

第1章 目的と位置付け

第2章 住生活の現状と課題

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2章

## 住生活の現状と課題

### ■図表について

資料の中には、住宅・土地統計調査等の抽出調査を利用しているものがあります。また、構成比は原則として小数点以下第2位を四捨五入しています。そのため、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ります。

# 第2章 住生活の現状と課題

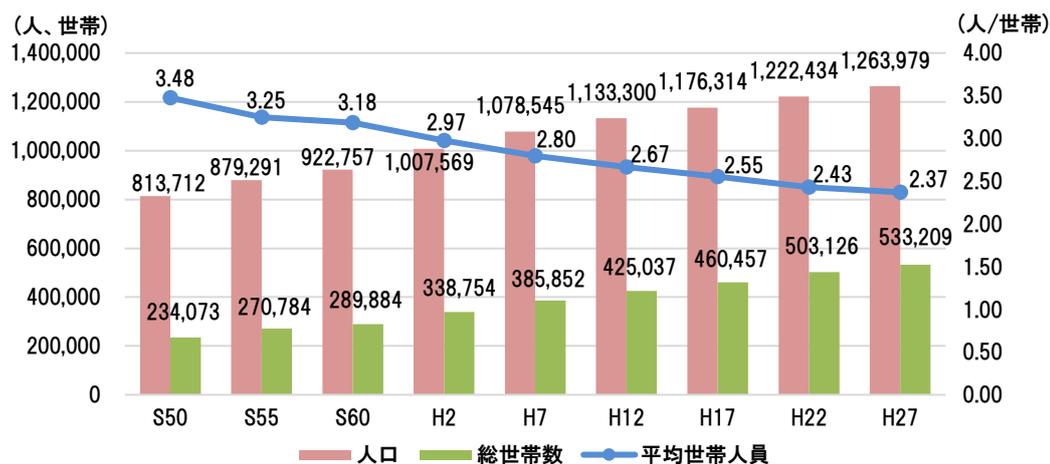
## 1 人口・世帯

### (1) 人口・世帯数

平成27年国勢調査によると、本市の人口は、約126万4千人、総世帯数は、約53万3千世帯であり、人口・世帯数とも増加傾向にあります。住民基本台帳によると、平成30年9月に人口は130万人を突破し、令和2年1月1日現在、約131万4千人となっています。

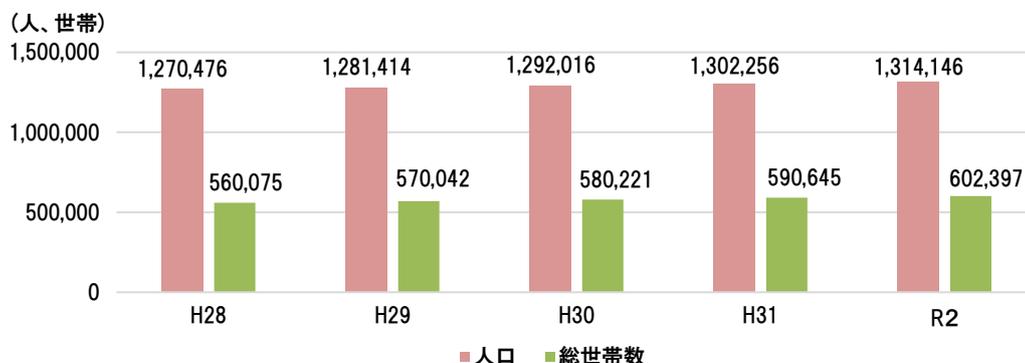
一方、平成27年の1世帯当たりの平均世帯人員は2.37人であり、小世帯化の進行等により減少傾向にあります。

#### ■人口・総世帯数の推移（国勢調査）



資料：国勢調査

#### ■人口・総世帯数の推移（住民基本台帳）



資料：さいたま市(各年1月1日現在)

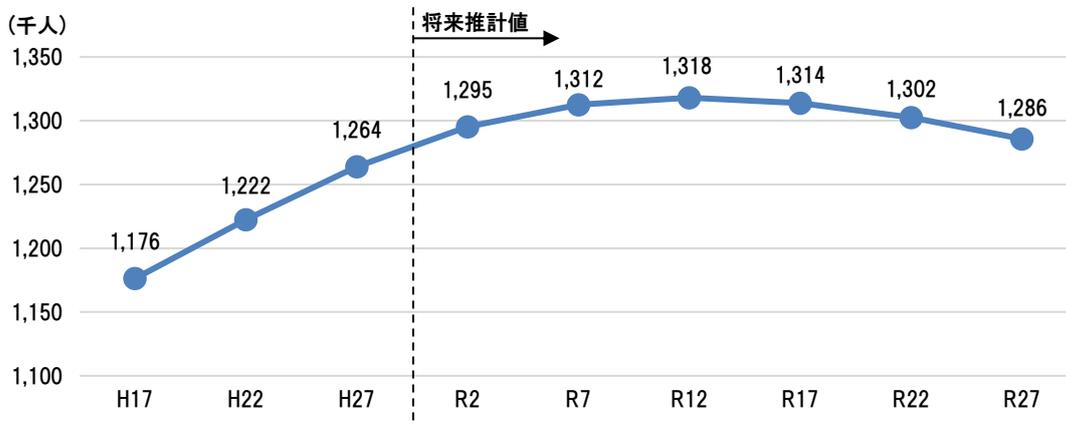
## (2) 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所によると、本市の人口は令和12年ごろの131万8千人をピークとして、その後は減少に転じ、令和27年には128万6千人まで減少する見通しです。

年齢4区分別人口の見通しをみると、老年人口(65歳以上)は今後も増え続け、高齢化率は令和7年に約26%、令和27年には約34%に達する見込みとなっています。また、75歳以上の人口は、令和27年頃までに約2倍の24万9千人に達すると予測されています。

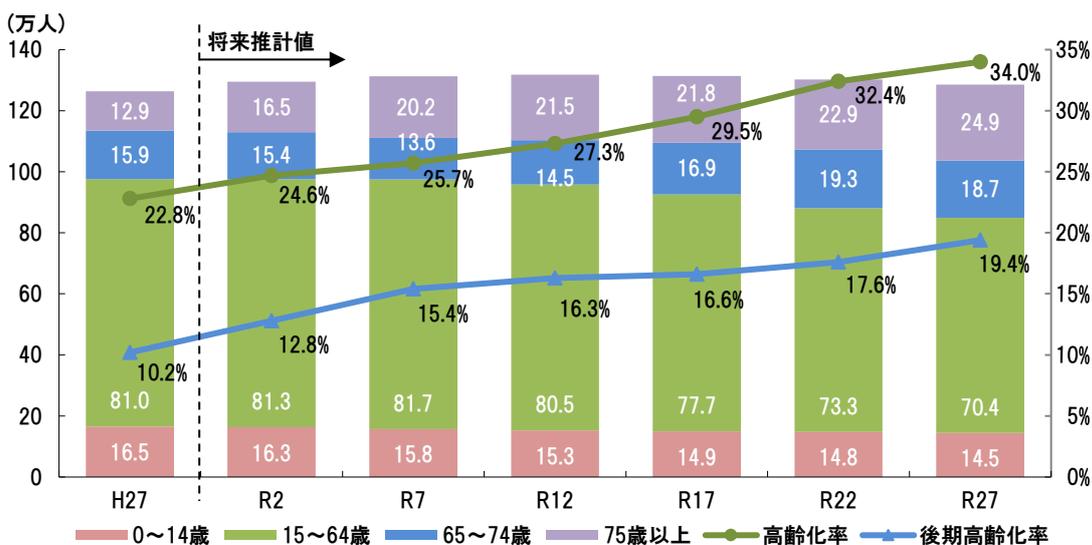
一方、生産年齢人口(15~64歳)は令和27年までに約10万6千人減、年少人口(0~14歳)は約2万人減となる見込みです。

### ■将来推計人口



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年3月推計）  
国勢調査

### ■年齢4区分別人口の見通し



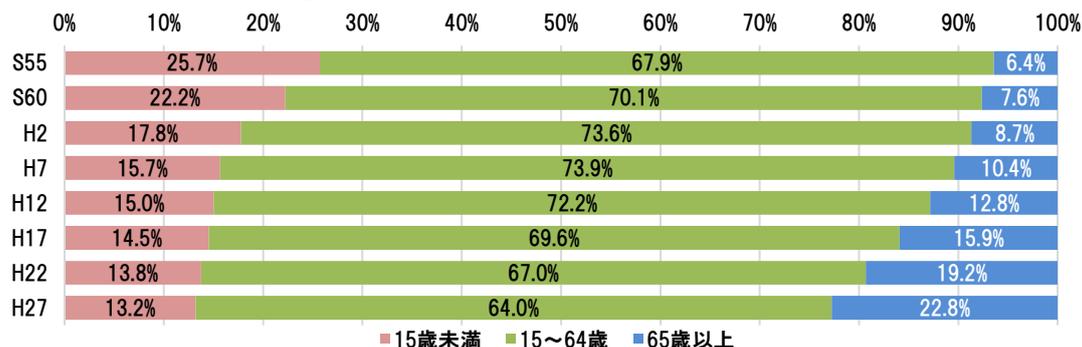
資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年3月推計）  
国勢調査

### (3) 年齢別人口構成

平成27年現在、本市の15歳未満人口比率は13.2%、65歳以上人口比率は22.8%となっており、少子高齢化が進行しています。

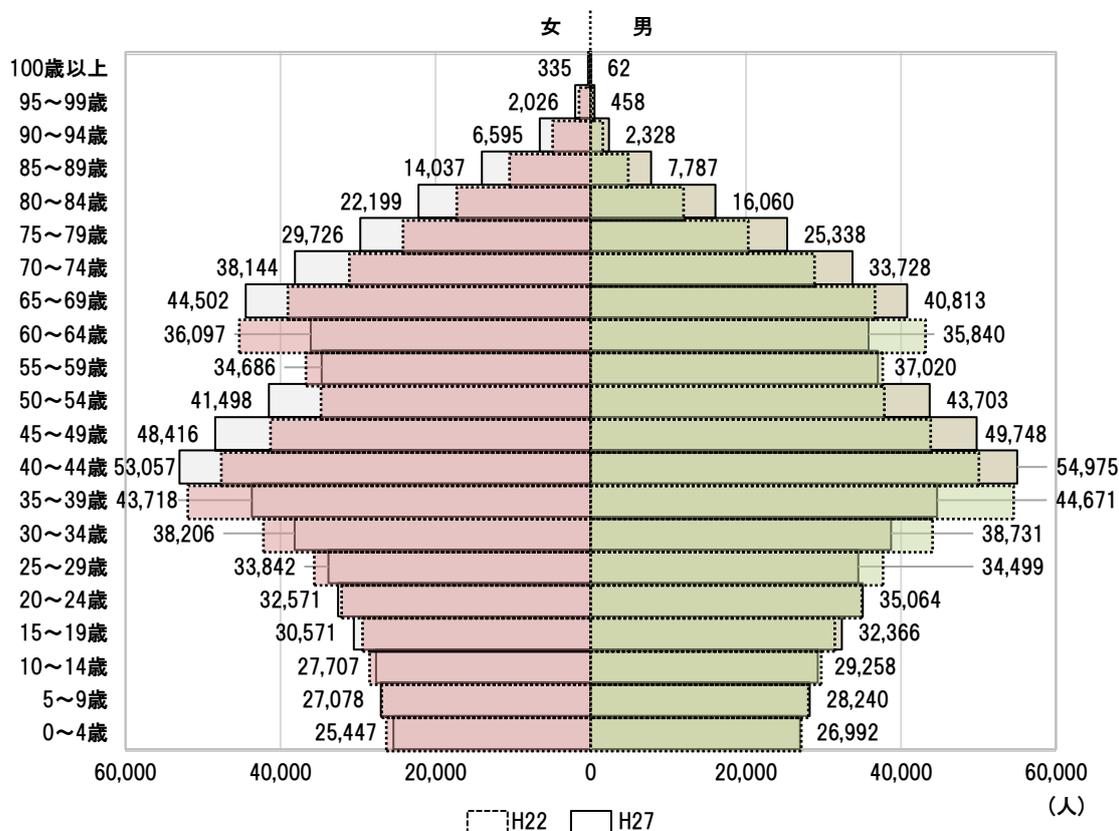
年齢別人口構成から、団塊の世代が65歳を迎えたことにより、平成22年から平成27年にかけて高齢化の進行が顕著であることがわかります。令和7年にはこの世代が75歳以上となり、後期高齢者人口が大きく増加すると見込まれます。

■年齢別人口構成比率の推移



資料：国勢調査（年齢不詳除く）

■年齢別人口構成

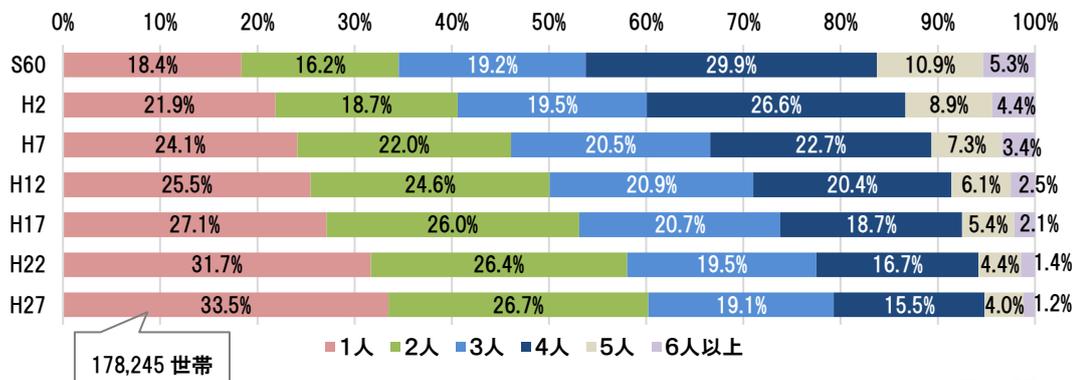


資料：国勢調査（年齢不詳除く）

## (4) 世帯規模

国勢調査によると、1人世帯（単独世帯）、2人世帯の割合については、近年増加傾向にあり、特に1人世帯については平成27年には178,245世帯となっています。一方、3人以上の世帯の割合については減少傾向にあります。

■世帯規模割合の推移



資料：国勢調査

## (5) 人口異動

平成24年以降の人口動態の推移をみると、転入超過による社会動態は大きく増加する一方で、自然動態は減少傾向にあり、平成30年からは出生より死亡が上回っています。人口動態全体としては、概ね増加傾向となっています。

■人口動態の推移



資料：さいたま市

## (6) 出生・結婚

埼玉県保健統計によると、本市の平成30年における合計特殊出生率は、1.29人であり、全国平均（1.42人）よりも低い状況にあります。

また、人口動態調査によると、本市の令和元年の初婚年齢は、男性31.7歳、女性29.8歳であり、全国平均（男性31.2歳、女性29.6歳）よりも晩婚化が進んでいます。

国勢調査によると、本市の平成27年の未婚率は、男性32.6%、女性24.5%であり、全国の未婚率（男性31.1%、女性22.7%）よりも高くなっています。

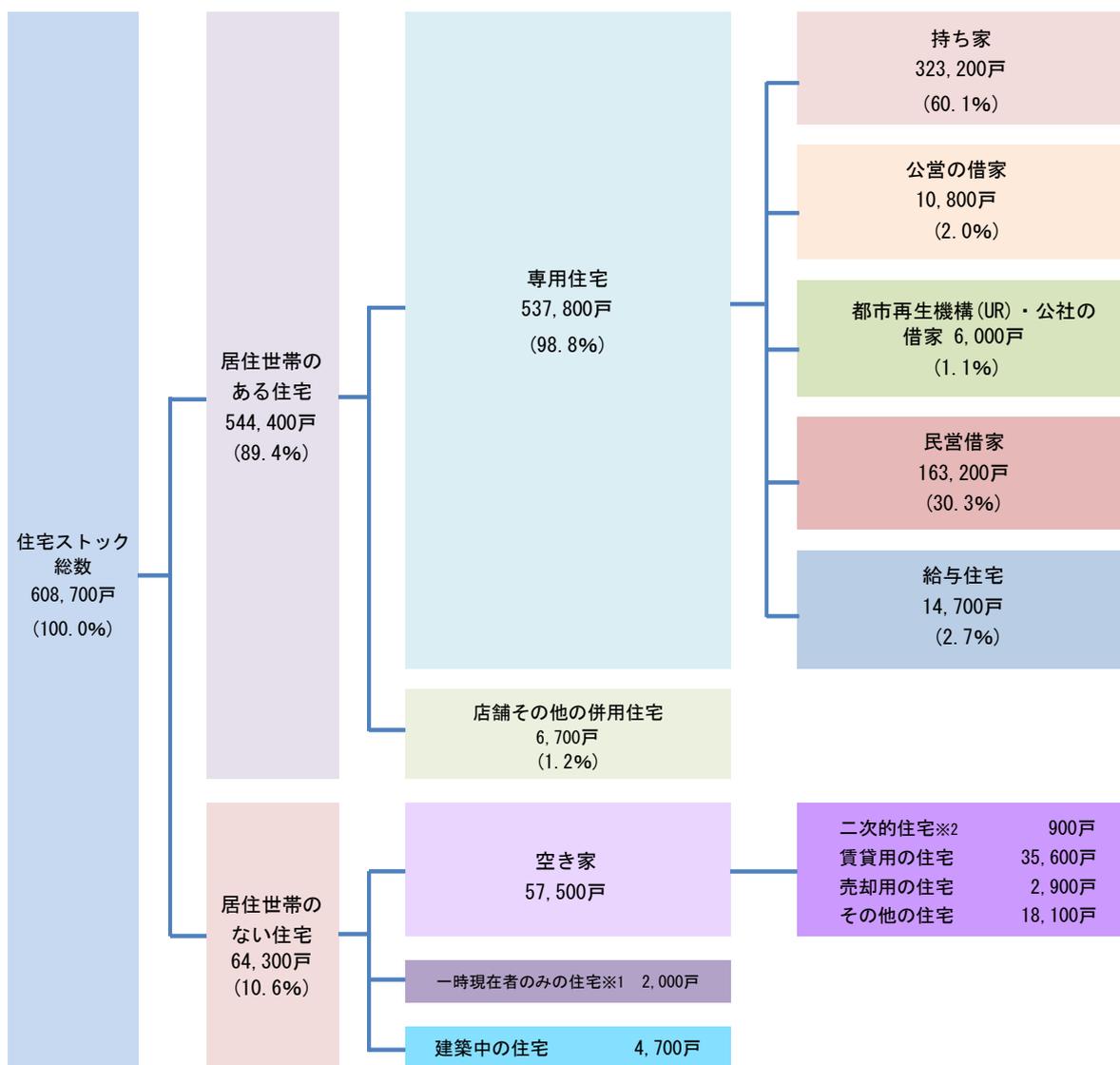
## 2 住宅事情

### (1) 住宅ストックの状況

#### ① 住宅ストックの概要

本市の住宅ストックを整理すると、下記の図のとおりとなります。

#### ■住宅ストックの概要



※1：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

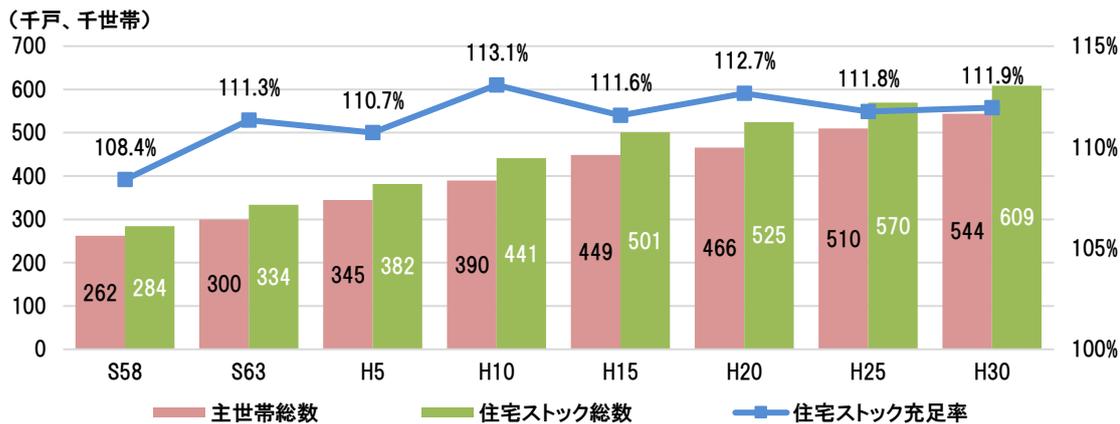
※2：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ② 住宅ストック総数

本市の住宅ストック総数は、平成30年現在約60万9千戸であり、総世帯数の約54万4千世帯を約6万5千戸上回っています。住宅ストック充足率は横ばい傾向ですが、住宅ストック総数が総世帯数を上回る戸数は増加傾向にあります。

