

# 春日部市 住生活基本計画

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）



## 目 次

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 序 章 計画の目的                    | 1  |
| 1. 計画の背景と目的                  |    |
| 2. 計画の位置づけ                   |    |
| 3. 計画の期間                     |    |
| 第1章 住生活基本計画の策定に係る条件          | 3  |
| 1. 上位計画・関連計画の整理              |    |
| 2. 春日部市の住宅・住環境の課題            |    |
| 第2章 住宅政策の基本理念                | 19 |
| 1. 基本理念                      |    |
| 2. 基本方針                      |    |
| 3. 指標と目標                     |    |
| 第3章 住宅政策の基本方針                | 23 |
| 1. 多様なニーズに応える住宅の供給           |    |
| 2. 豊かな暮らしの基盤となる住環境をめざしたまちづくり |    |
| 3. だれもが安心して豊かに暮らせる住まい・まちづくり  |    |
| 4. 世代循環に向けたゆるやかな居住の誘導        |    |
| 5. 住宅市街地整備の方向                |    |
| 第4章 市営住宅の管理計画                | 34 |
| 1. 市営住宅の状況                   |    |
| 2. 長寿命化に関する基本方針              |    |
| 3. 供給計画                      |    |
| 4. 市営住宅の管理方針                 |    |
| 第5章 計画実現に向けて                 | 39 |
| 1. 市民・事業者との協働                |    |
| 2. 国・埼玉県・その他関係機関との連携の強化      |    |
| 3. 施策の進行管理                   |    |
| 4. 相談、情報提供の充実                |    |
| 参考資料                         | 40 |
| 1. 住まいに係る指針等                 |    |
| 2. 住まいの状況に関する資料              |    |
| 3. 住宅・住環境に関する市民調査の結果         |    |
| 4. 用語解説                      |    |



# 序章 計画の目的

## 1. 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。

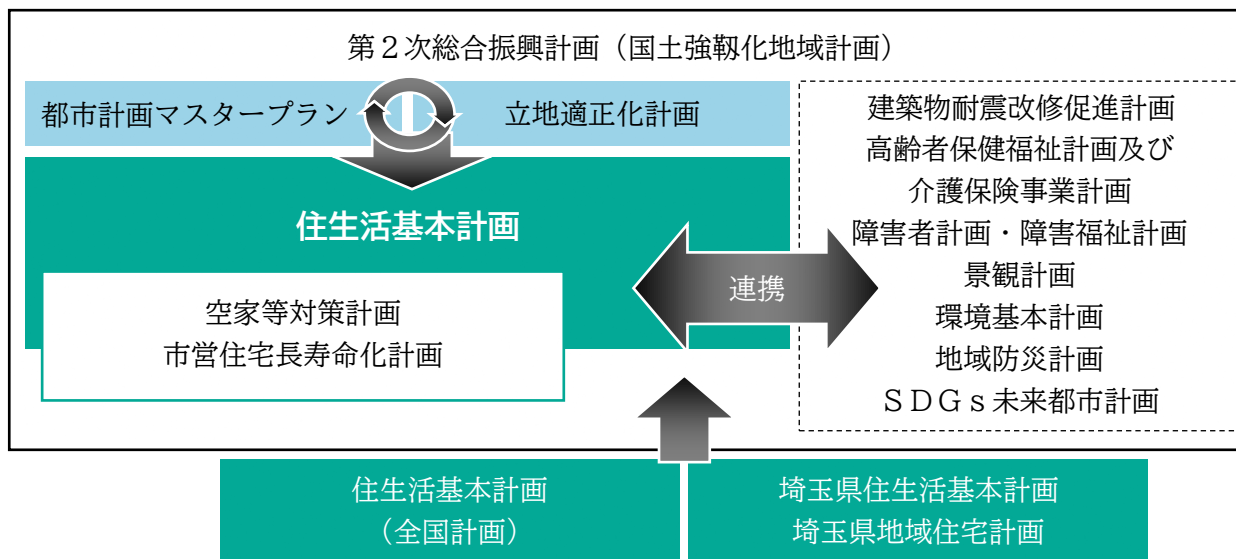
上位計画である第 2 次春日部市総合振興計画（計画期間：平成 30～令和 9 年度）の策定や関連計画の改定、人口の少子高齢化、中心市街地の人口減少やコミュニティ機能の低下など、本市の住生活・住環境を取り巻く状況は変化してきています。

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。

## 2. 計画の位置づけ

「春日部市住生活基本計画」は、本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。

【図：計画の体系】



### 3. 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、国や埼玉県の実  
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。

# 第1章 住生活基本計画の策定に係る条件

## 1. 上位計画・関連計画の整理

### 1) 国の動向および住生活関連諸制度の動向

住生活基本計画（全国計画）は、国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について総合的かつ計画的な推進を図るため、住生活基本法に基づき、平成18年9月に閣議決定されました。

さらに、社会経済情勢の変化および施策の効果に対する評価を踏まえ、おおむね5年ごとに見直し、所要の変更を行うこととされており、平成21年3月に一部変更、平成23年3月、平成28年3月には全部変更がされています。

現行計画（平成28年3月）では、次の3つの視点、8つの目標から構成されています。

|             |  |
|-------------|--|
| 居住者からの視点    | 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現<br>2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現<br>3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 |
| 住宅ストックからの視点 | 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築<br>5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新<br>6 急増する空き家の活用・除却の推進              |
| 産業・地域からの視点  | 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長<br>8 住宅地の魅力の維持・向上   |

また、昨今の住生活に係る動向として、社会資本整備審議会住宅宅地分科会では、次のような視点があげられています。

#### 【居住者からの視点】

- ・単身世帯、共働き世帯、ひとり親世帯が引き続き増加傾向。
- ・新築に拘らない層、建物より立地利便性を重視する層が増加傾向。
- ・新型コロナウイルスの影響により、テレワーク需要が増加。（新たな生活様式）
- ・シェアハウス等の新たな居住形態の広まり。
- ・サービス付き高齢者向け住宅が浸透。（リバースモーゲージ等の制度支援は遅れ）

#### 【住宅ストックからの視点】

- ・人口減少、少子高齢化により、空き家を含む既存ストックが引き続き増加。  
（住替え支援や、主に若い世代の住宅取得支援の必要性）
- ・既存ストックの流通が課題。（既存住宅インスペクション、住替え促進等の支援の必要性）

