

## 第5章 目標を達成するための住生活に関する施策

理 念 ： みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活  
～多様な主体の連携・協働による豊かな住生活の実現～  
総合目標 ： 県民の豊かな住生活の実現

### 1. 豊かな地域社会の実現

(1) 人々の豊かな暮らしを支える住まいの形成

(2) 地域で住み続けられる環境の整備

### 2. 良質な住宅ストックの形成

(1) 住宅の性能の確保

(2) 住宅の良質化の実現

### 3. 良好な居住環境の形成

(1) 居住環境の基礎的性能の確保

(2) 健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成

### 4. 住宅市場の環境整備

(1) 安心して暮らせる住宅を選択できる環境整備

(2) 市場を通じた既存住宅の活用の促進

### 5. 住宅セーフティネットの確保

(1) 住宅確保要配慮者等に対する適切な住宅の確保

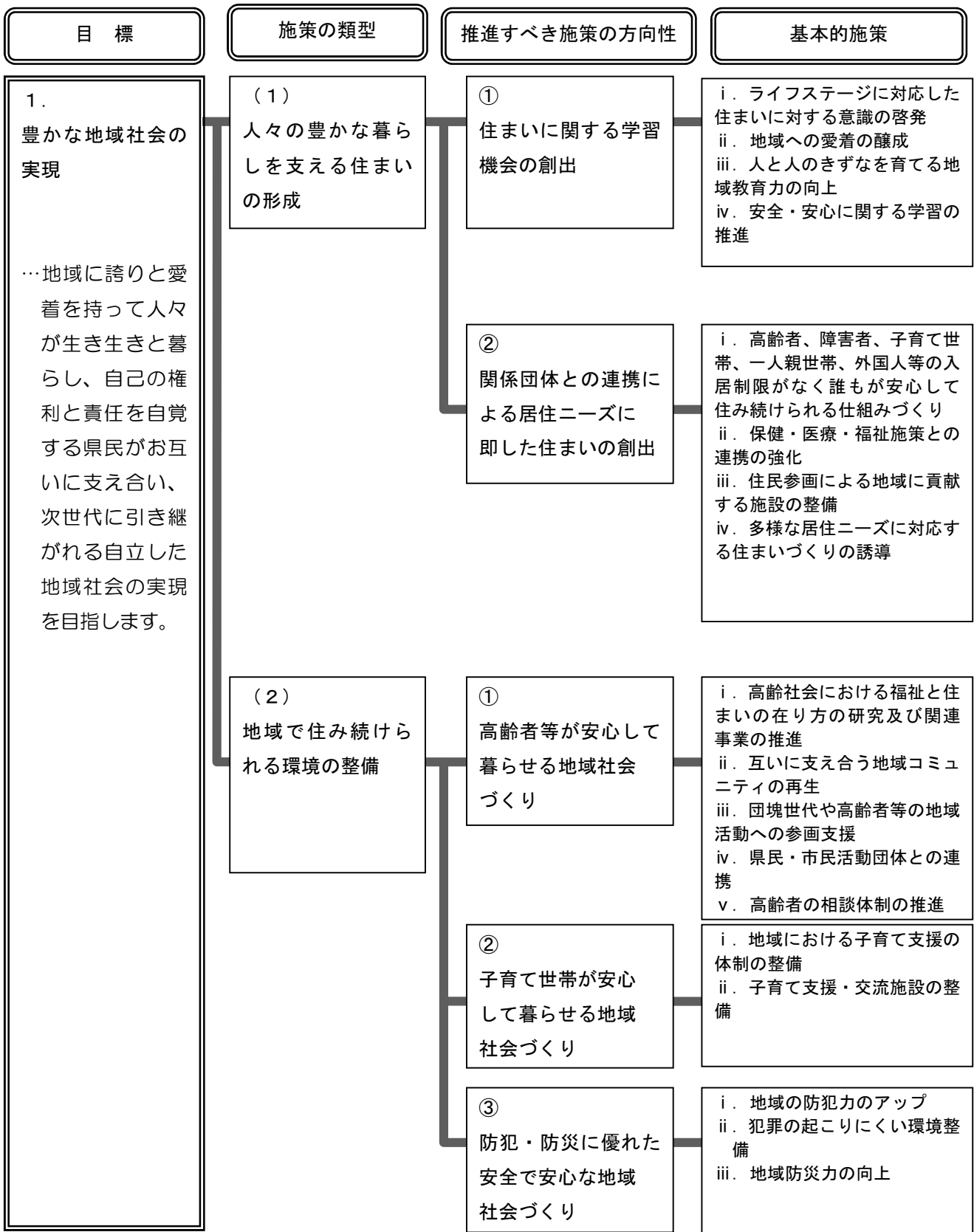
(2) 被災者等に対する適切な住宅の確保

### 6. 地域特性に応じた施策の展開

(1) 市町村による地域の特性に応じた取り組みの促進

(2) 市町村等の取り組みへの県の支援

# 1. 豊かな地域社会の実現



### 豊かな地域社会の実現

県民の生活の基盤は住宅や居住環境であり、地域社会です。県民が地域に誇りと愛着を持つとともに、自己の権利と責任を自覚し、また地域で支え合うことにより、生き生きとした生活を送ることが可能となります。本計画においては、そのような住生活を支える豊かな地域社会を実現することが重要です。そのため、県民がより良い地域社会づくりに向けた様々な活動を行い、地域に愛着を持ちながら住み続けられるようなコミュニティの形成を目指します。また、高齢者や障害者から若者まで、県民が自己の権利と責任を自覚した地域の担い手となり、互いに支え合いながら生き生きと暮らすための環境の整備を目指します。

#### (1) 人々の豊かな暮らしを支える住まいの形成

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○現在居住している地域に住み続けたい理由として、住み慣れて愛着があると回答した県民の割合	42.6% (H21)	→ 50.0% (H24)

##### ①住まいに関する学習機会の創出

生き生きとした生活を送る基盤が、住宅や居住環境、あるいは地域社会であることをあらためて知り、確認することが、住まいへの関心を高め、地域への愛着を深めていくものと考えます。そのため、市町村や地域づくりの担い手となる関係団体との連携・協働を図りながら、県民が住まいについて「知る」「考える」機会を持続的に創り出していくこととします。

#### <基本的施策>

##### i. ライフステージに対応した住まいに対する意識の啓発

- ・防犯や環境等に配慮した住まいや居住環境に関する研修会等の開催
- ・広報誌やインターネットなど多様な媒体による住情報の提供 など

##### ii. 地域への愛着の醸成

- ・子供たちが郷土に自信と誇りを持つことができる教育の推進 など

##### iii. 人と人のきずなを育てる地域教育力の向上

- ・地域ぐるみで子どもを育てる体制づくりの推進
- ・地域の力を企画・運営に生かす「学校を核とした県内1000か所ミニ集会」の実施
- ・子どもの安全・安心な居場所づくりのための放課後子ども教室の実施
- ・県立学校を活用した生涯学習機会の提供 など

##### iv. 安全・安心に関する学習の推進

- ・ちばっ子地域安全マップ作成
- ・防犯ボランティアの組織的・継続的な活動の推進 など

## ②関係団体との連携による居住ニーズに即した住まいの創出

地域社会が持続的に発展していくためには、県民一人ひとりが地域の中で居場所を自覚できることが大切であり、それぞれが帰属できるようなコミュニティを形成していくことが重要となります。そうしたコミュニティの形成やコミュニティ活動を支援していく中で、特に、その一員である高齢者が参加できるような社会とするためにも、医療や福祉の視点を持った地域活動について積極的に支援していきます。市町村や地域づくりの担い手となる関係団体等との連携・協働を図りながら、様々な支援策を展開していきます。

### <基本的施策>

#### i. 高齢者、障害者、子育て世帯、一人親世帯、外国人等の入居制限がなく誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり

- ・ 県・市町村の連携による千葉県あんしん賃貸支援事業の推進
- ・ 関係団体との連携による居住支援体制の整備
- ・ 居住支援を行うNPO等の育成 など

#### ii. 保健・医療・福祉施策との連携の強化

- ・ 保健・医療・福祉との連携を図る「循環型地域医療連携システム」の検討・整備
- ・ 福祉系のサービス提供主体との連携による高齢者が安心して住み続けられる住宅の供給促進 など

