

第2次浦安市住生活基本計画 策定基礎調査報告書



2020(令和2)年3月
浦安市

第2次浦安市住生活基本計画策定基礎調査報告書 目次

1	調査の目的と方法	1
	(1) 調査の目的	1
	(2) 調査の方法	1
2	浦安市の住生活を取り巻く状況	3
2-1	人口・世帯の動向と予測	3
	(1) 人口動向	3
	(2) 世帯動向	14
	(3) 世帯の居住状況	17
	(4) 住宅確保要配慮者の状況	20
	(5) 人口・世帯の推計	25
2-2	住宅ストック・住宅市場の動向	27
	(1) 住宅数及び空き家の動向	27
	(2) 住宅タイプ別のストックの動向	30
	(3) 住宅ストックの性能水準	32
	(4) 分譲集合住宅ストックの動向	39
	(5) 公共賃貸住宅ストックの動向	43
	(6) 住宅市場の動向	45
2-3	住生活事情	50
	(1) 住宅の住環境特性	50
	(2) 分譲集合住宅の居住世帯の動向と管理状況	53
	(3) 介護・福祉サービスとの連携の動向	56
	(4) 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の現状	59
	(5) 防災環境	61
2-4	地域別にみた住生活事情の特性	64
	(1) 地域別の土地利用の現状	64
	(2) 地域別にみた人口・世帯の動向と推計	67
	(3) 地域別にみた住宅地特性	77
	(4) 地域別にみた住環境の特性（道路環境、買物環境）	79

3	市民・事業者に対するアンケート調査等	81
3-1	住宅・住環境に関する市民意識とニーズ（市民意識調査の結果）	81
	（1）調査の概要.....	81
	（2）住宅・住環境に関する評価.....	83
	（3）住宅・住環境に関するニーズ.....	97
	（4）市民意識調査結果のまとめ.....	119
3-2	浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査（不動産事業者向け）	129
	（1）調査の概要.....	129
	（2）不動産会社の住宅確保要配慮者への対応.....	130
3-3	浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査（不動産所有者向け）	140
	（1）調査の概要.....	140
	（2）所有（経営）する民間賃貸住宅の概況.....	141
	（3）民間賃貸住宅の所有者の概況.....	144
	（4）住宅確保要配慮者への対応.....	149
3-4	関係団体へのヒアリング調査	163
	（1）調査対象とヒアリング概要.....	163
	（2）ヒアリング結果の概要.....	165
4	住生活基本計画の改定にあたっての動向と課題	169
4-1	浦安市住生活基本計画の施策の実績	169
	（1）「基本方針1：安全で安心な住まいづくりの推進」についての取り組み.....	169
	（2）「基本方針2：豊かな住生活を支えるコミュニティの育成」についての取り組み.....	170
	（3）「基本方針3：多様な住まい方ニーズへの対応」についての取り組み.....	171
	（4）「基本方針4：良質な住宅ストックの形成」についての取り組み.....	172
	（5）「基本方針5：良好な住環境の形成」についての取り組み.....	173
4-2	浦安市の上位・関連計画の動向	175
4-3	国・千葉県の動向	183
	（1）国の動向.....	183
	（2）千葉県の動向.....	187
4-4	浦安市の住宅施策を取り巻く課題	190

<p>■ 統計上の注意</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>■ 西暦との併記について</p> <p>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。</p> <p>■ 「空き家」と「空家」の表記について</p> <p>「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。</p> <p>■ 「障害者」と「障がい者」の表記について</p> <p>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。</p>

1 調査の目的と方法

(1) 調査の目的

2009（平成 21）年 3 月に策定した「浦安市住生活基本計画」の計画期間が満了を迎えることから、本市の住生活の安定の確保及び向上を推進していくための新たな基本的方針として、住生活関連施策の基本的な方向性を明確にする第 2 次住生活基本計画（2020（令和 2）年から 2030（令和 11）年の 10 年間）を策定するため、住生活を取り巻く状況や住宅施策に係る諸課題を整理・分析することを目的とします。

(2) 調査の方法

① 各種既存データの収集・集約・整理

浦安市の居住実態に関する基本情報について、主として国の統計や市及び県の行った調査結果等をもとに収集・整理を行いました。

主な項目	使用する主な統計等
人口・世帯の概要	住民基本台帳、国勢調査、浦安市人口推計
住宅ストックの状況	住宅・土地統計調査
公的賃貸住宅の状況	浦安市住宅課資料
分譲集合住宅の状況	浦安市住宅課資料
住宅市場の動向	建築着工統計調査

② 市民意識調査の実施

浦安市の特性や今後の重点課題等を捉えるため、必要なアンケート調査を実施した。調査対象者は、浦安市内に住民登録のある 20 歳以上の世帯主の方の中から 3,000 名を無作為に抽出しました。

なお、アンケート調査の方法は、郵送により配布・回収を行い、主な調査項目は下記のとおりです。

主な調査項目
①回答者自身や家族について
②現在お住まいの住宅について
③住環境について
④定住・住替え意向について
⑤親世帯や子世帯との同居・近居について
⑥住教育・市の住宅施策について

③ 浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査

浦安市内の民間賃貸住宅の経営の現状や「住宅確保要配慮者」に対する入居制限の実態及びその原因について把握するため、浦安市内の不動産事業者と、浦安市内の民間賃貸住宅を経営する所有者にアンケート調査を実施しました。

ア) 浦安市内の不動産事業者向け

調査対象者は、浦安市内の民間賃貸住宅を管理している不動産事業者を「(一社)千葉県宅地建物取引業協会市川支部」の会員(25社)です。

なお、アンケート調査の方法は、郵送により配布・回収を行い、主な調査項目は下記のとおりです。

主な調査項目
①住宅確保要配慮者の入居制限について ②住宅確保要配慮者の入居に際しての対応策について ③連帯保証人等、入居時に求めるもの

イ) 浦安市内の民間賃貸住宅を経営する所有者向け

調査対象者は、浦安市内の民間賃貸住宅を所有(経営)している方を登記簿事項により把握・整理を行い、その中から1,000名を無作為に抽出しました。

なお、アンケート調査の方法は、郵送により配布・回収を行い、主な調査項目は下記のとおりです。

主な調査項目
①所有(経営)する民間賃貸住宅の概況 ②住宅確保要配慮者の入居制限について ③住宅確保要配慮者の入居に際しての対応策について ④連帯保証人等、入居時に求めるもの

2 浦安市の住生活を取り巻く状況

2-1 人口・世帯の動向と予測

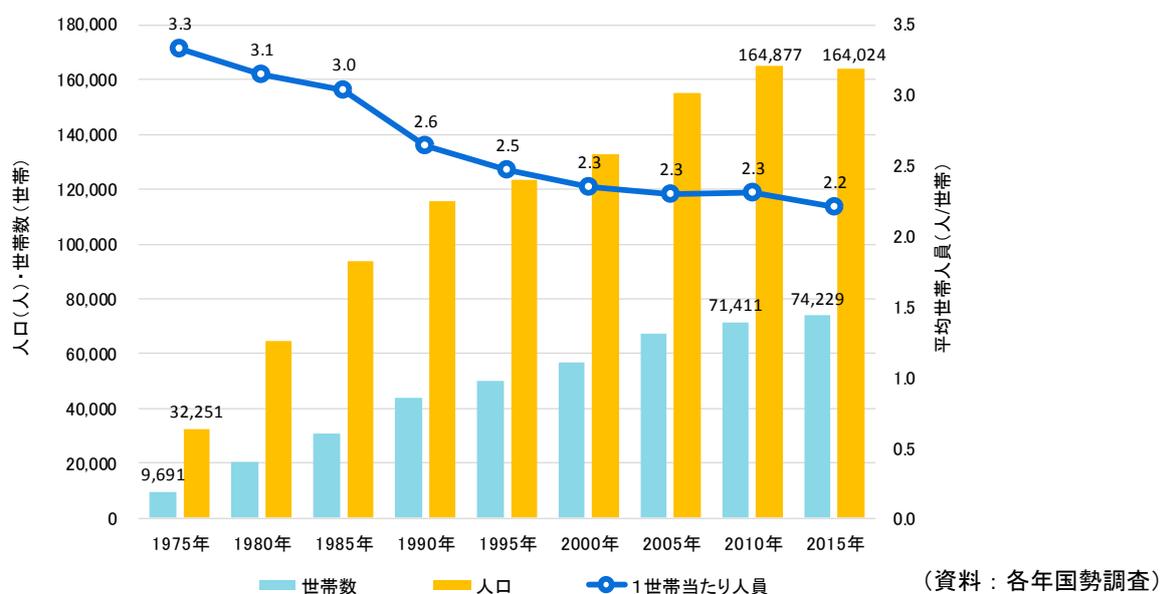
(1) 人口動向

① 人口の概要

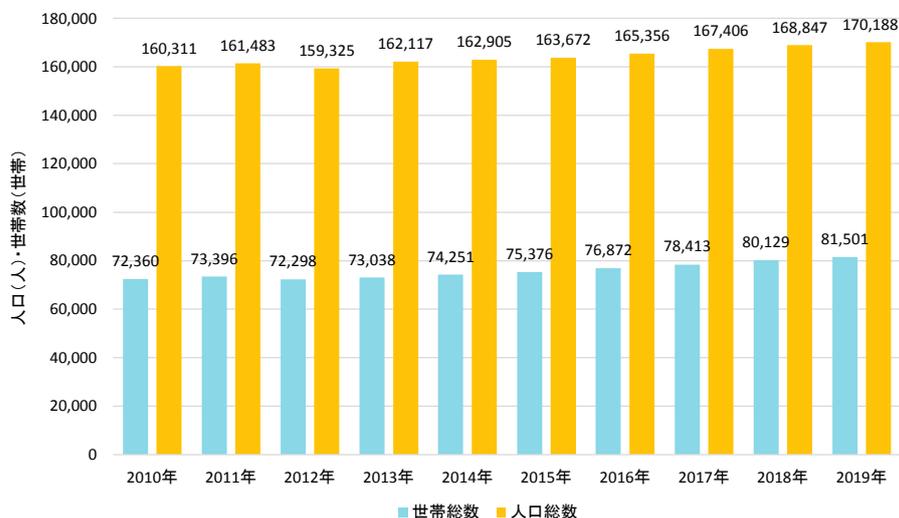
本市の人口は、埋立地の住宅地開発の本格化に伴い、1975（昭和50）年代以降に大きく増加し、1975（昭和50）年に32,251人であった人口は、2015（平成27）年には164,024人と5倍以上に増加しました。

2011（平成23）年の東日本大震災による影響により一時的に人口減少に転じ、現在では回復し微増傾向にあるが、新町地域における住宅地開発も終盤にさしかかっており、本市の人口はピークを迎えつつあります。

■国勢調査による浦安市の人口の推移



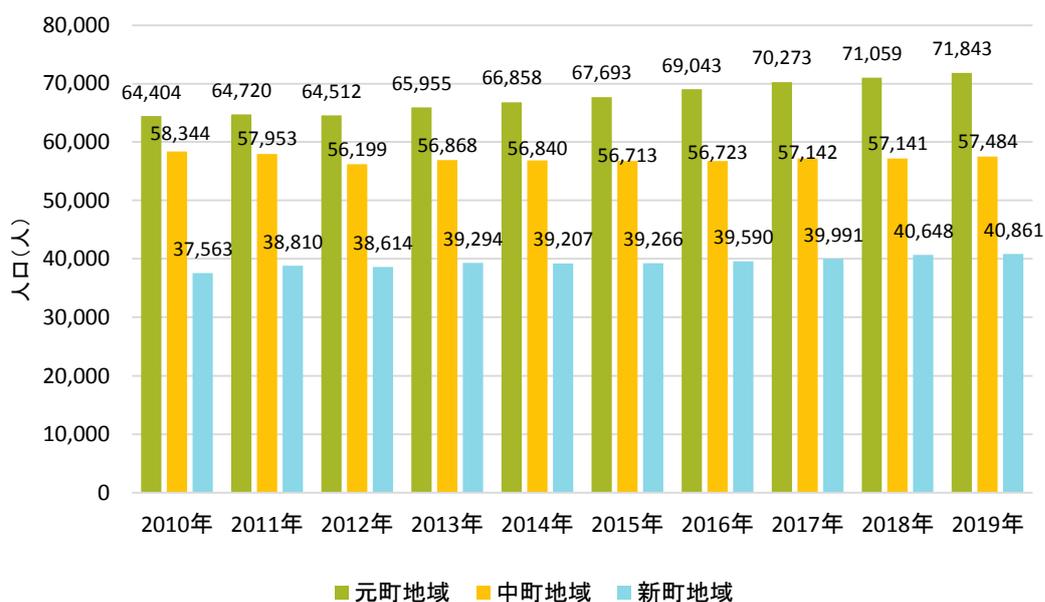
■住民基本台帳による浦安市の人口の推移



地域別にみると、近年、本市の人口増加を牽引してきた元町地域、新町地域では増加傾向に陰りがみえ、埋立地の初期開発地である中町地域では減少傾向にあります。

■近年の地域別人口の推移

人口 (人)	平成22年 2010年	平成23年 2011年	平成24年 2012年	平成25年 2013年	平成26年 2014年	平成27年 2015年	平成28年 2016年	平成29年 2017年	平成30年 2018年	令和元年 2019年
浦安市	160,311	161,483	159,325	162,117	162,905	163,672	165,356	167,406	168,847	170,188
元町地域	64,404	64,720	64,512	65,955	66,858	67,693	69,043	70,273	71,059	71,843
中町地域	58,344	57,953	56,199	56,868	56,840	56,713	56,723	57,142	57,141	57,484
新町地域	37,563	38,810	38,614	39,294	39,207	39,266	39,590	39,991	40,648	40,861



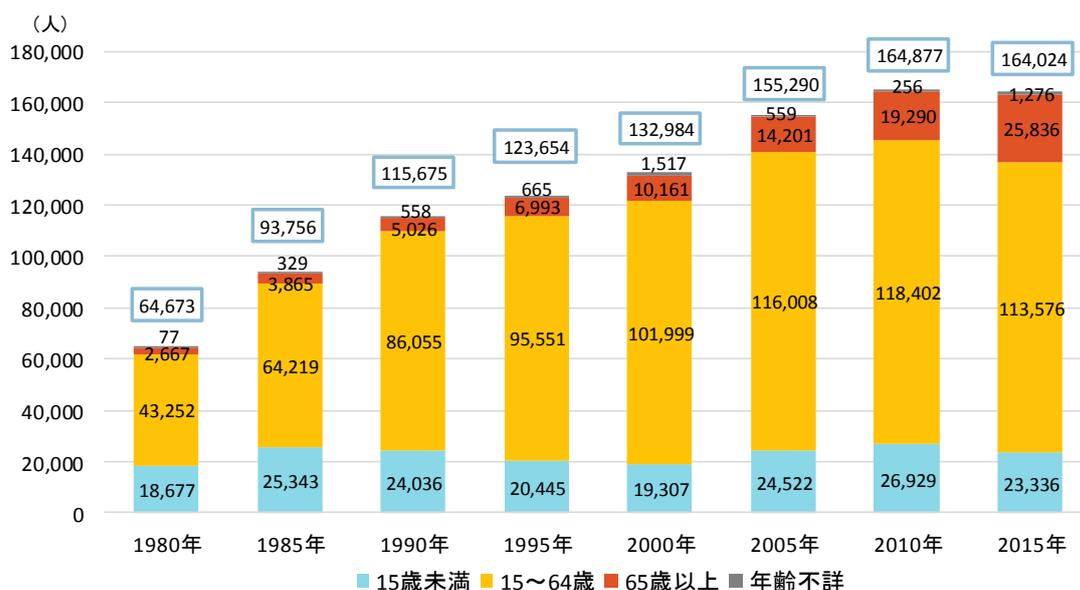
(資料：浦安市人口推計（令和元年度企画政策課推計）)

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り、65歳以上の高齢者人口の割合が高まり、2015（平成27）年には、高齢者人口が年少人口を上回りました。

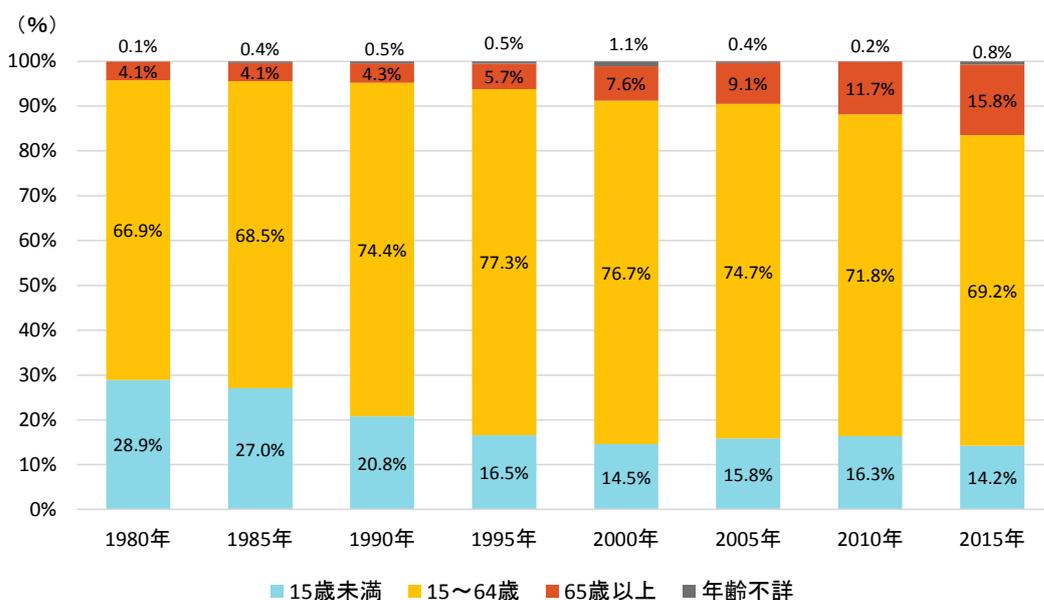
こうした少子高齢化の傾向が進んでいる中であっても、2015（平成27）年の15歳未満の年少人口比率は14.2%、65歳以上の高齢者人口比率は15.8%と、千葉県内では平均年齢が最も若い都市となっています。

■年齢3区分別人口の推移



（資料：各年国勢調査）

■年齢3区分別人口構成の推移

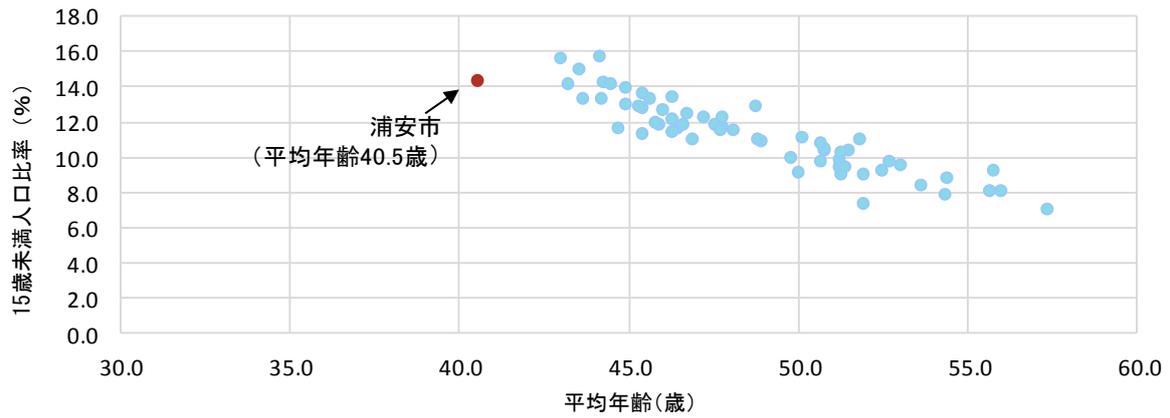


（資料：各年国勢調査）

■年齢4区分別人口の全国、千葉県、浦安市の比較

区分	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%

■人口の平均年齢と15歳未満人口比率でみた県内市町村の位置



(資料：2015 (H27) 年国勢調査)

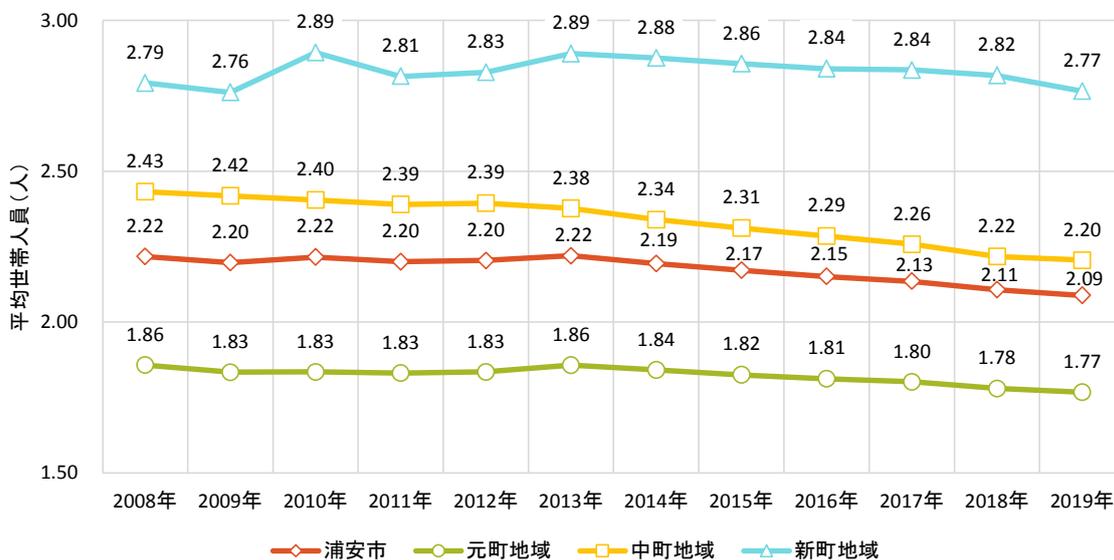
③ 平均世帯人員の動向

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

（人/世帯）	平成20年 2008年	平成21年 2009年	平成22年 2010年	平成23年 2011年	平成24年 2012年	平成25年 2013年	平成26年 2014年	平成27年 2015年	平成28年 2016年	平成29年 2017年	平成30年 2018年	令和元年 2019年
浦安市	2.22	2.20	2.22	2.20	2.20	2.22	2.19	2.17	2.15	2.13	2.11	2.09
元町地域	1.86	1.83	1.83	1.83	1.83	1.86	1.84	1.82	1.81	1.80	1.78	1.77
中町地域	2.43	2.42	2.40	2.39	2.39	2.38	2.34	2.31	2.29	2.26	2.22	2.20
新町地域	2.79	2.76	2.89	2.81	2.83	2.89	2.88	2.86	2.84	2.84	2.82	2.77

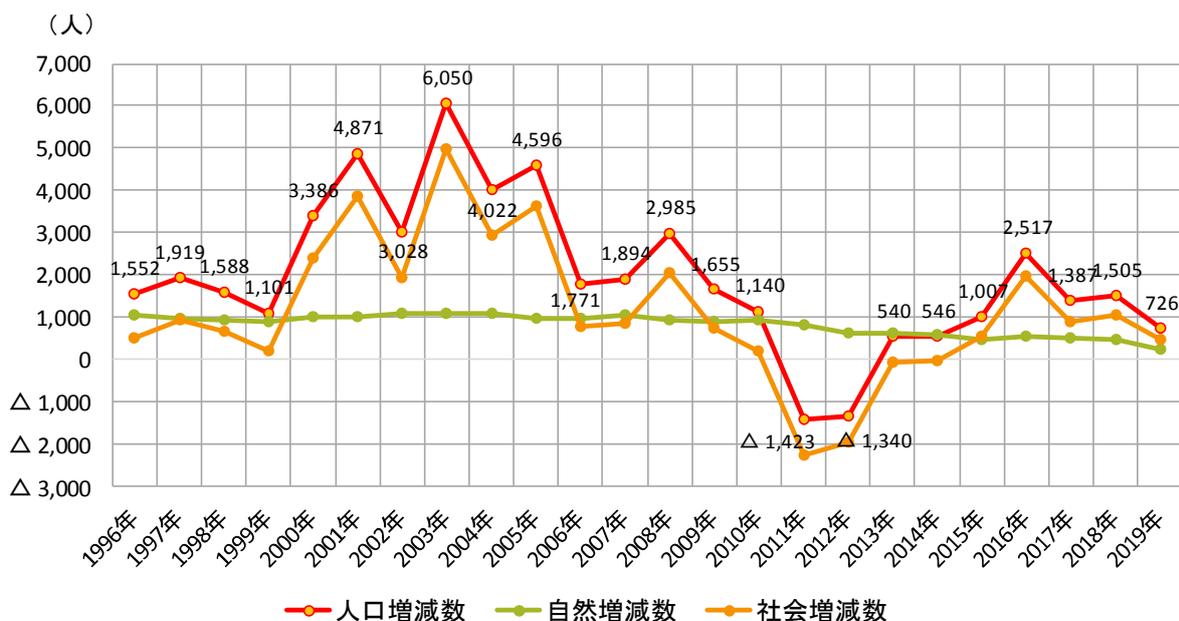


(資料：浦安市人口推計（令和元年度企画政策課）)

④ 人口の自然動態・社会動態

本市の人口動態をみると、自然増減数は年々小さくなっていますが、プラスの状況にあります。一方、社会増減数（転入者数－転出者数）は、2011（平成23）年の東日本大震災を機に転出超過に転じましたが、2013（平成25）年以降は転入者数がやや回復し、2015（平成27）年以降は転入超過となっています。

■浦安市の人口動態



(資料：浦安市住民基本台帳)

年次	人口増減数	自然増減数	出生数		社会増減数	転入者数		世帯増減数
			出生数	死亡数		転入者数	転出者数	
1996年	1,552	1,034	1,445	411	518	12,674	12,156	1,088
1997年	1,919	976	1,446	470	943	12,763	11,820	1,437
1998年	1,588	940	1,410	470	648	12,745	12,097	955
1999年	1,101	888	1,385	497	213	12,288	12,075	1,043
2000年	3,386	1,002	1,521	519	2,384	14,021	11,637	2,162
2001年	4,871	1,019	1,520	501	3,852	15,475	11,623	2,584
2002年	3,028	1,085	1,578	493	1,943	13,027	11,084	1,653
2003年	6,050	1,074	1,615	541	4,976	16,856	11,880	2,662
2004年	4,022	1,088	1,683	595	2,934	14,168	11,234	1,771
2005年	4,596	967	1,619	652	3,629	15,558	11,929	2,189
2006年	1,771	982	1,667	685	789	13,170	12,381	1,073
2007年	1,894	1,050	1,642	592	844	13,280	12,436	1,265
2008年	2,985	948	1,655	707	2,037	14,494	12,457	1,889
2009年	1,655	906	1,662	756	749	12,792	12,043	614
2010年	1,140	924	1,650	726	216	12,147	11,931	722
2011年	△ 1,423	830	1,535	705	△ 2,253	10,749	13,002	△ 768
2012年	△ 1,340	630	1,352	722	△ 1,970	9,839	11,809	△ 17
2013年	540	606	1,395	789	△ 66	10,780	10,846	1,072
2014年	546	567	1,332	765	△ 21	10,651	10,672	1,088
2015年	1,007	458	1,317	859	549	11,669	11,120	1,664
2016年	2,517	529	1,344	815	1,988	11,853	9,865	1,906
2017年	1,387	503	1,344	841	884	11,514	10,630	1,240
2018年	1,505	464	1,372	908	1,041	11,909	10,868	1,594
2019年	726	256	1,229	973	470	11,559	11,089	1,246

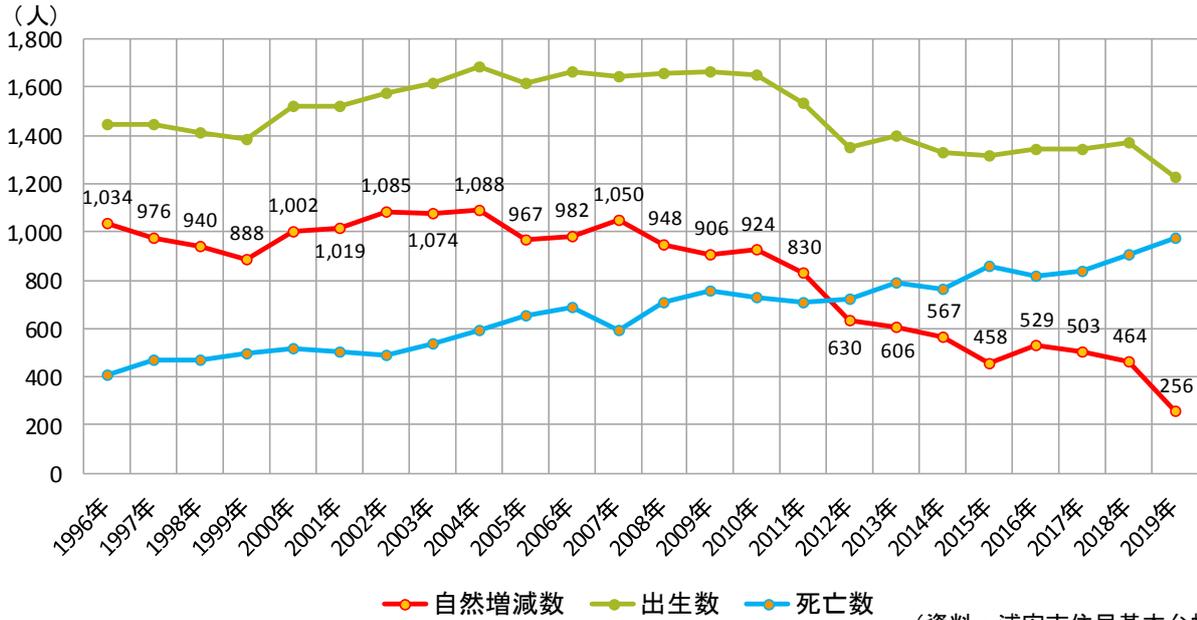
(資料：浦安市住民基本台帳)

【人口の自然動態】

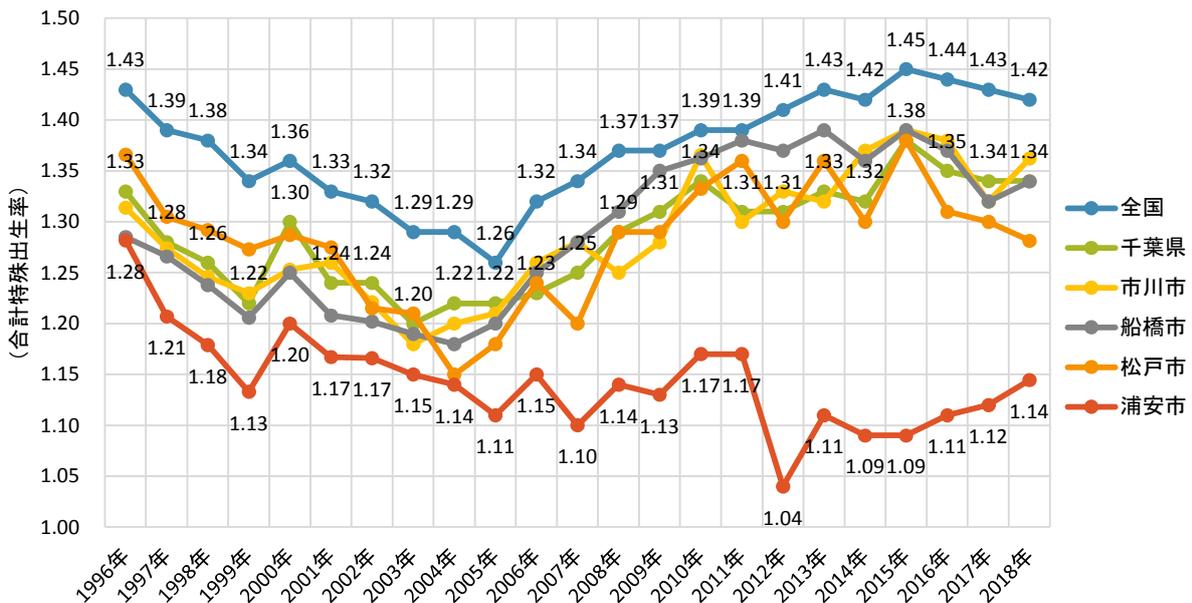
本市の人口の自然増加数（出生数－死亡数）は、約 900～1,000 人/年程度で推移していましたが、2011（平成 23）年の東日本大震災後の 2012（平成 24）年以降出生数が減少し、その一方で死亡数は増加しており、自然増加数は約 500～600 人/年程度に減少しています。

なお、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。

■浦安市の人口の自然動態



■合計特殊出生率の推移



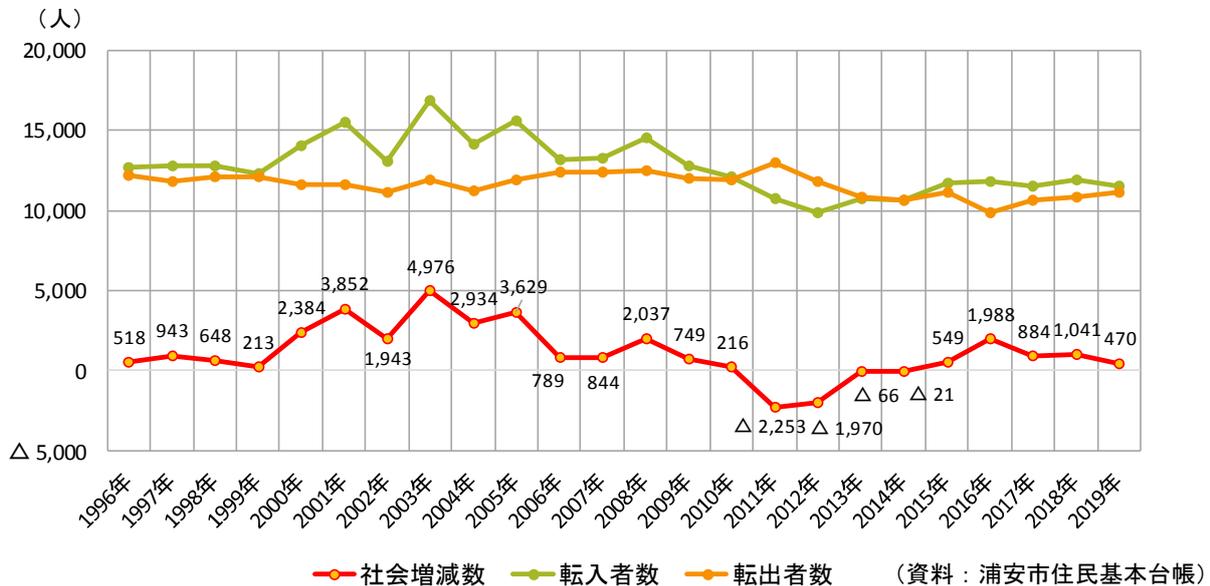
【人口の社会動態】

本市の人口の社会動態をみると、近年、市からの転出者数は10,000～12,000人/年で推移しており、転入者数も2008（平成20）年以降、緩やかに変動しています。2011（平成23）年の東日本大震災を機にやや転出者が増加し、転入者が減少して転出超過に転じましたが、2013（平成25）年以降は転入者数がやや回復し、2015（平成27）年以降は転入超過となっています。

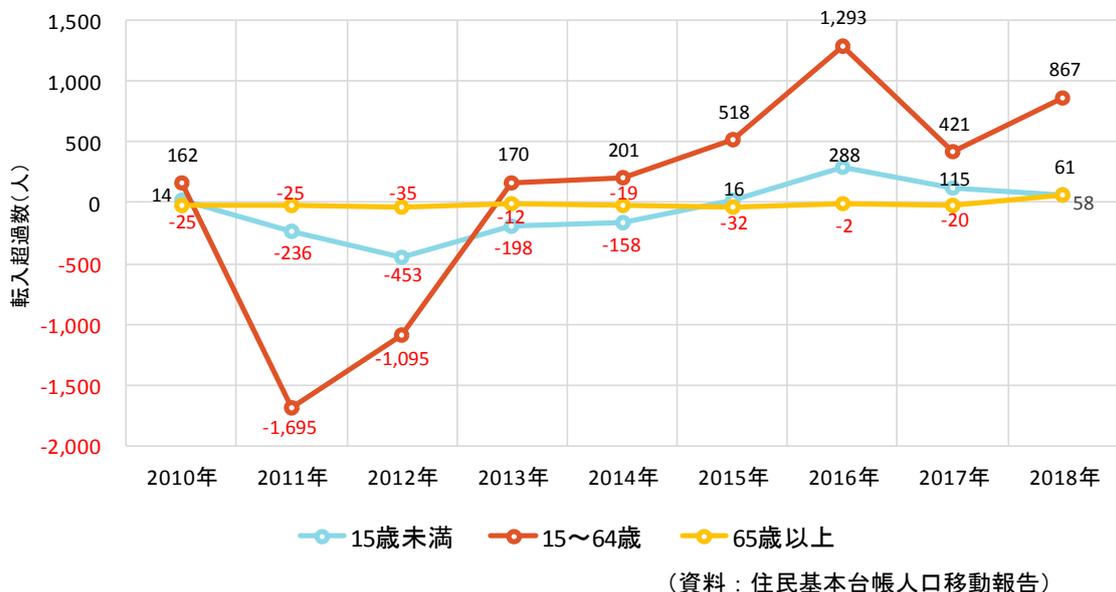
年齢3区分別に転出入の動向をみると、2011（平成23）年の東日本大震災を機に概ね2年間、生産年齢人口が流出しましたが、2013（平成25）年以降は転入超過に転じています。

近年の動向を詳しくみると、生産年齢人口のなかでも単身世帯の多い15～24歳の若年層の転入超過が続いていますが、ファミリーを形成する25歳以上の年齢層では2016（平成28）年を除き、転出超過となっています。

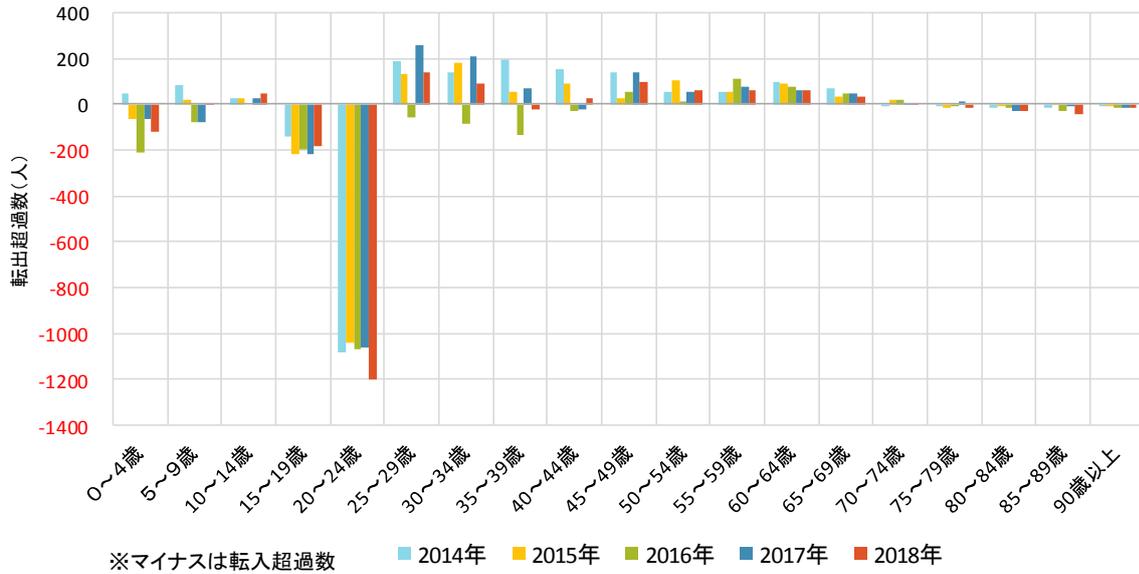
■浦安市の人口の社会動態



■年齢3区分別にみた転入超過数（※マイナスは転出超過数）の推移



■年齢5歳階級別にみた転出超過数の動向



(資料：住民基本台帳人口移動報告)

【市内転居の動向】

本市内での転居については、概ね年間 3,500~3,800 人程度で推移しており、転出者数の 3分の1 程度が市内で住み替えています。

■市内転居の動向

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
平成26年度	321	287	272	319	315	259	298	287	287	266	374	434	3,719
平成27年度	392	335	353	310	292	311	280	293	294	240	306	411	3,817
平成28年度	316	312	242	272	307	249	262	294	299	265	300	376	3,494
平成29年度	309	290	311	293	283	236	319	314	266	282	307	400	3,610
平成30年度	294	289	288	334	230	307	397	310	310	246	293	354	3,652

(資料：市民課調べ)

⑤ 人口の転出・転入先の動向

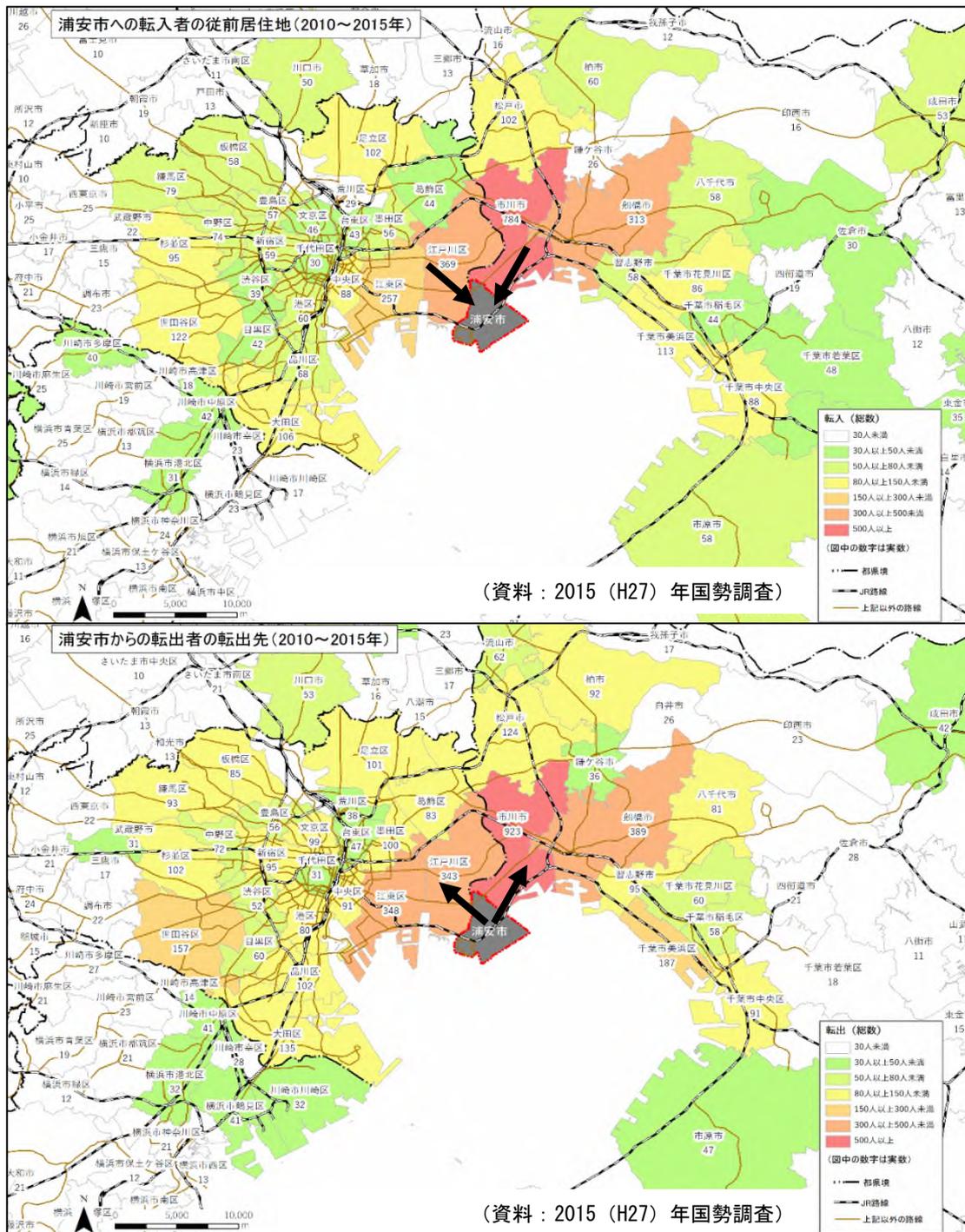
【浦安市への転入者の従前居住地】

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では、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からの転入が多くなっています。

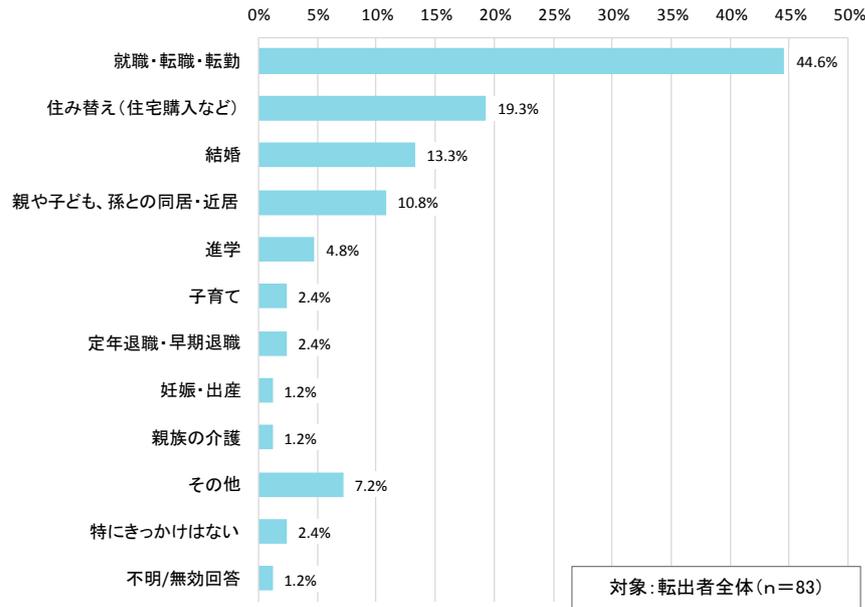
【浦安市からの転出者の転出先】

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（住宅取得など）」となっています。



■浦安市から転出したきっかけ

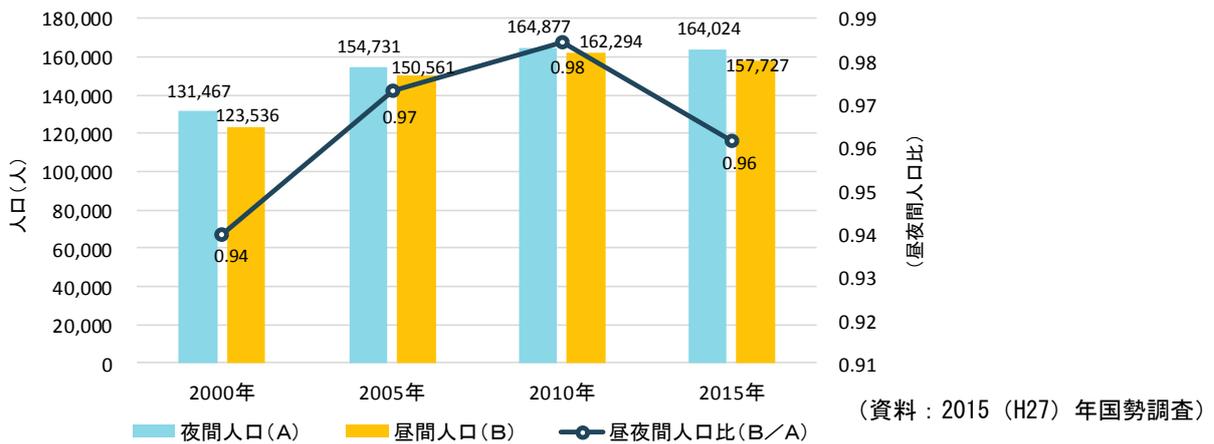


(資料: 浦安市人口ビジョン (平成 28 年 3 月))

⑥ 昼間人口の動向

本市の昼間人口(従業地・通学地による人口)は、概ね夜間人口の推移と同様に 2010(平成 22)年をピークに 2015(平成 27)年にかけて減少しており、昼夜間人口比も 2010(平成 22)年から 2015(平成 27)年にかけて低下しています。

■浦安市の昼夜間人口比率



●夜間人口(常住地による人口)

調査時に調査の地域に常住している人口。

●昼間人口(従業地・通学地による人口)

従業地・通学地集計の結果を用いて、次により算出された人口。

昼間人口 = 夜間人口 - 当該市からの流出人口(※1) + 当該市への流入人口(※2)

※1) 当該市から当該市以外への通勤・通学者数

※2) 当該市以外から当該市への通勤・通学者数

(2) 世帯動向

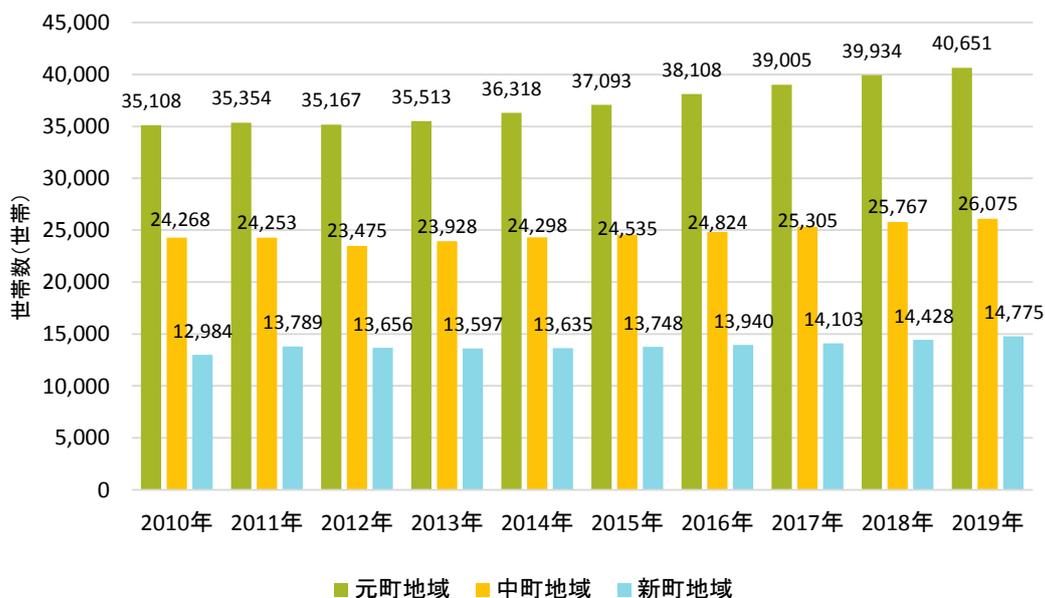
① 世帯数の概要

世帯数は、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。

世帯数の動向を住民基本台帳で詳しくみると、増加傾向にあった世帯数も東日本大震災が発生した 2011（平成 23）年から 2012（平成 24）年、また、2015（平成 27）年から 2016（平成 28）年にかけて減少に転じていますが、2017（平成 29）年以降は元町地域を中心にやや増加傾向にあります。

■近年の地域別世帯数の推移

世帯数 (世帯)	平成22年 2010年	平成23年 2011年	平成24年 2012年	平成25年 2013年	平成26年 2014年	平成27年 2015年	平成28年 2016年	平成29年 2017年	平成30年 2018年	令和元年 2019年
浦安市	72,360	73,396	72,298	73,038	74,251	75,376	76,872	78,413	80,129	81,501
元町地域	35,108	35,354	35,167	35,513	36,318	37,093	38,108	39,005	39,934	40,651
中町地域	24,268	24,253	23,475	23,928	24,298	24,535	24,824	25,305	25,767	26,075
新町地域	12,984	13,789	13,656	13,597	13,635	13,748	13,940	14,103	14,428	14,775

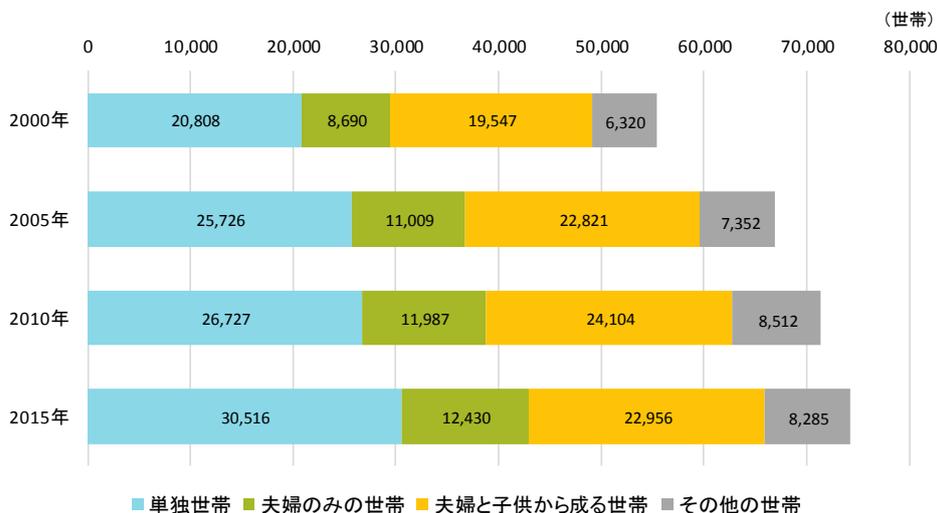


(資料：浦安市人口推計（令和元年度企画政策課推計）)

② 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「夫婦と子供から成る世帯」が減少する一方で、「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」が増加しています。「夫婦と子供から成る世帯」の割合は、2015（平成27）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。

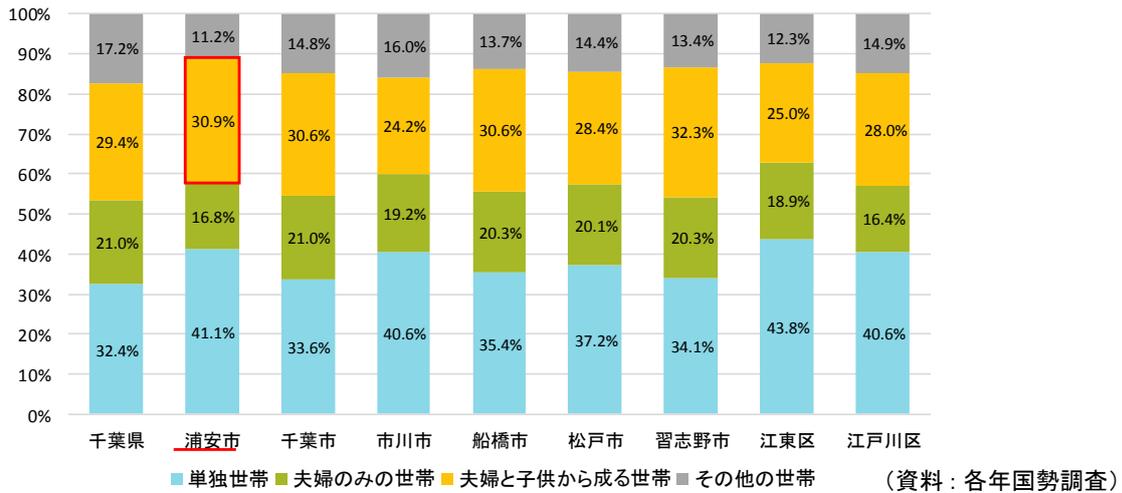
■世帯の家族類型別にみた世帯数の動向



		年次	2000年	2005年	2010年	2015年	(世帯)	(%)	
単独世帯	65歳未満		20,808	25,726	26,727	30,516		41.1%	
	65歳以上		1,518	1,929	2,844	4,044		5.4%	
			31,388	37,727	40,720	40,373		54.4%	
親族世帯	核家族世帯	夫婦のみ	世帯主65歳未満	8,690	11,009	11,987	12,430		16.8%
			世帯主65歳以上	6,705	7,976	7,779	6,594		8.9%
		夫婦と子供	世帯主65歳未満	1,985	3,033	4,208	5,836		7.9%
		世帯主65歳以上	19,547	22,821	24,104	22,956		30.9%	
		6歳未満世帯員のいる世帯	5,689	7,622	7,389	5,828		7.9%	
		6～18歳未満世帯員のいる世帯	6,369	7,239	8,827	9,209		12.4%	
		18歳以上世帯員のいる世帯	7,489	7,960	7,888	7,919		10.7%	
	ひとり親と子供	男親と子供	3,151	3,897	4,627	4,987		6.7%	
		女親と子供	531	646	746	764		1.0%	
	核家族以外の親族世帯	女親と子供	2,620	3,251	3,881	4,223		5.7%	
		2,846	2,990	2,895	2,528		3.4%		
三世代世帯		1,872	1,872	1,752	1,452		2.0%		
	その他親族世帯	974	1,118	1,143	1,076		1.5%		
非親族世帯・その他			323	465	1,000	786		1.1%	
一般世帯総数			55,365	66,908	71,340	74,203		100.0%	

(資料：各年国勢調査)

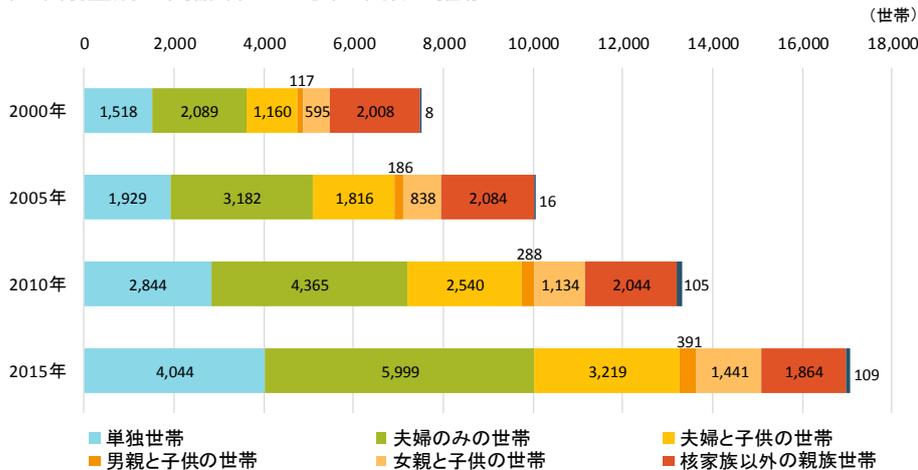
■世帯の家族類型別の構成比の比較



③ 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、3世代世帯等の「核家族以外の世帯」は減少しています。

■世帯類型別の高齢者のいる世帯数の推移



		(世帯)				(%)
		2000年	2005年	2010年	2015年	
単独世帯		1,518	1,929	2,844	4,044	23.7%
親族世帯	核家族世帯	3,961	6,022	8,327	11,050	64.7%
	夫婦のみ	2,089	3,182	4,365	5,999	35.1%
	夫婦と子供	1,160	1,816	2,540	3,219	18.9%
	男親と子供	117	186	288	391	2.3%
	女親と子供	595	838	1,134	1,441	8.4%
	核家族以外の親族世帯	2,008	2,084	2,044	1,864	10.9%
非親族を含む世帯・その他		8	16	105	109	0.6%
高齢者のいる世帯総数		7,495	10,051	13,320	17,067	100.0%

(資料：各年国勢調査)

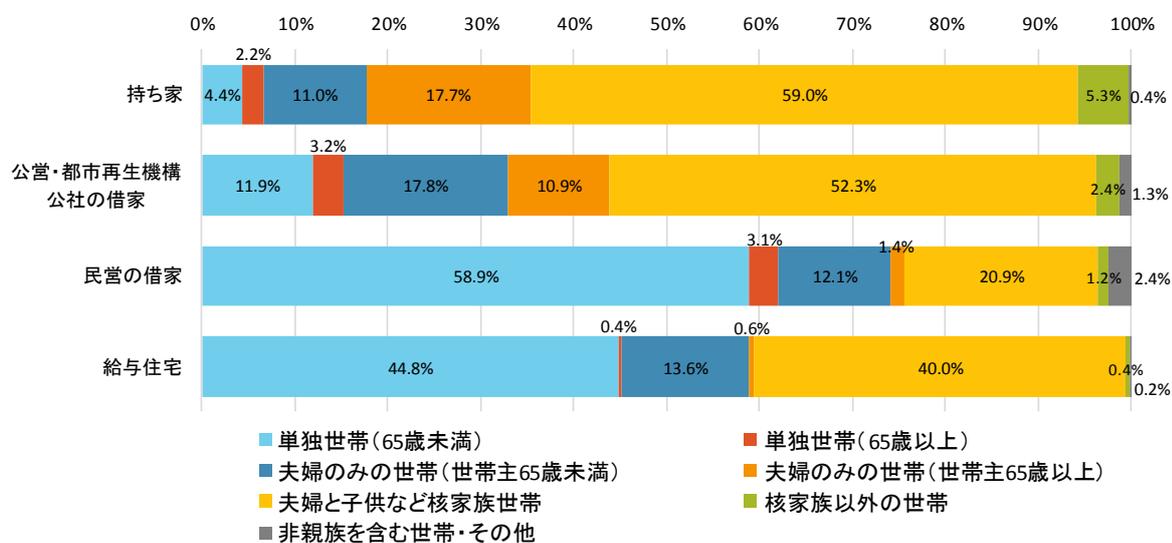
(3) 世帯の居住状況

① 住宅タイプ別にみた世帯の居住状況

住宅の所有関係別に世帯の居住状況をみると、民営の借家では、65歳未満の単独世帯と夫婦のみの世帯で70%を占める一方で、持ち家や公共賃貸住宅では、夫婦と子供の世帯等のその他の核家族世帯が過半数を占めています。

持ち家や公共賃貸住宅では、65歳以上の単独世帯や夫婦のみの世帯が増加傾向にあり、民営の借家でも単独世帯や夫婦のみの世帯が増加傾向にあります。また、絶対量は少ないものの、民営の借家に住む高齢者世帯も増加傾向にあります。

■住宅タイプ別にみた世帯の居住状況



(資料：2015 (H27) 年国勢調査)

■住宅タイプ別にみた世帯の居住状況の変化 (2010～2015年)

住宅の所有関係	調査年	総数	(世帯)						
			単独世帯 (65歳未満)	単独世帯 (65歳以上)	夫婦のみの世帯 (世帯主65歳未満)	夫婦のみの世帯 (世帯主65歳以上)	その他の核家族世帯	核家族以外の世帯	非親族を含む世帯・その他
持ち家	H22	28,965	1,278	421	3,968	3,703	17,581	1,882	129
	H27	29,510	1,292	662	3,256	5,214	17,410	1,572	104
公営・都市再生機構 会社の借家	H22	2,556	265	52	531	212	1,386	85	25
	H27	2,224	265	72	396	243	1,164	54	30
民営の借家	H22	18,282	9,951	358	2,641	223	4,303	234	569
	H27	19,220	11,328	589	2,331	277	4,010	226	459
給与住宅	H22	3,678	1,574	15	438	19	1,594	22	16
	H27	2,765	1,240	10	376	17	1,106	11	5

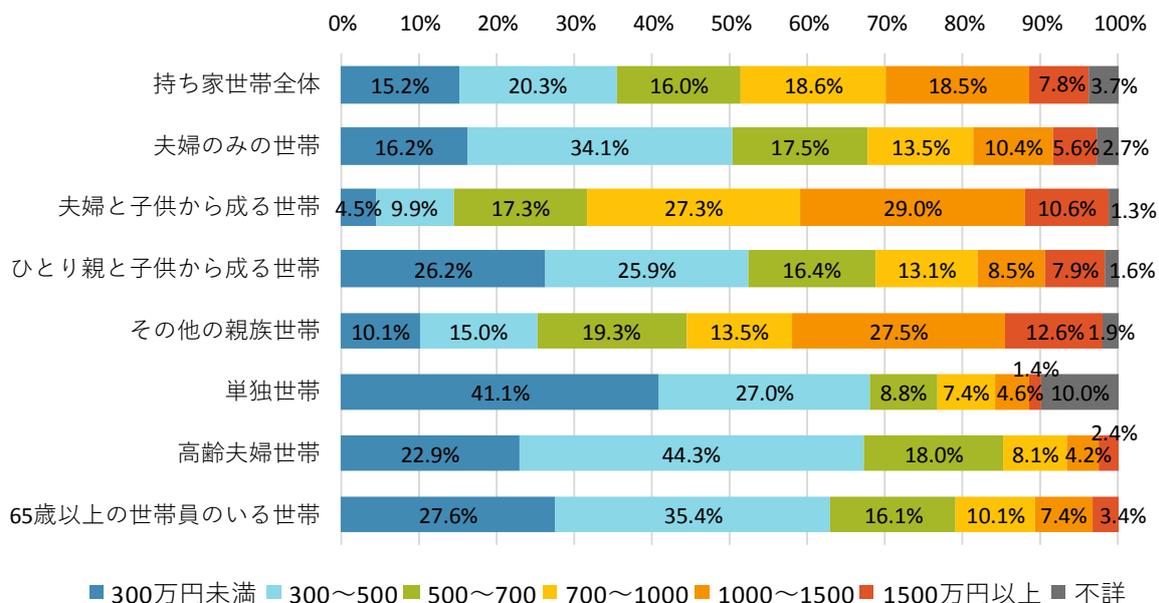
(資料：2010 (H22)、2015 (H27) 年国勢調査)

② 住宅タイプ別にみた世帯収入の状況

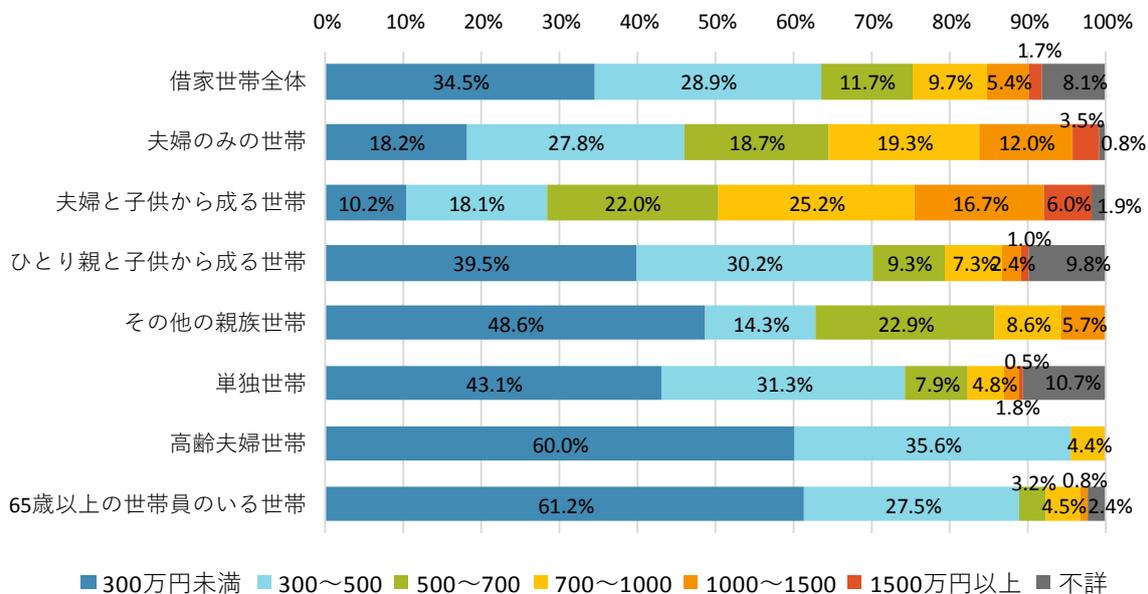
持ち家・借家別に世帯類型別の年間収入の状況を見ると、持ち家世帯に比べて借家世帯では収入の低い世帯の割合が高く、特に、高齢者夫婦世帯と65歳以上の高齢者のいる世帯では年間収入300万円未満の世帯が過半数を占めています。

■住宅所有関係別にみた世帯収入ランク別比率の推移

(持ち家世帯)



(借家世帯)



(資料：2018 (H30) 年住宅・土地統計調査)

借家のタイプ別に、延べ面積1㎡当たりの平均家賃の状況をみると、浦安市内の民営の借家やUR・公社の賃貸住宅の家賃水準は、隣接する江戸川区よりも高く、UR・公社の賃貸住宅の家賃は江戸川区の民営借家の家賃水準と同等の水準となっています。

■民間賃貸住宅の延べ面積1㎡当たり家賃（2018年）



(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)

■借家のタイプ別にみた平均家賃の比較

(単位:円/㎡)

	公営の借家	UR・公社の賃貸住宅	民営の借家	給与住宅	借家総数
浦安市	583	1,824	1,947	830	1,784
習志野市	509	1,272	1,514	604	1,285
船橋市	486	1,240	1,590	721	1,450
市川市	471	1,792	1,730	1,137	1,656
江東区	542	1,859	2,540	1,238	1,976
江戸川区	617	1,724	1,914	1,067	1,725

(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)

(4) 住宅確保要配慮者の状況

① 高齢者

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）は増加に転じています。

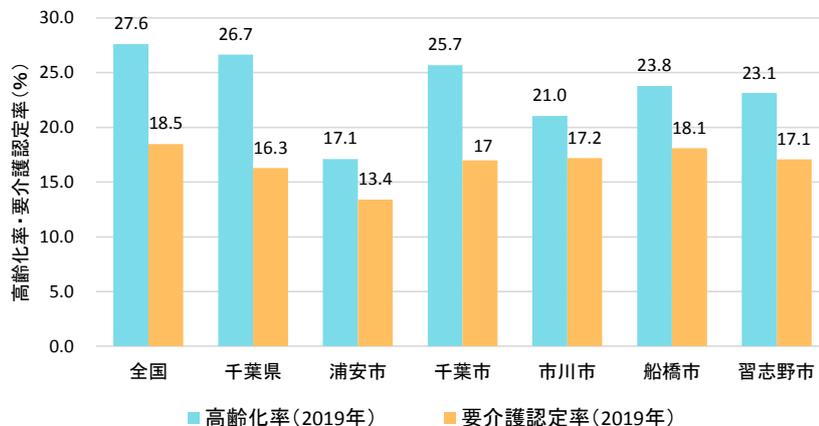
■要介護認定者数の推移



（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）

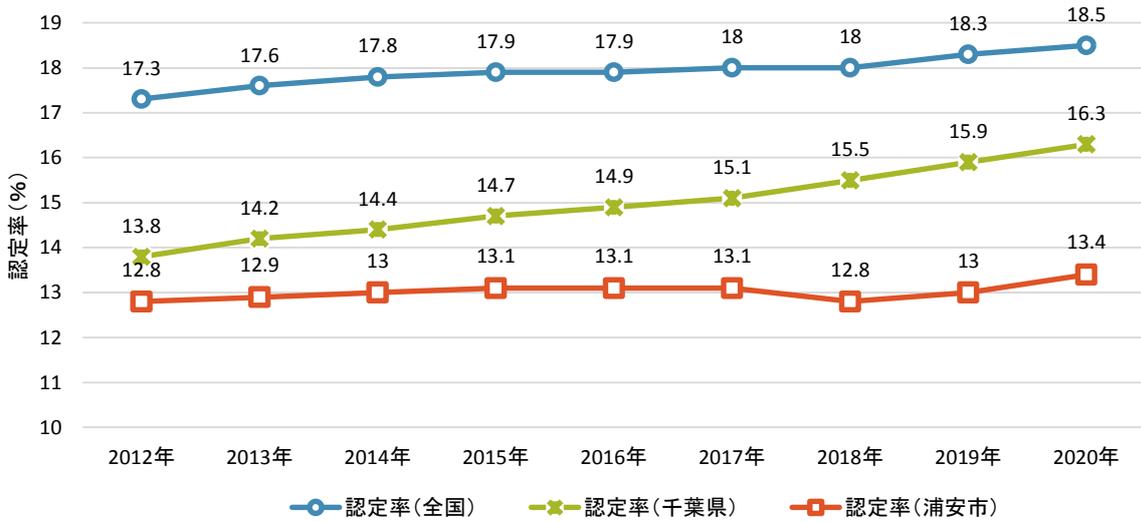
高齢化率、要介護認定率（65歳以上人口に対する要介護認定を受けている割合）は、全国平均・千葉県平均、周辺市と比べて低くなっています。

■高齢化率・要介護認定率の比較



（資料：住民基本台帳（2019年1月1日）
及び地域包括ケア「見える化」システム（厚生労働省）（2019年10月末）

■要介護認定率の比較と推移



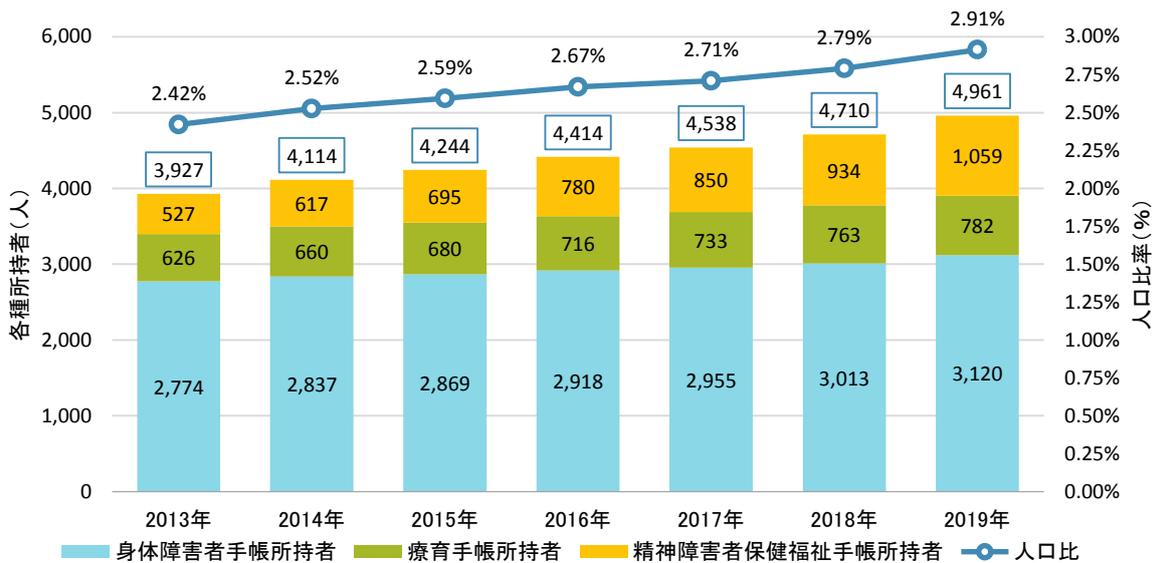
(資料：地域包括ケア「見える化」システム（厚生労働省）各年3月末)

② 障がい者

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ることとなります。

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



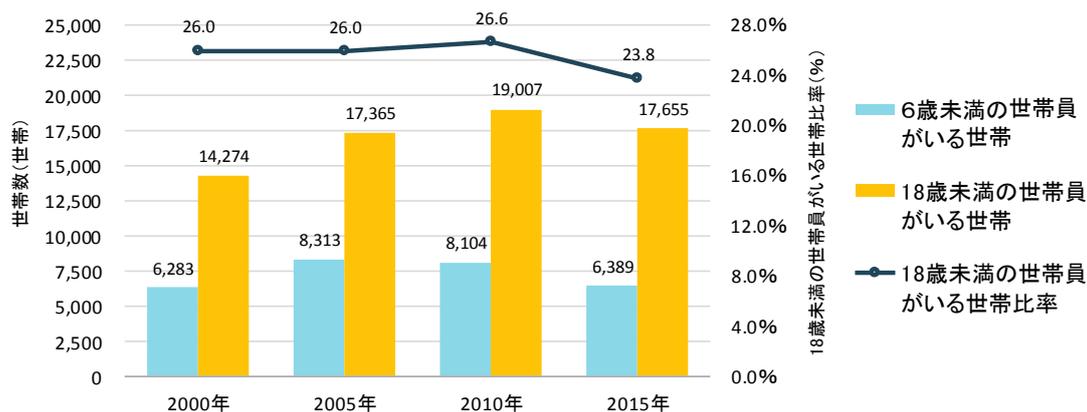
(資料：各年浦安市障がい福祉課（各年3月31日時点）及び住民基本台帳（各年3月時点）)

③ 子育て世帯

18歳未満の子どもがいる世帯は、2010（平成22）年まで増加していましたが、2010（平成22）年以降減少に転じています。また、6歳未満の子どもがいる世帯は、2005（平成17）年以降減少に転じています。

総世帯数に対する比率は、26%台で推移していましたが、2015（平成27）年には23.8%に減少しています。

■子どものいる世帯の推移

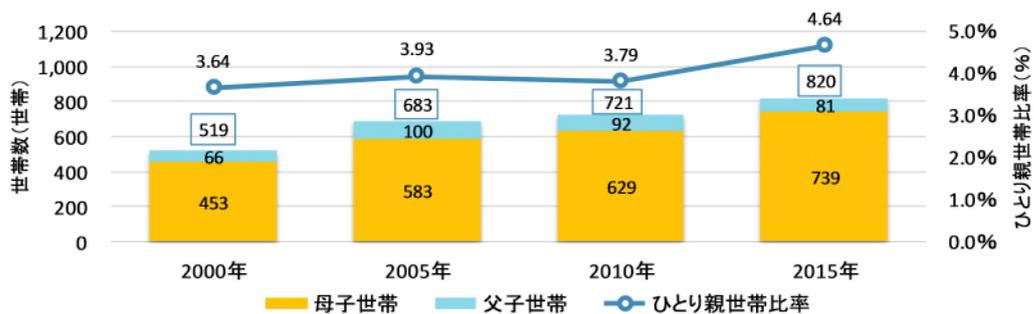


（資料：各年国勢調査）

④ ひとり親世帯

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倍増加しています。ひとり親世帯の中でも、「母子世帯」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1.3倍増加していますが、「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）

⑤ 低所得世帯

2015（平成27）年4月から、生活困窮者自立支援法が施行され、「生活困窮者自立支援制度」が創設されました。この制度は、既存の制度では十分に対応できなかった生活保護に至る前の段階の生活困窮者に対し、自立相談支援等を行っています。

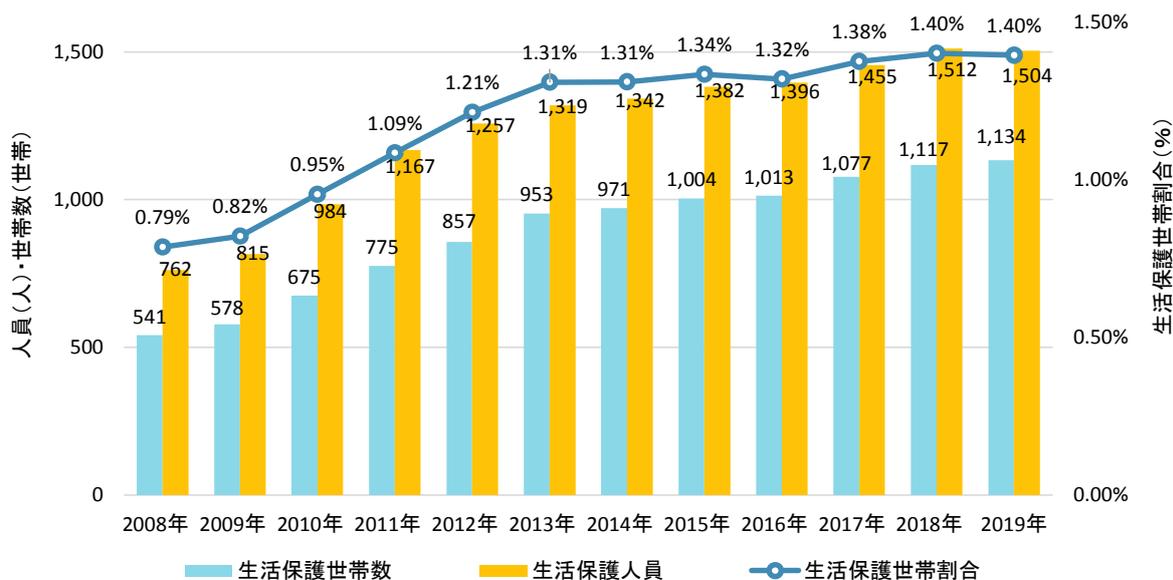
2016（平成28）年度の新規相談受付件数は338件、住宅確保給付金は7件でした。

2016（平成28）年度	
新規相談受付件数	338件
住宅確保給付金	7件

（資料：浦安市社会福祉課）

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：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））

⑥ 外国人世帯

外国人登録者数は、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 1.3 倍増加し、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））