### ■住宅ストック総数の推移



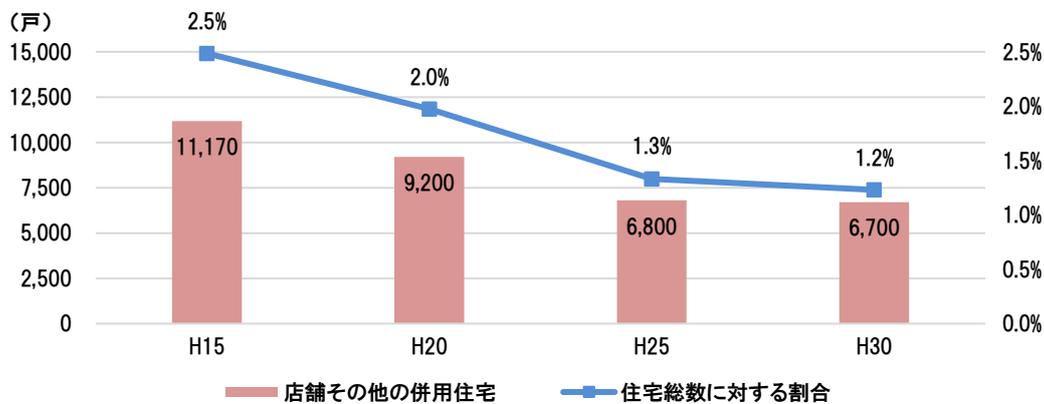
※住宅ストック充足率(%) = (住宅ストック総数/主世帯総数) × 100

資料: 住宅・土地統計調査

## ③ 店舗その他の併用住宅

店舗その他の併用住宅は、年々減少傾向にあります。住宅総数は増加している一方で店舗その他の併用住宅の減少が進んでいるため、住宅総数に占める割合も低くなっています。

### ■店舗その他の併用住宅の推移

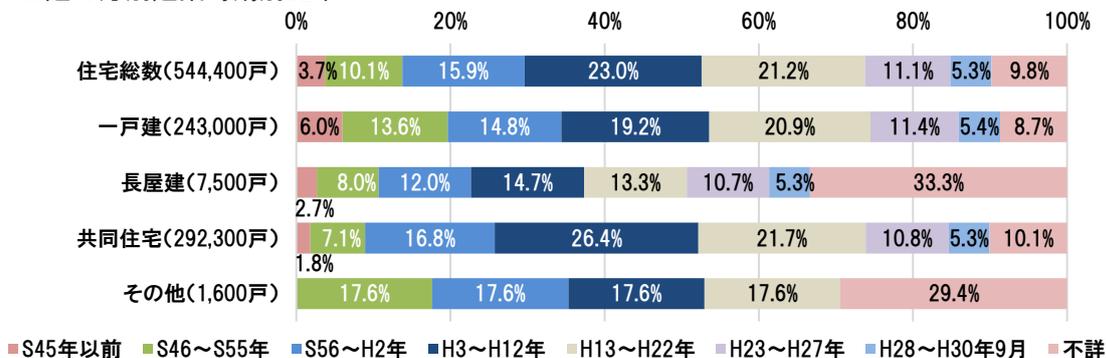


資料: 住宅・土地統計調査

#### ④ 住宅の建築時期

住宅の建築時期をみると、住宅総数では、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。また、昭和55年までに建築された住宅はあわせて13.8%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ます。

■建て方別建築時期別比率



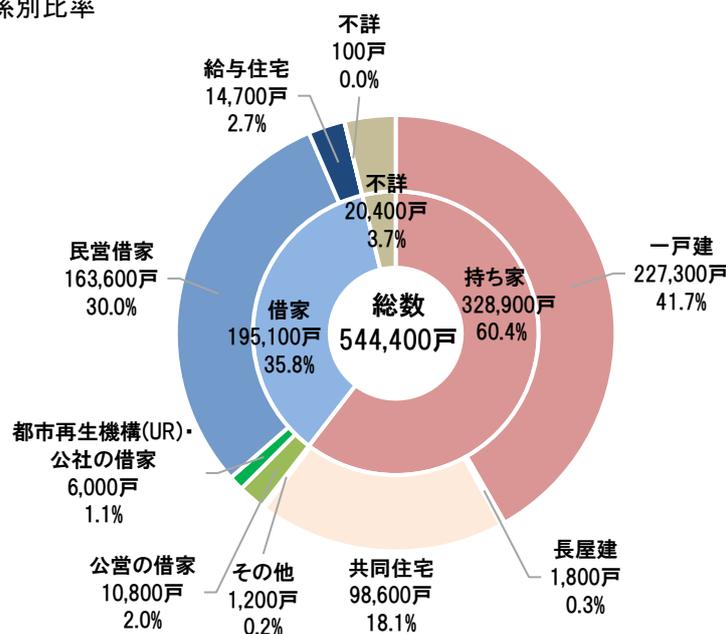
資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### ⑤ 住宅の所有関係

住宅の所有関係についてみると、持ち家が60.4%、借家が35.8%の割合となっています。また、一戸建が41.7%、分譲マンションに相当する持ち家の共同住宅が18.1%、民営借家が30.0%の割合となっています。

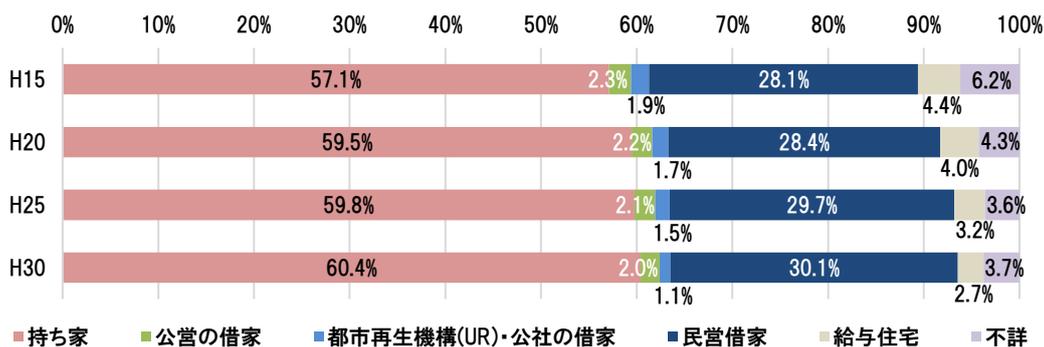
過去の推移をみると、持ち家の割合は、ここ10年間でほとんど変化していないことがわかります。また、民営借家の割合は、平成15年から微増傾向となっています。

■住宅の所有関係別比率



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■住宅の所有関係別比率の推移

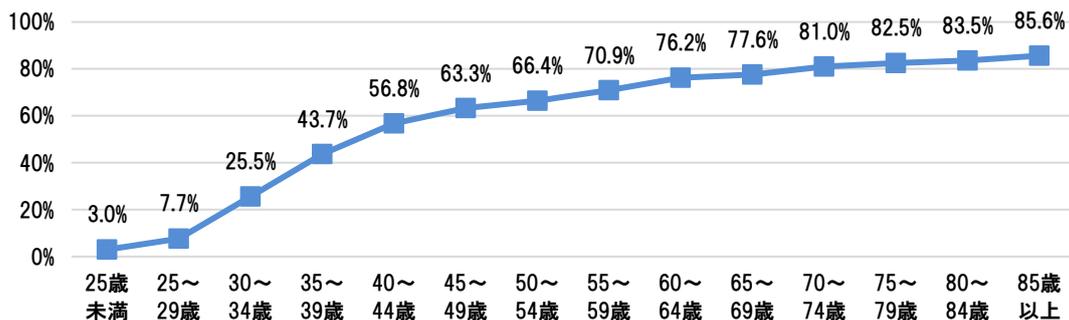


資料:住宅・土地統計調査

⑥ 家計を主に支える者の年齢別持ち家率の状況

家計を主に支える者の年齢別持ち家率についてみると、年齢が上がるほど持ち家率が高くなっています。

■家計を主に支える者の年齢別持ち家率の推移

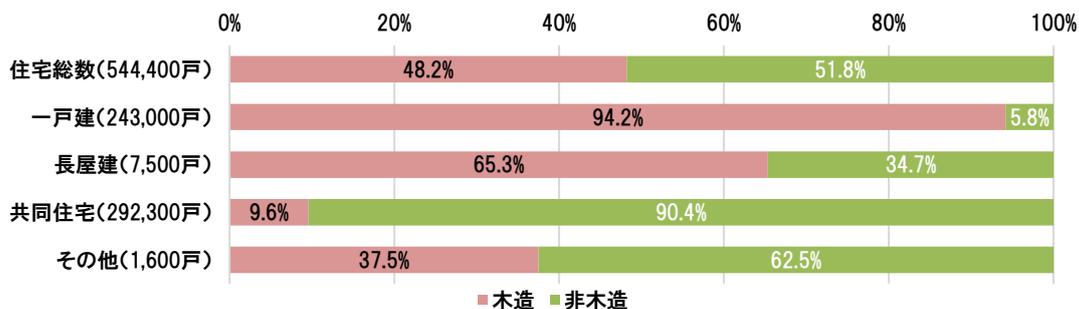


資料:平成30年住宅・土地統計調査

⑦ 住宅の構造

住宅の構造について、住宅総数でみると、木造と非木造の割合はほぼ同じですが、一戸建の多くは木造が多くなっており、共同住宅の多くは非木造となっています。

■建て方関係別構造別比率



資料:平成30年住宅・土地統計調査

⑧ 耐震性

平成30年現在の住宅戸数約507,100戸に対して、約14%の約71,500戸が昭和56年以前に建築されたものです。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約467,500戸で、耐震化率は92.2%と推計されます。

住宅の種類・構造別では、木造戸建て住宅の耐震化が必要となる住宅戸数が約33,000戸で、最も多くなっています。

■住宅の耐震化の現状と推計

単位：戸

年度・年	種類	構造	旧耐震基準(～S56)		新耐震基準(S57～)	計	耐震化率	
			耐震性不十分	耐震性あり				
			a	b (=a-c)	c	d	e	f (=(c+d)/e)
H19年度	戸建て住宅	木造	59,200	52,100	7,100	145,500	204,700	74.6%
		非木造	2,500	2,200	300	12,400	14,900	85.1%
	共同住宅	木造	12,700	11,200	1,500	31,300	44,000	74.6%
		非木造	33,100	8,000	25,100	162,300	195,700	95.9%
	住宅合計		107,500	73,500	34,000	351,500	459,300	84.0%
H23年度	戸建て住宅	木造	56,500	49,700	6,800	153,700	210,200	76.4%
		非木造	1,800	1,500	300	12,100	13,900	88.9%
	共同住宅	木造	8,600	7,600	1,000	23,500	32,100	76.4%
		非木造	26,900	6,500	20,400	185,600	212,500	97.0%
	住宅合計		93,800	65,300	28,500	374,900	468,700	86.1%
H27年度	戸建て住宅	木造	51,300	37,800	13,500	167,800	219,100	82.7%
		非木造	1,700	1,100	600	12,800	14,500	92.4%
	共同住宅	木造	7,800	6,700	1,100	25,600	33,400	79.9%
		非木造	26,400	6,200	20,200	195,100	221,500	97.2%
	住宅合計		87,200	51,800	35,400	401,300	488,500	89.4%
H30年	戸建て住宅	木造	49,500	33,000	16,500	172,600	222,100	85.1%
		非木造	1,400	900	500	11,100	12,500	92.8%
	共同住宅	木造	2,700	1,800	900	25,300	28,000	93.6%
		非木造	17,900	3,900	14,000	226,600	244,500	98.4%
	住宅合計		71,500	39,600	31,900	435,600	507,100	92.2%

※公営・都市再生機構(UR)・会社の借家・不詳を除く住宅戸数

資料：改定さいたま市建築物耐震改修促進計画

平成30年住宅・土地統計調査

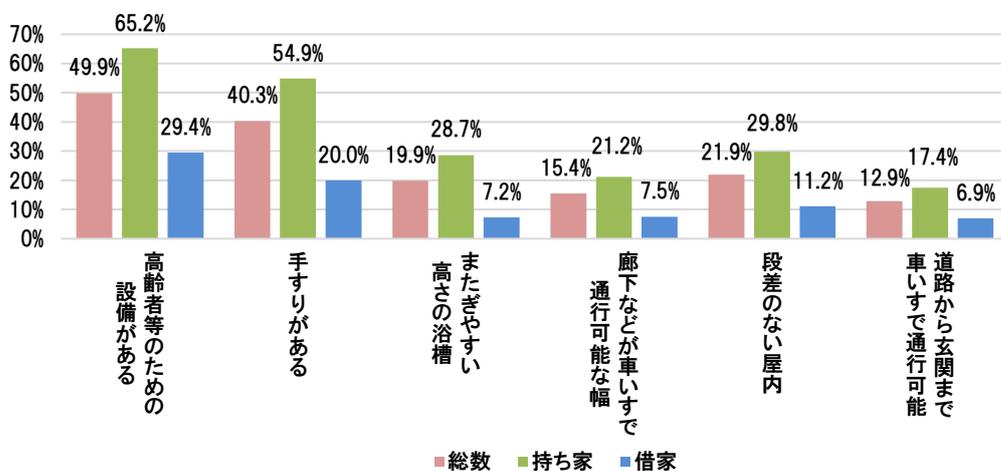
### ⑨ 高齢者等のための設備

高齢者等のための設備がある住宅の割合は49.9%であり、そのうち手すりがあるのは40.3%、またぎやすい高さの浴槽となっているのが19.9%、段差のない屋内が21.9%などとなっています。

持ち家と借家では、すべての項目において持ち家の方が高齢者等のための設備の設置が進んでおり、持ち家で高齢者等のための設備があるのは65.2%、借家では29.4%となっています。

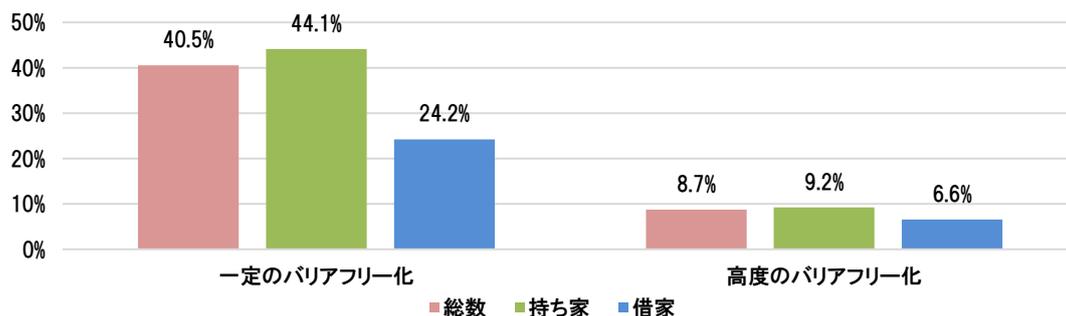
65歳以上の世帯員がいる住宅のうち、一定のバリアフリー化の割合は40.5%となっています。また、そのうち高度のバリアフリー化の割合は8.7%となっています。

■ 高齢者等のための設備の設置状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■ 65歳以上の世帯員がいる住宅の一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化の状況



資料：平成30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

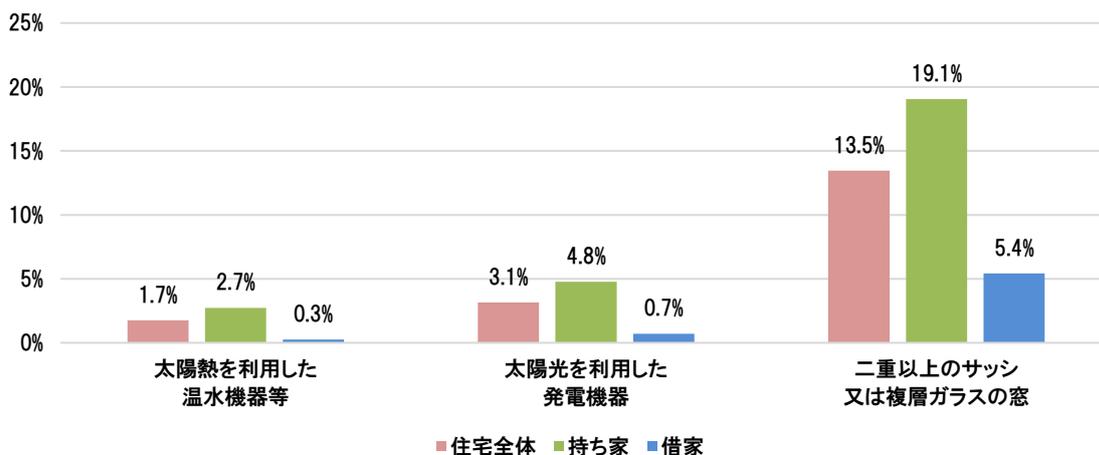
高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅

⑩ 省エネルギー設備

省エネルギー設備の設置状況をみると、住宅全体で、太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は1.7%、太陽光を利用した発電機器がある住宅が3.1%、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅が13.5%となっています。

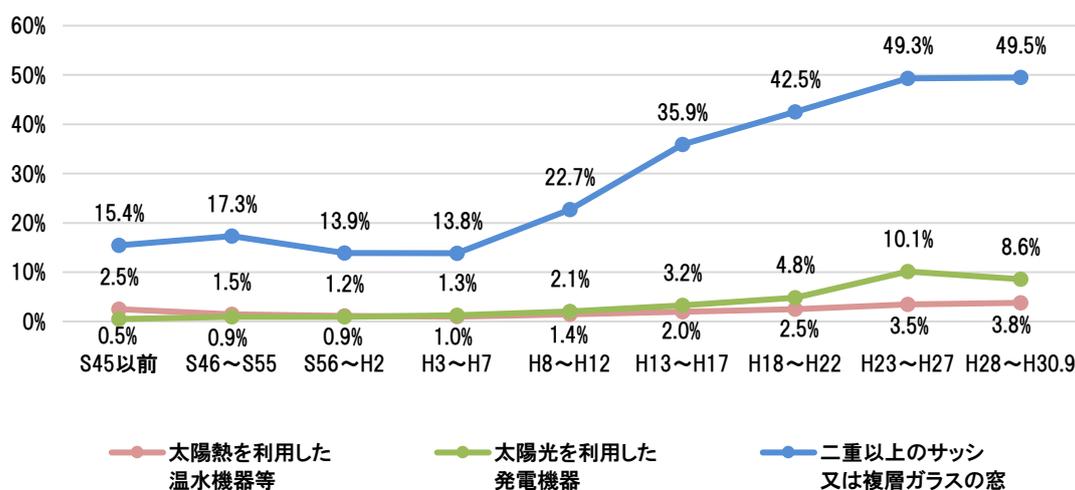
建築時期別にみると、平成23年以降に建築された住宅に省エネルギー設備が設置されている比率が高くなっており、特に、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が、最近建築された住宅では普及が進んでいることがわかります。

■省エネルギー設備の設置状況



資料：平成30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30年住宅・土地統計調査

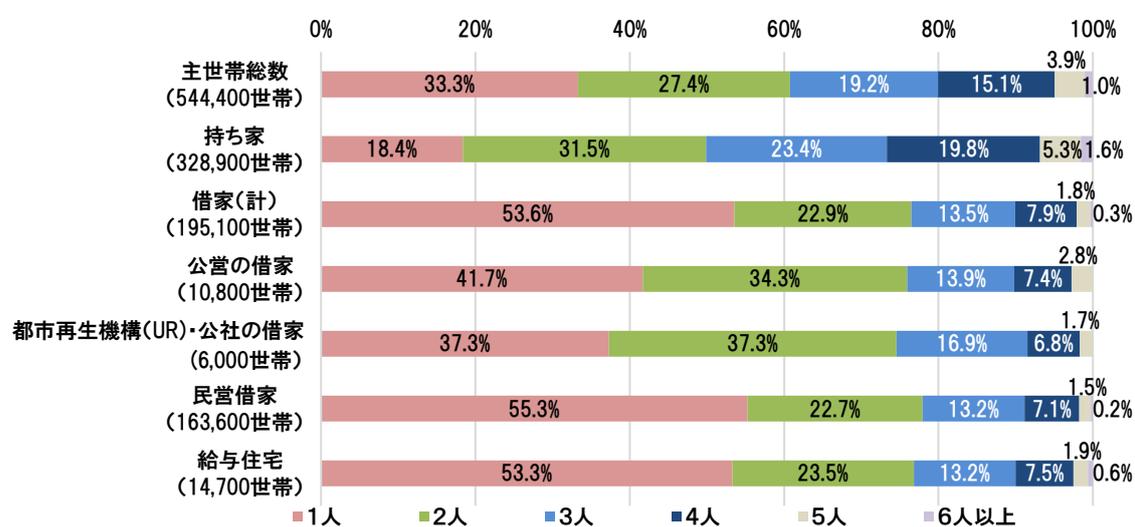
### ⑪ 居住水準

世帯人員別比率をみると、世帯総数では、1人世帯が33.3%、2人世帯が27.4%の割合であり、世帯人員の少ない世帯がより構成比が高くなっています。また、持ち家では、1人世帯が少なく、2～4人の世帯が多くなっていますが、借家では、民営借家を中心に1人世帯が多くなっています。

居住面積水準をみると、住宅全体で、誘導居住面積水準以上の世帯の割合は52.6%となっています。所有関係別にみると、持ち家ではほぼすべての世帯が最低居住面積水準を達成しているのに対し、借家世帯では15.4%が最低居住面積水準未達となっています。

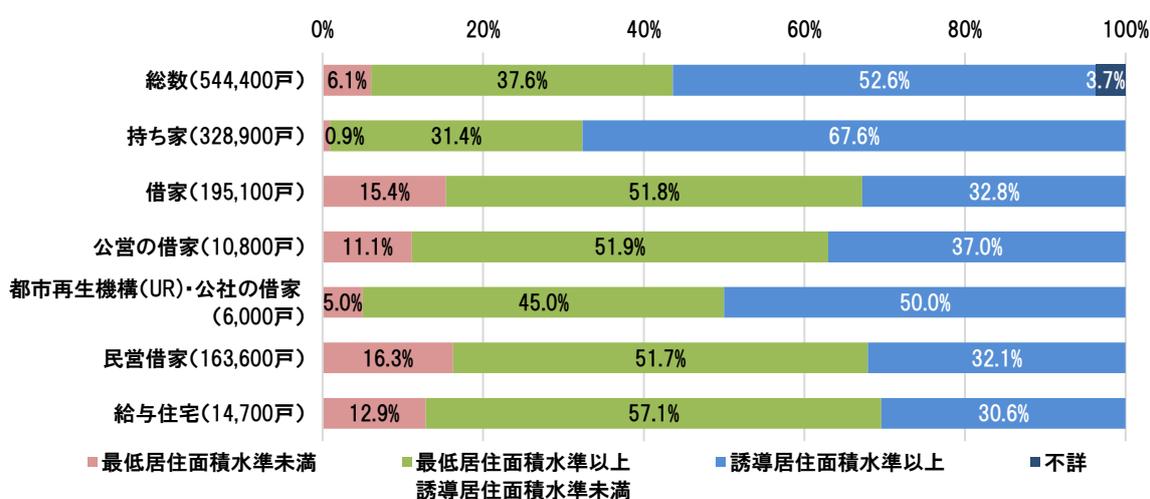
家族類型別にみると、65歳以上の単身世帯や高齢夫婦世帯を含めた夫婦のみの世帯で誘導居住面積水準以上の割合が75%を超えているのに対し、夫婦と18歳未満の者からなる子育て世帯では40.4%に留まっています。

