

第2次千葉県住生活基本計画

平成23年度～平成32年度

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～



千葉県マスコットキャラクター
チーバくん

平成24年2月
千葉県

はじめに



千葉県では、平成18年に施行された住生活基本法に基づき、平成19年3月に「千葉県住生活基本計画」を策定しました。

「千葉県住生活基本計画」は社会経済情勢等の変化に対応するため、原則として5年ごとに見直しを行うこととしています。

今回の改定にあたり、高齢者人口の増加率が全国2位であること、住宅ストックが増加する一方で空家が増加していること、地域社会において人と人とのつながりが希薄になってきていること等、県内の住宅事情や県民の意識の変化を背景とし、千葉県総合計画「輝け！ちば元気プラン」等の上位計画を踏まえ、現行の施策を拡充し、新たな施策を追加する等、千葉県のポテンシャルを生かした計画としました。

千葉県では、この計画に基づき、県内の住宅、居住環境や地域社会を含む住生活全般の「質」の向上、良質な住宅ストックの形成を図ります。また、県民が地域に誇りと愛着を持ち、互いに支え合いながら生活ができる地域社会の実現や多様なコミュニティとの“つながり”を生み出すことにより、誰もが安全・安心に暮らし、生き生きとした住生活の実現を目指します。

さらに、総合目標である「県民の豊かな住生活の実現」をはじめとして、分野別に目標を定め、それぞれの目標の達成を目指し、効果的に施策を推進してまいります。

なお、東日本大震災から得た教訓を踏まえ、災害発生時の被災者等に対する適切な住宅の確保等に係る施策も拡充しています。

今後とも、県民の皆様とチームスピリットのもと、「暮らし満足度日本一」を感じ、誇れる千葉県を実現するため、次世代に向けて豊かな住生活を築いてまいりますので、御理解・御協力をお願いします。

平成24年2月

千葉県知事 森田 健作

目次

I 第2次千葉県住生活基本計画

計画の改定にあたって	1
第1章 計画の目的及び位置付け	3
1 目的	3
2 位置付け等	3
第2章 住宅を取り巻く状況と課題認識	5
1 社会状況	5
2 国の住宅政策の動向	7
3 住宅を取り巻く状況	8
第3章 基本的な方針	11
1 理念	11
2 基本的な考え方	12
3 横断的視点	13
第4章 施策体系	14
1 総合目標と分野別目標	14
2 目標と成果指標	15
第5章 目標を達成するための住生活に関する施策	17
1 豊かな地域社会の実現	18
2 良質な住宅ストックの形成	24
3 良好な居住環境の形成	30
4 住宅市場の環境整備	36
5 住宅セーフティネットの確保	42
6 地域特性に応じた施策の展開	48
第6章 公営住宅の供給目標量	58
1 公営住宅の供給方針	58
2 公営住宅の供給目標量	59
第7章 住宅・住宅地の重点供給地域	60
1 基本的な考え方	60
2 重点供給地域	60
第8章 施策の総合的かつ計画的な推進	61
1 主体別の責務と役割	61
2 県における計画の推進体制	63
3 計画的な施策の展開	65
別記1 住宅性能水準	66
別記2 居住環境水準	68
別記3 誘導居住面積水準	70
別記4 最低居住面積水準	71
別記5 住宅・住宅地の重点供給地域	72
参考 用語の解説	81

Ⅱ 参考資料

1	第2次千葉県住生活基本計画の概要	86
2	第2次千葉県住生活基本計画の成果指標一覧	88
3	第2次千葉県住生活基本計画に掲げた具体的事業一覧	89
4	第2次千葉県住生活基本計画策定の経緯	97
5	住生活基本計画（全国計画）の概要	99
6	住生活基本法関係	101

I . 第 2 次千葉県住生活基本計画

計画の改定にあたって

千葉県では、「千葉県住生活基本計画」を平成 19 年 3 月に策定し、県民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を、総合的かつ計画的に推進してまいりました。

これは、国において、本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来を目前に控え、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上への転換を図るため、平成 18 年 6 月に住生活基本法を施行し、平成 18 年 9 月に住生活基本計画（全国計画）が策定されたことを踏まえたものです。

平成 18 年度に策定された「千葉県住生活基本計画」は、原則として 5 年ごとに見直しを行うこととしており、この間における社会経済情勢等の変化や国による新たな制度の創設等に対応するため、「千葉県住生活基本計画」を改定し、新たに平成 23 年度から平成 32 年度の 10 年間で計画年度とする「第 2 次千葉県住生活基本計画」を策定しました。

また、改定にあたっては、課題を整理し、より効果的に計画を推進するために、以下の 3 つの視点に立って、新たな施策を追加・拡充していくこととしました。

1) 高齢者等の住まいに係る住宅セーフティネットの構築

- ・今後も高齢化率の上昇が見込まれ、地域で安心して住み続けられるための支援や、“住まい”と“生活支援サービス”が一体となった施策の推進など、多様化する高齢者の住まいや生活を支える住宅セーフティネットを構築していくことが重要です。
- ・住宅セーフティネットの構築にあたっては、高齢者だけではなく、住宅の確保に特に配慮が必要な者（住宅確保要配慮者）に対する居住の安定確保も大切な視点となっています。

2) 住宅の質および住環境の向上への取り組み

- ・住宅ストックの量的充足による空家の増加への懸念や環境問題への対応の必要性など、新たに供給される住宅の質の向上を図るだけではなく、既存住宅の適切な維持管理を促進するとともに、市場において循環利用される環境を整備するなど、良質な住宅ストックを次世代に承継するための社会的な仕組みを構築していくことが重要です。
- ・行政、民間事業者、あるいは県民等が、住宅を個人資産としてだけではなく、社会的な役割も担っているという意識を高め、住宅の長期利用を目指すとともに、住宅を中心として形成・醸成される住環境の総合的な向上についても、大切な視点となっています。

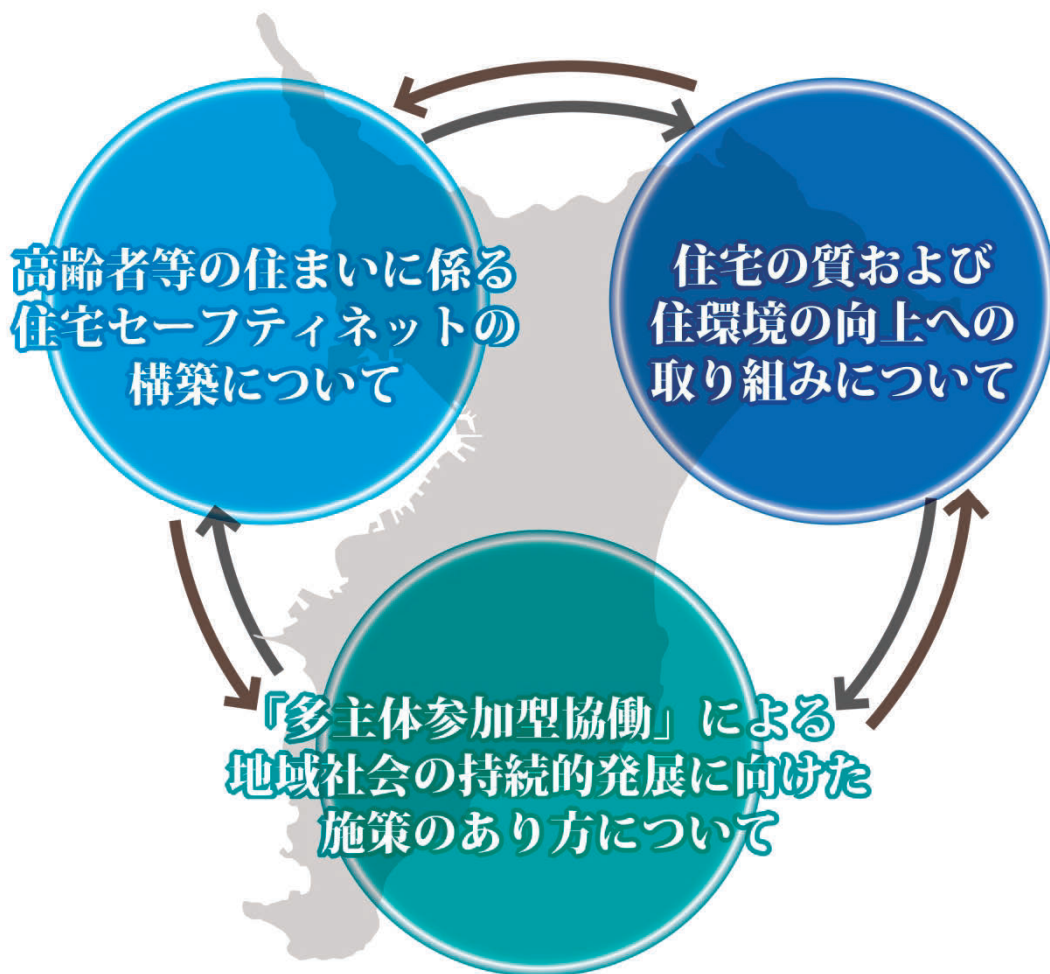
3) 「多主体参加型協働」による地域社会の持続的発展に向けた施策のあり方

- ・地域社会を持続可能なものとし、多様なコミュニティを醸成するために、居住環境に対する潜在的な意識の掘り起こしや、地域ごとに異なるテーマ（例えば、高齢化の状況、

空家の発生状況、団地再生等) に対して、地域の状況・特性に対応した地域活動を展開していくことが重要です。

- ・ 地域住民の他、行政の関係部局、民間事業者、NPO等の多様な主体が、状況に応じた組み合わせで地域活動に参加し、それぞれの役割分担に基づいて協働していくことが、大切な視点となっています。

図 千葉県住生活基本計画の改定にあたり重要視した3つの視点



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、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、施策の目標及び推進すべき方向性等を定め、住生活の安定向上に関する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、民間事業者、県民、NPO等の多様な主体が自らの役割と責務を自覚し、連携・協働することにより、住まいから地域社会や多様なコミュニティへと、様々な局面での住まい・人・地域活動などの“つながり”を生み出し、豊かな住生活を実現することを目指します。

2. 位置付け等

(1) 位置付け

この計画は、図1-1に示すとおり県の総合的な計画である『輝け！ちば元気プラン』を踏まえ、住生活基本法（平成18年6月法律第61号）第17条第1項に規定する都道府県計画として、千葉県が定める計画です。

(2) 計画期間

この計画の計画期間は、平成23年度から平成32年度までの10年間とします。

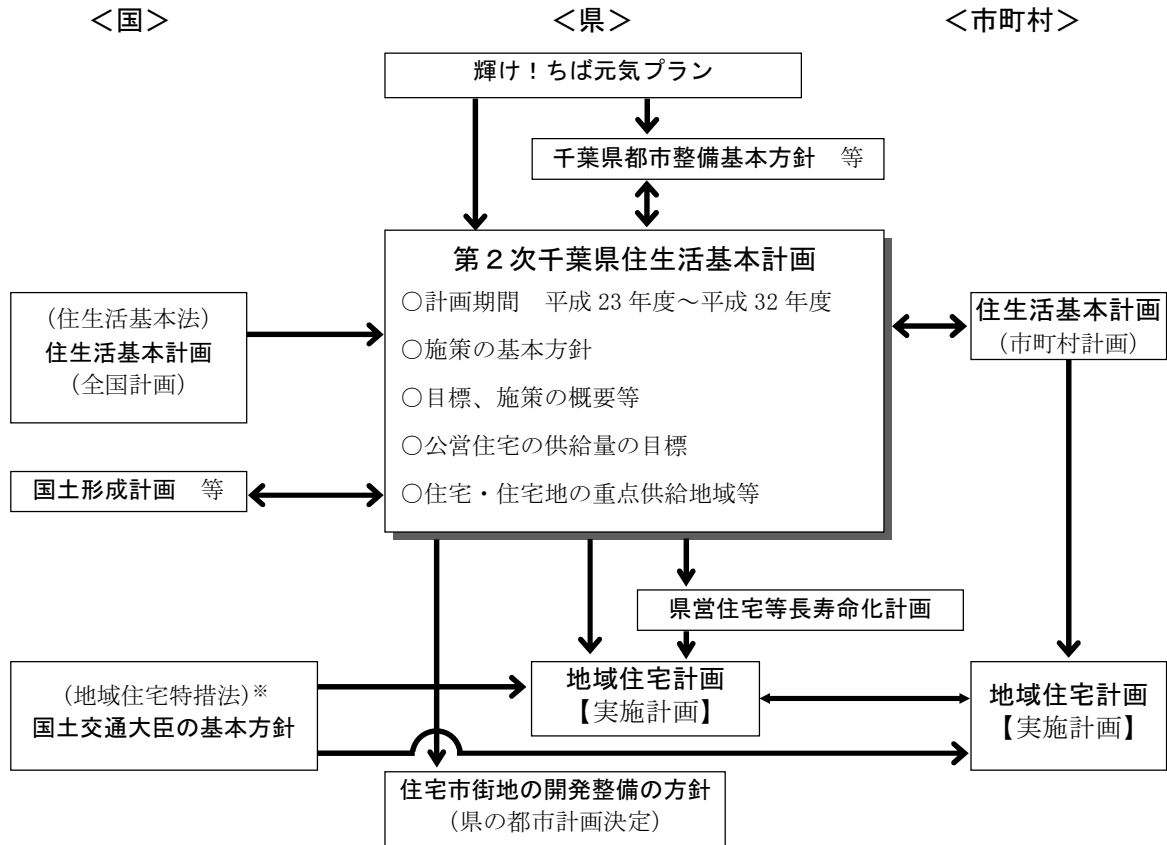
なお、社会経済情勢等の変化に対応するため、政策評価を行い、原則として5年ごとに見直しを行います。

(3) 計画改定の進め方

第2次千葉県住生活基本計画の策定にあたっては、住宅政策についてのインターネットアンケート調査やパブリックコメントを実施するなど、県民などの意見の反映に努めました。

また、計画の推進体制として組織した、市町村や関係団体で構成する「千葉県すまいづくり協議会」及び庁内の関係課で構成する「千葉県住生活安定向上推進会議」において検討を行うとともに、学識経験者、NPO、民間の関連団体、公的機関等からなる「千葉県住生活基本計画改定検討委員会」に諮りながら、策定を進めました。

図 1-1 千葉県住生活基本計画の位置付け



※地域住宅特措法：地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法

第2章 住宅を取り巻く状況と課題認識

1. 社会状況

(1) 少子高齢化・人口減少

千葉県は、当面緩やかな増加傾向にありますが、平成 29 (2017) 年を境に減少すると予測されており、本格的な人口減少社会を迎えようとしています。また、少子高齢化は継続的に進行し、平成 37 (2025) 年には県民の約 3 割(28.7%、約 1,769 千人)が 65 歳以上の高齢者となる高齢化の一方で、15 歳未満の人口の割合は減少すると見込まれています。さらには、生活水準の向上や医療技術の進歩により、長寿社会になっているという側面もあります。世帯動向をみると、全世帯に占める子どものいる世帯の割合が減少し、高齢者を中心とした単身世帯等の小規模世帯の割合が増加する傾向にあります。

こうした状況を踏まえると、今後の住宅政策について、成長を前提としたフロー型の施策から、今ある資源を有効に活用するストック型の施策への転換が求められるとともに、高齢者や子育て世帯への支援施策の展開が重要となっています。

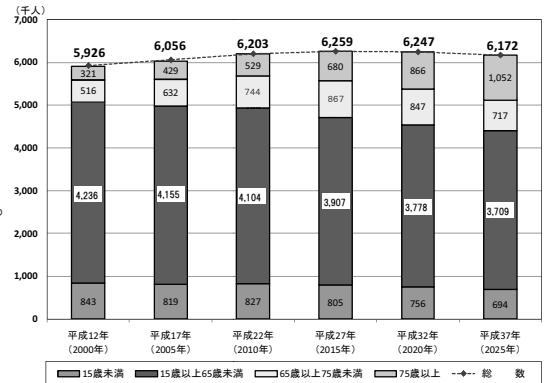
(2) 地域ごとに異なる人口動向・住宅需要

千葉県には都市部から郊外、さらには過疎化が進む地域まで、多様な地域が存在します。それぞれの地域において異なる状況や課題にきめ細やかに対応していくことが求められます。

例えば、地域別に人口動態を見ると、葛南ブロックでは、15 年後までの推計期間中、人口が増え続けるものと見込まれ、千葉・東葛飾・北総ブロックでは、今後もしばらくの間、人口増加が続くものの、徐々に減少していくことが見込まれます。また、香取・海匠・山武・長生・夷隅・安房・君津ブロックでは、今後も人口が減少していくことが見込まれます。

また、過疎地域及びその周辺では、少子高齢化の進行や空家の増加が先行して現れている一方で、都市部では活発な住宅供給・取引や世帯移動が見られるなど、住宅施策に係わる事情は地域によって大きく異なります。

図 2-1 人口の推移及び将来推計



資料：国勢調査（平成 12～17 年）
政策環境基礎調査（将来人口推計）（平成 22～37 年）

図 2-2 千葉県のブロック区分図

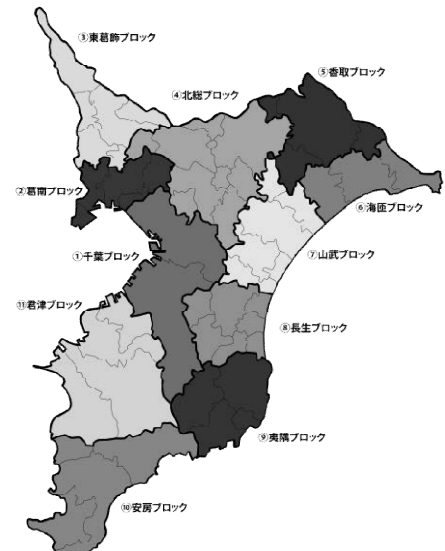
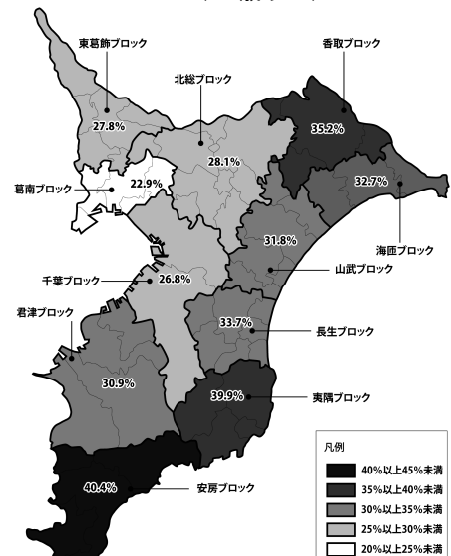


図 2-3 ブロック別将来高齢化率（平成 32 年度）（65 歳以上）



資料：政策環境基礎調査[推計]（平成 32 年）

こうした地域の特性に的確に対応して施策を展開することが重要となっています。

(3) 地域社会における“つながり”の希薄化

近年になって、高齢者の孤独死、凶悪犯罪の低年齢化、老朽団地における限界集落化、高齢者の所在不明、買い物弱者などが社会問題化しています。こうした問題は、社会や経済の成熟化に伴い地域共同作業が減少し、地域や家族の“つながり”が希薄化していることにも原因があると考えられます。また、高度成長に伴う地域の課題解決に地域コミュニティによる支えあいで行ってきた世代が高齢期を迎えるとともに、世帯の核家族化が進んでおり、支えあいを伴う地域コミュニティが発達しにくい状況があると考えられます。

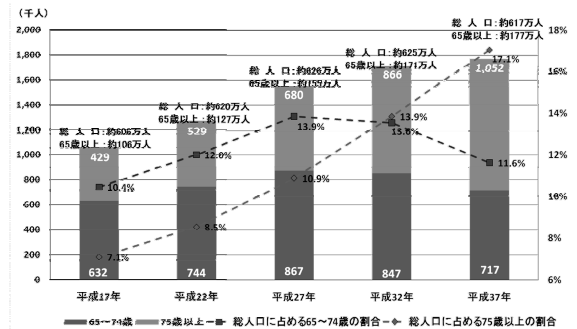
このようなことから、あらためて、地域のあり方や地域の中でどう生きるかについて、県民一人ひとりが考え、お互いに助け合える社会を醸成し、安心して暮らせる住まいや居住環境を整備していくことが必要です。

そこで、居住者の福祉や“つながり”を支える地域コミュニティが育まれる環境を地域の実情に合わせて整備し、維持していくことが重要となっています。

(4) 多様な主体の参画への期待

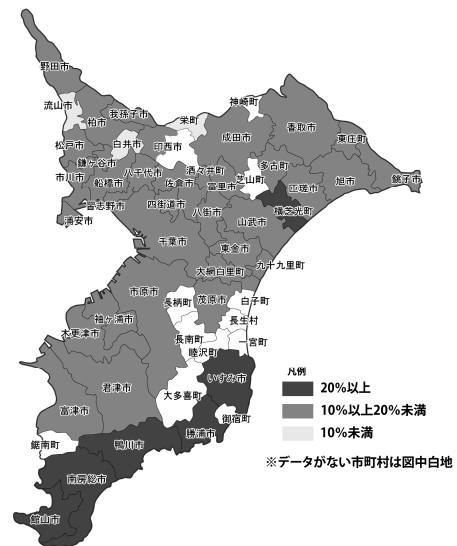
県税や地方交付税などの歳入が伸び悩む一方で、歳出については高齢化の進展に伴う社会保障費の増加などにより義務的経費の増加が続くなど、今後も厳しい財政状況が続くものと見込まれています。こうした状況においては、効果的かつ効率的に施策を推進するため、行政が直接実施する施策については「選択と集中」を図るとともに、これまで行政が先導してきた住宅施策について、民間事業者やNPO、県民等の多様な主体が「新しい公共」として施策の担い手になり、課題に応じて連携・協働して取り組むことが重要となっています。

