

伊勢崎市住生活基本計画

(改定案)

令和5年 月

伊 勢 崎 市

目次

第1章 計画改定にあたり	1
1 計画改定の目的	1
2 計画の期間	1
3 計画の位置付け	2
(1) 上位関連計画等から見た位置づけ	2
(2) SDGsから見た位置づけ	3
4 計画の構成	3
5 計画改定の視点	4
(1) 前回計画の検証	4
(2) 計画改定の視点	5
第2章 住宅・住環境の現状と課題	6
1 社会環境の変化	6
(1) 暮らし方の変化	6
(2) 災害リスクの増大	7
(3) 情報通信技術の急速な進展	8
2 居住者・コミュニティ	9
(1) 人口減少と少子高齢化	9
(2) 住宅確保要配慮者を取り巻く現状	13
(3) 多文化共生	14
3 住宅ストック・産業	15
(1) 住宅ストック全般	15
(2) 空き家	16
(3) 高経年化するマンション	17
(4) 市営住宅の老朽化	18
(5) 脱炭素の取組	19
第3章 住宅施策の展開	20
1 基本理念	20
2 基本目標	21
目標1 多様な居住ニーズに応える住宅・住環境の形成	21
目標2 誰もが安心・安全に暮らすことができる住宅・住環境の形成	21
目標3 人口減少や脱炭素社会に対応した持続可能な住宅・住環境の形成	21
3 施策	21
3—1 多様な居住ニーズに応える住宅・住環境の形成	23
(1) ニューノーマル・DXに対応した住宅・住環境の実現	23
(2) 安心して子どもを産み育てやすい住宅・住環境の実現	24
(3) 高齢者・障害者等が人々や地域とのつながりの中で健康で安心して暮らせる住宅・ 住環境の実現	25
(4) 外国人住民と周辺住民が相互に理解し合い、快適に安心して暮らせる住環境の実現	26
3—2 誰もが安心・安全に暮らすことができる住宅・住環境の形成	27
(1) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	27
(2) 自然災害等による死者ゼロに向けた住まいのレジリエンス機能の向上	29

3—3	人口減少や脱炭素社会に対応した持続可能な住宅・住環境の形成.....	30
(1)	質の高い住宅ストックの形成.....	30
(2)	空家等の適切な維持管理及び活用の推進.....	31
(3)	市街地の暮らしやすさの維持・充実.....	33
(4)	脱炭素社会実現に向けた良質な住宅ストックの形成.....	34
第4章	伊勢崎市マンション管理適正化推進計画.....	35
1	背景と目的.....	35
2	計画期間.....	35
3	マンション管理の課題.....	36
(1)	集会への出席率の確保.....	36
(2)	居住者の高齢化・管理組合員のなり手の不足への対応.....	36
(3)	修繕費の不足への対応.....	36
(4)	管理業者との連携等.....	36
4	マンションの管理の適正化に関する目標.....	37
5	マンション管理の適正化に向けた取組.....	38
(1)	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策.....	38
(2)	マンション管理適正化指針に関する事項.....	39
(3)	その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項.....	39
第5章	計画の実現に向けて.....	46
1	各主体の役割と連携.....	46
2	行政における住宅分野と関係分野の連携.....	47
(1)	生活に困窮する方を対象とした住宅・生活の総合的な支援（福祉分野との連携）.....	48
(2)	民間住宅を対象とする支援制度等の更なる周知（広報等との連携）.....	49
資料編	.....	50
改定経過	.....	50
「伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート」の実施概要	.....	51
用語の解説	.....	52
各主体が施策を推進するにあたり参考とする水準	.....	57

第1章 計画改定にあたり

1 計画改定の目的

平成18年6月、住宅建設計画法（昭和41年法律第100号）が廃止となり、住生活基本法（平成18年6月法律第61号）が制定されました。これにより、「量の確保」から住生活の「質の向上」へ住宅政策の転換が図られました。同年9月に閣議決定された住生活基本計画（以下「全国計画」という。）は、その後概ね5年毎に見直しが行われています。本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来、自然災害の頻発・激甚化、急速な技術革新やDX（デジタル・トランスフォーメーション）、働き方改革の進展、脱炭素社会の実現に向けた対策が急務となるなど、社会経済の大きな変革の時期を迎えたことから、令和3年3月に全国計画が見直されました。

また、群馬県（以下「県」という。）では、「多様な県民」「誰一人取り残さない」「幸福を実感できる」「自立分散型の社会」の実現を目指し、今後10年間の新たな住宅政策をまとめた基本計画として群馬県住生活基本計画2021（以下「県計画」という。）を策定しました。

本市においては、平成25年3月に「伊勢崎市住生活基本計画」を策定して以降、平成30年3月に見直しを行い、住生活に関する施策の推進に取り組んできました。

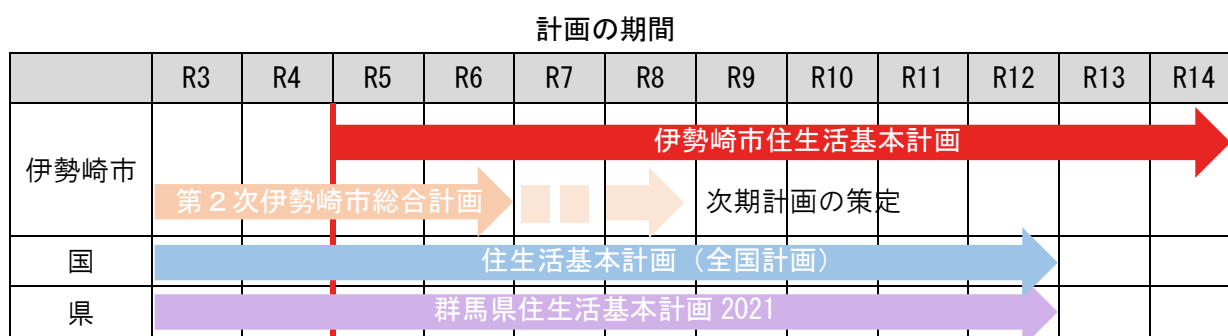
本市の住生活を取り巻く状況をみると、人口減少への転換と少子高齢化の進行、外国人住民の増加、市営住宅の老朽化、地震や洪水等の災害リスクの増大、脱炭素社会に向けた取組の加速等が挙げられます。これらの変化を踏まえながら、第2次伊勢崎市総合計画（平成27年3月策定）に掲げる将来都市像『夢ふくらみ 安心して暮らせる 元気都市 いせさき』の実現に向けて、国や県の政策を踏まえながら、防災、医療、子育て、福祉、都市計画、環境の各分野と連携し、住生活分野における取組を充実させていく必要があります。

これらの背景をもとに、住生活に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくことを目的とし、「伊勢崎市住生活基本計画」（以下「本計画」という。）を改定しました。

2 計画の期間

全国計画に即して、計画期間は令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化等を踏まえ、おおむね5年毎に見直しを行います。



3 計画の位置付け

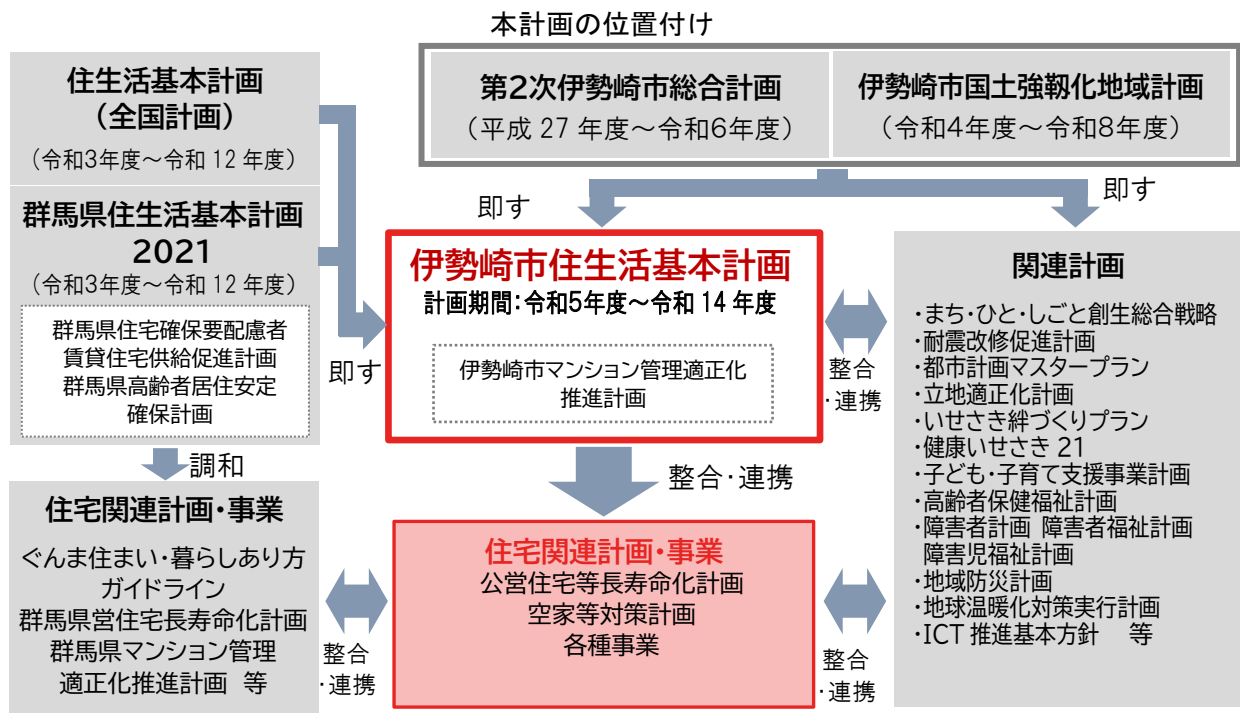
(1) 上位関連計画等から見た位置づけ

本計画は、全国計画や県計画との整合を図るとともに、「第2次伊勢崎市総合計画」の分野別個別計画の1つであり、住宅分野の基本理念、基本目標を定め、施策の取組方針等を示すもので、本市の住宅施策の指針となるものです。

また、本計画の内容については、国・県の計画、上位計画である「伊勢崎市国土強靱化地域計画」に即すとともに、防災や都市計画、福祉等の各分野の関連計画との整合・連携を図ります。

今回の見直しに合わせ、住生活に関する課題に総合的に取り組むため、「伊勢崎市マンション管理適正化推進計画^(※)」を一体的に策定・統合することとしました。

※マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第3条の2の規定に基づく計画



(2) SDGs から見た位置づけ

SDGs (Sustainable Development Goals) は、2015年(平成27年)9月の国連サミットにおいて、2030年(令和12年)までに持続可能でより良い世界を目指すための国際目標として採択されたものです。その理念は「誰一人取り残さない」というフレーズに象徴されており、開発途上国だけでなく先進国も含めた全ての国が取り組むべき普遍的な17の目標が設定されています。

本計画の上位計画である「第2次伊勢崎市総合計画」では、実施する事業とSDGsの連動を図ることで、持続可能なまちづくりを進めることとしており、本計画に基づく取組は、SDGsの17の目標のうち以下の9つの達成に寄与するものです。

SDGsの17の目標の中でも特に本計画と関連する9つの目標

	あらゆる場所で、あらゆる形態の貧困に終止符を打つ		あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を推進する
	ジェンダーの平等を達成し、すべての女性と女児のエンパワーメントを図る		すべての人々に手ごろで信頼でき、持続可能かつ近代的なエネルギーへのアクセスを確保する
	国内および国家間の不平等を是正する		都市と人間の居住地を包摂的、安全、レジリエントかつ持続可能にする
	持続可能な消費と生産のパターンを確保する		気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る
	持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する		

出典：国際連合広報センター

4 計画の構成

本計画は、一体的に策定する「伊勢崎市マンション管理適正化推進計画」を含めて全5章で構成します。

本計画の構成

第1章 計画改定にあたり 計画改定の目的、期間、位置付け等	第4章 伊勢崎市マンション管理適正化推進計画 現状と課題、計画期間、マンションの管理の適正化に関する目標、取組 等
第2章 住宅・住環境の現状と課題 現状、課題	第5章 計画の実現に向けて 各主体の連携、施策推進に当たり参考とする水準
第3章 住宅施策の展開 基本理念、基本目標、施策	

5 計画改定の視点

(1) 前回計画の検証

平成 30 年 3 月に策定した前回計画では、「誰もが安心して暮らせる住まいとまちづくり」を理念とし、施策を計画的に推進するために、10 の目標指標を設定しました。目標指標の現在の進捗状況は下表に示すとおりです。既に目標を達成した指標はありませんが、全ての指標で一定の進捗が確認できました。

本計画では、前回計画の達成状況のほか、全国計画及び県計画、本市の現状と課題を総合的に検討し、新たな施策、目標等を定めます。

前回計画の進捗状況

	策定時	最新値	目標値	
目標 1 「ひと」市民の誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり				
①	子育て世帯 ^{※1} の誘導居住面積水準以上の割合	45.7% (H25)	49.1% (H30)	64.0% (R9)
②	バリアフリー化率 ^{※2}	40.8% (H25)	42.8% (H30)	75.0% (R9)
③	市営住宅の特定目的別分散入居率	44.6% (H28)	52.6% (R2)	60.0% (R9)
④	最低居住面積水準未達率	3.6% (H25)	3.0% (H30)	早期に解消
目標 2 「すまい」いつまでも住み続けられる住まい・まちづくり				
⑤	住宅の耐震化率	85.3% (H28)	88.3% (R2)	95.0% (R9)
⑥	既存住宅のリフォーム率	3.7% (H25)	3.8% (H30)	7.0% (R9)
⑦	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	12.0% (H28)	17.0% (R3)	20.0% (R9)
⑧	空き家率	13.6% (H25)	13.8% (H30)	現状維持 (R9)
目標 3 「まち」地域で快適に暮らせる住み良いまちづくり				
⑨	中心市街地の住環境整備率 ^{※3}	46.3% (H25)	62.9% (R3)	100.0% (R9)
⑩	良好な住環境の形成の満足度の割合	40.3% (H28)	53.2% (R3)	上昇 (R9)

※1 夫婦と 18 歳未満が含まれる世帯

※2 高齢者のいる世帯のうち、一定のバリアフリー化対策を行った住宅の割合

※3 中心市街地における土地区画整理事業等の総事業費に対する事業費の割合

前回計画の進捗状況の総括

<p>目標 1 「ひと」市民の誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の特定目的別分散入居の取組は進捗が見られる ・子育て世帯のためのゆとりある住宅供給、高齢者向けのバリアフリー化、最低居住面積水準未達の世帯の解消は引き続き課題 <p>目標 2 「すまい」いつまでも住み続けられる住まい・まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅における認定長期優良住宅の普及は進捗が見られる ・耐震化は促進が図られている ・リフォーム促進は引き続き課題 <p>目標 3 「まち」地域で快適に暮らせる住み良いまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地をはじめ良好な住環境形成は進捗が見られる
--

(2) 計画改定の視点

国土交通省が示している市町村の住生活基本計画策定の意義を踏まえて、改定の視点を「総合計画の将来都市像の実現に向けて、住宅分野での取組を加速するための見直し」、「社会情勢の変化、上位関連計画の改定に合わせた見直し」、「住生活基本計画の根幹を担う住宅政策のあるべき姿の見直し」としました。さらに、それぞれについて前回計画に加えて考慮すべき事項を以下のとおりとしました。

計画改定の視点

策定の意義	改定の視点	前回計画に加えて考慮すべき事項
住宅分野の施策を総合的に推進するための最上位計画 (将来目標と実現方法)	総合計画の 将来都市像の実現に向けて 、住宅分野での取組みを加速するための見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多文化共生の住環境 ・ 災害リスクへの対応 ・ セーフティネットの充実 ・ 定住促進 (20~30 代の結婚・子育て世代)
計画行政を進める上での指針 (長期的な取組、関連分野との連携)	社会情勢の変化、上位関連計画の改定 に合わせた見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅産業における DX 普及 ・ 災害ハザードエリアでの対応 ・ 多様な世代の交流 ・ 地球温暖化対策
市町村における予算措置のための根拠計画	住生活基本計画の根幹を担う 住宅政策のあるべき姿 の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅を集約する際の多面的な検討 ・ 既存制度の更なる活用 ・ マンション管理適正化

第2章 住宅・住環境の現状と課題

1 社会環境の変化

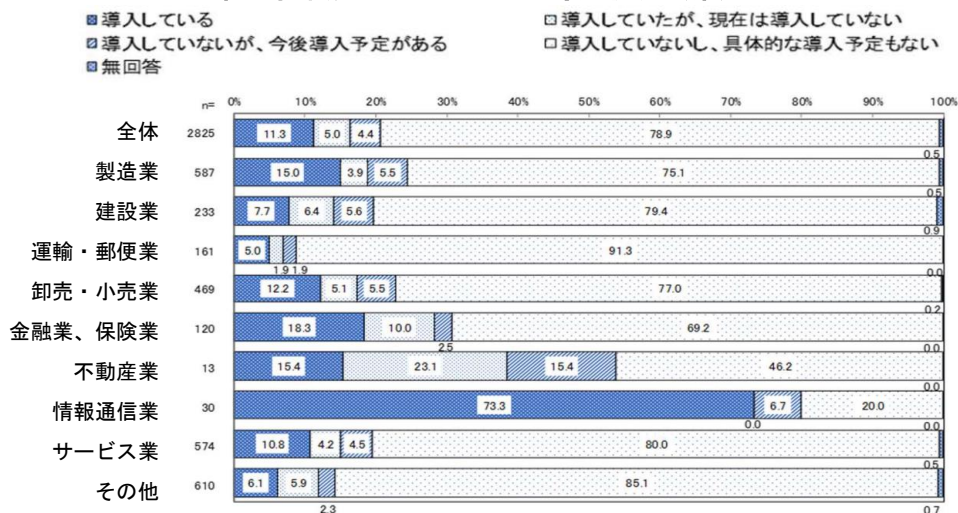
(1) 暮らし方の変化

新型コロナウイルス感染症の拡大や情報通信技術の進展を契機として、企業等における在宅勤務（テレワーク）などの積極的な活用が促されました。県が行った事業所を対象とした調査によると、情報通信業等でテレワークの導入が進んでいる傾向が確認できます。

伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査（以下「市民アンケート」という。）で在宅勤務等に適した設備・間取りに関する満足度を聞いたところ、全体では4割が「やや不満」又は「不満」を選んでおり、特に「現在の住宅の広さが60㎡未満」の世帯は住宅の広さが狭いほど満足度が低い傾向となっています。

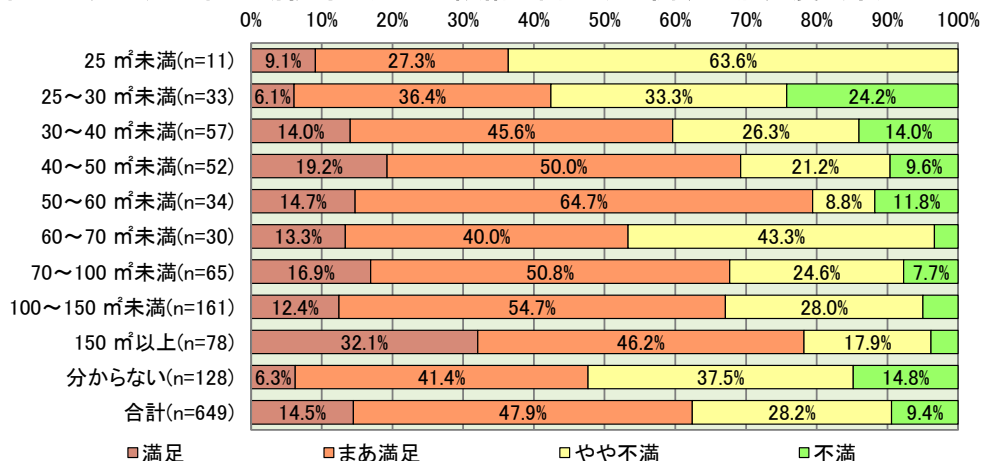
- 課題**
- ・在宅勤務や感染症対策等に対応した住環境の整備が必要である。
 - ・市内での暮らしを望む世帯が、ニーズに合ったゆとりのある住宅を入手できるようにすることが必要である。

県内事業所のテレワークの導入状況（県）



出典：群馬県テレワーク実態調査結果について（令和3年3月）を一部加工

現在の住宅の広さ別の在宅勤務等に適した設備・間取りに関する満足度（市民アンケート）



資料：伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査報告書（令和4年10月）

(2) 災害リスクの増大

本市で懸念される大規模自然災害には、洪水による浸水、地震（関東平野北西縁断層帯主部による地震、太田断層による地震等）があります。被害が想定される区域には多くの住宅が立地しており、大規模地震や気候変動に伴う豪雨を要因とした水害への対応が喫緊の課題となっています。

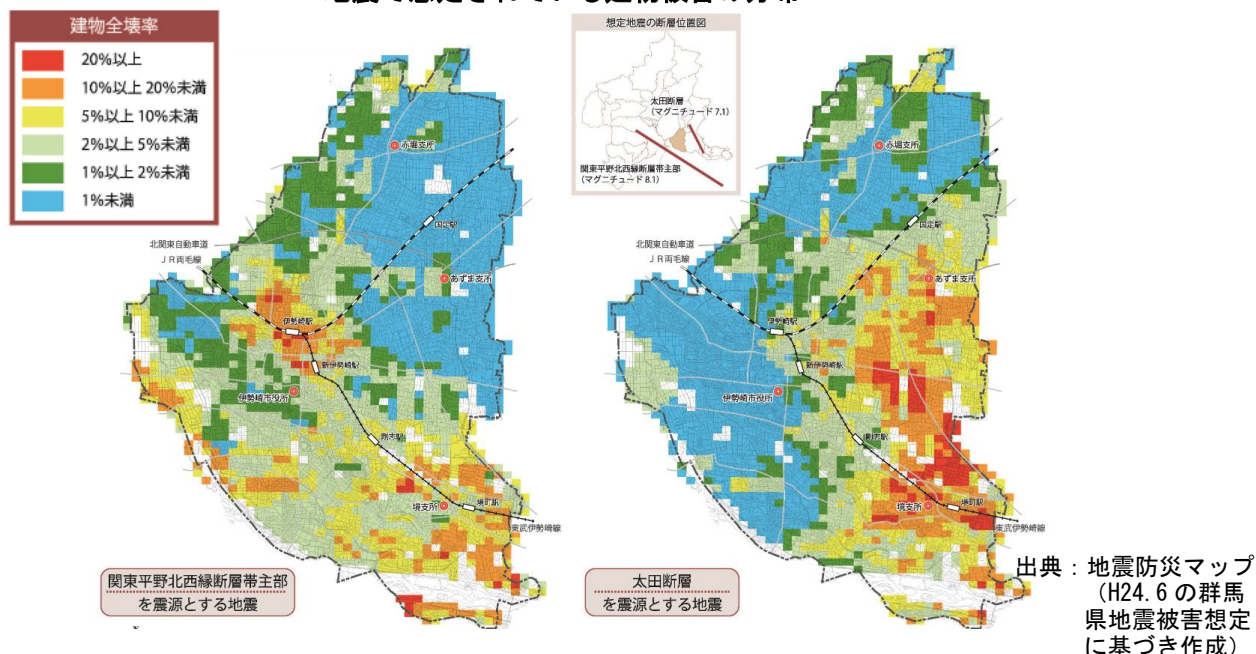
市民アンケートでは、自然災害に対して不安なこととして、「住宅がどのくらい被害を受けるのか」及び「住宅の復旧にかかる費用負担」が多く、約6割の回答でした。



課題

- ・住宅・住宅地の安全性の向上が必要である。
- ・災害が発生した場合を想定し、住宅を失った方が住まいを確保できるようにしておく必要がある。

地震で想定されている建物被害の分布



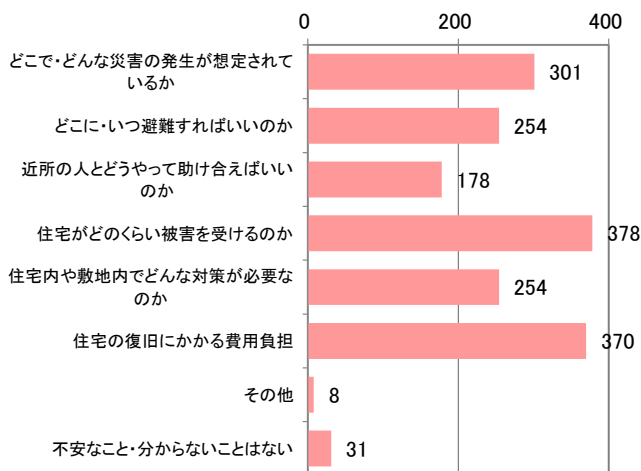
洪水浸水想定区域（想定最大規模）

洪水浸水想定区域（想定最大規模）

- 0.5m未満
- 0.5m以上3.0m未満
- 3.0m以上5.0m未満
- 5.0m以上10.0m未満
- 10.0m以上20.0m未満

- 市街化区域
- 非線引き用途地域
- 旧市町村境界（平成の大合併前）

自然災害に対して不安なこと（市民アンケート）



資料：伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査報告書（令和4年10月）

(3) 情報通信技術の急速な進展

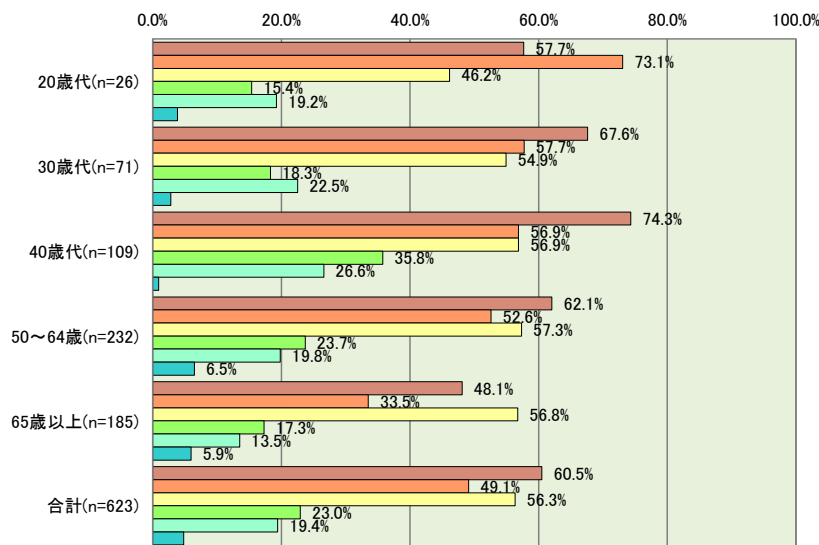
情報通信技術の急速な進展により社会の変革が進み、超スマート社会（Society5.0）が到来しつつあります。

市民アンケートで市のホームページにあると良い情報について聞いたところ、年齢別に見ると、20歳代は「物件の内部を360度カメラ等で見る事ができるサイト」が最も多く、30歳代～64歳代は「行政による住宅支援のメニューをまとめたサイト」が最も多い状況です。



- ・本市での暮らしを望む人々に対して、事業者が更なる質の高いサービスを提供できるよう、DXの導入を進めることが必要である。
- ・スマホなどで閲覧しやすい住宅支援メニューなど、既存の情報に分かりやすく、かつ手軽にアクセスできることへの要望に対応していくことが必要である。

市のホームページにあると良い情報



- 行政(国・県・市)による住宅支援のメニューをまとめた、スマホで閲覧しやすいサイト
- 物件の内部を360度カメラ等で見る事ができるサイト
- 市内で暮らしやすい場所が分かる地図(病院、学校等の施設分布等)
- 希望物件の情報がメールやライン等で自動配信されるサービス
- AI(人工知能)のチャットを通じて、物件や住宅支援について気軽に相談できるサービス
- その他

資料：伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査報告書（令和4年10月）

Society5.0 で実現する社会



出典：内閣府ホームページ

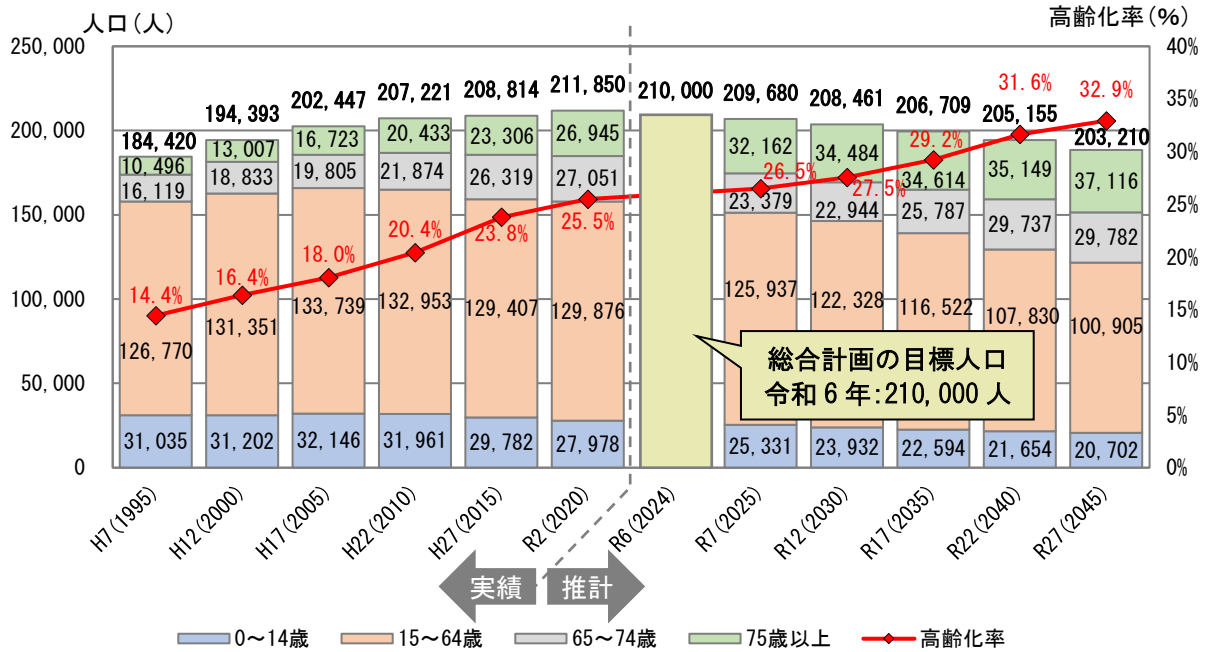
2 居住者・コミュニティ

(1) 人口減少と少子高齢化

人口は今後減少に転じる見通しです。第2次伊勢崎市総合計画基本構想(平成27年3月策定)では定住促進により人口増加に努め、令和6年に21万人に達する目標を掲げる一方で、高齢化率は今後さらに上昇する見通しです。

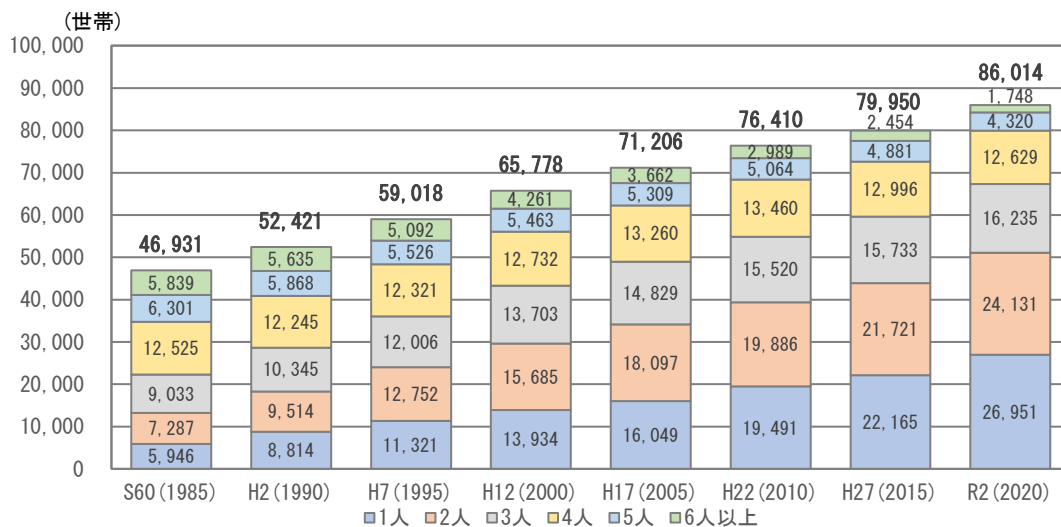
なお、世帯数は増加が続いており、令和2年の世帯数は約8.6万世帯となっています。

人口と高齢化率の推移 (伊勢崎市)



資料：H7年～R2年は国勢調査（年齢不詳人口は按分）、R7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計（H30.3公表）

世帯数と世帯人員の推移 (伊勢崎市)



資料：国勢調査

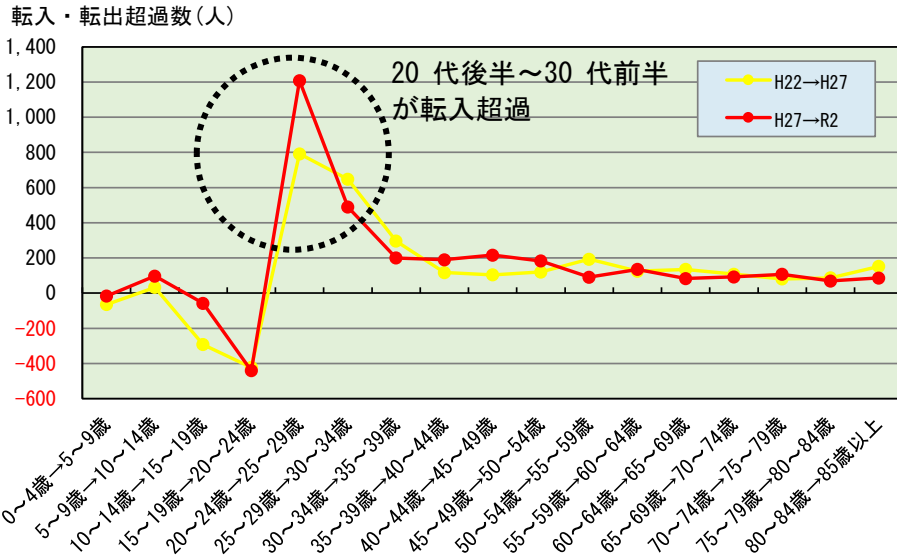
① 子育て世帯

進学・就職の時期にあたる10代後半～20代前半が転出超過し、結婚・子育ての時期にあたる20代後半～30代前半が転入超過する傾向となっています。

市民アンケートでは、子育てする上で問題だと感じることとして、「住宅の広さや間取り」が戸建ての持ち家、民間賃貸住宅等ともに最も多く、次いで戸建ての持ち家では「周囲の交通の安全性」、民間賃貸住宅等では「周囲の治安」の回答が多い状況です。

