

第2次浦安市住生活基本計画（概要版）

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



計画の目的と期間

本市では、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。近年、東日本大震災をはじめ、集中豪雨などの災害が各地で発生しており、安全・安心な住生活への期待や、少子高齢化や人口・世帯減少への備えなどの住宅・住環境を取り巻く状況は急速に変化しています。

本市の住宅特性及び多様な市民ニーズを踏まえて将来を見据えつつ、良質な住宅ストックや良好な住環境づくりに向けて、2020（令和2）年度から2029（令和11）年度までの10年間の住生活基本計画を策定しました。

計画の実現に向けて

（1）庁内関係部門等との連携など

「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。

また、住宅分野はもとより、福祉分野や子育て分野、都市計画分野など様々な施策分野の連携強化を図りつつ計画を推進します。

（2）国・県との連携

国・県とは、今後も緊密な連携を図りつつ施策を推進します。

また、建物の高経年化と居住者の高齢化が同時に進み、課題が顕在化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

各主体が、それぞれの役割分担の基、お互いに連携を図りながら施策事業を推進します。

また、施策の実効性を高め、目標の達成度が確認できるよう、わかりやすい評価指標を示します。

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」の暮らしを「つなげよう」「つなげよう」の暮らしを「つなげよう」

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いづくり

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いづくり

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いづくり

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いづくり

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。

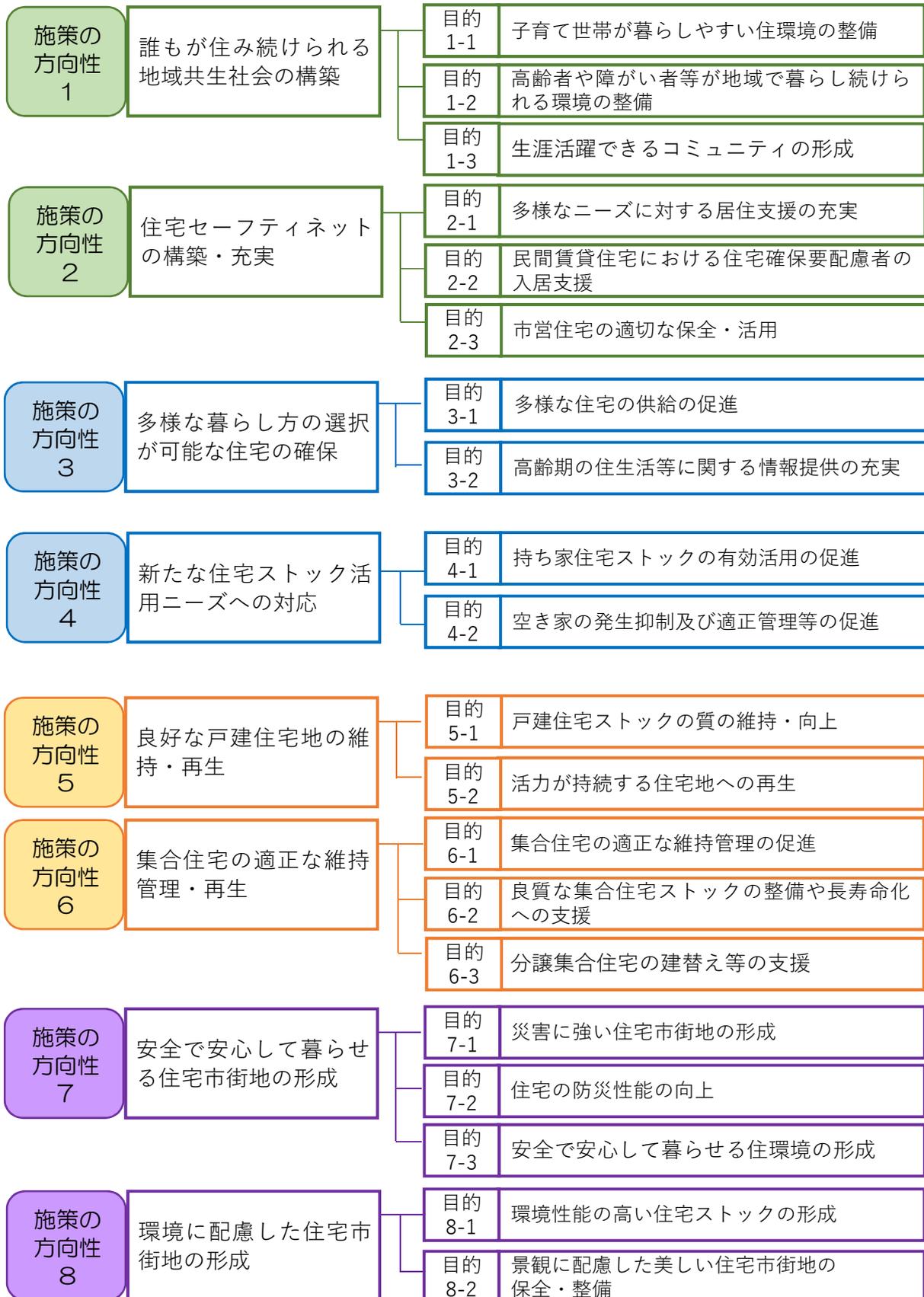
そのため、市民の地球温暖化や低炭素社会への関心の高まりや地震や水害等の災害に対する意識の高まりを受け、環境に配慮した住まいづくりを促進するとともに、誰もが安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成を目指します。

