

所沢市

住生活基本計画

2017 - 2026



所沢市イメージマスコット
トコロん



所沢市

【 所 沢 市 民 憲 章 】

所沢市は武蔵野台地の自然に恵まれ鎌倉街道の拠点として発達し
日本人が初めて大空にはばたいた記念すべき街である
この歴史と環境の上に立ち
未来に向かってうるおいの文化都市をめざす

人は市の誇りである
こころのふれあいを求め友情の輪をひろげよう

恵まれた自然はいのちの泉である
みどりを守りやすらぎの街を創ろう

こどもは市の宝である
胸深く刻まれるふるさとを伝えよう

所沢市は市民のためにある
一人ひとりが自らまちづくりを進めよう

(昭和62(1987)年3月制定)

「所沢市住生活基本計画」の策定にあたって

私たちのまち所沢は、首都30km圏内の住宅都市として高い利便性を有するとともに、狭山丘陵や武蔵野の面影を残す雑木林、航空記念公園などの豊かなみどりが残され、自然と都市機能が調和した埼玉県南西部の中核都市として発展してきました。

昭和30年代の新所沢地区における日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）の公団住宅建設に始まり、市及び組合施行による土地区画整理事業、民間による大規模造成等により、昭和40年代後半から急激に人口が増加し、市制施行時には42,000人余りだった人口が、平成28年末には34万3,993人となっています。

また、昭和63年のいわゆるバブル期には、宮本町の住宅地が全国一の地価上昇率を記録するなど、東京のベッドタウンとして住宅建設が進み、平成に入ってから、旧市街地の銀座地区での高層集合住宅の建設、新所沢地区での団地開発エリアの再開発による中高層住宅が整備されるなどの住宅供給が行われています。

こうした中、本市を取り巻く社会情勢は大きく変化し、人口の増加も緩やかになり、少子・高齢化の進行や空き家問題、地球温暖化などの環境問題等、市民の暮らしの中で新たな課題が顕在化しています。

これらの課題に対応していくため本市では、第5次所沢市総合計画において『所沢発 みどりと笑顔にあふれる自立都市』を将来都市像と定め、市民が笑顔で住み続けたいくなるまちづくりを進めているところです。

本計画は、その分野別計画として、基本方針を「安心・安全、絆と未来（あす）へつなげる住まいと暮らし」として掲げ、4つの基本目標を示し、住宅政策を進めてまいります。

本市では、住宅については量的に確保されていますことから、安全性や快適性、ユニバーサルデザイン化等、住宅の質の一層の向上を促進してまいります。

さらに、子育て世代への支援とともに、高齢者や障害者、災害被災者世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方々のための住宅セーフティネット機能の確保と充実を進めてまいります。

今後、本計画を着実に進めていくために、住宅所有者をはじめ、市民の皆様や地域の団体、さらには住宅関連事業者の方々など、多くの皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。



平成29年 3月

所沢市長 藤本 正人

所沢市住生活基本計画 目次

第1章 計画の策定にあたって

1-1	計画の策定の背景	1
1-2	計画の目的	2
1-3	計画の位置づけ	2
1-4	計画の期間	2

第2章 本市の住まいの現状と動向

2-1	市の位置・地勢	3
2-2	人口・世帯数の状況	4
2-3	住宅の状況	6
2-4	公的賃貸住宅の状況	12

第3章 本市の住生活をめぐる課題

3-1	少子高齢化に伴う人口減少時代の到来	14
3-2	人口構成の歪みの拡大	14
3-3	後期高齢者の急増	14
3-4	住宅確保要配慮者への対応	14
3-5	地球温暖化と環境の保全	15
3-6	安心・安全な住環境	15
3-7	増加する空き家への対応	15
3-8	コミュニティの希薄化	16

第4章 住生活の基本方針と基本目標

4-1	基本方針	17
4-2	基本目標と施策展開	18

第5章 基本目標と取り組み

基本目標1	子どもと未来(あす)を育みます	20
基本目標2	安心と安全、絆を紡ぎます	24
基本目標3	良質な住宅ストックを形成します	31
基本目標4	多様な住まい方を支援します	34

第6章 重点供給地域

6-1	重点供給地域の指定の目的と良質な住宅の供給促進	36
-----	-------------------------	----

第7章 計画の実現に向けて

7-1	市民・事業者・市の連携と協働	.....	38
7-2	国・県・関係機関との連携	.....	40
7-3	総合的な視点からの推進	.....	40
7-4	計画の進行管理	.....	40
7-5	進行管理の公表	.....	40

第1章 計画の策定にあたって

1-1 計画策定の背景

我が国では、戦後の復興期や高度経済成長期の人口増加と経済発展に伴う大都市圏への人口集中による住宅戸数の絶対的な不足を解消することを主眼とした「住宅建設計画法」に基づいて住宅政策が展開されてきました。その結果、昭和40年代には住宅総数が世帯総数を上回ることとなり、その後の住宅政策は、社会構造や家族構成の変化、住宅に対する価値観の多様化に伴って、量から質へと転換が図られました。

こうした中、本格的な人口減少社会、少子高齢社会の到来や、地球温暖化、資源やエネルギー問題の深刻化など、住宅政策を取り巻く環境は大きく変化し、国は平成18年6月に、安心して暮らすことのできる居住の安定の確保を図るとともに、より良質な住宅、良好な居住環境の形成を通じて豊かな住生活の実現を図ることを目的とした「住生活基本法」を制定しました。

「住生活」とは、国民生活の三要素である「衣食住」の「住」にかかるものですが、住宅そのものだけでなく、災害に対する安全性、地域コミュニティの形成や景観など地域における住環境の形成、福祉サービスなどの暮らしにかかわるさまざまな要素を含んでいます。

この法律の制定により、今後の住宅政策は、良質な住宅ストックの形成と将来世代への継承、国民の多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備、住宅の確保に特に配慮を要する者への居住の安定確保等、良質な住宅と住環境を創出するとともに、消費者のニーズに合った住宅を供給することができる住宅市場の提供を目指すこととなりました。

本市では、平成9年3月に総合的な住宅施策に関する計画として「所沢市住宅マスタープラン」を策定し、住宅建設だけではなく、まちづくりや人口定着、生活環境の整備などのさまざまな住宅施策を推進してきましたが、前述のように策定当時とは社会状況等が大きく変化し、多様な課題に対応していくことが求められており、今後は「住生活基本法」に則した住宅政策を地域の独自性を踏まえて展開していく必要があります。

こうしたことから、本市の住宅を取り巻く社会環境の変化に適切に対応していくために、ここに「所沢市住生活基本計画」を定めるものです。



市役所屋上から中心市街地を望む

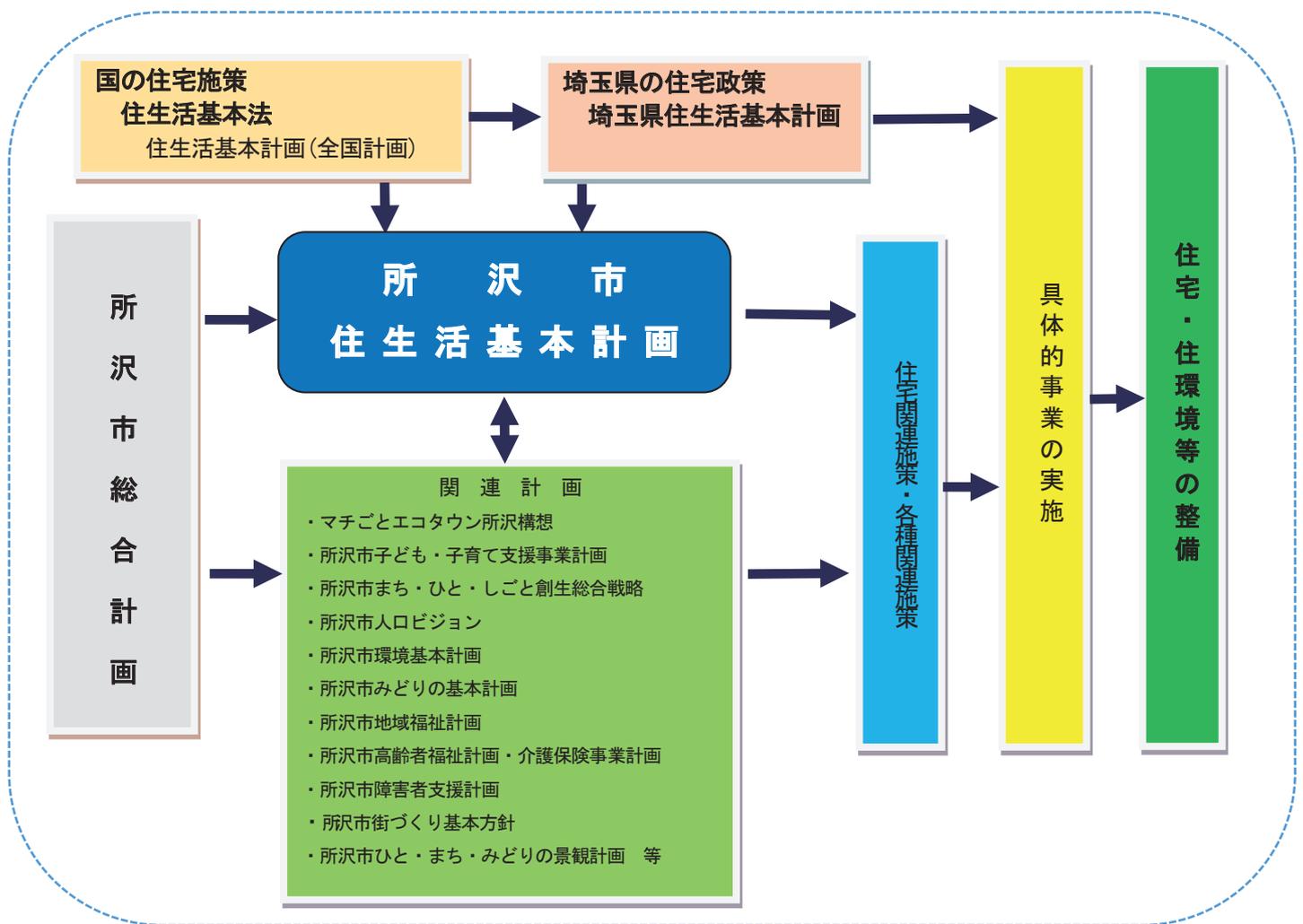
1 - 2 計画の目的

本計画は、市民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する基本方針を定め、所沢市の住宅政策の目標を明らかにしつつ取り組んでいくことを目的としています。

1 - 3 計画の位置づけ

本計画は、「所沢市総合計画」を上位計画として策定します。また、「住生活基本法」に基づく国の「全国計画」、「埼玉県住生活基本計画」の内容を踏まえ、基本的な部分の整合を図るとともに、本市が策定した関連計画における住生活に関する施策、事業との整合性の確保・連携を図りながら定めるものです。

【 所沢市住生活基本計画の位置付け 】



1 - 4 計画の期間

本計画の計画期間は、平成29（2017）年度から平成38（2026）年度までの10年間とします。なお、今後の社会経済状況の変化や、国及び埼玉県の住宅政策の動向、関連計画との整合性などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

第2章 本市の住まいの現状と動向

2 - 1 市の位置・地勢

本市は、都心から30kmの埼玉県南西部に位置しています。

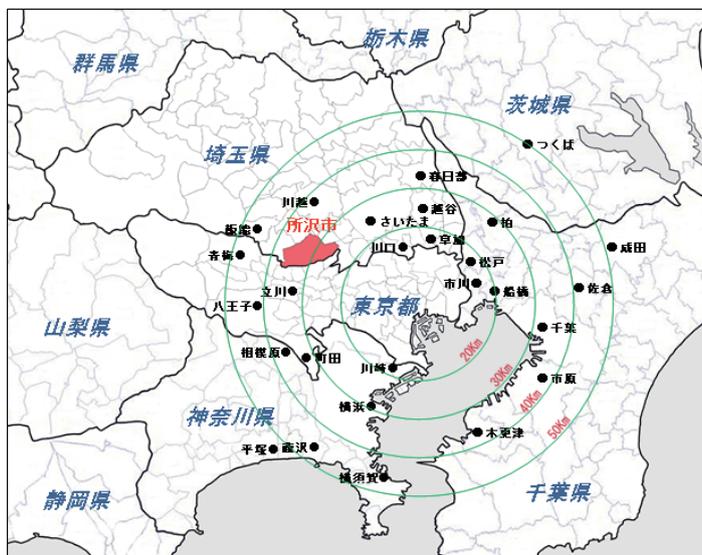
市域の面積は72.11km²で、西から東に向かって狭山湖を中心とした狭山丘陵、武蔵野台地、柳瀬川下流域周辺の沖積低地など、多様な地形が見られ、その地形に沿って狭山丘陵付近に源を発する柳瀬川、東川が流れています。標高は、平均が80mで、ほとんどが平坦地であり、南部及び西部は狭山湖を中心に標高100m程度の丘陵地が東西に広がり、南は東京都との都県境になっています。

交通の利便性にも恵まれ、鉄道では、西武新宿線・西武池袋線が所沢駅で接続し、両路線の中心的な位置を占め、新宿、池袋までの所要時間は30～40分です。また、東京メトロ有楽町線・副都心線、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線と相互乗り入れも行われています。

さらに、市内東部にはJR武蔵野線の東所沢駅があり、JR東日本の鉄道網と結ばれるなど、市内には合計で11の駅が設置されています。

また、高速自動車道では、市内東部に関越自動車道の所沢インターチェンジが、市内西部に近い距離には首都圏中央連絡自動車道の入間インターチェンジがあり、人や物の流れが活発に行われています。

