

【表 3-1】 ゾーン別整備方針

住環境整備ゾーン	整備方針
住環境保全ゾーン	・ 整った道路基盤等を活かし、地域のまちづくりルール等による周辺の街並みに配慮した建替えや敷地内緑化等、良好な住環境の維持・向上を図る。
住環境整備ゾーン	・ 行き止まり道路の解消など生活道路網の改善や広場空間の確保等、基盤整備と一体となった住宅整備の誘導を図るとともに、地域の防災性の向上に努める。
まちなか活性化ゾーン	・ 都心部においては、都心機能の充実・強化を図るとともに、利便性の高い快適な住商共存の都市空間を形成する。特に春日部駅周辺では、連続立体交差事業と一体となったまちづくりを進め、本市の玄関口にふさわしい都市空間を形成する。
生活拠点整備ゾーン	・ 地域の生活サービスを支える都市機能の導入を図るとともに、地域の特性を活かした個性ある街並みの形成を進める。
団地再生ゾーン	・ 武里団地における居住者の高齢化や建物の長寿命化への対応など、事業主体、県、市の三者による検討を進める。 ・ 武里団地は、駅にも近く、良好な住環境の整っている住宅ストックを最大限活用し、多様な世代のニーズに対応したリノベーションを推進する。
住工協調ゾーン	・ 工場の操業環境に配慮しつつ住環境の改善・整備を進めるとともに、防災性の向上に努める。
工業保全ゾーン	・ 産業環境の維持・向上を図りつつ、敷地内緑化や公的空間の確保・整備など、地域に親しまれる魅力・活力の維持、向上に努める。
田園環境保全ゾーン	・ 既存集落の生活環境の向上を図りつつ、緑豊かなゆとりある住環境の形成を図る。
農地・緑地保全ゾーン	・ 営農環境に配慮しつつ、緑豊かな農地や自然環境の保全を図る。
新たな土地利用の検討区域 (住宅地整備ゾーン)	・ 北春日部駅周辺市街地と連たんする梅田地区について、都市基盤整備とともに農地の保全やこれを活かした緑地・広場等を計画的に配置するなど、計画的な市街地・住環境整備を進める。 ・ 地域の特性を活かした地区整備のテーマの設定や、周辺の市街地環境改善に関連する都市機能の配置・移設等、地域の魅力や価値を増進する市街地整備を行う。 ・ 都市のコンパクト化を推進し、持続可能な都市経営を行うため、住宅地からのアクセスが容易な地域の核となるエリアに都市機能の集約を図る。
新たな土地利用の検討区域 (低層住宅検討ゾーン)	・ 下蛭田地区はまとまった農地が広がっているが、豊春駅及び東岩槻駅に近接している。さいたま市岩槻区の住宅市街地や駅に近接する地区として、地区計画等による道路基盤整備や緑豊かな低層住宅による住宅市街地の形成を図り、無秩序なミニ開発等を防止する。

第4章 市営住宅の管理計画

1. 市営住宅の状況

1) 市営住宅の状況

本市が維持管理する市営住宅は現在、15団地、421戸となっています。

【図4-1】 市営住宅位置図



【表4-1】 団地別市営住宅ストックの概要

No.	団地名	所在地	用途地域（建ぺい率、容積率）	敷地面積 (㎡)	管理戸数 (戸)
1	藤塚第一住宅	藤塚657番地	第一種低層住居専用地域（50%、80%） 第一種住居地域（60%、200%）	2,290.98	9
2	藤塚第二住宅	藤塚644番地	第一種低層住居専用地域（50%、80%）	2,720.43	8
3	藤塚第三住宅	藤塚432番地	第一種低層住居専用地域（50%、80%）	2,407.28	8
4	牛島住宅	牛島844番地	無し（60%、200%）	6,580.14	—
5	花積住宅	花積160番地	第一種低層住居専用地域（50%、80%）	3,043.67	20
6	大池住宅	南四丁目13番	第一種中高層住居専用地域（60%、200%）	3,613.20	5
7	備後住宅	備後東六丁目15番	第一種住居地域（60%、200%）	3,217.04	7
8	上蛭田第二住宅	上蛭田100番地	第一種中高層住居専用地域（60%、200%）	3,149.35	54
9	緑町住宅	緑町四丁目13番3号	無し（60%、200%）	11,666.00	118
10	藤塚根郷住宅	藤塚546番地1	無し（60%、200%）	5,444.45	50
11	東中野住宅	東中野1193番地	無し（60%、200%）	4,292.27	21
12	新宿新田住宅	新宿新田351番地1	第一種中高層住居専用地域（60%、200%） 第一種住居地域（60%、200%）	5,755.92	39
13	平松谷住宅	金崎1274番地17	第二種住居地域（60%、200%）	1,205.02	15
14	西金野井住宅	西金野井31番地、47番地1	第一種低層住居専用地域（50%、80%）	5,156.89	54
15	西宝珠花北住宅	西宝珠花8番地2	無し（60%、200%）	1,626.24	13
合計				62,168.88	421

2) 改善事業等の実施状況

平成24年3月に策定された春日部市市営住宅長寿命化計画（以下、「前長寿命化計画」という。）において、点検や計画的な修繕等の維持管理のほかに耐火造の住宅では令和2年度までに改善事業を実施することで、長寿命化を図る計画としていました。

2. 長寿命化に関する基本方針

1) 定期点検および日常点検の実施

ストックの状況を適切に把握するために点検（定期点検および日常点検）を確実に実施するものとします。中層耐火造の住宅団地を対象に3年ごとに専門家による定期点検を実施します。さらに、定期点検のほかに、全団地を対象に外観から目視により容易に確認することが可能な部位等については、市職員が日常点検を行うものとし、補完的に入居者からの聞き取り等を実施するなど不具合等の情報収集に努めます。

なお日常点検においては、「公営住宅等日常点検マニュアル（国交省住宅局平成28年3月公表）」を参考とします。

2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果等に応じた適切な修繕等を実施します。

3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検や修繕等の履歴を蓄積・管理する市営住宅維持管理データベースに蓄積し、その内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施していきます。

なおデータベース作成にあたっては、「公営住宅等維持管理データベース（国交省住宅局平成28年3月公開）」を参考とします。

4) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

点検や修繕等を管理するデータの管理により長寿命化に資する日常的な維持管理および長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化を図るため改善事業を実施し、住宅性能の向上を図ります。

長寿命化を図ることにより、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストを縮減することにつながります。そのため、耐火構造の住宅ストックにおいては、法定耐用年数である70年を管理期間として適切に維持管理していきます。

3. 供給計画

1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラム（国交省）を用いた推計の結果、令和 12 年の著しい困窮年収未満の世帯数は約 4,870 世帯と見込まれます。

2) 近年の市営住宅応募状況

中層耐火造住宅の 5 団地では入居者の募集を行っています。近年の応募倍率は、単身世帯向けの住宅以外は 1.0 倍を下回る状況となっています。

3) 埼玉県公営住宅の供給および活用の方針

埼玉県住生活基本計画（平成 29 年 3 月策定）に以下のように示されています。

【公営住宅の供給および活用の方針】

- ・ 需要予測を適切に判断し、過度な保有ストックが形成されないように努める。
- ・ 建物の長寿命化を目的として、ライフサイクルコストを削減する計画的修繕を実施する。
- ・ 低額所得者、高齢者、障がいのある人、子育て世帯などの住宅確保に努める。また、収入超過者や高額所得者への明け渡し指導や請求を行う。
- ・ 入居対象者を適切にとらえた住戸規模や型別供給を実施する。

【公営住宅の供給戸数の目標量】

- ・ 県および市町村が供給※する公営住宅は、平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間で 30,000 戸を目標量とする。

※供給：計画期間中における新規、建替えなどの整備を伴う供給および入居募集を合わせた戸数

4) 市営住宅の供給およびストックの方針

住生活基本計画において、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することを方針としており、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。

既存ストックと合わせた市営住宅ストック総戸数は、埼玉県の公営住宅の供給方針等を踏まえ、前長寿命化計画の基準年（平成 24 年）の 462 戸に対し、現在 469 戸となっています。

市営住宅の整備については、政策空家等の用途廃止による供給戸数減を補うために、借上型市営住宅の供給を推進します。

また、市内にある県営住宅の戸数および入居希望者の需要、それぞれのバランスを勘案しながら整備を進めます。

5) スtock活用方針

中長期的には公営住宅の需要の減少が予想されます。そのため、「市営住宅の建替えに当たっては、需要変動への対応の容易性を考慮し、民間賃貸住宅等の借り上げによる建替えを推進する。」という前長寿命化計画のストック活用の基本方針を継承します。

令和3年度以降の市営住宅長寿命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、民間賃貸住宅の借り上げによって対応します。

6) 事業手法の選定

事業手法の選定については、前長寿命化計画のストック活用の方針を継承し、以下の3種類の区分により、計画期間中の事業手法を定めます。

- ・主に昭和30年代に供給された木造戸建て住宅は、既に法定耐用年限を大幅に経過しており、入居者の退去後は順次解体していき、用途廃止とします。
- ・主に昭和40年代に供給された簡易耐火造住宅は、既に法定耐用年限を経過しており、入居者の退去後は政策空家とし棟単位の解体に備えつつ、入居者の居留意向に合わせ維持管理を継続します。
- ・耐火造の市営住宅は、長寿命化に伴う改善を行い、公営住宅法で定める耐用年限の70年を経過するまで、適切に維持管理します。最も古い耐火造である昭和43年建設の上蛭田第二住宅が耐用年限を迎えるのは18年後、令和20年です。なお、平成5年建設の木造住宅については、同団地の耐火造住宅に合わせた更新時期となるように適切に維持管理を行います。
- ・団地別住棟別事業手法の選定の結果、事業手法別の戸数は以下のとおりです。

【表4-2】 市営住宅ストックの事業手法別戸数

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
うち 計画修繕対応	121戸	171戸	121戸
うち 改善事業予定	168戸	118戸	168戸
個別改善事業予定	168戸	118戸	168戸
全面的改善予定	0戸	0戸	0戸
うち 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

4. 市営住宅の管理方針

1) 点検の実施方針

- ・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。定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。
- ・また、全ての住棟を対象に年に一回程度、日常点検を実施します。

2) 計画修繕の実施方針

- ・予防保全的な観点から修繕項目別の修繕周期表を参考に住棟単位の実施時期を計画することで、点検結果や修繕履歴を踏まえた計画修繕を実施します。
- ・なお、長寿命化を図る住棟については、既に法定耐用年限を大幅に経過しており、点検結果に基づく修繕により維持管理します。

3) 改善事業の実施方針

(1) 安全確保型

- ・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、課題のある住棟については耐震補強設計および耐震補強工事を行い、躯体安全性を高めます。
- ・非常時に円滑に避難できるように避難設備や経路の整備・確保を行います。
- ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。
（屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）

(2) 長寿命化型

- ・中層耐火造の住棟においては引き続き長期的活用を図るために耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。
- ・本計画期間においては、主に前長寿命化計画で実施できなかった対象団地の改善項目を実施します。
（外壁仕上げの耐久性向上、屋上防水の耐久性向上、給排水管の耐久性向上 等）

(3) 福祉対応型

- ・入居者退去後に住戸内の段差解消等バリアフリー化の改善を実施し、新規募集を行います。
（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・便所の高齢者対応、エレベーター設置 等）

(4) 居住性向上型

- ・住戸住棟設備の機能向上を行うことで、居住性を向上させます。
（間取りの変更、断熱性の向上 等）

4) 建替事業の実施方針

- ・本計画期間中に建替事業は実施しません。
- ・将来的な建替事業に当たっては、市営住宅のストック目標量の見直しを行うとともに、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。

第5章 計画実現に向けて

1. 市民・事業者との協働

1) 市民の役割

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。

2) 事業者の役割

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。

3) 市の役割

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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。また、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。

1. 住まいに係る指針等

1) 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズおよび社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとします。

(1) 基本的機能

①居住室の構成等

- ・各居住室の構成および規模は、個人のプライバシー、家族の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家族の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ・専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所および浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所および浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所および洗面所を確保すれば足りる。
- ・世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

②共同住宅における共同施設

- ・中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ・バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ・集会所、子どもの遊び場等の設置および駐車場の確保に努める。
- ・自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

(2) 居住性能

①耐震性等

- ・想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

②防火性

- ・火災に対して安全であるように、延焼防止および覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

③防犯性

- ・外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

④耐久性

- ・長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

⑤維持管理等への配慮

- ・設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装および模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

⑥断熱性等

- ・快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

⑦室内空気環境

- ・清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

⑧採光等

- ・窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

⑨遮音性

- ・隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床および界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

⑩高齢者等への配慮

- ・加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性および介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

⑪その他

- ・家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

(3) 外部性能

①環境性能

- ・自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

②外観等

- ・外壁、屋根、門扉等の配置およびデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

2) 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となります。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとします。

(1) 居住環境水準の項目

①安全・安心

- ・地震・大規模な火災に対する安全性
地震による住宅の倒壊および大規模な火災に対して安全であること。
- ・自然災害に対する安全性
津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
- ・日常生活の安全性
生活道路の安全な通行および犯罪発生の防止に配慮されていること。
- ・環境阻害の防止
騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

②美しさ・豊かさ

- ・緑
緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
- ・市街地の空間のゆとり・景観
住戸および住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

③持続性

- ・良好なコミュニティおよび市街地の持続性
バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。
- ・環境負荷への配慮
環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

④日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

- ・高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ
高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。
- ・ユニバーサルデザイン
高齢者、障がいのある人をはじめとしたすべての人の円滑な移動の経路が確保されていること。

(2) 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。なお、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができる。

