

# 習志野市住生活基本計画（案）

[計画期間 令和8（2026）年度～令和17（2035）年度]

令和7年10月版  
習 志 野 市



はじめに





## 目 次

第1章 計画の背景及び位置づけ.....	6
1 計画の背景と目的.....	6
2 計画の位置づけ.....	7
3 計画の期間.....	7
第2章 市の概況と住宅を取り巻く状況.....	8
1 習志野市の概況.....	8
2 上位・関連計画.....	10
3 市民の住宅及び住環境に対する意向.....	18
4 マンション管理組合のマンション管理に関する状況.....	31
第3章 住宅及び住環境に関わる課題.....	38
1 安全性の視点からみた主な課題.....	38
2 維持管理と再生の視点からみた主な課題.....	41
3 住環境の視点からみた主な課題.....	48
4 居住者の視点からみた主な課題.....	51
第4章 住宅政策の基本方針・基本目標.....	58
1 住宅政策の基本方針.....	58
2 基本目標.....	59
3 施策体系.....	62
第5章 住宅・住環境に関わる施策.....	63
基本目標1 安全に暮らせる住まい・まちづくり.....	63
基本目標2 適正な管理と更新による良質な住宅ストックの形成.....	65
基本目標3 快適で健康に暮らせる住まい・まちづくり.....	67
基本目標4 だれもが安心して住み続けられる住環境の形成.....	68
第6章 成果指標.....	73
第7章 マンション管理適正化推進計画.....	74
第8章 計画の推進に向けて.....	82
施策体系一覧.....	84
資料編.....	86
用語解説.....	86

# 第1章 計画の背景及び位置づけ

## 1 計画の背景と目的

国においては、平成 18（2006）年に住宅建設計画法の廃止とともに「住生活基本法」が施行され、これに基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。従来の住宅建設五箇年計画においては、住宅の供給量の確保が主たる目標でしたが、新たな制度の下では、「量」から「質」への政策転換が図られ、国民一人ひとりの多様な住まい方やライフスタイルに対応した、良質な住宅の確保や居住環境の整備が重視されています。

こうした国の方針のもと、千葉県でも「千葉県住生活基本計画」が策定され、県内各市町村においても実情に応じた住生活施策の推進が求められています。

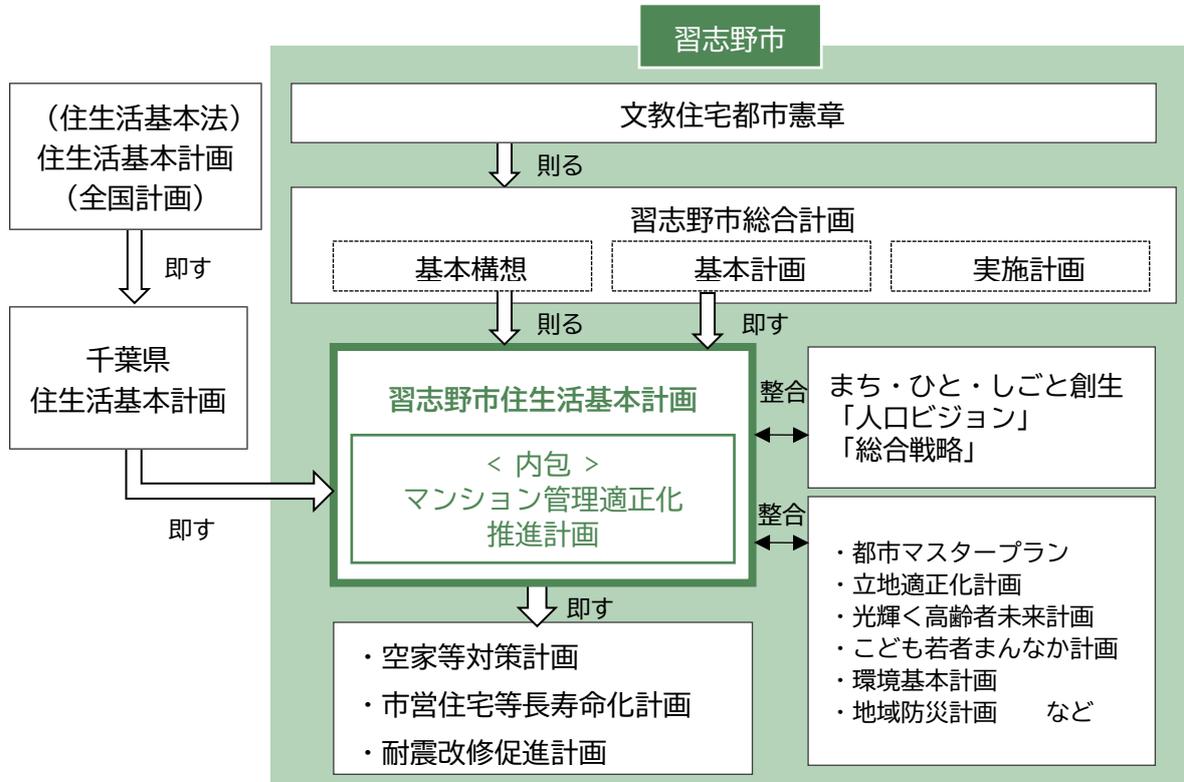
習志野市では、これまで「習志野市住生活基本計画」（平成 27 年度策定）に基づき、住宅施策を展開してきました。この間、住宅関連の計画・法令の改正の他、人口および世帯構造の変化などの住生活ニーズや課題が一層複雑化・高度化しています。

本計画では、これらの変化を踏まえながら具体的かつ体系的な施策を示すことで、市民一人ひとりが安心して暮らし続けられる住生活の実現を目指します。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、市の上位計画にあたる『習志野市総合計画（基本構想・基本計画）』を踏まえ、国及び千葉県の『住生活基本計画』等との連携を図りながら、本市の住宅施策を推進する計画です。

また、マンション管理適正化法に基づいた、「マンション管理適正化推進計画」は、本計画に内包するものとします。



## 3 計画の期間

本計画の計画期間は令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢や関連制度の動向、市民ニーズの変化等を踏まえ、計画施行から5年経過時に必要に応じて見直しの検討を行うことで、計画の実効性と柔軟性を確保します。

## 第2章 市の概況と住宅を取り巻く状況

### 1 習志野市の概況

#### 習志野市の沿革

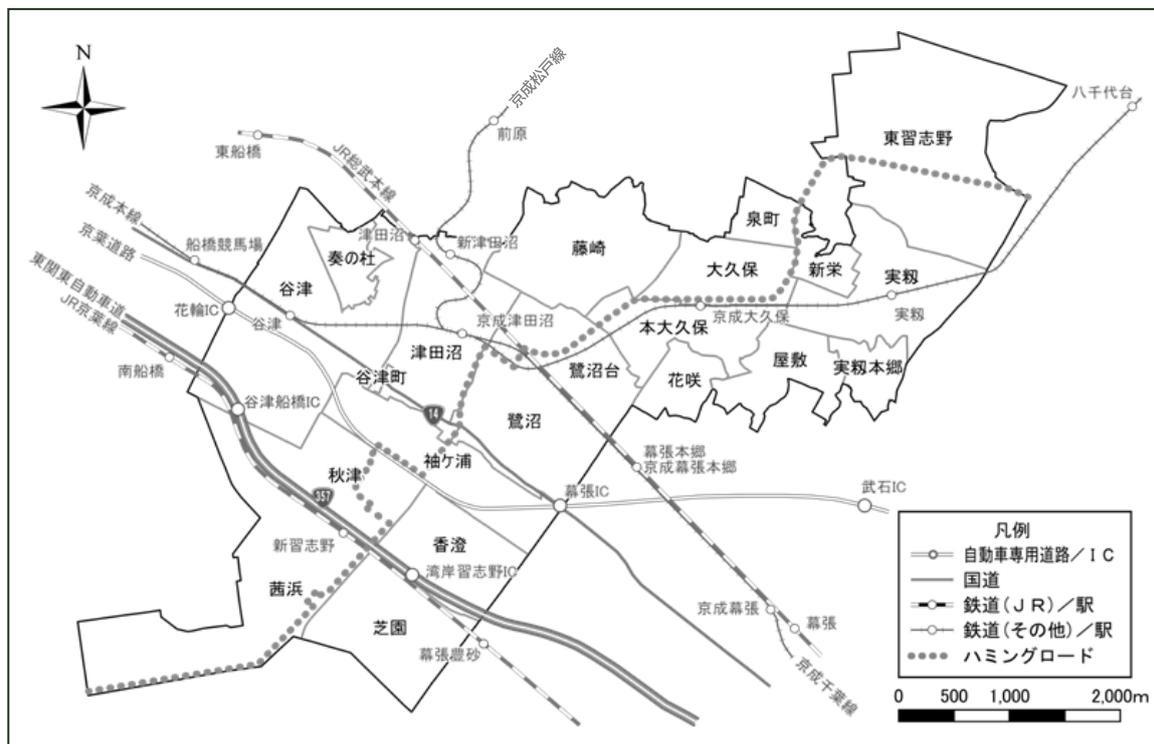
本市は、昭和 29 (1954) 年 8 月 1 日、津田沼町を母体に千葉県内で 16 番目に市制を施行し、人口 30,204 人、面積 17.66 ㎢を有する都市として誕生しました。

本市は、それまで軍郷として知られてきましたが、戦後、旧軍用地の転用が進み、大学等の教育施設や商工業施設、住宅街が形成され、文教住宅都市への転換が図られました。

その後、昭和 40 年代 (1965 年～) から昭和 50 年代 (1975 年～) には、旧国鉄総武線の複々線化、公有水面の埋立てによる市域の拡大に伴う住宅団地の開発のほか、学校・幼稚園や社会福祉関連の公共施設等の整備が進み、教育及び文化の振興、良好な住環境の創出に力を注ぎました。その間、昭和 45 (1970) 年 3 月 30 日には、「習志野市文教住宅都市憲章」を制定しています。

昭和 60 (1985) 年代以降は、JR 京葉線の開業等によって、急速に市街地化が加速し、住宅都市として発展する中で、都市計画道路や公園、下水道といった、都市基盤に重点を置いた整備を進め、さらには習志野緑地の整備、谷津干潟のラムサール条約への登録をはじめとする環境の保全などに努めてきました。

#### ■ 習志野市の概況図



## 土地利用状況

本市は、市域面積 2,097 ヘクタールと県内自治体で 4 番目に小さな面積となっています。

現在、本市は全域が都市計画区域に指定されており、市街化区域は 1,905 ヘクタールで市域の 90.8%、市街化調整区域は 192 ヘクタールで市域の 9.2%を占めています。

## 地理特性

### 1) 都市に係る状況

本市は、東京湾に面した千葉県北西部に位置し、千葉市・船橋市・八千代市に隣接しています。面積 2,097 ヘクタール、常住人口 176,044 人、人口密度 8,395 人/km<sup>2</sup>であり（令和 7（2025）年 1 月 1 日現在）、千葉県内で 3 番目に高い人口密度となっています。

東部から中部地区にかけては、騎兵旅団司令部があった大久保地区を中心に、明治から昭和にかけて発展し、人口が集中した地域でありました。戦後の軍解体に伴って生まれた、広大な跡地は大学や工業系企業等に活用されています。

中部地区には、最も古くから集落がある鷺沼・鷺沼台・藤崎地区をはじめ、JR 総武線や京成線等の主要交通機関が集中する津田沼地区があり、昭和 30 年代まで海岸線があった国道 14 号沿いを南端に、本市の中核を担ってきた地域でもあります。

西部地区には、ラムサール条約に登録されている谷津干潟があります。また、東京湾岸は国道 14 号以南の埋立地域で構成されており、なかでも JR 京葉線以南である芝園・茜浜地区は、居住エリアとの明確な分断のための土地利用がなされており、工業・物流エリアとして、本市の産業地域となっています。

### 2) 交通に係る状況

本市は、主要交通である鉄道が市内中心部を横断し、5 路線 7 駅が設置され、市内各地域も約 2 km 圏内に駅が存在しており鉄道へのアクセスは大変優れています。

また、京葉道路・東関東自動車道の高速道路や国道 14 号・国道 357 号など、数多くの道路が設置され、充実した交通網が形成されています。近年は、谷津船橋インターチェンジが平成 25（2013）年に完成し、周辺地域の利便性が向上しています。

これら充実した交通網により、都心まで約 30 分、成田空港まで約 40 分と交通至便な地域となっています。

### 3) 地理に係る状況

本市の海拔平均は 18m であり、台地・段丘斜面・谷戸地・海岸平野と、変化のある自然地形が形成されています。北部の下総台地から、かつて旧海岸線があった国道 14 号沿いには海岸段丘の名残があるものの、全体としては東京湾に向かって緩やかな傾斜をなしています。

## 2 上位・関連計画

### (1) 住生活基本計画（全国計画）

閣議決定	令和3（2021）年3月
計画期間	令和3（2021）年度から12（2030）年度
目的	本計画は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定、その他の基本となる事項について定める。
住生活をめぐる課題に対応する3つの視点	① 「社会環境の変化」の視点 ② 「居住者・コミュニティ」の視点 ③ 「住宅ストック・産業」の視点
目標及び基本的な施策	<p>「社会環境の変化」の視点</p> <p>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</p> <p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p>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</p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p>「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p>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</p> <p>(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>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</p> <p>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p>

	<p>「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</li> <li>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化</li> <li>(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</li> </ul> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</li> <li>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</li> </ul> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</li> <li>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</li> </ul>
--	--

(2) 千葉県住生活基本計画

改定年月	令和4（2022）年11月
計画期間	令和3（2021）年度から12（2030）年度
目的	この計画は、県民の豊かな住生活の実現に向けて、これまでの住生活施策を引き継ぎつつ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、目標及び推進すべき施策の方向性等を定め、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画として策定する。
重視するテーマ	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 地域の魅力を生かした、多様なライフスタイルの実現</li> <li>(2) 自然災害に備え、安全に暮らし続けることのできる地域づくり</li> <li>(3) 安定して住まいの確保が図られ、安心して暮らし続けられる地域社会づくり</li> <li>(4) 脱炭素社会への転換を目指した質の高い住宅ストックの構築</li> </ul>
基本理念	千葉の未来を切り開く！ 豊かな住生活 ～社会の変化や多様化する価値観に対応した豊かな地域社会と住まいの実現～
総合目標	「県民の豊かな住生活の実現」
分野別目標及び施策の方向性	<p>「社会環境の変化からの視点」</p> <p>目標1 新しい日常に対応した住まいの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 多様なニーズに応じた柔軟な住まいの選択</li> <li>(2) 新技術を活用した住生活の実現</li> </ul> <p>目標2 自然災害に備えた安全な住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住まいの防災・減災対策</li> <li>(2) 災害時の住まいの応急対策と迅速な復旧・復興</li> </ul> <p>「居住者・コミュニティからの視点」</p> <p>目標3 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 子育てしやすい良質な住まいの確保</li> <li>(2) 若年・子育て世帯に対する住環境の整備</li> <li>(3) 若年・子育て世帯が快適で安心して暮らせる地域づくり</li> </ul> <p>目標4 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 良質な高齢者向けの住まいの確保</li> <li>(2) 高齢者の住まいを支える環境の整備</li> <li>(3) 高齢者が住み続けられる地域づくり</li> </ul> <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進</li> <li>(2) 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の確保</li> </ul> <p>「住宅ストック・産業からの視点」</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 脱炭素社会に向けた住まいづくり</li> <li>(2) 住宅の適切な維持管理とリフォームによる質の向上</li> <li>(3) マンションの適正な管理</li> <li>(4) 総合的かつ効果的な空き家等対策</li> </ul>

(3) 習志野市総合計画（基本構想・基本計画・実施計画）

策定年月	令和8（2026）年4月
計画期間	習志野市基本構想 令和8年（2026）年度から令和23（2041）年度 習志野市前期基本計画 令和8年（2026）年度から令和15（2033）年度 同後期基本計画 令和16（2034）年度から令和23（2041）年度 習志野市前期第1次実施計画 令和8年（2026）年度から令和11（2029）年度以後4年毎
全体像	基本構想とは、昭和45（1970）年に議決した文教住宅都市憲章に次いで、本市のあらゆる計画の最上位に位置付けられる計画であり、まちづくりの基本的な考え方や方向性を表したものの。更に、基本構想に掲げた将来都市像を実現するための具体的な施策を示す基本計画、施策を実現するための個々の事業計画を示す実施計画があり、これら基本構想から実施計画までを総称して、総合計画と言う。
将来都市像	「多彩で豊かな交流が広がるまち 習志野」
3つのピース	いつまでも住み続けたい「まち」 1. 日常の環境や暮らしを守る都市基盤の整備 2. 市民一人ひとりを守る危機管理・安全の確保 3. 地域の特性を踏まえた機能的な都市の実現 ※住宅環境に係る施策 a)良好な市街地環境の形成 b)住宅施策の充実 c)市営住宅の維持管理 d)分譲マンションの再生 育み学び健康で笑顔輝く「ひと」 1. みんなで支える医療と福祉、保健の充実 2. 次世代の担い手を育てる教育・人材育成の強化 3. 若い世代・子育て世代の希望がかなう支援の拡大 すべてが協和し充実する「活動」 1. 多様性を互いに尊重し合う社会の継続 2. 誰もが生涯にわたって活躍できる社会の構築 3. 新たな魅力による産業の活性化と雇用の創出
市政運営の基本方針	「あらゆる循環を想定した持続可能な行財政運営」 【多彩な主体との連携】 互いに連携、協力する「協働」によるまちづくりをこれまで以上に推進 【徹底的なデジタル化】 利便性の向上や個別のケースに応じたサービスの充実やあらゆるニーズへの対応 【経済効果の追求】 経済循環を念頭に効率的、効果的かつ固定観念や前例にとらわれない新しい視点や発想の積極的な採用

(4) 習志野市都市マスタープラン（仮）

策定年	平成 13（2001）年
改訂年月	平成 27（2015）年 3 月
計画期間	概ね 20 年（目標年次 令和 16（2034）年度）
目的	都市マスタープランは、本市の自然、文化、産業等の特性を踏まえた上で、将来都市像と都市づくりの目標を示すとともに、市民参加を基調としたまちづくりの取り組みを明らかにしようとするもの。
役割	1）都市整備分野に関連する事業計画等の基本的かつ総合的な指針
将来都市像	未来のために ～みんながやさしきでつながるまち～ 習志野
都市づくりの目標	<p>○支え合い・活気あふれる「健康な都市」</p> <p>中心商業地の強化・産業基盤の整備・商店街の活性化・地域のまちづくりなどを推進し、“支え合い・活気あふれる「健康な都市」”の実現を目指します。</p> <p>○安全・安心「快適な都市」</p> <p>良好な住環境の形成を図り、市民の生命と安全が確保された自然災害や都市型災害に強い、また、防犯や景観に優れたまちづくりを推進し、“安全・安心「快適な都市」”の実現を目指します。</p> <p>○育み・学び・認め合う「心豊かな都市」</p> <p>都市施設の整備においてバリアフリー化を推進することを前提に、一層の市民交流や参画を促進し、“育み・学び・認め合う「心豊かな都市」”の実現を目指します。</p>
部門別の方針	<p>住宅・住環境の方針</p> <p>1. 住宅供給</p> <p>①住宅・住宅地の整備誘導</p> <p>②公営住宅のマネジメント</p> <p>③良質な住宅の蓄積</p> <p>2. 住環境</p> <p>①バリアフリー化の推進</p> <p>②住環境の整備</p> <p>③防犯まちづくりの推進</p> <p>④環境に配慮したまちづくりの推進</p>

(5) 習志野市立地適正化計画

策定年月	令和5（2023）年9月																														
計画期間	概ね20年（目標年次 令和16（2034）年度）																														
目的	公共交通路線の最適化や拠点性の強化、公共施設の適切な維持管理など、これまで以上に便利でコンパクトな市街地の形成が必要となることから、誰もが安全で安心して住み続けられる持続可能なまちの形成を実現するため、立地適正化計画を策定します。																														
都市の骨格構造	 <p>The map illustrates the urban skeleton structure of Shirohara City, featuring various nodes and axes. A legend titled '凡例' (Legend) defines the symbols used:</p> <table border="1" data-bbox="820 904 1123 1034"> <thead> <tr> <th colspan="2">凡例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>● (Red)</td> <td>広域拠点 (Regional Node)</td> </tr> <tr> <td>● (Pink)</td> <td>地域拠点 (Local Node)</td> </tr> <tr> <td>● (Yellow)</td> <td>生活拠点 (Living Node)</td> </tr> <tr> <td>● (Blue)</td> <td>産業拠点 (Industrial Node)</td> </tr> <tr> <td>● (Green)</td> <td>生涯学習拠点 (Lifelong Learning Node)</td> </tr> <tr> <td>● (Orange)</td> <td>福祉拠点 (Welfare Node)</td> </tr> <tr> <td>● (Light Blue)</td> <td>緑と水の拠点 (Green and Water Node)</td> </tr> <tr> <td>■ (Green)</td> <td>緑と水の南立軸 (Green and Water South Axis)</td> </tr> <tr> <td>■ (Light Green)</td> <td>緑と水の東西軸 (Green and Water East-West Axis)</td> </tr> <tr> <td>→ (Black)</td> <td>交通軸 (Traffic Axis)</td> </tr> <tr> <td>→ (Blue)</td> <td>広域幹線道路 (Regional Main Road)</td> </tr> <tr> <td>→ (Light Blue)</td> <td>幹線道路 (Main Road)</td> </tr> <tr> <td>→ (Dashed Blue)</td> <td>自動車専用道路 (Expressway)</td> </tr> <tr> <td>→ (Black)</td> <td>鉄道 (Railway)</td> </tr> </tbody> </table>	凡例		● (Red)	広域拠点 (Regional Node)	● (Pink)	地域拠点 (Local Node)	● (Yellow)	生活拠点 (Living Node)	● (Blue)	産業拠点 (Industrial Node)	● (Green)	生涯学習拠点 (Lifelong Learning Node)	● (Orange)	福祉拠点 (Welfare Node)	● (Light Blue)	緑と水の拠点 (Green and Water Node)	■ (Green)	緑と水の南立軸 (Green and Water South Axis)	■ (Light Green)	緑と水の東西軸 (Green and Water East-West Axis)	→ (Black)	交通軸 (Traffic Axis)	→ (Blue)	広域幹線道路 (Regional Main Road)	→ (Light Blue)	幹線道路 (Main Road)	→ (Dashed Blue)	自動車専用道路 (Expressway)	→ (Black)	鉄道 (Railway)
凡例																															
● (Red)	広域拠点 (Regional Node)																														
● (Pink)	地域拠点 (Local Node)																														
● (Yellow)	生活拠点 (Living Node)																														
● (Blue)	産業拠点 (Industrial Node)																														
● (Green)	生涯学習拠点 (Lifelong Learning Node)																														
● (Orange)	福祉拠点 (Welfare Node)																														
● (Light Blue)	緑と水の拠点 (Green and Water Node)																														
■ (Green)	緑と水の南立軸 (Green and Water South Axis)																														
■ (Light Green)	緑と水の東西軸 (Green and Water East-West Axis)																														
→ (Black)	交通軸 (Traffic Axis)																														
→ (Blue)	広域幹線道路 (Regional Main Road)																														
→ (Light Blue)	幹線道路 (Main Road)																														
→ (Dashed Blue)	自動車専用道路 (Expressway)																														
→ (Black)	鉄道 (Railway)																														
誘導施策	<p>居住誘導区域および都市機能誘導区域に関する誘導施策</p> <p>(1) 居住の誘導に対する施策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R津田沼駅南口の市街地再開発事業による整備</li> <li>・ 習志野市公共施設等総合管理計画などに基づく公共建築物の改修・整備</li> <li>・ UR都市機構の「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に基づいた団地再生事業の推進</li> <li>・ 鷺沼地区の土地区画整理事業による整備</li> <li>・ 空家等対策計画に基づく空家等への対策など</li> </ul> <p>防災まちづくりに向けた防災指針の取り組み</p> <p>(1) 安心・安全に暮らせる居住地の確保に対する施策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設の更新・整備による災害に強い地域づくり</li> <li>・ 防災公園の整備</li> <li>・ 土砂災害、水災害、地震に対する警戒避難体制の整備などの安全対策の推進</li> <li>・ 大規模盛土造成地における危険度の周知と経過観察</li> <li>・ 浸水想定区域における災害リスクの周知と、円滑な避難に対する周知・啓発など</li> </ul> <p>(2) 都市の防災機能向上に対する施策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設の更新・整備</li> <li>・ グリーンインフラを活用した災害への対応</li> <li>・ 鷺沼地区への新たな防災拠点（防災公園）の設置</li> </ul>																														

(6) 習志野市営住宅等長寿命化計画

策定年月	平成 31 (2019) 年 3 月		
計画期間	令和元 (2019) 年度から令和 10 (2028) 年度		
目的	平成 27 (2015) 年 3 月に策定した習志野市住生活基本計画に位置付けた事業の進捗状況等を検証するとともに、住宅セーフティネット法の改正に基づき市営住宅の役割を見直し、市営住宅等ストックを長期的に活用していくための大規模改善や長寿命化型改善等、具体的方策を検討し計画を作成することを目的とする。		
長寿命化に関する基本方針	<p>(1) 市営住宅の役割及び活用の基本方針</p> <p>① 住宅困窮者への住まいの提供</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住面積と入居世帯構成のバランスの考慮</li> <li>・ 一定の水準が確保された住宅の供給 等</li> </ul> <p>② 高齢者等の居住の安定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住の安定を図る必要がある世帯への住宅の供給</li> <li>・ 団地内及び住戸内の福祉対応の推進 等</li> </ul> <p>③ 居者の安全性・居住性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途廃止、修繕・改善の手法の適切な選択</li> <li>・ 駐車場等の有効的な活用の検討 等</li> </ul> <p>(2) 長寿命化に関する基本方針</p> <p>① ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予防保全的な観点から、公営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、市営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立て、修繕内容も記録する。また、公社との連携や民間が参入しやすい環境を整える等の対応で整備を図る。</li> </ul> <p>② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針・居住の安定を図る必要がある世帯への住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対症療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善修繕を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。</li> <li>・ 建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。</li> <li>・ 定期点検の充実により、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。</li> </ul>		
活用手法別戸数	合計 (市営住宅+改良住宅)		
	対 象	2019 年～2023 年	2024 年～2028 年
	公営住宅等管理戸数	566 戸	566 戸
	新規整備事業予定戸数	-	-
	維持管理予定戸数	402 戸	364 戸
	計画修繕対応戸数	234 戸	196 戸
	個別改善事業予定戸数	1 戸	6 戸

