

船橋市住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画

(素案)

令和 年 月
船橋市

目次

第1章	計画の目的及び位置づけ	1
1	計画の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の方針	1
4	計画期間	3
5	住宅政策に関する主な計画・法制度等の動向	3
第2章	船橋市の現状	6
1	居住者に係る現状	6
2	住宅ストックに係る現状	9
3	住宅セーフティネットに係る現状	12
第3章	市の住宅政策の現状分析	13
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	13
2	住宅ストックの管理と質に関する現状と課題	16
3	住宅セーフティネットに関する現状と課題	20
4	安全で良好な居住環境に関する現状と課題	21
第4章	住宅政策の基本理念・基本目標	22
1	基本理念	22
2	基本目標	23
3	基本体系	26
第5章	住宅政策の施策推進の考え方	27
	基本目標1 住宅セーフティネットの充実	27
	1-1 住宅セーフティネットの充実	27
	基本目標2 住宅ストックの適正な管理と質の向上	29
	2-1 住宅ストックの質の向上	29
	2-2 分譲マンションの適切な管理	31
	2-3 空き家の管理と空き家防止対策	34
第6章	船橋市高齢者居住安定確保計画	36
1	計画の目的・位置づけ	36
2	計画期間	36
3	高齢者の居住安定確保のための基本目標・基本方向	36
	3-1 住宅の質の向上	37
	3-2 多様な住まいの確保	38
	3-3 居住の支援の充実	39
第7章	計画の実現に向けて～関連計画など～	41
1	本計画と関連の深い計画・部局との連携	41
	1-1 市営住宅供給方針	41
	1-2 その他の計画	42
2	市民及び市民団体等との連携	46
3	関係機関・民間団体等との連携	46
	資料編	47

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推進本部における「住まい部会」の目的を達成するものでもあります。

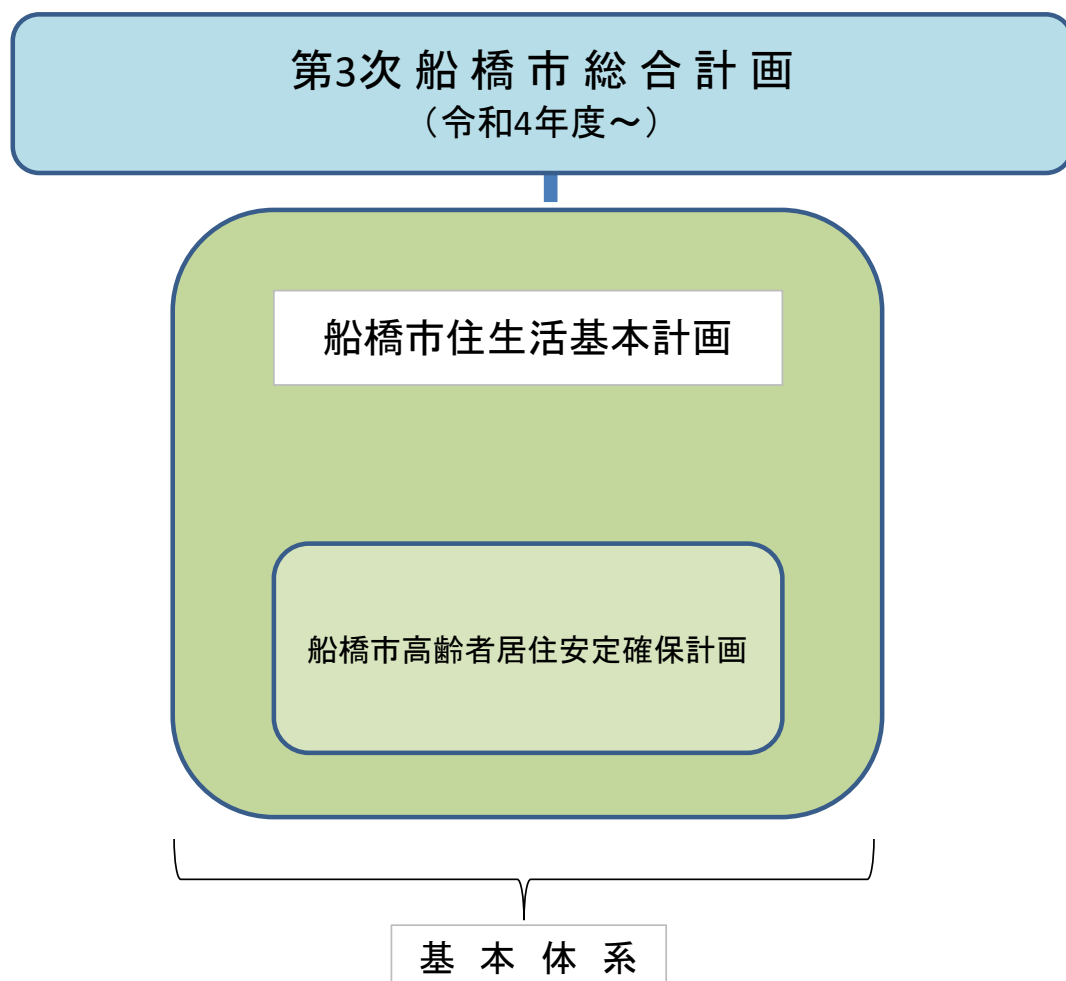
またこれらの計画は、令和3年度に策定作業を予定している「第3次船橋市総合計画」や、その他の関連する計画との整合を図るものとします。

3 計画の方針

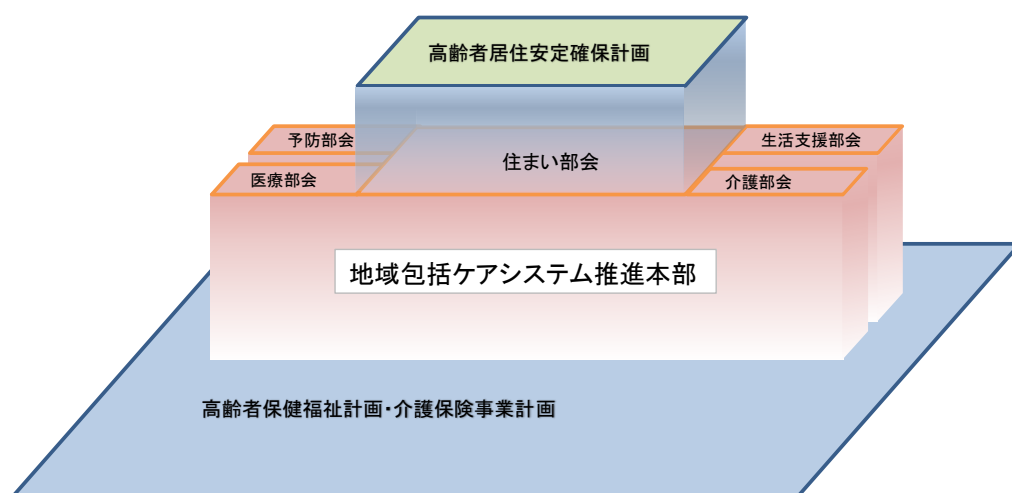
「住生活基本計画」では、住生活基本法に基づく新たな「住生活基本計画（全国計画）」の視点を取り入れ、「高齢者居住安定確保計画」は、「住生活基本計画」に包含する形としております。また、前計画で、居住者への支援から都市計画に至るまで幅広い視点を並列に盛り込んで掲載していた形から、新たな全国計画における、居住者の視点と住宅ストックの視点を中心にする形で整理しました。

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、防災や周辺の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に章を設けて掲載しております。

図表 計画の位置づけ



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



※船橋市地域包括ケアシステム推進本部

「地域包括ケアシステム」を実現するため、平成26年度に「船橋市地域包括ケアシステム推進本部」を設置。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。

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月に「①社会環境の変化、②居住者・コミュニティ、③住宅ストック・産業」の3つの視点と8の目標からなる新たな計画が閣議決定されています。

図表 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）

視点	目標
社会環境の変化	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
	目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
居住者・コミュニティ	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
	目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
住宅ストック・産業	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
	目標8 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 m²から 200 m²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。

【関連する法制度等】

■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。

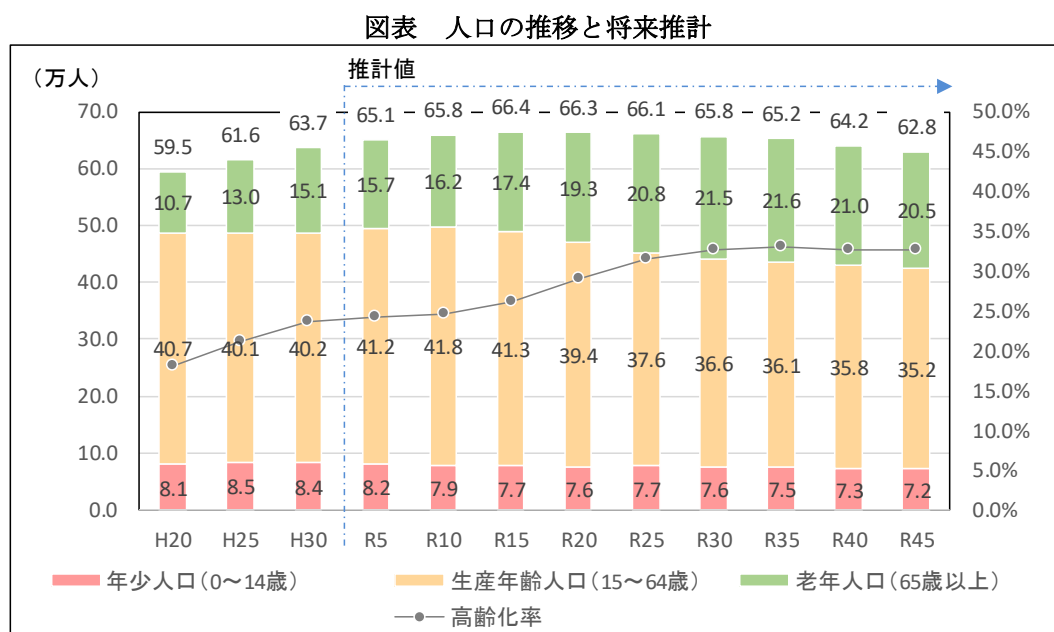
住宅数は増加を続けており、住宅ストックの量は充足していると言えますが、住宅に居住する世帯数も増加しているため、空き家率はほぼ横ばいで推移しています。

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。

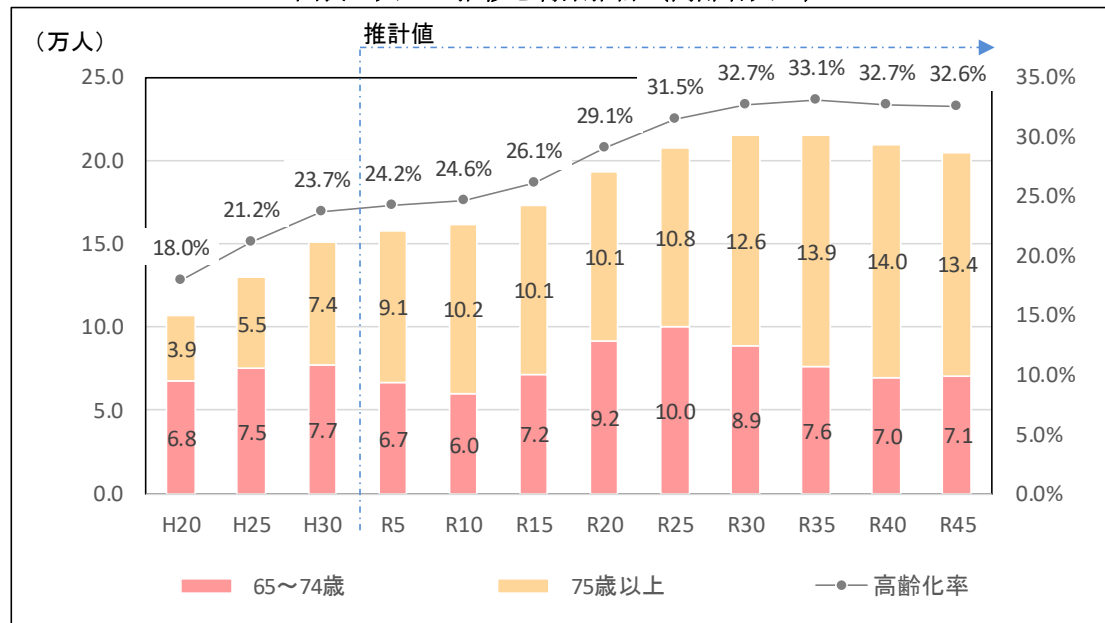


資料：船橋市 人口推計調査報告書（令和元年5月）

(2) 高齢者人口

団塊世代の高齢化を受け、高齢者のうち、特に75歳以上の後期高齢者が、平成30年の7.4万人から令和10年の10.2万人まで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）

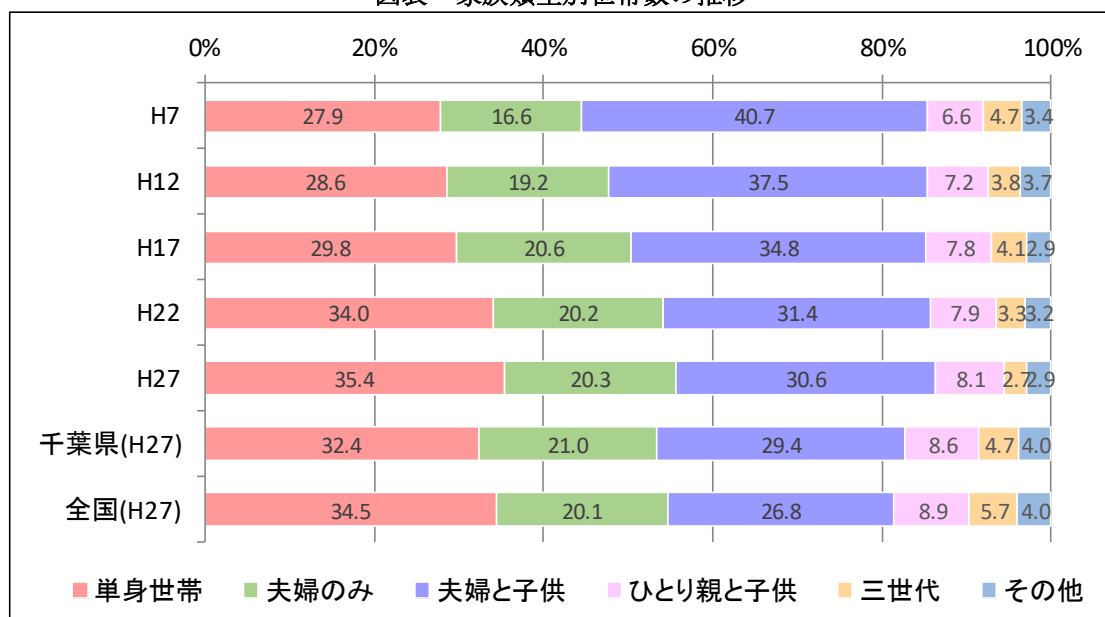


資料：船橋市 人口推計調査報告書（令和元年5月）

(3) 世帯の内訳

単身世帯が最も多くなっており、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

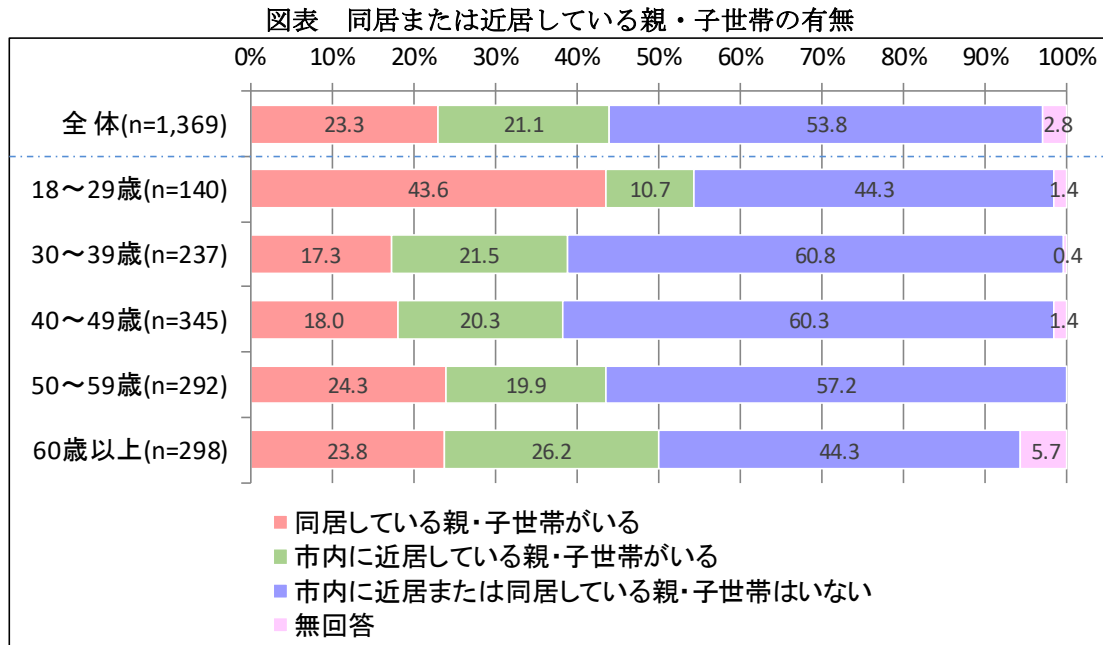


資料：国勢調査

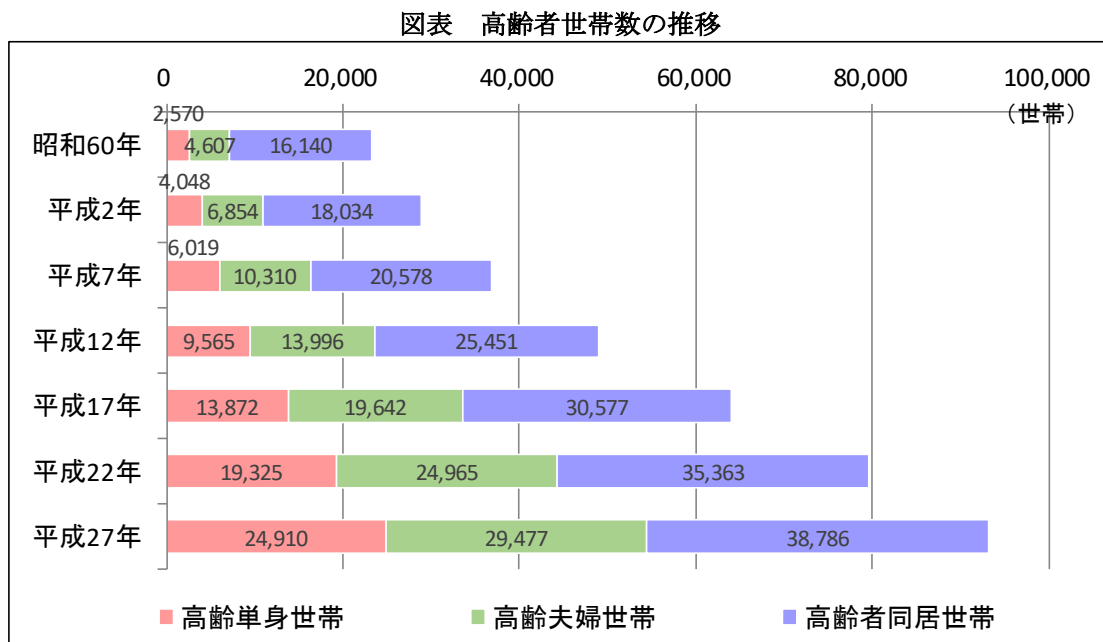
(4) 高齢者のいる世帯

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。



資料：船橋市 平成 30 年度市民意識調査報告書



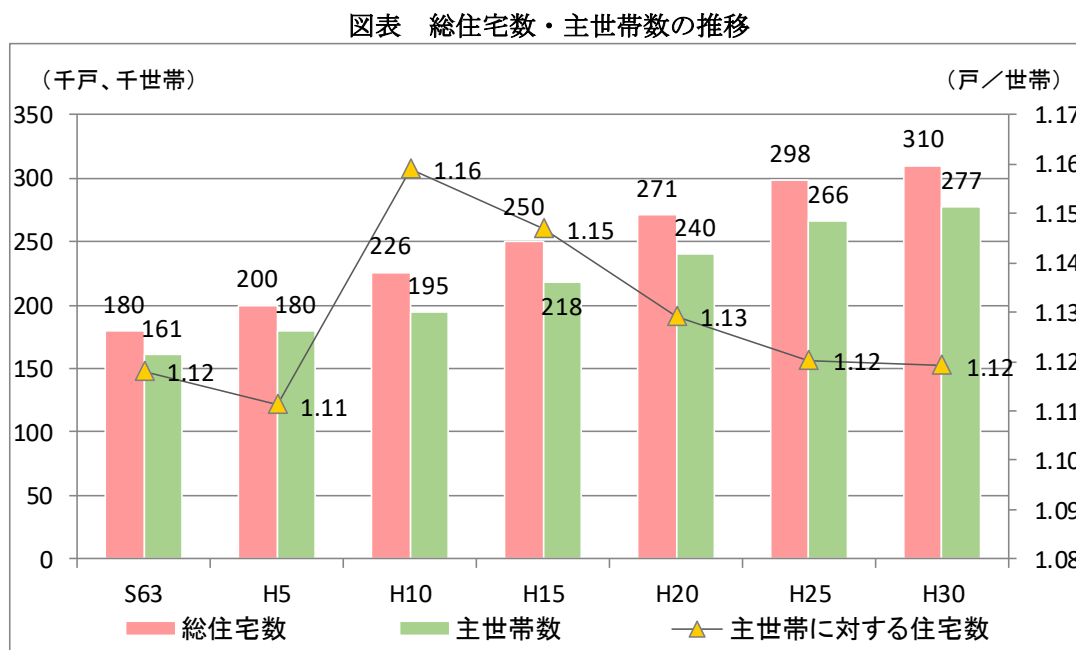
資料：国勢調査

※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

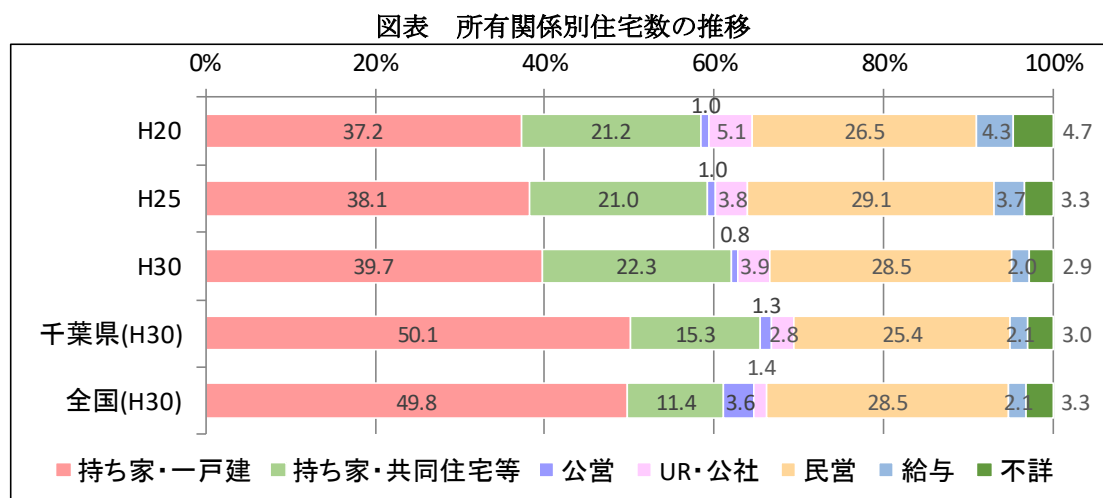
住宅数は増加を続けており、平成 30 年現在で約 31 万戸となっています。住宅に居住する主世帯数も増加していますが、世帯に対する住宅数は約 1.12 倍となっており、住宅ストックの量は充足しているといえます。



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。また、UR・公社といった公的賃貸住宅の割合は、全国や県の平均を上回っています。

