

浦安市住生活基本計画

平成 21 年 3 月



「浦安市住生活基本計画」策定にあたって



浦安市は、恵まれた立地条件と海面埋立事業による行政面積の拡大を背景に、東京湾岸ゾーンの魅力ある都市として発展を続けています。全国的に、人口減少傾向にある中、本市の人口は着実に増加しています。一方、急激に進展する少子・高齢化、また、マンションを中心とする多くの住宅の供給、防災、防犯対策の強化、地域コミュニティの育成など、本市の住宅・住環境を取り巻く状況も大きく変化してきており、変革の時代を迎えています。

このような変革の時代、状況の変化に的確に対応し、安心・安全・快適で多様性に富んだ地域や都市機能を充実させ、都心に近いという恵まれた利便性、地域性を活用し、新しい視点に立った住宅・住環境施策の展開も必要ではないかと考えます。

本市はまちづくりの基本目標を「人が輝き躍動するまち・浦安」とし、市民がまちをつくり育む時代へという新たな時代認識のもと、市民と行政による自治体経営の基礎を築き今後も持続的に発展していくための計画として、平成 20 年度に浦安市第 2 期基本計画を策定いたしました。

これらの考え方を踏まえ、このたび平成 30 年度までの住生活関連施策の基本的方向を明確にした「浦安市住生活基本計画」を策定いたしました。本計画を今後の 10 年間の住宅・住環境政策の基本に据え、市民のだれもが住みつづけたいと思える住宅・住環境づくりを目指して、多様な事業を着実かつ積極的に進めてまいりますので、市民の皆さまをはじめ関係団体等の皆さまのご支援、ご協力をお願いいたします。

終わりに、本計画の策定に当たり、貴重なご意見をいただきました浦安市住生活基本計画策定委員会の委員の皆さまをはじめアンケート調査などでご意見をいただきました多くの市民の皆様に厚く御礼申し上げます。

平成 21 年 3 月

浦安市長 松 崎 秀 樹

目 次

第1章 計画の背景と概要.....	1
1. 計画の目的と位置づけ.....	1
2. 市の概況と課題.....	2
第2章 住まい・まちづくりの目標.....	10
1. 基本理念.....	10
2. 基本方針.....	11
第3章 施策の展開.....	12
1. 施策の方向性.....	12
2. 計画の体系.....	14
3. 事業展開と成果指標.....	16
用語の解説.....	37

第1章 計画の背景と概要

1. 計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的

平成18年6月に「住生活基本法」が施行され、国の「住生活基本計画（全国計画）」並びに千葉県の「千葉県住生活基本計画（都道府県計画）」が策定されました。

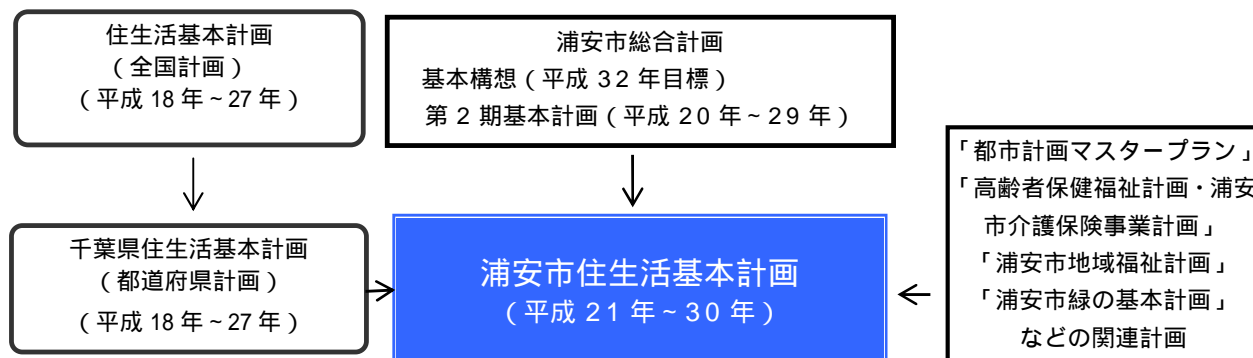
住宅は個人的な資産ですが、同時に住環境の重要な構成要素であり、まちづくりの最小単位でもあります。特に、急速に進行する少子高齢化や人口流入などを考慮したとき、社会的な資産としての側面から、個々の住宅とともにその集合体としての街並みや住環境も重視し、居住の質や魅力を高めていくことが必要です。

本計画は、浦安市民の豊かな住生活の実現を目指し、ストック重視、市場重視、福祉、まちづくり等関係する施策分野との連携、地域の実情を踏まえたきめ細かな対応などを盛り込み、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、策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は総合計画や、都市計画マスタープラン、千葉県住生活基本計画等の関連計画との整合を図りつつ、総合的な視点から市の住宅・住環境施策を推進するための基本的な方向性を示すものと位置づけます。

計画の位置づけ



3. 目標年次

本計画における住宅政策の目標年次は、上位計画や関連計画との整合性を考慮すると同時に、中長期的な政策の展開を視野に入れるため平成21年から平成30年までとします。

なお、社会情勢の変化や上位計画の更新、そして事業の進捗状況に伴い住宅政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。

注：用語の解説参照

2. 市の概況と課題

1. 市の沿革

「浦安」という地名は、明治 22 年に堀江、猫実、当代島の 3 村が合併したときに、漁業が生業であったことから「浦、安かれ」との漁浦の安泰の願いを込め、つけられたと伝えられています。また、古来、日本国の美称が「浦安の国」であったことからつけられたとも言われています。

先人達は、この浦安を快適で住みやすくするためにさまざまな行動をしてきました。昭和初期の浦安は、山本周五郎の小説「青べか物語」の舞台にもなり、人々は自然と共存し、漁業を中心に暮らしていました。

しかし、昭和 30 年代に入り工場排水などで漁場が汚染され漁獲高は減少してきました。漁民は昭和 37 年には漁業権の一部放棄、昭和 46 年には漁業権の全面放棄を行い、永年の伝統を誇る漁業に終止符を打ち、まちは一大転機を迎えます。

昭和 40 年には、第 1 期海面埋め立て事業（海楽・美浜・入船・東野・富岡・今川・弁天・鉄鋼通り・舞浜が造成）、昭和 47 年からは第 2 期海面埋め立て事業（日の出・明海・高洲・港・千鳥が造成）が始まりました。この結果、行政面積は 4.43k m²から 4 倍近い 16.98 k m²へ広がっています。

海面埋め立て以降、急激な市街化とともにまちは大きく変貌しました。

小さな漁村から、東京のベッドタウン、さらには東京ディズニーランドに象徴されるアーバンリゾート都市としての性格も併せ持つようになりました。

市の変遷

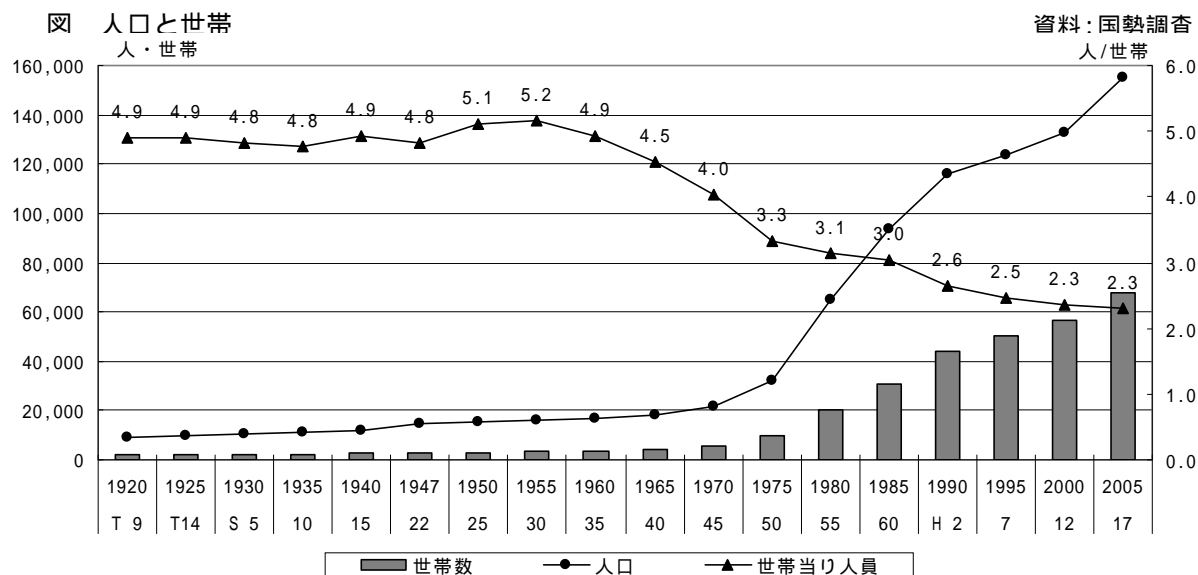
年	出来事	地域	事業	面積
明治 22 年	1889 合併により浦安村	堀江・猫実・当代島村	埋立事業	
明治 42 年	1909 町制施行 / 浦安町			4.43k m ²
昭和 40 年	1964 埋立事業開始	東野、富岡、弁天、今川、鉄鋼通り	第 1 期	昭和 43 年 6.77k m ²
		海楽、美浜、入船	昭和 46 年 8.65k m ²	
		舞浜	昭和 50 年 11.34k m ²	
		日の出、明海	昭和 53 年 13.77k m ²	
		港、千鳥	第 2 期	昭和 54 年 15.41k m ²
		高洲	昭和 55 年 16.66k m ²	
昭和 56 年	1981 市制施行	(千鳥)	昭和 56 年 16.98k m ²	
昭和 58 年	1983 ディズニーランド開園			