#### iii. 住民参画による地域に貢献する施設の整備

- ・ 公的賃貸住宅を活用した地域貢献施設の整備促進 など

#### iv. 多様な居住ニーズに対応する住まいづくりの誘導

- ・ 子育て世帯向けの住まいの基準や認証制度等の活用方策の検討
- ・ コーポラティブハウジング、コレクティブハウジング、ルームシェアなど、多様な住まいや住まい方に関する検討 など

## (2) 地域で住み続けられる環境の整備

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○自分らしく、地域において、明るく楽しく生活していると感じている県民の割合	58.4% (H21)	→ 65.0% (H24)
○自主防犯団体の数	2,047 団体(H21)	→ 2,200 団体 (H24)
○県・市町村と市民活動団体との協働事業の件数	216 件 (H20)	→ 300 件 (H24)

### ①高齢者等が安心して暮らせる地域社会づくり

今後さらに進展することが予想される高齢社会において、高齢者や障害者等が、福祉や介護に関する適切なサービスを受け、安心して暮らし続けていける環境を構築していくことが必要です。そのためには、福祉・介護サービスを提供する地域の担い手と協働していくほか、市町村とともにこうした地域の担い手への支援策を展開していきます。また、保健・医療・福祉施策については、組織間の横断的な連携・協働を強化していきます。

#### <基本的施策>

##### i. 高齢社会における福祉と住まいの在り方の研究及び関連事業の推進

- ・高齢社会における継住力向上推進事業の推進
- ・在宅医療の推進支援 など

##### ii. 互いに支え合う地域コミュニティの再生

- ・地域づくりを総合的にコーディネートする人材の育成
- ・地域福祉の推進体制の設置促進
- ・総合相談・生活支援を行う体制の整備
- ・ホームレス自立支援事業の推進
- ・新しい地域社会づくりの推進
- ・民・産・学・官共同ブレイメン型地域社会づくりの普及促進
- ・コミュニティビジネスの支援 など

##### iii. 団塊世代や高齢者等の地域活動への参画支援

- ・地域活動を積極的に推進できる人材の養成の検討 など

##### iv. 県民・市民活動団体との連携

- ・地域の様々な主体と市民活動団体の連携の促進 など

##### v. 高齢者の相談体制の推進

- ・地域包括支援センターの支援 など

### ②子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり

近年、増加傾向にある共働き世帯や、ひとり親世帯が子育てに関する適切なサービスを受け、

安心して子育てを行っていきける環境を形成していくことが重要となっています。そのためには、多様な主体と連携・協働しながら、子育て支援施設や交流施設等の整備を行っていきます。また、県・市町村でこうした地域の担い手への支援を行っていきます。

### <基本的施策>

#### i. 地域における子育て支援の体制の整備

- ・ 保育所施設の設置促進
- ・ 放課後児童クラブの設置促進
- ・ 児童館（児童センター）の設置促進
- ・ ファミリーサポートセンターの設置促進
- ・ 児童家庭支援センター事業の推進
- ・ 児童自立生活援助事業の推進 など

#### ii. 子育て支援・交流施設の整備

- ・ 公営住宅の建替えに伴う保育所の整備
- ・ 都市再生機構による子育て支援事業者への優遇制度の活用など関係団体との連携による子育て支援策の推進 など

### ③防犯・防災に優れた安全で安心な地域社会づくり

地域に住み続けるにあたっては、住宅、居住環境、さらには地域社会が安全・安心であることが基礎的かつ重要な要素として求められます。防犯・防災に優れた安全で安心な地域社会を形成していくためには、地域としての意識啓発と自発的な活動への取り組みが大切であり、そのために、市町村や関係機関等との連携・協働を図りながら、地域防犯力・地域防災力の向上を促進していきます。

### <基本的施策>

#### i. 地域の防犯力のアップ

- ・ 自主防犯団体の活動支援
- ・ トップリーダー養成講座等開催による自主防犯活動のレベルアップ
- ・ 防犯に関する広報啓発活動
- ・ ちばっ子地域安全マップ作成
- ・ 地域防犯情報センター指定制度の促進
- ・ 警察ホームページ等による交通事故発生情報の提供 など