(7) 第3次公共建築物再生計画

策定年月	令和8(2026)年3月
計画期間	令和8(2026)年度～令和23(2041)年度
目的	人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現し、将来世代に過度な負担を先送りしないよう、時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供する。
目標	1. 公共建築物を適正に管理すること。 2. 公共建築物の床面積の削減や長寿命化改修を推進することでライフサイクルコストの低減を図り、老朽化対策に必要な事業費を20%圧縮する。(今後の環境変化に応じて適宜見直しを実施)
基本方針	<p>《基本方針1》 複合化・多機能化の推進と保有総量の圧縮</p> <p>《基本方針2》 長寿命化の推進と適正な質の確保</p> <p>《基本方針3》 資産の有効活用と財源の確保</p>
対象施設	<p>令和7(2025)年3月31日時点</p> <p>・施設数 : 117</p> <p>・延べ面積合計 : 約37.1万㎡</p>

(8) 習志野市空家等対策計画

策定年月	令和8(2026)年3月
計画期間	令和8年度から令和17年度までの10年間
目的	管理不全空家等への対応を行うとともに、空家等対策を計画的かつ総合的により一層推進するため、習志野市空家等対策計画(第3期)を策定する
空家等対策における基本的な方針	<p>基本方針1 良好な環境で快適に暮らせるまちを実現するため「発生抑制・適正管理」を促進します</p> <p>(1) 市民や所有者等への意識啓発の推進</p> <p>(2) 発生抑制・適正管理に係る支援制度の充実</p> <p>(3) 専門家団体との相談体制の充実</p> <p>(4) 庁内部署の連携や推進体制の充実</p> <p>基本方針2 活気あるまちを実現するため「流通・利活用」を促進します</p> <p>(1) 空家等の把握と所有者等の情報収集の充実</p> <p>(2) 関係団体等と連携した相談体制の充実</p> <p>(3) 流通・利活用・除却に係る支援制度の充実</p> <p>基本方針3 安全・安心に暮らせるまちを実現するため「管理不全状態の解消」を推進します</p> <p>(1) 適切な管理の促進等、空家等対策に関する啓発の実施・強化</p> <p>(2) 空家等対策協議会等の充実</p> <p>(3) 法に基づく措置実施の推進</p> <p>(4) 国の制度を活用した対策</p>

### 3 市民の住宅及び住環境に対する意向

#### (1) 住宅に関する意識調査の概要

##### 1) 目的と概要

市民の住宅及び住環境に対するニーズの把握を目的とし、「現在のお住まいの住宅」「住宅や周辺環境への評価」「65歳以上の方のお住まいや周辺環境」「定住または転居の意向」「高齢者や子育て世帯のための住まい」「リフォームの意向」「二地域居住」「お住まいの周りの防災や防犯」「今後の習志野市の住宅施策」「属性」について設問を設けました。

##### 2) 配布・回収状況

調査地域：市内全域

調査対象：18歳以上の世帯主 3,000人

抽出方法：無作為抽出

調査方法：郵送配布によるアンケート調査及びWeb調査

調査期間：令和6年12月4日から令和6年12月23日

回収率：37.9%（1,137票）※無効票（4票）を除く

内訳 紙面回答 895票 / Web回答 242票

属性：市内全域

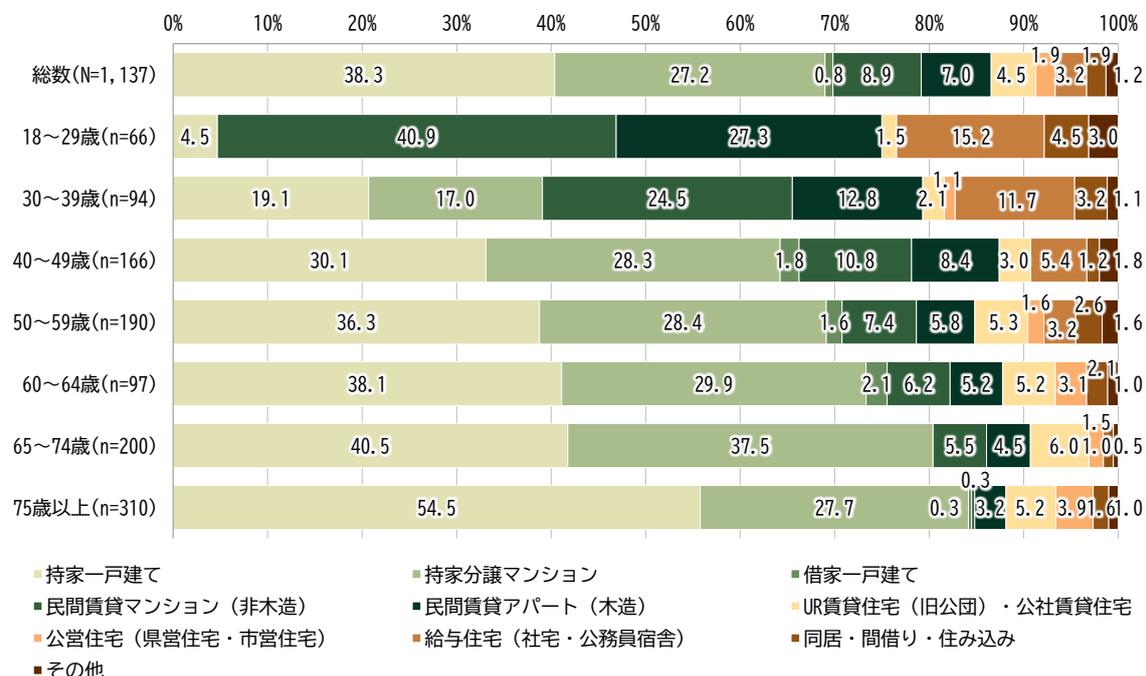
## 結果の概要

### 1) 現在の住まいについて

#### ①現在の住まいの所有・建物形態

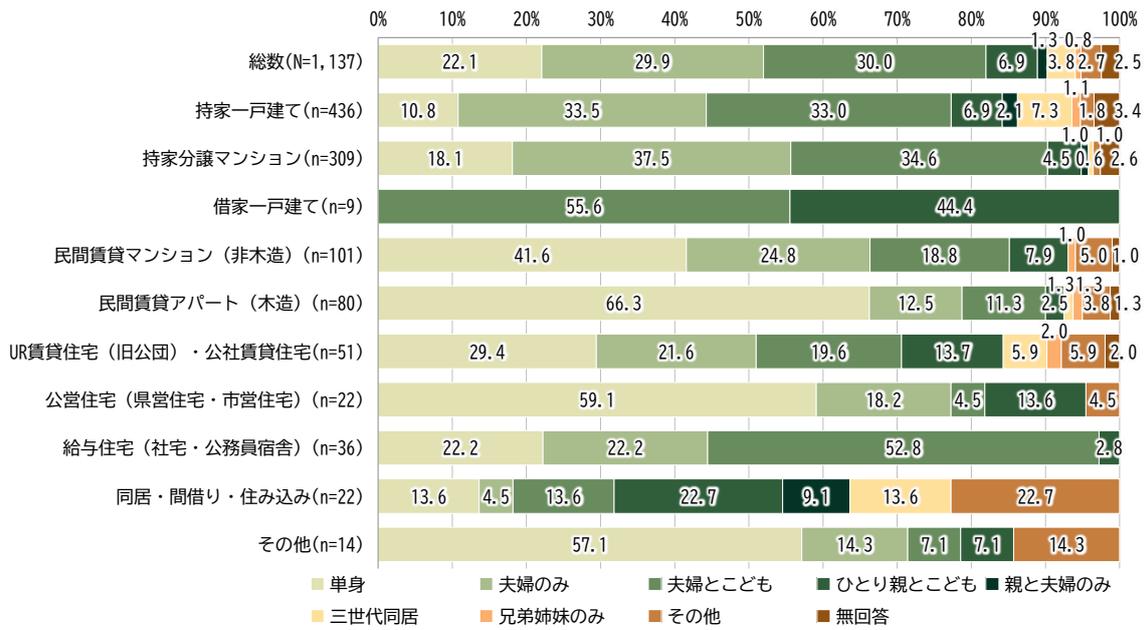
総数では「持家一戸建て」が38.3%と最も多く、次いで「持家分譲マンション」が27.2%、となっています。世帯主年齢別では、年齢と比例して「持家一戸建て」の割合が高くなり、75歳以上では5割以上を占めています。また、18歳～29歳は「持家一戸建て」の割合が低く、「民間賃貸住宅」が6割以上を占めています。家族構成別では、持ち家は「夫婦のみ」「夫婦と子ども」の世帯が多く、民間賃貸住宅は「単身」の世帯が多くなっています。持家一戸建てに住む世帯のうち、65歳以上世帯は「65歳以上単身」が9.2%、「65歳以上夫婦のみ」が26.1%で合わせて35.3%で、分譲マンションでは、65歳以上世帯は38.2%となっています。

図表 1 世帯主年齢別の住宅の所有の形態

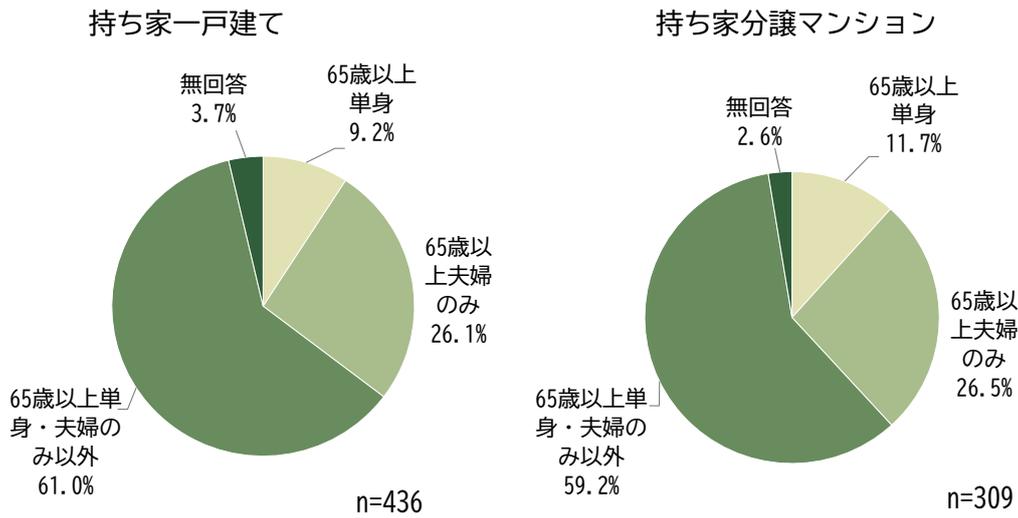


※総数には無回答を含みます。以下同様。

図表 2 世帯構成別の現在住んでいる住宅



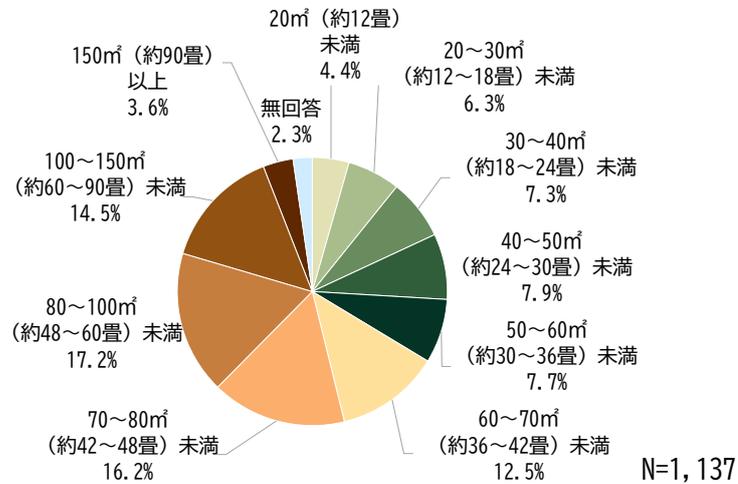
図表 3 65歳以上のみの世帯の状況



②現在の住まいの広さ

住宅の広さは「80～100㎡（約48～60畳）未満」が17.2%と最も多くなっています。次いで「70～80㎡（約42～48畳）未満」が16.2%、「100～150㎡（約60～90畳）未満」が14.5%、「60～70㎡（約36～42畳）未満」が12.5%となっています。

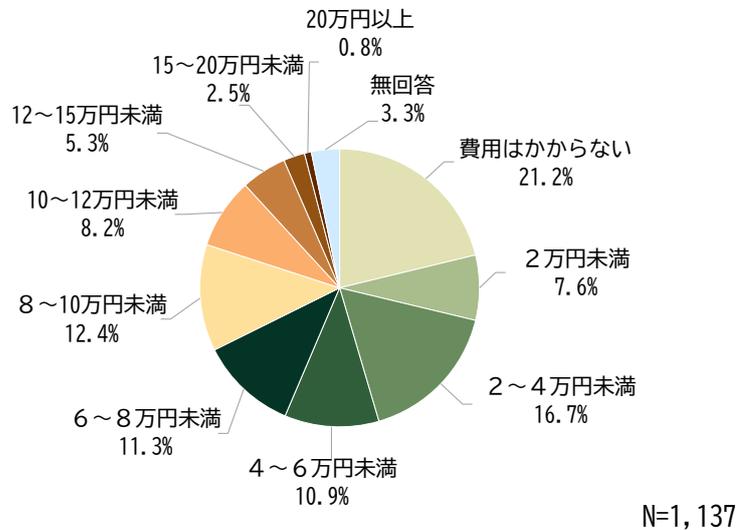
図表 4 現在の住まいの広さ



③住宅関係にかかる費用（住宅ローン、家賃、地代、管理費、修繕積立金などの合計）

「費用はかからない」が21.2%と最も多く、次いで「2～4万円未満」が16.7%、「8～10万円未満」が12.4%、「6～8万円未満」が11.3%となっています。

図表 5 住宅関係にかかる費用



## 2) 住宅や周辺環境への評価

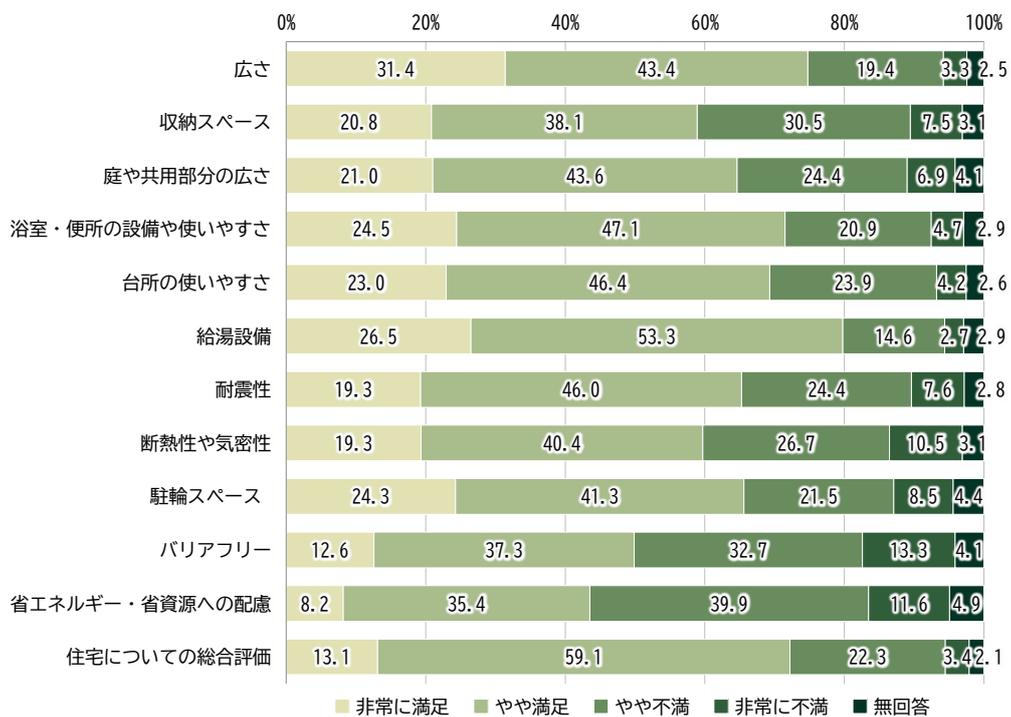
### ①現在の住まいの満足・不満足度

「広さ」「給湯設備」「浴室・便所の設備や使いやすさ」「駐輪スペース」は「非常に満足」の割合が高い一方で、「バリアフリー」「省エネルギー・省資源への配慮」「断熱性や気密性」については「非常に不満」が10%を超えています。

「やや不満」と「非常に不満」を合わせた“不満”は「省エネルギー・省資源への配慮」が51.5%で最も多く、次いで「バリアフリー」46.0%、「収納スペース」38.0%となっています。

平成25年度調査の比較可能な項目と比較すると、全ての項目において満足度は上昇しています。

図表 6 現在の住まいの満足・不満足度



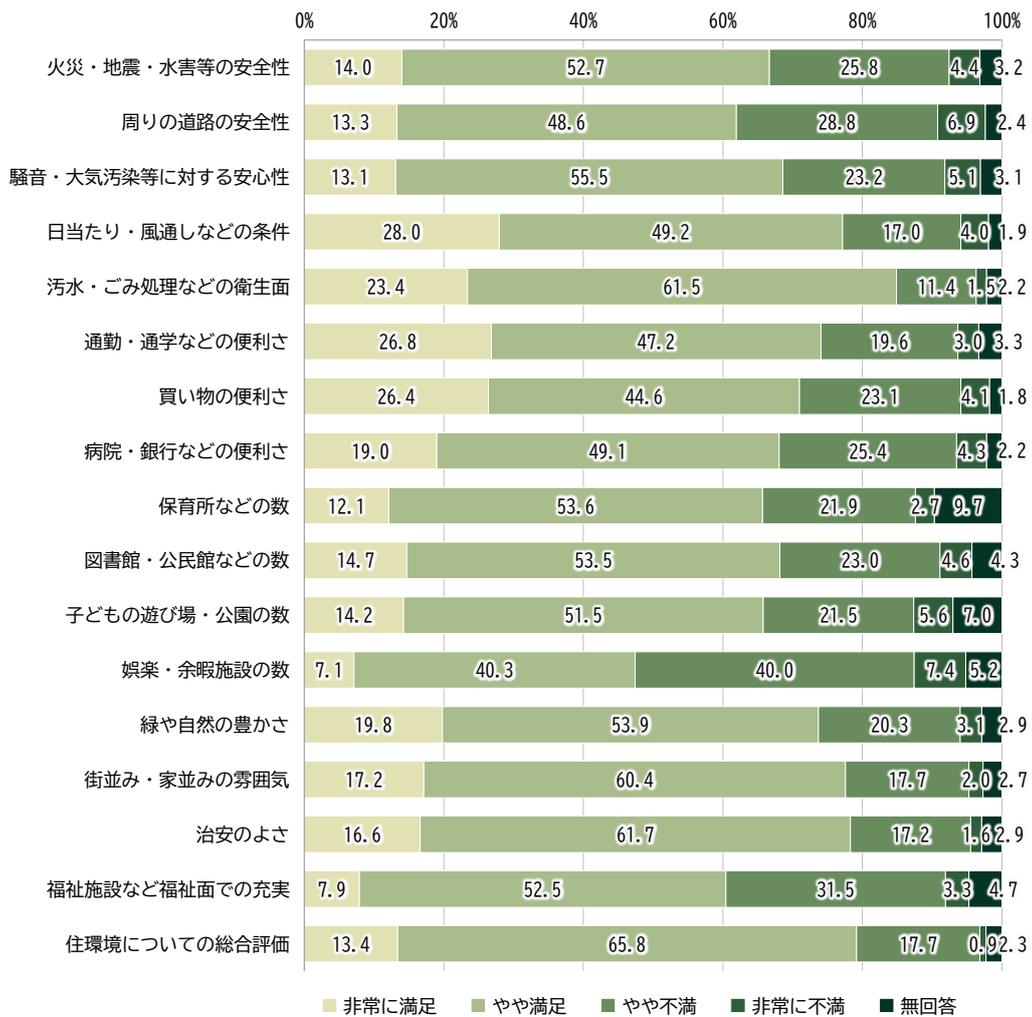
## ②現在の住まいの周辺環境の満足・不満足度

「日当たり・風通しなどの条件」「通勤・通学などの便利さ」「買い物の便利さ」は「非常に満足」の割合が25%以上となっています。

「娯楽・余暇施設の数」「福祉施設など福祉面での充実」「周りの道路の安全性」は「非常に不満」の上位になっています。

「やや不満」と「非常に不満」を合わせた“不満”は「娯楽・余暇施設の数」が47.4%で最も多く、次いで「周りの道路の安全性」が35.7%、「福祉施設など福祉面での充実」が34.8%となっています。

図表 7 現在の住まいの周辺環境の満足・不満足度



N=1,137

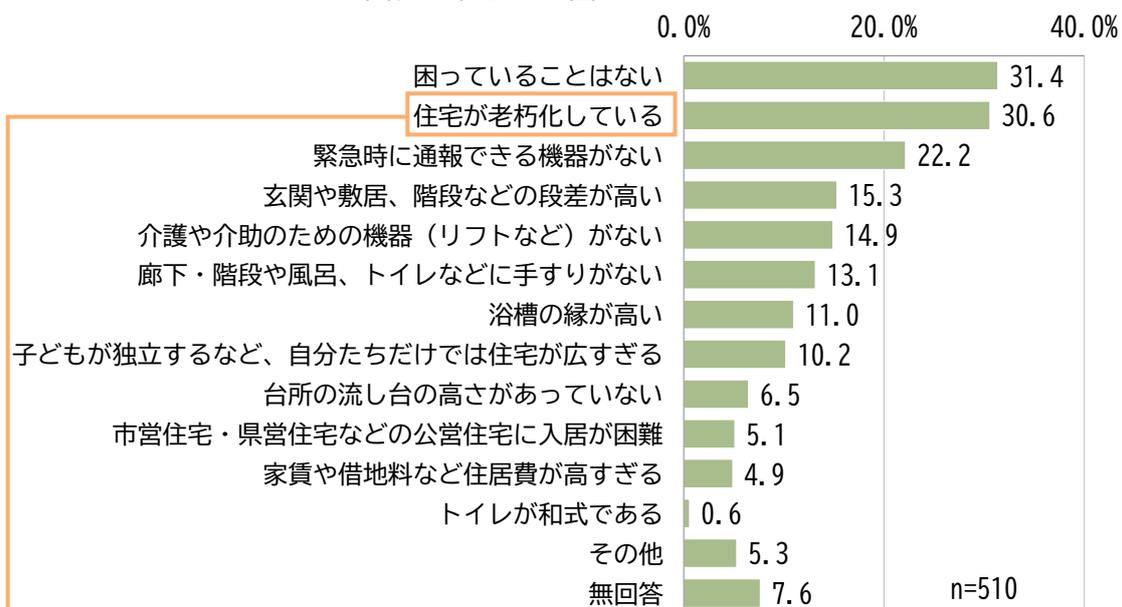
### 3) 高齢世帯の住まいについて

#### ①住まいで困っていること（65歳以上のみ回答）

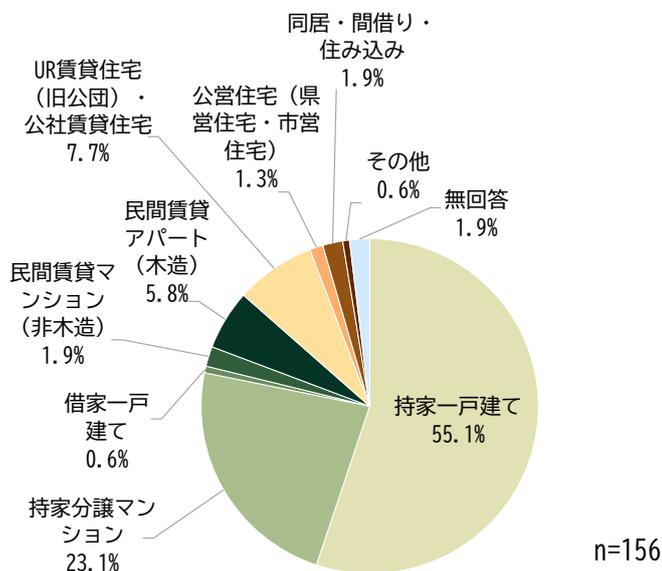
「困っていることはない」が31.4%と最も多く、次いで「住宅が老朽化していること」が30.6%となっています。

「住宅が老朽化している」と回答した方の現在の住まいをみると、「持家一戸建て」が55.1%で最も多く、次いで「持家分譲マンション」が23.1%と“持ち家”が4分の3を占めています。また、借家の中では「UR賃貸住宅（旧公団）・公社賃貸住宅」が7.7%と民間賃貸住宅に比べて高い割合となっています。

図表 8 住まいで困っていること



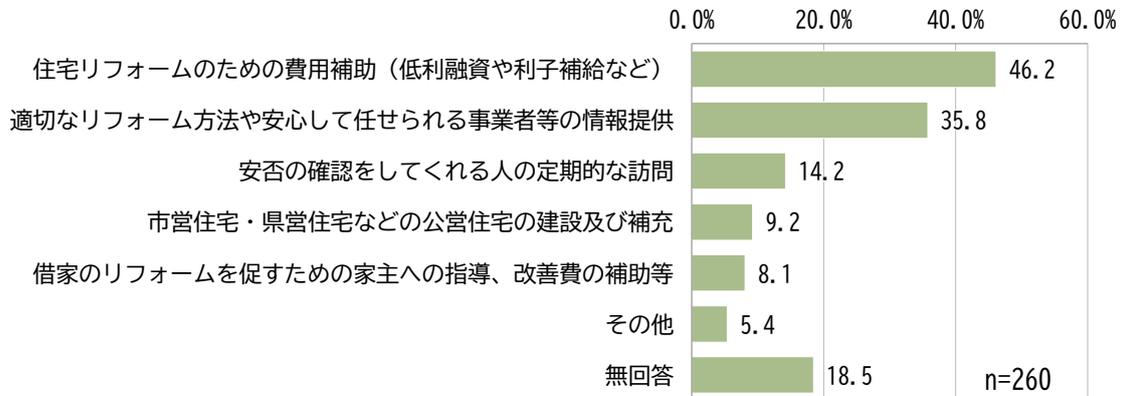
図表 9 「住宅が老朽化している」と回答した方の現在のお住まい



②困っている問題の解決に必要なこと（65歳以上、困っていることがある方のみ回答）

「住宅リフォームのための費用補助（低利融資や利子補給など）」が46.2%と最も多く、次いで「適切なリフォーム方法や安心して任せられる事業者等の情報提供」が35.8%となっています。