資料：浦安市 HP

2. 市の概況

(1) 人口

本市の人口は、昭和 50 年代に急増し、近年 30 歳代の人口が大きく増加する傾向を示しています。本市は全国的な少子高齢化の傾向は弱いものとなっています。しかし、高齢者の人口は将来急増する状況となっています。また、将来人口は概ね平成 27 年をピークに全国同様減少するものと予想されています。

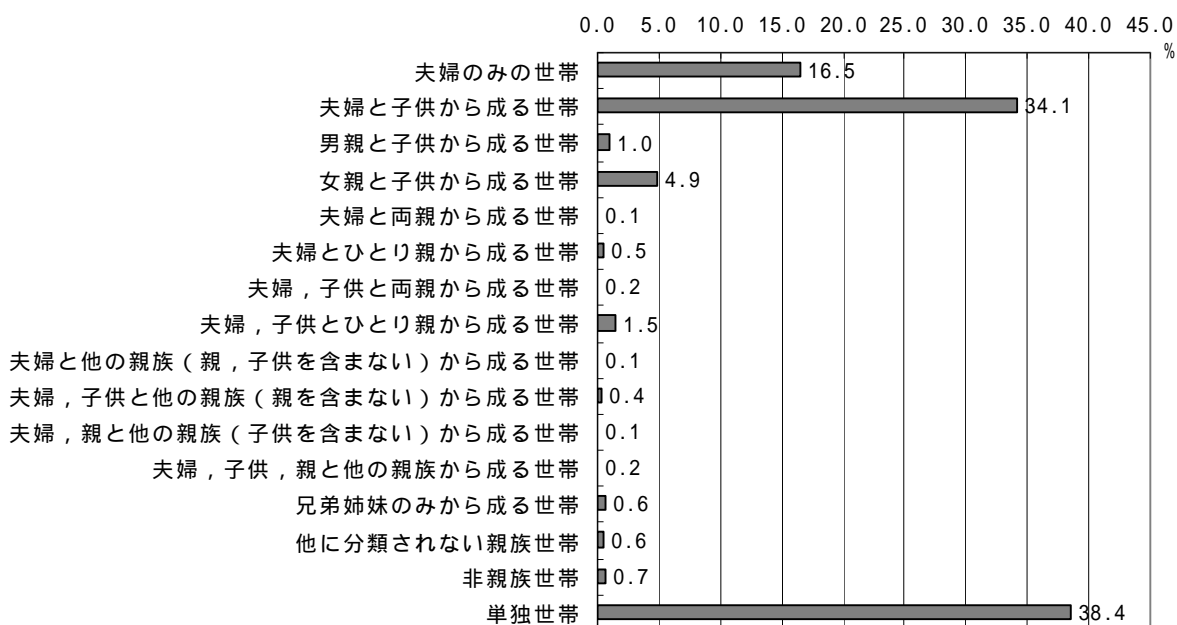


(2) 世帯

世帯当たり人員別の動向をみると、全国的な傾向ですが、市においても単身世帯が増加し、平成 17 年現在平均 2.3 人/世帯となっています。3 世代世帯などの大家族もありますが、相対的に核家族化が進展しつつあります。

図 世帯の類型（平成 17 年）

資料：国勢調査



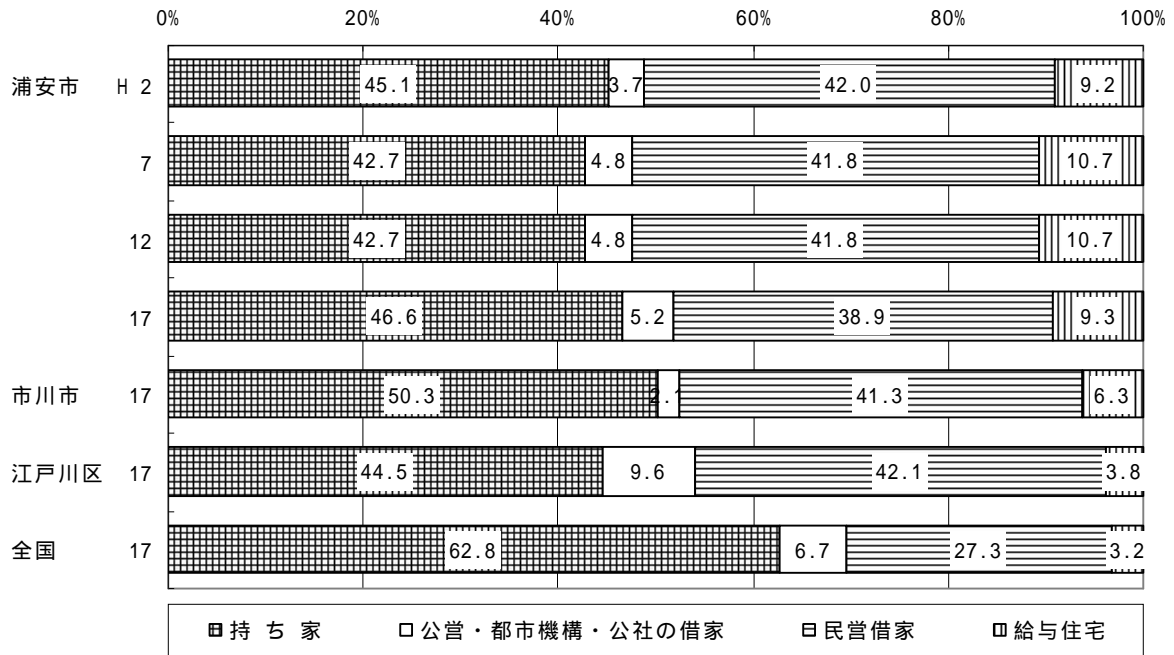
(3) 住まいの状況

所有関係別の住宅数の推移

一部には大きな戸建て住宅等もありますが、持ち家率は 46.6%と半数を下回り、共同住宅が全戸数の約 75%を占めている状況もあり、市の住宅の平均規模は全国の平均に比べると小さなものとなっています。

