

第2次浦安市住生活基本計画

住むほどに愛されるまち うらやす
～つなげよう「住まい」と「明るい暮らし」～



2020(令和2)年3月
浦安市

浦安市住生活基本計画の改定にあたって



このたび、2009（平成21）年に策定した「浦安市住生活基本計画」の期間満了を受け、良質な住宅ストックを次の世代に住みつないでいくために、『住むほどに愛されるまち うらやす～つなげよう「住まい」と「明るい暮らし」～』を基本理念とする「第2次浦安市住生活基本計画」を策定しました。

この間、本市を取り巻く社会状況は大きく変化し、これまで堅調に発展してきた本市も成熟期を迎え、また本格的な少子・高齢化が進展していく中で、まちの再構築・リノベーションは避けて通れない道と考えております。

先般策定しました、総合計画においても、この認識のもと、将来都市像として「人が輝き躍動するまち・うらやす」、さらに「すべての市民の幸せのために」と副題を据え、どのような時代や環境変化にあっても、市民の幸福追求がまちづくりの最大の目的であるとししました。

今後10年先を見据えますと、宅地開発とともに整備された本市の住宅の多くは、維持更新の重要な時期を迎えることから、高齢者世帯をはじめ、誰もが安心してライフステージに応じた住まいを確保できるよう、施策横断的に幅広い視野を持ち、取り組んでいく必要があります。

こうしたことから、国や県との連携、また、市民や関係団体はもとより、住宅関連産業をはじめとする民間企業とも手を携えながら、住んでいることに誇りを持てるまちを目指し、本市の良質な住宅と良好な居住環境の創出・維持保全を推進するとともに、まちの魅力や価値の向上が図れるよう、本計画を推進してまいります。

今後とも皆様のより一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和2年3月

浦安市長 内田悦嗣

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

1 改定の背景と目的	1
2 国・千葉県の動向	2
3 浦安市住生活基本計画の位置づけ	8
4 計画期間	8

第2章 現状と課題

1 住生活の現状と課題	9
(1) 人口・世帯数	9
(2) 住宅セーフティネット	15
(3) コミュニティ	17
(4) 住宅ストック	18
(5) 分譲集合住宅	21
(6) 住宅市場	23
(7) 住環境	24
(8) 防災	25
(9) 環境	26
2 住宅地特性と課題	27

第3章 計画の基本理念と基本目標

1 基本理念	31
2 基本目標及び施策の体系	32
3 重点的な施策の設定	34
4 施策の展開における行政等の役割	35
(1) 市民の役割	35
(2) 市の役割	35
(3) 事業者等の役割	35

第4章 住宅施策の展開

1 重点的な施策	37
重点的な施策1 多様なニーズに対応できる住宅ストックの形成	37
重点的な施策2 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築	39
重点的な施策3 戸建住宅地の再生	41
重点的な施策4 分譲集合住宅の適正な維持管理・再生	43
重点的な施策5 災害に強い住宅市街地の整備	45
2 施策の方向性と施策の内容	47
施策の方向性1 誰もが住み続けられる地域共生社会の構築	47
施策の方向性2 住宅セーフティネットの構築・充実	51
施策の方向性3 多様な暮らし方の選択が可能な住宅の確保	54

施策の方向性4	新たな住宅ストック活用ニーズへの対応	57
施策の方向性5	良好な戸建住宅地の維持・再生	59
施策の方向性6	集合住宅の適正な維持管理・再生	61
施策の方向性7	安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成	64
施策の方向性8	環境に配慮した住宅市街地の形成	69
3	住宅地特性別の方向性	71

第5章 計画の実現に向けて

1	施策の推進体制	73
	(1) 庁内関係部門等との連携など	73
	(2) 国・県との連携	73
	(3) 市民、市民団体及び関係事業者等との連携	73
2	評価指標等の設定と進行管理	74
	(1) 評価指標の設定	74
	(2) 進行管理	74
	(3) 評価指標	75

用語解説	79
------	----

資料編

1	国、県及び本市の住宅施策の動向	87
2	計画策定の体制と経過	88
3	人口・世帯の状況	98
4	住宅等の状況	112
5	住環境の状況	128
6	地域特性	133
7	住まいに対する市民意識	141

■ 統計上の注意

- ・比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- ・割合の合計は、端数処理を行っているため、100.0%にならない場合があります。

■ 西暦との併記について

令和元年5月1日の改元に伴い、基本的には西暦と元号での併記をしています。

■ 「空き家」と「空家」の表記について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」、「空家等実態調査」では「空家」と表記しています。それ以外の一般的な用語として用いる場合は、「空き家」と表記しています。

■ 「障害者」と「障がい者」の表記について

法令に基づき表記する場合は「障害者」としています。それ以外の一般的な用語として用いる場合は、「障がい者」と表記しています。

■ 用語の解説

本編中「※」がついている用語については、「用語解説」を参照してください。

第1章 計画の目的と位置づけ

1 改定の背景と目的

本市では、2009（平成21）年3月に、今後進行する少子高齢化や埋立地域における住宅開発による人口流入を考慮すると、多様な住宅の供給のみならず、その質的向上も重要であり、社会的な資産としての側面から、個々の住宅とともにその集合体としての街並みや住環境の質や魅力を高めていくことが必要と考え、全国計画及び県計画の理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進するため、「浦安市住生活基本計画」を策定しました。

しかしながら、策定から11年が経過した現在、発展の礎となった埋立地での開発も終盤となり、これまでのまちを開発していく「発展期」から、まちを維持更新していく「成熟期」を迎えています。

また、この間、東日本大震災をはじめ、局地化・激甚化する集中豪雨や台風などによる都市型水害などが各地で発生しており、安全・安心な住生活への期待も高まっています。

加えて、国・県では、住生活の安定・充実を図るため、関係法令の制定や計画の改定、あるいは制度の構築が図られるなど、住まいと暮らしに関する社会的関心が一層高まってきています。

更に、少子高齢化の進展や人口・世帯減少への備え、分譲集合住宅の高経年化^{*}、住宅セーフティネット^{*}、空き家の発生など、住宅・住環境を取り巻く状況は急速に変化しており、本市の住宅地特性及び多様な市民ニーズを踏まえて次の10年を見据えつつ、良質な住宅ストック^{*}や良好な住環境づくりに向けた総合的かつ計画的な取り組みが求められています。

そこで、現計画期間の終了に伴い、また、新たな総合計画の策定に併せて必要な見直しを行い、今後の住宅政策に対する考え方や目標を示し、より実効性のある内容とするため、住生活基本計画を改定しました。

2 国・千葉県の動向

(1) 国の動向

① 住生活基本計画(全国計画)の改定(2016(平成 28)年3月)

国は、2016(平成 28)年3月18日に、「住生活基本計画(全国計画)(平成 28年度～令和 7年度)」を策定し、少子高齢化・人口減少等の課題に対して新たな住宅政策の方向性を示しました。

この計画では、若年・子育て世帯*や高齢者が安心して暮らすことのできる住生活の実現が重視されており、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット*機能の強化を検討するとしています。また、既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック*活用型市場への転換を加速することが示されています。

【新たな全国計画の目標】

○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

目標 2 高齢者が自立して暮らすことのできる住生活の実現

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

目標 5 建て替えやリフォーム*による安全で質の高い住宅ストック*への更新

目標 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

目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

② 関連法の制定・改正

【高齢者住まい法の改正(2011(平成 23)年4月)】

2011(平成 23)年4月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」が改正され、従来の各種制度を統合・拡充して「サービス付き高齢者向け住宅*登録制度」が創設されました。

サービス付き高齢者向け住宅*は、医療・介護と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー*構造の住宅であり、住宅としての居室の広さや設備等といったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供すること等により、高齢者が安心して暮らすことのできる環境を備えるものとしています。

【空家対策法の制定(2014(平成 26)年 11 月)】

適切な管理が行われていない空き家等*が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等*の活用のための対応が必要との背景から、2014(平成 26)年 11 月、

「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家対策法）」が制定されました。

この法律において、国による基本指針の策定・市町村による計画の策定など、市町村による空き家等*についての情報収集や空き家等*及びその跡地の活用、特定空家等に対する措置、財政上の措置及び税制上の措置等が施策として位置づけられました。

【住宅セーフティネット法*の改正(2017(平成 29)年4月)】

「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（住宅セーフティネット法*）」は、高齢者、障害者、子どもを養育している者、低額所得者など、民間賃貸住宅市場の中で住まいの確保に配慮が必要な人を「住宅確保要配慮者*」と位置づけ、居住支援協議会*等を通じて、住まいの確保や居住の支援を図ることを目的としています。具体的には、「住宅確保要配慮者*向け賃貸住宅の登録制度」、「登録住宅の改修や入居者の家賃・家賃債務保証料の低廉化支援」、「住宅確保要配慮者*の居住支援」が柱になっています。

「住宅確保要配慮者*向け賃貸住宅の登録制度」は、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅を都道府県に登録し、住宅確保要配慮者*に提供する制度となっています。

また、住宅確保要配慮者*に対する新たな居住支援制度として、都道府県がNPO*法人等を「居住支援法人*」として指定できるようになりました。

【住宅宿泊事業法の制定(2017(平成 29)年6月)】

急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況等に対応するため、住宅を活用して宿泊サービスを提供する「民泊*サービス」への需要が高まっています。しかし、「民泊*サービス」の活用にあたっては、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくり、無許可で旅館業を営む違法民泊*への対応等が必要であるため、2017（平成 29）年6月に「住宅宿泊事業法」が制定されました。

この法律において、住宅宿泊事業者に係る制度、住宅宿泊管理業者に係る制度、住宅宿泊仲介業者に係る制度の3制度が創設されました。

【介護保険法等の改正(2018(平成 30)年4月)】

「我が事・丸ごと」地域共生社会の理念である「制度・分野ごとの「縦割り」や「支え手」・「受け手」の関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が『我が事』として参画し、人と人、人と資源が、世代や分野を超えて『丸ごと』つながることで、住民ひとりひとりの暮らしと生きがい、地域をともに作っていく社会」の実現のため、地域包括ケアシステム*の強化のための介護保険法等の一部を改正し、「我が事・丸ごと」の地域づくりを推進する体制づくりを市町村の役割として位置づけるとともに、地域づくり計画を福祉各分野の共通事項を記載した上位計画として位置づけています。

【建築基準法の改正(2018(平成 30)年6月)】

近年の大規模火災をめぐる状況や防火関連の技術開発をめぐる状況等を踏まえ、建

建築物・市街地の安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築物の整備の推進等の社会的要請等に対応して、次のような規制の見直しが行われました。

1) 建築物・市街地の安全性の確保

- ・建築物を常時適法に維持するための維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大
- ・防火地域・準防火地域において延焼防止性能の高い建築物の建蔽率制限を 10% 緩和
など

2) 既存建築ストックの活用

- ・戸建住宅等（延べ面積 200 m²未満かつ3階建て以下）を他の用途とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする
- ・用途変更に伴って建築確認が必要となる規模の見直し（不要の規模上限を 100 m²から 200 m²に見直し）
など

3) 木造建築物の整備の推進

- ・耐火構造等とすべき木造建築物の対象の見直し（高さ 13m・軒高 9m 超 → 高さ 16m 超・階数 4 以上）
- ・上記の規制を受ける場合についても、木材をそのまま見せる（あらわし）等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し
など

4) その他

- ・老人ホーム等に係る容積率制限を緩和（共用廊下等を算定基礎となる床面積から除外）
- ・興行場等の仮設建築物の存続期間（現行 1 年）の延長
など

【高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)の改正(2018(平成 30)年6月)】

2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を契機として、全国におけるバリアフリー※化の一層の推進を図るために総合的措置を講じるよう、次のような改正が行われました。

1) 理念規定、国及び国民の責務

- ・理念規定を設け、バリアフリー※への取組の実施に当たり、共生社会の実現、社会的障壁の除去に留意すべき旨を明確化
- ・国及び国民の責務に、高齢者、障害者等に対する支援（鉄道駅利用者による声かけ等）を明記し、「心のバリアフリー」の取組を推進

2) 公共交通事業者等によるハード・ソフト一体的な取組の推進

- ・エレベーター、ホームドアの整備等のハード対策に加え、駅員による旅客の介助や職員研修等のソフト対策のメニューを国土交通大臣が新たに提示

- ・公共交通事業者等に対し、自らが取り組むハード対策及びソフト対策に関する計画の作成、取組状況の報告及び公表を義務付け
- 3) バリアフリー*のまちづくりに向けた地域における取組強化
- ・市町村が、駅、道路、公共施設等の一体的・計画的なバリアフリー*化を促進するため、個別事業の具体化を待たずにあらかじめバリアフリー*の方針を定める「マスタープラン制度」を創設
 - ・近接建築物との連携による既存地下駅等のバリアフリー*化を促進するため、協定（承継効）制度及び容積率特例制度を創設
- 4) 更なる利用し易さ確保に向けた様々な施策の充実
- ・従来の路線バス、離島航路等に加え、新たに貸切バス・遊覧船等の導入時におけるバリアフリー*基準適合を義務化
 - ・従来の公共交通機関に加え、新たに道路、建築物等のバリアフリー*情報の提供を努力義務化
 - ・バリアフリー*取組について、障害者等の参画の下、評価等を行う会議を設置

【建築物省エネ法の改正(2019(令和元)年5月改正)】

社会経済情勢の変化に伴い、建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物の省エネ性能の向上を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が2015（平成27）年7月に制定され、大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置と、誘導基準に適合した建築物の容積率特例等の誘導措置が一体的に講じられました。この法律の施行と同時に、エネルギーの使用の合理化等に関する法律の「第5章 建築物に係る措置」は、省エネ努力義務についての条項を除きすべて削除され、建築物省エネ法による規制となりました。

また、「パリ協定」（2016（平成26）年11月発効）を踏まえた温室効果ガス排出量の削減目標の達成等に向け、住宅・建築物の省エネルギー対策の強化を図るため、住宅・建築物の規模・用途ごとの特性に応じた対策の強化が講じられました。

【その他住宅施策関連法の制定・改正】

- ・都市の低炭素*化の促進に関する法律（エコまち法）（2012（平成24）年9月）
- ・建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）（2013（平成25）年5月）
- ・マンションの建替えの円滑化等に関する法律（マンション建替え円滑化法）（2014（平成26）年6月）
- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）（2016（平成28）年1月）
- ・長期優良住宅*の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）（2016（平成28）年4月）
- ・宅地建物取引業法（2016（平成28）年6月）

(2) 千葉県の動向

① 第3次千葉県住生活基本計画の策定(2017(平成 29)年3月)

国の「住生活基本計画(全国計画)」の策定を踏まえて、計画期間を2016(平成28)年度から2025(令和7)年度までの10年間とする「第3次千葉県住生活基本計画」が策定されました。

県民が、「千葉に住んでよかった」と誇りに思えるような地域社会と住まいを実現し、将来にわたって次世代にこれらを継承していけるよう、千葉県の魅力を活かした豊かな住生活づくりをみんなで進めていくことを理念として、「みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活」～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～を掲げています。

この理念を実現するために、総合的目標及び施策の特性から「居住者からの視点」、「住宅ストック*からの視点」、「居住環境からの視点」の3つの視点に分けて、5つの分野別目標を定め、施策を推進していくこととしています。

○総合目標～県民の豊かな住生活の実現

○分野別目標

【居住者からの視点】

●目標1 若年・子育て世帯*、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現
若年・子育て世帯*や高齢者が福祉や医療、子育てに関する適切なサービスを受け、地域において、お互いに支えあいながら、安心して暮らせる地域社会の実現を目指します。

●目標2 住宅セーフティネット*の確保
全ての世帯が、その世帯構成に応じ、必要不可欠な住宅が確保できるような環境の構築を目指します。

【住宅ストック*からの視点】

●目標3 次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進
県民が次世代にも承継できるような、安全で安定した生活を送ることができる良質な住宅づくりと適切に維持・管理するための環境づくりを目指します。

●目標4 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備
県民がそれぞれのニーズにあわせて最適な住宅・住環境を適切に選択できるような市場環境の整備を目指します。

【居住環境からの視点】

●目標5 良好な居住環境の形成
県民が安心して暮らし続けられるような良好な居住環境の形成を目指します。

② 高齢者居住安定確保計画の改定(2017(平成 29)年3月)

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が2011(平成23)年に改正され、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給に関する目標等を定めた計画を策定することができるようになりました。

千葉県は、少子高齢化・長寿化の中で、高齢単身・夫婦のみ世帯の増加、要支援・要介護高齢者の増加等の状況に直面しており、高齢者に配慮された住宅を確保しやす

い仕組みや、高齢者の在宅生活を支えるサービス等の充実といった、地域包括ケアシステム*の構築を進めることが重要となったことから、住宅部局と福祉部局が連携し、2012（平成 24）年 8 月に「千葉県高齢者居住安定確保計画」を策定し、2016（平成 28）年度に改定しました。

③ 居住支援の推進

【住宅確保要配慮者*居住支援協議会*の設置】

住宅セーフティネット法*の規定に基づき、地方公共団体、宅地建物取引業者や居住支援活動を行う者等が協議する場として、千葉県すまいづくり協議会居住支援部会を 2013（平成 25）年 3 月に設置し、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に関し必要な措置について協議等を行っているほか、居住支援に関する情報を千葉県ホームページ等で提供しています。

【住宅確保要配慮者*の入居を拒まない住宅の登録】

2017（平成 29）年 10 月の住宅セーフティネット法*の改正法の施行により、住宅確保要配慮者*の入居を受入れることとする住宅（住宅確保要配慮者*円滑入居賃貸住宅）で、一定の規模や要件を満たすものを登録する制度を開始し、2019（令和元）年 10 月 10 日時点で、県内において 83 戸の住宅を登録しています。

【住宅確保要配慮者*居住支援法人*の指定】

2017（平成 29）年 10 月の住宅セーフティネット法*の改正法の施行により、家賃債務保証、住宅確保要配慮者*への円滑な入居の促進に関する情報提供・相談や見守り等の生活支援を業務とする法人を都道府県知事が指定する制度が創設されました。

千葉県では、千葉県住宅確保要配慮者*居住支援法人*の指定等に関する基準及び事務取扱要領を策定し、2019（令和元）年 7 月 25 日時点で、県内において 9 法人指定しています。

【千葉県あんしん賃貸支援事業】

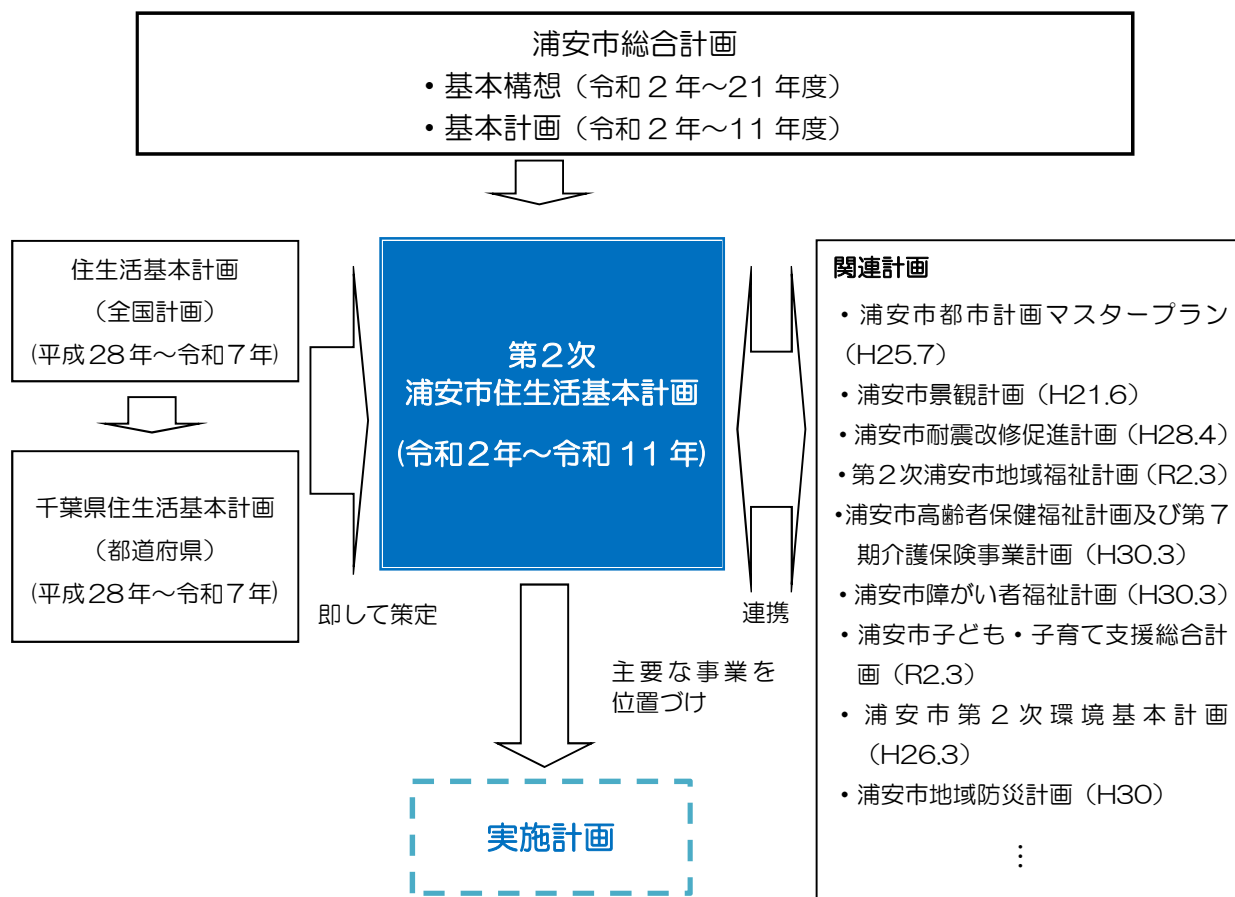
住宅確保要配慮者*の住まい探しに協力する不動産仲介業者（千葉県あんしん賃貸住宅協力店）や入居前・入居後の居住支援を行う団体（千葉県あんしん賃貸支援団体）の登録を行い、千葉県ホームページ等で情報提供を行うことにより、住宅確保要配慮者*の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築支援を目的とする事業として、国モデル事業の終了に伴い 2011（平成 23）年度から県事業として開始しました。2019（令和元）年 10 月 10 日時点で、千葉県あんしん賃貸住宅協力店 158 店、千葉県あんしん賃貸支援団体 12 団体を登録しています。

3 浦安市住生活基本計画の位置づけ

第2次浦安市住生活基本計画（以下「本計画」といいます。）は、国・県の住生活基本計画に即し、浦安市総合計画を上位計画として、本市の住宅・住環境に関する基本的な方針や推進すべき施策の方向性を示す計画として定めます。

また、本計画で示す主要な事業を実施計画に位置づけます。

■第2次浦安市住生活基本計画の位置づけ



4 計画期間

本計画の期間は、2020（令和2）年度から2029（令和11）年度までの10年間とします。

なお、社会・経済情勢の変化や上位計画の更新、事業の進捗状況に伴い住宅施策の見直しが必要となった場合には、適宜見直しを行うものとします。

第2章 現状と課題

1 住生活の現状と課題

(1) 人口・世帯数

● 人口は近い将来にピークを迎え、減少に向かう

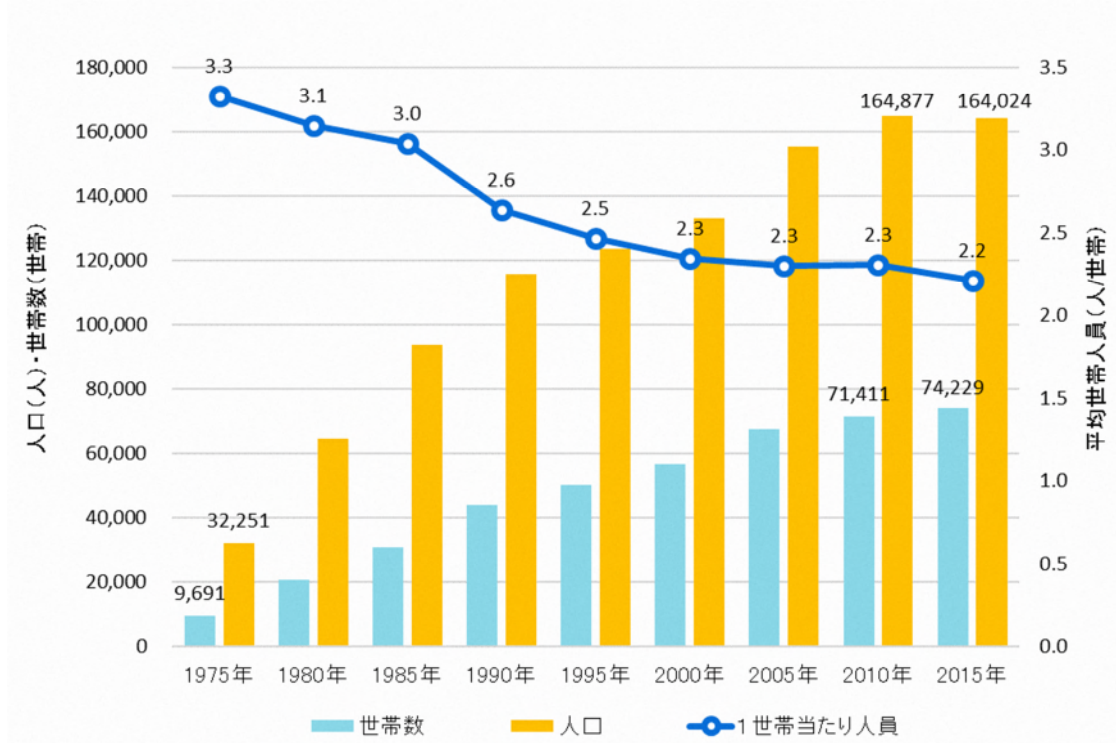
本市の人口は、埋立地の住宅地開発の本格化に伴い、1975（昭和 50）年以降に大きく増加し、1975（昭和 50）年に 32,251 人であった人口は、2015（平成 27）年には 164,024 人と5倍以上に増加しました。

2011（平成 23）年の東日本大震災の影響により一時的に人口減少に転じましたが、現在では回復し、微増傾向にあります。

その後、本市の人口は、2033（令和 15）年の 179,251 人でピークを向かえ、緩やかに減少すると見込まれます。

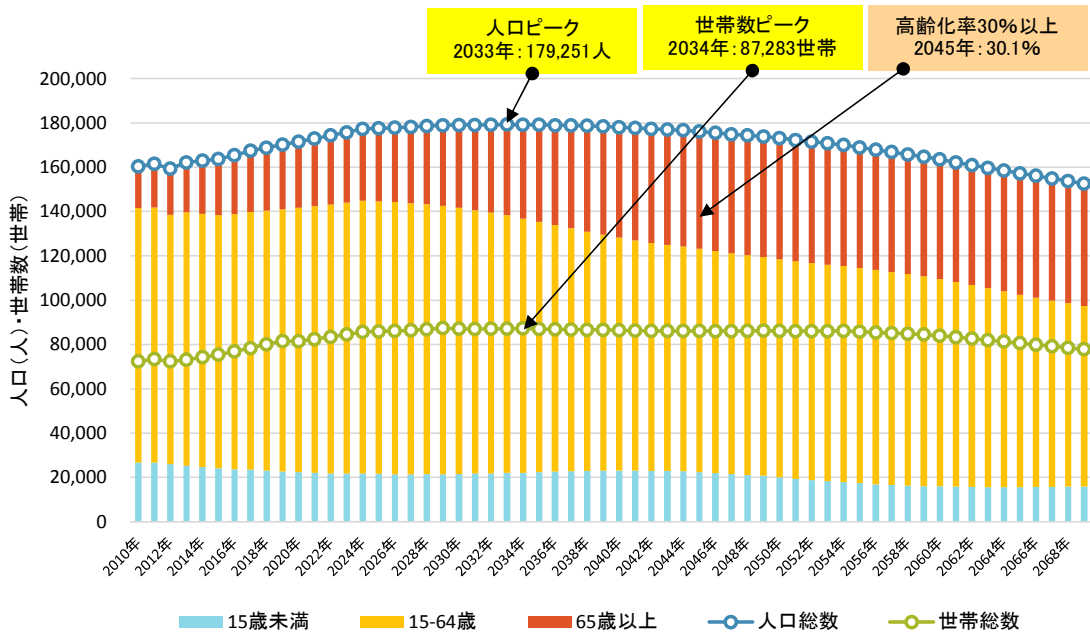
世帯数も 1975（昭和 50）年以降に大きく増加しましたが、近年、増加傾向は鈍化しており、2034（令和 16）年の 87,283 世帯をピークに減少すると見込まれます。

■ 国勢調査による浦安市の人口、世帯数の推移



（資料：各年国勢調査）

■人口、世帯数、年齢3区分人口の推移と推計



(資料:浦安市人口推計(令和元年度企画政策課推計))

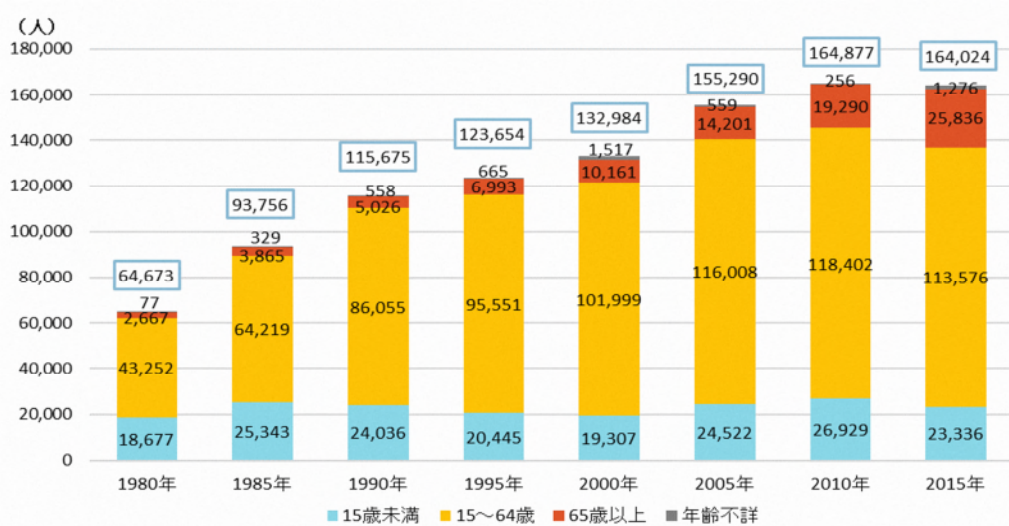
● 少子高齢化が進む

2015(平成27)年の15歳未満の年少人口比率は14.2%を占め、市の人口の平均年齢は40.5歳と千葉県内でも人口の平均年齢が最も若い都市となっていますが、15歳未満の年少人口の割合は減少傾向にあります。

一方、65歳以上の高齢者人口の割合は高まり、2015(平成27)年には、高齢者人口が年少人口を上回りました。2045(令和27)年には高齢化率*が30.1%となり、その後も高齢化率*は高まっていくと見込まれます。

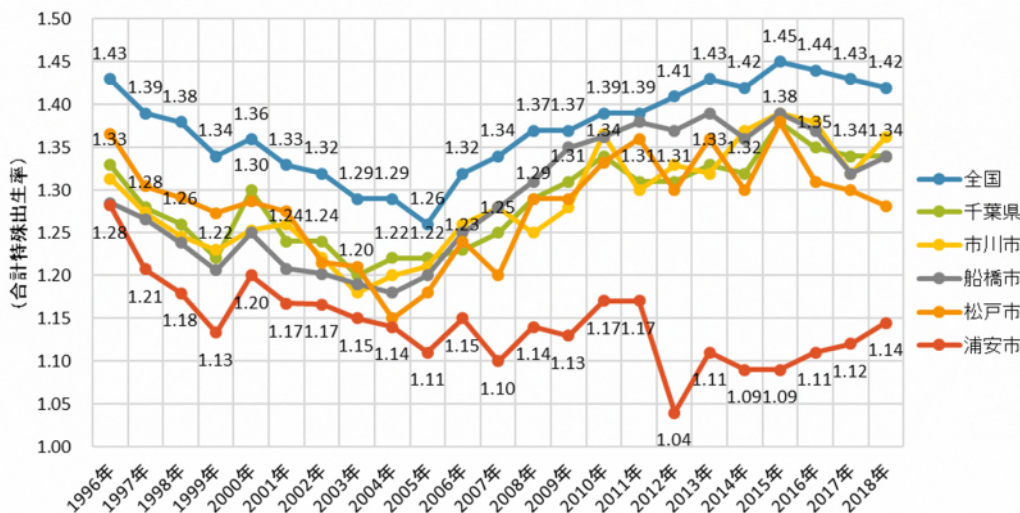
また、本市の2018(平成30)年の合計特殊出生率は1.14と、県平均の1.34や周辺の自治体に比べ低い水準となっています。

■年齢3区分別人口の推移



(資料:各年国勢調査)

■ 合計特殊出生率の推移



(資料:千葉県 HP 合計特殊出生率の推移 市町村別)

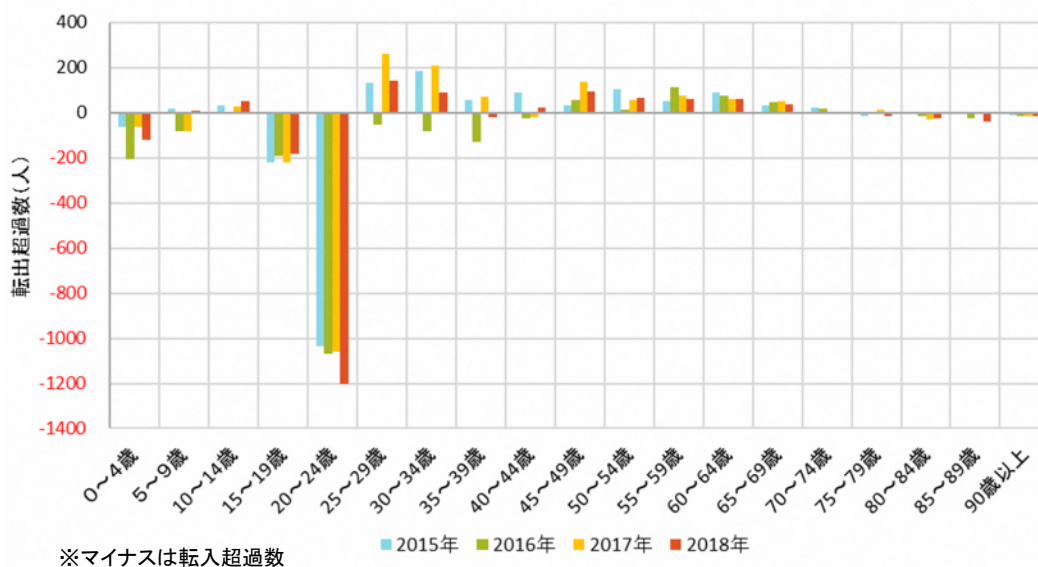
● 子育て世代の転出傾向

子育て世代(25~49歳)が東京23区や周辺自治体に転出する傾向がみられます。

本市の賃貸住宅は、持ち家に比べて居室面積(収納、設備等を除く住戸専用面積)が狭いものが多く、居室面積が12畳(すべての世帯での達成を目指す最低居住面積水準※の「世帯人員3人」の居室面積の水準)未達の住宅戸数比率が21.4%を占め、周辺の自治体に比べて高い割合となっています。

民間賃貸住宅の家賃相場も周辺の自治体と比較して高く、子育て世代が住宅購入を契機として近隣自治体に転出することが見受けられることから、子育て世代に配慮した住宅の確保が求められます。

■ 年齢5歳階級別にみた転出超過数(※マイナスは転入超過数)の動向



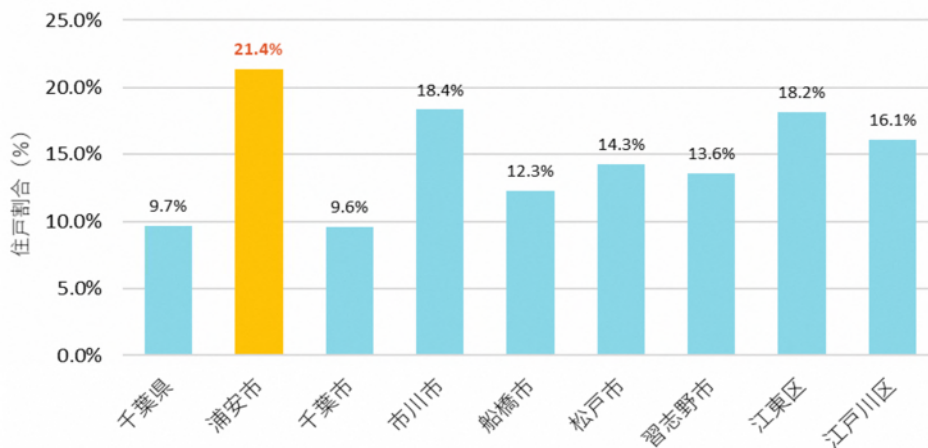
(資料:各年住民基本台帳人口移動報告)

■持ち家・借家別にみた居室の広さ[畳数]別住宅数



(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)

■賃貸住宅における居室面積が12畳未満の住宅戸数比率の比較



(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)

■住宅の所有関係別にみた、1住宅当たりの広さ(居室数、畳数、延べ面積)の状況

区分	住宅数	世帯数	1住宅当たり居室数	1住宅当たり居室の畳数	1住宅当たり延べ面積	
	(戸)	(世帯)	(室)	(畳)	(㎡)	
総数	77,050	77,500	3.36	28.65	71.60	
持ち家	37,580	37,910	4.55	40.47	100.54	
公営の借家	440	440	2.94	19.73	50.97	
都市再生機構(UR)・公社の借家	2,650	2,670	3.06	25.76	68.11	
民営借家	28,870	28,960	2.03	15.26	38.66	
(建て方別)	一戸建	290	290	4.80	44.45	104.48
	長屋建	110	110	3.90	29.78	72.06
	共同住宅	28,460	28,560	1.99	14.91	37.87
	その他	10	10	3.00	18.00	40.00
給与住宅	3,950	3,950	2.08	16.88	41.69	

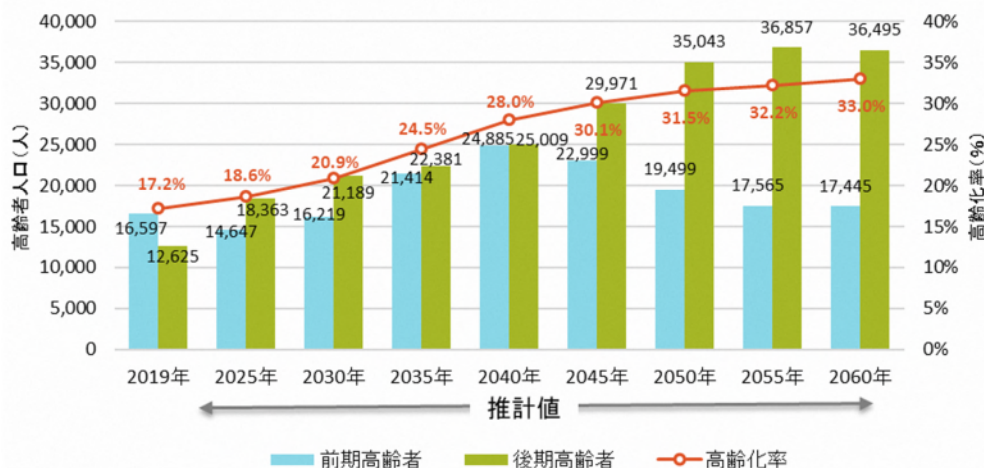
(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)

● 高齢者世帯や後期高齢者の割合の急増

2019（令和元）年の浦安市の65歳以上の高齢者の割合（高齢化率※）は約17%と全国の約28%に比べて10ポイント以上も低くなっていますが、今後、団塊世代の高齢化を背景に高齢者人口、特に75歳以上の後期高齢者人口が増加する見込みです。本市では、2025（令和7）年には、後期高齢者数が前期高齢者数を上回る状況となります。

また、人口の高齢化とともに高齢者のみの「高齢者世帯」が急増しており、単身高齢者世帯も「高齢者のいる世帯」の約4分の1を占めるものとなっています。

■ 高齢者人口の推計

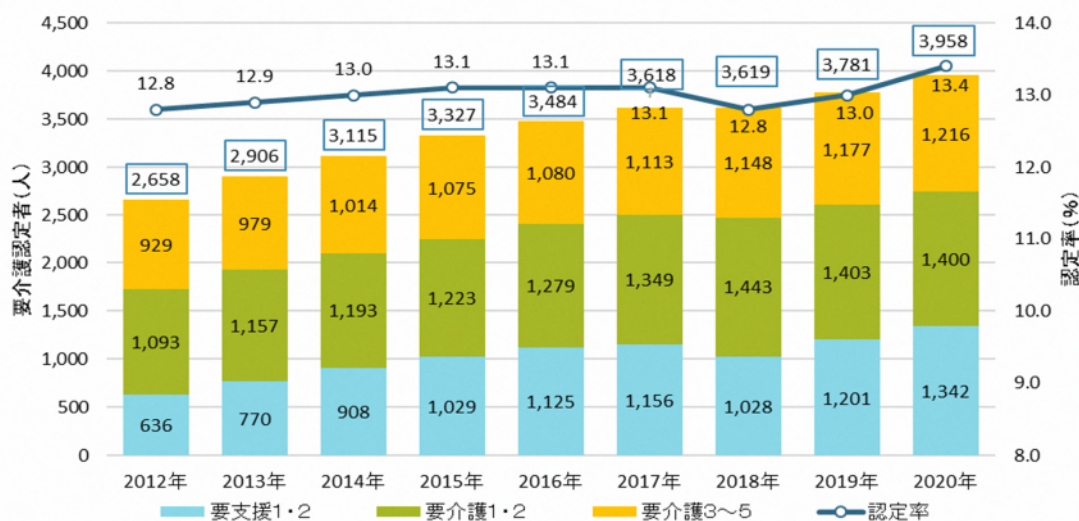


（資料：浦安市人口推計（令和元年度推計））

● 介助・介護の必要な高齢者等の増加

本市の要介護認定者比率は、全国的にみるとまだ低く、近年、認定者数の増加が鈍化する状況がみられますが、今後、後期高齢者数の増加が予想されます。

■ 要介護認定者数の推移



（資料：地域包括ケア「見える化」システム（厚生労働省）各年3月末）

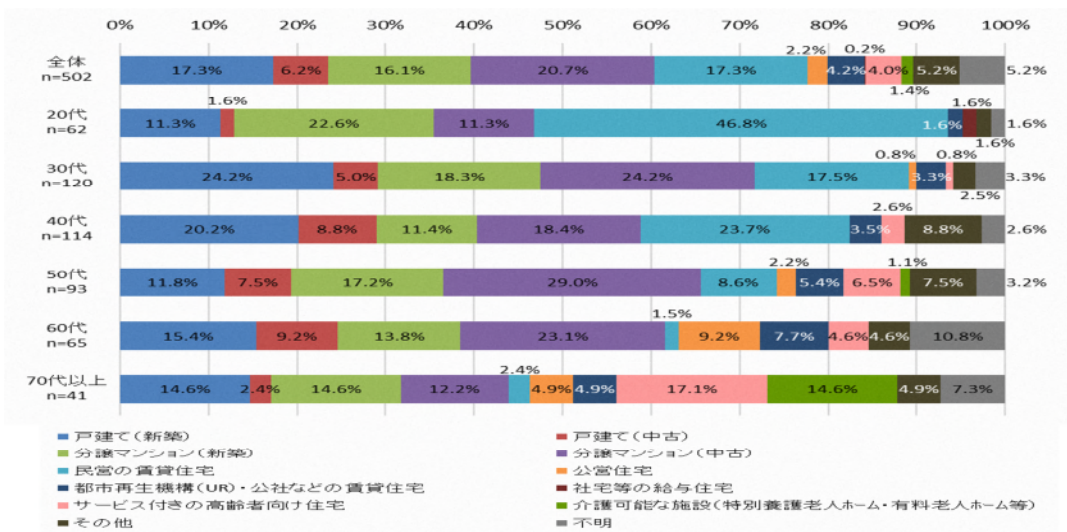
● 高齢者の多様な住まいのニーズに応じた選択肢の確保

市民意識調査によると、70歳代以上の高齢者では「サービス付き高齢者向け住宅※」や有料老人ホーム等の「介護可能な施設」への住み替え意向が高くなっています。

市内では、有料老人ホームの供給が進む一方で、費用負担の少ない特別養護老人ホームの需要が高まっており、幅広い所得階層に対応したケアサービスと連携した住まいの確保が求められています。

また、親世帯と子世帯との近居※意向や高齢期の住まいに関する関心も高く、高齢者の多様な住まいのニーズに応じた選択肢を用意していく必要があります。

■年代別にみた希望する住み替え先の住宅形態



(資料:浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 平成 29 年2月)

(2) 住宅セーフティネット※

● 住宅セーフティネット※対策の必要性

高齢化の進展や社会経済情勢の変化等の様々な要因により、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯※、外国人など、住宅の確保に特に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者※）の増加及び多様化が進んでいます。

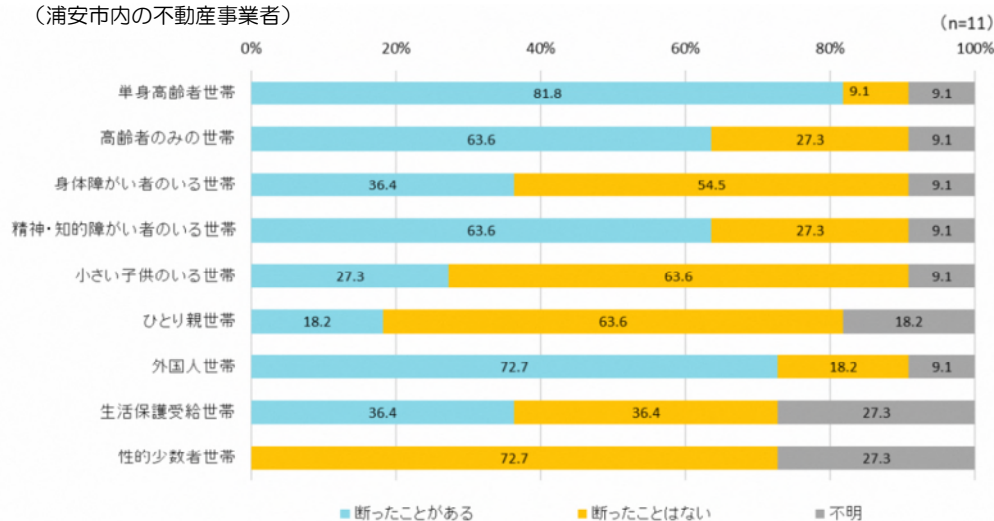
単身高齢者をはじめとする高齢者のみの世帯は、一般世帯に比べて年間収入が少なくなり、特に借家に住む高齢者世帯は年間収入の低い世帯が多くなっています。また、持ち家世帯であっても、高齢者世帯では年間収入の低い世帯の割合が高まります。

市が市内の不動産事業者や賃貸住宅の経営者に対して行ったアンケート調査では、単身高齢者や外国人等の住宅確保要配慮者※の民間賃貸住宅への入居に際して、「入居を断ったことがある」との回答が少なからずあり、民間賃貸住宅市場において住宅確保要配慮者※が自力で住宅を確保することが困難な場合があります。

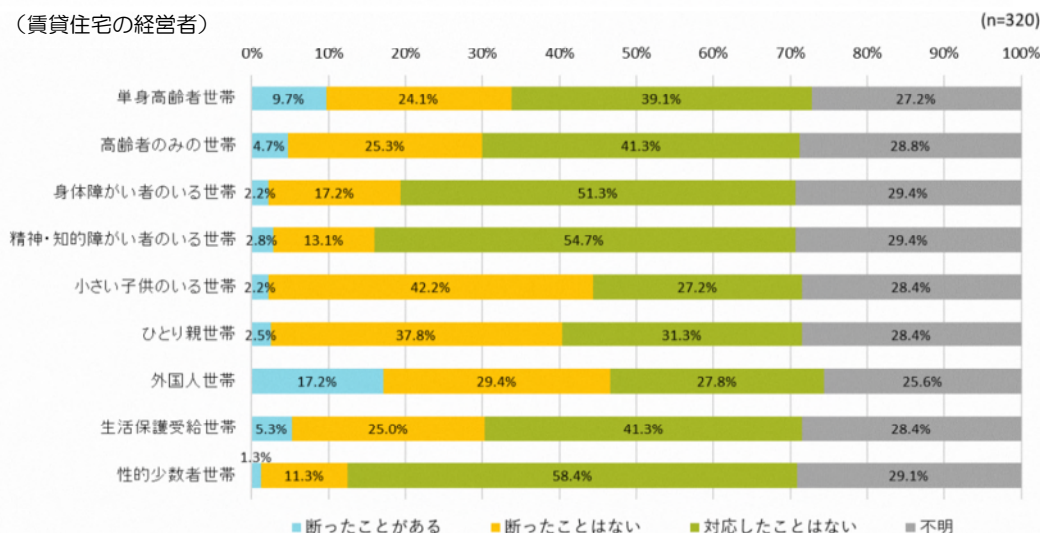
住宅確保要配慮者※等が生活の場に困ることなく、安心して暮らし続けられるように、重層的な住宅セーフティネット※の充実を図っていく必要があります。

■ 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者※の入居制限の状況

（浦安市内の不動産事業者）



（賃貸住宅の経営者）



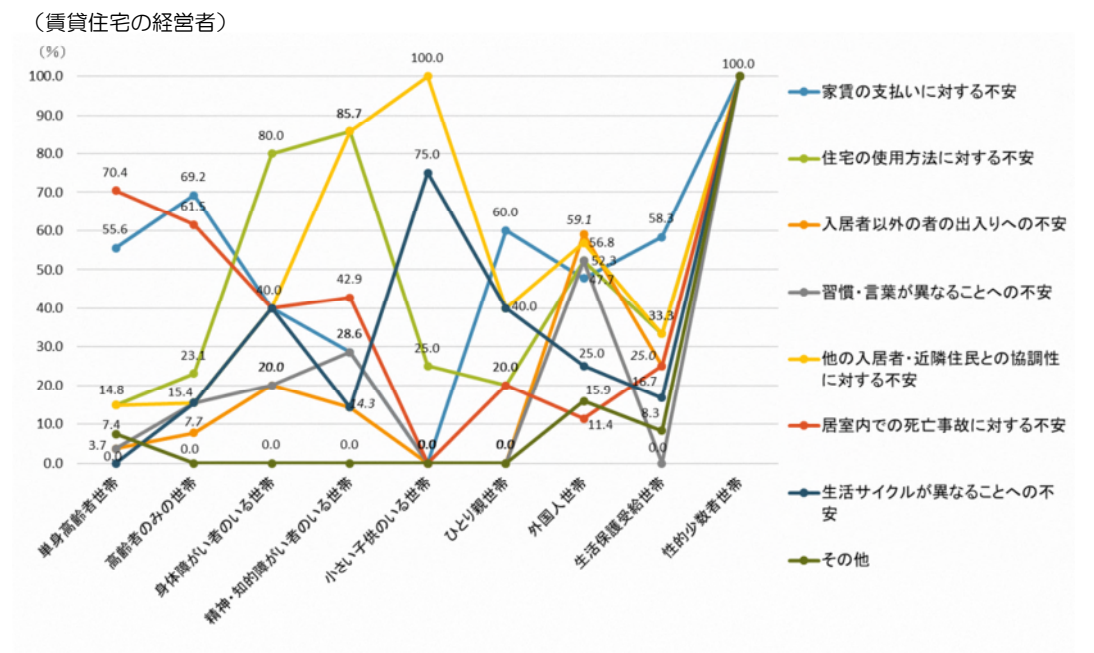
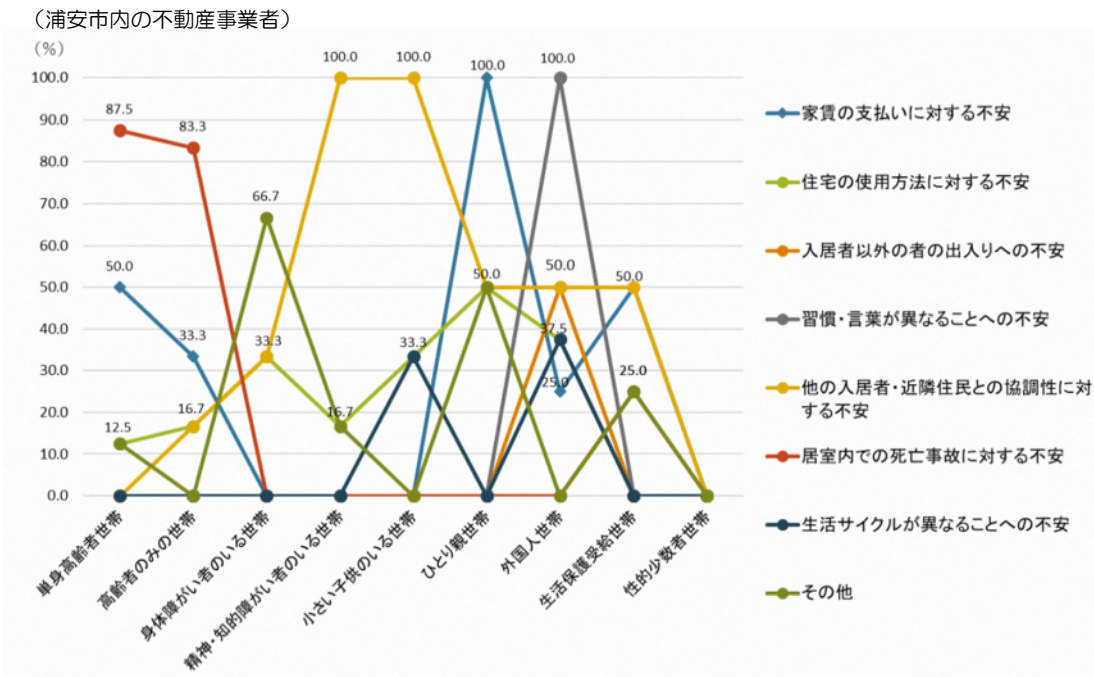
（資料：浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果報告書 令和元年10月）

● 多様な居住支援の必要性

住宅確保要配慮者*が民間賃貸住宅への入居を希望しても、入居後の孤立死や緊急時の対応、身元保証、家賃の支払いへの不安といった賃貸住宅の経営者等の不安感により、入居を断られる場合があります。

このため、賃貸住宅の経営者等の不安も軽減できるよう、相談窓口の充実・周知、住宅部局と福祉部局及びこども部局等との庁内連携、社会福祉協議会や不動産関係団体等との連携による住宅確保要配慮者*の状況に応じた多様な居住支援を進めていく必要があります。

■ 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者*の入居制限の理由



(資料:浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果報告書 令和元年10月)