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>



重点的な施策

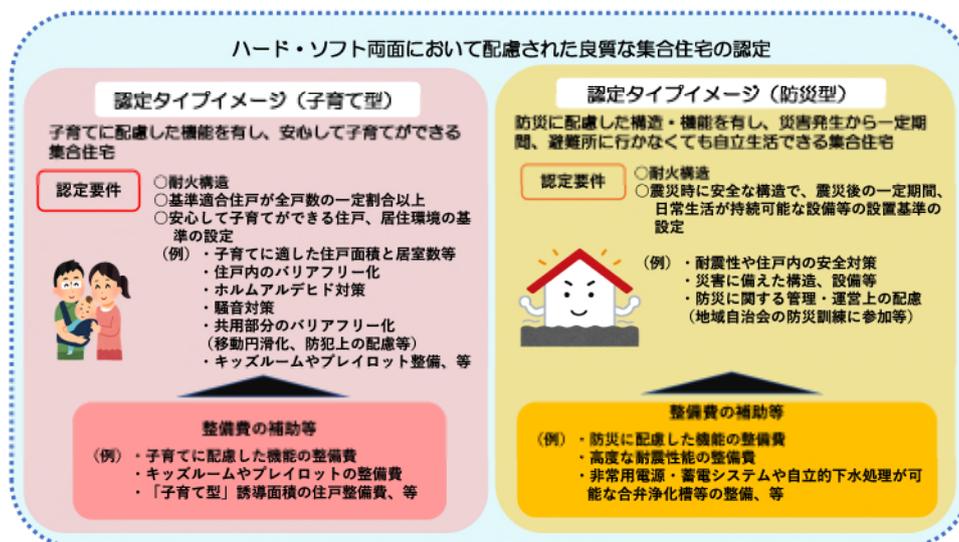
8つの施策の方向性及び20の施策の目的から、今後の本市における住生活の維持・向上を進めるうえで、特に優先的かつ重点的に進めるべき5つの施策を「重点的な施策」として設定し、市民をはじめ地域団体、NPO、事業者、あるいは専門家、大学等の専門機関といった、多様な主体との連携により、取り組みを推進していきます。