■ 所有関係別世帯人員別比率



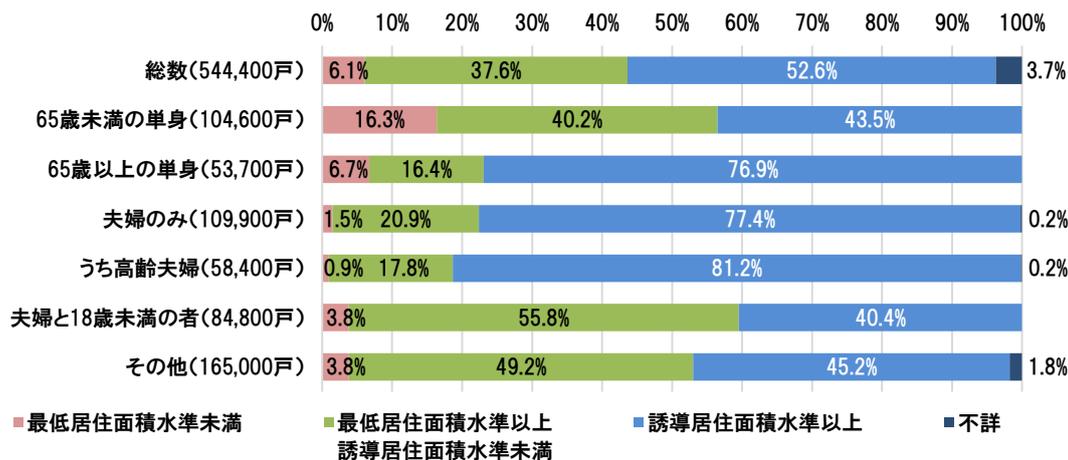
資料：平成30年住宅・土地統計調査

■ 所有関係別居住面積水準比率



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■家族類型別居住面積水準



資料：平成30年住宅・土地統計調査

居住面積水準の概要

最低居住面積水準：

世帯人数に応じて、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

- ① 単身者 25㎡
- ② 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

誘導居住面積水準：

世帯人数に応じて、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。

- (1)一般型誘導居住面積水準
  - ① 単身者 55㎡
  - ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡
- (2)都市居住型誘導居住面積水準
  - ① 単身者 40㎡
  - ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

■世帯人数別の面積例

		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】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

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。

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。

注3)次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- 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
- ③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合(最低居住面積水準のみ)

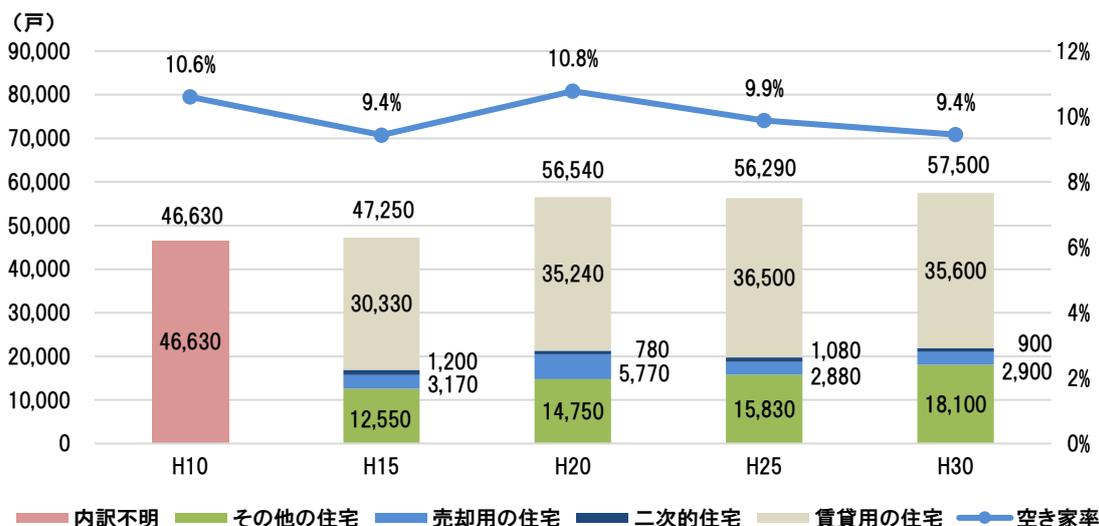
資料：住生活基本計画(全国計画 令和3年3月)

## ⑫ 空き家の概況

空き家数は、平成15年から平成20年にかけて増加しましたが、近年は横ばい傾向となっています。平成30年の空き家率は9.4%であり、全国平均13.6%と比較して低くなっています。また、空き家のうち約84%は腐朽・破損がないものとなっています。

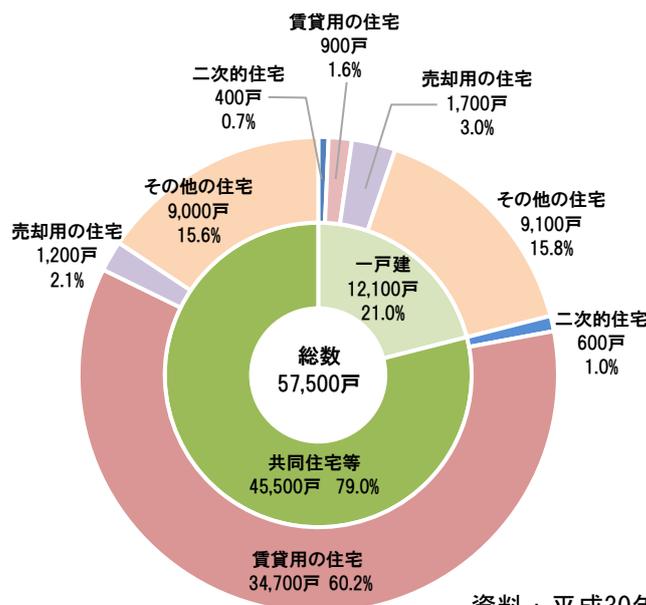
平成30年の空き家の種類についてみると、一戸建住宅が12,100戸となっており、その多くはその他の住宅が占めています。また、共同住宅等は45,500戸となっており、その多くは賃貸用の住宅が占めています。

### ■ 空き家数及び空き家率の推移



資料：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30年住宅・土地統計調査

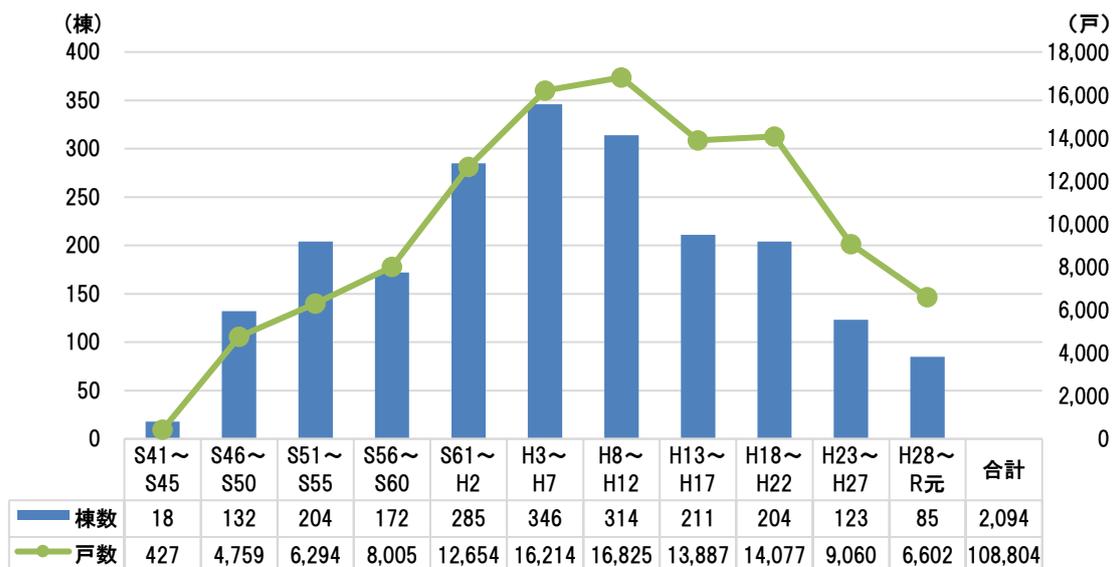
## (2) 分譲マンションの状況

### ① 分譲マンションストック数

分譲マンションは、これまでに約11万戸・約2千棟が供給され、住宅ストック全体の約20%を占めています。そのうち築30年以上の分譲マンションは、約3万戸あります。

建築年別では、特に、平成3年～平成12年の間が多く、この期間に約3万3千戸・660棟が建築されています。一方、近年の供給数は、減少傾向にあります。

■ 建築時期別分譲マンションストック数



資料：さいたま市（令和2年1月1日現在）

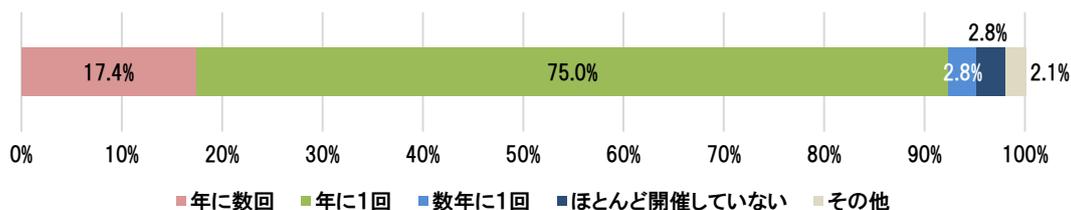
### ② 旧耐震分譲マンションの管理状況

「さいたま市分譲マンション・ヒアリング調査（平成26年度～令和元年度）」において、昭和56年以前に建築された分譲マンション200団地に対して実施した管理状況等に関する調査結果の概要は、以下のとおりです。

#### ● 総会（役員会・理事会を除く）の開催状況

約9割のマンションで年1回以上の総会を開催しているなど、総会の開催状況についてはおおむね良好です。

■ 管理組合の総会（役員会・理事会を除く）の開催頻度



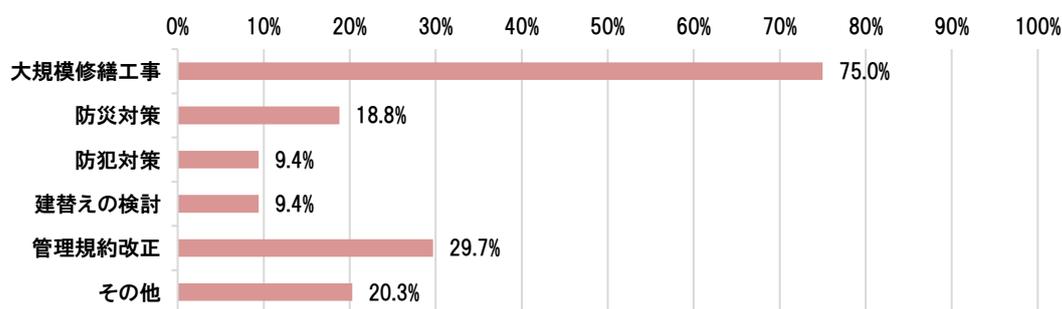
## ●役員・理事の選出方法及び任期

役員を選出については、「区分所有者から順番に役員を選出（輪番制）」が約7割、「特定の区分所有者から選出（自薦、他薦）」が約2割です。また、役員の任期等については「任期1年で全員同時に改選」が約6割です。特定の区分所有者から役員が選出されている場合は役員の固定化等が生じていることが考えられ、円滑な管理組合活動が困難となっている可能性があります。

## ●専門委員会の設置状況

約4割のマンションで専門委員会が設置されており、そのうち約8割が大規模修繕工事に関する専門委員会です。その他の回答は以下のとおりです。

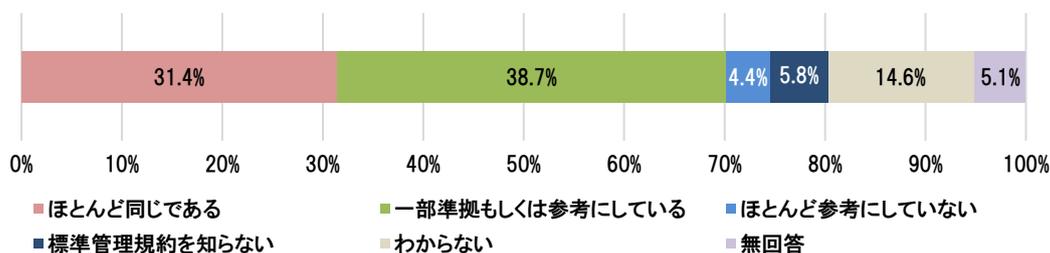
### ■専門委員会の設置状況（複数回答可）



## ●「マンション標準管理規約」への準拠の状況

「一部準拠もしくは参考にしている」が38.7%で最も多く、次いで「ほとんど同じである」が31.4%であり、約7割のマンションで国土交通省のマンション標準管理規約を準拠しています。一方で、「標準管理規約を知らない」、「わからない」が約2割あり、標準管理規約や管理規約改正等についての情報提供が必要と考えられます。

### ■管理規約の「マンション標準管理規約」準拠の状況



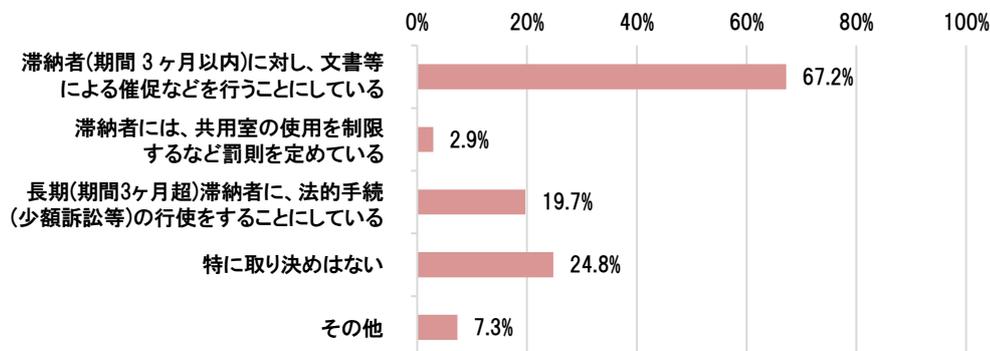
## ●管理規約の改正

約8割のマンションで管理規約を改正しており、改正理由については、「管理組合の運営方法の見直し」が約5割と最も多くなっています。「関係法令の改正」も4割程度を占めており、これは平成29年度にマンション標準管理規約が改正されたこと、「住宅宿泊事業法（民泊新法）」の制定等が影響していると考えられます。

●管理費滞納者への対策

管理費滞納者への対策については、「滞納者（期間3ヶ月以内）に対し、文書等による督促などを行うことにしている」が67.2%で最も多く、次いで「特に取り決めはない」が24.8%となっています。

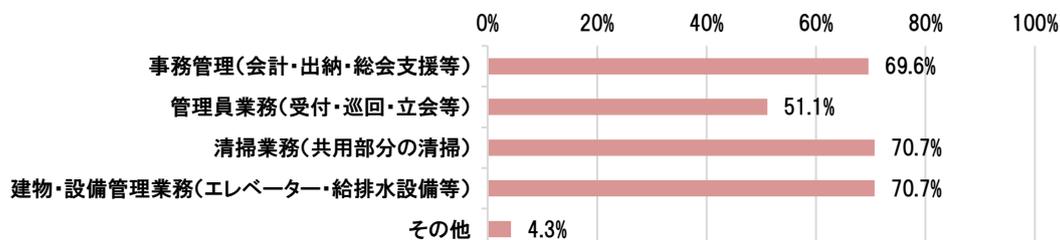
■管理費滞納者への対策（複数回答可）



●管理業務の方法

「管理業務を委託している」が63.9%、「自主管理をしている」が34.0%です。また、「管理業務を委託している」と回答したマンションの内、管理業務の委託内容は「清掃業務」「建物・設備管理業務」がそれぞれ70.7%、「事務管理」が69.6%となっており、日常の管理における管理会社の役割が大きくなっていると考えられます。

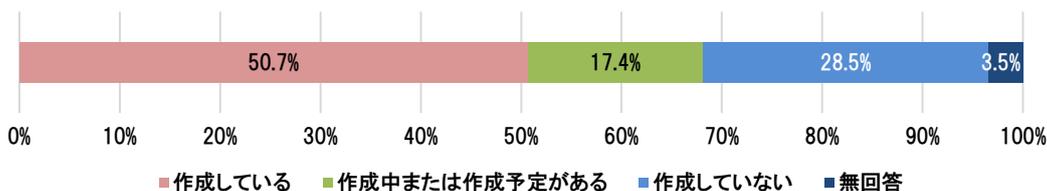
■管理業務の委託内容（複数回答可）



●長期修繕計画の作成状況

「長期修繕計画を作成している」が50.7%、「作成中または作成予定がある」が17.4%です。約7割のマンションで長期修繕計画が存在することとなりますが、「作成していない」マンションも28.5%あります。

■長期修繕計画の作成状況



## ●大規模修繕工事の実施の有無

大規模修繕工事を「実施したことがある」が90.3%、「実施したことがない」が7.6%です。「実施したことがない」理由については、調査年（平成30年度、令和元年度）で回答数は4件であり、「過去に検討したことがあるが実施に至らなかった」が2件、「必要なかった」が1件、無回答が1件でした。大規模修繕を実施したことがないマンションには、維持修繕等が重要であることの意識付けが必要と考えられます。

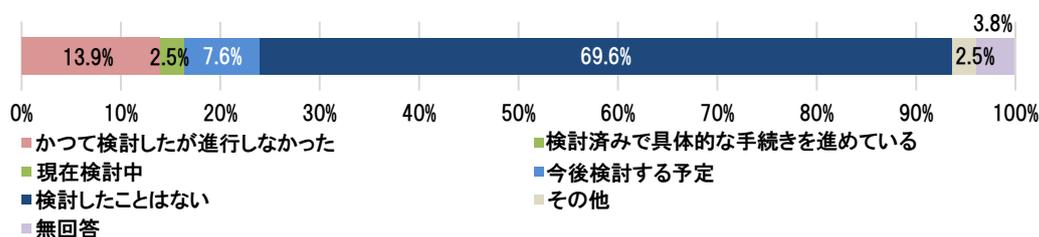
## ●耐震診断の実施の有無

耐震診断を「実施した」が19.4%、「今後、実施する予定がある」が4.9%です。「実施していない」が73.6%を占めており、その理由については「調査や計画作成のための費用がない」が最も多く43.8%を占めています。旧耐震基準で建設されているマンションでは耐震診断を行うことで耐震性能の有無を知ることが重要であり、耐震診断の実施に向けた意識向上が必要となっています。

## ●建替えの検討状況

建替えを「検討したことはない」が最も多く69.6%であり、次いで「かつて検討したが進行しなかった」が13.9%です。なお、「現在検討中」は2.5%（2件）、「今後検討する予定」は7.6%（6件）です。

### ■建替えの検討状況



## ●建替えに関する問題

「建替えに向けた合意形成が難しい」が最も多く32.9%、次いで「区分所有者が建替えの必要性を理解していない」が22.8%です。区分所有者の理解や合意の確保を問題としてあげるマンションが比較的多くなっています。

### ■建替えに関する問題（複数回答可）

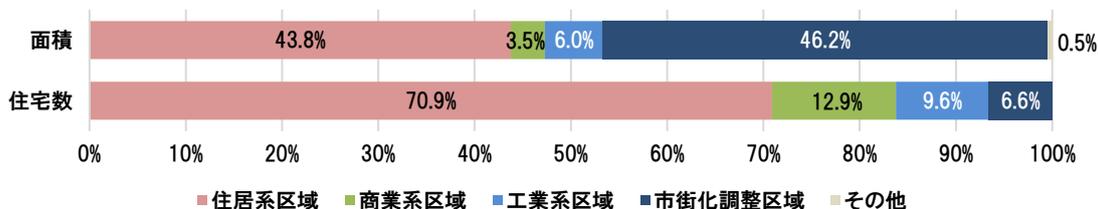
	回答数	比率
区分所有者が建替えの必要性を理解していない	18	22.8%
建替えに向けた合意形成が難しい	26	32.9%
余剰容積率がなく、事業化が難しい	17	21.5%
調査や計画づくりの進め方がわからない	9	11.4%
調査や計画作成のための費用がない	10	12.7%
とりまとめを行うキーパーソンがいない	14	17.7%
相談・検討を依頼できる専門家がない	11	13.9%
その他	13	16.5%
ない	8	10.1%

### (3) 住環境の状況

#### ① 用途地域別住宅の状況

用途地域別にみると、市域面積の43.8%を占める住居系区域に住宅の70.9%が集中しています。次いで、面積3.5%を占める商業系区域に12.9%の住宅が立地しています。