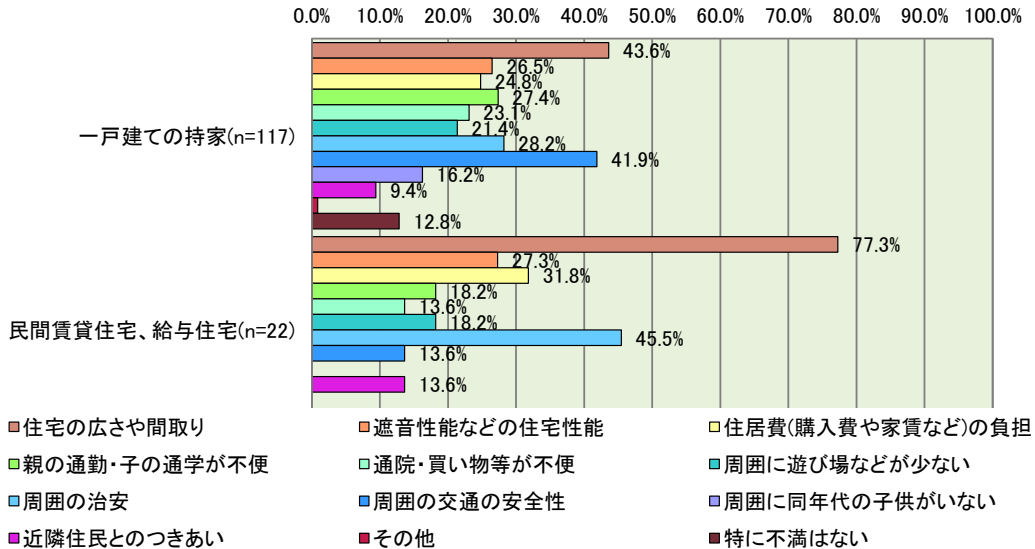
課題 ・本市に転入してくる結婚・子育て世帯にとって魅力的な、働きながら子育てがしやすい性能の住宅と、暮らしに便利な住環境が必要である。

年齢別の転入・転出超過数（伊勢崎市）



注：転入・転出超過数＝転入数－転出数。ここでの計算は不詳補完値による。
出典：国勢調査

18歳未満と同居する世帯が子育てする上で問題だと感じること（伊勢崎市）



資料：伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査報告書（令和4年10月）

② 高齢者世帯

本市の高齢者のみの世帯数の推移をみると、平成2年から令和2年にかけて高齢単独世帯数は約5.5倍、高齢夫婦世帯数は約4.4倍に増加しており、高齢者のみの世帯が増えています。

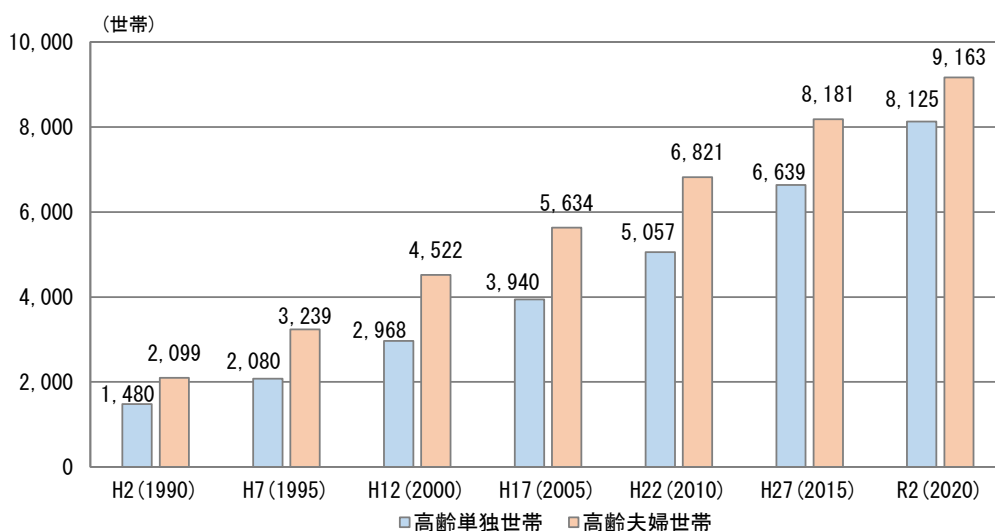
市民アンケートでは、住宅と住環境についてそれぞれ重要度と満足度を聞いており、特に改善が必要なものとして、住宅の「段差や手すりなどのバリアフリー性」、住環境の「医療・福祉・子育てサービスの便利さ」が挙げられます。



課題

- ・高齢者のみの世帯は増えており、近所や家族等とのつながりがある住環境が必要である。
- ・高齢者が安心して健康で暮らせる住まい・まちづくりが必要である。

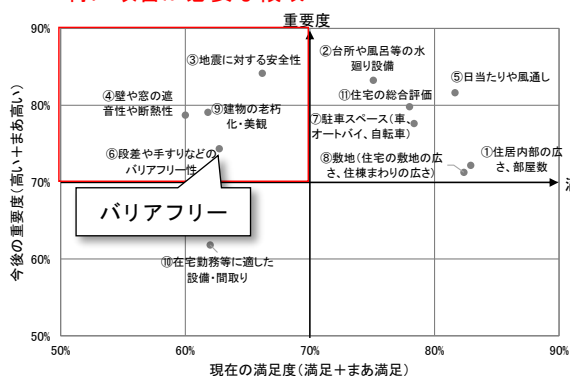
高齢者のみの世帯数の推移（伊勢崎市）



注：高齢単独世帯は65歳以上の1人のみの一般世帯。
高齢夫婦世帯は夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯。
出典：国勢調査

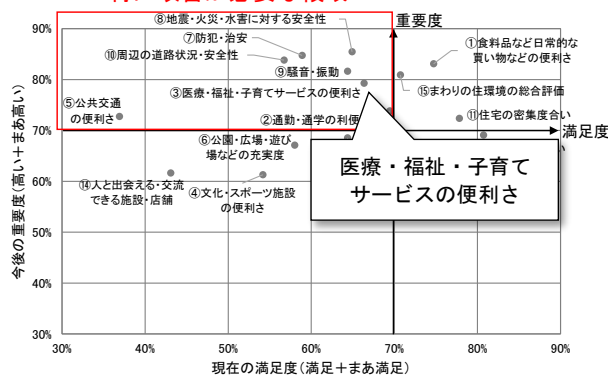
住宅に対する重要度と満足度（伊勢崎市）

特に改善が必要な領域



住環境に対する重要度と満足度（伊勢崎市）

特に改善が必要な領域



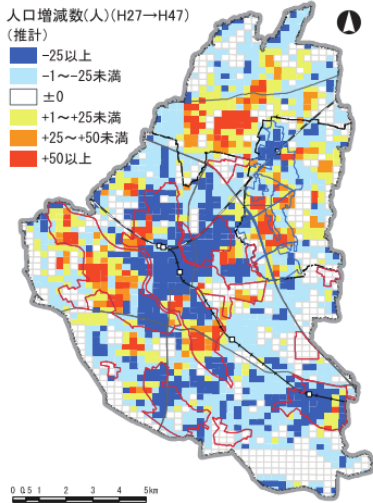
資料：伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査報告書（令和4年10月）

③ 人口減少・少子高齢化に備えた都市づくり

本市では、人口減少・中心市街地の空洞化、低密度市街地の拡散・拡大、自動車に移動の多くを依存している現状等があることから、持続可能な都市づくりを進める目的で伊勢崎市立地適正化計画（平成30年7月）を策定し、人口密度の維持や良質な居住環境の維持・向上を推進しています。

課題 持続可能な都市づくりを進める観点から、人口密度の維持や良質な居住環境の維持・向上に資する住宅の誘導や住環境の形成が必要である。

人口減少・中心市街地の空洞化



道路・下水道等の公共投資が行われてきた中心市街地の都市基盤が十分に活用されない

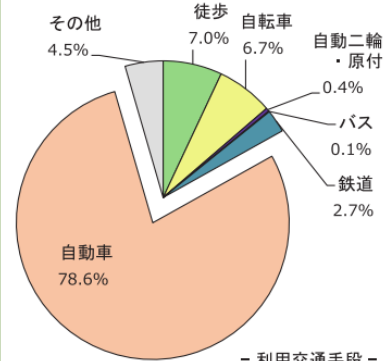
都市の現状（伊勢崎市）

低密度市街地が拡散・拡大



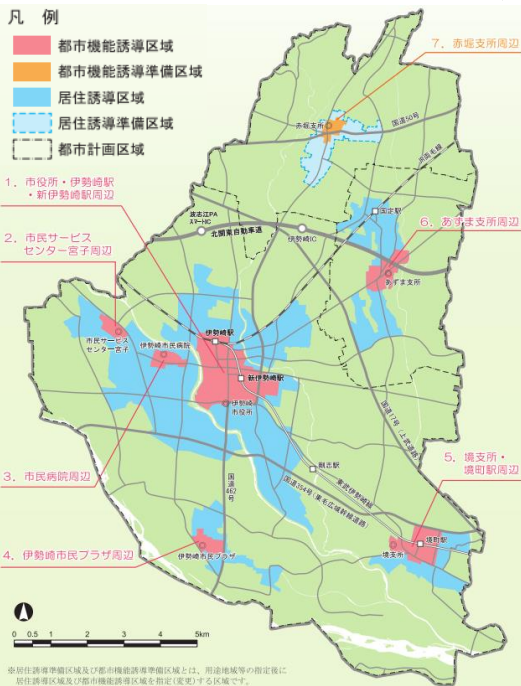
市街化区域の人口が郊外へ移動すると、都市基盤整備等の更なる公共投資の必要性が生じる

自動車に移動の多くを依存



公共交通の利用者の減少が、公共交通サービスの低下を招き、将来的に高齢者等の交通弱者の移動が不便になることが懸念される

立地適正化計画の区域



居住誘導区域

人口減少の中にあっても人口密度を維持することにより、生活サービスや公共交通、コミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、生活サービスの効率的な提供を図る区域

出典：伊勢崎市立地適正化計画（平成30年7月）を一部加工

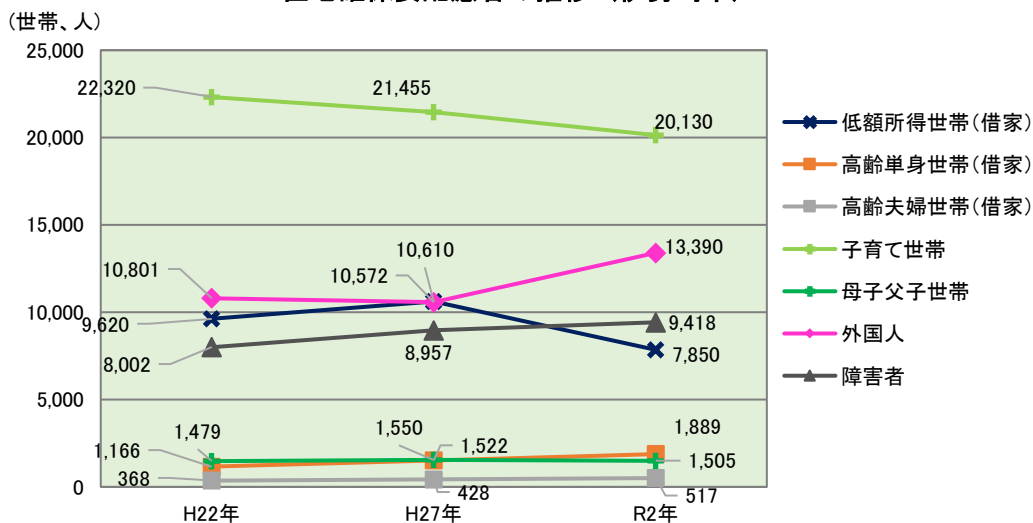
(2) 住宅確保要配慮者を取り巻く現状

住宅の確保に特に配慮を要する「住宅確保要配慮者」の推移をみると、高齢化に伴い借家に住む高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯が増加しているほか、外国人と障害者も増加しています。

市民アンケートで伊勢崎市の住居確保給付金制度の認知度について聞いたところ、年収 200 万円未満の約 7 割が「知らない」と回答しています。

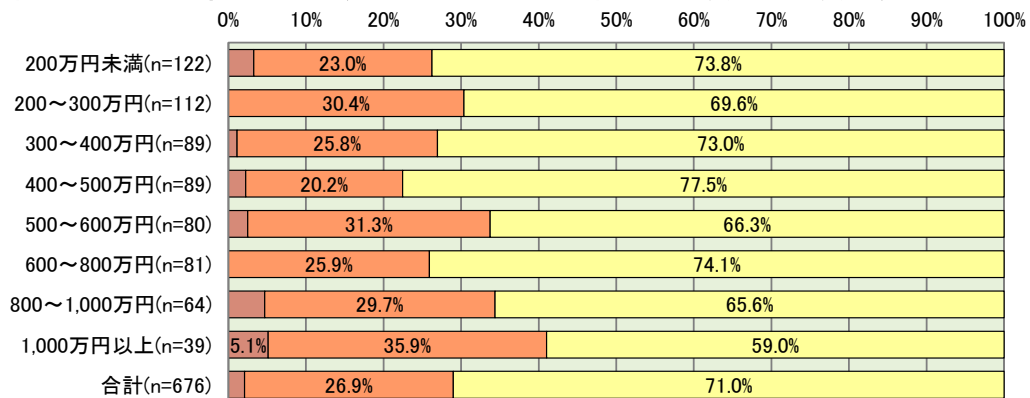
課題 ・住宅確保要配慮者が、その世帯の状況に応じたサポートを受けながら暮らしている住環境を整備していく必要がある。

住宅確保要配慮者の推移（伊勢崎市）



注：低額所得世帯(借家)：世帯年入が 300 万円未満の借家世帯(住宅・土地統計調査の値のため表記年次より 2 年前の値)
 高齢単身世帯(借家)：65 歳以上の単独世帯のうち借家世帯
 高齢夫婦世帯(借家)：夫 65 歳以上妻 60 歳以上の夫婦のうち借家世帯
 子育て世帯：18 歳未満世帯員のいる一般世帯
 母子父子世帯：未婚、死別又は離別の片親と、その未婚の 20 歳未満の子供のみから成る一般世帯
 外国人：外国国籍を有する人口
 障害者：身体障害者、知的障害者、精神障害者の合計
 資料：国勢調査、住宅・土地統計調査、グラフで見るいせさき、伊勢崎市統計書、伊勢崎市障害者計画

昨年 1 年間の世帯収入別の伊勢崎市の住居確保給付金制度の認知度（伊勢崎市）



資料：伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査報告書（令和 4 年 10 月）

(3) 多文化共生

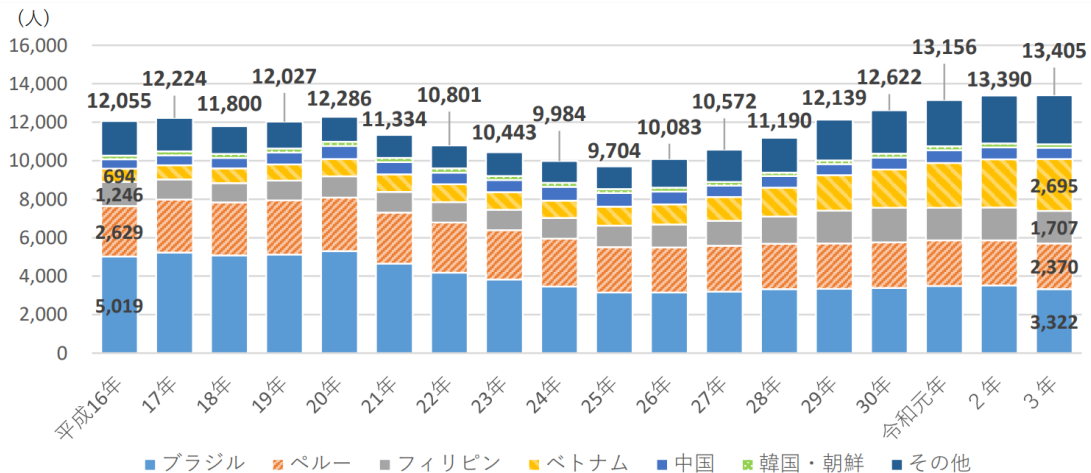
外国人住民は平成25年まで減少傾向でしたが、その後増加に転じ、現在は市の人口の約6.3%を占めます。外国人の在留資格を見ると、県平均に比べて永住者・定住者等が占める割合が大きい状況です。

市民アンケートでは、周辺住民と外国人住民が同じ市内で快適に生活する上で不足している住生活の支援として、「生活マナーの共有」が最も多く約8割、次いで「外国語による生活ルールの情報提供」が多く約6割となっています。

本市の多文化共生キーパーソンへのアンケートでは、外国人住民について、国籍を理由に入居が断られることや、住宅購入に必要な知識が不足していること、生活ルールに関する多言語で発信されている地域の生活ルールに関する情報が不足していることなどの回答がありました。

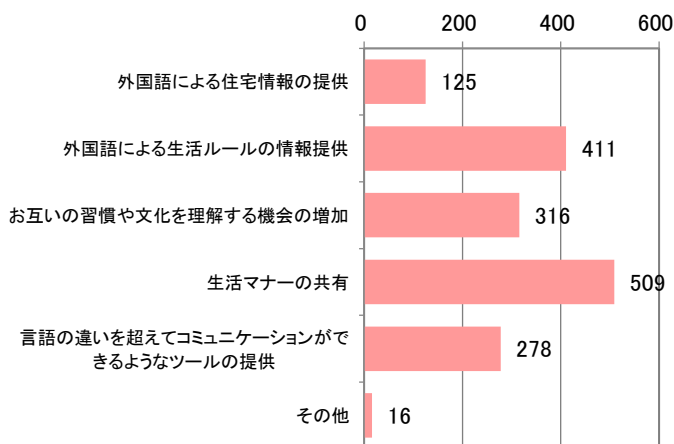
課題 ・増加する外国人住民と周辺住民が相互に理解し合い、快適に安心して暮らせるような住環境の形成を図る必要がある。