図 住宅の所有関係

資料：国勢調査

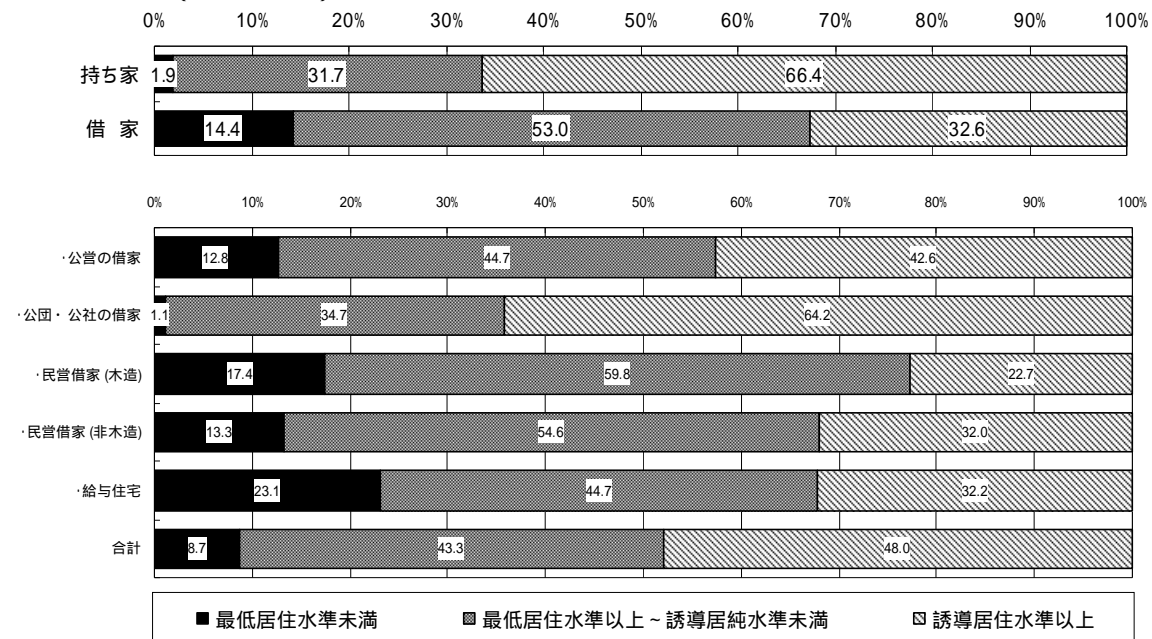


居住水準

最低居住水準以下の世帯が全体で 8.7%、借家で 14.4%と多い状況となっています。

図 居住水準（平成 15 年）

資料：住宅・土地統計調査

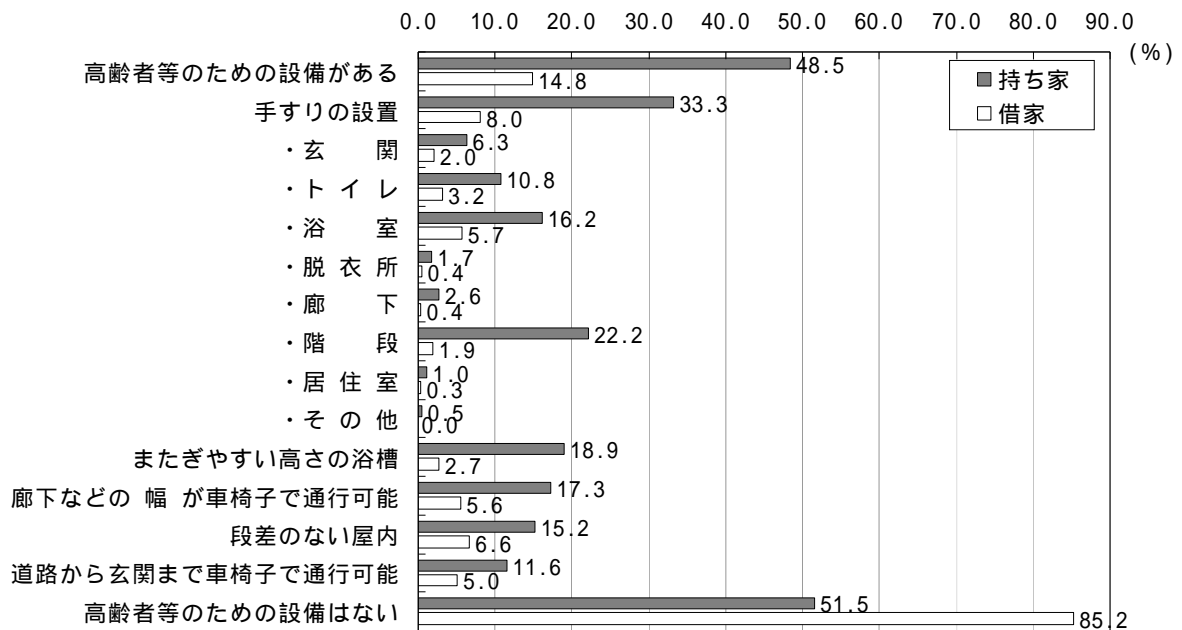


高齢者への対応状況

高齢者のための何らかの設備がある住宅は、平成 15 年現在、持ち家が 48.5%、借家が 14.8%で、借家に比べて持ち家が進んでいますが、全体的には不十分な状況となっています。

図 住宅の高齢者対応（平成 15 年）

資料：住宅・土地統計調査



接道状況

猫実、堀江、当代島地区は、狭あい道路が多く緊急車両等の進入ができない、未接道地があります。

(4) 市民の意向

アンケートの概要

浦安市民の 20 歳以上の世帯を対象に無作為に 1,500 票を抽出し、郵送による配布、回収を以下の日程で行いました。

配布日：平成 19 年 12 月 6 日

回収期限：平成 19 年 12 月 20 日

宛先不明などで返信された票数を除いた回収率は 35.3%となっています。

以下に集計結果の概要を示します。

配布数	回収数	回収率
1,488	525	35.3

住宅の評価

住宅に関する評価は、満足度が高いものとなっていますが、細目を見ると住宅のバリアフリー化、収納スペース、耐震性や耐久性等に対する評価が低くなっています。

住宅のまわりの評価

住宅のまわりの評価は全体的に高く、そのなかでも新しいまちほど高くなっています。

高齢期に希望する住まい

持ち家に住んでいる者にあっても、高齢期には高齢者に対応した借家など、他の住宅に住みたいとするなど居住ニーズが多様化しています。

まちづくりにおける重点施策希望

「憩いの場や災害時の避難場所としての公園や緑地の整備」、「古い住宅の建替えや耐震改修の推進」、「水害などの自然災害対策」、「文化施設や福祉施設、交流拠点の充実」等が多いものとなっています。

住宅に対する重点施策希望

住宅に対する重点施策希望として、「高齢者や障がい者への対応」、「地震対策」、住宅やそのまわりなどの「防犯対策」の3項目に対する要望が高くなっています。

(5) 社会情勢等

- ・豊かな成熟社会は、多様なニーズに応じた居住の選択が可能となる「市場重視」、「ストック重視」のもと循環型社会の構築が必要といわれています。
- ・高齢化社会に伴い「家庭」、「地域コミュニティ」のウエイトが増大することが予想されています。
- ・建設廃棄物処理等の問題や地球温暖化に住宅・宅地の与える影響等環境問題に関心が高まっており、環境負荷の軽減に配慮する必要があります。

3 . 課題

課題 - 1 . 良質な住宅の維持と整備の誘導

- ・ 本市の住宅については比較的高い評価となっており、これらの良質な住宅の維持保全とともに、今後は、地球温暖化防止やストック重視、循環社会の形成などに向け、持ち家、借家に限らず遮音性や断熱性などの諸性能の向上はもとより、省エネルギー化住宅や耐久性など、より質の高い住宅整備が求められています。
- ・ 現在持ち家に居住する世帯にあっても高齢期には高齢化に対応した借家等に居住する世帯もあります。また、今後の団塊世代の高齢化に伴い、住宅のバリアフリー化対策の推進が持ち家、借家ともに求められています。

課題 - 2 . マンション への対応

- ・ 多くの世帯がマンションで暮らしているのが本市の特徴となっています。これらのマンションの中には新耐震基準 以前のものや、建替え期を迎えつつあるものなどがあり、改修や建替えに向けた対応が必要となりつつあります。
- ・ 分譲マンションや建て売り等の供給に当たっては、売れ筋を中心とした整備となり、購入階層が限定されるケースが多くあります。そのため、ソーシャルミックス に向けたストックの形成が望まれます。

課題 - 3 . 安全・安心への対応

- ・ 市民の意向では住宅の建設時期に関係なく耐震性に対する関心が高く、耐震診断などの推進が望まれています。
- ・ また、住宅などについても防犯性に対する意識が高いものとなっています。
- ・ 地区により、水害などの自然災害に対する安全性の向上が求められています。
- ・ 狭あい道路もあり災害時の避難路ともなる身近な道路の整備を要望する地区もあり、緊急時の避難路の確保の観点からも防災性、防犯性の向上に向けた整備が望まれます。

課題 - 4 . 地区の特性に応じた居住環境の形成

- ・ 地区により人口構成、世帯の構成、住宅事情も大きく異なっています。そ

のため、地域の特性に応じた住宅、まちづくりが必要となっています。

また、部分的には改善を求められる周辺環境がありますが全体的には評価が高く、現在の状況を維持することが望めます。

- ・ 市街地の形成時期によりまちづくりの手法は異なってくると考えられます。
古くからの市街地にあっては規制誘導による再生、比較的新しい市街地にあっては維持・保全、開発等による新しい市街地の形成地にあっては誘導など地域特性に見合った住宅・まちづくりのルールづくりを行うことが望めます。
- ・ 地区によって憩いの場や災害時の避難場所としての公園や緑地の整備が求められています。

課題 - 5 . コミュニティの育成

- ・ 地域の景観の向上、防犯・防災活動など住民の協働が必要となります。地域づくりにおいては、地域の住民間のコミュニティ育成が不可欠なものとなります。
- ・ 住民間のコミュニティが希薄となりやすいマンションについては、建物内コミュニティの活性化が望めます。
- ・ まちづくりに対する市民の意識は高く、市民が主役となる住まい・まちづくりの仕組みの普及促進を図るとともにコミュニティの育成が望まれています。

課題 - 6 . ライフステージ に対応した公的支援

- ・ 増加が見込まれる高齢世帯への生活支援では、緊急時の通報や支援、対応が必要となります。
- ・ 全体的には住宅の規模水準は恵まれています。しかし、最低居住水準が確保されていない世帯もあり、対応が必要となっています。
- ・ 持ち家に比べて民営借家の住宅規模は小さく、借家での居住水準 が低い状況にあります。その要因は世帯の人員構成と住宅規模のミスマッチによるものもあり、家賃の制限から狭い住宅の居住を余儀なくされるというようなことが考えられます。そのため、今後の高齢化社会に伴い住み替えによるミスマッチの解消を図ることが必要です。
- ・ 高齢期の住まい方として、子供世帯との隣居、近居の意向が高くなっています。これらの意向に対する対応や情報の提供が求められます。
- ・ 近年新たな高齢期の住まい方として、コレクティブハウス やグループリビング による住まい方が出現しています。これらの新たな住まい方など

の情報の提供が望まれます。

- ・ 耐震性の向上については、耐震診断への助成や講習会などによる知識の充実が求められています。

課題 - 7 . 住宅セーフティネット

- ・ 第二次世界大戦後の住宅行政は住宅不足解消を目的とした公営住宅法の制定により建設戸数重視の時代が続いてきました。しかしながら、住生活基本法の制定に見られるように住宅行政は質の向上、ストックの活用重視へ変化してきています。
- ・ 民間賃貸住宅における家賃の実態を踏まえると公営住宅への入居者・非入居者間で著しく公平性を欠く状況も生じてきているところです。国では入居基準の見直しや家賃制度の改定を行うなどの措置を行っています。
- ・ 今後は、市営住宅にとどまらない総合的な住宅困窮者対策として、住宅セーフティネット法の趣旨を踏まえ、各種制度を活用するなど、民間賃貸住宅市場全体を視野に入れた施策の構築を図っていくことなどの検討が望まれます。

第2章 住まい・まちづくりの目標

1. 基本理念

みんなで育む豊かな住生活都市 うらやす
- 受け継ごう明日へ！高めよう未来へ！ -

浦安市は、「人が輝き躍動するまち・うらやす」を基本構想の描くまちづくりの基本目標としています。平成 19、20 年度には、第 2 期基本計画策定のための市民会議が 206 名の市民により組織され、多くの提言がなされました。それらの提言を最大限に取り入れ、第 2 期基本計画は、まちづくりの取り組みの基本認識を「住みやすいまち」から、さらに発展させ躍動する「住みがいのあるまち」をめざす時代として策定が行なわれました。

かつては、東京湾に面する小さな漁村におとずれた都市化の波によって、海面が埋め立てられて以降、浦安は海に開けゆくまちとして急激に市街化し、短期間にベッドタウン化しました。あわせて、東京ディズニーランドに象徴されるアーバンリゾートとしての新しい魅力も兼ね備えています。今日、古い浦安のよさを生かしながら、住み続けたい新たな「ふるさと」へ、時間をかけながら成熟していくことが希求されるにいたっています。