図表 10 お困りの問題を解決するために必要なこと



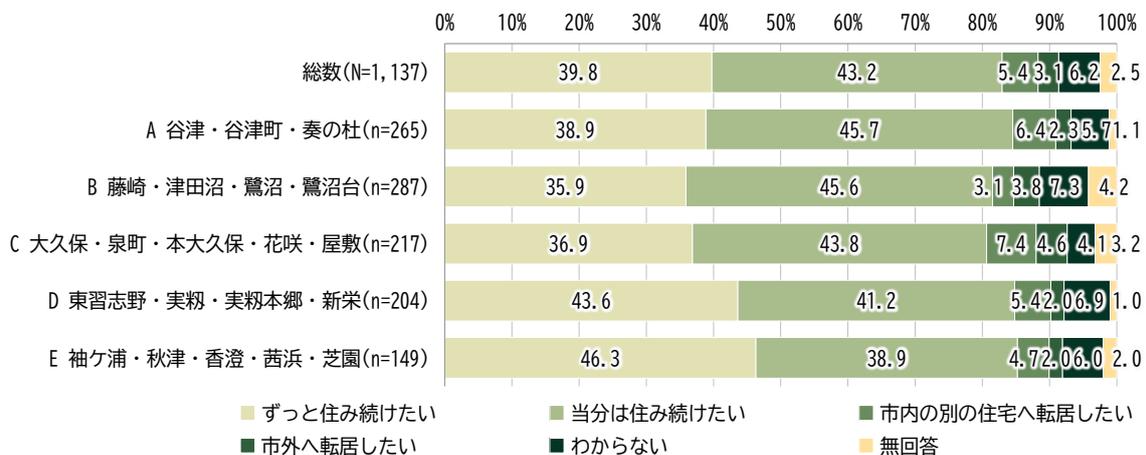
4) 定住または転居の意向について

「当分は住み続けたい」が43.2%と最も多く、次いで「ずっと住み続けたい」が39.8%で、定住意向が約8割を占めています。

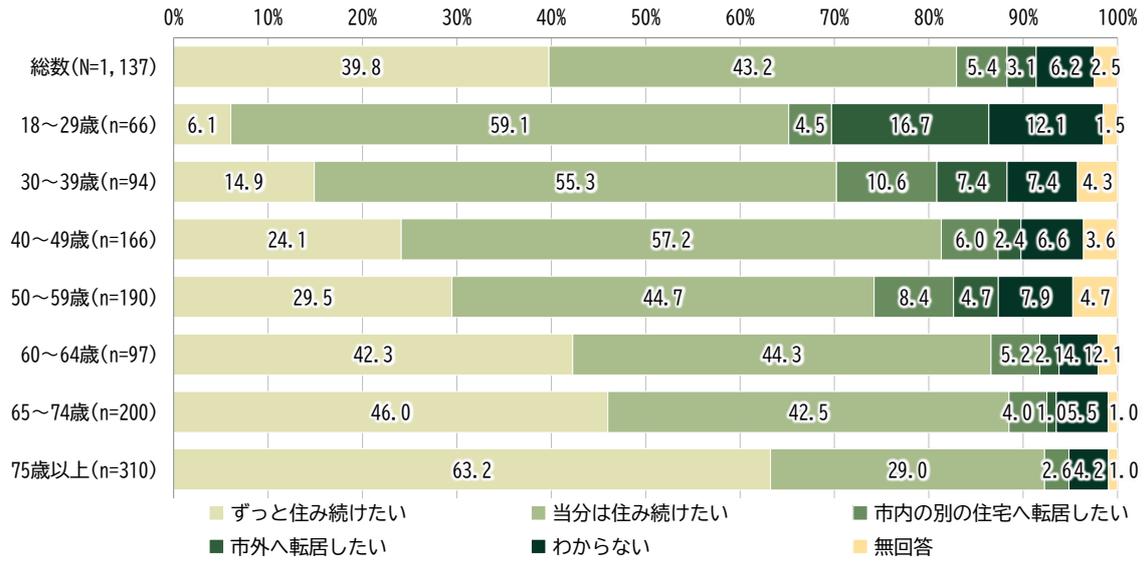
居住地区別では全ての地域で定住意向が高い反面、「大久保・泉・本大久保地区（大久保全域、泉町全域、本大久保1、2丁目）」では、実数は少ないものの、「市内外に転居したい」の割合が14.0%と10%を超えています。

世帯主の年齢別では年齢と比例して定住意向の割合が高くなっており、75歳以降では60%以上が「ずっと住み続けたい」と回答しています。一方、「18～29歳」では実数は少ないものの21.2%が「市内外に転居したい」と回答しています。

図表 11 居住地域別の定住または転居の意向について



図表 12 世帯主年齢別の定住または転居の意向について



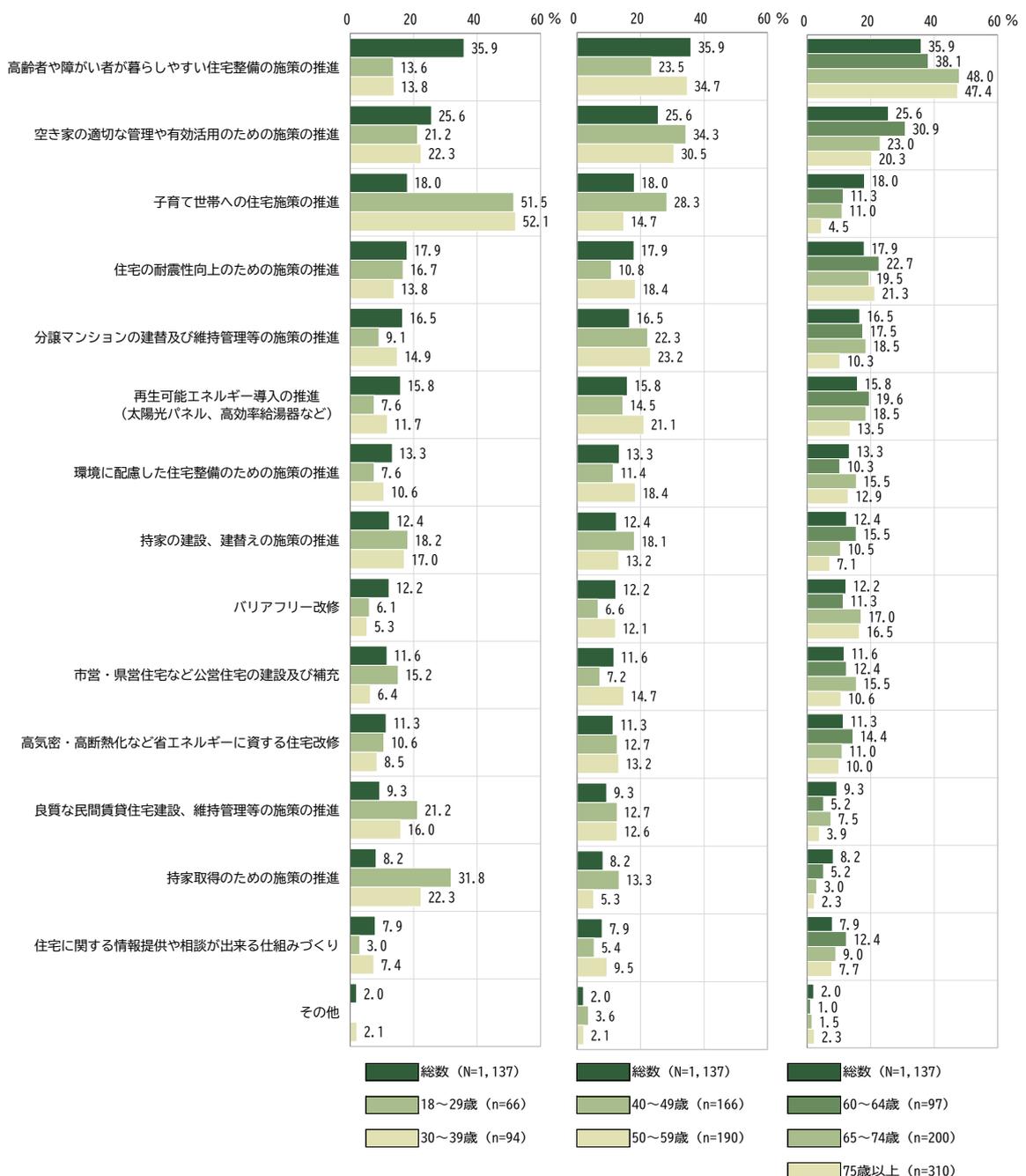
## 5) 今後の習志野市の住宅施策について

### ①関心の高い住宅施策について

全体では「高齢者や障がいのある人が暮らしやすい住宅整備の施策の推進」が35.9%で最も高く、次いで「空き家の適切な管理や有効活用のための施策の推進」が25.6%となっています。

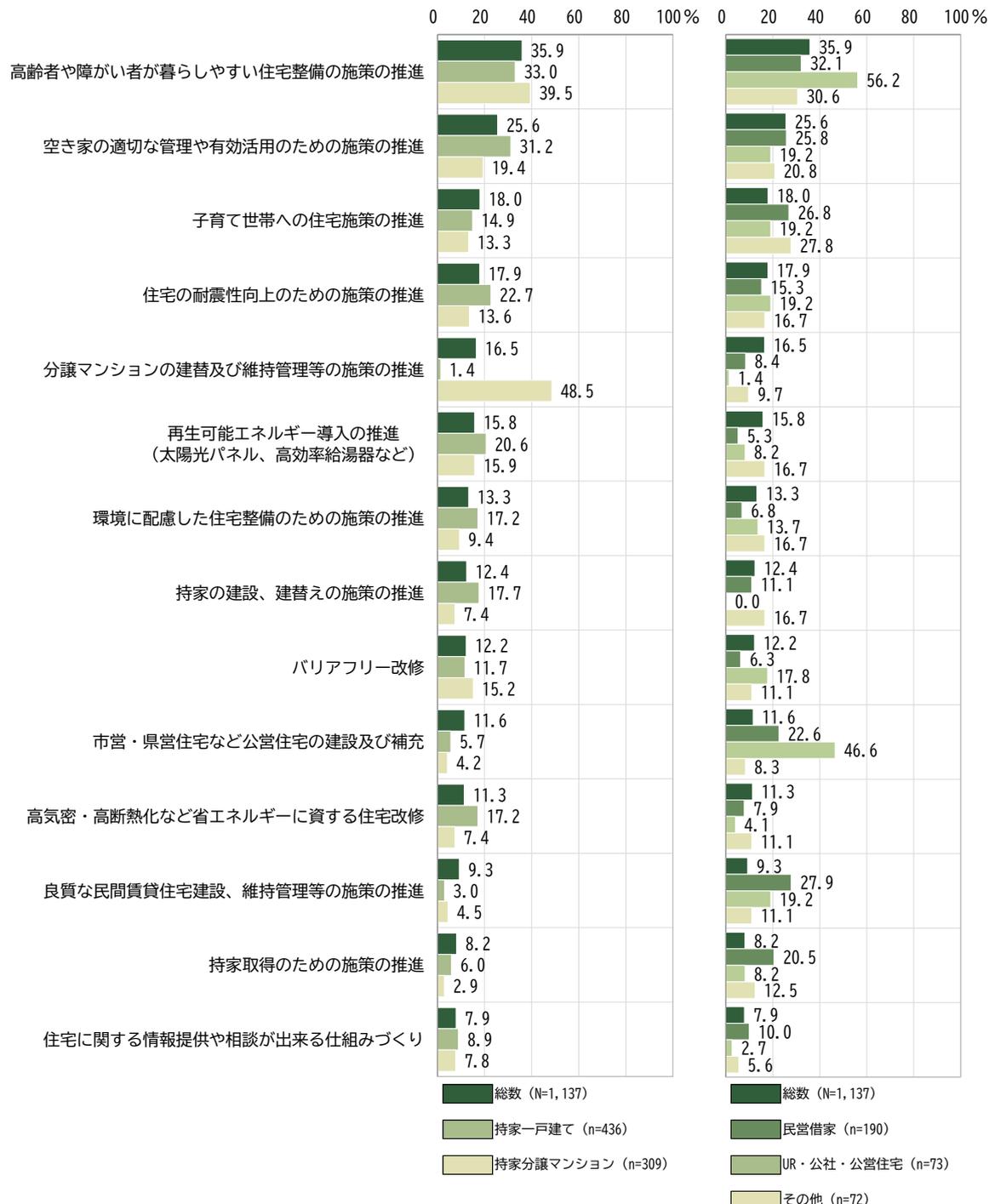
年齢別にみると40代未満の若い世代では「子育て世帯への住宅施策の推進」が5割以上を占め、18～29歳では次いで「持家取得のための施策の推進」が31.8%で多くなっています。

図表 13 世帯主年齢別の関心の高い住宅施策について



住宅の所有の関係別にみると、持家分譲マンションでは「分譲マンションの建替及び維持管理等の施策の推進」が、民間借家では「良質な民間賃貸住宅建設、維持管理等の施策の推進」や「子育て世帯への住宅施策の推進」、UR・公社・公営住宅では「高齢者や障がいのある人が暮らしやすい住宅整備の施策の推進」「市営・県営住宅など公営住宅の建設及び補充」が他に比べて多くなっています。

図表 14 住宅の所有関係別の関心の高い住宅施策について

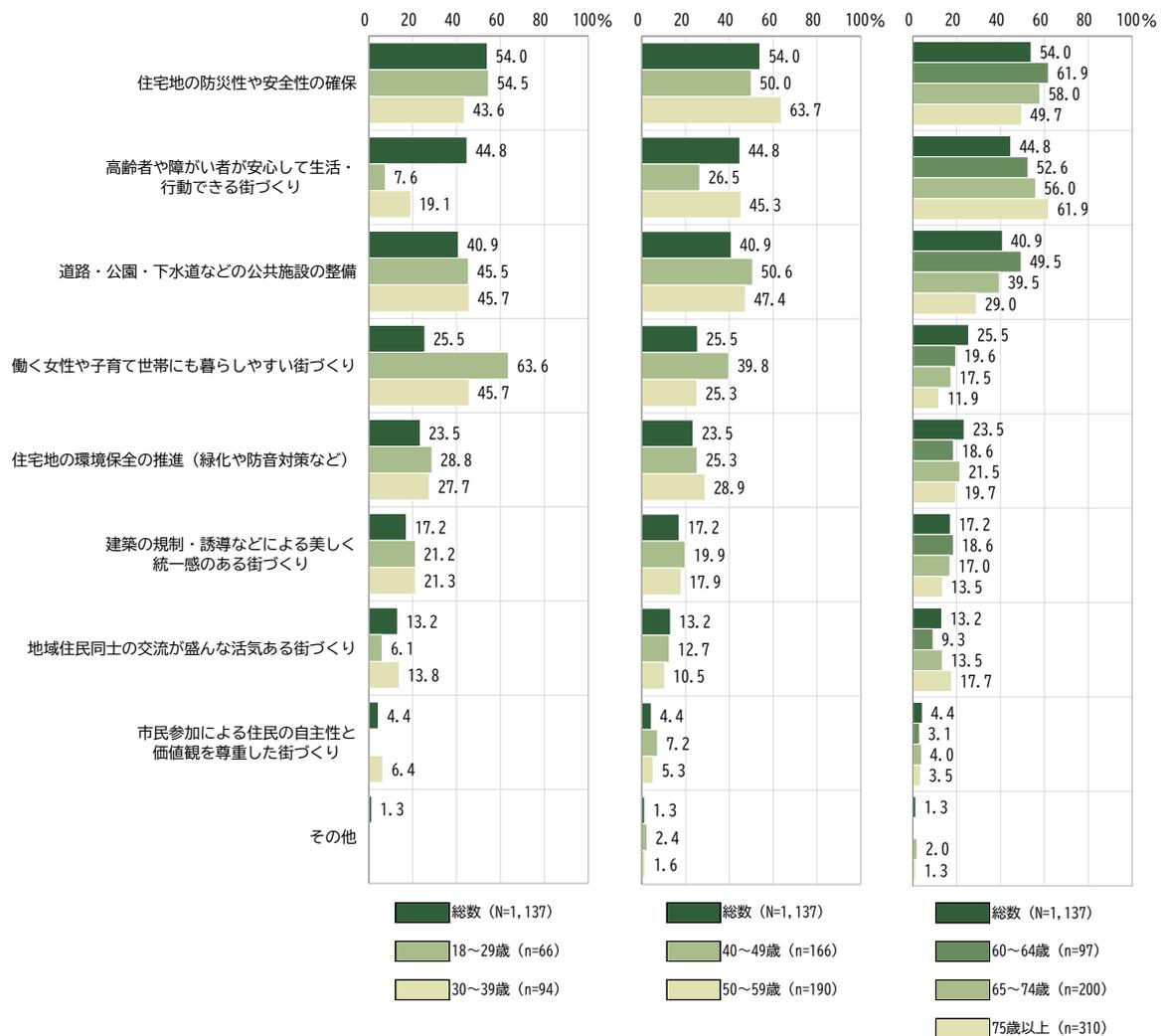


## ②関心の高い住環境施策について

全体では「住宅地の防災性や安全性の確保」が54.0%で最も多く、次いで「高齢者や障がい者が安心して生活・行動できる街づくり」が44.8%、「道路・公園・下水道などの公共施設の整備」が40.9%となっています。

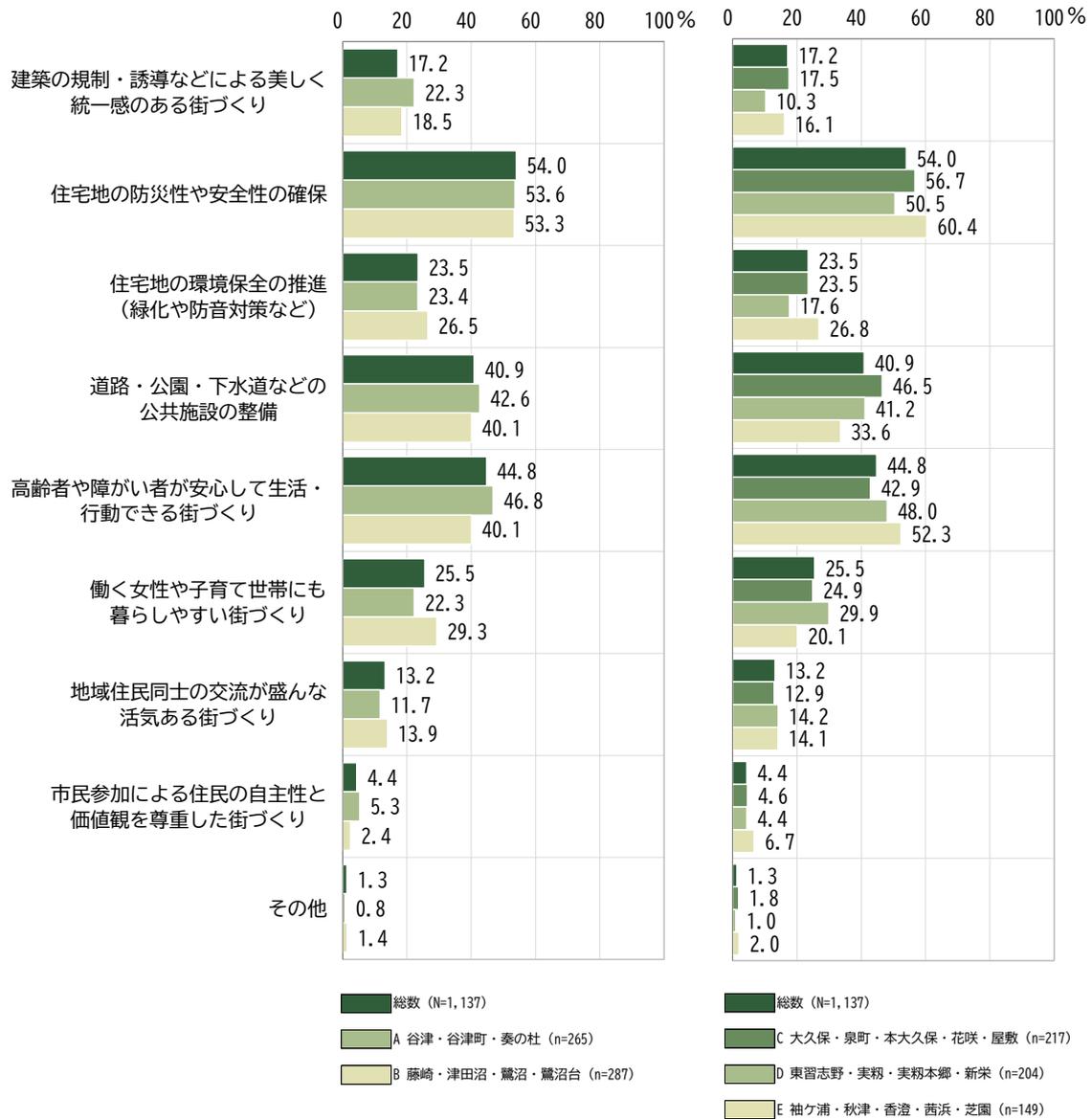
年齢別にみると40代未満の若い世代では「働く女性や子育て世帯にも暮らしやすい街づくり」が比較的多く、高齢の世代ほど「高齢者障がいのある人が安心して生活・行動できる街づくり」が多くなっています。

図表 15 世帯主年齢別の関心の高い住環境施策について



居住地区別では、袖ヶ浦・秋津・香澄・茜浜・芝園地区で「住宅地の防災性や安全性の確保」や「高齢者や障がいのある人が安心して生活・行動できる街づくり」が特に高くなっています。

図表 16 居住地域別の関心の高い住環境施策について



## 4 マンション管理組合のマンション管理に関する状況

### (1) 分譲マンションの管理実態調査の概要

#### 1) 目的と概要

分譲マンションの管理実態及び今後の維持・再生等に向けた意向や課題等の把握を目的とし、「マンションの概要」「管理組合の運営」「長期修繕計画」「災害時の対応」「管理組合への支援策」について設問を設けました。

#### 2) 配布・回収状況

調査地域：市内全域

調査対象：市内の分譲マンション管理組合 206 組合

調査方法：郵送配布によるアンケート調査及び Web 調査

調査期間：令和 6 年 12 月 4 日から令和 6 年 12 月 23 日

回収率：42.7% (88 票)

内訳 紙面回答 75 票 / Web 回答 13 票

### 結果の概要

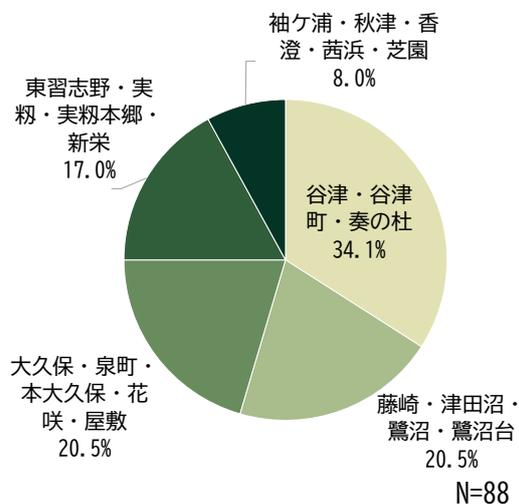
#### 1) マンションの概要

##### ①所在地・管理戸数

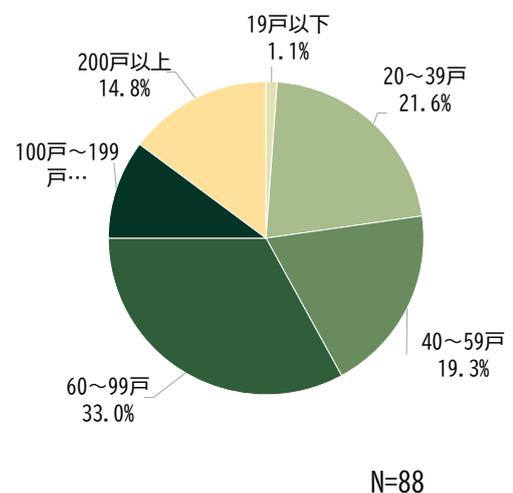
所在地は「谷津・谷津町・奏の杜」が 34.1%と最も多く、次いで「藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台」「大久保・泉町・本大久保・花咲・屋敷」が 20.5%となっています。

管理戸数は「60～99 戸」が 33.0%と最も多く、次いで「20～39 戸」が 21.6%、「40～59 戸」が 19.3%、「200 戸以上」が 14.8%となっています。

図表 17 所在地



図表 18 管理戸数



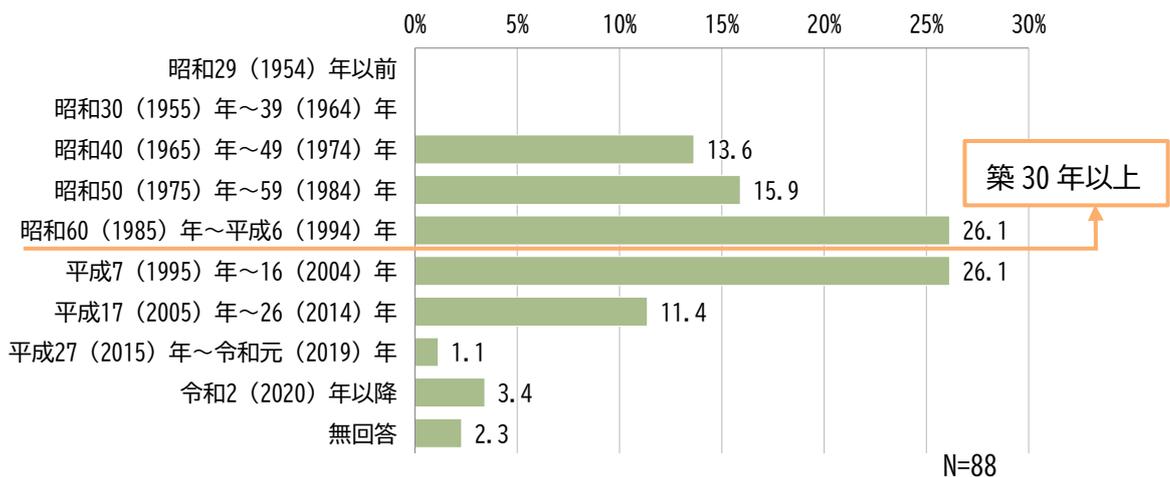
## ②竣工年

竣工年は「昭和 60（1985）年～平成 6（1994）年」「平成 7（1995）年～16（2004）年」が 26.1%と築 20 年～39 年のマンションが最も多くなっています。