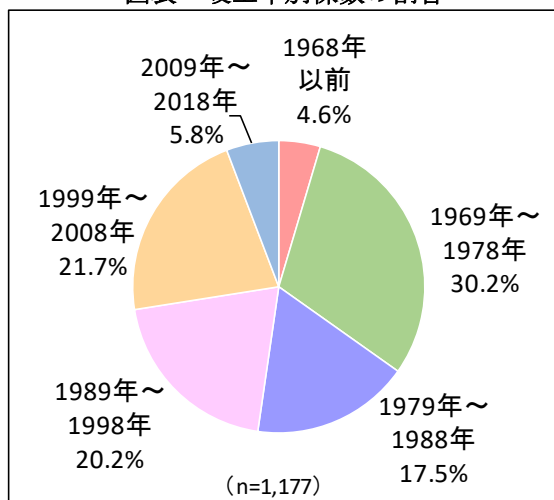


資料：住宅・土地統計調査

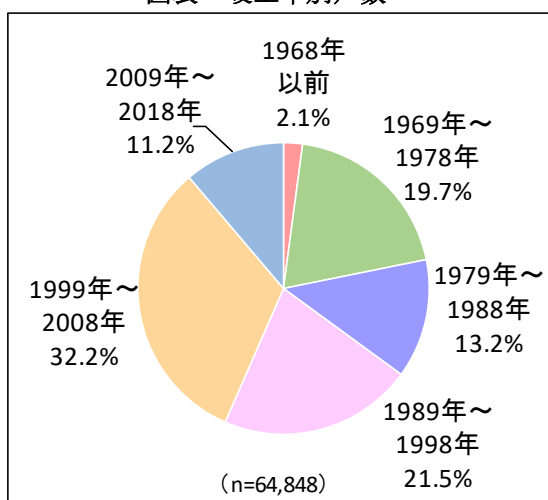
(3) 分譲マンションの棟数・戸数

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

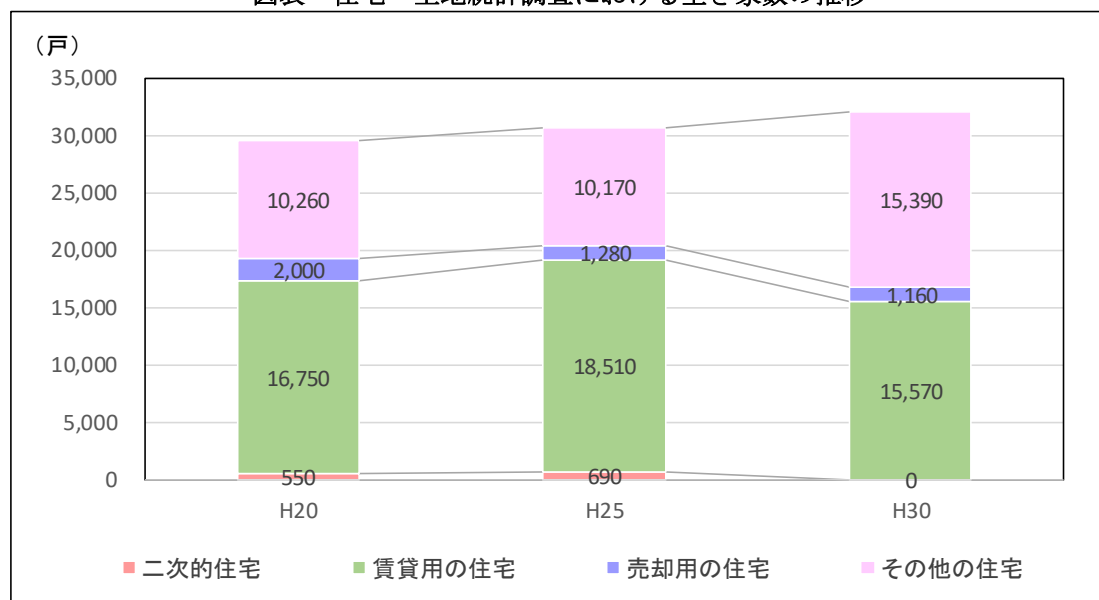


資料：平成 30 年 船橋市分譲マンション実態調査

(4) 統計調査における空き家の推移

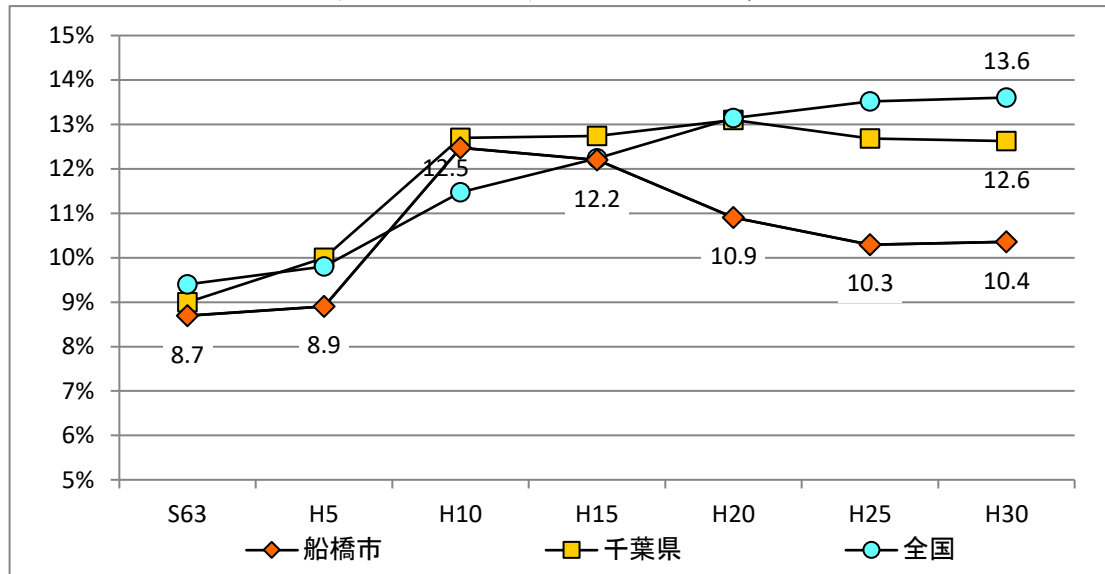
住宅・土地統計調査における空き家数は増加しているものの、人口・世帯も増加しているため、空き家率は全国や県の平均に比べて低く、割合としてはほぼ横ばいで推移しています。

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

本市が平成 28 年に実施した空家等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		空家率
			不良空家数	
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）

※実態調査における「空家」と統計調査における「空き家」について

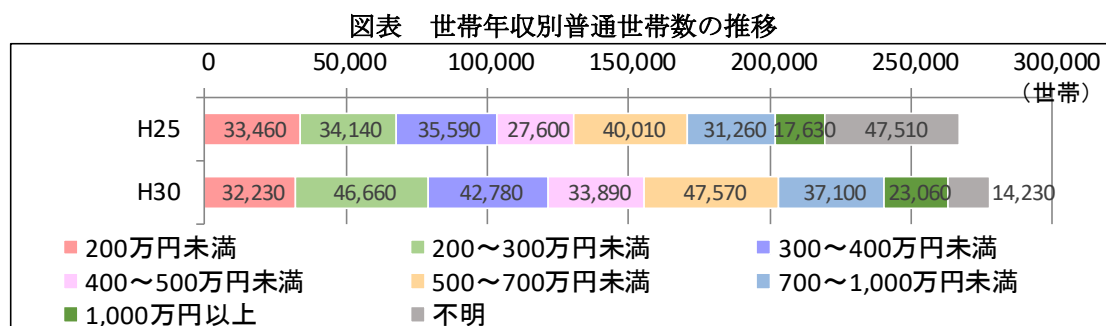
実態調査の「空家」：概ね年間を通して使用実績がない建築物等を、棟単位で調査。長期間にわたって 1 棟全てが空き家となった建物のみが対象となります。

住宅・土地統計調査の「空き家」：概ね 3 か月以上人が居住していない住宅を、戸単位で調査。短期間の空き家や共同住宅の空き家（空き部屋）等を含むため、実態調査よりも空き家率は高くなります。

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、市営住宅供給方針に基づき、借上げを基本として供給を進めています。入居世帯は高齢者のいる世帯が多く、入居世帯数の約 7 割が高齢者のいる世帯となっています。

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）

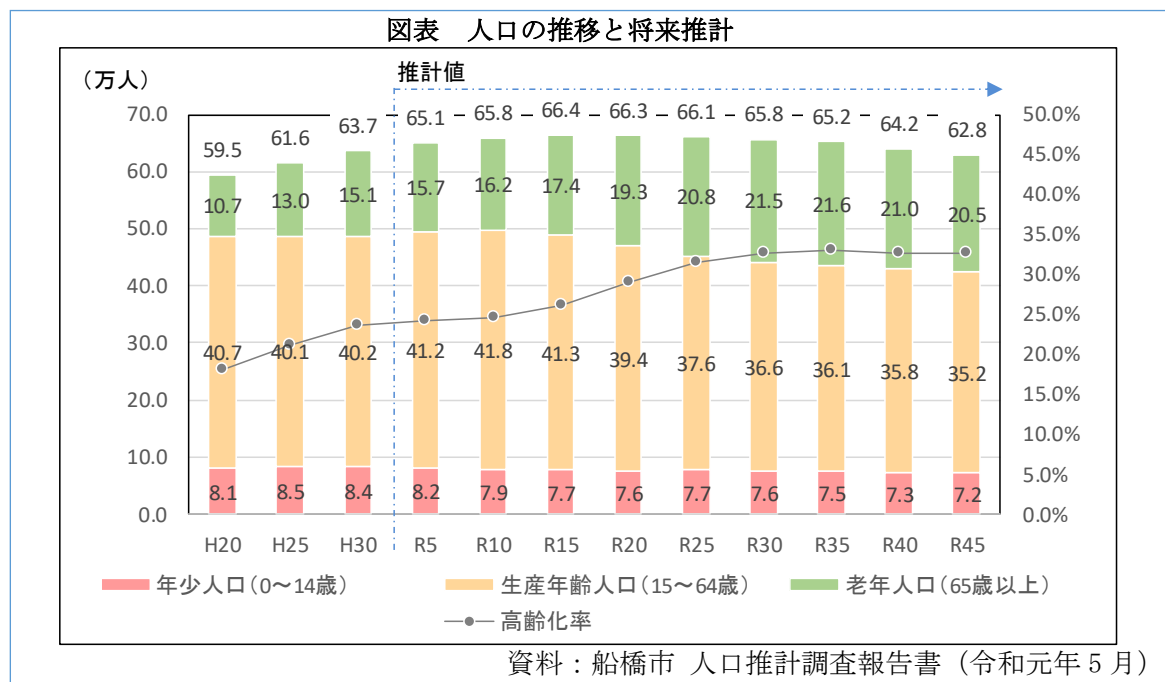
※空室には、政策空家や修繕中の住戸を含む

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

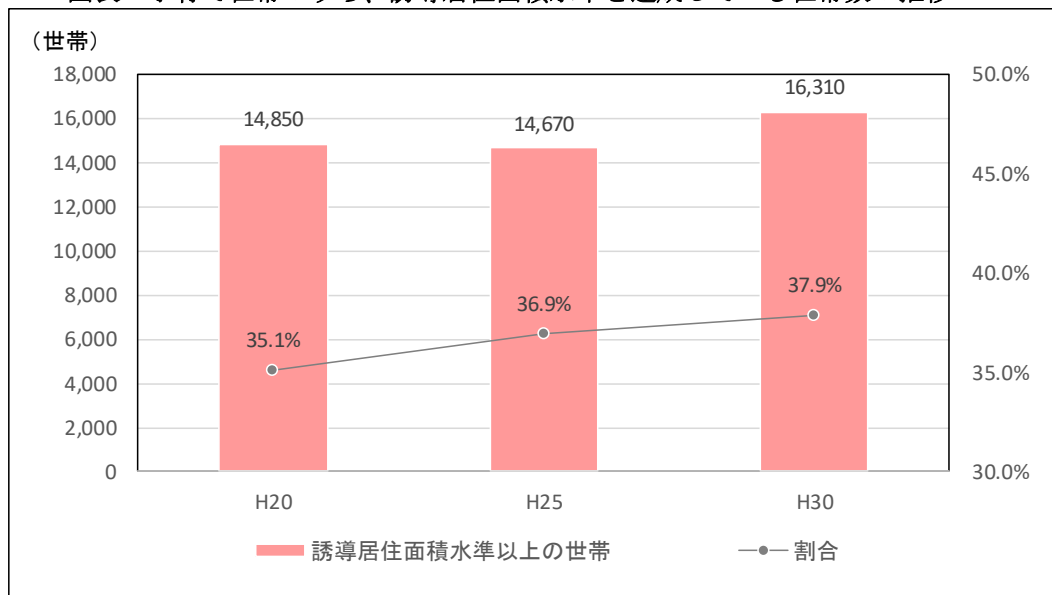
(1) 子育てに対応した住まいづくり（資料：資料編 54～58 ページ参照）

- ・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。



- ・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（資料編 54 ページ参照）。
- ・夫婦のいる世帯のうち、共働き世帯が大きく増加し（資料編 55 ページ参照）、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（資料編 55 ページ参照）。
- ・市全体でみると、1 住宅あたり面積は微増しており（資料編 57 ページ参照）、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



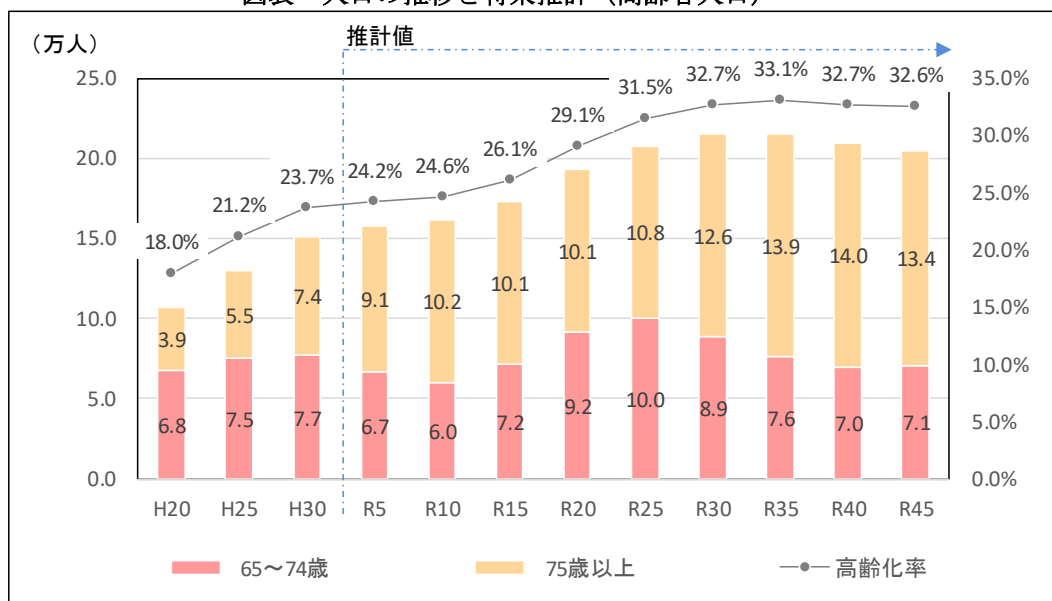
資料：住宅・土地統計調査

【課題】 多様化する住まい方・働き方にあわせた住まいづくり

(2) 高齢化に対応した住まいづくり (資料：資料編 59～66 ページ参照)

- ・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。

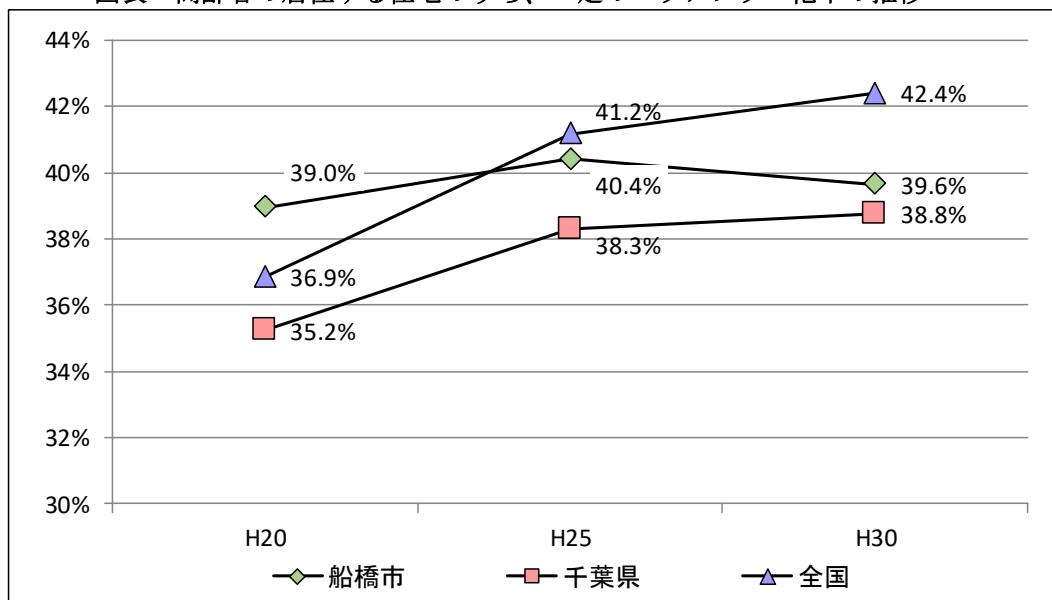
図表 人口の推移と将来推計 (高齢者人口)



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（資料編 59 ページ参照）一方、高齢者のみの世帯も増加しています（資料編 54 ページ参照）。
- ・ 高齢者向けの住宅数は増加している（資料編 64 ページ参照）ものの、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。

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（資料編 65 ページ参照）。
- ・ 本市では、バリアフリー化等のハード支援に加え、居住支援協議会による住まいるサポート船橋や近居・同居、住み替え支援等のソフト支援を行っています。



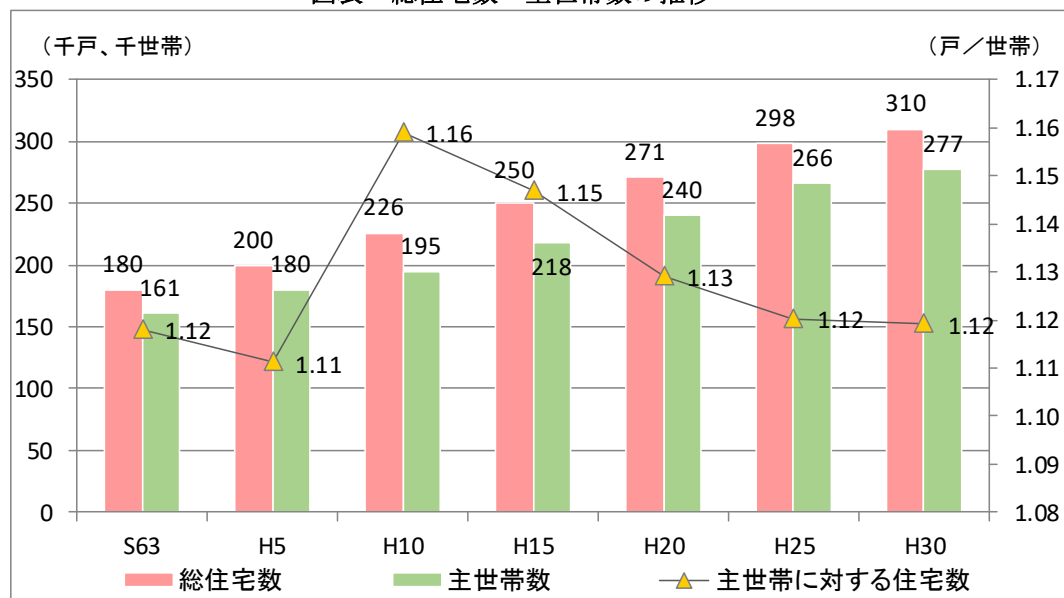
【課題】 ハード・ソフト両面からバランスの取れた居住支援

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（資料：資料編 67～68 ページ参照）

- ・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

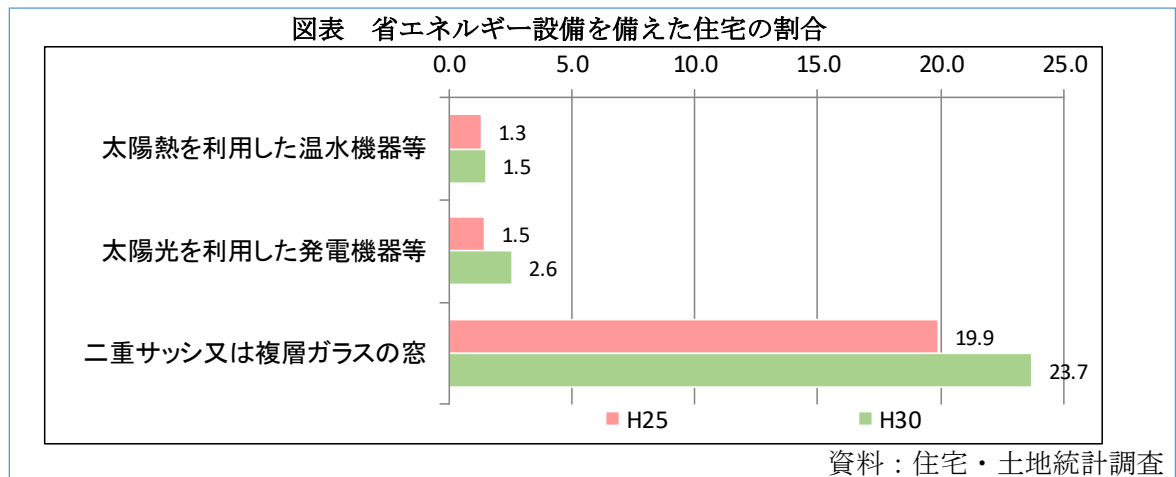
- ・住まいの満足度は向上（資料編 68 ページ参照）しており、質の高い住宅ストックが増加していると言えます。
- ・新耐震基準が施行された昭和 56 年よりも前に建築された住宅の割合は約 2 割まで減少（資料編 68 ページ参照）し、住宅の耐震化率も 9 割超まで向上しています。

図表 住宅の耐震化

項目	平成 27 年度	令和 2 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%	約 93%

資料：船橋市耐震改修促進計画（案）より

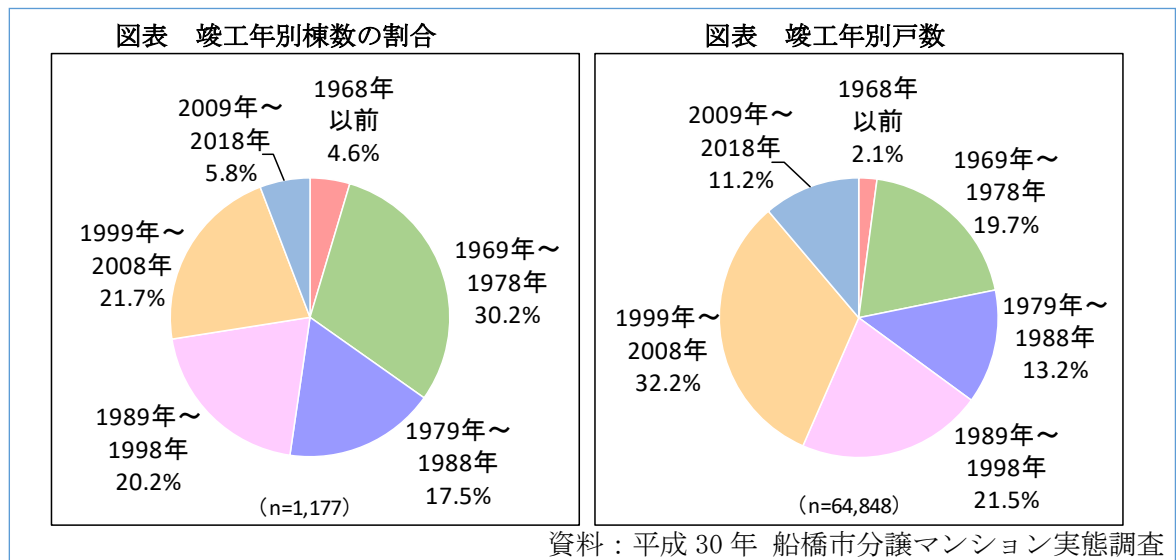
- ・一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合も少しずつ増加しています。



【課題】 良質な住宅ストックの供給・更新に向けた取組みの継続

(2) 分譲マンションの適切な管理（資料：資料編 69～71 ページ参照）

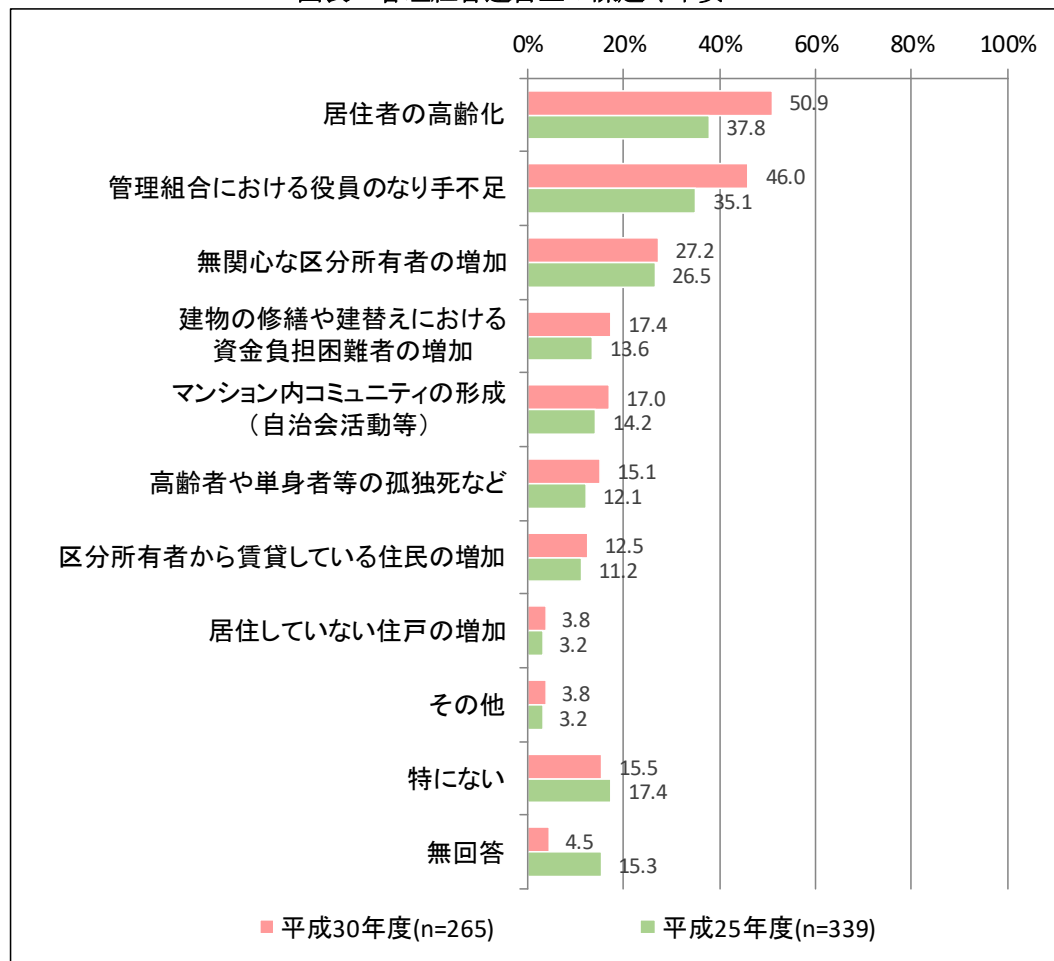
- ・分譲マンションに居住する世帯の割合が約 2 割と、全国や県の平均に比べて高くなっています（資料編 69 ページ参照）。
- ・市内のマンションのうち、棟数比でみると築 40 年以上が約 1/3 を占めており、古いほど複数棟管理（団地型マンション）が多くなっています（資料編 69 ページ参照）。



