

第4次千葉県住生活基本計画 (素案)

令和3年度～令和12年度

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～

目次

I 第4次千葉県住生活基本計画

第1章	計画の目的及び位置付け	1
1	目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画期間	2
第2章	千葉県の住生活を取り巻く現状と課題	3
1	社会状況の変化	3
2	住生活をめぐる近年の政策の動向	19
3	住生活を取り巻く課題	22
第3章	基本的な方針	24
1	理念	24
2	重視するテーマ	24
3	県の役割	25
第4章	目標を達成するための住生活に関する施策	28
目標1	新しい日常に対応した住まい方の実現	30
目標2	自然災害に備えた安全な住まいづくり	32
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	34
目標4	高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり	36
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	39
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	42
第5章	地域別の方向性	46
1	東葛・湾岸ゾーン	48
2	印旛ゾーン	50
3	香取・東総ゾーン	52
4	九十九里ゾーン	54
5	南房総・外房ゾーン	56
6	内房ゾーン	58
第6章	効果的な施策の展開	60
1	施策の推進の主体と役割	60
2	推進体制	61
3	地域特性や資源を踏まえた取り組みの展開	63
4	計画の適正な進行管理	63
5	住情報の充実と適正管理	63
第7章	公営住宅の供給目標量	64
1	公営住宅の供給方針	64
2	公営住宅の供給目標量	65

第 8 章	住宅・住宅地の重点供給地域	6 6
1	基本的な考え方	6 6
2	重点供給地域	6 6
別 記	住宅・住宅地の重点供給地域	6 7
参 考	用語の解説	7 6

I 第4次千葉県住生活基本計画

第1章 計画の目的及び位置付け

1. 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ものです。この計画に基づき、県、市町村・都市再生機構・住宅金融支援機構などの公的主体、民間事業者、支援団体等、県民、それぞれが自らの役割と責務を自覚し、連携・協働することにより、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を目指します。

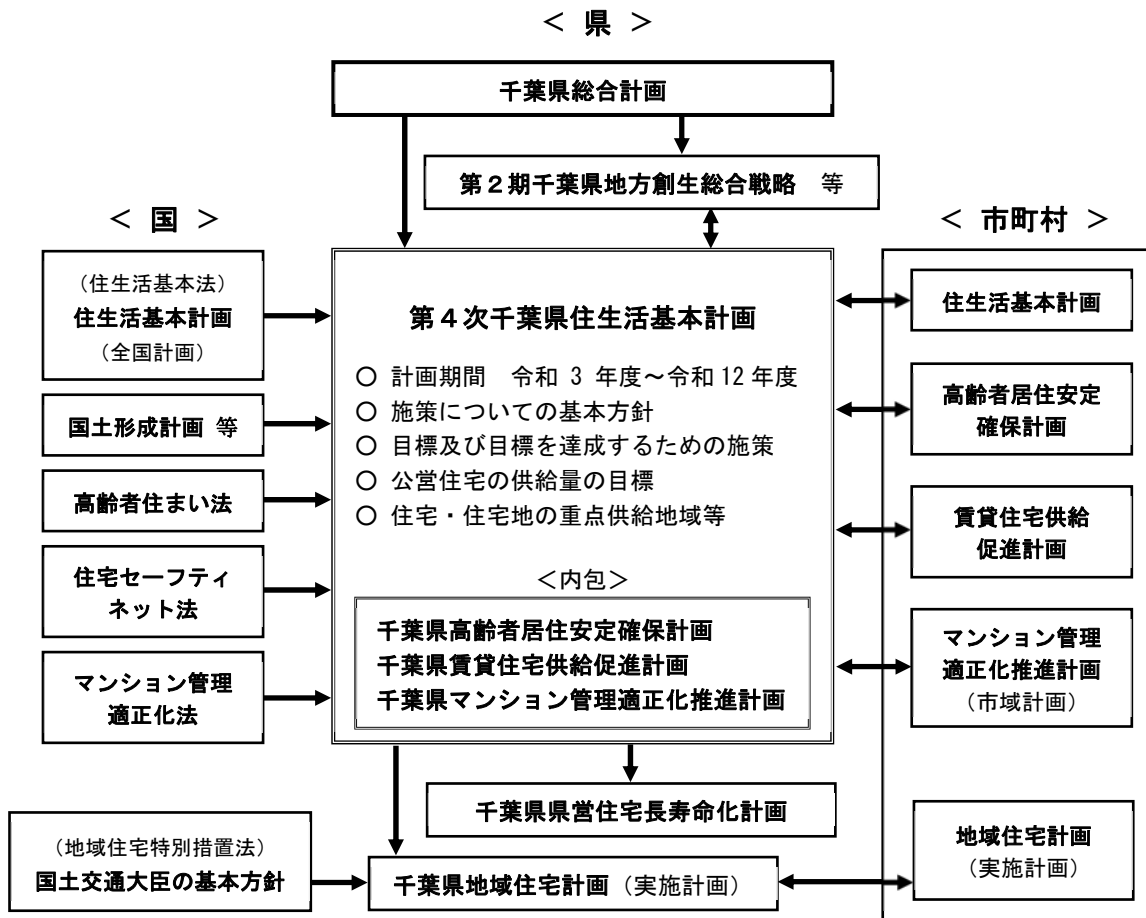
また、本計画において、高齢者の居住の安定確保や住宅確保要配慮者（住宅確保に配慮が必要な低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など）に対する賃貸住宅の供給促進を図ります。

2. 計画の位置付け

本計画は、県政全般に関する最上位の基本的かつ総合的な計画である「千葉県総合計画」や、「第2期千葉県地方創生総合戦略」などの住生活に関連する諸計画を踏まえ、「住生活基本法（平成18年法律第61号）」第17条第1項に基づき、住生活基本計画（全国計画）に即して、千葉県が定める計画です。

また、併せて「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）」第4条、「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19年法律第112号）第5条及び「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）」第3条の2に基づく計画として位置付けます。

図 計画の位置付け



3. 計画期間

本計画の計画期間は、全国計画に即し令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢等の変化に対応するため、政策評価を行い、原則として5年ごとに見直しを行います。

第2章 千葉県の住生活を取り巻く現状と課題

1. 社会状況の変化

(1) 人口の状況

千葉県の総人口は、昭和45年（1970年）から令和2年（2020年）の50年間で、約2倍に増加しており、令和2年（2020年）時点でも緩やかに増加しています。

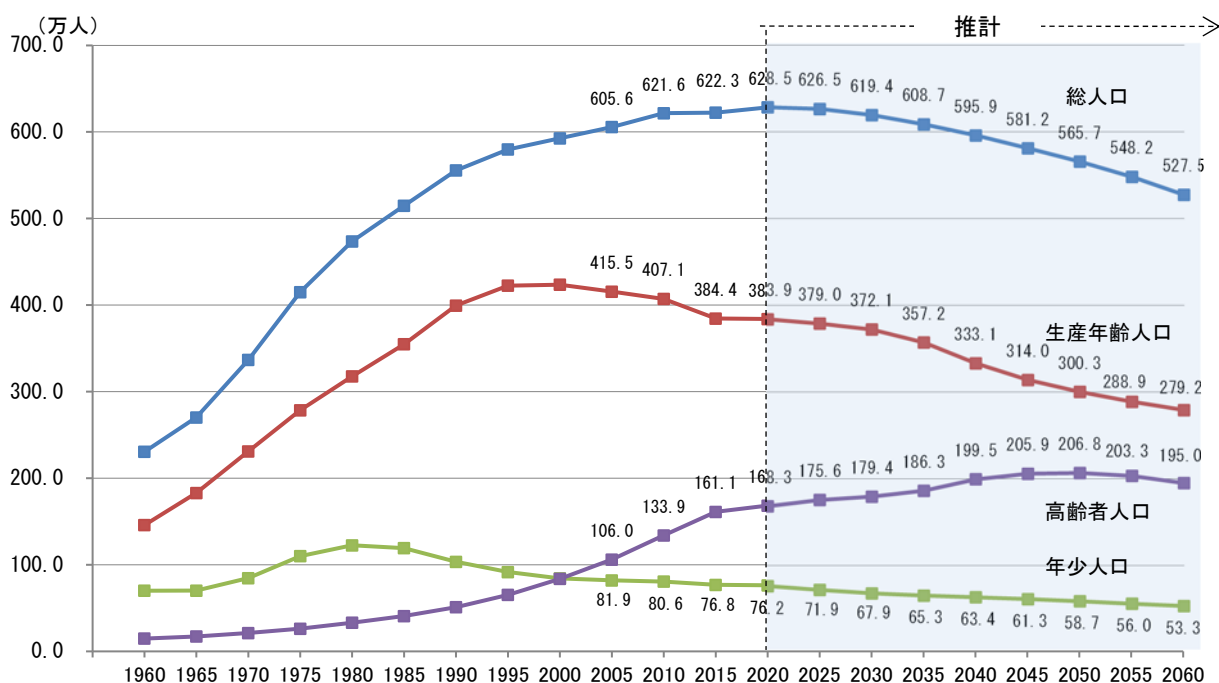
令和2年「千葉県人口ビジョン」によると、本県の将来人口は、まもなくピークを迎え、令和42年（2060年）には、527.5万人と、令和2年（2020年）からの40年間で101万人、16.1%減少し、これまで増加傾向にあった本県の総人口も、全国的な少子化を背景にして中長期的には減少することが見込まれています。

本県の合計特殊出生率は、平成17年以降、増加傾向にありましたが、ここ数年は減少傾向に転じています。令和2年は1.27と全国平均を下回り、今後も少子化傾向が続くものと想定されます。

一方で、高齢者人口は年々増加傾向にあり、令和2年では1,753千人、28.3%の高齢化率になっています。10年後の令和12年では、高齢者人口は1,819千人、高齢化率は30%を超える見込みです。特に75歳以上の後期高齢者人口の増加が著しく、65～75歳未満人口の1.5倍を超える推計となっています。

地域別では、県東・県南部において、既に人口減少が始まっている地域がある一方で、東京に隣接する県北西部では人口増加が見られます。また、人口減少地域では、高齢化率が著しく高くなっています。

図 2-1 総人口及び年齢3区分別人口の推移

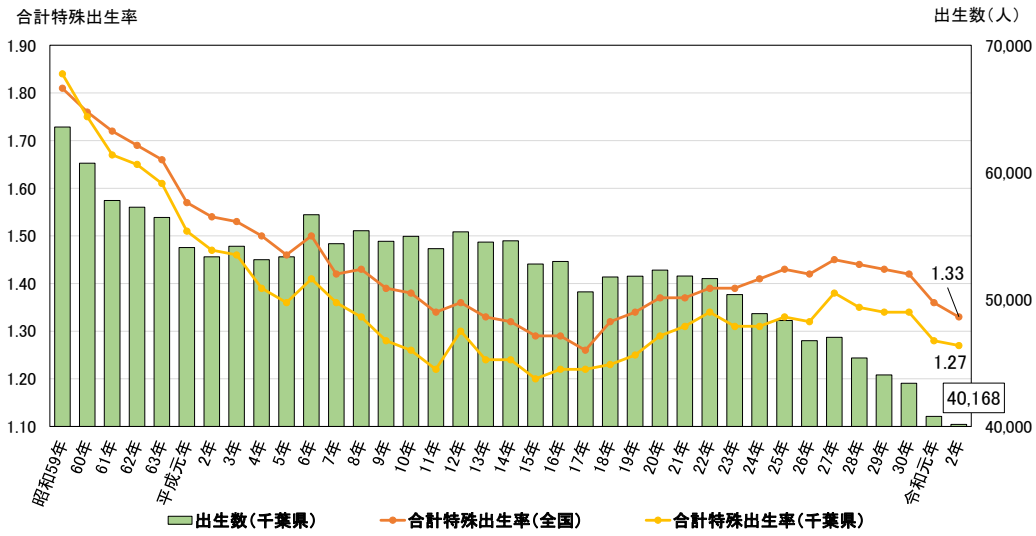


資料：千葉県人口ビジョン（令和2年改訂版）。昭和35年（1960年）～平成27年（2015年）は総務省「国勢調査」。令和2年（2020年）は「千葉県毎月常住人口調査」（6月1日現在）の人口を「千葉県年齢別・町丁目別人口」（平成31年4月1日現在）の年齢別人口比率を用いて按分し算出。令和7年（2025年）～令和42年（2060年）は、社人研の推計方法に準拠し、令和2年（2020年）までの人口の動向を踏まえ、内閣府提供資料を用いて試算。

（端数処理の関係で、3区分の和が、総人口に一致しないことがある。）

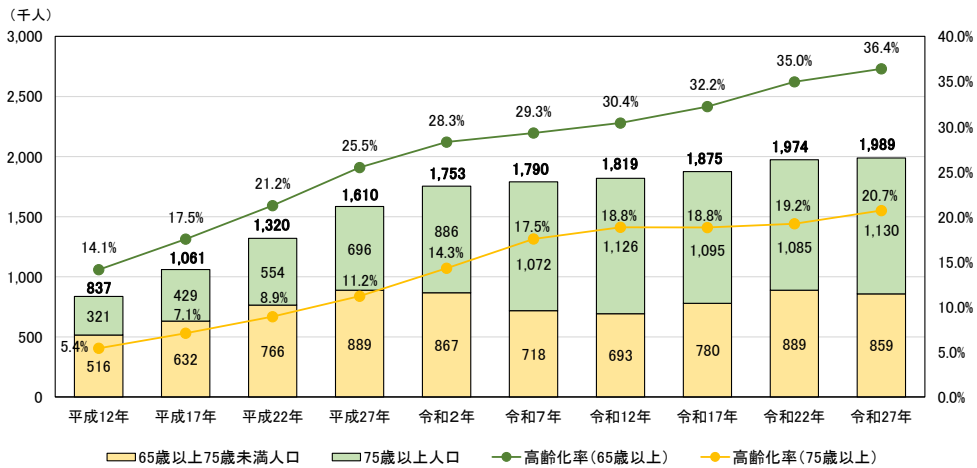
注：千葉県合計値（以降、特記ない場合は千葉県合計値）

図 2-2 出生数と合計特殊出生率の推移（全国と千葉県の比較）



出典：厚生労働省推計（昭和59年～令和元年）

図 2-3 高齢者数・高齢化率の推移と将来推計



資料：国勢調査（平成12年～27年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」

図 2-4 市町村別人口増減の状況
【平成21年10月→令和元年10月】

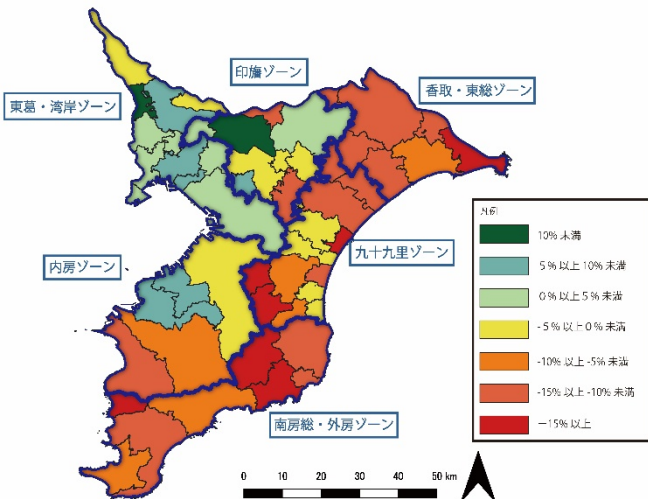
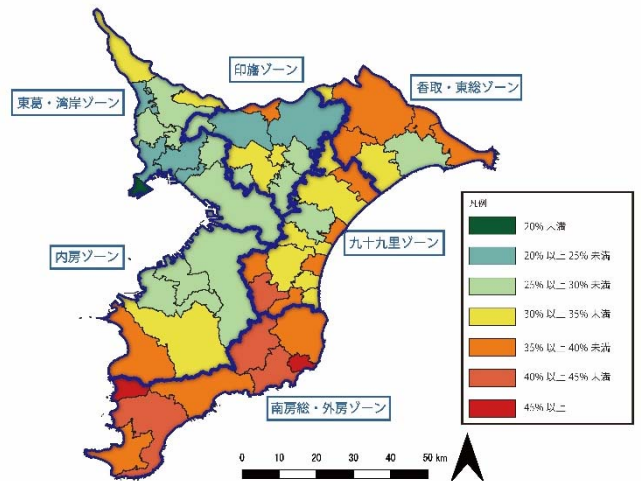


図 2-5 市町村別高齢化率の状況
【平成31年/令和元年4月1日現在】



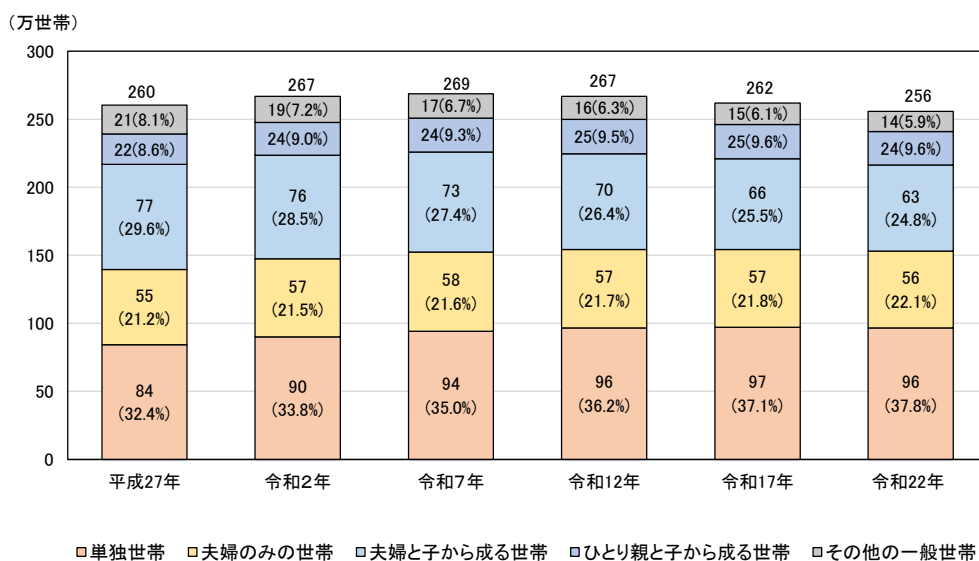
出典：千葉県毎月常住人口調査月報（平成21年、令和元年）

(2) 世帯の状況

世帯の動向は、少子化の影響もあり、夫婦と子から成る世帯は平成27年から減少傾向にあります。一方で、単独世帯、夫婦のみ世帯などは増加傾向にあります。

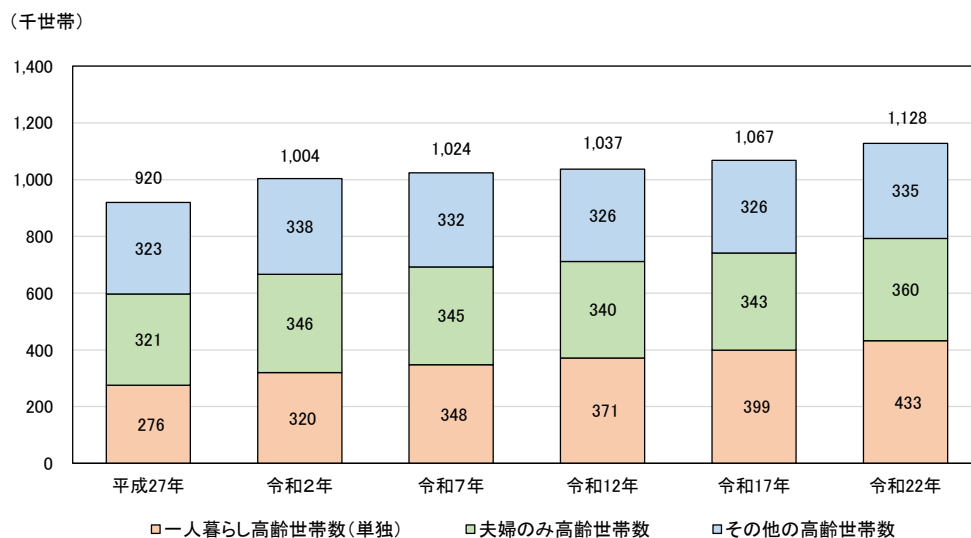
高齢世帯の動向は、世帯数はしばらくは増加傾向にあり、後に減少していきませんが、一人暮らし高齢者数は長期的に増加していくと見込まれています。また、若年世帯の動向は、世帯数は徐々に減少していく傾向にあります。ひとり親と子からなる世帯は一定数の発生が見込まれています。

図 2-6 世帯類型別世帯数の将来推計



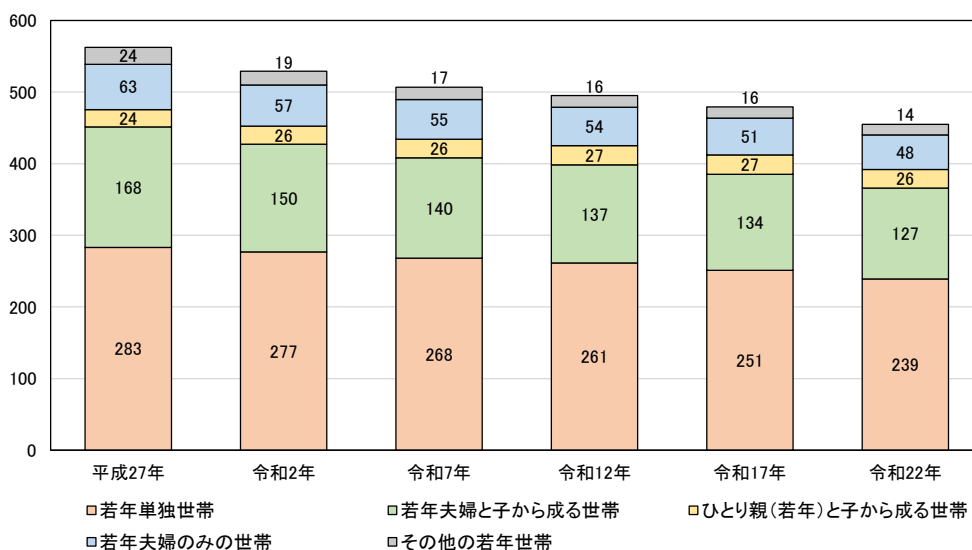
出典：「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）

図 2-7 高齢世帯の世帯類型別世帯数の推移と将来推計



出典：「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）

図 2-8 若年世帯の世帯類型別世帯数の推移と将来推計



※若年世帯：世帯主が39歳未満の世帯

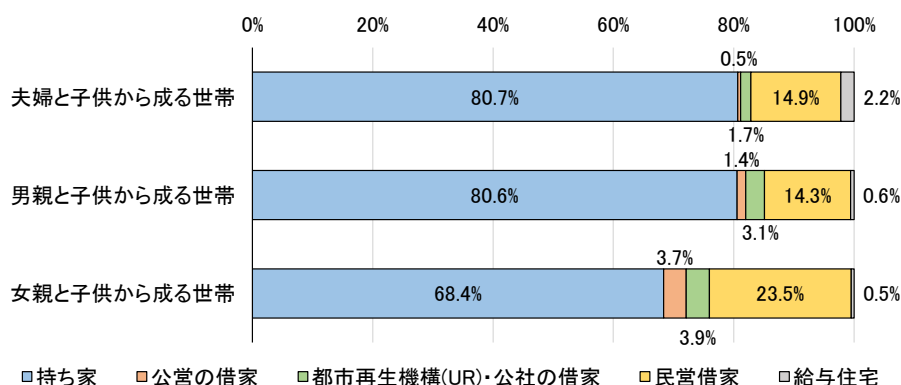
出典：「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）

(3) 子育て世帯の状況

子育て世帯では、母子世帯の住まいにおいて、公営住宅（3.7%）や民営借家（23.5%）の割合が他の子育て世帯より多くなっています。また、父子世帯は横ばい傾向ですが、母子世帯は令和2年で減少したものの概ね増加傾向にあります。

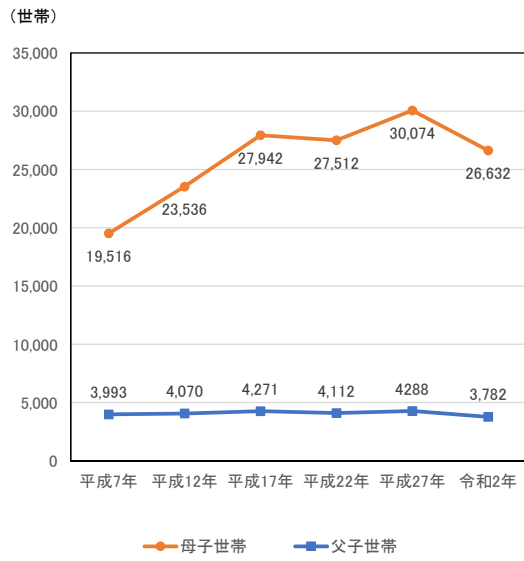
地域別の子育て世帯の割合は、東京に隣接する県北西部で多くなっています。また、子育て世帯の住み替えの目的として、「広さや部屋数」が56.2%と過半数を超え最も多く、子育て世帯の住宅に対するニーズが推察できます。