また、昭和 59 年以前に建てられた築 40 年を超えているマンションが 29.5%を占めており、「昭和 60（1985）年～平成 6（1994）年」の築 30 年から～39 年のマンションが 26.1%あるため、今後 10 年間で築 40 年以上となるマンションは 55.6%に達し、高経年マンションの急増が見込まれます。

一方、平成 27（2015）年以降に建設された、築 10 年未満のマンションは 4.5%にとどまり、平成 26（2014）年までの建設状況とは大幅に変化しています。

図表 19 竣工年

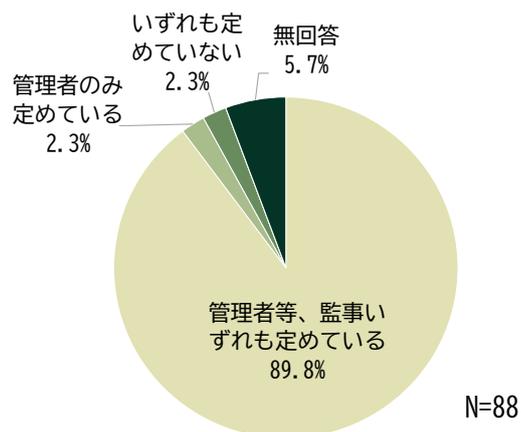


## 2) 管理組合の運営について

### ①管理者等、監事の定め

管理者等、監事の定めについては「管理者等、監事いずれも定めている」が 89.8%と最も多く、次いで「管理者のみ定めている」「いずれも定めていない」が 2.3%となっています。

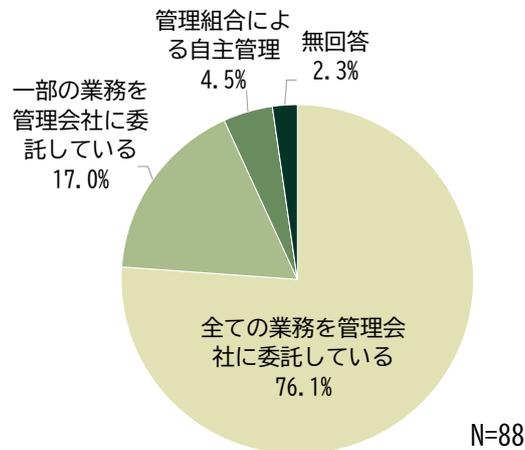
図表 20 管理者等、監事の定め



## ②管理業務（清掃、設備保守、事務など）の実施者

「全ての業務を管理会社に委託している」が76.1%と最も多く、次いで「一部の業務を管理会社に委託している」が17.0%、「管理会社に委託せず区分所有者が自主的に行っている〔管理組合による自主管理〕」が4.5%、となっています。

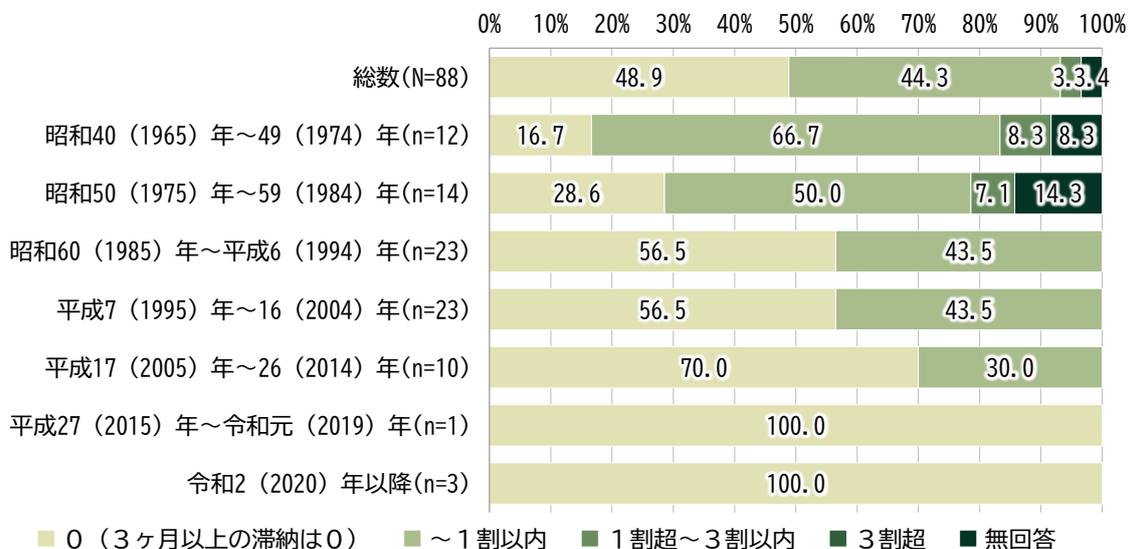
図表 21 管理業務の実施者



## ③修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額の割合

「0（3ヶ月以上の滞納は0）」が48.9%と最も多く、次いで「～1割以内」が44.3%となっています。竣工年別にみると、3ヶ月以上の滞納額が1割を超えている管理組合はいずれも昭和59（1984）年以前に建築されたものになっています。

図表 22 竣工年別 修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額の割合

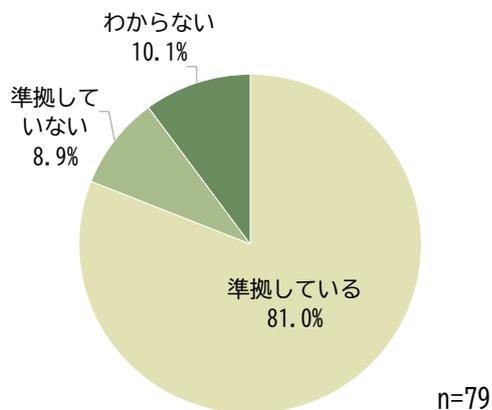


### 3) 長期修繕計画について

#### ①「長期修繕計画標準様式」への準拠

「準拠している」が81.0%、「準拠していない」が8.9%となっています。

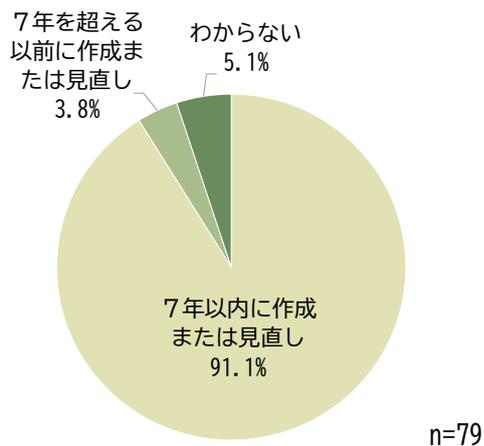
図表 23 「長期修繕計画標準様式」への準拠



#### ②長期修繕計画の計画期間と計画期間内の大規模修繕工事の回数

「7年以内に作成または見直し」が91.1%、「7年を超える以前に作成または見直し」が3.8%となっています。

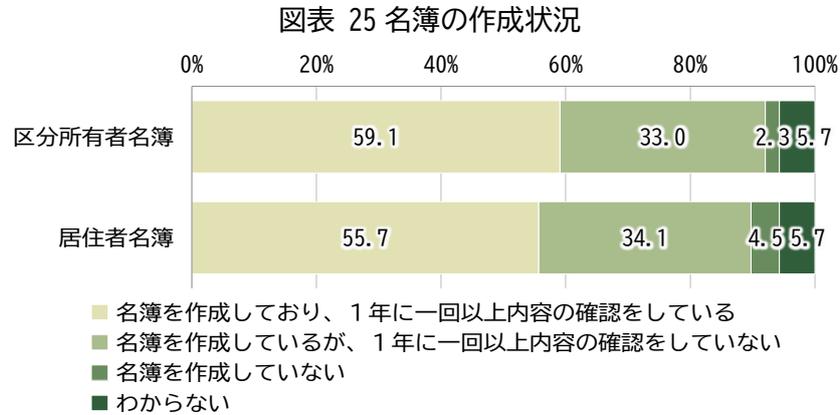
図表 24 長期修繕計画の計画期間と計画期間内の大規模修繕工事の回数



#### 4) 災害の対応について

##### ①名簿の作成状況

区分所有者名簿、居住者名簿どちらも8割以上が作成している状況となっています。うち「名簿を作成しており、1年に一回以上、内容の確認をしている」が約6割となっています。

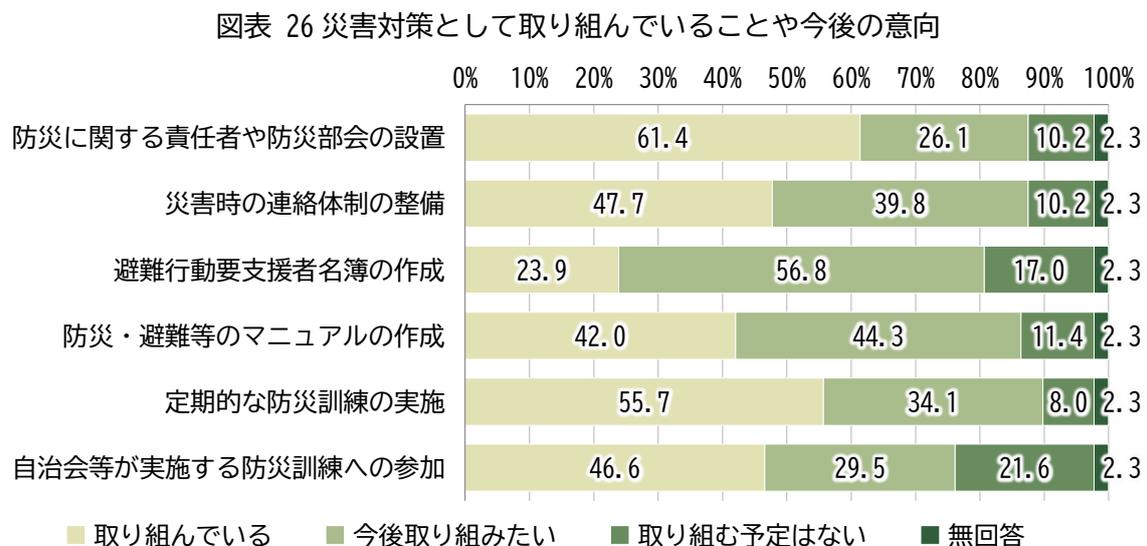


N=88

##### ②災害対策として取り組んでいることや今後の意向

「取り組んでいる」災害対策としては、「防災に関する責任者や防災部会の設置」が61.4%で最も多く、次いで「定期的な防災訓練の実施」が55.7%、「災害時の連絡体制の整備」が47.7%となっています。

「今後取り組みたい」災害対策としては、「避難行動要支援者名簿の作成」が56.8%と最も多く、次いで「防災・避難等のマニュアルの作成」が44.3%となっています。



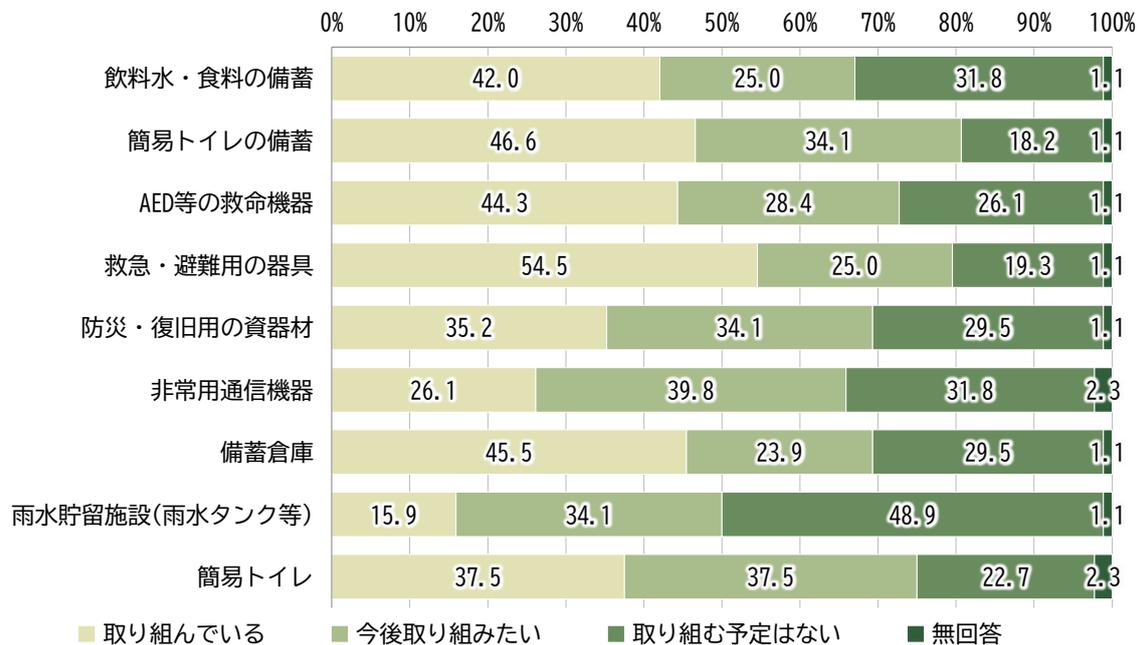
N=88

③マンションで防災の備蓄や設備について備えているもの、今後の意向

防災備蓄や設備として「取り組んでいる」ものは、「救急・避難用の器具」が54.5%で最も多く、次いで「簡易トイレの備蓄」が46.6%、「備蓄倉庫」が45.5%となっています。

「今後取り組みたい」防災備蓄や設備としては、「非常用通信機器」が39.8%で最も多く、次いで「簡易トイレ」が37.5%となっています。

図表 27 マンションで防災の備蓄や設備について備えているもの、今後の意向



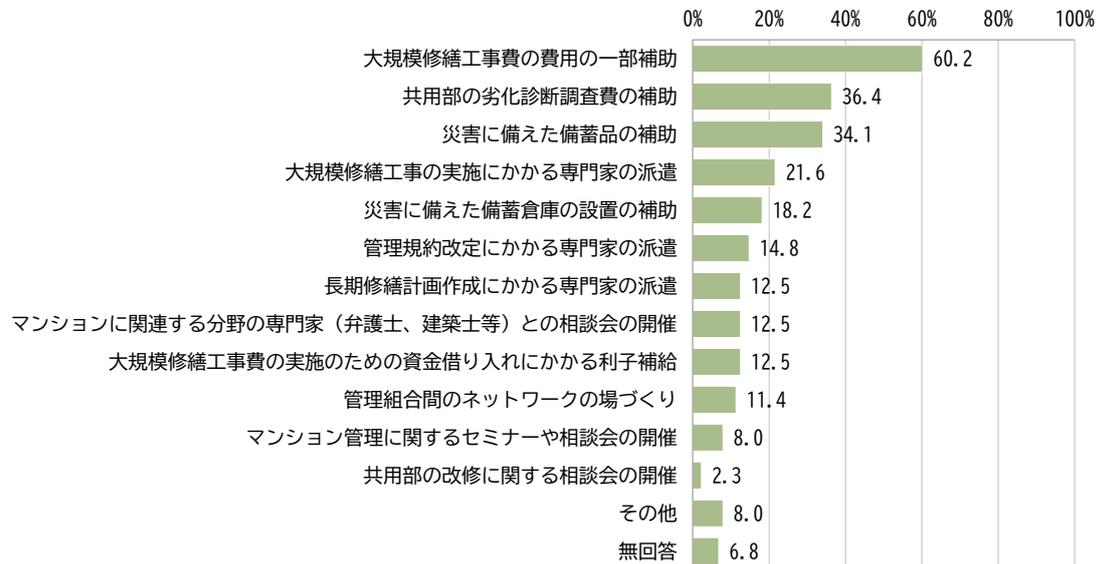
N=88

## 5) 管理組合への支援について

### ①管理組合の支援策として行政に期待すること

「大規模修繕工事費の費用の一部補助」が60.2%と最も多く、次いで「共用部の劣化診断調査費の補助」が36.4%、「災害に備えた備蓄品の補助」が34.1%、「大規模修繕工事の実施にかかる専門家の派遣」が21.6%となっています。

図表 28 管理組合の支援策として行政に期待すること



N=88

# 第3章 住宅及び住環境に関する課題

## 1 安全性の視点からみた主な課題

### 課題1 木造戸建て住宅を中心としたすべての住棟の耐震性の確保

#### 現状

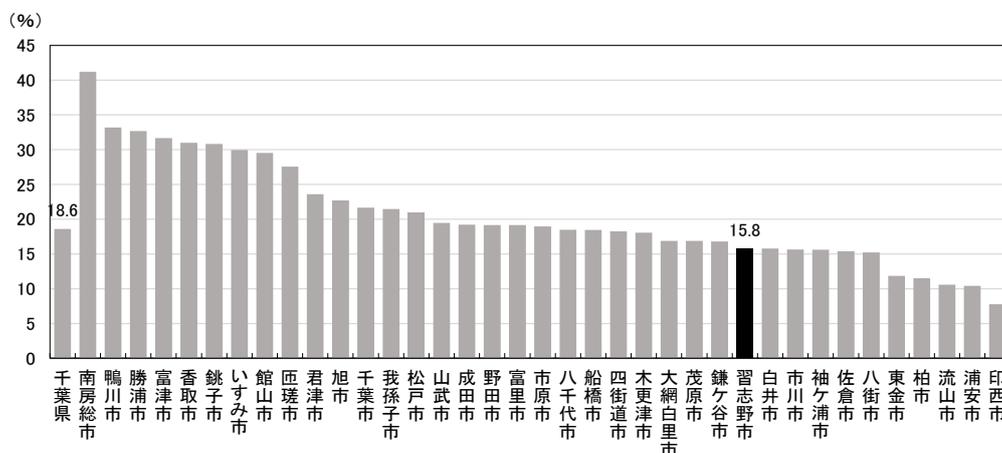
- ▶ 令和5年の住宅・土地統計調査によると、新耐震基準以前（昭和56年以前）に建築された住宅の割合は15.8%で県内でも低い水準となっています。
- ▶ 構造別にみると、新耐震基準以前に建築された住宅は、共同住宅に多い非木造住宅においても一定程度存在しており、その割合は木造住宅と同程度となっています。
- ▶ 新耐震基準以降に建築された住宅であっても大地震で一定の倒壊のリスクがあるとされる昭和56（1981）年～平成12（2000）年に建築された住宅の割合は33%となっています。
- ▶ 住宅地における防災性や安全性の確保に対する市民の関心は高い状況です。

#### 課題

首都直下地震など大規模地震による被害のリスクに備え、耐震性が不足している住宅の耐震化改修等を引続き促進する必要があります。特に、共同住宅等の建物倒壊が発生すると周辺への被害拡大を招きかねないため、早急に対策を講じる必要があります。

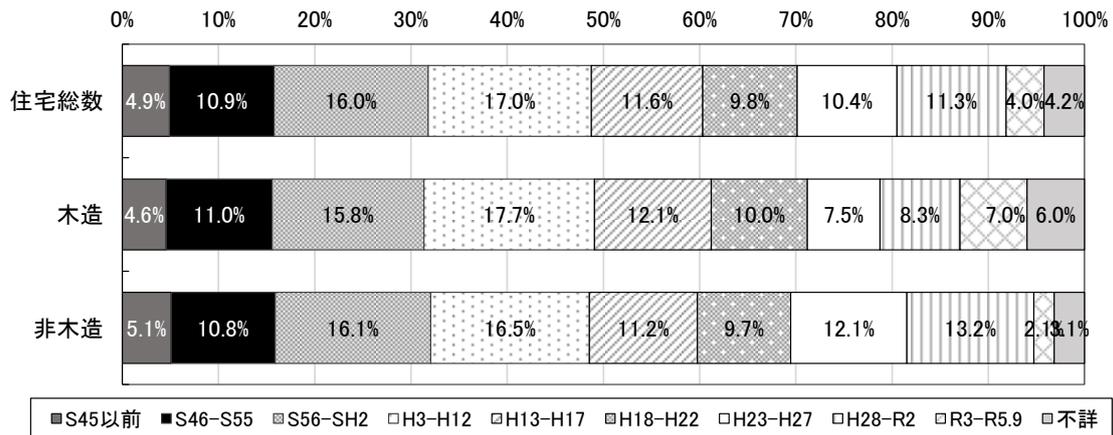
図表 29 千葉県下 新耐震基準以前に建築された住宅の割合

	住宅総数 (戸)	旧耐震基準					
		合計		昭和45(1970)年以前		昭和46(1971)～昭和55(1980)年	
		(戸)	(割合)	(戸)	(割合)	(戸)	(割合)
千葉県	2,782,300	517,000	18.6%	144,000	5.2%	373,000	13.4%
習志野市	80,860	12,760	15.8%	3,960	4.9%	8,800	10.9%



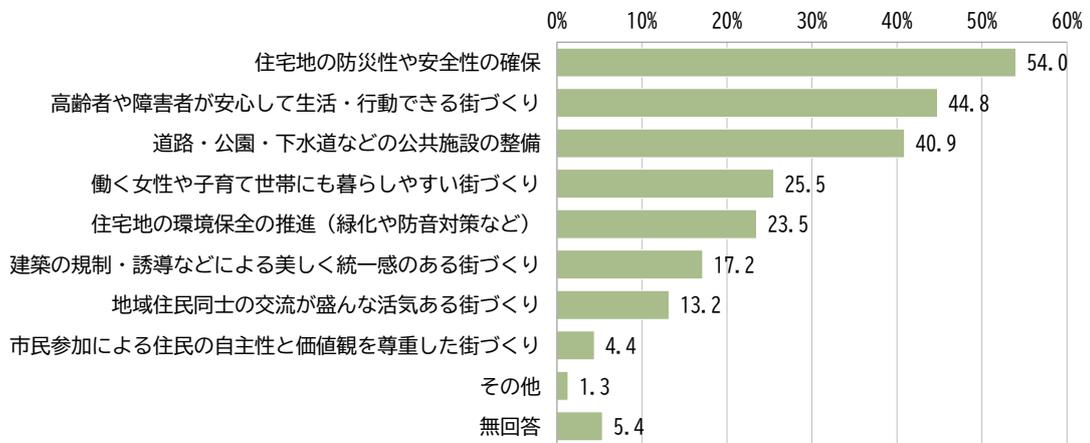
資料：令和5年住宅・土地統計調査

図表 30 構造別住宅の建築時期



資料：令和5年住宅・土地統計調査

図表 31 関心の高い住環境施策



N=1,137

資料：令和6年度住宅に関する意識調査

## 課題2 住まいの防犯性能の向上

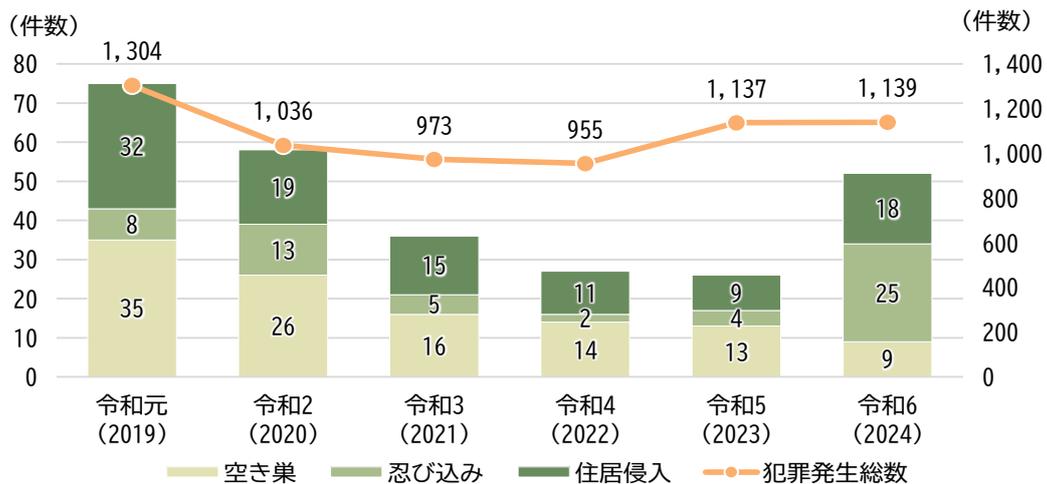
### 現状

- ▶ 令和6年に本市で発生した住宅侵入盗（空き巣・忍び込み）は34件、住居侵入は18件であり、令和5年と比べて約2倍に増加しています。
- ▶ 市民意識では「住宅侵入盗」に対する不安は高い割合を示している一方で、防犯対策として実施されている内容は戸締りの徹底にとどまり、防犯カメラやセンサーライトの設置といった積極的な対策はあまり講じられていない状況です。