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

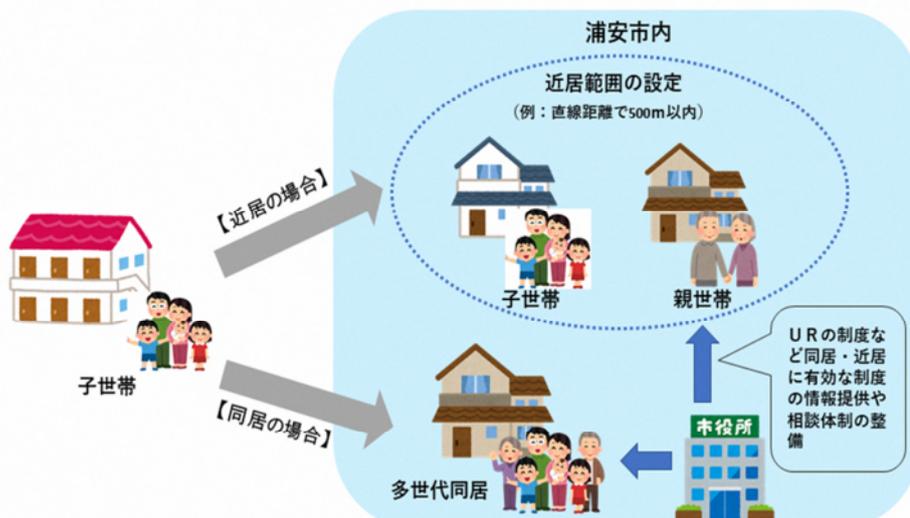
子育て世帯が暮らしやすい住まいや、身体機能、収入状況等の世帯の状況に応じた高齢期の住まいの充実、親子の同居・近居等のニーズに応じた住み替えが可能な住宅の確保等に向けて取り組みを推進します。

- 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
- 【取り組み内容】 ② 親子同居・近居の促進
- ③ 高齢期に対応した住まい・施設の充実

■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



重点的な施策 2

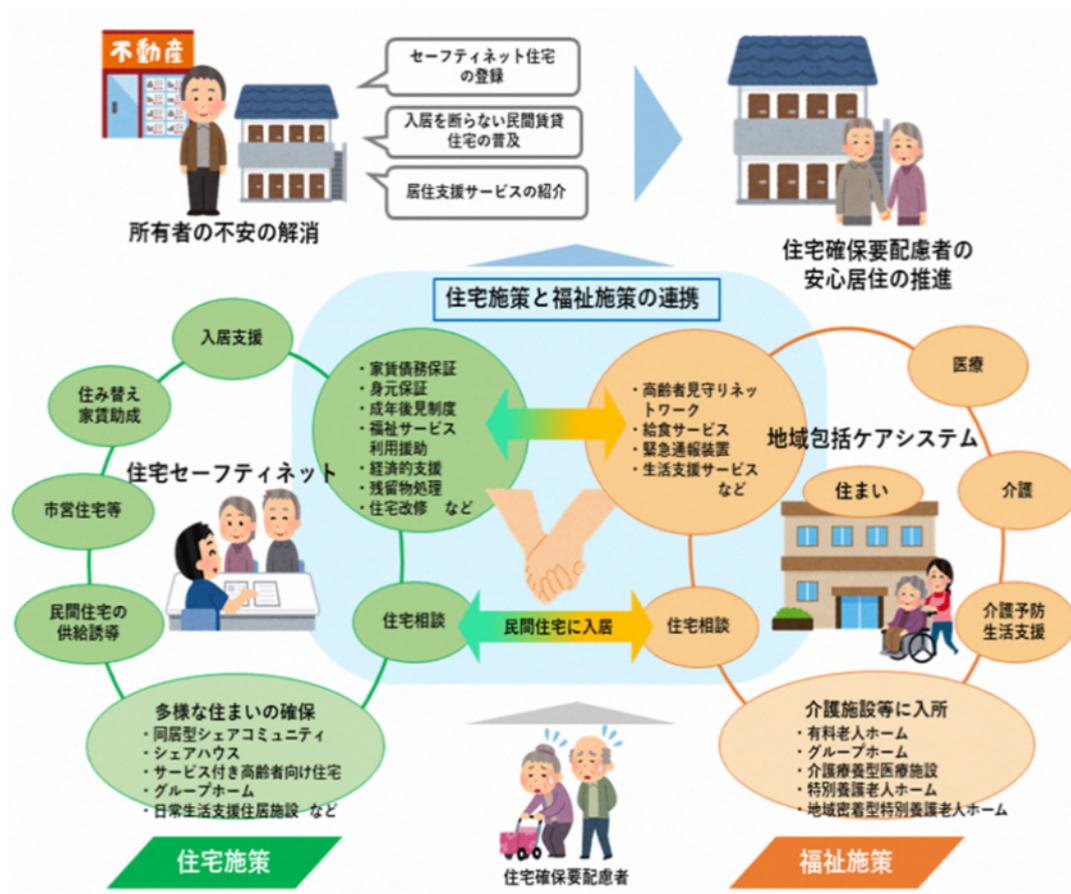
民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

