

# 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」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。

## 3 計画の方針

「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、「高齢者居住安定確保計画」は、「住生活基本計画」に包含する形としております、また、前計画で、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、新たな全国計画における、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ました。

しかしながら、住生活の向上は居住者と住宅のみで図られるものではなく、防災や周辺環境の充実も不可欠であることからこれらの分野についても別の章で掲載しております。

## 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。

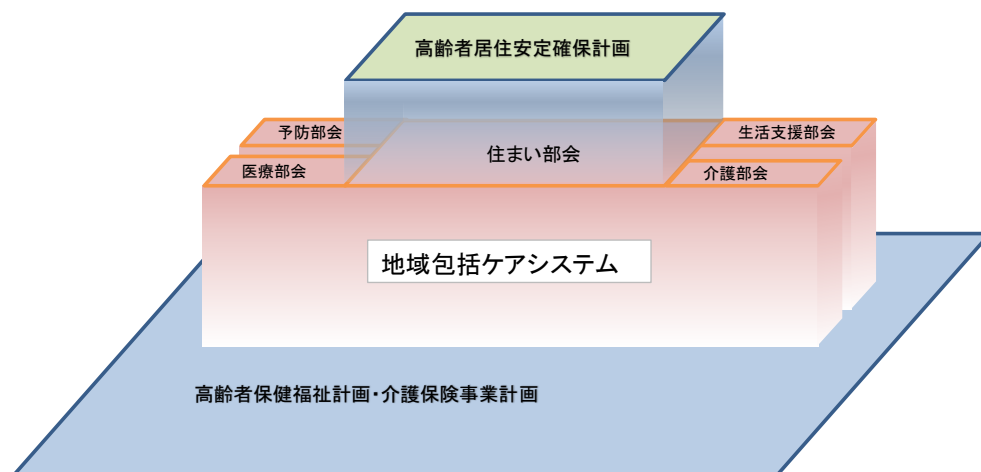
# 第3次 船橋市総合計画 (令和4年度～)

住生活基本計画

高齢者居住安定確保計画

基本体系

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



## 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地域・まちづくり、③ストック」の 3 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宅地分科会 中間とりまとめ（令和 2 年 11 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                 |
| 地域・まちづくり | ⑤将来にわたって災害に強い居住空間の実現                        |
|          | ⑥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       |
|          | ⑦持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成                     |
| ストック     | ⑧将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新                  |
|          | ⑨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                |
|          | ⑩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 |
|          | ⑪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             |
|          | ⑫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                  |

## （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。

## 第2章 船橋市の現状

人口が増加する一方で少子高齢化が進展しており、今後は後期高齢者が急増する見込みです。また、子育て世帯の割合が高い一方で、徐々に小世帯化が進んでおり、高齢者世帯や低所得世帯も増加しています。

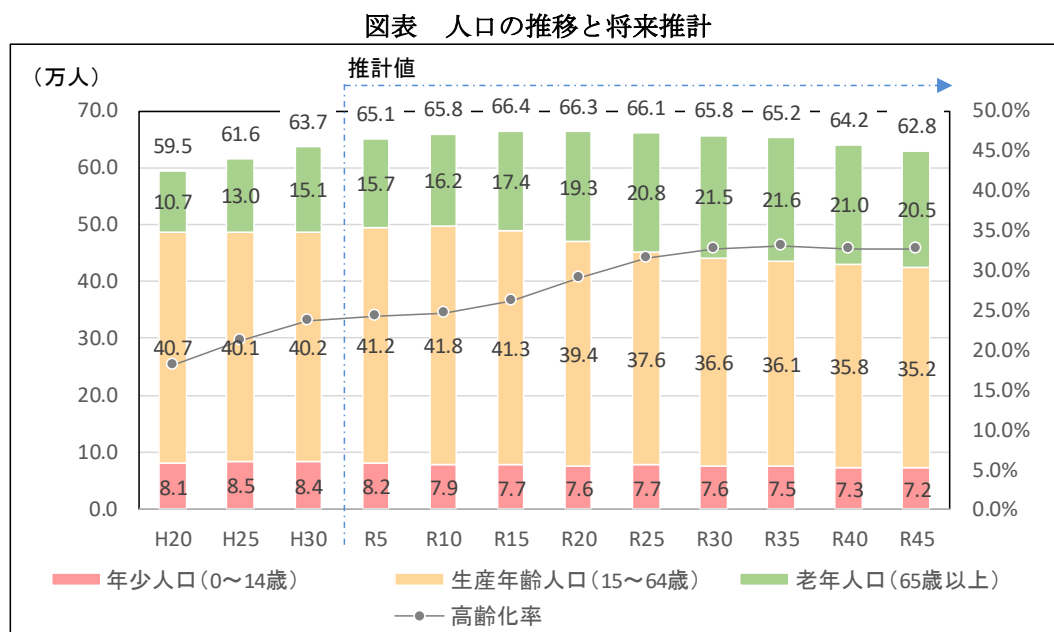
住宅数は増加を続けており、住宅ストックの量は充足していると言えますが、住宅に居住する世帯数も増加しているため、空き家率はほぼ横ばいで推移しています。

全国や県の平均に比べると、持ち家・一戸建の割合が低い一方、分譲マンションに居住している世帯の割合が高くなっています。

### 1 居住者に係る現状

#### (1) 人口動向

人口は令和15年まで増加する見通しの一方で、少子高齢化が進展し、年少人口は既に減少基調にあります。

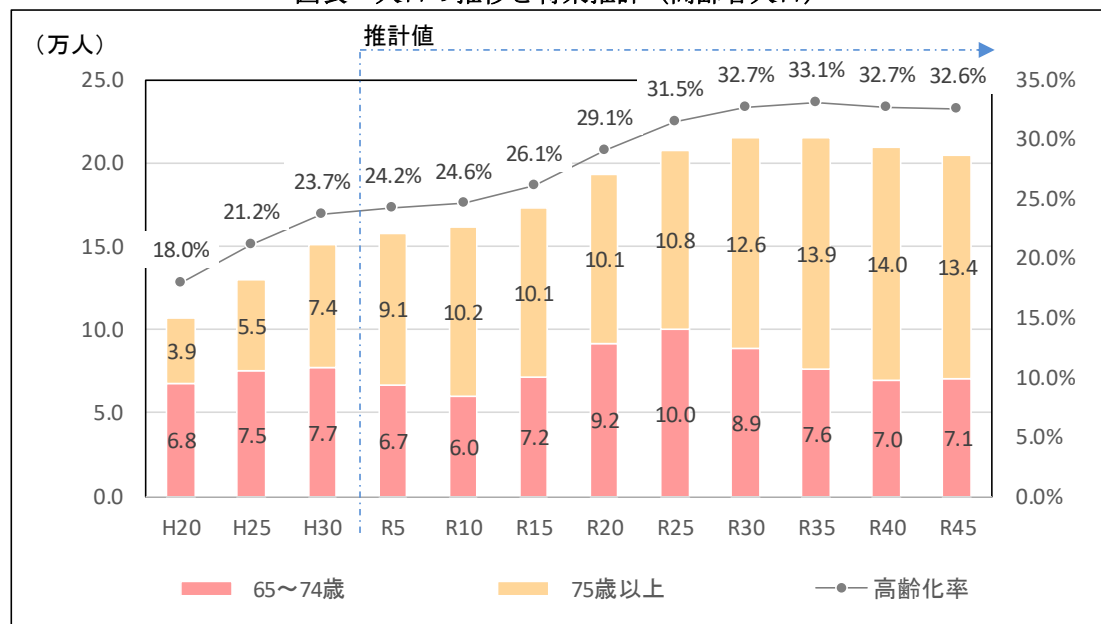


資料：船橋市 人口推計調査報告書（令和元年5月）

## (2) 高齢者人口

高齢者のうち、特に75歳以上の後期高齢者が急増する見込みです。

図表 人口の推移と将来推計（高齢者人口）

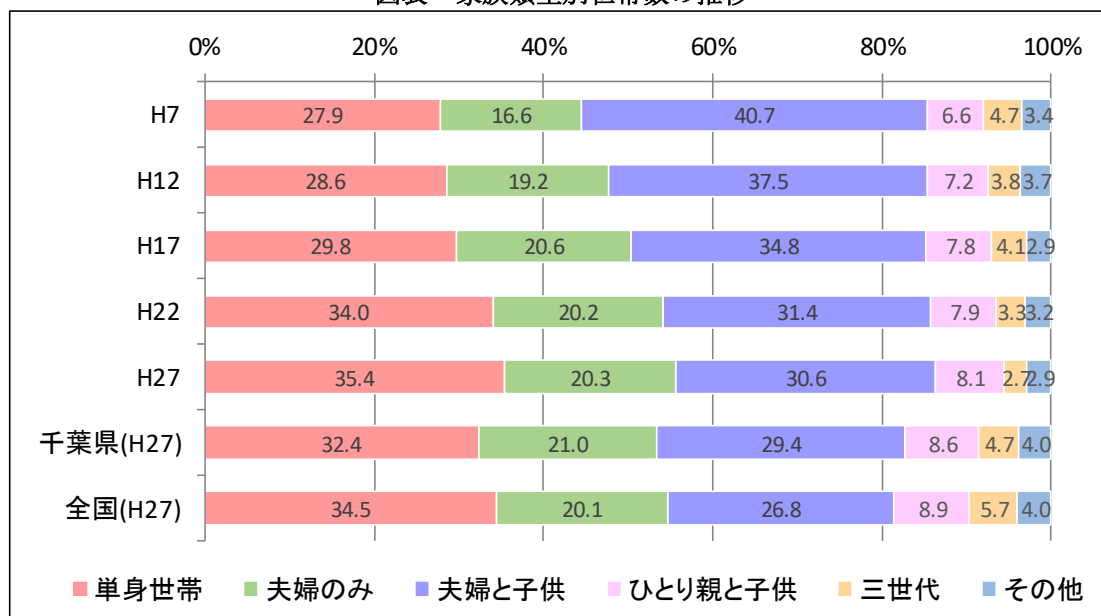


資料：船橋市 人口推計調査報告書（令和元年5月）

## (3) 世帯の内訳

全国や県平均に比べて、「夫婦と子供」など子育て世帯の割合が高い一方、徐々に小世帯化が進んでおり、単身世帯が増加しています。

図表 家族類型別世帯数の推移



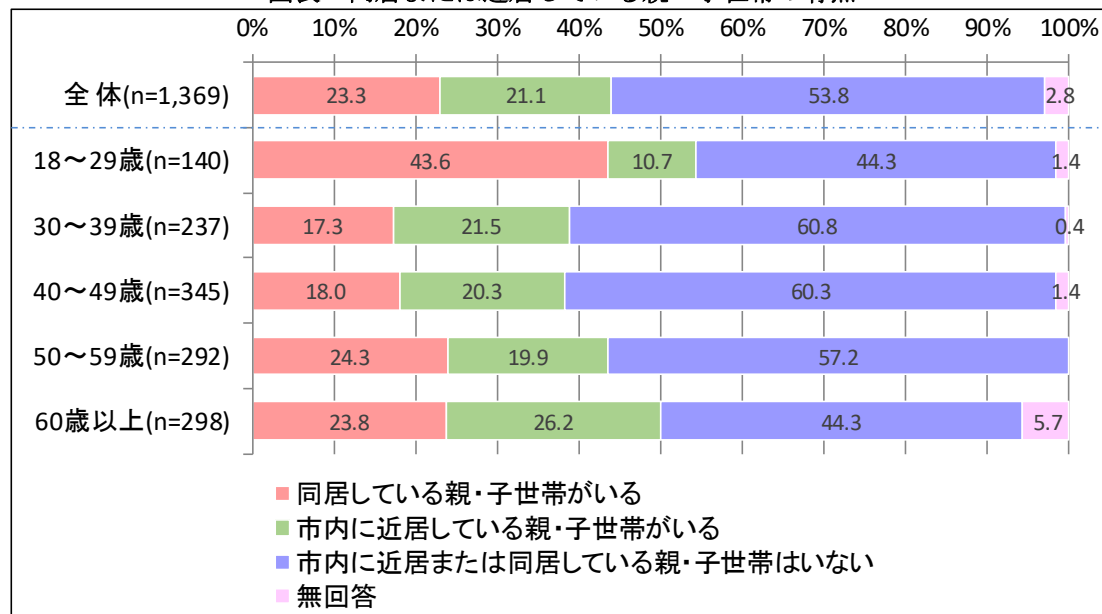
資料：国勢調査

#### (4) 高齢者のいる世帯

60 歳以上のうち、約 5 割は家族と同居・近居している一方、「市内に近居または同居している親・子世帯はいない」も 4 割を超えています。

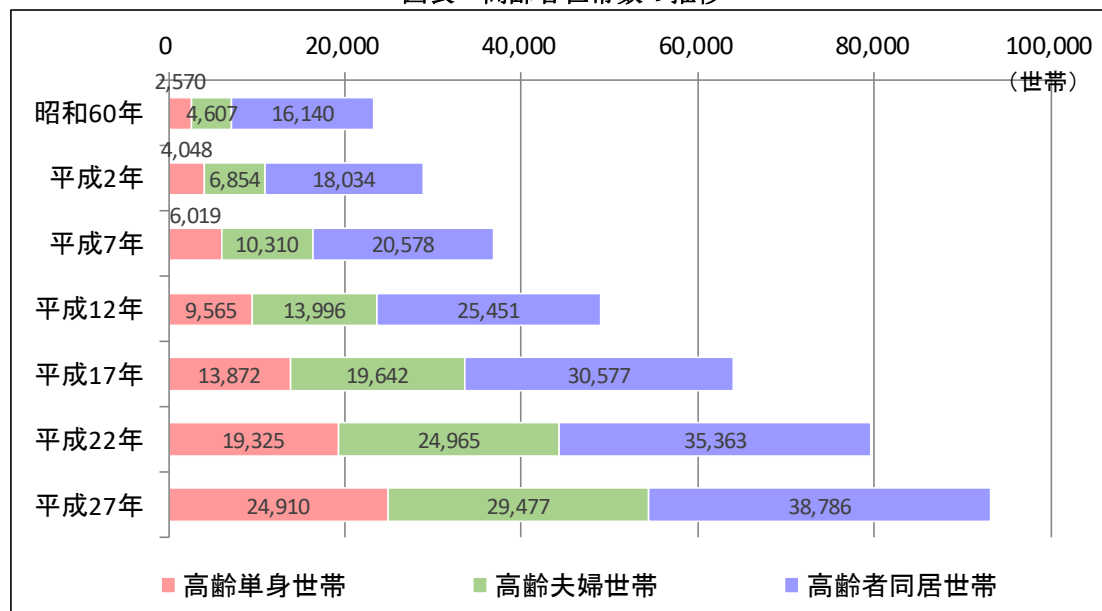
また、高齢者のみの世帯（高齢单身・高齢夫婦世帯）も増加傾向にあります。

図表 同居または近居している親・子世帯の有無



資料：船橋市 平成 30 年度市民意識調査報告書

図表 高齢者世帯数の推移



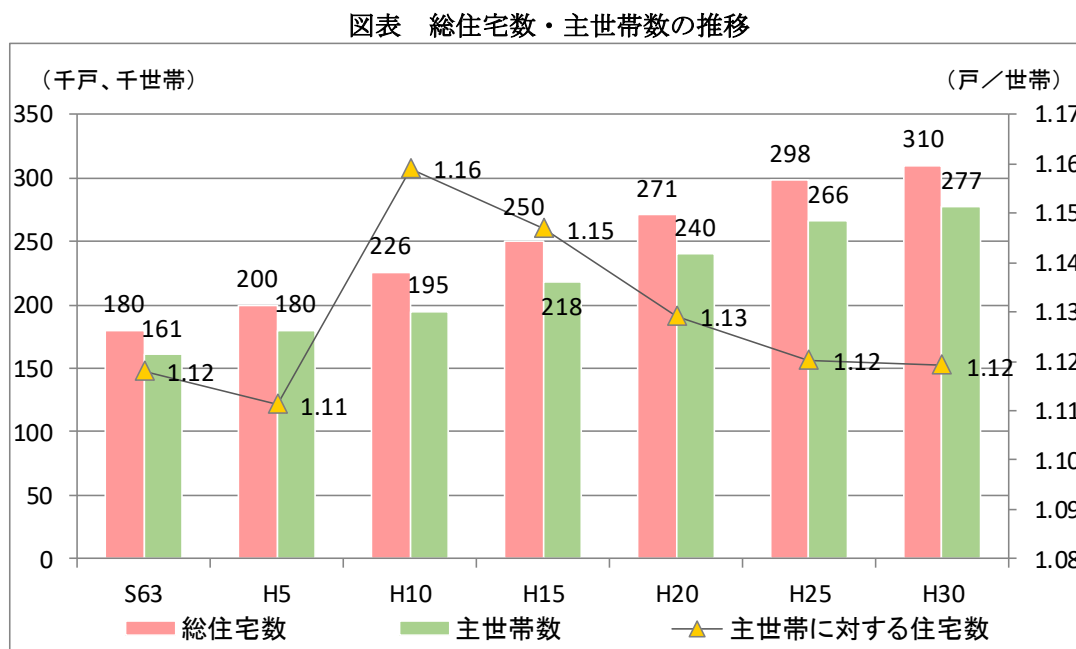
資料：国勢調査

※高齢单身：65 歳以上の単独世帯、高齢夫婦：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦

## 2 住宅ストックに係る現状

### (1) 住宅数・主世帯数の推移

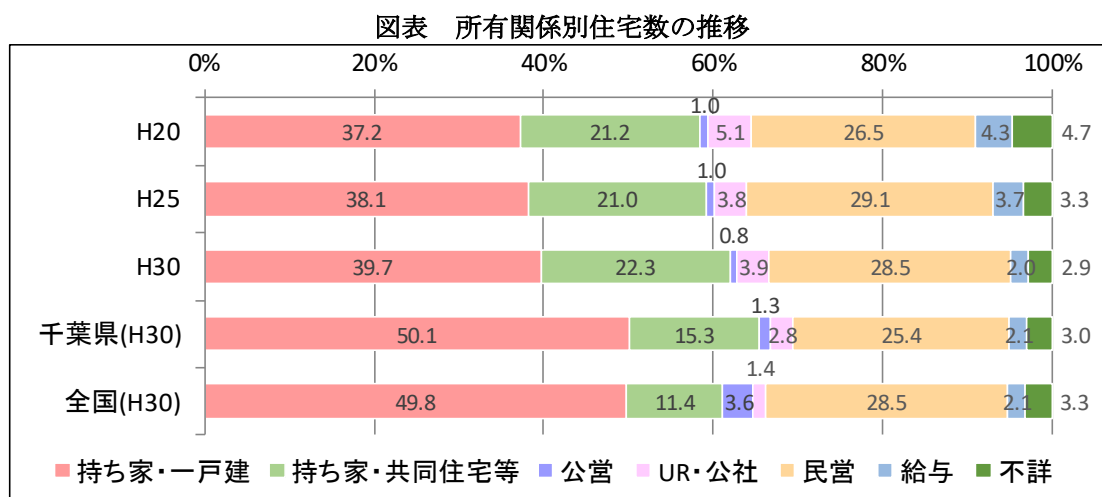
住宅数は増加を続けており、平成30年現在で約31万戸となっています。住宅に居住する主世帯数も増加していますが、世帯に対する住宅数は約1.12倍となっており、住宅ストックの量は充足しているといえます。



資料：住宅・土地統計調査

### (2) 住宅の所有関係

全国や県の平均に比べて持ち家・一戸建の割合が低い一方、分譲マンションに相当する持ち家・共同住宅等の割合が高く、約2割が分譲マンションに居住しています。

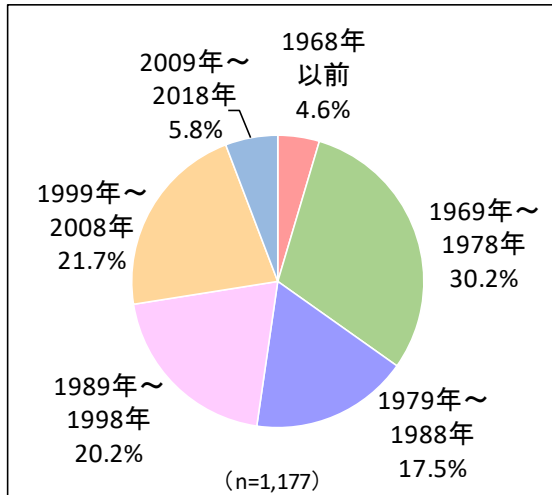


資料：住宅・土地統計調査

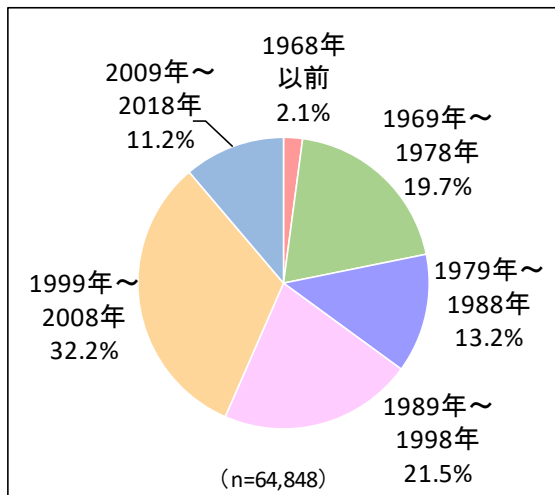
### (3) 分譲マンションの棟数・戸数

平成 30 年 1 月 1 日現在、市内には 1,177 棟、64,848 戸の分譲マンションがあり、棟数比で見ると築 40 年以上が約 1/3 を占めています。

図表 竣工年別棟数の割合



図表 竣工年別戸数

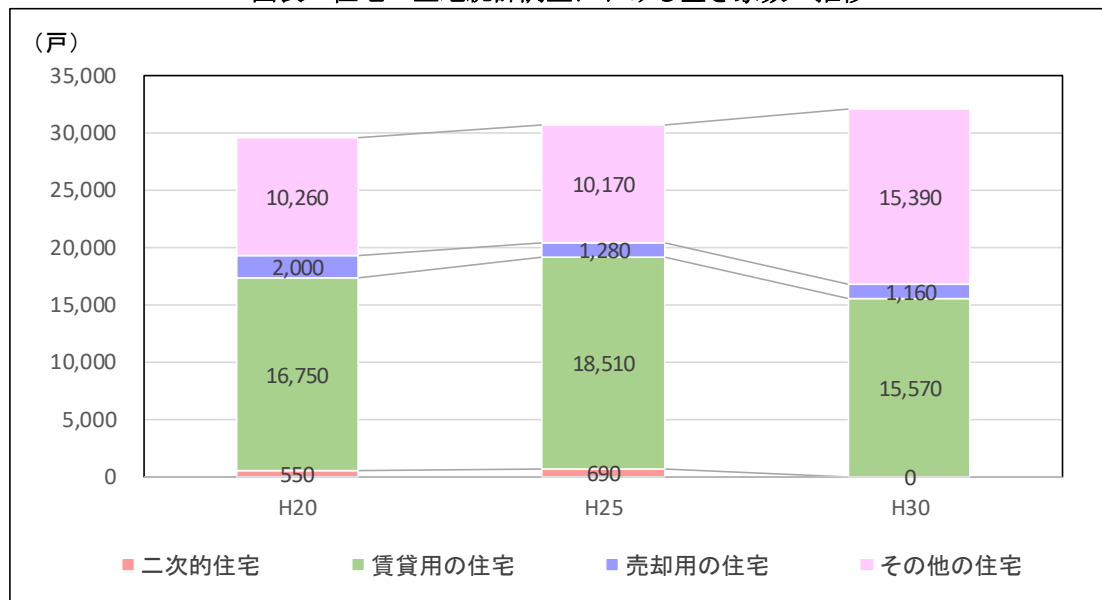


資料：平成 30 年 船橋市分譲マンション実態調査

### (4) 統計調査における空き家の推移

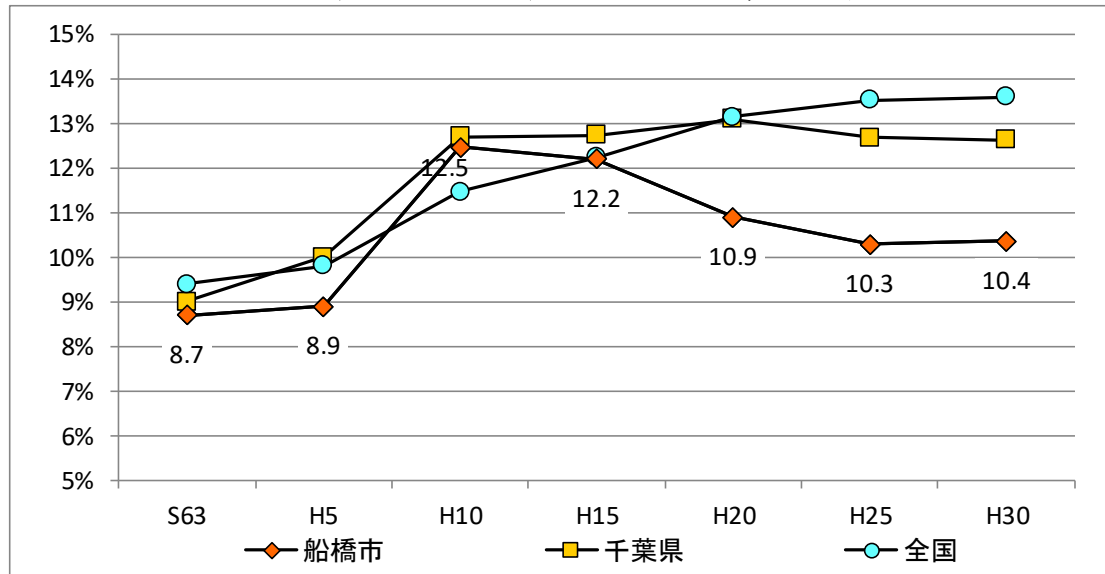
住宅・土地統計調査における空き家数はわずかに増加しているものの、人口・世帯も増加しているため、空き家率は全国や県の平均に比べて低く、割合としてはほぼ横ばいで推移しています。