■図1 所沢市の位置



所沢市の位置・標高

◆位置	◆標高
東端 東経 139 度 33 分	15.2～170.0m
西端 東経 139 度 22 分	(平均 80m)
北端 北緯 35 度 50 分	
南端 北緯 35 度 45 分	

2-2 人口・世帯数の状況

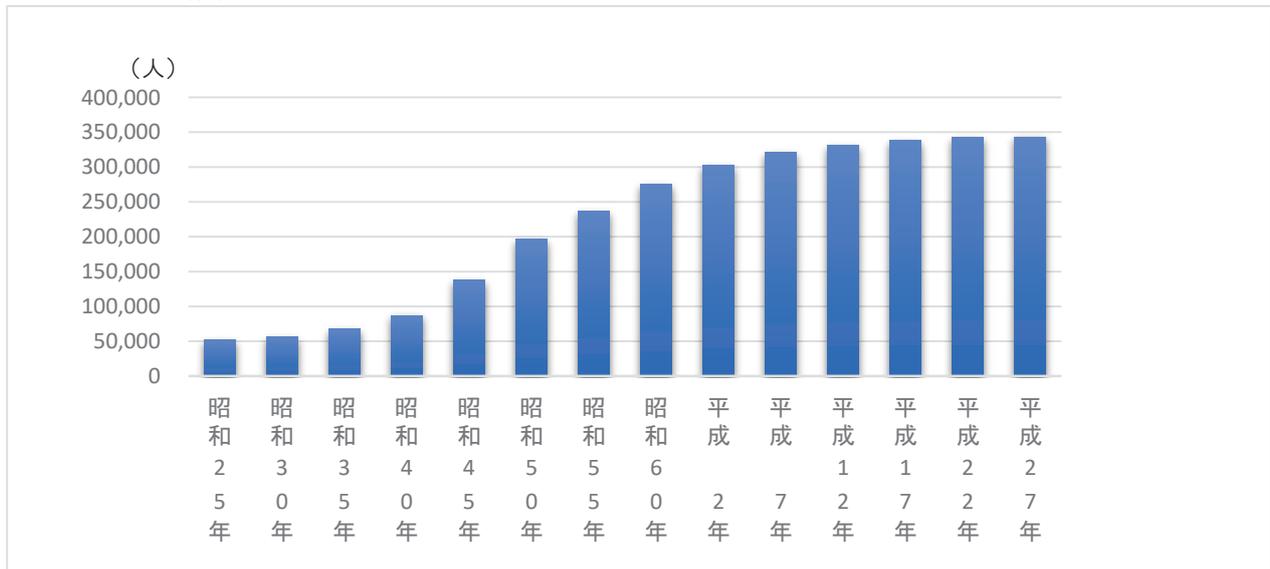
①人口・世帯数の推移

住民基本台帳における5年毎の人口・世帯数は、昭和25年の市制施行以来、増加傾向にあり、特に高度経済成長期にあった昭和40年からの10年間では、年平均でも1万人以上の人口が増加してきました。その後、人口増加は緩やかになり、平成27年末の住民基本台帳における本市の人口は、343,390人となっています。

世帯数については、平成27年末では153,901世帯で、毎年増加している状況です。

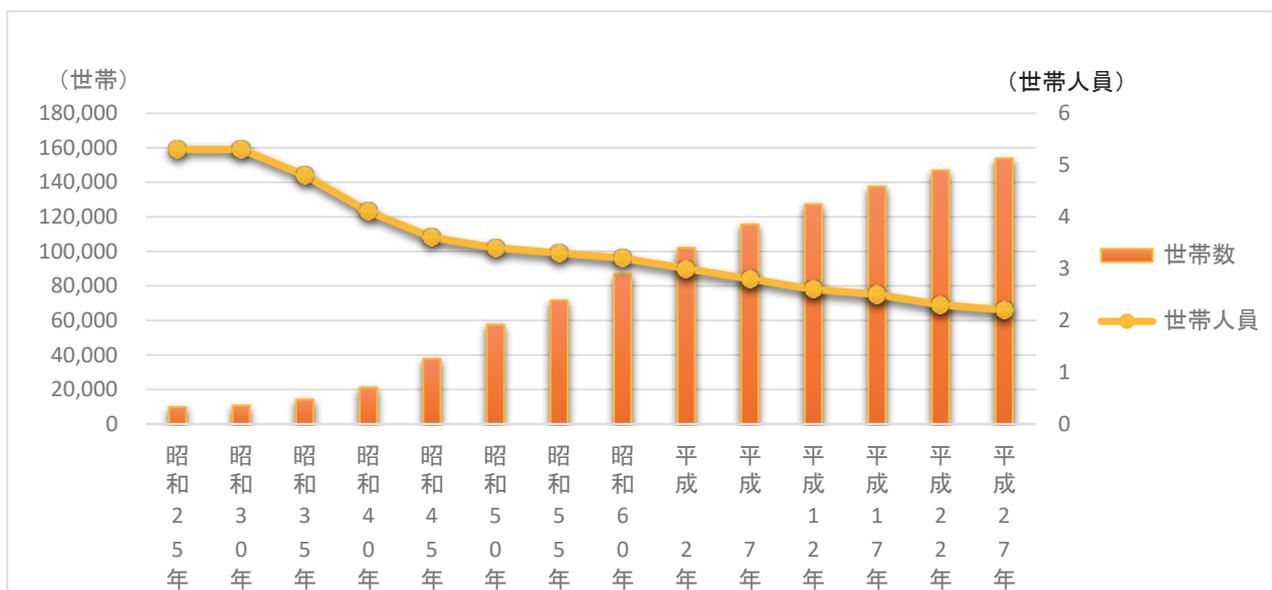
一方、世帯人員は年々減少し、平成27年末では2.23人と小家族化がさらに進んでいます。

■図2 人口の推移



資料:住民基本台帳 *各年12月末日

■図3 世帯数・世帯人員の推移



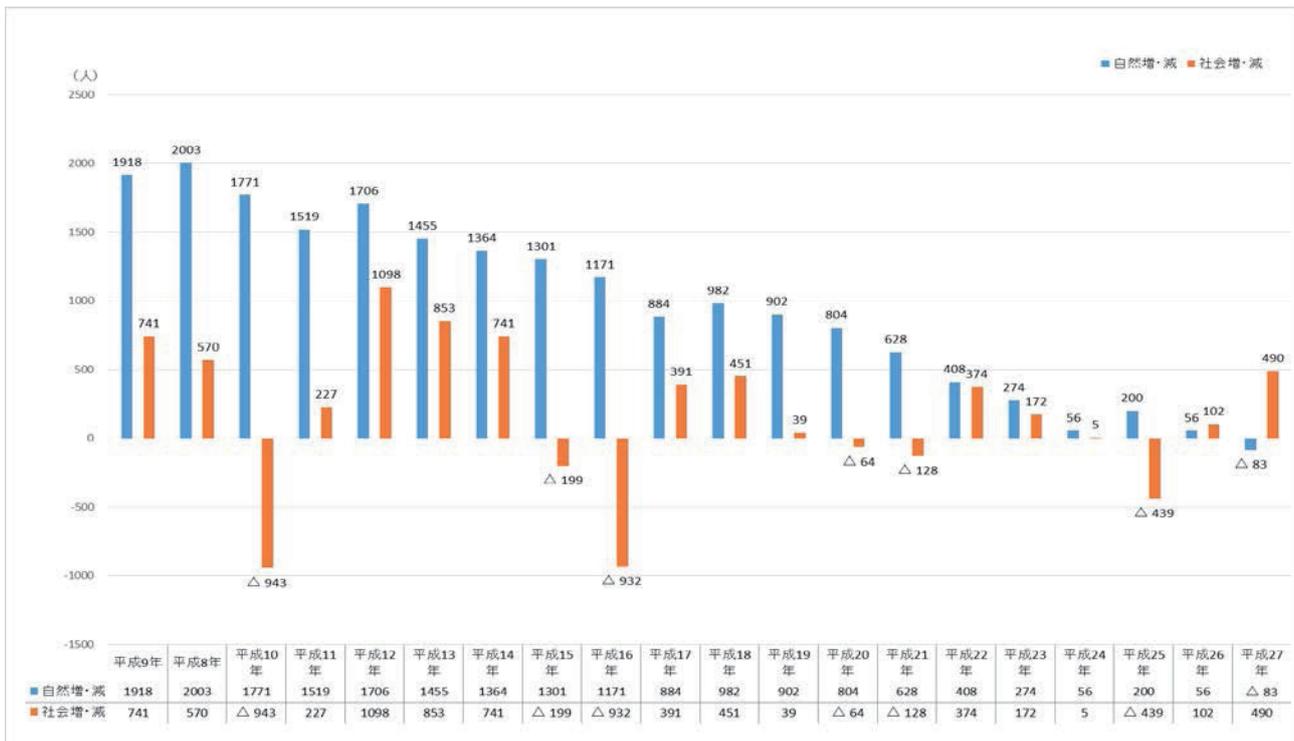
資料:住民基本台帳 *各年12月末日

②人口の動向

人口動態は、自然動態（出生数－死亡数）についてはプラスを保っていましたが、ここ5年は非常に少なくなり、平成27年には初めてマイナスに転じています。社会動態（転入数－転出数）については、わずかながらのプラスとマイナスを繰り返している状況です。

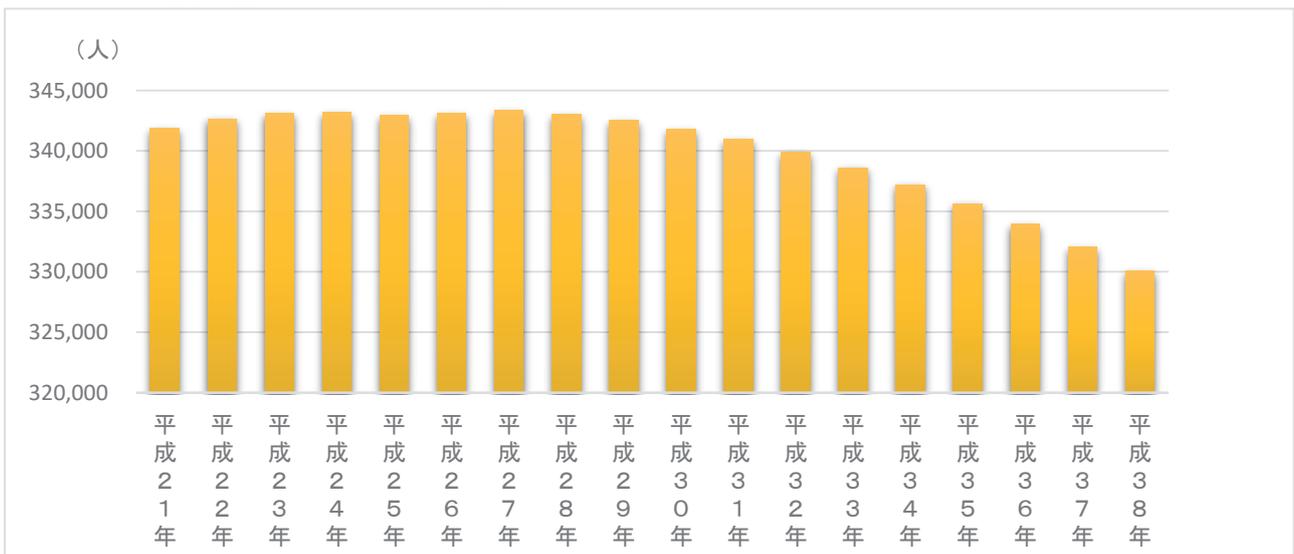
今後、市街地再開発事業や土地区画整理事業の実施により人口の増加も見込まれますが、自然動態のマイナスにより数年後には人口が減少に転じることが予想されます。

■ 図4 自然増減・社会増減の推移



資料:住民基本台帳 * 各年12月末日

■ 図5 人口の推移と推計(平成28年以降は推計)

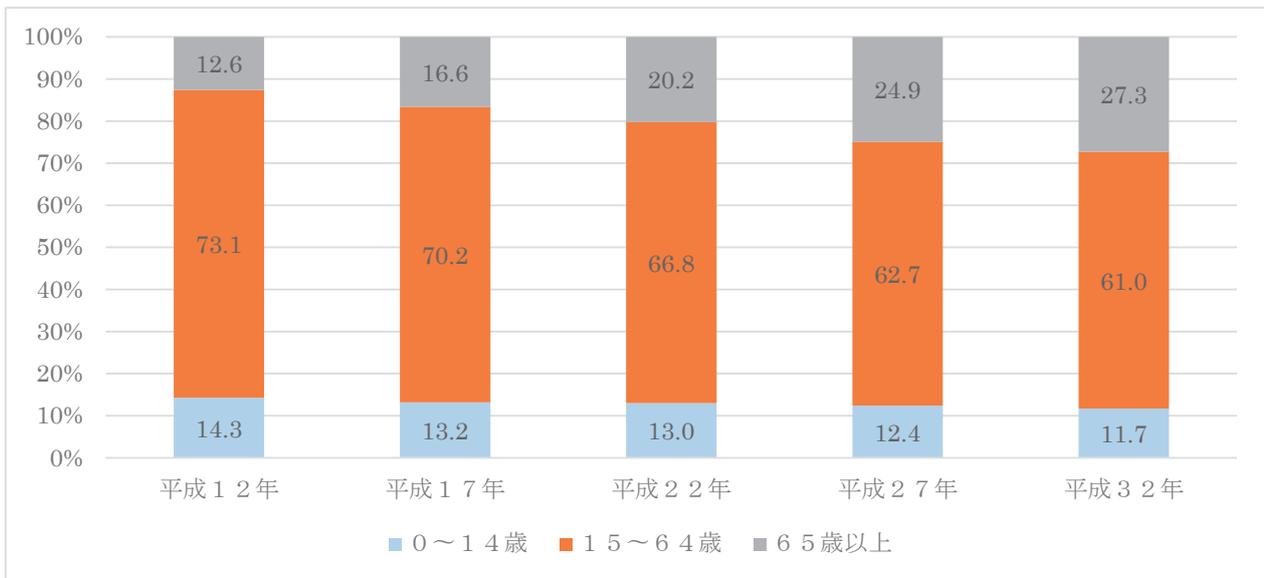


資料:所沢市総合計画実施計画 * 各年12月末日

年齢別人口については、団塊の世代が高齢期を迎えることにもない、平成32年には、高齢者の割合が27%を超える値になると推計されており、今後、急速に老年人口（65歳以上）の占める割合が高まっていくものと予想されます。