⑦ その他の要配慮者

DV（配偶者などからの暴力）相談件数（相談者実数）は、2012（平成 24）年以降増加傾向にあり、新規の相談が半数程度を占めています。

■DV 相談件数の推移



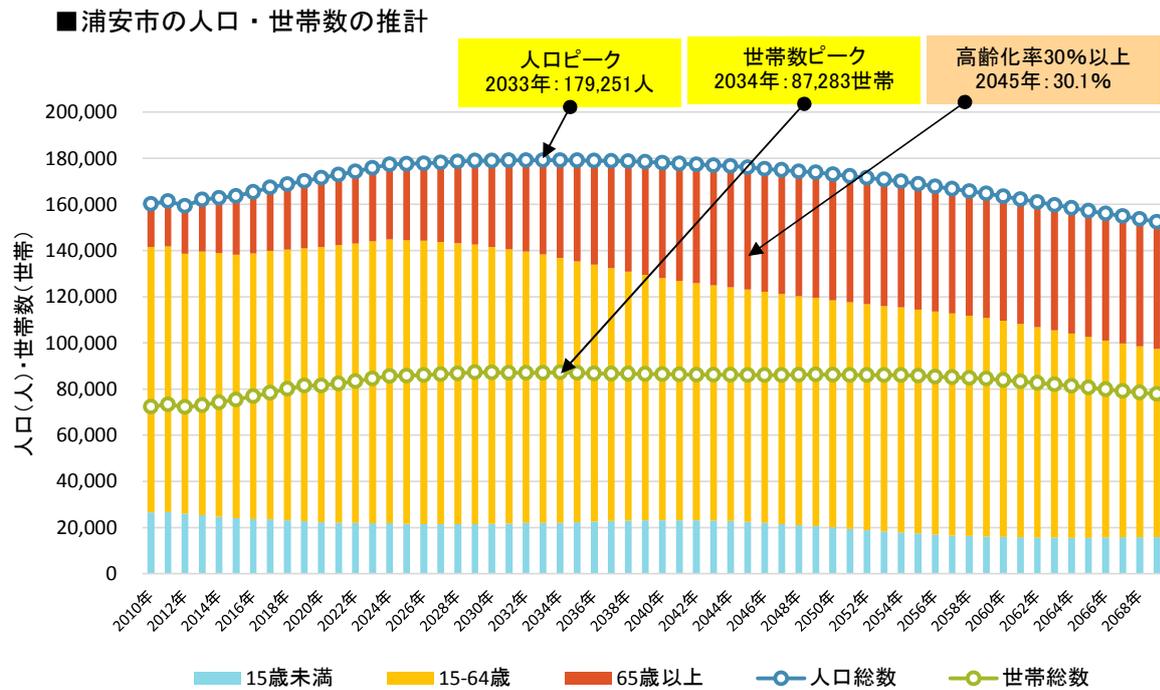
（資料：浦安市男女共同参画センター）

(5) 人口・世帯の推計

① 浦安市の人口・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。



(資料：浦安市人口推計（令和元年度浦安市企画政策課）)

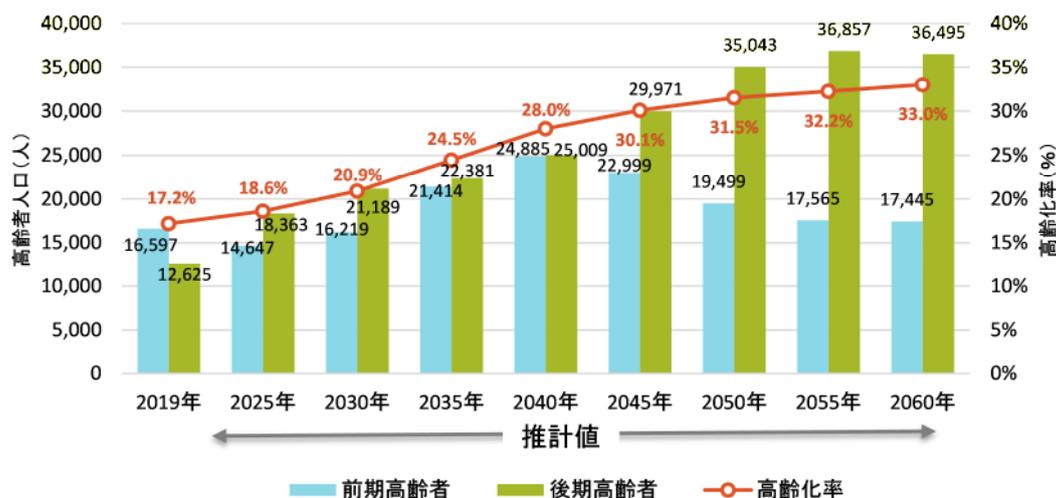
年次	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
人口総数	171,523	177,561	179,011	179,099	178,096	176,092	173,072	168,926	163,483
15歳未満人口	22,401	21,580	21,575	22,400	23,138	22,436	20,051	17,444	15,948
構成比(%)	13.1%	12.2%	12.1%	12.5%	13.0%	12.7%	11.6%	10.3%	9.8%
15～64歳人口	119,191	122,971	120,028	112,904	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%

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%を超えることが予測されます。

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予測されます。

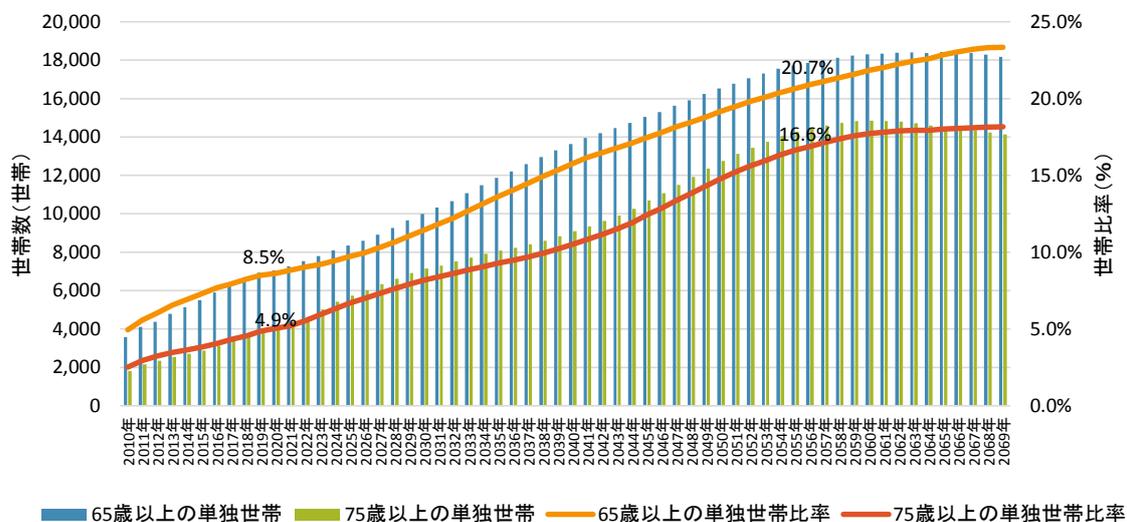
■ 高齢者人口の将来推計



（資料：浦安市人口推計（令和元年度浦安市企画政策課））

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。

■ 高齢者単独世帯の推計



（資料：浦安市人口推計（令和元年度浦安市企画政策課））

2-2 住宅ストック・住宅市場の動向

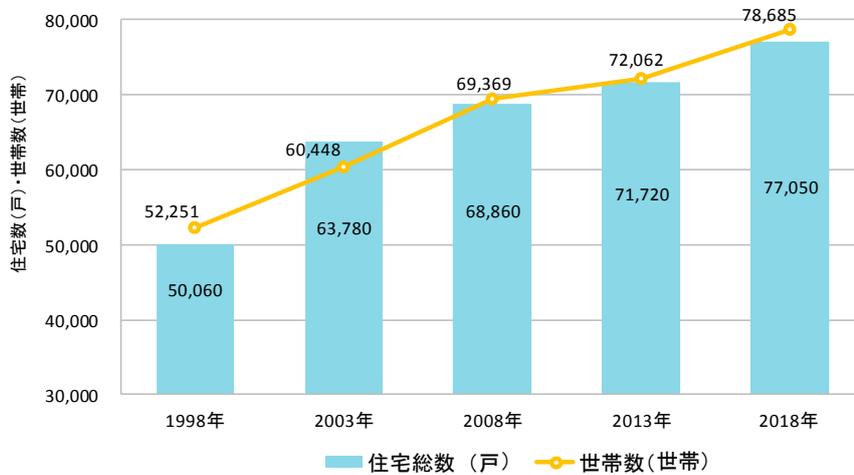
(1) 住宅数及び空き家の動向

① 居住状況別の住宅数の動向

住宅・土地統計調査によると、2018（平成 30）年の居住世帯のある住宅ストック数は、77,050 戸となっています。

浦安市の世帯数は、ここ 20 年で約 1.5 倍に増加していますが、居住世帯のある住宅数は、世帯数の推移とほぼ呼応して、50,060 戸から 77,050 戸と約 1.5 倍に増加しています。一方、居住世帯のない住宅も約 9,500 戸存在しており、普段は居住していない住宅や空き家も一定数存在しています。

■住宅数及び世帯数の推移

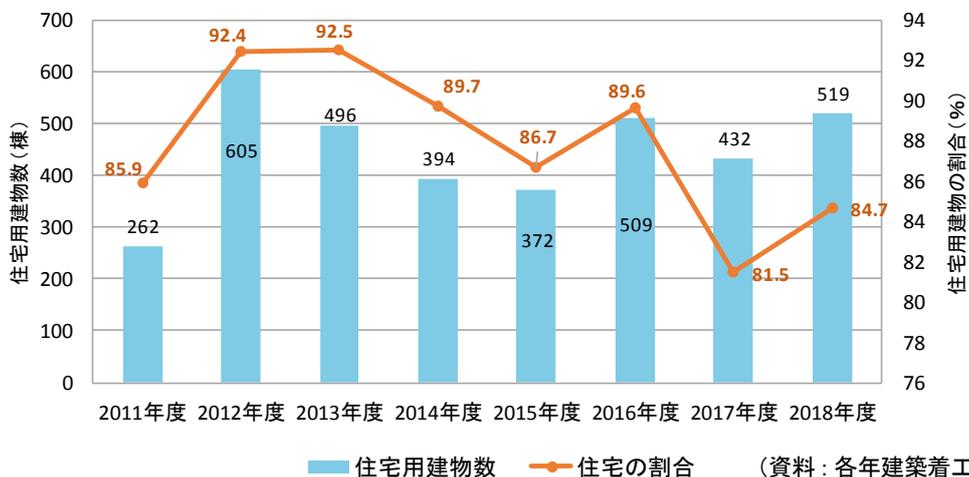


(資料：各年住宅・土地統計調査/各年住民基本台帳(1月1日))

② 新設着工住宅数の推移

近年の住宅着工数を年度別にみると、2011年3月の東日本大震災による液状化被害等の影響も想定され、2011（平成 23）年度の着工数が少ないですが、その後、2012（平成 24）年度の 605 棟をピークとして、約 400～500 棟の着工数で推移しています。

■住宅用建物の着工数

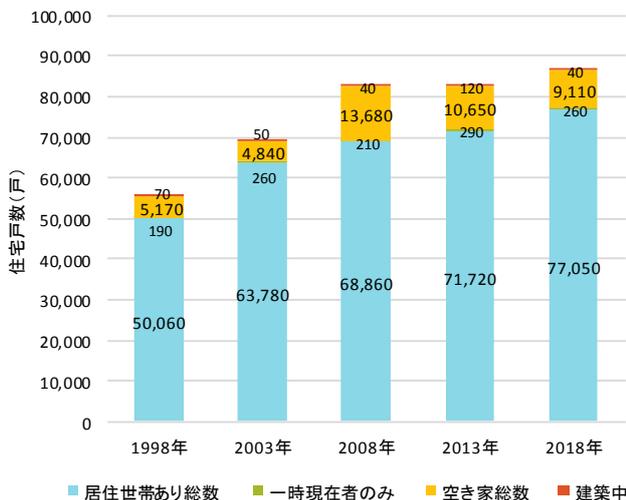


(資料：各年建築着工統計調査)

③ 空き家の状況

本市の住宅ストック数は、2018（平成30）年住宅・土地統計調査において約8万6千戸となり、ここ20年で約1.7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。

■住宅数及び空き家数等の推移



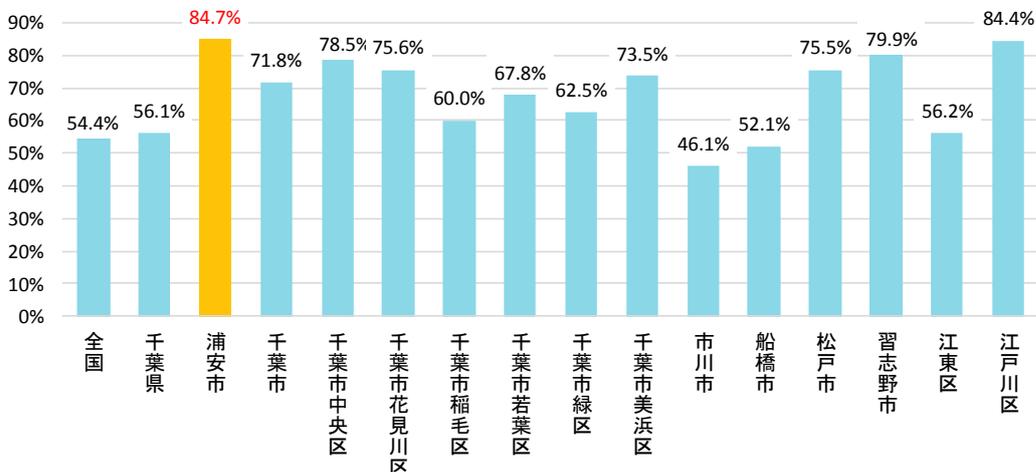
（資料：各年住宅・土地統計調査）

■状況別の空き家数の推移



（資料：各年住宅・土地統計調査）

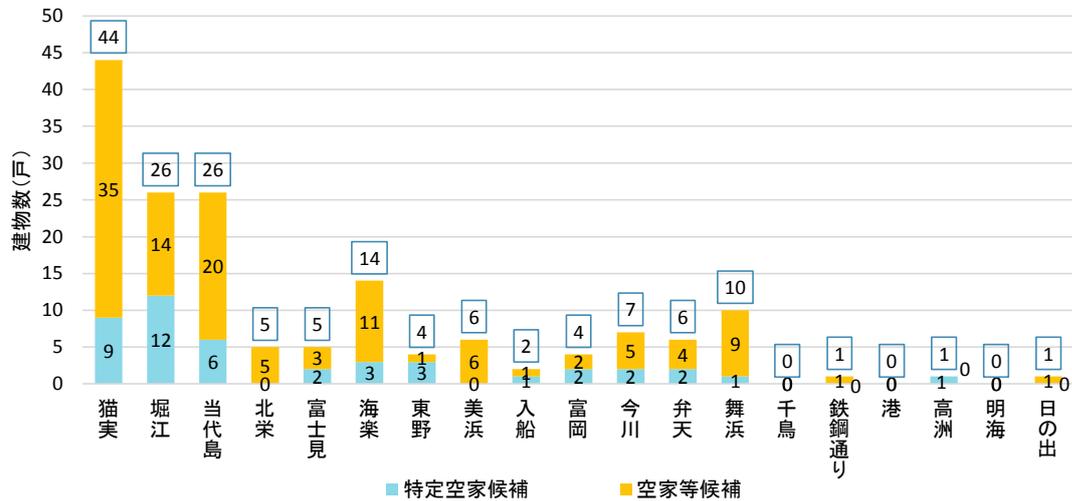
■賃貸用・売却用として市場に流通する空き家率の周辺自治体との比較



（資料：2018（H30）年住宅・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「特定空家等候補」は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。

■「空家等実態調査」による市内の空き家(※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)

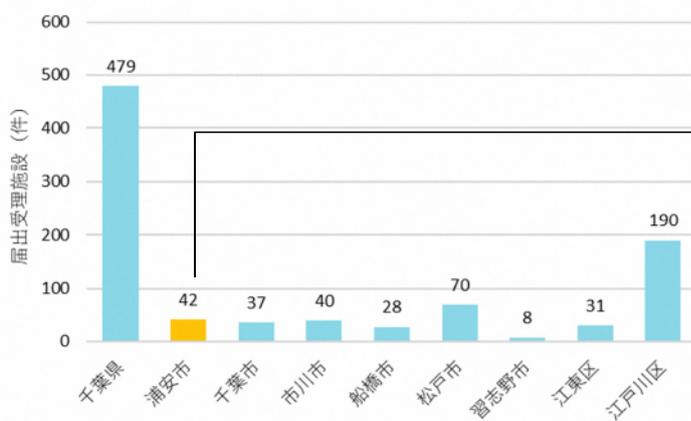
(※注)市が2019(令和元)年度に実施した「空家等実態調査」における「空家等候補」等は、水道の閉栓データや現地目視調査により、長期間空き家状態にある住宅等を抽出したものであり、総務省が実施する「住宅・土地統計調査」において一時的に居住が確認できない状態となっている「空き家」とは、調査対象が異なり一致しない。

④ 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浦安市内の民泊施設は42戸となっています。

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



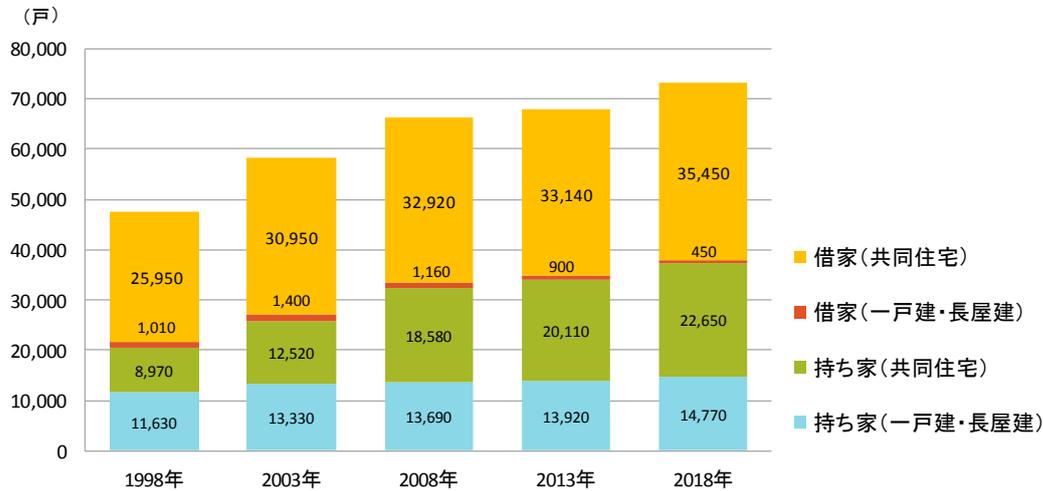
	届出受理施設
猫実	1
堀江	2
当代島	1
北栄	2
富士見	18
海楽	1
東野	3
美浜	2
今川	8
弁天	3
舞浜	1

(2) 住宅タイプ別のストックの動向

① 住宅の所有関係別ストックの動向

本市の住宅タイプは、持ち家と借家が概ね半数ずつ占めていますが、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

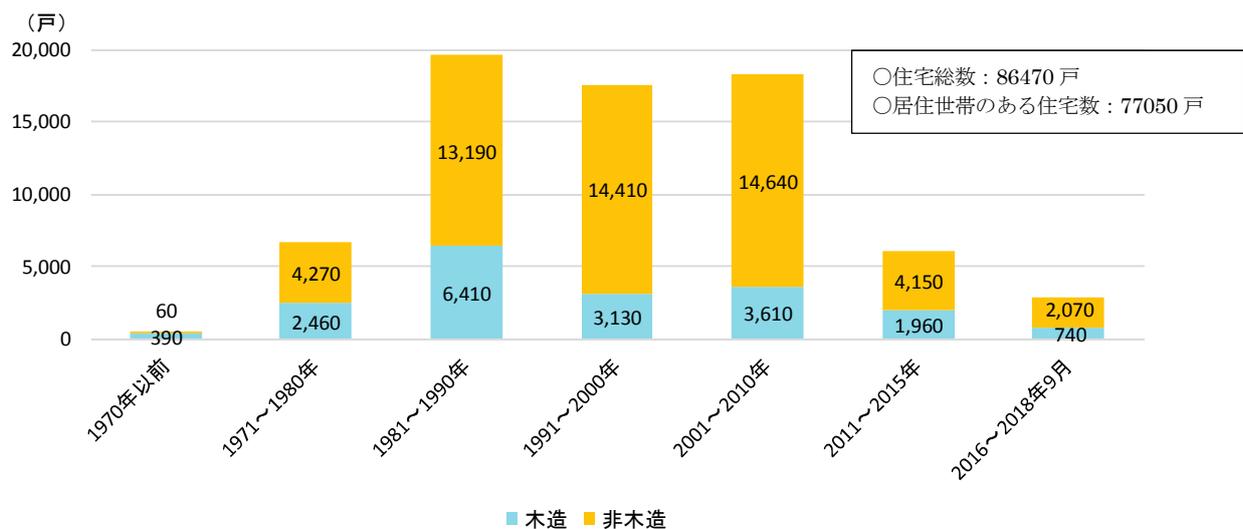


(資料：各年住宅・土地統計調査)

② 住宅の建て方・構造・建築時期別の動向

本市では、埋立地の住宅地開発の本格化した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



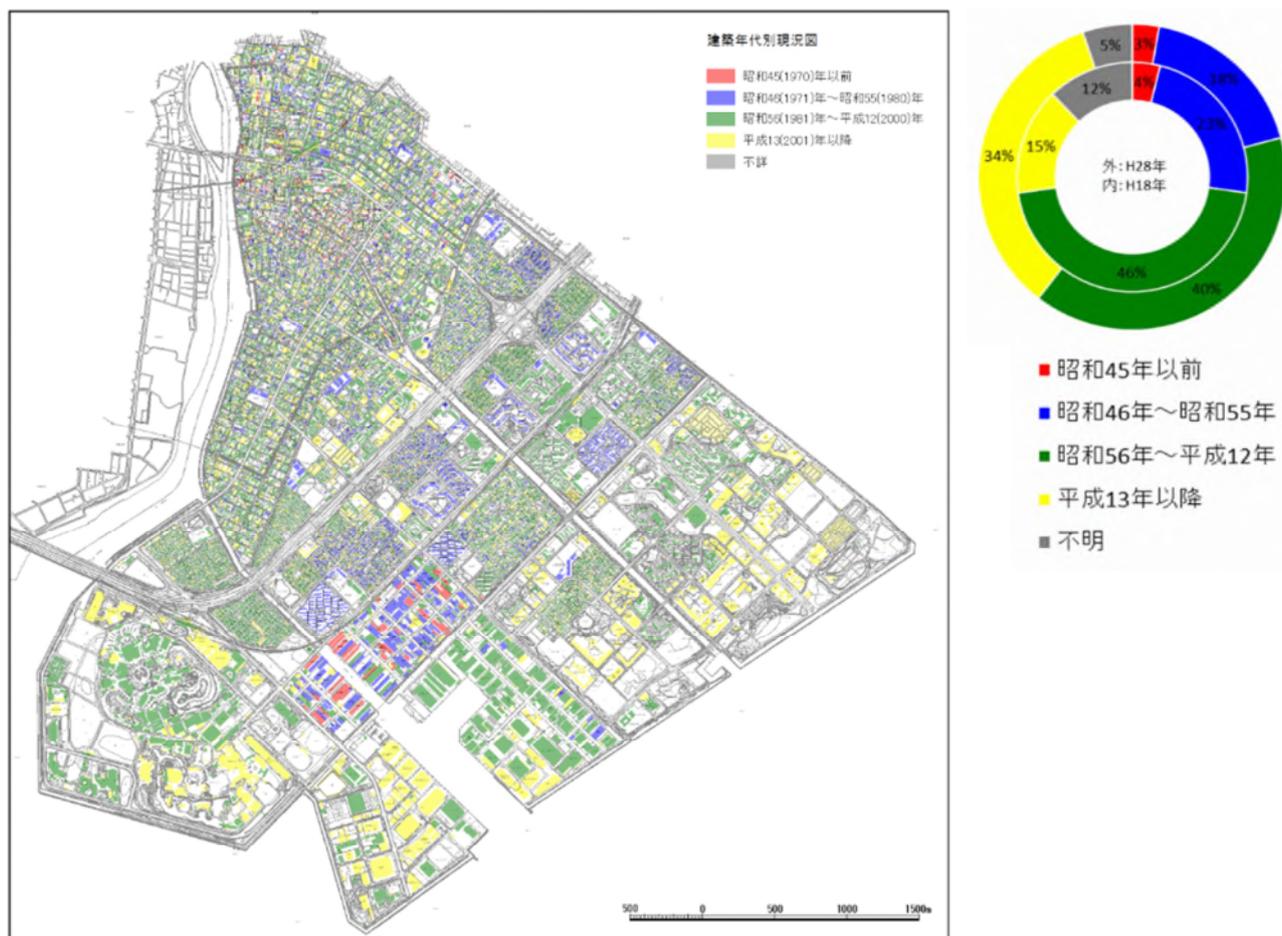
(資料：2018（H30）年住宅・土地統計調査)

(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。

なお、浦安市市街地環境情報マップにより、建築時期別建築物の分布状況をみると、元町地域では、猫実・堀江・当代島地区において1970（昭和45）年以前の建物が多く、また、1969（昭和44）年に稼働を開始した鉄鋼通り地区でも、1970（昭和45）年以前の建物が目立ちます。

中町地域では、大規模な区画単位で住宅地開発が行われた場所が多いため、1980（昭和55）年以前の共同住宅が集積している区画が多くなっています。

■ 建築時期別建築物の分布状況



建築年代区分別現況

	棟数		建築面積		延床面積	
	実数 (棟)	構成比 (%)	実数 (㎡)	構成比 (%)	実数 (㎡)	構成比 (%)
昭和45年以前	776	2.8	195,775	1.4	137,602	2.9
昭和46年～昭和55年	4,963	18.0	1,605,895	11.3	702,263	15.0
昭和56年～平成12年	10,888	39.6	7,078,475	49.8	2,251,222	48.2
平成13年以降	9,444	34.3	5,109,182	36.0	1,462,119	31.3
不明	1,434	5.2	211,433	1.5	118,694	2.5
合計	27,505	100.0	14,200,760	100.0	4,671,900	100.0

（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）

(3) 住宅ストックの性能水準

① 住宅の広さ・居住水準の動向

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。

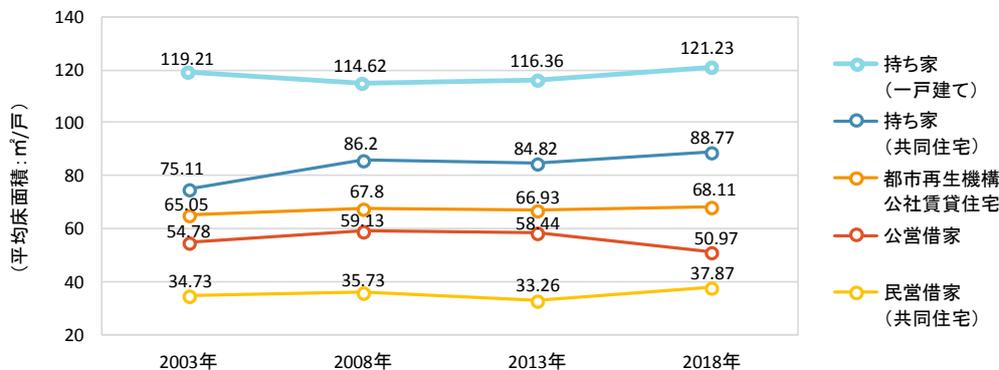
本市では、子育て世帯向けの規模を有する民間賃貸住宅が少なく、民間賃貸住宅では最低居住面積水準未達率が24%を超え、県内でも高い率となっています。子育て世帯の中では未就学児のいる若い子育て世帯の最低居住面積水準未達率が高くなっています。

■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



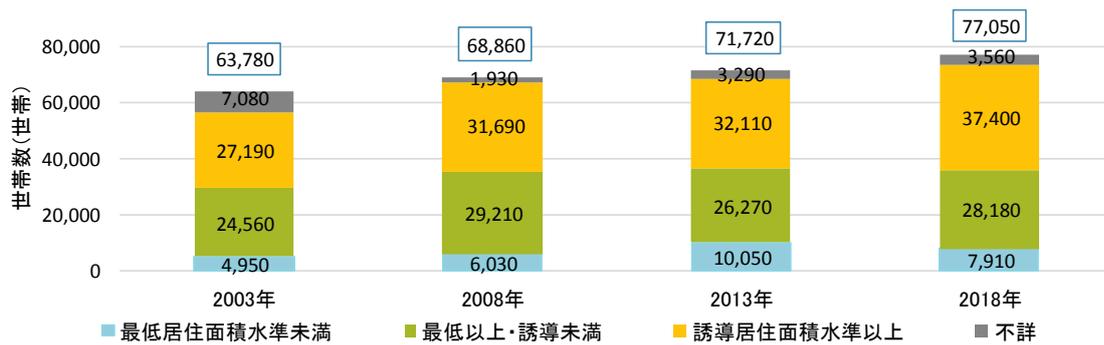
(資料:2018(H30)年住宅・土地統計調査)

■住宅タイプ別の居住面積（単位：㎡）



(資料：各年住宅・土地統計調査)

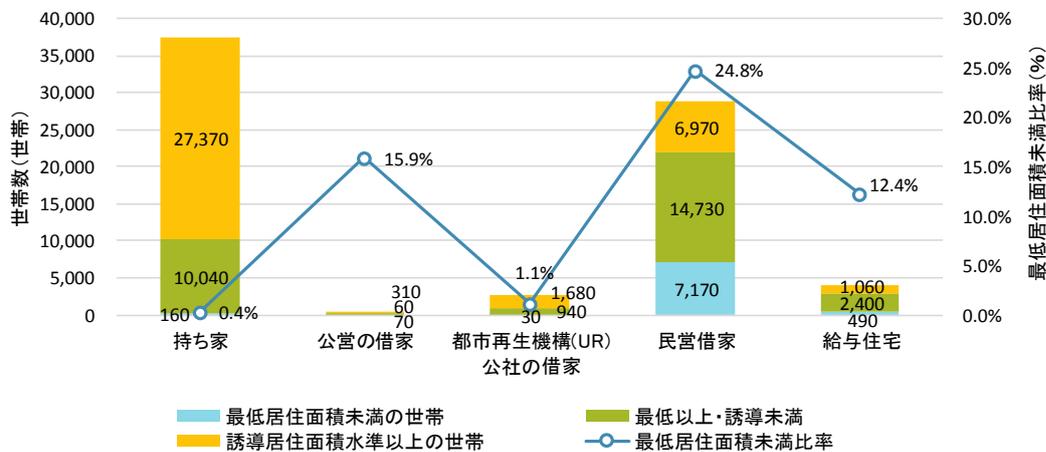
■ 居住面積水準別住宅数の推移



※誘導居住面積水準：「都市居住型」と「一般型」の合計戸数

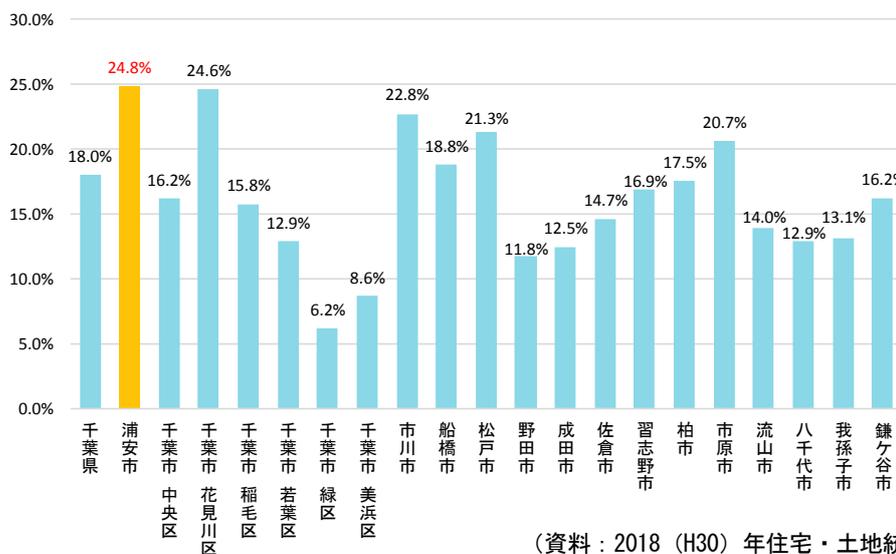
(資料：各年住宅・土地統計調査)

■ 住宅タイプ別、居住水準面積別世帯数



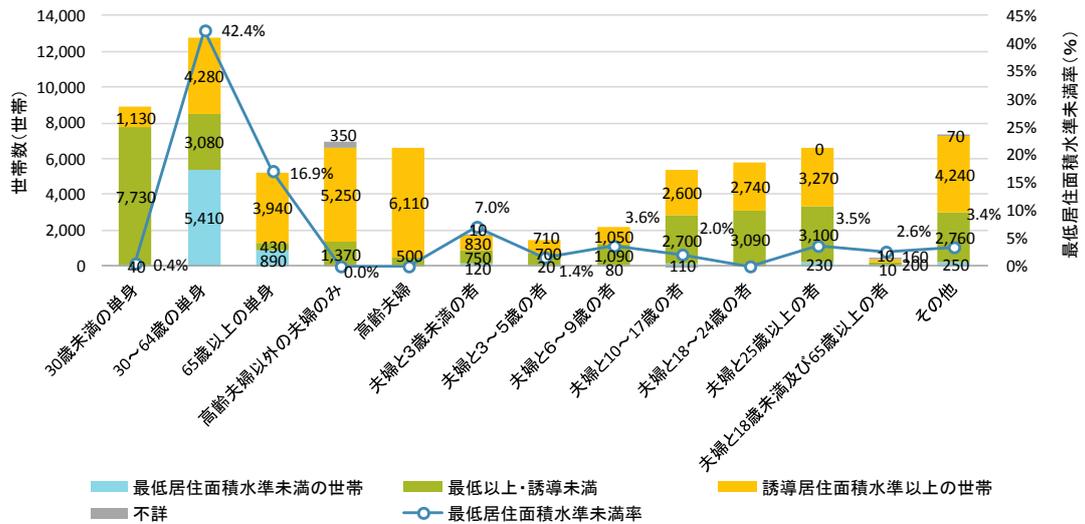
(資料：2018 (H30) 年住宅・土地統計調査)

■ 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満率



(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)

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

区分	住宅数	世帯数	1住宅当たり居住室数	1住宅当たり居住室の畳数	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)

■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。

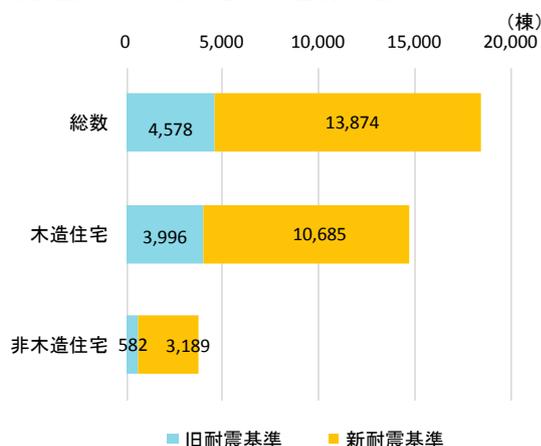
(資料:「住生活基本計画(全国計画)における居住面積水準設定の考え方」国土交通省)

② 耐震化状況

住宅の耐震性については、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残っています。特に、木造住宅については、その約27%が旧耐震基準の時期に建てられた住宅となっています。また、非木造住宅においても、約15%の住戸が旧耐震基準の時期に建てられたものとなっています。これは、非木造住宅の多くを占める分譲集合住宅のうち、半数近くの棟数が旧耐震基準の時期に建てられたものであることと呼応しています。

「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。

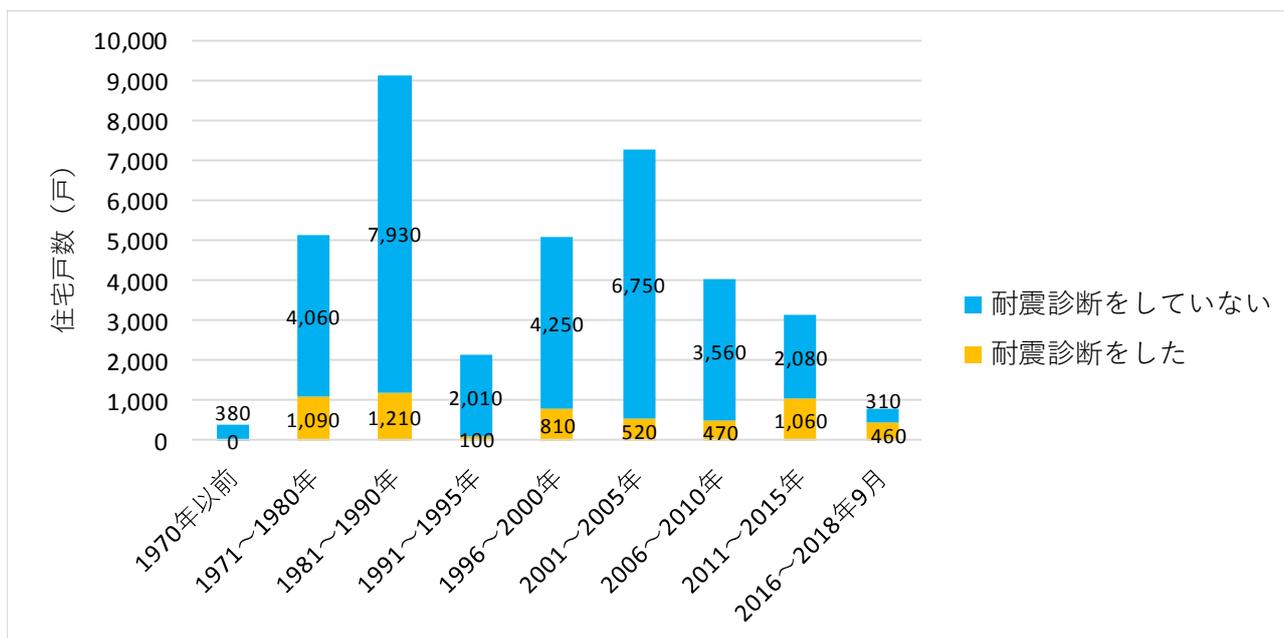
■耐震基準時期別に見た構造別住宅数



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

■建築時期別に見た2014年以降における住宅の耐震診断の有無別持ち家戸数



（資料：2018（H30）年住宅・土地統計調査）

③ バリアフリー対策・リフォーム実施状況

住宅の改修については、多くが台所・トイレなどの設備系の改善を求めており、耐震性やバリアフリーなどの関心は必ずしも高くありません。市民意識調査によると、耐震性の向上(壁・柱・基礎などの補強)、サッシ改善、太陽光利用等の省エネルギー対応の改修、手すりや段差解消等の高齢者対応などの改修意向は、いずれも10数%であり、関心が高いとは言えない状況にあります。

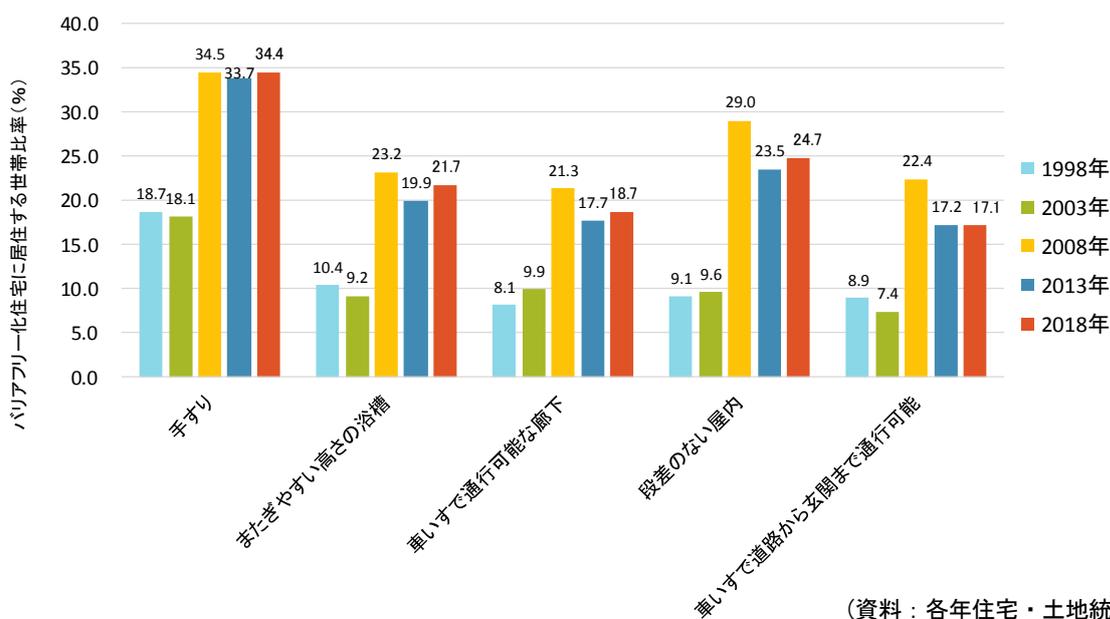
住宅における高齢者や障害者等に対応したバリアフリー整備については、全体的に進んでいません。

■住宅改修意向



(資料：H29.3 浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査)

■住宅におけるバリアフリー整備の状況



(資料：各年住宅・土地統計調査)

④ 省エネ対策等の状況

省エネルギー対応設備に関して、太陽熱利用設備については1%に満たず、十分に普及しているとは言えません。一方、二重サッシや複層ガラスの窓については、徐々に普及しており、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)

(4) 分譲集合住宅ストックの動向

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月現在、185管理組合、633棟、23,818戸あります。

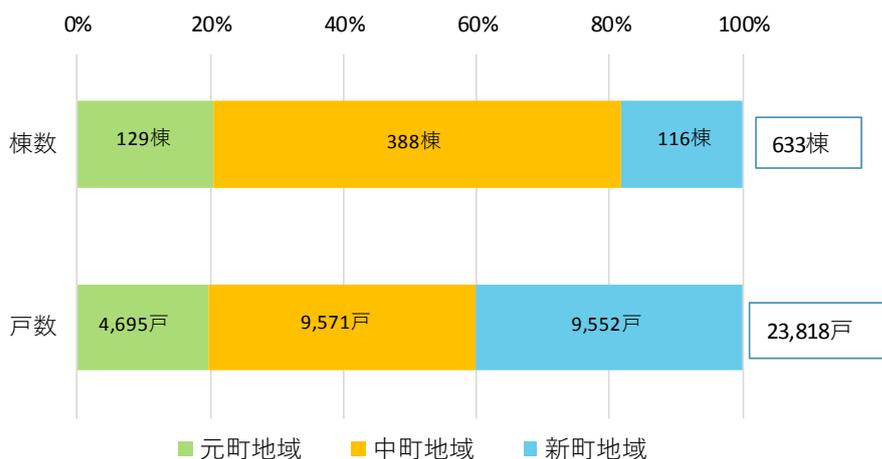
棟数では、1979（昭和54）年以前及び1980年代の物件が60%以上を占め、地域別では中町地域の計画的開発地での物件が約60%を占めています。

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

1980年代まではテラスハウスなど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。

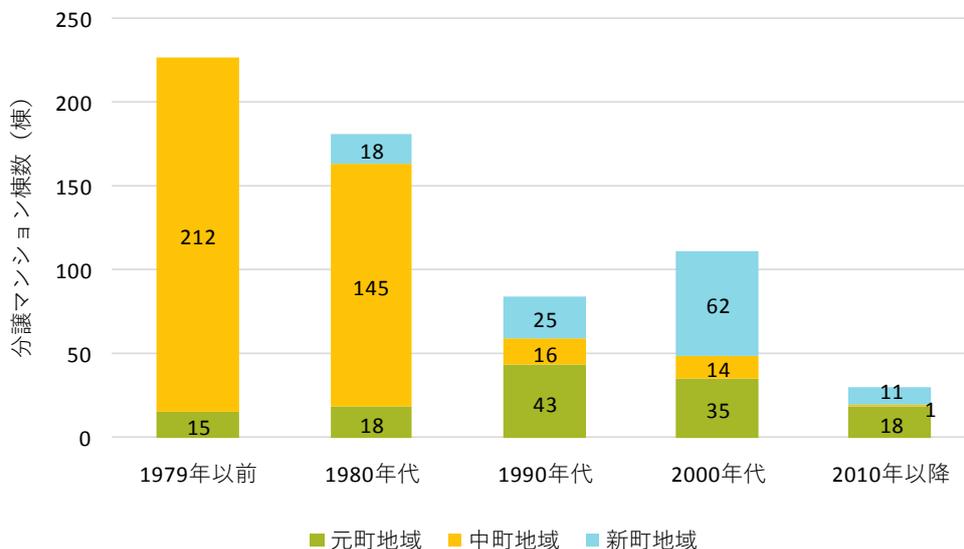
元町地域では1棟当たり平均戸数が30～40戸と、小規模な分譲集合住宅が多くなっていますが、1985（昭和60）年以前供給の高経年化が進む分譲集合住宅と1995（平成7）年以降に分かれています。

■分譲集合住宅の地域別棟数・戸数



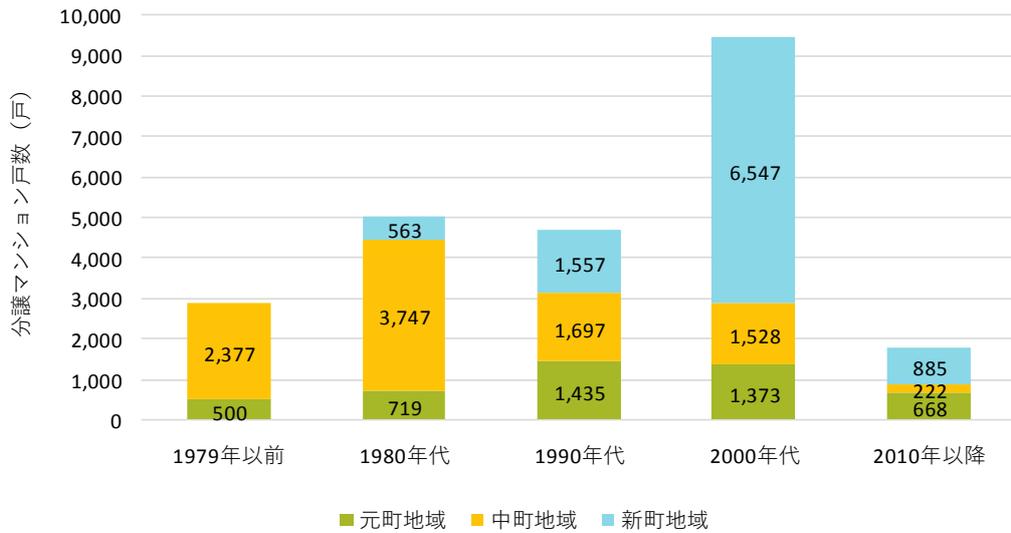
（資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書）

■竣工年代別、地域別、分譲集合住宅棟数



（資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書）

■竣工年代別、地域別、分譲集合住宅戸数



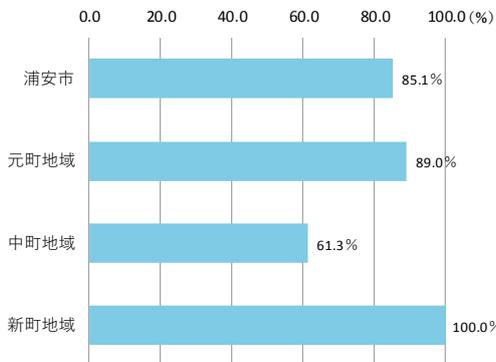
(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

② 共用設備・付帯設備の動向

共用施設全般については、元町地域の分譲集合住宅で整備が遅れている傾向にあります。一方で、棟当たりの戸数が多い大規模分譲集合住宅が多くを占める新町地域においては、相対的に充実しています。

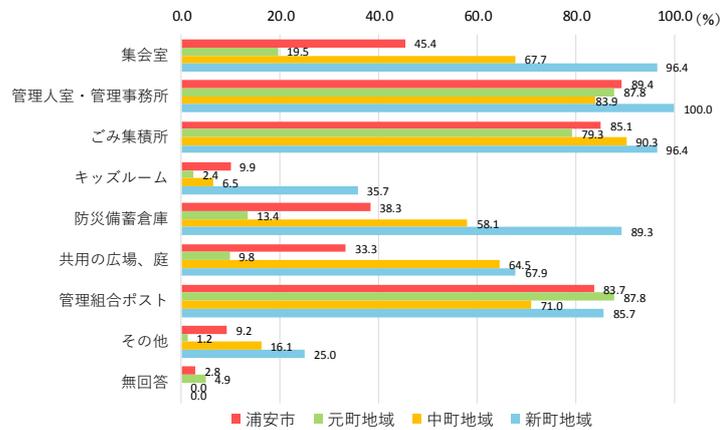
また、付帯設備全般については、新町地域で相対的に充実しています。

■エレベーター設置の有無



(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

■共用施設設置の有無



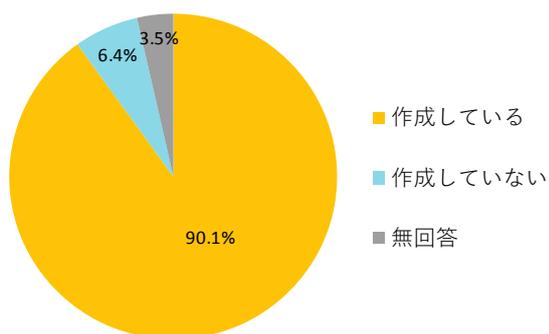
(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

③ 長寿命化の状況

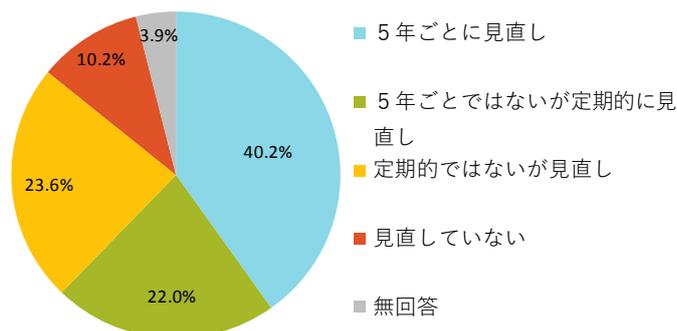
管理組合の約90%で長期修繕計画書を作成していますが、約6%の管理組合では長期修繕計画書を作成していません。また、長期修繕計画書は約40%の管理組合で「5年ごとに見直し」など、見直しを行っている管理組合が約86%となっています。

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。

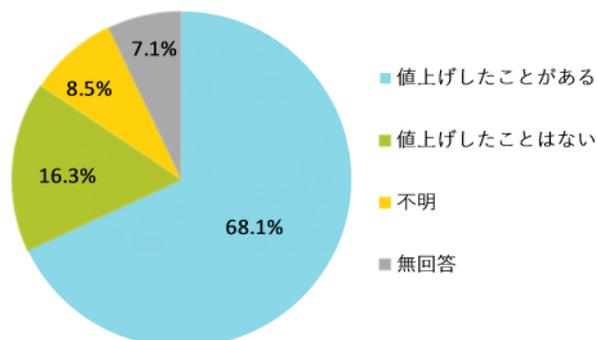
■長期修繕計画の策定状況



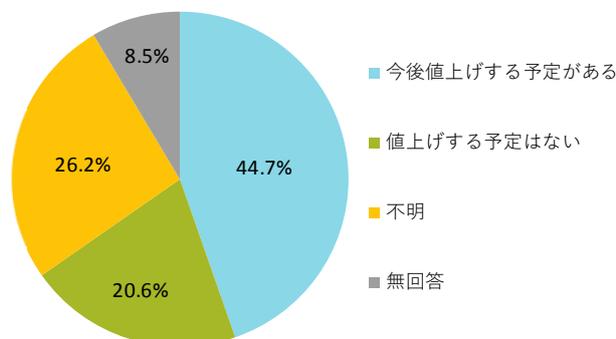
■長期修繕計画の見直し状況



■修繕積立金の見直し実績



■修繕積立金の見直し予定



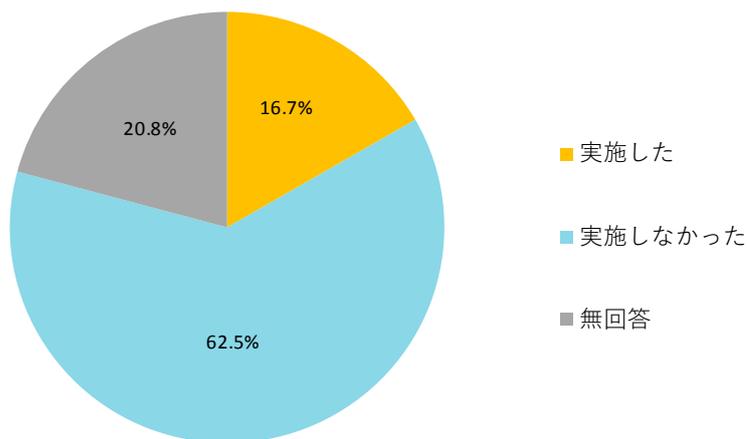
(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

④ 耐震化、高経年化対策の方向性

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。

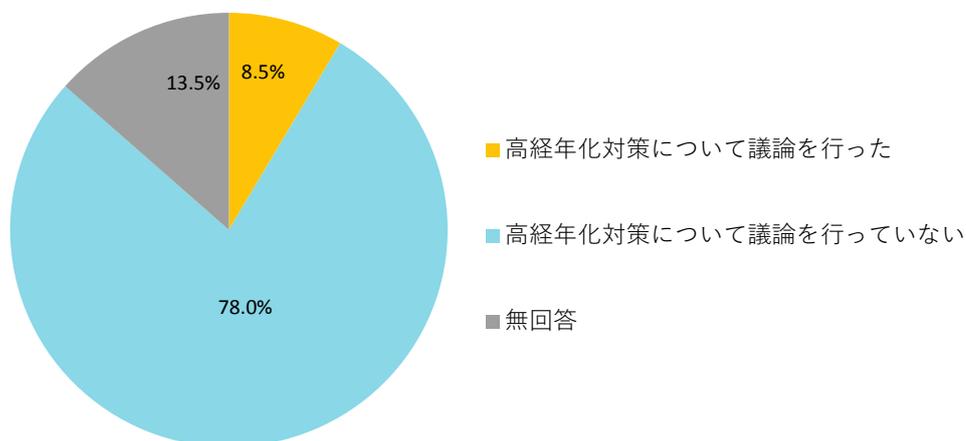
また、高経年化問題への対応については、具体的な検討には至っていない管理組合が約 78%を占めています。

■旧耐震建築物の耐震診断の実施状況



（資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書）

■高経年化対策についての検討の有無



（資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書）

(5) 公共賃貸住宅ストックの動向

① 公共賃貸住宅ストックの状況

市内の公共賃貸住宅は、市営住宅が162戸、県営住宅が361戸、特定優良賃貸住宅が31戸、UR賃貸住宅が3,165戸、合計3,719戸の公共賃貸住宅ストックがあり、中町・新町を中心に立地するUR賃貸住宅の割合が約85%と多くなっています。

■市営住宅の現状

施設名	住所	エレベーター	間取り	戸数	専用床面積	建設年度	構造			
直営市営住宅	猫実第1市営住宅	有	2DK	15戸	55.0㎡	H7	中層耐火5階建 (一部3階建)			
			3DK	11戸	67.6㎡					
	猫実第2市営住宅	有	1DK	8戸	45.4㎡	H9	中層耐火3階建			
			1DK(車椅子仕様)	4戸	45.4㎡					
			2DK	6戸	55.0㎡					
	堀江市営住宅団地	(1号棟)堀江4-28-1	無	2DK	20戸	48.8㎡	H3	中層耐火5階建		
2DK				10戸	48.8㎡					
(2号棟)堀江4-28-2		無	3DK	10戸	57.2㎡	H4	中層耐火5階建			
			2DK	17戸	48.8㎡					
借上げ市営住宅	当代島市営住宅 (借上げ満了:H32.9)	有	2DK(車椅子仕様)	1戸	56.7㎡	H12	中層耐火5階建			
			2DK(車椅子仕様)	1戸	63.5㎡					
			1戸	62.0㎡						
			3DK	3戸	65.7㎡					
			2戸	66.0㎡						
			1DK(車椅子仕様)	1戸	54.1㎡					
	堀江東市営住宅 (借上げ満了:H35.9)	有	1DK	3戸	39.4㎡	H15	中層耐火5階建			
			2戸	44.4㎡						
			2DK	9戸	54.4㎡					
			5戸	53.5㎡						
			1戸	55.5㎡						
			3DK	5戸	65.5㎡					
東野市営住宅 (借上げ満了:H37.9)	有	1DK	6戸	40.0㎡	H17	中層耐火3階建				
		1DK(車椅子仕様)	1戸	55.3㎡						
		2DK	11戸	55.3㎡						
		3DK	6戸	64.1㎡						
		合計					162戸			

(資料：浦安市 HP 浦安市市営住宅一覧)

■市内の県営住宅の現状

住宅名称	管理戸数	所在地	交通の便	建設年度	浴槽釜	ガス	トイレ	備考
浦安辰巳	44戸	浦安市猫実1-7-18	東西線浦安駅からバス7分 浦安市役所下車 徒歩5分	1971	無	都市ガス	水洗	中層(5階建)エレベータ有
浦安堀江	60戸	浦安市富士見3-9	東西線浦安駅からバス15分 富士見3丁目下車 徒歩1分	1977	無	都市ガス	水洗	中層(5階建)車椅子用2戸
浦安高洲	257戸	浦安市高洲2-6	JR新浦安駅からバス8分 高洲保育園入口 徒歩3分	1988~1990	無	都市ガス	水洗	高層(12・14階建)エレベータ有 中層(5階建)
合計	361戸							

(資料：千葉県住宅供給公社 HP 団地情報)

■市内のUR賃貸住宅の現状

団地名	住所	交通条件	当初管理開始年度	管理戸数	住棟数	構造階数	住戸形式	備考
浦安駅前市街地住宅	浦安市北栄1-10-20	東京メトロ東西線浦安駅徒歩3分	S45	119戸	1棟	高層耐火6階建	1K・1DK・1LDK (29~44㎡)	
浦安ニューシティ美浜西エステート	浦安市美浜2	JR京葉線新浦安駅徒歩1分 /東西線浦安駅バス10分	S53	910戸	14棟	高層耐火11階建等	1LDK~3DK (64~66㎡)	耐震診断済み (Is≥0.6)
浦安マリナイースト21フォーラム海風の街	浦安市日の出1-3	JR京葉線新浦安駅徒歩12分	S62	387戸	4棟	高層耐火14階建等	1DK~S・4LDK (35~91㎡)	
浦安マリナイースト21望海の街	浦安市明海4-2	JR京葉線新浦安駅徒歩16分 (バス6分)	H6	850戸	10棟	高層・超高層28階建等	1LDK~3LDK (54~84㎡)	
浦安マリナイースト21潮音の街	浦安市高洲6-1	JR京葉線新浦安駅バス9分	H6	200戸	3棟	高層14階建等	1LDK~4LDK (49~86㎡)	
浦安マリナイースト21海園の街	浦安市明海3-2	JR京葉線新浦安駅徒歩17分 (バス6分)	H10	500戸	11棟	高層14階建等	1LDK~4LDK+S (55~135㎡)	
コンフォール浦安弁天	浦安市弁天1-21	JR京葉線浜浜駅徒歩15分	H10	199戸	10棟	中層2~3階・5階(EV付)建	1LDK~4LDK (46~90㎡)	
合計				3,165戸	53棟			

(資料：UR 都市機構 HP)

■市内の特定優良賃貸住宅のストック量の推移



(資料：各年度末時点 浦安市住宅課)

② 世帯別の市営住宅への申し込み状況の推移

市営住宅の応募状況をみると、近年減少傾向ではありますが、年間の平均応募倍率は10倍を超えており、公営住宅のニーズに対してストックの空き家発生量が少ない状況が続いています。

市営住宅の応募状況では、近年、母子世帯の応募が多くなっています。

■市営住宅の応募状況

年度	戸数	申込件数	平均 応募倍率	母子	父子	DV	高齢	障がい	単身	一般	多子	合計
21	3	148	49.3倍	36 (22.0%)	1 (0.6%)	3 (1.8%)	32 (19.5%)	22 (13.4%)	43 (26.2%)	23 (14.0%)	4 (2.4%)	164
22	7	339	48.4倍	157 (42.1%)	1 (0.3%)	4 (1.1%)	54 (14.5%)	38 (10.2%)	0 (0.0%)	92 (24.7%)	27 (7.2%)	373
23	3	104	34.7倍	46 (37.4%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	29 (23.6%)	25 (20.3%)	0 (0.0%)	14 (11.4%)	8 (6.5%)	123
24	10	333	33.3倍	115 (30.4%)	2 (0.5%)	3 (0.8%)	43 (11.4%)	77 (20.4%)	85 (22.5%)	42 (11.1%)	11 (2.9%)	378
25	3	84	28.0倍	39 (41.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (20.0%)	21 (22.1%)	0 (0.0%)	15 (15.8%)	1 (1.1%)	95
26	2	59	29.5倍	23 (31.1%)	1 (1.4%)	1 (1.4%)	28 (37.8%)	18 (24.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.1%)	74
27	3	69	23.0倍	40 (46.5%)	0 (0.0%)	2 (2.3%)	21 (24.4%)	18 (20.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (5.8%)	86
28	8	132	16.5倍	71 (45.5%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	42 (26.9%)	32 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (6.4%)	156
29	6	101	16.8倍	28 (22.8%)	0 (0.0%)	2 (1.6%)	19 (15.4%)	25 (20.3%)	40 (32.5%)	4 (3.3%)	5 (4.1%)	123
30	9	110	12.2倍	50 (40.7%)	0 (0.0%)	2 (1.6%)	39 (31.7%)	31 (25.2%)	0 (0.0%)	4 (3.3%)	4 (3.3%)	130

注1：22、23、25、26、27、28、30年度は単身者申し込み不可

注2：26、27、28年度は一般世帯申し込み不可

注3：特枠要件(世帯要件)が重複する世帯がいるため、実際の申込件数と特枠要件の合計値では差があります。

(資料：浦安市住宅課)

(6) 住宅市場の動向

① 近年の住宅供給動向

建築着工統計によると、近年の着工建築物では、住宅用が大部分を占めると想定される木造建築物が半数以上を占めています。

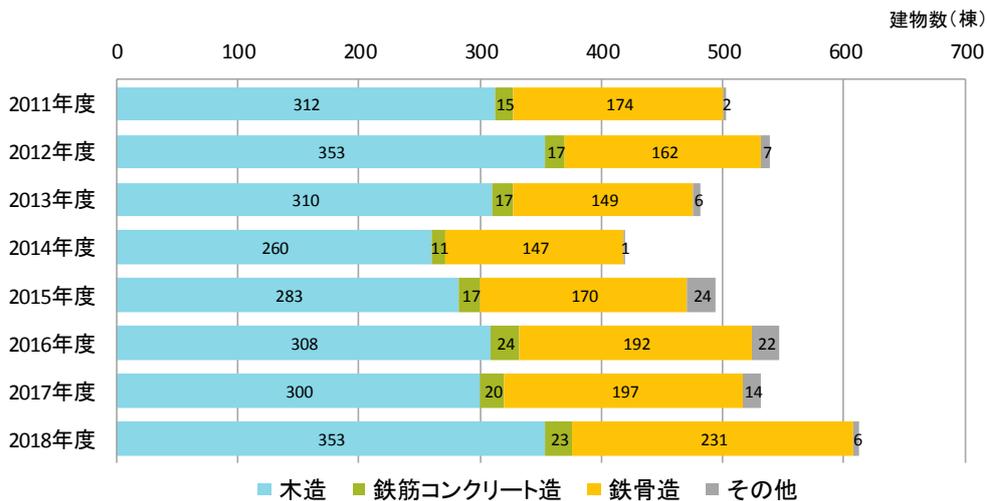
また、住宅用建物数をみると、2011（平成 23）年は東日本大震災の影響と想定されきわめて少ないですが、その後は約 400～500 棟程度の水準で推移しています。

分譲集合住宅の建設動向については、1979（昭和 54）年～1982（昭和 57）年に大きな山があり、その後 1991（平成 3）～2001（平成 13）年にばらつきはありますが、大規模分譲集合住宅を中心として供給が盛んになっています。

分譲集合住宅の規模については、新町地域に大規模な分譲集合住宅が多く、平均戸数 85.5 戸/棟となっています。分譲集合住宅の戸当たり床面積は、新町地域で広く、元町地域で狭くなっています。

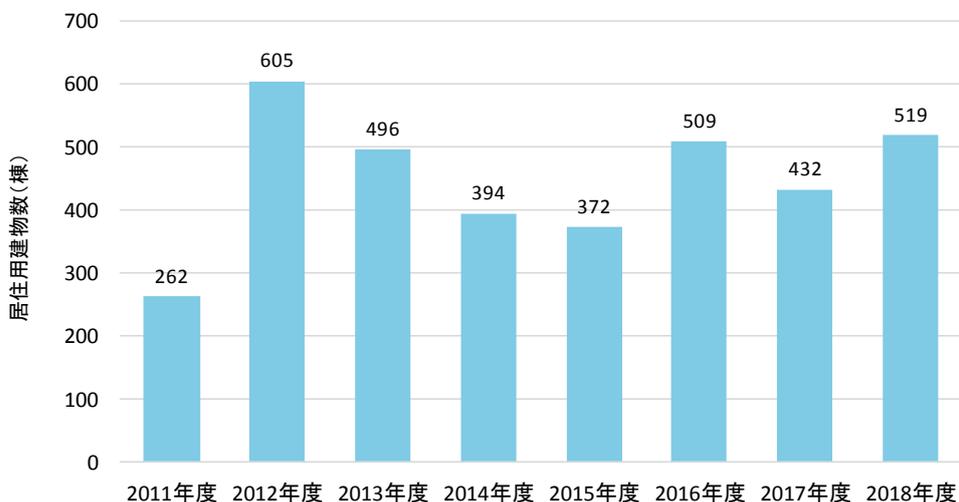
1 戸当たりの床面積は、新町地域でもっとも大きく、元町地域でもっとも小さくなっています。

■構造別建築物の棟数着工推移



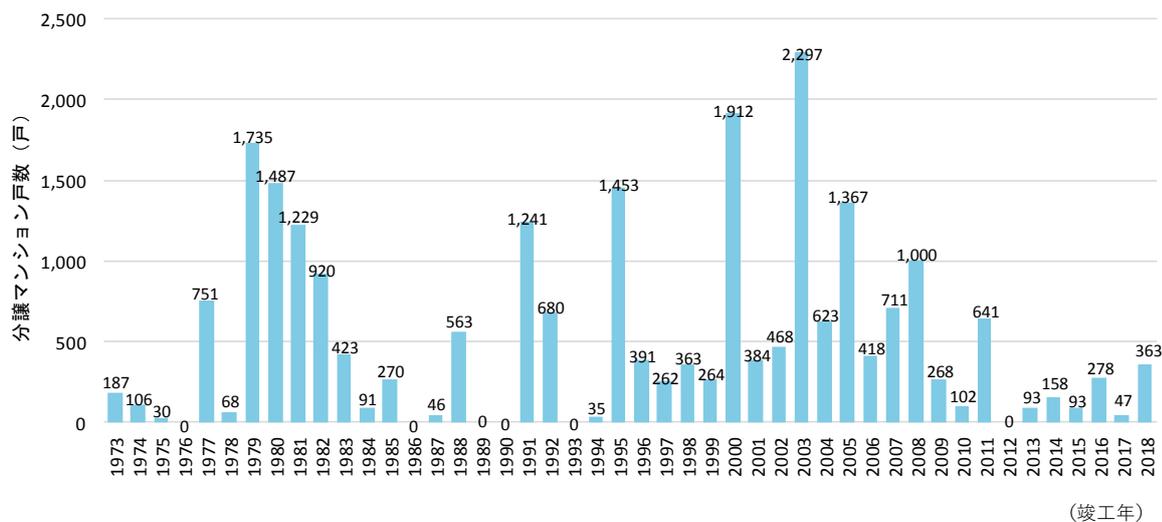
(資料：各年建築着工統計)

■住宅用建物数の着工推移



(資料：各年建築着工統計)

■分譲集合住宅の年別建設戸数

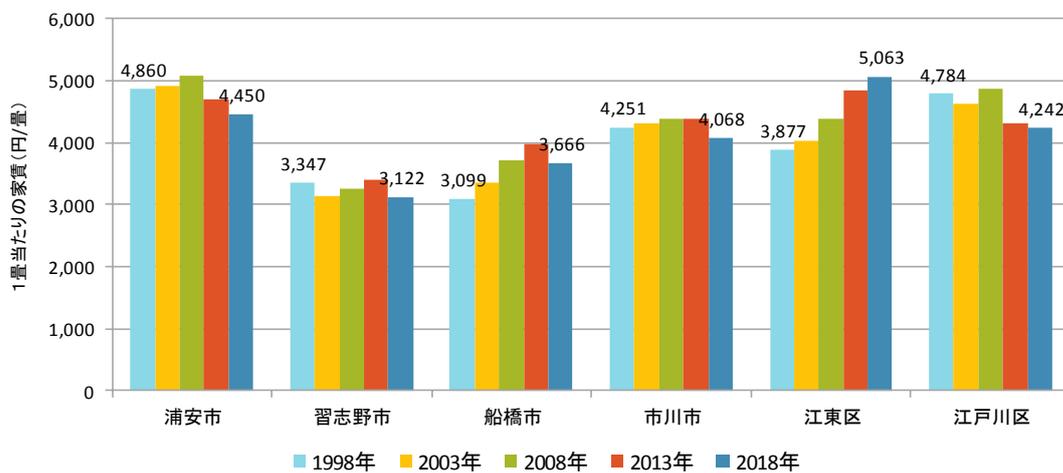


(資料：2019 (R1) 年浦安市住宅課)

② 民間賃貸住宅の家賃水準の動向

民間賃貸住宅の家賃水準を近隣自治体との比較でみると、浦安市は、県内近隣市ではもともと高い家賃水準 4,450 円/畳を保持しています。近隣の東京区部との比較でも、江東区の 5,063 円/畳よりは低いですが、江戸川区の 4,242 円/畳よりは高い水準となっています。

■民間賃貸住宅の1畳当たり家賃の推移

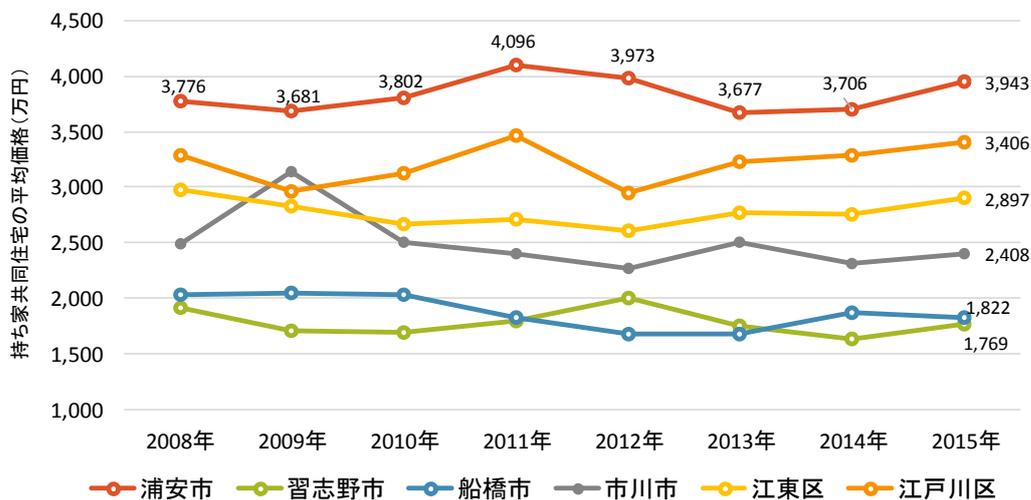


(資料：各年住宅・土地統計調査)

③ 分譲集合住宅の価格水準

分譲集合住宅の価格水準は、近隣区市の中ではもっとも高くなっています。近年7年間の動向でも、一貫して高い水準を示しており、居住地としての浦安市の評価の高さを表すものと考えられます。

■持ち家共同住宅の平均価格



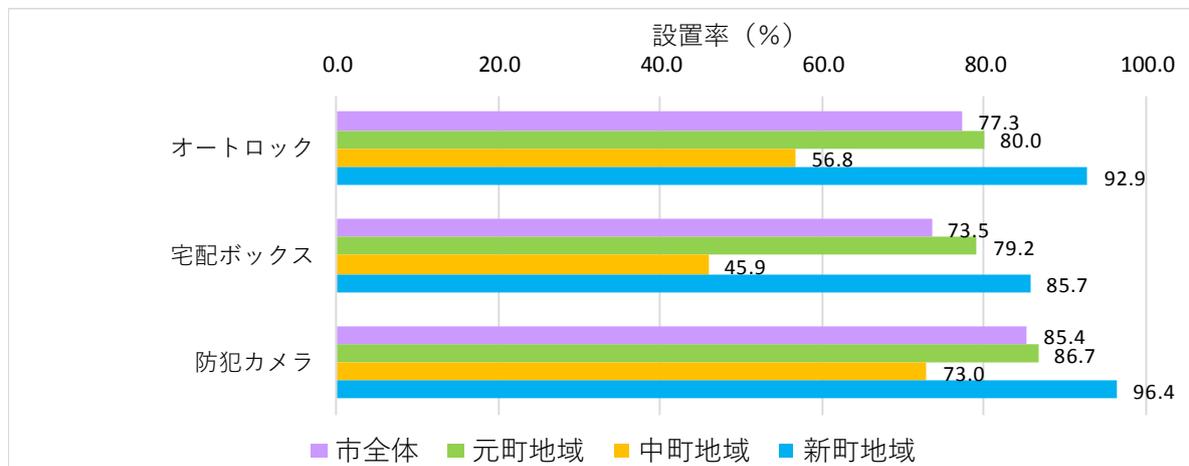
(資料：マンション取引実態)

④ 新たな質を備えた住宅供給動向

分譲集合住宅における IT 化、低炭素社会への対応、ユニバーサルデザインの普及など、新たな質を備えた住宅の供給動向をみると、市全体として、防犯カメラ・オートロック・インターネット設備など、防犯・IT 化への対応面では充実しており、特に、建築時期が新しく大規模な分譲集合住宅の多い新町地域では、いずれも 8 割以上の分譲集合住宅で整えられています。バリアフリー化についても新町地域で高くなっていますが、手すり設置や段差のない環境については、普及していない状況が見られます。

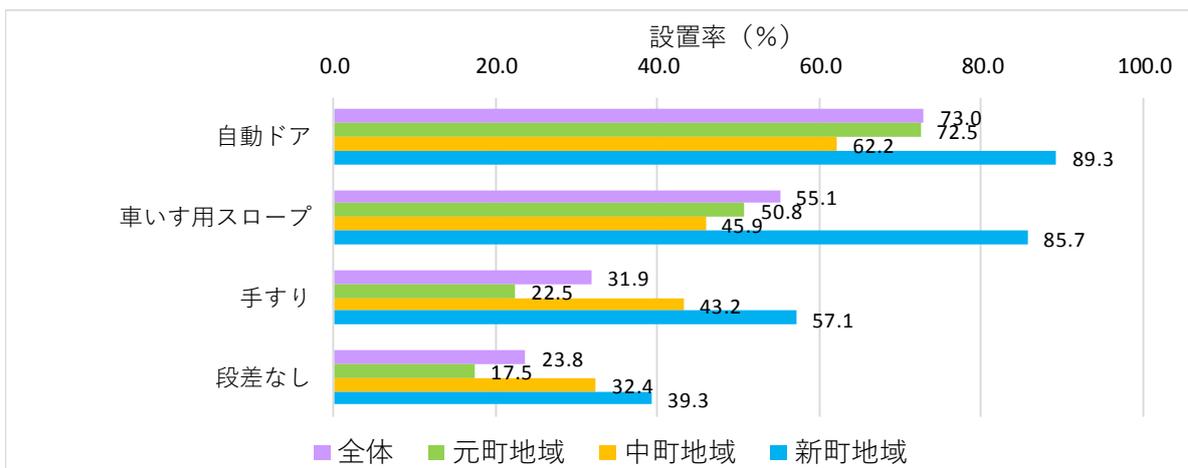
一方、太陽光発電、電気自動車の充電器については、ほとんど整備されていない状況です。

■オートロック等の附帯設備の設置状況



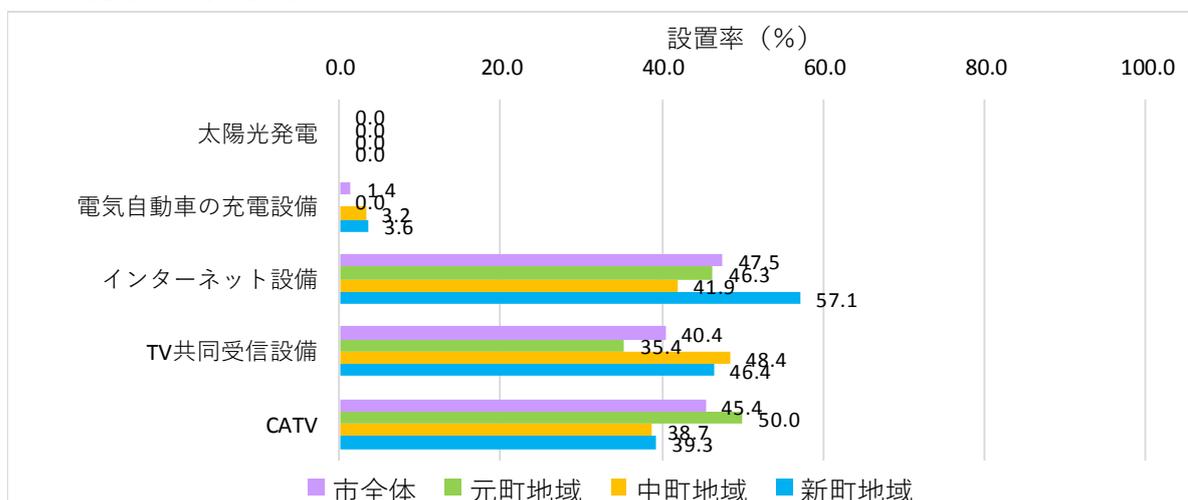
(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

■バリアフリー化の状況



(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

■太陽光発電等の付帯設備の状況



(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

「長期優良住宅の普及に関する法律」に基づく長期優良住宅の認定件数は、ここ数年、年間130～190件程度で推移しています。

■長期優良住宅の認定件数の推移

(単位:件)

	県	市	合計
平成21年	46	28	74
平成22年	45	37	82
平成23年	94	83	177
平成24年	101	86	187
平成25年	—	184	184
平成26年	—	154	154
平成27年	—	132	132
平成28年	—	164	164
平成29年	—	170	170

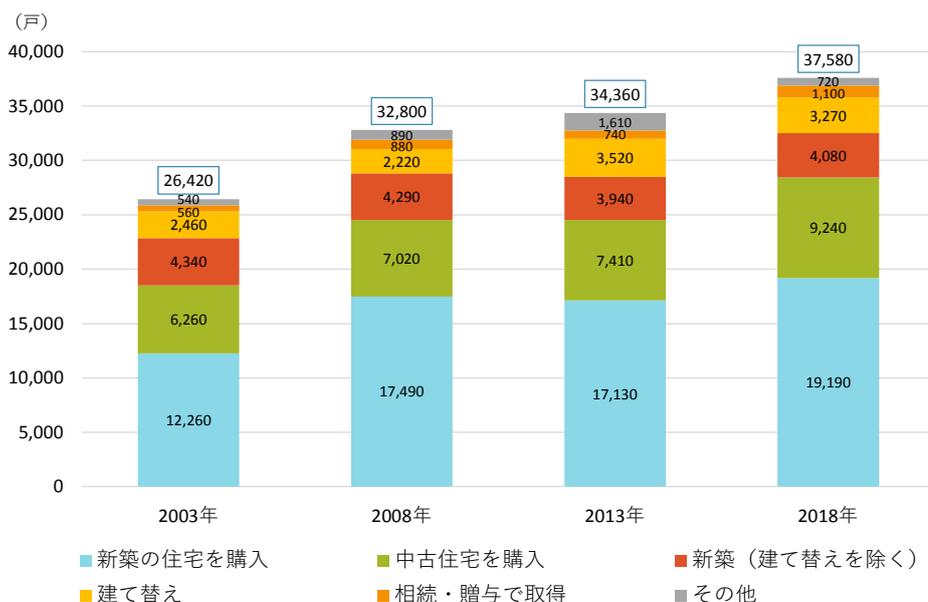
(資料：県及び市の台帳)

⑤ 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6千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1.5倍となっています。

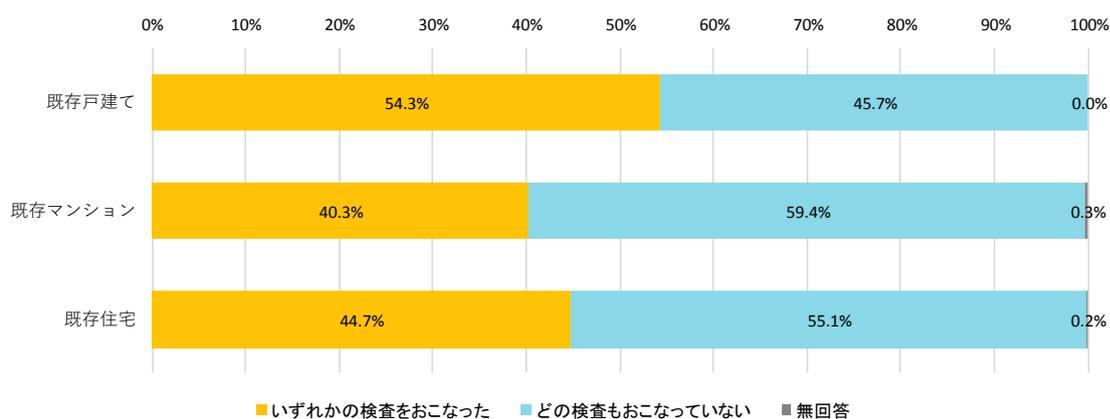
また、中古住宅購入の際の建物状況調査（インスペクション）の実施率（全国）は、既存住宅全体で2018（平成30）年に44.7%と半数未満に止まっています。