■用途地域別の面積・住宅数の占める比率

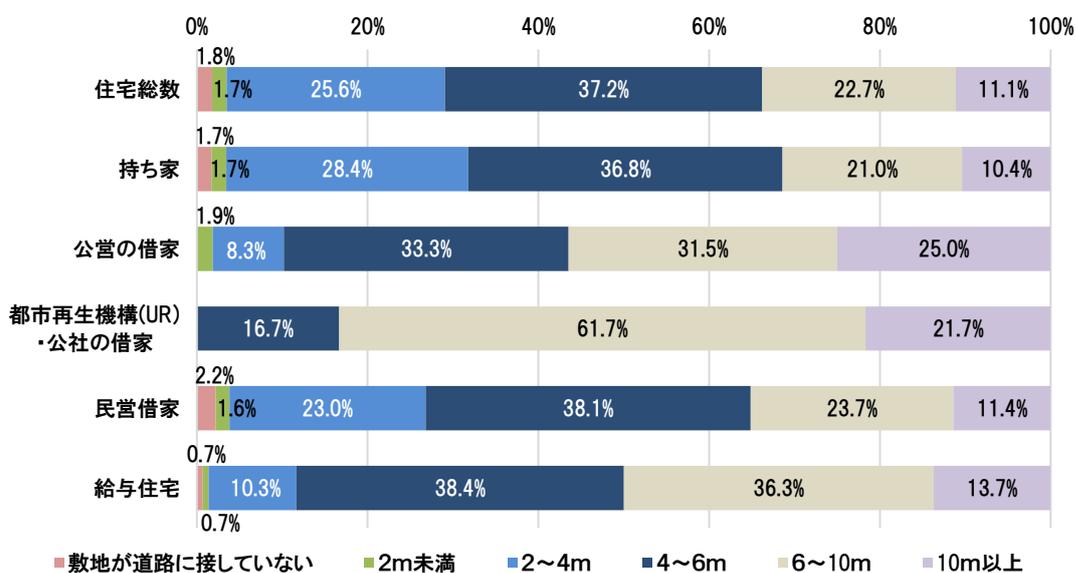


資料：平成30年版さいたま市統計書 平成30年住宅・土地統計調査

#### ② 接道状況

接道状況をみると、住宅全体で1.8%の敷地が道路に接していない状況であり、4m以上の道路に接していない住宅とあわせると、29.1%となっています。

■敷地に接している道路の幅員比率



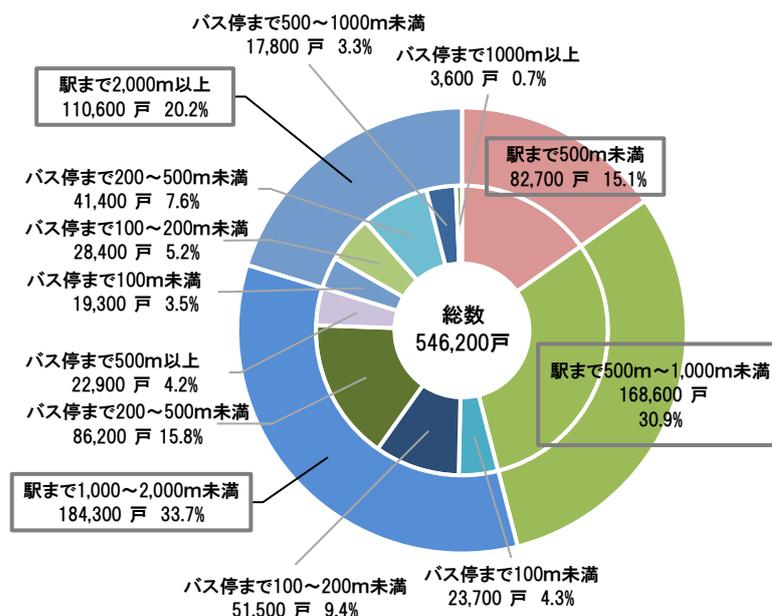
資料：平成30年住宅・土地統計調査

### ③ 最寄りの交通機関までの距離

最寄りの鉄道駅までの距離は、1,000m～2,000m 未満の住宅が最も多く33.7%となっています。次いで、500m～1,000m 未満の住宅が30.9%となっています。

駅までの距離1,000m～2,000m未満の住宅のうち、最寄りのバス停までの距離は、200～500m未満が15.8%と最も多くなっています。また、駅までの距離2,000m以上の住宅のうち、最寄りのバス停までの距離は、200～500m未満が7.6%と最も多くなっています。

#### ■最寄りの交通機関までの距離別住戸数割合



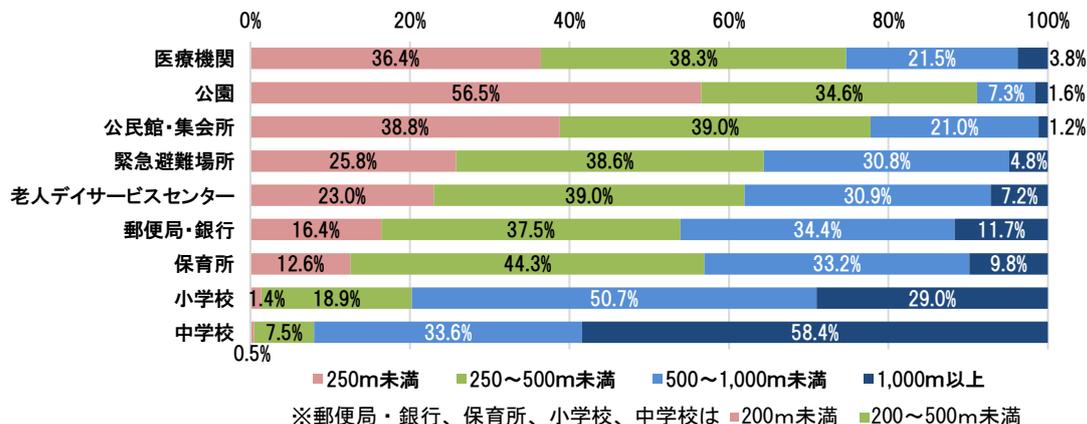
資料：平成30年住宅・土地統計調査

### ④ 最寄りの生活利便施設までの距離

市内の生活利便施設のうち、医療機関については約75%の住宅が、公園については約91%の住宅が、500m未満の距離に立地しています。

一方、小学校については約29%の住宅が、中学校については約58%の住宅が1,000m以上の距離の立地となっています。

#### ■最寄りの生活利便施設までの距離別住戸数割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑤ 地震からの安全確保・地震マップ

平成25年度さいたま市被害想定調査（平成26年3月策定）より想定される地震として、関東平野北西縁断層帯地震、東京湾北部地震、さいたま市直下地震の3つがあげられます。これらの地震における震度分布を示したマップ（揺れやすさマップ）を作成しています。これによると、本市では南北に走る河川の周辺を中心として、市の全域で地震に対する備えが必要となっています。

また、液状化現象についても、河川周辺や市西部で備えが必要であることが示されています。

⑥ 水害の被害想定

国土交通省及び埼玉県では、河川を対象に、浸水想定を行っており、浸水する深さが0.5m未満になると想定される区域から、5m以上になると想定される区域まで、5つのランクに色分けして洪水ハザードマップとして公表しています。平成25年に実施された被害想定調査では、最大の荒川氾濫の場合、浸水想定範囲内の被災人口は30万人を越えると想定されています。

令和元年10月に発生した台風19号とその後の豪雨災害は、本市で床上浸水の住家が約1,000件など甚大な被害を及ぼしました。

⑦ 自治会加入世帯数、加入率

自治会加入世帯数については、平成23年度から平成24年度にかけて減少していますが、以降は増加しており、令和元年度で371,311世帯となっています。一方、自治会加入率については減少し続けており、令和元年度で62.4%となっています。

■自治会加入世帯数、加入率の推移

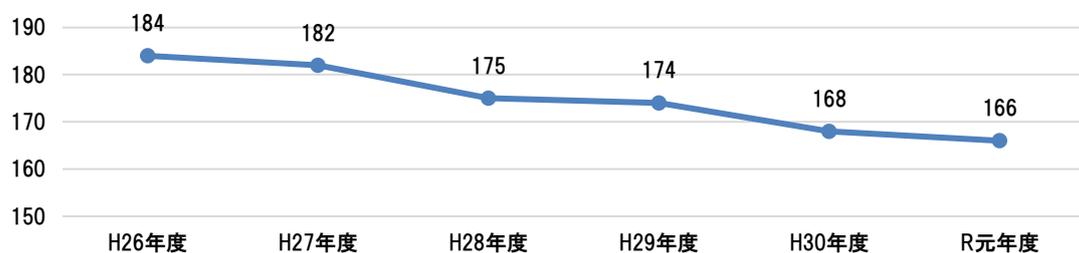


資料：さいたま市

### ⑧ 商店会数

商店会数については、近年減少傾向で、令和元年度で166となっています。

■ 商店会数の推移

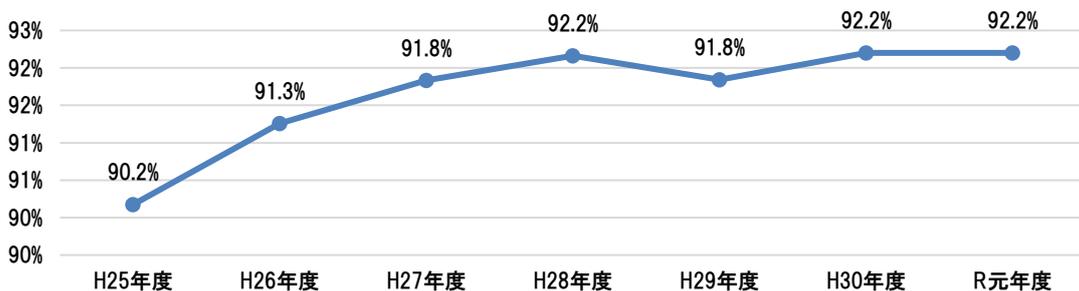


資料：さいたま市

### ⑨ 自主防災組織

自主防災組織結成率<sup>※</sup>の推移については、概ね増加傾向にあり、令和元年度には92.2%となっています。

■ 自主防災組織結成率の推移



※結成率[%] = (自主防災組織数 / 自治会数) × 100

資料：さいたま市（基準日 各年度3月31日、平成26年度のみ27年4月1日）

### ⑩ 住意識

令和2年度さいたま市民意識調査では、「住みやすい」または「どちらかといえば住みやすい」と感じている市民の割合が、調査開始以降最高値となる86.3%となっています。また、「ずっと住み続けたい」または「当分の間住み続けたい」と感じている市民の割合も高く85.0%となっています。

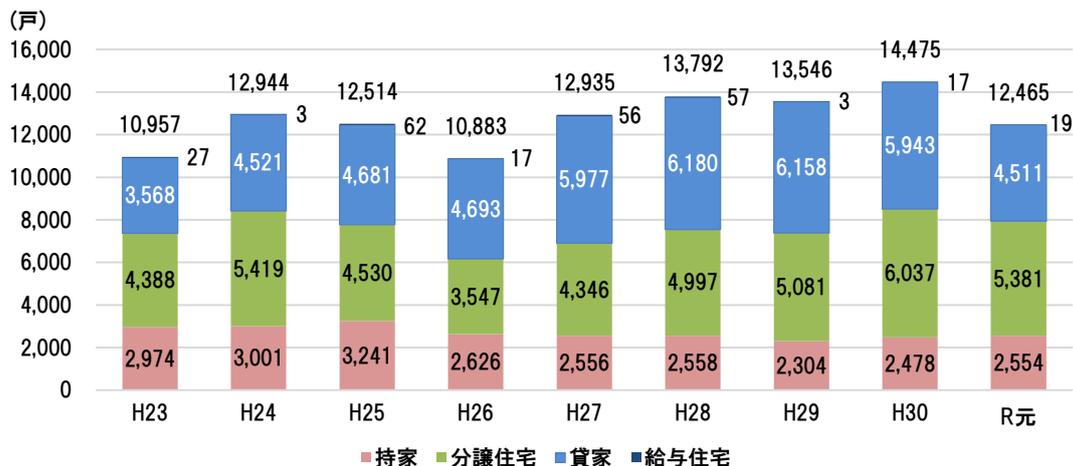
令和元年度に実施したインターネット市民意識調査では、住宅について、「満足」または「やや満足」している市民の割合が75.4%、住宅のまわりの環境に「満足」または「やや満足」している市民の割合が78.0%となっています。

### (4) 住宅市場・流通の状況

#### ① 新設住宅着工数

市内の住宅着工数は、平成30年まで増加傾向でしたが、令和元年は減少し、12,465戸となっています。特に、貸家の供給が平成27年から平成30年まで年間約6,000戸程度が供給されてきましたが、令和元年には約4,500戸まで減少しています。

■新設住宅着工数の推移

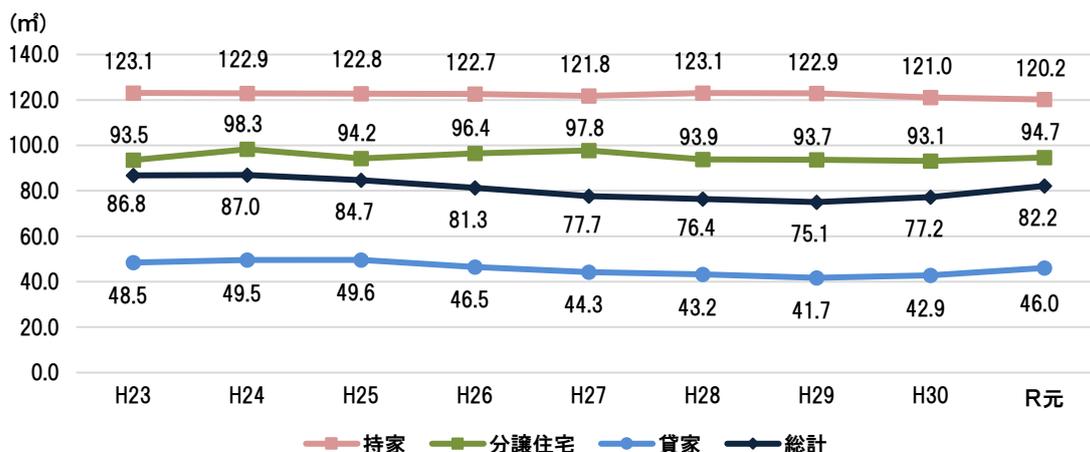


資料：住宅着工統計

#### ② 住宅着工の戸当たりの床面積

住宅の規模は、近年ほぼ横ばいで、持家は約120㎡、分譲住宅は約100㎡、貸家は約45㎡前後で推移しています。

■住宅着工の戸当たり床面積の推移



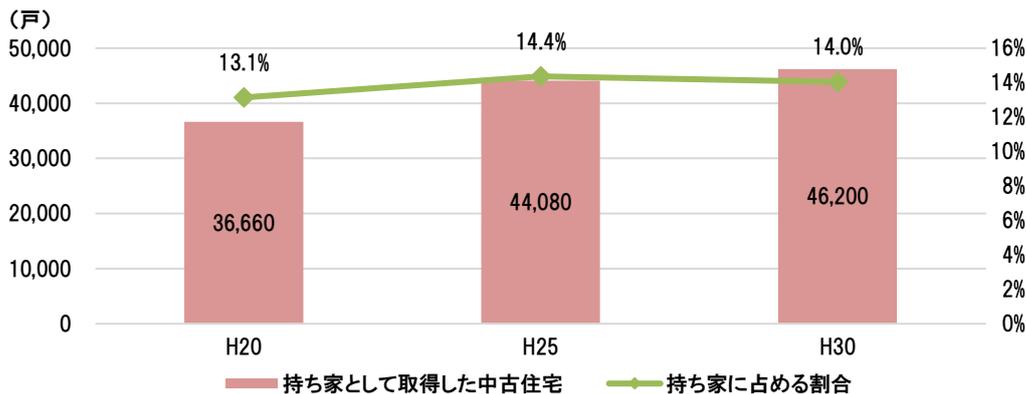
資料：住宅着工統計

### ③ 中古住宅・住宅リフォーム市場

持ち家として取得した中古住宅は、46,200戸と5年前から微増しましたが、持ち家に占める割合としては微減しています。

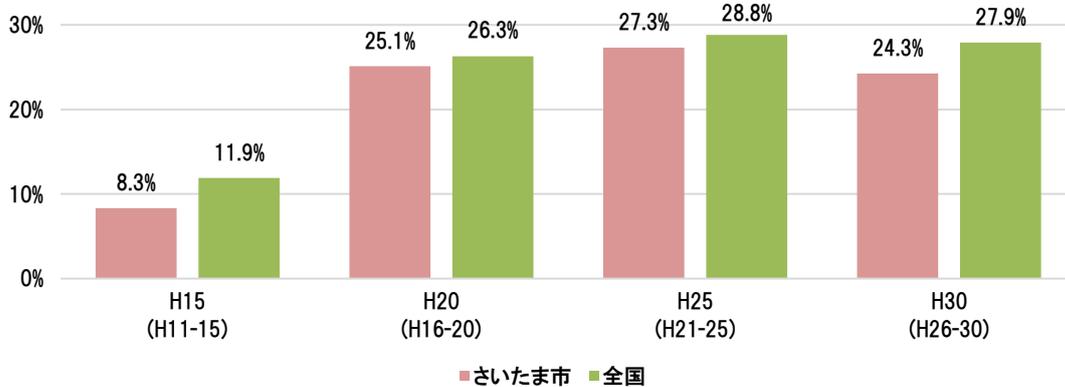
過去5年間にリフォームを実施した持ち家の割合は増加していましたが、平成30年の調査では24.3%に減少しています。全国と比べるとやや低くなっています。

#### ■ 持ち家として取得した中古住宅



資料：住宅・土地統計調査

#### ■ 持ち家のリフォーム状況



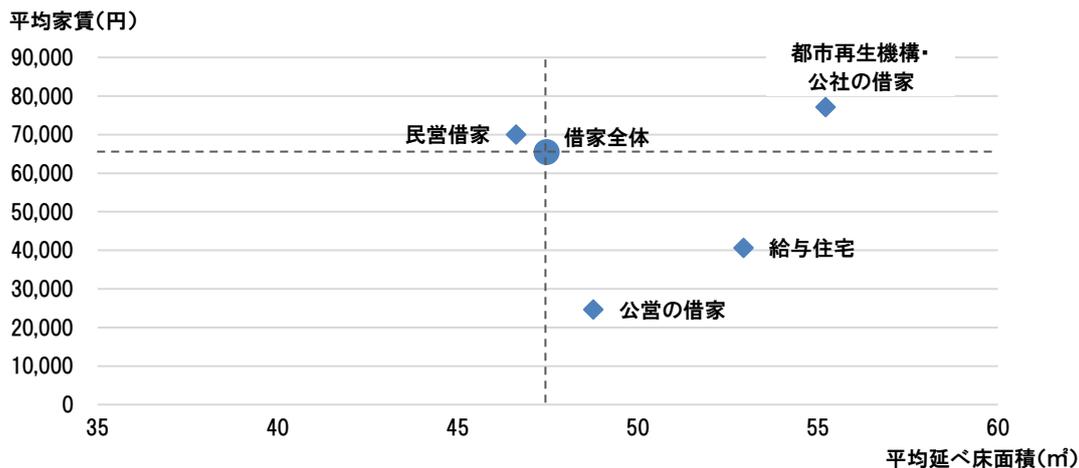
※過去5年間のリフォーム実施戸数/住宅総数

資料：住宅・土地統計調査

#### ④ 賃貸住宅市場

借家の平均延べ床面積では、都市再生機構・公社の借家、給与住宅、公営の借家が、借家全体の平均面積よりも広く、民営借家は狭くなっています。また、借家の平均家賃では、都市再生機構・公社の借家と民営借家が、借家全体の平均額よりも高く、公営の借家と給与住宅は低くなっています。