### 課題

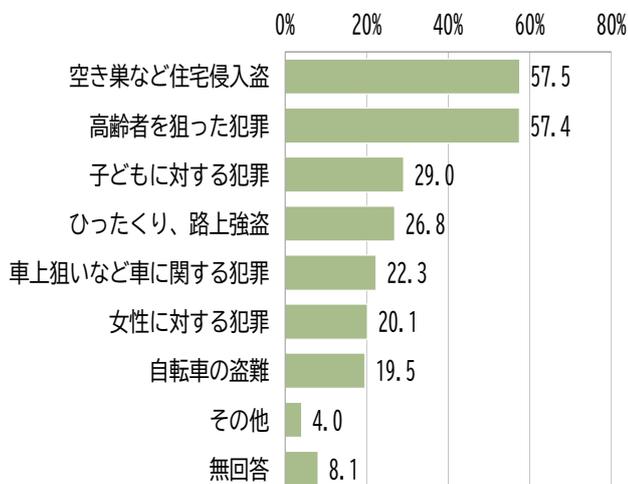
防犯性能を高めるための設備等の設置や改修に対する支援施策の普及促進が必要です。

図表 32 犯罪の発生状況

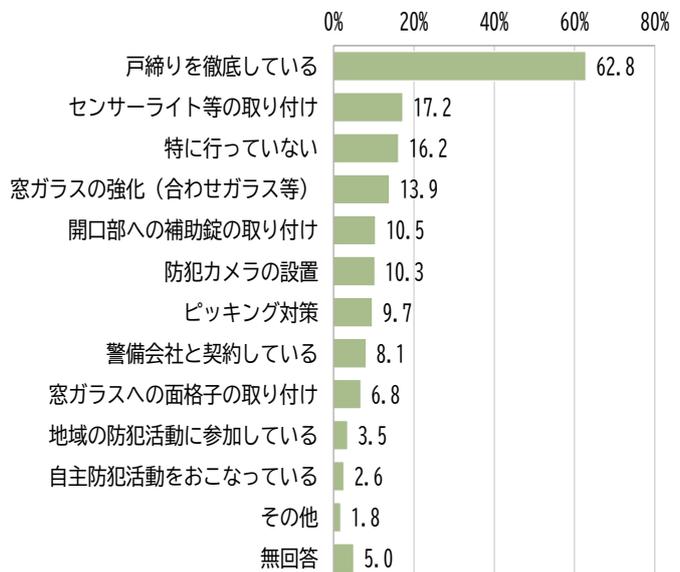


資料：千葉県警察犯罪統計

図表 33 治安に対して不安に思うこと



図表 34 実施している防犯対策



N=1,137

資料：令和6年度住宅に関する意識調査

## 2 維持管理と再生の視点からみた主な課題

### 課題3 マンション管理の適正化と再生の推進

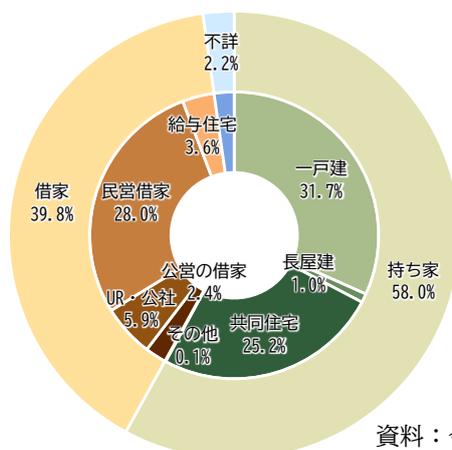
#### 現状

- ▶ 本市の住宅のうちマンションと考えられる持ち家共同住宅は全体の 25.2%となっています。
- ▶ 管理組合へのアンケートによると、築 40 年を経過する高経年マンションが 10 年後には 56%に達すると予測されます。
- ▶ 管理組合や市民の意識としては、将来の建替えや修繕に対して不安を抱いており、費用の一部補助が求められています。

#### 課題

管理不全を未然に防ぐためにも管理計画認定制度を導入するなど、マンション管理の適正化の支援が必要です。また、旧耐震のマンションを中心とした耐震化の促進や管理組合のネットワーク構築による情報提供など、マンション建替えや改修など再生にかかる様々な支援を検討することが必要です。

図表 35 建て方別所有関係



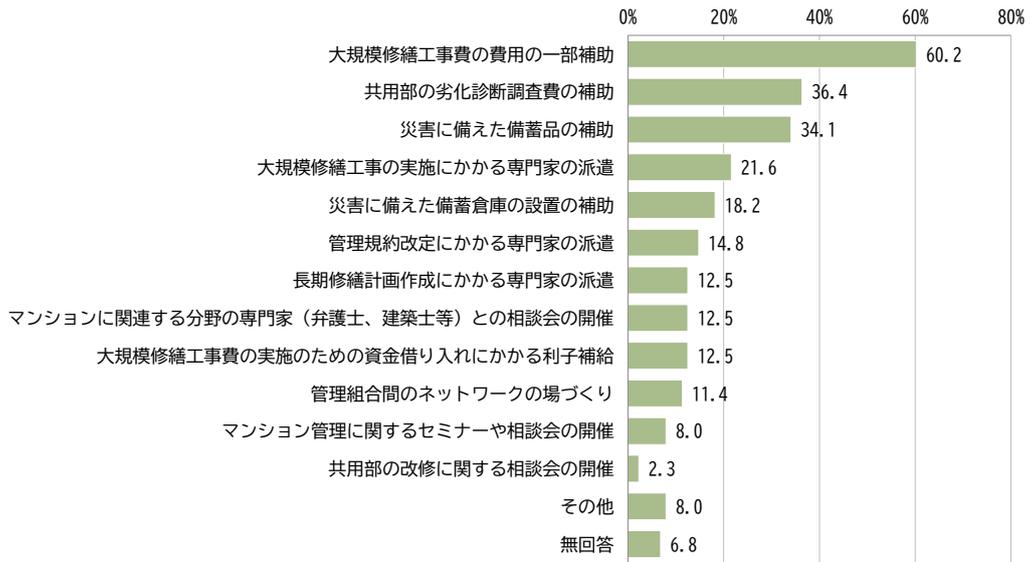
資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

図表 36 分譲マンションの竣工年別構成比

築年数	竣工年	件数	割合
-	総数	88	100.0%
築 40 年以上	昭和 29(1954)年以前	0	0.0%
	昭和 30(1955)年～昭和 39(1964)年	0	0.0%
	昭和 40(1965)年～昭和 49(1974)年	12	13.6%
	昭和 50(1975)年～昭和 59(1984)年	14	15.9%
築 30 年以上	昭和 60(1985)年～平成 6 (1994)年	23	26.1%
築 20 年以上	平成 7 (1995)年～平成 16(2004)年	23	26.1%
築 20 年以下	平成 17(2005)年～平成 26(2014)年	10	11.4%
	平成 27(2015)年～令和元(2019)年	1	1.1%
	令和 2 (2020)年以降	3	3.4%
	無回答	2	2.3%

資料：令和 6 年度分譲マンションの管理に関する実態調査

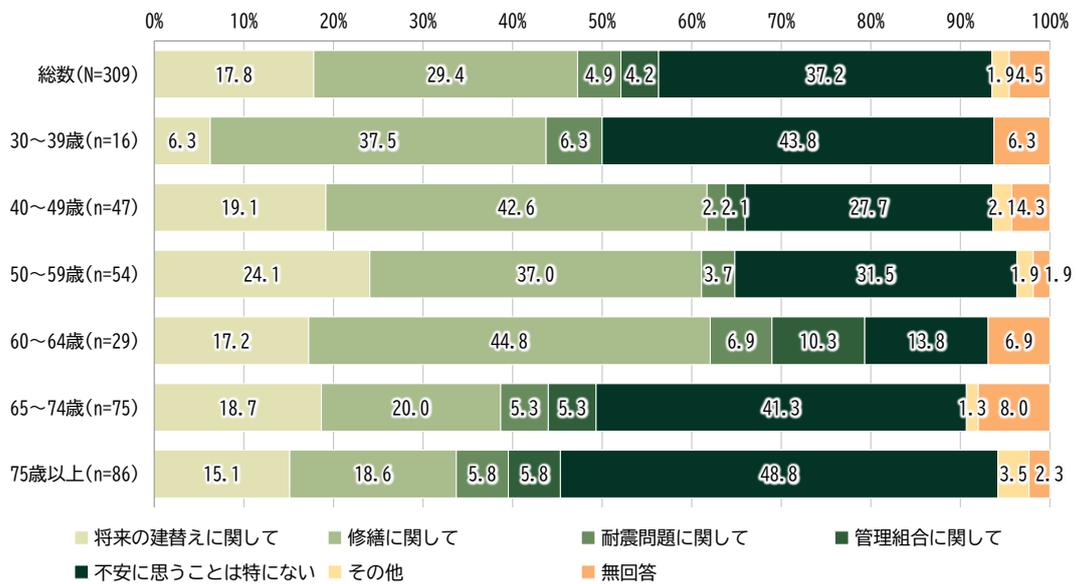
図表 37 管理組合の支援策として行政に期待すること



N=88

資料：令和6年度分譲マンションの管理に関する実態調査

図表 38 世帯主の年齢別の住まいに対する疑問や不安（分譲マンション居住者）



資料：令和6年度住宅に関する意識調査

## 課題4 適切な維持・更新による良質な住宅ストックの形成

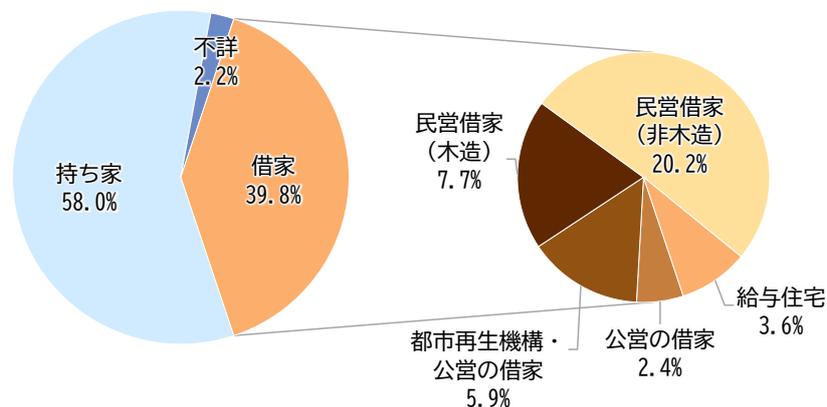
### 現状

- ▶ 本市の住宅ストックのうち、借家は約4割を占めています。そのうち約7割が民間借家となっています。県内で比較しても、本市は借家率が高い状況です。
- ▶ 持ち家に住む世帯を中心に、住宅をリフォームしたいと回答した世帯は3割を占め、このうち、「台所、トイレ、浴室等の設備の改善」をしたいと回答した世帯が64.5%を占めています。

### 課題

持ち家に限らず、民間賃貸住宅においても、バリアフリーや省エネ・脱炭素などに配慮した良質な住宅ストックを形成できるよう、支援のあり方を検討することが必要です。

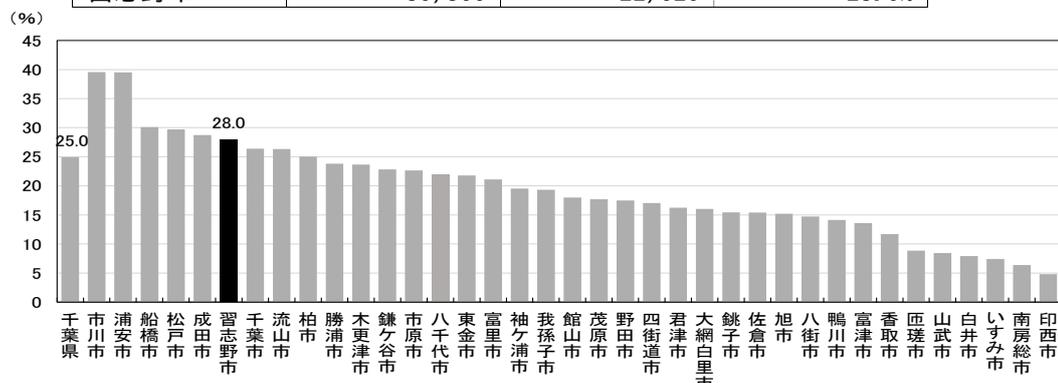
図表 39 所有関係別住宅数



資料：令和5年住宅・土地統計調査

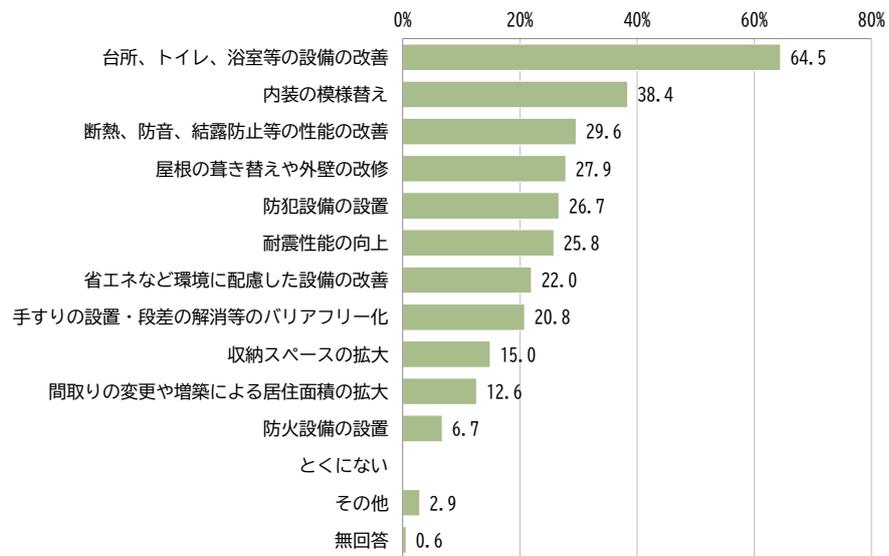
図表 40 千葉県下 民間借家率

	総数	民間借家	
	(戸)	(戸)	(割合)
千葉県	2,782,300	694,200	25.0%
習志野市	80,860	22,620	28.0%



資料：令和5年住宅・土地統計調査

図表 41 リフォームしたいと回答した方のリフォームしたい箇所や内容



n=341

資料：令和6年度住宅に関する意識調査

## 課題5 空家の適切な管理や活用等の促進

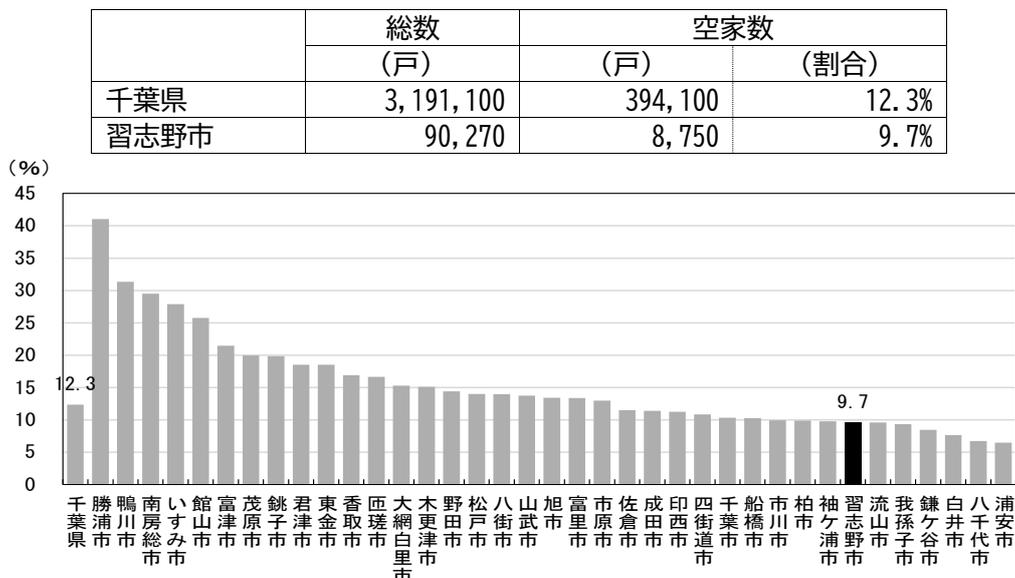
### 現 状

- ▶ 本市の空家率は9.7%と県内でも低い水準にあることに加えて、腐朽・破損のない賃貸用の空家やその他の空家が多く、利用可能な既存ストックが多いという特徴があります。
- ▶ また、中古住宅を購入した持ち家世帯の割合が2割以上と比較的高いことから、既存住宅の市場が一定程度機能している状況です。

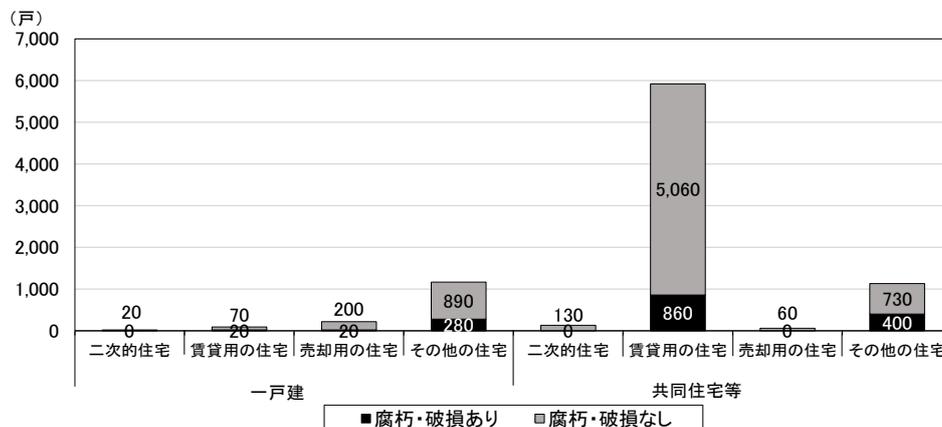
### 課 題

将来、世帯数が減少に転じると空家が急増する可能性があります。空家の発生抑制に努めるとともに、空家等の適正管理、流通・利活用の推進、管理不全空家の解消を図るため、習志野市空家等対策計画に従って計画的な取り組みを行う必要があります。

図表 42 空家率の比較



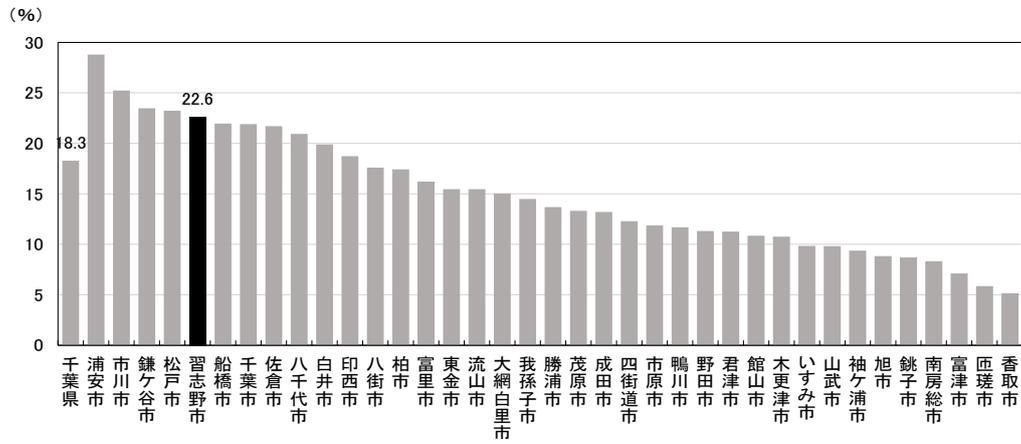
図表 43 腐朽・破損の有無別空家数



資料：令和5年住宅・土地統計調査

図表 44 持ち家として取得した中古住宅の割合

	持ち家総数	持ち家として取得した中古住宅数	
	(戸)	(戸)	(割合)
千葉県	1,799,500	328,900	18.3%
習志野市	46,880	10,610	22.6%



資料：令和5年住宅・土地統計調査

## 課題6 公的賃貸住宅ストックの再生

### 現状

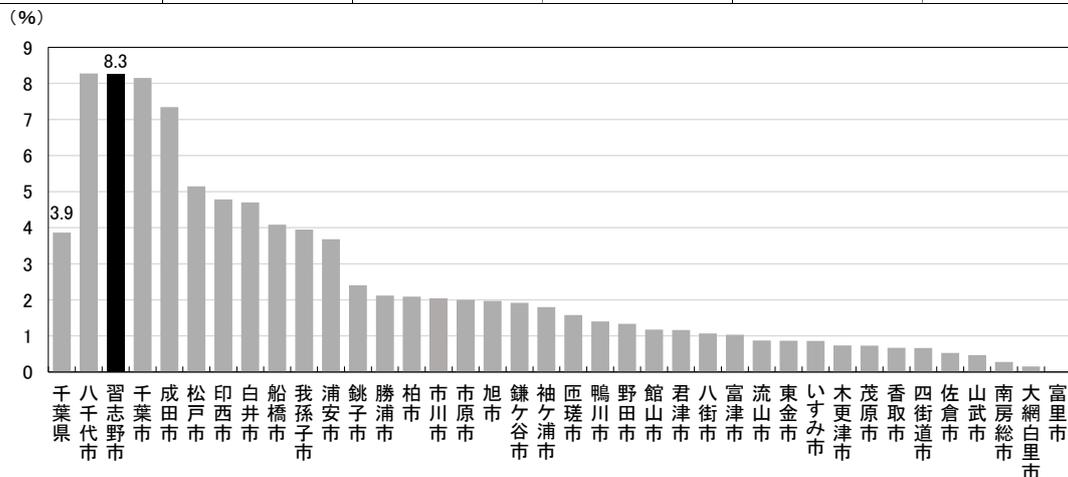
- ▶ 本市の公的住宅ストックは、市営住宅 566 戸、県営住宅 1,112 戸、UR 賃貸住宅 5,430 戸の計 7,108 戸あり、公的住宅に居住する世帯の割合は県内でも上位となっています。
- ▶ 市営住宅のうち、昭和 40 年代以前の建築のものが 316 戸（55.8%）を占め、ほとんどが 20 ㎡～30 ㎡台のストックとなっています。

### 課題

老朽化した狭小住宅の更新をはじめ、市営住宅の今後のあり方を定める必要があります。

図表 45 千葉県下 公的住宅率

	総数	公営の借家		UR・公社の借家	
	(戸)	(戸)	(割合)	(戸)	(割合)
千葉県	2,782,300	33,700	1.2%	73,800	2.7%
習志野市	80,860	1,930	2.4%	4,750	5.9%



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

図表 46 市営住宅の一覧

団地名称	設置年度	種別	構造	間取り	住戸面積	階数	戸数
鷺沼団地	昭和45(1970)		耐火	2DK	38.1㎡	3~4	28
鷺沼台団地	昭和45(1970)	母子家庭向	耐火	2K	36.4㎡	4	24
	昭和46(1971)		耐火	2DK	40.3㎡	4	24
泉団地	昭和35(1960)		耐火	1DK	33.5㎡	3	24
	昭和38(1963)~昭和39(1964)	改良住宅	耐火	1DK	28.3㎡	3	72
	昭和40(1965)~昭和42(1967)		耐火	2K,2DK	32.9㎡~34.0㎡	3	72
東習志野団地	昭和37(1962)	改良住宅	耐火	1DK	28.3㎡	3	48
	昭和38(1963)		耐火	1DK	33.5㎡	3	24
	昭和50(1975)		耐火	3DK	51.1㎡	4	32
香澄団地	昭和55(1980)~昭和56(1981)		耐火	3DK	57.2㎡	5	64
	昭和55(1980)~昭和56(1981)、昭和62(1987)	老人世帯向	耐火	3DK	57.2㎡~57.3㎡	5	14
	昭和55(1980)~昭和56(1981)	身障世帯向	耐火	2LDK,3DK	57.2㎡~57.3㎡	5	10
	昭和62(1987)~昭和63(1988)		耐火	3DK	57.3㎡	5	72
屋敷団地	平成12(2000)~平成14(2002)		耐火	2DK	53.8㎡~57.5㎡	3	35
	平成12(2000)~平成14(2002)		耐火	3DK	65.8㎡	3	23
合計							566

### 3 住環境の視点からみた主な課題

#### 課題7 環境に配慮した住宅や住まい方の普及促進

##### 現状

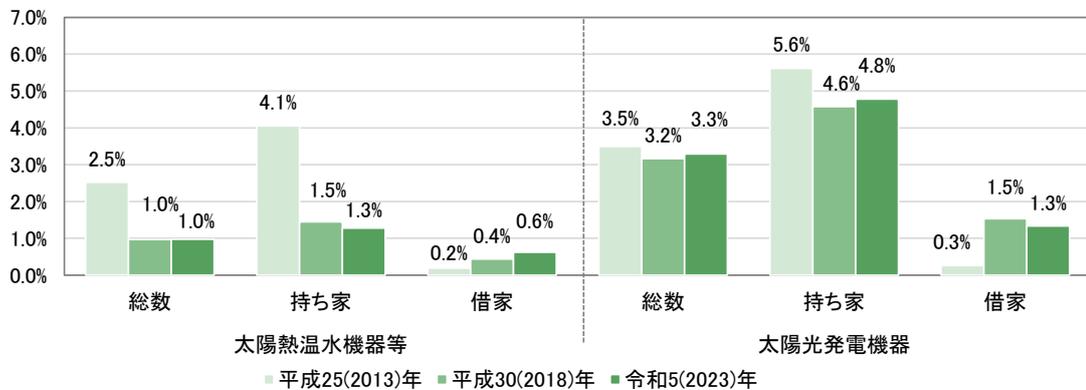
- ▶ 太陽熱や太陽光を利用した再生可能エネルギー機器の設置率は1割未満にとどまっていますが、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅総数は約3割を占め、県内では中位にあります。

##### 課題

カーボンニュートラルへの取り組みは住宅分野にも求められており、再生可能エネルギーの導入促進や住宅の高断熱・高气密化の推進等による住まいの省エネルギー化の促進が必要です。住宅の高断熱・高气密化は、冷暖房効率が高まることから省エネルギー化を図ることができるだけでなく、居住者の健康状況の改善や快適な暮らしにつながることで、また、脱炭素社会の実現にもつながることから、そのような情報提供もあわせて行うことが必要です。

図表 47 再生可能エネルギー設備等の設置状況（太陽熱温水機器等・太陽光発電機器）

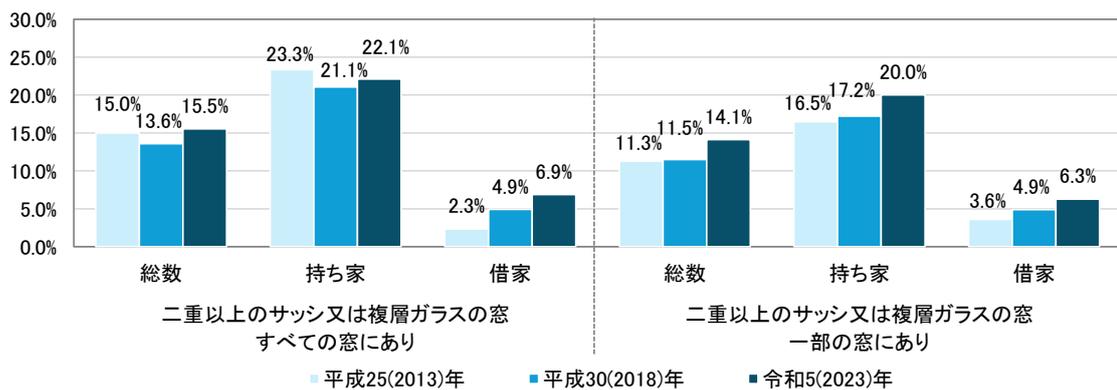
年度	所有の関係	総数 (戸)	太陽熱温水機器等		太陽光発電機器	
			(戸)	(割合)	(戸)	(割合)
平成25 (2013)年	総数	71,010	1,790	2.5%	2,480	3.5%
	持ち家	42,920	1,740	4.1%	2,410	5.6%
	借家	26,640	50	0.2%	70	0.3%
平成30 (2018)年	総数	74,540	720	1.0%	2,360	3.2%
	持ち家	40,670	590	1.5%	1,860	4.6%
	借家	31,920	140	0.4%	490	1.5%
令和5 (2023)年	総数	80,860	790	1.0%	2,660	3.3%
	持ち家	46,880	600	1.3%	2,240	4.8%
	借家	32,180	200	0.6%	430	1.3%



