

# 第2次浦安市住生活基本計画

## 【改定版】

### （案）

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

令和8年3月





# 目 次

## 第1章 計画の目的と位置づけ

1 改定の背景と目的	1
2 国・千葉県の動向	2
3 浦安市住生活基本計画の位置づけ	10
4 計画期間	10

## 第2章 現状と課題

1 住生活の現状と課題	11
（1）人口・世帯数	11
（2）住宅セーフティネット	17
（3）コミュニティ	19
（4）住宅ストック	20
（5）分譲集合住宅（分譲マンション）	23
（6）住宅市場	26
（7）住環境	28
（8）防災	30
（9）環境	31
2 住宅地特性と課題	32

## 第3章 計画の基本理念と基本目標

1 基本理念	35
2 基本目標及び施策の体系	36
3 重点的な施策の設定	38
4 施策の展開における行政等の役割	39
（1）市民の役割	39
（2）市の役割	39
（3）事業者等の役割	39

## 第4章 住宅施策の展開

1 重点的な施策	41
重点的な施策1 多様なニーズに対応できる住宅ストックの形成	41
重点的な施策2 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築	43
重点的な施策3 戸建住宅地の再生	45
重点的な施策4 分譲集合住宅の適正な維持管理・再生	47
重点的な施策5 災害に強い住宅市街地の整備	49
2 施策の方向性と施策の内容	51
施策の方向性1 誰もが住み続けられる地域共生社会の構築	51
施策の方向性2 住宅セーフティネットの構築・充実	55
施策の方向性3 多様な暮らし方の選択が可能な住宅の確保	59

施策の方向性4	新たな住宅ストック活用ニーズへの対応	62
施策の方向性5	良好な戸建住宅地の維持・再生	63
施策の方向性6	集合住宅の適正な維持管理・再生 【浦安市マンション管理適正化推進計画】	66
施策の方向性7	安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成	73
施策の方向性8	環境に配慮した住宅市街地の形成	79
3	住宅地特性別の方向性	81

## 第5章 計画の実現に向けて

1	施策の推進体制	83
(1)	庁内関係部門の連携	83
(2)	国・県との連携	83
(3)	市民、市民団体及び関係事業者等との連携	83
2	評価指標等の設定と進行管理	84
(1)	評価指標の設定	84
(2)	進行管理	84
(3)	評価指標	85

用語解説	89
------	----

## 資料編

1	国、県及び本市の住宅施策の動向	98
2	計画策定の体制と経過	100
3	人口・世帯の状況	112
4	住宅等の状況	125
5	住環境の状況	141
6	地域特性	146
7	住まいに対する市民意識	154

### ■ 統計上の注意

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

### ■ 西暦との併記について

基本的には元号と西暦での併記をしています。

### ■ 「空き家」と「空家」の表記について

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

### ■ 「障害」と「障がい」の表記について

法令に基づき表記する場合は「障害」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」と表記しています。

### ■ 用語の解説

本編中「※」がついている用語については、「用語解説」を参照してください。

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## 1 改定の背景と目的

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

現在においては、発展の礎となった埋立地での開発も終盤となり、これまでのまちを開発していく「発展期」から、まちを維持更新していく「成熟期」を迎えています。

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

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

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

令和2年(2020 年)3月に第2次住生活基本計画を策定してから5年が経過し、さらなる住宅施策の推進とともに、全国計画及び県計画の見直し等を踏まえ、これらとの整合を図るため改定を行いました。また、今回の改定に合わせて、マンション管理適正化推進計画を本計画に内包することとしました。

## 2 国・千葉県の動向

### (1) 国の動向

#### ① 住生活基本計画(全国計画)の改定・素案(令和7年(2025年)11月)

国は、令和3年(2021年)3月19日に、「住生活基本計画(全国計画)(令和3年度～令和12年度)」を策定しましたが、令和6年(2024年)10月より、半世紀先の2050年の社会経済情勢等を見据えながら議論を行っています。

素案では、生産年齢人口の急減の一方で単身高齢者世帯はおよそ5割増になると見込まれるなど人口及び世帯の構成の大きな変化、多様なライフステージ\*を支えるための豊かな住生活を実現できる市場環境の整備の必要性等を踏まえ、今後の検討を進める上での課題や方向性を示しています。

##### 【基本的な施策】

##### ○「住まうヒト」の視点

- 1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備
- 2 若年世帯や子育て世帯\*が希望する住まいを確保できる社会の実現
- 3 住宅確保要配慮者\*が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備
- 4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

##### ○「住まうモノ」の視点

- 5 多世代にわたり活用される住宅ストック\*の形成
- 6 住宅ストック\*の性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築
- 7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進
- 8 持続可能で多様なライフスタイル\*に対応可能な住宅地の形成
- 9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

##### ○「住まいを支えるプレイヤー」の視点

- 10 担い手の確保・育成や海外展開を通じた住生活産業の発展
- 11 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

#### ② 関連法の制定・改正

##### 【住宅宿泊事業法の制定(平成29年(2017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、平成29年(2017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。

## 【バリアフリー法の改正(令和2年(2020年)5月)】

「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)」について、平成30年(2018年)12月の「ユニバーサル社会実現推進法」の制定や東京オリンピック・パラリンピック競技大会を契機とした共生社会実現に向けた機運醸成等を受け、「心のバリアフリー※」に係る施策などソフト対策等を強化する必要から、次のような改正が行われました。

### 1)公共交通事業者など施設設置管理者におけるソフト対策の取組強化

- ・公共交通事業者等に対するソフト基準適合義務の創設(スロープ板の適切な操作、明るさの確保等)
- ・公共交通機関の乗継円滑化のため、他の公共交通事業者等からのハード・ソフト(旅客支援、情報提供等)の移動等円滑化に関する協議への応諾義務を創設
- ・障がい者等へのサービス提供について国が認定する観光施設(宿泊施設・飲食店等)の情報提供を促進

### 2)国民に向けた広報啓発の取組推進

- ・国・地方公共団体・国民・施設設置管理者の責務等として、「車両の優先席、車椅子用駐車施設、障害者用トイレ等の適正な利用の推進」を追加するなど、優先席、車椅子使用者用駐車施設等の適正な利用の推進
- ・目的規定、国が定める基本方針、市町村が定める移動等円滑化促進方針マスタープランの記載事項や、基本構想に記載する事業メニューとして「心のバリアフリー※」に関する事項の追加

### 3)バリアフリー※基準適合義務の対象拡大

- ・公立小中学校及びバス等の旅客の乗降のための道路施設(旅客特定車両停留施設)を追加

## 【マンション管理適正化法の改正(令和2年(2020年)6月)】

マンション管理の適正化を図る「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)」が改正され、国による基本方針の策定のほか、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進に向けたマンション管理適正化推進計画制度及びマンション管理計画認定制度※の創設、管理適正化のための指導・助言等の措置が導入されました。

## 【マンション建替え円滑化法の改正(令和2年(2020年)6月)】

マンションの建替えや除却、敷地の売却や分割に関する事業について定めた「マンションの建替え等の円滑化に関する法律(マンション建替え円滑化法)」が改正され、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー※性能が確保されていないマンション等についての除却の必要性に係る認定対象が拡充されたほか、要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地における敷地分割制度が創設されました。

## 【長期優良住宅法等の改正(令和3年(2021年)5月)】

多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素※社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅※の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備に係る「長期優良住宅※の普及の促進に関する法律(長期優良住宅法)」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質法)」及び「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」について、次のような制度の見直し等が行われました。

### 1)長期優良住宅※の普及促進等

- ・共同住宅の認定基準の合理化等、認定対象の拡大
- ・住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅※の基準の確認を併せて実施するなど認定手続きの合理化
- ・頻発する豪雨災害等への対応としての認定基準への災害リスクに配慮する基準の追加

### 2)既存住宅に係る紛争処理機能の強化等

- ・リフォーム※、既存住宅売買等に関する瑕疵保険※に加入した住宅に係る紛争の住宅紛争処理の対象への追加等住宅紛争処理制度の拡大
- ・住宅紛争処理支援センターによる機能強化(住宅の瑕疵情報の収集・分析・活用等)

## 【建築基準法等の改正(令和4年(2022年)6月)】

令和3年(2021年)10月のエネルギー基本計画で地球温暖化対策等の削減目標を強化したことを受け、「建築基準法」や、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等に関する法律(建築物省エネ法)」等について、次のような規制の見直しや制度の創設、改正等が行われました。

### 1)省エネ対策の加速

- ・全ての新築住宅・非住宅への省エネ基準適合の義務付けによる省エネ性能の底上げ
- ・住宅トップランナー制度※の対象拡充と省エネ性能表示の推進によるより高い省エネ性能への誘導
- ・住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設と形態規制の合理化によるストックの省エネ改修
- ・「建築物再生可能エネルギー利用促進区域※」の導入と形態規制の合理化、再エネ導入効果の説明義務付けによる再エネ設備の導入促進など

### 2)木材利用の促進

- ・防火規制の合理化(3000㎡超の大規模建築物の全体の木造化促進、大規模建築物における部分的な木造化の促進、低層部分の木造化の促進)
- ・構造規制における簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大など

## 【空家対策法の改正(令和5年(2023 年)12 月)】

適切な管理が行われていない空家等が防災、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、空家等※の活用のための対応が必要との背景から制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家対策法)」においては、国による基本指針の策定・市町村による計画の策定など、市町村による空家等※についての情報収集や空き家※及びその跡地の活用、特定空家等※に対する措置、財政上の措置及び税制上の措置等が施策として位置づけられていましたが、改正により、空家等の活用拡大を図るための「空家等活用促進区域※」や市町村長が NPO※法人等を指定する「空家等管理活用支援法人※」制度、管理の確保に向け特定空家化を未然に防ぐための「管理不全空家等※」が創設されました。また、特定空家等※に対する措置についても、財産管理人による空家等の管理・処分や代執行の円滑化が図られました。

## 【住宅セーフティネット法※の改正(令和6年(2024 年)6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、障がい者、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※に対する居住支援のため、都道府県がNPO※法人等を指定する「居住支援法人※」等が大家と連携して要配慮者の入居中のサポートを行う「居住サポート住宅※」が創設されたほか、賃借人の死亡時まで継続し死亡時に終了する「終身建物賃貸借※」の認可手続きを簡素化し利用促進を図っています。

同年に「生活困窮者自立支援法」も改正され、居住支援の強化を進めています。

## 【高齢者住まい法の改正(令和6年(2024 年)6月)】

「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」による「サービス付き高齢者向け住宅※登録制度」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ができる環境を備えるものとしています。同住宅については、入居者を一定期間以上確保できない場合に、都道府県知事の承認を受けて高齢者等以外の住宅確保要配慮者※に賃貸等することができるとされました。

## 【区分所有法等の改正(令和7年(2025 年)5月)】

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るため、マンションの所有に関する「建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)」のほか、マンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法(改正後は「マンションの再生等の円滑化に関する法律(マンション再生円滑化法)」)等が改正され、次のような制度の見直しや創設が行われました。

### 1)管理の円滑化等の推進

- ・分譲事業者が管理計画を作成して管理組合※に引き継ぐ仕組みの導入や、管理業者の自己取引等についての区分所有者への事前説明の義務化等、適正な管理を促す仕組みの充実
- ・修繕等の決議は集会出席者の多数決によること等、集会の決議の円滑化
- ・マンション等に特化した財産管理制度の創設

### 2)再生の円滑化等の推進

- ・建替え以外の再生等も多数決決議(4/5)で可能にする等、新たな再生手法の創設
- ・容積確保のため隣接地等の取り込みや容積緩和の活用等の多様なニーズに対応した建替え等の推進

### 3)適正な管理と円滑な再生等に向けた地方公共団体の取組の充実

- ・危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等の措置の導入
- ・区分所有者の意向把握・合意形成支援等を行う民間団体の登録制度の創設

## 【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)(平成 24 年(2012 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)(平成 25 年(2013 年)5月)
- ・宅地建物取引業法(平成 28 年(2016 年)6月)

## (2) 千葉県の動向

### ① 第4次千葉県住生活基本計画の策定(令和4年(2022年)11月)

国の「住生活基本計画(全国計画)」の策定を踏まえて、計画期間を令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間とする「第4次千葉県住生活基本計画」が策定されました。

千葉県の持つ様々な魅力を最大限活用するとともに、多様な個性が力を発揮できる社会を作ること、すべての県民が豊かな地域社会と住まいを実現し、「千葉の未来」を創造していくことを理念として、「千葉の未来を切り開く！豊かな住生活」～社会の変化や多様化する価値観に対応した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「社会環境の変化からの視点」、「居住者・コミュニティ※からの視点」、「住宅ストック※・産業からの視点」の3つの視点に分けて、6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

#### 【社会環境の変化からの視点】

##### ●目標1 新しい日常に対応した住まい方の実現

テレワークの普及、勤務場所に縛られない柔軟な働き方、多様なライフスタイル※を実現する田園居住や二地域居住など、新たな価値観が求められており、これらの新たなニーズに対応した住生活の実現を目指します。また、住生活を豊かにする新技術を活用することにより、住生活の利便性の向上を図っていきます。

##### ●目標2 自然災害に備えた安全な住まいづくり

頻発・激甚化する自然災害に対し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が求められており、災害に備えた防災・減災対策に取り組めます。また、災害時には、市町村や関係団体との連携に基づき、応急仮設住宅の供給や応急修理の対応などを速やかに実施します。さらに、住宅復旧支援体制を整備するとともに、恒久住宅への移行を支援するなど、県民の再建支援を進めます。

#### 【居住者・コミュニティ※からの視点】

##### ●目標3 若年・子育て世帯※が安心して暮らせる地域社会づくり

少子高齢化が進行し、人口・世帯数の減少が見込まれる中で、千葉県の活力を維持していくためには、子育て世帯※や若年世帯に選ばれ、安心して住み続けることができる魅力的な住宅供給と住環境の形成を目指す必要があることから、各種サービスの充実を図ることにより、子育てしやすい環境の整備を進めます。また、地域コミュニティ※の活性化を図るなど、住宅団地の維持・再生に取り組めます。

##### ●目標4 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり

高齢化のさらなる進展に伴い、高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯の増加、要支援・要介護状態の高齢者の増加が見込まれることから、高齢者の特性や一人ひとりの心身の状況、本人や家族の意向に応じた多様な住まいを確保していきます。また、介護が必要になっても安心して住み慣れた地域で自分らしく最期まで暮らすことができるよう、「地域包括ケアシステム※」の構築を推進します。

※「千葉県高齢者居住安定確保計画」として位置づけ、高齢者向け住まいの整備促

進と、生活支援の両面から高齢者を支え、高齢者の居住の安定確保を実現する方策を示します。

●目標5 住宅確保要配慮者※が安心して暮らせる地域社会づくり

住宅確保に配慮が必要な低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯※などの住宅確保要配慮者※は今後も増加し、さらに多様化していくことが見込まれ、それぞれの状況に応じた住宅支援が必要になることから、公的賃貸住宅を適切に供給するとともに、民間賃貸住宅や既存住宅を活用した重層的なセーフティネットの構築を目指します。また、市町村や居住支援団体等との連携を強化することにより、居住支援体制を整備していきます。

※「千葉県賃貸住宅供給促進計画」として位置づけ、住宅確保要配慮者※の居住の安定確保に向け、効果的な施策を推進していきます。

【住宅ストック※・産業からの視点】

●目標6 脱炭素※社会に向けた良質な住宅ストック※の形成と適切な維持管理

脱炭素※社会の実現に向けて、住宅分野においても長寿命でライフサイクル CO2 排出量が少ない住宅ストック※の拡充などが求められることから、省エネルギー性能の高い住宅の普及・促進や、既存住宅を安心して取得できる仕組みづくり、住宅リフォーム※の環境整備を進めていきます。また、高経年のマンションが増加する中、問題を抱えたマンションが多くなっており、適正な管理の推進に向け、管理状況を的確に把握し、助言・指導などを行いながら、必要な支援を実施していきます。

さらに、増加する空き家※については、放置すれば安全性の低下や周辺環境や景観への影響が生じるものもあることから、市町村や関係団体と連携し、適切な空き家※理と不良ストックの除却等を促進します。

※一部を「千葉県マンション管理適正化推進計画」として位置づけ、町村部における分譲マンションの管理適正化に向け、効果的な施策を推進していきます。

② 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平成25年(2013年)7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しているほか、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】

平成29年(2017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賃貸住宅(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、令和6年(2024年)4月1日時点で、県内において42,960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】

平成 29 年(2017 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、令和7年(2025年)6月 12 日時点で、県内において 42 法人指定しています。

### 【千葉県あんしん賃貸支援事業】

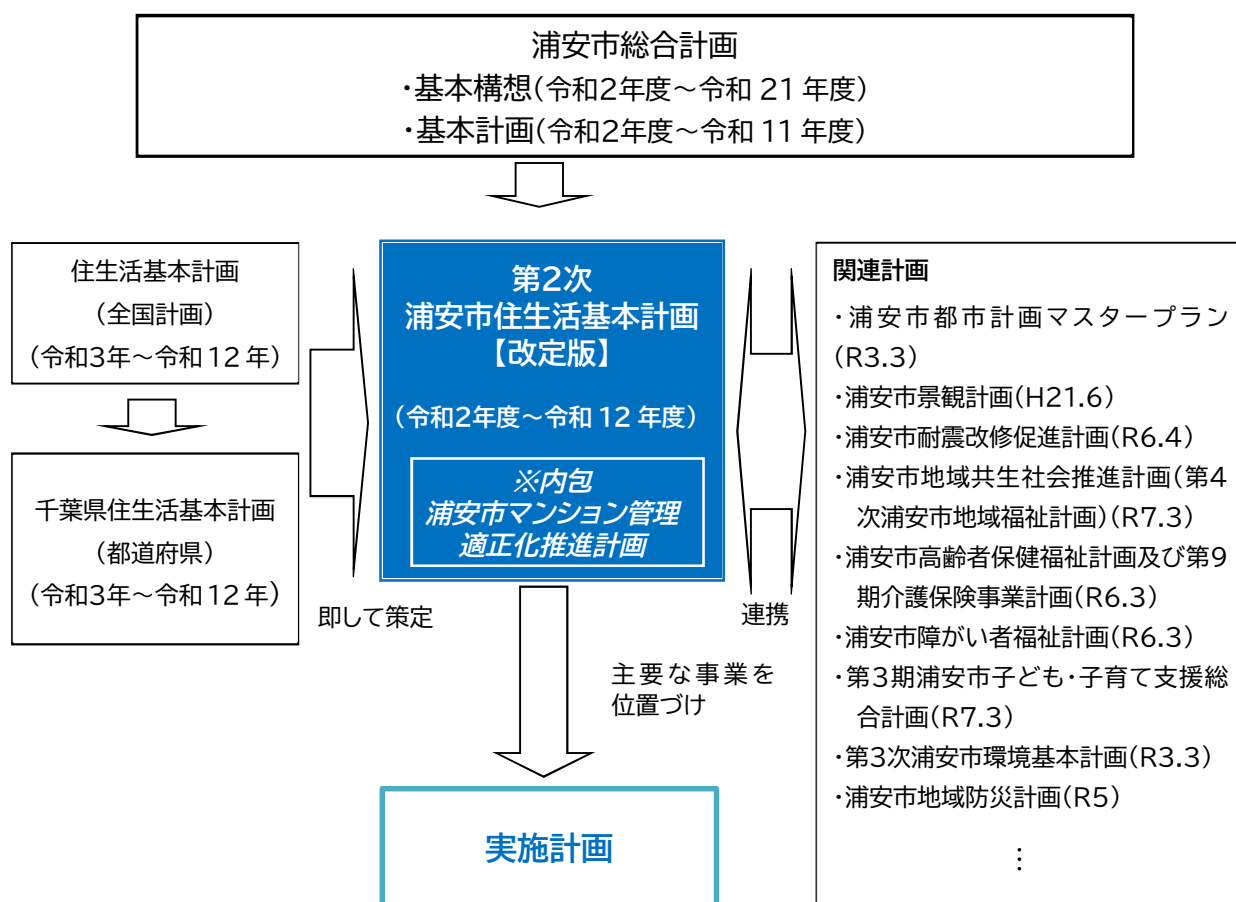
住宅確保要配慮者※の住まい探しに協力する不動産仲介業者(千葉県あんしん賃貸住宅協力店)や入居前・入居後の居住支援を行う団体(千葉県あんしん賃貸支援団体)の登録を行い、千葉県ホームページ等で情報提供を行うことにより、住宅確保要配慮者※の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築支援を目的とする事業として、国モデル事業の終了に伴い平成 23 年度(2011 年度)から県事業として開始しました。千葉県あんしん賃貸住宅協力店は令和 7 年(2025 年)9 月 17 日時点で 156 店、千葉県あんしん賃貸支援団体は令和6年(2024 年)8月 19 日時点で 13 団体を登録しています。

### 3 浦安市住生活基本計画の位置づけ

第2次浦安市住生活基本計画(以下「本計画」といいます。 )は、国・県の住生活基本計画に即し、浦安市総合計画を上位計画として、本市の住宅・住環境に関する基本的な方針や推進すべき施策の方向性を示す計画として定めます。また、併せてマンション管理適正化法第3条の2に基づき令和6年(2024 年)に策定した「浦安市マンション管理適正化推進計画」を本計画に内包する形で位置づけます。

なお、本計画で示す主要な事業を実施計画に位置づけます。

#### ■第2次浦安市住生活基本計画の位置づけ



### 4 計画期間

本計画の期間は、令和2年度(2020 年度)から令和 12 年度(2030 年度)までの 11年間とします。

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

## 第2章 現状と課題

### 1 住生活の現状と課題

#### (1) 人口・世帯数

##### ● 人口は近い将来にピークを迎え、減少に向かう

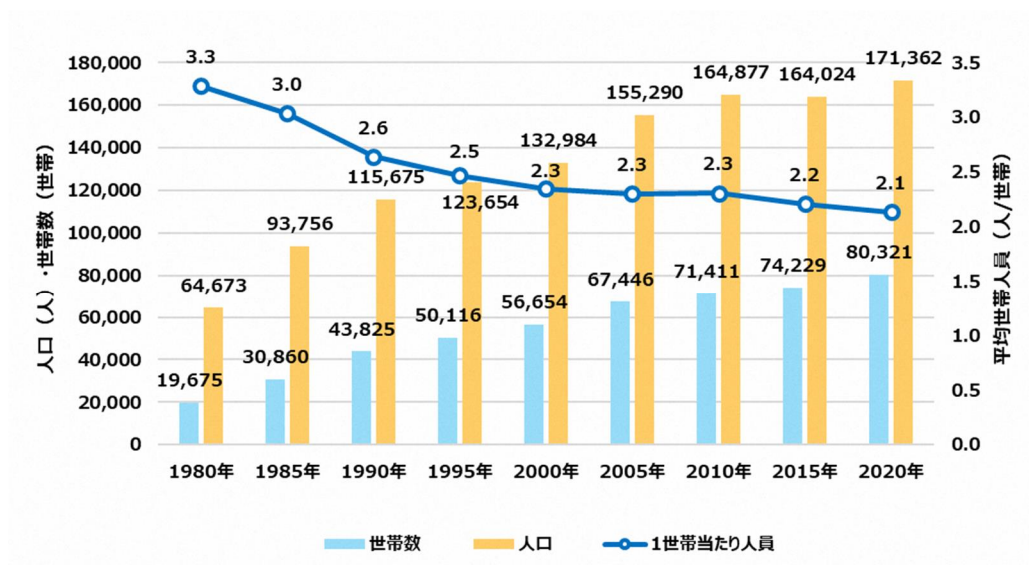
本市の人口は、昭和 50 年代の埋立地の住宅地開発の本格化に伴い、昭和 50 年(1975年)以降に大きく増加し、昭和55年(1980年)に64,673人であった人口は、令和2年(2020年)には171,362人と2倍以上増加しました。

平成 23 年(2011 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、令和 18 年(2036 年)の 175,529 人でピークを迎え、緩やかに減少すると見込まれます。

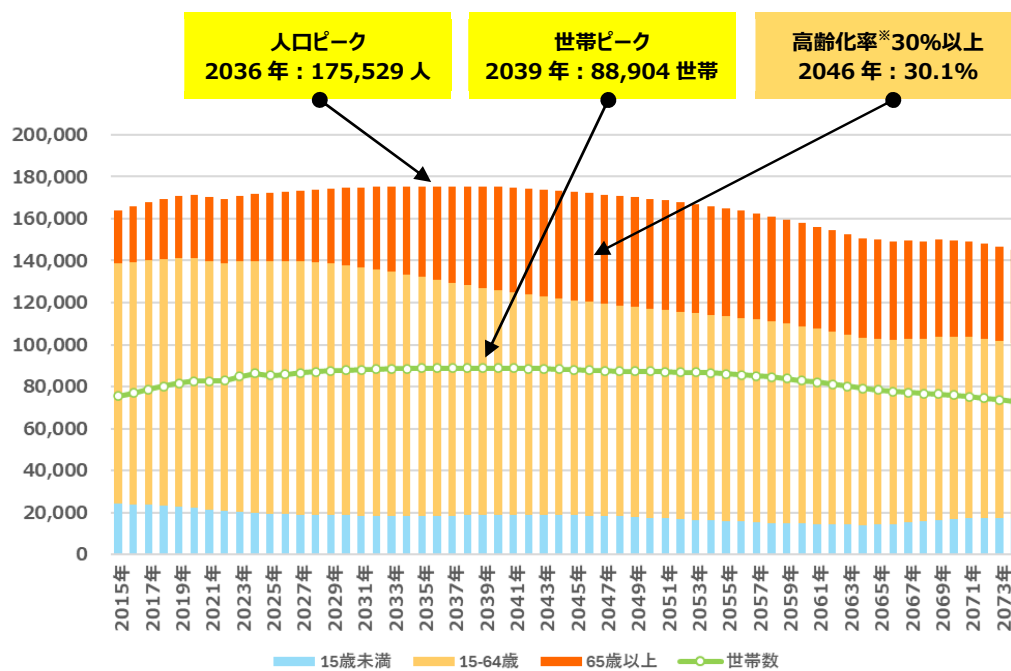
世帯数も昭和 50 年(1975 年)以降に大きく増加しましたが、近年、増加傾向は鈍化しており、令和 21 年(2039 年)の 88,904 世帯をピークに減少すると見込まれます。

##### ■ 国勢調査による浦安市の人口、世帯数の推移



(資料: 国勢調査)

## ■人口、世帯数、年齢3区分人口の推移と推計



(資料：令和7年度浦安市人口推計(企画政策課))

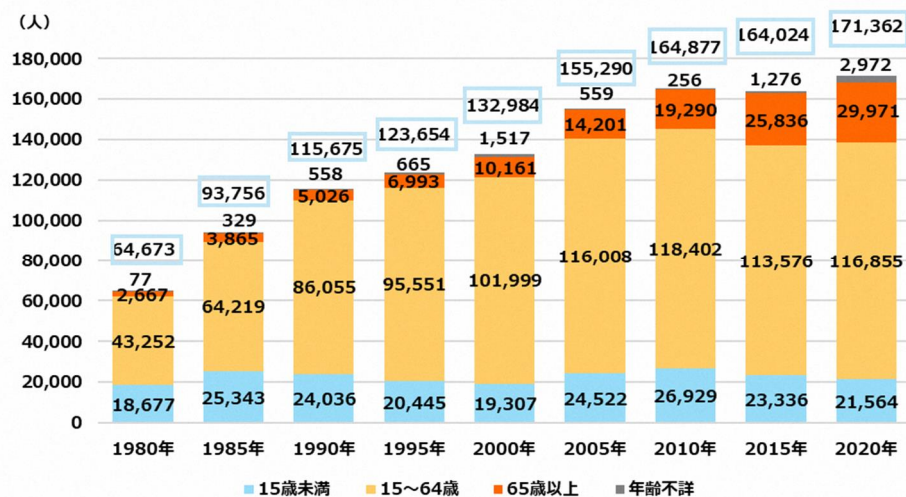
## ● 少子高齢化が進む

令和2年(2020年)の15歳未満の年少人口比率は12.6%を占め、市の人口の平均年齢は42.1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、平成27年(2015年)には、高齢者人口が年少人口を上回りました。令和28年(2046年)には高齢化率※が30%を超え、その後も高齢化率※は高まっていくと見込まれます。

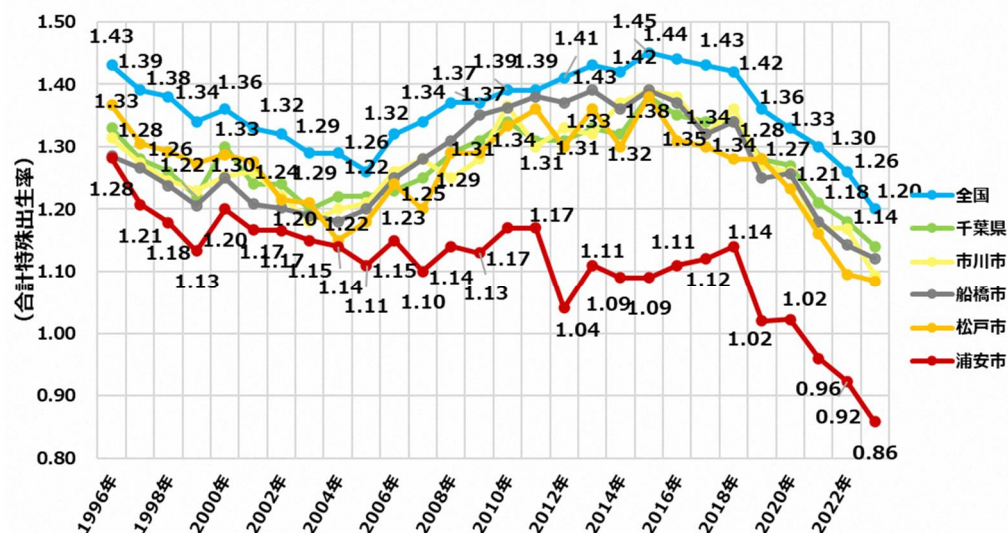
また、本市の令和5年(2023年)の合計特殊出生率は0.86と、県平均の1.14や周辺の自治体に比べ低い水準となっています。

## ■年齢3区分別人口の推移



(資料：各年国勢調査)

## ■合計特殊出生率の推移



(資料:千葉県 HP 合計特殊出生率の推移 市町村別)

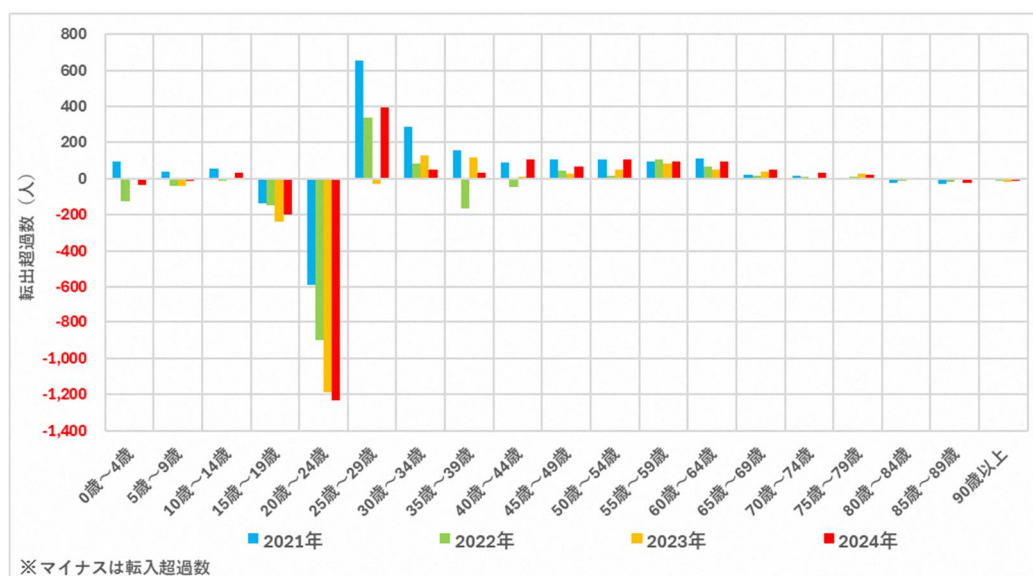
## ● 子育て世代の転出傾向

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

本市の賃貸住宅は、持ち家に比べて居住室面積(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)未達の住宅戸数比率が 24.2%を占め、周辺の自治体に比べて高い割合となっており、子育て世代の住宅ニーズに対応できていない状況が見られます。

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

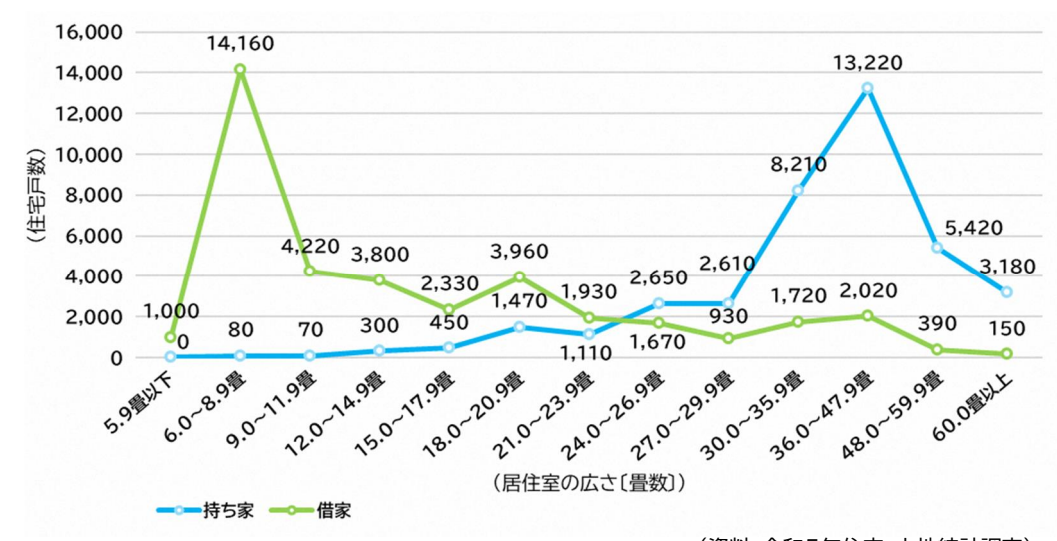
## ■年齢5歳階級別にみた転出超過数(※マイナスは転入超過数)の動向



※マイナスは転入超過数

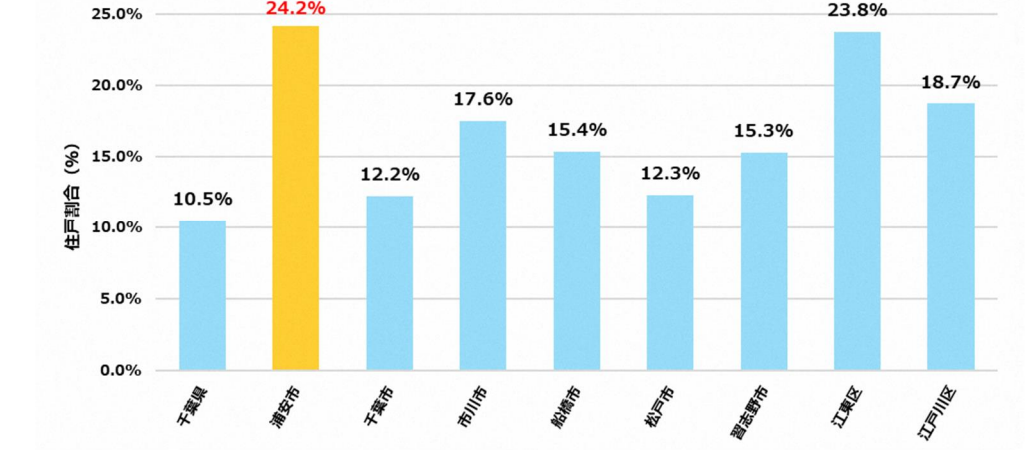
(資料:各年住民基本台帳人口移動報告)

■持ち家・借家別にみた居住室の広さ〔畳数〕別住宅数



(資料:令和5年住宅・土地統計調査)

■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:令和5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 (戸)	世帯数 (世帯)	1住宅当たり 居住室数 (室)	1住宅当たり 居住室の畳数 (畳)	1住宅当たり 延べ面積 (㎡)
総数		80,200	81,030	3.25	27.31	68.83
持ち家		38,760	39,380	4.51	39.29	98.96
公営の借家		460	460	2.16	13.19	31.35
都市再生機構 (UR)・公社の借家		2,490	2,500	3.28	27.06	66.50
民営借家		31,690	31,890	1.87	14.18	36.16
(建て方別)	一戸建	480	480	3.92	34.03	87.36
	長屋建	390	390	2.98	25.25	60.29
	共同住宅	30,800	30,990	1.82	13.72	35.01
	その他	30	30	3.00	18.00	85.00
給与住宅		3,630	3,630	2.06	15.96	38.68

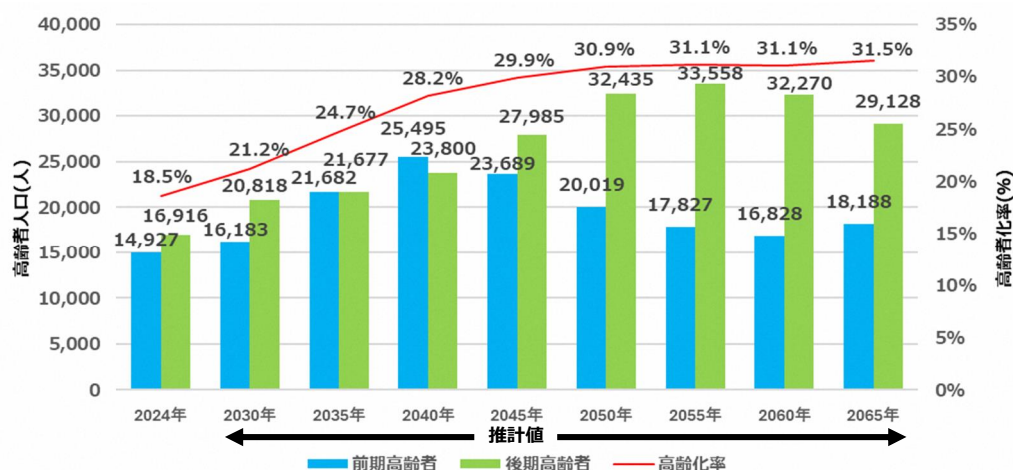
(資料:令和5年住宅・土地統計調査)

## ● 高齢者世帯や後期高齢者の割合の急増

令和6年(2024 年)の浦安市の 65 歳以上の高齢者の割合(高齢化率※)は 18.5%と全国の約 29.3%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、既に後期高齢者数が前期高齢者数を上回っている状況です。

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

### ■ 高齢者人口の推計

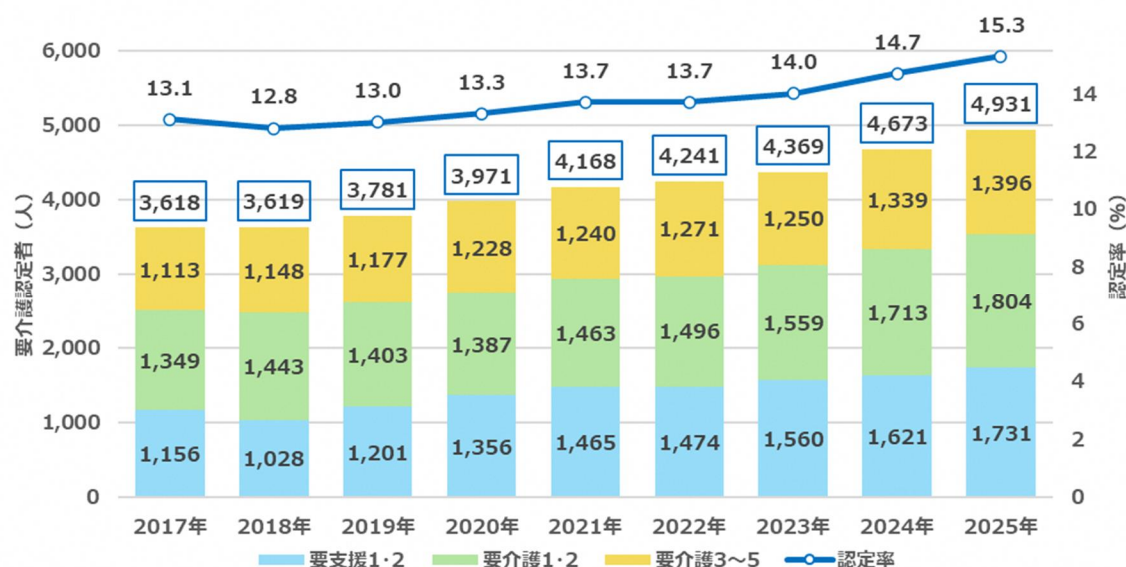


(資料: 令和7年度浦安市人口推計(企画政策課))

## ● 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いですが、近年、認定者数は増加しており、今後、高齢者数の増加に伴い、さらに認定者数が増加していくことが予想されます。

### ■ 要介護認定者数の推移(第1号被保険者数)



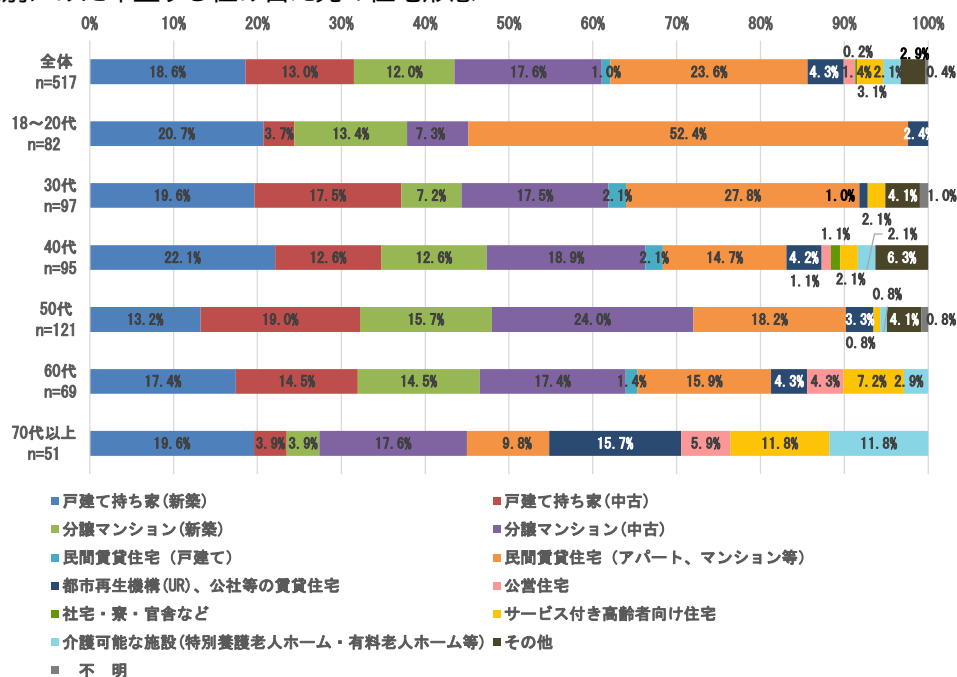
(資料: 地域包括ケア「見える化」システム(厚生労働省)各年3月末)

## ● 高齢者の多様な住まいのニーズに応じた選択肢の確保

市民意識調査によると、70 歳代以上の高齢者の住み替え意向は、他の世代に比べて「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」が高くなっており、「戸建て持ち家(新築)」や「分譲マンション(中古)」、「都市再生機構※(UR)、公社等の賃貸住宅」も上位を占めています。

また、親世帯と子世帯との近居※意向も強く、高齢者の住替えニーズは多様化しています。新築住宅の供給だけでなく、中古住宅の市場の拡大、賃貸住宅の質の向上、有料老人ホームや特別養護老人ホームなど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等、広く選択肢を用意していく必要があります。

### ■年代別にみた希望する住み替え先の住宅形態

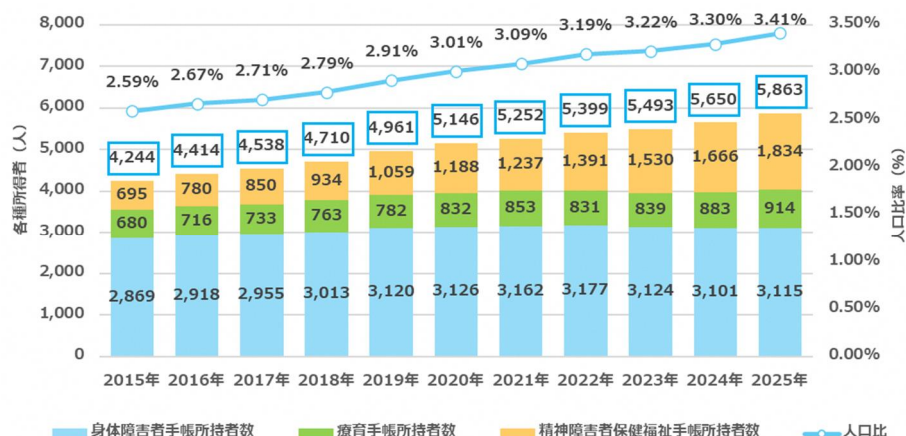


(資料:浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 令和7年8月)

## ● 各障がい者手帳所持者数の増加

各障がい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。重複障がいのある人もいるため実人数とは異なりますが、市民の3%強が障がい者手帳を所持しています。

