船橋市住生活基本計画（素案）

（パブリック・コメント閲覧用）

船橋市住生活基本計画（素案）に対する意見を募集します。

【資料の閲覧および意見募集期間】

平成 27 年 12 月 15 日（火）～平成 28 年 1 月 14 日（木）まで（必着）

【意見を提出できる方及び意見の提出方法】

1. 市内に住所を有する方
2. 市内に通勤または通学されている方
3. この案に関し利害関係を有する方（市内で事業を営む方など）

【提出方法】

次の 4 点をご記入の上、郵送、ファックス、電子メール、直接持参のいずれかにより、下記の【提出・問い合わせ先】までご提出ください。（意見提出の様式は問いません）

1. 住所　（市外の方は、「市内に通勤・通学」または「この案に関し利害関係を有する」のどちらにあてはまるかをご記入ください）
2. 氏名（法人その他の団体にあっては、名称及び代表者氏名）
3. 素案の名称（船橋市住生活基本計画）
4. 素案に対するご意見

※ご記入いただいた住所・氏名等の個人情報は、意見の内容に不明な点があった場合の連絡・確認など、意見募集の目的以外には使用いたしません。また、意見募集結果の公表の際には、ご意見の内容以外（住所・氏名等）は公表いたしません。

※匿名や電話での受付はしておりませんので、ご了承ください。

【留意事項】

ご提出いただいたご意見は、内容ごとに整理・分類したうえで、ご意見に対する市の考え方とともに後日ホームページ上で公表いたします。

この手続きは、案件に対する具体的なご意見を収集するもので、賛否を問うものではありません。

個々のご意見に対して、直接・個別の回答はいたしませんので、ご了承ください。

【提出・問い合わせ先】

船橋市　住宅政策課（市役所６階）

電話番号：047-436-2712　ＦＡＸ：047-436-2546

電子メール：jutakuseisaku@city.funabashi.lg.jp

住所：〒273-8501　（※住所不要）　船橋市　住宅政策課

平成 27 年 12 月

船橋市

目　次

第1章　計画の目的及び位置づけ

１　計画の目的 1
２　計画の位置づけ 1
３　計画期間 1

第2章　船橋市の現状

１　人口・世帯動向 3
２　住宅ストックの状況 8
３　住宅市場の状況 14
４　居住世帯の特性 17
５　地域別の状況 24
６　都市の状況 28
７　市民意識 30
８　分譲マンションの実態 36
９　市営住宅 38

第3章　現状に対する問題･課題

１　子育てに対応した住まいづくり 41
２　高齢化社会に対応した住まいづくり 41
３　住宅ストック量の適正な管理と質の向上 41
４　分譲マンションの適切な管理 41
５　住宅セーフティネットの確保 41
６　安全・安心で快適な居住環境の整備 41
７　環境への取り組み 42

第4章　基本理念･基本目標

１　基本理念 43
２　基本目標 44
３　基本体系 45

第5章　施策の基本方向

基本目標１　多様なニーズに応じた住まいづくりの推進 46

１-１　子育て世帯の居住環境整備 46

１-２　高齢者等の住まいに係る取り組み 47

基本目標２　住宅ストックの適正な管理と質の向上 49

２-１　住宅ストックの質の向上 49

２-２　分譲マンションの適切な管理 51

２-３　空き家の管理と空き家防止対策 52

基本目標３　住宅セーフティネットの構築 53

３-１　住宅確保要配慮者への対応 53

基本目標４　安全で良好な居住環境の実現 56

４-１　安全・安心な住生活の確保 56

４-２　良好な居住環境の形成 58

第6章　重点施策

重点１　多世代が健康に暮らす住まい・居住環境づくり 59

重点２　官民連携による居住支援体制の構築 60

重点３　分譲マンションへの支援とまちづくりへの活用 61

第7章　計画の実現に向けて

１　推進体制 62

２　進捗管理 63

資料編

１　策定経緯 64

２　用語解説 66

第１章　計画の目的及び位置づけ

１　計画の目的

船橋市では、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という）への支援や耐震問題など、早急に取り組むべき課題や住宅に対する多様化したニーズへの対応が重要となり、平成 15 年３月に「人にやさしい住み続けられる居住環境」を基本理念とする「船橋市住宅マスタープラン」を策定しました。その後、平成 21 年３月に「船橋市住生活基本計画」として、市民が安心して住み続けられる地域社会の実現のために、住宅確保と質の向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進してきました。

平成 27 年度をもって、現計画の計画期間が終了を迎えることから、必要な見直しを行い、本市の住宅施策を長期的、総合的な視点から整理・体系化し、今後の住宅政策を展開する際の方向性を示す計画として、「船橋市住生活基本計画」の改定を行います。

２　計画の位置づけ

住生活基本法で策定が定められている「住生活基本計画（全国計画）」「千葉県住生活基本計画」を踏まえて、本市の地域特性などに配慮した「船橋市住生活基本計画」を策定します。

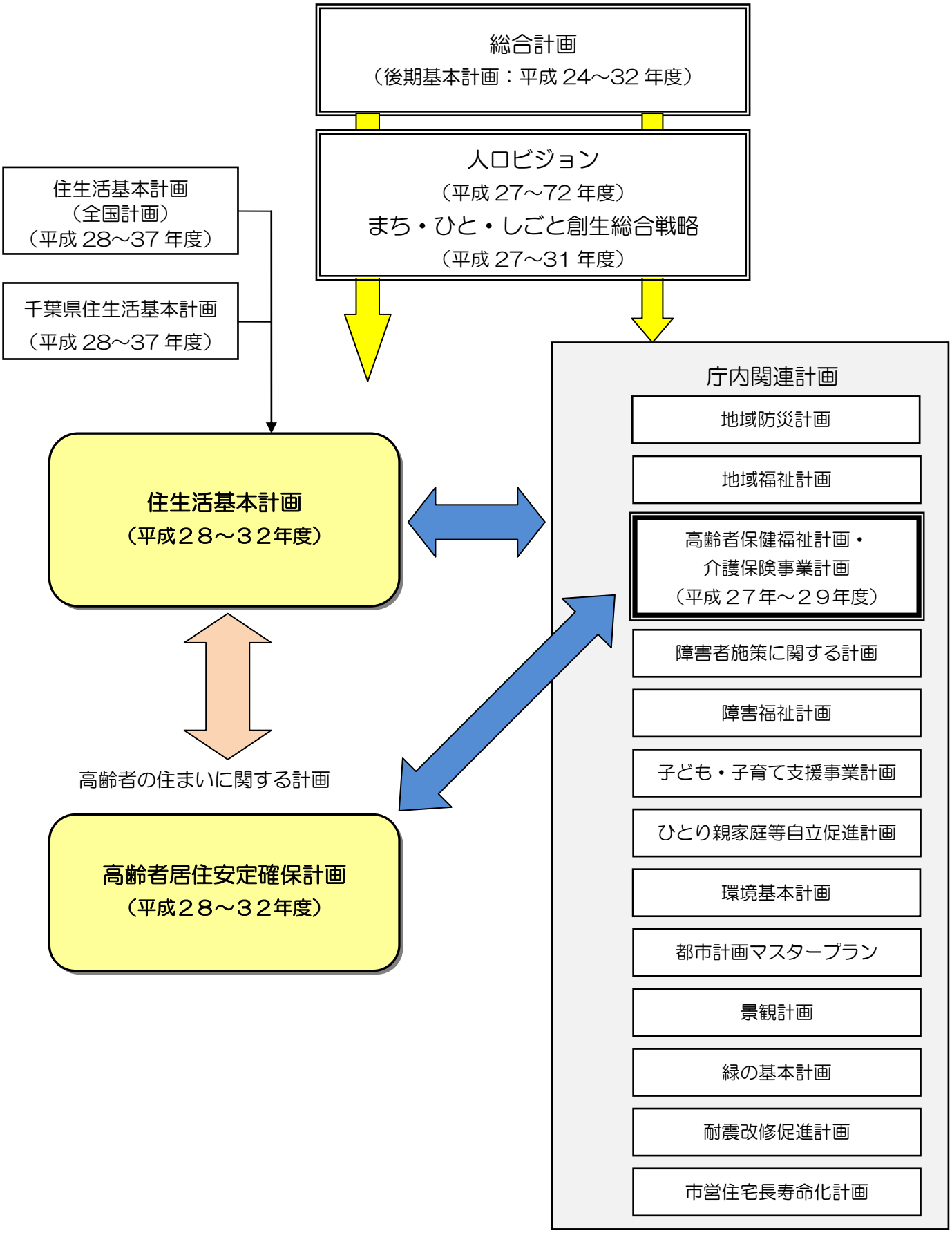
また、「船橋市総合計画後期基本計画」との整合を図り、平成 27 年度中に策定を予定している「船橋市高齢者居住安定確保計画」をはじめとする庁内関連計画との整合を図るものとします。

３　計画期間

本計画の期間は、計画開始年度を平成 28 年度とし、平成 32 年度までの５年間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢等の変化、「住生活基本計画（全国計画）」、「千葉県住生活基本計画」その他関連計画の改定に対応し、適宜、必要な見直しを行うことができるものとします。

［計画の位置づけ］


総合計画
（後期基本計画：平成 24～32 年度）
人口ビジョン
（平成 27～72 年度）
まち・ひと・しごと創生総合戦略
（平成 27～31 年度）
住生活基本計画
（全国計画）
（平成 28～37 年度）
千葉県住生活基本計画
（平成 28～37 年度）
住生活基本計画
（平成２８～３２年度）
高齢者の住まいに関する計画
高齢者居住安定確保計画
（平成２８～３２年度）
庁内関連計画
地域防災計画
地域福祉計画
高齢者保健福祉計画・
介護保険事業計画
（平成２７年～２９年度）
障害者施策に関する計画
障害福祉計画
子ども・子育て支援事業計画
ひとり親家庭等自立促進計画
環境基本計画
都市計画マスタープラン
景観計画
緑の基本計画
耐震改修促進計画
市営住宅長寿命化計画

第２章　船橋市の現状※1

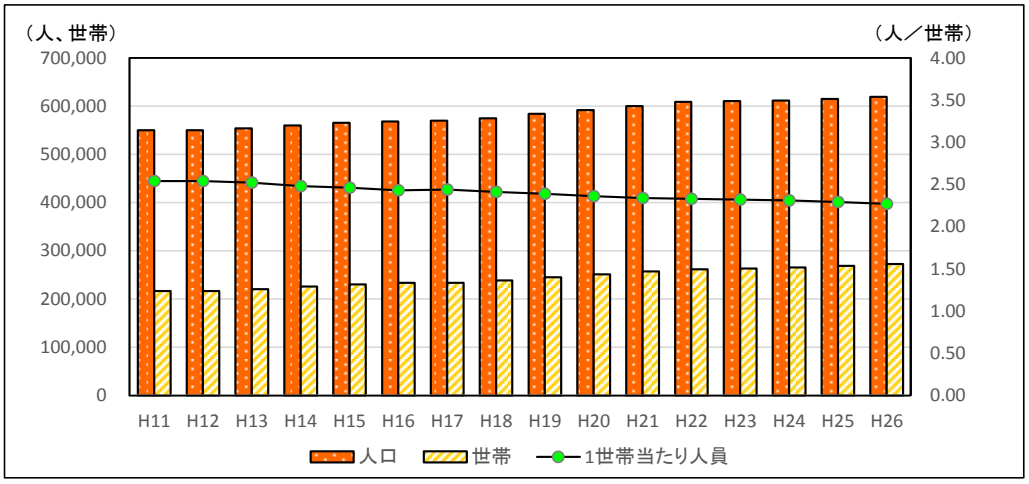
１　人口・世帯動向

（１）人口・世帯数・世帯人員の動向

船橋市の人口は漸増しており、平成 26 年現在で約 62 万人、世帯数は約 27 万世帯に達しています。世帯人員は年々減少し、１世帯あたり 2.27 人と小世帯化が進んでいます。

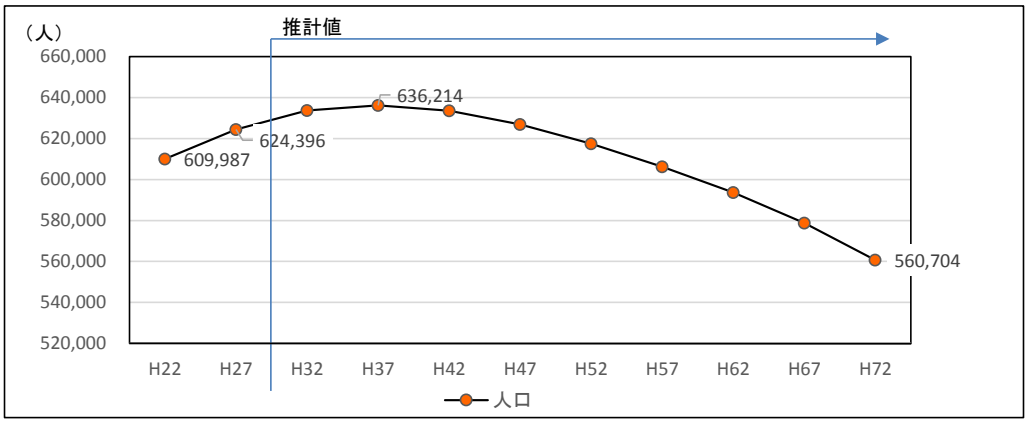
将来人口をみると、今後 10 年間は増加を続け、平成 37 年にピークを迎えた後、減少に転じることが予測されています。

図表 1-1　船橋市の人口・世帯数・1 世帯あたり人員の推移



資料：平成 26 年版船橋市統計書（各年 10 月 1 日）

図表 1-2　船橋市の将来人口



資料：国勢調査（平成 22 年）、住民基本台帳（平成 27 年）、
船橋市人口ビジョンによる推計値（平成 32 年～）

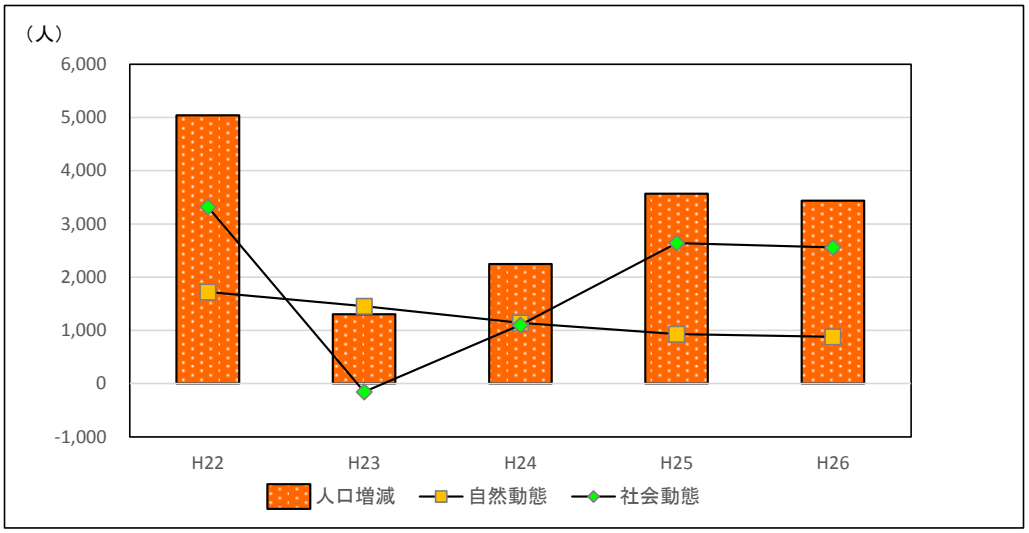
※1 図表中の比率は、百分率（%）で表し、小数点以下第２位を四捨五入して算出しているため、合計が 100%にならない場合があります。

また、使用している資料には抽出調査が含まれるため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合があります。

（２）人口動態

近年の人口動態をみると、人口増の状態が続いており、社会動態（転入・転出に伴う人口の動き）による増加が自然動態（出生・死亡に伴う人口の動き）による増加を上回る傾向にあります。一方で、自然動態は一貫して減少を続けています。

図表 1-3　船橋市の人口動態

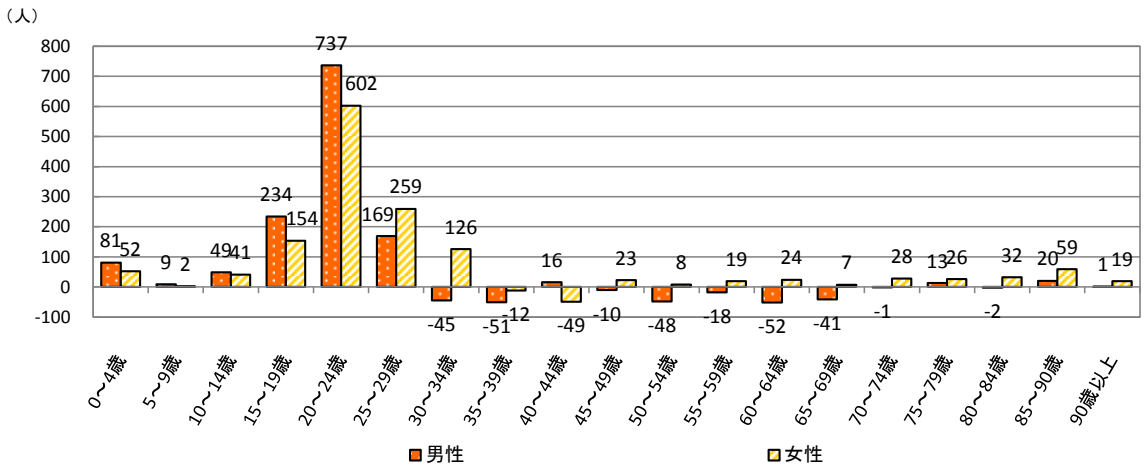


資料：平成 26 年版船橋市統計書

（３）転入・転出

転入・転出の状況をみると、年齢別では、男女とも、20～24 歳の転入超過が最も多くなっています。また、０～４歳については転入超過となっていることから、乳幼児を持つ世代の流入が多いと考えられます。

図表 1-4　社会動態による増減（平成 25 年）



資料：内閣府が総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を特別集計したデータ

（４）通勤・通学流動

通勤・通学の状況をみると、市外への通勤・通学が約 19 万人に対し、市内への通勤・通学が約９万人と、市外への流出が、市内への流入の２倍以上となっています。

図表 1-5　通勤・通学流動

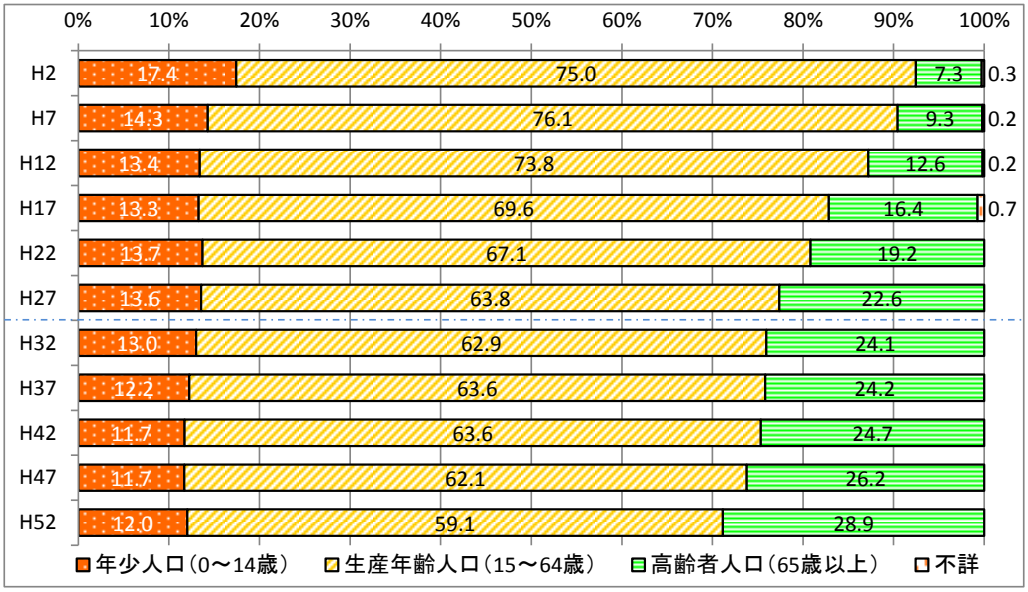
			流出			流入			流入−流出
				通勤	通学		通勤	通学	
総数			186,211	168,977	17,234	90,931	79,165	11,766	−95,280
	県内		69,757	60,009	9,748	75,885	67,030	8,855	6,128
		千葉市	16,412	14,400	2,012	15,558	14,275	1,283	−854
		市川市	13,217	11,384	1,833	9,358	8,218	1,140	−3,859
		松戸市	3,889	3,198	691	4,983	4,173	810	1,094
		習志野市	10,414	8,395	2,019	10,159	9,246	913	−255
		八千代市	5,415	4,378	1,037	7,431	6,520	911	2,016
		鎌ヶ谷市	3,268	2,970	298	6,560	5,925	635	3,292
		その他	17,142	15,284	1,858	21,836	18,673	3,163	4,694
	県外		116,454	108,968	7,486	15,046	12,135	2,911	−101,408
		東京都	108,968	102,445	6,523	9,123	7,734	1,389	−99,845
		神奈川県	3,408	2,932	476	1,384	945	439	−2,024
		埼玉県	2,746	2,372	374	3,027	2,346	681	281
		茨城県	670	596	74	1,097	822	275	427
		その他	662	623	39	415	288	127	−247

資料：平成 22 年国勢調査

（５）高齢化

年齢別人口では、年少人口が減少し高齢者人口が増加する少子・高齢化が全国的な傾向の中で、進んでおり、今後もこの傾向が続くものと予測されています。

図表 1-6　年齢 3 区分別人口構成の推移



資料：国勢調査（～平成 22 年）、住民基本台帳（平成 27 年）、
船橋市人口ビジョンによる推計値（平成 32 年～）

高齢者のいる世帯は年々増加を続け、全世帯の３割に達しています。内訳をみると、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上）の増加が顕著となっています。