【表1】 居住環境水準の指標

項 目	指 標
(1) 安全・安心 ①地震・大規模な火災に対する安全性 ②自然災害に対する安全性 ③日常生活の安全性 ④環境阻害の防止	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ・地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合 ・土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む） ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数 ・近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積 ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・大気汚染に関する環境基準の達成状況
(2) 美しさ・豊かさ ①緑 ②市街地の空間のゆとり・景観	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】 ・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
(3) 持続性 ①良好なコミュニティおよび市街地の持続性 ②環境負荷への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・空家率 ・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ ①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ ②ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通不便地域内の住宅の戸数または面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・高齢者、障がい者をはじめとする多様な者が日常生活または社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

3) 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、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あり、都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなります。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとします。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ・ 単身者 55 m²
- ・ 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ・ 単身者 40 m²
- ・ 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²
 - ア 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。
 - イ 世帯人数（ア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。
 - ウ 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
- ・ 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
- ・ 適切な規模の共用の台所および浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所およ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

4) 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、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です。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとします。

- ・ 単身者 25 m²
- ・ 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²
 - ア 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。
 - イ 世帯人数（ア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。
 - ウ 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
 - ・ 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
 - ・ 適切な規模の共用の台所および浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所およ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
 - ・ 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

【表1】 居住面積水準

居住面積水準		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：m ² ）			
		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】

※【 】は3～5歳児が1人いる場合

5) 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければなりません。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとします。

- ①公営住宅の供給の目標量は、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の入居募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の入居募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- ②当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。
- ③公営住宅の整備および管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模および設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者のさまざまなノウハウや技術の活用を推進すること。

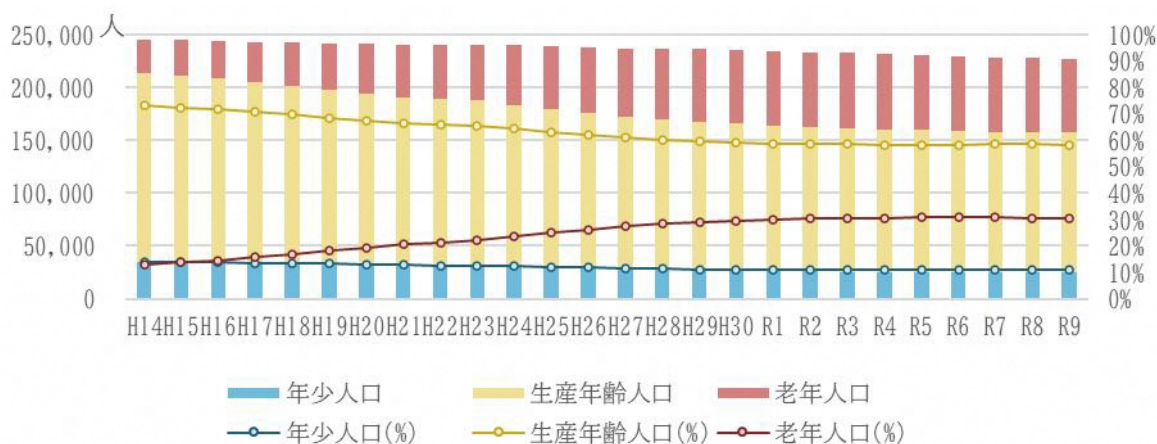
2. 住まいの状況に関する資料

1) 居住者の特徴

(1) 人口推計

- 人口動向は、年少人口（0歳～14歳）と生産年齢人口（15歳～64歳）が減少する一方、老年人口（65歳以上）が増加しています。平成29年には年少人口の割合は11.2%（26,481人）、老年人口の割合は29.2%（68,943人）となっています。なお、第2次春日部市総合振興計画によると、今後も老年人口の割合は増加していくことが予測されています。

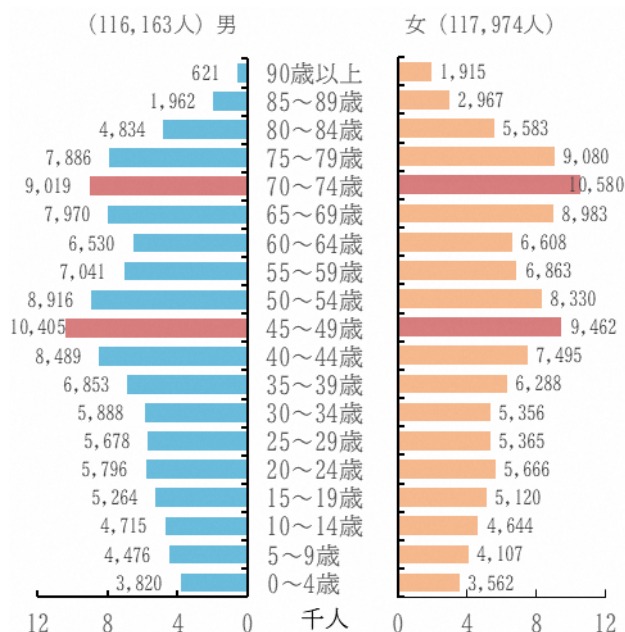
【図1】 年齢階層別人口および割合の推移



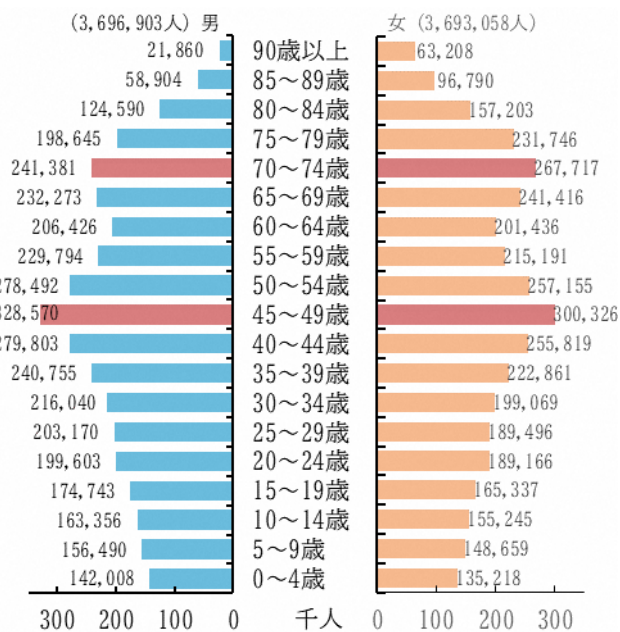
出典：第2次春日部市総合振興計画

- 本市の人口構造を埼玉県全体と比較すると、70～74歳のいわゆる「団塊の世代」の割合が高いのが特徴です。

【図2】 本市の人口構造



【図3】 埼玉県全体の人口構造（参考）

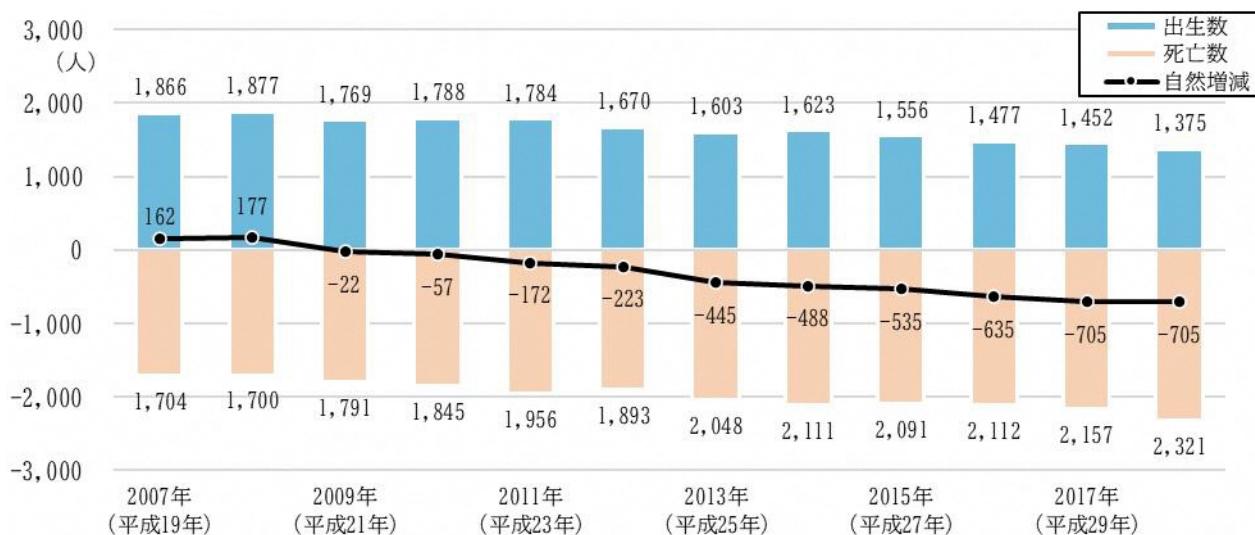


出典：住民基本台帳人口（令和2年1月）

(2) 人口の増減

- ・人口の自然増減では、国全体の傾向と同様に、出生数の低下と、高齢化の進展による死亡数が増加しています。

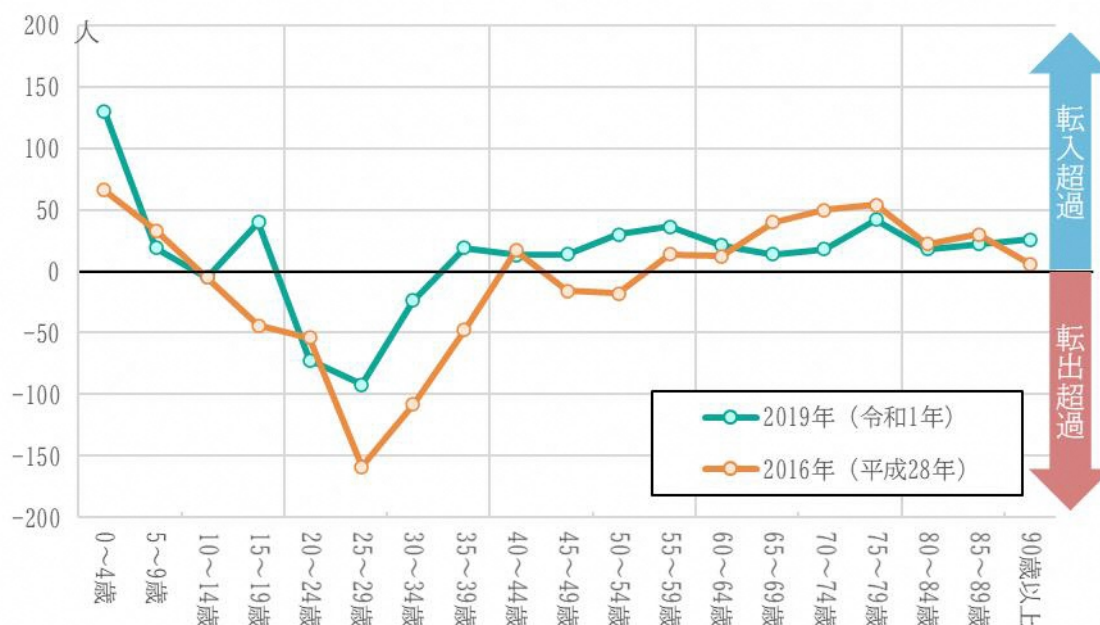
【図4】 出生・死亡数の推移



出典：第2次春日部市総合振興計画

- ・人口の社会動態は、過去は転出超過傾向が続いていましたが、令和元年では412人の転入超過になっており、特に0～4歳の転入が多くなっています。
- ・一方、25～29歳の転出が多くなっています。

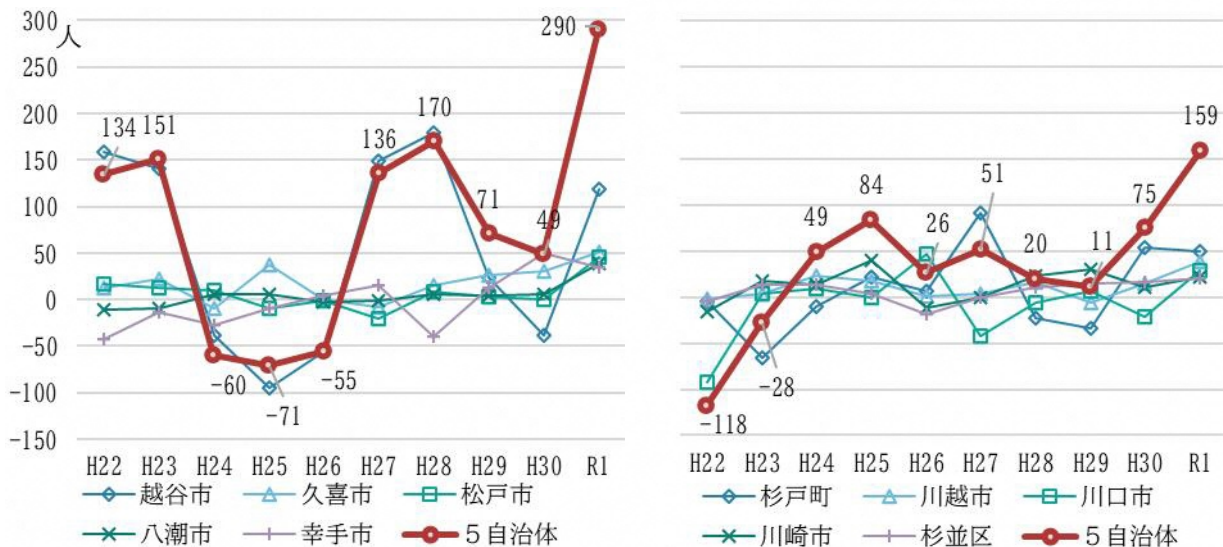
【図5】 年齢別転入・転出の状況



出典：住民基本台帳人口（令和元年、日本人のみで比較）

- ・転入超過上位地域は、本市より都心部に近い、越谷市・松戸市・八潮市、および本市より都心部から遠い久喜市・幸手市となっている。
- ・転出超過上位地域は、杉並区、本市より都心部に近い、川口市・川崎市、および本市より都心部から遠い杉戸町、同等の距離圏の川越市となっている。

