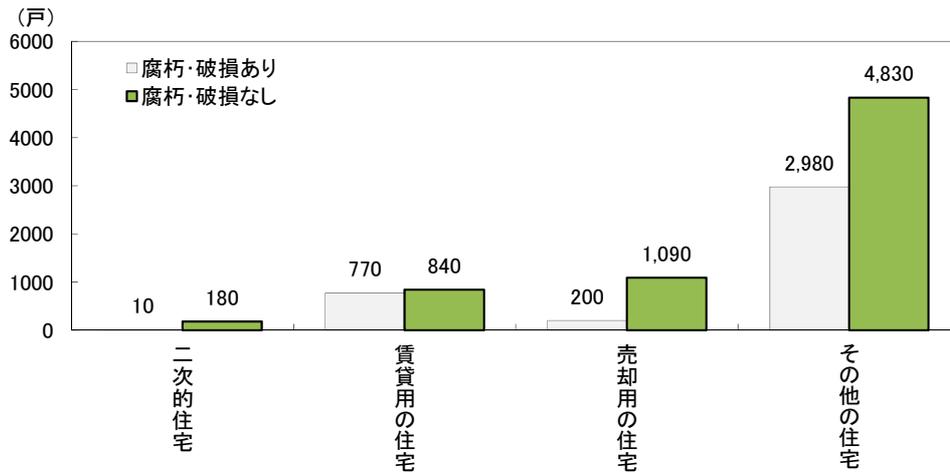
資料：平成20年住宅・土地統計調査

### ■ 建て方・空き家の種類別空き家数

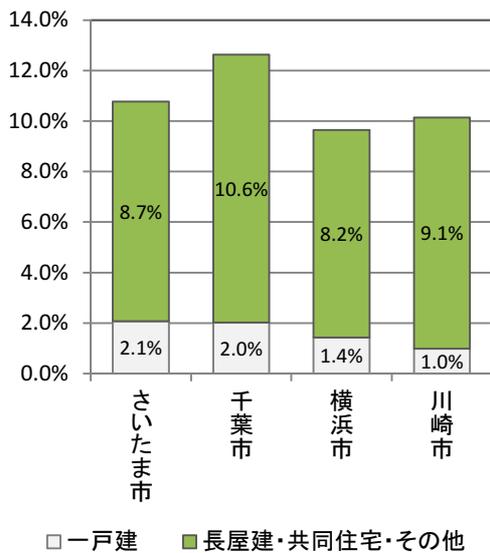


資料：平成20年住宅・土地統計調査

■ 空き家の種類・腐朽破損の有無別一戸建空き家数

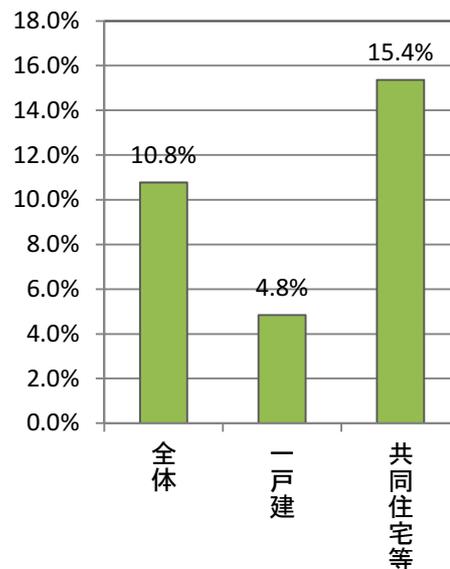


■ 空き家率の首都圏主要都市との比較



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

■ 建て方別空き家率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

※空き家の種類について

二次的住宅.....別荘等、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅  
 その他、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅  
 賃貸用の住宅.....新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅  
 売却用の住宅.....新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅.....上記以外で人が住んでいない住宅。例えば、転勤などのため家族全員が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅、等

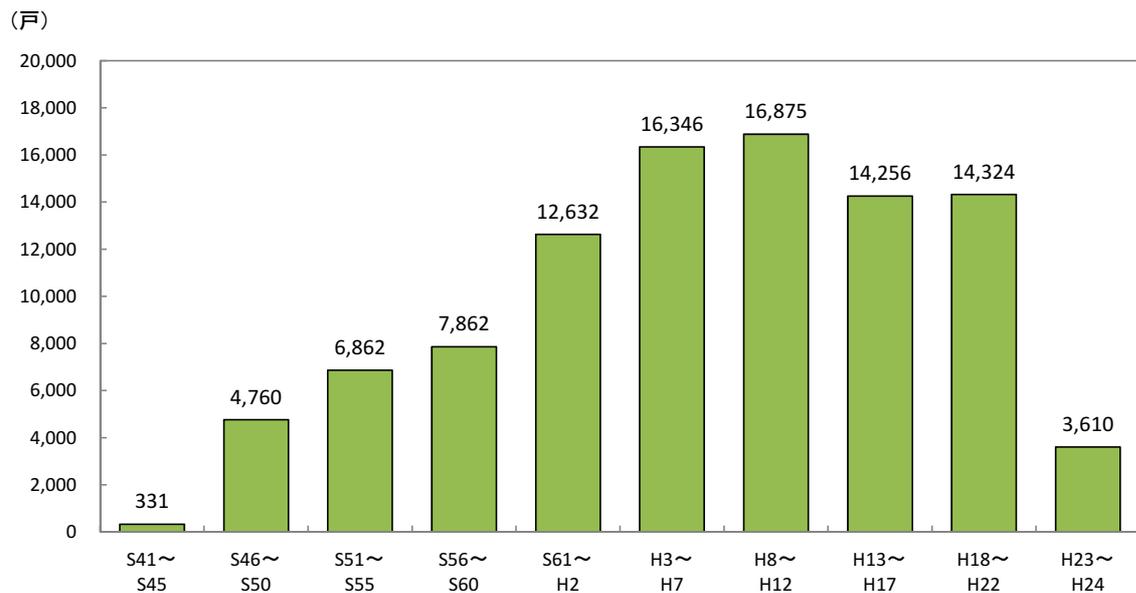
## (7) 分譲マンションの状況

### ① マンションストック数

マンションストック数をみると、平成25年4月1日現在、1,605団地97,858戸のマンションストックがあり、そのうち、平成3年から平成12年までに建築されたものが多く、626団地33,221戸となっています。

一方、昭和55年以前に建築され、すでに30年以上が経過したストックも161団地11,953戸あります。

#### ■ 建築時期別マンションストック数



	S41～S45	S46～S50	S51～S55	S56～S60	S61～H2	H3～H7	H8～H12	H13～H17	H18～H22	H23～H24	計
団地数	8	56	97	140	248	329	297	204	185	41	1,605
棟数	16	120	198	176	285	337	310	207	204	44	1,897
戸数	331	4,760	6,862	7,862	12,632	16,346	16,875	14,256	14,324	3,610	97,858

資料：さいたま市（平成25年4月1日現在）

#### ■ 区別マンションストック数

	さいたま市	西区	北区	大宮区	見沼区	中央区	桜区	浦和区	南区	緑区	岩槻区
団地数	1,605	26	215	182	98	130	114	363	364	93	20
棟数	1,897	80	255	200	147	172	125	376	384	119	39
戸数	97,858	3,156	12,619	10,785	7,402	11,534	8,200	16,744	19,168	5,715	2,535

資料：さいたま市（平成25年4月1日現在）

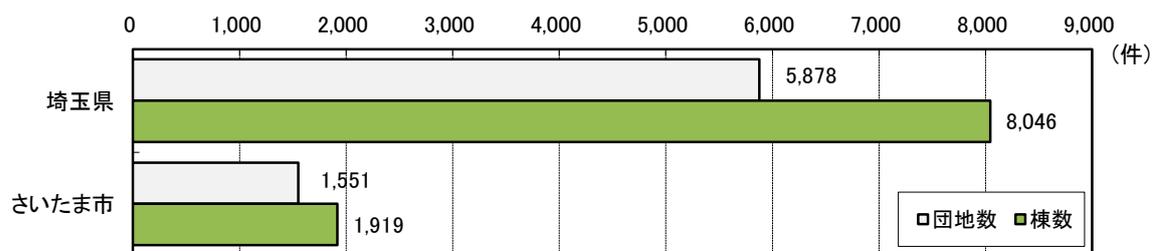


## ② 分譲マンションの実態

平成 22 年度埼玉県分譲マンション実態調査によると、埼玉県内の既存分譲マンションの団地数は 5,878 件、棟数は 8,046 棟であり、地域別での団地数、棟数をみると、本市の団地数は 1,551 件、棟数は 1,919 棟と県内で最も多くなっています。

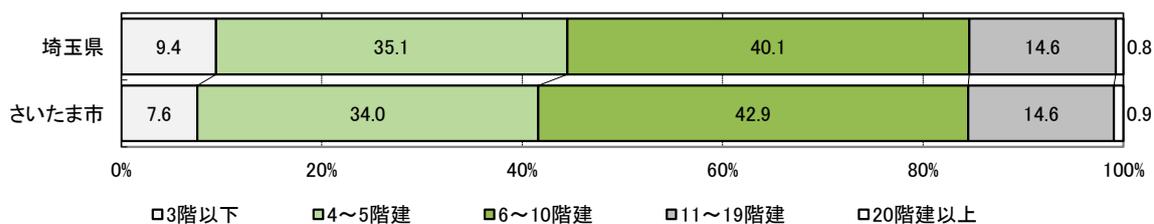
本市の中では、階数は「6～10 階建」が 42.9%、「4～5 階建」が 34.0%となっており、戸数は「31～50 戸」が 31.4%と最も多く、50 戸以下の棟は全体の 69.7%となっています。