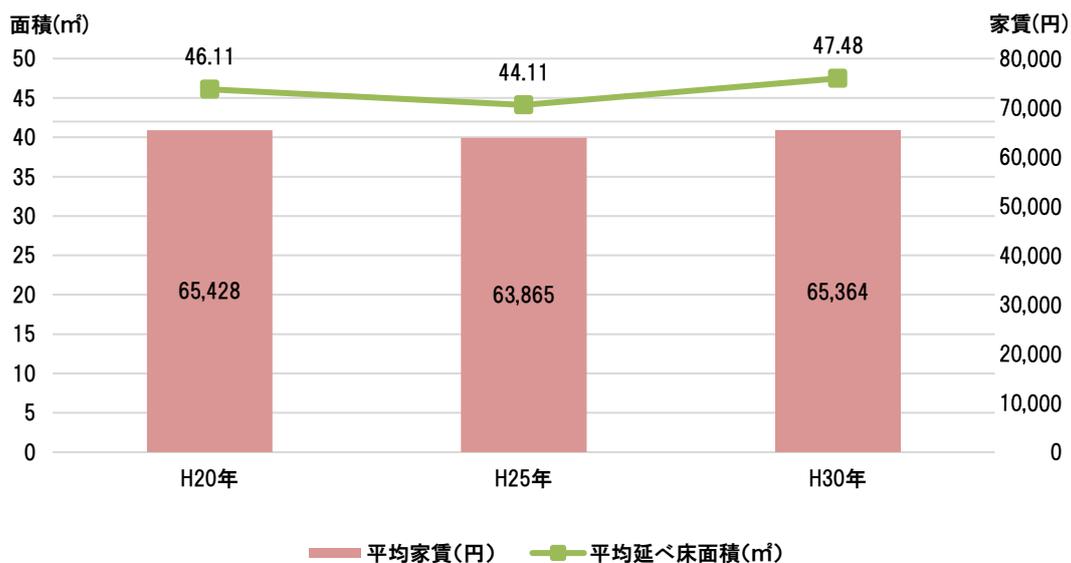
■借家における平均延べ床面積と平均家賃



※借家(専用住宅)の平均。平均家賃に家賃0円は含まない

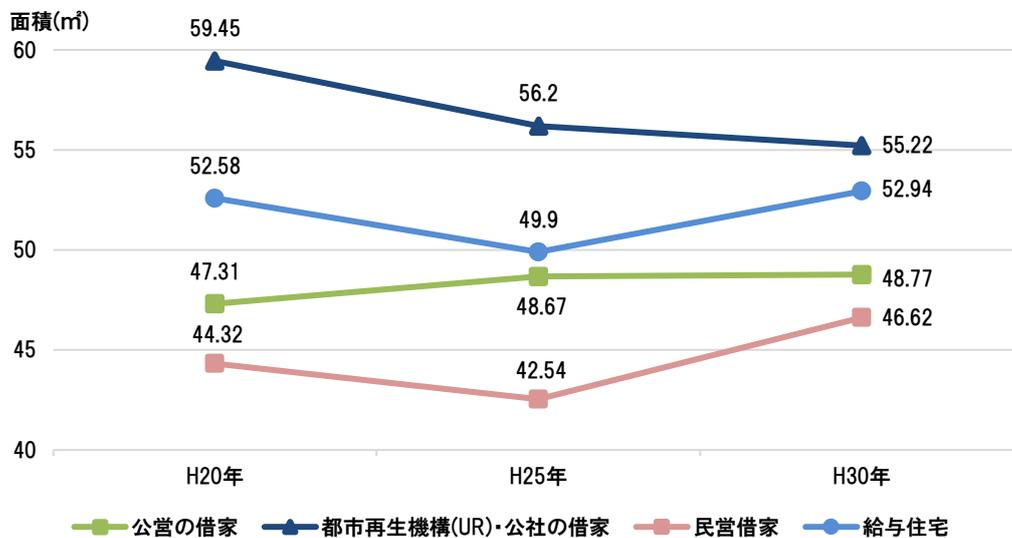
資料：平成30年住宅・土地統計調査

■借家における平均延べ床面積と平均家賃の推移



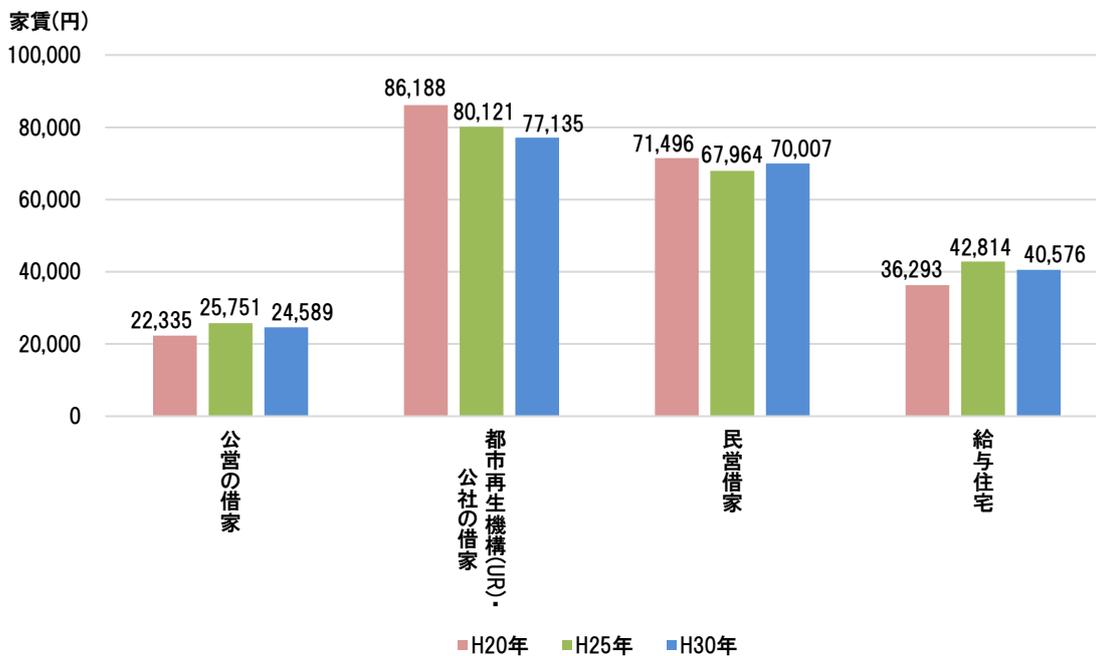
資料：住宅・土地統計調査

■借家における平均延べ床面積の推移（種類別）



資料：住宅・土地統計調査

■借家における平均家賃の推移（種類別）



資料：住宅・土地統計調査

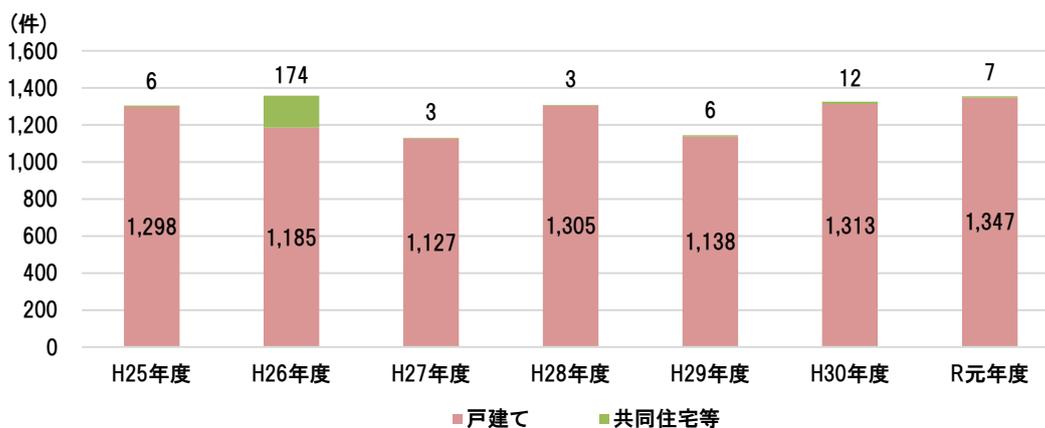
⑤ 長期優良住宅・低炭素建築物

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅についてみると、年間1,100～1,300件程度の認定が行われています。

また、二酸化炭素の排出を抑制するための措置が講じられた低炭素建築物については、年間100～250件程度の認定が行われています。

新築住宅における長期優良住宅・低炭素建築物の割合は、平成26年度の13.0%後、毎年度10%程度で推移してきましたが、令和元年度には13.2%に上昇しました。

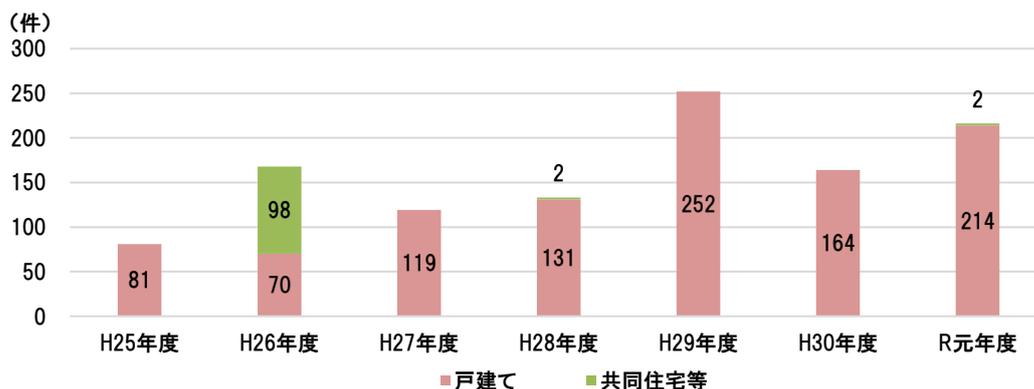
■長期優良住宅の認定件数の推移



※件数は建物数を指す。既存住宅を含む

資料：さいたま市

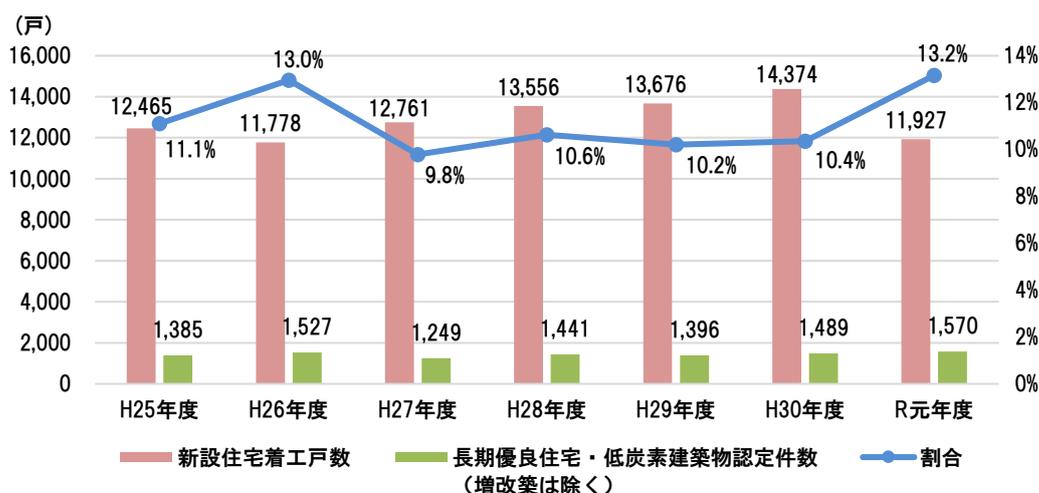
■低炭素建築物の認定件数の推移



※件数は建物数を指す

資料：さいたま市

## ■新築住宅における長期優良住宅・低炭素建築物の割合の推移

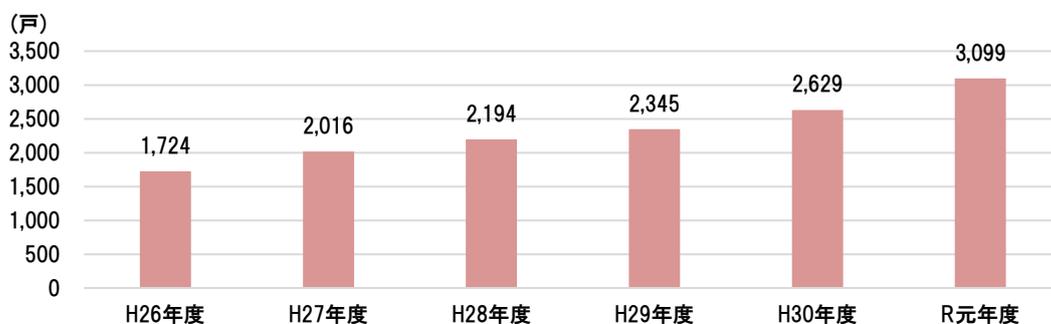


資料：さいたま市、住宅着工統計

## ⑥ サービス付き高齢者向け住宅

住宅の広さや設備、バリアフリー等の条件を備え、安否確認や生活相談サービス等を提供するサービス付き高齢者向け住宅についてみると、登録戸数は増加傾向にあり、令和元年度末時点で3,099戸となっています。

## ■サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（累計）の推移



資料：さいたま市

## ⑦ セーフティネット住宅

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に基づく、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録戸数は、令和2年3月末時点で14戸となっています。

また、そのうち専用住宅（入居者を住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等に限る。）としての登録は1戸となっています。

### (5) 公的賃貸住宅の状況

#### ① 市営住宅等管理戸数

令和2年4月1日現在、本市は35団地、2,571戸の公営住宅を管理しています。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。区別では、南区が583戸と一番多く、西区421戸、北区370戸、見沼区364戸の順となっています。

#### ■ 区別の市営住宅等管理戸数

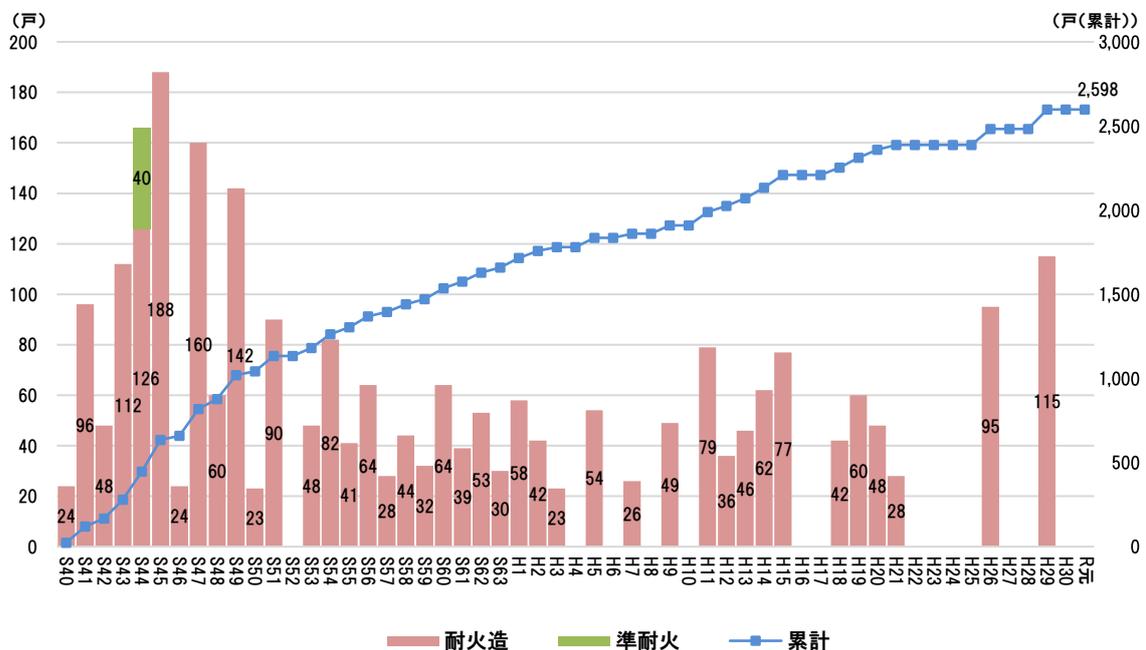
区	市営住宅												計
	公営住宅											特公賃 (市民住宅)	
	西区	北区	大宮区	見沼区	中央区	桜区	浦和区	南区	緑区	岩槻区	大宮区	大宮区	
団地数	3	5	1	4	4	1	4	4	4	5	1	1	37
戸数	421	370	18	364	180	50	201	583	141	243	12	15	2,598

資料：さいたま市(令和2年4月1日現在)

#### ② 建築年別の市営住宅等管理戸数

建築年別の管理戸数では、昭和40年代に建てられた市営住宅が多く、この期間で1,020戸、全体の約39%を占めており、建物の老朽化が進んでいます。

#### ■ 建築年別の市営住宅等管理戸数

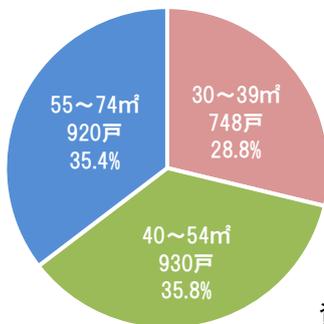


資料：さいたま市

### ③ 専用面積別の市営住宅等管理戸数

専用面積別の管理戸数は、30～39㎡が28.8%、40～54㎡が35.8%、55～74㎡が35.4%となっています。

■専用面積別の市営住宅等管理戸数割合

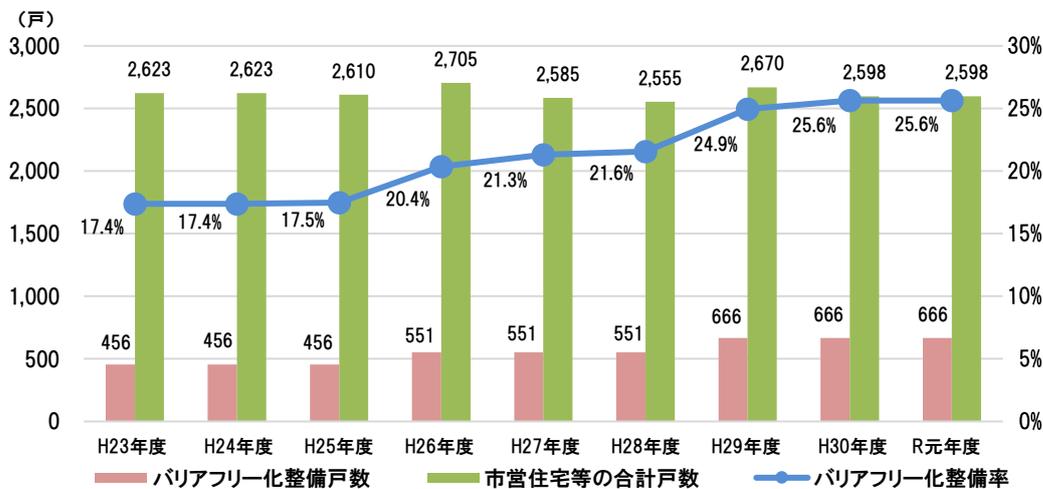


資料：さいたま市（令和2年4月1日現在）

### ④ 市営住宅等のバリアフリー化整備状況

市営住宅等のバリアフリー化整備戸数は増加しており、バリアフリー化整備率は令和元年度で約26%になっています。

■バリアフリー化整備率の推移



資料：さいたま市

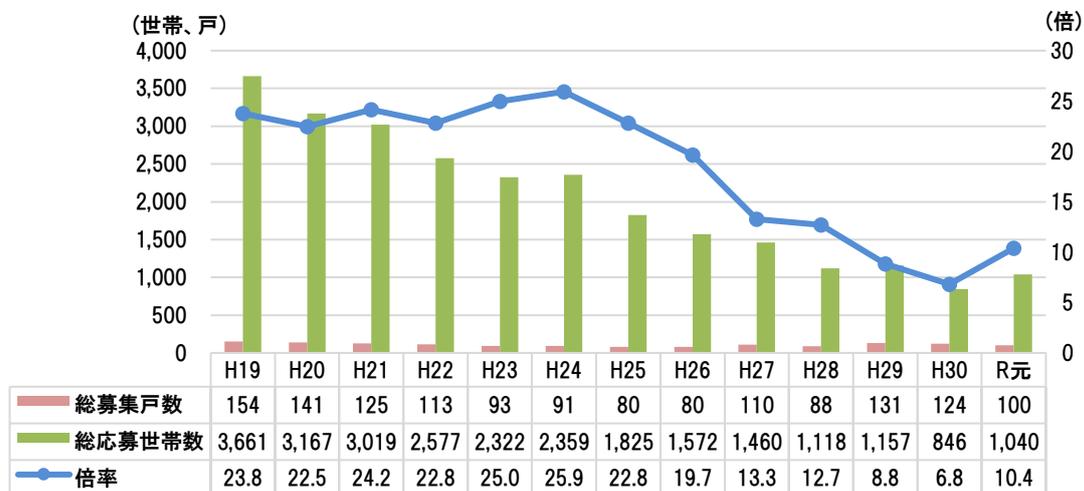


市営住宅（峰岸住宅）

⑤ 市営住宅の募集・応募状況

市営住宅の募集・応募状況についてみると、近年減少傾向でしたが、令和元年度は募集100戸に対し1,040世帯の応募があり、応募倍率10.4倍という状況でした。

■ 募集・応募状況の推移

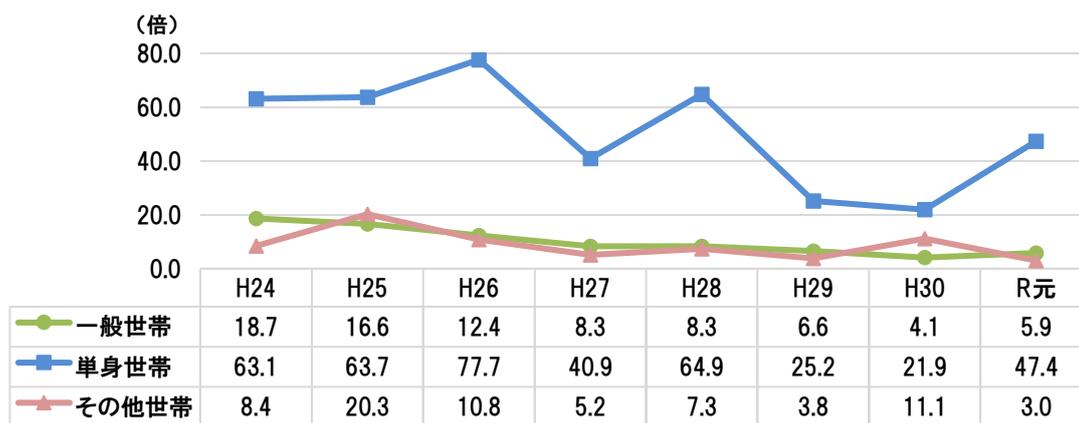


資料：さいたま市

⑥ 市営住宅の世帯別応募状況

市営住宅の世帯別の応募状況をみると、一般世帯の倍率は、平成24年度の18.7倍と比べ、近年は低下傾向となっています。一方、単身世帯の倍率については、近年20～40倍であり、高い倍率が続いている状況です。

■ 世帯別応募状況の推移



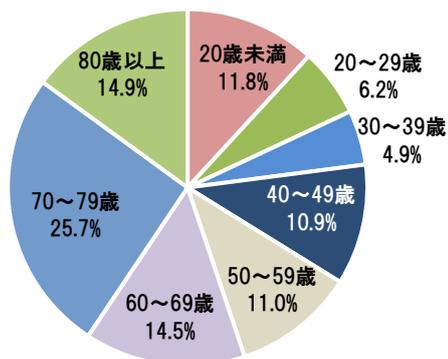
資料：さいたま市

### ⑦ 市営住宅の入居者の年齢構成と入居世帯人員

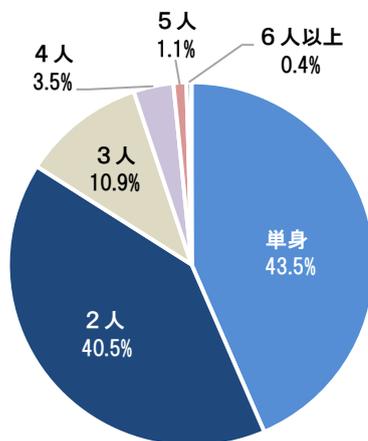
市営住宅の入居者の年齢構成をみると、70歳から79歳の年齢層が約26%と最も多く、続いて80歳以上の年齢層が約15%であるなど、高齢者の入居が多くなっています。

