

# 春日部市 住生活基本計画

【概要版】

春日部2世、3世へと住みつなぐ  
世代が循環するまち 春日部



春日部市

2021年（令和3年）

## 計画の背景と目的

本市では、現計画（計画期間：平成23～令和2年度）策定後、市民の豊かな住生活の実現および魅力ある地域社会の形成等に資することを目的に、住宅政策を推進してきました。

また、平成29年10月の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改正により、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を目的に、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度が創設されました。

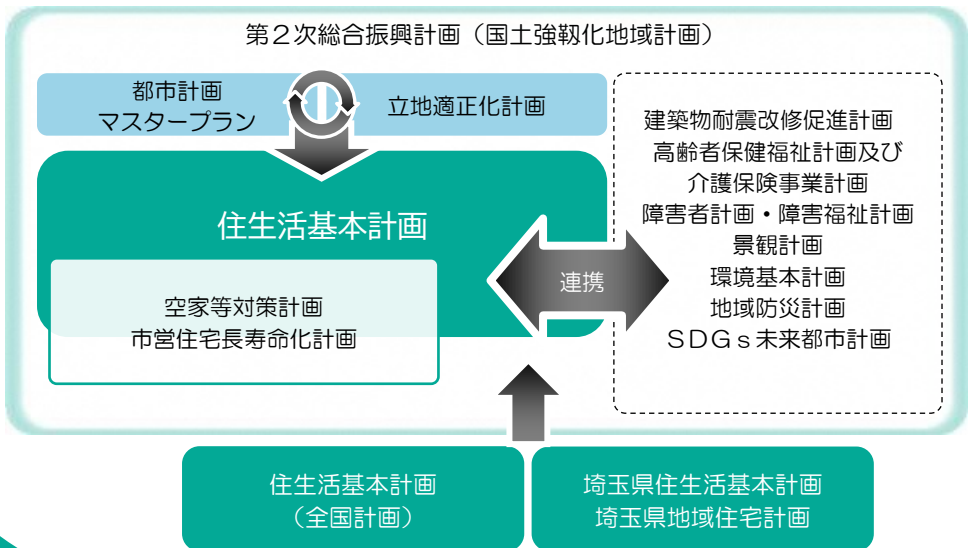
上位計画である第2次春日部市総合振興計画（計画期間：平成30～令和9年度）の策定や関連計画の改定、人口の少子高齢化、中心市街地の人口減少やコミュニティ機能の低下など、本市の住生活・住環境を取り巻く状況は変化してきました。

このような社会情勢の変化を踏まえ、各種上位計画や関連計画に即し、さらなる市民の豊かな住生活の実現および魅力ある地域社会の形成等による住環境の向上を推進するため策定します。

## 計画の位置づけ

「春日部市住生活基本計画」は、春日部市のまちづくりの指針となる「第2次春日部市総合振興計画」の個別計画として位置づけています。

また、本計画は住生活基本法に基づく「全国計画」「埼玉県住生活基本計画」の方針に沿った住宅および住環境に関する基本計画であり、地域住宅特別措置法に基づく「埼玉県地域住宅計画」とも連携しています。



## 計画の期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間です。

ただし、計画の進捗状況、社会経済状況の変化および関連計画との整合性、国や埼玉県の住宅政策の動向などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。



## 基本理念

本市は、大落古利根川、古隅田川をはじめとする利根川水系の豊かな水資源と豊かで美しい田園景観を有し、古くからの広域交通の要衝として江戸時代には日光街道の宿場町として、また江戸川水運の河岸として発展した歴史と文化に彩られたまちです。

粕壁地区を中心に埼玉県南東部における商業・業務の中心地としての機能を果たしてきましたが、昭和40年代に公団武里団地や建売住宅地開発が進んで人口が大きく増加したことで、東京の郊外としての性格も有するようになりました。

土地区画整理事業が進展する一方、未整備地での住宅建設、民間の賃貸住宅の建設など社会・経済情勢の変化、それに伴う住生活へのニーズの多様化に応じた住宅が整備されてきています。