## 【産業・地域からの視点】

- ・都市のスポンジ化対策。（地域共生社会の構築や、団地等での福祉拠点活用等）
- ・激甚化、頻発化する災害に対し、更なる対策の強化。（居住誘導、耐震化）

参考：住生活基本計画（全国計画） 出典：国土交通省

計画期間（平成 23 年度～令和 2 年度）の課題

- (1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】
  - ・後期高齢者：平成 22 年約 1,419 万人→令和 7 年約 2,179 万人（首都圏：約 318 万人→約 572 万人）
  - ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成 4 年約 59 万世帯→平成 27 年約 162 万世帯
- (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】
  - ・令和元年の 5,307 万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、令和 7 年 5,244 万世帯の見込み
  - ・平成 25 年の空き家戸数：約 820 万戸（賃貸・売却用等以外：約 320 万戸）
- (3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
  - ・一般路線バスの路線廃止：平成 21 年から平成 26 年までに約 8,053km
  - ・鉄軌道の廃線：平成 12 年度から平成 26 年度までに 37 路線、約 754km
- (4) 少子高齢化と人口減少が、①高齢化問題②空き家問題③地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】
  - ・希望出生率 1.8 に対して 1.4 の現状
- (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
  - ・住宅リフォーム市場規模：平成 20 年約 6.06 兆円→平成 25 年約 7.49 兆円
  - ・既存住宅取引数：平成 20 年約 16.7 万戸→平成 25 年約 16.9 万戸
- (6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】
  - ・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約 106 万戸

### 【計画の基本的な方針】

- ①住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ②今後 10 年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③3つの視点から、8つの目標を設定



①居住者からの視点

**目標1** 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- (1)希望する住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2)子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる



**目標2** 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1)安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2)希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現



**目標3** 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

## ②住宅ストックからの視点

**目標4** 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1)「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出
- (2)リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

**目標5** 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1)耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2)多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

**目標6** 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1)利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
- (2)地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

## ③産業・地域からの視点

**目標7** 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1)住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2)住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

例) CLTを利用した  
建築物の実大振動台実験

例) 木造による耐火建築物・事務所



### 【目標8】 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

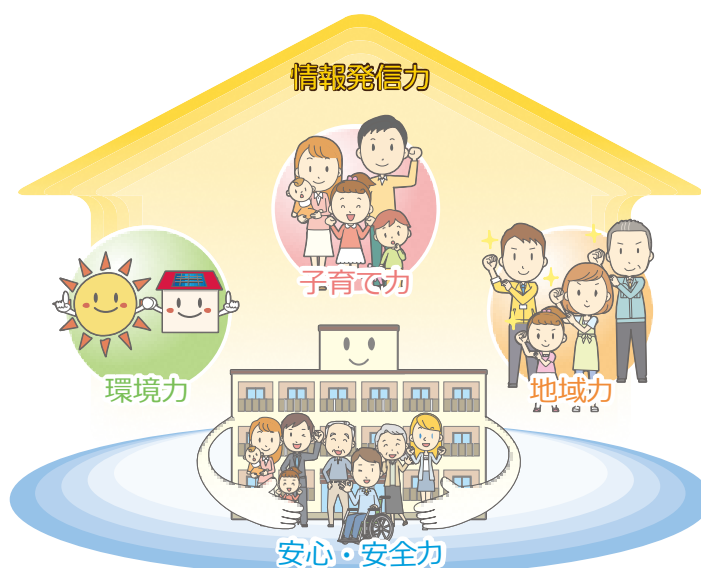


## 2) 埼玉県への動向

埼玉県の人口は令和2年時点では増加傾向となっていますが、増加数は少なくなっています。また、本県は、合計特殊出生率が平成31年で1.27と低く、全国で第43位となっています。加えて、令和7年には団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となるため、介護保険の認定者になる人の増加が予想されるなど(2025年問題)、県民とその住まいに直接大きな影響を与える重大な転換期を迎えています。

こうした住宅を取り巻く社会環境や国の動向などに対応するため、平成29年3月に「埼玉県住生活基本計画」を改定し、今後の住宅政策の主要なテーマである「多様な住まいと住まい方の実現」を目指した施策を推進することを位置づけています。

【図1-1】 埼玉県の施策のイメージ



参考：埼玉県住生活基本計画 出典：埼玉県

計画期間（平成28年度～令和8年度）

**目標1** 県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくりを進めます【安心・安全力】

- (1) 住まいのセーフティネット対策の拡充
- (2) 安心・安全な住環境の形成
- (3) 高齢者の住生活ニーズに対応できる仕組みづくり

**目標2** 子どもを生み育てやすい住環境づくりを住宅から進めます【子育て力】

- (1) 子育て世帯・多子世帯等が魅力を感じる住環境づくり
- (2) 同居・近居等を進める住み替えの促進
- (3) 住宅面から希望する数の子どもを持てる環境づくり

**目標3** 人と環境に配慮した住まいづくりを進めます【環境力】

- (1) 環境に配慮した住まいと住まい方の促進
- (2) 住宅の長寿命化の促進
- (3) 建設・解体施工時における適切な対応

**目標4** 地域の活性化を図る住環境づくりを進めます【地域力】

- (1) 空き家の利活用の促進
- (2) 既存住宅の流通促進
- (3) 県内への移住・定住の促進

**目標5** 誰もが利用できる広報による情報発信を進めます【情報発信力】

- (1) 住情報の体系整理およびメンテナンス体制の整備
- (2) 住情報の発信の強化

**公営住宅の供給および活用の方針**

- (1) 需要を反映した住宅セーフティネットの確保
- (2) マネジメントを考慮した既存ストックの活用
- (3) 適正な入居基準の整備
- (4) 公営住宅の整備（県内公営住宅の供給目標 3.0万戸（平成28年～令和7年））

**重点地域**

居住水準および住環境水準の向上など住宅政策上の観点から、市町村の意向を踏まえて指定

### 3) 春日部市の動向

#### (1) 第2次春日部市総合振興計画の策定

本計画は、10年間にわたる総合的かつ計画的なまちづくりの指針となるものとして、平成29年3月に策定しました。

策定にあたっては、「地域まちづくり市民会議」や「中高生まちづくり会議」、「市民との協働まちづくり会議」などの意見も踏まえています。また、人口、経済、地域社会の課題に対して一体的に取り組む計画である「春日部市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成28年3月）」の内容もあわせて反映しています。

さらに、強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法に基づく、「国土強靱化地域計画」を総合振興計画と一体的に策定しているのが特徴です。

#### (2) 住生活関連諸計画の策定状況

##### ①春日部市都市計画マスタープラン（平成30年3月改定）

本計画は、都市計画法に基づく「都市計画に関する基本的な方針」であり、国・県の計画等とも整合を図りつつ、市政全般の総合的な指針である「第2次春日部市総合振興計画」に基づき、まちづくりの目標や、市域を10地域に区分した各地区の将来像とまちづくりの指針を定めたものです。