資料：住宅・土地統計調査（平成25年度～令和5年度）

図表 48 省エネルギー設備等の設置状況（二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓）

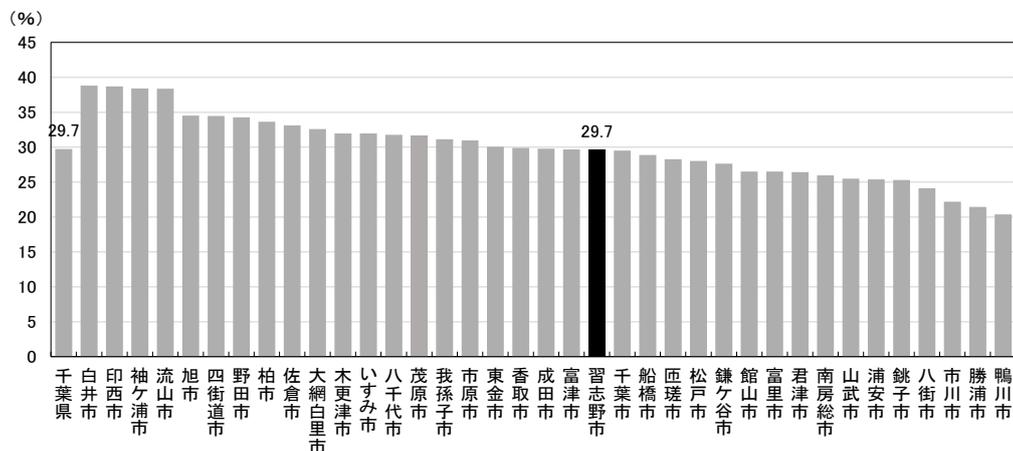
年度	所有の関係	総数 (戸)	二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓			
			すべての窓にあり		一部の窓にあり	
			(戸)	(割合)	(戸)	(割合)
平成 25 (2013)年	総数	71,010	10,650	15.0%	8,030	11.3%
	持ち家	42,920	10,020	23.3%	7,070	16.5%
	借家	26,640	620	2.3%	960	3.6%
平成 30 (2018)年	総数	74,540	10,130	13.6%	8,570	11.5%
	持ち家	40,670	8,570	21.1%	7,010	17.2%
	借家	31,920	1,570	4.9%	1,560	4.9%
令和 5 (2023)年	総数	80,860	12,570	15.5%	11,410	14.1%
	持ち家	46,880	10,360	22.1%	9,390	20.0%
	借家	32,180	2,210	6.9%	2,020	6.3%



資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年度～令和 5 年度）

図表 49 二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅の割合

	総数 (戸)	二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓			
		すべての窓にあり		一部の窓にあり	
		(戸)	(割合)	(戸)	(割合)
千葉県	2,782,300	437,000	15.7%	390,300	14.0%
習志野市	80,860	12,570	15.5%	11,410	14.1%



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

## 課題8 便利で快適な居住環境の形成

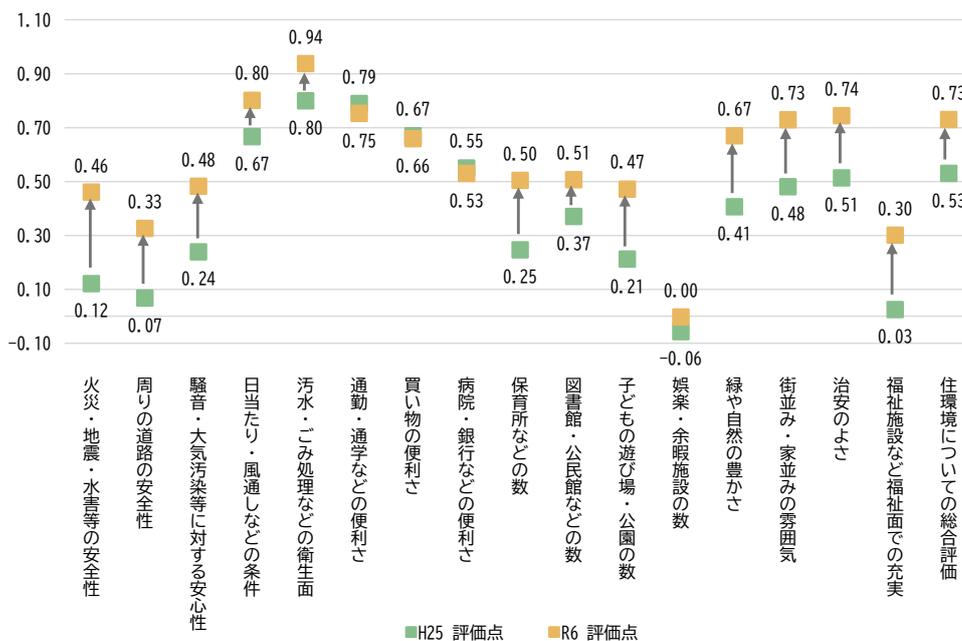
### 現状

- ▶ 令和6年度住宅に関する意識調査では、住まいの周辺環境の満足度のうち、「住環境についての総合評価」は10年前と比較して0.20ポイント高まっています。
- ▶ 項目ごとにみると、「通勤通学などの便利さ」や「買い物の便利さ」、「病院・銀行などの便利さ」の3項目を除くすべての項目で満足度は高まっています。

### 課題

引き続き利便性が高く、快適な居住環境の形成が必要です。

図表 50 住まいの周辺環境における評価点の過年度比較



令和6年度 N=1,137 / 平成24年度 N=1,219

資料：住宅に関する意識調査（令和6年度、平成24年度）

※グラフ内の数値は、加重平均による数量化を行ったもの

下記の計算式のとおり5段階の各評価にそれぞれ点数を与え、評価点を算出している。

$$\text{評価点} = (\text{「非常に満足」の回答者数} \times 2 \text{点} + \text{「やや満足」の回答者数} \times 1 \text{点} + \text{「やや不満」の回答者数} \times -1 \text{点} + \text{「非常に不満」の回答者数} \times -2 \text{点} + \text{「無回答」の回答者数} \times 0 \text{点}) \div \text{回答者数}$$

この算出方法では、各項目の評価点は+2～-2の間に分布し、中間の0点を境に、プラスの値が大きくなるほど満足度が高く、マイナスの値が大きくなるほど不満度が高いと言える。

## 4 居住者の視点からみた主な課題

### 課題9 高齢者が住み続けられる住環境の整備

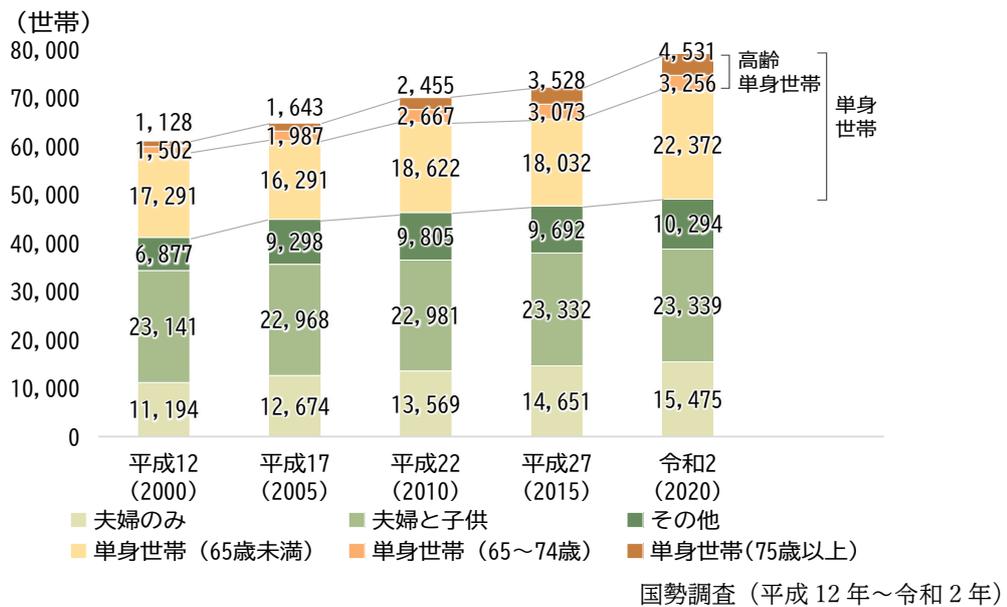
#### 現状

- ▶ 単身世帯は令和2年で全体の約4割を占めています。そのうち65歳以上の高齢単身世帯は20年間で6%増加、全世帯の1割を占めており、今後も増加することが予想されます。
- ▶ 高齢期の住まいとして基本的には在宅を希望する市民が中心となっています。

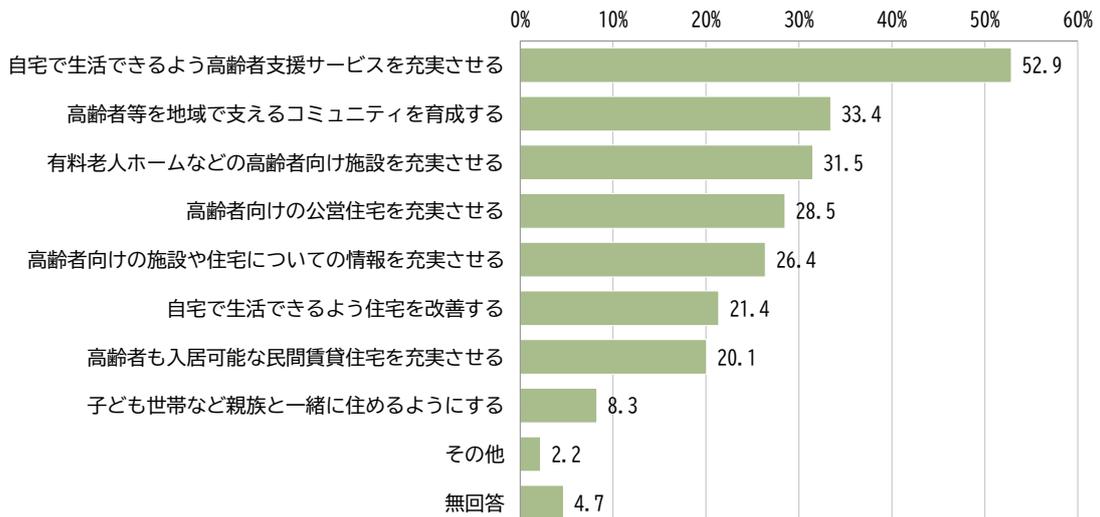
#### 課題

高齢者向けの住まいを充実するとともに、在宅で暮らし続けられるようバリアフリー化を推進し居住の安定を図る必要があります。一方で、高齢者の生活を支援する団体の充実と連携強化、地域コミュニティの役割の強化等を進める必要があります。

図表 51 家族類型別世帯数の推移



図表 52 高齢者の方が安全・安心に暮らすために必要なこと

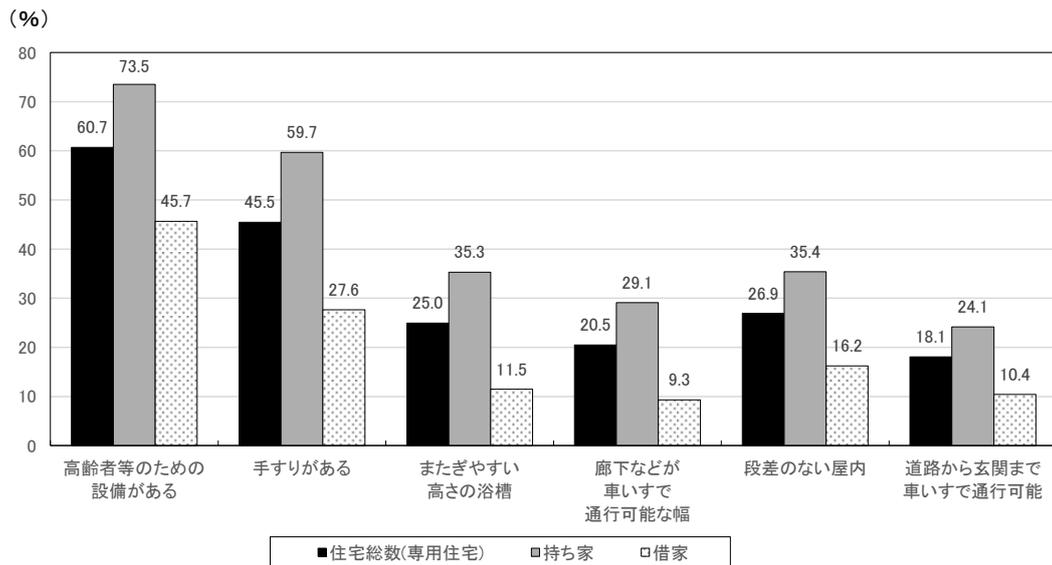


N=1,137

図表 53 所有関係別高齢者等のための設備がある住宅の割合

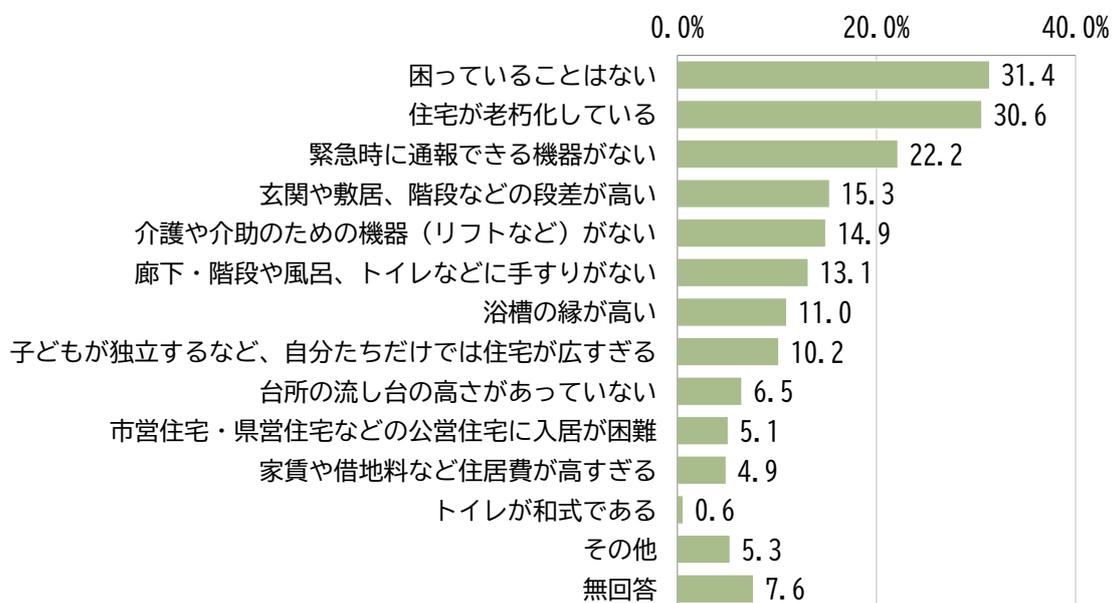
	総数 (戸)	住宅(専用住宅)			
		持ち家		借家	
		(戸)	(割合)	(戸)	(割合)
住宅総数	80,150	46,200	-	32,150	-
高齢者等のための設備がある	48,660	33,980	73.5%	14,680	45.7%
手すりがある	36,450	27,570	59.7%	8,880	27.6%
またぎやすい高さの浴槽	20,000	16,310	35.3%	3,690	11.5%
廊下などが車いすで通行可能な幅	16,430	13,440	29.1%	2,990	9.3%
段差のない屋内	21,570	16,360	35.4%	5,210	16.2%
道路から玄関まで車いすで通行可能	14,480	11,150	24.1%	3,340	10.4%

※総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は一致しない



資料：令和5年住宅・土地統計調査

図表 54 住まいの困りごと(65歳以上のみ回答)



n=510

資料：令和6年度住宅に関する意識調査

## 課題 10 子育て世帯が適切に住まいを選択できる住環境・住宅市場の整備

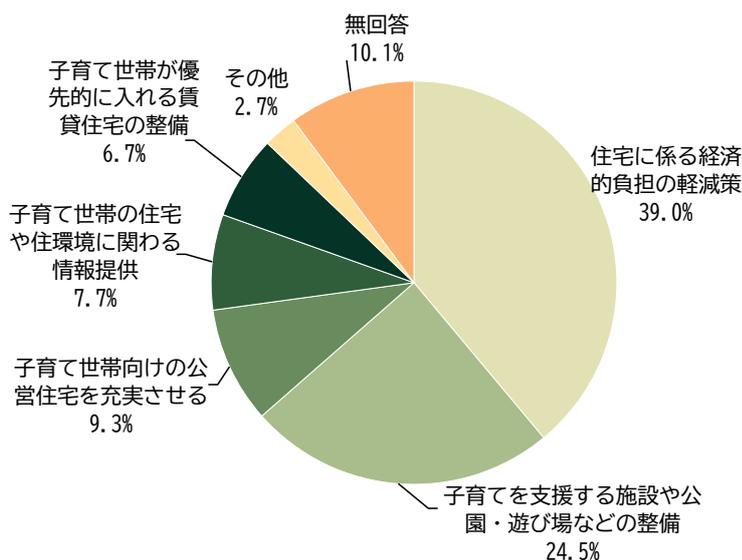
### 現状

- ▶ 18歳以下の子を持つ世帯（以下子育て世帯という。）が安心して居住できる住環境を整備するための必要な施策としては「住宅に係る経済的負担の軽減策」が最も多く、近年住宅価格をはじめ物価が高騰するなか住居費の負担感が非常に大きくなっている状況が見られます。
- ▶ また、親世帯との同居や近居を希望する割合は20代から40代でそれぞれ約4割を占めています。
- ▶ 一方で、若い世帯は転居意向が相対的に高い傾向もみられます。

### 課題

市内に適切な住宅が確保できないことで転出してしまわないように、子育て世帯に対する支援等の施策を講じることが必要です。また、市外からの移住・定住の活性化を図るとともに、市内に住宅を取得し居住（転入を含む）する若い世帯が、親世代と近居（同居含む）する場合の住宅取得費やリフォーム費、引越等に対する支援施策等を講じることが必要です。

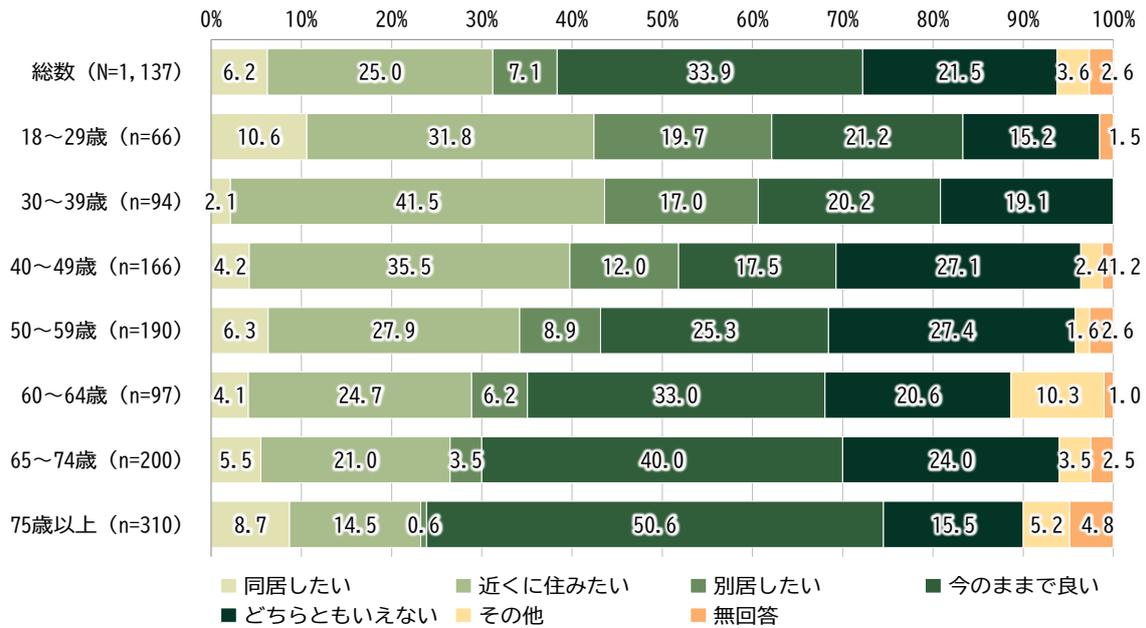
図表 55 子育て世帯の住環境整備に重要と思うこと



N=1,137

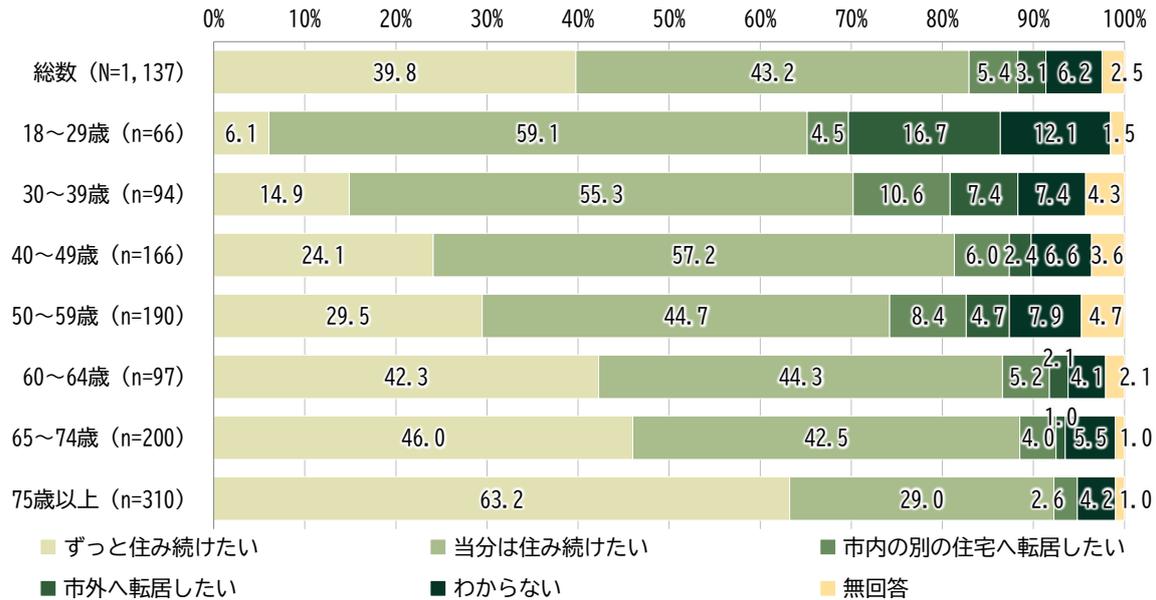
資料：令和6年度住宅に関する意識調査

図表 56 世帯主年齢別 将来希望する親世帯や子世帯との住まい方



資料：令和6年度住宅に関する意識調査

図表 57 定住または転居の意向



資料：令和6年度住宅に関する意識調査

## 課題 11 多様な主体と連携した誰もが住み続けられるような住環境と支援体制の整備

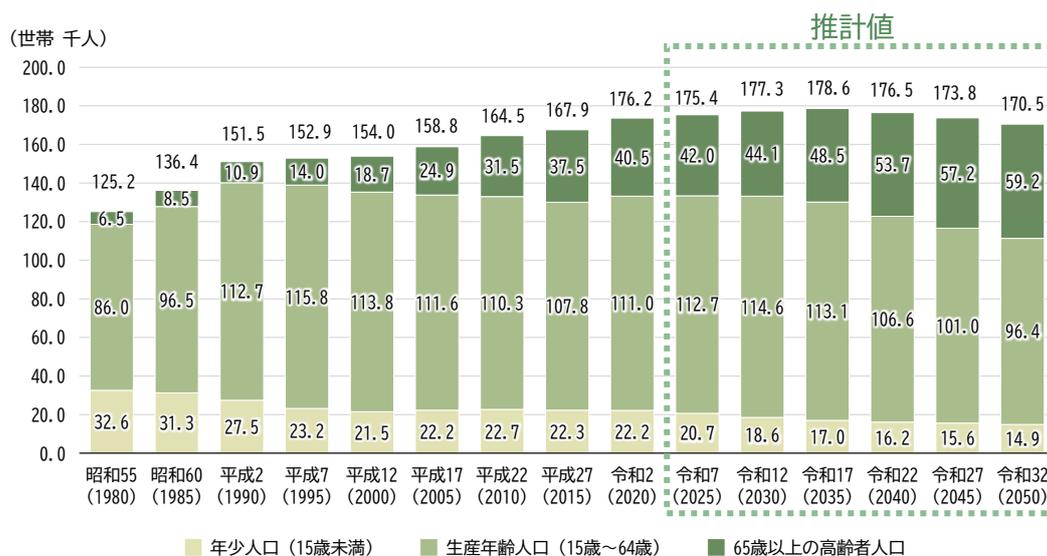
### 現 状

- ▶ 本市はこれまで人口が増加してきましたが、将来的には緩やかに減少に転ずると見込まれています。
- ▶ 住宅確保要配慮者の世帯数は今後減少していくと予測されています。世帯類型別にみると全体的には縮小傾向を示していますが、高齢単身世帯については今後 20 年間で約 1 割の増加が見込まれています。
- ▶ 住宅確保要配慮者への対応は、市営住宅をはじめとする公営住宅だけでは十分ではありません。セーフティネット住宅として登録されている賃貸住宅もそれほど多くない状況です。
- ▶ 住宅・土地統計調査によると、市内には一定の質を有する低家賃の民間賃貸住宅ストックは相当数立地（下表の黄緑色の部分）しています。しかし、賃貸住宅情報サイトをみると、一定の質を有する低家賃の賃貸住宅の流通量はわずかで、しかも多くが 50 m<sup>2</sup>未満小規模な住戸となっています。