### ■ 分譲マンション団地数及び棟数



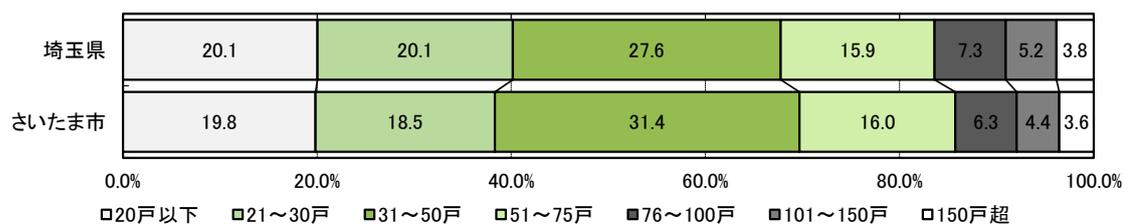
資料：平成 22 年度埼玉県分譲マンション実態調査 立地状況調査

### ■ 階数



### ■ 戸数

資料：平成 22 年度埼玉県分譲マンション実態調査 立地状況調査



資料：平成 22 年度埼玉県分譲マンション実態調査 立地状況調査

管理組合に対して行ったアンケート調査を市内と県全体で比較すると（配布数 1,551、回答数 859、有効回答率 55.4%）、管理組合が「ある」が 98.5%となっており、県内のマンションを規模別にみると、20戸以下では管理組合が「ある」が 91.4%と他の戸数規模に比べ少なくなっています。

修繕積立金制度については、「ある」と答えたのは 96.5%で、県全体の 97.2%を下回っています。県全体で規模別にみると、20戸以下のものでは、修繕積立金制度が「ない」が 8.6%と、他の規模に比べ高くなっています。

長期修繕計画では、「ある」が 89.3%〔国:78.1%、県 88.4%〕となっています。建築時期が古くなるほど、また規模が小さくなるほど、長期修繕計画が「ある」の割合が低くなる傾向にあります。更に、建築時期が古くなるほど、また規模が大きくなるほど、作成者が「管理組合」である割合が高くなる傾向にあります。

大規模改修については、「大規模改修を実施した」が 63.1%となっており、県内のマンションを建築時期別にみると、平成 11年までのものは約 8割以上であるのに対し、平成 12年～16年のものは約 1割となっています。

#### ■ 管理組合の有無

	ある	ない	無回答
埼玉県	98.5%	0.9%	0.6%
20戸以下	91.4%	8.3%	0.4%
21～30戸	99.3%	0.7%	0.0%
31～50戸	99.7%	0.0%	0.3%
51～75戸	100.0%	0.0%	0.0%
76～100戸	100.0%	0.0%	0.0%
101～150戸	100.0%	0.0%	0.0%
151～200戸	100.0%	0.0%	0.0%
201～300戸	100.0%	0.0%	0.0%
301～400戸	100.0%	0.0%	0.0%
401～500戸	100.0%	0.0%	0.0%
501戸以上	100.0%	0.0%	0.0%
無回答	91.1%	2.6%	6.4%
さいたま市	98.5%	0.6%	0.9%

#### ■ 修繕積立金の有無

	ある	ない	無回答
埼玉県	97.2%	1.1%	1.7%
20戸以下	90.6%	8.6%	0.8%
21～30戸	98.6%	0.7%	0.7%
31～50戸	98.1%	0.3%	1.5%
51～75戸	98.3%	0.2%	1.6%
76～100戸	99.0%	0.0%	1.0%
101～150戸	99.2%	0.8%	0.0%
151～200戸	99.0%	0.0%	1.0%
201～300戸	98.9%	1.1%	0.0%
301～400戸	100.0%	0.0%	0.0%
401～500戸	100.0%	0.0%	0.0%
501戸以上	100.0%	0.0%	0.0%
無回答	88.5%	1.7%	9.8%
さいたま市	96.5%	1.5%	2.0%

#### ■ 長期修繕計画の有無

	ある	ない	無回答
埼玉県	88.4%	8.4%	3.1%
昭和39年以前	33.3%	66.7%	0.0%
～昭和44年	66.7%	22.2%	11.1%
～昭和49年	79.5%	17.9%	2.6%
～昭和54年	77.3%	21.6%	1.1%
～昭和59年	80.8%	16.0%	3.2%
～平成元年	86.3%	10.6%	3.1%
～平成6年	89.2%	8.4%	2.4%
～平成11年	95.9%	2.1%	2.0%
～平成16年	94.2%	2.9%	2.9%
平成17年以降	92.3%	5.7%	2.0%
無回答	72.0%	13.8%	14.3%
さいたま市	89.3%	7.5%	3.3%

#### ■ 大規模改修の実施状況

	大規模改修を実施した	大規模改修を実施していない	無回答
埼玉県	64.8%	32.0%	3.2%
昭和39年以前	66.7%	33.3%	0.0%
～昭和44年	88.9%	0.0%	11.1%
～昭和49年	94.9%	2.6%	2.6%
～昭和54年	95.5%	2.8%	1.7%
～昭和59年	94.6%	3.4%	2.0%
～平成元年	92.9%	5.9%	1.2%
～平成6年	91.2%	6.0%	2.8%
～平成11年	79.3%	18.8%	2.0%
～平成16年	11.1%	85.2%	3.8%
平成17年以降	2.3%	94.8%	3.0%
無回答	61.4%	22.8%	15.9%
さいたま市	63.1%	33.9%	3.0%

資料：平成 22 年度埼玉県分譲マンション実態調査 管理組合向けアンケート調査



管理上のトラブルについては、「トラブルがあった」が70.9%と県全体の73.3%を下回っていますが、規模が大きくなるほど、「トラブルがあった」の割合が高くなる傾向にあります。

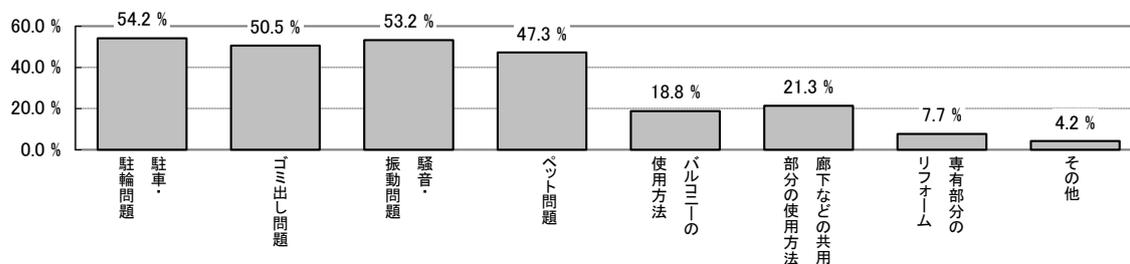
内容別にみると、生活ルールに関わるトラブルでは、「駐車・駐輪問題」が54.2%と最も多く、次いで「騒音・振動問題」53.2%、「ゴミ出し問題」50.5%となっています。建物設備に関わるトラブルでは、「水漏れ」が39.8%と最も多く、次いで「雨漏り」29.3%、「鉄部のサビや腐朽」18.6%となっています。

## ■ トラブルの状況

	トラブルがあった	特にトラブルはない	無回答
埼玉県	73.3%	20.7%	6.0%
20戸以下	56.8%	35.7%	7.5%
21～30戸	69.4%	25.8%	4.8%
31～50戸	75.1%	19.8%	5.1%
51～75戸	72.4%	20.6%	7.1%
76～100戸	80.3%	15.4%	4.3%
101～150戸	82.4%	14.7%	2.9%
151～200戸	82.3%	15.6%	2.1%
201～300戸	83.2%	12.6%	4.2%
301～400戸	87.5%	12.5%	0.0%
401～500戸	87.1%	6.5%	6.5%
501戸以上	97.2%	2.8%	0.0%
無回答	61.7%	22.1%	16.2%
さいたま市	70.9%	23.1%	6.1%

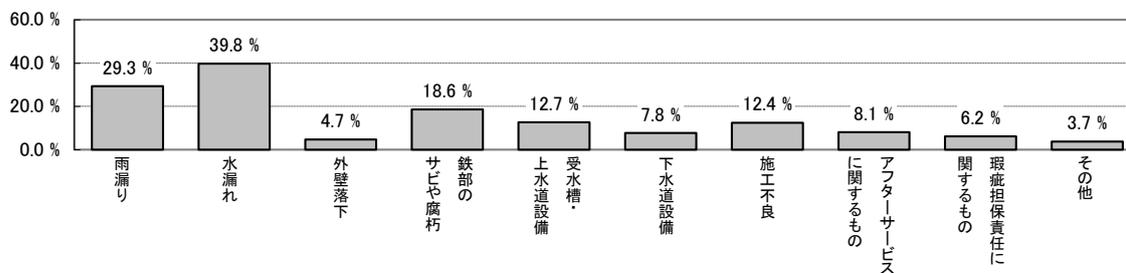
資料：平成22年度埼玉県分譲マンション実態調査 管理組合向けアンケート調査

## ■ 生活ルールに関わるトラブル



資料：平成22年度埼玉県分譲マンション実態調査 管理組合向けアンケート調査

## ■ 建物設備に関わるトラブル



資料：平成22年度埼玉県分譲マンション実態調査 管理組合向けアンケート調査

## 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

高齢化やノーマライゼーションの進展、ニーズの多様化等に伴い、様々な世帯が賃貸住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に自力では対応困難な事態に直面することがあり、特に、賃貸住宅市場全体における高齢者・障害者・子育て世帯等における居住の安定に対する重要性がますます高まってきています。

これらを受け、高齢者等に対して賃貸住宅の供給を促進し、居住の安定を図ることを目的に、平成19年に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（住宅セーフティネット法）が制定され、一定の家賃等の負担能力がありながら入居制限を受けやすい方々の居住に対する支援の体制整備等を推進することとしています。

### (2) 住宅確保要配慮者の定義

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（住宅セーフティネット法）では、「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」を住宅確保要配慮者として定義しています。

また、同法に基づき国土交通大臣が具体的に定めている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基本的な方針では、以下のように定められています。

ここでは、東日本大震災における被災者を除き、高齢者、生活保護世帯、障害者、ひとり親世帯、外国人の動向について検討します。

#### ■ 住宅確保要配慮者の定義

区 分	施策対象
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	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者
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基本的な方針（国土交通大臣）	低額所得者、被災者、高齢者、身体障害者（身体障害者補助犬使用者を含む。）、知的障害者、精神障害者、母子家庭等の子どもを育成する家庭のほか、外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等