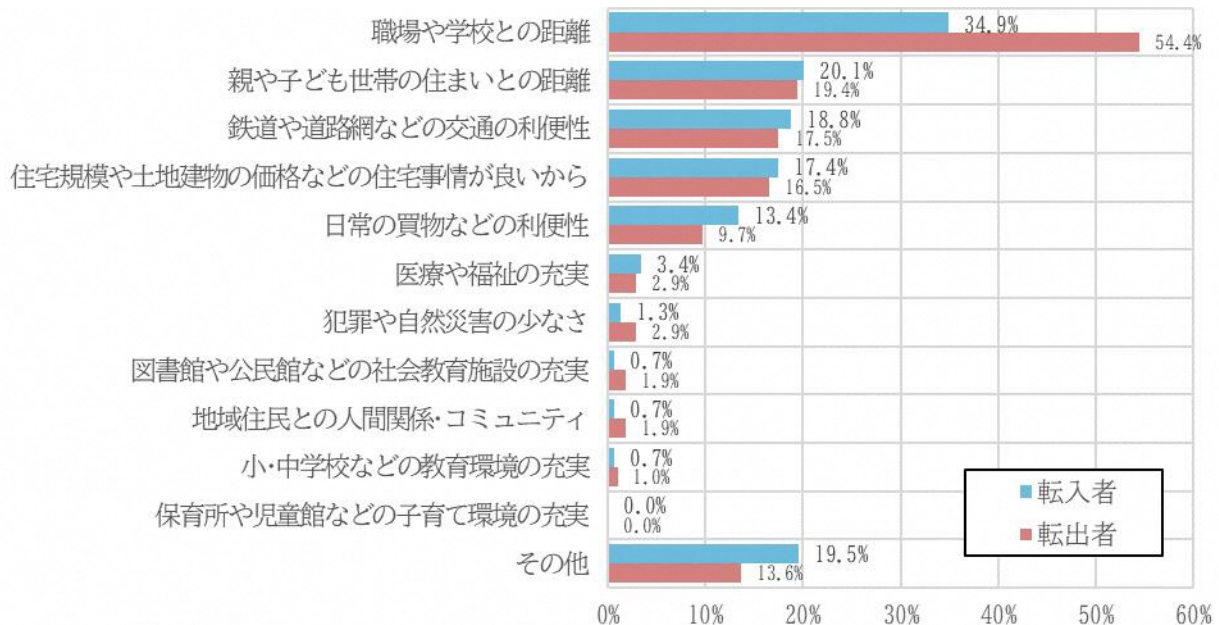
【図6】 転入超過上位地域（左）、転出超過上位地域（右）



出典：RESAS（地域経済分析システム）、総務省 住民基本台帳人口移動報告

- ・住む地域を選ぶ際に重視したことは、転出者・転入者とも「職場や学校との距離」「親や子ども世帯の住まいとの距離」が上位を占めています。
- ・転出よりも転入が勝っている項目では、「日常の買物などの利便性」で最もその差が大きくなっています。

【図7】 住む地域を選ぶ際に重視したこと



出典：市民意識調査 転出者・転入者アンケート結果報告書（令和元年度）

2) 住宅の特徴

(1) 住宅ストックの推移

- ・「居住世帯あり住戸」は一貫して増加しています。
- ・空き家は平成20年までは増加傾向でしたが、以降は微減傾向に転じています。

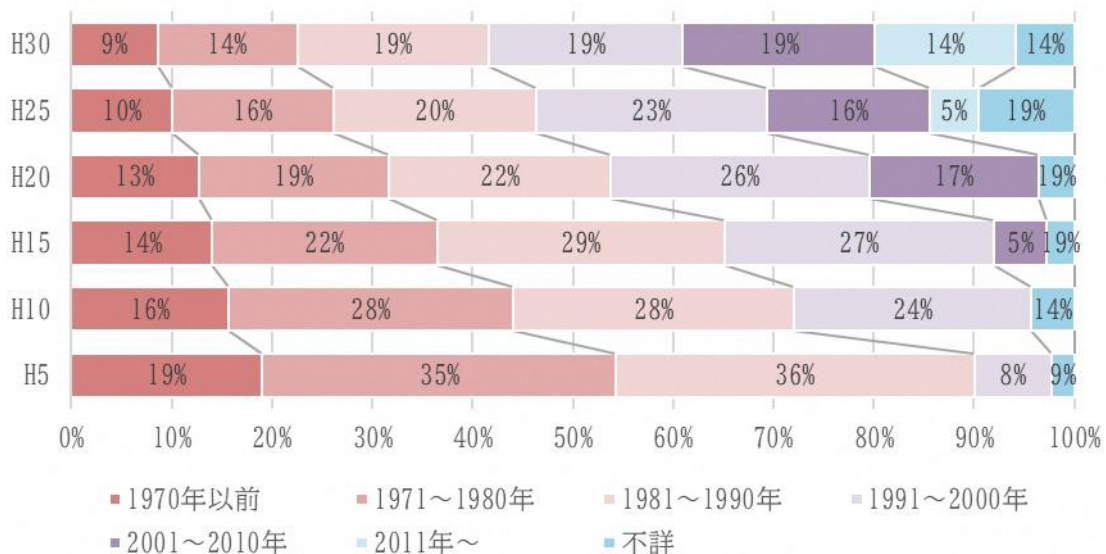
【図8】 住宅戸数、世帯数の推移



出典：住民基本台帳（各年10月1日現在）

- ・1980年以前に建築された住宅は23%残っています。

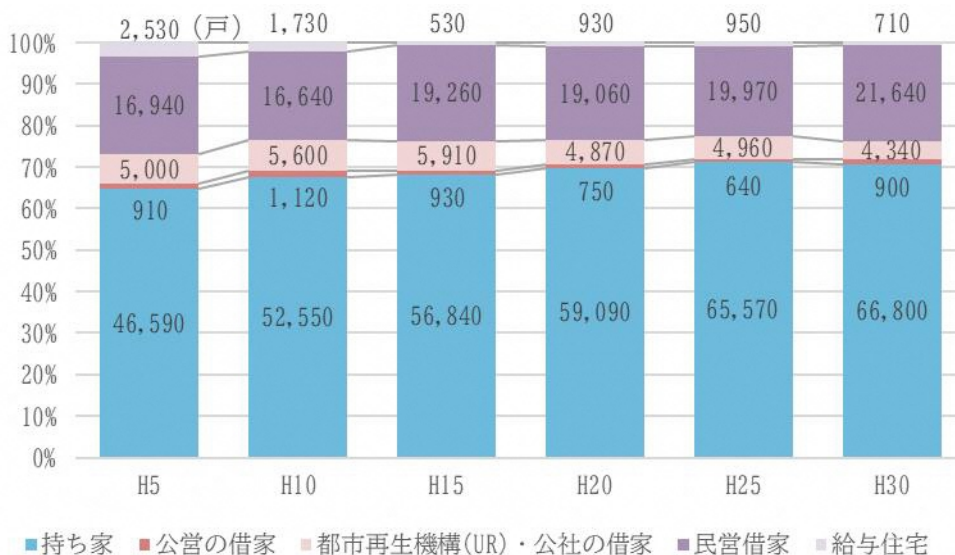
【図9】 建築の時期別住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査

- ・所有関係別では、「持ち家」が約7割と最も多くなっています。
- ・また、持ち家と民営借家は戸数が増えています、都市再生機構・公社の借家は減少しています。公営の借家は平成25年に640戸まで減少しましたが、平成30年には900戸に増えています。

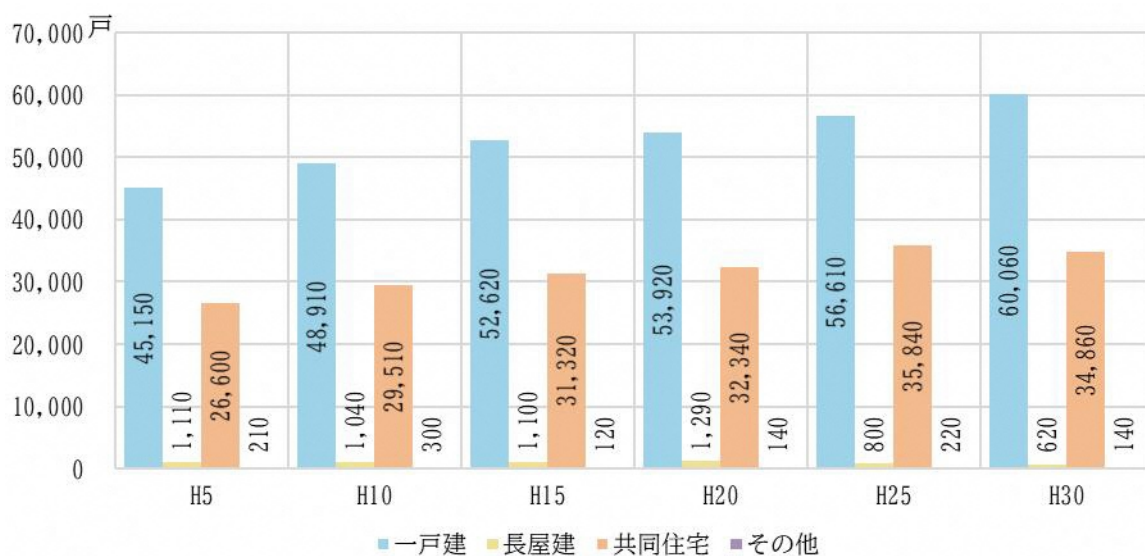
【図10】 所有関係別住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査

- ・住宅の建て方は、約6割が一戸建て住宅となっています。
- ・共同住宅は、平成25年をピークに減少傾向となっています。

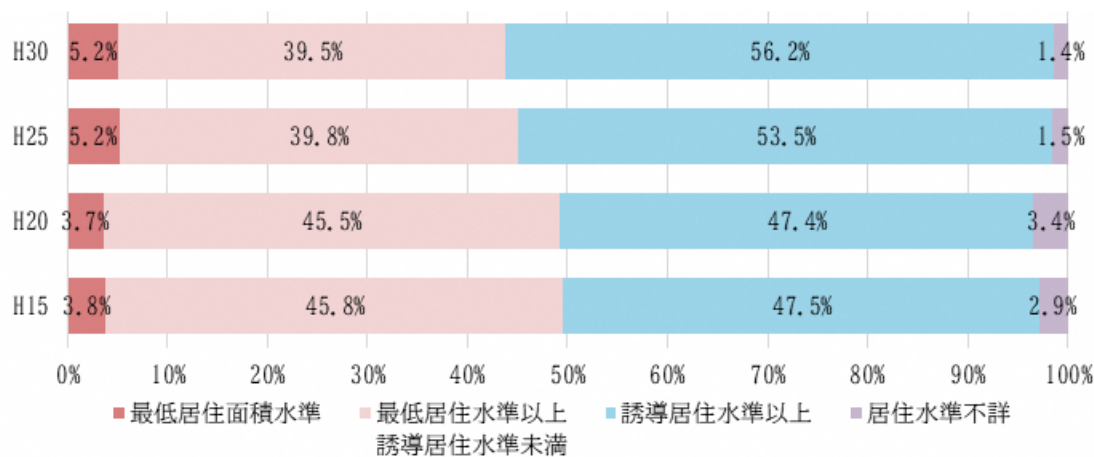
【図11】 建て方別住宅戸数の推移



出典：住宅・土地統計調査

- ・最低居住面積水準は平成 30 年に 5.2%であり、過去 15 年間の推移をみるとやや増加傾向となっています。
- ・誘導居住面積水準以上は平成 30 年に 56.2%であり、増加傾向となっています。

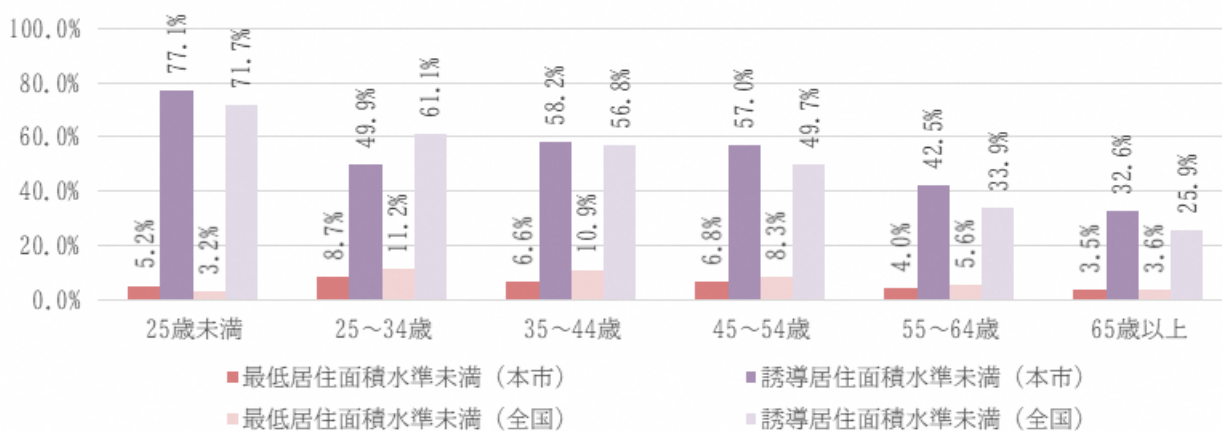
【図 12】 居住面積水準の推移



出典：住宅・土地統計調査

- ・最低居住面積水準未満は本市・全国ともに 25～34 歳が最も多く、反対に 65 歳以上が最も少なくなっています。
- ・誘導居住面積水準未満は本市・全国ともに 25 歳未満が最も多く、反対に 65 歳以上が最も少なくなっています。
- ・65 歳以上の世帯で居住面積に余裕があり、反対に比較的若い世代では居住面積に余裕が無い傾向にあります。