図表 1-7　高齢者のいる世帯の状況

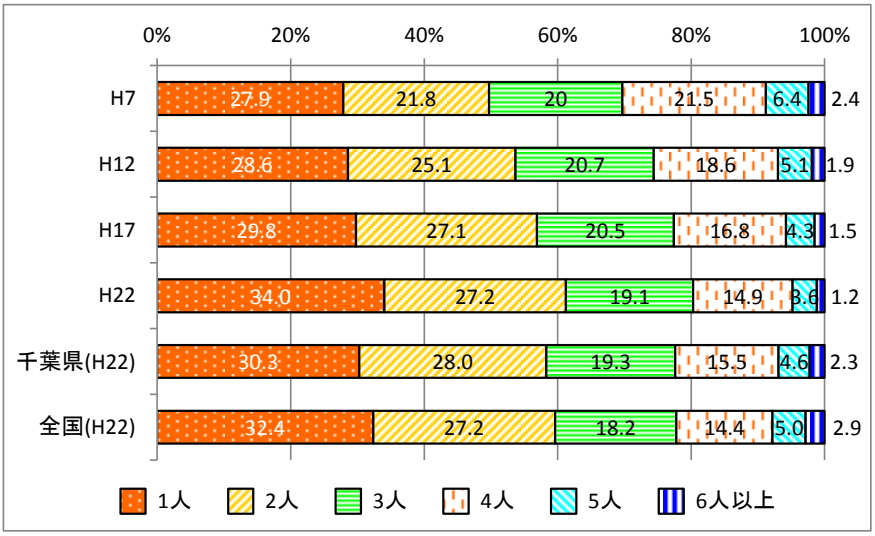
	一般世帯		高齢者のいる世帯		
			高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	同居世帯
昭和60年	166,573	23,317	2,570	4,607	16,140
		14.0%	11.0%	19.8%	69.2%
平成2年	186,324	28,936	4,048	6,854	18,034
		15.5%	14.0%	23.7%	62.3%
平成7年	202,384	36,907	6,019	10,310	20,578
		18.2%	16.3%	27.9%	55.8%
平成12年	215,237	49,012	9,565	13,996	25,451
		22.8%	19.5%	28.6%	51.9%
平成17年	229,619	64,091	13,872	19,642	30,577
		27.9%	21.6%	30.6%	47.7%
平成22年	261,070	79,653	19,325	24,965	35,363
		30.5%	24.3%	31.3%	44.4%

資料：国勢調査

（６）世帯の内訳

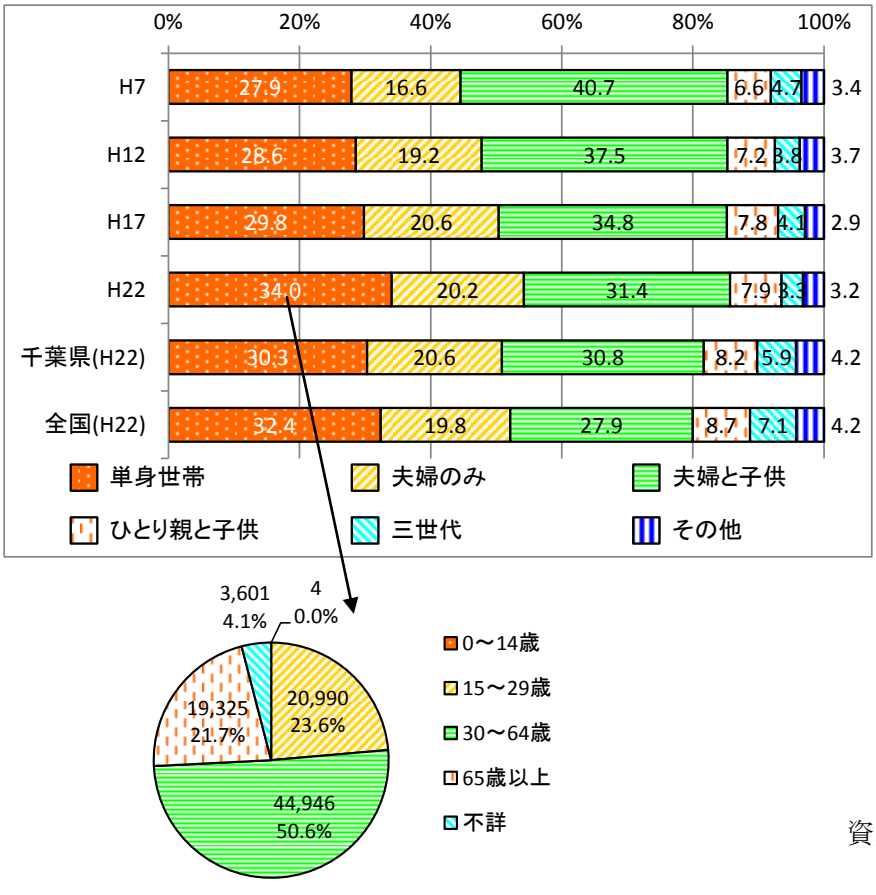
世帯人員は、１人や２人世帯の増加がみられ、県や全国と比べても小世帯化が進んでいます。世帯の型別では、「夫婦と子供」など子育て世帯の割合が高い一方で、年々減少傾向にあり、反対に単身世帯の増加がみられます。単身世帯の内訳をみると、15～29 歳の若年層が 23.6%、65 歳以上の高齢者が 21.7%となっています。

図表 1-8　世帯人員別世帯数の割合



資料：国勢調査

図表 1-9　世帯の型別世帯数の割合



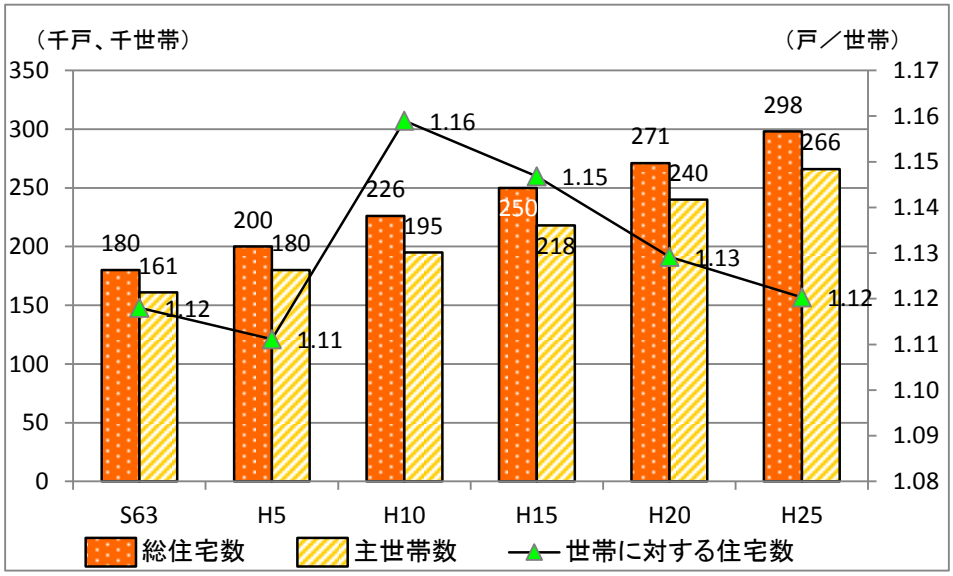
資料：国勢調査

2　住宅ストックの状況

（１）住宅数・主世帯数の推移

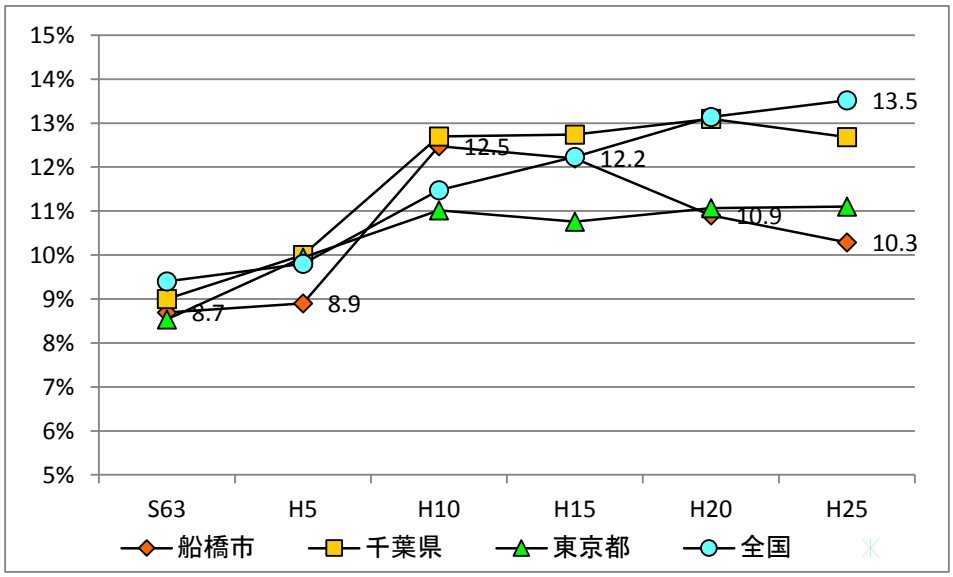
船橋市の住宅数は増加を続けており、平成 25 年現在で約 30 万戸となっています。住宅に居住する主世帯数も増加していますが、世帯に対する住宅数は約 1.12 倍となっており、住宅ストックの量は充足しているといえます。また、空き家率は、平成 25 年で 10.3%と県や国に比べて低い値となっています。

図表 2-1　総住宅数・主世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-2　空き家率の推移

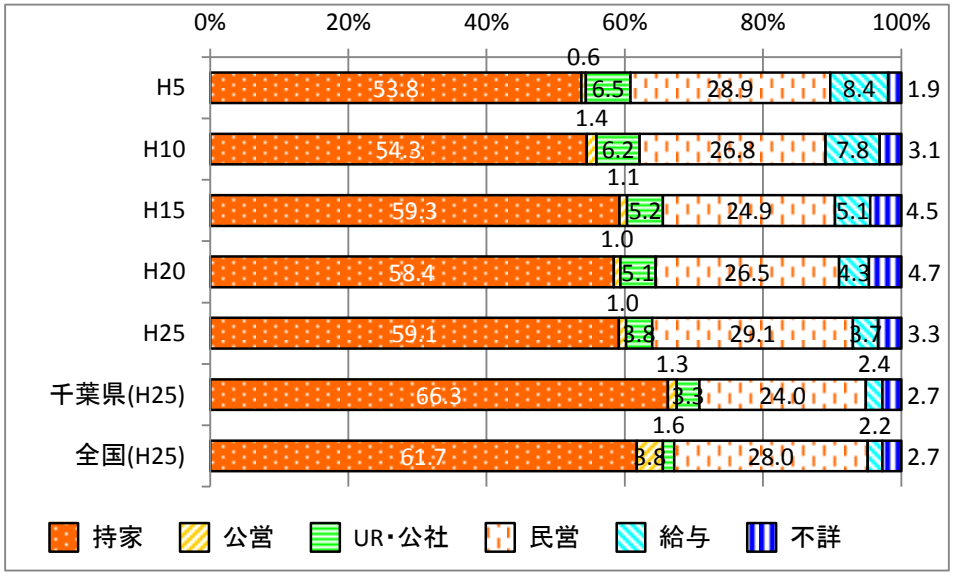


資料：住宅・土地統計調査

（２）所有関係

所有関係別では、持家の割合が県や国の平均に比べて低く、UR・公社や民営借家など、様々なタイプの住宅が混在しています。

図表 2-3　所有関係別住宅数の割合

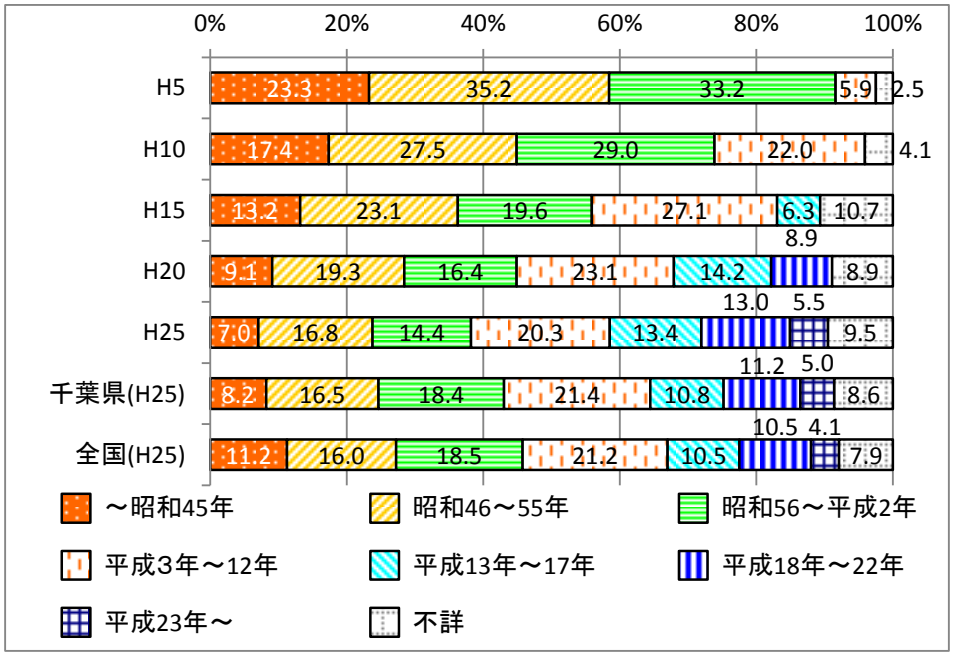


資料：住宅・土地統計調査

（３）建築時期

新耐震基準が施行された昭和56年よりも前に建築された住宅の割合は、平成25年現在で23.8%と県や全国に比べて低くなっています。

図表 2-4　建築時期別住宅数の割合

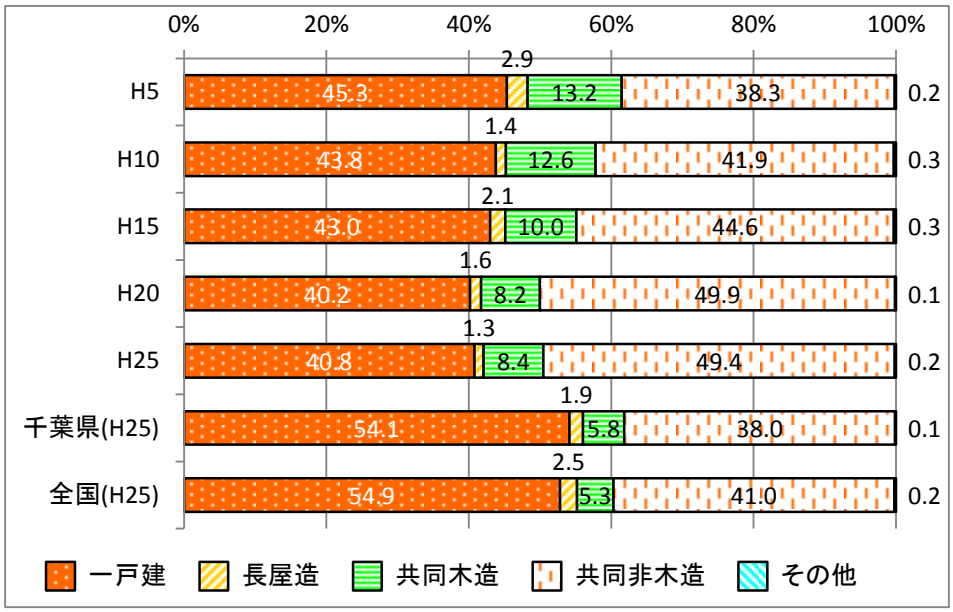


資料：住宅・土地統計調査

（４）建て方・構造

市内約 27 万戸の住宅のうち、建て方別では、共同住宅の割合が高く、特に非木造共同住宅の割合が平成 25 年現在で 49.4%と約半数を占めています。

図表 2-5　建て方・構造別住宅数の割合

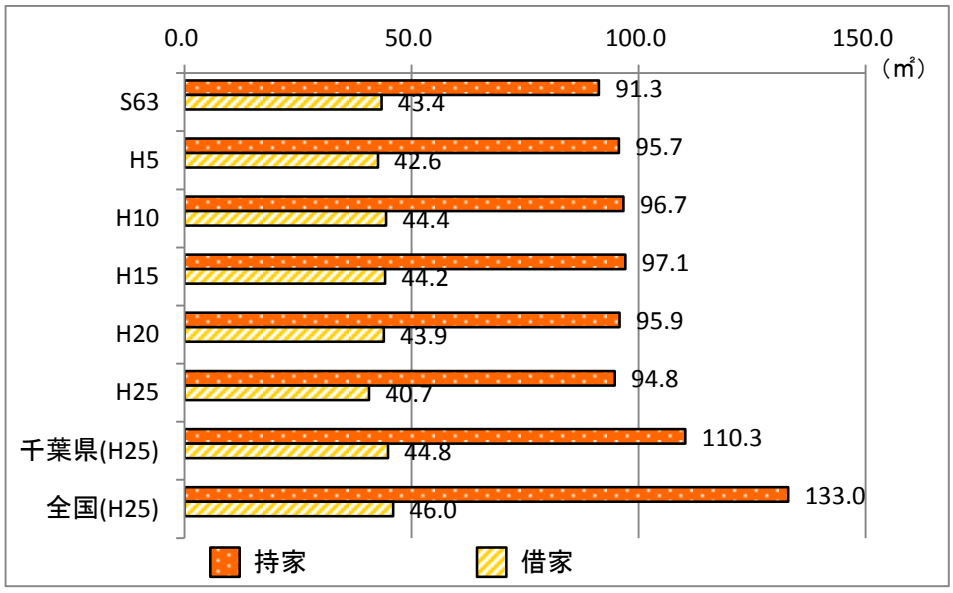


資料：住宅・土地統計調査

（５）住宅の規模

１住宅あたりの床面積は、持家・借家ともこの 10 年間で微減しており、県や国と比べても低い水準となっています。

図表 2-6　持家・借家別１住宅当たり延べ床面積の推移

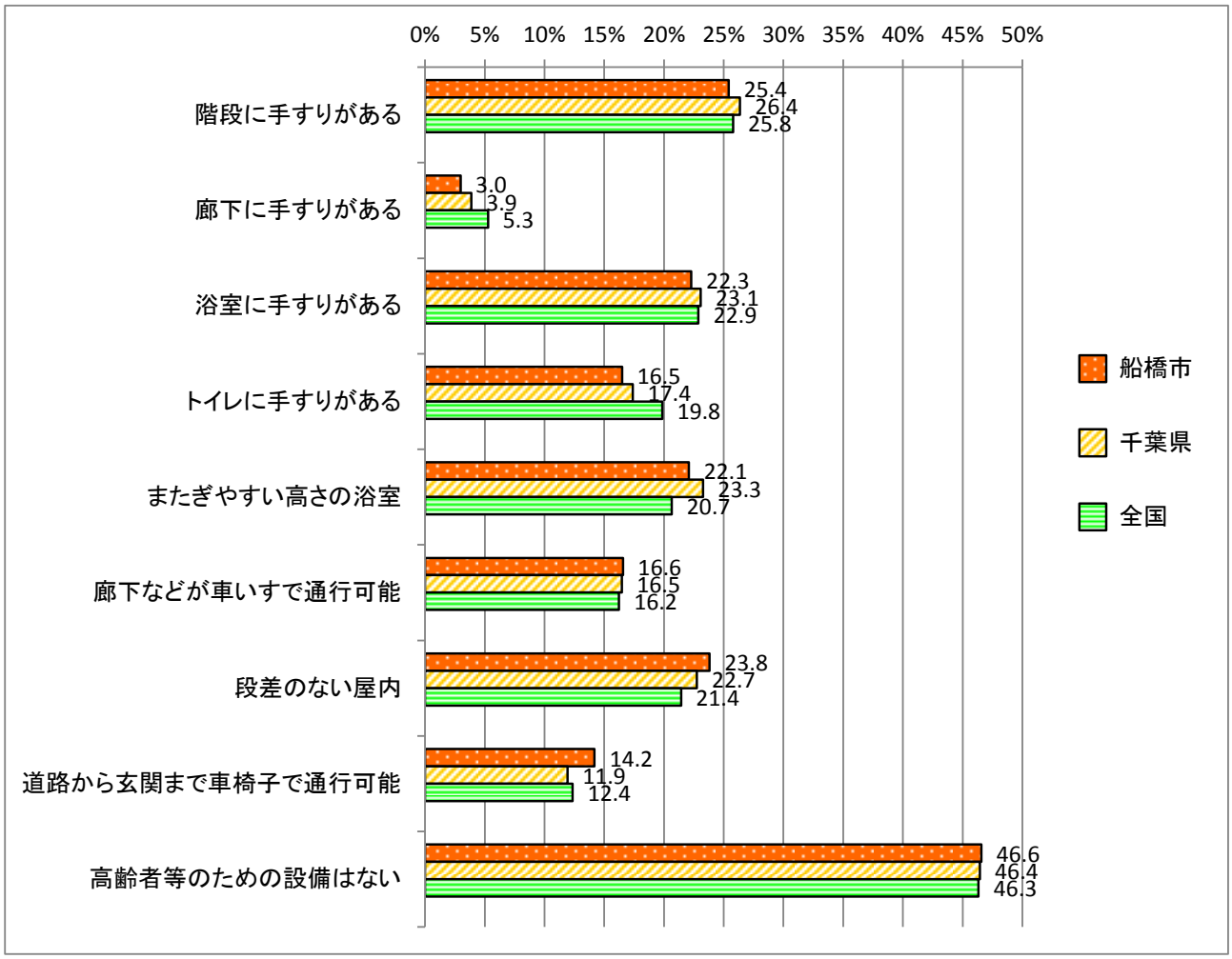


資料：住宅・土地統計調査

（６）高齢者・障害者設備

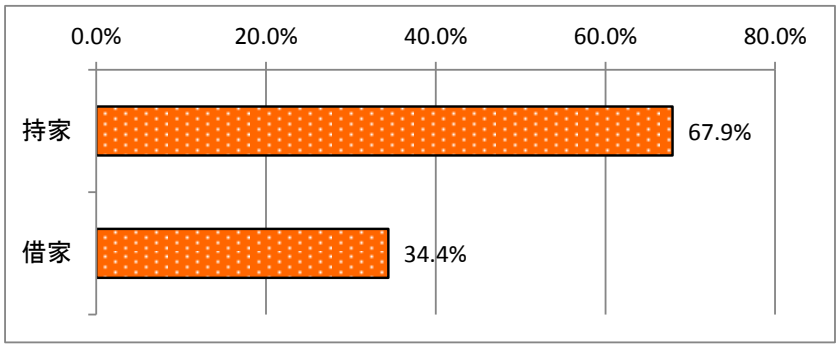
高齢者等のための設備を備えた住宅は、「階段に手すりがある」が 25.4%、「浴室に手すりがある」が 22.3%など、県や国と同程度の水準となっています。

図表 2-7　高齢者等のための設備を備えた住宅の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 2-8　高齢者世帯のうち、高齢者等のための設備を備えた住宅の割合