近年では、少子高齢化が進んでおり、年少人口の減少、老年人口の増加が見られるようになってきました。

第2次総合振興計画では、少子高齢化の進展や、生産年齢人口の減少が見込まれる状況にあっても、そのまま受け入れるのではなく、3つの重点プロジェクトを位置づけ、だれもが「住んでみたい、住み続けたい」と思う、だれからも「選ばれるまち」を目指しています。

また、SDGs未来都市計画では、だれもが「住んでみたい、住み続けたい」と思うまちを2030年のあるべき姿としています。

これらを踏まえ、新たな住宅政策の基本理念を次のように定めます。

春日部2世、3世へと住みつなぐ  
世代が循環するまち 春日部

# 基本方針

## 現状の課題

### 住宅ストック

市

- ・未耐震住宅や非省エネ住宅等、住宅性能改善の遅れ
- ・居住面積と世帯人数のミスマッチ
- ・分譲マンションや民間借家等の更新の遅れ
- ・住宅戸数増加とともに、管理不全空き家の増加
- ・市営住宅老朽化
- ・市営住宅バリアフリー対応困難
- ・供給可能な市営住宅の確保

国県

- ・既存ストック増、流通が課題  
(リノベーション、住替え促進)
- ・低い県内公営住宅率  
(公営住宅を令和7年度までに3万戸)

### 住環境

市

- ・都市景観の保全と調和
- ・武里団地の老朽化、高齢化
- ・既成市街地の都市基盤改善
- ・住まいの耐震化
- ・災害に強い住環境の必要性

国県

- ・激甚化、頻発化する災害への対応  
(居住誘導、耐震化)

### 居住者

市

- ・単身高齢者世帯の増加
- ・バリアフリー等住宅性能の改善
- ・子育て世帯の住宅取得
- ・障がいのある人の居住の確保
- ・住宅確保要配慮者の居住の確保

国県

- ・共働き世帯、ひとり親世帯増
- ・新築に拘らない層の増加
- ・新たな居住形態・生活様式  
(シェア、テレワーク等)
- ・サービス付き高齢者向け住宅増
- ・リバースモーゲージ等活用
- ・県内低所得世帯増

### 立地適正化

市

- ・市街地の人口減少
- ・子育て世帯の住宅取得
- ・住まいの耐震化
- ・管理不全空き家の増加

国

- ・都市スポンジ化対策の推進  
(地域共生社会、福祉拠点等の活用)