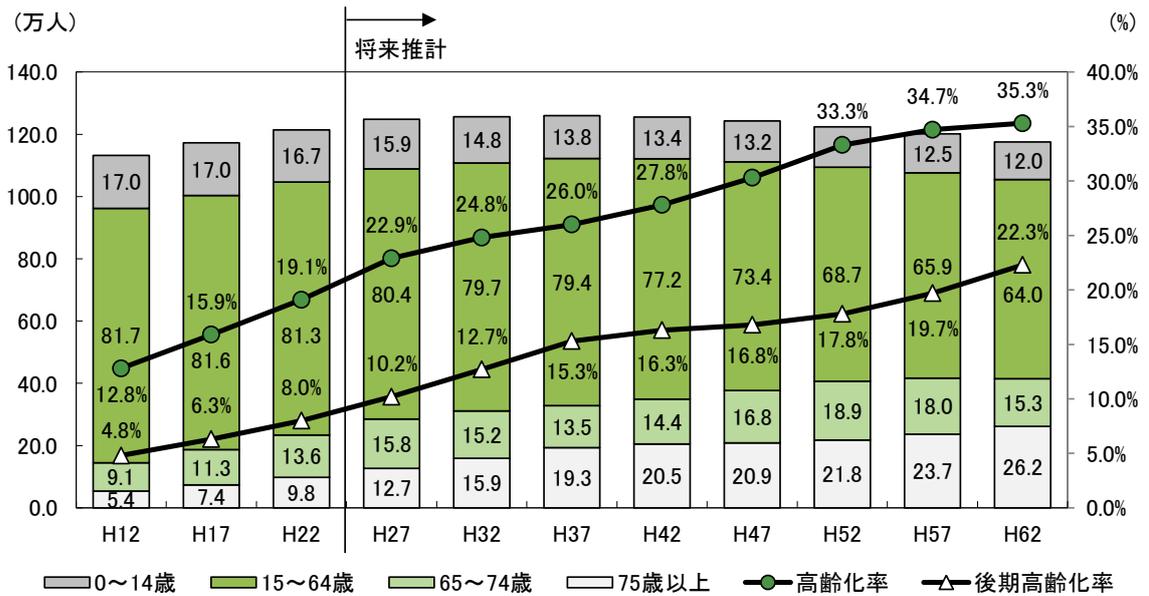
### (3) 高齢者

#### ① 高齢者数、要介護者数

平成22年現在の本市の高齢化率は19.1%であり、平成32年に24.8%、平成62年に35.3%に達する見通しとなっています。

また、要介護・要支援認定者数は、平成23年度末現在約37,800人となっています。

#### ■ 年齢4区分別人口の見通し



資料：さいたま市政策局

#### ■ 要介護・要支援認定者数

年度	総数	各年度末現在						
		要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
平成19年度	30,444	3,863	3,493	5,479	5,422	5,140	3,975	3,072
20	32,008	3,980	3,956	5,580	5,739	5,509	4,124	3,120
21	33,584	4,164	4,188	5,899	5,981	5,470	4,406	3,476
22	35,494	4,486	4,568	6,260	6,536	5,428	4,409	3,807
23	37,799	4,603	4,905	6,828	7,129	5,747	4,668	3,919

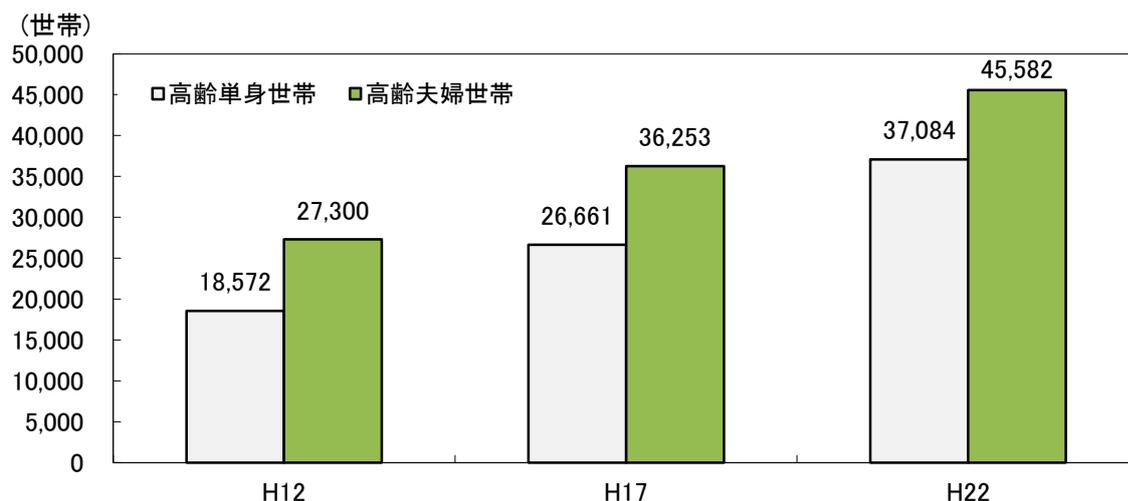
資料：さいたま市保健福祉局

## ② 高齢者世帯

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯数をみると、いずれも増加傾向となっており、平成22年現在高齢単身世帯が約3万7千世帯、高齢夫婦世帯が約4万6千世帯となっています。

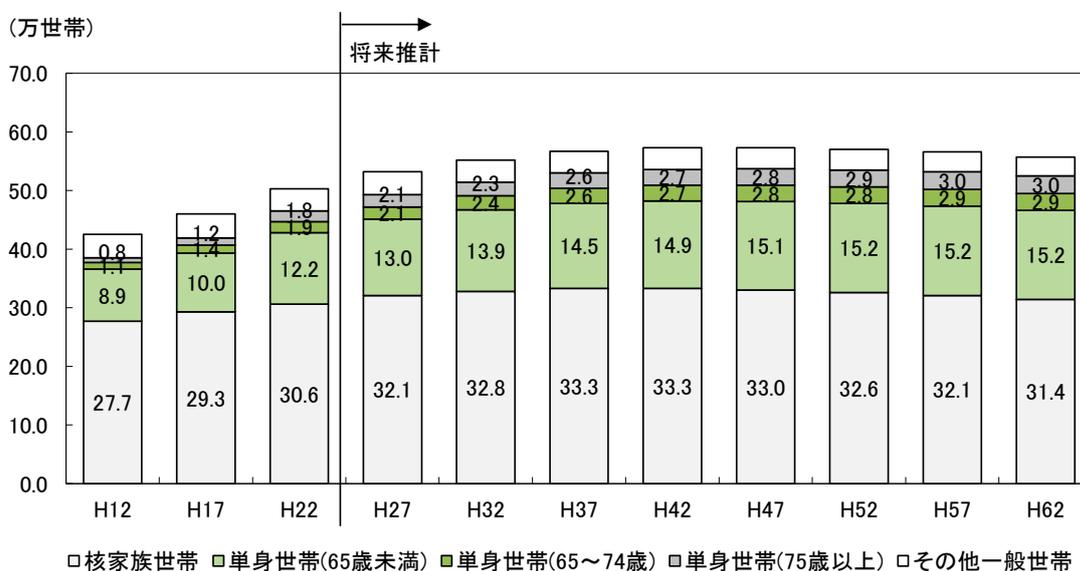
世帯類型別の将来推計では、世帯数の合計が平成42年の57.2万世帯をピークに減少を始めるのに対し、高齢者の単身世帯は今後も増加が見込まれており、平成42年には現在の約1.4倍になると推計されています。