- ・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（資料編 71 ページ参照）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（資料編 70 ページ参照）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

【課題】 建物と入居者の 2 つの老いに対応し、高齢者の居住支援を含めた対策

(3) 空き家の管理と空き家防止対策（資料：資料編 72～73 ページ参照）

- ・実態調査による空き家率は2%程度となっており、地域による大きな差はみられません。

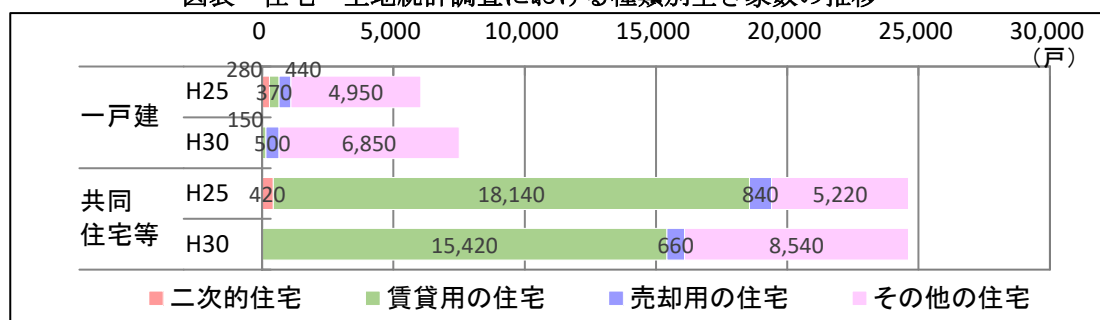
図表 空き家実態調査結果

	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

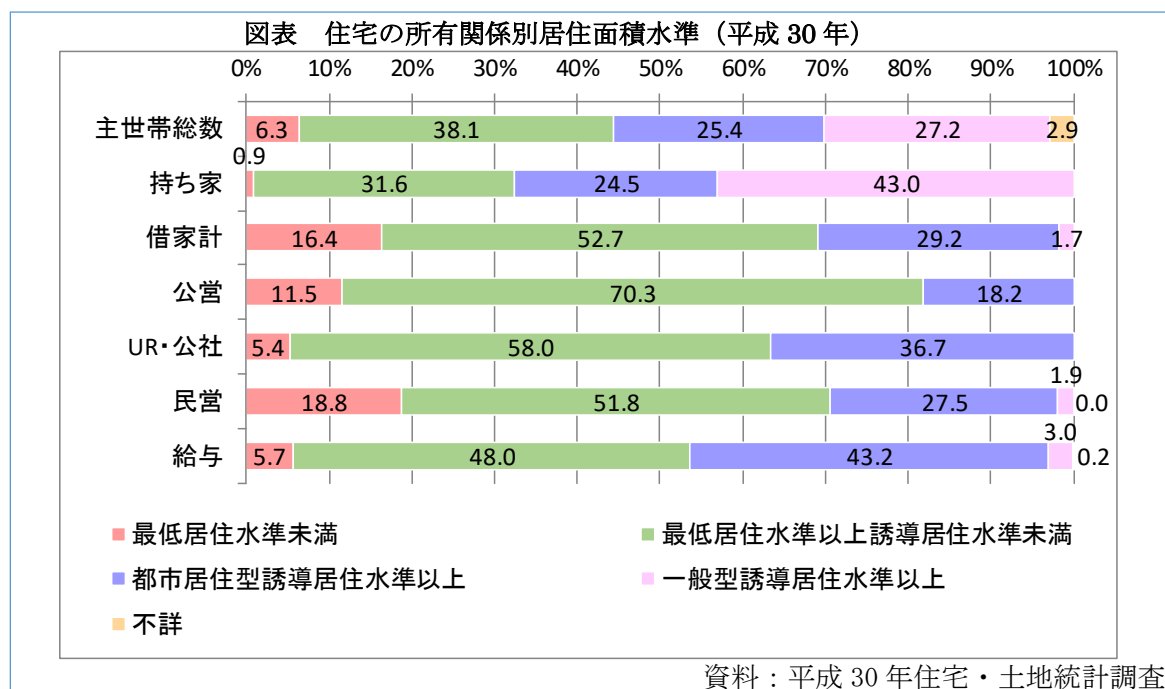
- ・平成 30 年度に実施した市民意識調査によると、空き家予備軍と考えられる持ち家に住む高齢単身世帯・高齢夫婦世帯が増加（資料編 60 ページ参照）するなか、60 歳以上で「持ち家の処分を考えていない」は 14.6%、「空き家になる可能性が高い」は 3.3%となっています（資料編 73 ページ参照）。



【課題】 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

3 住宅セーフティネットに関する現状と課題（資料：資料編 74～79 ページ参照）

- ・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%（資料編 78 ページ参照）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（資料編 74 ページ参照）や障害者（資料編 76 ページ参照）、外国人（資料編 76 ページ参照）などの住宅の確保に配慮を有する世帯が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（資料編 60、74 ページ参照）。
- ・セーフティネットの中核をなす市営住宅は、供給方針に基づく供給を進めている一方、平成 29 年には新たなセーフティネット制度がスタートしています。



【課題】 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

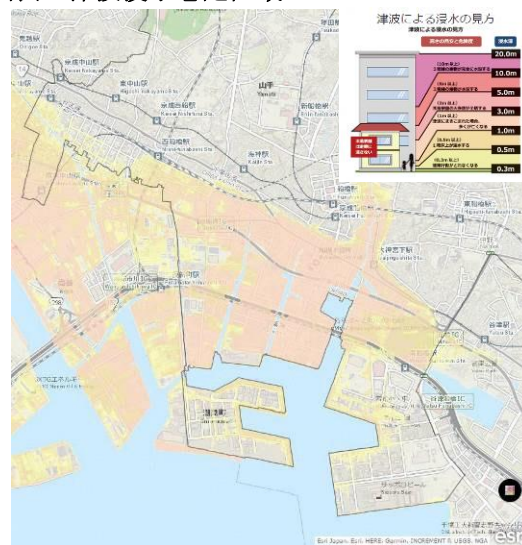
4 安全で良好な居住環境に関する現状と課題（資料：資料編 80～83 ページ参照）

- ・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（資料編 83 ページ参照）。
- ・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（資料編 81 ページ参照）。
- ・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。

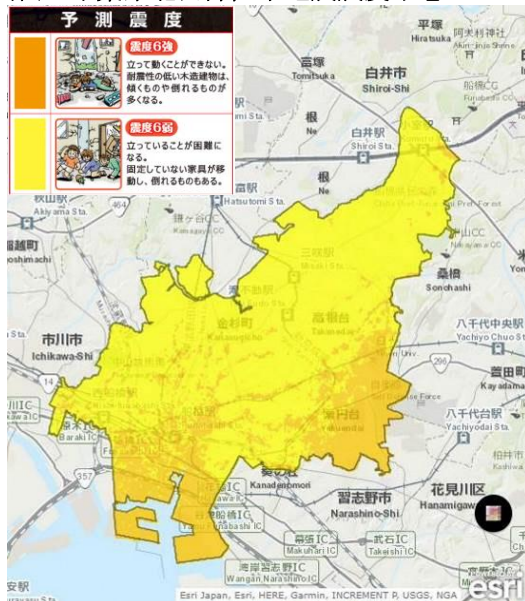
図表 江戸川及び利根川浸水想定区域



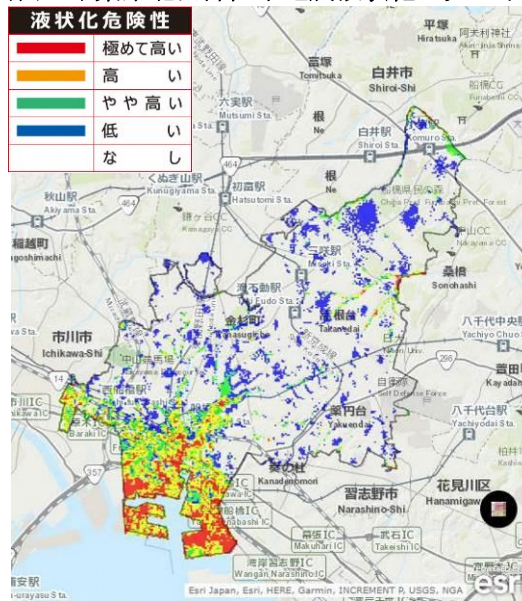
図表 津波浸水想定区域



図表 千葉県北西部直下地震震度予想



図表 千葉県北西部直下地震液状化の発生予想



資料：船橋市地図情報システム いきいきふれあいマップ

【課題】 安全で良好な居住環境の確保に向けた取組みの継続

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であるだけでなく、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

- ・ 人々が生活を営む必要不可欠な基盤
- ・ 都市を構成する基本

であり、

- ・ 健康的で、安全かつ快適であることが尊重されること
 - ・ 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こと
- が求められています。

また、船橋市総合計画において、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。

《基本理念》
「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、3つの基本目標を設定して、住宅施策に取り組みます。

《基本目標》

住生活基本計画

- (1) 住宅セーフティネットの充実
- (2) 住宅ストックの適正な管理と質の向上

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

(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。

安心して暮らし続けられる住まい



（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。



（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管理不全の空き家の防止・解消
				②空き家化の予防
				③空き家の流通促進・活用
	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 住宅政策の施策推進の考え方

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に図ります。

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に図ります。そのために、民間住宅等を活用したセーフティネット住宅の登録を促進しつつ、現在の市営住宅は貴重な自治体の資産として、子育て世帯向けの充実に図ることを検討します。

【参考指標】

事業名	目指す方向性
居住支援協議会による居住の支援 （「住みいるサポート船橋」による賃貸物件成約件数）	

〔関連する主な市の事業等〕

● 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。

● 親世帯・子育て世帯近居同居支援事業（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。

〔関連するその他の事業等〕

（福）船橋市社会福祉協議会 「船橋市居住支援協議会」

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「住まいのサポート船橋」での賃貸物件情報提供サービスや、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。

（独法）都市再生機構（UR） 「URによる近居の支援」

親世帯子世帯が UR 都市機構の定めるエリア内で、対象となる UR 賃貸住宅を新たに契約し、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期間引きします。

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	目指す方向性
住宅バリアフリー化等支援事業 (助成件数)	

【関連する主な市の事業等】

● 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。

● 住宅用太陽光発電システム・省エネルギー設備設置費補助事業（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。

● 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。

● 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。

● 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等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）

がけ地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、急傾斜地の崩壊による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。

● マンションの防災倉庫設置の促進（危機管理課）

耐震化されたマンションは住民の安全な避難場所となるため、宅地開発事業において、一定の規模の共同住宅を建築する際に、防災備蓄倉庫を設置するものとし、災害時における備蓄促進を行います。

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、管理費や修繕費用の不足など、維持管理に課題を抱えるマンションが増加しています。

その一方で、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す。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、マンション管理適正化のための計画を策定し、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。

【参考指標】

事業名	目指す方向性
分譲マンション共用部分バリアフリー化等支援事業 (助成件数)	

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し、管理適正化推進に役立てます。

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。

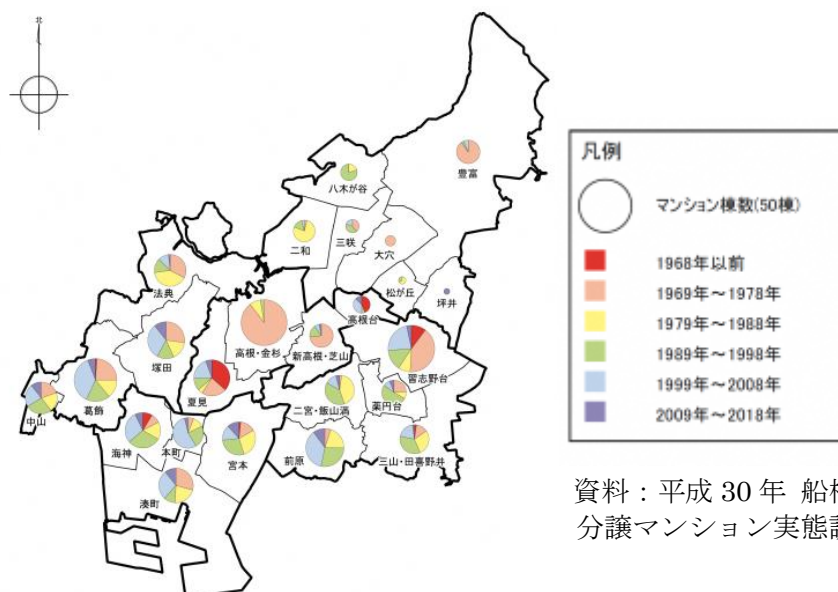
5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

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。

図表 分譲マンション実態調査結果（地域別）



〔関連する主な市の事業等〕

● 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。

● 分譲マンション共用部分バリアフリー化等支援事業（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。

● マンションの耐震診断費用の助成（建築指導課）

耐震改修等の促進を図り、もって建築物の地震に対する安全性の向上と市民の安心、安全な居住環境の形成に寄与す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。

● 自主防災組織の結成及び活動の促進事業（危機管理課）

マンション管理組合やマンションの町会・自治会に対して、自主防災組織の結成促進や防災活動を活発にするため、自主防災組織のしおり等を配布するなど、マンション居住者への意識啓発を図るとともに、資機材等の整備に対する費用の一部を助成します。

2-3 空き家の管理と空き家防止対策

【施策の方向】

平成 30 年に国が実施した住宅・土地統計調査によると、市内の空き家率は、千葉県全体と比較しても高い状況にはないものの、過去の調査と比べ空き家の数が増加しています。また、近い将来、人口が減少することが予想され、かつ高齢者単身世帯・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。

空き家の適切な管理は所有者に責任があるため、適切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、適切な管理や不良な状態にある家屋の除却等を促進するとともに、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】

管理不全の空き家の防止・解消

空家等対策の推進に関する特別措置法の規定により別途定められた空家等対策計画に基づき、地域等と連携して空き家に関する情報を収集し、早期の段階で、所有者等に対して適切な管理を促します。また、関係団体との連携などを通じて管理に必要な情報を提供します。

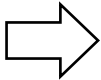
空き家化の予防

空き家化するおそれの高い対象に対して、居住段階から空き家としないよう意識醸成を図ります。

空き家の流通促進・活用

関係団体等との連携により、空き家を含む既存ストックの流通促進やセーフティネット住宅としての登録、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	目指す方向性
管理不全の空家等に関する対策 (所有者等に対する助言・情報提供等の実施件数)	

〔関連する主な市の事業等〕

● 管理不全の空家等に関する対策（市民安全推進課）

近隣住民等からの相談を受け付け、管理不全の空家等に関する情報を広く収集し、早期の段階で所有者等による空家等の適切な管理を促します。

また、所有者等に対して、専門家団体等の案内を行い、問題の解決を図ります。

さらに、倒壊の危険等により周囲に悪影響を及ぼす空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく助言・指導等の措置を行います。

● 「マイホーム借上げ制度」の周知（住宅政策課）

高齢者の住まいに関わる講演会の中での説明会の実施や、ポスターの掲示を通じて（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上制度」の周知を図ります。

● セーフティネット住宅の登録の促進（住宅政策課）

セーフティネット住宅の登録を促進することにより、住宅確保要配慮者の住宅確保につなげることをもって、空き家の流通促進・活用を進めます。

〔関連するその他の事業等〕

（独）住宅金融支援機構（JHF） 「リバース 60」

（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。

（一社）移住・住みかえ支援 機構（JTI） 「マイホーム借上げ制度」

（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り上げ、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推進本部※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推進本部

「地域包括ケアシステム」を実現するため、平成26年度に「船橋市地域包括ケアシステム推進本部」を設置。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 高齢者の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、要介護状態になったときに、自宅に住み続けられなくなるおそれもあります。加えて、住宅の断熱性能が低い場合、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。介護予防の観点からも、バリアフリー化やヒートショック対策等による住宅の質の向上が課題となっています。

さらに、住宅の維持管理においても高齢化により生じる課題があります。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、管理組合の役員のなり手が不足し、建物の維持管理が十分にできなくなることが懸念されます。また、建築時期が古いマンションは、必ずしも共用部分がバリアフリー化されていないため、高齢者のための居住環境として課題を抱えています。

高齢者が地域で健康に暮らし続けるために、安全・安心な住宅は不可欠であるため、住宅ストックの質の向上を図ります。

〔関連する主な市の事業等〕

● 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等支援事業（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〕

高齢期になると、身体状況、世帯状況や経済状況の変化等により、住まいに対するニーズは多様化します。持ち家一戸建以外での暮らしを希望する高齢者や、要介護度が高く施設を希望する高齢者など、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。

高齢者向け住宅の一つとして、サービス付き高齢者向け住宅が供給されていますが、入居者に対して適切な医療・介護サービスが提供され、入居者が必要な医療・介護サービスを自由に選択し利用できるよう、地域の医療・介護サービス事業者との連携が必要となります。

市営住宅については、入居世帯の約7割が高齢者のいる世帯となっています。今後は、計画的に市営住宅の新規供給を行うことに加え、公的住宅や余剰となった民間住宅等を適切に活用して、高齢者が安心して暮らすことのできる住まいを確保することが課題となっています。

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。

〔関連する主な市の事業等〕

● 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。

〔関連するその他の事業等〕

（一社）移住・住みかえ支援
機構（JTI）
「マイホーム借上げ制度」

（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り上げ、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る場合もあります。今の住まいに不便を感じている高齢者がいる一方で、高齢者世帯は住み替える場合にも課題が多いため、住宅の確保に配慮が必要な高齢者等が、民間賃貸住宅等に入居しやすくなるための支援と入居後の生活支援が重要となります。

また、高齢者による住まいの相談は、住まいを確保することの難しさ、適切な住宅への住み替えの難しさ、持ち家等資産があってもそれを活用することの難しさ等、様々な問題が複雑に絡み合っていることが多く、住宅部局と福祉部局がお互いの専門性を活かし、相互に連携して取り組むことによって、より効果的な居住支援が可能となります。

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。

〔関連する主な市の事業等〕

● 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。

● 親世帯・子育て世帯近居同居支援事業（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。

〔関連するその他の事業等〕

（福）船橋市社会福祉協議会 「船橋市居住支援協議会」

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「住まいのサポート船橋」での賃貸物件情報提供サービスや、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。

（独法）都市再生機構（UR） 「URによる近居の支援」

親世帯子世帯が UR 都市機構の定めるエリア内で、対象となる UR 賃貸住宅を新たに契約し、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期間割引きます。

高齢者向け住宅と施設の供給目標

サービス付き高齢者向け住宅の登録にあたり、事業者には「船橋市サービス付き高齢者向け住宅の登録に関する指導指針」等による配慮を求めるとともに、入居者が必要とするサービスを地域で受けることができるよう、医療・介護サービス事業所との連携を促進することで、質の高い高齢者向け住宅の供給を図ります。

第7章 計画の実現に向けて～関連計画など～

1 本計画と関連の深い計画・部局との連携

住宅政策に関連する行政分野は広範囲にわたるため、基本目標の実現に向けて、市の関連計画や関連部局と十分に連携して施策を推進していきます。

1-1 市営住宅供給方針

市営住宅の今後のあり方に関しては、市営住宅供給方針に基づき、市場において最低居住面積水準の住宅を自力で確保することが困難な住宅確保要配慮者に対し、中長期的な展望から供給量を設定し、市営住宅を供給していきます。

市営住宅供給方針
■方針の目的 本方針は、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、中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。
■方針の期間 本方針の期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。 令和3年度以降の供給戸数については、平成30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) 令和3年度から令和7年度までの5年間で70戸を供給します。 (2) 令和8年度から令和12年度までの5年間で30戸を供給します。 (3) 方針期間における供給戸数は100戸を目標とします。
■算出方法 令和12年度における世帯数等の推計を基に、借家に住む公営住宅入居資格収入基準未満の世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯」）数を求め、令和12年度における公営住宅等※の著しい困窮年収未満の世帯に対応した住宅ストック量との差から新規供給戸数を算出。 ※公営住宅等とは、以下の住宅をいう。 ・市営住宅 ・県営住宅 ・低家賃かつ一定の質が確保されたUR賃貸住宅及び民間賃貸住宅等

■供給方法

(独法)都市再生機構(UR)の管理する公的賃貸住宅ストックの一部借上げにより、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) 公営住宅に対する補助制度などを適正に活用してまいります。

※最低居住面積水準とは

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 m²
- ② 2人以上の世帯 10m²×世帯人数+10m²

1-2 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

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・立地適正化計画

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。

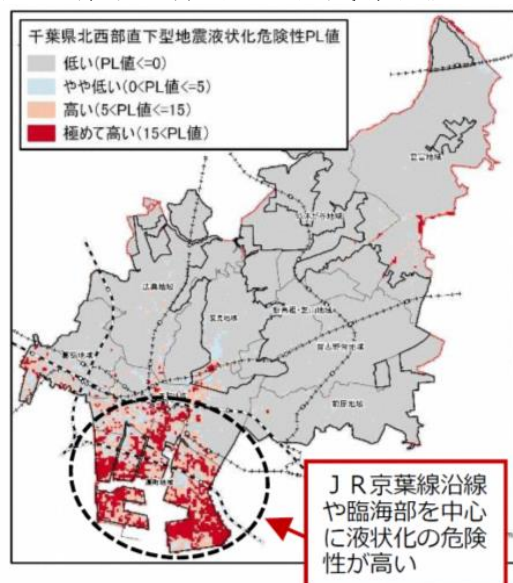
図表 江戸川及び利根川浸水想定区域



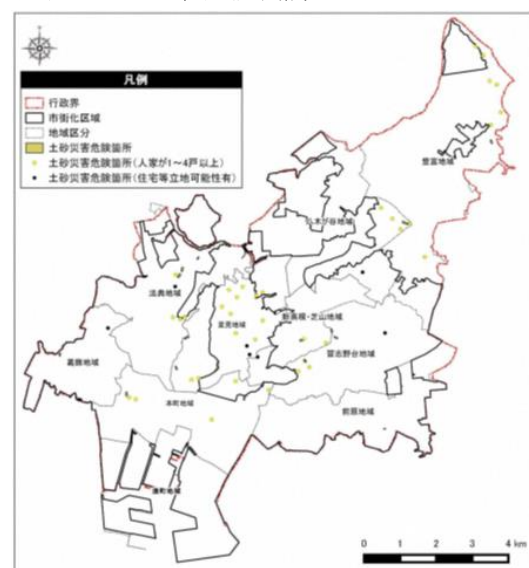
図表 河川及び高潮浸水想定区域



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



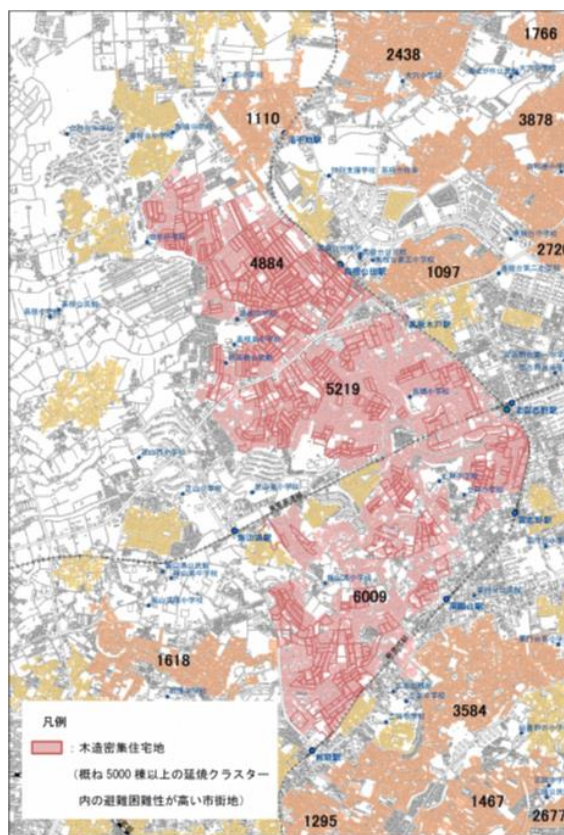
資料：船橋市都市計画マスタープラン・船橋市立地適正化計画 策定骨子

■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地区において、建物の倒壊により避難が困難になる可能性がある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、自主防災組織の結成・活動の促進に取り組み、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) 防災