図 2-4
65歳以上および75歳以上の人口将来推計値



資料：千葉県常住人口調査月報（平成22年）
政策環境基礎調査（将来人口推計）（平成27年～37年）

図 2-5 空家率（平成20年）



資料：平成20年住宅・土地統計調査

2. 国の住宅政策の動向

ストック重視、市場重視、関連する施策分野との連携、地域の実情を踏まえた対応を横断的視点として住生活の質を高める施策を推し進めるべく、国は、「住生活基本法」を施行（平成 18 年 6 月）し、「住生活基本計画（全国計画）」を策定（平成 18 年 9 月）しました。

その後、「住生活基本法」の基本理念に則った、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を目的とした「住宅セーフティネット法」の施行（平成 19 年 7 月）や、国土交通省と厚生労働省の連携に基づく「高齢者住まい法」の改正（平成 21 年 5 月、平成 23 年 4 月）による住宅施策と福祉施策の連携の強化、あるいは、住宅セーフティネットの中核となる公営住宅を、住宅困窮者に公平・的確に供給する観点での「公営住宅法」の一部改正（平成 21 年 4 月施行）が行われるなど、急速に変化する状況に国として新たな制度の創設等を図っています。また、平成 22 年に公表された国土交通省「成長戦略」や内閣府における「新成長戦略」においても、内需主導による成長と豊かな住環境の実現に向けた、民間事業者による良質なストック形成を可能とする環境整備や、インセンティブの付与などにより、住宅への投資を促し、市場の活性化を図る方向性が打ち出されています。

こうした動向を背景としながら、ハード面（広さ等）に加え、ソフト面（高齢者向けサービスの提供等）の充実により住生活の向上を図ること、老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進すること、新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を促進することなどを改定のポイントとし、「住生活基本計画（全国計画）」の見直しが平成 22 年度に行われました。改定後の計画には、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築や、住宅の適正な管理及び再生が図られる必要があること、また、国民の多様な居住ニーズが適切に実現されるための住宅市場の環境を整備し、一方で市場において自力で適切な住宅を確保することが困難な者に対して居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築を図ることが必要であることなどが盛り込まれました。

3. 住宅を取り巻く状況

(1) 住宅ストックの状況

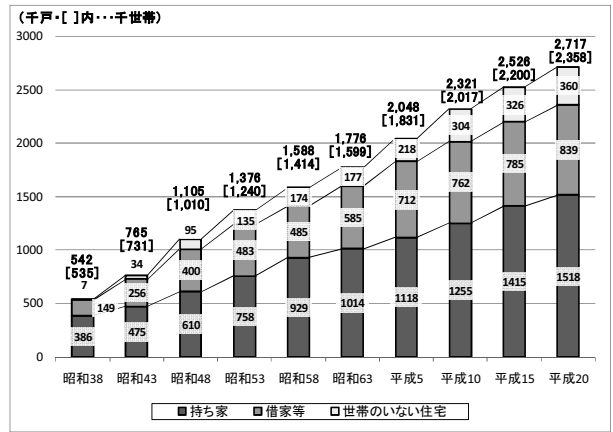
千葉県では、住宅総数が世帯数を上回り、量としては充足している状態にあると言えます（平成20年で住宅総数2,717千戸/世帯数2,358千世帯＝1.15戸/世帯）。しかし、今ある住宅ストックの質は、必ずしも高いものではありません。昨今県民の関心が高まっている耐震性について見ると、新耐震基準が定められた昭和56年より前に建設された住宅は、約3割を占めています。これらの古い住宅には耐震性を十分に有していないストックが多く、耐震改修の促進等の対応が求められます。

また、千葉県では、高度経済成長期以降、多くのマンションが建設されており、老朽化マンション等の適正な管理及び再生が課題となっています。

さらに、県内に多く存在する空家のうち、耐震性等必要とされる性能を十分有しているものについては、それらを有効活用するための環境を整備していくことが重要となっています。

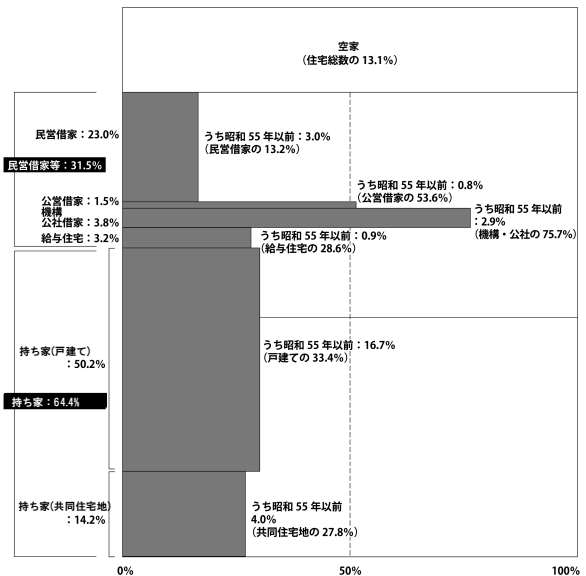
その他、防犯、高齢化の進展、環境に対する意識の高まりなど、住宅及び居住環境に関わる状況が変化するなか、県民が満足できる質を備えた住宅ストックを形成していくことが重要となっています。

図2-6 住宅総数、世帯数の推移



資料：平成20年住宅・土地統計調査

図2-7 所有関係別建築時期別住宅割合

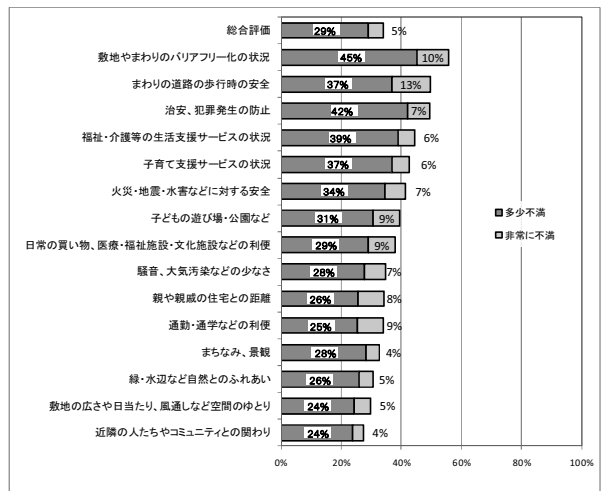


資料：平成20年住宅・土地統計調査

(2) 県民の居住環境に対する意識

近年では、住まい周辺のバリアフリー化の状況や、道路歩行時の安全性、治安・犯罪発生防止に対する不満が多く見られており、居住環境における安全・安心面に関する県民の意識が高いと考えられます。また、福祉・介護等の生活支援サービスの状況に対する不満（45%）は、全国の数値（36.8%）と比較すると、千葉県において高い状況であることが伺えます。このような県民の意識等を踏まえ、県民が地域に誇りと愛着を持って安心して生活を送ることができる居住環境を形成していくことが重要となっています。

図2-8 住環境の各要素に対する不満



資料：平成20年住生活総合調査

(3) 県民の居住ニーズの多様化

千葉県においては、持家率は全国平均よりも高く、県民の戸建・持家志向が強いといえます。しかし、近年では、鉄道駅周辺を中心とした賃貸マンション需要も高く、県民の住宅の需要は多様化する傾向にあります。また、高齢化への対応や、耐震性等の住宅の安全性への関心が高まるなか、リフォームに対する需要も高まっています。これらの県民の居住ニーズに対し、市場が適正かつ健全に機能していくことが重要となっています。

住まいの立地へのニーズは様々であり、県民が住みたい地域での居住を可能とするため、それぞれの地域の魅力の向上や情報の発信を図るとともに、住み替えしやすい環境や体制を整備することが重要となっています。

(4) 高齢者のみの世帯の状況

千葉県においては、地域ごとに差があるものの、千葉県全体において高齢者のみの世帯の持家割合が高く、高齢夫婦世帯（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦）に着目すると持ち家の割合が約 9 割となっています。そのうち、8 割を超える世帯が一戸建を所有しています。

また、高齢単身世帯（65 歳以上の者一人のみの世帯）は、持ち家を所有する世帯が多いものの、高齢夫婦世帯に比べて、借家割合が高く、約 3 割を占めています。

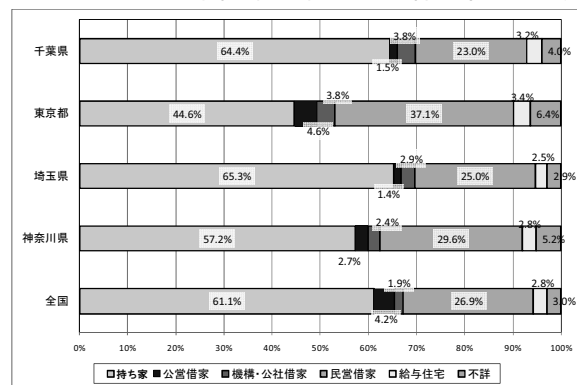
住宅セーフティネット構築の観点からも、県内における高齢世帯の住まいに相応しい、住み続けられる環境や体制を整備することが重要となっています。

(5) 子育て世帯の状況

千葉県の出生数は、第二次ベビーブームのさなかの昭和 48 年をピークに減少傾向が続き、平成 20 年には 5 万 2,306 人となっています。また、未婚化や晩婚化等により、少子化が一層進むことが予想されています。

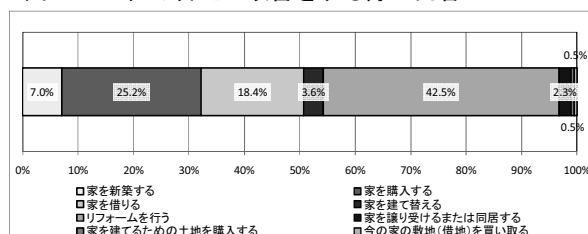
その一方で、核家族化の進展、女性の社会進出

図 2-9 住宅の所有関係(全国平均・1都3県との比較)



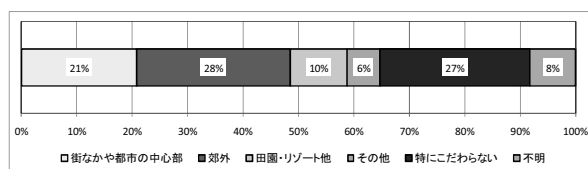
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図 2-10 住み替え・改善をする際の内容



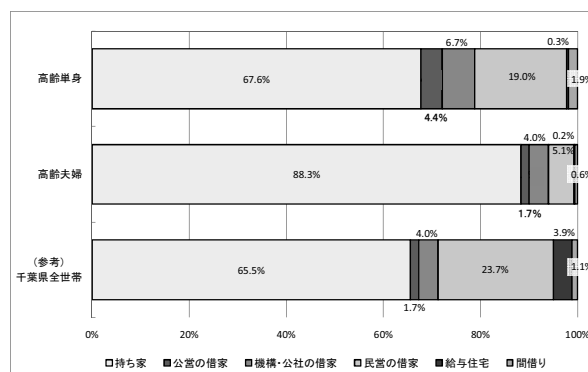
資料：平成 20 年住生活総合調査

図 2-11 住まいの立地に対する意向



資料：平成 20 年住生活総合調査

図 2-12 高齢者のみの世帯の住宅所有関係別割合



資料：国勢調査(平成 17 年)

や保護者の就労形態の多様化等に伴い、保育サービスへの需要が増加し、特に都市部においては保育所への入所の待機児童が数多く存在するほか、就労の実態にあわせた保育サービスに対する要望も多様化しています。こうしたニーズへの対応が重要となっています。

また、最低居住面積水準未満世帯の割合については、千葉県全体と比較すると、子育て世帯の割合は高く、適切な住宅規模を確保できる環境や体制を整備していくことが重要となっています。

(6) 住宅確保要配慮者の状況

住宅確保要配慮者は低所得者だけでなく、ひとり親家庭や障害者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者など多様化しており、かつ増加傾向にあります。

平成17年度時点で母子家庭は、平成12年度時点と比較し、約1.2倍に増加しています。

また、障害者数も、年々増加傾向にあります。

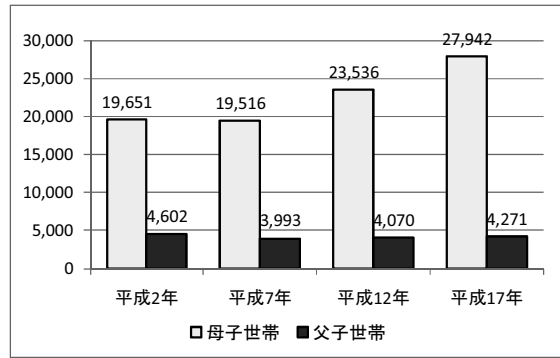
県内の外国人登録者数は、平成10年の約7万人から、平成22年では約1.7倍の約12万人に増加しており、国際化の進展を見せています。しかし、日本語によるコミュニケーションが困難な外国人もおり、円滑に住宅を確保するための配慮が必要と考えられます。

ホームレスについても、自立支援のため、一人ひとりの状況に応じた適切な支援が必要です。

このほか、DVについても、社会的な問題とされており、平成22年度には年間約5,600件の相談が寄せられています。被害者が自立した生活を送るためには、安心して暮らせる住宅の確保が求められています。

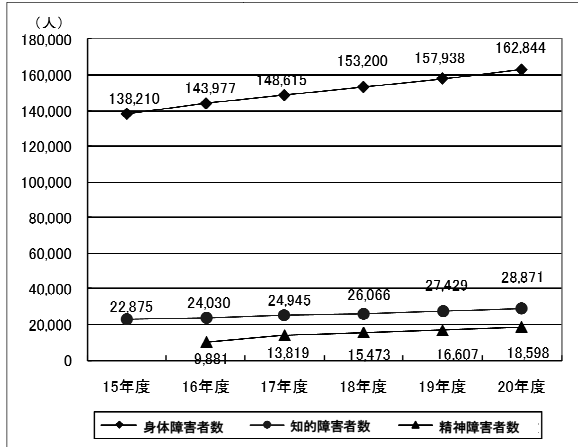
以上のような世帯は、民間賃貸住宅への入居を拒否される傾向にあり、今後は、行政と民間事業者が連携・協働し、こうした世帯の居住の安定確保への対応が重要となっています。

図 2-13 ひとり親世帯数の推移（千葉県）



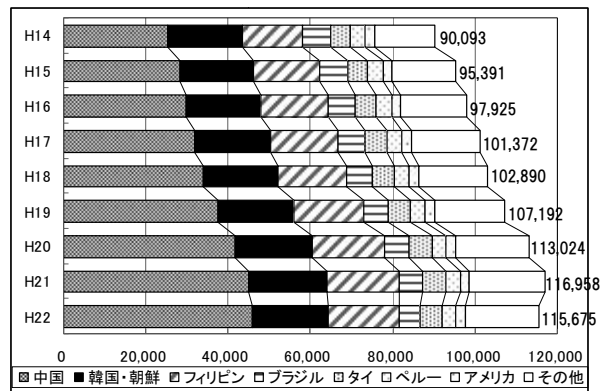
資料：平成20年度千葉県男女共同参画白書

図 2-14 障害者数の推移



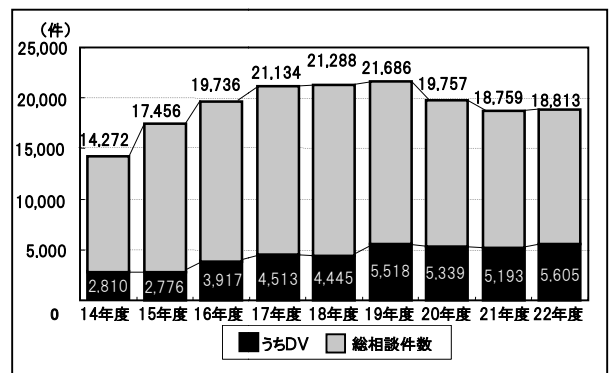
資料：千葉県統計年鑑

図 2-15 外国人登録者数の推移



資料：千葉県総合企画部国際室提供

図 2-16 配偶者暴力相談支援センターの相談件数の推移



資料：千葉県総合企画部男女共同参画課提供

第3章 基本的な方針

1. 理念

県民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境や地域社会を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質な住宅ストックの形成に向けて、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会の実現を図る、ストック重視の施策をさらに進めていくことが必要です。

住宅は、人生の大半を過ごす生活の基盤であるとともに、人と地域をつなぐ社会生活の拠点であり、同時に、都市や街並みを構成する社会的な性格も有する重要な要素であるため、その「質」の向上を図りながら、人の記憶と生活の歴史の積み重ねとして次世代に承継していくことが重要となります。

また、住宅周辺における道路や多様な施設及び福祉や生活に関するサービス等で構成される居住環境全般の「質」を、地域のニーズや状況に合わせて充実し、その持続・継続によって、まちの歴史を積み重ねていくことも重要となります。

さらには、県民が地域に誇りと愛着を持ち、互いに支え合いながら生活ができる地域社会の実現や多様なコミュニティの醸成に向けて、地域における新たな担い手を視野に入れながら、世代を超えて人々のつながりを承継・創造していくことも重要です。

そこで、住まいを舞台として、行政、事業者、NPO、県民などが地域の課題に取り組み、より良い地域づくりのための活動を展開したり、異なる世帯が住まいを引き継ぎ新たな地域コミュニティに参画したりといった、様々な場面での“つながり”を大事にし、多様な主体が各々の適切な役割分担に基づき「新しい公共」の担い手となり、連携・協働を行うことにより、千葉県らしい豊かな住生活をみんなで実現していくということを計画の理念として掲げることとします。

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～

なお、県の住生活基本計画の理念としては、住宅・居住環境に加え、地域社会という住生活を支える土台の構築を視野に入れたものとします。

2. 基本的な考え方

本計画の推進にあたっては、県や市町村だけではなく、県民、公的セクター、住宅に関連する民間事業者、福祉等のサービスの提供者、NPOなど、住生活に関わるすべての主体が相互に連携し、協働することが重要となります。

特に、住宅市場においては、県民自らがニーズや状況に適合した住宅を評価し、自らの責任と判断に基づき選択することが重要となります。県民がこのような意識を持つことによって、市場を形成する民間事業者や関係業界が自律的に市場の公正性や健全性を確保していくことが可能となり、その結果として、県民が適正かつ豊かな居住を確保することができるようになります。

これに向けて、県民が住宅や居住環境に関する情報を入手し適切な知識を蓄えることができるよう、県や市町村は民間事業者等と連携して、適切な情報を提供するとともに、関係業界を中心とした協議会の設立など、市場への働きかけを積極的に展開することとします。

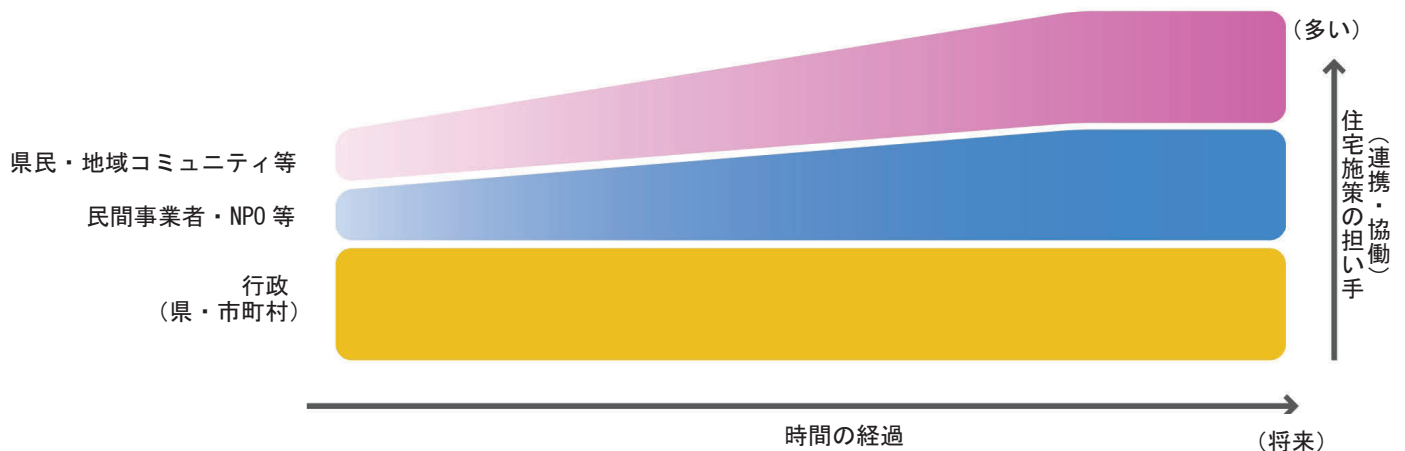
また、これまで施策の先導役であった県や市町村による直接供給を主体とする施策体系から、民間の活力を有効活用し連携した取り組みを可能とする施策体系へと転換を図るとともに、行政は施策全体の推進を下支えする役割を果たしていくこととします。