### 課 題

千葉県、UR 都市再生機構、民間賃貸住宅事業者、居住支援団体など多様な主体と連携し、ハード・ソフト両面で重層的な住宅セーフティネットを構築する必要があります。将来的に市営住宅は、これまでの長寿命化計画に加え民間住宅の借り上げや、福祉部門と連携した居住環境の整備を検討する必要があります。

図表 58 人口推移



資料：国勢調査、令和7年以降は習志野市人口推計結果（令和7年3月）

図表 59 住宅確保要配慮者の世帯数将来推計



資料：国土交通省国土技術政策総合研究所

Ⅱ. 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（市区版）一般市版

図表 60 住宅専有面積と住宅扶助費別住宅ストック数（推計）

住宅扶助費	専有面積	専有面積									総数	構成比
		18㎡未満	18~25㎡	25~30㎡	30~40㎡	40~50㎡	50~57㎡	57~66.5㎡	66.5~76㎡	76㎡以上		
単身	4.6万円以下	1,580	615	439	341	341	39	52	34	317	3,758	16.8%
2人	~5.5万円	1,279	497	355	482	482	65	88	60	261	3,567	16.0%
3~5人	~5.98万円	780	304	217	305	305	42	57	44	131	2,184	9.8%
6人	~6.4万円	765	297	212	281	281	82	111	57	114	2,199	9.9%
7人以上	~7.18万円	1,202	467	334	533	533	141	192	94	166	3,662	16.4%
対象外	7.18万円超	556	216	155	1,319	1,319	843	1,144	583	805	6,940	31.1%
総数		6,162	2,396	1,712	3,260	3,260	1,211	1,644	872	1,794	22,310	100.0%
構成比		27.6%	10.7%	7.7%	14.6%	14.6%	5.4%	7.4%	3.9%	8.0%	100.0%	-

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※専有面積、住宅扶助費の境界値を元に按分し、四捨五入により整数表記をしているため、内訳と総数とが一致しないことがある。

（例）2人世帯の最低居住面積水準（30㎡）以上で、住宅扶助費（5.5万円）以下の賃貸住宅ストック数は計2,560戸

（例）5人世帯の最低居住面積水準（57㎡）以上で、住宅扶助費（5.98万円）以下の賃貸住宅の住宅ストック数は計1,043戸



# 第4章 住宅政策の基本方針・基本目標

## 1 住宅政策の基本方針

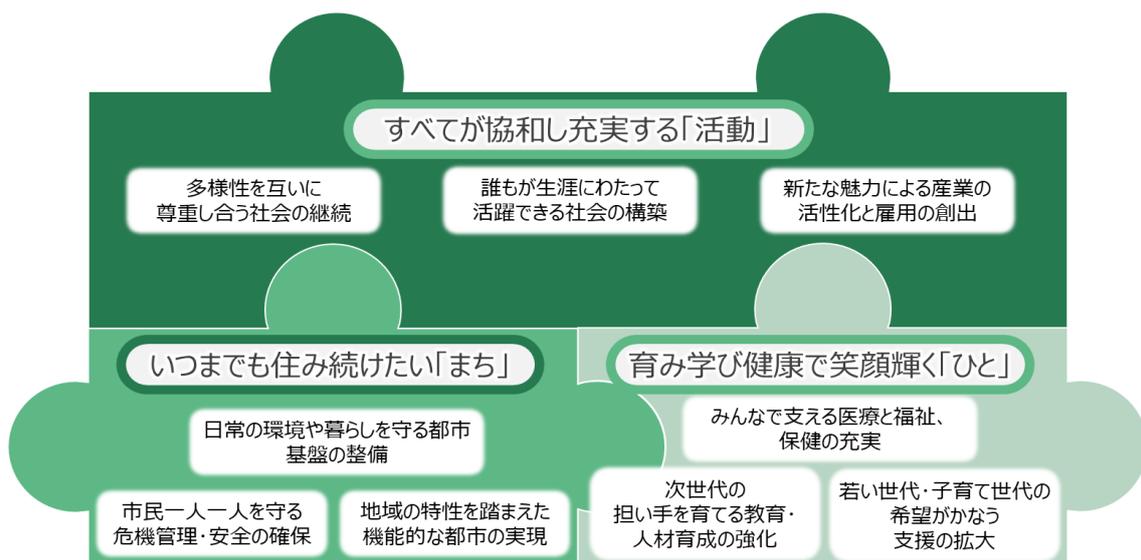
令和 8（2026）年度から令和 23（2041）年度を計画期間とする「習志野市基本構想」では、将来都市像を「多彩で豊かな交流が広がるまち 習志野」としており、将来都市像を実現するための要素として以下の 3 つのピースを掲げています。

- いつまでも住み続けたい「まち」
- 育み学び健康で笑顔輝く「ひと」
- すべてが協和し充実する「活動」

このうち、「いつまでも住み続けたいまち」は、すべての市民が便利で充実した暮らしができるまちを目指し、暮らしにゆとりと豊かさをもたらすため、「都市基盤の整備」「危機管理・安全の確保」「地域特性を踏まえた機能的な都市の実現」を図ることとしています。

本計画では、習志野市基本構想の将来都市像および将来都市像を実現するための 3 つのピースに則り、住宅政策の基本方針を「いつまでも住み続けたい安心して快適な住まい・まち-習志野-」とし、誰もが住みやすく、住み続けられる住まいづくり・まちづくりを目指します。

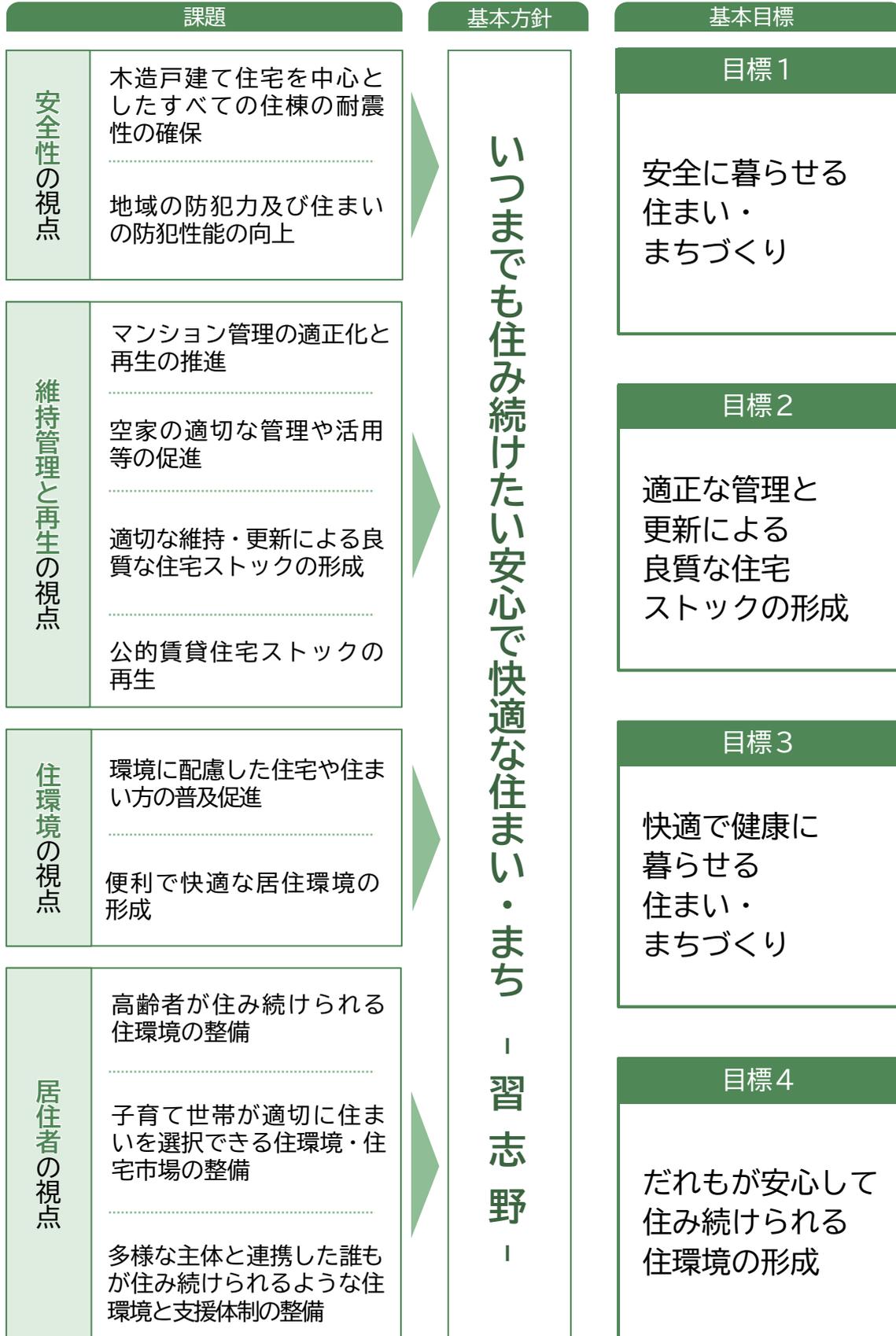
図 習志野市が目指す将来像と住宅政策の基本方針



住宅政策の  
基本方針

いつまでも住み続けたい安心して快適な住まい・まち  
— 習志野 —

## 2 基本目標



習志野市が抱える住宅及び住環境に関わる課題を解決し、基本方針を実現するため、以下の4つを基本目標として住まいづくり・まちづくりに取り組みます。

### 基本目標 1

## 安全に暮らせる住まい・まちづくり

- 住宅の耐震化など震災・減災対策を充実するとともに、コミュニティの活性化を図るなど地域防災力を高めます。
- 市民が犯罪に巻き込まれないまちづくりとともに、地域の防犯対策等を促進します。

### 施策の方向

- 1) 住まいの耐震性の確保
- 2) 災害時の地域力づくりの促進
- 3) 住まいと地域の防犯対策の促進

### 基本目標 2

## 適正な管理と更新による良質な住宅ストックの形成

- 高経年マンションの適正管理や更新を支援します。
- 民間賃貸住宅ストックを含め、適正な管理と更新により良質な住宅ストックの形成を目指します。
- 空家の発生抑制に努めるとともに、空家の適正な管理・活用をすすめます。
- 既存市営住宅の改修や、民間施設等の借り上げ導入の検討も踏まえた再生方策を検討します。

### 施策の方向

- 4) マンションの適切な維持管理及び更新の支援
- 5) 民間住宅の適切な維持管理と活用・更新等の促進
- 6) 市営住宅等の適切な管理運営と今後の在り方についての検討

### 基本目標3

## 快適で健康に暮らせる住まい・まちづくり

- 高断熱・高气密化や再生可能エネルギーの導入等により環境や健康に配慮した住宅の整備を促進します。
- 市民主体のまちづくりによる地域の良好な住環境や景観の形成を図ります。

### 施策の方向

- 7) 環境に配慮した住宅整備の推進
- 8) 市民主体のまちづくりの促進
- 9) 住宅都市としての快適な住環境やまち並みの形成

### 基本目標4

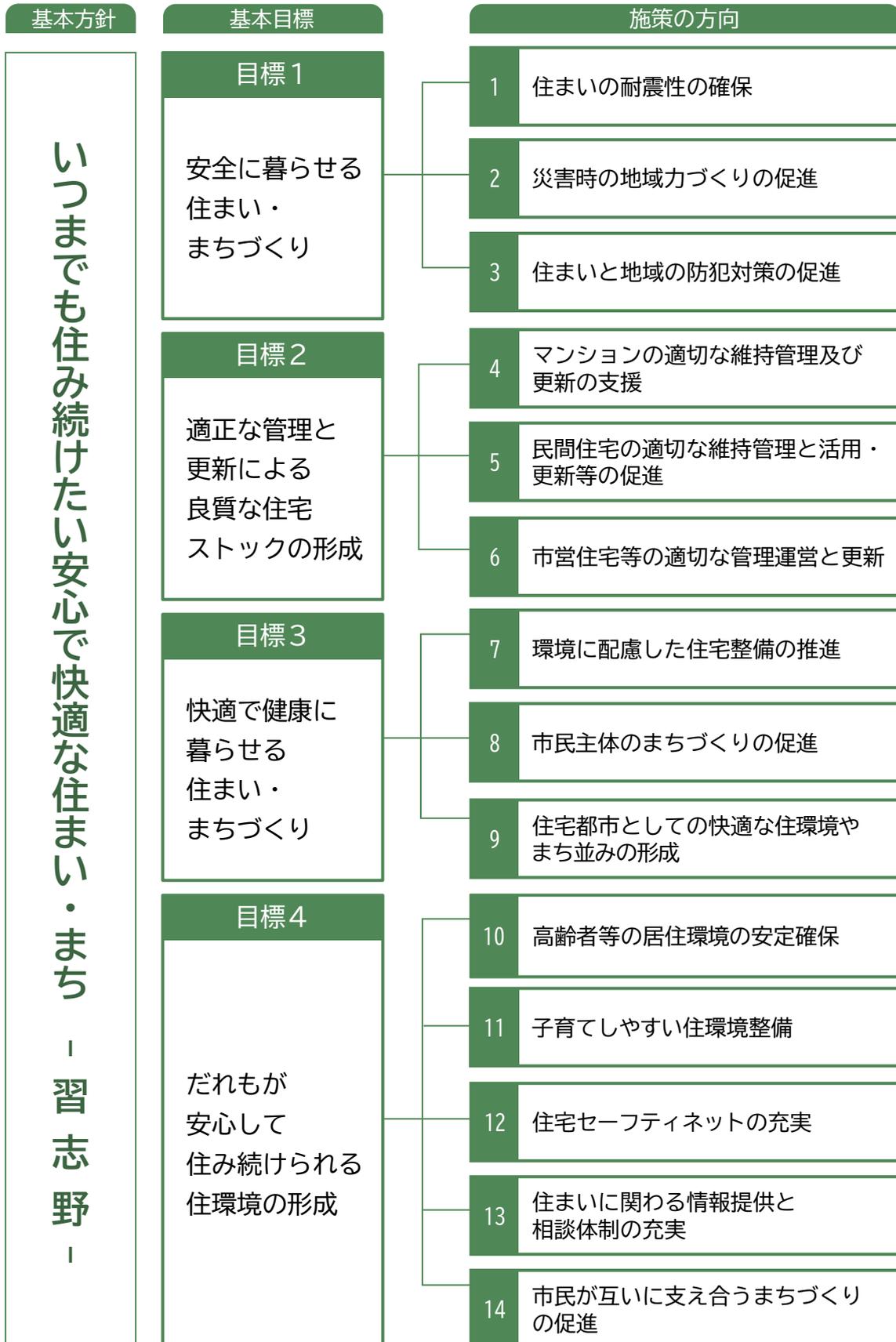
## だれもが安心して住み続けられる住環境の形成

- すべての市民がライフステージや多様なニーズに応じて、適切な住まいを確保できるように支援します。
- 高齢者・障がいのある人のいる世帯等をはじめ、住宅確保に配慮が必要な方の居住の安定を確保します。
- 子育てしやすい住まい・住環境づくりをすすめます。
- 住まいに関わる情報提供と相談体制を充実します。
- コミュニティ活動の活性化や充実を図ります。

### 施策の方向

- 10) 高齢者等の居住環境の安定確保
- 11) 子育てしやすい住環境整備
- 12) 住宅セーフティネットの充実
- 13) 住まいに関わる情報提供と相談体制の充実
- 14) 市民が互いに支え合うまちづくりの促進

### 3 施策体系



# 第5章 住宅・住環境に関わる施策

## 基本目標 1 安全に暮らせる住まい・まちづくり

### (1) 住まいの耐震性の確保

市民が安全で快適に暮らしていくためには、住宅の耐震性能や耐久性能等の確保が重要です。

そのため、生活を支える重要な基盤である住宅の耐震化を推進するとともに、市民のニーズに合った良質な住宅が確保できるよう、また、その住宅がライフステージに合った更新が行えるよう、住宅の質の向上に関わる制度等を普及します。

#### 主な施策

- ◆ 木造住宅耐震化促進事業
- ◆ 習志野市マンション耐震診断費補助事業の検討
  - 耐震改修促進計画
  - 住宅性能確保のための制度普及

重点1-(1)-1

重点1-(1)-2

#### 重点施策

対応する主な施策：重点1-(1)-1 重点1-(1)-2

#### <課題>

- 近年では、平成23年3月に東日本大震災、平成28年4月に熊本地震、令和6年1月に能登半島地震が発生し、ますます住宅の耐震性確保の重要性が増しています。今後いつ千葉県を襲うかわからない地震に備え、住宅ストックの更なる耐震性の向上に向けて、各種制度の利用促進及び制度内容の充実等が必要です。
- 平成12年5月の建築基準法改正により新耐震基準の弱点を強化した「新・新耐震基準」が制定され、住宅の耐震性は一層向上しました。熊本地震や能登半島地震では旧耐震基準による建築物に加え、新耐震基準のうち平成12年以前に建築されたものについても倒壊等の被害が見られたことから、平成12年以前の木造住宅においても耐震化を促進していくことが必要です。
- 本市の分譲マンションの約2割は旧耐震基準で建設されています。共同住宅は市内の住宅の約60%を占めているため、木造住宅や戸建住宅の耐震化に加えて、共同住宅の耐震化に向けた取組が必要です。
- また、昭和40年代後半から平成前期に建設された住宅が、建替えやリフォームの時期をむかえることから、市民が適正な方法で耐震性を確保していく事が重要です。

<取組>

- 木造住宅の耐震診断・改修費用助成の利用のため、わかりやすい情報提供、PRに努め、市民の耐震に対する意識向上を図り、耐震化への取組を強化します。
- 本市の耐震化支援については、平成12年5月以前に建築又は着工された木造住宅についても対象住宅としてこれまで制度を実施してきました。今後も既存事業を活用するとともに、分譲マンションをはじめとする住宅全般の耐震化支援を進めていくことにより住宅ストックの耐震性を確保します。

## (2) 災害時の地域力づくりの促進

災害時に早急に住宅を確保できる仕組みづくりの一方で、市民が災害時に備えて自主的に避難できる体制づくりや、災害時に自ら避難することが困難な高齢者や障がいのある人等の避難行動要支援者の避難行動を支援できる環境づくりが重要です。

そのため、災害時の避難路の安全性を確保するとともに、市民が地域で支えあい、災害に対応できる支援策の普及により、地域コミュニティ形成を促進し、災害時における地域力づくりを進めます。

主な施策

- 災害時の早急な住宅確保の仕組みづくりの検討
- 自主防災組織事業助成金・自主防災組織の拡充
- 避難行動要支援者支援事業
- 被災者生活再建支援事業
- 危険コンクリートブロック塀等安全対策費補助事業

## (3) 住まいと地域の防犯対策の促進

住まいや地域の防犯性を高めるために、住まいの防犯性向上に係る情報提供や周知啓発をすすめるとともに、地域の自主防犯活動団体への支援、防犯カメラや防犯灯の設置により防犯体制を強化や緊急通報体制等を整備するなど、地域防犯力の向上を促進します。

主な施策

- 安全で安心なまちづくり基本計画等に基づく施策の実施
- 自主防犯活動団体への防犯物品の貸与
- 防犯カメラ設置費補助事業
- 緊急通報体制等整備事業
- 千葉県防犯優良マンション・アパート認定制度の普及促進

## 基本目標 2 適正な管理と更新による良質な住宅ストックの形成

### (4) マンションの適切な維持管理及び更新の支援

分譲マンションは市内に 206 棟立地しており、計画期間内に過半数が築 40 年を超える高経年マンションとなる見込みです。区分所有者も高齢化していくことが見込まれ、分譲マンションの適正な維持管理や再生が重要です。

そのため、マンション管理計画認定制度を導入し、その普及に努めるとともに、特に高経年のマンションに対する建替え等の再生に係る各種支援の検討や管理組合を対象としたセミナーやマンション管理士派遣による相談支援を行います。

#### 主な施策

- ◆ マンション管理適正化推進計画の推進
- ◆ マンション管理計画認定制度の導入及び推進
- マンション管理セミナーの実施
- マンション管理士派遣事業

重点 2-(4)-1

重点 2-(4)-2

#### 重点施策

対応する主な施策：重点 2-(4)-1 重点 2-(4)-2

#### <課題>

- 本市においては、今後 10 年間で築 40 年以上となる、いわゆる高経年マンションが全体の 55.6%に達する見込みです。こうした建物の老朽化と居住者の高齢化は「二つの老い」と呼ばれ、管理組合の担い手不足により維持管理が困難となるマンションの増加が懸念されます。マンションが管理不全に陥った場合には、周辺環境への悪影響を及ぼす可能性も否定できず、地域全体の安全性や住環境の質に深刻な影響を及ぼしかねない課題です。そのため、管理機能が失われる前の段階から、マンションの管理組合等に対し、適正な管理を促進していくことが必要です。

#### <取組>

- 習志野市マンション管理適正化推進計画の着実な推進を図ります。(第 7 章 参照)
- マンション管理計画認定制度の運用を推進します。

## (5) 民間住宅の適切な維持管理と活用・更新等の促進

---

一戸建て住宅や民間賃貸住宅などの民間の住宅ストックにおいては、適切な維持管理と活用・更新等が重要です。

単身の高齢者が暮らす一戸建て持ち家をはじめ、相続や入院等をきっかけに空家が増加することが想定され、習志野市空家等対策計画に基づき、空家化の予防、適切な管理や利活用、管理不全空家等に対する対策などを推進します。

また、民間住宅のストックの質の向上を図るため、耐震改修をはじめとする住宅性能を向上する改修への支援を充実します。

### 主な施策

- 習志野市空家等対策計画の推進
- 管理不全住宅の居住者等支援
- リフォーム相談等の促進・情報提供

## (6) 市営住宅等の適切な管理運営と更新

---

市営住宅 566 戸の維持管理にあたっては、「習志野市営住宅等長寿命化計画（平成 31 年 3 月）」で維持管理や計画修繕等が位置づけられていますが、令和 10 年度までの計画期間となっていることから、今後の市営住宅等の適切な管理運営と更新のあり方について検討し、計画の見直しを行います。

### 主な施策

- 習志野市営住宅等長寿命化計画の見直しによる適正な維持管理、再生等の推進
- 市営住宅の改修と再生手法の検討、および借上げ等の検討
- 市営住宅の適切な管理運営
- 福祉部門との連携強化

## 基本目標 3 快適で健康に暮らせる住まい・まちづくり

### (7) 環境に配慮した住宅整備の推進

環境に配慮した住まい方について、市民意識の向上を図り、環境に対する負荷を最小限に抑えた脱炭素社会の実現が重要になっています。

そのため、環境に配慮した住宅用設備等の導入の支援やリフォーム等を促進します。

#### 主な施策

- 習志野市住宅用設備等脱炭素化促進事業補助金
- 国の補助制度等による省エネ住宅の新築や既存住宅の省エネルギーの促進

### (8) 市民主体のまちづくりの促進

より良い暮らしの実現は、市民の意識の向上と市民自らまちづくりに参加することが重要です。

そのため、地域の特性に応じた良好な住環境形成を市民自ら行うことができる仕組みの普及やまちづくりに対する意識啓発に資する取り組みを促進します。

#### 主な施策

- 地区計画制度の活用促進
- 地域集会所施設整備補助事業
- 習志野市土地区画整理事業補助事業
- 公園・児童遊園の清掃等の委託事業
- まちづくり出前講座の実施
- 都市計画提案制度

### (9) 住宅都市としての快適な住環境やまち並みの形成

快適で利便性の高い住宅都市の形成に向けて、都市基盤等の整備を促進するとともに、ユニバーサルデザインやバリアフリー化を誘導し、一方で行政サービスの手続き等のDX化を進めるなど、様々な世代や世帯構成に対応した住みよいまちづくりを進めます。

#### 主な施策

- 立地適正化計画の推進
- コミュニティバス事業
- 住宅市街地総合整備事業
- 駅、公共施設、道路等公共空間のバリアフリー化の推進

## 基本目標 4 だれもが安心して住み続けられる住環境の形成

### (10) 高齢者等の居住環境の安定確保

今後も増加が予想される高齢者や障がいのある人が安心して地域の中で住み続けることができる住環境づくりが重要です。

そのため、高齢者や障がいのある人の多様な住まいを確保するとともに、居住を支える制度の普及やサービス等を提供する担い手との協働・連携を図ります。

#### 主な施策

##### ◆ 居住サポート住宅認定事業

重点3,4-(12)-5

- ケアハウスの供給体制の維持
- 養護老人ホームの供給体制の維持
- サービス付き高齢者向け住宅の確保
- 軽度の要介護者（低所得者）に対する住まいの確保
- 共同生活援助（グループホーム）の確保

### (11) 子育てしやすい住環境整備

子育て世帯の市外転出を抑制するためには、子育てしやすい環境づくりにより、18歳から39歳までの子育て世代の定住が重要です。

そのため、引き続きハード・ソフトの両面から一体的に子育てしやすい住環境整備を推進するとともに、子育て世帯の転入や定住を促進する環境整備や支援の充実に取り組みます。

#### 主な施策

##### ◆ 親元近居住宅取得促進助成事業

重点4-(11)-1

##### ◆ 移住定住促進に関する支援策の検討

重点4-(11)-2

##### ◆ 子育て支援に関する情報提供の拡充

重点4-(11)-3

##### ◆ 習志野市空家等対策計画の推進

重点4-(11)-4

- ファミリー・サポート・センター事業
- 家庭支援事業
- 就学前教育・保育施設の運営
- 地域子育て支援拠点施設の運営
- 放課後健全育成事業や放課後子供教室事業

## 重点施策

対応する主な施策：重点4-(11)-1 重点4-(11)-2 重点4-(11)-3 重点4-(11)-4

### <課題>

- 近い将来に迎えると予想される人口減少を抑制するためには子育て世帯の定住等により、こどもの数を増やしていくことが重要です。
- 子育て世帯が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、道路、公園、公共交通機関、公共建築物等における段差の解消や、地域による子育て・子育て支援を推進し、地域全体でこどもや子育て家庭を見守る体制づくりが必要です。
- ライフスタイルの多様化を背景に、二地域居住や都心からの移住ニーズが拡大しているなかで、本市の持つ都心部への優れた交通アクセスは居住地としての魅力となります。今後、子育て世帯が安心して定住するためには、交通便利性に加えて子育てしやすい環境をハード、ソフトの両面から整えることが必要です。