■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）市民協働

■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方針～

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）空き家対策

■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、人、地域と連携し空家等の発生を抑制するとともに、適切な管理が行われていない空家等については、所有者等による空家等の適切な管理を働きかけ、庁内連携を強めたうえで、地域等による「人」の力によって、空家化の予防、空家等の管理不全の防止・解消、流通促進・活用に努めていきます。

（５）高齢者福祉

■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（UR）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。

これらの賃貸住宅ストックにおいて、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指し、多様な活用が進められており、地域の医療福祉拠点の形成やまちづくりの総合的な施策において、今後も密接な連携・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

資料編 目次

1	策定経緯.....	49
(1)	策定スケジュール	49
(2)	策定委員名簿	50
2	用語解説.....	51
3	住生活関連資料.....	54
3-1	子育て世帯の居住環境.....	54
(1)	出生率.....	54
(2)	世帯の人数.....	54
(3)	共働き世帯.....	55
(4)	交通利便性.....	55
(5)	通勤・通学流動	56
(6)	居住面積.....	57
3-2	高齢者等の居住環境.....	59
(1)	要支援・要介護認定者数.....	59
(2)	高齢者のいる世帯	59
(3)	高齢者の居住する住宅の所有関係	60
(4)	家計を主に支える者の年齢別の住宅の所有関係	61
(5)	高齢者の住まいの全体像.....	62
(6)	高齢者等のための設備.....	63
(7)	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化.....	64
(8)	高齢者向けの住宅	64
(9)	高齢者の居住する住宅の不便なところ.....	65
(10)	介護保険サービスの利用状況.....	66
3-3	住宅ストックの状況.....	67
(1)	建て方・構造.....	67
(2)	建築時期.....	67
(3)	満足度.....	68
(4)	耐震化.....	68
(5)	省エネルギー設備	68
3-4	分譲マンションの状況.....	69
(1)	住宅の所有関係	69
(2)	管理組合あたりの管理棟数.....	69
(3)	長期修繕計画.....	70
(4)	管理上の課題・不安.....	70
(5)	分譲マンションに居住する高齢者世帯.....	71
(6)	高齢期の住まい	71
3-5	空き家の状況.....	72
(1)	統計調査における空き家の内訳	72
(2)	実態調査における空き家の内訳	73
(3)	最終的な持ち家の処分.....	73
3-6	住宅セーフティネットに係る現状.....	74
(1)	住宅の所有関係別世帯年収.....	74
(2)	借家家賃.....	75

(3) 障害者	76
(4) 外国人	76
(5) 居住面積水準	78
3-7 地域別の居住環境	80
(1) 人口動態	80
(2) 年齢別人口	81
(3) 世帯の内訳	82
(4) 高齢者世帯	82
(5) 住宅の所有関係	83
(6) 住宅の建て方	83

1 策定経緯

(1) 策定スケジュール（予定含む）

船橋市住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画の策定にあたり、庁内検討委員会及び策定委員会が以下のスケジュールで開催されました。

第1回 策定委員会

令和2年10月20日（火）

- 1 委員長及び副委員長の選任
- 2 現計画の評価
- 3 新計画の方針について



第2回 策定委員会（書面開催）

令和3年1月18日（月）～令和3年3月16日（火）

- 1 計画の素案について



第3回 策定委員会

令和3年4月7日（水）

- 1 船橋市住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画素案修正案について
- 2 今後のスケジュールについて



（最終調整）



パブリック・コメントの実施

令和3年7月頃～1か月間～（予定）



第4回 策定委員会

令和3年8月末頃（予定）

- 1 パブリック・コメントの結果について
- 2 計画（原案）について

<参考> 庁内検討委員会

回次	年月日	議題
第1回	令和2年10月9日（金）	(1) 現計画の評価 (2) 新計画の方針 (3) 策定委員会について
第2回	令和3年1月21日（木）～令和3年2月26日（金）	(1) 計画の素案について
第3回	令和3年3月29日（月）	(1) 船橋市住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画素案修正案について (2) 今後のスケジュールについて
第4回	令和3年8月末頃（予定）	(1) パブリック・コメントの結果について (2) 計画（原案）について

(2) 策定委員名簿

		氏 名	所属・団体等
学識経験者	委員長	小林 秀樹	千葉大学 名誉教授
	副委員長	中島 明子	和洋女子大学 名誉教授
関係団体代表	委員	高橋 弘明	(一社) 千葉県宅地建物取引業協会 船橋支部
	委員	松井 皇一	(公社) 全日本不動産協会 千葉県本部
	委員	大井 清孝	(一社) 千葉県マンション管理士会
	委員	長島 由和	(福) 船橋市社会福祉協議会
	委員	宮澤 紀子	船橋市民生児童委員協議会
	委員	布留川 邦夫	船橋市自治会連合協議会
	委員	高橋 章博	船橋市老人福祉施設協議会 (令和3年3月まで)
	委員	林 武仁	船橋市老人福祉施設協議会 (令和3年4月より)
	委員	岡田 歩	(独法) 都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部
市民	委員	久保 孝一	公募委員
	委員	藤井 純子	公募委員

2 用語解説

あ 行

■空き家

人が居住していない住宅。調査によって定義が異なるが、本市が平成 28 年に実施した空家等実態調査及び総務省が実施した住宅・土地統計調査では、それぞれ以下に該当するものを対象としている。

空家等実態調査の「空家」：概ね年間を通して使用実績がない建築物等を、棟単位で調査。長期間にわたって 1 棟全てが空き家となった建物のみが対象となる。

住宅・土地統計調査の「空き家」：概ね 3 か月以上人が居住していない住宅を、戸単位で調査。短期間の空き家や共同住宅の空き家（空き部屋）等を含むため、実態調査よりも空き家率は高くなる。

■安心 R 住宅

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来の「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、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対して、国の関与のもとで事業者団体が標識（安心 R 住宅）を広告時に使用することを認める制度。

か 行

■涵養

降雨や河川水などが地下に浸透し、地下水となること。地下水が涵養されると、河川洪水や地盤沈下の防止、都市部の気温上昇（ヒートアイランド現象）の緩和などに効果がある。

■居住面積水準

「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。詳細については 58 ページの解説欄を参照。

■グループホーム

高齢者や障害者が小人数で共同生活を営む住居をいい、認知症の高齢者が、食事、入浴などの介護や日常生活の世話を受けながら、共同生活を営む認知症グループホームや、障害者が日常生活における支援を受けながら、共同生活を営む障害者グループホームなどがある。

さ 行

■サービス付き高齢者向け住宅

高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し、高齢者が安心して生活することができるよう、バリアフリー構造などを有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅。「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年四月六日法律第二十六号、高齢者住まい法）」の平成 23 年の改正により創設された。

■自主防災組織

「災害対策基本法（昭和三十六年十一月十五日法律第二百二十三号）」において規定される、地域住民による任意の防災組織。

※「船橋市自主防災組織補助金交付規則（昭和五十四年三月三十日規則第二十六号）」に規定される自主防災組織とは、市内の町会、自治会又はそのいずれにも属していないマンション管理組合を単位として自主防災を目的として結成される団体であって市長が認めたものをいう。

■住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年七月六日法律第百十二号、住宅セーフティネット法）」において定義された「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」。

■住宅ストック

ストックとは、備蓄、在庫などのことをいう。住宅政策などにおいては、これまでに建設され現に存在する住宅を住宅ストック、既存ストック、あるいは単にストックという。

■住宅セーフティネット

セーフティネットとは、建設現場等で落下防止のために張る防護網の一種、あるいは、そうした事態になることを防止する仕組みのことをいう。住宅政策においては、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が関与して、健康で文化的な生活を保障していくという意味で使われる。生活の安定を損なう様々な事態に対して、生活の安定を図り、安心をもたらすための社会的な安全装置をさして、社会的セーフティネットという場合もある。

■人口動態

一定期間における人口の動きのことをいい、転入・転出に伴う人口の動きを社会動態、出生・死亡に伴う人口の動きを自然動態という。

■新耐震基準

昭和 53 年の宮城県沖地震をきっかけに、昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法施行令の改正により施行された新しい建築物の耐震基準。中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めてまれにしか発生しない大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じない性能水準を規定している。

■セーフティネット住宅

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年七月六日法律第百十二号、住宅セーフティネット法）」に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）。セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅として登録された住宅を専用住宅（住宅確保用配慮者専用賃貸住宅）という。

■接道義務

建築確認を受けるためには、原則として、建築物の敷地は建築基準法第 42 条に規定された道路（幅員 4m 以上）に接している必要がある。従って、この道路に接していない敷地には建築物を建築することはできない。

た 行

■耐震診断・耐震改修

「耐震診断」とは、建築物が基準以上の耐震性を確保しているか耐震性能を判定することをいう。

「耐震改修」とは、現行の耐震基準に適合しないと判断された建物について、耐震性のある建物にするために改修工事を行うことをいう。

■断熱改修

床・壁・天井などに断熱材を施工することや、窓を複層化することなどにより、住宅の一部あるいは全体の断熱性能を向上させる改修工事のことをいう。

■地域包括ケアシステム

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援サービスが切れ目なく提供される地域の包括的な支援・サービス提供体制。

■長期修繕計画

快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンション等の共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びに資金計画。

■長期優良住宅

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。基準には、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積などがある。

■DX（デジタルトランスフォーメーション）

進化したデジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革すること。

は 行

■バリアフリー

障害のある人が社会生活をしていく上で、障壁（バリア）となるものを除去するという意味。もともと住宅建築用語で登場し、段差等の物理的障壁の除去をいうことが多い。より広く障害者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的なすべての障壁の除去という意味で用いられることもある。

■バリアフリー化率

バリアフリー化された住宅の割合。2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当するものを一定のバリアフリー化、2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当するものを高度のバリアフリー化という。

ま 行

■木造密集住宅地

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地区において、建物の倒壊により避難が困難になる可能性がある住宅地。

や 行

■家賃債務保証

保証人が見つからないため、民間アパート等に入居することが難しい高齢者等に対し、入居中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことにより、入居を支援する制度。

ら 行

■ライフスタイル・ライフステージ

「ライフスタイル」とは、生活の様式のことをいい、衣食住だけでなく、娯楽、交際などを含む暮らしぶりを指す。その人の人生観、価値観、個性を反映した生き方等を表すこともある。

「ライフステージ」とは、年齢に伴って変化する生活段階をいい、就学、就職、結婚、出産、子育て、リタイアなど、人生の節目によって生活スタイルが変わることや、これに着目した考え方をさす。幼年期、児童期、青年期、壮年期、老年期など、さまざまな区分方法がある。

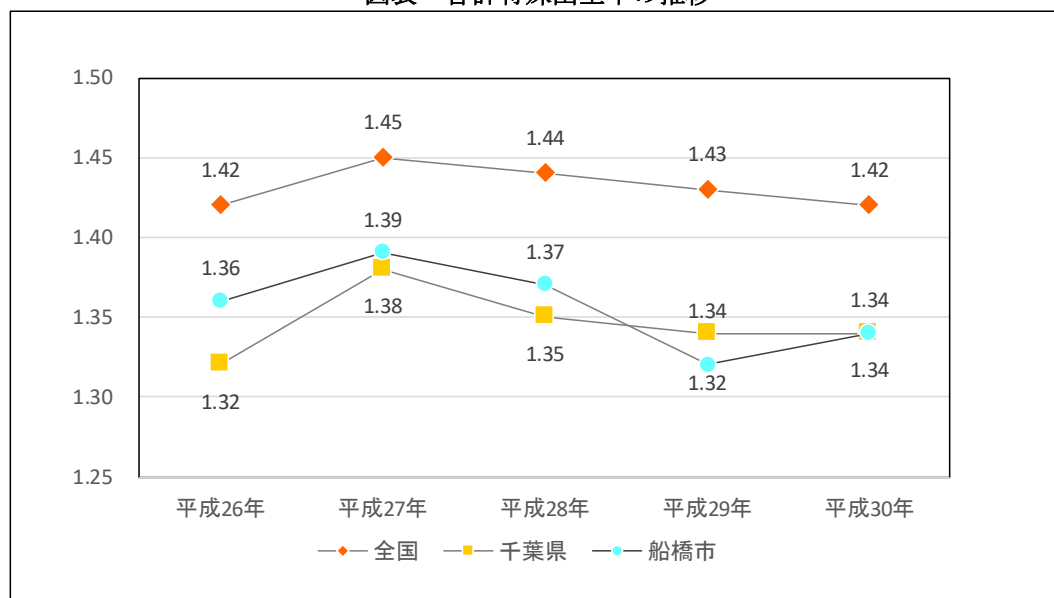
3 住生活関連資料

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

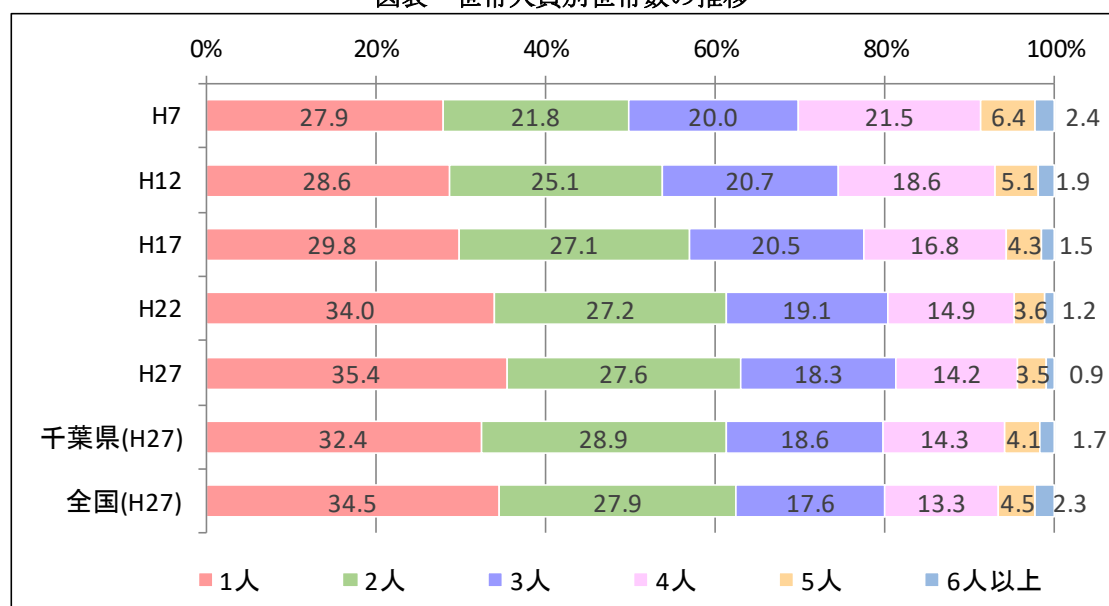


資料：千葉県健康福祉部健康福祉指導課ホームページ

(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

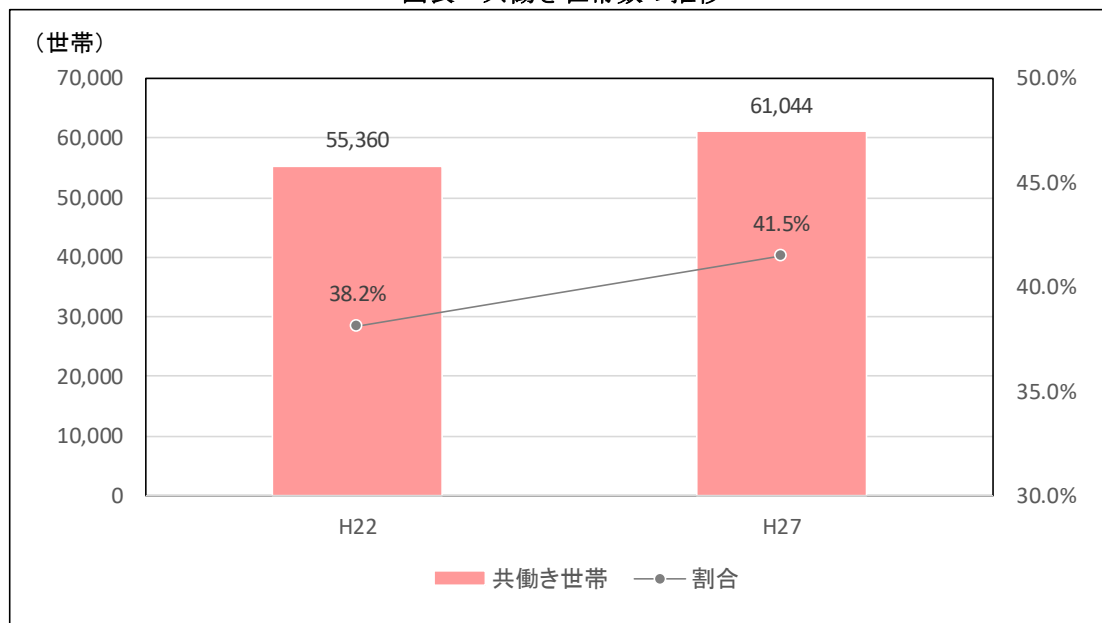


資料：国勢調査

(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



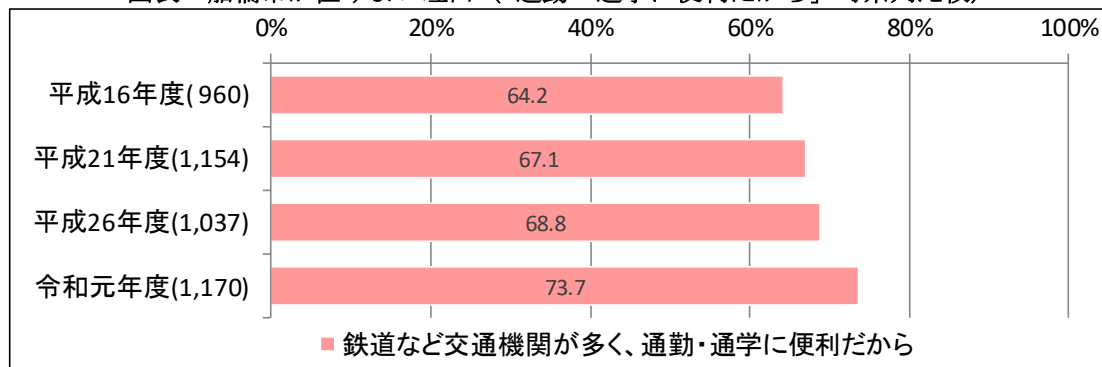
資料：国勢調査

(4) 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・通学の状況を見ると、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	流入		流入-流出
		通勤	通学		通勤	通学	
総数	190,130	171,776	18,354	92,588	80,046	12,542	-97,542
県内	73,873	63,397	10,476	76,029	66,781	9,248	2,156
千葉市	17,935	15,594	2,341	15,177	13,814	1,363	-2,758
市川市	14,012	12,016	1,996	9,742	8,447	1,295	-4,270
松戸市	4,226	3,390	836	5,091	4,289	802	865
習志野市	10,696	8,766	1,930	10,066	9,027	1,039	-630
八千代市	5,877	4,715	1,162	7,732	6,665	1,067	1,855
鎌ヶ谷市	3,493	3,159	334	6,649	5,978	671	3,156
その他	17,634	15,757	1,877	21,572	18,561	3,011	3,938
県外	116,257	108,379	7,878	16,559	13,265	3,294	-99,698
東京都	107,229	100,448	6,781	9,801	8,253	1,548	-97,428
神奈川県	3,788	3,301	487	1,551	1,081	470	-2,237
埼玉県	3,004	2,594	410	3,231	2,567	664	227
茨城県	804	692	112	1,131	818	313	327
その他	1,432	1,344	88	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）

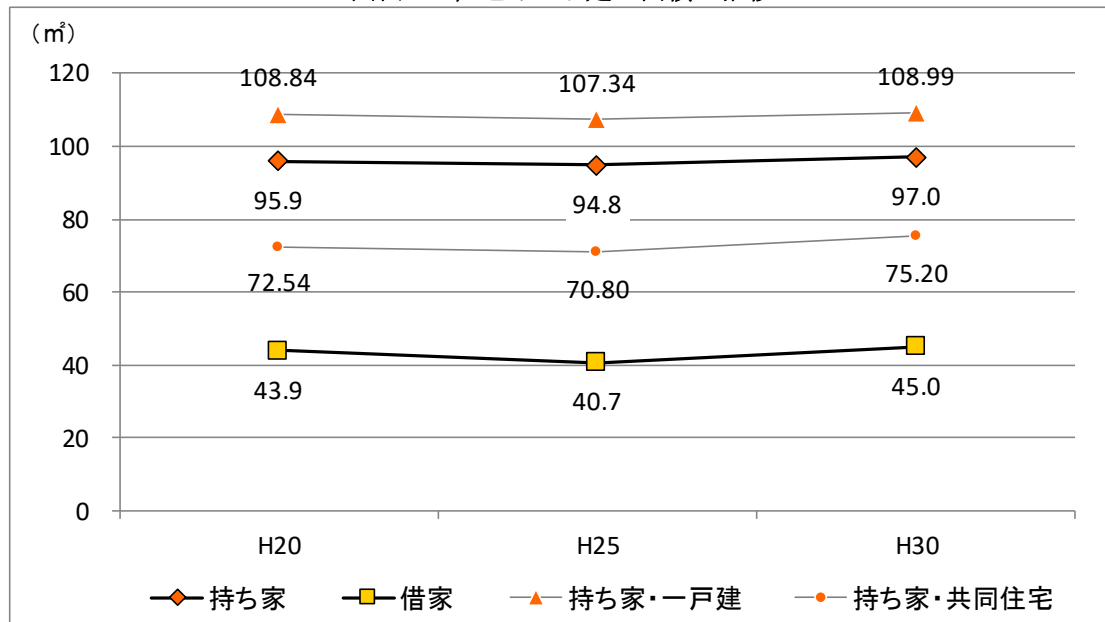
	流出	流入		流入	流入		流入-流出
		通勤	通学		通勤	通学	
総数	186,211	168,977	17,234	90,931	79,165	11,766	-95,280
県内	69,757	60,009	9,748	75,885	67,030	8,855	6,128
千葉市	16,412	14,400	2,012	15,558	14,275	1,283	-854
市川市	13,217	11,384	1,833	9,358	8,218	1,140	-3,859
松戸市	3,889	3,198	691	4,983	4,173	810	1,094
習志野市	10,414	8,395	2,019	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

(6) 居住面積

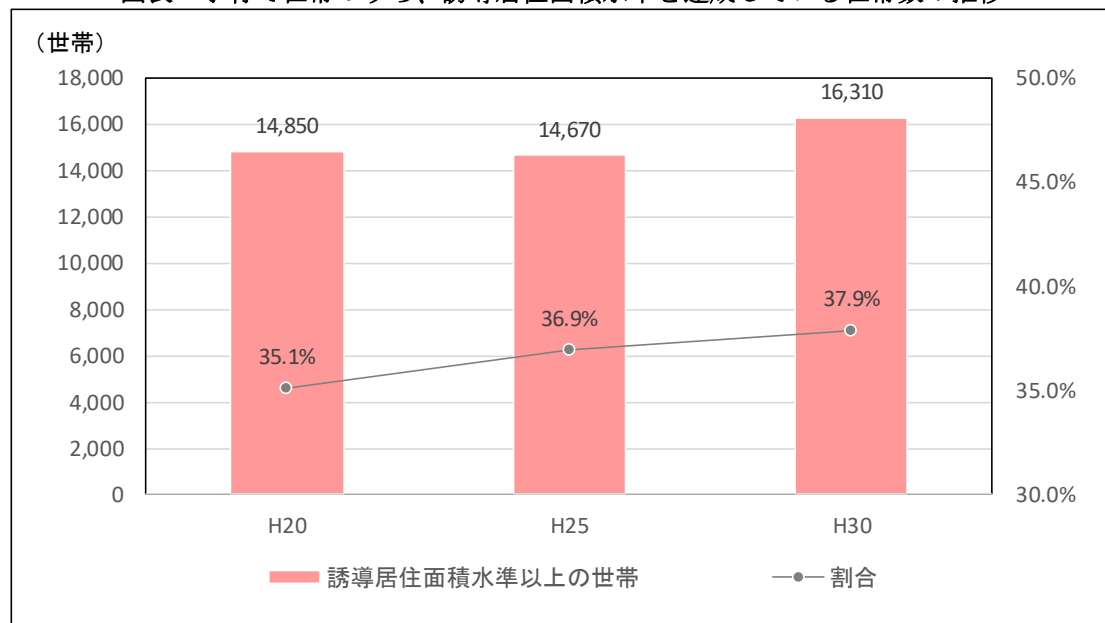
1 住宅あたり面積は微増し、市全体の居住面積水準は向上しています。その一方で、子育て世帯における誘導居住面積水準達成世帯は僅かに増加したものの、伸び率は鈍化しています。

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 m²
- ② 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

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 m²
- ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2)都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

■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 ²)			
		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】