(3) コミュニティ*

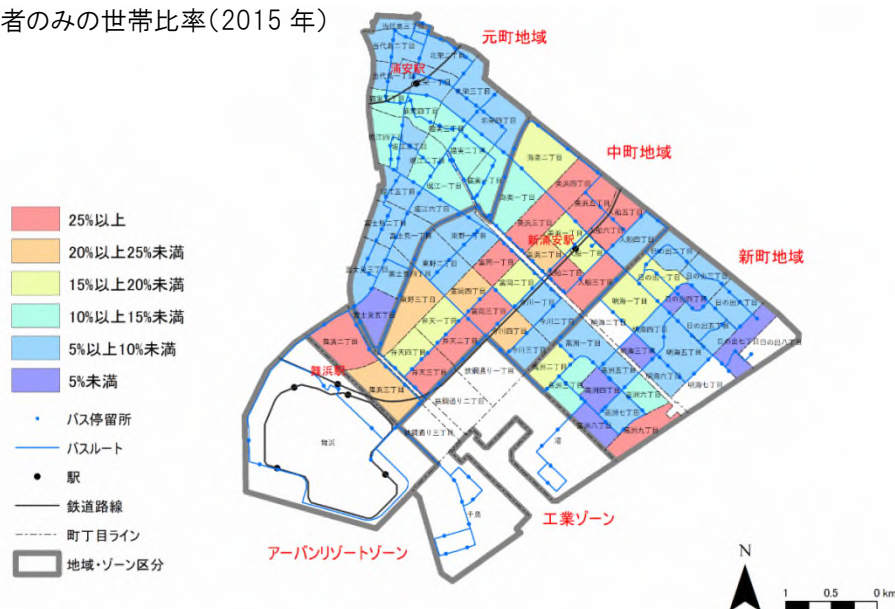
● 持続可能なコミュニティ*づくり

本市では、2045（令和27）年には、65歳以上の高齢者人口の割合が30%を超えると見込まれますが、中町地域では、既に人口が減少しており、開発から40年が経過したことによる世帯構成の変化に伴い、子育て世帯*が減少する一方で高齢者世帯が増加しています。特に、戸建住宅地では、高齢者のいる世帯が50%を超え、高齢者のみの世帯の割合も20%を超える状況となっています。

人口減少や高齢化により、地域活動や介護・福祉サービス等の担い手不足、空き家の発生による防災・防犯性等の低下、居住者の減少による商業施設の衰退など、住環境の質の低下が懸念されることから、地域課題に取り組む各種団体等への支援が求められます。

また、計画的な戸建住宅地では、各種の商業・業務や生活サービス機能の立地に制約があることから、コミュニティ*の変化に対応した住環境の創出も必要です。

■ 65歳以上の高齢者のみの世帯比率（2015年）



(資料: 2015(H27)年国勢調査)

● 地域共生社会への取り組みの必要性

今後、本市においても少子高齢化や人口減少が進むと、家庭や地域等における支え合いの基盤が弱まり、多くのコミュニティ*において社会経済活動の担い手の減少を招き、様々な課題が顕在化してくる懸念があります。

こうした社会構造の変化や人々の暮らしの変化を踏まえ、地域住民や多様な主体が連携し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域を共に創っていく地域共生社会の構築が求められています。

地域共生社会の実現に向け、「住まい」と「医療」・「介護」・「介護予防」・「生活支援」との連携を強化し、「地域包括ケアシステム*」の充実を図っていく必要があります。

(4) 住宅ストック*

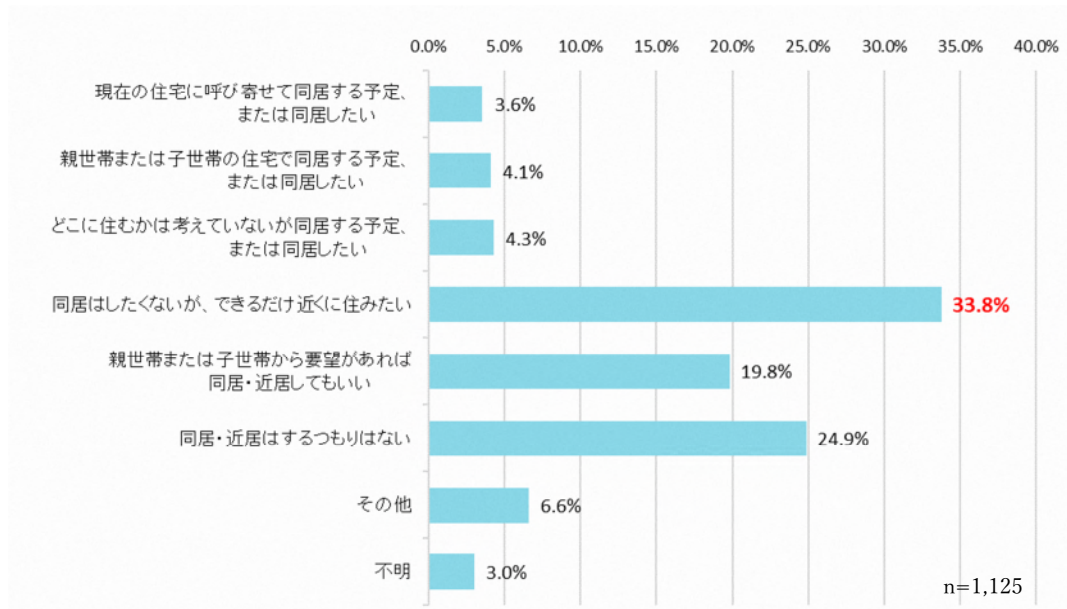
● 良質な戸建住宅ストック*の保全、資産の適正な継承・活用の必要性

戸建住宅では居住年数が長く、世帯の家族構成の変化が進む中で、単身高齢者や高齢者のみの夫婦世帯が増加しています。

市民意識調査では、高齢になるにつれて定住志向が高まり、バリアフリー*化改修のニーズも高まりますが、その一方で、より利便性等の高い中古分譲集合住宅やサービス付きの高齢者向け住宅、老人ホーム等への住み替え意向もみられます。

このため、今後の高齢者世帯の増加に伴い、戸建住宅の資産保全・活用ニーズが高まるものと考えられ、良質な戸建住宅の保全とともに、同居等による後世への資産継承、高齢者世帯の住み替え等に伴う戸建住宅の適切な賃貸化や転用等による資産活用の仕組みが必要です。

■ 親世帯や子世帯との同居・近居*意向



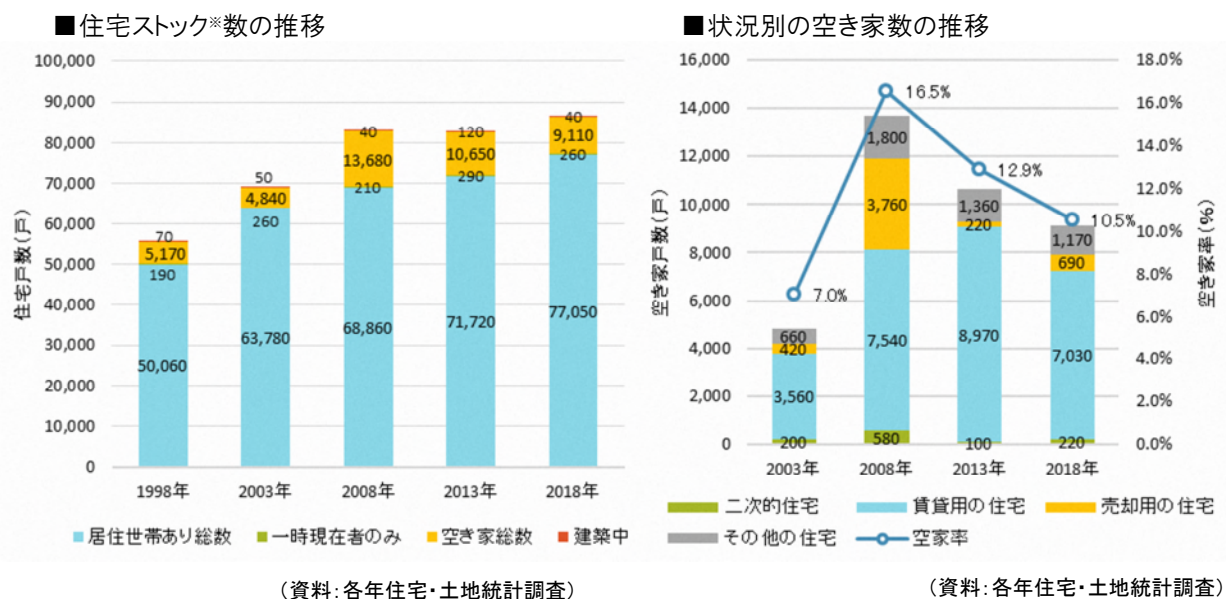
(資料: 浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 平成 29 年2月)

● 空き家の状況把握、管理不全化の予防

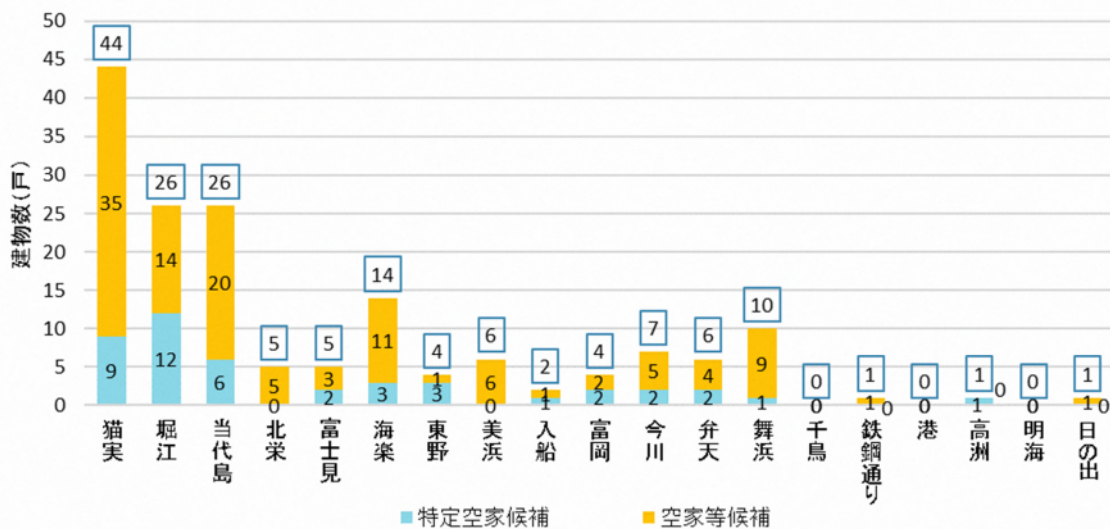
「2018（平成 30）年住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅ストック*数は約8万6千戸で、ここ 20 年で約 1.6 倍になっています。同調査での空き家率は 10.5%となっていますが、賃貸用等として市場において流通・管理されている空き家が多くを占めています。

市が 2019（令和元）年度に実施した「空家等実態調査」でも、管理不全で問題となる恐れのある「特定空家等候補」は 44 戸と目立つ状況ではありませんが、元町地域の木造密集市街地*においてやや多くみられ、適正に管理されずに放置された状況のものも見受けられます。（※注）

人口減少社会において、空き家の増加が予想されるため、空き家情報の継続的な把握と管理不全化の予防が求められます。



■「空家等実態調査」による市内の空き家（※注）の分布状況



（※注）市が 2019（令和元）年度に実施した「空家等実態調査」における「空家等候補」等は、水道の閉栓データや現地目視調査により、長期間空き家状態にある住宅等を抽出したものであり、総務省が実施する「住宅・土地統計調査」において一時的に居住が確認できない状態となっている「空き家」とは、調査対象が異なり一致しない。

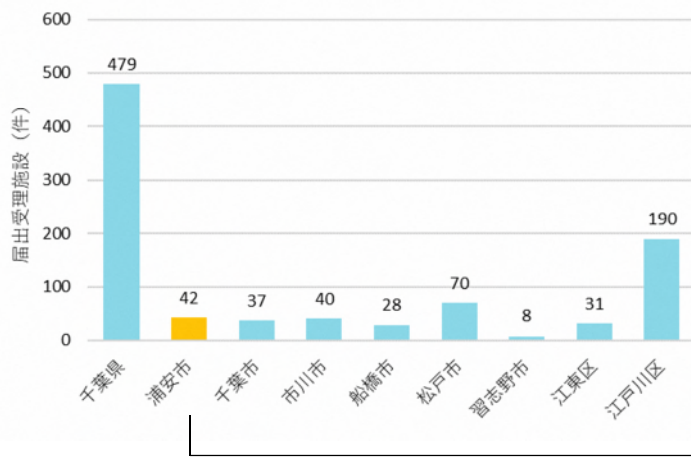
● 民泊*の適正な管理と活用の必要性

我が国では、観光立国を国づくりのテーマの一つとして掲げているなかで、民泊*については、インバウンドの積極的な受け入れ対応の受け皿になりつつあります。

その一方で、民泊*は住宅として区分されることから、整然とした戸建住宅地や、集合住宅の中の空き室に比較的容易に開設されることで、不特定多数の人が出入りすることや、ごみ・騒音をはじめ既存コミュニティ*、その他周囲の環境へ影響を与えることが懸念されます。

このように、民泊*自体は住宅ストック*の有効活用の一つではあるものの、反面、その管理、運用の状況によっては良好な住環境との調和をいかに図るかとの課題が生じることから、活用にあたってのルールづくりの検討を進めていく必要があります。

■ 住宅宿泊事業者の届出受理施設数の現状



	届出受理施設
猫実	1
堀江	2
当代島	1
北栄	2
富士見	18
海楽	1
東野	3
美浜	2
今川	8
弁天	3
舞浜	1

(5) 分譲集合住宅

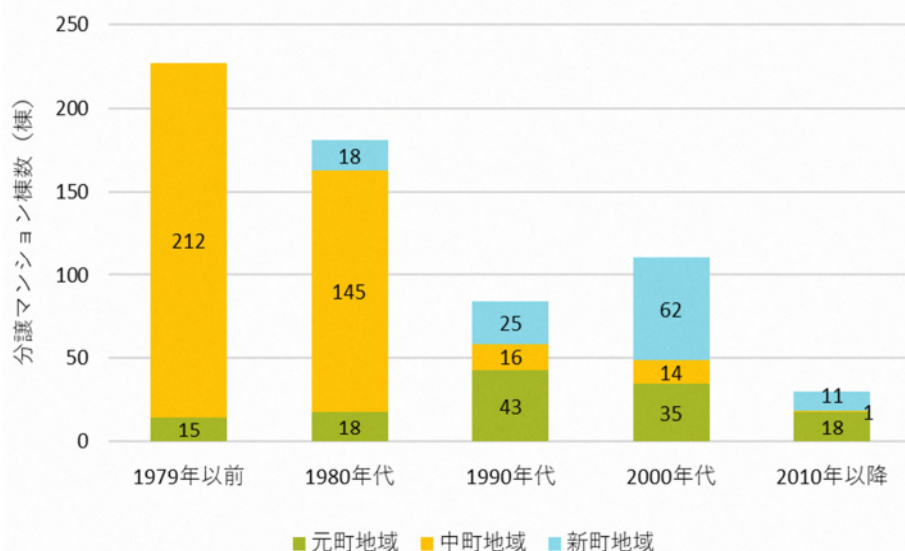
● 分譲集合住宅の適正な維持管理の促進

「2018（平成 30）年住宅・土地統計調査」において、市内の分譲集合住宅は約 2 万 3 千戸で、居住世帯のいる住宅数約 7 万 7 千戸の約 3 割を占め、本市の主要な居住形態となっています。

市内の分譲集合住宅ストック※は 185 管理組合※、633 棟、23,818 戸あり、1981（昭和 56）年以前に建築された分譲集合住宅が 27 管理組合※（14.6%）、353 棟（55.8%）、建築後 30 年以上経過している分譲集合住宅は 40 管理組合※（21.6%）、408 棟（64.5%）となっており、早期に耐震診断や必要な耐震改修を実施するとともに、適時適切な修繕が望まれます。

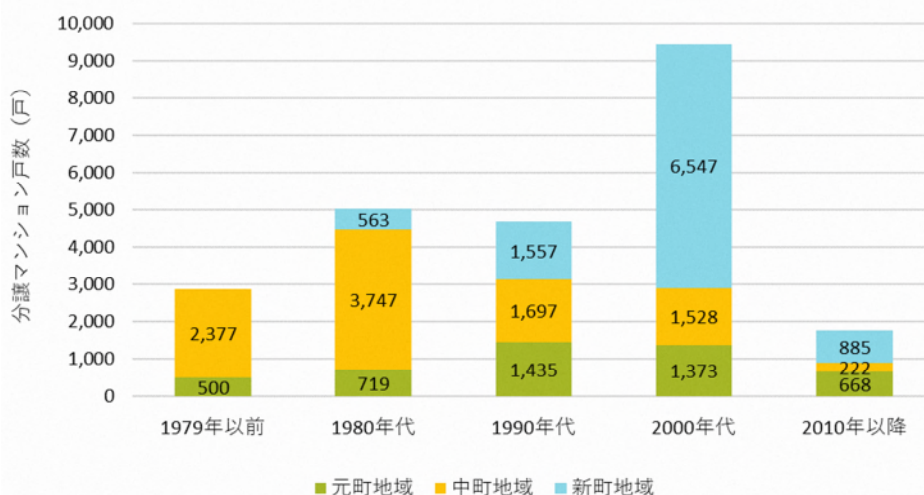
また、建設時期の古い単棟型の小規模分譲集合住宅では、管理組合員や居住者の名簿、長期修繕計画※が適切に更新されていない等の状況もみられ、管理の適正化に向けた対策が必要です。

■ 竣工年代別、地域別、分譲集合住宅棟数



（資料：浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和2年3月）

■ 竣工年代別、地域別、分譲集合住宅戸数



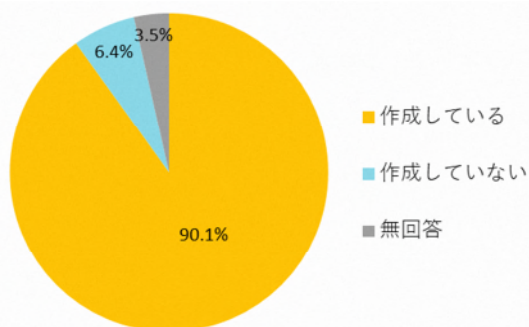
（資料：浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和2年3月）

● 建物の高経年化*と居住者の高齢化という「二つの老い」への対応

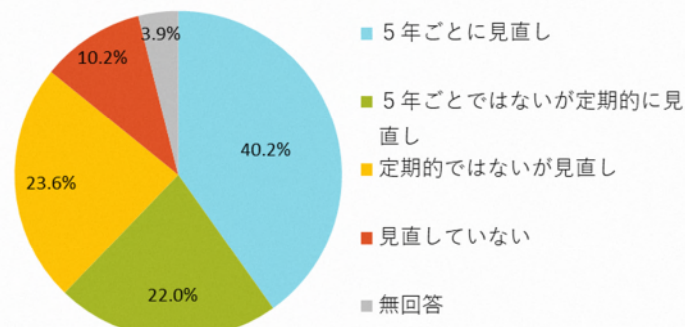
分譲集合住宅では、建物の高経年化*と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、建物の維持管理等に係る経費の増大と同時に、区分所有者の高齢化や管理組合役員のなり手不足といった管理に関する不安が高まっている管理組合*があります。

令和元年度に行った「浦安市分譲集合住宅実態調査」では、高経年化*に伴う建物の老朽化等への対策や建替えについて検討が進められていない管理組合*が多いため、中長期的な視点に立ち、高経年化*に対する取り組みを進めていく必要があります。

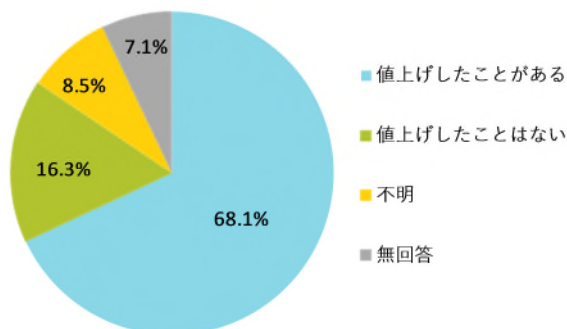
■ 長期修繕計画*の策定状況



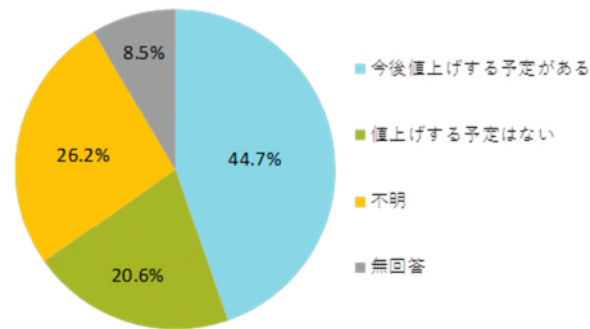
■ 長期修繕計画*の見直し状況



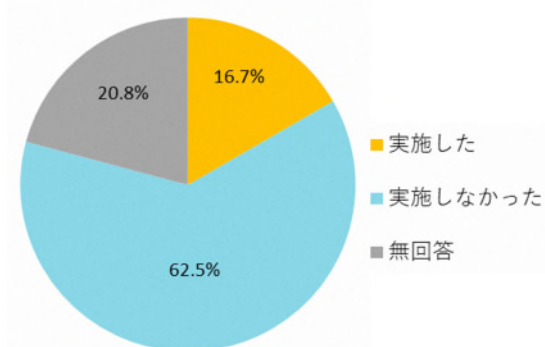
■ 修繕積立金の見直し実績



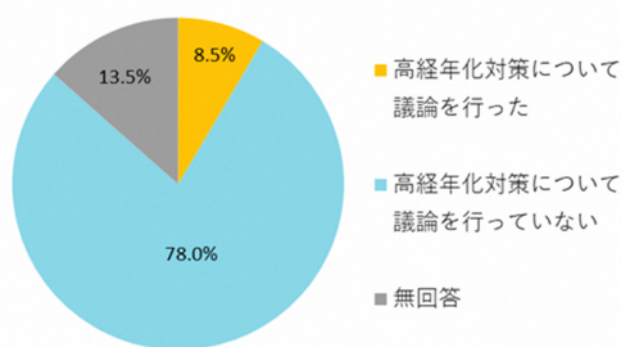
■ 修繕積立金の見直し予定



■ 旧耐震建築物の耐震診断の実施状況



■ 高経年化*対策についての検討の有無



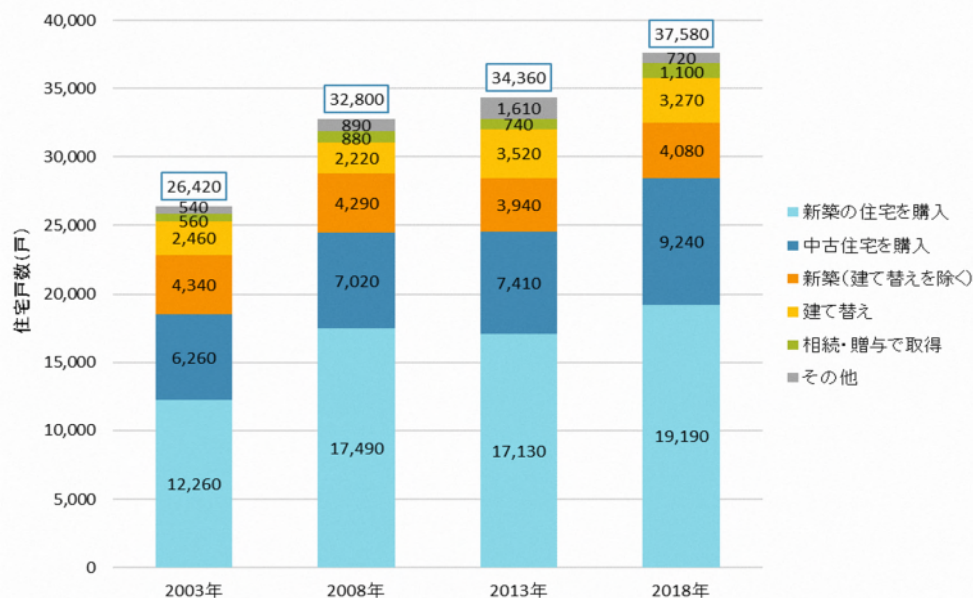
(資料: 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和2年3月)

(6) 住宅市場

● 中古住宅（既存住宅）流通市場の活性化に向けた対応

市内の持ち家に住む世帯のうち約 25%は中古住宅の取得によるもので、2008（平成 20）年に約 7千戸であった中古住宅の取得戸数は、2018（平成 30）年には約 9千戸と 10年間で 1.3 倍となっていますが、中古住宅の取得割合は、分譲集合住宅に比べて戸建住宅は半数程度となっています。

■ 持ち家住宅の購入・新築・建て替え等の状況の推移

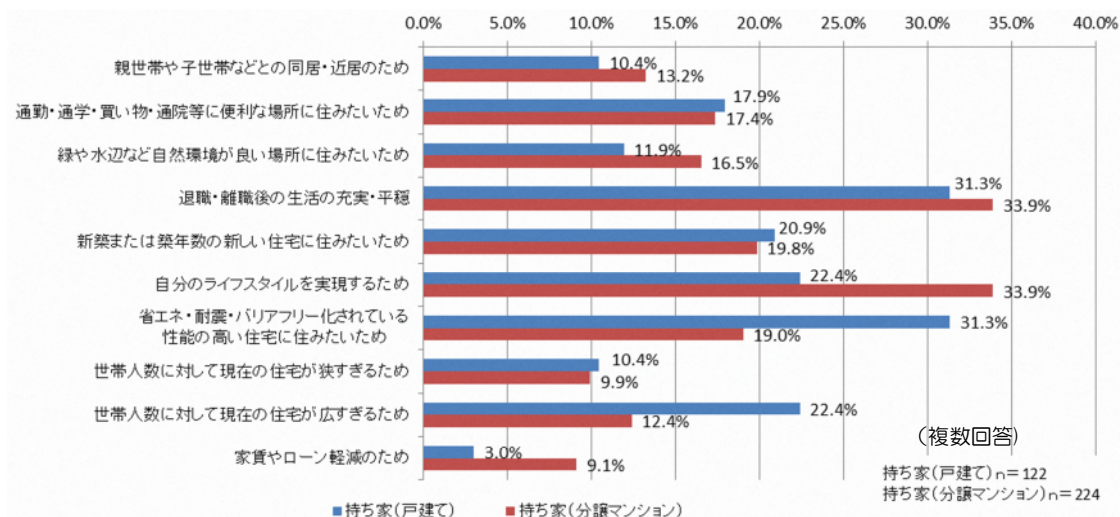


(資料: 各年住宅・土地統計調査)

● 多様な選択が可能な賃貸住宅市場の形成

市民意識調査では、住み替えたい理由として「自分のライフスタイル※を実現するため」及び「退職・離職後の生活の充実・平穩」という声が多いため、多様なライフスタイル※に応じた住まいを選択できることが求められます。

■ 持ち家世帯における住み替えたい理由



(資料: 浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 平成 29 年 2 月)

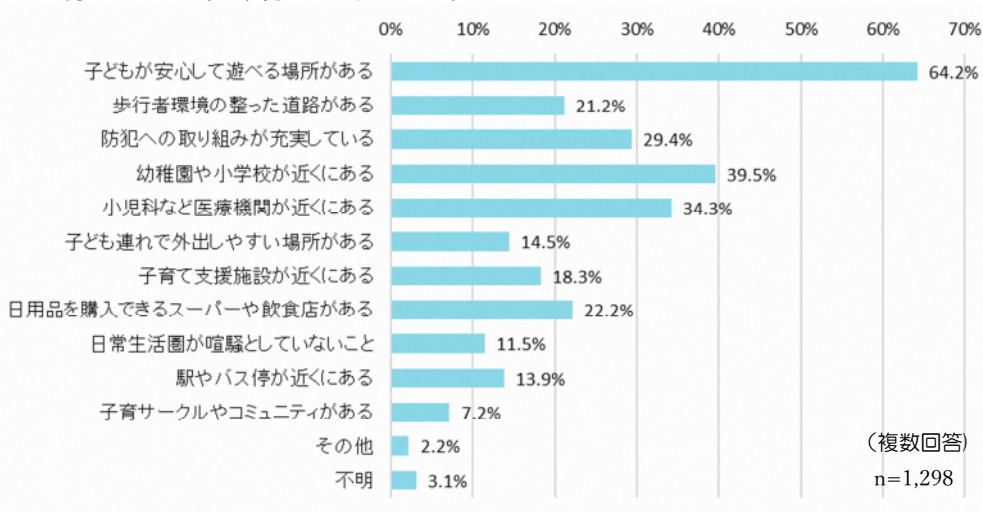
(7) 住環境

● 誰もが安心して暮らせる住環境への期待

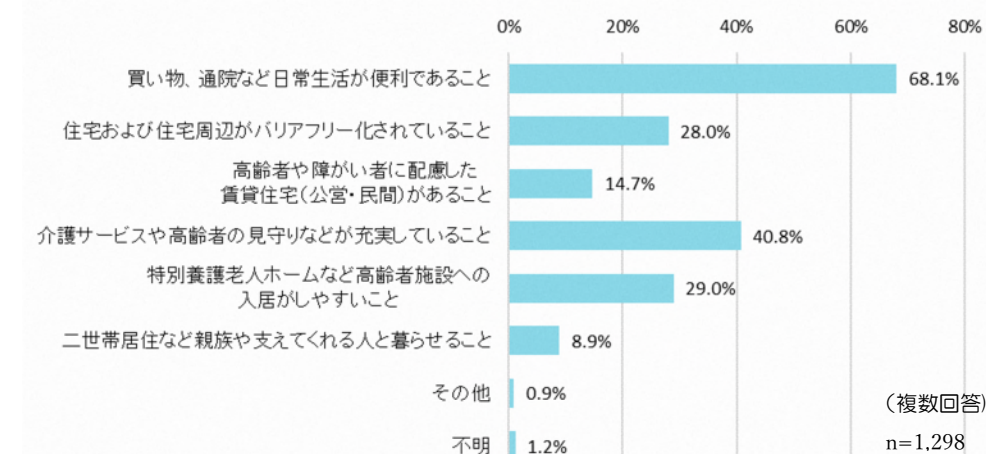
市民意識調査では、市の住宅施策として、「地震対策」の他「高齢者や障がい者への対応」や「防犯対策」を望む割合が高くなっています。

また、子どもが安心して遊べる場所、買い物や通院等日常生活の利便性といった、子育て、高齢期等のライフステージ^{*}に応じて、安心して暮らせる住環境の実現が求められています。

■ 子育てしやすい住環境として市民が重要と思うこと



■ 高齢者や障がい者が暮らしやすい住環境として市民が重要と思うこと



(資料: 浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 平成 29 年 2 月)

● 美しい住環境への評価

新町地域における市民の「まちなみ、景観の良さ」に対する満足度は高く、景観啓発事業の取り組みの推進、地域の個性等を醸し出す景観資源、計画的につくられてきた美しい街並みの保全が大切です。

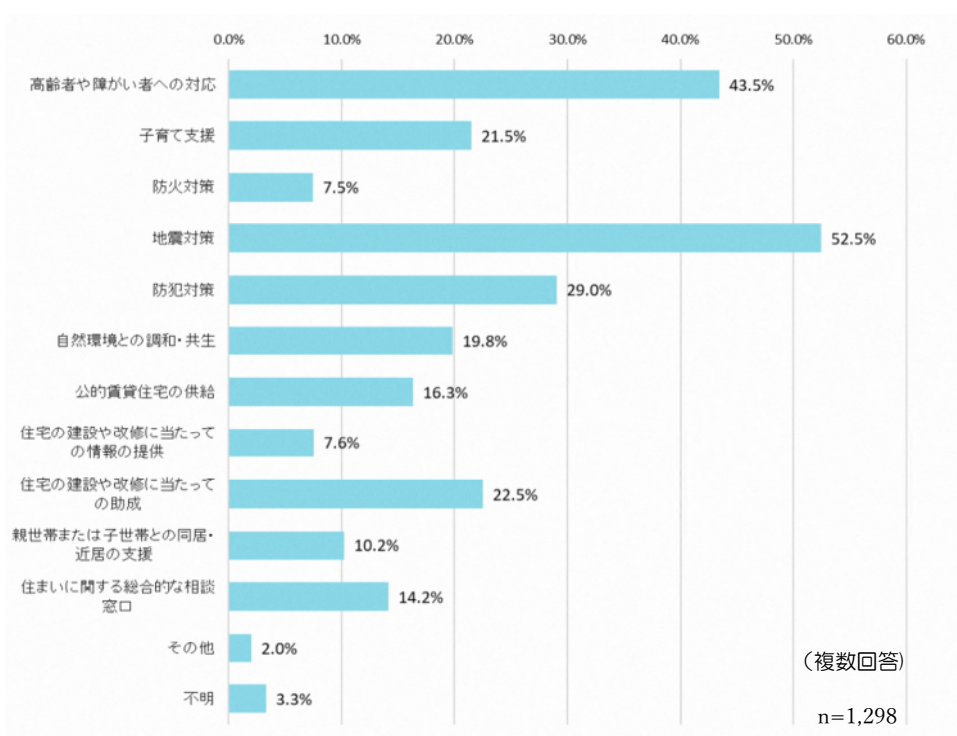
地球温暖化防止や循環型社会^{*}の形成等環境問題への対応とともに、美しい住環境の保全・形成を実現し、誰もが安心して暮らせる住環境とするためには、地域における市民主体のまちづくりを促進していくことが重要です。

(8) 防災

● 市民の安全・安心なまちづくりへの期待

市民の防災に対する意識は高く、市の住宅施策への期待の最上位となっています。また、防犯に対する取り組みへの期待も上位にあげられています。

■ 市の住宅施策への市民の要望



(資料: 浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 平成 29 年 2 月)

● 木造密集市街地*の防災まちづくりなど、震災対策の必要性

市内には、1981（昭和 56）年以前の旧耐震基準*時期に建設された木造住宅が約 4 千棟、非木造住宅が約 6 百棟あり、建築物の状況に応じて耐震化を進めていく必要があります。

また、古くからの市街地である元町地域には、震災時に延焼火災等の危険性のある木造密集市街地*があり、震災に強いまちづくりを推進する必要があります。

● 水害の危険性

地盤の低い元町地域では、雨水の自然排水が困難であり、排水機による強制排水を余儀なくされています。また、中町・新町地域では、潮位の影響を受けて道路冠水等が生じることがあります。

さらに、近年の短時間強雨を含む集中豪雨等による都市型水害（内水氾濫）の危険性も増大しています。

安全・安心で快適な住環境を実現するためには、個々の住宅の防災性能・防犯性能を向上するとともに、地域としての防災・防犯性能の向上を図るために、市民と行政が連携したまちづくりを進める必要があります。

(9) 環境

● 環境に配慮した住まいづくりの促進

地球温暖化防止や循環型社会*の形成等を目指し、住宅の遮音性・断熱性等の性能の向上、省エネルギー対策や緑化の促進など、環境に配慮した質の高い住宅の整備や高効率機器、再生可能エネルギー*の導入が求められています。

■住宅における省エネルギー対応設備の状況

		2003年	2008年	2013年	2018年
住宅総数	(戸)	63,780	68,680	71,720	77,050
太陽熱温水機器	あり	430	570	490	570
	%	0.67%	0.83%	0.68%	0.74%
太陽光発電機器	あり	110	290	680	1160
	%	0.17%	0.42%	0.95%	1.51%
二重サッシ 複層ガラス*の 窓	全ての窓	1,630	5,290	7,930	9,100
	%	2.56%	7.70%	11.06%	11.81%
	一部の窓	2,440	4,390	5,930	7,630
	%	3.83%	6.39%	8.27%	9.90%

(資料:各年住宅・土地統計調査)

2 住宅地特性と課題

● 住宅地特性

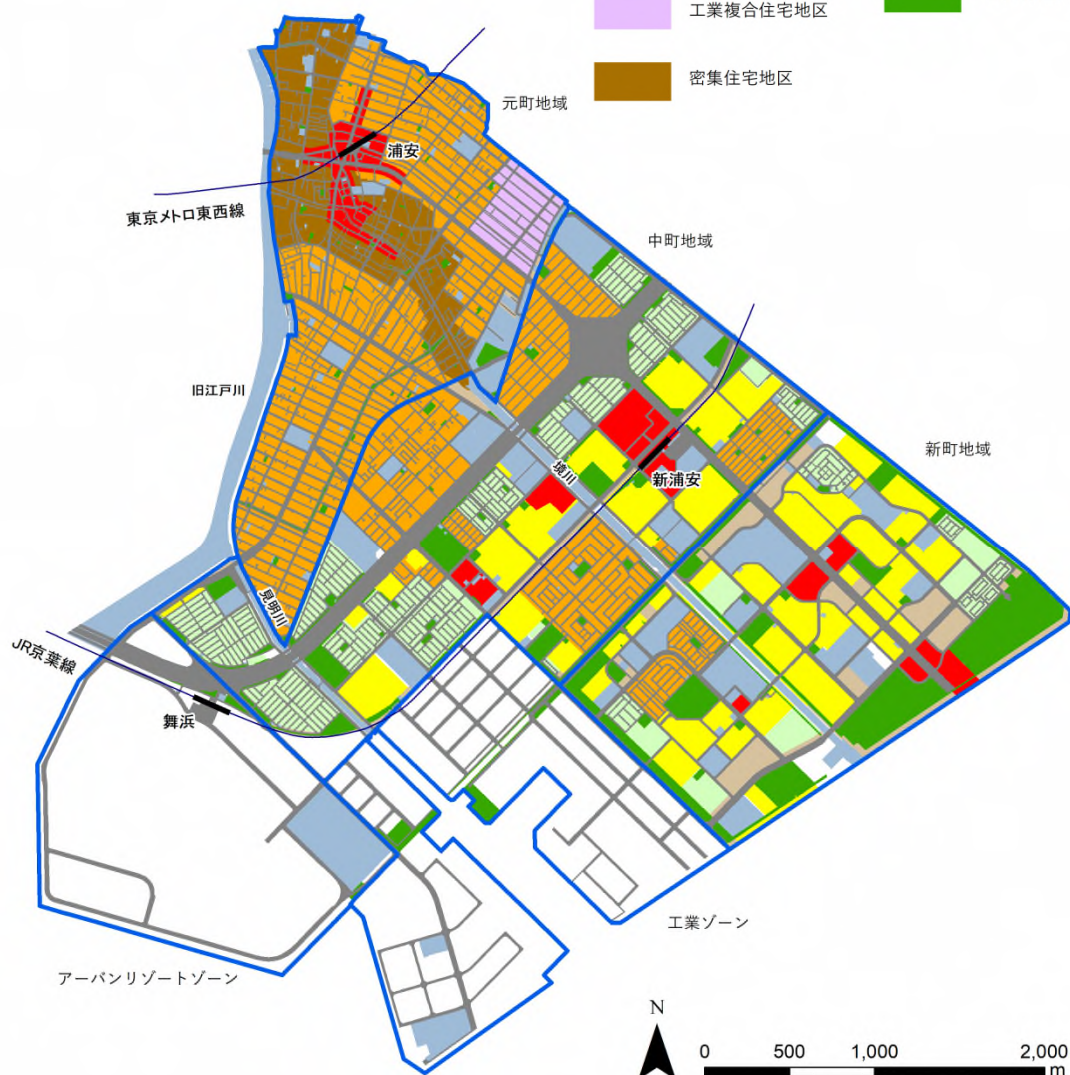
本市は、海面埋立事業による住宅地開発の経緯や土地利用、及び地域の基盤整備の状況や地域を構成する住宅もタイプにより、住宅地特性や人口・世帯動向等の住生活を取り巻く状況・課題が異なります。

地区の特性及び課題は、住宅もタイプ（持ち家戸建、分譲集合住宅、民間賃貸住宅、公共賃貸住宅、社宅・寮等の給与住宅等）の構成から特徴づけられる、次のような特性の違いがあります。

■ 住宅地特性区分

凡例

	戸建住宅地区		用途混在市街地
	集合住宅地区		商業・業務市街地
	複合住宅地区		公共公益地区
	工業複合住宅地区		公園緑地地区
	密集住宅地区		



● 住宅地特性別にみた課題

区分	住宅地特性	主な課題
① 戸建住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> 中町地域・新町地域において、民間事業者等により計画的に開発された戸建分譲住宅地で、概ね50坪（165㎡）程度のゆとりある敷地規模で区画された宅地と、生け垣等の沿道緑化により統一感のある街並み景観を形成しています。 入居世帯はファミリー世帯が中心ですが、中町地域では、開発当時に入居した世帯の構成に変化がみられ、高齢者のいる世帯や高齢者のみの世帯が増加しています。 新町地域では、現在も戸建分譲住宅地の開発が続いています。 地区計画※による最低敷地面積が定められていない地区では、敷地分割により小規模戸建住宅の建設がみられます。また、コミュニティ※の変化と共に、専用户建住宅から二世帯住宅（二戸長屋）や集合住宅、併用住宅へと建て替わるケースもみられます。 	<ul style="list-style-type: none"> 中町地域の戸建住宅地区では、高齢者世帯の増加に伴い、戸建住宅の資産保全・活用ニーズが高まるものと考えられ、良質な戸建住宅の保全とともに、同居等による後世への資産継承、高齢者世帯の住み替え等に伴う戸建住宅の適切な転貸や転用等による資産活用の仕組みが必要です。 現在の良好な住環境や街並みの維持・保全のルールづくりや、ルール見直しの動向への対応が必要です。 戸建住宅地における、生活サービス機能の立地などについて、コミュニティ※の変化など地区の特性を踏まえつつ、将来を見据えた住環境の検討も必要です。
② 集合住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> 中町地域・新町地域において、民間事業者や日本住宅公団（現：都市再生機構※）等により計画的に開発された集合住宅地で、分譲集合住宅や都市再生機構※等の公共賃貸住宅、企業社宅といった街区ごとにまとまりある住宅地が形成されています。 住棟形式では、タウンハウス型の低層集合住宅地から、まとまった緑地等のオープンスペースが確保された大規模な中高層集合住宅地まで、街区ごとに多様な街並み・景観を形成しています。 中町地域では、開発当時から住んでいる世帯の世帯構成の変化や、居住世帯の入れ替わりによるコミュニティ※の変化の動向がみられます。また、新町地域では、現在も分譲集合住宅の建設が進められています。 中町地域の分譲集合住宅の住棟間をはじめ計画的に整備されたみどりは、大きく成長して地域の貴重な資源となっています。 	<ul style="list-style-type: none"> 中町地域の分譲集合住宅の多くは、1981（昭和56）年以前の旧耐震基準※で建設されており、早期に耐震化を図るとともに大規模修繕等の高経年化※対策が必要となっています。 中町地域の分譲集合住宅では、建物の高経年化※と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行しています。建物の維持管理等に係る経費の増大と同時に、区分所有者の高齢化に伴う修繕積立金等の負担増の困難性や管理組合役員のなり手不足といった管理に関する検討が必要です。 居住者の高齢化に対応したバリアフリー※改修や高齢者の見守り、多世代交流等のコミュニティ※形成の促進が求められます。 新しい分譲集合住宅の開発においては、未就学児等の子どもの増加に対応した機能整備にも留意する必要があります。また、省エネルギー対策や高度な防災機能の整備等、次世代に向けて優れた環境・機能を有する集合住宅の整備を誘導していく必要があります。

区分	住宅地特性	主な課題
③ 複合住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> • 権利者がそれぞれ個別に戸建住宅や賃貸集合住宅等を建設し、徐々に土地利用が進められてきた地区であり、多様な形式の住宅が複合する住宅地となっています。 • 元町地域の土地改良事業が行われた地区では、2路線の道路に挟まれた短冊状の敷地が多く、街区内で戸建住宅や小規模集合住宅と中高層集合住宅、各種の事業所が混在する市街地となっています。 • 中町地域や新町地域では比較的大きな敷地で区画され、ゆとりのある戸建住宅や小規模集合住宅の開発が徐々に進んできた地区です。駐車場・未利用地等の空地など今後の開発余力を残しています。 • 新規の集合住宅等の建設により、若い単身世帯やファミリー世帯が転入し、人口・世帯数が増加してきた地区です。 • 開発当時から住んでいる世帯の世帯構成に変化がみられ、一部では、高齢者のいる世帯や高齢者のみの世帯が増加しています。 	<ul style="list-style-type: none"> • 賃貸住宅の供給に際しては、ファミリー世帯など、世帯人数に応じた適正な規模の賃貸住宅を増やしていくことが求められます。 • 分譲集合住宅では、大規模修繕が必要な時期となっていますが、長期修繕計画[*]や修繕積立金の適切な見直しが求められます。 • 高齢者のいる世帯や高齢者のみの世帯の増加に伴い、同居や近居[*]の促進や住宅のバリアフリー[*]改修、賃貸住宅の建て替え時の住み替え支援等の対策が求められます。
④ 工業複合住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> • 土地改良事業が行われた地区では、概ね100m間隔で幅員8m以上の道路網が整備され、短冊状の街区が形成されています。 • 土地改良事業後に立地した工業業務用地の中高層集合住宅等への土地利用転換により、住宅と工業業務施設が混在した市街地となっています。 • 中高層の賃貸集合住宅や分譲集合住宅の建設が進み、若い単身世帯やファミリー世帯の増加により人口が増加してきた地区です。 	<ul style="list-style-type: none"> • 賃貸住宅の供給に際しては、ファミリー世帯など、世帯人数に応じた適正な規模の賃貸住宅を増やしていくことが求められます。 • 分譲集合住宅では、大規模修繕が必要な時期となっていますが、長期修繕計画[*]や修繕積立金の適切な見直しが求められます。 • 工業用地の集積する街区や集合住宅への土地利用転換の進行した街区の状況を踏まえ、工業と住宅相互の環境調整を図る必要があります。 • 若いファミリー世帯が増加していますが、公園・広場等が不足しています。
⑤ 密集住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> • 埋め立て事業以前からの市街地である、堀江・猫実・当代島地区は、道路等の基盤が脆弱で小規模な木造老朽住宅が随所に集積する密集市街地[*]となっています。 • 概ね3階以下の土地利用で、戸建住宅や併用住宅、小規模な賃貸集合住宅が混在する市街地となっています。 • 接道不良敷地が多く、建て替えが進まずに老朽化する住宅や空き家も発生しています。また、地区内には、今後の市街地整備のため過密土地買収事業により買収した土地が多数存在しています。 • 持ち家に住む世帯の高齢化が進む一方で、小規模な賃貸集合住宅等の建設により若い単身世帯等の増加が進んできた地区です。 	<ul style="list-style-type: none"> • 賃貸住宅の供給に際しては、ファミリー世帯など、世帯人数に応じた適正な規模の賃貸住宅を増やしていくことが求められます。 • 密集市街地[*]では、道路等の基盤施設の整備や不燃化の促進、子どもが安全に遊べる公園・広場の整備等の安全・安心なまちづくりなど、市有地を有効活用しながら推進する必要があります。 • 単棟型の小規模分譲集合住宅では、耐震化をはじめ、管理の適正化に向けさらなる対策の推進が必要です。 • 他の地区に比べ、空き家情報の継続的な把握と管理不全化の予防が求められます。

第3章 計画の基本理念と基本目標

1 基本理念

住むほどに愛されるまち うらやす ～つなげよう「住まい」と「明るい暮らし」～

浦安市総合計画のまちづくりの将来都市像を踏まえ、第1次浦安市住生活基本計画の基本理念を受け継ぎながら、本計画では、住まい・住環境の目指すべき将来像である基本理念を『住むほどに愛されるまち うらやす ～つなげよう「住まい」と「明るい暮らし」～』と定め、「浦安で住みつなぐ」をキーワードに住宅政策を推進していきます。

- 住むほどに愛される**……良質な住宅ストック※と良好な住環境を維持・向上させることにより、浦安に住むこと・住み続けることでの心地の良さ、住めば住むほど愛着を感じ、市民から愛されるまちを目指します。
- 住まい** ……………「家族」、「近隣」、「市や関係団体」など、様々な人達が皆で支え合いながら、住宅や地域を通じてつながること。また、様々な施策と連携を図りながら、次世代へと住みつながれる住宅・住環境を目指します。
- 明るい暮らし** ……………住まいの不安を払拭し、安全・安心をベースに明るく希望に満ち、その人らしく、生き生きと暮らせる住環境を目指します。

2 基本目標及び施策の体系

基本理念を実現するため、4つの基本目標を設定し、住宅施策を推進していきます。

「住まいるまち」を「住まいるまち」と「明るく暮らそう」

基本目標 1

多様な人々がともに支え合い、生き生きと暮らせる住まづくり

今後の本格的な少子高齢社会を見据え、高齢者・障がい者・子育て世帯*など、住宅の確保に配慮を要する方々に対する対応が一層求められています。

そのため、地域における良好なコミュニティ*と快適な住環境の中で、住宅の確保に配慮を要する方々が地域で安心して暮らし続けられるよう、住宅施策と福祉施策等との連携を強化し、居住の安定の確保に取り組みます。

施策の方向性1 誰もが住み続けられる地域共生社会の構築

施策の方向性2 住宅セーフティネット*の構築・充実

基本目標 2

多様な暮らし方の選択が可能な住まづくり

市民の生活観やライフスタイル*が多様化する中、就業・結婚・子育て等の各ライフステージ*に応じて、住まいに対するニーズが多様化しており、住まいに求める広さや性能等は様々です。

そのため、多様なニーズに応じた住まいを確保し、また、良好な住宅ストック*を活用できる仕組みづくりを目指します。

施策の方向性3 多様な暮らし方の選択が可能な住宅の確保

施策の方向性4 新たな住宅ストック*活用ニーズへの対応

基本目標 3

将来に渡って価値が持続する住まづくり

住宅ストック*が量的に充足している現状では、バリアフリー*や子育てに適した住宅の整備など、現在の良好な住宅ストック*を適切に維持管理し、次世代に住みつなぐことが重要です。

そのため、住宅の性能を向上させることとともに、良質化に資するリフォーム*等を促進し、また集合住宅の適正な維持管理や長寿命化を促進します。

施策の方向性5 良好な戸建住宅地の維持・再生

施策の方向性6 集合住宅の適正な維持管理・再生

基本目標 4

環境に配慮した、誰もが安全で安心して暮らせる住まづくり

住まいは、人の生活を支える基盤であるとともに、住環境の魅力やコミュニティ*の活力を生み出す主要な構成要素でもあります。

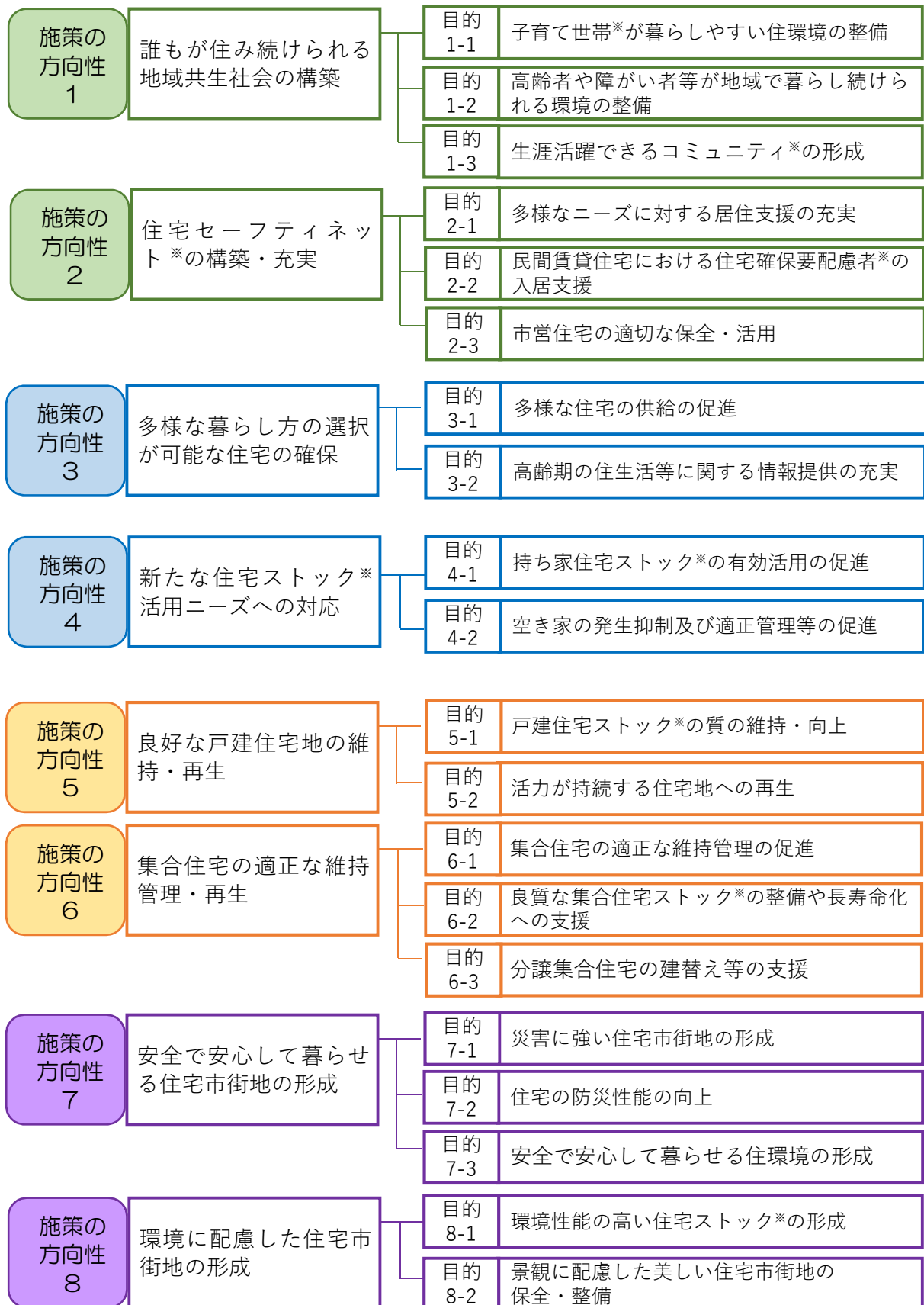
そのため、市民の地球温暖化や低炭素*社会への関心の高まりや地震や水害等の災害に対する意識の高まりを受け、環境に配慮した住まづくりを促進するとともに、誰もが安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成を目指します。

施策の方向性7 安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成

施策の方向性8 環境に配慮した住宅市街地の形成

<施策の方向性>

<施策の目的>



3 重点的な施策の設定

基本理念と基本目標を達成するために、前頁で展開した 8 つの施策の方向性及び 20 の施策の目的のなかから、今後の本市における住生活の維持・向上を進めるうえで、特に優先的かつ重点的に進めるべき次の 5 つの施策を「重点的な施策」として位置づけます。