■持ち家住宅の購入・新築・建て替え等の状況の推移（持ち家）



（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」）

2-3 住生活事情

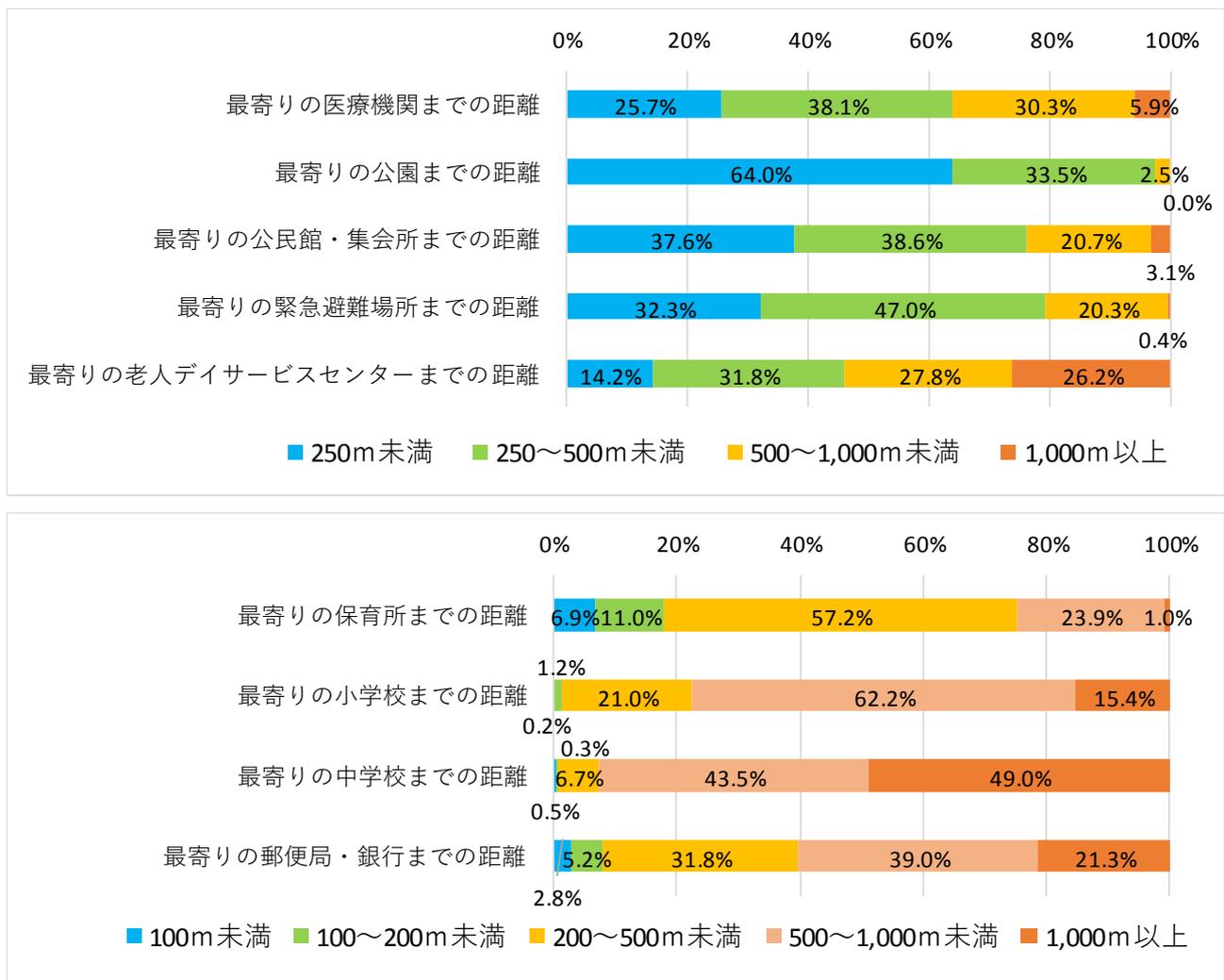
(1) 住宅の住環境特性

① 主な公共公益施設の利便性

住宅・土地統計調査により、主な公共公益施設までの距離別の住宅戸数比率をみると、保育所や公園、医療機関、公民館・集会所、緊急避難場所といった公共公益施設が、500m程度の徒歩圏にある住宅は60%以上を占めており、特に、公園や公民館・集会所といった身近な公共施設の利便性が高いことがうかがわれます。

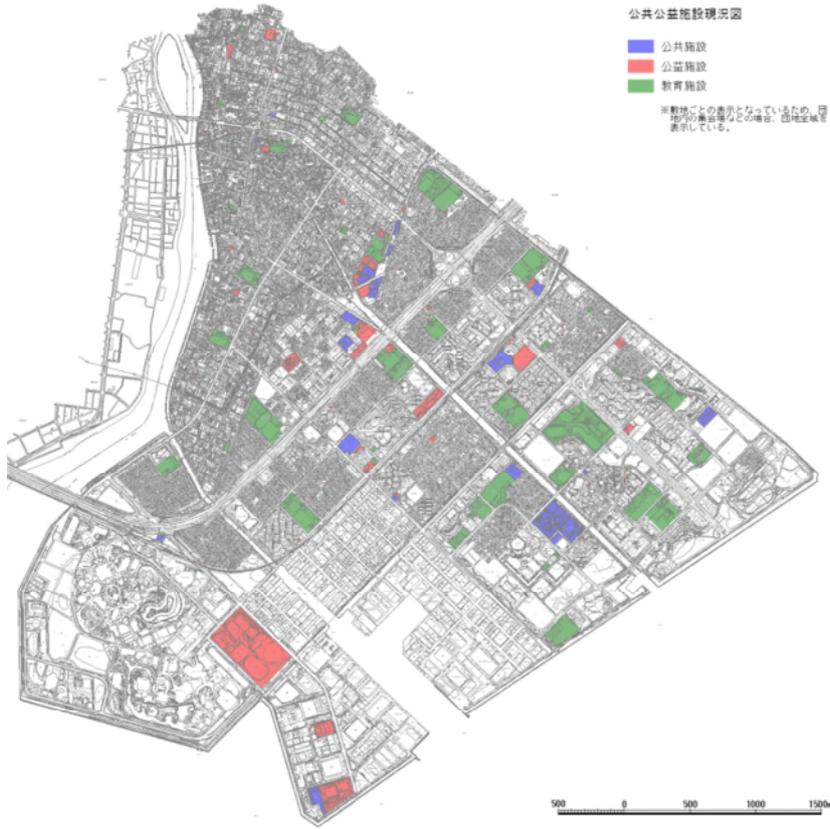
高齢者等の介護・福祉施設については、元町地域を中心にきめ細かく配置されていますが、高齢化が進む中町地域や、将来、急速に高齢化が進むと予想される新町地域においても、今後の高齢者の増加に対応した配置が求められています。

■ 主な公共公益施設への距離別住宅戸数比率



(資料：2018 (H30) 年住宅・土地統計調査)

■公共公益施設の現況

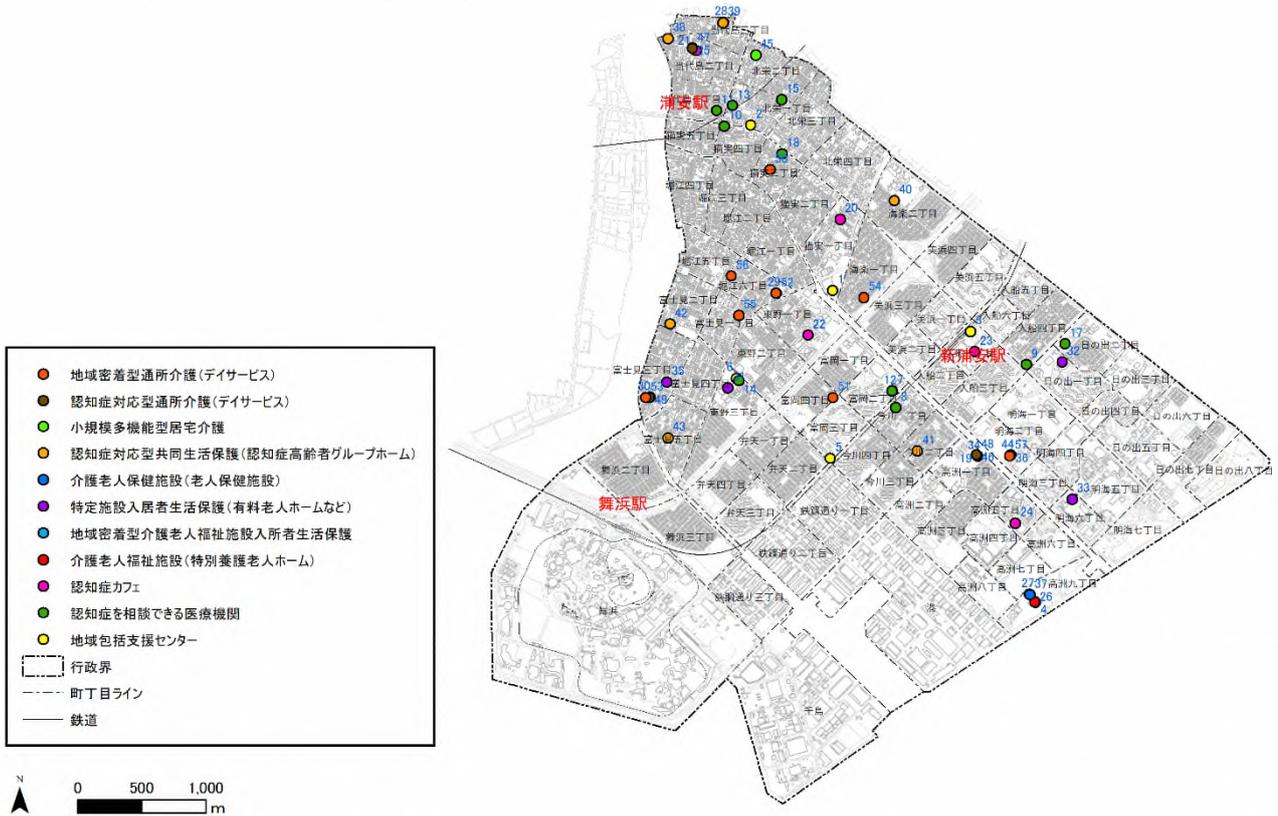


公共公益施設

大分類	小分類	件数
公共施設	市役所・出張所	9
	警察署・派出所	2
	消防署	1
	郵便局	1
	その他	14
	小計	27
公共施設	市民会館	1
	公民館	7
	体育館	1
	図書館	1
	美術館	1
	資料館	0
	病院	10
	その他	99
	小計	120
	教育施設	小学校
中学校		11
高等学校		4
大学		3
幼稚園		19
保育園		12
その他		12
小計		77
合計		224

(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)

■主な高齢者介護・福祉施設の分布



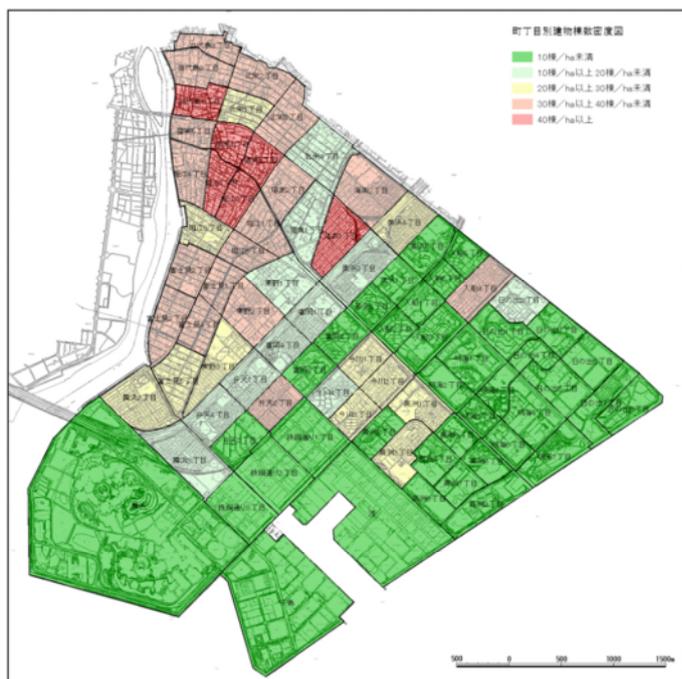
(資料：浦安市認知症ケアパスより作成 H30.3)

② 地区の市街地密度等の状況

全市の平均建物棟数密度は、15.1棟/haとなっています。元町地域は、30棟/haを越える密集した市街地となっており、当代島1丁目、猫実3・4丁目、堀江2・3丁目は、40棟/haを超えています。これらの地区では木造建物の比率と密度が高く、防災上の課題を抱えています。

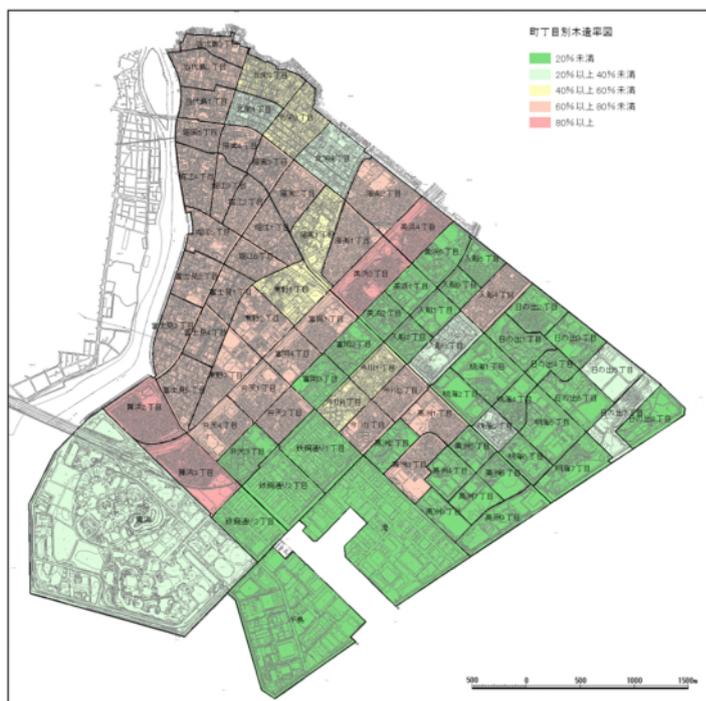
また、中町地域及び新町地域の計画的に開発された戸建住宅地では、10～30棟/ha程度で、高層住宅地では10棟/haを下回っています。

■町丁目別の建物棟数密度の現況



(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)

■木造建物の棟数率の現況



(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)

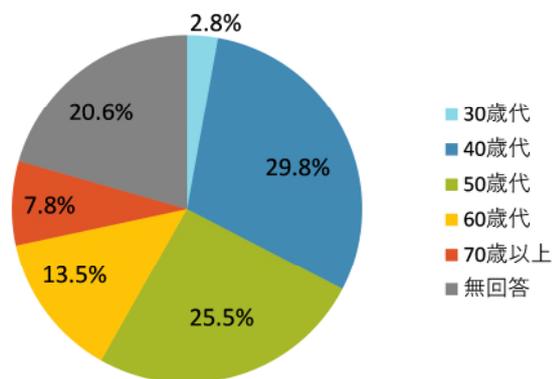
(2) 分譲集合住宅の居住世帯の動向と管理状況

① 分譲集合住宅居住世帯の動向

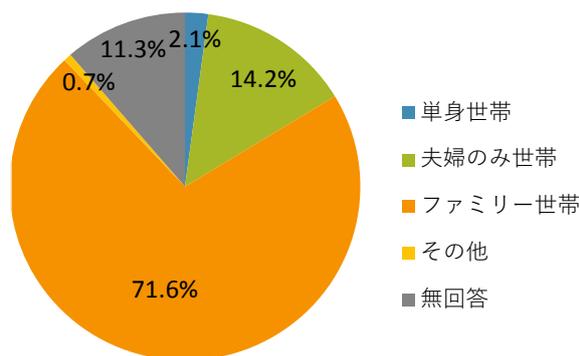
分譲集合住宅居住者は、ファミリー世帯と夫婦のみの世帯で大部分を占めていますが、中町地域では夫婦のみの世帯が約5分の1となっています。

また、建設時期が古いほど65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が高く、古い分譲集合住宅ほど高齢化が進行していることが分かります。

■分譲集合住宅の世帯主の主な年代構成

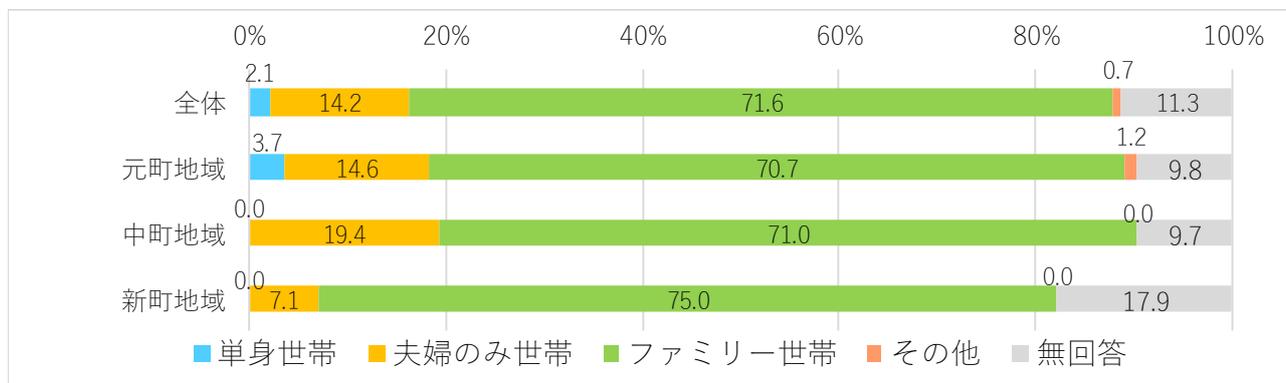


■分譲集合住宅の主な世帯構成



(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

■浦安市の地域別にみた、分譲集合住宅の主な世帯構成



(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

■分譲集合住宅の建築年代別にみた、世帯主の高齢化の状況



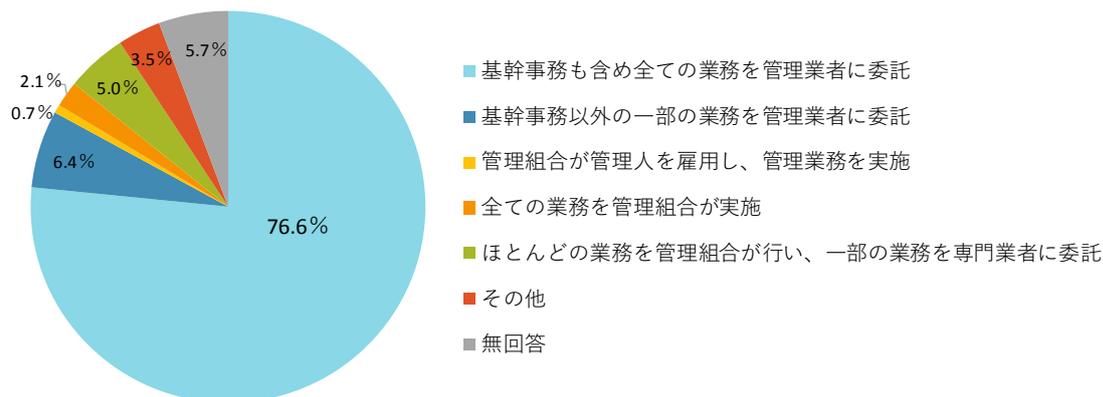
(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

② 分譲集合住宅の管理に関する状況と問題

約 77%の分譲集合住宅の管理組合が、「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。

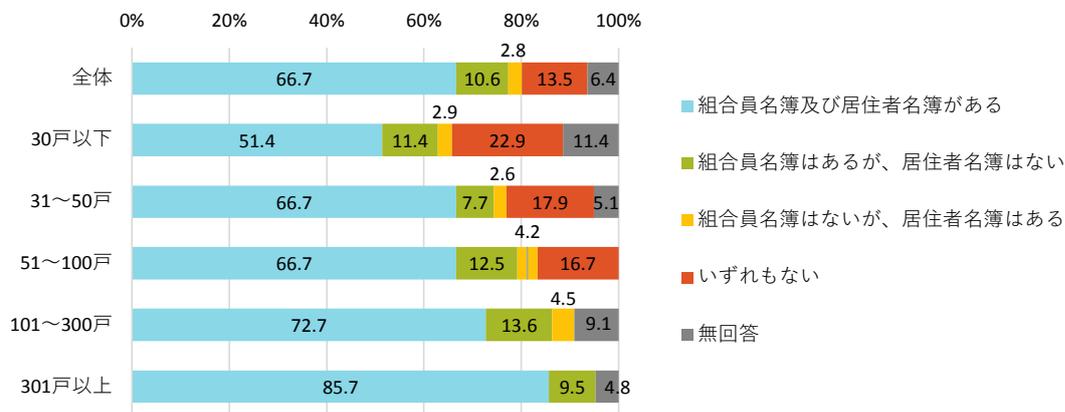
また、約3分の2の管理組合で、「組合員」及び「居住者」の両方の名簿を作成していますが、戸数規模が小さな分譲集合住宅ほど、組合員や居住者の把握が正確に行われていない分譲集合住宅が多くなる状況がみられます。

■維持管理業務の実施



(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

■管理組合名簿や居住者名簿の作成状況

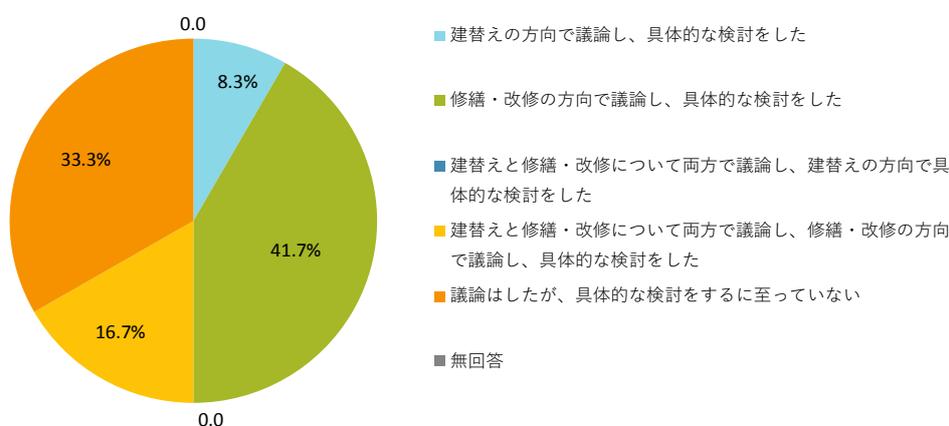


(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

管理組合としての老朽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ケースが約33%存在します。建替えの方向での検討は8.3%、修繕・改修の方向での検討は43.7%となっています。

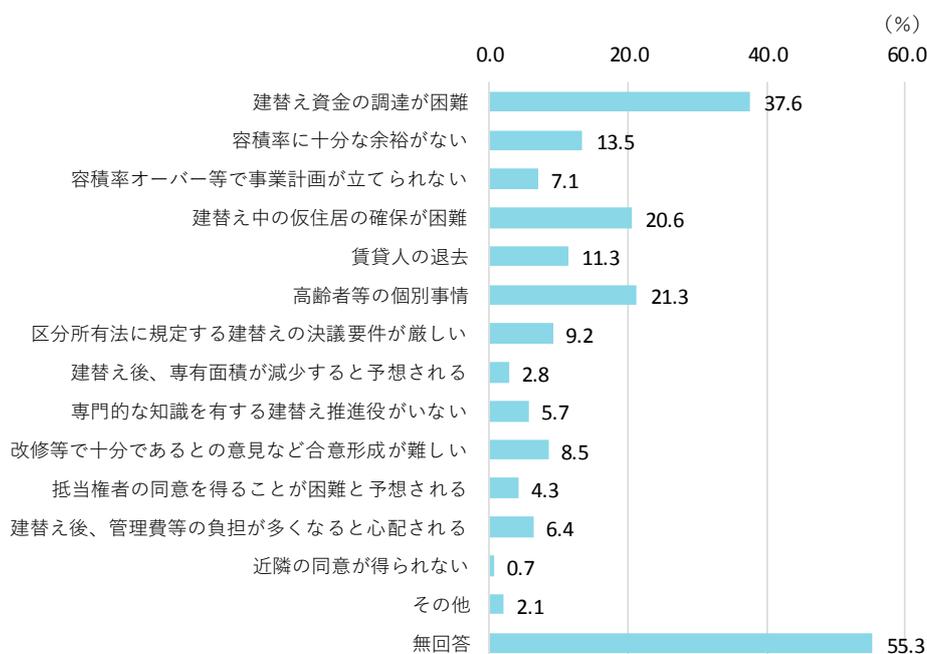
建替えに当たっての問題としては、建替え資金の問題がもっとも多く指摘されており、単棟型・団地型いずれも約半数を占めています。次いで高齢者等の個別事情、合意形成の難しさが多く指摘されています。合意形成については、決議要件の厳しさ、改修で十分との意見の多さなどが挙げられています。

■老朽化問題についての対策の方向性



(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

■建替えを円滑にするための問題点



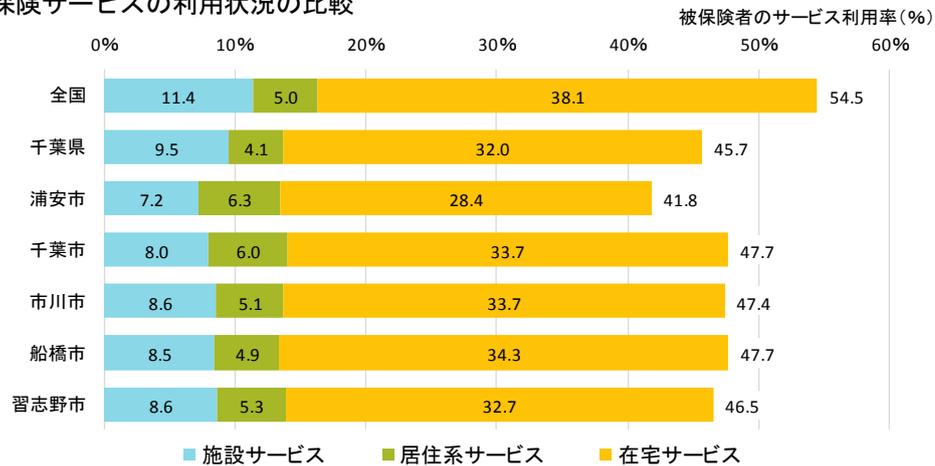
(資料：R1.9 浦安市分譲集合住宅実態調査中間報告書)

(3) 介護・福祉サービスとの連携の動向

① 介護保険サービスの利用状況

介護保険サービスの利用率（要介護認定者比）を全国及び千葉県平均と比較すると、居住系サービスの利用率が高く、施設利用率・在宅サービスの利用率が低くなっています。

■介護保険サービスの利用状況の比較



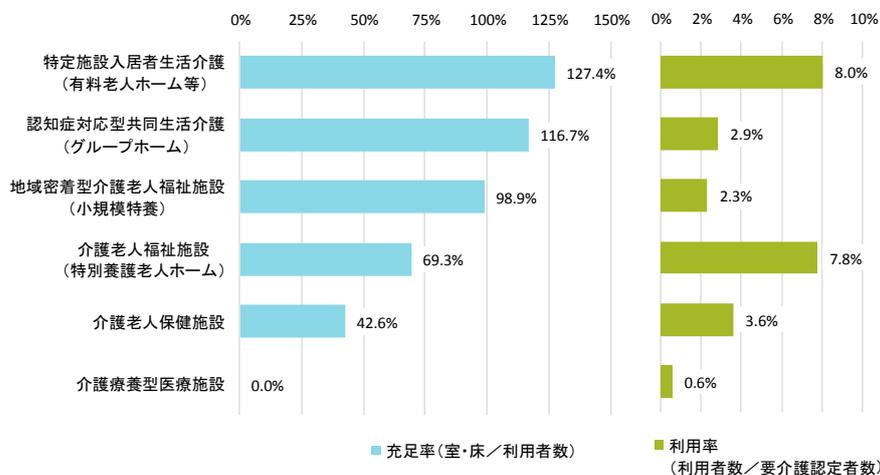
(資料：地域包括ケア見える化システム (2018年実績))

- ※1 施設サービス：介護老人福祉施設、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、介護医療院
- ※2 居住系サービス：特定施設入居者生活介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護（有料老人ホーム等）、グループホーム
- ※3 未利用者（要介護認定を受けているが、サービスを利用していない者）がいるため、利用率の合計値は100%とまらない。

② 介護保険サービスの基盤（施設・居住系サービス）と利用状況

施設・居住系サービス種別充足率をみると、「特定施設入居者生活介護（有料老人ホーム等）」が127.4%であるのに対し、「介護老人施設（特別養護老人ホーム）」は69.3%、「介護老人保健施設」が42.6%と、100%を下回っています。

■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))

③ 障がい福祉サービスの基盤（施設・居住系サービス）と利用状況

住み慣れた地域である市内に居住系サービス事業所を整備することを目的に、市独自の補助金制度を創設するとともに、旧第3教職員住宅をグループホームとして転用するなど、グループホームの整備推進を図ってきました。

なお、国の障害福祉施策では、病院や施設からの地域移行の推進が進められており、「浦安市第5次障がい福祉計画」では下表のとおり、目標設定や利用を見込んでいます。

■施設からの地域移行の目標

平成28年度末の施設入所者数	54人
平成32年度末の施設入所者数	53人
入所から地域生活へ移行する目標人数	5人

(資料：浦安市第5次障がい福祉計画)

■グループホーム、施設の利用見込み

	実績			見込み(計画)		
	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年
グループホーム	56人	66人	70人	74人	86人	112人
施設入所支援	54人	54人	54人	54人	54人	53人

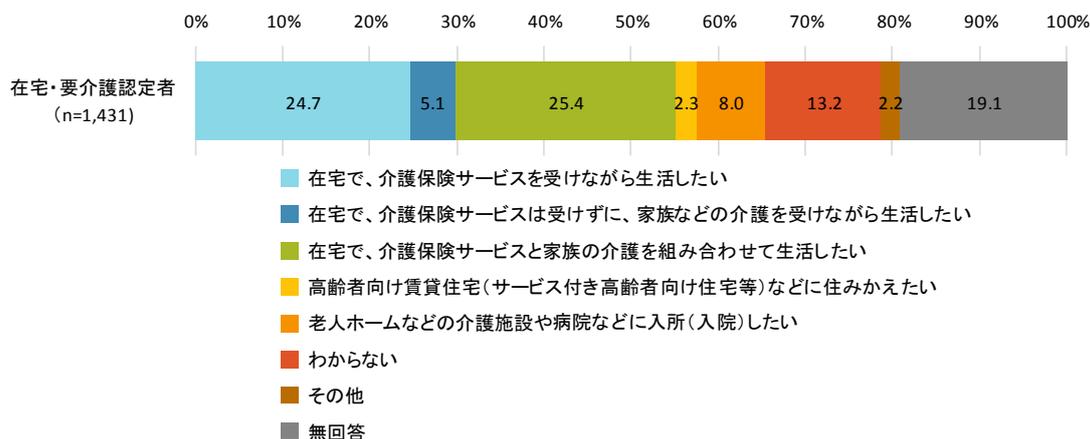
(資料：浦安市第5次障がい福祉計画)

④ 高齢者・障がい者の住まい方に関する意向

【高齢者】

在宅で暮らす要介護認定者（サービス未利用者を含む）の今後の過ごし方の意向をみると、「高齢者向け賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅等）などに住みかえたい」が2.3%で、老人ホームなどの介護施設や病院などに入所（入院）したい」が8.0%となっています。

■今後の過ごし方

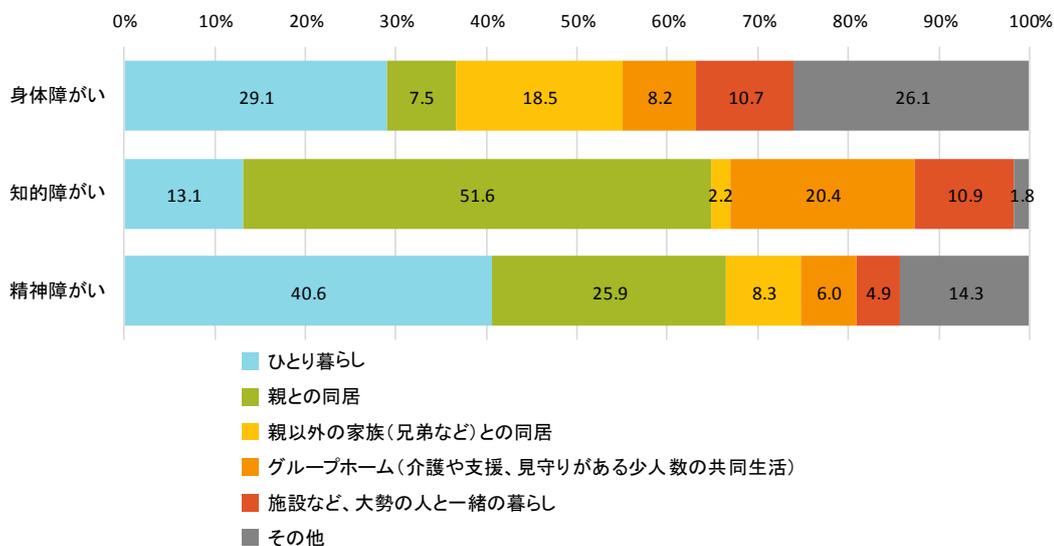


（資料：浦安市介護保険基礎調査集計結果報告書（2017（H29）年3月））

【障がい者】

障がいのある人が希望する暮らし方をみると、身体障がい者では「ひとり暮らし」、知的障がい者では「親と同居」「グループホーム」、精神障がい者で「ひとり暮らし」の割合が高くなっています。

■将来希望する暮らし方（第1希望）



（資料：浦安市障がい福祉に関するアンケート調査結果報告書（2017（H29）年3月））

(4) 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の現状

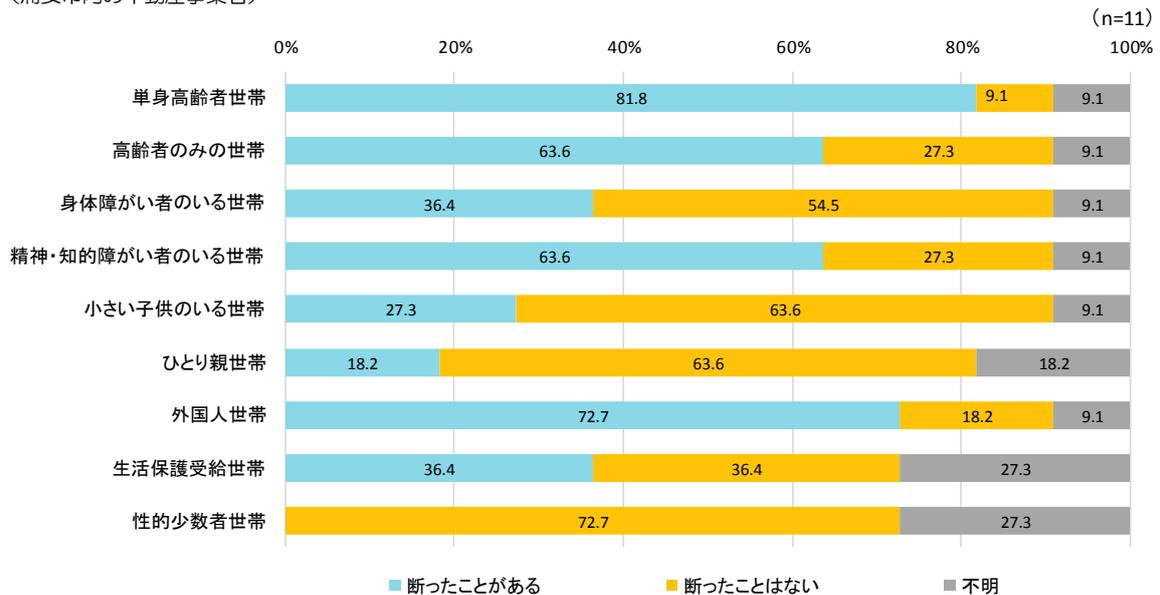
① 民間賃貸住宅への受入れ状況

「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、民間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」民間賃貸住宅の経営者が多くなっています。

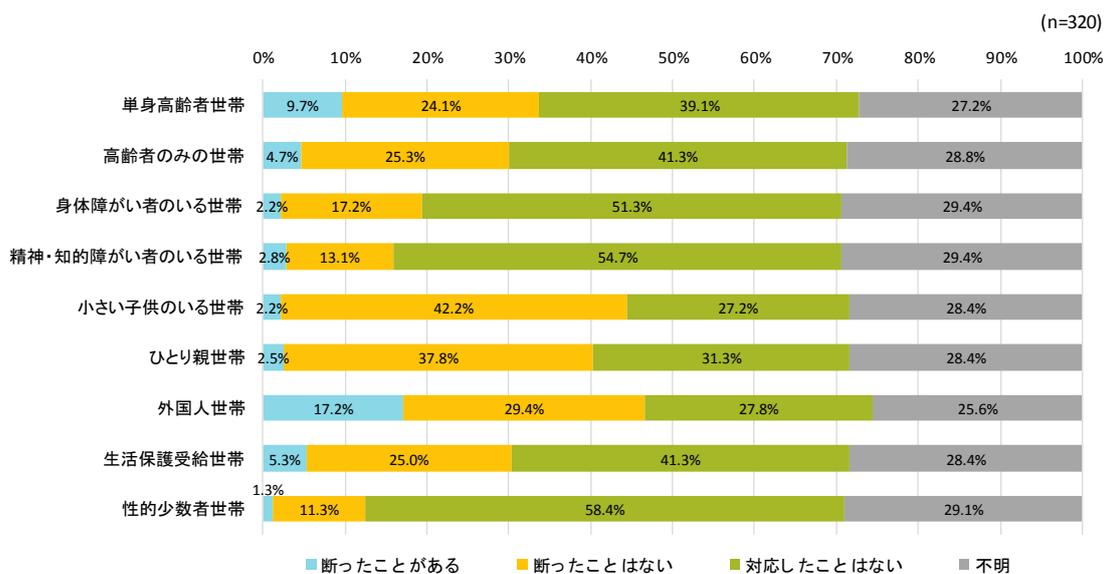
■住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への受入れ状況

(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)



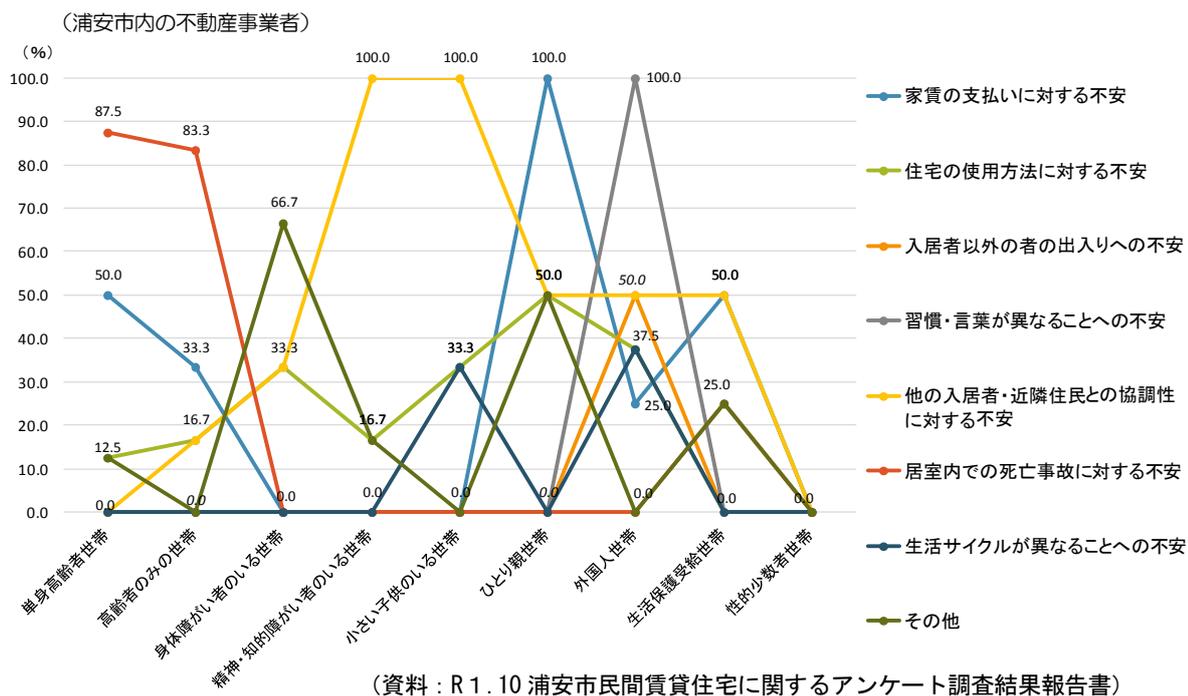
(資料：R1.10 浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果報告書)

② 民間賃貸住宅への入居を断った理由

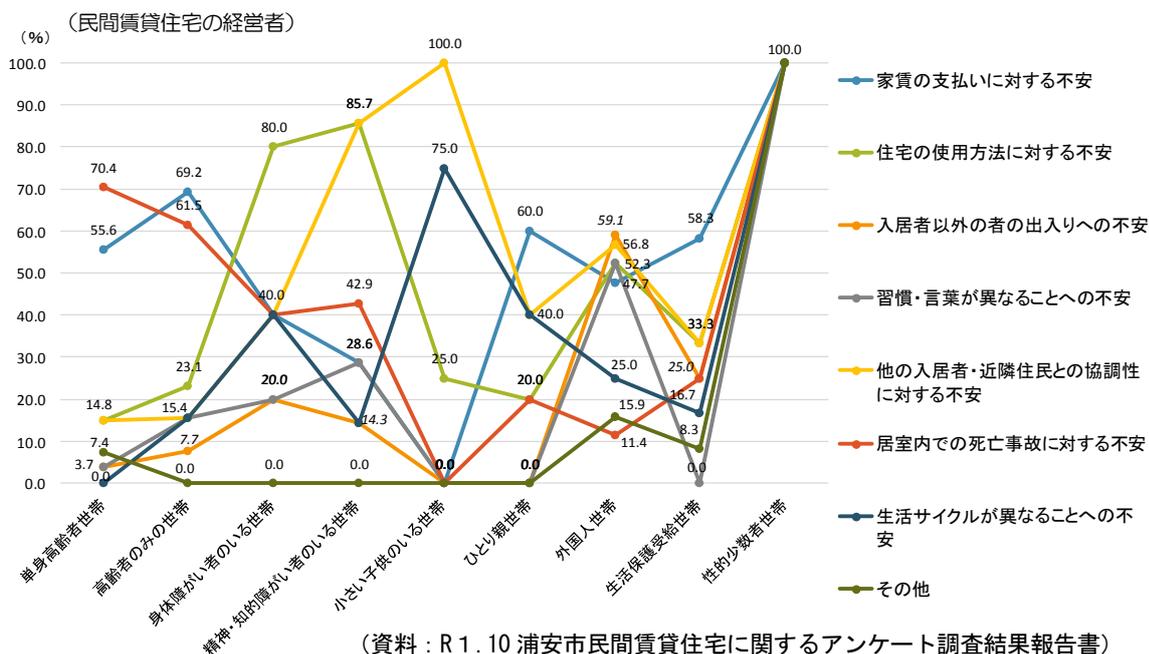
入居を断った理由として、「単身高齢者世帯」は「居室内的での死亡事故に対する不安」と「家賃の支払いに対する不安」がある不動産事業者、民間賃貸住宅の経営者が多く、「外国人世帯」は「習慣・言葉が異なることへの不安」・「入居者以外の出入りへの不安」・「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」が多くなっています。

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。

■住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居を断った理由



(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)



(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)

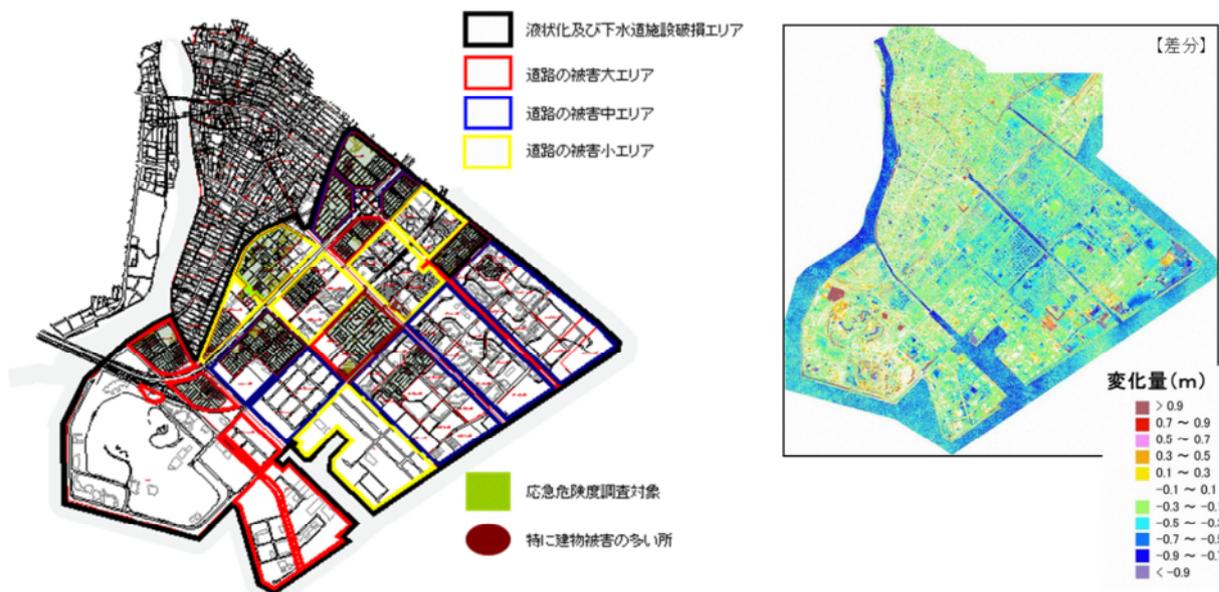
(5) 防災環境

① 東日本大震災における液状化被害の状況

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

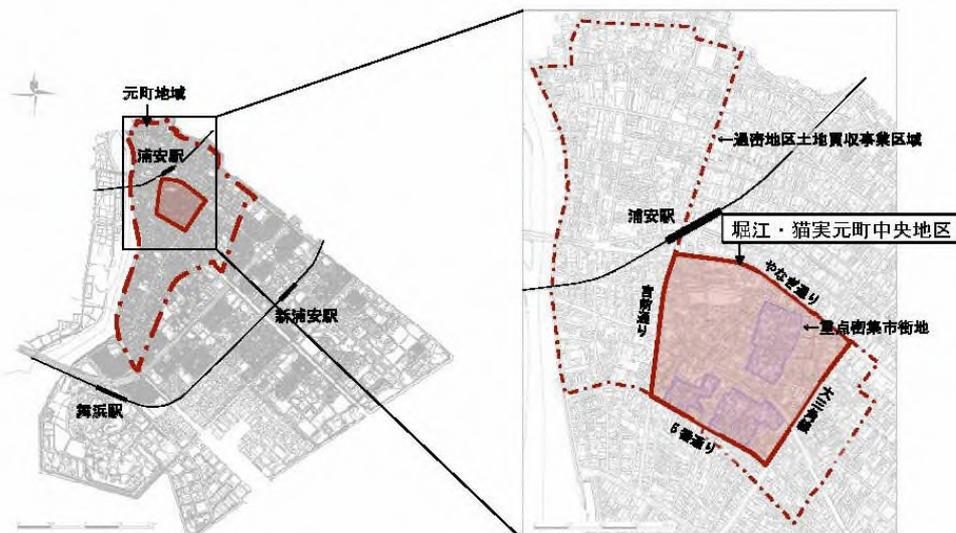


（資料：第 1 回浦安市液状化対策技術検討調査委員会資料 平成 23 年 7 月 22 日）

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組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）

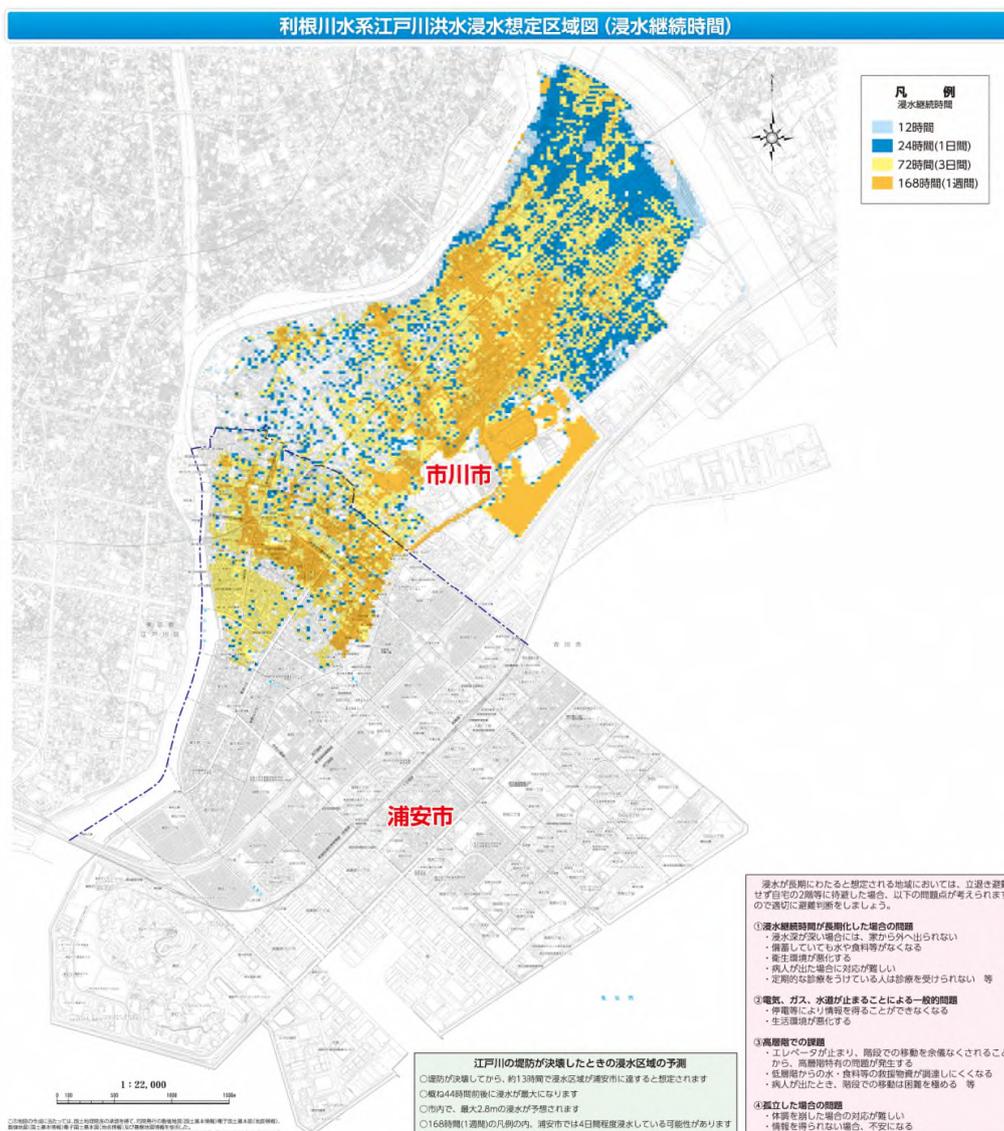
③ 水害の危険性

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倍に及ぶ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。元町地域では、地盤沈下の進行により雨水の自然排水が困難となり、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・新町地域は自然排水のみであり、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。

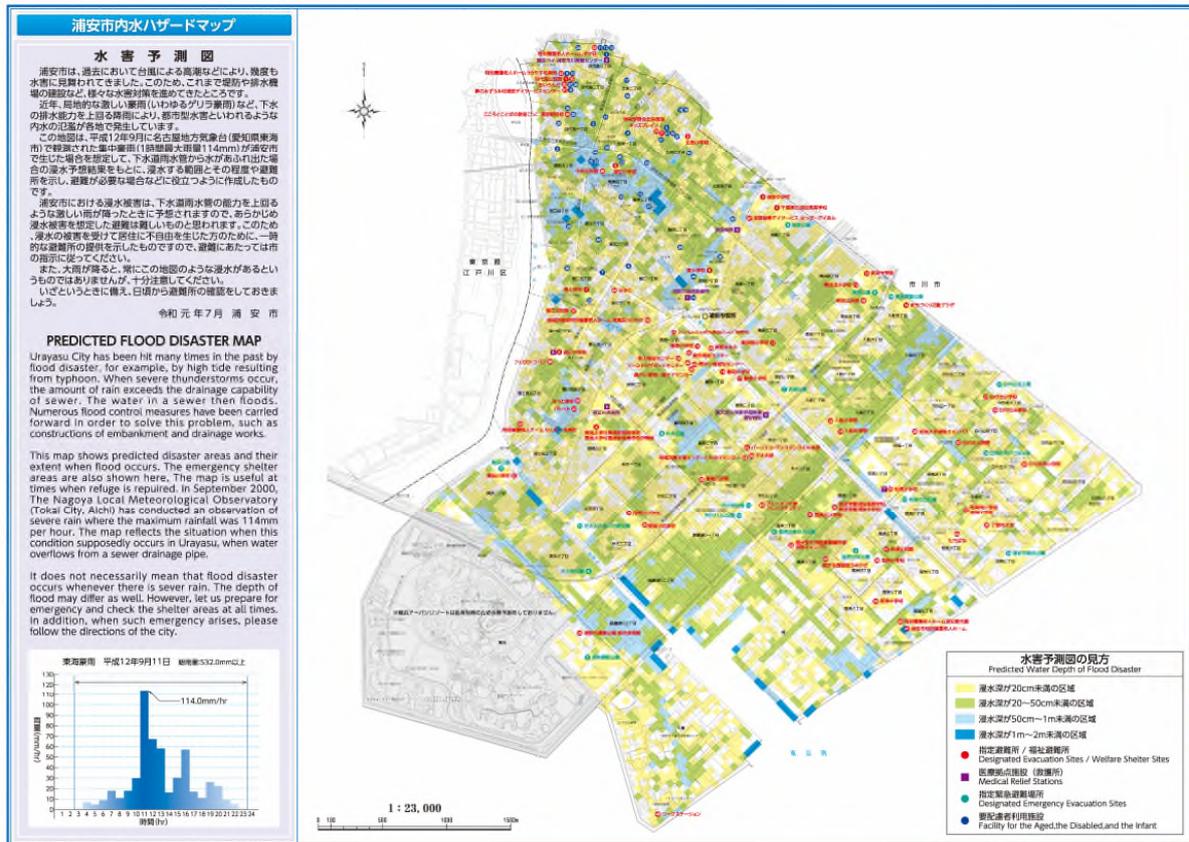
■洪水ハザードマップ



(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予測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

2-4 地域別にみた住生活事情の特性

(1) 地域別の土地利用の現状

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、テーマパークなどの開発により、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、大型商業施設など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。

【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・仏閣など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・事業所など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。

【工業ゾーン】

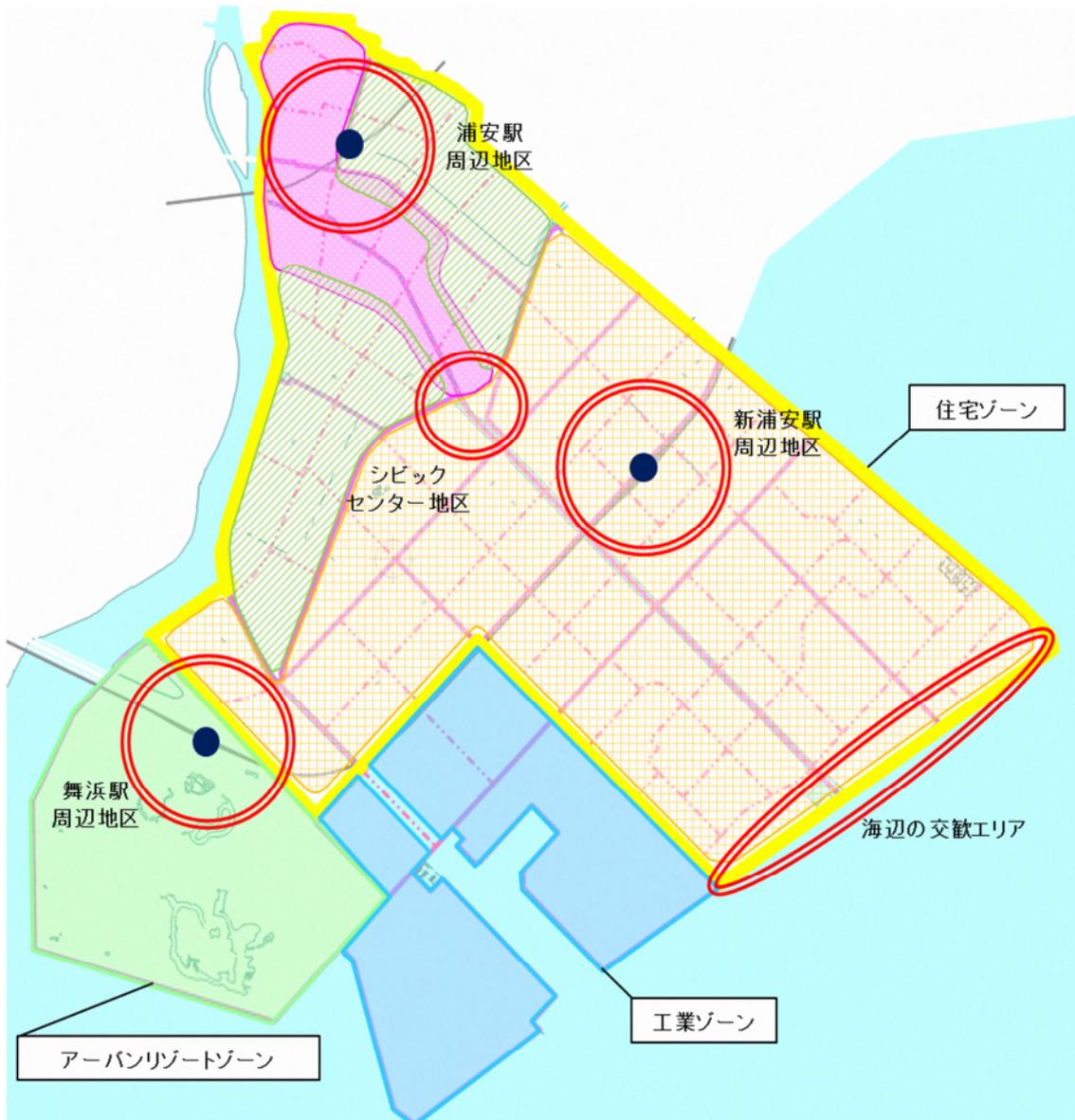
工業ゾーンについては、鉄鋼通り・港地区の一部に鉄鋼の流通・加工基地である浦安鉄鋼団地が集積して立地しており、港・千鳥地区には、倉庫・流通・加工・業務などのほか、住工混在の解消のため移転してきた工場も立地しており、本市の一大産業として展開されています。

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。

【アーバンリゾートゾーン】

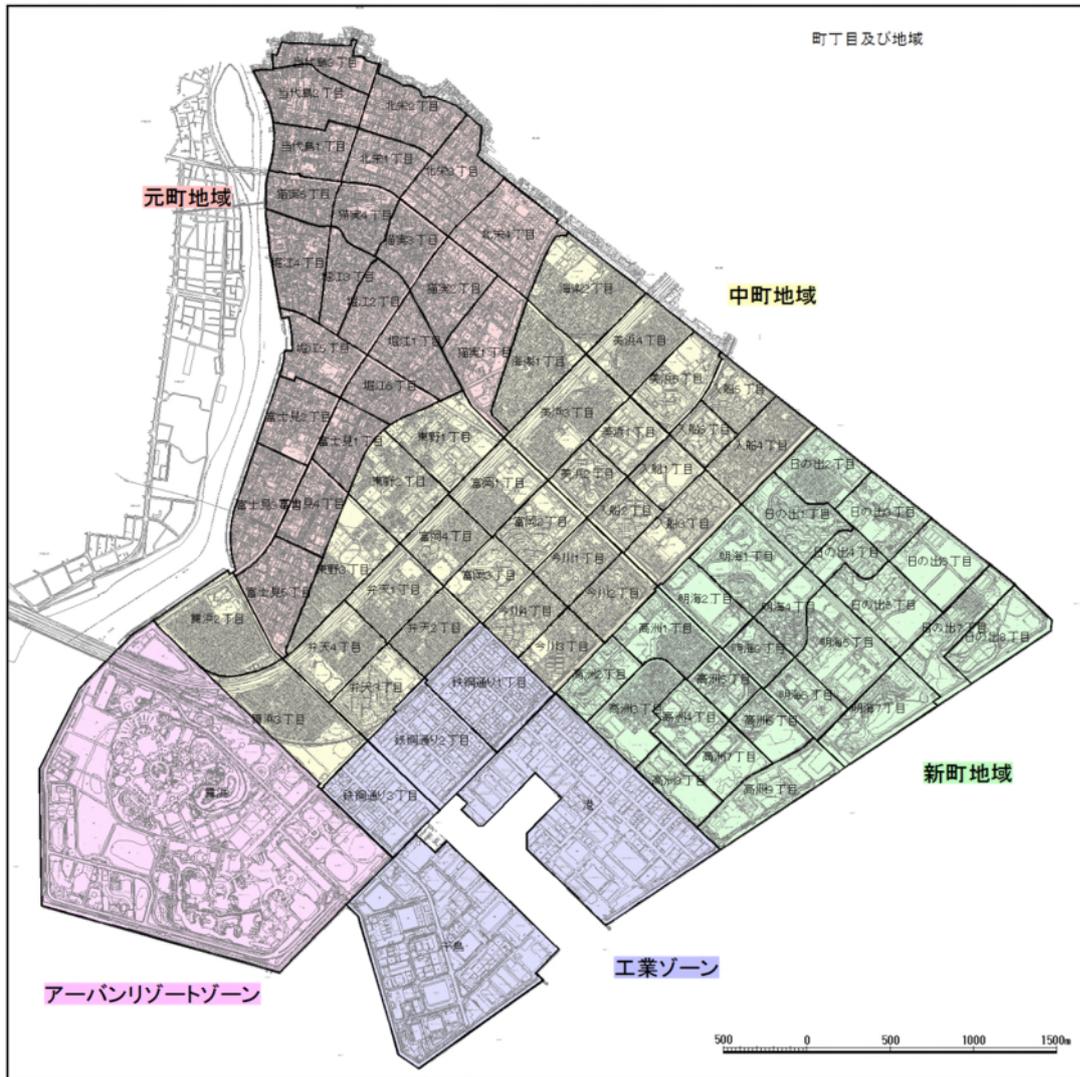
アーバンリゾートゾーンについては、テーマパークやホテルなどが集積し、国内だけでなく海外からも来訪者を集める魅力あふれるリゾートエリアとなっています。

■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など （公有水面埋立事業実施地区）

■浦安市の地域・ゾーン区分



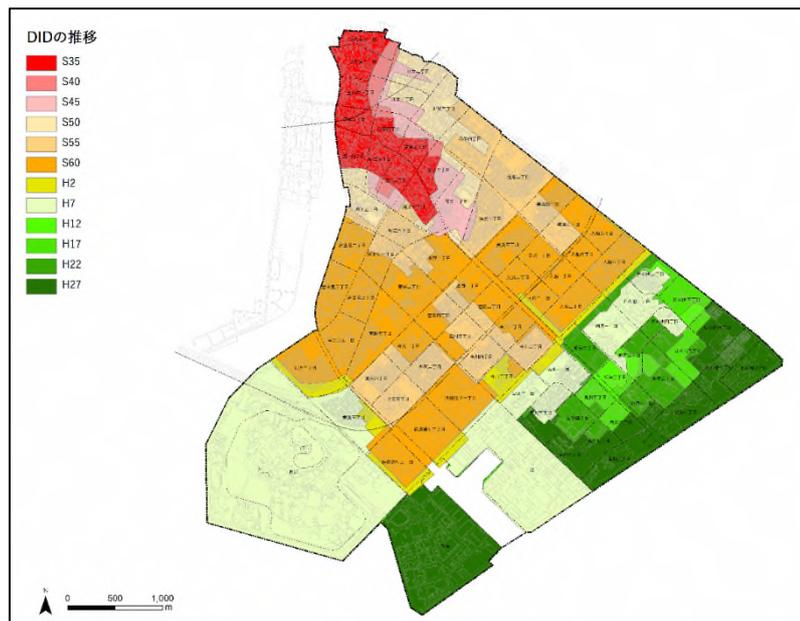
(2) 地域別にみた人口・世帯の動向と推計

① 地域別人口の動向

1964（昭和 39）年から海面埋立事業が開始された中町地域は、D I D（人口集中地区）の広がりの状況を見ると、1985（昭和 60）年代には市街化が概ね完了し、2019（令和元）年には人口が 57,484 人（全市の 33.8%）となっていますが、2009（平成 21）年をピークに既に人口減少時代に入っています。

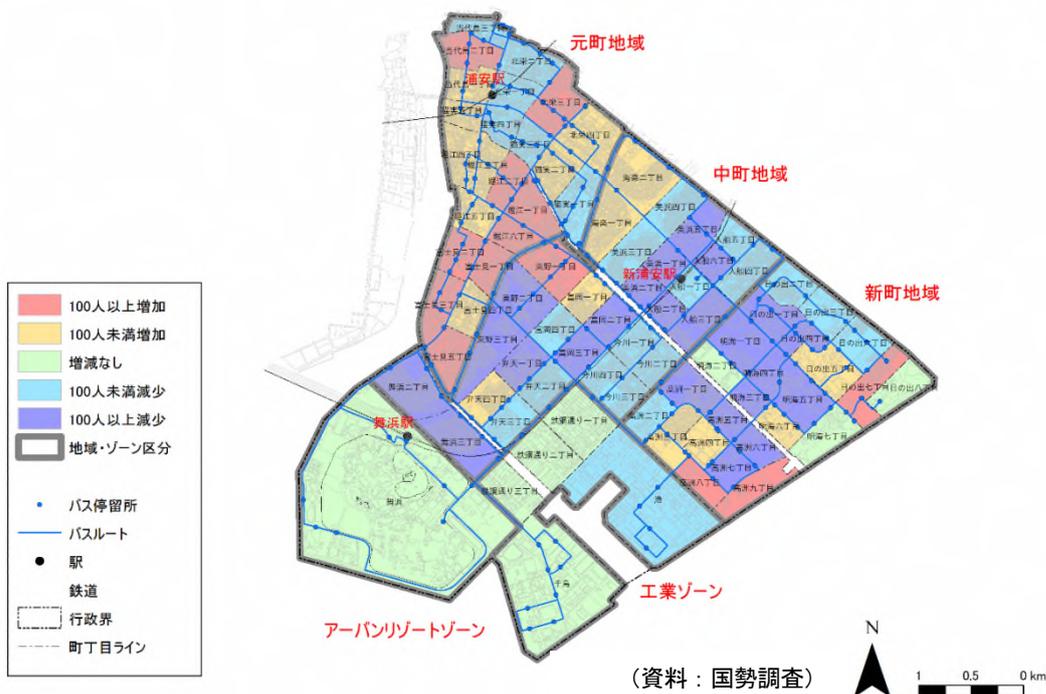
元町地域においては、富士見や堀江、東野等における住宅開発により人口が増加しており、新町地域や中町地域の一部区画でも新規の住宅開発が行われ、人口が増加しています。

■ 地域別の DID の推移



(資料：国勢調査)

人口増減動向（2010～2015年）



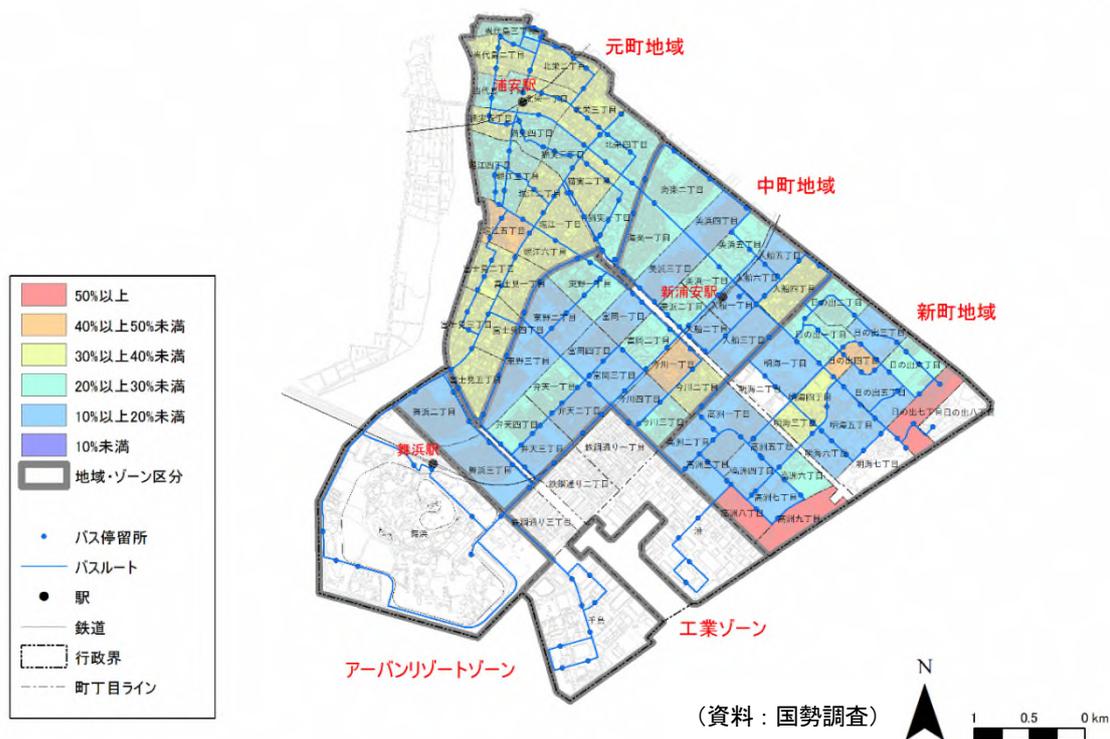
(資料：国勢調査)

② 人口の居住期間の動向

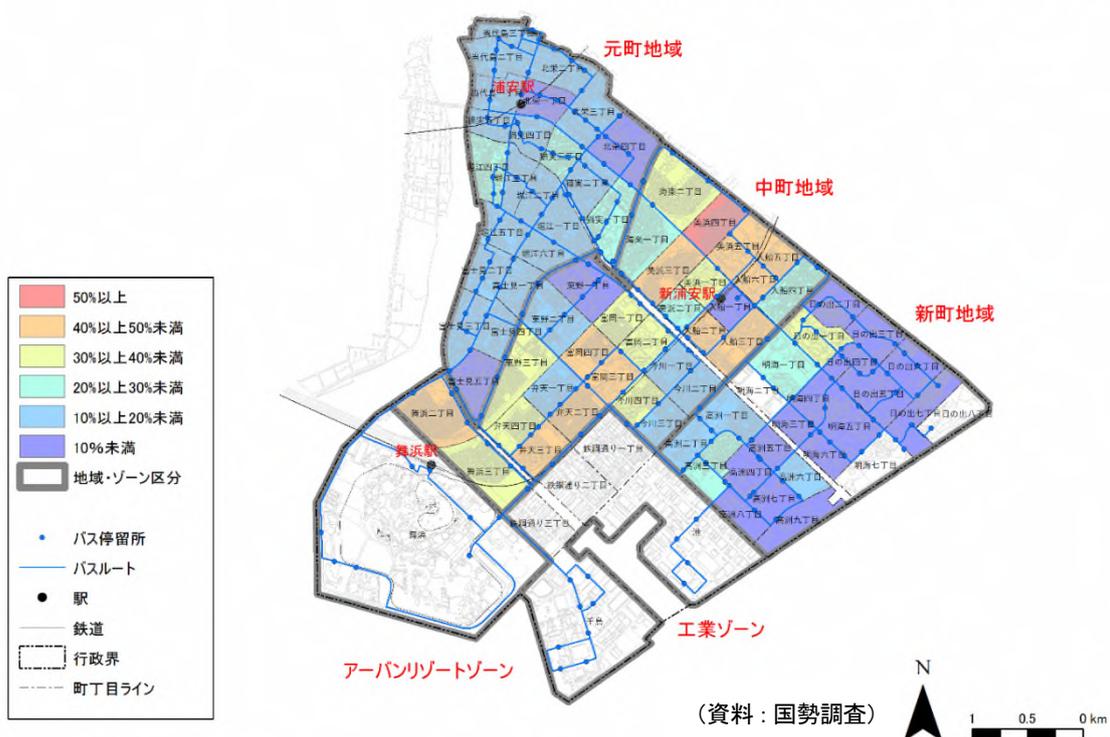
元町地域や中町地域の民間賃貸住宅の集積する地区では、若い単身世帯など、居住期間5年未満の短期居住人口が比較的多くなっており、新町地域の新たな住宅地開発が行われた地区でも短期居住人口が多くなっています。

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。

居住期間が5年未満の人口比率（2015年）



居住期間が20年以上の人口比率（2015年）

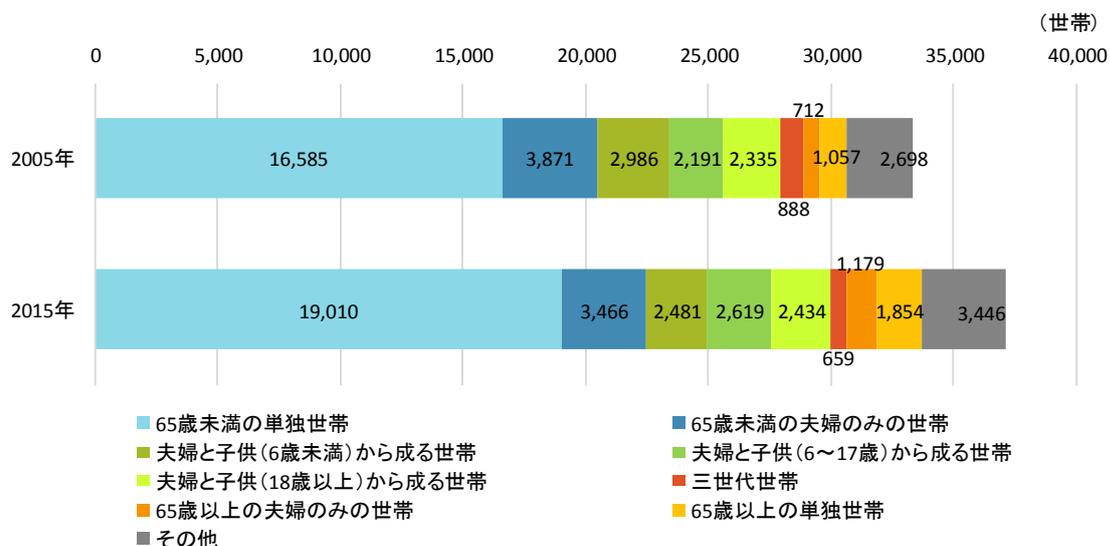


② 地域別世帯の動向

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。

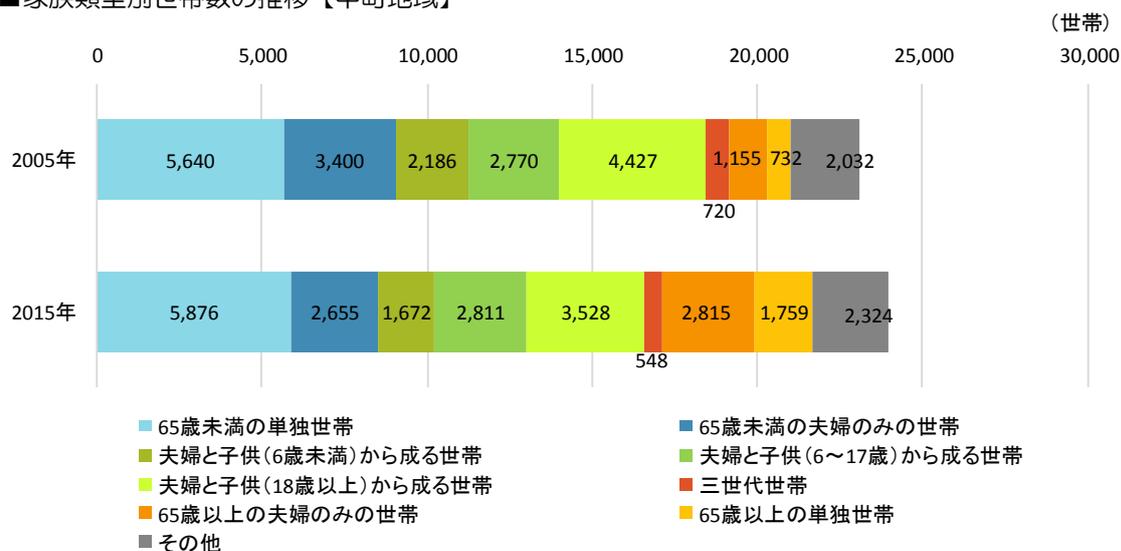
一方、「6～17歳の親族がいる核家族世帯」や「18歳以上の親族がいる核家族世帯」は新たな住宅開発が行われた一部の新町地域において、大きな増加がみられます。

■ 家族類型別世帯数の推移【元町地域】



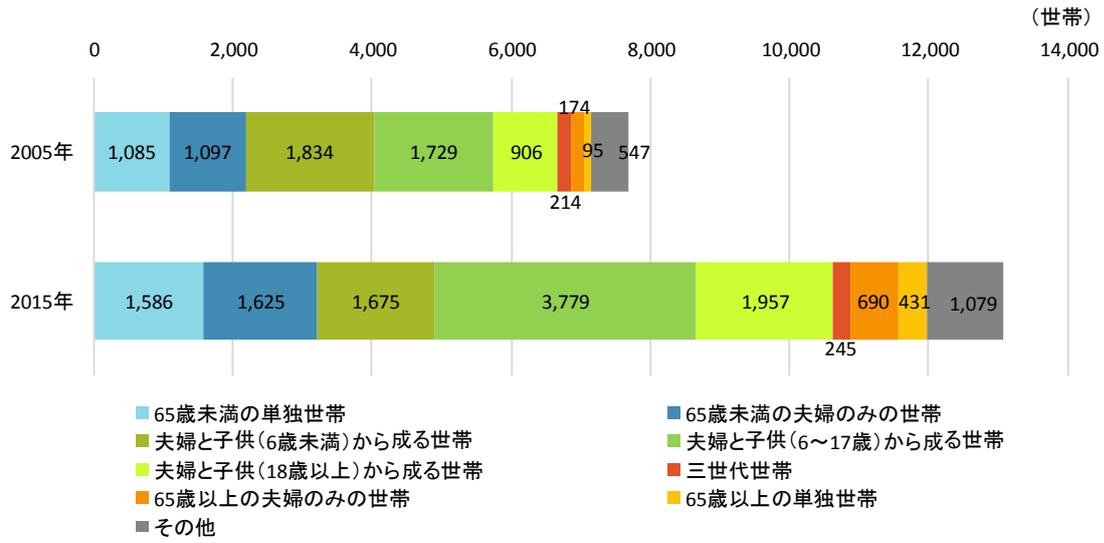
(資料：2015 (H27)、2005 (H17) 年国勢調査)