外国人住民の推移（伊勢崎市）



出典：グラフで見るいせさき 2022（資料：市民課）

日本人住民と外国人住民が快適に生活するために不足している住生活支援（伊勢崎市）



資料：伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査報告書（令和4年10月）

外国人住民の住宅及び住環境について

分類	主な意見
賃貸住宅への入居	・国籍を理由に入居を断られる場合や、過去に入居していた外国人住民のトラブルを理由に入居を断られる場合がある
住宅の購入	・住宅ローンなど、多くの日本人が当たり前に認知している住宅購入の前提の知識について、外国人住民にも周知する機会が必要
入居後の住まい方	・地域ごとの生活ルールについて多言語で発信される情報が足りない
地域社会への参加	・日本語ができ、外国人住民と地域社会を繋ぐことができる外国人キーパーソンを増やすことが必要

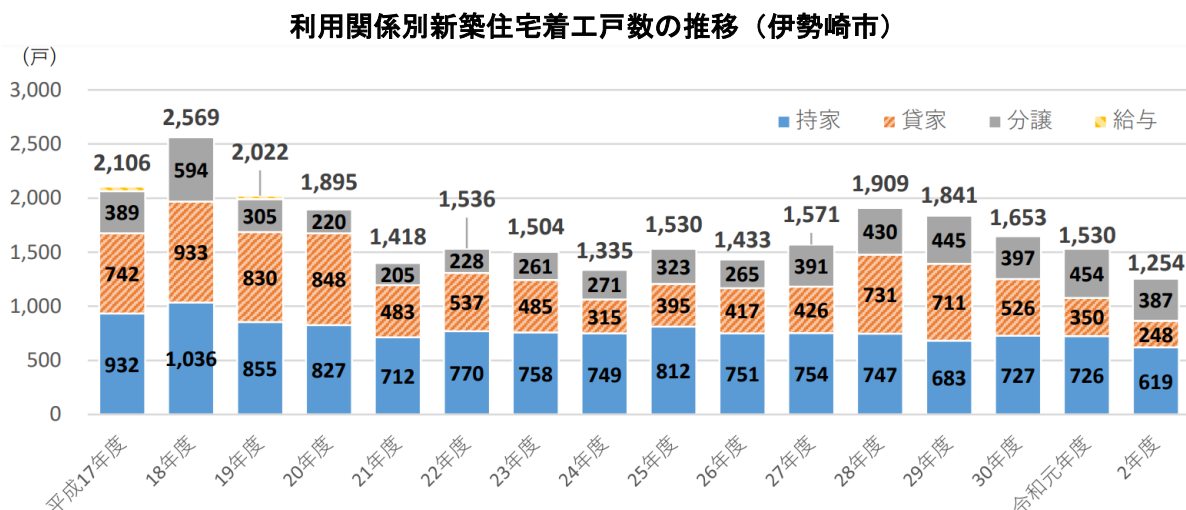
資料：伊勢崎市多文化共生キーパーソンに対するアンケート結果（令和4年10月）

3 住宅ストック・産業

(1) 住宅ストック全般

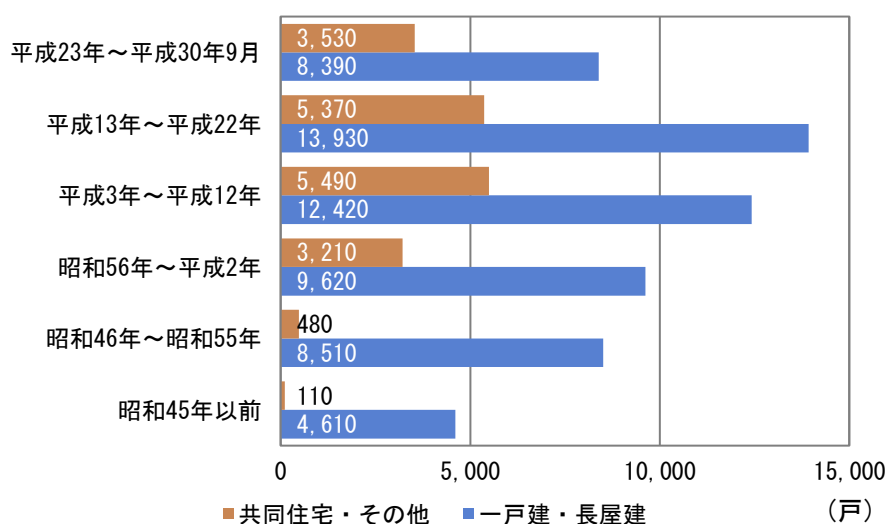
本市の新築住宅着工戸数は平成 28 年度をピークに減少傾向にあります。

また、住宅の建築時期をみると、「一戸建て・長屋建」は平成 13 年～平成 22 年が最も多く、「共同住宅・その他」は平成 3 年～平成 12 年が最も多い傾向にあります。



出典：グラフで見るいせさき 2022（資料：群馬県県土整備部建築課）

住宅の建築時期（伊勢崎市）



出典：グラフで見るいせさき 2022
（資料：住宅・土地統計調査）

(2) 空き家

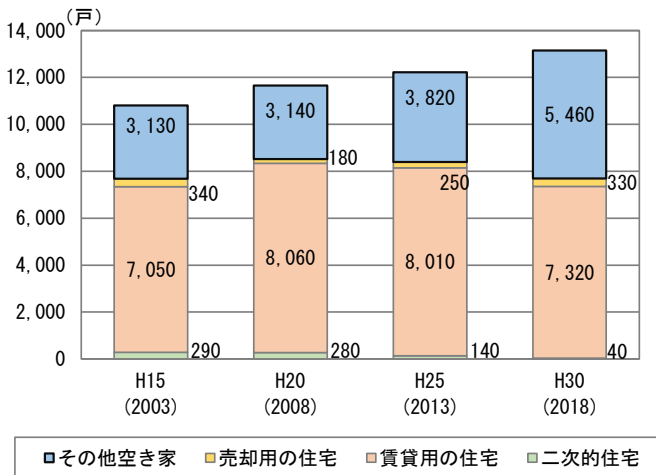
住宅・土地統計調査によると、「その他空き家」(別荘や賃貸・売買用ではない空き家)は増加傾向にあり、平成30年は5,460戸となっています。また、住宅総数に占める空き家(賃貸用などを含む)の割合は平成15年から平成30年まで約14%で推移していますが、住宅総数に占める「その他空き家」の割合は増加しており、平成30年は5.7%となっています。

一方で、人口は減少していく中で、住宅が新築されていくと、空き家戸数の増加が続き、防災・治安・衛生面での問題が顕在化するおそれがあります。

市民アンケートでは、住宅に住まなくなった後の想定を聞いたところ、65歳以上の約4割が「わからない(考えたことがない)」と回答しました。

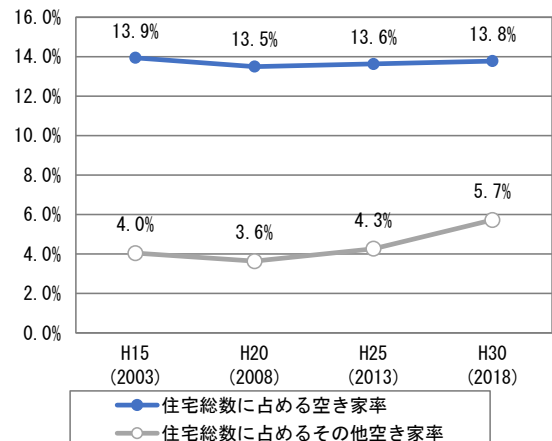
課題 ・今後人口が減少していく中で、空き家発生への対応を図るとともに、住宅市場における良質な既存住宅の流通を促す必要がある。

空き家戸数の推移(伊勢崎市)



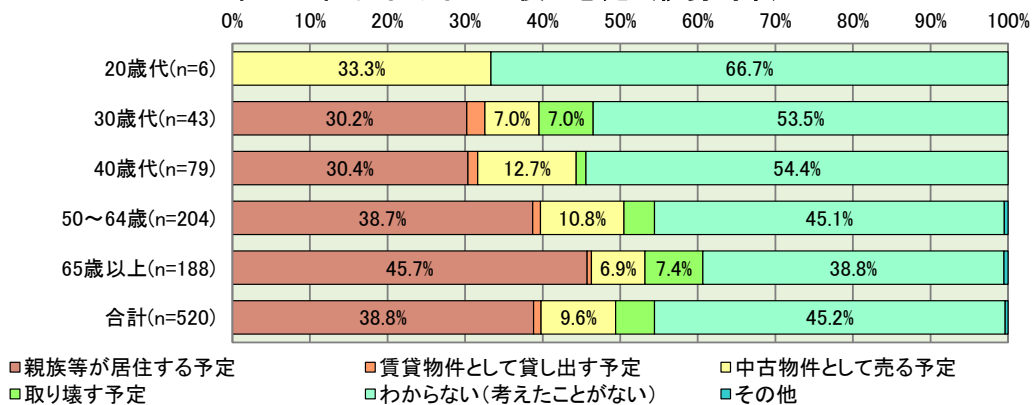
資料：住宅・土地統計調査

住宅総数に占める空き家率の推移(伊勢崎市)



資料：住宅・土地統計調査

住宅に住まなくなった後の想定(伊勢崎市)



資料：伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査報告書(令和4年10月)

(3) 高経年化するマンション

本市にはマンション^(※1)が15棟立地しており、建築の時期は平成3年から平成12年を中心に分布しています。建築後30年以上が大半を占め、今後さらに高経年化^(※2)していく状況となっています。群馬県住宅供給公社が令和4年度に実施したアンケートによると、回答のあったマンションのうち、修繕積立金を徴収していないものが約1割、長期修繕計画を策定していないものが約3割でした。

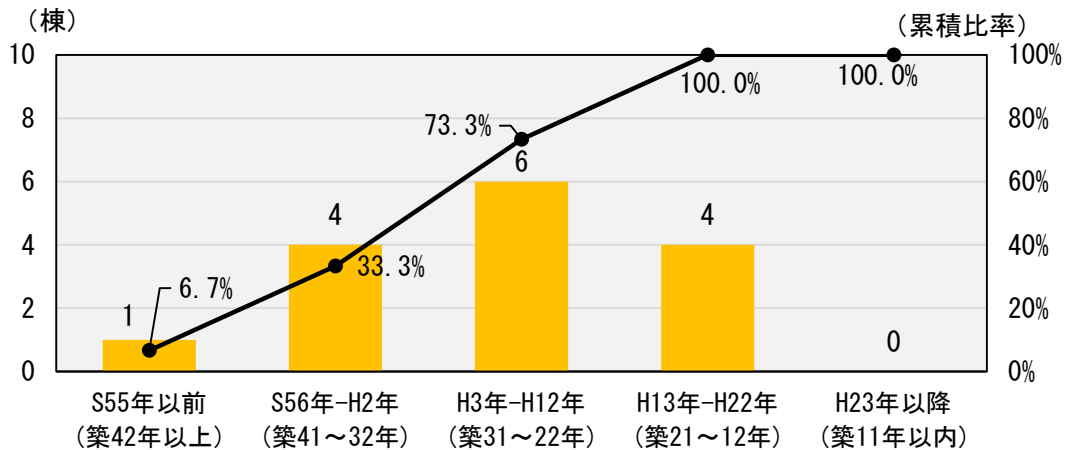
今後は修繕積立金の不足により管理不全に陥るマンションが出てくるのが懸念されます。

※1 マンションの定義は第4章 伊勢崎市マンション管理適正化推進計画に記載

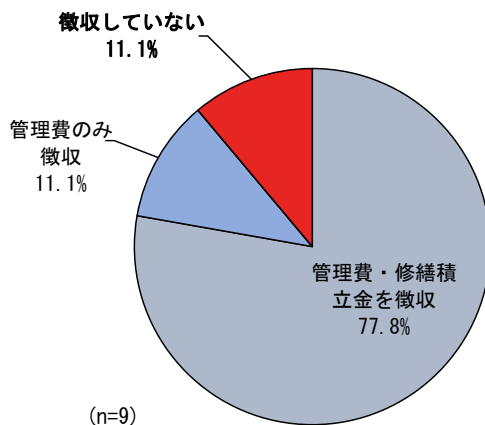
※2 建設後相当の期間が経過したものを指します

課題 ・今後劣化が進み、改修や建替えを見据える中で、マンションの維持管理が適切に行われる必要がある。

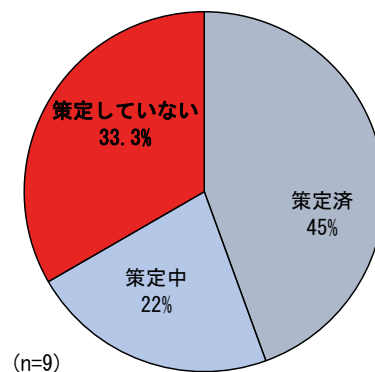
マンションの築年別棟数（伊勢崎市）



管理費・修繕積立金の徴収状況（伊勢崎市）



長期修繕計画の策定状況（伊勢崎市）



資料：群馬県内の分譲マンション管理組合アンケート（群馬県住宅供給公社、令和4年実施）

(4) 市営住宅の老朽化

市営住宅は中心市街地から郊外部まで広範囲に立地しています。立地適正化計画の誘導区域との関係を見ると、居住誘導区域の外に立地しているものがあります。また、洪水浸水想定区域との関係を見ると、ほとんどが浸水する区域内に立地しています。

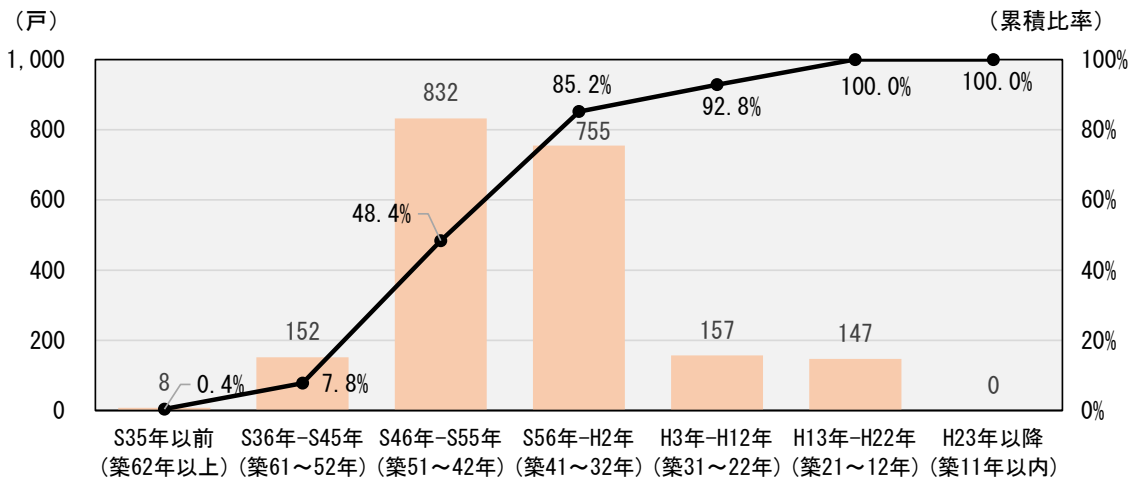
なお、全体戸数の約8割は築30年以上となっています。



課題

- ・市営住宅の維持管理が適切に行われるとともに、耐用年数を経過するものは適切なタイミング・手法で集約化や更新がされるようにする必要があります。
- ・その際には、都市づくりや防災等の関連分野との連携を考慮する必要があります。

市営住宅の築年別戸数（伊勢崎市）



S35年以前 S36年～S45年 S46年～S55年 S56年～H2年 H3年～H12年 H13年～H22年 H23年以降
(築62年以上) (築61～52年) (築51～42年) (築41～32年) (築31～22年) (築21～12年) (築11年以内)

資料：伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画（H30）

公営住宅と立地適正化計画の区域の状況（伊勢崎市）

公営住宅と洪水浸水想定区域の状況（伊勢崎市）

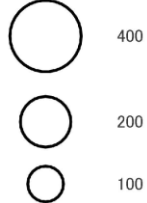
公営住宅分布図

立地適正化計画の誘導区域

市営住宅

県営住宅

戸数



竣工年度

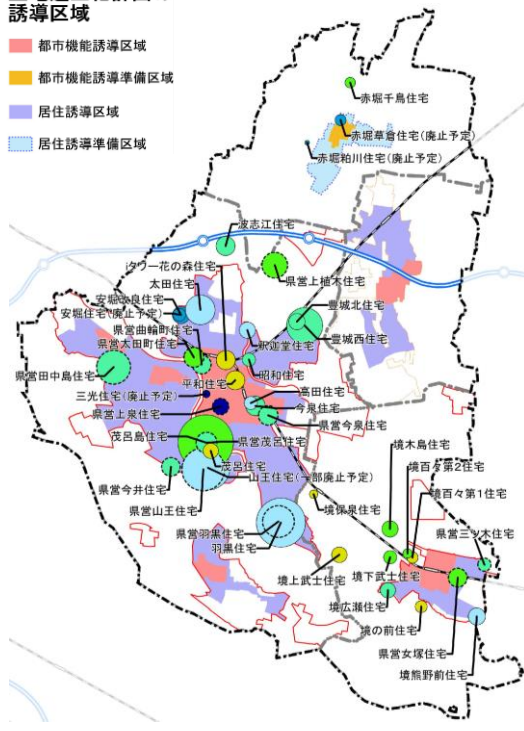
(棟が複数ある場合は最も古い年度)



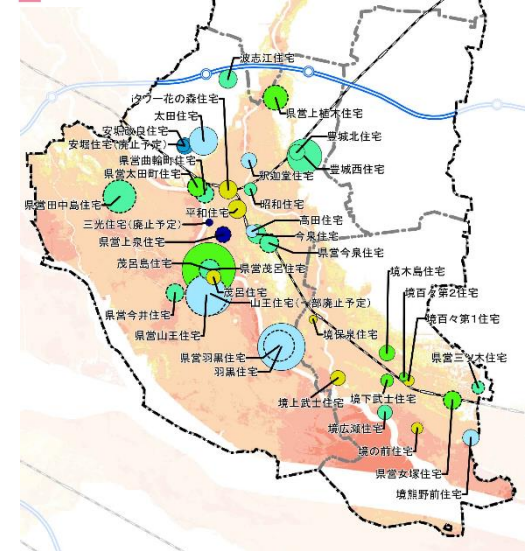
市街化区域

非線引き用途地域

旧市町村境界
(平成の大合併前)