入居世帯人員をみると単身世帯が43.5%、2人世帯が40.5%となっています。

■入居者の年齢構成比率



■入居世帯人員の比率

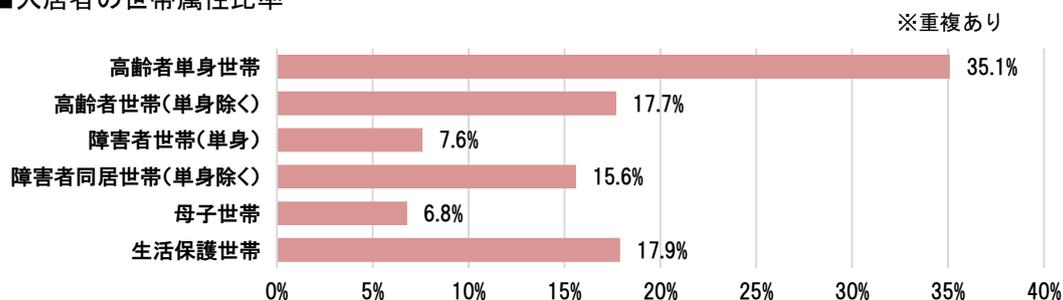


資料：さいたま市（令和2年4月1日現在）

### ⑧ 市営住宅の入居者の世帯属性

市営住宅の入居者の世帯属性をみると、高齢者単身世帯は35.1%と最も多くなっています。また、生活保護世帯が17.9%と2番目に多くなっています。

■入居者の世帯属性比率



資料：さいたま市（令和2年4月1日現在）

### ⑨ 県営・機構・公社住宅

本市には、公的賃貸住宅として、市営住宅以外にも、県営住宅9,669戸、都市再生機構・住宅供給公社の賃貸住宅が7,486戸立地しています。

■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

	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	機構	県の公社	計
さいたま市	2,583	9,669	12,252	7,287	199	7,486

資料：さいたま市（令和2年4月1日現在）

## (6) 住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の動向

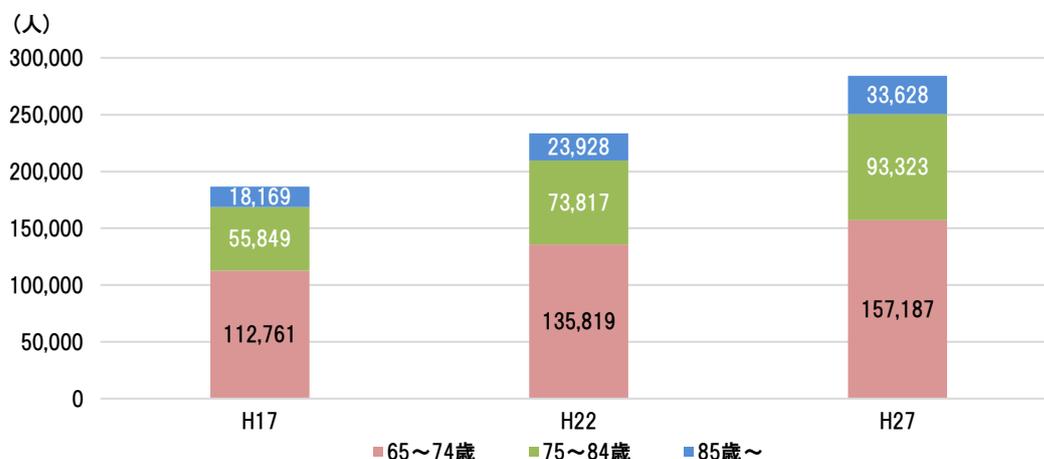
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)では、「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者その他住宅の確保に特に配慮を要する者」を住宅確保要配慮者として定義しています。

### ① 高齢者

#### ア 高齢者数、要介護者数

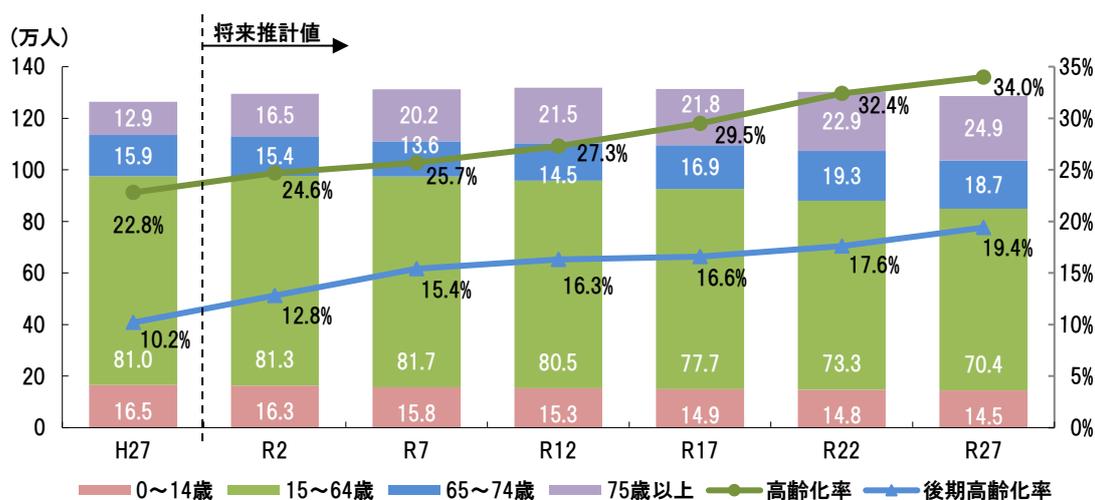
平成27年の本市の高齢化率は22.8%であり、令和12年に27.3%、令和27年に34.0%に達する見通しとなっています。また、要介護・要支援認定者数は近年増加しており、平成30年度末で約5万2千人となっています。

#### ■ 高齢者人口の推移



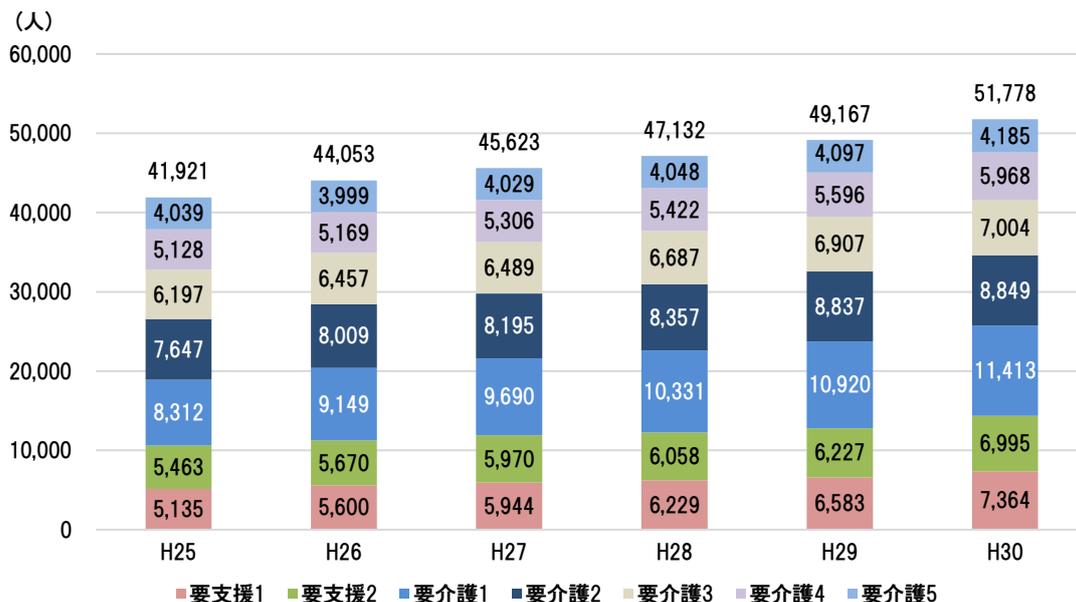
資料：国勢調査

#### ■ 年齢4区分別人口の見通し



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年3月推計）  
国勢調査

■ 要介護・要支援認定者数の推移



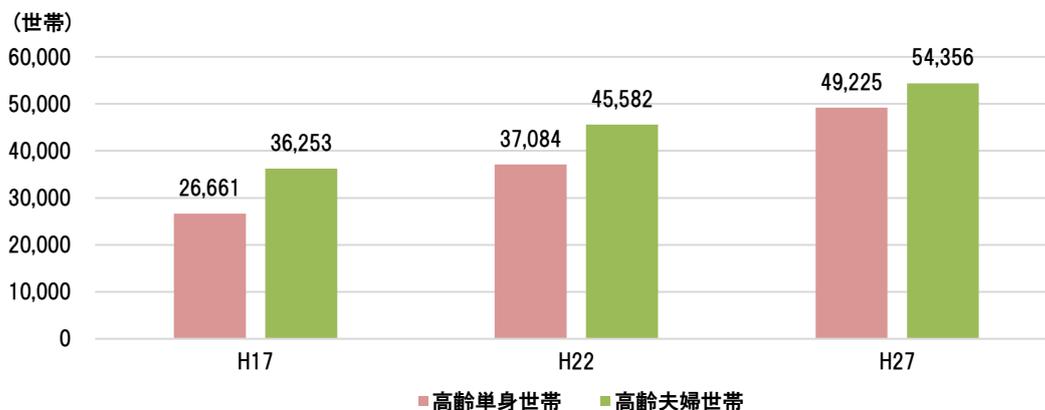
資料：さいたま市統計書

イ 高齢者世帯数

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27年で高齢単身世帯が約4万9千世帯、高齢夫婦世帯が約5万4千世帯となっています。

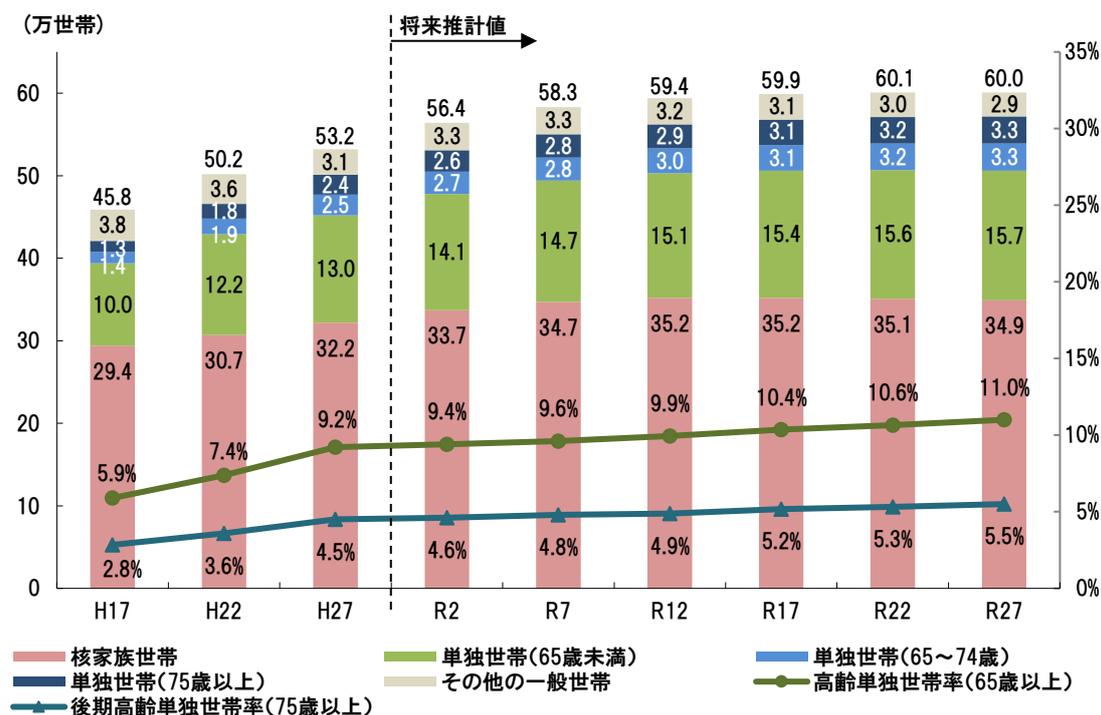
世帯類型別の将来推計では、総世帯数が令和22年の約60万1千世帯をピークに減少を始めるのに対し、高齢単身世帯は今後も増加が見込まれており、令和27年には約1.3倍になると推計されています。

■ 高齢者世帯数の推移



資料：国勢調査

■世帯類型別一般世帯数の見通し



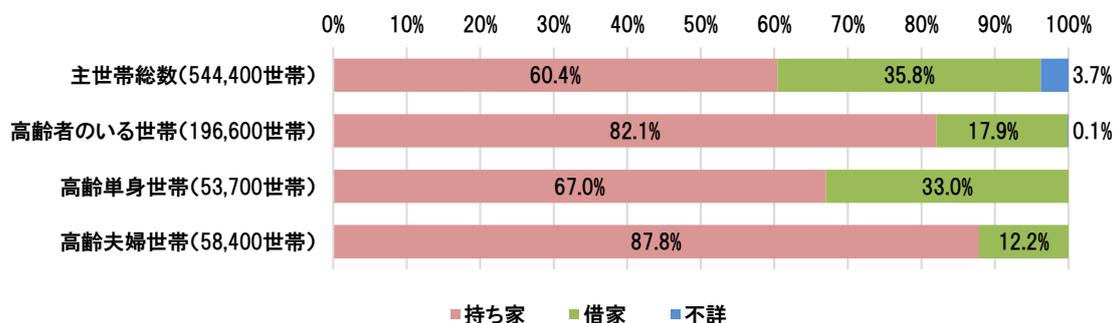
資料：さいたま市、国勢調査

ウ 高齢者世帯の持ち家・借家の状況

高齢者のいる世帯の持ち家の割合は82.1%となっており、高齢単身世帯の持ち家の割合は67.0%、高齢夫婦世帯の持ち家の割合は87.8%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33.0% (約17,700世帯)、高齢夫婦世帯のうち借家に住む世帯は12.2% (約7,100世帯)となっています。

■高齢者世帯の持ち家・借家の割合

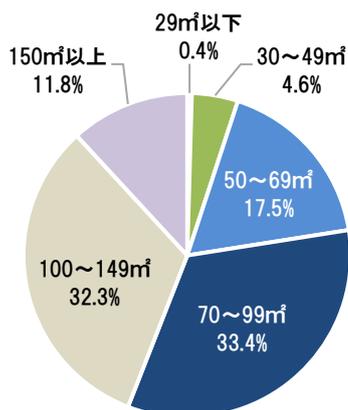


資料：平成30年住宅・土地統計調査

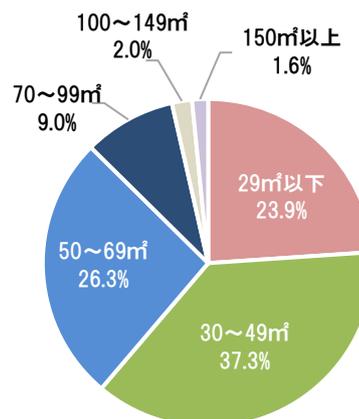
## 工 高齢单身・高齢夫婦世帯の居住する住宅の延べ床面積

高齢单身・高齢夫婦世帯の居住する住宅の延べ床面積は、持ち家では「70～99㎡」「100～149㎡」の割合が多いのに対し、借家では「30～49㎡」の割合が多くなっています。

■ 高齢单身・高齢夫婦世帯の延べ床面積比率（持ち家）



■ 高齢单身・高齢夫婦世帯の延べ床面積比率（借家）

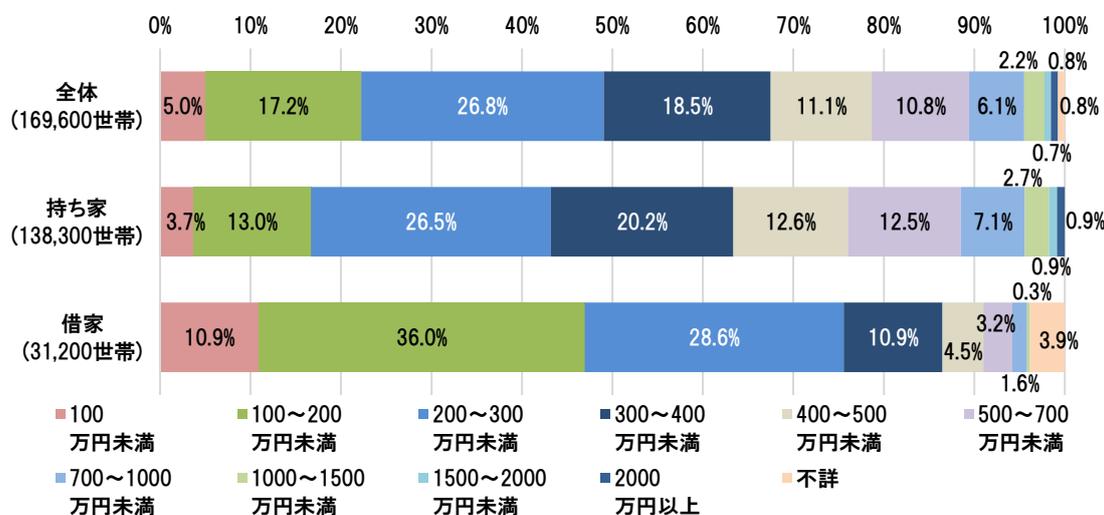


資料：平成30年住宅・土地統計調査

## オ 家計を主に支える者の年齢のうち65歳以上の世帯の収入の割合

家計を主に支える者の年齢のうち65歳以上の世帯の収入をみると、持ち家では「200～300万円未満」の割合が多いのに対し、借家では「100～200万円未満」の割合が多くなっています。

■ 家計を主に支える者の年齢のうち65歳以上の世帯収入の割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

カ 高齢者向け住宅・施設数

市内の高齢者向け住宅は、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム等をあわせて、12,316戸（人）となっています。また、その他の高齢者向け施設の定員数の合計は、10,963人となっています。

■高齢者向け住宅・施設数

高齢者向け住宅	戸、定員
サービス付き高齢者向け住宅	3,099戸
シルバーハウジング	20戸
高齢者向け優良賃貸住宅	26戸
介護付有料老人ホーム	6,900人
住宅型有料老人ホーム	1,699人
養護老人ホーム	290人
軽費老人ホーム	282人
合計	12,316戸(人)

その他の高齢者向け施設	定員
特別養護老人ホーム	6,778人
介護老人保健施設	3,098人
認知症高齢者グループホーム	1,087人
合計	10,963人

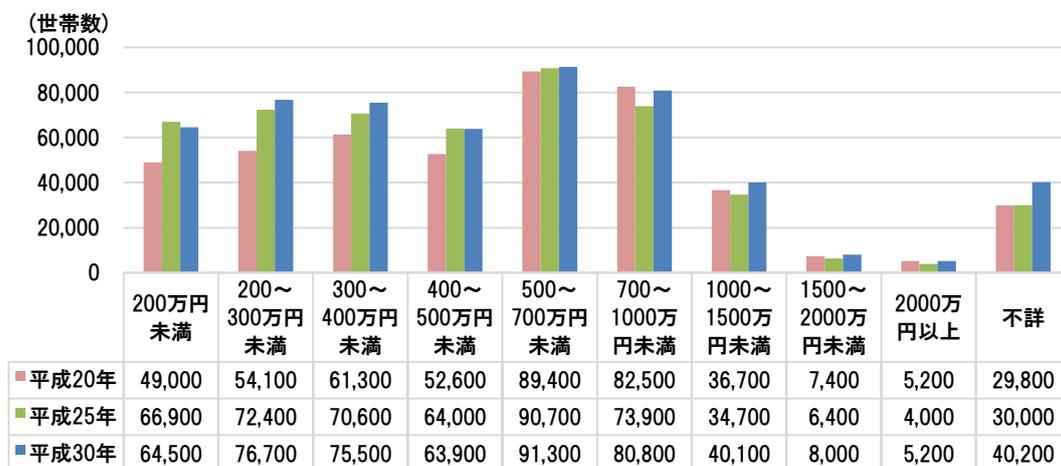
資料：さいたま市（令和2年4月1日現在）

② 低額所得者

ア 世帯の年間収入別世帯数

世帯の年間収入別世帯数をみると、ここ10年間で特に、年間収入200万円未満・200～300万円未満の世帯が増加しています。

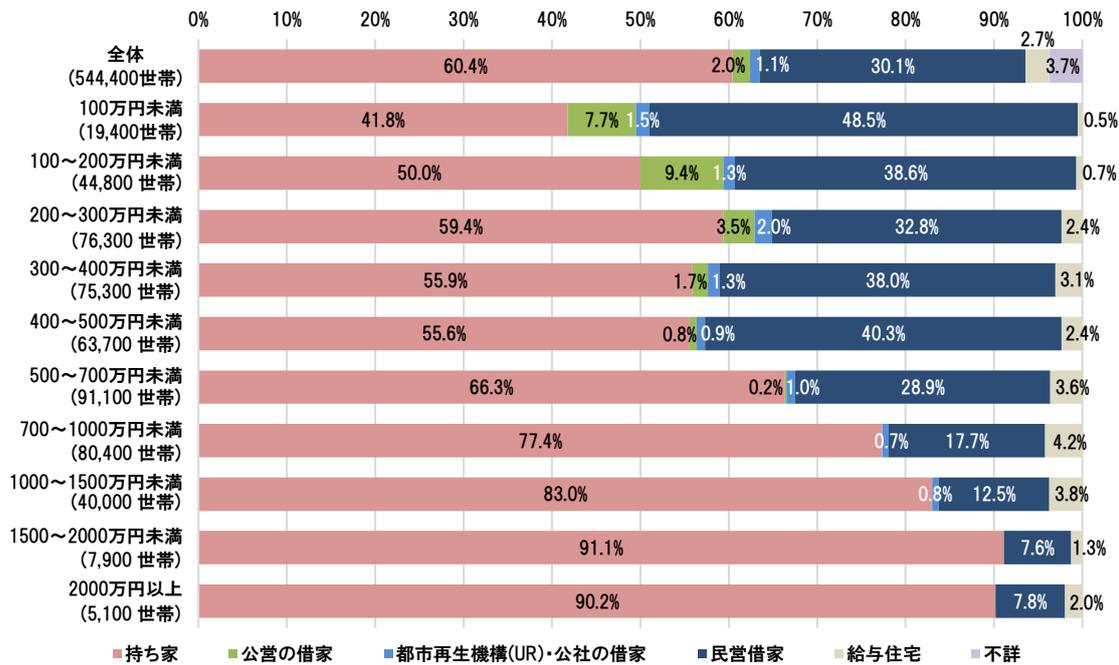
■世帯の年間収入別世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