しかし、県民、公的セクター、住宅に関連する民間事業者、福祉等のサービスの提供者、NPOなどの連携・協働は、現時点においては十分機能しているわけではありません。

そこで、行政とともに、民間事業者や県民など居住者を含めた多様な主体が連携・協働していく状況をこれまで以上につくり出していくことで、時間の経過とともに住宅施策の担い手が増えていくことを目指します。

各主体の関わり方について、以下に概念的に示します。

図 3-1 施策の展開に向けた各主体の関わり方



3. 横断的視点

理念及び基本的な考え方を踏まえ、以下の5つを横断的視点として、目標の達成に向けた施策を総合的かつ計画的に展開します。

(1) コミュニティ重視

住生活の土台は、居住者が生活する地域社会と、県民一人ひとりが属する多様なコミュニティです。これまでの住宅政策は、住宅や住環境を主な対象としてきたので、住宅政策とコミュニティ政策との連携が必ずしも十分に図られてきたとは言えません。そこで本計画では、県民の住生活の基盤となる、豊かな地域社会と多様なコミュニティの形成を重視した施策を様々な分野と連携して展開していきます。

(2) ストック重視

千葉県住宅ストックは、住宅数が世帯数を上回り量的には充足されており、環境問題や資源・エネルギー問題が深刻化している状況を踏まえると、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」社会へと移行することが重要となります。住宅が長く使用され、次世代に引き継がれていくような社会を形成するためには、住宅の良質化や住宅の適切な維持管理が行われるとともに、良質な住宅が循環し、利用される環境を整備することが重要です。このため、住宅ストックの継続的な活用を重視した施策を展開していきます。

(3) 市場重視

県民の住宅ニーズが多様化・高度化している状況の中で、ニーズに的確に対応するためには可能な限り市場機能の活用を図ることに重点を置き、適切な住情報の提供、消費者の利益の保護のもとに県民一人ひとりが自己の判断により適切な住宅を確保することが重要となります。このため、市場を通じた住宅の良質化の誘導や、県民が安心して住宅取得などを行うことが可能となるような市場環境の整備など、市場機能の活用を重視した施策を展開していきます。

(4) 関連する施策分野との連携

豊かな住生活を実現するためには、住宅、福祉をはじめとした多様な政策分野の連携に基づく一体的な施策の展開が重要となります。このため、住宅施策と福祉施策との連携により「千葉県高齢者居住安定確保計画（仮称）」を策定するなど、関連する施策分野との連携・調整の場を持ち、課題や方向性の共有化を図り、効率的かつ総合的に施策を展開していきます。

(5) 地域特性に応じたきめ細かな対応

千葉県は様々な特徴を持った地域が混在しており、全県一律な施策展開では十分な効果を得ることは困難です。そのため、地域の特性に応じ、地域コミュニティやNPO等をはじめとする多様な主体と連携し、地域資源を活かしながら、施策を展開していきます。

第4章 施策体系

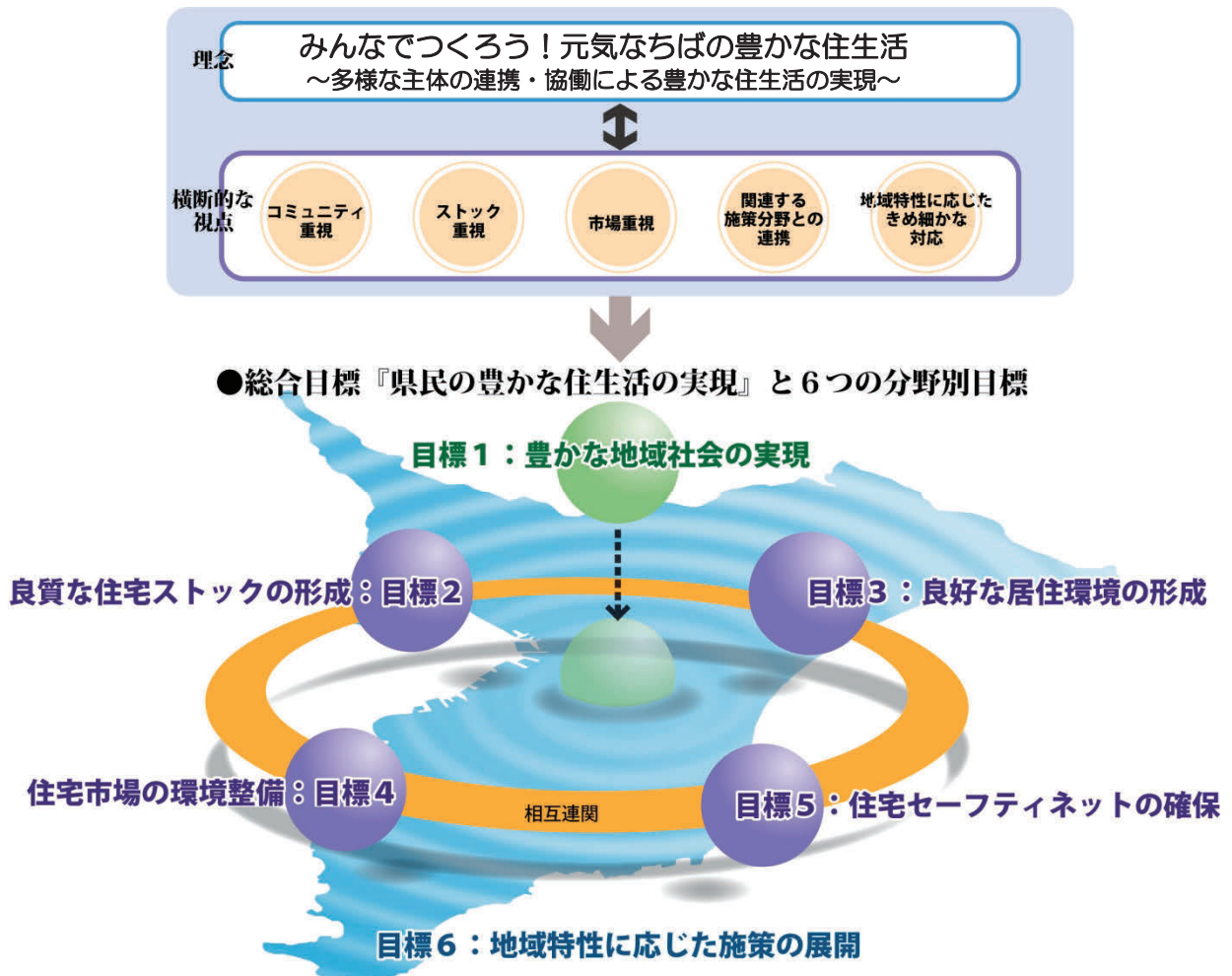
1. 総合目標と分野別目標

この計画の総合目標として、「県民の豊かな住生活の実現」を掲げることとします。

また、総合目標を達成するために、理念・横断的視点に基づき、以下の6つの分野別目標を定めます。

- 目標1「豊かな地域社会の実現」：地域に誇りと愛着を持って人々が生き生きと暮らし、お互いに支えあい、次世代に引き継がれる自立した地域社会を目指します。
- 目標2「良質な住宅ストックの形成」：県民が安全で安定した生活を送ることができる住宅づくりと適切に維持するための環境づくりを目指します。
- 目標3「良好な居住環境の形成」：次世代の県民も安心して暮らし続けられるような居住環境の形成とシステムの構築を目指します。
- 目標4「住宅市場の環境整備」：県民がそれぞれのニーズに合わせてゆとりのある住宅・住環境を適切に選択できるような市場環境の整備を目指します。
- 目標5「住宅セーフティネットの確保」：全ての世帯が、その世帯構成に応じ、必要不可欠な住宅が確保できるような環境の構築を目指します。
- 目標6「地域特性に応じた施策の展開」：地域の資源や活力を活用しながら地域の特性や課題に対応していくための環境の形成を目指します。

図 4-1 理念と横断的視点及び目標



2. 目標と成果指標

総合目標及び6つの分野別目標に位置付ける施策の類型ごとに、以下の成果指標を設定し、施策の効果について定期的にフォローアップすることとします。

◎総合目標 県民の豊かな住生活の実現

- ・住宅に対する満足度（満足、やや満足の割合） [67.4% (H20) ⇒70% (H27)]
- ・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）
[58.5% (H22) ⇒増加を目指します]

○分野別目標

目標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

- ・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（注1） [42.6% (H21) ⇒50.0% (H24)]

②地域で住み続けられる環境の整備

- ・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（注1）
[58.4% (H21) ⇒65.0% (H24)]
- ・自主防犯団体の数（注1） [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（注1） [216 件 (H20) ⇒300 件 (H24)]

目標2 良質な住宅ストックの形成

①住宅の性能の確保

- ・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※（注2）
[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)]

②住宅の良質化の実現

- ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合※ [9.1% (H21 (注3)) ⇒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※（注4）
[3.8% (H16～H20 平均) ⇒6% (H32)]

目標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

- ・東京湾北部地震による被害（想定）（注1） [死者数 1,391 人 (H19) ⇒軽減に努めます]

②健康でゆとりのある住生活を支える居住環境の形成

- ・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（注1） [11 市 (H21) ⇒増加をめざします]

目標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

- ・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)]

②市場を通じた既存住宅の活用の促進

- ・滅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)]

目標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

- ・最低居住面積水準未達率※ [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※（注5）
[35% (H20) ⇒75% (H32)]

②被災者等に対する適切な住宅の確保

- ・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 [全市町村 872箇所 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を図ります (H32)]

目標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

- ・市町村住生活基本計画策定市町村数 [7市 (H22) ⇒全市町村 (H32)]

②市町村等の取り組みへの県の支援

- ・市町村等が参加する、県主催の協議会の開催数 [2回/年 (H22) ⇒4回/年 (H27)]

（注1）これらの指標は、「輝け！ちば元気プラン」（千葉県総合計画：平成22年3月30日策定）において設定された指標と同じものであり、千葉県総合計画に変更があった場合には、これらの指標も同様に変更されたものとします。

（注2）この指標は、千葉県耐震改修促進計画において設定された指標と同じものであり、千葉県耐震改修促進計画に変更があった場合には、この指標も同様に変更されたものとします。なお、平成20年の現状値は、住宅・土地統計調査を基にした推計値です。

（注3）この指標の現状値は、認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月から平成22年3月までの数値から算出しています。

（注4）リフォーム：増改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うこと。なお、本計画において「模様替え」とは、「建物の改善を行うために、建物の仕様や材料を変えること」、「修繕」とは「経年劣化等によって失った建物の機能を回復するために同材料を用いて元の状態に戻すこと」という意味。

（注5）一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

※ これらの指標は全国計画（平成23年3月15日閣議決定）と同じ指標を用いています。

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

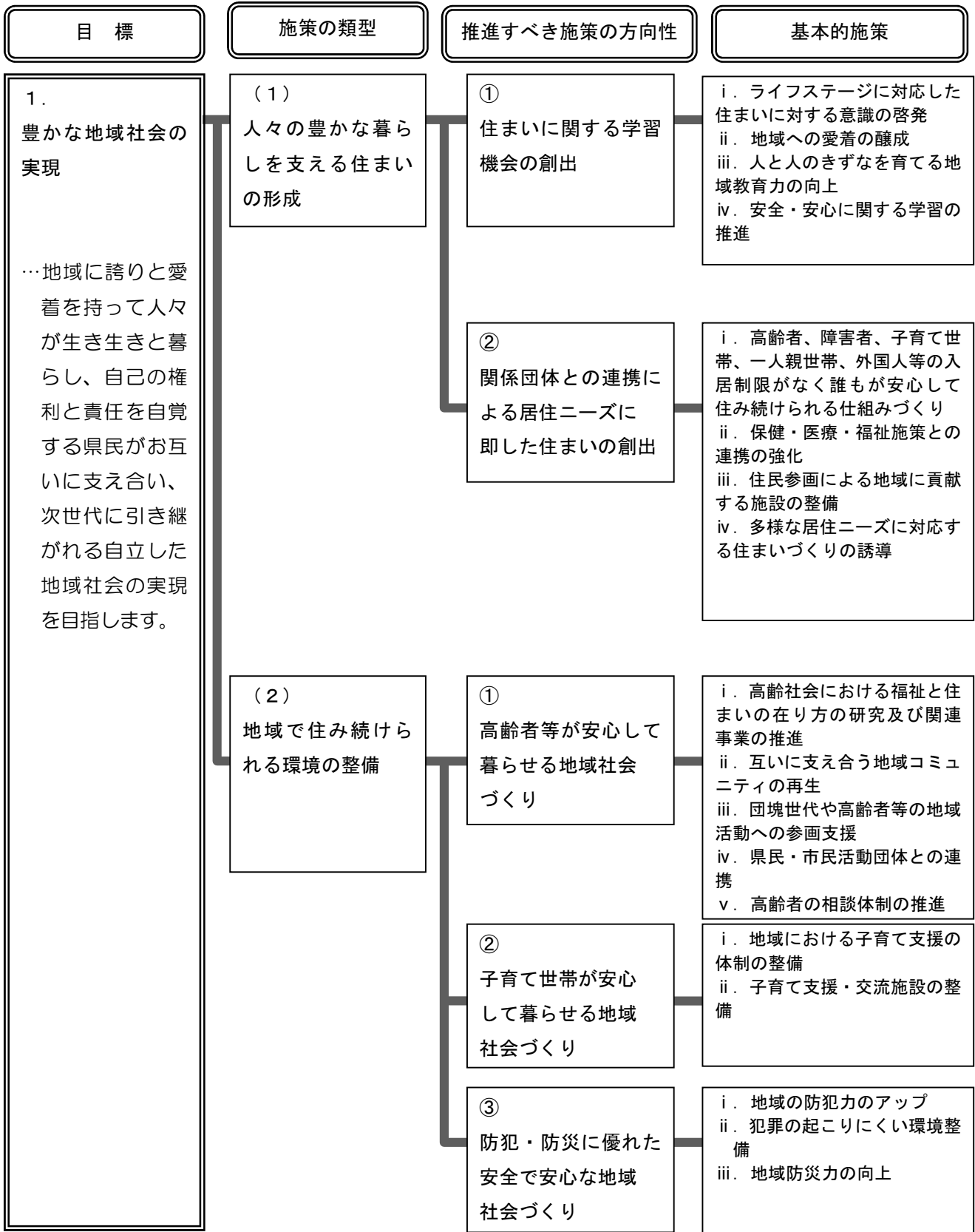
(2) 被災者等に対する適切な住宅の確保

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・官共同プレー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

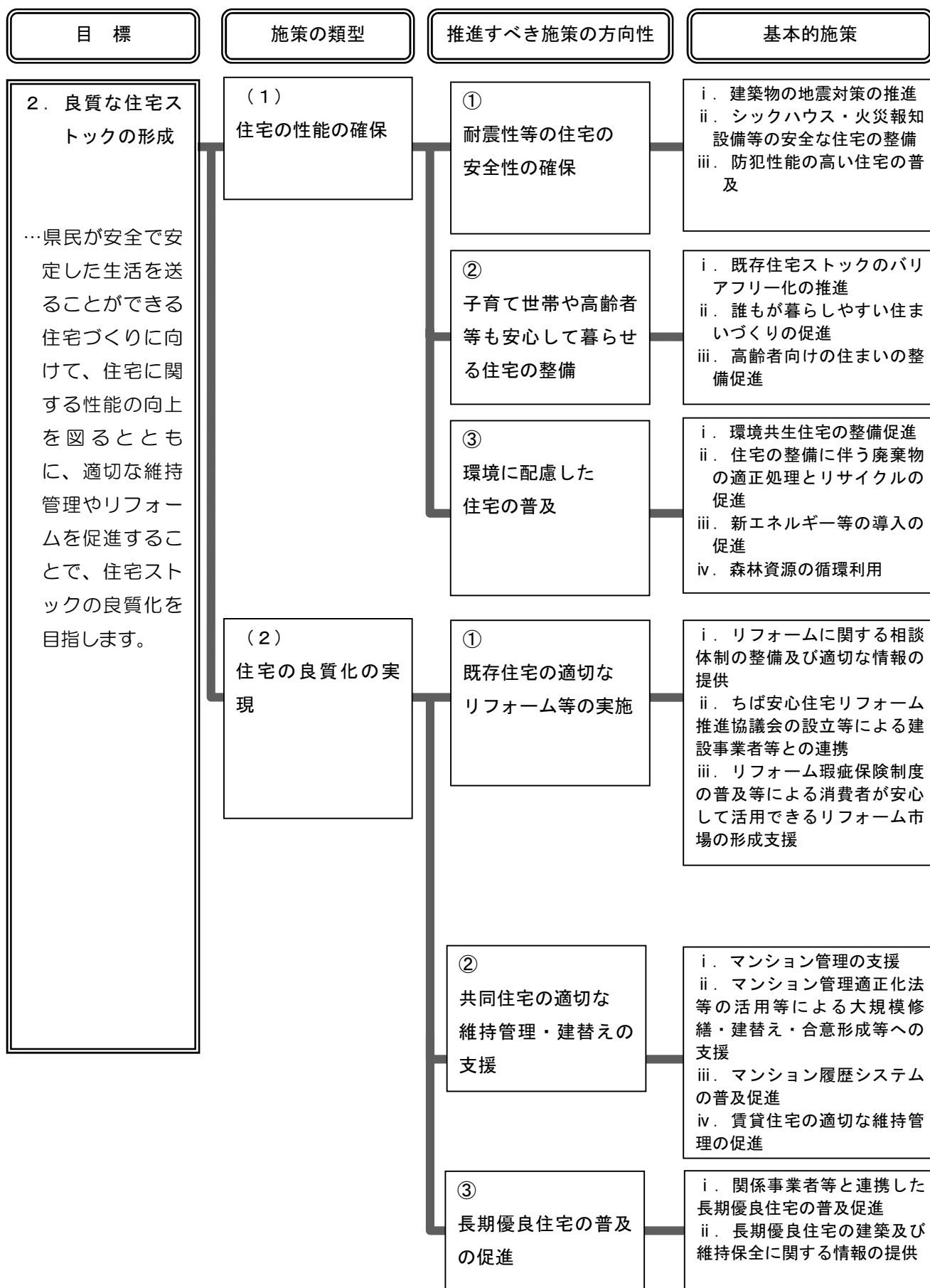
ii. 犯罪の起こりにくい環境整備

- ・ 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、CO₂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>