洪水浸水想定区域
(想定最大規模)



(5) 脱炭素の取組

温室効果ガスは気候変動の原因の一つとされ、世界共通の長期目標として、120以上の国と地域が「2050年カーボンニュートラル」という目標を掲げています。

本市では、政府による国民運動「COOL CHOICE」に賛同しています。「COOL CHOICE」では、令和12年度（2030年度）に温室効果ガスの排出量を平成25年度（2013年度）比で46%削減、さらに50%削減の高みに向けて挑戦するなど、地球温暖化対策に資する「賢い選択」をしていくことを掲げています。

その中で、「第2次伊勢崎市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」では、平成25年度（2013年度）を基準とし、令和12年度（2030年度）までに26.0%の温室効果ガスの排出量を削減することを掲げ、実現に向けた取組を推進しています。

課題 ・住宅に関わる温室効果ガスの排出抑制を加速させることが必要である。

温室効果ガス削減排出量の部門別目標（伊勢崎市）

部門	2013年度 (基準年度)	2017年度 (現状実績)	2030年度 (現状すう勢)	2030年度 (中期目標)		2030年度 国
	千t-CO ₂	千t-CO ₂	千t-CO ₂	千t-CO ₂	削減率	削減率
産業部門	650	592	792	608	-6.5%	-6.5%
民生家庭部門	303	273	271	152	-49.8%	-39.3%
民生業務部門	323	294	316	188	-41.8%	-39.8%
運輸部門	477	489	534	346	-27.5%	-27.6%
廃棄物部門	28	28	28	24	-14.3%	-
その他部門	48	44	40	40	-16.7%	-
合計	1,827	1,719	1,981	1,358	-25.7%	-26.0%

注) 四捨五入の関係で合計が合わない場合があります。

注) 国の合計削減率は、エネルギー転換部門の二酸化炭素排出削減量を含み、上記のエネルギー起源二酸化炭素排出削減量に加え、そのほか温室効果ガス排出削減量や吸収源対策等を合計したものです。

注) 2030年度の電力排出係数は、長期エネルギー需給見通し（平成27年7月 資源エネルギー庁）が実現されることを前提とし、全電源平均の電力排出係数：0.37kg-CO₂/kWhとなるものとします。

出典：第2次伊勢崎市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）（令和3年3月）

第3章 住宅施策の展開

1 基本理念

第2次伊勢崎市総合計画では、「夢ふくらみ 安心して暮らせる 元気都市 いせさき」を将来都市像として掲げ、市民の誰もが夢や希望を持てる都市、安心して安全に暮らせる都市、人口が増加していく元気な都市の実現を目指すこととしています。

本市の住宅・住環境を取り巻く状況を見ると、在宅勤務や感染症、災害リスクなどの社会環境の変化、今後の人口減少への転換や高齢化の進行、外国人住民の増加等の人口動向、空き家の発生やマンションの高経年化、市営住宅の老朽化等の住宅ストックの動向に対応していくことが求められています。

これらを踏まえたうえで、本市の住宅分野においては、国籍や世代、年収等の様々な事情を背景としたライフスタイルやライフステージに応じて、適切な住まいを選択できることを目指すこととし、本計画の基本理念を「誰もが安心して暮らせる住まいとまちづくり」とします。

伊勢崎市総合計画の将来都市像

「夢ふくらみ 安心して暮らせる 元気都市 いせさき」

総合計画の将来都市像を住生活分野で
具現化するための基本理念

本計画の基本理念

「誰もが安心して暮らせる住まいとまちづくり」

災害リスクや暮らし方等の社会環境の変化、今後の人口動向、住宅ストック等の動向を考慮しながら、国籍や世代、年収等の様々な事情を背景としたライフスタイルやライフステージに応じて、適切な住まいを選び、住み続けられる住宅の供給と生活環境づくり

2 基本目標

目標1 多様な居住ニーズに応える住宅・住環境の形成

ニューノーマルやDXをはじめとした社会環境が変化する中で、子育て世帯から高齢者世帯、外国人の世帯等が住まいに求める居住ニーズは多様化しています。それぞれの世帯がニーズに応じた住まいを選択できるような住宅・住環境の形成を目指します。

目標2 誰もが安心・安全に暮らすことができる住宅・住環境の形成

本市では、大規模地震や気候変動に伴う豪雨を要因とした洪水等が発生するおそれがあり、多くの住宅の倒壊や浸水が想定されています。また、住宅確保要配慮者が継続して存在している状況です。これら災害や住宅困窮への対応の観点から、誰もが安心・安全に暮らすことができるような住宅・住環境の形成を目指します。

目標3 人口減少や脱炭素社会に対応した持続可能な住宅・住環境の形成

本市の人口が今後減少に転換することが見込まれている中で、生活に必要な基盤施設や生活サービス等の機能が確保され、安心して住める住環境の形成を目指します。また、人口減少が進む中で、住宅が建築されることが見込まれるため、今後も新たな空き家の発生が想定されます。既存住宅市場の活性化や良質な住宅ストックの形成により、空き家の発生を防ぎ、住み替え可能な住宅循環システムの構築を目指します。

また、地球温暖化の中で、本市では温室効果ガスの排出量の削減を進めており、住宅・住環境の分野においても、その実現に寄与することを目指します。

3 施策

目標ごとの施策を次ページ以降に示すとおり定めます。

目標 1 多様な居住ニーズに応える住宅・住環境の形成	成果指標
<p>(1) ニューノーマル・DXに対応した住宅・住環境の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○共働き世帯、テレワークに対応した住宅取得に対する支援 ○民間事業者との連携による新たな暮らし方の普及促進 <li style="text-align: right;">○DXの推進 	<p>空き家情報バンクの登録数 12件(H30)→81件(R14)</p>
<p>(2) 安心して子どもを産み育てやすい住宅・住環境の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○移住・定住の促進 ○市営住宅における子育て世帯向け住宅の供給 ○住み替え支援 ○子育て支援施設の立地誘導・情報提供の充実 	<p>子育て世帯の誘導居住 面積水準以上の割合 49.1%(H30)→57.0%(R14)</p>
<p>(3) 高齢者・障害者等が人々や地域とのつながりの中で健康で安心して暮らせる住宅・住環境の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○高齢者が安心して暮らせる住まいの確保 ○住み慣れた地域での居住継続支援 ○地域での暮らしを支える仕組みづくり 	<p>高齢者がいる世帯の バリアフリー化率 42.8%(H30)→47.0%(R14)</p>
<p>(4) 外国人住民と周辺住民が相互に理解し合い、快適に安心して暮らせる住環境の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住まい方のルール等の情報提供 ○住宅への円滑な入居の支援 ○地域社会への参加、交流の促進 ○互いの文化、習慣等の違いを知る機会の提供 	<p>国際化事業の参加者数 78人(R3)→800人(R14)</p>
目標 2 誰もが安心・安全に暮らすことができる住宅・住環境の形成	
<p>(1) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保と適切な維持管理 ○今後の集約化を見据えた市営住宅の方向性の検討 ○民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保 	<p>市営住宅の 特定目的別分散入居率 52.6%(R2)→65.0%(R14)</p>
<p>(2) 自然災害等による死者ゼロに向けた住まいのレジリエンス機能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅の耐震化の促進 ○防災・減災の推進 ○災害ハザードエリアの土地利用に関する検討 ○被災後の生活再建の支援 	<p>住宅の耐震化率 88.3%(R2)→概ね100%(R14)</p>
目標 3 人口減少や脱炭素社会に対応した持続可能な住宅・住環境の形成	
<p>(1) 質の高い住宅ストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○リフォームによる住宅ストックの質の向上 ○良質な住まいづくりの推進 ○分譲マンション管理の適正化の推進 	<p>既存住宅のリフォーム率 3.8%(H30)→5.6%(R14)</p> <p>新築住宅における認定長期優良住宅の割合 17.0%(R3)→28.0%(R14)</p>
<p>(2) 空家等の適切な維持管理及び活用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○管理不全な空家等の発生予防の推進 ○空家等の適切な管理の推進 ○空家等の利活用の推進 	<p>空家率 13.8%(H30)→現状維持(R14)</p> <p>空き家情報バンクの登録数 (再掲)</p>
<p>(3) 市街地の暮らしやすさの維持・充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生活関連サービス施設の集約による拠点機能の強化 ○中心市街地の整備とあわせたまちなか居住の推進 ○地域主体のまちづくりの推進 ○公共交通ネットワークの維持・利便性の向上 	<p>立地適正化計画における 誘導施設の集約割合 27.0%(H27)→29.6%(R14)</p>
<p>(4) 脱炭素社会実現に向けた良質な住宅ストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○太陽光エネルギーの利用促進 ○エネルギーの効率的な利用の推進 ○緑化の推進 	<p>民生家庭部門における 温室効果ガスの削減 (平成25年度基準) -9.9%(H29)→-56.0%(R14)</p>

3—1 多様な居住ニーズに応える住宅・住環境の形成

- ・住宅に関する情報発信のDXや民間事業者との連携を通じて、新しい住まい方・働き方に対応した住宅・住環境を目指します。
- ・子育て世帯のニーズに対応した市営住宅の供給や子育て支援施設の整備等により、子どもを産み育てやすい住宅・住環境を目指します。
- ・高齢者・障害者等のための住まいの確保や仕組みづくりを通じて、高齢者・障害者等が健康で安心して暮らせる住宅・住環境を目指します。
- ・外国人住民の円滑な入居や生活に関する情報提供等により、外国人住民と周辺住民がともに快適に安心して暮らせる住環境を目指します。

(1) ニューノーマル・DXに対応した住宅・住環境の実現

(テーマ：ニューノーマル・DX)



① 施策

○共働き世帯、テレワークに対応した住宅取得に対する支援

- ・地方移住や二拠点居住につながる空き家改修などを支援し、空き家の利活用を促進します。
- ・市内に新たな住まいを探す市内外の居住者が容易に検討することを可能とするため、住まいに関する情報収集や物件説明等に関するDXを推進します。

○民間事業者との連携による新たな暮らし方の普及促進

- ・新しい働き方に対応するため、テレワークスペースの確保や通信環境の向上など、快適なテレワーク環境を実現する住まい方の提案を行い、その促進を図ります。
- ・ニューノーマルに対応した住まい方が実践できるように、換気、非接触、手洗いなどに関する新たな住宅の設備の普及を促進します。
- ・住宅における設備整備や首都圏の企業やテレワーカーを対象とした「転職なき移住」の促進、コワーキングスペースの立地誘導などにより、民間事業者と連携して住まいにおけるテレワークの環境整備を図ります。

○DXの推進

- ・住宅の設計から建築、維持・管理まで情報を一元化して利用するBIM（ビルディングインフォメーションモデリング）をはじめとしたDXによる維持管理について、市営住宅における導入に向けた検討や一般住宅への普及を促進します。
- ・市のホームページなどを活かして、スマホ等で閲覧しやすい住宅支援メニューや、暮らしやすい場所の地図など、既存の情報に分かりやすく、手軽にアクセスできる情報提供を行います。

② 成果指標

○空き家情報バンクの登録数【新規】

ニューノーマル・DXに対応した住宅・住環境の実現に向けて、市のホームページ等での住宅分野のDXの状況を反映するものとして、空き家情報バンクの登録数を成果指標とします。目標値は第2次伊勢崎市空家等対策計画の目標値(令和8年度:45件)との整合を考慮して設定します。

実績値 12 件 (令和2年度) → 目標値 81 件 (令和14年度)

(2) 安心して子どもを産み育てやすい住宅・住環境の実現

(テーマ：若年・子育て世帯)



① 施策

○移住・定住の促進

- ・若年・子育て世帯の転入・定住を促進するため、伊勢崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略における施策の推進、若年・子育て世帯に対する情報提供などにより、定住できる環境の整備を進めます。

○市営住宅における子育て世帯向け住宅の供給

- ・結婚・出産を希望する若年・子育て世帯に対して、その世帯の家族構成に適した住宅に居住できるように、必要とする広さや間取りの住宅の供給に努めます。

○住み替え支援

- ・群馬県居住支援協議会や群馬県空き家利活用等推進協議会との連携を進め、移住・住み替えを希望しているシニア（50歳以上）のマイホームを借上げ、それを若年・子育て世帯等へ転賃する「マイホーム借上げ制度」等を活用した支援事業の推進を行います。

○子育て支援施設の立地誘導・情報提供の充実

- ・地域で子育てができるように、関連計画の所管部署と連携しながら、子どもや保護者の交流施設の開設や、施設の老朽化対策等により、安全で快適な子育て環境の整備を図ります。
- ・大規模な開発事業が行われる場合には、住宅供給と合わせて子育て支援施設の誘導について検討します。
- ・放課後児童クラブの開所時間の延長など、多様化する子育て世帯のニーズや地域の実情に合わせた施設運営に努めます。
- ・子育てに関わる相談や情報提供などを行い、若年・子育て世帯が安心して生活を送るための支援を行います。

② 成果指標

○子育て世帯（夫婦と18歳未満が含まれる世帯）の誘導居住面積水準以上の割合【継続】

安心して子どもを産み育てやすい住宅・住環境の実現に向けて、子育て世帯向け住宅の供給状況を反映するものとして、誘導居住面積水準以上の子育て世帯の割合を成果指標とします。目標値は前回計画からの進捗と将来の子育て世帯数の見込みに基づき設定します。

実績値 49.1%（平成30年度）→目標値 57.0%（令和14年度）

(3) 高齢者・障害者等が人々や地域とのつながりの中で健康で安心して暮らせる住宅・住環境の実現

(テーマ：高齢者・障害者)



① 施策

○高齢者が安心して暮らせる住まいの確保

- ・高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるように、サービス付き高齢者向け住宅や介護付き有料老人ホームなどの高齢者の多様な住まい・施設について、地域の実情に応じて適正な供給と質の確保を促進します。
- ・市営住宅における間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。また、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸内、共用部等についてバリアフリー化を進めます。

○住み慣れた地域での居住継続支援

- ・65歳以上の高齢者が居住する家屋内のバリアフリー工事を行う際に費用補助を行います。
- ・住宅設備を障害者（児）に適するよう改造する場合、その改造にかかる経費の一部を補助します。

○地域での暮らしを支える仕組みづくり

- ・地域包括ケアシステムの深化を図ることにより、保健、医療、福祉と住まいが切れ目なく一体的に連携した支援を推進します。また、地域包括支援センターの機能強化・相談体制の充実、高齢者の見守り活動事業、介護サービス事業所の質の向上など、高齢者が住み慣れた地域でいつまでも安心して住み続けられるよう環境づくりを進めます。
- ・かかりつけ医・介護支援専門員・地域の関係機関等の連携や施設との連携など他職種相互の協働により、切れ目なく高齢者の支援を行います。
- ・障害のある人や高齢者が、住みなれた地域で安全に生き生きと生活が送れるよう、伊勢崎地域リハビリテーション広域支援センターの活動を推進します。

② 成果指標

○高齢者がいる世帯のバリアフリー化率【継続】

高齢者・障害者等が安心して暮らせる住宅・住環境の実現に向けて、バリアフリー化の支援の状況を反映するものとして、高齢者がいる世帯のうち一定のバリアフリー化※対策を行った世帯の住宅ストックの割合を成果指標とします。目標値は前回計画からの進捗と将来の高齢者がいる世帯数の見込みに基づき設定します。

実績値 42.8%（平成 30 年度）→目標値 47.0%（令和 14 年度）

※一定のバリアフリー化とは、住戸内のトイレや浴室など2箇所以上の手すりの設置、又は屋内の段差解消のいずれかを実施すること。住宅・土地統計調査の定義に基づく。

(4) 外国人住民と周辺住民が相互に理解し合い、快適に安心して暮らせる住環境の実現
(テーマ：多文化共生)



① 施策

○住まい方のルール等の情報提供

- ・本市の「外国人生活ガイドブック」やホームページなどを通じて、生活に関わる様々な分野における多言語での情報提供、防災・防犯への意識啓発等に取り組みます。
- ・外国人住民を対象とした生活のルールに関するオリエンテーションの開催を通じて、外国人住民が日常生活におけるルール等を学べる場を提供します。
- ・外国人総合相談窓口で、生活に関わる様々な分野における多言語での情報提供を行います。
- ・多くの外国人住民が在籍する企業や学校、コミュニティ団体、NPO等と連携し、住まい方のルールに関する情報を広く周知します。
- ・伊勢崎市多文化共生キーパーソンを通じて、本市が発信する情報をSNS等で拡散し、日本語を十分に理解できない外国人住民を支援します。

○住宅への円滑な入居の支援

- ・外国人の民間賃貸住宅への入居について、国土交通省の「部屋探しのガイドブック（日本で部屋探しをする外国人の方へ）」等を活用して、情報提供を行います。
- ・賃貸人、仲介業者や管理会社の方に対しては、国土交通省の「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」や「《大家さん、不動産事業者のための》外国人の受入れガイド」等の普及啓発を通じて、情報提供を行います。

○地域社会への参加、交流の促進

- ・外国人住民が地域で安定して暮らしていけるよう、外国人が地域づくりに参加できる仕組みづくりに努めます。
- ・外国人住民が地域づくりに参加できる仕組みのひとつとして、多文化共生キーパーソンを通じて外国人住民の意見や要望を伺います。
- ・「日本語と外国語の指差し会話集」を行政区等に配布し、日本人住民と外国人住民のコミュニケーションを図るきっかけを提供します。

○互いの文化、習慣等の違いを知る機会の提供

- ・各国の文化や生活習慣、価値観などの違いをお互いに知ることができる機会の提供に努めます。

② 成果指標

○国際化事業※の参加者数【新規】

外国人住民と周辺住民が快適に安心して暮らせる住環境の実現に向けて、互いの文化や習慣等の違いを知る機会の提供の状況を反映するものとして、国際化事業※の参加者数を成果指標とします。目標値は総合計画を基本とし、内容を再精査して設定します。