現在の浦安市は、地域ごとの歴史背景をもとに改善の余地を含みつつも、住生活環境について相対的に高い評価を得ています。さまざまな都市ランキングで上位を占め、住みやすさ、生活のしやすさは全国でもトップクラスにあるといえます。

恵まれた立地を生かしたマンションが多く立地し、少子高齢化の傾向が相対的に低いことも浦安市の特長のひとつです。しかし、核家族化の進展で、子育て世帯、高齢者世帯への対応が、住生活環境づくりの面からも求められています。また、長期的には人口の高齢化が進むとともに、マンションの老朽化に伴う改修や建替えに備えることも必要となります。

良好な維持管理によって住みやすさ・生活のしやすさを引き継ぐとともに、改修や建替えなど住宅や宅地の更新を契機として、住生活環境を更に高めて、「住みがいのあるまち」を実現していくことが必要となっています。さらに、自然災害などに対する対応や地球環境といった大きな視点からの住まい・環境づくりに努めることも次世代に対する責務といえます。

このような社会環境の変化を見据え、豊かな住生活都市づくりに貢献された先人達に敬意を表するとともに、浦安市民、事業者、行政が協働し、先人から受け継いだ住まい・まちをさらに高めて成熟させ、将来に引き継いでいくことを浦安市住生活基本計画の基本理念とするものです。

2. 基本方針

基本理念の実現に向け以下の5つの基本的な方針を設定します。

みんなで育む豊かな住生活都市 さらさら
- 受け継ごう明日へ！高めよう未来へ！ -

基本方針 - 1 安全で安心な住まいづくりの推進

全ての住宅の耐震性、防犯性、バリアフリー化など安全で安心な住まいづくりを推進するとともに、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の誰もが居住の安定が確保されるよう、民間賃貸住宅との連携により住宅セーフティネット機能の向上を目指します。

基本方針 - 2 豊かな住生活を支えるコミュニティの育成

住民のより良い地域社会づくりに向けた活動や持続性のあるコミュニティの育成を図り、互いに支え合う地域社会の形成を目指します。

基本方針 - 3 多様な住まい方ニーズへの対応

子育て期や高齢期などのライフステージに応じた多様な住まい方や住まい方のニーズに対応し、地域内で住み続けられる環境の形成を目指します。

基本方針 - 4 良質な住宅ストックの形成

バリアフリー化や耐震性などを有することはもとより、環境に配慮した良質な住宅ストックの形成を目指すとともに、マンションなどの適切な管理や改善を推進し良質な既存住宅が有効に活用されることを目指します。

基本方針 - 5 良好な住環境の形成

狭あい道路の改善や良好なまちなみの形成、ユニバーサルデザイン化された市街地の形成などにより、だれもが安心できる良好な居住環境の形成を目指します。

第3章 施策の展開

1. 施策の方向性

基本理念の実現に向け、各基本方針に従い以下のような施策の方向性を示し事業を展開します。

みんなで育む豊かな住生活都市 っちらやす
 - 受け継ごう明日へ！高めよう未来へ！ -

基本方針 - 1 安全で安心な住まいづくりの推進

施策の方向性	事業
耐震性等の住宅の安全性の確保	・木造建築物耐震改修促進事業
	・マンション耐震改修促進事業
	・受水槽緊急遮断装置設置補助事業
	・耐震相談窓口の設置
	・高齢者住宅改修費助成事業 / 障がい者住宅改造費用助成事業
防犯に配慮された住宅ストックの形成	・高年齢者住宅用火災警報器給付等事業
	・県との連携による防犯性の高い住宅整備の推進
	・分譲住宅の街灯新設・修繕費の助成
住宅セーフティネットの整備	・防犯活動啓発事業
	・地域優良賃貸住宅の検討
	・あんしん賃貸支援事業の検討
	・高齢者世帯等住み替え家賃等助成事業
	・障がい者グループホーム 等入居者家賃の助成
	・既存の居住状況を考慮した市営住宅への優先入居
	・市営住宅の定期借家制度導入の検討
	・宅地建物取引業者等や都市再生機構との連携による高齢者等住宅困窮者の支援の検討
災害時等の住宅困窮者に対する住宅の確保	・市営住宅の大規模修繕の実施
	・仮設住宅の供給対応
	・仮設住宅等への入居斡旋

基本方針 - 2 豊かな住生活を支えるコミュニティの育成

施策の方向性	事業
住民自らが育む質の高いコミュニティづくり	・自治会活動支援事業
	・自治会加入促進啓発事業
	・支部社協活動支援事業
互いに支える子育て支援	・ファミリー・サポート・センター事業の拡充
	・地域子育て支援センター整備事業
居住環境を自ら守り育てるシステムの構築	・市民活動団体情報提供事業
	・自主防災組織育成事業
	・自主防犯活動支援事業
	・防犯活動啓発事業 (再掲)

みんなが育む豊かな住生活都市 くらやす
 - 受け継ごう明日へ！高めよう未来へ！ -

基本方針 - 3 多様な住まい方ニーズへの対応

施策の方向性	事業
地域内に安心して住み続けられる居住システムの構築	・ 宅地建物取引業者等や都市再生機構との連携による居住システムの研究
	・ 高齢者見守り支援事業の検討
	・ お元気コール・ホームサービス事業
	・ 高齢者用電話等貸与事業 / 身体障がい者緊急通報電話貸与事業
	・ 夜間安心訪問ヘルプサービス事業
安心して賃貸借できる住宅市場の環境整備	・ シニア世代地域活動モデル事業
	・ あんしん賃貸支援事業の検討 (再掲)
	・ 母子家庭住宅手当の支給
住まいの情報提供の促進	・ ひとり親世帯民間賃貸住宅入居支援事業 / 高齢者民間賃貸住宅入居支援事業
	・ 高齢者住宅相談窓口の創設
	・ 耐震相談窓口の設置 (再掲)
	・ 高齢者住宅相談窓口の創設 (再掲)
	・ 住教育事業の検討
	・ 住まい情報の一元化の推進

基本方針 - 4 良質な住宅ストックの形成

施策の方向性	事業
環境に配慮した住宅の普及	・ 浦安市省エネルギー・新エネルギー設備普及促進事業
	・ 住宅性能表示制度の推進
既存住宅の改善の促進	・ 分譲集合住宅共用部分バリアフリー化改修工事費の助成
	・ 高齢者住宅改修費助成事業 / 障がい者住宅改造費用助成事業 (再掲)
	・ 住宅性能表示制度の推進 (再掲)
マンションの適正な維持管理などへの支援	・ マンション登録制度活用事業
	・ 集合住宅実態調査事業
	・ 分譲集合住宅共用部分修繕費等工事資金利子の助成
マンション管理組合・居住者への情報等の提供	・ マンション耐震改修促進事業 (再掲)
	・ 集合住宅管理相談の実施
	・ マンションライフセミナーの実施
	・ マンション維持管理啓発冊子の作成

基本方針 - 5 良好な住環境の形成

施策の方向性	事業
安全な居住環境の形成	・ 密集市街地の整備促進
	・ 過密市街地買収用地活用事業
	・ 狭あい道路拡幅整備事業
	・ 公共空間犯罪対策事業
子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成	・ 交通バリアフリー道路特定事業
	・ 視覚障がい者誘導用ブロック設置事業
	・ 新しい公共交通のあり方に関する検討調査事業
美しい住宅市街地の維持保全	・ 身近な公園づくり事業
	・ 景観計画・景観条例策定事業
	・ 良好なまちづくりの支援事業
	・ 生け垣設置奨励事業

2. 計画の体系

市の概況

(1) 人口

本市の人口構成は、近年 30 歳代の人口が大きく増加する傾向を示し、全国的な少子高齢化の傾向は弱いものとなっています。しかし、高齢者の人口は将来急増する状況となっています。また、将来人口は概ね平成 27 年をピークに全国同様に減少するものと予想されています。

(2) 世帯

世帯当たり人員別の動向をみると、全国的な傾向ですが小規模世帯が増加し、核家族化が進展しつつあります。

(3) 住まいの状況

所有関係別の住宅数の推移

共同住宅が多い状況もあり、市の住宅の平均規模は全国の平均に比べて小さなものとなっています。

居住水準

最低居住水準以下の世帯が全体で 8.7%、借家で 14.4% と多い状況となっています。

接道状況

災害時に緊急車両等の入れない住宅があります。

(4) 市民の意向

住宅の評価

住宅に関する評価は、満足度が高いものとなっていますが、細目を見ると住宅のバリアフリー化、収納スペース、耐震性や耐久性等に対する評価が低くなっています。

住宅のまわりの評価

住宅のまわりの評価は全体的に高く、そのなかでも新しいまちほど高くなっています。

高齢期に希望する住まい

持ち家に住んでいる者にあっても、高齢期には高齢者に対応した借家など、他の住宅に住みたいとするなど居住ニーズが多様化しています。

まちづくりにおける重点施策希望

「憩いの場や災害時の避難場所としての公園や緑地の整備」、「古い住宅の建替えや耐震改修の推進」、「水害などの自然災害対策」、「文化施設や福祉施設、交流拠点の充実」等が多いものとなっています。

住宅に対する重点施策希望

住宅に対する重点施策希望として、「高齢者や障がい者への対応」、「地震対策」、「防犯対策」の 3 項目に対する要望が高くなっています。

(5) 社会情勢等

- ・豊かな成熟社会は、多様なニーズに応じた居住の選択が可能となる「市場重視」、「ストック重視」のもと循環型社会の構築が必要といわれています。
- ・高齢化社会に伴い「家庭」、「地域コミュニティ」のウエイトが増大することが予想されています。
- ・建設廃棄物処理等の問題や地球温暖化に住宅・宅地の与える影響等環境問題に関心が高まっており、環境負荷の軽減に配慮する必要があります。