【図 13】 家計を主に支える年齢別居住面積水準未満の割合

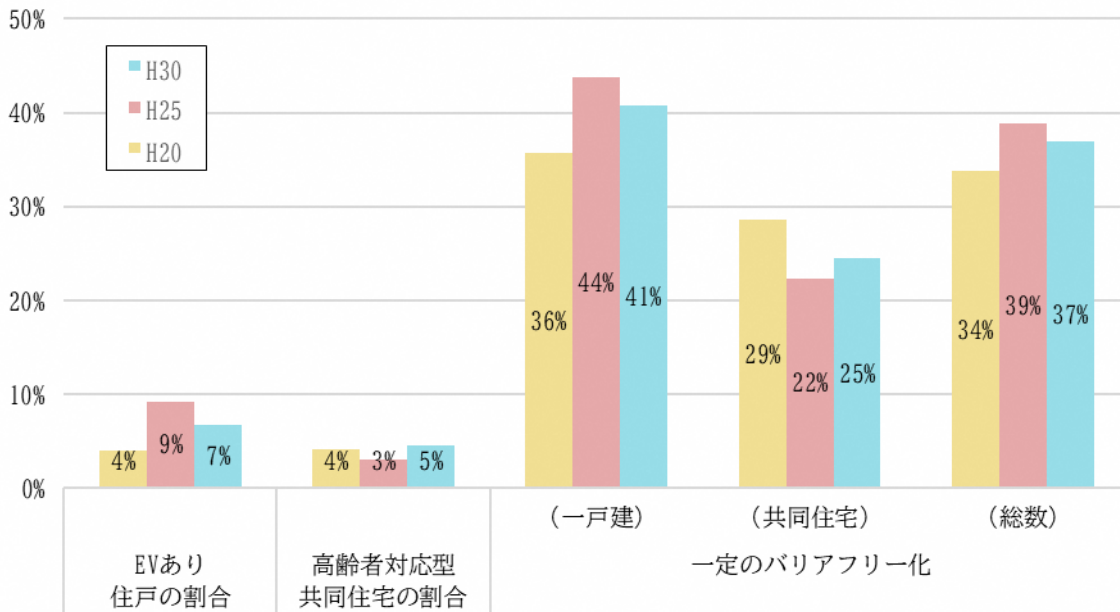


出典：住宅・土地統計調査

(2) 高齢者対応住宅の状況

- ・エレベーターあり住戸は平成25年の9%から平成30年の7%と、やや減少しています。
- ・一定のバリアフリー化が行われている住宅は、平成30年に一戸建てで41%、共同住宅では25%となっており、共同住宅のバリアフリー化が遅れています。

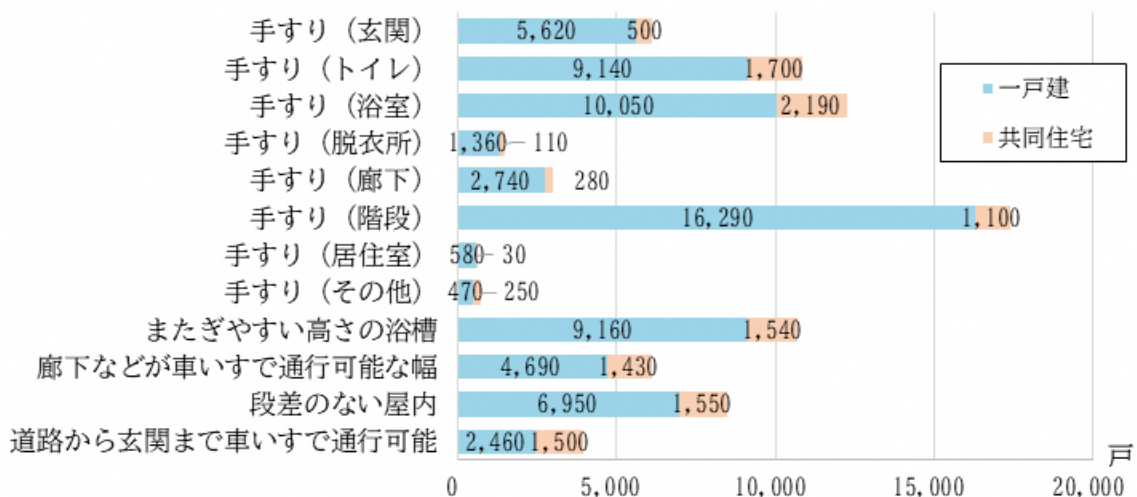
【図14】 住戸の高齢者対応の推移



出典：住宅・土地統計調査

- ・設備の設置状況は、一戸建てにおいては手すり（階段）が最も多く、次いで手すり（浴室）が多くなっている。
- ・共同住宅では、手すり（浴室）が最も多く、次いで手すり（トイレ）が多くなっている。

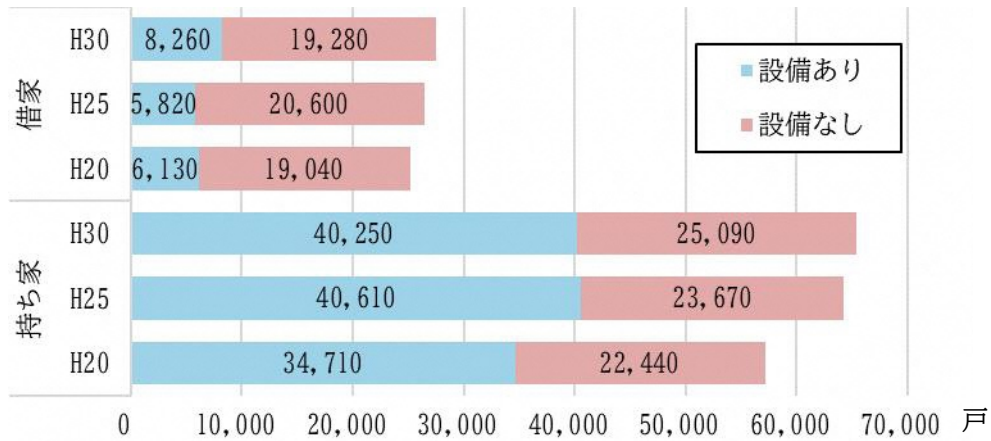
【図15】 高齢者等のための設備状況



出典：住宅・土地統計調査

- ・高齢者のための設備の有無は、持ち家・借家とも「設備あり」の住宅が増加しています。
- ・なお、平成30年時点で、借家19,280戸が高齢者のための設備を有していない状況です。

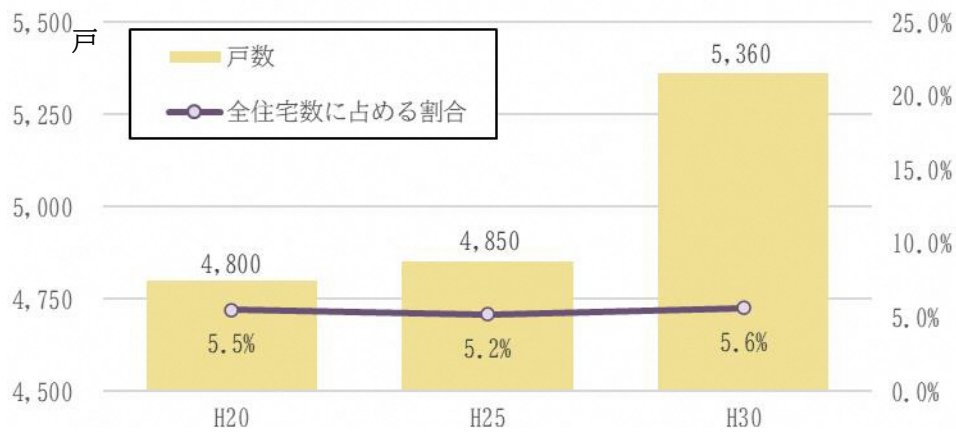
【図16】 高齢者のための設備の有無別専用住宅数



出典：住宅・土地統計調査

- ・高齢者対応型共同住宅の戸数は平成25年から平成30年にかけて510戸増加しています。
- ・ただし、全住宅数に占める割合はほぼ横ばいとなっています。

【図17】 高齢者対応型共同住宅戸数

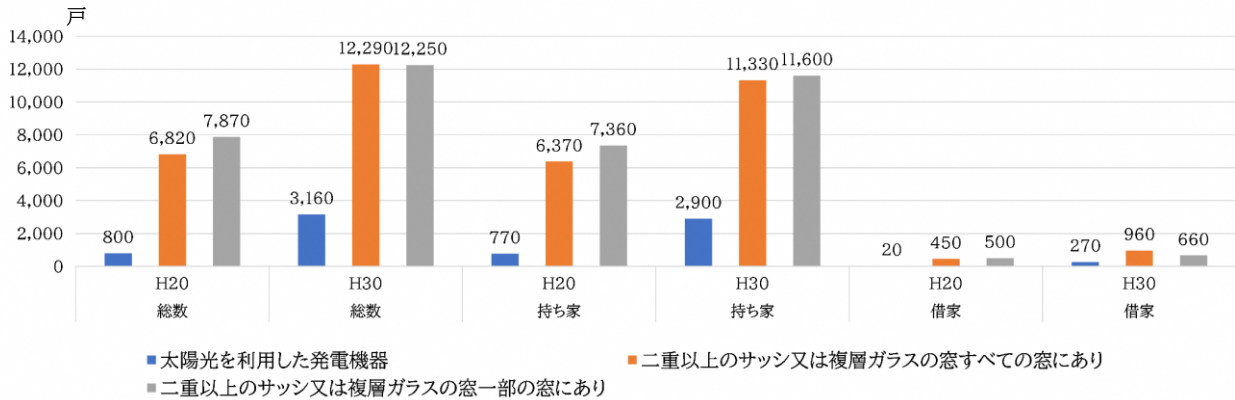


出典：住宅・土地統計調査

(3) 住宅性能の状況

- ・二重以上のサッシまたは複層ガラスの窓は、平成20年から平成30年の10年間で、「あり」が約5,500戸、「一部あり」が約4,400戸増加しています。
- ・太陽光を利用した発電機器は約2,400戸増加しています。
- ・持ち家に比べ、借家における設備の設置率が低くなっています。

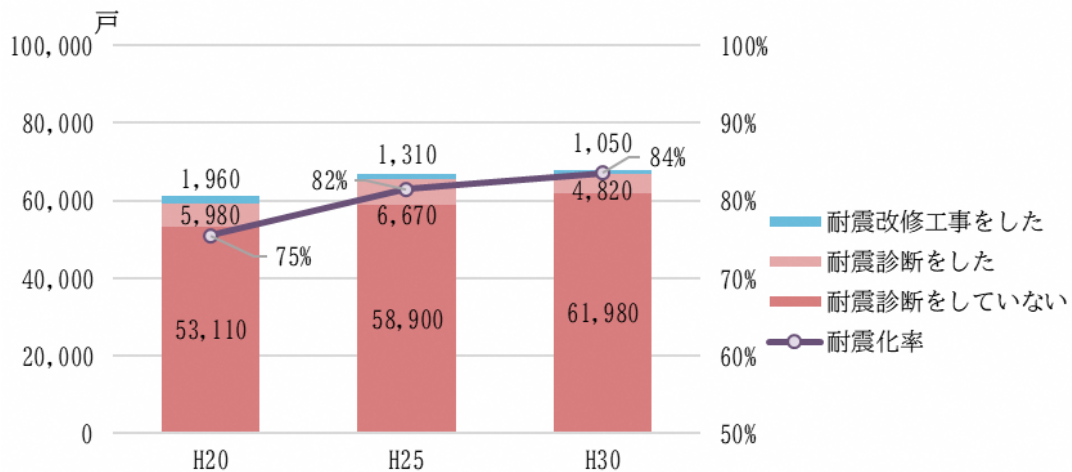
【図18】 住宅性能別設備の変化



出典：住宅・土地統計調査(抽出調査のため、内訳と合計が一致しないことがある)

- ・住宅の耐震化率は、平成20年から平成30年の10年間で、約9ポイント上昇しています。

【図19】 住戸の耐震化の推移



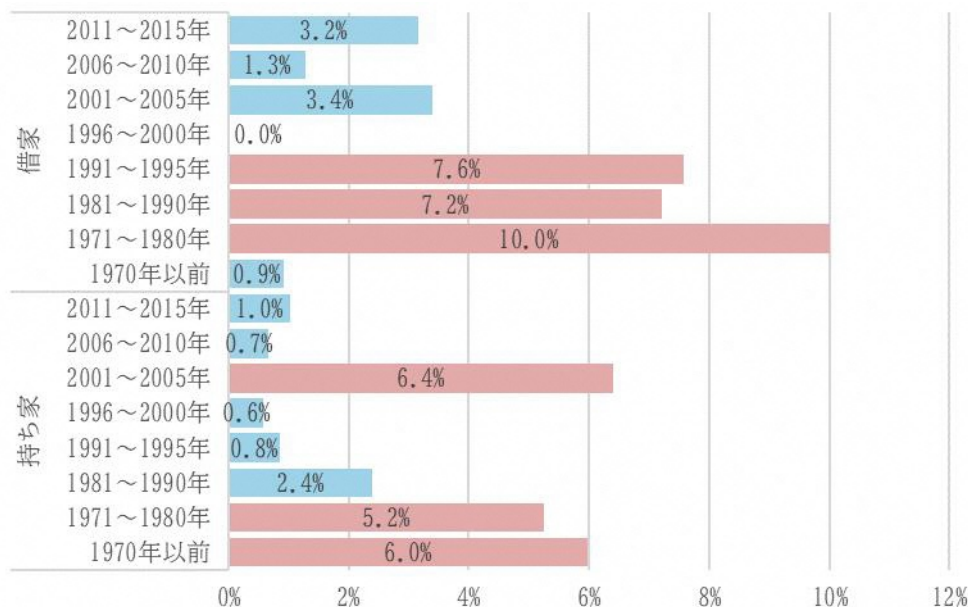
※耐震化率 = (新耐震 + 旧耐震 × 旧耐震の耐震有割合 + 旧耐震の改修済) / 総数