実績値 78 人（令和 3 年度）→目標値 800 人（令和 14 年度）

※国際化事業とは、多文化共生による国際化を目的に実施される事業。

3—2 誰もが安心・安全に暮らすことができる住宅・住環境の形成

- ・地域のニーズと連携した市営住宅の的確な供給と民間住宅の活用により、重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。
- ・大規模な自然災害の被害を最小限にするために、住宅の耐震化や地域の災害対策を推進するとともに、発災後の速やかな復旧・復興を見据えた体制づくりを進めます。

(1) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (テーマ：セーフティネット)



① 施策

○市営住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保と適切な維持管理

- ・市営住宅は、市民の住宅セーフティネットとして重要な機能を有しています。地域の住宅事情等を考慮しつつ、今後の人口や世帯数の動向を見定めながら、将来的に市営住宅の総量に過不足が生じないよう的確な供給に努めます。
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づき、建物の適切な維持管理及び長寿命化を図り、既存住宅ストックの有効活用を図るとともに、住戸改善により、子育て世帯や高齢者世帯など、多様な世帯が安心して暮らせる住宅の整備に努めます。
- ・特定目的別分散入居を継続し、住宅に困窮する世帯が入居できるように適正な入居管理を推進します。

○今後の集約化を見据えた市営住宅の方向性の検討

- ・市営住宅については、公営住宅等長寿命化計画に基づき、施設の状況等に応じて、維持管理、改善、用途廃止を行います。長期的には集約が必要であるため、そのあり方について検討します。
- ・用途廃止等により発生する跡地について利活用のあり方を検討します。

○民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保

- ・群馬県が実施している民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット登録住宅制度に関する情報を提供します。
- ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進に向けて、群馬県居住支援協議会や居住支援法人との連携に努めます。

② 成果指標

○市営住宅の特定目的別分散入居率【継続】

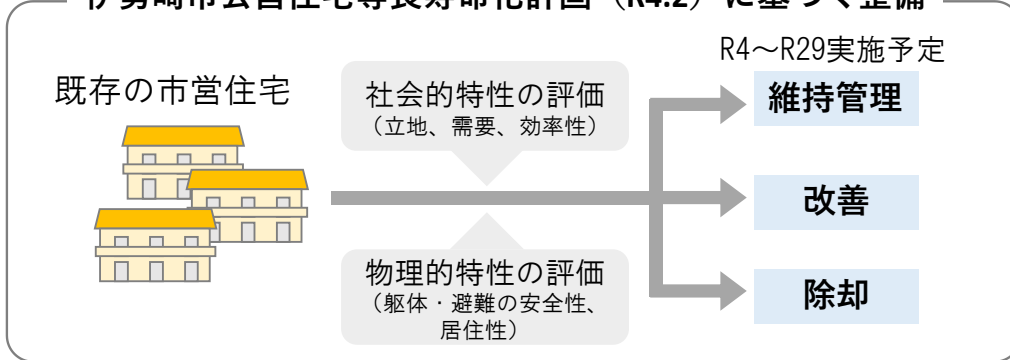
住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備に向けて、様々な世帯に対する市営住宅の入居状況を反映するものとして、特定目的別分散入居制度※により市営住宅に入居した世帯の割合を成果指標とします。目標値は前回計画からの進捗を踏まえて設定します。

実績値 52.6% (令和2年度) → 目標値 65.0% (令和14年度)

※市営住宅において、住棟ごとに世帯バランスの取れた住環境形成を図るため、母子、高齢者、障害者、単身者、新婚及び子育て、一般という6つの世帯に分散して入居募集を行う制度。

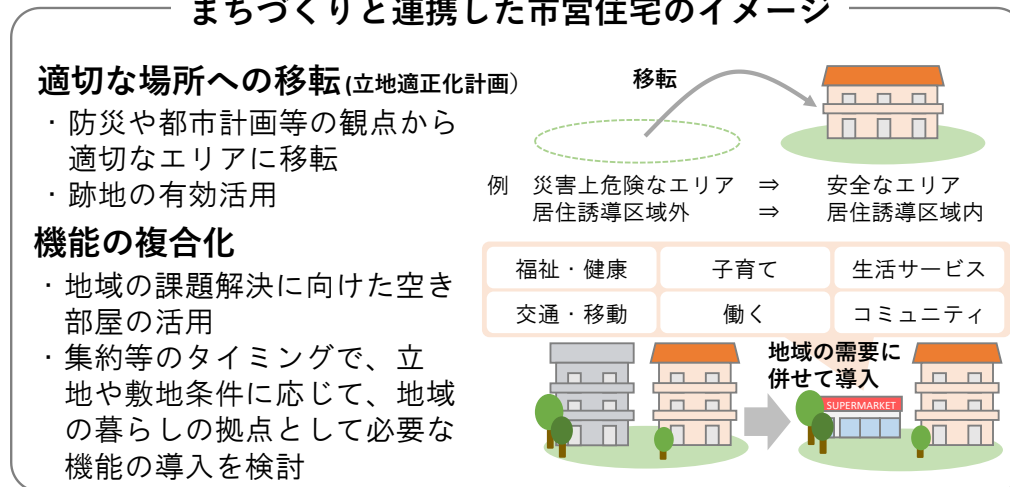
地域のニーズと連携した市営住宅のイメージ

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画（R4.2）に基づく整備

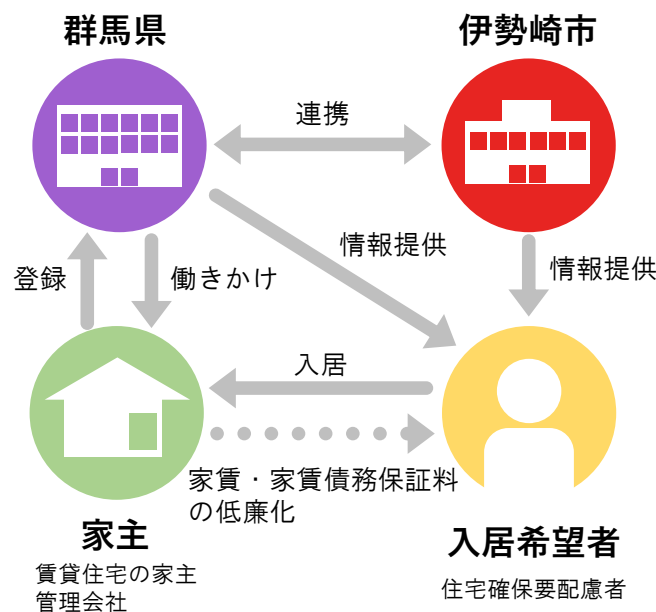


今後の空き部屋の発生や市営住宅の集約等のタイミングを想定

まちづくりと連携した市営住宅のイメージ



住宅セーフティネット登録住宅の概要



(2) 自然災害等による死者ゼロに向けた住まいのレジリエンス機能の向上

(テーマ：防災)



① 施策

○住宅の耐震化の促進

- ・旧耐震基準で建築され耐震化されていない住宅は、大規模な地震時に倒壊し大きな被害を引き起こすことが懸念されます。担当部署の窓口での相談や助成制度などの支援により、住宅の耐震化の促進を図り、市民の安心・安全を確保します。

○防災・減災の推進

- ・市民の生命、身体及び財産を災害から守るため、災害に強い住まい・まちづくりを進めます。
- ・伊勢崎駅周辺等の密集市街地における延焼防止のため、防災性の高い便利で快適な住環境の形成を図ります。
- ・災害時において、被害を最小限にするための情報提供の充実を図り、速やかな復旧に努めるとともに、住み慣れた地域で住み続けられるように支援します。
- ・内水被害の防止、洪水ハザードマップの普及啓発、多文化共生社会における防災対策、水防体制の強化を図ります。

○災害ハザードエリアの土地利用に関する検討

- ・本市の国土強靱化施策の指針である国土強靱化地域計画をはじめ、都市計画マスタープランや立地適正化計画に基づき、災害ハザードエリアも含めた市街地における適正な土地利用の推進と安全なまちづくりを推進します。

○被災後の生活再建の支援

- ・被災後には、住家等被災判定を実施して、生活再建のための様々な支援の根拠となる罹災証明書を手早く交付します。また、県と連携の上で被災住宅の応急修理や、応急仮設住宅の提供に向けた必要戸数の把握や用地の確保等を行います。
- ・応急仮設住宅等の提供に当たっては、高齢者、障害者等要配慮者の居住に適した構造の住宅の提供に努めるとともに、要配慮者の優先的入居に配慮します。
- ・災害時に住宅を失った被災者が速やかに地域で居住を継続できるように、県と連携の上で民間賃貸住宅のあっせんや、市営住宅の空き住戸を優先的に被災者の移転先として活用します。
- ・必要に応じ、災害公営住宅等の建設を行い、住まいを失った被災者の恒久的な住宅確保を支援します。

② 成果指標

○住宅の耐震化率【継続】

自然災害等に対する住まいのレジリエンス機能の向上に向けて、住宅の耐震化の状況を反映するものとして、新耐震基準に適合する住宅の割合を成果指標とします。目標値は第3期伊勢崎市耐震改修促進計画の目標値（令和7年度：95%）との整合を考慮して設定します。

実績値 88.3%（令和2年度）→目標値 概ね 100%（令和14年度）

3—3 人口減少や脱炭素社会に対応した持続可能な住宅・住環境の形成

- ・リフォームの支援や各種制度の周知を推進し、良質な住宅ストックの形成を図ります
- ・空き家の情報提供や利活用の支援により、空き家の適切な維持管理及び活用を推進します。
- ・生活関連サービスの立地誘導等により、市街地の暮らしやすさの維持・充実を図ります。
- ・住宅の省エネ性能の向上等により、脱炭素社会実現に向けた良質な住宅ストックの形成を目指します。

(1) 質の高い住宅ストックの形成

(テーマ：住宅ストック)



① 施策

○リフォームによる住宅ストックの質の向上

- ・ライフスタイルやライフステージの変化に対応し、住み替えに対応できる住宅の形成を図るために、リフォームに関する環境の充実が求められています。個々の需要に応じたさまざまな支援を行うとともに、より分かりやすい相談体制の構築を検討します。

○良質な住まいづくりの推進

- ・長期にわたり住み続けられる質の高い住宅の建築や良質な住宅を安心して取得できるようにするため、「長期優良住宅」の建築や認定制度について情報提供を行い、市民への啓発を図ります。
- ・既存住宅の流通促進に向けて、住宅の品質や性能を分かりやすく表示するための「安心 R 住宅」や「住宅性能表示制度」、「住宅履歴情報」について、市民や事業者によく周知を図ります。
- ・既存住宅の建物の質に対する「建物状況調査（インスペクション）」や新築住宅の「住宅瑕疵担保責任保険」の普及・促進により、消費者が安心して取り引きできる環境づくりを推進するため、市民や事業者によく周知を図ります。
- ・上記を含めた国、県、市の住宅に関する支援制度をまとめ、移住支援等の関連する取組とセットで分かりやすい情報の提供に取り組みます。

○分譲マンション管理の適正化の推進

- ・今後高経年化していく分譲マンションの管理の適正化に向けて、「伊勢崎市マンション管理適正化推進計画」（第4章に掲載）に基づき、管理状況の把握、管理組合等に対する啓発及び知識の普及等の施策を推進します。

② 成果指標

○既存住宅のリフォーム率【継続】

質の高い住宅ストックの形成に向けて、リフォームに対する支援の状況を反映するものとして、既存住宅のリフォーム率を成果指標とします。目標値は市民アンケートの結果を踏まえ、実績値よりも増加することを見込んで設定します。

実績値 3.8%（平成 30 年度）→目標値 5.6%（令和 14 年度）

○新築住宅における認定長期優良住宅の割合【継続】

質の高い住宅ストックの形成に向けて、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅である認定長期優良住宅の割合を成果指標とします。目標値は前回計画からの進捗を踏まえて設定します。

実績値 17.0%（令和 3 年度）→目標値 28.0%（令和 14 年度）

(2) 空き家の適切な維持管理及び活用の推進

(テーマ：空き家)



① 施策

○管理不全な空家等の発生予防の推進

- ・空家等の適切な管理方法や市の空家等対策についての啓発チラシやパンフレットなどを作成し、市のホームページや広報紙などに掲載するほか、市役所及び各支所の市民情報コーナー、公民館等での配架の実施により、啓発活動に取り組み、所有者等の当事者意識の醸成を図ります。
- ・管理不全な空家等について、周辺住民からの相談を本市で受け付けます。受付後、状態が改善されるよう所有者等に指導します。
- ・空家等の発生を未然に防ぐため、住宅の所有者が亡くなる前に、住宅をはじめとした財産の相続の準備、残置物が発生しないようにする身の回り品の整理など、いわゆる「終活」をはじめとした生前対策について、情報提供を行います。

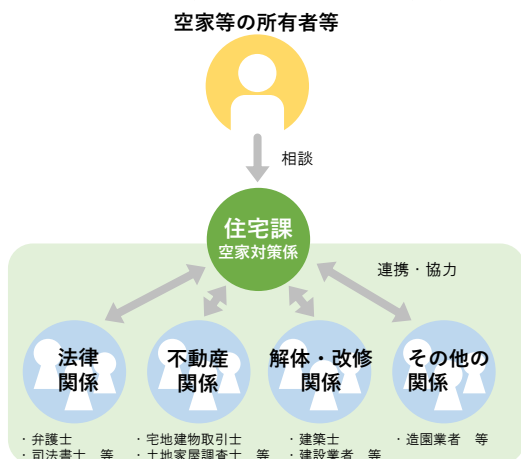
○空家等の適切な管理の推進

- ・空家等の所有者等からの相談については、その意向を確認し、管理不全な空家等の発生を未然に防げるよう対応します。
- ・市民の安心で安全な居住環境を確保し、所有者等による自発的な空家等の除却を促進するため、一定の条件を満たす空家等の除却（解体）工事にかかる費用の一部を補助します。
- ・所有者等が管理不全な空家等を長期間放置し、周辺に影響を及ぼすことを防止するため、必要に応じて特定空家等の認定を行い、周辺的生活環境を保全するために助言・指導、勧告、命令等の措置を実施します。

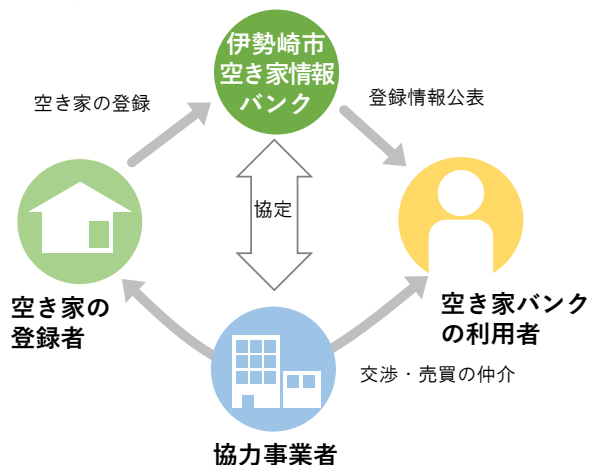
○空家等の利活用の推進

- ・市外からの移住者が自己の居住の用途に利用するため、市内の空家等を購入して改修する場合に、一定の条件により改修工事にかかる費用の一部を予算の範囲内で補助します。
- ・市内の空家等の情報を登録し、空家等の購入又は賃借を希望する方に、その情報を発信する空き家情報バンク事業を継続して実施します。さらに本制度の積極的な利用に向け、関係団体等との連携により、登録件数の充実を図ります。

関係団体と連携した相談体制の充実のイメージ



伊勢崎市空き家情報バンクの仕組み



② 成果指標

○空き家率【継続】

空き家の適切な維持管理及び活用の推進に向けて、空き家対策の取り組みの状況を反映するものとして、空き家率を成果指標とします。目標値は前回計画での進捗を踏まえて前回計画と同様に現状維持とします。

実績値 13.8% (平成 30 年度) → 目標値 現状維持 (令和 14 年度)

○空き家情報バンクの登録数【新規】(再掲)

実績値 12 件 (令和 2 年度) → 目標値 81 件 (令和 14 年度)

(3) 市街地の暮らしやすさの維持・充実

(テーマ：コンパクト&ネットワーク)

① 施策

○生活関連サービス施設の集約による拠点機能の強化

- ・都市機能誘導区域内における建築規制の緩和、既存商店街などに対する支援を通じ、生活関連サービス施設の維持・更新と集約化による機能強化を図ります。
- ・施設間の回遊性の向上に向けた歩道の確保をはじめ、生活関連サービス施設の立地を促進する都市基盤施設の整備、維持・改善により、安全で快適に利用できる市街地環境の形成に取り組みます。
- ・生活関連サービス施設が集約化された拠点空間においては、市または地域の顔となる区域として、文化性、歴史性を活かした、市または地域の顔となる区域として、多くの人が集い・交流する拠点にふさわしい、魅力的な空間の確保に取り組みます。

○中心市街地の整備とあわせたまちなか居住の推進

- ・中心市街地における都市基盤整備に合わせて、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境の改善や防災性の向上を図ります。
- ・都市機能の集積による拠点性や利便性を向上させ、整備されたまちなかで快適に居住できるように、民間活力の導入等も検討しながら、住宅地としての魅力の維持・向上を図ります。

○地域主体のまちづくりの推進

- ・地域の住環境を市民が主体的に考え、まちづくりに取り組んでいくことの大切さや取り組み方などについて普及啓発を図ります。
- ・それぞれの地区の特性に応じてきめ細やかなルールを定める地区計画や建築協定等の活用、豊かな景観資源を保全・育成するための景観計画に基づく取組みにより、良好な住環境の形成を促進します。