■ 家族類型別世帯数の推移【中町地域】



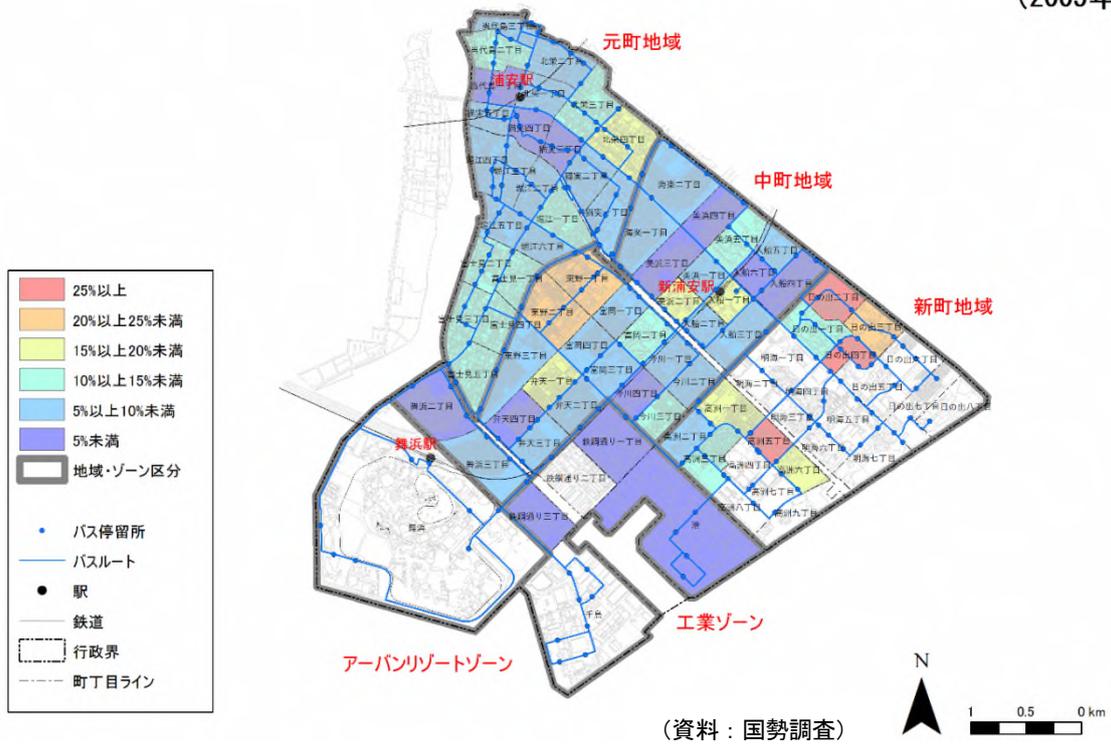
(資料：2015 (H27)、2005 (H17) 年国勢調査)

■家族類型別世帯数の推移【新町地域】

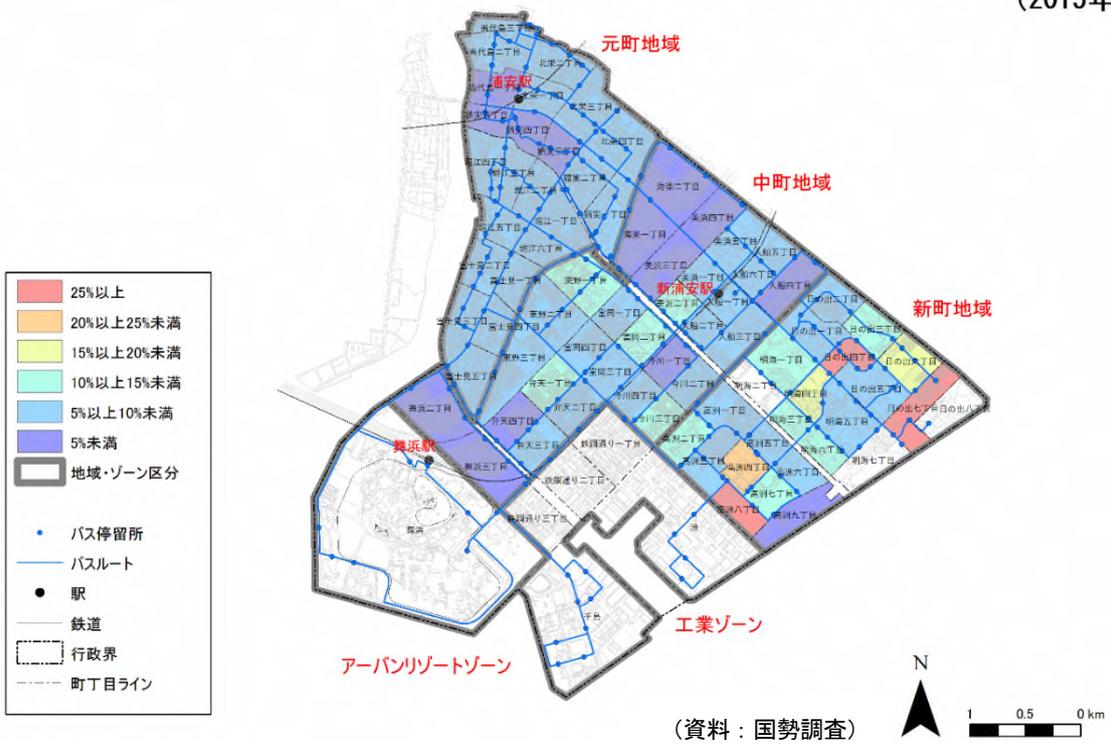


(資料 : 2015 (H27)、2005 (H17) 年国勢調査)

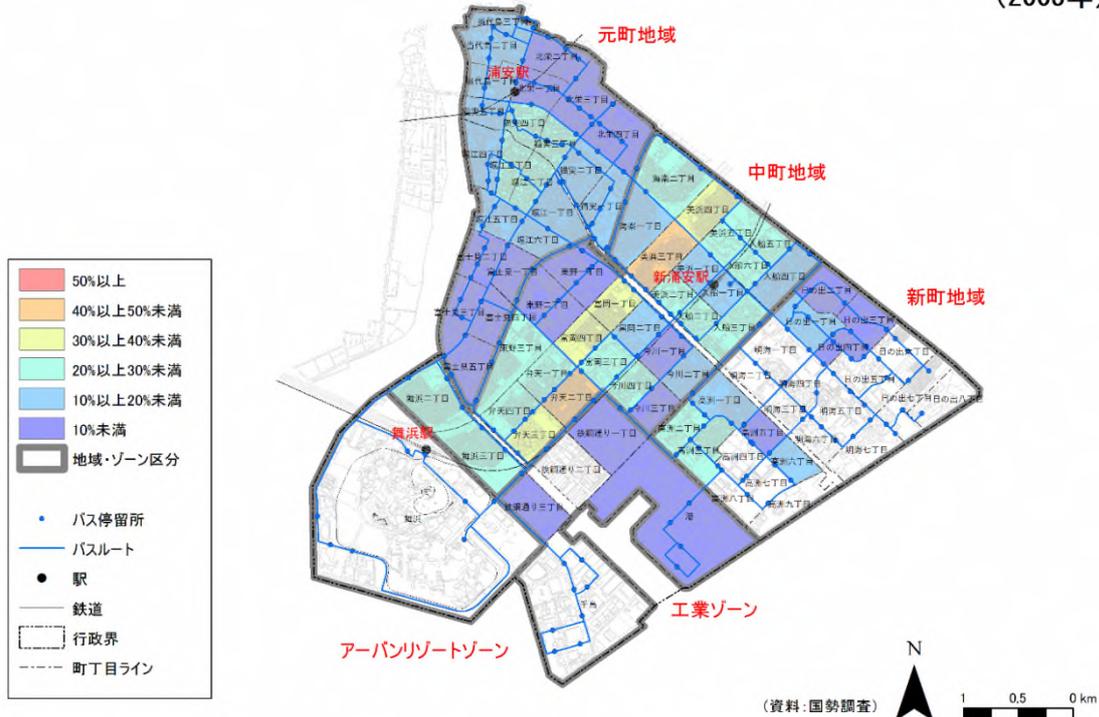
6歳未満の親族がいる核家族世帯比率
(2005年)



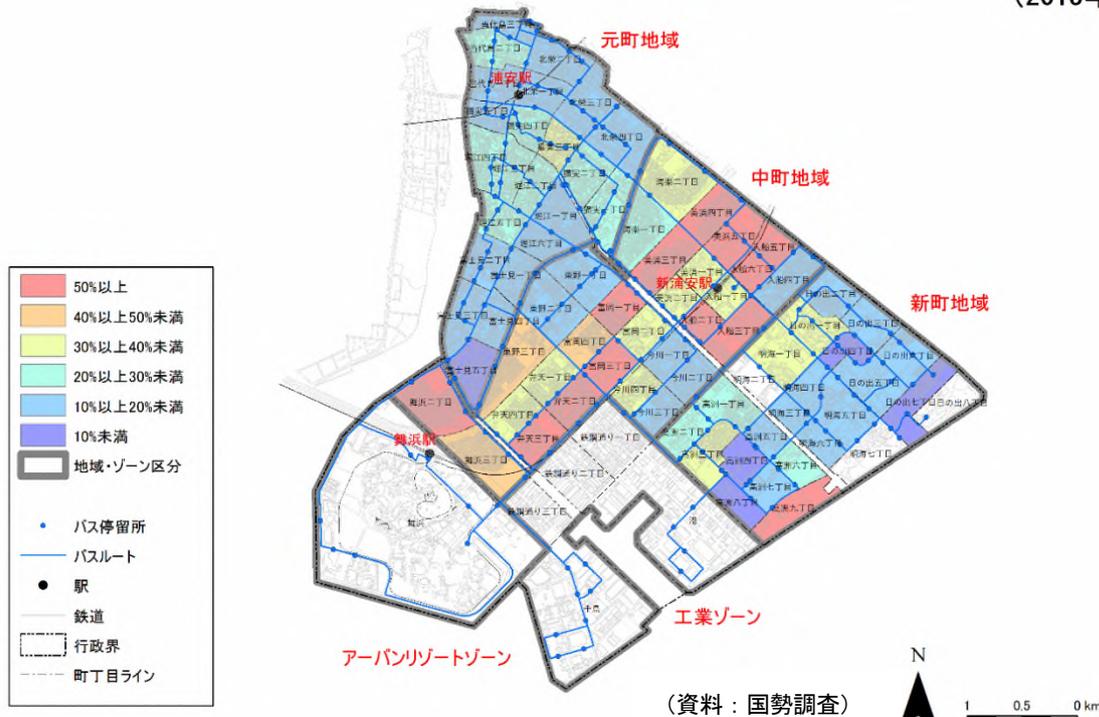
6歳未満の親族がいる核家族世帯比率
(2015年)



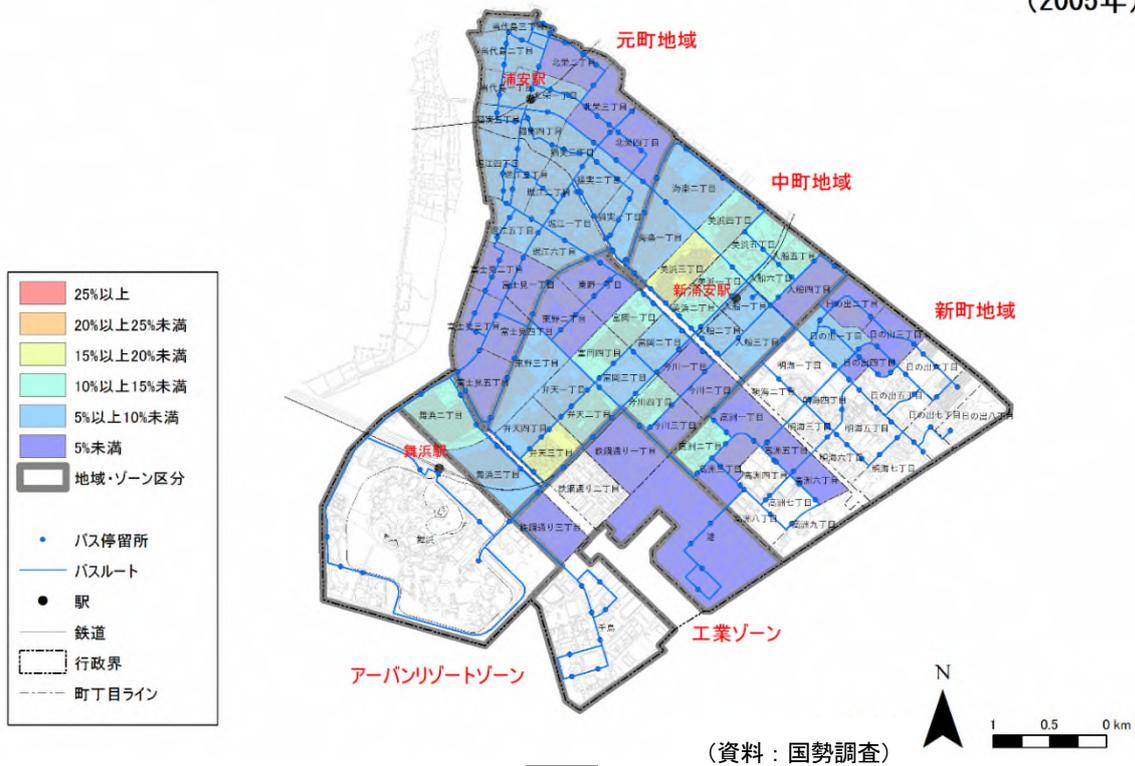
65歳以上の高齢者の親族がいる世帯比率
(2005年)



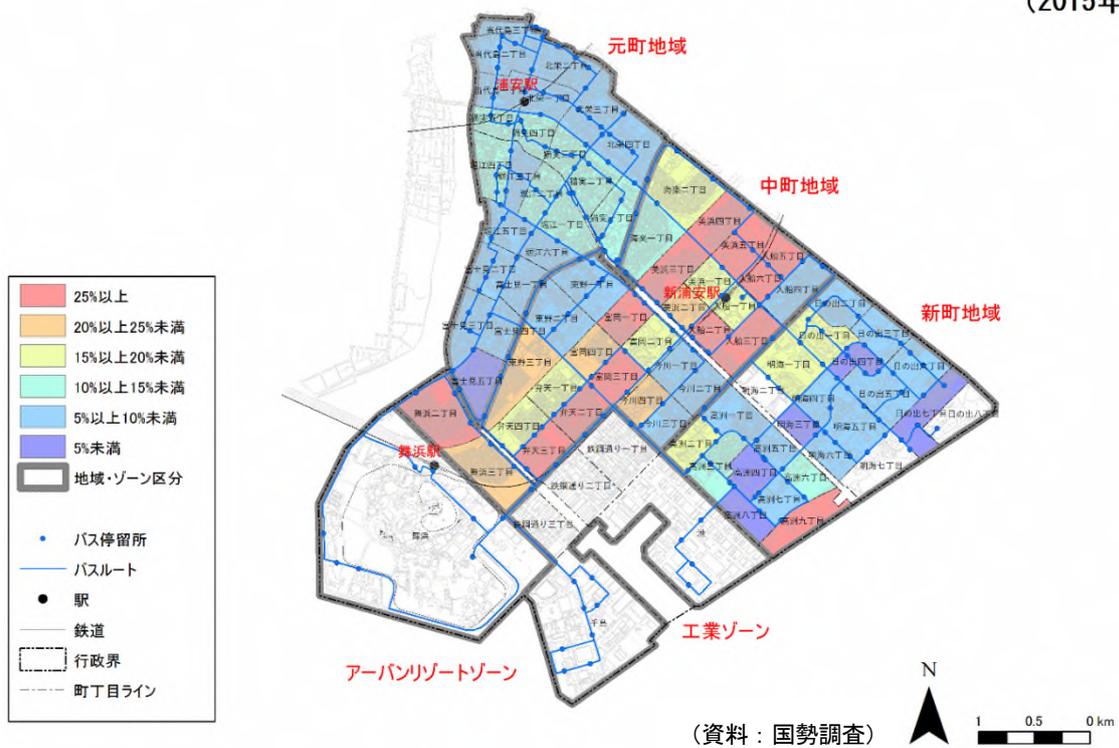
65歳以上の高齢者の親族がいる世帯比率
(2015年)



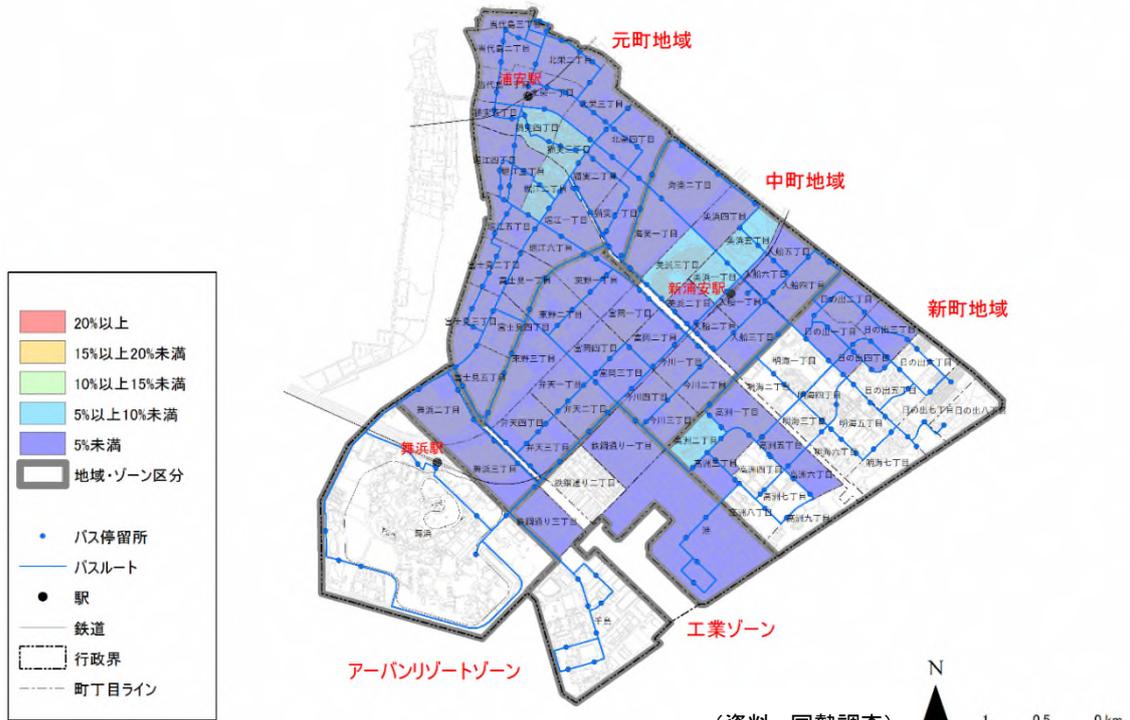
65歳以上の高齢者のみの世帯比率
(2005年)



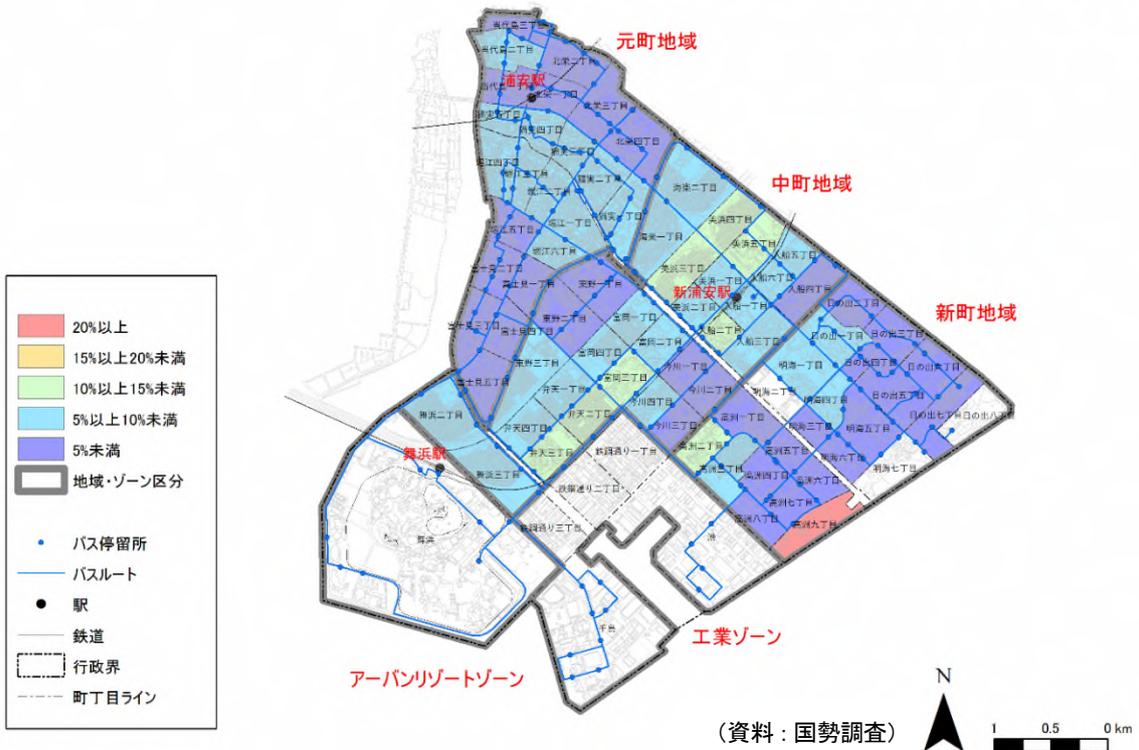
65歳以上の高齢者のみの世帯比率
(2015年)



65歳以上の単独世帯比率（2005年）



65歳以上の単独世帯比率（2015年）



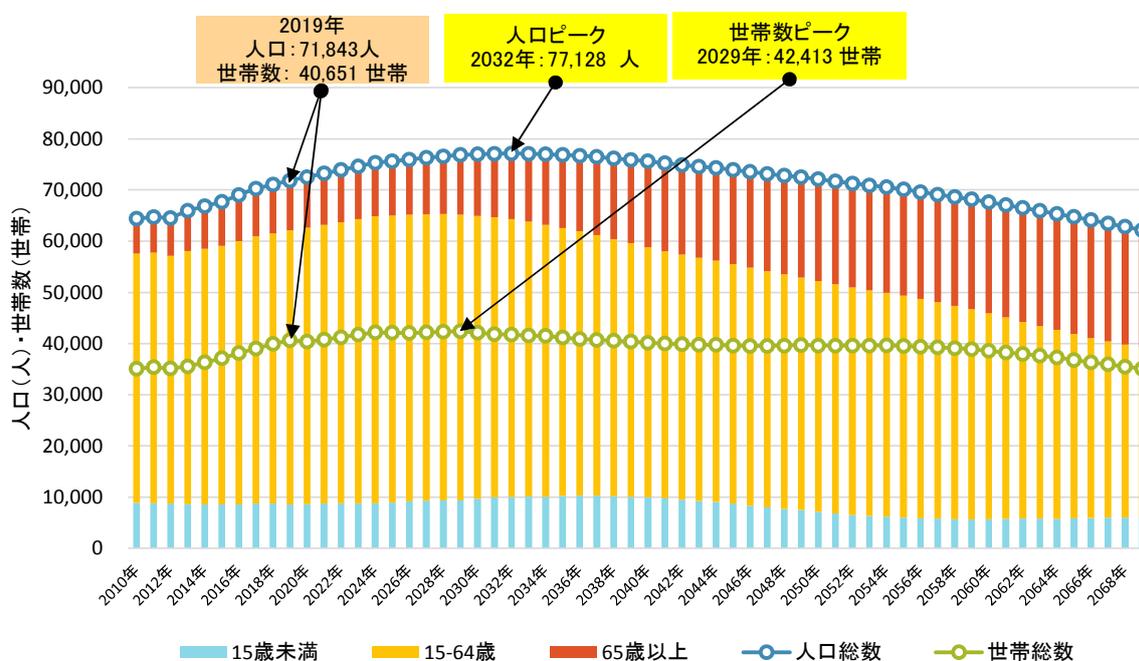
③ 地域別人口・世帯数の予測

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。

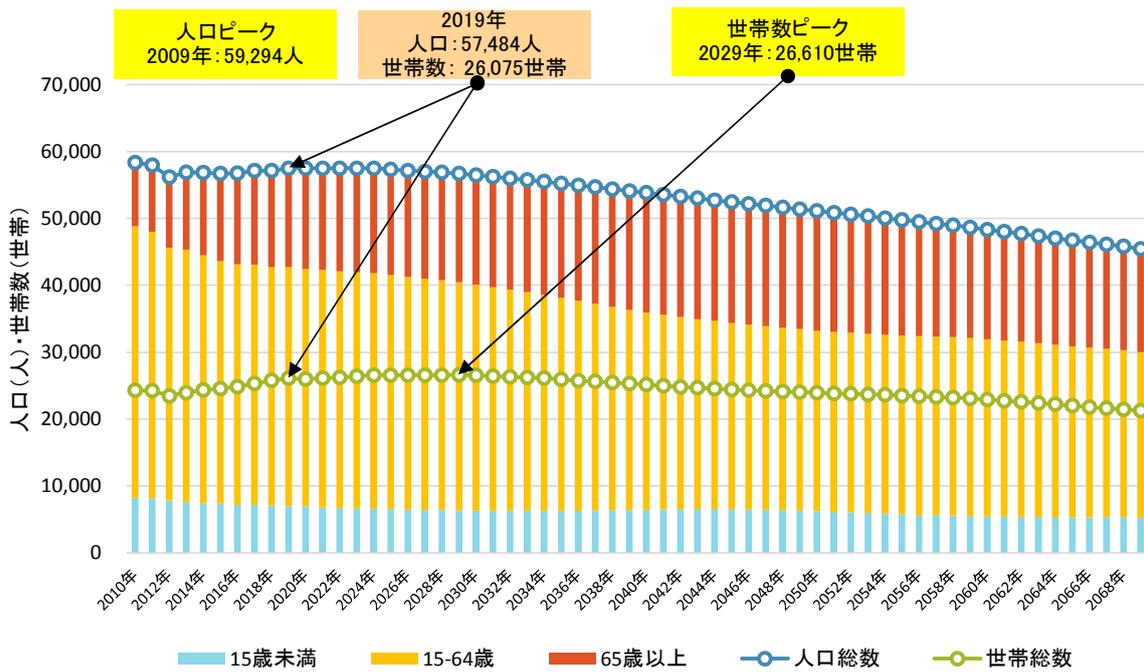
新町地域は、2019（令和元）年に40,861人（全市の24.0%）で、2049年に50,000人でピークを迎え、65歳以上人口の割合は2019（令和元）年で11.6%と、3地域の中で最も低いものが、2030年時点で19.8%と高齢化が急速に進みます。

■元町地域の人口・世帯数の推計



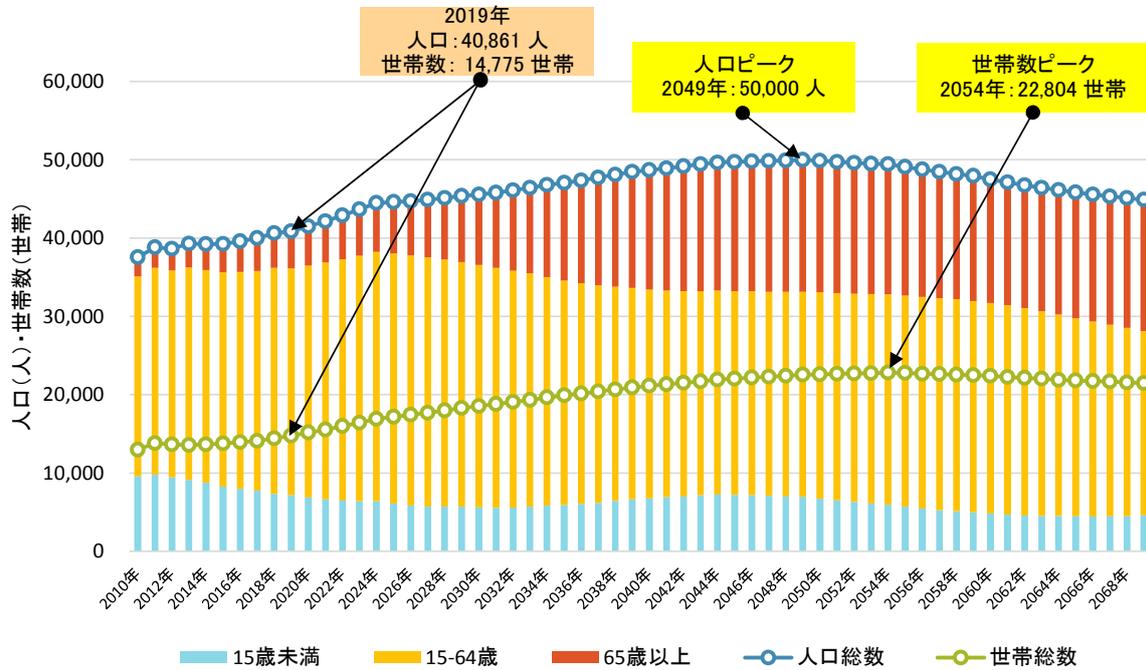
(資料：浦安市人口推計（令和元年度企画政策課推計）)

■中町地域の人口・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）)

■新町地域の人口・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）)

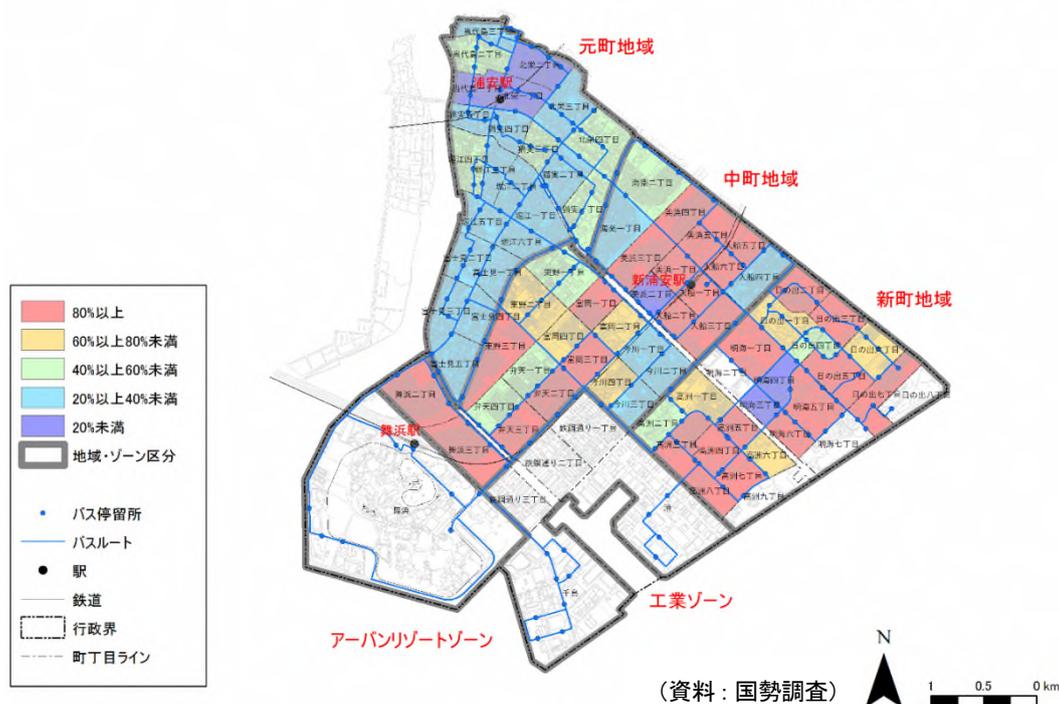
(3) 地域別にみた住宅地特性

① 住宅の所有関係の状況

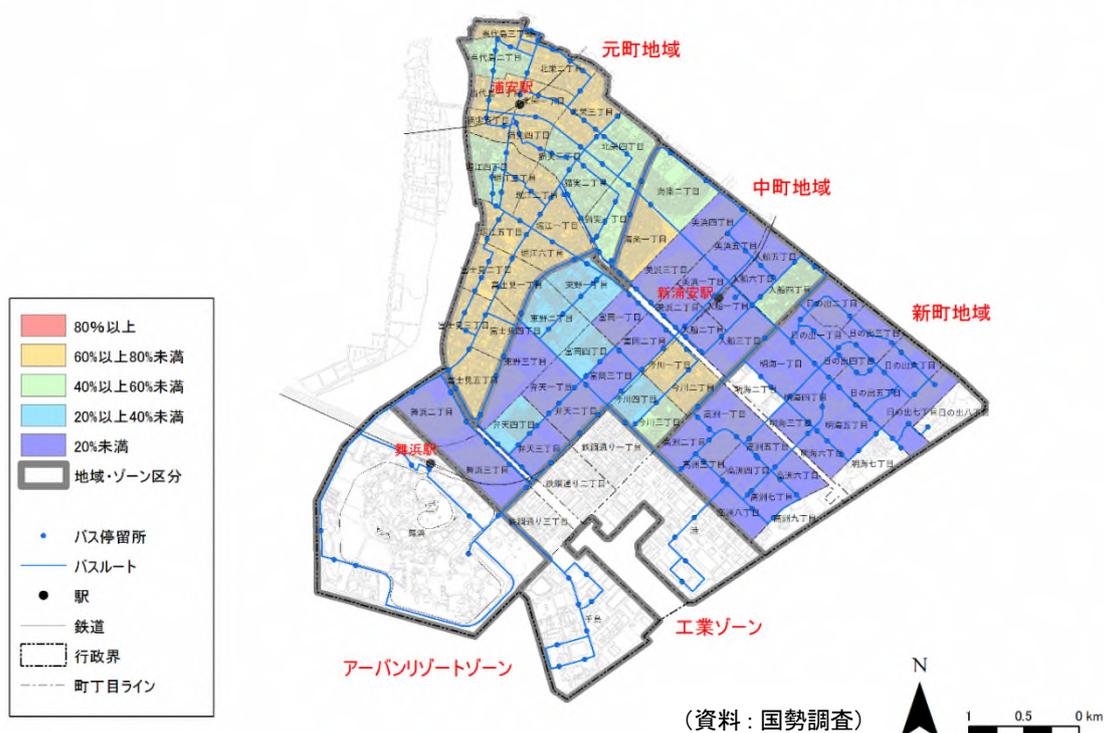
中町地域及び新町地域では、漁業権放棄等にかかる補償地や企業の寮・社宅を除くと民間等による分譲住宅地（戸建住宅地、集合住宅）であり、全般的に持ち家比率が高くなっています。

一方、元町地域や中町地域及び新町地域の漁業権放棄等にかかる補償地では、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。

持ち家比率（2015年）



民営の借家比率（2015年）

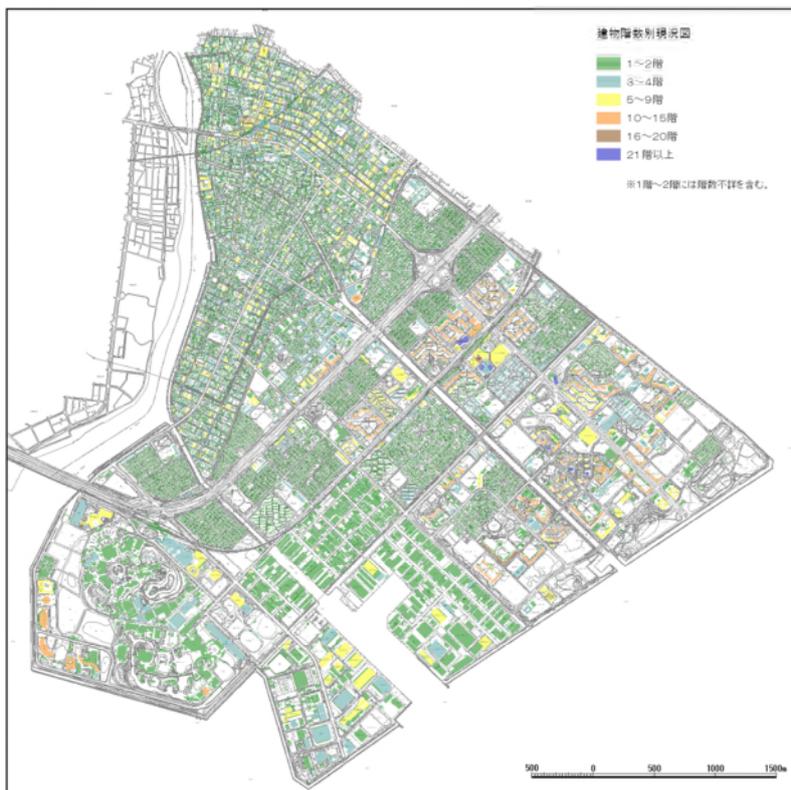


② 住宅地の特性

元町地域のうち、猫実・堀江地区では1～2階建ての木造建築物が多く、堀江・北栄地区では中高層の非木造建築物も多くみられます。

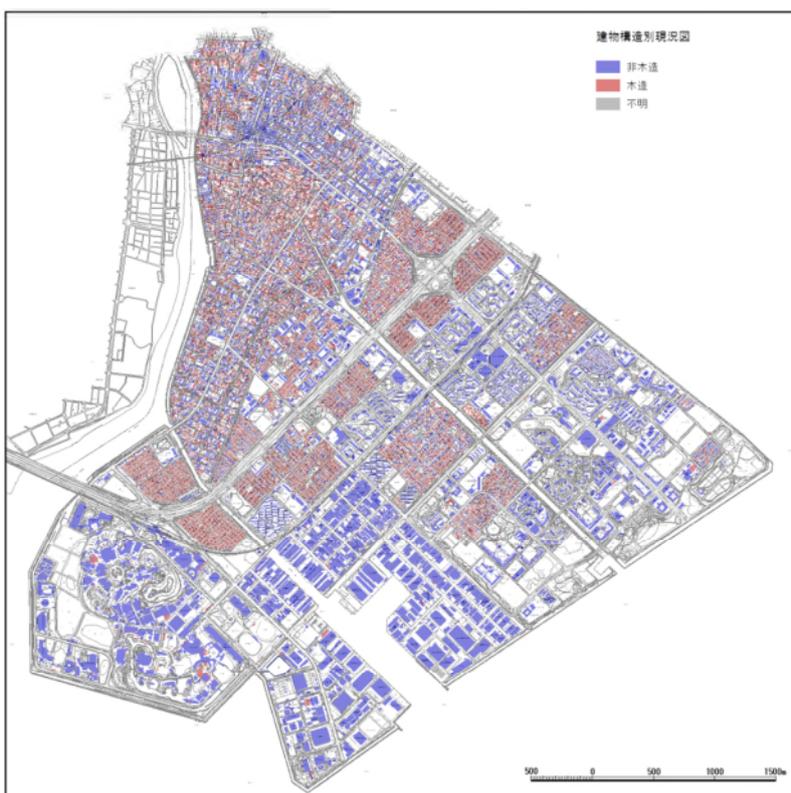
中町地域と新町地域では、戸建住宅地と中高層住宅地区等に区画が明確に分かれており、新浦安駅周辺や日の出・明海地区に、10階以上の共同住宅等の高層建築物が集中しています。

■ 建物階数別の現況



(資料：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：浦安市市街地環境情報ブック
H30.3 浦安市都市計画課)

(4) 地域別にみた住環境の特性（道路環境、買物環境）

① 道路の状況

元町地域では、猫実3、5丁目、堀江6丁目以外は、4m未満の狭あい道路が多いことから、道路率が20%未満若しくは20%以上25%未満と低くなっています。

中町地域のうち、舞浜3丁目から美浜4丁目にかけての湾岸道路沿道の戸建住宅地は、湾岸道路を道路率に含むこともあります。幅員6m以上の道路で区画されていることから道路率が30%以上となっています。

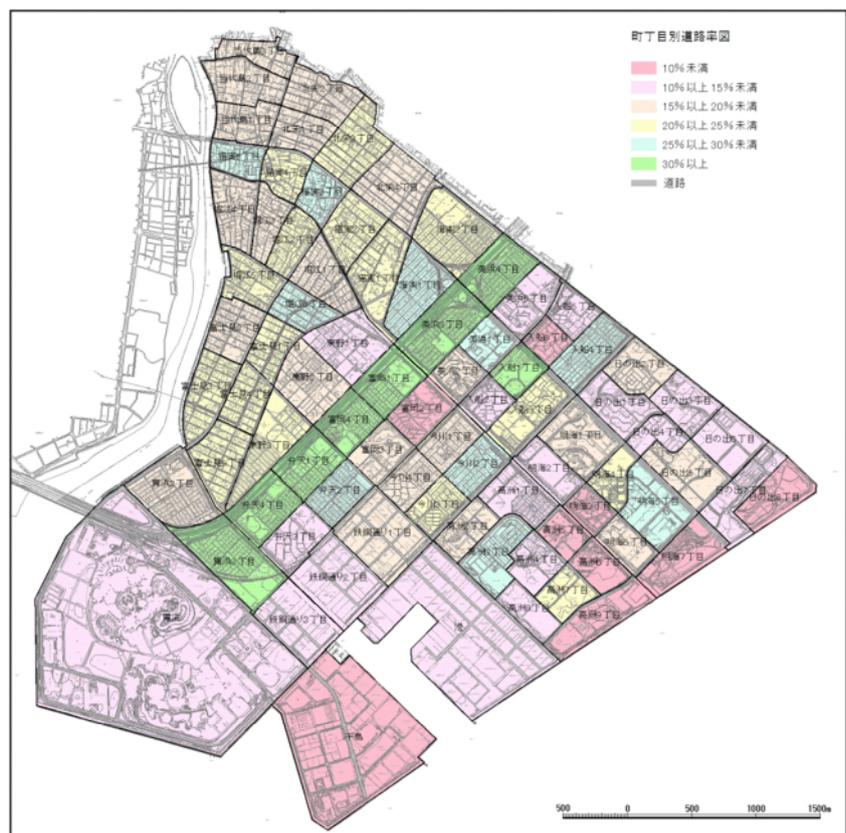
中町地域と新町地域の戸建住宅が多い地区では、道路率が20%を超えています。共同住宅地では団地内通路を道路率に計上しないため、道路率は10%未満となっています。

■道路率の現況

※道路率

$$= \text{道路面積} / \text{地区面積} \times 100 (\%)$$

※道路面積は、土地利用現況の道路用地面積、都市計画道路を除く。



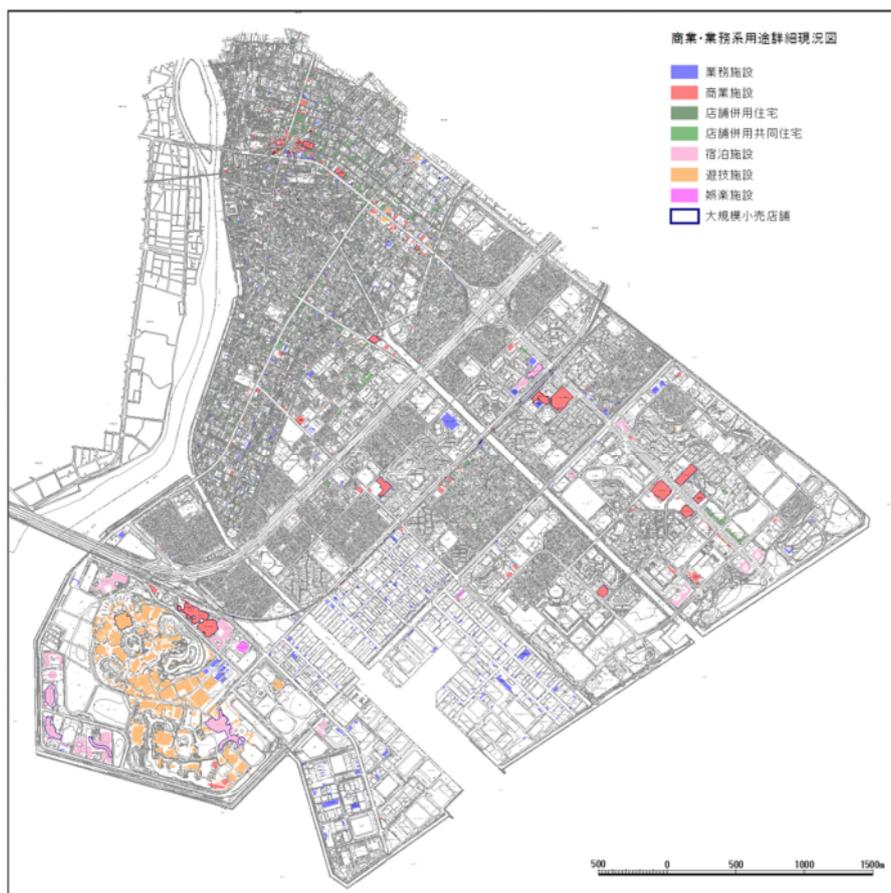
(資料：浦安市市街地環境情報ブック H30.3 浦安市都市計画課)

② 商業施設の状況

元町地域では、浦安駅周辺からやなぎ通り等の主要道路沿道に、業務施設、商業施設、店舗併用住宅・共同住宅が分布しています。また、大三角線沿道などでは店舗併用住宅及び店舗併用共同住宅や小規模な業務施設が分布しています。

計画的に土地利用が進められてきた中町地域及び新町地域では、浦安駅周辺とシンボルロード沿道に宿泊施設や大型店舗を主とした商業施設が立地していますが、漁業権放棄等にかかる補償地等において併用住宅による身近な店舗等の立地がみられます。

■ 商業施設の現況



(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)

3 市民・事業者に対するアンケート調査等

3-1 住宅・住環境に関する市民意識とニーズ(市民意識調査の結果)

浦安市における住生活や住環境に対する市民意識について、「第2次浦安市住生活基本計画」を策定するにあたり実施したアンケート調査を分析しました。

調査結果は、以下のとおりです。

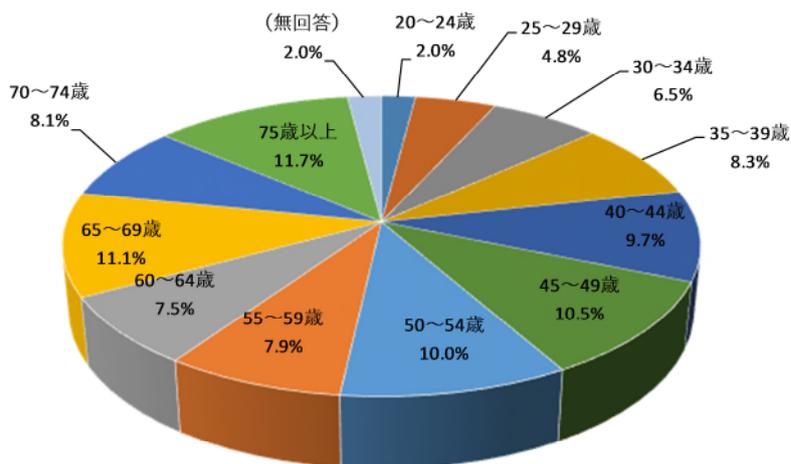
(1) 調査の概要

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	住民基本台帳からの無作為抽出
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/住教育・市の住宅施策について

回答者の属性

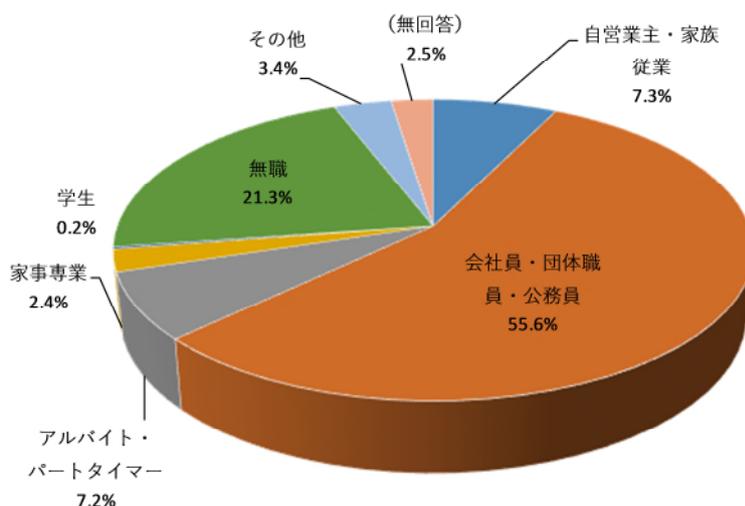
【世帯主の年齢】

「75歳以上」が11.7%と最も割合が高く、次に「65歳～69歳」が11.1%、「45歳～49歳」が10.4%でした。



【世帯主の職業】

「会社員・団体職員・公務員」が55.6%と最も割合が高く、次に「無職」が21.4%、「自営業主・家族従業」が7.3%でした。



(2) 住宅・住環境に関する評価

1) 回答者の世帯構成

世帯構成については、「2世代（親と子）の世帯」が45.1%と最も多く、次いで、夫婦のみ世帯が24.2%、単身世帯が23.0%となっています。

地域別にみると、元町地域では「単身世帯」が最も多く38.6%で、「2世代（親と子）の世帯」も36.4%と多くなっています。

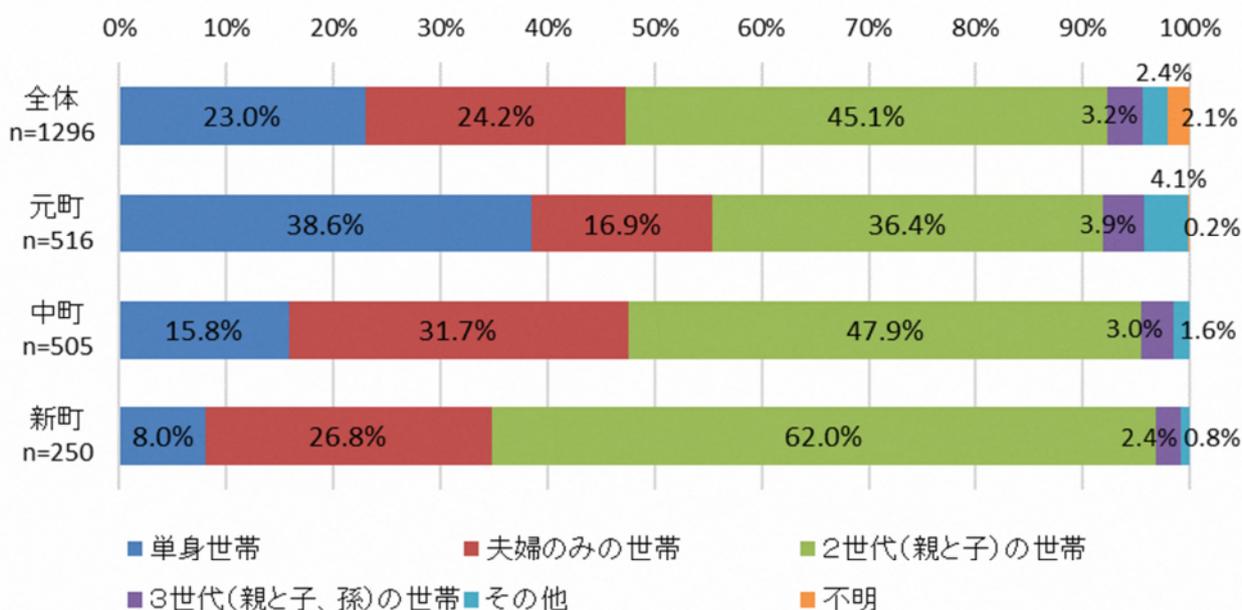
中町地域では、「2世代（親と子）の世帯」が47.9%と最も多く、次いで、「夫婦のみの世帯」が31.7%と全体より高い割合となっています。

新町地域では、「2世代（親と子）世帯」が62.0%と最も多く、全体より高い割合となっていますが、「単身世帯」は8.0%で、市全体より少ない割合となっています。

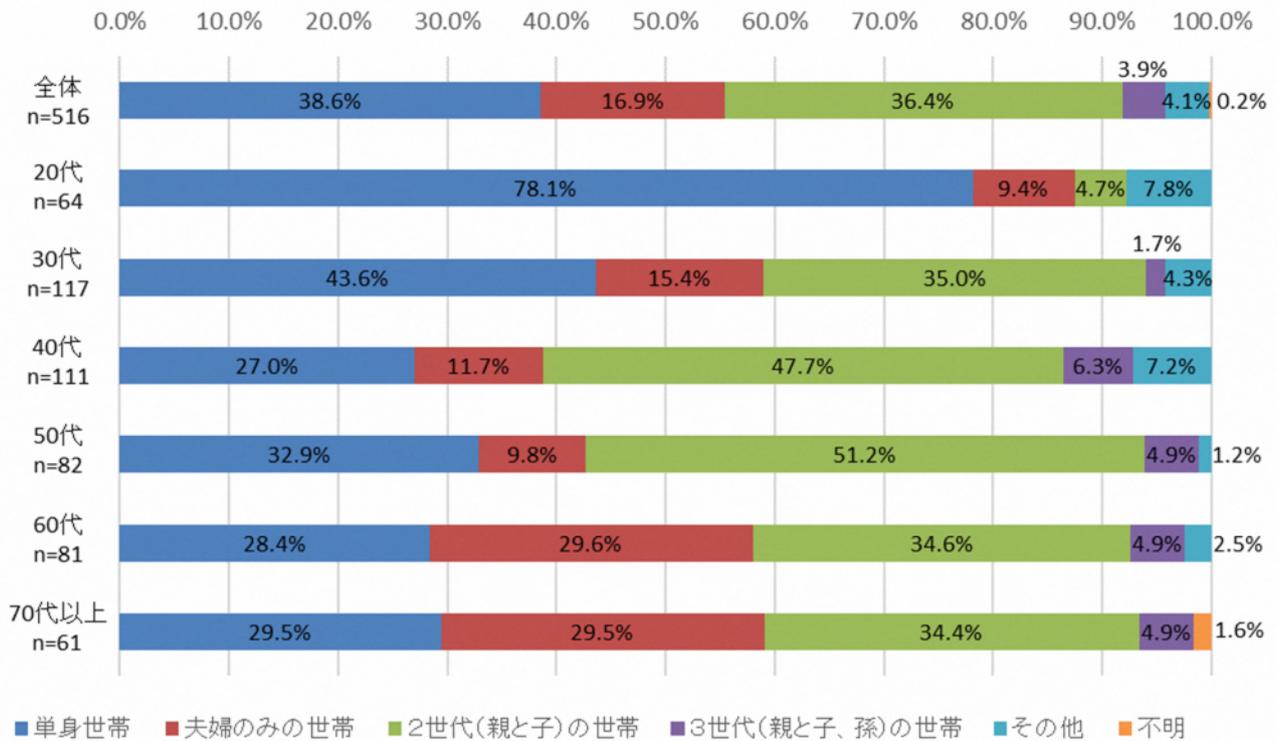
地域別に年代別世帯構成をみると、すべての地域において「単身世帯」は20代が最も多く、30代・40代になると「2世代（親と子）の世帯」が多くなっています。また、年代が高くなるにつれ「単身世帯」「夫婦のみの世帯」の割合が多くなっています。

元町地域は、他地域に比べ「単身世帯」の割合が高く、「2世代（親と子）の世帯」の割合が低くなっています。中町地域は「2世代（親と子）の世帯」の割合が30～50代で高く、60代以上で「夫婦のみの世帯」の割合が最も高くなっています。新町地域においても、30～40代の子育て世代における「2世代（親と子）の世帯」の割合が最も高く、60代以上で「夫婦のみの世帯」の割合が最も高くなっています。

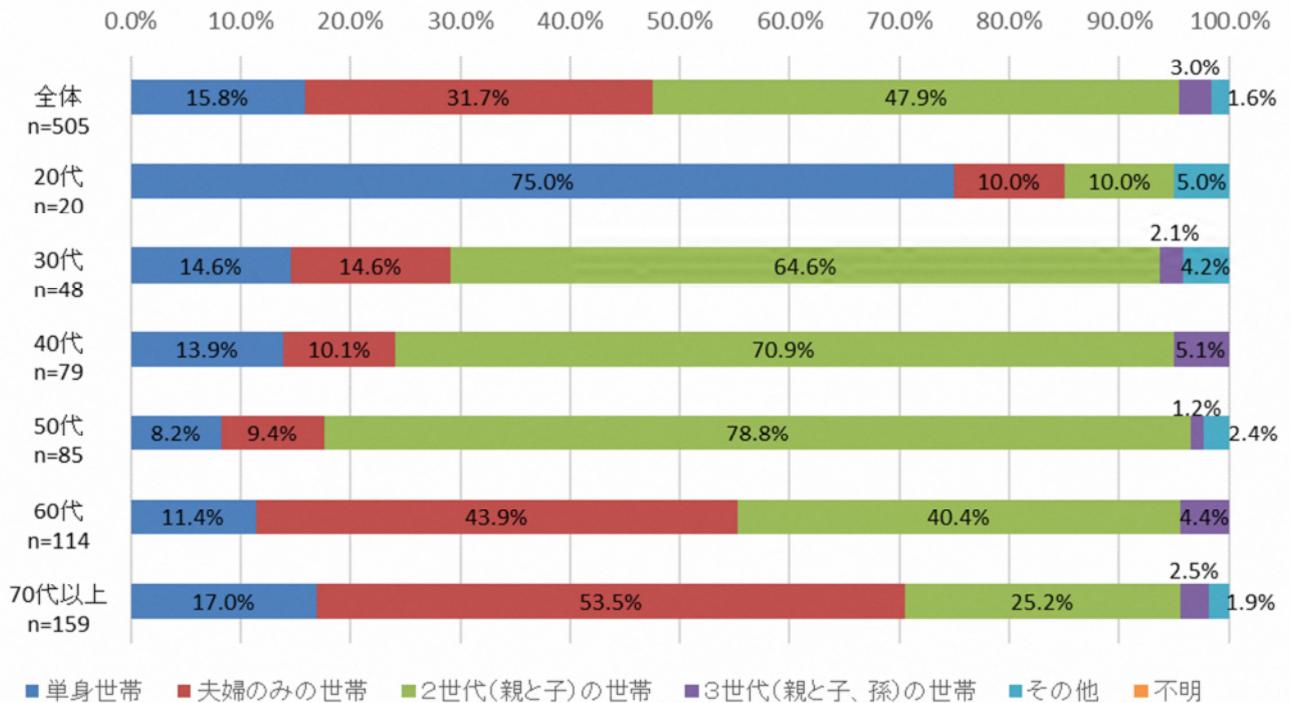
■地域別世帯構成



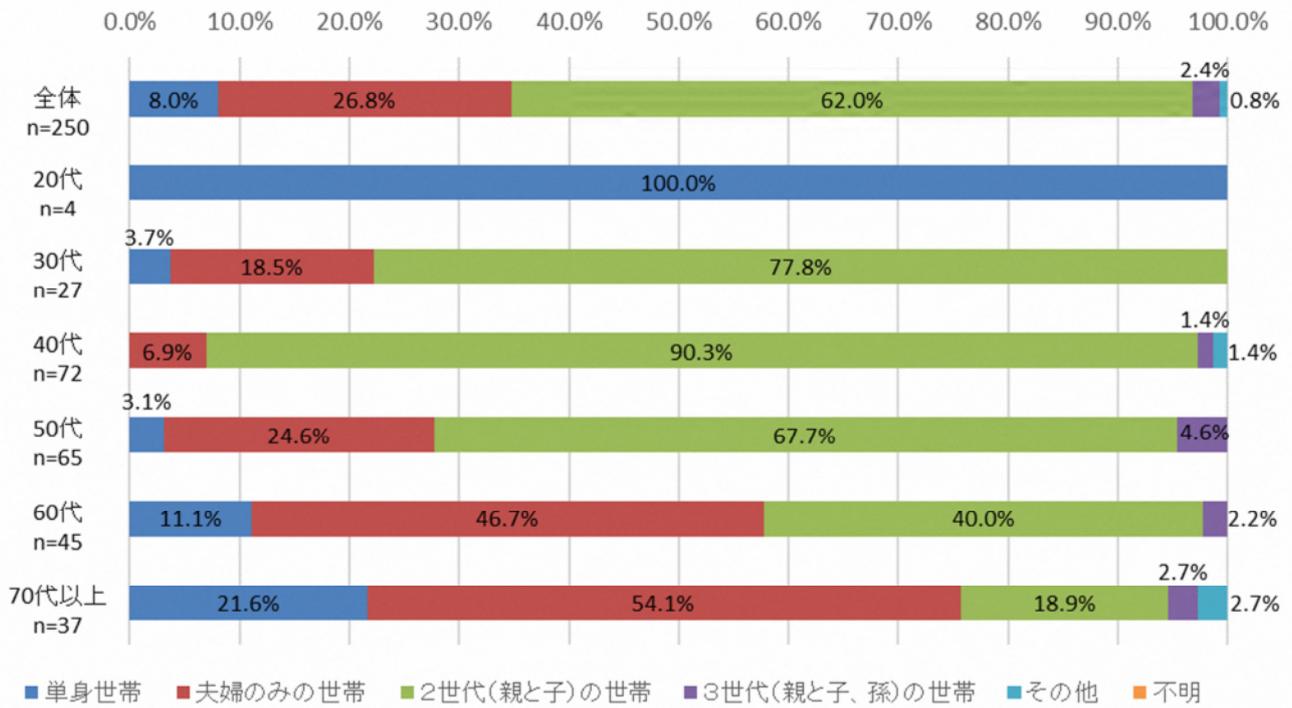
■元町地域



■中町地域



■新町地域



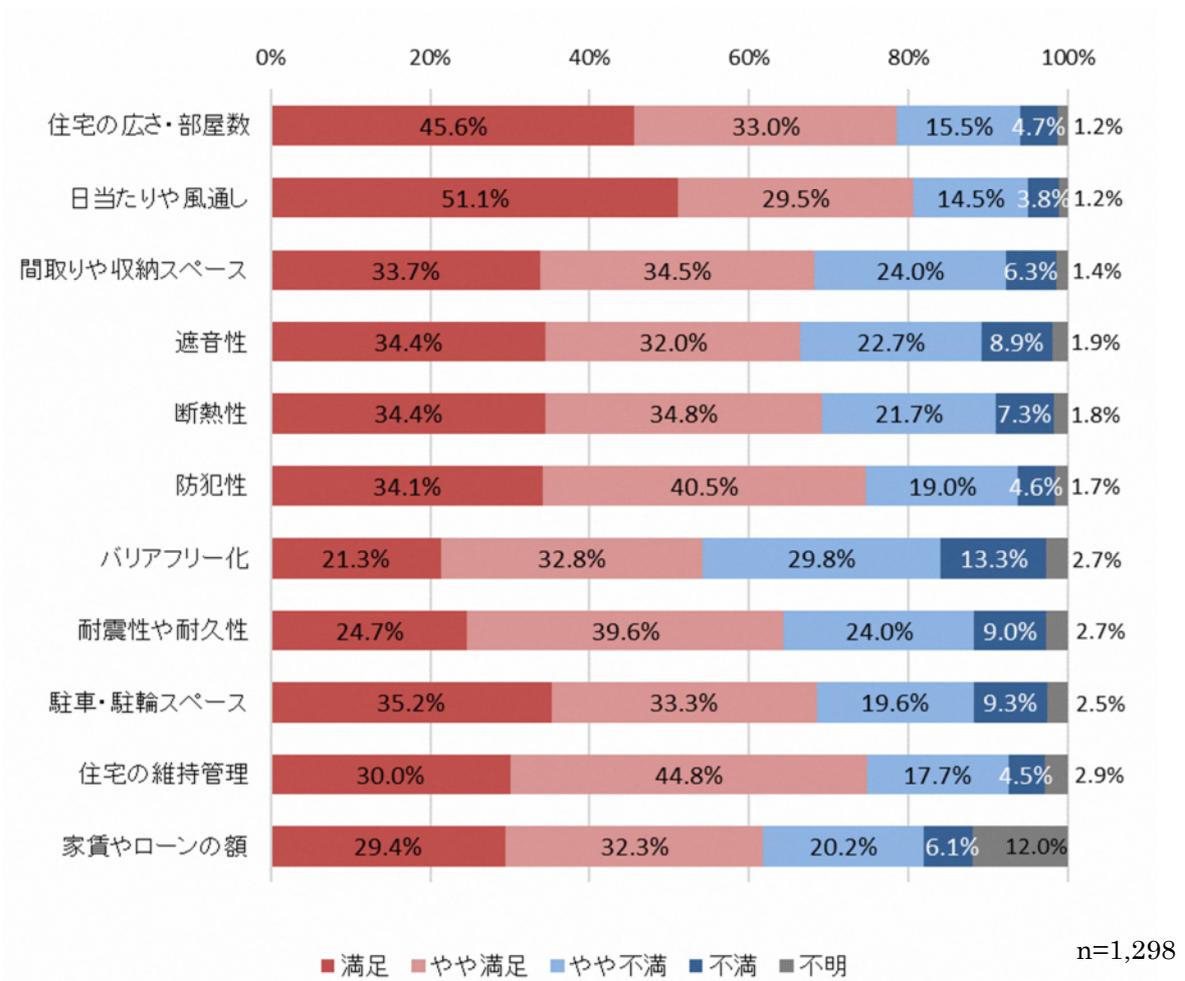
2) 住宅評価

① 住宅評価（全体）

住宅評価については、各項目において「満足」「やや満足」の回答が多くなっています。

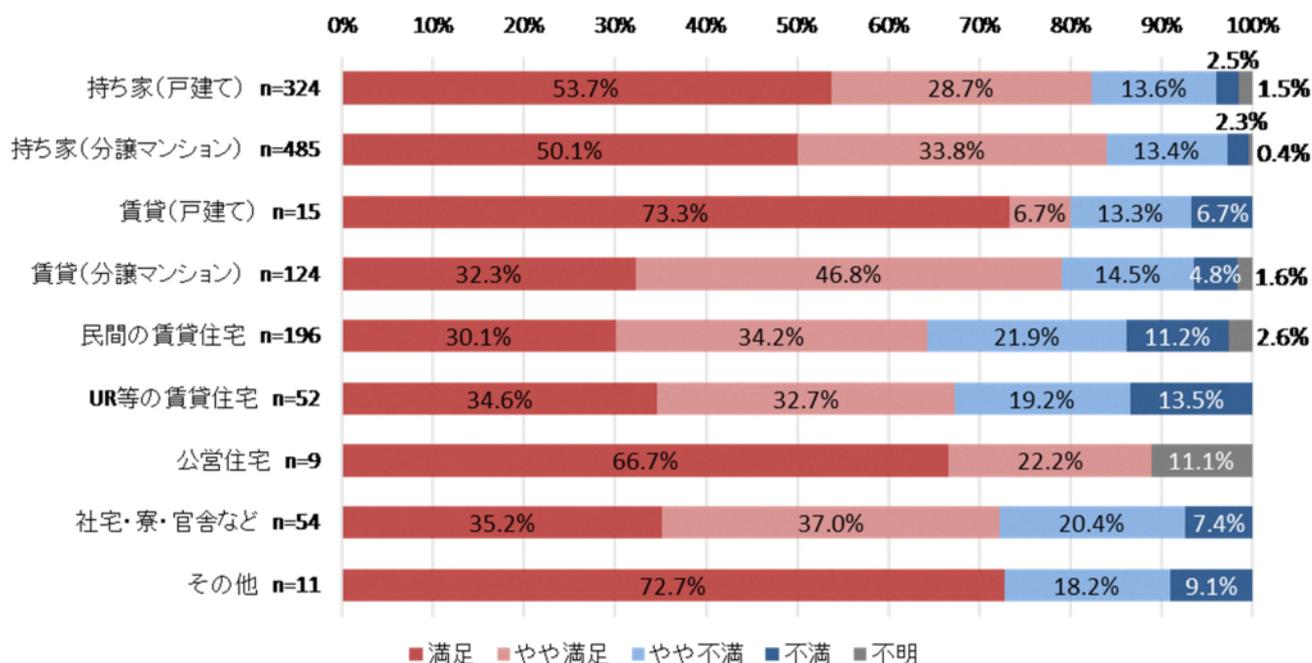
最も「満足」「やや満足」の割合が高い項目は「日当たりや風通し」で80.6%、次いで「住宅の広さ・部屋数」で78.6%となっています。

一方、「やや不満」「不満」の割合が最も高い項目が「バリアフリー化」で43.1%、次いで「耐震性や耐久性」で33.0%となっています。



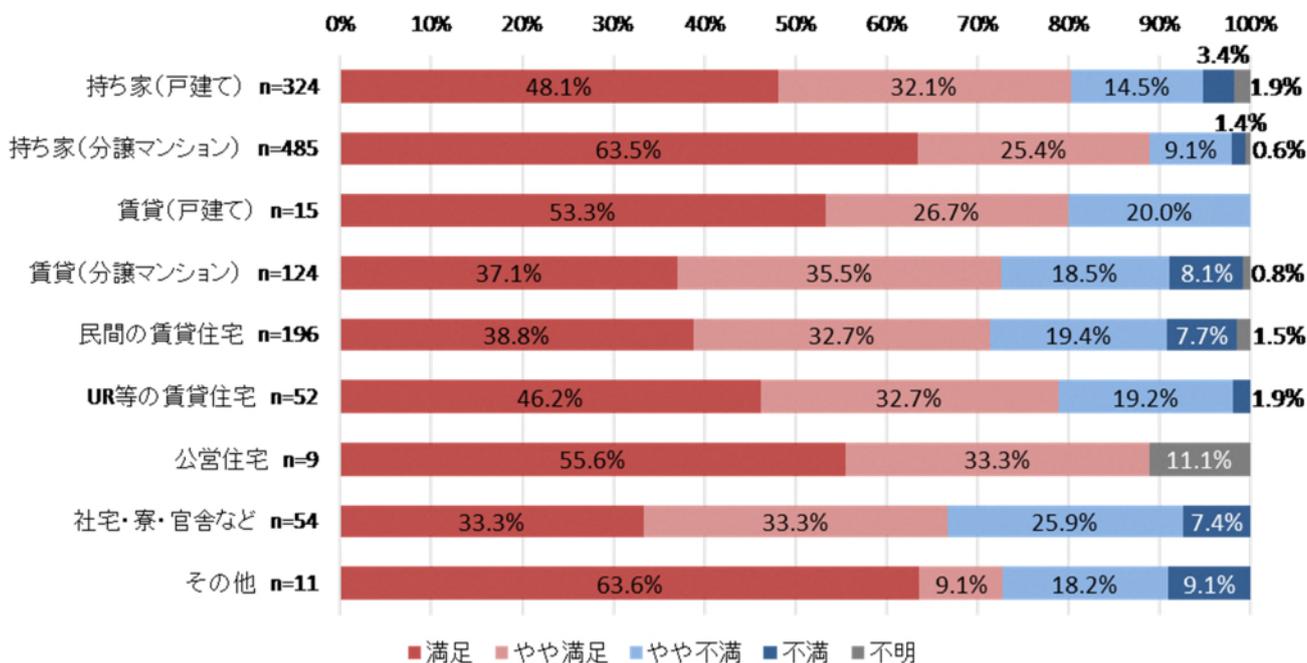
② 住宅の広さ・部屋数

住宅の広さ・部屋数に関しては、「賃貸（戸建て）」において「満足」の割合が最も高く、「満足」「やや満足」を合わせると「公営住宅」「持ち家（マンション）」「持ち家（戸建て）」の順に高い割合となっています。「民間の賃貸住宅」「URの賃貸住宅」では「やや不満」「不満」の割合が高くなっています。



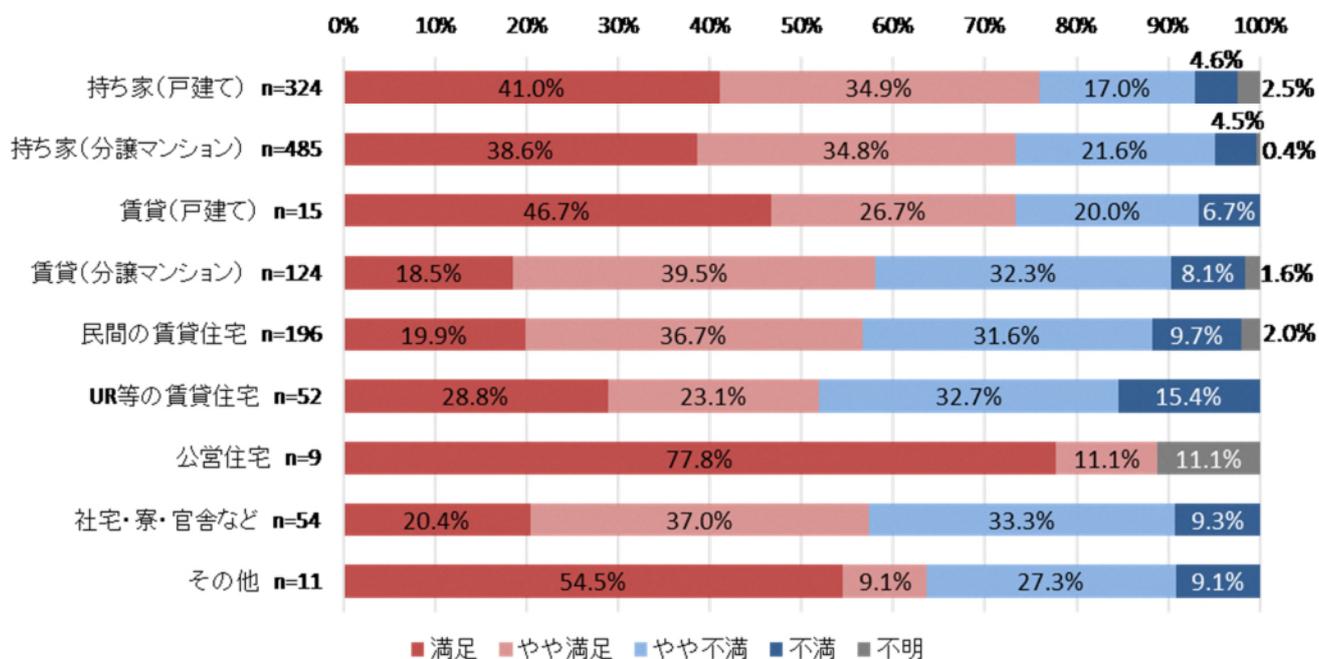
③ 日当たりや風通し

日当たりや風通しに関しては、「公営住宅」「持ち家（分譲マンション）」において「満足」「やや満足」の割合が高く、「社宅・寮・官舎など」「民間の賃貸住宅」「賃貸（分譲マンション）」では「やや不満」「不満」の割合が高くなっています。



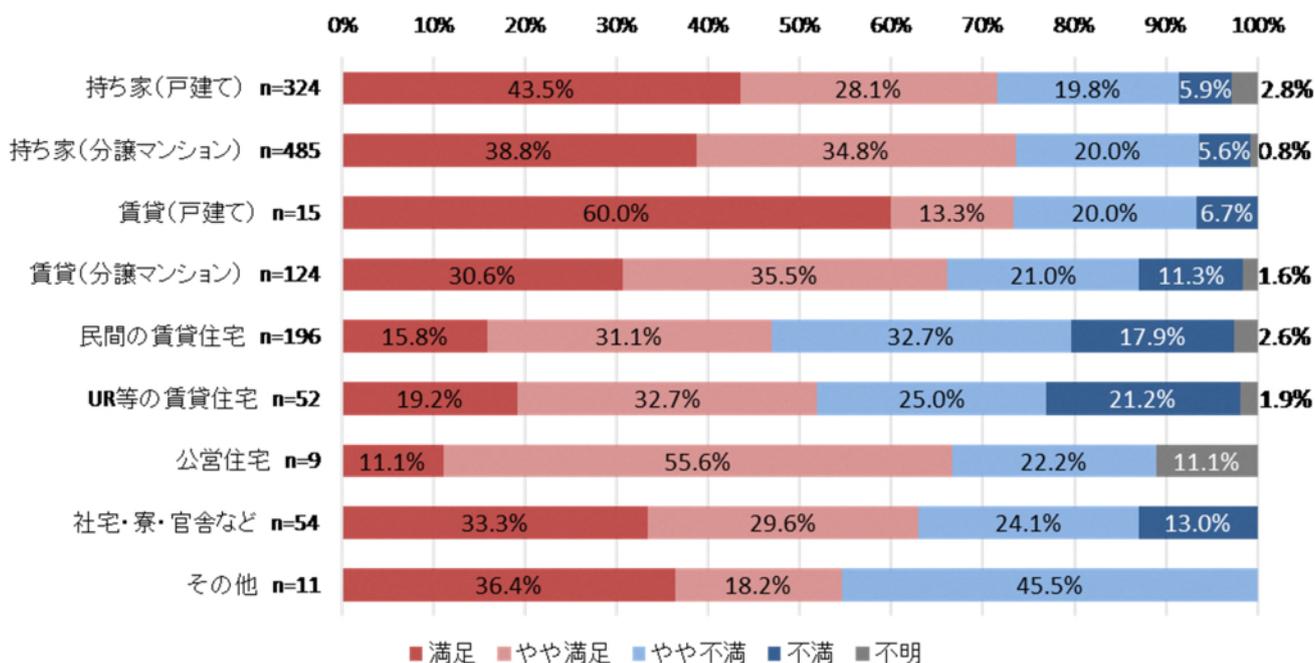
④ 間取りや収納スペース

間取りや収納スペースに関しては、「公営住宅」「持ち家（戸建て）」「持ち家（分譲マンション）」において「満足」「やや満足」の割合が高く、「UR等の賃貸住宅」「社宅・寮・官舎」「民間の賃貸住宅」では「やや不満」「不満」の割合が高くなっています。



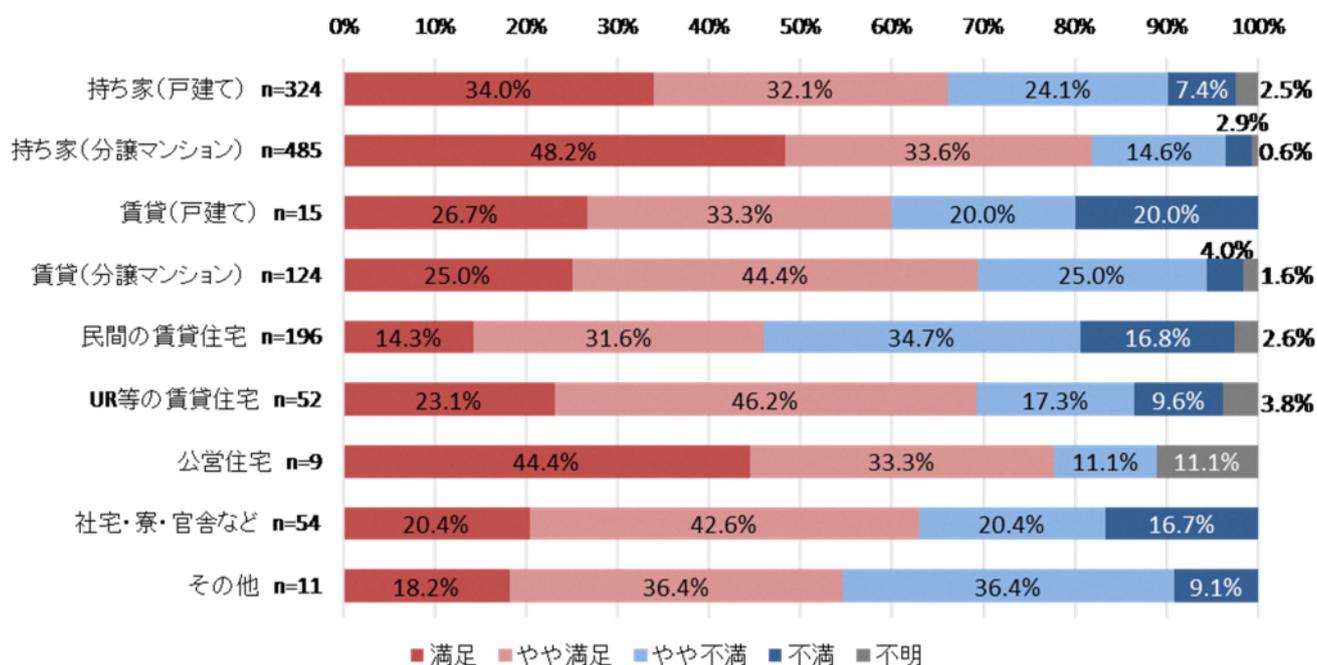
⑤ 遮音性

遮音性に関しては、「やや不満」「不満」の割合が「民間の賃貸住宅」「UR等の賃貸住宅」で高くなっています。



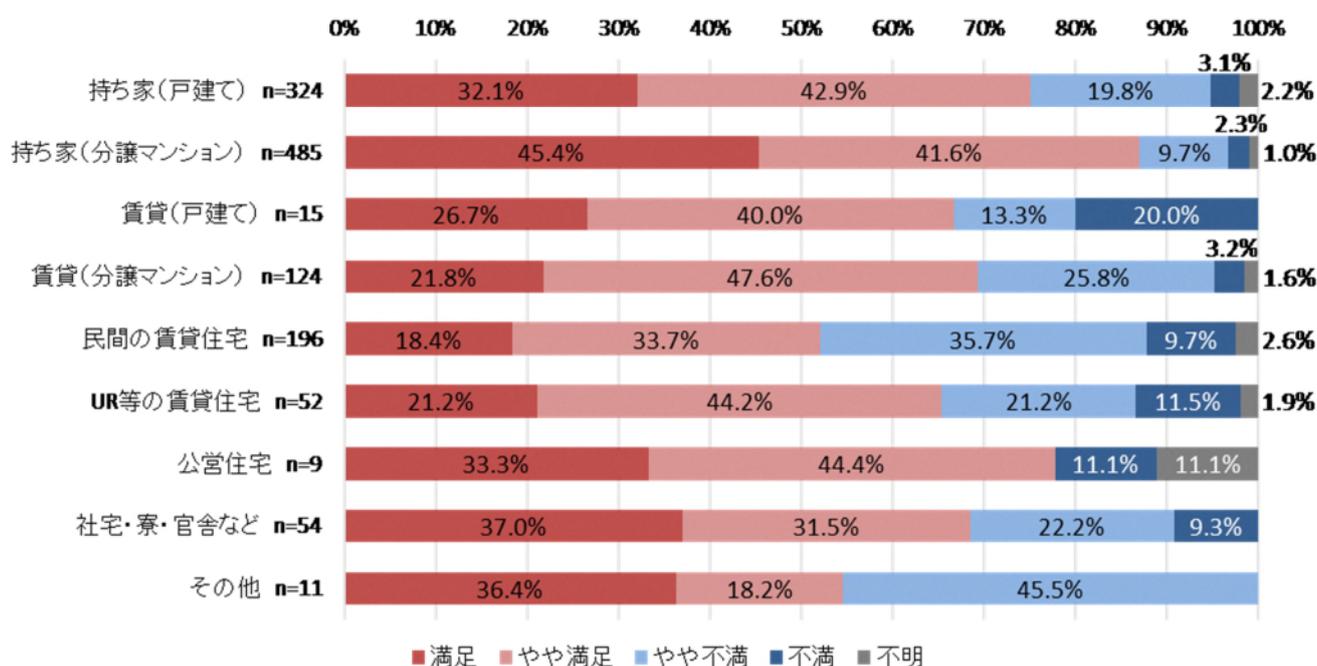
⑥ 断熱性

断熱性に関しては、「持ち家（分譲マンション）」「公営住宅」において「満足」「やや満足」の割合が高く、「民間の賃貸住宅」「賃貸（戸建て）」では「やや不満」「不満」の割合が高くなっています。