### <取組>

- 家族が支え合いながら子育てできるよう、子育て世帯による親世帯近隣での住宅取得を支援します。
- 習志野市空家等対策計画の推進により、空家の適切な維持管理を図るとともに、その有効活用を進めます。あわせて、民間賃貸住宅や市営住宅への子育て世帯や若年層の入居を支援するなど、転入・定住の促進につながる施策について検討を行います。
- 習志野市親元近居住宅取得促進助成金制度の改訂により、15歳以下の子を持つ世帯への転入促進、転出抑制を目指します。
- 国土交通省が公表する「子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン（改訂版）」や子育て世帯への住宅支援事業等、国や県が行う支援事業の情報提供を図るとともに、こども部局と住宅部局の連携による情報提供や相談体制の充実を図り、子育て世帯の住宅支援を推進します。

## (12) 住宅セーフティネットの充実

高齢者、障がいのある人、子育て世帯など、住宅確保に特に配慮を要する世帯の安定した居住の確保が重要です。

そのため、関係部署や機関と連携し、公営住宅に加えて民間賃貸住宅への円滑な入居を支援することにより、住宅セーフティネットを充実します。

主な施策	◆ 市営住宅の適正管理	重点 4-(12)-1
	◆ 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の入居支援の検討	重点 4-(12)-2
	◆ 多様な主体と連携したセーフティネット体制の充実	重点 4-(12)-3
	◆ セーフティネット住宅の登録促進	重点 4-(12)-4
	◆ 居住サポート住宅認定事業	重点 4-(12)-5

### 重点施策

対応する主な施策： 重点 4-(12)-1 重点 4-(12)-2 重点 4-(12)-3 重点 4-(12)-4 重点 4-(12)-5

#### <課題>

- 今後、高齢者を中心に単身世帯の増加や持ち家率の低下が進行することが見込まれる中で、高齢者や低所得者などの住宅確保要配慮者について、賃貸住宅への円滑な入居を求めるニーズは一層高まると考えられます。こうした状況を踏まえ、平成 29 年 10 月の住宅セーフティネット法改正により、入居を拒まない住宅の登録制度が創設され、住宅確保要配慮者に対して支援を行う法人を「住宅確保要配慮者居住支援法人（以下、居住支援法人）」として都道府県が指定できる仕組みが開始されました。

さらに、令和 7 年 10 月からは、入居後の生活支援を福祉サービスと連携して提供する「居住サポート住宅」の認定制度が新たに導入され、住宅セーフティネットの取組が拡充されました。このような社会的動向を踏まえ、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方を活用し、全ての世帯が安心して希望する住宅に居住できるよう、住宅セーフティネットの仕組みづくりと支援の強化を図ることが必要です。

#### <取組>

##### 市営住宅の適正管理と民間活用等による更新の検討

- 市営住宅 566 戸の維持管理にあたっては、「習志野市営住宅等長寿命化計画」で位置づけていますが、令和 10 年で計画期間を終えることから、今後も市営住宅を計画的に更新、再整備等を行えるよう、将来の人口動向や住宅需要の変化を見据えて計画を見直します。また、「公共施設再生計画」の方

向性に沿って、長期的な視点に立った市営住宅の維持管理の状況、あるいは、経済的困窮者の動向に応じ、民間賃貸住宅の借上げ等、効果的・効率的な方法を検討します。

- 入居者間の公平性を保つため、市営住宅使用料及び駐車場使用料の適正な収納管理と、債権確保に必要な措置を着実に実行します。
- 市内には約7,000戸の公的賃貸住宅があることや、民間住宅におけるセーフティネットの役割の強化など、社会情勢が変化していることから、市営住宅も含めた総合的な住宅セーフティネットを構築していきます。

#### 民間賃貸住宅のセーフティネットの仕組みづくり

- 居住サポート住宅認定制度の円滑な運用のため、住宅部局と福祉部局の適切な役割分担と連携を行い、同住宅の認定を促進します。また、居住サポート住宅を含む新たな居住支援制度や情報について事業者や支援者等への周知、情報提供を図ります。
- 不動産事業者や空家・空き住戸の所有者に対してセーフティネット住宅の説明・周知を行い、登録促進を図ります。
- 住宅確保要配慮者に対し物件を紹介する不動産事業者との協力体制を整えるとともに、保証人を確保できない賃借人を対象に民間の家賃債務保証制度による入居支援を図るとともに、不動産事業者や家主等に対し、残置物処理等に関するモデル契約条項などの情報提供を図るなど普及促進に努め、入居しやすい環境づくりを進めます。
- また、高齢者のみの世帯の入居後の安心居住を支えるため、「高齢者見守りネットワーク事業」の活用など、福祉施策との連携を強化し、重層的なセーフティネットの構築を図ります。
- 住宅困窮世帯などに良質な住宅を供給するため、既存ストックのリフォーム等に対する国の民間住宅セーフティネットへの支援制度等を周知するとともに、住宅セーフティネットを支援する民間事業者との連携を図り、低廉で質の高い民間賃貸住宅の供給を促進します。

### (13) 住まいに関わる情報提供と相談体制の充実

---

市民が自らのニーズを把握し、それに沿った住まい方の選択を行うためには、住まい手である市民自らが住まいを考えるとともに、情報提供や相談などの支援体制の充実を図ることが重要です。

そのため、関係部署や機関と連携し、住まいに関する様々な情報提供及び地域生活相談体制を充実させるとともに、住宅関連事業者等との連携を強化します。

#### 主な施策

- 住宅相談事業
- 地域相談支援体制（地域移行支援事業、地域定着支援事業）の実施
- 住宅入居等支援事業（居住サポート事業）
- 住宅修繕あっせん制度の実施

### (14) 市民が互いに支え合うまちづくりの促進

---

誰もが住み慣れた地域に住み続けられるようにするためには、地域に暮らす様々な人々がお互いに支え合うような地域コミュニティづくりが重要です。

そのため、町会・自治会等といった自治組織や民生員、社会福祉協議会、NPO 法人など地域に根差した多様な組織と連携し、コミュニティ活動の活性化や各種取組みの支援を充実します。

#### 主な施策

- まちづくり会議活動費補助事業
- 環境美化活動奨励事業
- ごみゼロ運動の実施
- 地区連合町会運営費補助事業
- 習志野市高齢者見守り事業者ネットワークの推進

## 第6章 成果指標

総合目標及び4つの基本目標ごとに、以下の成果指標を設定し、施策の効果を測っていきます。

### [総合目標]

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	担当課
市民の住環境についての意識	「住環境についての総合評価」で「非常に満足」「やや満足」と回答した割合 (住宅に関する意識調査)	79.2% (令和6年)	現状値以上 (令和17年)	住宅課

### [基本目標1：安全に暮らせる住まい・まちづくり]

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	担当課
耐震化率	習志野市耐震改修促進計画	94.4% (令和3年度)	現状値以上 (令和17年)	建築指導課

### [基本目標2：適正な管理と更新による良質な住宅ストックの形成]

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	担当課
管理計画の認定を取得した管理組合の件数	管理計画認定制度により認定を取得した管理組合の数 (市)	0件 (令和7年)	12件 (令和17年)	住宅課

### [基本目標3：快適で健康に暮らせる住まい・まちづくり]

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	担当課
住宅用省エネルギー設備等導入に係る補助金交付件数	各年度の決算値	100件	120件	環境政策課

### [基本目標4：だれもが安心して住み続けられる住環境の形成]

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	担当課
保育所等における待機児童数	各年度4月1日現在における数値	5人 (令和7年度)	0人 (令和17年)	こども保育課
居住サポート住宅の認定数	制度開始が令和7年10月	0件	10件	住宅課

## 第7章 マンション管理適正化推進計画

当市内のマンションは、令和6年12月時点で206件（管理組合数）です。令和6年度に実施したアンケート調査によると、築40年を超えているマンションが29.5%であり、今後10年間で築40年以上となるいわゆる高経年マンションは55.6%に達すると見込まれます。

このような状況を踏まえ、良質なマンションストックの形成に向けて、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」に基づき、習志野市マンション管理適正化推進計画を策定します。将来にわたりマンションに安心して暮らし続けられるよう、本計画に基づき、管理不全の予防や適正な管理を推進します。

### (1) 習志野市におけるマンションの管理の適正化に関する目標

本市では、マンション管理実態調査等を通して、マンションの管理状況や管理計画等の把握に努め、マンションの管理等に関する支援施策を実施するとともに、関係団体等との連携により管理の適正化に資する情報提供や、助言・指導等を実施することでマンションの管理の適正化を促進します。

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
適切な長期修繕計画が定められている管理組合の割合	30年以上の長期修繕計画が策定されており、計画期間内に2回以上の大規模修繕工事が含まれている分譲マンションの割合（管理組合アンケート）	82.3% (令和6年)	現状値以上 (令和17年)
管理計画の認定を取得した管理組合の件数	管理計画認定制度により認定を取得した管理組合の数（市）	0件 (令和7年)	12件 (令和17年)

### マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

市内のマンションの管理状況を把握し、管理の適正化の推進や支援方策等の検討に生かすため、定期的に分譲マンション実態調査を行います。

### 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

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）に基づき、申請のあったマンション管理計画を審査し認定します。また、必要に応じて、管理組合等に対する助言、指導及び勧告を行います。

## 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（習志野市マンション管理適正化指針）に関する事項

法第3条の2第2項第4号に基づく習志野市マンション管理適正化指針を、国のマンション管理適正化指針を踏まえ、以下のとおりとします。また、法第5条の4の規定に基づき管理計画を認定する際の基準を示します。

### 習志野市マンション管理適正化指針

#### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、習志野市における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

## 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

### (2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。

管理規約または使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正または排除を求める法的措置をとることが重要である。

### (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが望ましい。

#### (4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要である。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

#### (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるように配慮することが望ましい。

なお、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進めることが必要である。

#### (6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で町会・自治会等に参加するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と町会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と町会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、町会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を町会・自治会等が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

また、複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

**3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項**

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する必要がある。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等に関する理解を深める必要がある。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが重要である。

**4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項**

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識し

たうえて、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である。

なお、管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

また、管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じることが必要である。

#### **【別紙1】習志野市マンション管理適正化指針（法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準）**

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

##### **A 管理組合の運営**

- ①管理者等が定められていること。
- ②監事が選任されていること。
- ③集会在年1回以上開催されていること。

##### **B 管理規約**

- ④管理規約が作成されていること。
- ⑤マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。
- ⑥マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること。

##### **C 管理組合の経理**

- ⑦管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
- ⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
- ⑨直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。

#### D 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ⑩長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること。
- ⑪長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること。
- ⑫長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
- ⑬長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
- ⑭長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
- ⑮長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

#### E その他

- ⑯管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。

### 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

マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、市ホームページや広報紙等による情報提供のほか、一般社団法人千葉県マンション管理士会や公益財団法人マンション管理センターと連携してセミナー開催やマンション管理士等の派遣、相談会や相談窓口の設置を行うなど、マンション管理の適正化に関する意識啓発や知識の普及を図ります。

加えて、マンションの管理計画の認定制度の啓発及び知識の普及を進めます。

## 計画期間

計画の期間は、住生活基本計画の計画期間と同様、令和 8(2026)年度から令和 17(2035)年度までの 10 年間とします。

なお、国・千葉県の住宅施策の動向や関連計画等との整合を図るため、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

## その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画の認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、法第 91 条に基づくマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益財団法人マンション管理センターによる事前確認を経るものとします。

管理計画の認定は 5 年ごとの更新制とし、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中は適正な管理が求められるとともに、管理計画変更時には再度認定申請が必要となります。

## 第8章 計画の推進に向けて

### (1) 習志野市の役割

習志野市において多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するためには、関連分野と連携・協力することが重要です。そのため、全庁的な取り組みを進めるとともに、関連部局と施策内容等の調整を行うなど連携を強化し、必要に応じた対応を協議しながら、着実な実施を目指します。

市民に対しては、施策の推進のため、「広報習志野」やホームページ等を活用して本計画の周知を図り、計画の実現に向けた協力を呼びかけていきます。また、住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、市民の意見を住宅施策の効果的な推進に反映し、市民ニーズや社会経済情勢の変化に応じて柔軟な施策検討を行います。さらに、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを行うにあたり、地域における市民活動の重要性が高まっていることから、市民団体等とのパートナーシップを築きながら支援を進めていきます。

また、行政が実施する施策の推進には、事業者等の協力は必要不可欠であるため、健全な市場の形成による住宅施策の推進に向けて、住宅の供給や流通に関連する民間事業者・団体に対して、本計画の周知や住宅施策に関する情報提供を行い、積極的に連携を図っていきます。

### (2) 市民の役割

自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとし、次世代に継承していくには、市民一人ひとりの理解と市民自らが住まいづくりに参画することが必要です。このことから、本計画に対する理解のもと、市民自らが地域社会を構成する一員として、住み良い住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが求められます。

### (3) 事業者等の役割

住宅関連の事業者や NPO 法人等は、住宅供給やサービス提供の担い手として、健全な住宅市場の形成やより良い住まいづくり・まちづくりに取り組んでいくとともに、住宅セーフティネットの構築や居住サポート住宅の供給等においても行政等と連携する等、事業者や NPO 法人としての社会的責任を果たしていくことが重要です。このため、公正な取引等に基づく住み良い住宅の供給や良好な住環境の形成を推進していくことが求められています。

また、耐震性能の向上やバリアフリー化、環境に配慮した住宅整備やリフォームなどの分野においては、近年、重要性が増しており、新たな施工方法の確立や技術革新の進展により、より大きな社会的責任を担うこととなります。このため、技術の向上に努めるとともに効果的かつ透明性のある施工を行うことにより、社会的要請に応えていくことが求められます。

#### (4) 計画推進に向けた進行管理

本計画で掲げた目標を実現するためには、様々な施策・事業等を着実に推進していく必要があります。そのためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要です。

本計画の進行管理にあたっては、計画施行から5年経過時に社会情勢の変遷度合いや、上位計画の一部改正等を踏まえ、統計数値による現状把握や成果指標等の数値検証を行い、各施策・事業の評価・検証を適宜行うことにより、必要な見直しの検討を行います。

# 施策体系一覽

課題		基本方針	基本目標	成果指標		
<b>安全性の視点</b> 木造戸建て住宅を中心としたすべての住棟の耐震性の確保 地域の防犯力及び住まいの防犯性能の向上  <b>維持管理と再生の視点</b> マンション管理の適正化と再生の推進 空家の適切な管理や活用等の促進 適切な維持・更新による良質な住宅ストックの形成 公的賃貸住宅ストックの再生  <b>住環境の視点</b> 環境に配慮した住宅や住まい方の普及促進 便利で快適な居住環境の形成  <b>居住者の視点</b> 高齢者が住み続けられる住環境の整備 子育て世帯が適切に住まいを選択できる住環境・住宅市場の整備 多様な主体と連携した誰もが住み続けられるような住環境と支援体制の整備	いつまでも住み続けたい安心で快適な住まい・まち — 習志野 —	基本目標 1	安全に暮らせる住まい・まちづくり	指標名称	現状値	目標値
		耐震化率	94.4% (R3年度)	現状値以上 (R17年)		
		基本目標 2	適正な管理と更新による良質な住宅ストックの形成	指標名称	現状値	目標値
		管理計画の認定を取得した管理組合の件数	0件 (R7年)	12件 (R17年)		
基本目標 3	快適で健康に暮らせる住まい・まちづくり	指標名称	現状値	目標値		
住宅用省エネルギー設備等導入に係る補助金交付件数	100件	120件				
基本目標 4	だれもが安心して住み続けられる住環境の形成	指標名称	現状値	目標値		
保育所等における待機児童数	5人 (R7年度)	0人 (R17年)				
居住サポート住宅の認定数	0件	10件				

【総合目標】「市民の住環境についての意識」 現状値「79.2% (R6年)」 → 目標値「現状値以上」

施策の方向		主な取組み	
◆重点施策			
1	住まいの耐震性の確保	◆木造住宅耐震化促進事業 ◆習志野市マンション耐震診断費補助事業の検討	○耐震改修促進計画 ○住宅性能確保のための制度普及
2	災害時の地域力づくりの促進	○災害時の早急な住宅確保の仕組みづくりの検討 ○自主防災組織事業助成金・自主防災組織の拡充	○避難行動要支援者支援事業 ○被災者生活再建支援事業 ○危険コンクリートブロック塀等安全対策費補助事業
3	住まいと地域の防犯対策の促進	○安全で安心なまちづくり基本計画等に基づく施策の実施 ○自主防犯活動団体への貸与	○防犯カメラ設置費補助事業 ○緊急通報体制等整備事業 ○千葉県防犯優良マンション・アパート認定制度の普及促進
4	マンションの適切な維持管理及び更新の支援	◆マンション管理適正化推進計画の推進 ◆マンション管理計画認定制度の導入及び推進	○マンション管理セミナーの実施 ○マンション管理士派遣事業
5	民間住宅の適切な維持管理と活用・更新等の促進	○習志野市空家等対策計画の推進 ○管理不全住宅の居住者等支援 ○リフォーム相談等の促進・情報提供	
6	市営住宅等の適切な管理運営と更新	○習志野市営住宅等長寿命化計画の見直しによる適正な維持管理、再生等の推進 ○市営住宅の適切な管理運営	○市営住宅の改修と再生手法の検討、および借上げ等の検討 ○福祉部門との連携強化
7	環境に配慮した住宅整備の推進	○習志野市住宅用設備等脱炭素化促進事業補助金	○国の補助制度等による省エネ住宅の新築や既存住宅の省エネルギーフォームの促進
8	市民主体のまちづくりの促進	○地区計画制度の活用促進 ○地域集会所施設整備補助事業 ○習志野市土地区画整理事業補助事業	○公園・児童遊園の清掃等の委託事業 ○まちづくり出前講座の実施 ○都市計画提案制度
9	住宅都市としての快適な住環境やまち並みの形成	○立地適正化計画の推進 ○コミュニティバス事業 ○住宅市街地総合整備事業	○駅、公共施設、道路等公共空間のバリアフリー化の推進
10	高齢者等の居住環境の安定確保	◆居住サポート住宅認定事業 ○ケアハウスの供給体制の維持 ○養護老人ホームの供給体制の維持	○サービス付き高齢者向け住宅の確保 ○軽度の要介護者（低所得者）に対する住まいの確保 ○共同生活援助（グループホーム）の確保
11	子育てしやすい住環境整備	◆親元近居住宅取得促進助成事業 ◆移住定住促進に関する支援策の検討 ◆子育て支援に関する情報提供の拡充 ◆習志野市空家等対策計画の推進	○ファミリー・サポート・センター事業 ○家庭支援事業 ○教育・保育施設の環境整備 ○地域における子育て家庭の拠点の整備 ○放課後児童会や放課後子供教室事業
12	住宅セーフティネットの充実	◆市営住宅の適正管理 ◆民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の入居支援の検討	◆多様な主体と連携したセーフティネット体制の充実 ◆セーフティネット住宅の登録促進 ◆居住サポート住宅認定事業
13	住まいに関わる情報提供と相談体制の充実	○住宅相談事業 ○地域相談支援体制（地域移行支援事業、地域定着支援事業）の実施	○住宅入居等支援事業（居住サポート事業） ○住宅修繕あっせん制度の実施
14	市民が互いに支え合うまちづくりの促進	○まちづくり会議活動費補助事業 ○環境美化活動奨励事業 ○ごみゼロ運動の実施	○地区連合町会運営費補助事業 ○習志野市高齢者見守り事業者ネットワークの推進

# 資料編

## 用語解説

### 【あ行】

#### 空家等対策計画

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等に関する対策を総合的に推進するための計画。

#### NPO

「Non-Profit Organization」又は「Not-for-Profit Organization」の略称で、様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称。このうち、特定非営利活動促進法に基づき法人格(注)を取得した法人を、「特定非営利活動法人(NPO 法人)」という。

### 【か行】

#### カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。

#### 管理不全空家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第13条に規定される、空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等をいう。

#### 旧耐震基準

昭和25年から施行され、昭和56年5月31日までに建築確認を行った建物に適用された、建築物の構造安全性に関する基準。

#### 居住サポート住宅

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(以下、住宅セーフティネット法)」の改正により創設された、日常の安否確認や福祉サービスへのつなぎ等を行う住宅。

#### 居住サポート住宅認定制度

居住サポート住宅を運営する場合に必要な居住安定援助計画について、市区町村長等が認定する制度。住宅セーフティネット法の改正により、令和7年10月から開始。

#### 居住支援団体

居住支援を行う団体全般を指し、居住支援法人以外にも、NPO 法人、社会福祉法人、地域のボランティアなどが含まれる。

#### 居住支援法人

住宅セーフティネット法第40条に基づき、都道府県知事の指定を受けた法人。高齢者・低所得者・障がいのある人など住宅確保要配慮者への入居支援を行う。

#### グリーンインフラ

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組のこと。

#### ケアハウス

軽費老人ホームの一種で、低額な料金で食事や洗濯などの生活支援サービスを提供す

ることにより、高齢者が安心して生活できる環境を整えた施設。

#### 高経年マンション

建設後相当の期間が経過したマンションをいう。平成30年度マンション総合調査によると、築40年程度を経過すると、外壁等の剥落や給排水管の老朽化による漏水等が増える傾向にある。

#### 公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給し、又はその関与のもとで供給される賃貸住宅。公営住宅のほか、UR賃貸住宅、市や県の公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅などがある。

#### 国勢調査

5年毎に総務省が行う、我が国の人口・世帯の実態を明らかにすることを目的として行われる最も重要な統計調査。日本国内に住むすべての人・世帯を対象として行われる。

#### コミュニティバス

公共交通が空白または不便な住宅地区などで、高齢者や体の不自由な方にも安全で利用しやすく、地域住民の多様なニーズにきめ細やかに対応するため、市町村等が主体的に運行するバス。

### 【さ行】

#### サービス付き高齢者向け住宅

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第3章に規定される、住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、安否確認や生活相談サービスを

提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅。

#### 市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに定める区域区分のうち、市街化を抑制すべき区域として定める区域。

#### 住宅確保要配慮者

「住宅セーフティネット法」及び「同法施行規則」において定められている、低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、18歳未満の子どもを療育している家庭、外国人など、住宅の確保に特に配慮を必要とする者。地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができる。

#### 住宅ストック

ある時点で国内に存在するすべての住宅の総数。新築・中古、使用中・空家を問わず、建物として存在している住宅すべてが含まれる。

#### 住宅セーフティネット

自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

#### 住宅・土地統計調査

5年毎に総務省が行う、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する状況並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態調査。

### 新耐震基準

昭和 56 年 6 月の建築基準法改正で規定された、建築物の構造安全性に関する基準。

### 新・新耐震基準

2000 年 6 月 1 日以降に新耐震基準をさらに厳しく改正した耐震基準で、2000 年基準という。建物全体の耐震性を向上させることを目的に「地盤に応じた基礎設計」「基礎と柱の接合部に金具の取り付け」「耐力壁のバランスと配置」が強化されている。

### セーフティネット住宅

「住宅セーフティネット法」に基づき、民間賃貸住宅の空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、賃貸人が都道府県、政令市及び中核市に登録した住宅のこと。

## 【た行】

### 脱炭素社会

二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出量について、排出削減と吸収源確保の取組みにより、実質的にゼロ（温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること）を達成した社会。

### 地域防災力

住民一人ひとりの「自助」、住民同士の助け合いである「共助」、行政による「公助」が適切に連携・協働することで確保される、地域における総合的な防災の体制及びその能力。

### 千葉県防犯優良マンション・アパート認定制度

外部からの侵入をしにくくするための設備（照明・オートロック・防犯カメラの設置等）について審査基準を設け、一定の審査基準をクリアしたマンション・アパートを「防犯優良マンション・アパート」として認定する制度。

### 長期修繕計画

分譲マンションにおいて、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。計画期間、推定修繕工事項目、推定修繕工事費、収支計画等を含み、これらに基づき修繕積立金を設定する。

### 長寿命化計画

平成 25 年 11 月の「インフラ長寿命化基本計画」に基づき策定された、国が管理する道路、橋梁、トンネル、水道などあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に進めるための中長期的な取組の方向性を示す計画。

### 脱炭素社会

二酸化炭素やメタンといった温室効果ガスの排出量を、実質ゼロにする社会。2050 年までに、「温室効果ガス排出を全体としてゼロとする、すなわち 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」としており、中期目標として、「2030 年度に 13 年度比で 46%減」という目標も掲げている。

### DX

Digital Transformation の略。データやデジタル技術を活用したビジネスモデル等の変革。

## 【な行】

二重サッシ

すでに設置されている窓の内側に、新しい窓を設置する構造。二重窓や内窓と呼ばれることもあり、防音効果や防犯対策に繋がる。

## 【は行】

バリアフリー

高齢者や障がいのある人など社会生活をしていくうえで障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。

避難行動要支援者

災害が発生し、又は災害が発生するおそれがある場合に自ら避難することが困難な高齢者や障がいのある人など、特に支援が必要な方。

複層ガラスの窓

1つのサッシ枠に窓ガラスが2枚重なっている構造で、2枚のガラスと空気層を挟むことで熱が伝わりにくくなり、単板ガラスより高い断熱効果を得られる窓。

## 【ま行】

マンション管理計画認定制度

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第3章に規定される、修繕や管理について、国の定める基準を満たしていることを地方公共団体が認定する制度。

マンション管理適正化推進計画

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第3条の2に規定される、マンションの管理の適正化を推進に向け、マンショ

ンの管理の適正化の推進に関する法律に基づいて定められた計画。

## 【や行】

UR賃貸住宅

独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）が管理する賃貸住宅。UR都市機構は、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じて都市の再生を図るとともに、UR賃貸住宅等の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とした独立行政法人である。

ユニバーサルデザイン

年齢、性別、能力、背景などに関わらず、できるだけ多くの人が自由に快適に利用でき、行動できるように、ものづくり、情報、サービスやまちづくりなどあらゆる場面で、あらかじめ、思いやりのある配慮を行うという考え方。

## 【ら行】

ライフサイクルコスト

建物の計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額のこと、LCCとも略される。

立地適正化計画

居住機能や医療・福祉・商業等のさまざまな都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めるために策定する計画。