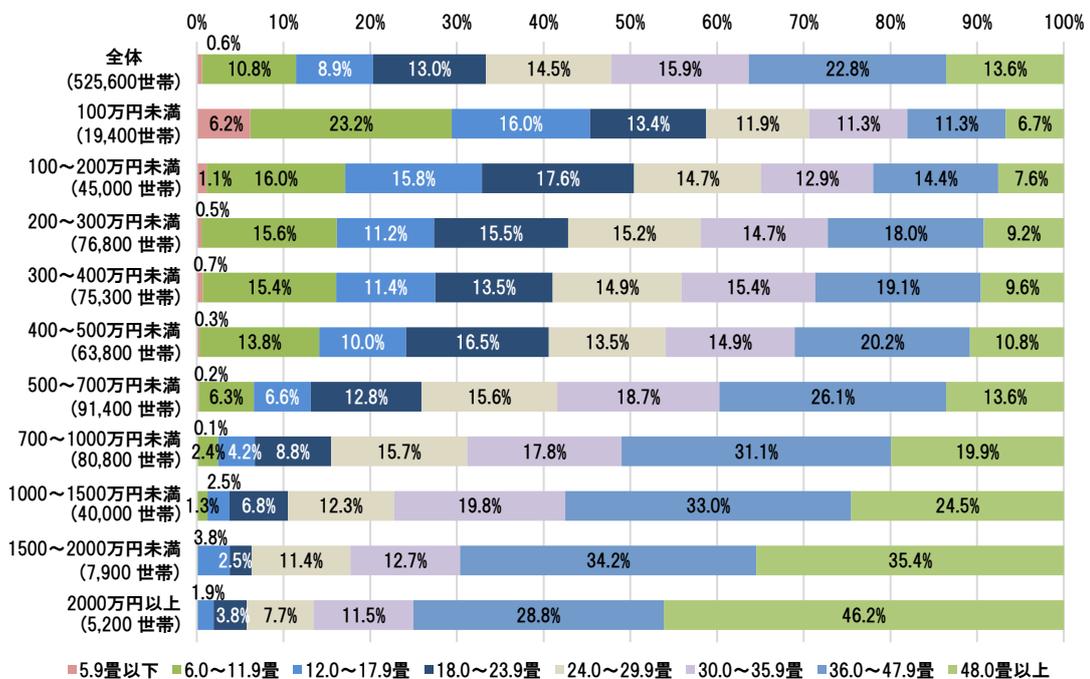
年間収入300万円未満の世帯をみると、収入が低いほど民営借家に居住する割合が多く、住宅面積も狭くなっています。

■世帯収入別所有関係別比率



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■世帯収入別住宅面積別比率



資料：平成30年住宅・土地統計調査

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

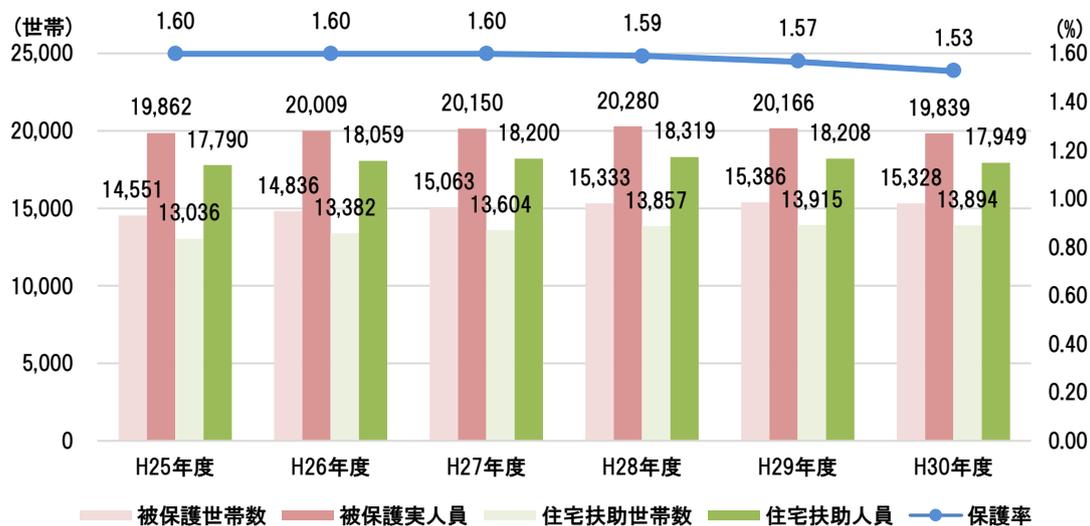
第6章 向けて

計画の推進に

### イ 被保護者世帯数・人員

生活保護被保護世帯数は、近年増加傾向となっています。また、それに伴い住宅扶助世帯数も増加傾向となっています。保護率は、平成27年度の1.6%から微減傾向となっています。

■被保護者世帯数・人員（月平均）の推移

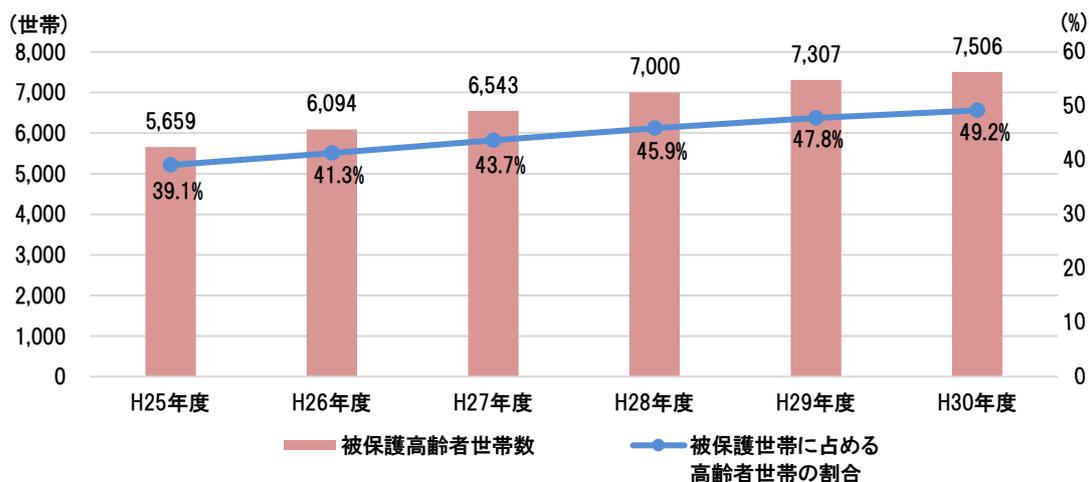


資料：さいたま市の福祉

### ウ 被保護高齢者世帯数

生活保護を受給している高齢者世帯は、近年増加傾向にあり、被保護世帯に占める高齢者世帯の割合も平成30年度で49.2%となっており、近年上昇しています。

■被保護高齢者世帯数の推移

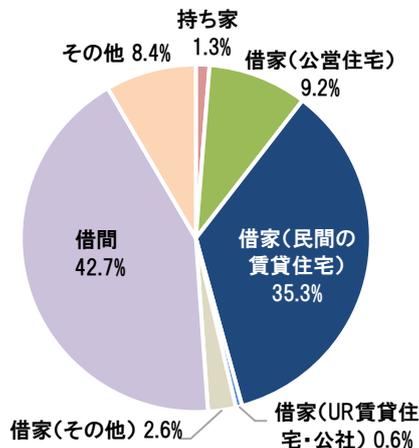


資料：さいたま市の福祉

## 工 被保護世帯の住宅所有形態

被保護世帯の住宅所有形態をみると、借家（公営住宅、民間の賃貸住宅等）、借間の割合が大部分を占め、全体の約90%を占めています。

■被保護世帯の住宅所有形態比率

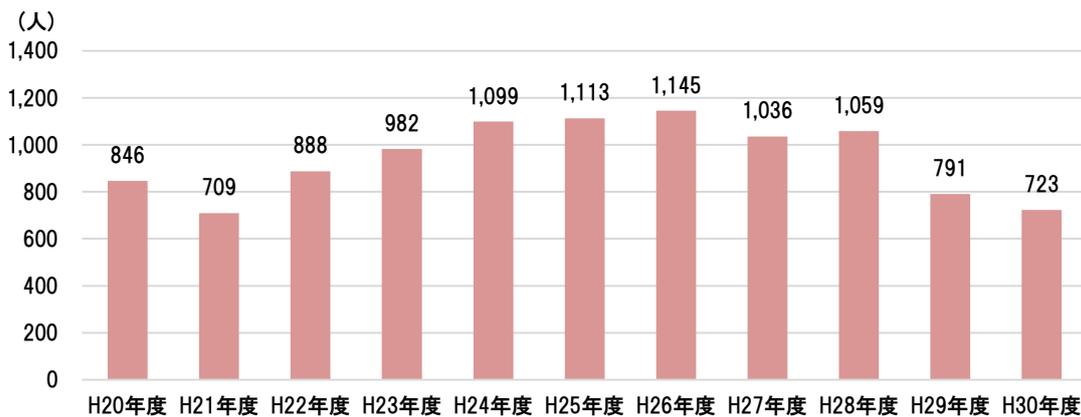


※借間：部屋を借りること。間借り  
資料：平成30年度被保護者調査

## 才 失業者数

日雇失業保険給付状況をみると、平成26年度で1,145人でしたが、近年は減少傾向にあり、平成30年度では723人となっています。

■日雇失業保険給付状況の推移

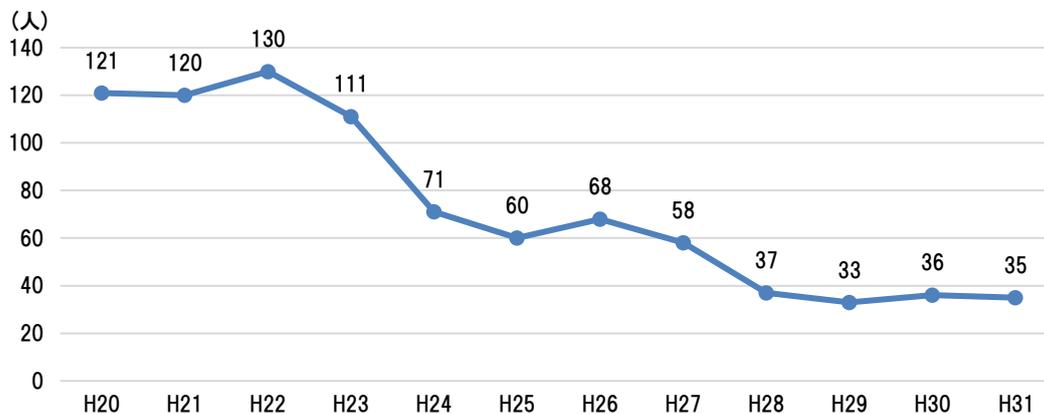


資料：さいたま市統計書

### カ ホームレス数

ホームレス数は、平成22年で130人でしたが、近年は大幅に減少しており、平成31年調査では35人となっています。

■ホームレス数の推移

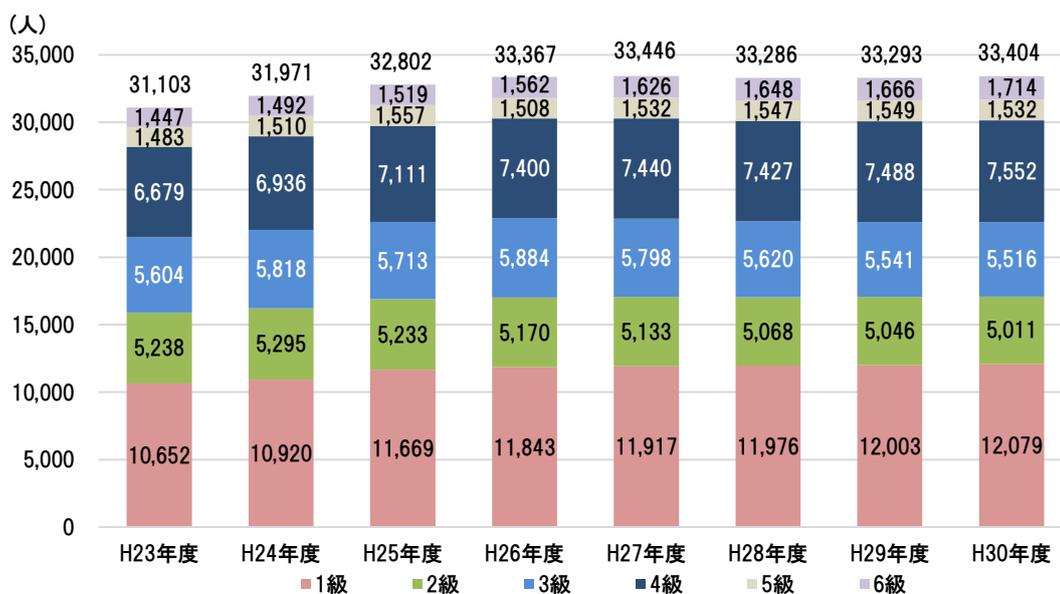


資料：ホームレスの実態に関する全国調査

### ③ 障害者

身体障害者手帳所持者数の推移をみると、近年はほぼ横ばいで推移しており、平成30年度は、約3万3千人となっています。

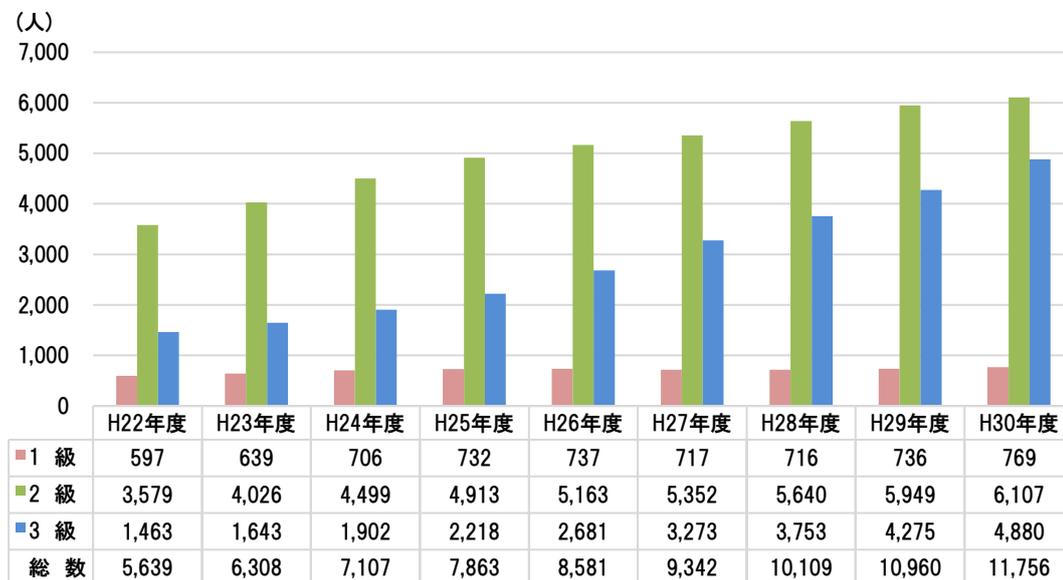
■身体障害者手帳所持者数の推移



資料：さいたま市統計書

精神障害者保健福祉手帳所持者数の推移をみると、近年増加しており、平成30年度は約1万2千人となっています。

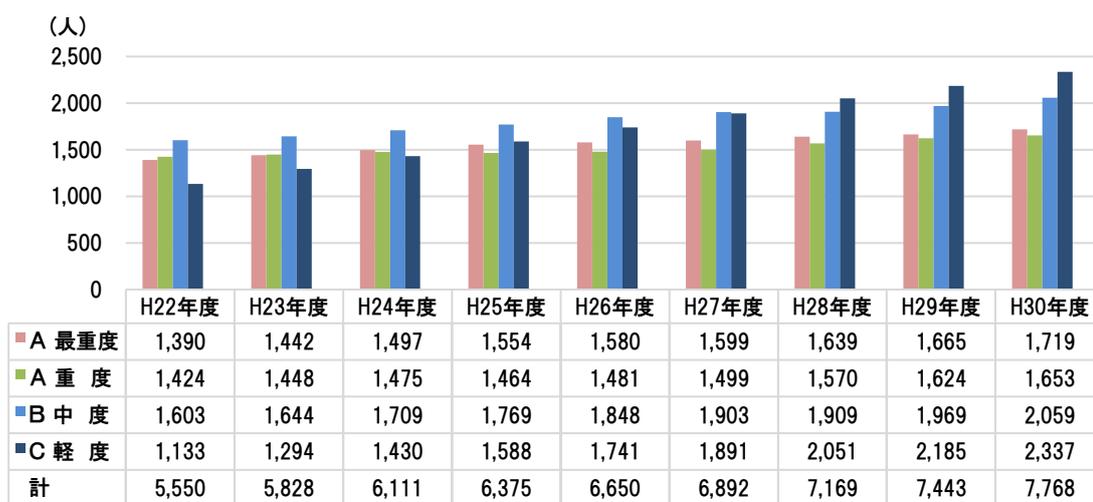
■精神障害者保健福祉手帳所持者数の推移



資料：さいたま市統計書

療育手帳所持者数の推移をみると、近年増加傾向であり、平成30年度は約7,800人となっています。

■療育手帳所持者数の推移



資料：さいたま市統計書

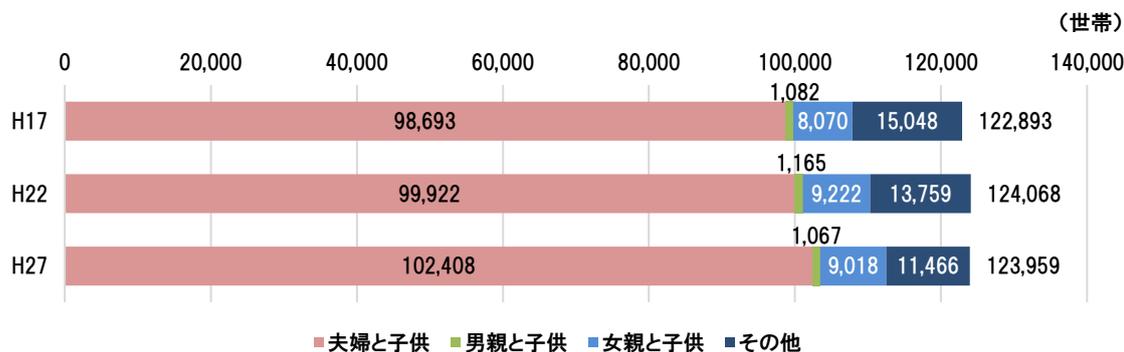
#### ④ 子供がいる世帯

18歳未満の子供がいる世帯は、平成22年の約12万4千世帯をピークに微減しています。

子供がいる世帯の住宅の所有関係をみると、夫婦と子供から成る世帯では持ち家の割合が76.8%と高いのに対し、ひとり親と子供から成る世帯では、民営借家の割合が26.1%と高くなっています。

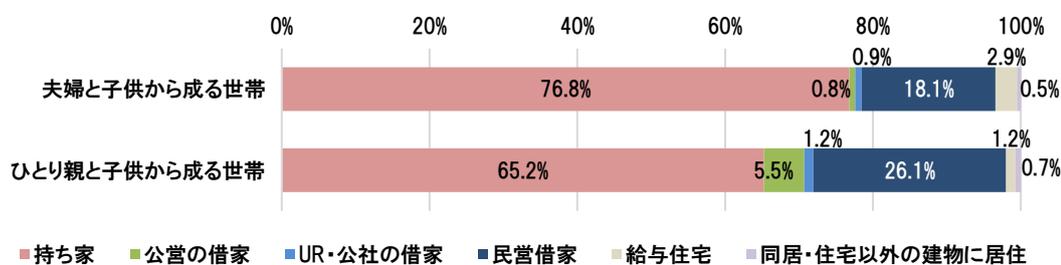
子供がいる世帯の年間収入をみると、ひとり親と子供から成る世帯では、年間収入300万円未満の割合が高くなっています。

■ 家族類型別18歳未満の子供がいる世帯数の推移



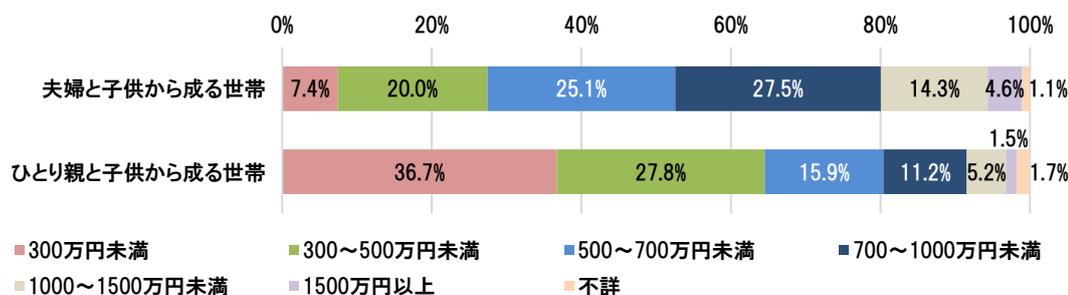
資料：国勢調査

■ 子供がいる世帯の住宅の所有関係



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■ 子供がいる世帯の年間収入



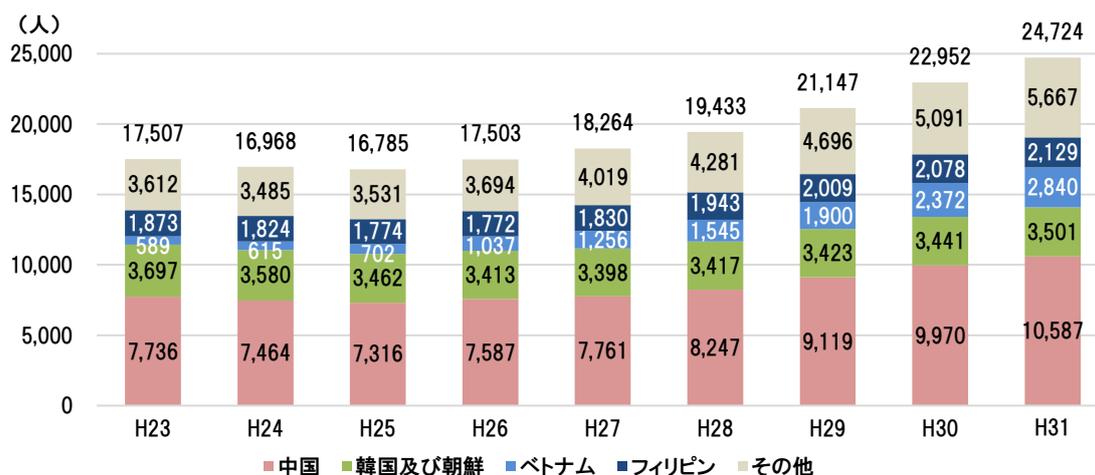
資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ⑤ 外国人