### ■障がい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))

## (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※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。

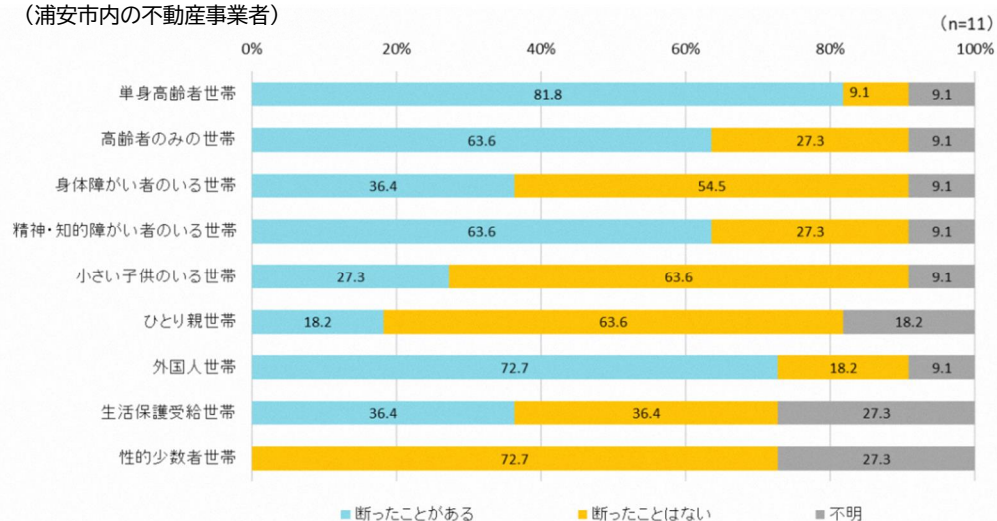
単身高齢者をはじめとする高齢者のみの世帯は、一般世帯に比べて年間収入が少なくなり、特に借家に住む高齢者世帯は年間収入の低い世帯が多くなっています。また、持ち家世帯であっても、高齢者世帯では年間収入の低い世帯の割合が高まります。

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、単身高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者※の民間賃貸住宅への入居に際して、「入居を断ったことがある」との回答が少なからずあり、民間賃貸住宅市場において住宅確保要配慮者※が自力で住宅を確保することが困難な場合があります。

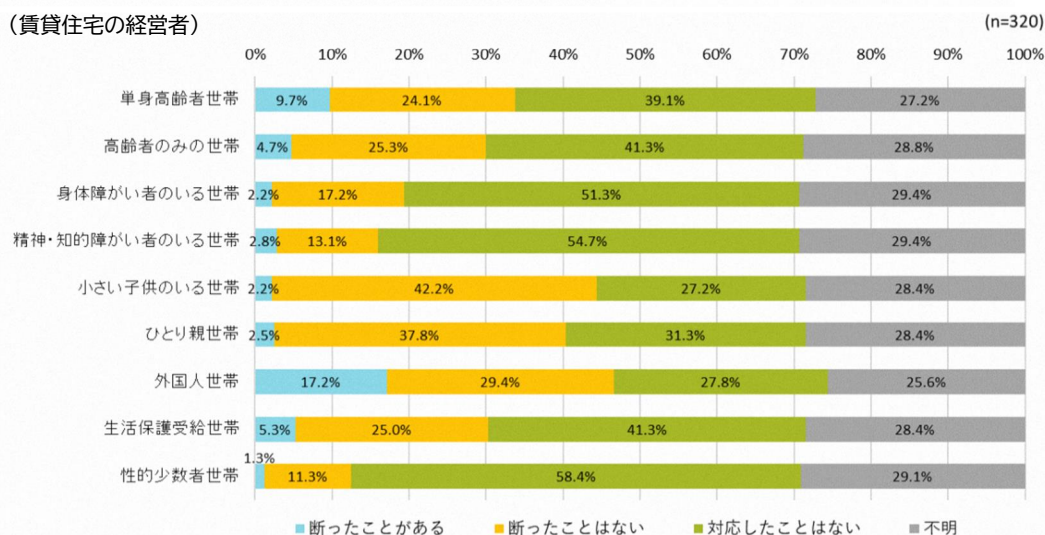
住宅確保要配慮者※等が生活の場に困ることなく、安心して暮らし続けられるように、重層的な住宅セーフティネット※の充実を図っていく必要があります。

### ■ 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者※の入居制限の状況

（浦安市内の不動産事業者）



（賃貸住宅の経営者）



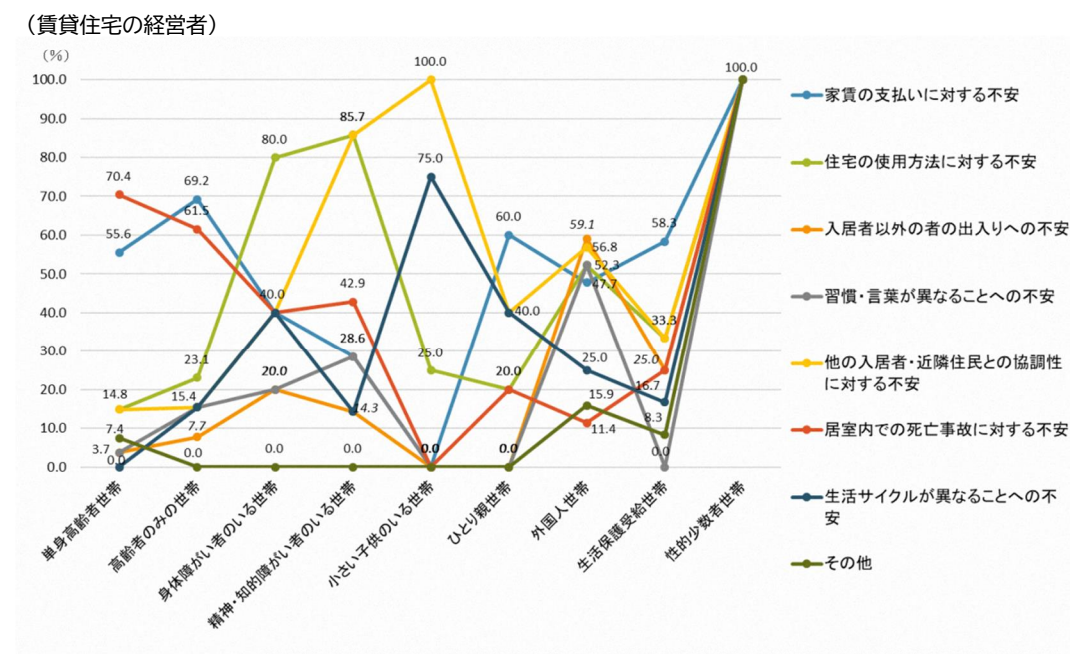
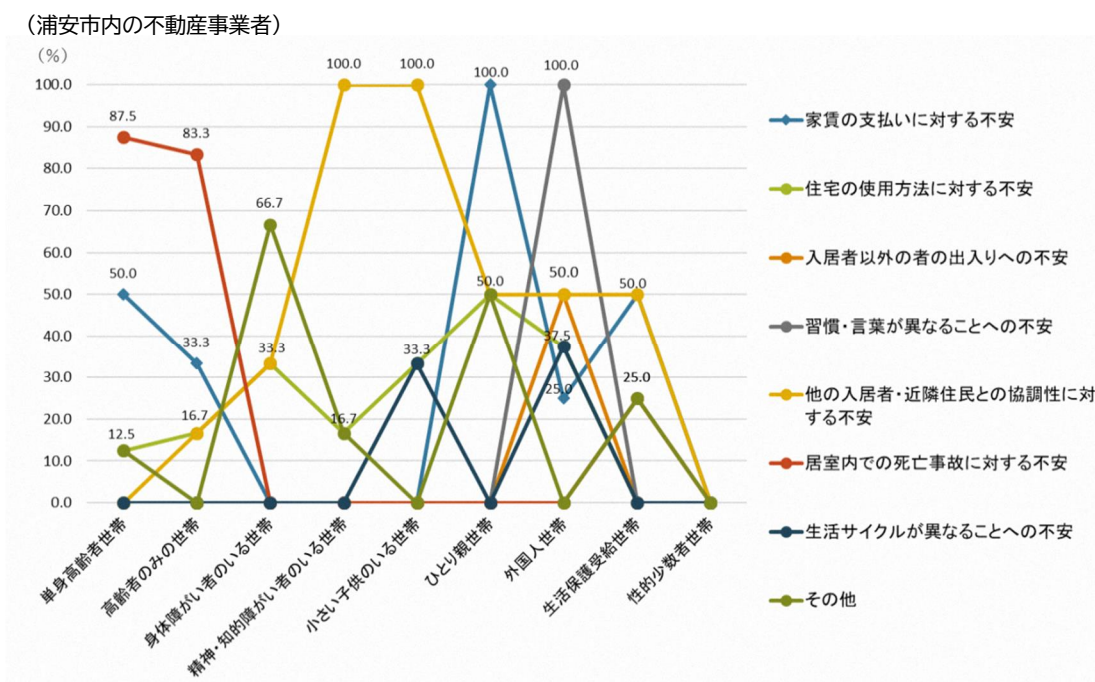
（資料：浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果報告書 令和元年 10 月）

## ● 多様な居住支援の必要性

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

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

## ■ 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者※の入居制限の理由



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

### (3) コミュニティ※

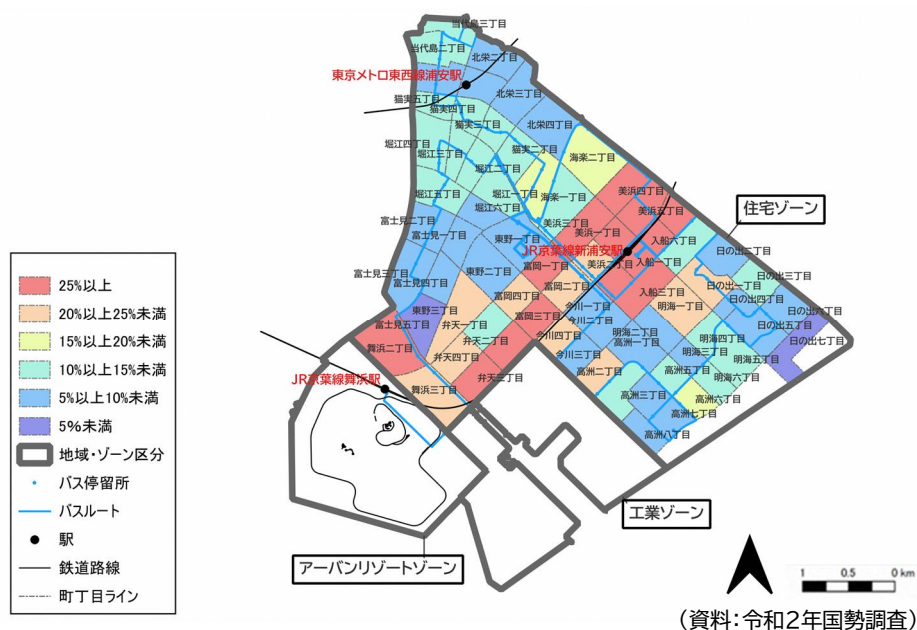
#### ● 持続可能なコミュニティ※づくり

本市では、令和 28 年(2046 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、第1期埋立地区では、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、一部の戸建住宅地や集合住宅地などでは、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。

今後、人口減少や高齢化の進展により、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住民や各種団体等への支援が求められます。

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

#### ■ 65 歳以上の高齢者のみの世帯比率(2020 年)



#### ● 地域共生社会への取組の必要性

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※

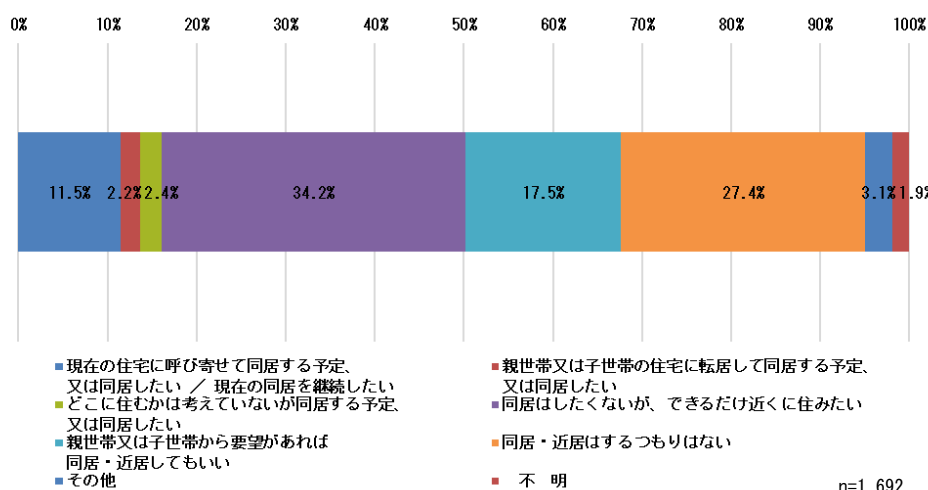
### ● 良質な戸建住宅ストック※の保全、資産の適正な継承・活用の必要性

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ます。また、その一方で、より利便性等の高い中古分譲集合住宅、(独)都市再生機構※や公社等の賃貸住宅、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。

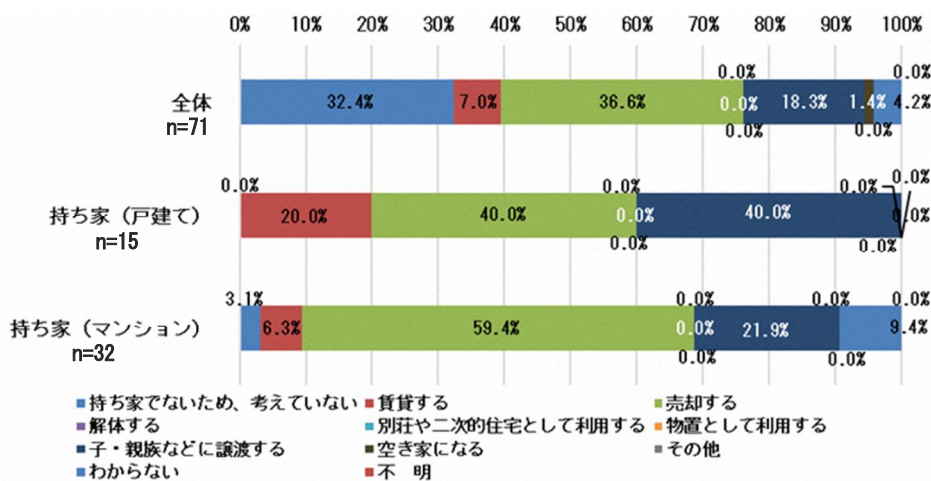
このため、今後の高齢者世帯の増加に伴い、戸建住宅の資産保全・活用ニーズが高まるものと考えられ、良質な戸建住宅の保全とともに、同居等による後世への資産継承、高齢者世帯の住み替え等に伴う戸建住宅の適切な賃貸化や転用等による資産活用の仕組みと、その周知が必要です。

### ■ 親世帯や子世帯との同居・近居※意向



(資料:浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 令和7年8月)

### ■ 住替えや相続等に伴って居住しなくなった住宅への対応(高齢者(65歳以上))



(資料:浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 令和7年8月)

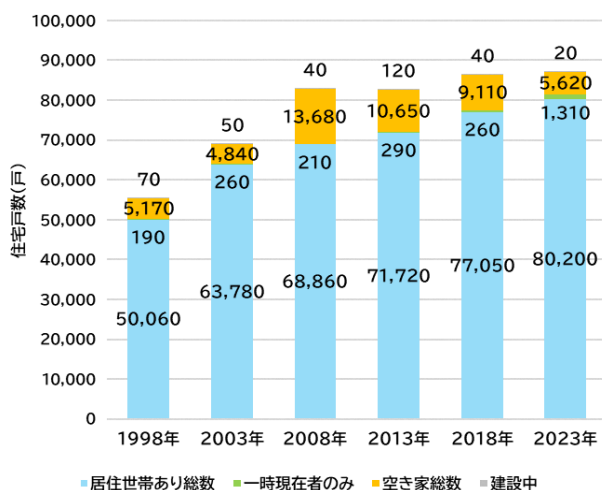
## ● 空き家※の状況把握、管理不全化の予防

「令和5年(2023 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8万7千戸で、ここ 20 年で約 1.3倍になっています。同調査での空き家率は 6.4%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。

市が令和元年度(2019 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 戸となっていますが、堀江・猫実・当代島地区の木造密集市街地※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)

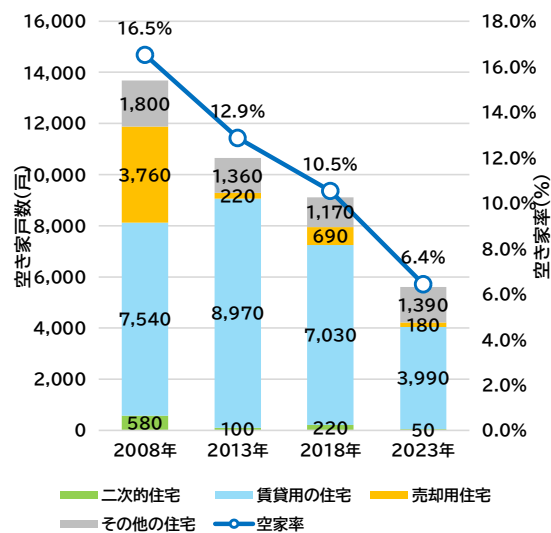
人口減少社会において、空き家※の増加が予想されるため、空き家※情報の継続的な把握と管理不全化の予防が求められます。

### ■住宅ストック※数の推移



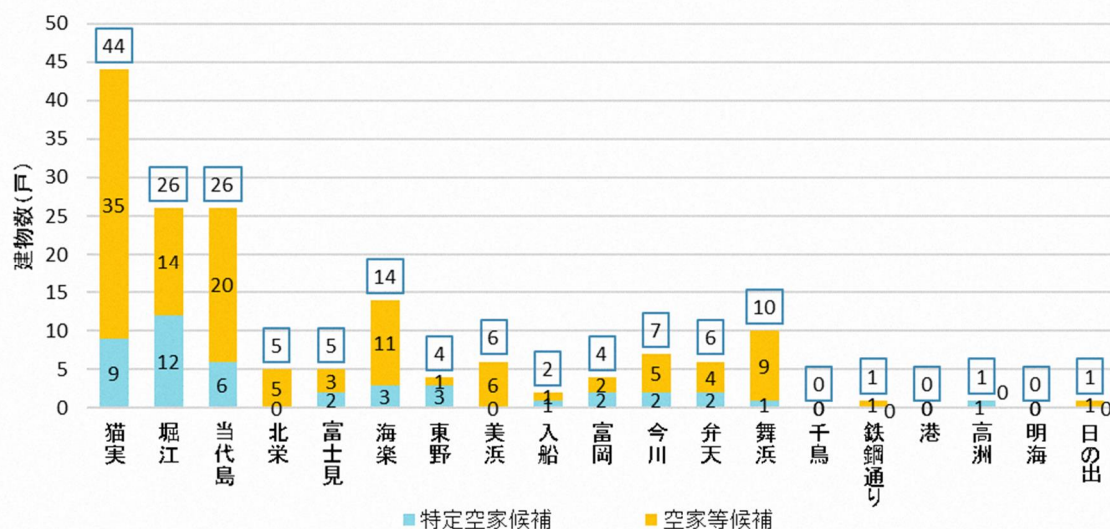
(資料:各年住宅・土地統計調査)

### ■状況別の空き家数の推移



(資料:各年住宅・土地統計調査)

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

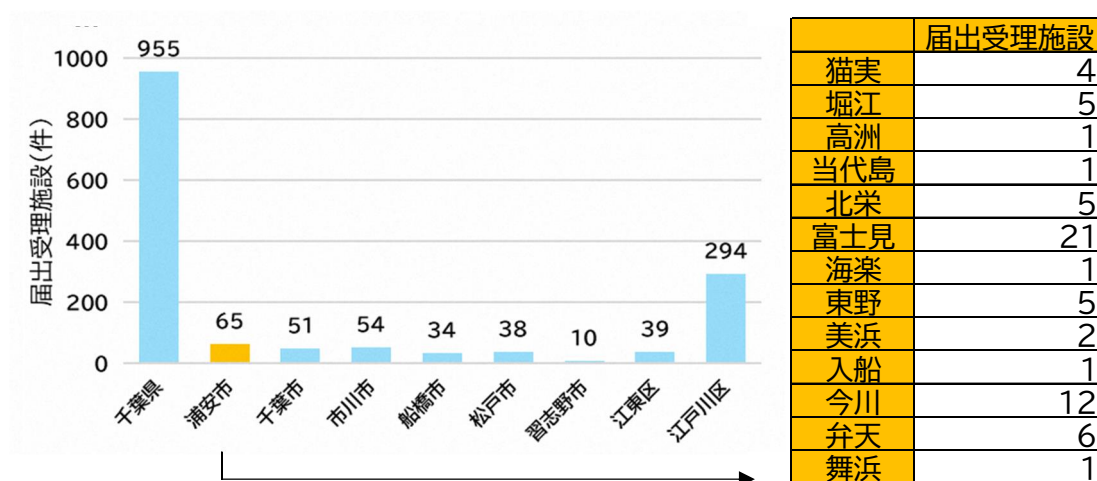
## ● 民泊※の適正な管理と活用の必要性

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

その一方で、民泊※は住宅として区分されることから、閑静な戸建住宅地や、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・騒音等により既存コミュニティ※、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いう課題が生じています。

### ■住宅宿泊事業者の届出受理施設数の現状



(資料:民泊制度ポータルサイト「minpaku」 令和7年)

## (5) 分譲集合住宅(分譲マンション)

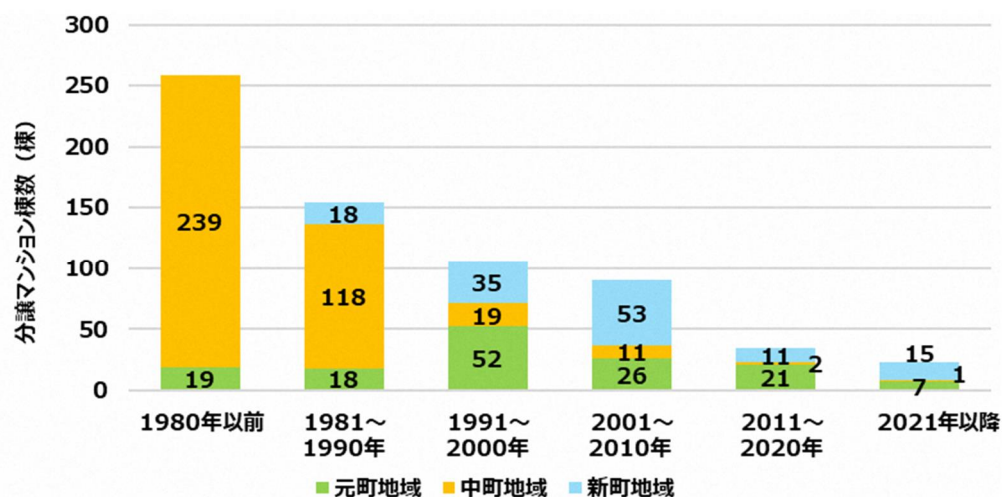
### ● 分譲集合住宅の適正な維持管理の促進

「令和5年(2023 年)住宅・土地統計調査」において、市内の分譲集合住宅は約2万5千戸で、居住世帯のいる住宅数約8万戸の約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 204 管理組合※、670 棟、25,583 戸あり、昭和56年(1981年)以前に建築された分譲集合住宅が 27 管理組合※(13.2%)、353 棟(52.7%)、建築後 40 年以上経過している分譲集合住宅は 39 管理組合※(19.1%)、397 棟(59.6%)となっており、早期の耐震診断や必要な耐震改修の実施、適時適切な修繕が望まれます。

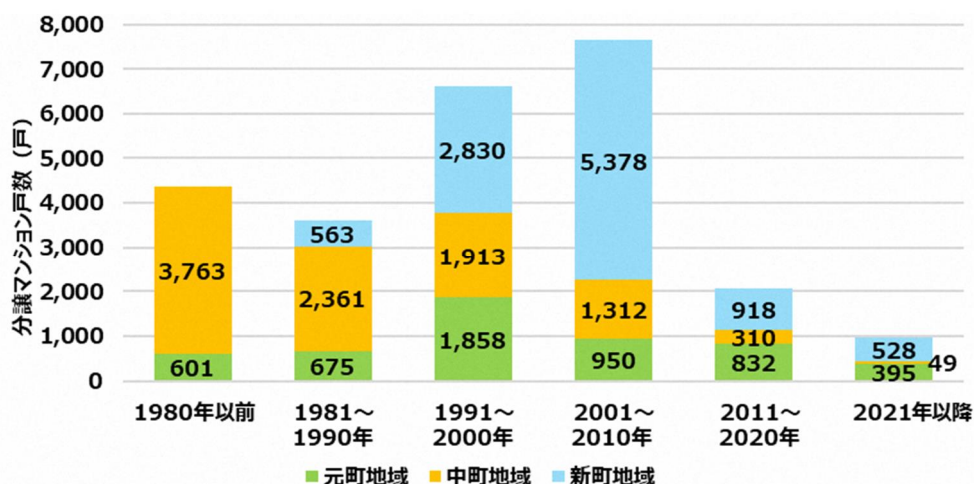
また、建設時期の古い単棟型の小規模分譲集合住宅では、管理組合員や居住者の名簿、長期修繕計画※が適切に更新されていない等の状況もみられ、管理の適正化に向けた対策が必要です。

#### ■竣工年代別、地域別、分譲集合住宅棟数



(資料:浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

#### ■竣工年代別、地域別、分譲集合住宅戸数



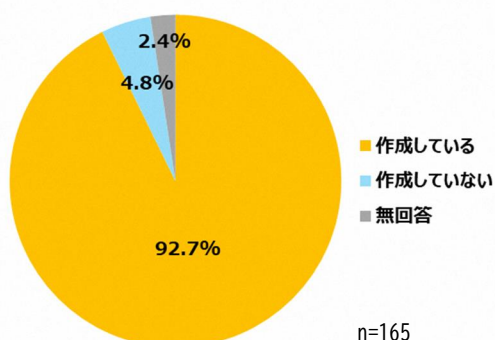
(資料:浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

## ● 建物の高経年化※と居住者の高齢化という「二つの老い」への対応

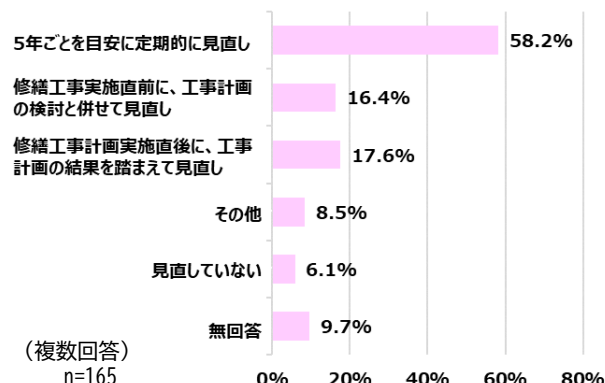
分譲集合住宅では、建物の高経年化※と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、建物の維持管理等に係る経費の増大と同時に、区分所有者の高齢化や管理組合役員のなり手不足といった管理に関する不安が高まっています。

令和6年度(2024 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、建物の高経年化※と居住者の高齢化に対する取組を進めていく必要があります。

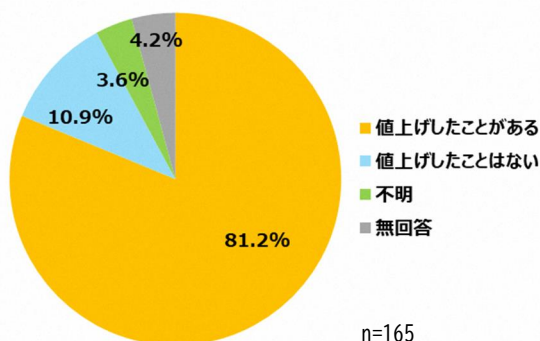
■長期修繕計画※の策定状況



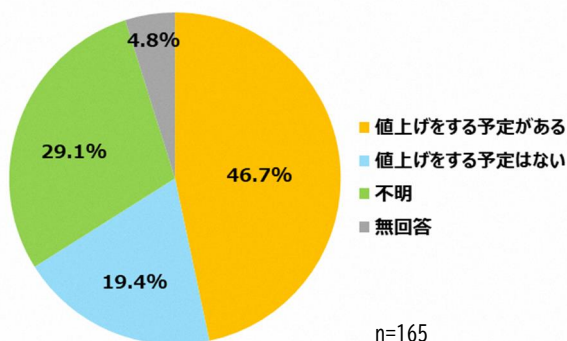
■長期修繕計画※の見直し状況



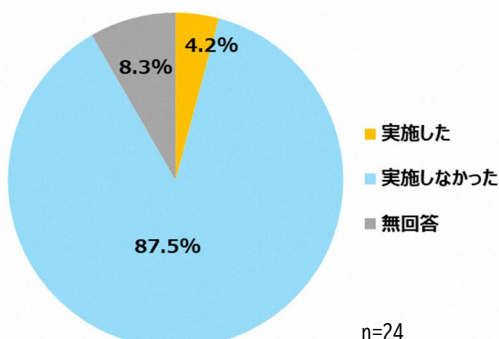
■修繕積立金の見直し実績



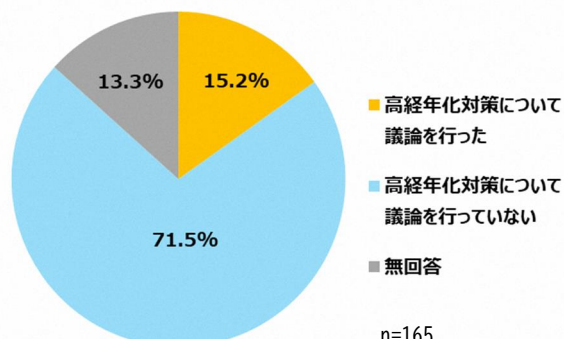
■修繕積立金の見直し予定



■旧耐震建築物の耐震診断の実施状況

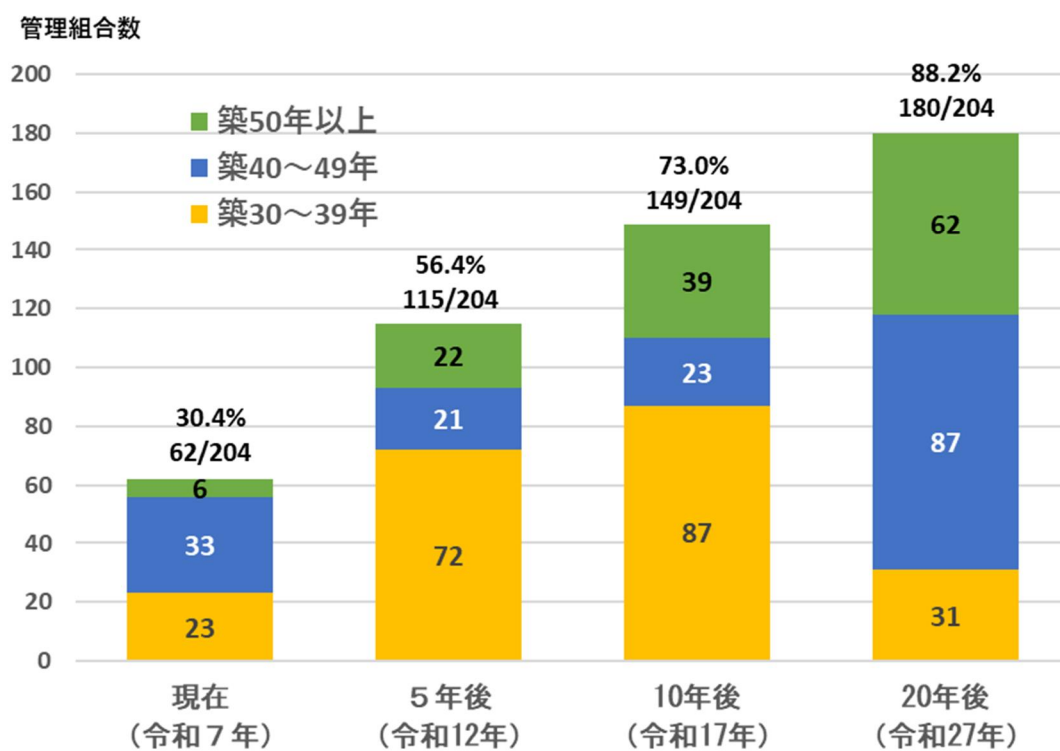


■高経年化※対策についての検討の有無



(資料:浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

■市内分譲集合住宅の高経年化※予測(築 30 年以上)



(資料:浦安市住宅課)

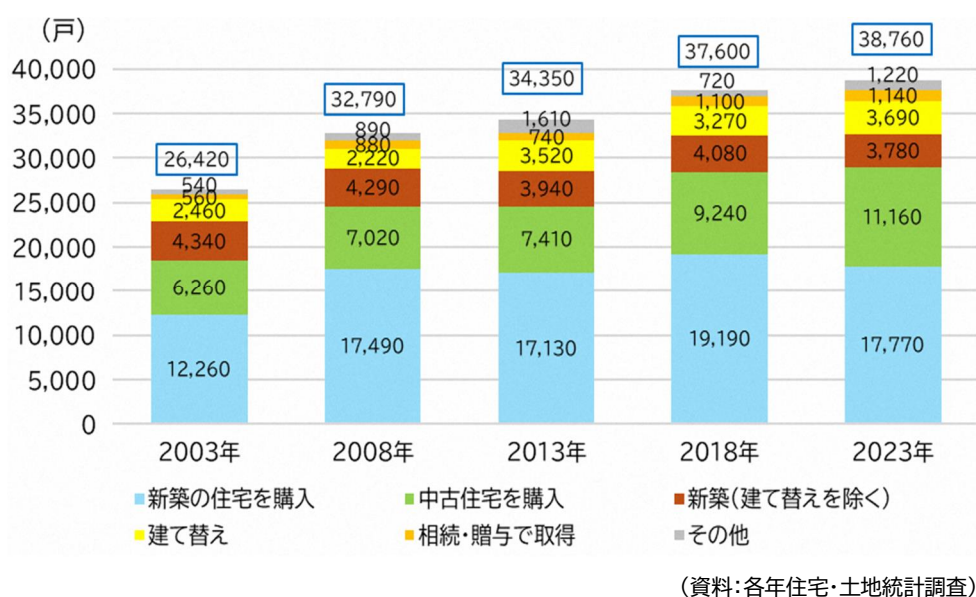
## (6) 住宅市場

### ● 中古住宅(既存住宅)流通市場の活性化に向けた対応

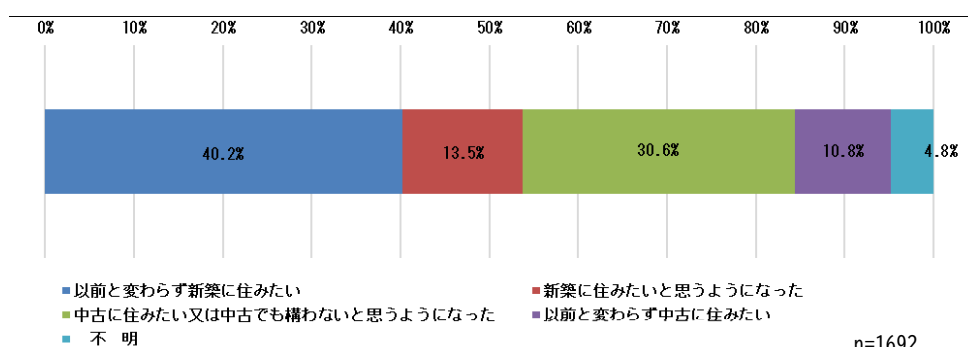
市内の持ち家に住む世帯のうち約29%は中古住宅の取得によるもので、平成25年(2013年)に約7千4百戸であった中古住宅の取得戸数は、令和5年(2023年)には約1万1千戸と10年間で1.5倍となっていますが、中古住宅の取得割合は、分譲集合住宅に比べて戸建住宅は4分の1程度となっています。

また、市民意識調査でも、住宅に対する価値観や選好の変化について「中古に住みたい又は中古でも構わないと思うようになった」が3割を占めており、新築志向からの変化がみられます。

### ■ 持ち家住宅の購入・新築・建て替え等の状況の推移



### ■ 住宅の状態に対する価値観や選好の変化



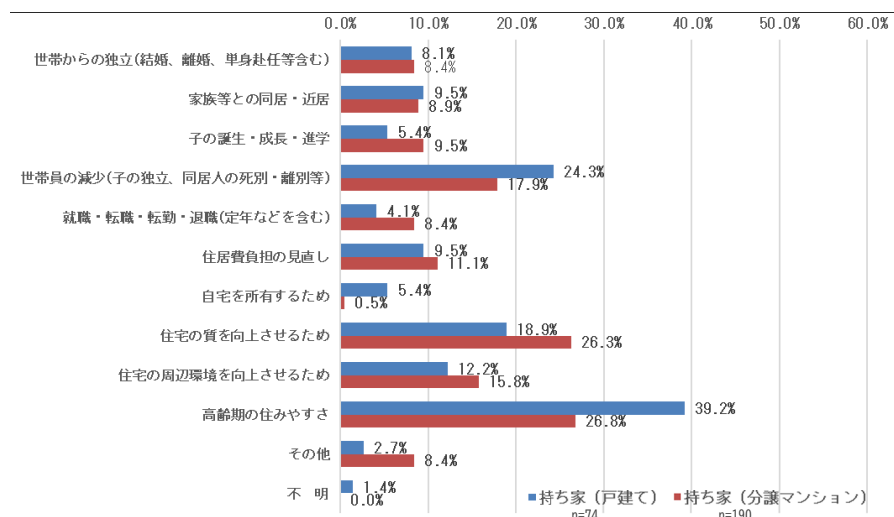
(資料:浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 令和7年8月)

## ● 高齢期にも対応できる良質な住宅市場の形成

市民意識調査では、住み替えたい理由として「高齢期の住みやすさ」、次いで「住宅の質を向上させるため」という声が多く上がっています。また、在宅勤務の実施状況については、自分も含めた家族の誰かが実施している割合が3分の1以上と全国調査を上回っており、新たなライフスタイル※の広がりが見られます。

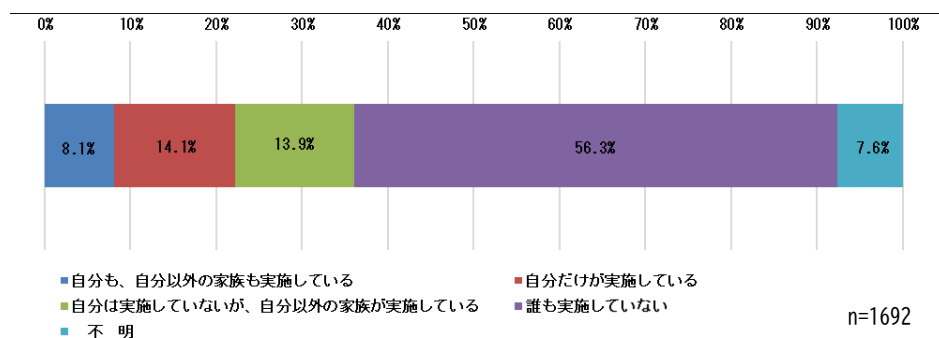
これらのことから、高齢期でも住み続けられるような良質な住まいを、様々なライフスタイル※に合わせて選択できることが求められます。

### ■持ち家世帯における住み替えしたい理由



(資料:浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 令和7年8月)

### ■在宅勤務の実施状況



(資料:浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 令和7年8月)

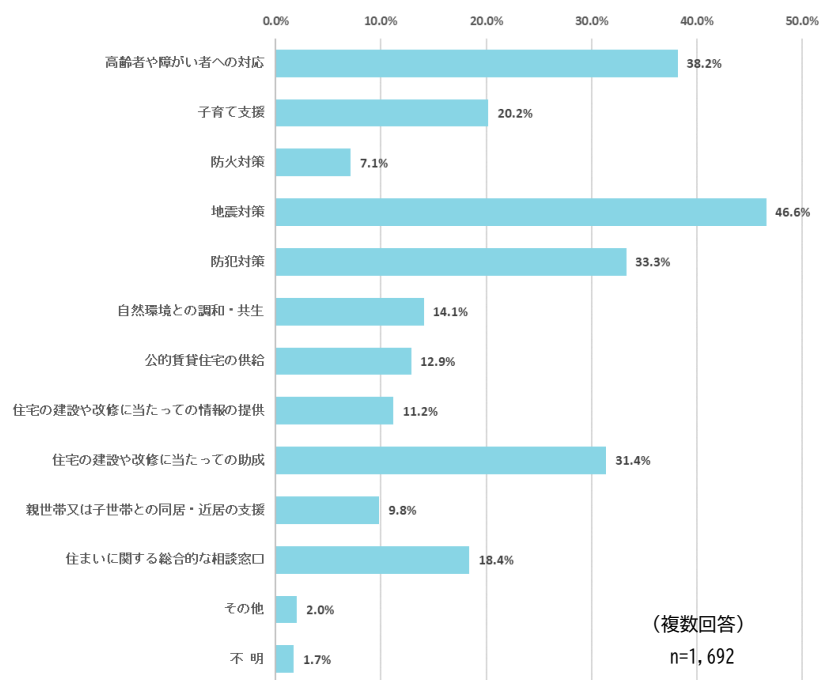
## (7) 住環境

### ● 誰もが安心して暮らせる住環境への期待

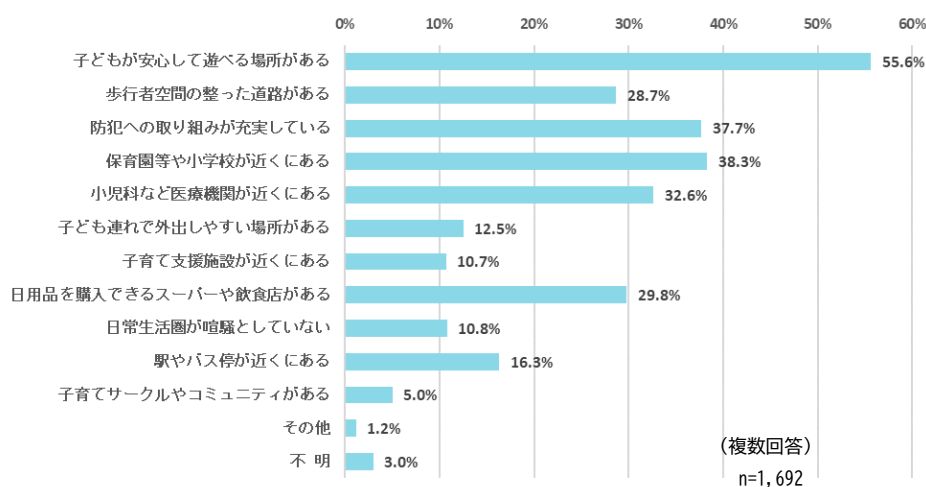
市民意識調査では、市の住宅施策として、「地震対策」の他「高齢者や障がい者への対応」や「防犯対策」を望む割合が高くなっています。

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

#### ■市の住宅施策への市民の要望

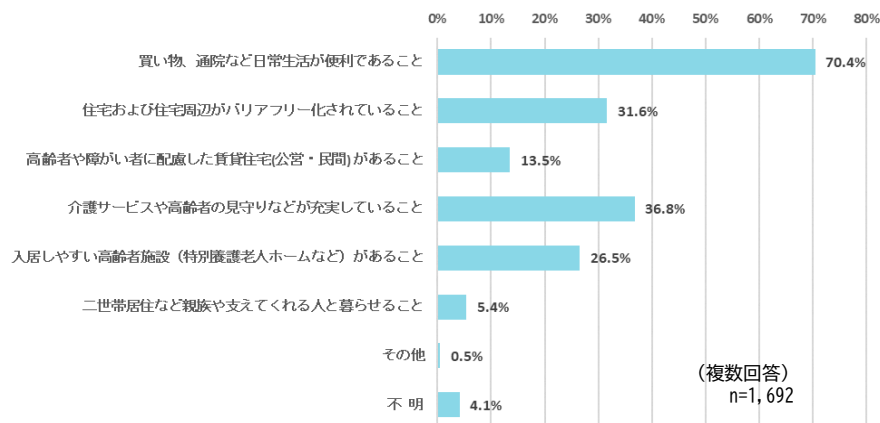


#### ■子育てしやすい住環境として市民が重要と思うこと



(資料: 浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 令和7年8月)

## ■高齢者や障がい者が暮らしやすい住環境として市民が重要と思うこと



(資料:浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 令和7年8月)

## ● 良好な住環境への評価

第2期埋立地区における市民の「まちなみ、景観の良さ」に対する満足度は高く、景観啓発事業の取組の推進、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。

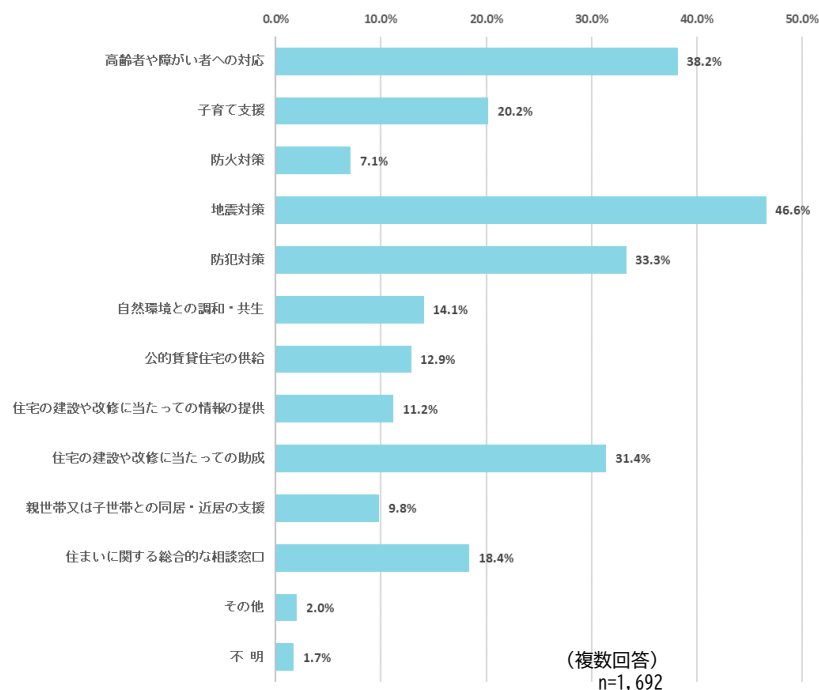
地球温暖化防止や循環型社会※の形成等環境問題への対応とともに、良好な住環境の維持・形成を実現し、誰もが安心して暮らせる住環境とするためには、地域における市民主体のまちづくりを促進していくことが重要です。