## 基本理念

春日部2世、3世へと住みつなぐ  
世代が循環するまち 春日部

## 基本方針

## 基本施策

## SDGsの視点

### 基本方針 1

多様なニーズに  
応える  
住宅の供給

(1) 住宅の性能の確保



(2) 住宅ストックの活用



(3) 市営住宅の適正な  
供給



### 基本方針 2

豊かな暮らしの  
基盤となる住環境を  
目指したまちづくり

(4) 持続可能なゆとり  
ある住環境の確保



(5) 安心できる  
住環境の形成



(6) 高齢者が安心して  
暮らせる住まいづくり



(7) 子どもや子育て世帯が安心  
できる住まい・まちづくり



(8) 障がいのある人の  
自立と生活支援



(9) 住宅確保要配慮者  
への支援



### 基本方針 3

だれもが安心して  
豊かに暮らせる  
住まい・まちづくり

(10) 世代が循環する住み  
替えサイクルの構築



(11) 既存ストックの  
利活用促進



### 基本方針 4

世代循環に向けた  
ゆるやかな  
居住の誘導

### 1 住宅の性能の確保

#### ①住宅の安全性の確保を図ります。

- 耐震診断・耐震改修の促進（既存建築物耐震改修等補助制度）
- 子どもや高齢者、障がいのある人が安心して居住できる住宅に関する情報提供

#### ②環境に配慮した住宅の普及を行います。

- エコ住宅・エコリフォームの普及・啓発
- モデル住宅・モデル団地の検討

#### ③市場の整備

- 住宅性能表示制度の普及
- 長期優良住宅の普及・認定

### 2 住宅ストックの活用

#### ①戸建て住宅の適切な維持管理、活用の支援を行います。

- 空家等対策推進事業
- 春日部市空き家バンクの活用
- 空き家リノベーション助成制度の普及
- 住宅性能表示制度の普及

#### ②分譲マンションの適切な維持管理の支援を行います。

- 分譲マンション相談会
- マンション居住に関する支援事業の普及（国・埼玉県）
- マンション実態調査の実施

### 3 市営住宅の適正な供給

#### ①市営住宅長寿命化計画に基づく維持管理を実施します。

- 長寿命化計画に基づく維持管理
- 借上げ型市営住宅制度の活用

#### ②住宅確保要配慮者の居住支援を行います。

- 市営住宅の入居者募集

#### 4 持続可能なゆとりある住環境の確保

##### ①環境との共生を図ります。

- ・環境負荷の低い住宅市街地づくり  
（既存の住宅市街地でのエコまちづくりの推進）
- ・環境基本計画の活用
- ・「生垣設置奨励金交付制度」の活用

##### ②優れた立地条件を活かした特色ある住宅地の形成を図ります。

- ・武里団地のリノベーションの促進
- ・土地区画整理事業の推進（北春日部駅周辺地区）
- ・市街地再開発事業の推進
- ・多様なライフスタイルに適用できる豊かさを誘導
- ・春日部イメージの向上に貢献する優良な住宅地の整備の検討

##### ③都市計画、景観計画の連携を図ります。

- ・地区計画制度の活用
- ・建築協定、景観協定の普及啓発
- ・景観計画の活用

##### ④周辺環境と調和した住宅立地の誘導を図ります。

- ・都市計画マスタープランの将来像実現に向けた立地誘導

##### ⑤ゆとりある田園居住の推進を図ります。

- ・集落環境の整備
- ・屋敷林の保全

#### 5 安心できる住環境の形成

##### ①防災対策を推進します。

- ・密集市街地における住宅・住環境整備
- ・無料耐震相談会
- ・耐震診断・耐震改修の促進（再掲）
- ・マンション管理相談
- ・防災公園等の整備
- ・浸水対策の推進（雨水流出抑制施設、排水路や雨水管渠の整備）
- ・首都圏外郭放水路等を活用した災害意識の啓発
- ・消防水利の確保等集落地防災性能の向上
- ・防災情報の提供

##### ②災害時における被災者への住宅確保を図ります。

- ・災害復興体制の整備

##### ③基盤整備と一体となった住まいづくりを行います。

- ・下水道未接続住宅の解消
- ・合併処理浄化槽の普及（助成）

## 6 高齢者が安心して暮らせる住まいづくり

- ① **高齢者の安定居住への支援を行います。**
  - ・エコ住宅・エコリフォームの普及・啓発(再掲)
  - ・居宅改善整備費補助の市民への周知と事業の推進
  - ・高齢者向け住宅等の普及啓発
  - ・民間賃貸住宅への入居支援
  - ・市営住宅のバリアフリー化
- ② **高齢者世帯の住み替え支援を行います。**
  - ・ふれあい家族住宅購入奨励事業
  - ・住宅関連事業者との連携
- ③ **安心して暮らすことのできる環境を整備します。**
  - ・地域コミュニティの連携による見守り、安否確認等の実施
  - ・福祉・医療施設との連携

## 7 子どもや子育て世帯が安心できる住まい・まちづくり

- ① **良質な住宅の供給を誘導します。**
  - ・ワンルーム型共同住宅の規模確保
  - ・ファミリー向け住宅の規模確保
  - ・特定優良賃貸住宅の情報提供
  - ・住宅性能表示制度の普及（再掲）
  - ・長期優良住宅の普及・認定（再掲）
  - ・埼玉県子育て支援タイプ建設基準の普及
- ② **子育て環境の向上を図ります。**
  - ・地域での見守り
  - ・子育て支援施設、交流施設の整備
  - ・近隣で安全に遊ぶことのできる公園等の整備
  - ・中心市街地バリアフリー計画の推進
- ③ **子育て世帯の居住を支援します。**
  - ・市営住宅での優先枠の設定
  - ・ふれあい家族住宅購入奨励事業（再掲）