### ア 国籍別外国人住民数

外国人登録人口の推移をみると、近年は増加傾向となっており、平成31年1月1日現在、24,724人となっています。国籍別では、中国籍の人口が増加しており、また、韓国・朝鮮籍、フィリピン籍の人口は、微増傾向となっています。近年は、特にベトナム籍の人口が増加しています。

#### ■ 国籍別外国人住民数の推移

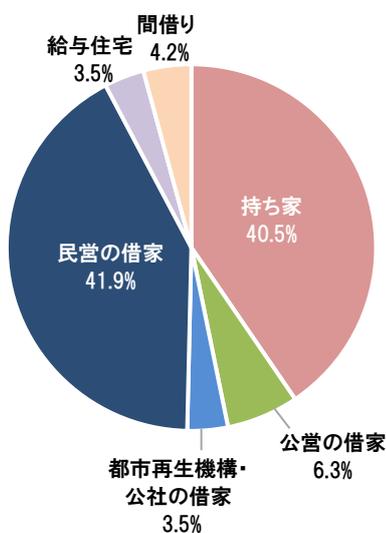


資料：さいたま市統計書（各年1月1日現在）

### イ 外国人世帯の住宅所有状況

外国人世帯の住宅所有状況をみると、持ち家の割合が40.5%という状況です。また、民営の借家の割合は41.9%となっています。

#### ■ 外国人世帯が居住する住宅の所有関係



資料：平成27年国勢調査

### (7) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況

#### ① 住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる家賃水準の民間賃貸住宅の数

最低居住面積水準と生活保護の住宅扶助限度額を参考とすると、住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる家賃水準の民間賃貸住宅の数は以下の通りとなります。

#### ■最低居住面積水準

世帯人数	1	2	3	4	5	6	7
面積水準 (㎡)	25	30	40	50	57	66.5	76

資料：住生活基本計画（全国計画）

#### ■生活保護の住宅扶助限度額（月額）

世帯人数	1	2	3	4	5	6	7人以上
限度額（円）	45,000	54,000	59,000	59,000	59,000	63,000	70,000

資料：さいたま市

#### ■床面積帯別・家賃帯別民間借家数

	総数	1	1~2	2~3	3~4	4~5	5~6	6~7	7~8	8
		万円未満	万円未満	万円未満	万円未満	万円未満	万円未満	万円未満	万円未満	万円以上
29㎡以下	49,300 30.21%	500 0.31%	1,300 0.80%	800 0.49%	3,500 2.14%	12,100 7.41%	11,700 7.17%	10,200 6.25%	3,900 2.39%	1,900 1.16%
30~49㎡	49,800 30.51%	500 0.31%	200 0.12%	200 0.12%	500 0.31%	4,700 2.88%	9,900 6.07%	12,900 7.90%	9,900 6.07%	7,700 4.72%
50~69㎡	41,400 25.37%	500 0.31%	200 0.12%	0 0.00%	400 0.25%	1,000 0.61%	3,100 1.90%	6,600 4.04%	8,300 5.09%	19,400 11.89%
70~99㎡	15,300 9.38%	600 0.37%	100 0.06%	0 0.00%	100 0.06%	300 0.18%	1,000 0.61%	1,300 0.80%	1,800 1.10%	9,500 5.82%
100㎡以上	7,400 4.53%	400 0.25%	0 0.00%	0 0.00%	300 0.18%	300 0.18%	800 0.49%	600 0.37%	800 0.49%	3,200 1.96%
民間借家 (専用住宅) 総数	163,200 100.00%	2,500 1.53%	1,900 1.16%	1,200 0.74%	4,800 2.94%	18,400 11.27%	26,400 16.18%	31,500 19.30%	24,900 15.26%	42,000 25.74%

比較的容易に入居できる家賃水準の民間賃貸住宅 45,200戸 (27.7%)

資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ② セーフティネット住宅として活用が見込める賃貸用空き家の戸数

民営借家の平均面積や建築時期等を参考とすると、セーフティネット住宅として活用が見込める賃貸用空き家の戸数は以下の通りとなります。

### ■セーフティネット住宅として活用が見込める賃貸用空き家戸数の推計

	空き家 (戸)	30㎡以上 の割合 (※1)	昭和56年以 降の割合 (※2)	賃貸用として 活用する意向 のある住宅の 割合 (※3)	活用が見込 める空き家 (戸)	合計 (戸)
賃貸用の住宅	35,600	69.8%	82.7%	77.3%	15,885	16,741
その他の住宅	18,100	69.8%	82.7%	8.2%	856	

※1：30㎡以上の民営借家（専用住宅）の割合（113,900戸/163,200戸）

※2：昭和56年以降に建設された民営借家（専用住宅）の割合（134,900戸/163,200戸）

※3：平成26年空家実態調査において、現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する意向のある住宅の割合、及び現状物置又はその他用途の空き家だが今後は賃貸用として活用する意向のある住宅の割合

資料：平成30年住宅・土地統計調査（※3を除く）

### 3 住生活における課題

住宅事情等を分析した結果から現状を整理し、住生活を取り巻く環境の変化等を踏まえた本市の住生活における主な課題として、次のものが挙げられます。

#### (1) 住まいの安全性の確保

計画の推進や社会情勢の変化等を踏まえた現状	<p>本市は、内陸型の都市で大宮台地に立地していることから、地震や台風などの自然災害に強い特徴がありますが、南北に走る河川の周辺を中心として市の全域で地震に対する備えが必要であり、液状化現象についても河川周辺や市西部で備えが必要であることが示されています。</p> <p>住宅についてみると、本市は、平成3年から平成12年に建築された住宅の割合が多く、耐震性が不十分な住宅についても耐震改修や建替えが年々進んでおり、平成30年現在の住宅の耐震化率は約92%と推計されています。一方、住宅の種類・構造別にみると、木造戸建て住宅では耐震化が必要となる住宅戸数が他と比べて多くなっています。</p> <p>また、地震以外の災害をみると、令和元年10月に発生した台風19号とその後の豪雨災害は、床上浸水の住家が約1,000件など甚大な被害を及ぼしました。</p>
-----------------------	---



主な課題	<p>◆ <b>住宅の耐震化・不燃化</b></p> <p>地震災害に強いまちづくりを推進するため、引き続き住宅の耐震化に取り組み、特に耐震化が必要となる住宅戸数が多い木造戸建て住宅への対策を積極的に促進していく必要があります。また、災害に伴う延焼火災の拡大を抑制するため、耐火性能の高い住宅の確保を促進していく必要があります。</p> <p>◆ <b>安全な住まいづくり</b></p> <p>東日本大震災や熊本地震、大規模水害等を踏まえ、地震や液状化だけでなく、風水害を含めた様々な災害に対する防災・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向上する必要があります。</p> <p>災害が起きた場合は、速やかな住宅の復旧や円滑な復興が行われるよう、必要な支援体制を整えていく必要があります。また、避難所における良好な生活環境の確保を図ることも重要となってきます。</p> <p>高齢化の進行により高齢者の住宅内での転倒事故や一人暮らし世帯の増加に伴う侵入窃盗等の犯罪に巻き込まれる危険性も増えてきており、バリアフリー化による住宅内の安全確保や住まいの防犯対策の推進を図っていく必要があります。</p>
------	---

## (2) 環境や高齢者等に配慮した住まいづくりの促進

### 計画の推進や社会情勢の変化等を踏まえた現状

環境に配慮した住まいに関しては、平成23年以降に建築された住宅において省エネルギー設備の設置率が高くなっていますが、全体で見ると設置率の高い二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓でも1割強にとどまっています。高断熱性能等の省エネルギー性能が確保された長期優良住宅や低炭素建築物についても、毎年認定は行われているものの新築住宅に占める割合は1割程度となっています。

高齢者等へ配慮した住まいに関しては、サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数が増加傾向にあり、令和元年度末で3,099戸と当初の供給目標を大きく上回っています。また、手すりなど高齢者等のための設備がある住宅の割合も約半数に達していますが、持ち家の方が設備の設置が進んでおり、借家で設備があるのは約3割となっています。

### 主な課題

#### ◆ 環境負荷の軽減に配慮した住まいづくり

環境に配慮した住宅の数は、市内にある約60万9千戸の住宅ストックからするとわずかであり、引き続き、長期優良住宅や低炭素建築物の推進など環境負荷の軽減に配慮した住まいづくりを促進していく必要があります。

#### ◆ 住宅のバリアフリー化・断熱化

高齢者等に配慮した住宅は、新築住宅を中心に増加していますが、高齢者等のための設備や一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化がされていない住宅も多くあり、超高齢社会に向け、住宅のバリアフリー化やヒートショックの予防に向けた断熱化を進めていく必要があります。

#### ◆ 高齢者向け住宅の確保

サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は増加傾向であり、引き続き高齢者が安心して住み続けられるよう、サービス付き高齢者向け住宅の整備を推進していくとともに、適正な管理運営を促進するため、指導・監督の強化を図っていく必要があります。

#### ◆ 高齢者の住まいの安定確保

高齢者が住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供できる体制として、「地域包括ケアシステム」の構築を、引き続き推進していく必要があります。

また、高齢者は、民間賃貸住宅において入居を拒まれることも多いため、不動産関係団体、居住支援団体、行政等が連携し、高齢者の居住の安定確保を図っていく必要があります。

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

向けて 計画の推進に

## (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

## 計画の推進や社会情勢の変化等を踏まえた現状

本市では、団塊の世代が65歳を迎えたことにより高齢化が顕著に進行しており、高齢者人口は、今後も増加を続ける見通しです。また、年間収入300万円未満の世帯や生活保護受給世帯が増加傾向になっており、特にひとり親と子供から成る世帯では年間収入300万円未満の割合が高くなっています。さらに、外国人人口も近年大幅に増加してきています。

住宅セーフティネットの中核をなす市営住宅は、令和元年度末で36団地2,583戸あり、応募倍率は近年高い状況が続いており、特に高齢者の入居が多くなっています。また、昭和40年代に建てられた住宅が約4割を占めており、建物の老朽化等に対応するため団地の建替・集約・用途廃止を進めているところです。

一方、民間賃貸住宅は、本市の住宅総数の約3割を占めており、また、住宅着工数では、近年貸家の供給が増加してきたため、今後も民間賃貸住宅のストックが増えていくことが予想されます。借家の平均延べ面積は、民間借家が狭く、民間借家に居住する世帯のうち16.3%が最低居住面積水準未満となっています。狭い住宅で問題を抱えている方がいる一方、住宅の広さに拘らない価値観での住まい方も存在していると思われるます。

また、平成29年の改正住宅セーフティネット法に伴い、新たな住宅セーフティネット制度が創設され、本市のセーフティネット住宅の登録戸数は、令和元年度末で14戸となっています。

## ◆ 民間賃貸住宅の有効活用

市営住宅の増戸は難しい状況の中、本市の住宅総数の約3割を占める民間賃貸住宅は、住宅確保要配慮者の住まいの受け皿として活用していくことが見込まれ、新たな住宅セーフティネット制度に基づくセーフティネット住宅の登録を促進していく必要があります。

## ◆ 市営住宅の計画的な建替え

市営住宅は、昭和40年代に建てられた住宅が多く、建物の老朽化が進んでいます。そのため、引き続き「市営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的な建替えを行っていく必要があります。

## ◆ 住宅確保要配慮者に対する支援

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の増加や多様化が進んでいます。そのため、住宅確保要配慮者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重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築していく必要があります。また、賃貸住宅への入居後の見守りなど、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。

## 主な課題

## (4) 分譲マンションストックの維持管理

計画の推進や社会情勢の変化等を踏まえた現状

分譲マンションの近年の供給数は、減少傾向にあるものの、ストック数は約11万戸まで増加し、本市の住宅総数の約20%を占めています。そのうち築30年以上の分譲マンションは、約3万戸あります。

本市では、昭和56年以前に建築された分譲マンションを中心に管理組合への実態調査を実施しており、その結果から管理状況として、管理規約がない、総会をほとんど開催していないなど、管理組合が実質的に機能していないと考えられるマンションが確認されています。また、大規模修繕工事を実施したことがない、長期修繕計画を作成していないなど、建築から30年以上経過しても修繕が適切に行われていないと考えられるマンションも確認されています。

こうした中で、平成26年にはマンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正され、耐震性能不足のマンション等に対応するため、新たにマンション敷地売却制度が創設されています。

令和2年6月には、維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取組の強化を図るため、改正マンション関連2法が成立されました。

また、近年、新たな再生手法や管理組合による管理状況を評価する動きも出てきています。

主な課題

### ◆ 分譲マンションの維持管理

高経年化の分譲マンションは、今後も増えていくことが予想されており、マンションの状況に応じて、維持管理や計画的な修繕、建替え、敷地売却などの適切な再生手法を選択できるような環境を整備していく必要があります。

### ◆ 分譲マンション管理組合の運営

マンション管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であることから、居住者の高齢化に伴う管理組合役員のなり手不足や管理組合運営の停滞などの課題についての適切な支援が求められています。また、機能不全に陥った管理組合組織の活性化に向けた支援も必要となってきています。



第1章 目的と位置付け

第2章 住生活の現状と課題

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

## (5) 既存住宅ストック・空き家の活用

計画の推進や社会情勢の変化等を踏まえた現状	<p>本市の住宅ストック総数は、約60万9千戸であり、世帯数約54万4千世帯と比較して、約6万5千戸上回っています。</p> <p>既存住宅の状況を見ると、持ち家として取得した中古住宅は近年微増しており、平成30年で46,200戸となっています。</p> <p>また、平成26年に空家等対策特別措置法が成立したことを受けて、本市では、平成30年に空き家等対策計画を策定し、空き家の適正管理や利活用等を推進しています。</p> <p>近年の空き家の状況を見ると、住宅総数が増加する中で空き家数は、平成30年で57,500戸と横ばい傾向となっています。また、空き家率は、平成30年で9.4%と微減傾向であり、全国平均13.6%と比較して低くなっています。空き家のうち、約84%は腐朽・破損がないものとなっており、空き家の種類では、賃貸用の住宅が全体の約6割を占めています。</p>
-----------------------	--



主な課題	<p>◆ <b>住宅ストックの有効活用</b></p> <p>本市の住宅ストック数は、充足しており、今後も増加していくことが見込まれているため、安心R住宅や住宅性能表示制度等により、良質な住宅ストックの確保を推進し、既存住宅の流通の促進を適切に進めていくことが求められます。</p> <p>◆ <b>空き家の利活用</b></p> <p>空き家のうち、腐朽・破損がないものも多くあり、空き家の種類では、特に、賃貸用の住宅が多く占めていることから、空き家等の利活用・市場流通を促進するための更なる取組を推進していく必要があります。</p> <p>また、人口減少社会や今後の住宅ストックの増加が見込まれる中、空き家の発生を予防し将来的な空き家の増加を抑制するための取組や、管理不全な空き家等を解消するための取組も継続して実施していく必要があります。</p>
------	--



## (6) 良好な居住環境の形成

### 計画の推進や社会情勢の変化等を踏まえた現状

本市の住宅の立地状況を見ると、市域面積の約44%を占める住居系区域に住宅の約71%が集中しています。

美しいまちなみや都市景観を維持保全するため、地区計画や建築協定、景観協定が定められた地区もあり、地区特性を活かした魅力的な居住環境の形成が進められてきています。

お住まいの地域について、「住みやすい」または「どちらかといえば住みやすい」と感じている市民の割合が、令和2年度において市民意識調査開始以降過去最高の86.3%を記録しており、また、令和元年度に実施したインターネット市民意識調査では、住宅や住宅のまわりの環境に「満足」または「やや満足」している市民の割合が、それぞれ約8割という結果でした。

地域活動については、防災意識の高まりを受けて自主防災組織結成率は概ね増加傾向にありますが、自治会加入率は減少傾向となっています。また、地域のにぎわいや交流の場である商店街についても、減少傾向となっています。

### 主な課題

#### ◆ 地域特性を活かした住環境

地域の自然や歴史、文化等の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものとするため、良好な自然環境や優れた都市景観を活かし、地域特性に応じた住環境を推進する取組が求められています。

#### ◆ 世代間や地域とのつながりによる住まいづくり

自治会加入率の低下や商店街の減少など市民と地域とのつながりが薄くなってきています。そのため、高齢者や子育て世帯など多世代にわたる交流を図り、地域とのつながりを創出する住環境が求められています。また、地域で活動しているボランティア団体やNPO等と連携し、共助による支え合いが実現される住生活を促進する取組を検討していく必要があります。

第1章 目的と位置付け

第2章

住生活の現状と課題

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

## (7) 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住環境の形成

計画の推進や社会情勢の変化等を踏まえた現状

本市の人口は、平成30年に130万人を突破し、令和12年ごろまで増加を続ける見通しです。また、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」と感じている市民の割合も高い状況にあります。その一方で少子化が進行しており、年少人口や子どもがいる世帯は減少傾向にあります。

近年の人口増加を支えているのは、市外からの転入による社会動態であり、自然動態をみると平成30年から死亡数が出生数を上回っています。また、男女ともに晩婚化が進んでおり、合計特殊出生率は全国平均に比べやや低い状況にあります。



主な課題

### ◆ 若年世帯が安心して暮らせる住環境

少子化・高齢化の進行や若年世帯の減少は、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退につながることから、若年世帯の安心居住につながる取組を推進し、多様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が求められています。

### ◆ 子育て世帯が安心して暮らせる住環境

子育て世帯が安心して暮らしていくために、世帯人数に応じた住宅の確保の他、地域における子育て支援の充実や地域コミュニティの活性化など住環境の向上が求められています。



## (8) 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

### 計画の推進や社会情勢の変化等を踏まえた現状

本市は、持ち家の比率が比較的高く、年齢が上がるほど持ち家の割合が高くなるという特徴があります。そのため、高齢者世帯の持ち家の割合が高く、特に高齢夫婦世帯は約9割が持ち家に居住しています。

居住面積水準をみると、高齢者世帯（高齢単身世帯、高齢夫婦世帯）では誘導居住面積水準以上の割合が75%を超えているのに対し、子育て世帯では40%程度にとどまっており、子育て期のファミリー世帯が比較的狭い家に住む一方、高齢者世帯が広い家に住むミスマッチが生じていると考えられます。

また、近年、ライフスタイルの状況の変化等に伴い、住まいや住環境への視点が多様化してきており、特に、賃貸住宅や分譲マンションにおいて、ペット飼育やリフォーム可能な住まいのニーズが増えています。

さらに、新型コロナウイルス感染症等の影響に伴う在宅勤務の増加により、仕事スペースのある広めの住宅が必要となるケースも出てきており、新たな生活様式と価値観に対応した住まいづくりを研究していく必要があります。

### 主な課題

#### ◆ 住宅ストックのミスマッチの解消

ライフスタイルやライフステージに応じた柔軟な住み替えを促すことにより、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチを解消し、個々のニーズにあった豊かな住生活の実現を図ることが重要です。

#### ◆ 居住ニーズの多様化への対応

多様なライフスタイルを持つ市民の居住ニーズに対応するため、既存住宅のリフォーム等によるストック循環型住宅市場の形成を後押しする必要があります。

また、多様なライフスタイルや新型コロナウイルス感染症等の影響に伴う新たな生活様式に対応した柔軟な住まい方や居住環境づくりも求められています。

第1章 目的と位置付け

第2章

住生活の現状と課題

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

## (9) 持続可能な住まいづくりの形成

## 計画の推進や社会情勢の変化等を踏まえた現状

本市では、現在、急激な少子高齢化が進んでおり、令和12年以降は、人口減少に転じる見通しです。一方、高齢者、低額所得者、外国人等の住宅確保要配慮者は、今後も増加していくことが見込まれています。また、単身世帯や夫婦のみ世帯の増加等により、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る中、人生100年時代を迎え、市民ニーズは複雑化・多様化してきています。

そのような状況の中、本市は、令和元年7月に「SDGs未来都市」に選定され、市民、企業団体等の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施策を推進していくことで、誰もが「住みやすい」「住み続けたい」と思えるさいたま市の実現に取り組んでいます。



## 主な課題

## ◆ 持続可能な住まいづくりの形成

少子高齢化の進行や人口減少が見込まれる中、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指すSDGsの理念に基づき、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「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。

また、住宅ストックが増えていく状況の中、次世代に住宅を残さない取組も研究していく必要があります。

## ◆ 総合的・計画的な取組

住宅施策に関する分野は、都市計画や景観、環境、防災・防犯、高齢福祉、子育て支援など広範囲にわたっています。住宅需要の多様化や住環境を取り巻く状況の複雑化に伴い、関連分野と連携し、総合的かつ計画的な住宅施策の展開を図っていく必要があります。

また、住まいに関して、世代に関係なく相談できる窓口や必要な人に行き届く効果的な情報発信が求められています。