### ■ 高齢者世帯数の推移



資料：国勢調査

### ■ 世帯類型別の将来推計



資料：さいたま市政策局

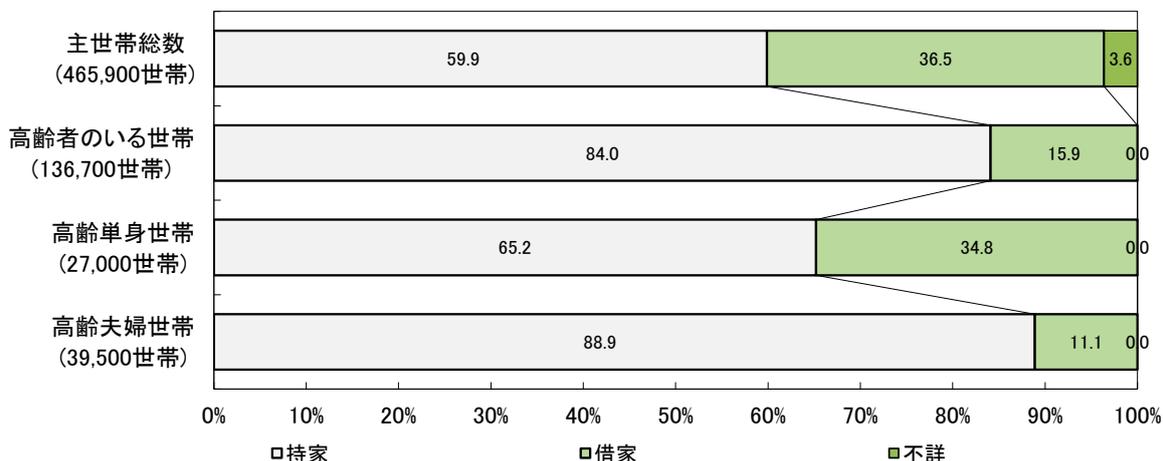


### ③ 高齢者の持家率、借家に住む高齢単身・高齢夫婦世帯

高齢者のいる世帯の持家率は84.0%となっており、高齢単身世帯の持家率は65.2%、高齢夫婦世帯の持家率は88.9%となっています。

一方で、高齢単身世帯のうち借家に住む世帯は34.8%（約9,400世帯）、高齢夫婦世帯のうち借家に住む世帯は11.1%（約4,400世帯）となっています。

#### ■ 高齢者世帯数の内訳

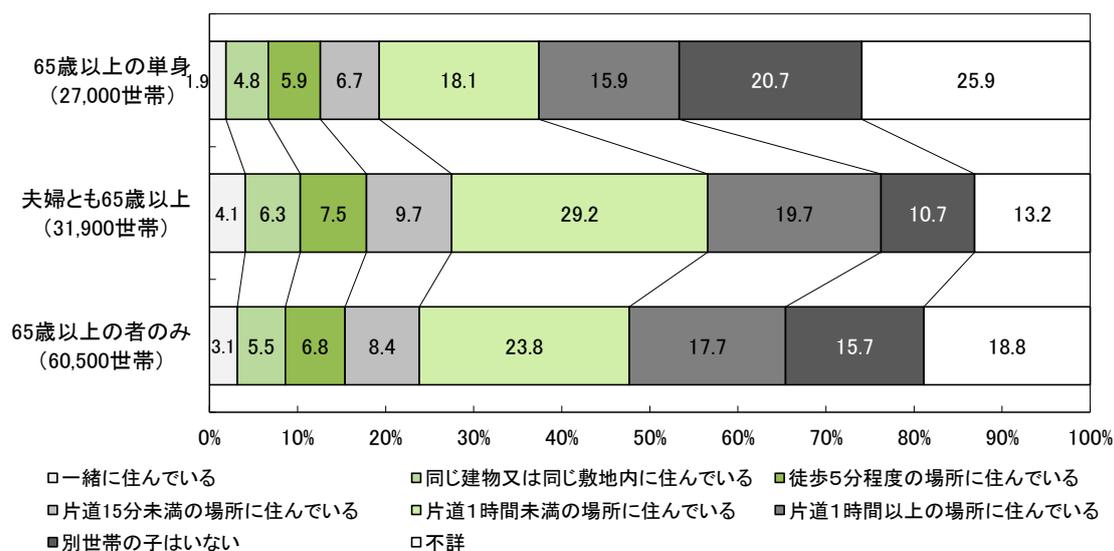


資料：平成20年住宅・土地統計調査

### ④ 同居・近居の状況

別世帯になっている子の居住地別の高齢者普通世帯をみると、別世帯となっている子が同居もしくは片道1時間未満の場所に住んでいる近居の割合は、65歳以上の高齢単身世帯では37.4%、夫婦とも65歳以上の高齢者世帯では56.8%となっています。65歳以上の者のみから成る世帯では、47.6%と約半数の世帯が子の世帯と同居・近居しています。

#### ■ 別世帯となっている子の居住地別高齢者普通世帯数



資料：平成20年住宅・土地統計調査

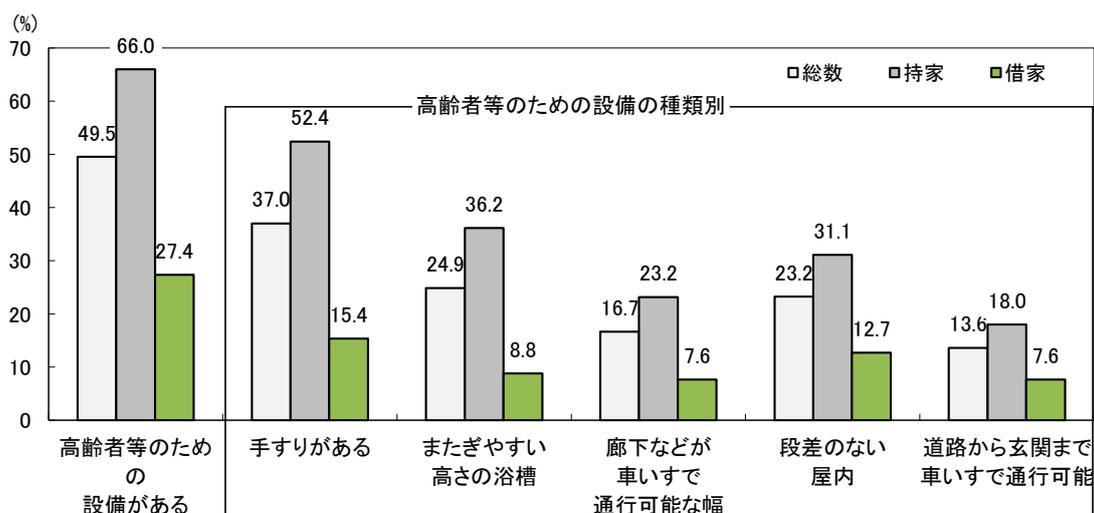
## ⑤ 高齢者等のための設備

高齢者等のための設備がある住宅は 49.5%であり、そのうち、手すりがあるのは 37.0%、またぎやすい浴槽の高さとなっているのが 24.9%、段差のない屋内が 23.2%などとなっています。

持家と借家ではすべての面において持家の方が高齢者等のための設備の設置が進んでおり、持家では、高齢者等のための設備があるのは 66.0%、借家では 27.4%となっています。

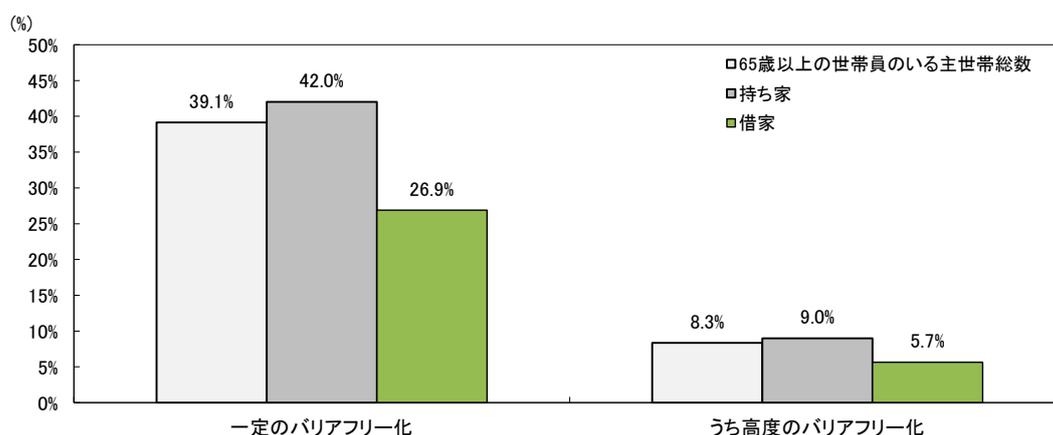
高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は、39.1%と全国平均（37%）を上回り、一定のバリアフリー整備が進んでいますが、うち高度のバリアフリー化率は 8.3%で、全国平均（9.5%）を下回っています。

### ■ 高齢者等のための設備の設置状況



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

### ■ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

※一定のバリアフリー化と高度のバリアフリー化について

一定のバリアフリー化..... 2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消  
 高度のバリアフリー化..... 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅

## ⑥ 高齢者向け住まい（住宅・施設）戸数・定員数

平成 25 年度における本市内の高齢者向け住宅は、公的賃貸住宅が 1,825 戸、民間賃貸住宅が 1,055 戸となっています。また、高齢者向け施設は、定員数の合計が 14,203 人となっています。

特に、借家に住む単身・夫婦のみの高齢者世帯は、要介護状態になった際にサービス付き高齢者向け住宅等への住替えニーズが高くなると想定されるため、サービス付き高齢者向け住宅の整備を推進していく必要があります。

### ■ さいたま市内の高齢者向け住宅

単位：戸数

高齢者向け公的賃貸住宅	1,825
緊急時対応設備付市営住宅(シルバーハウジング)	20
緊急時対応設備付UR(高齢者等向け特別設備改善住宅)	97
高齢者専用市営住宅	8
高齢者支援施設を併設した市営住宅	42
高齢者支援施設を併設した県営住宅	1,556
高齢者支援施設を併設した UR	102

高齢者向け民間賃貸住宅	1,055
高優賃(市認定分)	55
高優賃(UR認定分:田島)	19
有料老人ホーム(特定施設除く)	774
サービス付き高齢者向け住宅(〃)	207

資料：さいたま市（平成 25 年 11 月 1 日現在）

### ■ さいたま市内の高齢者向け施設

単位：定員数

介護保険施設等	14,203
介護老人福祉施設(特養)	4,215
介護老人保健施設(老健)	2,592
介護療養型医療施設	316
認知症高齢者グループホーム	856
特定施設(介護付有料老人ホーム)	5,395
特定施設(サービス付き高齢者向け住宅)	257
養護老人ホーム	290
軽費老人ホーム	282

資料：さいたま市（平成 25 年 11 月 1 日現在で開設済のもの）

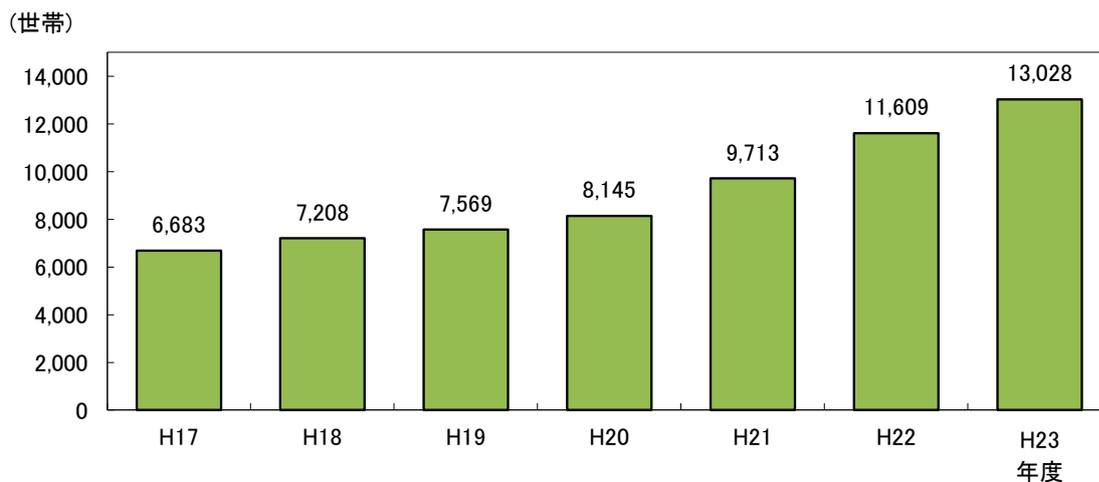
## (4) 生活保護世帯

### ① 生活保護世帯数

生活保護世帯数を見ると、高齢化の進展などに伴い増加傾向となっており、平成23年度では13,028世帯となっています。

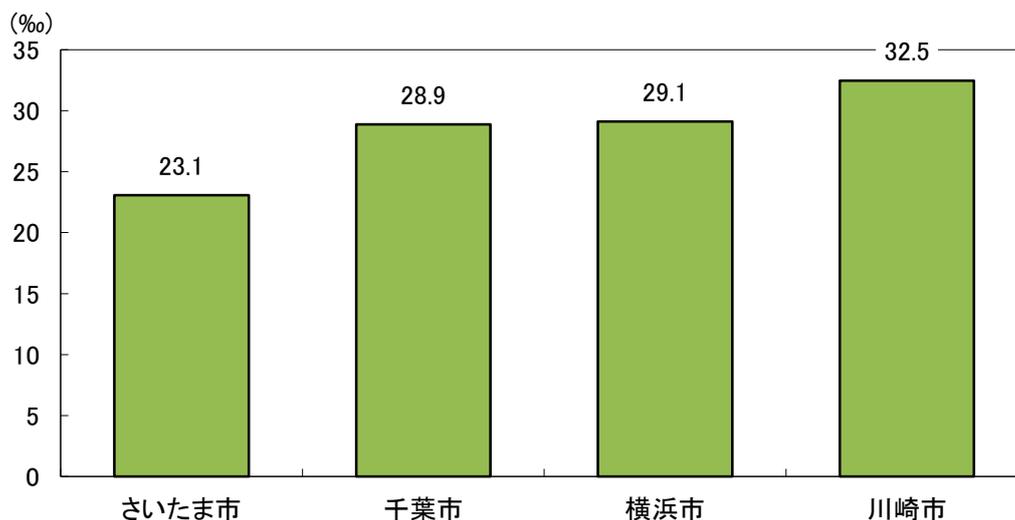
生活保護世帯率は、千世帯当たり23.1世帯(23.1%)に相当し、首都圏主要都市の中では最も低くなっています。