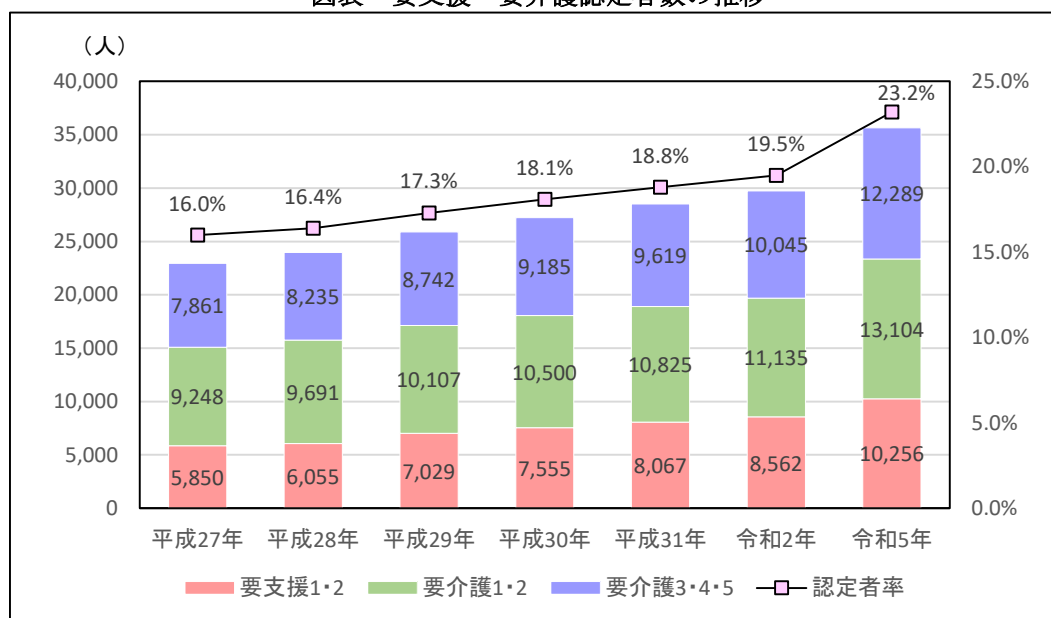
【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

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



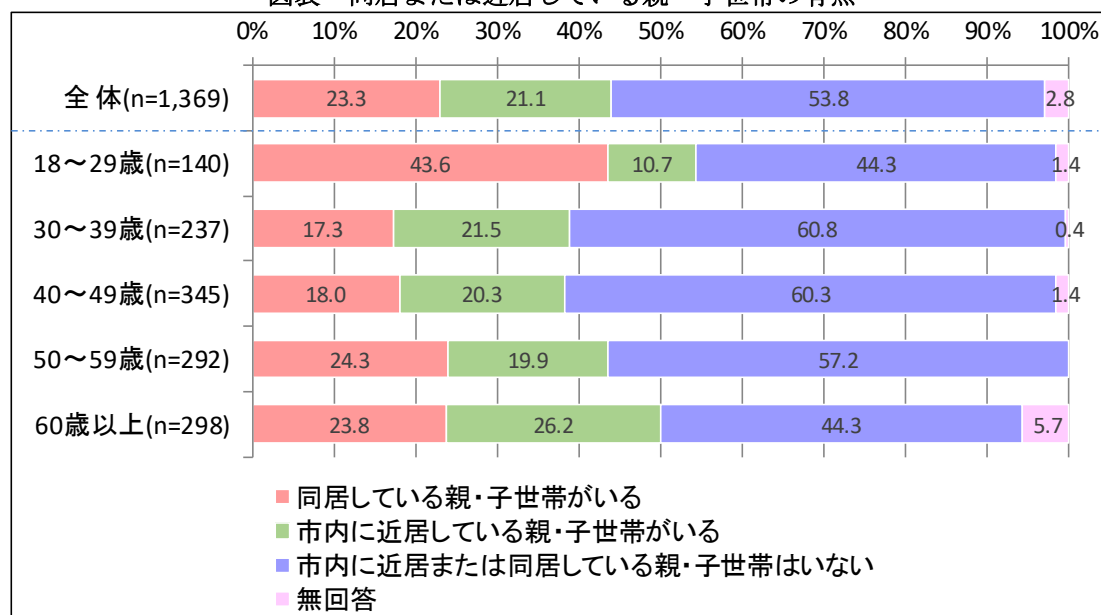
資料：船橋市第 8 次高齢者保健福祉計画・第 7 期介護保険事業計画

(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。

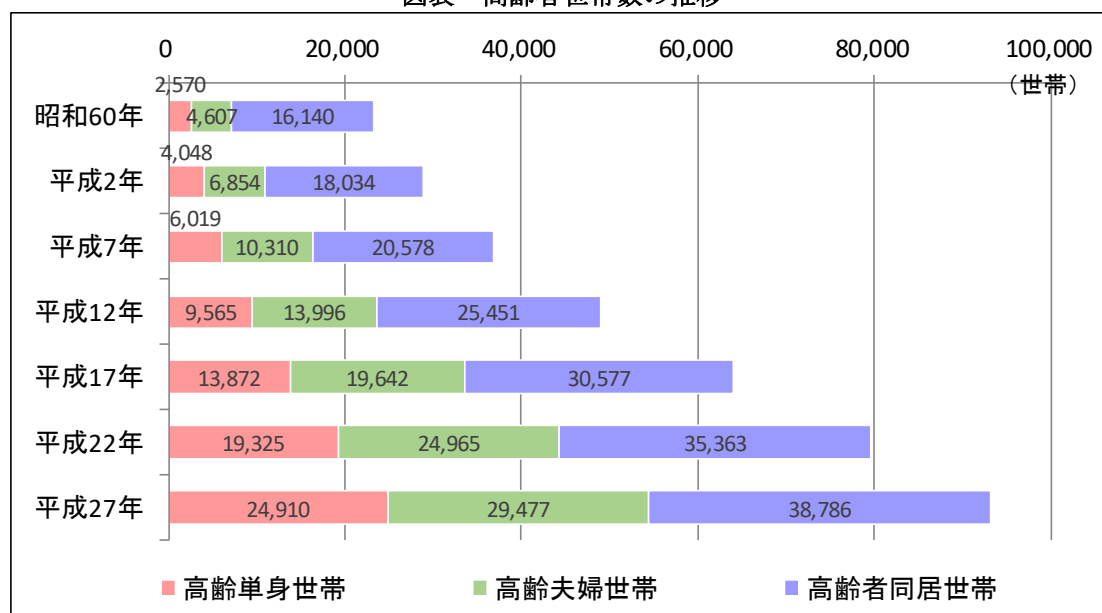
また、高齢者のみの世帯（高齢单身・高齢夫婦世帯）も増加傾向にあります。

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



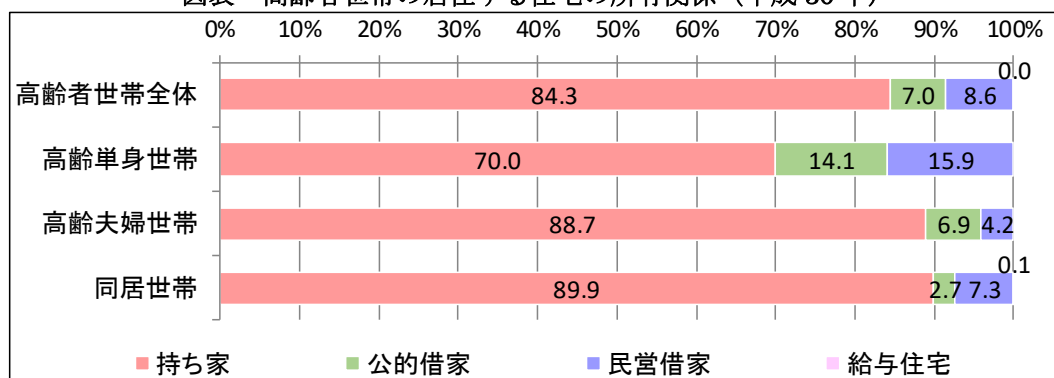
資料：国勢調査

※高齢単身：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

(3) 高齢者の居住する住宅の所有関係

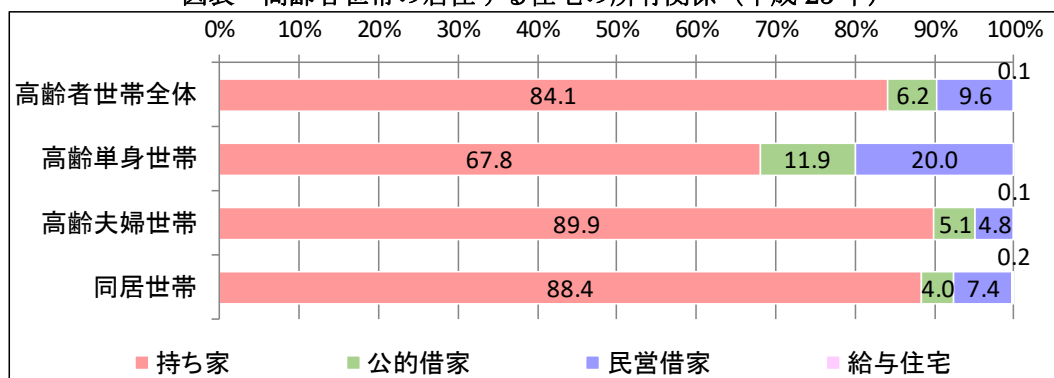
65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯全体では、持ち家の割合が8割以上と高くなっている一方、高齢単身世帯では、約3割が借家に居住しています。

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

図表 高齢者世帯の居住する住宅の所有関係（平成25年）

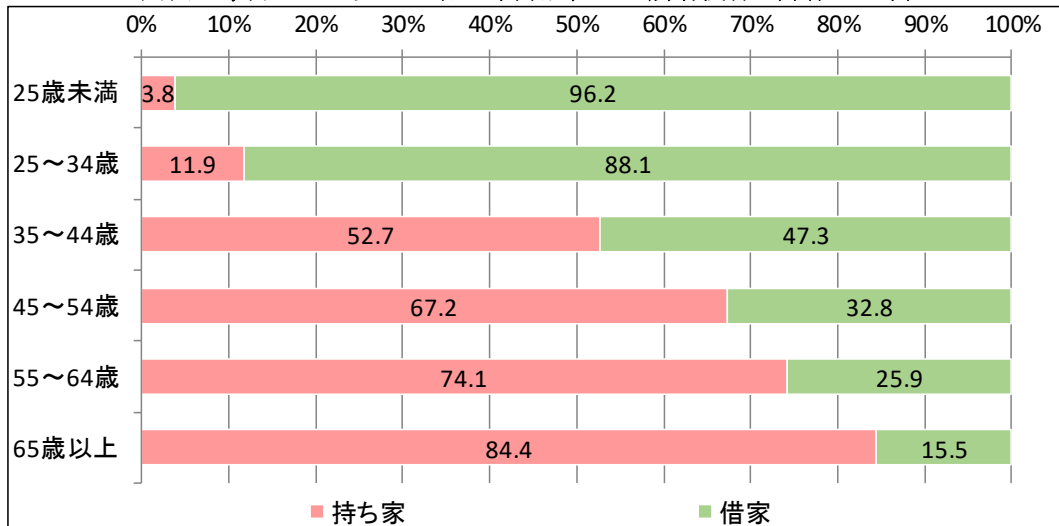


資料：平成25年住宅・土地統計調査

（４）家計を主に支える者の年齢別の住宅の所有関係

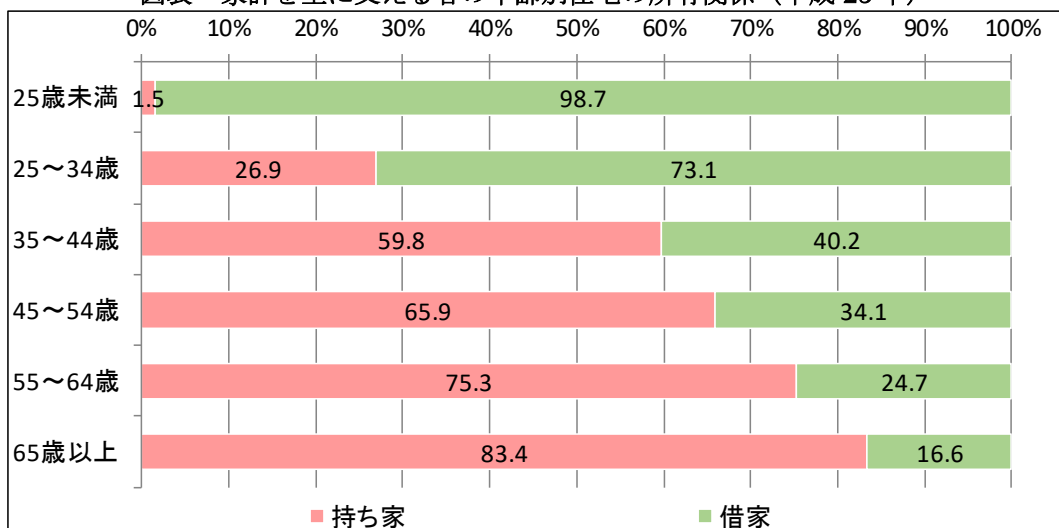
家計を主に支える者の年齢別に住宅の所有関係をみると、年齢が 35 歳以上になると持ち家に住む割合が高くなる傾向があります。

図表 家計を主に支える者の年齢別住宅の所有関係（平成 30 年）



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図表 家計を主に支える者の年齢別住宅の所有関係（平成 25 年）

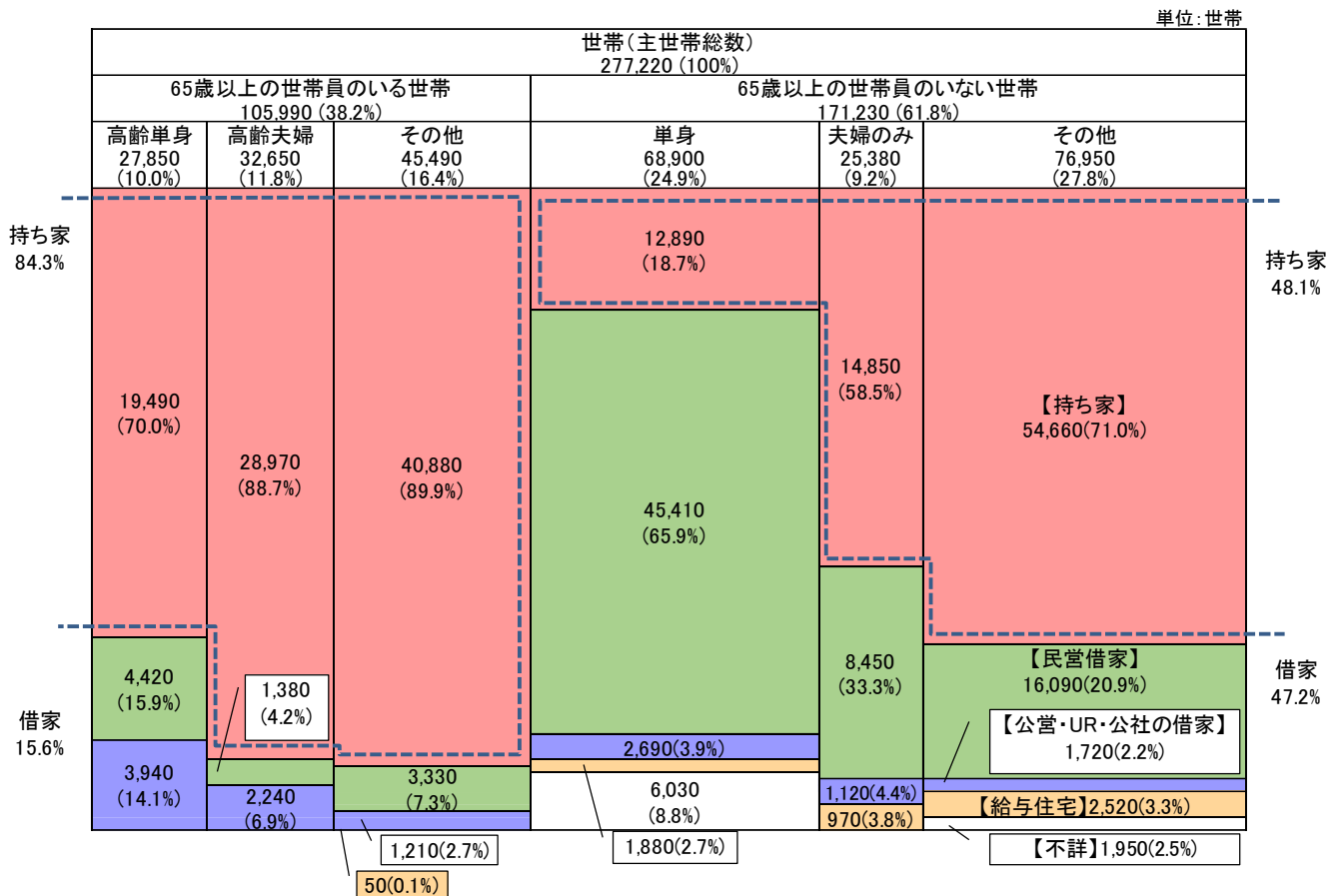


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(5) 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

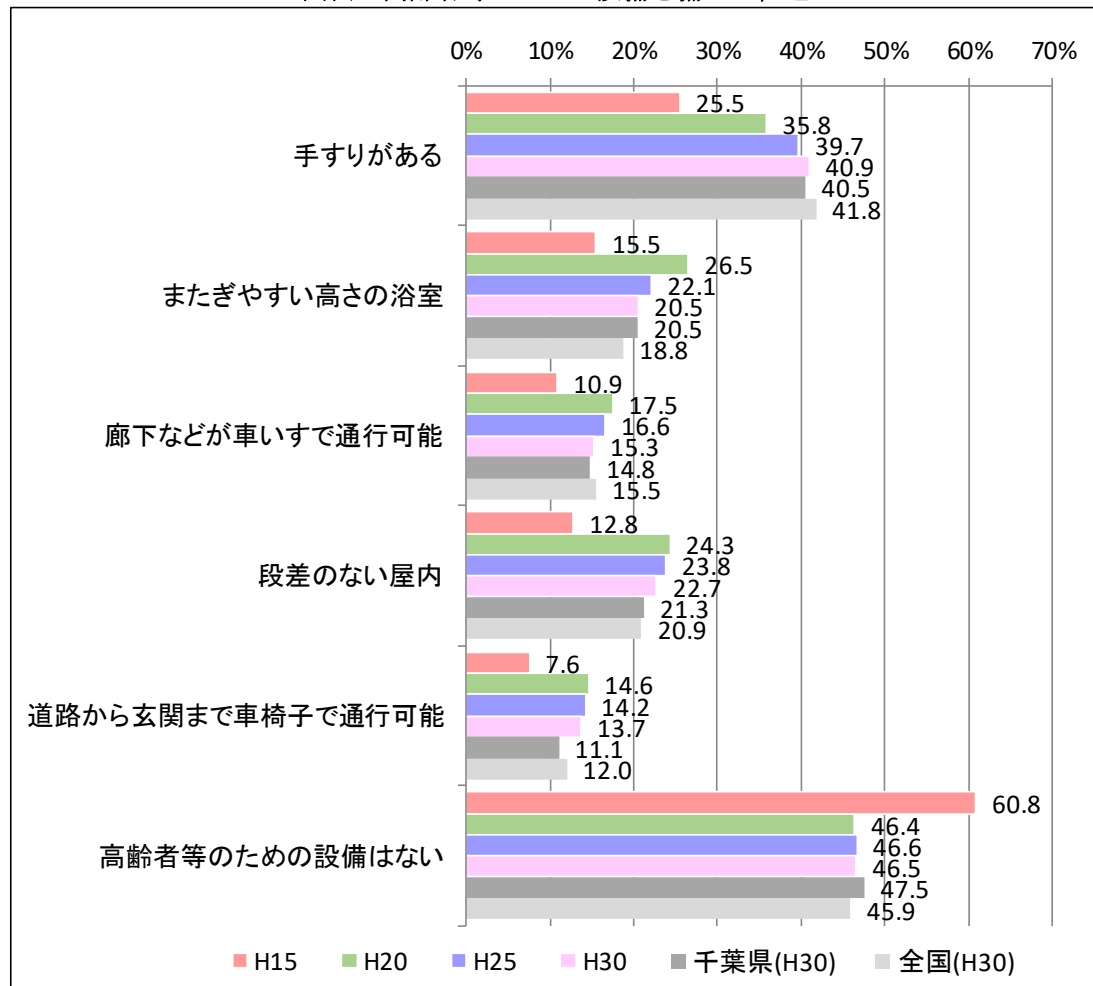


資料：平成30年住宅・土地統計調査

（６）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

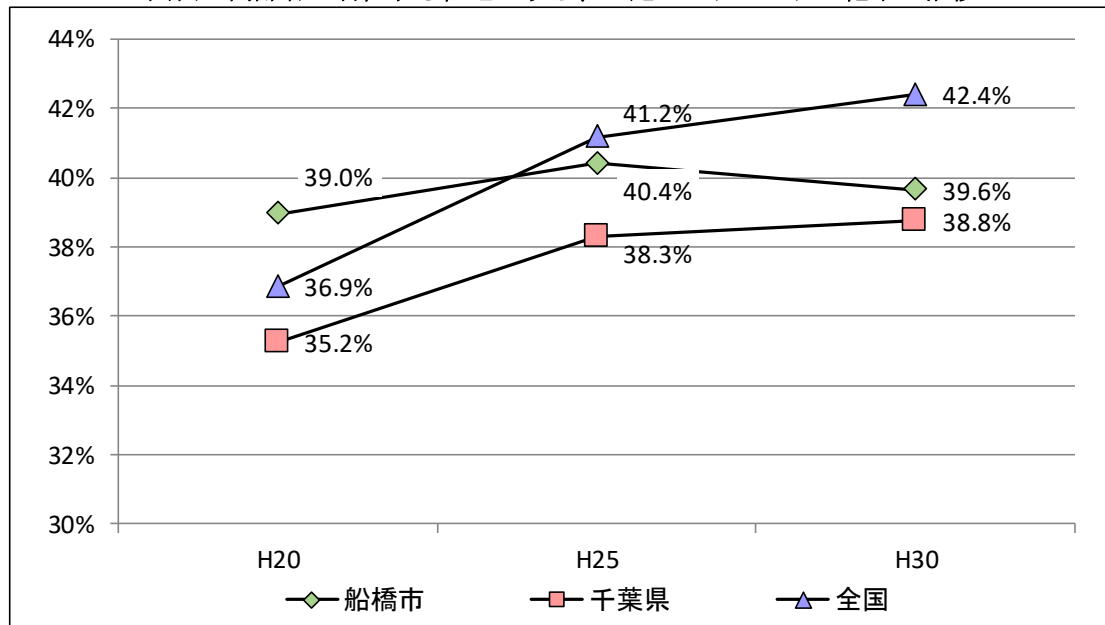


資料：住宅・土地統計調査

（７）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

（８）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

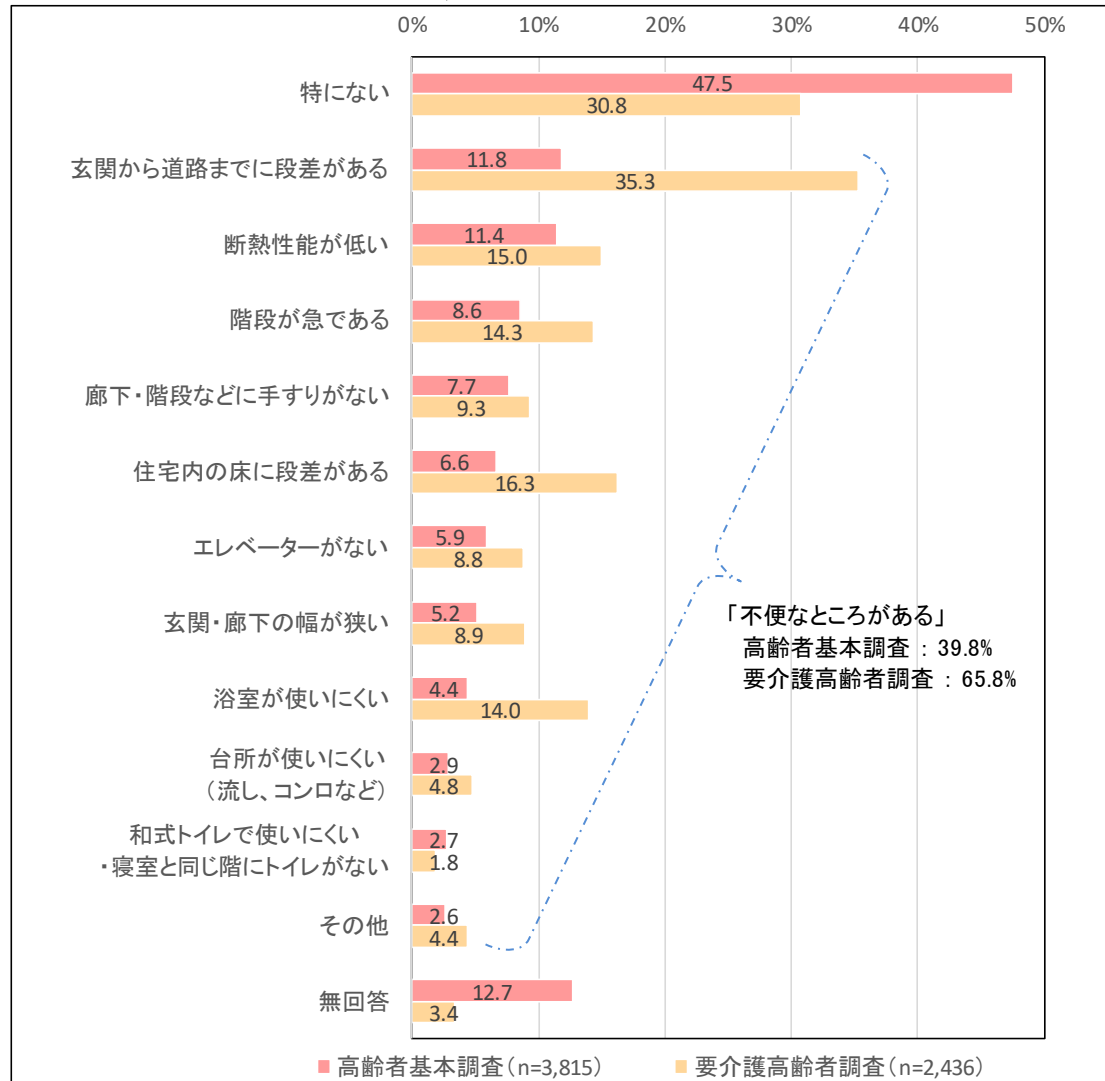
項目	平成 29 年 10 月	令和 2 年 10 月
高齢者人口	149,601 人	154,629 人
高齢者向け住宅	3,329 戸	3,769 戸
サービス付き高齢者向け住宅等	2,222 戸	2,756 戸
サービス付き高齢者向け住宅	825 戸	1,353 戸
住宅型有料老人ホーム	1,397 人	1,403 人
養護老人ホーム	52 人	52 人
軽費老人ホーム	408 人	408 人
公的賃貸住宅	647 戸	553 戸
高齢者向け優良賃貸住宅（UR）	-	353 戸
市営住宅（老人区分）	-	200 戸
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.2%	2.4%