また、この「重点的な施策」は、基本的に 8 つの施策の方向性のなかから抽出していますが、必要に応じて、関連する他の施策の方向性や目的とも複合して内容を設定しています。

重点的な施策1 多様なニーズに対応できる住宅ストック*の形成

子育て世帯*が暮らしやすい住まいや、身体機能、収入状況等の世帯の状況に応じた高齢期の住まいの充実、親子の同居・近居*等のニーズに応じた住み替えが可能な住宅の確保等に向けて取り組みを推進します。

重点的な施策2 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット*の構築

「地域包括ケアシステム*」を構築し、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者*が、住み慣れた地域で安心して住み続けることができ、家主の不安も軽減できるよう、多様なニーズに応じた居住支援を進めます。併せて、不動産関係団体等との連携により、住宅確保要配慮者*が賃貸住宅市場において、安心して住宅を確保ができる仕組みを構築することにより、本市の社会資源を有効に生かした重層的な住宅セーフティネット*制度を構築します。

重点的な施策3 戸建住宅地の再生

「多世代が住み、活動し、働く」住宅地に向けて、住宅ストック*の活用やコミュニティ*の活力が持続可能な住宅地への再生について、地域住民が主体的に検討できるよう支援します。

重点的な施策4 分譲集合住宅の適正な維持管理・再生

管理組合*を主体とする住民と行政が協働で取り組む姿勢や適正な管理運営の取り組みを明確にする「(仮称)分譲集合住宅管理条例」の制定等により、分譲集合住宅の持続可能な適正管理を促進する仕組みづくりを検討します。

重点的な施策5 災害に強い住宅市街地の整備

安全・安心な住環境を実現するため、個々の住宅の防災性能等の向上を図るとともに、地域住民の防災力の向上や地域住民と行政の連携による防災まちづくりに取り組み、災害に強い住宅市街地の整備を推進します。

4 施策の展開における行政等の役割

(1) 市民の役割

市民は、住まいづくりの主役であり、居住する住宅はまちづくりの基本的な構成要素であることから、住宅や住環境に対する主体的な関わりのなかで、その維持・改善を自ら積極的に進め、そのストックを後世に継承していく役割があります。

また、コミュニティ※を構成する一員として、さまざまなまちづくり活動に取り組むとともに、地域住民同士の支えあいの輪を広げ、市民一人ひとりが住みよい地域づくりと良好な住環境の創出に、積極的に関わります。

(2) 市の役割

市は、総合的な住宅政策を推進し、市民や市民団体、住宅関連事業者等と連携・協働して、市民の住生活の安定の確保と住生活・住環境の質的な向上を実現する役割を担います。

その計画目標の実現のため、庁内の各部各課との施策連携や、市民・市民団体や民間事業者等との連携を図り、幅広い分野、幅広いノウハウや知見を活用し、良質な住宅供給や住宅ストック※の適切な維持管理・再生を誘導・促進します。

(3) 事業者等の役割

住宅関係事業者や専門家及びその業界団体は、多様な市民ニーズに対応した住宅の供給者としての役割はもとより、住宅ストック※の活用促進（売り手と買い手のマッチングなど）、あるいは本市の住生活の向上に向けて、専門的な立場から、その保有する情報やノウハウを提供するとともに、その社会的要請を受けて、住宅確保要配慮者※に対するセーフティネット機能の一翼を担います。

また、住宅開発事業者・住宅関係産業の事業として、本市における住宅ニーズを的確に捉え、快適な住宅・住空間の創造、良好な住環境の創出を担います。

第4章 住宅施策の展開

1 重点的な施策

本計画の基本理念「住むほどに愛されるまち うらやす」を目指した基本目標の実現には、住まいに関する広範な課題に対して、施策複合的な取り組みが必要となります。

そのため、近年の社会経済情勢の変化や、今後の人口減少・少子高齢社会を見据えた対応の必要性及び住宅施策における市の役割等を踏まえ、優先的かつ重点的に取り組むべき5つの施策を「重点的な施策」と設定し、市民をはじめ地域団体、NPO※、事業者、あるいは専門家、大学等の専門機関といった、多様な主体との連携により、取り組みを推進していきます。

重点的な施策 1

多様なニーズに対応できる住宅ストック※の形成

【背景】

本市では、子育て世帯※向けの規模を有する民間賃貸住宅が少なく、民間賃貸住宅の最低居住面積水準※未満率が24%を超え、県内でも高い率となっています。子育て世帯※の中では、3歳未満の子のいる世帯の最低居住面積水準※未満率が比較的高くなっています。

民間賃貸住宅の家賃相場も比較的高く、子育て世帯※が住宅購入を契機として近隣自治体に転出することが見受けられることから、子育て世帯※に適した住宅の確保が求められます。

高齢者等の住まいについても、親世帯と子世帯との近居※意向や高齢期の住まいに関する関心も高く、今後、75歳以上の後期高齢者数の増加が予想されることから、介助・介護の必要な高齢者等への対応が必要です。

今後、本格的な少子高齢社会を迎える中、子育て世帯※や高齢者世帯等の多様なニーズに応えられる住宅ストック※の形成が必要となっています。

そのため、子育て世帯※が暮らしやすい住まいや、身体機能、収入状況等の世帯の状況変化に応じて住み替えられる高齢期の住まいの充実、親子の同居・近居※ニーズに応えられる住み替えシステムの充実に向けて取り組みを推進します。

【取り組み内容】

① 子育て世帯※向けの良質な住宅、高齢者や障がい者等が暮らしやすい住宅ストック※形成の促進

一定規模以上の集合住宅を建築する場合、世帯人数に応じた居住面積とするため、最低居住面積水準※の見直しにより、子育て世帯※の居住環境の向上が図れるよう検討を行います。また、一定規模以上の集合住宅の建築に際しては、バリアフリー※化の促進を図ります。

子育てを支援する施設やサービス、地域との交流の場等を備えた集合住宅等の整備を促進します。また、既存住宅を高齢者や身体障がい者が身体機能の状況に合わせて住みやすい構造・設備を備えた住宅へと改修を促進します。

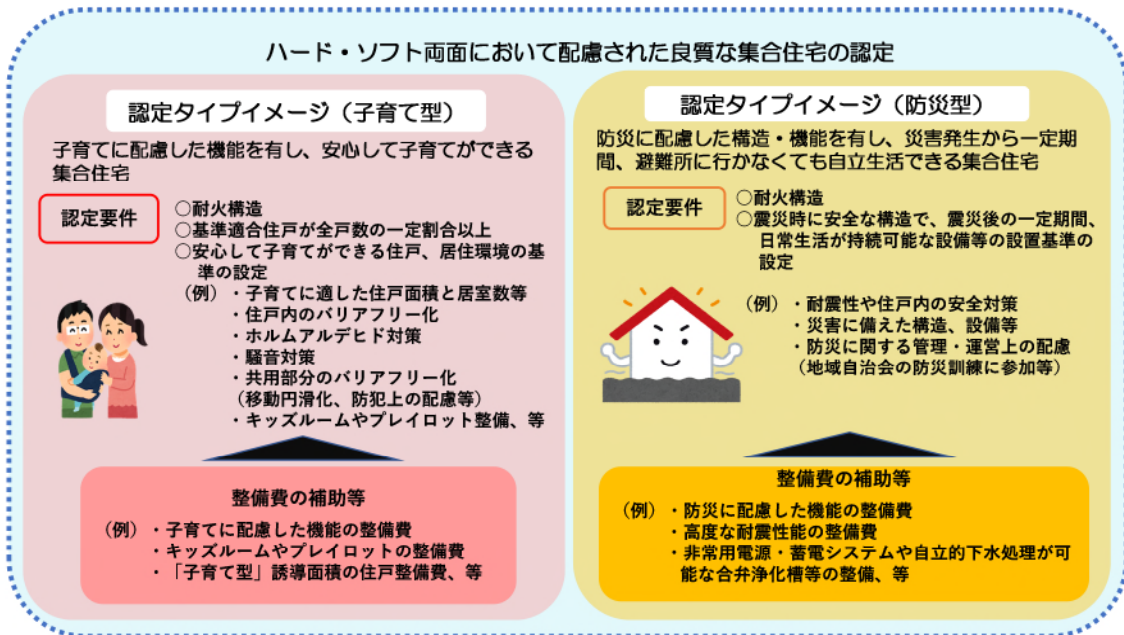
② 親子同居・近居*の促進

子育て世帯*と親世帯が同居・近居*する場合の住み替え支援を検討します。

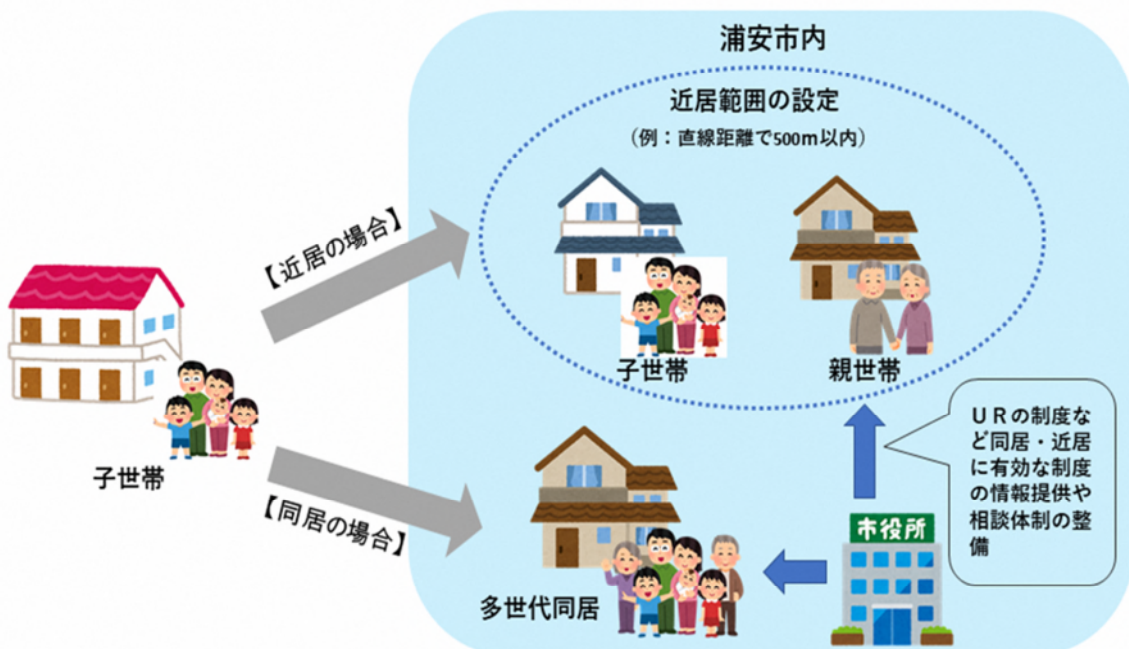
③ 高齢期に対応した住まい・施設の充実

地域交流や多世代交流を考慮したサービス付き高齢者向け住宅*、多様な所得階層に対応した有料老人ホーム等を、今後の需要動向を見ながら、必要に応じて誘致等を検討します。

■良質な集合住宅認定制度のイメージ



■親世帯・子世帯の同居・近居*に向けた住み替え支援のイメージ



【背景】

本市では、高齢化の進展や社会経済情勢の変化等の様々な要因により、高齢者、障がい者、子育て世帯[※]、外国人等の住宅の確保に配慮を要する住宅確保要配慮者[※]の増加及び多様化が進んでいます。

市内の不動産事業者や賃貸住宅経営者に対して行ったアンケート調査では、一人暮らし高齢者や外国人等の住宅確保要配慮者[※]の民間賃貸住宅への入居に際して、「入居を断ったことがある」との回答が少なからずあり、民間賃貸住宅市場において住宅確保要配慮者[※]が自力で住宅を確保することが困難な場合があります。

このため、保健福祉分野との連携により「住まい」・「医療」・「介護」・「介護予防」・「生活支援」を包括的・継続的に受けられる「地域包括ケアシステム[※]」を構築し、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者[※]が、住み慣れた地域で安心して住み続けることができ、家主の不安も軽減できるよう、状況に応じた多様な居住支援を進めます。

併せて、不動産関係団体等との連携により、住宅確保要配慮者[※]が賃貸住宅市場において、安心して住宅を確保ができる仕組みを構築することにより、本市の社会資源を有効に生かした重層的な住宅セーフティネット[※]制度を構築します。

【取り組み内容】**① 多様な居住支援ニーズに対する相談体制の充実**

庁内関係部署、社会福祉協議会、地域包括支援センター、基幹相談支援センター等が、住まいに関する相談内容や対応結果等についての情報を共有し、適切な支援につなげる仕組みの構築に取り組みます。

在留外国人が暮らしやすいよう、多言語による行政情報・生活情報の提供や民間賃貸住宅の入居の手引きの作成、外国人相談アドバイザーによる生活上の問題等への相談支援体制の充実など、環境整備に取り組みます。

② 居住支援法人[※]やNPO[※]法人等との連携による居住支援

居住支援法人[※]等と連携し、住まい探し・入居後の見守り・生活支援・家賃保証・退去後の支援など、様々なサービスを組み合わせた支援を行います。

障がいのある人が、施設や病院から地域のアパート等へ移り、地域で生活が続けられるように、居住サポート事業[※]や地域移行支援事業[※]による支援を行います。

③ 住宅確保要配慮者[※]が入居できる登録住宅の促進

賃貸住宅経営者や不動産関係団体等に対し、高齢者、障がい者、子育て世帯[※]等の住宅確保要配慮者[※]の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度や家賃債務保証制度[※]など、住宅確保要配慮者[※]が入居しやすい民間賃貸住宅に関する制度の周知と推進を図ります。

④ 不動産関係団体等との連携強化

住宅確保要配慮者[※]の居住の安定を確保するため、宅地建物取引業者・管理会社等の不動産関係団体等と庁内関係部署とのネットワークを構築します。

高齢者や障がい者向けの給食サービス、緊急通報装置等の見守りや安否確認サービス、また高齢者見守りネットワークを活用することで、地域で安心して暮らし続けられるように、不動産関係団体等へ制度やサービスの周知を図ります。

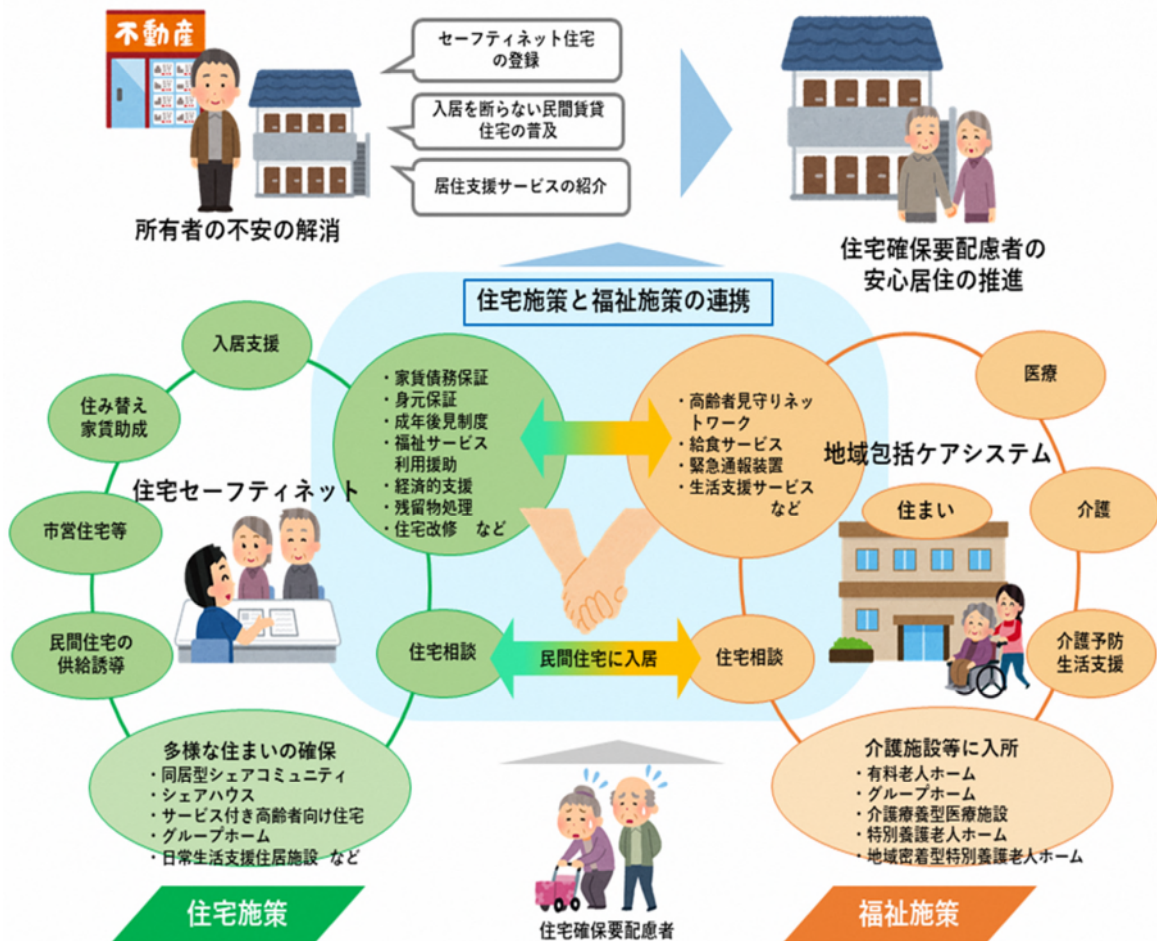
⑤ 権利擁護事業の活用

成年後見制度や日常生活自立支援事業等を活用し、家賃支払い等の金銭管理や契約行為の支援を行います。

⑥ 経済的支援

居住している賃貸住宅の建替えに伴う高齢者、障がい者に対する転居費用の助成を継続します。また、ひとり親家庭住宅手当、障がい者のグループホーム※家賃助成を継続します。

■民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット※の構築イメージ



【背景】

計画的に整備された中町地域は、開発から40年以上が経過し、2009（平成21）年に人口のピークを迎えて既に減少しており、住宅の高経年化^{*}や居住者の高齢化が進んでいます。特に、戸建住宅地では、高齢者のいる世帯が50%を超え、高齢者のみの世帯の割合も20%を超える状況となっています。

開発当時に入居した世帯の家族構成が変化中、計画的な戸建住宅地では、土地利用のニーズが変化していくことが予測されることから、コミュニティ^{*}の変化に対応した住環境の創出が必要です。

また、人口減少や高齢化により、地域活動や介護・福祉サービス等の担い手不足、空き家の発生による防災・防犯性等の低下、居住者の減少による商業施設の衰退等の暮らしの環境の質の低下が懸念されます。

引き続き良好な住環境の維持保全を図りつつ、コミュニティ^{*}の活力が持続可能なまちにしていくためには、子育て・介護、趣味や社会活動、就労等様々な地域活動を増やし、多様な主体による多世代の支え合いや活発な交流につなげ、地域の活力を維持していくことが重要です。

そのため、「多世代が住み、活動し、働く」住宅地に向けて、住宅ストック^{*}の活用やコミュニティ^{*}の活力が持続可能な住宅地への再生について、地域住民が主体的に検討できるよう支援します。

【取り組み内容】**① 地域で暮らし続けられるための良好な住環境の維持と必要な機能の構築**

高齢化が進む戸建住宅地では、多世代が住むことのできる住宅への建替えや用途転換による住宅の活用に関する情報提供を図るなど、多様な世帯が住むことのできる住宅地となるような取り組みを支援します。

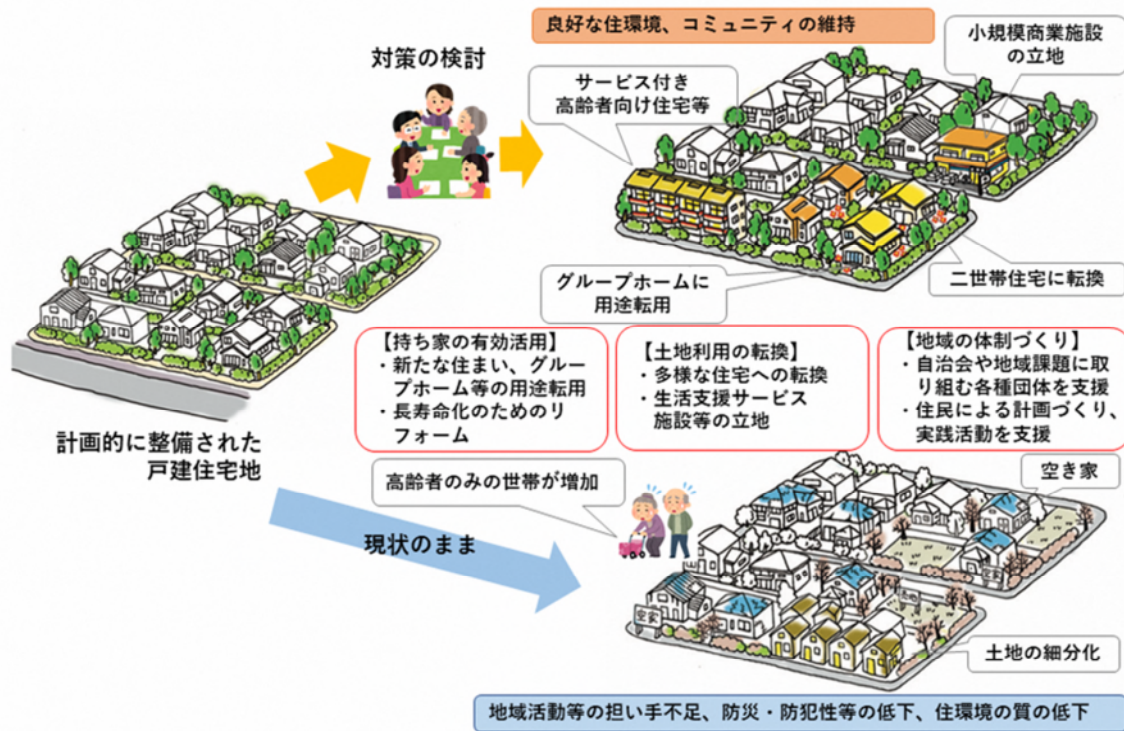
また、公共施設や空き家を活用し、医療・介護施設（診療所、サービス・訪問介護事業所など）や障がい者のグループホーム^{*}、買い物支援等の生活支援サービス施設等が様々な立地で可能となるように都市計画等のあり方の検討を進めます。

② 持ち家ストックの有効活用の促進

一定規模以下の戸建住宅の用途転換について、防火規制等の要件が緩和されたことを踏まえ、空き家となる戸建住宅のグループホーム^{*}等への用途転換による活用に向けて支援策を検討します。

また、住宅のバリアフリー^{*}化や耐震化、省エネ化等の適切なリフォーム^{*}の支援を行うことで、戸建住宅ストック^{*}の質の維持・向上を図ります。

■持続可能な戸建住宅地への再生のイメージ



■戸建住宅の活用・再生のあり方と取り組みのイメージ

		想定される活用・更新パターン例		施策の方向性	実現に向けた取り組み
居住継続	①多世代同居・間借り		余剰スペースの賃貸化	○若い単身者の間借り（シェア居住）など	・マッチングの仕組みづくり
	②増改築	二世帯住宅化	子ども世帯との同居・隣居	○二世帯住宅建設資金の低利融資、親子同居・近居*の住み替え支援	・住み替え支援のあり方
		賃貸住戸併設化	アパート併設型の住宅への建替え		・地区計画*等で共同住宅の用途規制がある場合の対応
	リフォーム*	高齢者対応リフォーム*	○バリアフリー*改修の支援	・既存事業の継続・拡充	
居住者転出	③賃貸化	賃貸住宅化	既存のまま、又は改修して賃貸住宅として活用	○賃貸にあたってのリフォーム*など（インスペクション*、耐震改修など）の支援	・マッチングの仕組みづくり（マイホーム借上げ制度*の活用など） ・インスペクション*実施等の賃借ルール（リフォーム*誘導など）
		他用途への転換	既存のまま、又は改修して他用途へ転換	○グループホーム*等としての活用支援	・地域に必要な新たな居住ニーズへの対応
	④売却	既存のまま売却	既存のまま、又は改修して売却	○売却に際してのリフォーム*等（インスペクション*、耐震改修など）の支援	・インスペクション*や既存住宅性能評価の実施等の適正なリフォーム*誘導など
		適正な敷地分割	敷地分割により、入手しやすい価格で分譲	○住環境面の基準など	・地区計画*等で最低敷地面積規制がある場合のルール見直し ・空き家の適正管理・活用への情報提供の仕組みなど ・まちづくり協議会等の協議・検討体制づくり
敷地分割制限		敷地分割を規制し、分譲	○リフォーム*・若年・中堅世帯の購入支援 ○売却までの空き家管理対策		
他用途への土地利用転換	小規模な商業、生活支援サービス施設等への転換	○都市計画規制の見直し ○地域に必要な産業の育成			

【背景】

分譲集合住宅は、市内全世帯数の約3割を占める本市の主要な居住形態ですが、建設後30年以上経過する分譲集合住宅が約2割を占め、今後、区分所有者の高齢化と建物の高経年化^{*}した分譲集合住宅が増加することが予想されます。

また、区分所有者の高齢化による管理組合役員のなり手不足、高経年化^{*}に伴う修繕費の増加など、維持管理体制等をめぐる課題が顕在化することも予想されます。

さらに、将来の建替え等への準備や「長寿命化」に向けた維持管理や適正な改修のあり方など、短期長期の課題に柔軟に対応できる管理体制の確立が大きな課題となっています。

そのため、管理組合^{*}を主体とする居住者、マンション管理士等の専門家やマンション関係団体などと行政との連携を強化し、分譲集合住宅の管理不全を未然に防止するため、管理組合^{*}等が遵守すべき事項やそれぞれの関係主体の役割分担を明確化するため、条例化を含めたルールづくりへ向けた検討を行います。

【取り組み内容】**① 旧耐震基準^{*}集合住宅の耐震改修・長寿命化促進**

1981（昭和56）年6月1日以前の基準に基づいて建築された分譲集合住宅の耐震診断及び耐震改修に要した費用の一部を助成しており、助成制度を活用して耐震化を促進します。

また、大規模修繕工事の計画的な実施を目的として、管理組合^{*}等が行う建物及び設備に対する劣化診断調査の費用の一部助成や管理組合^{*}等が建物の外壁、屋根、給排水設備等の共用部分の補修・改良工事を行う場合に実施している、住宅金融支援機構等からの借入金に対する一定の利子補給を継続し、管理組合^{*}の長寿命化の取り組みを支援します。

② 分譲集合住宅の適正管理を促進する仕組みづくり

分譲集合住宅の適切な維持管理に向けて、浦安住宅管理組合連合会とも連携し、行政による管理組合^{*}等の状況把握及び適正な情報提供等の管理運営活動を支援します。

③ 災害時自立支援設備等の防災設備改善の促進

災害時の自立した生活を可能とする設備（非常用電源、簡易トイレなど）の備えを充実するよう啓発・支援します。

④ 集合住宅の管理活動を支えるコミュニティ^{*}活動の活性化

分譲集合住宅のまちづくり・コミュニティ^{*}活動を充実するため、管理組合^{*}等と自治会の連携を促進します。

また、自治会未組織の集合住宅においては、地域の既存自治会への加入促進、コミュニティ^{*}活動の活性化を図ります。

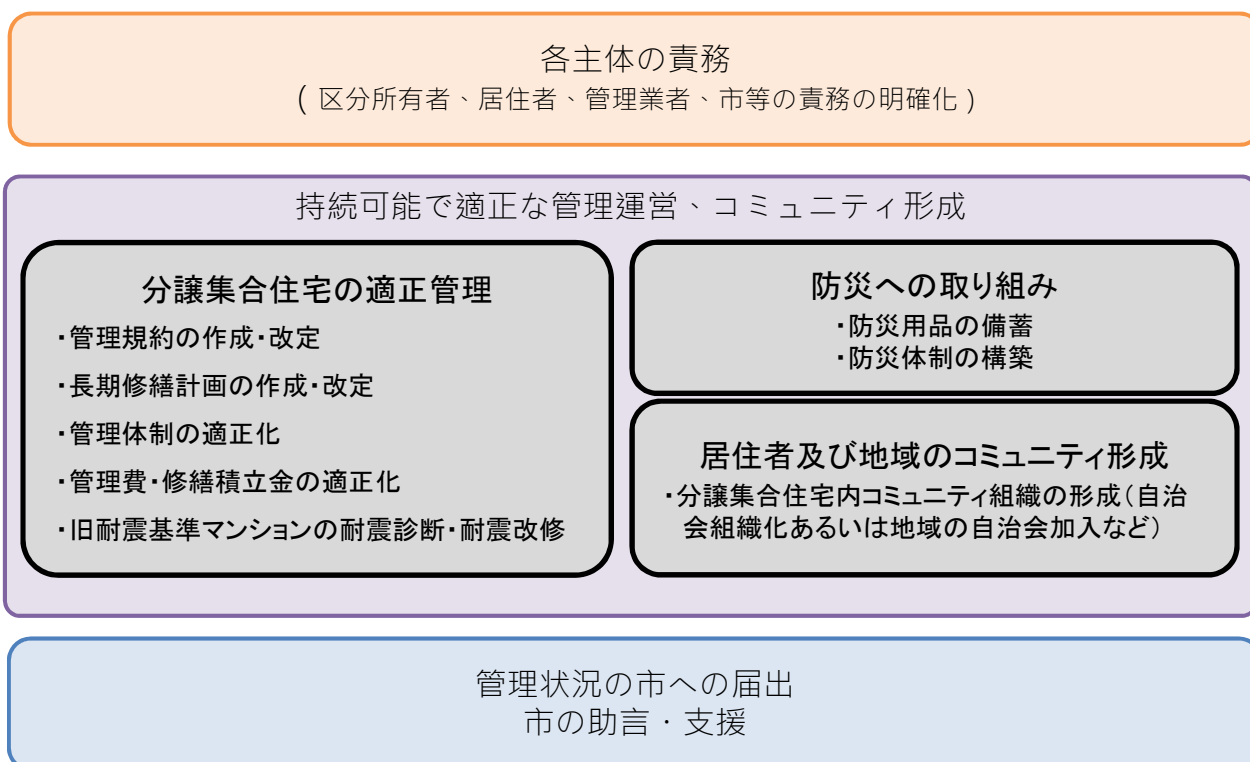
⑤ 分譲集合住宅の管理不全化の予防の仕組みづくり

分譲集合住宅の管理不全を未然防止するため、管理組合*等が遵守すべき事項やそれぞれの関係主体の役割分担を明確化するため、条例化を含めたルールづくりへ向けた検討を行います。

⑥ 建替え検討に向けた支援体制づくり

分譲集合住宅の長寿命化や建替え等が円滑に進むよう、管理組合*等に対してデベロッパーや専門家等を派遣し、具体的な手法等を協議・調整しながら事業を進めていく仕組みを検討します。

■分譲集合住宅の管理不全化予防の仕組みのイメージ



【背景】

本市における市民の防災に対する意識は高く、市の住宅施策への要望のトップとなっています。

市内には、1981（昭和 56）年以前の旧耐震基準*で建設された木造建物が4千棟、非木造建物が6百棟あり、建築物の状況に応じて耐震化を進めていく必要があります。

また、古くからの市街地である元町地域には、震災時に延焼火災等の危険性のある木造密集市街地*があり、特に、国が公表した「地震時等に著しく危険な密集市街地*（重点密集市街地）」を含む「堀江・猫実元町中央地区」では、安全・安心なまちづくりの取り組みが進められています。

加えて、2011（平成 23）年3月11日に発生した東日本大震災では、大規模な液状化被害を受け、これまで、その復旧・復興に取り組んできましたが、その中で得られた経験や知見などの情報提供を図る必要があります。

さらに、近年の短時間強雨を含む集中豪雨等による洪水や内水氾濫による水害の危険性も増大しており、対策を強化していく必要があります。

安全・安心な住宅市街地の整備を推進するため、住宅の防災性の向上を図るとともに、地域住民の防災力の向上や地域住民と行政の連携による住宅市街地の防災まちづくりを推進します。

【取り組み内容】**① 震災に強い都市基盤の整備**

無電柱化や橋りょうの耐震化、沿道建築物の耐震化に取り組みます。

下水道施設の耐震化を計画的に推進するとともに、関係機関と協議しながら、ライフラインの災害対応力の強化を促進します。

震災によって不明確となった土地の境界については、トラブルの防止や今後想定される災害に対する復旧の迅速化を図るため、地籍調査の手法を導入し、境界の明確化を推進します。

② 木造住宅の耐震診断・耐震改修の促進

1981（昭和 56）年6月1日以前の基準に基づいて建築された木造住宅の所有者に対して、補助制度を活用し耐震化を促進します。また、訪問型相談等の耐震化啓発活動や支援制度の効果的なPRを行い、助成制度を有効活用して耐震化を促進します。

③ 密集住宅地における防災まちづくりの推進

堀江・猫実・当代島地区の密集市街地*においては、関係住民と協議しながら、地区の防災性能の向上に努めます。

④ 治水・排水体制の充実

集中豪雨や台風等による都市型水害に備え、関係機関と協議しながら、1時間あたり60mmの降雨に対応する雨水排水施設の整備に取り組みます。

老朽化する排水機場・ポンプ場の建替えや改修も視野に入れ、雨水排水施設の適正

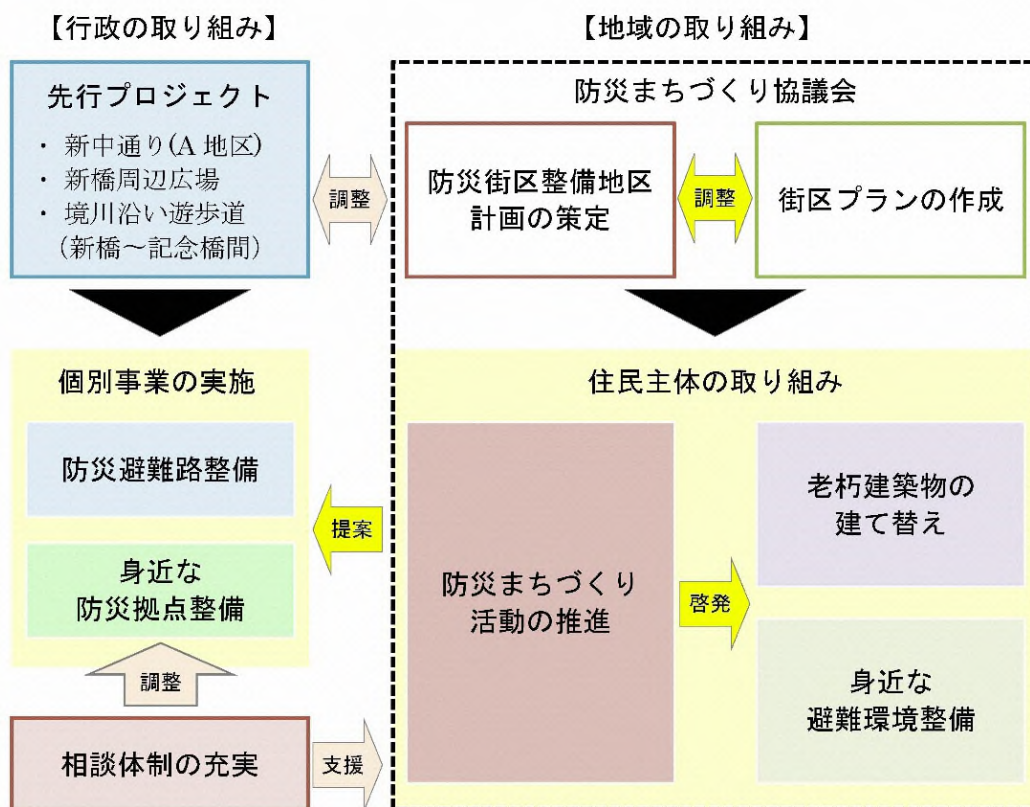
な維持管理に努めるとともに、千葉県が管理する水門・排水機場の耐震化や適正な維持管理及び境川河口部の水門と排水機場の新設を求めています。

水害から市民を守るため、建物の所有者や管理者等の協力を得ながら、垂直方向の避難ができるよう、避難環境の確保に取り組みます。

⑤ 液状化対策に関する適正な情報提供

市民や関係機関の防災対策や災害回復力の向上等のため、東日本大震災における液状化被害の実態や復旧・復興対策の取り組み、及びその過程の中で得られた情報や知見、研究成果について、情報提供に努めます。

■堀江・猫実元町中央地区における防災まちづくりの進め方



(出典: 密集市街地防災まちづくり方針【堀江・猫実元町中央地区編】平成 30 年 6 月)

2 施策の方向性と施策の内容

基本目標1 多様な人々がともに支え合い、生き生きと暮らせる住まいづくり

施策の方向性1 誰もが住み続けられる地域共生社会の構築

住民の主体的な支え合いを育み、誰もが安心して住み続けられるよう地域住民や地域の多様な主体が、「我が事」として「丸ごと」つながることで、地域、暮らし、生きがいとともに創り、市民皆で支え合う『地域共生社会』を実現するまちづくりを進めます。

また、高齢者や障がい者等が、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう「住まい」・「医療」・「介護」・「介護予防」・「生活支援」を切れ目なく一体的に提供する「地域包括ケアシステム*」の充実を図ります。

施策の目的 1-1	子育て世帯*が暮らしやすい住環境の整備
子育て世帯*向けの良質な住宅の確保を図るとともに、子育て支援施設の整備、子育て交流支援、子どもの居場所づくりなど、地域の中で安心して子育てができ、住み続けられるまちづくりを進めます。	

【施策の内容】

① 良質な集合住宅の整備

- 一定規模以上の集合住宅を建築する場合、世帯人数に応じた居住面積とするため、最低居住面積水準*の見直しにより、子育て世帯*の居住環境の向上が図れるよう検討を行います。
- 子育てを支援する施設やサービス、地域との交流の場等を備えた集合住宅等の整備を促進します。

② 同居・近居*の促進

- 子育て世帯*と親世帯が同居・近居*する場合の住み替え支援を検討します。
- (独)都市再生機構*が実施している同居・近居*についての支援制度について普及・周知を図ります。

③ 地域における子育て交流を育むまちづくり

- 自治会集会所や老人クラブ会館等の公共施設を活用した地域交流活動の促進に向けて検討します。
- 地域の子育て力を高めていくため、子育て支援の担い手の育成や、子育て支援団体等を支援します。

④ 子育てしやすい環境の整備

○子育て中の親子が気軽につどい、相談・交流する場など、地域の子育て支援機能を充実します。

○公園の少ない地域において、子どもや子育て世帯*が安全で快適に利用できる公園整備を推進します。

■住生活基本計画(全国計画)における居住面積水準

区分		算定式 [注2][注3]	世帯人数別の面積(例)(㎡) [注1]			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準*		①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡× 世帯人数+10㎡	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住 面積水準	都市居住型	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯:20㎡× 世帯人数+15㎡	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	一般型	①単身者:55㎡ ②2人以上の世帯:25㎡× 世帯人数+25㎡	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1)【 】内は、3～5歳児が1名いる場合。

(注2)世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

(注3)子どもに係る世帯人数の換算は、3歳未満:0.25人、3歳以上6歳未満0.5人、6歳以上10歳未満0.75人とする。

施策の目的 1-2	高齢者や障がい者等が地域で暮らし続けられる環境の整備
<p>高齢者や障がい者等が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう「住まい」・「医療」・「介護」・「介護予防」・「生活支援」との連携を強化し、「地域包括ケアシステム※」の充実を図ります。</p>	

【施策の内容】

① 高齢者や障がい者等が暮らしやすい住宅ストック※の形成

- 介護保険による住宅改修や高齢者及び身体障がい者の住宅改造費助成の制度活用により、既存住宅を高齢者や身体障がい者が身体機能の状況に合わせて住みやすい構造・設備を備えた住宅へと改修を促進します。
- 一定規模以上の集合住宅の建築に際しては、バリアフリー※化の促進を図ります。

② 地域包括ケアシステム※の充実

- 地域の中で気軽に相談できるよう、地域レベルで地域包括支援センターのサテライトを設置し、きめ細やかな相談支援体制の充実を図ります。
- 基幹相談支援センターや相談支援事業所等による障がいのある人に対する相談支援、障がい福祉サービス等の充実を図ります。
- 良質な介護サービスが提供できるよう、従事者が働きやすい環境の整備を促進することで、介護サービスを支える人材の確保を図るとともに、人材育成を支援します。
- 住まい・医療・介護・介護予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステム※の構築に向けて取り組みます。

③ 地域の支え合い・見守り活動の充実

- 地域住民や事業者等と連携し、認知症、一人暮らしの高齢者や高齢者のみの世帯、障がい者等の日常的な見守り体制の充実を図ります。
- 地域住民と連携し、高齢者等に対する日常生活支援や介護予防サービスの提供に取り組めます。

④ 高齢者に対する買い物支援

- 運転免許証自主返納者に対して「買い物支援策」という面から支援を行います。
- 民間事業者、商店街、NPO※、ボランティアと連携した買い物支援策の充実を図ります。

施策の目的 1-3

生涯活躍できるコミュニティ[※]の形成

いつまでも生き生きと地域で暮らし続けられるように、就労の場や地域活動、生きが
いづくりと一体となった住まいづくり、コミュニティ[※]形成を進めます。

【施策の内容】

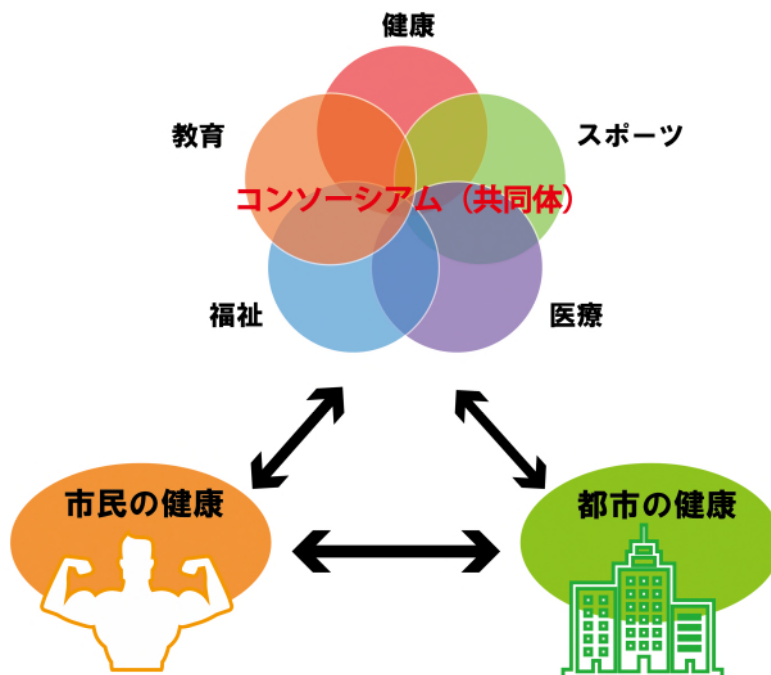
① 就労・生きがいづくりとコミュニティ[※]形成

- 健康、スポーツ、医療、福祉、教育等の様々な機能が集積する高洲地区において、
様々な連携を創出するために「うらやす健康・元気コンソーシアム構想」を計画し、
「市民の健康」、「都市の健康」を目指した取り組みを進めます。
- ひとり親家庭等の生活の安定と自立を促進するため、就労支援や家事支援等の自立
に必要な支援に取り組みます。
- 持続可能な住宅地づくりを進めるため、自治会の活動を支援します。
- 障がいのある人に対する就労支援の充実を図ります。

「うらやす健康・元気コンソーシアム構想」とは

浦安市の高洲南地区には、健康・スポーツ・医療・福祉・教育など、様々な機能があ
ります。

これらの機能が「コンソーシアム（共同体）」を設立し、連携・連動して活躍すること
で、浦安市としての「市民の健康」、「都市の健康」の構築を目指しています。



施策の方向性2 住宅セーフティネット*の構築・充実

高齢者、障がい者、子育て世帯*等の住宅確保要配慮者*が、生活の場に困ることなく安心して暮らし続けられるように、相談体制の充実を図るとともに、居住支援団体や不動産関係団体等との連携を図り、様々な居住支援ニーズに対応できる仕組みを構築し、住宅セーフティネット*の充実を図ります。

施策の目的 2-1

多様なニーズに対する居住支援の充実

NPO*法人等との連携を強化し、きめ細かな相談体制を確保することにより、高齢者や障がい者、子育て世帯*等の住宅確保要配慮者*の多様なニーズに沿った入居支援、住み続けるための支援を行います。

【施策の内容】

① 相談支援の充実

- 高齢者、障がい者、子育て世帯*等の住宅確保要配慮者*の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、住宅確保要配慮者*が入居しやすい民間賃貸住宅に関する情報提供を行います。
- 庁内関係部署、社会福祉協議会、地域包括支援センター、基幹相談支援センター等が、住まいに関する相談内容や対応結果等についての情報を共有し、適切な支援につなげる仕組みの構築に取り組みます。
- 在住外国人が暮らしやすいよう、多言語による行政情報・生活情報の提供や民間賃貸住宅の入居の手引きの作成、外国人相談アドバイザーによる生活上の問題等への相談支援体制の充実など、環境整備に取り組みます。

② 居住支援法人*やNPO*法人等との連携による居住支援

- 居住支援法人*等と連携し、住まい探し・入居後の見守り・生活支援・家賃保証・退去後の支援など、様々なサービスを組み合わせた支援を行います。
- 地域や民生委員・児童委員、支援団体等が連携して、住宅確保要配慮者*等へ日常生活の支援を行うことで、孤立死やゴミ屋敷に陥る恐れのあるセルフ・ネグレクト状態の予防・支援を図ります。
- 障がいのある人が、施設や病院から地域のアパート等へ移り、地域で生活が続けられるように、居住サポート事業*や地域移行支援事業*による支援を行います。

施策の目的 2-2	民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者*の入居支援
<p>高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者*に対して、見守りや相談、生活支援等の包括的な支援を行うとともに、地域で安心して住み続けられるよう民間賃貸住宅の家主等に制度の周知をすることにより、民間賃貸住宅の家主等が安心して住宅を提供できる環境を整備し、住宅確保要配慮者*に対する入居支援を推進します。</p>	

【施策の内容】

① 住宅確保要配慮者*が入居できる登録住宅等の促進

- 民間賃貸住宅所有者や不動産関係団体等に対し、高齢者、障がい者、子育て世帯*等の住宅確保要配慮者*の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度や家賃債務保証制度*など、住宅確保要配慮者*が入居しやすい民間賃貸住宅に関する制度の周知と推進を図ります。
- NPO*法人等と連携し、日常生活支援住居施設*（無料低額宿泊所等）の入所を支援し、就労支援や生活支援など、生活困窮者等の自立を支援します。
- 日常生活支援住居施設*を退所し、地域のアパート等へ転居する場合、再び孤立化することがないように、切れ目のない支援につなげていきます。
- DV や児童虐待に対する一時的な保護施設（シェルター）等を確保するとともに、保護施設との連携を強化し、民間賃貸住宅等への入居を支援します。

② 不動産関係団体等との連携強化

- 高齢者、障がい者、子育て世帯*等の住宅確保要配慮者*の居住の安定を確保するため、宅地建物取引業者や管理会社等の不動産関係団体等と庁内関係部署とのネットワークを構築します。
- 高齢者や障がい者向けの給食サービス、緊急通報装置等の見守りや安否確認サービス、また高齢者見守りネットワークを活用することで、地域で安心して暮らし続けられるように、不動産関係団体等へ制度やサービスの周知を図ります。

③ 民間賃貸住宅所有者・不動産関係団体等に対する啓発

- 「浦安市障がい者差別解消推進計画」に基づき、障がいを理由とする差別の解消を推進します。
- 近年社会問題化している、性的指向・性自認を理由とする偏見や差別を含め、誰もが個性を尊重されるよう、「浦安市人権施策指針(改訂)」に基づき、市民や事業者等に対する理解を深めるための啓発活動を推進します。
- 日本人が外国人と共生していくために、地域住民や企業を対象として、多文化共生*の啓発を進めていきます。

④ 権利擁護事業の活用

- 成年後見制度や日常生活自立支援事業等を活用し、家賃支払い等の金銭管理や契約行為の支援を行います。
- 「うらやす成年後見支援センター」を中核機関として、成年後見制度の利用を促進します。

⑤ 経済的支援

- 居住している賃貸住宅の建替えに伴う高齢者や障がい者に対する転居費用の助成を継続します。
- ひとり親家庭住宅手当や障がい者のグループホーム*家賃助成を継続します。

施策の目的 2-3	市営住宅の適切な保全・活用
住宅セーフティネット*として重要な役割を果たしている市営住宅については、長寿命化や入居機会の適正化により、有効活用を図ります。	

【施策の内容】

① 市営住宅の適正管理

- 住宅の確保に配慮を要する方々に市営住宅をより有効に活用するため、長寿命化に向けた改善を図ります。

② 入居機会の適正化

- 世帯人数の減少により、居住人数と住戸面積にミスマッチが生じている住戸は、居住人数に応じた住み替えができる仕組みを検討します。
- 高額所得者*や収入超過者*については、入居者の状況に応じて退去を促すなど、適正に運用します。
- 市営住宅の入居機会の公平性を確保するための仕組みを検討します。

基本目標2 多様な暮らし方の選択が可能な住まいづくり

施策の方向性3 多様な暮らし方の選択が可能な住宅の確保

高齢者や障がい者等が、自分に合った住まいや生活の場を選択できるように、居住系施設の確保を促進するとともに、適切な情報提供を行います。

施策の目的 3-1	多様な住宅の供給の促進
-----------	-------------

介護が必要となったり障がいがあっても、住み慣れた地域に住み続けられるように、特別養護老人ホーム等の介護保険施設やグループホーム*等の充実を図ります。	
--	--

【施策の内容】

① 高齢期に対応した住まい・施設の充実

- 地域交流や多世代交流を考慮したサービス付き高齢者向け住宅*を、今後の需要動向を見ながら、必要に応じて誘致等の検討をします。
- 多様な所得階層に対応した有料老人ホーム等を、今後の需要動向を見ながら、必要に応じて誘致等の検討をします。
- 高齢等のため独立して生活するには不安があり、家族による援助を受けることが困難な高齢者の方に対して支援を行います（ケアハウス*）。
- 介護を必要とする高齢者の増加に対応するため、必要に応じて「浦安市介護保険事業計画」の中で、地域密着型特別養護老人ホーム（小規模特養）、特別養護老人ホーム、認知症対応型共同生活介護（グループホーム*）等の計画的な整備を検討します。

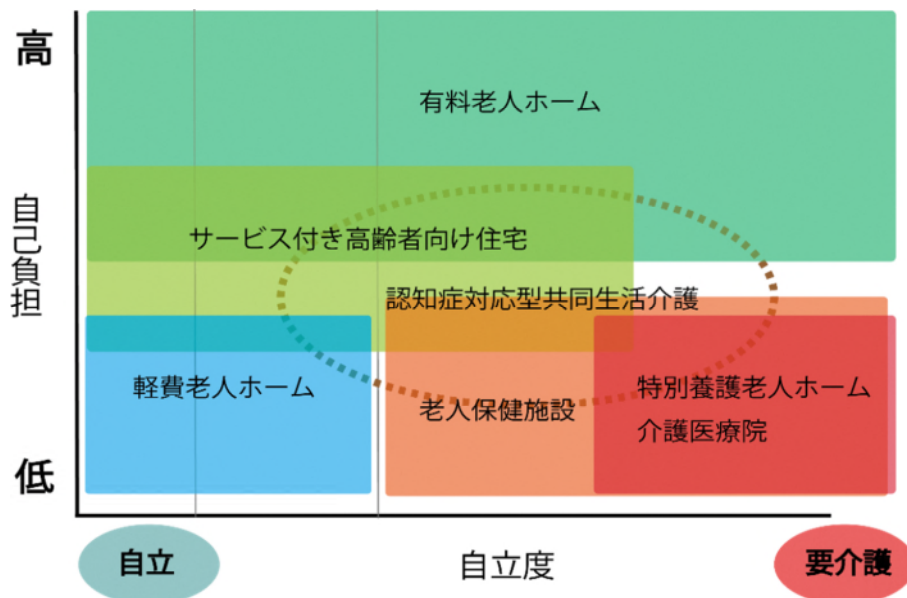
② 障がいの特性に応じた住まいの確保

- 障がい者のグループホーム*を退去する方が、地域への移行が進むよう支援策を検討します。
- 障がい者のグループホーム*の開設を支援します。
- 障がい者のグループホーム*入居者等への家賃助成を継続します。

高齢期に対応した住まいの選択肢の例

高齢者の住まいは、所得や介護度に合わせて選択することができます。

■ 高齢者向け住宅の対応範囲（自立度と自己負担）



施設名	特徴
サービス付き高齢者向け住宅	利用できる人は、自活した生活ができる人であり、介護保険サービスを利用できないが、状況把握サービスや生活相談サービスが行われる。
有料老人ホーム（介護付き）	利用できる人は、要支援1～要介護5の人で日常生活において介護が必要な人である。日常的な世話、機能訓練等が行われ、介護保険サービス費で利用できるが自己の負担額が大きい。
認知症対応型共同生活介護	利用できる人は、要支援2～要介護5で認知症であると医師の診断を受けた人である。認知症の人が最大9人で家庭的な共同生活を行い、日常生活上の世話や機能訓練等が行われる。
軽費老人ホーム（ケアホーム）	利用できる人は、60歳以上の経済的理由から独立した生活が困難であり、要支援程度の人である。各種相談、在宅サービス等の有効な利用について紹介、手続き、入浴の準備等が行われます。
特別養護老人ホーム	利用できる人は、原則要介護3～5の常に介護が必要な人である。食事、入浴、排泄等の介助、日常生活の世話、機能訓練、健康管理等が行われる。
介護療養型医療施設（介護医療院）	利用できる人は、要介護1～5の在宅復帰するためのリハビリテーションが必要であり、慢性疾患のための治療、医学的管理が必要な人である。療養上の管理、看護、医学的管理下の介護等の世話、機能訓練等の必要な医療が行われる。
老人保健施設	利用できる人は、要介護1～5のリハビリテーションを中心とした医療サービスを受け、在宅復帰を目指す人である。看護、医学的管理下での介護、機能訓練等の必要な医療、日常生活上の世話が行われる。

施策の目的 3-2**高齢期の住生活等に関する情報提供の充実**

社会情勢や世帯構造の変化に伴い、新たな住まい方や生活支援の市場が誕生していることから、情報提供を行います。

【施策の内容】**① 老後の住まい選び等に関する情報提供**

- 持ち家に住む高齢者世帯と若い世帯の同居型シェアコミュニティ[※]やシェアハウス[※]、支援付き住宅など、新たな住まい方について情報提供を行います。
- 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅[※]等の住まいに関わる事業者間の情報交換の場を提供するなど、ネットワークの構築を強化します。
- 高齢期の住まい・施設の選び方等について、学び・考える機会として講演会や相談会等を開催します。