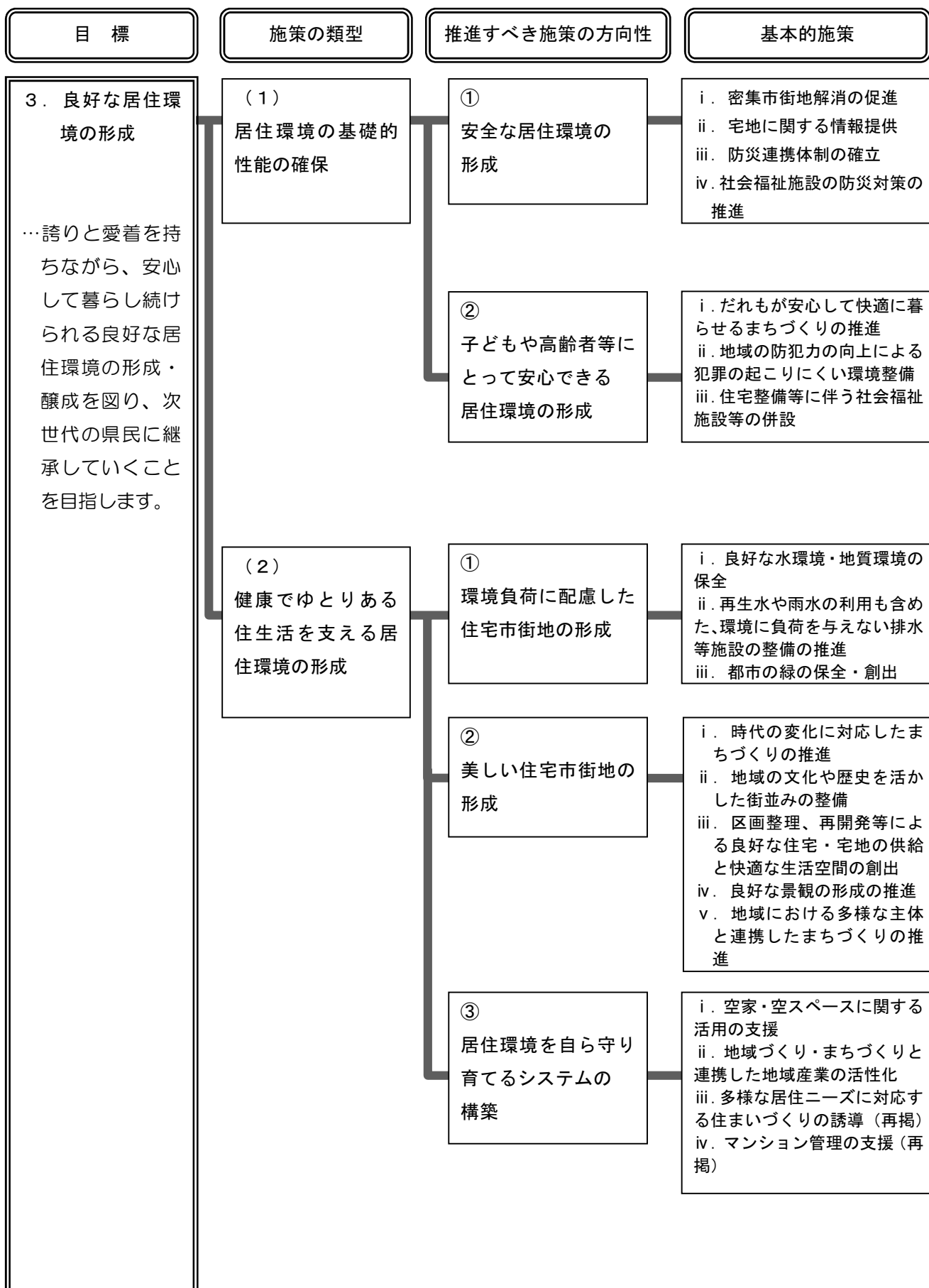
i. 関係事業者等と連携した長期優良住宅の普及促進

- ・ 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

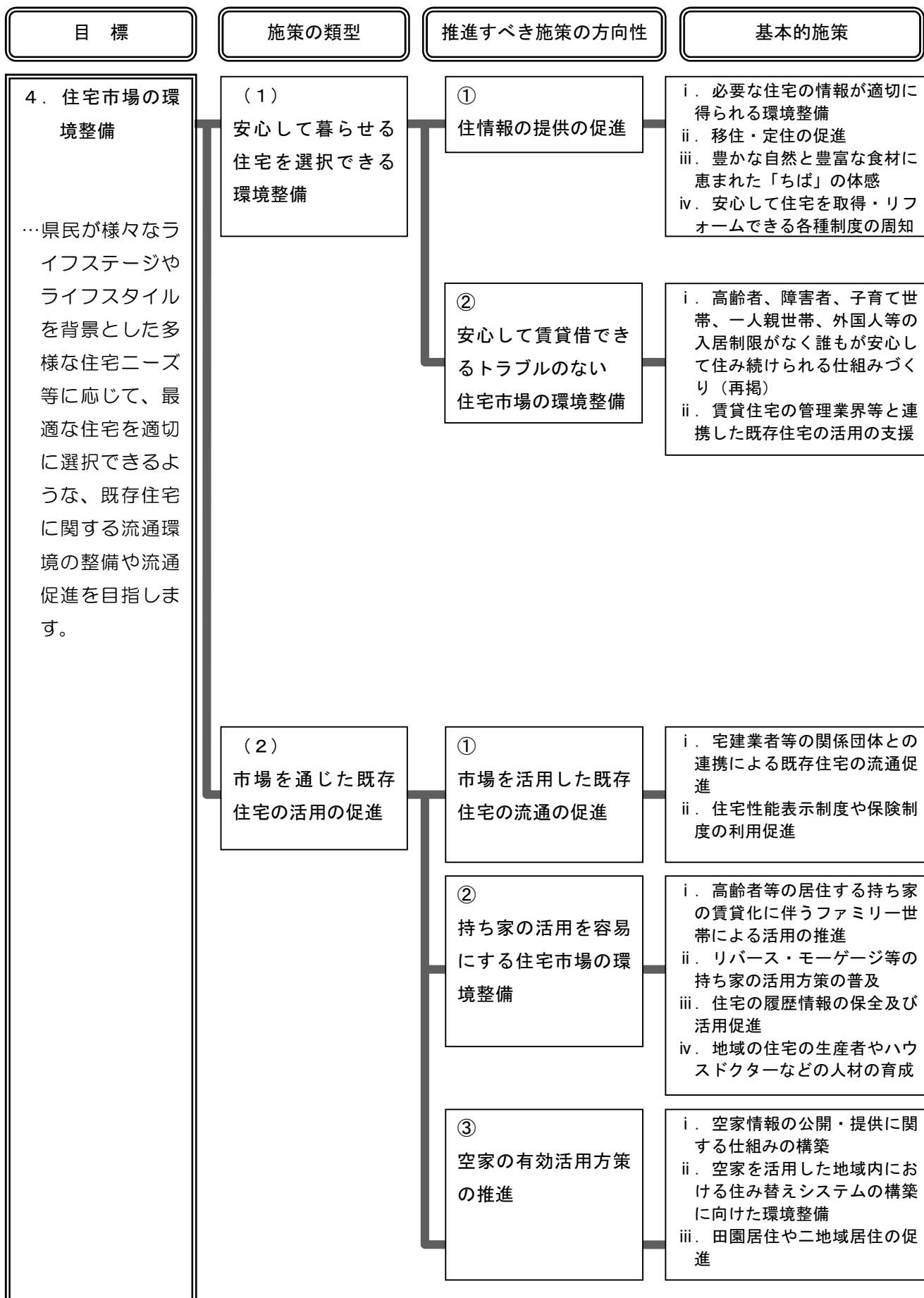
iii. 多様な居住ニーズに対応する住まいづくりの誘導（再掲）

- ・ 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

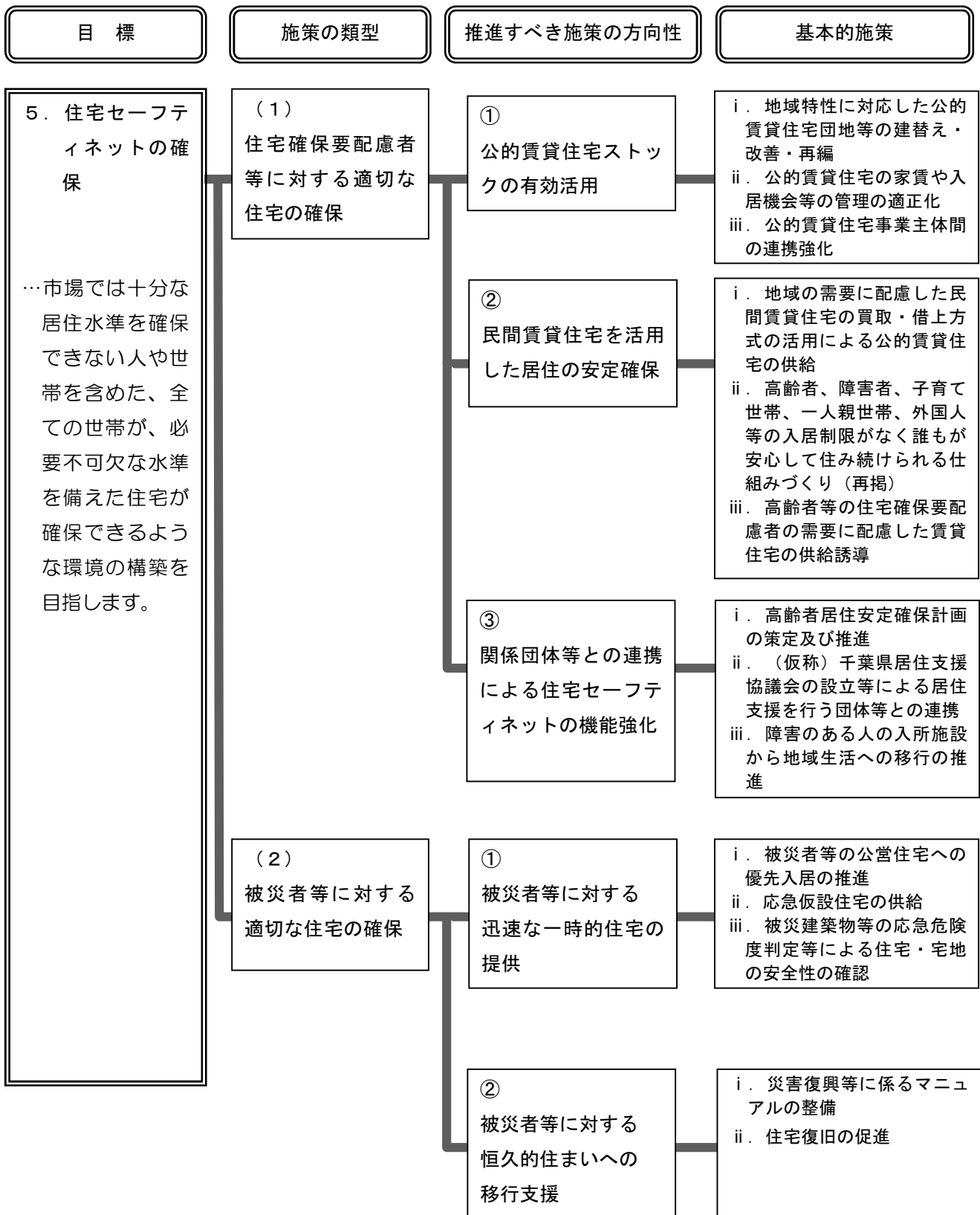
- ・宅建業界等との連携による、住み替えを行う高齢者が自らの住宅を有効に活用するための仕組みの検討
- ・民間事業者による定期借地・借家制度を活用した賃貸事業や社宅等のサブリース化等による低廉な賃貸住宅の供給の検討 など

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



6. 地域特性に応じた施策の展開

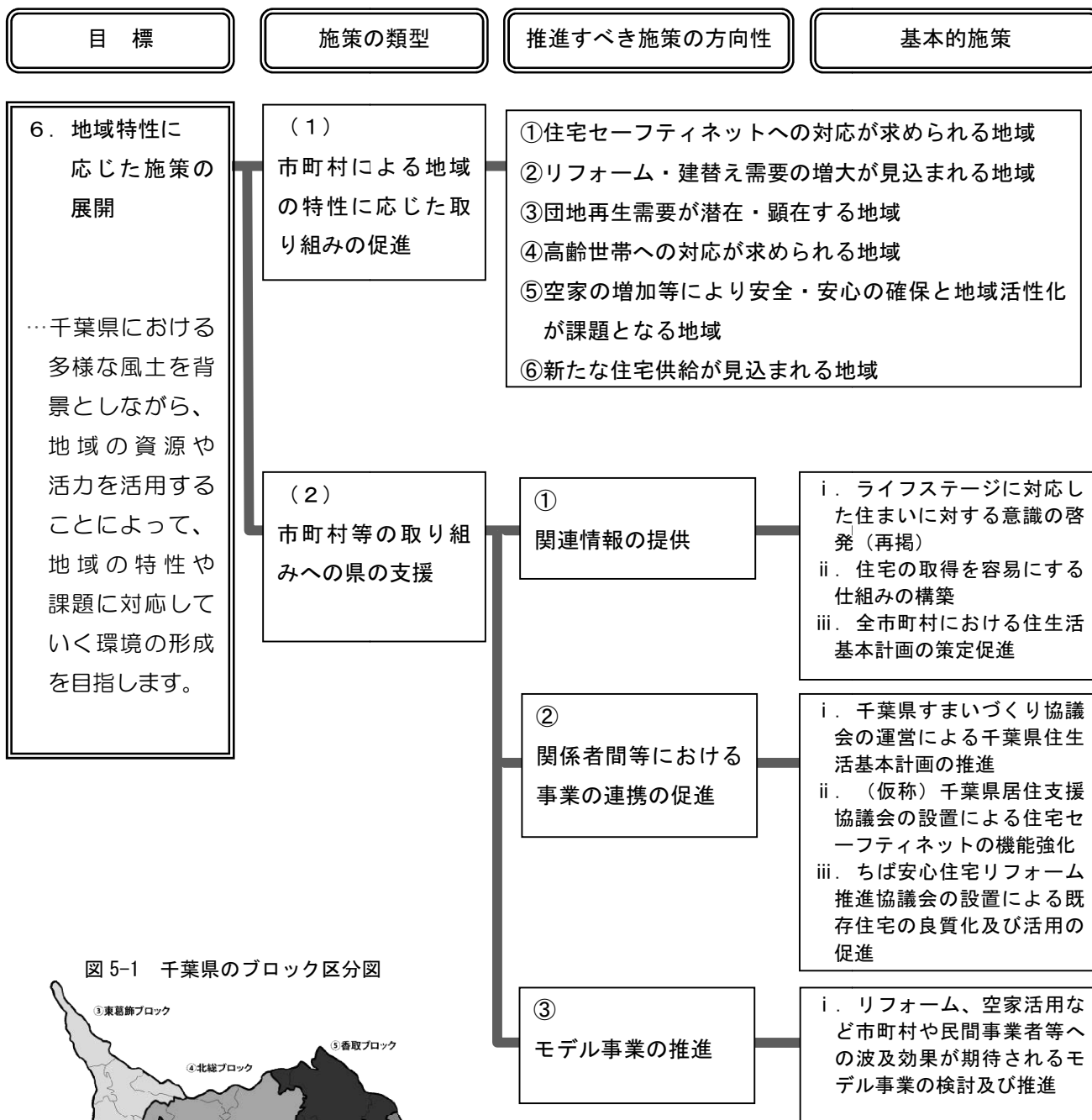
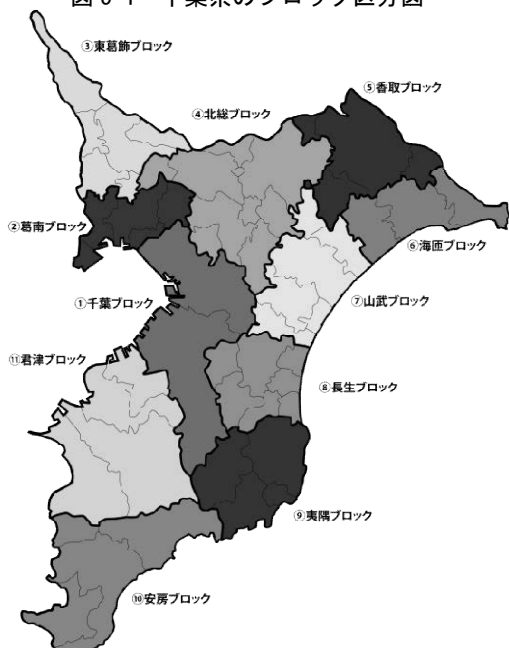


図 5-1 千葉県のブロック区分図



地域特性に応じた施策の展開

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。すなわち、地域の将来的な課題や方向性も一様ではないことから、地域特性を踏まえた課題に適切に対応していくことが必要です。

一方、1から5に示した分野別目標に対応する施策や事業は、それぞれの目標ごとに整理したものであることから、地域特性に的確に対応していくためには、どの施策や事業に取り組み、あるいは組み合わせるべきかについて、地元地方公共団体が地域特性を的確に見極めつつ、柔軟に判断していくことが必要となります。

そこで、市町村による地域特性に応じた取り組みを促進するとともに、これを県が支援する体制の確立を目指していきます。

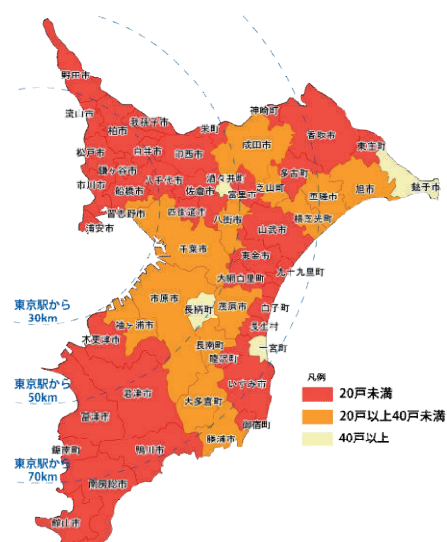
(1) 市町村による地域の特性に応じた取り組みの促進

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	7市 (H22)	→ 全市町村 (H32)

①住宅セーフティネットへの対応が求められる地域

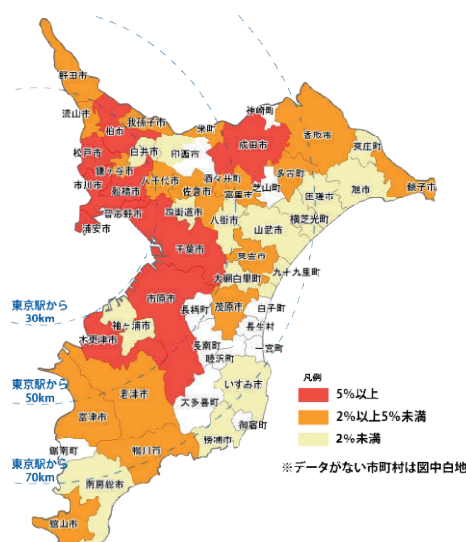
近年の厳しい社会経済環境を背景に、多様化し増加する住宅確保要配慮者への対応が課題と判断される地域において、各世帯の経済状況や家庭環境等に効果的に対応していくための、公営住宅を含んだ公的賃貸住宅の活用や供給等を促進する施策の展開を、各市町村に働きかけていきます。

図 5-2 千世帯あたりの公営住宅戸数



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図 5-3 最低居住面積水準未達の世帯率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

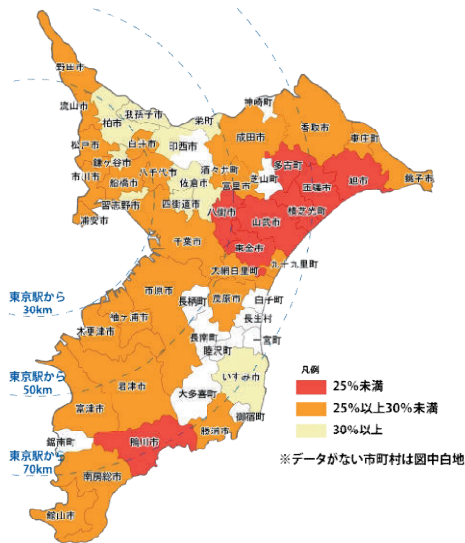
<地域における課題に応じて推進すべき基本的施策>

- 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
- ii. 公的賃貸住宅の家賃や入居機会等の管理の適正化
- iii. 公的賃貸住宅事業主体間の連携強化
- iv. 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
- v. 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

②リフォーム・建替え需要の増大が見込まれる地域

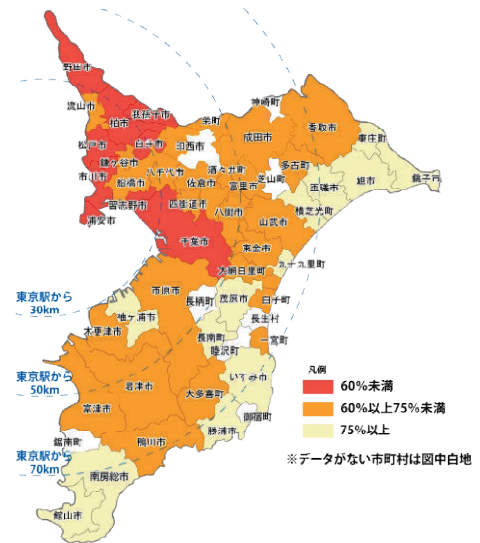
住宅市街地の急速な発達を背景に、築後長期を経ている既存戸建住宅ストックの量が多い地域において、安全・安心なまちづくりに向けた改善や、住民の高齢化に伴う“住み続けたい”要望などの課題に対応していくために、バリアフリー化や二世帯居住に向けた、“小さなリフォーム”や建替えの促進に向けた施策の展開を、各市町村に働きかけていきます。

図 5-4 持ち家におけるリフォーム実施世帯率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図 5-5 今後も現在の住まいに住み続けたい意向のある世帯率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

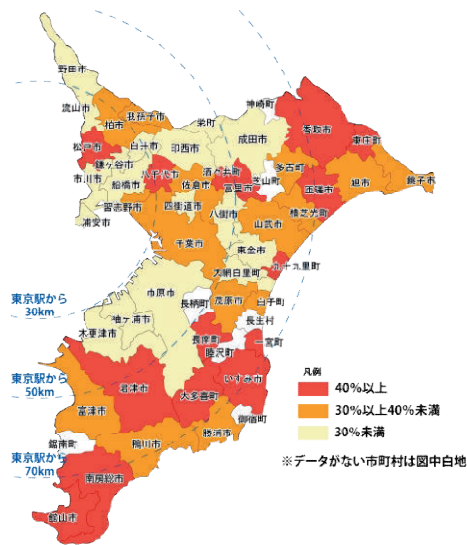
<地域における課題に応じて推進すべき基本的施策>

- i. 建築物の地震対策の推進
- ii. シックハウス・火災報知設備等の安全な住宅の整備
- iii. 既存住宅ストックのバリアフリー化の推進
- iv. 誰もが暮らしやすい住まいづくりの促進
- v. 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

③団地再生需要が潜在・顕在する地域

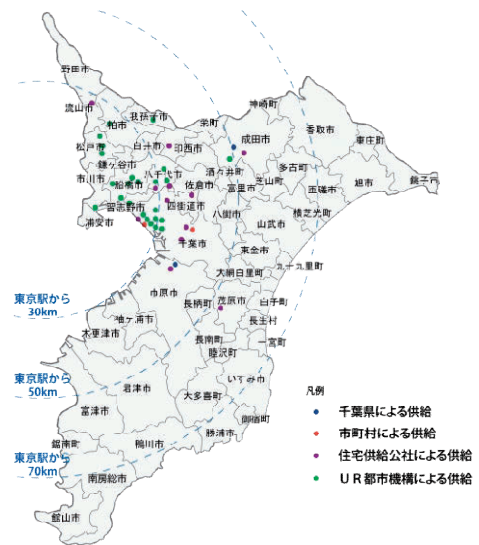
高度経済成長期等に建設され築後長期を経た老朽マンションや団地等が集積する地域において、安全・安心なまちづくりに向けた建物自体の改善や、独居老人への対応あるいは“限界集落化”の改善に向けたコミュニティ再生を目指して、建物のリフォームや用途転換（コンバージョン）などの促進施策やマンション建替促進施策、あるいはソフト施策の展開を、各市町村に働きかけていきます。