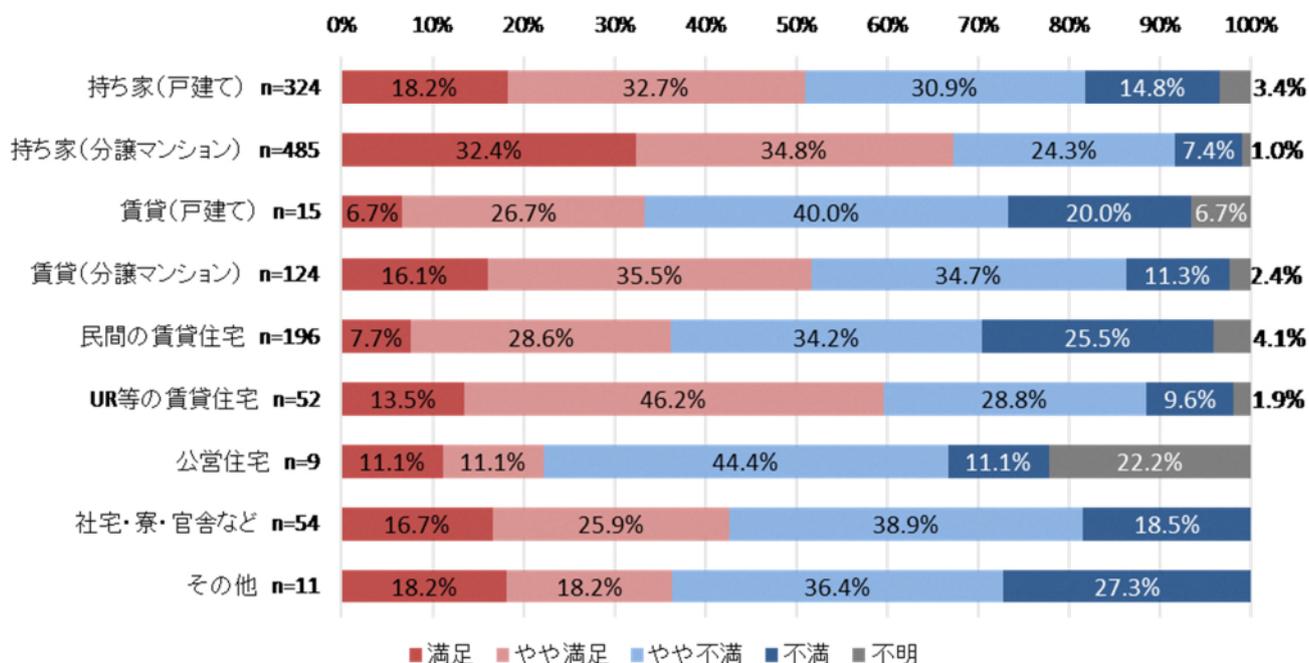
⑦ 防犯性

防犯性に関しては、「持ち家（分譲マンション）」「公営住宅」において「満足」「やや満足」の割合が高く、「民間の賃貸住宅」「親族名義の持ち家（集合住宅）」では「やや不満」「不満」の割合が高くなっています。



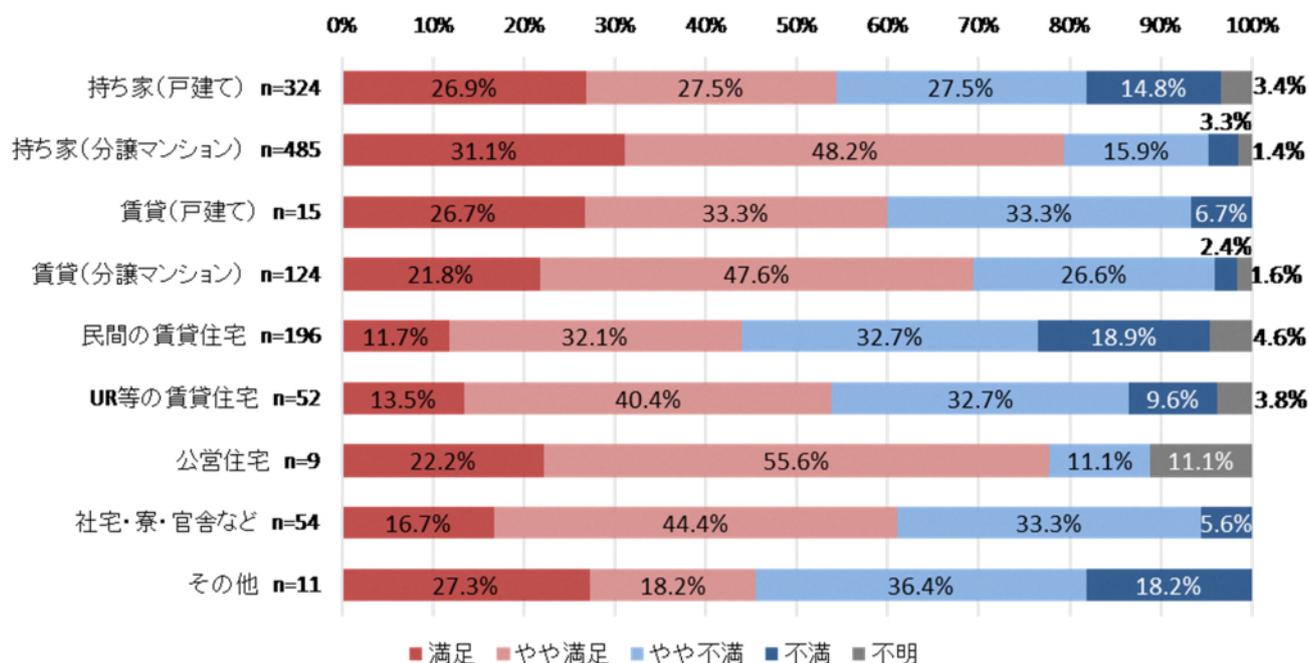
⑧ バリアフリー性

バリアフリー性に関しては、全体的に「やや不満」「不満」の割合が高く、特に「公営住宅」「賃貸（戸建て）」「民間の賃貸住宅」で割合が高くなっています。



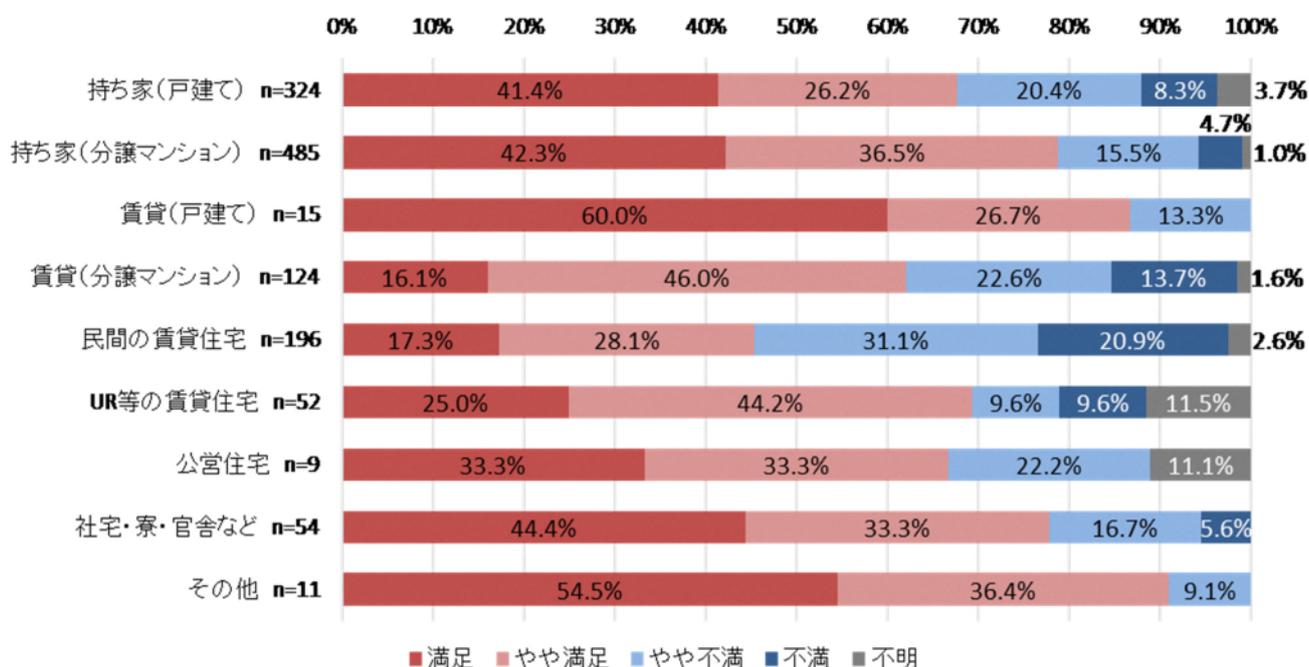
⑨ 耐震性や耐久性

耐震性や耐久性に関しては、「持ち家（分譲マンション）」「公営住宅」において「満足」「やや満足」の割合が高く、「民間の賃貸住宅」「持ち家（戸建て）」「UR等の賃貸住宅」では「やや不満」「不満」の割合が高くなっています。



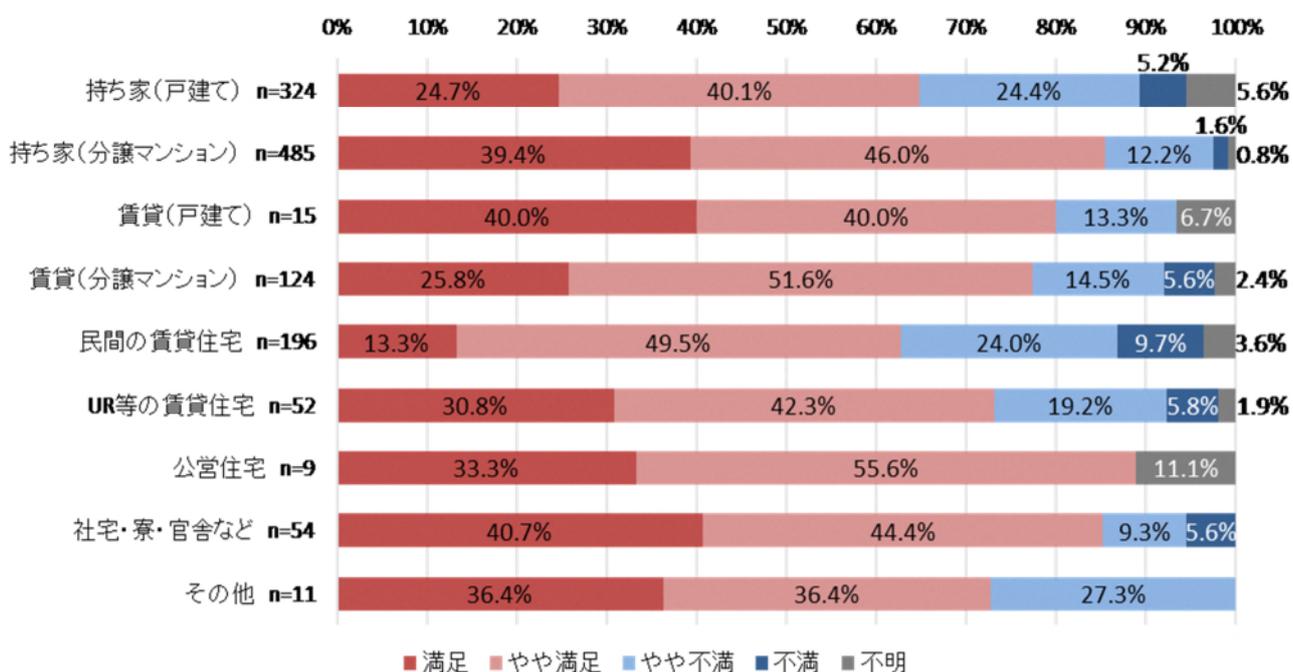
⑩ 駐車・駐輪スペース

駐車・駐輪スペースに関しては、「賃貸（戸建て）」「持ち家（分譲マンション）」「社宅・寮・官舎など」において「満足」「やや満足」の割合が高く、「民間の賃貸住宅」「賃貸（分譲マンション）」では「やや不満」「不満」の割合が高くなっています。



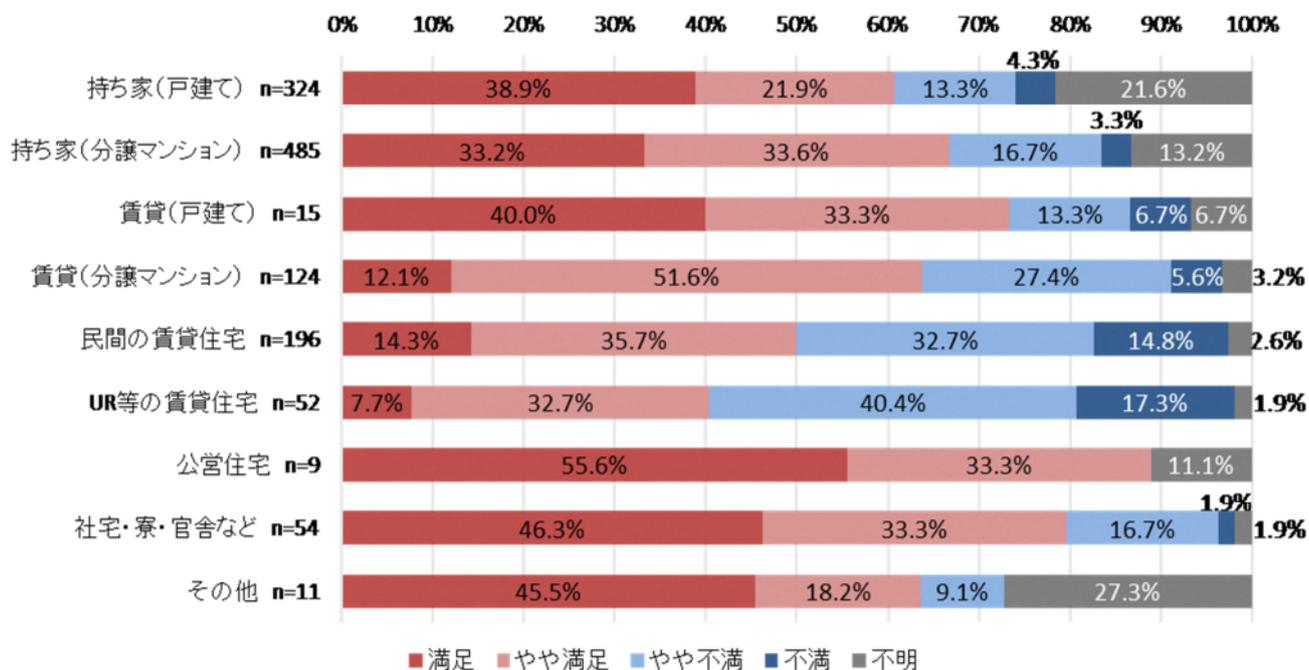
⑪ 住宅の維持管理

駐車・駐輪スペースに関しては、「公営住宅」「持ち家（分譲マンション）」において「満足」「やや満足」の割合が高く、「民間の賃貸住宅」「持ち家（戸建て）」では「やや不満」「不満」の割合が高くなっています。



⑫ 家賃やローンの額

家賃やローンに関しては、「公営住宅」「社宅・寮・官舎」「賃貸（戸建て）」において「満足」「やや満足」の割合が高く、「UR等の賃貸住宅」「民間の賃貸住宅」では「やや不満」「不満」の割合が高くなっています。



3) 住環境

① 住環境評価

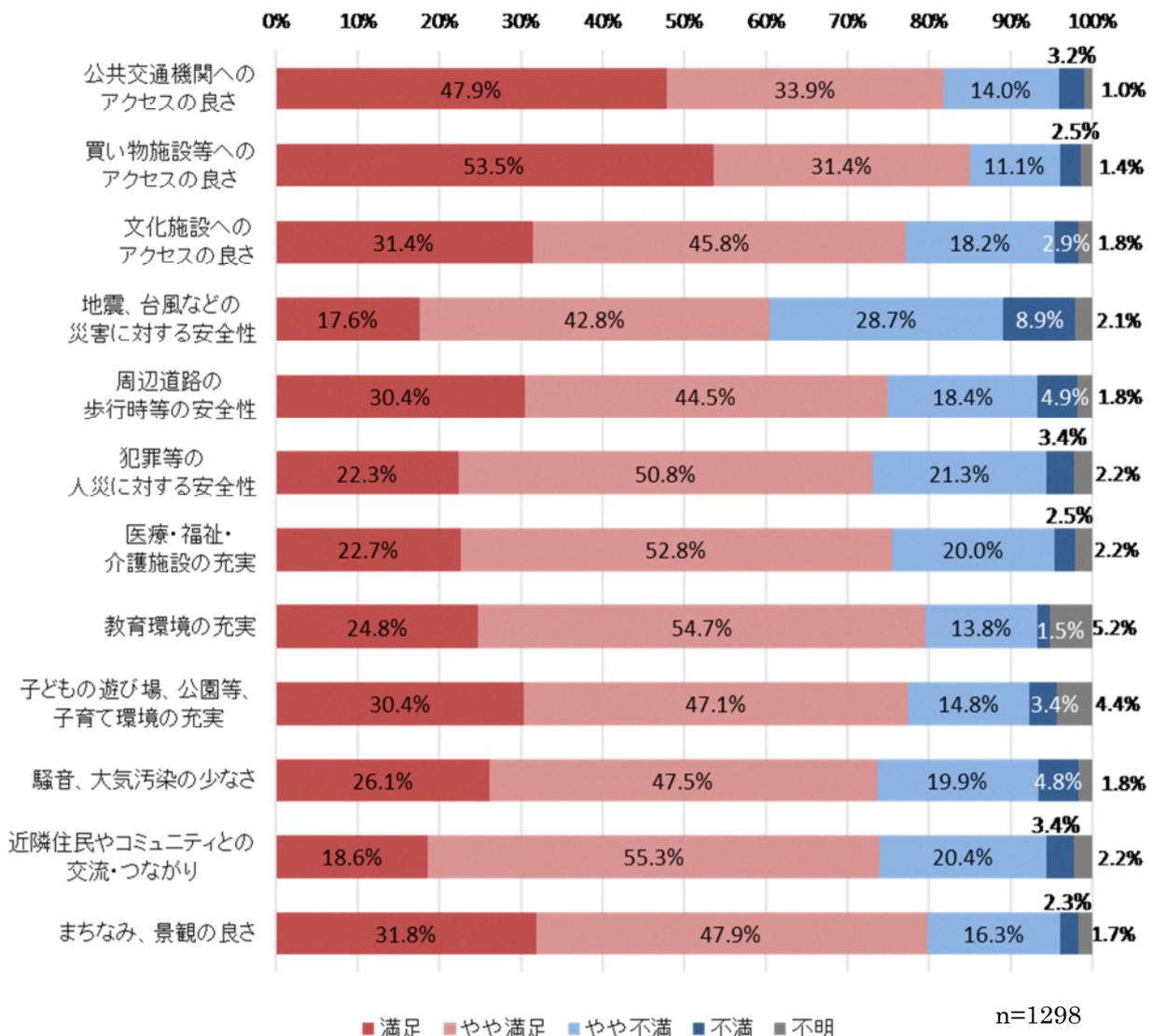
住環境評価については、各項目において、「満足」「やや満足」の割合が高くなっており、最も「満足」「やや満足」の割合が高い項目は「買い物施設等へのアクセスの良さ」で84.9%、次いで「公共交通機関へのアクセスの良さ」で81.8%となっています。

一方、「やや不満」「不満」の割合が最も高い項目は「地震、台風などの災害に対する安全性」で37.6%となっています。

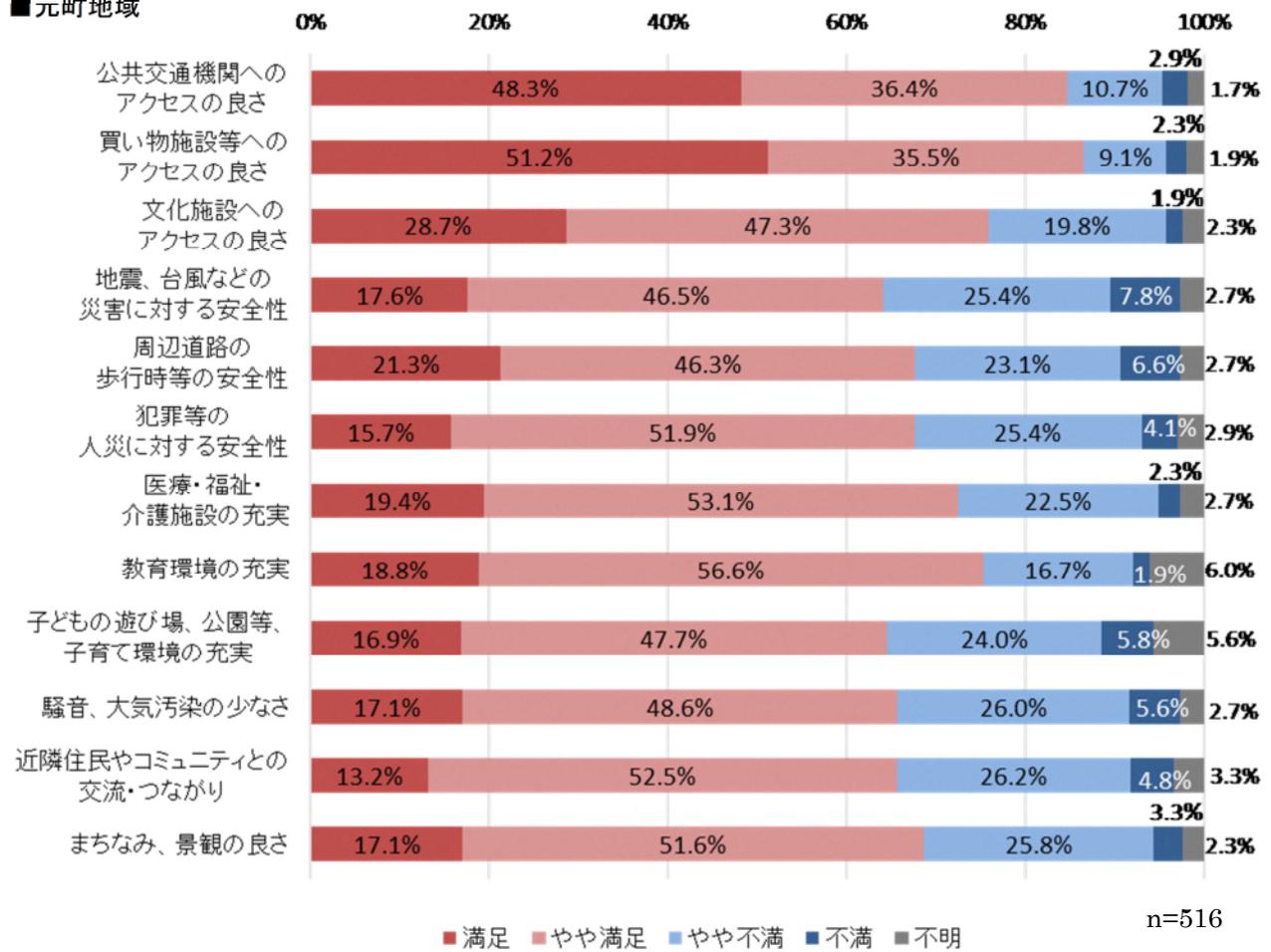
地域別にみると、元町地域では「満足」「やや満足」の割合が「買い物施設等へのアクセスの良さ」「公共交通機関へのアクセスの良さ」の順で高くなっています。

中町地域では「満足」「やや満足」の割合が「買い物施設等へのアクセスの良さ」「公共交通機関へのアクセスの良さ」に加えて、「まちなみ、景観の良さ」「子どもの遊び場、公園等、子育て環境の充実」についても高くなっています。「やや不満」「不満」については「地震、台風などの災害に対する安全性」の割合が他項目に比べ高くなっています。

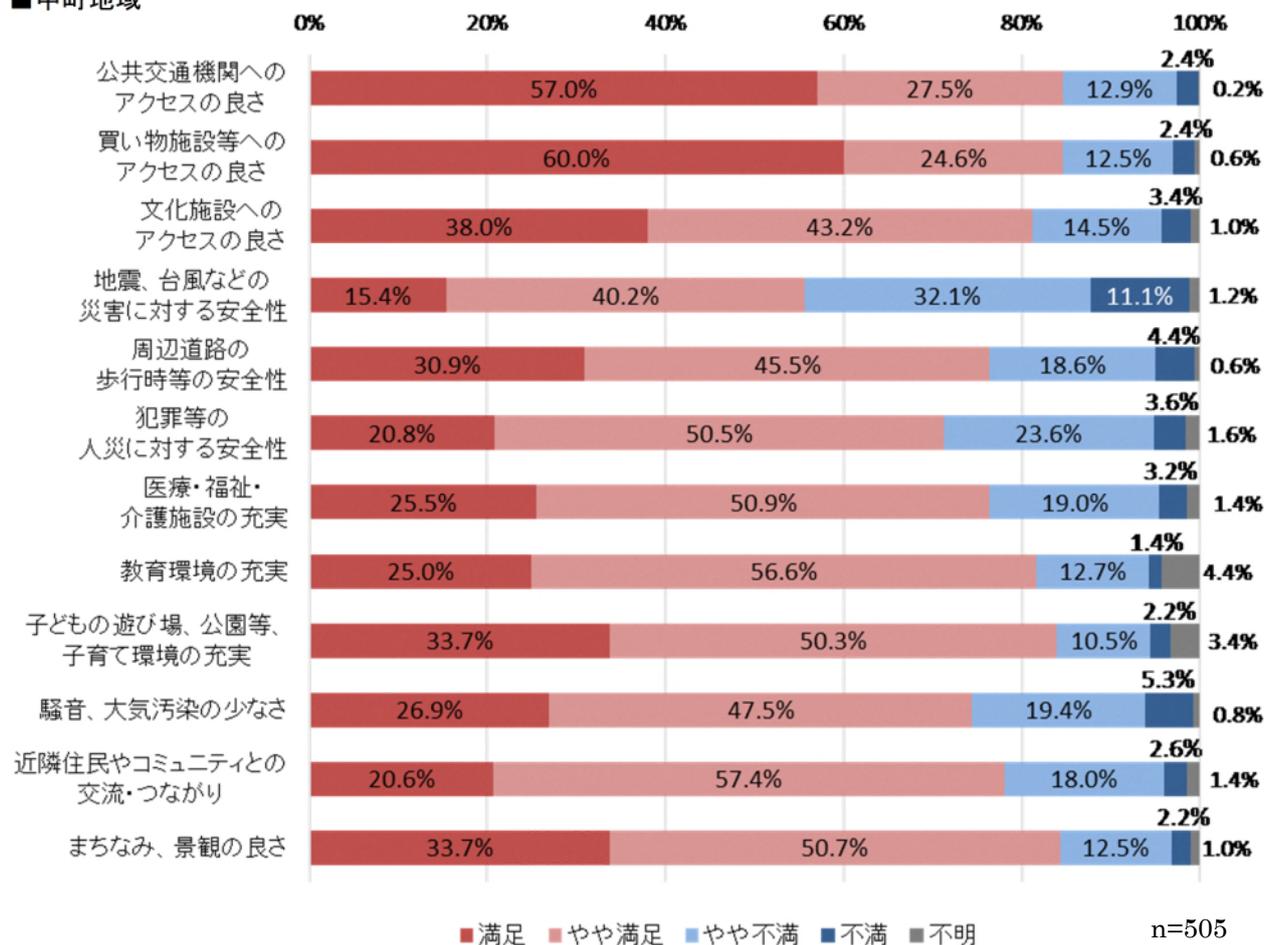
新町地域については、「満足」「やや満足」の割合が「まちなみ、景観の良さ」「子どもの遊び場、公園等、子育て環境の充実」の順に高くなっており、「やや不満」「不満」については「地震、台風などの災害に対する安全性」「公共交通機関へのアクセスの良さ」が高くなっています。



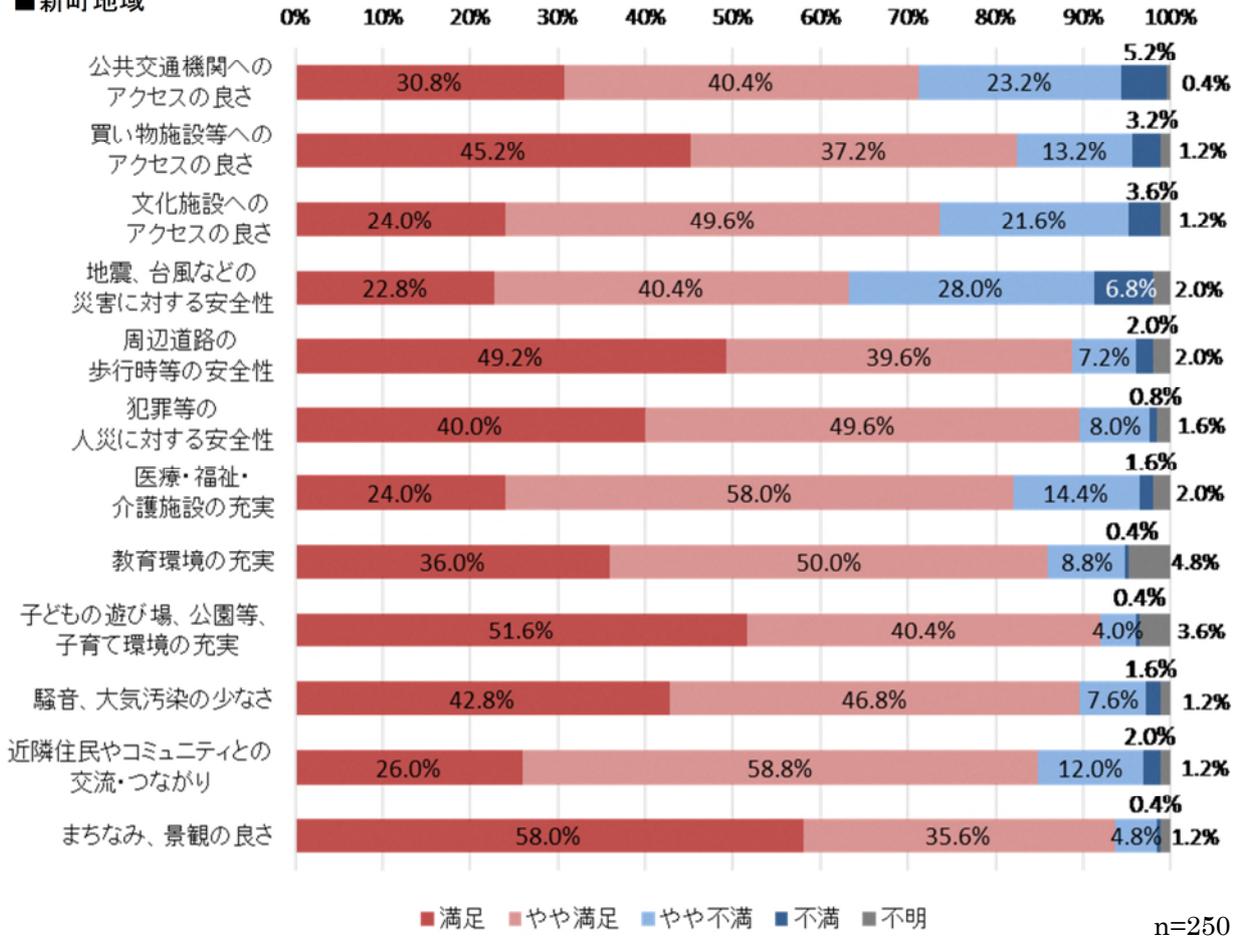
■元町地域



■中町地域

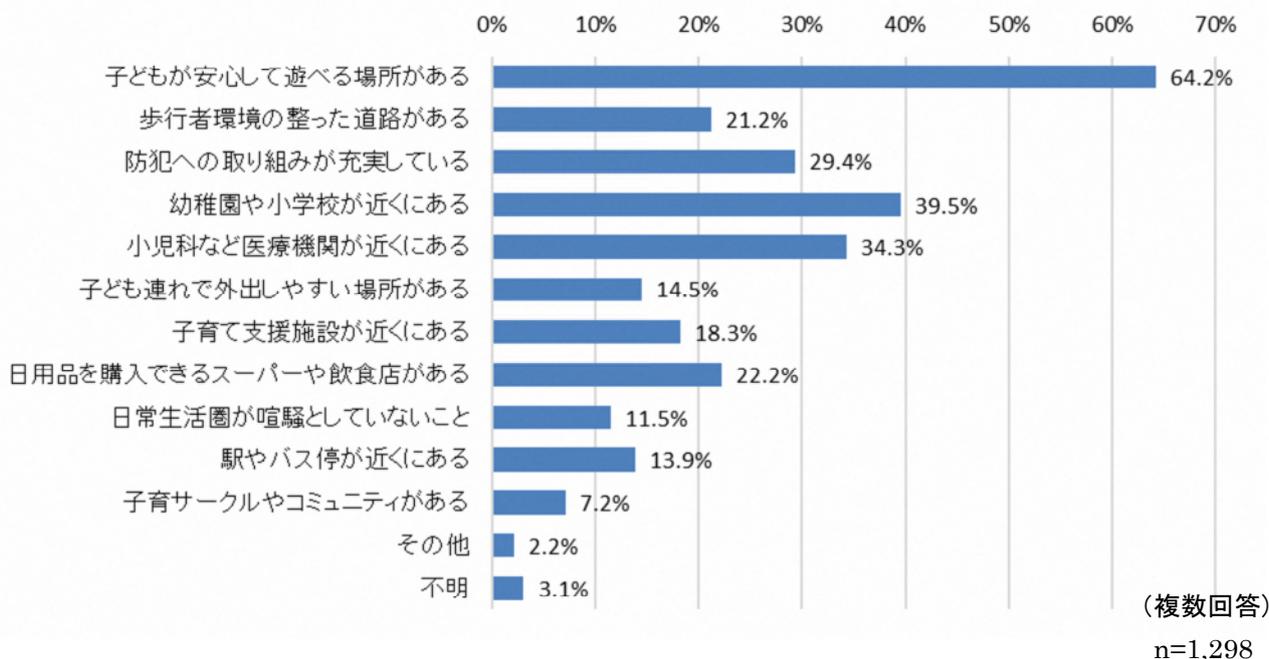


■新町地域



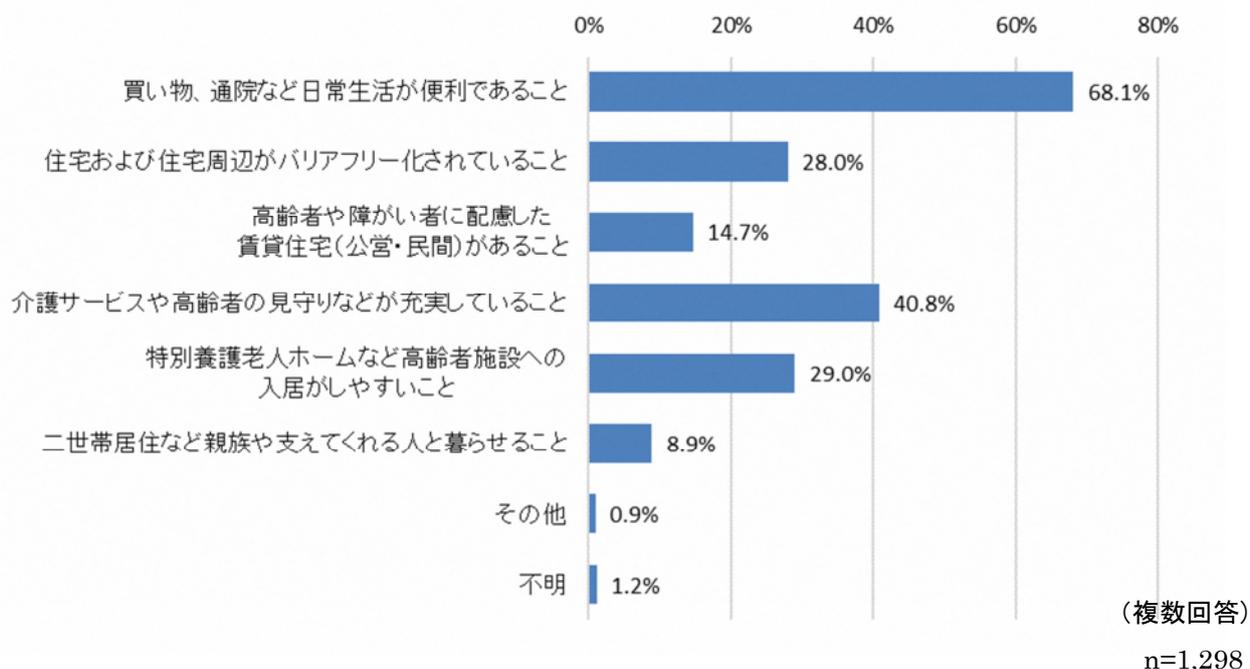
② 子育てしやすい住環境

子育てしやすい住環境として必要と思うもので最も割合の高かった項目は、「子どもが安心して遊べる場所がある」で64.2%となっており、次いで「幼稚園や小学校が近くにある」で39.5%となっています。



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必要と思うもので最も割合の高かった項目は、「買い物、通院など日常生活が便利であること」で68.1%となっており、次いで「介護サービスや高齢者の見守りなどが充実していること」で40.8%となっています。



(3) 住宅・住環境に関するニーズ

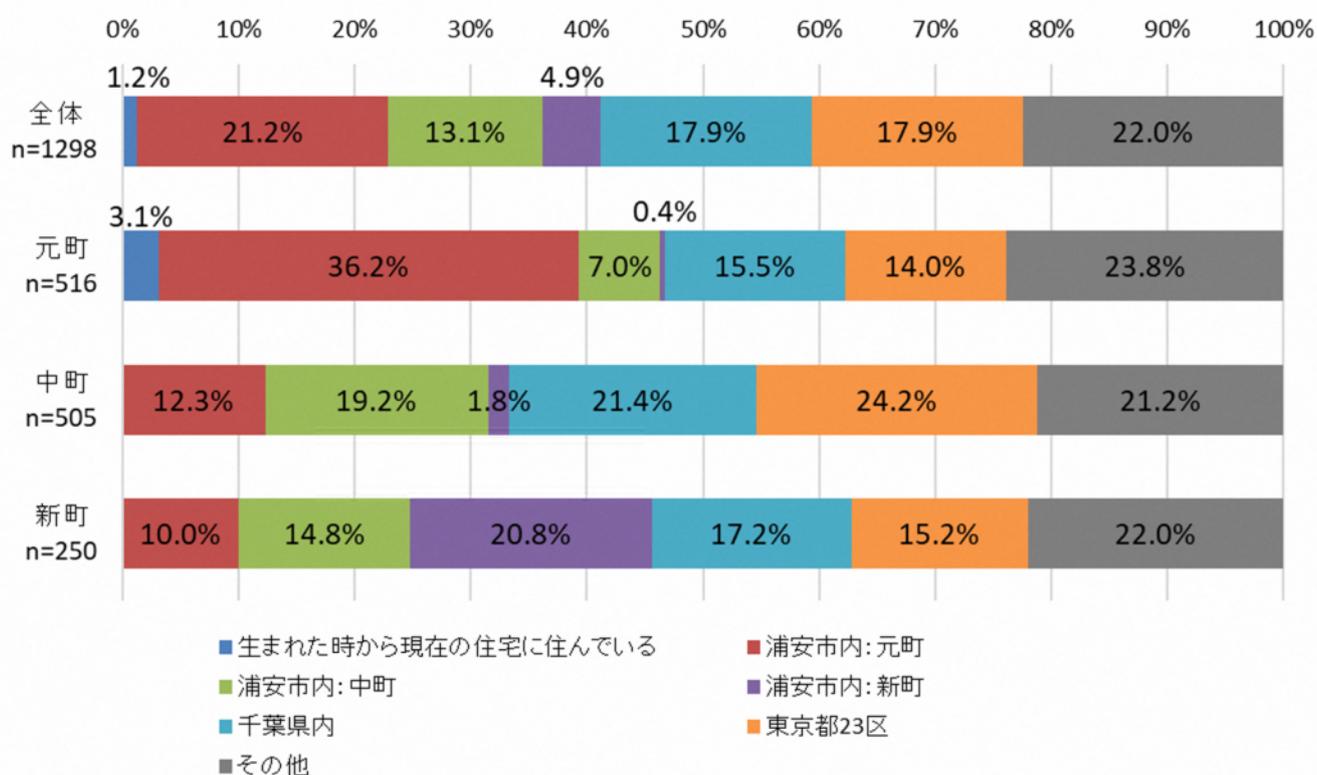
1) 住み替えの動向と意向

① 従前の居住地

従前の居住地については、特に元町地域においては同地域での住み替えが36.2%と、他の地域に比べて多くなっています。

中町地域については、「東京都23区」からの住み替えが24.2%と最も多く、次いで「千葉県内」で21.4%、「その他」で21.2%となっており、浦安市外から新たに居住する人が多くなっています。

新町地域においては、「その他」が最も多く22.0%となっており、次いで「新町」での住み替えが20.8%と多くなっています。

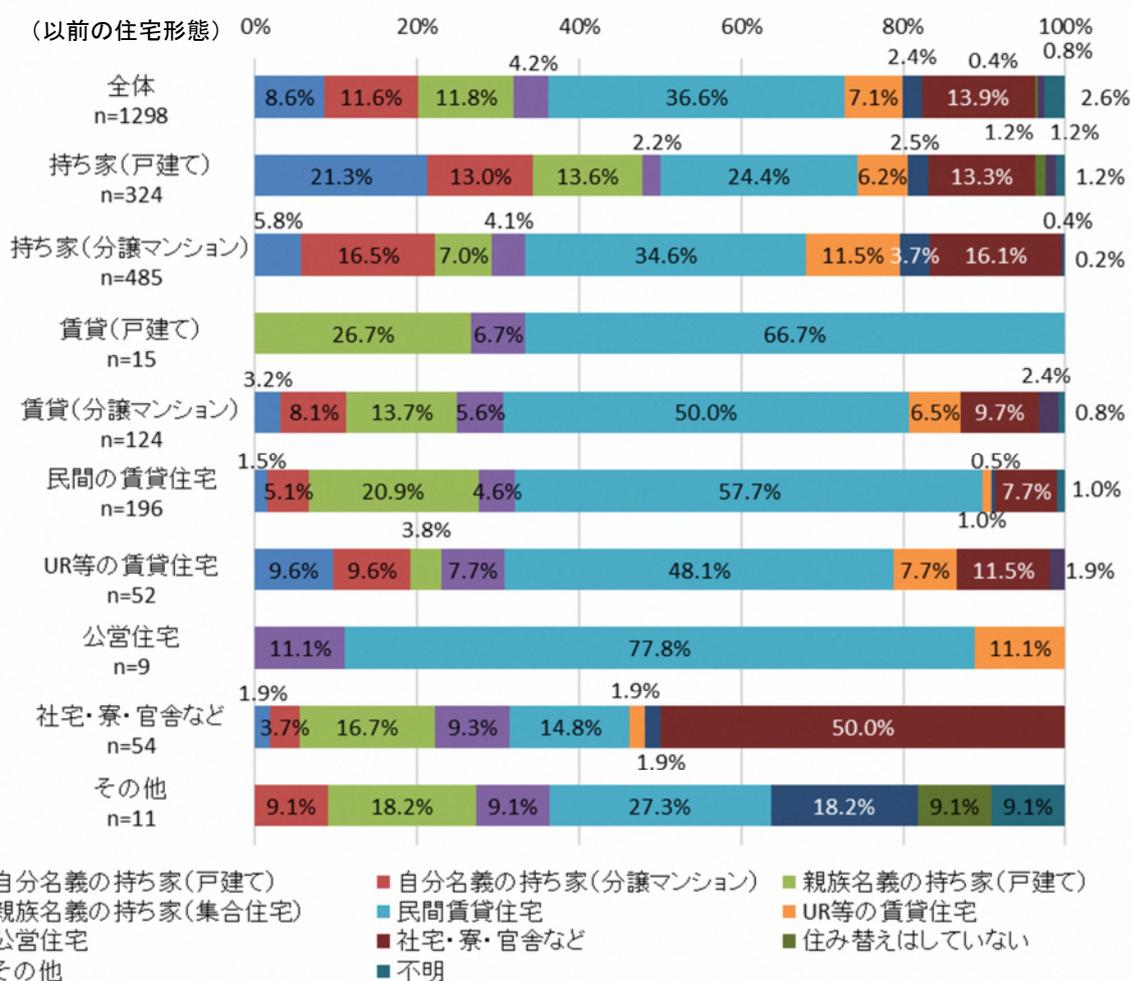


② 従前の住宅形態

従前の住宅形態については、全体として「民間賃貸住宅」が36.6%と最も多く、次いで、「社宅・寮・官舎」で13.9%となっています。

現在の住宅所有形態別に従前の住宅形態をみると、全般的に「民間賃貸住宅」からの住み替えが多くなっていますが、「持ち家（戸建て）」では「自分名義の持ち家（戸建て）」や「自分名義の持ち家（分譲マンション）」からの住み替え、「持ち家（分譲マンション）」では「自分名義の持ち家（分譲マンション）」からの住み替えも一定程度みられ、持ち家の買い替えによる住み替えも一定程度みられます。

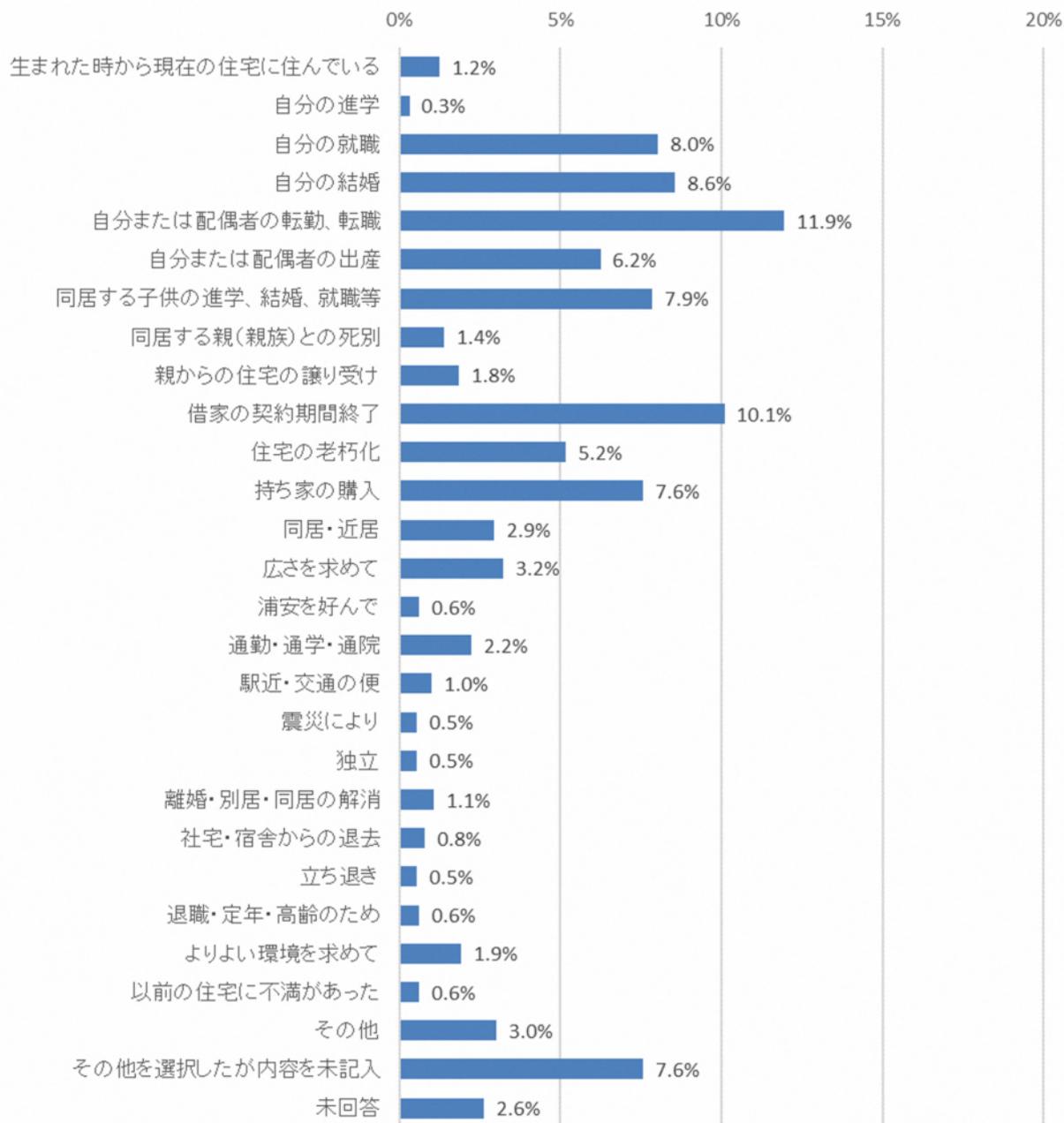
■ 以前の住宅形態と現在の住宅所有形態



③ 住み替えた理由

現在の住宅に住み替えた理由については、「自分または配偶者の転勤、転職」が11.9%で最も多く、次いで「借家の契約期間終了」で10.1%となっています。

また、回答者自身や家族の生活の変化に伴う住み替え理由の他、「持ち家の購入」という理由も7.3%となっています。



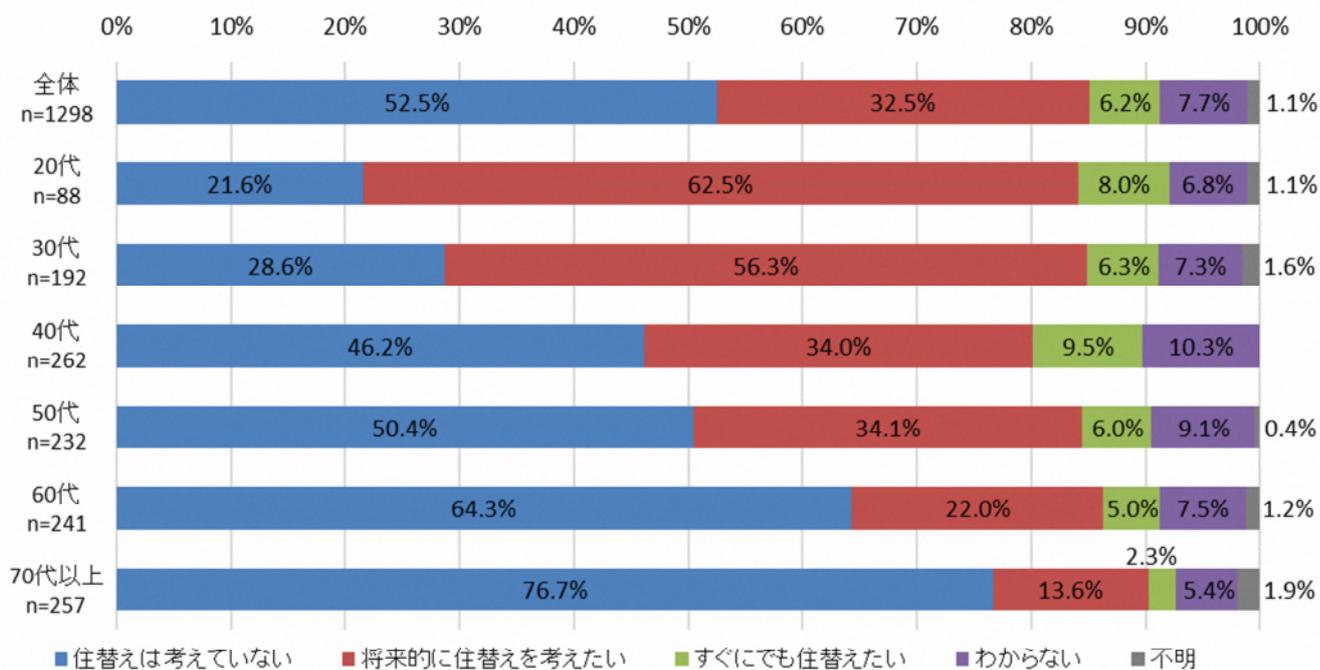
n=1,298

④ 住み替え意向

現在の住宅からの住み替え意向については、「住替えは考えていない」が52.5%と最も多く、次いで「将来的に住替えを考えたい」が32.5%となっている。

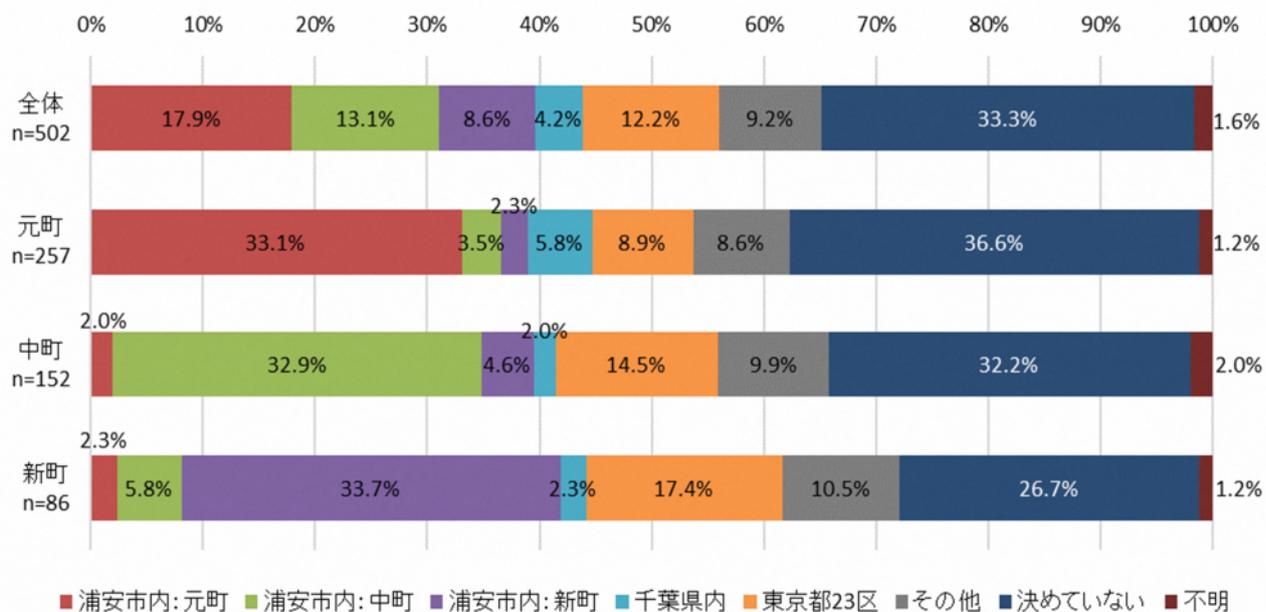
年代別にみると、年代が高くなるにつれて、「住替えは考えていない」の割合が多くなる傾向がみられます。

一方、年代が低くなるにつれて、「将来的に住替えを考えたい」の割合が多くなっています。



⑤ 住み替えたい場所

「将来的に住替えたい」や「すぐにでも住替えたい」と回答した方について、「住み替えたい場所」をみると、「決めていない」が33.3%と最も多くなっていますが、地域別にみると、全体的に同じ地域での住み替え意向が多くなっています。

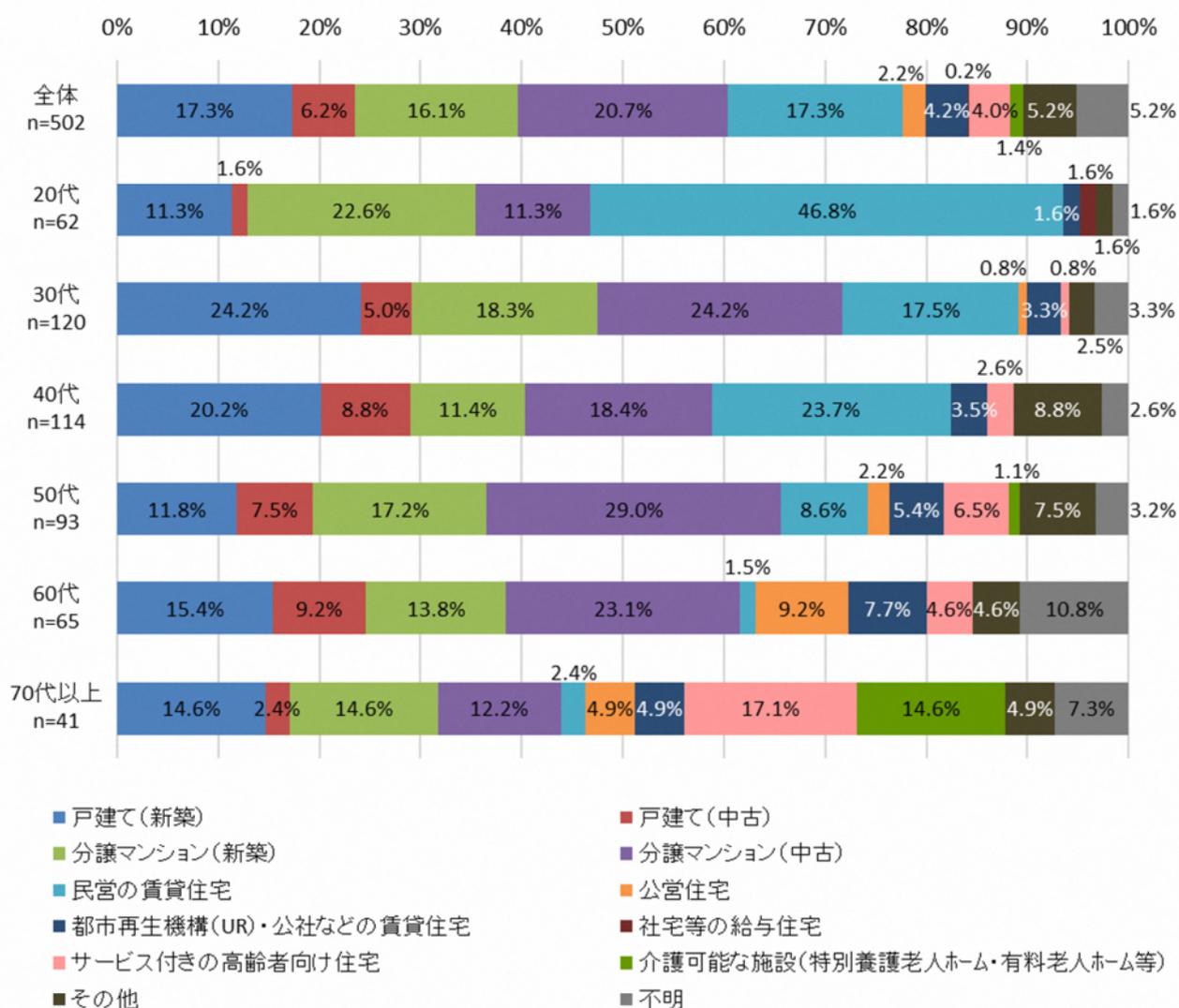


⑥ 住み替えたい住宅の形態

住み替えたい住宅の形態については、「分譲マンション（中古）」が20.7%と最も多く、次いで「民営の賃貸住宅」及び「戸建て（新築）」で17.3%となっています。

年代別にみると、20代では「民営の賃貸住宅」への住み替え意向が46.8%と半数近くを占めますが、30代になると「民営の賃貸住宅」への住み替え意向は17.5%となり、「分譲マンション（中古）」及び「戸建て（新築）」がそれぞれ24.2%と、持ち家志向が多くなっています。

一方、70歳以上になると「サービス付きの高齢者向け住宅」が17.1%と最も多くなっており、「介護可能な施設（特別養護老人ホーム・有料老人ホーム等）」も14.6%と多くなっています。

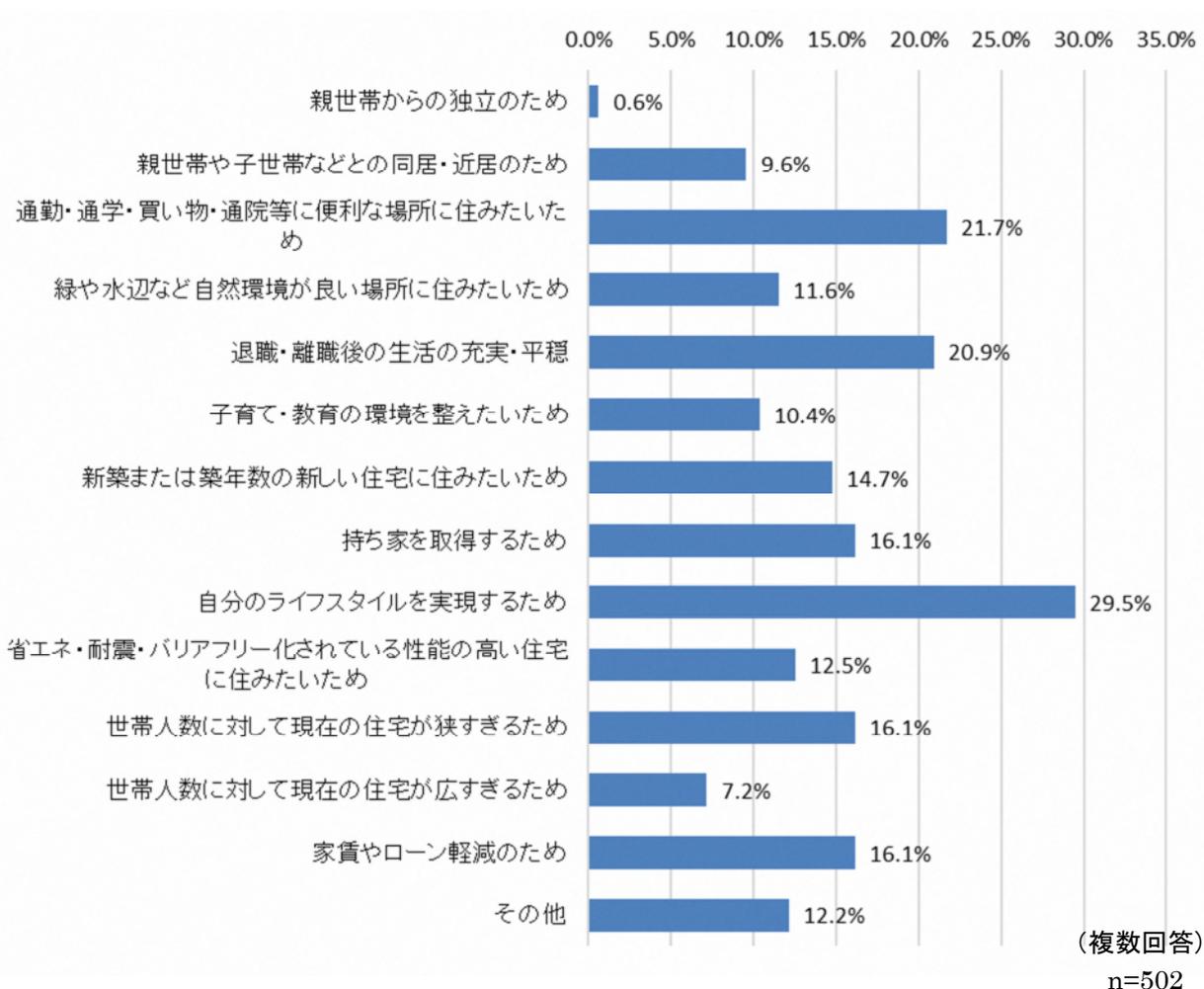


⑦ 住み替えたい理由

住み替えたい理由として最も多かったのが、「自分のライフスタイルを実現するため」で29.5%、次いで「通勤・通学・買い物・通院等に便利な場所に住みたいため」が21.7%、「退職・離婚後の生活の充実・平穩」が20.9%となっています。

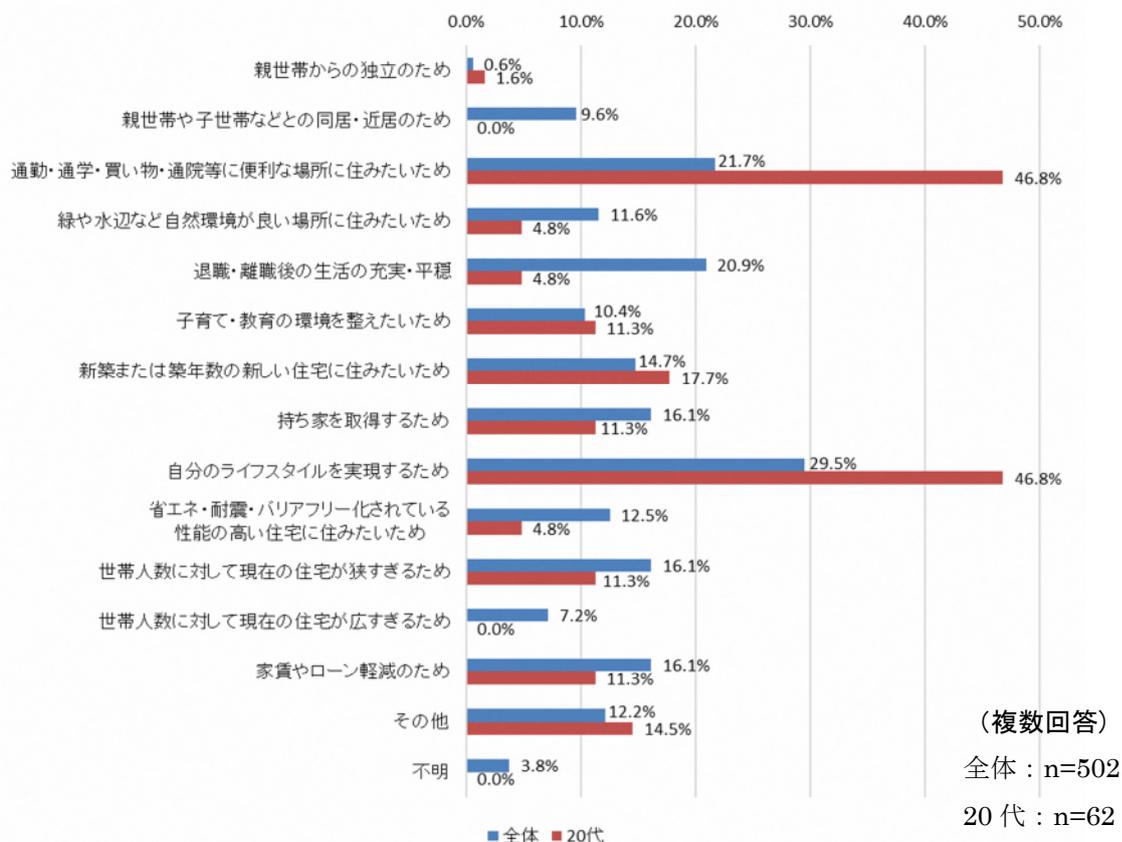
年代別にみると、20代では「通勤・通学・買い物・通院等に便利な場所に住みたいため」や「自分のライフスタイルを実現するため」が多く、30代は「自分のライフスタイルを実現するため」や「持ち家を取得するため」、「世帯人数に対して現在の住宅が狭すぎるため」といった家族での住まいに関する理由が多くなっています。

50代では「退職・離職後の生活の充実・平穩」が最も多く、60代、70代以上になると「省エネ・耐震・バリアフリー化されている性能の高い住宅に住みたいため」や「世帯人数に対して現在の住宅が広すぎるため」が多くなっています。

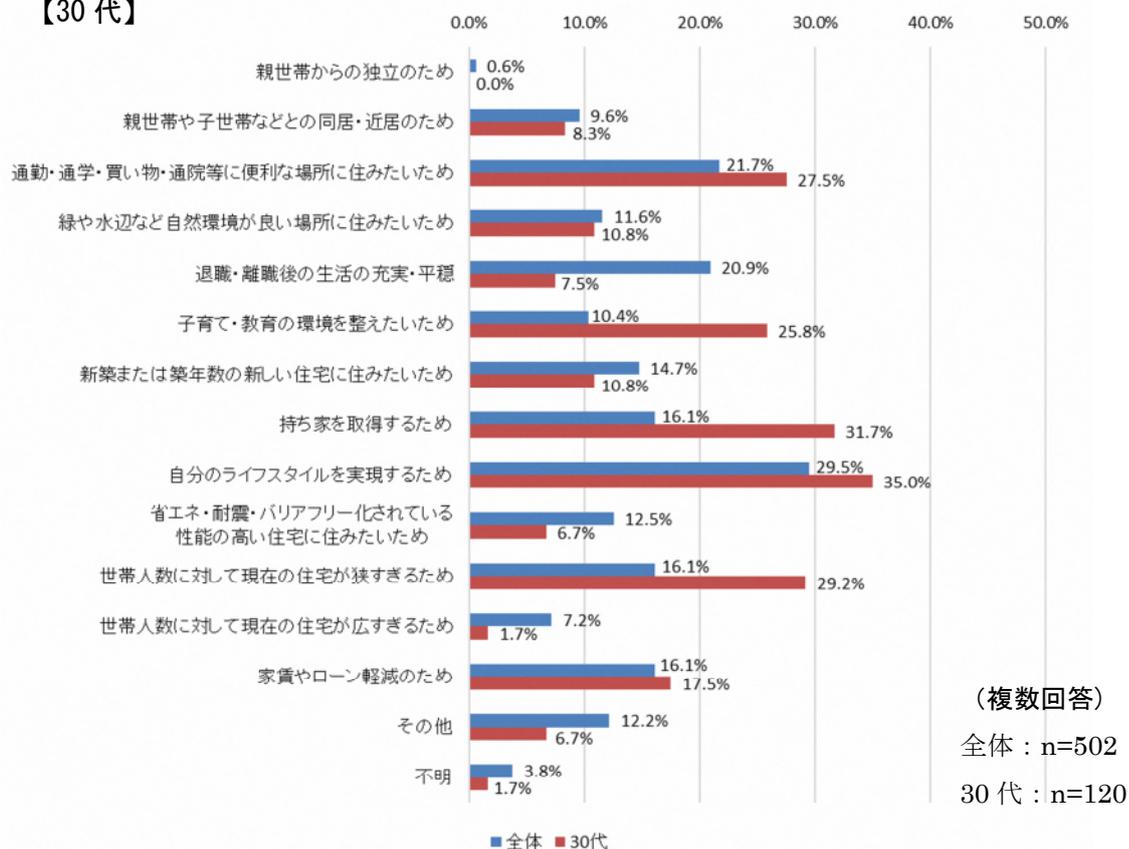


■年代別

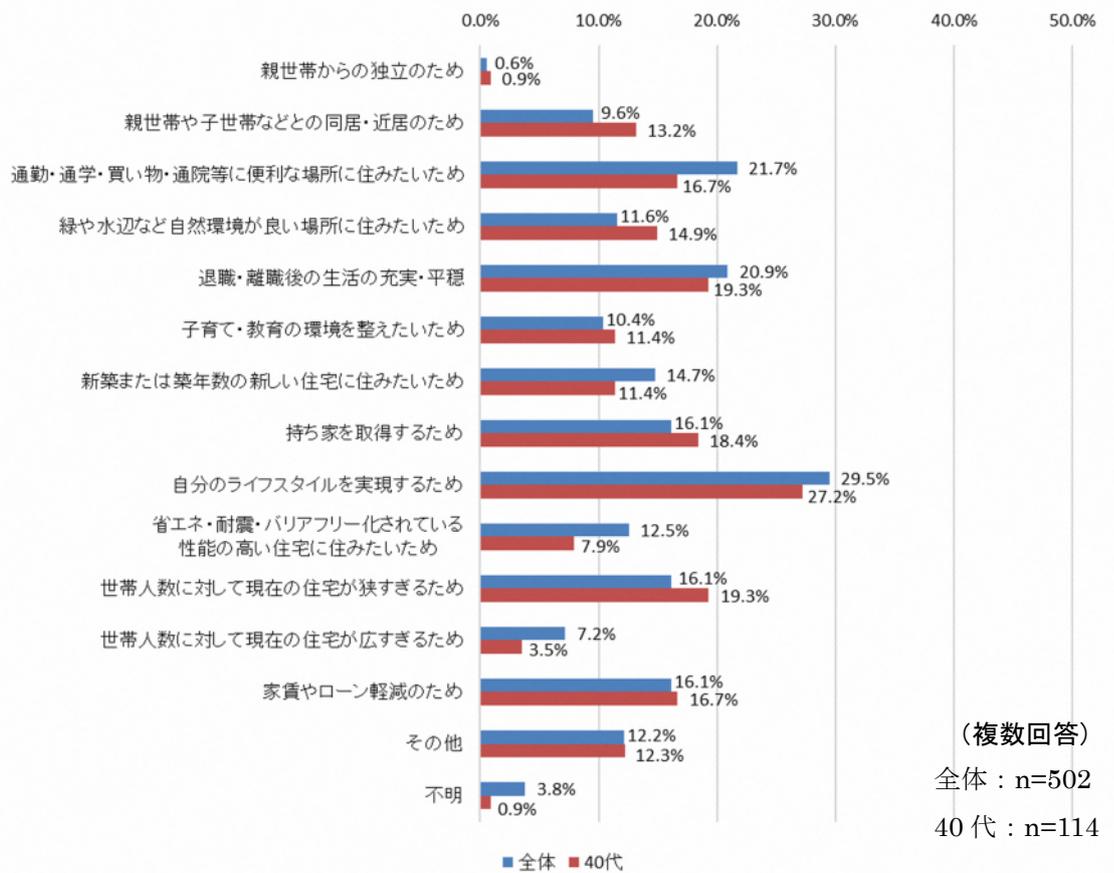
【20代】



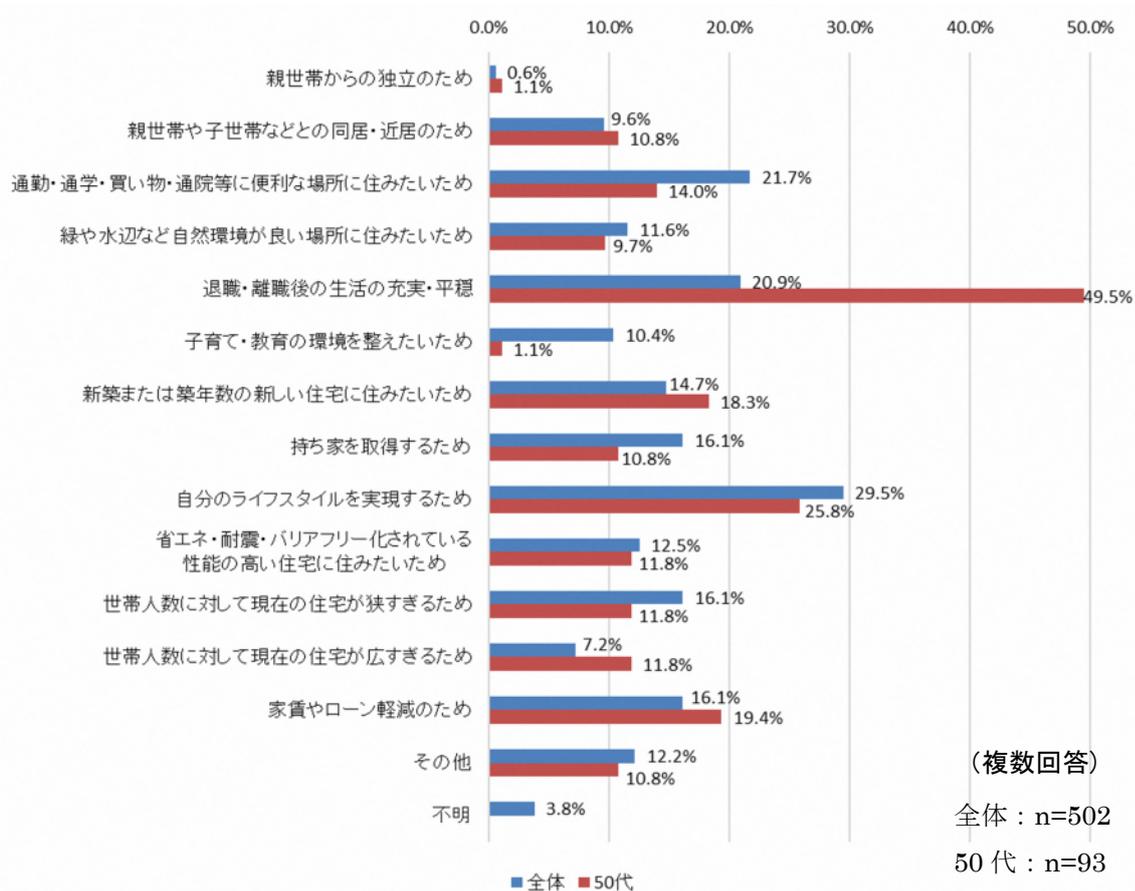
【30代】



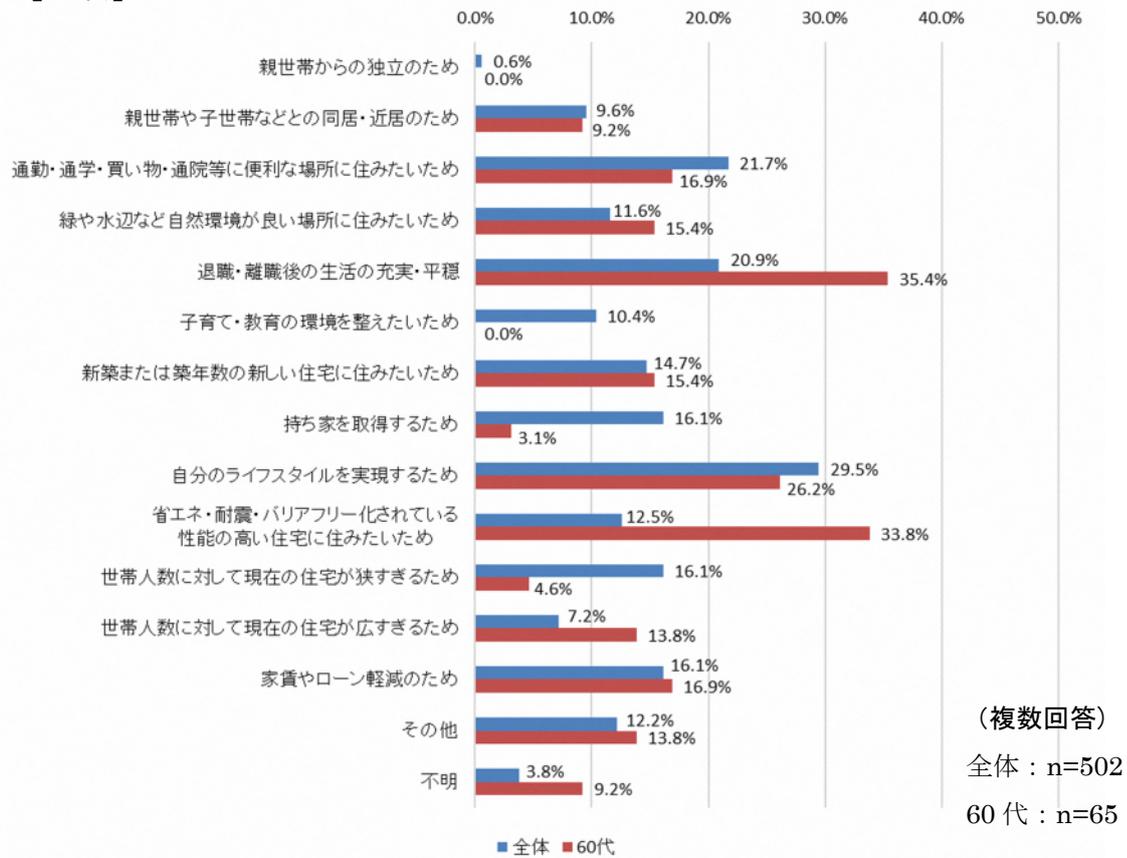
【40代】



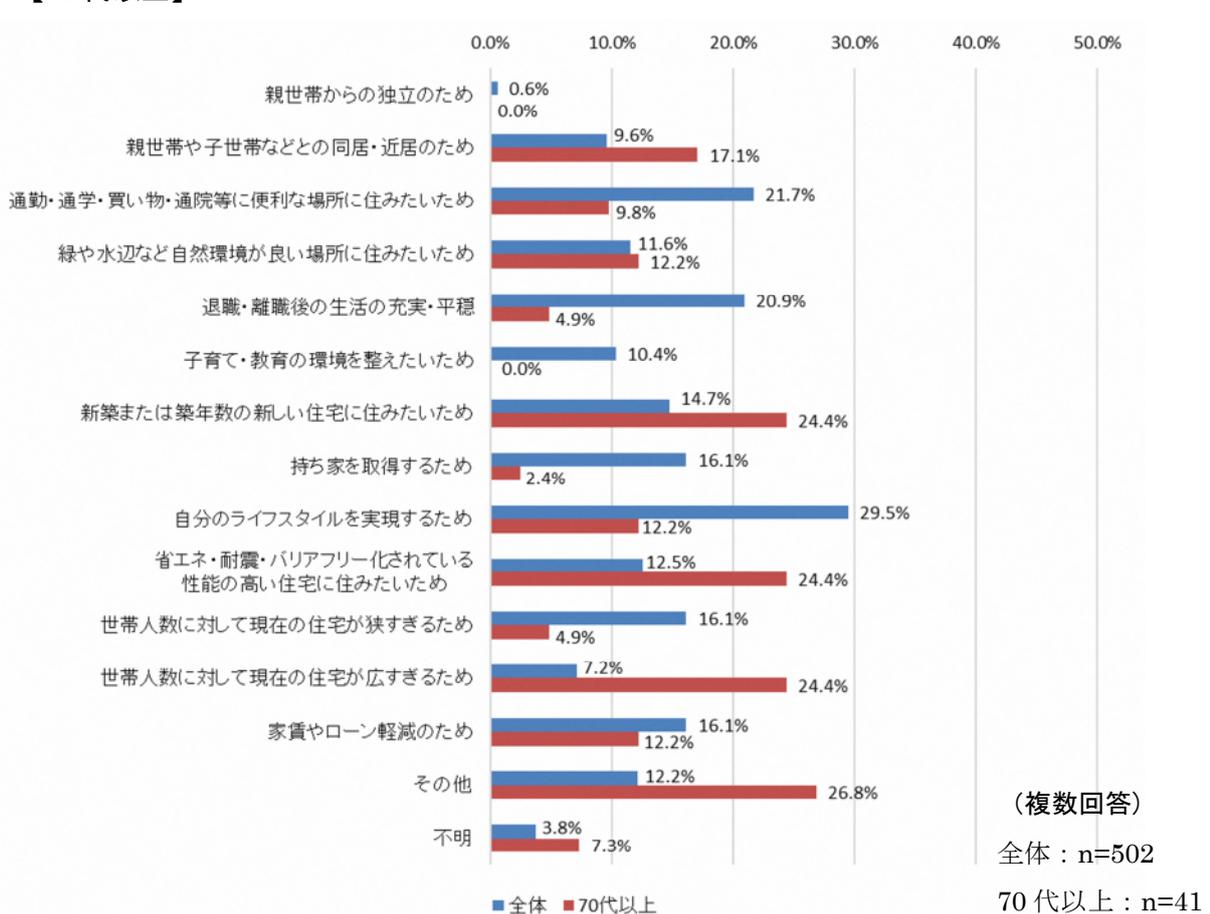
【50代】



【60代】



【70代以上】



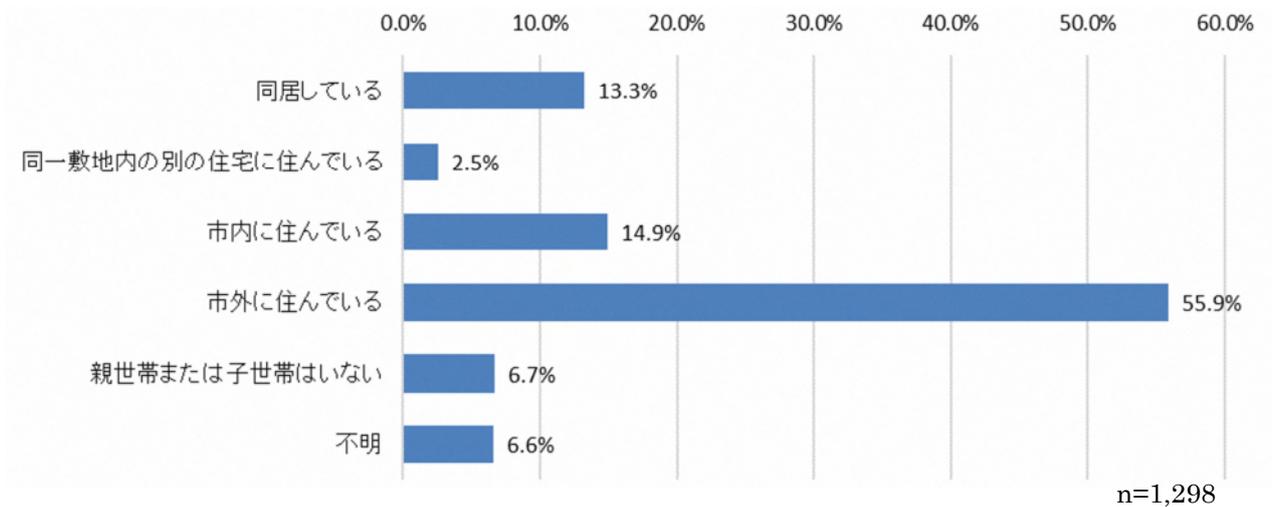
【70 代以上のその他の回答】

- ・施設入所を考えている。
- ・将来の生活不安。
- ・今は元気だが、将来の老化には備えなければ。
- ・介護可能な者が近親者にいない。
- ・介護が必要になってくる場合、子ども達に迷惑をかけたくないため、施設に入所を希望。
- ・買い物が遠いため。交通の便が不便。
- ・現在の家屋が液状化の被害にあっているため。
- ・気軽に外食できる場所があるといい。