## (8) 防災

### ● 市民の安全・安心なまちづくりへの期待

市民の地震対策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、防犯に対する取組への期待も上位にあげられています。

#### ■市の住宅施策への市民の要望



(資料：浦安市住生活基本計画策定のための市民意識調査 令和7年8月)

### ● 木造密集市街地※の防災まちづくりなど、震災対策の必要性

市内には、昭和 56 年(1981 年)以前の旧耐震基準※時期に建設された戸建て住宅が 2,704 棟、共同住宅等が 610 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堀江・猫実・当代島地区には、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

地盤の低い旧市街地では、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、第1期埋立地区・第2期埋立地区では、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を向上するとともに、地域としての防災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、住宅の断熱性等の性能の向上、省エネルギー対策や緑化の促進など、環境に配慮した質の高い住宅の整備や高効率機器、再生可能エネルギー※の導入が求められています。

#### ■住宅における省エネルギー対応設備の状況

		平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
住宅総数		63,780	68,680	71,720	77,050	80,200
太陽熱温水機器		430	570	490	570	1,390
		0.67%	0.83%	0.68%	0.74%	1.73%
太陽光発電機器		110	290	680	1,160	2,310
		0.17%	0.42%	0.95%	1.51%	2.88%
二重サッシ 複層ガラスの窓	全て	1,630	5,290	7,930	9,100	10,970
		2.56%	7.70%	11.06%	11.81%	13.68%
	一部	2,440	4,390	5,930	7,630	9,390
		3.83%	6.39%	8.27%	9.90%	11.71%

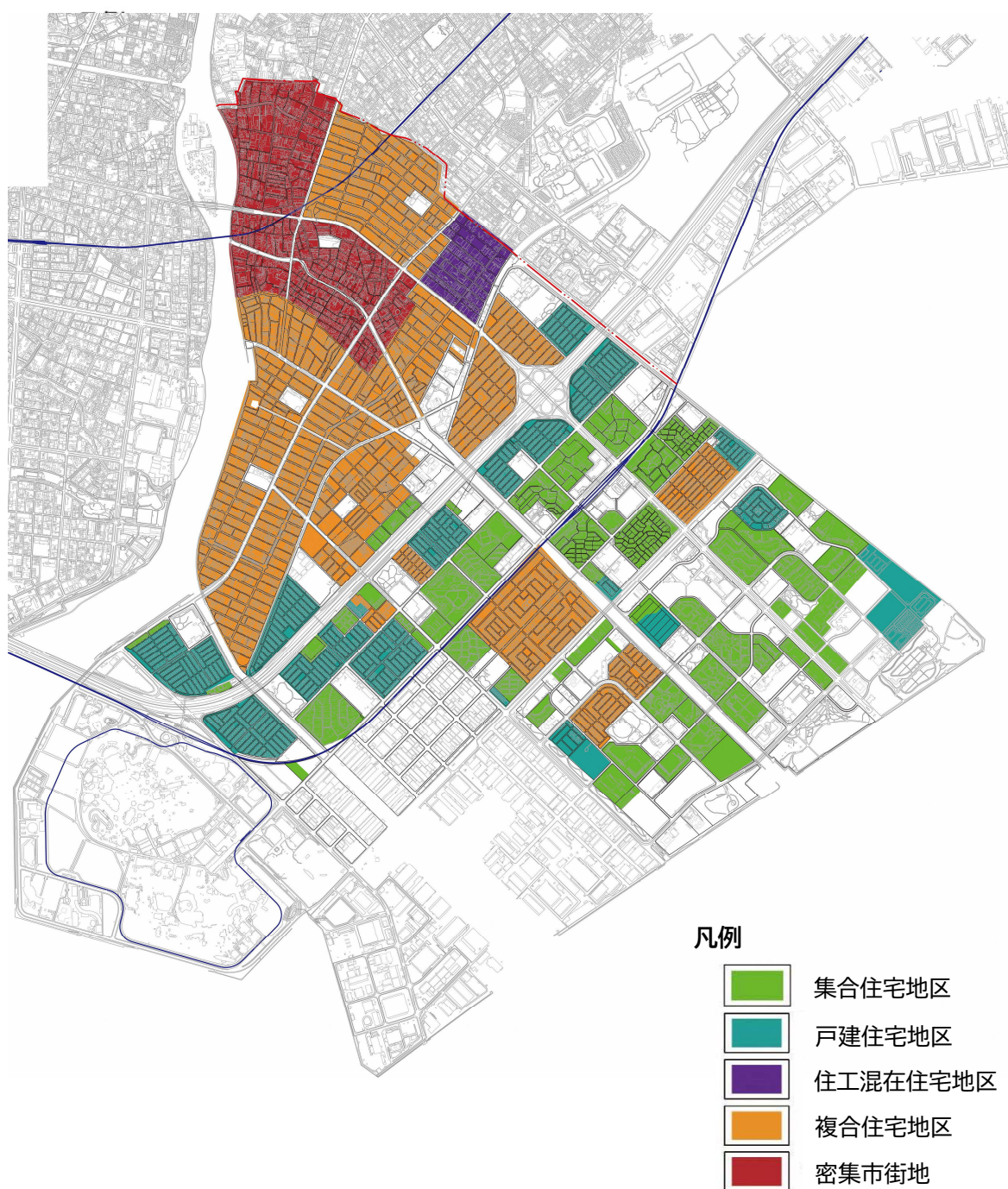
(資料:各年住宅・土地統計調査)

## 2 住宅地特性と課題

### ● 住宅地特性

本市は、海面埋立事業による住宅地開発の経緯、土地利用、地域の基盤整備の状況、地域を構成する住宅のタイプ(持ち家戸建、分譲集合住宅、民間賃貸住宅、公共賃貸住宅、社宅・寮等の給与住宅等)により、住宅地特性や人口・世帯動向等の住生活を取り巻く状況・課題が異なります。

#### ■住宅地特性区分



## ● 住宅地特性別にみた課題

区分	住宅地特性	主な課題
① 集合住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主に第1期埋立地区や第2期埋立地区において、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。</li> <li>・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。</li> <li>・第1期埋立地区では、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※の変化がみられます。</li> <li>・第1期埋立地区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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1期埋立地区の分譲集合住宅の多くは、昭和56年(1981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。</li> <li>・第1期埋立地区の分譲集合住宅では、建物の高経年化※と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行しています。建物の維持管理等に係る経費の増大と同時に、区分所有者の高齢化に伴う修繕積立金等の負担増の困難性や管理組合役員のなり手不足が生じています。</li> <li>・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。</li> <li>・計画的に整備してきたみどりについては、管理の問題も発生しています。</li> </ul>
② 戸建住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主に第1期埋立地区や第2期埋立地区において、民間事業者等により計画的に開発された戸建分譲住宅地で、概ね50坪(165㎡)程度のゆとりある敷地規模で区画された宅地と、生け垣等の沿道緑化により統一感のある街並み景観を形成しています。</li> <li>・入居世帯はファミリー世帯が中心ですが、第1期埋立地区では、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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1期埋立地区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、高齢者世帯の住み替え等への支援が必要です。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
③ 住工混在住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、工業と住宅相互に配慮した環境形成を図る必要があります。</li> <li>・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。</li> </ul>

区分	住宅地特性	主な課題
④ 複合住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・北栄・富士見地区など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。</li> <li>・第1期埋立地区や第2期埋立地区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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・小規模な単位で開発された住宅街区で建替えが困難な箇所では、共同化の促進などの支援策が求められます。</li> </ul>
⑤ 密集市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・埋立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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 第3章 計画の基本理念と基本目標

### 1 基本理念

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

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

**住むほどに愛される**……良質な住宅ストック※と良好な住環境を維持・向上させることにより、浦安に住むこと・住み続けることでの心地の良さ、住めば住むほど愛着を感じ、市民から愛されるまちを目指します。

**住まい** ……………「家族」、「近隣」、「市や関係団体」など、様々な人達が皆で支え合いながら、住宅や地域を通じてつながること。また、様々な施策と連携を図りながら、次世代へと住みつながれる住宅・住環境を目指します。

**明るい暮らし** ……………住まいの不安を払拭し、安全・安心をベースに明るく希望に満ち、その人らしく、生き生きと暮らせる住環境を目指します。

## 2 基本目標及び施策の体系

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

「つなげよう」「住まい」と「明るい暮らし」  
「住むほぐに愛されるまち」をつくらす

### 基本目標 1

#### 多様な人々がともに支え合い、生き生きと暮らせる住まいづくり

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

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

施策の方向性1 誰もが住み続けられる地域共生社会の構築

施策の方向性2 住宅セーフティネット※の構築・充実

### 基本目標 2

#### 多様な暮らし方の選択が可能な住まいづくり

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

そのため、多様なニーズに応じた住まいを確保し、また、良好な住宅ストック※を活用できる仕組みづくりに取り組みます。

施策の方向性3 多様な暮らし方の選択が可能な住宅の確保

施策の方向性4 新たな住宅ストック※活用ニーズへの対応

### 基本目標 3

#### 将来に渡って良質な環境が持続する住まいづくり

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

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

施策の方向性5 良好な戸建住宅地の維持・再生

施策の方向性6 集合住宅の適正な維持管理・再生

【浦安市マンション管理適正化推進計画】

### 基本目標 4

#### 誰もが安全で安心し、環境に配慮して暮らせる住まいづくり

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

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

施策の方向性7 安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成

施策の方向性8 環境に配慮した住宅市街地の形成

## ＜施策の方向性＞

## ＜施策の目的＞

施策の方向性 1	誰もが住み続けられる地域共生社会の構築	目的 1-1	子育て世帯※が暮らしやすい住環境の整備
		目的 1-2	高齢者や障がい者等が地域で暮らし続けられる環境の整備
		目的 1-3	生涯活躍できるコミュニティ※の形成
施策の方向性 2	住宅セーフティネット※の構築・充実	目的 2-1	多様なニーズに対する居住支援の充実
		目的 2-2	民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者※の入居支援
		目的 2-3	市営住宅の適切な保全・活用
施策の方向性 3	多様な暮らし方の選択が可能な住宅の確保	目的 3-1	多様な住宅の供給の促進
		目的 3-2	高齢期の住生活等に関する情報提供の充実
施策の方向性 4	新たな住宅ストック※活用ニーズへの対応	目的 4-1	持ち家住宅ストック※の有効活用の促進
施策の方向性 5	良好な戸建住宅地の維持・再生	目的 5-1	戸建住宅ストック※の質の維持・向上
		目的 5-2	活力が持続する住宅地への再生
施策の方向性 6	集合住宅の適正な維持管理・再生 【浦安市マンション管理適正化推進計画】	目的 6-1	集合住宅の適正な維持管理の促進
		目的 6-2	良質な集合住宅ストック※の整備や長寿命化への支援
		目的 6-3	分譲集合住宅の建替え等の支援
施策の方向性 7	安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成	目的 7-1	災害に強い住宅市街地の形成
		目的 7-2	住宅の防災性能の向上
		目的 7-3	空き家※の発生抑制及び適正管理等の促進
		目的 7-4	安全で安心して暮らせる住環境の形成
施策の方向性 8	環境に配慮した住宅市街地の形成	目的 8-1	環境性能の高い住宅ストック※の形成
		目的 8-2	景観に配慮した美しい住宅市街地の保全・整備

### 3 重点的な施策の設定

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

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

#### 重点的な施策1 多様なニーズに対応できる住宅ストック※の形成

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

#### 重点的な施策2 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット※の構築

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

#### 重点的な施策3 戸建住宅地の再生

「多世代が住み、活動し、働く」住宅地の形成に向けて、住宅ストック※の活用やコミュニティ※の活力が持続可能な住宅地への再生に向けた取組を推進します。

#### 重点的な施策4 分譲集合住宅の適正な維持管理・再生

分譲集合住宅の既存住宅ストック※の質の維持・向上を図るとともに、コミュニティの醸成やマンションの再生に向けた取組を推進します。

#### 重点的な施策5 災害に強い住宅市街地の整備

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

## 4 施策の展開における行政等の役割

### (1) 市民の役割

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

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

### (2) 市の役割

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

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

### (3) 事業者等の役割

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

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



## 第4章 住宅施策の展開

### 1 重点的な施策

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

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

#### 重点的な施策 1 多様なニーズに対応できる住宅ストック※の形成

##### 【背景】

本市では、子育て世帯※向けの規模を有する民間賃貸住宅が少なく、民間賃貸住宅の最低居住面積水準※未満率が24%を超え、県内でも高い率となっています。子育て世帯※の中では、10～17歳の子のいる世帯の最低居住面積水準※未満率が比較的高くなっています。民間賃貸住宅の家賃相場も比較的高く、子育て世帯※が住宅購入を契機として近隣自治体に転出することが見受けられることから、子育て世帯※に適した住宅の確保が求められます。

高齢者等の住まいについても、親世帯と子世帯との近居※意向が強いほか、高齢期の住まいに関する関心も比較的高くなっています。今後、75歳以上の後期高齢者数の増加が予想されることから、介助・介護の必要な高齢者等への対応が必要です。

また、コロナ禍後の在宅勤務の普及や近年の中古住宅への住替えニーズの増加など、子育て世帯※や高齢者世帯をはじめとする様々な世帯の多様なニーズに応えられる住宅ストック※の形成が必要となっています。

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

##### 【取組内容】

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

子育て世帯※の居住環境の向上を図るため、一定規模以上の集合住宅を建築する場合、最低居住面積水準※をもとに世帯人数に応じた居住面積となるよう、検討を行います。また、一定規模以上の集合住宅の建築に際しては、バリアフリー※化の促進を図ります。

子育てを支援する施設やサービス、地域との交流の場等を備えた集合住宅等の整備を促進します。また、既存住宅を高齢者や身体障がい者が身体機能の状況に合わせて住みやすい構造・設備を備えた住宅とするため、介護保険による住宅改修の助成や高齢者及び身体障がい者に対する住宅改修の助成を行います。

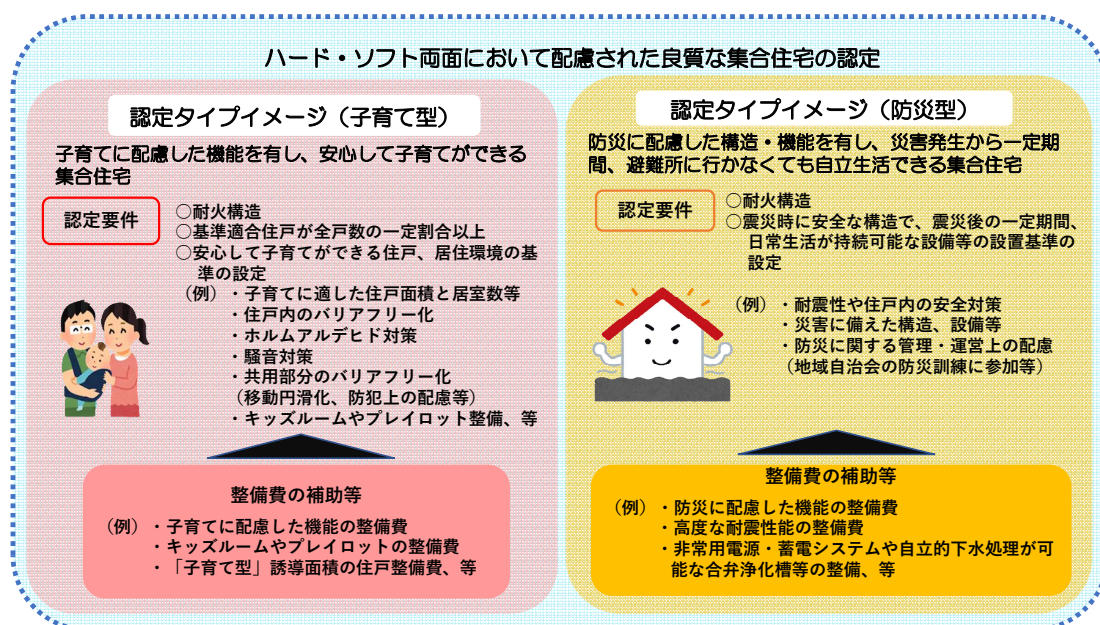
## ② 親子同居・近居※の促進

子育て世帯※と親世帯が同居・近居※する場合の住み替え支援を検討します。

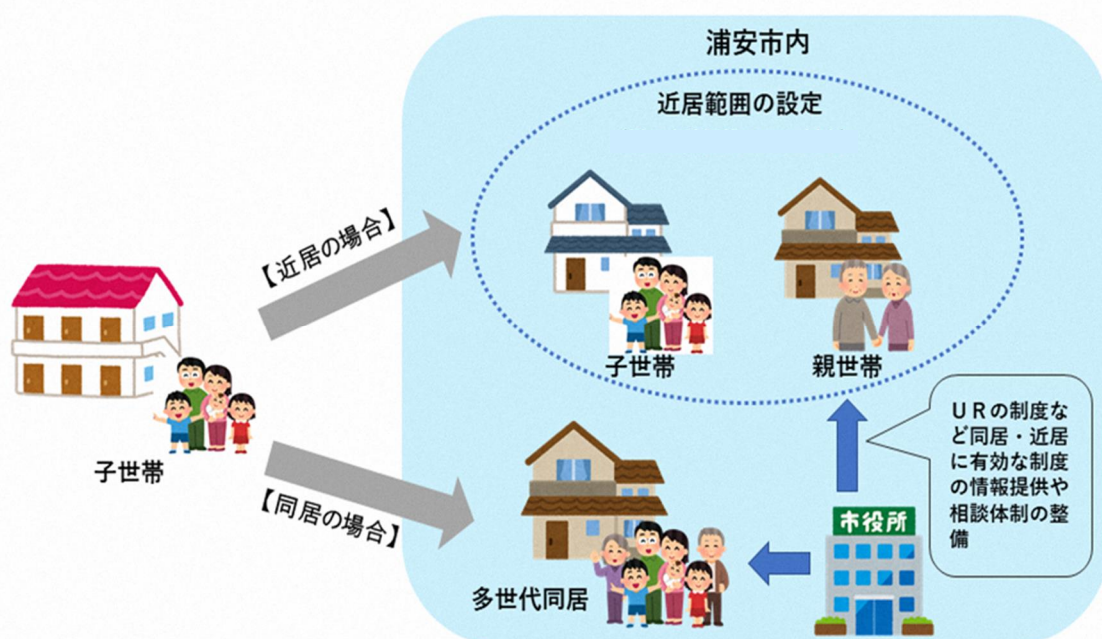
## ③ 高齢期に対応した住まい・施設の充実

有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等の整備状況等を把握し、特別養護老人ホーム等の整備を検討します。

### ■良質な集合住宅認定制度のイメージ



### ■親世帯・子世帯の同居・近居※に向けた住み替え支援のイメージ



## 重点的な施策 2 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット※の構築

### 【背景】

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

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

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

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

### 【取組内容】

#### ① 多様な居住支援ニーズに対する相談体制の充実

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

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

#### ② 居住支援法人※やNPO※法人等との連携による居住支援

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

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

#### ③ 住宅確保要配慮者※が入居できる登録住宅の促進

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

#### ④ 不動産関係団体等との連携強化

住宅確保要配慮者※の居住の安定を確保するため、宅地建物取引業者・管理会社等の不動産関係団体等や庁内との連携を図ります。

高齢者や障がい者向けの給食サービス、緊急通報装置等の見守りや安否確認サービ

ス、また高齢者見守りネットワークを活用することで、地域で安心して暮らし続けられるように周知を図ります。

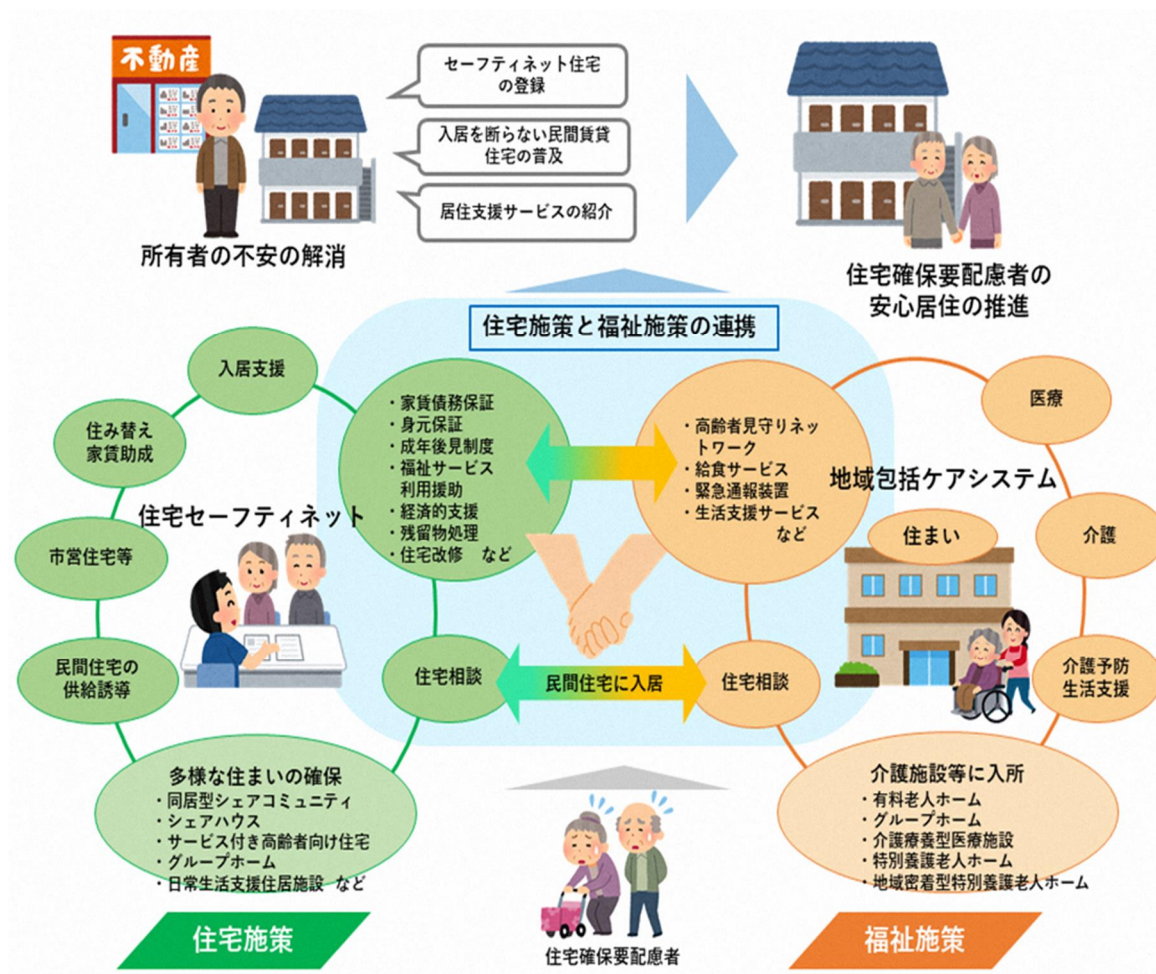
## ⑤ 権利擁護事業の活用

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

## ⑥ 経済的支援

様々な人が地域で安心して暮らし続けられるよう、高齢者、障がい者が居住している賃貸住宅について、建替えに伴う転居費用の一部を助成します。また、ひとり親家庭に対し住宅手当を支給し、障がい者のグループホーム※家賃に対し助成します。

### ■民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット※の構築イメージ



**【背景】**

計画的に整備された第1期埋立地区は、開発から40年以上が経過し、平成21年(2009年)に人口のピークを迎えて既に減少しており、住宅の高経年化※や居住者の高齢化が進んでいます。特に、戸建住宅地では、高齢者のいる世帯が50%を超え、高齢者のみの世帯の割合も20%を超える状況となっています。

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

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

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

そのため、「多世代が住み、活動し、働く」住宅地に向けて、住宅ストック※の活用やコミュニティ※の活力が持続可能な住宅地への再生について取り組んでいくことが必要です。

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

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

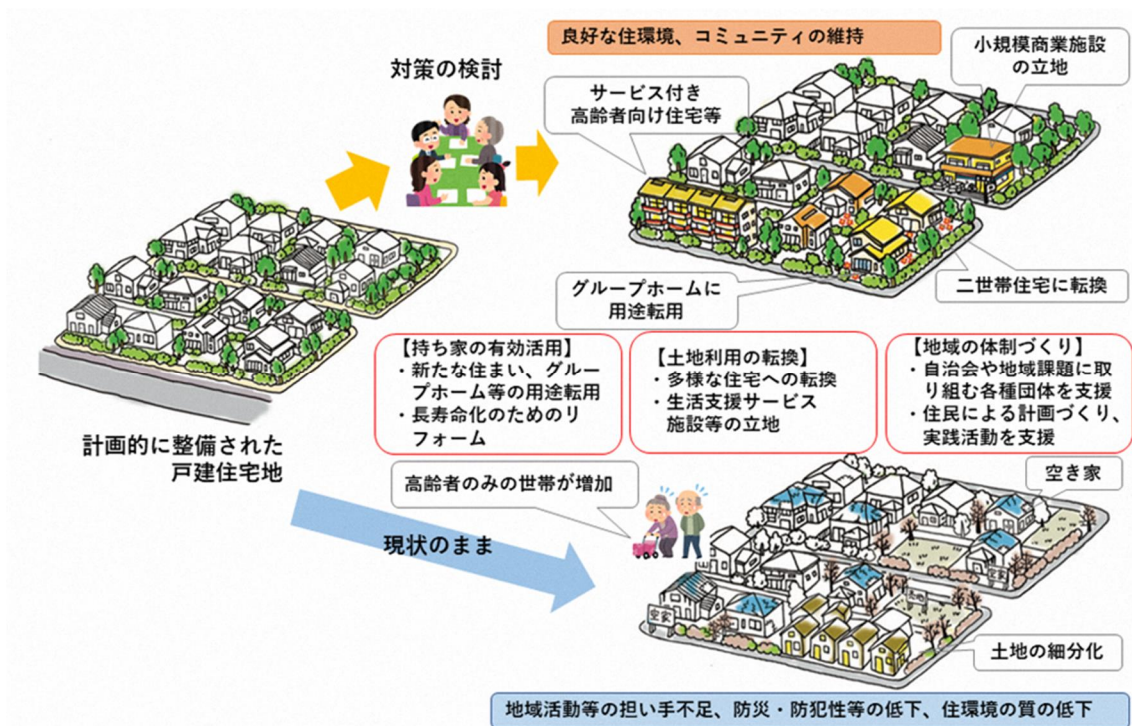
また、少子高齢化の進展により変化した土地利用に対する市民ニーズに対応するため、都市計画の検討を行います。

**② 持ち家ストックの有効活用の促進**

一定規模以下の戸建住宅の用途転用について、防火規制等の要件が緩和されたことを踏まえ、用途転用する際の支援について研究を進めます。

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

## ■持続可能な戸建住宅地への再生のイメージ



## ■戸建住宅の活用・再生のあり方と取組のイメージ

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

**【背景】**

分譲集合住宅は、市内全世帯数の約3割を占める本市の主要な居住形態ですが、建設後30年を経過する分譲集合住宅が約3割を占め、今後、区分所有者の高齢化が進展し、建物が高経年化※する分譲集合住宅の増加が予想されます。

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

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

そのため、管理組合※を主体とする居住者、マンション管理士等の専門家やマンション関係団体などと行政との連携を強化し、分譲集合住宅の管理不全を未然に防止することが必要です。

**【取組内容】****① 旧耐震基準※集合住宅の耐震改修・長寿命化促進**

昭和56年(1981年)6月1日以前の旧耐震基準※に基づいて建築された分譲集合住宅の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修に要した費用の一部を助成します。

また、大規模修繕工事の計画的な実施を目的として、管理組合※等が行う建物及び設備に対する劣化診断調査や長期修繕計画※の作成に関する費用の一部助成や管理組合※等が建物の外壁、屋根、給排水設備等の共用部分の補修・改良工事を行う際、工事資金を金融機関から借り入れた場合に支払う利子の一部を補給し、管理組合※が行う長寿命化の取組を支援します。

**② 分譲集合住宅の適正管理を促進する仕組みづくり**

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

**③ 災害時自立支援設備等の防災設備改善の促進**

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

**④ 集合住宅の管理活動を支えるコミュニティ※活動の活性化**

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

また、集合住宅居住者の既存自治会への加入促進、コミュニティ※活動の活性化を図ります。

**⑤ 建替え検討に向けた支援体制づくり**

分譲集合住宅の長寿命化や建替え等へ向けた議論が円滑に進むよう、管理組合※に対して専門家等を派遣します。

■マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3年9月 28 日国土交通省告示第 1286 号)における各主体の役割

主 体	役 割
管理組合及び 区分所有者	<p>【管理組合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努めること</li> </ul> <p>【区分所有者】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努めること</li> </ul>
国	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努めること</li> <li>・ 管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していくこと</li> <li>・ マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努めること</li> </ul>
地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努めること</li> <li>・ マンション管理士等専門的知識を有する者やNPO法人等の経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努めること</li> </ul>
マンション管理士 及び マンション管理業者等	<p>【マンション管理士】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切、誠実に行うこと</li> <li>・ 地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努めること</li> </ul> <p>【マンション管理業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行うこと</li> <li>・ 地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努めること</li> </ul> <p>【分譲会社】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努めること</li> <li>・ 特にマンション管理業者が管理組合の管理者等を兼ねる場合には、法及び「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」も踏まえながら、自己取引等を行おうとする際には、区分所有者に対して取引相手や取引内容等を事前説明するなど、適切に管理者事務を行うこと</li> </ul>
支援法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合等からの相談対応や合意形成等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行うこと</li> <li>・ 地方公共団体に対するマンション管理適正化推進計画の作成又は変更の提案をはじめとした権限のほか、地方公共団体が行うマンションの管理の適正化の推進に関する施策に対し、必要な協力を行うこと</li> </ul>

**【背景】**

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

令和6年(2024 年)4月に策定した耐震改修促進計画によると、市内には、昭和 56 年(1981 年)以前の旧耐震基準※で建設された戸建て住宅が 2,704 棟、共同住宅等が 610 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堀江・猫実地区には、震災時に延焼火災等の危険性のある木造密集市街地※があり、特に、国が公表した「地震時等に著しく危険な密集市街地※(重点密集市街地)」を含む「堀江・猫実元町中央地区」では、安全・安心なまちづくりの取組が進められています。

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

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

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

**【取組内容】****① 震災に強い都市基盤の整備**

無電柱化や橋りょうの耐震化、沿道建築物の耐震化に取り組みます。

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

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

**② 木造住宅の耐震診断・耐震改修の促進**

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

**③ 密集住宅地における防災まちづくりの推進**

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

**④ 治水・排水体制の充実**

集中豪雨や台風等による都市型水害に備え、関係機関と協議しながら、1時間あたり

60mm の降雨に対応する雨水排水施設の整備に取り組みます。

老朽化する排水機場・ポンプ場の建替えや改修も視野に入れ、雨水排水施設の適正な維持管理に努めるとともに、千葉県が管理する水門・排水機場の耐震化や適正な維持管理及び境川河口部の水門と排水機場の新設を求めています。

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

#### ⑤ 液状化対策に関する適正な情報提供

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

## 2 施策の方向性と施策の内容

### 基本目標1 多様な人々がともに支え合い、生き生きと暮らせる住まいづくり

#### 施策の方向性1 誰もが住み続けられる地域共生社会の構築

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

高齢者や障がい者等が、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう「住まい」・「医療」・「介護」・「介護予防」・「生活支援」を切れ目なく一体的に提供する「地域包括ケアシステム※」の充実を図るとともに、子育て世帯※が安心して子育てができる環境の整備に取り組みます。

##### 施策の目的 1-1

##### 子育て世帯※が暮らしやすい住環境の整備

子育て世帯※にとって魅力的なまちづくりを進めるため、良質な住宅の確保を図るとともに、子育て支援施設の整備、子育て交流支援、子どもの居場所づくりなど、地域の中で安心して子育てができ、住み続けられる環境の整備を図ります。

#### 【施策の内容】

##### ① 良質な集合住宅の整備

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

##### ② 同居・近居※の促進

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

##### ③ 地域における子育て交流を育むまちづくり

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

#### ④ 子育てしやすい環境の整備

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

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

#### ■国が示す居住面積水準

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

(注1)【 】内は、3～5歳児が1名いる場合。

(注2)世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

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

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

## 【施策の内容】

### ① 高齢者や障がい者等が暮らしやすい住宅ストック※の形成

- 既存住宅を高齢者や身体障がい者が身体機能の状況に合わせて住みやすい構造・設備を備えた住宅とするため、介護保険による住宅改修の助成や身体障がい者及び要介護者等に対する住宅改修の助成を行います。
- 一定規模以上の集合住宅の建築に際しては、バリアフリー※化の促進を図ります。

### ② 地域包括ケアシステム※の充実

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

### ③ 地域の支え合い・見守り活動の充実

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

### ④ 高齢者に対する買い物等支援

- 65 歳以上の運転免許証自主返納者に対して、登録店舗で特典やサービスを受けられる取組を実施します。
- 民間事業者、商店街、NPO※、ボランティアと連携した買い物支援策の充実を図ります。

### 施策の目的 1-3

### 生涯活躍できるコミュニティ※の形成

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

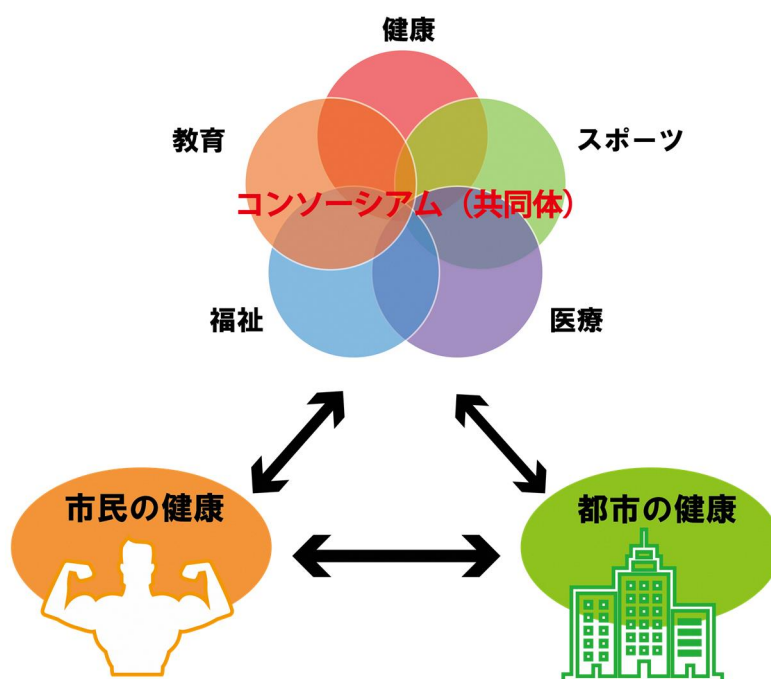
### 【施策の内容】

#### ① 就労・生きがいづくりとコミュニティ※形成

- 健康、スポーツ、医療、福祉、教育等の様々な機能が集積する高洲南地区を中心に設置したうらやす健康・元気コンソーシアムにおいて、「市民の健康」、「都市の健康」を目指した取組を進めます。
- ひとり親家庭等の生活の安定と自立を促進するため、就労支援や家事支援等の自立に必要な支援に取り組みます。
- 持続可能な住宅地づくりを進めるため、自治会の活動を支援します。
- 障がいのある人が自立した生活が送れるよう、就労支援の充実を図ります。

### 「うらやす健康・元気コンソーシアム」とは

浦安市の高洲南地区には、健康・スポーツ・医療・福祉・教育など、様々な機能があります。これらの機能が「コンソーシアム(共同体)」を設立し、連携・連動して活躍することで、浦安市としての「市民の健康」、「都市の健康」の構築を目指しています。



## 施策の方向性2 住宅セーフティネット※の構築・充実

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

施策の目的 2-1	多様なニーズに対する居住支援の充実
-----------	-------------------

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

### 【施策の内容】

#### ① 相談支援の充実

- 庁内関係部署、社会福祉協議会、地域包括支援センター、基幹相談支援センター等が、住まいに関する相談内容や対応結果等についての情報を共有し、適切な支援につなげる仕組みの構築に取り組みます。
- 在住外国人が暮らしやすいよう、多言語による行政情報・生活情報の提供や民間賃貸住宅の入居の手引きの活用や、外国人相談アドバイザーによる生活に関する相談対応を行います。

#### ② 居住支援法人※やNPO※法人等との連携による居住支援

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

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

## 【施策の内容】

### ① 住宅確保要配慮者※が入居できる登録住宅等の促進

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

### ② 不動産関係団体等との連携強化

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

### ③ 民間賃貸住宅所有者・不動産関係団体等に対する啓発

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

### ④ 権利擁護事業の活用

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

⑤ 経済的支援

- 高齢者や障がい者が居住している賃貸住宅の建替え等に伴う住み替えについて、転居費用の一部を助成します。
- 安心して地域に住み続けることができるよう、ひとり親家庭の住宅家賃や障がい者のグループホーム※家賃の一部を助成します。

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

### 【施策の内容】

#### ① 市営住宅の適正管理

○住宅確保要配慮者※に対して市営住宅を適正に供給するため、長寿命化工事を計画的に実施するとともに、適切な点検・修繕を行い、市営住宅の適正管理を推進します。

#### ② 入居機会の適正化

○世帯人数の減少により、居住人数と住戸面積にミスマッチが生じている住戸は、居住人数に応じた住み替えができる仕組みを検討します。

○高額所得者※や収入超過者※については、入居者の状況に応じて退去を促すなど、適正に運用します。

○入居者の選考にあたっては、入居者選考委員会の審議を踏まえ、入居の公平性を確保します。

## 基本目標2 多様な暮らし方の選択が可能な住まいづくり

### 施策の方向性3 多様な暮らし方の選択が可能な住宅の確保

高齢者や障がい者等が、自分に合った住まいや生活の場を選択できるように、団地を含む地域全体で在宅医療・看護・介護サービス等が受けられ、安心して住み続けられる環境づくりを目指す地域医療福祉拠点化に取り組んでいる(独)都市再生機構※との連携を図るなど居住系施設の確保を促進するとともに、適切な情報提供を行います。

施策の目的 3-1	多様な住宅の供給の促進
介護が必要となったり、障がいがあっても住み慣れた地域に住み続けられるように、特別養護老人ホーム等の介護保険施設やグループホーム※等の充実を図ります。	

#### 【施策の内容】

##### ① 高齢期に対応した住まい・施設の充実

- 介護を必要とする高齢者の増加が見込まれるため、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の設置状況を把握し、適切な情報提供を行います。
- 将来的な介護サービスの需要を踏まえ、多様な所得階層に対応できるよう必要に応じて「浦安市介護保険事業計画」の中で、特別養護老人ホーム、認知症対応型共同生活介護(グループホーム)等の整備を検討します。

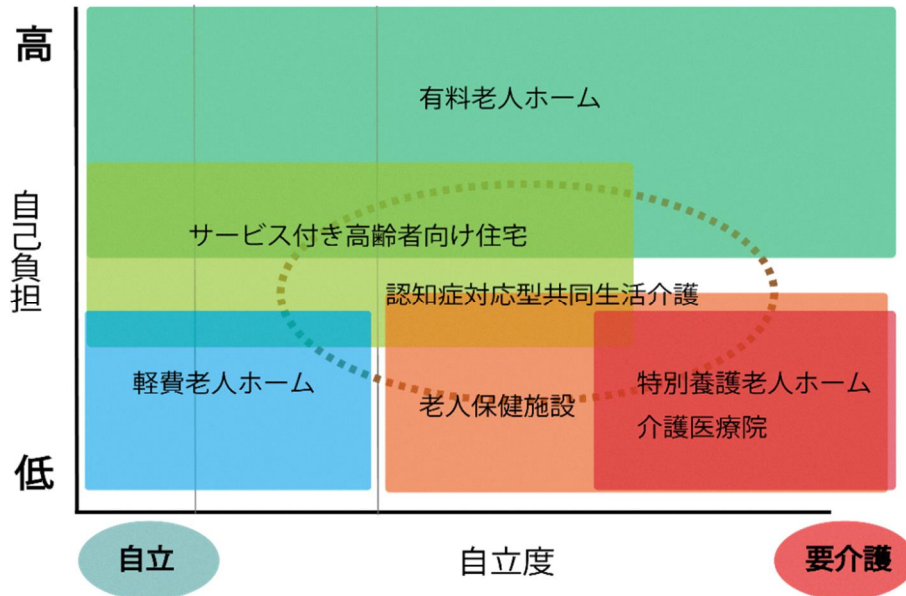
##### ② 障がいの特性に応じた住まいの確保

- 障がい者のグループホーム※を退去する方が、地域への移行が進むよう支援策を検討します。
- 重度障がい者のグループホーム※整備費や、重度障がい者が利用できるグループホーム※の運営費を助成します。
- グループホーム※に入居する障がい者に対して、家賃の一部助成をします。

## 高齢期に対応した住まいの選択肢の例

高齢者の住まいは、所得や介護度に合わせて選択することができます。

■高齢者向け住宅の対応範囲(自立度と自己負担)



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

施策の目的 3-2	高齢期の住生活等に関する情報提供の充実
社会情勢や世帯構造の変化に伴い、新たな住まい方や生活支援の市場が誕生していることから、変化する住宅ニーズに対応した情報提供を行います。	

### 【施策の内容】

#### ① 老後の住まい選び等に関する情報提供

- 持ち家に住む高齢者世帯と若い世帯の同居型シェアコミュニティ※やシェアハウス※、支援付き住宅など、新たな住まい方について情報収集を行います。
- 高齢期の住まい・施設の選び方等について、学び・考える機会として講演会や相談会等を開催します。

#### ② 住生活に関する終活支援策の検討

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

## 施策の方向性4 新たな住宅ストック※活用ニーズへの対応

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

施策の目的 4-1	持ち家住宅ストック※の有効活用の促進
良質な持ち家ストックを有効に活用し、賃貸住宅としての流通や戸建住宅の活用検討など持ち家ストックの有効活用を促進します。	

### 【施策の内容】

#### ① 賃貸住宅等としての活用

- DIY型賃貸借やリノベーション※住宅など、既存住宅の活用方法の情報提供を行います。
- (一社)移住・住みかえ支援機構※(JTI)のマイホーム借上げ制度※の普及・周知を図ります。

#### ② 用途転用への支援

- 一定規模以下の戸建住宅の用途転用について、防火規制等の要件が緩和されたことを踏まえ、障がい者や高齢者に対応した住まいへの用途転用による活用を検討します。

## 基本目標3 将来に渡って良質な環境が持続する住まいづくり

### 施策の方向性5 良好な戸建住宅地の維持・再生

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

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

施策の目的 5-1	戸建住宅ストック※の質の維持・向上
住宅市場において、住宅ストック※の質を確認できる仕組みの普及・啓発を図るとともに、住宅の適切なリフォーム※等に対する支援を行うことで、戸建住宅ストック※の質の維持・向上を図ります。	

#### 【施策の内容】

##### ① 良質な住宅を認知する制度等の普及・啓発

- 良質な住宅を認定する長期優良住宅※制度について、その内容や住宅ローン金利の引き下げや減税措置等の優遇措置に関する情報提供を行い、普及・周知を図ります。
- 既存住宅の性能を判断して安心して購入することができる環境を整備するため、住宅性能表示制度※や安心R住宅※、取引時やリフォーム※時における住宅状況調査(インスペクション)※、瑕疵担保責任保険※、住宅履歴情報(いえかるて)※等の各種制度の普及・周知を図ります。
- 狭小宅地の発生を抑制し、良好な住環境や土地利用を図るため、戸建て住宅の共同化の促進に向け、アドバイザー派遣を行います。

##### ② 住宅ストック※の質の向上

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

##### ③ 住まいに関する相談窓口の充実

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



## インスペクション(建物状況調査)※とは？

「インスペクション」(建物状況調査)※とは、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

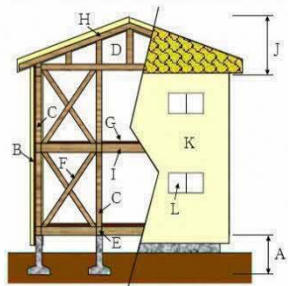
特に、中古住宅など住宅について行う調査を「ホームインスペクション(住宅診断)」と言います。既存住宅を売却するときやリフォーム※を行うときに、安心して取引を行うことができます。

なお、平成30年(2018年)4月の宅地建物取引業法の改正により、ホームインスペクションを実施した場合は、その調査内容を重要事項説明に盛り込むことが義務化されました。

### 《調査箇所》

#### 【木造戸建て住宅の場合】

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



【構造耐力上主要な部分】

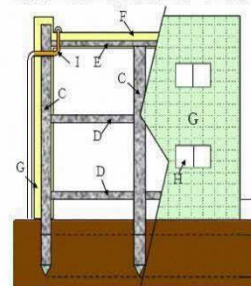
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
構架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

#### 【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

2階建ての場合の骨組(壁、床版)等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

(資料:「現在行われているインスペクション※について」国土交通省)

施策の目的 5-2	活力が持続する住宅地への再生
	<p>少子高齢化が進む戸建住宅地において、コミュニティ※の活力を持続させるためには、地域での様々な住民活動を促進し、多様な主体による多世代の支え合いや活発な交流につなげていくことが重要です。</p> <p>そのため、多世代が住み、活動し、働くことのできる住宅地への再生を目指したまちづくりを促進します。</p>

## 【施策の内容】

### ① 多様な世帯が住むことのできる住宅地への再生

- 高齢化が進む戸建住宅地では、多世代が住むことのできる住宅への建替えや用途転用による住宅の活用に関する情報提供を図るなど、多様な世帯が住むことのできる住宅地となるような取組を支援します。
- 少子高齢化の進展により変化した土地利用に対する市民ニーズに対応するため、都市計画の検討を行います。