一方、年少人口（0歳～14歳）や生産年齢人口（15歳～64歳）が占める割合は、既に低くなりはじめており、今後も人口構成の変化は、ますます進むと見込まれています。

■図6 人口構成の推移と推計



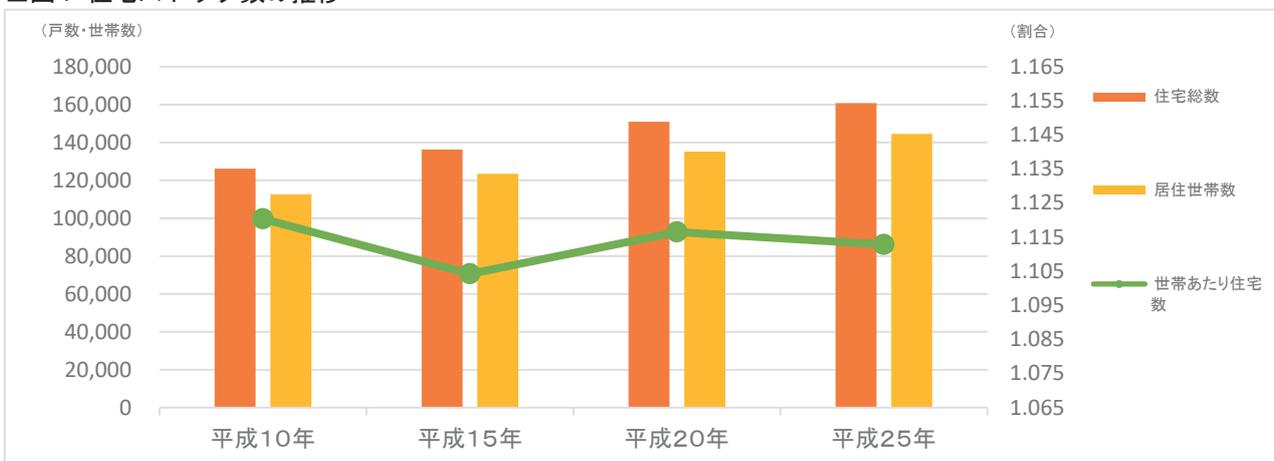
資料:所沢市総合計画実施計画 *各年12月末日(平成32年は推計値)

2-3 住宅の状況

① 住宅ストック

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、本市における住宅総数は平成10年においては約126,000戸であったものが、平成20年には約151,000戸、平成25年には約161,000戸と増加しており、一世帯当たりの住宅数は、1.11戸となっています。

■図7 住宅ストック数の推移



資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

② 空き家戸数の推移

本市における空き家は、平成10年の調査では11,700戸で住宅総数の9.3%でしたが、平成20年は14,780戸で割合が若干増加して9.9%に、平成25年では15,370戸と件数は増加しましたが、割合は9.6%と減少しました。

内訳をみると「賃貸用住宅」が9,960戸と全体の64.5%を占めており、入居可能な住宅は「賃貸用住宅」及び「売却用住宅」を合わせると11,020戸で、空き家全体の71.4%にも及びます。

■表1 空き家戸数の推移と内訳

調査年	空き家【戸】					その他
	総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅	建築中
平成10年	11,970	—	—	—	—	270
平成15年	12,040	520	7,690	640	3,190	100
平成20年	15,000	400	10,510	610	3,480	220
平成25年	15,440	140	9,960	1,060	4,280	70

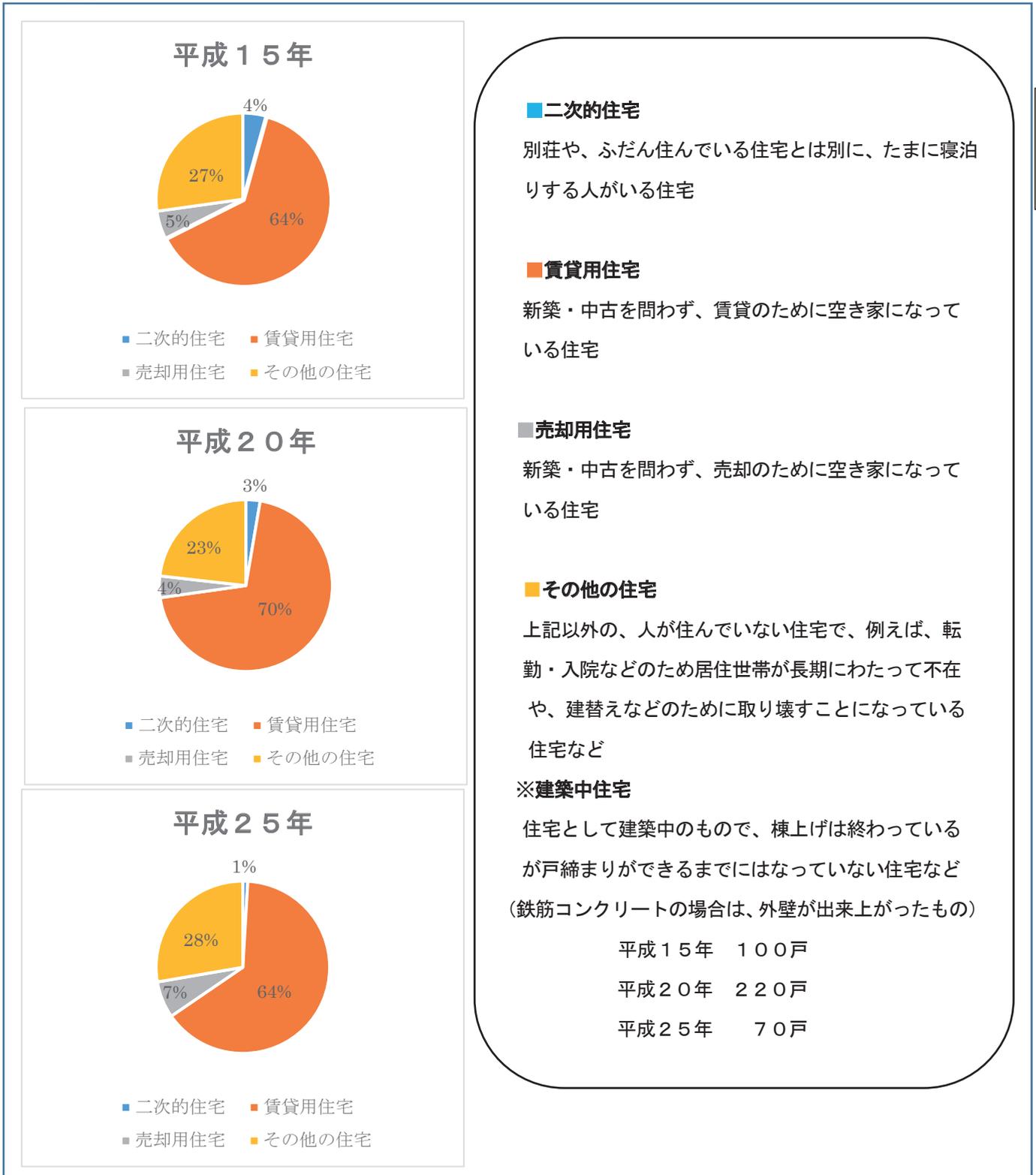
資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

■表2 空き家戸数の割合

調査年	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
平成15年	4.3%	63.9%	5.3%	26.5%
平成20年	2.7%	70.1%	4.1%	23.1%
平成25年	0.9%	64.5%	6.9%	27.7%

資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

■図8 空き家の状況

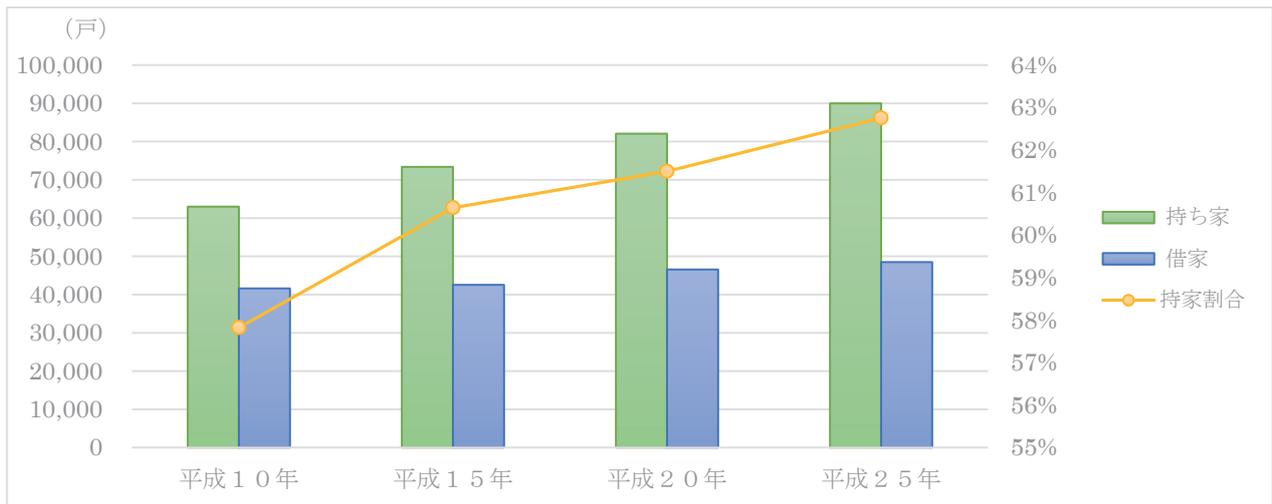


③住宅の所有関係

持ち家の割合は、昭和58年の調査が67.7%で一番高く、その後10年で12.1ポイント下げ、平成5年の調査時では55.6%となりました。

その後、平成10年以降は徐々に上昇し、平成25年の調査では62.9%となり、全国平均の61.9%を少し上回っています。

■図9 住宅の所有関係の推移



資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

④建築時期

居住世帯のある住宅のうち、昭和55年以前の旧耐震基準により建てられた住宅の割合は22.5%となっており、一方、阪神・淡路大震災を契機に建築基準法が改正(平成12年6月)され耐震基準が見直された後の平成13年以降に建てられた住宅は、全体の26.4%となっています。

住宅の種類別にみると、昭和55年以前に建てられた住宅の割合は、持ち家では全体の25.3%、借家では13.9%で、平成13年以降に建てられたものは、持ち家では26.0%、借家では23.4%となっています。

また、民間借家では、昭和55年以前に建てられた住宅の割合が8.8%で、平成13年以降が26.4%に及んでいます。

■表3 建築時期

建築の時期(9区分)	総数	持ち家	借家			
			総数	公営の借家	都市再生機構・ 公社の借家	給与住宅
住宅総数 ※	144,540	91,030	48,540	1,610	4,590	2,680
昭和35年以前	1,440	1,160	280	0	0	0
昭和36年～45年	5,970	4,640	1,340	400	0	360
昭和46年～55年	22,410	17,270	5,150	0	1,930	580
昭和56年～平成2年	31,420	19,110	12,310	1,090	510	820
平成3年～7年	19,110	11,130	630	120	320	190
平成8年～12年	16,920	11,810	5,100	0	1,530	100
平成13年～17年	13,240	8,740	540	0	300	240
平成18年～22年	15,280	9,950	140	0	0	140
平成23年～25年9月	6,460	4,950	1,510	0	0	190

※住宅総数には建築の時期「不詳」を含む。

資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

⑤住環境の特徴

本市では、昭和40年代以降の高度経済成長を背景に急激に人口が増加し、宅地整備や商業施設、国や県の機関、高等教育機関、大規模な公園、文化施設などの集積が進められてきました。

一方、狭山丘陵や武蔵野の面影を残す雑木林に代表される豊かな自然環境や、農地なども多く残され、都市近郊農業として多くの農産物が供給されています。

また、計画的に整備された住宅地などのほか、昔からの市街地や集落が見られ、さまざまな街が形成されているなど、多様な住環境を持っています。

さらに、本市では地球温暖化などの環境問題に対応していくため、「マチごとエコタウン所沢構想」に基づいて、再生可能エネルギーの導入や、みどりの保全と創出、ごみの減量・資源化エネルギーの自立化、分散化、多様化など、次代を担う子どもたちのためにマチぐるみでの行動に取り組んでいるところです。