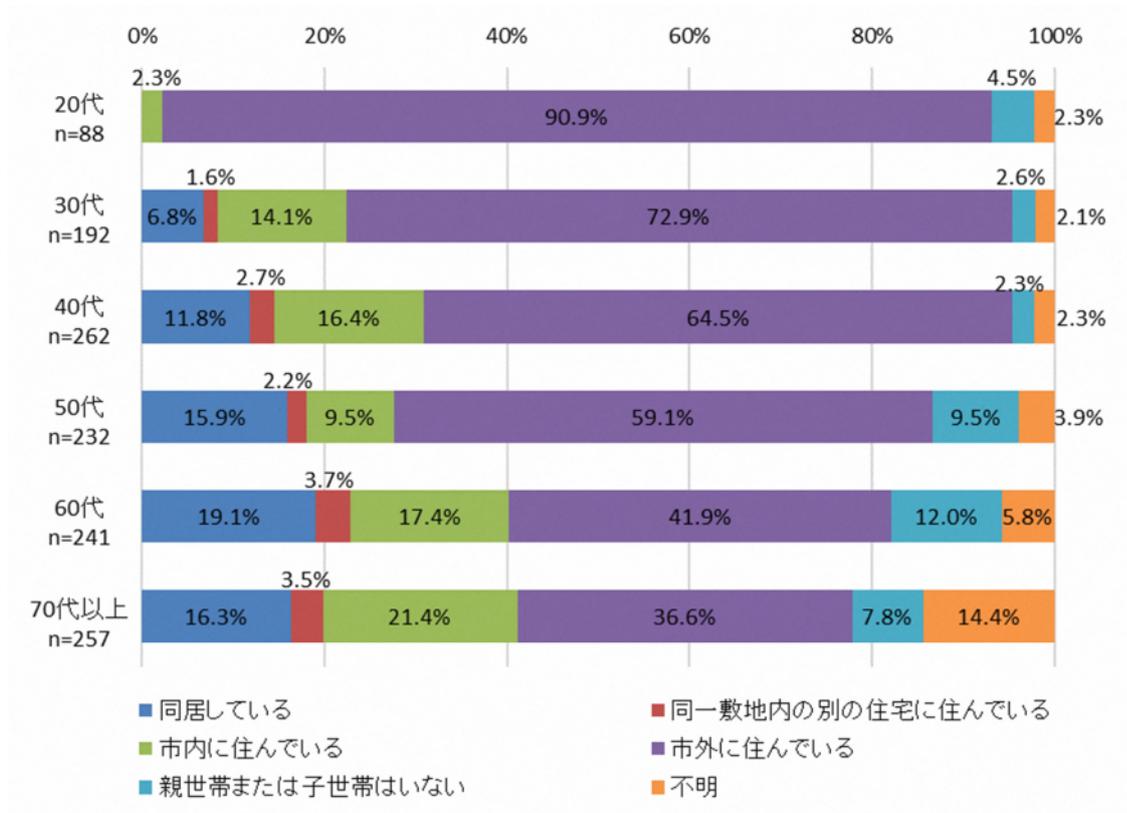
2) 親世帯や子世帯との同居・近居意向

① 親世帯・子世帯の居住地

親世帯または子世帯の居住地については、「市外に住んでいる」が55.9%で最も多くなっていますが、年代が高くなるにつれて、「同居している」や「市内に住んでいる」が多くなる傾向がみられます。

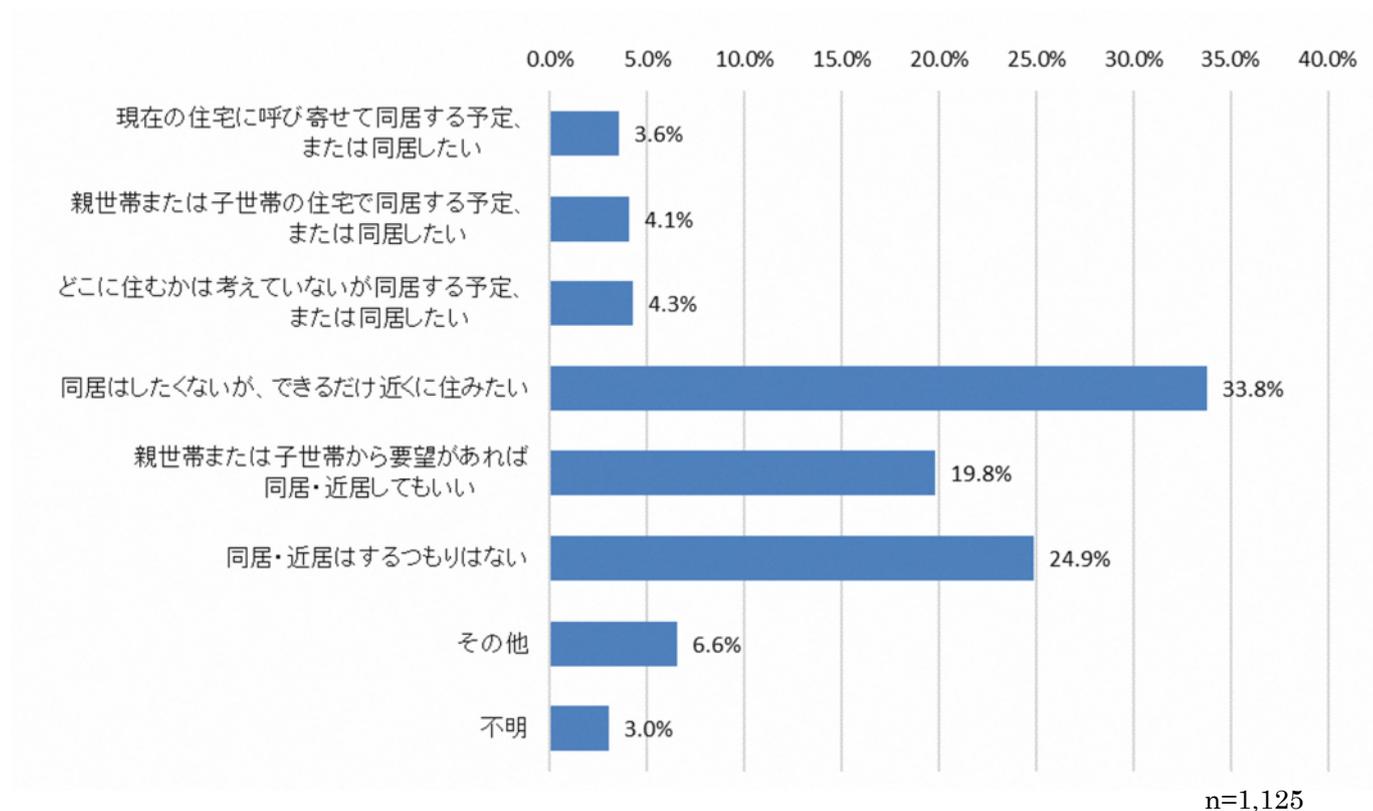


■年代別



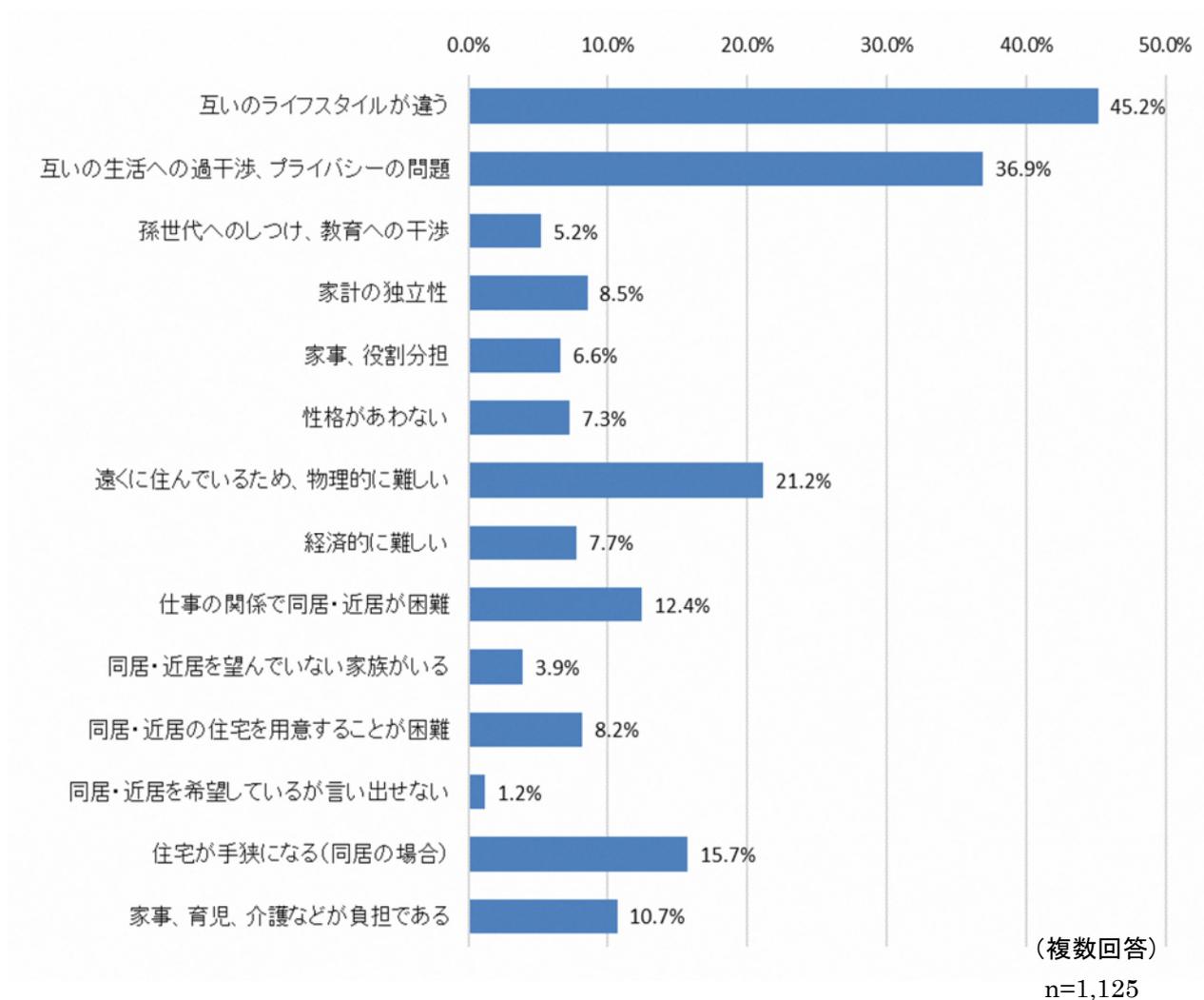
② 親世帯・子世帯との暮らし方について

親世帯また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%で最も多く、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。



③ 同居・近居の課題について

親世帯または子世帯との同居・近居について課題や不安に思うことは、「互いのライフスタイルが違う」が45.2%と最も多く、次いで「互いの生活への過干渉、プライバシーの問題」が36.9%となっています。



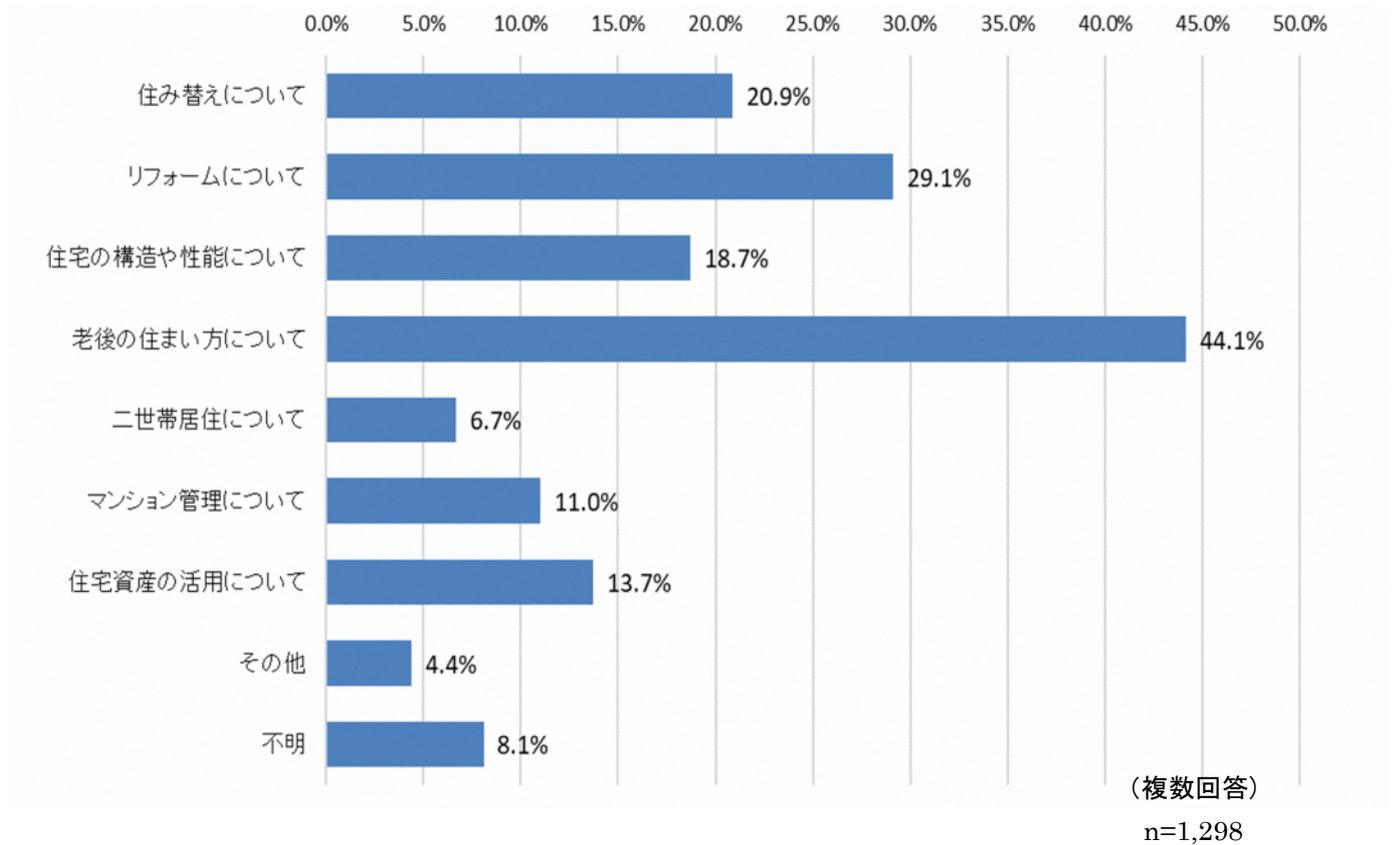
3) 今後の市の住宅施策について

① 住情報について

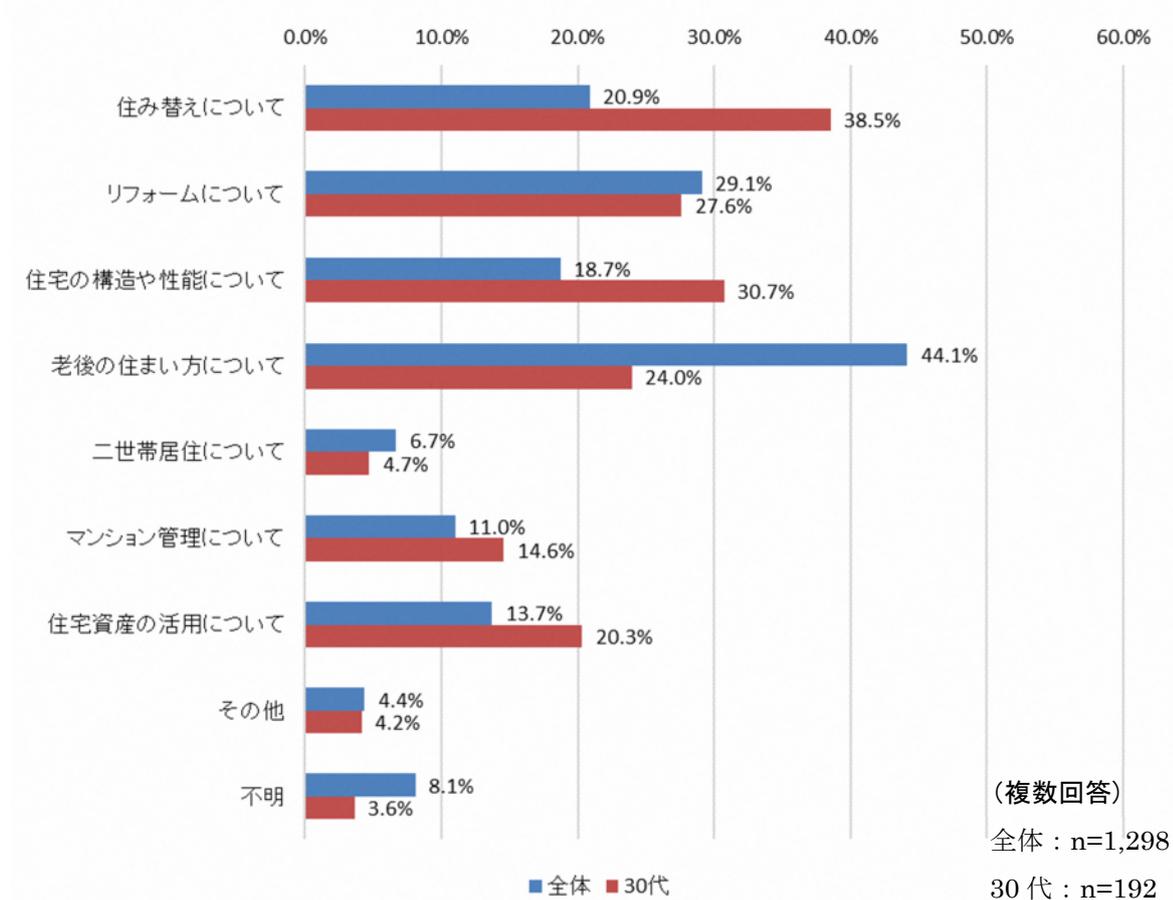
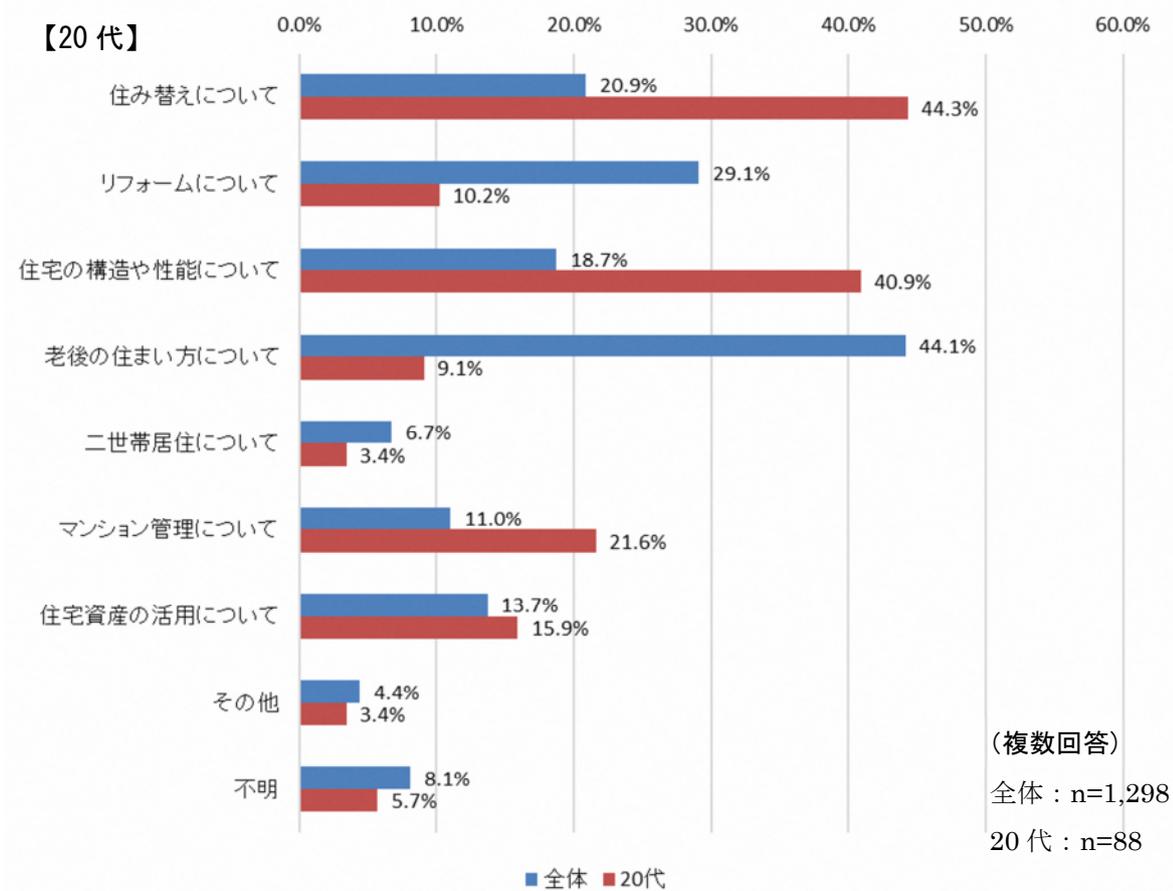
住まいについて必要な情報については、「老後の住まい方について」が44.1%で最も多く、次いで「リフォームについて」が29.1%となっています。

年代別にみると、年代が低くなるにつれて「住み替え」や「住宅の構造や性能」に関する情報へのニーズが高くなり、一方、年代が高くなるにつれて「老後の住まい方」に関する情報へのニーズが高くなっています。

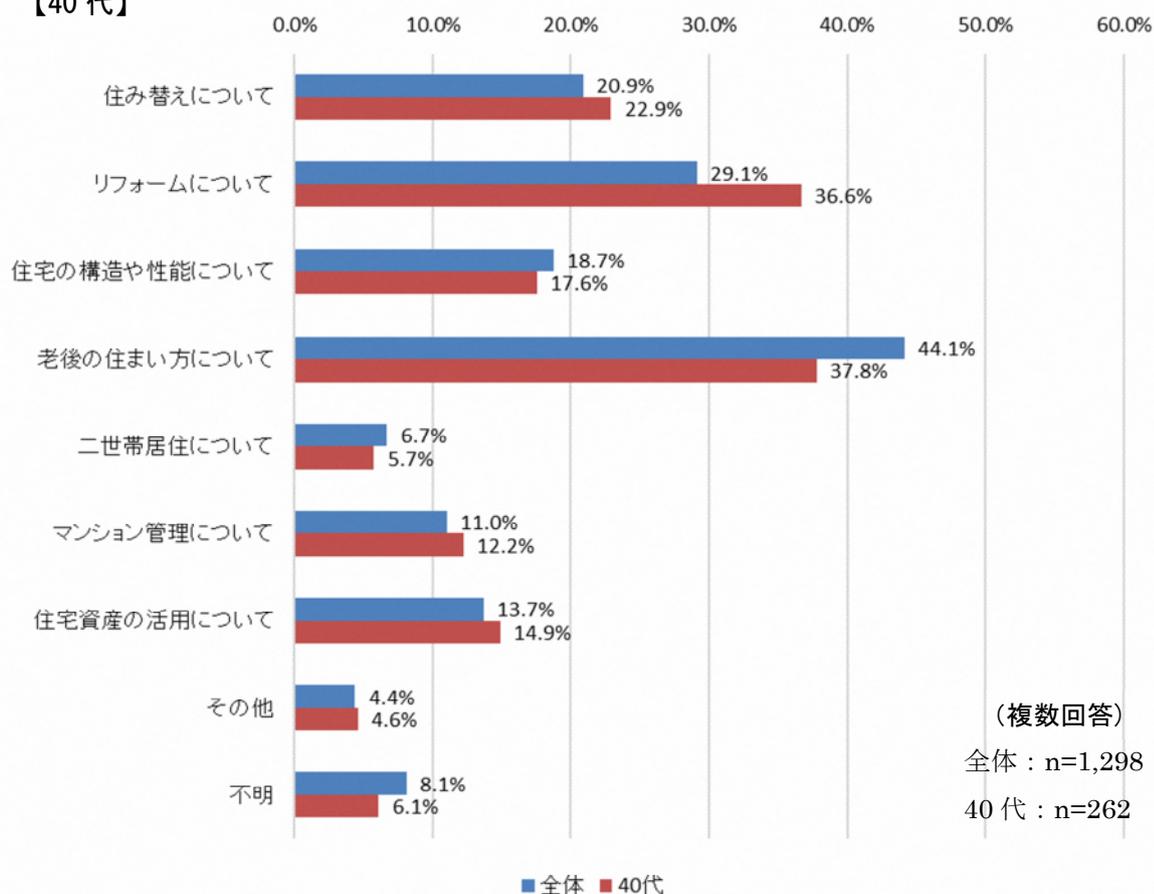
「リフォーム」に関する情報へのニーズは40歳代、50歳代において高くなっています。



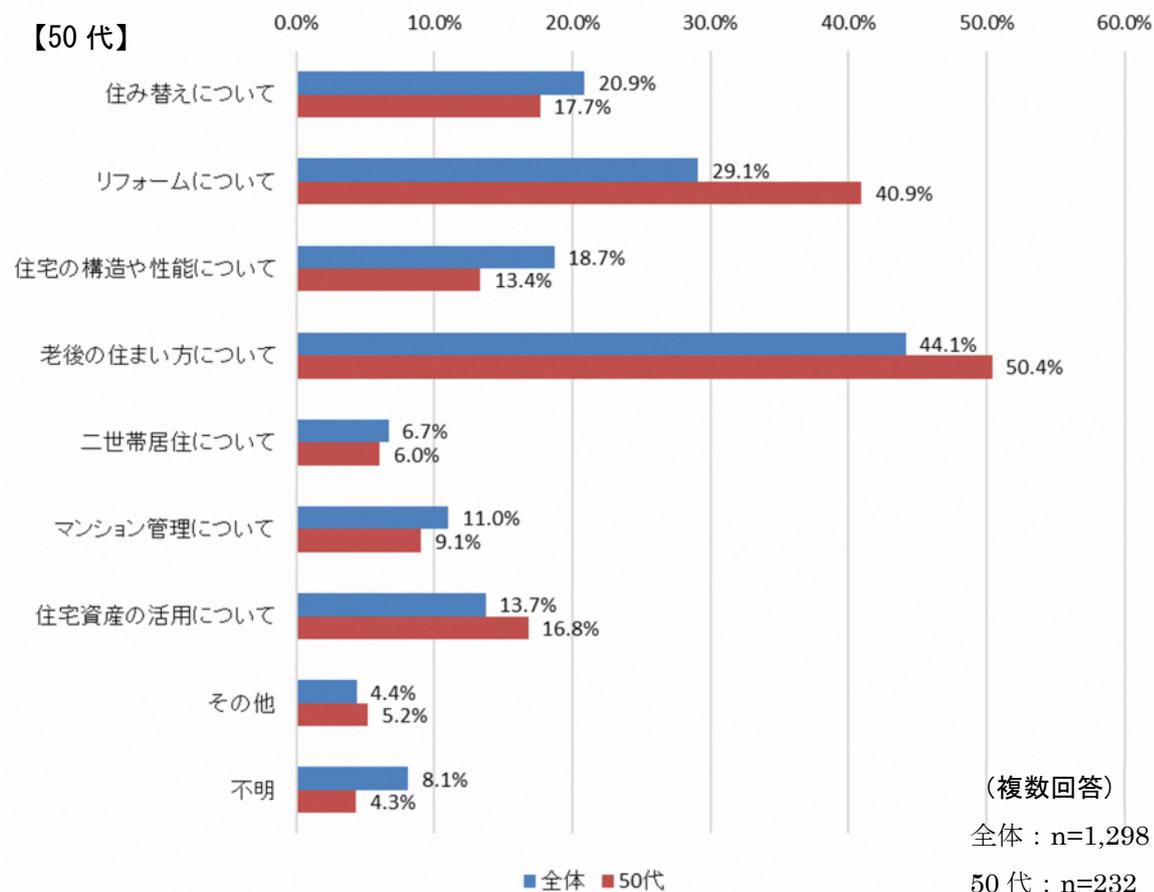
■年代別



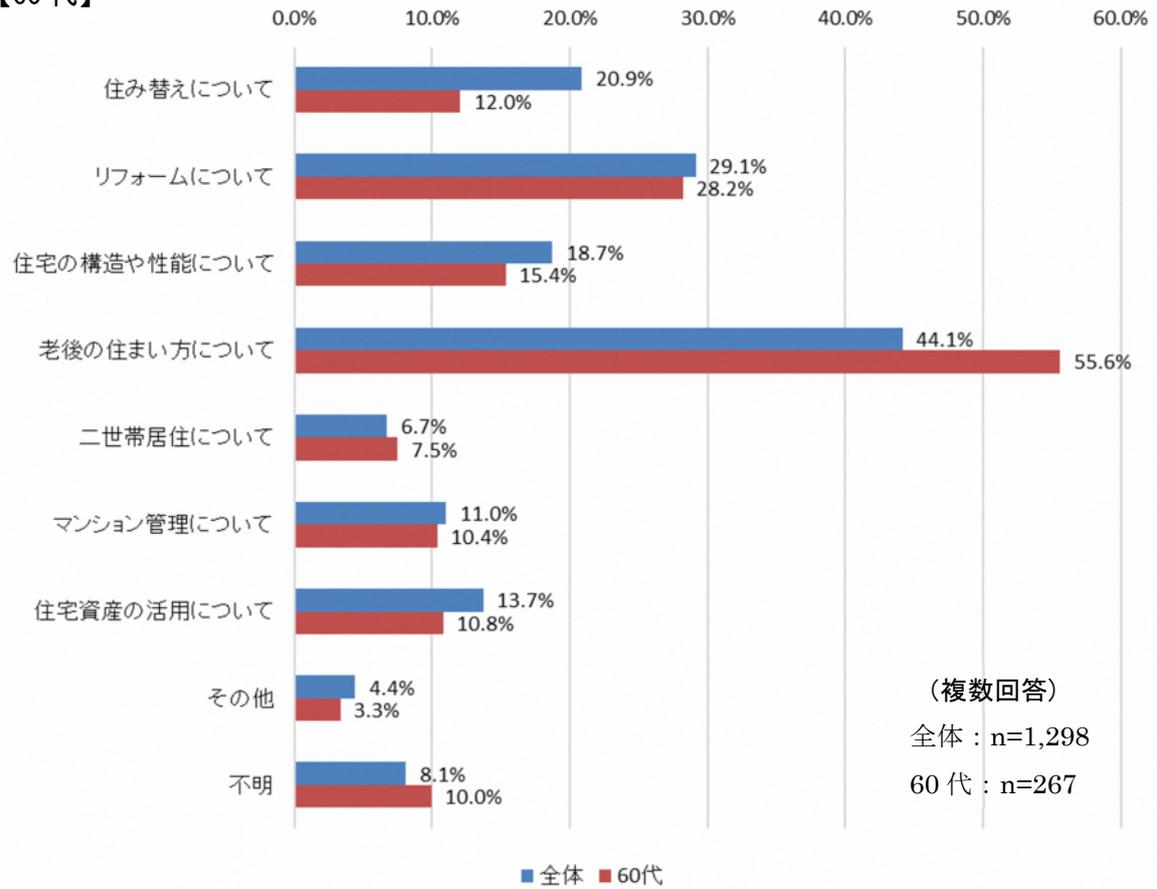
【40代】



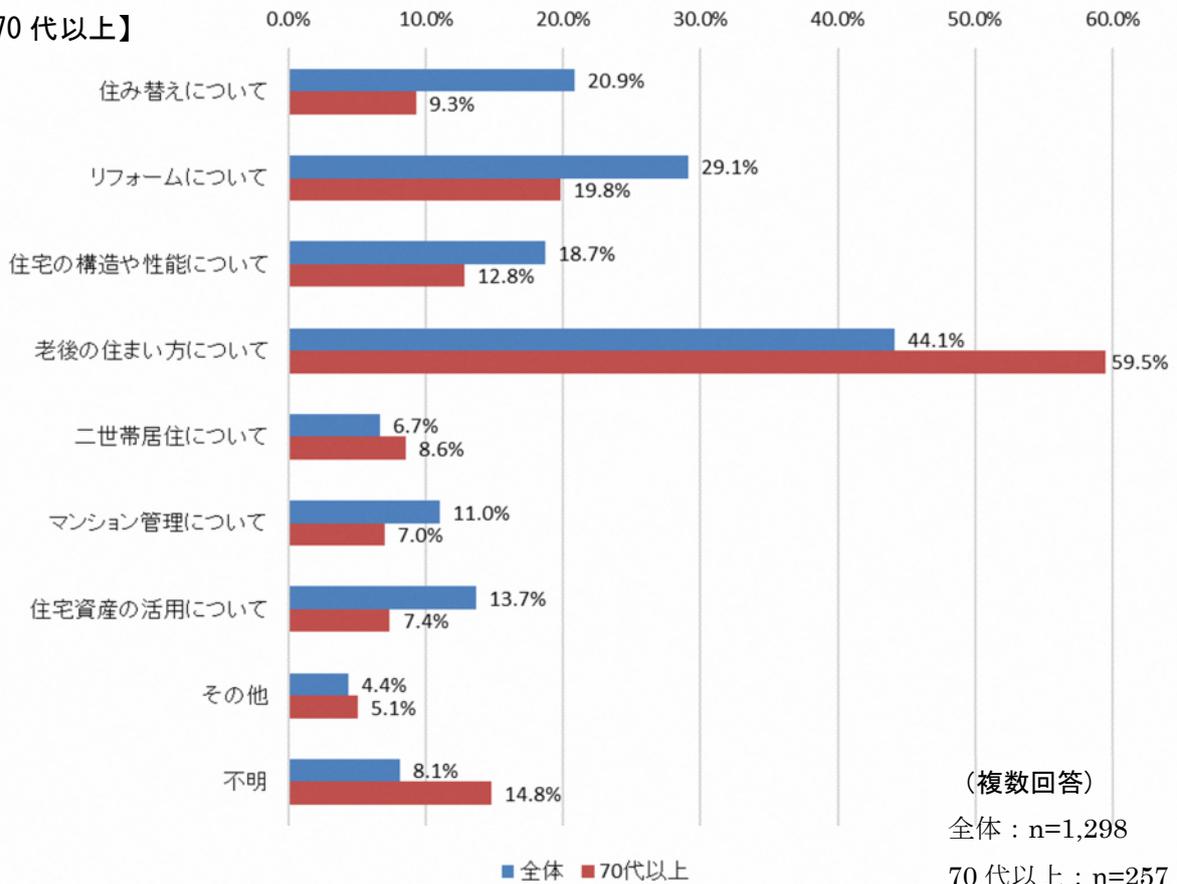
【50代】



【60代】



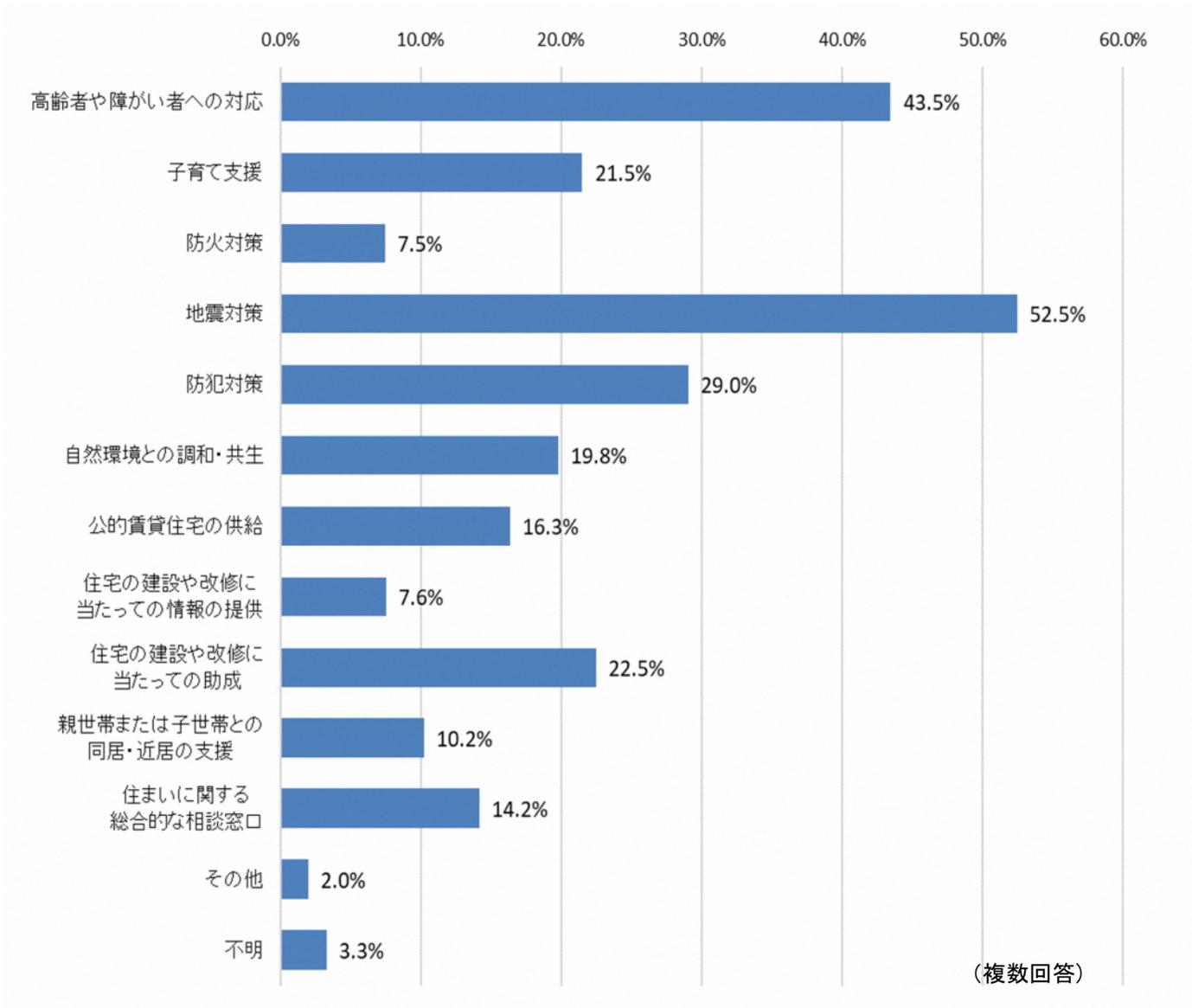
【70代以上】



② 市の住宅施策への要望について

浦安市の住宅に対する取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」や「公的賃貸住宅の供給」へのニーズが高くなり、年代が高くなるにつれて「高齢者や障がい者への対応」へのニーズが高くなっています。

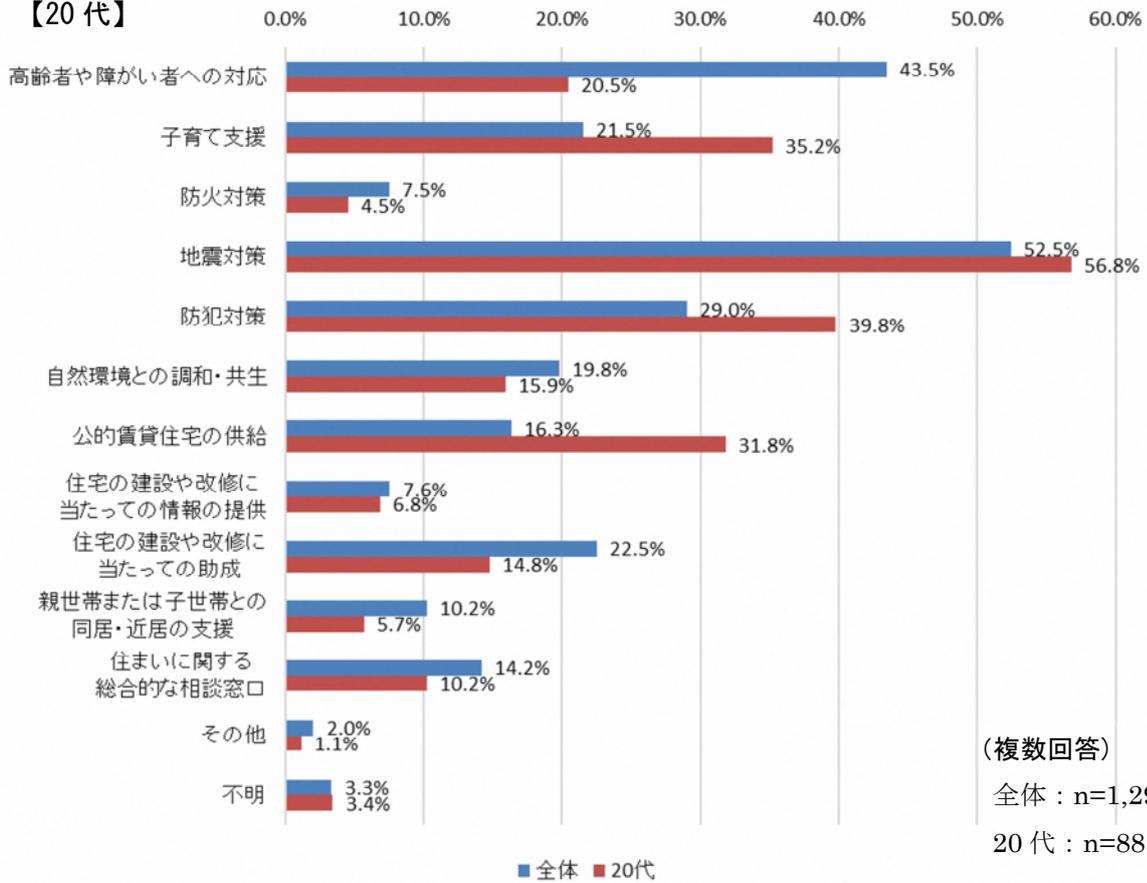


(複数回答)

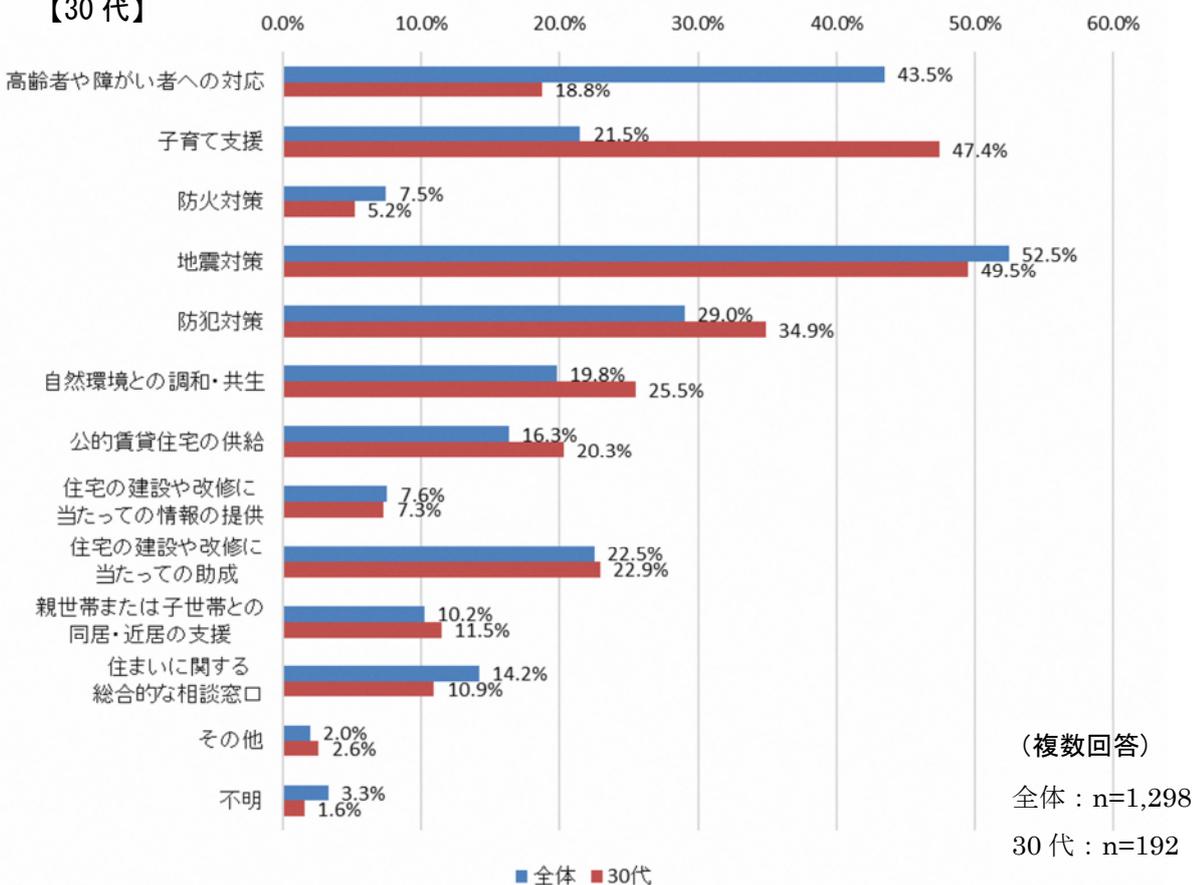
n=1,298

■年代別

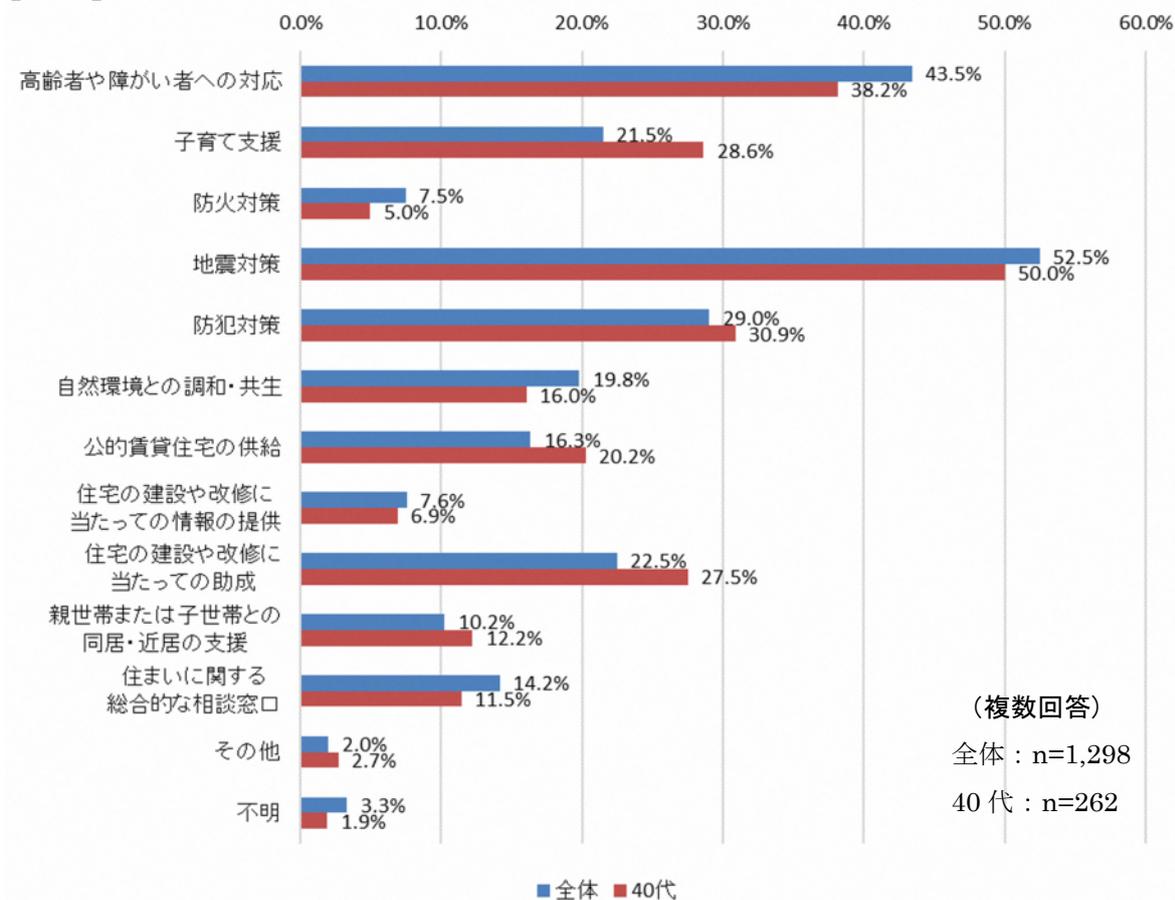
【20代】



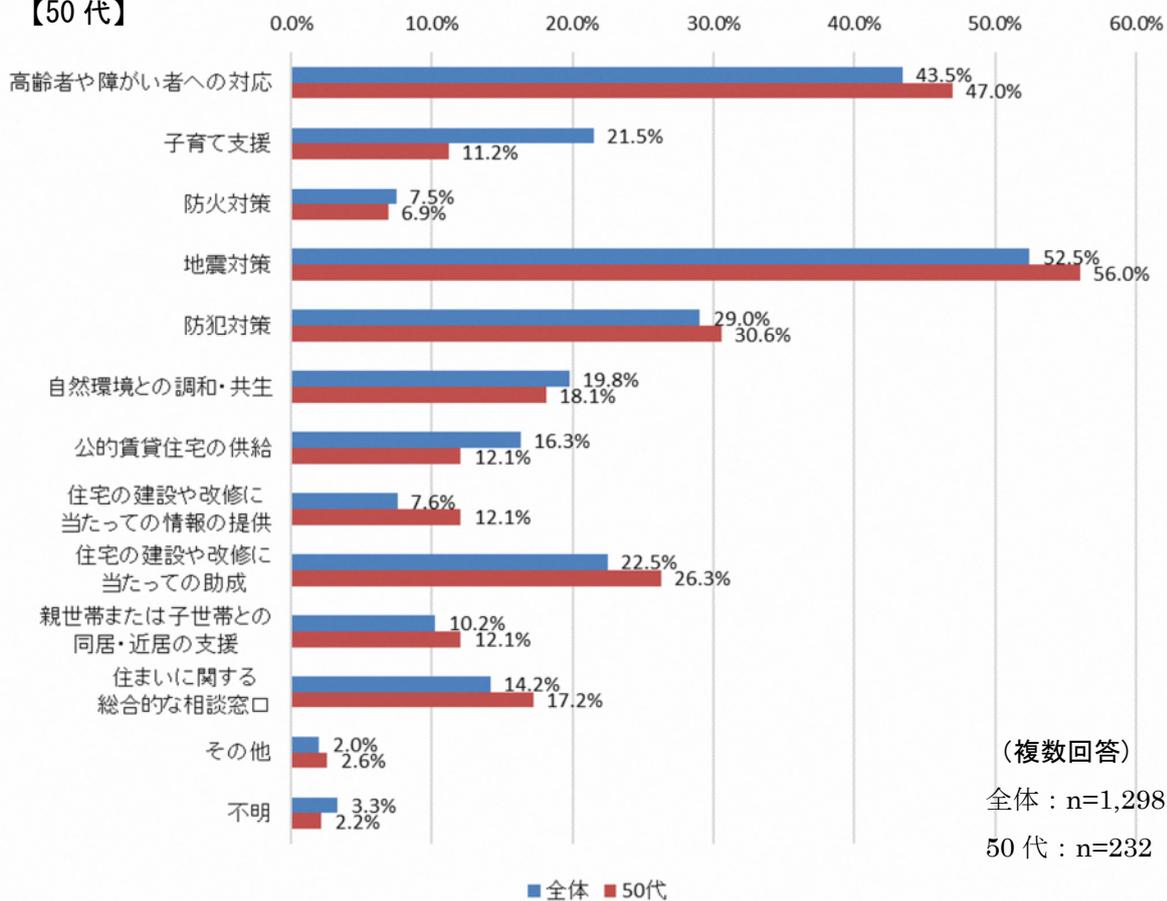
【30代】



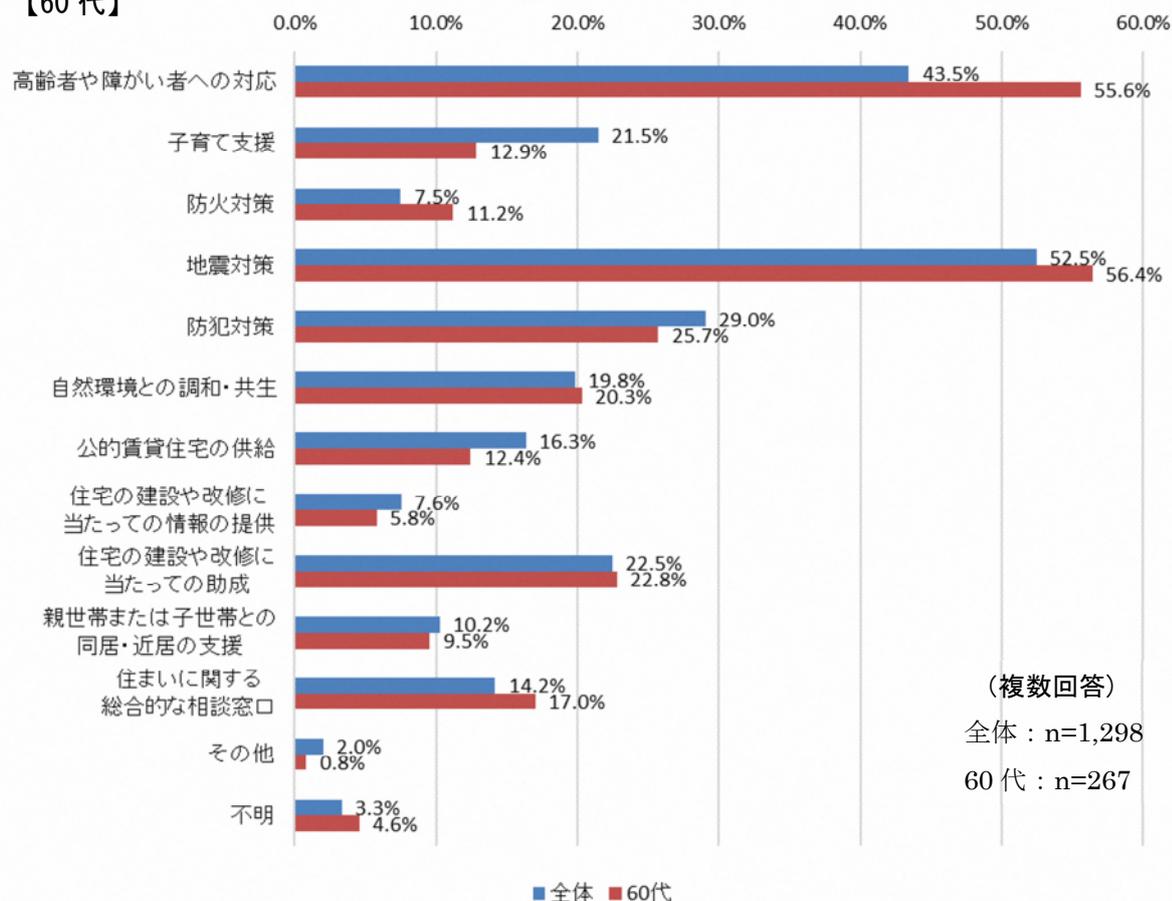
【40代】



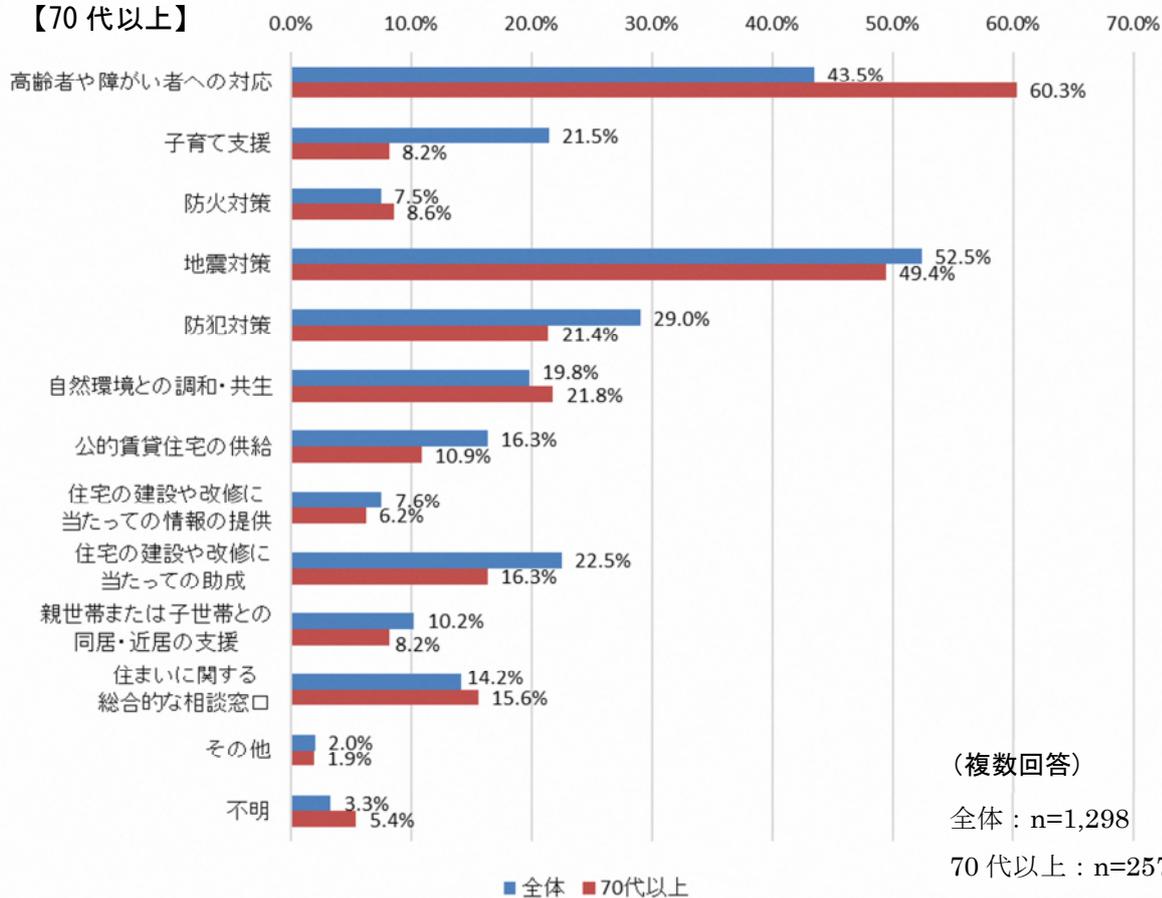
【50代】



【60代】



【70代以上】



(4) 市民意識調査結果のまとめ

市民意識調査の結果をまとめると、以下のようになります。

●世帯構成の動向

- ・市全体では、「2世代（親と子）の世帯」が最も多く、次いで「夫婦のみ世帯」、「単身世帯が多くなっている。
- ・元町地域では、「単身世帯」が「2世代（親と子）の世帯」より高い割合となっており、地域別に居住している世帯構成に特徴がある。
- ・各地域において、高齢の「単身世帯」「夫婦のみ世帯」の割合が高くなっている。

●現在の住宅への評価

- ・全体として、「バリアフリー化」や「耐震性や耐久性」に対する評価が低く、「バリアフリー化」では「公営住宅」や「賃貸（戸建て）」、「民間の賃貸住宅」での評価が低く、「耐震性や耐久性」では「民間の賃貸住宅」、「URの賃貸住宅」、「持ち家（戸建て）」での評価が低い。

●現在の住環境への評価

- ・全体として、「地震、台風等の災害に対する安全性」の評価が低くなっており、特に中町地域や新町地域での評価が低くなっている。
- ・「買い物施設へのアクセスの良さ」は全体的に評価が高くなっており、現住宅への住み替え理由としても、「通勤・通学・買い物・通院などに便利な場所に住みたいため」との回答が多くなっていることから、日常生活の利便性の維持・充実が必要である。
- ・中町地域や新町地域では、「まちなみ、景観の良さ」や「子どもの遊び場、公園等子育て環境の充実」についての評価が高いことから、美しい景観や子どもの遊び場の充実等が必要である。

●住み替え意向

- ・全般的に同じ地域内での住み替え傾向・住み替え希望が多くなっている。
- ・現住宅に住み替えた理由としては、「自分または配偶者の転勤、転職」や「自分の結婚」「自分の就職」などの、回答者自身や家族の生活の変化の理由が最も多くなっている。
- ・現住宅から住み替えたい理由としては、「自分のライフスタイルを実現するため」に次いで「通勤・通学・買い物・通院等に便利な場所に住みたいため」という理由が多く、より利便性の良い立地を求めている人が多い。
- ・年代が高くなるにつれ、「省エネ・耐震・バリアフリー化されている性能の高い住宅」を求める希望が多くなり、50代や60代では「退職・離職後の生活の充実・平穩のための住み替え」希望が多くなっている。
- ・70代以上では、「サービス付き高齢者向け住宅」や「介護可能な施設（特別養護老人ホーム・有料老人ホーム）」への住み替え希望が多くなっている。

●親世帯や子世帯との同居・近居意向

- ・親世帯または子世帯は現在市外に住んでいるが、将来は同居ではなく、できるだけ近くに住みたいと考えている人が多い。
- ・同居も近居も望まない人も一定数いる。

●今後の市の住宅施策の意向

- ・若い世代は「住み替え」や「住宅の構造や性能」について、中高齢になると「老後の住まい方」や「リフォーム」といった、年代別のニーズにあわせた住まいの情報の提供が必要である。
- ・市の住宅施策へのニーズについては、住環境の評価で不満の割合の高かった「地震対策」に対する取り組みが最も求められている。
- ・「子育て支援」や「高齢者や障害者への対応」等、各世代のニーズがあり、地域や住宅地特性によって世帯構成に偏りが見られることから、住宅地特性等に応じた対応が必要である。

浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査

ご協力のお願い

皆様には、日頃より市政へのご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

市では市民の皆様の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の基本的な方針となる「浦安市住生活基本計画」を策定する運びとなりました。

そこで、浦安市にお住いの皆様のご意見を本計画策定のための基礎資料として役立たせていただくため、市民意識調査を行います。

本意識調査は、浦安市にお住まいの20歳以上の世帯主の方の中から3,000名の方を無作為に抽出（平成28年12月5日現在）し、調査票をお送りしております。

調査は無記名で行い、お答えいただいた内容は、すべて統計的に処理しますので、個々のご回答やプライバシーに関わる内容が公表されることは、一切ありません。

何かとご多忙のことと存じますが、同封の調査にご協力を賜りますようお願い申し上げます。

平成29年1月 浦安市長 松崎 秀樹

【調査票の記入にあたってのお願い】

- 調査のご回答は、世帯主の方がご回答いただきますようお願いいたします。ただし、世帯主の方が記入できない場合は、ご家族の方が世帯主の立場でご回答いただいても結構です。
- ご回答には、濃いえんぴつか、黒又は青のボールペン・万年筆をお使いください。
- ご回答は、選択肢の中から、あてはまるものを選び、番号に○印をつけてください。なお、「その他（ ）」を選ばれた場合は、（ ）内にその内容を具体的にご記入ください。

【調査票の返送方法と調査に関するお問合せ】

- ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、**平成29年2月13日(月)**までに、ご投函ください。（切手を貼らずにお出してください。お名前を記入する必要はありません。）
- この調査の内容や回答方法、その他ご不明な点についてのお問い合わせは、下記までお願いします。

《調査に関するお問合せ先》

浦安市 市民経済部 住宅課（担当：渡邊・谷尾）

〒279-8501 浦安市猫実一丁目1番1号

電話 047-712-6284（直通）

1 | ご自身やご家族について

問1 あなた（世帯主）の年齢をお答えください。（○は1つ）

1 20～24 歳	5 40～44 歳	9 60～64 歳
2 25～29 歳	6 45～49 歳	10 65～69 歳
3 30～34 歳	7 50～54 歳	11 70～74 歳
4 35～39 歳	8 55～59 歳	12 75 歳以上

問2 あなた（世帯主）のご職業についてお答えください。（○は1つ）

1 自営業主・家族従業	4 家事専業	7 その他（ ）
2 会社員・団体職員・公務員	5 学生	
3 アルバイト・パートタイマー	6 無職	

問3 世帯構成・世帯人数についてお答えください。

①世帯構成をお答えください。（○は1つ）

1 単身世帯	4 3世代（親と子、孫）の世帯
2 夫婦のみの世帯	5 その他（ ）
3 2世代（親と子）の世帯	

②年齢ごとの世帯人数をお答えください。（ご自身を含む）

未就学児	小・中・高生	18～64 歳	65 歳以上	合 計
人	人	人	人	人

問4 最近5年間であなた（世帯主）の世帯構成員の状況に変化がありましたか。（○はいくつでも）

1 親世帯（または子世帯）から独立した	6 配偶者と別居した
2 親世帯（または子世帯）と同居を開始した	7 同居する世帯構成員と死別した
3 子（孫）が誕生した	8 同居する構成員が老人ホームなどの施設に入居した
4 子（孫）が独立した（就職、結婚等）	9 変化なし
5 配偶者と同居した	10 その他（ ）

問5 現在お住まいの地区をお答えください。（○は1つ）

1 当代島	6 海楽	11 今川	16 明海
2 北栄	7 東野	12 弁天	17 高洲
3 猫実	8 美浜	13 鉄鋼通り	18 港
4 堀江	9 入船	14 舞浜	19 千鳥
5 富士見	10 富岡	15 日の出	

2 現在お住まいの住宅について

問6 現在お住まいの住宅の形態についてお答えください。(○は1つ)

- | | |
|----------------|-------------|
| 1 持ち家(戸建て) | 6 UR等の賃貸住宅 |
| 2 持ち家(分譲マンション) | 7 公営住宅 |
| 3 賃貸(戸建て) | 8 社宅・寮・官舎など |
| 4 賃貸(分譲マンション) | 9 その他() |
| 5 民間の賃貸住宅 | |

問7 現在お住まいの住宅の居住年数についてお答えください。(○は1つ)

- | | | |
|------------|--------------|---------|
| 1 1年未満 | 4 5年以上10年未満 | 7 30年以上 |
| 2 1年以上3年未満 | 5 10年以上20年未満 | 8 わからない |
| 3 3年以上5年未満 | 6 20年以上30年未満 | |

問8 現在お住まいの住宅の建設時期はおおよそどのくらいですか。(○は1つ)

- | | | |
|------------|-------------|-----------|
| 1 昭和35年以前 | 4 昭和56～平成2年 | 7 平成23年以降 |
| 2 昭和36～45年 | 5 平成3～12年 | 8 わからない |
| 3 昭和46～55年 | 6 平成13～22年 | |

問9 現在お住まいの住宅の規模(床面積)はおおよそどのくらいですか。(○は1つ)

- | | | |
|---------|----------|---------------|
| 1 20㎡未満 | 6 60㎡台 | 11 110㎡台 |
| 2 20㎡台 | 7 70㎡台 | 12 120～150㎡未満 |
| 3 30㎡台 | 8 80㎡台 | 13 150～200㎡未満 |
| 4 40㎡台 | 9 90㎡台 | 14 200㎡以上 |
| 5 50㎡台 | 10 100㎡台 | 15 わからない |

問10 現在お住まいの住宅に住む以前はどちらにお住まいでしたか。(○は1つ)

- | |
|------------------------------------|
| 1 生まれた時から現在の住宅に住んでいる |
| 2 浦安市内：元町(当代島、北栄、猫実、堀江、富士見) |
| 3 浦安市内：中町(美浜、入船、富岡、海楽、今川、弁天、舞浜、東野) |
| 4 浦安市内：新町(日の出、明海、高洲) |
| 5 千葉県内()市・町) |
| 6 東京都23区 |
| 7 その他 |

問11 現在お住まいの住宅に住む以前の住宅の形態はどれでしたか。(○は1つ)

- | | |
|---------------------|--------------|
| 1 自分名義の持ち家(戸建て) | 6 UR等の賃貸住宅 |
| 2 自分名義の持ち家(分譲マンション) | 7 公営住宅 |
| 3 親族名義の持ち家(戸建て) | 8 社宅・寮・官舎など |
| 4 親族名義の持ち家(集合住宅) | 9 住み替えはしていない |
| 5 民間賃貸住宅 | 10 その他() |

問 12 現在お住まいの住宅に住み替えた理由は何ですか。(○は1つ)

1 生まれた時から現在の住宅に住んでいる	7 同居する子供の進学、結婚、就職等
2 自分の進学	8 同居する親(親族)との死別
3 自分の就職	9 親からの住宅の譲り受け
4 自分の結婚	10 借家の契約期間終了
5 自分または配偶者の転勤、転職	11 住宅の老朽化
6 自分または配偶者の出産	12 その他()

問 13 現在お住まいの住宅の評価をどのようにお考えですか。(○はそれぞれ1つ)

項目	満足	やや満足	やや不満	不満
1 住宅の広さ・部屋数	1	2	3	4
2 日当たりや風通し	1	2	3	4
3 間取りや収納スペース	1	2	3	4
4 遮音性	1	2	3	4
5 断熱性	1	2	3	4
6 防犯性	1	2	3	4
7 バリアフリー化	1	2	3	4
8 耐震性や耐久性	1	2	3	4
9 駐車・駐輪スペース	1	2	3	4
10 住宅の維持管理	1	2	3	4
11 家賃やローンの額	1	2	3	4

3 住環境について

問 14 現在の住環境の評価をどのようにお考えですか。(○はそれぞれ1つ)

項目	満足	やや満足	やや不満	不満
1 公共交通機関へのアクセスの良さ	1	2	3	4
2 買い物施設等へのアクセスの良さ	1	2	3	4
3 文化施設へのアクセスの良さ	1	2	3	4
4 地震、台風などの災害に対する安全性	1	2	3	4
5 周辺道路の歩行時等の安全性	1	2	3	4
6 犯罪等の人災に対する安全性	1	2	3	4
7 医療・福祉・介護施設の充実	1	2	3	4
8 教育環境の充実	1	2	3	4
9 子どもの遊び場、公園等、子育て環境の充実	1	2	3	4
10 騒音、大気汚染の少なさ	1	2	3	4
11 近隣住民やコミュニティとの交流・つながり	1	2	3	4
12 まちなみ、景観の良さ	1	2	3	4

問 15 子育てしやすい住環境として必要なものはなんだと思いますか。(○は3つまで)

- | | |
|---------------------|------------------------|
| 1 子どもが安心して遊べる場所がある | 7 子育て支援施設が近くにある |
| 2 歩行者環境の整った道路がある | 8 日用品を購入できるスーパーや飲食店がある |
| 3 防犯への取り組みが充実している | 9 日常生活圏が喧騒としていないこと |
| 4 幼稚園や小学校が近くにある | 10 駅やバス停が近くにある |
| 5 小児科など医療機関が近くにある | 11 子育てサークルやコミュニティがある |
| 6 子ども連れで外出しやすい場所がある | 12 その他 () |

問 16 高齢者や障がい者が暮らしやすい住環境として必要なものはなんだと思いますか。(○は2つまで)

- | |
|---------------------------------|
| 1 買い物、通院など日常生活が便利であること |
| 2 住宅および住宅周辺がバリアフリー化されていること |
| 3 高齢者や障がい者に配慮した賃貸住宅(公営・民間)があること |
| 4 介護サービスや高齢者の見守りなどが充実していること |
| 5 特別養護老人ホームなど高齢者施設への入居がしやすいこと |
| 6 二世帯居住など親族や支えてくれる人と暮らせること |
| 7 その他 () |

4 | 定住・住替え意向について

問 17 現在の住宅から住替えを考えていますか。(○は1つ)

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1 住替えは考えていない ⇒問 18 へ | 3 すぐにでも住替えたい ⇒問 19 へ |
| 2 将来的に住替えを考えたい ⇒問 19 へ | 4 わからない ⇒問 20 へ |

問 18 問 17 で「1 住替えは考えていない」と回答した方にお聞きします。住替えを考えていないのはなぜですか。(○は2つまで)

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| 1 現在の住宅に満足しているから | 6 持ち家を取得したから |
| 2 日常生活に便利な場所だから | 7 住み替えが面倒だから |
| 3 住み慣れていて離れたくないから | 8 商売や勤務、通学等の都合で転居できないから |
| 4 資金が不足しているから | 9 住まいにこだわりがないから |
| 5 雇用や家計の先行きが不安だから | 10 その他 () |

⇒回答後、問 20 へ

問 19 問 17 で「2 将来的に住替えを考えたい」、「3 すぐにでも住替えたい」と回答した方にお聞きします。

①住替える場合、どこに住みたいですか。(○は1つ)

- | |
|------------------------------------|
| 1 浦安市内：元町(当代島、北栄、猫実、堀江、富士見) |
| 2 浦安市内：中町(美浜、入船、富岡、海楽、今川、弁天、舞浜、東野) |
| 3 浦安市内：新町(日の出、明海、高洲) |
| 4 千葉県内 () 市・町 |
| 5 東京都 23 区 |
| 6 その他 |
| 7 決めていない |

②どのような住宅への住み替えを考えていますか。(〇は1つ)

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| 1 戸建て(新築) | 7 都市再生機構(UK)・公社などの賃貸住宅 |
| 2 戸建て(中古) | 8 社宅等の給与住宅 |
| 3 分譲マンション(新築) | 9 サービス付きの高齢者向け住宅 |
| 4 分譲マンション(中古) | 10 介護可能な施設(特別養護老人ホーム・有料老人ホーム等) |
| 5 民営の賃貸住宅 | 11 その他() |
| 6 公営住宅 | |

③住替えたい理由は何ですか。(〇は3つまで)

- | |
|--------------------------------------|
| 1 親世帯からの独立のため |
| 2 親世帯や子世帯などとの同居・近居のため |
| 3 通勤・通学・買い物・通院等に便利な場所に住みたいため |
| 4 緑や水辺など自然環境が良い場所に住みたいため |
| 5 退職・離職後の生活の充実・平穏 |
| 6 子育て・教育の環境を整えたいため |
| 7 新築または築年数の新しい住宅に住みたいため |
| 8 持ち家を取得するため |
| 9 自分のライフスタイルを実現するため |
| 10 省エネ・耐震・バリアフリー化されている性能の高い住宅に住みたいため |
| 11 世帯人数に対して現在の住宅が狭すぎるため |
| 12 世帯人数に対して現在の住宅が広すぎるため |
| 13 家賃やローン軽減のため |
| 14 その他() |

問20 問6で「1 持ち家(戸建て)」、「2 持ち家(分譲マンション)」を回答した方にお聞きします。現在の住宅に住み続ける場合、今後必要だと思われることはなんですか。(〇は1つ)

- | | |
|-------------------------------|-------|
| 1 家族人数の変化・子の成長による住宅改善 | ⇒問21へ |
| 2 高齢期を迎えるにあたっての住宅改善 | ⇒問21へ |
| 3 住宅の構造や性能(省エネ・耐震・バリアフリー等)の改善 | ⇒問21へ |
| 4 老朽化に伴う改善 | ⇒問21へ |
| 5 特に必要ない | ⇒問22へ |
| 6 その他() | ⇒問22へ |

問21 問20で「1～4」を回答した方にお聞きします。

①改善の内容はどんなものになりますか。(〇は3つまで)

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1 増築や間取りの変更 | 9 太陽光、太陽熱利用の機器設置 |
| 2 台所・トイレ・浴室・洗面所の改修 | 10 冷暖房・給湯・電気設備の改善 |
| 3 天井、壁、床などの内装の改修 | 11 階段や廊下の手すりの設置 |
| 4 収納の改善・増加 | 12 屋内の段差の解消 |
| 5 屋根・外壁などの改修 | 13 防音・遮音工事 |
| 6 壁、柱、基礎などの補強 | 14 建替え |
| 7 壁の断熱・結露防止工事 | 15 その他() |
| 8 二重サッシ・複層ガラスへの交換 | |

②改善を実現するための課題はなんですか。(〇は1つ)

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1 費用がどれだけ必要なのかわからない | 4 気軽に相談できる専門家の情報が得にくい |
| 2 資金不足 | 5 その他 () |
| 3 信頼できる施工業者の情報が得にくい | |