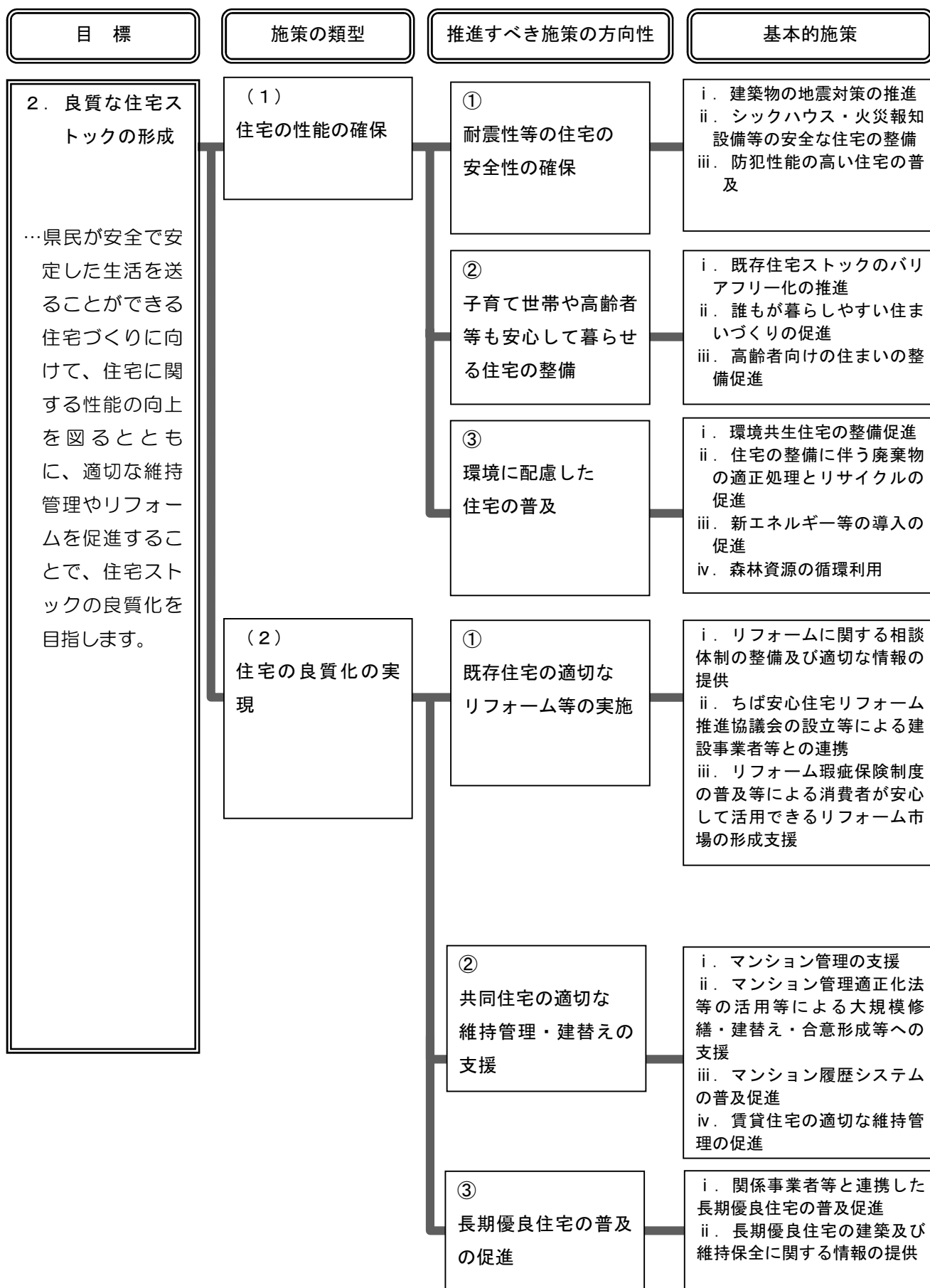
#### ii. 犯罪の起こりにくい環境整備

- ・ 県・警察・市町村・住民等による合同防犯診断の実施
- ・ 安全安心まちづくり推進協議会の開催
- ・ ひったくり対策防犯設備設置補助事業 など

### iii. 地域防災力の向上

- ・防災に関する広報・啓発の実施
- ・災害対応力の高い防災ネットワークの構築
- ・家具の転倒防止の促進 など

## 2. 良質な住宅ストックの形成





## 良質な住宅ストックの形成

住宅は、県民すべてにとっての生活の基盤であるとともに、都市や街並みを構成する社会的な資産としても位置づけられます。県民が住み慣れた住宅に住み続け、安全・安心で快適な生活を送るためには、耐震性等の安全性や、高齢者をはじめとしたすべての人にとってのバリアフリー、さらには地球環境にも配慮した別記1の住宅性能水準を確保していくことが重要です。そのためにも、共同住宅、戸建住宅ともに、適切に維持管理を行うことや、リフォームや建替え等を促進することを通して、良質な住宅ストックの形成を目指します。また、これらの良質な住宅ストックが、次の世代に引き継がれるような意識の啓発を行っていきます。

### (1) 住宅の性能の確保

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	82% (H20) →	90% (H27)
○共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	17% (H20) →	28% (H32)

#### ①耐震性等の住宅の安全性の確保

県民が安全な住宅に居住するためには、災害や犯罪に対する住宅の基礎的な安全性の確保が不可欠です。そのため、耐震性の確保をはじめ、シックハウス・火災報知設備など、建築基準法や消防法等に適合した建築物が適正に建築されることが必要です。また、液状化の恐れのある宅地については、その配慮も必要です。

一方で近年、空巢などの犯罪が増加傾向にあることから、住宅の安全性については、市町村や業界と連携し、防犯性能の高い住宅の普及を促進していきます。

#### <基本的施策>

##### i. 建築物の地震対策の推進

- ・「わが家の耐震相談会」の開催
- ・建築士を対象とした既存建築物耐震診断・改修講習会の開催
- ・市町村による耐震関連補助事業への支援
- ・宅地の液状化等の情報提供 など

##### ii. シックハウス・火災報知設備等の安全な住宅の整備

- ・建築確認から検査までの建築規制の実効性の確保
- ・組織間の横断的な連携によるシックハウスに関する相談事業の展開
- ・住まい情報プラザなどの住宅相談窓口を活用した住宅ストックの安全性に関する相談体制の確立 など

### iii. 防犯性能の高い住宅の普及

- ・「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例」の周知
- ・地域住民、市町村、警察など関係機関による合同防犯現地診断等を行う「防犯に配慮した道路・公園・駐車場、住宅等の構造、設備に関する指針の普及事業」の推進
- ・防犯優良マンション認定制度の普及・促進
- ・環境設計による防犯対策の推進
- ・市町村との協働による、防犯住宅啓発パンフレットの作成・配布、普及セミナーの開催  
など

## ②子育て世帯や高齢者等も安心して暮らせる住宅の整備

今後いっそう高齢化が進行する状況を背景に、誰にとっても暮らしやすい住宅ストックを増やしていくことが重要となっています。そのために、行政関係部局と関係団体・組織との連携や、情報網の活用を通じ、既存住宅ストックのバリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入を推進していきます。

また、住み替え需要にも対応できるような、高齢者等が安心して居住できる住宅の供給についても促進していきます。

### <基本的施策>

#### i. 既存住宅ストックのバリアフリー化の推進

- ・住まい情報プラザ等を活用した、バリアフリー改修の融資・助成制度等に関する情報の提供
- ・関連業界と連携した「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」の設置
- ・協議会が主体となったバリアフリー化に関する相談体制の構築
- ・県民向けの「住まいづくりの手引」などの活用によるバリアフリー化の普及
- ・介護などを行う多様な組織との連携のもと、バリアフリー化を行う建築技術者を養成するための、関係団体への働きかけ など

#### ii. 誰もが暮らしやすい住まいづくりの促進

- ・「千葉県建築物ユニバーサルデザイン整備指針」の普及・啓発
- ・「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づく安全かつ快適に利用できる建物の普及
- ・表彰制度等によるユニバーサルデザインの普及促進 など

#### iii. 高齢者向けの住まいの整備促進

- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 など

## ③環境に配慮した住宅の普及

あらゆる領域において地球環境の持続性や環境負荷に配慮していくことは、全ての主体にとっての責務です。このため、関係団体との連携を通じて、周辺環境や自然環境との調和、省エネルギー化・高耐久化等、CO<sub>2</sub>排出量の削減等の地域環境にも配慮した住宅の整備を進めて

いきます。また、住宅における適正な廃棄物の処理やリサイクルを促進するとともに、サンプスギ等の県産木材を活用した家づくりを推進していきます。

### <基本的施策>

#### i. 環境共生住宅の整備促進

- ・省エネ性能に優れた住宅の普及促進
- ・表彰制度等を活用した環境共生住宅の普及促進 など

#### ii. 住宅の整備に伴う廃棄物の適正処理とリサイクルの促進

- ・建設工事に伴い発生する土やコンクリート塊などの建設副産物の再資源化や縮減の取り組み
- ・「千葉県建設リサイクル推進計画」及び同ガイドラインによる県営住宅の整備などにおけるリサイクルの推進 など

#### iii. 新エネルギー等の導入の促進

- ・太陽光や風力などの新エネルギー等による発電設備等の普及 など

#### iv. 森林資源の循環利用

- ・県産木材等の利用促進
- ・住宅における木材利用の促進 など

## (2) 住宅の良質化の実現

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○新築住宅における認定長期優良住宅の割合	9.1% (H21)	→ 25%(H32)
○リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.8% (H16～20 平均)	→ 6%(H32)

### ①既存住宅の適切なリフォーム等の実施

戸建住宅・共同住宅ともに、長期にわたり安心して使い続けるためには、適正な維持管理を継続的に行っていくとともに、住まいの改修・リフォームを行うことができる社会環境を構築していくことが重要です。そのために、リフォームに関する相談及び情報提供体制の構築をはじめとして、県民が安心してリフォーム等を行うことができる支援体制を確保していきます。また、リフォームに関する協議会を設置することにより、リフォーム事業者等の育成及び事業者間の技術交流を支援し、安心できる事業者の技術向上等を促進していきます。

### <基本的施策>

#### i. リフォームに関する相談体制の整備及び適切な情報の提供

- ・リフォーム事業者に関する適切な情報提供ができる環境整備
- ・(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの展開する事業の利用促進
- ・市町村に対するリフォーム相談窓口の活用促進 など

**ii. ちば安心住宅リフォーム推進協議会の設立等による建設事業者等との連携**

- ・ちば安心住宅リフォーム推進協議会の設立
- ・ちば安心住宅リフォーム推進協議会を中心とした相談及び情報提供ができる体制の構築
- ・リフォームに関する講習会等を通じたリフォーム関係事業者への支援
- ・リフォーム関係事業者間の技術交流に対する支援 など

**iii. リフォーム瑕疵保険制度の普及等による消費者が安心して活用できるリフォーム市場の形成支援**

- ・リフォーム瑕疵保険制度の周知
- ・住宅金融支援機構の賃貸住宅向けリフォーム支援制度の活用など関係団体と連携による賃貸住宅の適切な維持管理方策の推進 など

**②共同住宅の適切な維持管理・建替えの支援**

共同住宅を長期的に安心して使い続けるためには、維持管理の適正化を行うことが重要であり、そのためには、既存共同住宅における維持管理の状況把握を行う必要があります。このため、修繕工事記録を把握できる国のマンション履歴システム（マンションみらいネット）の普及を促していきます。また、これからは、分譲マンションの老朽化に伴い、大規模修繕や建替えに関する計画の策定や住民間の合意形成を行う必要性が高まるものと予想されることから、関係団体と連携した専門家派遣の体制の整備等を進めるなどの支援策を展開していきます。さらに、分譲マンションにおける共用部分の維持管理や改修、防災対策の検討等に当たっては、関係団体や市町村と連携し、マンション管理に関する相談体制の整備等を図っていきます。