図表 住宅・土地統計調査における空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表 住宅・土地統計調査における空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

#### (5) 実態調査における空家の状況

実態調査による空家の状況を地域別に見ると、最も多かったのは東部地域の 832 件、最も少なかったのは中部地域の 360 件となっています。

建物に対する空家の割合（空家率）で見ると、空家率が最も高かったのは、南部地域の 2.3%、最も低かったのは西部地域の 1.6%となっています。

図表 空家実態調査結果

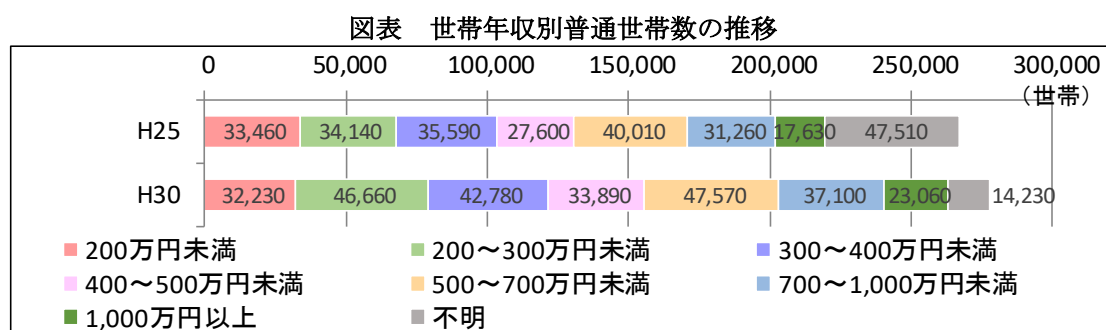
|     | 建物数     | 空家数   | 不良空家数 | 空家率  |
|-----|---------|-------|-------|------|
|     |         |       |       |      |
| 市全体 | 141,636 | 2,864 | 909   | 2.0% |
| 南部  | 20,746  | 478   | 185   | 2.3% |
| 西部  | 26,797  | 429   | 165   | 1.6% |
| 中部  | 18,964  | 360   | 104   | 1.9% |
| 東部  | 39,061  | 832   | 263   | 2.1% |
| 北部  | 36,068  | 765   | 192   | 2.1% |

資料：船橋市空家等対策計画（平成 28 年 11 月 15 日現在）

### 3 住宅セーフティネットに係る現状

#### (1) 世帯年収

年収 200 万円未満の世帯は微減していますが、年収 200～300 万円未満の世帯が増加しています。



資料：住宅・土地統計調査

#### (2) 市営住宅

セーフティネットの中核をなす市営住宅は、市営住宅供給計画に基づき、借上げを基本として供給を進めています。

図表 市営住宅管理戸数・入居世帯数

|     | 管理戸数  | 入居世帯数 | 高齢者のいる<br>世帯数 | 空室数※ | 入居率   |
|-----|-------|-------|---------------|------|-------|
| 市全体 | 1,441 | 1,358 | 942           | 83   | 94.2% |
| 南部  | 155   | 147   | 105           | 8    | 94.8% |
| 西部  | 314   | 300   | 207           | 14   | 95.5% |
| 中部  | 237   | 224   | 150           | 13   | 94.5% |
| 東部  | 442   | 415   | 304           | 27   | 93.9% |
| 北部  | 293   | 272   | 176           | 21   | 92.8% |

資料：船橋市住宅政策課（令和 2 年 9 月 17 日現在）

※空室には、政策空家や修繕中の住戸を含む

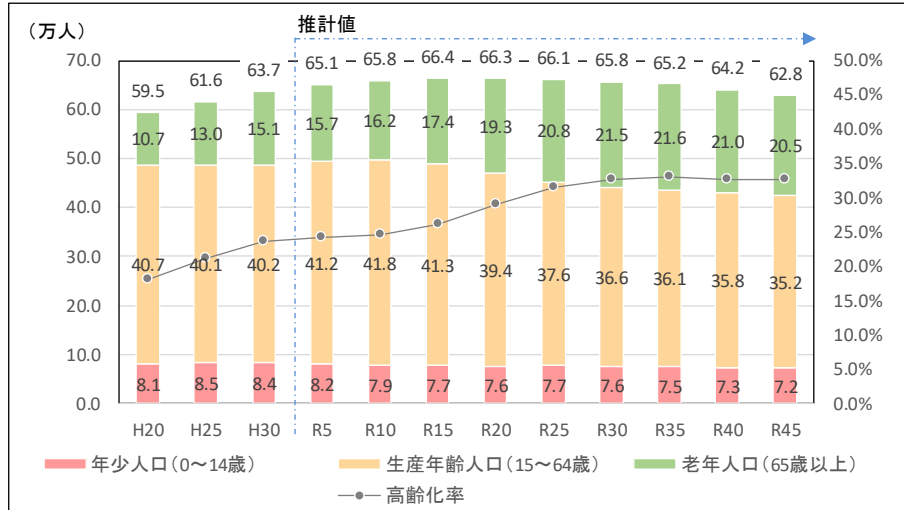
## 第3章 市の住宅政策の現状分析

### 1 多様なニーズに応じた住まいづくりに関する現状と課題

#### (1) 子育てに対応した住まいづくり

- 人口は令和15年まで増加する見通しの一方で、少子高齢化が進展しています。

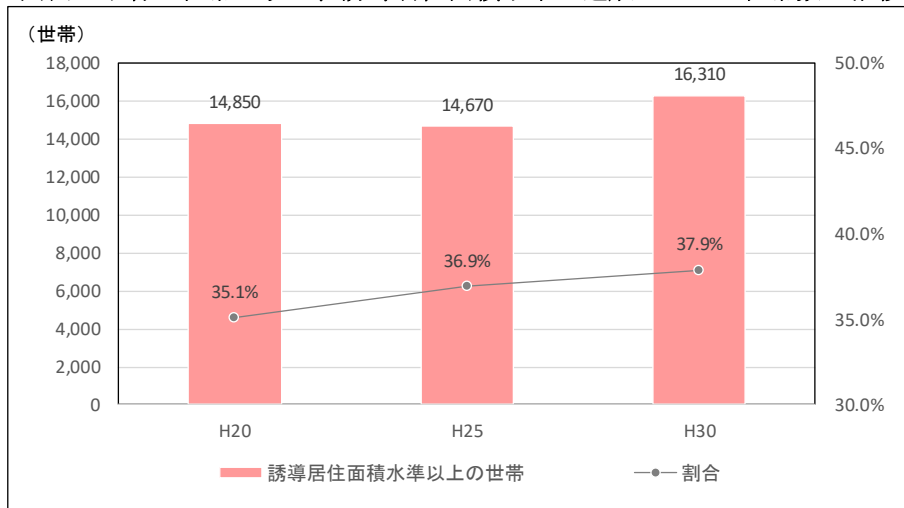
図表 人口の推移と将来推計



資料：船橋市 人口推計調査報告書（令和元年5月）

- 年少人口（0～14歳）は平成25年以降、減少基調にあり、合計特殊出生率は平成29年に県平均を下回るなど低調に推移しています。
- 夫婦のいる世帯のうち、共働き世帯が大きく増加し、あわせて通勤・通学の利便性を重視する世帯も増加しています。
- 市全体でみると、1住宅あたり面積は微増しており、子育て世帯における誘導居住面積水準達成世帯も増加したものの、伸び率は鈍化しています。

図表 子育て世帯のうち、誘導居住面積水準を達成している世帯数の推移



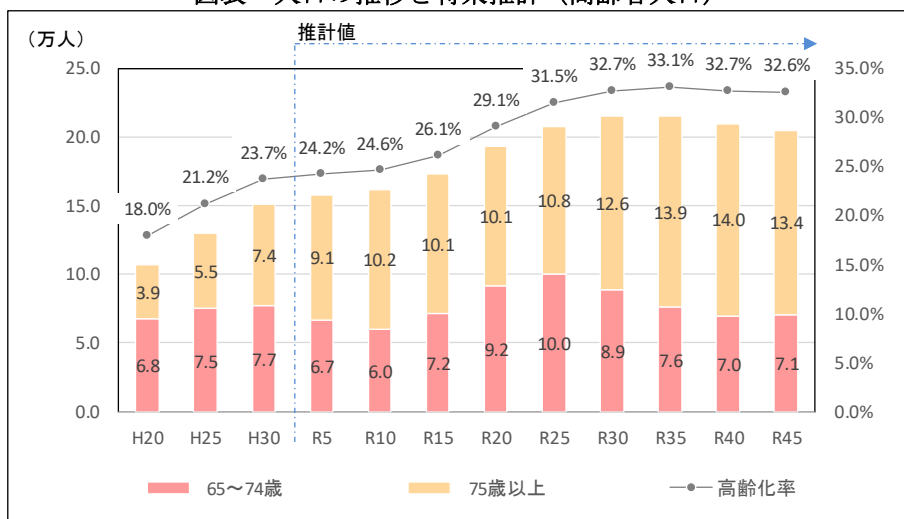
資料：住宅・土地統計調査

○ 多様化する住まい方・働き方に合わせた住まいづくりが必要

## (2) 高齢化に対応した住まいづくり

- ・本計画期間内には、高齢者の中でも、特に75歳以上の後期高齢者が急増する見込みです。

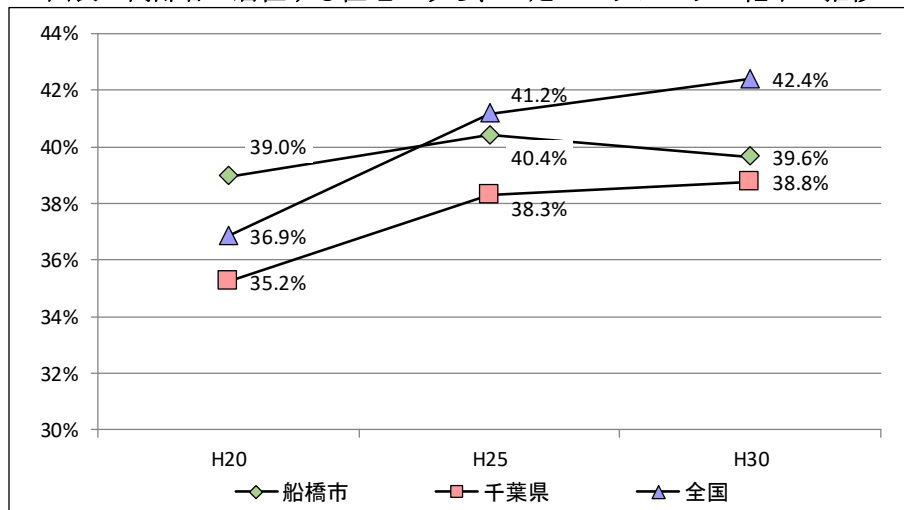
図表 人口の推移と将来推計（高齢者人口）



資料：船橋市 人口推計調査報告書（令和元年5月）

- ・60歳以上の市民の約5割は、家族と同居・近居している一方、高齢者のみの世帯も増加しています。
- ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化率はほぼ横ばいで推移しています。また、サービス付き高齢者向け住宅など、高齢者向けの住宅数は増加しているものの、高齢者人口に対する割合は3%未満にとどまっています。

図表 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化率の推移



資料：住宅・土地統計調査

- ・高齢者の居住する住宅について、高齢者の約4割が不便を感じており、特に要介護の高齢者は、「玄関から道路までの段差」や「住宅内の床の段差」などに不便を感じている割合が高くなっています。
- ・居住支援協議会による住まいのサポートや近居・同居、住み替え支援等のソフト支援に比べ、バリアフリー化等のハード支援は利用実績が少なくなっています。

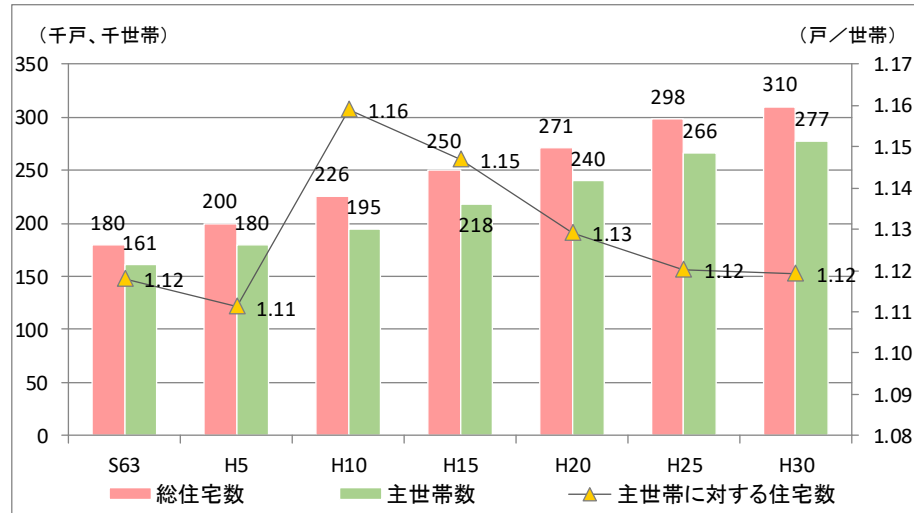
○ ハード・ソフト両面からバランスの取れた居住支援が必要

## 2 住宅ストックの管理と質に関する現状と課題

### (1) 住宅ストックの質の向上や環境への取組み

- ・住宅数、世帯数ともに増加しており、住宅ストック量が充足している状況が続いています。

図表 総住宅数・主世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

- ・住まいの満足度は向上しており、質の高い住宅ストックが増加していると言えます。
- ・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約 2 割まで減少し、住宅の耐震化率も 9 割超まで向上しています。

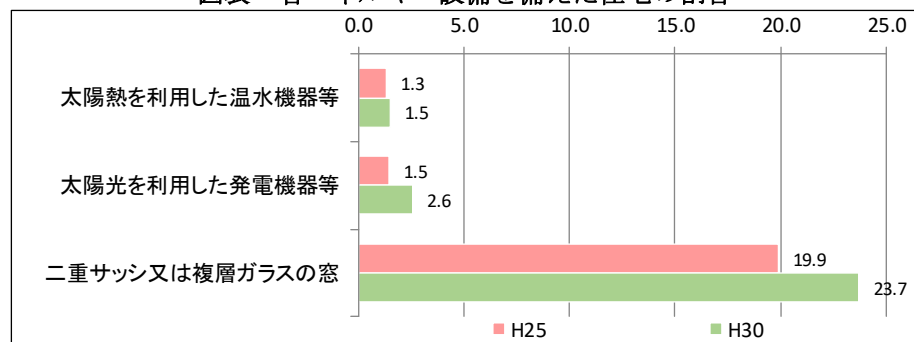
図表 住宅の耐震化

| 項目                                   | 平成 27 年度 | 平成 30 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 | 約 89%    | 92%※    |

資料：平成 27 年度は、船橋市耐震改修促進計画  
平成 30 年は、住宅・土地統計調査より

- ・一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合も少しずつ増加しています。

図表 省エネルギー設備を備えた住宅の割合



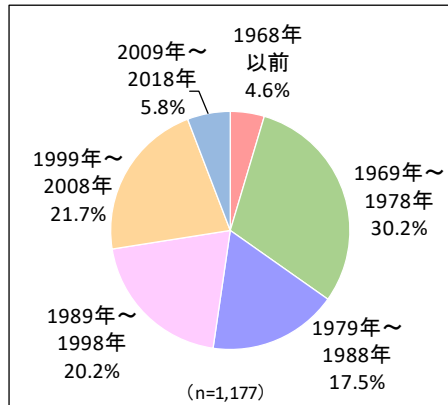
資料：住宅・土地統計調査

○ 良質な住宅ストックの供給・更新に向けた取組みを継続することが重要

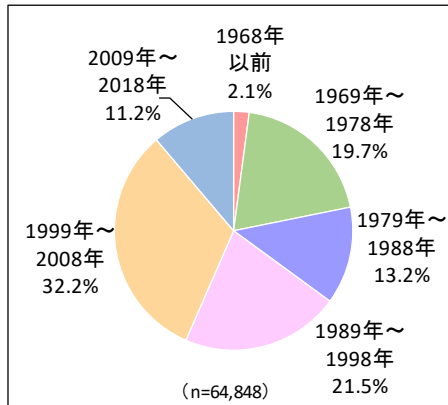
## (2) 分譲マンションの適切な管理

- ・分譲マンションに居住する世帯の割合が約 2 割と、全国や県の平均に比べて高くなっています。
- ・市内のマンションのうち、棟数比でみると築 40 年以上が約 1/3 を占めており、古いほど複数棟管理（団地型マンション）が多くなっています。

図表 竣工年別棟数の割合



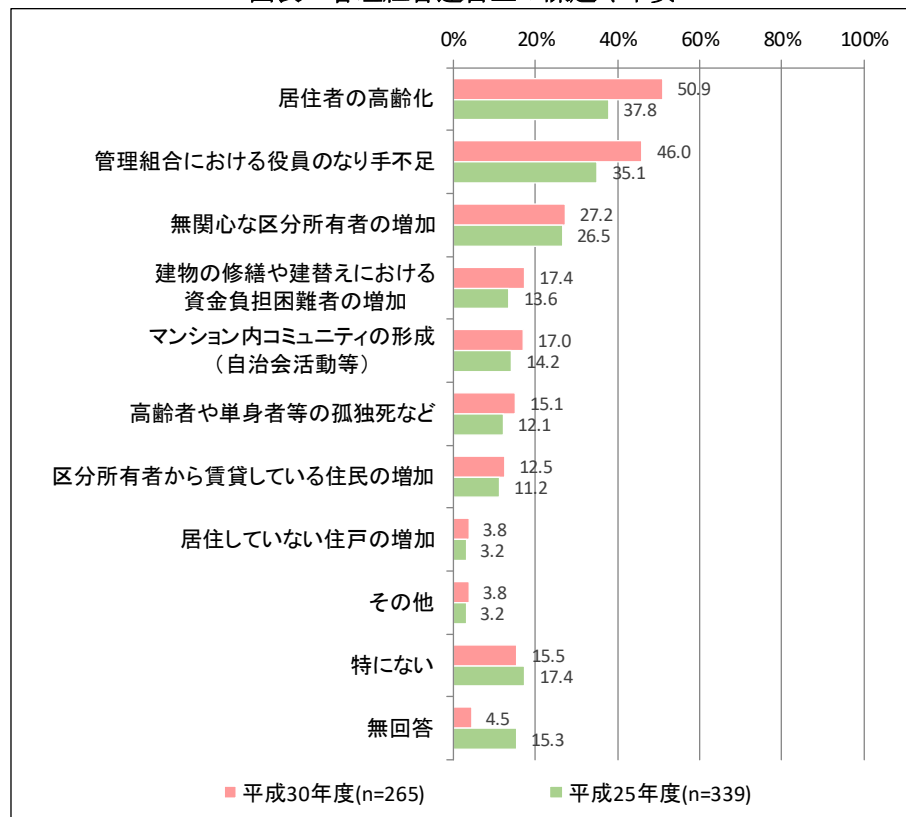
図表 竣工年別戸数



資料：平成 30 年 船橋市分譲マンション実態調査

- ・マンションに居住する高齢者世帯が増加し、特に 65 歳以上の夫婦世帯が増加しています。
- ・管理状況をみると、長期修繕計画の策定率は向上した一方、管理上の課題・不安として「居住者の高齢化」「管理組合における役員のなり手不足」を挙げる割合は 5 年前の調査よりも増加しています。

図表 管理組合運営上の課題や不安



資料：平成 30 年 船橋市分譲マンション実態調査

○ 建物と入居者の 2 つの老いに対応し、高齢者の居住支援も含めた対策が必要

### (3) 空き家の管理と空き家防止対策

- ・実態調査による空き家率は 2%程度となっている一方、地域によって空き家率に差がみられます。また、接道義務を満たさない空き家が多くなっています。

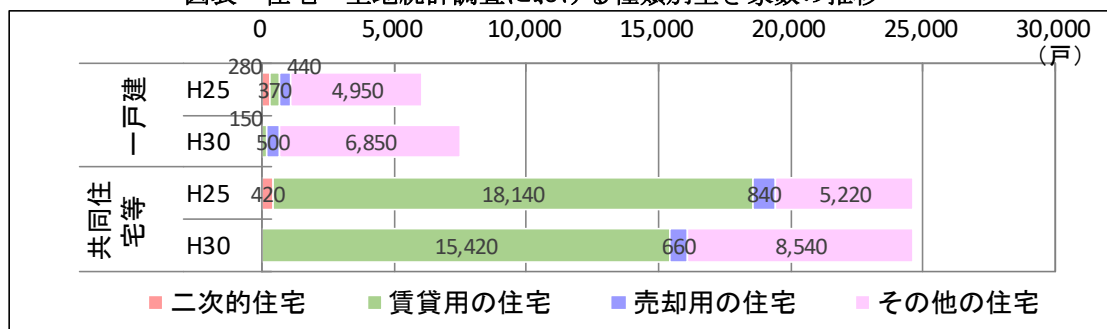
図表 空き家実態調査結果

|     | 建物数     | 空き家数  | 不良空き家数 | 空き家率 |
|-----|---------|-------|--------|------|
|     |         |       |        |      |
| 市全体 | 141,636 | 2,864 | 909    | 2.0% |
| 南部  | 20,746  | 478   | 185    | 2.3% |
| 西部  | 26,797  | 429   | 165    | 1.6% |
| 中部  | 18,964  | 360   | 104    | 1.9% |
| 東部  | 39,061  | 832   | 263    | 2.1% |
| 北部  | 36,068  | 765   | 192    | 2.1% |

資料：船橋市空き家等対策計画（平成 28 年 11 月 15 日現在）

- ・統計調査においても、利用されておらず市場流通もしていない「その他の住宅」の空き家が増加しています。

図表 住宅・土地統計調査における種類別空き家数の推移



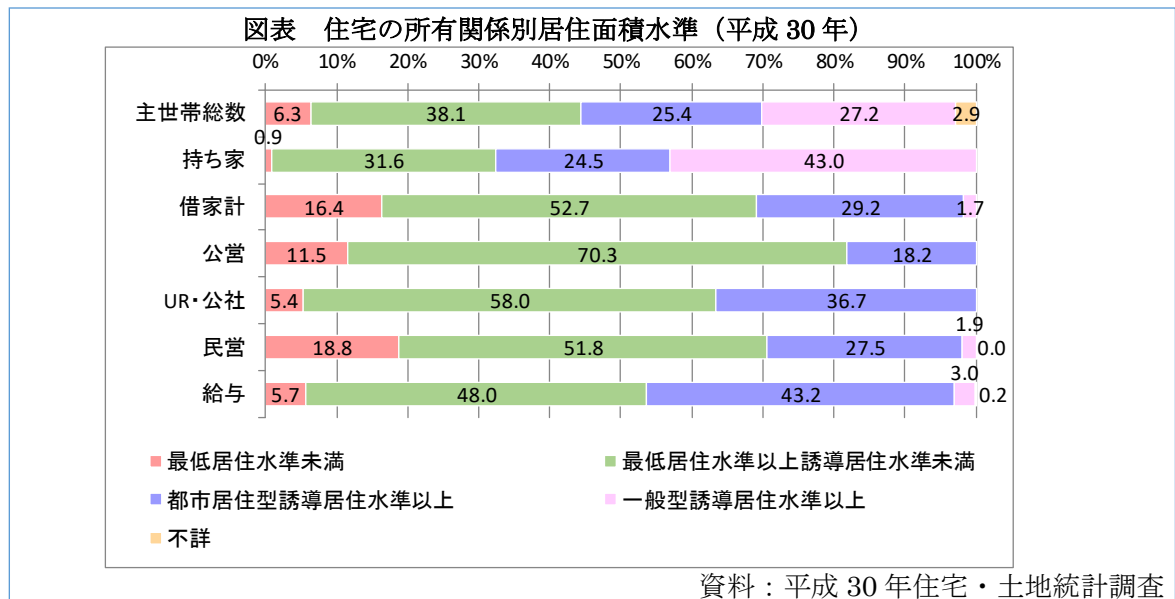
資料：住宅・土地統計調査

- ・空き家予備軍と考えられる持ち家に住む高齢単身世帯・高齢夫婦世帯が増加するなか、60 歳以上で「持ち家の処分を考えていない」は 14.6%、「空き家になる可能性が高い」は 3.3%となっています。