② 住生活に関する終活支援策の検討

- 持ち家を有効活用し、ニーズにあった住まい方ができるようリバースモーゲージ[※]等による住まいの活用を促進します。

施策の方向性4 新たな住宅ストック※活用ニーズへの対応

新たな形で持ち家ストックの有効活用を図るとともに、高齢社会の進展等に向けた民間賃貸住宅の質の底上げを図ります。

施策の目的 4-1	持ち家住宅ストック※の有効活用の促進
良質な持ち家ストックを有効に活用し、賃貸住宅としての流通やグループホーム※等への用途転用など、資産価値を保ちながら持ち家ストックの有効活用を促進します。	

【施策の内容】

① 賃貸住宅等としての活用

- DIY型賃貸借やリノベーション※住宅・民泊※など、新たな既存住宅の活用方法の情報提供を行います。
- 期間の定めのある賃貸借制度である定期借家制度※や終身建物賃貸借制度※の情報提供を行います。
- （一社）移住・住みかえ支援機構※（JTI）のマイホーム借上げ制度※の普及・周知を図ります。

② グループホーム※等への用途転用の支援

- 一定規模以下の戸建住宅の用途転換について、防火規制等の要件が緩和されたことを踏まえ、空き家となる戸建住宅のグループホーム※等への用途転換による活用に向けて支援策を検討します。

施策の目的 4-2	空き家の発生抑制及び適正管理等の促進
<p>人口減少社会において増加が予測される空き家の実態把握に努め、地域と連携しながら空き家の適正管理について普及・啓発し、地域防災や景観面等からも管理不全とならないよう予防に努めるとともに、利活用に向けた検討を行います。</p>	

【施策の内容】

- ① **空き家情報の把握**
 - 「空家実態調査」や自治会など地域住民からの情報提供により空き家の情報を把握・整理します。
 - 空き家の所有者等に対して、現在の維持管理状況や今後の利活用についての意向調査を行います。
- ② **空き家の発生抑制・適正管理**
 - 防災や衛生、景観など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家の発生抑制や適正管理を啓発するとともに、「空家等対策計画」を策定します。
 - 空き家対策は、防災や衛生、景観など様々な施策分野に関わることから、庁内関係部署による空き家対策検討委員会を設置し、空き家対策に向けた協議を進めます。
- ③ **空き家の利活用の検討**
 - 所有者の意向を踏まえながら、建物の状況に応じて、不動産関係団体等とも連携しながら、適正な利活用に向けた取り組みを促進します。

基本目標3 将来に渡って価値が持続する住まいづくり

施策の方向性5 良好な戸建住宅地の維持・再生

戸建住宅地においては、住宅の経年等による価値の低下を防ぎ、様々な暮らしの形に対応できる良質な住宅ストック*の形成を図ります。

また、高齢化が進む地域の活力が維持できるよう、多世代が住み、活動し、働くことのできる住宅地への再生を目指したまちづくりを促進します。

施策の目的 5-1	戸建住宅ストック*の質の維持・向上
-----------	-------------------

住宅市場において、住宅ストック*の質を確認できる仕組みの普及・啓発を図るとともに、住宅の適切なリフォーム*等の支援を行うことで、戸建住宅ストック*の質の維持・向上を図ります。	
---	--

【施策の内容】

① 良質な住宅を認知する制度等の普及・啓発

- 良質な住宅を認定する長期優良住宅*制度について、その内容や住宅ローン金利の引き下げや減税措置等の優遇措置の情報提供を行い、普及・周知を図ります。
- 既存住宅の性能を判断して安心して購入することができる環境を整備するため、住宅性能表示制度*や安心R住宅*、取引時やリフォーム*時における住宅状況調査（インスペクション）*、瑕疵担保責任保険*、住宅履歴情報（いえかるて）*等の各種制度の普及・周知を図ります。
- 国土交通大臣が登録した機関の行う講習を受講することで、住宅の状況を検査・調査することに関する専門的な知識や技能を有すると認められた者であるインスペクターの育成を促進します。

② 住宅ストック*の質の向上

- 住宅のバリアフリー*化や耐震化、省エネ化等の適切なリフォーム*の支援を行うことで、戸建住宅ストック*の質の維持・向上を図ります。

③ 住まいに関する相談窓口の充実

- 関係団体や民間事業者等と連携し、市民が専門的・中立的な観点から住宅取得や建替え・リフォーム*等に関する相談や助言を受けられるよう、相談体制の充実を図ります。
- 市で発行している「住宅情報ガイド」を適宜更新し、住宅の購入や建替え・リフォーム*等に際して、市民に助成制度や融資制度、税制、相談窓口等の基礎的な情報提供を行います。

施策の目的 5-2**活力が持続する住宅地への再生**

少子高齢化が進む戸建住宅地において、コミュニティ*の活力の持続を図るためには、地域での多様な住民活動を促進し、多様な主体による多世代の支え合いや活発な交流につなげていくことが重要です。

そのため、多世代が住み、活動し、働くことのできる住宅地への再生を目指したまちづくりを促進します。

【施策の内容】**① 多様な世帯が住むことのできる住宅地への再生**

○高齢化が進む戸建住宅地では、多世代が住むことのできる住宅への建替えや用途転換による住宅の活用に関する情報提供を図るなど、多様な世帯が住むことのできる住宅地となるような取り組みを支援します。

○公共施設や空き家を活用し、医療・介護施設（診療所、デイサービス・訪問介護事業所など）や障がい者のグループホーム*、買い物支援等の生活支援サービス施設等が様々な立地で可能となるように、都市計画等のあり方の検討を進めます。

② 住宅地の再生に向けた住生活関連産業の育成

○地域住民や市民活動団体が、地域の課題に対してビジネスの手法を活用して取り組む際には、事業運営に対する専門家派遣や融資等を通じた支援を行います。

○以前店舗として活用されていたスペース等について、所有者の承認を得たうえで、起業・創業スペースとしての活用を検討します。

○市内企業や行政、包括連携協定を締結した大学、金融機関の連携を推進・強化することで、住生活産業に取り組む市内中小事業者を支援します。

施策の方向性6 集合住宅の適正な維持管理・再生

分譲集合住宅の高経年化*と居住者の高齢化が同時に進む中、既存住宅ストック*の質の維持・向上を図るとともに、集合住宅ストック*の長寿命化の支援やコミュニティ*の醸成を図ります。

また、分譲集合住宅の今後の建替えや敷地売却等による再生について、管理組合*を中心とした検討を支援する仕組みや体制づくりを図ります。

施策の目的 6-1	集合住宅の適正な維持管理の促進
<p>分譲集合住宅の適正な維持管理が持続的に行えるよう、管理等に関する実態調査の実施や、管理組合*及び浦安住宅管理組合連合会等への情報提供や情報共有を図る場を充実させるとともに、集合住宅のコミュニティ*育成を支援します。</p> <p>また、高経年化*と高齢化が同時に進む分譲集合住宅の適正管理への支援について検討を進めます。</p>	

【施策の内容】

① 集合住宅の維持管理に関する情報の普及・啓発

- 法律関係の明確化が図れることから、管理組合*の状況に応じて、建物の区分所有に関する法律（区分所有法）に定める管理組合*の法人化を促進します。
- 劣化診断の必要性や適正な長期修繕計画*の策定、標準的な管理委託契約書など、集合住宅の維持管理に関する情報提供を行います。
- 市ホームページや市が発行する情報誌、セミナー等を通じて、分譲集合住宅居住者や管理組合*等が、専門的な知識を得るための学習機会の提供や情報提供を行います。

② 管理組合*活動への支援

- 管理組合*からの要請により、課題に応じた集合住宅管理アドバイザーを派遣し、管理組合*の相談や派遣セミナーを開催することで、管理組合*の活動を支援します。
- 分譲集合住宅の適切な維持管理に向けて、浦安住宅管理組合連合会とも連携し、適正な情報提供や情報共有等の管理運営活動を支援します。

③ 管理組合*の実態把握・管理不全化の予防

- 分譲集合住宅の管理不全を未然に防止するとともに、管理組合*が遵守すべき事項やそれぞれの関係主体の役割分担を明確化するため、条例化を含めたルールづくりへ向けた検討を行います。
- マンション管理士等の専門家やマンション関係団体等との連携を強化し、分譲集合住宅の適正な維持管理や地域課題への取り組みを進めます。
- 全体的に高経年化*が進む分譲住宅に対して、適切な維持管理と保全を継続してもらうことを目的に、管理の実態を把握し、行政施策の検討に生かすため、「分譲集合住宅実態調査」を定期的に行います。

④ 分譲集合住宅の管理情報の登録等による適正管理の促進

- （公財）マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」は、管理組合*等の運営状況や竣工図面等の登録が行えるなど、管理組合*にとって有益な仕組みであることから、制度の普及・周知を図ります。

⑤ 集合住宅におけるコミュニティ*づくり

- 分譲集合住宅のまちづくり・コミュニティ*活動を充実するため、管理組合*と自治会の連携を促進します。
- 自治会未組織の集合住宅においては、地域の既存自治会への加入促進、コミュニティ*活動の活性化を図ります。
- 分譲集合住宅居住者の高齢化に伴い、管理組合*で実施するコミュニティ*の形成や、高齢者の孤立を防ぐための見守り活動等を促進します。

施策の目的 6-2	良質な集合住宅ストック*の整備や長寿命化への支援
<p>集合住宅の建設に際しては、価値が持続する良質な住宅ストック*の形成が図られるように、整備基準の見直しや住宅性能表示等を推奨します。</p> <p>また、高経年化*が進む分譲集合住宅の長寿命化が図られるよう、大規模修繕や長寿命化改善への支援の充実を図ります。</p>	

【施策の内容】

① 価値が持続する集合住宅ストック*の整備誘導

- 長期優良住宅*や住宅性能表示制度*の普及・周知を図り、良質な集合住宅ストック*の整備を促進します。

② 民間賃貸住宅ストック*の質の向上

- 関係団体と連携して賃貸集合住宅の所有者に対して、適正な維持管理や修繕・改善に関する助成・融資等の情報提供を行い、リフォーム*による長寿命化やバリアフリー化を促進します。

③ 長寿命化の促進

- 分譲集合住宅内の空きスペースを、子育て支援機能や高齢者デイサービス機能等の地域住民の生活支援サービスの場所として提供する仕組みを検討します。
- 大規模修繕工事の計画的な実施を目的として、管理組合*が行う建物及び設備に対する劣化診断調査の費用の一部助成を継続し、管理組合*の長寿命化の取り組みを支援します。
- 管理組合*が建物の外壁、屋根、給排水設備等の共用部分の補修・改良工事を行う場合に実施している、住宅金融支援機構等からの借入金に対する一定の利子補給を継続し、管理組合*等の長寿命化の取り組みを支援します。

施策の目的 6-3**分譲集合住宅の建替え等の支援**

高経年化*が進む分譲集合住宅の一部の管理組合*では、建替えの検討も進められており、管理組合*を中心とした建替え検討や団地特性等を踏まえた団地型集合住宅の再生手法を検討する体制づくりを図ります。

【施策の内容】**① 分譲集合住宅の建替え等の検討に向けた情報提供**

○国土交通省が作成している「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」や建替えられた分譲集合住宅の事例など、管理組合*が将来の再生に向け検討できるよう情報提供を進めます。

② 建替え検討に向けた支援体制づくり

○分譲集合住宅の長寿命化や建替え等が円滑に進むよう、管理組合*に対してデベロッパーや専門家等を派遣し、具体的な手法等を協議・調整しながら事業を進めていく仕組みを検討します。

基本目標4 環境に配慮した、誰もが安全で安心して暮らせる 住まいづくり

施策の方向性7 安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成

安全・安心で快適な住環境を実現するために、住宅市街地全体としての防災性能の向上を図るためのまちづくりを進めるとともに、住宅の防災性能・防犯性能の向上を図ります。

さらに、誰もが安全・安心で快適な暮らしを営めるよう、住宅・住環境におけるユニバーサルデザイン*の確立を目指します。

施策の目的 7-1	災害に強い住宅市街地の形成
	<p>元町地域における密集市街地*では、狭あい道路*の拡幅整備による安全な避難環境の確保、消防活動の円滑化、住宅の不燃化等による火災発生時における延焼の防止等を図ります。</p> <p>また、都市型水害（集中豪雨、台風、高潮）に備えた雨水排水施設の整備など、災害に強いまちづくりを進めます。</p>

【施策の内容】

① 災害に強い都市基盤の整備

- 災害時の緊急輸送路となる主要な幹線道路の液状化対策に取り組むとともに、無電柱化や橋りょうの耐震化、緊急輸送道路*沿道建築物の耐震化に取り組みます。
- 下水道施設の耐震化を計画的に推進するとともに、関係機関と協議しながら、ライフラインの災害対応力の強化を促進します。
- 震災によって不明確となった土地の境界については、トラブルの防止や今後想定される災害に対する復旧の迅速化が図られることから地籍調査の手法を導入し、境界の明確化を推進します。

② 密集市街地*の整備促進

- 密集市街地*における道路の拡幅整備や土地の買収、未接道宅地の解消に取り組むとともに、市街地整備を進めます。
- 堀江・猫実・当代島地区の密集市街地*においては、住民と協議しながら、地区の防災性能の向上に努めます。
- 密集市街地*全般について、狭小敷地の発生抑制を図るため、地区計画*等敷地分割抑制のルールづくり等を検討します。

③ 治水・排水体制の充実

- 近年、局地化・激甚化する集中豪雨や台風等による都市型水害に備え、関係機関と協議しながら、1時間あたり60mmの降雨に対応する雨水排水施設の整備に取り組みます。
- 老朽化する排水機場・ポンプ場の建替えや改修も視野に入れ、雨水排水施設の適正

な維持管理に努めるとともに、千葉県が管理する水門・排水機場の耐震化や適正な維持管理及び境川河口部の水門と排水機場の新設を求めています。

④ 自主防災活動の促進

- 水害から自らの地域を自らの手で守り、自衛の減災活動を行う「地域水防団」を設置します。
- 自主防災組織の活性化を図るため、防災事業、資器材購入等に関する支援を行います。
- 防災訓練や研修等を通じて自主防災組織活動の支援を行うことで、組織間の連携の強化を図ります。

⑤ 水害から身を守る避難環境の確保

- 水害から市民を守るため、建物の所有者や管理者等の協力を得ながら、垂直方向の避難ができるよう、避難環境の確保に取り組みます。

⑥ 液状化対策に関する適正な情報提供

- 市民や関係機関の防災対策や災害回復力の向上等のため、東日本大震災における液状化被害の実態や復旧・復興対策の取り組み、及びその過程の中で得られた情報や知見、研究成果について、情報提供に努めます。

⑦ 災害時における住宅困窮者に対する住宅の確保

- 仮設住宅の建設予定地の指定や確保を行い、災害時には千葉県や関係機関との連携を図り、仮設住宅、市営住宅、民間賃貸住宅、他市公営住宅*の空き家への斡旋をスムーズに行います。

施策の目的 7-2	住宅の防災性能の向上
<p>1981（昭和 56）年以前の旧耐震基準※によって建てられた戸建住宅や分譲集合住宅を中心として、耐震性に不安のある住宅の耐震改修を促進します。</p> <p>また、地震発生時における住まいの安全性の確保を図るとともに、震災に備えた防災設備の充実を促進します。</p>	

【施策の内容】

① 分譲集合住宅の耐震対策の促進

- 耐震化の検討状況に応じて管理組合※等への相談・アドバイスを行うアドバイザーの派遣を検討します。
- 1981（昭和 56）年6月1日以前の基準に基づいて建築された分譲集合住宅の耐震診断及び耐震改修に要した費用の一部を助成しており、助成制度を活用して耐震化を促進します。
- 管理組合※へ耐震化への意識啓発や補助金制度の情報提供を行います。

② 分譲集合住宅の設備等の耐震・防災対策の促進

- 分譲集合住宅の災害時の自立生活を支えるため、非常用発電機や蓄電器、非常用浄化槽等の設置を促進します。
- 分譲集合住宅の既設エレベーターに対して実施している、災害時に備えた防災対策工事費用の一部助成を継続し、エレベーターの防災対策を促進します。
- 分譲集合住宅の災害時の飲料水確保を図る受水槽緊急遮断装置の設置に要した費用の一部助成を継続し、分譲集合住宅の防災対策を促進します。

③ 木造住宅の耐震化の促進

- 1981（昭和 56）年6月1日以前の基準に基づいて建築された木造住宅の所有者に対して、補助制度を活用し耐震化を促進します。
- 訪問型相談等の耐震化啓発活動や支援制度の効果的なPRを行い、助成制度を有効活用して耐震化を促進します。

④ 災害時における住まいの安全性の確保

- 地震発生時の安全性を確保するため、家具類の転倒防止装置や感震ブレーカーの設置、家庭内備蓄の啓発など、住居内の安全環境の向上を図ります。
- 不動産関係団体等との連携により、災害発生時における復旧・復興に関する各種相談体制の充実及び必要な情報提供を進めます。

施策の目的 7-3	安全で安心して暮らせる住環境の形成
<p>誰もが安全で安心して生活できる居住環境の実現を目指して、身近な公園の充実、誰にもやさしい公共交通の充実、自転車など安全な交通環境の充実等を通じ、公共空間におけるバリアフリー*整備など、ユニバーサルデザイン*の住環境を目指します。</p> <p>また、個々の住宅における防犯性能の向上を図るとともに、住宅地としての防犯性能を高めるため夜間照明の充実、防犯カメラ設置の拡充等を進めます。</p>	

【施策の内容】

① やさしい公園づくりの推進

- 歩道や遊歩道、ベンチのある小広場など、ひと休みできる憩いのスペースとして、街角の憩いのスペースづくりに機会を捉えて取り組みます。
- 猫実・堀江・当代島を中心として、市街地の整備状況に合わせ、防災機能に配慮しながら公園・緑地の新設・拡充を図ります。
- 既存公園については、利用状況や施設の老朽化状況等を踏まえ、再生・活用を図ります。

② 公共空間のユニバーサルデザイン*化の推進

- 誰もが安全・安心に移動できる環境づくりのため、公共施設、商業施設、歩道における歩行空間のユニバーサルデザイン*化を進めます。

③ 誰にもやさしい公共交通の充実

- バス利用者の利便性の向上を図るため、地域の実情に合った運行ルートの見直し等を検討し、バス事業者と協議します。

④ 安全な交通環境の整備

- 鉄鋼団地周辺における幹線道路・生活道路の大型車通行に対して、生活交通の安全対策を図ります。
- 自転車走行指導帯等の整備、利用者に配慮した自転車駐車場の整備や運営など、安全で快適な歩行空間や自転車利用環境の確保を図ります。

⑤ 地域におけるまちづくり体制の確立

- 自治会や老人クラブ等の地縁団体への所属の有無に関わらず、災害時に互いに支え合うことができるよう、自主防災組織を中心にすべての団体や住民が参加できる新しい仕組みづくりを検討します。

⑥ 防犯性能の高い住宅整備の促進

- 千葉県作成の「犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備に関する指針」に基づく住宅の整備を促進します。

⑦ 住宅地における防犯性の向上

- 市内の防犯カメラの整備状況を踏まえ、防犯カメラが未整備の地区に、計画的に防犯カメラの整備を進めます。

⑧ 自主防犯活動の推進

- 講演会等の開催、防犯に関する各種情報の提供等を通じて、地域における防犯まちづくりの普及を図ります。

○地域住民自身による防犯まちづくり活動（通学路の防犯点検活動、地域防犯マップづくりなど）を促進するため、防犯上危険な箇所について、警察及び市の安全指導員による防犯診断を行います。

施策の方向性8 環境に配慮した住宅市街地の形成

地球温暖化防止や省エネルギー化など、環境に配慮した住宅ストック*の形成を促進するとともに、地域の特性に応じた美しい住宅市街地の保全・整備に取り組みます。

施策の目的 8-1	環境性能の高い住宅ストック*の形成
住宅の低炭素*化や省エネルギー化、再生可能エネルギー*を利用した住宅、有害物質の少ない健康に配慮した住宅の普及を図り、環境性能の高い住宅ストック*の形成を促進します。	

【施策の内容】

① 省エネルギー性能が高い良質な住宅供給の普及・啓発

○省エネルギー基準を超える省エネルギー性能を有し、かつ低炭素*化に資する措置を講じた「認定低炭素*住宅」や建築物省エネ法に基づく「性能向上計画認定住宅*」など、省エネルギー性能が通常より高い認定住宅の普及・周知を図ります。

② 省エネルギー設備等の普及・周知

○高い断熱性能や省エネルギー性能を有し、かつ再生可能エネルギー*を導入することで年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにする「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）*」の普及・周知を図ります。

○太陽光発電システムや家庭用燃料電池システム、リチウムイオン蓄電システム、太陽熱利用システム、雨水貯留タンクの設置に対する補助金交付等により、省エネルギー設備等の設置の普及・周知を図ります。

③ エコリノベーションの普及・促進

○省エネルギーで健康な住まいの基本となる既存住宅の断熱性の確保につながるエコリノベーション（既存住宅の省エネルギー改修）の普及・周知を図ります。

④ 健康に配慮した住宅の普及

○建築物の解体時等におけるアスベスト*の事前調査方法や大気汚染防止法に係る届出状況等について、特定建設作業実施届出書の提出時に確認します。

○シックハウス*の原因となる有害化学物質の少ない住まいづくりやヒートショック*に配慮した住まいづくりなど、健康に配慮した住まいづくりの普及・周知を図ります。

施策の目的 8-2**景観に配慮した美しい住宅市街地の保全・整備**

浦安の貴重な財産として、美しい住宅地景観、海辺の景観、歴史的な住宅地景観等を保全し、さらに活用していくために、地域住民と市の協働による多様な取り組みを進めます。

【施策の内容】**① 身近なまちづくりの推進**

- 出前講座の開催、まちづくり専門家の派遣など、身近なまちづくり・ルールづくりへの支援を継続します。
- 各種のまちづくり活動事例の紹介、活動や団体運営に関する相談など、身近なまちづくり推進に関する相談・情報提供体制を継続します。

② 住宅地における景観の保全・整備

- 建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替又は色彩の変更にあたって、「浦安市景観計画」に基づき良好な景観を誘導します。
- 一定規模以上の新しい計画的戸建住宅地開発にあたっては、美しい住宅地景観が持続するよう、景観協定*の締結等によるルールづくりを誘導します。

③ 海岸環境の整備・活用

- 三番瀬においては、自然観察や環境学習の場として活用を促進するとともに、海岸開放に向けた取り組みを進めます。
- 海岸線は、ジョギング・サイクリング・海釣り等を楽しめる環境としての整備を進めます。

④ 歴史的景観の保全・活用

- 元町地域における市街地整備にあたっては、歴史的景観の保全・活用に配慮します。

⑤ 緑化の推進

- 地震時の安全性や景観の向上等を図るため、ブロック塀等の設置を抑制し、生け垣の設置を推進します。
- 公共性のある場所や住宅地等の民有地にある一定の要件を満たす樹木の保存を支援するとともに、一定面積以上の工場、事務所、住宅地等を対象に緑化協定等を締結することで、良好なみどり環境保全を図ります。
- 戸建住宅地の生け垣や集合住宅地の緑地など、敷地内の緑の維持・保全の手法について検討していきます。

3 住宅地特性別の方向性

【戸建住宅地区】

- 民間事業者により計画的に開発された戸建分譲住宅地では、良好な住環境の維持を図るとともに、建物の高経年化^{*}や居住世帯の高齢化が進むことから、多世代が住むことのできる住宅への建替えや用途転換による住宅の活用、世代交代を見据えた住み替え促進など、多様な世帯が住むことのできる住宅地となるような取り組みを進めます。
- 良質な持ち家戸建の保全とともに、同居等による後世への資産継承、高齢者世帯の住み替え等に伴う持ち家の適切な賃貸化や用途転用等による資産活用の仕組みづくりを検討します。
- 計画的に形成された住環境や街並みの保全とともに、中・長期的視点からコミュニティ^{*}の変化に対応した土地利用が可能なように、必要な場合、現行の都市計画（地区計画^{*}等）の見直しを検討します。

【集合住宅地区】

- 中町地域の集合住宅地区では、1981（昭和56）年以前の旧耐震基準^{*}によって建設された分譲集合住宅の耐震診断や耐震改修の実施を促進します。また、建物の高経年化^{*}とともに、居住者の高齢化という「二つの老い」が進行しており、居住者の高齢化への対策やコミュニティ^{*}対策の検討、計画的な大規模修繕等の実施を促進します。
- 新町地域等における新しい分譲集合住宅の開発においては、子どもの増加に対応した機能整備を一体的に進めていきます。また、省エネルギー対策や高度な防災機能の整備など、優れた環境・機能を有する集合住宅の整備を誘導します。
- 分譲集合住宅の管理不全化を予防するための仕組みづくりを進めます。

【複合住宅地区】

- 戸建住宅や集合住宅等の建設が進んできた複合住宅地区では、賃貸住宅供給に際して、子育て世帯^{*}向けの良質な住宅ストック^{*}の形成を促進することで子育てしやすい環境を確保し、高齢者や障がい者等が暮らしやすい住宅ストック^{*}の形成を促進し、同居や近居^{*}の促進及び住宅のバリアフリー^{*}改修、高齢者世帯等の住み替え支援等の対策を促進します。
- 大規模修繕が必要な時期となった中小規模の分譲集合住宅が増えており、長期修繕計画^{*}や修繕積立金の適切な見直しなど、適正管理に向けた働きかけを推進します。

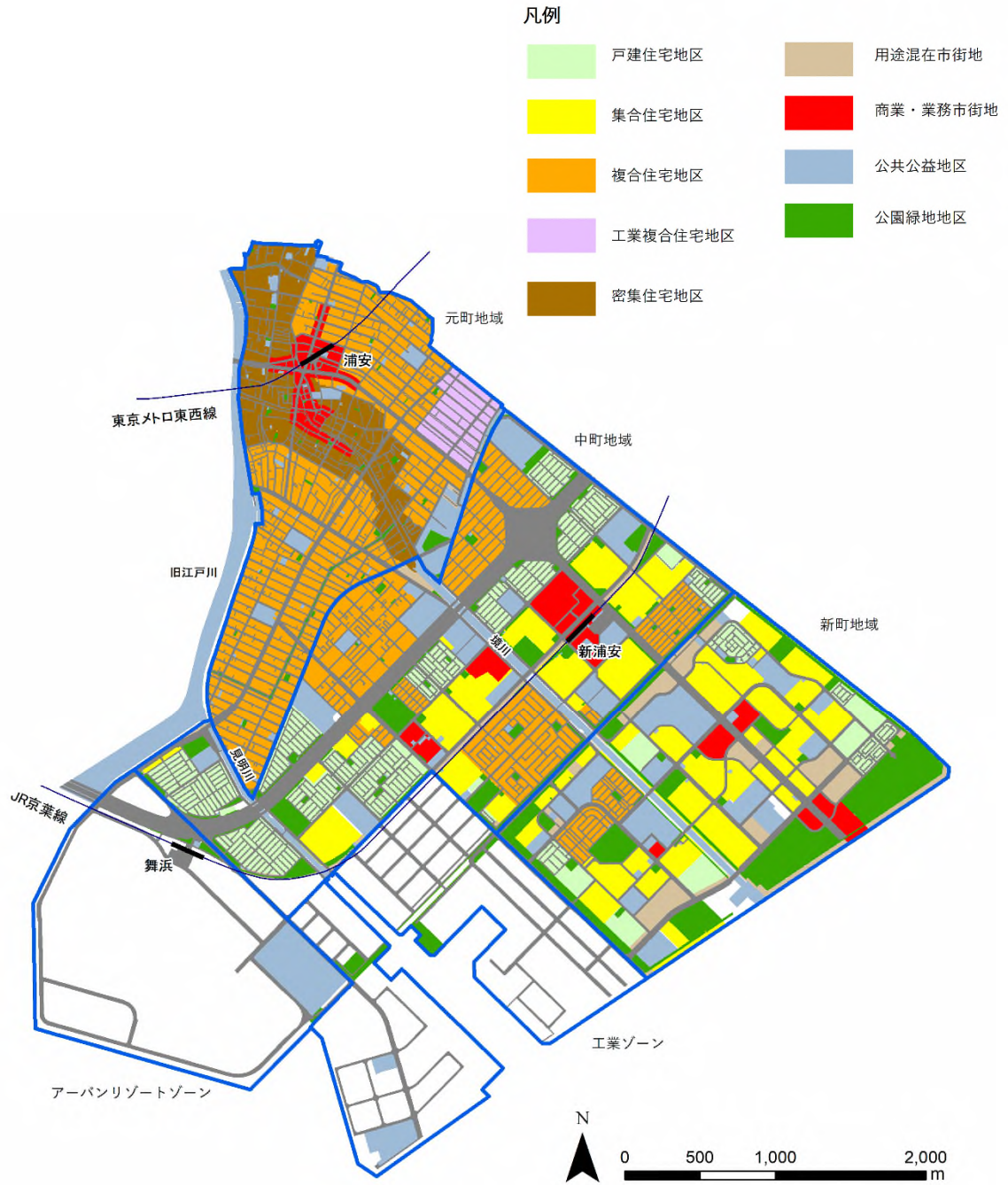
【工業複合住宅地区】

- 北栄4丁目の準工業地域における中高層集合住宅の建設に際しては、工業施設との緩衝空間の確保など適切な住環境形成を誘導します。

【密集住宅地区】

- 堀江・猫実・当代島の密集市街地^{*}については、段階的・計画的に面的整備を進め、狭あい道路^{*}の解消や建築物の不燃化を推進し、安全かつ快適な住環境づくりを進めます。

●住宅地特性区分



第5章 計画の実現に向けて

1 施策の推進体制

本計画の推進にあたっては、様々な主体の英知と力を結集し、よりよい住生活の実現を目指していきます。

(1) 庁内関係部門等との連携など

本計画は、住宅のみならず、住まい方あるいは住環境の整備に至るまで、幅広いテーマを取り上げ、ハード・ソフト両面からその豊かな住生活の創造と維持を図ることを狙いとしています。

その為、「分譲集合住宅実態調査」や「空家等実態調査」など、定期的に必要な実態調査を実施するとともに、建築や不動産流通動向、介護・福祉施策との連携に必要な情報の収集・整理を行います。

住宅部門はもとより、福祉部門や、子育て部門、防災・防犯部門、また、コミュニティ*部門、あるいは都市計画部門など、様々な庁内の部門との協力体制が不可欠であり、連携の強化を図りつつ、施策を推進します。

(2) 国・県との連携

国・県は、住生活に係る広域的な政策や住宅関係諸法令の制定、様々な制度の構築、あるいは、情報提供を行っていることから、今後も緊密な連携を図りつつ、施策を推進します。

また、地震災害に対応するため、宅地等の液状化対策については、国等へ対して、新たな有効な技術開発の促進を求めています。

建物の高経年化*と居住者の高齢化が同時に進み、課題が山積する分譲集合住宅の再生に関して、必要な関連法制度の整備や住宅施策の拡充等を国等に求めます。

(3) 市民、市民団体及び関係事業者等との連携

豊かな住生活を築くためには、市民自らも、安全で安心な住まいづくりや、住まいの適切な維持管理など、住生活の維持・向上に向けて取り組むことが求められます。

そのうえで、本計画の施策目標の達成度を、行政のみならず市民も確認できるよう、次項に述べるわかりやすい評価指標を設定するとともに、適時取り組み実績を公表することで、広く市民からのご意見をいただくものとします。

市民団体には、住宅セーフティネット*の構築等の面で、市民と行政あるいは住宅供給者との間で、住宅確保要配慮者*の立場に寄り添い、住宅の確保やその質的な向上に向けた役割が求められています。

また、事業者等（UR等の特定事業者を含む）には、特に住宅供給者として、また住宅の維持管理のノウハウを持つプロとして、本市の大きな特徴である分譲集合住宅の維

持・保全あるいは長期的には建替え等までも含めた、情報提供やアドバイス、さらには相談機能についても大きな役割が期待されています。

計画を実現するためには、それぞれの役割分担の基、お互いに連携をしながら実現化に取り組みます。

2 評価指標等の設定と進行管理

(1) 評価指標の設定

「P-D-C-A」のマネジメントサイクルを実行する中で、計画内容が実現できたかどうかを客観的に評価するために、わかりやすい評価指標が必要です。

本計画では、次頁（3）のとおり、施策の方向性ごとに評価指標を設定します。

(2) 進行管理

本計画の進行管理に際しては、定期的に計画目標の達成度を、右記の評価指標等を用いて自己評価を行います。

なお、「施策の内容」のうち主要な事業については、別途「実施計画」にも掲載し、その進行管理を行っていきます。

さらに、社会・経済情勢の変化や、本市の住環境の変化を的確に捉えながら、計画の進捗度等を検証したうえで、適宜、評価指標や計画の見直しについて検討します。

(3) 評価指標

【基本目標1】多様な人々がともに支え合い、 生き生きと暮らせる住まいづくり

指標名	算出方法	現状値	目標値
施策の方向性1 誰もが住み続けられる地域共生社会の構築			
1	子育て世帯*における誘導居住面積水準達成率 (総務省「住宅・土地統計調査」)	夫婦と18歳未満の世帯数のうち、誘導居住面積水準を満たした世帯数の割合	2018年度 (平成30年度)
			2027年度 (令和9年度)
		48.2%	↑ 向上
2	一定のバリアフリー*化を行っている高齢者世帯の割合 (総務省「住宅・土地統計調査」)	65歳以上の者が居住する住宅のうち一定のバリアフリー*化がなされた住戸数	2018年度 (平成30年度)
		一定のバリアフリー*化：2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消	2027年度 (令和9年度)
		54.8%	↑ 向上
3	最低居住面積水準*未達率 (総務省「住宅・土地統計調査」)	主世帯数のうち、最低居住面積水準*未達世帯数の割合	2018年度 (平成30年度)
			2027年度 (令和9年度)
		10.3%	↓ 減少
施策の方向性2 住宅セーフティネット*の構築・充実			
4	住宅確保要配慮者*の入居を拒まない賃貸住宅の登録数 (千葉県)	浦安市内における登録数	2018年度 (平成30年度)
			2027年度 (令和9年度)
		0	↑ 向上

【基本目標2】多様な暮らし方の選択が可能な住まいづくり

指標名	算出方法	現状値	目標値
施策の方向性3 多様な暮らし方の選択が可能な住宅の確保			
5	長期優良住宅*の割合 (浦安市)	一戸建住宅に占める認定長期優良住宅*戸数の割合	2018年度 (平成30年度)
			2027年度 (令和9年度)
		56.1%	↑ 向上
施策の方向性4 新たな住宅ストック*活用ニーズへの対応			
6	「その他の空き家」率 (総務省「住宅・土地統計調査」)	空き家の総数のうち、その他の空き家の割合	2018年度 (平成30年度)
			2027年度 (令和9年度)
		12.8%	↓ 減少

【基本目標3】 将来に渡って価値が持続する住まいづくり

指標名	算出方法	現状値	目標値	
施策の方向性5 良好な戸建住宅地の維持・再生				
7	住戸面積 50 m ² 以上の民間賃貸住宅ストック*の割合 (総務省「住宅・土地統計調査」)	民間賃貸住宅全戸数のうち、住宅面積 50 m ² 以上の戸数の割合	2018年度 (平成30年度)	2027年度 (令和9年度)
		26.0%	↑ 向上	
8	一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック*の比率 (総務省「住宅・土地統計調査」)	住宅総数のうち、全部又は一部の窓に二重冊子又は複層ガラス*を使用した住宅の割合	2018年度 (平成30年度)	2027年度 (令和9年度)
		21.7%	↑ 向上	
施策の方向性6 集合住宅の適正な維持管理・再生				
9	25年以上の長期修繕計画*を作成している分譲集合住宅の割合 (「浦安市分譲集合住宅実態調査」)	25年以上の長期修繕計画*を作成している管理組合*の割合	2019年度 (令和元年度)	2027年度 (令和9年度)
		85.8%	↑ 向上	
10	分譲集合住宅の高経年化*対策比率(管理組合*数の割合) (「浦安市分譲集合住宅実態調査」)	高経年化*対策の議論を行っている管理組合*の割合	2019年度 (令和元年度)	2027年度 (令和9年度)
		8.5%	↑ 向上	
11	旧耐震分譲集合住宅の耐震診断実施率(管理組合*数の割合) (「浦安市分譲集合住宅実態調査」)	旧耐震基準*時期に建設された分譲集合住宅の管理組合*数のうち、耐震診断を実施した管理組合*の割合	2019年度 (令和元年度)	2027年度 (令和9年度)
		16.7%	↑ 向上	

【基本目標4】環境に配慮した、誰もが安全で安心して暮らせる住まいづくり

指標名		算出方法	現状値	目標値
施策の方向性7 安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成				
12	地震時等に著しく危険な密集市街地*の面積 (国交省)	地震時に著しく危険な密集市街地*の面積	2015年度 (平成27年度)	2027年度 (令和9年度)
			8.2ha	↓ 減少
13	液状化対策を実施した主要な幹線道路の延長 (浦安市)	事業開始からの累計整備延長 対象延長：15.8km	2018年度 (平成30年度)	2027年度 (令和9年度)
			9.3km	↑ 向上
14	刑法犯罪認知件数 (千葉県警察本部)	年間の認知件数	2018年度 (平成30年度)	2027年度 (令和9年度)
			1,473件	↓ 減少
施策の方向性8 環境に配慮した住宅市街地の形成				
15	住宅地における景観協定*、建築協定*、地区計画*等のルール作成地区の面積 (住宅地面積の割合) (浦安市)	住居系用途地域面積のうち、景観協定*、建築協定*、及び地区計画*等のルールが導入されている地区の面積の割合	2019年度 (令和元年度)	2027年度 (令和7年度)
			(地区計画*面積) 570.9ha	↑ 向上

用語解説

あ行

【石綿（アスベスト）】（p69）

天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で、その繊維が極めて細かく、飛散して人が吸入してしまうおそれがあるため、1975（昭和50）年に原則禁止された素材。石綿（アスベスト）の繊維は悪性中脾腫（ひしゅ）の原因になるといわれ、肺がんを起こす可能性があるとされている。

【空き家等】（p2,3）

「空家等対策の推進に関する特別措置法」において定義される「空家等」及び「特定空家等」の他、分譲集合住宅内の空き住戸や賃貸住宅において一時的に空いている住戸など。

【安心R住宅】（p59）

中古住宅を安心して購入できるよう、耐震性や管理状態、リフォーム等に関する情報が明らかな既存住宅で、国の関与のもとで事業者団体が標章を付与したもの。

【（一社）移住・住みかえ支援機構】（p57）

住宅の借上げ・転貸を行う一般社団法人。50歳以上のシニアを対象にマイホームを借り上げ、賃貸住宅として転貸する「マイホーム借上げ制度」を実施している。

【NPO（エヌピーオー）】（p3,37,39,49,51,52）

Non Profit Organization の略。「非営利組織」を意味する。営利を目的とする会社等に対し、保健・医療・福祉、社会教育、まちづくり等の分野で営利を目的としない活動を行う民間団体。

か行

【瑕疵担保責任保険】（p59）

住宅に瑕疵があった場合に、修補費用等を保証する保険。

【管理組合】（p21,22,34,43,44,61,62,63,66,76）

区分所有者が全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために構成する団体。「建物の区分所有等に関する法律」の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる。

【狭あい道路】（p64,71）

幅員4メートル未満の道路で、一般交通の用に供されている道路。

【居住サポート事業】(p39,51)

厚生労働省が定める地域支援事業。公営住宅及び賃貸住宅への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障がい者に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者の地域生活を支援すること。

【居住支援協議会】(p3,7)

「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」第51条に規定され、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者、外国人など、住宅の確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進するための組織。

【居住支援法人】(p3,7,39,51)

「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」第40条に規定され、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、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守り等の生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

【緊急輸送道路】(p64)

災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通路を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路。

【近居】(p14,18,29,34,37,38,42,47,71)

住居は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住すること。

【グループホーム】(p40,41,42,53,54,57,60)

少人数の認知症高齢者や障がい者が、家庭的な環境の中で、職員のサポートを受けながら、共同生活を送る住まい。グループホームは認知症の症状を和らげる効果があるといわれまた、障がい者の自立した生活の場としても注目されている。

【ケアハウス】(p54)

一人暮らしや夫婦のみの高齢者が自立した生活を維持できるよう、在宅福祉サービスの利用や構造、設備、各種相談や食事等のサービスが受けられる軽費老人ホーム。

【景観協定】(p70,77)

良好な景観の形成を図るため、土地所有者等が全員の合意によって地区の景観に関するルールを定める制度のこと。建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠等に加え、緑地の保存や、景観に関する取組等も定めることができる。

【建築協定】(p77)

各地域で望ましい建物の建て方等について、土地の所有者等が「約束(協定)」を互いに決め、地域で「協定運営委員会」を組織して守りあっていくもの。

【公営住宅】(p65)

地方公共団体が、「公営住宅法」に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給される住宅。

【高額所得者(公営住宅での高額所得者)】(p53)

公営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ最近2年間引き続き政令の定める基準を超える収入がある入居者。

【高経年化】(p1,22,28,41,43,61,62,63,71,73,76)

住宅の場合には、建物が長年使用されることで生じる経年変化や劣化、老朽化等。

【高齢化率】(p10,13)

総人口に占める高齢者(65歳以上)人口の割合。

【子育て世帯】(p2,6,15,17,32,33,34,37,38,39,47,48,51,52,71,75)

夫婦と子世帯、ひとり親と子世帯等で、18歳以下の子どもを養育している世帯。

【コミュニティ】(p17,20,28,32,33,34,35,41,43,50,56,60,61,62,71,73)

同じ地域に居住して利害をともにし、政治・経済・風俗等において深く結びついている社会。

さ行

【再生可能エネルギー】(p26,69)

エネルギー源として、持続的に利用できるエネルギーの総称。具体的には、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、バイオマス等。

【最低居住面積水準】(p11,37,47,48,75)

「住生活基本計画(全国計画)」に定められた、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。

【サービス付き高齢者向け住宅】(p2,14,38,54,56)

高齢者の暮らしを支援するサービスの付いたバリアフリー住宅。国土交通省・厚生労働省共管の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により創設された登録制度で、都道府県・政令市・中核市の窓口で事業者が登録を行うことによって、家賃やサービス等住宅に関する情報が公開されます。

【シェアハウス】(p56)

一つの住居を複数人で共有して暮らす住宅。一般的に、リビングやキッチン、風呂、トイレ等を共用し、プライベート空間として個室を利用する住まい方。

【シックハウス】(p69)

住宅の新築又は、リフォーム時に使用する建材や家具等の材料から放出する揮発性化学物質が人体に触れたり、吸引されることにより、めまいや吐き気、目やのどの痛み等の健康障害を引き起こす症状。

【終身建物賃貸借制度】(p57)

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして、知事が認可した住宅において、借家人が生きている限り存続し、死亡時に終了する借家人本人一代限りの借家契約を結ぶことができる制度。

【住宅確保要配慮者】(p3,7,15,16,33,34,35,39,51,52,73,75)

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に規定された低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者、外国人など、住宅の確保に特に配慮を要する者。

【住宅状況調査（インスペクション）】(p42,59)

中古住宅の物件の状況・品質をわかるようにするため、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不都合の状況を把握するための調査。品質、性能、維持管理や経年劣化の状況が把握できる。

【住宅ストック】(p1,2,6,18,19,20,21,31,32,33,34,35,37,41,49,57,59,61,62,69,71,75,76)

一定期間に供給される新規住宅（フロー）に対し、ある時点において存在する既存住宅。

【住宅性能表示制度】(p59,62)

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により導入された制度。消費者による住宅性能の相互比較が可能になるよう性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価する第三者機関を設置し、住宅の品質・性能の確保を図るもの。制度の利用は任意で、指定住宅性能評価機関が評価をする。性能表示制度を利用した住宅は、引渡し後にトラブルが発生した場合でも、「指定住宅紛争処理機関」で対応してもらえる。

【住宅セーフティネット】(p1,2,6,15,32,33,34,39,40,51,53,73,75)

住宅確保要配慮者が独力で住宅を確保できるようにする社会的な仕組み。所得水準・家族構成・身体的状況にかかわらず、最低限の安全な暮らしを保障するため、だれで

も住宅を確保できる環境を整えるとの発想に基づいた社会制度。「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」と、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）に沿って、国の主導で仕組みづくりが進められている。

【住宅セーフティネット法】（p3,7）

「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」（平成 19 年法律第 112 号）の略称。高齢者、障害者、子どもを養育している者、低額所得者など、民間賃貸住宅市場の中で住まいの確保に配慮が必要な人を「住宅確保要配慮者」と位置づけ、居住支援協議会等を通じて、住まいの確保や居住の支援を図ることを目的とし、「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」、「登録住宅の改修や入居者の家賃・家賃債務保証料の低廉化支援」、「住宅確保要配慮者の居住支援」が柱になっています。

【住宅履歴情報（いえかるて）】（p59）

計画的な維持管理や円滑な住宅流通等のため、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組み。

【収入超過者】（p53）

公営住宅に引き続き3年以上入居し、政令で定める基準を超える収入がある入居者。

【循環型社会】（p24,26）

生産、流通、消費、廃棄の全段階を通じて、不用物の発生抑制や製品の再利用・再資源化等を進めることにより天然資源の消費を抑制し、環境への負荷をできる限り低減する社会。

【性能向上計画認定住宅】（p69）

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」の規定により、建築物のエネルギー消費性能向上計画が認定された住宅。

【ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）】（p69）

省エネルギー設備や太陽光発電等の再生可能エネルギーにより、住宅におけるエネルギー消費量を概ねゼロにする住宅。

た行

【耐震基準】（p25,28,43,45,66,71,76）

「建築基準法」の規定に基づく 1981（昭和 56）年 5 月以前の耐震基準を「旧耐震基準」、1981（昭和 56）年 6 月以降の耐震基準を「新耐震基準」という。

【多文化共生】（p52）

国籍や民族等の異なる人々が、互いの文化的違いを認めあい、対等な関係を築こうとしながら、地域社会の構成員としてともに生きていくこと。

【地域移行支援事業】（p39,51）

障がい者支援施設等に入所している人、又は精神科病院に入院している人等地域における生活に移行するために重点的に支援を必要としている人に対して、住居の確保等の地域生活に移行するための相談や必要な支援を行うこと。

【地域包括ケアシステム】（p3,7,17,34,39,47,49）

住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組みのこと。

【地区計画】（p28,42,64,71,77）

「都市計画法」に基づいて定める特定の地区・街区レベルの都市計画のこと。まちづくりの方針や目標、道路・広場等の公共的施設（地区施設）、建築物等の用途、規模、形態等の制限をきめ細かく定める。

【長期修繕計画】（p21,22,29,61,71,76）

快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、集合住宅の共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施に係る費用の積算並びに資金計画のこと。

【長期優良住宅】（p5,59,62,75）

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、劣化対策や耐震性等の一定の性能基準を満たした住宅の計画について、「長期優良住宅建築物等計画」として認定する制度。認定された住宅について、税制の優遇措置が適用される。

【定期借家制度】（p57）

「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づき改正された制度で、契約で定めた期間の満了により、更新されることなく確定的に賃貸借契約が終了する契約。

【低炭素】（p5,32,69）

地球温暖化を防ぐため、二酸化炭素やメタン等の温室効果ガスをできる限り排出しないこと。

【同居型シェアコミュニティ】（p56）

持ち家に住む高齢者と若い世帯が同居するなど、複数の世代が同居するシェアハウス。

【(独) 都市再生機構】(p28,47)

大都市や地域社会の中心となる都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援による都市再生事業と、旧都市基盤整備公団から継承した賃貸住宅等の管理等を行う国土交通省所管の独立行政法人。

な行

【日常生活支援住居施設】(p52)

生活保護受給者を対象にした住まいの新区分(令和2年4月から導入予定)。従来の無料低額宿泊所(無低)からの移行を想定しているが、運営主体や職員資格基準等が厳格化される。

は行

【バリアフリー】(p2,4,5,18,28,29,32,37,41,42,49,59,67,71,75)

障がいのある人や高齢者が社会生活をしていく上で障害(バリア)となるものを除去するという意味で、具体的には建物内の歩道の段差、出入口の構造等の物理的障がいを除去すること。

【ヒートショック】(p69)

温度の急激な変化により血圧が上下に大きく変動すること。失神、心筋梗塞、不整脈、脳梗塞等の健康被害を引き起こすおそれがあり、特に高齢者に対して冬場は注意が必要とされる。

【複層ガラス】(p26,76)

窓等のガラスの断熱性能を高めるため、複数枚の板ガラスを重ね、その間に乾燥空気やアルゴンガス等を封入した(又は真空状態にした)中間層を設けたガラスユニット。

ま行

【マイホーム借上げ制度】(p42,57)

(一社) 移住・住みかえ支援機構が行う制度で、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借り上げ、賃貸住宅として転貸する制度。

【密集市街地】(p19,25,29,45,64,71,77)

老朽化した木造の建築物が密集しているが、十分な公共施設が整備されていない等の状況のため、火事又は地震が発生した際に延焼防止や避難が難しい市街地のこと。

【民泊】(p3,20,57)

住宅の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供すること。

や行

【家賃債務保証制度】(p39,52)

(一財)高齢者住宅財団が住宅の賃貸借契約の際に必要な連帯保証人が見つからない高齢者、障がい者、子育て世帯等に対し、円滑に入居できるよう家賃債務を保証する制度。

【ユニバーサルデザイン】(p64,67)

年齢、性別、身体、国籍等、人々が持つさまざまな特性や違いを認めあい、はじめからできるだけすべての人が利用しやすい、すべての人に配慮した、環境、建物・施設、製品等のデザインをしていこうとする考え方。

ら行

【ライフスタイル】(p23,32)

人生観・価値観・習慣等を含めた生活の様式。

【ライフステージ】(p24,32)

人間の一生における出生から、就学、就職、結婚、出産、子育て、リタイア等、人生の節目によって生活スタイルが変わること。区分は個人では、幼年期、児童期、青年期、壮年期、老年期等の段階、家庭生活においては新婚期、育児期、教育期、子独立期、老夫婦期等、さまざまな段階がある。

【リノベーション】(p57)

中古住宅を改修し、現代のライフスタイルに合った住まいや、他の用途に転用する等、既存の建築物の改修を通じて性能や機能を高めること。

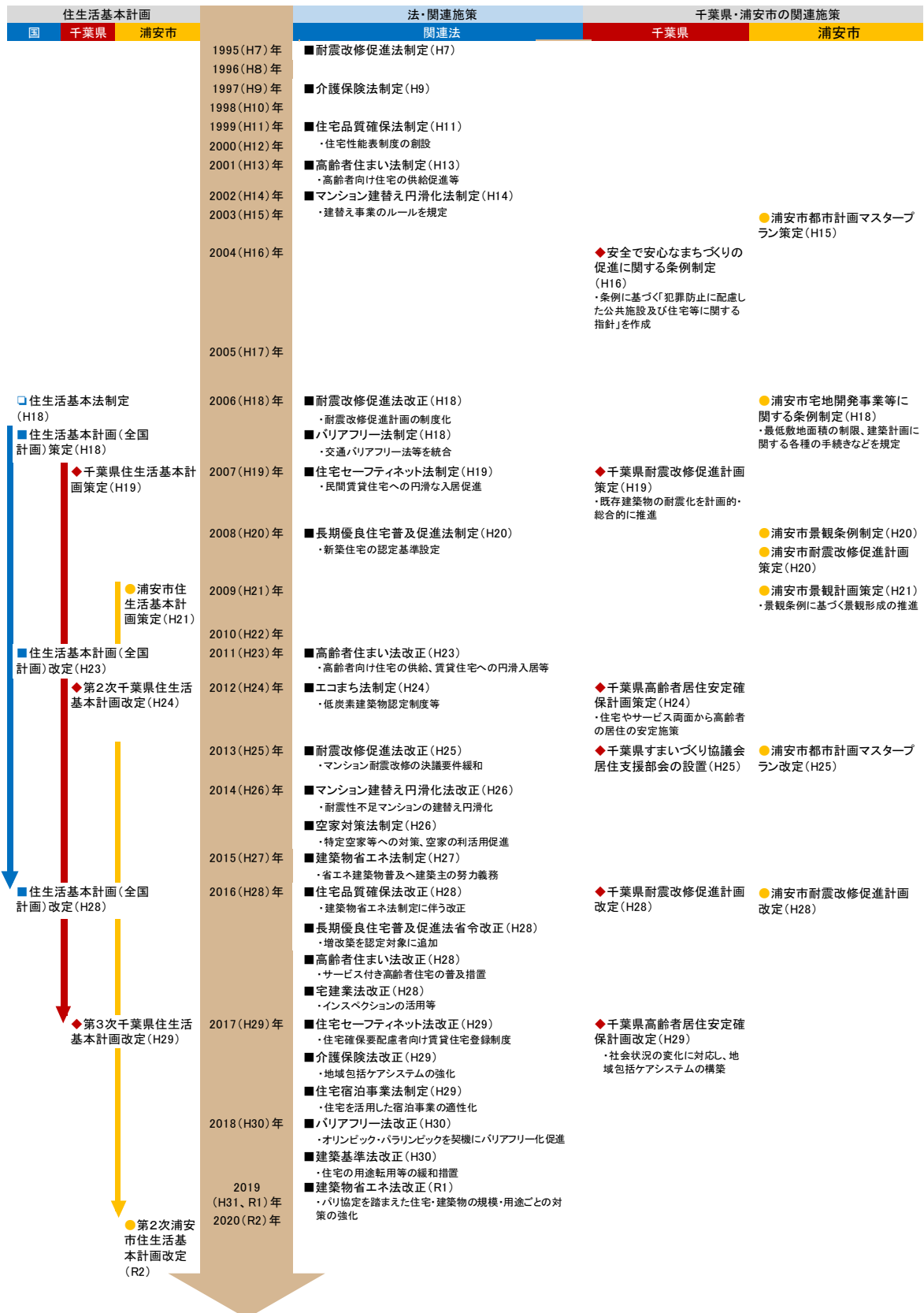
【リバースモーゲージ】(p56)

持ち家等自己所有の不動産を担保として、そこにそのまま住みながら銀行等の金融機関から融資を受け、それを年金として受け取る制度。死後不動産を売却して返済する制度。

【リフォーム】(p2,32,41,42,59,62)

改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うこと。

1 国、県及び本市の住宅施策の動向



2 計画策定の体制と経過

計画を策定するにあたり、市民の意識や意向を反映させるために、2017（平成29）年1月～2月にアンケート調査を行いました。

また、学識経験者・関係団体代表・市民公募委員からなる「第2次浦安市住生活基本計画策定委員会」を2018年（平成30）年12月に設置しました。

さらに、庁内関係課長で組織する「第2次浦安市住生活基本計画庁内検討委員会」を2018（平成30）年12月に、「住宅セーフティネット制度検討ワーキンググループ」を2019（平成31）年1月に設置し検討を重ねました。