**<基本的施策>****i. マンション管理の支援**

- ・マンションの相談会やセミナーの開催
- ・市町村が中心となって開催されるマンションの管理に関する情報交流会への支援
- ・マンションリフォームマネージャー制度を活用した、マンション管理組合等に対する指導・助言などを行う専門家の登録、紹介、派遣
- ・マンション実態調査の実施によるマンションの管理状況等の実態の把握 など

**ii. マンション管理適正化法等の活用等による大規模修繕・建替え・合意形成等への支援**

- ・建築士やマンション管理士等に関する団体間のマンション管理に関する技術交流
- ・相談・専門家派遣などの支援体制の構築 など

**iii. マンション履歴システムの普及促進**

- ・マンション履歴システム（マンションみらいネット）の普及啓発 など

#### iv. 賃貸住宅の適切な維持管理の促進

- ・賃貸住宅の適正な維持管理に関する情報提供
- ・住宅金融支援機構の賃貸住宅向けリフォーム支援制度の活用など関係団体と連携による賃貸住宅の適切な維持管理方策の推進 など

### ③長期優良住宅の普及の促進

住宅を新築する場合においては、長期にわたり使用することにより、解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図る視点を持つことが重要となっています。2009年(平成21年)6月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を背景に、千葉県においても長期優良住宅の普及を促進していきます。

#### <基本的施策>

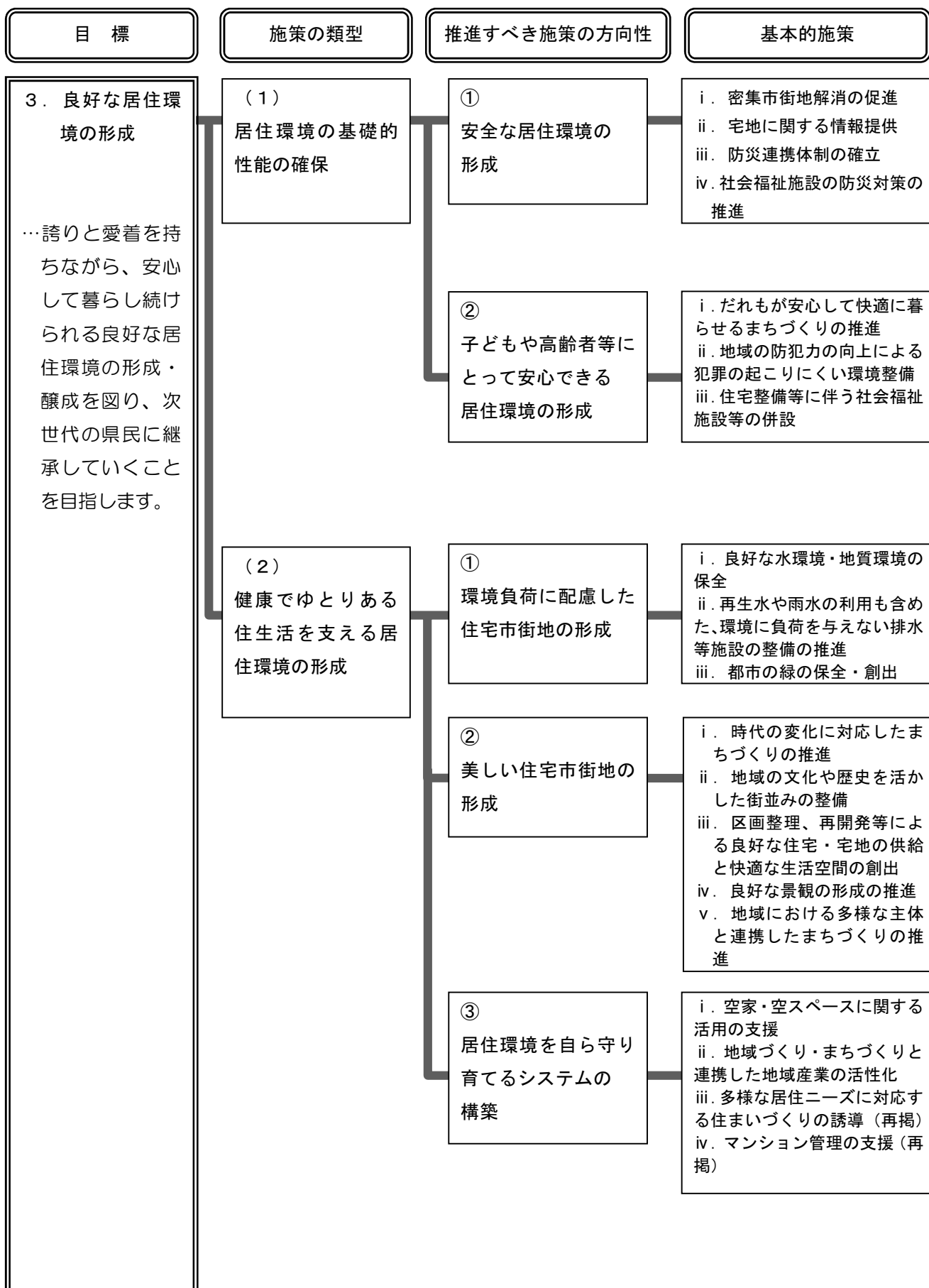
##### i. 関係事業者等と連携した長期優良住宅の普及促進

- ・登録住宅性能評価機関を活用した円滑な計画認定手続きの実施
- ・建築関係団体との連携による認定長期優良住宅の普及促進 など

##### ii. 長期優良住宅の建築及び維持保全に関する情報の提供

- ・県民や関係事業者への長期優良住宅制度の普及促進
- ・適切な維持保全が行われる環境整備 など

### 3. 良好な居住環境の形成



## 良好な居住環境の形成

高齢化のさらなる進展や、人口減少社会の到来に伴い、今ある居住環境が適切に維持されず、居住継続が容易ではない地域も発生してくることが考えられます。また現在、地震等の自然災害等に対する防災性等において、十分な性能が確保されていない住宅市街地も存在しています。

県民が安心して暮らし続けることができる居住環境の形成を実現していくため、住宅市街地の災害等に対する安全性の確保や防犯性の向上を図るとともに、子どもや高齢者、障害者を含めた誰もが安全で安心できるユニバーサルデザインの考え方に基づく居住環境の形成を目指します。また、県民が健康でゆとりある住生活を送ることができるよう、環境負荷や街並み・景観に配慮した美しい住宅市街地の形成を図るとともに、地域を県民自らが守り育てていくための活動が、継続的に行われる環境の形成を目指します。

※なお、良好な居住環境の確保のための指針は、別記2（居住環境水準）のとおり。

### （1）居住環境の基礎的性能の確保

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○東京湾北部地震による被害（想定）	死者数 1,391 人（H19）	→ 軽減に努めます

#### ①安全な居住環境の形成

県民の安全で安心な住生活の実現に向けて、火災や地震、地震に伴う津波、宅地の液状化などの災害に対する安全性が十分に確保されていない市街地の解消や情報提供等を通じ、居住環境の安全性の確保の徹底化を図ります。特に大規模地震や火災による被災が予想される密集市街地においては、多様な主体と連携して解消や減災に向けた事業を推進し、安全な居住環境を整備していきます。また、住民が日頃から地域の危険性に関する情報を有していることが、市街地の改善の促進や災害時の避難の円滑化による減災を図る上で重要であることから、市街地の防災に関する基本方針の検討や千葉県防災地図の普及など危険情報の周知及び啓発等を推進していきます。津波や宅地の液状化対策については国の動向を踏まえ適切に対応します。