⑥居住者

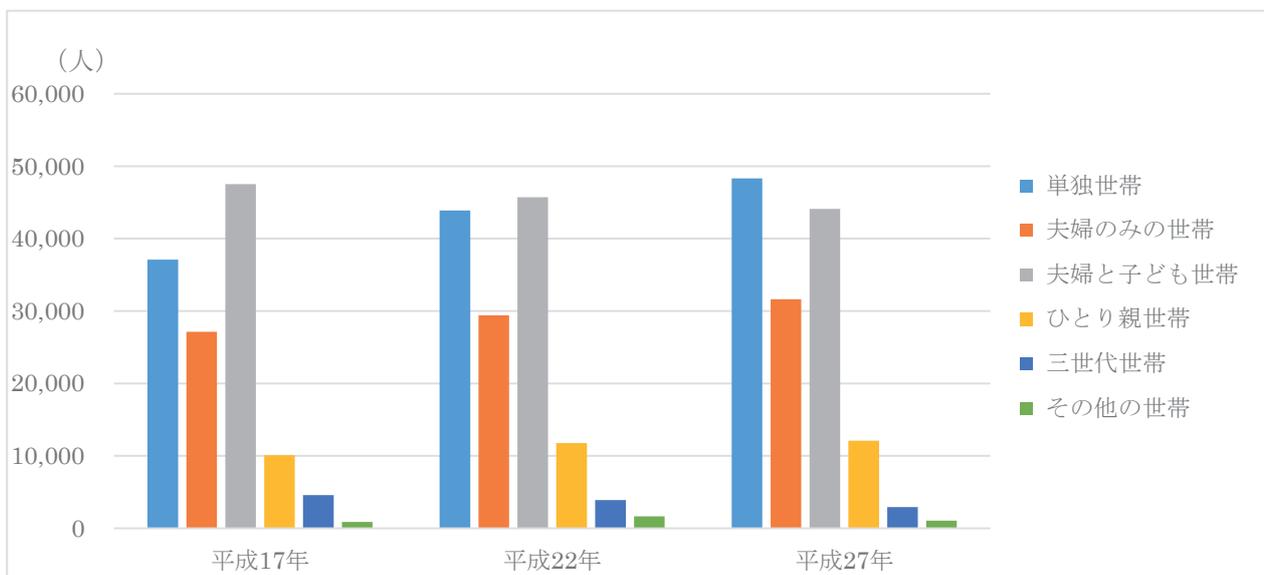
平成17年から平成27年の家族類型別世帯数の推移は、夫婦と子ども世帯が徐々に減少し、かわって、夫婦のみの世帯、単独世帯が増加しています。内容的には、高齢者の夫婦のみの世帯や単独世帯が急増している状況です。

さらに、高齢社会や景気の低迷などの社会的要因により、高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者も増加することが予想されます。

また、本市では、市外に通勤・通学する市民も多く、昼夜間人口比率は近隣自治体と比較して低い水準にありますが、徐々に上昇しています。

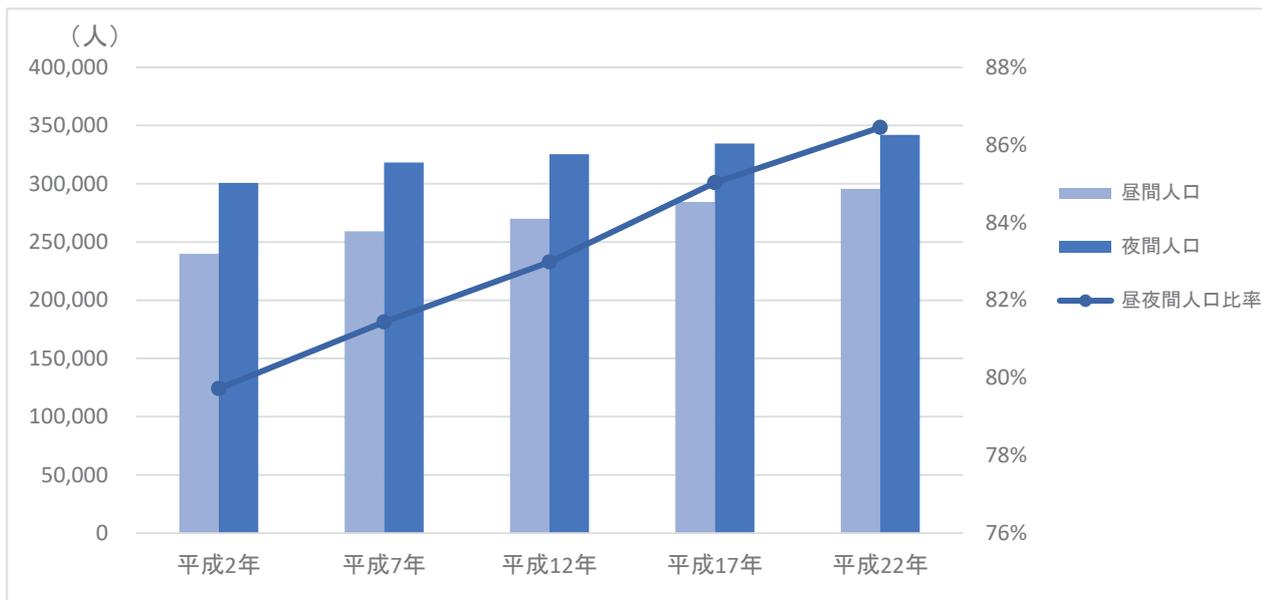
一方、高度成長期以降の人口急増により、一部では従来の地縁的なコミュニティによる結びつきが希薄になっている状況もあります。

■ 図10 家族類型別世帯数の推移



資料「国勢調査結果」(総務省統計局)

■ 図 11 昼間人口と夜間人口の推移

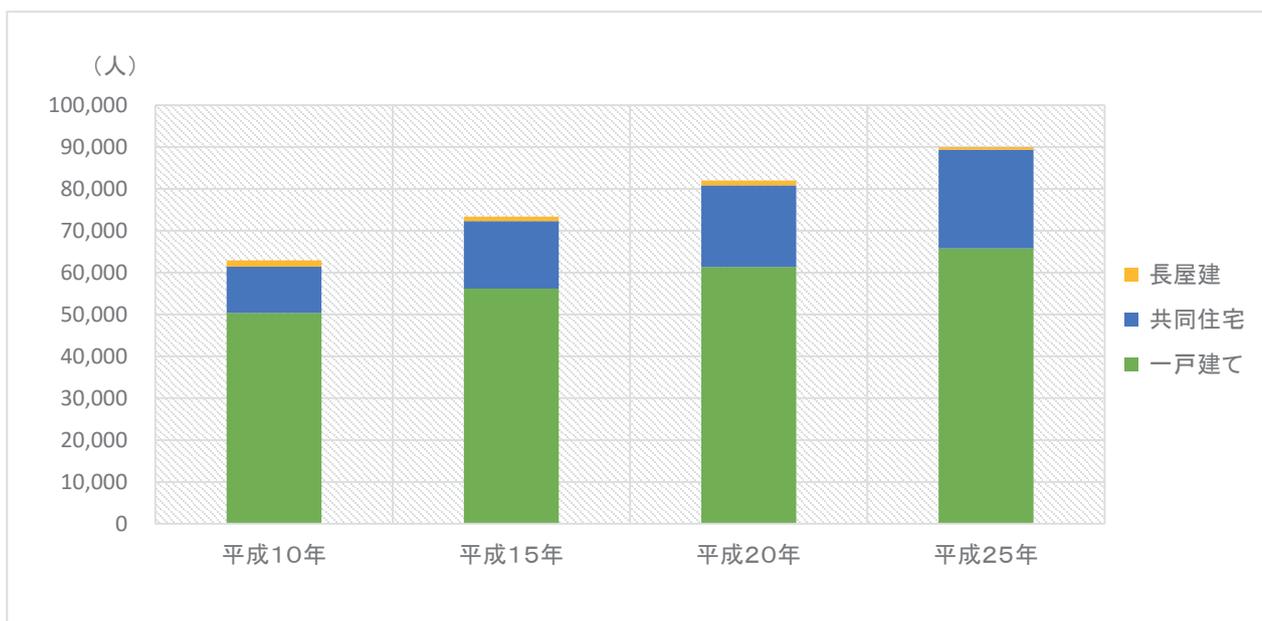


資料「国勢調査結果」(総務省統計局)

⑦ マンションの状況

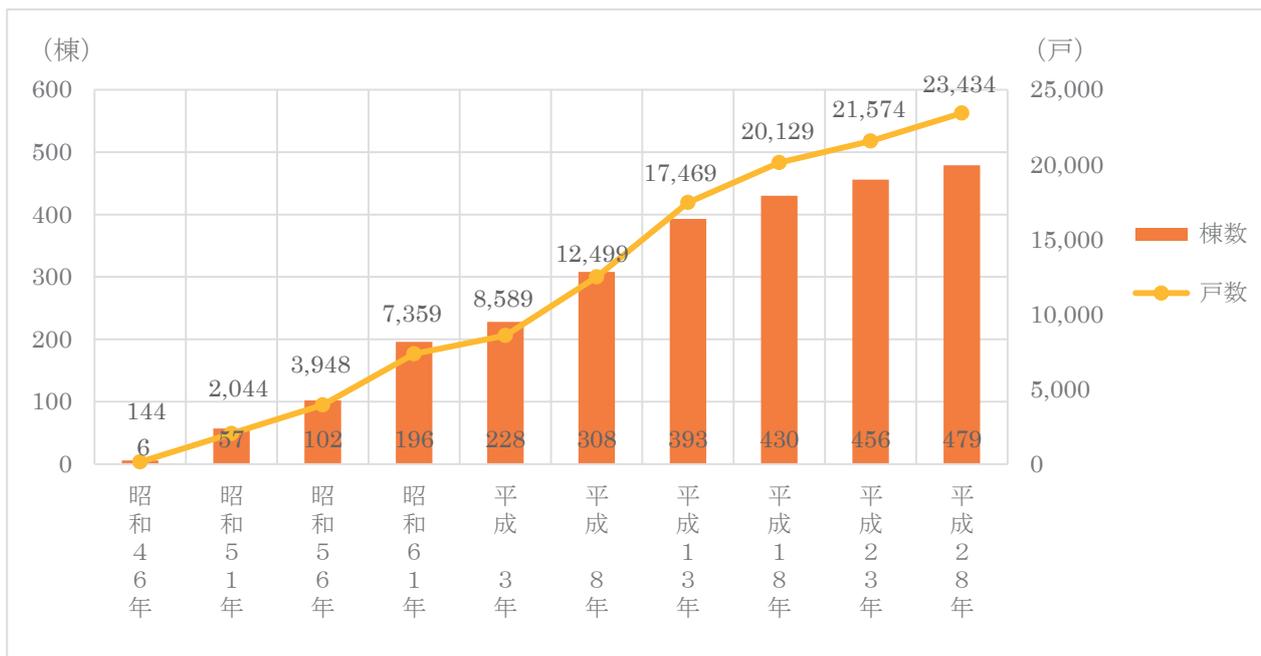
近年、持ち家の中に占める分譲マンションの割合が増加しています。こうしたなか、昭和40年代から50年代に建てられた団地型分譲マンションの多くが大規模修繕等を必要とする時期を迎えています。マンションにおいては、一部で、管理組合が機能していない、区分所有者がマンションの維持・管理に関心がないなどの理由により、適正に管理されていない状況もあります。

■ 図 12 持家の種類の推移



資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

■図13 分譲マンションの建築棟数と戸数の推移



資料 市街地整備課

2 - 4 公的賃貸住宅の状況

①市営住宅

市営住宅は、13団地、30棟、797戸となっています。

地域別にみると、松井地域に369戸(46.3%)、並木地域150戸(18.8%)、新所沢地域144戸(18.1%)、所沢地域98戸(12.3%)、吾妻地域36戸(4.5%)となります。

平均の住戸専用面積は54.6㎡で、身体障害者専用住宅の74.75㎡(2戸)を除くと、34.29㎡から64.57㎡までの住戸を管理しています。

■表4 市営住宅の概要

番号	団地名	棟数	総戸数	供用開始年度	構造・規模
1	上安松団地	4	42	昭和63年度	鉄筋コンクリート造3階
				平成元年度	鉄筋コンクリート造2階
2	西所沢北団地	1	16	昭和44年度	鉄筋コンクリート造4階
3	西所沢稻荷団地	2	52	昭和51年度	鉄筋コンクリート造3階
				平成3年度	鉄筋コンクリート造5階
4	宮本町団地	1	30	平成8年度	鉄筋コンクリート造5階
5	泉町団地	2	42	平成4年度	鉄筋コンクリート造3階
6	久米団地	2	36	平成2年度	鉄筋コンクリート造3階
7	東所沢和田団地	1	90	平成6年度	鉄筋コンクリート造5階
8	松郷団地	3	72	昭和42~44年度	鉄筋コンクリート造4階
9	愛宕山団地	7	165	昭和45~49年度	鉄筋コンクリート造5階
10	並木団地	4	150	昭和55~58年度	鉄筋コンクリート造5階
11	新所沢けやき通り団地	1	40	平成10年度	鉄筋コンクリート造4階
12	新所沢けやき通り西団地	1	24	平成13年度	鉄筋コンクリート造7階
13	新所沢けやき通り南団地	1	38	平成15年度	鉄筋コンクリート造8階