第2次浦安市住生活基本計画策定委員会設置要綱

平成30年12月26日

決裁

（設置）

第1条 本市の住宅事情及び地域特性に応じた住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる第2次浦安市住生活基本計画（以下「計画」という。）の策定に当たり、専門的かつ幅広い分野からの意見を反映させるため、第2次浦安市住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 計画の策定に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

（組織）

第3条 委員会は、委員13人以内をもって組織する。

（委員）

第4条 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 学識経験者
- (3) 関係団体の代表者

2 委員の任期は、計画の策定が完了する日までの期間とする。

（委員長及び副委員長）

第5条 委員会に委員長及び副委員長各1人を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

2 委員会の会議は、在任委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

3 委員会の会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(参考意見等の聴取等)

第7条 委員会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、参考意見若しくは説明を聴き、又は関係者に対し、資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、都市政策部住宅課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、決裁の日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日以後最初に開かれる委員会の会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(失効)

3 この要綱は、計画の策定が完了した日限り、その効力を失う。

附 則(平成31年3月29日決裁)

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

策定委員会・庁内検討委員会・ワーキンググループ会議 開催経過

【策定委員会】

回	開催年月日	議事内容
第1回	2019（平成31）年 1月28日	○委員委嘱、市長挨拶、委員紹介 ○委員長・副委員長の選出 (1) 浦安市住生活基本計画の改定について (2) 浦安市の住生活を取り巻く現状と課題について
第2回	2019（平成31）年 3月27日	(1) 上位計画、関連計画と改定の視点について (2) 本市の住生活を取り巻く状況・課題について
第3回	2019（令和元）年 7月26日	(1) 前回の振り返りについて (2) 基本方針・施策の方向性について (3) 重点的な取組について (4) 今後の予定について
第4回	2019（令和元）年 10月21日	(1) 前回の策定委員会における意見概要 (2) 分譲集合住宅実態調査、空き家実態調査、民間賃貸住宅アンケート調査結果の概要 (3) 第2次浦安市住生活基本計画の施策体系について (4) 今後のスケジュールについて
第5回	2019（令和元）年 12月24日	(1) 前回の策定委員会における意見概要 (2) 第2次浦安市住生活基本計画（素案）について (3) 今後のスケジュールについて
第6回	2020年（令和2）年 3月9日	(1) 前回の策定委員会における意見概要について (2) 第2次浦安市住生活基本計画（案）について

【庁内検討委員会】

回	開催年月日	議事内容
第1回	2019（平成31）年 1月10日	(1) 住生活基本計画改定の背景と目的 (2) 住生活基本計画の位置づけと策定体制 (3) 浦安市の住宅事情等の現状 (4) 市民アンケート調査の結果 (5) 今後のスケジュール
第2回	2019（平成31）年 3月18日	(1) 前回の策定委員会における意見概要と対応の考え方 (2) 上位計画、関連計画と改定の視点 (3) 本市の住生活を取り巻く状況・課題と施策の柱建ての検討について
第3回	2019（令和元）年 7月17日	(1) 前回までの振り返り (2) 基本方針・施策の方向性について (3) 重点的な取り組みについて (4) 今後の予定について
第4回	2019（令和元）年 10月8日	(1) 前回の策定委員会における意見概要 (2) 分譲集合住宅実態調査、空き家実態調査、民間賃貸住宅アンケート調査結果の概要 (3) 第2次浦安市住生活基本計画の施策体系について (4) 今後のスケジュールについて
第5回	2019（令和元）年 11月28日	(1) 前回会議における意見概要と対応について (2) 第2次浦安市住生活基本計画（素案）について (3) 第2次浦安市住生活基本計画の成果指標の考え方について

【住宅セーフティネット制度検討ワーキンググループ会議】

回	開催年月日	議事内容
第1回	2019（平成31）年 2月4日	(1) 住宅セーフティネット法の概要 (2) 浦安市での制度検討の経緯 (3) 浦安市での住宅確保要配慮者等の状況 (4) 制度構築に向けた進め方
第2回	2019（平成31）年 3月7日	(1) 前回会議での主な意見・提案 (2) 社会福祉協議会、NPO 法人等からの情報と意見 (3) 浦安市内の民間借家の動向 (4) 事例紹介 居住支援協議会について（船橋市、川崎市）
第3回	2019（令和元）年 6月26日	(1) 前回会議での主な意見・提案 (2) 住宅確保要配慮者の居住支援のあり方について (3) 市内不動産事業者等のアンケート調査の実施について
第4回	2019（令和元）年 9月19日	(1) 前回会議での主な意見の概要 (2) 市内不動産事業者等のアンケート調査の実施結果、及び民間賃貸住宅所有者アンケート調査の実施について (3) 千葉県指定居住支援法人及び住宅確保要配慮者への居住支援サービスの概要 (4) 浦安市における住宅セーフティネット構築に向けた取組の方向性について

委員会等の名簿

【第2次浦安市住生活基本計画策定委員会委員名簿】

(敬称略)

区分	氏名	所属・団体等
学識経験者	委員長 はっとり 服部 みねき 岑生	千葉大学名誉教授 NPO法人ちば地域再生リサーチ理事長
	副委員長 なかじょう 中城 やすひこ 康彦	明海大学不動産学部長
	こばやし 小林 ひでき 秀樹	千葉大学大学院工学研究院教授
	さだゆき 定行 こまり子 まり子	日本女子大学家政学部教授
関係団体代表	うちじま としゆき 内島 敏之 (平成31年3月まで) いしばし かずひと 石橋 一人 (平成31年4月から)	(独)都市再生機構東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部長
	おおつか 大塚 まりこ 真理子	浦安市自治会連合会 第8区自治会長 浦安市婦人の会連合会会長
	おおにし 大西 みわ 美和	(福)浦安市社会福祉協議会 事業課 うらやす成年後見支援センター長
	かとう のほる 加藤 升	浦安住宅管理組合連合会会長
	きくま おさむ 菊間 紀	(一社)千葉県宅地建物取引業協会市川支部 浦安地区長
	ひらばやし みのもる 平林 実	(公社)千葉県建築士事務所協会市川・浦安支部長
	あんど う ひであき 安藤 秀明	公募委員
市民	にかいどう くにひこ 二階堂 邦彦	公募委員
	むらやま こういち 村山 公一	公募委員
	委員	

【第2次浦安市住生活基本計画庁内検討委員会委員名簿】

平成30年度

(敬称略)

区分	所属		補職名	氏名
委員長	都市整備部		部長	小檜山 天
副委員長	都市整備部		次長	高橋 亮一
委員	総務部	防災課	課長	森田 和徳
	企画部	企画政策課	副参事(課長)	山崎 勝己
	市民経済部	地域振興課	副参事(課長)	増田 丈巳
		市民安全課	課長	関口 和宏
		商工観光課	課長	池田 肇
	福祉部	社会福祉課	副参事(課長)	町山 幹男
		障がい福祉課	課長	大塚 一樹
		高齢者福祉課	課長	磯貝 佳孝
		高齢者包括支援課	副参事(課長)	小川 弘和
	健康こども部	こども課	副参事(課長)	河野 良江
	環境部	環境保全課	副参事(課長)	市川 達也
	都市整備部	都市政策課	副参事(課長)	板橋 栄一
		都市計画課	副参事(課長)	堀井 達久
		建築指導課	課長	丸山 愛
		住宅課	課長	文違 一博
市街地開発課		課長	石川 才志	

※事務取扱を括弧書きで表記

【第2次浦安市住生活基本計画庁内検討委員会委員名簿】

平成31年度

(敬称略)

区分	所属		補職名	氏名
委員長	都市政策部		部長	高橋 亮一
副委員長	都市政策部		次長	小嶋 哲夫
委員	総務部	危機管理課	課長	森田 和徳
	企画部	企画政策課	次長(課長)	山崎 勝己
	市民経済部	地域振興課	副参事(課長)	増田 丈巳
		市民安全課	課長	森 武夫
		商工観光課	課長	池田 肇
	福祉部	社会福祉課	副参事(課長)	町山 幹男
		障がい福祉課	課長	大塚 一樹
		高齢者福祉課	課長	磯貝 佳孝
		高齢者包括支援課	副参事(課長)	小川 弘和
		猫実地域包括支援センター	所長	並木 美砂子
	健康こども部	こども課	副参事(課長)	村田 美佐子
	環境部	環境保全課	副参事(課長)	市川 達也
	都市政策部	都市計画課	副参事(課長)	堀井 達久
		建築指導課	課長	丸山 愛
		住宅課	課長	文違 一博
		市街地開発課	課長	石川 才志

※事務取扱を括弧書きで表記

【住宅セーフティネット制度検討ワーキンググループ名簿】

平成 30 年度

(敬称略)

区分	所属		補職名	氏名	
リーダー	都市整備部	住宅課	課長	文違 一博	
メンバー	総務部	防災課防災対策係	係長	池田 勲	
	企画部	男女共同参画センター	副主査	増田 博美	
	市民経済部	地域振興課国際交流係	係長	小川 博嗣	
		商工観光課商工振興係	係長	興梠 弘樹	
	福祉部	社会福祉課	地域福祉推進係	係長	金子 教子
			保護第1係	係長	杉町 敬人
		障がい福祉課障がい福祉係		係長	有澤 佳彦
		障がい事業課	障がい事業係	係長	泉澤 佐江子
			施設管理係	係長	柳澤 広司
		高齢者福祉課高齢者福祉係		係長	星 理恵
		高齢者包括支援課高齢対策係		係長	斉藤 誠
		猫実地域包括支援センター		主査	河口 珠美
		介護保険課保険料係		係長	加納 賢二
		健康こども部	こども課	こども事業係	係長
	給付係			係長	宇田川 順子
	こども家庭支援センター		主査	八田 綾子	
都市整備部	住宅課住宅政策係		課長補佐 (係長)	村山 嘉州	

※事務取扱を括弧書きで表記

【住宅セーフティネット制度検討ワーキンググループ名簿】

平成31年度

(敬称略)

区分	所属		補職名	氏名	
リーダー	都市政策部	住宅課	課長	文違 一博	
メンバー	総務部	危機管理課防災係	係長	池田 勲	
	企画部	男女共同参画センター	副主査	増田 博美	
	市民経済部	地域振興課文化国際係		係長	伊藤 宗輝
		商工観光課商工振興係		係長	鈴木 善之
	福祉部	社会 福祉課	保護第1係	係長	柳澤 広司
			総合相談 支援室	室長	雨宮 久美子
		障がい福祉課障がい福祉係		係長	大森 哲郎
		障がい 事業課	障がい事業係	係長	泉澤 佐江子
			施設管理係	係長	杉町 敬人
		高齢者福祉課高齢者福祉係		係長	星 理恵
		高齢者包括支援課高齢対策係		課長補佐 (係長)	斉藤 誠
		介護保険課保険料係		係長	加納 賢二
		猫実地域包括支援センター		副主幹	森林 友佳子
		健康こども部	こども課	こども事業係	課長補佐 (係長)
	給付係			係長	槇 直子
	こども家庭支援センター		副主幹	八田 綾子	
都市政策部	住宅課住宅政策係		課長補佐 (係長)	村山 嘉州	

※事務取扱を括弧書きで表記

3 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯動向

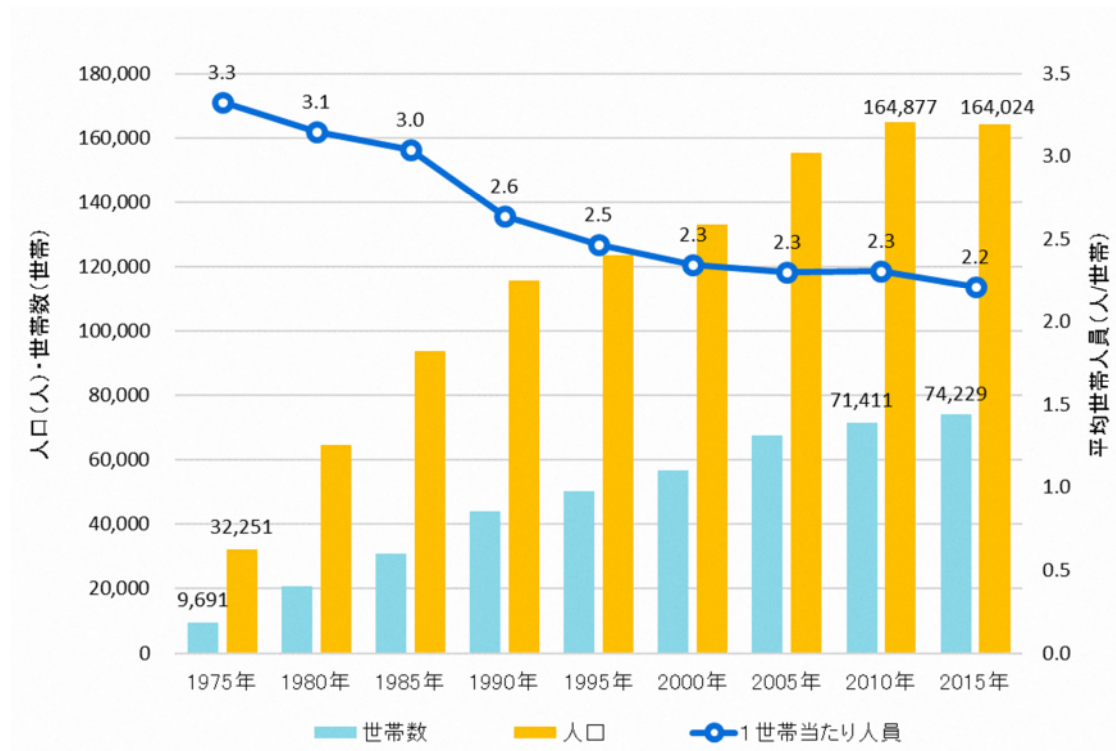
① 人口・世帯数の動向

本市の人口は、埋立地の住宅地開発の本格化に伴い、1975（昭和 50）年以降に大きく増加し、1975（昭和 50）年に 32,251 人であった人口は、2015（平成 27）年には 164,024 人と5倍以上に増加しました。

2011（平成 23）年の東日本大震災の影響により一時的に人口減少に転じましたが、現在では回復し、微増傾向にあります。

世帯数も 1975（昭和 50）年以降に大きく増加しましたが、近年、増加傾向は鈍化し、2015（平成 27）年には 74,229 世帯となっています。

■ 国勢調査による浦安市の人口、世帯数の推移



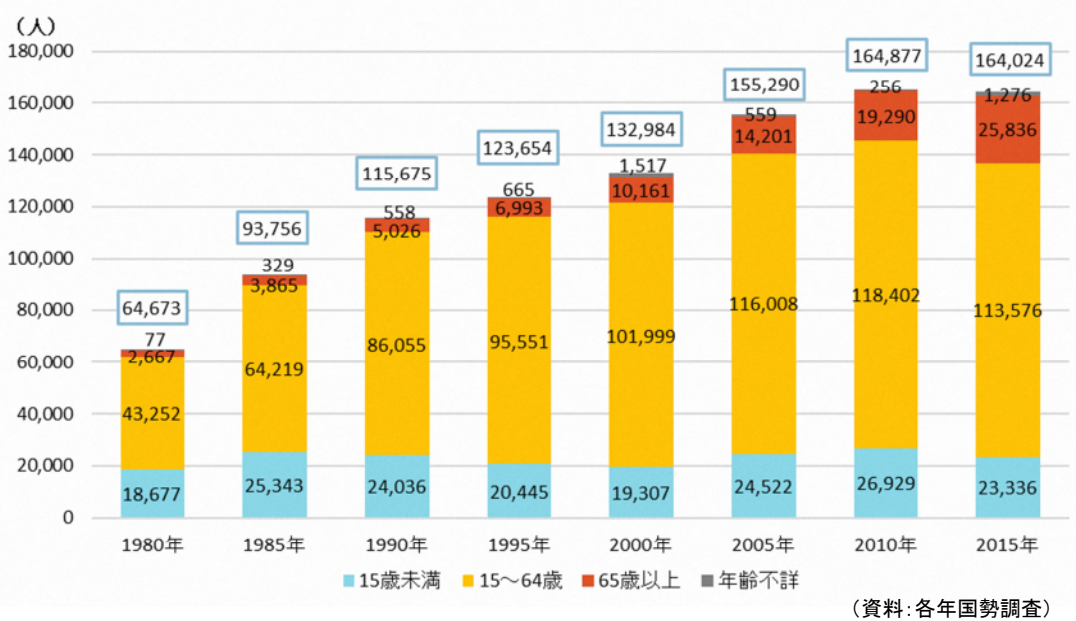
(資料: 各年国勢調査)

② 年齢別人口構成の動向

年齢3区分別の人口動向をみると、15歳未満の年少人口の割合が減少傾向にある一方、65歳以上の高齢者人口の割合は高まり、2015（平成27）年には、高齢者人口が年少人口を上回りました。

こうした少子高齢化の傾向が進んでいる中であっても、2015（平成27）年の15歳未満の年少人口比率は14.2%を占めています。また、市の人口の平均年齢は40.5歳と千葉県内でも人口の平均年齢が最も若い都市となっています。

■年齢3区分別人口の推移

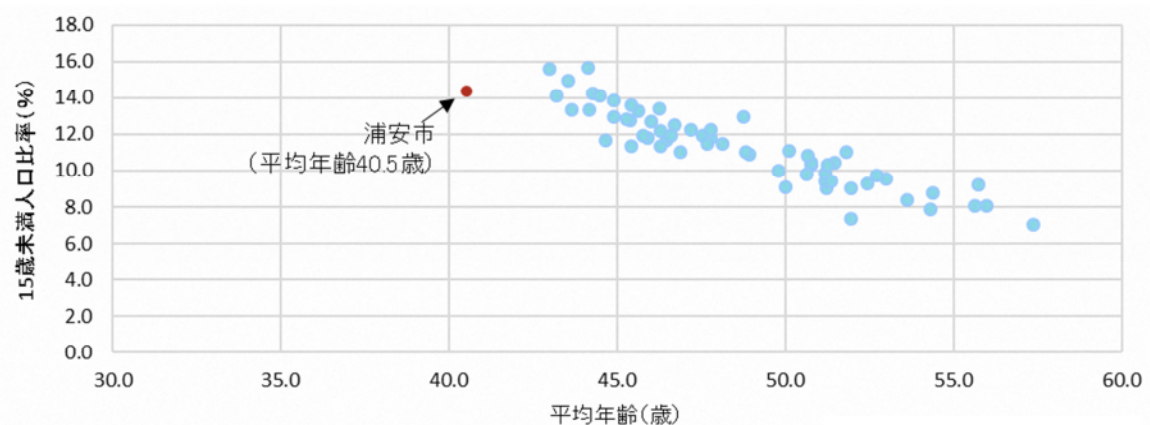


■年齢4区分別人口の全国、千葉県、浦安市の比較

	15歳未満		15~64歳		65歳以上		(内 75歳以上)	
全国	15,886,810	12.5%	76,288,736	60.0%	33,465,441	26.3%	16,125,763	12.7%
千葉県	762,112	12.2%	3,779,812	60.7%	1,584,419	25.5%	695,819	11.2%
浦安市	23,336	14.2%	113,576	69.2%	25,836	15.8%	9,672	5.9%

(資料: 2015(H27)年国勢調査)

■人口の平均年齢と15歳未満人口比率でみた県内市区町村の位置

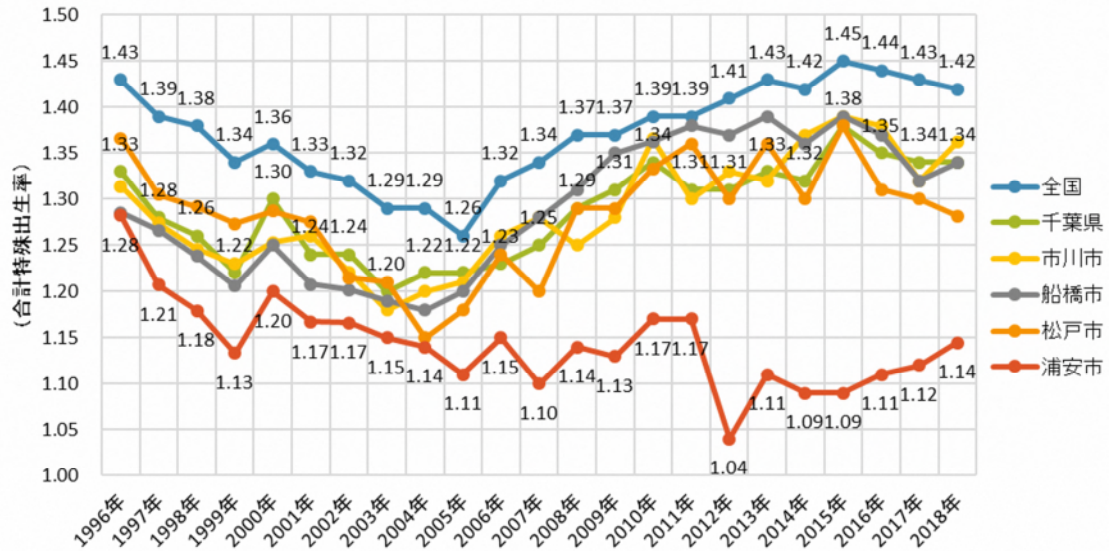


(資料: 2015(H27)年国勢調査)

③ 合計特殊出生率

本市の合計特殊出生率はここ数年やや上昇していますが、総じて減少傾向にあり、2018（平成30年）では1.14と県平均の1.34と比較して低い水準となっています。

■合計特殊出生率の推移



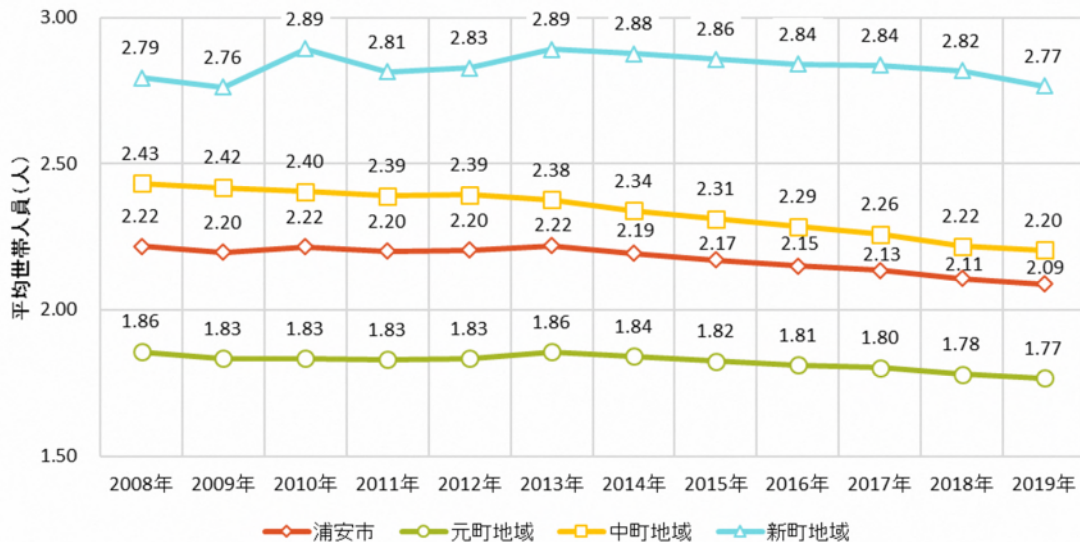
(資料:千葉県 HP 合計特殊出生率の推移市町村別)

④ 平均世帯人員の動向

浦安市人口推計で本市の一世帯当たり平均世帯人員の推移をみると、1955（昭和30）年の5.2人/世帯をピークに年々減少し、2019（令和元）年は2.09人/世帯となっています。

また、平均世帯人員は減少傾向が続いており、単身世帯が多い元町地域では、2019（令和元）年で1.77人/世帯となっています。

■近年の地域別の平均世帯人員の推移



(資料:浦安市人口推計(令和元年度企画政策課推計))

⑤ 転入・転出先の動向

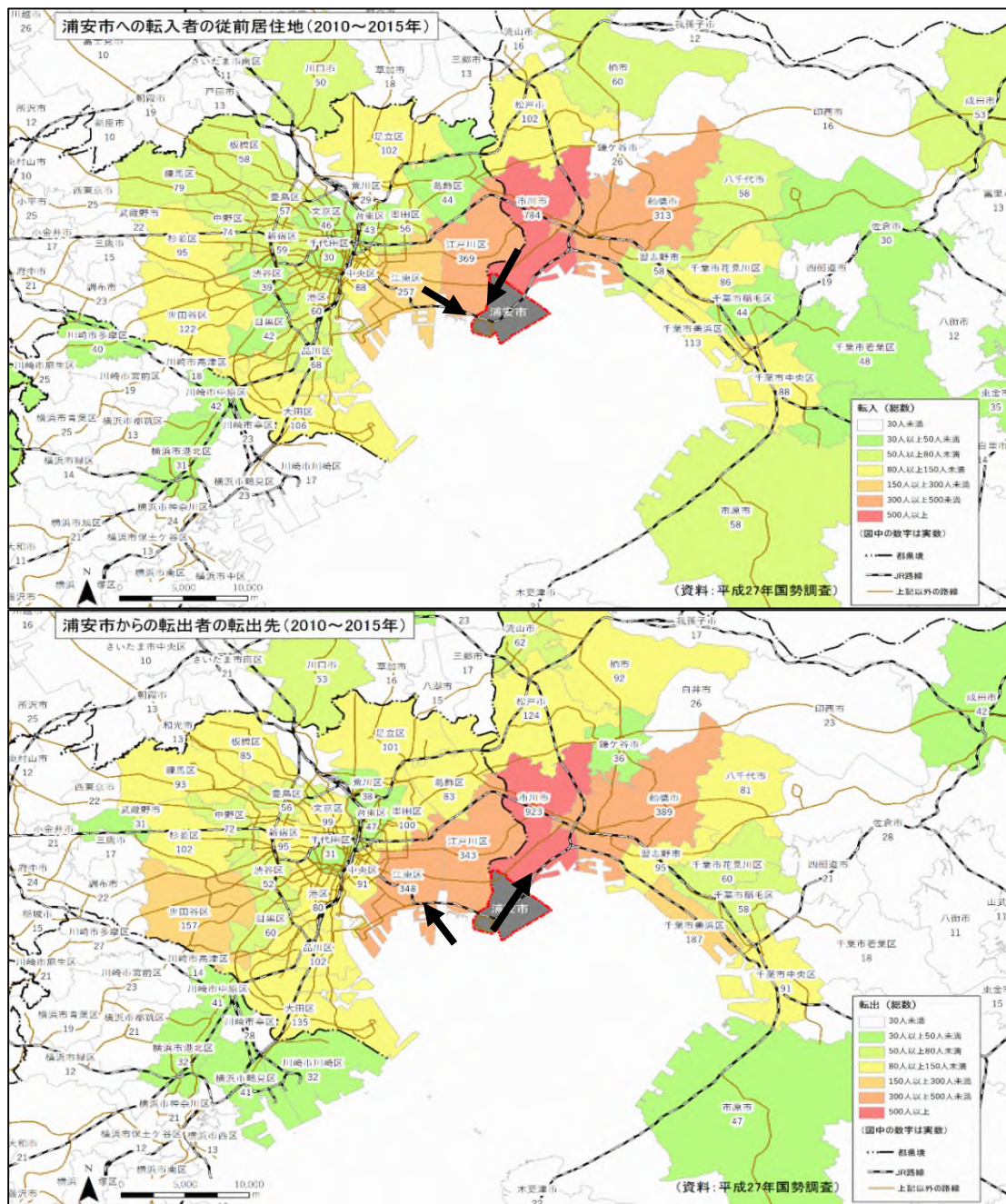
【浦安市への転入者の従前居住地】

2010（平成22）年から2015（平成27）年にかけて、本市への転入者の従前居住地は、市川市をはじめ、江戸川区、船橋市、江東区という近隣自治体が多くなっています。

【浦安市からの転出者の転出先】

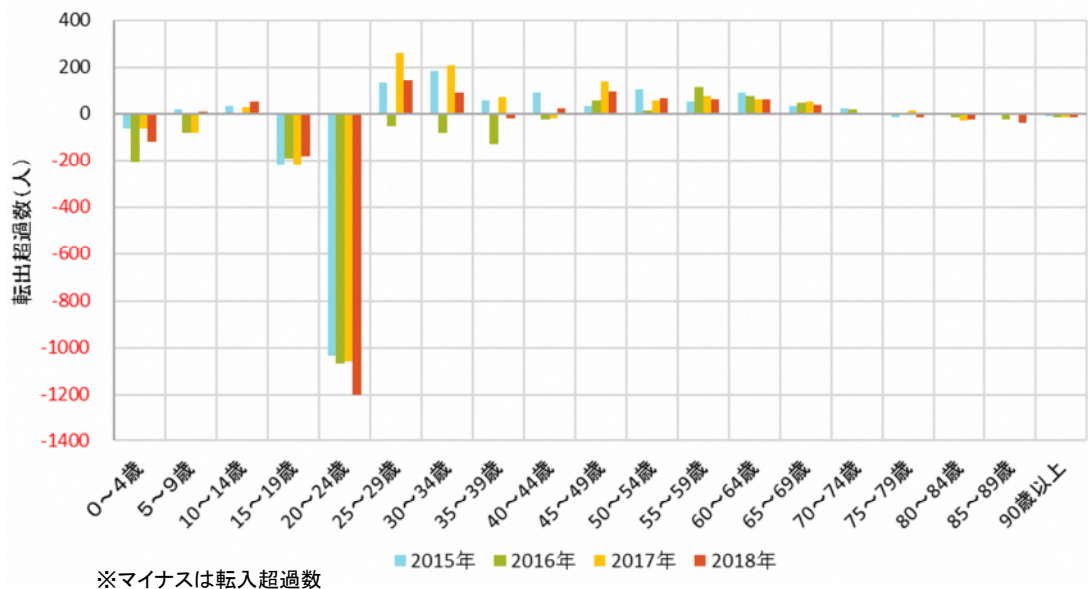
2010（平成22）年から2015（平成27）年にかけて、本市からの転出者の転出先も、市川市をはじめ、江戸川区、船橋市、江東区という近隣自治体への転出が多くなっています。

また、転出理由としては「就職・転職・転勤」が最も多く、次いで「住み替え（住宅取得等）」となっています。



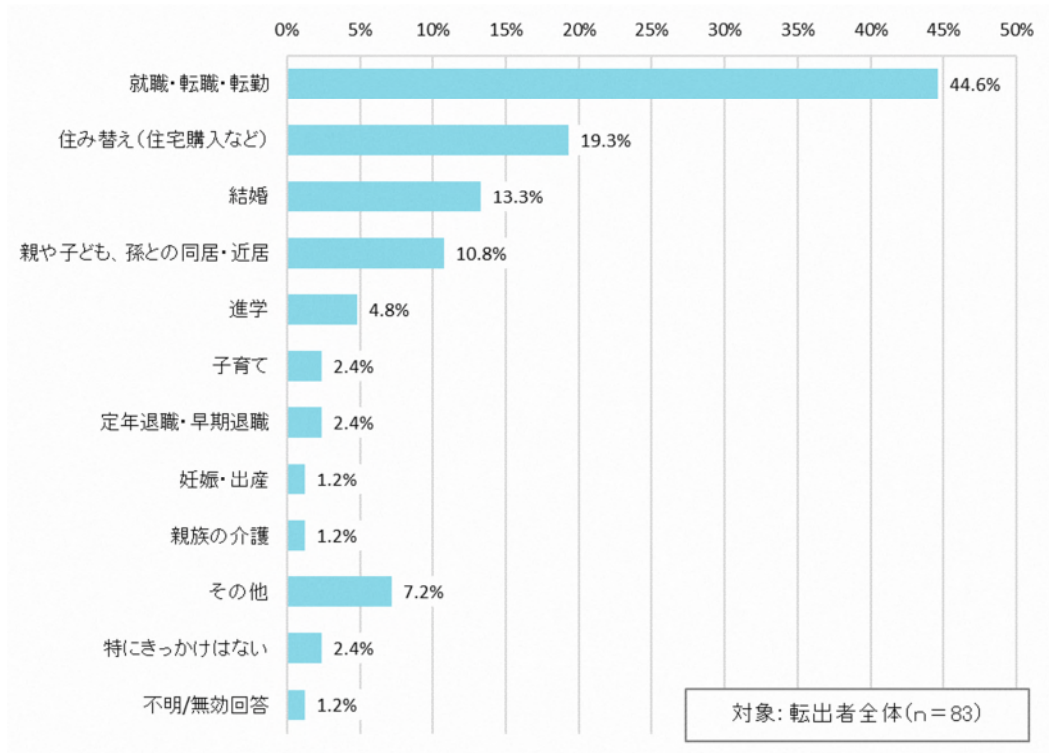
（資料：2015（H27）年国勢調査）

■ 年齢5歳階級別にみた転出超過数(※マイナスは転入超過数)の動向



(資料: 各年住民基本台帳人口移動報告)

■ 浦安市から転出したきっかけ(複数回答)



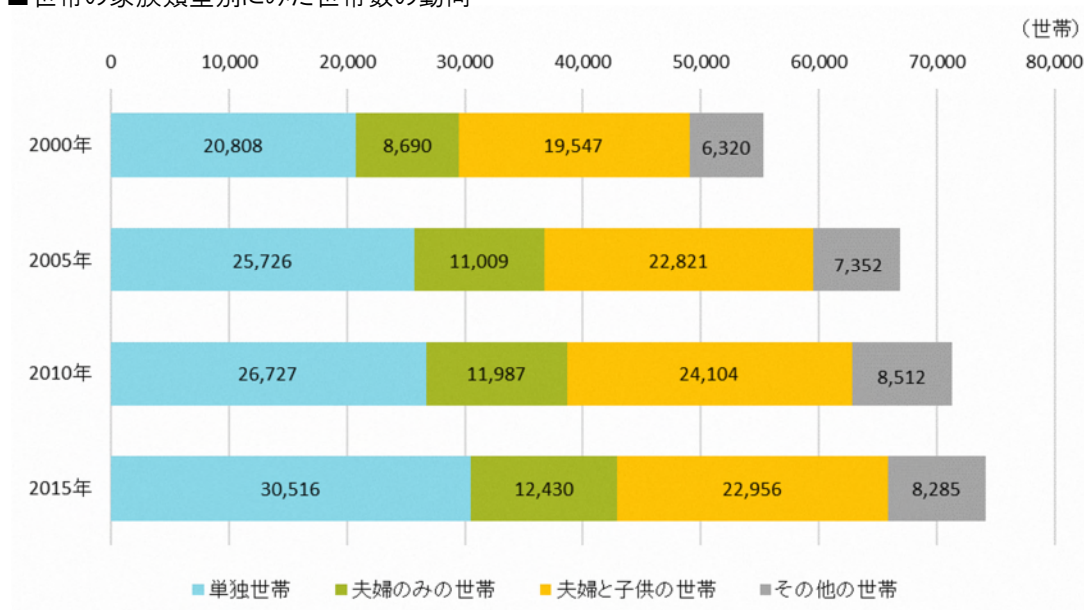
(資料: 浦安市人口ビジョン(平成 28 年 3 月))

⑥ 世帯類型別の一般世帯数の動向

世帯類型別の一般世帯数の動向をみると、2010（平成22）年から2015（平成25）年にかけて「夫婦と子供の世帯」が減少する一方で、「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」、「ひとり親と子供の世帯」が増加しています。

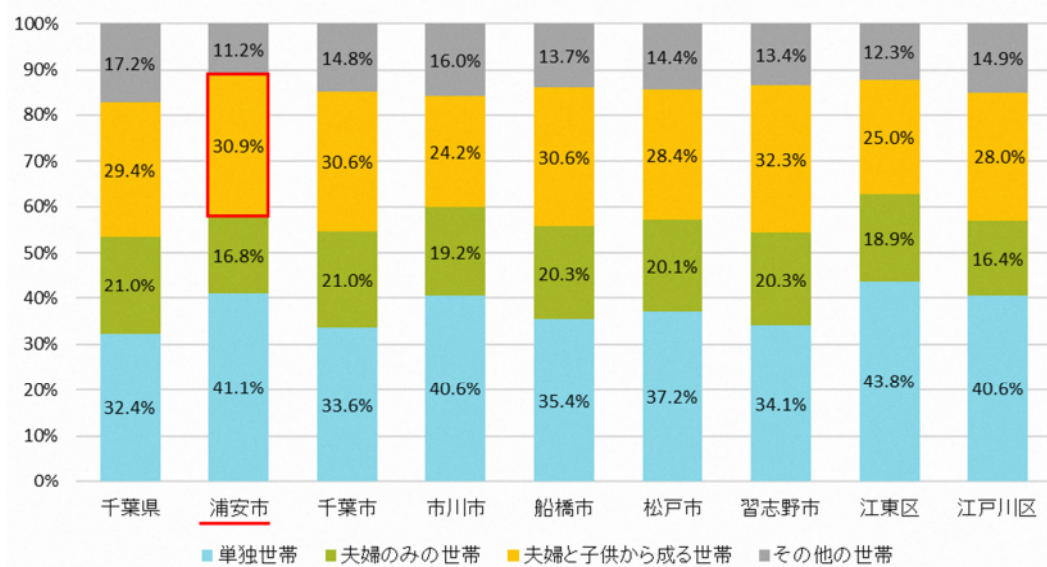
また、「夫婦と子供の世帯」の割合は2015（平成25）年で30.9%と、近隣自治体と比較すると習志野市に次いで高くなっています。

■世帯の家族類型別にみた世帯数の動向



（資料：各年国勢調査）

■世帯の家族類型別の構成比の比較



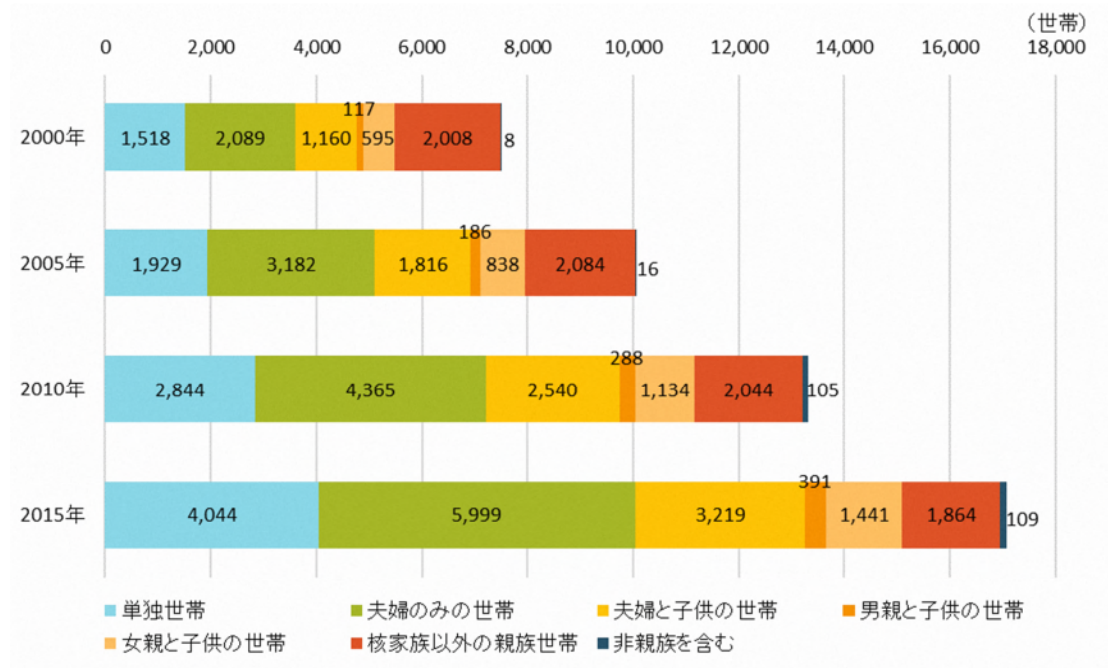
（資料：2015（H27）年国勢調査）

⑦ 高齢者のいる世帯の動向

65歳以上の高齢者のいる世帯の世帯類型別の動向をみると、「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」という高齢者のみの世帯が大きく増加しており、高齢者のいる世帯の約60%を占めています。

その一方で、三世代世帯等の「核家族以外の親族世帯」は減少しています。

■ 高齢者のいる世帯の世帯類型別の動向



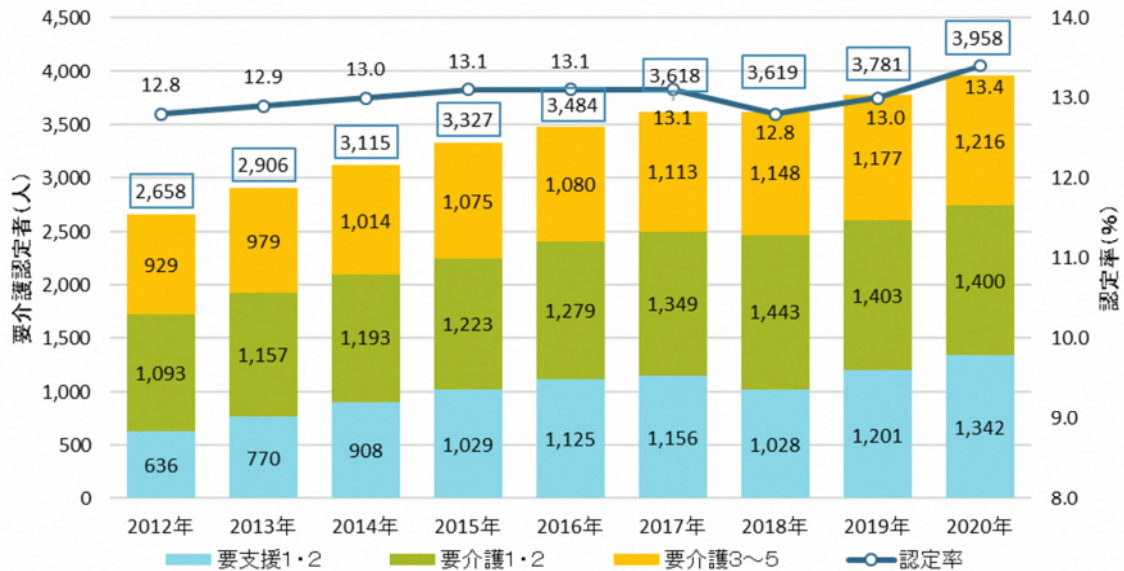
(資料: 各年国勢調査)

⑧ 要介護認定者数の動向

要介護認定者の動向をみると、2017（平成29）年から2018（平成30）年にかけては横ばいで推移していましたが、その後は増加傾向にあります。認定率（第1号被保険者に対する認定者の割合）も増加傾向に転じています。

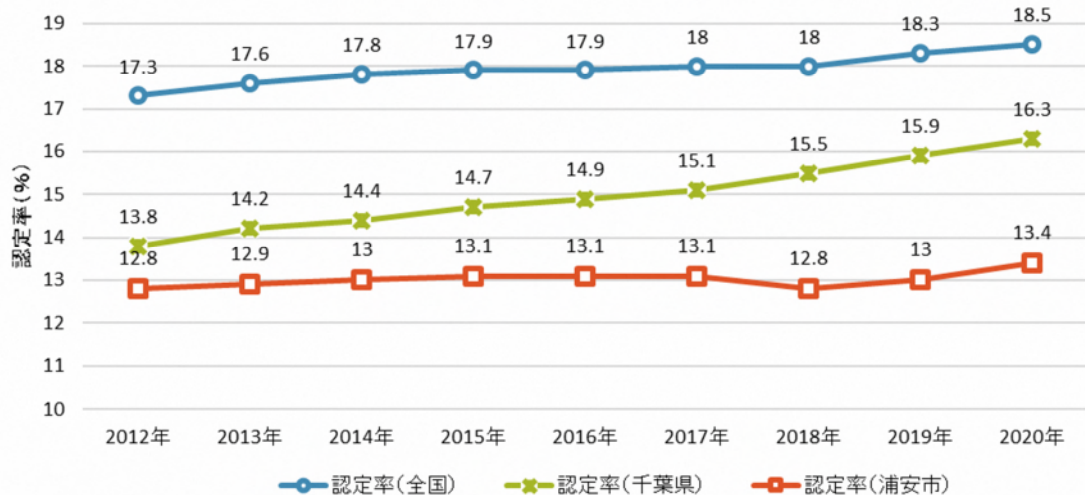
また、有料老人ホームの供給が進む一方、費用負担の少ない特別養護老人ホームの施設量は需要量を下回っています。

■ 要介護認定者数の推移



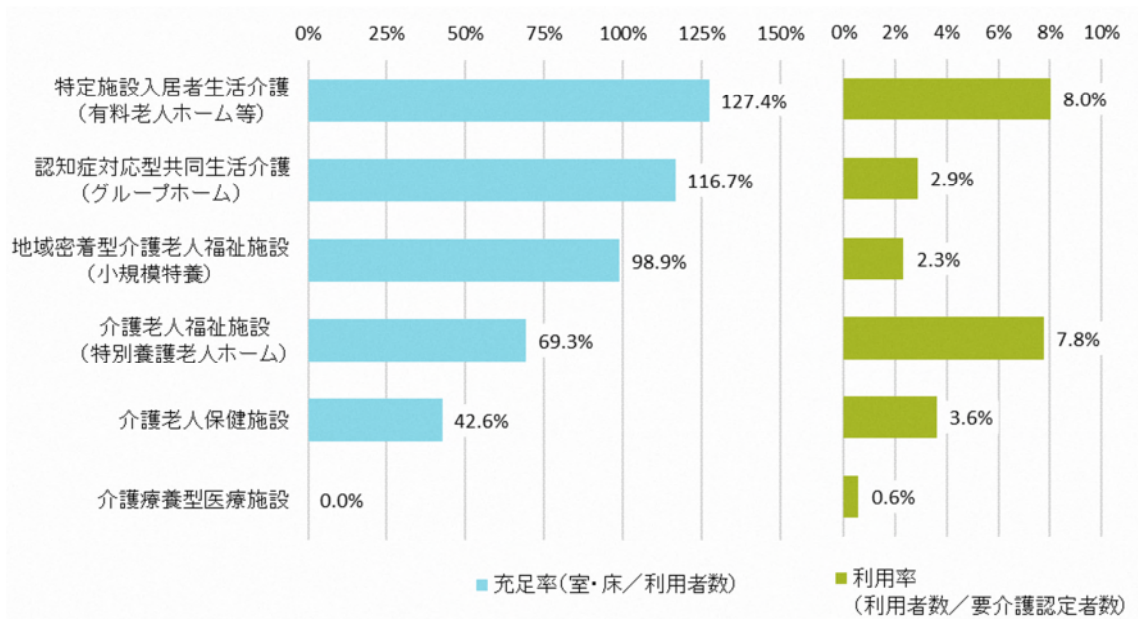
(資料: 地域包括ケア「見える化」システム(厚生労働省)各年3月末)

■ 要介護認定率の比較



(資料: 地域包括ケア「見える化」システム(厚生労働省)各年3月末)

■介護保険サービスの基盤(施設・居住支援サービス)と利用状況



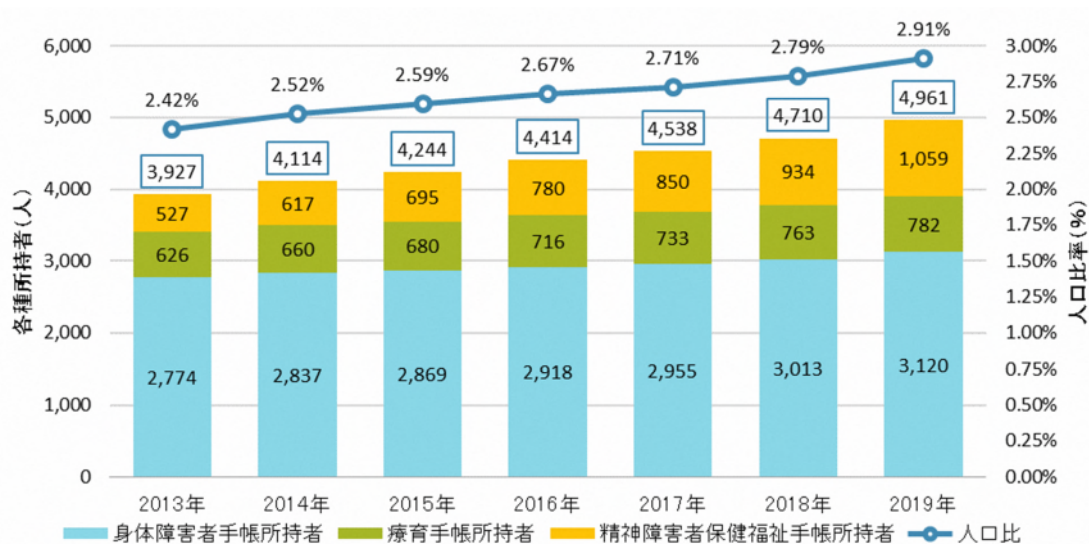
(資料: 第7期介護保険事業計画利用者数(H29)、整備状況(H30))

⑨ 各種障害手帳所持者数の動向

各種障害者手帳所持者数は増加傾向にあり、特に「精神障害者保健福祉手帳所持者」が大きく増加しています。重複障害のある人もいるため実人数とは異なりますが、市民の3%弱が障害者手帳を所持しています。

障害者総合支援法の支援(サービス)の対象は、これら3障害のほか、「難病患者」も含まれています。

■各種障害者手帳所持者数の推移

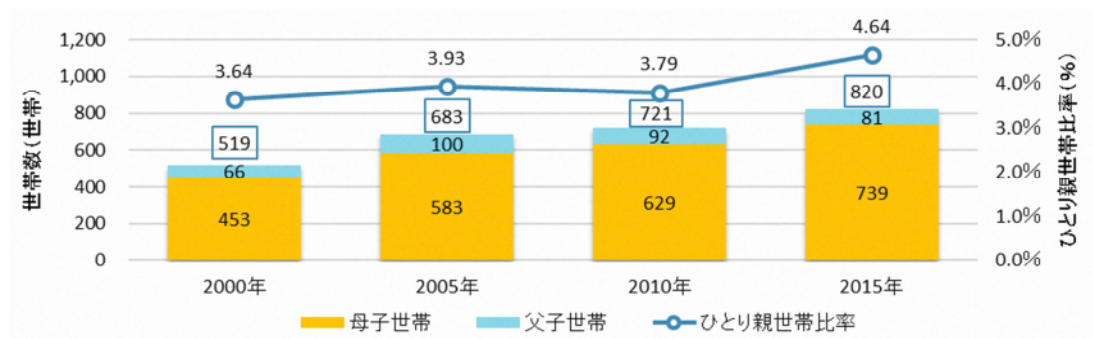


(資料: 各年浦安市障がい福祉課(各年3月31日時点)及び住民基本台帳(各年3月時点))

⑩ ひとり親世帯の動向

ひとり親世帯の動向をみると、2005（平成 17）年の 683 世帯から 2015（平成 27）年の 820 世帯と、10 年間で約 1.2 倍に増加しています。ひとり親世帯の中でも、「母子家庭」は、2005（平成 17）年の 583 世帯から 2015（平成 27）年に 739 世帯と、10 年間で約 1.3 倍に増加していますが、「父子世帯」は減少傾向にあります。

■ひとり親世帯の推移

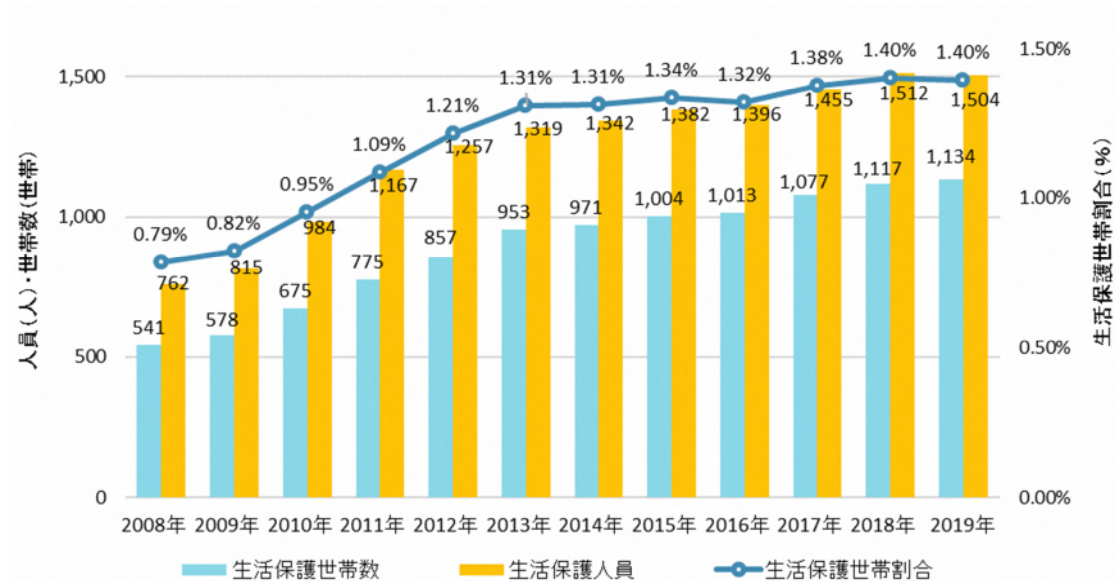


(資料: 各年国勢調査)

⑪ 生活保護世帯と生活保護人員の動向

生活保護世帯数と生活保護人員はともに増加傾向にあり、生活保護世帯数は、2019（令和元）年に 1,134 世帯と 10 年間で約 2.0 倍、生活保護人員は、2019（令和元）年に 1,504 人と 10 年間で約 1.8 倍に増加しています。

■生活保護世帯・人員の推移

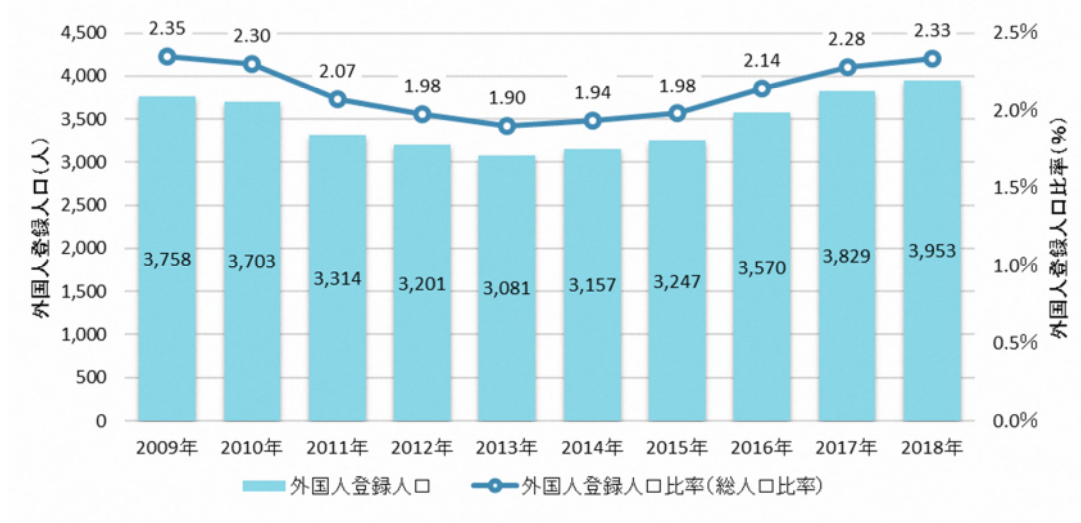


(資料: 各年浦安市社会福祉課(各年3月時点)及び住民基本台帳(各年3月時点))