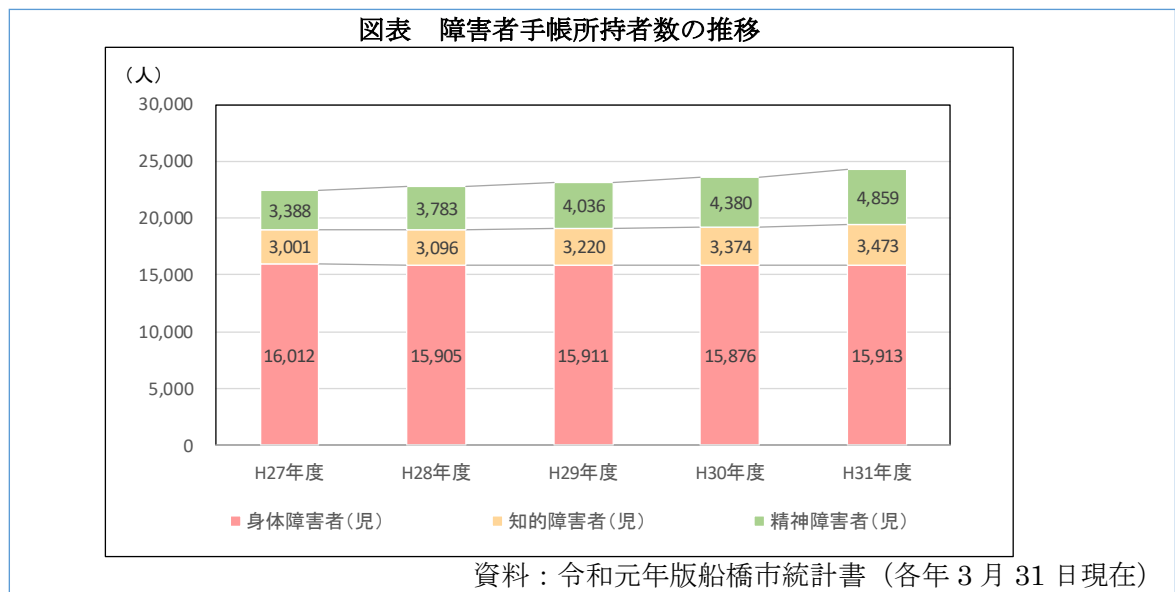
○ 空き家の適正管理・活用、除却とともに、空き家予防の取組みの加速化が必要

### 3 住宅セーフティネットに関する現状と課題

- ・最低居住面積水準未達の世帯の割合は 6.3%と、5 年前の 11.7%と比べて大きく改善しています。



- ・その一方で、高齢者だけでなく、年収 300 万円未満の世帯や障害者（知的・精神障害者）、外国人なども増加傾向にあります。



- ・高齢単身世帯や年収 200 万円未満の世帯では、借家に居住する割合が高くなっています。
- ・セーフティネットの中核をなす市営住宅は、供給計画に基づく供給を進めている一方、平成 29 年には空き家等を活用した新たなセーフティネット制度がスタートしています。

○ 住宅確保要配慮者の多様化や新制度を踏まえた対応方針の検討が必要

#### 4 安全で良好な居住環境に関する現状と課題

- ・高層共同住宅が集中する南部・西部や、持ち家・一戸建の多い北部、公営・UR団地の割合が高い中部など、多様な住宅市街地を有しています。
- ・北部から東部・中部にかけて高齢化が進んでいる一方、南部や西部では高齢化率が低く、二極化が進んでいます。
- ・地震や大雨等の大規模災害が頻発するなか、浸水や液状化、土砂災害等による被害が想定されている地域も存在しています。

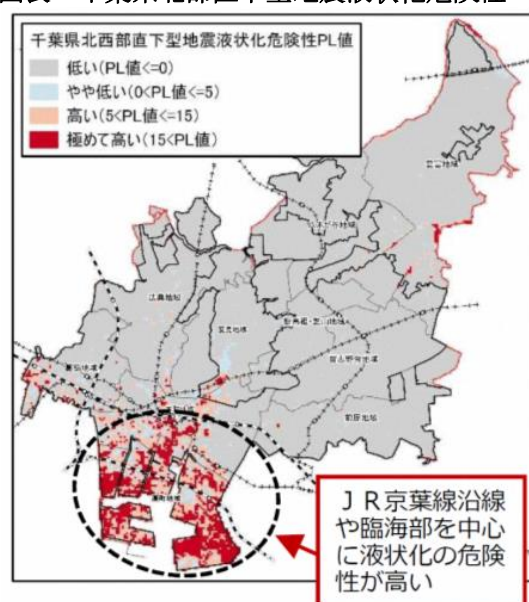
図表 江戸川及び利根川浸水想定区域



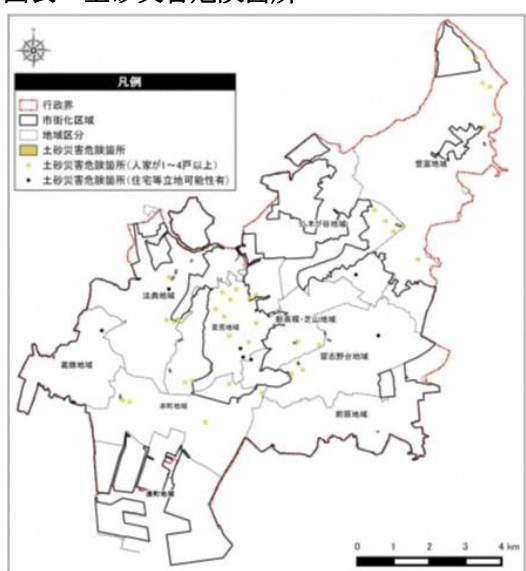
図表 河川及び高潮浸水想定区域



図表 千葉県北部直下型地震液状化危険性



図表 土砂災害危険箇所



資料：船橋市都市計画マスタープラン・船橋市立地適正化計画 策定骨子

○ 安全で良好な居住環境の確保に向けた取組みを継続することが重要

## 第4章 住宅政策の基本理念・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場所でもあります。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

また、本市においては、まちづくりの目標を次のように定め、将来にわたり活力あるまちであり続けるためのまちづくりを進めています。

- ・ 地域の輪の中で、一人ひとりが自分らしく輝けるまち
- ・ 住み慣れた地域で、健康で安心して暮らせるまち
- ・ 活力と魅力にあふれ、進化し続けるまち
- ・ 快適で豊かに暮らせる、人と環境にやさしいまち

住宅施策においては、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、「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、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、人口が更に増加して人口64万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、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や地域における空き家問題の深刻化、大規模災害の頻発などを受け、安全・安心に住み続けられる住まい、住環境に対するニーズがますます高まっています。

このため、これまでの基本理念である「人にやさしく安全に安心して住み続けられるまち」の実現を継承して、今後の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

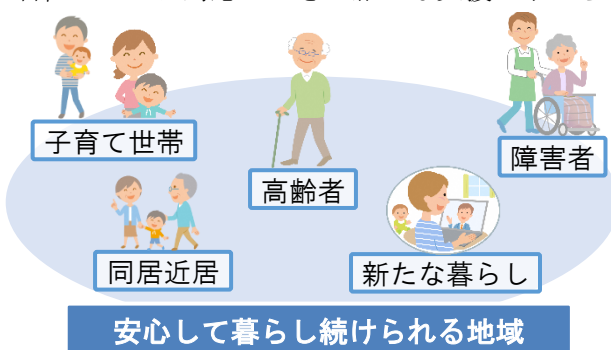
基本理念を実現するため、市の現状分析と課題を踏まえ、以下の3つを基本目標として設定し、住宅施策に取り組みます。

### 《住生活基本計画の基本目標》

#### (1) 住宅セーフティネットの充実

人口増加が続く一方で、高齢者世帯のみならず低額所得者や障害者なども増加しており、住宅確保要配慮者への対応がよりいっそう求められています。また、社会情勢の変化等により住まいに対するニーズも多様化しており、多様な世帯の居住ニーズに対応したきめ細かな支援が求められています。

そのため、住宅確保要配慮者の居住の安定につながる住まいづくりを促進することはもちろん、関係団体とのネットワーク等により、多様な居住ニーズに対応した居住支援を充実させることで、住まいと居住支援に係るサービス等が一体的に提供され、様々な世帯が地域の中で共存しながら、安心して暮らす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

住宅の量については、既に充足している状況が続いている一方で、高齢者住宅のバリアフリー化や子育て世帯の居住水準等が課題となっており、将来的な人口減少や災害の発生等に備えて、安全で質の高い住宅ストックが求められています。特に、分譲マンションにおいては、建物の高経年化と入居者の高齢化が進行しており、また、空き家については、利用されていない空き家が増加しているだけでなく、今後の高齢者の増加に伴う空き家の増加が予想されていることから、既存ストックの適正な管理が課題となっています。

そのため、住宅のバリアフリー化や環境への配慮、マンションや空き家の適正管理・有効活用促進などの総合的な取り組みにより、長期にわたって住み続けられ、次世代に引き継がれる良質な住宅ストックの形成を目指します。



### 《高齢者居住安定確保計画の基本目標》

#### (3) 高齢者の多様な住まい方の充実

高齢者が増加する中で、居住する住宅に不便を感じている高齢者も多く、高齢者世帯のニーズにあった住まいづくりが求められています。また、高齢期の住まいとして持ち家一戸建以外を希望するなど、高齢期の居住ニーズも多様化しており、高齢者ひとりひとりの事情にあわせた居住支援が求められています。

そのため、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、高齢者が住み慣れた地域で健康に安心して暮らし続けられる住まい・住環境づくりを目指します。



### 3 基本体系

| 基本理念                        | 計画          | 基本目標                  | 施策の方向              | 主な施策                     |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|
| 「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 | 住生活基本計画     | (1) 住宅セーフティネットの充実     | 1-1 住宅セーフティネットの充実  | ①多様なニーズに応じた居住支援の充実       |
|                             |             |                       |                    | ②住宅確保要配慮者に対する多様な住まいの供給促進 |
|                             |             | (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    | ①次世代に引き継がれる住宅ストックの形成     |
|                             |             |                       |                    | ②住まいの防災対策の推進             |
|                             |             |                       | 2-2 分譲マンションの適切な管理  | ①マンション管理組合による主体的な維持管理の促進 |
|                             |             |                       |                    | ②マンションストックの耐震性・安全性の確保    |
|                             |             |                       |                    | ③マンション居住者への防災対策の推進       |
|                             |             |                       | 2-3 空き家の管理と空き家防止対策 | ①管理不全な空き家の防止・解消          |
|                             |             |                       |                    | ②空き家の流通促進・活用             |
|                             |             |                       |                    | ③空き家化の予防                 |
|                             | 高齢者居住安定確保計画 | (3) 高齢者の多様な住まい方の充実    | 3-1 住宅の質の向上        | (再掲)                     |
|                             |             |                       | 3-2 多様な住まいの確保      | (再掲)                     |
|                             |             |                       | 3-3 居住の支援の充実       | (再掲)                     |

## 第5章 住宅政策の基本方向

### 基本目標1 住宅セーフティネットの充実

#### 1-1 住宅セーフティネットの充実

##### 〔施策の方向〕

本計画期間内においては、人口増加の一方で少子高齢化が進展し、特に後期高齢者が急増すると見込まれています。また、高齢者だけでなく、居住に困難を抱える低額所得者や障害者、外国人なども増加傾向にあります。

高齢者世帯や障害者世帯、子育て世帯など、様々な世帯が地域の中で共存しながら、安心して暮らし続けられる住環境を形成するため、多様な居住ニーズに対応した居住支援の充実を図ります。

また、住宅の確保に困難を抱える世帯の居住の安定につながる住宅整備を促進し、ハード・ソフトの両面から、安心して暮らすことができる住まい・住環境づくりを推進します。

##### 〔主な施策と取組み方針〕

##### 多様なニーズに応じた居住支援の充実

少子高齢化や社会経済情勢の変化等により多様化する居住ニーズに対して、関係団体とのネットワーク等により居住支援を充実させ、多様な世帯が地域の中で共存しながら、安心して住み続けられる住環境の形成を図ります。

##### 住宅確保要配慮者に対する多様な住まいの供給促進

住宅を自力で確保することが困難な世帯等に対して、公的住宅や余剰となった民間住宅等を適切に活用して受け皿となる住宅の供給を促進し、市内に安心して暮らし続けられる住宅セーフティネットの充実を図ります。

##### 〔参考指標〕

| 事業名                                          | 現状                   | 目標                 |
|----------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| 居住支援協議会による居住の支援<br>（「住みえるサポート船橋」による賃貸物件成約件数） | 累計 件<br>（平成28～令和2年度） | 累計 件<br>（令和3～12年度） |

## 〔関連する主な事業等〕

### ● 船橋市居住支援協議会（（福）船橋市社会福祉協議会）

市と関係団体等が連携して船橋市居住支援協議会（事務局：（福）船橋市社会福祉協議会）を構築し、相談窓口「住まいるサポート船橋」での賃貸物件提供サービスや、緊急通報・見守りサービス、身じまいサービスなど、住宅確保要配慮者に対する居住支援の取り組みを行います。

### ● 家賃債務保証支援事業（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します。

### ● 高齢者住み替え支援事業（住宅政策課）

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します。

### ● 親・子世帯近居同居の支援（住宅政策課）

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近居・同居に対する支援を実施します。

### ● 家賃低廉化支援事業（住宅政策課）

住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（専用賃貸住宅）入居者の家賃を低廉化することに対し助成を行い、住宅確保要配慮者の専用賃貸住宅入居を支援します。

### ● 市営住宅優先入居（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。

### ● 罹災者応急市営住宅（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。

## 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

#### 【施策の方向】

住まいについて、耐震化や省エネ対策の進展等により満足度は向上している一方、高齢者住宅のバリアフリー化や子育て世帯の居住水準等に課題もみられます。

また、住宅の量については、既に充足している状況が続いていることから、引き続き住宅の質の向上に取組み、長期にわたって住み続けられ、次世代に引き継がれる良質な住宅ストックの形成を推進します。

さらに、地震や大雨等の大規模災害が頻発するなか、安全・安心な住生活を実現するため、防災性に優れた居住環境づくりを推進します。

#### 【主な施策と取組み方針】

##### 次世代に引き継がれる住宅ストックの形成

量的には充足している住宅ストックに対して、バリアフリー化や環境への配慮などの総合的な取組みによって質の向上を図り、長期にわたって住み続けられ、次世代に継承され、循環して利用される良質な住宅ストックの形成を推進します。

##### 住まいの防災対策の推進

様々な災害等に備えて、住まいに関わる防災対策を推進し、安全に安心して暮らすことのできる居住環境の形成を図ります。

#### 【参考指標】

| 事業名            | 現状                      | 目標                   |
|----------------|-------------------------|----------------------|
| 住宅バリアフリー化等支援事業 | 累計 件<br>(平成 28～令和 2 年度) | 累計 件<br>(令和 3～12 年度) |

## 〔関連する主な事業等〕

### ● 住宅バリアフリー化等支援事業（住宅政策課）

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。

### ● 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)建築士事務所協会、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。

### ● 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。

### ● ブロック塀撤去（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（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（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県または市が事業主体となって進めていきます。

## 2-2 分譲マンションの適切な管理

### 〔施策の方向〕

市内の分譲マンションにおいては、建物の高経年化と入居者の高齢化が進行しており、管理の担い手不足など、維持管理に課題を抱えるマンションが増加しています。

マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が主体的に行うことが基本であるため、マンションの計画的な維持管理や老朽化したマンションの個別状況に応じた再生等が円滑に行われるよう、マンション管理に関する専門家や事業者等と連携して、管理組合による適切な維持管理を支援します。

あわせて、高経年マンションにおける耐震性・安全性の確保や、マンションの防災力向上に向けた取組み等を支援することにより、ハード・ソフトの両面から、良質なマンションストックの形成を図ります。

### 〔主な施策と取組み方針〕

#### マンション管理組合による主体的な維持管理の促進

区分所有者の合意形成や専門知識・ノウハウの不足など、多くの困難が伴うマンションの維持管理や修繕、再生等について、マンション管理に関する専門家等と連携してマンションの管理不全を予防し、管理組合が主体となった良好な維持管理を促進します。

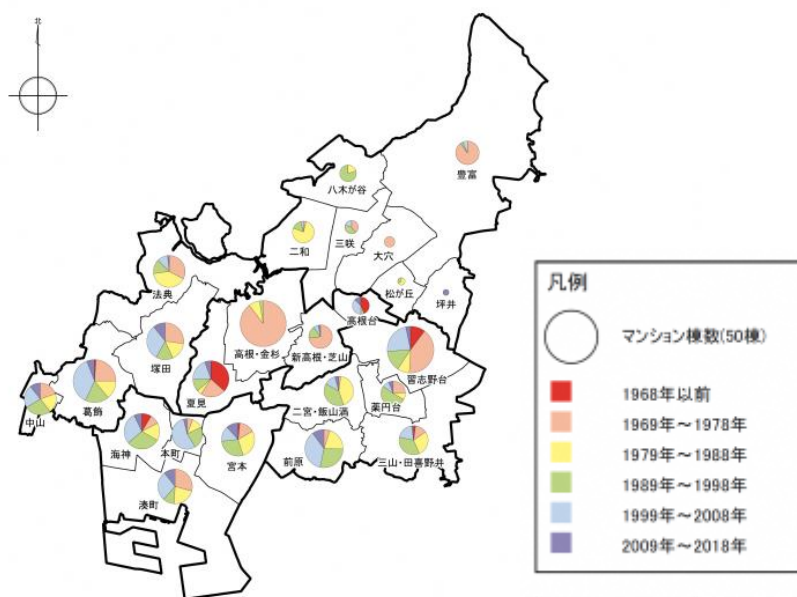
#### マンションストックの耐震性・安全性の確保

建物の高経年化が進むマンションについて、耐震性や安全性が確保され、次世代に継承できる良質なマンションストックの形成を図ります。

#### マンション居住者への防災対策の推進

災害時に居住者同士の協力が不可欠となるマンションにおいて、マンション居住者の防災意識の啓発や防災力の向上を図ります。

図表 分譲マンション実態調査結果（地域別）



資料：平成 30 年 船橋市分譲マンション実態調査

## 船橋市マンション管理適正化推進計画

(計画期間：令和3年度～令和12年度)

### 1 船橋市の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

船橋市の区域内におけるマンション数は、平成30年時点で64,848戸、築40年以上のマンションは14,184戸と推計され、10年後には1.6倍、20年後には2.6倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、管理不全マンションの予防に重点をおいてマンションの管理適正化を進めることとします。

### 2 船橋市の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために船橋市が講ずる措置に関する事項

船橋市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施することを検討します。

### 3 船橋市の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

### 4 船橋市の区域内における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（船橋市マンション管理適正化指針）に関する事項

船橋市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

### 5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や、適正な管理のために活用できる支援等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

### 6 計画期間

令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

#### 〔参考指標〕

| 事業名                        | 現状                   | 目標                 |
|----------------------------|----------------------|--------------------|
| 分譲マンション共用部分バリアフリー化<br>助成制度 | 累計 件<br>(平成28～令和2年度) | 累計 件<br>(令和3～12年度) |

## 〔関連する主な事業等〕

### ● マンション管理適正化推進計画（住宅政策課）

マンションの管理不全を予防し、管理組合による主体的な管理を促すため、中長期的な視点からマンション施策を推進するための基本的な計画を策定します。

### ● 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。

### ● マンション管理組合交流会（住宅政策課）

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を開催します。

### ● 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。

### ● 分譲マンション共用部分バリアフリー化助成制度（住宅政策課）

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します。

### ● マンション版防災マニュアル作成促進（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。

## 2-3 空き家の管理と空き家防止対策

### 【施策の方向】

市内の空き家率は、千葉県と比較しても高い状況にはないものの、接道義務を満たさないなど、利用されておらず市場流通もしていない空き家が増加しています。また、持ち家に住む高齢単身世帯・高齢夫婦世帯が増加するなかで、今後さらなる空き家の発生が予想されます。

空き家の適正管理は所有者に責任があるため、適正に管理されていない空き家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう、適正な管理や除却等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。

また、今ある空き家について対策を講じることと並行して、居住段階から空き家としないように備えることの必要性を周知、啓発し、空き家化の予防を図ります。

### 【主な施策と取組み方針】

#### 管理不全な空き家の防止・解消

空き家の所有者等に対して、適正な管理や除却等を促すとともに、管理不全に陥ってしまった空き家に対しては、関係団体や地域等と連携して対応することにより、良好な生活環境の保全を図ります。

#### 空き家化の予防

適切に相続等がなされないと空き家化する恐れの高い高齢者世帯等に対して、地域や関連事業者等と連携しながら情報収集に努め、居住段階から空き家としないよう意識醸成を図ることにより、空き家が発生しないよう促します。

#### 空き家の流通促進・活用

関係団体や地域との連携等により、空き家を含む既存ストックの流通促進や、地域のニーズに応じた多面的な有効活用を促進します。

### 【参考指標】

| 事業名 | 現状 | 目標 |
|-----|----|----|
|     |    |    |

※現在、見直しを行っている空家等対策計画の検討内容に合わせて、対応方針も今後変更となる可能性があります

## 〔関連する主な事業等〕

### ● 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。

### ● リバース 60（（独）住宅金融支援機構（JHF））

（独）住宅金融支援機構（JHF）と提携している民間金融機関が、満 60 歳以上向けに提供する住宅ローンです。毎月の支払は利息のみで、元金は、債務者が亡くなったときに、相続人が一括して返済するか、担保物件（住宅および土地）の売却により返済します。

### ● マイホーム借上げ制度（（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI））

（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が、移住・住みかえを希望しているシニア世代（50 歳以上）からマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転貸します。シニア世代は、自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することができ、子育て世帯などは、一定の基準に適合する良質な住宅を賃借することができます。

## 第6章 船橋市高齢者居住安定確保計画

---

### 1 計画の目的・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。

※船橋市地域包括ケアシステム

「地域包括ケアシステム」を実現するため、平成26年度より「船橋市地域包括ケアシステム推進本部」を設置し、5つの基本方針「住まい」「予防」「生活支援」「介護」「医療」ごとに立ち上げた専門部会において、課題の整理や進捗管理など、地域包括ケアシステム構築に向けた検討を行っています。

### 2 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。

### 3 高齢者居住安定確保のための基本目標・基本方向

#### （1）高齢者の居住安定確保のための基本目標

高齢者が増加する中で、居住する住宅に不便を感じている高齢者も多く、高齢者世帯のニーズにあった住まいづくりが求められています。また、高齢期の住まいとして持ち家一戸建以外を希望するなど、高齢期の居住ニーズも多様化しており、高齢者ひとりひとりの事情にあわせた居住支援が求められています。

そのため、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、高齢者が住み慣れた地域で健康に安心して暮らし続けられる住まい・住環境づくりを目指します。

なお、「高齢者居住安定確保計画」の基本目標は、「船橋市住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画」の基本目標3に対応するものです。

#### **基本目標 高齢者の多様な住まい方の充実**

#### **（船橋市住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画における基本目標3）**

## （２）高齢者の居住安定確保のための基本方向

基本目標に沿って、高齢者の居住安定確保のための住宅施策に取り組みます。

### 3-1 住宅の質の向上

#### 〔施策の方向〕

高齢者が居住する住宅については、特にバリアフリー化が課題となっており、住宅内に段差があると、転倒してけがをする原因となります。また、温熱環境が不十分な場合、心筋梗塞や不整脈、脳梗塞等の深刻な健康被害につながるおそれもあります。

高齢者が地域で健康に暮らし続けられるために住宅ストックの質の向上を図ります。

#### 〔関連する主な事業等〕

##### ● 住宅バリアフリー化等支援事業（住宅政策課）

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（住宅政策課）

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します。

### 3-2 多様な住まいの確保

#### 〔施策の方向〕

高齢者人口が増加する中で、持ち家一戸建以外での暮らしを希望する高齢者や、要介護度の高い高齢者など、それぞれの事情にあわせた高齢者向けの住宅や施設が求められています。

高齢者が自分に合った住まいを選択することができるよう、高齢者のための多様な住まいの確保を図ります。

#### 〔関連する主な事業等〕

##### ● 家賃低廉化支援事業（住宅政策課）

住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（専用賃貸住宅）入居者の家賃を低廉化することに対し助成を行い、高齢者等の専用賃貸住宅入居を支援します。

##### ● マイホーム借上げ制度（（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI））

（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が、移住・住みかえを希望しているシニア世代（50歳以上）からマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転貸します。シニア世代は、自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することができ、子育て世帯などは、一定の基準に適合する良質な住宅を賃借することができます。

### 3-3 居住の支援の充実

#### 〔施策の方向〕

高齢者の居住ニーズの多様化に伴い、持ち家一戸建だけでなく、分譲マンションや民間賃貸住宅等に居住する高齢者もみられる一方、高齢者は身体状況の変化や収入の減少等、様々な要因から、民間賃貸住宅に入居することが難しくなっている場合もあります。

住宅部局や福祉部局だけでなく、関係機関、関係事業者等が連携して、高齢者の住まいの安定確保に関する相談支援体制を充実し、居住支援のための諸課題の解決を図ります。

#### 〔関連する主な事業等〕

##### ● 船橋市居住支援協議会（（福）船橋市社会福祉協議会）

市と関係団体等が連携して船橋市居住支援協議会（事務局：（福）船橋市社会福祉協議会）を構築し、相談窓口「住まいるサポート船橋」での賃貸物件提供サービスや、緊急通報・見守りサービス、身じまいサービスなど、高齢者等に対する居住支援の取り組みを行います。

##### ● 高齢者住み替え支援事業（住宅政策課）

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します。

##### ● 親・子世帯近居同居の支援（住宅政策課）

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近居・同居に対する支援を実施します。

## 第7章 計画の実現に向けて～関連計画など～

### 1 庁内関係部局・関連計画との連携

住宅政策に関連する行政分野は広範囲にわたるため、具体的な施策の実現には、市の関連計画や関連部門と十分に連携して施策を推進していきます。

#### 1-1 本計画と関連の深い住宅関連計画

##### (1) 市営住宅供給計画

市営住宅の今後のあり方に関しては、市営住宅供給計画に基づき、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。