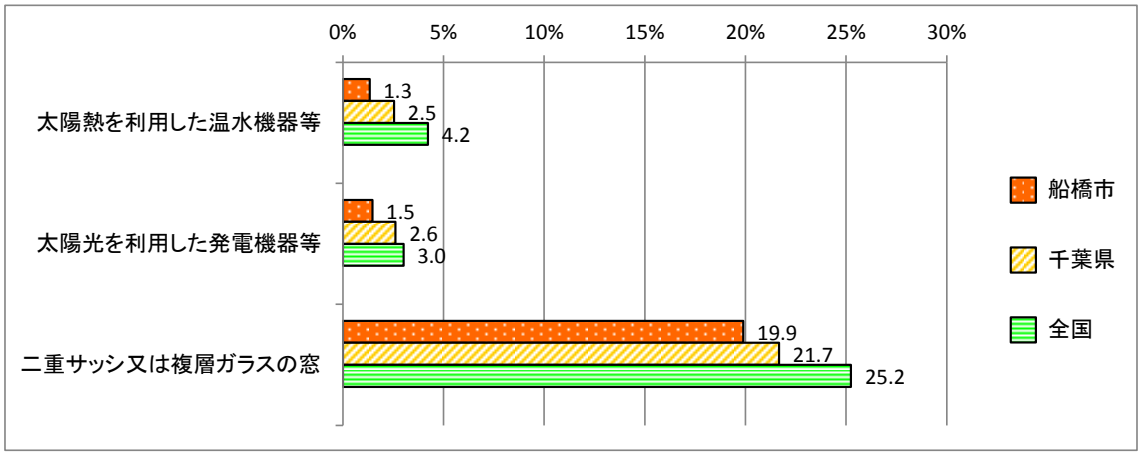


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（７）省エネルギー設備

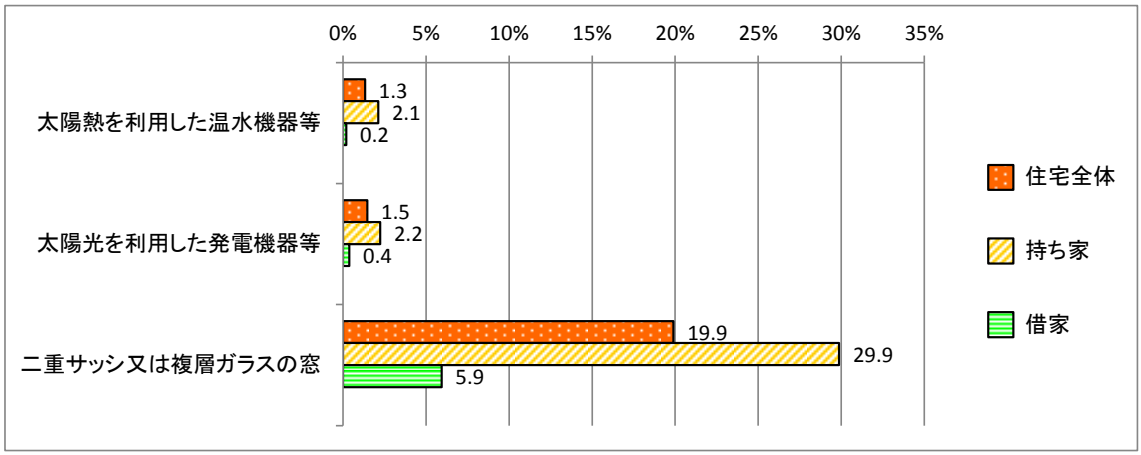
省エネルギー設備を備えた住宅は、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が 19.9%など、県や国に比べ普及率が低くなっています。また、持家・借家別にみると、借家で「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が 5.9%など、普及率が低くなっています。

図表 2-9　省エネルギー設備を備えた住宅



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 2-10　持家・借家別の省エネルギー設備を備えた住宅の割合

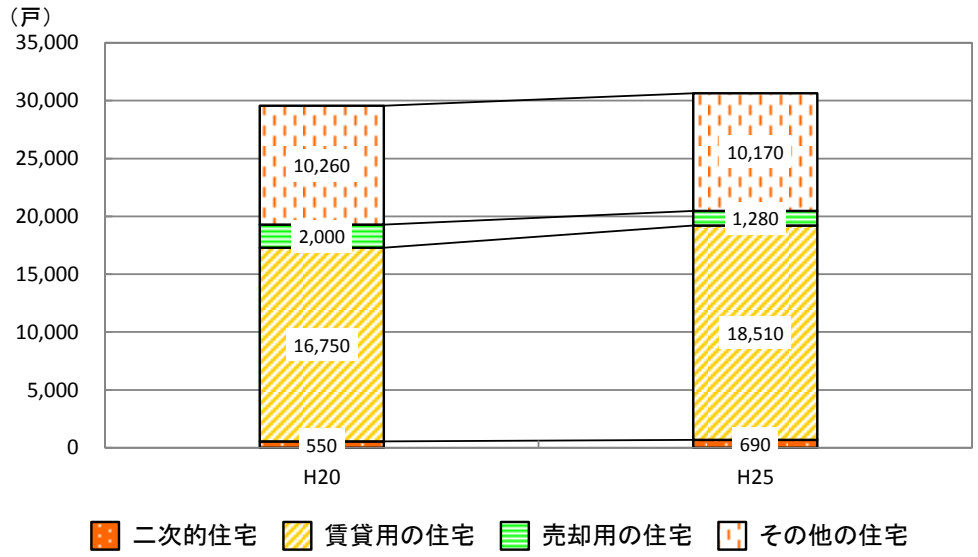


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（８）空き家

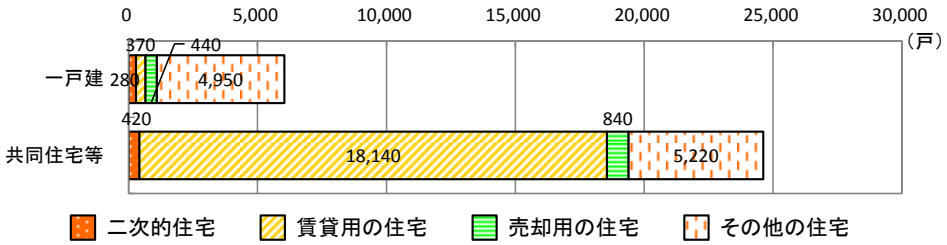
人口・世帯の増加に伴い空き家率は低下していますが、空き家の戸数はやや増加しています。建て方別に内訳をみると、空き家の大部分は「賃貸用の共同住宅等」が占めていますが、市場に流通されておらず、二次的な利用もされていない「その他の住宅」が、一戸建と共同住宅等を合わせて約１万戸存在しており、このうち３割以上が「腐朽・破損あり」となっています。

図表 2-11　空き家の種類



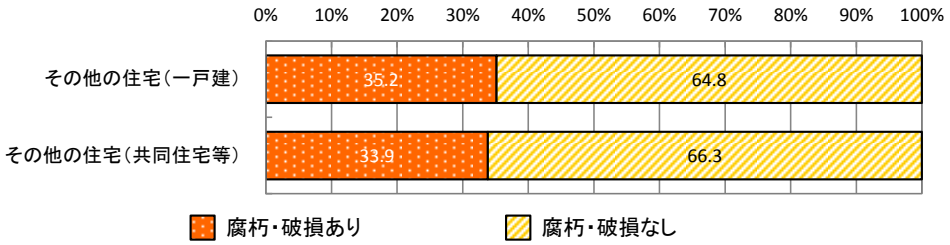
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 2-12　建て方別の空き家の種類



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 2-13　その他の住宅の腐朽・破損の有無



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

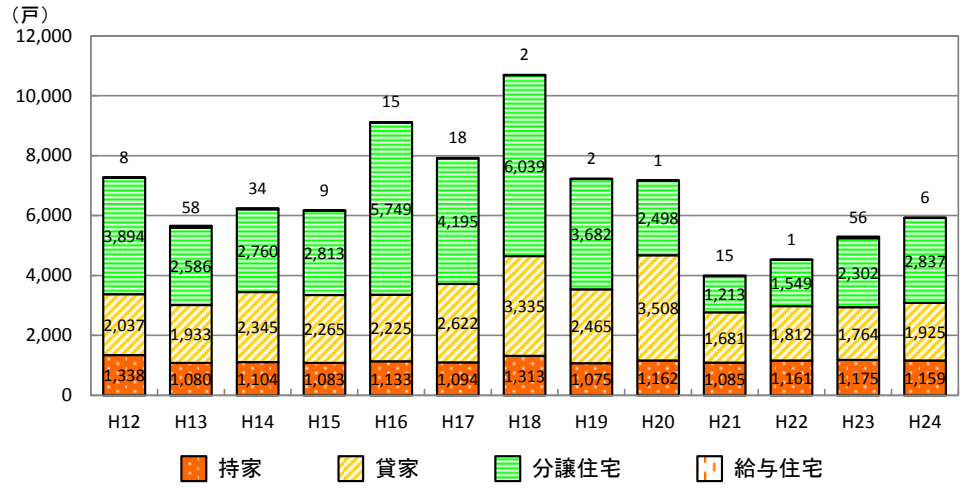
3　住宅市場の状況

（１）住宅着工

新設住宅の着工数は、平成 18 年以降減少していたものの、近年は再び増加傾向にあり、特に分譲住宅の増加がみられます。

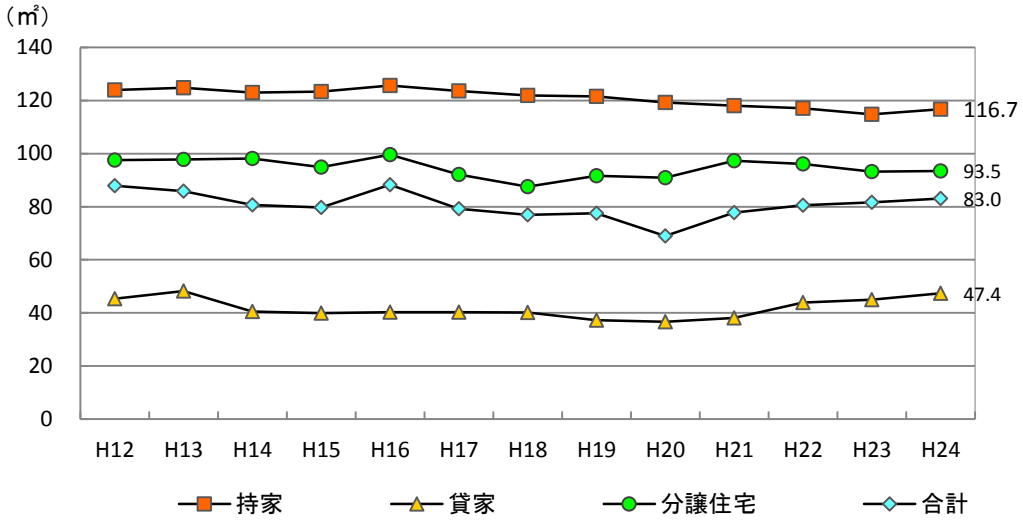
平均床面積をみると、ここ５年ほど貸家が増加傾向にあり、新設住宅全体の平均床面積についても増加がみられます。

図表 3-1　利用関係別住宅着工数の推移



資料：建築着工統計

図表 3-2　利用関係別新設住宅の平均床面積



資料：建築着工統計

（２）マンション販売

平成 26 年のマンション販売戸数は 686 戸と、新設住宅着工戸数がピークであった平成 18 年の 2,826 戸に比べ、約４分の１の水準となっています。

図表 3-3　マンション地区別販売状況（平成 26 年）

		平成26年1～12月						平成25年
		発売戸数	契約戸数	残戸数	契約率	平均価格	㎡単価	契約数
1	船　橋　市	686	578	108	84.3	3,268	44.8	956
2	千　葉　市	1,125	996	129	88.5	3,677	46.0	1,274
3	市　川　市	506	360	146	71.1	4,064	55.6	845
4	松　戸　市	118	83	35	70.3	3,155	41.1	349
5	柏　　市	639	607	32	95.0	4,300	56.9	348

資料：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報（平成 27 年１月度版）」

図表 3-4　マンション地区別販売状況（平成 18 年）

		平成18年1～12月						平成17年
		発売戸数	契約戸数	残戸数	契約率	平均価格	㎡単価	契約数
1	船　橋　市	2,826	2,526	300	89.4	3,286	41.8	2,515
2	千　葉　市	2,828	2,428	400	85.9	3,381	42.3	1,957
3	市　川　市	660	625	35	94.7	3,822	53.3	806
4	松　戸　市	891	589	302	66.1	2,902	38.8	1,252
5	柏　　市	512	432	80	84.4	3,101	41.0	644

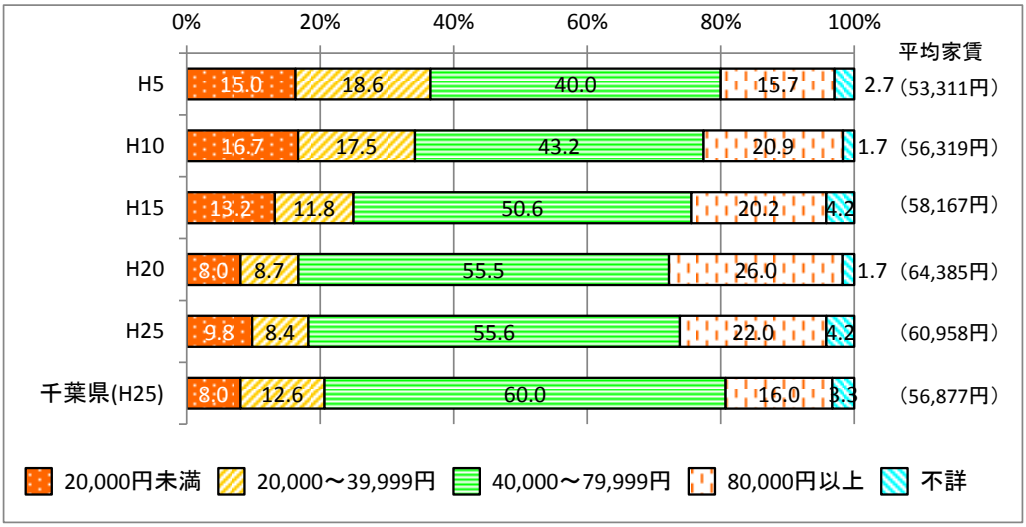
資料：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報（平成 19 年１月度版）」

（３）借家家賃

借家の家賃は、４万円以上の割合が高く、特に県の平均と比べると、８万円以上の割合が高くなっています。

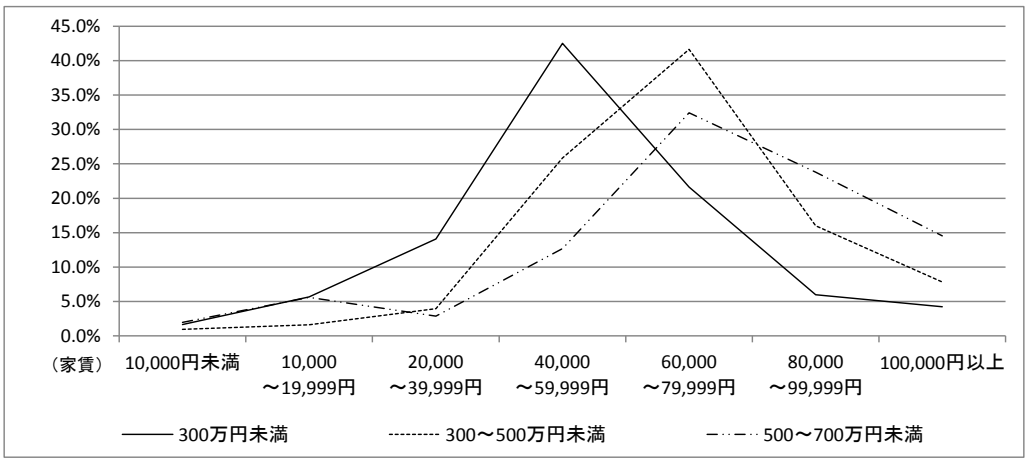
世帯収入別では、年収 300 万円未満では４～６万円の割合が高くなっているのに対し、年収 300 万円以上になると６~８万円の割合が高くなっています。

図表 3-5　１ヶ月当たりの家賃別借家数



資料：住宅・土地統計調査

図表 3-6　世帯収入ごとの家賃の割合



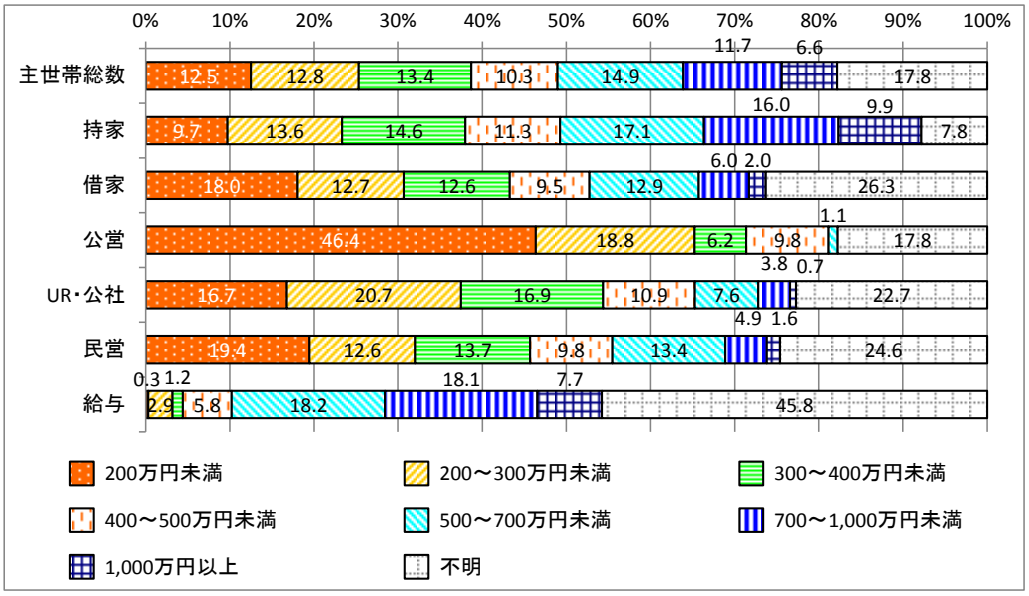
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

4　居住世帯の特性

（１）世帯年収

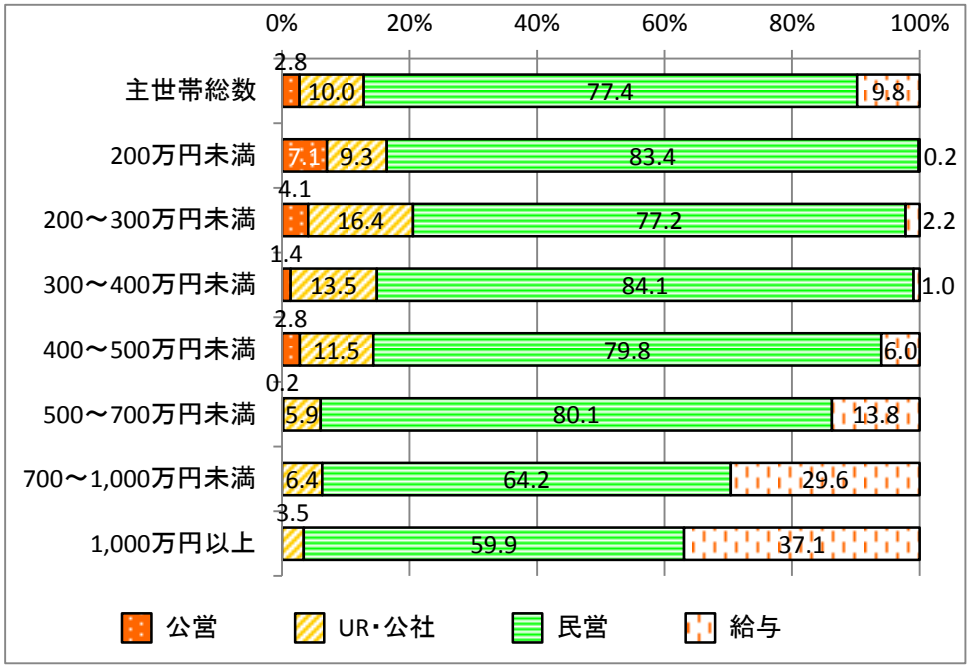
世帯収入別では、持家で年収 700 万以上の割合が 25.9%と高くなっています。また、借家では 200 万円未満の割合が 18.0%と、持家に比べて高い割合となっています。

図表 4-1　所有関係・世帯年収別主世帯数



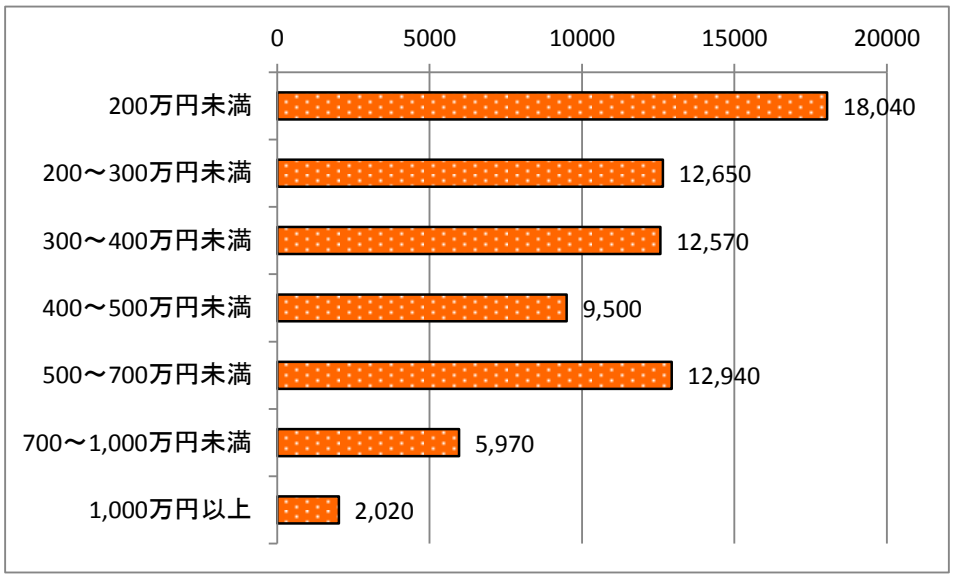
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 4-2　世帯年収別借家世帯数の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