#### ■ 生活保護実世帯数の推移



資料：さいたま市

#### ■ 生活保護世帯率の首都圏主要都市との比較



資料：大都市統計年表(平成22年度平均)

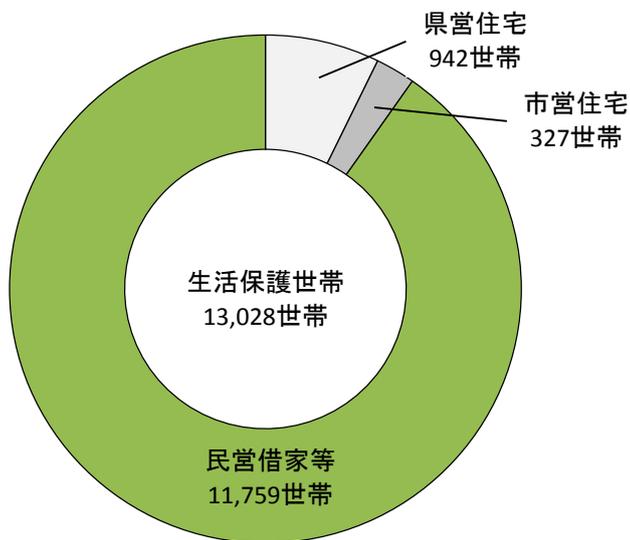


## ② 生活保護世帯の住宅

本市では、生活保護世帯 13,028 世帯のうち、1,269 世帯が公営住宅に入居しています。これは生活保護世帯の 9.7%となっており、90.3%は民営借家等に入居しています。

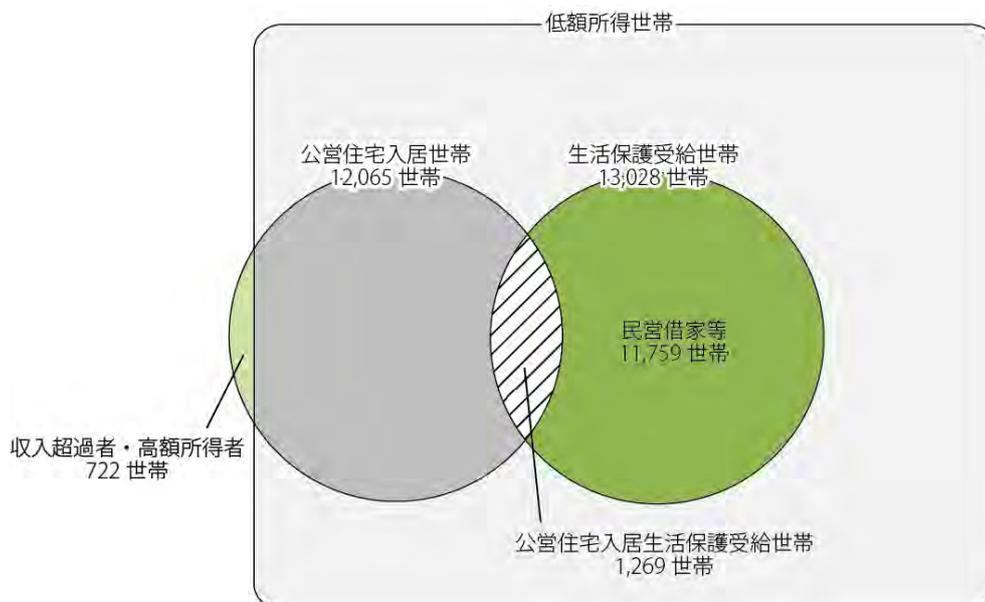
持ち家のない低額所得者等に対しては、生活保護と公営住宅の両制度により住宅支援を行っています。

### ■ 生活保護世帯の入居する住宅



資料：さいたま市（平成 24 年 4 月 1 日現在）

### ■ 低額所得世帯への住宅支援

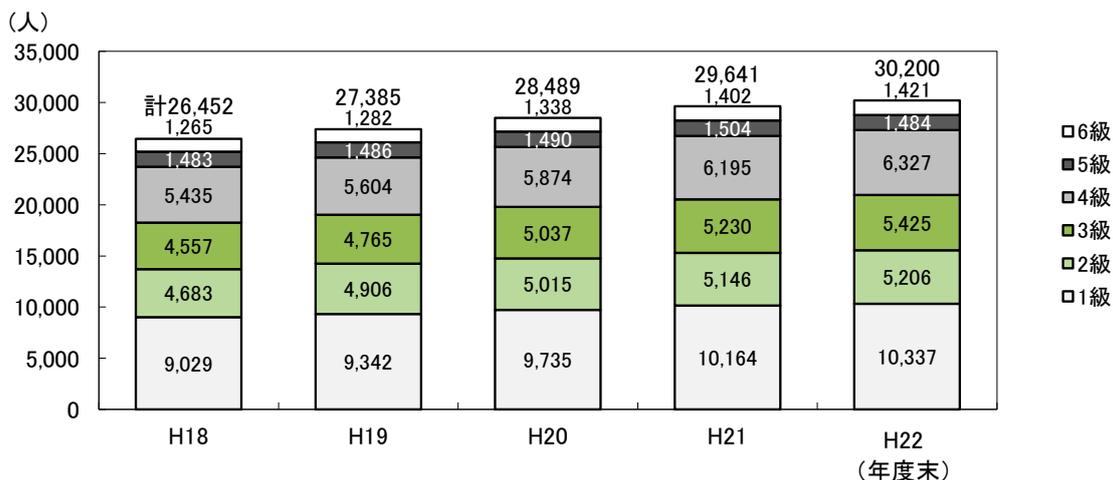


## (5) 障害者

### ① 障害者数

身体障害者手帳所持者数の推移をみると、増加傾向となっており、平成22年度末現在で、約3万人となっています。

#### ■ 身体障害者手帳所持者数の推移



資料：さいたま市

### ② グループホーム・ケアホーム

本市内の障害者総合支援法に基づく指定障害福祉サービス事業所のうち、共同生活援助（グループホーム）・共同生活介護（ケアホーム）の住居数は合計48ヶ所、定員数は197人となっています。

#### ■ さいたま市指定グループホーム・ケアホーム事業所数

住居数	48ヶ所
定員	197人

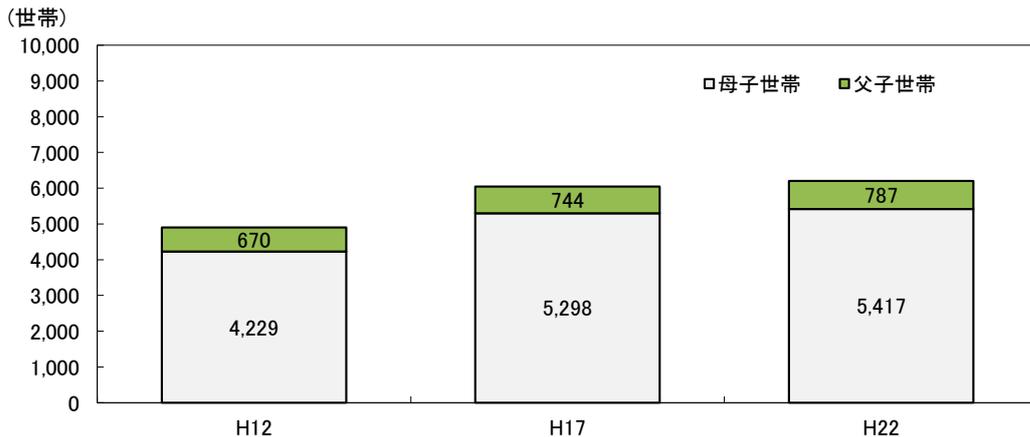
資料：さいたま市（平成25年11月1日現在）

## (6) ひとり親世帯

ひとり親世帯（母子世帯・父子世帯）とは、未婚、死別又は離別の女（男）親と、その未婚の20歳未満の子供のみからなる一般世帯のことを言います。

ひとり親世帯数の推移をみると、増加傾向となっており、平成22年現在、母子世帯が約5,400世帯、父子世帯が約800世帯となっています。

### ■ ひとり親世帯数の推移



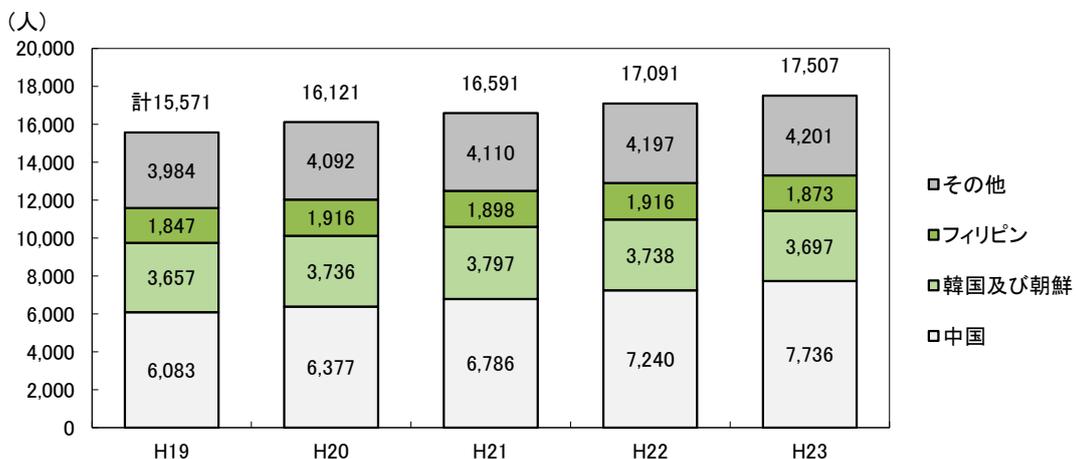
資料：国勢調査

## (7) 外国人登録人口

外国人登録人口の推移をみると増加傾向となっており、平成23年現在、約1万8千人となっています。中でも、中国、韓国及び朝鮮、フィリピンの3カ国の人口が多く、76%を占めています。