### ② 住宅地の再生に向けた住生活関連産業の育成

- 住生活関連産業を含む市内産業の活性化を図るため、中小事業者や創業予定者に対して、経営、創業に関する専門家を派遣します。
- 市内企業や行政、包括連携協定を締結した大学、金融機関の連携を推進・強化することで、住生活産業に取り組む市内中小事業者を支援します。

## 施策の方向性6 集合住宅の適正な維持管理・再生

### 【浦安市マンション管理適正化推進計画】

分譲集合住宅の建物の高経年化※と居住者の高齢化が同時に進む中、既存住宅ストック※の質の維持・向上を図るとともに、集合住宅ストック※の長寿命化の支援やコミュニティ※の形成を図ります。また、分譲集合住宅の今後の建替えや敷地売却等による再生について、管理組合※への支援策を検討します。

マンション管理の適正化を推進するため、本施策をマンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する、「浦安市マンション管理適正化推進計画」と位置づけます。

### 【浦安市マンション管理適正化推進計画において定める事項】

#### ① マンションの管理の適正化に関する目標

第2次浦安市住生活基本計画において評価指標としている以下の3項目を指標とします。

	指標名	算出方法	計画策定時	中間値	目標値
1	25 年以上の長期修繕計画※を作成している分譲集合住宅の割合（「浦安市分譲集合住宅実態調査」）	25 年以上の長期修繕計画※を作成している管理組合※の割合	令和元年度（2019 年度）	令和6年度（2024 年度）	令和 12 年度（2030 年度）
			85.8%	80.0%	↑ 向上
2	分譲集合住宅の高経年化※対策比率（管理組合※数の割合）（「浦安市分譲集合住宅実態調査」）	高経年化※対策の議論を行っている管理組合※の割合	令和元年度（2019 年度）	令和6年度（2024 年度）	令和 12 年度（2030 年度）
			8.5%	15.2%	↑ 向上
3	「マンション管理計画認定制度※」の認定割合（浦安市）	マンション管理組合※数に占める認定を受けた組合の割合	平成 30 年度（2018 年度）	令和6年度（2024 年度）	令和 12 年度（2030 年度）
			0.0%	6.5%	↑ 向上

#### ② 管理組合※によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

国のマンション管理適正化指針と同様の内容を浦安市マンション管理適正化指針とします。

マンション管理適正化法第5条の13に基づく管理計画の認定の基準は別記1（67 ページ）、同法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は別記2（68 ページ）のとおりとします。

#### ③ 計画期間

本計画の期間は、本編の第2次浦安市住生活基本計画の計画期間に合わせ、令和 12 年度（2029 年度）までとします。なお、住生活基本計画の見直しなどに合わせ、必要に応じて見直しを図るものとします。

## 【別記1】

### マンション管理適正化法第5条の13に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の13に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

#### 1. 管理組合※の運営

- (1)管理者等が定められていること
- (2)監事が選任されていること
- (3)集会が年一回以上開催されていること

#### 2. 管理規約

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

#### 3. 管理組合※の経理

- (1)管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2)修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3)直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

#### 4. 長期修繕計画※の作成及び見直し等

- (1)長期修繕計画※が「長期修繕計画※標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画※の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2)長期修繕計画※の作成又は見直しが七年以内に行われていること
- (3)長期修繕計画※の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4)長期修繕計画※において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5)長期修繕計画※の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6)長期修繕計画※の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画※となっていること

#### 5. その他

- (1)管理組合※がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

## 【別記2】

### マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導等を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2に基づき管理組合※の管理者等に対して助言、指導等を行う際の判断の基準の目安は、以下場合とする。なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、マンション管理適正化指針に即し、必要な助言、指導等を行うことがある。

#### 1. 管理組合※の運営

- (1) 管理組合※の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合
- (2) 集会が年に一回以上開催されていない場合

#### 2. 管理規約

管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合

#### 3. 管理組合※の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合

#### 4. 長期修繕計画※の作成及び見直し等

長期修繕計画※が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合

#### 5. マンションの修繕の実施

(助言・指導) 長期修繕計画※に基づく適切な修繕が行われていない場合

(勧告) 長期修繕計画※に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションをそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる場合

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

## 【施策の内容】

### ① 分譲集合住宅の維持管理に関する情報の普及・啓発

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

### ② 管理組合※活動への支援

- 管理組合※からの要請により、課題に応じた集合住宅管理アドバイザーを派遣し、管理組合※の相談会や派遣セミナーを開催することで、管理組合※の活動を支援します。
- 分譲集合住宅の適切な維持管理に向けて、浦安住宅管理組合連合会とも連携し、適正な情報提供や情報共有等により管理運営活動を支援します。
- 管理組合※からの相談対応や合意形成に向けた支援等を行うマンション関係団体等との連携を強化し、分譲集合住宅の適正な維持管理や地域課題への取組を進めます。

### ③ 管理組合※の実態把握・管理不全化の予防

- マンション管理士等の専門家やマンション関係団体等との連携を強化し、分譲集合住宅の適正な維持管理や地域課題への取組を進めます。
- 市内分譲集合住宅の維持管理の実態を把握し、管理の適正化の推進や行政施策の検討に生かすため、「分譲集合住宅実態調査」を定期的に行います。
- 一定の基準を満たすマンションの管理計画を有する管理組合※を対象に、マンション管理計画認定制度※を実施します。
- 管理不全の恐れのあるマンションについてプッシュ型アドバイザー派遣を実施するとともに、改善状況に応じて、助言、指導、勧告等を行います。

### ④ 分譲集合住宅の管理情報の登録等による適正管理の促進

- 管理組合※等の運営状況や竣工図面等の登録ができる「マンションみらいネット」((公財)マンション管理センター)について、制度の普及・周知を図ります。

### ⑤ 分譲集合住宅におけるコミュニティ※づくり

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

- 集合住宅居住者の地域の既存自治会への加入促進、コミュニティ※活動の活性化を図ります。
- 分譲集合住宅居住者の高齢化に伴い、管理組合※で実施するコミュニティ※の形成や、高齢者の孤立を防ぐための見守り活動等を促進します。

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

## 【施策の内容】

### ① 持続的で良質な集合住宅ストック※の整備誘導

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

### ② 民間賃貸住宅ストック※の質の向上

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

### ③ 長寿命化の促進

- 分譲集合住宅内の空きスペースを、子育てや高齢者支援機能等の地域住民の生活支援サービスの場所として提供する仕組みを検討します。
- 大規模修繕工事の計画的な実施を目的として、管理組合※が行う建物及び設備に対する劣化診断調査や長期修繕計画※の作成に関する費用の一部を助成します。
- 管理組合※が建物の外壁、屋根、給排水設備等の共用部分の補修・改良工事を行う際、工事資金を金融機関から借り入れた場合に支払う利子の一部を補給します。

施策の目的 6-3	分譲集合住宅の建替え等の支援
高経年化※が進む分譲集合住宅の一部の管理組合※では、建替えの検討も進められており、管理組合※を中心とした建替え検討や団地特性等を踏まえた団地型集合住宅の再生手法を検討する体制づくりを図ります。	

### 【施策の内容】

#### ① 分譲集合住宅の建替え等の検討に向けた情報提供

- 国土交通省が作成している「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」や建替えられた分譲集合住宅の事例など、管理組合※が将来の再生に向け検討できるよう情報提供を進めます。
- 管理組合※が再生に向けた検討をする際の基礎資料となる、各マンションの概要をまとめたマンションカルテを作成します。

#### ② 建替え検討に向けた支援体制づくり

- 分譲集合住宅の長寿命化や建替え等へ向けた議論が円滑に進むよう、管理組合※に対して専門家を派遣します。

## 基本目標4 誰もが安全で安心し、環境に配慮して暮らせる 住まいづくり

### 施策の方向性7 安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成

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

さらに、誰もが安全・安心で快適な暮らしを営めるよう、住宅・住環境のユニバーサルデザイン※化を推進します。

施策の目的 7-1	災害に強い住宅市街地の形成
都市型水害(集中豪雨、台風、高潮)に備えた雨水排水施設の整備など、災害に強いまちづくりを進めます。	
また、堀江・猫実・当代島地区における密集市街地※では、安全な避難環境の確保、消防活動の円滑化、住宅の不燃化等を促進し、火災発生時における延焼の防止等を図ります。	

#### 【施策の内容】

##### ① 災害に強い都市基盤の整備

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

##### ② 密集市街地※の整備促進

- 密集市街地※における道路の拡幅整備や土地の買収、未接道宅地の解消に取り組むとともに、市街地整備を進めます。
- 堀江・猫実・当代島地区の密集市街地※においては、住民と協議しながら、地区の防災性能の向上に努めます。
- 市街地の不燃化を促進するため、国の公表する「地震時等に著しく危険な密集市街地※」(土地区画整理事業区域を除く)を対象に、建築物の除却や新築等に要する費用の一部を助成します。
- 災害時にも命を守り、地域で暮らし続けられるまちの実現に向け、「堀江・猫実元町中央地区防災街区整備地区計画※」を引き続き適切に運用します。

##### ③ 治水・排水体制の充実

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

ます。

- 老朽化する排水機場・ポンプ場の建替えや改修も視野に入れ、雨水排水施設の適正な維持管理に努めるとともに、千葉県が管理する水門・排水機場の耐震化や適正な維持管理及び境川河口部の水門と排水機場の新設を求めています。

#### ④ 自主防災活動の促進

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

#### ⑤ 水害から身を守る避難環境の確保

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

#### ⑥ 液状化対策に関する適正な情報提供

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

#### ⑦ 災害時における住宅困窮者に対する住宅の確保

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

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

## 【施策の内容】

### ① 分譲集合住宅の耐震対策の促進

- 昭和 56 年(1981 年)6月1日以前の旧耐震基準※に基づいて建築された分譲集合住宅の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修に要した費用の一部を助成します。
- 管理組合※に対して、耐震化への意識啓発や補助金制度の情報提供、耐震化の検討状況に応じた相談対応を行います。

### ② 分譲集合住宅の設備等の耐震・防災対策の促進

- 分譲集合住宅の災害時の自立生活を支えるため、非常用発電機や蓄電器、非常用浄化槽等の設置を促進します。
- 分譲集合住宅の既設エレベーターに対して実施する、災害時に備えた防災対策工事費用の一部を助成し、エレベーターの防災対策を促進します。

### ③ 木造住宅の耐震化の促進

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

### ④ 災害時における住まいの安全性の確保

- 地震発生時の安全性を確保するため、家具類の転倒防止装置や耐震自動消火装置付き火気設備、住宅用火災警報器の設置等を啓発するとともに、大規模地震時の電気火災対策の取組を推進します。
- 不動産関係団体等との連携により、災害発生時における復旧・復興に関する各種相談体制の充実及び必要な情報提供を進めます。

施策の目的 7-3	空き家※の発生抑制及び適正管理等の促進
人口減少社会において増加が予測される空き家※の実態把握に努め、地域と連携しながら空き家※の適正管理について普及・啓発し、地域の防災、衛生、景観等からも管理不全とならないよう予防に取り組むとともに、利活用や解消を図ります。	

## 【施策の内容】

### ① 空き家※の発生の予防・抑制

- 広く市民や所有者等に向けて空き家※の発生予防につながる情報を提供を行い、居住や利用段階から空き家※にならないよう意識の向上を図ります。
- 耐震化や長寿命化、居住性の改善など住宅の質の向上につながる制度の利用促進を図ります。

### ② 空き家※の適正管理の促進

- 空き家※の放置によって生じる問題や適正な維持管理につながる情報を所有者等に提供し、管理意識の向上を図ると共に、事業者や専門家等との連携により、空き家※の見守り・管理代行に関する支援を行います。

### ③ 空き家※の利活用の検討

- 利活用に関する相談先や賃貸・売買に関する様々な情報を所有者に対して発信し、空き家※の円滑な市場流通を促進します。

### ④ 管理不全な空き家※の解消

- 管理不全な空き家※の所有者等に対して、注意喚起など適切な管理を促し、管理不全空家等※及び特定空家等※の発生防止を図ります。
- 管理不全空家等※や特定空家等※と認められる空家等に対しては、適宜「浦安市空家等対策協議会」において協議のうえ、法に基づく助言・指導、勧告等の措置を実施します。

施策の目的 7-4	安全で安心して暮らせる住環境の形成
<p>誰もが安全で安心して生活できる居住環境の実現を目指して、身近な公園の充実、誰にもやさしい公共交通の充実、自転車などにも安全な交通環境の充実等を図るとともに、公共空間におけるバリアフリー※化など、ユニバーサルデザイン※の住環境整備を進めます。</p> <p>また、個々の住宅における防犯性能の向上を促進するとともに、住宅地としての防犯性能を高めるため夜間照明の充実、防犯カメラ設置の拡充等を進めます。</p>	

## 【施策の内容】

### ① やさしい公園づくりの推進

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

### ② 公共空間のユニバーサルデザイン※化の推進

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

### ③ 誰にもやさしい公共交通の充実

- バス利用者の利便性の向上を図るため、基幹となるバス路線の充実を促進するとともに、補助となるおさんぽバスについても、引き続き魅力ある市民の足となるよう努めます。

### ④ 安全な交通環境の整備

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

### ⑤ 地域におけるまちづくり体制の確立

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

### ⑥ 防犯性能の高い住宅整備の促進

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

### ⑦ 住宅地における防犯性の向上

- 市内の防犯カメラの整備状況や犯罪の発生状況を踏まえ、計画的に防犯カメラの整備を進めます。
- 自治会が防犯カメラを設置した場合に、費用の一部を助成します。

## ⑧ 自主防犯活動の推進

- 講演会等の開催、防犯に関する各種情報の提供等を通じて、地域における防犯まちづくりの普及を図ります。
- 地域住民自身による防犯まちづくり活動(通学路の防犯点検活動、地域防犯マップづくりなど)を促進するため、防犯上危険な箇所について、警察及び市の安全指導員による防犯診断を行います。

## 施策の方向性8 環境に配慮した住宅市街地の形成

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

### 施策の目的 8-1

### 環境性能の高い住宅ストック※の形成

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

### 【施策の内容】

#### ① 省エネルギー性能が高い良質な住宅供給の普及・促進

- 建築物の省エネルギー化又は低炭素※化を図るために設けられた各種法律に基づき、建築物の省エネルギー基準適合性判定や届出の受理、認定などを行います。
- 省エネルギー基準を超える省エネルギー性能を有し、かつ低炭素※化に資する措置を講じた「認定低炭素※住宅」、さらに再生可能エネルギー※を導入することで年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにする「ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)※」の普及を図ります。
- 住宅の脱炭素※化を促進するため、家庭用燃料電池システム、リチウムイオン蓄電システムの設置、窓の断熱改修などに対する費用を助成します。

#### ② 既存住宅の省エネルギー改修の普及

- 省エネルギーで快適な住まいを実現するため、既存住宅の気密性及び断熱性の確保につながる改修の普及を図ります。

#### ③ 健康に配慮した住宅の普及

- 建築物の解体時等におけるアスベスト※の事前調査方法や大気汚染防止法に係る届出状況等について、特定建設作業実施届出書の提出時に確認します。
- シックハウス※の原因となる有害化学物質の少ない住まいづくりやヒートショック※に配慮した住まいづくりなど、健康に配慮した住まいづくりの周知を図ります。

施策の目的 8-2	景観に配慮した美しい住宅市街地の保全・整備
浦安の貴重な財産として、美しい住宅地景観、海辺の景観、歴史的な住宅地景観等を保全し、さらに活用していくために、地域住民と市の協働による多様な取組を進めます。	

## 【施策の内容】

### ① 身近なまちづくりの推進

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

### ② 住宅地における景観の保全・整備

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

### ③ 海岸環境の整備・活用

- 三番瀬においては、自然観察や環境学習の場として活用を促進します。
- 海岸線は、ジョギング・サイクリング・海釣り等を楽しめる環境としての整備を進めます。

### ④ 歴史的景観の保全・活用

- 歴史的景観を残す地域においては、保全・活用に配慮し、市街地整備を進めます。

### ⑤ 緑化の推進

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

### 3 住宅地特性別の方向性

#### 【集合住宅地区】

- ・昭和56年(1981年)以前の旧耐震基準※によって建設された分譲集合住宅の耐震診断や耐震改修の実施を促進します。また、建物の高経年化※とともに、居住者の高齢化という「二つの老い」が進行しており、居住者の高齢化への対策やコミュニティ※対策の検討、計画的な大規模修繕等の実施を促進します。
- ・分譲集合住宅の適切な維持管理を図るため、管理組合※等の状況把握及び適正な情報提供等により管理運営活動を支援するとともに、長寿命化や建替え等に向けた議論が円滑に進むよう、管理組合※に対して情報提供や専門家派遣を行います。

#### 【戸建住宅地区】

- ・計画的に開発された戸建て分譲住宅地があり、良好な住環境の維持を図ることを基本としながら、建物の高経年化※や居住世帯の高齢化を踏まえ、多世代が住むことのできる住宅への建替えや用途転換による住宅の活用など、価値観やニーズの変化に対応し、多様な世帯が住むことのできる住宅地となるような取組を進めます。
- ・戸建て住宅について、住宅のバリアフリー※化や耐震化、省エネ化等のリフォーム※等に対する支援を通じて良質な住宅の保全を図るとともに、高齢者世帯の住み替え等への支援を行います。

#### 【住工混在住宅地区】

- ・近年、工業系から住居系への土地利用の転換が進んでいるため、工場等の操業環境に配慮するとともに、中高層集合住宅の建設に際して建物の高さなど建築形態に関する誘導を図り、良好な住環境の形成を促進します。

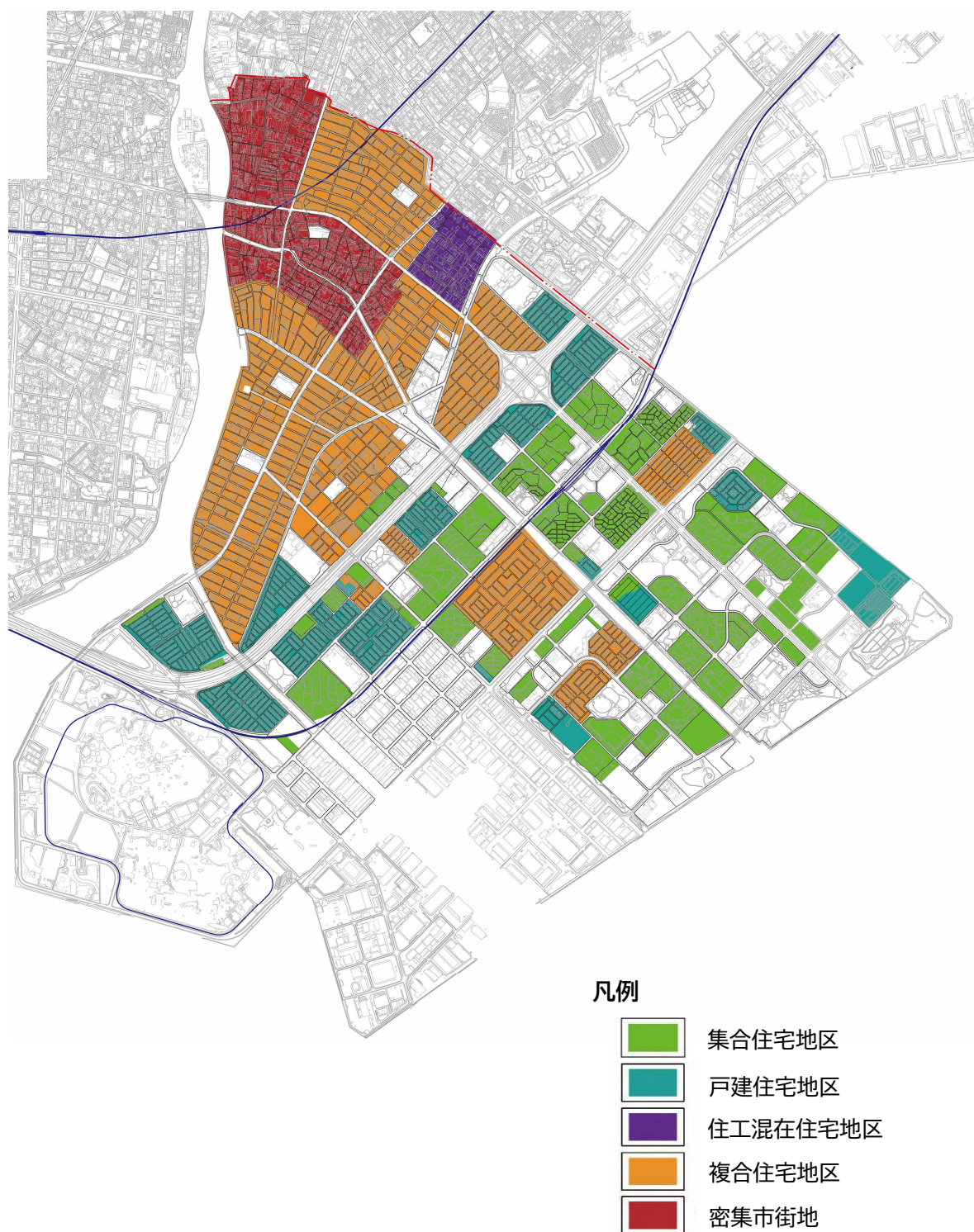
#### 【複合住宅地区】

- ・戸建住宅や集合住宅等の建設が徐々に進んできた地区で、賃貸住宅が多く立地していることから、賃貸住宅供給に際しては子育て世帯※向けの良質な住宅ストック※の形成を促進することで子育てしやすい環境の確保を図ります。また、商業施設等が立地する主要幹線道路に面し利便性も高いことから、高齢者や障がい者等が暮らしやすい住宅ストック※の形成、同居や近居※の促進及び住宅のバリアフリー※改修、高齢者世帯等の住み替え支援等の対策を促進します。
- ・大規模修繕が必要な時期となった中小規模の分譲集合住宅が増えており、長期修繕計画※や修繕積立金の適切な見直しなど、適正管理に向けた働きかけを推進します。

#### 【密集市街地※】

- ・堀江・猫実・当代島の密集市街地※については、段階的・計画的に面的整備を進め、狭あい道路※や未接道地の解消、防災拠点や避難路の整備を推進し、防災性の向上と快適な住環境づくりを進めます。国の公表する「地震時等に著しく危険な密集市街地※」では、建築物の除却や新築等に要する費用の一部を助成し不燃化を促進します。

## ●住宅地特性区分



## 第5章 計画の実現に向けて

### 1 施策の推進体制

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

#### (1) 庁内関係部門の連携

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

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

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

#### (2) 国・県との連携

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

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

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

#### (3) 市民、市民団体及び関係事業者等との連携

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

そこで、本計画の施策目標の達成度を、行政のみならず市民も確認できるよう、次項に述べるわかりやすい評価指標を設定するとともに、適時取組実績を公表します。そのうえで、浦安市における今後の住まいや暮らし方の方向性などについて広く市民からのご意見をいただく機会を設けるものとします。

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

また、事業者等(UR等の特定事業者を含む)には、特に住宅供給者として、また住宅の

維持管理のノウハウを持つプロとして、本市の大きな特徴である分譲集合住宅の維持・保全あるいは長期的には建替え等までも含めた、情報提供やアドバイス、さらには相談機能についても大きな役割が期待されています。

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

## 2 評価指標等の設定と進行管理

### (1) 評価指標の設定

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

本計画では、次頁(3)のとおり、施策の方向性ごとに評価指標を設定します。

### (2) 進行管理

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

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

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

### (3) 評価指標

#### 【基本目標1】多様な人々がともに支え合い、生き生きと暮らせる住まいづくり

指標名		算出方法	計画策定時	中間値	目標値
施策の方向性 1 誰もが住み続けられる地域共生社会の構築					
1	子育て世帯※における誘導居住面積水準達成率 (総務省「住宅・土地統計調査」)	夫婦と18歳未満の世帯数のうち、誘導居住面積水準を満たした世帯数の割合	平成30年度 (2018年度)	令和6年度 (2024年度)	令和12年度 (2030年度)
			48.2%	52.2%	↑ 向上
2	一定のバリアフリー※化を行っている高齢者世帯の割合 (総務省「住宅・土地統計調査」)	65歳以上の者が居住する住宅のうち一定のバリアフリー※化がなされた住戸数 一定のバリアフリー※化:2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消	平成30年度 (2018年度)	令和6年度 (2024年度)	令和12年度 (2030年度)
			46.0%	51.2%	↑ 向上
3	最低居住面積水準※未達率 (総務省「住宅・土地統計調査」)	主世帯数のうち、最低居住面積水準※未達世帯数の割合	平成30年度 (2018年度)	令和6年度 (2024年度)	令和12年度 (2030年度)
			10.3%	10.2%	↓ 減少
施策の方向性2 住宅セーフティネット※の構築・充実					
4	住宅確保要配慮者※の入居を拒まない賃貸住宅の登録数 (千葉県)	浦安市内における登録数	平成30年度 (2018年度)	令和6年度 (2024年度)	令和12年度 (2030年度)
			0	15棟 132戸	↑ 向上

#### 【基本目標2】多様な暮らし方の選択が可能な住まいづくり

指標名	算出方法	計画策定時	中間値	目標値
<b>施策の方向性3 多様な暮らし方の選択が可能な住宅の確保</b>				
5	長期優良住宅※の割合 (浦安市)	一戸建住宅に占める認定長期優良住宅※戸数の割合	平成30年度 (2018年度)	令和6年度 (2024年度)
			56.1%	31.1%

【基本目標3】将来に渡って良質な環境が持続する住まいづくり

指標名		算出方法	計画策定時	中間値	目標値
施策の方向性5 良好な戸建住宅地の維持・再生					
6	一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック※の比率 (総務省「住宅・土地統計調査」)	住宅総数のうち、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラス※を使用した住宅の割合	平成 30 年度 (2018 年度)	令和6年度 (2024 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)
			21.7%	25.4%	↑ 向上
施策の方向性6 集合住宅の適正な維持管理・再生					
7	25 年以上の長期修繕計画※を作成している分譲集合住宅の割合 (「浦安市分譲集合住宅実態調査」)	25 年以上の長期修繕計画※を作成している管理組合※の割合	令和元年度 (2019 年度)	令和6年度 (2024 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)
			77.3%	80.0%	↑ 向上
8	分譲集合住宅の高経年化※対策比率(管理組合※数の割合) (「浦安市分譲集合住宅実態調査」)	高経年化※対策の議論を行っている管理組合※の割合	令和元年度 (2019 年度)	令和6年度 (2024 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)
			8.5%	15.2%	↑ 向上
9	旧耐震分譲集合住宅の耐震診断実施率(管理組合※数の割合) (「浦安市分譲集合住宅実態調査」等)	旧耐震基準※時期に建設された分譲集合住宅の管理組合※数のうち、耐震診断を実施した管理組合※の割合	令和元年度 (2019 年度)	令和6年度 (2024 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)
			23.3%	30.3%	↑ 向上
10	「マンション管理計画認定制度※」の認定割合 (浦安市)	マンション管理組合※数に占める認定を受けた組合の割合	平成 30 年度 (2018 年度)	令和6年度 (2024 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)
			0.0%	6.5%	↑ 向上

【基本目標4】誰もが安全で安心し、環境に配慮して暮らせる住まいづくり

指標名		算出方法	計画策定時	中間値	目標値
施策の方向性7 安全で安心して暮らせる住宅市街地の形成					
11	地震時等に著しく危険な密集市街地※の面積 (浦安市)	地震時に著しく危険な密集市街地※の面積	平成 27 年度 (2015 年度)	令和6年度 (2024 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)
			8.2ha	7.3ha	解消
12	液状化対策を実施した主要な幹線道路の延長 (浦安市)	事業開始からの累計整備延長 対 象 延 長 : 15.8km	平成 30 年度 (2018 年度)	令和6年度 (2024 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)
			9.3km	11.1km	↑ 向上
13	「賃貸・売却用や二次的住宅(別荘など)を除く空き家※」率 (総務省「住宅・土地統計調査」)	住宅総数のうち、その他の空き家※の割合	平成 30 年度 (2018 年度)	令和6年度 (2024 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)
			1.4%	1.6%	→ 現状維持
14	刑法犯罪認知件数 (千葉県警察本部)	年間の認知件数	平成 30 年度 (2018 年度)	令和6年度 (2024 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)
			1,473 件	1,123 件	↓ 減少
施策の方向性8 環境に配慮した住宅市街地の形成					
15	住宅地における景観協定※、建築協定※、地区計画※等のルール作成地区の面積(住宅地面積の割合) (浦安市)	住居系用途地域面積のうち、景観協定※、建築協定※、及び地区計画※等のルールが導入されている地区の面積の割合	令和元年度 (2019 年度)	令和6年度 (2024 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)
			(地区計画※面積) 570.3ha	613.5ha	↑ 向上



## 用語解説

### あ行

#### 【アスベスト(石綿)】

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

#### 【空き家】

「空家等対策の推進に関する特別措置法」において定義される「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の他、「浦安市空家等及び空き住戸の適正管理に関する条例」で規定する空き住戸のこと。

#### 【空家等活用促進区域】

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第7条第3項に規定され、区域内の空家等の数及びその分布、活用状況等からみて、当該区域における経済的社会的活動の促進のために空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域のこと。市町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進する。

#### 【空家等管理活用支援法人】

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 23 条第1項に規定され、市町村長から指定を受けて、所有者等への普及啓発や、市区町村から情報提供を受けて所有者との相談対応等の業務を行う NPO 法人、社団法人等のこと。

#### 【安心 R 住宅】

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

#### 【(一社)移住・住みかえ支援機構】

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

#### 【NPO(エヌピーオー)】

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

## か行

### 【瑕疵担保責任保険】

住宅に瑕疵があった場合に、補修費用等を保証する保険。

### 【管理組合】

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

### 【管理不全空家等】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」第13条第1項に規定される「管理不全空家等」のこと。「空家等」のうち、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するようになるおそれがあると認められるものをいう。

### 【狭あい道路】

幅員4メートル未満の道路で、一般交通の用に供されている道路。

### 【居住サポート事業】

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

### 【居住サポート住宅】

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第40条に規定される居住安定援助賃貸住宅のこと。居住サポート住宅事業を行うことについて自治体の認定を受けた事業者により、日々の安全確認や定期的な見守り、必要に応じた福祉サービスへのつなぎ等の支援が行われる。

### 【居住支援協議会】

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

### 【居住支援法人】

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第40条に規定され、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守り等の生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

#### 【緊急輸送道路】

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

#### 【近居】

住居は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住すること。本市においては、市内での居住を目安とする。

#### 【グループホーム】

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

#### 【景観協定】

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

#### 【建築協定】

各地域で望ましい建物の建て方等について、土地の所有者等が「約束(協定)」を互いに取り決め、公的主体がこれを認可することによって、その安定性・持続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度。

#### 【建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度】

「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」第 60 条に規定され、再生可能エネルギー利用設備の設置の促進を図ることが必要である区域について、市町村が促進計画を作成することができる制度。区域内では、再生可能エネルギーを導入する効果について建築士による建築主への説明義務が発生し、また、高さ制限、容積率制限、建蔽率制限の特例許可を受けての設置が可能になる。

#### 【公営住宅】

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

#### 【高額所得者(公営住宅での高額所得者)】

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

【高経年化】

住宅の場合には、建物が長年使用されることで生じる経年変化や劣化、老朽化等。

【高齢化率】

総人口に占める高齢者(65 歳以上)人口の割合。

【子育て世帯】

夫婦と子世帯、ひとり親と子世帯等で、18 歳未満の子どもを養育している世帯。

【コミュニティ】

同じ地域に居住して利害をともにし、政治・経済・風俗等において深く結びついている人のまとまり(地域社会)。共同体。

**さ行**

【再生可能エネルギー】

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

【最低居住面積水準】

国が示す、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

【サービス付き高齢者向け住宅】

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

【シェアハウス】

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

【シックハウス】

住宅の新築又はリフォーム時に、使用する建材や家具等の材料から放出する揮発性化学物質等が人体に触れたり、吸引されることにより、めまいや吐き気、目やのどの痛み等の体調不良が生じる症状。

【終身建物賃貸借制度】

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして、知事が認可した住宅において、

借家人が生きている限り存続し、死亡時に終了する借家人本人一代限りの借家契約を結ぶことができる制度。

#### 【住宅確保要配慮者】

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

#### 【住宅状況調査(インスペクション)】

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

#### 【住宅ストック】

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

#### 【住宅性能表示制度】

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

#### 【住宅セーフティネット】

独力では住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者が、所得水準・家族構成・身体的状況に適した住宅を確保できる環境を整えるとの発想に基づいた社会制度。「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」と、住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)に沿って、国の主導で仕組みづくりが進められている。

#### 【住宅セーフティネット法】

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

#### 【住宅トップランナー制度】

年間に一定戸数供給する住宅事業者に対して、国が目標年度と省エネ基準を超える水

準の基準(トップランナー基準)を制定し、達成に係る取組を促すことにより、省エネ性能の向上に係るコストの縮減・技術力の向上を図り、中小事業者が供給する住宅も含めた省エネ性能の底上げを図る制度のこと。

【住宅履歴情報(いえかるて)】

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

【収入超過者】

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

【循環型社会】

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

【ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)】

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

**た行**

【耐震基準】

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

【脱炭素】

温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、実質的にゼロにすること。カーボンニュートラル。

【多文化共生】

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

【地域移行支援事業】

障がい者支援施設等に入所している人、又は精神科病院に入院している人等に対して、住居の確保等の地域生活に移行するための相談や必要な支援を行うこと。

【地域包括ケアシステム】

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

#### 【地区計画】

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

#### 【長期修繕計画】

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

#### 【長期優良住宅】

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

#### 【低炭素】

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

#### 【同居型シェアコミュニティ】

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

#### 【(独)都市再生機構】

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

#### 【特定空家等】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」第2条2項に規定される「特定空家等」のこと。「空家等」のうち、以下のいずれかの状態に該当するものをいう。

- ・そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

## な行

#### 【日常生活支援住居施設】

令和2年(2020年)4月から施行された生活保護受給者を対象にした住まいの新区分。居宅では日常生活を営むことが困難であるが、社会福祉施設等に入所の対象とはならない者が、必要な支援を受けながら日常生活及び社会生活を営む場として位置づけら

れ、従来の無料低額宿泊所(無低)より運営主体等が厳格化されている。

## は行

### 【バリアフリー】

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

### 【ヒートショック】

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

### 【複層ガラス】

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

## ま行

### 【マイホーム借上げ制度】

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

### 【マンション管理計画認定制度】

地方公共団体が、管理方法や資金計画、管理組合の運営状況等、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度。認定を受けると、一定の大規模修繕工事を実施した場合の固定資産税の減免等が得られる。

### 【密集市街地】

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

### 【民泊】

住宅の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供すること。

## や行

### 【家賃債務保証制度】

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

### 【ユニバーサルデザイン】

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

## ら行

### 【ライフスタイル】

人生観・価値観・習慣等を含めた生活の様式。

### 【ライフステージ】

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

### 【リノベーション】

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

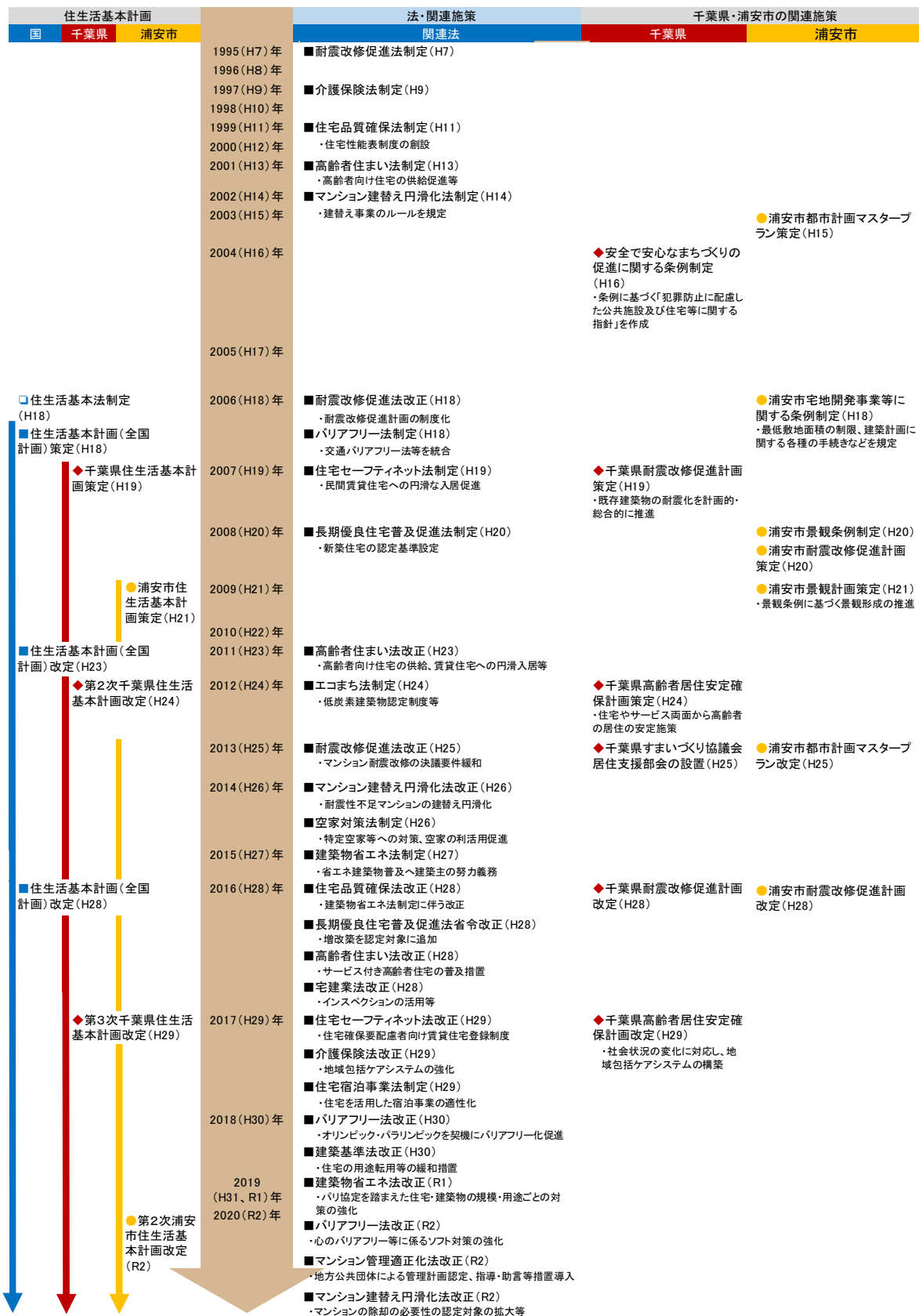
### 【リバースモーゲージ】

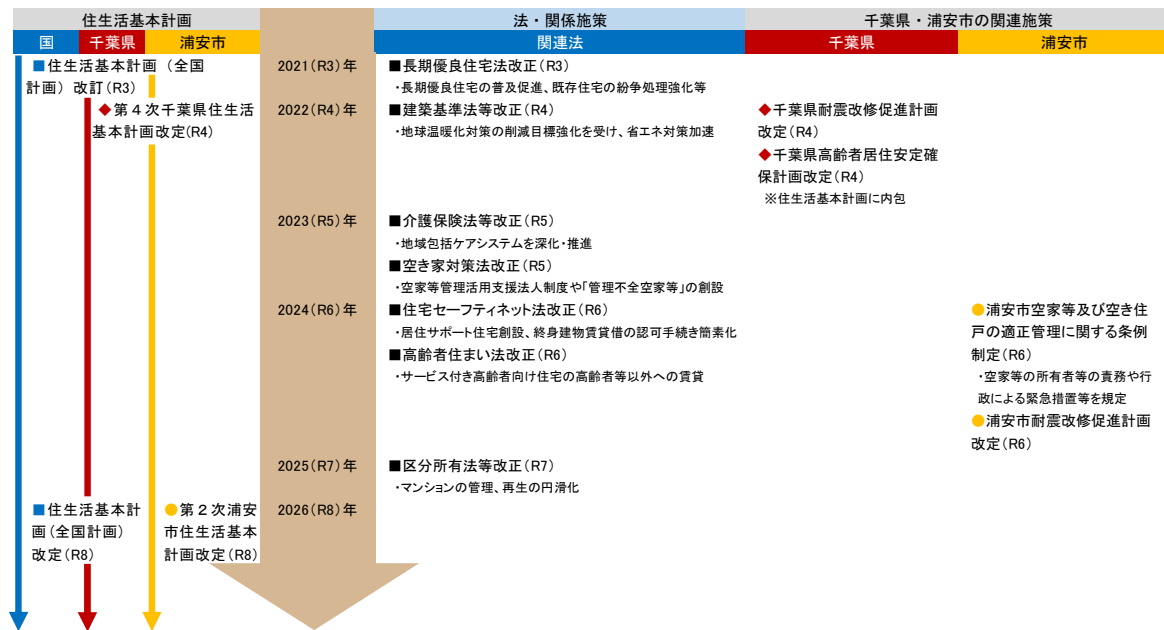
持ち家等自己所有の不動産を担保として、そこにそのまま住みながら銀行等の金融機関から生活資金等としての融資を受け取る制度で、融資の返済は死後に不動産を売却して行われる。

### 【リフォーム】

改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うこと。

## 1 国、県及び本市の住宅施策の動向





## 2 計画策定の体制と経過

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

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

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

改定にあたっては、学識経験者や関係団体等の有識者に対しヒアリングを実施するとともに、庁内関係課長で組織する「第2次浦安市住生活基本計画改定庁内検討委員会」を令和7年(2025 年)8月に設置し、検討を重ねました。

### 第2次浦安市住生活基本計画策定委員会設置要綱

平成 30 年 12 月 26 日

決裁

(設置)

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

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査審議する。

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

(組織)

第3条 委員会は、委員 13 人以内をもって組織する。

(委員)

第4条 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 学識経験者
- (3) 関係団体の代表者

2 委員の任期は、計画の策定が完了する日までの期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長各1人を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

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

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

- 2 委員会の会議は、在任委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。
- 3 委員会の会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(参考意見等の聴取等)

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

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、都市政策部住宅課において処理する。

(委任)

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

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、決裁の日から施行する。

(経過措置)

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

(失効)

- 3 この要綱は、計画の策定が完了した日限り、その効力を失う。

附 則(平成 31 年3月 29 日決裁)

この要綱は、平成 31 年4月1日から施行する。

## 策定委員会・庁内検討委員会・ワーキンググループ会議 開催経過

### 【策定委員会】

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

【庁内検討委員会】

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

【住宅セーフティネット制度検討ワーキンググループ会議】

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

## 委員会等の名簿

【第2次浦安市住生活基本計画策定委員会委員名簿】

(敬称略)

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

【第2次浦安市住生活基本計画庁内検討委員会委員名簿】

平成 30 年度

(敬称略)

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

※事務取扱を括弧書きで表記

【第2次浦安市住生活基本計画庁内検討委員会委員名簿】

平成 31 年度

(敬称略)

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

※事務取扱を括弧書きで表記

【住宅セーフティネット制度検討ワーキンググループ名簿】

平成 30 年度

(敬称略)

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

※事務取扱を括弧書きで表記

【住宅セーフティネット制度検討ワーキンググループ名簿】

平成 31 年度

(敬称略)

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

※事務取扱を括弧書きで表記

## 改定に係る有識者ヒアリング・庁内検討委員会 開催経過

### 【有識者ヒアリング】

浦安市第2次住生活基本計画の改定に向け、近年の社会情勢の変化を踏まえた、今後の浦安市における住生活のあり方、居住者や世帯別、住宅の類型別、地域別での望ましい暮らし方と、その基盤となる住宅や周辺環境の方向性、住生活の向上に向けた DX 等の革新的技術の導入可能性、民間事業者や市民を含めた推進体制のあり方等について意見を伺いました。

ヒアリング 年月日	有識者 氏名	所属・団体等
令和7年(2025年) 8月21日	UR 都市機構 東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部	
令和7年(2025年) 8月26日	こすぎ まなぶ 小杉 学	明海大学不動産学部 教授
令和7年(2025年) 10月3日	きくま おさむ 菊間 紀	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 市川支部 浦安地区長

(敬称略)

【庁内検討委員会】

回	開催年月日	議事内容
第1回	令和7年(2025 年) 10 月7日	(1) 計画の概要について (2) 施策ごとの現況について (3) 評価指標について (4) その他
第2回	令和7年(2025 年) 11 月 10 日	(1) 第2次浦安市住生活基本計画【改定版】素案について (2) その他

【第2次浦安市住生活基本計画改定庁内検討委員会委員名簿】

(敬称略・組織順)

区分	所属		補職名	氏名
委員長	都市政策部		部長	須賀 真
副委員長	都市政策部		次長	平舘 亮一
委員	総務部	危機管理課	副参事(課長)	飯塚 信広
	企画部	企画政策課	副参事(課長)	春田 俊樹
	市民経済部	地域振興課	副参事(課長)	山崎 明人
	福祉部	社会福祉課	副参事(課長)	有澤 佳彦
		高齢者福祉課	課長	竹森 望
		高齢者包括支援課	課長	雨宮 久美子
	健康こども部	こども課	課長	宇田川 順子
	環境部	環境保全課	課長	村山 嘉州
	都市政策部	都市計画課	課長	熊川 英明
		住宅課	課長	佐藤 英治