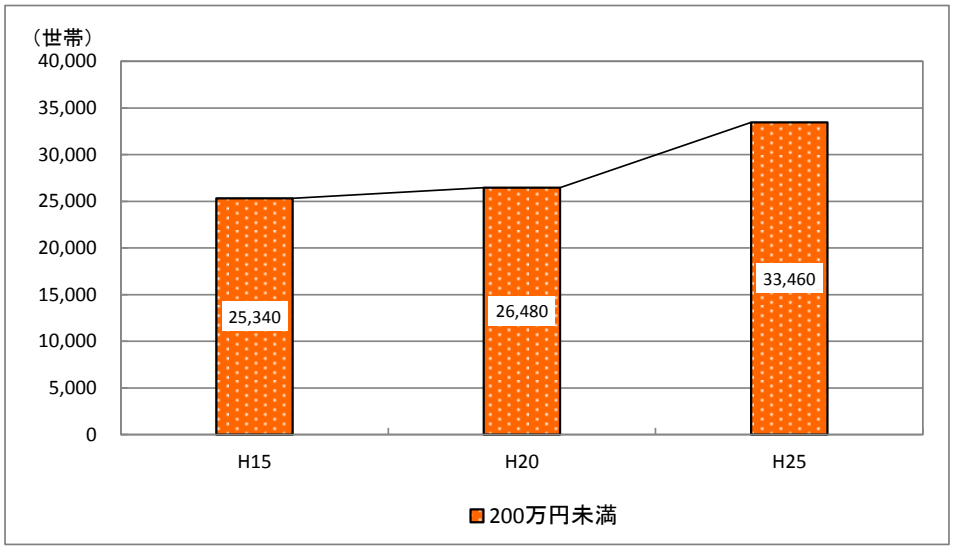
図表 4-3　世帯年収別借家世帯数



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

市全体でも、年収 200 万円未満の世帯は増加傾向にあり、平成 25 年は 33,460 世帯となっています。

図表 4-4　年収 200 万円未満世帯数の推移



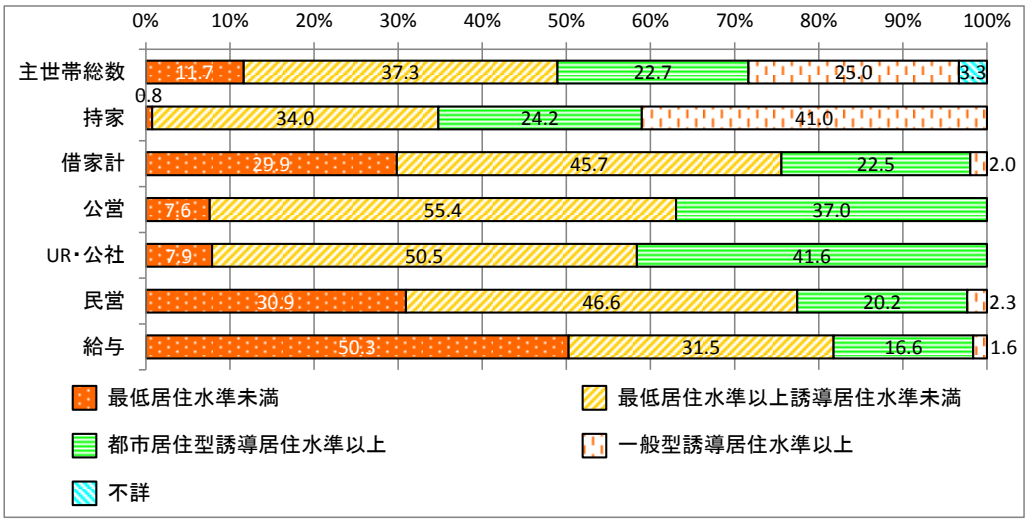
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（２）居住面積水準

最低居住面積水準未満の割合は、全体で 11.7%となっており、特に民営借家では 30.9%と県内で最も高い割合となっています。

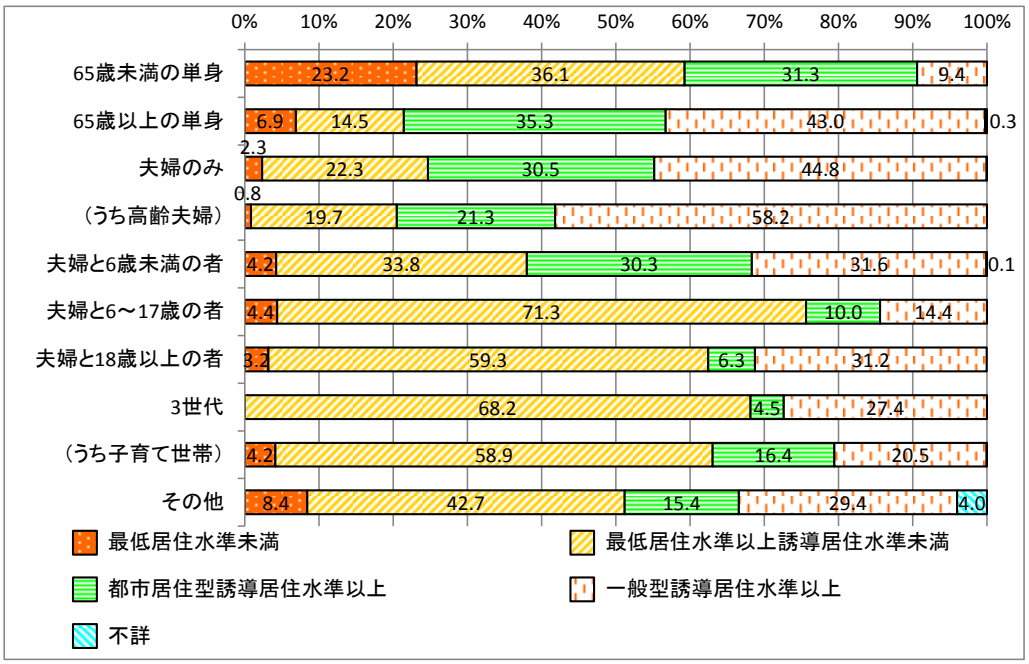
世帯の型別では、高齢夫婦世帯の誘導居住面積水準以上の割合が高く、また子育て世帯では水準未満の割合が 63.1%と高く、特に「夫婦と６~17 歳の者」からなる世帯で水準未満の割合が高くなっています。

図表 4-5　所有関係別居住面積水準



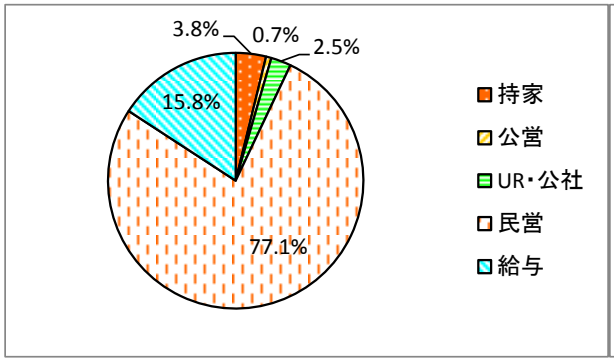
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 4-6　世帯の型別居住面積水準

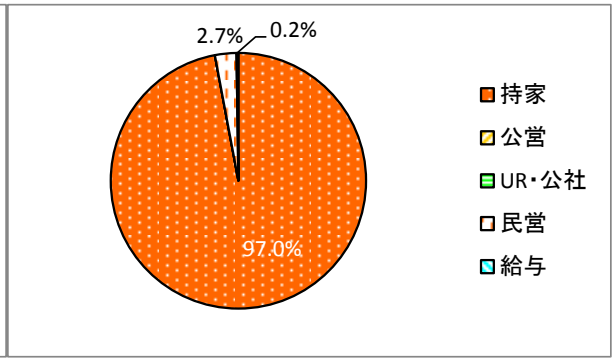


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 4-7　最低居住面積水準未満世帯の所有関係別内訳

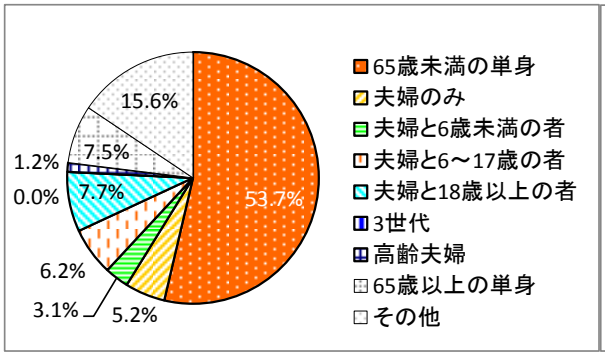


図表 4-8　一般型誘導居住面積水準以上世帯の所有関係別内訳

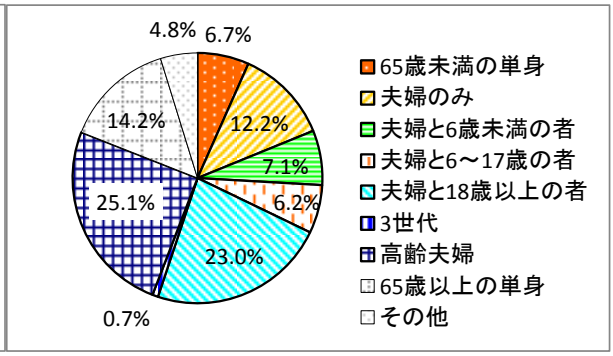


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 4-9　最低居住面積水準未満世帯の型別内訳

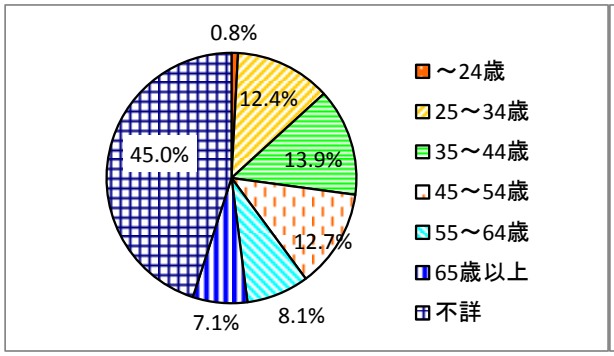


図表 4-10　一般型誘導居住面積水準以上世帯の型別内訳

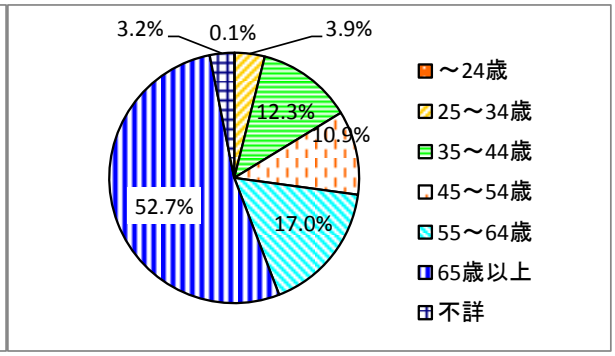


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 4-11　最低居住面積水準未満世帯の年齢別内訳



図表 4-12　一般型誘導居住面積水準以上世帯の年齢別内訳



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※居住面積水準について

国の指針である「第８期住宅建設五箇年計画」の居住水準を基本としつつ、「住生活基本計画（全国計画）」に基づき定められた住宅の面積に関する水準で、詳細は以下の通りです。

居住面積水準

最低居住面積水準：世帯人員に応じて、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

① 単身者　25 ㎡

② ２人以上の世帯　10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡

誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の２区分からなる。

(1)一般型誘導居住面積水準

① 単身者　55 ㎡

② ２人以上の世帯　25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡

(2)都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者　40 ㎡

② ２人以上の世帯　20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡

■世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：㎡）			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

注１）上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は 0.25 人、３歳以上６歳未満の者は 0.5 人、６歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。

注２）世帯人数（注１の適用がある場合には適用後の世帯人数）が４人を超える場合は、上記の面積から５％を控除する。

注３）次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。

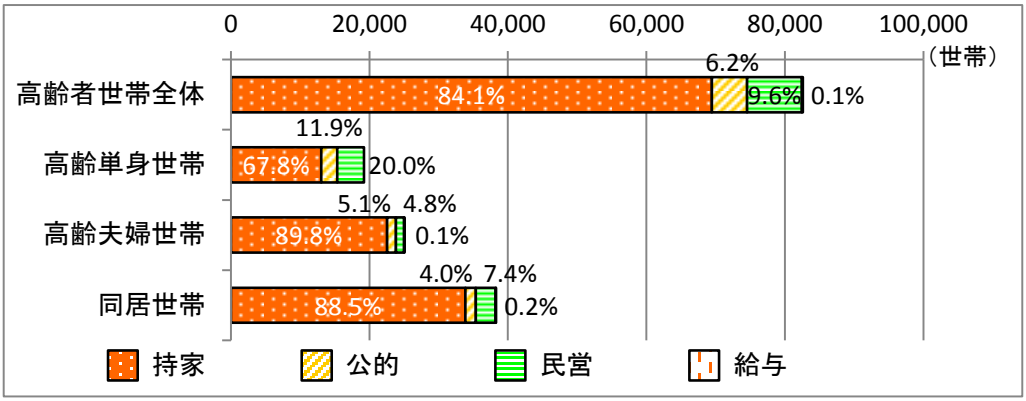
②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。

（３）高齢者世帯の状況

高齢者世帯の居住する住宅をみると、全体としては持家の割合が高くなっているものの、高齢単身世帯では公的借家や民営借家の割合が高く、それぞれ 11.9%、20.0%となっています。

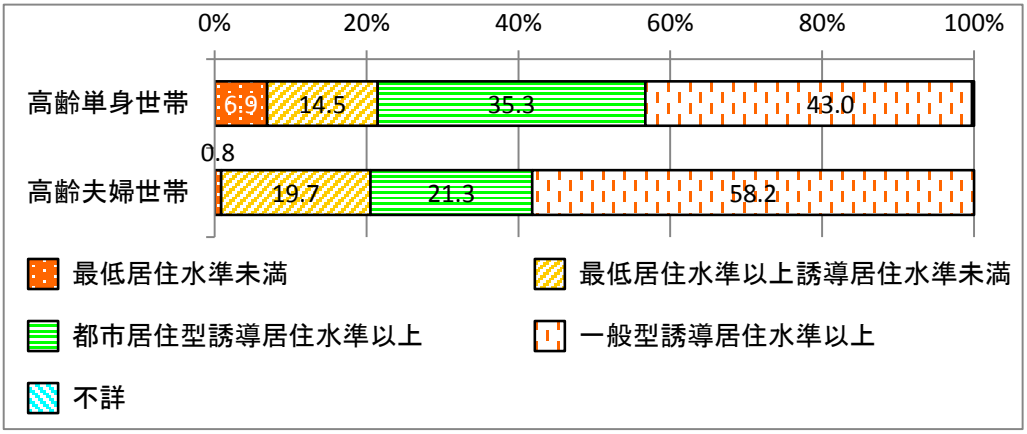
居住面積水準については概ね良好な状態にあるものの、高齢単身世帯で最低居住面積水準未満の割合が 6.9%と高齢夫婦世帯に比べて高くなっています。

図表 4-12　所有関係別高齢者世帯



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 4-13　高齢者世帯の居住面積水準

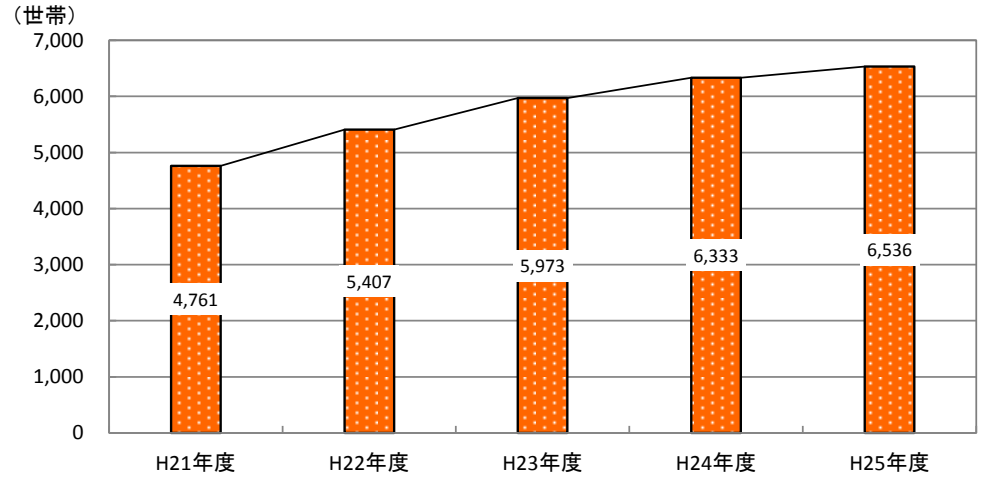


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（４）生活保護世帯の状況

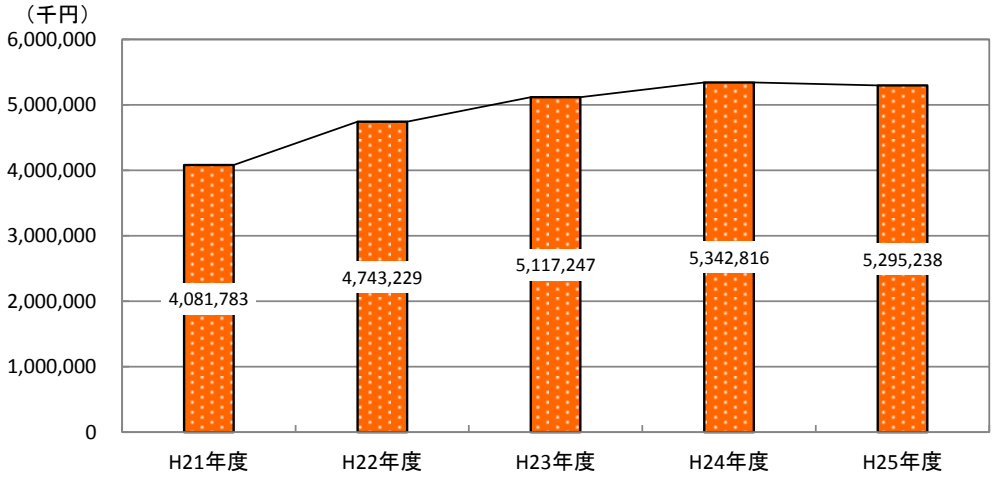
生活保護の状況についてみると、被保護世帯数は年々増加しており、平成 25 年度は 6,536 世帯となっています。住宅扶助費の推移については、平成 24 年度まで増加傾向にありましたが、平成 25 年度はやや減少し、約 53 億円となっています。

図表 4-14　被生活保護世帯数（年度内平均）の推移



資料：平成 26 年版船橋市統計書（生活支援課）

図表 4-15　住宅扶助費の推移



資料：平成 26 年版船橋市統計書（生活支援課）

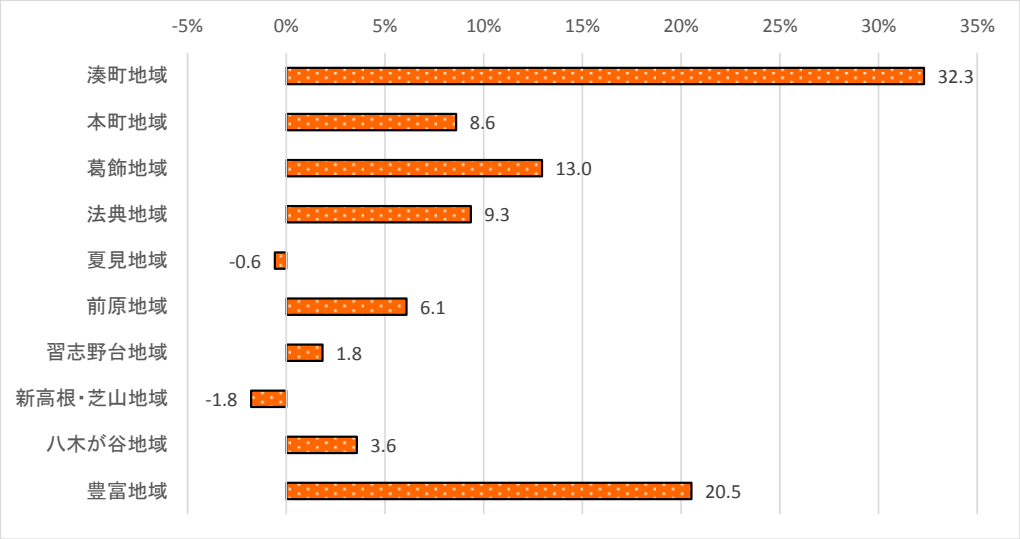
5　地域別の状況

地域区分	地域の範囲
湊町地域	本町３丁目、湊町、浜町、若松、日の出、西浦、栄町、潮見町、高瀬町
本町地域	宮本、市場、東船橋、東町、駿河台、本町（３丁目を除く）、南本町、海神、海神町、海神町東、海神町西、海神町南、南海神
葛飾地域	山野町、印内町、葛飾町、本郷町、古作町、古作、西船、印内、東中山、二子町、本中山
法典地域	旭町、前貝塚町、行田町、行田、山手、北本町、丸山、藤原、上山町、馬込西、馬込町
夏見地域	夏見、夏見町、夏見台、米ヶ崎町、高根町、金杉町、金杉、金杉台、緑台
前原地域	前原東、前原西、中野木、三山、田喜野井、習志野
習志野台地域	二宮、飯山満町、滝台町、滝台、薬円台、薬園台町、七林町、習志野台、西習志野
新高根・芝山地域	高根台、芝山、新高根
八木が谷地域	二和東、二和西、三咲町、三咲、南三咲、八木が谷町、咲が丘、みやぎ台、八木が谷、高野台、松が丘、大穴町、大穴南、大穴北
豊富地域	小室町、小野田町、大神保町、神保町、車方町、鈴身町、豊富町、金堀町、楠が山町、古和釜町、坪井西、坪井東、坪井町

（１）人口動態

平成 17 年から平成 22 年までの人口増減をみると、湊町地域、豊富地域で人口が大きく増加しています。この期間に湊町地域の浜町で大規模なマンションが建設され、豊富地域の坪井東で区画整理事業が行われていることが要因の一つと考えられます。