資料：船橋市総務課、高齢者福祉課、住宅政策課

(9) 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

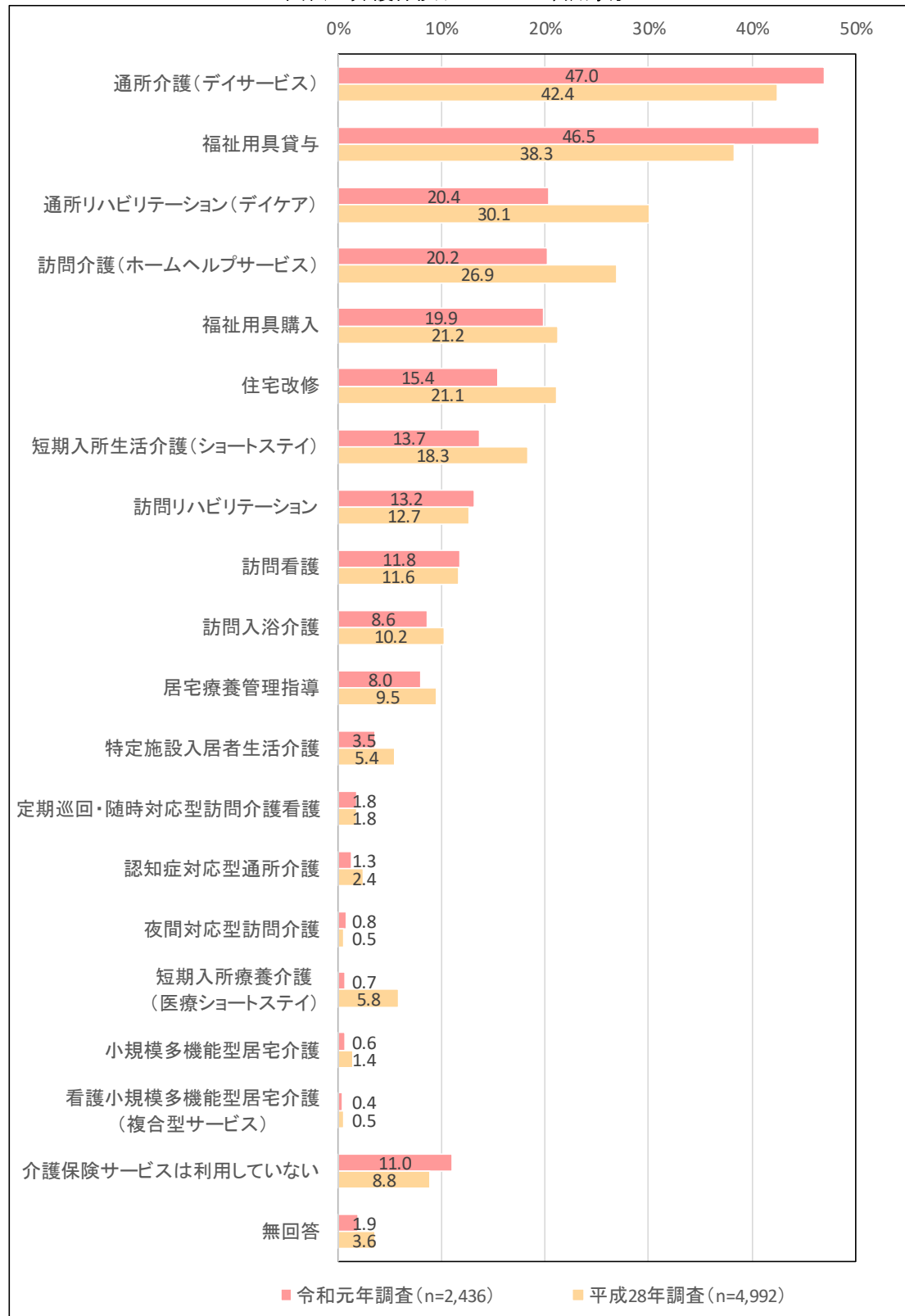


資料：令和元年度 船橋市高齢者生活実態調査

(10) 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

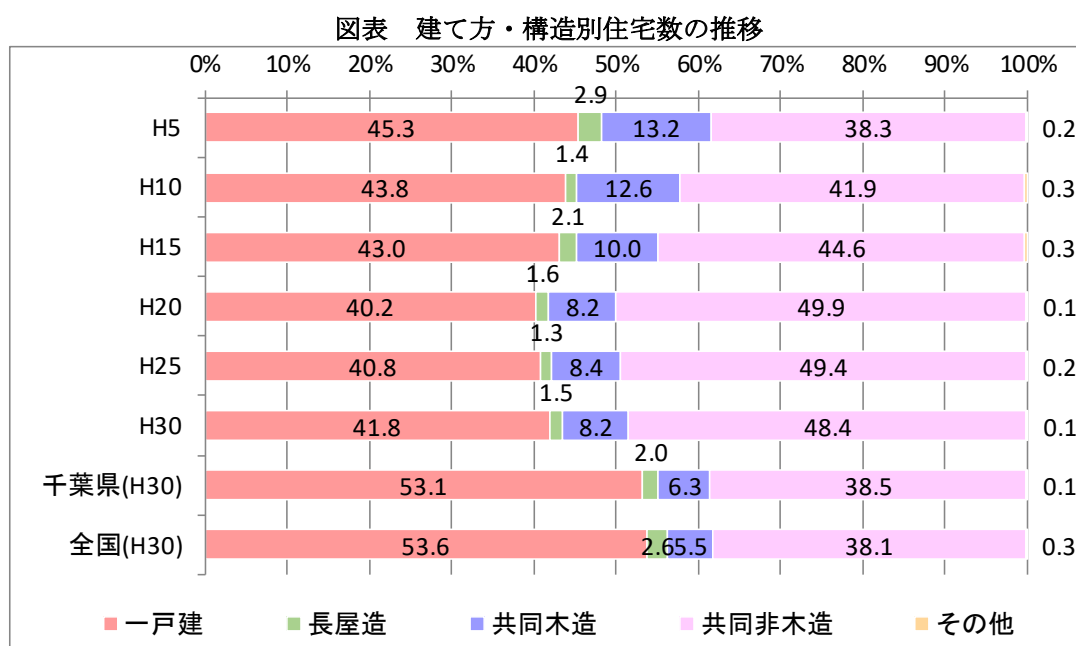


資料：令和元年度 船橋市高齢者生活実態調査

3-3 住宅ストックの状況

(1) 建て方・構造

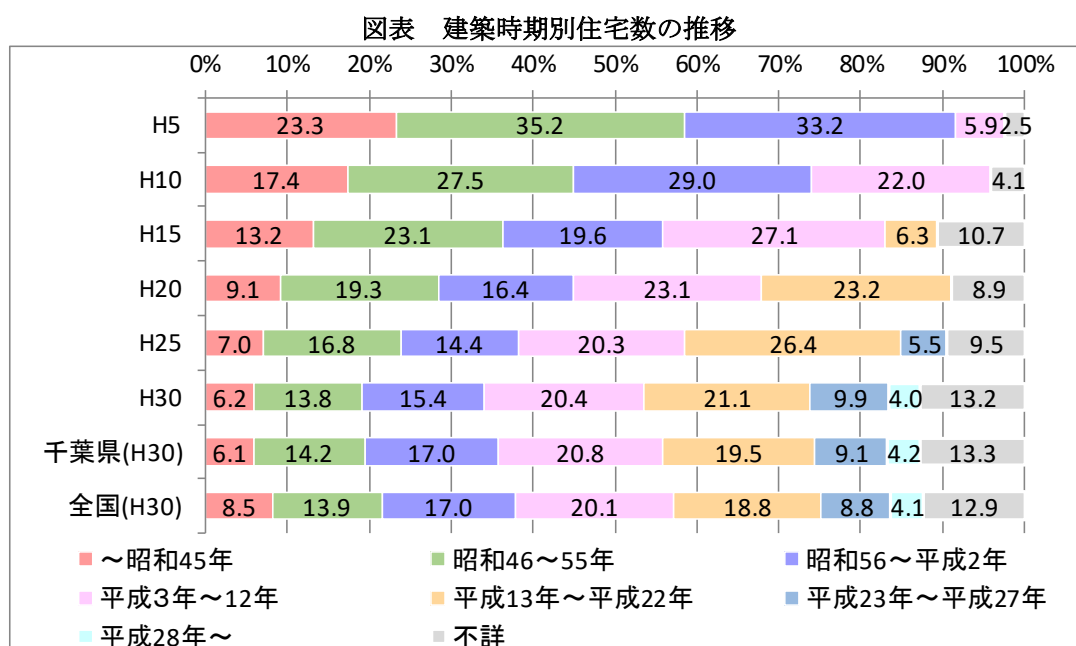
建て方別では、共同住宅の割合が高く、特に非木造共同住宅の割合が約半数を占めています。



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。



資料：住宅・土地統計調査

(3) 満足度

市民意識調査によると、現在の住まいの満足度は向上しています。

図表 現在の住まいの満足度

項目	平成 25 年	平成 30 年
現在の住まいの満足度	56.0%	65.2%

資料：市民意識調査

(4) 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%	約 93%

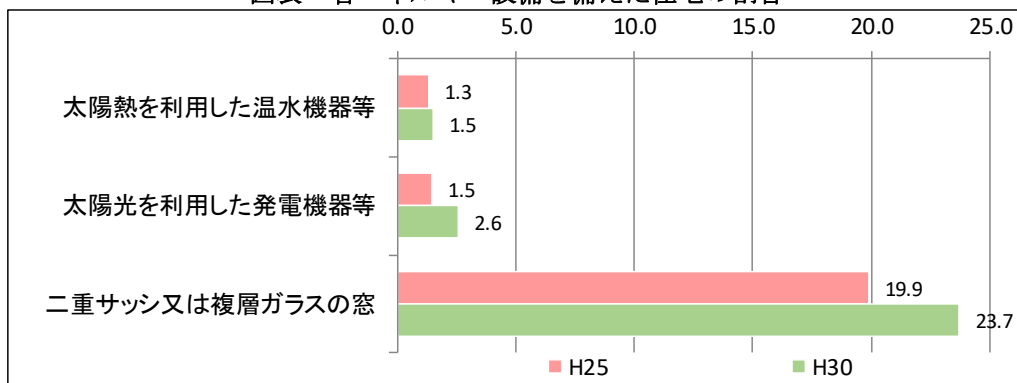
資料：船橋市耐震改修促進計画（案）より

(5) 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。

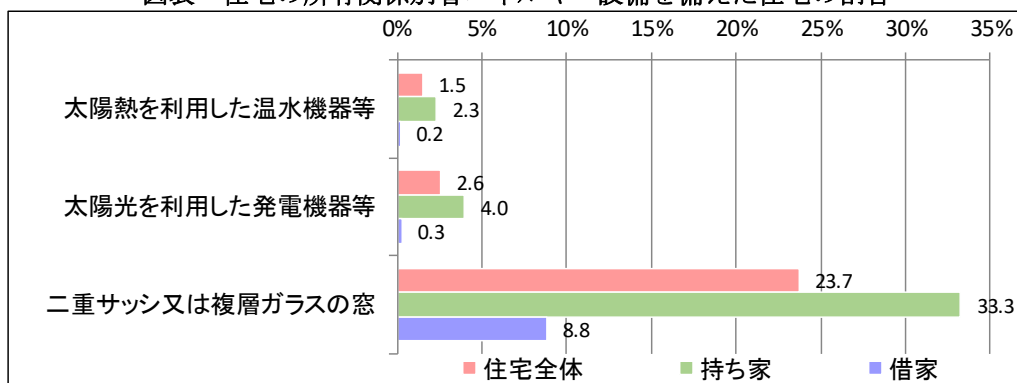
持ち家・借家別にみると、借家では「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が 8.8%など、普及率が低くなっています。

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

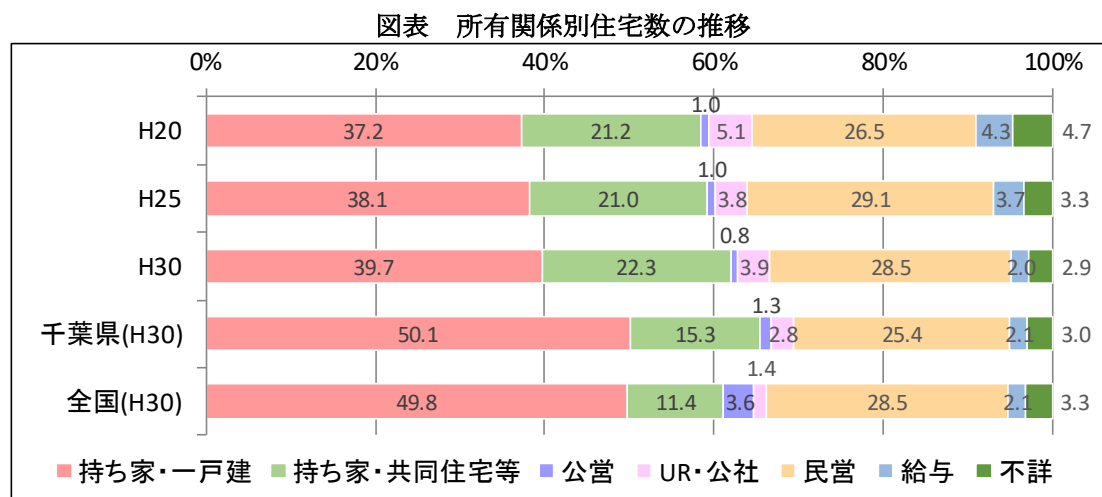


資料：住宅・土地統計調査

3-4 分譲マンションの状況

(1) 住宅の所有関係

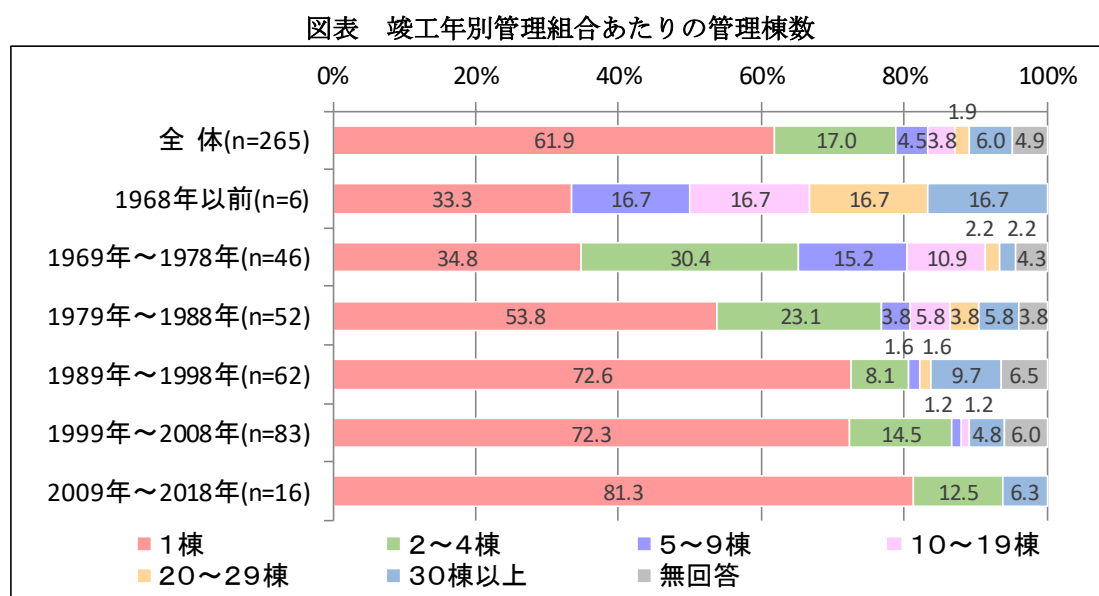
全国や県の平均に比べて持ち家・一戸建の割合が低い一方、分譲マンションに相当する持ち家・共同住宅等の割合が高く、約2割が分譲マンションに居住しています。



資料：住宅・土地統計調査

(2) 管理組合あたりの管理棟数

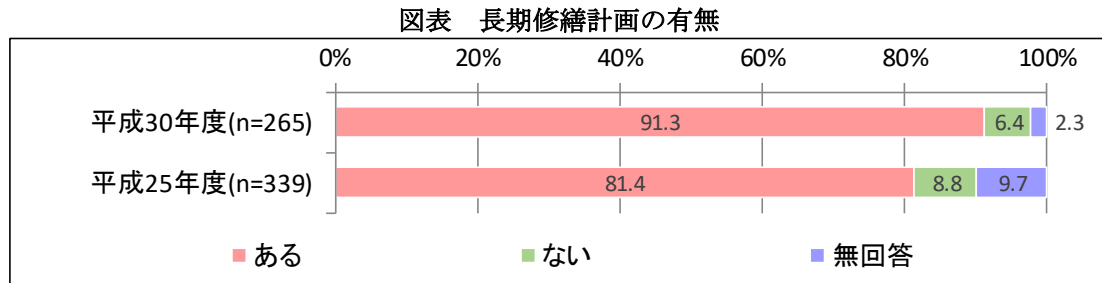
管理組合あたりの管理棟数をみると、竣工年が新しいほど1棟が多く、古いほど複数棟管理（団地型マンション）が多くなっています。



資料：平成30年 船橋市分譲マンション実態調査

(3) 長期修繕計画

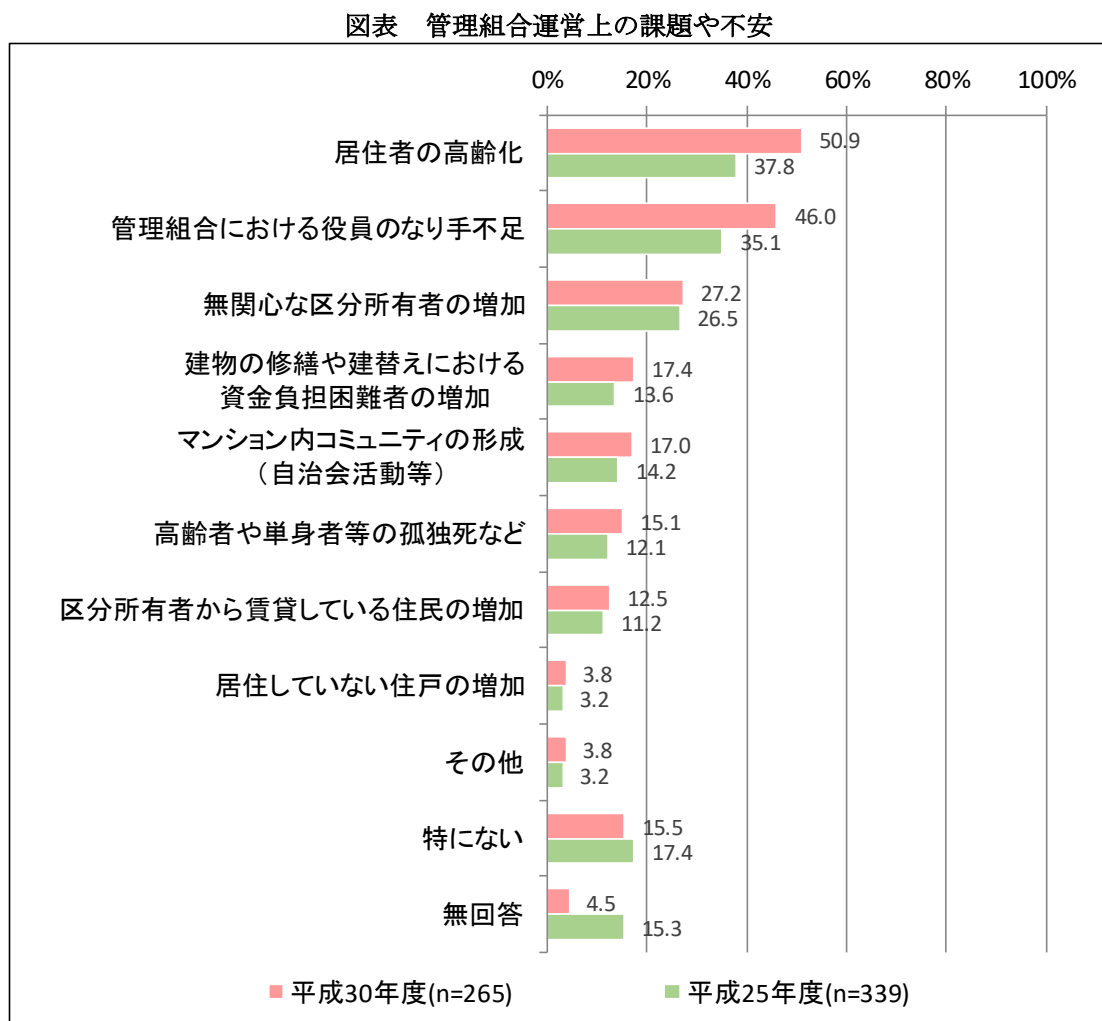
長期修繕計画がある管理組合が 9 割台となっており、平成 25 年度調査と比べて約 10 ポイント策定率が向上しています。



資料：平成 30 年 船橋市分譲マンション実態調査

(4) 管理上の課題・不安

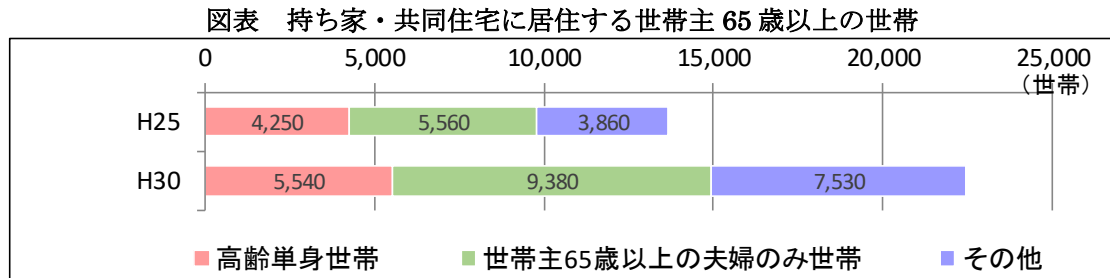
管理上の課題・不安は、「居住者の高齢化」「管理組合における役員のなり手不足」の割合が高く、どちらも平成 25 年度より増加しています。