#### <基本的施策>

##### i. 密集市街地解消の促進

- ・密集市街地の状況把握及び対処すべき地区の整理
- ・密集市街地解消に向けた勉強会や協議会の設置誘導
- ・地域の危険情報等の提供、地域住民に対する啓発 など

##### ii. 宅地に関する情報提供

- ・大規模盛土造成地調査等への支援
- ・県民への造成地等に関する情報提供と防災意識の啓発
- ・津波・宅地の液状化等の情報提供 など



### iii. 防災連携体制の確立

- ・(仮称) 防災基本条例の制定
- ・東日本大震災の教訓を踏まえた地域防災計画の見直し
- ・九都県市合同防災訓練の実施 など

### iv. 社会福祉施設の防災対策の推進

- ・手引きの改定、施設職員や入所者に対する意識啓発 など

## ②子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成

少子化や高齢化のさらなる進展に対し、子育て世帯や高齢者世帯にとって安心して暮らせる居住環境の形成が求められています。生活環境における交通安全性の向上を推進するとともに、近年増加傾向にある住宅地の犯罪に対しては、犯罪の未然防止に向けた居住環境の改善や地域を主体とした防犯活動の促進により、住宅市街地における防犯性能の向上を図ります。

また、子育て世帯や高齢者等をはじめとする誰にとっても安心できる居住環境を形成するためには、都市基盤や施設等のハード整備だけでなく、相談・支援、及びサービスの提供が重要となります。そこで、関連部局や民間事業者、NPO等と連携し、住宅整備に併せた子育て・福祉施設等の整備を行うことにより、安心して住みやすい環境を構築していきます。

## <基本的施策>

### i. だれもが安心して快適に暮らせるまちづくりの推進

- ・県が管理する特定道路、鉄道駅、路線バスなどのバリアフリー対策の推進
- ・千葉県建築文化賞表彰の実施
- ・「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づくバリアフリー化や「千葉県建築物ユニバーサルデザイン整備指針」等の考え方を踏まえた居住環境の整備推進
- ・「ちばバリアフリーマップシステム」を活用した、バリアフリー化された市街地の情報提供
- ・千葉県内に居住する留学生・就学生に対し、賃貸不動産に関する相談を行う「千葉県外国人学生住居アドバイザー事業」の推進
- ・都市再生機構による子育て支援事業者への優遇制度の活用など関係団体との連携による子育て支援策の推進 など

### ii. 地域の防犯力の向上による犯罪の起こりにくい環境整備

- ・地域住民、市町村、警察など関係機関による合同防犯現地診断等を行う「防犯に配慮した道路・公園・駐車場、住宅等の構造、設備に関する指針の普及事業」の推進
- ・防犯優良マンション認定制度の普及・促進
- ・防犯優良駐車場認定制度の普及・促進 など

### iii. 住宅整備等に伴う社会福祉施設等の併設

- ・地域に貢献する福祉施設等を併設した公営住宅団地の整備
- ・市町村との連携による施設併設型の民間賃貸住宅の供給に対する支援 など



## (2) 健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○住環境に対する満足度（満足、まあ満足の割合）	65.4% (H20)	→ 70% (H27)
○景観行政団体市町村数	11市 (H21)	→ 増加を目指します

### ①環境負荷に配慮した住宅市街地の形成

将来にわたり県民が健康に暮らし続けられる居住環境を実現するためには、地球環境の観点から自然に対して負荷の少ない住宅市街地を形成することが重要です。そのためには、市町村や関係機関等と連携し、下水道や合併処理浄化槽の整備を推進し、生活排水による環境負荷の軽減を目指していきます。また、新規の住宅地については、緑地の確保や環境負荷を小さくする水循環システム等の導入など、自然環境への配慮を一体的に取り入れた開発を進めていくよう、民間事業者を誘導していきます。

一方、既成市街地においては、緑豊かな環境の中で健康的な住生活を送っていただけるよう、庭や屋上の緑化、さらに公共空間における緑をつなげる緑のネットワークの構築を促進していきます。

#### <基本的施策>

##### i. 良好な水環境・地質環境の保全

- ・生活排水対策の推進
- ・下水道整備の推進 など

##### ii. 再生水や雨水の利用も含めた、環境に負荷を与えない排水等施設の整備の推進

- ・雑用水の利用の促進
- ・雨水浸透ますの設置等の推進
- ・貯留浸透施設の整備 など

##### iii. 都市の緑の保全・創出

- ・都市の緑の保全・創出 など

### ②美しい住宅市街地の形成

良好な居住環境の形成にあたっては、視覚的に美しく楽しい街並み、自然も含めた様々な景観、緑等の維持・形成を図る施策を展開し、地域の住民や来訪者にとって魅力ある住宅市街地を形成し、地域に愛着と誇りを持つよう誘導していくことが重要となります。そのために、まちの緑化や遊歩道、コミュニティスペースの整備など、身近な公共空間の創出と適切な管理による地域の魅力の向上を図っていきます。また、魅力的な街並みを維持していくために、都市計画法や景観法などを活用しながら、歴史ある建築物の保存や新たな建築物、あるいは外構の景観誘導等の推進を支援していきます。

一方、地域の魅力を維持していくのは、地域の住民の活動であり、まちづくりや緑化などの活動を行う団体等に対しては、市町村と連携し活動を支援していきます。

### <基本的施策>

#### i. 時代の変化に対応したまちづくりの推進

- ・時代の変化に対応した都市計画の見直し など

#### ii. 地域の文化や歴史を活かした街並みの整備

- ・街並みに配慮した環境整備を進める市町村への支援
- ・地域において住宅生産に携わる建築士や工務店などが地域の住宅のあり方について検討を行う体制の構築
- ・地区計画、高度地区、特別用途地区、景観地区、建築協定などの活用促進 など

#### iii. 区画整理、再開発等による良好な住宅・宅地の供給と快適な生活空間の創出

- ・組合施行土地区画整理事業の促進
- ・市街地再開発事業の促進
- ・つくばエクスプレス沿線土地区画整理事業の推進
- ・金田西特定土地区画整理事業の推進 など

#### iv. 良好な景観の形成の推進

- ・県民・事業者の景観づくりへの参加の促進、市町村主体の良好な景観形成への支援
- ・市町村への情報提供・技術的支援
- ・表彰等による景観に配慮した建築物等に係る先進事例の情報提供 など

#### v. 地域における多様な主体と連携したまちづくりの推進

- ・千葉ニュータウンのまちづくりの推進
- ・大学と地域が連携したまちづくりプロジェクトの普及 など

### ③居住環境を自ら守り育てるシステムの構築

地域の居住環境を良好に維持・形成していくためには、県民自ら、ひいては地域が主体となって居住環境を守り、育てていくことが重要です。こうした地域づくり・まちづくりを展開・発展させていくためには、まず、地域の居住環境に対する関心と愛着を育てることが大切であり、公園等の共用空間を地域の担い手に管理してもらうことや、地域に根ざしたコミュニティビジネスとして地域の居住環境に関する活動が成立するといったように、地域ごとに独自の仕組みをつくり、その実行を促していくことが必要です。