図 2-9 子育て世帯の住宅の所有関係



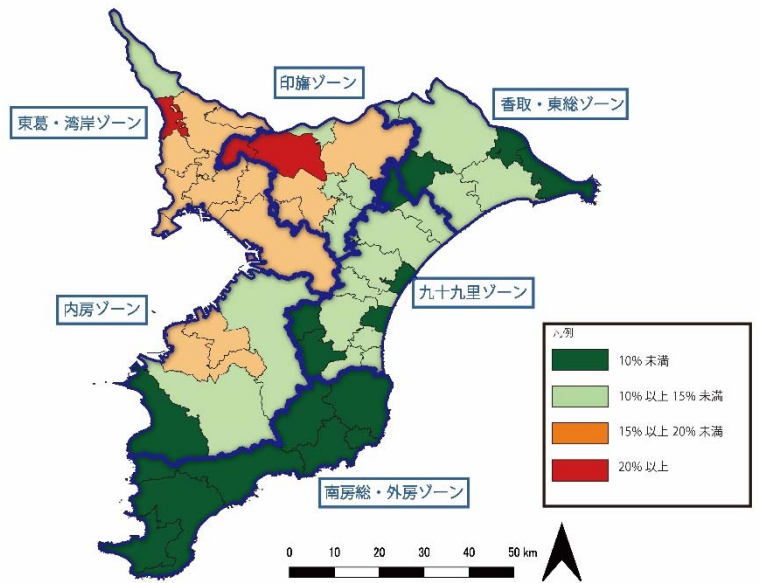
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

図 2-10 母子世帯・父子世帯の推移



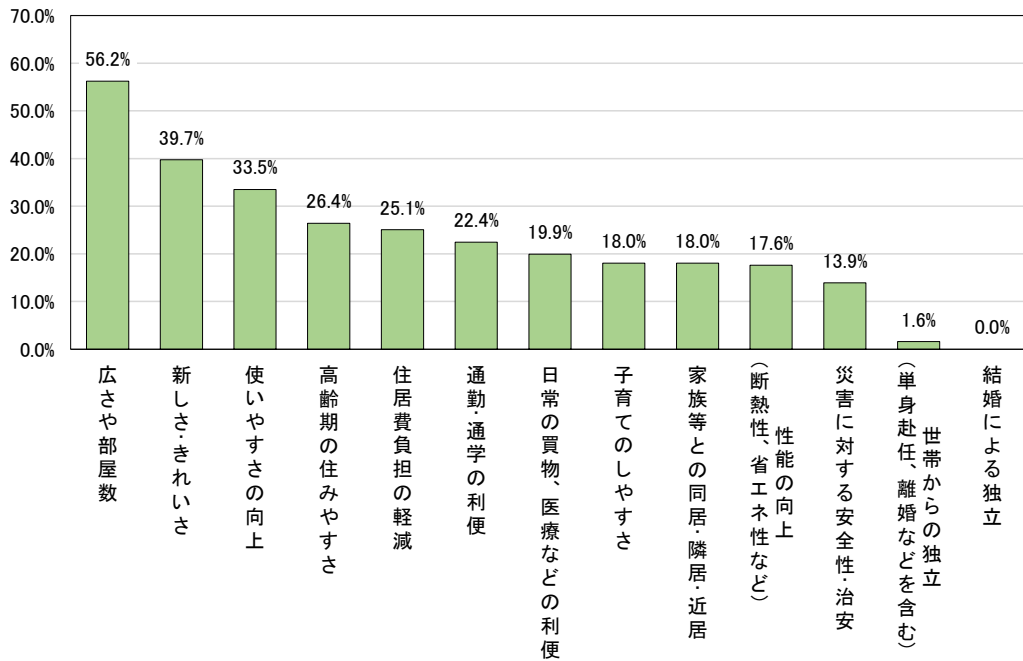
出典：国勢調査（平成7年～令和2年）

図 2-11 地域別の子育て世帯の割合



※子育て世帯は、「夫婦と子どもから成る世帯」の「うち18歳未満世帯数」を集計
出典：国勢調査（令和2年）

図 2-12 子育て世帯の住み替えの目的



出典：住生活総合調査（平成30年）

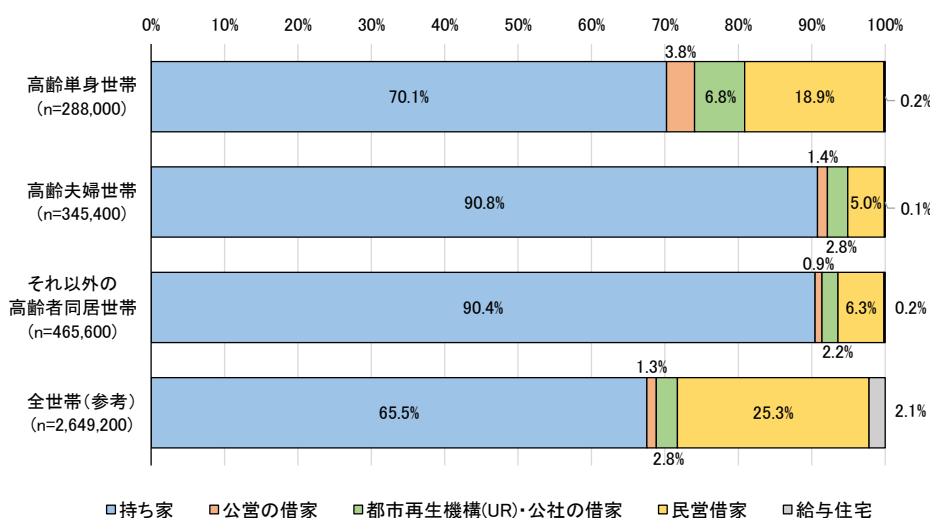
(4) 高齢者世帯の状況

高齢者世帯の住宅は、高齢単身世帯を除く世帯では、持家率は9割と高くなっていますが、高齢単身世帯では、7割に留まり、2割が民間借家となっています。また、自立した高齢者が生活する目安である「一定のバリアフリー化」の住宅は38.8%であり、介護を受けながら生活する目安である「高度のバリアフリー化」の住宅は7.8%となっています。

高齢者向け住宅は、年々整備が進み、高齢者人口（令和2年4月）に対する整備率は、2.6%となっています。

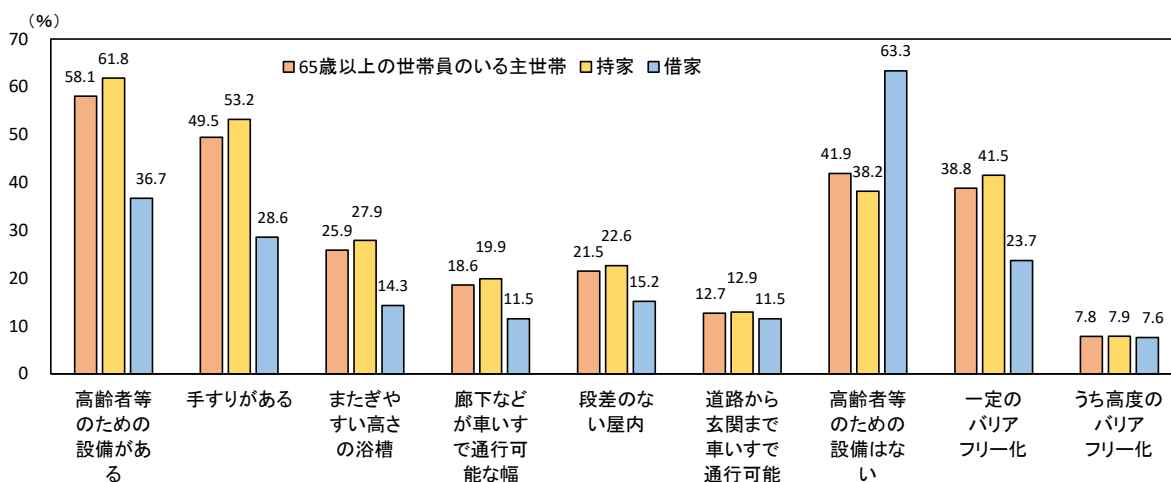
また、高齢期に住みたい住宅として、自宅での居住継続の意向が住み替えの意向より高くなっており、長期の治療・療養が必要になった場合も約3割の人が在宅医療を希望しています。

図 2-13 高齢者の住宅の所有関係



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

図 2-14 高齢者の住まいにおける高齢者等のための設備の状況



※一定のバリアフリー化：手すりの設置（2か所以上）又は段差のない屋内のいずれかを満たす
 高度のバリアフリー化：手すりの設置（2か所以上）、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅の全てを満たす

出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

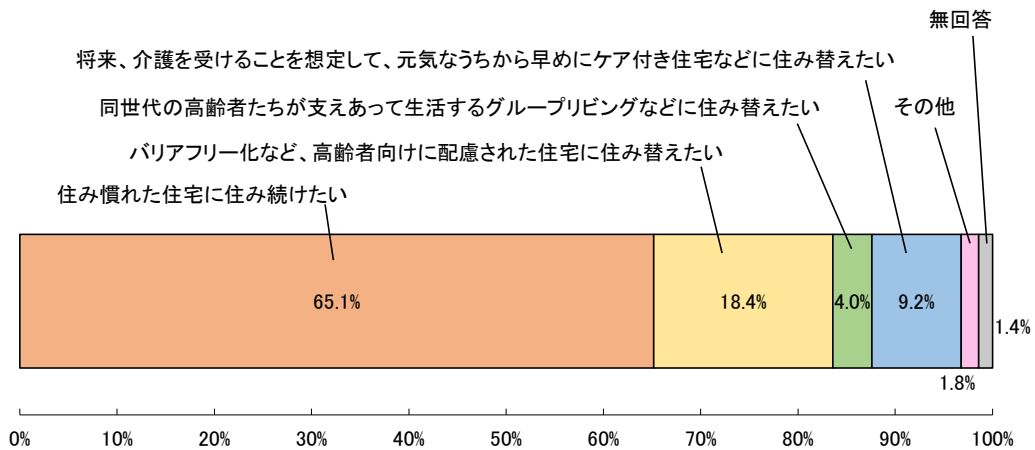
表 2-1 高齢者向け住宅の供給状況

高齢者向け住宅等	定員・戸数
①有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅以外）	26,667 人
②養護老人ホーム	1,292 人
③軽費老人ホーム	4,161 人
④シルバーハウジング	132 戸
⑤高齢者向け優良賃貸住宅（県）	20 戸
⑥サービス付き高齢者向け住宅（入居開始済み）	12,599 戸
A 計（1戸＝1人とする）	44,871 人
B 高齢者数	1,708,872 人
高齢者向け住宅等整備率（A/B）	2.63%

※①～⑤はR2.12.1現在、⑥はR2.12.24現在、高齢者人口はR2.4.1現在

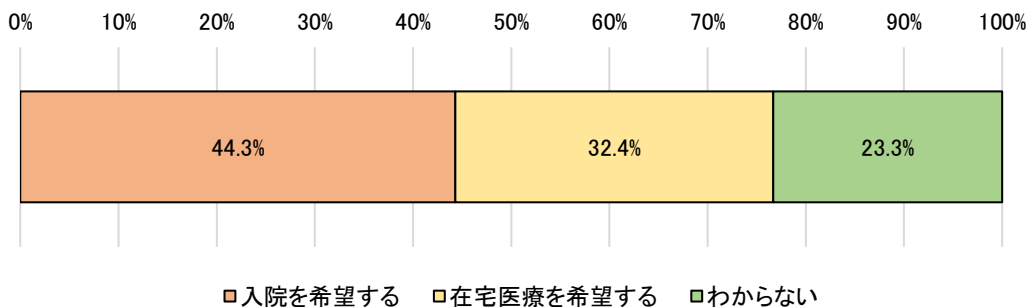
出典：①～⑤は千葉県健康福祉部調べ、⑥はサービス付き高齢者向け住宅情報提供システム、
高齢者人口は「千葉県年齢別・町丁目別人口」をもとに作成

図 2-15 高齢期に住みたい住宅



出典：千葉県第 61 回県政に関する世論調査（令和 2 年度）

図 2-16 在宅医療の希望者の割合



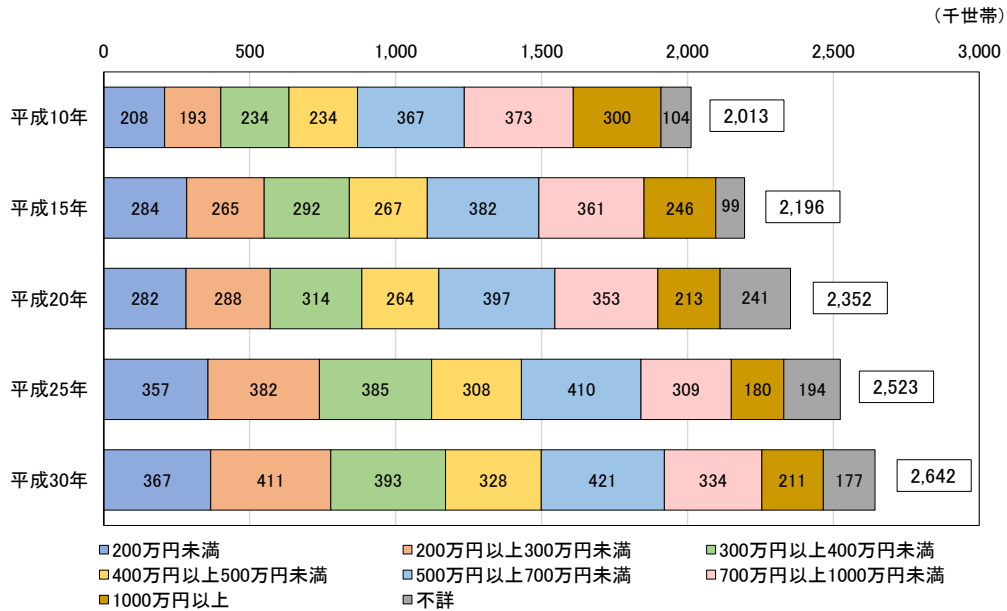
※問：仮に、あなたが、病気で長期（1年以上）にわたる治療・療養が必要になったとします。医師からは、あなたの希望で、「在宅医療」、「入院治療」のいずれでも対応できると言われました。こうした場合、あなたは、どちらでの治療・療養を希望しますか。最もあてはまるもの1つをお選びください。

出典：令和 2 年度千葉県在宅医療実態調査

(5) 住宅確保要配慮者の状況

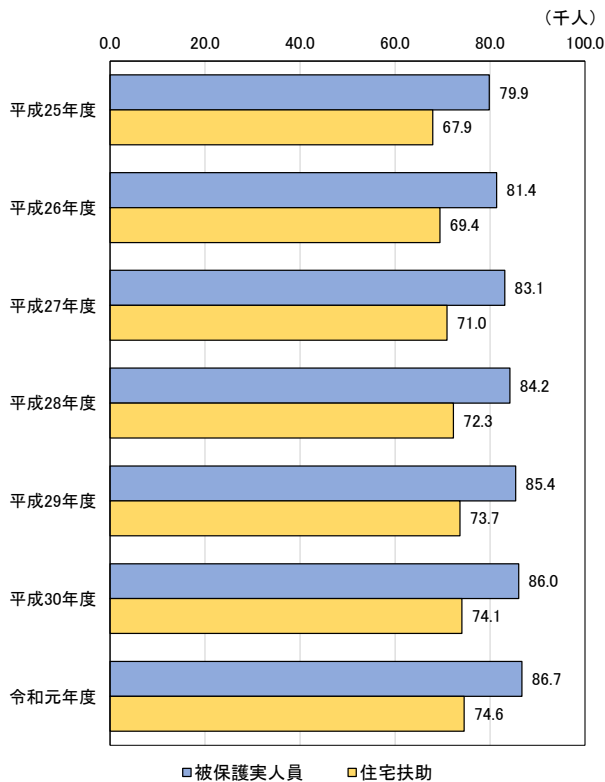
低額所得者を始め、住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者は、今後も増加、多様化することが見込まれます。また、民間の賃貸住宅では、高齢者や障害者、外国人などの入居に拒否感がある賃貸人も見られます。

図 2-17 世帯年収の推移（世帯数）



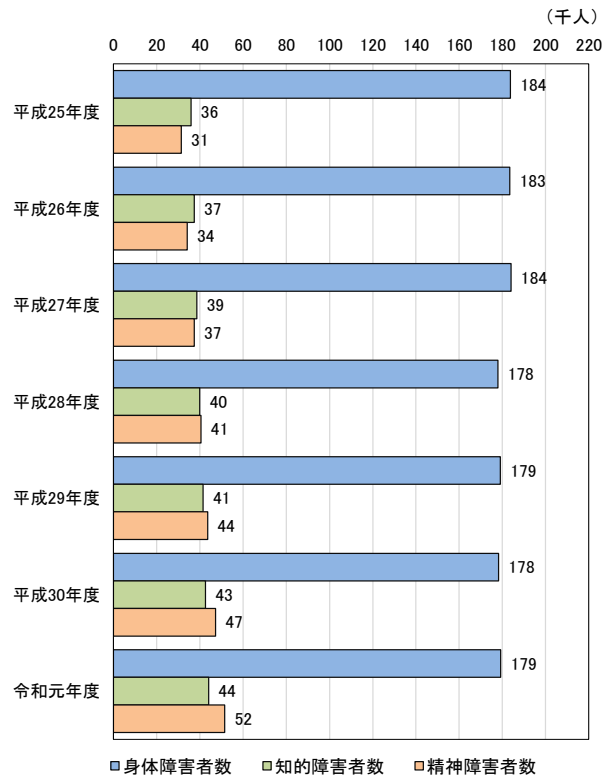
出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30年）

図 2-18 住宅扶助費（生活保護）受給者数の推移



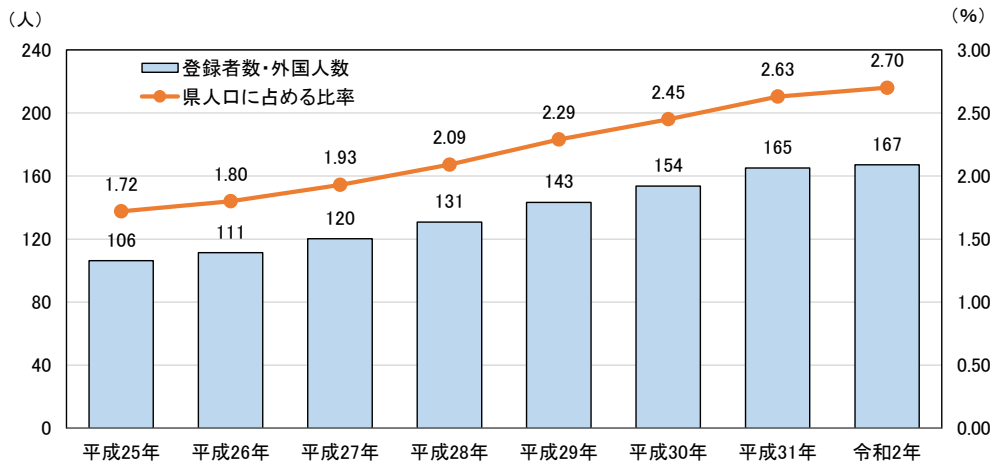
出典：千葉県健康福祉部健康福祉指導課

図 2-19 障害者数の推移



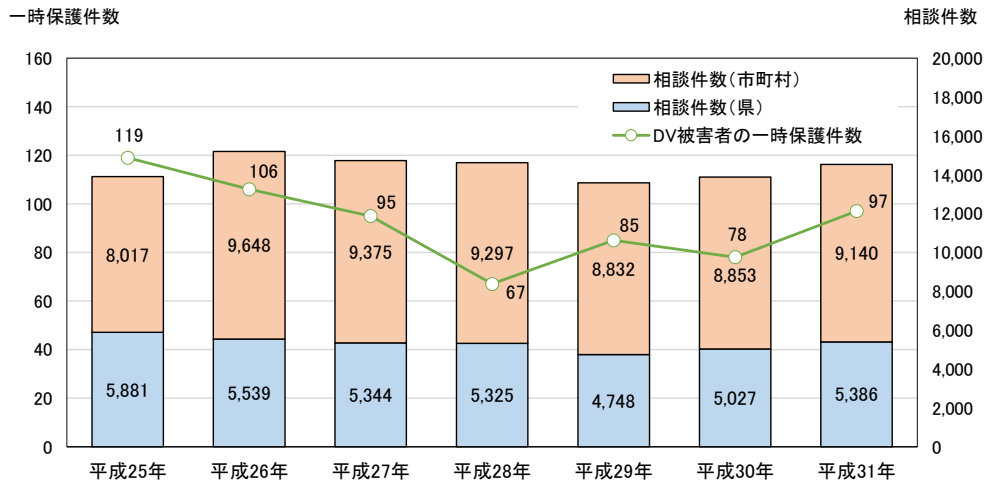
出典：千葉県健康福祉部障害福祉課

図 2-20 外国人登録者数と県人口に占める割合の推移



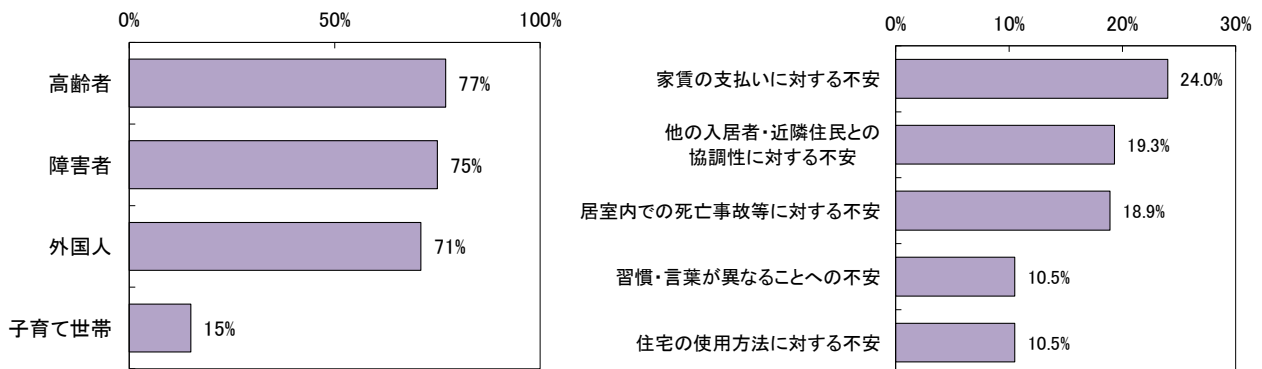
出典：千葉県総合企画部国際課

図 2-21 県と市町村のDV相談件数と被害者の一時保護件数の推移



出典：千葉県男女共同参画白書（千葉県男女共同参画課）

図 2-22 入居に拒否感がある賃貸人の割合と拒否している理由（全国）



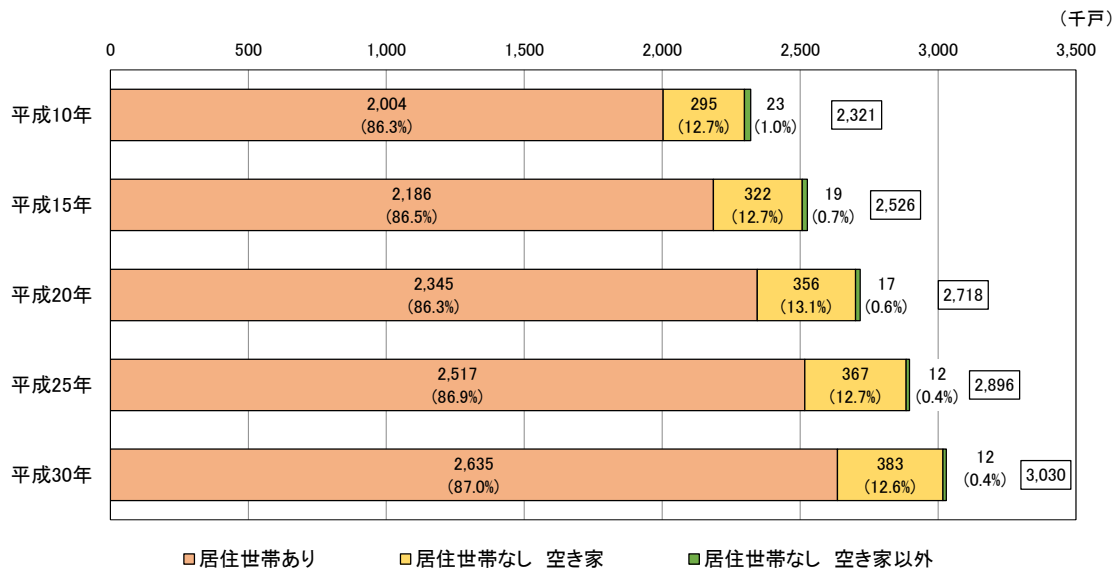
出典：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（平成30年度調査）