近年、韓国及び朝鮮籍、フィリピン籍については横ばい傾向ですが、中国籍の人口が増加傾向となっています。

### ■ 外国人登録人口の推移



資料：さいたま市

## 5. 公的賃貸住宅の状況

### (1) 市営住宅ストック等の状況

平成25年4月1日現在、本市は37団地、104棟、2,583戸の市営住宅を管理しており、そのうち2団地、2棟、122戸は借上げ住宅となっています。また、改良住宅（1団地、12戸）、特定公共賃貸住宅（1団地、15戸）があります。

タイプ別にみると高齢単身向けが124戸、シルバーハウジングが20戸、高齢世帯向けが8戸、車椅子世帯向けが15戸、車椅子単身向けが3戸、一般向けが2,413戸となっています。

また、耐用年限別にみると、昭和50年代前半に建設された耐火造ストックと準耐火2階建のストックは耐用年限の2分の1を経過しており、昭和40年代に建設された準耐火平屋建のストックは耐用年限を超過しています。一方、昭和40年代に建設された耐火造ストックが今後一斉に更新時期を迎えることから、これらのストックの計画的な更新が必要となっています。

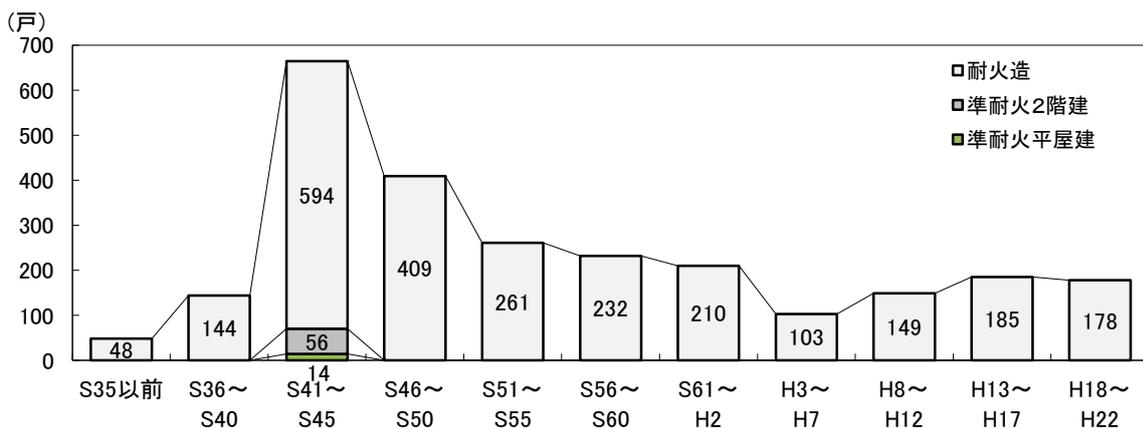
これらを踏まえ、本市では「さいたま市公共施設マネジメント計画」に基づき、平成24年度より市営住宅の計画的な建替えを推進しています。

#### ■ 市営住宅等管理戸数

	市営住宅												改良住宅	特公賃住宅
	計	西区	北区	大宮区	見沼区	中央区	桜区	浦和区	南区	緑区	岩槻区	大宮区		
団地数	37	3	5	1	4	4	1	4	4	5	6	1	1	
戸数	2,583	426	370	18	364	180	50	201	583	213	178	12	15	

資料：さいたま市（平成25年4月1日現在）

#### ■ 構造別建築時期別市営住宅管理戸数



資料：さいたま市（平成24年4月1日現在）

注：竣工年度基準



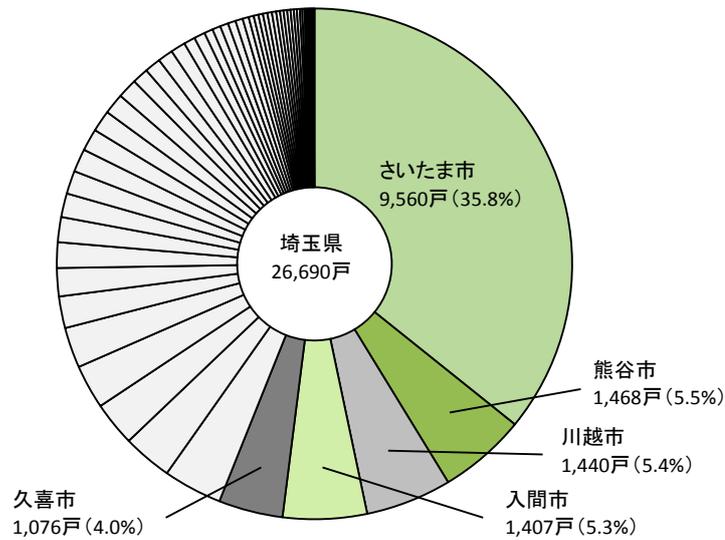
## (2) 県営住宅の概況

本市には平成 25 年 4 月 1 日現在、県営住宅が 9,560 戸あり、県の中核を担い人口も多いことから、埼玉県営住宅 26,690 戸の約 1/3 が集中しています。

また、他政令市と比較すると、公営住宅に占める県営住宅の比率が高くなっていますが、これは人口急増期である昭和 40 年代に、都道府県及び政令市が中心となり公営住宅を大量に供給しましたが、当時本市は政令市ではなかったこと等に起因するものと考えられます。