② 県営住宅・公的賃貸住宅

県営住宅は、5団地、986戸となっています。

公的機関が建設、購入、管理、運営する賃貸住宅を公的賃貸住宅といいます。市内の公的賃貸住宅は、30団地、管理戸数は6,620戸となっています。

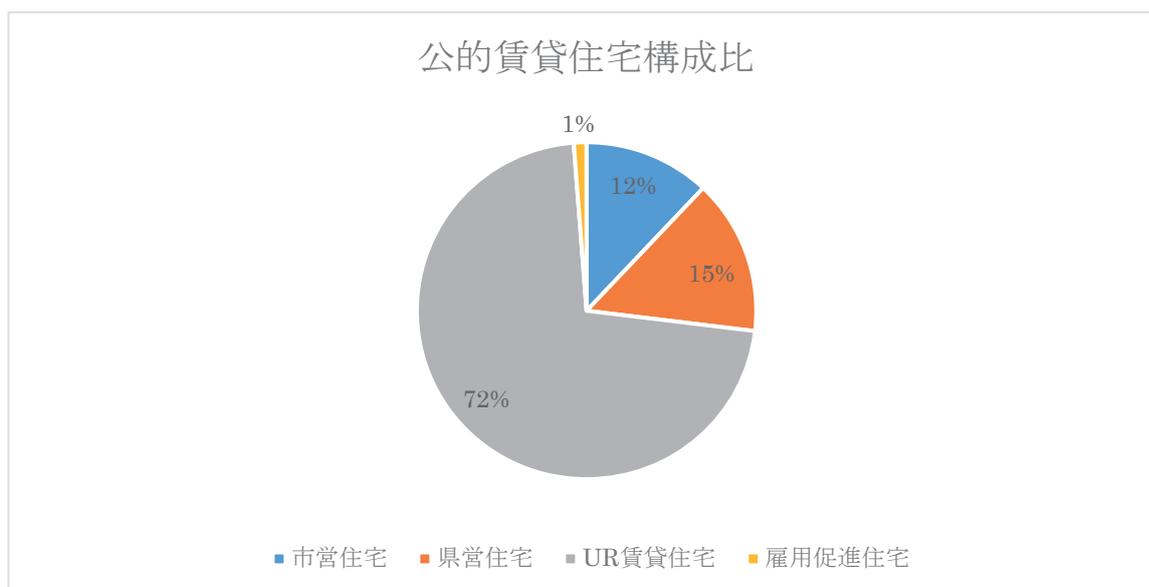
昭和30年代に日本住宅公団（現「独立行政法人都市再生機構」）が行った団地開発エリアの再開発が行われ、中高層住宅が整備されたことから市内の公的賃貸住宅に占める独立行政法人都市再生機構の住宅の割合は、72%になっています。

■表5 公的賃貸住宅の管理戸数

（平成28年4月現在）

種類	事業主体	団地数	戸数	構成比
市営住宅	所沢市	13	797	12.0%
県営住宅	埼玉県	5	986	14.9%
UR賃貸住宅	(独)都市再生機構	11	4,757	71.9%
雇用促進住宅	(独)高齢・障害・求職雇用支援住宅	1	80	1.2%
	計	30	6,620	-

■図14 公的賃貸住宅の構成比



UR賃貸住宅（緑町4丁目）

第3章 本市の住生活をめぐる課題

3-1 少子高齢化に伴う人口減少時代の到来

本市の人口は、昭和25年の市制施行以来、急激な増加を続けてきましたが、近年、増加は緩やかとなり、平成25年以降はほぼ横ばい状況で推移しています。

人口の将来推計では、平成38年の人口は330,069人と見込まれ、平成28年からの10年間で約13,000人の減少が想定されており、今後は人口の減少ペースを緩やかにしていく取り組みが求められています。

3-2 人口構成の歪みの拡大

少子高齢化、人口減少時代の進展により人口構成の歪みもさらに拡大することが想定されます。平成27年には約12%であった年少人口（0～14歳）は、平成38年には約11%に、生産年齢人口（15歳～64歳）が約63%から約61%に減少する一方、老年人口（65歳以上）は約25%から約29%へと増加することが想定されています。

将来的に、活気とにぎわいのあるまちづくりを進めていくためには、年少人口と生産年齢人口の割合を増やしていくことが重要です。そのためには、子どもを安心して育てられ、いつまでも住み続けることのできる住環境づくりが必要になってきています。

また、世帯構成についても夫婦と子どもからなる核家族を中心としたものから、単身世帯や高齢者のみの世帯がさらに増加することが予想され、さまざまな住宅ニーズに対応した多様な住まい方が求められてきています。

3-3 後期高齢者の急増

本市の人口は、今後、緩やかに減少していくと推計されていますが、老年人口は増加が続くことが見込まれています。老年人口のうち前期高齢者（65歳～74歳）と後期高齢者（75歳以上）の内訳をみると、前期高齢者は平成28年の48,346人をピークに減少傾向が進み、平成38年には36,737人となることが想定されています。

一方、後期高齢者は、平成28年の39,402人から、平成38年には57,722人と急増することが想定されています。

また、平成28年の一人暮らし高齢者は11,580人で、高齢者全体の約13%、高齢者のみの世帯の高齢者が28,778人で約33%、合わせて約46%を占めています。今後、この人数と割合は増加していくことが想定されます。

さらに、障害者施策とあわせて、住宅のバリアフリー化をはじめ、すべての人にやさしいユニバーサルデザインを推進していく必要があります。

3-4 住宅確保要配慮者への対応

高齢化の進行や、厳しい社会経済情勢等を背景に、住宅を自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、外国人、DV被害者などの住宅確保要配慮者が今後も増加することが予想されます。市営住宅をはじめ、公的賃貸住宅、民間の賃貸住宅などを活用した重層的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。

3 - 5 地球温暖化と環境の保全

化石燃料の大量消費などにより二酸化炭素などの温室効果ガスが増加し、海面の上昇や異常気象など、地球規模での温暖化の影響が問題になっています。

また、欧米の住宅寿命は70年から80年と長く、数世代にわたって居住することが可能となっていますが、我が国では約30年とはるかに短く、住宅が長期にわたり良好な状態で使用され、環境への負荷の低減を図るとともに次世代に引き継ぐことができる質の高い住まいづくりが必要になっています。

さらに、高い断熱性能をはじめ、省エネルギー性能の高い住宅設備の導入の促進、再生可能エネルギーの活用など、環境への配慮が求められています。

また、うるおいと調和にみちた住環境を維持、向上させるため、狭山丘陵に代表されるみどりの保全や、市街地におけるみどりの創出が必要になっています。

3 - 6 安心・安全な住環境

大規模な地震や、台風の大型化など、近年多くの自然災害が発生しています。本市では新耐震基準で建設された住宅が比較的多い状況ですが、旧耐震基準の住宅も22.5%あり、住宅の基本的な安全性の確保が求められています。また、老朽化した木造住宅が密集し、都市基盤がぜい弱な地区においては、災害時の危険性が指摘されています。さらに昭和40年代、50年代に建築された分譲マンションは、建設後30年以上が経過し、大規模修繕等を実施する時期を迎えていますが、一部では、管理組合の活動の停滞や、適正な維持管理が行われていない状況もあります。

また、自宅を自力で確保することが難しい低所得者、高齢者、障害者、外国人、DV被害者などの住宅確保要配慮者の増加も予想され、安心して暮らせる住まいの確保が必要になっています。

すべての市民が安心、安全を享受できる住環境を、景観や街並み等とあわせながら整備していく必要があります。

3 - 7 増加する空き家への対応

総務省の「平成25年度住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅総数は160,850戸ですが、そのうちの空き家戸数は15,440戸で、空き家率は約9.6%となっています。

空き家のうち「賃貸用住宅」、「売却用住宅」の入居可能な住宅は11,020戸で、約71.4%ですが、「その他の住宅（長期にわたって不在や建て替え等のため取り壊すことになっている住宅）」は4,280戸で、空き家全体の約27.7%を占めている状況です。このなかには「腐朽・破損あり」のものが1,480戸あり、適正な管理がされないまま放置された空き家は防災機能の低下や、防犯上の問題、景観の悪化など周辺の住環境への影響が懸念されます。

本市では、空き家に特化した条例として、全国で初めての「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、管理不全な空き家の適正管理を所有者に求める対策を行っているところですが、空き家件数が増加してきていることから、適正管理と併せ利活用など、適切な対応を図っていく必要があります。

3 - 8 コミュニティの希薄化

核家族化や少子高齢化の進行、市民の意識の変化に伴い、従来の地縁的なコミュニティだけでは地域の課題に対応することが難しくなっています。また、自治会や町内会等の担い手の高齢化をはじめ、人材不足など、地域活力の低下や地域コミュニティの希薄化が懸念されています。

居住環境の維持・向上を図るためには、自分たちの地域について、地域自らがコミュニティを中心に主体的に維持・管理していく担い手として機能することが求められています。

本格的な人口の減少、少子高齢化時代を迎え、誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けていくためには、地域コミュニティのなかで、さまざまな互助、共助、協働、連携などを育む地域主体のまちづくりを推進していく必要があります。

■表6 自治会・町内会加入率の推移

年 度	総世帯数	自治会・町内会加入世帯数	加入率	増減
平成 17 年度	135,746	94,923	69.9%	—
平成 22 年度	145,680	96,087	66.0%	△3.9
平成 27 年度	152,639	97,291	63.7%	△2.3

資料：地域づくり推進課



第4章 住生活の基本方針と基本目標

4 - 1 基本方針

「安心・安全、絆と未来へつなげる (あす) 住まいと暮らし」

「所沢市総合計画」で定める本市の将来都市像の実現に向けた施策を展開するため、子どもを取り巻く環境や自然環境の「未来」につなげる住環境の形成とともに、地域コミュニティ活動の支援や災害に強い街づくりなど、地域の「絆」の形成を図ることを目標とし、基本方針を「安心・安全、絆と未来（あす）へつなげる住まいと暮らし」とします。



4 - 2 基本目標と施策展開

第3章の「本市の住環境をめぐる課題」を踏まえ、基本方針を実現していくための4つの基本目標を示します。

基本目標1 子どもと未来（あす）を育みます

本市の平成72年の人口は24万7千人台と推計されていますが、「所沢市人口ビジョン」では、人口の将来展望として、平成72年の目標を「人口27万人の維持」とし、生産年齢人口（15歳から64歳）割合50%の確保と、年少人口割合の回復を掲げています。

この目標を実現していくためには市民の定住の促進と出生率を高めていく必要があります。

こうしたことから、子育て世帯が安心していつまでも住み続けられる快適な住環境と良質な住宅ストックの形成を図っていきます。

さらに、住宅の長寿命化、省エネルギー性能の高い住宅設備の導入、再生可能エネルギーの活用など、未来につながる環境にやさしい住まいと暮らしを推進していきます

基本目標2 安心と安全、絆を紡ぎます

市民の誰もが安心と安全を享受できるよう、災害に強い住環境の構築、住宅の安全性の確保をはじめ適切な維持管理が進められるよう支援します。

個々の住まいを取り巻く街並みづくりや地域コミュニティの維持・活性化を通じて、地域の魅力を活かした居住環境の形成を目指します。

また、今後増加することが懸念され、生活環境に影響を及ぼす空き家の適正管理や利活用を推進していきます。

住まいに困窮する市民の居住の安定を確保するため、住宅セーフティネット機能の充実をめざします。

さらに、高齢者や障害者が住み慣れた地域や住まいで安心していきいきと暮らせる環境づくりを進めていきます。

基本目標3 良質な住宅ストックを形成します

本市の住宅ストックは量的に充足している状況にあることから、今後はさらに質の向上をめざしていきます。耐震性や省エネルギー性能の高い良質な住宅を適切に維持管理し、次世代まで引き継いでいくことを促進していきます。

マンションについても適切な維持・管理等ができるようマンション管理組合への支援や情報提供を行っていきます。

また、ユニバーサルデザインの普及と住宅のバリアフリー化を進め、誰もが暮らしやすい住環境を確保していきます。

さらに住まいや暮らしの付加価値を高めていく景観や街並みなどの住環境についても、地域の自然環境や歴史、文化を活かしながら整備を促進していきます。

基本目標4 多様な住まい方を支援します

我が国では長い間核家族を中心とした世帯構成となってきましたが、人口減少社会、少子高齢社会の進展や、社会経済情勢の変化、さまざまな価値観の多様化を背景に、若い世代や、子育て世代、高齢者のみの世帯など、住まい方が多様化してきています。こうしたさまざまな居住ニーズは従来の住宅供給のシステムでは対応することが困難になってきています。多様なライフスタイルやライフステージに合わせて選択でき、さまざまなニーズに適切に応えていくよう、国、県、住宅関連業者と連携した住宅情報発信の整備を促進していきます。

また、人口減少が進むなか、既存住宅の流通も必要不可欠となっていることから、必要な情報を提供していくとともに相談体制を充実していきます。

第5章 基本目標と取り組み

基本目標1 子どもと未来（あす）を育みます

5 - 1 子育て世帯が安心していつまでも住み続けられる快適な住環境づくりを進めるとともに、未来につながる環境にやさしい住まいと暮らしを推進していきます。

1) 子育て世帯が安心して住み続けることができる住まいとまちづくり

これからの所沢市を支えていく世代を育てていくには、安心して子どもを育てられる環境づくりが不可欠です。結婚や出産を希望する若年世帯や子育て世帯が安心して暮らし、住み続けることができるよう、適切な規模の住まいの供給や他の施策と連携した子育て環境の充実を図っていきます。

①子育て世代への居住支援

- (1) 子どもが独立後、広い持ち家から高齢期を安心して過ごすことのできる住宅に住みかえを希望する高齢者がいる一方、子育てに十分な広さの住宅を確保できない子育て世帯も多く、住宅とライフステージのミスマッチも発生しています。安い家賃で広い住宅を提供することができるとともに、住宅の有効活用が可能な「マイホーム借上げ制度」等を実施している「一般社団法人移住・住みかえ支援機構」と連携し、子育て世代への居住を支援します。
- (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることのできる三世代同居を支援する「三世代同居等リフォーム資金補助金」の普及を図るとともに、県の「埼玉の家 家族のきずな応援!!住宅ローン」の活用を促進します。
- (3) 必要とする質や広さの住宅に、収入等に応じて居住できるよう、県の「子育て応援住宅認定制度」の活用を促進します。
- (4) 子育て世代の市営住宅への優先入居について検討します。さらに独立行政法人都市再生機構の「子育て割」「そのママ割」などの家賃低廉化制度の活用を促進します。
- (5) 年齢や家族構成によって変化する居住ニーズに対応するため、本市も加入している「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」の「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」の活用を促進します。