##### 市営住宅供給計画（※見直し中のため、現行計画の内容を掲載しています）

###### ■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、以下のように設定します。

###### ■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) 公共建築物保全計画及び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削減を図り、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。

## 1-2 本計画と関連の深いその他の計画

住環境に関わる施策については、市の住宅部門と都市計画、防災、環境、福祉、企画などの関連部門・関連計画とが十分に連携して実施します。

### (1) 都市計画マスタープラン、木造密集住宅地基本方針、景観計画

まちづくりの今後のあり方に関しては、将来の望ましい都市の姿や目指す都市づくりの目標を定め、土地利用、防災、景観など項目別のまちづくり方針を示した計画として、都市計画マスタープランがあります。

都市計画マスタープランに定めた防災まちづくりの目標を達成するために、木造密集住宅地の危険性を軽減させる取り組みについての方針を示したものが木造密集住宅地基本方針です。

また、都市計画マスタープランの目標実現に向けて、市の良好な景観を守り・活かし・創り・育み・取り戻し、次世代へと受け継いでいくために、総合的に景観形成の取り組みを推進するための計画が景観計画です。

住まいづくりとそれを取り巻く住環境を対象としたまちづくりの取り組みとが連携することにより、質が高く安全で良好な居住環境の形成を目指します。

### ■都市計画マスタープラン

本市においては、全国的な動向と同様、将来的な市街地の低密度化、日常生活に欠かせない施設の撤退・利便性の低下、医療施設や高齢者福祉施設等の不足が予測されます。そのため、新たな総合計画との整合を図ったうえで、人口減少・少子高齢化等に対応する将来都市構造の実現や、安全・安心に係る分野の内容充実、広域交流ネットワークの構築、進む市街化に対する適正な土地利用等を目指します。

安全・安心に係る分野について、本市の中では、南側において特に災害リスクが高く、河川及び高潮の浸水や地震発生時の液状化等の様々な災害危険性を有しています。様々な災害に対して、減災の考え方を意識しながら、災害に強いまちづくりを進めます。

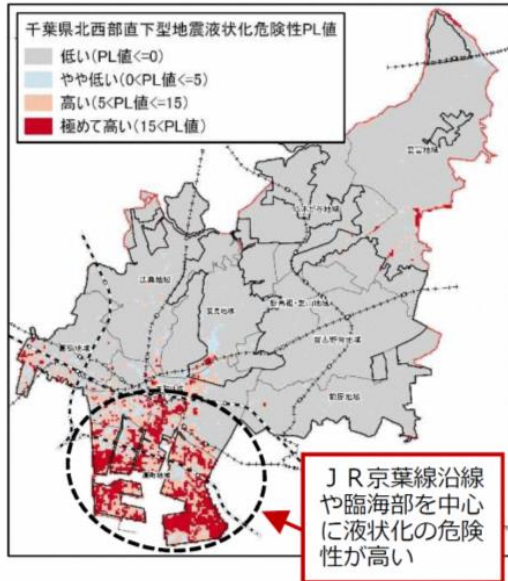
図表 江戸川及び利根川浸水想定区域



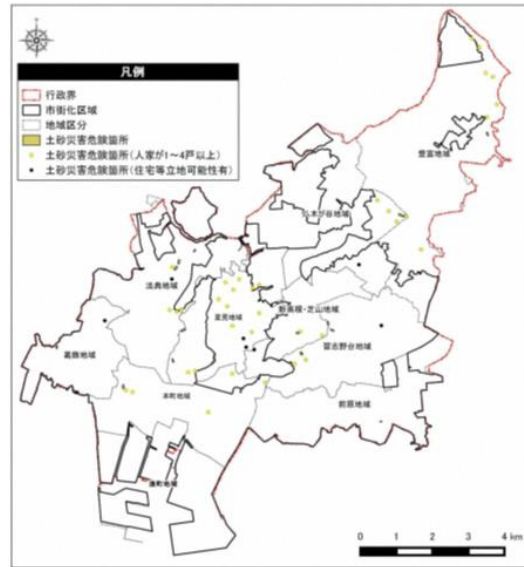
図表 河川及び高潮浸水想定区域



図表 千葉県北部直下型地震液状化危険性



図表 土砂災害危険箇所



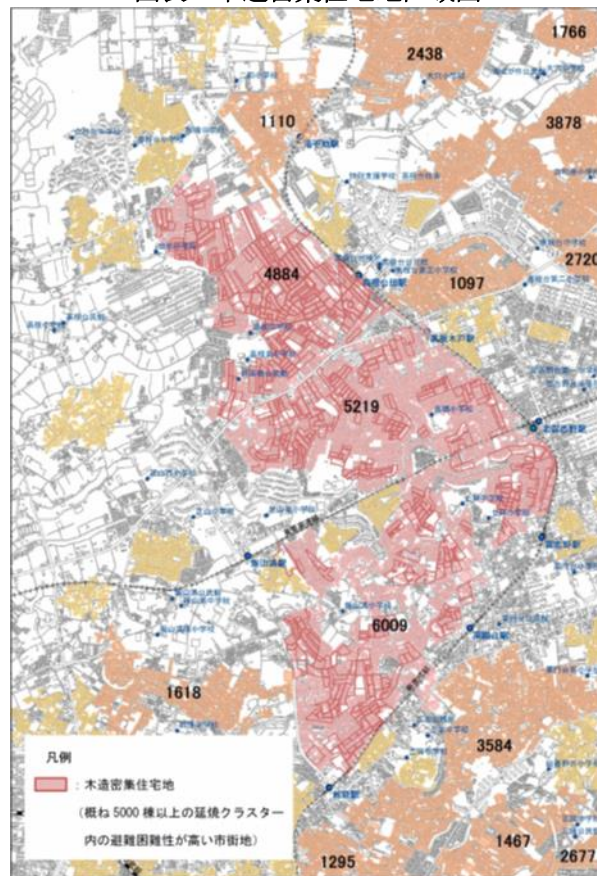
資料：船橋市都市計画マスタープラン・船橋市立地適正化計画 策定骨子

### ■木造密集住宅地基本方針

市内には、木造住宅が多く幅員の狭い道路が多いため、地震発生時等における同時多発火災により延焼火災が発生する危険性が高い木造密集住宅地が存在しています。

木造密集住宅地の危険性を軽減させるため、防災意識の向上を図るとともに、出火・延焼対策、避難対策に取り組み、災害に強いまちづくりを進めます。

図表 木造密集住宅地区域図



資料：船橋市木造密集住宅地基本方針

## ■景観計画

本市は、景観法の施行と同時に、良好な景観形成のための具体的な施策を実施する景観行政団体となりました。

そのため、景観法の諸制度等を活用した良好な景観の保全・形成や、景観形成重点区域の指定、景観形成の推進方策の設定など、市民・事業者・行政が協働して、主体的な景観形成の取り組みを推進しています。

### （２）地域防災計画

地域の防災対策に関しては、様々な災害に備えて、災害被害の軽減や早期の復旧、復興を図るための各種防災対策を総合的にまとめた計画として、地域防災計画が定められています。

地域防災計画は、平常時から実施しておくべき対策について定めた「予防計画」、災害が発生したとき、あるいはそのおそれがあるときの対応について定めた「災害応急対策計画」、災害後の復旧復興について定めた「災害復旧計画」から構成されており、過去の震災の経験等を踏まえて、地域防災力の向上、防災体制の整備等を行っています。

住まいの防災対策と連携して実施することにより、安全で安心な居住環境を形成します。

### （３）市民参加と協働のまち船橋～市民力でまちづくりをすすめる基本指針～

市民参加のまちづくりに関しては、社会的背景や市民意識が変化するなか、今後ますます複雑化、高度化する課題を解決していくための市民協働のあり方について示した指針として、市民参加と協働のまち船橋～市民力でまちづくりをすすめる基本指針～が定められています。

市民による良質な住まいづくりと市民参加のまちづくりとが連携することにより、魅力的な居住環境づくりを目指します。

### （４）空家等対策計画

空家等への対策に関しては、空家等に関する市の基本的な考え方を明確にし、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として、空家等対策計画が定められています。

「人と人をつなぐこと」で、「ほっとかれる空家等をつくらない」ことを目標として、市民、地域と連携して、空家化の予防、空家等の流通促進、管理不全な空家等の防止・解消、空家等の転換に向けた取り組みを進めています。

庁内連携を強めた上で、既存ストックの流通促進・有効活用とともに、空家等の適正な管理、除却を促進することにより、安全で安心して暮らすことができる生活環境の保全を図ります。

### （５）高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

高齢者を取り巻く状況の変化を踏まえながら高齢者の保健・福祉・介護等の施策について将来の展望を見据えた適切な施策を推進していくための計画として、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画「いきいき安心プラン」が定められています。

「地域包括ケアシステムの構築 健やかで、安心して暮らし続けられる船橋を目指して」を高齢者保健福祉・介護ビジョンとし、5つの基本方針として、「住まい」「予防」「生活支援」「介護」「医療」を設定して、地域包括ケアシステムの構築に向けた各施策を推進しています。

本計画が主な対象とする「住まい」と、「介護・予防・医療・生活支援」の取り組みが連携することにより、住み慣れた地域で安心して暮らせる地域包括ケアシステムの推進を図ります。

## 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、24 地区コミュニティを基盤として、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り組みが不可欠です。

住宅や居住環境に関する相談等の支援にあたっては、市と関係団体等が連携して船橋市居住支援協議会を構築し、住宅確保要配慮者に対する居住支援の取り組みを行っていますが、多様化する様々な居住ニーズ・課題等に対応するため、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。

# 資料編

---

## 1 策定経緯

- (1) 策定スケジュール
- (2) 策定委員名簿

## 2 用語解説

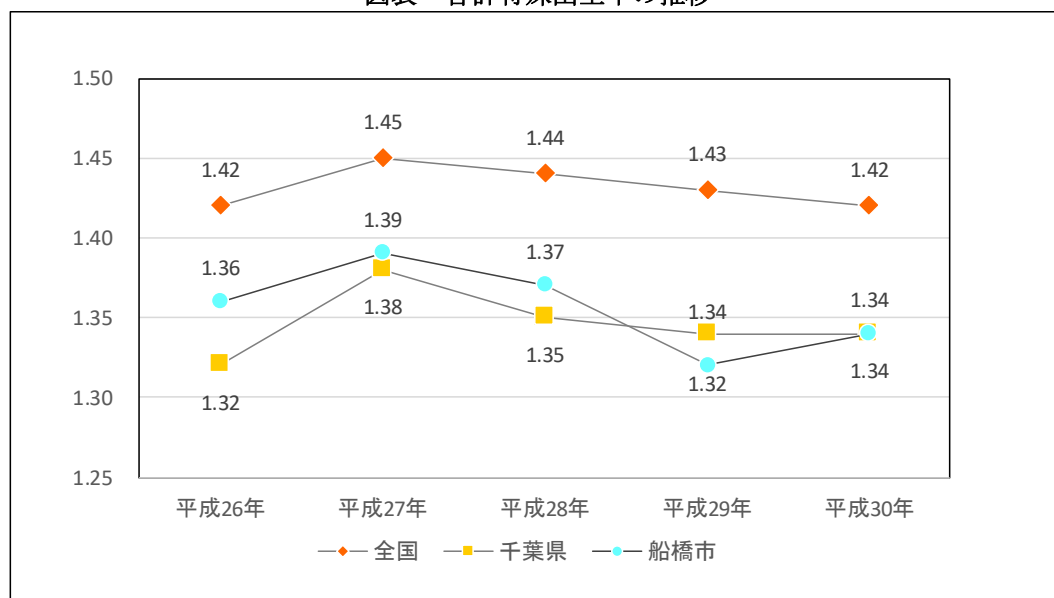
## 3 住生活関連資料

### 3-1 子育て世帯の居住環境

#### (1) 出生率

合計特殊出生率は平成29年に県平均を下回るなど、低調に推移しています。

図表 合計特殊出生率の推移

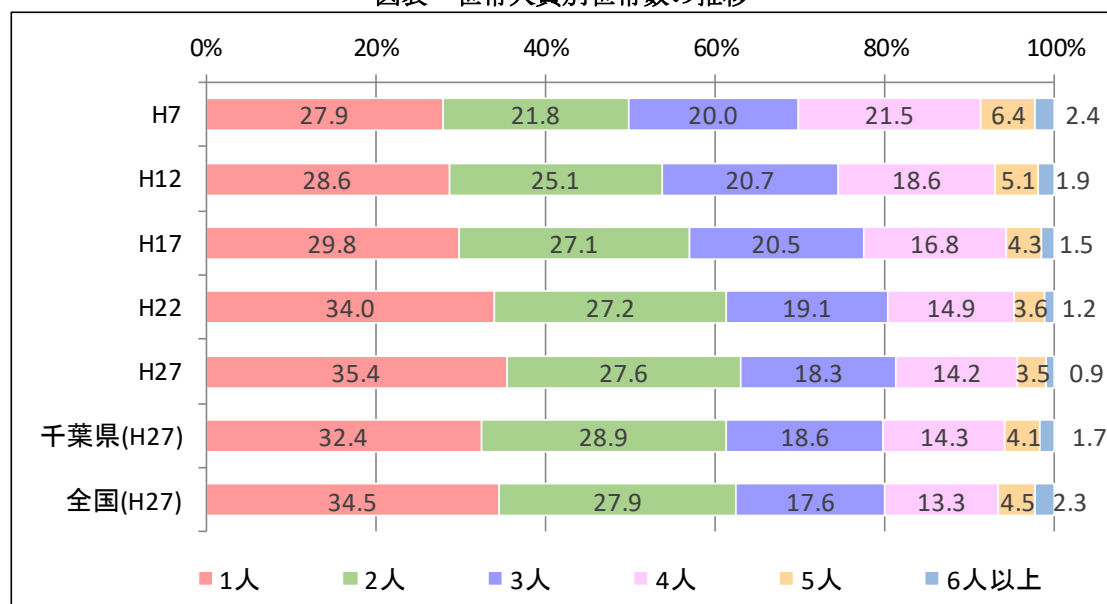


資料：千葉県健康福祉部健康福祉指導課ホームページ

#### (2) 世帯の人数

徐々に小世帯化が進んでおり、単身世帯（1人世帯）の増加がみられます。

図表 世帯人員別世帯数の推移

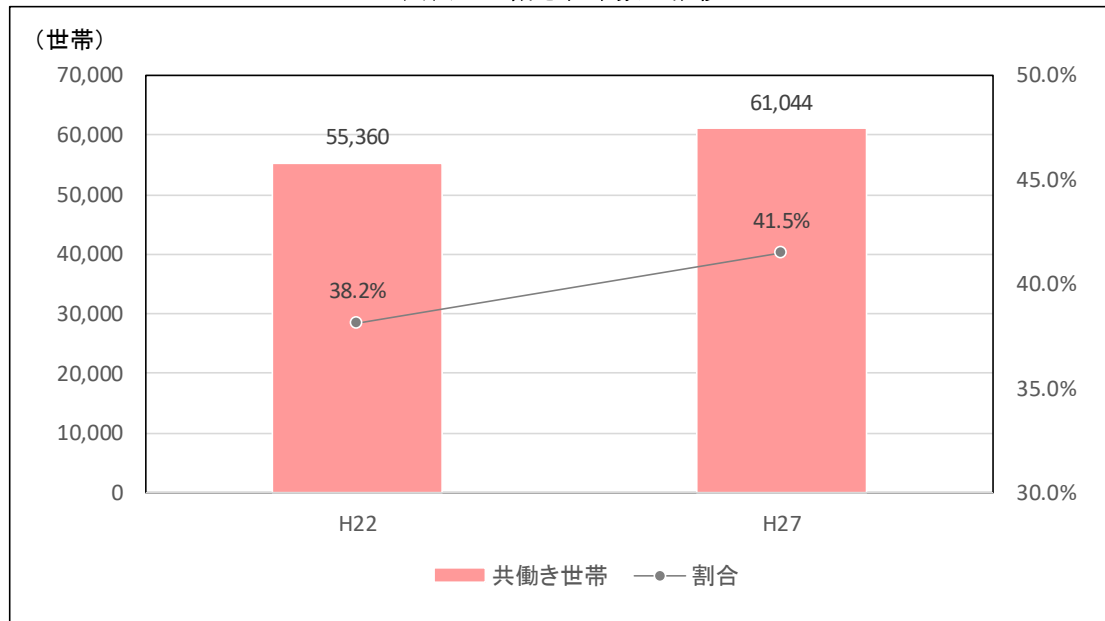


資料：国勢調査

### (3) 共働き世帯

夫婦のいる世帯をみると、共働き世帯が大きく増加しています。

図表 共働き世帯数の推移



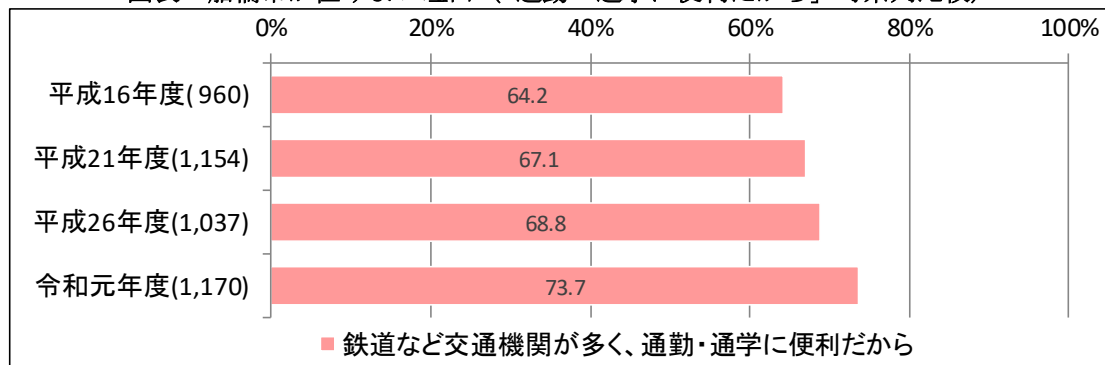
資料：国勢調査

### (4) 共働き世帯の増加と交通利便性

共働き世帯の増加とあわせて、通勤・通学の利便性を重視する世帯も増加しています。

また、公共交通沿線地域の人口密度は、全国や類似都市平均に比べて高くなっています（86.0人/ha、船橋市立地適正化計画 策定骨子）。

図表 船橋市が住みよい理由（「通勤・通学に便利だから」時系列比較）



資料：船橋市 令和元年度市民意識調査報告書

### (5) 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 万人となっており、市内への通勤・通学の 2 倍以上となっています。

図表 通勤・通学流動（平成 27 年）

|    |      | 流出      |         | 流入     |        |        | 流入-流出   |
|----|------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|
|    |      | 通勤      | 通学      | 通勤     | 通学     |        |         |
| 総数 |      | 190,130 | 171,776 | 92,588 | 80,046 | 12,542 | -97,542 |
| 県内 | 県内   | 73,873  | 63,397  | 76,029 | 66,781 | 9,248  | 2,156   |
|    | 千葉市  | 17,935  | 15,594  | 15,177 | 13,814 | 1,363  | -2,758  |
|    | 市川市  | 14,012  | 12,016  | 9,742  | 8,447  | 1,295  | -4,270  |
|    | 松戸市  | 4,226   | 3,390   | 5,091  | 4,289  | 802    | 865     |
|    | 習志野市 | 10,696  | 8,766   | 10,066 | 9,027  | 1,039  | -630    |
|    | 八千代市 | 5,877   | 4,715   | 7,732  | 6,665  | 1,067  | 1,855   |
|    | 鎌ヶ谷市 | 3,493   | 3,159   | 6,649  | 5,978  | 671    | 3,156   |
|    | その他  | 17,634  | 15,757  | 21,572 | 18,561 | 3,011  | 3,938   |
|    | 県外   | 116,257 | 108,379 | 16,559 | 13,265 | 3,294  | -99,698 |
|    | 東京都  | 107,229 | 100,448 | 9,801  | 8,253  | 1,548  | -97,428 |
|    | 神奈川県 | 3,788   | 3,301   | 1,551  | 1,081  | 470    | -2,237  |
|    | 埼玉県  | 3,004   | 2,594   | 3,231  | 2,567  | 664    | 227     |
|    | 茨城県  | 804     | 692     | 1,131  | 818    | 313    | 327     |
|    | その他  | 1,432   | 1,344   | 845    | 546    | 299    | -587    |

資料：平成 27 年国勢調査

図表 通勤・通学流動（平成 22 年）

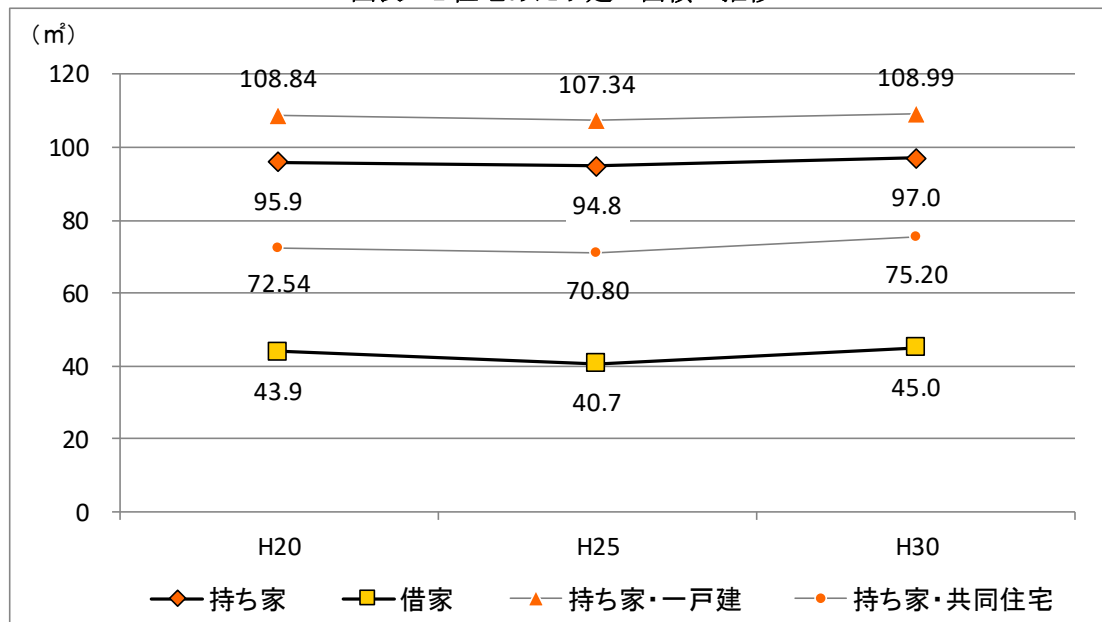
|    |      | 流出      |         | 流入     |        |        | 流入-流出    |
|----|------|---------|---------|--------|--------|--------|----------|
|    |      | 通勤      | 通学      | 通勤     | 通学     |        |          |
| 総数 |      | 186,211 | 168,977 | 90,931 | 79,165 | 11,766 | -95,280  |
| 県内 | 県内   |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

資料：平成 22 年国勢調査

## (6) 居住面積

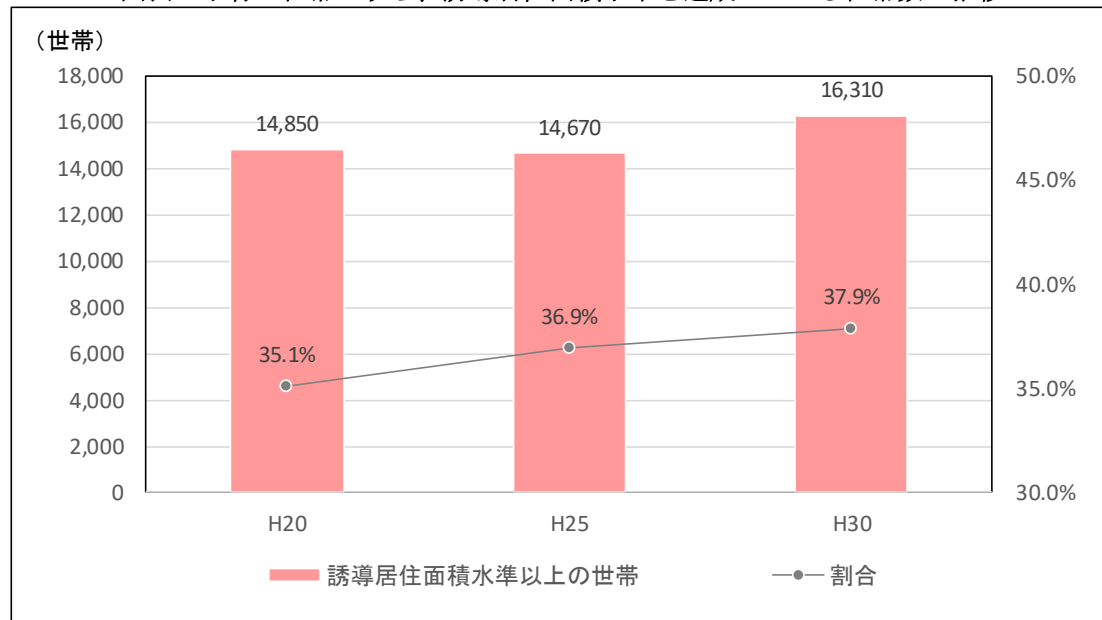
1 住宅あたり面積は微増し、市全体の居住面積水準は向上しています。その一方で、子育て世帯における誘導居住面積水準達成世帯は僅かに増加したものの、伸び率は鈍化しています。