## 8 障がいのある人の自立と生活支援

- ① **グループホームの整備を支援します。**
  - ・グループホームや入所施設などの設置相談
- ② **地域で障がいのある人が暮らすことのできる環境を整備します。**
  - ・セーフティネット住宅登録の促進
  - ・地域での支援体制の整備
  - ・福祉・医療施設との連携（再掲）



## 9 住宅確保要配慮者への支援

- ①市営住宅を活用します。
  - ・長寿命化計画に基づく維持管理（再掲）
  - ・借上げ型市営住宅制度の活用（再掲）
  - ・市営住宅の入居者募集（再掲）
- ②公的賃貸住宅ストックを有効活用します。
  - ・独立行政法人都市再生機構との連携
  - ・埼玉県との連携
- ③民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保を図ります。
  - ・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の普及促進
- ④福祉と連携した居住の安定を図ります。
  - ・居住支援協議会や居住支援法人等との連携

## 基本方針4

## 世代循環に向けたゆるやかな居住の誘導

## 10 世代が循環する住み替えサイクルの構築

- ①若い世代が住み続けるための住み替えを支援します。
  - ・ふれあい家族住宅購入奨励事業（再掲）
  - ・春日部市空き家バンクの活用（再掲）
  - ・空き家リノベーション助成制度の普及（再掲）



## 11 既存ストックの利活用促進

- ①住宅の適切な活用を支援します。
  - ・空家等対策推進事業（再掲）
  - ・春日部市空き家バンクの活用（再掲）
  - ・空き家リノベーション助成制度の普及（再掲）
  - ・耐震診断・耐震改修の促進（再掲）

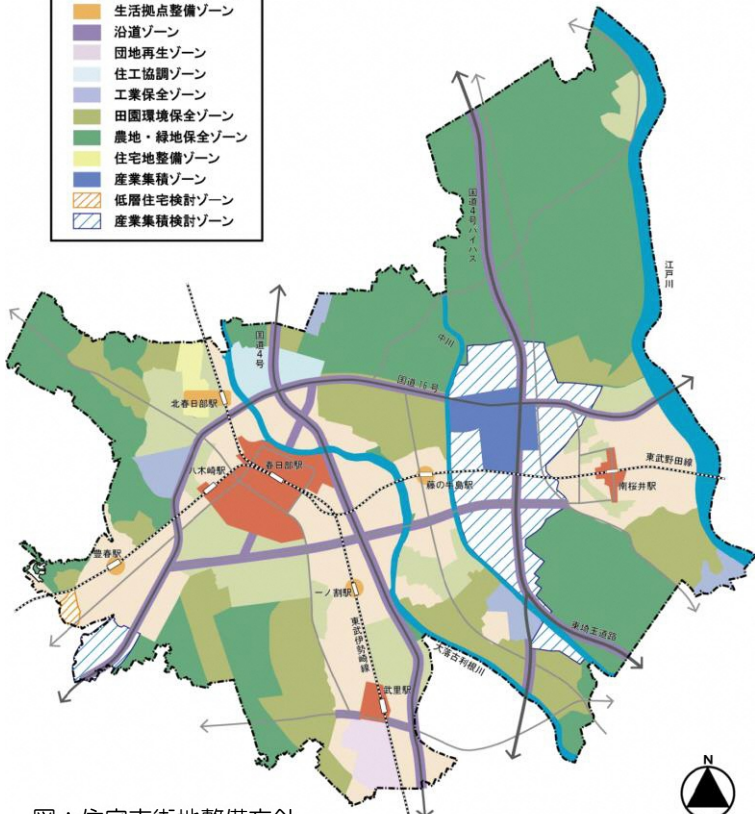
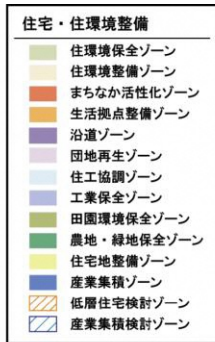