⑫ 外国人登録人口の動向

外国人登録人口は、2013（平成 25）年の 3,081 人から年々増加し、2018（平成 30）年には 3,953 人と約 1.3 倍の増加となっており、総人口の約 2.3%を占めています。

■外国人登録人口の推移

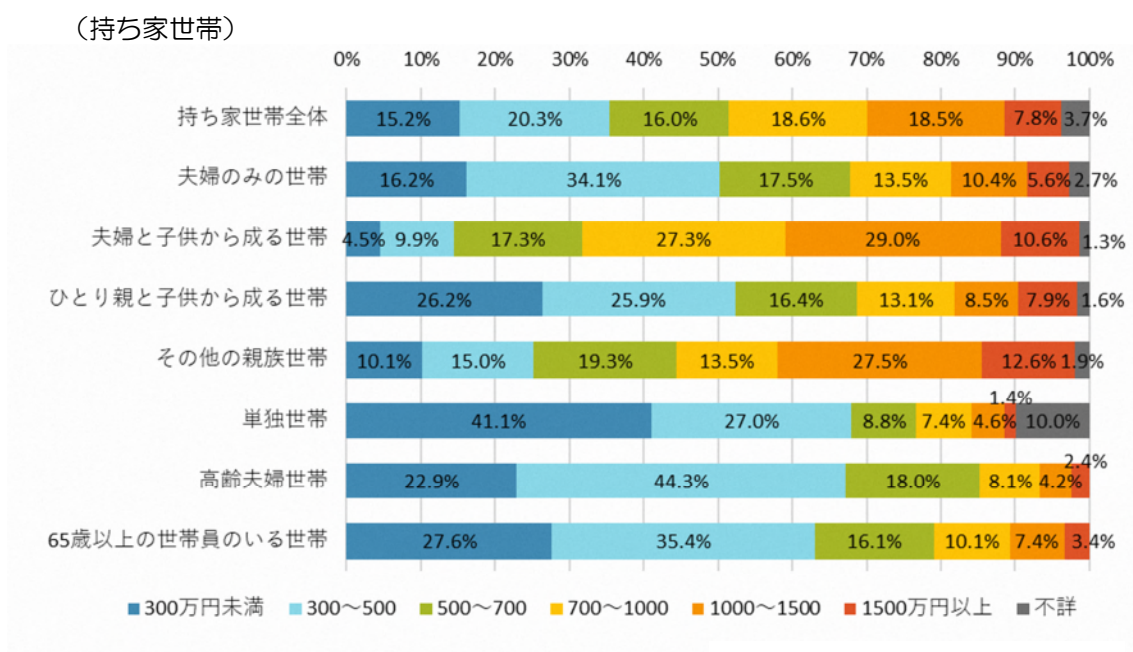


(資料:浦安市統計書「外国人人口」(各年 12 月 31 日時点)及び住民基本台帳(各年 12 月時点))

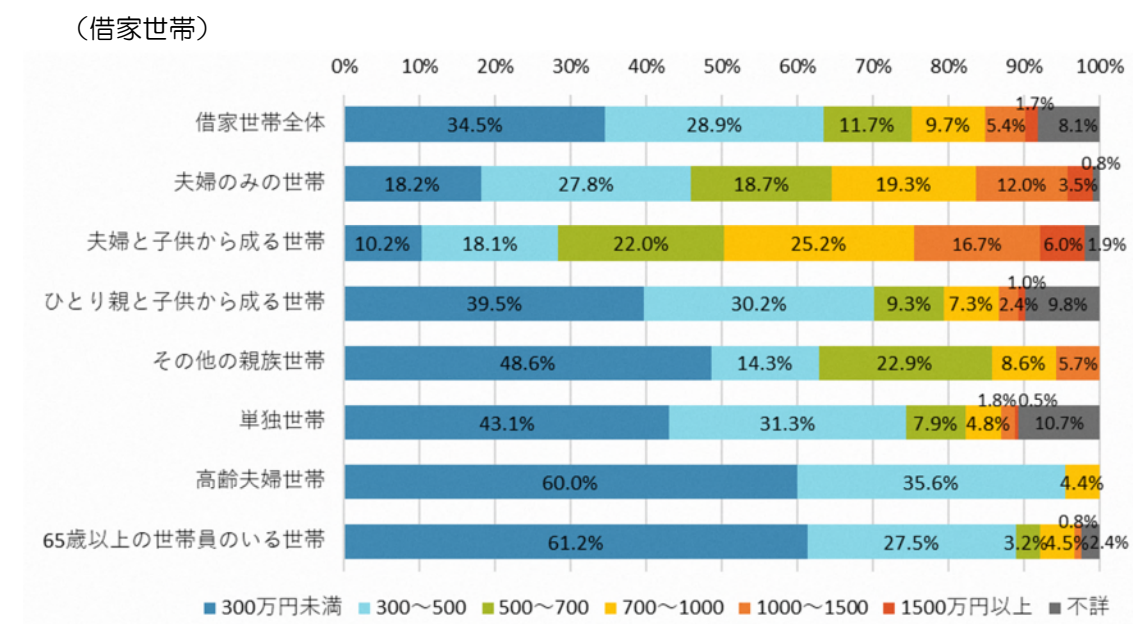
⑬ 住宅の所有形態別にみた世帯類型別の年間収入の状況

持ち家・借家別に世帯類型別の年間収入の状況をみると、持ち家世帯に比べて借家世帯では収入の低い世帯の割合が高く、特に、高齢夫婦世帯と65歳以上の高齢者のいる世帯では年間収入300万円未満の世帯が過半数を占めています。

■住宅タイプ別にみた世帯類型別の年間収入の状況



(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)



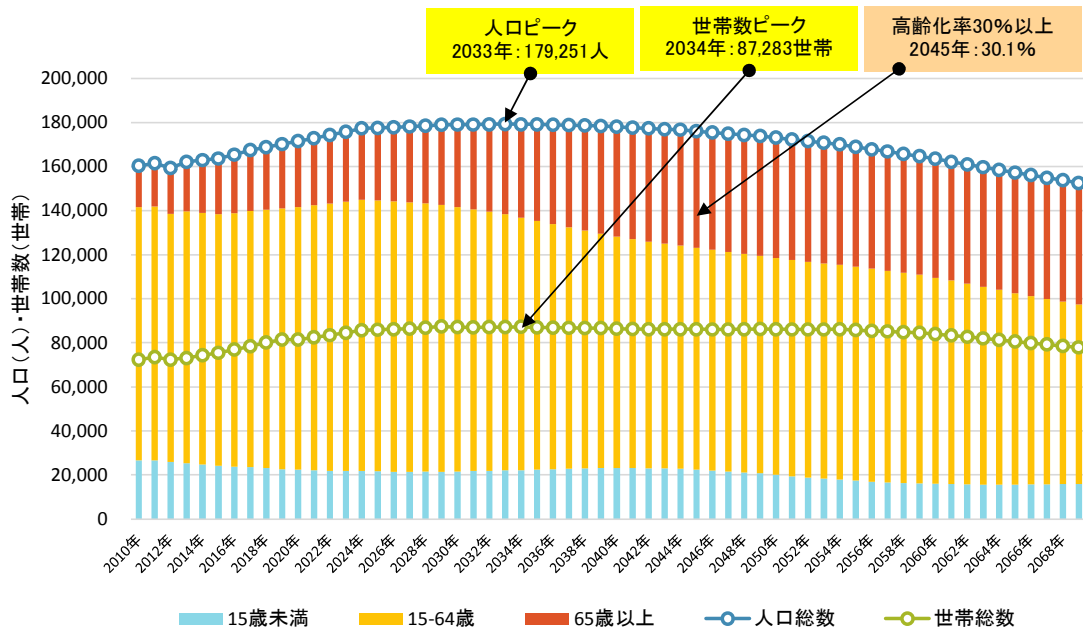
(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)

(2) 人口・世帯数の推計

① 人口・世帯数の推計

本市の人口は、2033（令和 15）年の 179,251 人でピークを向かえ、その後、減少すると見込まれます。また、世帯数も同じく 2034（令和 16）年の 87,283 世帯をピークに減少すると見込まれます。さらに、2045（令和 27）年には高齢化率が 30.1%となり、その後も高齢化率は高まっていくと見込まれます。

■人口、世帯数、年齢3区分人口の推移と推計



（資料：浦安市人口推計（令和元年度企画政策課推計））

■年齢3区分別人口の推計

年次	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
人口総数	171,523	177,561	179,011	179,099	178,096	176,092	173,072	168,926	163,483
15歳未満人口	22,401	21,580	21,575	22,400	23,138	22,436	20,051	17,444	15,948
構成比（%）	13.1%	12.2%	12.1%	12.5%	13.0%	12.7%	11.6%	10.3%	9.8%
15～64歳人口	119,191	122,971	120,028	112,904	105,064	100,686	98,479	97,060	93,595
構成比（%）	69.5%	69.3%	67.1%	63.0%	59.0%	57.2%	56.9%	57.5%	57.3%
65歳以上人口	29,932	33,010	37,408	43,795	49,894	52,970	54,542	54,421	53,940
構成比（%）	17.5%	18.6%	20.9%	24.5%	28.0%	30.1%	31.5%	32.2%	33.0%
世帯数	81,487	85,852	87,166	87,044	86,417	86,087	86,139	85,802	83,871
（うち、65歳以上単独世帯）	7,038	8,342	9,993	11,871	13,639	15,045	16,526	17,731	18,312
構成比（%）	8.6%	9.7%	11.5%	13.6%	15.8%	17.5%	19.2%	20.7%	21.8%
（うち、75歳以上単独世帯）	4,114	5,736	7,141	8,084	9,097	10,686	12,753	14,282	14,860
構成比（%）	5.0%	6.7%	8.2%	9.3%	10.5%	12.4%	14.8%	16.6%	17.7%

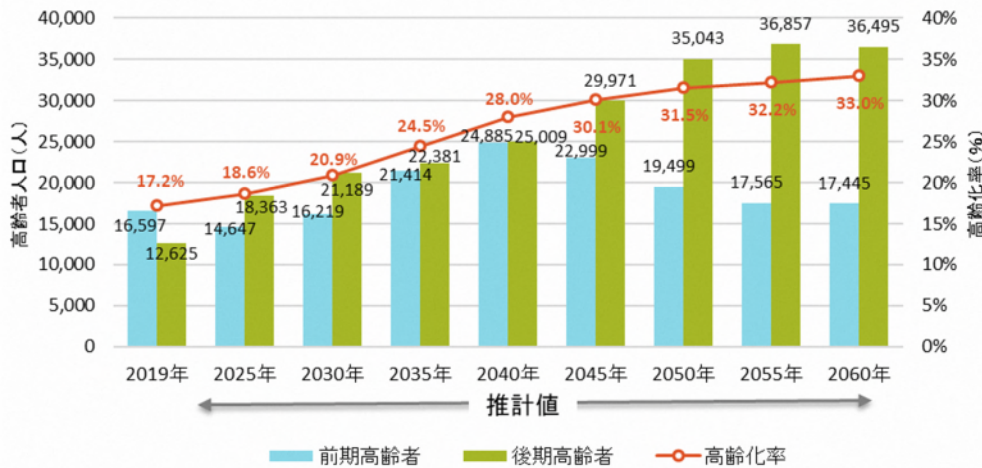
（資料：浦安市人口推計（令和元年度企画政策課推計））

② 高齢者人口の推計

近い将来、市の総人口が減少に転じる一方で、高齢者人口は増加が続き、高齢化率は2030（令和12）年に20%を超えることが見込まれます。

また、前期高齢者と後期高齢者は、2025（令和7）年には後期高齢者が上回り、介護や生活支援が必要となる高齢者の増加が見込まれます。

■ 高齢者人口の推計

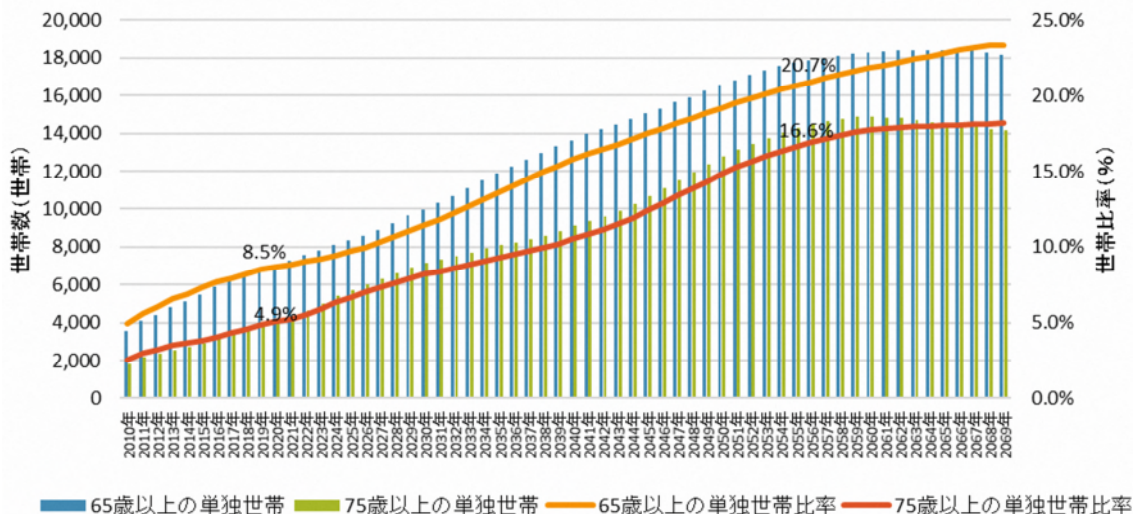


(資料: 浦安市人口推計(令和元年度企画政策課推計))

③ 高齢単独世帯の推計

浦安市人口推計によれば、高齢者のいる世帯のうち、65歳以上の高齢単独世帯は、2019（令和元）年は6,925世帯（世帯比率8.5%）ですが、2055（令和37）年には17,731世帯となり、世帯比率で20.7%に達すると見込まれます。75歳以上の高齢単独世帯も2019（令和元）年は3,955世帯（世帯比率4.9%）ですが、2055（令和37）年には14,282世帯となり、世帯比率で16.6%に達すると見込まれます。

■ 高齢単独世帯数の推計



(資料: 浦安市人口推計(令和元年度企画政策課推計))

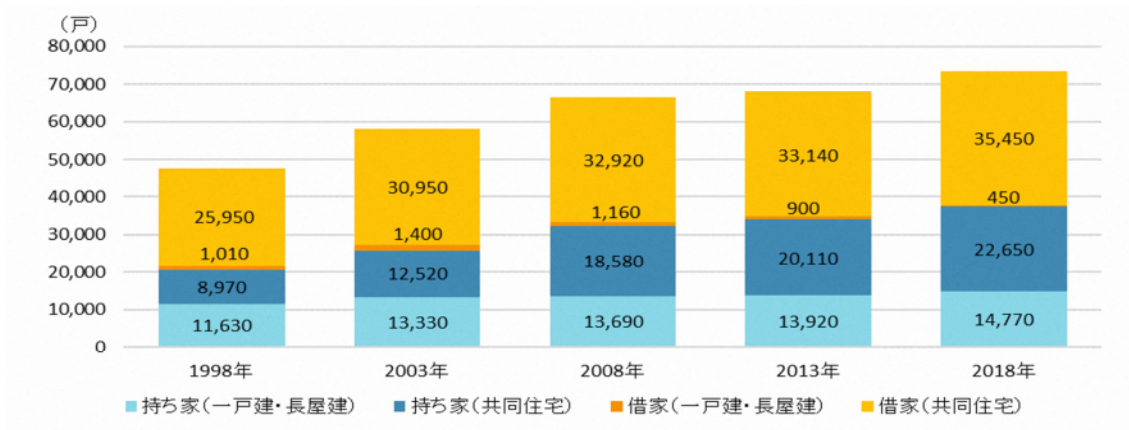
4 住宅等の状況

(1) 住宅の状況

① 住宅の所有関係別ストックの状況

本市の住宅のタイプは、持ち家と借家が概ね半数ずつを占めていますが、新町の住宅地開発にあわせて共同住宅が増加し、特に持ち家共同住宅（分譲集合住宅）が増加しています。

■住宅タイプ別の住宅戸数の推移

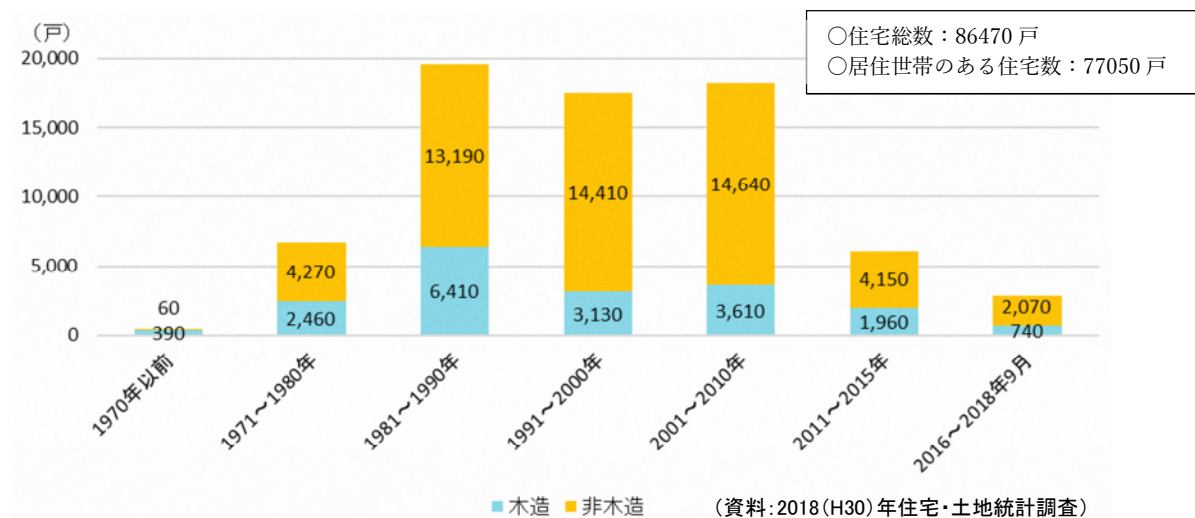


(資料: 各年住宅・土地統計調査)

② 住宅の建て方・構造・建築時期別の状況

本市では、埋立地の住宅地開発が本格化した1981（昭和56）年以降に建築された住宅ストックが多くなっていますが、1980（昭和55）年以前に建てられた住宅ストックも、2018（平成30）年時点で7,180戸と、住宅総数86,470戸の約8%を占めています。

■建築時期と構造別住宅戸数



(資料: 2018(H30)年住宅・土地統計調査)

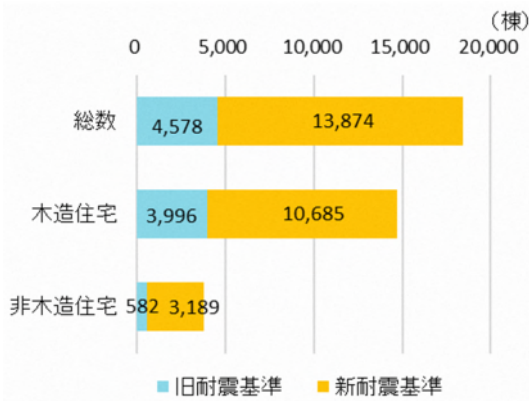
(注) 上記グラフは建築時期不詳及び居住世帯のない住宅を含まないため、合計は住宅総数に一致しない。

③ 耐震化の状況

1981（昭和56）年6月1日の建築基準法改正によって、建築物の設計における耐震基準が改正されました。改正以前の基準を「旧耐震基準」と呼称すると、市内には旧耐震基準の時期に建てられた住宅が一定数あります。

「浦安市耐震改修促進計画（平成28年4月）」における棟数ベースの調査では、木造住宅の約27%、非木造住宅の約15%が旧耐震基準の時期に建てられたものとなっています。また、耐震化率については、木造住宅が76.0%、非木造住宅が92.7%、合計で79.4%と推計されています。

■耐震基準時期別にみた構造別住宅数



■耐震改修促進計画における耐震化率推計

区分	総数	昭和56年以前	耐震化率
木造住宅	14,681棟	3,996棟	76.0%
非木造住宅	3,771棟	582棟	92.7%
合計	18,452棟	4,578棟	79.4%

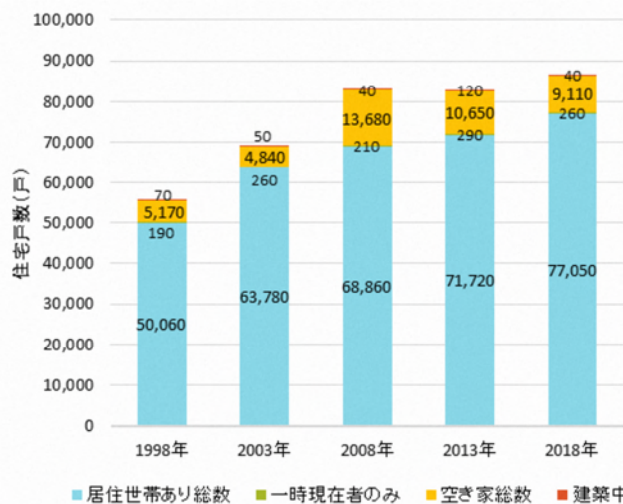
（資料：浦安市耐震改修促進計画（平成28年4月より））
※耐震化率は、国の推計方法により算定

（資料：浦安市耐震改修促進計画（平成28年4月より））

④ 空き家の状況

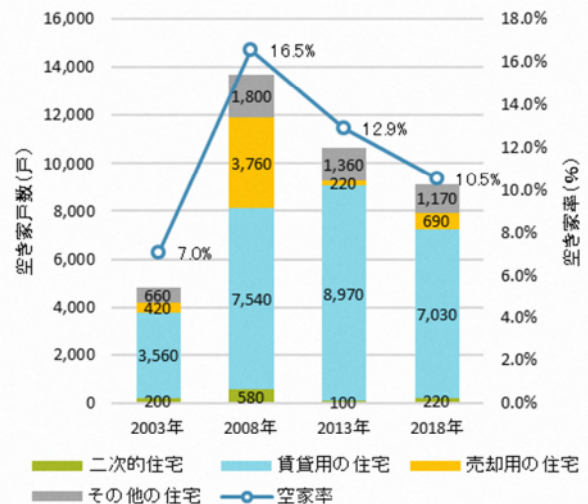
2018（平成30）年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅ストック数は約8万6千戸となり、ここ20年で1.6倍になっています。同調査で空き家率は10.5%となっていますが、賃貸用や売却用として市場において流通・管理されているものが多くを占めています。

■住宅ストック数の推移



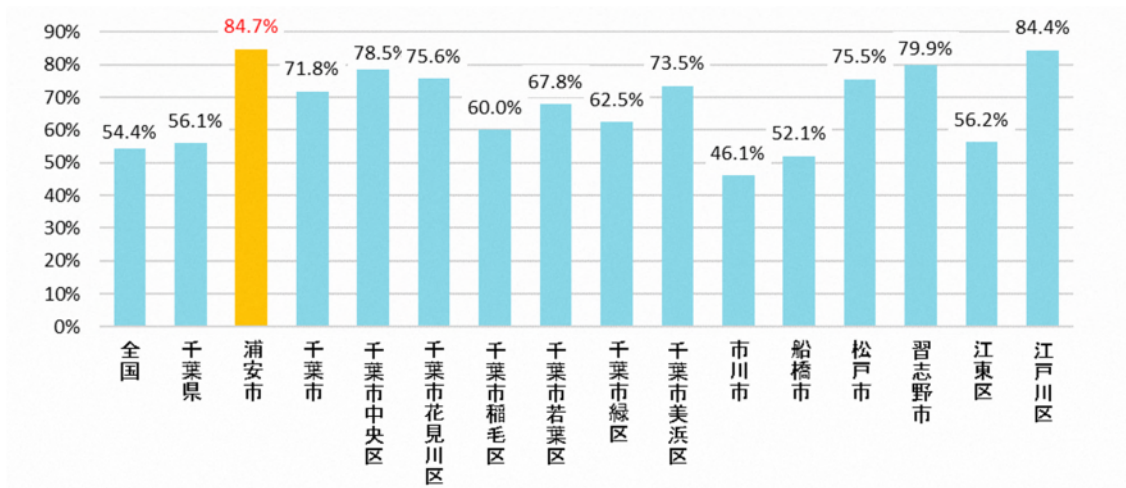
（資料：各年住宅・土地統計調査）

■状況別の空き家数の推移



（資料：各年住宅・土地統計調査）

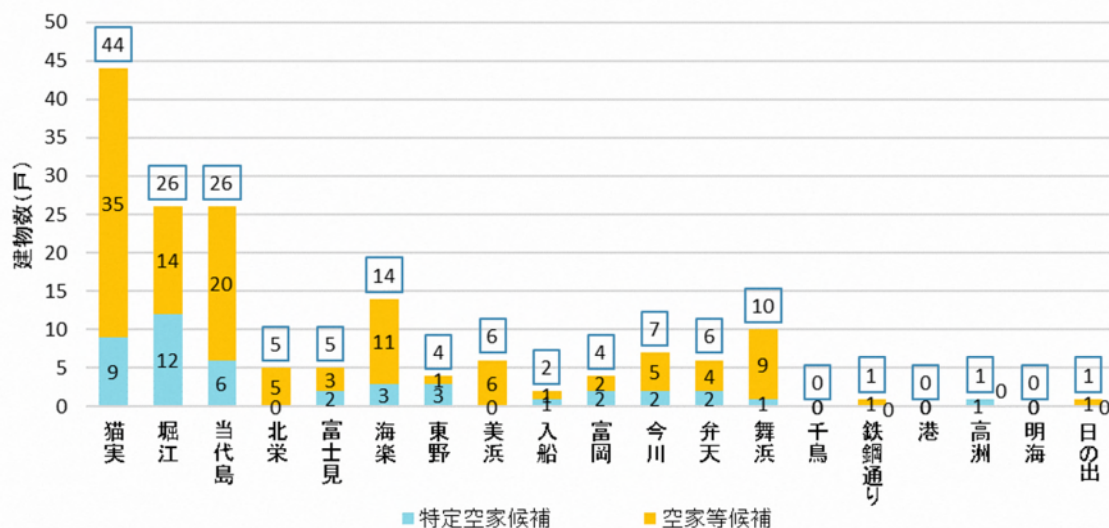
■空家総数に占める賃貸・売却用の空家数の割合の比較



(資料:2018(H30)住宅・土地統計調査)

また、市が2019(令和元)年度に実施した「空家等実態調査」でも、管理不全で問題となる恐れのある「特定空家等候補」は44戸と目立つ状況ではありませんが、元町地域の木造密集市街地においてやや多くみられ、適正に管理されずに放置された状況のものも見受けられます。(※注)

■「空家等実態調査」による市内の空家(※注)の分布状況



(資料:浦安市空家等実態調査報告書 令和元年12月)

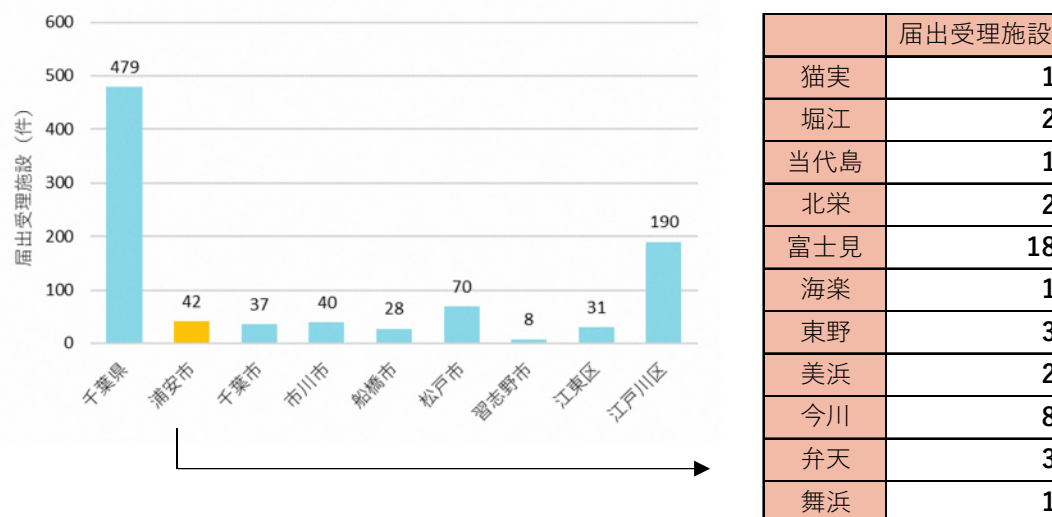
(※注)市が2019(令和元)年度に実施した「空家等実態調査」における「空家等候補」等は、水道の閉栓データや現地目視調査により、長期間空家状態にある住宅等を抽出したものであり、総務省が実施する「住宅・土地統計調査」において一時的に居住が確認できない状態となっている「空家」とは、調査対象が異なり一致しない。

⑤ 民泊の状況

2018（平成30）年に施行された「住宅宿泊事業法」により、千葉県に届け出られた市内の民泊施設は42戸です。

その内、富士見地区が18戸で、市内の民泊施設の約4割を占めています。

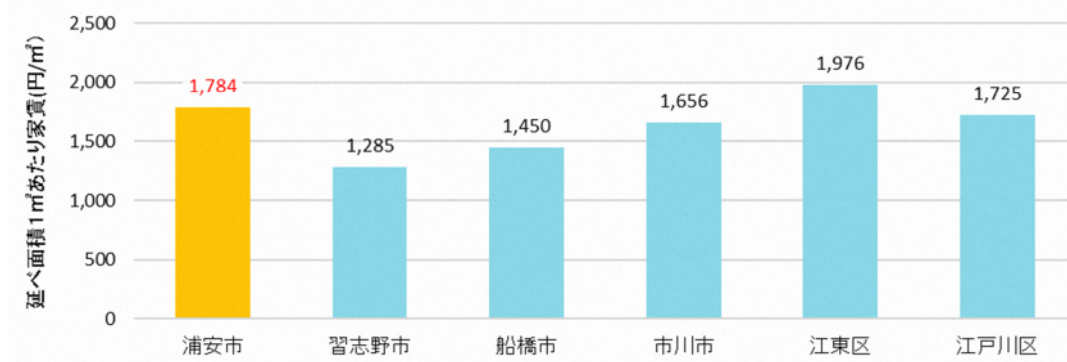
■住宅宿泊事業者の届出受理施設数の現状



⑥ 民間賃貸住宅の家賃水準の状況

民間賃貸住宅の家賃水準を近隣区市との比較でみると、浦安市は、県内近隣市ではもっとも高い家賃水準 1,784 円/㎡となっています。近隣の東京区部との比較でも、江東区の 1,976 円/㎡より低くなっていますが、江戸川区の 1,725 円/㎡よりは高い水準となっています。

■民間賃貸住宅の延べ面積1㎡あたり家賃(2018年)



(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)

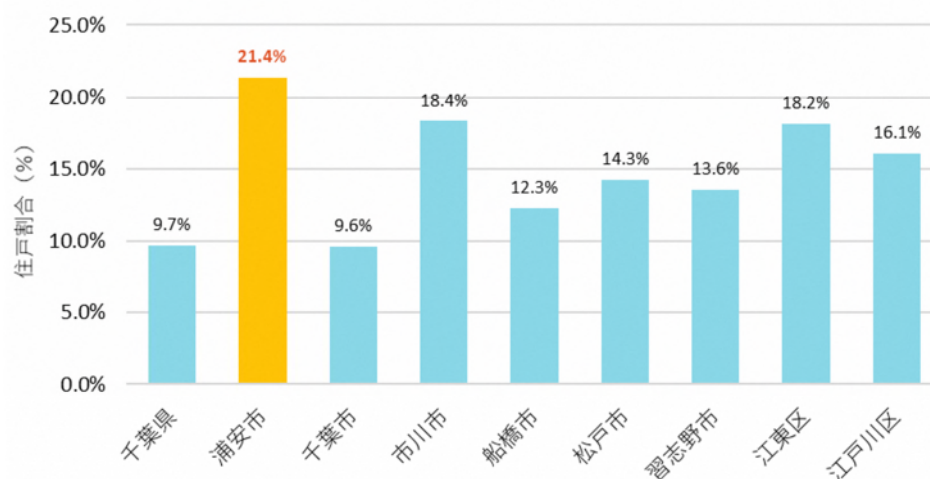
⑦ 住宅の広さ・居住水準の状況

本市の賃貸住宅は、持ち家に比べて居住室面積（収納、設備等を除く住戸専用面積）が狭いものが多く、居住室面積が12畳未満（すべての世帯での達成を目指す最低居住面積水準の「世帯人員3人」の居住室面積の水準）の住宅戸数比率が21.4%を占め、周辺の自治体に比べて高い割合となっています。

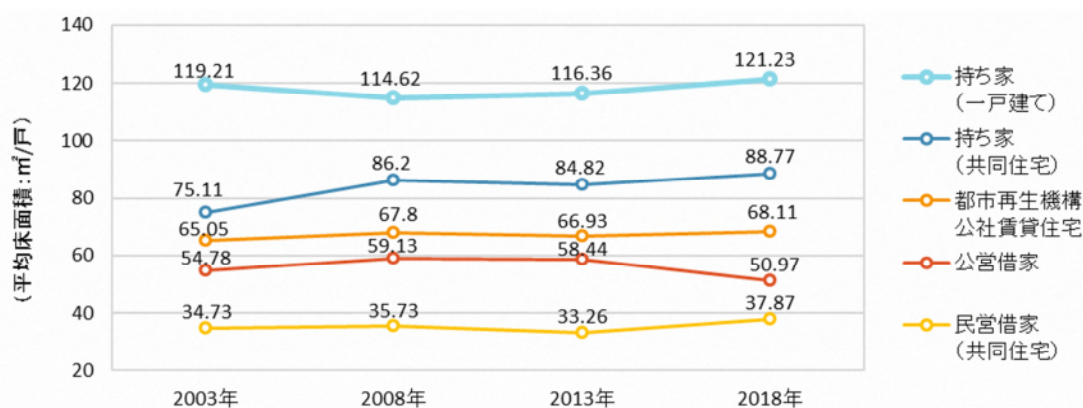
また、国の示す最低居住面積水準に満たない住宅に住む世帯の割合（最低居住面積水準未達率）は、10年前と比較すると増加しており、2018（平成30）年では住宅数の10.3%を占めています。

本市では、子育て世帯向けの規模を有する民間賃貸住宅が少なく、民間賃貸住宅では最低居住面積水準未達率が24%を超え、県内でも高い率となっています。子育て世帯の中では3歳未満の子のいる世帯の最低居住面積水準未達率が比較的高くなっています。

■ 賃貸住宅における居住室面積が12畳未満の住宅戸数比率の比較

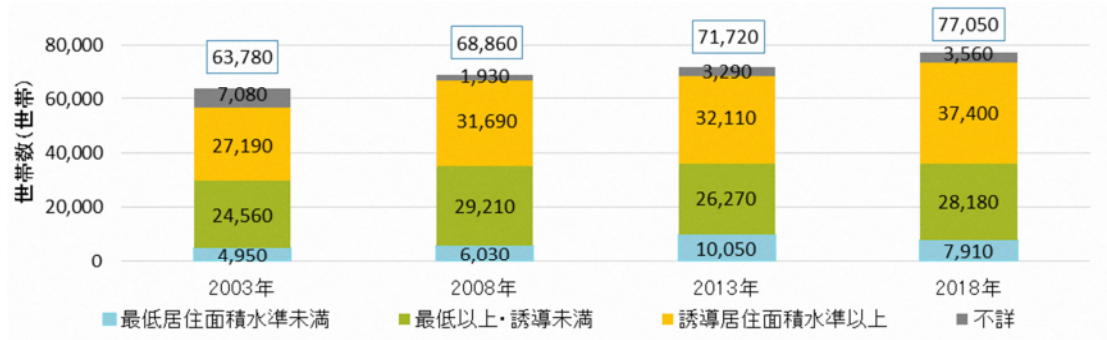


■ 住宅タイプ別の居住面積(1住居当たりの床面積(m²))



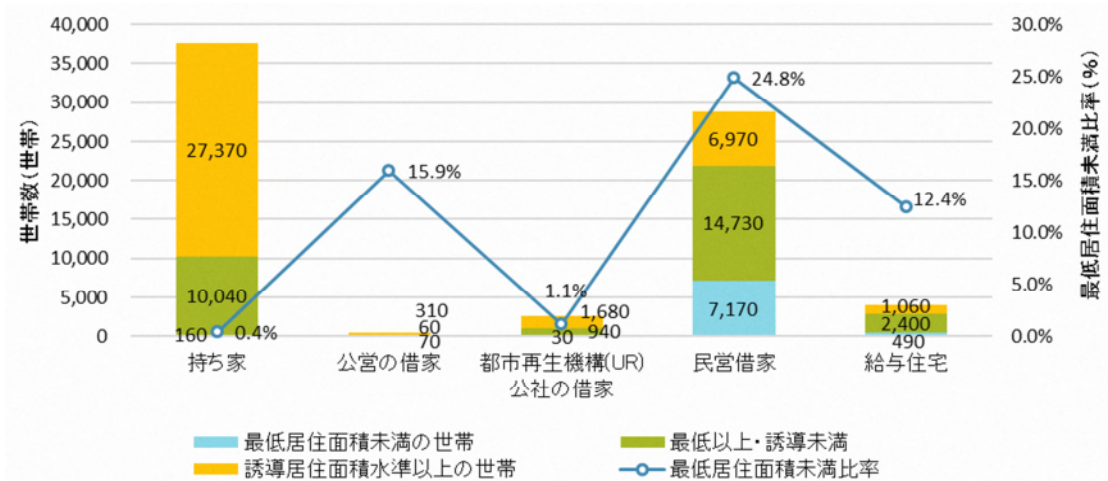
(資料: 各年住宅・土地統計調査)

■ 居住水準面積別世帯数の推移



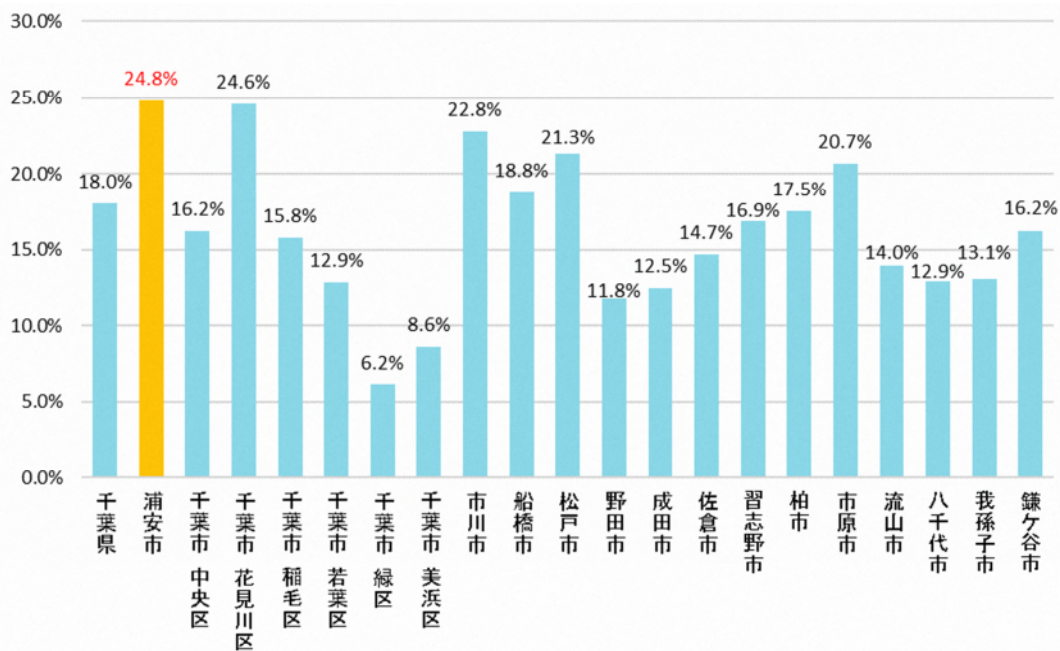
(資料: 各年住宅・土地統計調査)

■ 住宅タイプ別、居住水準面積別世帯数



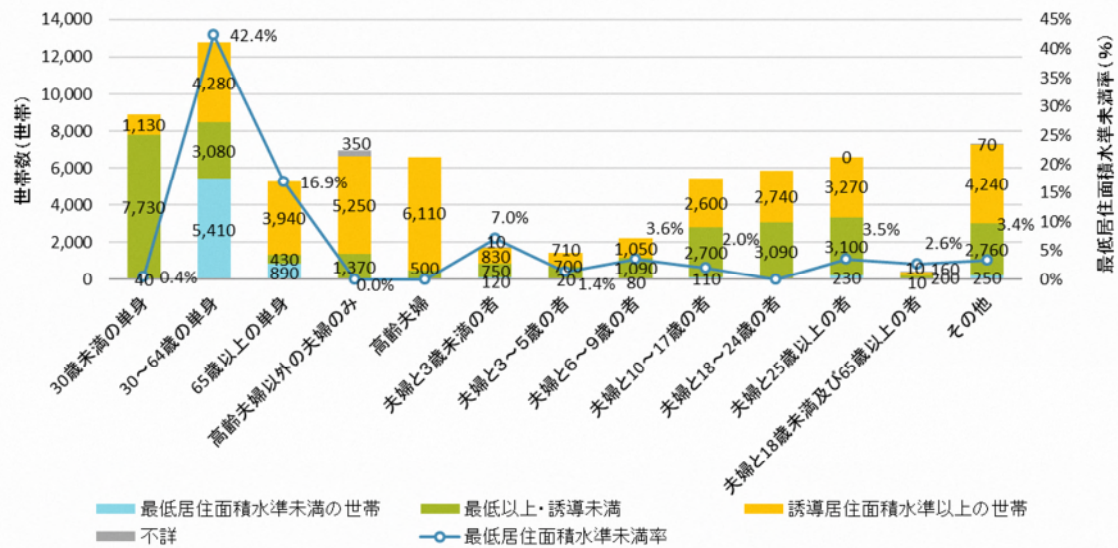
(資料: 2018 (H30) 年住宅・土地統計調査)

■ 民間賃貸住宅における最低居住面積水準未満世帯率の都市間比較(県内人口 10 万人以上)



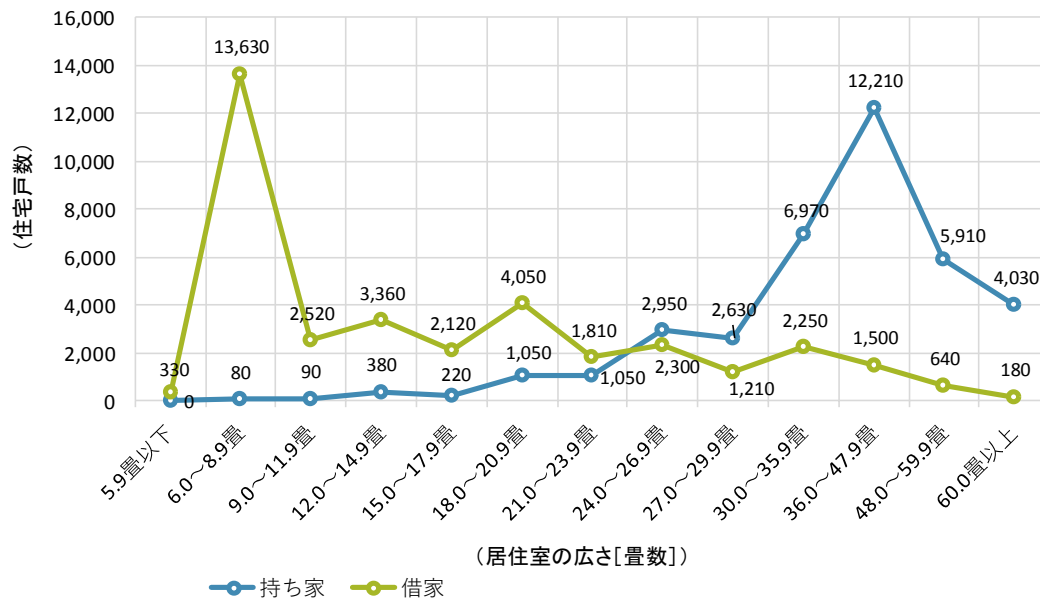
(資料: 2018 (H30) 年住宅・土地統計調査)

■世帯の家族類型別の最低居住面積水準未達率



(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)

■持ち家・借家別にみた居住室の広さ[畳数]別住宅数



(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)

■住生活基本計画(全国計画)における居住面積水準

区分		算定式 [注2][注3]	世帯人数別の面積(例)(㎡) [注1]			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準		①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡× 世帯人数+10㎡	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住 面積水準	都市居住型	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯:20㎡× 世帯人数+15㎡	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	一般型	①単身者:55㎡ ②2人以上の世帯:25㎡× 世帯人数+25㎡	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1)【 】内は、3～5歳児が1名いる場合。

(注2)世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

(注3)子どもに係る世帯人数の換算は、3歳未満:0.25人、3歳以上6歳未満0.5人、6歳以上10歳未満0.75人とする。

■住生活基本計画(全国計画)における最低居住面積水準の設定の考え方

居住人数		1人	2人	3人[注1]
機能スペース(㎡)	就寝・学習等	5.0	10.0	15.0
	食事・団らん	2.5	2.5	3.1
	調理	2.7	2.7	3.2
	排泄	1.8	1.8	1.8
	入浴	2.3	2.3	2.3
	洗濯	0.9	0.9	0.9
	出入等	1.3	1.3	1.5
	収納	2.0	2.8	3.6
	小計	18.5	24.3	31.4
動線空間(㎡) 最小～最大		3.3～4.3	4.8～6.0	6.7～8.0
補正前計(内法) (㎡)		21.8～22.8	29.1～30.3	38.1～39.4
専用面積 (壁芯)	壁芯補正後 (㎡)	23.8～24.9	31.4～32.7	40.8～42.2
	採用値(㎡)	25	30	40

(注1)子どもの年齢が10歳以上の場合。

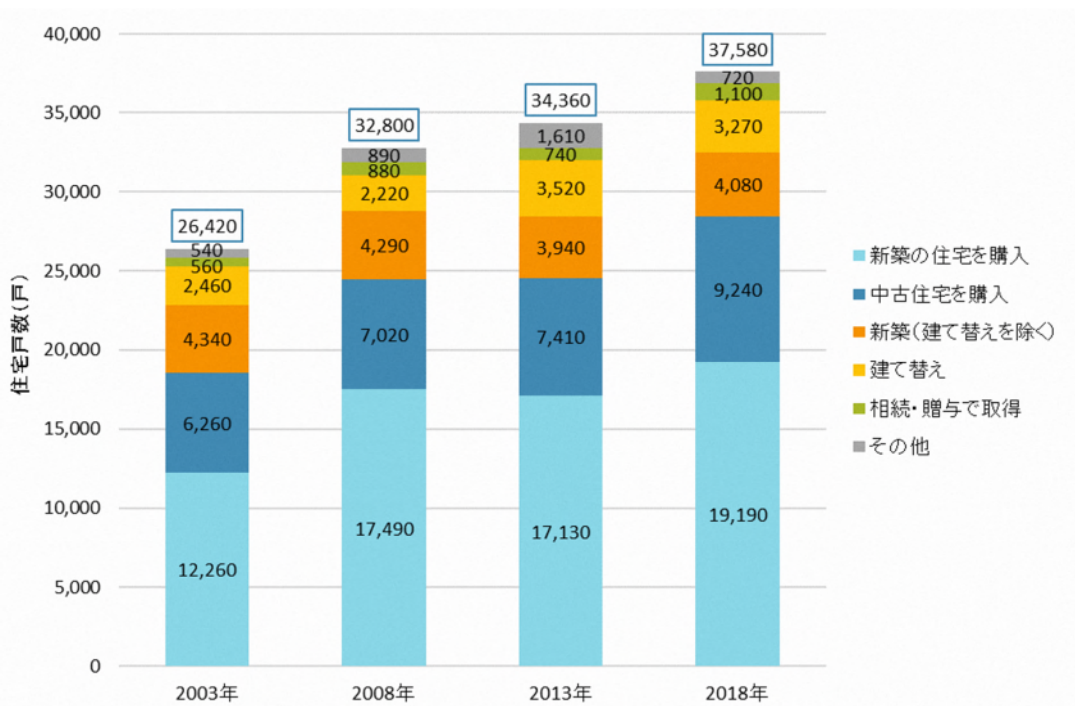
(資料:「住生活基本計画(全国計画)における居住面積水準設定の考え方」国土交通省)

⑧ 中古住宅の取得状況

市内の持ち家に住む世帯のうち約 25%は中古住宅の取得によるもので、2008(平成 20)年に約7千戸であった中古住宅の取得戸数は、2018(平成 30)年には約9千戸と10年間で約 1.3 倍となっています。

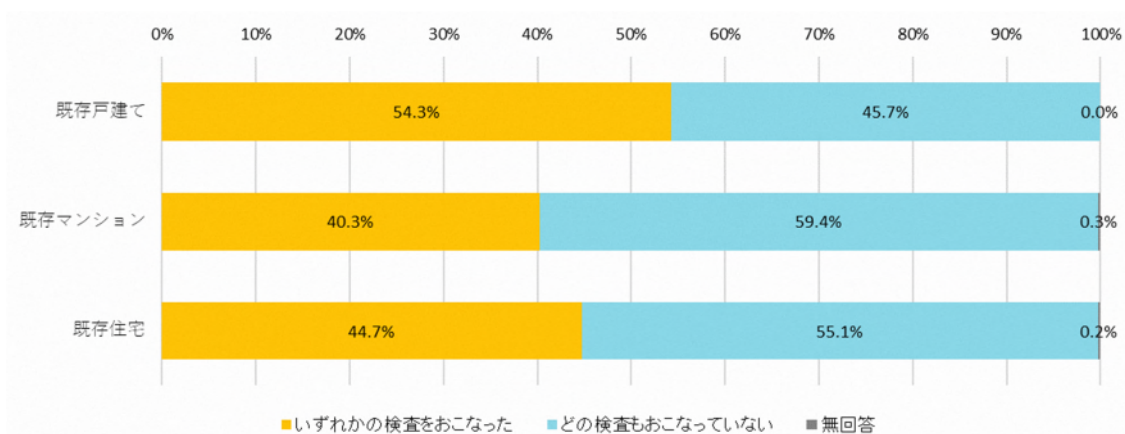
また、中古住宅購入の際の建物状況調査(インスペクション)の実施率(全国)は、既存住宅全体で2018(平成 30)年に44.7%と半数未満に止まっています。

■持ち家住宅の購入・新築・建て替え等の状況の推移



(資料:各年住宅・土地統計調査)

■住宅購入にあたっての建物検査の実施状況(既存住宅購入者)



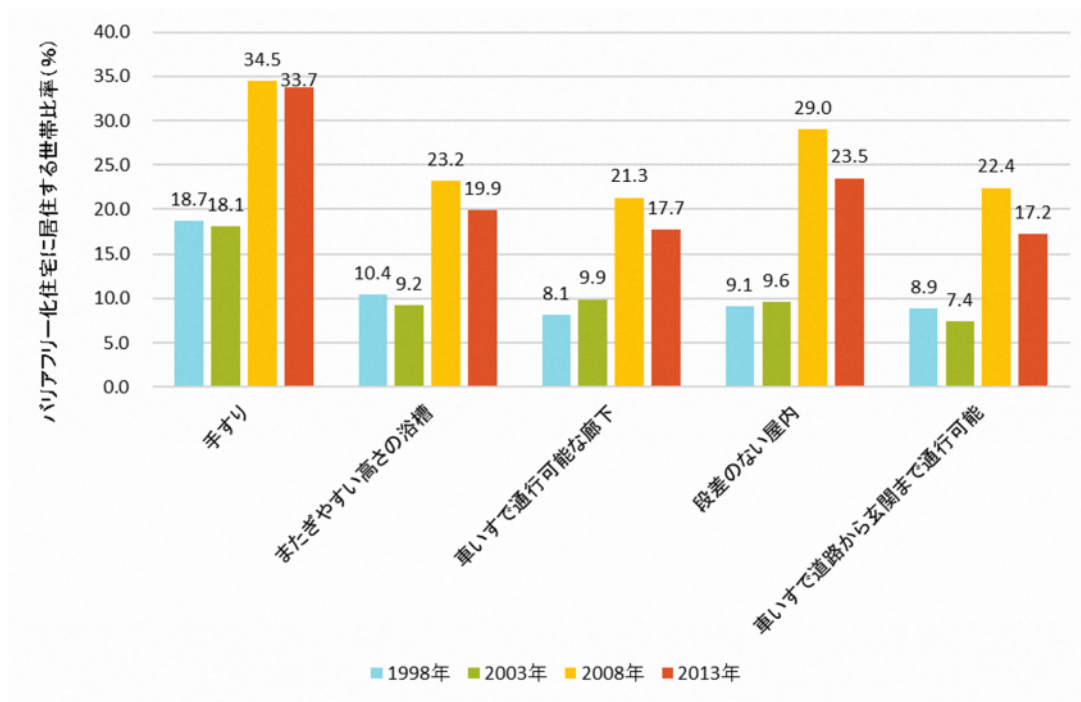
(注)「建物検査」とは、不動産会社等による建物保証及び「既存住宅売買かし保険」の利用にあたって実施された検査、ならびに、それ以外に行った民間の建物検査(ホーム・インスペクション)のいずれかを指す。

(資料:H30.9「不動産流通業に関する消費者動向調査」)

⑨ 住宅におけるバリアフリー対策の状況

住宅における高齢者や障がい者等に対応したバリアフリー整備において、手すりの設置と段差解消の整備が特に進んでいますが、全体的にバリアフリー整備は停滞しています。

■住宅におけるバリアフリー整備の状況推移



(資料: 各年住宅・土地統計調査)

⑩ 省エネルギー対策等の状況

省エネルギー対応設備に関しては、太陽熱利用設備は1%に満たず、十分に普及していません。一方、二重サッシ・複層ガラスの窓は、徐々にではありますが普及しており、2018（平成30）年には約12%の普及率となっています。

■住宅における省エネルギー対応設備の状況

		2003年	2008年	2013年	2018年
住宅総数	(戸)	63,780	68,680	71,720	77,050
太陽熱温水機器	あり	430	570	490	570
	%	0.67%	0.83%	0.68%	0.74%
太陽光発電機器	あり	110	290	680	1160
	%	0.17%	0.42%	0.95%	1.51%
二重サッシ 複層ガラスの窓	全ての窓	1,630	5,290	7,930	9,100
	%	2.56%	7.70%	11.06%	11.81%
	一部の窓	2,440	4,390	5,930	7,630
	%	3.83%	6.39%	8.27%	9.90%