※旧耐震の耐震有割合 = 耐震性が確保されていた住戸数 / 耐震診断実施戸数

出典：住宅・土地統計調査

- ・持ち家は1980年以前、2001～2005年の腐朽・破損が約5%以上高くなっています。
- ・借家は1971～1995年の腐朽・破損が約7%以上と、高くなっています。

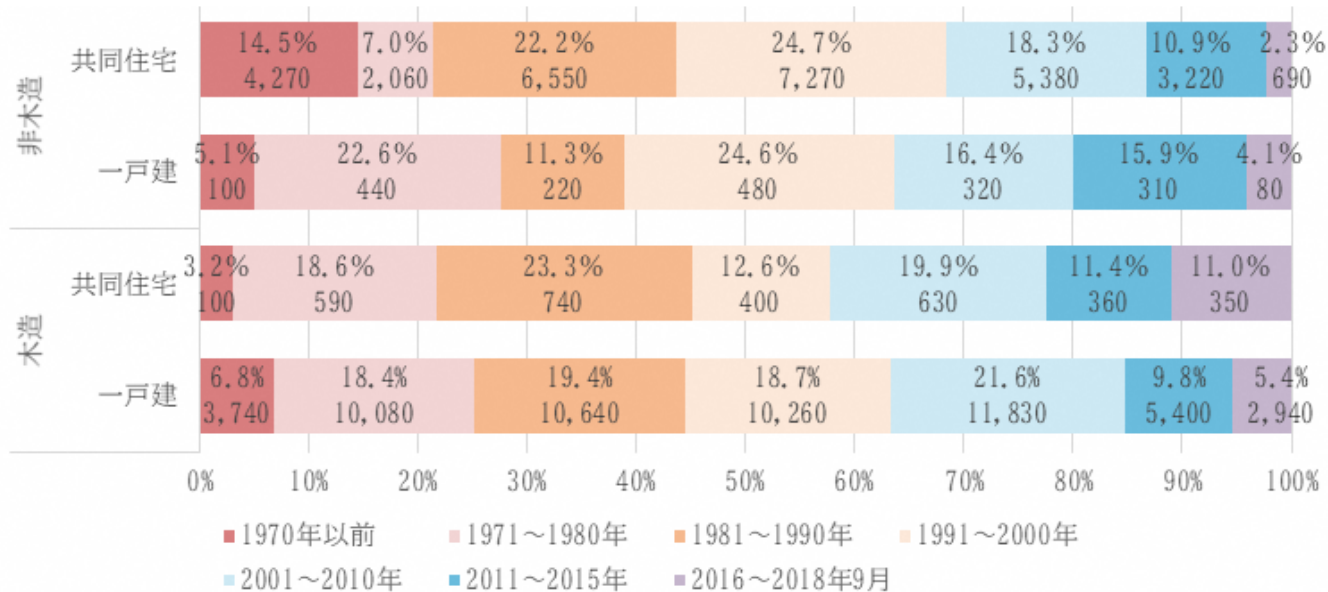
【図20】 腐朽・破損の有無



出典：住宅・土地統計調査

- ・非木造共同住宅の14.5%が、1970年以前の古い建物です。

【図21】 構造・建て方別建築時期

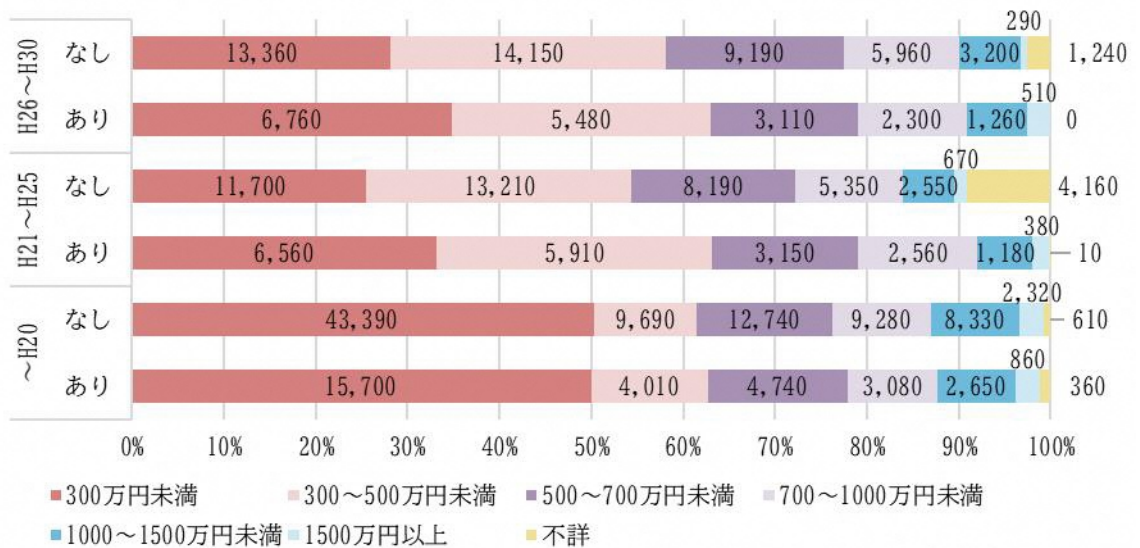


出典：住宅・土地統計調査

(4) リフォーム工事の状況

- ・ 年収 300 万円未満をみると、平成 20 年まではリフォーム工事「実施あり」「実施なし」とも約 50%でしたが、平成 26～30 年では「実施あり」の方が7ポイント多くなっています。
- ・ 平成 26～30 年をみると、年収 500 万円未満の世帯が約 60%を占めています。

【図 22】 世帯所得別リフォーム工事の状況

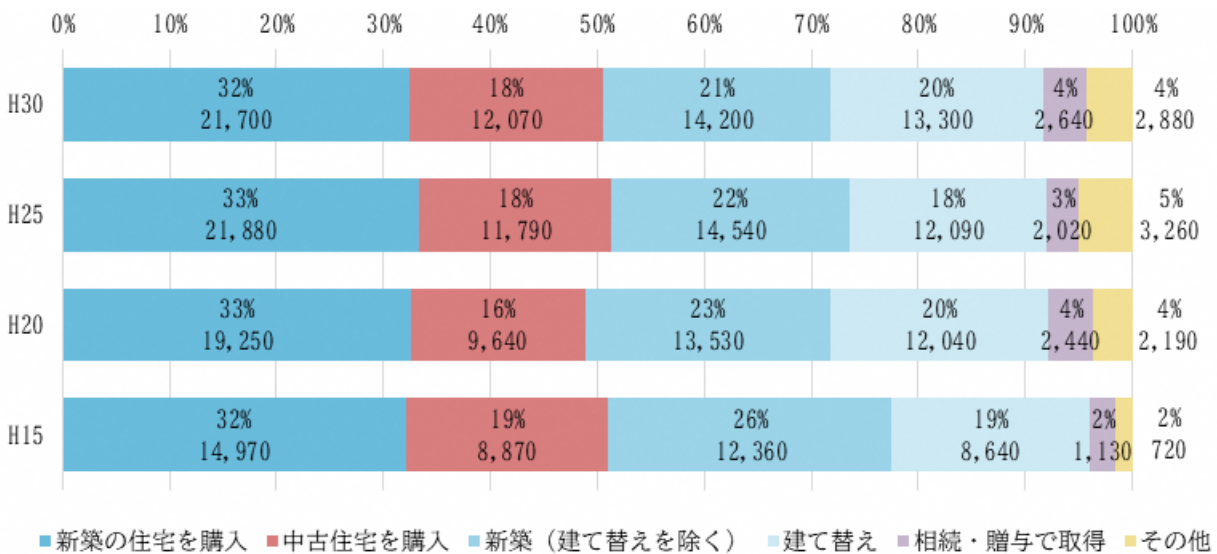


出典：住宅・土地統計調査

(5) 住宅取得の傾向

- ・ 住宅の取得傾向は平成 15 年から平成 30 年まで、ほぼ変化はありません。

【図 23】 住宅の取得方法の推移



出典：住宅・土地統計調査

3) 住環境の特徴

(1) 公示地価の推移

- ・全用途の変動率は平成 21 年から 26 年までにマイナスが続いていましたが、平成 27 年からはほぼ横ばいに推移しています。

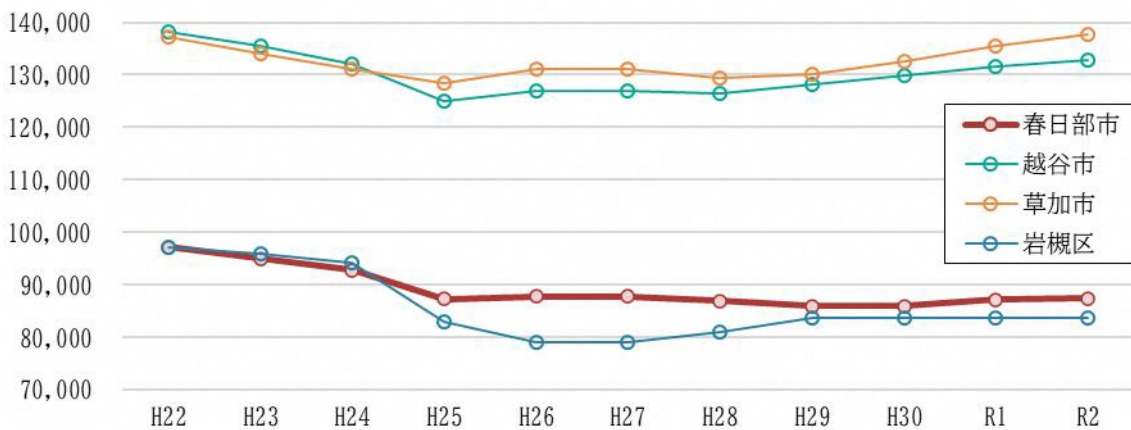
【図 24】 公示地価変動率の推移



出典：公示地価

- ・本市の平均公示地価は平成 25 年以降、90,000 円/m²以下が続いています。
- ・草加市・越谷市に比べ、40,000 円/m²以上価格が低くなっています。
- ・平成 29 年以降、本市・草加市・越谷市は地価上昇傾向にありますが、草加市・越谷市に比べて本市の上昇率は低くなっています。

【図 25】 公示地価の推移



出典：公示地価

3. 住宅・住環境に関する市民調査の結果

1) 調査の概要

- ・計画策定にあたり、春日部市住生活基本調査を行いました。
- ・対象者は、本市にお住まいの方で、18歳以上の方を無作為抽出、郵送形式で実施しました。
- ・調査期間は、令和2年10月1日（木）～令和2年10月15日（木）
- ・回収状況は以下の通りです。