「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。

【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
- ② 居住支援法人やNPO法人等との連携による居住支援
- ③ 住宅確保要配慮者が入居できる登録住宅の促進
- ④ 不動産関係団体等との連携強化
- ⑤ 権利擁護事業の活用
- ⑥ 経済的支援

■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



重点的な施策 3

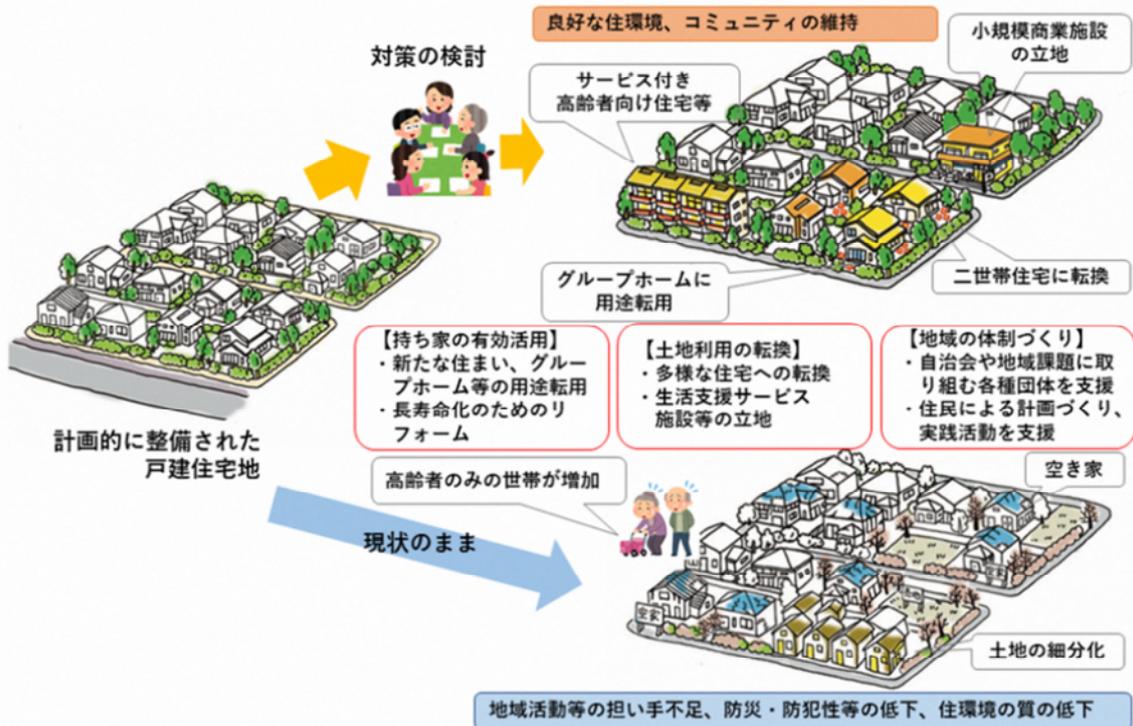
戸建住宅地の再生

「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。

【取り組み内容】

- ① 地域で暮らし続けるための良好な住環境の維持と必要な機能の構築
- ② 持ち家ストックの有効活用の促進

■持続可能な戸建住宅地への再生イメージ



■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	②増改築	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
		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 リフォーム	アパート併設型の住宅への建替え 高齢者対応リフォーム	○バリアフリー改修の支援	・地区計画等で共同住宅の用途規制がある場合の対応 ・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
		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	・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
	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		

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。

【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
- ② 分譲集合住宅の適正管理を促進する仕組みづくり
- ③ 災害時自立支援設備等の防災設備改善の促進
- 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
- ⑤ 分譲集合住宅の管理不全化の予防の仕組みづくり
- ⑥ 建替え検討に向けた支援体制づくり