図表 1 住宅あたり延べ面積の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表 子育て世帯のうち、誘導居住面積水準を達成している世帯数の推移



資料：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 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup>

(2)都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup>

■世帯人数別の面積例

|              |       | 世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位: m <sup>2</sup> ) |        |           |            |
|--------------|-------|---------------------------------------|--------|-----------|------------|
|              |       | 単身                                    | 2人     | 3人        | 4人         |
| 誘導居住<br>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】     |

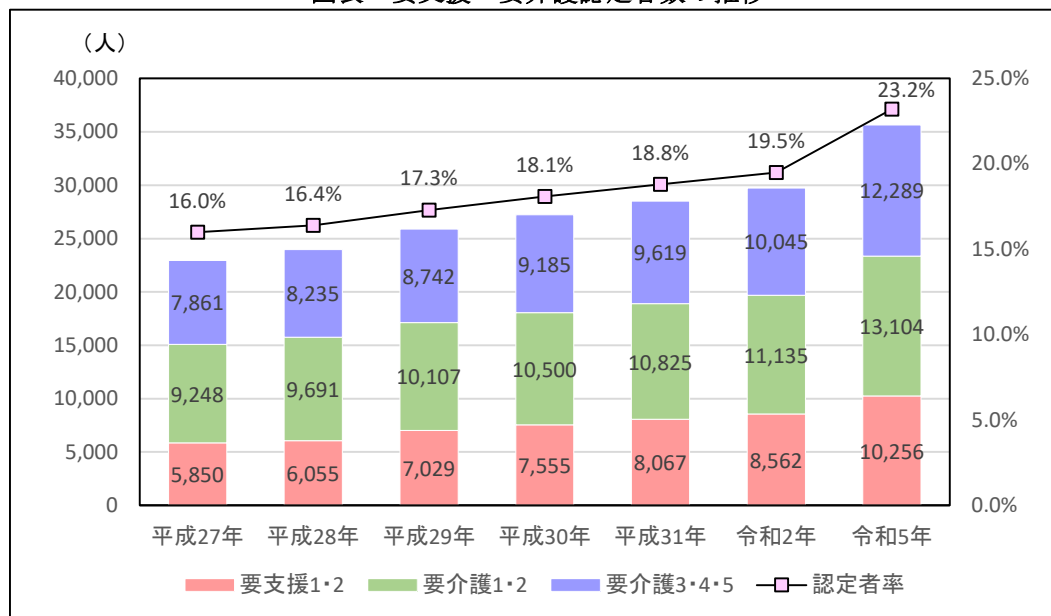
【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

## 3-2 高齢者等の居住環境

### (1) 要支援・要介護認定者数

高齢者（65 歳以上）に占める 75 歳以上の割合が上昇することに伴い、要支援・要介護認定者率も上昇傾向にあります。

図表 要支援・要介護認定者数の推移

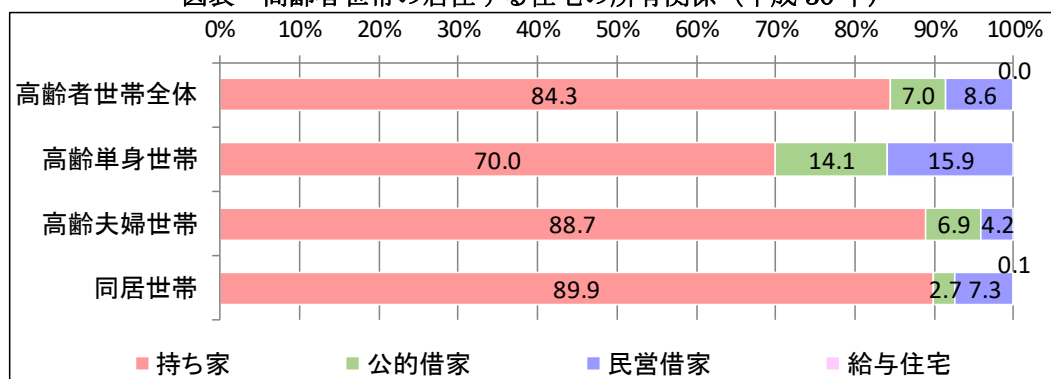


資料：船橋市第 8 次高齢者保健福祉計画・第 7 期介護保険事業計画

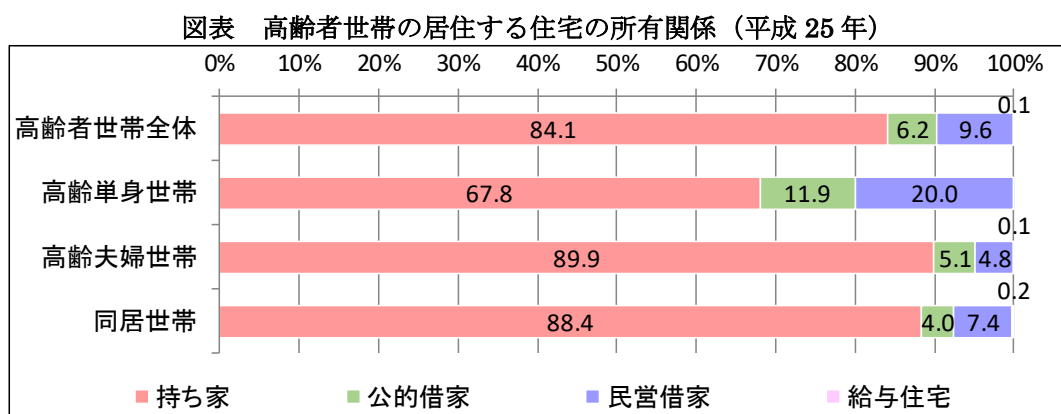
### (2) 高齢者の居住する住宅の所有関係

65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯全体では、持ち家の割合が 8 割以上と高くなっている一方、高齢単身世帯では、約 3 割が借家に居住しています。

図表 高齢者世帯の居住する住宅の所有関係（平成 30 年）



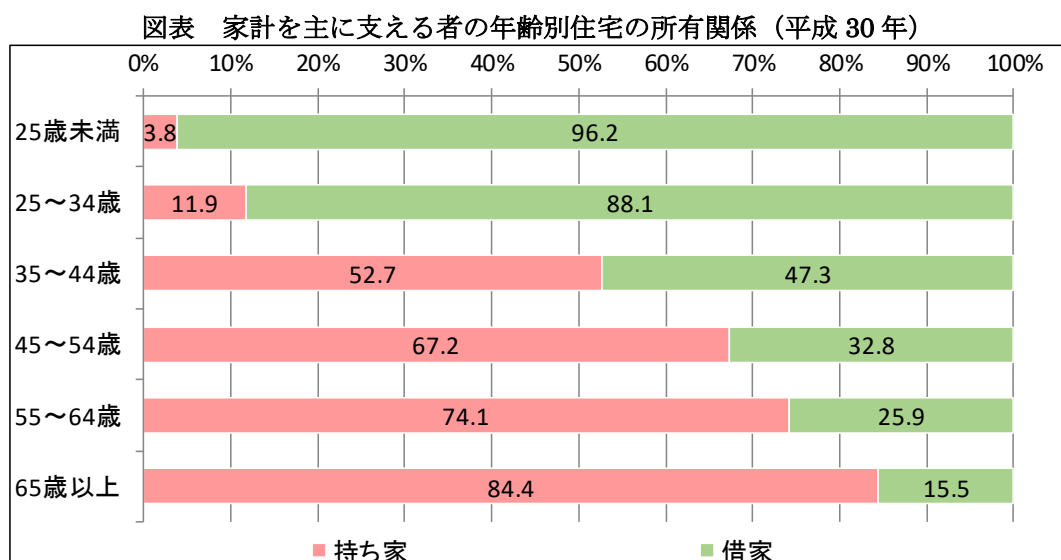
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査



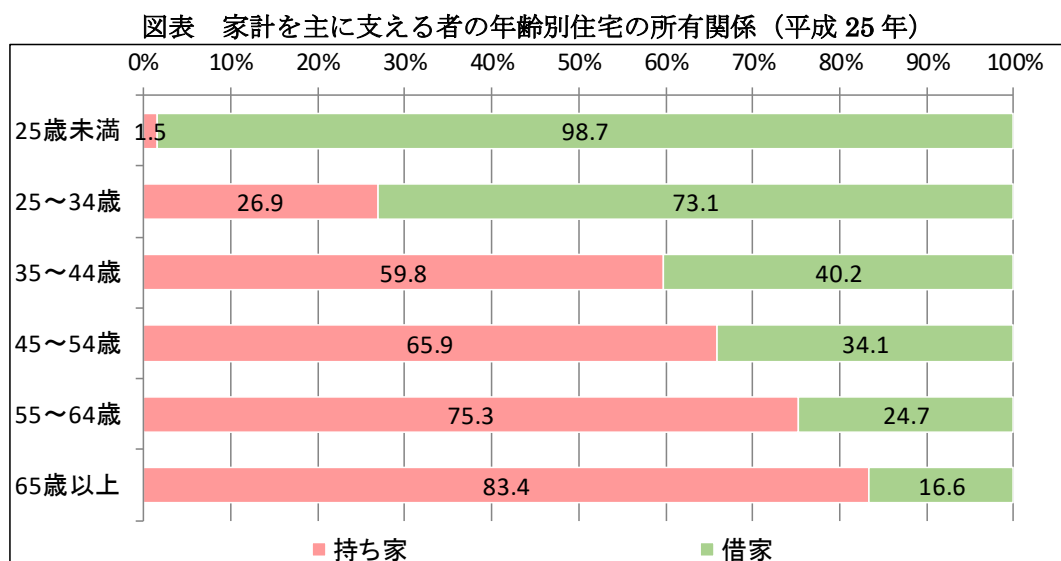
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### （３）家計を主に支える者の年齢別の住宅の所有関係

家計を主に支える者の年齢別に住宅の所有関係をみると、年齢が 35 歳以上になると持ち家に住む割合が高くなる傾向があります。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査



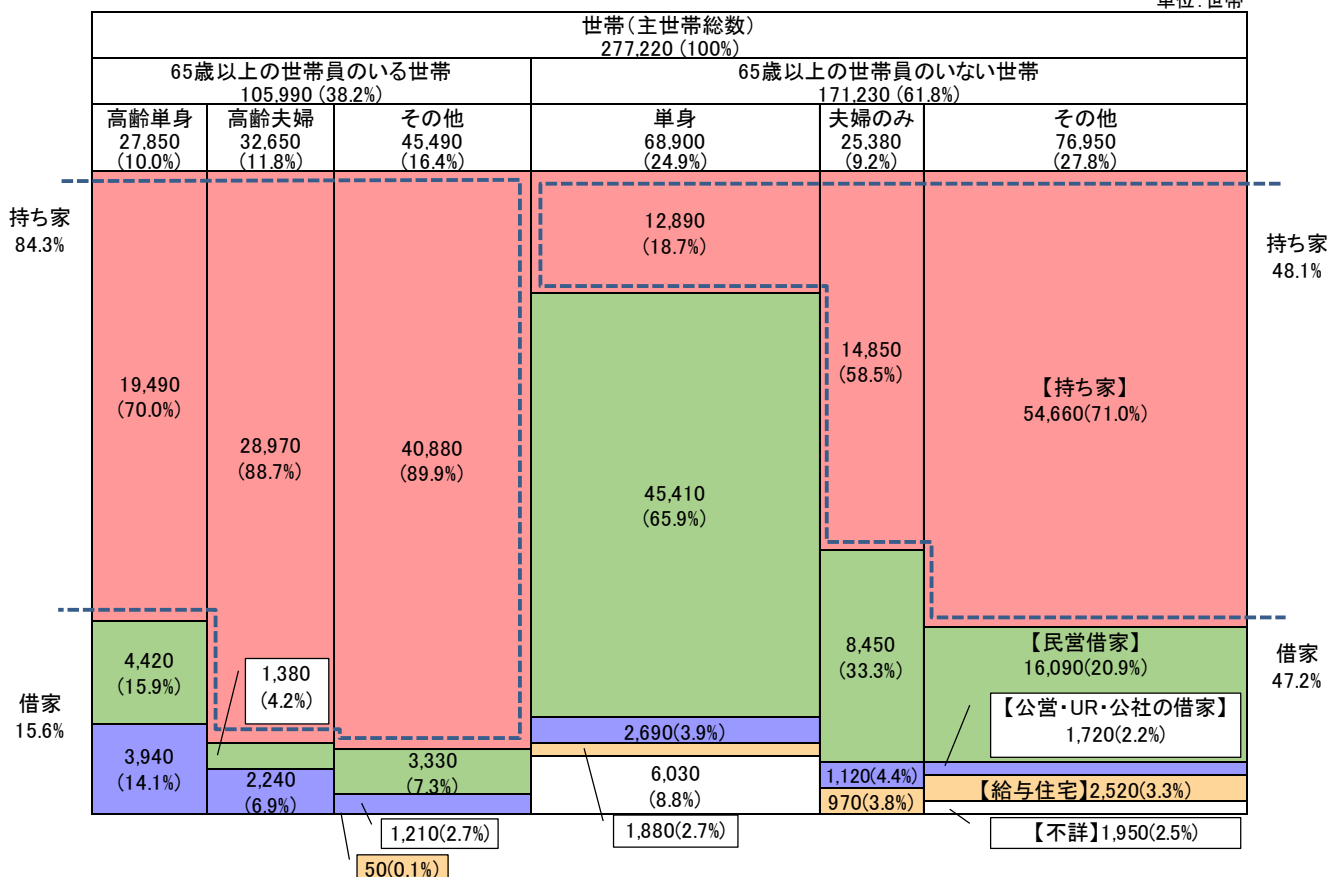
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

#### (4) 高齢者の住まいの全体像

65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯は、世帯総数の約4割に達しており、高齢者のいる世帯では、持ち家に居住する世帯が多くなっています。

図表 高齢者の住まいの全体像

単位：世帯

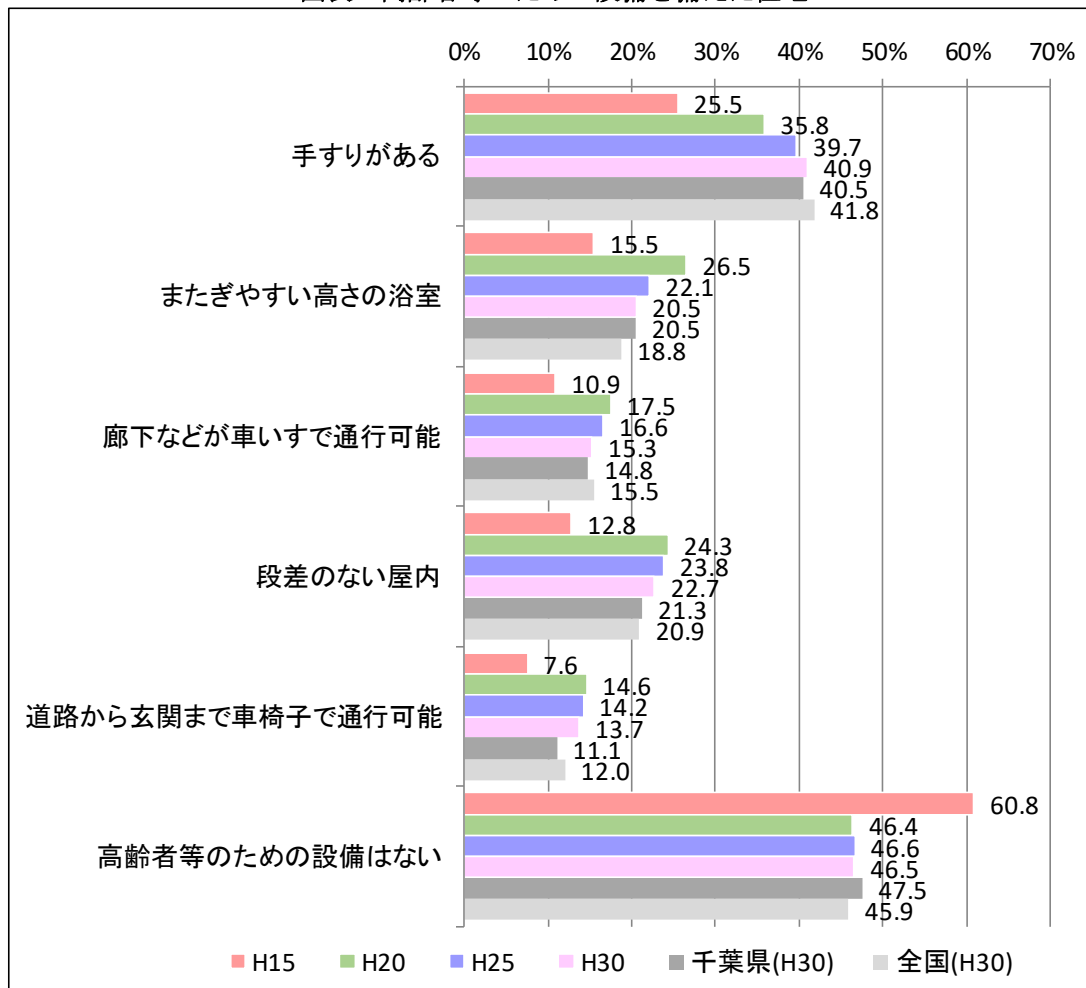


資料：平成30年住宅・土地統計調査

### (5) 高齢者等のための設備

高齢者等のための設備を備えた住宅は、「手すりがある」が40.9%、「段差のない屋内」が22.7%など、県や全国の平均と同程度の水準となっています。

図表 高齢者等のための設備を備えた住宅

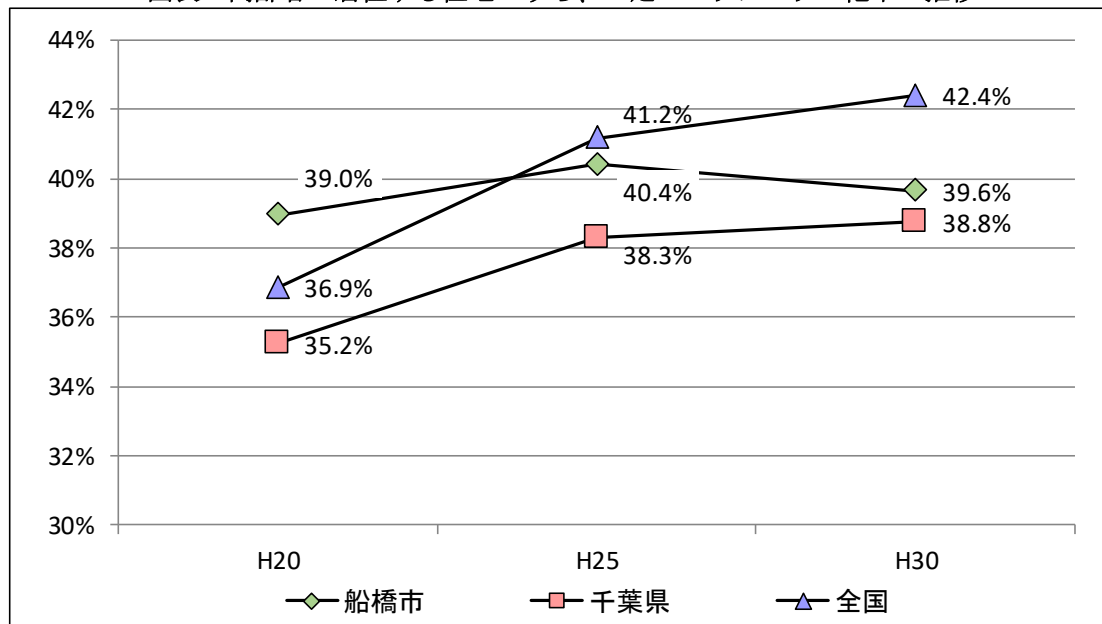


資料：住宅・土地統計調査

## （６）高齢者の居住する住宅のバリアフリー化

高齢者の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宅の割合は、ほぼ横ばいで推移しています。

図表 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化率の推移



資料：住宅・土地統計調査

## （７）高齢者向けの住宅

サービス付き高齢者向け住宅など、高齢者向けの住宅戸数は増加しているものの、高齢者人口に対する割合は2.4%であり、計画目標である3%には達していない状況です。

図表 高齢者向け住宅

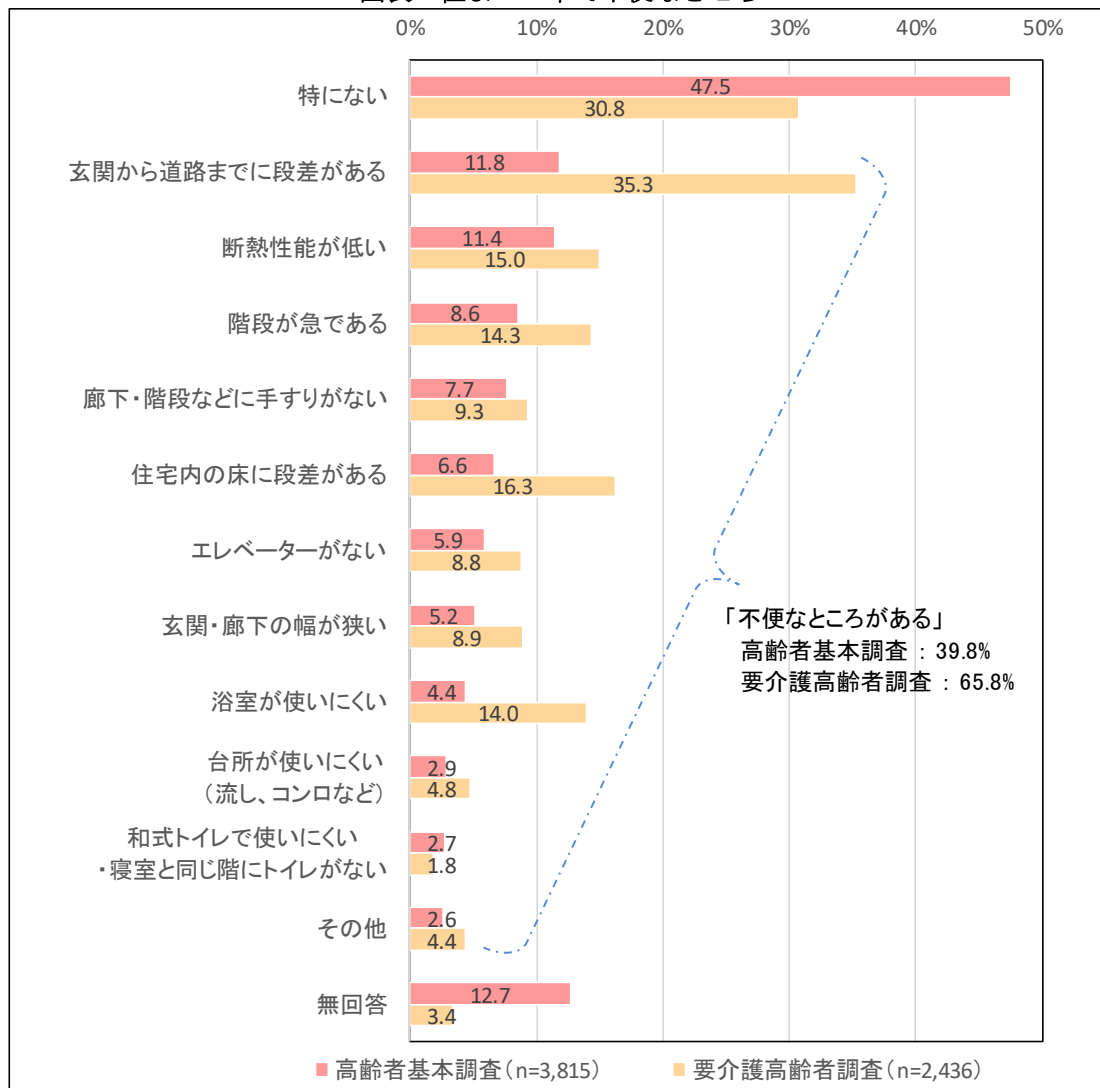
| 項目                  | 平成 29 年 10 月 | 令和 2 年 10 月 |
|---------------------|--------------|-------------|
| 高齢者人口               | 149,601 人    | 154,629 人   |
| 高齢者向け住宅             | 3,329 戸      | 3,769 戸     |
| サービス付き高齢者向け住宅等      | 2,222 戸      | 2,756 戸     |
| サービス付き高齢者向け住宅       | 825 戸        | 1,353 戸     |
| 住宅型有料老人ホーム          | 1,397 人      | 1,403 人     |
| 養護老人ホーム             | 52 人         | 52 人        |
| 軽費老人ホーム             | 408 人        | 408 人       |
| 公的賃貸住宅              | 647 戸        | 553 戸       |
| 高齢者向け優良賃貸住宅（UR）     | -            | 353 戸       |
| 市営住宅（老人区分）          | -            | 200 戸       |
| 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 | 2.2%         | 2.4%        |

資料：船橋市総務課、高齢者福祉課、住宅政策課

### （８）高齢者の居住する住宅の不便なところ

高齢者の居住する住宅について、高齢者の約４割が不便を感じており、要介護の高齢者では約７割となっています。特に要介護の高齢者は、「玄関から道路までの段差」や「住宅内の床の段差」などに不便を感じている割合が高くなっています。