②子育て環境の向上

- (1) 地域の保育園や児童館の中において乳幼児と保護者の居場所と交流の場として設置された「地域子育て支援センター」の核となる、子育て支援事業と発達支援事業を実施する「所沢市こども支援センター」を開設し、支援の充実を図ります。
- (2) 幼稚園や保育園の充実を図るとともに、子どもたちの放課後の居場所づくりなどを総合的かつ計画的に進めます。
- (3) 育児の支援を受けたい方に、育児支援をしたい方を紹介するファミリー・サポート・センター事業等を通じて、安心して子育てができる地域の環境づくりを進めていきます。
- (4) 子どもの遊び場や通学路等における防犯対策など、地域ぐるみで、安心して子どもを育てられる安全な住環境の整備を進めます。

2) 未来につながる環境にやさしい住まいづくり

本市の豊かな自然を未来の子どもたちに残していくため、環境への負荷の少ない住まいづくりを進めていくとともに、環境に配慮した魅力ある都市空間を形成していきます。

①環境にやさしい住まいの普及

- (1) 住宅の構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性に優れ、世代を超えて長期に使用することのできる長期優良住宅のストック率を高めていきます。
- (2) 市域の温室効果ガス排出量の3割を占める家庭での低炭素化を進めるため、建物自体の省エネルギー性能を向上させるエコハウス・エコリフォーム促進事業をさらに進めます。
- (3) 省エネルギー性能の高い住宅設備の導入の促進により、住まいの低炭素化を図ります。
- (4) 太陽光や地中熱など、再生可能エネルギーの活用を図るため、設備等の導入経費の一部を助成するなど、支援を行っていきます。
- (5) 新築住宅の耐震性能や省エネルギー性能を評価する「住宅性能表示制度」等の普及を図り、良質な住宅を安心して取得できる環境づくりを進めます。

②環境と共生した住環境づくり

- (1) 「所沢市環境基本計画」、「所沢しみどりの基本計画」、「マチごとエコタウン所沢構想」に基づいて、環境に配慮した住環境の整備を推進します。
- (2) 都市空間におけるみどりの保全や創出について、市民、市民団体、事業者と協働して取り組んでいきます。



トコロんの環境コラム

「未来の子どもたちに残したいマチへ～マチごとエコタウン所沢構想～」



平成23年3月11日に起きた東日本大震災。あの時を決して忘れずに、「人と人との絆」、「人と自然との関係」を紡ぎ直し、もっと自然と寄り添った暮らし方をしていこう、そして、ふるさと所沢の素晴らしい環境を未来の子どもたちに引き継いでいこうという思いをまとめ、取り組みの方針を示したものが「マチごとエコタウン所沢構想」です。

マチごとエコタウン所沢構想では、①再生可能エネルギーをもっと取り入れたり、省エネをもっと進めたりして、エネルギーの自立分散化をめざすこと②豊かな自然やみどりを守ったり増やしたりすること③「もったいないの心」を大切に、ごみを減らしたり、リサイクルしたりすることの3つを大切なポイントとしています。これら3つの柱を中心に、エネルギー・資源に過度に依存してきたライフスタイルを見直し、真のエコタウンを創り上げていく“道しるべ”とするものです。

「みんなでつくろうみどりの街～緑化の手引書」



街には住宅や店舗、工場などさまざまな建物が目に入ります。一つひとつの建物が木や花で彩られれば、潤いと安らぎのある、美しい街並みを演出することができます。

戸建住宅では前庭の植栽の工夫や生垣を造ることで、街並みのみどりは豊かになります。集合住宅では共用の庭に季節感のある花木を取入れることで、身近な所で四季を感じられます。店舗や工場では店先や敷地の周りにみどりを配することで、地域の環境に貢献できます。

この手引書は、「みどりの街づくり」を進めるため、みなさまにご理解とご協力をいただき、実際にみどりを創っていくポイントを紹介しています。本手引書の詳細については、所沢市ホームページダウンロードファイルを参照してください。

計画期間における目標指標

指標名	基準値	目標値
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	H25	H38
	28.0%	40.6%

説明:国の住生活基本計画で、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提とし、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準です。子育て世帯とは「家計を主に支える者」「その配偶者」以外に18歳未満の者がいる世帯です。

指標名	基準値	目標値
所沢市こども支援センターの利用者満足度	H28	H38
	—	100%

説明:平成29年1月に開設された所沢市こども支援センターの利用者の満足度を示す指標です。利用者に対するアンケートで「所沢市こども支援センターの事業内容等について満足している」と答えた人の割合です。

指標名	基準値	目標値
エコハウスの新築及びリフォーム件数	H27	H38
	24件	156件

説明:「都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)」に基づく低炭素住宅の認定基準に準ずる新築住宅及びリフォームの件数です。

指標名	基準値	目標値
市内の住宅と事務所に導入する太陽光発電設備の設置件数	H27	H38
	3,700件	4,800件

説明:市内の住宅と事業所における太陽光発電の設置件数です。

基本目標 2 安心と安全、絆を紡ぎます

5 - 2 災害に強い住環境の構築、住宅の安全性の確保をはじめ適切な維持管理が進められるよう支援していきます。

個々の住まいを取り巻く、街並みづくりや地域コミュニティの維持・活性化を通じて、地域の魅力を活かした住環境を形成していきます。

また、住まいに困窮する市民が増加するなか、居住の安定を確保できるよう住宅セーフティネット機能の充実をめざします。

さらに、高齢者や障害者が住み慣れた地域や住まいで安心して暮らすことのできる住まいと環境の整備を図っていきます。

1) 住まいの安全性の確保

大規模な災害が多く発生しているなか、市民が安心して生活できる災害に強い安全な住まいづくりを推進します。

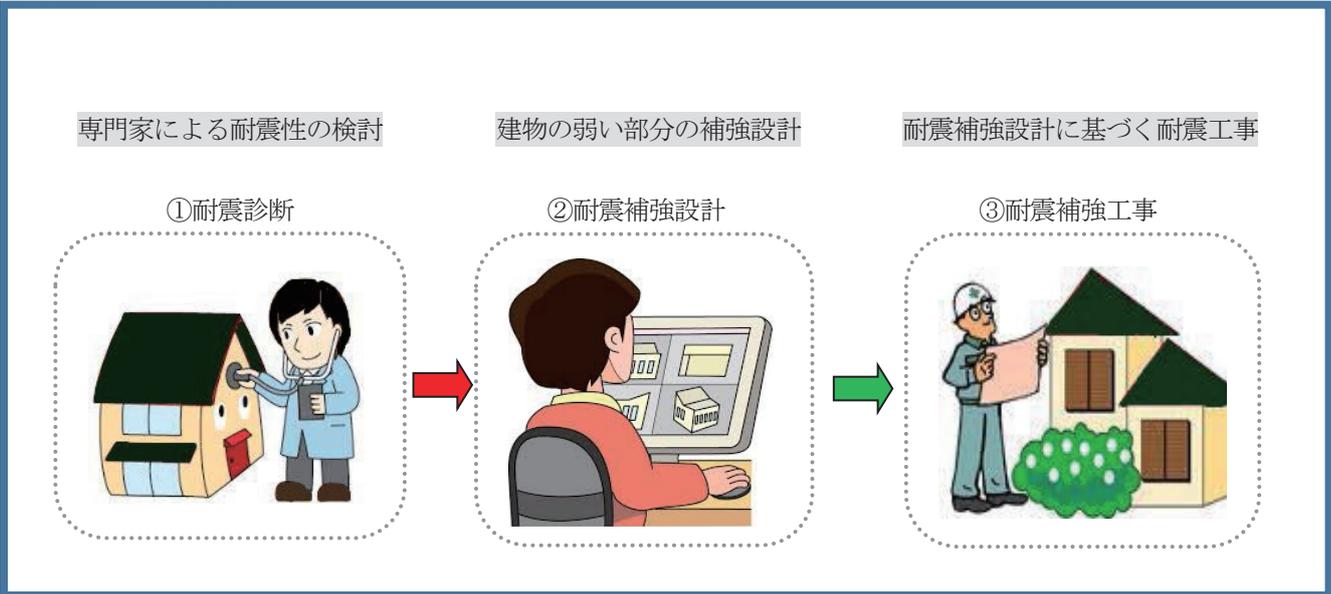
①安全な住宅の供給の促進

- (1) 耐震性をはじめ、可変性、省エネルギー性能が高く、長期にわたって良好な状態で使用できる長期優良住宅のストック率を高めていきます。
- (2) 新築住宅の耐震性能や省エネルギー性能を評価する「住宅性能表示制度」等の普及を図り、良質な住宅が安心して取得できる環境づくりを進めます。

②住宅の安全性の確保

- (1) 一般社団法人埼玉建築士会入間第一支部所沢部会と連携し、「我が家の耐震診断・相談会」を開催するなど相談体制を充実します。
- (2) 耐震診断補助事業や耐震改修補助事業を進め、既存住宅の耐震性の確保を推進します。
- (3) 県で実施する「埼玉の家耐震・安心リフォームローン」の活用を促進します。

■ 図 15 耐震化の流れ



③防災対策の推進

- (1) 浸水や震災時の被害状況を予測したハザードマップをはじめ、防災情報の提供に努めます。
- (2) 災害に強いライフラインの構築に努めます。
- (3) 老朽化した木造住宅が密集し、火災や地震の発生時に延焼の危険性が高い密集市街地の環境の改善を進めます。
- (4) 地域コミュニティの必要性や実効性について周知を図るとともに、自主防災組織の強化を促進します。
- (5) 大規模災害等が発生した場合には、「所沢市地域防災計画」に基づき、早急に避難所の設置や応急仮設住宅等の整備を行います。

2) 安心して暮らせる地域づくり

地域コミュニティ活動の活性化により、地域の魅力を活かした特色のある快適な住環境を確保するとともに、防災、防犯に関する情報提供などに取り組み、安心・安全な居住環境を形成します。さらに今後増加することが予想される空き家対策について総合的な対応を図っていきます。

①地域コミュニティ活動への支援

- (1) 安心して暮らせる地域づくりを進めていくため、地域コミュニティ活動の支援を図ります。
- (2) 地域での子育てから高齢者の見守りをはじめ、空き地・空き家の管理など、さまざまな地域課題に取り組んでいく活動を支援します。
- (3) まちづくりに関する情報提供やアドバイス、出前講座の開催などにより地域住民が主体となって取り組むまちづくりを推進します。
- (4) 空き家・空き地の管理など、地域での住まい・まちづくりの課題に対して、専門的な対応を行うNPO法人等の住まい・街づくり支援団体との連携を促進します。
- (5) シンポジウム、講演会、研修会等の開催を通して人的ネットワークを広げ、住生活関連組織の育成を促進します。

②地域防犯活動の支援

- (1) 「所沢市防犯のまちづくり推進条例」に基づき、防犯のまちづくり活動を行う地域活動団体等を支援します。
- (2) 市、市民、関係機関が相互に連携し、犯罪の被害にあいやすい子どもや高齢者・障害者の安全の確保に努めます。

③空き家対策の推進

- (1) 「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」に基づき、関係団体等と連携を図りながら空き家の適正管理を促進します。
- (2) 子どもが独立後、広い持ち家から高齢期を安心して過ごすことのできる住宅に住み替えを希望する市民の住宅を子育て世帯に提供する「マイホーム借上げ制度」を実施している「一般社団法人 移住住みかえ支援機構」と連携し、住宅の有効活用を推進していきます。
- (3) 空き家の利活用を図っていくため、関係団体等との連携による相談体制の整備や、住宅市

場への流通促進等について検討していきます。

3) 住宅セーフティネット機能の確保と充実

住宅セーフティネットを構築するため、住宅を自力で確保することが難しい低所得者、高齢者、障害者、外国人、DV被害者などの住宅確保要配慮者の住まいの確保に努めます。

①市営住宅の入居・管理の適正化

- (1) 住宅困窮度をよりきめ細かく反映させた入居者選考方式について検討します。
- (2) 市営住宅の適切な維持管理と計画的な修繕を行い、長寿命化を図ります。
- (3) 高齢者や障害者が安心して生活できるよう、バリアフリー化を進めます。
- (4) 市営住宅の適正で効率的な管理に努めます。