(6) 住宅ストックの状況

住宅の総数は徐々に増加し、平成30年で300万戸を超え、世帯数（令和2年の世帯推計267万世帯）を上回るストックが存在しています。ストック総数の約13%にあたる38万戸が空き家となっています。

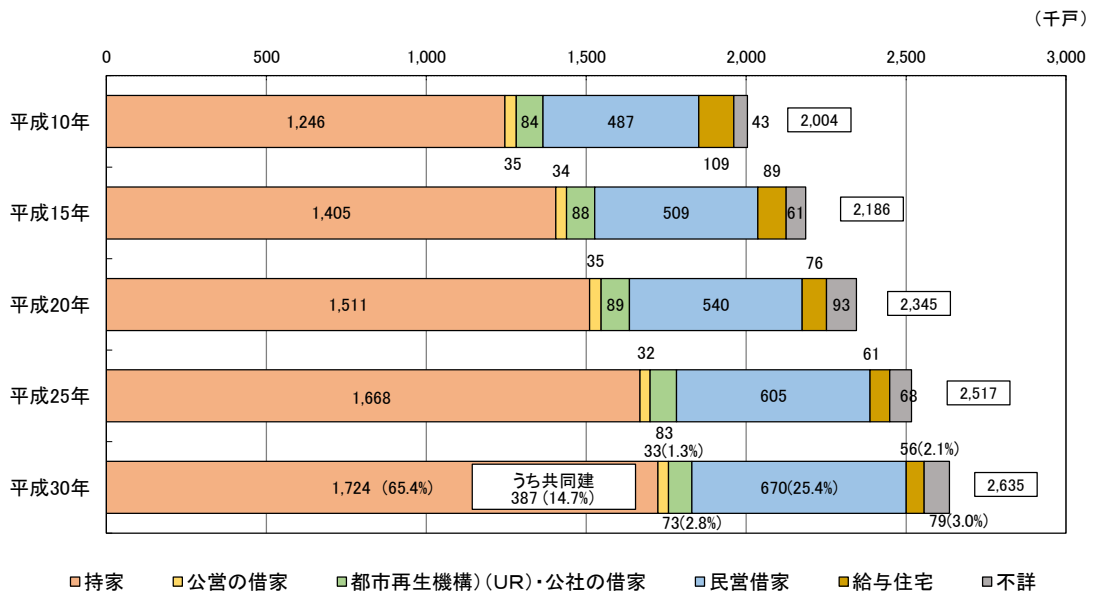
所有関係別の住宅数の推移は、持家と民間借家で増加しています。持家の内、約15%が分譲マンションとなっています。

図 2-23 住宅総数の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30年）

図 2-24 所有関係別住宅数の推移

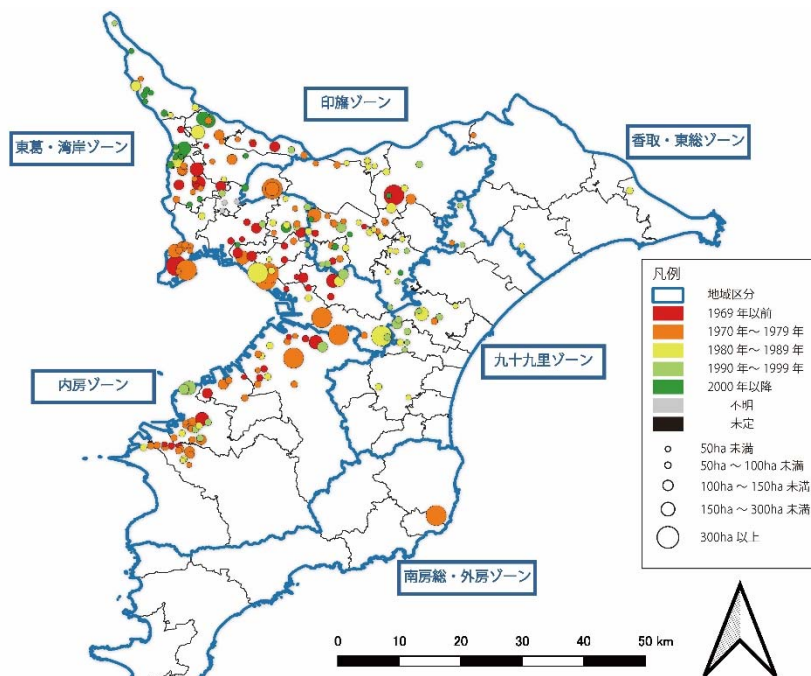


出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

(7) 大規模住宅団地の状況

千葉県には、高度経済成長期に建設された計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地が数多くあります。これらの住宅地は、建設後 40～50 年以上経過したものも多数あり、建物や施設の老朽化、人口の高齢化が急速に進行し、地域コミュニティの衰退も危惧されています。

図 2-25 大規模住宅団地の分布



出典：全国の住宅団地リスト（平成 30 年）

(8) 空き家の状況

空き家数は、約 38 万戸（平成 30 年）で、平成 15 年から平成 30 年まで増加傾向にあります。空き家の種類では、「賃貸用の住宅」が約 20 万戸（平成 30 年）と半数を占める一方で、将来的な活用が決まっていない「その他の住宅」（その他空き家）は、約 14 万戸（平成 30 年）と戸数、割合共に増加傾向にあります。

図 2-26 空き家数の推移（1都3県・全国）

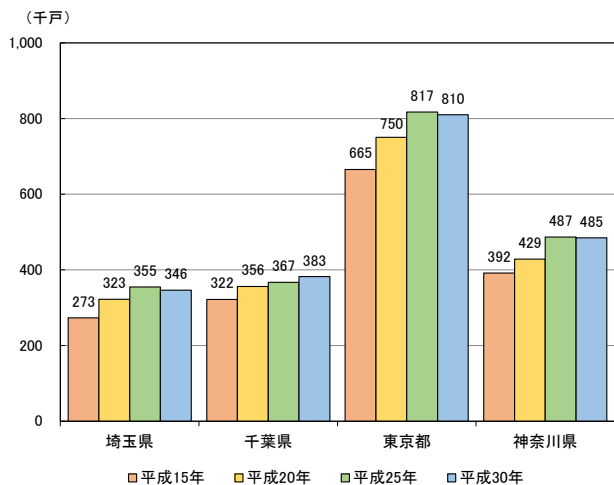
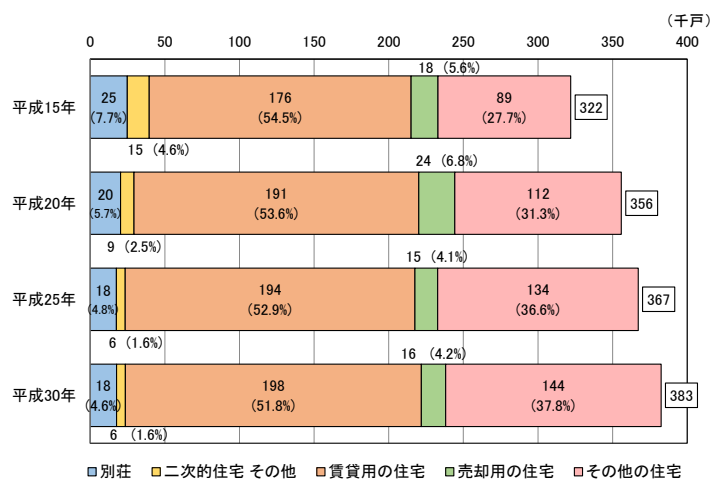


図 2-27 空き家の種類別推移



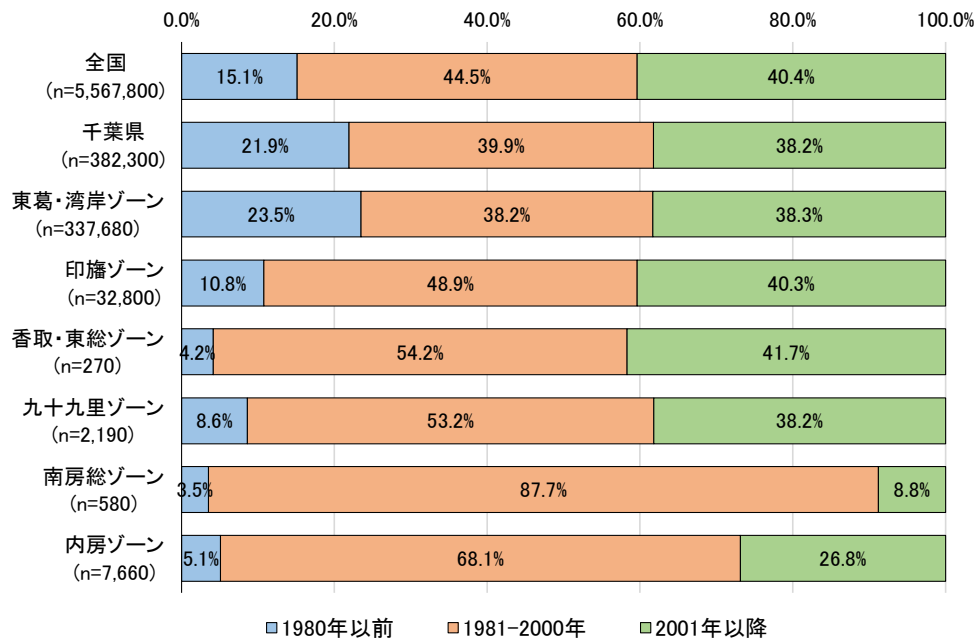
出典：住宅・土地統計調査（平成 15 年～平成 30 年）

(9) マンションの状況

昭和55年（1980年）以前に建設されたマンションの割合は21.9%と、全国の15.1%より高い割合です。地域別では、昭和55年（1980年）以前の建築は東葛・湾岸ゾーンに多く、リゾートマンションが多い南房総ゾーンは、昭和56年（1981年）～平成12年（2000年）の建築がほとんどです。

また、一都三県のマンションの分譲価格は上昇傾向にありますが、4千万円前半と一都三県では最も安価です。さらに、平均専有面積は、70㎡前半と、一都三県では最も大きくなっています。

図 2-29 建築時期別マンションストックの状況（全国・千葉県・地域別）



注：町村が含まれないため地域別合算と県値は一致しない、持ち家・共同住宅・非木造をマンションとして扱う
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

図 2-30 分譲価格の推移（一都三県）

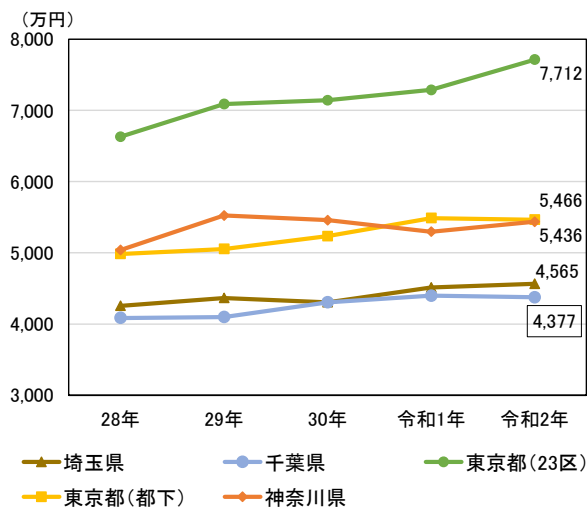
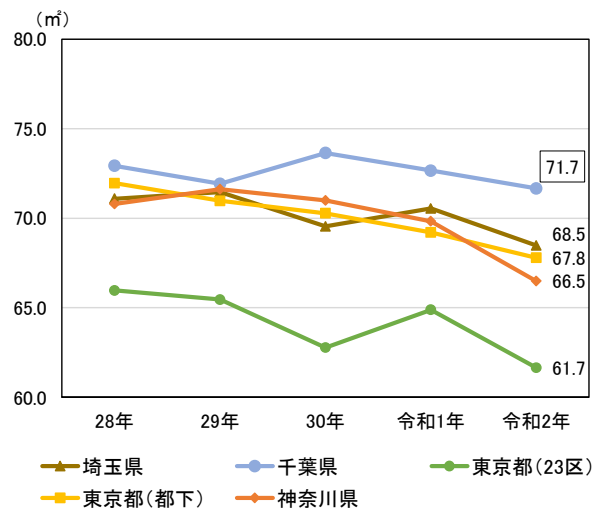


図 2-31 平均専有面積の推移（一都三県）

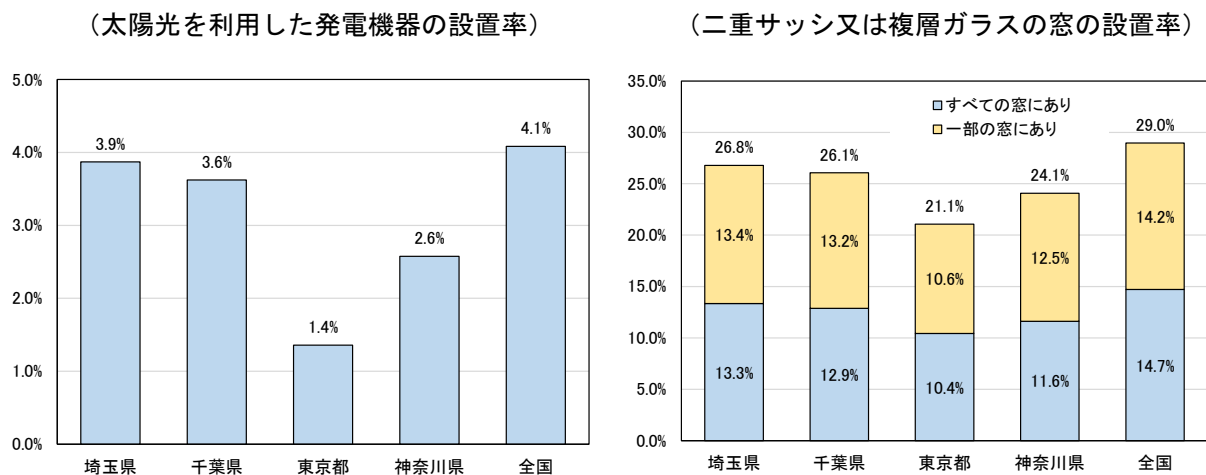


出典：長谷工CRI（平成28年～令和2年）

(10) 省エネルギー設備・リフォームの状況

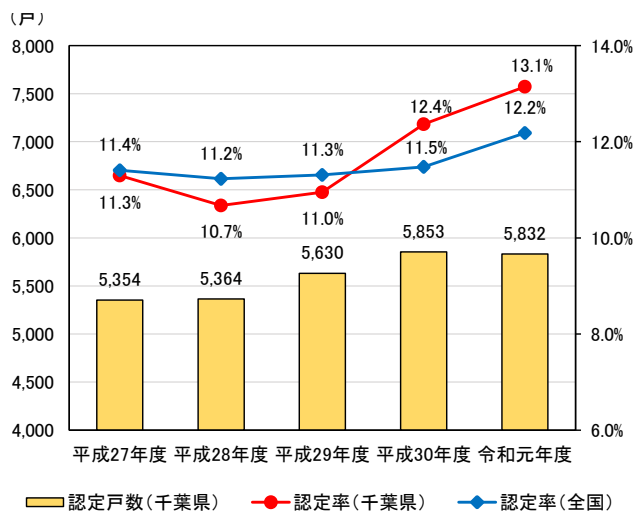
省エネルギー設備の設置率は、全国よりも低く、一都三県では埼玉県に次ぐ値となっています。また、リフォーム（増改築）を行った住宅数は平成30年ではやや減少しました。

図 2-32 省エネルギー設備の状況（一都三県・全国）



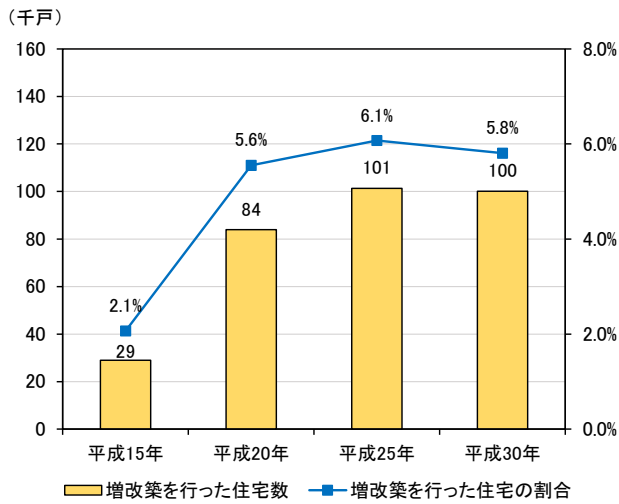
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

図 2-32 新築住宅の長期優良住宅認定率の推移（千葉県・全国）



出典：国土交通省住宅局

図 2-33 一年間に増改築を行った持ち家住宅数の推移



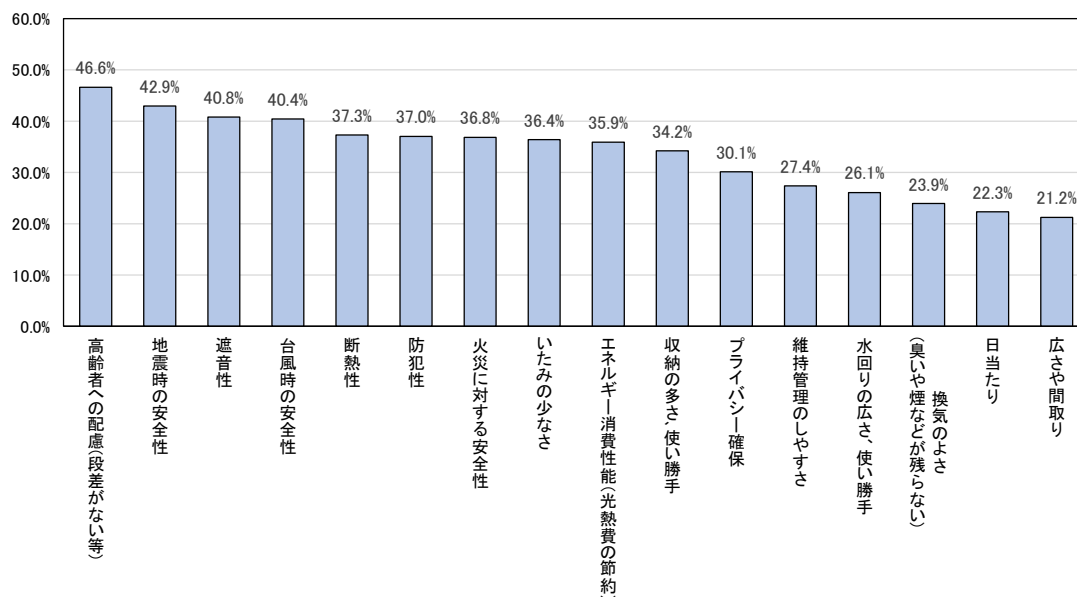
出典：住宅・土地統計調査（平成15年～平成30年）

(11) 住宅・居住環境に係るニーズ

住宅の各要素に対する不満率（多少不満、非常に不満）は、「高齢者への配慮」が最も高く、5割近くが不満度を示しています。続いて、「地震時の安全性」、「遮音性」の不満率が高くなっています。

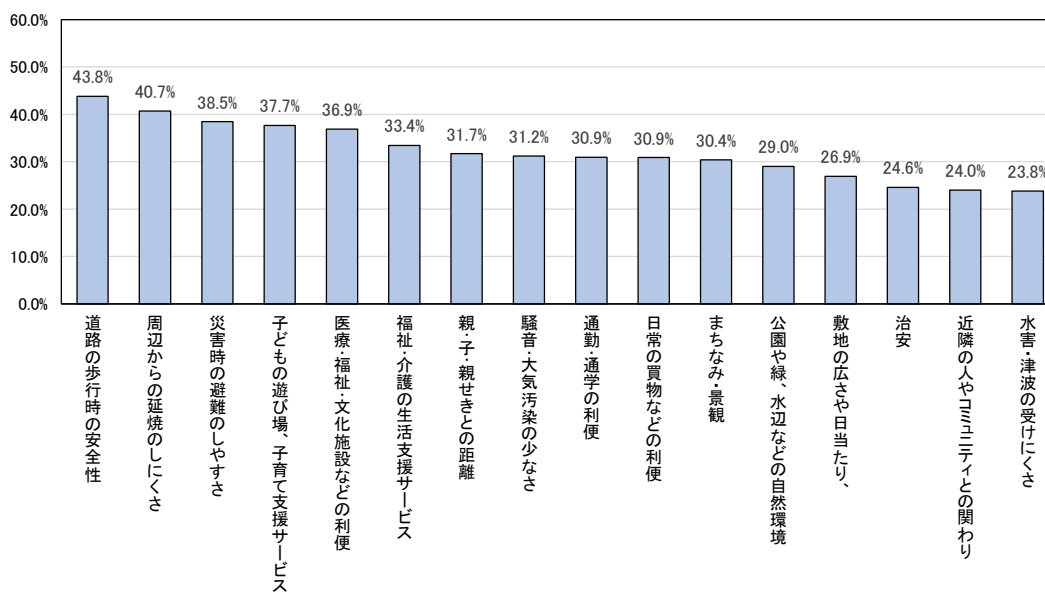
また、居住環境の各要素に対する不満率（多少不満、非常に不満）は、「道路の歩行時の安全性」が最も高く、4割以上が不満度を示しています。続いて、「周辺からの延焼のしにくさ」、「災害時の避難のしやすさ」の不満率が高くなっています。

図 2-34 住宅の各要素に対する不満率



出典：住生活総合調査（平成 30 年）

図 2-35 居住環境の各要素に対する不満率



出典：住生活総合調査（平成 30 年）

(12) 甚大な自然災害

近年、地球温暖化等の影響による異常気象により、豪雨による災害が頻発化しています。千葉県においても記録的な暴風雨となった令和元年の一連の台風や大雨により、県南部を中心に人的被害や家屋損壊など多くの被害をもたらし、住家被害は、県全体で9万8千棟にも及びました。

また、県では一連の災害に対し、国や市町村と連携しながら被災住宅の応急修理や応急住宅への入居支援など住まいの確保を始め、生活再建に向けた支援を行いました。

表 2-2 令和元年台風等の被害状況

被害内容		被害数
住家被害	全壊	514 棟
	半壊	6,963 棟
	一部損壊	89,889 棟
	床上浸水	181 棟
	床下浸水	617 棟

表 2-3 住宅被害に係る各種支援

支援内容	実績
住宅の応急修理	申請件数 6,154 件
被災住宅修繕緊急支援事業補助金	申請件数 23,716 件 工事完了件数 22,804件 (進捗率約 96%)
被災者生活再建支援制度	申請件数 2,024件 支給件数 1,992件
応急仮設住宅	戸数 616戸 入居者数 1,379人

※被害状況は令和3年7月末現在、応急修理の申請数は令和3年8月末現在、
応急住宅入居状況は令和3年12月1日現在

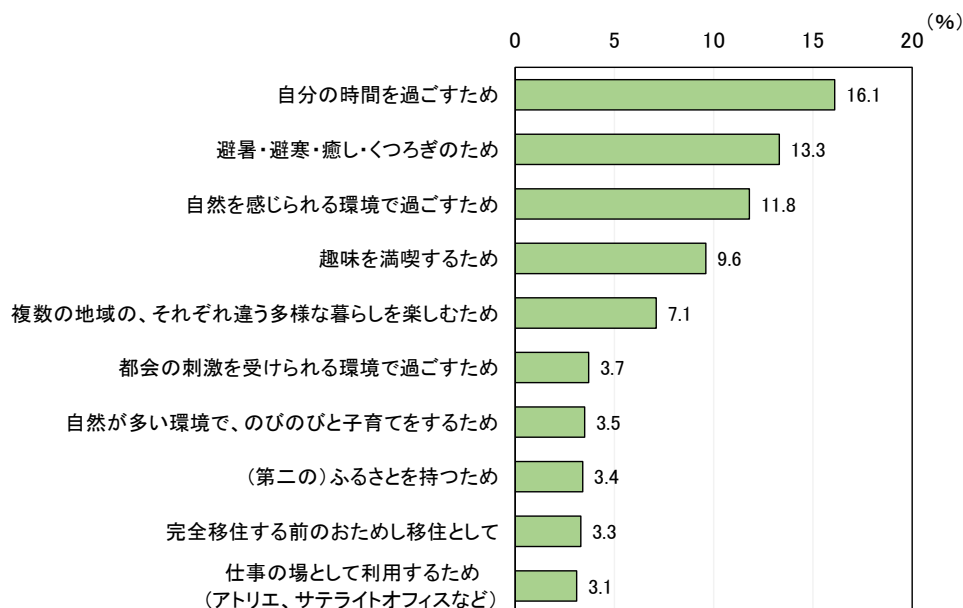
資料：千葉県

(13) 新たな生活様式

新型コロナウイルス感染症の拡大により、これまでの日常生活が一変しました。テレワークが身近な働き方となり、都市部での仕事を有したまま地方部への移住が可能になったことで、ワークライフバランス、地方移住、仕事に関する意識が変化しつつあります。