# 住宅市街地整備の方向

本市では今後も、生産年齢人口が減少する一方、高齢者は増加する見込みです。このまま人口減少が進んだ場合、居住者の生活を支える商業・医療・福祉や公共交通等の生活サービスや都市インフラを維持することが困難となる恐れがあります。そのため、これまでの拡散型の都市構造から脱却し、生活サービスや都市インフラを集約し、それらをネットワークでつなぐ都市構造へと転換する必要があります。

本市には既に東西南北に鉄道があり、バランスよく配置された駅を中心に市街地が形成されていることから、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」により将来的にも持続可能な住宅市街地の形成を目指します。



図：住宅市街地整備方針  
出典：春日部市都市計画マスタープラン



# 市営住宅の管理計画

本市が維持管理する市営住宅は現在、15団地、421戸です。

## 供給管理方針

- ・ 公営住宅法で定める入居対象の本来階層のうち特に子育て世帯への支援を強化しつつ、また、高齢夫婦のみ世帯、高齢単身世帯が急増していることから、借上型市営住宅の供給はこの世帯類型に重点をおいた募集とします。
- ・ 令和3年度以降の市営住宅長寿化計画期間中においては、市営住宅の建替事業および新規整備事業は行いません。計画期間中に発生する市営住宅の需要に対しては、民間賃貸住宅の借上げによって対応します。

事業手法	1～5年目	5～10年目	合計
市営住宅管理	421戸	421戸	421戸
新規整備事業予定	0戸	0戸	0戸
維持管理予定	421戸	379戸	379戸
計画修繕対応	121戸	171戸	121戸
改善事業予定	168戸	118戸	168戸
その他	132戸	90戸	90戸
建替え事業予定	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定	0戸	42戸	42戸

## 管理方針

- (点検) 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、年に一回程度、日常点検を実施します。
- (計画修繕) 予防保全的な観点から、点検結果や修繕履歴を踏まえた計画修繕を実施します。
- (改善事業) ①新耐震以前（昭和56年）、3階建て以上の建築物については、耐震診断を実施し、躯体安全性を高めます。  
②中層耐火造住棟は、予防保全的な改善を行います。  
③住戸内の段差解消等、バリアフリー化の改善を実施します。  
④住戸住棟設備の機能向上を行います。
- (建替事業) 本計画期間中に建替事業は実施しません。

# 計画実現に向けて

## 市民・事業者との協働

- (市民) 市民は、まちづくりの主体として、住まいや住生活に対する意識を高め、自ら住生活の安定と向上に努めるとともに、良質な住宅および住環境の維持・改善に取り組みます。
- (事業者) 事業者は、地域社会を構成する一員として、市が実施する住宅施策に積極的に協力するよう努めます。  
また、その事業活動を通じて、良質な住宅および住環境の維持・改善に取り組みます。
- (市) 市は、住宅・住環境が地域社会の基盤を成すものであるという観点から、まちづくりと連動しながら、安全で快適な住宅・住環境の形成および向上に必要な住宅施策の実施に努めます。  
そのために、住宅・住環境整備に係る規制・誘導、各種制度等の広報の拡充を図るとともに、地域共生社会の担い手である市民や、建築・不動産・福祉関連事業者等との連携を強化し、横断的なセーフティネットの構築を進めます。

## 国・埼玉県・その他関係機関との連携の強化

- さまざまな住宅に関する課題に対処し、住宅施策を推進するため、国をはじめ、埼玉県、都市再生機構、住宅金融支援機構など関係機関との連携を強化します。

## 施策の進行管理

- 本計画の実現には、施策の進行管理や評価、適時の見直し等を適切に行う必要があります。そのため、関連計画と連携を図り、進行管理を行います。

## 相談、情報提供の充実

- 市内の住宅関連団体との連携を強化しながら、住宅の確保に配慮が必要な高齢者、障がいのある人、外国人等の住宅に関する相談、情報提供を充実させます。
- 市民が地域の住宅・住環境整備に主体的に参加していく上で、適切な情報を容易に取得できるよう、市は住宅政策に関する情報を積極的に提供します。