図表 住まいの中で不便なところ

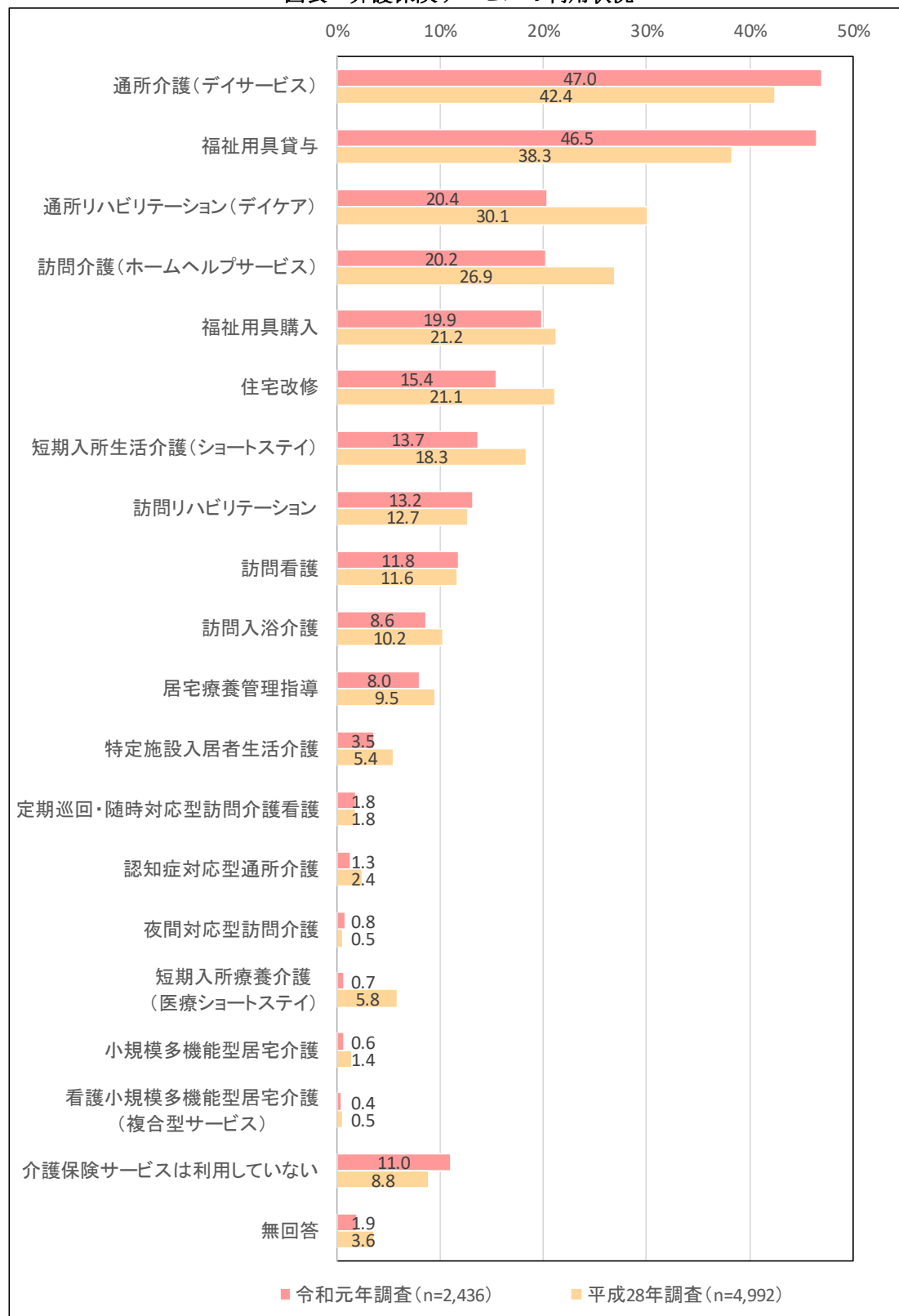


資料：令和元年度 船橋市高齢者生活実態調査

### (9) 介護保険サービスの利用状況

介護保険サービスによる住宅改修を利用した割合は平成28年調査と比べて減少しています。

図表 介護保険サービスの利用状況



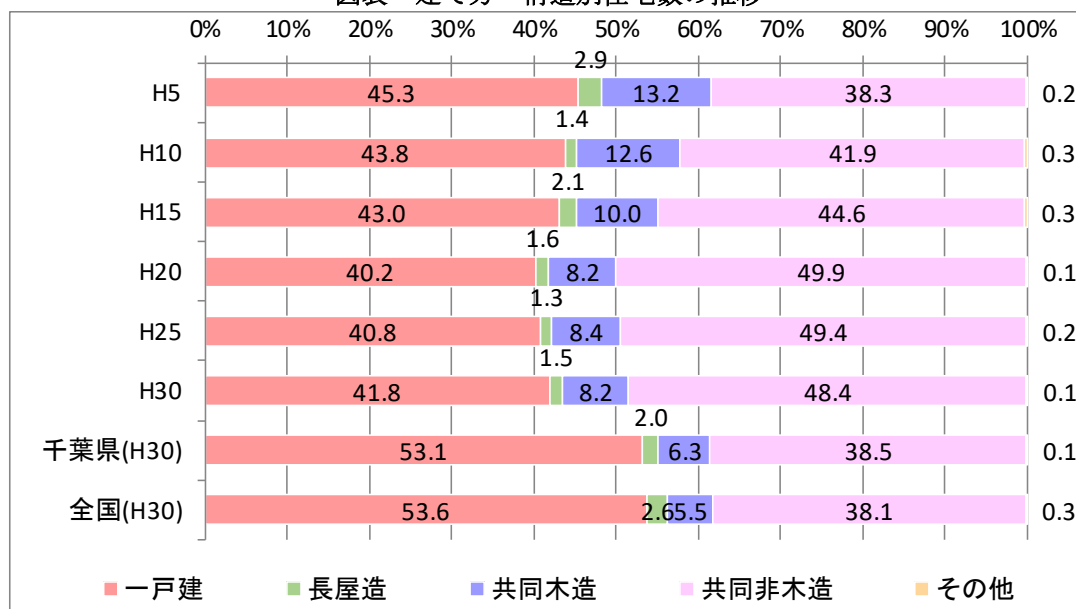
資料：令和元年度 船橋市高齢者生活実態調査

### 3-3 住宅ストックの状況

#### (1) 建て方・構造

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約半数を占めています。

図表 建て方・構造別住宅数の推移

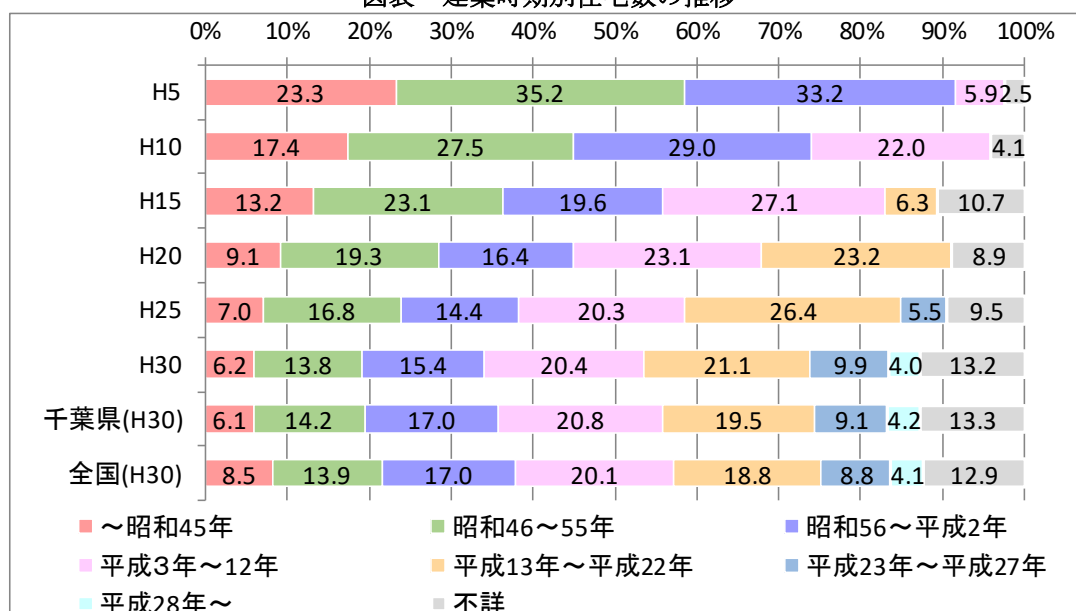


資料：住宅・土地統計調査

#### (2) 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30年現在で20.0%となっています。

図表 建築時期別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

### (3) 耐震化

住宅の耐震化率が9割を超え、住宅の地震に対する安全性が向上しています。

図表 住宅の耐震化

| 項目                                   | 平成 27 年度 | 平成 30 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 | 約 89%    | 92%※    |

資料：平成 27 年度は、船橋市耐震改修促進計画

平成 30 年は、住宅・土地統計調査より

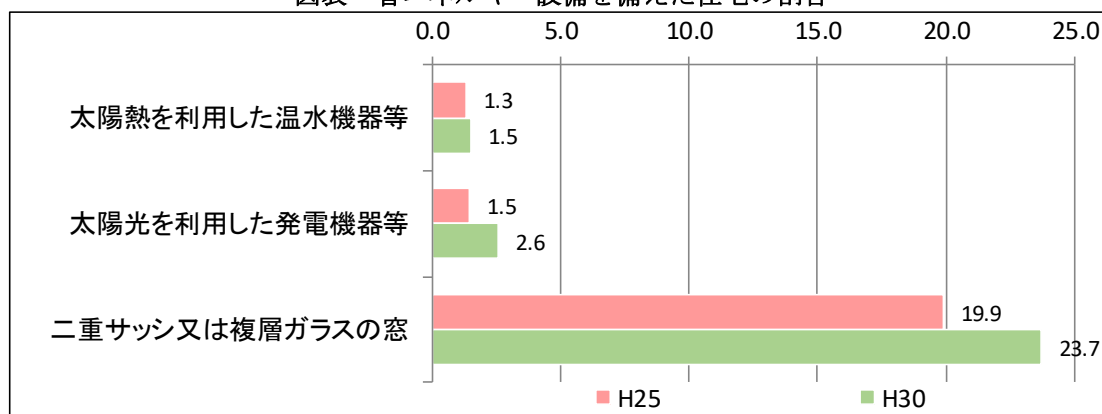
※推計方法の違いにより現在改訂作業中の船橋市耐震改修促進計画に掲載される数値とは異なる可能性があります。

### (4) 省エネルギー設備

二重サッシ又は複層ガラスの窓など、一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率は少しずつ増加しています。

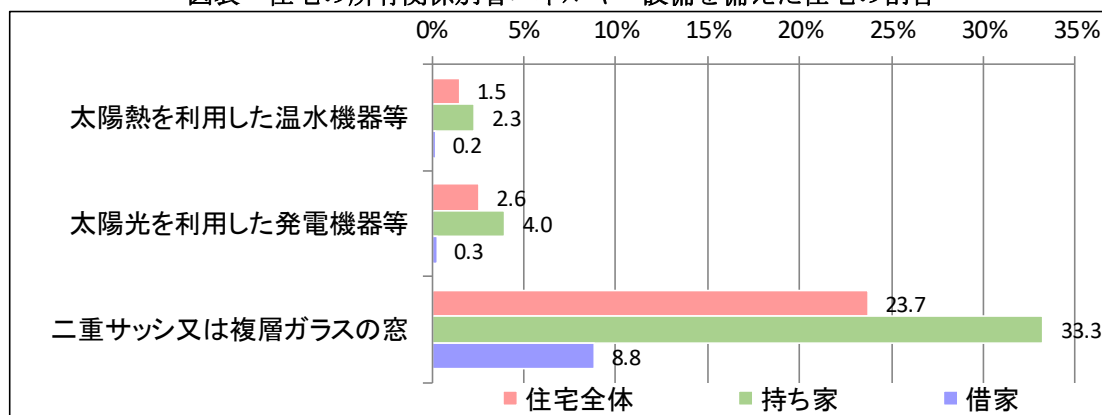
持ち家・借家別にみると、借家では「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が8.8%など、普及率が低くなっています。

図表 省エネルギー設備を備えた住宅の割合



資料：住宅・土地統計調査

図表 住宅の所有関係別省エネルギー設備を備えた住宅の割合



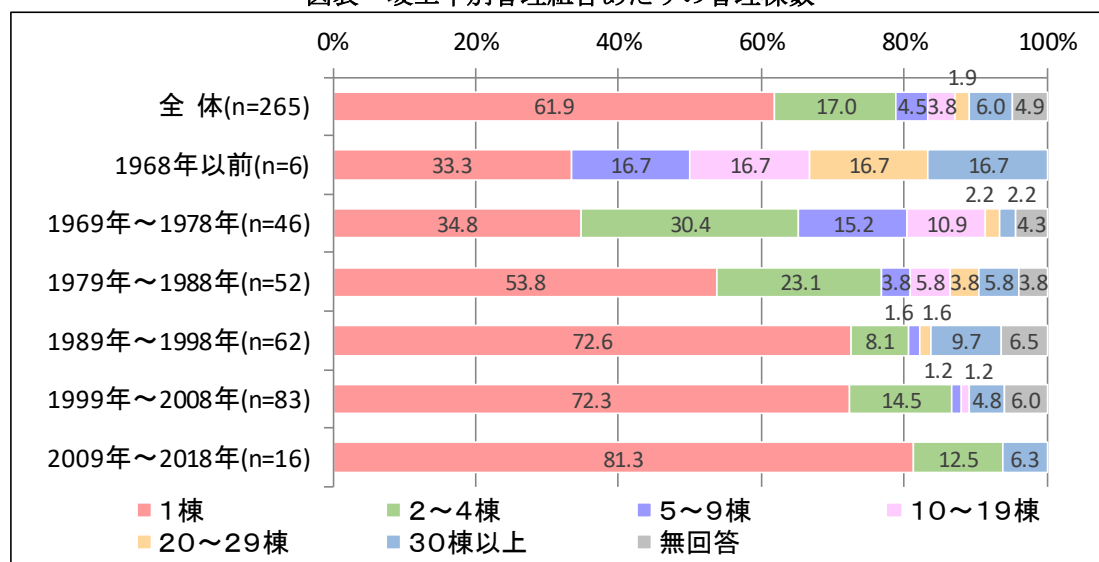
資料：住宅・土地統計調査

### 3-4 分譲マンションの状況

#### (1) 管理組合あたりの管理棟数

管理組合あたりの管理棟数をみると、竣工年が新しいほど1棟が多く、古いほど複数棟管理（団地型マンション）が多くなっています。

図表 竣工年別管理組合あたりの管理棟数

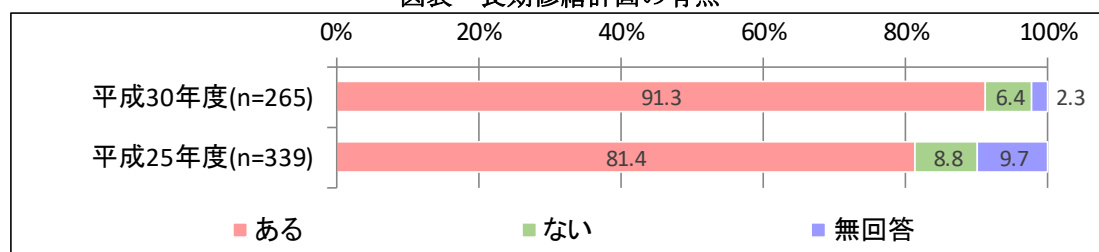


資料：平成30年 船橋市分譲マンション実態調査

#### (2) 長期修繕計画

長期修繕計画がある管理組合が9割台となっており、平成25年度調査と比べて約10ポイント策定率が向上しています。

図表 長期修繕計画の有無

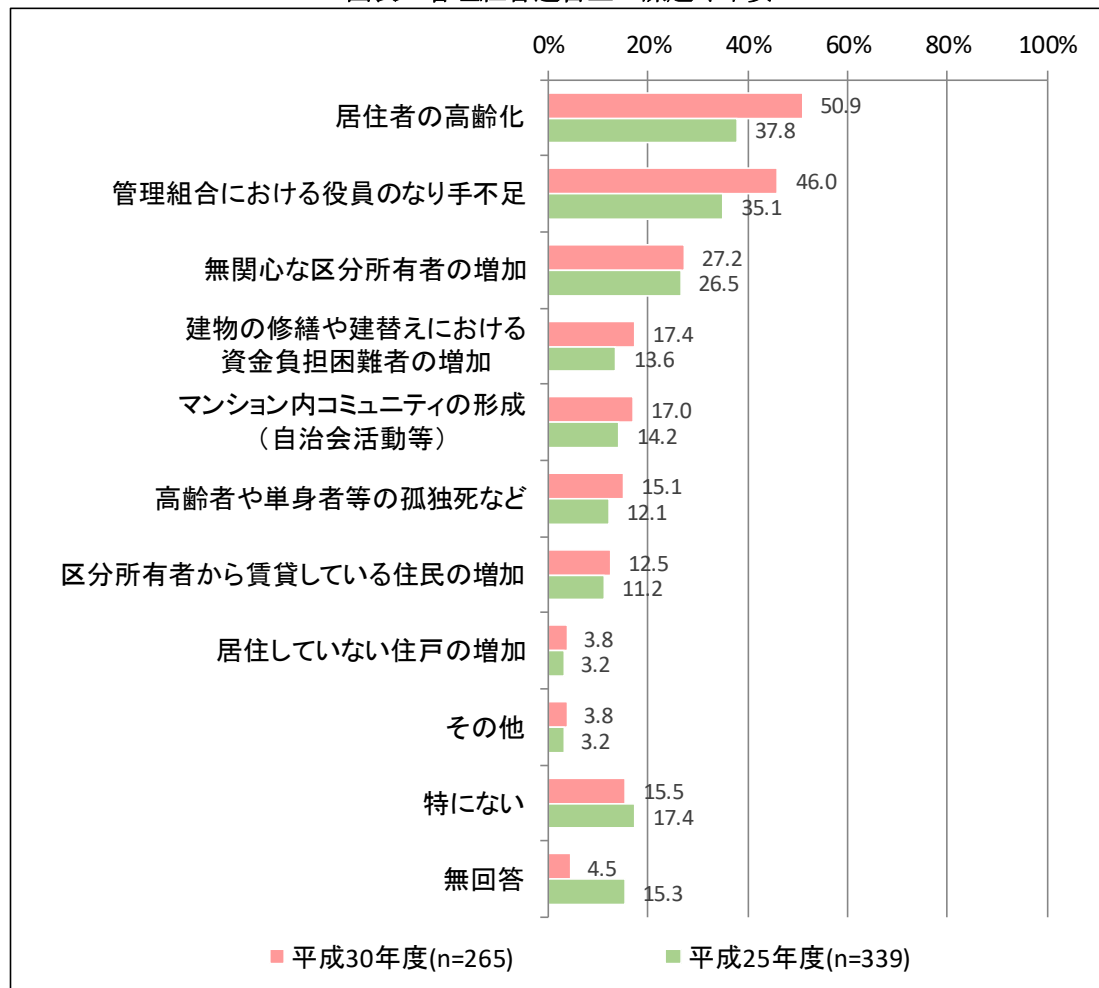


資料：平成30年 船橋市分譲マンション実態調査

### (3) 管理上の課題・不安

管理上の課題・不安は、「居住者の高齢化」「管理組合における役員のなり手不足」の割合が高く、どちらも平成25年度より増加しています。

図表 管理組合運営上の課題や不安

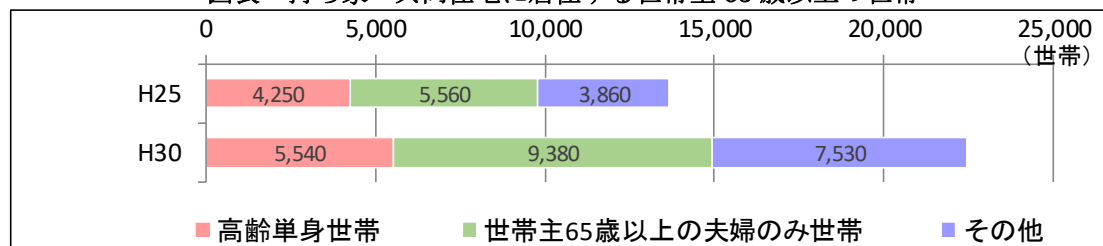


資料：平成30年 船橋市分譲マンション実態調査

### (4) 分譲マンションに居住する高齢者世帯

統計調査でも、分譲マンション（持ち家・共同住宅）に居住する高齢者世帯が増加しており、特に世帯主65歳以上の夫婦のみ世帯が大きく増加しています。

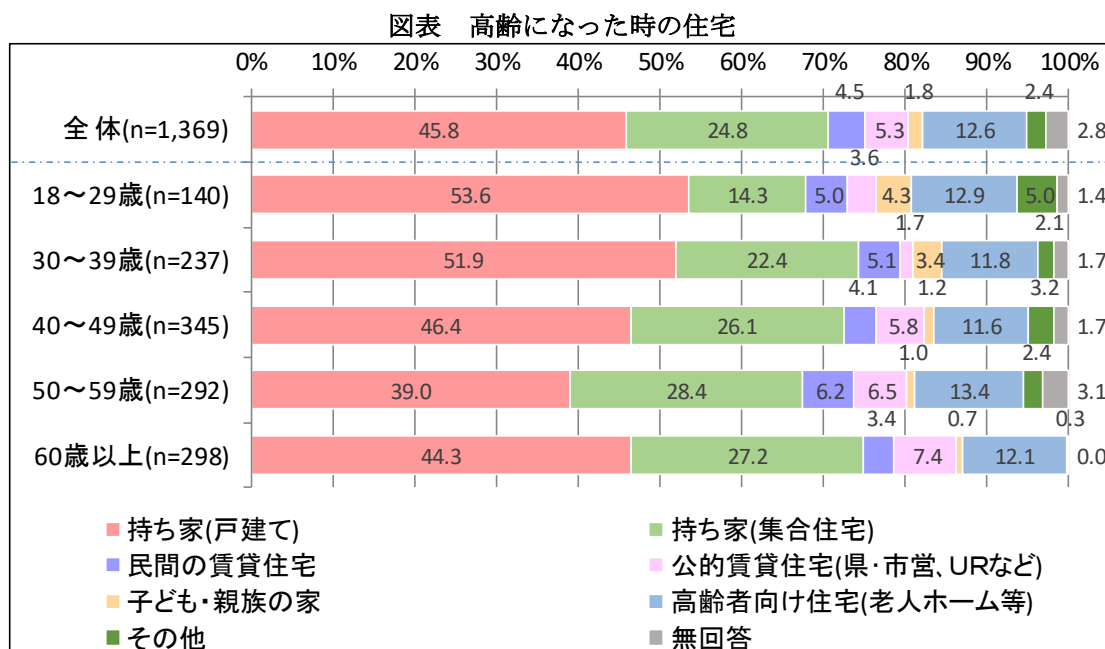
図表 持ち家・共同住宅に居住する世帯主65歳以上の世帯



資料：住宅・土地統計調査

### (5) 高齢期の住まい

高齢期の住まいとして、特に 50 歳以上になると、分譲マンションに相当する持ち家（集合住宅）を希望する割合が高くなっています。



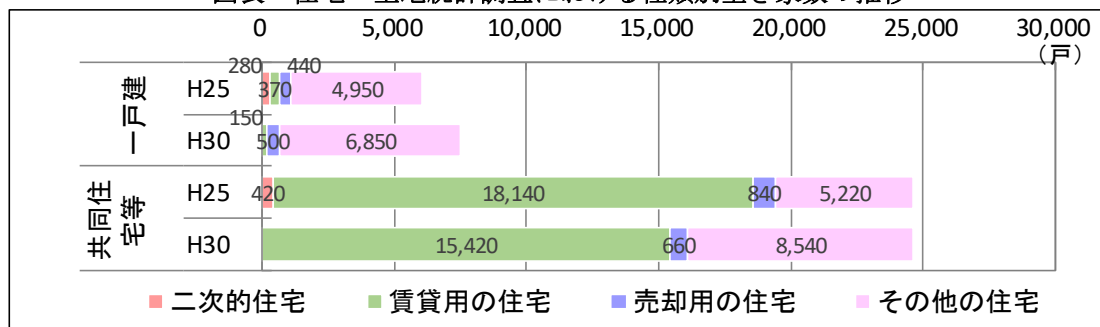
資料：船橋市 平成 30 年度市民意識調査報告書

### 3-5 空き家の状況

#### (1) 統計調査における空き家の内訳

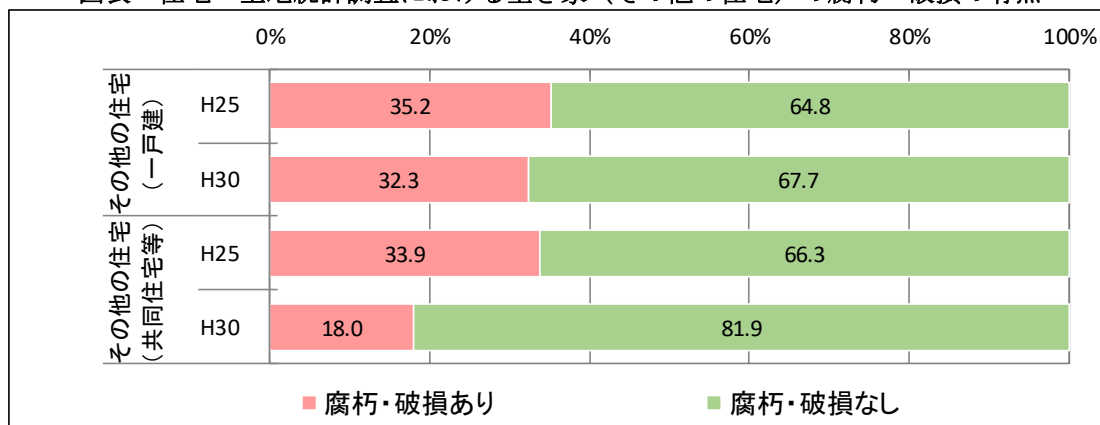
住宅・土地統計調査における空き家のうち、利用されておらず市場流通もしていない「その他の住宅」の空き家が増加しており、そのうち約3割が「腐朽・破損あり」となっています。  
また、前面道路幅員4m未満の空き家が増加しています。