○公共交通ネットワークの維持・利便性の向上

- ・まちづくりを支える公共交通ネットワークとして、関係事業者と連携を図りつつ、各拠点間や住宅地を結ぶバス路線の維持や利便性の向上に取り組みます。

② 成果指標

○立地適正化計画における誘導施設の集約割合【新規】

市街地の暮らしやすさの維持・充実に向けて、生活関連サービス施設の集約による拠点機能の強化の状況を反映するものとして、立地適正化計画における誘導施設の集約割合を成果指標とします。目標値は立地適正化計画の目標値（令和17年度30%以上）の達成を見据えて、その中間値となるように設定します。

実績値 27.0%（平成27年度）→目標値 29.6%（令和14年度）

(4) 脱炭素社会実現に向けた良質な住宅ストックの形成

(テーマ：環境)



① 施策

○太陽光エネルギーの利用促進

- ・市民へ太陽光発電システムに関する情報提供や補助制度の紹介を行うことで導入促進を図ります。また、事業者向けの国や県等の制度について周知を図り、補助制度を含めた支援策も検討します。
- ・太陽熱利用設備の設置について、補助制度を含めた支援策を検討し、普及拡大を図ります。

○エネルギーの効率的な利用の推進

- ・ZEHやLCCM等に関する支援事業についての情報提供を行い、市民への啓発を図ります。
- ・省エネ性能の向上や高効率機器導入に関する情報提供を行い、ヒートポンプ式の高効率給湯器、高効率空調 機器、LED などの高効率照明、省エネルギー家電等の導入や買換えを促進します。また、電気ではなくガスを利用し、その場で発電とお湯を同時につくる発電効率の高い分散型エネルギーである家庭用燃料電池（エネファーム）の普及を図ります。
- ・住宅等の建築物への高性能の断熱材・複層ガラス等による高断熱化や省エネルギー設備の導入を促進します。
- ・下水道未整備地区において、消費電力の少ない環境配慮型浄化槽の導入を推奨し、専用住宅に浄化槽を設置しようとする市民へ設置を補助します。

○緑化の推進

- ・市民への緑化意識の高揚を図り、事業者も参加する緑化推進・啓発イベントや家庭の庭を一般公開し、来訪者による交流やまちめぐりにも寄与するオープンガーデンの開催等により、市民・事業者による緑化を推進します。

② 成果指標

○民生家庭部門における温室効果ガスの削減（平成 25 年度基準）【新規】

脱炭素社会実現に貢献する良質な住宅ストックの形成に向けて、住宅の省エネ性能の向上や各種設備の導入の状況を反映するものとして、平成 25 年度の排出量を基準とした民生家庭部門での温室効果ガスの削減率を成果指標とします。目標値は第 2 次伊勢崎市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）で設定された目標値（令和 12 年度-49.8%）との整合を考慮して設定します。

実績値 -9.9%（平成 29 年度）→目標値 -56.0%（令和 14 年度）

第4章 伊勢崎市マンション管理適正化推進計画

1 背景と目的

マンション^(※)は、土地利用の高度化の進展に伴い、持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。いわゆる分譲マンションは、区分所有者等間での意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくことが見込まれ、適切な修繕がなされないままに放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体への危害、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうした背景から「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「マン管法」という。)及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が令和2年6月24日に公布(令和4年4月1日全面施行)され、管理・運営が不適切なマンションへの地方公共団体による助言、指導及び勧告、マンション管理適正化推進計画の策定など、地方公共団体によるマンション管理適正化を推進することとなりました。

県では、「群馬県マンション管理適正化推進計画」を令和4年4月に策定し、主に町村部の区域を対象として、マンションの管理の適正化の推進に取り組んでいます。

こうした中、本市では、市内のマンション管理の適正化を推進していくため、マン管法第3条の2の規定に基づき「伊勢崎市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

※マン管法第2条第1号に係る規定で次に掲げるものをいう。

- イ 2以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 1団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2 計画期間

(マン管法第3条の2第2項第6号)

本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

社会経済情勢の変化及び住生活基本計画の見直しに合わせ、おおむね5年毎に見直しを検討します。

3 マンション管理の課題

令和4年に実施した「群馬県内の分譲マンション管理組合アンケート」の結果を踏まえて、本市内のマンション管理の課題を整理します。

(1) 集会への出席率の確保

集会（総会）への出席率（書面での議決権行使や委任状による代理人の出席含む）が低いマンションが見られます。重要事項に関する意思決定が必要な場合に決議が円滑に行えるようにするため、出席率を確保していく必要があります。

(2) 居住者の高齢化・管理組合員のなり手の不足への対応

管理組合運営上の課題として、管理組合の役員のなり手がいない、役員の知識や経験不足のため管理業務に十分対応できない、居住者が高齢化しているといった状況があります。管理組合の継続的な活動の維持や区分所有者の高齢化による経済的な負担の増大、相続放棄等が懸念され、その対応が求められます。

(3) 修繕費の不足への対応

修繕積立金を徴収していないマンションが見られます。また、長期修繕計画を策定していないマンションや、修繕積立金の金額が長期修繕計画に比較して不足しているマンションが見られます。管理組合運営上の課題として、建物や設備等の老朽化等も見られます。将来的な大規模修繕工事時には修繕積立金が不足することも想定されるため、管理組合においては定期的な長期修繕計画の見直し、計画に応じた金額の増額等を検討する必要があります。

(4) 管理業者との連携等

マンションの管理を業者に委託しているマンションが見られます。管理の実務において管理業者は大きな役割を担っていることから、マンションの管理適正化に向けて、市としても管理業者への適切な情報提供等や連携が求められます。



4 マンションの管理の適正化に関する目標

(マン管法第3条の2第2項第1号)

マンションの管理を行う主体である管理組合の活動の適正化を進めるため、次の目標を定めます。

【目標】

①年1回以上の集会を開催している管理組合の割合

民主的で透明性のある意思決定に基づいてマンションを適正に管理するために、全ての管理組合が年1回以上の集会を開催することを目標とします。

実績値 55.6% (令和4年度) → 目標値 75.0% (令和14年度)

②長期修繕計画を策定している管理組合の割合

建物等の現状を踏まえて将来的な修繕工事等の時期を想定し、計画的に修繕積立金を徴収していくために、全ての管理組合が長期修繕計画を策定することを目標とします。

実績値 44.4% (令和4年度) → 目標値 75.0% (令和14年度)

※市内の15棟のマンションのうち、回答が得られた9棟の結果をもとに算出。

資料：群馬県内の分譲マンション管理組合アンケート（群馬県住宅供給公社、令和4年実施）

5 マンション管理の適正化に向けた取組

(1) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(マン管法第3条の2第2項第3号)

① マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

(マン管法第3条の2第2項第2号)

- ・群馬県住宅供給公社と連携してマンションの実態把握を実施します。

② マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

(マン管法第3条の2第2項第5号)

- ・管理の主体となる管理組合や区分所有者への必要な情報提供等の充実を図ります。
- ・マンション管理士等専門的知識を有する者や金融機関、NPO法人、マンション管理適正化推進センター（以下「マンション管理センター」という*。）等の協力を得て、群馬県住宅供給公社とマンション管理セミナーの実施に向けて検討します。
- ・マンション購入者を対象に管理計画認定制度を周知します。
- ・マンション管理センターやぐんま住まいの相談センターが提供している相談窓口や技術的支援（マンション管理センターや群馬県住宅供給公社の長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス）について周知します。

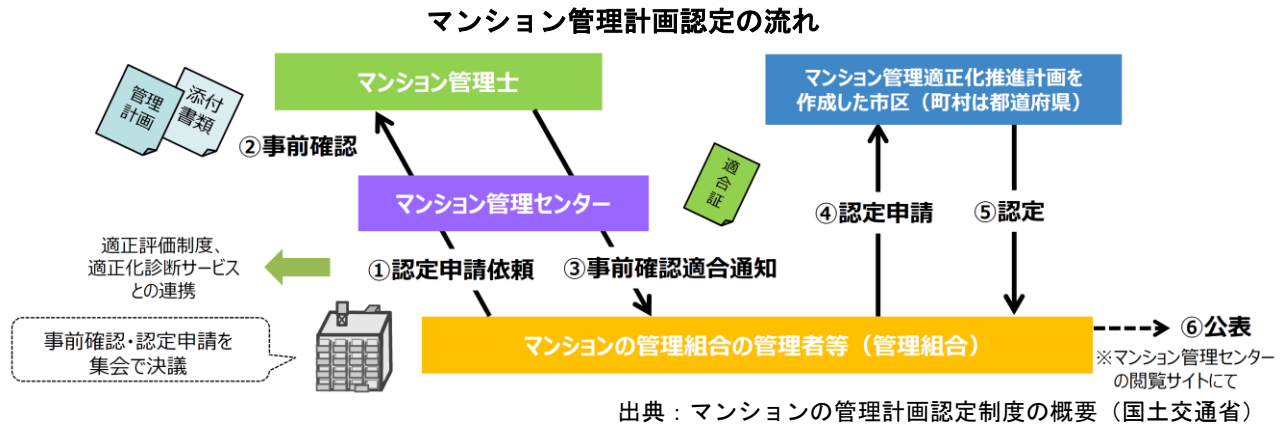
※本計画策定時点においては、マン管法第91条に基づくマンション管理適正化推進センターとして、「公益財団法人マンション管理センター（マンション管理センター）」が指定されている。

③ マンションへの適切な指導・助言

- ・「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（国土交通省）に示されている判断の基準及び「群馬県マンション管理適正化指針」に照らし、適正な管理がされていないと判断されるマンション管理組合の管理者等に対しては、マン管法第5条の2に基づき、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことで適正な管理を促進します。
- ・マン管法に基づく指導等を継続的に行っても適正な管理が行われず、保安上危険な状態等となるおそれがある場合には、関係部局との情報共有や連携を行い、必要な措置を検討します。

④ 管理計画認定制度等による管理状況が評価される環境整備

- ・マン管法第5条の4に基づく管理計画の認定を行い、各マンションの管理水準や管理状況が市場等で評価される環境整備を図ります。なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、認定期間中に本市から報告徴収、改善命令等を受ける場合があるため、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。
- ・本市においては、令和5年度に制度を開始し、運用にあたっては、認定の基準や認定を受けるメリット等、制度の積極的な周知を図り、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を目指すなど適切に運用していきます。
- ・管理計画認定制度の運用にあたっては、認定審査事務を迅速かつ効率的に行うため、マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスを利用することとします。



（２）マンション管理適正化指針に関する事項

（マン管法第3条の2第2項第4号）

- ・管理組合によるマンション管理の適正化を促進するために、伊勢崎市マンション管理適正化指針を策定し、マンションの管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等を実施します。また、この指針をマンションの管理計画認定制度における認定基準の一つとします。
- ・運用する中で課題が生じる場合は、必要に応じて指針を見直すことも検討します。

（３）その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

（マン管法第3条の2第2項第7号）

① マンション管理適正化に向けた関係者との連携

- ・管理の適正化においては、管理組合が主体となり実施していくこととなりますが、実態としては管理の実務を管理業者が担っている管理組合があります。このため、市としても管理業者や管理業の団体と意見交換・連携を図るなど、管理適正化の促進に取り組みます。
- ・その他管理組合による団体や専門家団体とも連携し、市内のマンション管理の適正化に向けた体制の構築を目指します。

伊勢崎市マンション管理適正化指針

本指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、伊勢崎市が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際

には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。

なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価

値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

(別紙1) 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）の「3 マンション管理適正化指針」及び「六 都道府県等マンション管理適正化指針」に即し、必要な助言及び指導を行うことができる。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 集会を年に1回以上開催すること

2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

(別紙2) 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会在年1回以上開催されていること

2. 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること。

3. 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5. その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 伊勢崎市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

第5章 計画の実現に向けて

1 各主体の役割と連携

各主体の役割を以下のとおりとし、それぞれが役割を果たすために互いの持てる力を発揮しつつ、連携を図りながら施策を進めていきます。

① 市民や市民団体

本計画を実現していくためには、住まい・まちづくりの主役である市民の理解を得ながら、住宅施策を総合的に推進していくことが重要となります。市民が本計画における市の施策展開を理解し、住まいや住環境への意識を高めるとともに、まちづくりに対し主体的に取り組むことができるように、積極的な情報提供に努めます。

② 住宅関連事業者等や関連団体

本計画を実現していくためには、専門性や技術力を生かし、住宅や住環境に関するさまざまな取り組みを行っている住宅関連事業者等との連携が重要となります。住宅関連事業者等に対し、本計画の施策内容についての理解を得るとともに、市の施策と協調した事業展開がなされるように、積極的な情報提供に努めます。また、市民からの相談や市の施策展開等においては、相互の連携・協力体制の強化を図ります。

③ 行政（県・市）

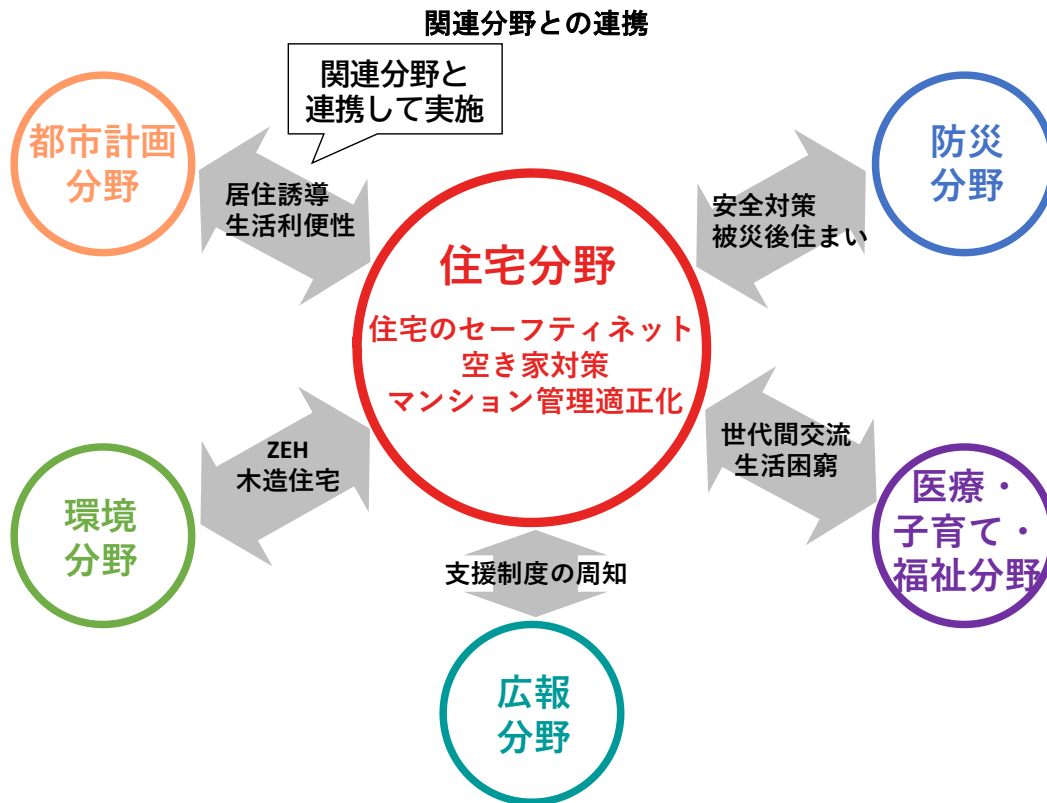
県は、広域行政の観点から、住生活において行政として進むべき政策の方向性を示すとともに、必要な支援や市町村間の調整事務等、補完的な役割を担うこととします。一方で、本市は本計画に基づいて、市内の諸課題の解決に向けて、都市計画や環境、防災、福祉等の各分野と連携した住宅施策を推進します。本市が独自で諸問題の解決を図るのが困難な場合は、県と市町村が協働し、必要な調整や連携を行います。

④ 公的な関係機関

関係機関として、群馬県住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構があり、県を通じてこれら機関との連携により、きめ細かな施策展開を図ります。

2 行政における住宅分野と関係分野の連携

住生活に関連する分野は、住宅のみならず、都市計画、環境、防災、医療・子育て・福祉、広報と多岐にわたっています。本計画を実現していくためには、これら各分野の庁内や県の関係各課と連携を図りながら、効果的・効率的な施策の推進を図ります。