※事務取扱を括弧書きで表記

### 3 人口・世帯の状況

#### (1) 人口・世帯動向

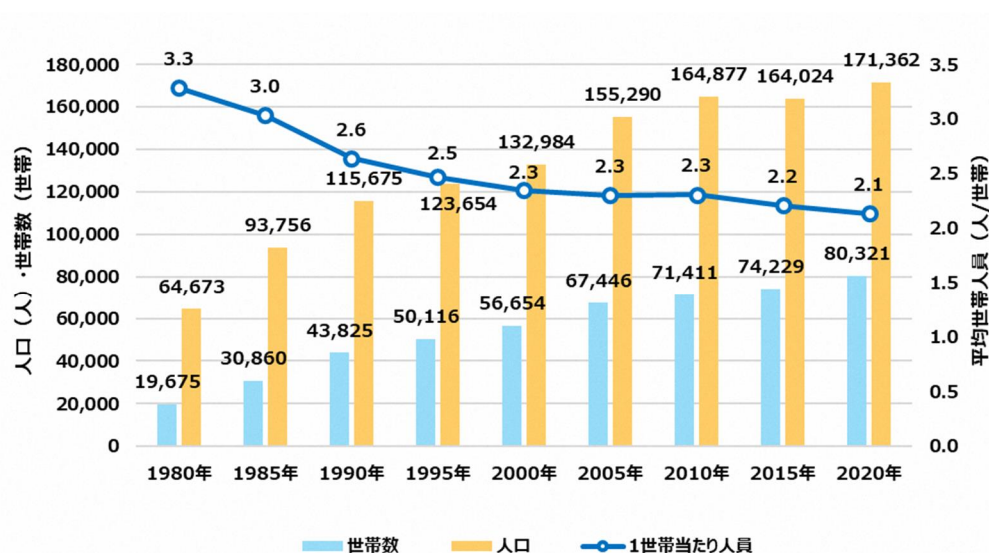
##### ① 人口・世帯数の動向

本市の人口は、埋立地の住宅地開発の本格化に伴い、昭和 50 年(1975 年)以降に大きく増加し、昭和 55 年(1980 年)に 64,673 人であった人口は、令和2年(2020 年)には 171,362 人と2倍以上増加しました。

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

世帯数も昭和 50 年(1975 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、令和2年(2020 年)には 80,321 世帯となっています。

#### ■国勢調査による浦安市の人口、世帯数の推移



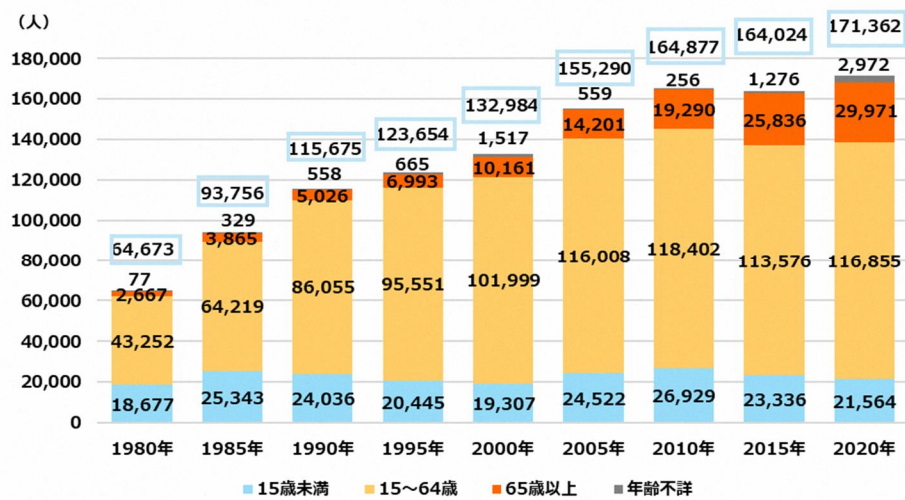
(資料:各国勢調査)

## ② 年齢別人口構成の動向

年齢3区分別の人口動向をみると、15歳未満の年少人口の割合が減少傾向にある一方、65歳以上の高齢者人口の割合は高まり、平成27年(2015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、令和2年(2020年)の15歳未満の年少人口比率は12.6%を占め、市の人口の平均年齢は42.1歳と千葉県内でも人口の平均年齢が最も若い都市となっています。

### ■年齢3区分別人口の推移



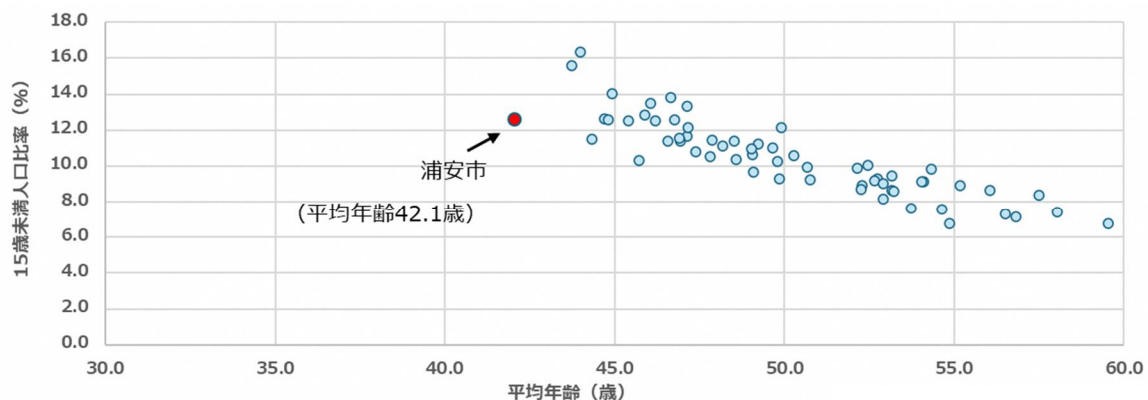
(資料: 各年国勢調査)

### ■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	14,955,692	11.9%	72,922,764	11.9%	35,335,805	28.0%	18,248,742	14.5%
千葉県	734,496	11.7%	3,715,691	11.7%	1,699,991	27.1%	859,767	13.7%
浦安市	21,564	12.6%	116,855	68.2%	29,971	17.5%	13,479	7.9%

(資料: 令和2年国勢調査)

### ■人口の平均年齢と15歳未満人口比率でみた県内市区町村の位置

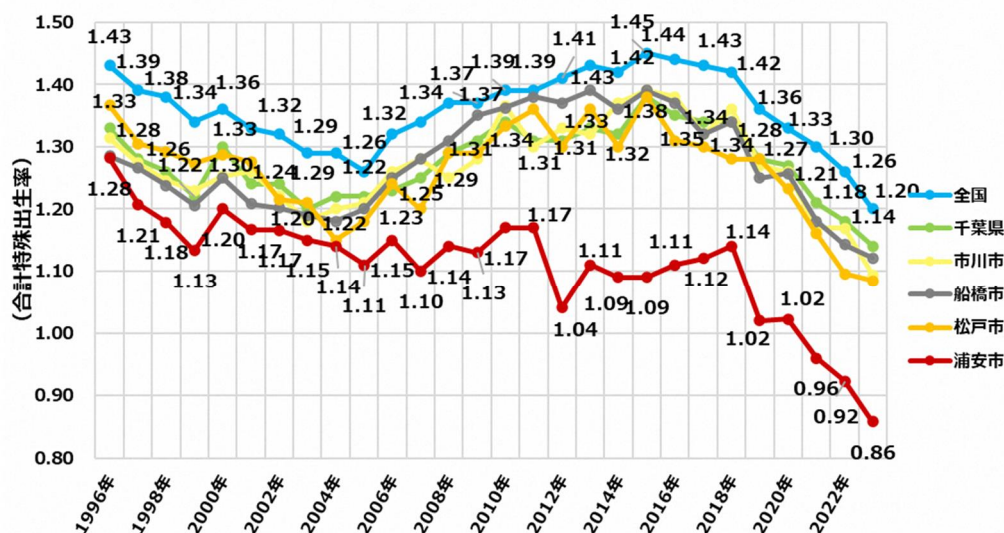


(資料: 令和2年国勢調査)

### ③ 合計特殊出生率

本市の合計特殊出生率はここ数年減少傾向にあり、令和5年(2023年)は0.86と、県平均の1.14や周辺の自治体に比べ低い水準となっています。

#### ■合計特殊出生率の推移



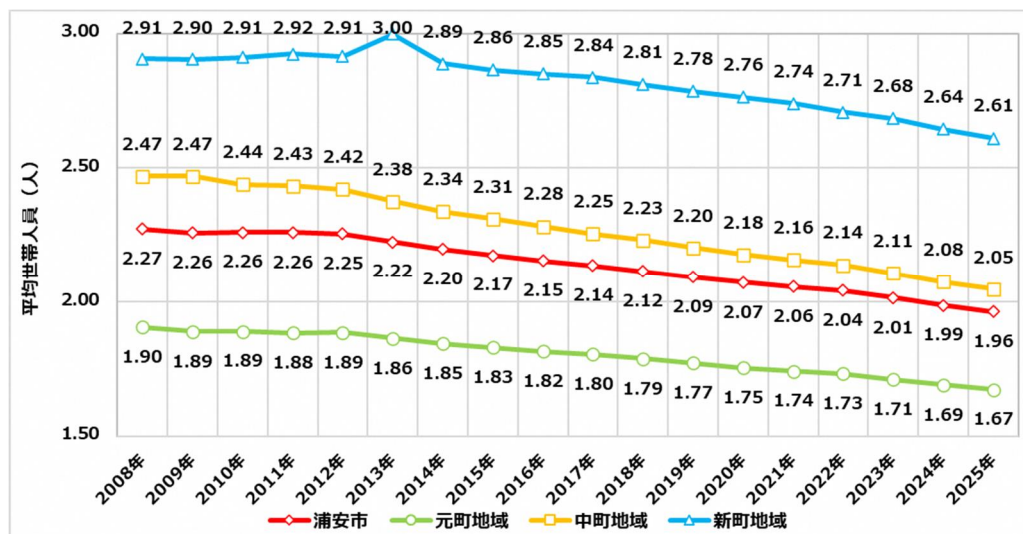
(資料: 千葉県 HP 合計特殊出生率の推移 市町村別)

### ④ 平均世帯人員の動向

浦安市字別住民基本台帳で本市の一世帯当たり平均世帯人員の推移をみると、昭和30年(1955年)の5.2人/世帯をピークに年々減少し、令和7年(2025年)は1.96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、令和7年(2025年)で1.67人/世帯となっています。

#### ■近年の地域別の平均世帯人員の推移



(資料: 浦安市字別住民基本台帳人口及び世帯数)

## ⑤ 転入・転出先の動向

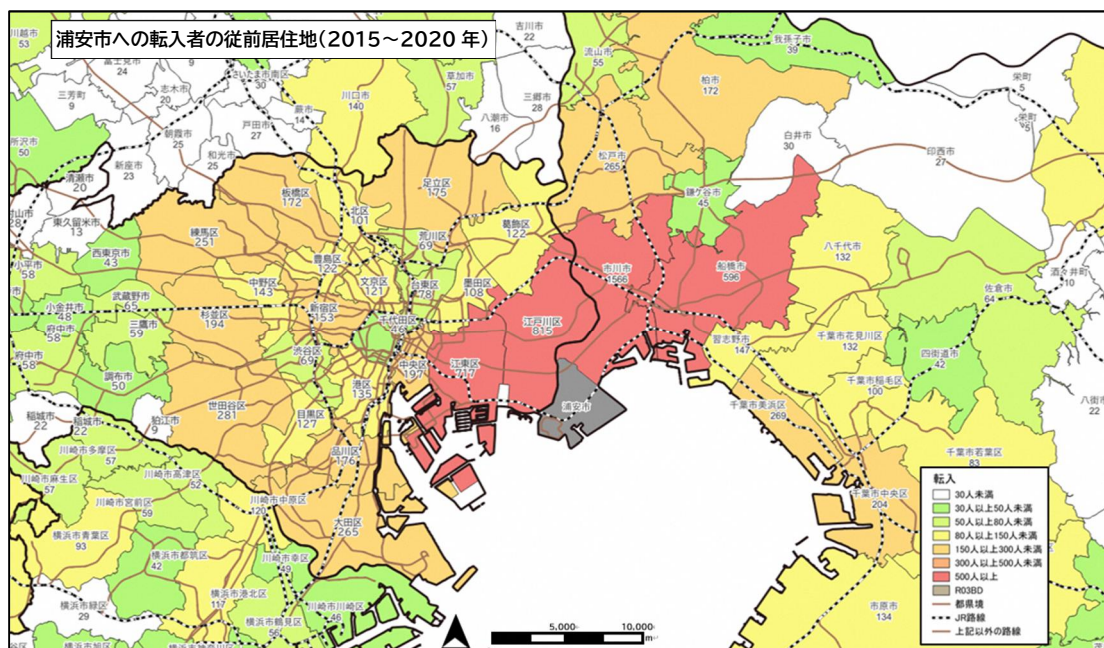
### 【浦安市への転入者の従前居住地】

平成 27 年(2015年)から令和2年(2020 年)にかけて、本市への転入者の従前居住地は、市川市をはじめ、江戸川区、江東区、船橋市などの近隣自治体が多くなっています。

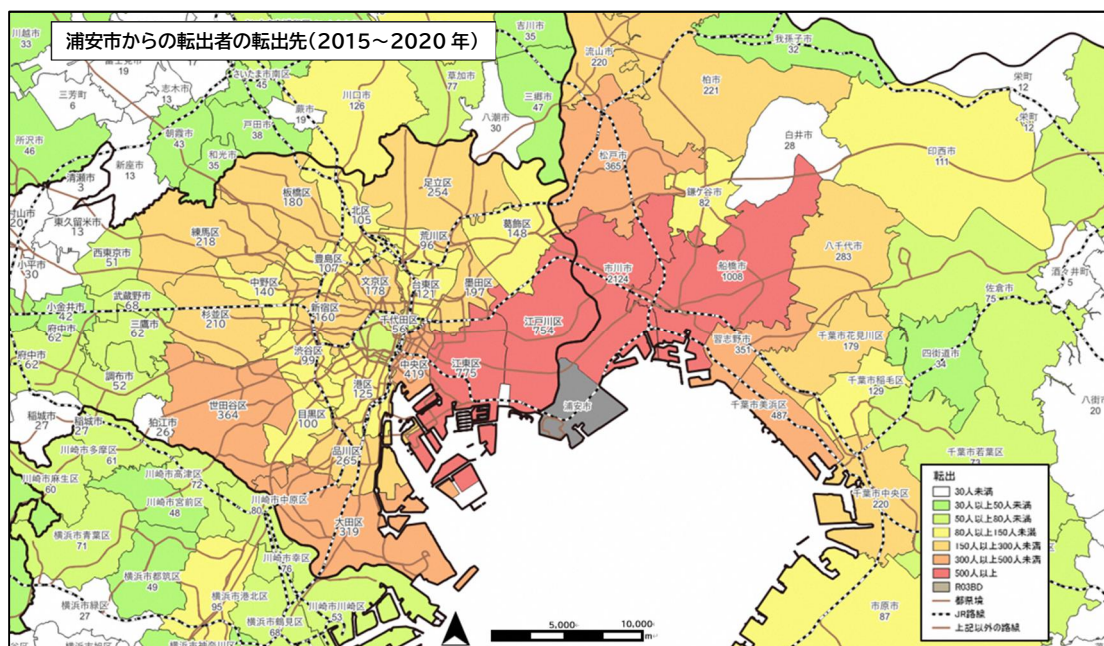
### 【浦安市からの転出者の転出先】

平成 27 年(2015年)から令和2年(2020 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、船橋市、江東区、江戸川区などの近隣自治体への転出が多くなっています。

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



(資料: 令和2年国勢調査)



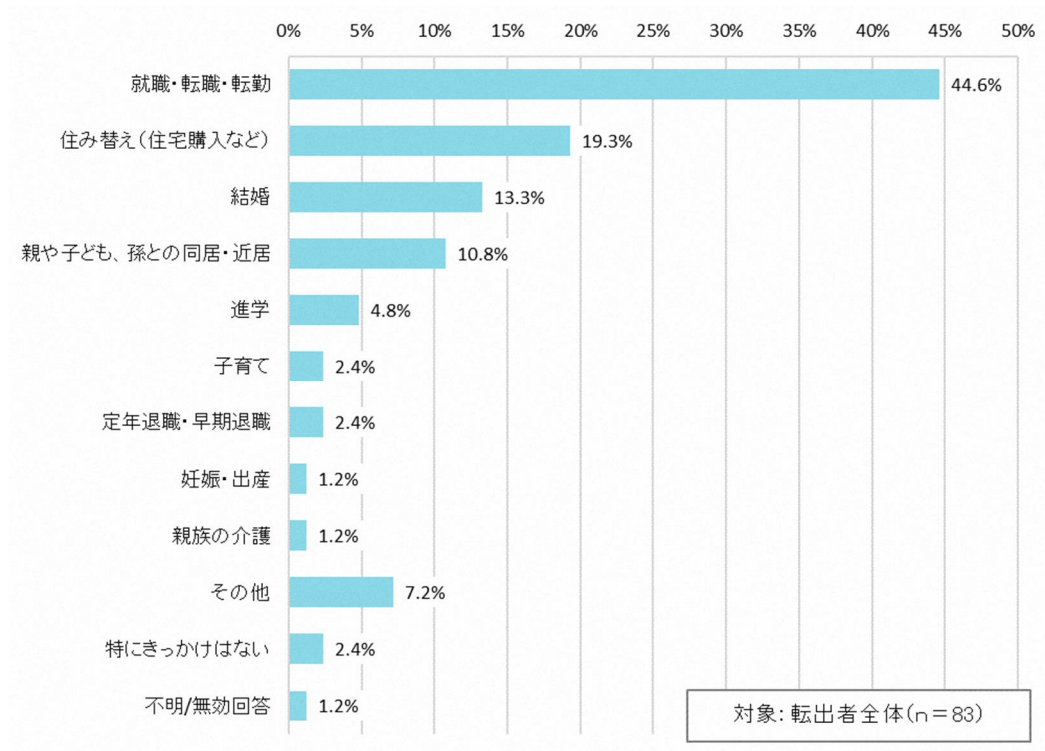
(資料: 令和2年国勢調査)

■年齢5歳階級別にみた転出超過数(※マイナスは転入超過数)の動向



(資料: 各年住民基本台帳人口移動報告)

■浦安市から転出したきっかけ(複数回答)



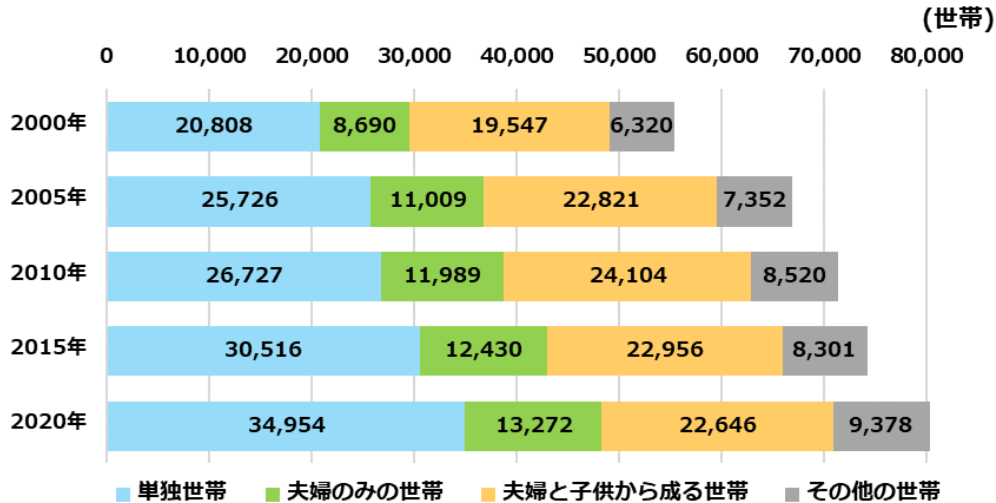
(資料: 浦安市人口ビジョン(平成 28 年 3 月))

## ⑥ 世帯類型別の一般世帯数の動向

世帯類型別の一般世帯数の動向をみると、平成 27 年(2015年)から令和2年(2020 年)にかけて「夫婦と子供の世帯」が減少する一方で、「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」、「その他の世帯」が増加しています。

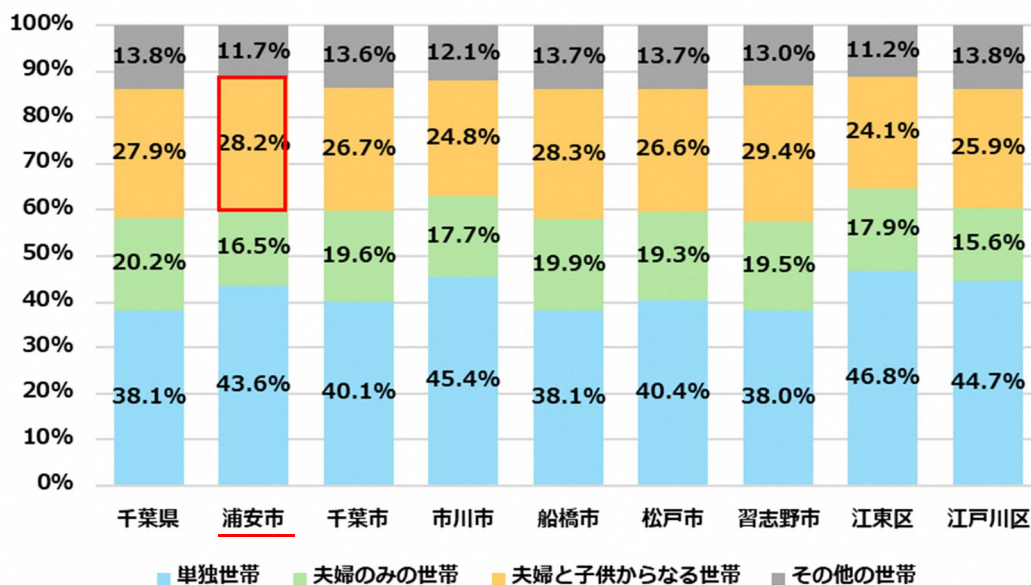
また、「夫婦と子供の世帯」の割合は令和2年(2020 年)で 28.2%と、近隣自治体と比較すると習志野市、船橋市に次いで高くなっています。

### ■世帯の家族類型別にみた世帯数の動向



(資料: 各年国勢調査)

### ■世帯の家族類型別の構成比の比較



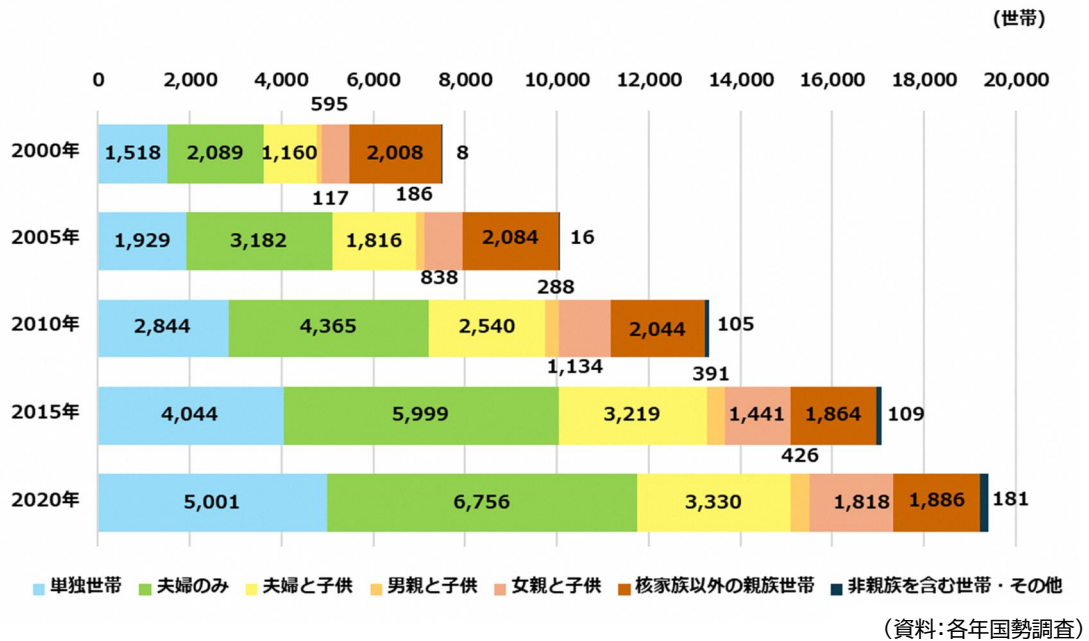
(資料: 令和 2 年国勢調査)

## ⑦ 高齢者のいる世帯の動向

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

その一方で、三世代世帯等の「核家族以外の親族世帯」は減少、停滞しています。

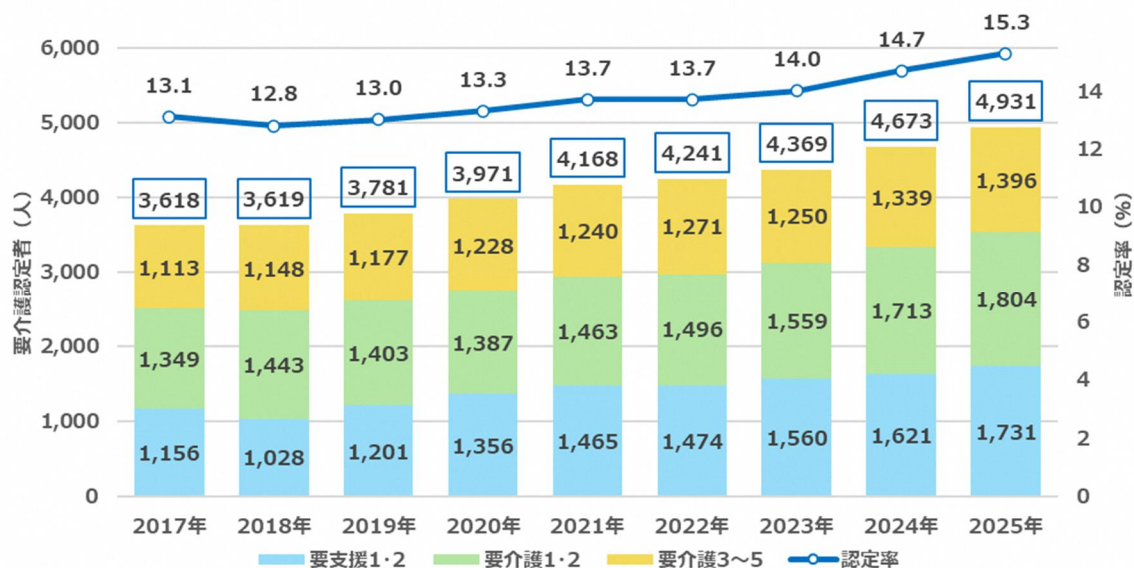
### ■高齢者のいる世帯の世帯類型別の動向



## ⑧ 要介護認定者数の動向

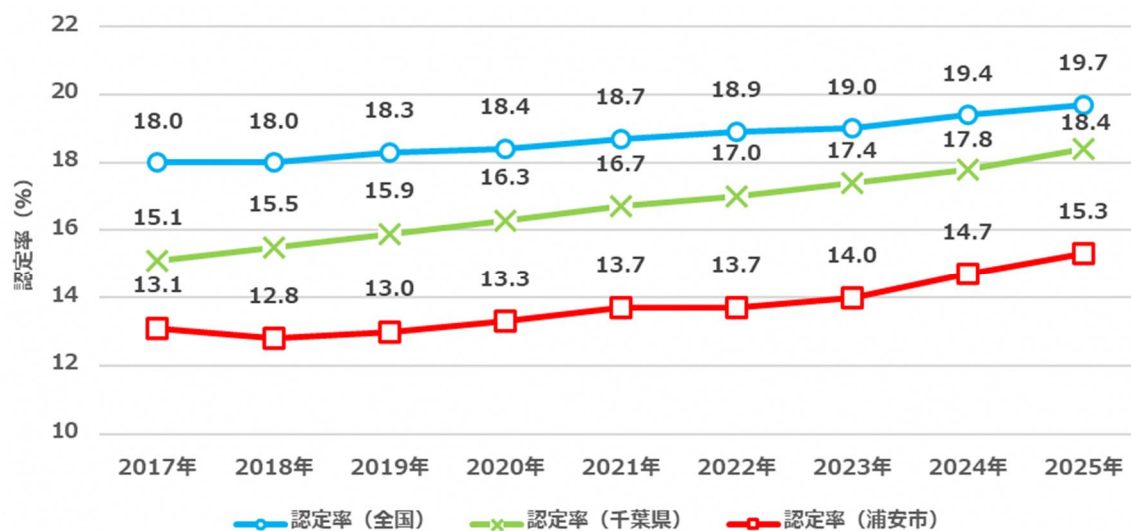
本市の要介護認定者比率は、全国的にみるとまだ低いですが、近年、認定者数は増加しており、今後、高齢者数の増加に伴い、さらに認定者数が増加していくことが予想されます。

### ■要介護認定者数の推移(第1号被保険者数)



(資料:地域包括ケア「見える化」システム(厚生労働省)各年3月末)

### ■要介護認定率の比較



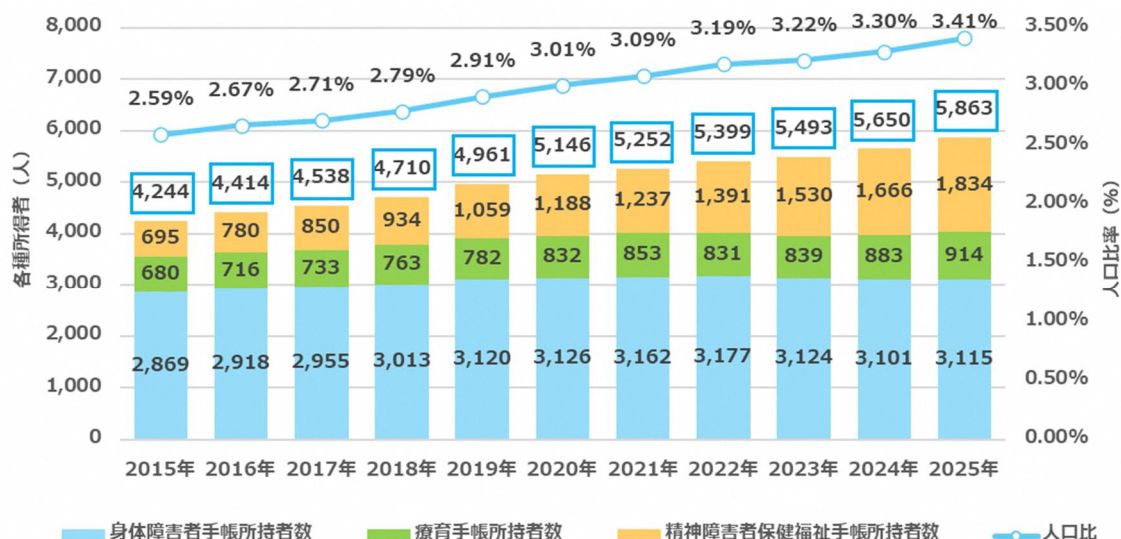
(資料:地域包括ケア「見える化」システム(厚生労働省)各年3月末)

## ⑨ 各障がい者手帳所持者数の動向

各障がい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。重複障がいのある人もいるため実人数とは異なりますが、市民の3%強が障がい者手帳を所持しています。

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

### ■各障がい者手帳所持者数の推移

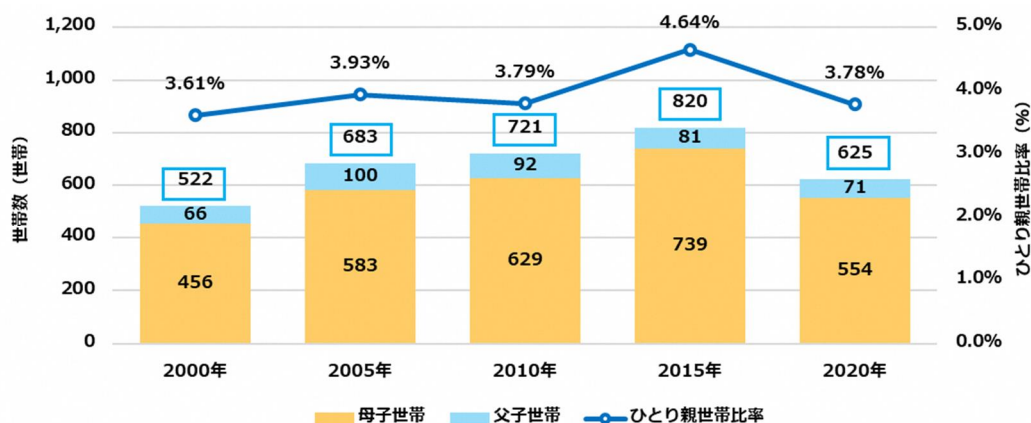


(資料:各年浦安市障がい福祉課(各年3月31日時点)及び住民基本台帳(各年3月時点))

## ⑩ ひとり親世帯の動向

ひとり親世帯の動向をみると、平成27年(2015年)の820世帯まで増加していましたが、令和2年(2020年)は625世帯と減少しています。ひとり親世帯の中でも「母子家庭」は多くの割合を占めますが、この5年間で大きく減少しています。

### ■ひとり親世帯の推移

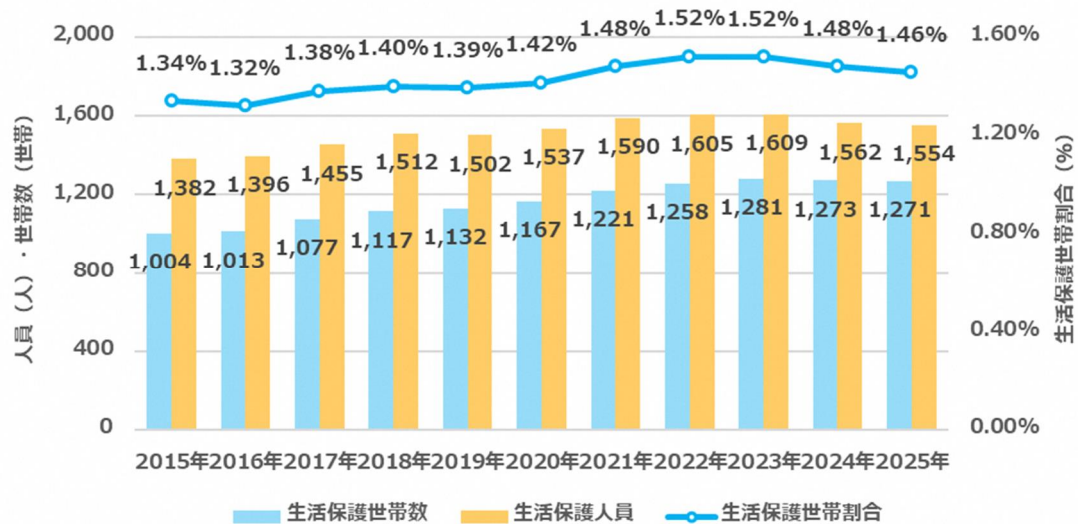


(資料:各年国勢調査)

## ⑪ 生活保護世帯と生活保護人員の動向

生活保護世帯数と生活保護人員は基本的に増加傾向にありましたが、令和6年（2024年）以降はやや減少しています。とはいえ、生活保護世帯数は1,271世帯と10年間で約1.3倍、生活保護人員は、1,554人と10年間で約1.1倍に増加しています。

### ■生活保護世帯・人員の推移

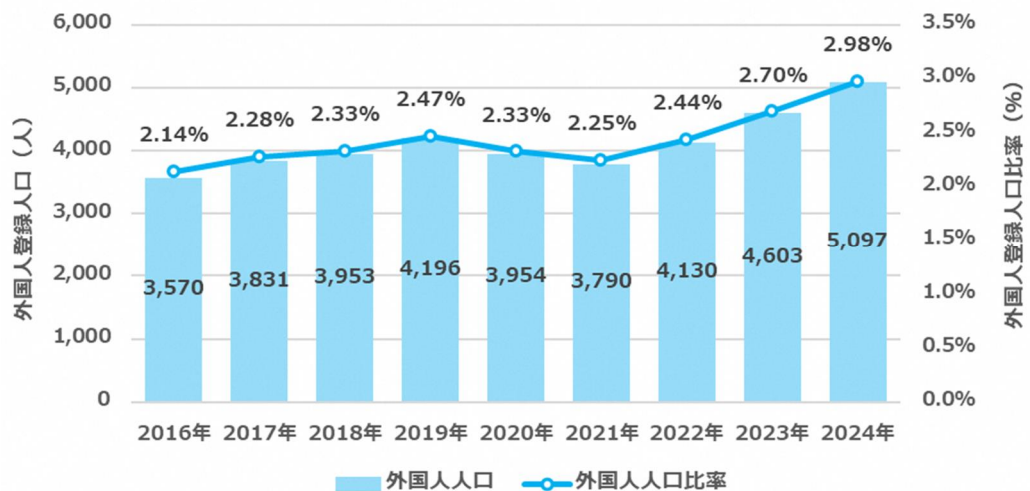


（資料：各年浦安市社会福祉課（各年3月時点）及び住民基本台帳（各年3月時点））

## ⑫ 外国人登録人口の動向

外国人登録人口は、平成28年（2016年）の3,570人から基本的に増加傾向にあり、コロナ禍で一旦減少したものの、近年は再び増加に転じて令和6年（2024年）には5,097人と約1.4倍の増加となっており、総人口の約3%を占めています。

### ■外国人登録人口の推移



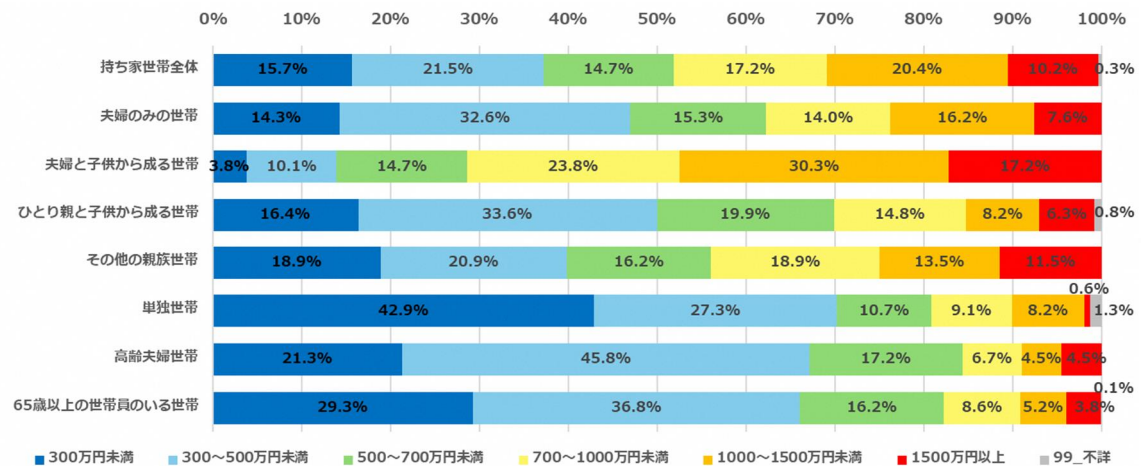
（資料：浦安市統計書「外国人人口」（各年12月31日時点）及び住民基本台帳（各年12月時点））

### ⑬ 住宅の所有形態別にみた世帯類型別の年間収入の状況

持ち家・借家別に世帯類型別の年間収入の状況をみると、持ち家世帯に比べて借家世帯では収入の低い世帯の割合が高く、特に、ひとり親と子供から成る世帯と 65 歳以上の高齢者のいる世帯では年間収入 300 万円未満の割合が高くなっています。

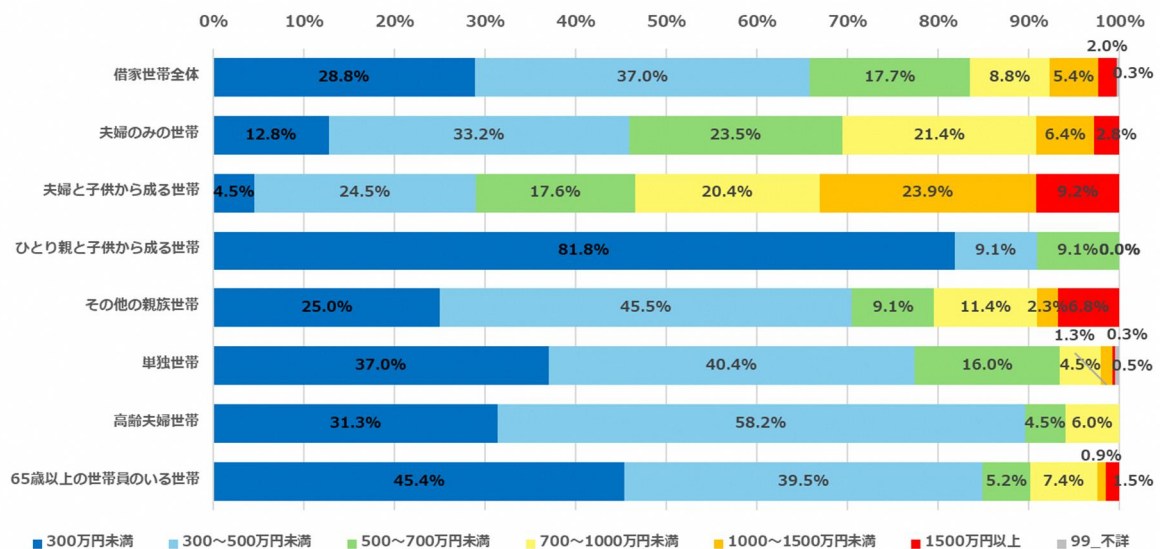
#### ■住宅タイプ別にみた世帯類型別の年間収入の状況

##### (持ち家世帯)



(資料: 令和5年住宅・土地統計調査)

##### (借家世帯)



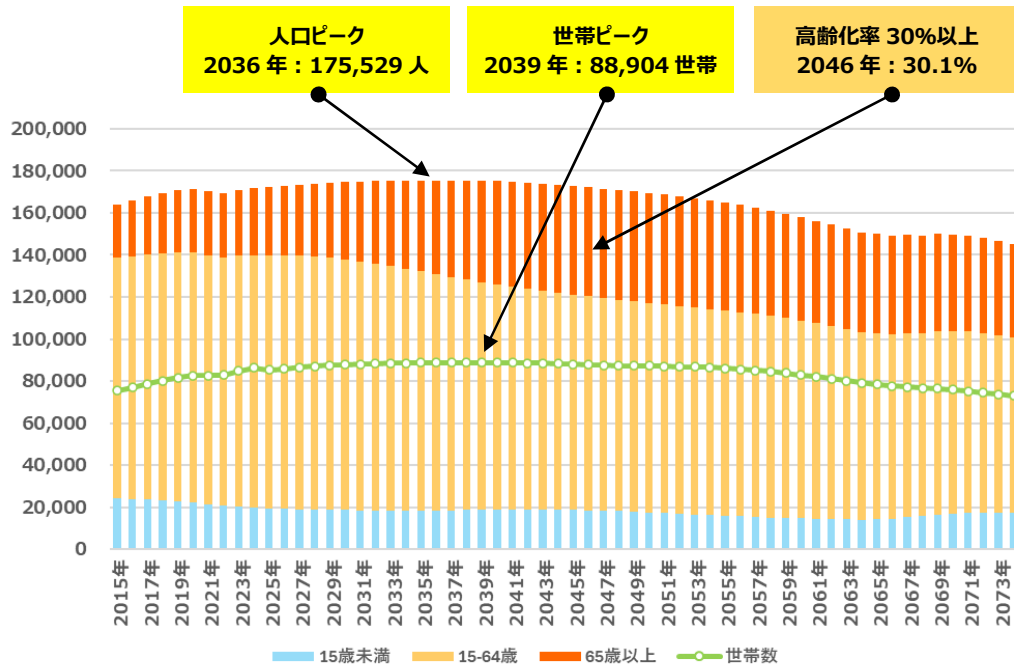
(資料: 令和5年住宅・土地統計調査)

## (2) 人口・世帯数の推計

### ① 人口・世帯数の推計

本市の人口は、令和 18 年(2036 年)の 175,529 人でピークを迎え、その後、緩やかに減少すると見込まれます。また、世帯数も同じく令和 21 年(2039 年)の 88,904 世帯をピークに減少すると見込まれます。さらに、令和 28 年(2046 年)には高齢化率が 30.1%となり、その後も高齢化率は高まっていくと見込まれます。

#### ■人口、世帯数、年齢3区分人口の推移と推計



(資料:令和7年度浦安市人口推計(企画政策課))

#### ■年齢3区分別人口の推計

年次	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年
人口総数	172,257	174,754	175,506	175,096	175,096	169,529	164,960	157,892	149,975
15歳未満人口	19,528	18,677	18,359	19,010	18,758	17,563	15,958	14,671	14,306
構成比 (%)	11.3%	10.7%	10.5%	10.9%	10.7%	10.4%	9.7%	9.3%	9.5%
15～64歳人口	120,297	119,076	113,789	106,792	102,360	99,511	97,618	94,123	88,354
構成比 (%)	69.8%	68.1%	64.8%	61.0%	58.5%	58.7%	59.2%	59.6%	58.9%
65歳以上人口	32,432	35,896	43,359	49,295	51,674	52,454	51,385	49,098	47,315
構成比 (%)	18.8%	20.5%	24.7%	28.2%	29.5%	30.9%	31.1%	31.1%	31.5%
世帯数	85,268	87,804	88,738	88,867	87,974	87,200	86,097	82,957	78,330
(うち、65歳以上単独世帯)	21,459	24,731	28,799	32,315	33,800	34,691	34,374	32,904	31,306
構成比 (%)	25.2%	28.2%	32.5%	36.4%	38.4%	39.8%	39.9%	39.7%	40.0%
(うち、75歳以上単独世帯)	12,625	14,638	15,316	16,749	19,440	22,518	23,563	22,725	20,320
構成比 (%)	14.8%	16.7%	17.3%	18.8%	22.1%	25.8%	27.4%	27.4%	25.9%