図表 住宅・土地統計調査における種類別空き家数の推移



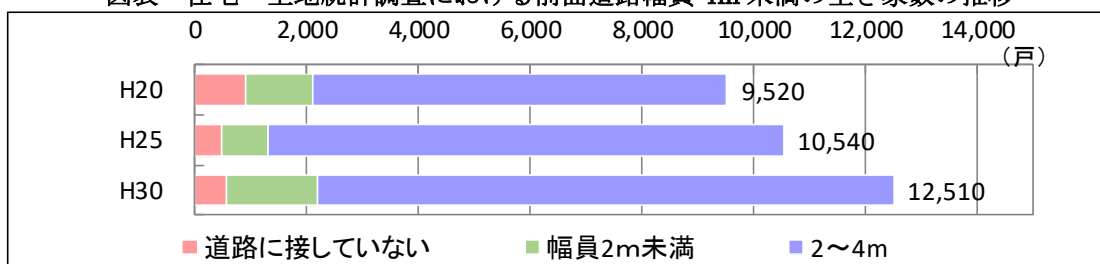
資料：住宅・土地統計調査

図表 住宅・土地統計調査における空き家（その他の住宅）の腐朽・破損の有無



資料：住宅・土地統計調査

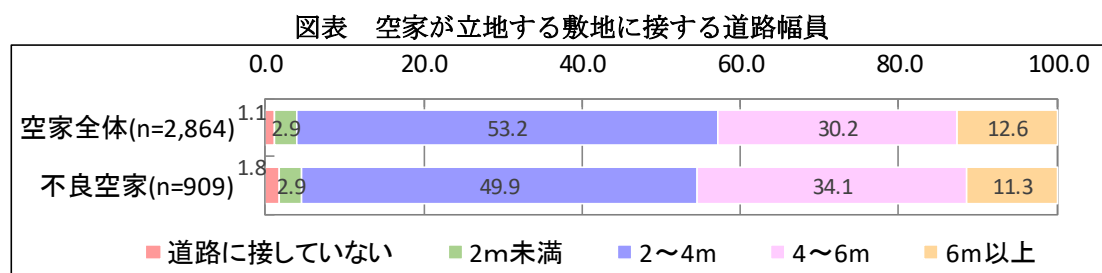
図表 住宅・土地統計調査における前面道路幅員4m未満の空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

## (2) 実態調査における空家の内訳

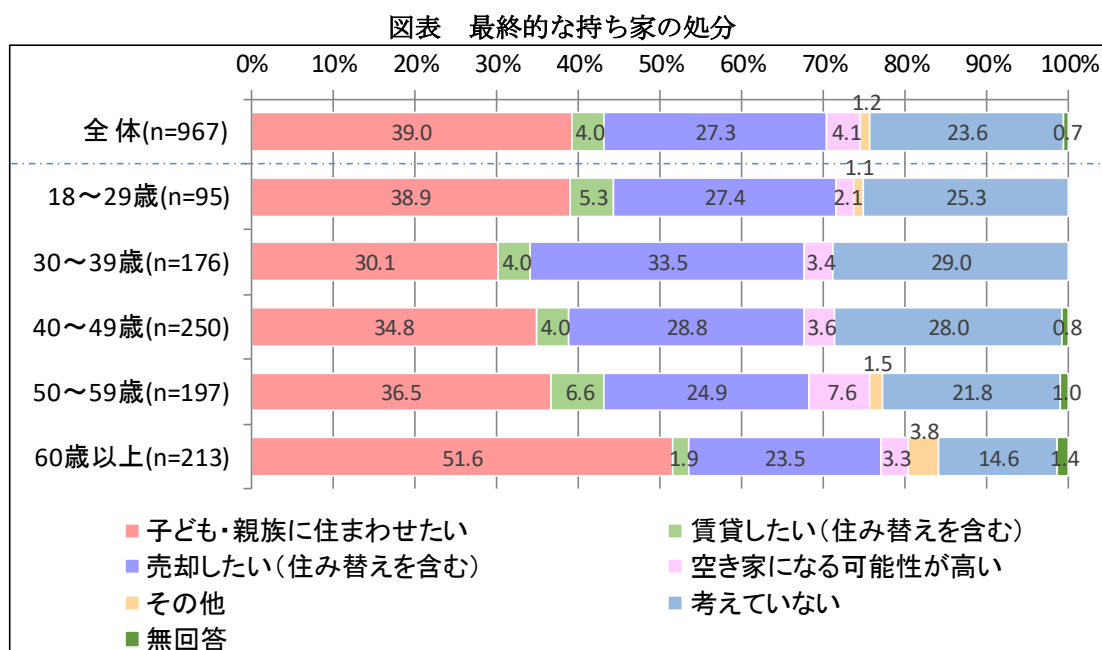
実態調査による空家の内訳を見ると、前面道路幅員 4m 未満の空家が多くなっています。



資料：船橋市空家等対策計画（平成 28 年 11 月 15 日現在）

## (3) 最終的な持ち家の処分

空き家予備軍と考えられる持ち家に住む高齢単身世帯・高齢夫婦世帯が増加するなかで、高齢になったときに持ち家に住むことを考えている人に対して、最終的な持ち家の処分の予定を聞いたところ、60 歳以上で「持ち家の処分を考えていない」は 14.6%、「空き家になる可能性が高い」は 3.3%となっています。



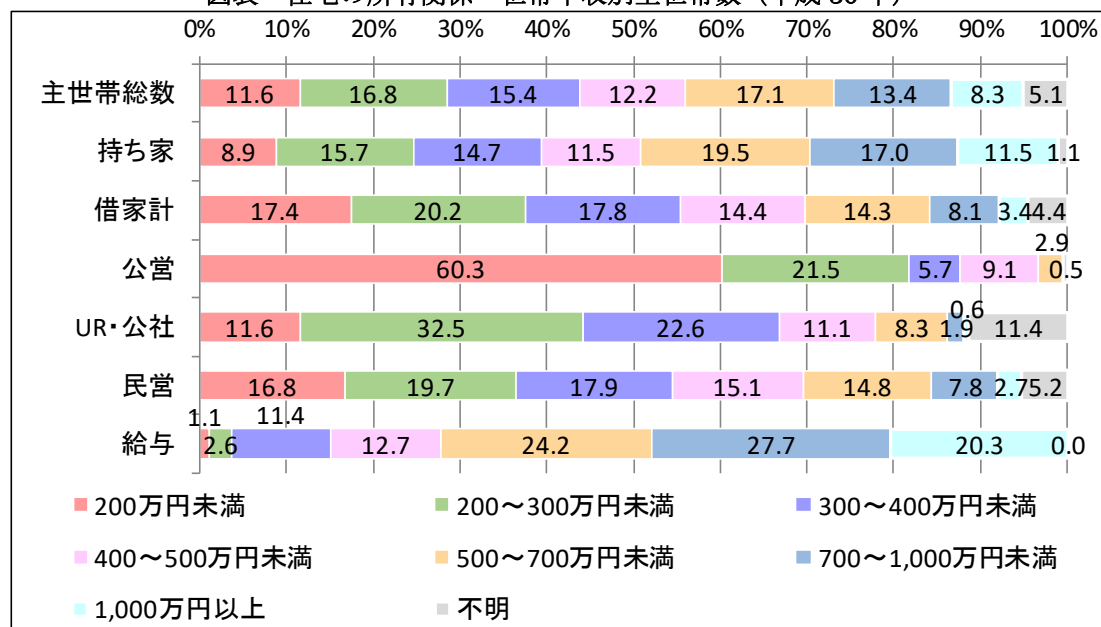
資料：船橋市 平成 30 年度市民意識調査報告書

### 3-6 住宅セーフティネットに係る現状

#### (1) 住宅の所有関係別世帯年収

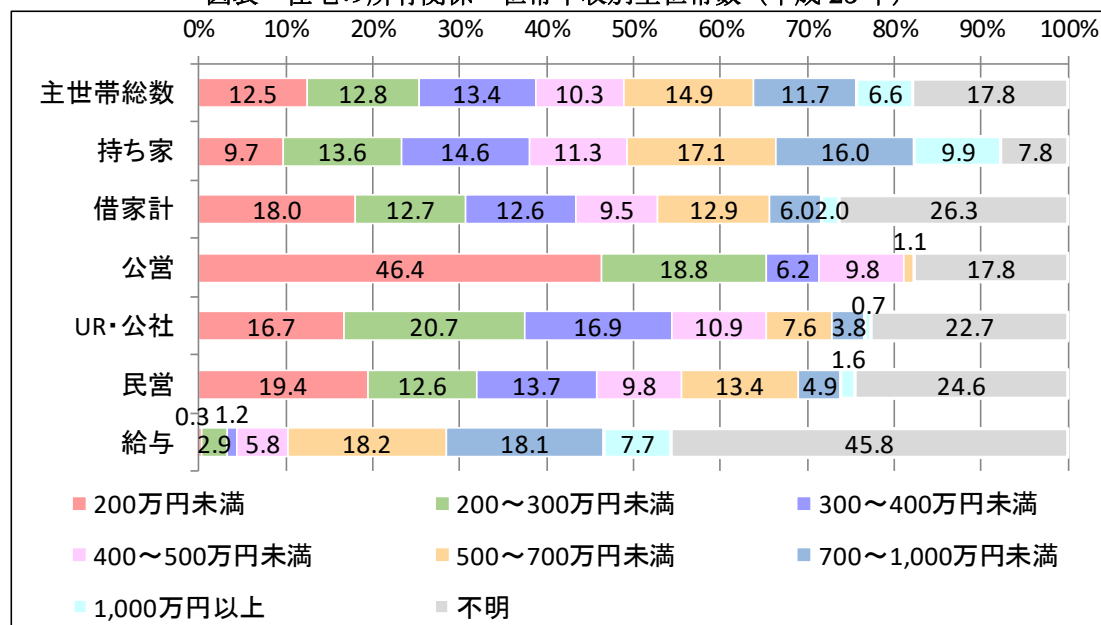
住宅の所有関係別にみると、持ち家で年収 500 万円以上の割合が約 5 割となっている一方、借家では 200 万円未満の割合が 17.4%と、持ち家に比べて高い割合となっています。

図表 住宅の所有関係・世帯年収別主世帯数（平成 30 年）



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図表 住宅の所有関係・世帯年収別主世帯数（平成 25 年）



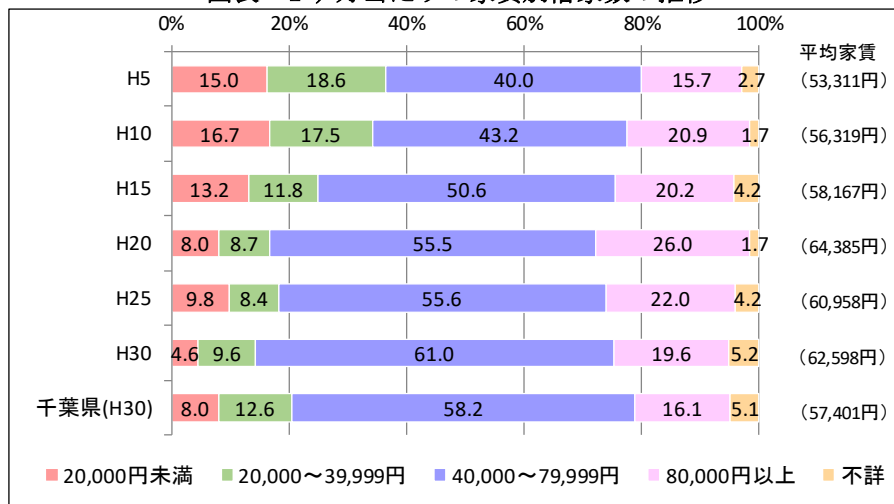
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## (2) 借家家賃

借家の家賃は、県の平均と比べると、4万円以上の割合が高くなっています。

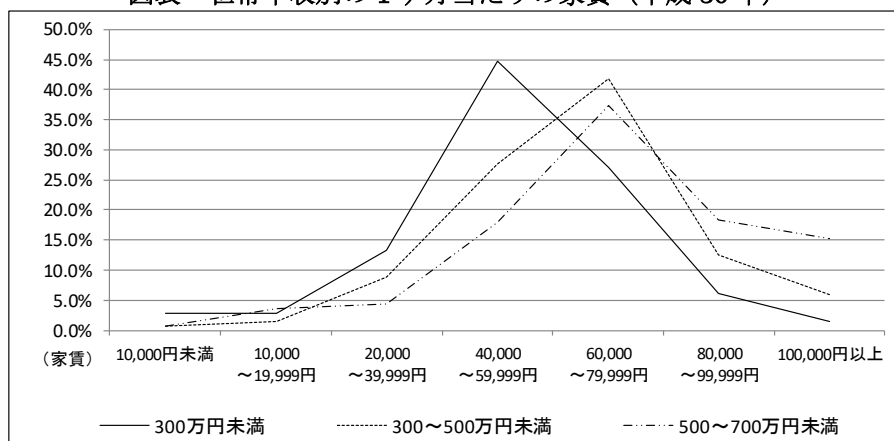
世帯年収別にみると、年収300万円未満では4～6万円の割合が高くなっているのに対し、年収300万円以上になると6～8万円の割合が高くなっています。

図表 1ヶ月当たりの家賃別借家数の推移



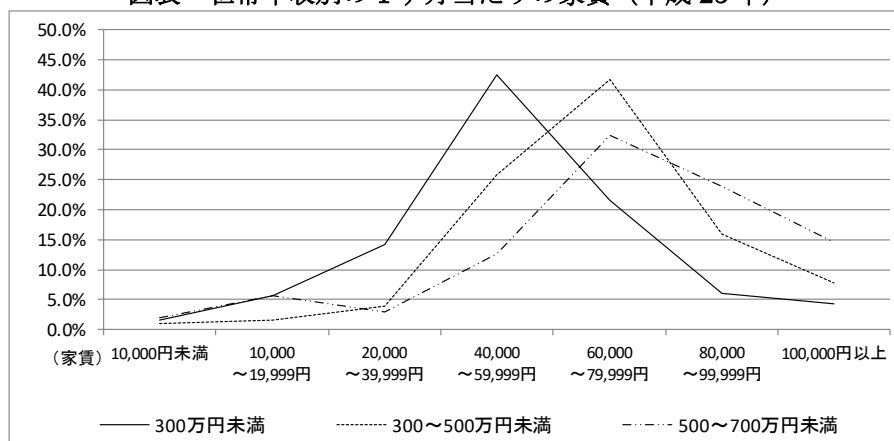
資料：住宅・土地統計調査

図表 世帯年収別の1ヶ月当たりの家賃（平成30年）



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表 世帯年収別の1ヶ月当たりの家賃（平成25年）

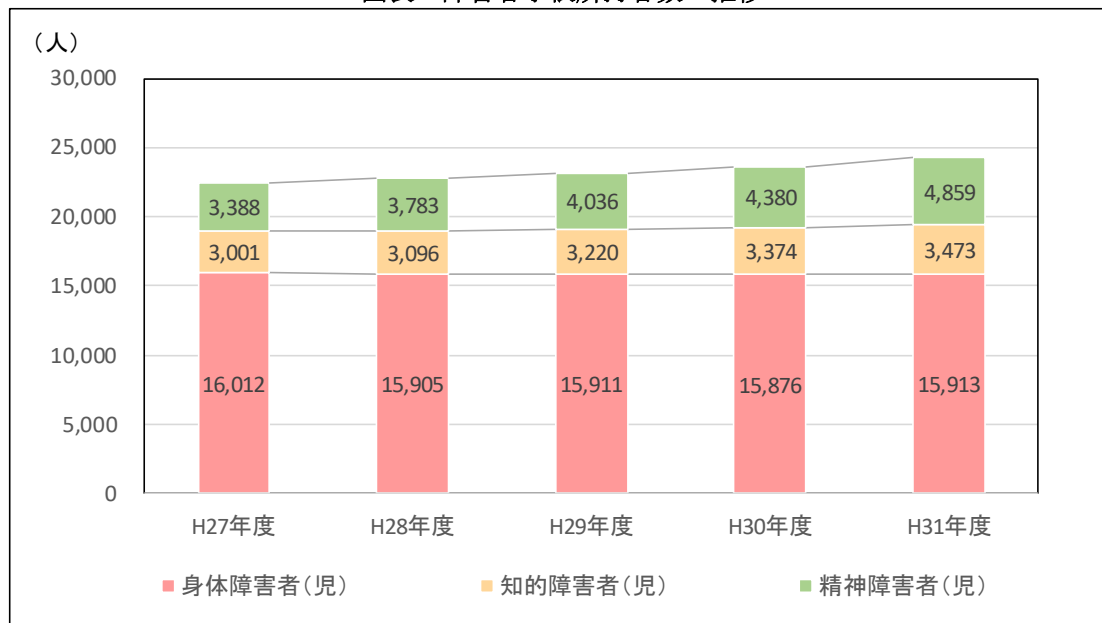


資料：平成25年住宅・土地統計調査

### (3) 障害者

障害者手帳所持者数は増加傾向にあり、特に知的障害者（児）や精神障害者（児）が増加しています。

図表 障害者手帳所持者数の推移

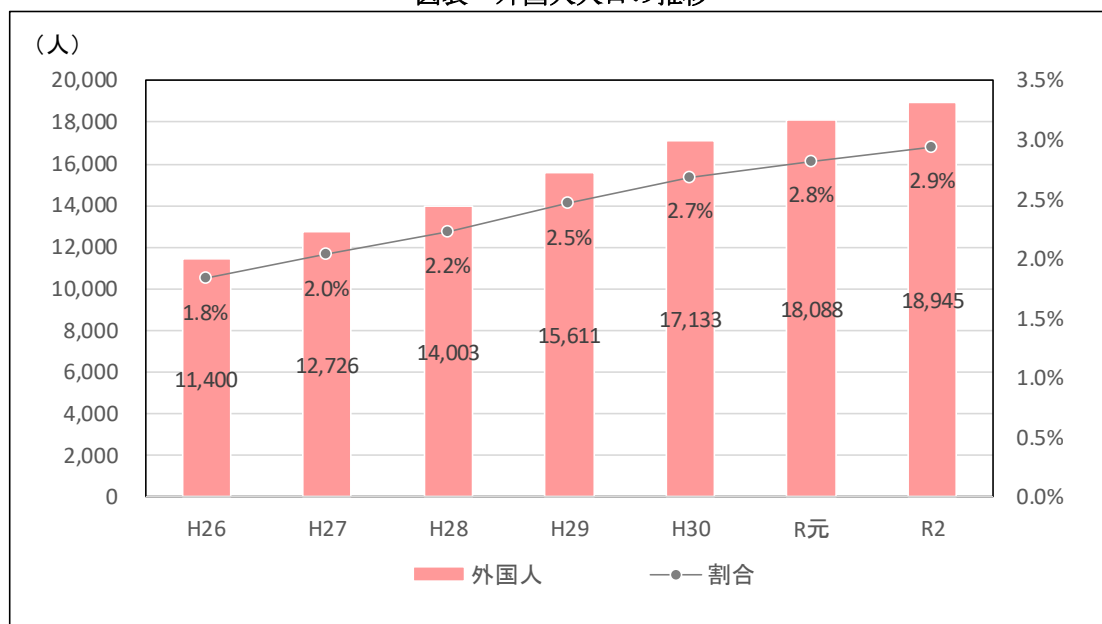


資料：令和元年版船橋市統計書（各年 3 月 31 日現在）

### (4) 外国人

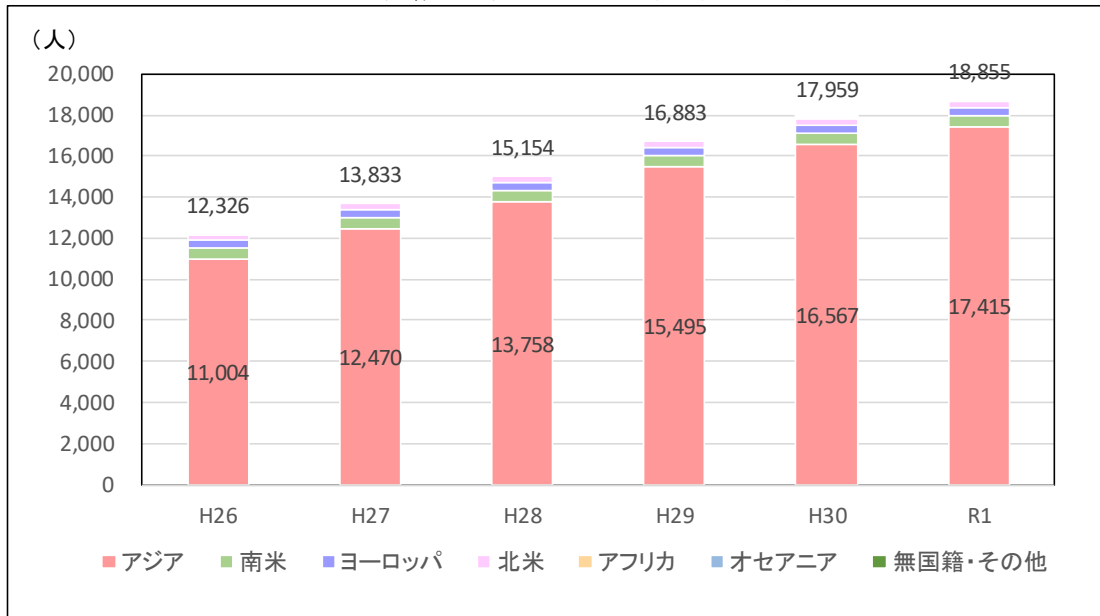
外国人も増加傾向にあり、平成 26 年から令和 2 年にかけて人口は約 1.7 倍に増加しています。国籍別にみると、アジア圏の人口が増加しており、特に「中国」や「ベトナム」からの流入が増えていることがわかります。