図 5-6 昭和 55 年以前築の公営住宅数の割合



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図 5-7 昭和 55 年以前に開発された大規模な住宅団地



資料：2010 年千葉県の住宅

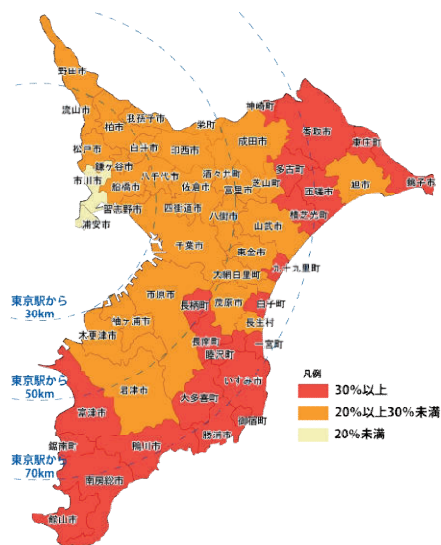
<地域における課題に応じて推進すべき基本的施策>

- i. 空家・空きスペースに関する活用の支援
- ii. マンション管理の支援
- iii. 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
- iv. マンション履歴システムの普及促進

④高齡世帯への対応が求められる地域

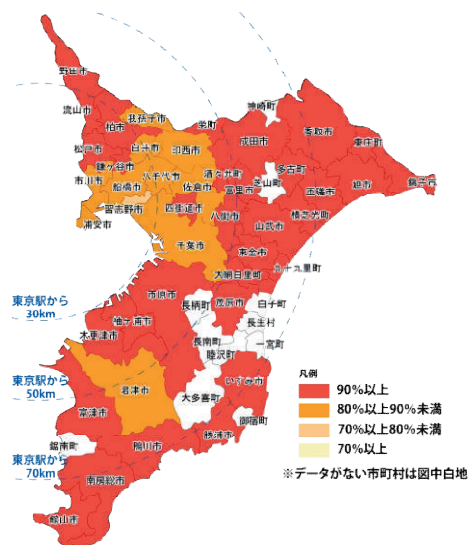
高齢化の進展が顕著な状況に対して、現状と将来への住生活環境改善への対応が求められる地域において、“住み続けたい” 要望や“住み替えたい” 要望、あるいは、医療・福祉分野でのサービスや安全安心で利便な住生活といった多様化する期待に応えるために、多分野・多主体を横断するような仕組みづくりと実践を促進する施策の展開を、各市町村に働きかけていきます。

図 5-8 将来高齢化率（平成 26 年度）



資料：千葉県健康福祉部保険指導課提供

図 5-9 高齢夫婦世帯の持ち家率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

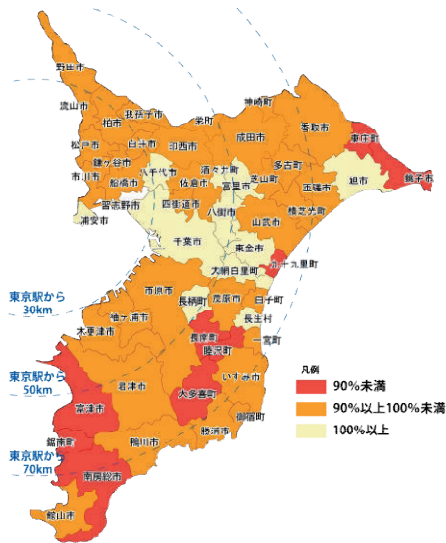
<地域における課題に応じて推進すべき基本的施策>

- 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
- 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
- iii. リバース・モーゲージ等の持ち家の活用方策の普及
- iv. 互いに支え合う地域コミュニティの再生
- v. 団塊世代や高齢者等の地域活動への参画支援
- vi. 県民・市民活動団体との連携
- vii. 保健・医療・福祉施策との連携の強化
- viii. だれもが安心して快適に暮らせるまちづくりの推進
- ix. 高齢者居住安定確保計画の策定及び推進

⑤空家の増加等により安全・安心の確保と地域活性化が課題となる地域

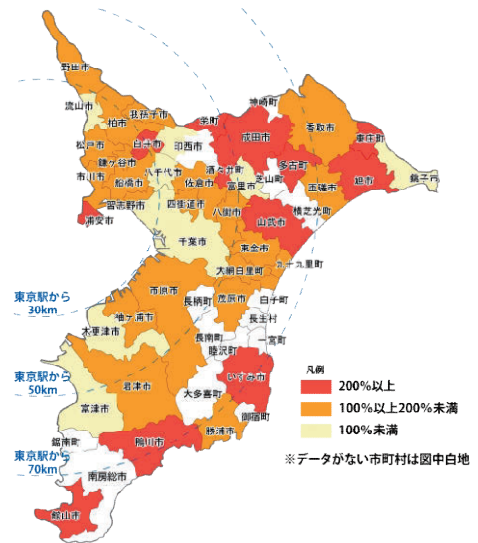
空家の増加が顕著な状況にあり、同時に人口減少と高齢化が進行する過疎的な地域において、地域資源と空家の有効活用を組み合わせることによって、安全・安心な住宅・住環境と地域産業を再構築し、居住を支える就業機会を増大させていくモデル的な施策の展開を、各市町村に働きかけていきます。

図 5-10 人口の推移（推計）（平成 22 年→23 年）



資料：千葉県健康福祉部保険指導課提供

図 5-11 その他の空家の推移（平成 15 年→20 年）



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

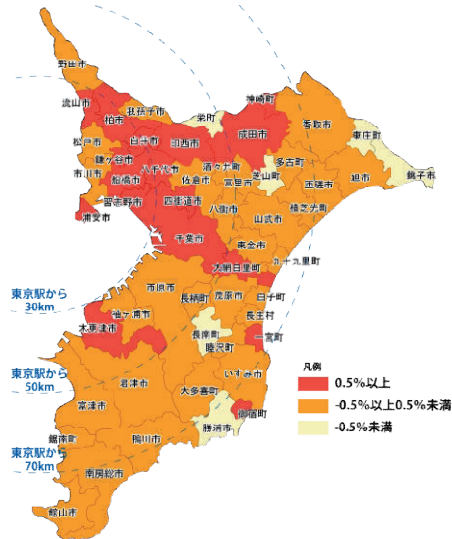
<地域における課題に応じて推進すべき基本的施策>

- i. 空家情報の公開・提供に関する仕組みの構築
- 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
- iii. 田園居住や二地域居住の促進
- iv. 地域における多様な主体と連携したまちづくりの推進

⑥新たな住宅供給が見込まれる地域

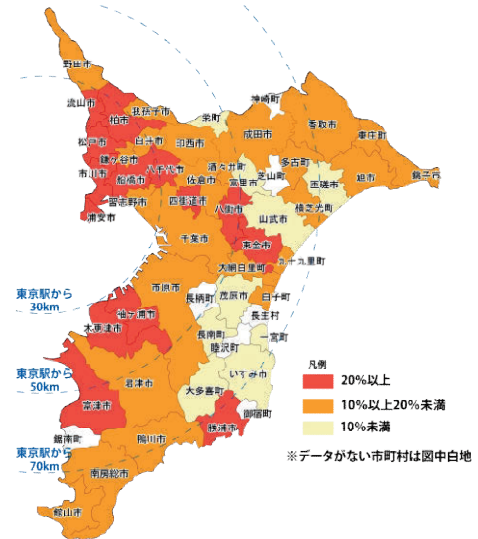
通勤や日常生活に係る利便性が高く、依然として人口流入が顕著な地域や、新たな公共交通網の整備等により新たな住宅（あるいは複合）市街地の形成が図られつつある地域において、環境負荷低減技術やユニバーサルデザイン等の導入による住宅自体の質・性能や、コミュニティ活動の支援等による住環境の質・価値を向上させる施策の展開を各市町村に働きかけていきます。

図 5-12 流入超過率（平成 21 年→22 年）



資料：千葉県毎月常住人口調査報告書

図 5-13 子育て（17 歳以下の子供）世帯率



資料：平成 20 年住生活総合調査

<地域における課題に応じて推進すべき基本的施策>

- i. 関係事業者等と連携した長期優良住宅の普及促進
- 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
- iii. 良好な水環境・地質環境の保全
- iv. 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
- v. 都市の緑の保全・創出
- vi. 時代の変化に対応したまちづくりの推進
- vii. 地域の文化や歴史を活かした街並みの整備
- viii. 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
- ix. 良好な景観の形成の推進
- x. 地域における多様な主体と連携したまちづくりの推進
- xi. 地域における子育て支援の体制の整備

(2) 市町村等の取り組みへの県の支援

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○市町村等が参加する、県主催の協議会の開催数	2回/年 (H22)	→ 4回/年 (H27)

①関連情報の提供

住生活環境の整備に関する県としての考え方や取り組みについて、市町村、関係者、あるいは県民に対して、明確かつ開かれた形で公開していくことにより、認識を共有化していくことが必要です。

そのために、県として目指す住生活像の情報提供を積極的に推進していきます。

<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（再掲）

- ・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. 住宅の取得を容易にする仕組みの構築

- ・リフォーム相談窓口の有効活用方法の検討
- ・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
- ・必要な情報が適切に得られるような住情報の整理方策に関する検討 など

iii. 全市町村における住生活基本計画の策定促進

- ・計画策定に必要な各種情報の提供
- ・計画策定に係るガイドラインの作成 など

②関係者間等における事業の連携の促進

住生活に関する様々な課題の解決にあたっては、県や市町村だけではなく、民間事業者、NPO等の多様な主体と連携・共同して取り組んでいくことが重要となります。そのために、多様な主体が検討・協議する機会を確保するとともに、その成果を施策・事業のメニューとして実現に結びつける努力をしていきます。

<基本的施策>

i. 千葉県すまいづくり協議会の運営による千葉県住生活基本計画の推進

- ・千葉県すまいづくり協議会の運営
- ・公的賃貸住宅の有効活用など、複数の地域や団体における共通のテーマについて協議する場の設置 など

ii. (仮称) 千葉県居住支援協議会の設置による住宅セーフティネットの機能強化

- ・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
- ・住宅確保要配慮者の円滑な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. ちば安心住宅リフォーム推進協議会の設置による既存住宅の良質化及び活用の促進

- ・県、市町村、建築関係団体、木材関係団体等との連携による、ちば安心住宅リフォーム推進協議会の設立
- ・協議会を中心とした住宅相談体制の構築
- ・リフォームに関するセミナーや講習会等を通じたリフォーム事業者の啓発・育成や事業者間の技術交流会に対する支援 など

③モデル事業の推進

千葉県内で顕著となっている住生活に係る課題の対応・解決に向けて、成功事例を先導的に作り出すためのモデル事業を促進していきます。

それらの課題を抱える市町村、民間事業者やNPO等が活用しやすいモデルとすることで、その波及効果を期待します。

<基本的施策>

- i. リフォーム、空家活用など市町村や民間事業者等への波及効果が期待されるモデル事業の検討及び推進
 - ・空家やマンションなどに関する実態調査の実施
 - ・各種調査結果の分析による課題の整理及び対応方策の検討
 - ・リフォーム促進や空家活用など県内に共通する課題についてのモデル事業の検討 など

第6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、平成22年3月末現在で、県もしくは市町村が管理する公営住宅等が約4万2千戸、都市再生機構賃貸住宅が約9万1千戸、住宅供給公社などが管理する賃貸住宅が約1千戸あります。また、高齢者向け優良賃貸住宅や特定優良賃貸住宅は約7千戸あり、合計で約14万1千戸となっています。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図ります。

さらに、公的賃貸住宅を補完するものとして、地域ごとの住宅事情に応じ、NPO等による生活支援サービスと一体になった民間賃貸住宅の活用も重要です。

こうした多様な主体と連携・協働することを通じて、県全体における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

人口減少社会の到来が予測される一方で、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、公営住宅の応募倍率は、平成18年度から平成21年度平均で約13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、これまで蓄積してきたストックの有効活用に今後重点を置いていくこととします。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、ストックの建替え・改善等に係る「公営住宅等長寿命化計画」を策定します。この計画に基づき公営住宅整備事業等を推進することにより、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等により入居者管理の適正化を推進し、公営住宅を真に困窮する者に対して適切に供給していくよう努めていきます。

(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

左記の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定めます。

年収と居住面積水準から見た要支援世帯数（推計）	前期（H23～H27）	全体（H23～H32）
	21千世帯	49千世帯

計画期間における公営住宅の供給目標量※1	前期（H23～H27）	全体（H23～H32）
	9千戸	18千戸
計画期間における公営住宅以外の活用想定※2	15千戸	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とします。

※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しています。

公営住宅の供給にあたっては、地域の需要や特性に適切に対応していくと同時に、（仮称）千葉県居住支援協議会などを通じて、NPO等との多様な主体と連携・協働しながら、公的賃貸住宅を補完するための民間賃貸住宅等の活用を検討・推進していきます。

第7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、今後10年以上の間、世帯数の増加が見込まれるが、長期的に見ると減少することが予想されていることから、「これまで事業化されてきた住宅・住宅地の供給事業の促進」を図るとともに、「市街地の拡大を伴う新規開発型の供給」から「既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅団地等を活用」する方向に転換することを基本とします。

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満世帯が存在することが推定され、特にファミリー世帯向けの広くて安価な賃貸住宅の供給が必要です。さらに、平成22年度の基準地価調査では、平成21年度から引き続き3大都市圏での地価下落傾向がみられ、県内においても、東京近接地域において住宅地の地価が全地点において下落しています。

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、また、これまでのまちづくりの成果を活かしつつ、周辺の市街地と連携することなどにより、職住近接にも配慮した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。

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

本県における重点供給地域を別記5の「住宅・住宅地の重点供給地域」のとおり定めます。

第8章 施策の総合的かつ計画的な推進

1. 主体別の責務と役割

(1) 地方公共団体の責務と役割

住生活基本法第7条の規定により、地方公共団体は国とともに、

- ・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

という責務を有すると規定されました。

また、地方自治法では、県は、市町村を包括する広域の地方自治体として、「広域にわたるもの」、「市町村に関する連絡調整に関するもの」、「その規模又は性質において一般の市町村が処理することが適当でない」と認められるもの」を処理することとされています。一方、市町村は、住民の日常生活に密接に関わる事務処理を幅広く行うこととされています。

さらに、平成18年12月に成立した「地方分権改革推進法」や、平成19年7月の「住宅セーフティネット法」の施行等を勘案すると、近年、地方公共団体の役割・責務は、これまで以上に大きくなっており、これまで国が全国一律で行ってきた内容について、地域の実情に応じて地方が自ら課題を認識し、対応していくことが求められています。

これらを踏まえ、県及び市町村の責務と役割を以下のように整理します。

① 県の責務と役割

県は、以下の内容などを担っていきます。

- ・県全域を対象とする計画の立案と計画を推進するための制度や仕組みづくり
- ・広域的な需給バランスに基づく公営住宅等の供給・管理
- ・全県的な住宅・居住環境に関する基準やガイドラインの策定
- ・庁内一体となった推進体制の構築
- ・主体的な取り組みを行う市町村との連携や支援の展開
- ・県民に対する住生活に関する情報の提供と啓発
- ・広域的な視点からの関連する多様な主体との調整や技術的な助言
- ・県民やNPO等と協働して地域づくりを進めるためのモデル事業の展開

② 市町村の責務と役割

市町村は、以下の内容などの地域に密着した施策の展開を担うことになると考えます。

- ・地域の特性を踏まえた市町村独自の計画づくりと計画を推進するための制度や仕組みづくり
- ・地域の状況に応じた居住環境の整備や公営住宅等の供給・管理
- ・住民に対する住宅・居住環境に関する相談等の対応
- ・地域の住民やNPO等との連携や支援による豊かな地域社会の形成
- ・地域の多様な主体と一体となった施策の展開

(2) 住宅関連事業者の責務と役割

住生活基本法第8条の規定により、住宅関連事業者は、

- ・法の基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚する
- ・住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる
- ・事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努める

という責務を有すると規定されました。

県民の多様な住生活に関するニーズに適切に対応するためには、市場の活用が重要です。県民が安心して市場を活用することができるよう、市場を構成する民間事業者や関係業界は自律的に市場の公正性や健全性を確保する責務を有することとなります。

また、公共サービスの効率化が求められる中、民間事業者においても自らの技術やノウハウを活かし、公共性の高い住宅の供給や生活支援、福祉サービス等の提供に積極的に参画することが期待されています。

(3) 県民やNPO等の責務と役割

住生活基本法第9条において、国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならないとされ、県民やNPO等の責務にも言及されたところです。

豊かな住生活を支える地域社会の実現には、県民一人ひとりが、地域に誇りと愛着を持つとともに、地域に対する役割と責任を自覚することが基本となります。その上で、県民の一人ひとりが地域や環境に配慮した住宅づくり、地域づくりを主体的に行うとともに、行政や関連する多様な担い手と連携・協力して地域のあり方等を協議・検討していくことが求められます。

また、県民は、自らの判断で住宅や居住環境を選択することが求められます。県民が住宅等を選択する知識や情報等を蓄えていくことが、市場の適正化に寄与することとなり、ひいては、自らのニーズに適合した良質な住宅・居住環境を獲得することにつながることとなります。

(4) 各主体間の連携と協働

市場や地域への対応を重視する政策への転換に伴い、多様な主体が連携・協働を図りながら、各々の役割を果たしていくことが不可欠となっていきます。その中でも、地域の状況や連携する主体の構成や体制により、それら主体と行政との関わり方が異なります。県、市町村が施策の目的に合わせて、担い手となる新たな公的主体を育みながら互いに連携・協働し、地域の状況に配慮した総合的な施策の展開を目指します。

2. 県における計画の推進体制

(1) 千葉県住生活安定向上推進会議

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（まちづくり、高齢者対策、子育て支援、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なことから、庁内の連携を図るために、関連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、これまで以上に緊密な連携・協働のもとに本計画を推進しています。

また、特に連携が必要な課題については、会議の中に各種の部会を設置し、連携方策等の検討を行うこととします。

(2) 千葉県すまいづくり協議会

本計画の総合的かつ計画的な推進を目的として、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、住宅金融支援機構、都市再生機構、住宅供給公社、および、県内建築3団体から構成する「千葉県すまいづくり協議会」を、千葉県住生活基本計画策定後の平成20年2月に設置し、役割分担及び連携・協働方策に関する協議を行いながら、施策の推進を図っています。

また、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部会を設置し、より実質的な検討を行うこととします。

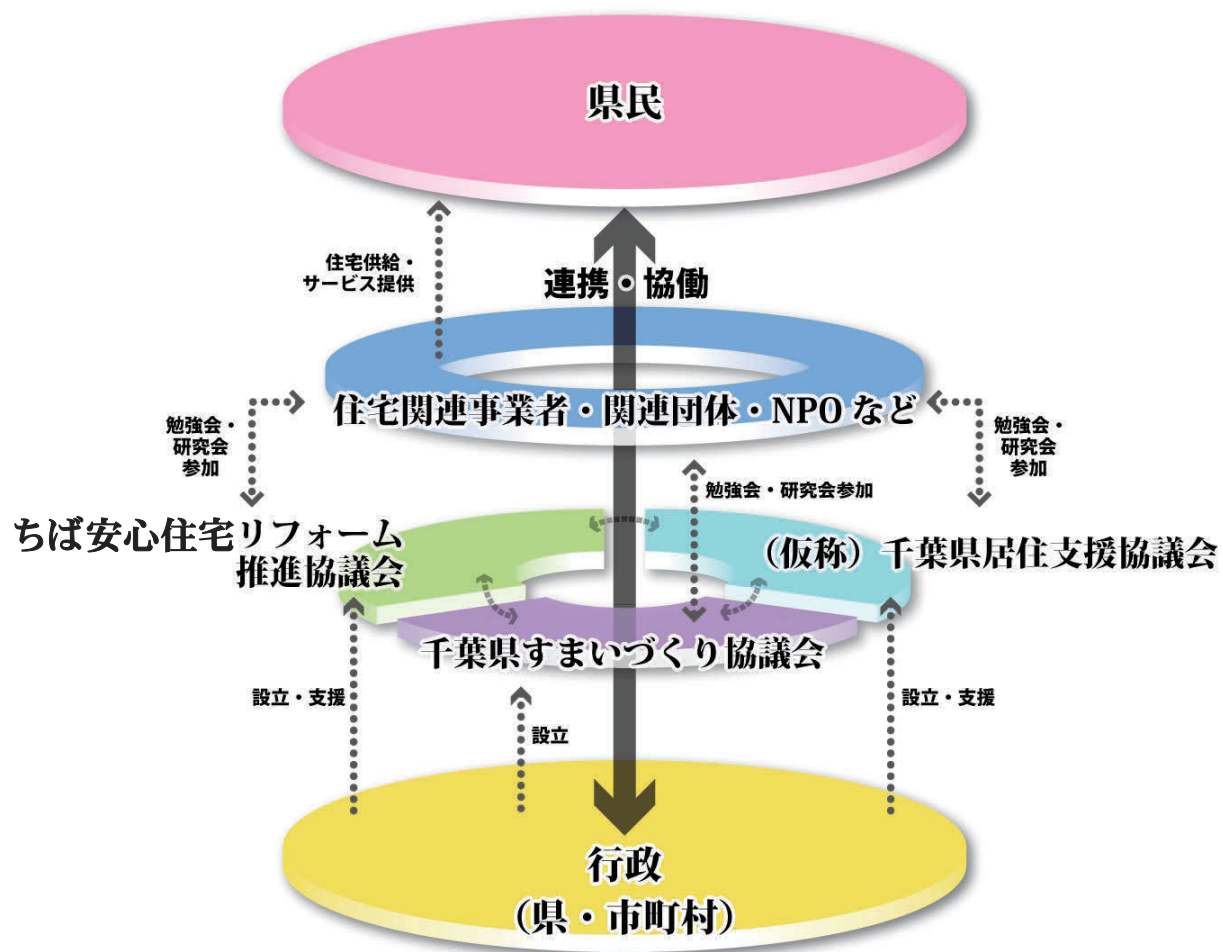
(3) (仮称) 千葉県居住支援協議会の設置

本計画の総合的かつ計画的な推進を目的として、県内における住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるような居住支援を積極的に推進していくための場として、県、市町村、NPOや社会福祉法人などの居住支援団体、宅地建物取引業者や賃貸住宅管理業者をはじめとする不動産関係団体から構成する「(仮称) 千葉県居住支援協議会」を設置し、高齢者や低額所得者、被災者、障害者、子育て世帯等の住宅セーフティネットの構築に対応していきます。