まちづくりの基本理念は「市民が主役」「まちの魅力を創る」「共に未来へチャレンジする」の3項目で、まちづくりの方向は、「職と住居が近接した、コンパクトで魅力的なにぎわいのあるまち、春日部」と位置づけています。

##### ②春日部市立地適正化計画（平成30年3月策定）

国では、平成26年8月に都市再生特別措置法の改正により、多極ネットワーク型コンパクトシティを形成し、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランとして、「立地適正化計画」制度が創設されました。

これを受け、本市では、平成30年3月に策定しています。内容としては、土台としての都市構造を「十字型の鉄道網を活かした多極ネットワーク型コンパクトシティ」としつつ、本市独自の重点的取組として、「各世代のニーズにマッチした戦略的な市街地の更新・再生と住み替え施策の“両輪”の推進」と位置づけ、都市づくりの方向性を「『世代が循環する』持続可能な活力あるまち」と定めています。

### ③春日部市耐震改修促進計画（令和3年4月改定）

本計画は、「耐震改修促進法」に基づき、平成21年3月に策定しました。また、令和3年4月に改定しています。計画期間は、令和7年度までとしており、いわゆる旧耐震基準の既存建築物の耐震化を図ることで、地震発生時の被害を最小限に留めることを目的としています。なお、令和3年3月末の住宅の耐震化率の推計は85.5%となっています。目標値を令和7年度で95%と位置づけています。

### ④春日部市空家等対策計画（平成30年3月策定）

本計画は、空き家等がもたらす諸問題に対応するため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、平成30年3月に策定しました。

本計画は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進する計画であり、市民の方が安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境の保全と、空き家等の利活用による地域の活性化を進めることを目的としています。

### ⑤春日部市市営住宅長寿命化計画（令和3年3月改定）

市営住宅において、点検の強化および早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざすとともに、予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成24年3月に市営住宅等長寿命化計画策定指針を策定しました。次期計画では、令和3年度から令和12年度までを計画期間としています。

計画では、長寿命化を図るべき市営住宅については、適正に維持管理するための取り組みの方向性を示すとともに、定期的な点検等と必要な修繕等の実施を計画的に取り組むために本計画を策定しています。

### ⑥第8期春日部市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画（令和3年3月策定）

高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画は、平成12年度の介護保険制度開始以降、老人福祉法並びに介護保険法に基づき策定されるもので、第8期計画では令和3年度から令和5年度までを計画期間としています。

計画では地域包括ケアシステムを深化・推進させ、地域共生社会を実現するため、地域の現状や課題を見直し、生きがいくりと社会参加の推進、住み慣れた地域での生活の支援、健康維持・介護予防の推進、介護サービスの充実などを位置づけています。

#### ⑦第4期春日部市障害者計画・第6期春日部市障害福祉計画（令和3年3月策定）

障害者基本法および障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づき、平成19年度以降数年ごとに見直しがされています。また、第6期春日部市障害福祉計画は、平成30年4月施行の改正児童福祉法に基づき、障害児福祉計画と一体的な計画となっています。

障害者計画では、障がい者施策の基本方針を示しています。また、障害福祉計画では、障害福祉サービスなどの体制整備を図るとともに、円滑にサービス提供ができるよう障害福祉サービスなどの数値目標や見込み量を確保するための方策を示しています。

#### ⑧春日部市景観計画(平成25年4月策定)

春日部市景観計画は、景観法第8条の規定に基づいて、景観行政団体である本市が、良好な景観を形成するための目的や方針、必要な行為の制限の基準を定めたものです。

また、本計画の策定と同時に、春日部市景観条例（景観計画を運用していくため必要な事柄を定めた条例）を施行しています。

春日部市景観計画および春日部市景観条例により、ある一定規模以上の行為には、景観法第16条の規定により届け出が必要とされています。

#### ⑨第2次春日部市環境基本計画(平成30年3月策定)

春日部市環境基本条例（平成19年3月20日施行）に基づき、環境の保全と創造に関する施策を総合的、かつ計画的に推進するための基本的な事項および施策等を定めた計画です。

計画の基本理念は「保全・創造」「パートナーシップ」「循環・共生」を導き、目指すべき環境像を「自然と人とが共生し未来につなぐ環境をみんなで育てまもるまち・春日部」としています。

平成30年度から令和9年度までを対象年次として、省エネルギー・省資源・リサイクルなどの持続可能な社会づくりの取組を、みんなが協力して進め、水と緑に恵まれた自然環境とエコな暮らしが共存するまちの姿を目指します。

#### ⑩春日部市地域防災計画(令和2年2月改定)

市民の生命、身体および財産を災害から保護するため、災害対策基本法第42条の規定に基づき、春日部市防災会議が作成した計画です。

平成23年3月の東日本大震災を教訓として平成25年2月に全面的な改定が行われ、令和2年2月に一部改定が実施されています。

## ①SDGs 未来都市計画(令和2年8月 第1版)

SDGsは、総合振興計画で位置づけられた本市が描く将来像「つながる にぎわう すまいるシティ 春日部」による取り組みと方向や立場を同じくするものです。このことを踏まえ、本市は平成30年9月に春日部市SDGs推進方針を策定しています。

また、本市はSDGs推進のため、優れた取組や事業の実施を提案した都市として、令和2年7月にSDGs未来都市として国に選定されています。

春日部市SDGs未来都市計画書「春日部2世、3世その先へとつなぐまち～未来へ発信する世代循環プロジェクト」では、“高齢者が健康で住み続けられる”、“若い世代が住み続けたい”、“就職や結婚で市外に出た人が再び暮らしたい”と思える、そんなコンパクトで質の高いまちを形成し、住み継がれていく「世代が循環する」まちの形成を目指すこととしています。

### 参考：SDGs（持続可能な開発目標）（出典：国際連合広報センター）

SDGs（持続可能な開発目標）とは、平成13年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、平成27年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28年から令和12年までの国際目標です。