図表 5-1　平成 17 年から平成 22 年までの人口増減

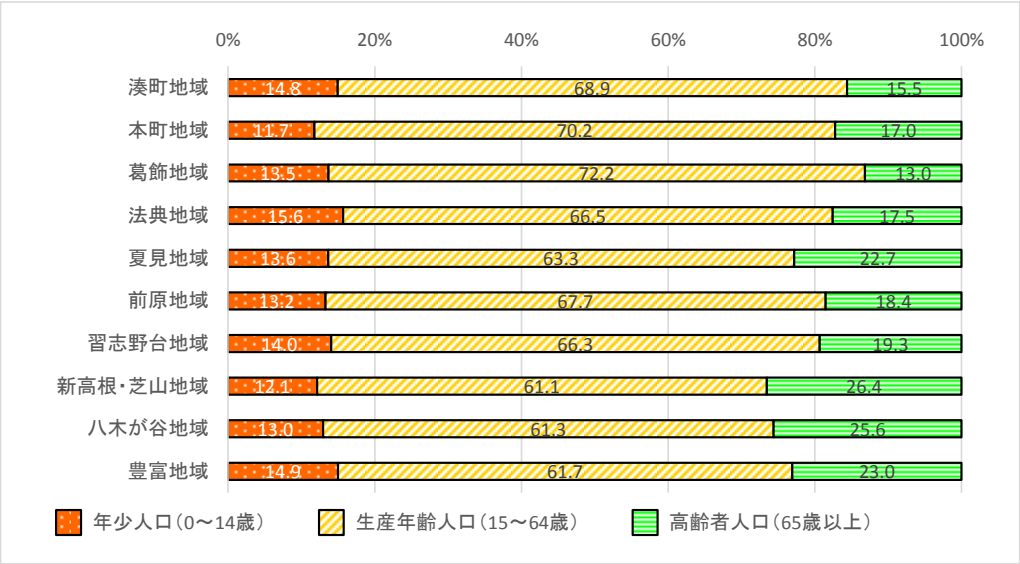


資料：国勢調査

（２）高齢化

高齢化率は、新高根・芝山地域や八木が谷地域で高く、それぞれ 26.4%、25.6%となっている一方、葛飾地域では 13.0%と、地域別に大きな差がみられます。

図表 5-2　年齢別人口割合

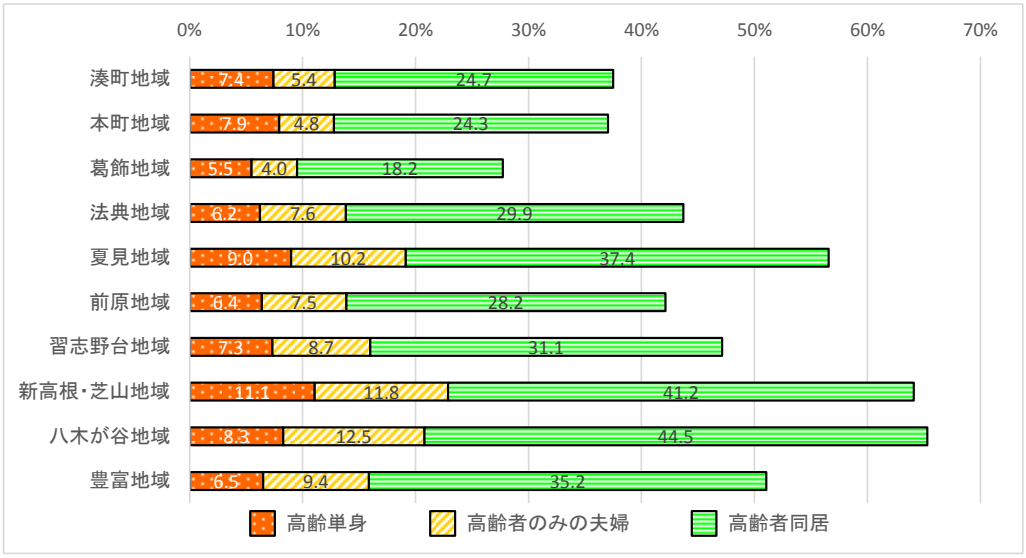


資料：平成 22 年国勢調査

（３）高齢者世帯

高齢化率が高い新高根・芝山地域と八木が谷地域について、新高根・芝山地域では高齢単身世帯の割合が高くなっている一方、八木が谷地域では高齢者同居世帯の割合が高くなっています。

図表 5-3　高齢者のいる世帯

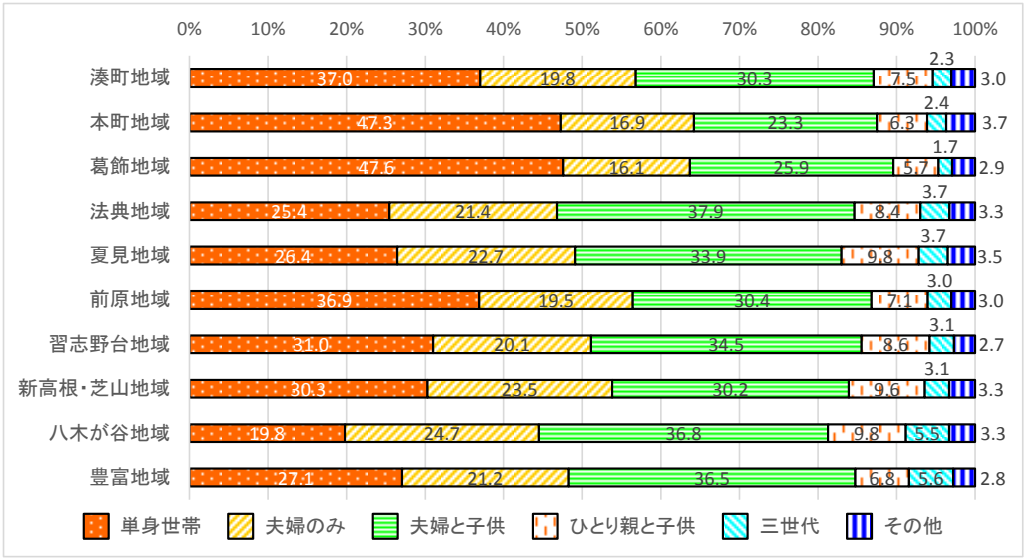


資料：平成 22 年国勢調査

（４）世帯の内訳

世帯の型別では、本町地域や葛飾地域で単身世帯の割合が高くなっています。一方、法典地域や八木が谷地域、豊富地域などでは、「夫婦と子供」などの子育て世帯の割合が高くなっています。

図表 5-4　世帯の型

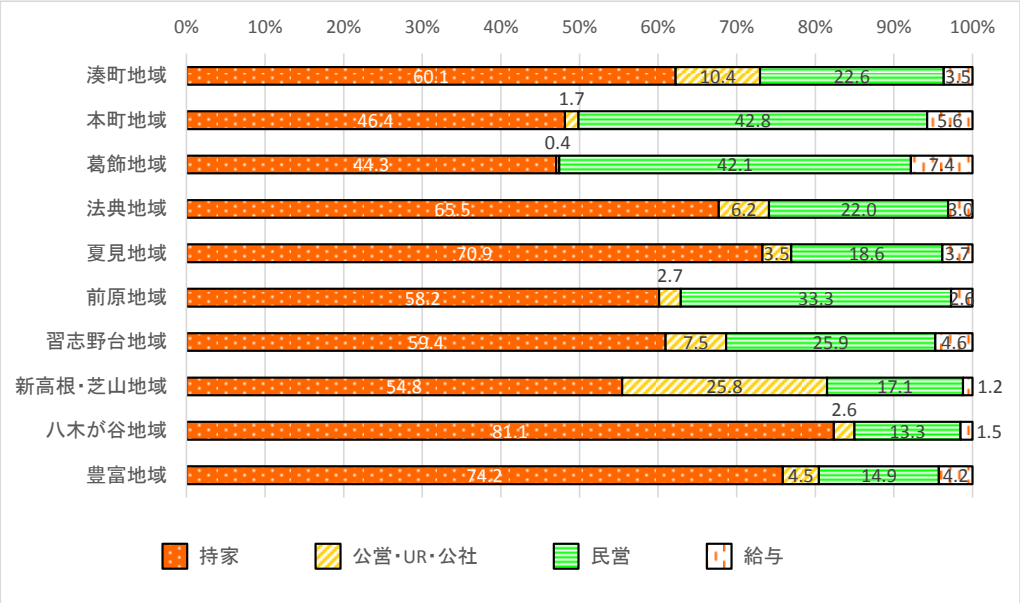


資料：平成 22 年国勢調査

（５）住宅の所有関係

住宅の所有関係についてみると、八木が谷地域や豊富地域、夏見地域などで持ち家の割合が高くなっている一方、本町地域や葛飾地域では民営借家の割合が高くなっています。

図表 5-5　住宅の所有関係

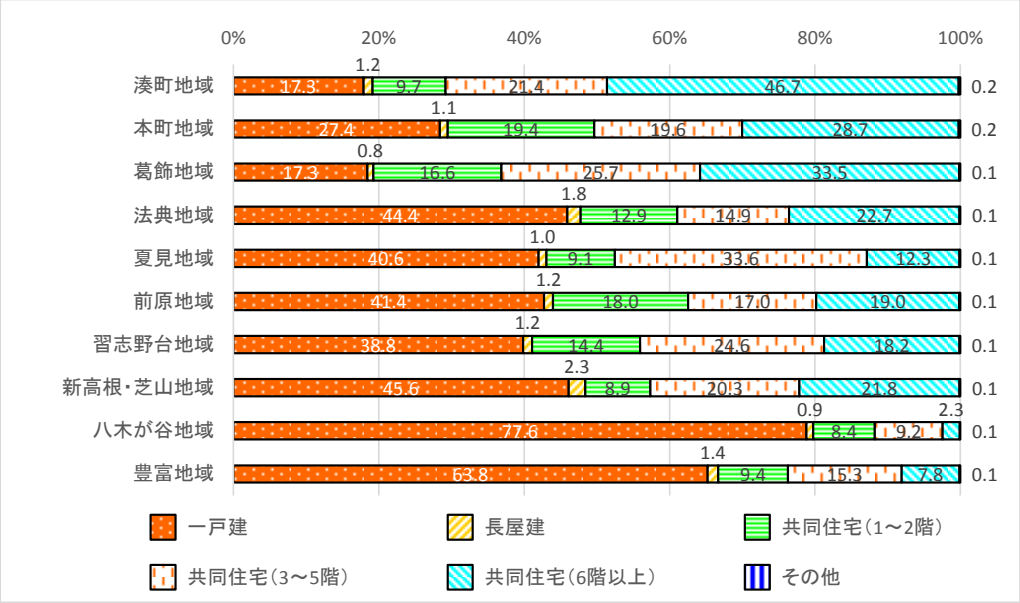


資料：平成 22 年国勢調査

（６）住宅の建て方

住宅の建て方については、八木が谷地域や豊富地域で一戸建の割合が高い一方、湊町地域や葛飾地域では６階以上の共同住宅の割合が高くなっています。

図表 5-6　住宅の建て方



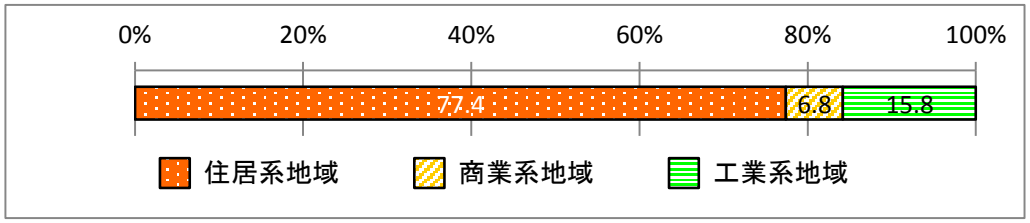
資料：平成 22 年国勢調査

６　都市の状況

（１）土地利用

市域のうち 64.3%が市街化区域となっており、そのうち 77.4%が住居系地域となっています。

図表 6-1　土地利用（市街化区域）

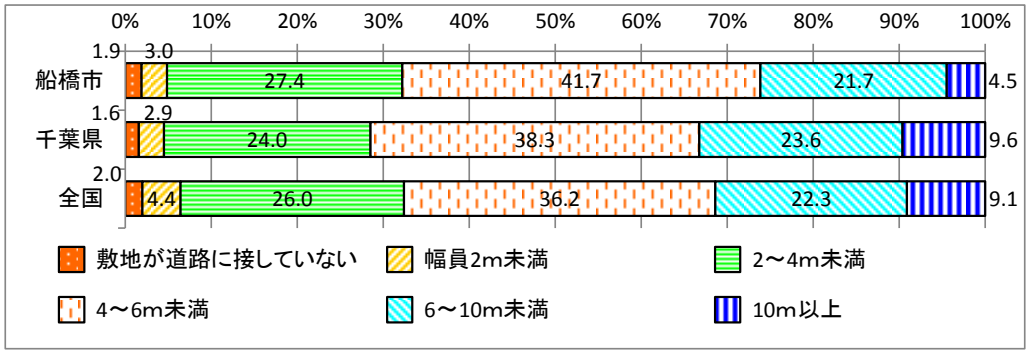


資料：平成 26 年版船橋市統計書

（２）敷地に接している道路

敷地に接している道路の幅員をみると、未接道のものや４ｍ未満の割合が合わせて 32.3%となっており、県の平均に比べて高い割合となっています。

図表 6-2　敷地に接している道路の幅員

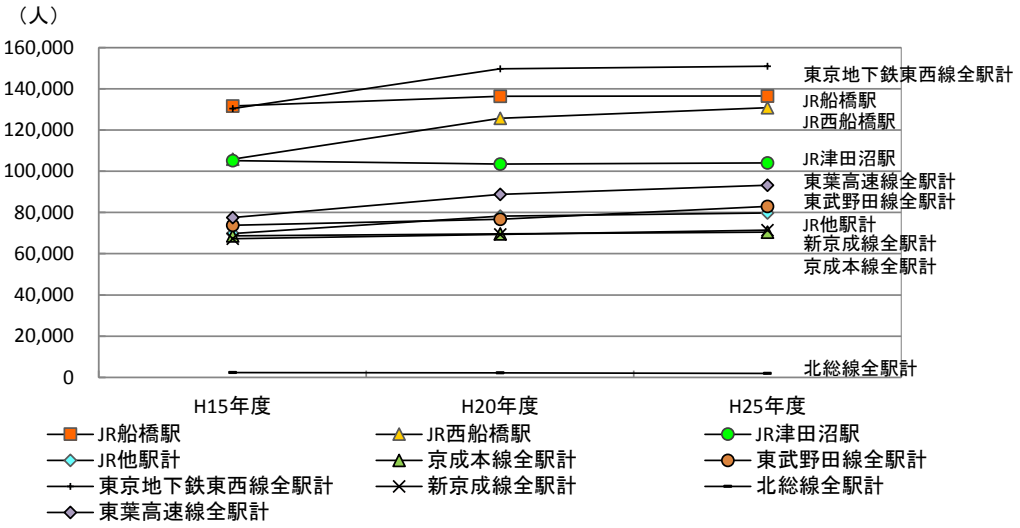


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（３）交通

市内には９路線の鉄道が走り、駅数は合計で 35 駅と鉄道網が発達しています。10 年間の推移でみると、全体の乗車人員は増加傾向にあります。

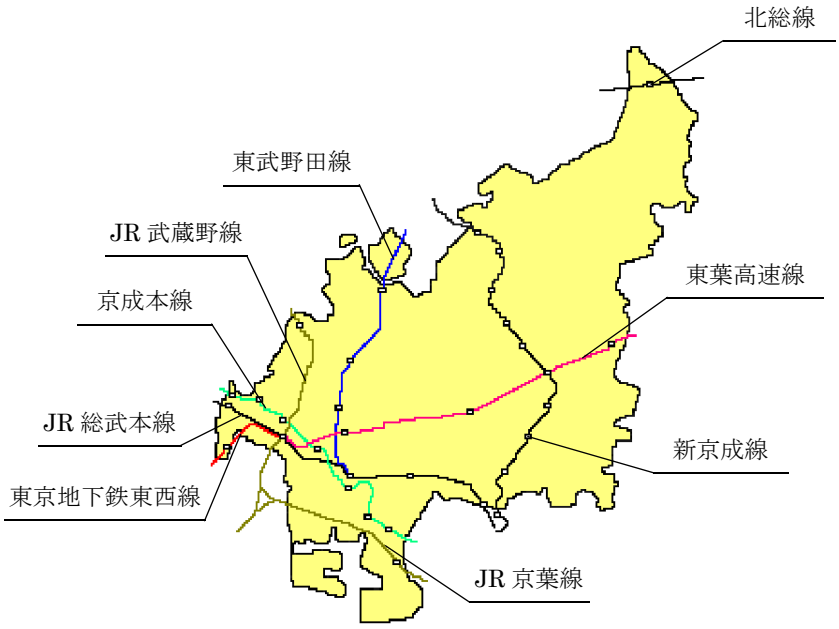
図表 6-3　市内鉄道駅における１日平均乗車人員の推移



資料：平成 26 年版船橋市統計書

注）JR 他駅計：下総中山、東船橋、船橋法典、南船橋

図表 6-4　市内鉄道路線図

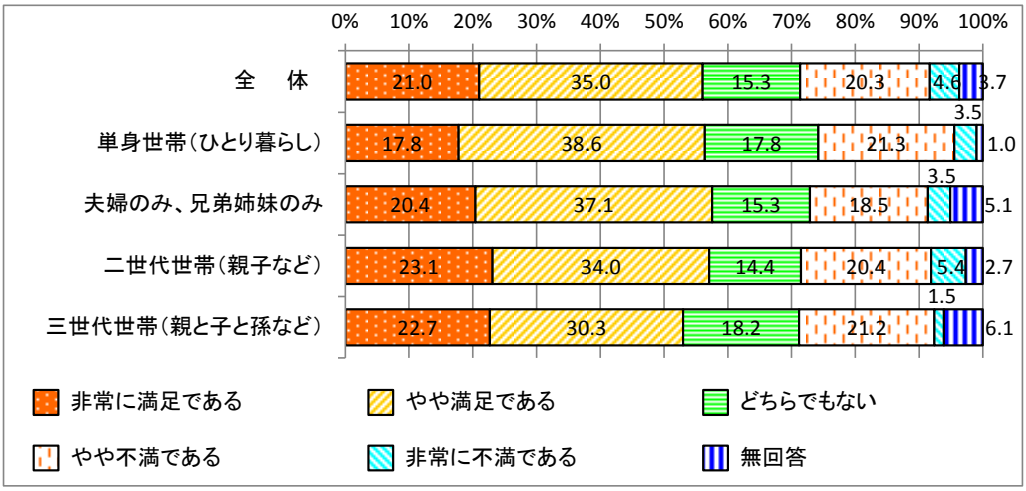


7　市民意識

（１）満足度

現在の住まいの満足度は、「非常に満足」が 21.0%、「やや満足」が 35.0%と、合わせて 56.0%となっています。一方、不満に思う割合は、「やや不満」が 20.3%、「非常に不満」が 4.6%と、合わせて 24.9%となっています。世帯別に大きな満足度の差はみられません。

図表 7-1　現在の住まいの満足度

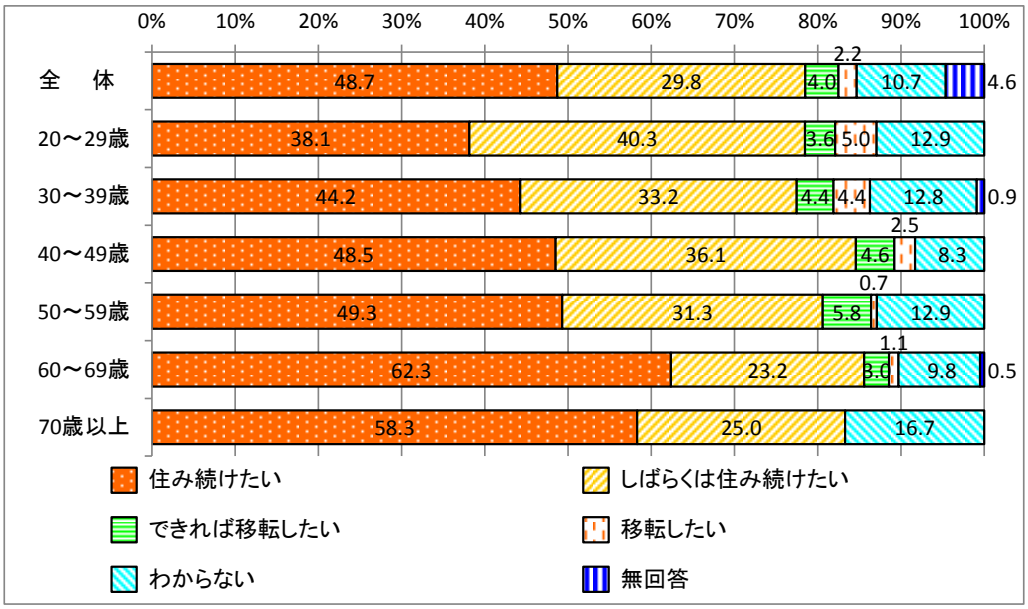


資料：平成 25 年度市民意識調査

（２）定住意向

市内への定住意向は、「住み続けたい」と「しばらくは住み続けたい」が合わせて 78.5%となっています。年齢が高いほど総じて定住意向が高い傾向にありますが、20 代、30 代でも 80%近い割合となっています。