資料：平成 30 年 船橋市分譲マンション実態調査

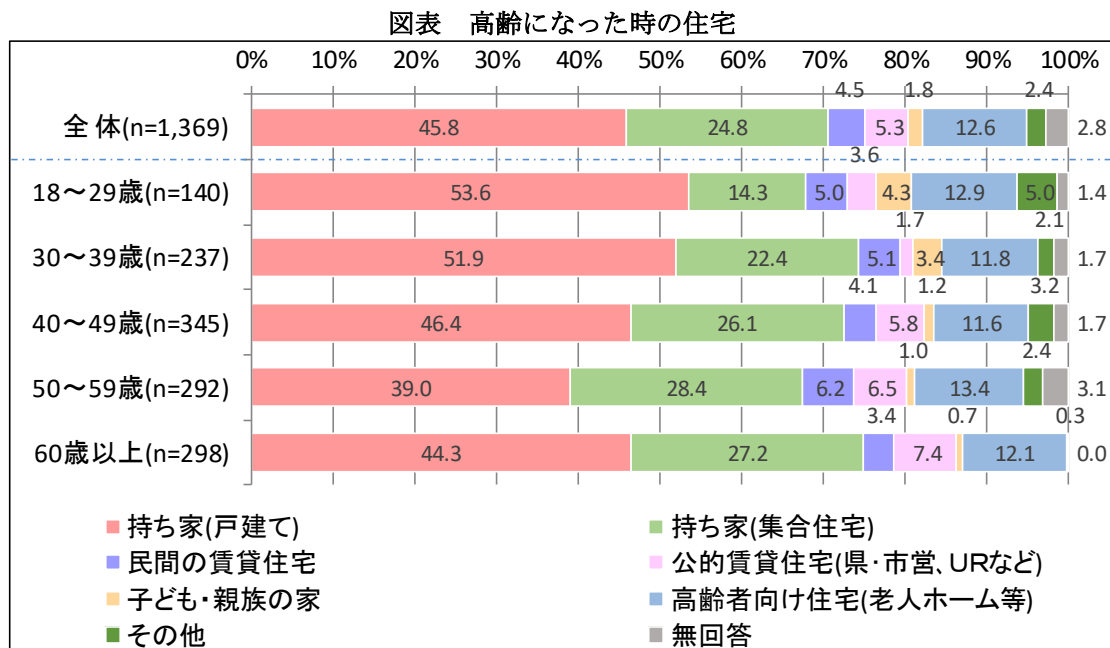
(5) 分譲マンションに居住する高齢者世帯

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。



(6) 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。

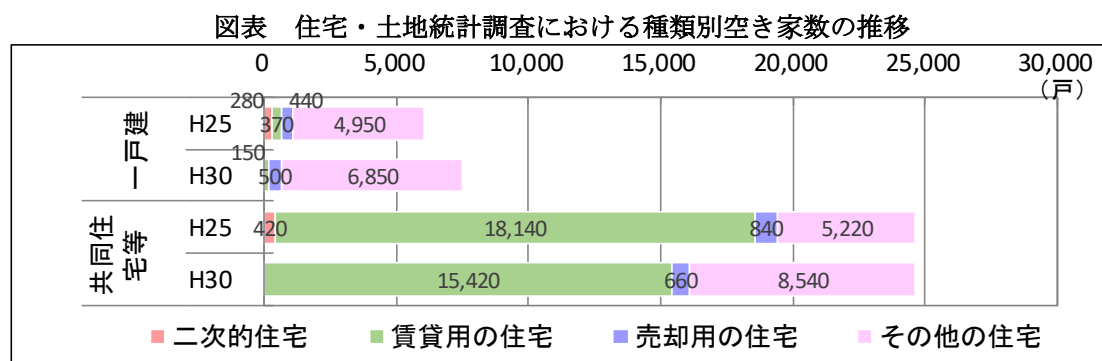


3-5 空き家の状況

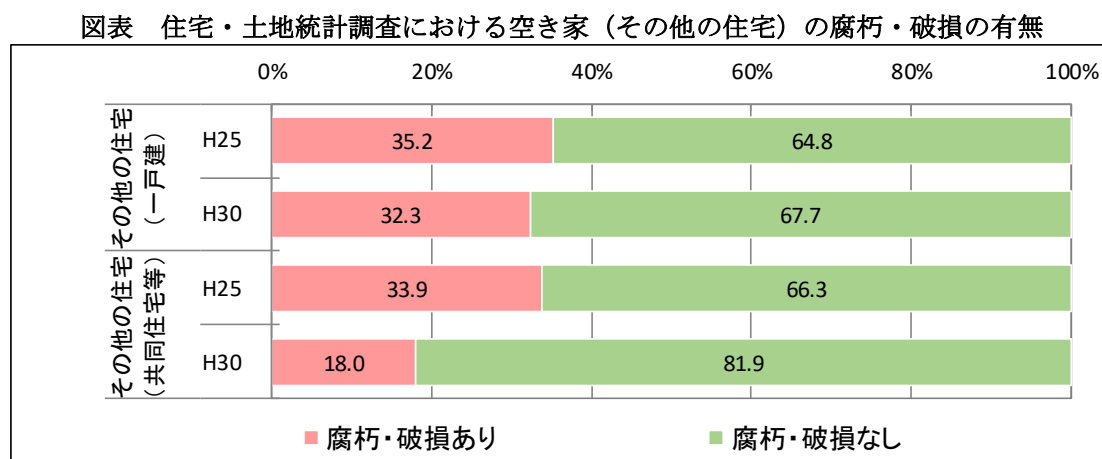
(1) 統計調査における空き家の内訳

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。

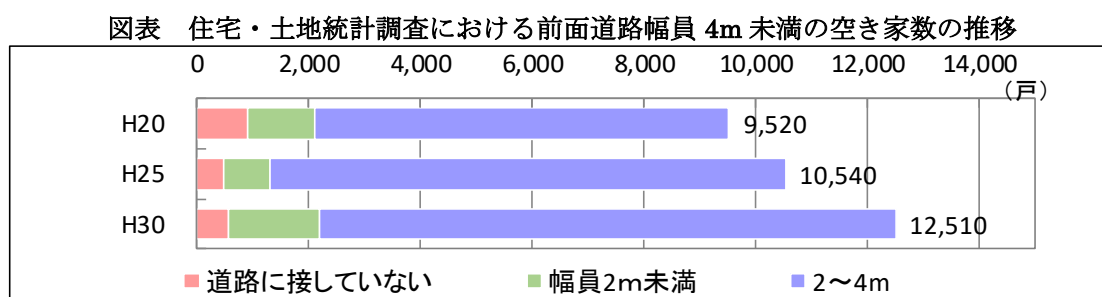
また、前面道路幅員4m未満の空き家が増加しています。



資料：住宅・土地統計調査



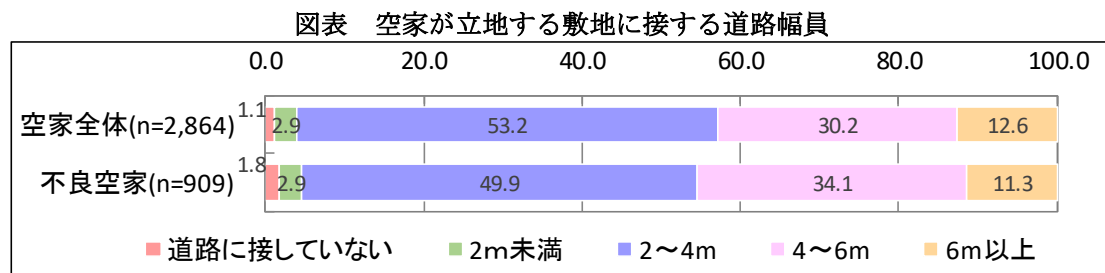
資料：住宅・土地統計調査



資料：住宅・土地統計調査

（２）実態調査における空家の内訳

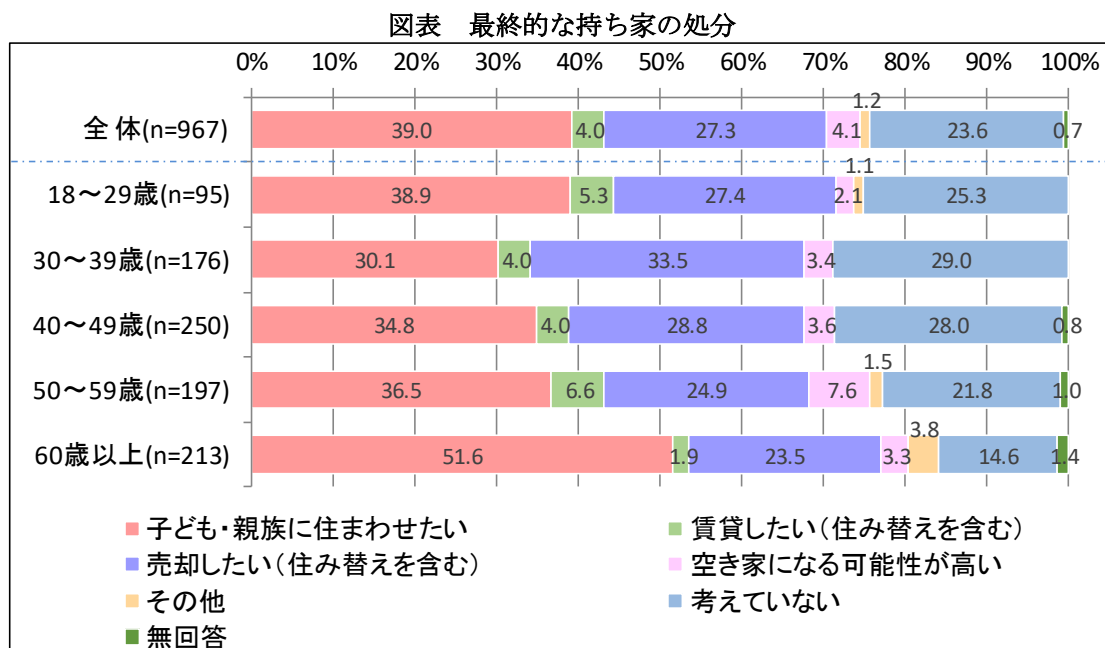
実態調査による空家の内訳を見ると、前面道路幅員 4m 未満の空家が多くなっています。（建築基準法に定められた道路に該当するかの確認はせず、現地調査での実測によるものです。）



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。

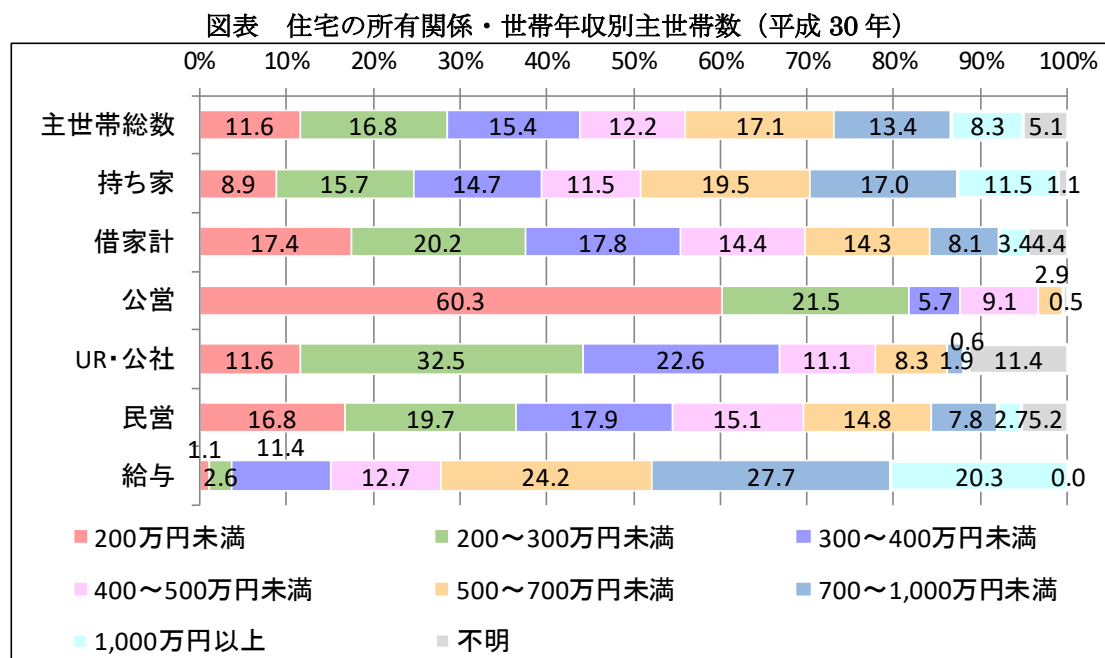


資料：船橋市 平成 30 年度市民意識調査報告書

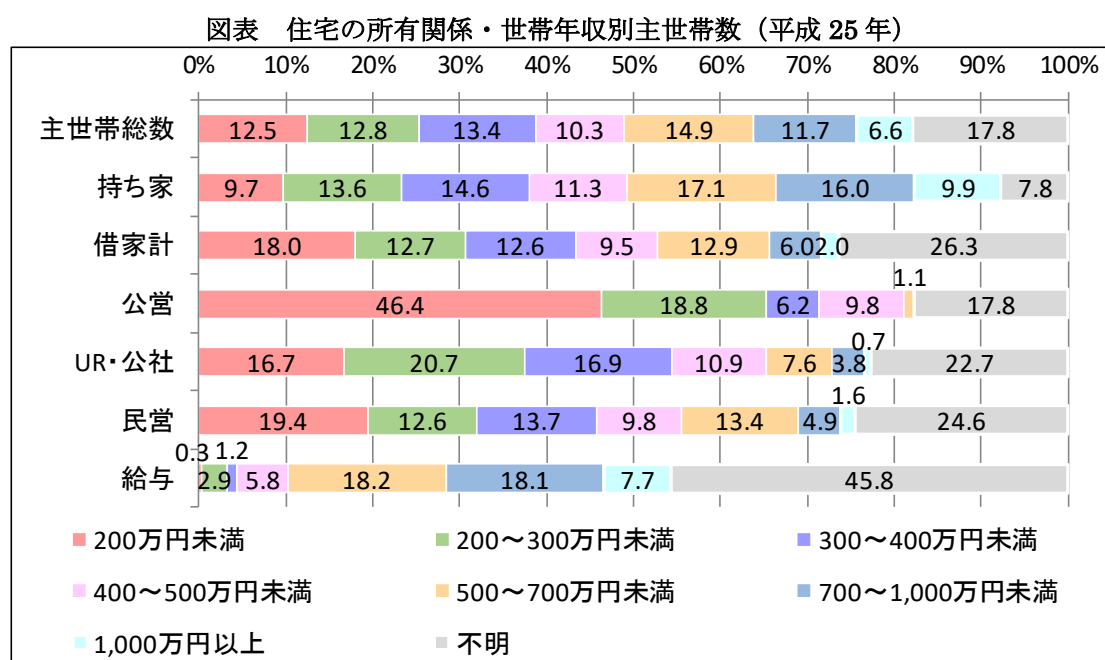
3-6 住宅セーフティネットに係る現状

(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。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査



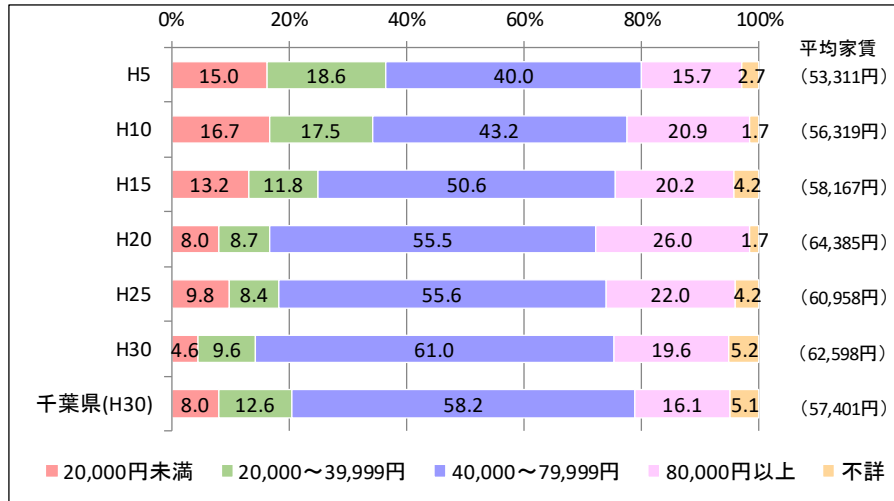
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(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。

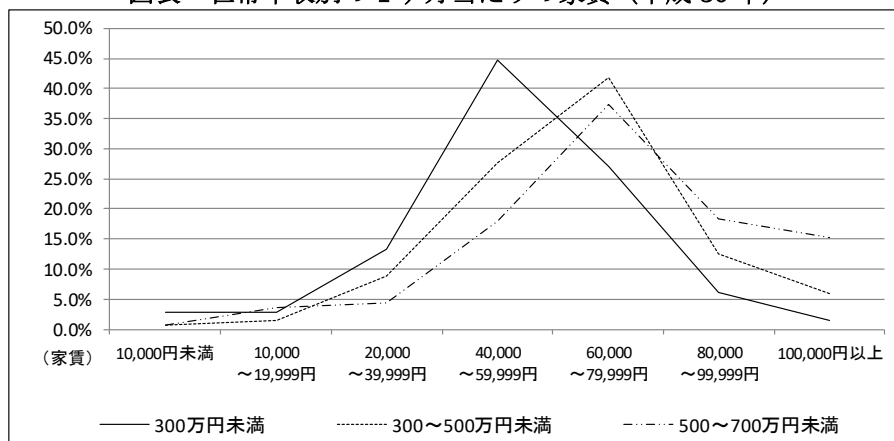
世帯年収別にみると、年収300万円未満では4～6万円の割合が高くなっているのに対し、年収300万円以上になると6～8万円の割合が高くなっています。

図表 1ヶ月当たりの家賃別借家数の推移



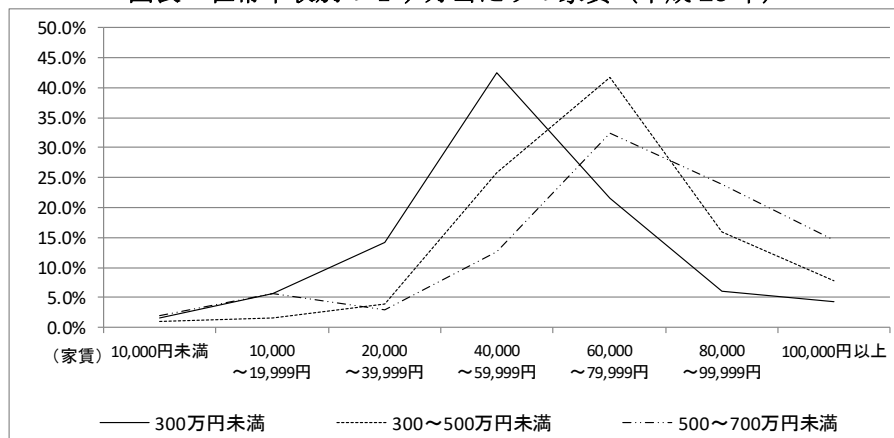
資料：住宅・土地統計調査

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）

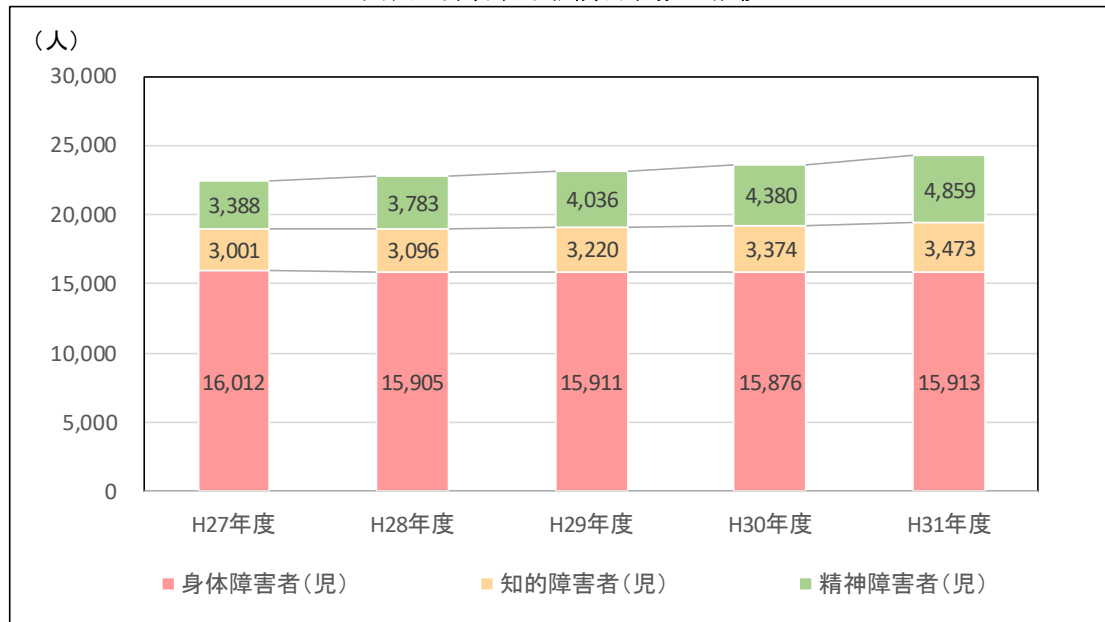


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(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

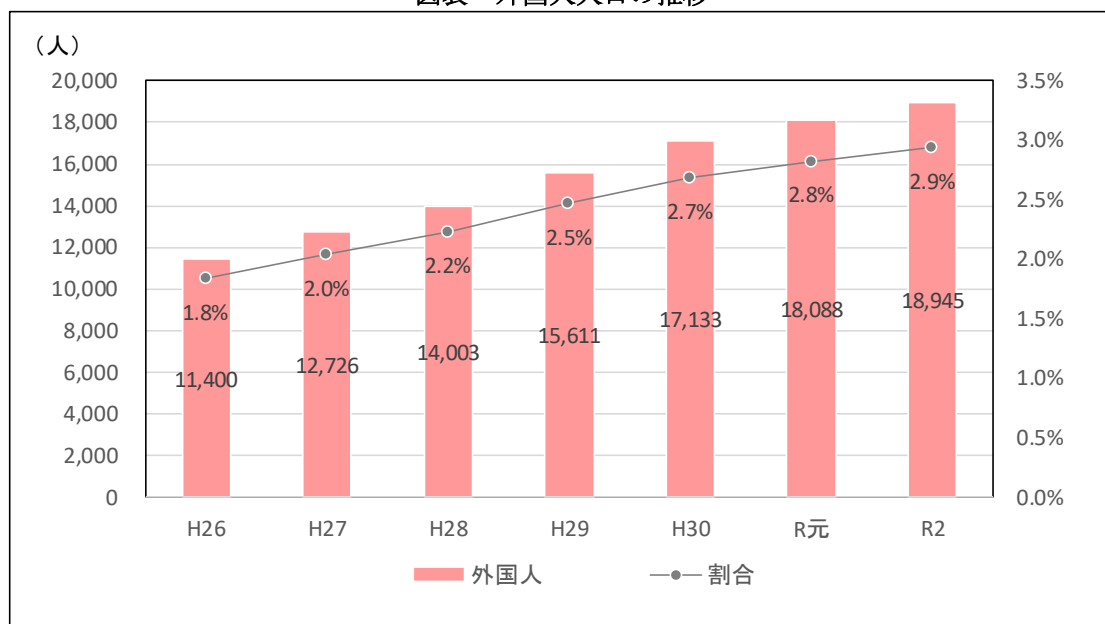


資料：令和元年版船橋市統計書（各年 3 月 31 日現在）

(4) 外国人

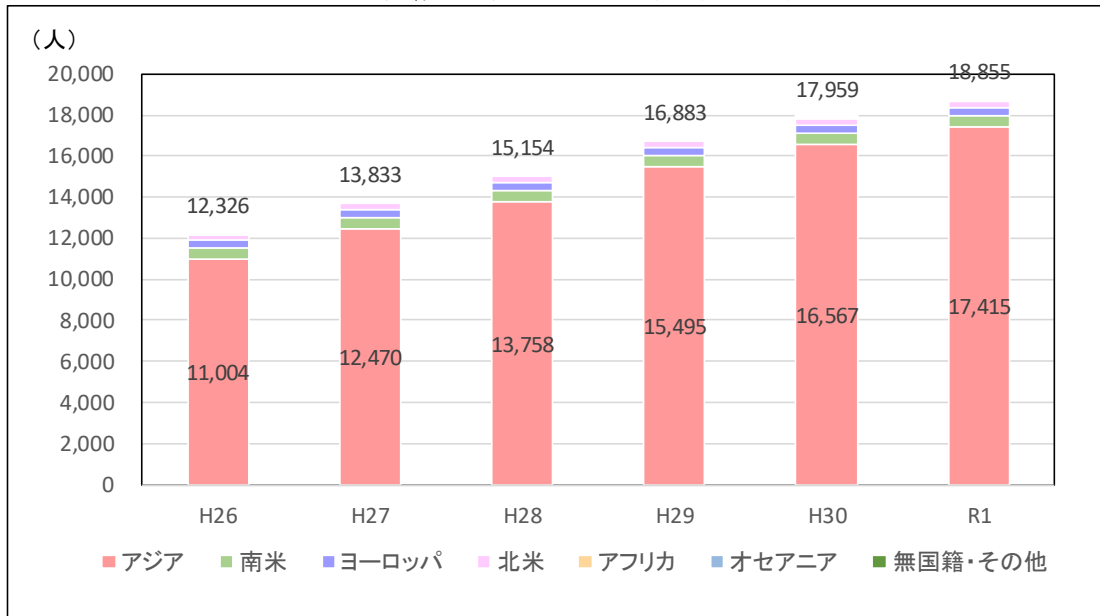
外国人も増加傾向にあり、平成 26 年から令和 2 年にかけて人口は約 1.7 倍に増加しています。国籍別にみると、アジア圏の人口が増加しており、特に「中国」や「ベトナム」からの流入が増えていることがわかります。