SDGsは、貧困、エネルギー、成長・雇用、気候変動など、持続可能な社会の実現のための17のゴールと169のターゲットから構成されています。

#### 【17のSDGsアイコン】



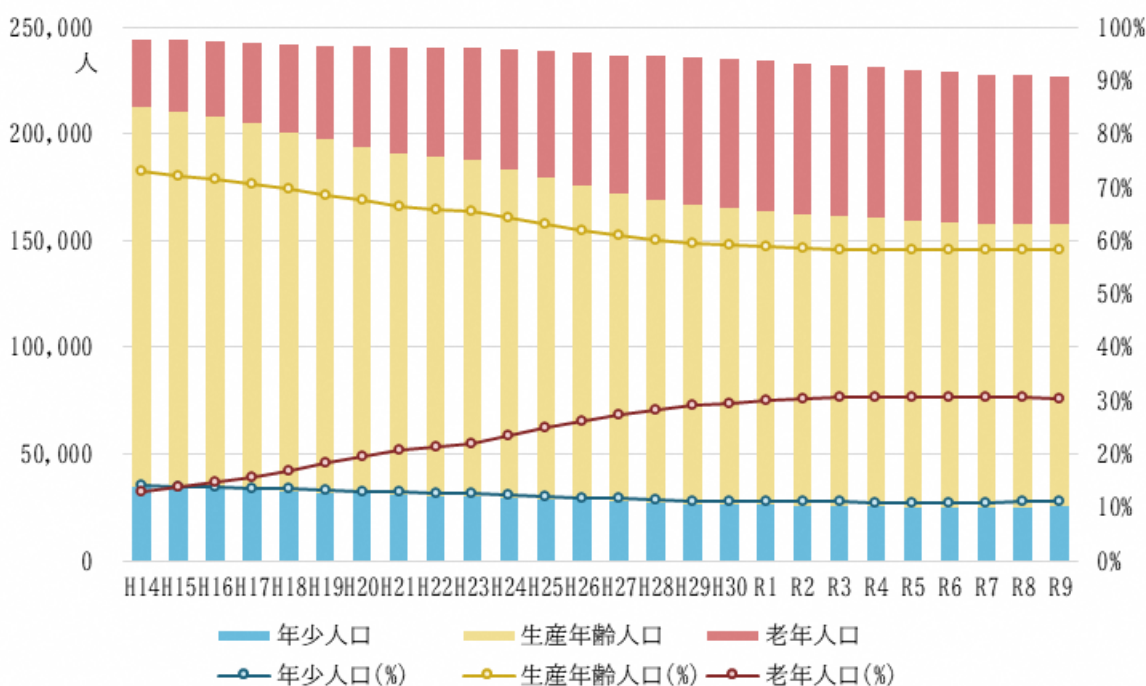


## 2. 春日部市の住宅・住環境の課題

### 1) 住宅・住環境等の特徴

- ・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。
- ・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。一方で、25～29歳の転出が多くなっています。

【図1-2】 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

(参考資料2 住まいの状況に関する資料)

- ・戸建て住宅の戸数は増加傾向にありますが、空き家も多数存在しています。
- ・最低居住面積水準以下の住戸は増加し、エレベーター設置住戸は減少しています。
- ・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。
- ・住宅の取得傾向は平成15年から平成30年まで、ほとんど変化はありません。
- ・戸建て住宅に比べ、共同住宅では一定のバリアフリー化の遅れが生じています。また、14.5%が1970年以前の古い建物です。
- ・借家は、持ち家に比べて省エネ設備の設置率が低く、一方で1971～1995年の腐朽・破損が約7%以上と、高くなっています。

## 2) 住宅・住環境に関する市民調査の要点

(参考資料3 住宅・住環境に関する市民調査 ※春日部市住生活基本調査 令和2年10月実施)

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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歳以上では、「今の場所に住み続けたい」が最も多く、次いで「高齢者向けの住宅等で暮らしたい」となっています。
- ・子育てしやすい住宅、住環境に望まれることは、20～40歳代では、「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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。



### 3) 住宅・住環境の課題の整理

#### (1) 多様化する居住ニーズにおける課題

##### ①住宅性能

- ・住まいの14.5%が未耐震の建物であり、地震による倒壊が懸念されます。
- ・高齢者のヒートショックのリスク改善や、持続可能なエネルギー活用が必要とされる一方で、省エネ性能を有した住宅供給は低い水準のままとなっています。

##### ②住宅ストック

- ・子育て世帯が狭小な住宅に住む一方で、高齢者世帯が広い住宅を持て余しているなどの住宅のミスマッチが生じています。今後は、中古住宅などの既存ストックを活用し、各世代のニーズに対応した快適で安全な居住環境の形成を進める必要があります。
- ・老朽化した共同住宅の建て替えが進まないことや、高齢者に対応できていない借家など、民間住宅の更新に遅れが見られます。
- ・市街地や住宅地において、周囲の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全な空き家等が目立ってきています。この中には十分に使える住宅もあるため、これらを効果的に活用するとともに良好な住環境を守るため適切な対応を図る必要があります。

##### ③市営住宅

- ・セーフティネット法改正や、低所得者層の増加見込みを受け、県では借上げを含む公営住宅を令和7年度までに3万戸とする計画を策定しています。
- ・耐用年数を超えている建物の老朽化や施設設備の陳腐化が進んでいる市営住宅では、特に子育て世帯や高齢者世帯に対応し、生活スタイルにマッチした住宅の供給が必要となっています。
- ・市営住宅は、建物の老朽化および構造上の問題などから、バリアフリー改修について、団地の状況に応じて順次進めています。今後も、だれもが利用しやすい居住環境を目指し、計画的にバリアフリー化を進める必要があります。

#### 課題

- ・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
- ・供給可能な市営住宅の確保

## (2) 暮らしの基盤となる住環境の課題

### ①ゆとりある住環境

- ・地区計画や建築協定制度の適用によって、良好な住環境が保たれている地区もありますが、地域性に考慮した景観づくりを推進することも不可欠なため、今後も引き続き、地域の環境にふさわしい街並みの形成や良好な住環境の整備を図っていく必要があります。
- ・本市では、景観アドバイザー制度を導入するなど、周辺環境を考慮して公共建築物などの整備を行っていますが、魅力ある都市づくりを進めるためには、さらに都市空間の質的充実を図っていく必要があります。
- ・武里団地では、居住者の高齢化が進行していることから、多様な世代のニーズに合った団地再生への取り組みが必要です。
- ・春日部駅周辺地区は、マンションなどの建設が進み、大規模な商業施設やふれあい拠点施設も立地していますが、小規模な店舗、老朽化した木造住宅が密集した区域も見受けられます。

### ②安心できる住環境

- ・想定される大規模地震によって、耐震性能が確保できていない住宅等の倒壊や、このことによって緊急輸送道路を閉塞するなどの二次的被害の軽減を図れるよう、住宅等の耐震化を進めることは、安心できる住環境を形成するうえで必要です。