図表 7-2　市内への定住意向



資料：平成 25 年度市民意識調査

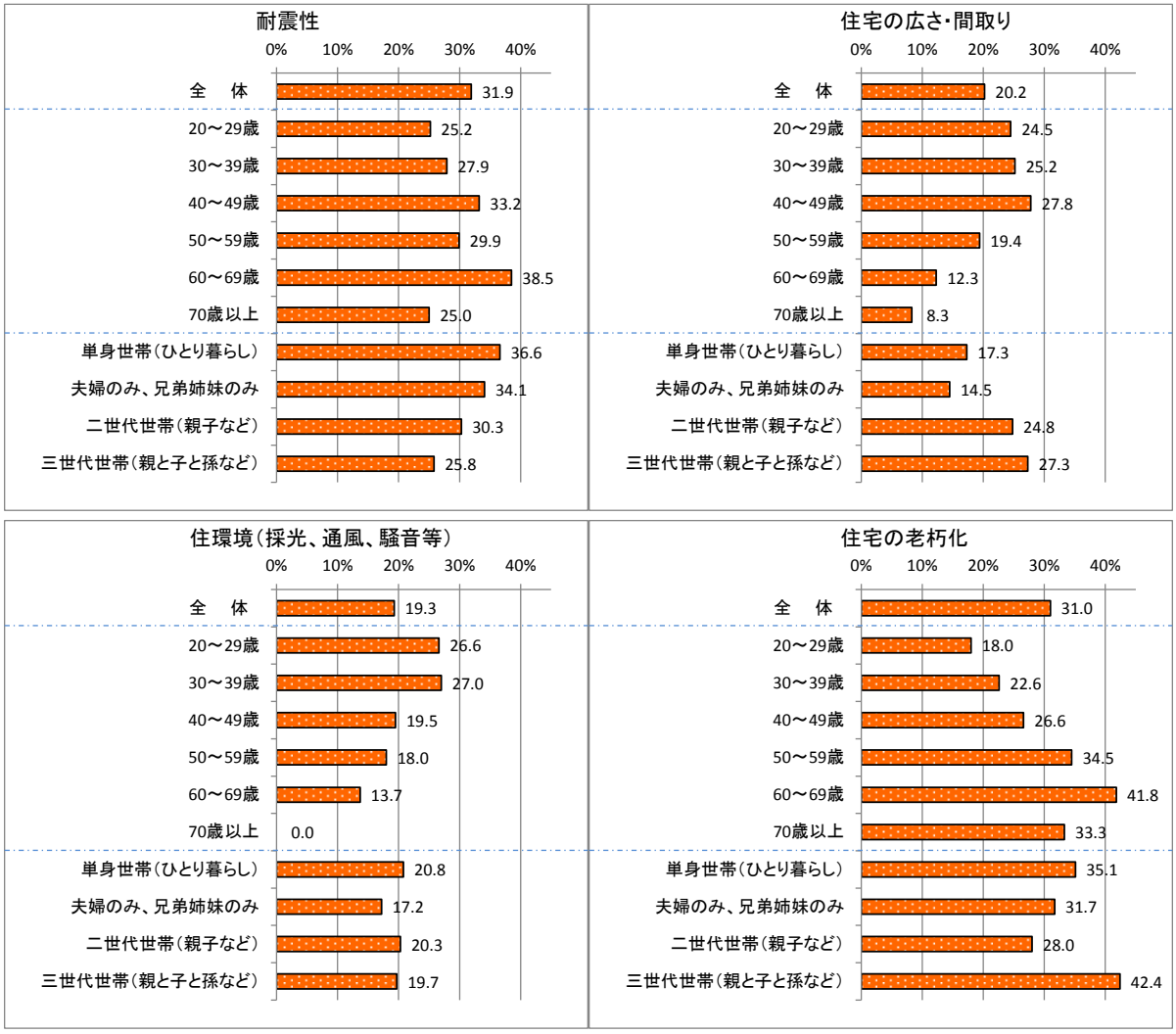
（３）現在の住まいで困っている事・心配事

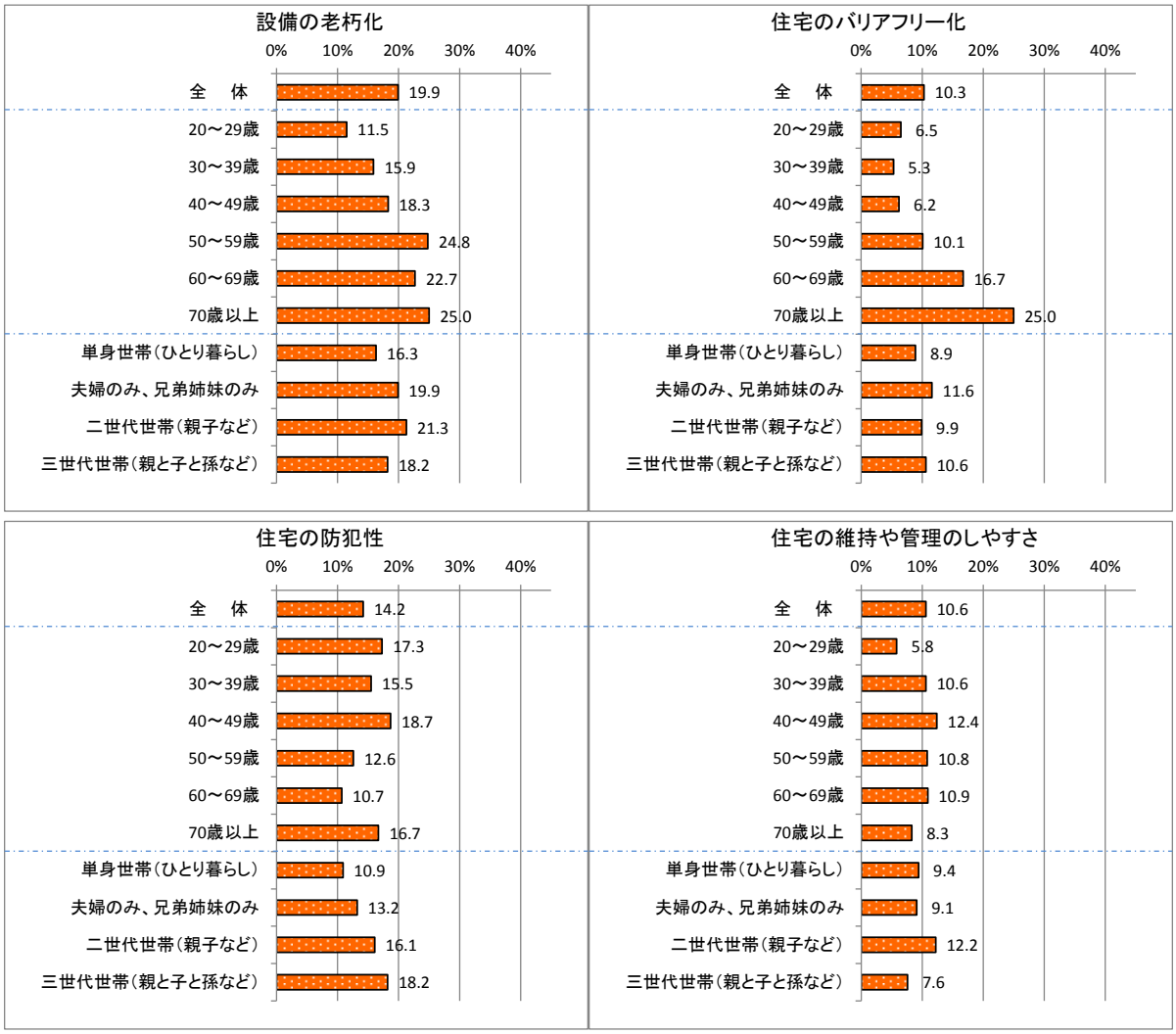
現在の住まいで困っている事は、「耐震性」や「住宅の老朽化」の割合が高く、それぞれ 31.9%、31.0%となっています。

年齢別にみると、年齢が高いほど「住宅の老朽化」や「設備の老朽化」「住宅のバリアフリー化」などの割合が総じて高くなっています。また、20～40 歳代では、「住宅の広さ・間取り」や「住環境（採光、通風、騒音等）」「住宅の防犯性」の割合が、全体よりも高くなっています。

世代別にみると、子育て世帯を含む二世代、三世代世帯では、「住宅の広さ・間取り」の割合が全体よりも高く、それぞれ 24.8%、27.3%となっています。

図表 7-3　現在の住まいで困っている事・心配事



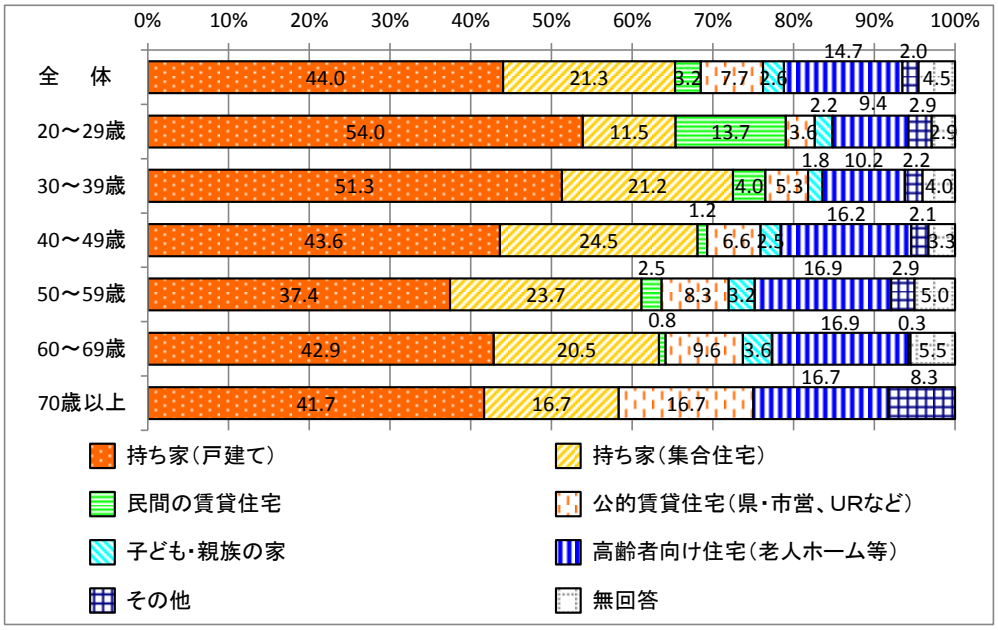


資料：平成 25 年度市民意識調査

（４）高齢期の住まい

高齢期になったときに住む住宅については、「持ち家（戸建て）」の割合が 44.0%と最も高くなっている一方で、年齢が高くなるほど、「公的賃貸住宅」「子ども・親族の家」「高齢者向け住宅」などの割合が総じて高くなっています。

図表 7-4　高齢になったときに住む住宅

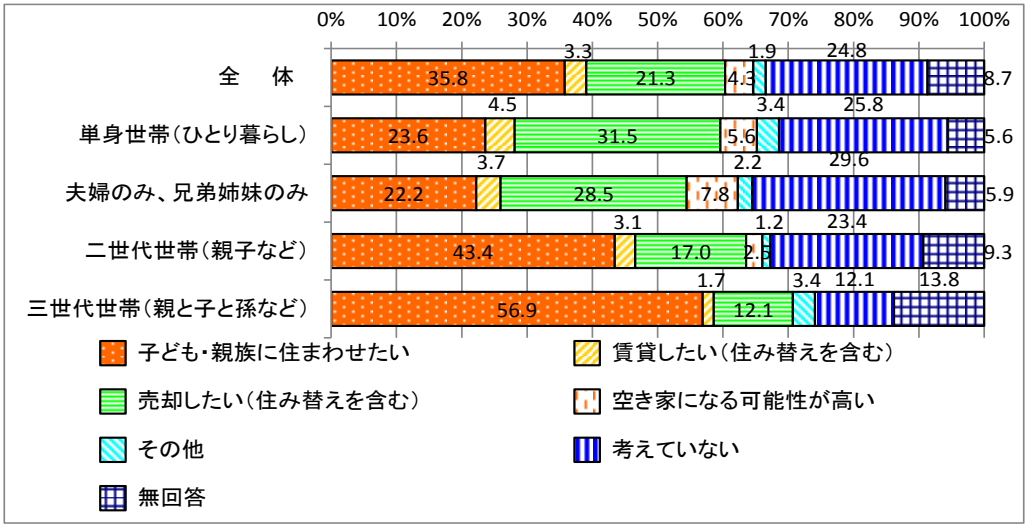


資料：平成 25 年度市民意識調査

（５）現在住んでいる持ち家の最終的な予定

現在住んでいる持ち家について、最終的にどうするか聞いたところ、「子ども・親族に住まわせたい」が 35.8%と最も高い一方で、「考えていない」も 24.8%と割合が高くなっています。特に、単身世帯や夫婦のみ、兄弟姉妹のみの世帯では、「空き家になる可能性が高い」と回答した割合が高くなっています。

図表 7-5　現在住んでいる持ち家の処分



資料：平成 25 年度市民意識調査

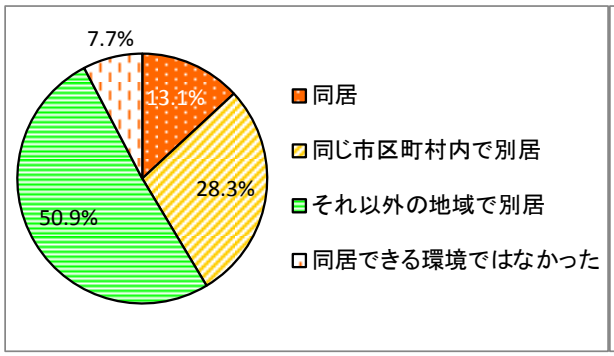
（６）親世代との同居・近居

子どもが３歳になるまでの親世代との同居の有無についてみると、「同居」は 13.1%、「同じ市区町村で別居」は 28.3%、「それ以外の地域で別居」は 50.9%となっています。

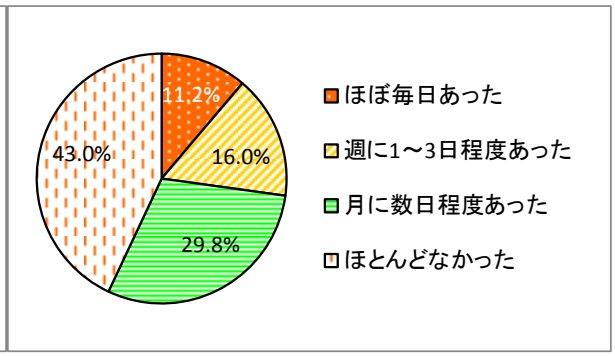
子どもが３歳になるまでの親世代の手助けの有無についてみると、「ほぼ毎日あった」は 11.2%、「週に１～３日程度あった」は 16.0%、「月に数日程度あった」は 29.8%となっている一方、「ほとんどなかった」は 43.0%となっています。

親世代との同居・近居の希望についてみると、「同居」は 6.0%となっています。また、「近居（1km以内）」の 31.3%と「近居（同じ市区町村ならどこでも）」の 50.2%をあわせると、81.5%が「近居」を希望しています。

図表 7-6　親世代との同居の有無

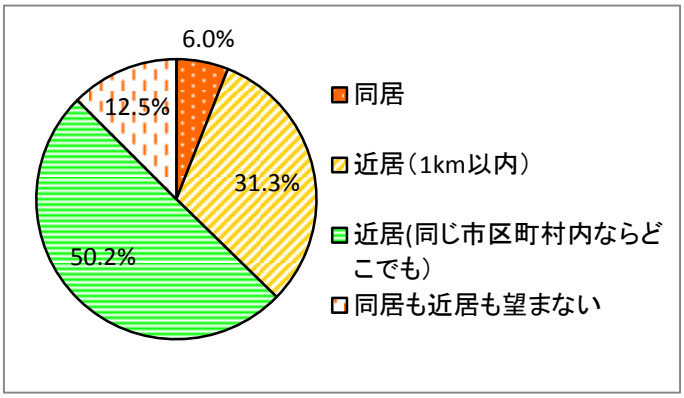


図表 7-7　親世代の手助けの有無



資料：船橋市　結婚・出産・子育てに関する意識・希望調査（平成 27 年）

図表 7-8　親世代との同居・近居の希望



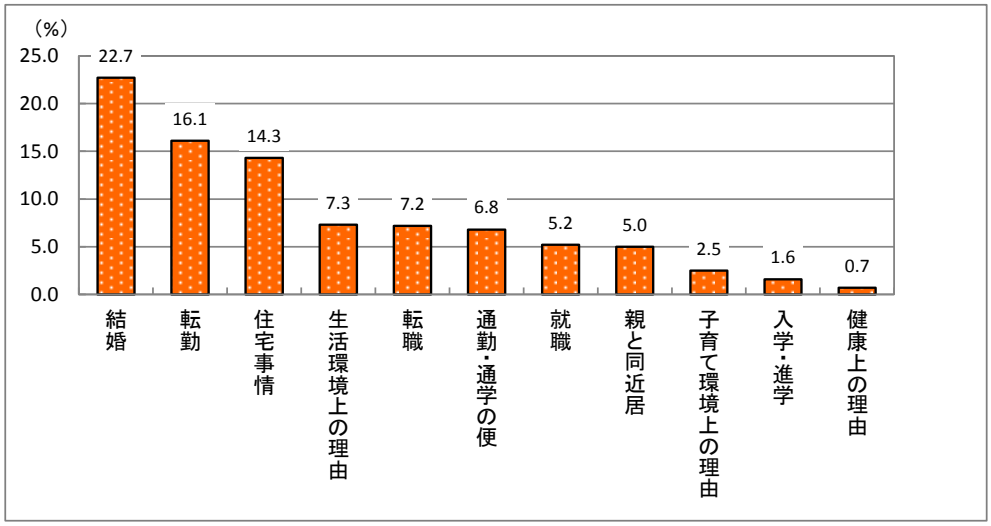
資料：船橋市　結婚・出産・子育てに関する意識・希望調査（平成 27 年）

（７）転出・転入のきっかけ

船橋市から転出したきっかけは、「結婚」が 22.7%で最も多く、次いで「転勤（16.1%）」、「住宅事情（14.3%）」の順となっています。

反対に、船橋市に転入を決めた理由についてみると、「公共交通機関が便利である」が 34.6%で最も多く、次いで「住宅価格・家賃が妥当である（29.6%）」が続いています。

図表 7-9　転出のきっかけ



資料：船橋市　転出入者アンケート調査（平成 27 年）

図表 7-10　船橋市に転入を決めた理由

（単位：%）

回答数（n）	全体 (638)	就学前の子どもがいる世帯 (109)
公共交通機関が便利である	34.6	27.5
住宅価格・家賃が適当である	29.6	37.6
職場・学校が近い	27.7	22.0
親や子ども等が近隣に住んでいる	21.6	37.6
買い物・レジャー環境が充実している	16.0	16.5
知人・友人がいる	12.7	9.2
自然が豊かである	6.6	7.3
まちに賑わいを感じる	5.5	5.5
子育てがしやすい環境である	4.9	13.8
医療・介護・福祉が充実している	3.1	3.7
道路など生活インフラが整っている	2.4	0.9
教育環境が良い	1.3	4.6
防災・防犯体制が充実している	0.8	0.9
文化・教育施設が充実している	0.6	1.8
その他	22.4	17.4

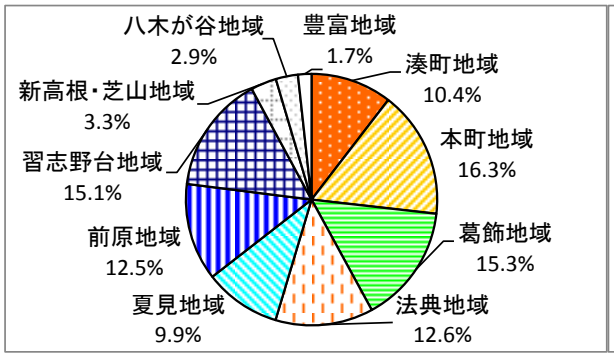
資料：船橋市　転出入者アンケート調査（平成 27 年）

8　分譲マンションの実態

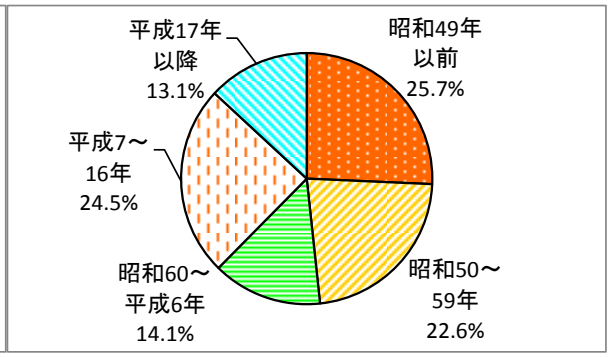
（１）棟数・戸数

市内には、平成 25 年１月１日現在、1,143 棟、60,700 戸の分譲マンションがあり、地域別では、本町地域、葛飾地域、習志野台地域に多く立地しています。竣工年別では、昭和 49 年以前に建てられた築 40 年を超える分譲マンションの割合が 25.7%と、４分の１を超えています。

図表 8-1　地域別戸数



図表 8-2　竣工年別棟数

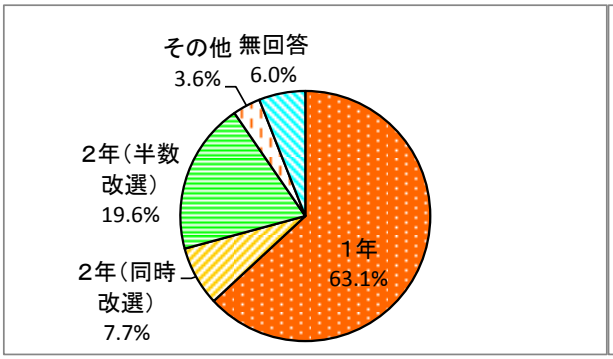


資料：住宅政策課（平成 25 年１月１日現在）

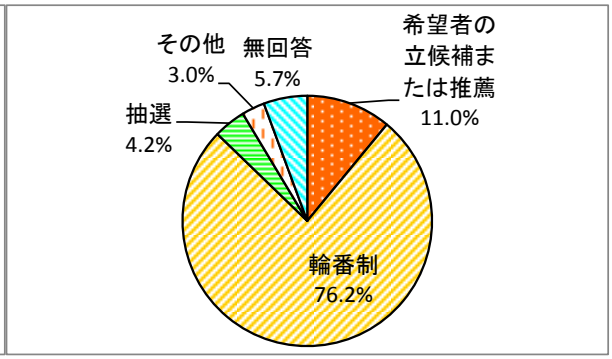
（２）管理組合の運営

役員の任期は、１年が 63.1%と最も多く、また、役員の選出方法の多くが輪番制（76.2%）であることから、管理運営の継続性が課題となっています。

図表 8-3　役員の任期



図表 8-4　役員の選出方法

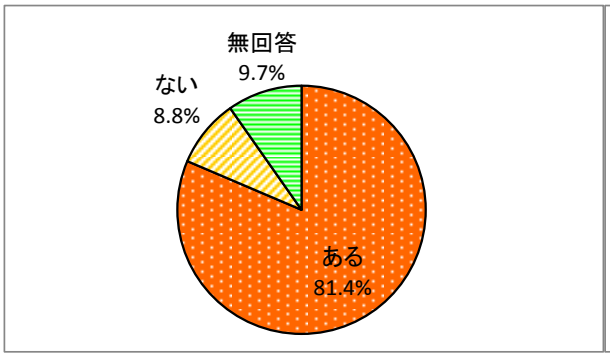


資料：平成 25 年度船橋市分譲マンション実態調査

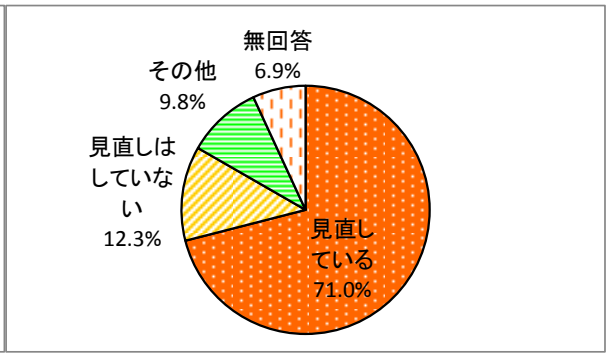
（３）長期修繕計画

「長期修繕計画」がある管理組合は 81.4%となっており、国の平均（89.0%）に比べ低くなっています。そのうち、計画を定期的に見直している組合は 71.0%であることから、“計画があり、かつ、定期的に見直している管理組合”は全体の 57.8%にとどまっています。

図表 8-5　長期修繕計画の有無



図表 8-6　長期修繕計画の定期的な見直し状況

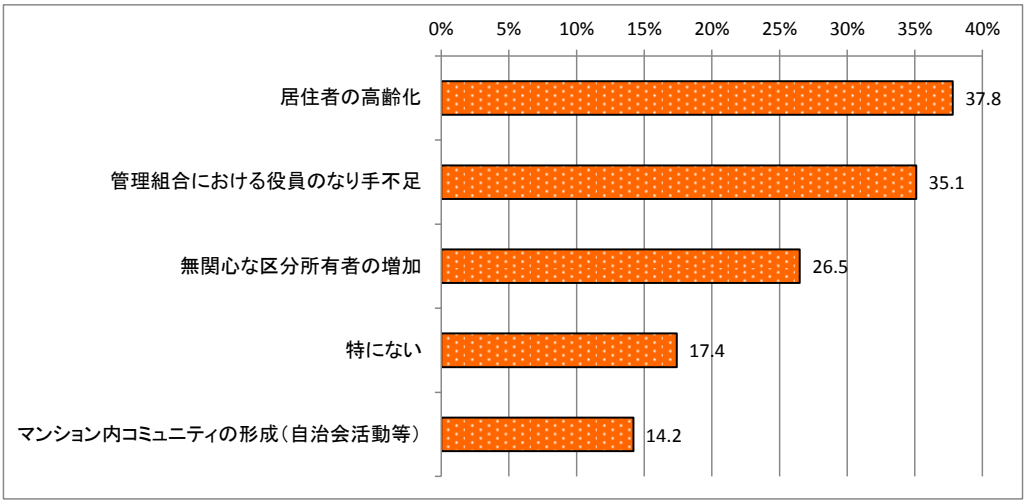


資料：平成 25 年度船橋市分譲マンション実態調査

（４）管理上の課題・不安

管理組合運営上の課題や不安は、居住者の高齢化が最も多くなっており、実際に建築時期の古いマンションほど居住者の高齢化が進んでいます。また、居住者の高齢化が、管理組合における役員のなり手不足などにもつながっていると考えられます。