(4) ちば安心住宅リフォーム推進協議会の設置

県民が自らの持ち家を長年にわたって良好な状態で維持し、ライフステージに対応した住まいへと機能強化を行いながら住み続けることができるよう、県、市町村、工務店などの組合や建築関係団体などで構成する「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」を設置し、リフォームに関する相談や情報を提供するなど、安心してリフォームを行うことができる環境を整備します。関係団体と連携し、リフォームを推進することにより、住宅ストックの良質化による住まいに対する満足度の向上を図ります。

図 8-1 各主体間の連携・協働の関係性



3. 計画的な施策の展開

(1) 短期的に展開する施策

これからの住宅政策の目的である「県民の豊かな住生活の実現」に向け、これまでの行政による公的住宅の供給を柱とした施策構成を見直し、民間事業者やNPO、県民の自発的な活動・事業をベースとしていくことが重要となります。ただし、現状を踏まえると、即座に多様な主体が自律的な活動等を展開することは困難です。

そのため、短期的かつ重点的に対応すべき施策を明確に位置づけ、計画的に展開していくことが求められます。そこで、10 箇年計画である本計画を中・長期の計画として位置づけ、それを踏まえた5 箇年計画としての地域住宅計画により計画的な施策の展開を図っていきます。

今後、多様な主体それぞれが自発的な活動を展開していくために、短期的には個々の意識の向上や活動展開に向けた環境形成が行政に求められます。その際、中・長期的な視点を持ちながら、協議会の設立をはじめとした市場環境の整備・誘導や、県民に対する意識啓発、情報提供等ソフト面からの支援を行い、県民の自発的な活動を促す仕組みの構築を重点的に行います。

(2) 「Plan・Do・Check・Action」のサイクルに基づく計画的な施策の展開

「県民の豊かな住生活」の実現に向け、計画に基づく施策や事業が適切に実施され、効果をあげているかを検証し、政策の見直しを行っていくといったPDCAサイクルに基づいた事業管理を図ることが求められます。

特に、政策目標の実現に向けた施策の主な担い手が「民」に移行すると、従来のような行政が自ら行う事業量、事業進捗を検証するだけでは十分ではありません。市場において多様な主体がそれぞれの役割を積極的に担っていくための環境や消費者が自らのニーズに合った住宅や住環境を選択できるよう適切な情報が提供される環境の整備が行政には求められ、それに向けた施策の実施状況や効果を評価していくことが重要となります。そのため、本計画の理念・目標をもとに施策の実施状況やその効果、県民の居住ニーズや意識の変化等を指標として位置づけ、各種調査や統計データ等から把握・検証し、計画の見直しを行うとともに、これらの情報を市場や地域に対して積極的に提供していきます。

ただし、目標の水準や成果指標の設定に際して、現在の統計調査等から把握できる情報に限界があり、また目標の達成度を定量的に示す方法が確立されていないなどの課題もあります。今後それらの情報の収集方法や地域の実態を把握できるような体制の検討を進めていきます。

さらに、成果指標として定めた目標値は、国、県、市町村、民間事業者、NPO、県民等がそれぞれの責任と役割分担のもとに、連携・協働して初めて達成しうるものであることに留意する必要があります。

別記1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子どもの遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別記2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

1 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、本計画においては第5章3のとおりであるが、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、全国計画においては居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示されている。

項目	指標
(1) 安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性 ② 自然災害に対する安全性 ③ 日常生活の安全性 ④ 環境阻害の防止	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ・地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合 ・土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む） ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数 ・近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積 ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
(2) 美しさ・豊かさ ① 緑 ② 市街地の空間のゆとり・景観	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】 ・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
(3) 持続性 ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ② 環境負荷への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・空家率 ・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ ② ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

別記3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別記1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別記4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、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ある。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別記1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別記5 住宅・住宅地の重点供給地域

【東葛地域】

※「供給に関する施策」の凡例は、80ページに表記しています。

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	14	1	
	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、桜の里1丁目～3丁目	142	1	
	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	野田市座生、堤台、中野台	23	1	
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	1081	1	
流山市	11	三輪野山第二地区	流山市三輪野山	34	1	
	12	南流山地区	流山市南流山他	133	4	
	13	加地区	流山市加他	38	4	
柏市	14	北柏駅北口地区	柏市根戸	16	1	
	15	南柏駅東口地区	柏市豊四季	7	2	
	16	光ヶ丘団地地区	柏市光ヶ丘団地	13	3	

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	17	豊四季駅南口地区	柏市豊四季	4	4	
	18	豊四季台団地地区	柏市豊四季台1丁目～4丁目	34	3	
	19	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	
	20	湖南地区	柏市箕輪、岩井、鷲野谷、若白 毛	49	1	
	21	柏駅東口 A 街区第 二地区	柏市柏2丁目	0.4	1	
我孫子市	22	新木駅南側地区	我孫子市南新木	56	4	
	23	布佐駅南側地区	我孫子市新々田	13	4	
柏市 松戸市	24	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	25	幸田地区	松戸市幸田	36	4	
	26	横須賀・新松戸 地区	松戸市横須賀、新松戸	266	4	
	27	二ツ木・幸谷地区	松戸市幸谷、二ツ木	6	1	
	28	八柱駅周辺・常盤 平南部地区	松戸市八柱、常盤平	86	4	
	29	六実高柳地区	松戸市六高台	114	4	
	30	二十世紀が丘地区	松戸市二十世紀が丘	64	4	
	31	秋山地区	松戸市秋山	38	1	
	32	紙敷地区	松戸市紙敷	46	1	
	33	関台地区	松戸市関台	9	4	
計		地区数	33地区	地区面積	2,731ha	

【葛南地域】

※「供給に関する施策」の凡例は、80ページに表記しています。

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	34	中沢東地区	鎌ヶ谷市富岡3丁目、東中沢3丁目	9	4	
	35	新鎌ヶ谷地区	鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷1丁目～4丁目	59	1	
浦安市	36	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	
	37	浦安2期(高洲)地区	浦安市高洲	124	2	
	38	浦安東(日の出・明海)地区	浦安市日の出、明海	233	2	
市川市	39	本八幡 A 地区	市川市八幡3丁目	1	1	
船橋市	40	飯山満地区	船橋市飯山満町2、3丁目、芝山1、3丁目	22	1	
	41	宮本台地区	船橋市東船橋1丁目～4丁目、駿河台1丁目、前原西1及び4丁目	57	4	
	42	坪井地区	船橋市坪井町	65	1	
八千代市	43	八千代カルチャー タウン地区	八千代市保品、神野	66	1	
	44	西八千代北部 地区	八千代市大和田新田、吉橋	141	1	
習志野市	45	実籾地区	習志野市東習志野2丁目	10	3	
	46	泉地区	習志野市泉町2丁目、3丁目	23	3	
	47	JR津田沼駅南口 地区	習志野市谷津	35	1	
計		地区数	14地区		地区面積	912ha

【成田・印旛地域】

※「供給に関する施策」の凡例は、80ページに表記しています。

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	48	千葉ニュータウン 地区	千葉ニュータウンの区域	1933	1	
印西市	49	小林牧の里地区	印西市小林北1丁目外	78	4	
	50	木下・竹袋地区	印西市木下南1、2丁目	12	4	
	51	印旛中央地区	印西市瀬戸、吉高	99	1	
白井市	52	西白井地区	白井市西白井1丁目～4丁目	49	4	
成田市	53	成田第一地区	成田市美郷台1丁目～3丁目、 郷部	60	4	
	54	成田ニュータウン 地区	成田市赤坂、中台、加良部、橋 賀台、吾妻、玉造	482	4	
	55	久住駅前地区	成田市幡谷、飯岡	54	1	
	56	公津東地区	成田市公津の杜1丁目～6丁 目	117	4	
印旛郡栄 町	57	竜角寺台地区	印旛郡栄町竜角寺台	76	4	
	58	前新田地区	印旛郡栄町安食1丁目～3丁 目	22	4	
富里市	59	七栄新木戸地区	富里市七栄	6	1	
佐倉市	60	第二ユーカリが丘 地区	佐倉市ユーカリが丘	16	4	
	61	寺崎地区	佐倉市寺崎	46	1	
	62	井野東地区	佐倉市井野	48	1	
	63	井野南地区	佐倉市井野	15	1	
計		地区数	16地区	地区面積	3,113ha	

【千葉・市原地域】

※「供給に関する施策」の凡例は、80ページに記載しています。

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 四街道市	64	御成台研究学園 都市地区	千葉市若葉区御成台1丁目～ 3丁目、谷当町、下田町 四街道市鷹の台	121	4	
千葉市	65	稲毛海岸地区	千葉市美浜区稲毛海岸2丁目	9	3	
	66	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	
	67	南部第三地区	千葉市中央区蘇我町1、2丁目	45	1	
	68	浜野駅東口地区	千葉市中央区浜野町、村田町	13	4	
	69	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	
	70	千葉寺地区	千葉市中央区千葉寺町、青葉 町、葛城3丁目、矢作町	55	4	
	71	寒川第一地区	千葉市中央区港町、寒川町1、 2丁目	18	1	
	72	幕張新都心住宅地 区	千葉市美浜区打瀬1丁目～3 丁目	84	2	
	73	土気南地区	千葉市緑区あすみが丘1丁目 ～9丁目	314	4	
	74	原町第三地区	千葉市若葉区東寺山町、原 町、源町	28	4	
	75	新検見川北地区	千葉市花見川区畑町、浪花 町、武石町1丁目、朝日ヶ丘町	38	4	
	76	千葉東南部地区	千葉市緑区おゆみ野1丁目～ 6丁目、おゆみ野有吉、おゆみ 野中央1丁目～9丁目、おゆみ 野南1丁目～6丁目	605	4	
	77	宇那谷地区	千葉市花見川区宇那谷町	43	4	
	78	土気東地区	千葉市緑区土気町、小食土町	85	1	
	79	稲毛北地区	千葉市稲毛区宮野木町、長沼 町、花見川区犢橋町	32	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
千葉市	80	寒川第二地区	千葉市中央区寒川町2、3丁目、稲荷町1、2丁目	25	1	
	81	古市場地区	千葉市緑区古市場町、中西町	12	1	
	82	小仲台地区	千葉市稲毛区小仲台3丁目	3	3	
千葉市 市原市	83	千原台地区	千葉市緑区茂呂町 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	369	2	
市原市	84	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	
	85	青柳地区	市原市千種3丁目～6丁目、千 種2、7丁目	55	2	
	86	新田下宿地区	市原市大字五井	36	1	
	87	八幡宿駅東口地区	市原市大字八幡	26	1	
	88	岩崎地区	市原市大字岩崎	16	1	
	89	姉崎駅西地区	市原市大字姉崎	20	1	
	90	北五井地区	市原市大字五井	36	1	
	91	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	
	92	潤井戸地区	市原市大字潤井戸	131	1	
	93	国分寺台地区	市原市国分寺台他	380	4	
	94	いちほら緑園都市 地区	市原市泉台	60	4	
四街道市	95	物井地区	四街道市物井	96	1	
	96	鹿渡地区	四街道市鹿渡	15	2	
	97	成台中地区	四街道市成山	51	2	

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
四街道市	98	四街道都市核北 地区	四街道市鹿渡	11	1	
東金市 山武郡大 網白里町	99	大網・東金ニュー タウン地区	東金市季美の森東1、2丁目 山武郡大網白里町季美の森南	197	1	
山武郡大 網白里町	100	みどりが丘地区	山武郡大網白里町みどりが丘	89	2	
	101	みやこ野地区	山武郡大網白里町みやこ野	20	2	
	102	みずほ台地区	山武郡大網白里町みずほ台	70	2	
	103	ながた野地区	山武郡大網白里町ながた野	26	2	
茂原市	104	長尾地区	茂原市長尾、腰当	17	2	
	105	東部地区	茂原市東部台1丁目～3丁目	49	2	
	106	大芝地区	茂原市大芝、木崎、上永吉、下 永吉	26	2	
	107	鷺巣地区	茂原市鷺巣	9	4	
	108	中部地区	茂原市中部	13	4	
	109	西の前・高師小林 地区	茂原市高師、小林	17	1	
	110	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	
東金市	111	田間・田間第二 地区	東金市田間	88	1	
	112	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	
	113	福俵駅前地区	東金市西福俵1丁目～3丁目	27	4	
	114	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	
	115	東金ときがね台 地区	東金市油井、滝	14	4	
計		地区数	52地区	地区面積	4, 195ha	

【君津地域】

※「供給に関する施策」の凡例は、80ページに表記しています。

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	116	請西東部地区	木更津市請西東	163	1	
	117	小浜地区	木更津市港南台	77	4	
	118	東京湾アクアライン 関連地域	木更津市中島、瓜倉他	266	1	
	119	中尾・伊豆島 地区	木更津市ほたる野	98	1	
	120	請西千束台地区	木更津市請西	23	1	
	121	烏田地区	木更津市羽鳥野	92	4	
袖ヶ浦市	122	マイタウン袖ヶ浦 のぞみ野地区	袖ヶ浦市のぞみ野	60	4	
	123	北袖ヶ浦地区	袖ヶ浦市代宿	28	4	
	124	福王台地区	袖ヶ浦市福王台	105	4	
	125	蔵波台地区	袖ヶ浦市蔵波台	124	4	
	126	長浦駅前地区	袖ヶ浦市長浦駅前	90	4	
	127	袖ヶ浦駅海側地区	袖ヶ浦市奈良輪	49	1	
	128	代宿地区	袖ヶ浦市代宿	5	4	
	君津市	129	久保山地区	君津市陽光台	29	4
130		子安・空師・箕輪 地区	君津市北子安、南子安、空師、 外箕輪・内箕輪	385	4	
131		中野地区	君津市中野	89	4	
132		人見地区	君津市人見	60	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
君津市	133	郡・常代地区	君津市郡・常代	91	4	
富津市	134	青堀駅裏地区	富津市大堀	11	2	
	135	大堀地区	富津市大堀	52	2	
	136	山王地区	富津市下飯野	40	1	
	137	青木地区	富津市青木	60	4	
計		地区数	22地区	地区面積	1,997ha	

合計	地区数	137地区	地区面積	12,948ha
----	-----	-------	------	----------

※位置、地区面積は、おおむねの位置、おおむねの面積です。

○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。

参考 用語の解説

用語	意味・解説	初出頁
インセンティブ	刺激、動機、誘因	7
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で、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む。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す。	2
応急危険度判定士	地震や豪雨などによる二次災害を防止するため、宅地や建築物の危険度を判定する技術者	16
環境共生住宅	人と住まいをとりまく「環境」をより良いものにしていくために「地球にやさしい」「まわりの環境と親しむ」「健康で快適であること」という3つの考え方に基づいた住まいづくりのこと。	24
九都県市	埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県並びに横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市及び相模原市	32
グループホーム	地域社会の中で暮らしたいと考えている障害のある人が、協働して、自立した日常生活・社会生活を営むことができるように、住宅を提供するサービス。この住宅では日常生活などを営む上で必要な援助を受けることができる。	44
景観行政団体	景観法に定められた景観行政を担う主体。都道府県、政令指定都市及び中核市は自動的に、その他の市町村は都道府県知事に協議を行い、同意により景観行政団体になることができる。	15
継住力向上推進事業	高齢になっても住み慣れた住宅や地域に「住み続けられる」ようにすることを目的として実施する千葉県の事業。個々の住民の身体状況、世帯状況及び所得状況等に対応した住まいのあり方や、ニーズに応じた生活支援のあり方等に関する検討を行うとともに、検討結果について啓発活動等により地域住民等への周知を図る。	21
限界集落化	本計画においては「入居者の半数以上が 65 歳以上の高齢者となっており自治会活動等の社会的共同生活の維持が困難になった状況」という意味。	6
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、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などの賃貸住宅のこと。	20
高齢者居住安定確保計画	国の基本方針に基づき、都道府県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。	13
コーポラティブハウジング	協働組合方式によって建築する区分所有方式の住宅のこと。コープ住宅ともいう。志向を同じくする複数の人が建設組合を設立し、協働して敷地の取得や建物の企画・設計、建築工事の発注等を自力で行い、住宅を取得し管理する。	20

用語	意味・解説	初出頁
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。生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきをもつ。	1
コミュニティスペース	共用空間。	33
コミュニティビジネス	市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決し、またコミュニティの再生を通じて、その活動の利益を地域に還元するという事業の総称。	21
コレクティブハウジング	独立した住宅部分と、食事やだんらんができる協働の空間を併用した住宅のこと。もともとは北欧を中心に発展してきた居住スタイルで、共同の食事運営に関するなんらかの義務が居住者に課せられていること、屋内で居住者間の密接なふれあいがあること、全ての人に開かれていること、私的な専用住戸が完備されていることなどが要件とされる。	20
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	10
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。	26
サブリース	転貸借のこと。オーナーがまず、賃貸物件管理会社等に部屋を貸し、次にその部屋を賃貸管理会社等が当初の賃貸借契約では第三者にあたる入居者に貸すことを意味する。	38
住宅確保要配慮者	低所得者、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	7
住宅性能表示制度	構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など、住宅の性能について評価し、住宅取得者に対して住宅の性能に関する信頼性の高い情報を提供する仕組み。	36
住宅セーフティネット	高齢者、障害者、外国人、一人親世帯など、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。	1
循環型地域医療連携システム	一般的な入院医療を提供する地域単位である二次医療圏内の診療所や病院などの役割分担と連携を明確にしたシステム。	20
シックハウス	住宅の新築または、リフォーム時に使用する建材や家具などの材料から放出する揮発性化学物質が人体に触れたり、吸引されることにより、めまいや吐き気、目やのどの傷みなどの健康障害を引き起こす症状のこと。	24
ストック	ある一時点における全ての住宅。	1
ストック型	大量生産・大量消費を行うのではなく、蓄積することに価値を見出し、持続可能な社会に向けて資源の利用を行うこと。	5

用語	意味・解説	初出頁
住まい情報プラザ	県が、住宅に関する問合せに応えるため、千葉県住宅供給公社の総合案内所内に設置した住宅情報提供の窓口。「住まい情報プラザ」では、県営住宅や公的機関が募集する賃貸住宅に関する募集案内や住まいに関する専門相談窓口等の情報提供のほか、住宅や宅地に関する相談などを無料で行っている。	26
地域包括支援センター	地域住民の心身の健康の保持、生活の安定、保健・医療・福祉の向上と増進のために必要な援助、支援を包括的に担う地域の中核機関。	21
地域防犯情報センター	申請により千葉県公安委員会から指定を受けた、自治会などが管理、運営する自主防犯活動施設(自治会などが安全で安心なまちづくりを行うための拠点とする施設)。	22
千葉県あんしん賃貸支援事業	住宅の確保に配慮を要する世帯が民間賃貸住宅への入居を希望する場合に、借主と貸主の双方の不安を取り除き、安心して賃貸借関係を構築できるよう支援する制度。	16
ちばバリアフリーマップシステム	車いすを利用している方々をはじめ、視覚障害者、聴覚障害者、高齢者、妊産婦、幼児連れなどの方が、外出する際に、安心して様々な活動に参加できるよう、千葉県内の様々な施設のバリアフリー情報を提供しているシステム。	32
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。「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る。	15
定期借家制度	平成11年12月に成立した「良好な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に伴い創設された制度。賃貸借契約の期間満了時に更新がなく契約を終了できる借家権を認めたもの。ファミリー世帯向けの賃貸住宅の供給など、バランスのとれた賃貸住宅市場の形成を目的としている。	39
特定道路	市町村が策定した移動円滑化基本構想に位置づけられた駅などと主要な公共施設等を結ぶ道路。	32
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業。	34
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。	10
登録住宅性能評価機関	住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関。国土交通大臣が登録する。	29
ニーズ	要求。需要。	7
二地域居住	平日は都市部で生活し、週末は農山漁村地域で生活するといった二地域での居住すること	36