#### 課題

- ・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



### (3) だれもが暮らしやすい住宅・住環境の課題

#### ①高齢者

- ・一人暮らしの高齢者や高齢者のみの世帯が年々増加しているため、在宅生活の支援が重要となっています。また、高齢者向け住宅を求める方もいるため、高齢者向け住宅の適切な供給が必要です。
- ・高齢者のヒートショックのリスク改善や、住まいのバリアフリー化が必要とされる一方で、住宅の改修や性能改善は低調となっています。
- ・地域包括ケアシステムの構築に向けて、地域の実情にあった柔軟に対応できる在宅サービスの強化や地域密着型サービスの一層の普及促進を図る必要があります。

#### ②子ども・子育て世帯

- ・子育て世帯が狭小な住宅に住む一方で、高齢者世帯が広い住宅を持て余しているなどの住宅のミスマッチが生じています。今後は、中古住宅などの既存ストックを活用し、各世代のニーズに対応した快適で安全な居住環境の形成を進める必要があります。

#### ③障がいのある人

- ・障がいのある人が地域で安心して自分らしく暮らせるように、多様なニーズに応えられる福祉サービスの量と質の充実が必要となっています。
- ・国の施策の方向が施設福祉から在宅福祉に転換する中、障がいのある人の地域生活を支援するため、関係機関や団体等と連携を図り、相談体制や権利擁護のために必要な援助などの支援体制の充実が求められています。

#### ④住宅困窮者

- ・高齢化の進展、雇用環境や家族形態の変化、扶養能力の低下などにより、生活保護世帯が増加傾向となっていることから、最低生活の保障とともに一層の自立の助長を図ることが求められています。

#### 課題

- ・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
- ・生活困窮者（住宅確保要配慮者）の居住の確保

#### (4) ゆるやかな居住の誘導に向けた課題

##### ①ニーズに対応した住宅

- ・アンケート調査によれば、建設年次の古い建物ほど老朽化が進んでいると回答している人が多くなっています。また、「住み替えたい」と考える人でも、半数近くが市内での転居を考えているため、これらの方のニーズへの対応が課題となっています。

##### ②既存ストックの利活用

- ・住宅や店舗などの郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地となっています。拡散した市街地では、自動車を運転できなくなった高齢者は、日常生活を送ることが困難となるおそれがあるため、市内で働く人々が、近接した場所に居住できる、利便性の高い暮らしが求められています。
- ・市街地や住宅地において、周囲の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全な空き家等が目立ってきています。この中には十分に使える住宅もあるため、これらを効果的に活用するとともに良好な住環境を守るため適切な対応を図る必要があります。

## 課題

- ・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



## 第2章 住宅政策の基本理念

### 1. 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いきます。

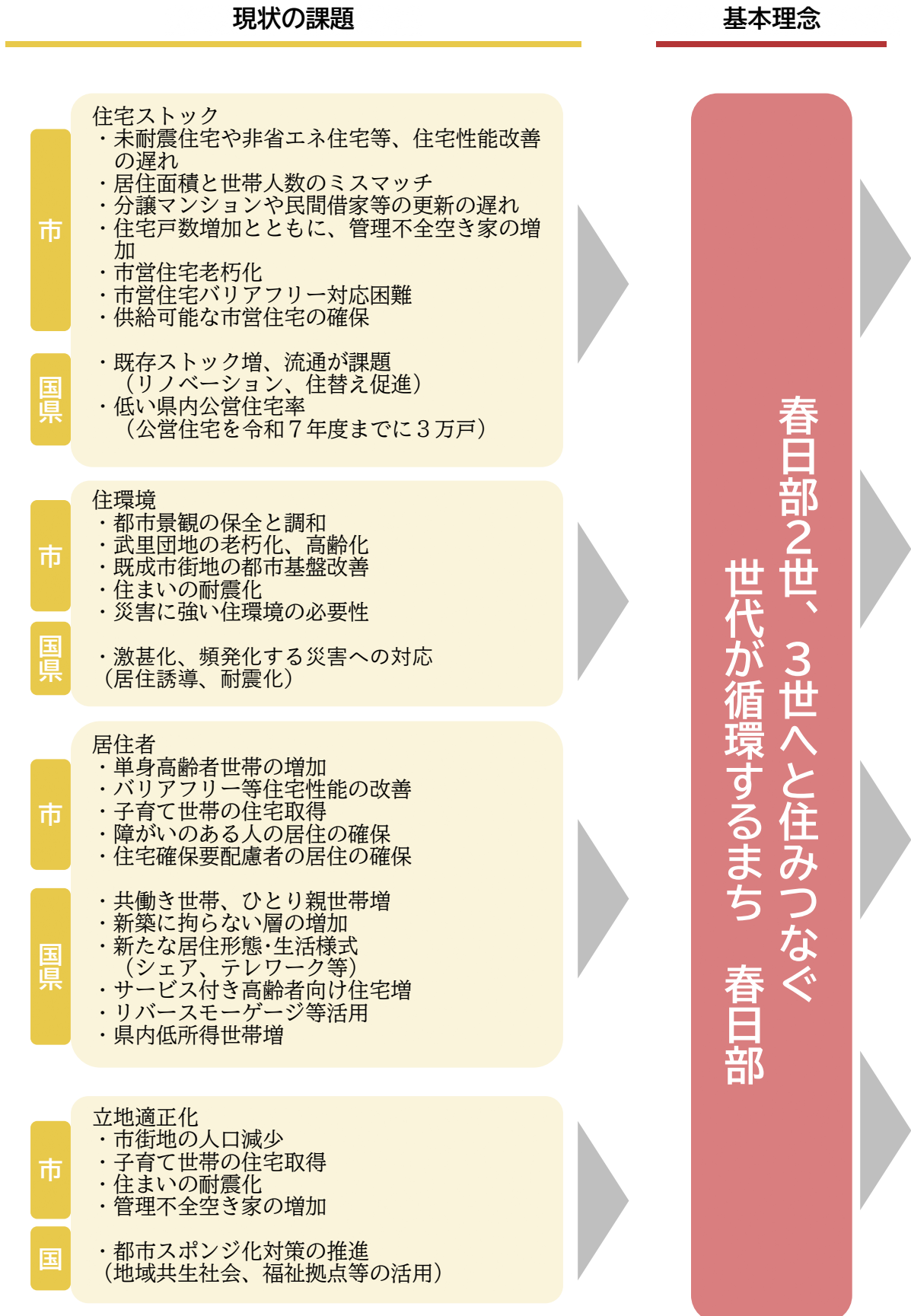
第2次総合振興計画では、少子高齢化の進展や、生産年齢人口の減少が見込まれる状況にあっても、そのまま受け入れるのではなく、3つの重点プロジェクトを位置づけ、だれもが「住んでみたい、住み続けたい」と思う、だれからも「選ばれるまち」を目指しています。

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

## 2. 基本方針





## 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



### 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

(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 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