■分譲集合住宅の管理不全化予防の仕組みのイメージ

各主体の責務

(区分所有者、居住者、管理業者、市等の責務の明確化)

持続可能で適正な管理運営、コミュニティ形成

分譲集合住宅の適正管理

- ・管理規約の作成・改定
- ・長期修繕計画の作成・改定
- ・管理体制の適正化
- ・管理費・修繕積立金の適正化
- ・旧耐震基準マンションの耐震診断・耐震改修

防災への取り組み

- ・防災用品の備蓄
- ・防災体制の構築

居住者及び地域のコミュニティ形成

- ・分譲集合住宅内コミュニティ組織の形成(自治会組織化あるいは地域の自治会加入など)

管理状況の市への届出
市の助言・支援



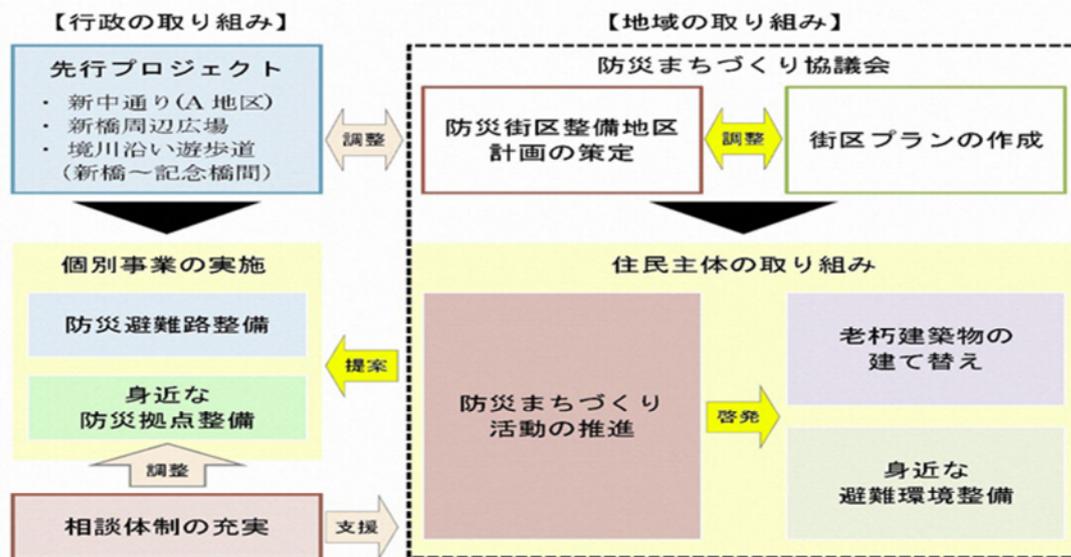
重点的な施策 5

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。

- 【取り組み内容】
- ① 震災に強い都市基盤の整備
 - ② 木造住宅の耐震診断・耐震改修の促進
 - ③ 密集住宅地における防災まちづくりの推進
 - ④ 治水・排水体制の充実
 - ⑤ 液状化対策に関する適正な情報提供

■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



評価指標

指標	現状値	目標値
1 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	48.2% (平成 30 年度)	↑ 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	54.8% (平成 30 年度)	↑ 向上
3 最低居住面積水準未満率	10.3% (平成 30 年度)	↓ 減少
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	0 (平成 30 年度)	↑ 向上
5 長期優良住宅の割合	56.1% (平成 30 年度)	↑ 向上
6 「その他空き家」率	12.8% (平成 30 年度)	↓ 減少
7 住宅面積 50㎡以上の民間賃貸住宅ストックの割合	26.0% (平成 30 年度)	↑ 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	21.7% (平成 30 年度)	↑ 向上
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	85.8% (令和元年度)	↑ 向上
10 分譲集合住宅の高経年化対策比率	8.5% (令和元年度)	↑ 向上

第 2 次浦安市住生活基本計画（概要版） 令和 2 年 3 月

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
電 話 047-351-1111 (代表)