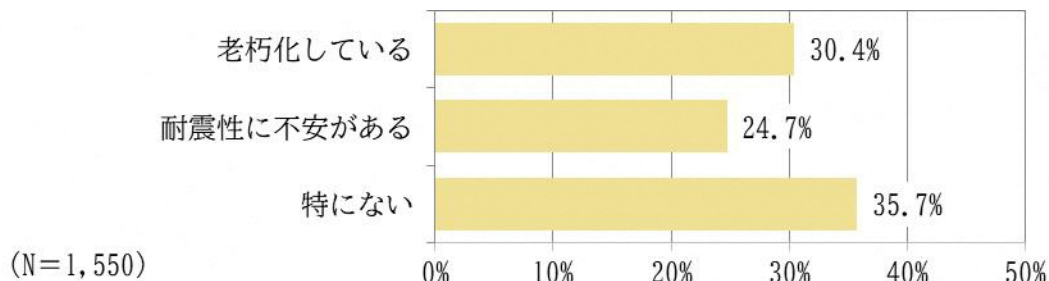
	回数状況
配布数	3,000
有効回収数	1,550
有効回収率	51.7%

2) 調査結果のポイント

①現在の住宅で問題と思う点

- ・「特にない」が最も多くなっています。
- ・具体的な問題点としては「老朽化している」、「耐震性に不安がある」が多くなっています。

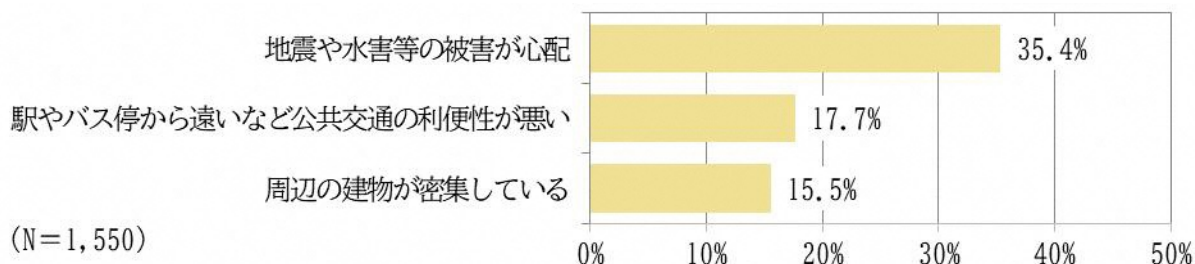
【図 26】 現在の住宅で特に問題と思う点（多い順から3項目を抽出）



②住まいの住環境で問題と思うこと

- ・住まいの周辺の住環境についての問題点は、「地震や水害等の被害が心配」、「駅やバス停から遠いなど公共交通の利便性が悪い」が多くなっています。

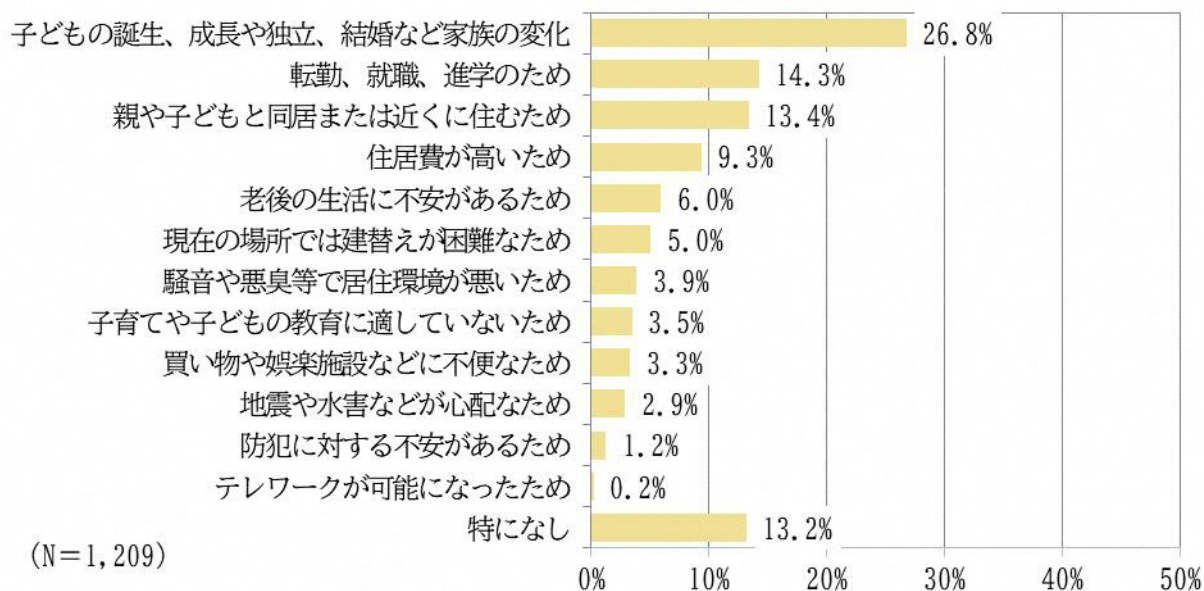
【図 27】 住環境で特に問題と思う点（多い順から3項目を抽出）



③住みかえた理由（住み替えたと回答した人のみ）

- ・住み替えた理由としては、「子どもの誕生、成長や独立、結婚など家族の変化」が最も多く、次いで「転勤、就職、進学のため」となっています。

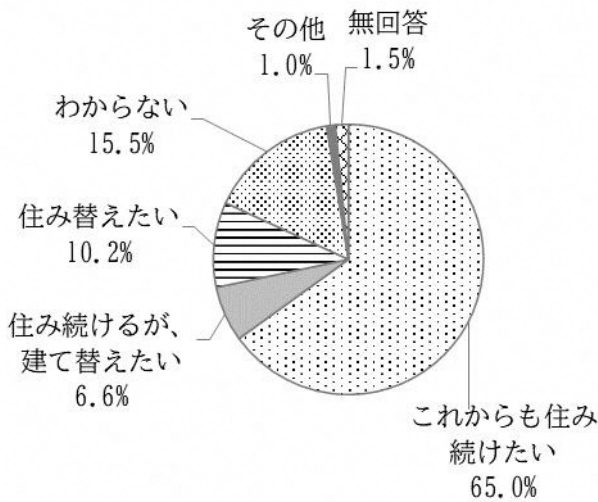
【図 28】 住み替えた理由



④今後の居住意向

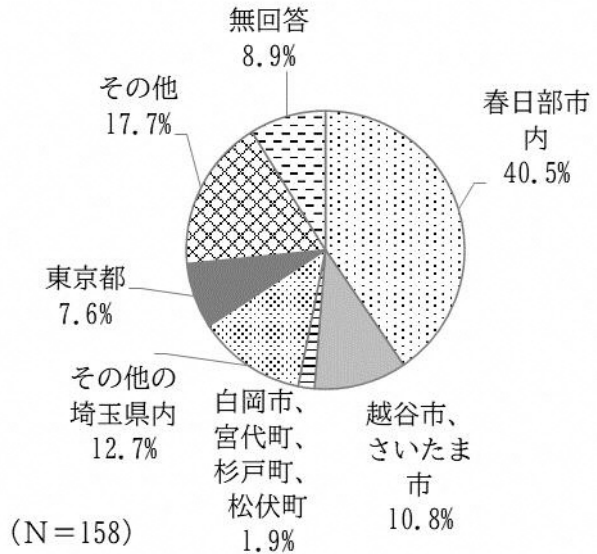
- ・現在のお住まいにこれからも住み続けたいかについては、「これからも住み続けたい」が最も多くっており、「住み替えたい」が10.2%です。
- ・住み替えたいと考える場所については、「春日部市内」が約4割と、半数以上が市外への転出を考えています。

【図 29】 今後の居住意向



(N=1,550)

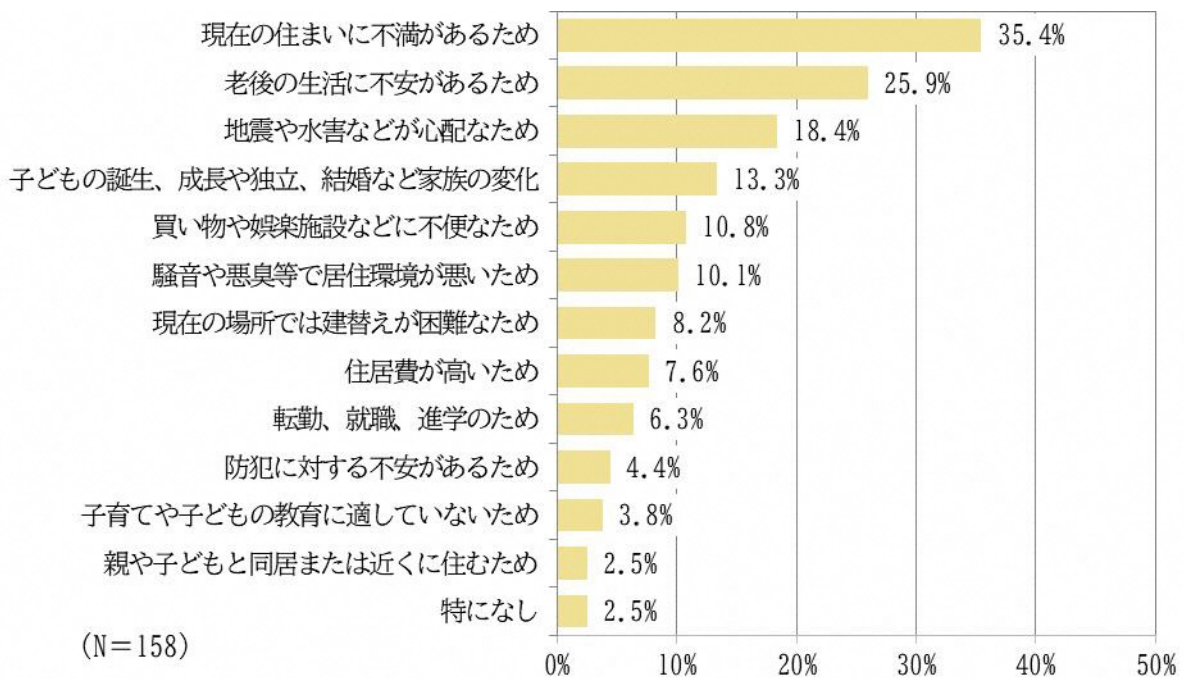
【図 30】 住み替えたいと考える場所



(N=158)

- ・住み続けたくない理由としては、「現在の住まいに不満があるため」が最も多く、次いで「老後の生活に不安があるため」の順となっています。

【図 31】 住み続けたくない理由

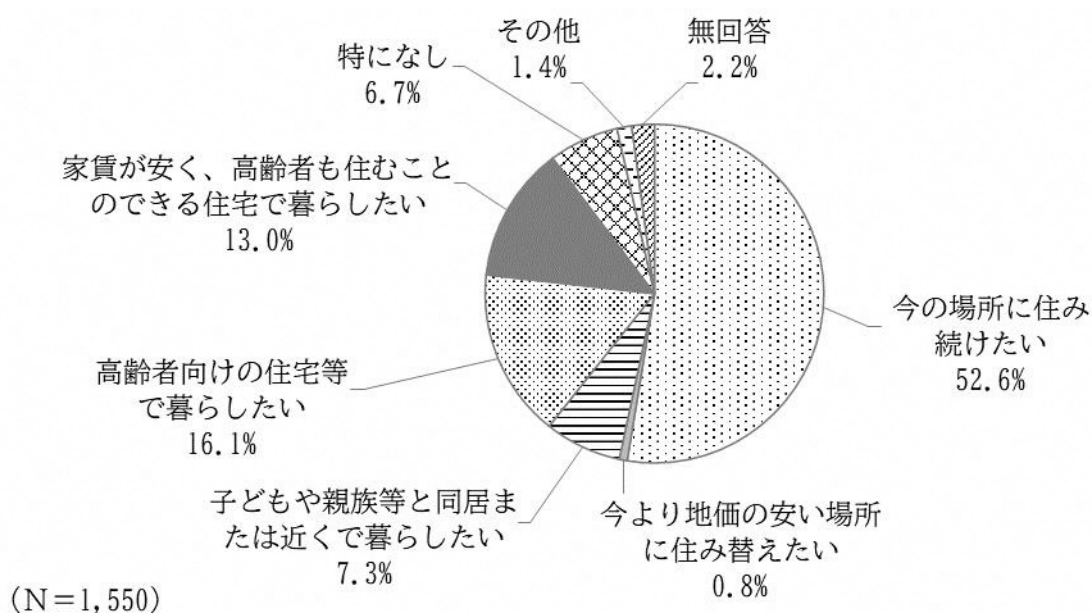


(N=158)

⑤高齢になったり、介護が必要になった時の住まい方

- ・ 高齢や介護が必要になったときに希望する住まい方として、60歳以上の方に限定して集計を行うと、「今の場所に住み続けたい」が最も多く、次いで「高齢者向けの住宅で暮らしたい」となっています。

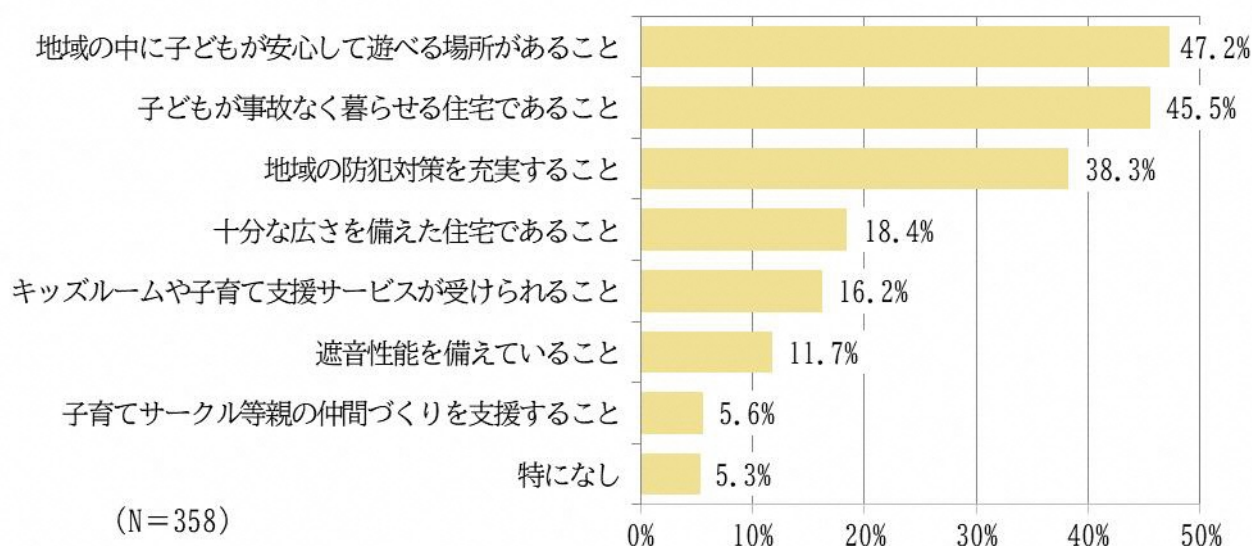
【図 32】 住み替えたいと考える場所(60歳以上のみで再集計)



⑥子育てしやすい住宅、住環境に望まれること

- ・ 子育てしやすい住宅、住環境に望まれることは、回答者を20～40歳代までに限定して集計を行うと、「地域の中に子どもが安心して遊べる場所があること」、「子どもが事故なく暮らせる住宅であること」「地域の防犯対策を充実すること」が多くなっています。