用語	意味・解説	初出頁
ハウスクター	住宅診断・耐震診断などの住宅の健康管理や、住宅相談を通じ住生活の質的向上に向けたサポートを行う住まいの町医者。	39
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。	8
被災建築物応急危険度判定士	地震の余震などによる二次災害を防止するため、被災した建築物の危険度を判定する技術者で都道府県により認定登録された者。	16
フロー型	経済数量の発生と変化に価値を見出し、大量生産・大量消費を行うこと。	5
ブレイメン型地域社会  Project Bremen	ロバ、イヌ、ネコ、オンドリが、それぞれ自分たちの特徴を活かして、協力しながら泥棒を退治し、楽しい音楽を奏でながら仲良く1つの家で暮らしたというグリム童話の「ブレイメンの音楽隊」からヒントを得たもので、千葉県民一人ひとりが、障害の有無や年齢に関係なく、みんながそれぞれの持ち味を出しながら、仲良く暮らしていける地域社会。	21
防犯優良マンション認定制度	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を認定する制度。	26
マンションリフォームマネージャー	主に専有部分のリフォームについて、居住者や管理組合への専門的なアドバイザーとしての役割や、工事の施工に際して、調整・指導・助言などのマネージャーとしての役割を担う者。マンションリフォームの実施に際し、トラブルの未然防止や質の確保等を目的に、(財)日本住宅リフォームセンターが認定する資格。	28
緑のネットワーク	緑地に隣り合っていて、これを暮らしに取り入れ、緑の中で新しい都市生活が展開すること。	33
ミスマッチ	不釣り合い。	44
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。	16
ユニバーサルデザイン	年齢、国籍、性別、個人の能力を問わず、だれもが可能な限り利用しやすいように、特別仕様のデザインすることなしに、製品、建築物、環境をデザインすること。	26
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。	39
ライフステージ	年齢にともなって変化する生活段階のこと。	18
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（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る。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。	36

用語	意味・解説	初出頁
リフォーム	改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うこと。なお、本計画において「模様替え」とは、「建物の改善を行うために、建物の仕様や材料を変えること」、「修繕」とは「経年劣化等によって失った建物の機能を回復するために同材料を用いて元の状態に戻すこと」という意味。	7
リフォネット	国土交通省の「住宅市場整備行動計画(アクションプログラム(平成13年度策定))」に基づき、リフォーム事業者の情報を中心に、住宅リフォームを検討する消費者が安心してリフォームを実施するために必要となる情報を、公正・中立な立場でインターネットを通じて提供するサイト。リフォネットでは、消費者の適切なリフォーム事業者選択に資するため、事業者が自らその情報を公開するという趣旨から、事業者の申請に基づき登録し、その事業者情報を掲載し提供。	39

II. 參考資料

1. 第2次千葉県住生活基本計画の概要

第2次千葉県住生活基本計画の概要

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～

改定の主旨 平成19年3月に策定された千葉県住生活基本計画について、社会経済情勢の変化に対応しながら、さらに実効性を高めていくことを、今回の改定の主な目的とする。

改定の方向性

- ①千葉県住生活基本計画の目的、体系については基本的に踏襲する
- ②計画策定後の変化に対応したものとし、計画期間を平成23年度から平成32年度とする
- ③国の全国計画に即したものとする
- ④県総合計画や他部局の施策と調整を図る
- ⑤「住まい」に係る重点事項の抽出・整理
- ⑥県と市町村、行政と民間事業者など、役割分担の整理・明確化

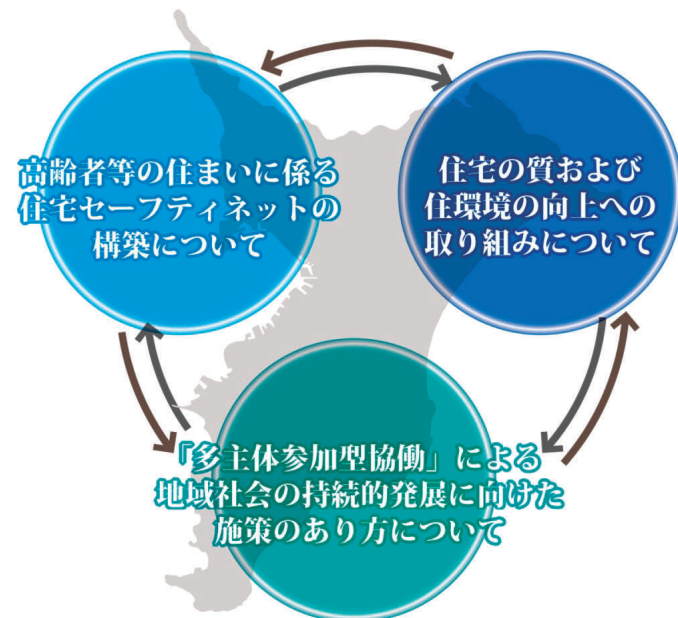
改定の背景となる法改正

- ・住宅セーフティネット法の施行（平成19年7月）
- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正（平成21年5月・平成23年4月）
- ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行（平成21年6月）

県内住宅事情等

- ・平成37（2025）年には県民の約3割が65歳以上の高齢者となる高齢化の一方で、15歳未満の人口の割合は減少すると見込まれており、高齢者人口の増加率が全国2位である。
- ・都市部から郊外、さらには過疎化が進む地域まで、多様な地域が存在する。
- ・住宅総数が世帯数を上回り、量としては充足している状態にある。
- ・持ち家率が全国平均より高く、県民の戸建・持家志向が強い。
- ・平成23年3月11日の東日本大震災により津波、宅地の液状化等の被害が発生した。

改定に係る3つの視点



住生活に関する施策

地域社会

目標1 豊かな地域社会の実現

- 主な成果指標
- 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
 - 自主防犯団体の数

住宅

目標2 良質な住宅ストックの形成

- 主な成果指標
- 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
 - リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

居住環境

目標3 良好な居住環境の形成

- 主な成果指標
- 住環境に対する満足度
 - 景観行政団体系市町村数

住宅

目標4 住宅市場の環境整備

- 主な成果指標
- 既存住宅の流通シェア
 - 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

住宅

目標5 住宅セーフティネットの確保

- 主な成果指標
- 最低居住面積水準未達率
 - 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

地域特性

目標6 地域特性に応じた施策の展開

- 主な成果指標
- 市町村住生活基本計画策定市町村数

総合目標 県民の豊かな住生活の実現

分野別目標

- 施策の種類
- (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

- (1)住宅の性能の確保
- (2)住宅の良質化の実現

- (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

- (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促進

- (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

- (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

主な成果指標 ○住宅に対する満足度
○住生活に関する満足度

推進すべき施策の方向性

- ①住まいに関する学習機会の創出
- 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
- ①高齢者等が安心して暮らせる地域社会づくり
- ②子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり
- ③防犯・防災に優れた安全で安心な地域社会づくり
- ①耐震性等の住宅の安全性の確保
- 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
- ③環境に配慮した住宅の普及
- ①既存住宅の適切なリフォーム等の実施
- ②共同住宅の適切な維持管理・建替えの支援
- ③長期優良住宅の普及の促進
- ①安全な居住環境の形成
- 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
- ①環境負荷に配慮した住宅市街地の形成
- ②美しい住宅市街地の形成
- ③居住環境を自ら守り育てるシステムの構築
- ①住情報の提供の促進
- 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
- ①市場を活用した既存住宅の流通の促進
- ②持ち家の活用を容易にする住宅市場の環境整備
- ③空家の有効活用方策の推進
- ①公的賃貸住宅ストックの有効活用
- ②民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保
- 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
- ①被災者等に対する迅速な一時的住宅の提供等
- ②被災者等に対する恒久的な住まいへの移行支援
- 地域ごとに異なる課題の整理
- ①関連情報の提供
- ②関係者間等における事業の連携の促進
- ③モデル事業の推進

2. 第2次千葉県住生活基本計画の成果指標一覧

第2次千葉県住生活基本計画の成果指標一覧

目標	施策の類型	成果指標番号	成果指標		指標の出処	
			現状	目標値		
<総合目標> 県民の豊かな住生活の実現		1	住宅に対する満足度 (満足、やや満足の割合)	67.4% (H20)	70% (H27)	住生活総合調査
		2	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)	58.5% (H22)	増加を目指す	県政に関する世論調査
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	3	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)	県総合計画
	(2) 地域で住み続けられる環境の整備	4	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)	県総合計画
		5	自主防犯団体の数	2,047団体 (H21)	2,200団体 (H24)	県総合計画
		6	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)	県総合計画
2. 良質な住宅ストックの形成	(1) 住宅の性能の確保	7	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)	全国計画の指標 (住宅・土地統計調査から推計) (県耐震改修促進計画に整合させる)
		8	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)	全国計画の指標 (住宅・土地統計調査)
	(2) 住宅の良質化の実現	9	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	9.1% (H21)	25% (H32)	全国計画の指標
		10	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)	全国計画の指標 (住宅・土地統計調査)
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	11	東京湾北部地震による被害(想定)	死者数1,391人 (H19)	軽減に努める	県総合計画
		12	住環境に対する満足度(満足、まあ満足の割合)	65.4% (H20)	70% (H27)	住生活総合調査
	(2) 健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成	13	景観行政団体市町村数	11市 (H21)	増加を目指す	県総合計画
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	14	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)	—
	(2) 市場を通じた既存住宅の活用の促進	15	滅失住宅の平均築後年数	約22年 (H20)	約40年 (H32)	全国計画の指標 (住宅・土地統計調査)
		16	既存住宅の流通シェア	14% (H20)	25% (H32)	全国計画の指標 (住宅・土地統計調査)
		17	子育て世帯数における誘導居住面積水準達成率	39% (H20)	50% (H32)	全国計画の指標 (国独自調査)
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	18	最低居住面積水準未達率	3.6% (H20)	早期に解消	全国計画の指標 (住宅・土地統計調査)
		19	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)	全国計画の指標 (住宅・土地統計調査)
	(2) 被災者等に対する適切な住宅の確保	20	被災建築物の応急危険度判定士の数	3,146人 (H21)	3,700人 (H27)	—
		21	応急仮設住宅建設候補地の確保	全市町村 872箇所 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)	—
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	22	市町村住生活基本計画策定市町村数	7市 (H22)	全市町村 (H32)	—
	(2) 市町村等の取り組みへの県の支援	23	市町村等が参加する、県主催の協議会の開催数	2回/年 (H22)	4回/年 (H27)	—

2

3. 第2次千葉県住生活基本計画に掲げた 具体的事業一覧

第2次千葉県住生活基本計画に掲げた具体的施策・事業一覧

目標	施策の種類	推進すべき施策の方向性	基本的施策	具体的施策・事業	
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	①住まいに関する学習機会の創出	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	
			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	
			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・運営にかかす「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			
		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		
		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	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	
			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	
			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	
			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	
	(2) 地域で住み続けられる環境の整備		①高齢者等が安心して暮らせる地域社会づくり	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
		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・官共同プレー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	
				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
				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
				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
				②子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり	i. 地域における子育て支援の体制の整備

目標	施策の種類	推進すべき施策の方向性	基本的施策	具体的施策・事業			
1・豊かな地域社会の実現	(2) 地域で住み続けられる環境の整備		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			
			③防犯・防災に優れた安全で安心な地域社会づくり	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		
		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 ひたくり対策防犯設備設置補助事業		
					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	
						①耐震性等の住宅の安全性の確保	i. 建築物の地震対策の推進
		ii. シックハウス・火災報知設備等の安全な住宅の整備					
					iii. 防犯性能の高い住宅の普及		
		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	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			
				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
							iii. 高齢者向けの住まいの整備促進
				2・良質な住宅ストックの形成	(1) 住宅の性能の確保		

目標	施策の 類型	推進すべ き施策の 方向性	基本的施策	具体的施策・事業	
2・良質な住宅ストックの形成	(1) 住宅の性能の確保	③環境に配慮した住宅の普及	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	
			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	
			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	
			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	
	(2) 住宅の良質化の実現	①既存住宅の適切なリフォーム等の実施	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	
				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
				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
		②共同住宅の適切な維持管理・建替えの支援	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	
				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
				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
				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
		③長期優良住宅の普及の促進	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	
				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

目標	施策の種類	推進すべき施策の方向性	基本的施策	具体的施策・事業
3・良質な居住環境の形成	(1) 居住環境の基礎的性能の確保	①安全な居住環境の形成	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
			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		
		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	
		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	
		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	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			
	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		
	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				
(2) 健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成	①環境負荷に配慮した住宅市街地の形成	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	
		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			
	iii. 都市の緑の保全・創出	都市の緑の保全・創出		
	②美しい住宅市街地の形成	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	
			街並みに配慮した環境整備を進める市町村への支援	
		ii. 地域の文化や歴史を活かした街並みの整備	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	
		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				

目標	施策の 類型	推進すべ き施策の 方向性	基本的施策	具体的施策・事業
3・良質な居住環境の形成	(2)健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成	②美しい住宅市街地の形成	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		
		③居住環境を自ら守り育てるシステムの構築	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
			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			
	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	
	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		
	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				
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	①住情報の提供の促進	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		
		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	
		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	
		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			
	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	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	
		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				

目標	施策の種類	推進すべき施策の方向性	基本的施策	具体的施策・事業			
4・住宅市場の環境整備	(2) 市場を通じた既存住宅の活用の促進	①市場を活用した既存住宅の流通の促進	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			
			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			
		②持ち家の活用を容易にする住宅市場の環境整備	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			
				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「リフォームネット」など関係機関が実施する各種制度の周知		
			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			
				iv. 地域の住宅の生産者やハウズド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		
					③空家の有効活用方策の推進	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
			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			
		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				
		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	①公的賃貸住宅ストックの有効活用	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	
						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
							iii. 公的賃貸住宅事業者間での連携強化
					②民間賃貸住宅をを活用した居住の安定確保		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
						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
							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

目標	施策の 類型	推進すべ き施策の 方向性	基本的施策	具体的施策・事業		
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	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	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		
			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		
			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		
			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		
				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	
					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
					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

目標	施策の種類	推進すべき施策の方向性	基本的施策	具体的施策・事業
6・地域特性に応じた施策の展開	(2)市町村等の取り組みへの県の支援	①関連情報の提供	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(再掲)	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
			ii. 住宅の取得を容易にする仕組みの構築	リフォーム相談窓口の有効活用方法の検討 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 必要な情報が適切に得られるような住情報の整理方策に関する検討
			iii. 全市町村における住生活基本計画の策定促進	計画策定に必要な各種情報の提供 計画策定に係るガイドラインの作成
		②関係者間等における事業の連携の促進	i. 千葉県すまいづくり協議会の運営による千葉県住生活基本計画の推進	千葉県すまいづくり協議会の運営 公的賃貸住宅の有効活用など、複数の地域や団体における共通のテーマについて協議する場の設置
			ii. (仮称)千葉県居住支援協議会の設置による住宅セーフティネットの機能強化	県、市町村、賃貸住宅管理者、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 住宅確保要配慮者の円滑な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
			iii. ちば安心住宅リフォーム推進協議会の設置による既存住宅の良質化及び活用の促進	県、市町村、建築関係団体、木材関係団体等との連携による、ちば安心住宅リフォーム推進協議会の設立 協議会を中心とした住宅相談体制の構築 リフォームに関するセミナーや講習会等を通じたリフォーム事業者の啓発・育成や事業者間の技術交流会に対する支援
	③モデル事業の推進	i. リフォーム、空家活用など市町村や民間事業者等への波及効果が期待されるモデル事業の検討及び推進	空家やマンションなどに関する実態調査の実施 各種調査結果の分析による課題の整理及び対応方策の検討 リフォーム促進や空家活用など県内に共通する課題についてのモデル事業の検討	

4. 第2次千葉県住生活基本計画策定の経緯

第2次千葉県住生活基本計画策定の経緯

(1) 策定の経過

年月日	内容
<平成22年度>	
平成22年 6月18日	千葉県住生活基本計画改定検討委員会設置要綱の制定
7月16日	平成22年度第1回千葉県すまいづくり協議会(54市町村)
8月6日	第1回千葉県住生活基本計画改定検討委員会
8月～9月	インターネットアンケート調査【住宅政策について】(調査時期 8月～9月)
10月4日	第2回千葉県住生活基本計画改定検討委員会
10月8日	平成22年度第1回千葉県住生活安定向上推進会議 (県警本部、教育庁、企業庁含め31課)
11月17日	第3回千葉県住生活基本計画改定検討委員会
1月27日	住生活基本計画(全国計画)の変更案の都道府県への意見聴取
1月27日	住生活基本計画(全国計画)の変更案に関するパブリックコメントの実施 (1月27日～2月16日)
平成23年 3月9日	第4回千葉県住生活基本計画改定検討委員会
3月11日	住生活基本計画(全国計画)閣議決定・公表・都道府県通知
<平成23年度>	
平成23年 7月11日	平成23年度第1回千葉県すまいづくり協議会(54市町村)
9月1日	第2次千葉県住生活基本計画(案)のパブリックコメントの実施 (9月1日～9月30日)
9月14日	第2次千葉県住生活基本計画(案)の県内市町村協議
10月17日	第5回千葉県住生活基本計画改定検討委員会
12月22日	公営住宅の供給の目標量の大臣協議
平成24年 2月14日	第2次千葉県住生活基本計画策定
2月16日	国土交通大臣への報告

(2) 千葉県住生活基本計画改定検討委員会委員

本県の住宅事情及び住宅を取り巻く社会経済情勢を踏まえ、「千葉県住生活基本計画（平成19年3月策定）」を改定し、「第2次千葉県住生活基本計画」を策定しました。策定にあたっては「千葉県住生活基本計画改定検討委員会（平成22年6月18日～平成24年3月31日）」を設置し、様々な専門的分野から御意見をいただきました。

	氏 名	役 職 名
学識 経験者	かまの くにか 鎌野 邦樹	早稲田大学大学院法務研究科教授
	○ こばやし ひでき 小林 秀樹	国立大学法人 千葉大学大学院工学研究科教授
	さだゆき まりこ 定行 まり子	日本女子大学家政学部住居学科教授
	なかじま あきこ 中島 明子	和洋女子大学家政学群生活環境学類教授
	◎ はっとり みねき 服部 岑生	千葉大学名誉教授 特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ理事長
民間 有識者	あおやぎ ひでとし 青柳 英俊	社団法人千葉県建築士会会長
	おおもり ちえこ 大森 智恵子	特定非営利活動法人 子ども劇場千葉県センター事務局長
	きゅうの たけお 弓野 武郎	株式会社 ちばぎん総合研究所受託調査部副部長
	さとう あきみち 佐藤 晃紀(H22)	一般財団法人 日本不動産研究所千葉県支所長
	かわぞえ よしひろ 川添 義弘(H23)	
	たかはし よしえ 高橋 芳恵	一般社団法人 千葉県ホームヘルパー協議会副会長
	ふかたに かつこ 深谷 捷子	千葉県消費者団体連絡協議会副会長
関係機関	ありよし まさひろ 有吉 正博(H22)	独立行政法人 住宅金融支援機構千葉センター長
	ちば しげみ 千葉 滋巳(H23)	
	いとう けいこ 伊藤 圭子	印西市副市長
	かとう てるお 加藤 照男(H22)	千葉県住宅供給公社常務理事
	とみた ただし 富田 忠 (H23)	
	よしむら ひろゆき 吉村 弘之	独立行政法人 都市再生機構千葉地域支社 団地再生業務部長

(◎ 委員長 ○ 副委員長)

5. 住生活基本計画（全国計画）の概要

住生活基本計画(全国計画)の概要

趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定したところ。

改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
 - ・密集市街地の整備 等
- (指標)耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(H20)→95%(H32)】 等

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
 - ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設定促進 等
- (指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(H17)→3～5%(H32)】 等

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅の省エネルギー性能の向上
 - ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等
- (指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(H22.4-9)→100%(平32)】
- #### ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成
- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
 - ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

住生活基本計画(全国計画)の概要

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等
(指標)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合【37%(H20)→70%(H32)】等

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

- ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備
 - ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
 - ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等
(指標)既存住宅の流通シェア【14%(平成20年)→25%(平32)】等
- ②将来にわたり活用される良質なストックの形成
 - ・住宅性能表示制度の見直し(評価項目の簡素化)
 - ・長期優良住宅制度の見直し(共同住宅の認定基準の合理化)
 - ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等
(指標)新築住宅における長期優良住宅の割合【8.8%(平21)→20%(平32)】等
- ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消
 - ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
 - ・住替え支援の推進 等

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等
(指標)最低居住面積水準未満率【4.3%(H20)→早期に解消】等

6. 住生活基本法關係

住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条—第 10 条）
- 第 2 章 基本的施策（第 11 条—第 14 条）
- 第 3 章 住生活基本計画（第 15 条—第 20 条）
- 第 4 章 雑則（第 21 条・第 22 条）
- 附則

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この法律は、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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この法律において「住生活基本計画」とは、第 15 条第 1 項に規定する全国計画及び第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 2 条第 2 号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 6 項に規定する改良住宅
- 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

(現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等)

第3条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

(良好な居住環境の形成)

第4条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第5条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第6条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、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居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第7条 国及び地方公共団体は、第3条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、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、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、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なければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第8条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第9条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第10条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第2章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第11条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第12条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第13条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサ

ービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第14条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第3章 住生活基本計画

(全国計画)