複数拠点生活の実施目的を見ても「自分の時間を過ごすため」など、多様なライフスタイルの実現を目的としています。

図 2-36 複数拠点生活の実施目的（最も大きな目的・理由）



※複数拠点希望者（10,566人）を対象、上位10位まで

資料：複数拠点生活に関する基礎調査（2020年7月 一般社団法人 不動産流通経営協会）

(14) 脱炭素の取り組み

令和2年(2020年)10月、政府は令和32年(2050年)までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。エネルギー消費ベースで我が国のCO₂総排出量の約3割を占める民生(家庭・業務等)部門等における省エネ、再エネ利用等を推進するため、住宅・建築物においても更なる省エネ対策の強化、インフラ等を活用した地域再エネの導入・利用拡大、カーボンニュートラルなまちづくり等を推進が求められています。

図 2-37 住宅・建築物の更なる省エネ対策強化の取り組み



資料：国土交通省

2. 住生活をめぐる近年の政策の動向

(1) 住生活基本計画（全国計画）の改定

平成 18 年 6 月に施行された住生活基本法は、その第 15 条で、政府が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（いわゆる「住生活基本計画（全国計画）」、以下「全国計画」という。）を定めることを義務付けています。全国計画は、計画期間を 10 年間とし、①住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標、②目標の達成状況を示す成果指標、③目標達成のために必要な基本的施策などから成るものであり、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね 5 年ごとに見直すこととされています。令和 3 年 3 月 19 日には、新たな全国計画（令和 3 年度から令和 12 年度）が閣議決定されました。

新たな全国計画の目標

「社会環境の変化からの視点」	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 目標 2 の形成と被災者の住まいの確保
「居住者・コミュニティからの視点」	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 目標 4 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 目標 5 整備
「住宅ストック・産業からの視点」	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 目標 6 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) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正（平成 28 年、令和 4 年）

長期優良住宅認定制度は、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の建築・維持保全に関する計画を認定する制度として、平成 21 年 6 月から新築を対象に開始され、平成 28 年 4 月から増築・改築も対象に追加されました。

さらに令和 4 年 2 月には災害リスクに配慮する基準が追加され、令和 4 年 10 月には既存住宅の認定が可能となり、良質な既存住宅の流通やストックの形成がより一層期待されます。

(3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正（平成 28 年）

高齢者の居住の安定の確保を図るため、平成 28 年の改正により、区市町村において高齢者居住安定確保計画の策定ができるようになりました。これにより、地域の実情を踏まえた主体的なまちづくりが推進できるとともに、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準を自由に強化・緩和できるようになりました。

(4) 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(住宅セーフティネット法)の改正(平成29年)

住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については、大幅な増加が見込めない状況にある一方で民間住宅の空き家・空き室は増加していることから、平成29年の改正により、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が始まりました。

この新たな住宅セーフティネット制度は、以下の3つの大きな柱から成り立っています。

- ・低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など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
- ・登録住宅の改修や入居者への経済的な支援
- ・住宅確保要配慮者に対する居住支援

(5) 介護保険法の改正(平成29年)

介護保険法は、これまでに4回の大きな改正が行われ、平成29年の改正では、医療・介護の連携など地域包括ケアシステムの深化・推進と利用者負担の見直しなど介護保険制度の持続可能性の確保が柱となっています。

(6) 宅地建物取引業法の改正(平成30年)

平成30年4月に施行された改正宅建業法では、中古住宅の媒介(仲介)を行う宅建業者に対して、建物状況調査(インスペクション)を実施する者のあっせんに関する事項について、売主、買主に説明することが義務付けられました。

新たな措置内容は以下の通りです。

- ・媒介契約締結時：宅建業者がインスペクション事業者のあっせん可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせん
- ・重要事項説明時：インスペクション結果を買主に説明
- ・売買契約締結時：基礎外壁等の現状を売主と買主が相互確認し、その内容を両者に書面で交付

(7) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)の改正(令和元年)

建築物の省エネルギーの向上に向け、新築、増改築に係る計画の所管行政庁への届出義務の強化や建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)が定められました。令和元年の改正では、さらに「パリ協定」を踏まえた温室効果ガス排出量の削減目標の達成等に向け、省エネ基準に適合しないマンションの新築等の計画に対する監督体制を強化や、戸建て住宅の省エネ性能に関する説明の義務化、トップランナー制度の対象の拡大などが規定されました。

(8) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）の改正

(令和2年)

管理組合の適正な運営、マンションにおける良好な居住環境の確保などを目的に制定されました。令和2年の改正により、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、管理組合に対して指導・助言等を実施することとし、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進を図ることが示されました。

(9) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替円滑化法）の改正

(令和2年)

マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行など、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えの円滑化を推進していましたが、より再生に向けた取組強化の必要性から、令和2年の改正により、除却の必要性に係る認定対象の拡充や団地における敷地分割を可能とする制度が創設されました。

3. 住生活を取り巻く課題

(1) 本格的な人口減少社会、少子化の進展への対応

千葉県の総人口は、本計画期間中にピークを迎え、その後緩やかに減少すると推計されており、地域別では既に県南西部を中心に人口減少が始まっている地域も見られます。また、合計特殊出生率は全国値を常に下回り、少子化の傾向は今後も継続していくものと考えられます。

少子化に歯止めをかけ、県の活力を維持していくためには、子育て世帯や若年世帯のニーズに対応し、安心して子供を産み、育てていくことのできる魅力的な住宅供給と住環境の整備が必要です。

(2) 高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいづくりへの対応

高齢者人口は、今後も増加傾向にあり、特に医療や介護サービスを利用する頻度が増えると言われている後期高齢者（75歳以上）の割合の増加が大きくなると想定されます。既に高齢化率が極めて高い地域がある一方で、都市部を中心に今後急速に高齢化が進展する地域も抱えています。

高齢者が居住している住宅のうち、自立した高齢者が安心して暮らせる目安である一定のバリアフリー化は持家、借家ともそれほど進んでいません。

一方、高齢期には住み慣れた住宅で住み続けたいといった希望や、在宅医療を希望する傾向がみられることから、地域包括ケアシステムの推進による在宅サービスを充実させるとともに、住宅のバリアフリー化を加速するような取り組みが重要になります。

(3) 多様化する住宅確保要配慮者の増加への対応

住宅確保に配慮が必要な低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者は今後も増加し、DV被害者や災害被災者等、それぞれの状況に合った対応が必要となります。

住宅確保要配慮者の住まいは、民間借家の割合が高い一方で、民間借家においては、高齢者や障害者などの入居に対し拒否感を感じている賃貸人も存在します。

住宅確保要配慮者の更なる居住の安定を図るため、安心して居住できる環境を整備し、入居・生活支援などの適切な対応が求められています。

(4) 住宅ストック数の充足、空き家の増加、質の向上への対応

住宅ストックの総数は、世帯数を上回り、ストック総数の約1割強が空き家になっている状況です。県内の空き家数は徐々に増加してきており、将来の活用方法が決まっておらず、管理不全に陥りやすい「その他の住宅」が戸数、割合ともに徐々に増加しています。今後更なる空き家問題の深刻化が懸念されることから、市町村や関係団体と連携し、空き家の管理・流通・利活用を促進していくとともに、空き家を発生させない取り組みの検討が必要です。

また、県内住宅のバリアフリー化率や省エネルギー設備設置率は全国平均より低い状況にあります。

そのため、良質な住宅ストックを形成していくためには、耐震性の向上のみならず、居住環境を向上するようリフォームや設備設置を促進する環境の整備が求められます。

(5) 高経年化するマンションの管理適正化への対応

県内の分譲マンション(共同住宅)は約 38 万 2 千戸あり、昭和 55 年(1980 年)以前に建設された高経年のマンションの割合は全国値より高い状況にあります。

町村部のマンションは、築年数 30~40 年を経過したマンションが多く、建物に関するトラブルも見受けられることから、適切な修繕等を行っていく必要がありますが、長期修繕計画のないマンションも多く見られ、早期の対応が求められます。

今後、マンション住人の高齢化などにより、管理組合の役員のなり手が不足することから、管理不全に陥るマンションの増加が懸念されます。

そのため、適正なマンション管理や再生に向けた取り組みが必要です。

(6) 新たな日常の住まい方への対応

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、行動制限や在宅勤務、デジタル技術を活用した新たなコミュニケーション方法など、これまでの社会生活や常識とされてきたことが大きく変化しました。住まいや働き方などの変化により価値観が多様化し、郊外への住み替え、二地域居住、移住などにより個々のライフスタイルを実現するような新しい動きが見られるようになりました。

千葉県が多様な地域特性を生かしながら、さまざまな新しい居住ニーズに対応する支援や取り組みが必要です。

(7) 頻発・激甚化する自然災害への対応

地球温暖化による気象変動により、台風の大型化や断続的な集中豪雨など、自然災害の頻発、激甚化が各地で見受けられます。

千葉県でも令和元年房総半島台風など、一連の災害では約 10 万棟もの膨大な住宅被害が発生し、今後も災害の発生頻度の増加が予測されます。また、住宅の要素に対する不満率は、地震や台風などに対する安全性の項目で高くなっています。

自然災害から身を守るには、耐震性や耐風性の向上など住宅や住宅地の安全性の向上を図る取り組みが重要です。さらに、災害発生時の応急対応や住宅確保などは、日頃からの準備が重要になります。

(8) 脱炭素社会の実現に向けた取り組みへの対応

令和 32 年(2050 年)までの温室効果ガスの実質排出量ゼロを目指した脱炭素社会の実現に向けて、様々な分野での脱炭素の取り組みが始まっています。

本県においても県議会(令和 3 年 2 月)において、令和 32 年(2050 年)二酸化炭素排出実質ゼロ宣言を行い、県民や事業者、市町村と協力し「オール千葉」で一層の地球温暖化対策を推進していくことが掲げられました。

そのため、県民への意識啓発や事業者の技術の向上などに向けた取り組みにより、住宅やまちづくりにおける省エネルギー化・再生エネルギー化をこれまで以上に強化していくことが必要です。さらに、県有施設の積極的な省エネルギー化・再生エネルギー化を先導的に取り組んでいくことが求められます。

第3章 基本的な方針

1. 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～

県民が真に豊かさを実感できる地域社会と住まいを実現するためには、住宅の質の向上に加え、住宅地の居住環境として、地域コミュニティや住生活関連サービスの充実を図ることが重要となります。これを持続的に守り育てていくためには、良質な住宅が循環する仕組みの構築を進め、住宅政策と福祉政策の一体的取り組みによるセーフティネット機能の充実や、地域における世代を超えた支え合いの実現を通じ、県民すべてが住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要があります。

また、このような取り組みを実現するためには、防災分野、医療・介護サービス・子育て支援などの福祉分野、まちづくり分野など、豊かな住生活の形成に深く関わる施策分野との密接な連携が求められます。さらに、地域に密着した施策展開を図る観点から、県と市町村との連携に加え、まちづくりなどに主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者など、担い手となる多様な主体と連携し、計画を推進していくことが重要です。

千葉県の持つ様々な魅力を最大限活用するとともに、多様な個性が力を発揮できる社会をすることで、すべての県民が豊かな地域社会と住まいを実現し、「千葉の未来」を創造していくことを計画の理念として掲げることとします。

2. 重視するテーマ

理念や第2章 3での住生活を取り巻く課題を踏まえ、以下の4つのテーマを本計画において重視し、第4章において目標の設定、施策の展開を行います。

(1) 地域の魅力を生かした、多様なライフスタイルの実現

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、行動制限や在宅勤務、デジタル技術を活用した新たなコミュニケーションの方法など、これまでの社会生活や常識とされてきたことが大きく変化しました。それに伴い、住まいや住まいの周辺環境に求めるものの価値観が変化し、郊外への住み替え、二地域居住などにより個々のライフスタイルを実現するような新しい動きが見られます。多様で魅力的な地域を有する千葉県では、これらの動きをチャンスと捉え、新しい住まい方や働き方を実現する住環境や仕組みを整備し、積極的な情報発信を行います。

(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

自然災害の頻発、激甚化が千葉県でも見受けられます。特に令和元年房総半島台風など一連の災害では約10万棟もの膨大な住宅被害が発生しました。地球温暖化による気候変動により、今後も災害の発生頻度の増加が予測されます。また、首都直下型地震も高い確率で発生すると言われ、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取り組みが求められています。このような

状況を踏まえ、平時から住宅や住宅地の安全性の向上に努め、災害発生時にも多様な主体の連携による迅速な応急対応と復旧を可能とする体制づくりに取り組みます。

(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

少子高齢化の進展、人口・世帯数の減少が見込まれる中で、千葉県の活力を維持していくためには、子育て世帯や若年世帯に選ばれ、安心して住み続けていくことのできる魅力的な住宅供給と住環境の形成が必要です。

また、住宅確保に配慮が必要な低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などは今後も増加し、さらに多様化していく傾向にあります。これまでも公営住宅や公的賃貸住宅を中心に対応してきましたが、住宅確保要配慮者の更なる居住の安定を図るため、民間賃貸住宅の活用を促進するなど、官民連携による住宅セーフティネット体制の充実を図ります。

(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

令和 32 年（2050 年）までの温室効果ガスの実質排出量ゼロを目指した脱炭素社会の実現に向けて、様々な分野での脱炭素の取り組みが始まっています。住宅分野においても長寿命でライフサイクル CO₂ 排出量が少ない長期優良住宅ストックや ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）ストックの拡充などが求められています。今後は、これまで以上に住宅の省エネルギー化・再生エネルギー化の取り組みを強化し、未来へ受け継ぐ良質な住宅ストックを構築していきます。

3. 県の役割

「住生活基本法」第 7 条において、地方公共団体（県）は、国とともに以下の 2 つの責務を有することが規定されています。

- 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、実施する
- 教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努める

また、「公営住宅法」第 3 条や「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（住宅セーフティネット法）」第 3 条では、

- 低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅を供給する
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努める

とも規定されています。

さらに、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」第 2 条では、

- 高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な施策を講ずるよう努めると規定されています。

加えて、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」第 4 条において、地方公共団体（県）は、国とともに以下の 2 つの責務を有することが規定されています。

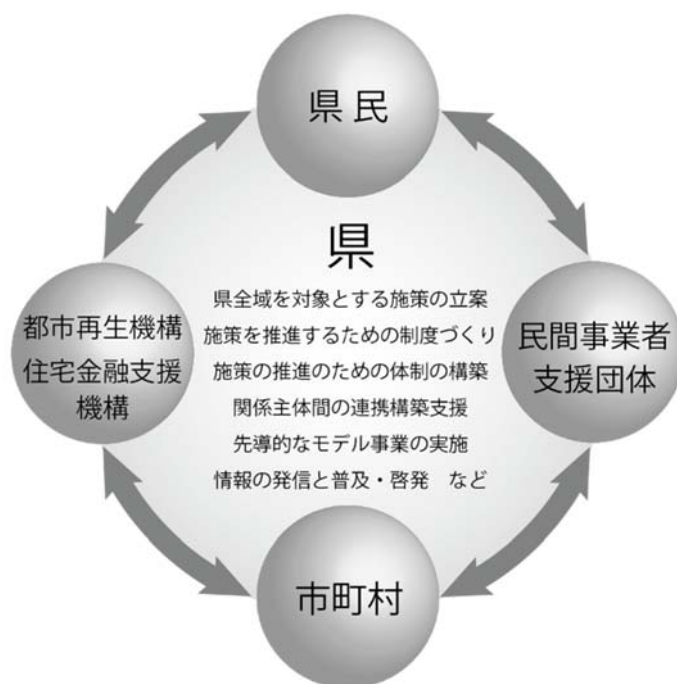
- マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努める
- マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努める

以上のことを踏まえ、本計画に基づく施策を推進していくためには、県民の参加を踏まえつつ、市町村・都市再生機構・住宅金融支援機構などの公的主体、民間事業者、支援団体等の住まい・まちづくりに携わるそれぞれの主体の役割を明らかにしたうえで、その役割に基づく「参画」と「協働」が必要になります。

このため、県は県全域を対象とする施策の立案や施策を推進するための制度や仕組みづくり、基準やガイドラインの策定など、県主体の施策について庁内連携を図りながら推進していきます。

また、市町村や関係主体の行う施策や取り組みに対しては、連携や支援を行うとともに、市町村などの展開する施策を補完し、主体間の連携できる仕組みづくりなどを行います。

図 主体間の連携イメージ



第4章 目標を達成するための住生活に関する施策

この計画の総合目標として、「県民の豊かな住生活の実現」を掲げます。

まず、住生活に関する施策について、前章で示した4つの重視するテーマを踏まえ、施策の特性から「社会環境の変化からの視点」、「居住者・コミュニティからの視点」、「住宅ストック・産業からの視点」の3つの視点に分けて、6つの目標を設定します。その上で、総合目標及び6つの目標に掲げる事項を達成するための施策の方向性、基本的施策を示します。

そして、それぞれの目標ごとに成果指標を定め、施策の効果について定期的にフォローアップします。

また、SDGs (Sustainable Development Goals 持続可能な開発目標) の推進については、「千葉県総合計画」において未来の千葉県を築いていくために欠かせない施策横断的な視点として位置付けています。このため、住生活においても、SDGsの国際目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」を中心とした関連するターゲットに関し、基本的施策として対応すべきものを積極的に盛り込んでいきます。

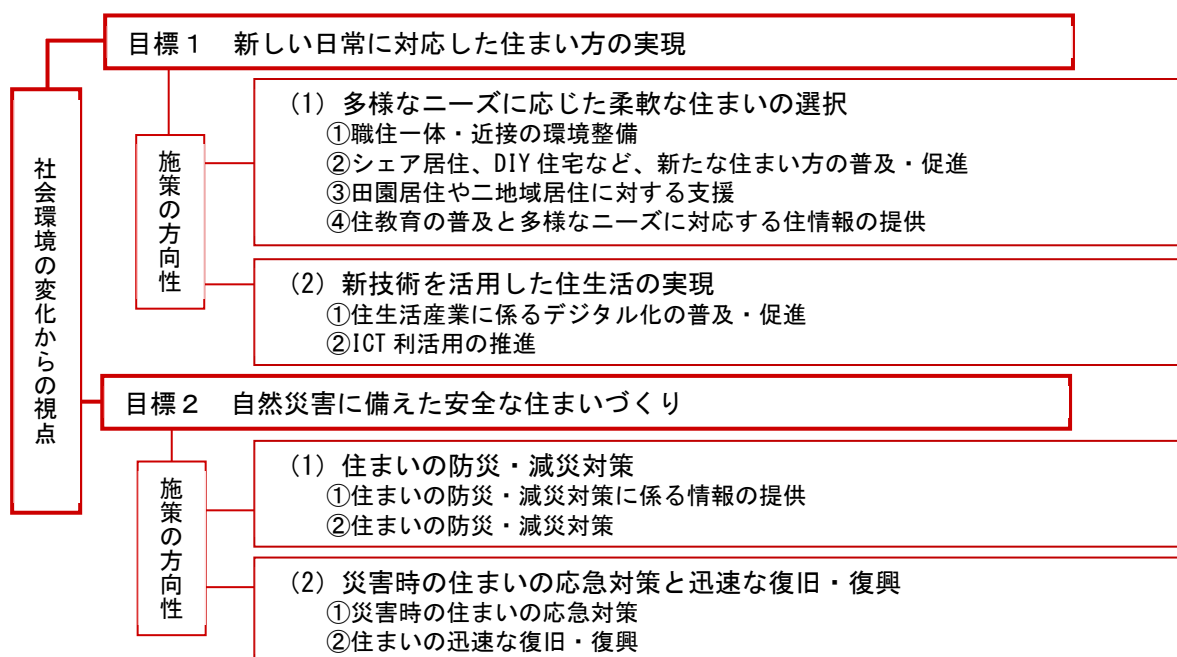
なお、本章に記載の基本的施策のほかにも、他部局において、住生活に関係する施策が行われていることから、必要に応じて当該部局と連携しながら、総合的に施策を推進します。

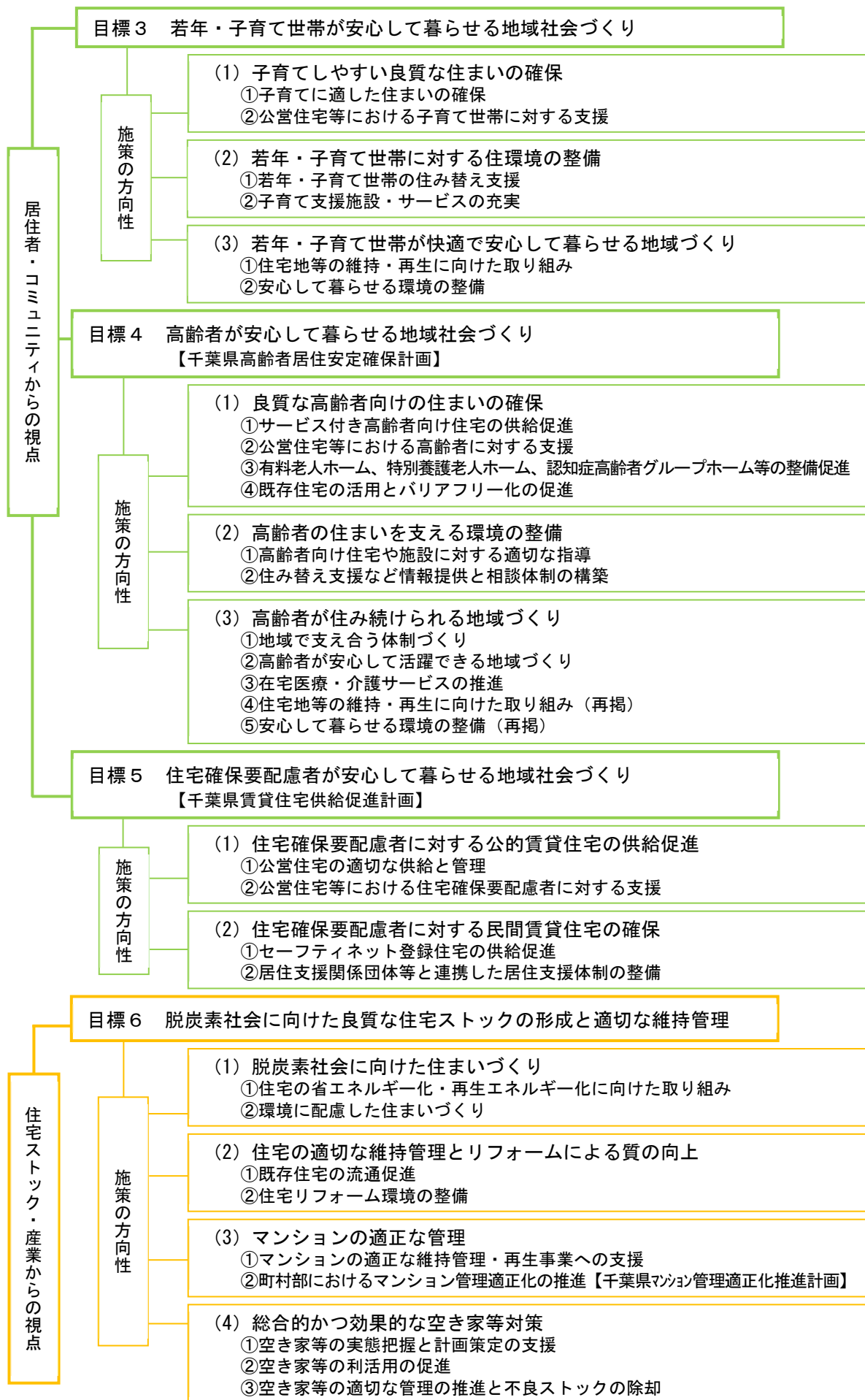
総合目標 県民の豊かな住生活の実現

◇ 成果指標

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
住生活に関する満足度 (たいへん満足、まあ満足しているの割合)	71.9 (R2)	→ 増加を目指す

図 施策体系図





目標 1 新しい日常に対応した住まい方の実現

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、これまでの生活様式や働き方が大きく変化しています。テレワークの普及、勤務場所に縛られない柔軟な働き方、多様なライフスタイルを実現する田園居住や二地域居住など、新たな価値観が求められるようになりました。これらの新たなニーズに対応した住生活の実現を目指します。