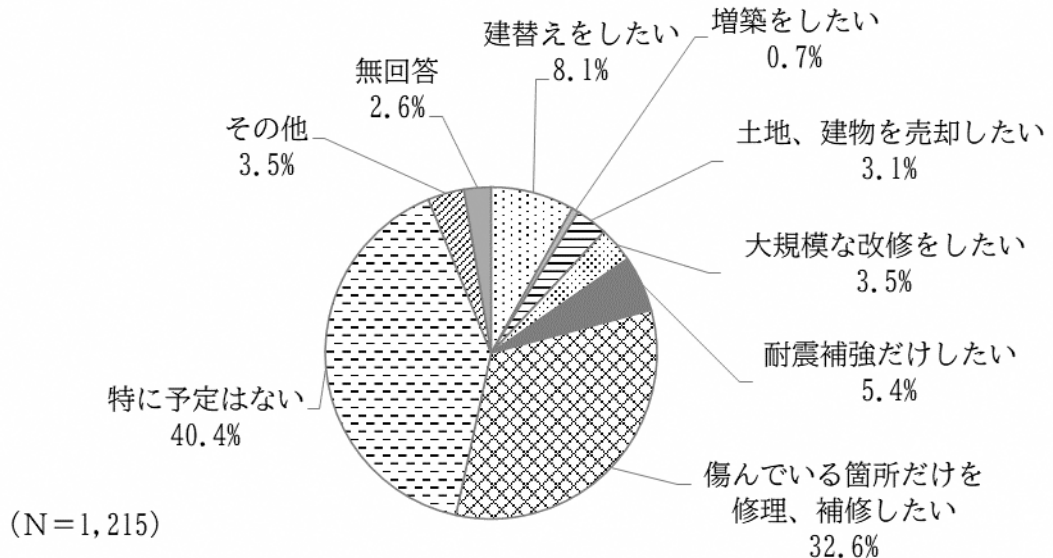
【図 33】 子育てしやすい住宅、住環境に望まれること(20～40歳代のみ)



⑦建替え、売却、リフォーム、修繕等の予定(持ち家の方のみ)

- ・建替え、売却、リフォーム、修繕等の予定については、「特に予定はない」が約4割と最も多くなっています。具体的な予定としては、「傷んでいる箇所だけを修理、補修したい」が約3割と多くなっています。

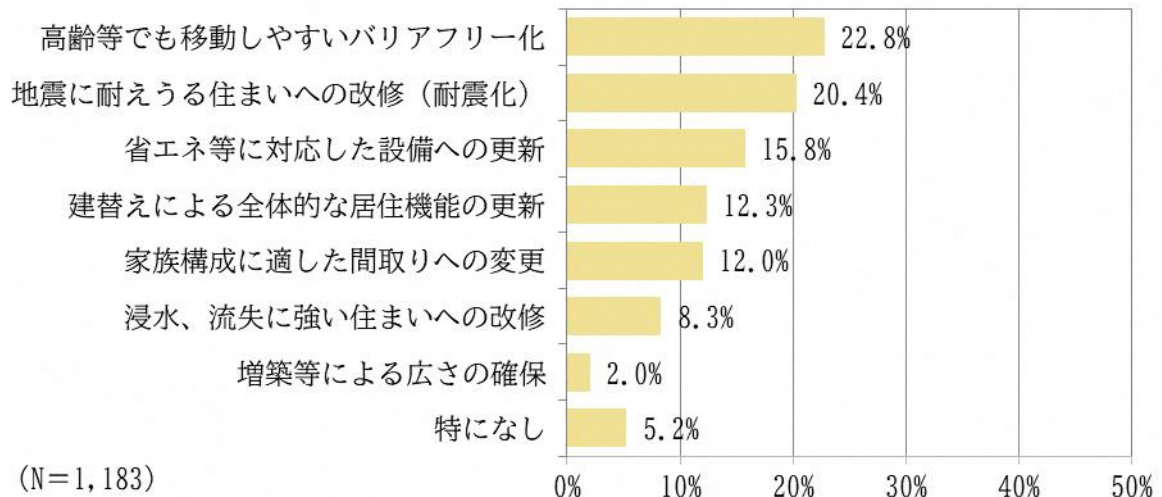
【図 34】 建替え、売却、リフォーム、修繕等の予定(持ち家の方のみ)



⑧住まいの建て替え、改修の際に重視すること(持ち家で、⑦に回答した方のみ)

- ・今後、お住まいを建て替え、改修する場合に重視することについては、「高齢等でも移動しやすいバリアフリー化」が最も多く、次いで「地震に耐えうる住まいへの改修(耐震化)」となっています。

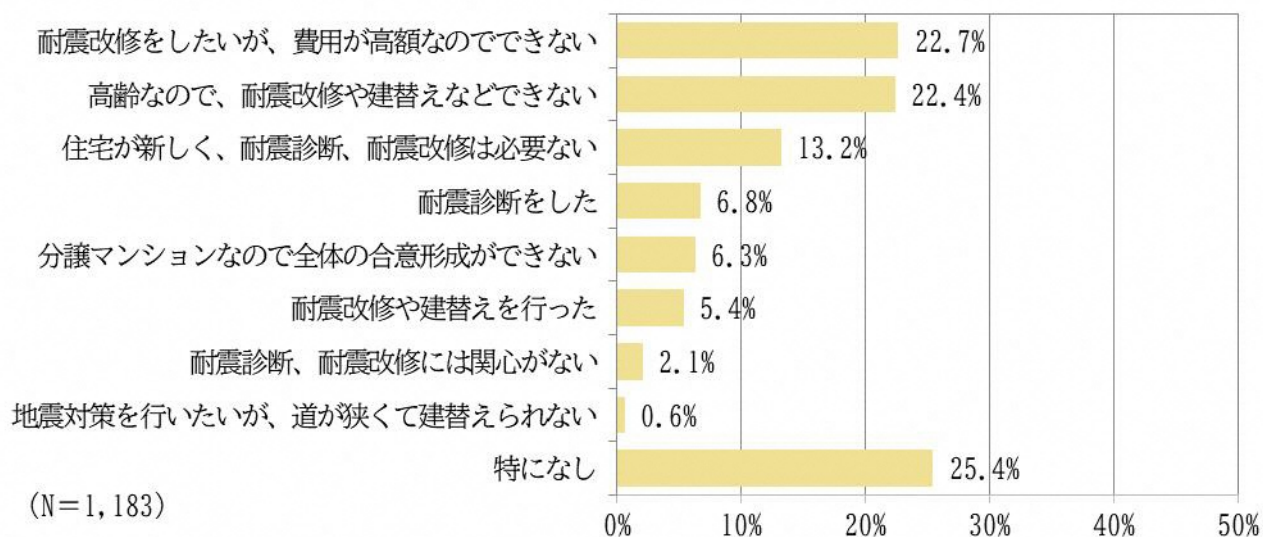
【図 35】 住まいの建て替え、改修の際に重視すること(持ち家で、⑦に回答した方のみ)



⑨地震対策について(持ち家で、⑦に回答した方のみ)

- ・地震対策については、「特になし」が最も多くなっています。具体的な対策としては、「耐震改修をしたいが、費用が高額なのでできない」、「高齢なので、耐震改修や建替えなどできない」の順となっています。

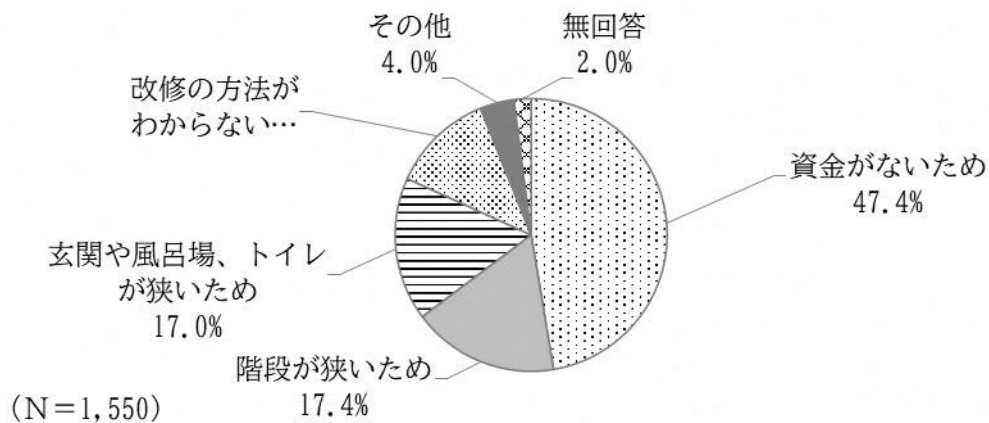
【図 36】 地震対策(持ち家で、⑦に回答した方のみ)



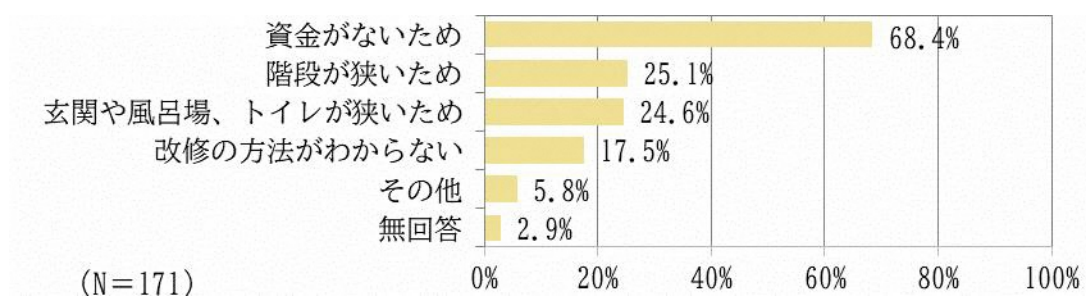
⑩バリアフリー改修が可能かどうかについて(持ち家で、⑦に回答した方のみ)

- ・お住まいの住宅は、段差解消、手すりの設置等のバリアフリー改修が可能かについては、「改修は可能である」が最も多く、次いで「すでに改修されている」となっています。
- ・また、改修ができない理由としては、「資金がないため」が最も多く、次いで「階段が狭いため」「玄関や風呂場、トイレが狭いため」となっています。

【図 37】 バリアフリー改修が可能かどうかについて



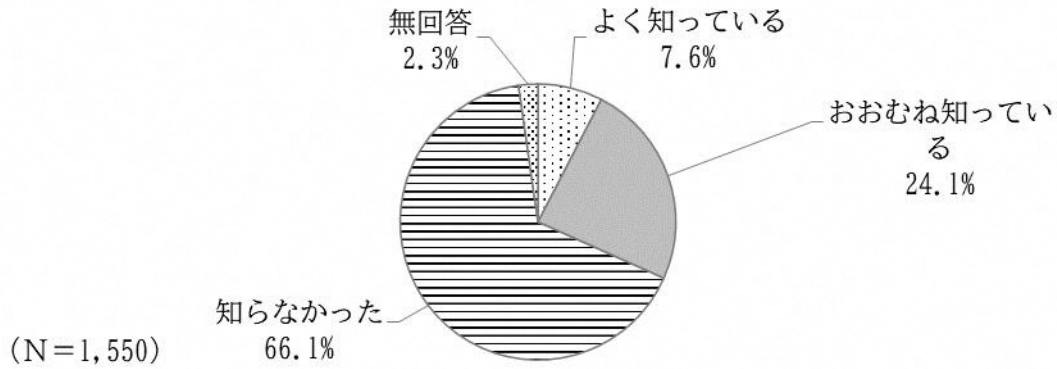
【図 38】 改修ができない理由(持ち家で、⑦に回答した方のみ)



①各種補助制度の認知度

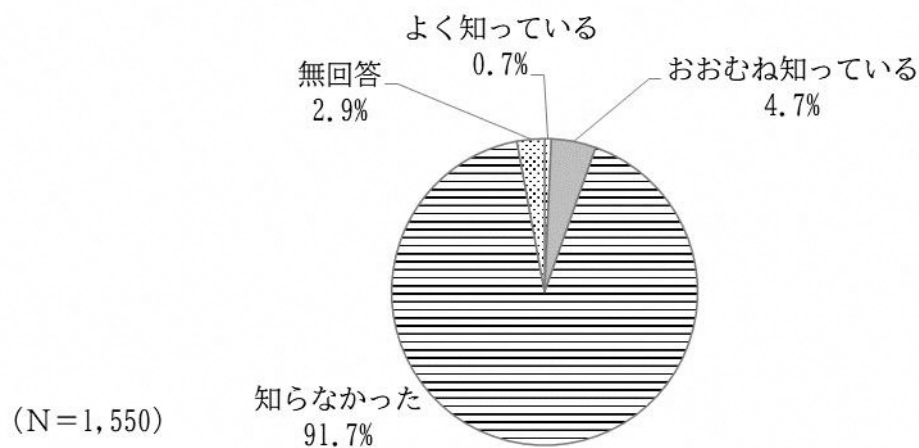
- ・介護保険制度において、20万円分まで1割負担で住宅改修を行うことができることについて、「知らなかった」が最も多くなっています。

【図 39】 介護保険制度の住宅改修制度の認知度



- ・また、リノベーション工事（改修工事や解体後の建替え工事）について、最大60万円までの補助を行っていることについての認知度は、「知らなかった」が9割を超えています。