5 親世帯や子世帯との同居・近居について

問22 あなたの親世帯または子世帯はどちらにお住まいですか。(〇は1つ)

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1 同居している ⇒問23へ | 4 市外に住んでいる ⇒問23へ |
| 2 同一敷地内の別の住宅に住んでいる ⇒問23へ | 5 親世帯または子世帯はいない ⇒問24へ |
| 3 市内に住んでいる ⇒問23へ | |

問23 問22で「1～4」を回答した方にお聞きします。

①将来において、あなたの親世帯または子世帯との暮らし方について、どのような暮らしが望ましいと考えますか。(〇は1つ)

- | |
|---------------------------------|
| 1 現在の住宅に呼び寄せて同居する予定、または同居したい |
| 2 親世帯または子世帯の住宅で同居する予定、または同居したい |
| 3 どこに住むかは考えていないが同居する予定、または同居したい |
| 4 同居はしたくないが、できるだけ近くに住みたい |
| 5 親世帯または子世帯から要望があれば同居・近居してもいい |
| 6 同居・近居はするつもりはない |
| 7 その他 () |

②あなたの親世帯または子世帯との同居、近居について、課題や不安に思うことはなんですか。(〇は3つまで)

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1 互いのライフスタイルが違う | 9 仕事の関係で同居・近居が困難 |
| 2 互いの生活への過干渉、プライバシーの問題 | 10 同居・近居を望んでいない家族がいる |
| 3 孫世代へのしつけ、教育への干渉 | 11 同居・近居の住宅を用意することが困難 |
| 4 家計の独立性 | 12 同居・近居を希望しているが言い出せない |
| 5 家事、役割分担 | 13 住宅が手狭になる(同居の場合) |
| 6 性格があわない | 14 家事、育児、介護などが負担である |
| 7 遠くに住んでいるため、物理的に難しい | 15 特に課題や不安はない |
| 8 経済的に難しい | 16 その他 () |

3-2 浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査(不動産事業者向け)

浦安市内の「住宅確保要配慮者」に対する入居制限の実態やその原因について把握するため、浦安市内の宅地建物取引事業者にアンケート調査を実施しました。

調査結果は、以下のとおりです。

(1) 調査の概要

区 分	内 容
調査対象	浦安市内の民間賃貸住宅を管理している方
標本数	25 標本
標本抽出	(一社)千葉県宅地建物取引業協会市川支部における浦安市内の会員
調査方法	郵送配布・回収法
調査期間	令和元年8月16日(金)～令和元年9月2日(月)
有効回収数	11 標本
有効回収率	44%
調査項目	住宅確保要配慮者の入居制限について／住宅確保要配慮者の入居に際しての対応策について／連帯保証人など、入居時に求めるものについて

(2) 不動産会社の住宅確保要配慮者への対応

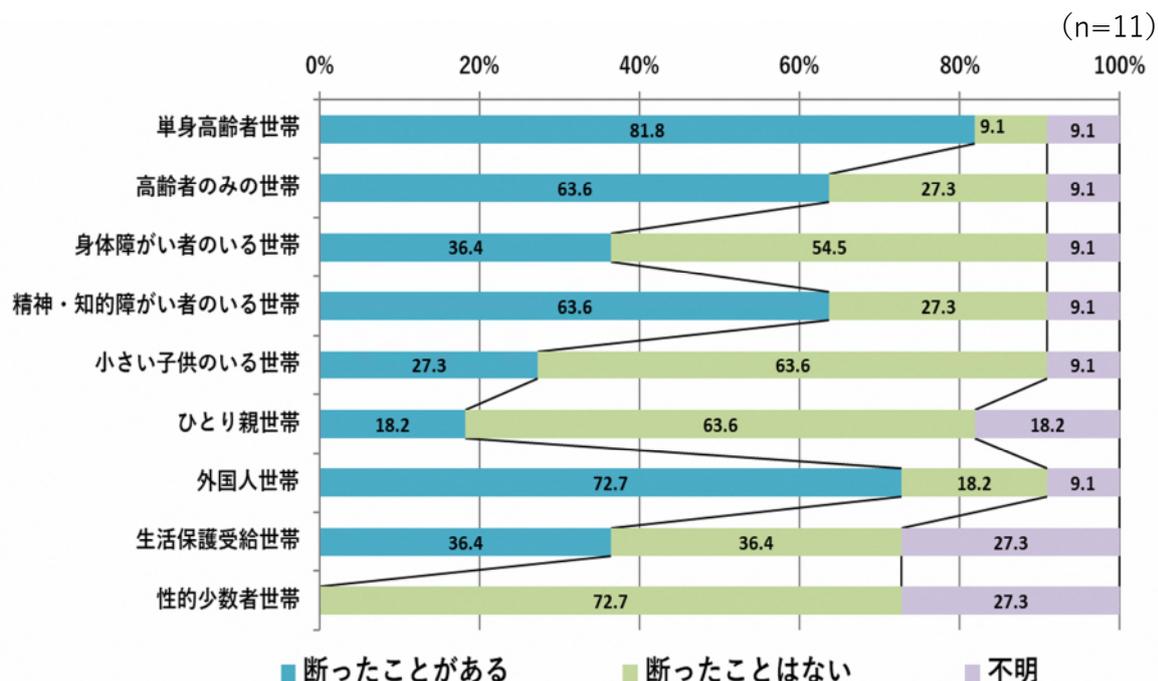
① 住宅確保要配慮者の入居状況

70%以上の不動産事業者が、単身高齢者世帯や外国人世帯の入居を断った経験があります。断った理由として、単身高齢者世帯や高齢者のみの世帯では「居室内での死亡事故に対する不安」や「家賃の支払いに対する不安」が多く、外国人世帯では「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」、「他の入居者や近隣住民との協調性に対する不安」といった理由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」といった理由が多くなっています。

問. 「住宅確保要配慮者」の方の入居について、オーナー（家主）の要望で入居を断ったことがありますか。断ったことがある場合、その理由を【選択肢】の中からあてはまるものすべてに○をつけてください。

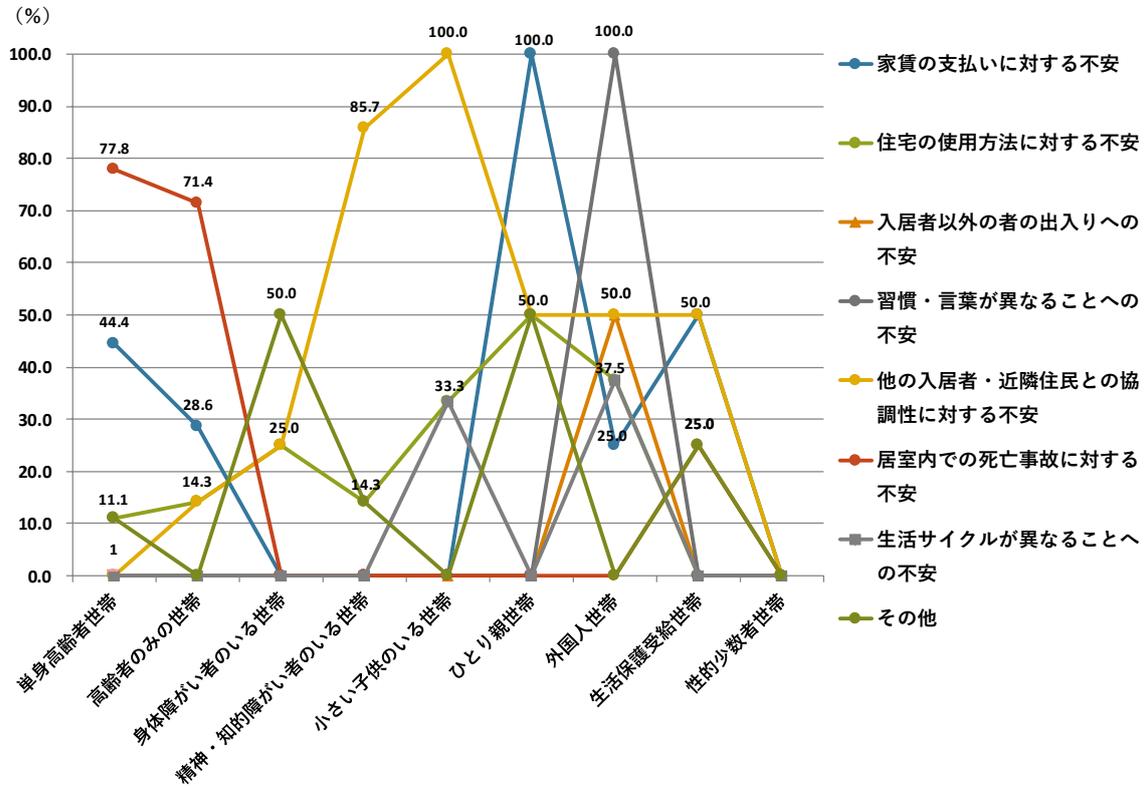
■ 住宅確保要配慮者の入居状況



※前問において「断ったことがある」と回答した方への限定質問

■住宅確保要配慮者の入居を断った理由

【複数回答】



(実数)	家賃の支払いに対する不安	住宅の使用法に対する不安	入居者以外の者の出入りへの不安	習慣・言葉が異なることへの不安	他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安	居室での死亡事故に対する不安	生活サイクルが異なることへの不安	その他	全体
単身高齢者世帯	4	1	0	0	0	7	0	1	9
高齢者のみの世帯	2	1	0	0	1	5	0	0	7
身体障がい者のいる世帯	0	1	0	0	1	0	0	2	4
精神・知的障がい者のいる世帯	0	1	0	0	6	0	0	1	7
小さい子供のいる世帯	0	1	0	0	3	0	1	0	3
ひとり親世帯	2	1	0	0	1	0	0	1	2
外国人世帯	2	3	4	8	4	4	3	0	8
生活保護受給世帯	2	0	0	0	2	1	0	1	4
性的少数者世帯	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(%)	家賃の支払いに対する不安	住宅の使用法に対する不安	入居者以外の者の出入りへの不安	習慣・言葉が異なることへの不安	他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安	居室での死亡事故に対する不安	生活サイクルが異なることへの不安	その他	全体
単身高齢者世帯	44.4	11.1	0.0	0.0	0.0	77.8	0.0	11.1	100.0
高齢者のみの世帯	28.6	14.3	0.0	0.0	14.3	71.4	0.0	0.0	100.0
身体障がい者のいる世帯	0.0	25.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0	50.0	100.0
精神・知的障がい者のいる世帯	0.0	14.3	0.0	0.0	85.7	0.0	0.0	14.3	100.0
小さい子供のいる世帯	0.0	33.3	0.0	0.0	100.0	0.0	33.3	0.0	100.0
ひとり親世帯	100.0	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0	100.0
外国人世帯	25.0	37.5	50.0	100.0	50.0	0.0	37.5	0.0	100.0
生活保護受給世帯	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	25.0	0.0	25.0	100.0
性的少数者世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

② 住宅確保要配慮者の入居の支障となる原因への対応策

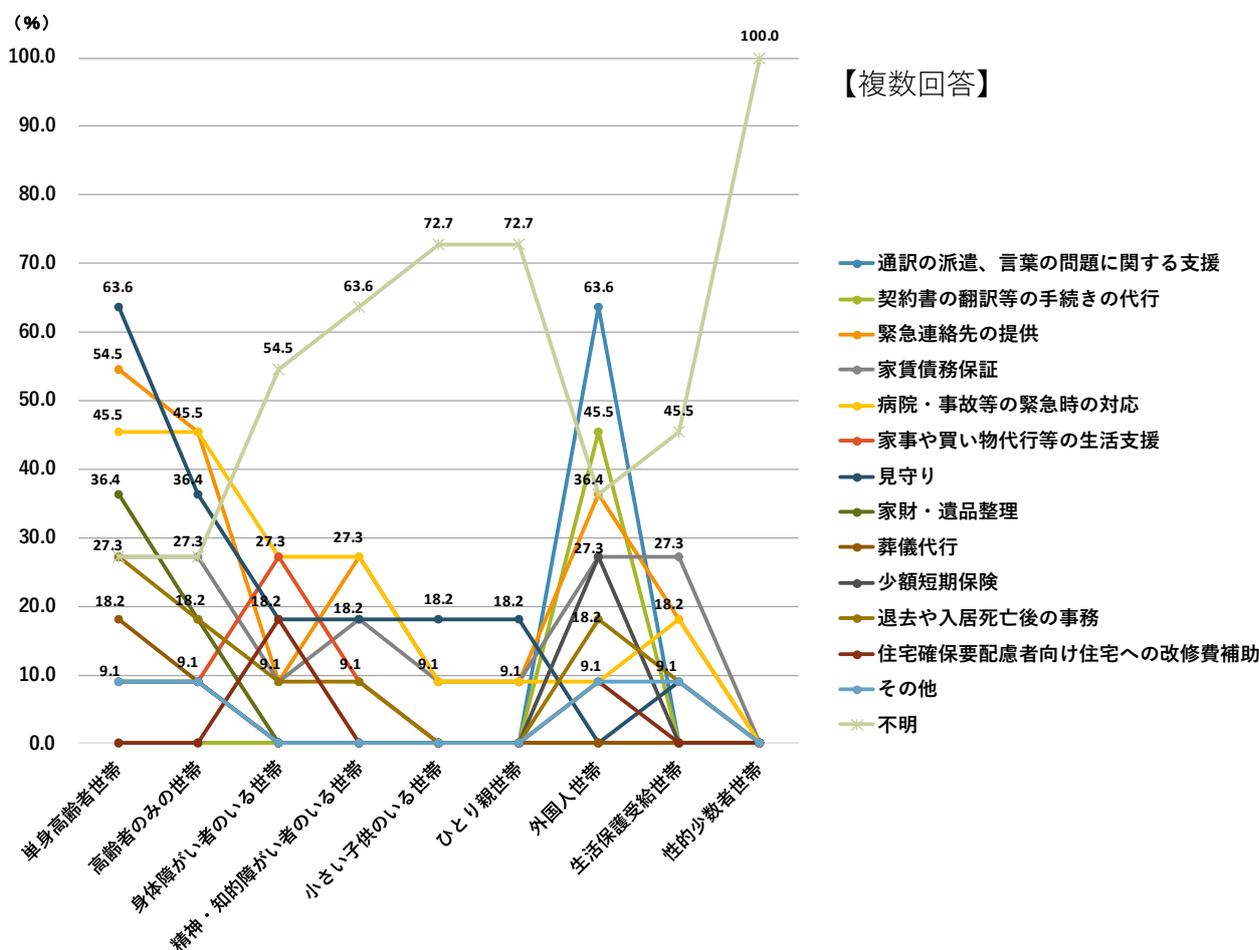
単身高齢者世帯や高齢者のみの世帯では、「日常的な見守り」、「緊急連絡先の提供」、「病院・事故等の緊急時の対応」といった、事故が起きる前の予防と起きた際の対応が望まれています。

また、障がい者のいる世帯に対しても、「病院・事故等の緊急時の対応」が求められています。

外国人世帯に対しては、「通訳の派遣、言葉の問題に関する支援」、「契約書の翻訳等の手続きの代行」など、言葉や生活習慣の違いによる問題等、様々な対応が求められています。

問. 「住宅確保要配慮者」の入居に支障となる原因について、その対応策として考えられることを【選択肢】の中からあてはまるものすべてに○をつけてください。入居制限をしていない方もお答えください。

■住宅確保要配慮者への対応策



■ 住宅確保要配慮者への対応策

(実数)	通訳の派遣、言葉の問題に関する支援	契約書の翻訳等の手続きの代行	緊急連絡先の提供	家賃債務保証	病院・事故等の緊急時の対応	家事や買い物代行等の生活支援	見守り	家財・遺品整理	葬儀代行	少額短期保険	退去や入居死亡後の事務	住宅確保要配慮者向け住宅への改修費補助	その他	不明	全体
単身高齢者世帯	0	0	6	3	5	1	7	4	2	1	3	0	1	3	11
高齢者のみの世帯	0	0	5	3	5	1	4	2	1	1	2	0	1	3	11
身体障がい者のいる世帯	0	0	1	1	3	3	2	0	0	0	1	2	0	6	11
精神・知的障がい者のいる世帯	0	0	3	2	3	1	2	0	0	0	1	0	0	7	11
小さい子供のいる世帯	0	0	1	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	8	11
ひとり親世帯	0	0	1	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	8	11
外国人世帯	7	5	4	3	1	0	0	0	0	3	2	1	1	4	11
生活保護受給世帯	0	0	2	3	2	0	1	0	0	0	1	0	1	5	11
性的少数者世帯	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	11
(%)	通訳の派遣、言葉の問題に関する支援	契約書の翻訳等の手続きの代行	緊急連絡先の提供	家賃債務保証	病院・事故等の緊急時の対応	家事や買い物代行等の生活支援	見守り	家財・遺品整理	葬儀代行	少額短期保険	退去や入居死亡後の事務	住宅確保要配慮者向け住宅への改修費補助	その他	不明	全体
単身高齢者世帯	0.0	0.0	54.5	27.3	45.5	9.1	63.6	36.4	18.2	9.1	27.3	0.0	9.1	27.3	100.0
高齢者のみの世帯	0.0	0.0	45.5	27.3	45.5	9.1	36.4	18.2	9.1	9.1	18.2	0.0	9.1	27.3	100.0
身体障がい者のいる世帯	0.0	0.0	9.1	9.1	27.3	27.3	18.2	0.0	0.0	0.0	9.1	18.2	0.0	54.5	100.0
精神・知的障がい者のいる世帯	0.0	0.0	27.3	18.2	27.3	9.1	18.2	0.0	0.0	0.0	9.1	0.0	0.0	63.6	100.0
小さい子供のいる世帯	0.0	0.0	9.1	9.1	9.1	0.0	18.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	72.7	100.0
ひとり親世帯	0.0	0.0	9.1	9.1	9.1	0.0	18.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	72.7	100.0
外国人世帯	63.6	45.5	36.4	27.3	9.1	0.0	0.0	0.0	0.0	27.3	18.2	9.1	9.1	36.4	100.0
生活保護受給世帯	0.0	0.0	18.2	27.3	18.2	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	9.1	0.0	9.1	45.5	100.0
性的少数者世帯	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0

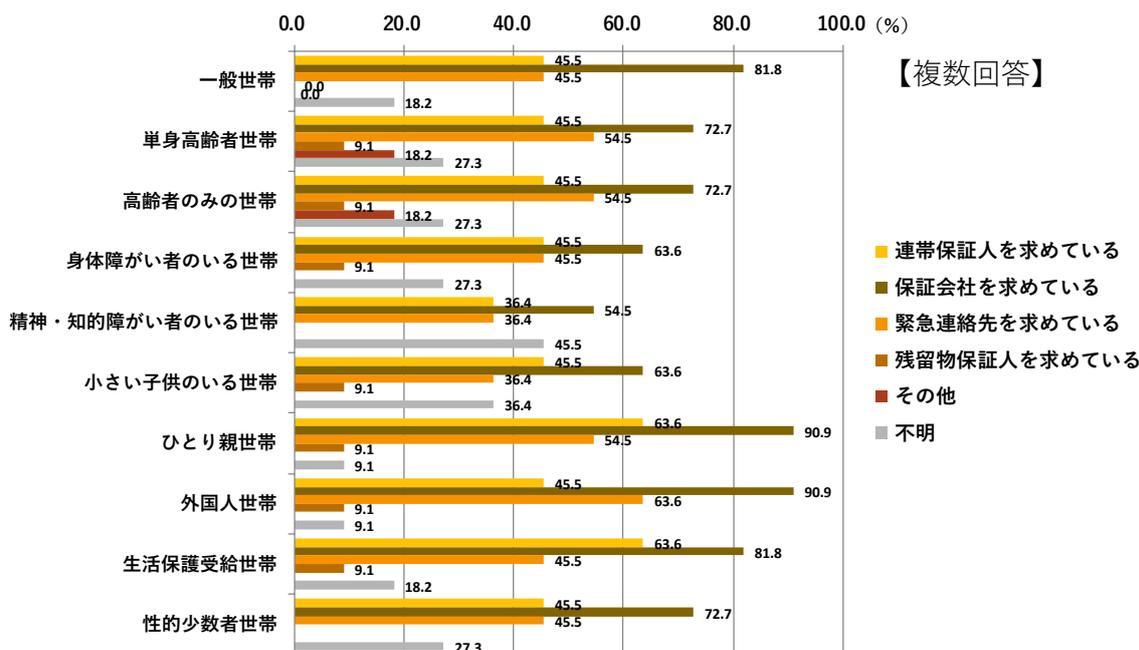
③ 連帯保証人など、入居時に求める保証

入居時に、ほとんどの事業者で「保証会社」による保証を求めており、あわせて、「連帯保証人」や「緊急連絡先」を求める場合がみられます。

その他に求めるものとして、「近くに親族が住んでいること」といった回答があります。連帯保証人の人数は、ほとんどの場合「1人」となっています。

問. 賃貸住宅の入居の際の連帯保証人等の状況について、お答えください。

■ 住宅確保要配慮者の入居時に求める保証

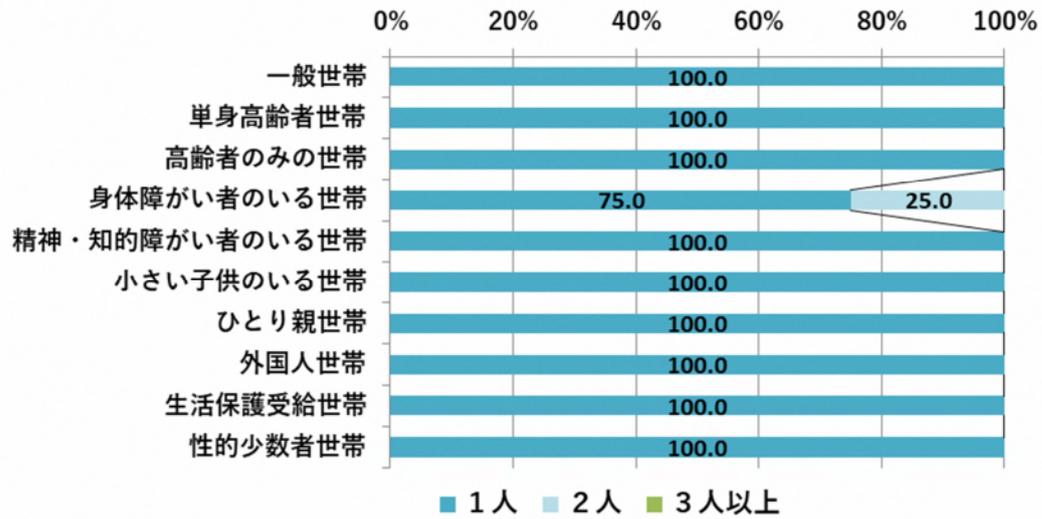


(実数)	連帯保証人を求めている	保証会社を求めている	緊急連絡先を求めている	残留物保証人を求めている	その他	不明	全体
一般世帯	5	9	5	0	0	2	11
単身高齢者世帯	5	8	6	1	2	3	11
高齢者のみの世帯	5	8	6	1	2	3	11
身体障がい者のいる世帯	5	7	5	1	0	3	11
精神・知的障がい者のいる世帯	4	6	4	0	0	5	11
小さい子供のいる世帯	5	7	4	1	0	4	11
ひとり親世帯	7	10	6	1	0	1	11
外国人世帯	5	10	7	1	0	1	11
生活保護受給世帯	7	9	5	1	0	2	11
性的少数者世帯	5	8	5	0	0	3	11

(%)	連帯保証人を求めている	保証会社を求めている	緊急連絡先を求めている	残留物保証人を求めている	その他	不明	全体
一般世帯	45.5	81.8	45.5	0.0	0.0	18.2	100.0
単身高齢者世帯	45.5	72.7	54.5	9.1	18.2	27.3	100.0
高齢者のみの世帯	45.5	72.7	54.5	9.1	18.2	27.3	100.0
身体障がい者のいる世帯	45.5	63.6	45.5	9.1	0.0	27.3	100.0
精神・知的障がい者のいる世帯	36.4	54.5	36.4	0.0	0.0	45.5	100.0
小さい子供のいる世帯	45.5	63.6	36.4	9.1	0.0	36.4	100.0
ひとり親世帯	63.6	90.9	54.5	9.1	0.0	9.1	100.0
外国人世帯	45.5	90.9	63.6	9.1	0.0	9.1	100.0
生活保護受給世帯	63.6	81.8	45.5	9.1	0.0	18.2	100.0
性的少数者世帯	45.5	72.7	45.5	0.0	0.0	27.3	100.0

※前問で「連帯保証人を求めている」と回答した方への限定質問

■連帯保証人の人数



(実数)	1人	2人	3人以上	全体 (不明を除く)
一般世帯	5	0	0	5
単身高齢者世帯	4	0	0	4
高齢者のみの世帯	4	0	0	4
身体障がい者のいる世帯	3	1	0	4
精神・知的障がい者のいる世帯	3	0	0	3
小さい子供のいる世帯	4	0	0	4
ひとり親世帯	6	0	0	6
外国人世帯	4	0	0	4
生活保護受給世帯	6	0	0	6
性的少数者世帯	4	0	0	4

アンケート調査票

民間賃貸住宅における高齢者、障がい者、子育て、外国人、生活保護受給者世帯（以下、「住宅確保要配慮者」という）の入居制限の実態についてお聞きします。貴社において媒介している物件のみにお答えください。

問1. 回答者（あなた、あなたが所属する会社）はどれに当てはまりますか。以下のあてはまるものすべてに○をつけてください。

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 1. 不動産会社 | 2. 賃貸住宅所有者（不動産会社以外） |
| 3. 賃貸住宅管理者（不動産会社以外） | 4. その他（ ） |

問2. 貴社が管理を受託している物件はおよそ何件ですか。以下に件数を記入してください。

およそ _____ 件

問3. 「住宅確保要配慮者」の方の入居について、オーナー（家主）の要望で入居を断ったことがありますか。断ったことがある場合、その理由を【選択肢】の中からあてはまるものすべてに○をつけてください。

【選択肢】 断った理由

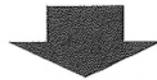
1. 家賃の支払いに対する不安
2. 住宅の使用方法に対する不安
3. 入居者以外の者の出入りへの不安
4. 習慣・言葉が異なることへの不安
5. 他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安
6. 居室内での死亡事故に対する不安
7. 生活サイクルが異なることへの不安
8. その他（具体的に記述してください）



世帯区分	取り扱い物件での対応 (いずれか1つに○)	断った理由 (あてはまるものすべてに○)
単身高齢者世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
高齢者のみの世帯 (夫婦のみや兄弟姉妹等)	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
身体障がい者のいる 世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
精神・知的障がい者の いる世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
小さい子供のいる世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
ひとり親（母子・父子 等）世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
外国人世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
生活保護受給世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
性的少数者世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()

問4. 「住宅確保要配慮者」の入居に支障となる原因について、その対応策として考えられることを【選択肢】の中からあてはまるものすべてに○をつけてください。入居制限をしていない方もお答えください。

【選択肢】 考えられる対応
1. 通訳の派遣、言葉の問題に関する支援
2. 契約書の翻訳等の手続きの代行
3. 緊急連絡先の提供
4. 家賃債務保証（連帯保証）
5. 病院・事故等の緊急時の対応
6. 家事や買物代行等の生活支援
7. 見守り（訪問や設備機器による安否確認）
8. 家財・遺品整理
9. 葬儀代行
10. 少額短期保険（原状回復費・遺品整理費用の補償等）
11. 退去や入居死亡後の事務（残置物の処理、葬儀代行など）
12. 住宅確保要配慮者向け住宅への改修費補助
13. その他（具体的に記述してください）



世帯区分	対応策として考えられること (あてはまるものすべてに○)													
単身高齢者世帯	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	()
高齢者のみの世帯（夫婦等）	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	()
身体障がい者のいる世帯	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	()
精神・知的障がい者のいる世帯	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	()
小さい子供のいる世帯	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	()
子ひとり親（母子・父子等）世帯	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	()
外国人世帯	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	()
生活保護受給世帯	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	()
性的少数者世帯	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	()

問5. 賃貸住宅の入居の際の連帯保証人等の状況について、お答えください。

問5-1. 一般（「住宅確保要配慮者」以外）の場合

世帯区分	連帯保証人等の状況 (あてはまるものすべてに○)
一般の世帯 (住宅確保要配慮者以外)	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 1人 2人 3人以上 <small>※該当する人数に○をしてください</small> 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている

問5-2. 「住宅確保要配慮者」の方の場合

世帯区分	連帯保証人等の状況 (あてはまるものすべてに○)
単身高齢者世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 1人 2人 3人以上 <small>※該当する人数に○をしてください</small> 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. その他 ()
高齢者のみの世帯(夫婦等)	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 1人 2人 3人以上 <small>※該当する人数に○をしてください</small> 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. その他 ()
身体障がい者のいる世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 1人 2人 3人以上 <small>※該当する人数に○をしてください</small> 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. その他 ()
精神・知的障がい者のいる世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 1人 2人 3人以上 <small>※該当する人数に○をしてください</small> 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. その他 ()
小さい子供のいる世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 1人 2人 3人以上 <small>※該当する人数に○をしてください</small> 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. その他 ()

世帯区分	連帯保証人等の状況 (あてはまるものすべてに○)
子ひとり親（母子・父子等） 世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 1人 2人 3人以上 ※該当する人数に○をしてください 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. その他（)
外国人世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 1人 2人 3人以上 ※該当する人数に○をしてください 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. その他（)
生活保護受給世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 1人 2人 3人以上 ※該当する人数に○をしてください 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. その他（)
性的少数者世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 1人 2人 3人以上 ※該当する人数に○をしてください 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. その他（)

問6. 「住宅確保要配慮者」の方以外で、入居の際のトラブルが懸念される世帯がありますか。
ある場合、考えられる世帯とトラブルの内容についてお書きください。

問7. 賃貸住宅所有者の方から相談される、賃貸住宅の経営に関する問題があればお書きください。
(例：高齢化に伴う経営の不安や、改修費等)

返信用封筒にて令和元年9月2日(月)までに投函してください。
アンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。

3-3 浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査(不動産所有者向け)

浦安市内の「住宅確保要配慮者」に対する入居制限の実態やその原因について把握するため、浦安市内の民間賃貸住宅の経営者約 1,000 名を抽出して、アンケート調査を実施しました。調査結果は、以下のとおりです。

(1) 調査の概要

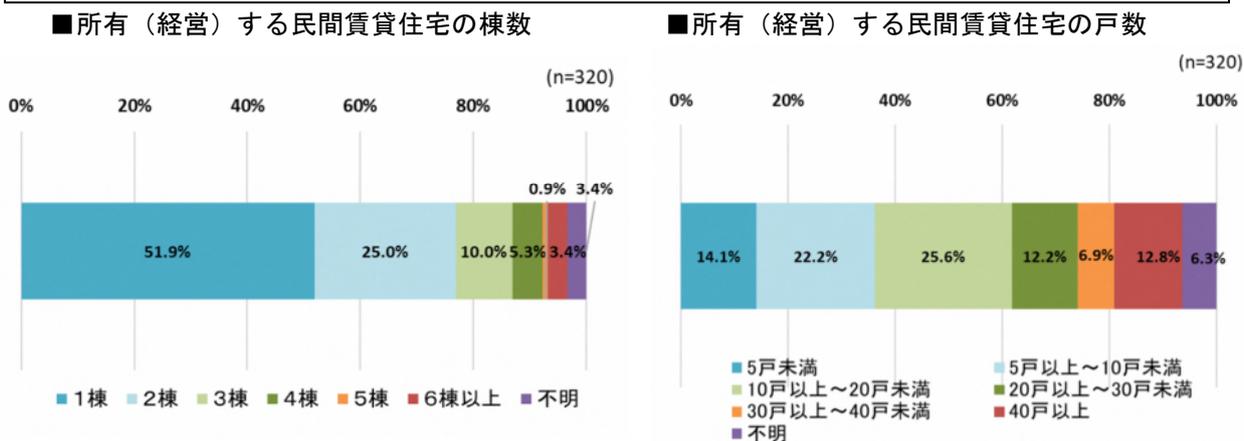
区 分	内 容
調査対象	浦安市内の民間賃貸住宅を所有（経営）している方
標本数	958 標本
標本抽出	ゼンリン住宅地図と市の分譲集合住宅リストから民間賃貸住宅を特定し、その民間賃貸住宅の地番をゼンリンブルーマップより抽出・整理し、その中から約 1,000 件の地番の土地及び建物の登記事項証明書の収集・整理を行い、整理した所有者の住所・氏名宛にアンケート調査票を郵送した。
調査方法	郵送配布・回収法
調査期間	令和元年 9 月 13 日（金）～令和元年 9 月 30 日（月）
有効回収数	320 標本
有効回収率	33%
調査項目	民間賃貸住宅について／民間賃貸住宅の管理について／住宅確保要配慮者の入居制限について／住宅確保要配慮者の入居に際しての対応策について／連帯保証人など、入居時に求めるものについて

(2) 所有（経営）する民間賃貸住宅の概況

① 所有（経営）する民間賃貸住宅の棟数・戸数

51.9%の回答者が賃貸住宅を「1棟」所有（経営）しており、所有戸数は、「10戸以上20戸未満」が25.6%、「5戸以上10戸未満」が22.2%となっており、20戸未満が60%以上を占めています。

問. 所有（経営）する賃貸住宅の棟数及び戸数は、合計でどの程度ですか。

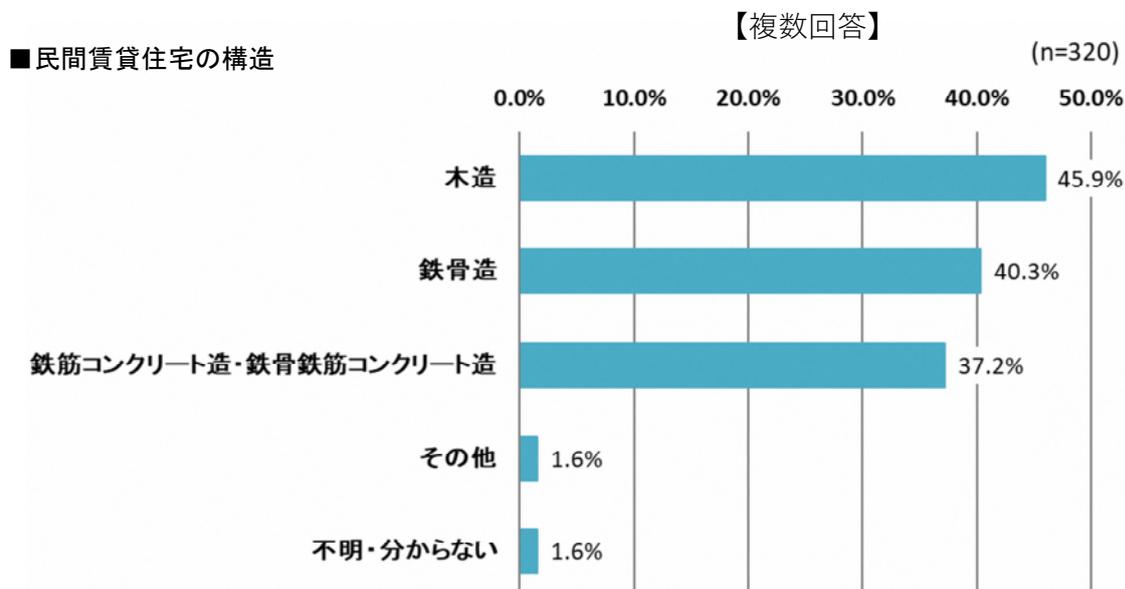


② 所有（経営）する民間賃貸住宅の構造

問. 所有（経営）する賃貸住宅の建物の状況について、以下の(1)～(5)の項目ごとに、あてはまるものすべてに○をつけてください。

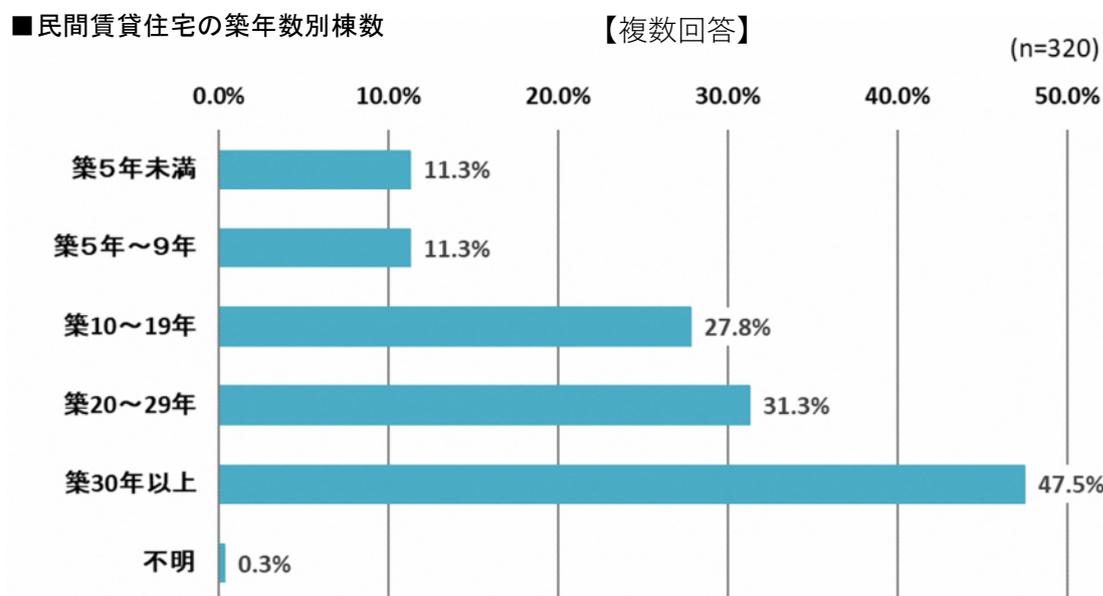
ア) 所有（経営）する民間賃貸住宅の構造

45.9%の回答者が「木造」の賃貸住宅を所有（経営）しており、40.3%の回答者が「鉄鋼造」、37.2%の回答者が「鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造」の賃貸住宅を所有（経営）しています。



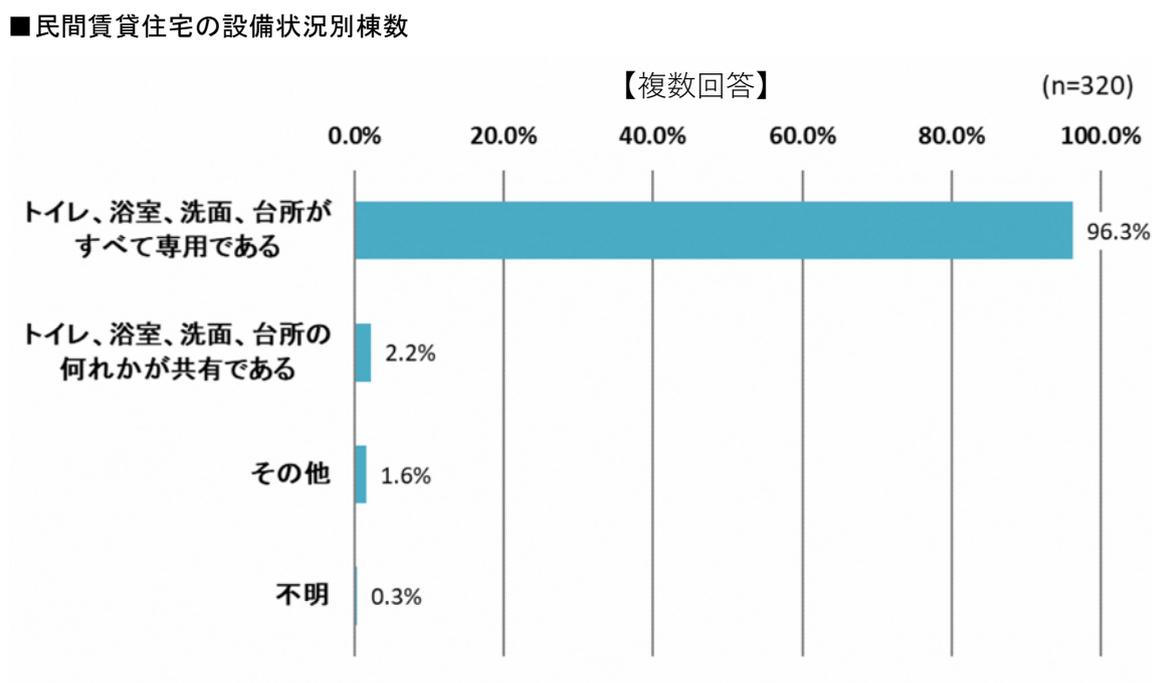
イ) 所有（経営）する民間賃貸住宅の築年数

47.5%の回答者が「築30年以上」の賃貸住宅を所有（経営）しており、比較的古くから賃貸住宅を所有（経営）している回答者が多くなっています。



ウ) 所有（経営）する民間賃貸住宅の設備状況

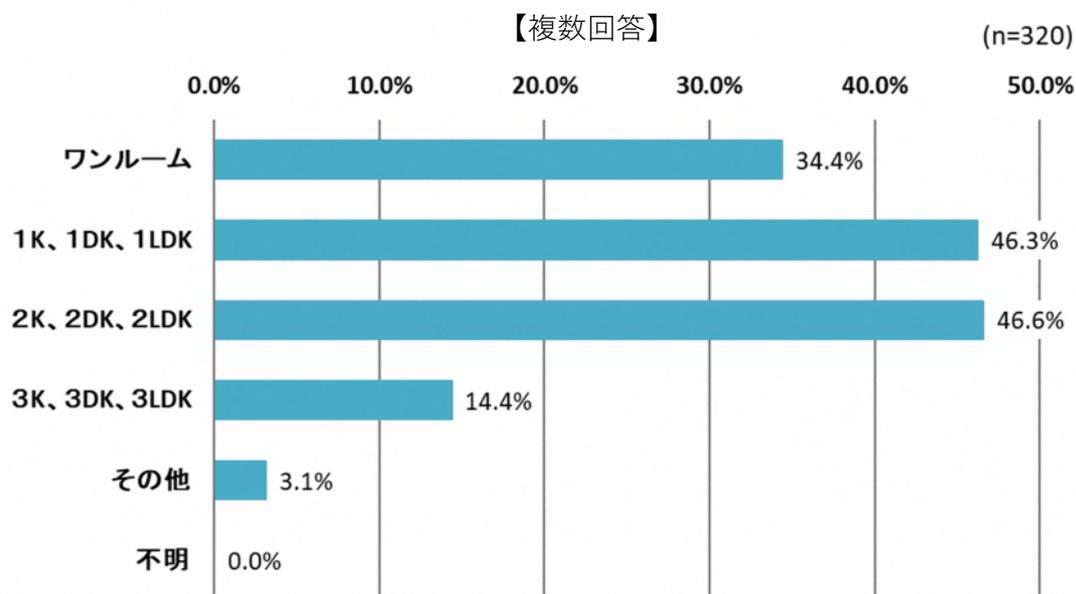
96.3%の回答者が「トイレ、浴室、洗面、台所がすべて専用である」と回答しており、設備共有の物件は少なくなっています。



エ) 所有（経営）する民間賃貸住宅の間取り

所有（経営）する賃貸住宅の間取りは、「1K、1DK、1LDK」及び「2K、2DK、2LDK」が主流となっており、次いでワンルームが多くなっています。

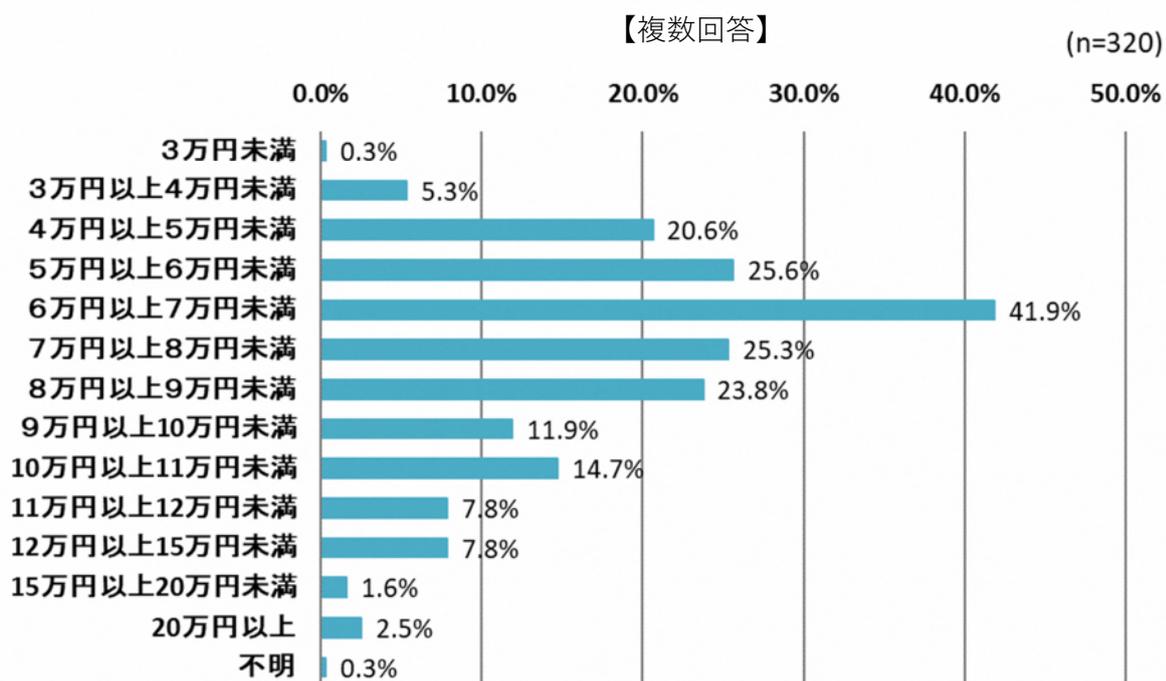
■民間賃貸住宅の間取り別棟数



オ) 所有（経営）する民間賃貸住宅の家賃

所有（経営）する賃貸住宅の家賃水準は、「6万以上7万円未満」が最も多く、4万円から9万円あたりに分布しています。

■民間賃貸住宅の家賃価格別の棟数



(3) 民間賃貸住宅の所有者の概況

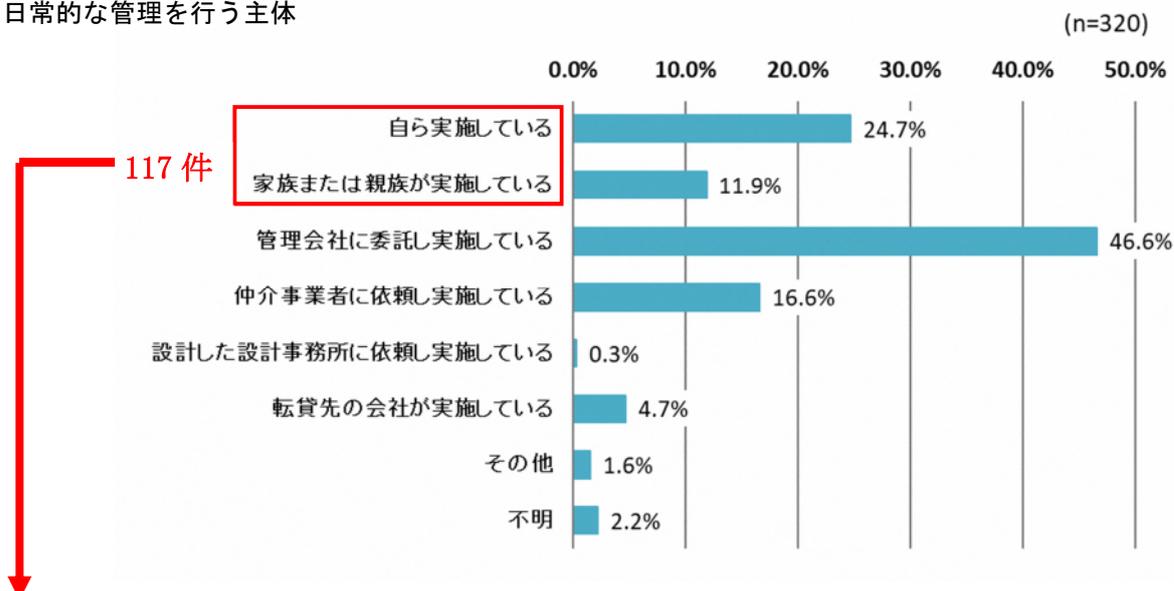
① 日常的な管理の状況

46.6%の回答者が日常的な管理を「管理会社等に委託」しており、最も多くなっています。また、24.7%の回答者が「自ら実施」、11.9%の回答者が「家族または親族が実施」していると回答していますが、そのうちの24.8%の回答者が「高齢化による日常的な維持管理の負担」を感じており、最も多い不安要素となっています。

問. 賃貸住宅の維持管理についてお聞きします。
 どのように日常的な管理（※注1）をされていますか。あてはまるもの**1つ**に○をつけてください。

（※注1）：日常的な管理：共用部の清掃、点検、除草・剪定、必要に応じた修繕など

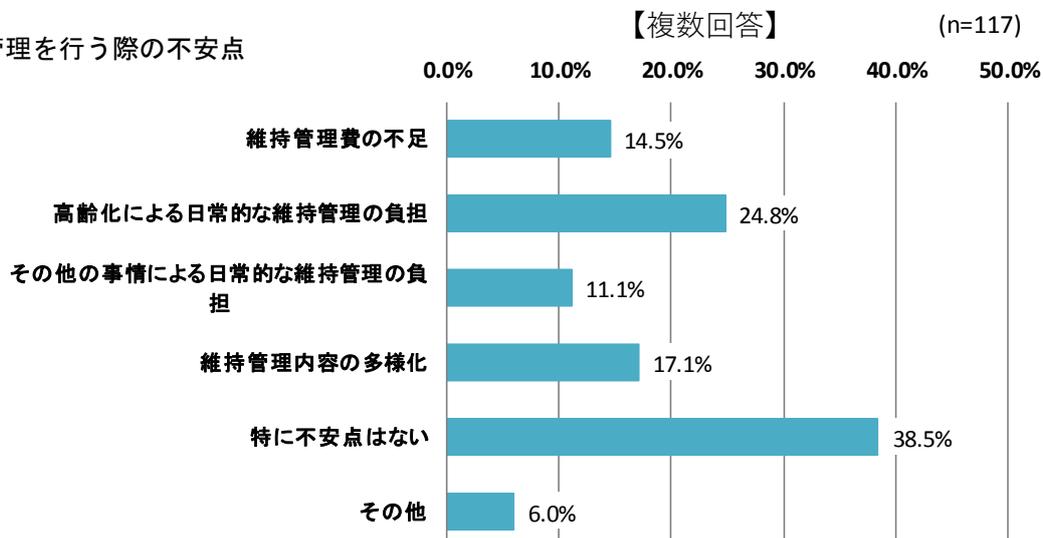
■ 日常的な管理を行う主体



※前問で日常的な管理を行う主体を「自ら実施している」又は「家族または親族が実施している」と回答した方への限定質問

問. 図6で「1. 自ら実施している」又は「2. 家族または親族が実施している」に○をつけた方にお聞きします。
 維持管理を行う際の不安点について、あてはまるもの**すべて**に○をつけてください。

■ 日常的な管理を行う際の不安点



② 空室の状況

62.8%の回答者が空室率「5%未満」と回答しています。

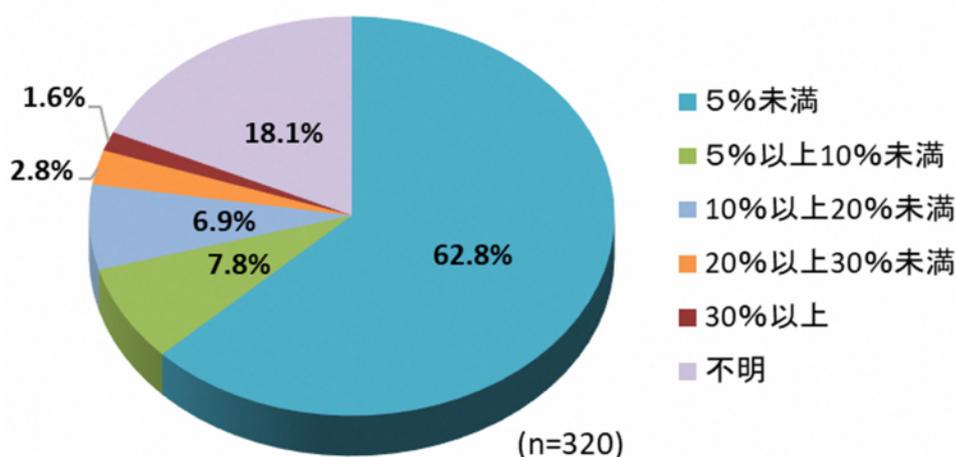
空室になっている理由として、35.0%の回答者が「築年数の経過」、16.6%の回答者が「住宅設備が古い」と回答していることから、築年数の古い賃貸住宅に空室が発生している状況がうかがわれます。

空室への対応については、47.5%の回答者が「管理会社等に任せてある」と回答しており、日常的な管理や入居者対応を管理会社等に委託している所有者が多いことから、空室対応についても管理会社等に委ねているケースが多くなっています。

また、空室の理由として、5.6%の回答者が「家賃が高い」と回答しており、19.4%の回答者が空室の対策として「家賃を下げて入居しやすくする」と回答しています。

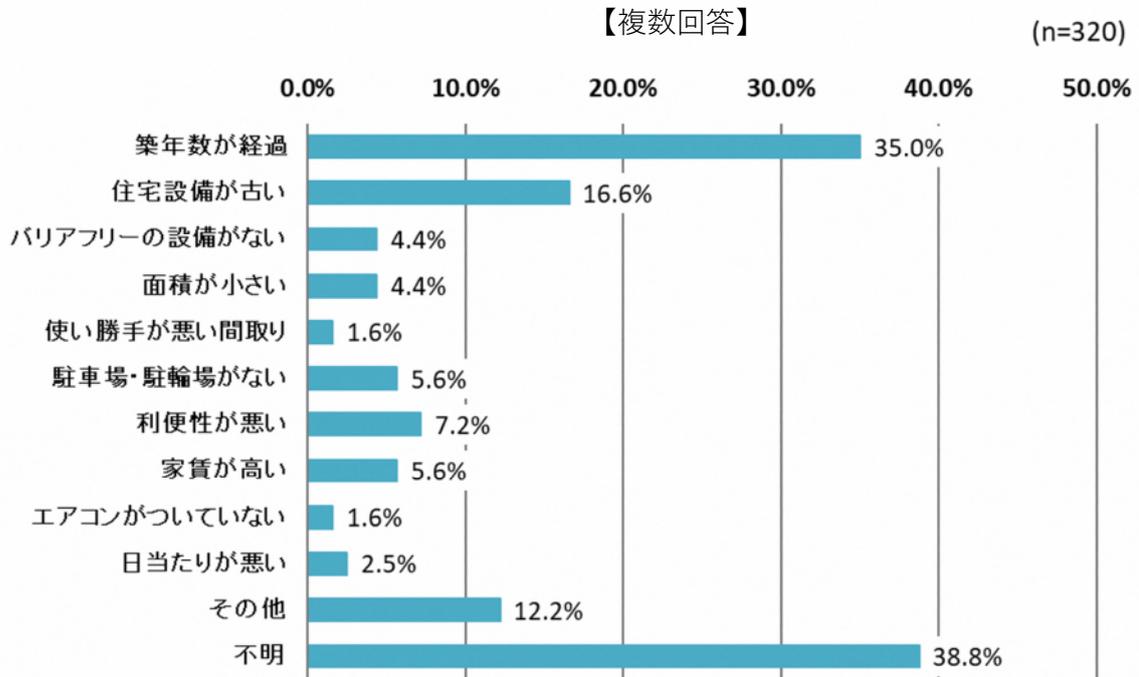
問. 賃貸住宅で、半年以上、入居者が決まらない空室の割合（空室率）は、概ねどのくらいですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

■ 賃貸住宅の空室率



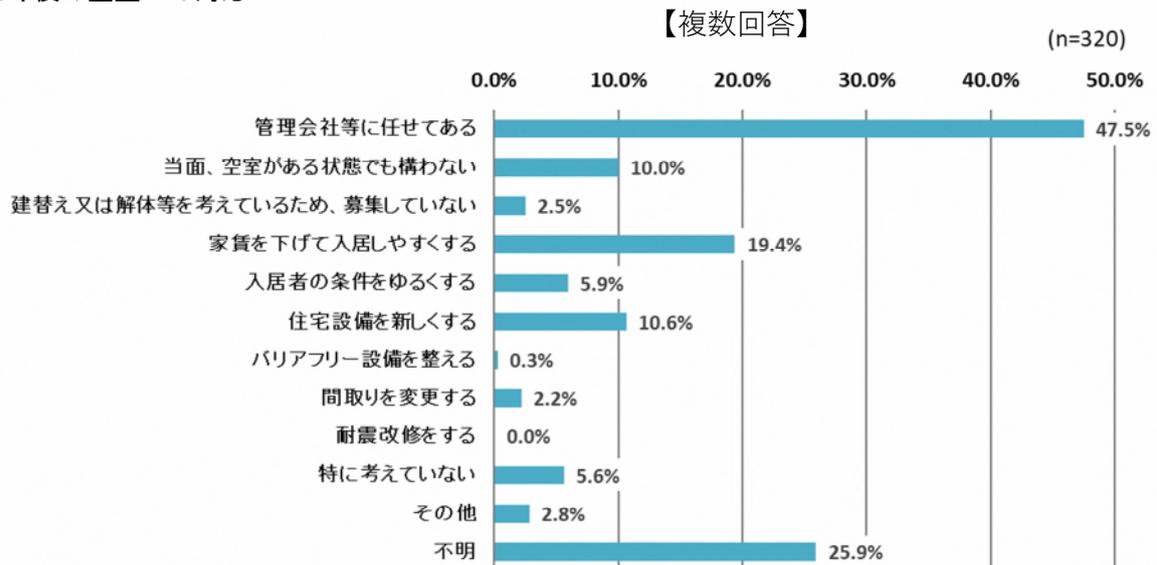
問. 空室がある場合、空室になっている原因と思われることについて、あてはまるものすべてに○をつけてください。

■空室になっていると思われる原因



問. 空室がある場合、空室を今後どのようにしたいとお考えですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

■今後の空室への対応



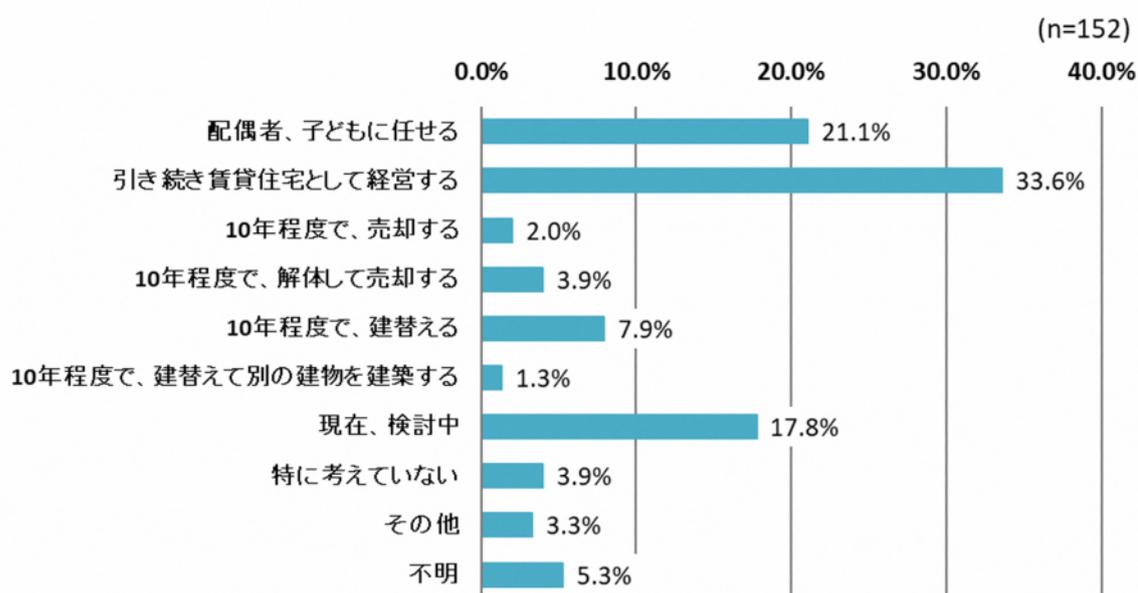
③ 築30年以上の民間賃貸住宅の今後の意向

33.6%の回答者が「引き続き賃貸住宅として経営する」、21.1%が「配偶者、子どもに任せる」と回答しています。

一方、現在、建替えを検討中の所有者もおり、築年の古い物件の建て替えが進んでいくことも想定されます。

問. 築30年以上（昭和62（1987）年以前に建築）の賃貸住宅を所有（経営）されている方にお聞きします。
所有する賃貸住宅の将来（10年程度）の意向はどのようにお考えですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

■ 築30年以上の賃貸住宅の今後の意向



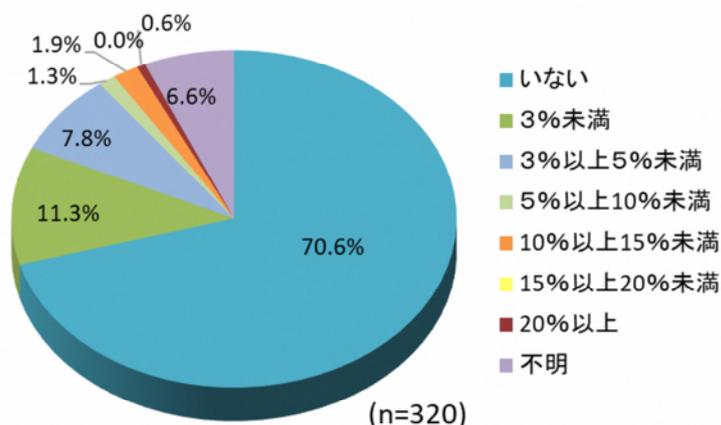
④ 入居者トラブルの現況

70.6%の回答者は、過去5年間に3ヶ月以上家賃を滞納した借借人は「いない」としています。その一方、22.9%の回答者が家賃滞納を経験しており、経営上、入居に際して保証人を求める要因のひとつとなっています。

また、過去5年間に借借人が死亡した場合の残留物の処分や原状回復費用のことでのトラブルの状況については、64.7%の回答者が「対応・トラブルはない」と回答しています。

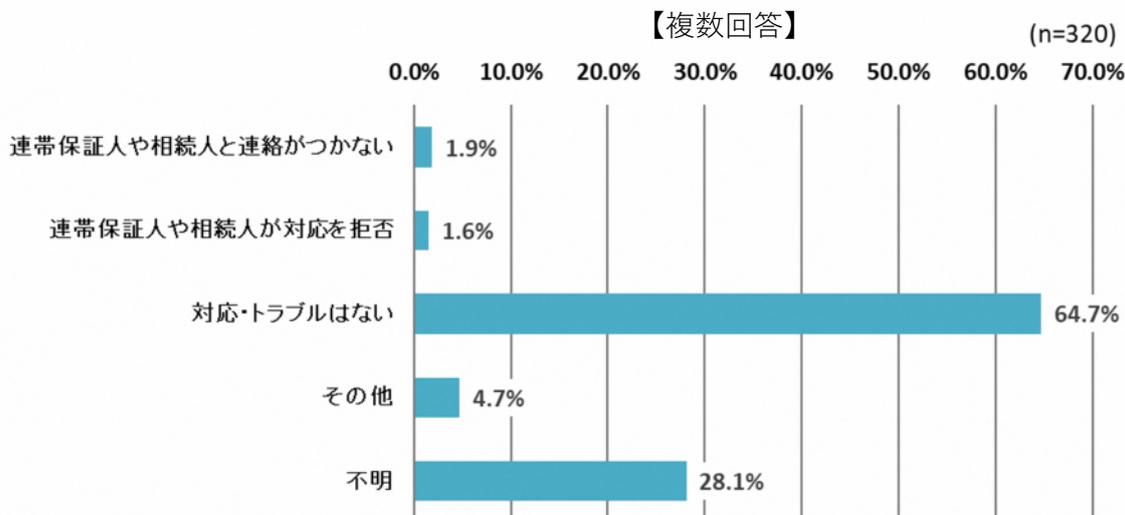
問. 過去5年間に、3ヶ月以上家賃を滞納した借借人は概ねどのくらいですか。あてはまるもの**1つ**に○をつけてください。

■家賃滞納者の状況



問. 過去5年間に借借人が死亡した場合の残留物の処分や原状回復費用のことで、次のようなトラブルになったことがありますか。あてはまるもの**すべて**に○をつけてください。

■賃貸住宅のトラブルの状況



(4) 住宅確保要配慮者への対応

① 住宅確保要配慮者の入居状況

管理会社等に日常的な管理や入居者対応を委ねている賃貸住宅所有（経営）者が多いことから、住宅確保要配慮者の入居拒否の状況等を詳しく認識していない所有（経営）者が全般的に多くなっています。

また、「性的少数者世帯」、「精神・知的障がい者のいる世帯」、「身体障がい者のいる世帯」については、半数以上の所有（経営）者が対応した経験がないと回答しています。

「外国人世帯」について12.7%の所有（経営）者が入居を断った経験があり、断った理由として、「入居者以外の者の出入りへの不安」、「習慣・言葉が異なることへの不安」、「協調性に対する不安」といったことがあげられています。

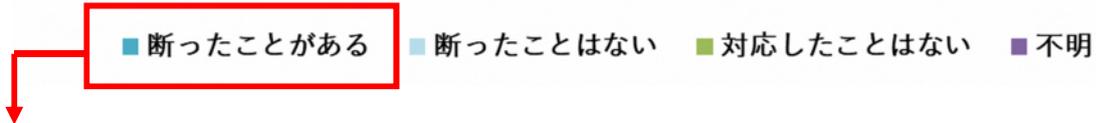
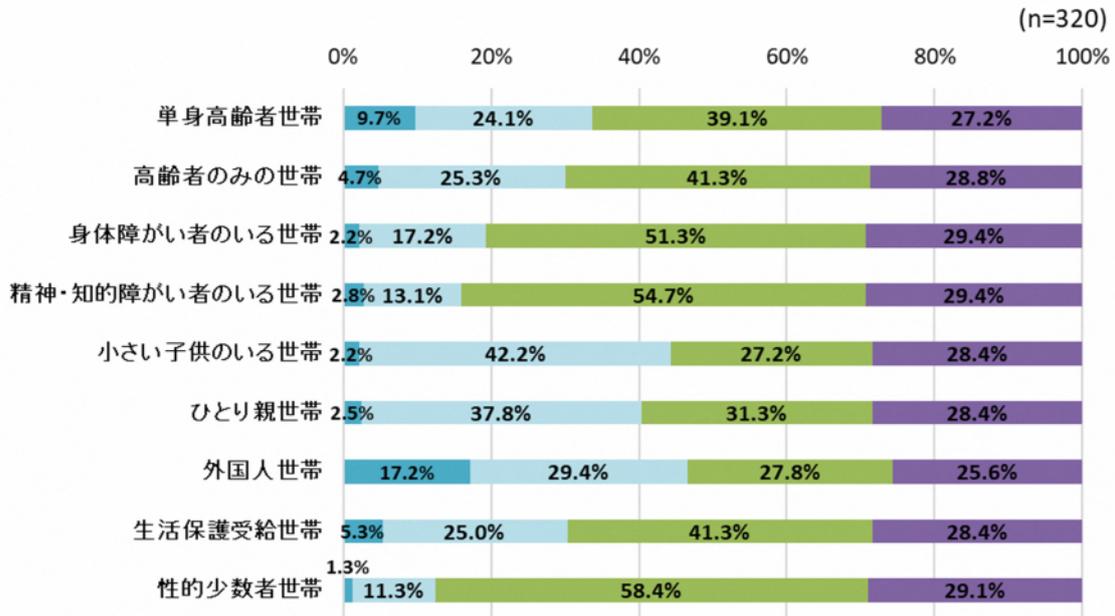
「単身高齢者世帯」について9.7%、「高齢者のみの世帯」について4.7%の所有（経営）者が入居を断った経験があり、断った理由として、「居室内での死亡事故に対する不安」や「家賃の支払いに対する不安」といったことがあげられています。

「小さい子供のいる世帯」や「ひとり親世帯」については、相対的に「断ったことがない」との回答が多くなっています。

「生活保護受給世帯」については、5.3%の所有（経営）者が入居を断った経験があり、断った理由として、「家賃の支払いに対する不安」があげられています。

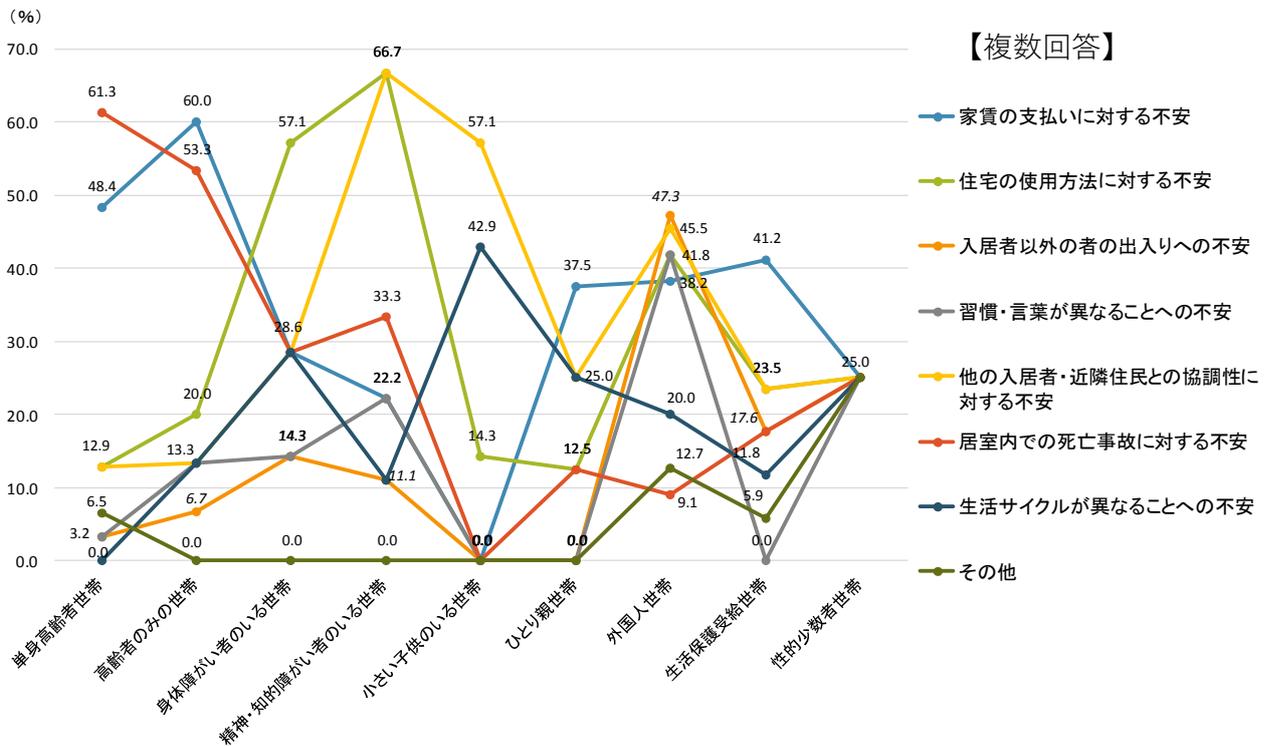
問. 「住宅確保要配慮者」の方の入居について、入居を断ったことがありますか。
断ったことがある場合、その理由を【選択肢】の中からあてはまる「断った理由」を選び、すべての番号に○をつけてください。

■住宅確保要配慮者の入居状況



※「断ったことがある」回答者への限定質問

■住宅確保要配慮者を断った理由



■住宅確保要配慮者を断った理由

(実数)	家賃の支払いに対する不安	住宅の使用方法に対する不安	出入居者以外の者の不安	習慣・言葉が異なることへの不安	住民との協調性に対する不安	他の入居者・近隣に対する不安	居室内での死亡事故に対する不安	生活サイクルが異なることへの不安	その他	不明	断ったことがある
単身高齢者世帯	15	4	1	1	4	19	0	2	4	31	
高齢者のみの世帯	9	3	1	2	2	8	2	0	2	15	
身体障がい者のいる世帯	2	4	1	1	2	2	2	0	2	7	
精神・知的障がい者のいる世帯	2	6	1	2	6	3	1	0	2	9	
小さい子供のいる世帯	0	1	0	0	4	0	3	0	3	7	
ひとり親世帯	3	1	0	0	2	1	2	0	3	8	
外国人世帯	21	23	26	23	25	5	11	7	11	55	
生活保護受給世帯	7	4	3	0	4	3	2	1	5	17	
性的少数者世帯	1	1	1	1	1	1	1	1	3	4	
(構成比)	家賃の支払いに対する不安	住宅の使用方法に対する不安	出入居者以外の者の不安	習慣・言葉が異なることへの不安	住民との協調性に対する不安	他の入居者・近隣に対する不安	居室内での死亡事故に対する不安	生活サイクルが異なることへの不安	その他	不明	断ったことがある
単身高齢者世帯	48.4	12.9	3.2	3.2	12.9	61.3	0.0	6.5	12.9	100.0	
高齢者のみの世帯	60.0	20.0	6.7	13.3	13.3	53.3	13.3	0.0	13.3	100.0	
身体障がい者のいる世帯	28.6	57.1	14.3	14.3	28.6	28.6	28.6	0.0	28.6	100.0	
精神・知的障がい者のいる世帯	22.2	66.7	11.1	22.2	66.7	33.3	11.1	0.0	22.2	100.0	
小さい子供のいる世帯	0.0	14.3	0.0	0.0	57.1	0.0	42.9	0.0	42.9	100.0	
ひとり親世帯	37.5	12.5	0.0	0.0	25.0	12.5	25.0	0.0	37.5	100.0	
外国人世帯	38.2	41.8	47.3	41.8	45.5	9.1	20.0	12.7	20.0	100.0	
生活保護受給世帯	41.2	23.5	17.6	0.0	23.5	17.6	11.8	5.9	29.4	100.0	
性的少数者世帯	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	75.0	100.0	

② 住宅確保要配慮者の入居に支障となる原因への対応策

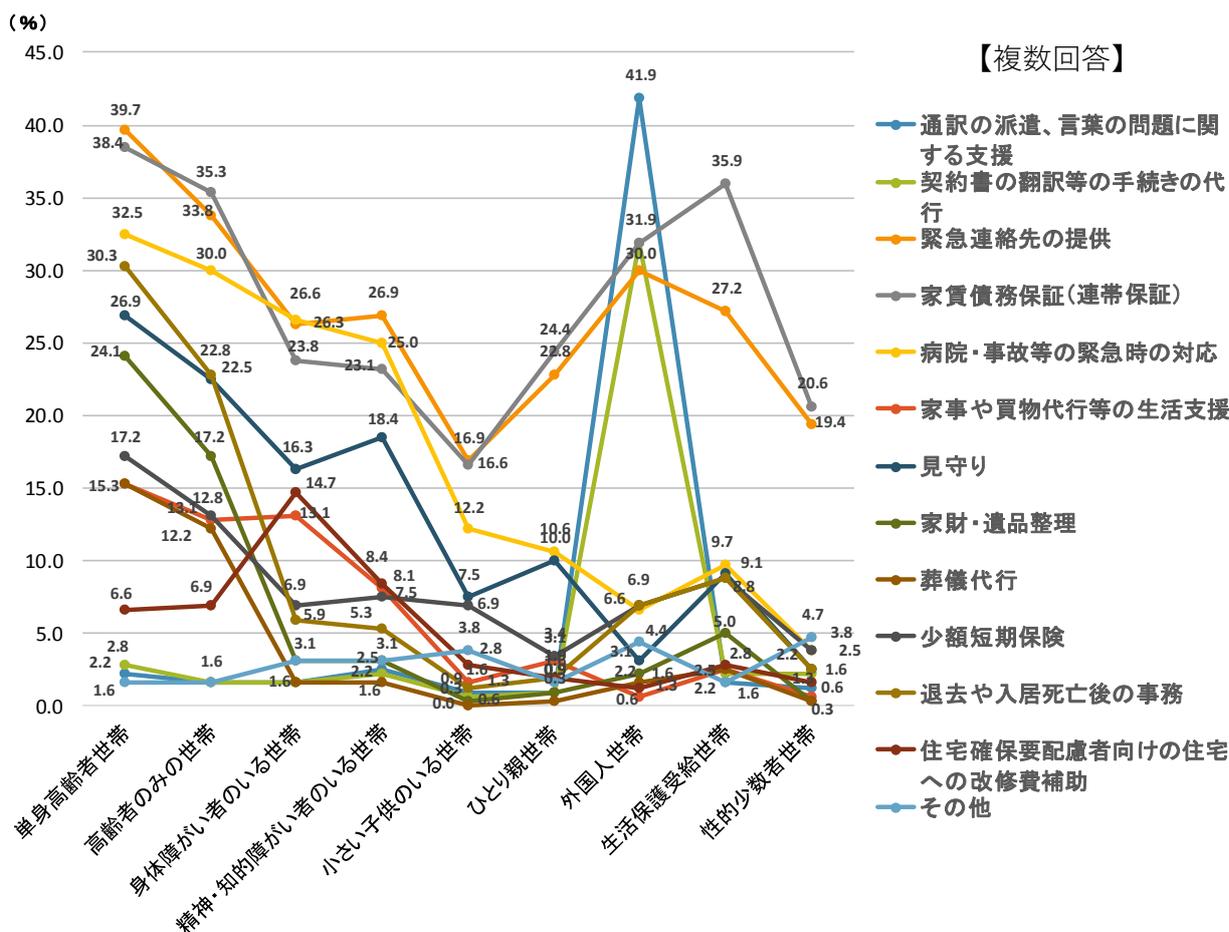
外国人世帯については、41.9%の所有（経営）者が「通訳の派遣、言葉の問題に関する支援」、31.9%が「契約書の翻訳等の手続きの代行」を求めており、「緊急連絡先の提供」や「家賃債務保証」への指摘も多くなっています。

単身高齢者世帯や高齢者のみの世帯については、「緊急連絡先の提供」や「家賃債務保証」を求める所有（経営）者が多く、また、「病院・事故等の緊急時の対応」や「見守り」、「退去や入居死亡後の事務」、「家財・遺品整理」への指摘も多くなっています。

身体障がい者のいる世帯や精神・知的障がい者のいる世帯については、「緊急連絡先の提供」や「病院・事故等の緊急時の対応」、「家賃債務保証」が求められており、身体障がい者のいる世帯の入居には、「家事や買物代行等の生活支援」や「住宅の改修費補助」といったことも求められています。

問. 「住宅確保要配慮者」の入居に支障となる原因について、その「対応策として考えられること」を【選択肢】の中から選び、あてはまる番号すべてに○をつけてください。入居制限をしていない方もお答えください。

■住宅確保要配慮者への対応策



■住宅確保要配慮者への対応策

(実数)	通訳の派遣、言葉の問題に関する支援	契約書の翻訳等の手続きの代行	緊急連絡先の提供	家賃債務保証(連帯保証)	病院・事故等の緊急時の対応	家事や買物代行等の生活支援	見守り	家財・遺品整理	葬儀代行	少額短期保険	退去や入居死亡後の事務	住宅確保要配慮者向けの住宅への改修費補助	その他	不明	全体
単身高齢者世帯	7	9	127	123	104	49	86	77	49	55	97	21	5	136	320
高齢者のみの世帯	5	5	108	113	96	41	72	55	39	42	73	22	5	145	320
身体障がい者のいる世帯	5	5	84	76	85	42	52	10	5	22	19	47	10	156	320
精神・知的障がい者のいる世帯	8	7	86	74	80	26	59	10	5	24	17	27	10	158	320
小さい子供のいる世帯	3	2	54	53	39	5	24	1	0	22	4	9	12	187	320
ひとり親世帯	3	3	73	78	34	10	32	3	1	11	6	6	5	186	320
外国人世帯	134	102	96	102	21	2	10	7	5	22	22	4	14	146	320
生活保護受給世帯	5	7	87	115	31	8	29	16	8	28	28	9	5	155	320
性的少数者世帯	4	7	62	66	12	2	8	1	1	12	8	5	15	205	320
(%)	通訳の派遣、言葉の問題に関する支援	契約書の翻訳等の手続きの代行	緊急連絡先の提供	家賃債務保証(連帯保証)	病院・事故等の緊急時の対応	家事や買物代行等の生活支援	見守り	家財・遺品整理	葬儀代行	少額短期保険	退去や入居死亡後の事務	住宅確保要配慮者向けの住宅への改修費補助	その他	不明	全体
単身高齢者世帯	2.2	2.8	39.7	38.4	32.5	15.3	26.9	24.1	15.3	17.2	30.3	6.6	1.6	42.5	100.0
高齢者のみの世帯	1.6	1.6	33.8	35.3	30.0	12.8	22.5	17.2	12.2	13.1	22.8	6.9	1.6	45.3	100.0
身体障がい者のいる世帯	1.6	1.6	26.3	23.8	26.6	13.1	16.3	3.1	1.6	6.9	5.9	14.7	3.1	48.8	100.0
精神・知的障がい者のいる世帯	2.5	2.2	26.9	23.1	25.0	8.1	18.4	3.1	1.6	7.5	5.3	8.4	3.1	49.4	100.0
小さい子供のいる世帯	0.9	0.6	16.9	16.6	12.2	1.6	7.5	0.3	0.0	6.9	1.3	2.8	3.8	58.4	100.0
ひとり親世帯	0.9	0.9	22.8	24.4	10.6	3.1	10.0	0.9	0.3	3.4	1.9	1.9	1.6	58.1	100.0
外国人世帯	41.9	31.9	30.0	31.9	6.6	0.6	3.1	2.2	1.6	6.9	6.9	1.3	4.4	45.6	100.0
生活保護受給世帯	1.6	2.2	27.2	35.9	9.7	2.5	9.1	5.0	2.5	8.8	8.8	2.8	1.6	48.4	100.0
性的少数者世帯	1.3	2.2	19.4	20.6	3.8	0.6	2.5	0.3	0.3	3.8	2.5	1.6	4.7	64.1	100.0