課題

課題 - 1

良質な住宅の維持と整備の誘導

【人口・市民の意向】

課題 - 2

マンションへの対応

【住まいの状況】

課題 - 3

安全・安心への対応

【市民の意向・住まいの状況】

課題 - 4

地区の特性に応じた居住環境の整備

【市民の意向】

課題 - 5

コミュニティの育成

【世帯・市民の意向・時代の趨勢】

課題 - 6

ライフステージ に対応した公的支援

【人口・住まいの状況・市民の意向】

課題 - 7

住宅セーフティネット

【住まいの状況】

基本理念

基本方針

施策の方向性

みんなが育む豊かな住生活都市 くらやす
 -受け継ぐ明日へ！高めよう未来へ！-

基本方針 - 1
 安全で安心な住まいづくりの推進
 課題 - 6 ・ 課題 - 7

- 耐震性等の住宅の安全性の確保
- 防犯に配慮された住宅ストックの形成
- 住宅セーフティネットの整備
- 災害時等の住宅困窮者に対する住宅の確保

基本方針 - 2
 豊かな住生活を支えるコミュニティの育成
 課題 - 5

- 住民自らが育む質の高いコミュニティづくり
- 互いに支える子育て支援
- 居住環境を自ら守り育てるシステムの構築

基本方針 - 3
 多様な住まい方ニーズへの対応
 課題 - 2 ・ 課題 - 6

- 地域内に安心して住み続けられる居住システムの構築
- 安心して賃貸借できる住宅市場の環境整備
- 住まいの情報提供の促進

基本方針 - 4
 良質な住宅ストックの形成
 課題 - 1 ・ 課題 - 2

- 環境等に配慮した住宅の普及
- 既存住宅の改善の促進
- マンションの適正な維持管理などへの支援
- マンション管理組合 ・ 居住者への情報等の提供

基本方針 - 5
 良好な住環境の形成
 課題 - 3 ・ 課題 - 4

- 安全な居住環境の形成
- こどもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成
- 美しい住宅市街地の維持保全

3. 事業展開と成果指標

基本方針 - 1 安全で安心な住まいづくりの推進

全ての住宅の耐震性、防犯性、バリアフリー化など安全で安心な住まいづくりを推進するとともに、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の誰もが居住の安定が確保されるよう、民間賃貸住宅との連携により住宅セーフティネット機能の向上を目指します。

施策の方向性	事業
耐震性等の住宅の安全性の確保	木造建築物耐震改修促進事業
	マンション耐震改修促進事業
	受水槽緊急遮断装置設置補助事業
	耐震相談窓口の設置
	高齢者住宅改修費助成事業 / 障がい者住宅改造費用助成事業
	高齢者住宅用火災警報器給付等事業
防犯に配慮された住宅ストックの形成	県との連携による防犯性の高い住宅整備の推進
	分譲集合住宅の街灯新設・修繕費の助成
	防犯活動啓発事業
住宅セーフティネットの整備	地域優良賃貸住宅の検討
	あんしん賃貸支援事業の検討
	高齢者世帯等住み替え家賃等助成事業
	障がい者グループホーム等入居者家賃の助成
	既存の居住状況を考慮した市営住宅への優先入居
	市営住宅の定期借家制度導入の検討
	宅地建物取引業者等や都市再生機構との連携による高齢者等住宅困窮者の支援の検討
	市営住宅の大規模修繕の実施
災害時等の住宅困窮者に対する住宅の確保	仮設住宅の供給対応
	仮設住宅の入居斡旋

成果指標

成果指標	目標値
新耐震基準に基づく耐震性を有する住宅ストックの比率	H19年 62.6% 平成27年 90% (耐震改修促進計画)
刑法犯の認知件数	H19年 3,002件 H23年 2,500件以下 (防犯計画)

施策の方向性と事業

耐震性等の住宅の安全性の確保

平成 7 年に発生した阪神・淡路大震災において、昭和 56 年の建築基準法の改正による「新耐震基準」に基づいて建築された建築物の安全性が実証されたことにより、倒壊の被害の大きかった法改正以前に建築された建築物に対する耐震性の向上を図ることが早急に求められています。

本市では、市民が生活の基本となる安全な住宅に住むことを目的として、耐震診断及び耐震改修に要する費用の一部に対して助成を行い、市民とともに耐震性を有する住宅の整備を推進します。

また、地震発生直後の飲料水を確保するため、マンションなどに設置される受水槽の活用を図ります。

だれもが、高齢化に伴い身体機能が低下して行きます。高齢化による身体機能の低下に伴い、わずかな段差につまづいたり、ころんだりと予期せぬけがをすることがあります。今後、高齢化が進む状況にあって住宅のバリアフリー化を推進することが望まれています。そのため、市では住宅のバリアフリー化を推進し、子供から高齢者まで誰もが安心して住むことのできる住宅の整備を市民、事業者等とともに推進して行きます。

また、国では新築住宅を供給する事業者を対象として、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」を施行し、安全・安心な住宅の供給推進に取り組み始めています。それに伴い市も周知活動を行います。

主な事業

事業	事業の内容
木造建築物耐震改修促進事業 (建築指導課)	昭和56年以前に建築された木造住宅の耐震化を効果的に促進するため、耐震診断に要する費用の一部を助成するとともに、耐震改修工事に要する費用の一部を助成しています。
マンション耐震改修促進事業 (建築指導課)	昭和56年以前に建築された分譲集合住宅の耐震化を効果的に促進するため、分譲集合住宅の耐震診断を行う住宅管理組合に対して、診断費用の一部を助成するとともに、耐震改修工事に要する費用の一部を助成する制度を創設します。
受水槽緊急遮断装置設置補助事業 (防災課)	地震発生直後の飲料水を確保するため、水道管に直結している耐震性を有する受水槽に緊急遮断装置を設置するための費用の一部を補助しています。
耐震相談窓口の設置 (建築指導課)	建築物の所有者等に対して、耐震診断及び耐震改修の実施に関して必要な情報を提供する窓口を設置しています。
高齢者住宅改修費助成事業 / 障がい者住宅改造費用助成事業 (介護保険課 / 障がい福祉課)	重度の身体障がい者や要介護高齢者などが暮らしやすいよう、浴室やトイレ、台所、居室、玄関などで、手すりの取り付けや段差の解消などの改修を行う際の費用の全部または一部を助成しています。
高齢者住宅用火災警報器給付等事業 (高齢者支援課)	65歳以上で、常時一人暮らしまたは高齢者のみの世帯に対して、火災警報器の給付及び取り付け工事の費用を助成しています。

防犯に配慮された住宅ストックの形成

住宅の防犯性に対する市民の意識は高い状況となっています。そのため、地域コミュニティの強化とともに、防犯性に強い誰もが安心して住むことのできる住宅ストックの形成を目指します。

主な事業

事業	事業の内容
県との連携による防犯性の高い住宅整備の推進 (住宅課)	千葉県の策定した「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」に基づく住宅整備の推進や本市でのセミナーの開催に取り組みます。
分譲住宅の街灯新設・修繕費の助成 (住宅課)	分譲集合住宅管理組合が管理する街灯の電気料・新設及び維持管理に要した経費の全部又は一部を助成しています。
防犯活動啓発事業 (防犯課)	犯罪発生情報の配信や、防犯講習会、防犯訓練、防犯キャンペーンなどの実施や、防犯計画パンフレットを作成し市内全戸に配布します。また、自治会等の協力による犯罪抑止活動を通じ、市民の防犯意識の高揚を図っています。

住宅セーフティネットの整備

本市の平成 17 年の持ち家に住む世帯は、全世帯の約 47% となっており、半数以上が賃貸住宅に住む状況となっています。そのうち借家については浦安駅周辺などに集中する傾向があります。

民間賃貸住宅市場においては、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等に対しては、入居制限を受けやすいなどの面があり、居住の安定の確保が求められています。

そのため、既存の市営住宅の活用を図るとともに、これらの入居制限を受けやすい世帯等の総合的な住宅確保要配慮者対策として、「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)」の趣旨を踏まえ、宅地建物取引業者や都市再生機構などとの連携のもと、各種制度を活用した施策の構築を図っていきます。

市営住宅においては居住年数の長さや入居資格などについて、公平性に欠けるといふ指摘もあり、定期借家制度の導入や住宅確保要配慮者の優先入居など、不公平感の是正に努めます。国においても公営住宅 管理や家賃制度の見直しを行っています。

また、市営住宅については、建物自体の適正な管理を行い、長期的な活用に努めます。

主な事業

事業	事業の内容
地域優良賃貸住宅の検討 (住宅課)	民間活力を活用した優良な賃貸住宅の供給や高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯などを対象とした公的賃貸住宅の供給について検討します。
あんしん賃貸支援事業の検討 (住宅課)	民間賃貸住宅の市場において、高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯及び子育て世帯並びに賃貸人の双方の不安を解消するためのしくみを構築します。
高齢者世帯等住み替え家賃等助成事業 (高齢者支援課・障がい福祉課)	民間の賃貸住宅に居住している障がい者や高齢者が、住宅の取り壊しなどの理由で立ち退きを求められ、市内の他の民間の賃貸住宅に転居した場合、転居に要する費用を助成しています。
障がい者グループホーム等入居者家賃の助成(障がい福祉課)	グループホーム・生活ホーム等へ入居する障がい者の家賃を一部助成しています。
既存の居住状況を考慮した市営住宅への優先入居 (住宅課)	高齢者世帯、母子・父子世帯、身体障がい者世帯等に該当する世帯については、一般世帯より当選確率が高くなるよう配慮しています。
市営住宅の定期借家制度導入の検討 (住宅課)	市営住宅の利用機会の公平性を確保するため、入居期間に期限を付けた入居制度を検討します。
宅地建物取引業者や都市再生機構等と連携による高齢者等住宅困窮者支援の検討 (高齢者支援課・住宅課)	宅地建物取引業者や都市再生機構等と高齢者等の入居における問題点等を検討し、その障害を取り除くための支援の検討を行います。
市営住宅の大規模修繕の実施 (住宅課)	計画的な修繕を行い、市営住宅の適正な管理保全に努めます。