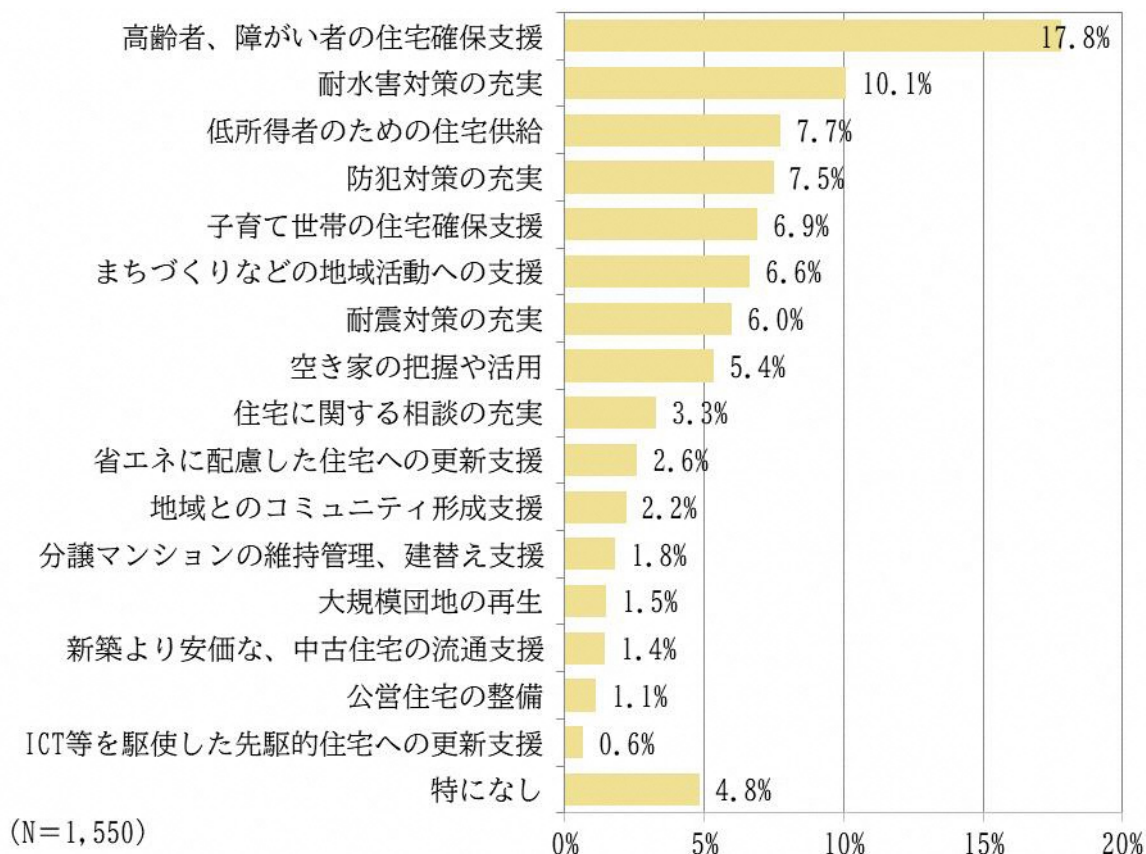
【図 40】 リノベーション工事の補助制度の認知度



⑫行政が今後力を入れるべき分野

- ・行政が特に力を入れるべき分野としては、「高齢者、障がい者の住宅確保支援」が最も多く、次いで「耐水害対策の充実」、「低所得者のための住宅供給」となっています。

【図 41】 行政が今後力を入れるべき分野



4. 用語解説

あ

■あんしん賃貸住宅登録制度

住宅確保要配慮者の入居を受け入れる民間賃貸住宅や、その仲介業務を行う事業者の登録を行い、登録された情報を提供することで、住宅確保要配慮者の住まい探しをサポートする制度。

■空家等対策計画

平成26年11月に成立した空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、市町村が定めることができる計画。市町村は、その区域内で空き家などに関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定める基本指針に即して定める。

■空き家バンク

地方自治体が空き家の利活用や移住・定住促進による地域の活性化などを目的に、ホームページ上などで空き家物件情報を提供する仕組みをいう。所有者から売買などの希望のあった空き家情報を、空き家の利用を希望する方に提供する。不動産事業者団体と協定を締結し、運営する場合が多い。

■一定のバリアフリー化

2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消。

か

■既存住宅インスペクション

中古住宅売買時の利用を前提とした既存住宅の現況検査。事業者による適正な業務実施により、中古住宅に対する消費者などの信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的とする。

■居宅改善整備費補助

介護保険で要介護・要支援に該当する人以外で、心身機能の低下のため、日常生活を営む上で支障がある人を対象に、市が居宅の一部を使いやすく改修する費用の一部を補助する。

■グループホーム

障がいのある人が、5人から9人程度の少人数で家庭的な雰囲気の中で共同生活を行い、同居者あるいは支援スタッフが生活援助を行う施設。

■建築協定

建築基準法に基づくまちづくりの制度。地域の住民自らが建物に関するルールを定めることによって、良好なまちなみを将来にわたって守ることができる。

■公営住宅

地方公共団体が建設等し、低額所得者向けに賃貸する住宅。公営住宅法によって定められている。埼玉県営住宅、春日部市営住宅にあたる。

さ

■埼玉県建築物環境配慮制度

建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を促すとともに、その取組の内容について、延床面積 2,000 平方メートル以上の建築物では「特定建築物環境配慮計画」の提出をもとめ、その概要を公表する制度。

■埼玉県子育て応援住宅認定制度

一定規模の広さがあり、住戸内や共用部などの仕様や子育て支援サービスの提供など、ハード・ソフト・立地において子育てに配慮した住宅を県が認定する制度。平成 23 年 7 月から埼玉県子育て応援マンション認定制度、平成 24 年 6 月から埼玉県子育て応援分譲住宅の運用を開始している。

■埼玉県住まい安心支援ネットワーク

民間と県、市町村などが連携し、住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットの構築と、子育て世代の住み替えおよび定住促進による地域の活性化を目指す団体。住宅セーフティネット法に基づく居住支援団体の機能を持つ。

■埼玉県マンション居住支援ネットワーク

分譲マンションの管理上の問題解決を図るため、NPOやマンション管理士団体などと市町村の担当課でネットワークを形成し、共同でセミナーや相談会を開催している。

■サービス付き高齢者向け住宅

ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスなどを提供するバリアフリー構造の高齢者専用住宅。事業者は県、政令市、中核市などから登録を受ける。

■シェアハウス

一の住戸において、リビングや台所、浴室などを共有し、各住人の個室をプライベート空間とする共同生活のスタイルをいう。ハウスシェアリングともいう。

■市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために、公共施設の整備、建築物および建築敷地の整備などを行う事業。木造建物などが密集し、道路が狭く生活環境が悪化している市街地に、必要な道路・公園などの公共施設と不燃建築物・敷地を一体的・総合的に整備して、土地の有効利用を図りながら、地域にふさわしい安全で快適なまちづくりを行う。

■住宅確保要配慮者

住宅の確保に特に配慮を要する者。低額所得者、被災者、高齢者、障がいのある人、子どもを育成する家庭など。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定義されている。また、住宅確保要配慮者の居住を支援する組織として、都道府県が指定する居住支援法人や、地方公共団体や居住支援に関わる団体等で構成される居住支援協議会がある。

■住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の性能を第三者機関が客観的な基準により評価した結果を、等級や数値などによって表示する制度。

■住宅セーフティネット

経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。

■住宅・土地統計調査

住宅の状況と居住している世帯の状況を調べる調査。全国で約 350 万世帯が対象とする抽出調査。昭和 23 年から 5 年ごとに行われ、最新の調査は平成 30 年に行われた。

■住宅ストック・(ストック)

ストックとは「在庫」の意味で、住宅ストックとはある一時点における既存の住宅（数）を示す。

た

■地域包括ケアシステム

高齢者が長年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、介護予防、生活支援、住まいの 5 つの要素を包括的かつ継続的に提供されるシステムをいう。

■地域包括支援センター

高齢者の心身の健康の保持および生活の安定のため保健医療の向上および福祉の増進を包括的に支援する役割を担う中核拠点として設置される機関。社会福祉士・保健師・主任介護支援専門員等の専門職員が、高齢者の身近な相談窓口として、介護予防に関するマネジメントなどの総合的な支援を行う。

■長期優良住宅建築等計画認定制度

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定されている、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられた優良な住宅を認定する制度。

■地区計画

地区の特性に応じ、道路・公園などの施設の配置や建築物の形態・用途・敷地などに関する事項を総合的一体的に都市計画として定めるまちづくり計画。

■低炭素社会

地球温暖化の主因とされる温室効果ガスの一つである二酸化炭素の最終的な排出量を少なくするために、産業・生活システムを再構築した社会のことをいう。

■都市再生機構（UR）

日本住宅公団等を改組し設立された都市基盤整備公団を廃止し、地域振興整備公団の地方都市開発整備部門と統合して、平成 16 年に設立された独立行政法人。大都市および地方中心都市において、市街地の整備改善および賃貸住宅の供給の支援を行うとともに、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を実施。

■都市のスポンジ化

空き家や空き地が多数発生し、多数の穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。スポンジ化が進むと、サービス産業の生産性が低下するほか、行政サービスの非効率化や地域コミュニティの消失、治安の悪化を招く可能性がある。

■土地区画整理事業

道路等の公共施設の整備改善および宅地の利用の増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更および公共施設の新設または変更に関する事業。

ら

■ライフサイクルコスト

製品や構造物などの費用を、調達・製造・使用・廃棄の各段階をトータルして考えたもの。建物の例では、企画・設計から維持・管理・除却に至る過程で必要な経費の合計額。

春日部市住生活基本計画

発行 春日部市

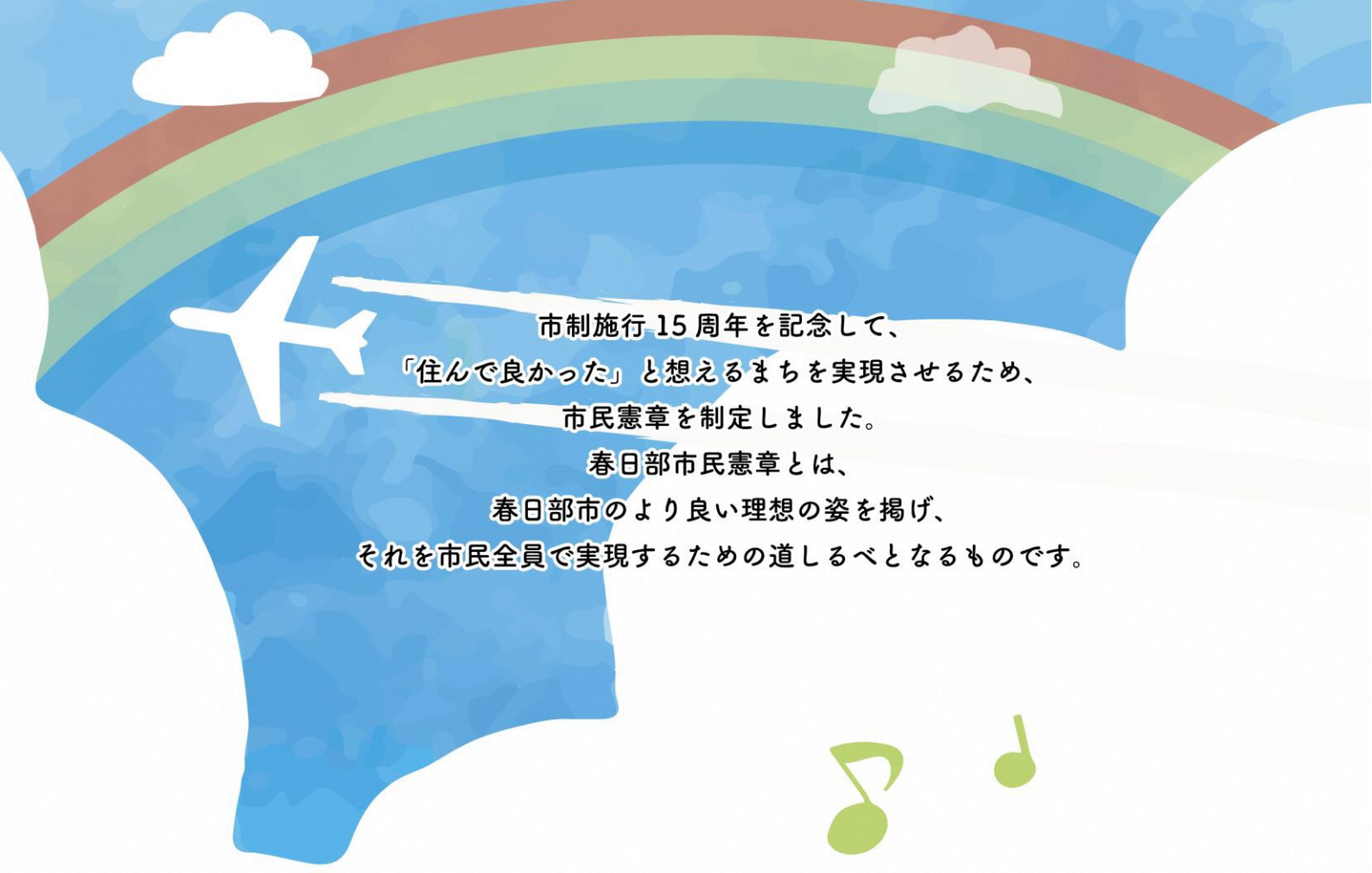
編集 都市整備部住宅政策課

作成 2021年（令和3年）

〒344-8577 春日部市中央六丁目2番地

電話 048-736-1111（代表）

ホームページ <https://www.city.kasukabe.lg.jp>



市制施行 15 周年を記念して、
「住んで良かった」と想えるまちを実現させるため、
市民憲章を制定しました。
春日部市民憲章とは、
春日部市のより良い理想の姿を掲げ、
それを市民全員で実現するための道しるべとなるものです。

春日部市民憲章

わたしたちのまち春日部は 古利根川と江戸川が流れ
豊かな自然のなかで 伝統 文化 産業を育んできた歴史のあるまちです

わたしたちは この先の時代に想いを馳せ
だれもが住み良い 魅力あるまちを目指して
ここに 市民憲章を定めます

- 環境にやさしく かけがえのない自然を守りましょう
- 心と体を健やかに 良識ある行動を心がけましょう
- お互いを尊重し ともに助け合い 心かよう信頼を築きましょう
- 伝統と文化を大切にし 次の世代に引き継ぎましょう
- 広い視野で世界に学び 平和で夢のある未来をつくりましょう

そして
このまちで
ともに生きましょう

(令和 3 年 1 月 1 日制定)

リサイクル適性 (A)

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

グリーン購入法に適合した用紙を使用しています



KASUKABE