また、生活様式の変化をきっかけに、新しい技術の活用が進んでいます。住宅分野においても不動産取引や建設現場へのデジタル技術の導入が促進され、さらに、本県においても ICT 利活用戦略の推進により、オンライン行政サービスの充実などが進められています。これらの住生活を豊かにする新技術を活用することにより、住生活の利便性の向上を図っていきます。

◇ 成果指標

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
移住・定住に係る県の情報発信サイトアクセス件数 (年間)	63,500 件 (R1)	→ 前年度以上の件数

◇ 施策の方向性と基本的施策

(1) 多様なニーズに応じた柔軟な住まいの選択

① 職住一体・近接の環境整備

[基本的施策]

- 1) 職住一体に対応したリフォームや、テレワークの導入を希望する県内企業への支援などにより、職住一体の環境整備を促進します。
- 2) 住宅地内の空きスペースや空き家等を活用したコワーキングスペース、サテライトオフィスの整備を促進します。

② シェア居住、DIY 住宅など、新たな住まい方の普及・促進

[基本的施策]

- 1) シェア居住などの多様な住まい方において、トラブルの防止や、良質な住まいの提供、健全な運営のためのガイドラインの作成等を検討します。
- 2) 居住者自らが室内の内装や仕様を変更できる DIY 住宅の情報発信や、セミナー等の開催による民間事業者と連携したリノベーション住宅の普及・啓発などを行います。

③ 田園居住や二地域居住に対する支援

[基本的施策]

- 1) 市町村や NPO 等と連携し、空き家バンクの活用による住み替え支援や、イベントやセミナーを通じた総合的な住み替え後の定住支援を行います。
- 2) 県内の多様な地域特性を活かした住まい方について、既存住宅の活用によるモデル的な提案・発信などにより、移住・定住、二地域居住を促進していきます。

④ 住教育の普及と多様なニーズに対応する住情報の提供

[基本的施策]

- 1) 建築関係団体や教育機関と連携した住教育の普及・促進を図るとともに、地域の特性に応じた住教育セミナーの開催などを行います。
- 2) 適正な管理・更新に基づく住情報の提供や、専門機関と連携した相談対応など、住情報の充実を図り、県民の多様なニーズに対応した住情報の提供を行います。

(2) 新技術を活用した住生活の実現

① 住生活産業に係るデジタル化の普及・促進

[基本的施策]

- 1) 関係団体と連携し、住生活産業のデジタル化に関する情報を発信するとともに、その普及・啓発により、県民へのサービスの向上を図ります。

② ICT 利活用の推進

[基本的施策]

- 1) 飛躍的に発展している ICT を手段として効果的に活用することで、県民の暮らしを豊かにし、子どもからお年寄りまで一人ひとりが活躍できる社会を目指すため、行政手続・サービス等への ICT の効果的な利活用等、住生活に関係する分野も含め、千葉県 ICT 利活用戦略の推進を図ります。

目標 2 自然災害に備えた安全な住まいづくり

頻発・激甚化する自然災害に対し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取り組みが求められています。そのため、ハザードマップなど地域の災害リスクに関する情報の周知や、浸水対策・土砂災害対策、耐震化の促進など、災害に備えた防災・減災対策に取り組みます。

また、災害時には、市町村や関係団体との連携に基づき、応急仮設住宅の供給や応急修理の対応などを速やかに実施します。

さらに、災害からの迅速な復旧・復興を目指すため、住宅復旧支援体制を整備するとともに、恒久住宅への移行を支援するなど、県民の再建支援を進めます。

◇ 成果指標

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
住宅の耐震化率	92% (H30)	→ 95% (R7)
被災宅地危険度判定士の登録者数	1,859 人 (R1)	→ 計画策定時の水準を維持 (R7)
急傾斜地崩壊危険箇所の解消（累計）	526 箇所 (R2)	→ 増加を目指す

◇ 施策の方向性と基本的施策

(1) 住まいの防災・減災対策

① 住まいの防災・減災対策に係る情報の提供

[基本的施策]

- 1) 千葉県ホームページや千葉県防災ポータルサイトなどによる「液状化しやすさマップ」や「ゆれやすさマップ」等、地域の災害リスクに関する情報の周知等を行います。
- 2) 大規模盛土造成地のマップを公開し、県民への防災意識の啓発に努めるとともに、大規模盛土造成地の優先度評価や危険度が高い箇所の地盤調査を実施します。
- 3) 大規模地震による住宅の被害を抑えるため、耐震診断・耐震改修に関する各種支援制度の周知・普及を行い、住まいの安全性の向上を図ります。

② 住まいの防災・減災対策

[基本的施策]

- 1) 頻発する自然災害を踏まえ、住宅市街地における浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進します。
- 2) 地震による建築物の被害や人的被害を最小限にとどめるため、耐震診断義務付け対象建築物の所有者等に対する耐震化に係る啓発などにより、耐震化を促進します。
- 3) 大規模地震や火災による被害が予想される密集市街地において狭隘道路を整備するなど、被災の解消や減災に向けた取り組みを促進します。
- 4) マンションにおける災害時の対応や、防災力の向上に関する知識の啓発などにより、在宅避難に向けた防災対策、地域防災力の向上を図ります。

- 5) 住宅の瓦屋根の耐風性向上を図るため、耐風診断・改修方法等に関する周知・普及に努めます。

(2) 災害時の住まいの応急対策と迅速な復旧・復興

① 災害時の住まいの応急対策

[基本的施策]

- 1) 被災建築物応急危険度判定士や被災宅地危険度判定士に関する講習会を開催するなど、災害時に住宅・住宅地の安全性を迅速に確認するための体制を整備します。
- 2) 建築関係団体や不動産関係団体との協定に基づき、応急仮設住宅の供給体制を整備するとともに、高齢者の優先入居等に配慮するなど、災害時の安全・安心な住まいの確保に努めます。
- 3) 市町村や公的賃貸住宅事業者と連携し、災害時における公営住宅等の提供体制の整備を推進します。
- 4) 市町村や建築関係団体と連携し、マニュアル等に基づく迅速な応急修理の対応に努めます。
- 5) 市町村や建築関係団体と連携し、被災住宅に係る相談体制を整備するなど、災害時における支援体制の充実を図ります。

② 住まいの迅速な復旧・復興

[基本的施策]

- 1) 被災者生活再建支援事業や住宅再建資金に関する利子補給事業の実施、災害復興融資制度の周知など、金融関係団体と連携した住宅復旧支援体制を整備します。
- 2) 市町村や居住支援団体と連携し、応急仮設住宅から恒久的住宅への移行支援を実施します。

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

少子高齢化が進行し、人口・世帯数の減少が見込まれる中で、千葉県の活力を維持していくためには、子育て世帯や若年世帯に選ばれ、安心して住み続けることができる魅力的な住宅供給と住環境の形成を目指す必要があります。そのため、リフォームの推進や既存住宅の流通促進、公営住宅等への入居支援のほか、各種サービスの充実を図ることにより、子育てしやすい環境の整備を進めます。

また、UIJ ターンや三世代同居、近居・隣居を推進することにより、地域コミュニティの活性化を図るなど、住宅団地の維持・再生に取り組みます。

◇ 成果指標

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
地域子育て支援拠点の数	340 箇所 (R2) → 362 箇所 (R7)	
公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率	33% (R2) → おおむね 4 割 (R12)	

◇ 施策の方向性と基本的施策

(1) 子育てしやすい良質な住まいの確保

① 子育てに適した住まいの確保

[基本的施策]

- 1) 家事のしやすさや安全・安心の確保など、子育てしやすい住宅リフォームに対する支援などを通じて、子育てに適した既存住宅の流通促進を図ります。
- 2) 子育て世帯の住宅取得や賃貸住宅への入居を支援することにより、子育て世帯の住宅確保を促進します。
- 3) 子育て世帯向けの住まいの指針の作成や認証制度等の創設の検討、子育てに適した住宅のガイドラインの作成などを通じて、子育て世帯向け住宅の供給を促進します。

② 公営住宅等における子育て世帯に対する支援

[基本的施策]

- 1) 子育て世帯に対する支援として、公営住宅における優先枠の設定や倍率優遇措置等を実施するとともに、必要な住戸の確保に向けて検討を進めます。
- 2) 公的賃貸住宅の空きスペースや建替え事業等により発生する余剰地を活用し、子育て支援施設の整備を推進します。
- 3) 子育て世帯に対し、一定期間の家賃減免を行うなど、一定の質が確保された地域優良賃貸住宅の供給を推進します。

(2) 若年・子育て世帯に対する住環境の整備

① 若年・子育て世帯の住み替え支援

[基本的施策]

- 1) UIJ ターンや持家取得への支援、都市再生機構や住宅金融支援機構などにおける近居等への取り組みの周知等により、介護や子育て等における家族の支え合いやゆとりある生活の実現に寄与する三世同居、隣居・近居を推進します。

② 子育て支援施設・サービスの充実

[基本的施策]

- 1) 子育て関連施設の整備支援や、児童・家庭からの相談対応などを通じて、子育て支援環境の整備促進を図ります。
- 2) 子育て支援関係部局や民間事業者等と連携し、子育て支援サービスや関連施策等に関する情報を一元的に提供するなど、効果的な情報提供を行います。

(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

① 住宅地等の維持・再生に向けた取り組み

[基本的施策]

- 1) 市町村や都市再生機構、NPO などと連携し、計画的に開発された住宅団地における良好なコミュニティの継承や、良質な住宅・住環境の保全など、住宅団地の維持・再生に向けた取り組みの研究を行います。
- 2) 駅前や中心市街地にある空き家を活用し、利便性の高い立地を活かしたまちなか居住を促進します。
- 3) 道路・公園等の公共施設の清掃等の日常的な管理を行う住民や地域団体、民間事業者等を施設の管理者（行政）が支援する「アダプト制度」の導入を推進します。
- 4) 駅周辺や地域拠点などに公共公益施設等の生活サービス機能を集約させることにより、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトなまちづくりを推進します。
- 5) 魅力ある、時代の変化に対応した、地区計画・建築協定・景観計画等の活用によるまちづくり、景観づくりに取り組みます。

② 安心して暮らせる環境の整備

[基本的施策]

- 1) 地域住民、市町村、警察など関係機関が連携し、地域の防犯体制の整備に取り組み、防犯力の向上を図ります。
- 2) 防犯優良マンション・アパート認定制度や防犯優良駐車場認定制度など、防犯に関する制度の周知・普及を図ります。

目標 4 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり

[千葉県高齢者居住安定確保計画] 【高齢者福祉課共管】

高齢化のさらなる進展に伴い、高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯の増加、要支援・要介護状態の高齢者の増加が見込まれることから、高齢者の特性や一人ひとりの心身の状況、本人や家族の意向に応じた多様な住まいを確保していきます。

また、介護が必要になっても安心して住み慣れた地域で自分らしく最期まで暮らすことができるよう、住居・医療・介護・予防・生活支援を一体的に提供する「地域包括ケアシステム」の構築を推進します。

なお、目標 4 は「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」として位置づけ、高齢者向け住まいの整備促進と、生活支援の両面から高齢者を支え、高齢者の居住の安定確保を実現する方策を示します。

計画期間は、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とします。

◇ 成果指標

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合※	2.6% (R2)	→ 3.5% (R12)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	38.8% (H30)	→ 50% (R12)
地域包括ケアシステムの認知度	29.5% (H31)	→ 50% (R12)

※千葉県高齢者居住安定確保計画の整備目標

◇ 施策の方向性と基本的施策

(1) 良質な高齢者向けの住まいの確保

① サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

[基本的施策]

- 1) 千葉県サービス付き高齢者向け住宅整備事業により、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図ります。
- 2) サービス付き高齢者向け住宅の居住環境の向上や適正な立地のため、県独自基準（千葉県サービス付き高齢者向け住宅の登録に関する指導指針）による適切な運用を図ります。
- 3) サービス付き高齢者向け住宅が地域の実情に応じ供給促進され、また、事業者が円滑な整備を行えるよう、関係市町村や福祉関係部局等と連携を図っていきます。

② 公営住宅等における高齢者に対する支援

[基本的施策]

- 1) 公的賃貸住宅の空きスペースや建替え事業等により発生する余剰地を活用し、福祉拠点施設の整備を推進します。
- 2) 公的賃貸住宅において、シルバーハウジングや地域優良賃貸住宅等の高齢者向け住宅の供給を推進します。

- 3) 市町村と連携した高齢者の見守り支援を行うなど、地域コミュニティの形成による高齢者等の見守りを推進します。

③ 有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の整備促進

[基本的施策]

- 1) 居住環境やサービスの質が確保された有料老人ホームなど、高齢者向け住宅の整備促進を図ります。
- 2) 施設介護ニーズの一層の増大を踏まえ、特別養護老人ホーム、広域型特別養護老人ホーム（定員 30 人以上）、地域密着型特別養護老人ホーム（定員 29 人以下）などの整備促進を図ります。
- 3) 認知症の高齢者が尊厳を保ちながら、穏やかで家庭的な雰囲気の中で生活を送ることができるよう、認知症高齢者グループホームの整備を促進します。

④ 既存住宅の活用とバリアフリー化の促進

[基本的施策]

- 1) 建築関係団体等と連携した住宅バリアフリー改修の相談体制の整備や、不動産事業者等と連携した既存住宅等を活用した高齢者向け住宅の供給を促進します。
- 2) 「千葉県福祉のまちづくり条例」や「ユニバーサルデザイン整備指針」に基づく施設等の整備を推進します。

(2) 高齢者の住まいを支える環境の整備

① 高齢者向け住宅や施設に対する適切な指導

[基本的施策]

- 1) サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等において、サービスの提供と住環境の維持向上が図られるよう、立ち入り検査を実施するなど、適切な指導を実施します。

② 住み替え支援など情報提供と相談体制の構築

[基本的施策]

- 1) リバースモーゲージ制度やマイホーム借上げ制度等の情報提供を通じ、高齢者の状況に合わせた円滑な住み替え支援を促進します。
- 2) 高齢者の住まいに関し、相談体制の構築や支援情報の一元的な情報提供などを実施します。

(3) 高齢者が住み続けられる地域づくり

① 地域で支え合う体制づくり

[基本的施策]

- 1) 地域包括支援センターや中核地域支援センターによる相談支援事業の実施、高齢者の見守り体制の構築、認知症サポート体制の促進など、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、地域包括ケアの推進を図ります。

- 2) 市町村や都市再生機構、住宅支援機構における家族の支え合いの実現に寄与する三世代同居、隣居・近居に関する支援を促進するほか、公営住宅を含む高齢者向け住宅へのIoT技術等を活用した見守りサービスの導入を検討します。

② 高齢者が安心して活躍できる地域づくり

[基本的施策]

- 1) 高齢者が意欲や能力に応じて地域の担い手として活躍できるよう、地域活動への参加を促進するとともに、老人クラブ活動の活性化を支援します。
- 2) 高齢者が健康でアクティブな生活を送れるよう、市町村等の「生涯活躍のまち」などにかかる取り組みを支援します。

③ 在宅医療・介護サービスの推進

[基本的施策]

- 1) 医療と介護の連携を進めるため、幅広い関係者による協議会の開催や、市町村が実施する在宅医療介護連携推進事業への支援などを通じ、高齢者のニーズに対応した在宅医療を推進します。
- 2) 生活相談の実施や、買い物弱者等への支援の取り組みなどを通じ、在宅医療を支える介護・生活支援サービスの充実を図ります。

④ 住宅地等の維持・再生に向けた取り組み（再掲）

[基本的施策]

- 1) 市町村や都市再生機構、NPOなどと連携し、計画的に開発された住宅団地における良好なコミュニティの継承や、良質な住宅・住環境の保全など、住宅団地の維持・再生に向けた取り組みの研究を行います。（再掲）
- 2) 駅前や中心市街地にある空き家を活用し、利便性の高い立地を活かしたまちなか居住を促進します。（再掲）
- 3) 道路・公園等の公共施設の清掃等の日常的な管理を行う住民や地域団体、民間事業者等を施設の管理者（行政）が支援する「アダプト制度」の導入を推進します。（再掲）
- 4) 駅周辺や地域拠点などに公共公益施設等の生活サービス機能を集約させることにより、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな居住構造の形成を推進します。（再掲）
- 5) 魅力ある、時代の変化に対応した、地区計画・建築協定・景観計画等の活用によるまちづくり、景観づくりに取り組みます。（再掲）

⑤ 安心して暮らせる環境の整備（再掲）

[基本的施策]

- 1) 地域住民、市町村、警察など関係機関が連携し、地域の防犯体制の整備に取り組み、防犯力の向上を図ります。（再掲）
- 2) 防犯優良マンション・アパート認定制度や防犯優良駐車場認定制度等など、防犯に関する制度の周知・普及を図ります。（再掲）

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

[千葉県賃貸住宅供給促進計画]

住宅確保に配慮が必要な低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者は今後も増加し、さらに多様化していくことが見込まれ、それぞれの状況に応じた住宅支援が必要になります。

多様化する住宅確保要配慮者に対し、公的賃貸住宅を適切に供給するとともに、民間賃貸住宅や既存住宅を活用した重層的なセーフティネットの構築を目指します。また、市町村や居住支援団体等との連携を強化することにより、居住支援体制を整備していきます。

なお、目標5は「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」に基づく「千葉県賃貸住宅供給促進計画」として位置づけ、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、効果的な施策を推進していきます。

計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

◇ 成果指標

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
セーフティネット登録住宅の供給目標※	34,126戸 (R2)	→ 56,000戸 (R12)
居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	26% (R2)	→ 50% (R12)

※千葉県賃貸住宅供給促進計画の整備目標

◇ 施策の方向性と基本的施策

(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進

① 公営住宅の適切な供給と管理

[基本的施策]

- 1) 市町村や都市再生機構などと連携し、地域別の需要に基づく公営住宅等のあり方を踏まえ、今後の公営住宅ストックの有効活用、老朽化ストックの再編等を推進していきます。また、公営住宅の整備にあたっては、PPP/PFIの活用を検討します。
- 2) 公営住宅における住戸規模と入居世帯人数のミスマッチの解消を検討するなど、公平かつ適切な入居管理を実施します。

② 公営住宅等における住宅確保要配慮者に対する支援

[基本的施策]

- 1) 都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅ストックのうち比較的低价賃の住宅について、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として供給を促進します。
- 2) 市町村と連携した高齢者の見守り支援を行うなど、地域コミュニティの形成による高齢者等の見守りを推進します。(再掲)

◇ 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、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第2条第1項及び同法施行規則（平成29年国土交通省令第63号）第3条に定める者のほか、以下のいずれかに該当する者とします。

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被害者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・UIJターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者
- ・更生保護対象者その他犯罪をした者等
- ・令和元年房総半島台風・東日本台風及び10月25日の大雨による被災者

【参考】

（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第2条第1項に定める者）
・低額所得者、発災後3年以内の被災者、高齢者、障害者、高校生相当以下の子どもを養育している者

（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施行規則第3条に定める者）
・外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者（保護観察対象者、更生緊急保護を受けている者）、東日本大震災による被災者

（2）住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の確保

① セーフティネット登録住宅の供給促進

〔基本的施策〕

- 1) 不動産事業者等と連携し、空き家や空き室を活用したセーフティネット登録住宅の供給促進と適正な管理を推進します。
- 2) 市町村や都市再生機構などと連携し、公的賃貸住宅を補完するための民間賃貸住宅の活用について、検討を進めます。

② 居住支援団体等と連携した居住支援体制の整備

〔基本的施策〕

- 1) 千葉県すまいづくり協議会居住支援部会において、セーフティネット登録住宅の供給促進や有効活用方策の検討、住宅確保要配慮者居住支援法人の指定の促進など、居住支援体制の強化を図ります。
- 2) 地域の実情に即した居住支援の充実を図るため、居住支援団体等と連携し、市町村における賃貸住宅供給促進計画の策定の支援や居住支援協議会の設置を推進します。

◇ セーフティネット登録住宅の規模に関する基準

住宅確保要配慮者の多様なニーズに配慮し、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施行規則で定める各戸の床面積の基準については、次のとおり引き下げます。

- ・各戸の床面積が 18 m²以上（一般型）

※ 平成 19 年 3 月までに着工されたものである場合に限る。

【参考】

	省令基準
一般型	・各戸の床面積が 25 m ² 以上 ※ 共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を設けることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては 18 m ² 以上
共同居住型 (シェアハウス型)	・各専用部分の床面積が 9 m ² 以上 ・住宅全体の面積が 15 m ² ×居住人数+10 m ² 以上

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

脱炭素社会の実現に向けて、住宅分野においても長寿命でライフサイクル CO₂ 排出量が少ない住宅ストックの拡充などが求められます。このため、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）など、省エネルギー性能の高い住宅の普及・促進や、既存住宅を安心して取得できる仕組みづくり、住宅リフォームの環境整備を進めていきます。

また、高経年のマンションが増加する中、建物の老朽化対策や管理組合の担い手不足など、問題を抱えたマンションが多くなっています。適正な管理の推進に向け、管理状況を的確に把握し、助言・指導などを行いながら、必要な支援を実施していきます。

さらに増加する空き家については、適切な管理が行われず、そのまま放置すれば、安全性の低下や、周辺環境や景観への影響が生じるものもあります。このため、市町村や関係団体と連携し、適切な空き家の管理と不良ストックの除却等を促進します。

なお、目標（3）②は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく「千葉県マンション管理適正化推進計画」として位置づけ、町村部における分譲マンションの管理適正化に向け、効果的な施策を推進していきます。

計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

◇ 成果指標

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
認定長期優良住宅のストック数	63,800戸（R2）	→ 12万戸（R12）
持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	5.8%（H30）	→ 8%（R12）
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している町村部の分譲マンション管理組合の割合※	16%（R2）	→ 50%（R12）
市町村の取組みにより除却等がなされた管理不全空き家数	6千物件（R2）	→ 1万6千物件（R12）

※千葉県マンション管理適正化推進計画の目標

◇ 施策の方向性と基本的施策

（1）脱炭素社会に向けた住まいづくり

① 住宅の省エネルギー化・再生エネルギー化に向けた取り組み

[基本的施策]

- 1) 公営住宅については、国の省エネルギー基準に適切に対応するとともに、新築時に太陽光パネルを設置するなど、住宅における省エネルギー化等を推進します。
- 2) 居住環境向上に資する断熱改修等の取り組みや、屋上や空きスペースを活用した太陽光パネルの設置などにより、住宅における省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用を推進します。

- 3) 県民や事業者に対するセミナーや講習会の開催を通じて、長期優良住宅のほか、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）や LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅等の省エネルギー性能の高い住宅の普及・啓発を図ります。

② 環境に配慮した住まいづくり

【基本的施策】

- 1) 「ちばの木」の認証制度や「ちばの木の家づくり」を実践する工務店等の認定制度等を活用し、県産木材の周知・普及を図ります。
- 2) 資源のリサイクルや再生可能エネルギーの利用といった、環境に配慮した都市づくりを目指すスマートシティに関する取り組みを促進します。

(2) 住宅の適切な維持管理とリフォームによる質の向上

① 既存住宅の流通促進

【基本的施策】

- 1) 不動産関係団体等と連携し、既存住宅の住宅履歴情報の蓄積・活用、インスペクション制度や既存住宅売買瑕疵担保責任保険の普及・周知などを進めます。

② 住宅リフォーム環境の整備

【基本的施策】

- 1) 「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」と連携し、県民向けの講習会の開催や相談窓口の充実により、安心してリフォームができる環境整備を推進します。
- 2) 事業者向けリフォーム講習会の開催や、国の既存住宅インスペクション・ガイドラインに準拠した講座の周知などを通じ、良質な住宅を確保するための担い手の育成を推進します。

(3) マンションの適正な管理

① マンションの適正な維持管理・再生事業への支援

【基本的施策】

- 1) 千葉県すまいづくり協議会マンション管理等適正化検討部会において、情報収集や検討を行うとともに、管理組合に対する講習会を開催するなど、マンション管理の適正化・再生に向けた取り組みを推進します。

② 町村部におけるマンション管理適正化の推進 [千葉県マンション管理適正化推進計画]

【基本的施策】

- 1) 町村部のマンションについて、定期的にアンケート調査や現地調査を実施することにより、管理状況の実態把握に努めます。
- 2) 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は、国の適正化指針と同様の内容とした上で、管理が適正に行われていないマンションへの適切な助言・指導、管理組合への講習会参加の呼びかけなどにより、マンション管理の適正化に関する啓発、知識の普及を図ります。

◇ 千葉県マンション管理等実態調査

千葉県は、令和3年に、町村部のマンションの管理状況を把握するための実態調査（「千葉県マンション管理等実態調査」）を実施しました。調査対象、主な調査項目、調査方法及び結果概要は以下のとおりです。