図表 8-7　管理組合運営上の課題や不安



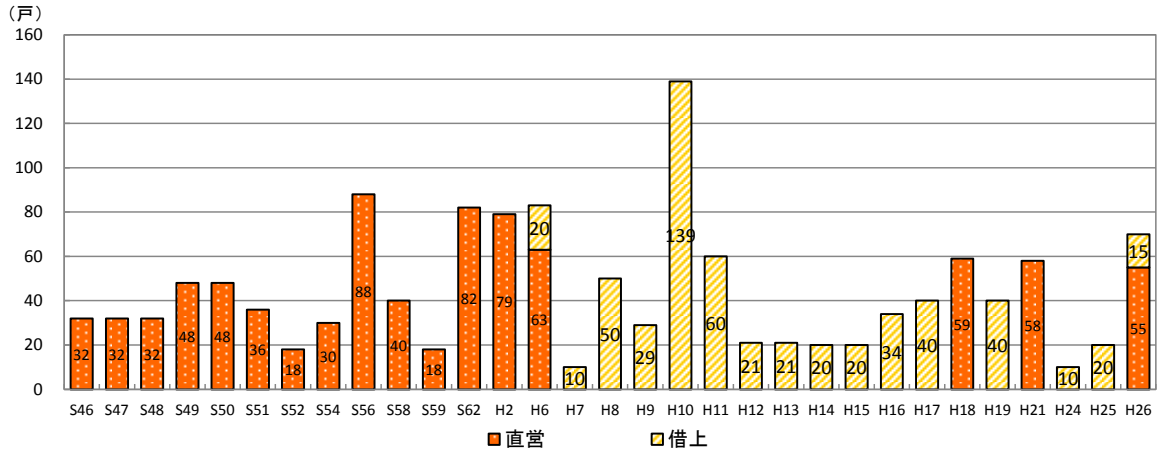
資料：平成 25 年度船橋市分譲マンション実態調査

９　市営住宅

（１）管理戸数

船橋市では、平成 27 年 4 月 1 日現在、直営団地 12 箇所 818 戸、借上住宅 23 箇所 549 戸、合計 1,367 戸の公営住宅を管理しています。供給年度別では、直営については昭和 50 年代の供給が多く、借上では、平成 10 年代の供給が多くなっています。

図表 9-1　供給年度別市営住宅戸数

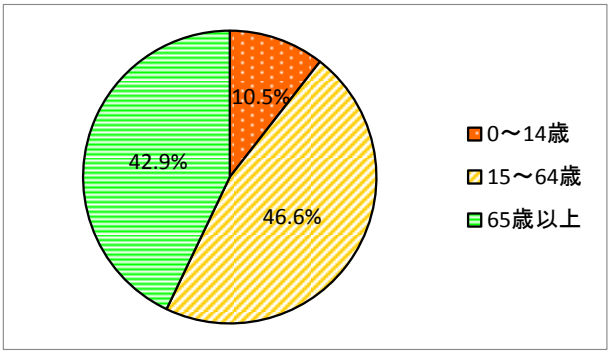


資料：住宅政策課（平成 27 年 4 月 1 日現在）

（２）入居者

入居者は、65 歳以上の高齢者の割合が高く、42.9%となっています。

図表 9-2　入居者の年齢



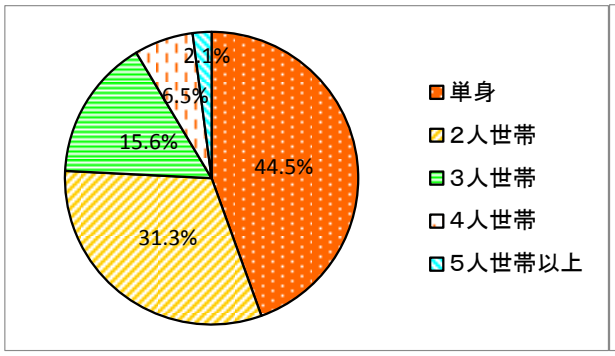
資料：住宅政策課（平成 27 年 4 月 1 日現在）

（３）入居世帯

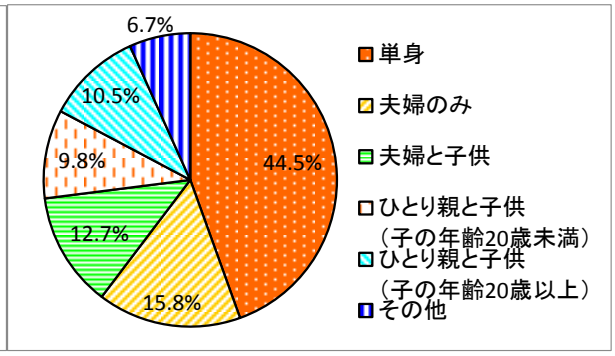
入居世帯は、単身世帯が 44.5%と最も多く、次いで 2 人世帯が 31.3%となっています。世帯類型では、夫婦のみの世帯は 15.8%、夫婦と子供からなる世帯は 12.7%、ひとり親と子供からなる世帯（子の年齢 20 歳未満）は 9.8%となっています。

高齢者のいる世帯は、全体の 64.8%にのぼり、高齢単身世帯は 35.6%、高齢夫婦世帯は 13.2%となっています。一方、18 歳未満のいる世帯は、全体の 15.9%となっており、6 歳未満のいる世帯は 5.0%となっています。

図表 9-3　入居世帯の世帯人員

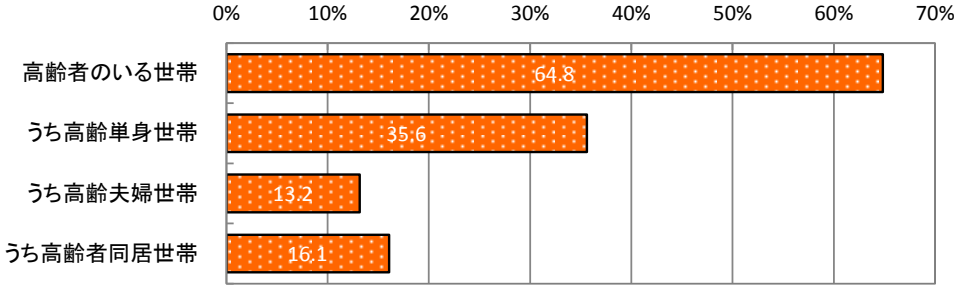


図表 9-4　入居世帯の世帯類型



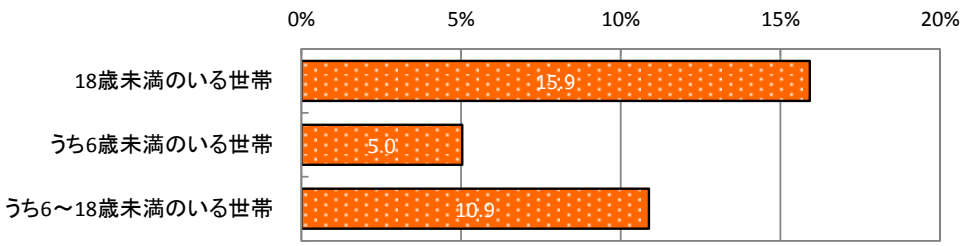
資料：住宅政策課（平成 27 年 4 月 1 日現在）

図表 9-5　高齢者のいる世帯



資料：住宅政策課（平成 27 年 4 月 1 日現在）

図表 9-6　18 歳未満世帯員のいる世帯

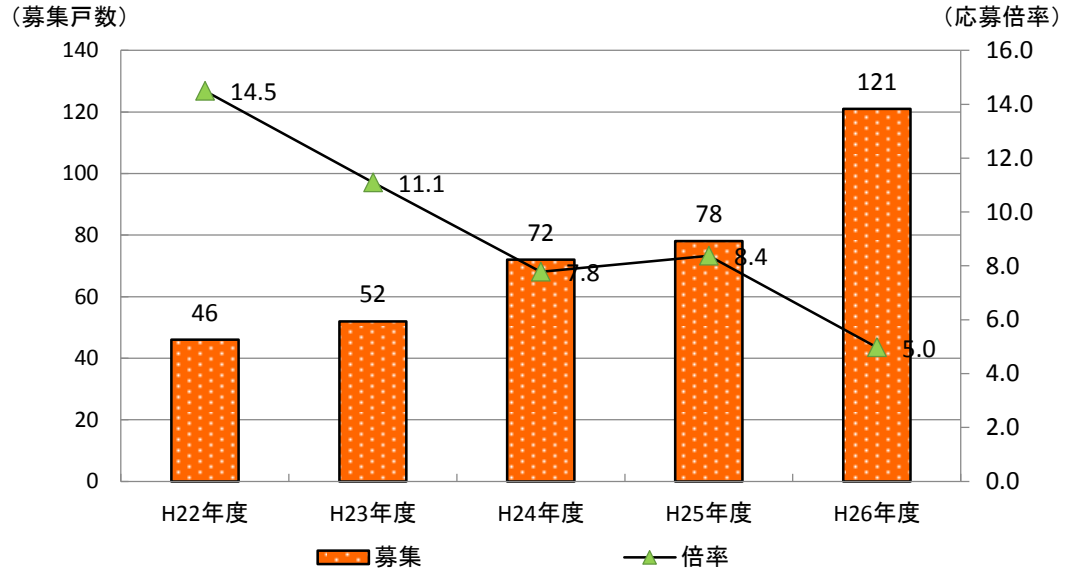


資料：住宅政策課（平成 27 年 4 月 1 日現在）

（４）募集状況

募集状況をみると、募集戸数を増加しているのに対し、応募件数は概ね 600 件程度で推移しているため、応募倍率は平成 22 年度の 14.5 倍から平成 26 年度の 5.0 倍まで低下しています。

図表 9-7　募集状況



資料：住宅政策課

第３章　現状に対する問題・課題

１　子育てに対応した住まいづくり

「夫婦と子供」など子育て世帯の割合が高い一方で、子育て世帯の誘導居住面積水準は、水準未満の世帯の割合が６割と高く、市民意識調査においても、住宅に関する困り事・心配事として「住宅の広さ・間取り」を挙げる声も多いことから、快適に居住できるよう、住まいづくりや居住環境整備を進めていく必要があります。

２　高齢化社会に対応した住まいづくり

高齢者が住み慣れた地域でいつまでも健やかに安心して暮らせるよう、バリアフリー改修等の住宅の質の向上や高齢者向け住宅の供給など、地域包括ケアシステムと連動した住まい・住環境づくりが必要です。

３　住宅ストック量の適正な管理と質の向上

住宅ストック量は既に充足しており、将来的には人口減少も予測されていることから、良質な住宅の供給を促進すると共に、ライフスタイルに応じて既存ストックの質を向上させ、有効活用していくことが求められます。また、空き家についても適正な管理、活用、除却を促進するとともに、空き家予防の取組みにより、住宅ストックとして活用することが必要となります。

４　分譲マンションの適切な管理

分譲マンションに居住する世帯の割合が約４分の１と高く、管理上の課題も見られることから、マンションの計画的な維持管理を促進する必要があります。また、市内のマンションのうち４分の１は築 40 年を超えており、老朽化したマンションの耐震化や大規模修繕・建替えが円滑に行われるよう支援に努める必要があります。

５　住宅セーフティネットの確保

社会情勢の変化による低所得者の増加や、高齢者世帯の増加などにより、住宅確保要配慮者に対する対応がよりいっそう求められています。関係機関や民間賃貸住宅等との役割分担により、市民が安心して地域に住み続けられるための仕組みづくりが必要といえます。

６　安全・安心で快適な居住環境の整備

東日本大震災以後市民の意識に変化があり、地震時の住宅の安全性を重要視する傾向があります。市民意識調査においても、耐震性や住宅の老朽化を不安に挙げる声が多く、騒音など住環境に関することを挙げる声も多いことから、安全・安心な住環境の整備が必要といえます。

7　環境への取り組み

長期にわたって住み続けられる住宅を考えるうえでも環境への配慮は欠かせませんが、省エネルギー設備の普及率が県や全国に比べて低いことから、環境に配慮した住宅づくりを促進するとともに、建物の外観や敷地内の緑化などにより景観にも配慮した住まいづくりが求められます。

第４章　基本理念・基本目標

１　基本理念

住まいは単に住む場所だけでなく、人々がさまざまな生活を営み、次の世代へ引き継いでいく貴重な文化をつくるところでもあります。このことから、住まいは次のような性格を有し、また、求められています。

- 住まいは、人々が生活を営む必要不可欠な基盤であること
- 住まいは、都市を構成する基本であること
- 住まいは、健康的で、安全かつ快適であることが尊重される必要があること
- 住まいは、良好な居住環境を実現することにより、いきいきとした地域社会を形成する基礎となる必要があること

本市では、まちづくりの目標を「生き生きとしたふれあいの都市・ふなばし」と定め、自然と都市と人とが調和したまちづくりに取り組んでいます。また、すべての市民が心と心の交流を図りながら生き生きとした生活を営み、船橋に住むことを誇りと感じ、いつまでも住み続けたいと思えるようなまちづくりを進めています。

住宅施策においても、平成 21 年に「船橋市住生活基本計画」を策定し、上記の住まいの性格を踏まえ、「人にやさしい住み続けられる居住環境」の実現を基本理念として、市民生活の基本となる住まいづくりに取り組んできました。

この間、人口が更に増加し、平成 27 年には人口 62 万人を突破する一方で、高齢化が着実に進展しており、住まいを取り巻く状況は大きく変化しています。また、東日本大震災の発災による地震に対する不安や、本市の住宅ストックの大きなウエイトを占める分譲マンションの老朽化、地域における空き家問題の深刻化などを受け、安全・安心な住まい・住環境に対するニーズが高まっています。

これらのことを踏まえ、これまでの基本理念である「人にやさしい住み続けられる居住環境」を継承しつつ、新たに「安全に安心して」というキーワードを加え、「人にやさしく安全に安心して住み続けられるまち」の実現を基本理念として、住宅施策を展開することとします。

「人にやさしく安全に安心して住み続けられるまち」の実現

２　基本目標

基本理念を実現するため、以下の４つを基本目標として設定し、住宅施策に取り組みます。

（１）多様なニーズに応じた住まいづくりの推進（課題 1.2 より）

人口の増加や高齢化の進展を背景に、居住ニーズが多様化しており、特に子育て世帯や高齢者世帯のニーズにあった住まいづくりが課題となっています。

そのため、子育て世帯が快適に居住できる、高齢者が住み慣れた地域で健康に暮らし続けられるなど、多様なライフスタイルやライフステージに応じて適切な住まいを選択でき、ハード・ソフトの両面から、安心して暮らし続けることができる住まい・住環境づくりを目指します。

（２）住宅ストックの適正な管理と質の向上（課題 3.4.6.7 より）

将来的な人口減少を見据えて、既存ストックの有効活用が求められており、特に空き家の適正な管理や老朽化した分譲マンションの適正な管理が課題となっています。また、長期にわたって住宅を活用するためには、環境への配慮も欠かせません。

そのため、住宅のバリアフリー化やマンションの維持管理、空き家の適正管理・有効活用の促進、環境への配慮などの総合的な取組みにより、長期にわたって住み続けられる良質な住宅ストックの形成を目指します。

（３）住宅セーフティネットの構築（課題５より）

社会情勢の変化により低所得者や高齢者世帯が増加しており、住宅確保要配慮者に対する対応がよりいっそう求められています。

そのため、市営住宅を適正に活用することはもちろん、関係機関や民間賃貸住宅等との役割分担により、住まいと入居・生活支援に係るサービス等が一体的に提供され、住宅確保要配慮者が安心して暮らすことができる居住環境を目指します。

（４）安全で良好な居住環境の実現（課題 6.7 より）

東日本大震災以後、市民意識として地震時の住宅の安全性を重要視する傾向があり、また密集市街地の整備など、安全・安心な住環境の整備が課題となっています。

そのため、防災性・防犯性に優れた住環境づくりを進め、安全な居住環境の実現を目指すとともに、景観に調和する住生活の実現など、良好な居住環境の形成を目指します。

3　基本体系

基本理念	基本目標	施策の方向	主な施策メニュー
「人にやさしく安全に安心して住み続けられるまち」の実現	（１）多様なニーズに応じた住まいづくりの推進	1-1 子育て世帯の居住環境整備	■市営住宅の優先入居の実施（ひとり親世帯他） ■親・子世帯近居同居の支援　新規
		1-2 高齢者等の住まいに係る取り組み	■地域包括ケアシステムの推進 ■高齢者福祉施設整備費補助 ■高齢者住宅改造資金の助成 ■高齢者の住み替え支援　新規
	（２）住宅ストックの適正な管理と質の向上	2-1 住宅ストックの質の向上	■長期優良住宅の普及の促進・認定 ■バリアフリー化等助成制度　新規 ■分譲マンション共用部分バリアフリー化助成制度　新規 ■太陽光発電システム・省エネルギー設備設置費の助成 ■住宅耐震改修助成事業 ■木造住宅・マンションの耐震診断費用の助成 ■住まいづくり相談の実施
		2-2 分譲マンションの適切な管理	■マンション管理士等派遣事業 ■マンションセミナーや相談会の開催 ■マンション管理組合交流会の開催　新規 ■マンション管理条例の制定の検討　新規
		2-3 空き家の管理と空き家防止対策	■空き家の適正管理に関する対策事業 ■「マイホーム借上げ制度」の普及の促進 ■空き家の有効活用方策の検討　新規
	（３）住宅セーフティネットの構築	3-１住宅確保要配慮者への対応	■市営住宅供給計画に基づく供給 ■居住支援協議会の設立　新規 ■被災者住宅提供支援事業　新規
	（４）安全で良好な居住環境の実現	4-1 安全・安心な住生活の確保	■危険コンクリートブロック塀等撤去助成事業 ■急傾斜地崩壊対策事業 ■密集市街地の方針、手法の検討 ■防犯灯設置支援事業
		4-2 良好な居住環境の形成	■景観行政推進事業 ■都市公園整備事業

第５章　施策の基本方向

基本目標１　多様なニーズに応じた住まいづくりの推進

1-1　子育て世帯の居住環境整備

子育て世帯が安心して子どもを育て、快適に居住できるよう、子育て世帯のニーズにあった居住環境整備を推進します。

具体的な施策・事業

市営住宅の優先入居の実施（住宅政策課）	市営住宅の優先入居の制度を活用して、住宅の確保に配慮が必要なひとり親世帯等が入居しやすくなる取り組みを引き続き行います。
市営住宅の期限付き入居の検討（住宅政策課）	住宅に困窮する子育て世帯を支援するため、子育て世帯向けに市営住宅の期限付き入居を検討します。
親・子世帯近居同居の支援 新規※2	子どもから高齢者までの多世代が地域の中で交流し、安心して暮らすことができるよう、親と子と孫からなる三世代同居・近居に対する支援を検討します。
URによる近居の支援（（独法）都市再生機構）	UR賃貸住宅を新たに契約し、親世帯、子世帯がURの定めるエリア内で近居することになった場合、契約したUR賃貸住宅の家賃を一定額割り引く制度の実施を検討します。

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状	目標
市営住宅の子育て世帯入居率	住宅政策課	22.5% (平成27年)	増加 (平成32年)

※2 新規施策については、担当課を含めて検討を行うため、課名を記載していません。

1-2　高齢者等の住まいに係る取り組み

高齢者や障害者が住み慣れた地域で健康に暮らし続けられるよう、ハード・ソフト両面からの住まい・住環境づくりを推進します。

具体的な施策・事業

地域包括ケアシステムの推進（地域包括ケアシステム推進室）	高齢者がそれぞれ生きがいを持ち、住み慣れた地域でいつまでも健やかに安心して暮らせるよう、地域包括ケアシステム推進本部において、取り組みの強化を図ります。
サービス付き高齢者向け住宅情報提供・登録（住宅政策課）	バリアフリー構造などを有し、高齢者を支援するサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の登録申請の審査、登録をし、登録住宅の情報をホームページ及び窓口で提供します。
高齢者福祉施設整備費補助（高齢者福祉課）	市内に特別養護老人ホーム等を設置する社会福祉法人等に対し、補助金を交付します。
高齢者住宅改造資金の助成（高齢者福祉課）	要支援・要介護の認定を受けている高齢者のために住宅の改造をしようとする者に対して、その資金を助成します。
高齢者住宅整備資金の貸付（高齢者福祉課）	日常生活で介護を必要とする高齢者や同居する者に対し、住宅の補修や増改築をするための資金を無利子で貸し付けます。
障害者等住宅改造費の助成（障害福祉課）	重度障害者のために浴室やトイレ等を改造した場合に、その費用の一部を助成します。
心身障害者等住宅整備資金の貸付（障害福祉課）	心身障害者本人又は同居する者に対し、障害者のために住宅を増改築する場合に、必要な資金を無利子で貸し付けます。
住宅用の火災警報器などへの補助（障害福祉課）	在宅で生活する障害児・者の日常生活の向上を図るため、日常生活用具費として火災警報器などの費用を支給します。
終身建物賃貸借制度の情報提供・認可（住宅政策課）	高齢者の身体機能に対応した良好な居住環境が確保された賃貸住宅のうち、中核市の長の認可を受けた事業者が、借地借家法の特例として、終身にわたって賃貸する契約を結ぶことが可能となる終身建物賃貸借制度の情報提供及び認可を行います。
高齢者の住み替え支援 新規	高齢者が可能な限り自立して住み続けられるように、賃貸住宅に居住する高齢者が、加齢、病気等によって階段の昇降に著しい支障が生じて住み替えをする場合等に、転居にかかる費用の一部を助成する制度を検討します。
ひとり暮らし高齢者等見守り活動支援事業（高齢者福祉課）	身近な地域における見守り体制の構築を推進するため、自治会・町会等が主体となって、ひとり暮らし高齢者等への見守り活動を実施した場合に、活動に要した費用に対して補助金を交付します。

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状	目標
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	住宅・土地統計調査	40.4% (平成 25 年)	45% (平成 32 年)

