

住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画の概要（案）

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」の策定、平成28年3月に「船橋市住生活基本計画」の改定及び「船橋市高齢者居住安定確保計画」の策定を行い、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、住宅の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。

令和2年度をもって、両計画の計画期間が終了を迎えることから、本市の住宅施策を長期的な視点から一体的に整理・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・高齢者居住安定確保計画」を策定します。

2 計画の方針

「高齢者居住安定確保計画」は、「住生活基本計画」に包含する形とし、またその住生活基本計画では、住生活基本法に基づく新たな「住生活基本計画（全国計画）」の視点を取り入れております。

現行計画から変更したことは、居住者への支援から都市計画に至るまで幅広い視点を並列に盛り込んで掲載していた形から、全国計画における、居住者の視点と住宅ストックの視点を中心にする形で整理していることです。

とはいえ、住生活は居住者と住宅のみで成り立つものではなく、防災や周辺環境も含めて充実させる必要があることは前計画と変わるものではございませんので、これらの分野についても別の章で掲載する方向で検討しております。

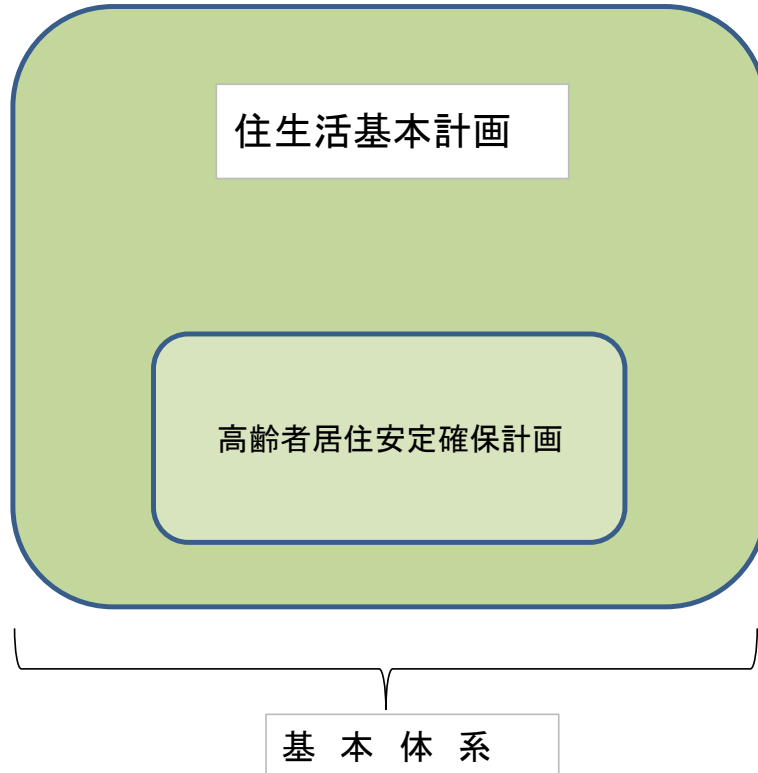
3 計画の位置づけ

住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」「千葉県住生活基本計画」、及び高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく「千葉県高齢者居住安定確保計画」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・高齢者居住安定確保計画」を策定します。

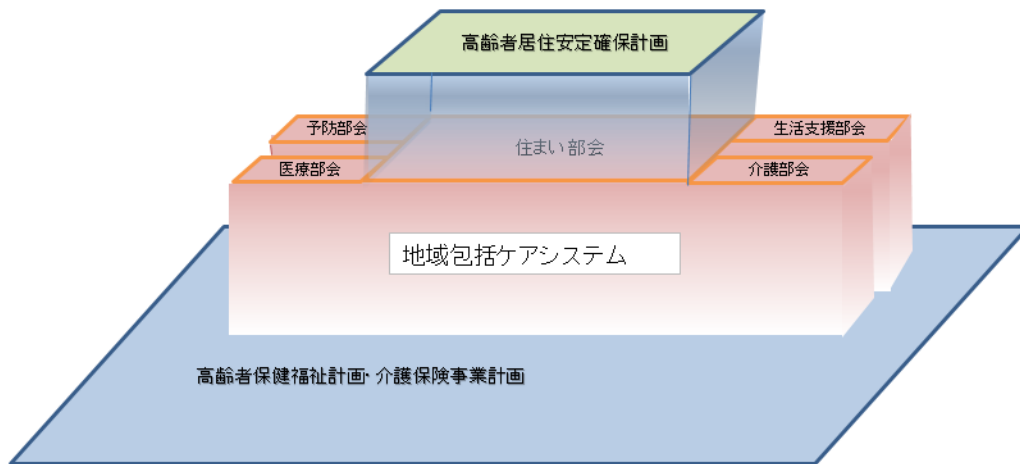
そのうち「高齢者居住安定確保計画」は、船橋市地域包括ケアシステムにおける「住まい部会」の目的を達成するものでもあります。

またこれらの計画は、令和3年度に策定を予定している「第3次船橋市総合計画」や、その他の関連する計画との整合を図るものとします。

第3次船橋市総合計画



高齢者居住安定確保計画と地域包括ケアシステム・高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画との関係