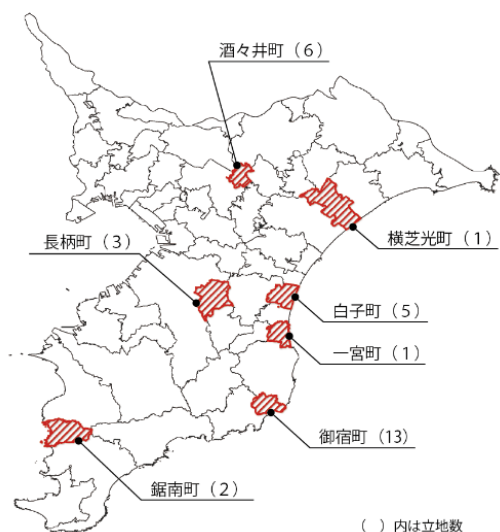
- 調査対象 : 県内7町に所在するマンション（「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第2条第1項第1号に規定するマンションを対象とする）
- 主な調査項目 : 入居状況、管理組合、管理規約、管理費・修繕積立金、管理業務、計画修繕、将来への不安 など
- 調査方法 : 管理組合の役員等を対象に、郵送によりアンケート（調査票）を配布し、郵送により回収。調査回答のないものは、現地調査を行い調査員が直接訪問し、管理人等を通しての配布、郵便受けへの投函等を実施。
- 調査期間 : 令和3年10月～令和3年12月

千葉県マンション管理適正化推進計画の対象となる、県の町村部における分譲マンションは、7町に31件（管理組合数は29組合）立地しています。このうち、半数以上が昭和56年（1981年）～平成2年（1990年）に竣工しており、規模は51～100戸、101～150戸などの比較的中規模なマンションが多くなっています。

町村部におけるマンションの管理組合に対し、管理状況の実態を把握するため、アンケート調査を実施したところ、18件のマンションから回答が得られました。回答のあったマンションでは、居住者の高齢者世帯の割合が半数以上のマンションが4割近くあり、また、リゾートマンションとしての利用されているところが多いため、定住者が少なく、数か月空き家となっている住戸を抱えたマンションも多くあります。

一方で、回答のあったほとんどのマンションにおいて、総会や理事会は定期的で開催されており、管理組合は機能しているものの、長期修繕計画を作成していないマンションが4割近くあり、将来の建物老朽化への対応が懸念されます。

図 町村部分譲マンションの立地状況



また、マンションが比較的多く立地している3町（酒々井町、白子町、御宿町）のマンション（15件）に対し現地調査を行い、外観や外構の状況、清掃、植栽の管理などについて、目視による調査を行ったところ、管理不全に陥っているようなマンションは確認されなかったものの、部分的な建物の傷みなどが見受けられるマンションがいくつかありました。

今後のマンション管理の適正化に向け、今回、回答が得られなかったマンションも含め、引き続き管理の実態把握に努めることとします。

(4) 総合的かつ効果的な空き家等対策

① 空き家等の実態把握と計画策定の支援

[基本的施策]

- 1) 空き家等の実態把握と計画策定の促進を図ることにより、市町村における空き家等対策の総合的な支援を行います。

② 空き家等の利活用の促進

[基本的施策]

- 1) 千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会において、空き家バンクを活用した移住・定住や地域活性化に資する用途利用など、地域に応じた空き家等の利活用方策の検討を行います。

③ 空き家等の適切な管理の推進と不良ストックの除却

[基本的施策]

- 1) 市町村が行う空き家等対策に関する講習会・相談会に講師や相談員を派遣するなど、空き家等所有者の適切な管理を支援します。
- 2) 適切な管理が行われていない空き家等の指導や不良ストックを除却する際の留意点等を示したガイドラインの運用などにより、管理不全空き家の除却等に向けた取り組みを促進します。

第5章 地域別の方向性

千葉県では、東京との近接性や自然環境、歴史的経緯などにより、それぞれの特性を活かした産業や文化が生まれ、個性ある地域づくりが進められてきました。施策の展開にあたっては、県内各地域の人々の生活に着目して、共通する特性を持つ地域や日常生活での地域間のつながりを把握した上で、地理的条件、交通網整備の状況、地域の今後の可能性等を勘案して取り組む必要があります。

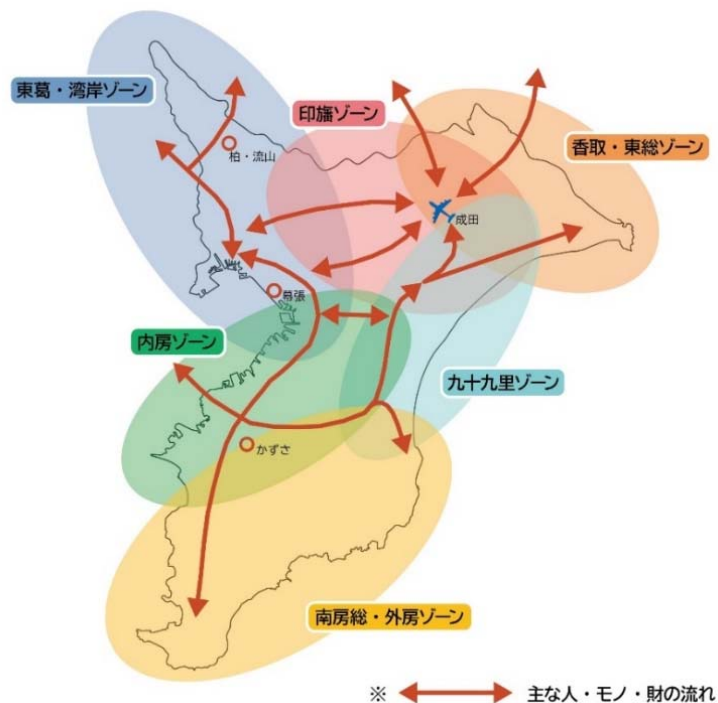
ここでは、「千葉県総合計画」に示された6つのゾーンごとに、住まい・まちづくりの方向性を提示します。

各ゾーンの方向性では、課題の要因や度合いが地域によって異なり、施策を展開する際にも地域資源の活用が特に求められます。また、ゾーンの抱える課題に対し、横断的、複合的視点を持ち、バランス良く施策展開を図ることで効果的に施策を推進していく必要があります。

ただし、人々の生活や企業の経済活動等は、市町村の枠に捉われずに展開されているものであり、産業基盤や交通網の整備等により変化することも想定されることから、ゾーン設定は市町村域と必ずしも一致するものではなく、1つの市町村が複数の特性を併せ持つ場合もあります。

このため、実際に直面している住生活上の課題に対しては、市町村ごとの対応、住宅地やエリアごとの対応、共通する課題や補完し合う強みを持つ市町村同士の連携による対応など、課題ごとに対応圏域や対応方法を設定する必要があります。

図 5-1 地域特性を踏まえた6つのゾーン



次頁以降の「ゾーンの現状・特性」欄に示す数値は、下表の市町村データをそれぞれ対応するゾーンごとにまとめたデータを用いて、掲載しております。

表 5-1 6つのゾーン

東葛・湾岸ゾーン	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市
印旛ゾーン	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
香取・東総ゾーン	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里ゾーン	芝山町、横芝光町、山武市、東金市、九十九里町、大網白里市、茂原市、白子町、長柄町、長南町、長生村、一宮町、睦沢町
南房総・外房ゾーン	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町
内房ゾーン	木更津市、君津市、富津市、袖ヶ浦市、市原市

○令和 2 年現在の人口に関する数値は「千葉県毎月常住人口・世帯数（住民基本台帳、令和 2 年 10 月）」のデータを用いています。

○同じく令和 2 年現在の 65 歳以上の高齢者及び生産年齢人口の割合は、「千葉県年齢別・町丁字別人口（住民基本台帳、令和 2 年 4 月現在）」のデータを用いています。

○ゾーンごとの将来推計人口及び高齢化率については、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月 推計）」のデータを用いています。

※ 第 2 章 1. 社会状況に記載の「総人口及び年齢 3 区分別人口の推移」の値とは一致しない箇所があります。

○子育て世帯（夫婦と子から成る世帯、ひとり親と子から成る世帯）、その他の若年世帯（単独世帯、夫婦のみの世帯）は、世帯主の年齢が 39 歳未満の世帯とし、国勢調査（令和 2 年）のデータを用いています。

○住宅（所有関係、建て方、空き家等）に関する数値は「住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成 30 年）」のデータを用いています。

※ 住宅・土地統計調査による空き家数は、外観・目視抽出調査による推計値となります。また、文章中に出てくる「その他の空き家」とは、「別荘等の二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを示しています。

1. 東葛・湾岸ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・ 千葉県の平均と比べて、相対的に若い世代が多く、子育て世帯を含む若年世帯の割合が高くなっています。
- ・ 高齢化率は高くありませんが、今後は急速なペースで高齢者人口の増加が進むと想定されています。
- ・ 持ち家率は低く、借家居住、共同住宅居住の世帯が多くなっています。また、空き家率は低く、「その他の空き家」は少ないですが、「賃貸用の空き家」が多くなっています。
- ・ 都心への利便性が高く、多様な住まい方、働き方が可能な地域です。

本ゾーンは、東京都心に近接した立地であることから、昭和30年代（1955年～）後半以降、大規模住宅団地の建設をはじめとする住宅地開発が進み、人口の増加が続いてきました。

令和2年現在、千葉県の人口の66.5%を占める約418万人が居住しています。65歳以上の高齢者の割合は24.8%と県平均より2.2ポイント低く、また、15歳から64歳までの生産年齢人口が62.8%と全体の約3分の2を占めるなど、年齢構成の若いゾーンです。

子育て世帯の割合は6.6%、その他の若年世帯は14.8%となっています。

人口は、今後緩やかに減少していくことが見込まれますが、高齢者はその後も増加を続け、令和12年(2030年)には28.1%になると予想されています。

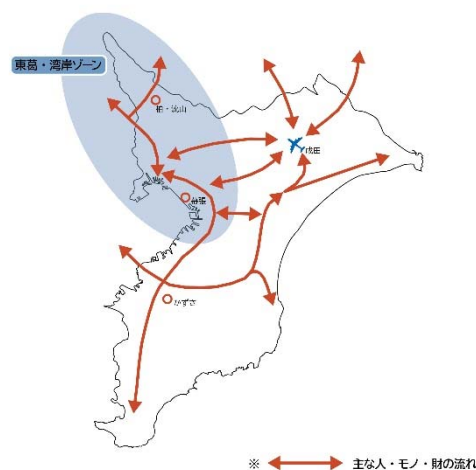
住宅については、所有関係では持ち家が60.4%、建て方では共同住宅が55.0%となっており、他のゾーンに比べて、持ち家の比率が低く、共同住宅の比率が高くなっています。

空き家率（推計値）は11.2%と県平均（12.6%）を下回る水準で、空き家の種類は、「賃貸用の空き家」が60.3%、「その他の空き家」が33.2%となっています。

また、公営・公的賃貸住宅のストック数は、県全体の83.2%が立地し、ゾーン全体に大規模住宅団地が多く存在しています。

本ゾーンは、都内への通勤・通学者が多く、日常生活における東京とのつながりが強い地域として、多様な住まい方や働き方に対応できる立地特性を持っています。また、県都千葉市をはじめとする充実した都市機能と活力を備えた都市群で形成され、東京に隣接しながら成田・羽田両空港の中間に位置することから、商業及び観光業など様々な分野で期待されています。

図 5-2 東葛・湾岸ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

本ゾーンは東京都心に隣接し、商業・アミューズメント施設や高層住宅など様々な都市機能が集積するなど利便性が高いことから、今後数年は人口増加が見込まれています。居住者層も比較的若いことから、多様な住まい方や働き方が実現できるゾーンとして、柔軟で多様な施策の展開が求められます。

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、テレワークが再認識されるようになり、一般的な働き方になりつつあります。IT 機器や IoT を活用しながら自宅や自宅近郊のワークスペースを職場とする職住一体、近接した住まい方、働き方が求められています。自宅を職住一体に対応させるリフォームや複数の人が共に働き、共に暮らすようなコワーキングスペースやシェアハウスなど、新しい暮らし方の実現に向けた普及や支援が必要となります。

若年・子育て世帯の定住を促進するためには、ニーズに対応した良質な住宅供給や、子育てしやすい住宅リフォーム支援による既存住宅の流通促進などが考えられます。

また、共働き世帯が増加する中、公的賃貸住宅の空きスペースや建替え事業等により発生する余剰地を活用した子育て支援施設等の整備、子育て支援サービスの充実のほか、子育て支援に関する情報を様々な媒体を活用して発信していくことが必要です。

一方、本ゾーンは県内における人口比率が高く、単身高齢者世帯やひとり親世帯、外国人などを含めた、住宅確保要配慮者が他のゾーンと比較して多くなっています。住宅事情に即した多様な支援が求められるとともに、居住ニーズを満たす住宅の供給量が必要です。

また、不動産事業者等と連携しながらセーフティネット制度の周知を充実させ、民間賃貸住宅の積極的な活用促進として、シェアハウス型など多様な住宅供給を行うことや、居住支援団体等と連携した住宅確保要配慮者の状況に応じた入居支援が重要になります。

本ゾーンは、他のゾーンより早期に都市化が進んだことから、高経年のマンションや大規模な住宅団地が多く立地しています。マンションについては、耐震化の促進に加え、災害時にも居住継続が可能な在宅避難に向けた防災対策が重要です。分譲マンションは、高齢化や賃貸化などによる管理組合の担い手不足など、多くの課題を抱えています。マンションの適正な管理に向け、管理組合に対し、建物の維持管理や管理組合の運営などに関するセミナーの開催、相談窓口の充実等の支援が考えられます。また、大規模な住宅団地では、少子高齢化に伴った地域コミュニティの衰退や希薄化等から、総合的な団地再生の取り組みが求められます。団地の再生にあたっては、市町村や都市再生機構、NPO などと連携しながら進めていく必要があります。

高齢化率については、最も低いゾーンですが、今後高齢者人口の増加が見込まれています。不動産事業者等と連携し、既存住宅を改修した高齢者向け住宅の供給や、民間賃貸住宅の活用など、多様なストックを活かした取り組みを推進する必要があります。

さらに、良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給促進、公的賃貸住宅の空きスペースや建替え事業等により発生する余剰地を活用した福祉施設等の整備促進が考えられます。

脱炭素化の実現に向けては、県民や事業者の省エネルギー化に関する意識を高め、省エネルギー性能の高い住宅の普及に向けた取り組みや、屋上や空きスペースを活用した太陽光パネルの設置などにより、住宅の省エネルギー化、再生エネルギー化の取り組みが必要となります。

2. 印旛ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・比較的若い年齢構成であり、子育て世帯の割合も多くなっています。
- ・高齢化率は県平均と同程度ですが、今後は急速なペースで高齢者人口の増加が進むと想定されています。
- ・持ち家、共同住宅の割合がやや高く、空き家率も低いことから、住宅市場環境は他のゾーンと比較して良好と言えます。
- ・歴史的観光資源が数多く存在しているとともに、水辺・里山などの豊かな自然環境を有する魅力を残した地域です。

本ゾーンは、鉄道や幹線道路の整備を背景として東京への通勤圏が拡大したため、昭和40年代（1965年～）以降、人口の急激な増加が見られました。

昭和50年代（1975年～）に入ると成田空港の建設や千葉ニュータウンの造成に伴い、さらに人口増加が続いてきました。

令和2年現在、県人口の11.4%にあたる約72万人が居住しています。

65歳以上の高齢者の割合は27.7%と県平均と同程度です。また、15歳から64歳までの生産年齢人口が59.8%と全体の約3分の2を占めるなど、比較的年齢構成の若いゾーンです。

子育て世帯の割合は7.0%、その他の若年世帯は10.8%となっています。

人口は、今後緩やかに減少していくことが見込まれていますが、高齢者はその後も増加を続け、令和12年(2030年)には31.5%になると予想されています。

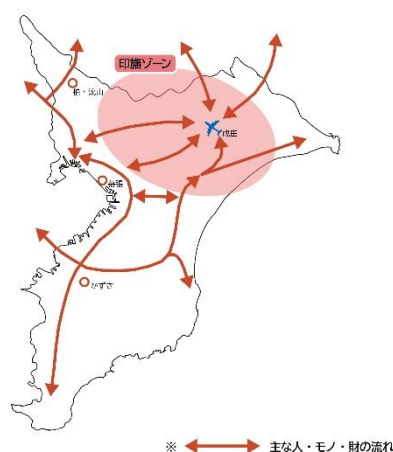
住宅については、所有関係では持ち家が75.3%、建て方では戸建住宅が65.5%を占めています。

空き家率（推計値）は10.1%と他のゾーンに比べて最も低い水準になっています。空き家の種類は、「賃貸用の空き家」と「その他の空き家」がそれぞれ49.1%、43.4%とほぼ半数ずつを占めています。

また、公営・公的賃貸住宅のストック数は、県全体の8.2%が立地し、大規模住宅団地もいくつか見られます。

本ゾーンは、歴史的観光資源が数多く存在しているとともに、水辺・里山などの豊かな自然環境を有する魅力を残した地域です。また、国際的な交流・連携拠点である成田空港を持ち、今後、成田空港の更なる機能強化や交通網の整備による利便性の向上により、人口減少や高齢化が進む千葉県を支える地域として期待されます。

図 5-3 印旛ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

本ゾーンは、成田空港や千葉ニュータウンを抱え、都心への良好なアクセスや緑豊かな住環境を併せ持つことから、若年・子育て世帯の流入が進むなど、良好な住宅流通が期待できるゾーンとして積極的な施策の展開が求められます。

成田空港の機能強化や、ニュータウンの優れた居住機能と業務・研究機能を併せ持つ複合型の都市づくりにより、就業や居住の場としての魅力が向上しています。職住近接を実現するため、適切な住宅供給となるよう既存住宅を活用した若年・子育て世帯への住宅供給や、住宅地の空き家・空きスペースを活用したコワーキングスペースの整備などが必要です。

また、東京や千葉都心への通勤・通学圏である利便性の高さを発信し、賃貸用の住宅の空き家を活かしたDIY賃貸住宅やシェアハウスなど、新しい住まい方への取り組みを推進し、若年・子育て世帯の流入を促進することが考えられます。

さらに、若年・子育て世帯の定住を促進するため、ニーズに対応した良質な住宅供給や子育てしやすい住宅リフォーム支援による既存住宅の流通促進のほか、子育て支援サービスを充実させることや、子育て支援に関する情報を様々な媒体を活用して発信していくことが重要です。

一方、高齢化率は県平均より低くなっていますが、今後は他のゾーンと比較して急速なペースでの高齢者人口の増加が見込まれています。このため、東葛・湾岸ゾーンと同様に、不動産事業者等と連携し、既存住宅を改修した高齢者向け住宅の供給や、民間賃貸住宅の活用など、多様なストックを活かした取り組みを推進する必要があります。

さらに、良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給促進、公的賃貸住宅の空きスペースや建替え事業等により発生する余剰地を活用した福祉施設等の整備促進が考えられます。

脱炭素社会の実現に向けては、県民や事業者の省エネルギー化に関する意識を高めていくことが必要です。セミナーや講習会の開催を通じて、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）やLCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅等の省エネルギー性能の高い住宅の普及・啓発していくことが重要です。

また、大規模住宅団地においては、屋上や空きスペースを活用した太陽光パネルの設置などにより、住宅の省エネルギー化、再生エネルギー化の取り組みが考えられます。

共同住宅の比率が高いゾーンのため、マンションや民間賃貸住宅の耐震化の促進に加え、災害時にも居住継続が可能な在宅避難に向けた防災対策など、地域防災力の向上により安心して生活できる住環境の整備が必要です。

また、高経年化した分譲マンションに対し、適正な管理に向け、管理組合に対し、建物の維持管理や運営などに関するセミナーの開催、相談窓口の充実等の支援が考えられます。

歴史的資源の活用と街並みや自然環境の保全など、環境と調和する景観づくりを進めることも重要です。住宅地においては、地区計画や建築協定により良好な住環境を保ち、魅力あるまちづくりの推進が求められます。

3. 香取・東総ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・ 県平均と比べて、高齢化率が比較的高く、今後も高齢化や人口減少が進むと想定されています。
- ・ 子育て世帯を含む若年世帯の割合は県平均より低い状況です。
- ・ 一戸建て・持ち家率が高い状況です。また、空き家率も高く、特に「その他の空き家」の割合が非常に高くなっています。
- ・ 歴史的な町並み等の貴重な歴史文化資源、多様な地形や豊かな自然景観、雄大な水辺空間を有している地域です。

本ゾーンには、令和2年現在、県人口の4.2%にあたる約26万人が居住しています。

ゾーン内の総人口のうち、65歳以上の高齢者の占める割合は34.9%で、県平均を7.9ポイント上回っており、南房総・外房ゾーンに次いで高齢化の進んだゾーンとなっています。

一方、子育て世帯の割合は4.7%、その他の若年世帯は7.6%となっています。

人口は、今後も減少していくことが見込まれていますが、高齢者人口の割合は、令和12年(2030年)において40.3%と、引き続き南房総・外房ゾーンに次いで高齢化の進んだ地域になると予想されています。

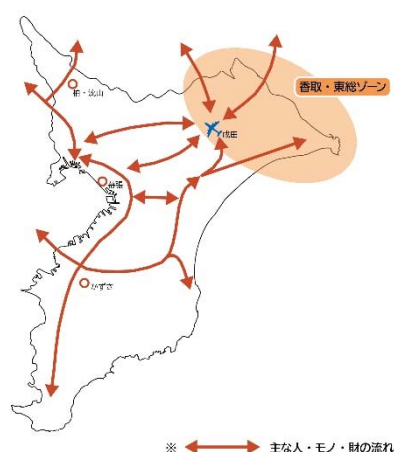
住宅については、所有関係では持ち家が81.3%、建て方では戸建住宅が85.3%を占めています。

空き家率(推計値)は15.3%と県平均を2.7ポイント上回っています。空き家の種類は、「その他の空き家」が56.4%、「賃貸用の空き家」が38.6%を占めています。

また、公営・公的賃貸住宅のストック数は、県全体の1.9%が立地しています。

本ゾーンは、歴史的な町並み等の貴重な歴史文化資源、多様な地形や豊かな自然景観、雄大な水辺空間を有しています。また、道路ネットワークの進展や成田空港の更なる機能強化等により、基幹産業である農林水産業や自然景観、歴史・文化などの地域資源を生かした観光などの発展が期待されます。

図 5-4 香取・東総ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

本ゾーンは、高齢化率が比較的高いことから、高齢者の支援とともに、若年・子育て層も含めた多世代交流を推進し、住み慣れた地域で健康的に過ごすことのできる住環境の整備が求められます。

地域の担い手確保として、ゾーン外から若者・子育て世代といった若年ファミリー層の呼び込みや定住促進を図ることが必要です。このため、既存住宅を活用し、若年・子育て世帯の住みやすい環境を整え、UIJ ターンや、地域産業である農業を通じてライフスタイルを豊かにする田園居住に向けた支援が考えられます。

また、定住化を進めるため、先端技術を活用したスマート農業の導入など、魅力ある働く場の創出による就業支援に取り組む必要があります。さらに、既存住宅の活用によるモデル的な提案・発信により、地域の魅力を積極的にプロモーションしていくことも重要となります。

本ゾーンは、一戸建て・持ち家率が高く、高齢化率も高いことから、高齢者が自宅で住み続けるための住宅のバリアフリー化の促進や在宅支援サービスの充実と併せ、利便性の高い高齢者住宅への住み替え支援が必要です。

また、高齢者が生涯活躍できる社会を目指し、多世代の地域住民と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるなど、高齢者が就労や地域社会での役割を通じて生きがいを持ち、意欲や能力に応じて活躍できるような環境整備を推進することが求められます。

一戸建ての割合が多い本ゾーンでは、太陽光発電システムなど省エネルギー設備の設置や、断熱性など室内環境の性能向上に関するリフォーム等を推進するなど、省エネルギー化に向けた取り組みが考えられます。

用途の定まっていない「その他の空き家」の割合が高くなっています。このため、所有者による空き家の管理を促進するとともに、NPO や不動産事業者と連携した空き家の活用の推進や講習会・相談会などによる空き家を未然に防ぐような取り組みが重要です。

また、管理不全の空き家とならないよう、指導を適切に実施するとともに、住環境に悪影響を及ぼす空き家については除却も検討するなど、地域の良好な住環境を守っていくことが必要です。

その他、大規模地震や津波など自然災害への備えとして、災害時における応急対応の体制づくりや高齢者への支援等ハード、ソフト両面からの対策が求められます。

自然景観や歴史・文化などの地域資源を有効に活用した個性豊かなまちづくりを推進しながら、駅周辺や地域拠点などに生活サービス機能を集約し、コンパクトで利便性の高い居住地の形成が求められます。