### <基本的施策>

#### i. 空家・空スペースに関する活用の支援

- ・調査による空家の実態の把握
- ・関係団体との連携によるモデル的な取り組みの検討 など

## ii. 地域づくり・まちづくりと連携した地域産業の活性化

- ・ 中心市街地の活性化促進 など

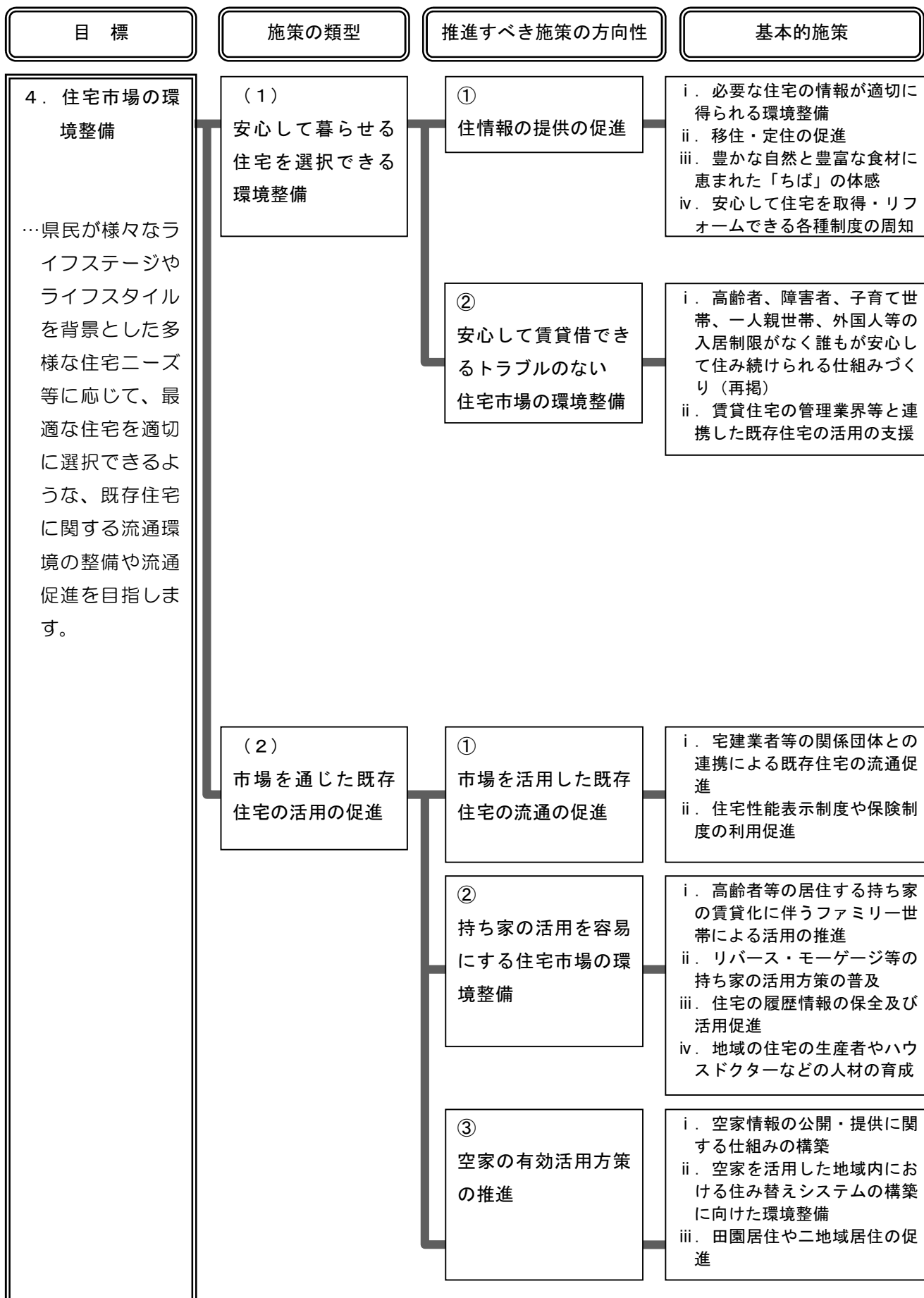
## iii. 多様な居住ニーズに対応する住まいづくりの誘導（再掲）

- ・ 子育て世帯向けの住まいの基準や認証制度等の活用方策の検討
- ・ コーポラティブハウジング、コレクティブハウジング、ルームシェアなど、多様な住まいや住まい方に関する研究 など

## iv. マンション管理の支援（再掲）

- ・ マンション相談会やセミナーの開催
- ・ 市町村が中心となって開催されるマンション管理に関する情報交流会への支援
- ・ マンションリフォームマネージャー制度を活用した、マンション管理組合等に対する指導・助言などを行う専門家の登録、紹介、派遣 など

#### 4. 住宅市場の環境整備



## 住宅市場の環境整備

県民が様々なライフステージやライフスタイルを背景にした、多様な住宅ニーズや状況に応じて最適な住宅を安心して適切に選択できる流通環境を整備することが重要です。そのため、県民が住宅を選択する際に的確な判断を行うための適切な住情報の取得を容易にする仕組みをはじめ、安心して利用できる住宅流通システムの構築を目指します。また、その住宅流通システムを活用することによって、既存住宅ストックの流通や空家に関する有効活用の促進を目指します。

### (1) 安心して暮らせる住宅を選択できる環境整備

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数	74店(H21) →	150店(H27)

#### ①住情報の提供の促進

県民の多様な住宅ニーズに的確に対応するためには、住宅に関する公正かつ的確な情報を、県民の誰もが容易に得られる環境を整備するとともに、市町村やNPO等における多様な分野の専門家等と連携し、住生活に関連する多様な相談が容易に行える相談体制の整備を目指します。

#### <基本的施策>

##### i. 必要な住宅の情報が適切に得られる環境整備

- ・防犯や環境等に配慮した住まいや居住環境に関する研修会等の開催
- ・住まい情報プラザの情報提供システムの拡充化
- ・「マイホームを買う前に聞いて安心講習会」の開催
- ・千葉県福祉ふれあいプラザにおける住宅改修相談の実施
- ・市町村における消費生活相談体制等の充実・強化に対する助成
- ・県消費者センターの中核的機能の強化
- ・関係団体との連携による、多様な住宅相談に対応できる体制の検討 など

##### ii. 移住・定住の促進

- ・移住・定住の促進に取り組む地域への支援
- ・市町村・関係企業等と連携した移住・定住の促進
- ・地域づくり・交流体験ポータルサイトの運営 など

##### iii. 豊かな自然と豊富な食材に恵まれた「ちば」の体感

- ・都市と農山漁村との交流の促進 など

##### iv. 安心して住宅を取得・リフォームできる各種制度の周知

- ・住宅購入者等が安心して住宅を取得するための住宅瑕疵担保履行法の周知
- ・リフォーム瑕疵保険や既存住宅売買瑕疵保険など、各種保険制度の周知 など

## ②安心して賃貸借できるトラブルのない住宅市場の環境整備

県民が賃貸住宅市場を円滑に活用していくためには、適正価格、安心して借りられる、トラブルがない市場環境をつくることが重要となります。そうした市場環境の構築に向け、民間賃貸住宅における賃貸借契約のルール of 適正化を目指し、標準契約約款等の普及促進を図っていきます。また、低廉な賃貸住宅の供給を目指し、持ち家のサブリース化による空家活用の仕組みづくりを行うとともに、高齢者、障害者、子育て世帯などが住み慣れた地域・環境の中で安心して適切な住宅に住み替えることが可能となることを目指し、市町村・民間事業者と連携し、不当な入居拒否がなく安心して地域内での住み替えを行うことができる、千葉県あんしん賃貸支援事業の普及・促進を図っていきます。加えて、県民が安心して借りられる、トラブルのない市場の構築を目指し、賃貸住宅オーナーの維持・管理に対する意識の啓発活動への支援策を展開していきます。それと同時に、協議会などと連携し、リフォーム事業者等の育成事業者間の技術交流を支援していきます。また、高齢者世帯のみが居住している持ち家において、居住者が維持管理できなくなった住宅の活用は大きな課題です。管理者不在の空家の増加、地域のスラム化を進めないためにも、リバース・モーゲージ等の持ち家の活用方法について金融機関などと連携して検討してまいります。

### <基本的施策>

#### i. 高齢者、障害者、子育て世帯、一人親世帯、外国人等の入居制限がなく誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり（再掲）

- ・ 県・市町村の連携による、千葉県あんしん賃貸支援事業等の推進
- ・ 関係団体との連携による居住支援制度の検討
- ・ 居住支援を行うNPO等の育成 など

#### ii. 賃貸住宅の管理業界等と連携した既存住宅の活用の支援

- ・ 賃貸住宅等の標準契約約款の普及促進
- ・ 賃貸住宅の適正な維持管理に関する情報提供
- ・ 住宅金融支援機構の賃貸住宅向けリフォーム支援制度の活用など関係団体と連携による賃貸住宅の適切な維持管理方策の推進 など