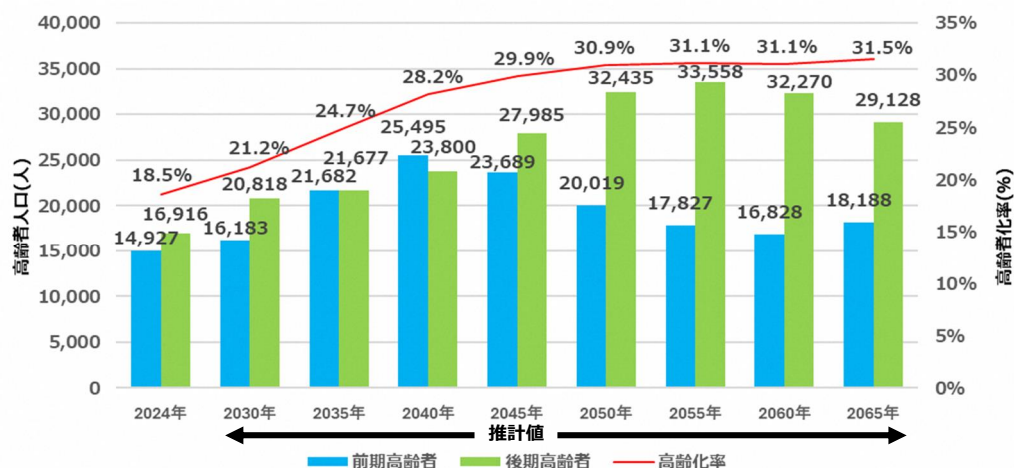
(資料:令和7年度浦安市人口推計(企画政策課))

## 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、高齢化率は令和12年(2030年)には20%を超えることが見込まれます。

また、既に前期高齢者を後期高齢者が上回っており、今後、介護や生活支援が必要となる高齢者の増加が見込まれます。

### ■高齢者人口の推計

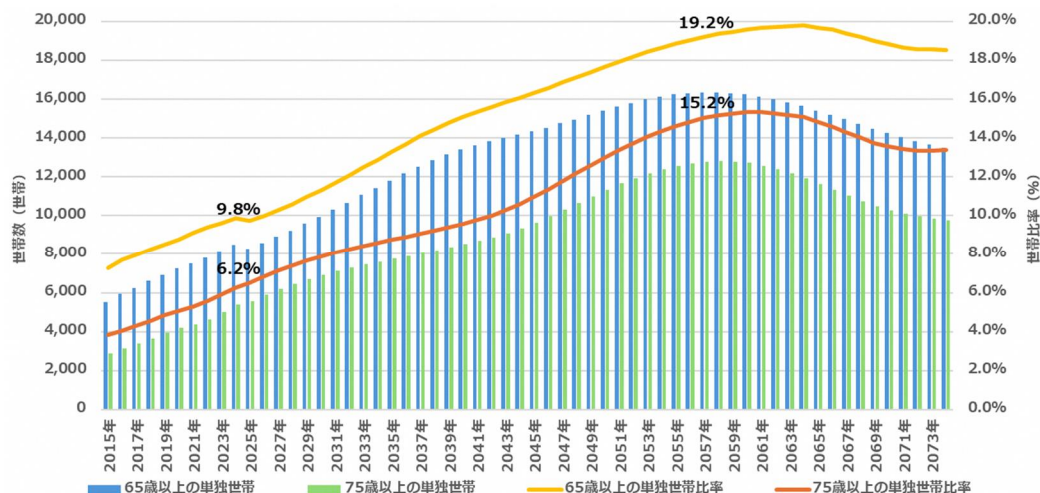


(資料: 令和7年度浦安市人口推計(企画政策課))

## ③ 高齢単独世帯の推計

浦安市人口推計によれば、高齢者のいる世帯のうち、65歳以上の高齢単独世帯は、令和6年(2024年)は8,497世帯(世帯比率9.8%)ですが、令和39年(2057年)にはピークを迎え16,357世帯となり、世帯比率で19.2%に達すると見込まれます。75歳以上の高齢単独世帯も令和6年(2024年)は5,389世帯(世帯比率6.2%)ですが、令和40年(2058年)にはピークを迎えて12,817世帯となり、世帯比率で15.2%に達すると見込まれます。

### ■高齢単独世帯数の推計



(資料: 令和7年度浦安市人口推計(企画政策課))

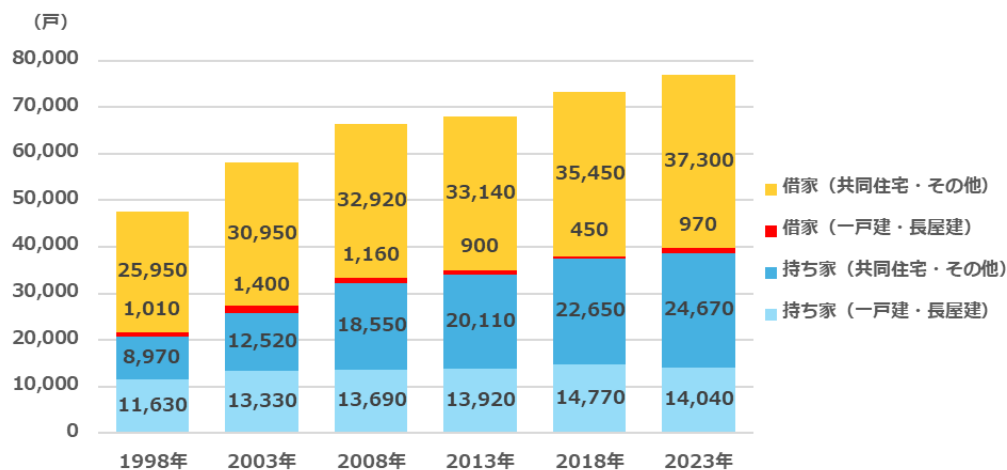
## 4 住宅等の状況

### (1) 住宅の状況

#### ① 住宅の所有関係別ストックの状況

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

#### ■住宅タイプ別の住宅戸数の推移

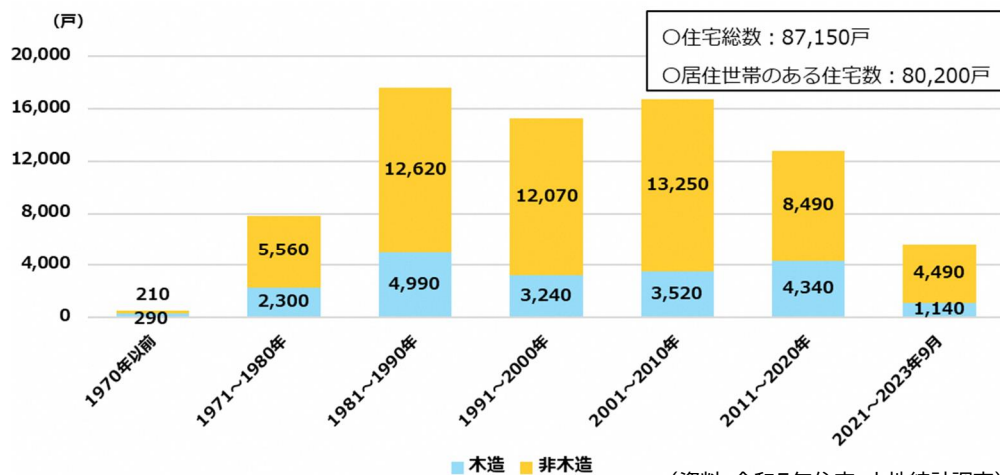


(資料:各年住宅・土地統計調査)

#### ② 住宅の建て方・構造・建築時期別の状況

本市では、埋立地の住宅地開発が本格化した昭和 56 年(1981 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、昭和 55 年(1980 年)以前に建てられた住宅ストックも、令和5年(2023 年)時点で 8,360 戸と、住宅総数 87,150 戸の約 9.6%を占めています。

#### ■建築時期と構造別住宅戸数



(資料:令和5年住宅・土地統計調査)

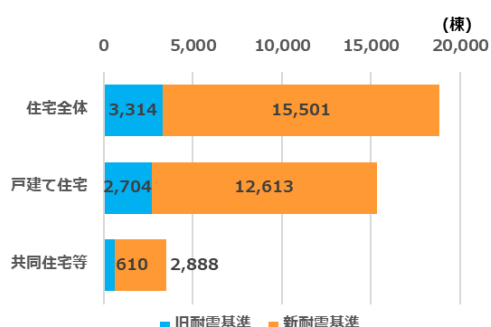
(注)上記グラフは建築時期不詳及び居住世帯のない住宅を含まないため、合計は住宅総数に一致しない。

### ③ 耐震化の状況

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

「浦安市耐震改修促進計画(令和6年4月一部改定)」における棟数ベースの調査では、戸建て住宅の約17.7%、共同住宅の約17.4%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、戸建て住宅が95.1%、共同住宅が97.6%、合計で95.6%と推計されています。

■耐震基準時期別にみた建て方別住宅数



■耐震改修促進計画における耐震化率推計

区分	総棟数 (a+b+c)	昭和55年以前		昭和56年以前 (耐震性有) c	耐震化率 (b+c)/(a+b+c)
		耐震性無 a	耐震性有 b		
住宅全体	18,815棟	832棟	2,482棟	15,501棟	95.6%
戸建て住宅	15,317棟	747棟	1,957棟	12,613棟	95.1%
共同住宅等	3,498棟	85棟	525棟	2,888棟	97.6%

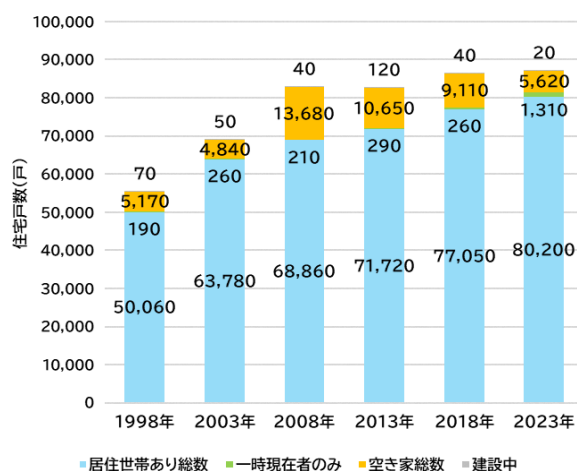
(資料:浦安市耐震改修促進計画(令和6年4月一部改定)より)  
※耐震化率は、国の推計方法により算定

(資料:浦安市耐震改修促進計画(令和6年4月一部改定)より)

### ④ 空き家の状況

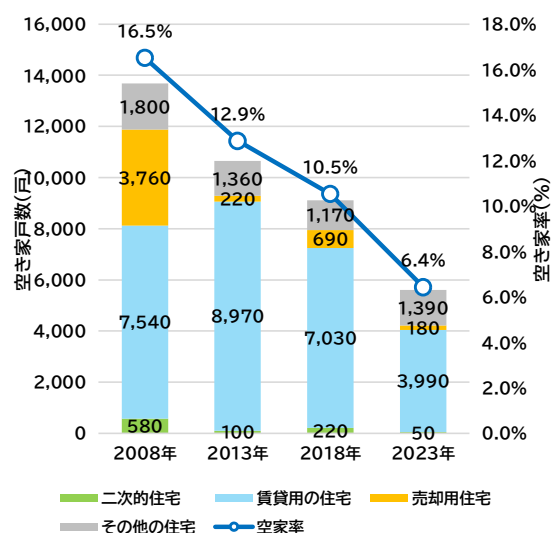
令和5年(2023年)住宅・土地統計調査によると、本市の住宅ストック数は約8万7千戸で、ここ20年で約1.3倍になっています。同調査での空き家率は6.4%となっていますが、賃貸用等として市場において流通・管理されているものが多くを占めています。

■住宅ストック数の推移



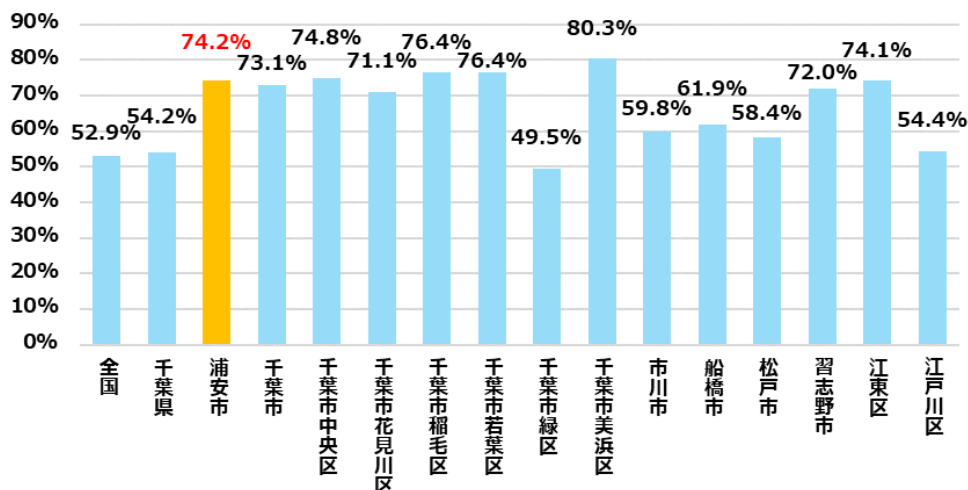
(資料:各年住宅・土地統計調査)

■状況別の空き家数の推移



(資料:各年住宅・土地統計調査)

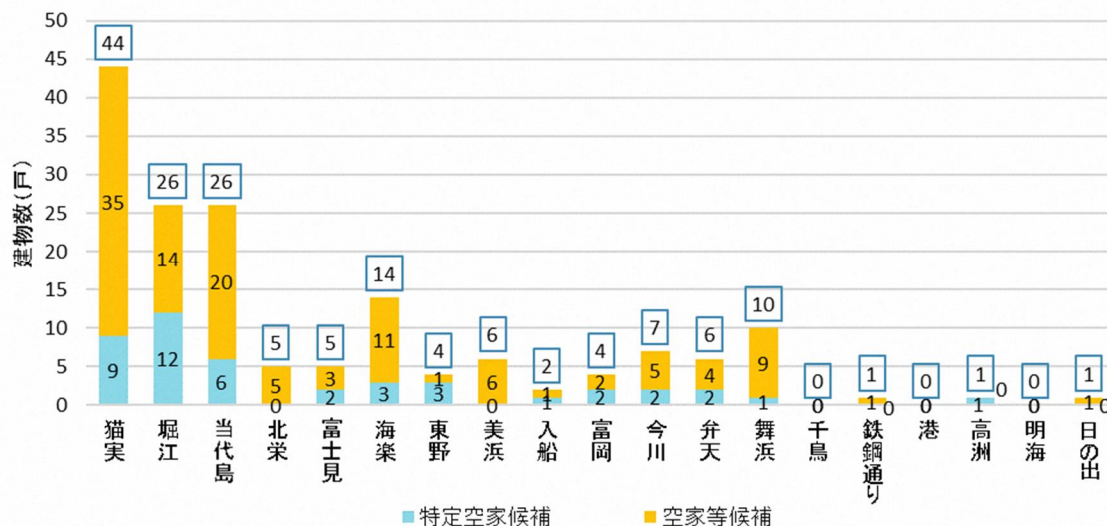
## ■空き家総数に占める賃貸・売却用の空き家数の割合の比較



(資料: 令和5年住宅・土地統計調査)

また、市が令和元年度(2019 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、堀江・猫実・当代島地区の木造密集市街地においてやや多くみられ、適正に管理されずに放置された状況のものも見受けられます。(※注)

## ■「空家等実態調査」による市内の空き家(※注)の分布状況



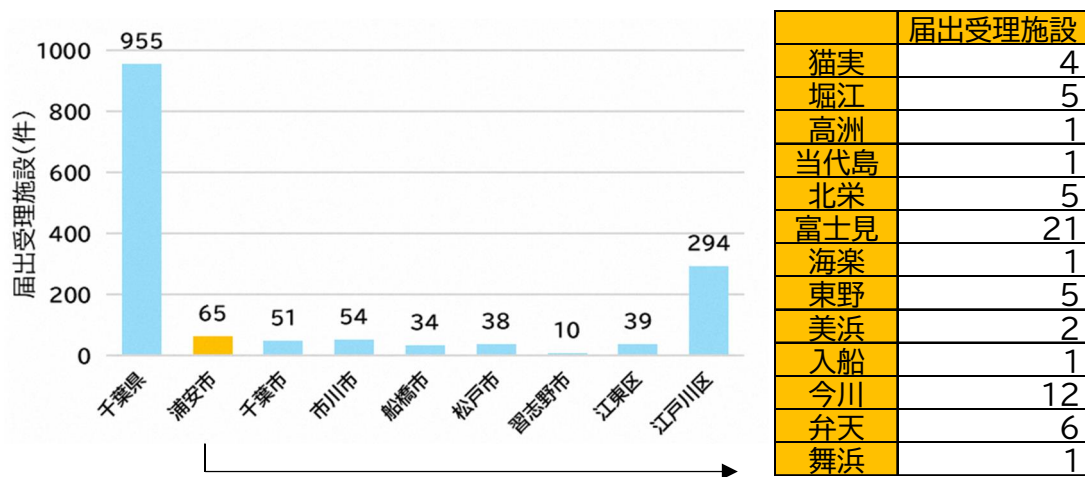
(資料: 浦安市空家等実態調査報告書 令和元年 12 月)

(※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。

## ⑤ 民泊の状況

令和7年(2025 年)における千葉県に届け出られた市内の民泊施設は65戸です。  
その内、富士見地区が21戸で、市内の民泊施設の3分の1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

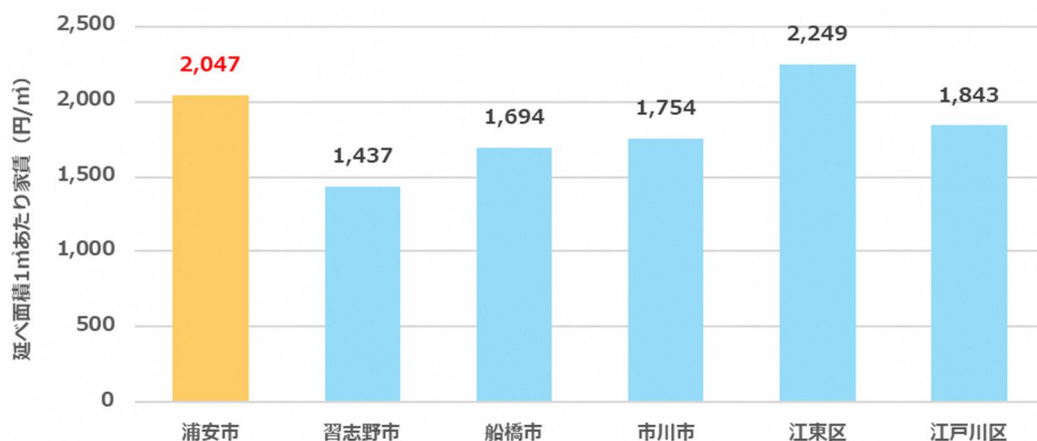


(資料:民泊制度ポータルサイト「minpaku」 令和7年)

## ⑥ 民間賃貸住宅の家賃水準の状況

民間賃貸住宅の家賃水準を近隣区市との比較でみると、浦安市は、県内近隣市ではもっとも高い家賃水準 2,047 円/㎡となっています。近隣の東京区部との比較でも、江東区の 2,249 円/㎡より低くなっていますが、江戸川区の 1,843 円/㎡よりは高い水準となっています。

### ■民間賃貸住宅の延べ面積1㎡あたり家賃(2023 年)



(資料:令和5年住宅・土地統計調査)

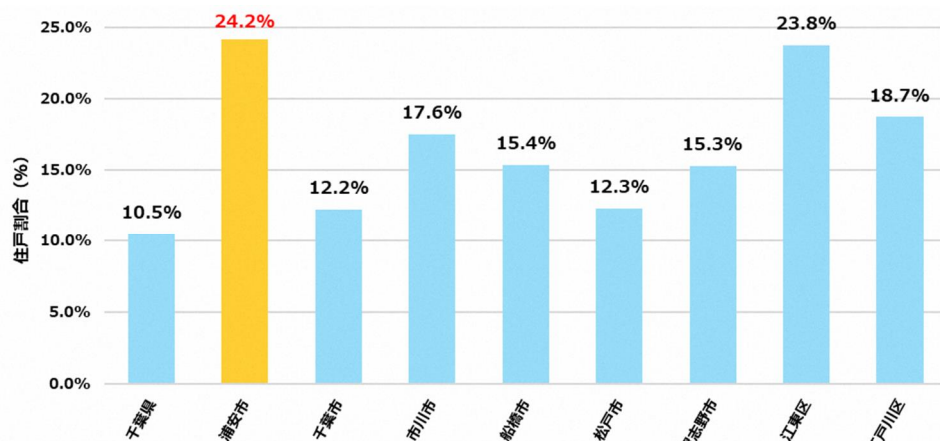
## ⑦ 住宅の広さ・居住水準の状況

本市の賃貸住宅は、持ち家に比べて居住室面積（収納、設備等を除く住戸専用面積）が狭いものが多く、居住室面積が 12 畳（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 24.2%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、令和5年（2023 年）では住宅数の 10.2%を占めています。

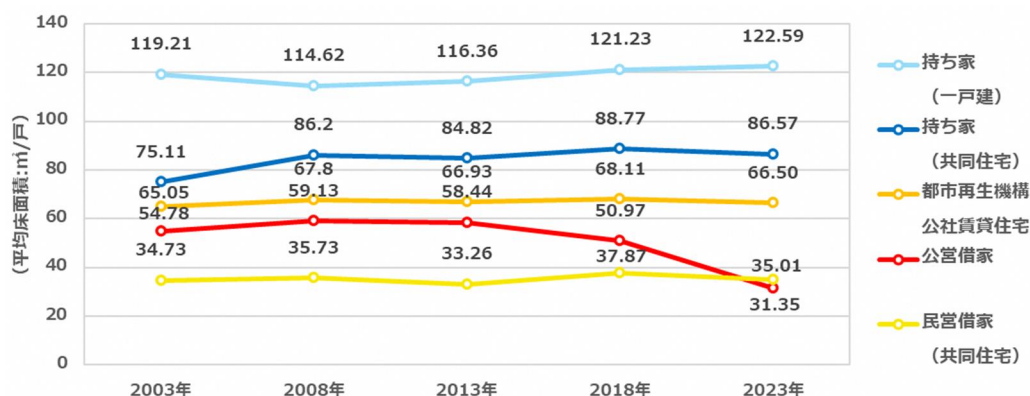
本市では、子育て世帯向けの規模を有する民間賃貸住宅が少なく、民間賃貸住宅では最低居住面積水準未達率が 23.8%と県内でも高い率となっています。子育て世帯の中では10～17歳の子のいる世帯の最低居住面積水準未達率が比較的高くなっています。

### ■賃貸住宅における居住室面積が 12 畳未満の住宅戸数比率の比較



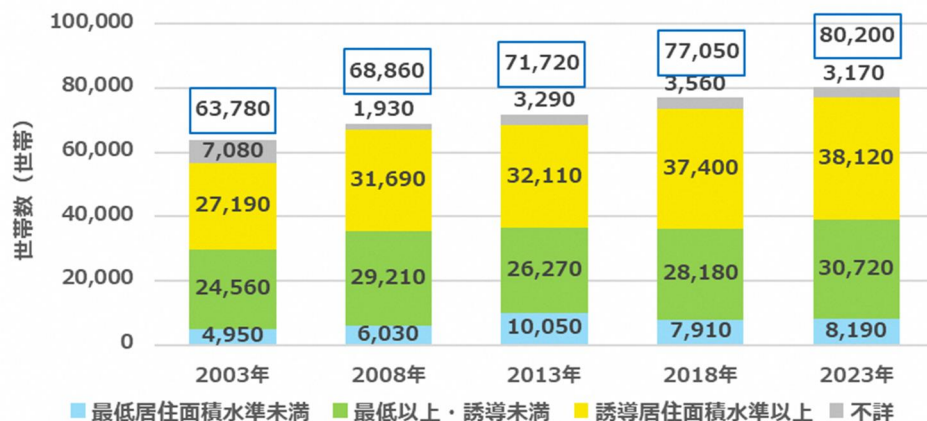
（資料：令和5年住宅・土地統計調査）

### ■住宅タイプ別の居住面積（1住居当たりの床面積（㎡））



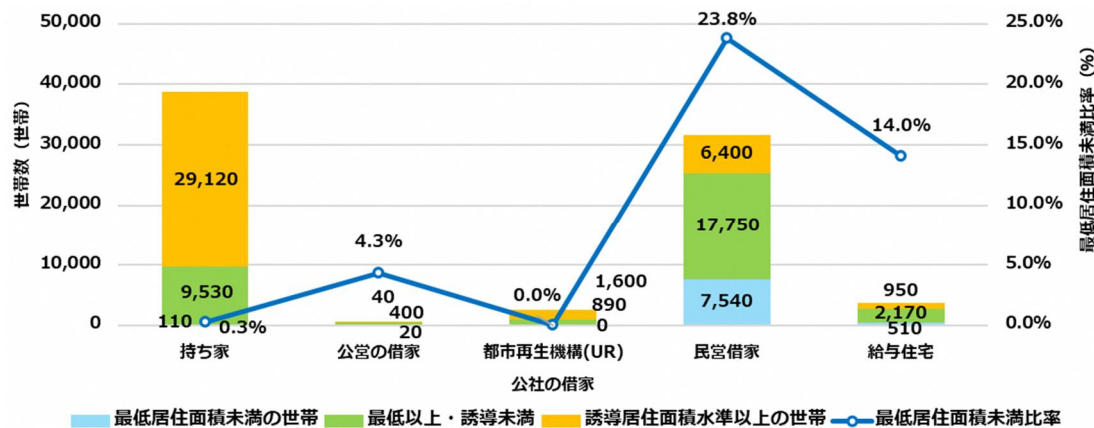
（資料：各年住宅・土地統計調査）

## ■居住水準面積別世帯数の推移



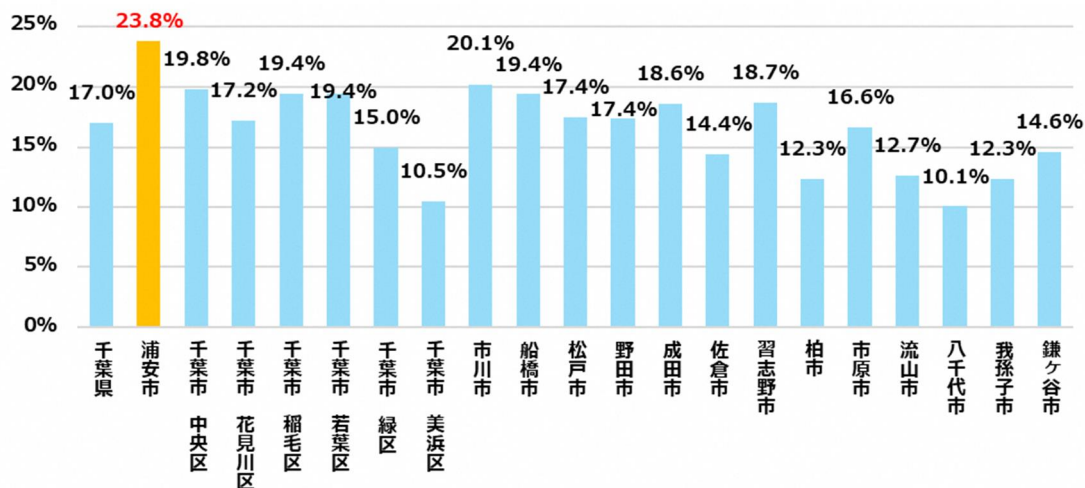
(資料: 各年住宅・土地統計調査)

## ■住宅タイプ別、居住水準面積別世帯数



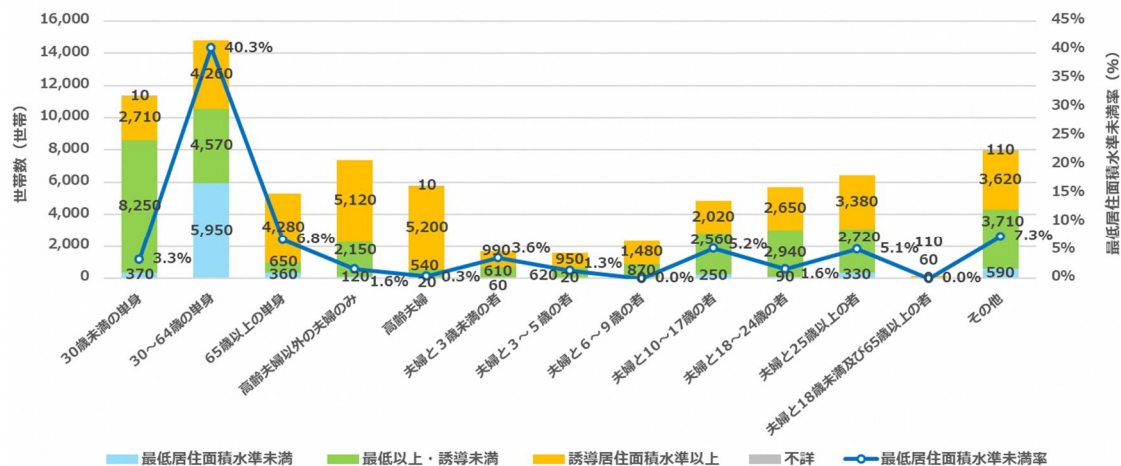
(資料: 令和5年住宅・土地統計調査)

## ■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)



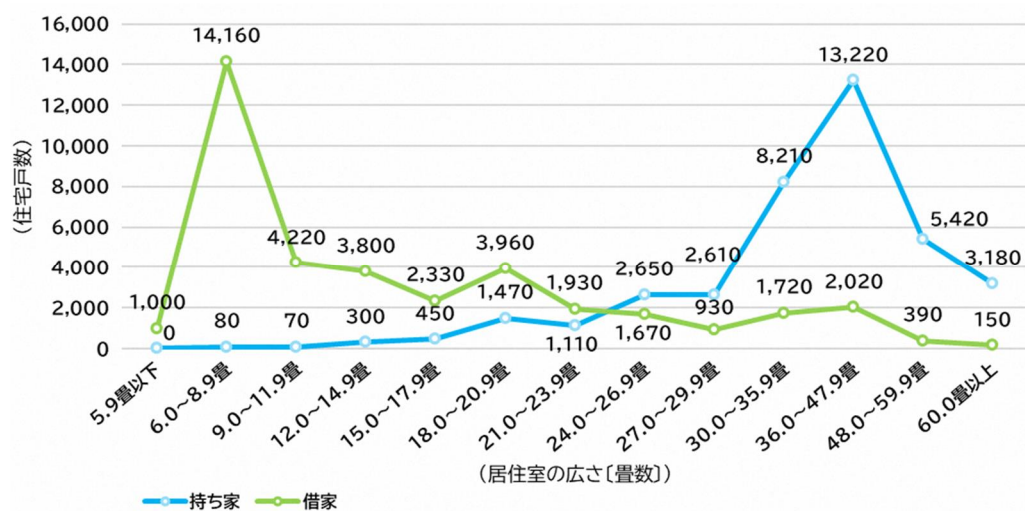
(資料: 令和5年住宅・土地統計調査)

## ■世帯の家族類型別の最低居住面積水準未達率



(資料: 令和5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: 令和5年住宅・土地統計調査)

■国が示す居住面積水準

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。

■国が示す最低居住面積水準の設定の考え方

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

(注1)子どもの年齢が10 歳以上の場合。

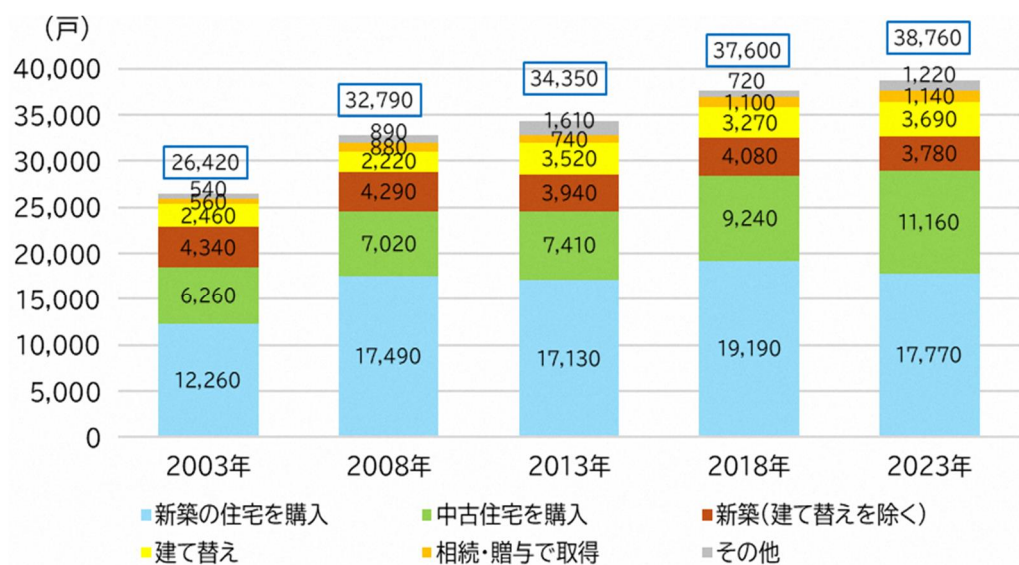
(資料:「住生活基本計画(全国計画)における居住面積水準設定の考え方」国土交通省)

## ⑧ 中古住宅の取得状況

市内の持ち家に住む世帯のうち約29%は中古住宅の取得によるもので、平成25年(2013年)に約7千4百戸であった中古住宅の取得戸数は、令和5年(2023年)には約1万1千戸と10年間で1.5倍となっています。

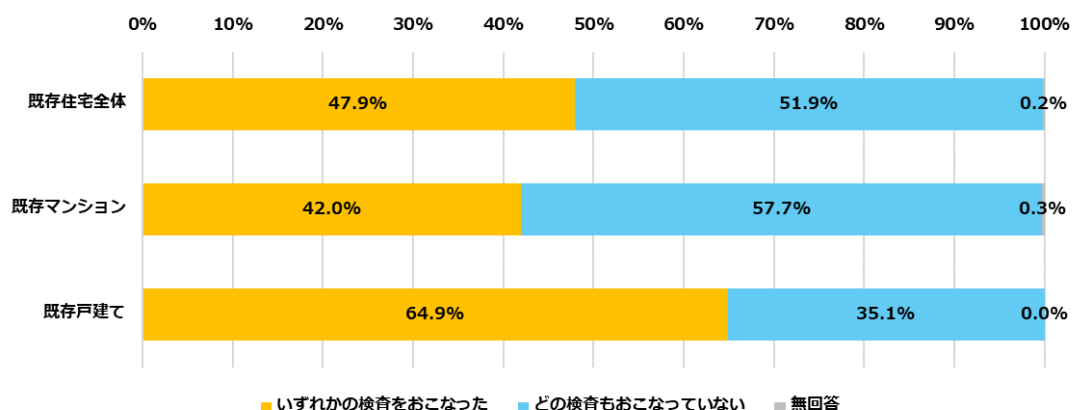
また、中古住宅購入の際の建物状況調査(インスペクション)の実施率(全国)は、既存住宅全体で令和7年(2025年)に47.9%と半数未満に止まっています。

### ■持ち家住宅の購入・新築・建て替え等の状況の推移



(資料:各年住宅・土地統計調査)

### ■住宅購入にあたっての建物検査の実施状況〈既存住宅購入者〉



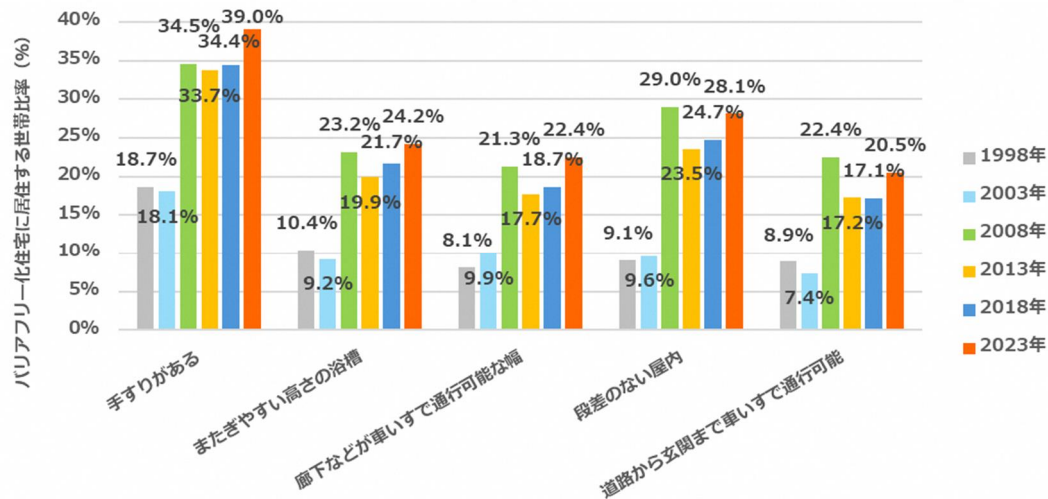
(注)「建物検査」とは、不動産会社等による建物保証及び「既存住宅売買かし保険」の利用にあたって実施された検査、ならびに、それ以外に行った民間の建物検査(ホーム・インスペクション)のいずれかを指す。

(資料:令和7年10月「不動産流通業に関する消費者動向調査」)

## ⑨ 住宅におけるバリアフリー対策の状況

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

### ■住宅におけるバリアフリー整備の状況推移



(資料:各年住宅・土地統計調査)

## ⑩ 省エネルギー対策等の状況

省エネルギー対応設備に関しては、太陽熱利用設備は2%に満たず、十分に普及していません。一方、二重サッシ・複層ガラスの窓は、徐々にではありますが普及しており、令和5年(2023年)には約14%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

		平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
住宅総数		63,780	68,680	71,720	77,050	80,200
太陽熱温水機器		430	570	490	570	1,390
		0.67%	0.83%	0.68%	0.74%	1.73%
太陽光発電機器		110	290	680	1,160	2,310
		0.17%	0.42%	0.95%	1.51%	2.88%
二重サッシ 複層ガラスの窓	全て	1,630	5,290	7,930	9,100	10,970
		2.56%	7.70%	11.06%	11.81%	13.68%
	一部	2,440	4,390	5,930	7,630	9,390
		3.83%	6.39%	8.27%	9.90%	11.71%

(資料:各年住宅・土地統計調査)

## (2) 分譲集合住宅の状況

### ① 分譲集合住宅ストックの状況

市内の分譲集合住宅ストックは、令和 7 年(2025年)10 月末現在、204 管理組合、670 棟、25,583 戸あります。

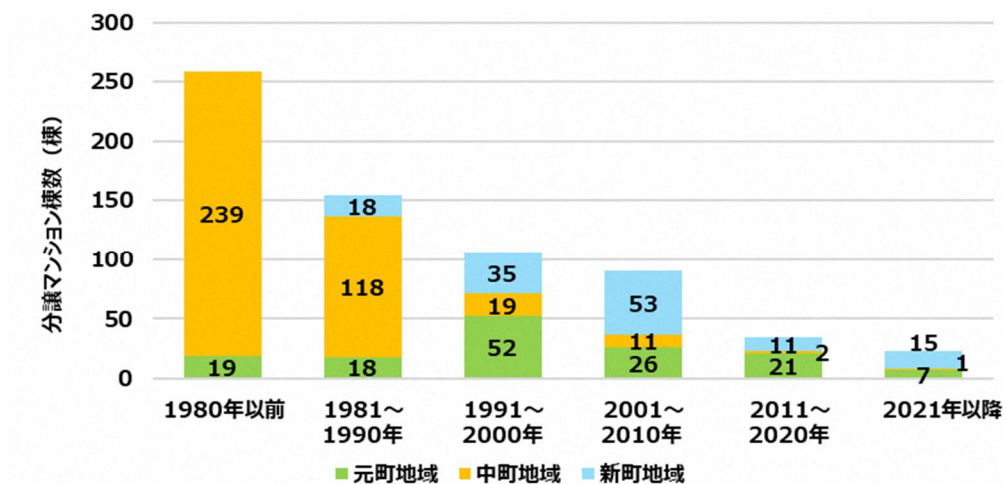
棟数では、昭和 55 年(1980 年)以前及び 1980 年代の住棟が 60%以上を占め、地域別では中町地域の計画的開発地での住棟が約 60%を占めています。

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

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

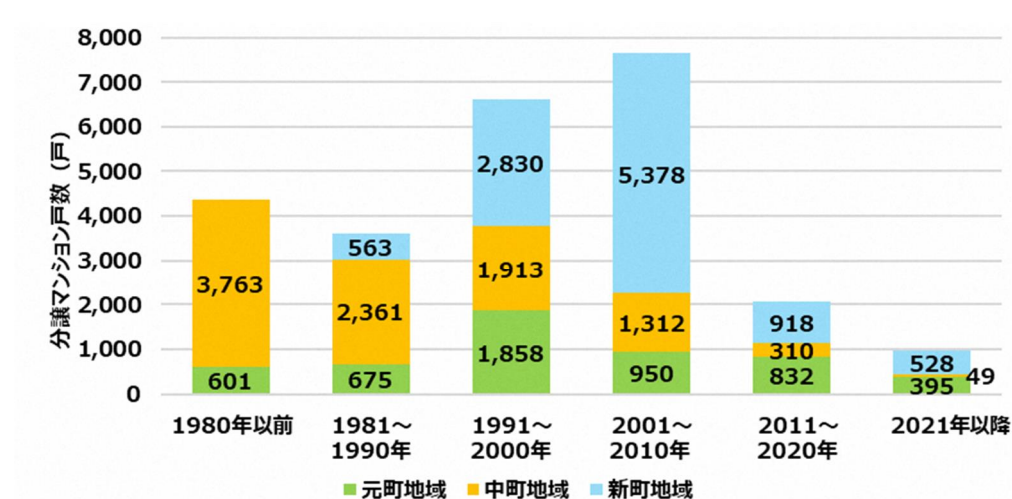
元町地域では1棟当たり平均戸数が 50 戸以下の小規模な分譲集合住宅が多くなっていますが、1980 年代以前供給の高経年化が進む分譲集合住宅と 1990 年代以降に分かれています。

■竣工年代別、地域別、分譲集合住宅棟数



(資料: 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

■竣工年代別、地域別、分譲集合住宅戸数



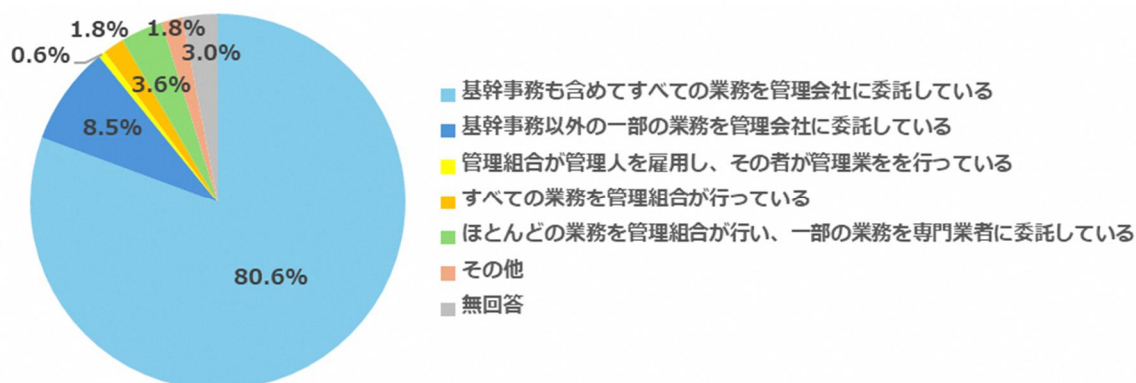
(資料: 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

## ② 維持管理の状況

分譲集合住宅の管理組合のうち約81%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。

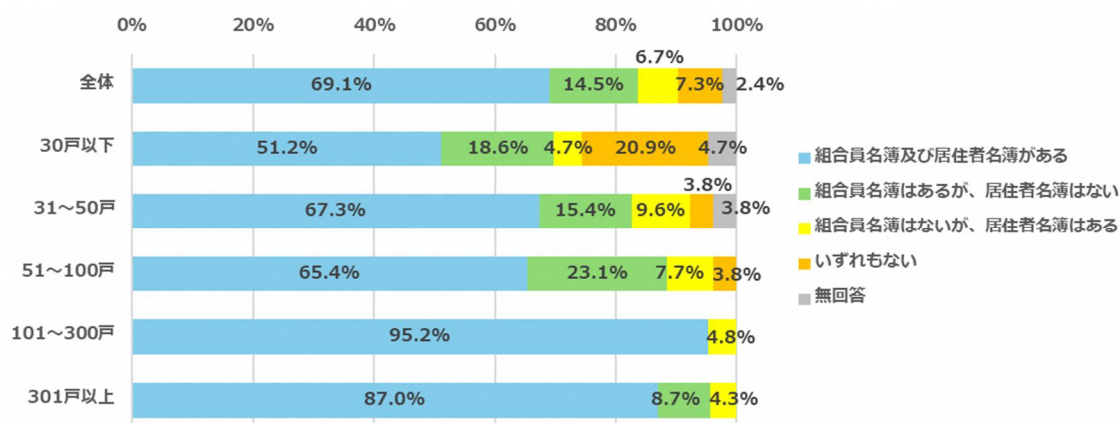
また、約 69%の管理組合で、「組合員」及び「居住者」の両方の名簿を作成していますが、戸数規模が小さな分譲集合住宅ほど、組合員や居住者の把握が正確に行われていない管理組合が多くなる状況がみられます。

### ■維持管理業務の実施



(資料:浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

### ■管理組合名簿や居住者名簿の作成状況



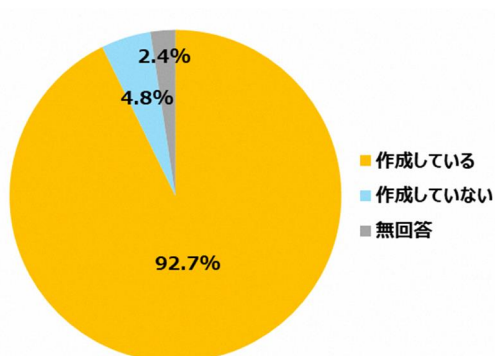
(資料:浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