現在、県営住宅への入居者は約 3 割が市外からの転入となっています。

### ■ 市町村別の県営住宅戸数



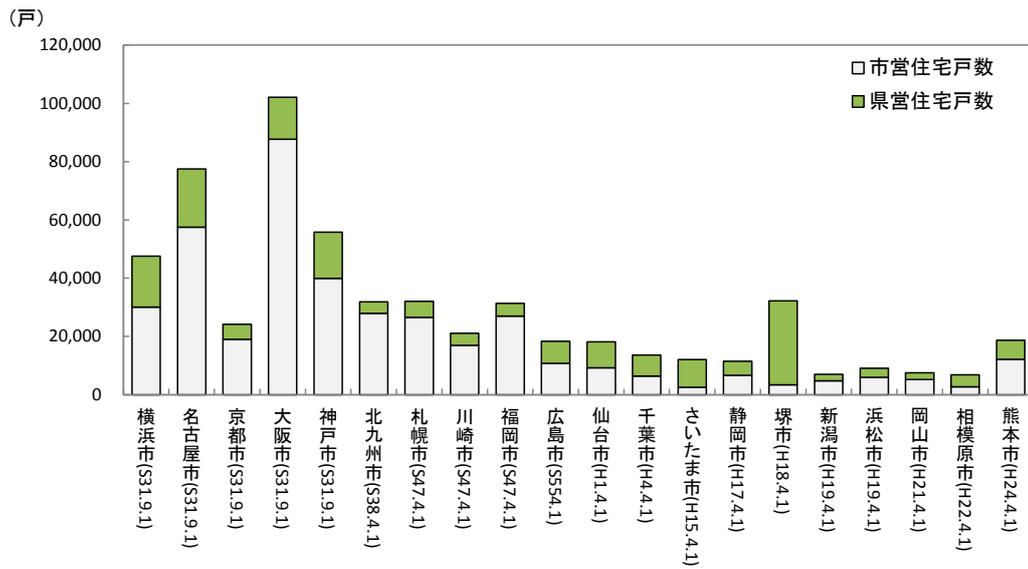
資料：さいたま市（平成 25 年 4 月 1 日現在）

### ■ 地域別の県営住宅戸数

市町村名		県営住宅戸数
さいたま市		9,560
旧市の内訳	旧大宮市	5,092
	旧浦和市	2,238
	旧与野市	351
	旧岩槻市	1,879

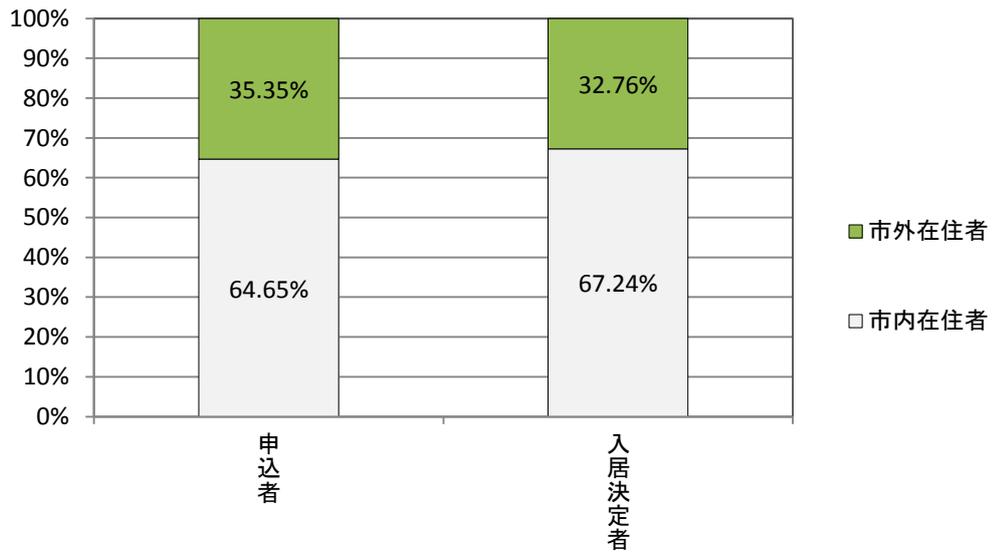
資料：さいたま市（平成 25 年 4 月 1 日現在）

■ 政令市別の市営・県営住宅戸数（平成23年度）



資料：さいたま市

■ さいたま市内の県営住宅への入居者の状況（平成23年度）



資料：さいたま市

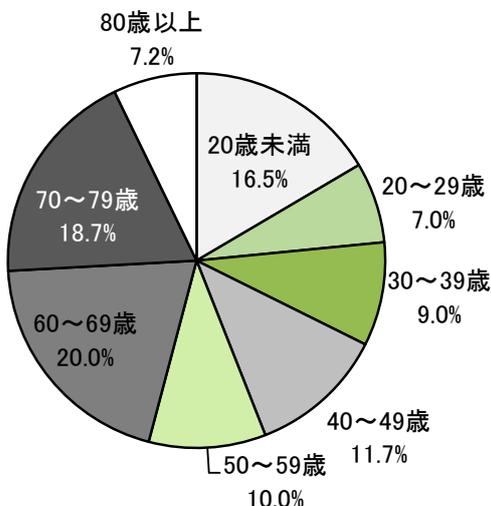
### (3) 市営住宅入居者の状況

市営住宅入居者の年齢別構成をみると、60歳から69歳の年齢層が最も多く、続いて70歳から79歳の年齢層が多いことなど、高齢者の占める割合が高くなっています。

また、入居世帯人員をみると2人世帯が41.2%、単身世帯が32.9%と小世帯の入居が進んでいます。

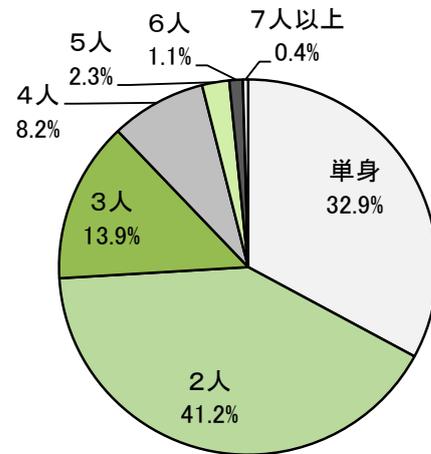
入居者の世帯属性をみると、高齢者単身世帯が22.2%、障害者同居世帯が17.9%などとなっています。

■ 入居者の年齢別構成



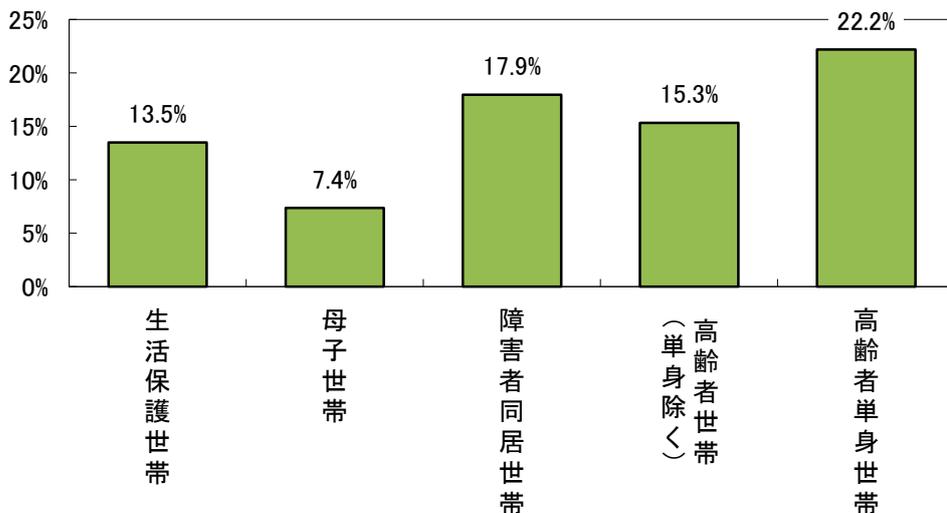
資料：さいたま市（平成24年4月1日現在）

■ 入居世帯の世帯人員別比率



資料：さいたま市（平成24年4月1日現在）

■ 入居者の世帯属性



資料：さいたま市（平成24年4月1日現在）

注：重複あり

## (4) 募集・応募状況

本市では、市営住宅の入居募集を年3回（4月・8月・12月）行っています。

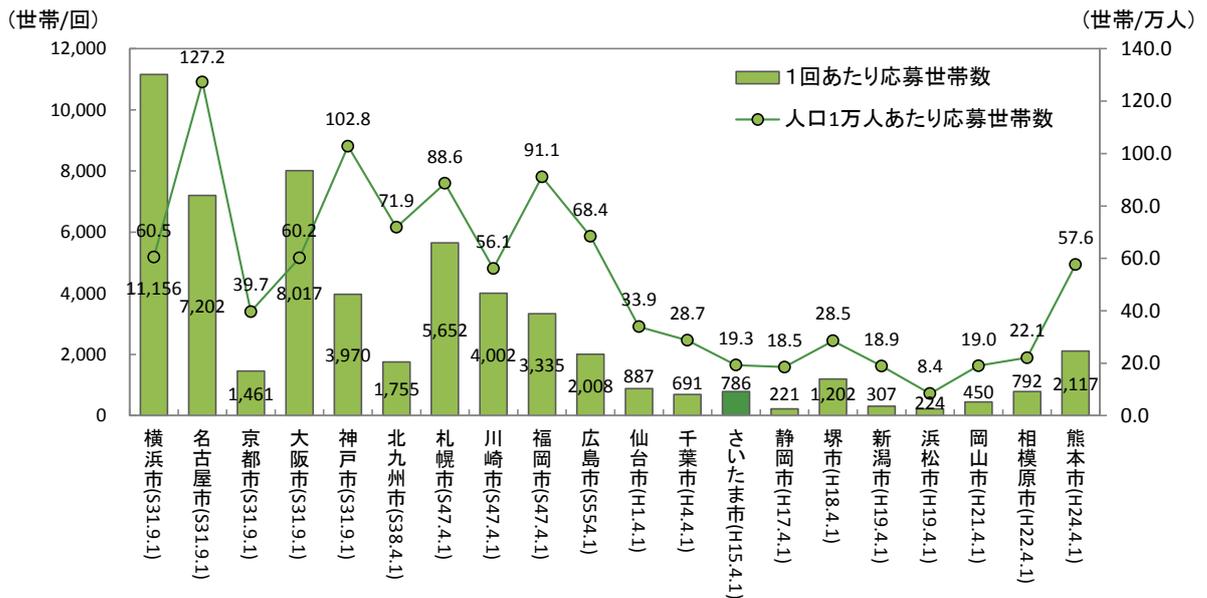
平成24年度は各回で約30戸を募集し、それに対する応募世帯数は約786世帯となっています。応募倍率は、市内公営住宅に占める市営住宅の割合が低いことから、平均約26倍と高い水準となっています。一方、市内の県営住宅の倍率は約10倍であり、県営住宅を含めた市内公営住宅の倍率は約12倍となっています。

また、応募者数は人口1万人あたりで見ると、19.3人であり、政令市において低い水準です。これは、本市においては持家率が高く、借家においても世帯収入が高く公営住宅層に該当する世帯が少ないこと等に起因するものと考えられます。

住戸タイプ別に見ると、单身向け住戸の応募倍率が極めて高く、平均応募倍率を引き上げる大きな要因となっています。これは、かつて公営住宅において単身者が対象外であったため、单身向け住戸が少ないことによるものです。

一方、住宅によっては募集に対し応募のないこともあり、住宅困窮での応募のみならず、利便性を求めての応募もあると考えられます。

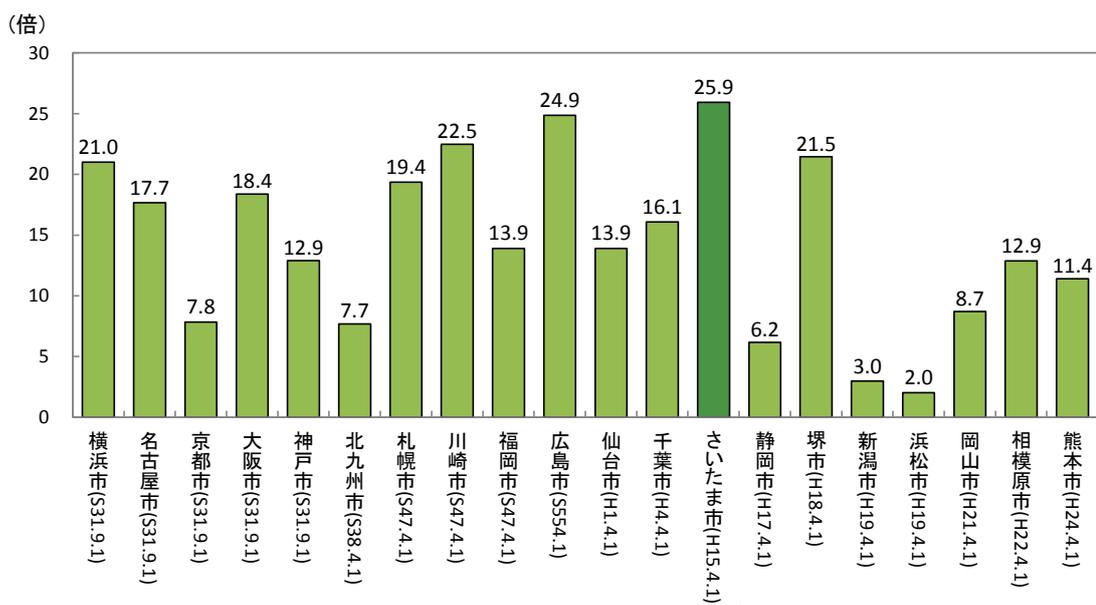
■ 1回あたり市営住宅応募世帯数・人口1万人あたり市営住宅応募世帯数の政令市比較