(11)既存ストックの利活用促進



### 3. 指標と目標

本市の基本方針に沿った住宅施策の実現に向け、達成状況を評価する指標および目標を設定します。

指標および目標の設定にあたっては、上位関連計画との連携を図る必要があるため、以下の指標と目標を設定します。

なお、目標値設定年度（2022年度）経過後は、適宜目標値を見直します。

【表 2-1 成果指標】

| 計画                         | 成果指標                                       | 目標                        |                          | 目標値の根拠                           |
|----------------------------|--|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
|                            |  | 現状値<br>2016年度<br>(平成28年度) | 目標値<br>2022年度<br>(令和4年度) |                                  |
| 第2次春日部市総合振興計画<br>(令和9年度まで) | 「市民が主体となった街づくりの推進」に満足している市民の割合<br>(市民意識調査) | 67.1%                     | 70.6%                    | 2014年度(平成26年度)に実施した同調査の水準まで回復させる |
|                            | 三世帯近居をはじめた世帯/年度                            | 194世帯                     | 200世帯                    | 2016年度(平成28年度)に比べ年間1世帯ずつ増やす      |
|                            | 管理不全空き家等の数                                 | 1,108件                    | 997件                     | 2016年度(平成28年度)に比べ年間2%ずつ減らす       |

## 第3章 住宅政策の基本方針

基本方針は、都市計画マスタープランで位置づけた住宅・住環境整備の方針を踏まえつつ、新たな視点を加えていくものとします。

### 1. 多様なニーズに応える住宅の供給

#### 基本施策（1）住宅の性能の確保

施策の視点

空き家のリノベーションや耐震改修等、住宅の長寿命化を支援します。また、低炭素建築物等の環境にやさしい住宅への転換を促します。

SDGS



内容

- ・既存住宅に対する補助制度の拡充を図ることで、更なる耐震化を促進します。
- ・市民の防災意識の啓発を進めることで、地震対策の普及を図るとともに、既存住宅の耐震診断・耐震改修を促進するなど、住宅の安全性の確保に努めます。
- ・住宅の省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギー活用設備の導入などによるゼロエネルギー住宅や、長寿命化に努めるなど、省エネルギー住宅等の普及・啓発を進めます。
- ・住宅の品質が向上し、消費者が安心して住宅を取得や住替えができる環境を整備するため、住宅の性能を共通のルールで表示する住宅性能表示制度の普及を図ります。

主な取組

- 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

## 基本施策（２）住宅ストックの活用

施策の視点

空き家バンクの利用や、老朽マンションの更新等により、既存ストックの活用に努めます。また、マイホーム借上げ制度等を活用し、若者・子育て世代の住宅取得を支援します。

SDGs



内容

- ・戸建て住宅や分譲マンション等の適切な維持管理を支援し、定住環境の向上に努めます。
- ・居住可能な空き家について、民間活力を活用した適正な維持・管理、空き家の情報提供・あっせん等による流通促進、「マイホーム借上げ制度」等による住み替え促進など、積極的な利活用を促進します。
- ・中古住宅に関わる性能保証、性能評価、住宅の改修履歴書等の普及により、良好に管理され中古住宅が資産として適正に評価される中古住宅市場の形成を図ることで、市場の活性化を促進します。

主な取組

- 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

## 基本施策（３）市営住宅の適正な供給

施策の視点

市営住宅長寿命化計画に基づき、適切な維持管理を進めるとともに、借上げ型市営住宅により供給戸数の増加を図ります。

SDGs




内容

- ・市営住宅長寿命化計画に基づき、適切な維持管理を実施します。
- ・民間賃貸住宅を借上げ市営住宅とすることで、ファミリー層や住宅確保要配慮者への居住支援を行います。

- 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

## 2. 豊かな暮らしの基盤となる住環境をめざしたまちづくり

### 基本施策（4）持続可能なゆとりある住環境の確保

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| <b>施策の視点</b> | <p>水と緑に恵まれ、利便性の高い本市で、市民の豊かさを実感できる住生活の実現のため、住まいを取り巻く環境が人と環境に対してやさしく、安全で安心できるものとなるよう住まい・まちづくりを進めます。</p> <p>武里団地では、多様な世代のニーズに合った団地再生への取組に向けて、関係機関等と連携を図ります。</p> <p>また、中心市街地、戸建て住宅地、田園集落など多様な表情を持つ居住空間は、それぞれ固有の課題を抱え、さまざまな対応が求められることから、地域の課題に対応する施策との連携を促進します。</p>   | <div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright; font-weight: bold;">SDGs</div> <div style="text-align: center;">  <p>11 住み続けられるまちづくりを</p> </div> |
| <b>内容</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生垣や庭木による住宅地内の緑化を進め、緑豊かなうるおいのある住環境づくりを促進します。</li> <li>・ 緑化や省エネルギー対応の推進等による環境負荷の軽減など、環境に配慮した住環境の整備を促進します。</li> <li>・ 武里団地の住民やUR都市機構、大学などと連携・協力して、若い世代や子育て世代、高齢者などあらゆる世代が安心して住み続け、また、住みたくなる魅力的な団地を目指し、さまざまな取組を推進します。</li> <li>・ 春日部駅周辺地区は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建物の共同化、不燃化、あわせて主要な都市基盤施設の整備を推進します</li> <li>・ 地域特性に応じたまちづくりを住民との協働・参加により進めることで、地区計画等地域まちづくりルールによる地域環境の保全・改善に取り組みます。</li> <li>・ 共同住宅等を建築する際には、日照や緑化等の周辺環境への配慮に努めます。</li> </ul>  |   |
| <b>主な取組</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>①環境との共生を図ります。             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 環境基本計画の活用</li> <li>・ 「生垣設置奨励金交付制度」の活用</li> </ul> </li> <li>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。             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 武里団地のリノベーションの促進</li> <li>・ 土地区画整理事業の推進（北春日部駅周辺地区）</li> <li>・ 市街地再開発事業の推進</li> <li>・ 多様なライフスタイルに適用できる豊かさを誘導</li> <li>・ 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</li> </ul> </li> <li>③都市計画、景観計画の連携を図ります。             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画制度の活用</li> <li>・ 建築協定、景観協定の普及啓発</li> <li>・ 景観計画の活用</li> </ul> </li> <li>④周辺環境と調和した住宅立地の誘導を図ります。             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul> </li> <li>⑤ゆとりある田園居住の推進を図ります。             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集落環境の整備</li> <li>・ 屋敷林の保全</li> </ul> </li> </ul> |   |