4. 九十九里ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・高齢化率は県平均より高く、今後も高齢化や人口減少が進むと想定されています。
- ・子育て世帯を含む若年世帯の割合は県平均より低い状況です。
- ・一戸建・持ち家率が高い状況です。また、空き家率が高く、「その他の空き家」や「二次的住宅」の割合が高くなっています。
- ・日本有数の砂浜と松の緑が美しい九十九里浜や水田などが広がる九十九里平野、緑豊かな里山風景を擁する房総丘陵など多彩な自然に恵まれています。

本ゾーンには、令和2年現在、県人口の5.4%にあたる約34万人が居住しています。

ゾーン内の総人口のうち、65歳以上の高齢者の占める割合は33.8%で、県平均を6.8ポイント上回っており、高齢化の進んだゾーンとなっています。

一方、子育て世帯の割合は5.1%、その他の若年世帯は6.6%となっています。

人口は、今後も減少していくことが見込まれていますが、高齢者人口の割合は、令和12年(2030年)において34.9%と、県全体の数値(30.4%)を上回ると予想されています。

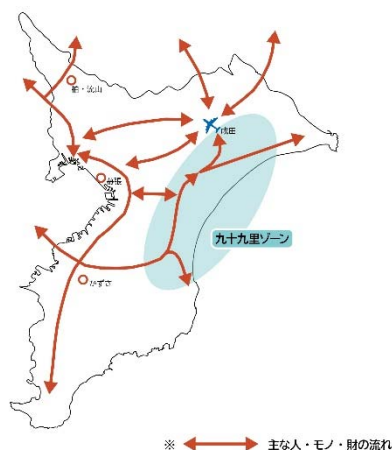
住宅については、所有関係では持ち家が80.1%、建て方では戸建住宅が83.0%を占めています。

空き家率(推計値)は18.4%と県平均を5.8ポイント上回っています。空き家の種類は、「賃貸用の空き家」が41.2%、「その他の空き家」が45.8%とほぼ半数ずつを占めています。

また、公営・公的賃貸住宅のストック数は、県全体の1.7%が立地しています。

本ゾーンは、日本有数の砂浜と松の緑が美しい九十九里浜や水田などが広がる九十九里平野、緑豊かな里山風景を擁する房総丘陵など多彩な自然に恵まれている地域です。また、広域的な幹線道路ネットワークの整備進展や、成田空港の更なる機能強化により地域の持つポテンシャルが格段に高まっていることから、その効果を各種産業に取り込んでいくことが期待されています。

図 5-5 九十九里ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

本ゾーンは、進展する高齢化や人口減少に対し、一戸建てに住む高齢者の継続的な居住の支援とともに、豊かな自然と、都心を含む多方面への良好なアクセスなど、地域の魅力を発信し、移住・定住、二地域居住を促進させ、地域の活力向上や担い手を確保することが求められます。

九十九里の豊かな自然と、都心を含む多方面への良好なアクセスを活かし、移住・定住や二地域居住などを促進していく必要があります。このため、豊かな地域資源を活用した観光業や農林水産業の振興によりUIJターンの拡大を図り、移住・定住を促進しつつ、市町村やNPO等と連携し、空き家バンクの活用による住み替え支援や、イベントやセミナーを通じた総合的な住み替え後の定住支援等を行うことが重要となります。

また、地域の特性を活かした住まい方について、既存住宅の活用をモデル的に提案し、積極的に発信していくことが考えられます。

人口減少や高齢化が見込まれる中でも、持続可能なまちづくりを目指し、高齢者が住み慣れた地域で安全に豊かな生活を送ることができ、若年層にも利便性の高く住みやすい、コンパクトなまちづくりの実現が求められます。このため、駅前や商店街などに近い利便性の高い立地へのサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進し、自宅での居住継続が困難な状況になった場合の住み替え支援を進めるとともに、若年世帯への住宅取得や賃貸住宅への入居に対する支援のほか、子育て支援サービスの充実などにより、子育て世帯の流入を促進する必要があります。

一戸建て・持ち家率が高く、高齢化率も高いことから、在宅介護に対応したバリアフリー化や高齢者のヒートショックを防ぐなどの断熱改修への支援により、室内環境を向上することで、快適で健康的な居住環境を実現することが求められます。

近年頻発化する台風に対しては、台風による被害を受けやすい地域であるため、住宅の耐震化を進めるとともに、耐風対策による安全性の向上が必要です。

また、大規模地震や津波など自然災害への備えとして、災害時における応急対応の体制づくりや高齢者への支援等ハード、ソフト両面からの対策が求められます。

高経年化したリゾートマンションが多く、定住者が少ないことによる空き家の増加や居住者の高齢化などから、今後適正な管理ができなくなる恐れがあります。長期修繕計画を策定していないマンションも多いため、将来の建物老朽化に向けた準備の必要性を周知していくとともに、専門家の派遣など状況に合わせた対策が求められます。

また、空き家については、NPOや不動産事業者と連携し、二地域居住など、新たな住まい方への活用方策を検討していくことが重要です。

5. 南房総・外房ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・高齢化率は県平均よりかなり高く、今後もさらなる高齢化の進展、人口の減少が進むと想定されています。
- ・子育て世帯を含む若年世帯の割合は県平均より低い状況です。
- ・一戸建・持ち家率が高い状況です。空き家率もかなり高く、特に「その他の空き家」や「二次的住宅」の割合が多くなっています。
- ・温暖な気候と海や緑豊かな自然環境に恵まれている地域です。

本ゾーンには、令和2年現在、県人口の3.0%にあたる約19万人が居住しています。

ゾーン内の総人口のうち、65歳以上の高齢者の占める割合は41.9%で、県平均に比べて14.9ポイント上回っており、最も高齢化率の高い地域となっています。

一方、子育て世帯の割合は3.4%、その他の若年世帯は7.4%となっています。

ゾーン内の人口は、今後も減少していくことが見込まれますが、高齢者人口の割合は、令和12年(2030年)において45.8%と、4割を大きく超えることが予想されています。

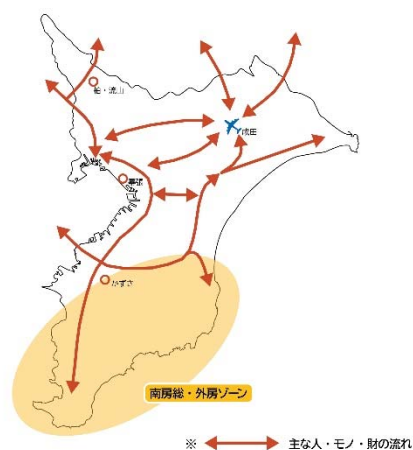
住宅については、所有関係では持ち家が80.8%、建て方では戸建住宅が86.6%を占めています。

空き家率(推計値)は30.0%と県平均より大きく17.4ポイント上回っています。空き家の種類は、「その他の空き家」が40.4%、別荘等の「二次的住宅」が37.4%を占めています。

また、公営・公的賃貸住宅のストック数は、県全体の0.9%が立地しています。

本ゾーンは、温暖な気候と海や緑豊かな自然環境に恵まれていることから、農業や観光業が盛んな地域です。また、都心や内房ゾーン等への通勤圏であることを活かした二地域居住や、自然の中での子育てなど多様なライフスタイルを実現できる地域の魅力や、幅広い世代の移住・定住の促進が期待されます。

図 5-6 南房総・外房ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

本ゾーンは、高齢化率が最も高いゾーンであり、今後更なる高齢化や人口減少が見込まれています。このため、高齢者が介護を必要とする状態になっても、自立し、健康で生きがいを持った生活ができるような支援やまちづくりが求められます。

豊かな自然や歴史、文化等の地域資源を活かしたまちづくりから、首都圏における移住・定住先としての人気が高いゾーンです。このため、昨今の新たな住まい方、働き方を求める動きをチャンスと捉え、温暖な気候や豊かな自然を活かした子育て環境を整備し、多様なライフスタイルを実現できる移住・定住、二地域居住への支援の積極的推進が必要です。

また、市町村やNPOなどと連携し、地域のプロモーションなど、地域の魅力を多様な手段による情報発信や移住相談会の開催、移住セミナーなどの実施により、UIJ ターンの促進が必要です。さらに、介護や子育て等における支え合いを実現する三世帯同居、隣居・近居を推進し、子育て世帯の定住を促進していくことが重要です。

先進医療機関の立地を活かした医療・介護のまちづくりにより、高齢者が快適な生活を送れるような住環境の整備を進めていくことが重要です。このため、在宅介護に対応したバリアフリー化や高齢者のヒートショックを防ぐなどの断熱改修への支援により、快適で健康的な居住環境を実現することが必要です。

また、駅前や商店街などに近い利便性の高い立地へのサービス付き高齢者住宅の供給を促進し、自宅での居住継続が困難な状況になった場合の住み替え支援を進めることが考えられます。

近年頻発化する台風などの豪雨による被害を受けやすい地域であるため、住宅の耐震化を進めるとともに、耐風対策による安全性の向上や土砂災害への対策が必要です。

また、災害時における応急対応の体制づくりや高齢者への支援など、ハード、ソフトとの両面からの自然災害への備えが重要になります。

空き家率が最も高いゾーンであり、別荘などの「二次的住宅」や用途の定まっていない「その他の住宅」が多くなっています。所有者による空き家の管理を促進するとともに、講習会・相談会などによる空き家を未然に防ぐような取り組みや空き家バンクの活用による住み替え支援などが必要です。

九十九里ゾーンと同様に、高経年化したリゾートマンションが多く、定住者が少ないことによる空き家の増加や居住者の高齢化などから、今後適正な管理ができなくなる恐れがあります。将来の建物老朽化に向けた準備の必要性を周知していくとともに、専門家の派遣など状況に合わせた対策が必要になります。

6. 内房ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・高齢化率は県平均よりやや高い程度ですが、今後は高齢者の増加や人口減少が見込まれています。
- ・子育て世帯の割合は県平均より高くなっています。
- ・空き家率は県平均よりやや高く、「賃貸用の空き家」が多くなっています。
- ・アクアラインを通じた東京・神奈川の玄関口であるとともに、広域的な幹線道路が交わる県内交通の要衝となる地域です。

本ゾーンには、令和2年現在、県人口の9.5%にあたる約60万人が居住しています。

ゾーン内の総人口のうち、65歳以上の高齢者の占める割合は29.5%で、県平均を2.5ポイント上回っており、若干高い数値となっています。

一方、子育て世帯の割合は6.8%、その他の若年世帯は10.7%となっています。

人口は、今後も減少していくことが見込まれていますが、高齢者人口の割合は、令和12年(2030年)には県平均と同程度の30.4%になると予想されています。

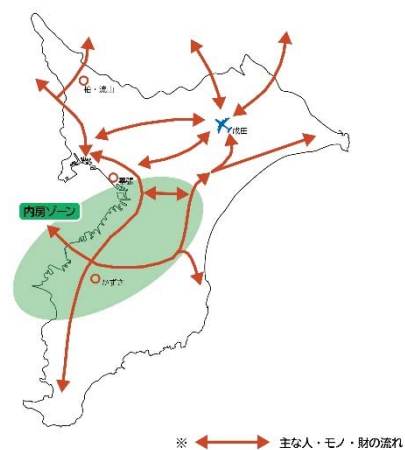
住宅については、所有関係では持ち家が70.2%、建て方では戸建住宅が71.4%を占めています。

空き家率(推計値)は14.3%と県平均を1.7ポイント上回っています。空き家の種類は、「賃貸用の空き家」が52.9%、「その他の空き家」が38.1%となっています。

また、公営・公的賃貸住宅のストック数は、県全体の4.1%が立地し、湾岸部には大規模住宅団地が多く見られます。

本ゾーンは、アクアラインの着岸地に位置し、対岸である東京・神奈川の玄関口であるとともに、広域的な幹線道路が交わる県内交通の要衝となる地域です。さらに、交通利便性の充実等により、東京・神奈川方面や他ゾーンへの通勤・通学圏としての優位性が向上していることから、居住の場としてのポテンシャルが高まっています。

図 5-7 内房ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

本ゾーンは、首都圏や千葉都心への通勤や通学圏として交通利便性が高く、また、アクアラインの接岸点として、商業・業務施設の集積が進むなど、立地の優位性を活かした多様なライフスタイルに応じた住まい方が可能な住宅地として期待されていることから、バランスの取れた施策展開が求められます。

交通利便性が高く、若年層を含む多様な住宅需要が見込まれることから、リフォーム支援の充実や、不動産事業者等と連携し、インスペクション制度を活用した良質な既存住宅の流通促進を図ることが考えられます。

「賃貸用の空き家」が多いため、DIY賃貸住宅やシェアハウスなど、新しい住まい方への取り組みを推進し、若年世帯の流入を促進することが考えられます。

また、若年・子育て世帯の定住を促進するため、ニーズに対応した良質な住宅供給や、子育てしやすい住宅リフォーム支援による既存住宅の流通促進のほか、子育て支援サービスを充実させることや、子育て支援に関する情報を様々な媒体を活用して発信していくことが必要です。

本ゾーンの湾岸部には、高経年の大規模な住宅団地が多く立地しており、少子高齢化に伴った地域コミュニティの衰退や希薄化等から、総合的な団地再生の取り組みが求められています。団地の再生にあたっては、地域のニーズを汲み取りながら、市町村やNPOなどと連携しながら進めていく必要があります。特に、子育て・若年世帯に対しては、積極的に支援を行うなど、既存住宅の利用促進により、コミュニティの活性化を図ることが重要です。

また、団地の空きスペースを活用した太陽光パネルの設置や断熱改修など、省エネルギー化や再生エネルギー化など、脱炭素化に向けた取り組みなども考えられます。

「賃貸用の空き家」に対しては、リフォームやバリアフリー化などにより賃貸住宅への入居を促進していく必要があります。このため、講習会・相談会などによる賃貸人への支援制度の活用促進、居住支援団体や不動産事業者等との連携によるセーフティネット登録住宅の供給促進により、登録住宅を積極的に活用することが考えられます。

その他、自然災害への備えとして、災害時における応急対応の体制づくりや高齢者への支援などが求められます。

高齢化率は県平均よりやや高い程度ですが、今後の高齢者の増加に備えるため、サービス付き高齢者向け住宅などの整備を進めるとともに、既存住宅の活用とバリアフリー化を促進していく必要があります。

第6章 効果的な施策の展開

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
市町村住生活基本計画策定市町村数	13市(R2)	→ 増加を目指す

1. 施策の推進の主体と役割

本計画に位置付けられた取り組みを効果的に進めるためには、県、市町村などの公的主体、民間事業者、支援団体等、県民それぞれが連携・協働し、住まい・まちづくりに関わる課題を共有し、豊かな地域社会と住まいをつくる担い手として、各々の適切な役割分担に基づき活動を展開することが重要です。それぞれの主体の主な役割は以下のとおりです。

施策展開の主体と役割

主体	構成員	役割
公的主体	県	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県全域を対象とする施策の立案 ・ 施策を推進するための制度や仕組みづくり ・ 住宅・住環境に関する基準やガイドラインの策定 ・ 施策の推進のための体制の構築 ・ 市町村間など関係主体間の連携構築支援 ・ 主体的な取り組みを行う市町村などとの連携や支援の展開 ・ 住生活に関する情報の集約、県民に対する情報の発信と普及・啓発 ・ 先導的なモデル事業の実施 ・ 住宅・住生活関連産業の育成・活性化支援 ・ 広域的な需給バランスに基づく公営住宅等の供給・管理等
	市町村	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の特性や課題を踏まえた市町村独自の計画づくり ・ まちづくりと一体となった住宅施策の展開 ・ 計画を推進するための制度や仕組みづくり ・ 地域住民に対する住宅・住生活に関する相談等の対応 ・ 地域の多様な主体と連携した施策の展開 ・ 地域の状況に応じた公営住宅等の供給・管理等
	都市再生機構	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の住宅施策の支援 ・ 公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の構築 ・ 団地再生による地域の特性に応じた新たな機能の導入等
	住宅金融支援機構	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅金融サービスによる住宅供給や住宅の質の向上など、住宅施策の支援等

主 体	構 成 員	役 割
民間事業者	住宅関連事業者 住生活関連事業者 等	・住宅需要動向に即した住宅等の供給、住環境の形成 ・市場の公正性・健全性確保に向けた自律的取り組みの推進 ・県民のニーズに対応した住生活関連サービスの展開 等
支援団体等	NPO、大学等 居住支援団体	・地域に密着した住生活関連サービスの展開 ・住まい・まちづくり活動への参画 ・各住生活の取組みへの支援・指導・助言 等
	建築、不動産等 各種関係団体	・県民に対する情報の発信と普及・啓発 ・住まい・まちづくり活動への参画・支援 等
県民	県民 自治会等地域コ ミュニティ等	・住宅や住環境の質の向上に向けた取り組みへの参加 ・住宅や住環境の適切な維持・管理 ・住まい・まちづくり活動への主体的参画 等

2. 推進体制

(1) さまざまな主体との連携・推進体制

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の場として、県、市町村、都市再生機構、住宅金融支援機構、住宅供給公社及び県内建築3団体で構成する「千葉県すまいづくり協議会」を平成20年2月に設置し、住生活基本計画等で定めた施策の推進や、推進すべき施策に関する役割分担・連携の方策などを協議しています。また、この協議会では、住生活に関連する課題や施策が多岐にわたることから、協議会の中にテーマに応じた各種の専門部会を設置しています。そして、部会では年度ごとに具体的な活動方針を定め、より実質的な検討を進めています。

<住宅団地再生検討部会>

県内には、昭和40年～50年代にかけて公共賃貸住宅等がまとめて供給された大規模住宅団地があり、居住者の高齢化の進行や今後一斉に建物更新時期を迎えることなどの課題をかかえています。このため、検討が必要な住宅団地を対象として、現状や課題を把握し、住宅、都市計画の観点だけではなく、高齢者福祉、子育て、交通などの各分野を含めた住宅団地の再生の総合的な取り組みを検討しています。

今後も、団地再生やエリアマネジメントを効果的に進めるため、必要な検討体制を構築し、有効で先進的な取り組みに関する情報の収集や発信を踏まえ、積極的な協議・検討を進めます。

<居住支援部会>

住宅確保に配慮が必要な低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進について、協議を行っています。

今後も、情報交換を定期的に行う中で居住支援の実態把握に努めるとともに、居住支援法人等と連携しながら、セーフティネット登録住宅の活用方策の検討、市町村による民間賃貸住宅への入居支援や入居後の居住支援の充実が図られるよう、取り組みを進めます。

<空家等対策検討部会>

適切に管理されていない空き家等が増加する中、市町村では空き家等対策の実施が求められています。このため、空き家等の状況や対策に関する情報を収集するほか、空き家等対策の実施などについて検討を行っています。

今後も、効果的な取り組みに関する情報共有のほか、空き家バンクを活用した移住・定住や地域活性化に資する用途利用といった、地域に応じた効果的な空き家の利活用方策の検討、ガイドラインやマニュアルの作成等による管理不全空き家の除却等の促進など、市町村が行う空き家対

策の参考となるような取り組みを進めます。

<マンション管理等適正化検討部会>

高経年のマンションの急速な増加が見込まれる中、区分所有者の高齢化、管理組合の担い手不足、管理や建替えに係る合意形成の困難さの増大などの課題が生じています。そのため、県内におけるマンション管理適正化に向けた取り組みを県と市町村が一体となって推進することとし、令和3年度に新たな部会を設置しました。

今後は、分譲マンションに関する情報収集、マンション管理適正化施策の検討等を進めます。

このほか、重視するテーマ等において、構成団体に連携・協働して取り組むことが効果的なものとして、例えば、公営住宅等のあり方や、それを補完するための民間賃貸住宅の活用など、協議会での取り組みについて検討していきます。

また、住宅リフォームを取り巻く環境を整備し、消費者・リフォーム事業者双方にとって有益かつ健全なリフォーム市場の形成を図ることを目的に、公益社団法人千葉県建築士事務所協会を事務局とし、県や建築・住宅関連団体等で構成する「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」を設立し、各種事業を展開しています。

<ちば安心住宅リフォーム推進協議会>

県民向けに講習会や相談会を開催し、相談窓口を設置するなど、県民の住宅リフォームに関する基礎知識の習得を支援しています。また、事業者向けに講習会を開催し、リフォーム関係事業者等の知識・技術の向上を図っています。さらに、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の登録制度を実施し、県民に対して登録事業者に関する情報提供を行うとともに、登録事業者の育成に取り組んでいます。

今後も、省エネルギー化など、住宅の質の向上に向けたリフォーム需要に対応すべく、事業者の技術の向上を進めるとともに、ライフスタイルに応じたリフォームの必要性の周知など、県民が安心して住宅リフォームを行うことができる環境づくりをさらに推進していきます。

これら「千葉県すまいづくり協議会」、「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」での取り組みがさらに効果的で実効性のあるものとなるよう、千葉県はリーダーシップを発揮し、住生活に関連する課題や施策の状況を踏まえ、必要に応じて体制の見直しを行うとともに、重点的に取り組むべき施策の明確化、取り組みの方向性の提示、関係主体間の連携構築や関係主体自体との連携、モデル事業の実施の検討などを行いながら、効果的な施策を展開していきます。

(2) 県における推進体制

本計画の総合的かつ計画的な推進のためには、広範な分野（子育て支援、高齢者対策、まちづくり、環境、防犯・防災、産業育成等）との連携による、施策の実施に向けた検討や仕組みづくりが必要となります。そこで、庁内の連携を図るため、関係する部局で構成する「千葉県住生活安定向上推進会議」を平成19年7月に設置し、定期的を開催しています。この会議では、計画で定めた成果指標等の進行管理として、具体的な施策・事業の実施状況を確認・協議し、その進捗を促進するとともに、関係部局間の連携・協働が必要な重点施策の推進などを行っています。また、推進会議の円滑な運営を図るため、特に連携が必要な課題については、各種の検討部会を設置し、適宜開催することにより、連携方策等を検討していきます。

3. 地域特性や資源を踏まえた取り組みの展開

千葉県には、都市部から農山漁村部まで多様な風土を背景とした多彩な地域が存在しています。それぞれの地域や住宅地類型ごとに特性や課題は様々であり、活用可能な魅力や資源も様々です。第4章で示した目標1から目標6に対応する基本的施策については、どの施策にどのように取り組むか、各市町村が地域の課題や特性を的確に見極めつつ、柔軟に対応していくことが必要です。

このため、第5章では、6つのゾーンに分けて、それぞれのゾーンの現状・特性を踏まえ、主な方向性を示しています。各市町村においては、地域の状況に応じ施策に取り組むとともに、住宅地やエリアごとの細やかな対応、共通する課題や補完し合う強みを持つ市町村同士の連携による対応など、それぞれの課題等に応じて柔軟に対応することも必要です。

県としては、市町村による取り組みを効果的に展開するため、本計画に基づき、市町村との連携や支援を積極的に展開するとともに、市町村同士が協働して取り組みを進めるための連携構築に向けた支援を行います。

4. 計画の適正な進行管理

県民の豊かな住生活の実現に向けた6つの分野別目標を確実に達成するため、「Plan・Do・Check・Act (PDCA)」のサイクルに基づいた事業管理を実行します。その際、計画に基づく施策や事業について、会議の開催や取組状況調査の実施により確認・協議したうえで、成果指標等を活用して評価を行います。そして、この評価結果に基づき、施策内容や推進方策、推進体制の見直しを行う等、適正な進行管理に努めます。

5. 住情報の充実と適正管理

国、市町村、県関係部局、関係機関などの住情報について、ホームページ等で一元的に情報提供するとともに、パンフレットやガイドブックなど、あらゆる媒体を含めて活用することにより、県民の多様なニーズに対応した住情報の提供を行います。

また、情報提供にあたっては、適宜、情報の更新や追加を行うなど、適正な管理に努めます。

第7章 公営住宅の供給目標量

1. 公営住宅の供給方針

(1) 公的賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上

千葉県内の公的賃貸住宅は、令和3年3月末現在で、県又は市町村が管理する公営住宅等が約4万1千戸、都市再生機構賃貸住宅が約8万8千戸、住宅供給公社などが管理する賃貸住宅が約1千戸となっています。また、高齢者向け優良賃貸住宅などを含め合計で約13万戸となっています。これらの公的賃貸住宅を効果的に活用し、住宅確保要配慮者に対して適切な供給を行うことで住宅セーフティネットの機能向上を図ります。

(2) ストックを効率的に活用した公営住宅の供給

人口減少や高齢化が進む中、住宅確保要配慮者は多様化かつ増加傾向にあります。また、県営住宅の応募倍率は、平成28年度から令和2年度平均で約5.3倍となっており、公営住宅に対する需要は大きく、引き続き適切な対応を図っていく必要があります。