災害時等の住宅困窮者に対する住宅の確保

近年の多くの地震などによる災害を教訓に、市では災害時の対策として、仮設住宅の建設予定地の指定や確保及び仮設住宅、市営住宅、民間賃貸住宅、他市公営住宅への入居斡旋を行うための体制づくりを進めています。

主な事業

事業	事業の内容
仮設住宅の供給対応 (防災課・市街地開発課)	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迅速に整備できるようにしています。
仮設住宅の入居斡旋 (防災課・市街地開発課・住宅課)	災害時に供給する仮設住宅、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うための体制を整備しています。

基本方針 - 2 豊かな住生活を支えるコミュニティ の育成

住民のより良い地域社会づくりに向けた活動や持続性のあるコミュニティの育成を図り、互いに支え合う地域社会の形成を目指します。

施策の方向性	事業
住民自らが育む質の高いコミュニティづくり	自治会活動支援事業
	自治会加入促進啓発事業
	支部社協活動支援事業
互いに支える子育て支援	ファミリー・サポート・センター事業の拡充
	地域子育て支援センター整備事業
居住環境を自ら守り育てるシステムの構築	市民活動団体情報提供事業
	自主防災組織育成事業
	自主防犯活動支援事業
	防犯活動啓発事業（再掲）

成果指標

成果指標	目標値
自治会への加入率	H19年 53.0% H29年 68% (第2期基本計画)
市民活動に「参加したい」市民の割合	H19年 36.5% H29年 50% (第2期基本計画)

施策の方向性と事業

住民自らが育む質の高いコミュニティづくり

よりよい地域をつくりあげて行く上で、コミュニティの形成は重要な要素となります。

本市の場合、地区により差はありますが近所づきあいなどの身近なコミュニティの形成が進んでいます。市では自治会活動への支援を行うなど、今後も多世代間の交流の向上とともに、より質の高いコミュニティ形成の促進を支援します。

また、半数以上の世帯が借家住まいで、若者などの単身居住者の多い地区があります。これらの地区にあってはより多くの世帯の地域活動への参画を促進し、住民間の交流を支援します。

主な事業

事業	事業の内容
自治会活動支援事業 (地域ネットワーク課)	地域コミュニティの核となる自治会活動の運営に対し、側面より支援を行うと共に活動の拠点となる自治会集会所の整備を行っています。
自治会加入促進啓発事業 (地域ネットワーク課)	転入してきた市民を対象に市民課窓口にて加入促進のチラシと自治会マップを配布すると共に加入促進のための啓発を行っています。
支部社協活動支援事業 (社会福祉課)	支部社会福祉協議会(市内を10分割した小域福祉ネットワーク)での地域の共助の取り組みに対し支援しています。

互いに支える子育て支援

核家族化の進展により、子育てに不安を抱える共働きや若者世帯などが増加しています。

そのために、子育てを支援してくれる世帯の紹介や子育て同士の世帯の交流の場などを提供します。

主な事業

事業	事業の内容
ファミリー・サポート・センター事業の拡充 (こども家庭課)	子育ての援助を受けたい人と援助したい人との相互調整などを行うファミリー・サポート・センターの機能を拡充し、病後児保育や宿泊を伴う保育を実施します。
地域子育て支援センター整備事業 (保育幼稚園課)	親と子が自由に遊び、交流する場として、また、子育てに関する相談や情報交換の場となる地域子育て支援センターを、既存の保育園を増築して整備します。

居住環境を自ら守り育てるシステムの構築

まちづくりに対する市民の意識は高く、市民が主役となる住まい・まちづくりの仕組みづくりを促進し、コミュニティの育成を支援します。

主な事業

事業	事業の内容
市民活動団体情報提供事業 (市民活動推進課)	市民活動センターで活動している団体の紹介や、市民活動全般について一般市民向けのガイドブックを作成し、市内各施設で配布しています。
自主防災組織育成事業 (防災課)	「自分たちの地域は自分たちで守る」という防災意識の高揚を図るとともに、災害に備える地域住民の自主的な活動を促進するため、自主防災訓練の支援や防災資器材の貸与、自主防災事業及び防災器材等購入補助金の交付を行っています。
自主防犯活動支援事業 (防犯課)	自治会やPTAなどの地域団体、また、学生防犯委員会V5やNPOなどの団体に対し、パトロールに必要な物資の貸与や防犯パトロールカーの貸し出し等の支援、さらに、地域における防犯活動をより効果的に行う組織作りを推進しています。
防犯活動啓発事業 (再掲) (防犯課)	犯罪発生情報の配信や、防犯講習会、防犯訓練、防犯キャンペーンなどの実施や、防犯計画パンフレットを作成し市内全戸に配布します。また、自治会等の協力による犯罪抑止活動を通じ、市民の防犯意識の高揚を図り地域コミュニティを強化しています。

基本方針 - 3 多様な住まい方ニーズへの対応

子育て期や高齢期などのライフステージに応じた多様な住まい方のニーズに対応し、地域内で住み続けられる環境の形成を目指します。

施策の方向性	事業
地域内に安心して住み続けられる居住システムの構築	宅地建物取引業者等や都市再生機構との連携による居住システムの研究
	高齢者見守り支援事業の検討
	お元気コール・ホームサービス事業
	高齢者用電話等貸与事業/身体障がい者緊急通報電話貸与事業
	夜間安心訪問ヘルプサービス事業
安心して賃貸借できる住宅市場の環境整備	シニア世代地域活動モデル事業
	あんしん賃貸支援事業の検討 (再掲)
	母子家庭住宅手当の支給
	ひとり親世帯民間賃貸住宅入居支援事業/高齢者民間賃貸住宅入居支援事業
住まいの情報提供の促進	高齢者住宅相談窓口の創設
	耐震相談窓口の設置 (再掲)
	高齢者住宅相談窓口の創設 (再掲)
	住教育事業の検討
	住まい情報の一元化の推進

成果指標

成果指標	目標値
住宅に満足している (価格・賃料・広さ・設備)	H19年 38.4% H29年 増加 (H19年市民意識調査)
高齢者円滑入居賃貸住宅制度登録	H19年 2棟 48戸 H30年 150戸

施策の方向性と事業

地域内に安心して住み続けられる居住システムの構築

親とその子供世帯との住まい方は、それぞれの家族により異なりますが、隣居あるいは近居を望む世帯が多くを占めています。

家族の人員構成はこどもの成長に伴い変化して行きます。

また、高齢期になればなるほど地域での居住を望む傾向が強くなります。

慣れ親しんだところで住み続けられることが基本です。そのため、持ち家や借家のバリアフリー化、高齢者に対応した賃貸住宅の整備などによる多様な住宅整備を推進し、子育て世帯、高齢者世帯など世帯のライフステージに対応しながら、地域内での住み替が容易に行え、地域に長く住み続けられることのできる地域づくりを、市民や事業者等とともに目指します。

核家族化や高齢者の増加により、高齢単身世帯の割合が、今後増加することが見込まれます。そのため、高齢単身世帯も安心して住み続けられる地域の構築を市民や事業者等とともに目指します。

また、いわゆるシニア世代の方々が、これまで培った知識や経験、能力を地域で生かして、いきいきと生活していけるよう環境作りを行います。

主な事業

事業	事業の内容
宅地建物取引業者等や都市再生機構との連携による居住システムの研究 (住宅課)	宅地建物取引業者や都市再生機構等と高齢者等入居における問題点等を検討し、その障害を取り除くための支援の検討を行います。
高齢者見守り支援事業の検討 (高齢者支援課)	高齢単身者も安心して暮らせるように、支援事業を検討しています。
お元気コール・ホームサービス事業 (高齢者支援課)	高齢者にメール機能付き電話を貸与して、高齢者とボランティアをつなぎネットワークシステムによるサポートを行っています。
高齢者用電話等貸与事業 / 身体障がい者緊急通報電話貸与事業 (高齢者支援課・障がい福祉課)	一人暮らし高齢者や身体障がい者手帳 1・2級を所持している一人暮らしの市民を対象に、緊急時に簡単な操作で通報できる電話機を貸与しています。
夜間安心訪問ヘルプサービス事業 (介護保険課)	高齢者や障がい者を対象とした夜間の訪問介護サービスとして、緊急通報システムを活用した随時訪問介護サービスや定期訪問介護サービスを実施しています。
シニア世代地域活動モデル事業 (市民活動推進課)	シニア世代の豊かな知識や経験を地域で生かせる仕組みとして、人材データバンク、団体データバンクを設置するほか、市民活動へのきっかけづくりとして、イベントやインフォメーション事業などを実施しています。

安心して賃貸借できる住宅市場の環境整備

ライフステージに対応した住宅の選択に当たって、借家はこれまでの持ち家取得前の住宅といった位置づけだけでなく、高齢者が利便性や子供世帯との隣居、近居を実現するための住宅としての役割を持っています。