資料：さいたま市（平成24年度）

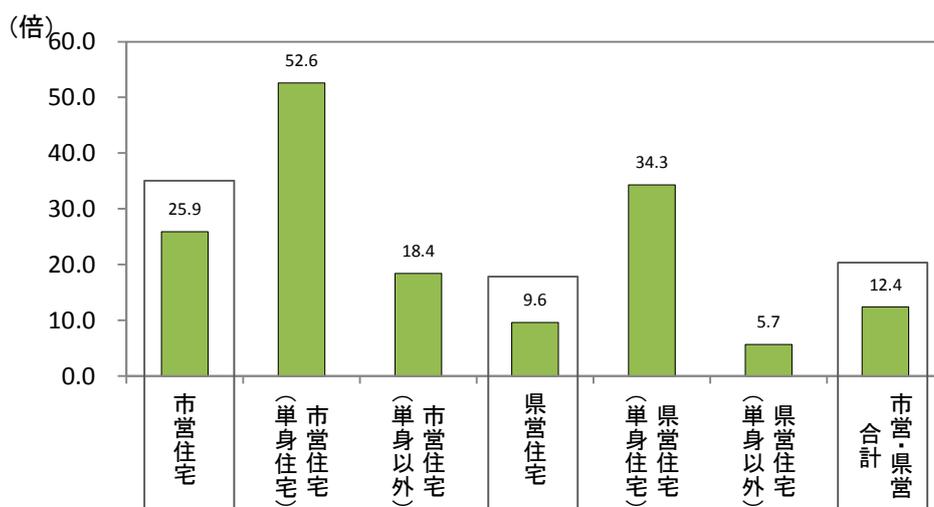


■ 市営住宅応募倍率の政令市比較（1回あたり）



資料：さいたま市（平成24年度）

■ 応募倍率の比較（1回あたり）



資料：さいたま市（平成24年度）

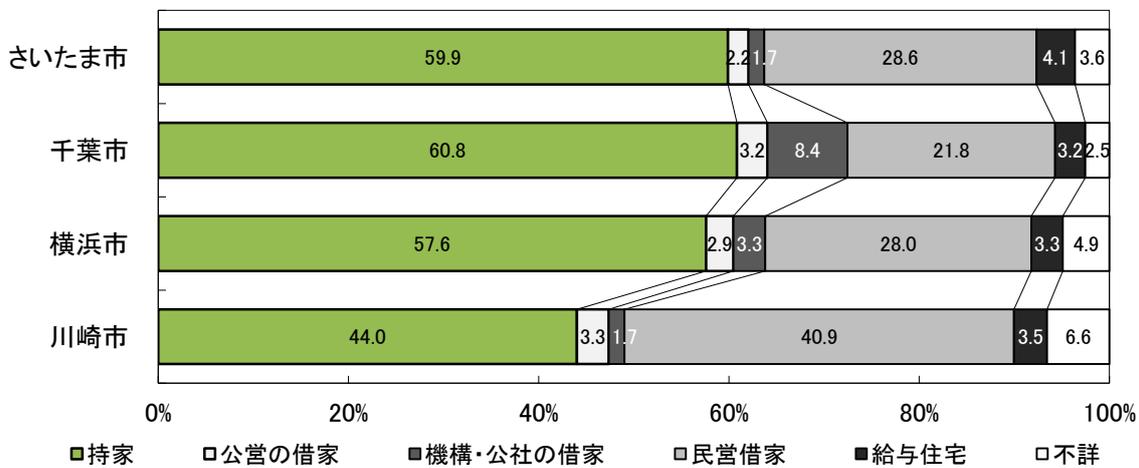
注：県営住宅はさいたま市内のもの  
市営住宅（単身住宅）には、車椅子単身住宅・高齢者世話付単身住宅を含む

■ 市営住宅応募者の内訳

	募集戸数	申込数	倍率
一般住宅	71	1,308	18.4
一般	70	1,307	18.7
事故住宅世帯	1	1	1.0
単身住宅	20	1,051	52.6
単身	16	1,010	63.1
車椅子単身	1	3	3.0
高齢者世話付単身	1	26	26.0
事故住宅単身	2	12	6.0
計	91	2,359	25.9

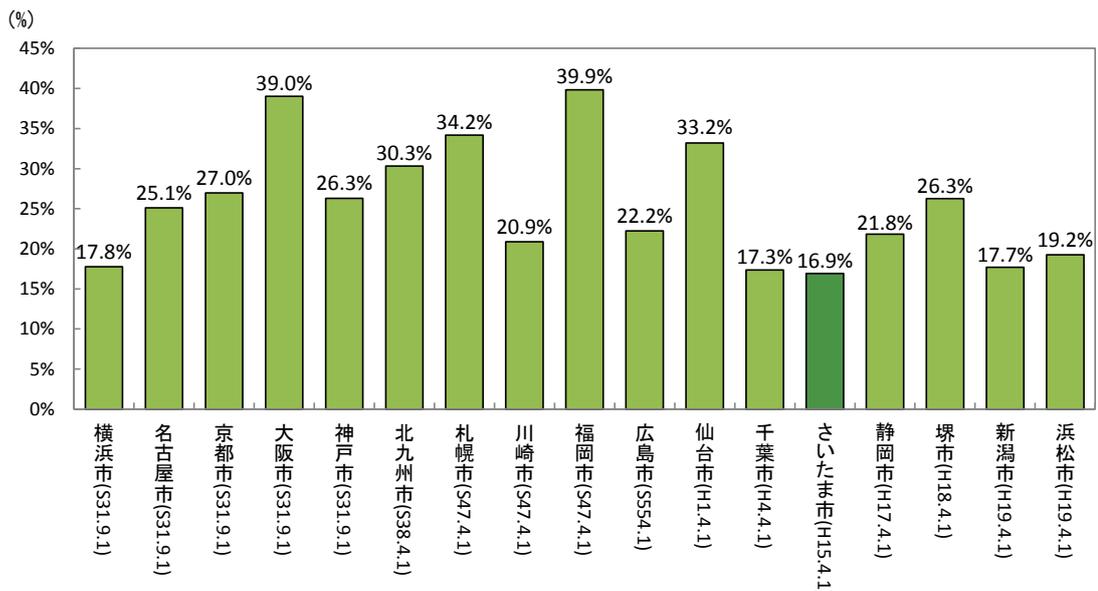
資料：さいたま市（平成24年度）

■ 住宅の所有関係別比率の首都圏主要都市との比較（再掲）



資料：平成20年住宅・土地統計調査

■ 年収400万円未満の借家世帯が全世帯に占める割合の政令市比較



資料：平成20年住宅・土地統計調査

注：公営住宅対象となる一般世帯は3人世帯で年収約400万円未満であるため

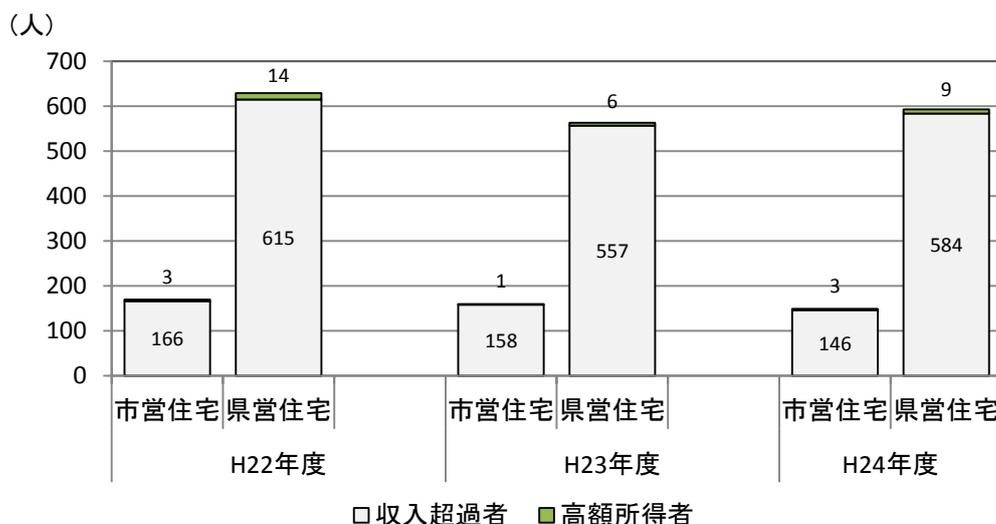


## (5) 収入超過者等

市営住宅入居者のうち、平成24年度末現在で退去義務のある高額所得者は3世帯、退去努力義務にある収入超過者は146世帯となっています（平成25年3月31日現在）。また、市内の県営住宅の高額所得者は9世帯、収入超過者は584世帯入居しています。

平成21年に入居要件のひとつである収入基準の引き下げが行われ、平成25年度で激変緩和の経過措置が終了することに伴い、今後更なる増加が見込まれるため、入居機会の公平性やストック有効活用の観点から、適正入居の推進が重要となっています。

### 収入超過者数・高額所得者数



資料：さいたま市（各年度3月31日現在）

### 応募者数と収入超過者等の比較

	収入超過者・高額所得者数 (市営・県営)	市営住宅応募者数
H22年度	798世帯	859世帯
H23年度	722世帯	774世帯
H24年度	742世帯	786世帯

資料：さいたま市（各年度3月31日現在）

## (6) その他の公的賃貸住宅

本市には、公的賃貸住宅として、市営住宅・県営住宅以外にも、埼玉県住宅供給公社・都市再生機構の賃貸住宅が7,949戸立地しています。

首都圏主要都市と比較すると、本市の公的賃貸住宅数は、ストック数としては比較的少ないものの、施策対象である借家世帯当たりの住宅数で比較すると、他の首都圏主要都市とほぼ同様のストック数が立地しています。

### ■ 公営住宅・改良住宅、都市再生機構・住宅供給公社の賃貸住宅管理戸数の首都圏主要都市比較

(単位：戸、括弧内数字は借家世帯1万世帯当たり戸数)

	公営住宅・改良住宅			都市再生機構・住宅供給公社の賃貸住宅			
	市営	県営	計	市の公社	県の公社	機構	計
さいたま市	2,595	9,479	12,074 (710)	0	162	7,787	7,949 (468)
千葉市	6,784	7,240	14,024 (1,032)	0	672	29,797	30,469 (2,242)
横浜市	31,463	17,702	49,165 (879)	377	5,083	45,117	50,577 (904)
川崎市	17,495	4,023	21,518 (709)	178	1,791	4,427	6,396 (211)

資料：さいたま市（平成24年度）

注：本市には他に特定公共賃貸住宅（15戸）が立地している