図表 外国人人口の推移



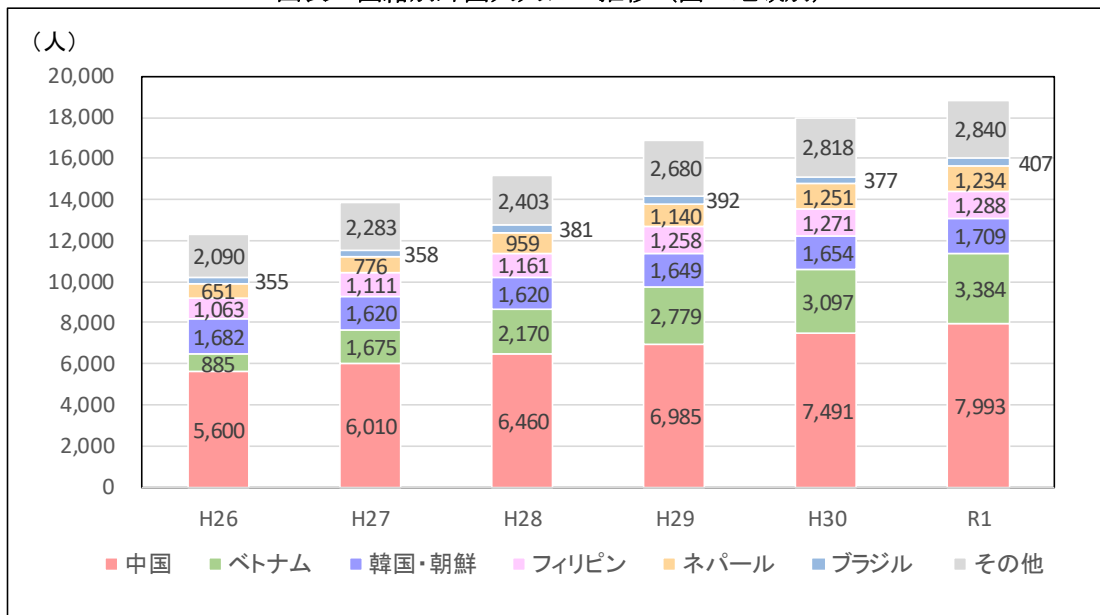
資料：住民基本台帳人口（各年 4 月 1 日）

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）



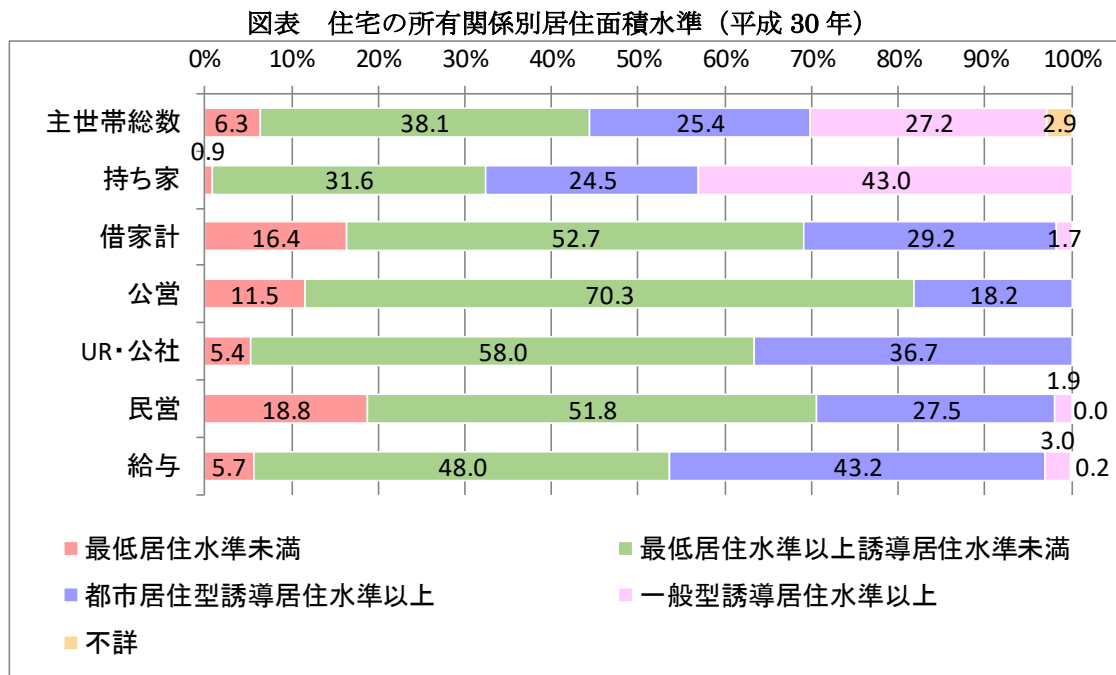
資料：住民基本台帳による外国人数／千葉県ホームページ（各年 12 月末日現在）

(5) 居住面積水準

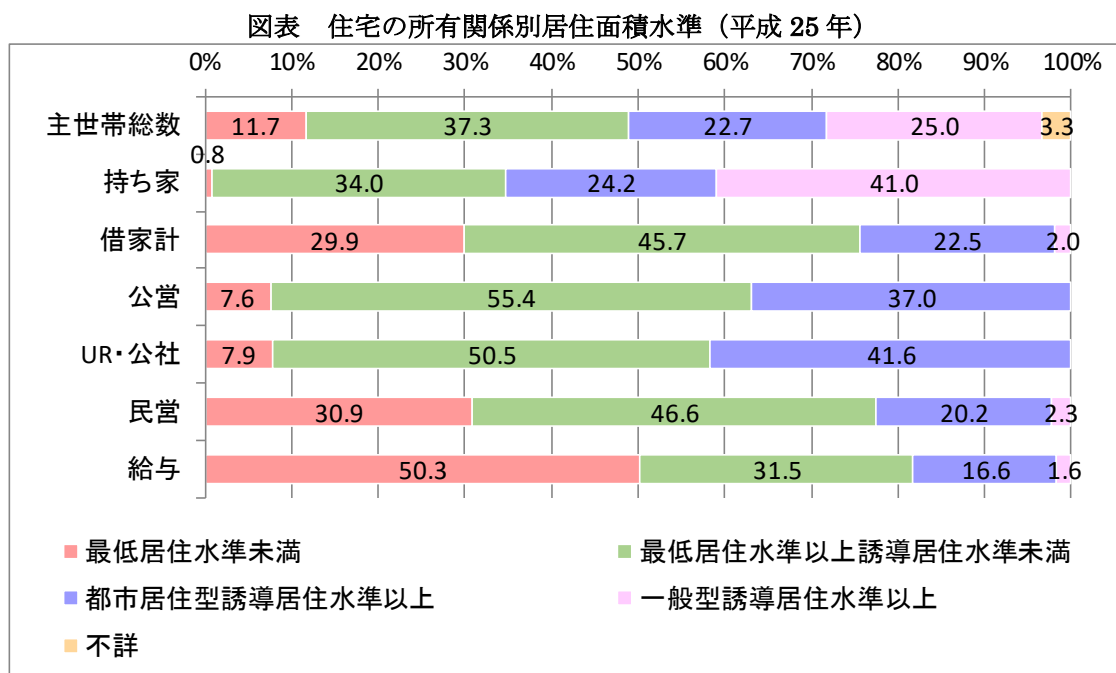
最低居住面積水準未達の割合は、全体で 6.3%となっており、平成 25 年の 11.7%と比べて大きく改善しています。

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。

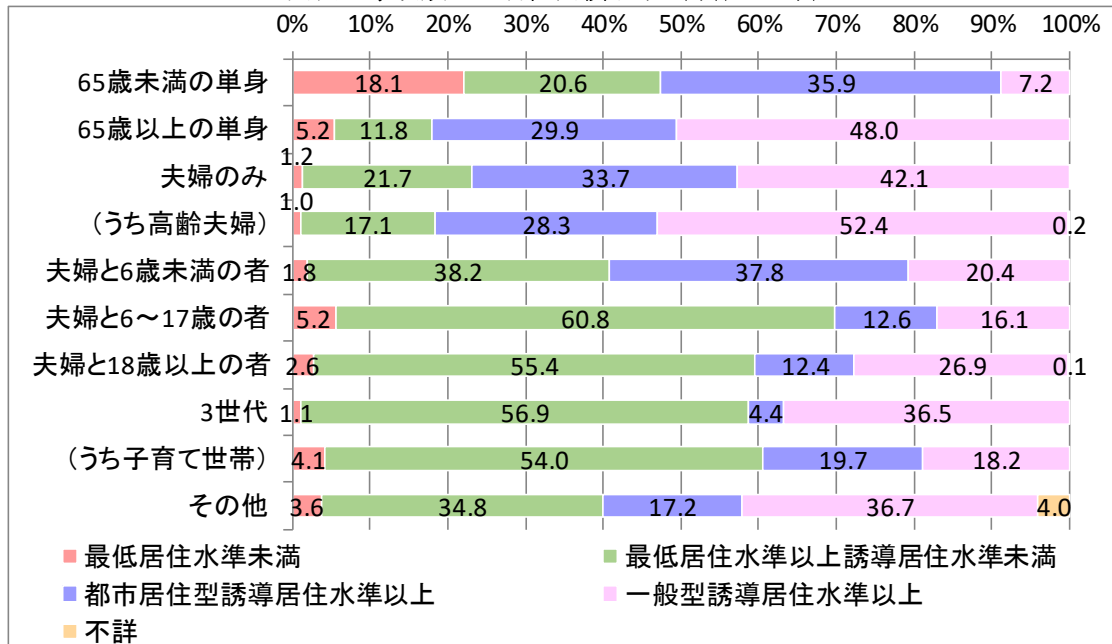


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査



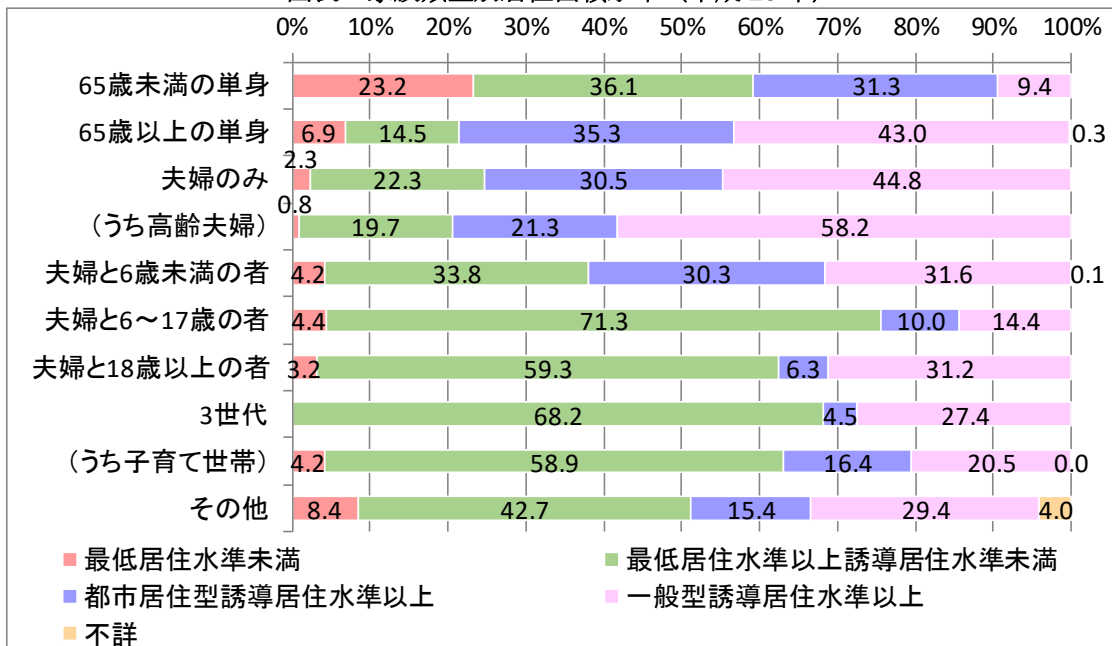
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

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。

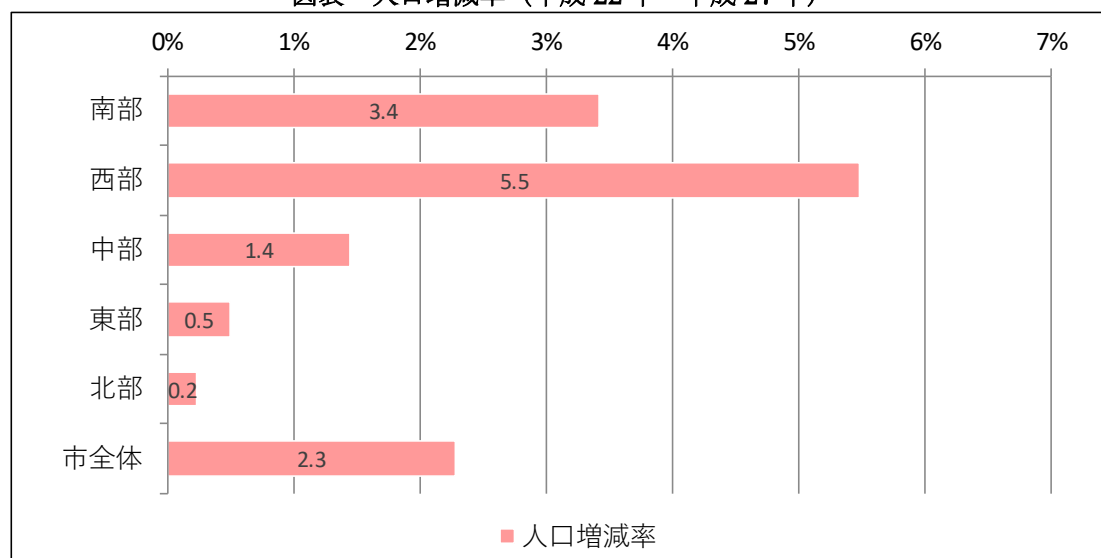
図表 日常生活圏域



(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）

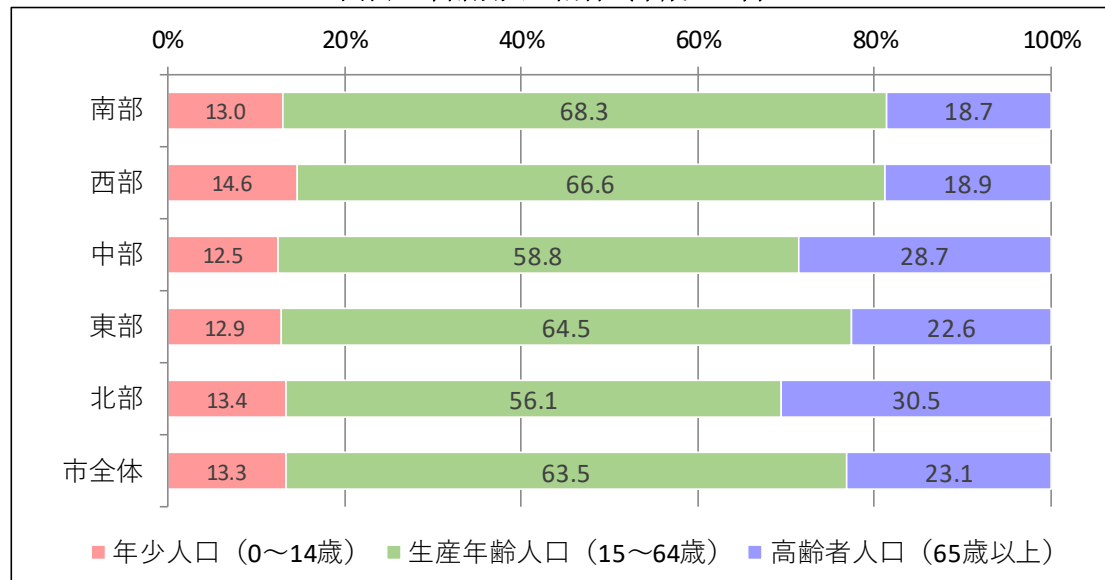


資料：国勢調査小地域集計

（２）年齢別人口

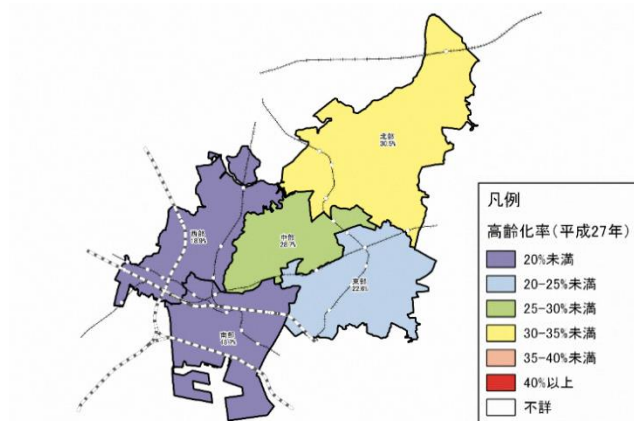
北部や中部では高齢化率が約 30%となっているのに対し、南部や西部では 20%を下回っており、二極化が進んでいます。

図表 年齢別人口割合（平成 27 年）

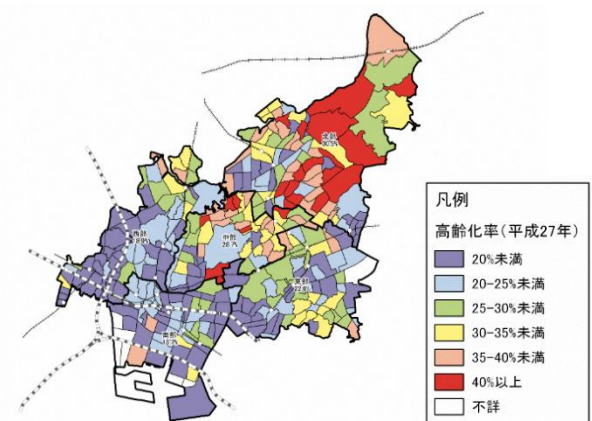


資料：国勢調査小地域集計

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）

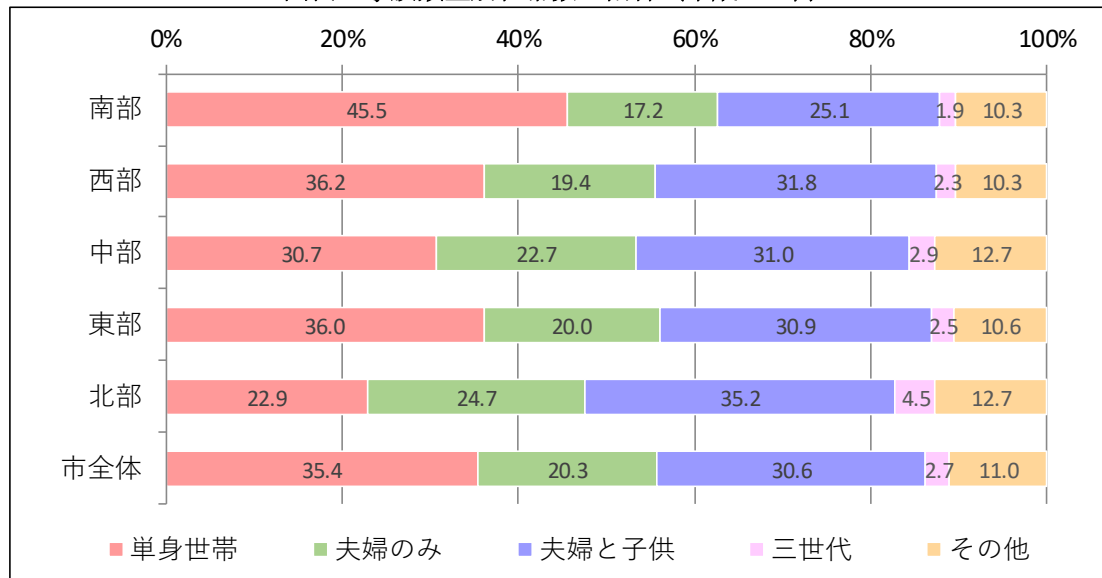


資料：国勢調査小地域集計

（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）

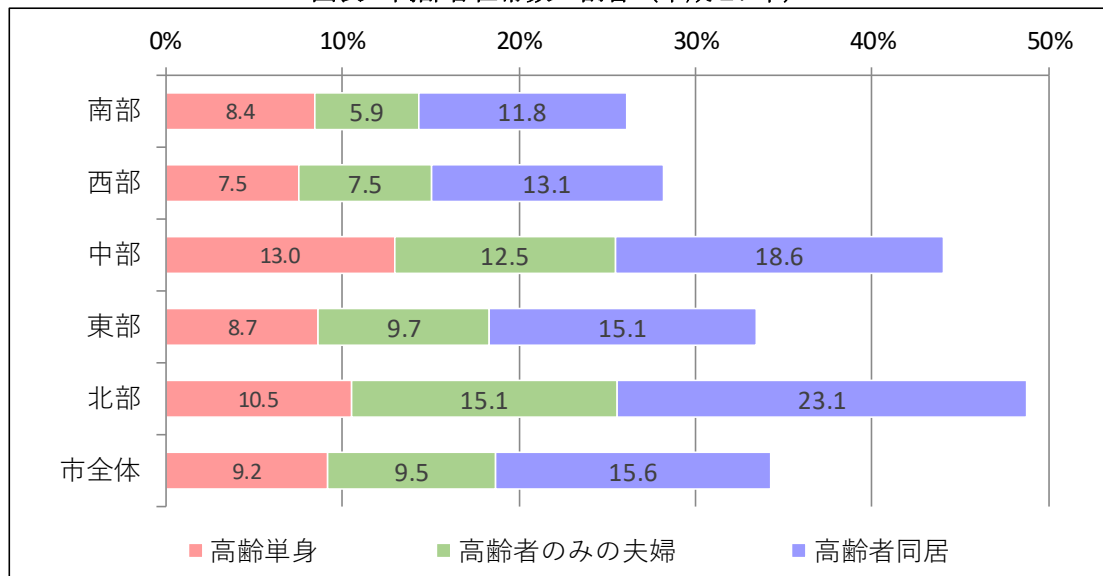


資料：国勢調査小地域集計

（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）

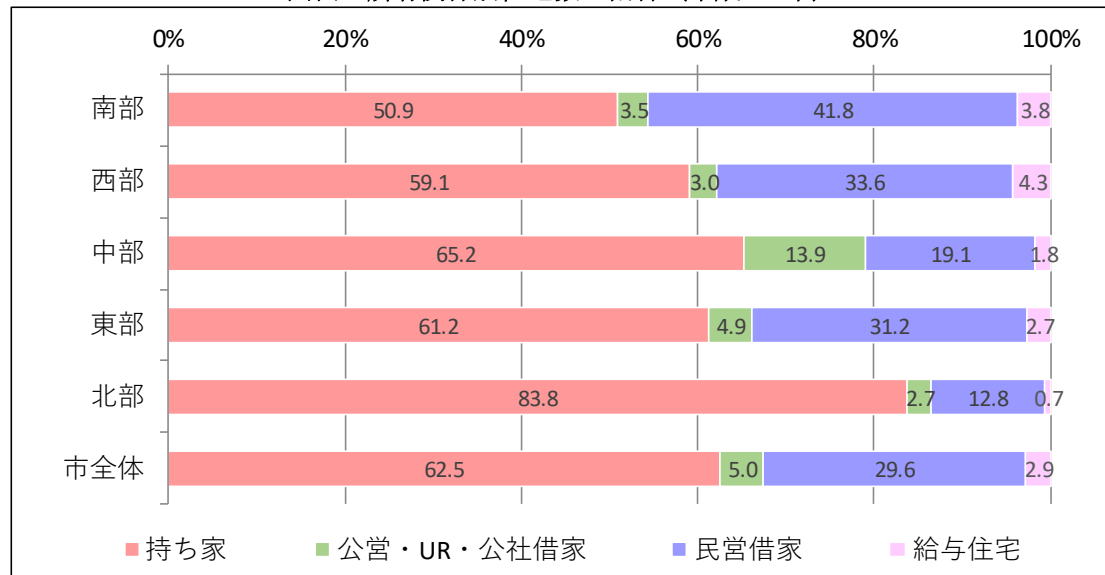


資料：国勢調査小地域集計

（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）

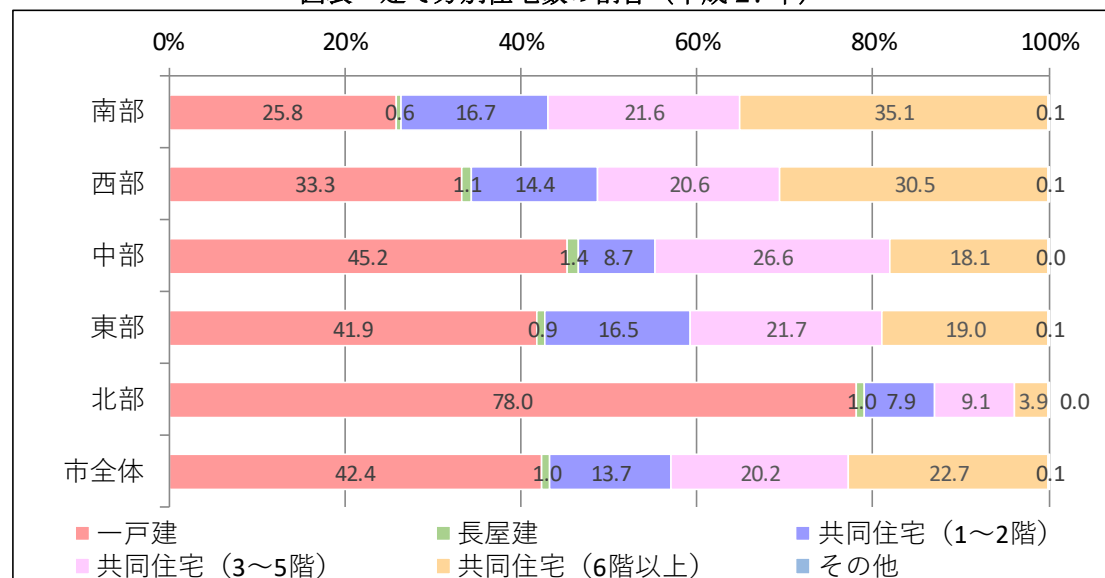


資料：国勢調査小地域集計

（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