そのため、子育て世帯や高齢者世帯など、誰もが安心して賃貸借できる借家と市場の整備を市民や事業者等とともに推進します。

主な事業

事業	事業の内容
あんしん賃貸支援事業の検討 (再掲) (住宅課)	民間賃貸住宅の市場において、高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯及び子育て世帯並びに賃貸人の双方の不安を解消するためのしくみを構築します。
母子家庭住宅手当の支給 (こども家庭課)	母子家庭の世帯主が住宅を借りた場合、月額1万5千円を限度に住宅手当を支給しています。
ひとり親世帯民間賃貸住宅入居支援事業 / 高齢者民間賃貸住宅入居支援事業 (こども家庭課・高齢者支援課)	家賃の支払いが可能であるにもかかわらず、連帯保証人が確保できないため民間賃貸住宅への入居に苦慮しているひとり親世帯に入居支援をしており、さらに高齢者世帯に対しても、住宅情報を提供するとともに、低所得者については、家賃等債務保証取扱企業との家賃等債務保証契約を結ぶ際の費用の一部助成を検討します。
高齢者住宅相談窓口の創設 (高齢者支援課)	高齢者世帯にもわかりやすい住宅の情報の提供や相談窓口を設置します。

住まいの情報提供の促進

国や地方自治体などから、住宅の新築、リフォーム、賃貸借時など住宅に対する支援、施策は多岐にわたり行われています。

また、住民の自主的な住まい方として、近年多世代間による共同居住(コレクティブハウス)や気のあった仲間同士での共同居住(グループリビング)、2地域居住(マルチハビテーション)など新たな居住の形態も出現しています。

多くの家庭が核家族となっている状況において、子どもが成長していくことにより空き部屋が増えてしまいます。それに伴い子育て世帯を同居させた2世帯住宅等の住まい方も考えられます。

現在、市では耐震相談窓口、マンション管理に関する情報提供、高齢者住宅相談窓口の創設等、住まいに関する支援や情報の提供が各専門窓口で行われています。また市民を対象とした住教育事業の検討を行います。

そのため、住まいに関する情報を一元化し、市民がわかりやすい情報の提供に努めます。

主な事業

事業	事業の内容
耐震相談窓口の設置(再掲) (建築指導課)	建築物の所有者等に対して、耐震診断及び耐震改修の実施に関して必要な情報を提供する窓口を設置しています。
高齢者住宅相談窓口の創設 (再掲)(高齢者支援課)	高齢者世帯にもわかりやすい住宅の情報の提供や相談窓口を設置します。
住教育事業の検討 (住宅課)	地元教育機関等の協力を得て、市民を対象に住まい方に関する講座の開催を検討します。
住まい情報の一元化の推進 (住宅課)	耐震性の向上、バリアフリー化、省エネルギー化、防犯など住まいに関する支援など住宅に関する情報を一元化し、市民にわかりやすい情報の提供を推進します。

基本方針 - 4 良質な住宅ストックの形成

バリアフリー化や耐震性などを有することはもとより、環境に配慮した良質な住宅ストックの形成を目指すとともに、マンションなどの適切な管理や改善を推進し良質な既存住宅が有効に活用されることを目指します。

施策の方向性	事業
環境等に配慮した住宅の普及	浦安市省エネルギー・新エネルギー設備普及促進事業
	住宅性能表示制度の推進
既存住宅の改善の促進	分譲集合住宅共用部分バリアフリー化改修工事費の助成
	高齢者住宅改修費助成事業/障がい者住宅改造費用助成事業 (再掲)
	住宅性能表示制度の推進 (再掲)
マンションの適正な維持管理などへの支援	マンション登録制度活用事業
	集合住宅実態調査事業
	分譲集合住宅共用部分修繕費等工事資金利子の助成
	マンション耐震改修促進事業 (再掲)
マンション管理組合・居住者への情報等の提供	集合住宅管理相談の実施
	マンションライフセミナーの実施
	マンション維持管理啓発冊子の作成

成果指標

成果指標	目標値
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 (ペアガラスを使用した住宅のストックに対する比率)	H15年 6.4% H27年 12.7% (住宅・土地統計調査)
マンションみらいネット登録組合数	H20年 4組合 H30年 50組合

施策の方向性と事業

環境に配慮した住宅の普及

地球温暖化など環境負荷に対する軽減が多方面の分野で推進されつつあります。

住宅についても同様で、周辺環境との調和や省エネルギー化、高規格化等が必要となっています。

環境に配慮した住まいづくりには、断熱性の高い省エネルギー住宅や太陽光発電、風力発電、燃料電池等の新エネルギーを活用した住宅の普及、屋上や壁面の緑化等のように大がかりなものから、既存の住宅でも手軽に行える、省エネルギータイプの電球や家電への変更、窓ガラスの複層化(ペアガラス)などがあります。

新築のみならず、既存住宅のリフォームなどを通じて、これらの求められる性能を持った住宅の整備を市民とともに推進します。

主な事業

事業	事業の内容
浦安市省エネルギー・新エネルギー設備普及促進事業 (環境保全課)	市民に対して、住宅用太陽光発電システム設置費の補助を引き続き行うとともに、その他の省エネルギー機器や新エネルギー機器の導入支援についても検討・実施します。また、省エネルギー機器や新エネルギー機器の導入効果について周知し、普及・啓発を図っています。
住宅性能表示制度の推進 (住宅課)	安心して希望どおりの性能の住宅を取得することができるように、住宅性能表示制度の活用を推進します。

既存住宅の改善の促進

既存の住宅を長く使っていくためには、台所・便所・浴室の設備改善や屋根・外壁の補修など住宅の構造や設備の維持・向上を行うリフォームが必要です。また、高齢者にも使いやすくするためには、浴室や便所、台所、居室、玄関などで、手すりの取り付けや段差の解消などの改修を行うバリアフリー工事的必要性も高くなります。

共同住宅については、戸建て住宅と同様に水回りなどの改修とともに、共用部分のエントランスや廊下のバリアフリー化が求められます。

そのため、既存住宅のリフォームなどを通じて、ユニバーサルデザインやバリアフリー化などの整備を市民とともに推進し、良質な住宅ストックの形成を目指します。

また、住生活の向上や環境負荷の低減を目的とした「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立しました。本法律により認定された住宅については、その建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し保存しなければならないこととなりますが、住宅履歴情報の蓄積・活用については、認定を受けた長期優良住宅のみならず、新築・既存を問わず全ての住宅に備えられることが望まれており、市ではその周知を図ります。

主な事業

事業	事業の内容
分譲集合住宅共用部分バリアフリー化改修工事費の助成 (住宅課)	分譲マンションの共有部分のバリアフリー化改修工事に対して改修費の一部を補助しています。
高齢者住宅改修費助成事業/障がい者住宅改造費用助成事業 (再掲) (介護保険課/障がい福祉課)	重度の身体障がい者や要介護高齢者などが暮らしやすいよう、浴室やトイレ、台所、居室、玄関などで、手すりの取り付けや段差の解消などの改修を行う際の費用の全部または一部を助成しています。
住宅性能表示制度の推進(再掲) (住宅課)	安心して希望どおりの性能の住宅を取得することができるように、住宅性能表示制度の活用を推進します。

マンションの適正な維持管理などへの支援

マンションは、共用部分があり、区分所有での管理のむずかしさに加え、経年による建物の劣化や老朽化など、放置すればマンションだけでなく、周辺の居住環境や安全にも影響を及ぼすことにもなり、定期的な修繕などを行い、長寿命化を図ることが不可欠となっています。このため、マンション登録制度の活用など適正な維持管理のための条件整備を支援します。また、将来の建替えに向け、先進事例の調査や研究を進めます。

主な事業

事業	事業の内容
マンション登録制度活用事業 (住宅課)	市内の分譲集合住宅の現況について把握し、管理の適正化を促していくため、分譲集合住宅の登録制度(マンションみらいネット)の活用を促進しています。
集合住宅実態調査事業 (住宅課)	市内の集合住宅の現況や特性を把握し、今後の住宅政策を検討する上での基礎資料とするため、市内の集合住宅に関する実態調査を実施します。
分譲集合住宅共用部分修繕費等工事資金利子の助成 (住宅課)	分譲集合住宅管理組合を対象に共用部分の修繕・改良工事資金の利子補給を行っています。
マンション耐震改修促進事業 (再掲) (建築指導課)	昭和 56 年以前に建築された分譲集合住宅の耐震化を効果的に促進するため、分譲集合住宅の耐震診断を行う住宅管理組合に対して、診断費用の一部を助成するとともに、耐震改修工事に要する費用の一部を助成する制度を創設します。

マンション管理組合・居住者への情報等の提供

マンションの管理の質を高めるためには、管理組合の機能向上が必要となり、さまざまな情報の共有が望まれます。そのため、マンション管理組合や居住者を対象とした学習機会や情報提供の充実を図り、テーマや方法を工夫しながら実施します。

主な事業

事業	事業の内容
集合住宅管理相談の実施 (住宅課)	分譲マンションの抱える問題点に対応するため、専門家による相談を行っています。
マンションライフセミナーの実施 (住宅課)	分譲マンションの管理組合や居住者を対象に、専門家の講師を招き、マンション管理に関する問題点についてセミナーを開催しています。
マンション維持管理啓発冊子の作成 (住宅課)	分譲マンションの管理の仕組みや住まい方や法律関係をわかりやすく解説したガイドブック的な冊子を作成しています。

基本方針 - 5 良好な住環境の形成

狭あい道路の改善や良好なまちなみの形成、ユニバーサルデザイン化された市街地の形成などにより、だれもが安心できる良好な居住環境の形成を目指します。

施策の方向性	事業
安全な居住環境の形成	密集市街地の整備促進
	過密市街地買収用地活用事業
	狭あい道路拡幅整備事業
	公共空間犯罪対策事業
こどもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成	交通バリアフリー道路特定事業
	視覚障がい者誘導用ブロック設置事業
	新しい公共交通のあり方に関する検討調査事業
	身近な公園づくり事業
美しい住宅市街地の維持保全	景観計画・景観条例策定事業
	良好なまちづくりの支援事業
	生け垣設置奨励事業