## 基本施策（５）安心できる住環境の形成

### 施策の視点

激甚化、頻発化する災害に備え、耐震性や避難路の確保により、より一層安全な住環境となるよう取り組むとともに、災害時における被災者への住宅確保のための体制整備に努めます。また、下水道整備などにより、住環境の一層の改善を図ります。

### SDGs



### 内容

- ・地震・延焼による被害拡大防止に向けた公共施設整備や老朽住宅の建替え、浸水被害地区解消のための排水路整備など、地域や個々の取り組みにおいて防災対策を進めます。
- ・通学路の安全対策や、ブロック塀の耐震性の強化等、子どもや高齢者、障がいのある人等にも安全な生活環境の確保に努めます。
- ・市街地での火災の危険性を低減し、火災に強い市街地形成に向けて、建物の不燃化を促進する防火地域・準防火地域の指定・変更を推進します。
- ・生活排水および汚水を効率的に排除・処理し生活環境を向上させるため、公共下水道整備を推進します。また、公共下水道事業計画区域外においては、合併処理浄化槽の普及を促進します。

### 主な取組

- 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）



### 3. だれもが安心して豊かに暮らせる住まい・まちづくり

#### 基本施策（6）高齢者が安心して暮らせる住まいづくり

##### 施策の視点

高齢者が安心して暮らせるよう、温熱環境の改善、バリアフリー化などにより住宅性能の確保を図ります。  
また、福祉施設等と連携し、高齢者を地域で見守ることのできる住環境を目指します。

##### SDGs



##### 内容

- ・高齢者数の増加に伴い、一人暮らしの高齢者や高齢者のみの世帯が年々増加しているため、在宅生活の支援が重要となっています。
- ・住宅の段差の解消や、手すりおよびエレベーターの設置など、高齢者や障がいのある人等全ての人に対応したやさしい生活環境づくりを推進します。
- ・市営住宅のバリアフリー化や福祉・医療施設との連携など高齢者の安定居住を支援します。
- ・住宅関連事業者との連携を図ることで、高齢者世帯が希望や必要に応じて円滑に住み替え等ができるよう環境を整えます。
- ・保健医療施設や福祉施設等、高齢社会に対応した施設の整備を図ります。また、これらの連携を図ることで、介護サービス体制や人々の交流・活動の場の充実を図ります。
- ・憩いの場として高齢者や障がいのある人も利用できるような施設や設備のある公園整備を図ります。
- ・基盤整備されていない住宅地では、基盤整備にあわせて、公園の他に高齢者施設やコミュニティ施設等の整備を推進します。

##### 主な取組

- 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



## 基本施策（7）子どもや子育て世帯が安心できる住まい・まちづくり

## 施策の視点

子どもや子育て世帯が安心できる住まいを実現するため、計画的なまちづくりを進めるとともに、ふれあい家族住宅購入奨励事業の推進や住宅ローンの優遇等を図ることで、住宅の取得や三世代隣居・近居等を支援します。

## SDGs



## 内容

- ・子育て世代の負担の軽減と、高齢者世帯の活力増加を図るため、軽微な修繕で十分住み続けられる家屋の活用等を行うことで、子育て世代と親世帯の近居・同居の支援を図ります。
- ・既存の市営住宅においても子育て世帯向け住宅として供給できるよう整備を推進します。
- ・市民の快適で豊かな住生活を支える良質な住宅の供給を促進します。特にファミリー向け住戸の供給および地域の住環境の保全形成等を行うことで、良好な近隣環境の形成を促進します。
- ・安心して子育てしやすい安全な住環境の整備を進めるとともに、子育て支援や交流施設等の整備を促進します。
- ・ファミリー向け住宅の供給や、子育て世帯の居住支援を進めるとともに、ふれあい家族住宅購入奨励事業により親世帯と子世帯との近居・同居を促進するための環境づくりに努めます。

## 主な取組

- 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）



## 基本施策（8）障がいのある人の自立と生活支援



|              |  |                          |
|--------------|--|--------------------------|
| <b>施策の視点</b> | 障がいのある人の自立と生活支援を図ることで、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、グループホーム等居住確保の取り組みを関係部署と連携して進めます。  | SDGs<br>11 住み続けられるまちづくりを |
| <b>内容</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の段差の解消や、手すりおよびエレベーターの設置など、高齢者や障がいのある人等全ての人に対応したやさしい生活環境づくりを推進します。</li> <li>・障がいのある人の住まいの場を確保するため、関係機関等と連携し、相談や情報の提供等による支援に努めるとともに、グループホームや入所施設などの設置相談、事業所指定などに関する支援を行います。</li> <li>・憩いの場として高齢者や障がいのある人も利用できるような施設や設備のある公園整備を図ります。</li> </ul>   |                          |
| <b>主な取組</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>①グループホームの整備を支援します。                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・グループホームや入所施設などの設置相談</li> </ul> </li> <li>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。                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・セーフティネット住宅登録の促進</li> <li>・地域での支援体制の整備</li> <li>・福祉・医療施設との連携（再掲）</li> </ul> </li> </ul> |                          |

## 基本施策（9）住宅確保要配慮者への支援



|              |   |                                       |
|--------------|---|---------------------------------------|
| <b>施策の視点</b> | 住宅確保に関する要配慮者への支援を行うため、市営住宅の入居の募集等を実施します。また、入居を拒まない賃貸住宅の登録等を進めます。  | SDGs<br>1 貧困をなくそう<br>11 住み続けられるまちづくりを |
| <b>内容</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅セーフティネットを構築するため、経済的な住宅困窮者に加えて、高齢者・障がいのある人・小さな子どものいる世帯、災害被災者世帯、犯罪・DV被害者世帯等、民間賃貸住宅市場が機能しない、または市場だけでは対応できない住宅困窮者に対して、市営住宅等を的確に供給します。</li> <li>・市場を通じて、住宅困窮者の住まいも民間賃貸住宅で確保できるよう、住宅関連事業者との連携を行うことで、住宅困窮者の事情に応じたきめ細かい対応ができる体制づくりを検討します。</li> </ul>  |                                       |
| <b>主な取組</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>①市営住宅を活用します。                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・長寿命化計画に基づく維持管理（再掲）</li> <li>・借上げ型市営住宅制度の活用（再掲）</li> <li>・市営住宅の入居者募集（再掲）</li> </ul> </li> <li>②公的賃貸住宅ストックを有効活用します。                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・独立行政法人都市再生機構との連携</li> <li>・埼玉県との連携</li> </ul> </li> <li>③民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保を図ります。                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の普及促進</li> </ul> </li> <li>④福祉と連携した居住の安定を図ります。                         <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住支援協議会や居住支援法人等との連携</li> </ul> </li> </ul> |                                       |