## (2) 市場を通じた既存住宅の活用の促進

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○減失住宅の平均築後年数	約 22 年 (H20)	→ 約 40 年 (H32)
○既存住宅の流通シェア	14% (H20)	→ 25% (H32)
○子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	39% (H20)	→ 50% (H32)

※なお、誘導居住面積水準は、別記3のとおり。

### ①市場を活用した既存住宅の流通の促進

千葉県内における住宅ストックが年々増加傾向にある一方で、人口が伸び悩む将来予測を踏まえると、ストック活用という観点から既存住宅の流通を促進していくことが重要となります。そのためにも、関係団体等との連携を図るとともに、購入や賃貸借する者自らが住宅の性能や

質を的確に把握し、適切な判断ができる環境を築いていくこととします。

### <基本的施策>

#### i. 宅建業者等の関係団体との連携による既存住宅の流通促進

- ・既存住宅の活用促進に向けた宅建業界等との連携
- ・既存住宅価格の適正評価の検討 など

#### ii. 住宅性能表示制度や保険制度の利用促進

- ・住まい情報プラザ等の相談窓口や講習会・広報誌等、様々な機会を活用した住宅性能表示制度や既存住宅売買瑕疵保険等に関するPR・情報提供 など

## ②持ち家の活用を容易にする住宅市場の環境整備

千葉県においては、高齢世帯（世帯主の年齢が65歳以上である一般世帯）による持家率の高さが顕著となっています。そうした現状を背景に、ストック活用という観点から、高齢世帯のライフスタイルや生活設計によって、第三者等による活用が可能となる持ち家について、流通が拡充していくよう支援方策の展開を推進していきます。

### <基本的施策>

#### i. 高齢者等の居住する持ち家の賃貸化に伴うファミリー世帯による活用の推進

- ・賃貸住宅の管理業界との連携による、サブリースを行う事業者と住宅の所有者との標準的契約約款の作成及び普及促進
- ・定期借家制度の活用など、既存住宅の有効活用手法の検討 など

#### ii. リバース・モーゲージ等の持ち家の活用方策の普及

- ・金融機関などとの連携による持ち家を有効に活用するための仕組みの検討
- ・(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する「リフォネット」など関係機関が実施する各種制度の周知 など

#### iii. 住宅の履歴情報の保全及び活用促進

- ・マンション履歴システム（マンションみらいネット）の普及啓発
- ・建築、点検、リフォーム等の住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・住宅履歴情報の活用による計画的な維持管理及び市場における適切な情報提供の促進 など

#### iv. 地域の住宅の生産者やハウスクターなどの人材の育成

- ・地域の住宅生産に携わる事業者に対する講習会等の実施
- ・地域の住宅生産に携わる事業者間の交流の支援 など



### ③空家の有効活用方策の推進

千葉県において年々増加する住宅ストックの中で、増加傾向にある空家の有効活用の促進を図っていきます。集合住宅内や戸建といった形態の違いや、立地する地域の違い、住宅としての性能（耐震性等）を踏まえながら、県民あるいは県外の人が利用する状況づくりを積極的に支援していくこととします。特に、千葉県の立地や気候・風土を背景とした、地域ごとに特徴のある活用方策の展開を推進していきます。

#### <基本的施策>

##### i. 空家情報の公開・提供に関する仕組みの構築

- ・空家実態調査の実施による空家の実態の把握
- ・関係団体との連携によるモデル的な取り組みの検討 など

##### ii. 空家を活用した地域内における住み替えシステムの構築に向けた環境整備

- ・宅建業界等との連携による、住み替えを行う高齢者が自らの住宅を有効に活用するための仕組みの検討
- ・民間事業者による定期借地・借家制度を活用した賃貸事業や社宅等のサブリース化等による低廉な賃貸住宅の供給の検討 など

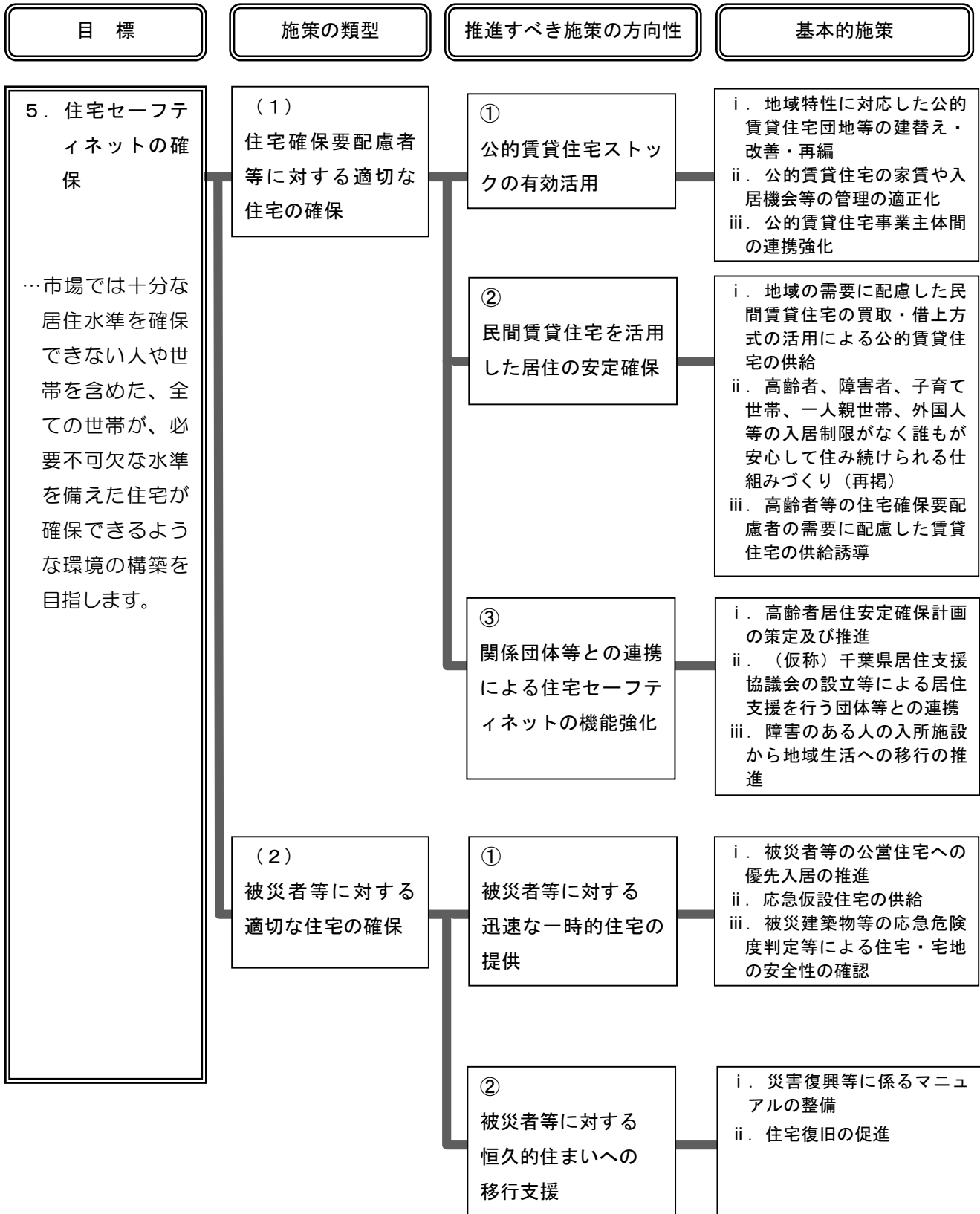
##### iii. 田園居住や二地域居住の促進

- ・田園居住や二地域居住などの多様な住まい方の実現に向けた情報提供 など





## 5. 住宅セーフティネットの確保



### 住宅セーフティネットの確保

市場では十分な居住水準を確保できない低額所得者、あるいは災害やDV、犯罪等の突発的な要因により、安定した住生活の確保が困難となった世帯、高齢者や障害者、子育て世帯、外国人など、全ての世帯が必要不可欠な水準を備えた住宅を確保できるような環境の形成が重要です。そのため、県、市町村、都市再生機構等の公的セクターが連携して一定の質を確保した住宅を適切に供給するとともに、民間事業者との連携・協働のもと、民間賃貸住宅も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、災害発生時等において、被災者等が円滑に一時的な住宅を確保することが可能となる体制整備を目指します。