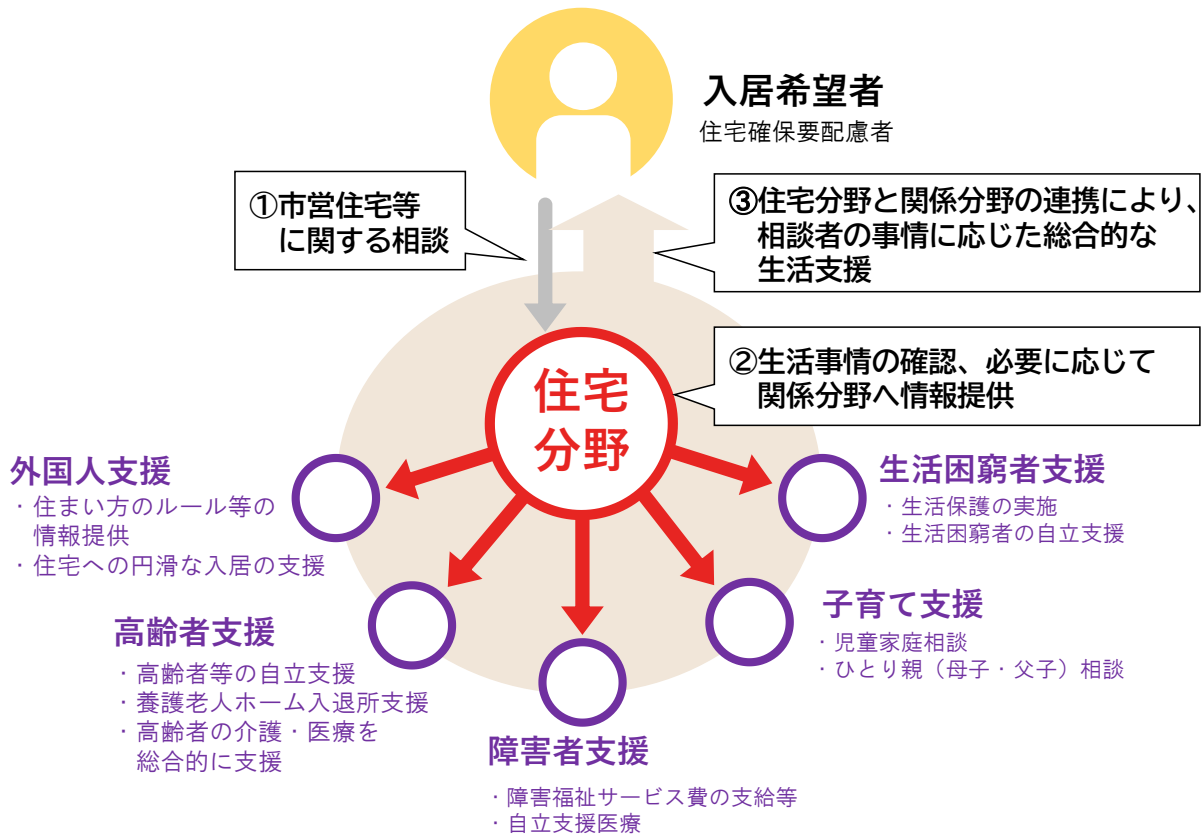


(1) 生活に困窮する方を対象とした住宅・生活の総合的な支援（福祉分野との連携）

住まいの確保ができない方々は、その前提として日常生活に何らかの困難がある場合があります。こうした方々に対して、本市では住宅と生活の観点から総合的なセーフティネットを構築します。

たとえば、市営住宅について本市に相談や問い合わせがあったときに、生活の事情について支障のない範囲で伺い、必要に応じて関係分野へ情報提供を行うことにより、住宅以外でも適切なサポートを受けることができるようにする仕組みが考えられます。

住宅相談をとば口とした各分野連携による生活支援のイメージ

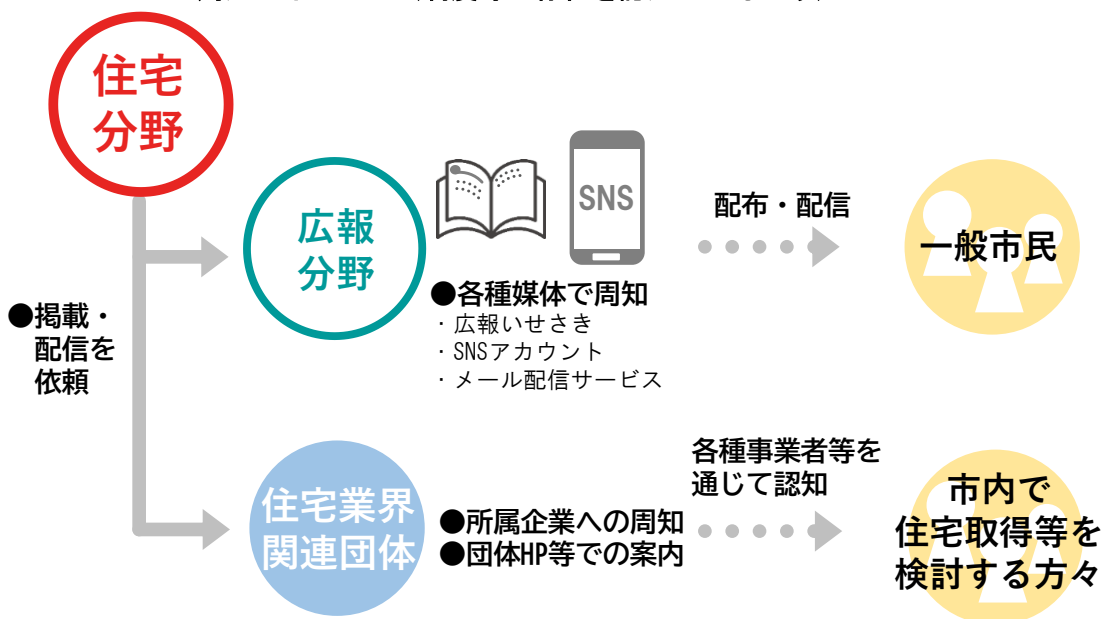


(2) 民間住宅を対象とする支援制度等の更なる周知（広報等との連携）

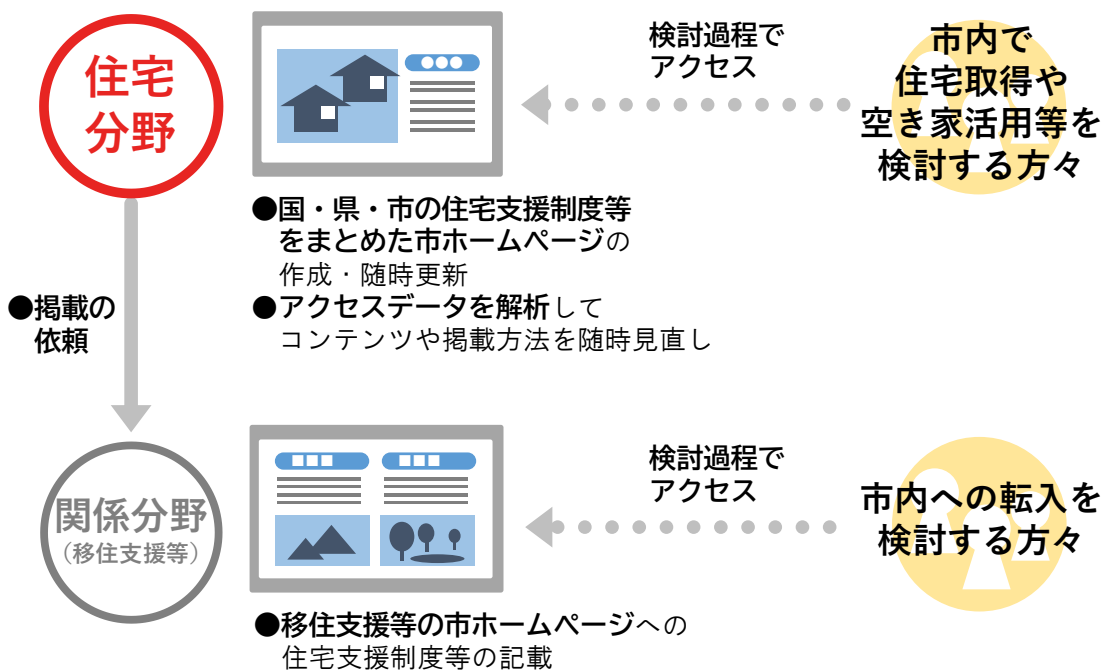
行政は様々な民間住宅に関する支援制度等を整えてきましたが、令和4年度に実施した市民アンケートでは、これらの制度の更なる周知が必要であることが分かりました。

本計画に基づいて実施する支援等や、国及び県が実施するものについて、本市での暮らしを望む方々が認知し、積極的に活用できるよう、関係分野等と連携を図りながら周知に取り組みます。

周知のイメージ（制度等の存在を認知してもらう）



周知のイメージ（検討過程で制度等の詳細を見てもらう）



資料編

改定経過

本計画の改定にあたっては、以下の名簿にある検討委員による検討委員会を設置しました。

伊勢崎市住生活基本計画策定検討委員名簿（順不同、敬称略）

氏名	所属	選出区分
堤 洋樹	公立大学法人 前橋工科大学工学部建築学科 准教授	専門的知識を有する者
吉澤 卓	公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会連合会	
長野 博一	公立大学法人 高崎経済大学地域政策学部地域政策学科准教授	
菊池 知晴	一般社団法人 群馬県建築士会伊勢崎支部	
吉田 励	一般社団法人 群馬県建設業協会伊勢崎支部	
真下 泰宏		公募による者
井上 修	群馬県県土整備部住宅政策課 課長	市長が必要と認める者

伊勢崎市住生活基本計画策定検討委員会の開催

氏名	検討内容	開催日
第1回	<ul style="list-style-type: none"> 委員への委嘱状交付、委員長・副委員長の指名 計画改定の目的、改定スケジュール 現行計画とその達成状況 上位関連計画の改定、伊勢崎市住生活基本計画の役割 伊勢崎市の住宅・住環境の概況 住生活基本計画見直しの論点と方向性 市民アンケートの調査内容（案） 	令和4年 8月19日
第2回	<ul style="list-style-type: none"> 市民アンケート結果 住生活基本計画（素案） 	令和4年 12月16日
第3回	<ul style="list-style-type: none"> パブリックコメント結果 住生活基本計画（案） 	令和5年 3月予定

「伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート」の実施概要

本計画を見直すにあたって、本市における住宅及び住環境に関するニーズと課題を把握するため、市民を対象としたアンケート調査を令和4年9月から10月にかけて実施しました。

実施概要は以下のとおりです。実施結果をとりまとめた報告書は別冊で整理しています。

アンケート調査実施の概要

名称	伊勢崎市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・本市における住宅及び住環境に関するニーズと課題（施策の対象とすべき人々の状況）を明らかにする。 ・前回調査と比較し、計画の進捗・評価に活用する（継続すべき施策と新設すべき施策の導出）。
調査方法	郵送及びWEB（市のシステム）による配布・回収
調査時期	令和4年9月17日～10月7日
対象者	市内の日本国籍を有する世帯主（満18歳以上） 住民基本台帳から無作為抽出（2,000世帯）
回収数	紙：545通、WEB回答：166通 合計：711通（回収率35.6%）
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・回答者属性 ・現在住んでいる住宅や住環境 ・伊勢崎市のまちづくりの方針の認知度 ・地震・洪水・土砂災害などに対する備え ・65歳以上になった時（既に65歳以上の方も含む）の住まい ・子育てしやすい住宅・住環境 ・生活に困窮する方のための住まいの支援制度 ・外国人住民の住宅・住環境 ・そのほか自由記述

用語の解説

用語	意味
空き家	<p>【住宅・土地統計調査】</p> <p>◆二次的住宅 ・別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅。 ・その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。</p> <p>◆賃貸用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。</p> <p>◆売却用の住宅 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。</p> <p>◆その他の住宅 上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）。</p> <p>【空家等対策の推進に関する特別措置法】</p> <p>◆空家等 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。</p> <p>◆特定空家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる空家等をいう。</p>
空き家情報バンク	<p>空き家を売りたい・貸したい人と空き家を買いたい・借りたい人へ情報を発信する仕組みのこと。管理不全な空き家の発生を予防するとともに空き家の利活用の推進を図る目的で、全国の地方自治体で制度化されている。伊勢崎市においても平成30年3月から運用を開始した。</p>
新しい生活様式 (ニューノーマル)	<p>新型コロナウイルス感染症の流行を契機として、主に感染拡大を防ぐ目的で普及した生活様式のこと。本計画では、3密の回避、こまめな換気、非接触型の設備などの感染対策を踏まえた生活様式に加えて、テレワークやオンライン会議、インターネットショッピングなどの新しい働き方・暮らし方全般を含む。</p>
インスペクション	<p>既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと。</p>

用語	意味
SDGs(Sustainable Development Goals)	2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。
カーボンニュートラル	化石燃料などの燃焼による二酸化炭素などの温室効果ガスの排出量をなるべく低くし、森林などの吸収量と差し引いて全体としてゼロ（ニュートラル、中立）を達成すること。
居住支援協議会	高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織。
居住面積水準	<p>住生活基本計画（全国計画）で定められた住宅の面積に関する水準。</p> <p>◆最低居住面積水準</p> <p>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。</p> <p>（1）単身者 25㎡</p> <p>（2）2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡</p> <p>◆誘導居住面積水準</p> <p>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、都市の郊外及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、都市の中心及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居住面積水準からなる。</p> <p>（1）一般型誘導居住面積水準</p> <p>①単身者 55㎡</p> <p>②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡</p> <p>（2）都市居住型誘導居住面積水準</p> <p>①単身者 40㎡</p> <p>②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡</p> <p>注）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人として算出する。</p> <p>注）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。</p>
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域。
公的賃貸住宅	地方公共団体や公的機関が整備・管理する賃貸住宅のことをいい、公営住宅、特定公共賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅などを指す。
コワーキングスペース	事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の職場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを創造する場としても期待される。

用語	意味
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、都道府県等に登録された住宅で、バリアフリー構造等を有し、安否確認サービスや生活相談サービス等が提供される。
市街化区域	市街化を促す区域のことで、都市計画区域の中で既に市街地を形成している一団の区域や、今後、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。市街化区域には、土地利用を適切に誘導するために用途地域を指定することになっている。
住宅・土地統計調査	住宅及び世帯の実態を把握するため、総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施している調査。国勢調査が全数調査であるのに対して、住宅・土地統計調査は抽出調査。
住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。
住宅瑕疵担保保険	住宅瑕疵担保履行法に基づく国土交通大臣が指定した保険法人が住宅事業者を対象として提供する保険であり、住宅の構造に欠陥や雨漏り等が見つかった場合、補修に関する費用等がサポートされる。
住宅ストック	ある一時点における住宅の量や既存住宅そのものを示す言葉。
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く制度で、住宅の性能を、第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度で等級や数値などによって示される。
住宅セーフティネット	セーフティネットとは「安全網」のことであり、住宅セーフティネットとは、自力で適正な水準の住宅を確保できない者など、住宅の確保に特に配慮を要する者に対して、行政が関与・支援し、健康で文化的な生活を営むための居住の安定の確保を図ることをいう。
住宅履歴情報	住宅の設計、施工、維持管理、権利資産関係という住宅の履歴に関する情報で、いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録したもの。
ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）	外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと
耐震基準	昭和53年の宮城県沖地震の後、昭和56年6月に建築基準法（耐震基準の抜本的な見直し）が施行された。これを境に昭和56年5月31日以前の基準を「旧耐震基準」、昭和56年6月1日以降の基準を「新耐震基準」と表現している。
耐震シェルター	寝室などの居室に対し、建物倒壊から身を守り安全な空間を確保するため、居室に構造物を設置するもの。

用語	意味
建物状況調査（インスペクション）	建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。
地域包括ケアシステム	高齢者が要介護状態になっても、可能な限り住み慣れた地域において継続して生活できるよう、介護、予防、医療、生活支援、住まいの5つのサービスを一体化して包括的な支援・サービスを提供する体制。
長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、所管行政庁により認定される。劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅であり、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び保全を行う。
DX (Digital Transformation)	将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。 スウェーデンのエリック・ストルターマン教授が2004年に提唱した概念であるとされ、「ICT（情報通信技術）の浸透が、人々の生活をあらゆる面からより良い方向に変化させること」であるとされる。産業の領域において、従来の情報化・ICT利活用では、既に確立された産業を前提に、その産業の効率化や価値の向上を実現するものであったのに対し、DXにおいては、その産業のビジネスモデル自体を変革していくもの。
テレワーク	ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。
特定空家等	「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等のこと。 <ul style="list-style-type: none"> ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
特定目的別分散入居制度	市営住宅において、住棟ごとに世帯バランスの取れた住環境形成を図るため、母子、高齢者、障害者、単身者、新婚及び子育て、一般という6つの世帯に分散して入居募集を行う制度。
都市機能	都市で営まれる活動を構成する機能全般のこと。例えば「居住機能」「工業生産機能」「物流機能」「商業・業務機能」「行政機能」「文化機能」「レクリエーション機能」が含まれる。
都市機能誘導区域	医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの生活関連サービスの効率的な提供を図る区域。
都市計画マスタープラン	人口、人や物の動き、土地の利用のしかた、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に定めた計画のこと。
バリアフリー	障害のある人や高齢者などが生活する上で行動の妨げになる障壁を取り去った空間のこと。

用語	意味
BIM (Building Information Modeling)	コンピュータ上に作成した主に三次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステムのこと。
HEMS (Home Energy Management System)	家庭で使うエネルギーを管理するシステムで、電気やガスなどの使用量を一元的に見える化するシステム。
LCCM (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)	建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO2に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO2排出量も含めライフサイクルを通じてのCO2の収支をマイナスにする住宅のこと。
立地適正化計画	居住機能や医療・福祉・商業、公共交通などのさまざまな都市機能の誘導により、持続可能な都市構造の再構築を目指したマスタープランであり、市町村が必要に応じて策定する計画。「都市再生特別措置法」の一部改正(平成26年8月)により創設された。
レジリエンス機能	レジリエンスとは、強くてしなやかな「強靱性」を表した語。本計画におけるレジリエンス機能とは、自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと。

各主体が施策を推進するにあたり参考とする水準

各主体が、住まいづくり・まちづくりの様々な活動・連携に取り組む際の参考とする水準は、全国計画に示されている以下の各種水準を踏まえるものとします。

【住宅性能水準】

住宅性能水準は、居住者ニーズ及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する。

1 本的機能

(1) 居住室の構成等

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、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都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②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)、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③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

- ①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。
- ②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。
- ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④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、延焼防止及び覚知・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、改装及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、居室の界床及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、日常生活の安全性及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、門扉等の配置及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。

【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る。居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及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を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

居住環境水準

(1) 安全・安心

①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及び大規模な火災に対して安全であること。

②自然災害に対する安全性

出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④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

①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。

②市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、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

①良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替等により良好な居住環境が維持できること。

②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

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

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。

②ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

【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、都市の郊外及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、都市の中心及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る。

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充たすことを前提に、以下のとおりとする。

（１）一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m²
- ② 2人以上の世帯 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

（２）都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ・単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ・適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

【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ある。

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充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ・単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ・適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ・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



伊勢崎市住生活基本計画

令和5年(2023年) 月

発行：伊勢崎市 建設部 住宅課
〒372-8501
伊勢崎市今泉町二丁目 410 番地
TEL 0270-24-5111 (代表)