(資料: 各年住宅・土地統計調査)

(2) 分譲集合住宅の状況

① 分譲集合住宅ストックの状況

市内の分譲集合住宅ストックは、2019（令和元）年12月末現在、185管理組合、633棟、23,818戸あります。

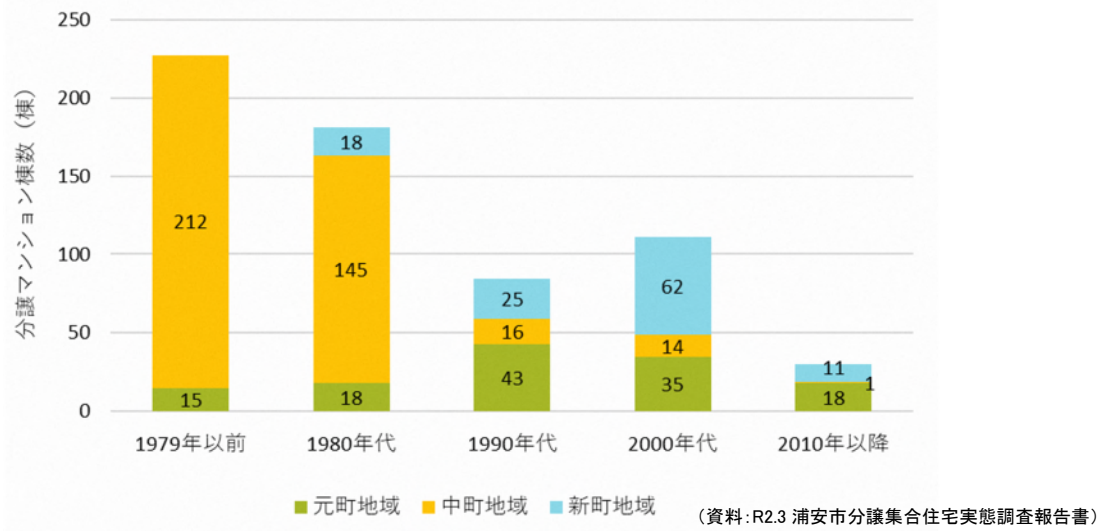
棟数では、1979（昭和55）年以前及び1980年代の住棟が60%以上を占め、地域別では中町地域の計画的開発地での住棟が約60%を占めています。

戸数では、2000年代の住戸が約40%を占め、地域別では新町地域での住戸が約40%を占めています。

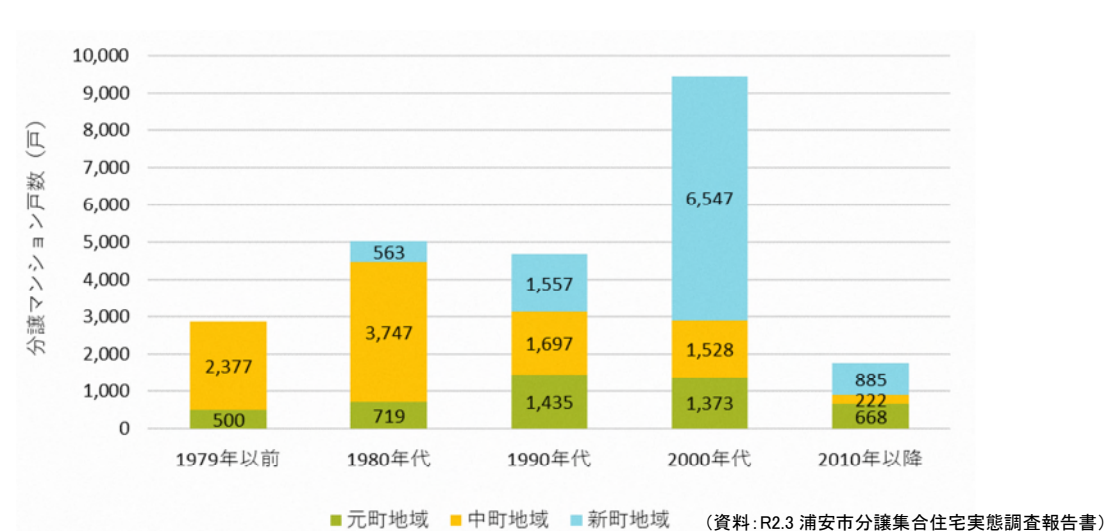
1980年代まではテラスハウス等団地型での供給が多く、住棟ベースでは団地型ストックが多くなっていますが、1995（平成7）年以降は単棟型の供給が多くなっています。

元町地域では1棟当たり平均戸数が30~40戸と、小規模な分譲集合住宅が多くなっていますが、1985（昭和60）年以前供給の高経年化が進む分譲集合住宅と1995（平成7）年以降に分かれています。

■ 竣工年代別、地域別、分譲集合住宅棟数



■ 竣工年代別、地域別、分譲集合住宅戸数



② 維持管理の状況

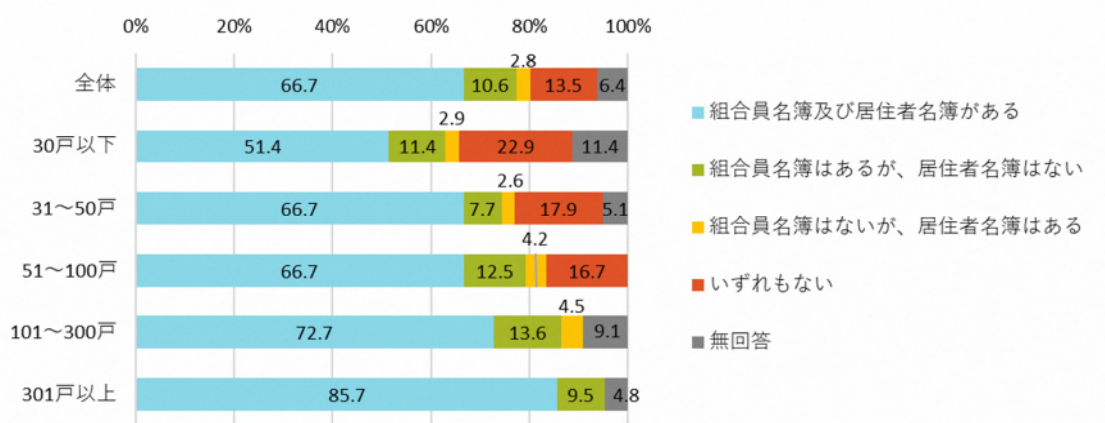
分譲集合住宅の管理組合のうち約 77%が、「基幹事業も含め全ての業務を管理業者に委託」していますが、管理組合が自ら維持管理を行う自主管理を採用する管理組合も一部にあります。

また、約 67%の管理組合で、「組合員」及び「居住者」の両方の名簿を作成していますが、戸数規模が小さな分譲集合住宅ほど、組合員や居住者の把握が正確に行われていない管理組合が多くなる状況がみられます。

■維持管理業務の実施



■管理組合名簿や居住者名簿の作成状況

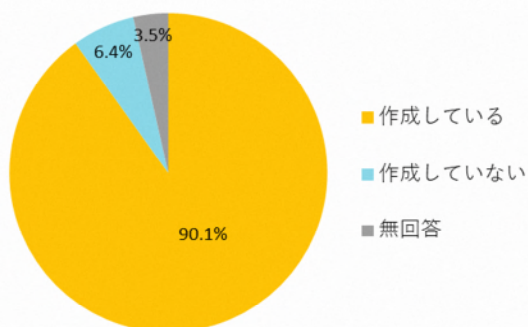


③ 長寿命化の状況

管理組合の約90%で長期修繕計画書を作成していますが、約6%の管理組合では長期修繕計画書を作成していません。また、長期修繕計画書は約40%の管理組合で「5年ごとに見直し」を行っており、何らかの見直しを行っている管理組合が約86%となっています。

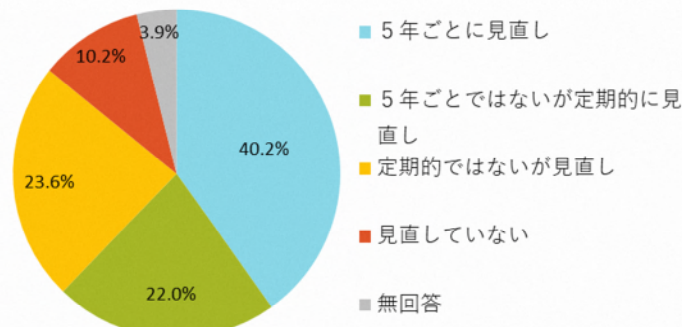
また、約68%の管理組合では修繕積立金の「値上げ」を実施しており、約45%の管理組合では、今後「値上げを予定」しています。

■長期修繕計画の策定状況



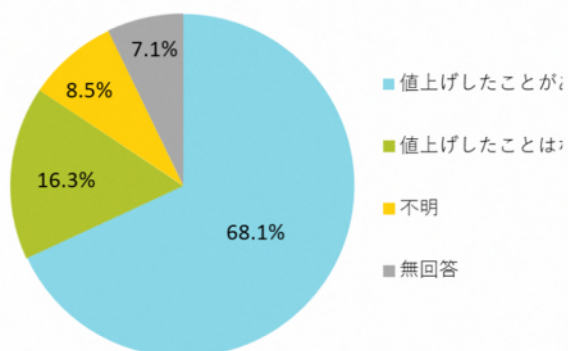
(資料: R2.3 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書)

■長期修繕計画の見直し状況



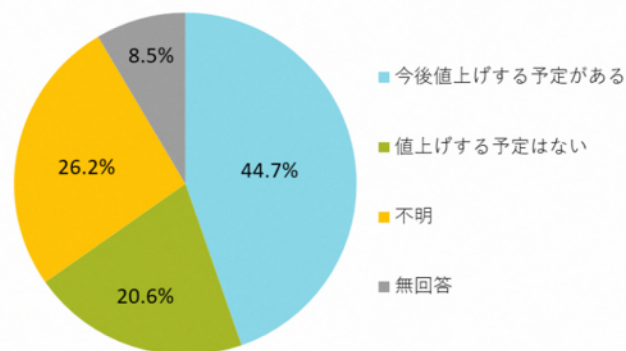
(資料: R2.3 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書)

■修繕積立金の見直し実績



(資料: R2.3 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書)

■修繕積立金の見直し予定



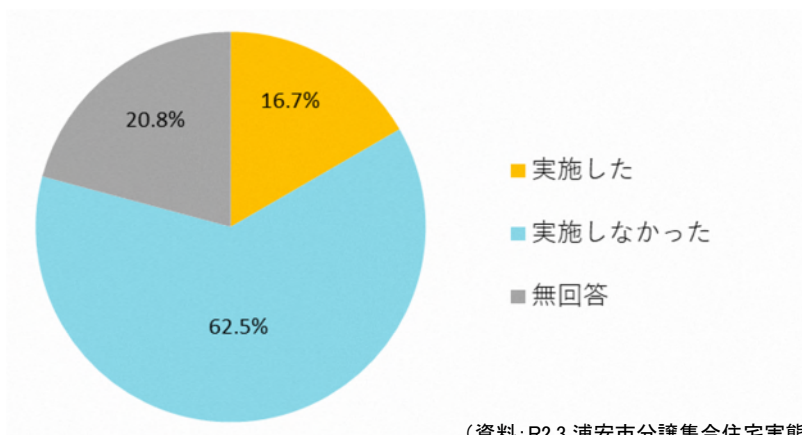
(資料: R2.3 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書)

④ 耐震化、高経年化対策の検討状況

1981(昭和56)年6月1日の旧耐震基準時期に建設された分譲集合住宅のうち、耐震診断を実施しているのは約17%で、約62%の管理組合では耐震診断を実施していません。

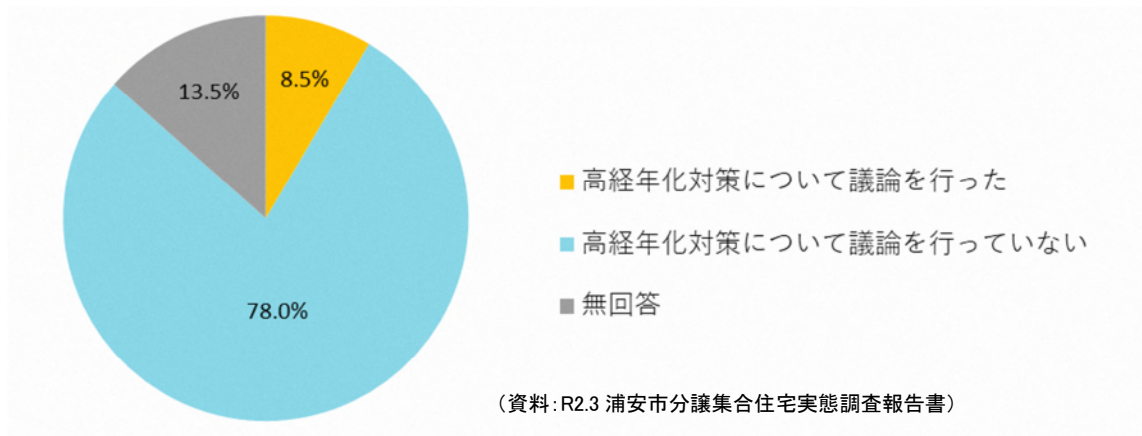
また、高経年化問題への対応については、具体的な検討には至っていない管理組合が78%を占めています。

■旧耐震建築物の耐震診断の実施状況



(資料: R2.3 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書)

■高経年化対策についての検討の有無



(資料: R2.3 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書)

(3) 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の現状

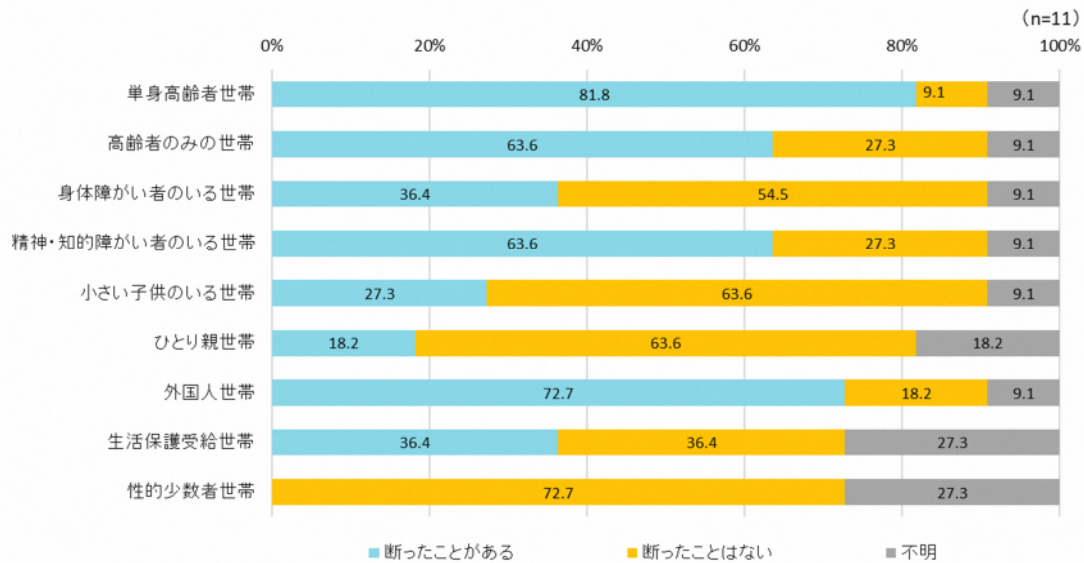
① 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居制限の状況

「単身高齢者世帯」や「外国人世帯」は、他の住宅確保要配慮者と比較して入居を「断ったことがある」不動産事業者、賃貸住宅の経営者が多くなっています。

また、「身体・精神・知的障がい者のいる世帯」と「生活保護受給世帯」に対しては、「対応をしたことはない」賃貸住宅の経営者が多くなっています。

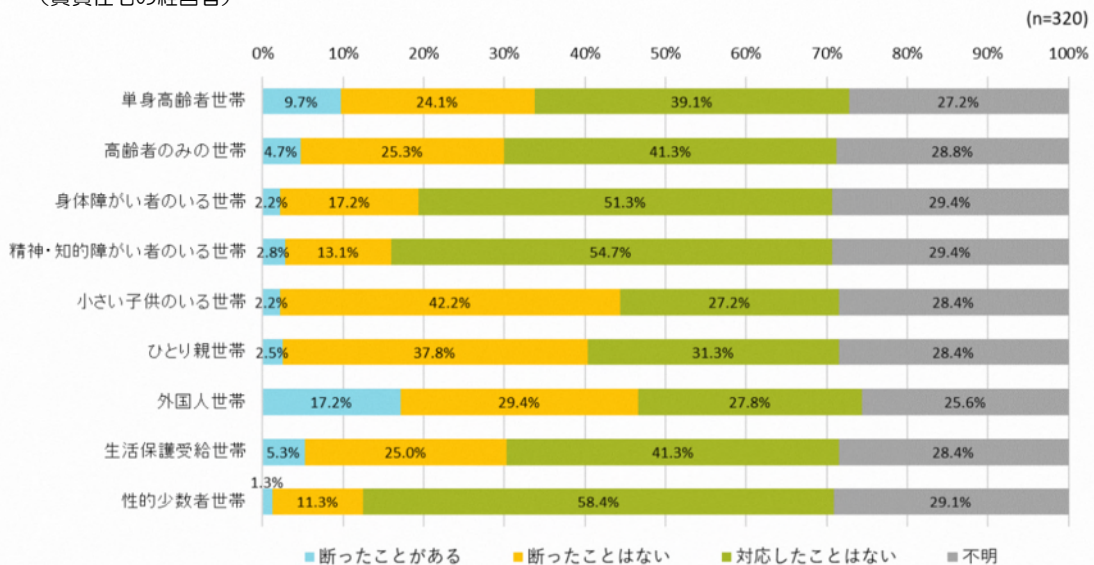
■ 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居制限の状況

(浦安市内の不動産事業者)



(資料: R1.10 浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果報告書)

(賃貸住宅の経営者)



(資料: R1.10 浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果報告書)

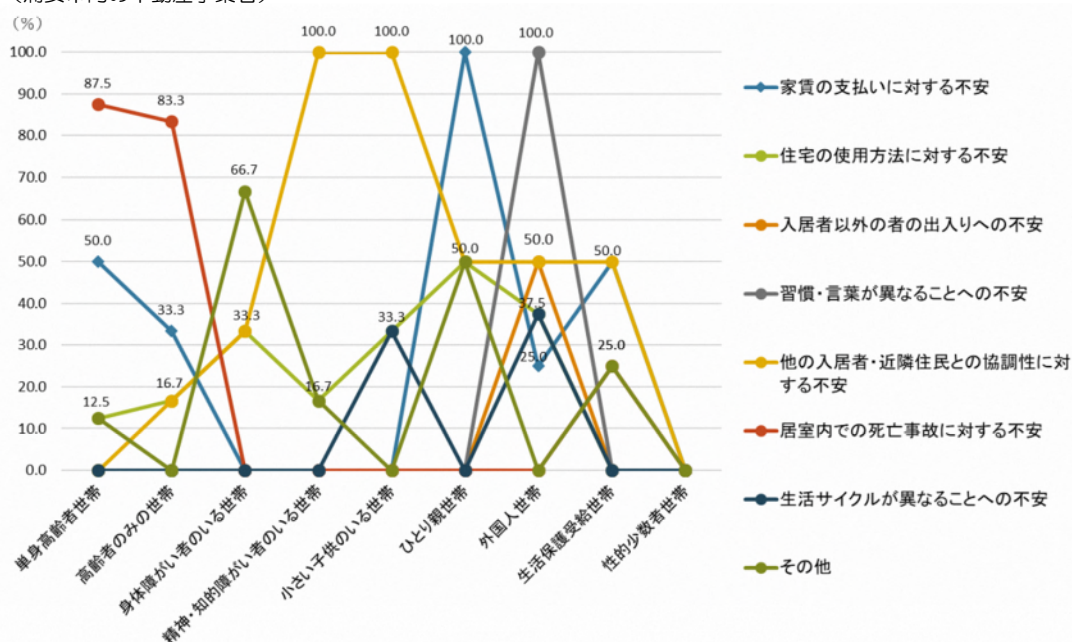
② 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居制限の理由

入居を断った理由として、「単身高齢者世帯」は「居室内での死亡事故に対する不安」と「家賃の支払いに対する不安」がある不動産事業者、賃貸住宅の経営者が多く、「外国人世帯」は「習慣・言葉が異なることへの不安」・「入居者以外の出入りへの不安」・「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」が多くなっています。

また、「精神・知的障がい者のいる世帯」や「小さい子供のいる世帯」に対しては、「他の入居者や・近隣住民との協調性に対する不安」が多くなっています。

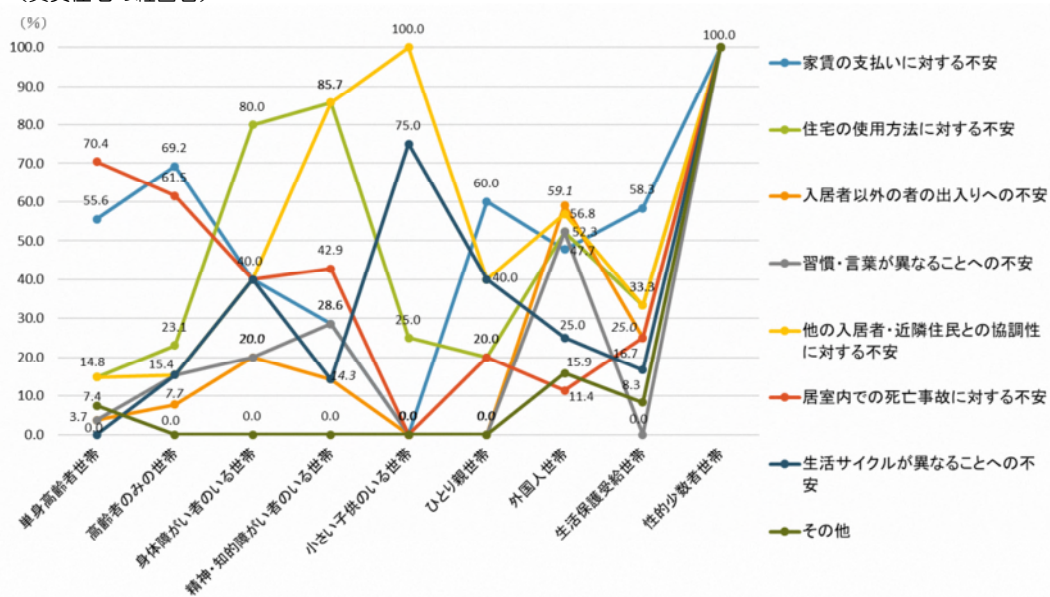
■ 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居制限の理由

(浦安市内の不動産事業者)



(資料: R1.10 浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果報告書)

(賃貸住宅の経営者)



(資料: R1.10 浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果報告書)

5 住環境の状況

(1) 住宅地特性

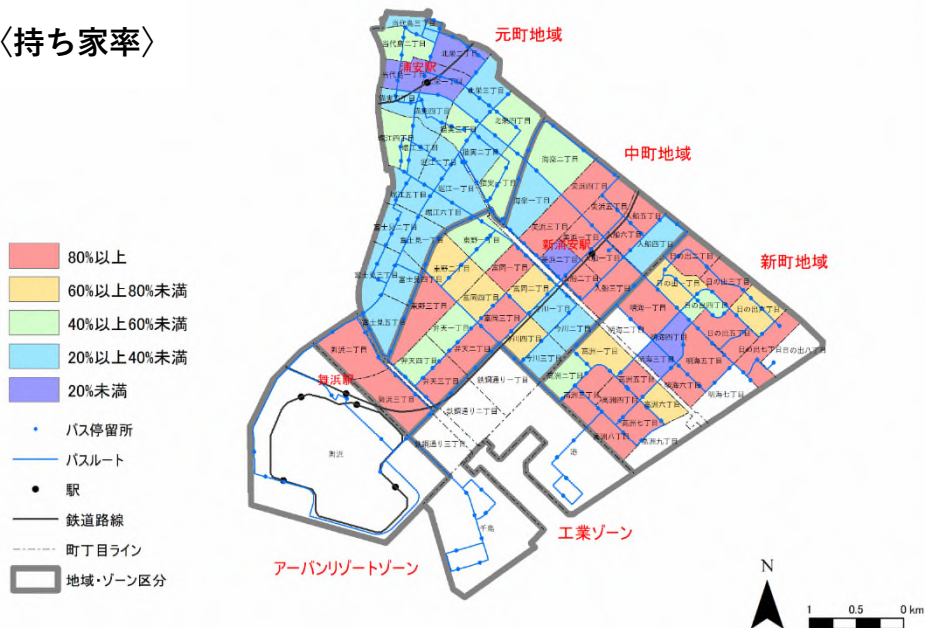
① 住宅の所有関係の状況

中町地域及び新町地域では、漁業権放棄等に係る補償地や企業の寮・社宅を除くと民間等による分譲住宅地（戸建住宅地、集合住宅）であり、全般的に持ち家比率が高くなっています。

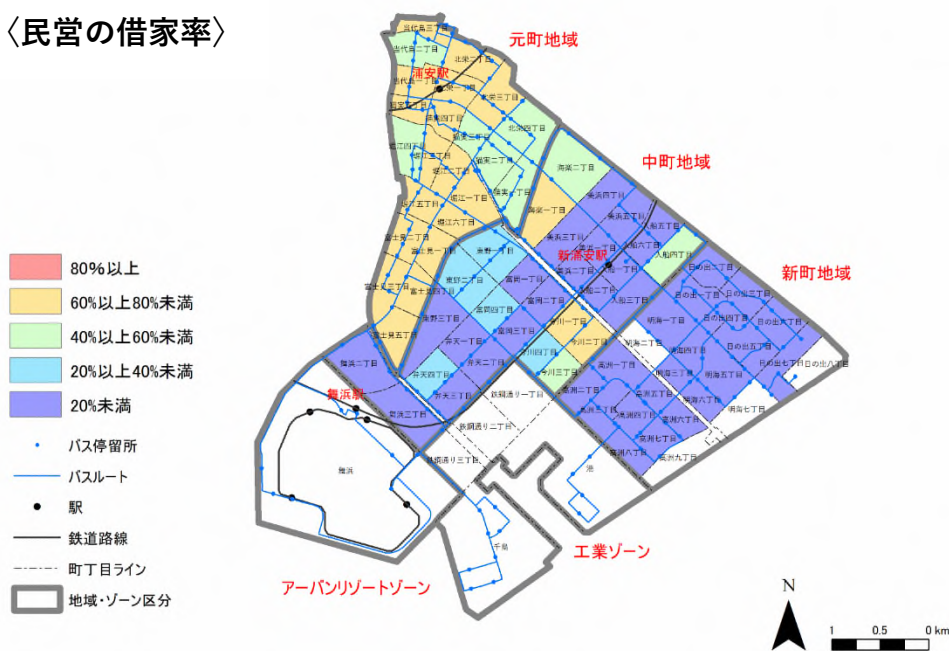
一方、元町地域及び中町地域、新町地域の混在住宅地では、民営借家が一定程度立地しており、単身世帯等の若年世帯の居住地となっています。

■住宅の所有関係別世帯比率の現況(2015年)

〈持ち家率〉



〈民営の借家率〉



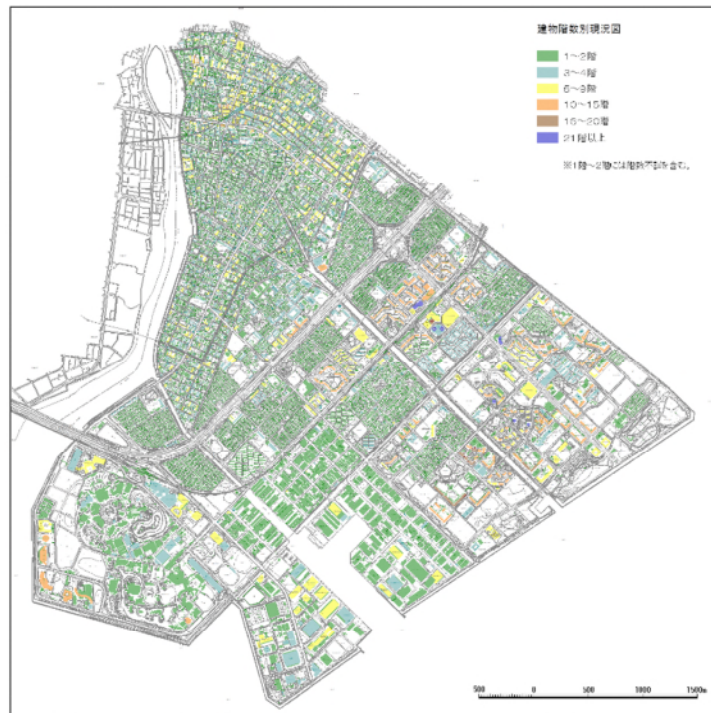
(資料:2015(H27)年国勢調査)

② 住宅地の特性

元町地域のうち、堀江・猫実・当代島地区では1～2階建ての木造建築物が集積しており、富士見・北栄地区では中高層の非木造建築物も多くみられます。

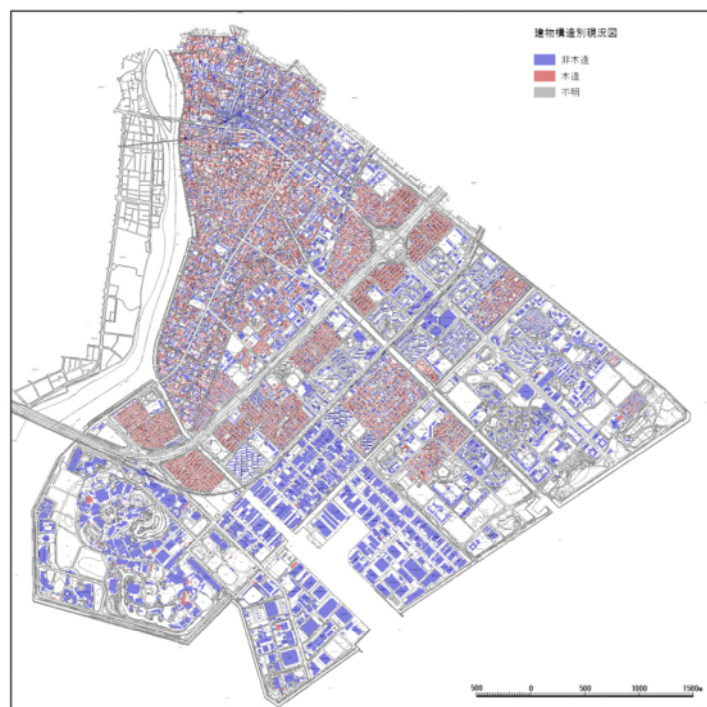
中町地域と新町地域では、戸建住宅地と中高層住宅地区等に区画が明確に分かれており、新浦安駅周辺や日の出・明海地区に、10階以上の共同住宅等の高層建築物が集中しています。

■ 建物階数別の現況



(資料: (資料: 浦安市市街地環境情報ブック H30.3 浦安市都市計画課)

■ 建物構造別の現況



(資料: (資料: 浦安市市街地環境情報ブック H30.3 浦安市都市計画課)

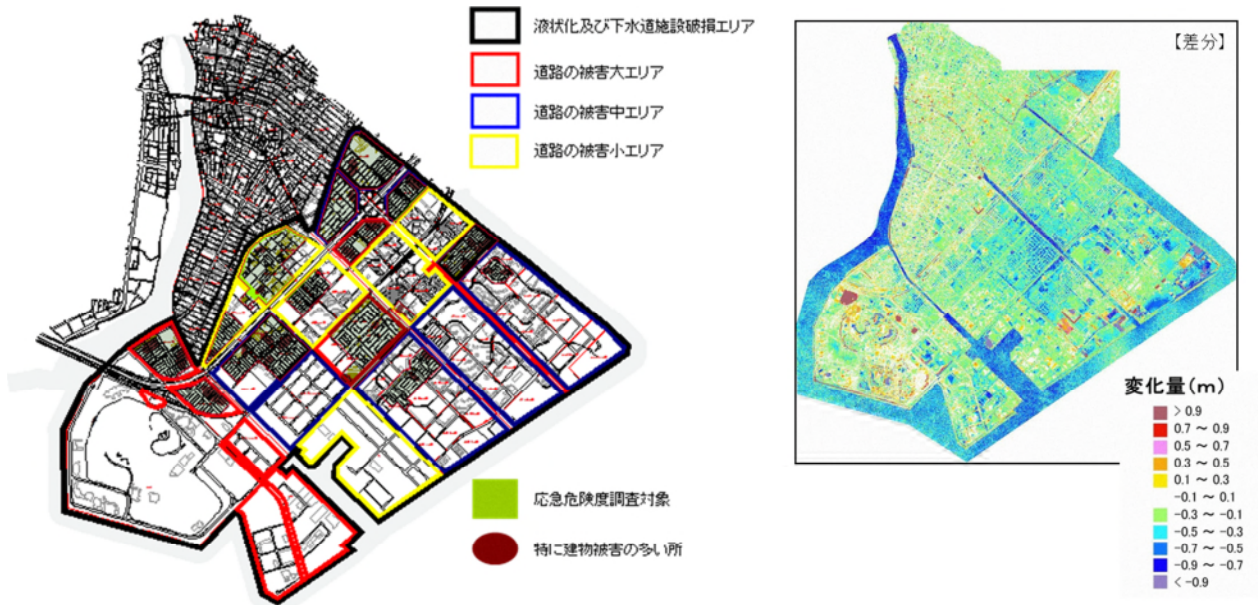
(2) 防災環境

① 東日本大震災における液状化被害

2011（平成 23）年 3 月 11 日に発生した東日本大震災では、埋立地を中心に大規模な液状化被害を受けました。その影響により住宅需要は落ち込みましたが、復旧・復興事業の進展等に伴い近年は回復傾向がみられます。

■ 液状化による都市基盤施設等の被害

■ 航空レーザー計測による震災前と後での標高値の変化



(資料: 第 1 回浦安市液状化対策技術検討調査委員会資料 平成 23 年 7 月 22 日)

② 木造密集市街地

古くからの市街地である元町地域の一部には、細街路や木造家屋が多く、震災時に延焼火災等の危険性のある木造密集市街地があり、特に、国が公表した「地震時等に著しく危険な密集市街地（重点密集市街地）」を含む「堀江・猫実元町中央地区」では、安全・安心なまちづくりの取り組みが進められています。

■ 木造密集市街地と「堀江・猫実元町中央地区」の位置



(資料: 「密集市街地防災まちづくり方針」H30.6)

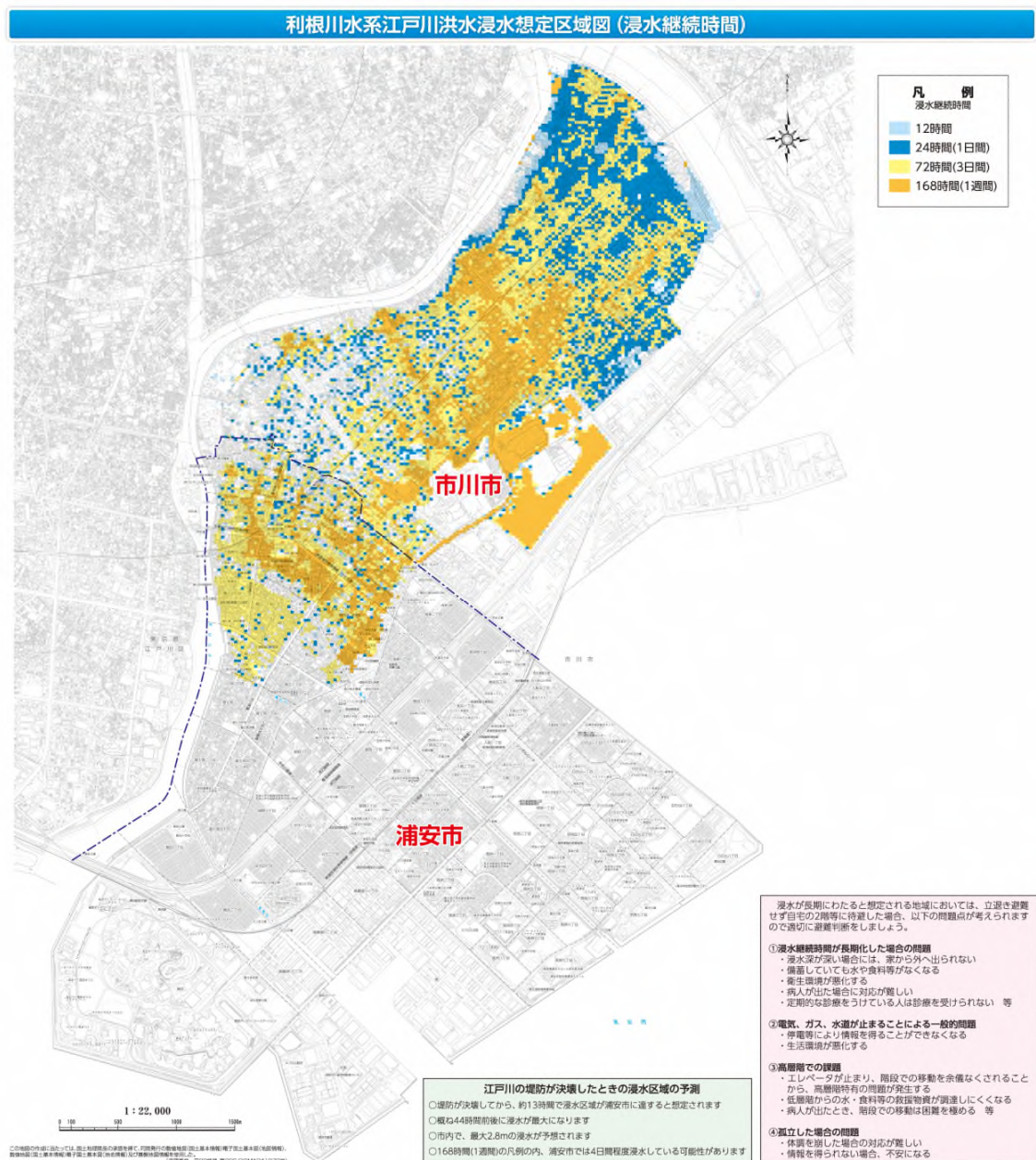
③ 水害の危険性

本市の土地は、旧江戸川の河口に発達した低地とその約3倍に及び埋立地からなっており、今から5～6千年前の縄文時代には、海面が現在よりも高く、本市の土地は海面下にありました。地盤の低い元町地域では、雨水の自然排水が困難であり、排水機場による強制排水を余儀なくされています。

また、中町・新町地域では、潮位の影響を受けて道路冠水等が生じることがあります。

近年の短時間強雨を含む集中豪雨等による都市型水害（内水氾濫）の危険性も増大しています。

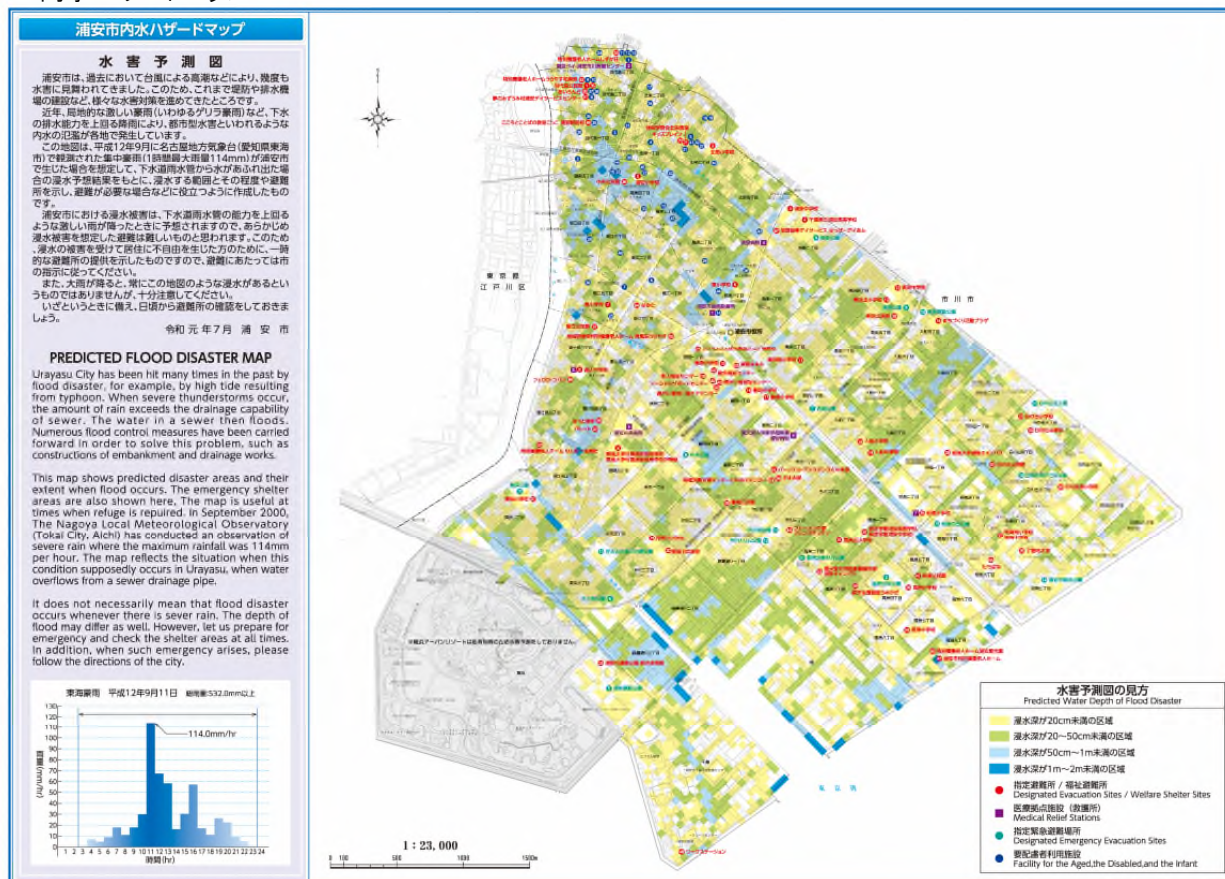
■洪水ハザードマップ



(資料:浦安市洪水ハザードマップ)

注:江戸川放水路が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより推計した洪水浸水想定区域図

■内水ハザードマップ



（資料：浦安市内水ハザードマップ）

注：平成12年9月に名古屋地方気象台で観測された集中豪雨が市内に降った場合を想定して、下水道（雨水管）から水があふれ出した場合の浸水予想結果をもとに、浸水する範囲等を示した地図

6 地域特性

本市は、二度にわたる公有水面埋立事業とそれに続く住宅や鉄鋼流通基地、テーマパーク等の開発により、首都圏屈指の良好な住環境を誇る住宅都市としての性格を基本に、鉄鋼流通を核とした流通・加工・業務の機能が立地する工業ゾーンや、テーマパークやホテル、大型商業施設等が集積するアーバンリゾートゾーンを加えた3つの都市構成のもと発展を続けてきました。

(1) 土地利用の現状

① 住宅ゾーン

住宅ゾーンのうち、古くから市街化した堀江・猫実・当代島地区については、神社・仏閣等他の地域にはないまちの風情を持つ一方で、老朽化した木造家屋が密集し、都市基盤が脆弱な区域も多く、住環境や防災面での課題を抱えています。

戸建住宅地区や大規模な集合住宅団地のうち、開発から30年以上が経過した地区については、住宅の老朽化や居住者の高齢化が進んでいます。

多様な都市機能と住環境の調和を目標に計画的な開発が進められた日の出・明海・高洲地区については、埋立地での開発が終盤を迎える一方、一部では土地利用の転換が生じています。

その他、商業・業務施設、工場・事業所等様々な用途の建物が混在する地区や、賃貸住宅が多く立地する地区については、低未利用地を中心に住宅用途への転換が進んでおり、今後も人口増加や賃貸住宅における若年層の流入が見込まれます。

② 工業ゾーン

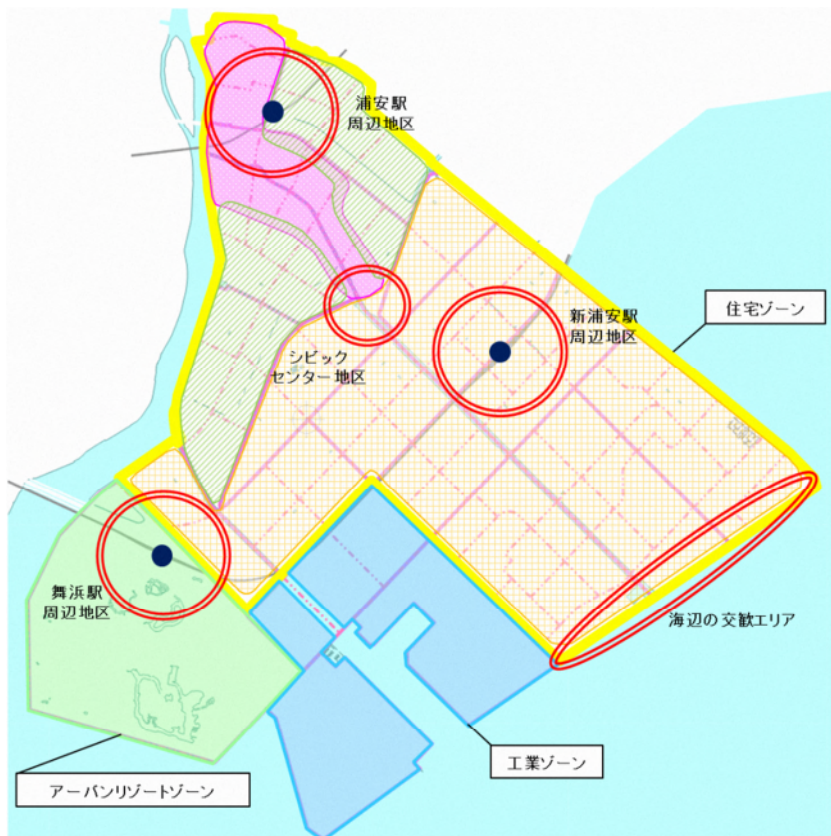
工業ゾーンについては、鉄鋼通り・港地区の一部に鉄鋼の流通・加工基地である浦安鉄鋼団地が集積して立地しており、港・千鳥地区には、倉庫・流通・加工・業務等のほか、住工混在の解消のため移転してきた工場も立地しており、本市の一大産業として展開されています。

また、工場や事業所の操業環境を守るため、特別用途地区や地区計画が定められています。

③ アーバンリゾートゾーン

アーバンリゾートゾーンについては、テーマパークやホテル等が集積し、国内だけでなく海外からも来訪者を集める魅力あふれるリゾートエリアとなっています。

■土地利用の構成



住宅ゾーンの凡例

- かつての漁師町で古くから市街化した地区
- 農地が宅地化した地区
(土地改良事業実施地区)
- 公有水面埋立事業により開発された戸建地区や大規模住宅団地等
(公有水面埋立事業実施地区)

(※浦安市総合計画基本構想を基に作成)

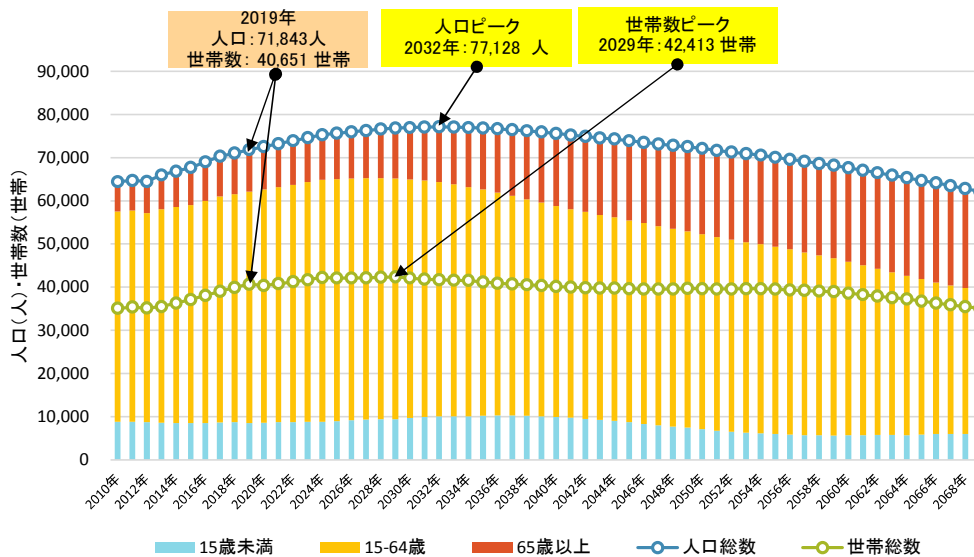
(2) 地域別の人口の推移

元町地域は、2019（令和元）年に71,843人（全市の42.2%）で、2032（令和14）年に77,128人でピークを迎え、3地域の中で人口減少が比較的緩やかで、65歳以上人口の割合は2030（令和12）年時点で15.6%となります。

中町地域は、既に2009（平成21）年に59,294人でピークを迎え、人口減少が進みつつあり、3地域の中で高齢化率が最も高く、65歳以上人口の割合は、2019（令和元）年で25.7%、2030（令和12）年時点で29.0%となります。

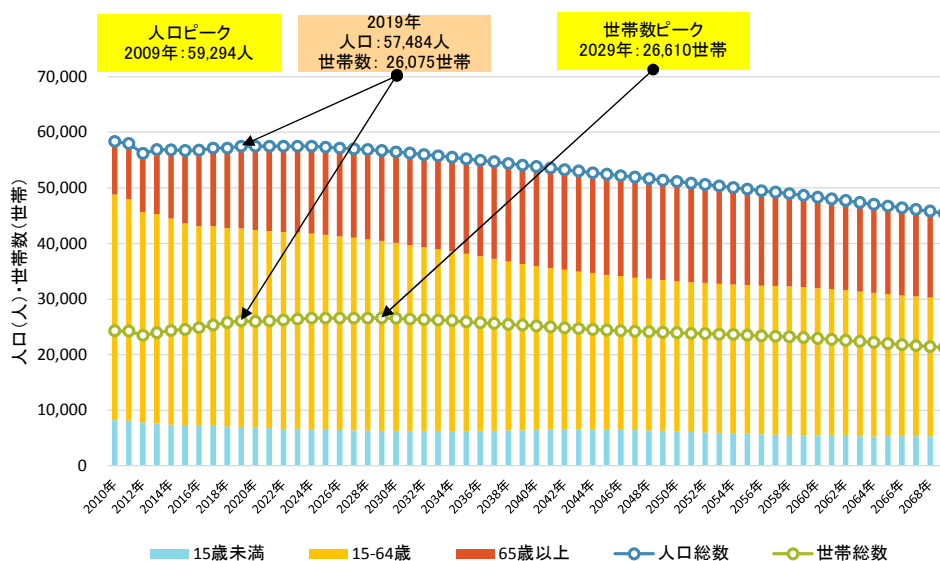
新町地域は、2019（令和元）年に40,861人（全市の24.0%）で、2049（令和31）年に50,000人でピークを迎え、65歳以上人口の割合は2019（令和元）年で11.6%と、3地域の中で最も低いものが、2030（令和12）年時点で19.8%と高齢化が急速に進みます。

■元町地域



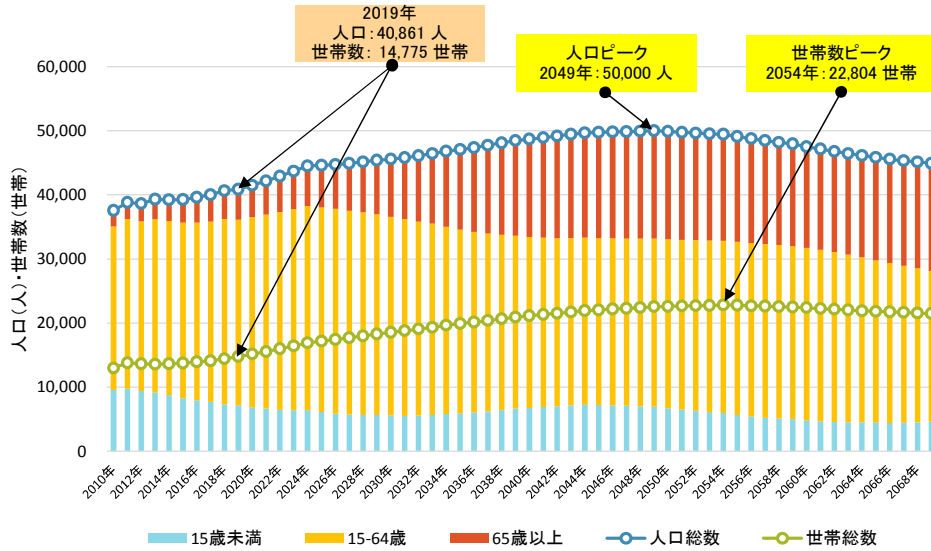
（資料：浦安市人口推計（令和元年度企画政策課推計））

■中町地域



（資料：浦安市人口推計（令和元年度企画政策課推計））

■新町地域



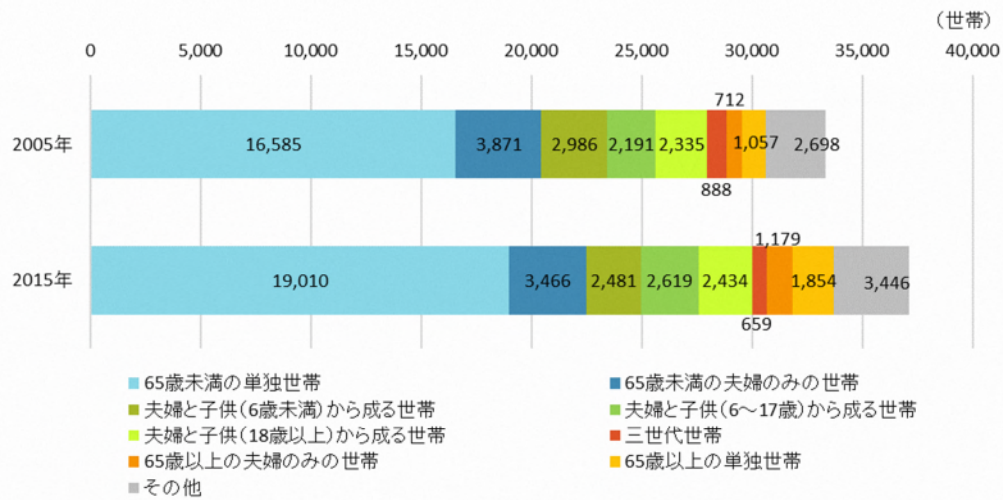
(資料: 浦安市人口推計(令和元年度企画政策課推計))