これらの住宅需要に加え、財政難や環境問題等の社会状況の変化を踏まえることにより、引き続きこれまで蓄積してきたストックの有効活用を図ります。特に、老朽化しつつある昭和40年代後半から昭和50年代に建設された耐火構造の住宅ストックに対応するため、適切な修繕・改善の実施を促進します。また、これらを耐用年限まで使用すると一斉に更新時期を迎えることから、ストック数及び事業量の平準化を考慮し、ライフサイクルコストの縮減を図るため、「公営住宅等長寿命化計画」等に基づきストックの建替え・改善等を実施し、需要に適切に対応していきます。

(3) 入居者管理の適正化

多数存在する公営住宅への入居希望者に対応するため、収入超過者や入居承継による長期居住者等の状況の改善を図るなど、適正な入居者管理を通じて、真に困窮する者に対する公営住宅の適切な供給に努めていきます。

(4) 県と市町村との役割分担

公的賃貸住宅の分布や、公営住宅に対する需要は、地域ごとに大きく異なります。そのため、地域の状況に応じた住宅セーフティネットの構築には、県と市町村の役割分担と連携に基づく公営住宅の供給が重要となります。以下の役割分担に基づき、公営住宅の供給を図ります。

県	市町村
○広域的な需要への対応	○地域的な需要への対応
○財政基盤等から主体的な取り組みが困難な市町村との連携・支援	○住宅施策に対する主体的な取り組み

2. 公営住宅の供給目標量

公営住宅の供給方針を踏まえ、住宅事情に留意し、本計画における公営住宅の供給目標量を以下のとおりとします。

年収と居住面積水準から見た要支援世帯数（推計）	前期(R3～R7)	全体(R3～R12)
	21 千世帯	51 千世帯

※ 要支援世帯数とは、公営住宅入居資格世帯数のうち、それぞれの地域の状況に応じ、世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案して、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数

計画期間における公営住宅の供給目標量※1	前期(R3～R7)	全体(R3～R12)
	10 千戸	20 千戸
計画期間における公営住宅以外の活用想定※2	16 千戸	31 千戸

※1 公営住宅の供給目標量は、建設、建替え、既存の空家募集等の戸数の合計

※2 公営住宅以外は、都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅の活用を想定

公営住宅の供給にあたっては、地域の人口・世帯の動向、公営住宅に対する需要、公営住宅以外の住宅供給の状況などを踏まえ、適切に対応していく必要があります。このため、今後、関係市町村や都市再生機構などと協議を進め、地域別の状況を考慮しながら公営住宅等のあり方などを検討していきます。

また、公営住宅等を補完するため、千葉県すまいづくり協議会居住支援部会などを通じて、居住支援団体等の多様な主体と連携・協働しながら、セーフティネット登録住宅の供給促進を図るなど、民間賃貸住宅や空き家の活用も併せて検討していきます。

第8章 住宅・住宅地の重点供給地域

1. 基本的な考え方

本県においては、本格的な少子・高齢化社会を迎える中、世帯数はほぼ横ばいから緩やかに減少していく状況になると予想されています。

また、東京に近い県の千葉市以西の地域に多い借家においては、最低居住面積水準未達世帯が存在し、居住水準の向上が依然として必要です。さらに、令和3年度の基準地価調査では、令和2年度から3大都市圏での地価下落傾向が減少し、県内においても、東京近接地域において住宅地の地価はほぼ横ばいからやや上昇の状況となっています。

これらの現状を踏まえると、首都圏中心部等への通勤・通学者にとって、利便性が高く、かつ無理のない負担で確保できる住宅及び住宅地の供給を継続するとともに、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良好な居住環境を備えた住宅及び住宅地の供給を行う必要があります。

また、地域の設定にあたっては、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携する必要があります。

そこで、地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅及び住宅地の供給に関する事業の促進等の各種施策を集中的かつ総合的に実施するため、住生活基本法第17条第2項第6号に規定する住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（「重点供給地域」）を引き続き設定するものとします。

2. 重点供給地域

下記の供給に関する施策に基づき、本県における重点供給地域を別記の「住宅・住宅地の重点供給地域」のとおり定めます。

【供給に関する施策】

- ① 住宅・住宅地の供給事業（土地区画整理事業等）を計画的に推進することにより、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- ② 住宅・住宅地の関連公共施設の整備により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- ③ 住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業、公営住宅整備事業等の補助事業により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- ④ 供給予定戸数のうち相当数の住宅供給が既になされ、今後も一定数（概ね100戸以上）の供給が見込まれる地区において、地区計画等により良質な住宅の供給を図る。

別記 住宅・住宅地の重点供給地域

【東葛地域】

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に 関する施策	備 考
野田市	1	次木親野井地区	野田市次木、親野井、古布内	35	①	
	2	台町東地区	野田市関宿台町	18	①	
	3	尾崎南地区	野田市尾崎台	16	④	
	4	川間駅南地区	野田市岩名1、2丁目、五木、 新町、春日町	131	④	
	5	梅郷西地区	野田市山崎	5	①	
	6	東新田地区	野田市山崎新町	14	④	
	7	清水公園駅東・ 七光台駅西・ 座生地区	野田市清水公園東1、2丁目、 光葉町1丁目～3丁目、 桜の里1丁目～3丁目	142	④	
	8	野田山崎地区	野田市みずき1丁目～4丁目	58	④	
	9	堤台地区	野田市、堤台、つつみ野1、2 丁目	23	④	
流山市 柏市	10	首都圏新都市鉄道 (つくばエクスプレ ス) 沿線地域	柏市北部、流山市南部から 中部の首都圏新都市鉄道(つく ばエクスプレス) 沿線の地域	1,081	①	
柏市	11	北柏駅北口地区	柏市根戸	16	①	
	12	南柏駅東口地区	柏市豊四季	7	②	
	13	光ヶ丘団地地区	柏市光ヶ丘団地	13	③	
	14	豊四季駅南口地区	柏市豊四季	4	④	
	15	豊四季台団地地区	柏市豊四季台1丁目～4丁目	34	③	
	16	高柳地区	柏市高柳、南高柳、高柳新田、 高南台1丁目～3丁目	97	②	
	17	湖南地区	柏市箕輪、岩井、鷺野谷、 若白毛	49	①	

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に 関する施策	備 考
柏市	18	柏駅東口 A 街区 第二地区	柏市柏 2 丁目	0.4	①	
我孫子市	19	新木駅南側地区	我孫子市南新木	56	④	
	20	布佐駅南側地区	我孫子市新々田	13	④	
柏市 松戸市	21	高柳西部第一・第 二地区	柏市しいの木台 1 丁目～4 丁 目 松戸市高柳新田	49	④	
松戸市	22	幸田地区	松戸市幸田	36	④	
	23	横須賀・新松戸 地区	松戸市横須賀、新松戸	266	④	
	24	二ツ木・幸谷地区	松戸市幸谷、二ツ木	6	①	
	25	八柱駅周辺・常盤 平南部地区	松戸市八柱、常盤平	86	④	
	26	六実高柳地区	松戸市六高台	114	④	
	27	二十世紀が丘地区	松戸市二十世紀が丘	64	④	
	28	秋山地区	松戸市秋山	38	①	
	29	紙敷地区	松戸市紙敷	46	①	
	30	関台地区	松戸市関台	9	④	
計	地区数 30 地区			地区面積 2,526ha		

【葛南地域】

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に 関する施策	備考
鎌ヶ谷市	31	新鎌ヶ谷地区	鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷 1丁目～4丁目	59	④	
浦安市	32	堀江・猫実地区	浦安市猫実 3丁目～5丁目、猫実 2丁目、堀江 2丁目～4丁目	67	③	
	33	浦安 2期（高洲）地区	浦安市高洲	124	②	
	34	浦安東（日の出・明海）地区	浦安市日の出、明海	233	②	
船橋市	35	飯山満地区	船橋市飯山満町 2、3丁目、芝山 1、3丁目	19	①	
八千代市	36	八千代カルチャータウン地区	八千代市保品、神野	66	①	
	37	西八千代北部地区	八千代市緑が丘西 1丁目～8丁目	141	①	
習志野市	38	実籾地区	習志野市東習志野 2丁目	10	③	
	39	泉地区	習志野市泉町 2丁目、3丁目	23	③	
	40	J R津田沼駅南口地区	習志野市谷津、秦の杜	35	①	
	41	袖ヶ浦・津田沼地区	習志野市袖ヶ浦 2、3丁目、津田沼 7丁目	22	③	
	42	鷺沼地区	習志野市鷺沼 3～5丁目	37	①	
計	地区数 12 地区			地区面積 836ha		

【成田・印旛地域】

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に 関する施策	備考
印西市 白井市 船橋市	43	千葉ニュータウン 地区	千葉ニュータウンの区域	1,930	①	
印西市	44	小林牧の里地区	印西市小林北1丁目外	78	④	
	45	木下・竹袋地区	印西市木下南1、2丁目	12	④	
	46	印旛中央地区	印西市瀬戸、吉高	99	①	
白井市	47	西白井地区	白井市西白井1丁目～4丁目	49	④	
成田市	48	成田第一地区	成田市美郷台1丁目～3丁目、 郷部	60	④	
	49	久住駅前地区	成田市幡谷、飯岡	54	④	
	50	公津東地区	成田市公津の杜1丁目～6丁 目	117	④	
	51	不動ヶ岡地区	成田市不動ヶ岡	23	①	
印旛郡栄町	52	竜角寺台地区	印旛郡栄町竜角寺台	76	④	
	53	前新田地区	印旛郡栄町安食1丁目～3丁 目	22	④	
富里市	54	七栄新木戸地区	富里市七栄	6	①	
佐倉市	55	第二ユーカリが丘 地区	佐倉市ユーカリが丘	16	④	
	56	寺崎地区	佐倉市寺崎	46	①	
	57	井野東地区	佐倉市井野	48	①	
	58	井野南地区	佐倉市井野	15	①	
芝山町	59	小池地区	芝山町小池地内	16	①	
	60	千代田地区	芝山町香山新田、菱田、大里地 内	19	①	

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に 関する施策	備考
芝山町	61	川津場地区	芝山町岩山地内	4	④	
計	地区数 19 地区			地区面積 2,690ha		

【千葉・市原地域】

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に 関する施策	備考
千葉市	62	稲毛海岸地区	千葉市美浜区稲毛海岸2丁目	9	④	
	63	東幕張地区	千葉市花見川区幕張町4丁目～6丁目、武石町1、2丁目	26	①	
	64	検見川稲毛地区	千葉市花見川区検見川町5丁目、稲毛区稲毛町4、5丁目	68	①	
	65	寒川第一地区	千葉市中央区港町、寒川町1、2丁目	18	①	
	66	幕張新都心 若葉住宅地区	千葉市美浜区若葉3丁目、ひび野1丁目	30	④	
市原市	67	千原台地区	市原市ちはら台東1丁目～9丁目、ちはら台西1丁目～6丁目、ちはら台南1丁目～6丁目	367	④	
	68	五井西・松ヶ島地区	市原市五井西1丁目～5丁目、五井西6、7丁目、松ヶ島1、2丁目	88	④	
	69	青柳地区	市原市千種3丁目～6丁目、千種2、7丁目	55	④	
	70	新田下地区	市原市五井中央西1丁目、五井中央南1丁目	36	②	
	71	八幡宿駅東口地区	市原市大字八幡	26	①	
	72	岩崎地区	市原市岩崎1丁目、岩崎西1丁目	16	④	
	73	姉崎駅西口地区	市原市姉崎西1丁目～3丁目	20	②	
	74	北五井地区	市原市大字五井	36	①	
	75	辰巳台地区	市原市辰巳台東1丁目～5丁目、辰巳台西1丁目～5丁目	161	④	
	76	潤井戸地区	市原市うるいど南1丁目～7丁目	131	④	

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に 関する施策	備考
市原市	77	国分寺台地区	市原市国分寺台他	380	②	
	78	いちほら緑園都市 地区	市原市泉台	60	④	
四街道市	79	物井地区	四街道市物井	96	①	
	80	鹿渡地区	四街道市鹿渡	15	②	
	81	成台中地区	四街道市成山	51	②	
	82	四街道都市核北 地区	四街道市鹿渡	11	①	
東金市 大網白里市	83	季美の森地区	東金市季美の森東1、2丁目 大網白里市季美の森南	197	①	
大網白里市	84	みどりが丘地区	大網白里しみどりが丘	89	②	
	85	みやこ野地区	大網白里しみやこ野	20	②	
	86	みずほ台地区	大網白里しみずほ台	70	②	
	87	ながた野地区	大網白里みながた野	26	②	
茂原市	88	長尾地区	茂原市ゆたか	17	②	
	89	東部地区	茂原市東部台1丁目～3丁目	49	②	
	90	大芝地区	茂原市大芝1丁目～3丁目	26	②	
	91	鷺巣地区	茂原市鷺巣	9	②	
	92	中部地区	茂原市中部	13	②	
	93	西の前・高師小林 地区	茂原市小林、高師台2、3丁目	17	②	
	94	緑ヶ丘ニュータウ ン地区	茂原市緑ヶ丘1丁目～5丁目	99	④	

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に 関する施策	備 考
東金市	95	田間・田間第二 地区	東金市田間	88	①	
	96	砂郷・台方・上宿下 地区	東金市台方、押堀、南上宿1丁 目～5丁目	97	①	
	97	福俵駅前地区	東金市西福俵1丁目～3丁目	27	④	
	98	東金レイクサイド ヒル	東金市日吉台1丁目～7丁目、 八坂台1丁目～5丁目	162	④	
	99	東金ときがね台 地区	東金市油井、滝	14	④	
計	地区数 38 地区			地区面積 2,720ha		

【君津地域】

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に 関する施策	備 考
木更津市	100	請西第二・第三 地区	木更津市請西東・請西南	163	④	
	101	小浜地区	木更津市港南台	77	④	
	102	金田西地区	木更津市瓜倉他	111	①	
	103	金田東地区	木更津市金田東	156	④	
	104	中尾・伊豆島 地区	木更津市ほたる野	98	④	
	105	請西千束台地区	木更津市請西	23	①	
	106	烏田地区	木更津市羽鳥野	92	④	
袖ヶ浦市	107	マイタウン袖ヶ浦 のぞみ野地区	袖ヶ浦市のぞみ野	60	④	
	108	北袖ヶ浦地区	袖ヶ浦市代宿	28	④	
	109	福王台地区	袖ヶ浦市福王台	105	④	
	110	蔵波台地区	袖ヶ浦市蔵波台	124	④	

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に 関する施策	備 考
袖ヶ浦市	111	長浦駅前地区	袖ヶ浦市長浦駅前	90	④	
	112	袖ヶ浦駅海側地区	袖ヶ浦市奈良輪	49	①	
	113	代宿地区	袖ヶ浦市代宿	5	④	
君津市	114	郡・常代地区	君津市郡・常代	91	④	
富津市	115	青堀駅裏地区	富津市大堀	11	②	
	116	大堀地区	富津市大堀	52	②	
	117	青木地区	富津市青木	60	④	
計	地区数 18 地区			地区面積 1,395ha		

合計	地区数 117 地区	地区面積 10,167ha
----	------------	---------------

※位置、地区面積は、おおむねの位置、おおむねの面積です。

参考 用語の解説

用語	意味・解説	初出頁
あ行		
IoT	IoT (Internet of Things) は、あらゆるモノをインターネットに接続する技術であり、例えば、家電のような「モノ」をインターネットに繋げることにより、離れた場所から操作できるなど、生活をより便利にするために活用されます。	38
ICT	ICT (Information and Communication Technology) は、情報通信技術であり、通信技術を活用したコミュニケーションを指します。	30
アダプト制度	一定区間の公共の場所において市民団体や企業が美化活動（清掃）を行い、行政がその活動を支援する制度です。	35
建物状況調査 (インスペクション)	専門知識を有する者が調査を行い、建物の劣化・不具合事象等の現況把握や、詳細な評価等を行うことをいい、主に既存住宅などの取引にあたって、建物の質を適切に評価するため、行われます。このうち、宅地建物取引業法の重要事項説明等の対象となる調査部分は、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として、国土交通省令で定められます。	20
NPO	市民の自発性に基づいた、営利を目的としない、自立的・継続的に、社会サービスを提供する団体のことであり、NPO 法人だけでなく、ボランティア団体や市民活動団体などの任意団体も含まれます。 このうち、NPO 法人とは、特定非営利活動促進法に基づき設立される団体を指します。	24
SDGs	持続可能な開発目標 (Sustainable Development Goals) とは、2001 年に策定されたミレニアム開発目標 (MDGs) の後継として、2015 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind)」ことを誓っています。	28
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのことです。	61
LCCM (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)	建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省 CO ₂ に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時の CO ₂ 排出量も含めライフサイクルを通じての CO ₂ の収支をマイナスにする住宅です。	43
応急仮設住宅	災害により、住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、一時的な居住の安定を図るために、仮設した住宅をいいます。	17
か行		
カーボンニュートラル	地球上の温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させることです。2020 年 10 月、政府は 2050 年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。	18

用語	意味・解説	初出頁
買い物弱者	流通機能や交通網の弱体化とともに、食料品等の日常の買物が困難な状況に置かれている人々のことをいいます。	38
急傾斜地崩壊危険箇所	急傾斜地やこれらに隣接する土地のうち、斜面の崩壊により住民の生命に危害の恐れのある区域のことで、都道府県知事が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づいて指定します。	32
近居	住居は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住することを指すもので、交通手段を問わず1時間以内の移動時間で行けることをいいます。	34
恒久的住宅	持ち家や、民間賃貸住宅や公営住宅等の平時に居住する住宅のことをいいます。	33
公的賃貸住宅	公営住宅、都市再生機構賃貸住宅(旧・都市公団賃貸住宅)、公社賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などの賃貸住宅をいいます。	13
高齢者居住安定確保計画	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、都道府県や市町村が高齢者の居住の安定の確保のために必要な事項を定めることができる計画です。	2
コミュニティ	同じ居住地域で、利害をともにする共同社会のことです。生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきをもちます。	13
コワーキングスペース	場所に縛られない働き方をしている人たちが利用する共同型オフィス。単なる作業場ではなく、利用者同士が交流し、そのコミュニティを活用しながら仕事を進めていけることなどが特徴です。	30
コンパクトなまちづくり	人口減少・高齢化や厳しい財政状況等の社会経済情勢の変化に対応するため、一定のエリアに商業、医療、福祉、行政などの各種サービス機能や居住の集積を目指したまちづくりをいいます。	55
さ行		
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、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です。	66
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する賃貸住宅のことです。	9
サテライトオフィス	企業の本社や主要拠点から離れた場所に設置されるオフィスのことです。	17
三世代同居	住宅の所有者を含め、親、子、孫の三世代が、現にそこに居住することをいいます。	34
シェアハウス	住宅を複数の人と共用し、生活する居住形態のことで、一般的に建物は、専用の居室と共用スペースに区分けされており、浴室やトイレ、キッチン、リビングなどを共同で使用します。	41
住宅確保要配慮者	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の総称です。	1
住宅ストック	社会資本としての既存の住宅など(の数)を表します。	12

用語	意味・解説	初出頁
住宅セーフティネット	高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯など、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されている様々な仕組みです。	20
セーフティネット登録住宅	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（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。	39
生涯活躍のまち	高齢者が、希望に応じ地方やまちなかに移り住み、多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるような地域づくりのことで。	38
シルバーハウジング	住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅のことで。	9
ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）	高い断熱性能とともに、高効率な設備システムの導入による省エネルギー化や太陽光発電などの再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅です。	25
た行		
地域拠点	官公庁や、商店街、交流センターなど、地域での生活や活動等の足場となる重要な地点のことをいいます。	34
地域子育て支援拠点	地域の身近なところで、気軽に親子の交流や子育て相談ができる場所です。公共施設や保育所など、様々な場所で、行政やNPO法人などが担い手となって行っています。	34
地域資源	地域の特産物（農林水産物、工業品及びそれらの生産技術）や観光資源として相当程度認識されているものをいいます。	46
地域包括ケアシステム	住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組みのことで。	20
地域優良賃貸住宅	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度を活用した住宅です。	34
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構造及び設備 に対して講じられた優良な住宅です。 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」において①構造躯体の劣化対策、②耐震性、③間取り等の変更に対応できる可変性、④設備等の維持管理・更新の容易性、⑤バリアフリー性、⑥省エネルギー性の6項目について、一定以上の性能を持つ住宅とされています。	15

用語	意味・解説	初出頁
長期修繕計画	分譲マンションなどの建物は、経年により劣化し、それに対処するためには適時適切に修繕工事等を行う必要があります。長期修繕計画は、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です。	23
DX	DXはDigital Transformationの略称で、デジタル技術の活用によって企業活動を効率化させ、人々の生活の質を高めることです。	19
田園居住	都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、自然と同化した生活を送るため、自然環境豊かな山里等の田園地に居住することをいいます。	30
特別養護老人ホーム	65歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とする者（いわゆる重度の要介護高齢者）であり、在宅において適切な介護を受けることが困難な者が入所する施設です。施設サービス計画に基づき、入浴・排せつ・食事などの介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行います。	29
DV（ドメスティック・バイオレンス）	配偶者などから受ける身体的・精神的・性的・経済的な暴力などのことです。	11
DIY住宅	DIYは、「do it yourself」の略。ライフスタイルに合わせ内装など、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸住宅のことです。	30
テレワーク	情報通信技術（ICT）を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のことです。	17
な行		
二地域居住	都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期（1～3か月程度）、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つことをいいます。	23
認知症グループホーム	共同生活を営むことに支障がない認知症高齢者等が、小規模な生活の場（5人から9人までの共同居住形態）において、食事の支度、掃除、洗濯等を介護従業者と共同で行い、家庭的で落ち着いた雰囲気の中で生活を送ることにより、認知症状の進行を穏やかにします。	29
は行		
PPP/PFI	公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームをPPP（Public Private Partnership）と呼び、PFI（Private Finance Initiative）はPPPの代表的な手法の一つです。 PFIとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法です。	39

用語	意味・解説	初出頁
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で、具体的には建物内や歩道の段差、出入口の構造等の物理的障壁を除去することをいいます。	8
被災建築物応急危険度判定士	大地震により被災した建築物を調査し、これらの危険性をできる限り速やかに判定し、分かりやすく表示することにより、人命に係る二次的災害を防止する「応急危険度判定」を行う者をいいます。	33
被災宅地危険度判定士	大規模な地震や大雨などによって、宅地が大規模又は広範囲に被害を受けた場合に、被害の状況を迅速かつ的確に把握して、宅地の二次災害を軽減・防止し、住民の安全を確保するために被災宅地の危険度の判定を行う者をいいます。	32
防犯優良駐車場認定制度	照明の照度や防犯カメラの設置状況などの一定の審査基準を満たした駐車場を認定する制度です。	35
防犯優良マンション・アパート認定制度	犯罪の防止に配慮した構造や設備などの一定の審査基準を満たしたマンションやアパートを認定する制度です。	35
ま行		
マイホーム借上げ制度	50歳以上のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を得るものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。	37
密集市街地	老朽化した木造の建築物が密集しているが、十分な公共施設が整備されていない等の状況のため、火事又は地震が発生した際に延焼の防止や避難が難しい市街地のことをいいます。	32
や行		
UIJターン	大都市圏から地方に移住する形態の総称で、Uターンは出身地に、Jターンは出身地近くの地方都市に、Iターンは出身地とは別の地域に移住する形態を指します。	34
有料老人ホーム	高齢者を入居させ、食事の提供、介護又は日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設で、養護老人ホーム等の入所要件に該当しない高齢者や自らの選択によりニーズを満たそうとする高齢者の入居施設です。	29
ユニバーサルデザイン	年齢、国籍、性別、個人の能力の違いにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるように、まちや建築物、生活空間などをデザインすることをいいます。	37
ら行		
ライフスタイル	人生観・価値観・習慣などを含めた生活の様式のことをいいます。	17
リバース・モーゲージ	持ち家を担保に融資を受けるシステムのことです（逆抵当融資方式）。 老後の生活資金調達方法の一つで、持ち家の担保評価により貸付限度額を設定し、その限度額に達するまで毎月一定額を受け取ることができ、債務者が死亡した後に、担保となっていた不動産を売却して借入金を一括返済するという仕組みです。	37

用語	意味・解説	初出頁
リフォーム	住宅の増改築、内部の改装を行うことをいいます。間取りの変更や外回りの模様替えの意味としても広く使われるようになり、和風から洋風、畳からフローリングへの変更から、壁や床の断熱性や遮音性を高めたり、耐震性を高めるなど、住宅の性能を向上することもリフォームの一種です。	15
リノベーション	大がかりな改修を施して、新たな機能や付加価値を加えることで、住居の性能や価値を向上させることを目的に行うことです。	30
隣居	親子など2つの世帯が隣同士あるいは、ごく近くに住み合うことを指すもので、同じ敷地内に二世帯の住宅を建てたり、同じマンションにそれぞれの住戸を購入したりすることなどを指します。	34