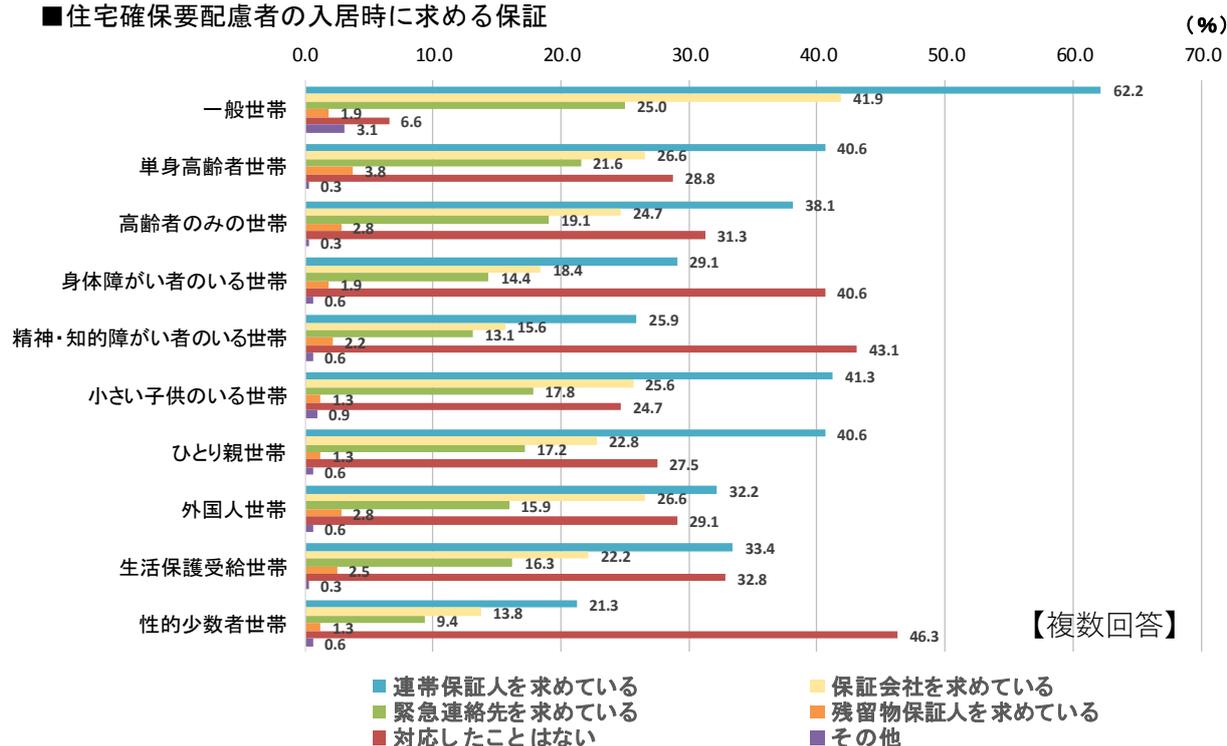
③ 連帯保証人など、入居時に求める保証

賃貸住宅所有（経営）者は、不動産事業者に比べて、「保証会社の保証」よりも「連帯保証人」を求めることが多くなっています。また、少ないながらも「残留物保証人」を求める場合があり、「高齢単身世帯」や「高齢者のみの世帯」で求める場合がやや多くなっています。

求める連帯保証人は、ほとんどが「1人」となっていますが、不動産事業者に比べて所有（経営）者は、複数の保証人を求める意向がやや多くなっています。

問. 賃貸住宅の入居の際の連帯保証人等の状況について、お答えください。
 連帯保証人等を求めていますか。世帯区分ごとに、あてはまるものすべてに○をつけてください。

■住宅確保要配慮者の入居時に求める保証



■住宅確保要配慮者の入居時に求める保証

(実数)	連帯保証人を求めている	保証会社を求めている	緊急連絡先を求めている	残留物保証人を求めている	対応したことはない	その他	不明	全体
一般世帯	199	134	80	6	21	10	63	320
単身高齢者世帯	130	85	69	12	92	1	82	320
高齢者のみの世帯	122	79	61	9	100	1	84	320
身体障がい者のいる世帯	93	59	46	6	130	2	91	320
精神・知的障がい者のいる世帯	83	50	42	7	138	2	92	320
小さい子供のいる世帯	132	82	57	4	79	3	90	320
ひとり親世帯	130	73	55	4	88	2	88	320
外国人世帯	103	85	51	9	93	2	95	320
生活保護受給世帯	107	71	52	8	105	1	88	320
性的少数者世帯	68	44	30	4	148	2	95	320

(%)	連帯保証人を求めている	保証会社を求めている	緊急連絡先を求めている	残留物保証人を求めている	対応したことはない	その他	不明	全体
一般世帯	62.2	41.9	25.0	1.9	6.6	3.1	19.7	100.0
単身高齢者世帯	40.6	26.6	21.6	3.8	28.8	0.3	25.6	100.0
高齢者のみの世帯	38.1	24.7	19.1	2.8	31.3	0.3	26.3	100.0
身体障がい者のいる世帯	29.1	18.4	14.4	1.9	40.6	0.6	28.4	100.0
精神・知的障がい者のいる世帯	25.9	15.6	13.1	2.2	43.1	0.6	28.8	100.0
小さい子供のいる世帯	41.3	25.6	17.8	1.3	24.7	0.9	28.1	100.0
ひとり親世帯	40.6	22.8	17.2	1.3	27.5	0.6	27.5	100.0
外国人世帯	32.2	26.6	15.9	2.8	29.1	0.6	29.7	100.0
生活保護受給世帯	33.4	22.2	16.3	2.5	32.8	0.3	27.5	100.0
性的少数者世帯	21.3	13.8	9.4	1.3	46.3	0.6	29.7	100.0

※「連帯保証人を求めている」回答者への限定質問

■連帯保証人の人数



(実数)	1人	2人	3人以上	不明	連帯保証人を求めている
一般世帯	144	8	0	47	199
単身高齢者世帯	89	9	1	31	130
高齢者のみの世帯	76	13	0	33	122
身体障がい者のいる世帯	56	6	1	30	93
精神・知的障がい者のいる世帯	52	5	1	25	83
小さい子供のいる世帯	94	5	1	32	132
ひとり親世帯	88	8	0	34	130
外国人世帯	64	7	2	30	103
生活保護受給世帯	68	8	1	30	107
性的少数者世帯	38	5	0	25	68

(%)	1人	2人	3人以上	不明	連帯保証人を求めている
一般世帯	72.4	4.0	0.0	23.6	100.0
単身高齢者世帯	68.5	6.9	0.8	23.8	100.0
高齢者のみの世帯	62.3	10.7	0.0	27.0	100.0
身体障がい者のいる世帯	60.2	6.5	1.1	32.3	100.0
精神・知的障がい者のいる世帯	62.7	6.0	1.2	30.1	100.0
小さい子供のいる世帯	71.2	3.8	0.8	24.2	100.0
ひとり親世帯	67.7	6.2	0.0	26.2	100.0
外国人世帯	62.1	6.8	1.9	29.1	100.0
生活保護受給世帯	63.6	7.5	0.9	28.0	100.0
性的少数者世帯	55.9	7.4	0.0	36.8	100.0

問8. 空室がある場合、空室になっている原因と思われることについて、あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 築年数が経過
2. 住宅設備（洗面台、トイレ、台所等）が古い
3. バリアフリー設備（エレベーター、手すり、スロープなど）がない
4. 面積が小さい
5. 使い勝手が悪い間取り
6. 駐車場・駐輪場がない
7. 利便性（交通、買い物、学校等）が悪い
8. 家賃が高い
9. エアコンがついていない
10. 日当たりが悪い
11. その他（)

問9. 空室がある場合、空室を今後どのようにしたいとお考えですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 管理会社等に任せてある
2. 当面、空室がある状態でも構わない
3. 建替え又は解体（取壊し）等を考えているため、募集していない
4. 家賃を下げて入居しやすくする
5. 入居者の条件をゆるくする
6. 住宅整備（洗面・トイレ・台所・収納など）を新しくする
7. バリアフリー設備（エレベーターがない、手すりがない、段差があるなど）を整える
8. 間取りを変更する
9. 耐震改修をする
10. 特に考えていない
11. その他（)

問10. 過去5年間に、3ヶ月以上家賃を滞納した賃借人は概ねどのくらいですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. いない | 2. 3%未満 |
| 3. 3%以上～5%未満 | 4. 5%以上～10%未満 |
| 5. 10%以上～15%未満 | 6. 15%以上～20%未満 |
| 7. 20%以上 | |

問11. 過去5年間に賃借人が死亡した場合の残留物の処分や原状回復費用のことで、次のようなトラブルになったことがありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 連帯保証人や相続人と連絡がつかない
2. 連帯保証人や相続人が対応を拒否
3. 対応・トラブルはない
4. その他（)

問 12. 「住宅確保要配慮者」の方の入居について、入居を断ったことがありますか。

断ったことがある場合、その理由を【選択肢】の中からあてはまる「断った理由」を選び、すべての番号に○をつけてください。

世帯区分	取り扱い物件での対応 (いずれか1つに○)	断った理由 (あてはまるものすべてに○)
単身高齢者世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない 3. 対応したことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
高齢者のみの世帯 (夫婦のみや兄弟姉妹等)	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない 3. 対応したことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
身体障がい者のいる 世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない 3. 対応したことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
精神・知的障がい者の いる世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない 3. 対応したことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
小さい子供のいる世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない 3. 対応したことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
ひとり親(母子・父子 等)世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない 3. 対応したことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
外国人世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない 3. 対応したことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
生活保護受給世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない 3. 対応したことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()
性的少数者世帯	1. 断ったことがある 2. 断ったことはない 3. 対応したことはない	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ()



【選択肢】 断った理由

1. 家賃の支払いに対する不安
2. 住宅の使用方法に対する不安
3. 入居者以外の者の出入りへの不安
4. 習慣・言葉が異なることへの不安
5. 他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安
6. 居室内での死亡事故に対する不安
7. 生活サイクルが異なることへの不安
8. その他(具体的に記述してください)

問 13. 「住宅確保要配慮者」の入居に支障となる原因について、その「対応策として考えられること」を【選択肢】の中から選び、あてはまる番号すべてに○をつけてください。入居制限をしていない方もお答えください。

世帯区分	対応策として考えられること (あてはまるものすべてに○)								
単身高齢者世帯	1. 10.	2. 11.	3. 12.	4. 13.	5. ()	6.	7.	8.	9.
高齢者のみの世帯 (夫婦等)	1. 10.	2. 11.	3. 12.	4. 13.	5. ()	6.	7.	8.	9.
身体障がい者のいる世帯	1. 10.	2. 11.	3. 12.	4. 13.	5. ()	6.	7.	8.	9.
精神・知的障がい者のいる世帯	1. 10.	2. 11.	3. 12.	4. 13.	5. ()	6.	7.	8.	9.
小さい子供のいる世帯	1. 10.	2. 11.	3. 12.	4. 13.	5. ()	6.	7.	8.	9.
子ひとり親 (母子・父子等) 世帯	1. 10.	2. 11.	3. 12.	4. 13.	5. ()	6.	7.	8.	9.
外国人世帯	1. 10.	2. 11.	3. 12.	4. 13.	5. ()	6.	7.	8.	9.
生活保護受給世帯	1. 10.	2. 11.	3. 12.	4. 13.	5. ()	6.	7.	8.	9.
性的少数者世帯	1. 10.	2. 11.	3. 12.	4. 13.	5. ()	6.	7.	8.	9.



【選択肢】 考えられる対応
1. 通訳の派遣、言葉の問題に関する支援
2. 契約書の翻訳等の手続きの代行
3. 緊急連絡先の提供
4. 家賃債務保証 (連帯保証)
5. 病院・事故等の緊急時の対応
6. 家事や買物代行等の生活支援
7. 見守り (訪問や設備機器による安否確認)
8. 家財・遺品整理
9. 葬儀代行
10. 少額短期保険 (原状回復費・遺品整理費用の補償等)
11. 退去や入居死亡後の事務 (残置物の処理、葬儀代行など)
12. 住宅確保要配慮者向け住宅への改修費補助
13. その他 (具体的に記述してください)

問 14. 賃貸住宅の入居の際の連帯保証人等の状況について、お答えください。

問 14-1. 一般世帯（「住宅確保要配慮者」以外）の入居の際に、連帯保証人等を求めていますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

<p>1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 [1人 2人 3人以上] ※該当する人数に○をしてください</p> <p>2. 保証会社を求めている</p> <p>3. 緊急連絡先を求めている</p> <p>4. 残置物保証人を求めている</p> <p>5. 対応したことはない 6. その他 ()</p>

問 14-2. 「住宅確保要配慮者」の方の入居の際に、連帯保証人等を求めていますか。世帯区分ごとに、あてはまるものすべてに○をつけてください。

世帯区分	連帯保証人等の状況 (あてはまるものすべてに○)
単身高齢者世帯	<p>1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 [1人 2人 3人以上] ※該当する人数に○をしてください</p> <p>2. 保証会社を求めている</p> <p>3. 緊急連絡先を求めている</p> <p>4. 残置物保証人を求めている</p> <p>5. 対応したことはない 6. その他 ()</p>
高齢者のみの世帯 (夫婦等)	<p>1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 [1人 2人 3人以上] ※該当する人数に○をしてください</p> <p>2. 保証会社を求めている</p> <p>3. 緊急連絡先を求めている</p> <p>4. 残置物保証人を求めている</p> <p>5. 対応したことはない 6. その他 ()</p>
身体障がい者のいる世帯	<p>1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 [1人 2人 3人以上] ※該当する人数に○をしてください</p> <p>2. 保証会社を求めている</p> <p>3. 緊急連絡先を求めている</p> <p>4. 残置物保証人を求めている</p> <p>5. 対応したことはない 6. その他 ()</p>
精神・知的障がい者のいる世帯	<p>1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 [1人 2人 3人以上] ※該当する人数に○をしてください</p> <p>2. 保証会社を求めている</p> <p>3. 緊急連絡先を求めている</p> <p>4. 残置物保証人を求めている</p> <p>5. 対応したことはない 6. その他 ()</p>
小さい子供のいる世帯	<p>1. 連帯保証人を求めている 求めている人数 [1人 2人 3人以上] ※該当する人数に○をしてください</p> <p>2. 保証会社を求めている</p> <p>3. 緊急連絡先を求めている</p> <p>4. 残置物保証人を求めている</p> <p>5. 対応したことはない 6. その他 ()</p>

世帯区分	連帯保証人等の状況 (あてはまるものすべてに○)
子ひとり親(母子・父子等)世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数[1人 2人 3人以上] <small>※該当する人数に○をしてください</small> 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. 対応したことはない 6. その他 ()
外国人世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数[1人 2人 3人以上] <small>※該当する人数に○をしてください</small> 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. 対応したことはない 6. その他 ()
生活保護受給世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数[1人 2人 3人以上] <small>※該当する人数に○をしてください</small> 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. 対応したことはない 6. その他 ()
性的少数者世帯	1. 連帯保証人を求めている 求めている人数[1人 2人 3人以上] <small>※該当する人数に○をしてください</small> 2. 保証会社を求めている 3. 緊急連絡先を求めている 4. 残置物保証人を求めている 5. 対応したことはない 6. その他 ()

問 15. 最後に、賃貸住宅の経営における問題や、浦安市の住宅施策への要望があれば、下欄に自由にご記入ください。

アンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。

返信用封筒にて令和元年9月30日(月)までに投函してください。

3-4 関係団体へのヒアリング調査

住宅開発・不動産流通事業者、福祉施設事業者、福祉・居住支援団体、自治会、分譲集合住宅管理組合へのヒアリングを実施し、本市における住生活に係る現状と課題及び本市における住宅施策への意見等について整理しました。

ヒアリングの概要は以下のとおりです。

(1) 調査対象とヒアリング概要

調査期間：2018（平成30）年12月～2019（平成31）年3月

調査対象	主なヒアリング事項
住宅開発・不動産流通事業者（4団体）	<ul style="list-style-type: none"> ○浦安市の住宅市場の動向 <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅（アパート・賃貸マンション）の新規建設動向、賃貸住宅の貸し手の動向と賃貸にあたっての貸し手のニーズ ・分譲集合住宅の建替え、リフォーム・リノベーションの背景やニーズ、課題 ・戸建住宅や分譲集合住宅の転貸（リロケーション）のニーズ ・住宅の転用（シェアハウス、グループホーム、民泊など）への相談やニーズ ・賃貸借や中古住宅の売買にあたっての住宅調査（インスペクション）やリフォーム・リノベーション等のニーズ ・周辺自治体と比較した場合の浦安市の住宅市場の特徴など ○民間住宅市場における住宅確保要配慮者の住まいのニーズと入居・居住継続にかかる課題 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者の賃貸住宅への住み替えニーズや動向 ・住宅確保要配慮者の賃貸住宅の入居や居住継続にあたっての問題発生等の状況 ・住宅確保要配慮者の入居や居住継続にあたっての支援施策の必要性とその内容など ○今後の市の住宅施策等への意見・提案
福祉施設事業者、福祉・居住支援団体（14団体）	<ul style="list-style-type: none"> ○団体の取り組み概要 ○住宅確保要配慮者の現状と動向 ○民間賃貸住宅市場における住宅確保要配慮者の住まいのニーズと入居・居住継続にかかる課題 ○今後の市の住宅施策等への意見・提案

調査対象	主なヒアリング事項
自治会、分譲集合住宅管理組合（9団体）	<ul style="list-style-type: none"> ○地域社会の動向 ○地域活動の状況と課題 <ul style="list-style-type: none"> ・子育て活動、高齢者の見守り活動等の状況及び活動場所 ・若年単身者、若年ファミリーの地域活動への参加動向など ○シェアハウス（寄宿舍）、大規模長屋、ワンルームマンション、戸建てミニ開発、民泊等、まちの住宅建設の動向と課題 ○空き地、空き家・空き室の動向と課題 ○買い物環境、子育て環境、教育環境、防災環境、防犯環境など、まちの生活基盤の状況と課題 ○分譲集合住宅の管理組合活動の状況と課題 <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画に基づく計画修繕 ・耐震診断・耐震改修 ・住戸の個別改修・リノベーションの動向 ・建替え等の検討動向と課題 ○分譲集合住宅のコミュニティ、管理状況と課題 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生状況、賃貸化 ・民泊化へのニーズ・動向と民泊利用の禁止ルール ・居住者の高齢化に伴う課題 ○災害時の居住継続機能（防災備蓄、自家発電・蓄電池、貯水・貯留施設など）、宅配ボックス等の共同施設・設備の設置状況とニーズ ○今後の市の住宅施策等への意見・提案

(2) ヒアリング結果の概要

団 体	浦安市の現状と課題	今後の市の住宅施策等への意見・提案
① (住宅開発事業者)	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅不動産においても、小さい市場の中で多くの流通があるのは、都心近郊エリアでは珍しい。中古マンションもかなり高額で売れている。 ○リフォームの需要もあるが、建替えの際には二世帯住宅がメインになっている。 ○分譲集合住宅から戸建住宅へ住み替えしようとする人の場合、市場に出ている中古住宅を建替える場合が多い。 ○中町地域の戸建住宅所有者の考え方は両極端で、土地活用を考えている人は、地区計画等で集合住宅が建てづらくなっていることについて、資産価値が維持できるのかと不満を持つ人もいる。 ○介護付きの賃貸住宅も問合せが多くある。 ○リノベーション市場は分譲集合住宅では十分にある。空き家、空き室は出にくい。 ○グループホームをやりたいという相談はあり、手をあげる事業者も多いと思う。地元にも事業者がたくさんあり、東野でも障害者のグループホームを建設しており市内の実例もある。 ○サービス付き高齢者向け住宅は受けが悪く、以前失敗した事業者もいる。 ○地盤改良については、いつ起こるか分からない地震に対して対策をすることや、やっても絶対に何も起こらないという保証がないので、自己負担があるのであればやらなくて良いという方が8割程度という認識でいる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○民泊も見えないところでやっているという話も聞くので、民泊への制度が早くできれば良い。 ○液状化対策については、対策を行ってくれた方が、市としての復旧作業も減るので、市からの支援が必要だと思う。 ○住宅でいうと、ゼロエネルギーハウジングとう方向を目指している。しかし、太陽光発電を持っている住宅は固定資産税が高くなる。そのような、エネルギーの自給自足の後押しとなる税制の優遇があると良い。震災の影響もあり、自給自足できるということは1つの観点だと思う。 ○例えば都市計画道路の整備や補助等、戸建て・リフォームのしやすい環境やきっかけがほしい。 ○宅地開発を行う際の緑化率の概念が分からない。お客様も、緑化すると管理が大変なのでいらないという方が多い。緑化の多さによって、補助を出すようにしたらどうか。
住宅開発・不動産流通事業者 ②/③ (不動産・住宅開発事業者/住宅管理事業者)	<ul style="list-style-type: none"> ○日ごろから、パトカーが巡回するなど防犯がしっかりしていて治安が良い。今まで通り取り組むことが重要。 ○二世帯住宅は比較的多く、二世帯住宅でなくても100㎡程度のマンションに二世帯で暮らす家族などもみられる。 ○新町地域では、旧耐震の建物がほとんどないので建替えまでには至っていない。元町地域では、近年、耐震工事を行っている物件がみられるが、小さいマンションが多く、個々にやられているので目立たない。 ○ここ数年でリフォームが増えている。古くなった水回りや仕様の変更を理由としている案件が多い。分譲集合住宅のバリアフリーは元々完備されている物件が多いので、目立ってはいない。 ○新町地域は、都内より単位面積が安いのに、都心への近さなど利便性が高いのが人気の理由であると考えられる。物件相場が上がっており、若い世代の手が届く物件が少なく、若い世帯の流入がほとんどないのが課題。 ○新町地域での買い物は自動車で行くのが基本となっており、スーパー等は駐車台数がきちんと確保できているかが重要となっている。 ○東京行の高速バスが夜遅くまで出ており、20～30分で座って通勤できるので重宝されている。 ○中町地域のマンションは、立地面から売れない傾向にある。 ○元町地域は、都心アクセスが非常に便利であり人気がある一方で、東西線の混雑がものすごく、それを理由に引っ越す人もいる。船橋や妙典など、都心から離れていても電車に座れる駅を求める人が多い。 ○当代島付近は、昔治安が悪いと言われてきたが、最近はそのイメージもなくなり、2LDKを中心とした新しいマンションが建つ傾向にある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○新浦安から出ているような高速バスが浦安からや東京駅ではなく様々な行先のバスが出るとより利便性が高まるのではないかな。 ○賃貸に関しては、住替え施策より浦安市に入ってもらえる施策が重要であり、そのためにも交通インフラを整えることが重要課題といえる。 ○浦安市の場合、高齢者へのサポートはもちろんであるが、住民の世代の偏りは市にとっても危うい課題であり、如何に次の世代を入れ込んでいくかが重要ではないか。そのためにも、高騰している物件の価格帯の見直しとして、新町にも若い世代が住みやすいような規模が小さめ(2LDK)で安い物件を増やしていくことが必要となってくる。
④ (不動産流通事業者)	<ul style="list-style-type: none"> ○単身高齢者は、居室内での事故をおそれ、身寄りがいない場合にはその事故処理を家主の負担で行わなければならない点を危惧し、事前に回避したいと考える家主もいる。また、受け入れを承諾する家主でも、週に何回程度、人(ヘルパーや親族)が来るかなどを確認することが多い。保証会社に契約していても、そうした事故についての原状回復が補償内容から外れているケースもある。 ○知的障がい者の場合、近隣とのトラブルが発生するケースがあり、近隣入居者が引っ越すケースもあった。 ○入居の際、緊急連絡先を用意するのも難しい方がいる。 ○外国人世帯は、友人を呼んでの騒音トラブルや、指定のゴミ袋を使わない、決まった曜日に出さない等のトラブルの発生率が日本人と比べて圧倒的に高い。 ○外国人世帯は、部屋の使い方が荒い(土足で入室など)、夜逃げをしてしまうケース、契約者はいつの間にか帰国して他人が住んでいるケースも数多く見られる。家賃滞納比率も、日本人と比べると突出して高い。 ○外国人世帯は、原状回復・改善についても、言語の問題でコミュニケーションが取りづらい。 ○高齢者のみの世帯やひとり親世帯については、生活保護を受給しているケースが多く、生活保護受給にあたって既定家賃内で収めるための引っ越しについては、毎月の家賃振込が困難な方については、直接市役所から納付をいただく直納(代理納付)にも市は協力的。 ○生活保護受給者の引っ越しの主な要因は、上記理由に基づくものか、取り壊しによる立ち退きがほとんど。 ○入居拒否を希望する家主の場合には、紹介を出さないことで表だって問題になることを避けている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○家主からすれば、要配慮者の家賃については、全て直納が望ましい。 ○金銭的な支援も必要だが、賃貸契約や更新時等の細かい書類が何通も必要になるため、その手続きの代行を行えるとよい。 ○難しいことではあるが、生活保護世帯については、浦安市に連帯保証を行っていただきたい。 ○家賃滞納問題や身寄りのない方が、万が一居室で事故にあった場合等は家主が最終的に被害を受けることになり、それが入居拒否につながる負の連鎖が続く。こうした負担をカバーする保険もあるが、これも家主が負担することになる。

団 体	浦安市の現状と課題	今後の市の住宅施策等への意見・提案
⑤/⑥/⑦/ ⑧/⑨/⑩/ ⑪ (有料老人ホームなど、居住系福祉施設事業者/座談会方式)	<ul style="list-style-type: none"> ○有料老人ホームへの入居を検討している人は、よく調べている人が多いが、他のホームも見て回り、自分にあつたところを選ぶように助言している。 ○従前の住まいの処分や活用については、ほとんどの人が考えている。 ○浦安市民で入居を検討しているケースと、親族(子ども)が浦安市民で、地方に住んでいる親を呼び寄せるケースに分かれる。 ○分譲集合住宅の場合は賃貸活用、戸建ての場合は処分する人が多い。 ○入居時に処分をしてしまうと、気持ちの問題や思い出の品の置き場がなくなってしまうので、入居後落ち着いてから処分をする人もいる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業者同士で情報交換の場が継続的にあるとよい。 ○親族がいない方も増えているので、特に任意後見人の紹介等を、社協など公的な機関に担ってもらえるとよい。 ○人生100年時代、高齢者が働き手として活躍できるように、職住近接の地域づくり、理想は仕事付の住宅があるとよい。 ○90歳以上の入居者が増え、在宅でぎりぎりまで頑張る人も多く、在宅から施設やホームなどへのスムーズに移行できるような仕組みや支援が必要。 ○有料ホームの待機者もいる。まだまだ受け皿が少ない。個々の経済状態に合わせて幅広い供給が必要。 ○建物だけを増やすだけでなく、そこで働く介護職員等の育成・確保も必要。
⑫ (居住支援団体)	<ul style="list-style-type: none"> ○市内のアパートの取り壊し等で住み替えに困った高齢者が、無料低額宿泊所に入所することで浦安市の生活保護を受けて、ホームレスとなることが避けられているケースも多い。 ○行徳・浦安エリアでは、会社寮に住んでいたが、会社を辞めると同時に居所を失うことで生活に困窮して、市役所に相談に行くことで紹介されるケースで全体の6割程度を占めている。 ○浦安荘及び浦安第2荘は家主から1棟借りしている。住宅費は生活保護の住宅扶助の上限額46,000円に設定しているが、この金額で借りられる市内の民間アパートは築25年以上の物件で、市内で借上げのできる物件に限られている。定期的に民間アパート物件を探しているが、折り合いがつきそうな物件は非常に少なくなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○無料低額宿泊所のあり方について国で制度見直しを行っており、市として住宅困窮者への住居確保の必要度をどう考えるか。 ○病院から退院をするにも、市内では低所得者向けの施設が特養1箇所、ケアハウス1箇所だけなので、すぐに施設が見つかるわけではない。浦安市は、空き家が多数発生するような都市ではないので、緊急的なシェルターを含めて、一定程度、住宅困窮者への住宅確保は必要。 ○障がい者等がひとり暮らしをするには、手続き等の支援や見守りが必要。
⑬ (居住支援団体)	<ul style="list-style-type: none"> ○民間の家主も入居を断りづらい環境となっているが、やはり新築で要配慮者の入居は難しく、古い住宅の空き室を埋めるために要配慮者を入居させている場合が多い。 ○港区では要配慮者が住める家賃の住宅がなく、協議会を立ち上げて「物件がないこと」が問題で様子見である。区民住宅(10万~15万)で対応しているケースがある。区で家賃補助を行っているが、区内では家賃相場が高いため条件の一致が難しく、あまり活用されていない。 ○人気のある場所では、家主が高齢者を入れるのに消極的である。 ○家賃債務保証制度の普及活動の対象は行政が中心であり、家主にはあまり知られていない。不動産事業者も行政から話を聞いて制度の情報を得ている。 ○家賃の安い所では、原状回復費用をするためには月額9ヶ月分だけでは足りない所がある。 ○精神障がい者の方は賃貸契約を結ぶのが難しいため、1棟全室が精神障がい者の方しか入居していないという物件がある。精神障がい者の方はいつ病院に戻るかわからないという難点がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅確保要配慮者への家賃債務保証は、民間の家賃債務保証会社では難しい。居住支援団体と連携していく必要がある。 ○居住支援協議会の立ち上げには、不動産団体に入ってもらっていただく必要があるが、「要配慮者の入居がなくてもやっつけていける」という認識では連携が難しい。 ○居住支援協議会では、住宅部局と福祉部局のマッチングが難しい。 ○国がきちんと決めていないので、居住支援団体も債務者の死後のことがグレーゾーンとなっている。
⑭ (居住支援団体)		<ul style="list-style-type: none"> ○経験上、比較的若い障がい者に対しては後見という契約は向いていない。委任契約で各具体的な問題に対して対応したほうがよい。 ○問題は元気な高齢者である。奥さんに先立たれ、電子レンジの使い方もわからない方は、病院にも行かなくなり人間関係がなくなり孤独死リスクが高くなる。そういう方はプライドが高いためデイサービスを紹介しても来ない。役に立つ副業が必要である。 ○そのため、社会的に役立っているという意識を持たせることが重要であり、住まいと役割づくりはセットである。 ○居住支援協議会は、誰がマッチングして責任を持つのかをはっきりさせないと上手くいかない。行政は縦割りでちょっとずつ参入してくるがどこも責任はとってくれない。居住支援法人は居住支援協議会に入れたほうがよい。
⑮ (障がい者グループホーム事業者)	<ul style="list-style-type: none"> ○家賃3.7万円のうち、国(1万円)や市(残りの半分)の補助があり、本人負担は1.4万円だが、その他、食費3.6万円がかかる。障害者年金(6.5万円)でやりくりできる額となるように設定している。 ○家賃は5万円が限度(国の補助1万円、市の補助が2万円、本人負担2万円)。それでも、利用者にとっては、ギリギリである。B型で就労していても工賃は1~2万円。 ○浦安市内は家賃が高いため、他市に行ってしまうケースも多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○市内でのグループホームのニーズはあるが、物件、スタッフの確保が難しい。 ○区分4以上の割合が80%以上となると、スプリンクラーを設置しなければならないので、入居者の調整が必要。 ○アパートで一人暮らしができる人でも、家賃補助があるグループホームに住み続けている人もいる。 ○グループホームは「Home(家)」であるべき。一方で、プライバシー確保も必要。 ○認知症高齢者のグループホームの整備も必要だが、認知症の方は環境の変化に対応しにくいので、例えば、徘徊に対してはIOT等を活用しながら見守るなど、住み続けられる支援が重要。

団 体	浦安市の現状と課題	今後の市の住宅施策等への意見・提案
⑯ (障がい者グループホーム事業者)	<p>【対象者の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○当グループホームでは、「日中活動をしている」ことを入居条件としているので、就労の場の確保も重要。 ○家賃の自己負担は、国の補助が2万円、市の補助が1万円あるので、一番負担が少ない方で1万5千円弱。家賃補助は、市川市のほうが5,000円高い。 ○家賃のほか、食費や水道光熱費の負担があるので、ぎりぎりで行っている人も多い。 ○グループホームを出て、民間のアパート等で一人暮らし等ができるのが望ましいが、敷金・礼金等の経済的な問題や、一人暮らしの寂しさ、支援者との距離が離れてしまうなど、簡単ではない。 <p>【運営者の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市内のホテルの従業員寮として使用していた建物(食堂など共同スペースがあり、グループホームに適した物件)を、家主が障がい者に対する理解がある方で、たまたま借りることができた。 	<ul style="list-style-type: none"> ○スプリンクラー等の設置を求められると物件の確保が難しい。新たに設置する場合、財政的に厳しい。 ○スタッフの確保、特に夜間帯のスタッフの確保が難しい。個々の利用者の状態にもよるが、夜間警備などで対応できる仕組みや制度ができると、スタッフを確保しやすくなる。 ○自立支援協議会等で情報交換をしているが、入居者の高齢化が進んでおり、高齢者分野との情報交換が必要。
⑰ (社会福祉団体)	<ul style="list-style-type: none"> ○ケアマネジャーやケースワーカーがいる場合、支援者が不動産仲介業者に同行、あるいは関係機関に相談をしているのが実態。 ○富士見、堀江等では、古いアパートが建替えられ、生活保護基準の物件が少なくなっている。 ○身近な親族がいないため保証がつけられず、民間のアパートを借りるときや有料老人ホームに入居できない等の話もある。また、最近では、親族がいても疎遠になっていて、非協力的なケースも増えている。 ○認知症の方に対しては、成年後見制度があるが、認知症ではないものの、何らかの支援を必要としている人に対する制度が十分ではない。任意後見制度は、ある程度資産がないと難しい。また、生活保護を受けているなど低所得の方は、法定後見も費用がかかるので難しい。 ○既に施設入所している人からは、「施設から任意後見を勧められたが、意味が分からないので教えて欲しい」等といった電話をかけてくる人もいる。 ○家探しから入居後のサポートをしてくれる民間組織があったが、月々1万円程度かかり、本人にとって負担が大きかったので利用しなかった。 	<ul style="list-style-type: none"> ○日常生活自立支援事業、成年後見制度、死後事務までセットにした仕組みを構築している自治体もある。 ○高齢者包括支援課所管の「地域ケア評価会議」には、病院、民生委員、生活支援コーディネーター、民間の弁当業者、公的機関、民間の方など、様々な人が参加し情報交換や課題検討をしているので、このような場で「住まい」に関する課題等について検討するのも1つの方法。
⑱ (社会福祉団体)	<ul style="list-style-type: none"> ○浦安市内は、家賃が高くて、障がいのある方たちの収入と家賃が折り合う物件が少ない。 ○生活保護の住宅扶助46,000円の上限で物件を見つけることが難しい。 ○身体障がいがある人や難病の方に対応したバリアフリー住宅が不足している。車いす(身体状況によっては2台)や医療機器・医療物品を置く必要がある場合にスペースが必要であるが、住宅改修が必要で、家賃が高額となってしまう。 ○家主、不動産仲介事業者が障がいのある人の暮らしの実態を知らず、理解を得ることが難しい。ヘルパーの出入りすら、「人の出入りがあるって安心」と思う家主もいれば、「複数の出入りがあり不用心」と思う家主もいる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○保証人、身元保証人がいない(8050問題、両親が他界など)。 ○民間賃貸に対する家賃補助が無く、アパートで一人暮らしが可能な人も家賃補助のあるグループホームから出られない。そのため、重度の人がグループホームに入れないなど、悪循環。 ○民間賃貸住宅で、身体障がいのある人でも生活が可能な一定の広さの物件を確保することは困難だと思うので、公営住宅ではなくても、公設民営等の住まいが必要。 ○住宅改修の費用助成制度はあるが、賃貸住宅の退去時の原状復帰費用が支払えない等の問題がある。 ○家主に対して、障がいのある人の暮らしのイメージを伝える機会があるとよい。 ○家主に対するインセンティブができないか。 ○事業に活用できそうな土地や建物等の情報が入ると、グループホーム等の新たな事業を始めるきっかけとなる。

団 体	浦安市の現状と課題	今後の市の住宅施策等への意見・提案
①9 (自治会・用途混在 市街地)	○概ね 50～80 戸程度の中規模分譲集合住宅が増えているが、住民は地域の活動に参加する人が少ないため、自治会への加入を促進している。	○自治会集会所の老朽化が進んでおり、改修が必要。老人クラブ集会所が別にあると良い。
②0 (自治会・戸建分譲 住宅地)	○高齢化が進み、自治会を脱会してしまうケースも出はじめている。災害時要支援者は、現在 37 世帯ある。 ○ワンルームマンション建設問題を機に「まちづくり委員会」をつくり、まちづくりのルールに関する検討を進めている。	○地域の高齢化に対応して、今後、高齢者向けサービス付き住宅が必要になる。市の自治会集会所が 3 箇所あり、高齢者向け住宅への活用ができないか検討したい。
②1 (自治会・戸建分譲 住宅地)	○高齢化が進んでおり、震災時要配慮者の把握を行っている。 ○東日本大震災を契機に自主防災組織を組織化し、自主防災計画を策定した。 ○自治会環境部を母体にまちづくり検討会をつくり、地区計画を策定した。	○民泊問題は顕在化してはいないが、市の条例ができなければ、地区計画の変更で対応しようと考えている。 ○東日本大震災の際、電柱が相当数倒壊して危険だったので、無電柱化は防災対策としても重要。
②2 (自治会・分譲集 合住宅団地)	○近年、分譲住戸の賃貸が増え子育て世代が増えた。その一方で、分譲当初の入居者は、寝たきりや認知症の方も出ており、震災時要配慮者の把握を進めている。 ○発災後の安否確認サインとして、家の外に黄色いハンカチを掲示する取り組みを行っている。 ○2階建てのメゾネット住戸なので、高齢者には住みにくいとの声もある。 ○分譲後 40 年程度経っているので、増築は認めていないが、リフォームするケースはある。	○自治会館の老朽化がすすんでおり、改修が必要となっている。 ○敷地内通路の速度制限について、警察で取り締まりができるようにしたい。
②3 (自治会・分譲集 合住宅団地)	○空き家は発生するが、すぐに売れる。分譲住戸の賃貸化も多く、企業による借り上げ社宅化が多い。 ○自治会と協力し、分譲部分について民泊禁止の規定をつくった。 ○震災発災時には、応急対策・復旧に資金が必要という発想から、毎年の剰余金を 1 世帯当たり 5,000 円検討で計 300 万円をストックする仕組みがある。	○街灯の充実や防犯カメラの設置等の検討が必要である。管理組合が市からの補助金を受けるのは困難であるので、市の補助金を自治会で受けて、管理組合に寄付するなどの形がとれないか。
②4 (管理組合・低層 集合住宅団地)	○2階建てテラスハウスで、住みやすく安全なので、転貸や転売などで子育て世代も増えている。 ○自主防災活動について、震災時に自治会は安否確認を行い、管理組合がライフラインを確保するよう、自治会と管理組合が役割分担している。	○長期修繕計画で 30 年後に建て替えることを明記している。それまでに、用途地域の変更が課題となっている。 ○団地内通路は、近隣住民の通り道としても機能しているので、維持管理費用について、市の補助がほしい。
②5 (管理組合・高層 集合住宅団地)	○居住世帯の約 8 割が今のままで定住意向を示しており、現在の建物をいかに長持ちさせるかが課題。 ○今後の高齢化に備え、共用部分のバリアフリー化が課題。スキップフロアという構造的な問題があり、移動式段差解消装置等の導入には課題がある。 ○入居当初はペット飼育禁止だったが、現在は条件付きで許可しており、ルールづくりが課題。	○ゴミ置場の屋根設置などに際して容積率算定の面積緩和を検討してほしい。 ○居住者の各種活動を行う上では集会所が不足している。 ○新浦安駅からエルセンターへのペDESTリアンデッキには階段しかなく、バリアフリー化が必要。
②6 (管理組合・高層 集合住宅団地)	○居住者の 3 分の 1 は、転売によって変わっている。賃貸住戸化は 10% 以下。 ○東日本大震災の際、駐車場と付属棟や受水槽が被害を受け、市からの補助金を受けた。 ○宅配ボックスは、共働き世帯をはじめとして分譲集合住宅での生活必需品になっている。 ○各階に止まらないエレベーターで、構造的にバリアフリーにならない。外付けエレベーターの方法も、地震時の安全性、費用など課題は多い	○今後の課題として、電気自動車の充電ステーションをどう設置し、補助金などをどうするか。 ○大規模修繕等のアドバイザー派遣制度の充実が必要。 ○管理組合の運営、大規模修繕への対応など、マンション管理士会だけでなく、アドバイザー派遣と合わせて行政の支援充実が必要。
②7 (管理組合連合 会)	○小規模分譲集合住宅では、事務局専任者を置かないところも多く、長期修繕計画を持っていないことも多い。 ○耐震改修はあまり進んでいない。補助金をもらって耐震診断をしても、結果を公表していないケースがある。 ○個別住戸の改修ニーズが増えており、改修計画書を管理組合に提出して適合の確認をとっているケースが多く、改修のマニュアルを作っている組合も多い。浴室の改修に際して問題となる事例が生じている。 ○中町地域では、マンション購入者が好みのリフォームをする販売方式がはやってきている。 ○団地内の樹木が成長して、緑地の維持管理が課題となっている。大木を低木に植え替えた例や、住民自身で手入れする、ボランティアを募るなどの工夫で対応している。 ○駐車場に余剰が生じている団地が多く、機械式駐車場の運用をやめるケース、2 台目用に貸すなどの対応をしている。今後、賃貸やバイク置き場、電気自動車用の充電設備設置など、新たな活用の検討も必要。 ○中町地域では自主管理が多く、新町地域では管理会社への業務委託が多い。 ○新町地域では、管理組合のもとに自治会が位置づけられる場合が多く、中町地域では、管理組合と自治会が同列・別組織で、相互に連携するケースが多い。 ○管理規約に民泊規制条項を明記することを推奨しているが、小規模分譲集合住宅で問題が発生している。 ○組合員の高齢化問題は顕在化していないが、団塊世代のリタイア後の人材確保が難しくなる。	○修繕を重ねるにつれて修繕積立金の不足が生じ、積立金値上げの方法等が問題。 ○分譲集合住宅の賃貸化に際して、居住者名簿をつくるように推奨しているが、賃貸化の場合、管理組合において所有者まで把握しきれない場合も多く、管理費を徴収できないことにつながるので、貸し主を追跡できるようにすることが望ましい（法定相続情報証明制度の活用など）。 ○災害時要配慮者の把握は、管理組合ではなかなか対応が難しい。 ○建替えは主要課題とはなっておらず、現在の建物の長寿命化が主な課題となっている。建替え等に際しては、団地居住者全員が仮住まいできる仮住居確保の検討も課題となる。 ○エレベーターが 1 基しかない、エレベーター更新に際して工事期間中の仮住まいも検討課題となる。 ○複層ガラス化の補助については、全戸同時施工が条件となっており、ハードルが高い。費用面からも管理組合として全戸で対応する必要がある。

4

住生活基本計画の改定にあたっての動向と課題

4-1 浦安市住生活基本計画の施策の実績

本市では、2009（平成 21）年 3 月に策定した「浦安市住生活基本計画」において 5 つの基本方針を定め、住宅施策及び住生活関連施策を進めてきました。

基本方針ごとの施策の取り組み状況について整理します。

（1）「基本方針 1：安全で安心な住まいづくりの推進」についての取り組み

- ①耐震性等住宅の安全性の確保（耐震改修促進等）
- ②防犯に配慮された住宅ストックの形成（防犯設備普及、街灯整備等）
- ③住宅セーフティネットの整備（賃貸住宅入居支援、高齢者・障がい者対応家賃補助、市営住宅活用等）
- ④災害時等の住宅困窮者に対する住宅の確保（仮設住宅供給・入居斡旋）

① 耐震性等住宅の安全性の確保（耐震改修促進等）

- ・住宅の耐震化に向けて、1981（昭和 56）年以前に建築された木造住宅及び分譲マンションの耐震化を効果的に促進するため、診断費用及び耐震改修工事に要する費用の一部を助成しており、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、耐震化の普及啓発を行っている。
- ・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る。
- ・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る。また、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る。

② 防犯に配慮された住宅ストックの形成（防犯設備普及、街灯整備等）

- ・分譲マンションの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る。
- ・地域自主防犯団体や浦安警察署と連携し、駅前での防犯キャンペーンや自治会等での防犯講話をはじめ、各種防犯啓発活動において啓発物資を用いて啓発している他、市内事業者等へ防犯かわら版を送付している。

③ 住宅セーフティネットの整備（賃貸住宅入居支援、高齢者・障がい者対応家賃補助、市営住宅活用等）

- ・賃貸住宅入居支援検討に向け民間賃貸住宅市場関係者や庁内関係部署との意見交換会を行った。
- ・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る。
- ・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る。

- ・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る。

④ 災害時等の住宅困窮者に対する住宅の確保（仮設住宅供給・入居斡旋）

- ・仮設住宅の建設予定地を 11 か所確保している。仮設住宅の供給・入居斡旋に向け、千葉県や関係機関と情報を共有し連携を図っている。

(2)「基本方針2：豊かな住生活を支えるコミュニティの育成」についての取り組み

- ①住民自らが育む質の高いコミュニティづくり（自治会充実、支部社協活動支援）
- ②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拡充、地域子育て支援センター整備）
- ③居住環境を自ら守り育てるシステムの構築（自主防災・防犯活動支援、市民活動団体情報提供等）

① 住民自らが育む質の高いコミュニティづくり（自治会充実、支部社協活動支援）

- ・地域コミュニティの核となる自治会活動の運営に対し、側面からの支援として運営費補助金の交付や、自治会集会所の整備を行っている。
- ・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る。
- ・支部社会福祉協議会（市内を 11 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る。また、誰でも気軽に立ち寄れる地域の拠点（ぽっかぽか）を開設し、支部社協と連携することで、地域特性や設置場所に合った交流の促進に取り組んだ。

② 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拡充、地域子育て支援センター整備）

- ・子どもを育てる環境と児童の福祉の向上を図るため子育ての援助を受けたい方と援助を行いたい方によって組織するファミリー・サポート・センター事業を実施している。
- ・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、整備した。

③ 居住環境を自ら守り育てるシステムの構築（自主防災・防犯活動支援、市民活動団体情報提供等）

- ・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周知するため、市民活動センターホームページの運用、イベントや講演会等を行っている。
- ・「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を交付している。
- ・自主防犯組織等の活動支援として、帽子や腕章等の貸与及び防犯パトロール車の貸し出しを行っている。
- ・（再掲）地域自主防犯団体や浦安警察署と連携し、駅前での防犯キャンペーンや自治会等での防犯講話をはじめ、各種防犯啓発活動において啓発物資を用いて啓発している他、市内事業者等へ防犯かわら版を送付している。

(3)「基本方針3：多様な住まい方ニーズへの対応」についての取り組み

- ①地域内に安心して住み続けられる居住システムの構築（高齢者の入居、見守り、緊急時対応等）
- ②安心して賃貸借できる住宅市場の環境整備（ひとり親等入居支援、住宅手当、住宅情報相談）
- ③住まいの情報提供の促進（耐震、高齢者等住宅情報相談）

① 地域内に安心して住み続けられる居住システムの構築（高齢者の入居、見守り、緊急時対応等）

- ・賃貸住宅入居支援検討に向け民間賃貸住宅市場関係者や庁内関係部署との意見交換会を行った。
- ・高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるように、市・浦安警察署・事業者の三者が覚書を結び、協力して高齢者に対するさりげない見守りを行っている。
- ・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た。本事業は、携帯電話の普及や緊急通報装置の貸与サービスの浸透、地域の見守り体制強化などにより本事業の利用者が減少し、役割は終了したとみて2017（平成29）年度で事業を廃止した。
- ・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る。
- ・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た。本事業は、利用者が固定傾向にある、日中定期巡回のケアの範囲内でも対応可能と考えられる、夜間対応が常時可能な事業所が撤退したことなどから継続が困難と判断し2013（平成25）年度で事業を廃止した。
- ・市民活動の情報を一元化し、提供するとともに、市民自ら情報を発信できる「市民活動センターホームページ」を運用している。また、市民活動フェスティバルにおける団体の体験活動の実施や、市民活動を周知するため、市民活動広報紙を作成し、全戸配布をしている。

② 安心して賃貸借できる住宅市場の環境整備（ひとり親等入居支援、住宅手当、住宅情報相談）

- ・ひとり親家庭等の世帯主が住宅を借りた場合、家賃1万円を超えた額に対し、月額1万5千円を限度に手当を支給している（所得制限あり）。
- ・（再掲）賃貸住宅入居支援検討に向け民間賃貸住宅市場関係者や庁内関係部署との意見交換会を行った。

③ 住まいの情報提供の促進（耐震、高齢者等住宅情報相談）

- ・住み替え支援促進事業の一環として、主に持ち家高齢者の方を対象とした「住まい」や「住まい方」に関する講演会を実施した。また、参加者に対してアンケートを行いニーズの把握を行った。
- ・耐震性の向上、バリアフリー化、省エネルギー化、防犯など、住まいに関する情報を一元化した「住宅情報ガイド」を作成し、HPで公表している。

- ・(再掲) 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る。

(4)「基本方針4：良質な住宅ストックの形成」についての取り組み

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ①環境に配慮した住宅の普及（省エネ機器導入支援、住宅性能表示制度活用） ②既存住宅の改善の促進（バリアフリー改修補助等） ③マンションの適正な維持管理などへの支援（耐震改修助成、管理の適正化支援等） ④マンション管理組合・居住者への情報等の提供（セミナー、相談） |
|--|

① 環境に配慮した住宅の普及（省エネ機器導入支援、住宅性能表示制度活用）

- ・省エネルギー設備設置費の補助を行うとともに、導入効果について周知し、普及・啓発を図っている。

② 既存住宅の改善の促進（バリアフリー改修補助等）

- ・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た。本事業は、2009（平成 21）年度以降急激に補助件数が減るなど一定の成果が得られたものと判断し、2011（平成 23）年度で事業を廃止した。
- ・(再掲) 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る。

③ 分譲マンションの適正な維持管理などへの支援（耐震改修助成、管理の適正化支援等）

- ・市内の分譲マンションの管理の適正化を促していくため、「マンションみらいネット」の登録内容の更新に要した費用の助成を実施している。
- ・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、5年に1度市内の集合住宅に関する実態調査を実施している。
- ・分譲マンションの管理組合を対象に、共用部分の修繕・改良工事資金の利子補給を行っている。
- ・(再掲) 1981（昭和 56）年以前に建築された分譲マンションの耐震化を促進するため、分譲マンションの耐震診断を行う管理組合に対して、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している。

④ 分譲マンションの管理組合・居住者への情報等の提供（セミナー、相談）

- ・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る。
- ・分譲マンションの抱える問題を解決するため、専門家による相談や分譲マンションの管理組合や居住者を対象としたセミナーを開催している。

(5)「基本方針5：良好な住環境の形成」についての取り組み

- ①安全な居住環境の形成（密集市街地整備、狭あい道路整備、防犯カメラ設置等）
- ②子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成（交通バリアフリー整備、公園改修等）
- ③美しい住宅市街地の維持保全（景観計画等策定、アドバイザー派遣等まちづくり支援、生垣設置促進）

① 安全な居住環境の形成（密集市街地整備、狭あい道路整備、防犯カメラ設置等）

- ・堀江・猫実元町中央地区について、2018（平成30）年6月に「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】を策定し、先行プロジェクトとして、新橋周辺広場・境川沿い遊歩道整備に向けて取り組んでいる。
- ・当代島地区について、2017（平成29）年度に全地区を対象とした「当代島地区のまちづくりを考えるアンケート」を実施した。また、防災面での状況を把握するため、防災に関する基礎調査を行った。2018（平成30）年度は、アンケート調査の結果を地区住民に周知するとともに基礎調査の分析を進めている。
- ・過密地区買収済地の暫定利用として、接道している土地の一部（11箇所）において、入札により駐車場管理ができる業者に土地を貸し付け、周辺住民の駐車場としての活用やその他の土地では短期的に工事の資材置場等として貸付けている。
- ・狭あい道路に面する敷地において建築物の建替や増改築等を行う際、敷地後退部分の整備や管理方法等についての事前協議を行い、撤去、築造すべき擁壁（土留め）あるいは樹木の移設がある場合には、高さや延長等に応じて補助金を交付している。また、敷地の買取りを行い、狭あい道路の拡幅している。
- ・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。また、市所管の全公用車に対してドライブレコーダーを設置し、従来の定位置で稼働する防犯カメラに加え、「動く防犯カメラ」として運用している。

② 子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成（交通バリアフリー整備、公園改修等）

- ・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1.0km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た。
- ・「新しい公共交通のあり方に関する検討調査」を実施し、結果を基に、バス路線強化方策を推進した。
- ・通常の年間維持補修工事のみでは対応が難しい公園について、近隣住民の意見を取り入れながらの老朽化対策を実施した。本事業で対応を終えた公園以外は年間維持補修工事や、長寿命化計画の中での改修で対応可能であり、2017（平成29）年度で事業を廃止した。

③ 美しい住宅市街地の維持保全（景観計画等策定、アドバイザー派遣等まちづくり支援、生垣設置促進）

- ・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・誘導を行っている。

- 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る。制度については必要に応じ運用基準の見直しを実施している。
- 地震時等に倒壊の危険があるブロック塀を生垣に造り替える場合には、ブロック塀の撤去に対しても補助金を交付している。

4-2 浦安市の上位・関連計画の動向

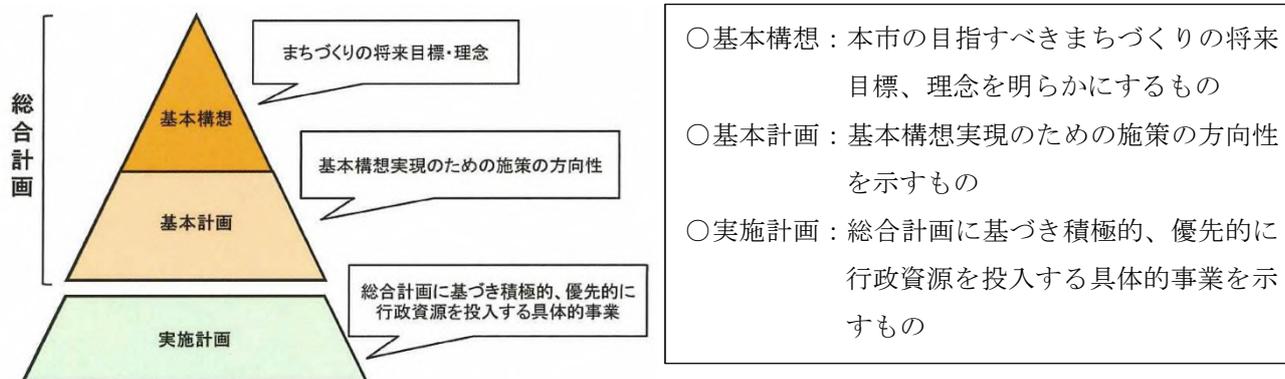
現行の住生活基本計画策定後の本市の上位・関連計画の動向について、以下に整理します。

① 浦安市総合計画<2019（令和元）年12月）策定>

本市では、市政運営の基本指針として、1973（昭和48）年から数度にわたり基本構想を策定し、計画的な行政運営を行ってきました。1999（平成11）年には、「人が輝き躍動するまち・浦安」を基本目標とする現在の基本構想を策定し、2001（平成13）年に同基本構想に基づく第1期基本計画を、2008（平成20）年に第2期基本計画を策定しました。

現在の基本構想は2020（平成32）年度に満了を迎えることから、10年後20年後の将来を見据えたまちづくりの指針として、2020（令和2）～2039（令和22）年度までの20年間を計画期間とする基本構想、2020（令和2）～2029（令和11）年度までの10年間を計画期間とする基本計画からなる「総合計画」を策定することとしました。

■新総合計画の構成



② 浦安市人口ビジョン<2016（平成28）年3月）策定>

2017（平成26）年12月に、国は日本の人口の現状と目指すべき将来の姿や方向を示した「まち・ひと・しごと創生ビジョン」と、これを実現するための5か年の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を閣議決定しました。これに伴い、各自治体においても地方版人口ビジョンおよび地方版総合戦略の策定が求められました。

「浦安市人口ビジョン」は、国のビジョンを踏まえ、本市の人口動向や市民意識等の把握・分析により、人口の現状を把握するとともに、目指すべき将来の方向として人口の将来展望を示すもの（対象期間は、国の長期計画と合わせ2015（平成27）年～2060（令和43）年）として策定しました。

「浦安市人口ビジョン」では、人口の将来展望の中で、次の3つの課題をまとめています。

■人口の将来展望

【課題まとめ】

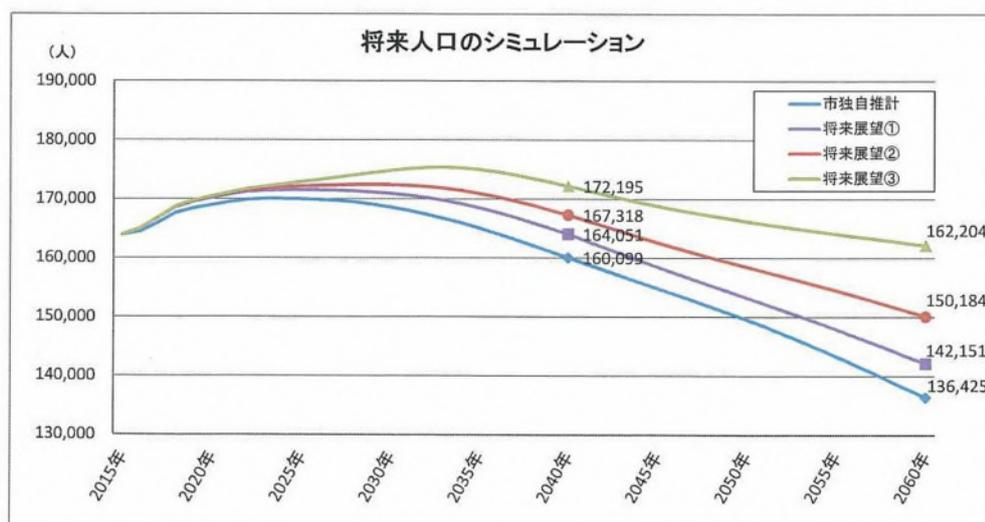
- ① 浦安市の合計特殊出生率は依然として低い水準にあることから、さらに出産・子育てがしやすい環境を整備する必要がある。
- ② 子育て世代の転出超過が見られることから、まちの魅力の発信や新たな人の流れ・交流

の創出を通じて、子育て世代を中心に様々な世代の方々を地域に引き寄せ、活力あるまちづくりを進める必要がある。

- ③ 将来的に高齢化が加速的に進むと見込まれていることから、地域間・世代間コミュニティを成熟させることでお互いを支えあい、住みがいがあり長く住み続けたいと思えるまちづくりを進める必要がある。

■「浦安市人口ビジョン」における将来人口のシミュレーション

合計特殊出生率の設定		推計値（単位：人）	
		2040年	2060年
市独自集計	現在の出生率を今後も維持 『合計特殊出生率 1.09→1.09』	160,099	136,425
将来展望①	2030年までに県の水準に引き上げ 『合計特殊出生率 1.09→1.32』	164,051	142,151
将来展望②	2030年までに市民希望出生率に引き上げ 『合計特殊出生率 1.09→1.46』	167,318	150,184
将来展望③	2030年までに国民希望出生率に引き上げ 『合計特殊出生率 1.09→1.80』	172,195	162,204



③ 浦安市まち・ひと・しごと創生総合戦略<2016（平成28）年3月）策定>

「浦安市まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、国の総合戦略で定める目標を基本としながらも、本市における課題認識や人口ビジョンでの将来展望を踏まえ、まち・ひと・しごとの創生にかかる基本目標や施策、関連事業を再構築しました。

浦安市の総合戦略では、3つの基本目標を設定し、14の施策を示しています。

■基本目標

- 1 結婚・妊娠・出産・子育ての希望がかなう
- 2 新しい人の流れがにぎわいを生む
- 3 心豊かに安心して住み続けられる

■主な関連施策・事業

【施策⑦】良質な住宅ストックの形成と、多様な住まい方ニーズへの対応

現在の住みやすさや生活のしやすさを維持・向上するため、長寿命の良質な住宅整備の促

進や、安全で安心して快適に住み続けられる住宅機能を確保するとともに、ライフステージに応じた住まい方ができる環境を整備するなど、多様なニーズに対応できる良質な住宅ストックの形成を推進します。

≪具体的な事業≫

- ・第2次住生活基本計画策定
- ・住み替え支援促進事業
- ・長期優良住宅制度の推進
- ・既存建築物耐震改修促進事業

④ 浦安市都市計画マスタープラン<2013（平成25）年7月）策定>

浦安市都市計画マスタープランは、第2期基本計画で示された「これからのまちづくりの基本認識」への対応、浦安市復興計画で示された「災害に強いまちづくり」への対応、まちづくり関連計画などとの連携、といった要請を踏まえ、現行の基本構想の目標とする2020（令和2）年を目標年次とする、本市の都市計画・都市整備分野の施策を方向付ける基本的な計画として策定しました。

■主な関連施策・事業

【施策3】住環境の維持向上

I. 多様なニーズに対応できる良質な住宅ストックの形成

- ① 良質な住宅ストックの形成
 - ・安全で安心して住み続けられる住宅機能の確保
 - ・低炭素に配慮した住宅の普及
 - ・良質で長寿命な住宅整備の促進
 - ・宅地の液状化対策
- ② 多様な住まい方ニーズへの対応
 - ・地域内に安心して住み続けられる居住システムの構築

II. 地域や地区の特性に応じた良好な住環境の保全・整備

- ① 住環境の維持保全
 - ・計画的に開発された住宅地の維持保全
 - ・戸建住宅と集合住宅などの住環境の調整
 - ・住工複合ゾーンでの住環境と操業環境の調整
- ② 密集市街地の防災・住環境の改善
- ③ 良好な住環境の形成
 - ・良好な住宅開発の誘導
 - ・新町地域での計画的な整備推進と土地利用調整
 - ・低炭素に配慮した住宅地開発の誘導
- ④ 地域のコミュニティを活かした住環境の維持・向上

⑤ 浦安市耐震改修促進計画<2016（平成28）年4月）策定>

「浦安市耐震改修促進計画」は、2011（平成23）年3月11日に発生した東日本大震災を踏まえて2013（平成25）年に改正された建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づき策定

された計画であり、2013（平成 25）年時点の住宅の耐震化率の推計値 79.4%を、2020（令和 2）年度までに 95%とすることを目標として、各種の耐震化施策を示しています。

■主な関連施策・事業

- 助成制度の設置
 - ・木造住宅耐震診断・改修助成制度
 - ・分譲マンション等耐震診断・改修助成制度
- 安心して相談できる環境整備
 - ・耐震相談窓口の設置
 - ・専門家による木造住宅無料耐震相談会の実施
- 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化
- 地震時の安全対策
 - ・エレベーターの安全対策
 - ・落下物の安全対策（看板、外壁タイル等）
 - ・天井等の脱落対策
 - ・給湯設備の安全対策
- ブロック塀対策
- 密集市街地対策

なお、2019（平成 31）年施行の法改正では、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられた。

⑥ 浦安市景観計画<2009（平成 21）年 6 月）策定>

「浦安市景観計画」は、景観法に基づく景観計画として、本市の景観形成の基本的な方針、建築物などの景観形成の基準、景観形成上重要な公共施設の位置付けや整備の方針、市民との協働による景観まちづくりの考え方などを定めています。

【計画の構成】

- 景観計画区域
- 基本理念・基本目標
- 景観まちづくりの区分設定
- 景観まちづくりの拠点
- ゾーンにおける景観まちづくり
- 景観重点区域の景観まちづくり
- 建築行為などの規制誘導
- 屋外広告物の表示及び掲出に関する方針
- 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針
- 景観重要公共施設に関する事項
- 育む環境づくり

⑦ 第 3 次浦安市地域福祉計画・成年後見制度利用促進基本計画

<2020（令和 2）年 3 月策定>

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する法律により、社会福祉法の一部が改正され、2018 年（平成 30 年）4 月に施行されました。この改正により、地域共生社会の実現に向けた地域福祉の推進が国から求められています。

「第 3 次浦安市地域福祉計画」は、支え手側と受け手側に分かれるのではなく、誰もが役割を持ち、活躍できる地域共生社会の実現のため、また、保健福祉分野の計画を包括するととも

に、地域福祉の担い手である浦安市社会福祉協議会が策定する「地域福祉活動計画」とも連携しながら、社会福祉法の改正内容を反映させた地域福祉推進のための計画として策定しました。

また、2016年（平成28年）5月には「成年後見制度の利用の促進に関する法律」が施行され、国ではこれまでの取組と、さらにノーマライゼーション、自己決定権の尊重、身上保護の重視に向けた制度理念の尊重を図ることとされました。国では、同法に基づき、2017年（平成29年）3月に「成年後見制度利用促進基本計画」を定めました。

同計画では、市町村の役割として、地域連携ネットワークの整備・中核機関の設立・運営・相談体制および地域連携ネットワークの構築支援、成年後見制度の利用の促進に関する事項の審議機関の設置等が明記されています。

こうした地域における体制整備は、地域福祉計画など既存の施策と有機的な連携を図りつつ進めることとされており、今回「浦安市地域福祉計画」の見直しにあわせて、新たに「浦安市成年後見制度利用促進基本計画」を策定しました。

【第3次浦安市地域福祉計画】

■主な関連施策・事業

基本方針5 安心して住み続けることができるまちをめざして

- (1) 安心・安全な暮らしづくり
 - ① 住宅セーフティネットの整備
 - ② 防災対策の推進
 - ③ 防犯・交通安全対策の推進
- (2) 「まち・ひと・こころ」で支えるまちづくり
 - ① すべての人にやさしいまちづくり
 - ② 公共公益施設等のバリアフリーの推進
 - ③ 多文化共生の推進

【成年後見制度利用促進基本計画】

基本方針1 成年後見制度の利用促進

- (1) 成年後見制度の広報・啓発
- (2) 成年後見制度利用の相談受付・アセスメント

基本方針2 安心して成年後見制度を利用できる環境整備

- (1) 申立てができない人への支援
- (2) 経済的な理由により利用が困難な人への支援

基本方針3 後見等活動への支援

- (1) 後見事務・活動に関する支援
- (2) 市民後見人の養成

⑧ 浦安市高齢者保健福祉計画及び第7期浦安市介護保険事業計画

＜2018（平成30）年3月策定＞

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自立した日常生活を営むことができるよう、医療・介護・介護予防・住まい・生活支援の5つのサービスを一体的に提供していく「地域包括ケアシステム」の方向性が示され、2017（平成29）年6月に「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する法律」が制定され、自立支援・重度化防止に向けた保険者機能の強化等の取組みの推進や、医療・介護の連携等の推進、地域共生社会の実現に向けた取組の推進などが重点的に行われるようになりました。

「浦安市高齢者保健福祉計画及び第7期浦安市介護保険事業計画」は、「団塊の世代」が後期高齢期を迎える2025（令和7）年度に向け、市を主体に、専門的な医療・介護の提供と、だれもが「我が事」として参画し、地域で「丸ごと」つながることで、住み慣れた地域で安心して生活していけるよう環境整備を進める計画として、2025（令和7）年の将来の姿を見据えたなかで、2018（平成30）年度から2020（令和2）年度までの3か年計画として策定しました。

■主な関連施策・事業

基本目標1：地域包括ケアシステム体制を充実するために

（6）住宅の整備

高齢者が住み慣れた地域で、いつまでも安心して住み続けることができるよう、民間で住宅を借りにくい場合がある高齢者・障がい者世帯を対象に、住宅セーフティネットの構築を図ります。また、地域密着型特別養護老人ホームやケアハウスなど、その人の身体状況にあった多様な住宅供給を進めます。

- 高齢者世帯住み替え家賃等の助成
- 住宅相談窓口の創設
- 地域密着型特別養護老人ホームの整備
- ケアハウスの整備

（関連施策）

- ・市営住宅の維持管理　・市営住宅の優先入居等　・分譲集合住宅対策の推進
- ・地域優良賃貸住宅制度　・住宅セーフティネットの構築等　・あんしん賃貸支援事業

⑨ 浦安市障がい者福祉計画＜2018（平成30）年3月策定＞

浦安市においては、すべての市民が、障がいの有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現に寄与することを目的に、2016（平成28）年4月に「浦安市障がいを理由とする差別の解消の推進に関する条例」を制定し、このような社会の実現に向け、障がいのある人が自らの能力を最大限発揮し、自己実現できるように市が取り組むべき障がい者施策の基本的な方向を定める「浦安市障がい者福祉計画」を策定しました。

2016（平成28）年5月には、「障害者総合支援法」及び「児童福祉法」の一部を改正する法律が成立し、「生活」と「就労」の一層の充実とともに、障がい児支援のニーズの多様化へのきめ細かな対応等を図ることとされました。これらを背景に、「障がい者計画」と「障がい福祉計画」、「障がい児福祉計画」を一体化した2018（平成30）年度から2020（令和2）年度を計画期間とする「浦安市障がい者福祉計画」を策定しました。

■主な関連施策・事業

施策の方向性2：福祉・生活支援の充実

（4）住まいの場の充実

- ①グループホームの機能を有する地域生活支援拠点の整備
- ②グループホームの拡充

③住宅関係支援の充実

④入所施設の支援

《主な事業》

- ・障がい者在宅介護支援事業（住宅改造費用助成）
- ・障がい者在宅介護支援事業（住み替え家賃等助成）
- ・グループホーム入居者家賃助成
- ・自立支援協議会・地域生活支援部会（住まいの充実） ・南台五光福祉協会
- ・障がい者グループホーム運営費補助金 ・障がい者グループホーム整備事業補助金等

⑩ 第2期浦安市子ども・子育て支援総合計画＜2020（令和2）年3月策定＞

全国的に少子化の進行が止まらず、国は新たに、保育の待機児童解消を目指す「子育て安心プラン」や放課後児童対策の「新・放課後子ども総合プラン」を策定するとともに、子育てを行う家庭の経済的負担の軽減を図るため「幼児教育・保育の無償化」を実施するなどの対策を推進しています。また、児童虐待や子どもの貧困が大きな社会問題となっており、すべての子どもを社会全体で支援していくことが必要となっています。

このような状況の中、「浦安市子ども・子育て支援総合計画」の取組の成果・課題等を踏まえ、更なる浦安市の子どもの健やかな育ちと子育てを、行政だけでなく地域全体で支援していく社会の実現を目指し「第2期浦安市子ども・子育て支援総合計画」を策定しました。

■主な関連施策・事業

4 全ての家庭が安心とゆとりを持てる子育て支援

(3) 子育て家庭への経済的支援

5 地域で子どもを見守り大切にすまちづくり

(1) 子どもの安全を見守る環境づくり

(2) 子育て家庭を応援するまちづくり

(3) ワーク・ライフ・バランスを推進する地域づくり

⑪ 浦安市第2次環境基本計画＜2014（平成26）年3月策定＞

国は2012（平成24）年4月に「第四次環境基本計画」を閣議決定し、「安全」を確保することを前提として、「低炭素」・「循環」・「自然共生」の各分野が、行政、企業、NPO、市民などの参加の下で統合的に達成され、健全で恵み豊かな環境が地球規模から身近な地域にわたって保全される社会をめざすべき持続可能な社会の姿として掲げ、9つの優先的に取り組む重点分野を示しました。

本市では、東日本大震災の経験と復興にあわせた環境価値の創生に向けた取り組みの必要性をはじめとする本市を取り巻く環境の現況と課題、こうした国の動向などを踏まえ、2014（平成26）年度から2020（令和2）年度までの7か年を計画期間とする計画を策定しました。

■主な関連施策・事業

基本方針3：地球にやさしい低炭素社会を形成する

(1) 省エネルギー行動の推進

(2) 建物・設備等への再生可能エネルギー等導入、省エネルギー化の推進

・住宅における太陽光発電、HEMSなどの省エネルギー・創エネルギー機器設置への補助、情

報提供などにより、環境への負荷を低減し、エネルギーの有効利用を促進

- ・住宅における電気自動車等普通充電設備設置への補助により、環境への負荷低減を促進
- ・家庭における雨水利用の導入を促進

(3) 低炭素のまちづくりの推進

4-3 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～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、特定空き家等に対する措置、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 ㎡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㎡から200㎡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】

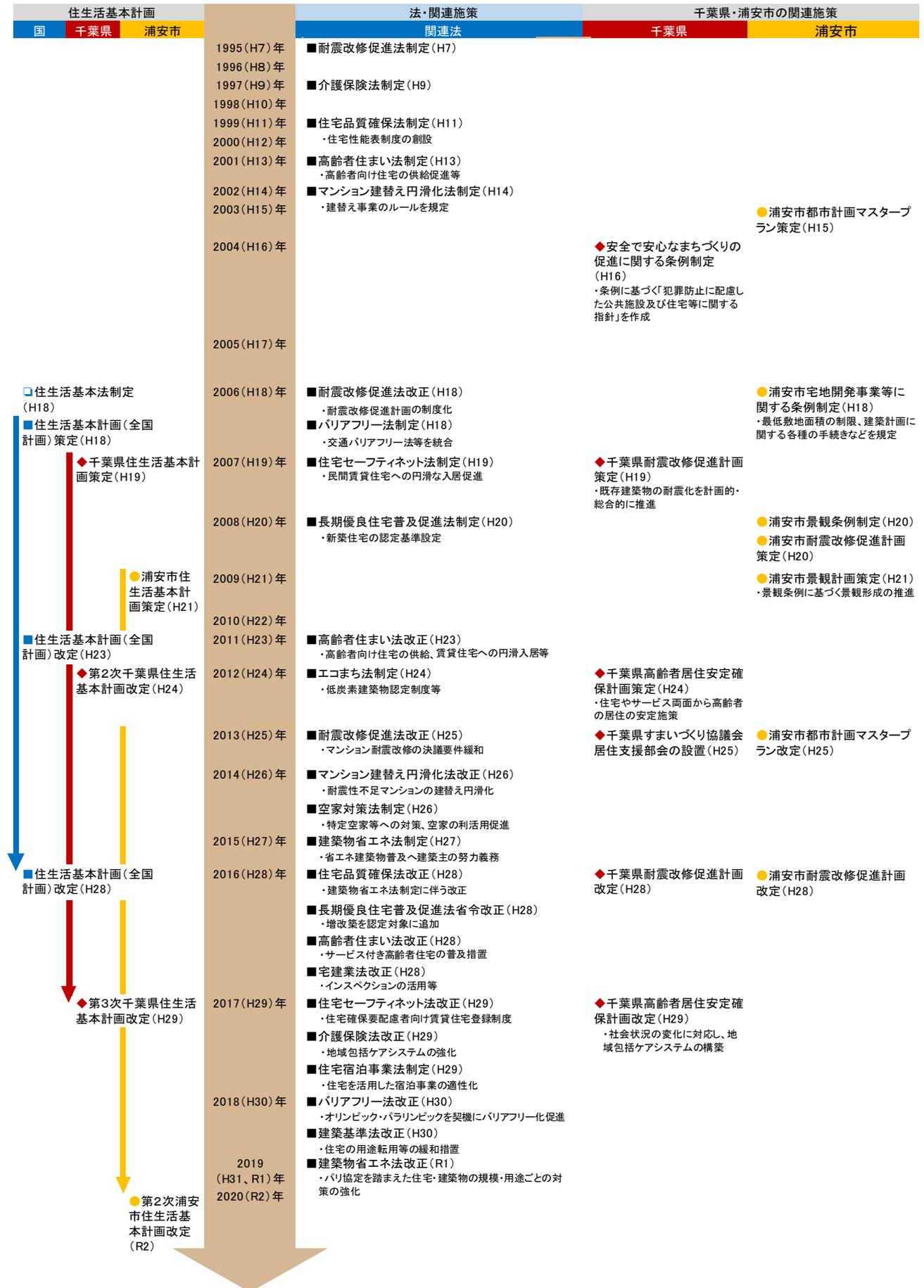
2017（平成 29）年10月の住宅セーフティネット法の改正法の施行により、家賃債務保証、住宅確保要配慮者への円滑な入居の促進に関する情報提供・相談や見守り等の生活支援を業務とする法人を都道府県知事が指定する制度が創設されました。

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。

■国、千葉県及び本市の住宅施策の動向



4-4 浦安市の住宅施策を取り巻く課題

(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。

● 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。

● 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（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）未満の住宅戸数比率が 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。

● 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。

● 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。

● 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。

(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。

● 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。

(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。

● 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。

● 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。

● 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。

（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。

● 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。

(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。

● 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。

(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。

● 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。

● 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。

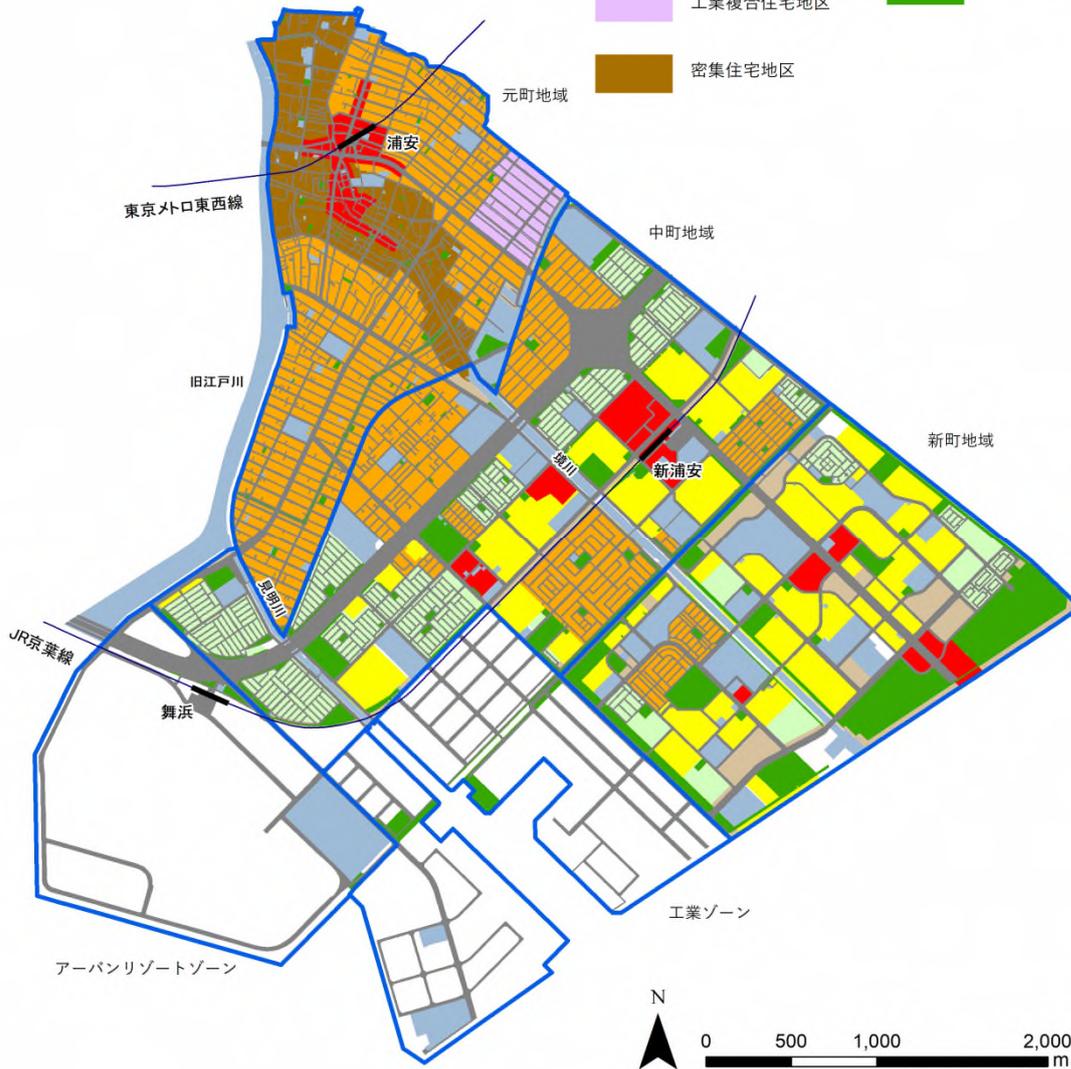
(10) 住宅地特性

● 住宅地特性

■ 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 m²）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「二つの古い」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。

第2次浦安市住生活基本計画策定基礎調査報告書

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/>



浦安市