(3) 地域別の家族類型別世帯数の動向

65歳以上の高齢者のみの世帯割合は全般的に高まっていますが、中町地域では、戸建住宅地に65歳以上の高齢者のいる世帯割合が30%以上を超える地区が多数あり、65歳以上の高齢者のみの世帯割合も比率が高くなっています。また、新町地域では、浦安市特別養護老人ホームやケアハウスの立地により、一部の地域で高齢者のいる世帯割合が高くなっています。

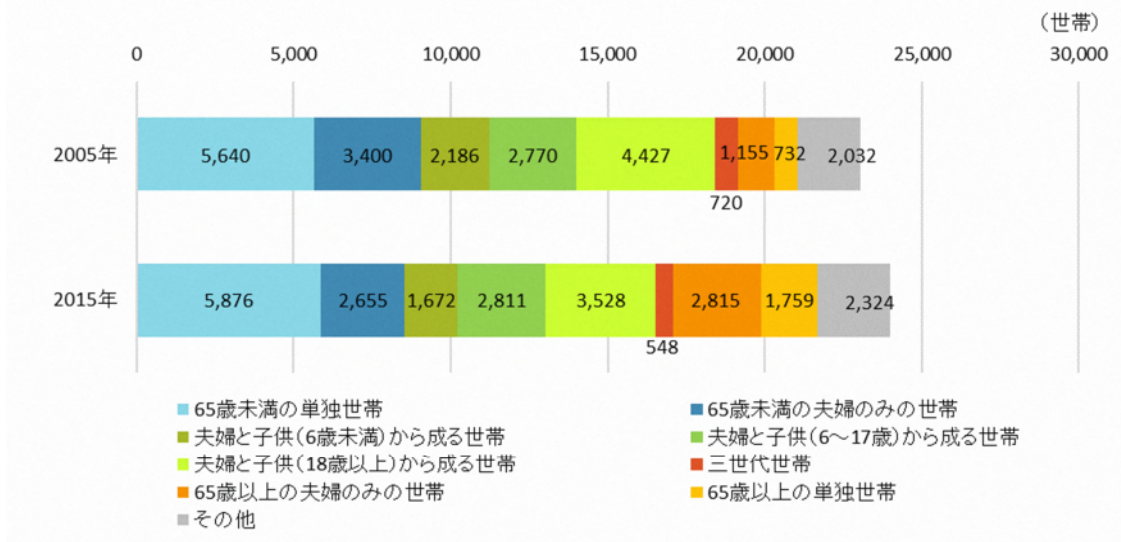
一方、「夫婦と子供(6~17歳)から成る世帯」や「夫婦と子供(18歳以上)から成る世帯」は新たな住宅開発が行われた一部の新町地域において、大きな増加がみられます。

■家族類型別世帯数の推移【元町地域】



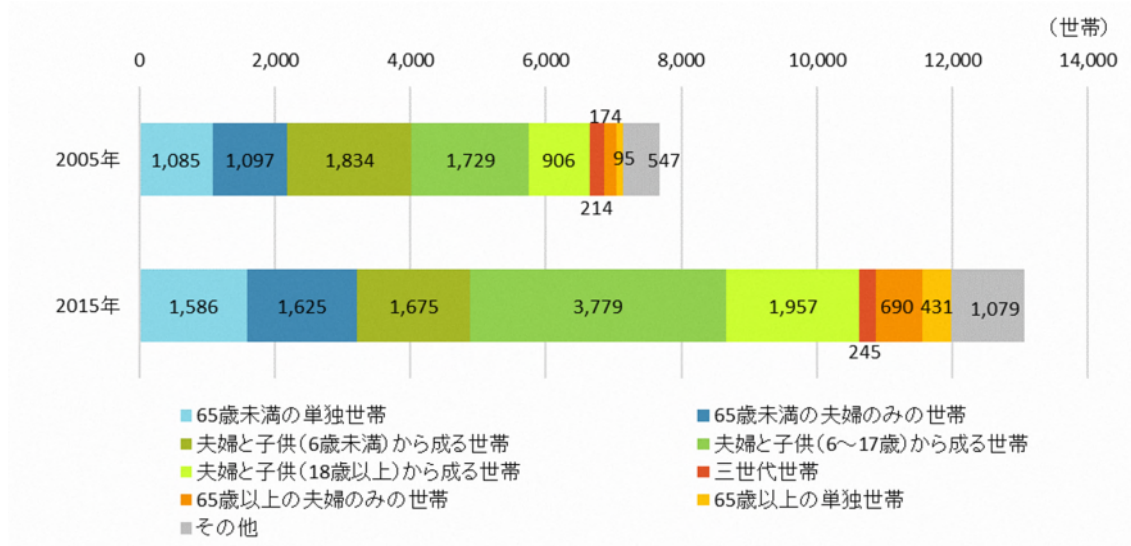
(資料: 2015(H27)、2005(H17)年国勢調査)

■ 家族類型別世帯数の推移【中町地域】



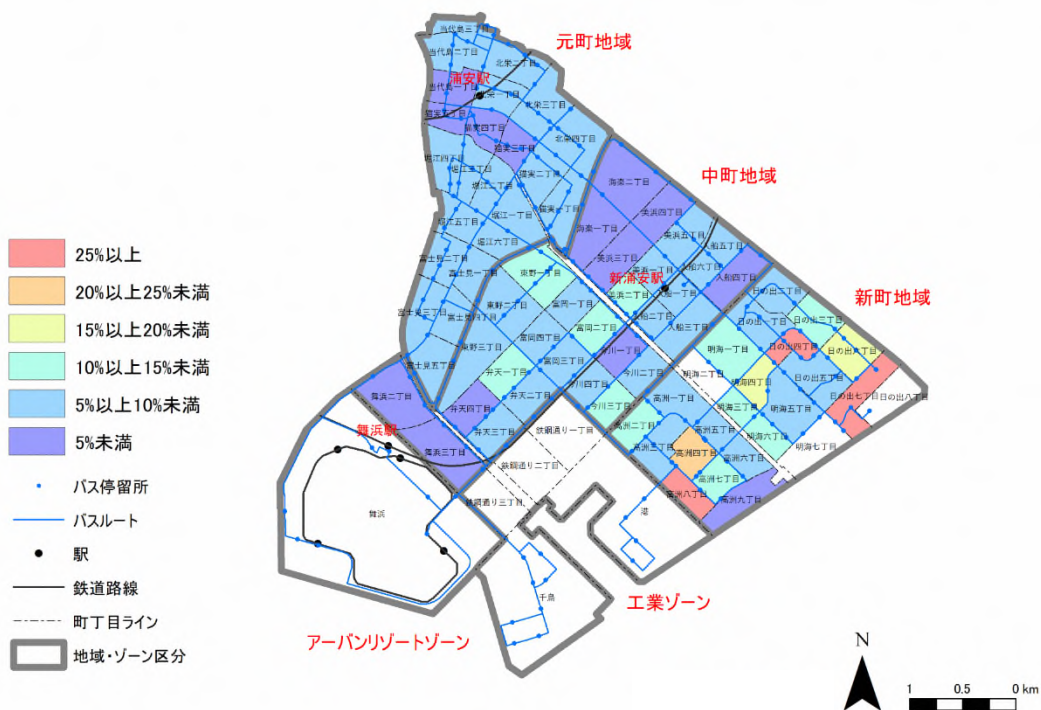
(資料: 2015 (H27)、2005 (H17) 年国勢調査)

■ 家族類型別世帯数の推移【新町地域】



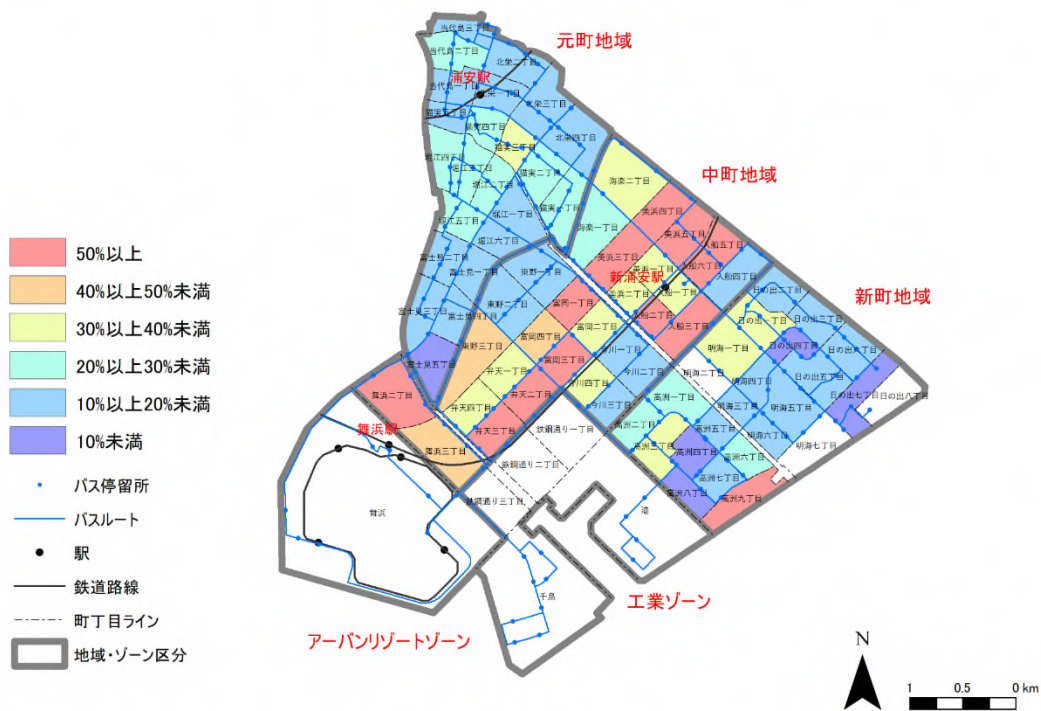
(資料: 2015 (H27)、2005 (H17) 年国勢調査)

■6歳未満の親族がいる世帯比率(2015年)



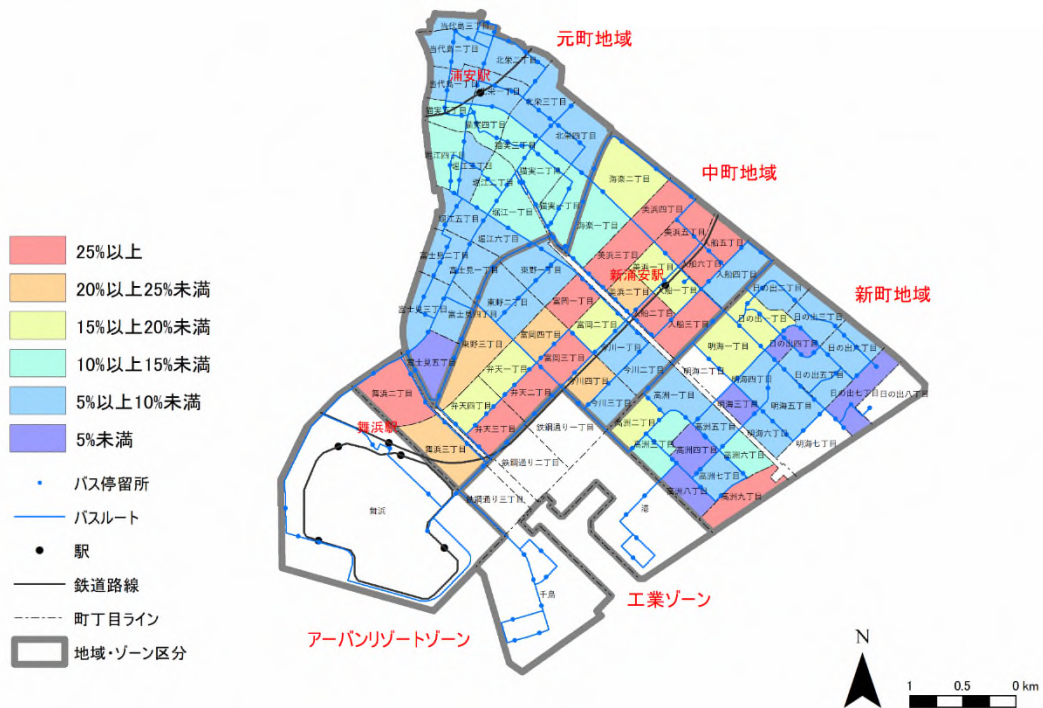
(資料:2015(H27)年国勢調査)

■65歳以上の高齢者がいる世帯比率(2015年)



(資料:2015(H27)年国勢調査)

■65 歳以上の高齢者のみの世帯比率(2015 年)



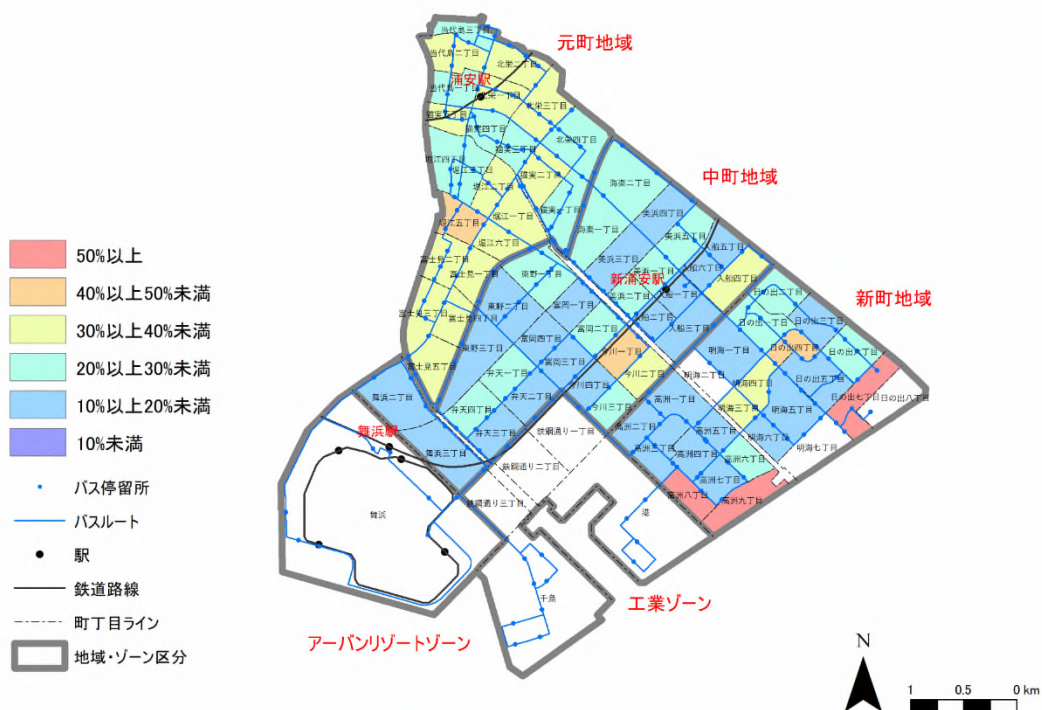
(資料:2015(H27)年国勢調査)

(4) 地域別の居住期間の状況

元町地域や中町地域の民間賃貸住宅が集積する地区では、若い単身世帯など、居住期間が5年未満の短期居住人口が比較的高くなっており、新町地域の新たな住宅地開発が行われた地区でも短期居住人口が多くなっています。

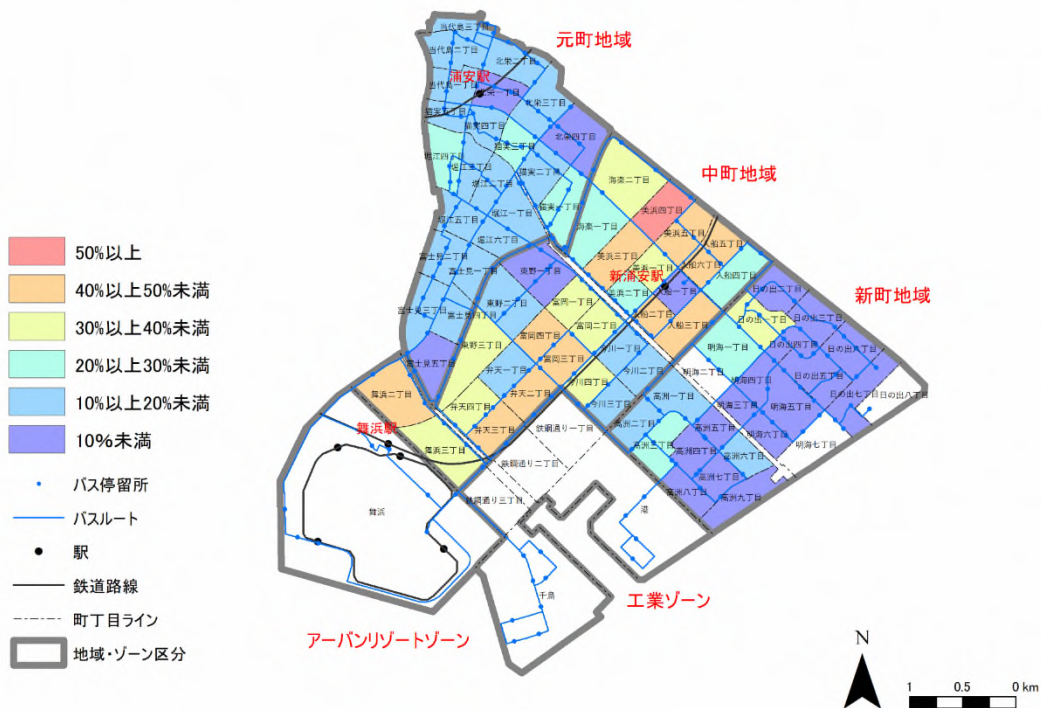
その一方で、中町地域の戸建住宅地や分譲集合住宅を中心に、居住期間 20 年以上の長期居住人口が多くなっており、定住化が進んでいます。

■ 居住期間5年未満の人口比率(2015年)



(資料: 2015(H27)年国勢調査)

■ 居住期間20年以上の人口比率(2015年)



(資料: 2015(H27)年国勢調査)

7 住まいに対する市民意識

(1) 調査の概要

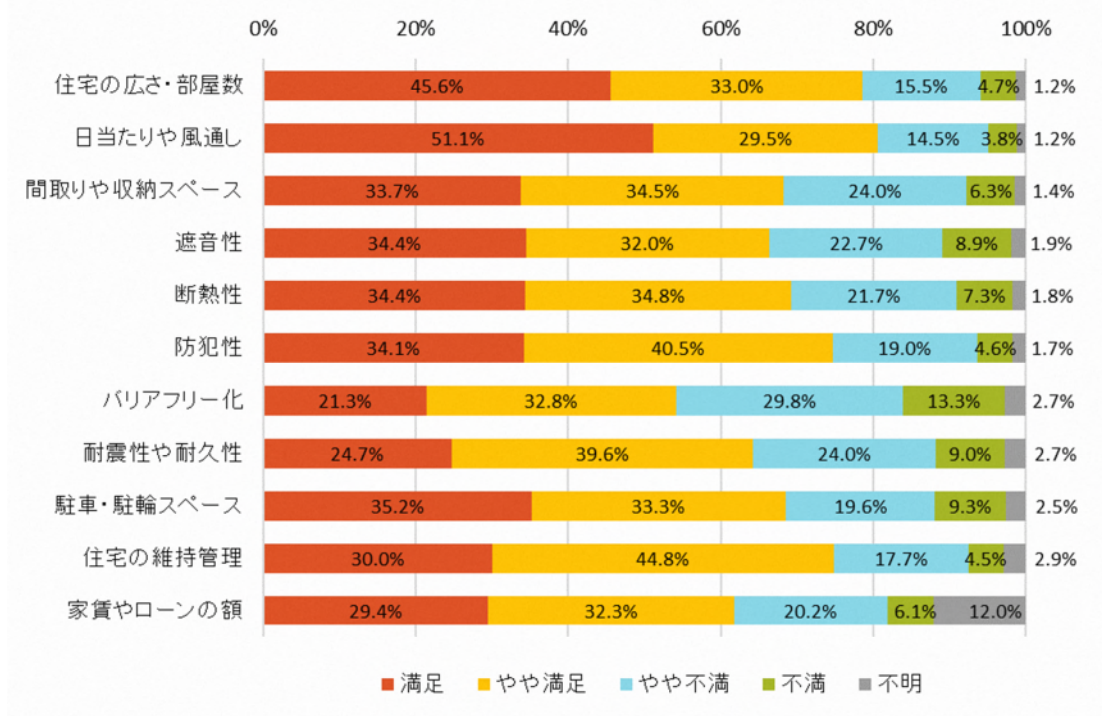
本市の住宅や住環境に対する市民意識について、アンケート調査を基に現状を分析しました。

区分	内容
調査対象	浦安市内に住民登録する満 20 歳以上の世帯主
標本数	3,000 標本
標本抽出	住民基本台帳から無作為抽出
調査方法	郵送法
調査期間	2017（平成 29）年 1 月～2 月
有効回収数	1,298 標本
有効回収率	43.3%
調査項目	ご自身やご家族について／現在お住まいの住宅について／住環境について／定住・住替え意向について／親世帯や子世帯との同居・近居について／市の住宅施策について

(2) 住宅に関する評価

住宅については、全般的に市民の満足度が高くなっていますが、「バリアフリー化」や「家賃やローンの額」「耐震性や耐久性」といったことに、やや不満が高くなっています。

■住宅に関する評価

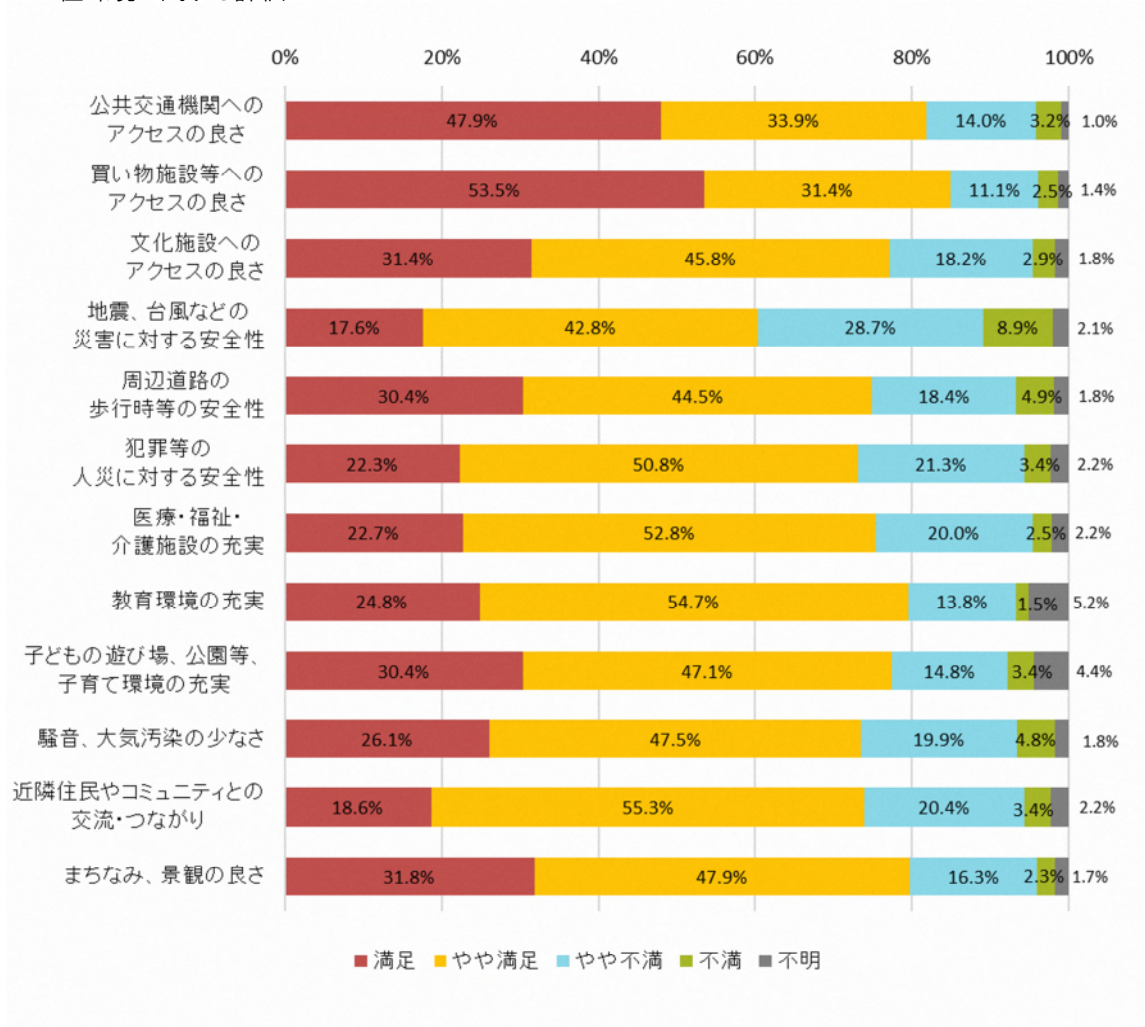


(3) 住環境に関する評価

① 住環境に関する評価

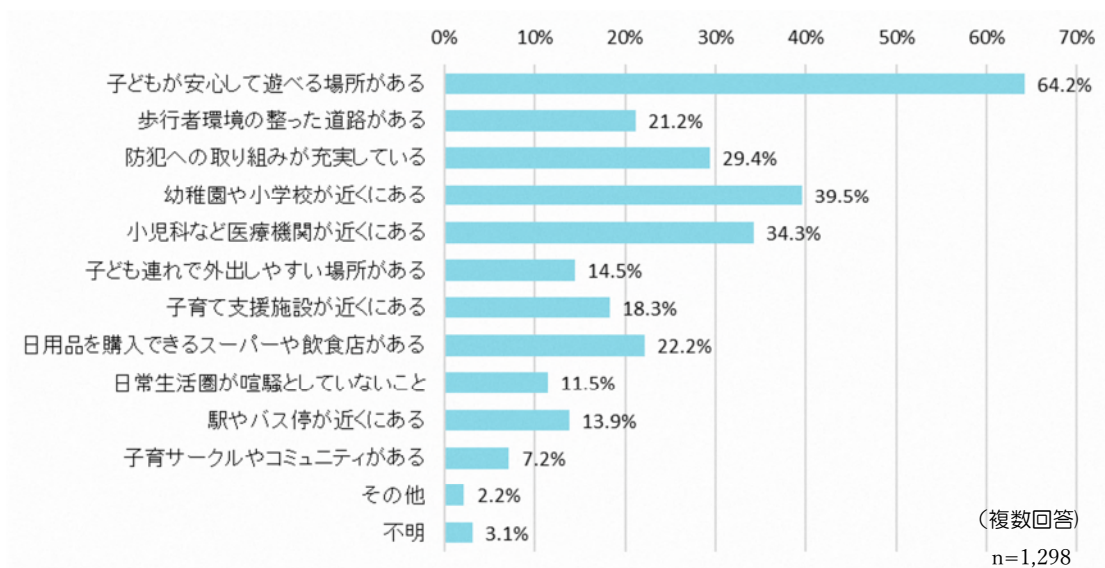
住環境に関する評価についても、全般的に市民の満足度が高くなっていますが、「地震・台風等の災害に対する安全性」に対する不満がやや高くなっています。

■住環境に関する評価



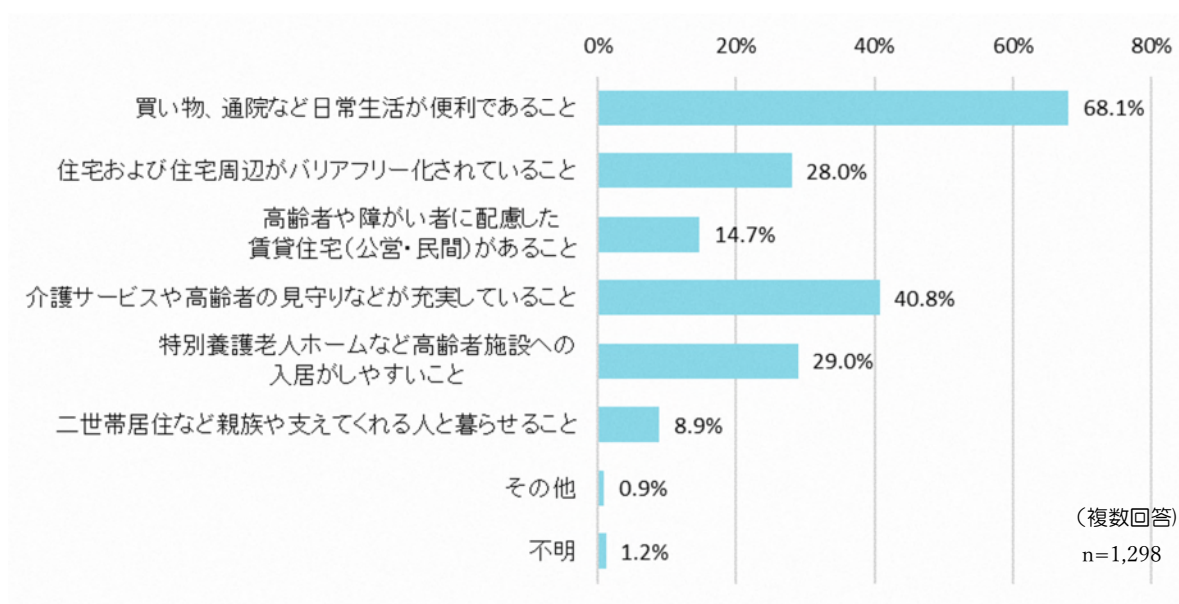
② 子育てしやすい住環境

子育てしやすい住環境として、「子どもが安心して遊べる場所がある」ことが重要な要素となっており、それに次いで「幼稚園や小学校が近くにある」「小児科等医療機関が近くにある」ことがあげられています。



③ 高齢者や障がい者が暮らしやすい住環境

高齢者や障がい者が暮らしやすい住環境として、「買い物、通院等日常生活が便利であること」が最も重要な要素となっており、次いで「介護サービスや高齢者の見守り等が充実していること」があげられています。



(4) 住み替え等の意向

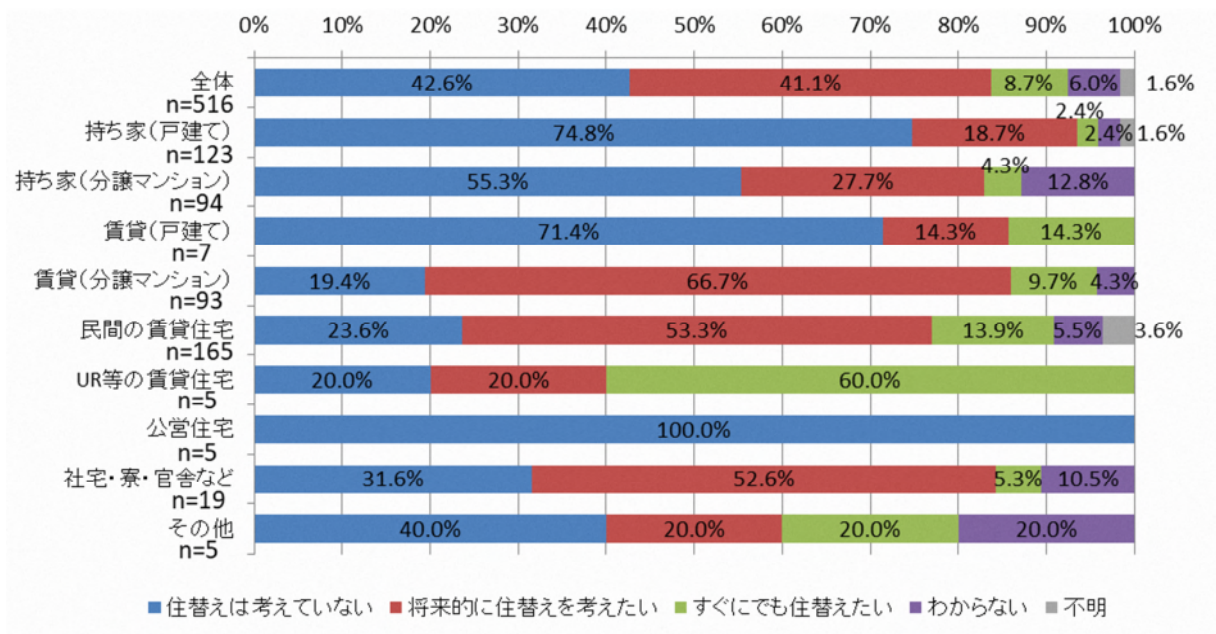
① 住み替え意向

各地域における現在の住宅からの住み替え意向は、元町地域においては、「公営住宅」「持ち家（戸建）」「賃貸（戸建）」の順に「住替えは考えていない」の割合が高く、「賃貸（分譲マンション）」「民間の賃貸住宅」は「将来的に住替えを考えたい」の割合が高くなっています。

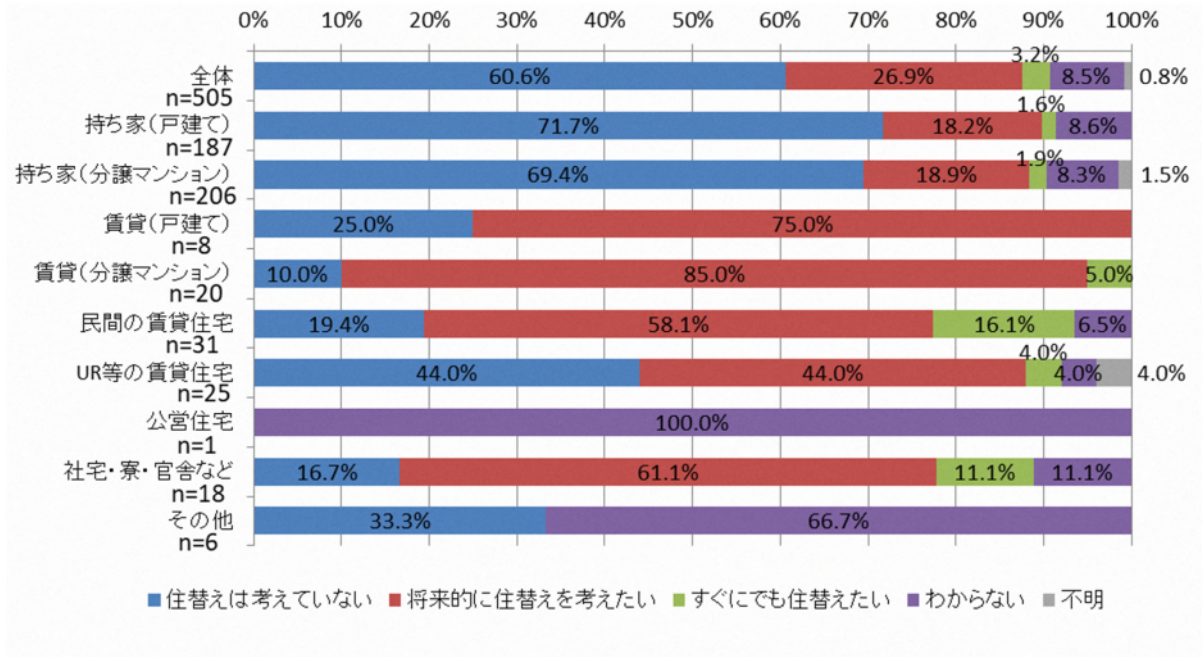
中町地域においては、「持ち家（戸建）」「持ち家（分譲マンション）」の順に「住替えは考えていない」の割合が高く、「賃貸（戸建）」「社宅・寮・官舎等」「賃貸分譲マンション」は「将来的に住替えを考えたい」の割合が高くなっています。

新町地域においては、「公営住宅」「持ち家（分譲マンション）」「持ち家（戸建）」の順に「住替えは考えていない」の割合が高く、「賃貸（分譲マンション）」「社宅・寮・官舎等」は「将来的に住替えを考えたい」の割合が高くなっています。

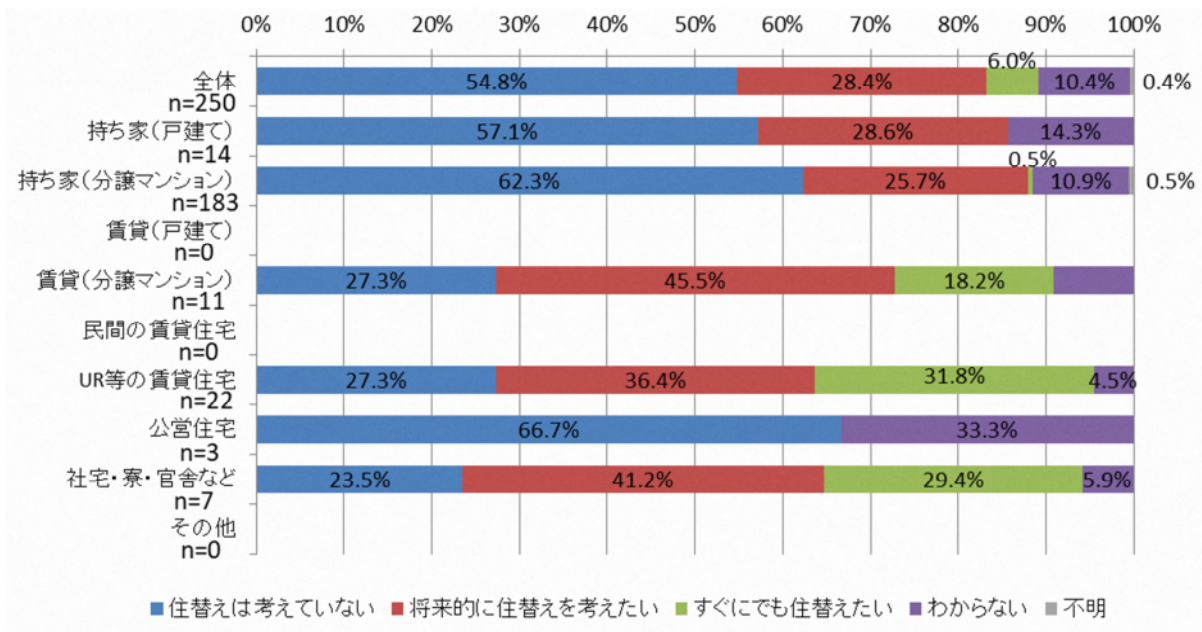
■元町地域



■中町地域

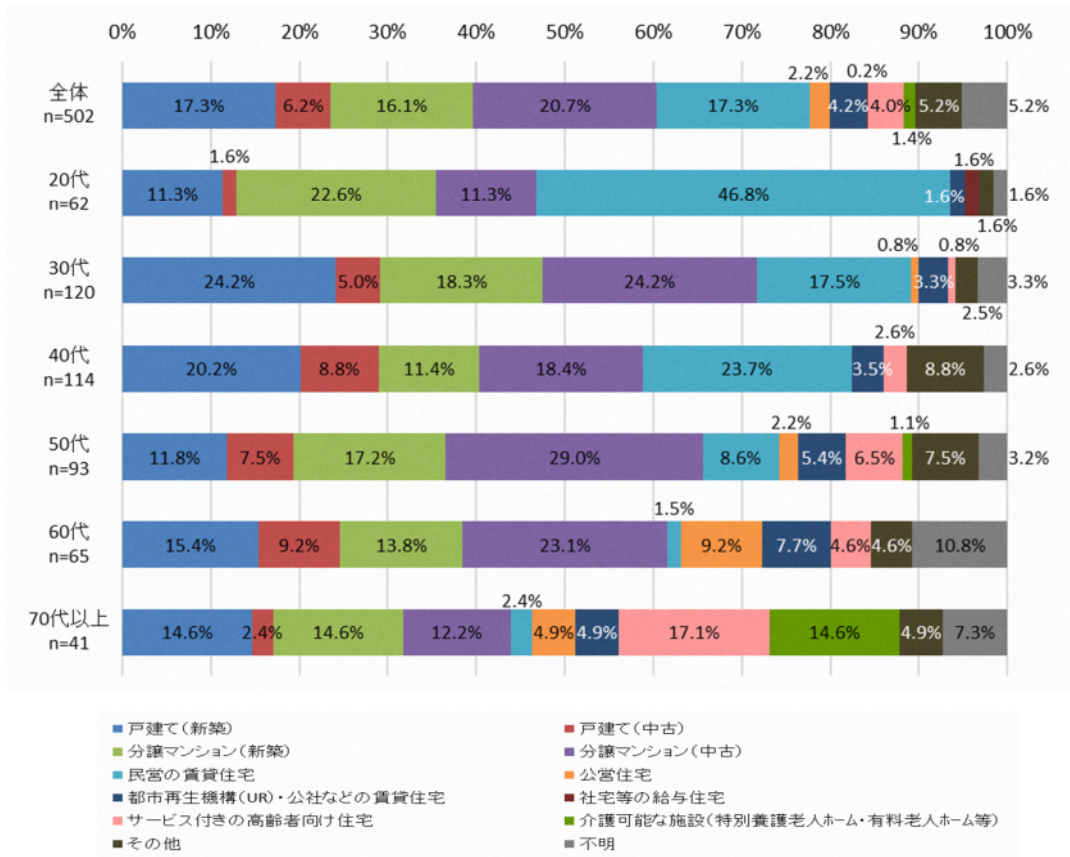


■新町地域



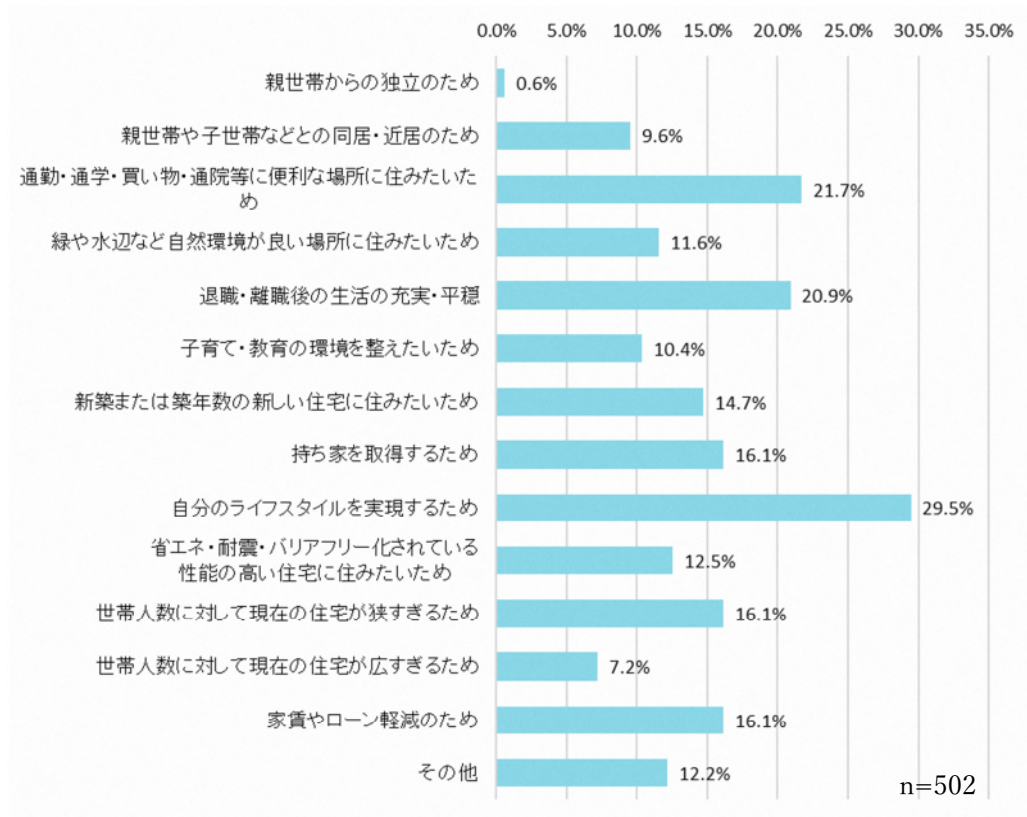
② 住み替えたい住宅の形態

住み替えたい住宅の形態については、「分譲集合住宅（中古）」が最も多くなっていますが、年代別にみると、70歳以上は「サービス付きの高齢者向け住宅」や「介護可能な施設（特別養護老人ホームや有料老人ホーム等）」の割合が高くなっています。



③ 住み替えたい理由

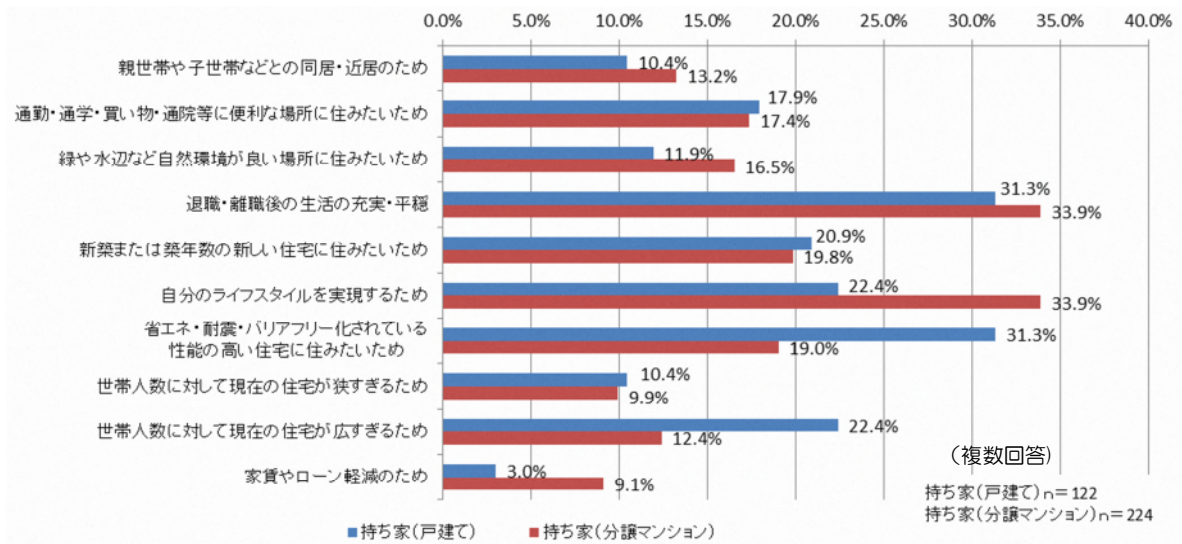
住み替えたい理由として「自分のライフスタイルを実現するため」が最も多く、通勤・通学・買い物・通院等の利便性等よりも、ライフスタイルを実現できる住まいを求める意向が高くなっています。



④ 持ち家世帯における住み替えしたい理由

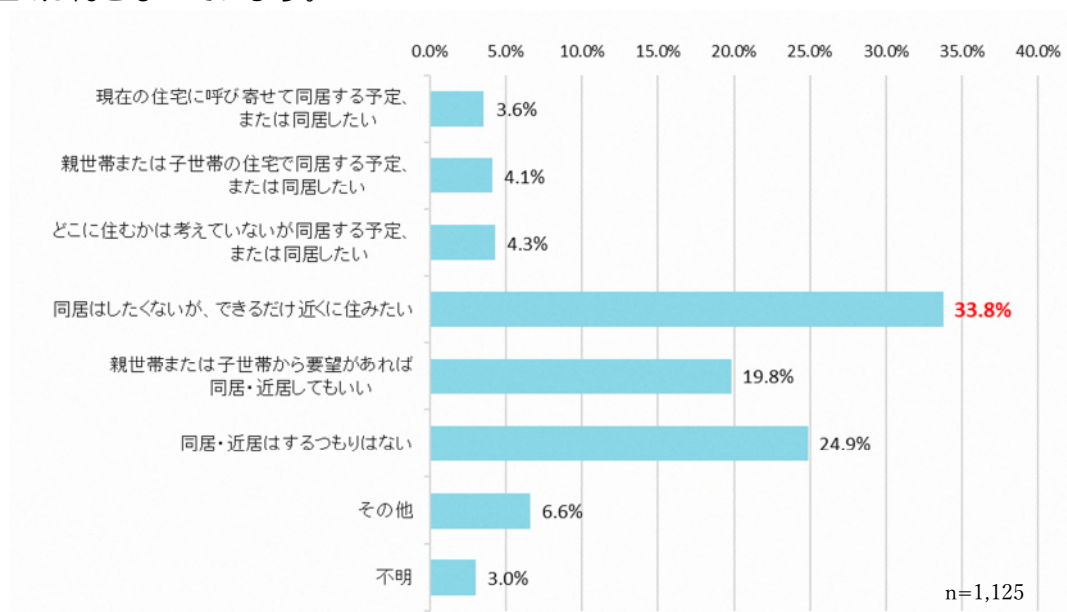
持ち家戸建では、バリアフリー住宅や適正規模の住宅への住み替え意向も一定程度みられます。

また、分譲集合住宅では、持ち家戸建と比べ「自分のライフスタイルを実現するため」の住み替えを求める意向が高くなっています。



⑤ 親世帯や子世帯との同居・近居意向

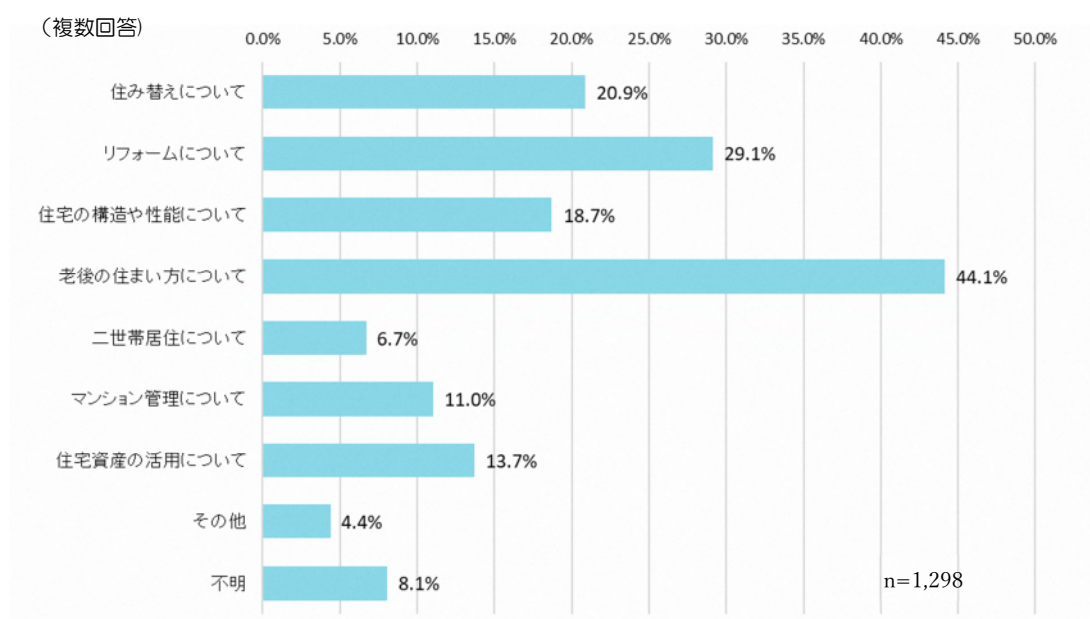
親世帯又は子世帯との暮らし方については、「同居はしたくないが、できるだけ近くに住みたい」が33.8%と最も多く、次いで「同居・近況はするつもりはない」が24.9%となっています。



(1) 今後の市の住宅施策について

① 住情報について

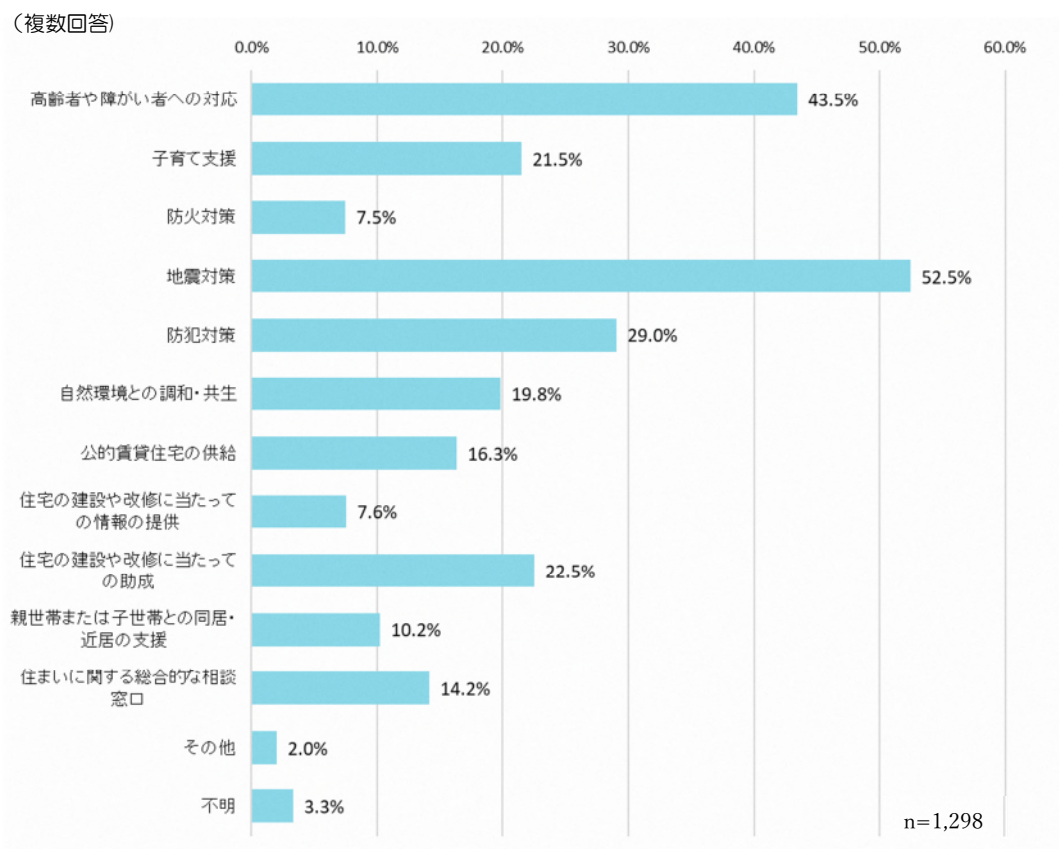
住まいについて必要な情報については、「老後の住まい方について」が44.1%と最も多く、次いで「リフォームについて」が29.1%となっています。



② 市の住宅施策への要望について

浦安市の住宅施策に対する取り組みとして望むものについては、「地震対策」が52.5%と最も多く、次いで「高齢者や障がい者への対応」が43.5%となっています。

年代別にみると、年代が低くなるにつれて「子育て支援」・「公的賃貸住宅の供給」の割合が高くなり、年代が高くなるにつれて「高齢者や障がい者への対応」が高くなっています。



第2次浦安市住生活基本計画

令和2年3月発行

■編集・発行 浦安市 都市政策部 住宅課
〒279-8501 千葉県浦安市猫実1-1-1
Tel 047-351-1111 (代表)

■浦安市ホームページ
<http://www.city.urayasu.lg.jp/>