### ③ 長寿命化の状況

管理組合の約93%で長期修繕計画書を作成していますが、約5%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58%の管理組合で「5年ごとに見直し」を行っており、何らかの見直しを行っている管理組合が約84%となっています。

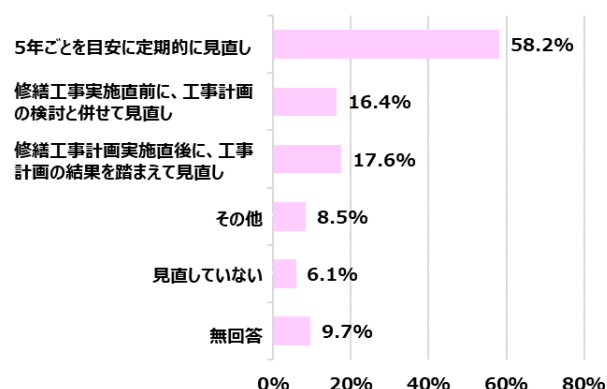
また、約81%の管理組合では修繕積立金の「値上げ」を実施しており、約47%の管理組合では、今後「値上げを予定」しています。

■長期修繕計画の策定状況



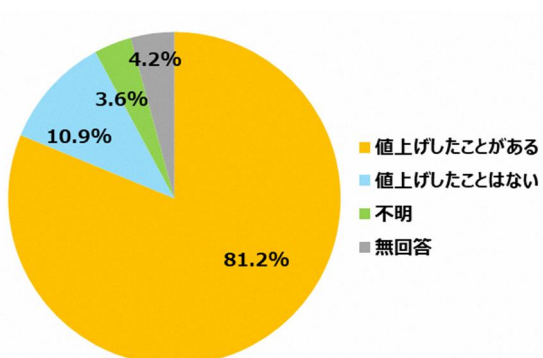
(資料:浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

■長期修繕計画の見直し状況



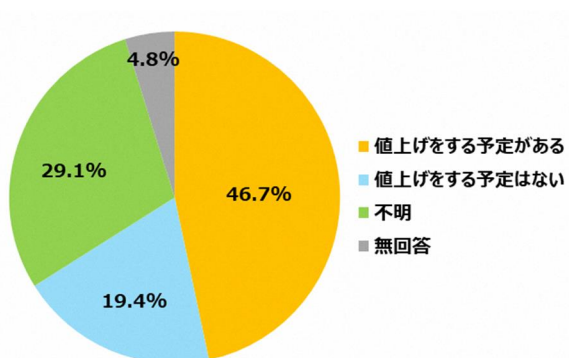
(資料:浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

■修繕積立金の見直し実績



(資料:浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

■修繕積立金の見直し予定



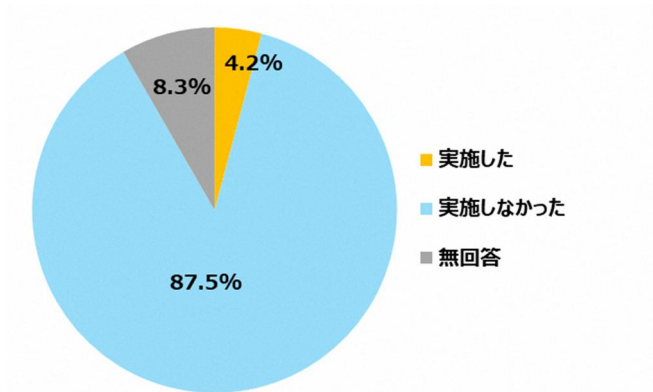
(資料:浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

#### ④ 耐震化、高経年化対策の検討状況

昭和 56 年(1981 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4.2%で、約88%の管理組合では耐震診断を実施していません。

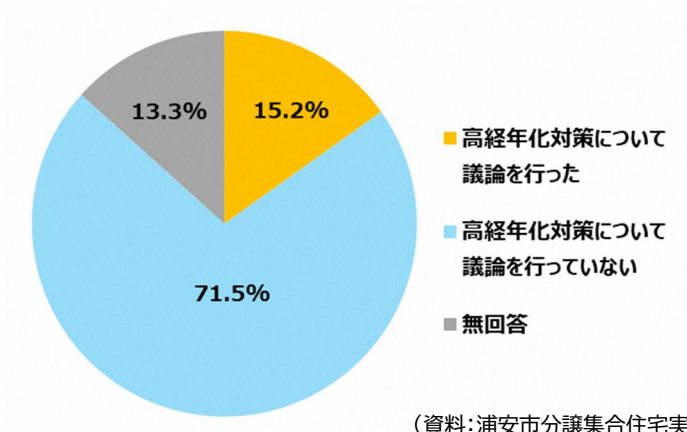
また、高経年化問題への対応については、具体的な検討には至っていない管理組合が72%を占めています。

##### ■旧耐震建築物の耐震診断の実施状況



(資料: 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

##### ■高経年化対策についての検討の有無



(資料: 浦安市分譲集合住宅実態調査報告書 令和7年2月)

### (3) 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の現状

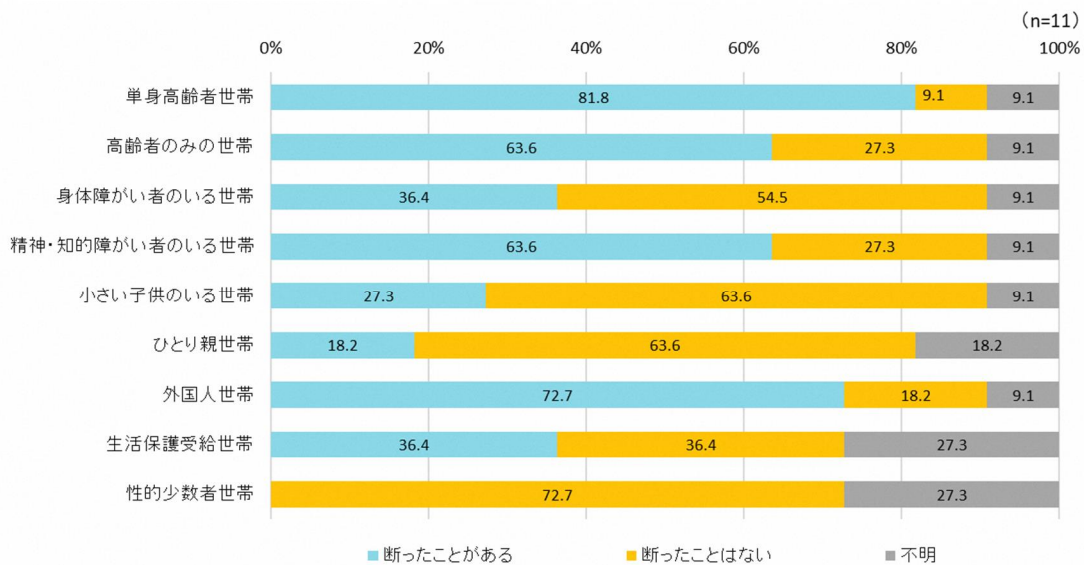
#### ① 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居制限の状況

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

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

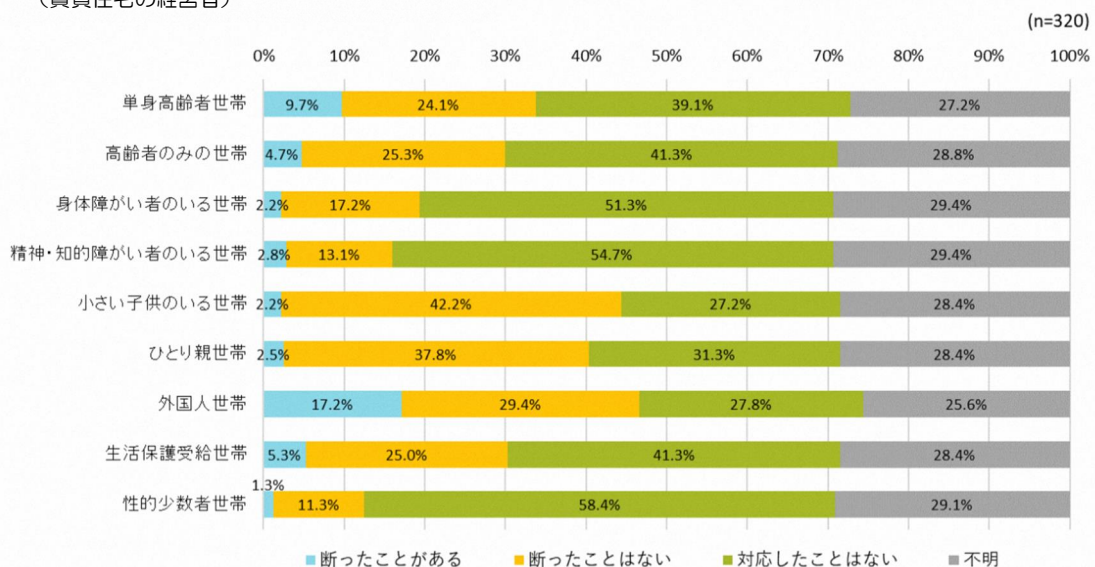
#### ■ 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居制限の状況

(浦安市内の不動産事業者)



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

(賃貸住宅の経営者)



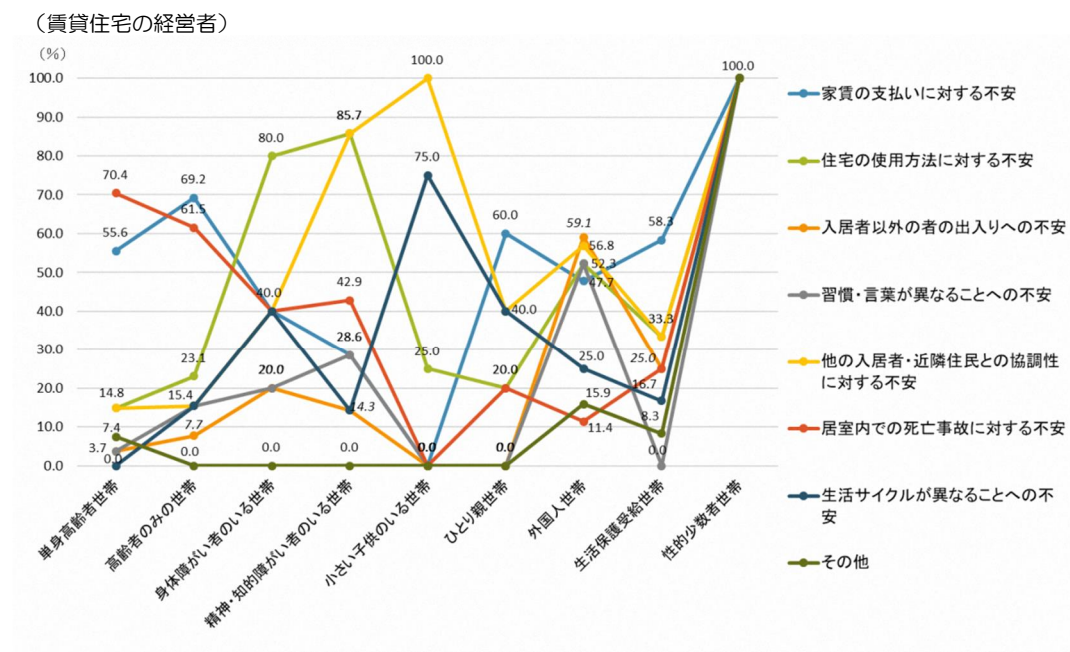
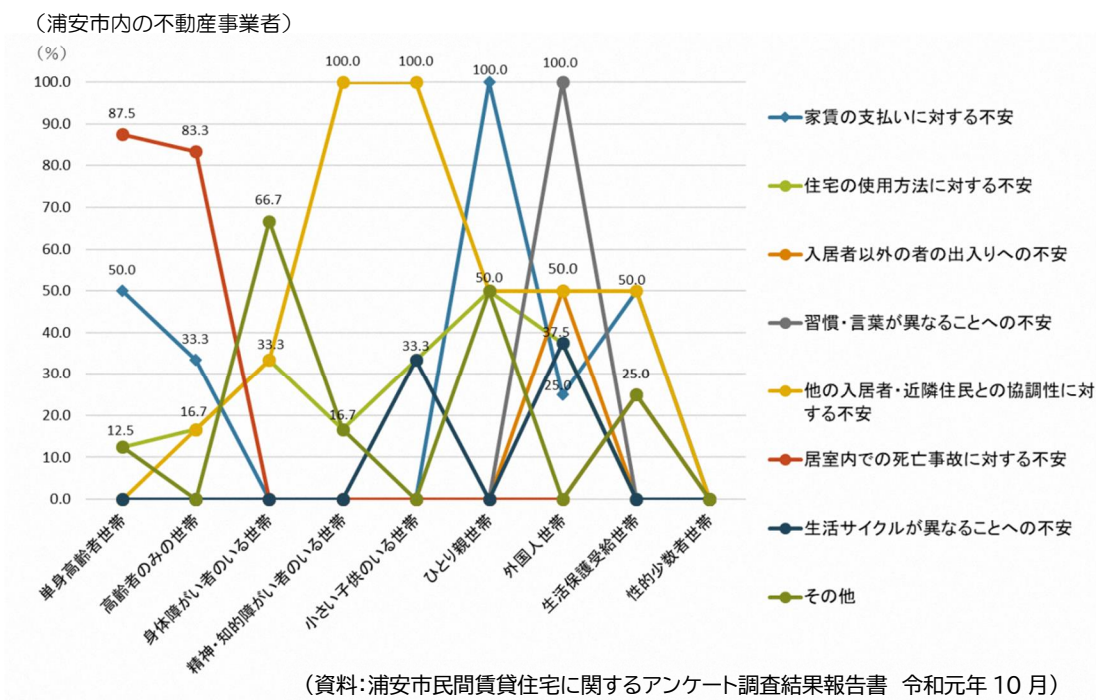
(資料:浦安市民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果報告書 令和元年 10 月)

## ② 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居制限の理由

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

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

### ■民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居制限の理由



5 住環境の状況

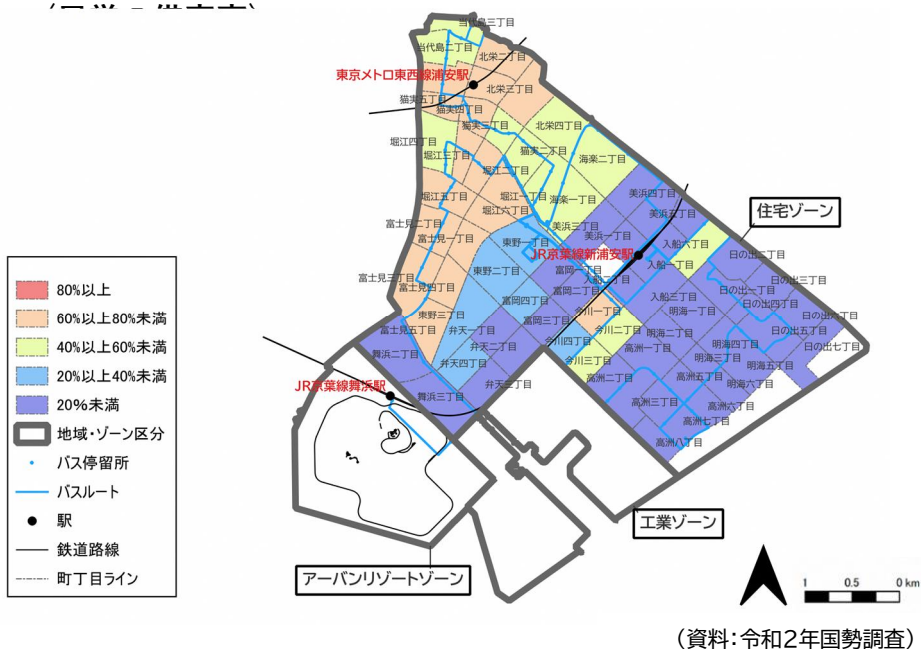
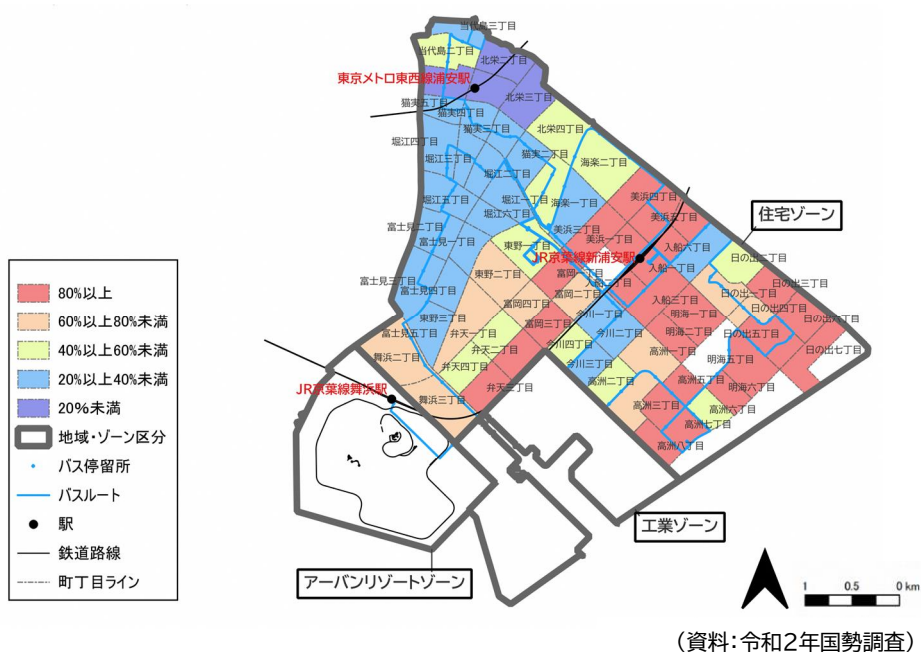
(1) 住宅地特性

① 住宅の所有関係の状況

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

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

■住宅の所有関係別世帯比率の現況(令和2年(2020年))

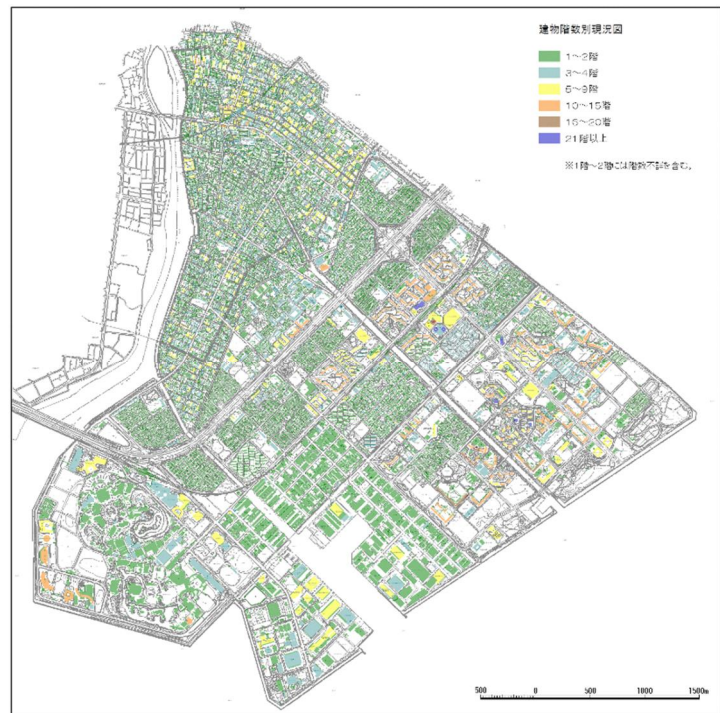


## ② 住宅地の特性

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

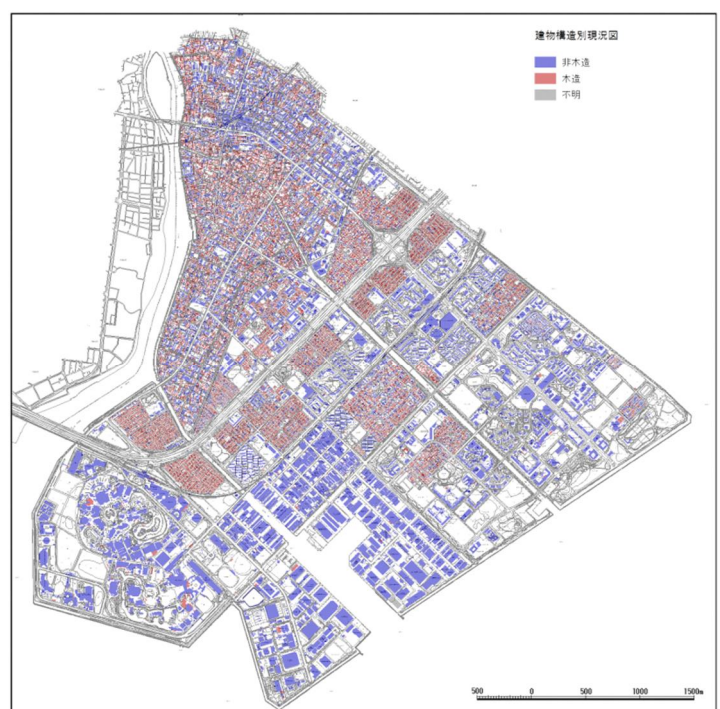
中町地域と新町地域では、戸建て住宅地と中高層住宅地区等に区画が明確に分かれており、新浦安駅周辺や日の出・明海地区に、10 階以上の共同住宅等の高層建築物が集中しています。

### ■建物階数別の現況



(資料：(資料：浦安市市街地環境情報ブック  
平成 30 年 3 月 浦安市都市計画課)

### ■建物構造別の現況



(資料：(資料：浦安市市街地環境情報ブック  
平成 30 年 3 月 浦安市都市計画課)

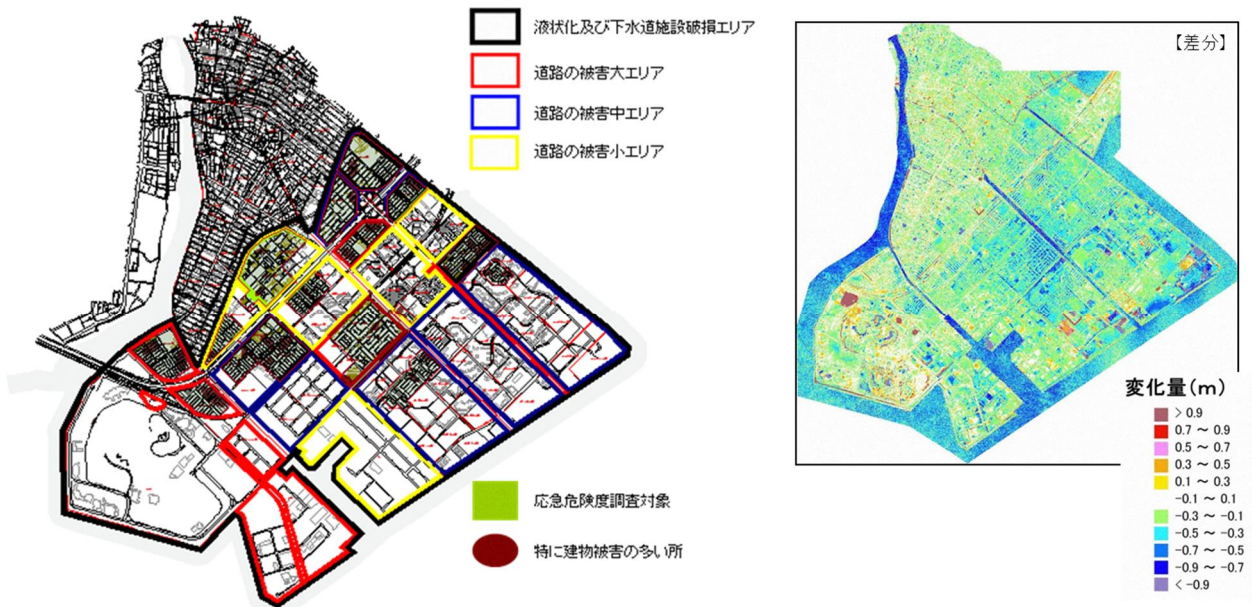
## (2) 防災環境

### ① 東日本大震災における液状化被害

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

■液状化による都市基盤施設等の被害

■航空レーザー計測による震災前と後での標高値の変化

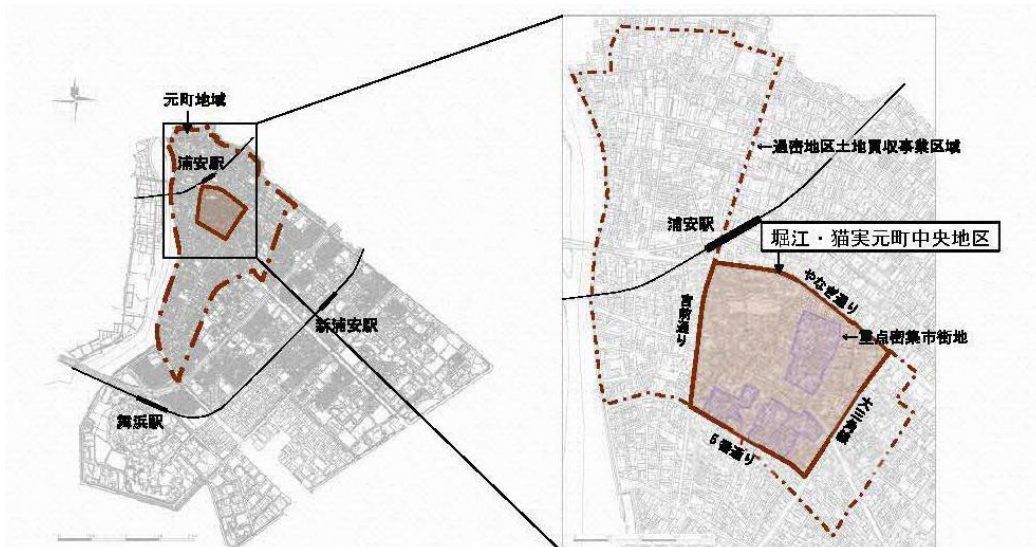


(資料:第1回浦安市液状化対策技術検討調査委員会資料 平成23年7月22日)

### ② 木造密集市街地

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

■木造密集市街地と「堀江・猫実元町中央地区」の位置



(資料:「密集市街地防災まちづくり方針」平成 30 年6月)

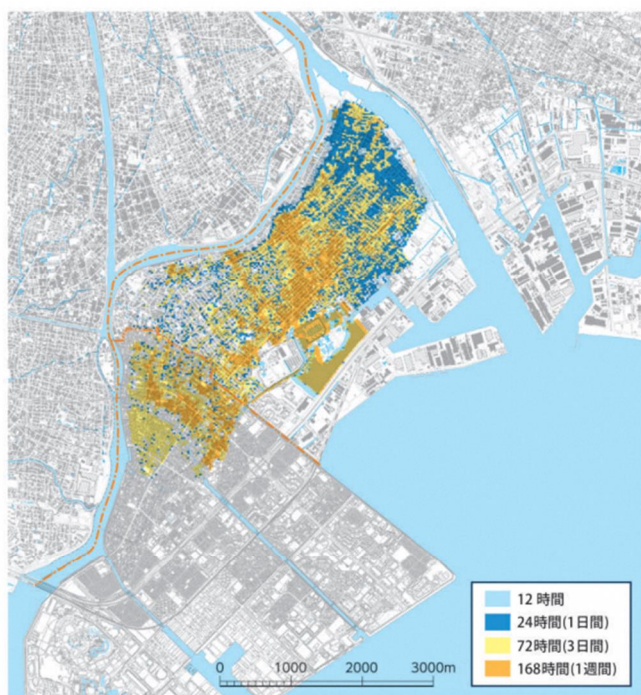
### ③ 水害の危険性

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。地盤の低い元町地域では、雨水の自然排水が困難であり、排水機場による強制排水を余儀なくされています。

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

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

#### ■洪水ハザードマップ



#### 江戸川の堤防が決壊したときの浸水区域の予想

- 堤防が決壊してから、約13時間で浸水区域が浦安市に達すると想定されます
- 概ね44時間前後に浸水が最大になります
- 市内で、最大2.8mの浸水が予想されます
- 168時間(1週間)の凡例の内、浦安市では4日間程度浸水している可能性があります

浸水が長期にわたると想定される地域においては、立退き避難せず自宅の2階等に待避した場合、以下の問題点が考えられますので適切に避難判断をしましょう。

##### ① 浸水継続時間が長期化した場合の問題

- ・浸水深が深い場合には、家から外へ出られない
- ・備蓄していても水や食料等がなくなる
- ・衛生環境が悪化する
- ・病人が出た場合に対応が難しい
- ・定期的な診療を受けている人は診療を受けられない 等

##### ② 電気、ガス、水道が止まることによる一般的問題

- ・停電等により情報を得ることができなくなる
- ・生活環境が悪化する

##### ③ 高層階での課題

- ・エレベータが止まり、階段での移動を余儀なくされることから、高層階特有の問題が発生する
- ・低層階からの水・食料等の救援物資が調達しにくくなる
- ・病人が出たとき、階段での移動は困難を極める 等

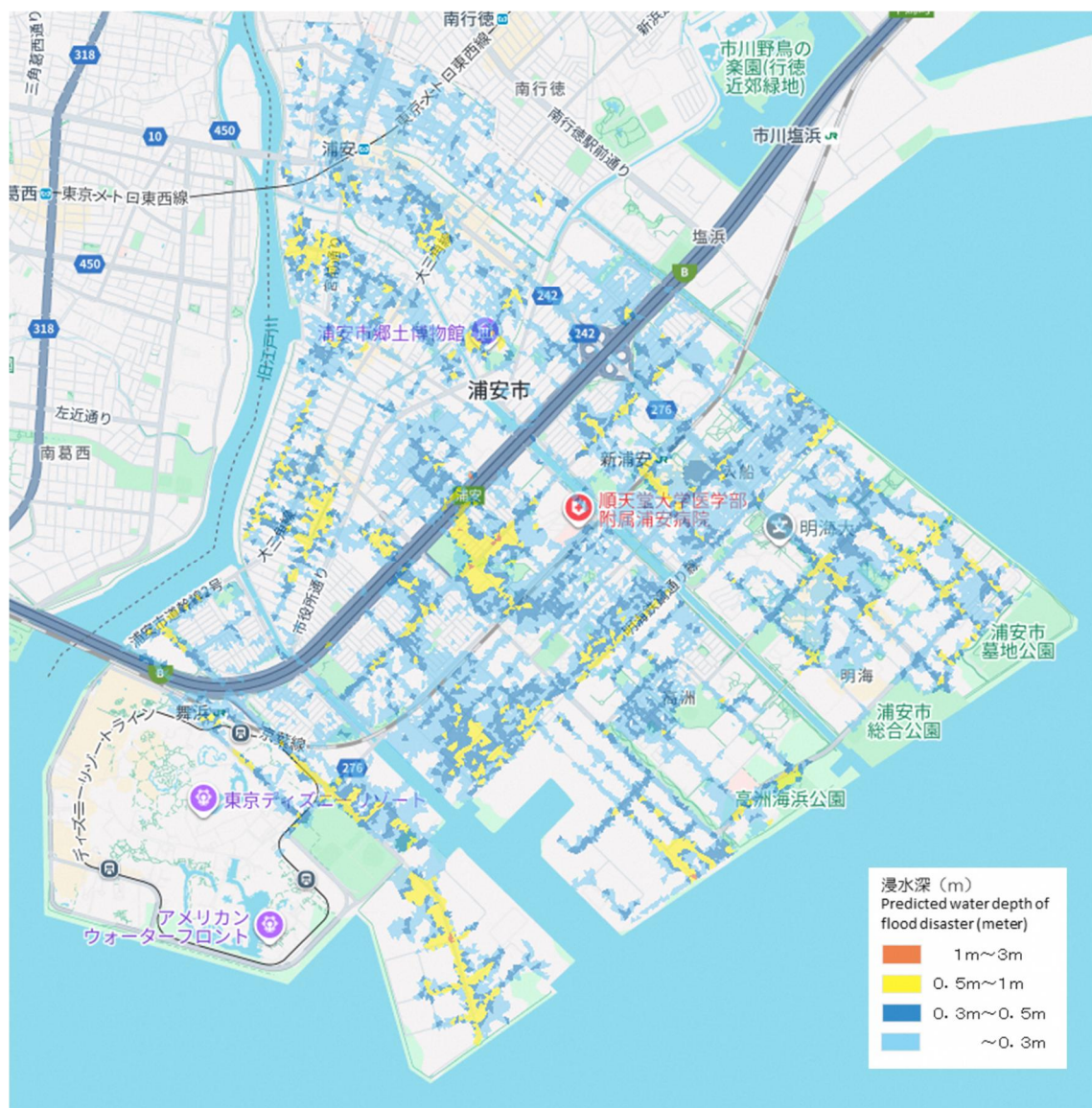
##### ④ 孤立した場合の問題

- ・体調を崩した場合の対応が難しい
- ・情報を得られない場合、不安になる

(資料:浦安市洪水ハザードマップ)

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

## ■内水ハザードマップ



(資料:浦安市内水ハザードマップ)

注:1 時間最大雨量 153 ミリメートルが本市で生じた場合を想定し、雨水の排水能力が追いつかず「内水氾濫」が発生したときの災害避難地図

## 6 地域特性

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

### (1) 土地利用の現状

#### ① 住宅ゾーン

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

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

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

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

#### ② 工業ゾーン

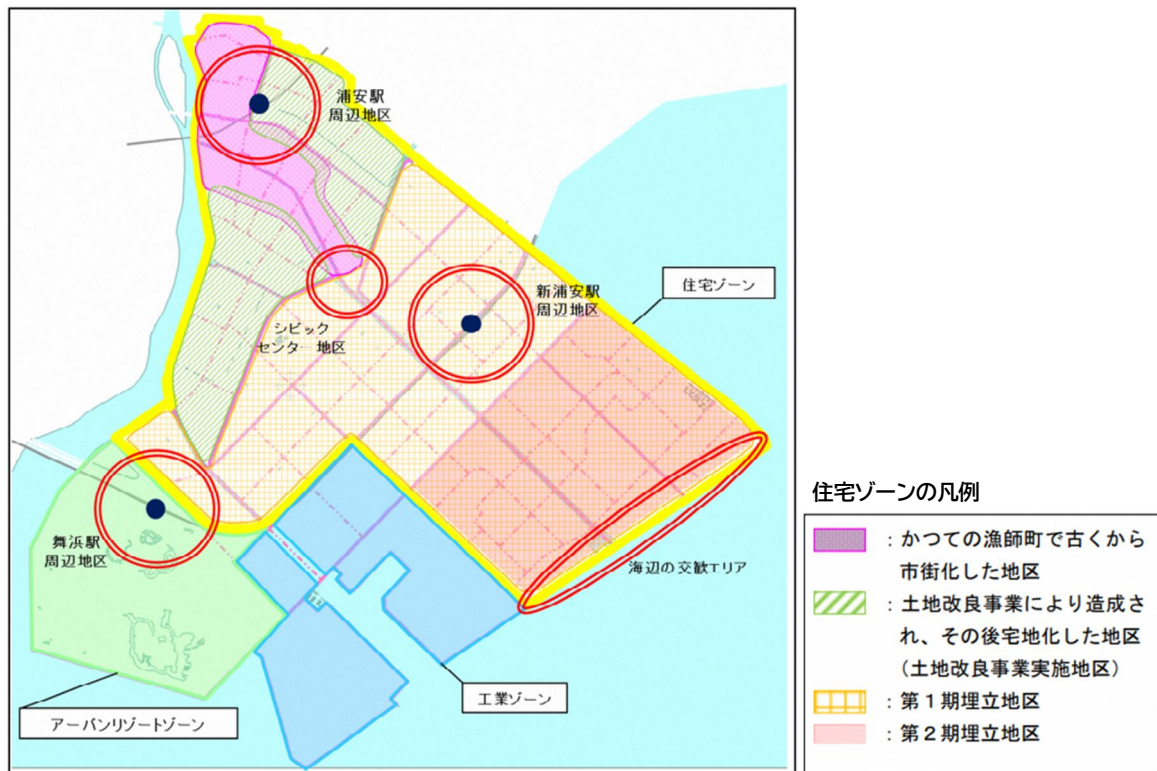
工業ゾーンについては、鉄鋼通り・港地区の一部に鉄鋼の流通・加工基地である浦安鉄鋼団地が集積して立地しており、港・千鳥地区には、倉庫・流通・加工・業務等のほか、住工混在の解消のため移転してきた工場も立地しており、本市の一大産業として展開されています。

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

#### ③ アーバンリゾートゾーン

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

## ■土地利用の構成



（資料：浦安市都市計画マスタープラン 令和3年3月）

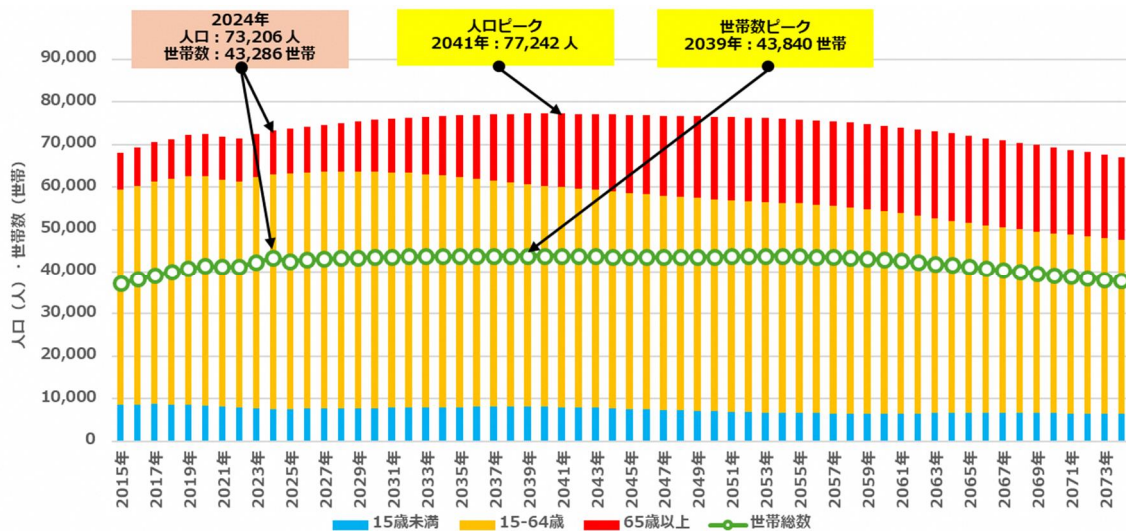
## (2) 地域別の人口の推移

元町地域は、令和6年(2024年)に73,206人(全市の42.6%)で、令和23年(2041年)に77,242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令和17年(2035年)時点で18.8%となります。

中町地域は、既に平成21年(2009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、令和6年(2024年)で27.5%、令和17年(2035年)時点で30.2%となります。

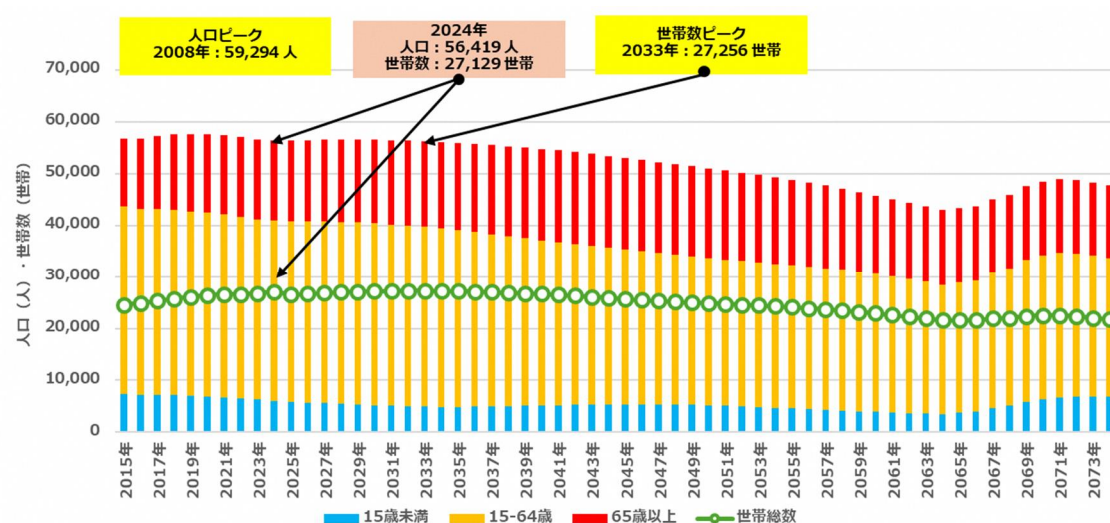
新町地域は、令和6年(2024年)に42,077人(全市の24.5%)で、令和23年(2041年)に43,072人でピークを迎え、65歳以上人口の割合は令和6年(2024年)で14.3%と、3地域の中で最も低いものが、令和17年(2035年)時点で28.1%と高齢化が急速に進みます。

### ■元町地域



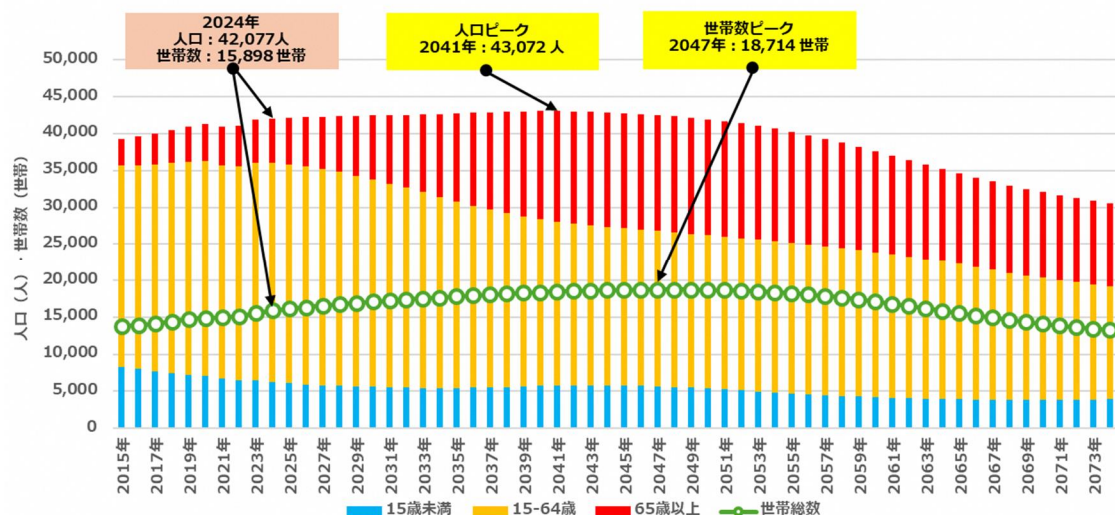
(資料: 浦安市人口推計(令和7年度企画政策課推計))

### ■中町地域



(資料: 浦安市人口推計(令和7年度企画政策課推計))

## ■新町地域



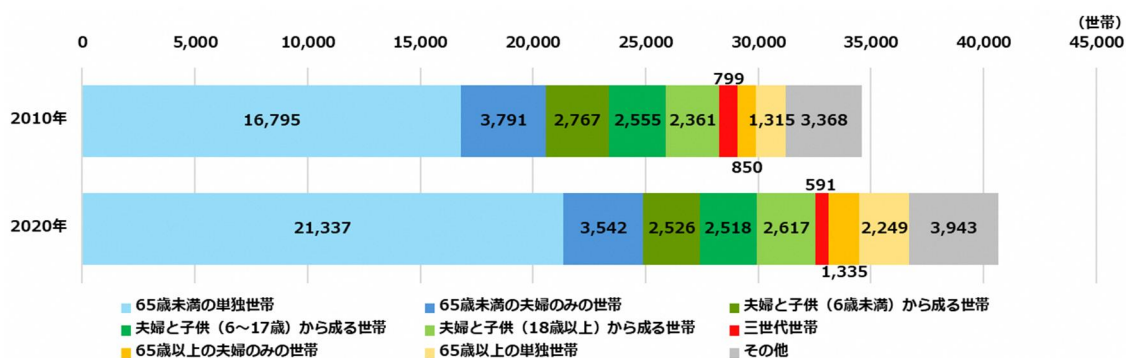
（資料：浦安市人口推計（令和7年度企画政策課推計））

### （3）地域別の家族類型別世帯数の動向

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

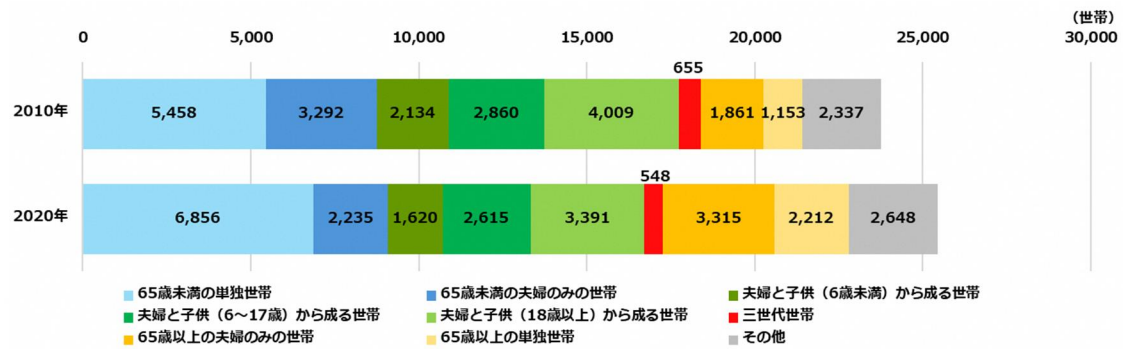
一方、夫婦と子供（18歳以上）から成る世帯は新たな住宅開発が行われた一部の新町地域において、大きな増加がみられます。