4 計画期間

本計画の期間は、計画開始年度を令和3年度とし、令和12年度までの10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」「千葉県高齢者居住安定確保計画」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。

5 住宅政策に関する主な計画・法制度等の動向

(1) 住生活基本計画（全国計画）の見直し

住生活基本計画（全国計画）は、住生活基本法に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。

平成28年3月の改定では、「①居住者の視点、②住宅ストックの視点、③産業、地域」の3つの視点から8つの目標が設定されました。

社会経済情勢の変化等を踏まえて、「おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う」とされており、令和3年3月の改定に向けて、「①居住者、②ストック、③まちづくり、④産業・新技術」の4つの視点と12の方向性から、新たな計画が検討されています。

図表 社会資本整備審議会住宅地分科会 中間とりまとめ案（令和2年8月）

視点	検討の方向性
居住者	①子どもを産み育てやすい住まいの実現
	②高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備
	④多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり
ストック	⑤将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新
	⑥良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築
	⑦魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進
	⑧空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進
まちづくり	⑨将来にわたって災害に強い居住空間の実現
	⑩持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成
産業・新技術	⑪居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展
	⑫柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現

(2) 住宅セーフティネットへの対応

住まいに関するニーズが多様化・高度化するなか、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正や、「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」の改正などが行われています。

【関連する法制度等】

■高齢者の居住の安定確保に関する法律

(通称：高齢者住まい法、最終更新：令和元年6月公布、令和元年12月施行)

平成28年5月の改正(平成28年8月一部施行)では、地方分権改革の趣旨を踏まえ、これまで都道府県が策定することとなっていた高齢者居住安定確保計画の策定について、市町村についても、法に基づき高齢者居住安定確保計画を定め、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化・緩和を行うことができることとなった。

■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

(通称：住宅セーフティネット法、最終更新：令和元年6月公布、令和元年12月施行)

平成29年4月の改正(平成29年10月一部施行)では、民間の空き家・空き室等を活用した、高齢者、低額所得者、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の創設や、入居円滑化に関する措置などが定められ、平成29年10月より既存ストックを活用した「新たな住宅セーフティネット制度」がスタートした。

(3) 既存ストックの活用に向けた対応

既存ストックの活用とあわせて、良質な住宅ストックを形成し、それが適切に維持管理され、円滑に流通する循環型市場の形成を目指して、法改正や制度の充実が進められています。

【関連する法制度等】

■長期優良住宅の認定制度

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、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住宅を長期優良住宅として認定する制度。平成28年4月からは、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度がスタートした。

■安心R住宅(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

(平成29年11月公布、平成29年12月施行)

耐震性があり建物状況調査(インスペクション)が行われたなど要件を満たす既存住宅について、「安心R住宅」のロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度。既存住宅の流通促進に向けて、平成30年4月よりスタートした。

■建築基準法(最終更新：令和元年6月公布、令和元年12月施行)

平成30年6月の改正(平成30年9月一部施行)により、より合理的かつ実効性の高い建築基準制度を構築するため、戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化(用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を100㎡から200㎡に見直し)や、建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設などが行われた。

(4) 良質なマンションストック形成に向けた対応

マンションの適正な管理や良質なマンションストックの形成を目指して、法改正などが行われています。

■ マンション標準管理規約

住宅宿泊事業法（民泊新法）の制定に伴い、マンション標準管理規約が改正（平成 29 年 8 月）され、住宅宿泊事業（民泊）については、可能か禁止か規約に明記することが望ましい旨が追加された。

■ マンションの管理の適正化の推進に関する法律

（通称：管理適正化法、最終更新：令和 2 年 6 月公布、2 年以内に施行）

令和 2 年 6 月の改正では、管理組合による適正な維持管理の促進に向けて、市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化推進計画の策定（任意）や、地方公共団体による管理組合への指導・助言などが定められた。

■ マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正

（通称：建替円滑化法、最終更新：令和 2 年 6 月公布、2 年以内に施行）

令和 2 年 6 月の改正では、建替え・売却による更新の円滑化に向けて、除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震不足以外の項目（外壁の剥落やバリアフリー性能等）が追加されたほか、除却認定を受けたマンションを含む団地において、敷地分割制度が創設された。

(5) 持続可能なまちづくりへの対応

大規模自然災害等への備えや高齢化・人口減少に対応した活力あるまちづくりなど、持続可能な地域づくりを推進しています。

【関連する法制度等】

■ 国土強靱化基本計画（平成 30 年 12 月）

平成 30 年の見直しでは、平成 28 年熊本地震等の災害から得られた知見、社会情勢の変化等を踏まえ、国土強靱化を本格的な実行段階のステージへ加速させるための施策の重点化を行った。

■ 地域再生法（最終更新：令和 2 年 6 月公布）

令和元年 12 月の改正（令和 2 年 1 月施行）では、居住者の高齢化等による課題が生じている住宅団地において、住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、住宅団地再生に係る各種行政手続をワンストップ化できる地域住宅団地再生事業が創設された。