## 4. 世代循環に向けたゆるやかな居住の誘導

### 基本施策(10)世代が循環する住み替えサイクルの構築

|              |  |             |  |  |
|--------------|--|-------------|--|--|
| <b>施策の視点</b> | 若い世代が本市に住み続けられるよう、例えば、高齢者等が使わなくなった住まいをリノベーションし、市内での住み替えを促す等、住替えサイクルの仕組みの構築を検討します。  | <b>SDGS</b> |  11 住み続けられるまちづくりを |  12 つくる責任 つかう責任 |
| <b>内容</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後、高齢化が進展するにつれて、郊外部に住む高齢者のなかには、駅に近く、歩いて暮らせる生活利便性の高い場所に住みたいというニーズが高まるものと予想されます。その一方で、子育て世代のなかには、手頃でゆとりある住まいで子どもを育てたいというニーズも存在します。</li> <li>・このようなニーズをマッチさせ、例えば駅周辺の高齢者向け住宅などに住み替えを希望する高齢者の住宅を子育て世帯向けにリノベーションし、市内で住み替えを促進する仕組みの構築を検討します。</li> </ul> |             |  |  |
| <b>主な取組</b>  | ①若い世代が住み続けるための住み替えを支援します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ふれあい家族住宅購入奨励事業（再掲）</li> <li>・春日部市空き家バンクの活用（再掲）</li> <li>・空き家リノベーション助成制度の普及（再掲）</li> </ul>  |             |  |  |

### 基本施策(11)既存ストックの利活用促進

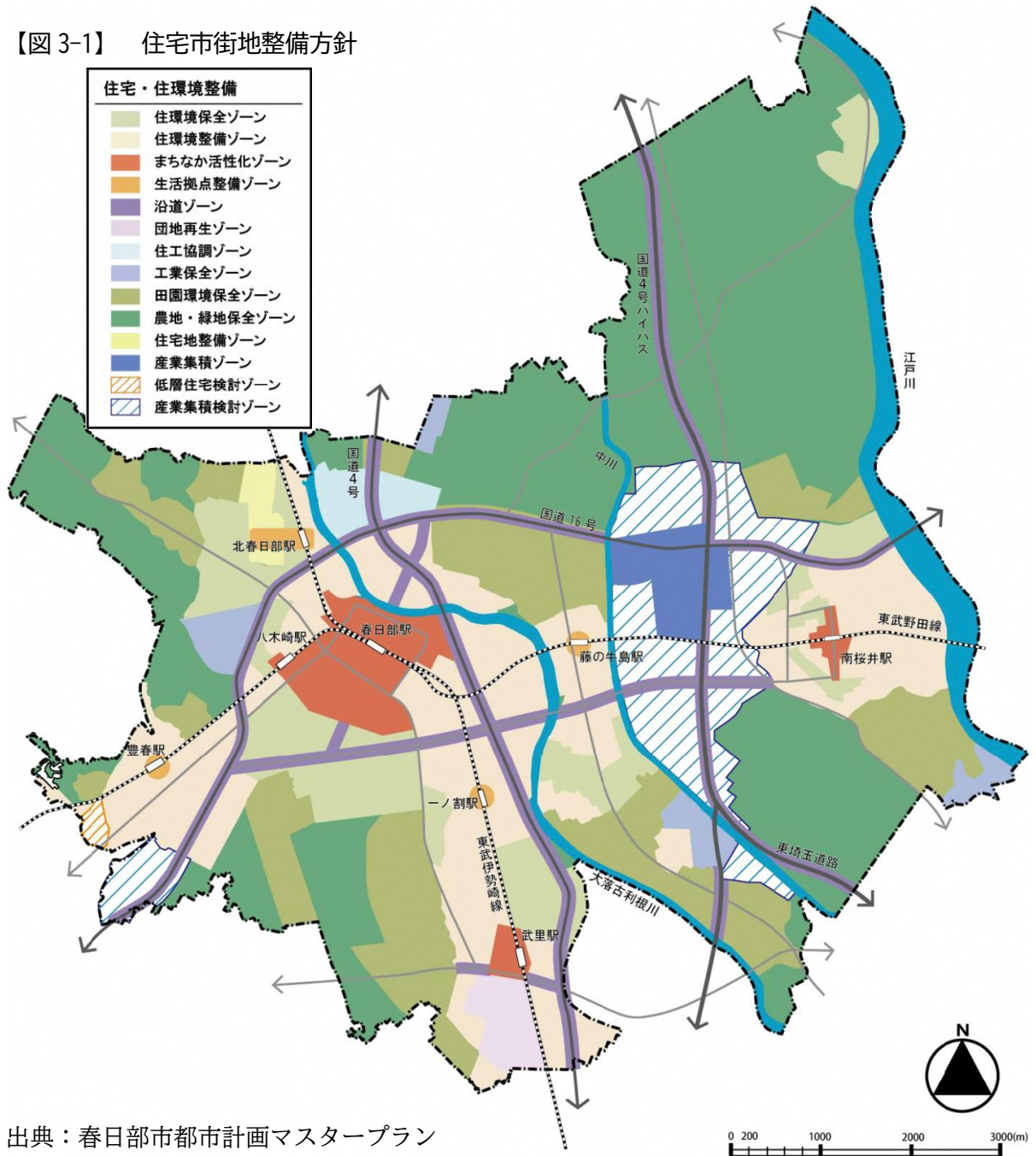
|              |   |             |  |  |
|--------------|---|-------------|--|--|
| <b>施策の視点</b> | 空き家バンクの活用や、中古住宅のリノベーション支援、耐震診断・耐震改修の促進等、既存ストックの利活用の促進に努めます。   | <b>SDGS</b> |  11 住み続けられるまちづくりを |  12 つくる責任 つかう責任 |
| <b>内容</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少、高齢化に伴い、市内でも空き家は年々増加しています。空き家のなかには、軽微な改修により住み続けられる良好な既存ストックも存在します。</li> <li>・このような既存ストックの利活用の促進を図るため、空き家リノベーションまちづくり事業を推進します。</li> <li>・家族の支え合いにより子育てしやすい環境を整備し、子世帯の市外への流出抑制や、市外に住む子世帯の市内回帰を促進し、「世代が循環する」持続可能な、活力あるまちを実現するため、近居や三世帯同居を支援します。</li> </ul> |             |  |  |
| <b>主な取組</b>  | ①住宅の適切な活用を支援します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策推進事業（再掲）</li> <li>・春日部市空き家バンクの活用（再掲）</li> <li>・空き家リノベーション助成制度の普及（再掲）</li> <li>・耐震診断・耐震改修の促進（再掲）</li> </ul>  |             |  |  |

## 5. 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 3-1】 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