第15条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、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（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 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の基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第16条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律(平成13年法律第86号)第6条第1項の基本計画を定めるときは、同条第2項第6号の政策として、全国計画を定めなければならない。

2 国土交通大臣は、前条第5項(同条第6項において準用する場合を含む。)の規定による公表の日から2年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第7条第1項の実施計画を初めて定めるときは、同条第2項第1号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

第17条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住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(以下「都道府県計画」という。)を定めるものとする。

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 当該都道府県の区域内における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の基本的な方針

三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

六 第15条第2項第5号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において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に関する事項

七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成17年法律第79号)第5条第1項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第2項第5号に係る

部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
- 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和 25 年法律第 205 号）第 2 条第 1 項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成 15 年法律第 20 号）第 2 条第 1 項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
- 8 第 3 項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

第 18 条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）第 2 条第 2 項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 260 条の 2 第 1 項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

第 19 条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

第 20 条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第4章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第21条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第22条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあつては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあつては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附 則 (抄)

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から施行する。

住生活基本法施行令 (平成18年6月8日政令第213号)

内閣は、住生活基本法(平成18年法律第61号)第15条第2項第5号の規定に基づき、この政令を制定する。

住生活基本法第15条第2項第5号の政令で定める都道府県は、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県とする。

附 則 (抄)

(施行期日)

第1条 この政令は、公布の日から施行する。

住生活基本法施行規則 (平成18年6月8日国土交通省令第70号)

住生活基本法(平成18年法律第61号)第15条第4項(同条第6項において準用する場合を含む。)及び第17条第3項(同条第8項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、住生活基本法施行規則を次のように定める。

(全国計画に国民の意見を反映させるために必要な措置)

第1条 住生活基本法(以下「法」という。)第15条第4項(同条第6項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める方法は、同条第1項に規定する全国計画の素案及

び当該素案に対する意見の提出方法、提出期限、提出先その他意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により一般に周知する方法とする。

（都道府県計画に住民の意見を反映させるために必要な措置）

第2条 法第17条第3項（同条第8項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、同条第1項に規定する都道府県計画（以下単に「都道府県計画」という。）の案及び当該案に対する住民の意見の提出方法、提出期限、提出先その他住民の意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により住民に周知する方法とする。

附 則（抄）

（施行期日）

第1条 この省令は、公布の日から施行する。

住生活基本法案に対する附帯決議(衆議院国土交通委員会 平成18年4月28日)

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

- 一 二十一世紀にふさわしい新たな住宅政策の推進のため、本基本法のもとに必要な法律、制度等の整備により総合的な住宅政策体系が構築されるよう、また、個々の施策が効率よく適切に実施され、ゆとりある豊かな住生活が実現するよう、関係機関が最大限努力すること。
- 二 構造計算書偽装問題、悪質な住宅リフォーム詐欺、相次いで発生する自然災害と逼迫する大規模地震の可能性等により、住まいの安全性に対する信頼が揺らいでいることを踏まえ、国民の不安を解消し、信頼を回復するよう、政府として取り組むこと。
- 三 住宅事情は地域によって様々であり、その改善・向上は住民の生活に密着した課題であること、また、市町村合併が進展していること等を踏まえると、市町村の役割は大きいものと思料されることから、市町村が地域の住宅政策に主体的・積極的に取り組めるよう、都道府県との連携協力のもと、十分な配慮を行うこと。
- 四 住生活基本計画の全国計画の策定に当たっては、我が国の国土における気候風土、歴史文化の多様性を尊重・活用するよう、十分に配慮するとともに、目標の設定に当たっては、国民の住生活の安定と向上が効果的に推進されるよう、分かりやすい指標とアウトカム目標の設定に努めること。また、都道府県計画の策定に当たっては、市町村との十分な協議を行うとともに、地域の住民の意見の反映に努めるよう、必要な措置を講ずること。
- 五 住宅建設計画法のもとで居住水準・住環境水準の向上が図られてきたが、住宅の量から質へと追求すべき政策対象がシフトすることも踏まえ、最低居住水準未滿世帯の早期解消を含め、居住水準、住環境水準の向上に一層努力すること。
- 六 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進を図るため、交付金・補助金、税制等財政上の支援の充実に努めるとともに、住宅政策の実施機関として重要な役割を果たしてきた住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等について、これらが担うべき役割を踏まえ、その機能を十分発揮させていくこと。
- 七 住宅弱者を救済するためのセーフティネット機能を確保する上で、公営住宅等公的賃貸住宅の役割は依然として重要であり、需要に対応した供給等が今後も継続して適切に行われ、住生活の安定の確保が図られるよう、十分に配慮すること。
- 八 住宅に対するニーズと、中古住宅を含む住宅の供給等とのミスマッチを解消し、ストックの有効活用と、居住水準、住み手の満足度の向上を図るため、市場の整備、流通の促

進のために必要な施策の推進に努めること。

九 良好な居住環境の形成を図る一環として、大都市圏を中心に大量に存在する密集市街地の早期解消に向けて、一層積極的強力な取組みに努めること。

住生活基本法案に対する附帯決議（参議院国土交通委員会 平成18年6月1日）

住生活の安定の確保は、すべての国民にとって必要不可欠なものであることを再認識し、政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、少子高齢化時代に対応し得る住宅政策の確立のため、本基本法の下で必要な法律、制度等の整備による総合的な住宅政策体系の構築とともに、個々の施策の効果的かつ効率的な実施を通じて豊かな住生活が実現されるよう、関係機関は最大限の努力を行うこと。

二、住生活基本計画の実施に当たっては、我が国の気候風土、歴史文化が地域によって多様であることにかんがみ、地域特性を知悉する市町村による主体的、積極的、計画的な取組が行われるよう十分配慮すること。

三、住宅弱者のためのセーフティネットを確保する上で、公営住宅等公的賃貸住宅の役割は依然として重要であることにかんがみ、需要に対応した供給等が今後も継続して適切に行われるよう十分配慮すること。

また、民間住宅の活用も含め効率的・効果的な新たな仕組みの導入に向けた検討を開始すること。

四、住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、税制が果たす役割の重要性にかんがみ住宅関連税制の充実にも努めるとともに、交付金・補助金等の一層の活用を図ること。

また、住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等について、住宅政策の実施機関としての責務を踏まえ、その機能が十分発揮されるようにすること。

五、住生活の安全・安心を確保するため、大都市圏を中心に大量に存在する密集市街地の早期解消に向けて、一層積極的かつ強力な取組に努めるとともに、最近におけるミニ開発等が新たな負の遺産として将来の禍根とならないよう適切な対応を行うこと。

六、住まいの安全性と建築行政に対する信頼が大きく揺らいでいることを踏まえ、国民の不安を解消するため、建築確認検査行政において適切な措置を講じること。

右決議する。

住生活基本計画（都道府県計画）の変更等について

〔平成23.4.11 住第177号 千葉県〕
県土整備部都市整備局長から市町村長あて

このことについて、別添（写）のとおり国土交通省住宅局長及び土地・水資源局長から技術的助言がありましたので通知します。

県では、住生活基本計画（全国計画）の変更を踏まえ、平成23年度中に、平成18年度に策定した千葉県住生活基本計画を改定し、平成23年度から平成32年度を計画年度とする（仮称）第2次千葉県住生活基本計画を新たに策定する予定としております。

また、住生活基本計画（市町村計画）は、住生活基本法において、策定を義務づけられているものではありませんが、法の目的の達成及び県計画の推進には市町村計画の策定及び推進が不可欠であると考えています。

つきましては、まだ住生活基本計画（市町村計画）を策定していない市町村におかれましては、計画策定について検討していただくとともに、すでに計画を策定している市町村におかれましても、必要に応じて内容の見直しを検討していただきますようお願いいたします。

なお、住生活基本計画（市町村計画）の策定に係る調査・検討に要する経費については、社会資本総合整備計画に位置付けることにより、社会資本整備総合交付金を活用することができます。

住生活基本計画（都道府県計画）の変更について

〔平成23.3.31 国住政第72号 国土政第198号 国土交通省住宅局長
及び国土交通省土地・水資源局長 から 都道府県知事あて

住生活基本法（平成18年法律第61号。以下「法」という。）第15条第6項の規定に基づき、平成23年3月15日に住生活基本計画（全国計画）（以下「全国計画」という。）の変更について閣議決定されました。

政府においては、変更後の全国計画（以下「変更全国計画」という。）に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することとしていますが、各都道府県におかれましても、変更全国計画の内容を十分に御理解の上、住生活の安定の確保及び向上の促進に向けた一層の取組みをお願いします。

この通知は、法の趣旨に従い、法第17条第8項に規定する住生活基本計画（都道府県計画）（以下「都道府県計画」という。）の変更が円滑に行われるよう、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づき、国の考え方、留意点等を示す技術的助言として発出するものです。

各都道府県におかれては、下記事項を御了知の上、都道府県計画の変更に遺漏なきよう取り組んでいただくとともに、市町村（特別区を含む。以下同じ。）における施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）の策定の促進等を図るため、貴管内市町村へ周知されますようお願いいたします。

I 変更の趣旨について

平成 18 年 9 月 19 日に閣議決定された全国計画の第 4 において、「本計画は…10 年間で計画期間として定めるものであるが、今後の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 年後に見直し、所要の変更を行う。」こととされていること、また、「新成長戦略」（平成 22 年 6 月 18 日閣議決定）の別表（「成長戦略実行計画（工程表）」）の「2010 年度に実施する事項」として、「ストック重視の住宅政策への転換を図るための「住生活基本計画」見直し実施」が定められたことを踏まえ、社会資本整備審議会住宅宅地分科会における審議を経て、今般、平成 23 年度から平成 32 年度を計画期間とする新たな全国計画への変更が行われたところです。

変更にあたっては、住宅の質の面で耐震性能を満たさないストックが多く存在するなど未だ不十分な状況にあることや、建築後相当の年数を経たマンションが増加するなど住宅ストックの適正な管理と再生が課題となっていること、また高齢者が安心して暮らせる住まいと生活に係る福祉サービス等の一体的な供給に対する要請等から、住生活の充実に向けたハード・ソフト両面の施策の充実や住宅の適正な管理・再生を図ることとしております。また、人口減少や世帯数の減少、厳しい雇用・所得環境を背景に新築住宅市場が転換期を迎え、他方で既存住宅流通市場は消費者の不安を解消するには不十分な状況にあることや、住宅困窮者が多様化する中で公平かつ確かな住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められていることを踏まえ、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備や、市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対して居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築のための施策の充実を図ることとしております。

II 変更の内容について

上記の考え方に即して、住生活基本計画（全国計画）について全体的な変更を行ったところであり、変更の主な内容は以下のとおりです。

第 1 においては、「2 豊かな住生活を実現するための条件」に「豊かな住生活を支える生活環境の構築」を新たに記載しました。また、「3 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の横断的視点」に「（3）効果的・効率的な施策展開」を追加し、民間の知恵と資金の最大限の活用、成長分野への投資を重視した施策展開等を盛り込むとともに、「（5）地域の実情を踏まえたきめ細やかな施策展開」において、国が施策を実施するにあたっては、地域の状況を十分踏まえること等を盛り込みました。

第 2 においては、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を 1～4 まで掲げ、その達成のため必要な基本的施策を定めています。

目標 1 では、「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」を掲げ、住宅の品質・

性能や居住環境の維持・向上を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図ることとし、①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備、②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備、③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案、④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成という分野毎の目標を掲げ、指標及び施策の充実を図りました。指標としては、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」及び「生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合」を新たに設定するとともに、「一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率」については基本的な施策の中に整理したところです。

目標2では、「住宅の適正な管理および再生」を掲げ、住宅ストックの適正な管理を促進するとともに、特に増加する建設後相当の年数を経過したマンション等の適正な管理と維持保全、更には老朽化したマンション等の再生を進めることにより、将来世代に向けたストックの承継を目指すこととし、指標及び施策の充実を図りました。指標としては、「新築で30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分譲マンション管理組合の割合」を新たに設定しました。

目標3では、「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」を掲げ、国民一人一人が、それぞれのライフスタイル等に応じた住宅や、高齢者や障害者とその身体機能の特性等に応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指すこととし、①既存住宅が円滑に活用される市場の整備、②将来にわたり活用される良質なストックの形成、③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消という分野毎の目標を掲げ、指標及び施策の充実を図りました。指標としては、「リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合」及び「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」を新たに設定しました。

目標4では、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」を掲げ、住宅確保要配慮者が適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指すこととし、施策の充実を図りました。

第3においては、世帯数が減少に転じる地域もあることや単身又は夫婦のみの高齢者世帯の大幅な増加が見込まれることを踏まえ、地域毎の需要を見極め、郊外部の農地・山林等の新規開発による供給から、既に整備された公共施設を有効に活用しつつ既成市街地内における改修・建替え等の推進や低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換していくこととしております。

第4においては、「3 統計調査の充実等」において、ハウスシェアリングやグループ居住等の新たな居住形態や空家の実態について把握に努めること等としております。

全国計画の具体的な変更点については、別添※の「住生活基本計画（全国計画）新旧対照表」を参照してください。

※本計画においては別添を省略させていただいております。

Ⅲ 都道府県計画の変更について

1. 計画期間及び変更時期

都道府県計画は、全国計画に即して定めるものとされており（法第17条第1項）、今般、全国計画が平成23年度から平成32年度までを計画期間として変更されたことから、都道府県計画の計画期間も平成23年度から平成32年度までとしてください。このため、各都道府県においては遅くとも平成23年度内に計画を変更することが望ましいところです（以下、この変更された計画を「変更都道府県計画」という。）が、平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震に伴う影響により、各都道府県が、平成23年度内に計画の変更をすることが困難であると判断する場合においては、この限りではありません。

2. 計画事項（法第17条第2項関係）

都道府県計画に記載すべき事項（以下「計画事項」という。）については法第17条第2項各号のとおりであり、これらの計画事項がすべて記載されていれば、計画の構成や計画事項の記載順については変更全国計画と異なっても差し支えありません。それぞれの計画事項については以下の点に御留意の上、記載してください。

1) 計画期間（第1号関係）

上記のとおり、平成23年度から平成32年度までの10年間としてください。

2) 施策についての基本的な方針（第2号関係）、目標（第3号関係）、目標を達成するために必要と認められる施策に関する事項（第4号関係）及び施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項（第7号関係）

全国計画に即して、地域の特性を踏まえた内容を記載してください。なお、「全国計画に即して」とは、全国計画と都道府県計画が基本的な考え方において整合性の図られたものになっているという趣旨であり、この範囲内において、全国計画と都道府県計画の記載内容が異なっても差し支えありません。

3) 指標（第3号関係）

変更全国計画においては、目標の主な事項についてその達成状況を定量的に測定するための指標を社会経済情勢の変化等に即して内容を見直し、設定したところです。また、変更前全国計画において、「社会資本整備重点計画（平成15年10月10日閣議決定）において設定された指標と同じもの」としていた指標については、これらの指標が変更された場合でもより正確に引用できるよう、「安全・安心な居住環境の整備に係る宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標（社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ）」と記載したところです。

変更都道府県計画においても、指標を設定する場合は、必要に応じて指標の内容を見直すことが望ましいところであり、変更全国計画に記載された指標の中からの選択、全国計画にない指標の追加、全国計画と異なる目標値や目標年次の設定などを行うことにより、地域の

実情に応じた指標を設定してください。

なお、「良好な居住環境の形成」に関しては、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて目標の具体的な内容が大きく異なるため、都道府県計画においては、全国計画別紙2の「居住環境水準」の「2 居住環境水準の指標」の例示を参考に、地域の特性に応じて幅広い観点から指標を設定してください。変更全国計画においても、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができることを明確化したところです。

4) 公営住宅の供給の目標量（第5号関係）

全国計画別紙5の「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に基づき設定してください。

5) 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に関する事項（第6号関係）

住生活基本法施行令（平成18年政令第213号）に規定する11都府県にあっては、全国計画第3の「2 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の設定」に基づき、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（以下「重点供給地域」という。）を引き続き設定するとともに、当該重点供給地域における住宅の供給等及び住宅地の供給に関する施策等を記載してください。

なお、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する法律（昭和50年法律第67号）第4条第2項の規定により、都市計画に定める住宅市街地の開発整備の方針は、都道府県計画の重点供給地域に関する事項に適合するよう定める必要があることに留意してください。

3. 変更手続（法第17条第3項から第8項関係）

1) 法定手続

都道府県計画の変更に当たっては、計画案について、あらかじめ、

- ① 住民の意見を反映させるために必要な措置（パブリックコメントの募集）
- ② 区域内の市町村への協議
- ③ 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号。以下「地域住宅特別措置法」という。）に基づく地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会への意見聴取を行うとともに、法第17条第2項第5号に規定する公営住宅の供給の目標量については、国土交通大臣に協議し、その同意を得る必要があります。

また、都道府県計画を策定した際には、インターネット等を通じて遅滞なく公表するとともに、国土交通大臣に報告してください。

2) 策定に当たっての留意事項

① 関係部局との連携

住宅は住民生活にとって欠くことのできない基盤であることから、都道府県計画の策定に当たっては、住宅担当部局だけで検討を進めるのではなく、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の住民生活に深く関わる施策分野を担当する部局とも密接に連携を図り、これらの部局の意見も踏まえて計画案を作成することが望ましい

ころです。

② 住宅政策審議会等への意見聴取

都道府県において学識経験のある者からなる住宅政策審議会等を設置している場合にあっては、計画案について、あらかじめ当該審議会等の意見を聴くことが望ましいところです。

4. 変更都道府県計画の推進

都道府県は、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされていますが（法第18条第1項）、計画の推進に当たっては、策定時と同様に、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の住民生活に深く関わる施策分野を担当する部局と密接に連携を図り、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に実施することが望ましいところです。

その際には、全国計画に基づき国において設置する「住生活安定向上施策推進会議」も参考にしつつ、庁内の担当部局との連携・協力体制を構築することが望ましいところです。

なお、今般変更された全国計画についても、今後の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年後に見直し、変更を行うこととしており、これに伴い、都道府県計画についても、計画期間や公営住宅の供給の目標量その他の事項について所要の変更が今後必要となります。

このため、都道府県計画に基づく施策については、その実施状況を定期的に取りまとめるとともに、施策の効果に対する分析・評価を行うことが望ましいところです。

5. その他の留意事項

1) 指標

全国計画の指標は、目標の主な事項について国民によりわかりやすい形で示す観点から設定したものであり、統計調査により得られるデータに限界があること、目標の達成度を定量的に示す考え方が確立していないこと等の課題があるため、必ずしも住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標の全体をカバーするものとはなっていません。

例えば、「ユニバーサルデザイン化の推進」に関する指標は、住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化という目標の達成状況を、統計調査によって把握可能な「共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率」を通じて測定しようとするものであり、このことのみをユニバーサルデザイン化に関する目標としているものではありません。

全国計画の指標の活用にあたっては、このような指標の性格に十分御留意ください。

2) 地域住宅計画との関係

地域住宅特別措置法第6条第1項に規定する地域住宅計画については、変更都道府県計画の内容を踏まえ、必要に応じて変更を行い、変更都道府県計画と整合性の図られたものとしてください。

3) 社会資本整備総合交付金の活用

都道府県計画の変更に係る調査・検討に要する経費については、社会資本総合整備計画に位置づけることにより、社会資本整備総合交付金を活用することができます。

IV 市町村計画について

市町村については、法において都道府県計画に相当する計画の策定は義務づけられていませんが、地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくためには、より地域に密着した行政主体である市町村においても市町村計画を策定することが望ましいところです。

このような観点から、まだ市町村計画を策定していない市町村におかれては、全国計画及び都道府県計画の内容を踏まえつつ、市町村計画を策定することが望ましいところです。

また、既に市町村計画を策定している市町村においても、全国計画及び都道府県計画の内容を踏まえつつ、必要に応じて、内容の見直しを検討することが望ましいところです。

市町村計画の策定に当たっては、下記の点に御留意ください。

1. 記載内容及び策定・変更手続

市町村計画の記載内容及び策定・変更手続については、全国計画及び都道府県計画の記載内容及び策定・変更手続を参考にしてください。

なお、計画期間については、必ずしも全国計画及び都道府県計画の計画期間の計画期間と一致させる必要はありません。

また、市町村計画において当該市町村における公営住宅の供給の目標量を設定する場合には、都道府県計画で設定された公営住宅の供給の目標量と整合性の図られたものとするのが望ましいところです。

2. 市町村計画の推進

都道府県計画と同様、市町村計画の推進に当たっては、住民生活に深く関わる施策分野を担当する部局と密接に連携を図り、施策を総合的かつ計画的に実施するとともに、今後の計画の見直しに向け、施策の実施状況を定期的に取りまとめ、その効果に対する分析・評価を行うことが望ましいところです。

3. 地域住宅計画との関係

既に地域住宅計画を策定している市町村においては、市町村計画の内容を踏まえ、必要に応じて地域住宅計画の変更を行い、市町村計画と整合性の図られたものとするのが望ましいところです。

4. 社会資本整備総合交付金の活用

都道府県計画と同様、市町村計画の策定、変更に係る調査・検討に要する経費についても、社会資本総合整備計画に位置づけることにより、社会資本整備総合交付金を活用することができます。

編集・発行

千葉県県土整備部都市整備局住宅課（担当室：住宅政策室）

住所：〒260-8667 千葉市中央区市場町1番1号

電話：043-223-3255 / FAX：043-225-1850

平成24年2月発行