基本目標2　住宅ストックの適正な管理と質の向上

2-1　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、環境への配慮などの総合的な取組みにより、長期にわたって住み続けられる良質な住宅ストックの形成に取り組みます。

具体的な施策・事業

長期優良住宅の普及の促進・認定（建築指導課）	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、普及の促進に努めます。
バリアフリー化等助成制度 新規	住宅の安全性を向上し、介護予防により長期的な居住が可能となるよう、居宅のバリアフリー化や断熱改修を図る工事を行う際の費用の一部を助成する制度を検討します。
分譲マンション共用部分バリアフリー化助成制度 新規	分譲マンションの質の向上を図るため、分譲マンション共用部分のバリアフリー化を図る工事を行う際の費用の一部を助成する制度を検討します。
太陽光発電システム・省エネルギー設備設置費の助成（環境政策課）	環境に配慮した住宅づくりを促進するため、住宅用太陽光発電及び省エネ設備の設置費用の一部を補助します。
家庭での省エネ対策に関する啓発・情報提供（環境政策課）	家庭でできる省エネ対策について、船橋市地球温暖化対策地域協議会と連携して啓発・情報提供を行います。
雨水浸透ます等設置補助事業（下水道河川管理課）	雨水の流出抑制や地下水の涵養、地盤沈下の防止等を目的として、個人住宅等に設置する雨水浸透ます・雨水貯留タンク・浄化槽転用型雨水貯留施設について、設置費用の一部を助成します。
木造住宅・マンションの耐震診断費用の助成（建築指導課）	市民の住宅の安全性に対する意識の啓発を図り、地震に強いまちづくりを進め、もって市民の生命及び財産の保護を図ることを目的として、一定の要件を満たす木造住宅及び分譲マンションの耐震診断に要する費用の一部を助成します。
住宅耐震改修助成事業（建築指導課）	市民の住宅の安全性に対する意識の啓発を図り、地震に強いまちづくりを進め、もって市民の生命及び財産の保護を図ることを目的として、一定の要件を満たす木造住宅の耐震改修に要する費用の一部を助成します。また、分譲マンション等の耐震改修助成について検討を行います。

住宅用火災警報器・消防用設備等の設置促進（消防局予防課）	住宅火災による死者の低減を図る目的から、すべての住宅に設置が義務付けられている住宅用火災警報器の設置を促進します。
中高層建築物に伴う建築紛争の予防・調整事業（宅地課）	中高層建築物の建築に伴って生じる建築紛争の予防と調整を図るため、建築主に近隣住民等への建築計画の周知を義務づけるとともに、建築紛争解決のため、建築紛争相談の場を設けた上で、あっせん・調停といった調整を行います。
住まいづくり相談の実施（住宅政策課）	住まいの改善に関する支援策として、(一社) 千葉県建築士会、（公社）建築事務所協会、船橋増改築相談員協議会と連携し、無料相談を開催します。また、福祉部局と連携し、専門家を交えたバリアフリー改修に関する相談体制の構築について検討します。

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状	目標
共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	住宅・土地統計調査	20.4% (平成 25 年)	28% (平成 32 年)
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	住宅・土地統計調査	19.9% (平成 25 年)	28% (平成 32 年)
新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	住宅・土地統計調査からの推計値	約 89% (平成 25 年)	95% (平成 32 年)

2-2　分譲マンションの適切な管理

分譲マンションの計画的な維持管理を推進するとともに、老朽化したマンションの耐震化や大規模修繕・建替えが円滑に行われるよう支援に努めます。

具体的な施策・事業

マンション管理士等派遣事業（住宅政策課）	管理組合の運営及び管理規約等に関すること、維持管理費又は修繕積立金等の財務に関することなどについて、マンション管理士等の派遣を行います。また、派遣職種の拡大を検討していきます。
マンションセミナーや相談会の開催（住宅政策課）	（一社）千葉県マンション管理士会や千葉県との連携により、適切なマンションの管理を推進するため、管理組合の役員及び住民を対象とした、セミナー及び無料相談会を開催します。
マンション管理組合交流会の開催　新規	マンション管理組合協議会の設立を視野に入れ、管理組合同士が交流し、情報共有や意見交換を行うマンション管理組合交流会の開催を検討します。
マンション管理条例の制定の検討　新規	マンション管理組合による良好な管理を推進するため、マンション管理組合の届け出制度等を含むマンション管理条例の制定を検討します。
「マンション版防災マニュアル」作成の促進などによる防災意識の啓発（危機管理課）	「マンション版防災マニュアル」作成の手引きを市内のマンション管理組合に対して配布するなど、災害時のマンション特有の問題に対して、マンション居住者への意識啓発を図ります。

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状	目標
「長期修繕計画」があり、定期的に見直している管理組合の割合	船橋市分譲マンション実態調査	57.8% （平成 25 年）	70% （平成 32 年）

2-3　空き家の管理と空き家防止対策

空き家についての適正な管理、除却を促進するとともに、将来的な人口減少を見据えて、既存ストックの有効活用を促進します。

具体的な施策・事業

空き家の適正管理に関する対策事業（市民安全推進課）	市民等から相談のあった空き家を含め、把握した市内の管理不全な空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等対策特別措置法）に基づき所有者等に対し適正な管理を促すため、助言・指導・勧告等を行います。
「マイホーム借上げ制度」の普及の促進（住宅政策課）	空き家の有効活用の一つとして、（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上制度」の普及を図るため、説明会や個別相談会を開催します。
空き家の有効活用方策の検討　新規	空き家問題の解決を図るとともに、地域の政策課題に対して空き家の有効活用を促進するため、シェアハウスやグループリビング、グループホーム、地域のサロン等、空き家の活用方策を検討します。

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状	目標
管理不全な空き家の適正化率	市民安全推進課	55.9% (平成 26 年度)	95% (平成 32 年度)

基本目標3　住宅セーフティネットの構築

3-1　住宅確保要配慮者への対応

住まいと入居・生活支援に係るサービス等が一体的に提供され、住宅確保要配慮者が安心して暮らすことができるよう、住宅セーフティネットの構築を図ります。

具体的な施策・事業

市営住宅供給計画に基づく供給（住宅政策課）	最低居住面積水準の住宅を市場において自力で確保することが困難な住宅確保要配慮者に対し、長期的な展望から供給量を設定し、市営住宅を計画的に供給します。（p55 参照）
市営住宅長寿命化計画に基づく適切な維持管理（住宅政策課）	安全で快適な市営住宅を長期間にわたって確保するため、改善、修繕などの計画を定め、長寿命化による更新コストの縮減と長期的な予防保全的維持管理を図ります。
市営住宅の適正な入居管理・活用（住宅政策課）	限られた市営住宅ストックを有効に活用し、真に住宅に困窮する世帯に対して、的確に供給を行えるよう入居管理の検討を行うとともに、高齢者が広い部屋に一人で住むミスマッチの解決策や、グループホーム（障害者・認知症グループホームを除く）としての活用を検討します。
UR 賃貸住宅建て替えに伴う（独法）都市再生機構との連携（住宅政策課）	老朽化の進む UR 賃貸住宅の建て替え等に際しては、市と（独法）都市再生機構との連携により、有効活用を図ります。
居住支援協議会の設立 新規	市と関係団体等が連携し、住宅情報の提供など、住宅確保要配慮者に対する居住支援の取り組みを行う居住支援協議会の設立を目指します。
民間賃貸住宅入居支援事業（住宅政策課）	保証人が確保できないため民間賃貸住宅への入居に苦慮している高齢者世帯等に対し、住宅情報の提供、入居保証を行うとともに、低所得者に対し、家賃等債務保証に要する費用の一部を助成する民間賃貸住宅入居支援事業について、市民ニーズを踏まえて見直しを検討します。
住居確保給付金事業（生活支援課）	離職等により住宅を失った又はそのおそれが高い生活困窮者であって、所得等が一定水準以下の者に対して、有期で住居確保給付金を支給します。
生活保護賃貸住宅家賃等債務保証（生活支援課）	生活保護法による被保護者が、転居等に必要となる保証人の確保に要する民間賃貸住宅家賃等債務保証契約料を給付します。

罹災者の臨時応急措置としての市営住宅の一時使用（住宅政策課）	災害で住宅を失った住宅困窮者に対し、一時的な住宅として市営住宅の空き家を提供します。
被災者住宅提供支援事業 新規	火災等で住宅に困窮する世帯に対し、民間賃貸住宅への入居を支援する制度を検討します。
船橋市地域見守りネットワーク「地域見守りネットふなばし」（地域福祉課）	市内での活動する事業者が日常業務の中で、住民の異変を発見した場合に、地域福祉課へ通報し、地域福祉課が関係課、民生委員・児童委員、町会自治会、（社福）船橋市社会福祉協議会等と連携することにより孤立死等の防止を図るためのゆるやかなネットワークを構築します。

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状	目標
市営住宅供給戸数	市営住宅供給計画（p55 参照）	1,377 戸 (平成 27 年)	1,487 戸 (平成 32 年)

前原団地

市営住宅供給計画

■計画の目的

本計画は、最低居住面積水準の住宅を市場において自力で確保することが困難な住宅確保要配慮者に対して市営住宅等を供給するにあたり、長期的な展望から供給量を設定することを目的とします。

■計画の期間

本計画の期間は、平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間とします。

平成 28 年度以降の供給戸数については、平成 25 年住宅・土地統計調査の結果等を踏まえ、新たに設定します。

■供給戸数

（1）平成 23 年度から 27 年度までの 5 年間で 110 戸を供給しました。（完了）

（2）平成 28 年度から 32 年度までの 5 年間で 110 戸※を供給します。

（3）計画期間における供給戸数は 220 戸を目標とします。

※算出方法

借家居住世帯のうち、収入基準及び居住面積等により、公営住宅想定需要世帯数を求め、計画期間中の空家募集等による供給戸数との差から新規供給戸数を算出。

公営住宅想定需要世帯数とは、公営住宅入居資格収入基準未満の世帯のうち

①最低居住面積水準未満の住宅に居住している世帯

②最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが家賃負担率が高い世帯

■供給方法

（1）既存の市営三山団地 3 ・ 4 号棟を解体し、跡地に市営三山団地 2 棟（55 戸）を建設しました。（完了）

（2）平成 27 年度までに、（独法）都市再生機構の管理する公的賃貸住宅ストックの一部借上げにより、55 戸を市営住宅として供給しました。（完了）

（3）平成 28 年度から 32 年度までの 5 年間は、公募による借上げを基本とし、既存民間賃貸住宅等を市営住宅として供給します。

■既存ストックの保全及び補助制度の積極的活用

（1）船橋市公共建築物保全計画及び船橋市市営住宅長寿命化計画に基づき、計画的な修繕・改善によってライフサイクルコストの縮減を図り、市営住宅の安全で快適な住まいを長期間にわたって確保します。

（2）公営住宅に対する制度など補助内容の動向等を的確に見極めるとともに積極的に活用しながら本計画を達成します。

基本目標4　安全で良好な居住環境の実現

4-1　安全・安心な住生活の確保

安全･安心な住生活を実現するため､防災性･防犯性に優れた居住環境づくりを推進します。

具体的な施策・事業

防災訓練と自主防災組織への支援（危機管理課）	防災意識と災害対応力の向上を図るため、学校等を会場に防災訓練を実施します。また、町会・自治会による自主防災組織や町会・自治会に属していないマンション管理組合による自主防災組織に対し、補助金を交付することにより、防災資機材を整備し、マンションの防災対策を推進するとともに、自主防災組織協議会を設立し、組織の活性化や新規結成につなげていきます。
危険コンクリートブロック塀等撤去助成事業（建築指導課）	地震時にも安全に道路を通行できるように、道路に面し倒壊する恐れのあるコンクリートブロック塀を撤去する際の費用の一部を助成します。
がけ地対策事業（宅地課）	がけ崩壊による災害から市民の生命を守るため、がけ地を整備する所有者に対して、工事費の一部を補助します。
急傾斜地崩壊対策事業（宅地課）	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（急傾斜地法）に基づき、豪雨や大地震等による急傾斜地崩壊の災害から市民の生命を守るため、急傾斜地崩壊対策事業を市が事業主体となって進めていきます。
密集市街地の方針、手法の検討（住宅政策課他）	木造老朽建築物が密集している市街地など、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難な地区を把握し、地震時等において同時多発火災が発生したとしても、際限なく延焼せず、避難が困難とならないように対策を検討します。
自主防犯活動支援事業（市民安全推進課）	町会・自治会等の団体内で結成された自主防犯パトロール隊に、パトロールに必要な物資を支給します。
船橋ひやりハッと防犯ネットワーク（市民安全推進課）	市内の事業者に協力を求め、事業所・営業車両等に防犯ネットワークのステッカー等を掲示することにより、地域の「守る目」を増やすとともに、可能な範囲で市が配信する不審者情報等を店舗等に掲示し、周辺の住民への注意喚起を促します。
防犯灯設置・維持管理支援事業（自治振興課）	町会・自治会が防犯灯を設置する際に、その工事費用の一部を補助します。また、電気料金などの維持管理費用を補助します。

消費者被害防止啓発強化事業（消費生活センター）	消費者被害の救済のため、消費生活相談員が、リフォーム詐欺や賃貸トラブル等の消費者相談を無料で受付・対応します。また、消費者講座をはじめ、町会・自治会、公民館等に講師を派遣する出前講座や老人福祉センターを対象とした出張相談の実施、広報・HP などを活用し、詐欺被害や消費者トラブルの防止、消費者教育を推進します。

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状	目標
自主防災組織結成率	危機管理課	61% (平成 26 年)	70% (平成 32 年)

4-2　良好な居住環境の形成

景観に調和する住生活の実現など、良好な居住環境の形成につながる取り組みを推進します。

具体的な施策・事業

町会自治会活動支援事業（自治振興課）	コミュニティの担い手となる町会・自治会の活動を支援するため、世帯数に応じた交付金を交付します。 また、コミュニティ活動の拠点となる町会・自治会館の設置費用や修繕費用ならびに光熱水費などの維持管理費用の一部を補助します。
市民参加のまちづくり支援事業（都市計画課）	各地域の特徴を活かした地区計画や建築協定の導入など、市民参加による地域まちづくりを推進するため、市民の自主的な活動を支援します。
地区計画制度の活用（都市計画課）	都市計画法に基づく地区計画を活用した地域まちづくり活動を推進します。
建築協定の普及、促進（建築指導課）	良好な環境を保全するため、住民全員の合意によって区域を定め建築基準法の制限よりも厳しい規制を実現します。
景観行政推進事業（都市計画課）	「船橋市景観計画」にもとづく緩やかな規制・誘導を図るとともに、各種景観施策の実施により、良好な景観の保全と形成を図ります。
都市緑地整備事業（公園緑地課）	市内に残された貴重な緑を保全し、市民に散策や森林浴など自然とふれあう場所を提供するため、緑地の整備を推進します。
都市公園整備事業（公園緑地課）	都市の快適性や防災機能の向上のため、身近な公園やレクリエーションの場となる公園を整備します。
都市緑化推進事業（公園緑地課）	明るくうるおいのある花いっぱいまちづくりを目的とし、まちかどに草花を植栽する町会・自治会等の団体に対し費用の一部を助成します。また、開発事業等の事業者に対し緑化協定の締結等により、緑の保全と緑化の推進を図ります。

〔関連する成果指標〕

指標名称	データ根拠	現状	目標
町会自治会活動支援事業 交付金交付世帯数	自治振興課	203,445 世帯 （平成 26 年度末）	227,000 世帯 （平成 32 年度）

第６章　重点施策

重点１　多世代が健康に暮らす住まい・居住環境づくり

〔基本方針〕

●市民が将来にわたって地域に住み続けるためには、適切な人口バランスのもとに多世代が交流し、市民一人一人が安心して健康に暮らすことができる居住環境が重要です。

●本市では、年少人口が減少し高齢者人口が増加する少子・高齢化が進んでおり、今後もこの傾向が続くものと予測されていることから、高齢者人口の増加に適切に対応する必要があります。

●そのため、親・子世帯近居同居等の取り組みにより、子どもから高齢者までの多世代が地域の中で交流し、相互に助け合いながら暮らすことができる多世代居住の実現を目指します。加えて、高齢期になる前の介護予防のための住宅バリアフリー改修や、個人個人の住まいの課題に合わせた相談などによる住まいづくり、市民参加のまちづくりによる魅力的な住宅地づくりなどの取り組みにより、地域の中で様々な世代が健康かつ快適に暮らすことのできる住まい・居住環境づくりを推進します。

〔重点的に実施する取組み〕

① 親・子世帯近居同居の支援（p46 参照）

② バリアフリー化等助成制度（p49 参照）

③ 住まいづくり相談の実施（p50 参照）

④ 市民参加のまちづくり支援事業（p58 参照）

重点２　官民連携による居住支援体制の構築

〔基本方針〕

●市民が安心して地域に住み続けるためには、住宅確保要配慮者に対する支援が重要です。

●本市では、社会情勢の変化による低所得者の増加や、高齢者世帯の増加などにより、住宅確保要配慮者の増加がみられることから、限られた市営住宅ストックの有効活用のあり方の再検討を行うとともに、関係機関や民間団体等との連携により居住支援を行うためのサポート体制の整備を進める必要があります。

●そのため、行政と関係団体等が連携して居住支援の取り組みを行う居住支援協議会や、住まいと介護・予防・医療・生活支援の連携による地域包括ケアシステム、地域の中のゆるやかな見守りネットワークの構築などの取り組みにより、市民が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせるような居住支援体制の構築を図ります。

〔重点的に実施する取組み〕

① 居住支援協議会の設立（p53 参照）

② 地域包括ケアシステムの推進（p47 参照）

③ 船橋市地域見守りネットワーク「地域見守りネットふなばし」（p54 参照）

重点３　分譲マンションへの支援とまちづくりへの活用

〔基本方針〕

●市民が船橋市に誇りを感じて地域に住み続けるためには、本市の住宅ストックの大きなウエイトを占める分譲マンションの質の向上と有効活用が重要です。

●本市には、分譲マンション数が約 1,100 棟で約６万戸あり、世帯の約４分の１を占めていることから、分譲マンションの適正な管理を推進するとともに、分譲マンションを地域まちづくりの資源として活用する視点が必要です。

●そのため、入居者の高齢化が進み、マンション管理の担い手が少なくなった分譲マンションの適正な管理のための支援を行います。また、子育て世帯や高齢者が多く居住する分譲マンションをバリアフリー化することにより安全・安心な住環境を整備するなど、ハード・ソフトの両面から、分譲マンションストックの質の向上に取り組みます。加えて、マンション管理組合の自主防災組織に対して支援することによる地域防災への貢献など、分譲マンションの地域まちづくりへの活用を図ります。

〔重点的に実施する取組み〕

① マンション管理士等派遣事業（p51 参照）

② マンション管理組合交流会の開催（p51 参照）

③ 分譲マンション共用部分バリアフリー化助成制度（p49 参照）

④ 防災訓練と自主防災組織への支援（p56 参照）

第７章　計画の実現に向けて

１　推進体制

（１）関係部局との連携

住宅政策に関連する行政分野は広範囲で、具体的な施策の実現には、市の住宅部局と企画、福祉、都市計画、環境などの関連部門が十分に連携し施策を推進していく必要があります。

特に、住宅のバリアフリー化の促進、高齢者向け住宅の供給促進及び居住支援等について、福祉部門との連携の強化を図ります。

（２）市民及び市民団体等との連携

住宅政策の推進には、市民の幅広い理解と協力が欠かせません。

市民が住まいや住環境に対する意識を高め、良質で良好な住宅や住環境の維持・改善を図るとともに、市民や市民団体が主体的に地域の安全性の向上や良好な住環境づくりに積極的に取り組むことができるよう、情報提供や啓発等に努めます。

（３）関係機関・民間団体等との連携

①　千葉県等との連携

千葉県では、公的機関と住宅関連事業者が相互に連携・協働を強化していくため、県、県内市町村、(独法）都市再生機構等関連する公的機関や、民間の関係団体等で構成する「千葉県すまいづくり協議会」を設置しています。

協議会の場で関係機関や関係団体との協議や情報交換を行い、本市の住宅政策に活かします。

②　国等への要望

本計画の実施に当たり、住生活基本法をはじめとする関係法令に基づくとともに、「住生活基本計画（全国計画)」及び「千葉県住生活基本計画」の方針に沿って住宅政策を展開します。

国等に対し、市民の居住の安定や実効性の高い施策の実現及び財政の安定を図るため、必要な要望を行います。

③　（独法）都市再生機構との連携・協働

市内には、約１万１千戸の（独法）都市再生機構が管理する賃貸住宅があり、本市において大きな役割を担っています。

住宅ストックの適正な管理や建替等を含む団地再生事業時には、現在の入居者への適切な対応と、まちづくりの総合的な施策が求められることから、今後も、(独法）都市再生機構との密接な連携・協働を図ります。

④　民間団体との連携・協力

豊かな住生活を実現するためには、国及び地方公共団体の取り組みのみならず、住宅を生産し、流通させ、管理するなど、住宅という商品そのものを直接扱う住宅関連事業者の取組みが不可欠です。

住宅や居住環境に関する相談等の支援にあたっては、宅地建物取引業者、建設業者や建築士、マンション管理士等との連携・協力体制の強化を図ります。

2　進捗管理

第５章においては、施策の方向ごとに成果指標を設定しましたが、ここでは、成果指標に加え、それぞれの基本目標に対応した計画達成指標を設定します。

施策ごとの進捗状況を成果指標により管理するとともに、計画全体の進捗状況を目標達成指標で評価を行い、施策に反映します。なお、国・県と同様に、５年後を目安に検証するとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。

〔計画達成指標〕

基本目標１　多様なニーズに応じた住まいづくりの推進			
指標名称	データ根拠	現状	目標
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	住宅・土地統計調査	36.9% (平成 25 年)	50% (平成 32 年)
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	住宅・土地統計調査	2.0% (平成 27 年)	3.0% (平成 32 年)
基本目標２　住宅ストックの適正な管理と質の向上			
指標名称	データ根拠	現状	目標
現在の住まいの満足度	市民意識調査	56.0% (平成 25 年)	66.6% (平成 32 年)
基本目標３　住宅セーフティネットの構築			
指標名称	データ根拠	現状	目標
最低居住面積水準未満率	住宅・土地統計調査	11.7% (平成 25 年)	早期に解消
基本目標４　安全で良好な居住環境の実現			
指標名称	データ根拠	現状	目標
船橋市を住みよいと感じている市民の割合	市民意識調査	77.7% (平成 25 年)	80% (平成 32 年)

※資料編（１　策定経緯、２　用語解説）は省略しています。

船　橋　市　住　生　活　基　本　計　画（素　案）

平成２７年１２月
編集・発行　船橋市建設局建築部住宅政策課
〒２７３－８５０１
千葉県船橋市湊町２－１０－２５
ＴＥＬ　０４７－４３６－２７１２
ＵＲＬ http://www.city.funabashi.chiba.jp/