#### (1) 住宅確保要配慮者等に対する適切な住宅の確保

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○最低居住面積水準未満率	3.6%(H20) →	早期に解消
○高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	35%(H20) →	75%(H32)

※なお、最低居住面積水準は、別記4のとおり。

#### ① 公的賃貸住宅ストックの有効活用

真に住宅に困窮する県民に対して、公的賃貸住宅が適切に提供される住宅セーフティネットの構築が必要です。そのためには、地域ごとの特性に配慮した適正な公営住宅ストックのマネジメントを行うとともに、入居管理については、収入超過者や家賃滞納者等に対する住み替え促進、応募方法の工夫などにより適正化を行っていきます。また、今後は、県内に多数存在する都市再生機構住宅なども含めた公的賃貸住宅を有効活用するために、県、市町村、都市再生機構等の事業者間の連携をより一層密にし、住宅セーフティネットの機能向上を図っていきます。

一方、大規模な公的賃貸住宅の建替えにあたっては、地域の住宅需要や立地特性に応じた団地の建替えや改善を進めていくとともに、関連施策と連携し、地域に貢献する施設等の併設を検討していきます。

#### <基本的施策>

##### i. 地域特性に対応した公的賃貸住宅団地等の建替え・改善・再編

- ・公営住宅等長寿命化計画の策定などによる、公営住宅のストックマネジメント及び適切な維持保全の実施
- ・団地の立地や地域の需要等を踏まえた、老朽化した団地の適切な更新・再編の実施
- ・組織間の横断的な連携による団地の建替え時における地域貢献施設の整備 など

##### ii. 公的賃貸住宅の家賃や入居機会等の管理の適正化

- ・公営住宅における収入超過者、高額所得者の住み替え促進
- ・公営住宅におけるポイント制の導入など応募方法や期限付き入居等の検討
- ・住宅の困窮事情を反映した優先入居制度の検討

- ・住戸規模と入居世帯人員数との住宅のミスマッチの解消
- ・グループホームやDV被害者等の公営住宅への受け入れなど組織間の横断的な連携による住宅確保への検討 など

### iii. 公的賃貸住宅事業主体間の連携強化

- ・公的賃貸住宅事業者間での協議ができる場の設立・運営
- ・地域の需要に応じた公的賃貸住宅ストックの相互活用の検討 など

## ②民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保

多様化する住宅確保要配慮者の居住安定を実現していくためには、公的賃貸住宅にとどまらず、民間賃貸住宅を活用することが重要となります。そのために、民間事業者と連携し、重層的な住宅セーフティネットの構築を図っていきます。

### <基本的施策>

- i. 地域の需要に配慮した民間賃貸住宅の買取・借上方式の活用による公的賃貸住宅の供給
  - ・既存民間住宅ストックの借り上げ、買い取り等による公的賃貸住宅供給戸数の確保の検討 など
  
- ii. 高齢者、障害者、子育て世帯、一人親世帯、外国人等の入居制限がなく誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり（再掲）
  - ・県・市町村の連携による千葉県あんしん賃貸支援事業等の推進
  - ・関係団体との連携による居住支援体制の整備
  - ・居住支援を行うNPO等の育成 など
  
- iii. 高齢者等の住宅確保要配慮者の需要に配慮した賃貸住宅の供給誘導
  - ・高齢者向けの住まいの供給促進
  - ・利用されなくなった建物の住宅への用途転換（コンバージョン）による住宅供給の検討 など

## ③関係団体等との連携による住宅セーフティネットの機能強化

住宅セーフティネットの機能を強化し、多様化する住宅確保要配慮者の居住安定を向上していくために、千葉県をはじめ、市町村、NPOや社会福祉法人などの居住支援団体、さらには不動産関係団体等を交えた連携関係の構築・強化を図っていきます。また、高齢者の居住安定の確保に向けた県計画の策定を推進することにより、高齢者に係る住宅セーフティネットの機能強化の実現を担保していきます。

### <基本的施策>

- i. 高齢者居住安定確保計画の策定及び推進
  - ・住宅施策と福祉施策が一体となった高齢者居住安定確保計画の策定

- ・高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の目標の設定
- ・関係団体との連携による高齢者向けの住まい等の供給促進 など

## ii. (仮称)千葉県居住支援協議会の設立等による居住支援を行う団体等との連携

- ・県、市町村、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等との連携による(仮称)千葉県居住支援協議会の設立
- ・協議会による住宅確保要配慮者の円滑な民間賃貸住宅への入居支援方策の検討
- ・民間賃貸住宅を活用した、生活支援サービスと一体となった住まいの供給に関する検討 など

## iii. 障害のある人の入所施設から地域生活への移行の推進

- ・グループホーム・ケアホームの整備促進
- ・グループホーム・ケアホームの質的向上
- ・重度・重複障害者等の地域生活移行の推進 など

## (2) 被災者等に対する適切な住宅の確保

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○被災建築物応急危険度判定士の数	3,146人 (H21)	→ 3,700人 (H27)
○応急仮設住宅建設候補地の確保	建設候補地 全市町村 872ヶ所 55,065戸 (H21)	→ 建設候補地の確保に努めるとともに民間賃貸住宅も活用した応急仮設住宅の供給体制の確保 (H32)

### ①被災者等に対する迅速な一時的住宅の提供等

災害復興時等の一時的な住宅確保要配慮者に対し、健康で安全な日常生活を送るのに支障のない適切な住宅を提供していくことが重要となります。そのため、一時的に住宅確保を必要とする世帯が公営住宅等へ入居することが可能となるような優先入居方法の確立や、民間事業者との連携に基づく応急仮設住宅の供給体制の整備を図っていきます。整備にあたっては、地元産材の活用等も検討していきます。また、二次被害に備え、被災した建築物や宅地の危険度判定が行える体制についても早急に整備を図っていきます。

### <基本的施策>

#### i. 被災者等の公営住宅への優先入居の推進

- ・被災者等の公営住宅への円滑な受入に向けた関係機関や市町村との協議 など

#### ii. 応急仮設住宅の供給

- ・応急仮設住宅の建設候補地の確保
- ・(社)プレハブ建築協会との災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定に即した対応訓練等の実施

- ・(社) 千葉県宅地建物取引業協会との災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定に即した対応訓練等の実施
- ・(社) 全日本不動産協会千葉県本部との災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定に即した対応訓練等の実施
- ・(社) 全国賃貸住宅経営協会及び(社) 全国賃貸住宅経営協会千葉県支部との災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定に即した対応訓練等の実施

など

### iii. 被災建築物等の応急危険度判定等による住宅・宅地の安全性の確認

- ・被災建築物応急危険度判定士認定講習会の開催
- ・被災宅地危険度判定士養成講習会の開催 など

## ②被災者等に対する恒久的住まいへの移行支援

東日本大震災による被災者に対して、地域、被災者の実情に応じた恒久的な住まいへの移行を市町村と連携し支援していきます。

今回の対応をふまえ、被災等に伴う一時的住宅確保要配慮者に対しては、避難所、応急仮設住宅等の一時的な住宅から恒久的な住まいへの移行について、迅速かつ的確に支援する体制を整えていきます。

### <基本的施策>

#### i. 災害復興等に係るマニュアルの整備

- ・震災復旧・復興対策マニュアルの整備

#### ii. 住宅復旧の促進

- ・被災者生活再建支援事業による災害を受けた被災者の生活の支援
- ・住宅金融支援機構による災害復興融資制度の周知など、関係団体と連携した住宅復旧の促進
- ・応急仮設住宅から民間借家等への移行支援の検討
- ・災害公営住宅建設及び支援の検討

など