市営住宅泉町団地

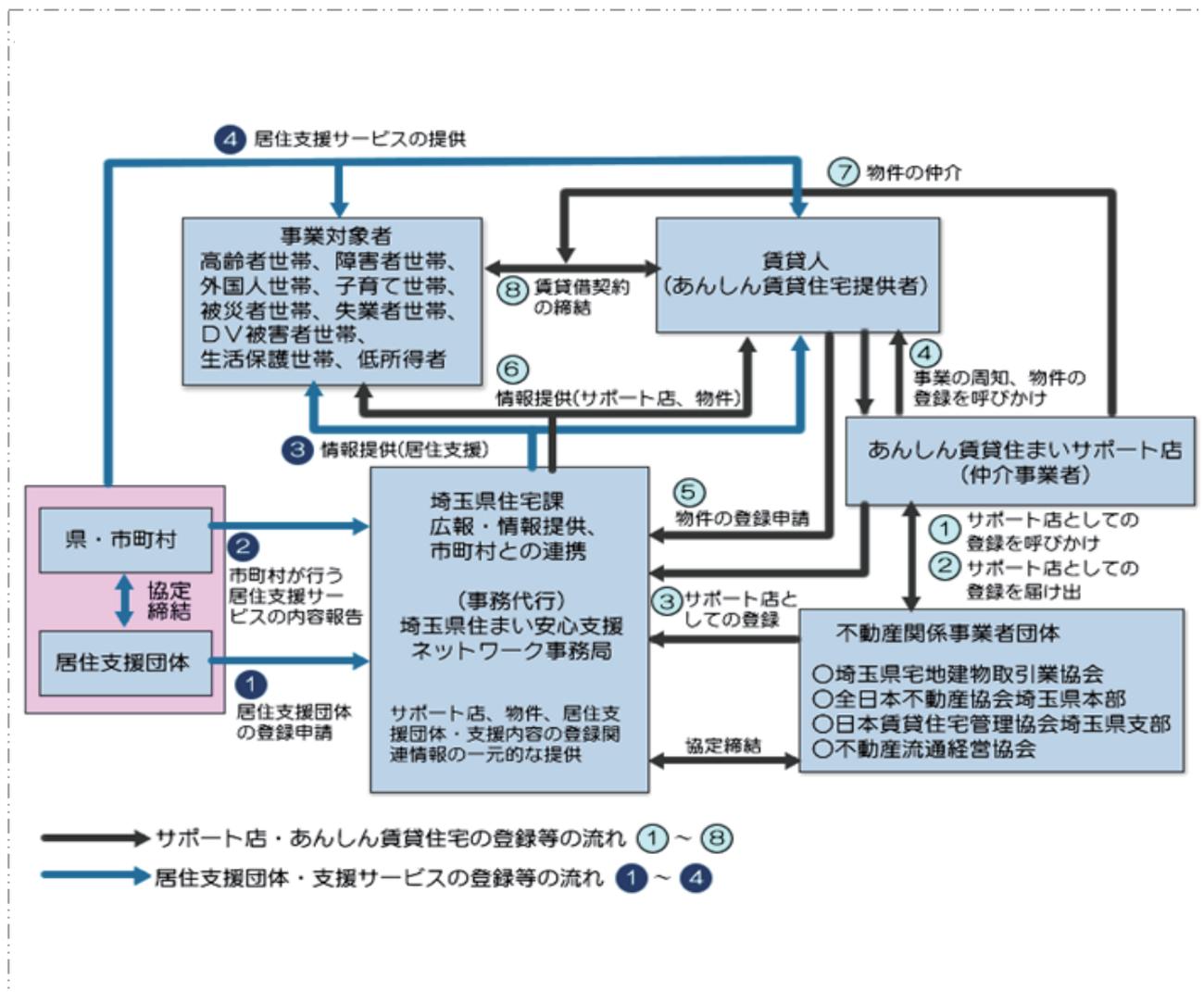
②公的賃貸住宅との連携

- (1) 本市の公的賃貸住宅ストックの多くを占めている独立行政法人都市再生機構（UR）の賃貸住宅と、県営住宅について、連携を図りながら効果的な運用に努めます。

③民間賃貸住宅の活用

- (1) 本市も加入している「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」の「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」の活用を促進します。

■ 図 16 埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度の流れ



④福祉と連携した暮らしの安定

(1) 高齢者や障害者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう福祉施設と地域等との連携に努めます。

⑤空き家の有効活用

(1) 今後、増加することが見込まれる空き家について、住宅セーフティネットとしての活用を検討していきます。

4) 高齢者や障害者の居住の安定を支える体制の確保

(ア) 高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり

高齢者や障害者の身体機能が低下しても、住み慣れた地域や住まいで安心して暮らすことができるよう高齢化等に配慮した住宅の改修を促進します。

高齢者の住宅確保や住替えに際しては、高齢者向け住宅の情報の提供等により、住まい方の選択肢を増やし、高齢者が安心して暮らせる住まいづくりを進めていきます。

①高齢者等の安定居住への支援

- (1) 高齢者や障害者が安心して暮らしていけるように住宅のバリアフリー化を進めます。
- (2) 本市も加入している「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」の「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」の活用を促進します。
- (3) 自宅をもちながら収入が少ない高齢者に対して所沢市社会福祉協議会が窓口となる不動産担保型生活資金貸付（リバースモーゲージ）制度の周知に努めます。



②安心して暮らせる環境整備

- (1) 医療や介護が必要になり、日常生活が困難な状況になっても、できるだけ住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、地域包括ケアシステムを推進します。
- (2) 医療・福祉と連携し、生活相談・安否確認のサービスや介護サービスの利用も可能な「サービス付き高齢者向け住宅」について、国の補助制度等を活用して支援します。
- (3) 地域コミュニティによる安否確認や見回りを促進します。

(イ) 安心できる住環境の形成

①福祉住環境整備の推進

- (1) 高齢者や障害者が安心して暮らせるよう、ユニバーサルデザインの普及を図り、各種の建築物、鉄道駅を中心とした旅客施設、道路等のバリアフリー化を推進します。
- (2) 近くに商店がなく、遠くまで買い物に行くための手段がない高齢者等のために、買い物支援を行う商店、商店街、ボランティア団体との連携をさらに深めていきます。



計画期間における目標指標

指標名	基準値	目標値
長期優良住宅・低炭素建築物等計画の認定件数	H27	H38
	660件	3,080件

説明:環境に配慮した住宅施策の成果を測る指標です。

指標名	基準値	目標値
地域活動への関心度	H27	H38
	49.1%	60%

説明:市民意識調査の設問「あなたは、地域の自治会やボランティア活動、福祉や青少年活動等に関心がありますか」に対して、「関心がある」「どちらかといえば関心がある」と答えた人の割合です。

指標名	基準値	目標値
適正管理を指導した空き家の改善・解決率	H28	H38
	70%	75%

説明:空き家の有効活用と犯罪を起こさせない地域環境づくりの一環として、管理不全な空き家が是正された割合です。

指標名	基準値	目標値
サービス付き高齢者向け住宅戸数	H27	H38
	204	500戸

説明:医療・福祉と連携し、生活相談・安否確認のサービスや介護サービスの利用も可能な「サービス付き高齢者向け住宅」の戸数です。

指標名	基準値	目標値
ユニバーサルデザインの認知度	H27	H38
	55%	65%

説明:ユニバーサルデザインに関するアンケート調査で「言葉も内容も知っている」「言葉は聞きしことがある」と回答した割合です。

基本目標3 良質な住宅ストックを形成します

5 - 3 次世代まで引き継いでいくことのできる良質な住宅ストックの形成に向け、支援を行っていきます。また、景観や街並みなどの住環境についても整備を促進していきます。

1) 良質な住まいづくりの推進

①良質な住宅の供給促進

- (1) 耐久性が高く、耐震性をはじめ、可変性、省エネルギー性能に優れ、世代を超えて長く住み続けられる長期優良住宅のストック率を高めていきます。
- (2) 住宅の耐震性能や省エネルギー性能を評価する「住宅性能表示制度」等の普及を図り、良質な住宅が安心して取得できる環境づくりを進めます。
- (3) 高齢者や障害者をはじめ、誰もが暮らしやすい居住環境を確保するため、ユニバーサルデザインやバリアフリー化を促進していきます。
- (4) 良好な市街地の形成を図っていくため、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などにより、まちづくりと一体的に住宅の供給を進めます。

②安心と安全のリフォームの促進

- (1) 既存の建物が長期にわたって有効に利用できるよう、耐震化、耐久性や省エネルギー性の向上など、さまざまなリフォームについて支援していきます。
- (2) 高齢者や障害者が安全で安心な生活を送れるようリフォームによるバリアフリー化を促進します。
- (3) リフォームについての各種相談を行う「住宅増改築相談」の利用の推進を図ります。
- (4) 安心してリフォームを依頼できるよう、リフォーム後に瑕疵があった場合に補修等を担保する「リフォーム瑕疵保険」等の保証制度の普及を図ります。
- (5) 安心してリフォームができるよう住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及を促進します。

③分譲マンションの適切な維持管理の支援

- (1) 一般社団法人埼玉県マンション管理士会の協力を得ながら、マンションについてのさまざまな相談を行える「マンション管理無料相談会」や、「マンション管理基礎セミナー」の充実に努めます。
- (2) 既存分譲マンションを良質な住宅ストックとして長期的に使用していくため、適切な維持管理等が行えるよう、マンションアドバイザーをマンション管理組合等に派遣する「埼玉県分譲マンション管理適正化支援事業」の活用を促進します。
- (3) 高経年化したマンションを再生していくため、大規模改修や建替え等の取組について、マンション管理士会と連携して支援します。



所沢地域 銀座通り周辺のマンション群



2) 良好な住環境づくりの推進

①良質な景観づくりの促進

- (1) 「所沢市ひと・まち・みどりの景観条例」と「所沢市ひと・まち・みどりの景観計画」に基づき、市、市民及び事業者の協働により、地域の特性を活かした所沢らしい景観の形成を図ります。
- (2) 地域における住環境の維持と向上を図っていくため、地域住民やボランティア団体などによる道路、公園や河川等の美化活動を支援していきます。

②良質な街並みづくりの促進

- (1) 住宅地の良好な街並みを維持・形成していくため、地域住民との協働による地区計画や建築協定等の制度を積極的に活用し、地域の特性を活かした市街地の環境整備を図っていきます。
- (2) 歩くことで健康の増進を図るスマートウェルネスシティの実現を目指し、歩きたくなる生活空間の創造を推進します。さらに、歩行者の安全に配慮したまちづくりを進めます。
- (3) ユニバーサルデザインに配慮した街並みづくりを促進します。

計画期間における目標指標

指標名	基準値	目標値
マンション管理無料相談会の利用者数	H27	H38
	17人	50人

説明: マンション管理士会と連携して開催する「マンション管理無料相談会」の利用者数です。

指標名	基準値	目標値
都市景観や街並みの満足度	H28	H38
	66.9%	現状値以上

説明: 市民意識調査の設問「あなたは、所沢市の景観や街並みに満足していますか」に対して、「満足」「まあまあ満足」と答えた人の割合です。

指標名	基準値	目標値
地区計画・建築協定の策定地件数	H27	H38
	33地区	36地区

説明: 市街地整備の取組み状況を示すものとして、地区計画・建築協定の策定地区数です。

指標名	基準値	目標値
居住環境の満足度	H28	H38
	66%	70%

説明: 市民意識調査の設問「あなたは、お住まいの地域の街並みなどの周辺環境、住宅の広さや採光・通風などの住環境に満足していますか」に対して、「満足」「まあまあ満足」と答えた人の割合です。

基本目標 4 多様な住まい方を支援します

5 - 4 若い世代や、子育て世代、高齢者世帯などの多様な居住ニーズに適切に対応していくため、国、県、住宅関連業者と連携した住宅確保の情報発信の整備を促進していきます。

また、人口減少が進むなか、既存住宅の流通市場についての必要な情報を提供していくとともに相談体制を充実していきます。

1) 住宅情報の提供体制の整備

①多様な住宅ニーズに応じた住宅確保への支援

- (1) 高齢者、障害者、子育て世帯など、多様な住宅ニーズに応じた住宅の供給を促進するため、国、県、事業者等と連携して新たな住まい方の情報を提供していきます。
- (2) 「一般社団法人移住・住みかえ支援機構」と連携し、「マイホーム借上げ制度」等の活用を推進していきます。
- (3) 年齢や家族構成によって変化する居住ニーズに対応するため、本市も加入している「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」の「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」の活用を促進します。

②相談体制の整備

- (1) 住宅の住みかえや空き家の活用のための情報など、国、県、関係業者と連携し、住生活全般に関する相談体制の充実を図ります。

2) 既存住宅が円滑に活用される環境の整備

①環境の整備

- (1) 中古住宅の流通を促進するため、国、県、関係団体と連携し、耐震性能や省エネルギー性能を評価する「住宅性能表示制度」や、「既存住宅売買瑕疵保険」など、住宅の性能や品質の確保を図る制度の普及を促進します。
- (2) 中古住宅の取引時やリフォーム時における建物検査（インスペクション）のニーズが高まっていることから、国の既存住宅インスペクション・ガイドラインを周知し、事業者による適正な業務の実施を促進します。
- (3) 埼玉県住まいづくり協議会が主体となり、住宅瑕疵担保責任保険の加入や耐震基準を満たすなどの一定の条件を満たした中古住宅と事業者を登録する「安心中古住宅登録制度」の普及を促進します。
- (4) 空き家の利活用を図っていくため、関係団体等との連携による相談体制の整備や、住宅市場への流通促進等について検討していきます。

計画期間における目標指標

指 標 名	基準値	目標値
住宅購入時における中古住宅の割合	H25	H38
	48.5%	55.0%

説明：既存住宅の流通促進は住宅取得の選択肢を増やし、住宅市場の活性化につながることから、住宅購入時の中古住宅の割合としました。

指 標 名	基準値	目標値
市内でのマイホーム借上げ制度利用戸数	H27	H38
	22戸	100戸

説明：「一般財団法人 移住・住みかえ支援機構」の「マイホーム借上げ制度」の利用戸数です。

第6章 重点供給地域

6 - 1 重点供給地域の指定の目的と良質な住宅の供給促進

埼玉県住生活基本計画では、住生活基本法第17条第2項第6号に基づいた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」（重点供給地域）として、立地や土地利用の状況等からみて、住宅もしくは宅地の計画的な供給の促進を図るべき地域、当該地域の居住水準、都市構造等からみて、住宅供給等の必要性の高い地域、今後10年間に相当量の良質な住宅・宅地の供給が見込まれる一定のまとまりのある地域を指定しています。

本市では12地域が指定されており、施策の実施に際しては、関係権利者等の合意形成に配慮しながら、それぞれの住宅供給策に基づいて良質な住宅・宅地の計画的な供給に努めていきます。