## ■家族類型別世帯数の推移【元町地域】

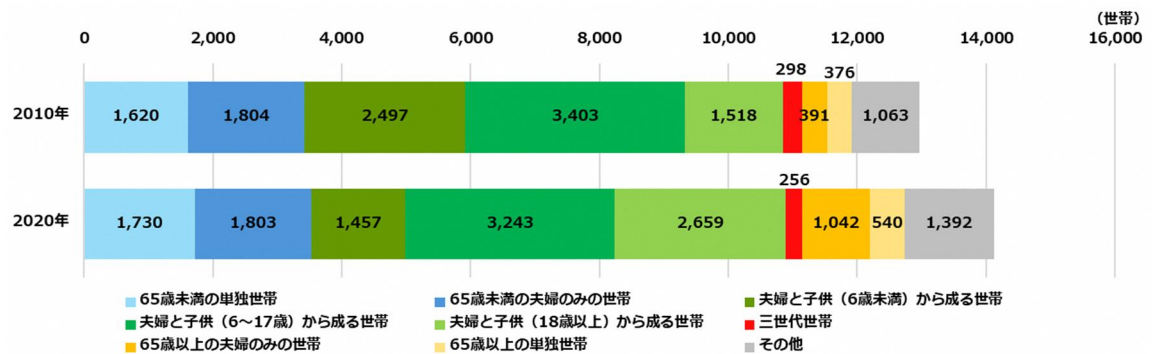


（資料：平成22年、令和2年国勢調査）

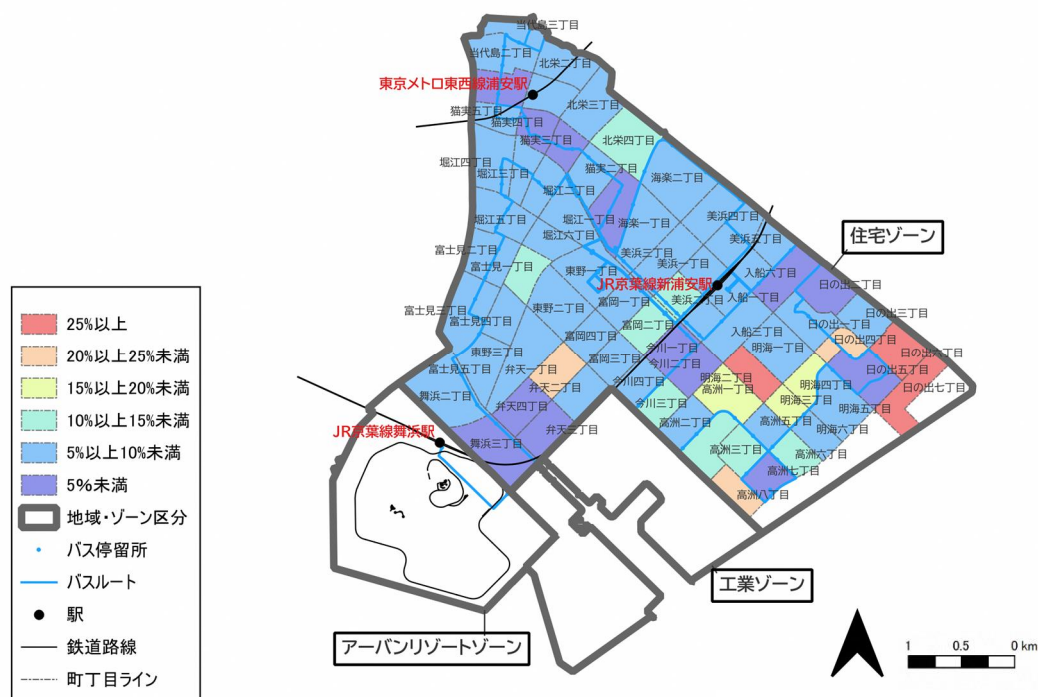
## ■家族類型別世帯数の推移【中町地域】



## ■家族類型別世帯数の推移【新町地域】

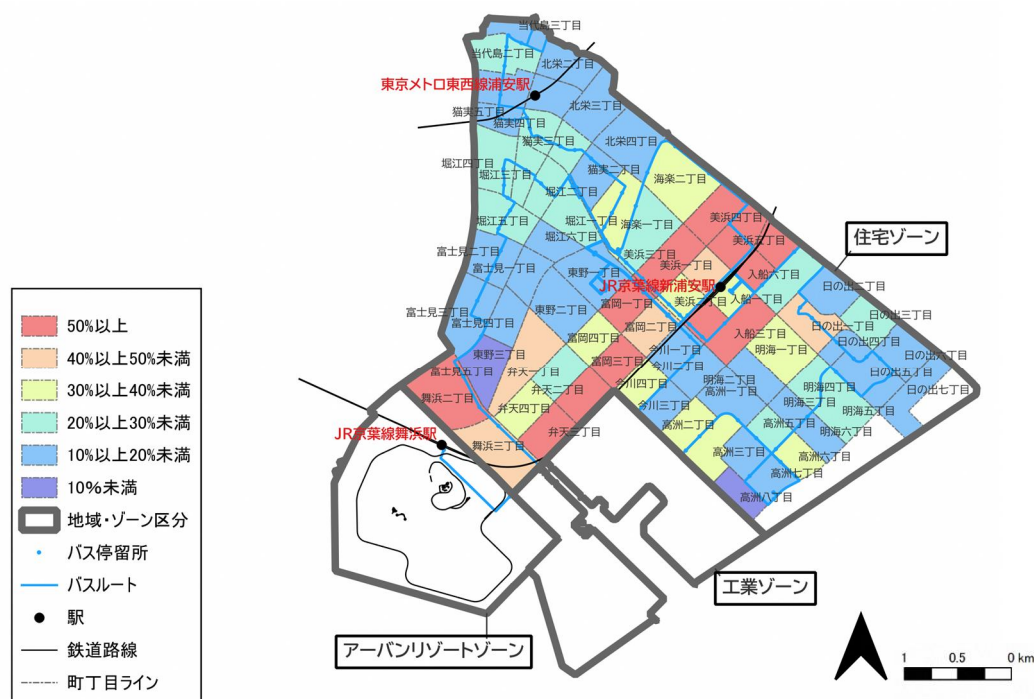


■6歳未満の親族がいる世帯比率(令和2年(2020年))



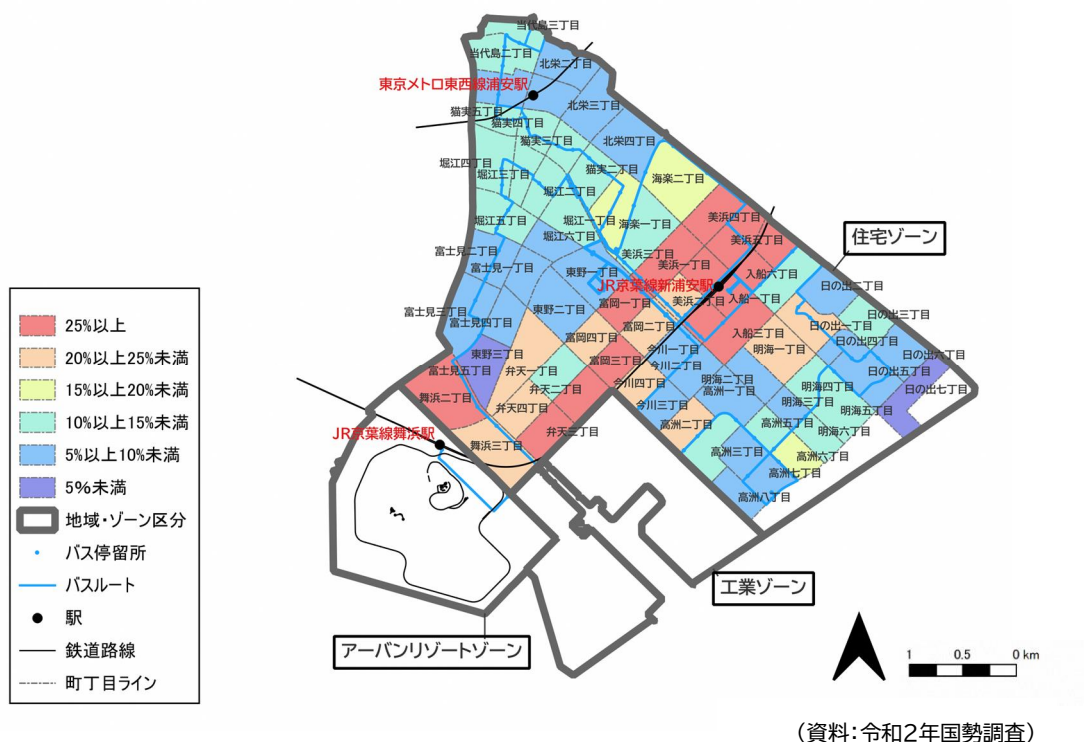
(資料:令和2年国勢調査)

■65歳以上の高齢者がいる世帯比率(令和2年(2020年))



(資料:令和2年国勢調査)

■65 歳以上の高齢者のみの世帯比率(令和2年(2020年))

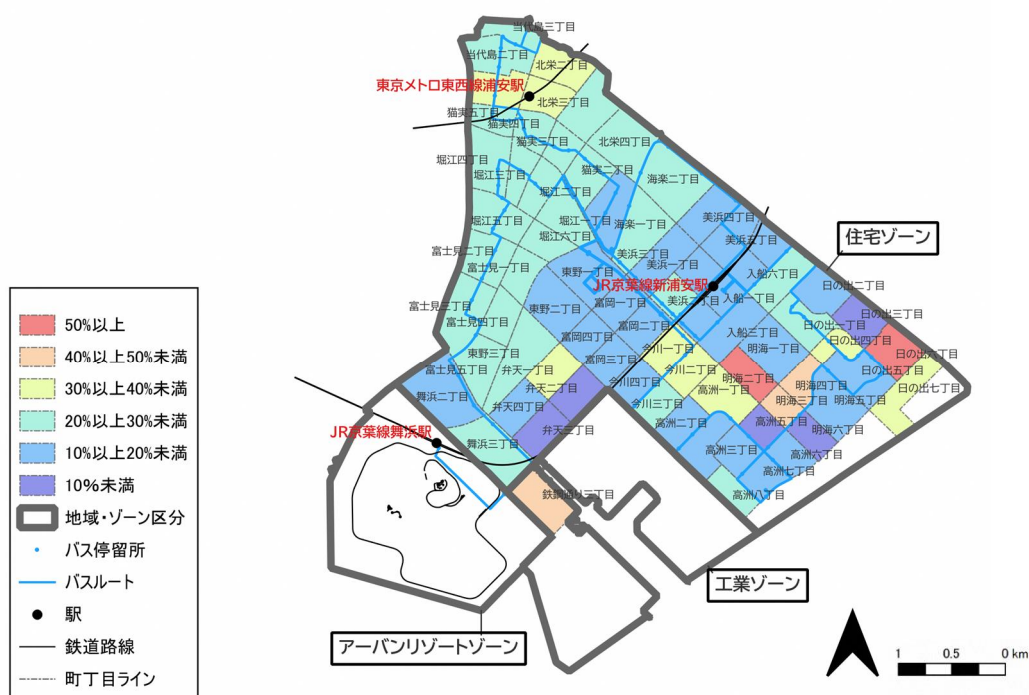


#### (4) 地域別の居住期間の状況

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

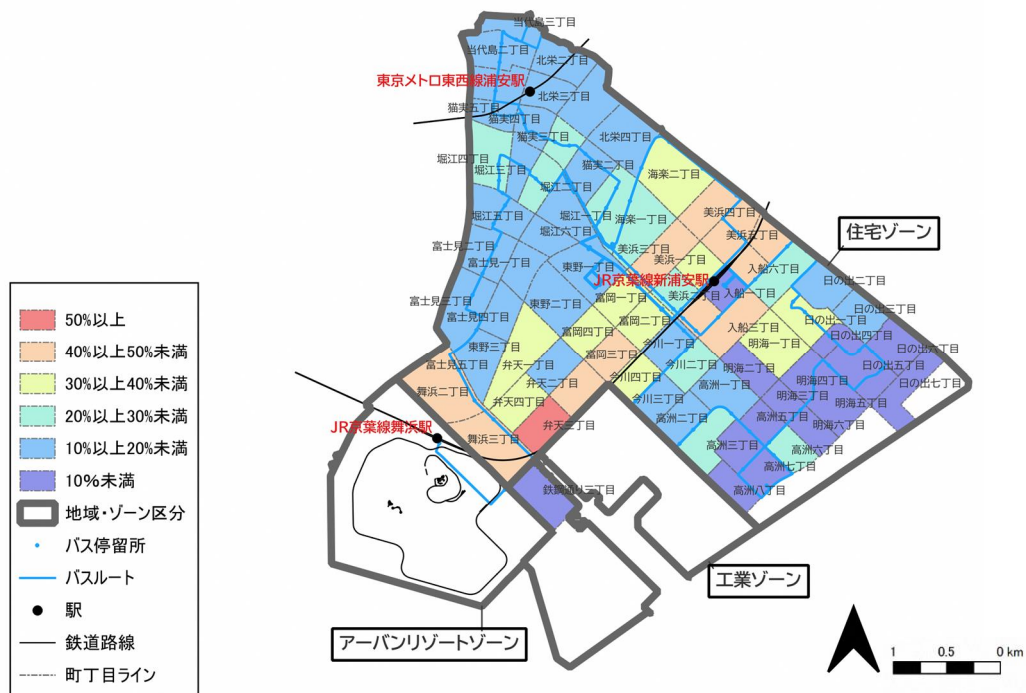
その一方で、中町地域の戸建て住宅地や分譲集合住宅を中心に、居住期間 20 年以上の長期居住人口が多くなっており、定住化が進んでいます。

■居住期間5年未満の人口比率(令和2年(2020年))



(資料: 令和2年国勢調査)

■居住期間 20 年以上の人口比率(令和2年(2020年))



(資料: 令和2年国勢調査)

## 7 住まいに対する市民意識

### (1) 調査の概要

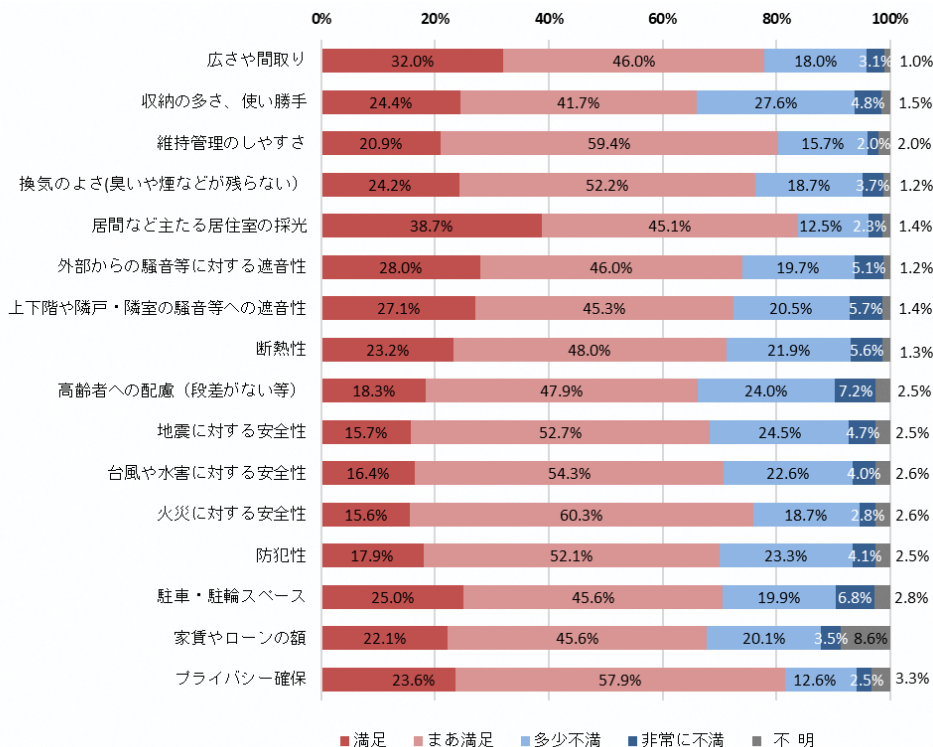
本市の住宅や住環境に対する市民意識について、アンケート調査を基に現状を分析しました。

区分	内容
調査対象	浦安市内に住民登録する満18歳以上の浦安市民
標本数	3,030 標本
標本抽出	住民基本台帳から無作為抽出
調査方法	郵送法(回答は郵送またはオンライン)
調査期間	令和7年(2025年)7月～8月
有効回収数	1,692 標本(郵送:979標本、オンライン:713 標本)
有効回収率	55.8%
調査項目	ご自身やご家族について／現在の住宅について／住宅や、住宅の周辺環境の評価／定住・住替えについて／親世帯や子世帯との同居・近居について／市の住宅施策について

### (2) 住宅に関する評価

住宅については、全般的に市民の満足度が高くなっていますが、「収納の多さ、使い勝手」や「高齢者への配慮(段差がない等)」、「家賃やローンの額」がやや低くなっています。

#### ■住宅に関する満足度



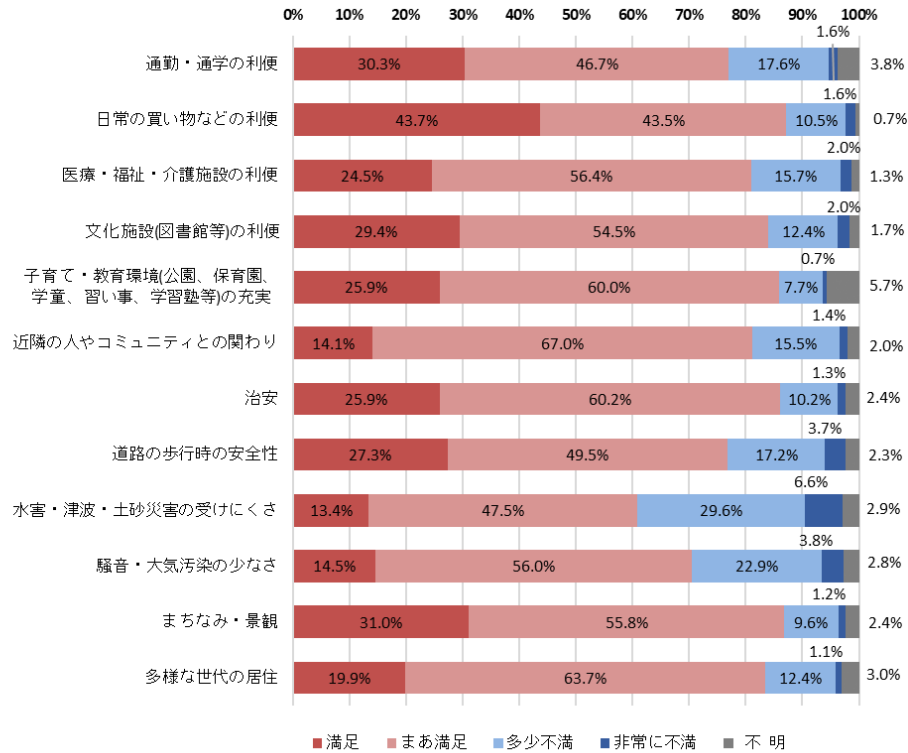
n=1,692

### (3) 住宅の周辺環境に関する評価

#### ① 住宅の周辺環境に関する評価

住宅の周辺環境に関する評価についても、全般的に市民の満足度が高くなっていますが、「水害・津波・土砂災害の受けにくさ」や「騒音・大気汚染の少なさ」については低くなっています。

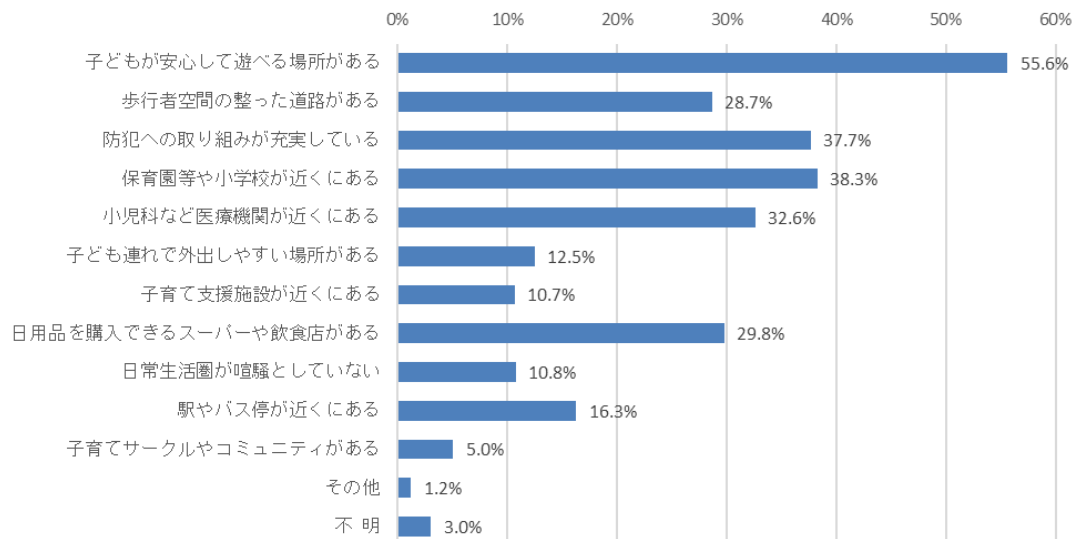
#### ■住宅の周辺環境に関する評価



n=1,692

## ② 子育てしやすい住宅の周辺環境

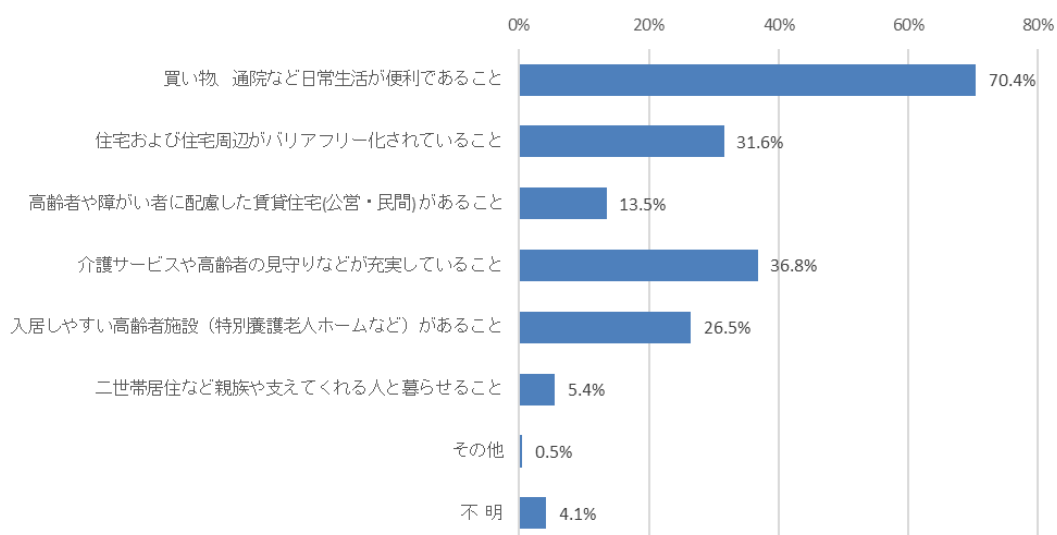
子育てしやすい住宅の周辺環境として、「子どもが安心して遊べる場所がある」ことが重要な要素となっており、それに次いで「保育園等や小学校が近くにある」、「防犯への取り組みが充実している」ことがあげられています。



(複数回答) n=1,692

## ③ 高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の周辺環境

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



(複数回答) n=1,692

#### (4) 住み替え等の意向

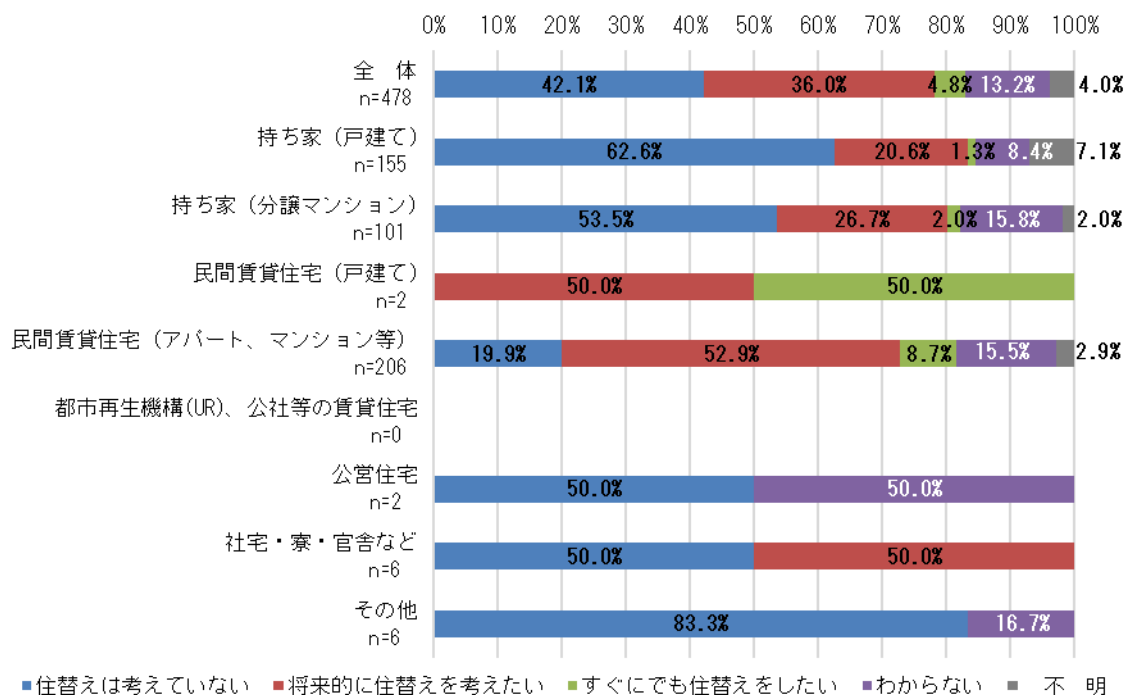
##### ① 住み替え意向

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

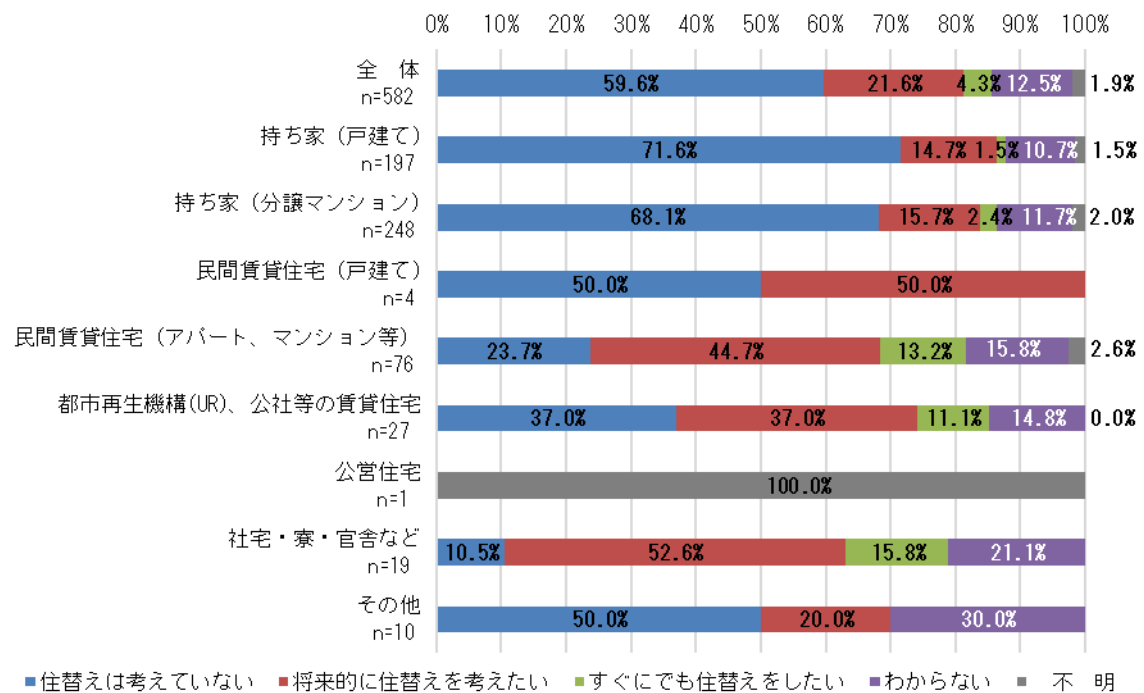
中町地域においては、「持ち家(戸建て)」、「持ち家(分譲マンション)」の順に「住替えは考えていない」の割合が高く、「社宅・寮・官舎など」、「民間賃貸住宅(戸建て)」、「民間賃貸住宅(アパート、マンション等)」は「将来的に住替えを考えたい」の割合が高くなっています。

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

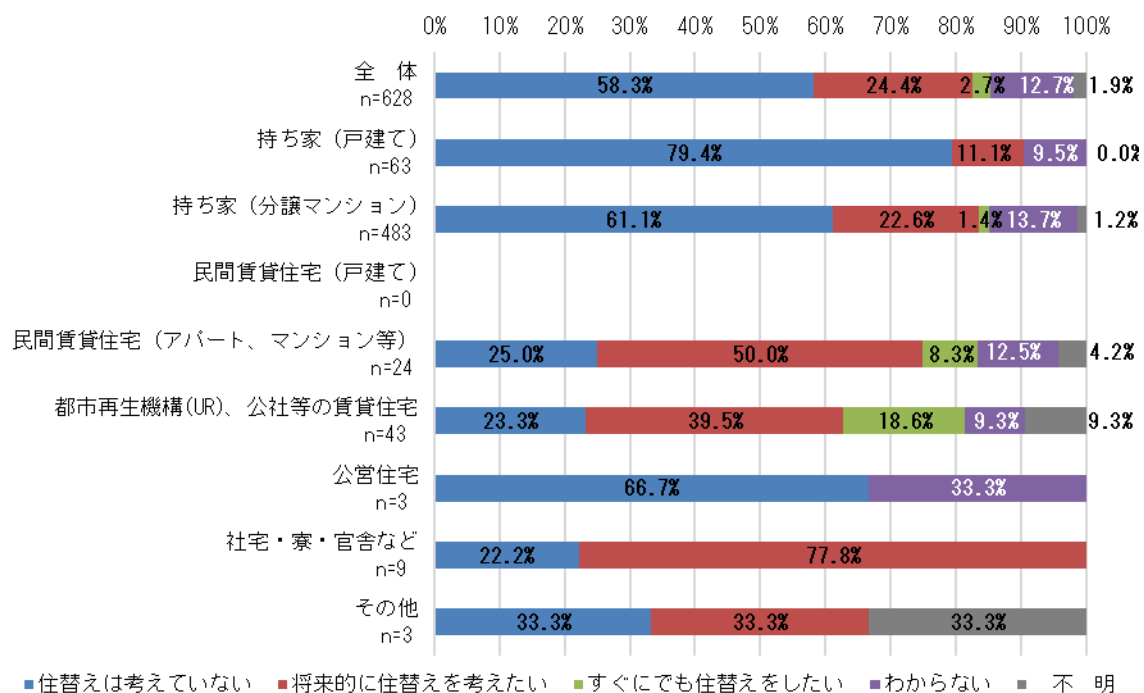
##### ■元町地域



## ■中町地域

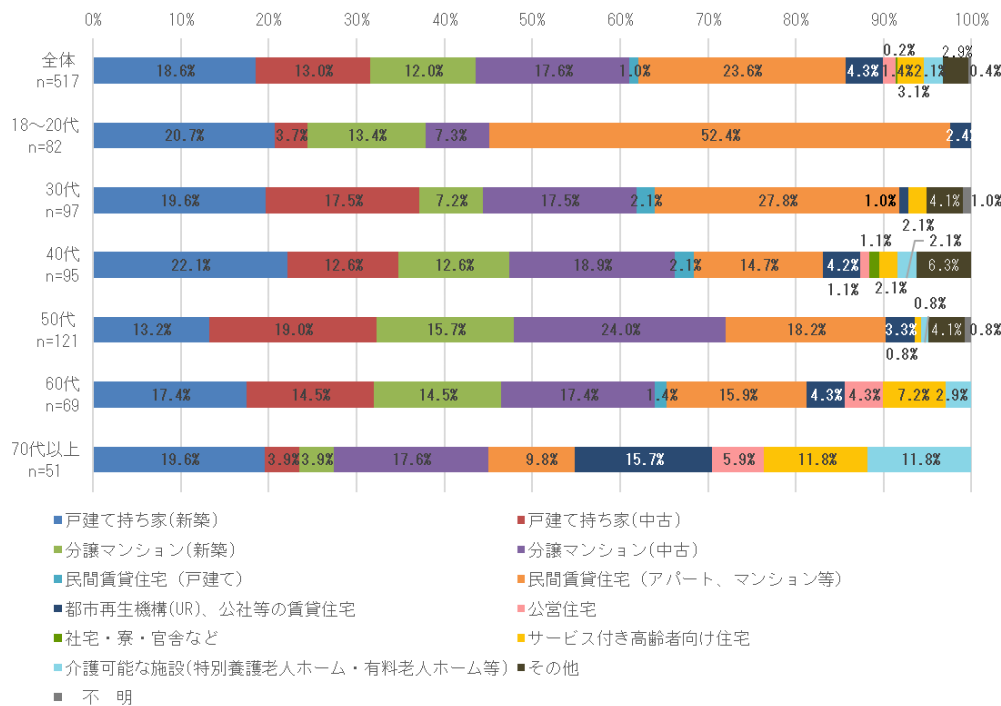


## ■新町地域



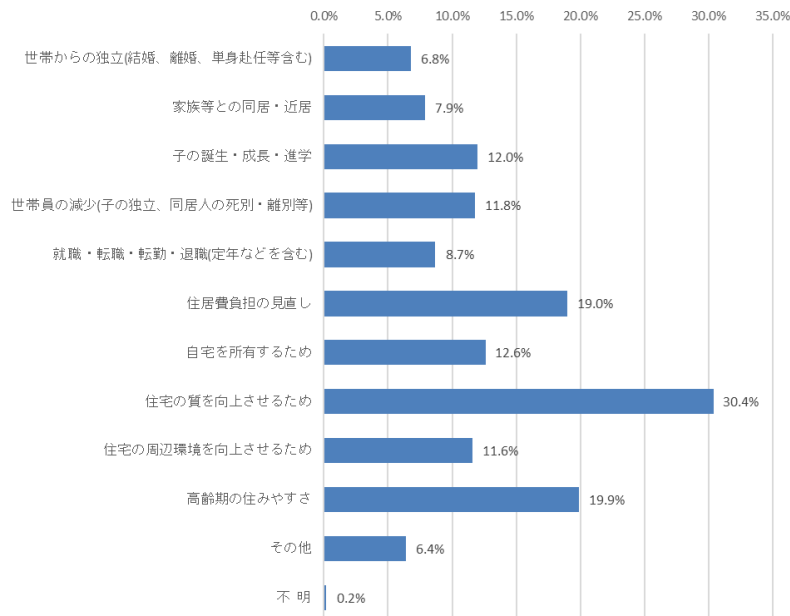
## ② 住み替えたい住宅の形態

住み替えたい住宅の形態については、「民間賃貸住宅(アパート、マンション等)」が最も多くなっています。年代別にみると、18～20代では「民間賃貸住宅(アパート、マンション等)」への住み替え意向が過半数を占めますが、30代以降になると「分譲マンション(中古)」及び「戸建て(中古)」の割合が増加し、持ち家志向が強まっています。高齢者では、「戸建て持ち家(新築)」が最も高く、「分譲マンション(中古)」、「民間賃貸住宅(アパート、マンション等)」と「都市再生機構(UR)、公社等の賃貸住宅」がこれに次いでいます。



### ③ 住み替えたい理由

住み替えたい理由として「住宅の質を向上させるため」が最も多く、「高齢期の住みやすさ」や「住居費負担の見直し」がこれに次いでいます。

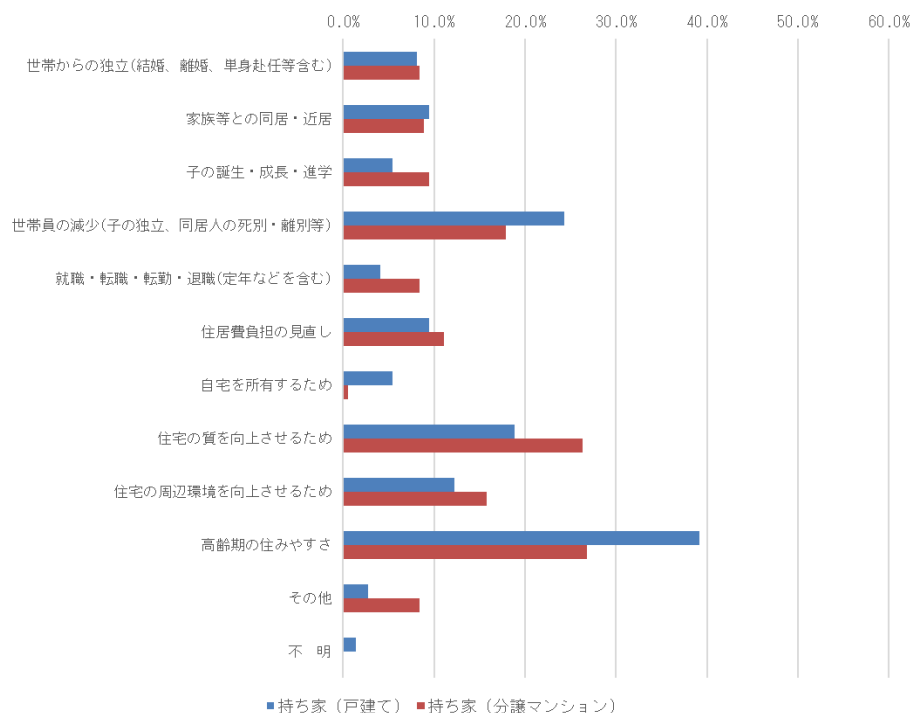


n=517

### ④ 持ち家世帯における住み替えたい理由

持ち家戸建てでは、「高齢期の住みやすさ」の割合が高く、また、「世帯員の減少(子の独立、同居人の死別・離別等)」も高くなっています。

分譲マンションでは、持ち家戸建てと比べ「住宅の質を向上させるため」の住み替えを求める意向が高くなっています。



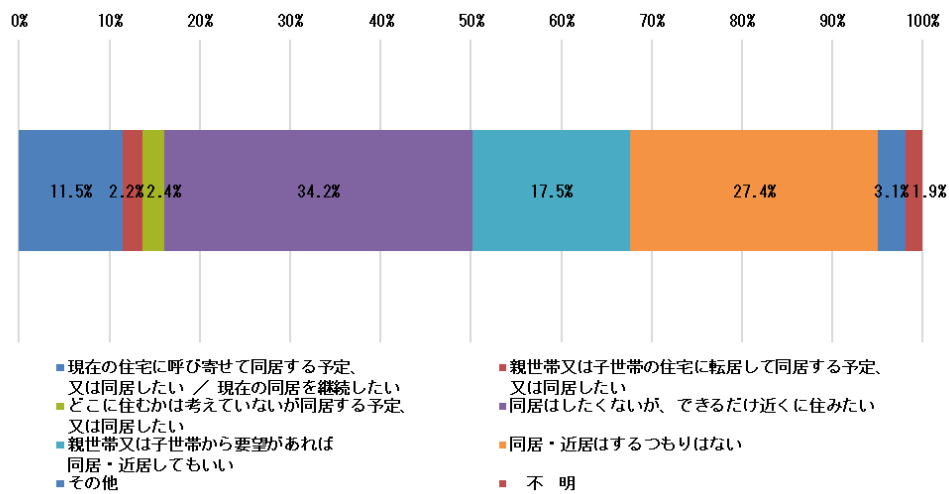
■持ち家(戸建て) ■持ち家(分譲マンション)

(複数回答)

持ち家(戸建て) n=74  
持ち家(分譲マンション) n=190

## ⑤ 親世帯や子世帯との同居・近居意向

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

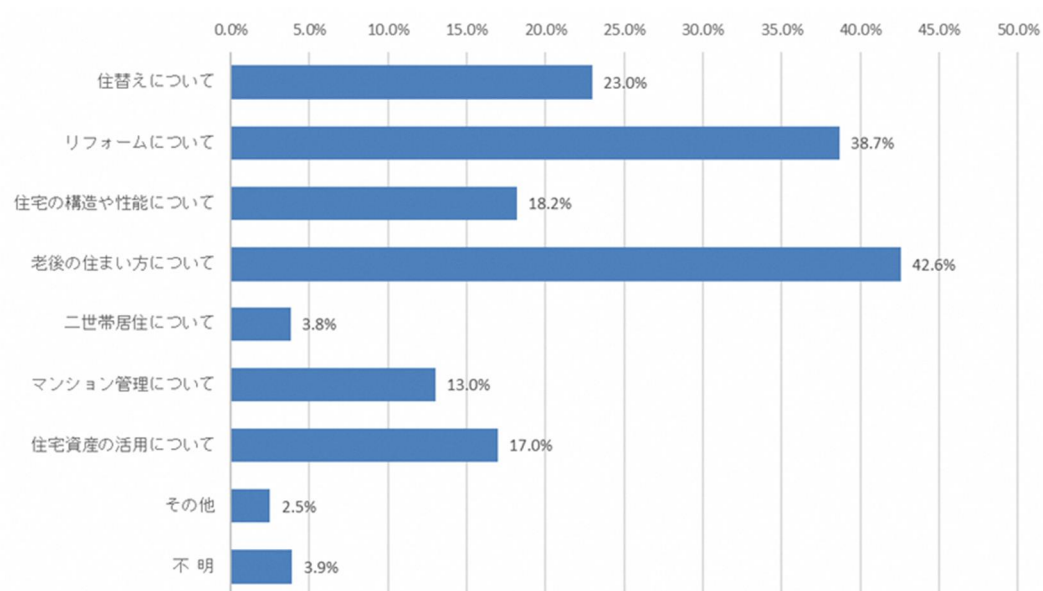


n=1,484

## (1) 今後の市の住宅施策について

### ① 住情報について

住まいについて必要な情報については、「老後の住まい方について」が最も割合が高く、次いで「リフォームについて」となっています。

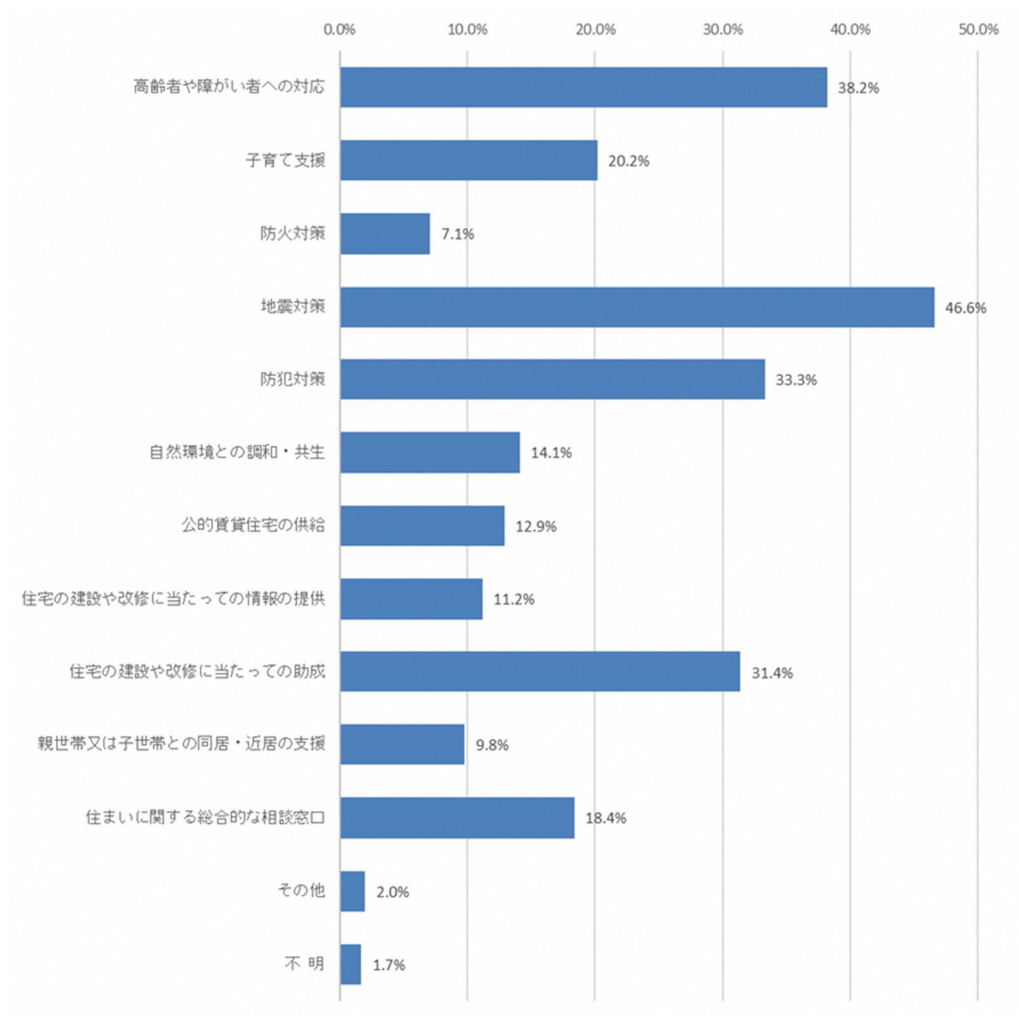


n=1,692

## ② 市の住宅施策への要望について

浦安市の住宅施策に対する取組として望むものについては、「地震対策」が最も割合が高く、次いで「高齢者や障がい者への対応」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」の割合が高くなり、年代が高くなるにつれて「高齢者や障がい者への対応」が高くなっています。



(複数回答) n=1,692

## 第2次浦安市住生活基本計画

令和8年(2026 年)3月改定

令和2年(2020 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  
<https://www.city.urayasu.lg.jp/>