成果指標

成果指標	目標値
街のバリアフリー化（歩道の段差解消等）が進んでいる （H19年市民意識調査）	H19年 14.5% H29年 増加 （第2期基本計画）
環境保全活動（清掃、緑化、美化など）に参加 （H19年市民意識調査）	H19年 14.5% H29年 30% （第2期基本計画）

施策の方向性と事業

安全な居住環境の形成

堀江や猫実地区で土地区画整理事業による面的な基盤整備を推進するとともに、災害時の避難路としての街路の整備や、火災時の延焼防止効果を持つ生垣の推進を図り安全性の向上を促進します。

また、自然災害に対するさらなる対応が望まれている地区もあり、災害に強いまちづくりを推進します。

主な事業

事業	事業の内容
密集市街地の整備促進 (市街地開発課)	元町地域の密集市街地の整備を推進します。
過密市街地買収用地活用事業 (市街地開発課)	過密市街地の将来の再整備の種地として取得した過密買収済み地の有効活用や暫定利用について検討します。また、地区の住環境を改善するため、過密買収済み地を活用した広場などの整備に取り組んでいます。
狭あい道路拡幅整備事業 (建築指導課・道路管理課)	建築物の更新の機会を捉えた建築基準法第42条第2項に該当する道路の拡幅整備を推進するため、後退用地の買い上げや工作物などの除去に要する費用の補助を行っています。
公共空間犯罪対策事業 (防犯課)	犯罪が発生しやすい公共空間、特に駅周辺の犯罪抑止を目的に防犯カメラを設置します。

こどもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成

住宅などの建築物においてはバリアフリー法(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律)のもとにバリアフリー化が推進されつつあります。また、多くの人々が利用する施設においても同様にユニバーサルデザインやバリアフリー化が図られつつあります。

今後も施設等のバリアフリー化を推進するとともに、住宅市街地の歩道空間などの公共空間のバリアフリー化を図り、だれもが安心して歩ける住宅市街地の形成を目指します。

また、憩いの場や災害時の避難場所としての公園や緑地の整備に努めます。

主な事業

事業	事業の内容
交通バリアフリー道路特定事業 (道路管理課)	交通バリアフリー道路特定事業計画に基づき、新浦安駅を中心とする半径 1.0 km圏内の重点整備区域に設定した特定経路のバリアフリー化を推進します。
視覚障がい者誘導用ブロック設置事業 (道路管理課)	視覚障がい者の意見を聞きながら、誘導用ブロックの設置や交差点周辺の勾配の改修を進めます。
新しい公共交通のあり方に関する検討調査事業 (都市政策課)	専門家や関係団体による検討組織を設置し、鉄道3駅を結ぶ交通ネットワークなども含めた、本市の総合的な公共交通のあり方について検討します。
身近な公園づくり事業 (みどり公園課)	元町地域や中町地域にある老朽化した街区公園を改修の計画段階から自治会やこども会、学校などの市民ニーズを反映した安全性や利便性、快適性に配慮した公園として整備します。

美しい住宅市街地の維持保全

地域の美しさは、景観のみならず、自然環境や地域の伝統文化などの要素が一体となって作りだされます。

これらの美しさは、住民にやすらぎや充足感をもたらし、生活に潤いを与えるとともに、住民にとっても心のふるさととして、価値ある原風景の魅力として認識されています。

このような地域の秩序ある美しさの形成を目指し、元町、中町、新町など地域の持つ特性を生かした美しい住宅市街地の形成を推進します。

主な事業

事業	事業の内容
景観計画・景観条例策定事業 (都市政策課)	景観まちづくりを推進するため、景観法に基づく「景観計画」・「景観条例」を策定し、景観形成の基本理念の共有化を図るとともに、建築物や工作物に対する規制・誘導を行います。
良好なまちづくりの支援事業 (都市計画課)	地区計画や建築協定、緑化協定など、地域のまちづくりに関するしくみやルールづくりに取り組む市民主体の活動を支援するため、地域の活動や要望にあわせ相談や出前講座を開催するとともに、まちづくりの専門家をアドバイザーとして地域に派遣しています。また、まちづくりアドバイザー制度が、より使いやすい制度となるよう、運用基準を見直します。
生け垣設置奨励事業 (みどり公園課)	敷地の隣地境界や接道部における生け垣の設置に対して補助金を交付し、地域の緑環境を向上させるとともに、火災や地震などの災害から市民を守る緑の設置を促進しています。

用語の解説

あ行

NPO（エヌピーオー）

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、まちづくりなどの分野で営利を目的としない活動を行う民間団体。

か行

環境共生住宅

地球環境を保全するという観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的に係りながら、健康で快適に生活できるように工夫された住宅、およびその地域環境のこと。（(財)建築環境・省エネルギー機構HPより）

居住水準

国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、世帯の人員数に対応した住戸専用面積の目標をいい、最低居住水準、都市型誘導居住水準（集合住宅）、一般型誘導居住水準（戸建て住宅）が設定されている。 詳細は資料を参照

グループホーム

介護保険法で「認知症（痴呆症）対応型共同生活介護」と呼ばれ、初期から中期の認知症（痴呆症）の高齢者5～9人が家庭的な生活空間で、介護スタッフとともに食事の支度や掃除、洗濯などを共同でしながら、自立した日常生活を営むことのできる住宅。

グループリビング

少数の高齢者が相互扶助をベースに、お互いの自由やプライバシーを尊重しながら、家庭的な雰囲気の中で共同生活を送ることのできる住宅。

ケアハウス

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、各種相談や食事などのサービスが受けられる軽費老人ホーム。

景観法

景観に関する総合的な法律で、景観計画の策定など総合的に施策を講じることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力のある地域社会の実現を図り、国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とした法律。都市部だけでなく、農山漁村や自然公園の区域等も対象。

建築協定

市町村が条例で定める一定の区域内において、関係権利者の全員の合意のもとに住宅地の環境の向上等を目的として、建築基準法の一般的な制限のほかに、建築物の用途・形態・意匠等に関する基準について関係権利者が定める協定。

公営住宅

公営住宅法に基づき、事業主体（地方公共団体：都道府県又は市町村）が整備し管理運営される低所得者向け賃貸住宅。家賃は、入居者の収入や住宅の規模等により決定。

コミュニティ

同じ地域に居住して利害を共にし、政治・経済・風俗などにおいて深く結びついている社会。

高齢者円滑入居賃貸住宅

平成 13 年 10 月に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」を契機として、高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅。

高齢者居住法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）

平成 13 年 8 月に施行された、高齢者が安心して優良な賃貸住宅に住み続けられるための措置などについて定めた法律。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者が安全に安心して居住できるように、バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅で、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、供給計画について県知事等の認定を受けた住宅。

コーポラティブハウス

住まい手が自ら住まいづくりに参加し、お互いに顔のみえる関係をつくりながらコミュニティを育みつつ、設計・建築された集合住宅。

コレクティブハウス

個人のプライバシーを確保する私的な住戸と、食事や団らんなどお互いに支えあう共同生活の場を組み込んだ共同居住型の集合住宅。

さ行

住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を定めることにより、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とし平成 18 年 6 月に施行された法律。

住宅ストック

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

平成 12 年 4 月に施行された「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、引き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。

住宅性能保証制度

財団法人住宅保証機構が実施している制度で、新築住宅の供給者が負うべき瑕疵担保責任をバックアップするための仕組みになっている。同機構に登録された住宅供給者の申請により、対象住宅の審査に合格したら同機構から保証書が発行される。住宅の所有者は保証書を交付されることで、万が一住宅供給者が倒産した場合にも瑕疵修補費用の 8 割相当の補償を受けることができ、保証期間中に住宅を転売する場合には譲受人へ保証が引き継がれる、などの利点がある。

住宅セーフティネット

低額所得者、被災者、高齢者、子供を育成する家庭等その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図るための安全策。

住宅セーフティネット法

「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進法」(通称:住宅セーフティネット法)。賃貸住宅の貸主は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭の他住宅の確保に特に配慮を要する者の円滑な入居の促進のための施策に協力するよう努めなければならない旨を示した法律。

住宅履歴情報

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。

省エネルギー住宅

高断熱・高气密化等により、室内環境を一定に保ちつつ、冷暖房によるエネルギー消費を少なくした住宅。国土交通省等が定めた次世代省エネルギー基準(平成 11 年 3 月告示)に適合する住宅などをいう。

循環型社会

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・再資源化など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。

新耐震基準

昭和56年6月の建築基準法改正で規定された、地震に対する建築物の安全性に関する現行の基準。

ソーシャルミックス

年齢や社会的地位など特定の層を一カ所に集中させず、様々な層が交じり合って居住する状態。

た行

地域優良賃貸住宅

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて、良好な居住環境の賃貸住宅の供給を促進する制度。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

住生活の向上や環境負荷の低減を目的として、良質な住宅が長期にわたって使用されることを普及するため、住宅の建築及び維持保全に係る計画の認定制度などの措置。（平成21年6月4日に施行）

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

住宅瑕疵担保履行法とよばれ、新築住宅を供給する事業者に対して、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分を対象に瑕疵担保責任の履行を確保するため、「保証金の供託」または「保険加入」のいずれかの資力確保措置を義務付けた法律。平成20年10月施行。

ま行

マンション

二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設。

マンション管理組合

マンション等において区分所有権を有する者(区分所有者)が建物等の共用部分を共同で管理するために設立する団体。区分所有者の数が一定数以上の団体は、手続きを経て、法人(管理組合法人)となることも可能。

や行

ユニバーサルデザイン

年齢、性別、身体、国籍など、人々が持つ様々な特性や違いを認め合い、はじめから出来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

ライフステージ

人間の一生における出生から、就学、就職、結婚、出産、子育て、リタイアなど、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、老年期などの段階、家庭生活においては新婚期、育児期、教育期、子独立期、老夫婦期など、さまざまな方法がある。