図表 外国人人口の推移



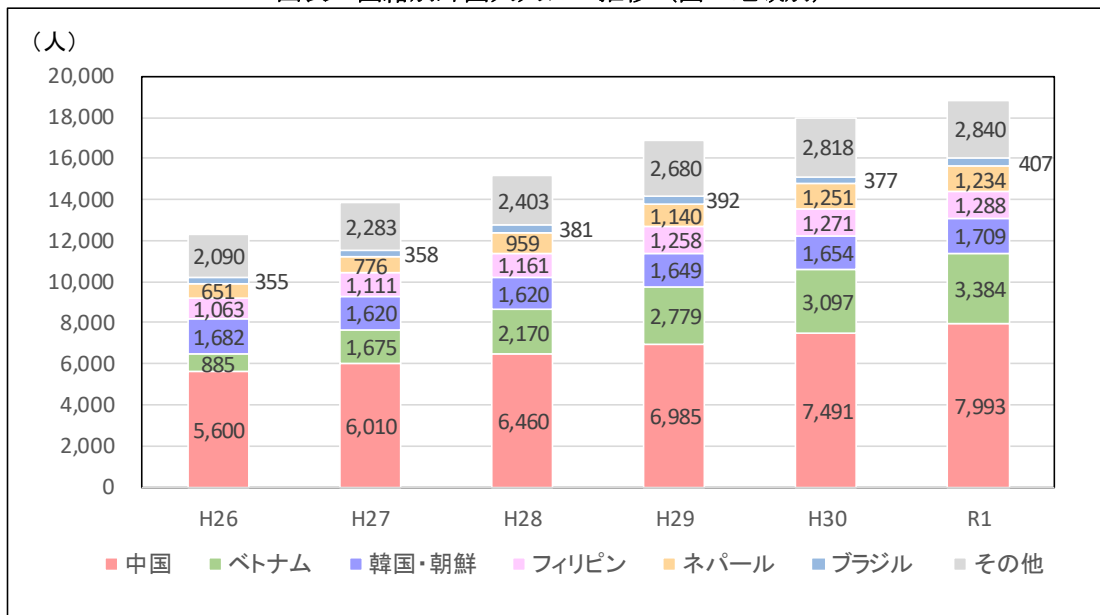
資料：住民基本台帳人口（各年 4 月 1 日）

図表 国籍別外国人人口の推移（大陸別）



資料：住民基本台帳による外国人数／千葉県ホームページ（各年 12 月末日現在）

図表 国籍別外国人人口の推移（国・地域別）



資料：住民基本台帳による外国人数／千葉県ホームページ（各年 12 月末日現在）

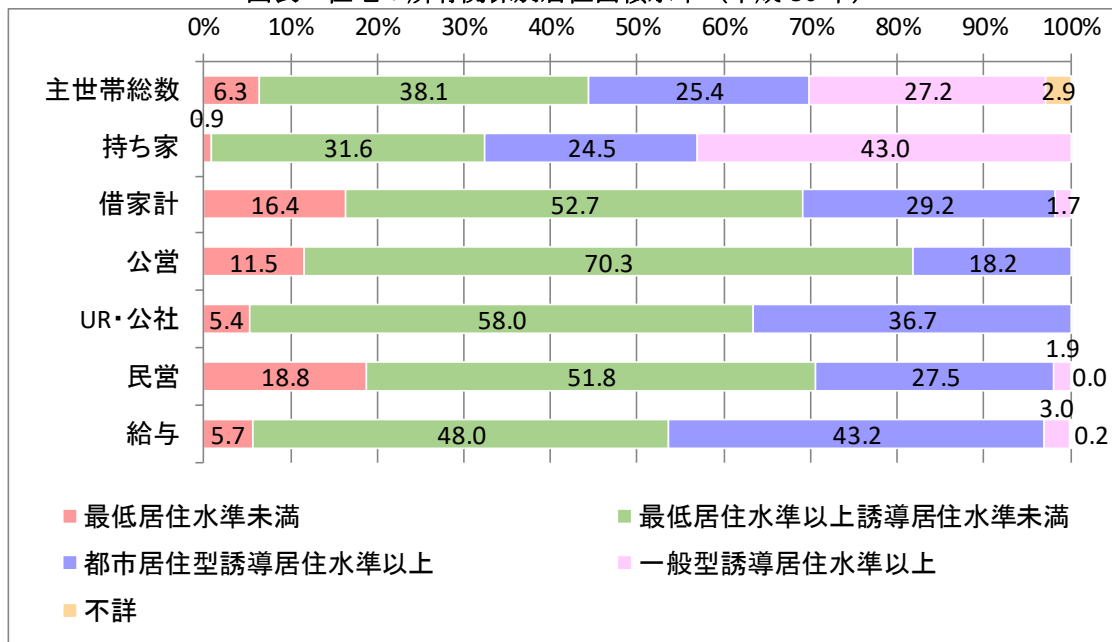
### (5) 居住面積水準

最低居住面積水準未達の割合は、全体で 6.3%となっており、平成 25 年の 11.7%と比べて大きく改善しています。

持ち家・借家別にみると、特に民営借家で最低居住面積水準未達の割合が高く、18.8%となっています。

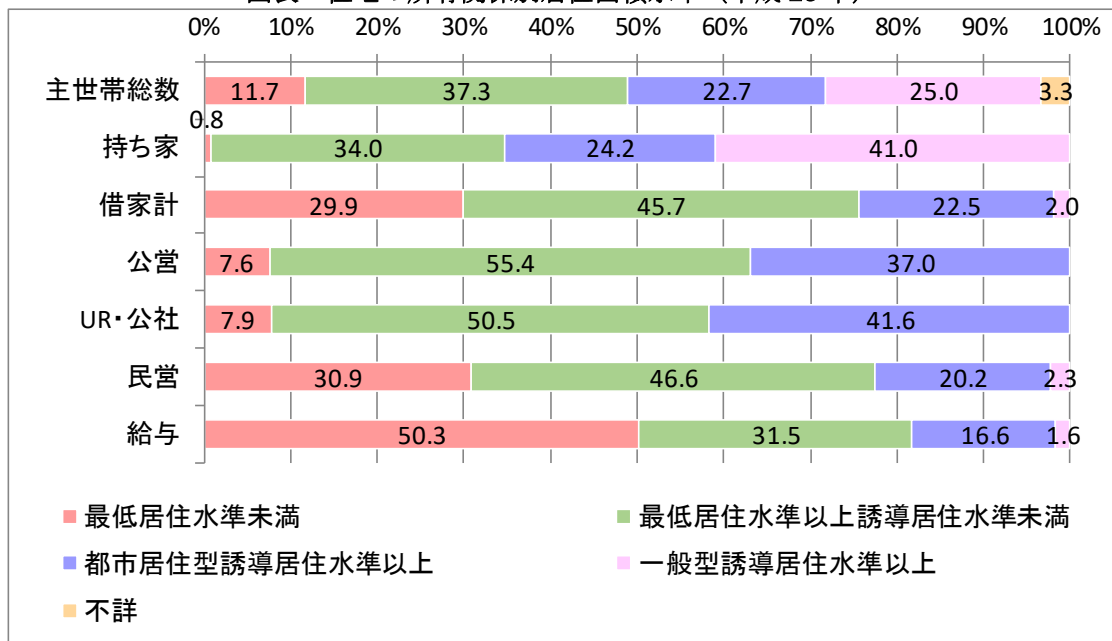
家族類型別では、65 歳以上の単身（高齢単身）や高齢夫婦世帯で誘導居住面積水準以上の割合が高くなっている一方、65 歳未満の単身世帯では、最低居住面積水準未達の割合が高くなっています。

図表 住宅の所有関係別居住面積水準（平成 30 年）



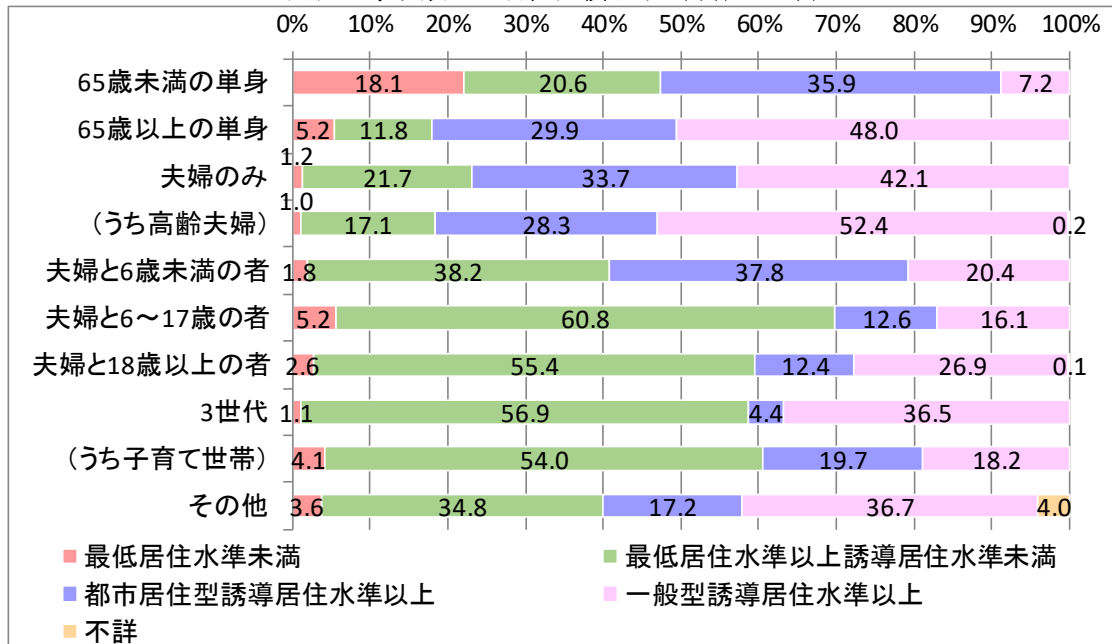
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図表 住宅の所有関係別居住面積水準（平成 25 年）



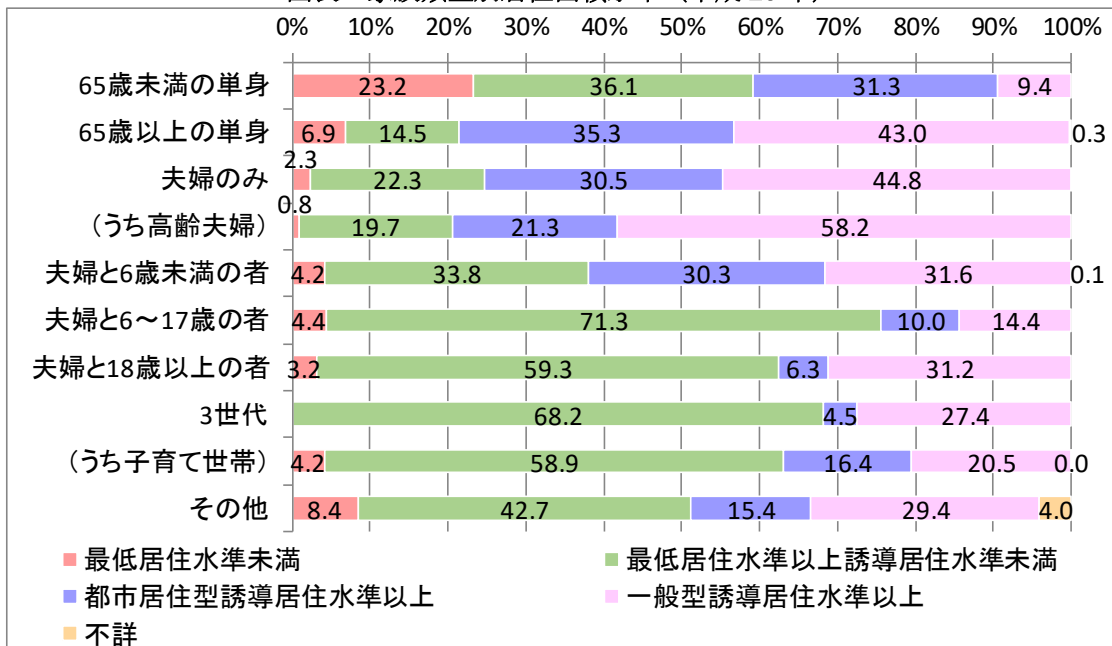
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 家族類型別居住面積水準（平成 30 年）



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図表 家族類型別居住面積水準（平成 25 年）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### 3-7 地域別の居住環境

市域を日常生活圏域の5つに区分し、人口動態や住宅事情等について整理します。

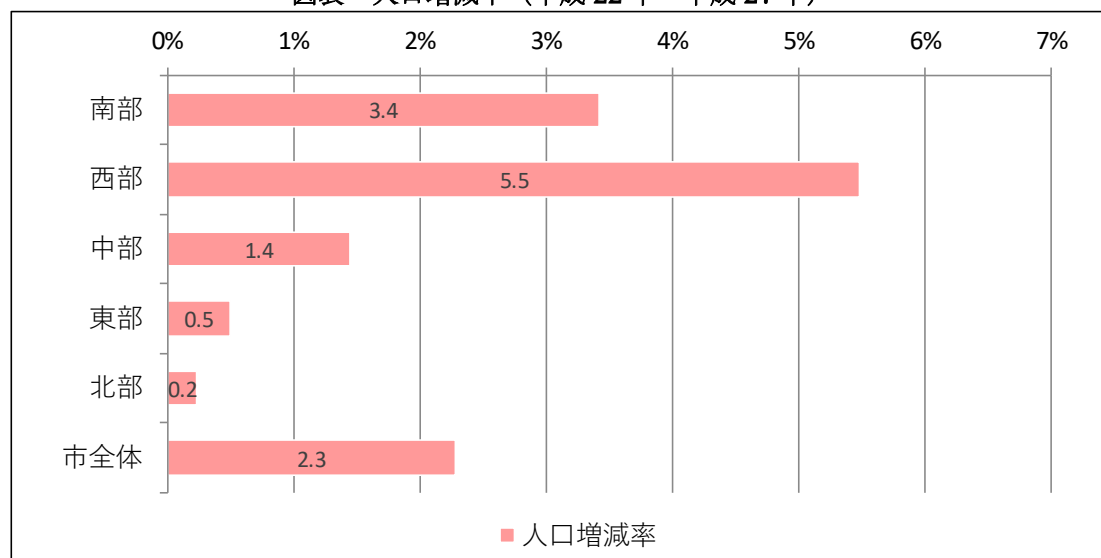
図表 日常生活圏域



#### (1) 人口動態

平成22年から平成27年までの人口増減をみると、西部や南部で人口が大きく増加しています。一方、北部や東部では人口がほぼ横ばいで推移しており、町丁目別で見ると既に減少に転じている地区もみられます。

図表 人口増減率（平成22年→平成27年）

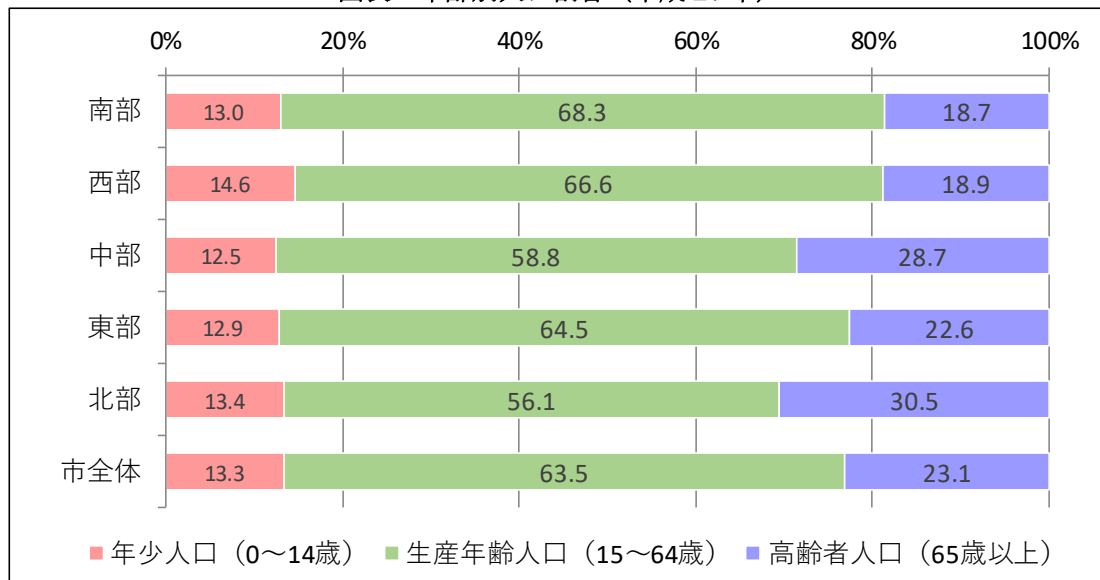


資料：国勢調査小地域集計

## (2) 年齢別人口

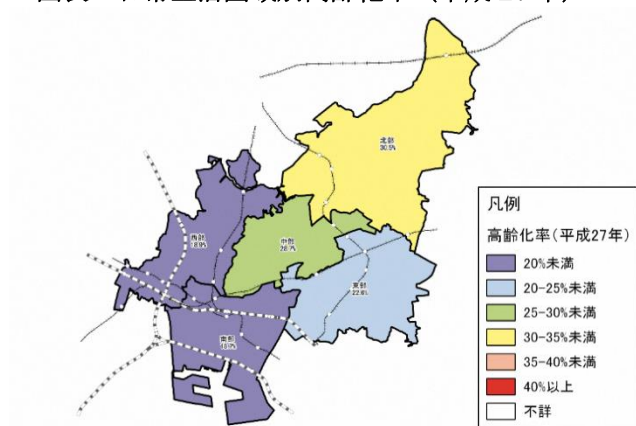
北部や中部では高齢化率が約 30%となっているのに対し、南部や西部では 20%を下回っており、二極化が進んでいます。

図表 年齢別人口割合（平成 27 年）

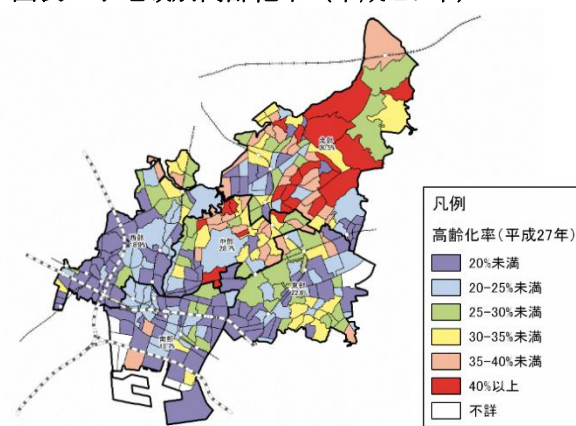


資料：国勢調査小地域集計

図表 日常生活圏域別高齢化率（平成 27 年）



図表 小地域別高齢化率（平成 27 年）

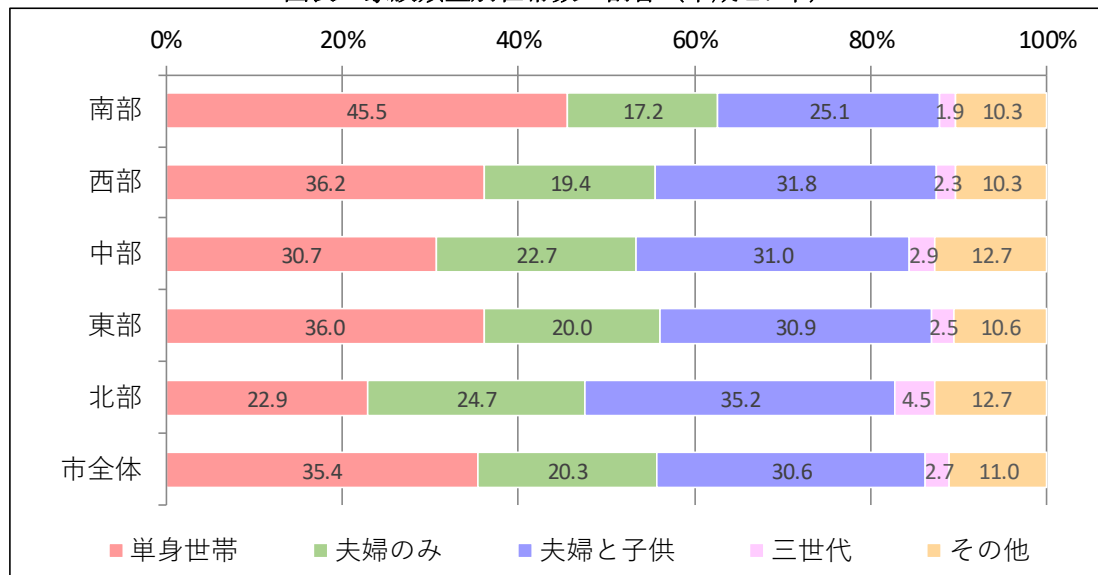


資料：国勢調査小地域集計

### (3) 世帯の内訳

南部では、半数近くが単身世帯となっている一方、夫婦と子供世帯の割合が低くなっています。反対に、北部では夫婦と子供世帯の割合が高い一方、単身世帯の割合は2割程度となっています。

図表 家族類型別世帯数の割合（平成 27 年）

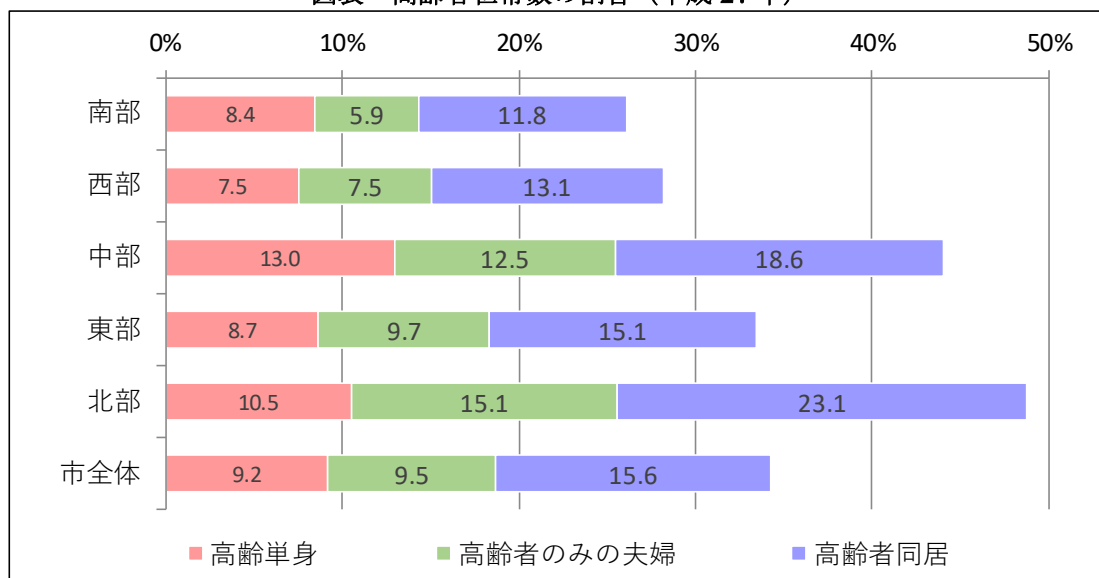


資料：国勢調査小地域集計

### (4) 高齢者世帯

高齢化率の高い北部や中部では、高齢者がいる世帯の割合が高く、高齢単身世帯や高齢者夫婦のみの世帯の割合も高くなっています。

図表 高齢者世帯数の割合（平成 27 年）

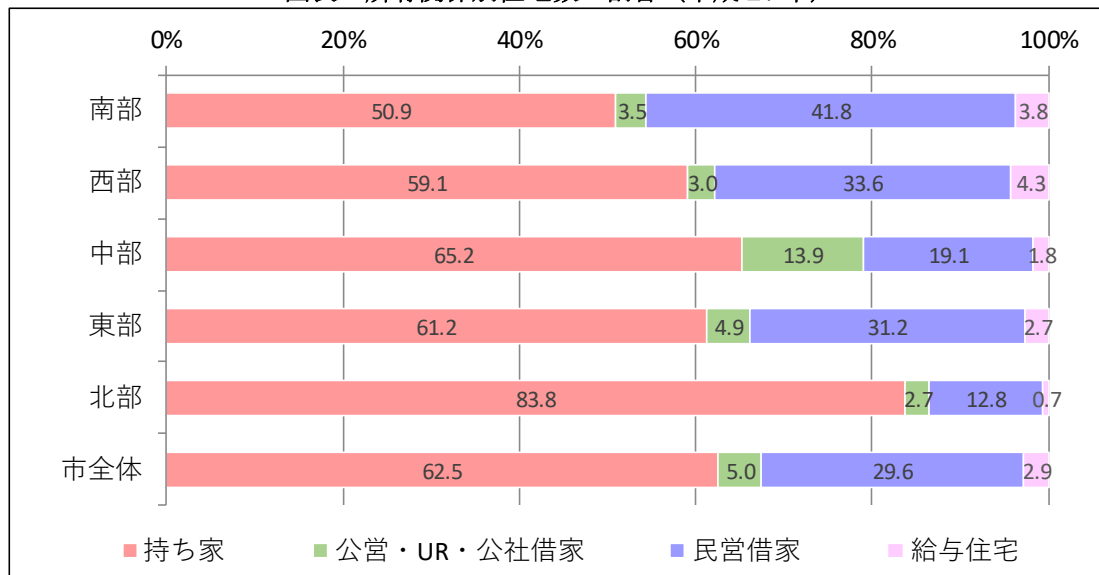


資料：国勢調査小地域集計

### (5) 住宅の所有関係

高齢化率の高い北部では持ち家の割合が、同じく高齢化率の高い中部では公営・UR・公社借家の割合が高くなっている一方、南部や西部では民営借家の割合が高くなっています。

図表 所有関係別住宅数の割合（平成 27 年）

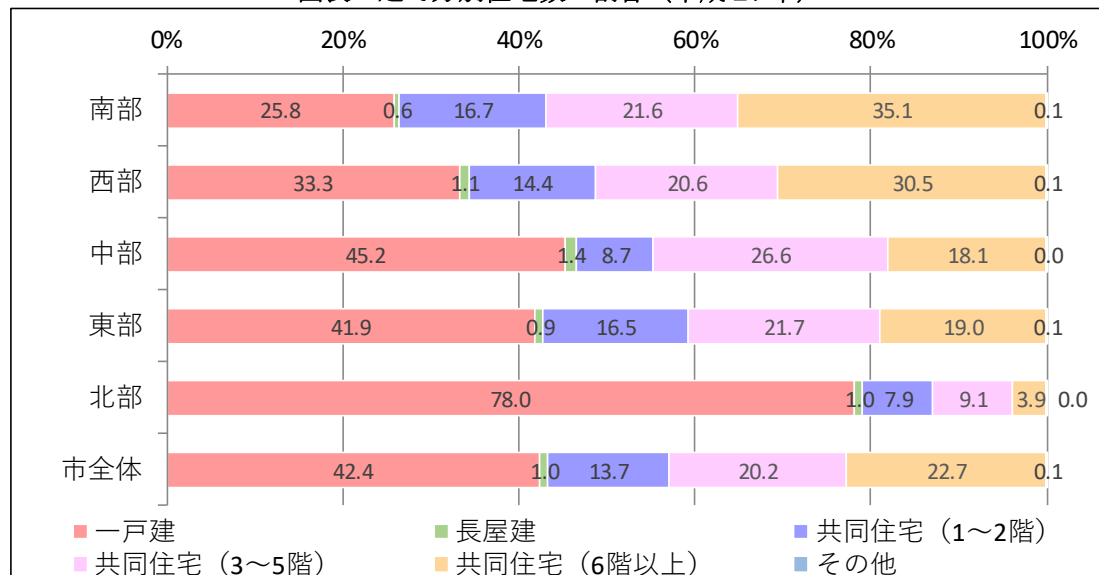


資料：国勢調査小地域集計

### (6) 住宅の建て方

北部では一戸建の割合が高く、約 8 割を占めています。また、人口増加率の高い南部や西部では、6 階以上の共同住宅の割合が高くなっています。

図表 建て方別住宅数の割合（平成 27 年）



資料：国勢調査小地域集計