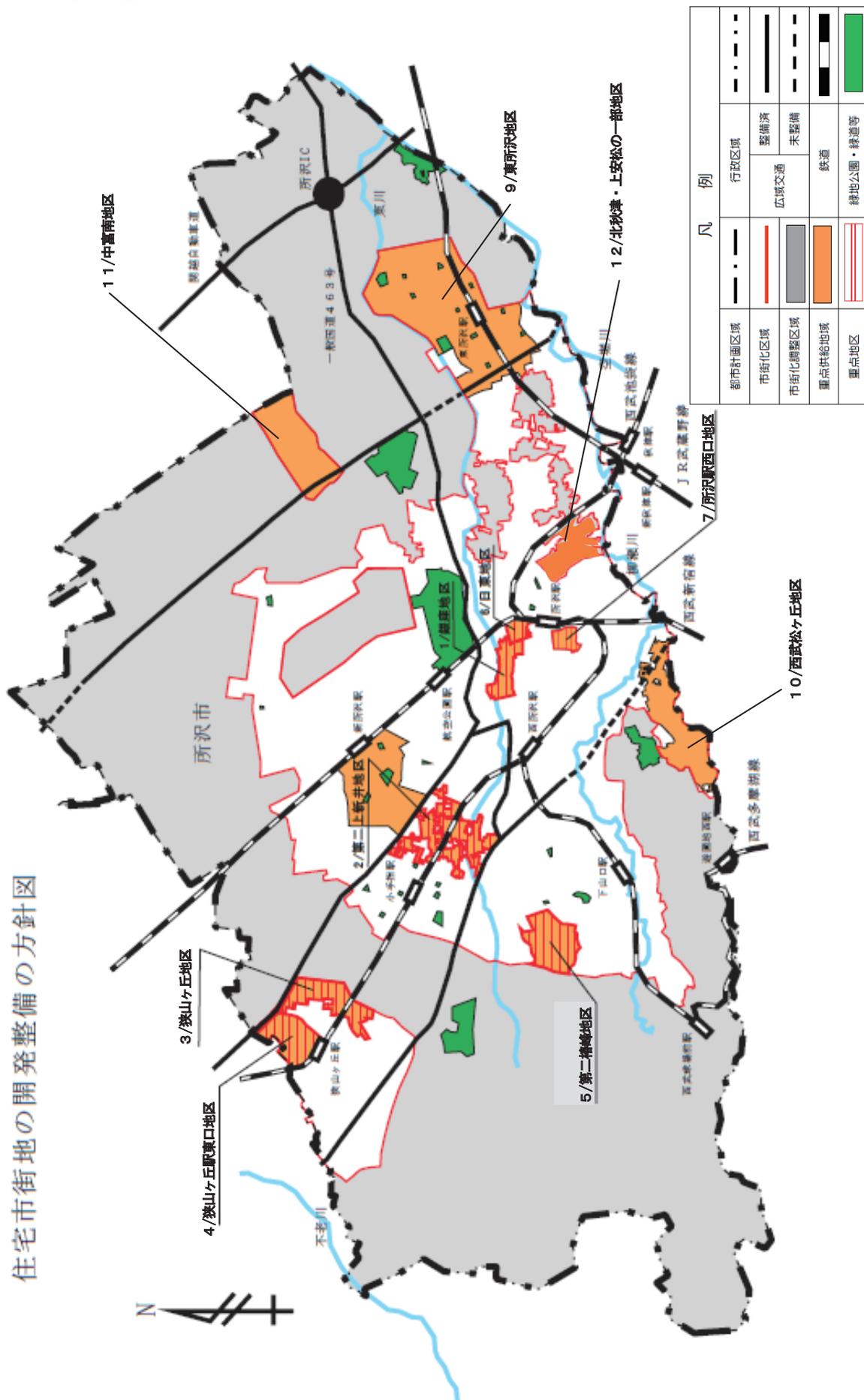
■表7 重点供給地域の概要

No.	地域名称	位 置	地域面積 ha(㊦㊦)	地域類型及び住宅供給策
1	狭山ヶ丘駅東口	東狭山ヶ丘一丁目、狭山ヶ丘一丁目の各一部	28.6	市街化区域内農地型 土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。
2	中富南部	中富南二丁目、三丁目、四丁目の全域、中富南一丁目の一部	58.6	市街化区域内農地型 土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。
3	狭山ヶ丘	東狭山ヶ丘二丁目、三丁目、若狭一丁目の各一部	29.7	市街化区域内農地型 土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。
4	新所沢団地	緑町一丁目～四丁目	80.0	居住地促進型 公共住宅の建替え等により、居住水準の向上と戸数の増加を図る。
5	東所沢	東所沢一～五丁目、東所沢和田一～三丁目	190.0	市街化区域内農地型 土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。
6	第二上新井	上新井二～五丁目の各一部	45.6	市街化区域内農地型 土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。
7	銀座	寿町、元町、御幸町、東町の各一部	16.1	高度利用促進型 市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等により、都市型住宅の供給を図る。
8	西武松が丘	松が丘一丁目、二丁目	58.0	その他の宅地開発地域 民間開発等の誘導により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
9	第二椿峰	小手指南四丁目の一部、小手指南五丁目	33.9	市街化区域内農地型 土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。
10	日東	日吉町、東町の各一部	7.3	高度利用促進型 面的整備事業の促進により、基盤整備と良質な住宅・住宅地の供給を図る。
11	所沢駅西口	東住吉、日吉町の一部	9.6	低・未利用地型 面的整備事業の促進により、基盤整備と良質な住宅・住宅地の供給を図る。
12	北秋津西側地区	北秋津、上安松の各一部	33.0	市街化区域内農地型 土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。

■ 図 17 重点供給地域位置図

所沢都市計画

住宅市街地の開発整備の方針図



第7章 計画の実現に向けて

7-1 市民・事業者・市の連携と協働

この計画の目標を実現していくためには、市民、住宅関連事業者等、市の適切な役割分担のもとで積極的に計画に参加し、連携・協力して取組を進めていくことが必要です。

①市民

住まいは、個人や家族が生活を営むために必要な基盤であるだけでなく、都市や街並みを形成するうえで重要な役割を担っています。

安全で快適な住まいやまちを次世代に承継していくためには、地域社会の一員である市民一人ひとりが個人として、団体として、積極的に住生活の向上に取り組んでいくことが求められています。



②住宅関連事業者等

住宅関連事業者や団体等は、住宅の供給や流通、賃貸等のサービス提供の担い手として、重要な役割を果たしています。

住まいの安全や品質・性能の確保、バリアフリー化、環境に配慮した住まいづくりやリフォームなどの重要性が増してきており、新たな施工方法や技術の向上に努め、健全で公正な住宅市場を形成し、市民にとって信頼できる身近な存在として取り組むことが求められています。



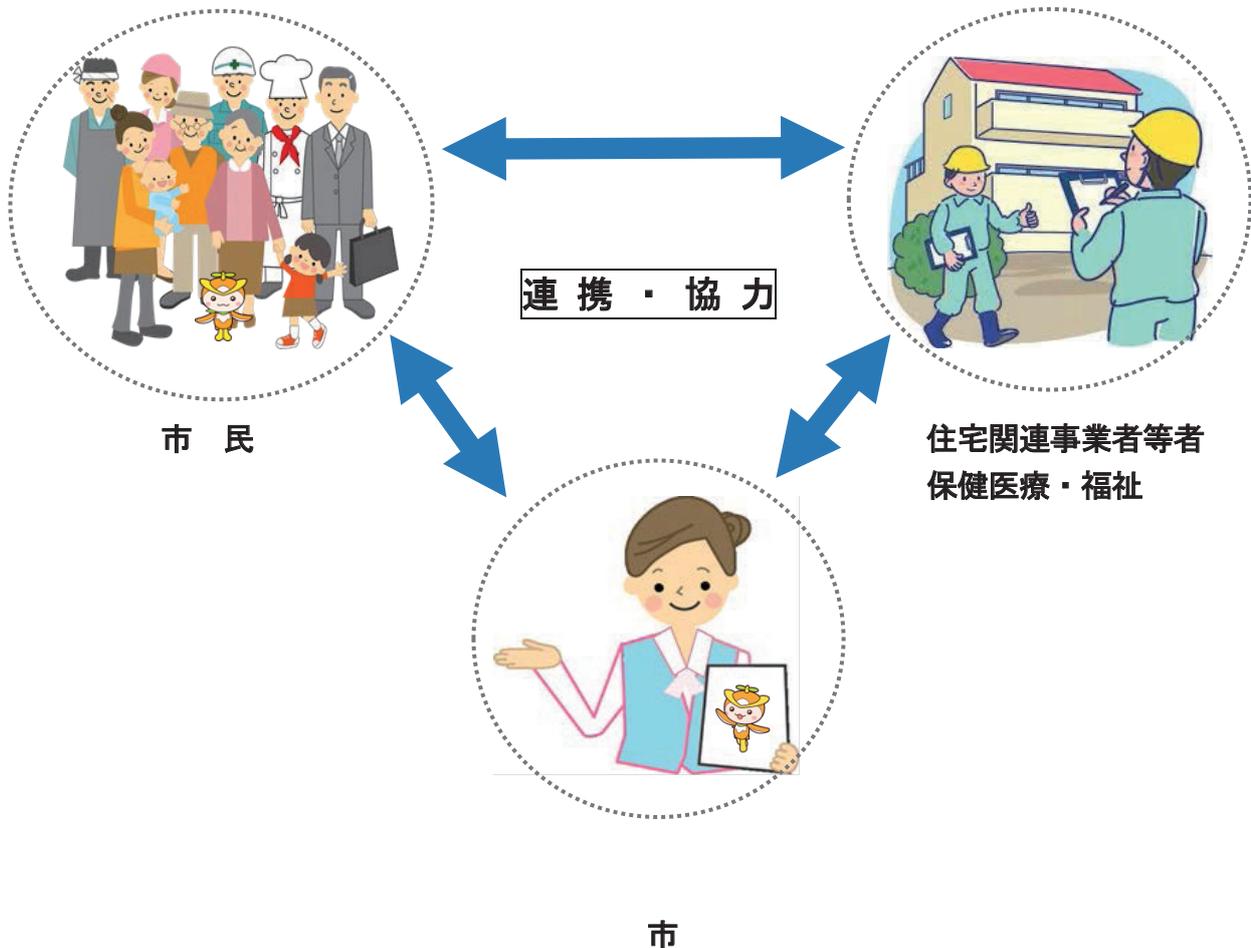
③市

市は、本計画の基本方針の実現に向け、市民や住宅関連事業者等に本計画の周知を図り、理解と協力を得ながら施策に取り組みます。また、住宅施策に関する情報を積極的に提供し、市民ニーズや社会情勢の変化に適切に対応した施策を進めていきます。

さらに、地域の団体等が取り組む地域の特性に応じたまちづくりと連動させながら施策を推進していきます。



計画の推進にあたっては、市民や地域の団体等、住宅関連事業者、市はそれぞれの役割を認識するとともに、連携・協力しながら取り組んでいきます。



7 - 2 国・県・関係機関との連携

住生活の安定の確保と向上を促進していくため、国、県、埼玉県住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、住宅金融支援機構等の関係機関との連携を図っていきます。

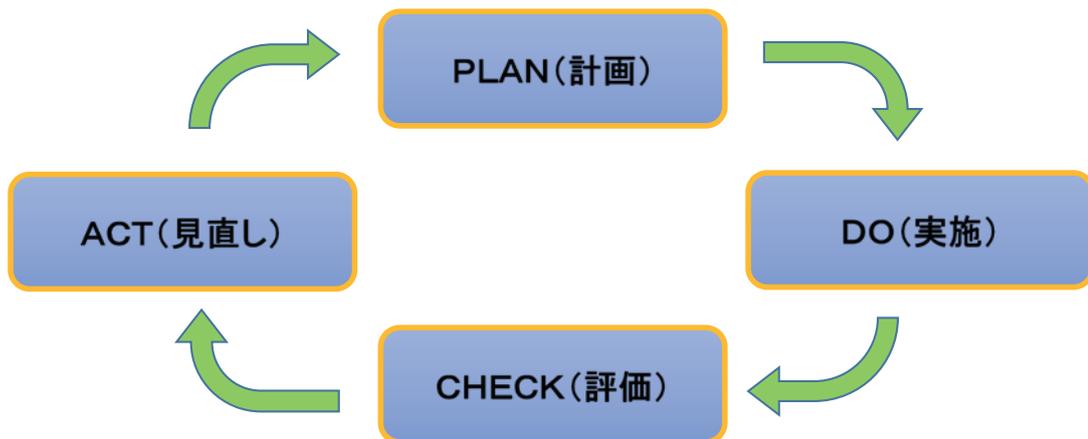
7 - 3 総合的な視点からの推進

本計画は、都市計画、子育て支援、高齢者支援、環境など広範な分野にまたがっており、総合的かつ効果的に実施していくためには幅広い連携が必要不可欠です。こうしたことから、これまで以上に緊密な連携と協働を図っていきます。

7 - 4 計画の進行管理

本計画の進行管理については、目標指標の達成度について検証を行い、更なる改善に向けた段階的・継続的な見直しが必要なことから、施策や事業の実施後、その効果を評価し、必要に応じて見直しを行うなど、「PDCAサイクル」による進行管理を行います。

また、今後の国における住宅政策の動向や社会経済情勢の変化、上位及び関連計画の見直しなど、必要に応じて適時に見直し等を行います。



PDCAサイクル

7 - 5 進行管理の公表

本計画の進行管理については、市民や関係団体等への説明責任を果たすため、その結果を毎年度、市のホームページ等で公表します。

所沢市住生活基本計画

(発行) 平成29年4月

(担当) 所沢市街づくり計画部 市街地整備課

〒359-8501

所沢市並木一丁目1番地の1

電話：04-2998-9208

ファクシミリ：04-2998-9163

E-mail：a9208@city.tokorozawa.lg.jp

ホームページ：トップ→暮らし→建物・土地・景観→
住宅（市営住宅）



所 沢 市