

# 第3次千葉県住生活基本計画

平成28年度～平成37年度

みんなで作ろう！元気なちばの豊かな住生活

～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～



千葉県マスコットキャラクター

チーバくん

平成29年3月

千葉県



## はじめに



千葉県では、住生活基本法に基づき、平成24年2月に「第2次千葉県住生活基本計画」を策定し、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進してまいりました。このたび、社会経済情勢等の変化に対応するため、計画を見直し、「第3次千葉県住生活基本計画」を策定しました。

今回の見直しにあたり、少子高齢化の更なる進展や、空き家の増加、世帯の構成や住まい、住まい方に対するニーズの変化など、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「新 輝け！ちば元気プラン」等の諸計画を踏まえ、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ております。

この計画では、総合目標である「県民の豊かな住生活の実現」のほか、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ます。

そして、県民が日本で一番暮らしやすいと感じ、「千葉に住んでよかった」と誇りに思えるような、千葉県の魅力を生かした豊かな住生活づくりを目指します。

今後とも、魅力あふれる千葉県に更に磨きをかけ、その輝きを次の世代に引き継いでいけるよう、「暮らし満足度日本一」の千葉の実現を目指して取り組んでまいりますので、皆様の御理解・御協力をお願いします。

平成29年3月

千葉県知事 森田 健作



# 目次

## I 第3次千葉県住生活基本計画

|     |                                      |    |
|-----|--------------------------------------|----|
| 第1章 | 計画の目的及び位置付け                          | 1  |
| 1   | 目的                                   | 1  |
| 2   | 位置付け等                                | 1  |
| 第2章 | 千葉県の住生活を取り巻く現状と課題                    | 2  |
| 1   | 社会状況                                 | 2  |
| 2   | 住生活をめぐる近年の政策の動向                      | 11 |
| 3   | 住生活を取り巻く課題                           | 13 |
| 第3章 | 基本的な方針                               | 16 |
| 1   | 理念                                   | 16 |
| 2   | 重視するテーマ                              | 16 |
| 3   | 県の役割                                 | 17 |
| 第4章 | 施策の体系 ー目標と成果指標ー                      | 18 |
|     | 総合目標と分野別目標                           | 18 |
| 第5章 | 目標を達成するための住生活に関する施策                  | 20 |
| 目標1 | 若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる<br>豊かな地域社会の実現 | 22 |
| 目標2 | 住宅セーフティネットの確保                        | 25 |
| 目標3 | 次世代にも承継される良質な住宅の形成と<br>空き家の利活用等の推進   | 27 |
| 目標4 | 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備                | 30 |
| 目標5 | 良好な居住環境の形成                           | 33 |
| 第6章 | 地域別の方向性                              | 36 |
| 1   | 東葛・湾岸ゾーン                             | 38 |
| 2   | 空 港ゾーン                               | 42 |
| 3   | 香取・東総ゾーン                             | 46 |
| 4   | 圏 央 道ゾーン                             | 50 |
| 5   | 南 房 総ゾーン                             | 54 |
| 第7章 | 効果的な施策の展開                            | 58 |
| 1   | 早期に県が取り組むべき施策                        | 58 |
| 2   | 施策の推進の主体と役割                          | 59 |
| 3   | 推進体制                                 | 59 |
| 4   | 地域特性や資源を踏まえた取り組みの展開                  | 61 |
| 5   | 計画の適正な進行管理                           | 61 |
| 第8章 | 公営住宅の供給目標量                           | 62 |
| 1   | 公営住宅の供給方針                            | 62 |
| 2   | 公営住宅の供給目標量                           | 63 |

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>第9章 住宅・住宅地の重点供給地域</b> ----- | <b>64</b> |
| 1 基本的な考え方-----                 | 64        |
| 2 重点供給地域-----                  | 64        |
| 別記1 住宅性能水準-----                | 65        |
| 別記2 居住環境水準-----                | 67        |
| 別記3 誘導居住面積水準-----              | 69        |
| 別記4 最低居住面積水準-----              | 70        |
| 別記5 住宅・住宅地の重点供給地域-----         | 71        |
| 参 考 用語の解説-----                 | 80        |

## II 参考資料

|   |     |
|---|-----|
| 1 第3次千葉県住生活基本計画の概要-----                 | 85  |
| 2 第3次千葉県住生活基本計画の成果指標一覧-----             | 87  |
| 3 第3次千葉県住生活基本計画に掲げた基本的事業一覧-----         | 89  |
| 4 第3次千葉県住生活基本計画策定の経緯、改定の概要等-----        | 93  |
| 5 住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）の概要----- | 97  |
| 6 住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）-----    | 101 |
| 7 住生活基本法関係-----                         | 117 |

# I . 第 3 次千葉県住生活基本計画







## 第1章 計画の目的及び位置付け

### 1. 目的

この計画は、県民の豊かな住生活の実現に向けて、これまでの住生活施策を引き継ぎつつ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、目標及び推進すべき施策の方向性等を定め、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画として策定するものです。この計画に基づき、県、市町村、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、次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現を目指します。

### 2. 位置付け等

#### (1) 位置付け

本計画は、県政全般に関する最上位の基本的かつ総合的な計画である「新 輝け！ちば元気プラン」や、「千葉県地方創生『総合戦略』」などの住生活に関連する諸計画を踏まえ、住生活基本法（平成18年6月法律第61号）第17条第1項に基づき千葉県が定める計画です。

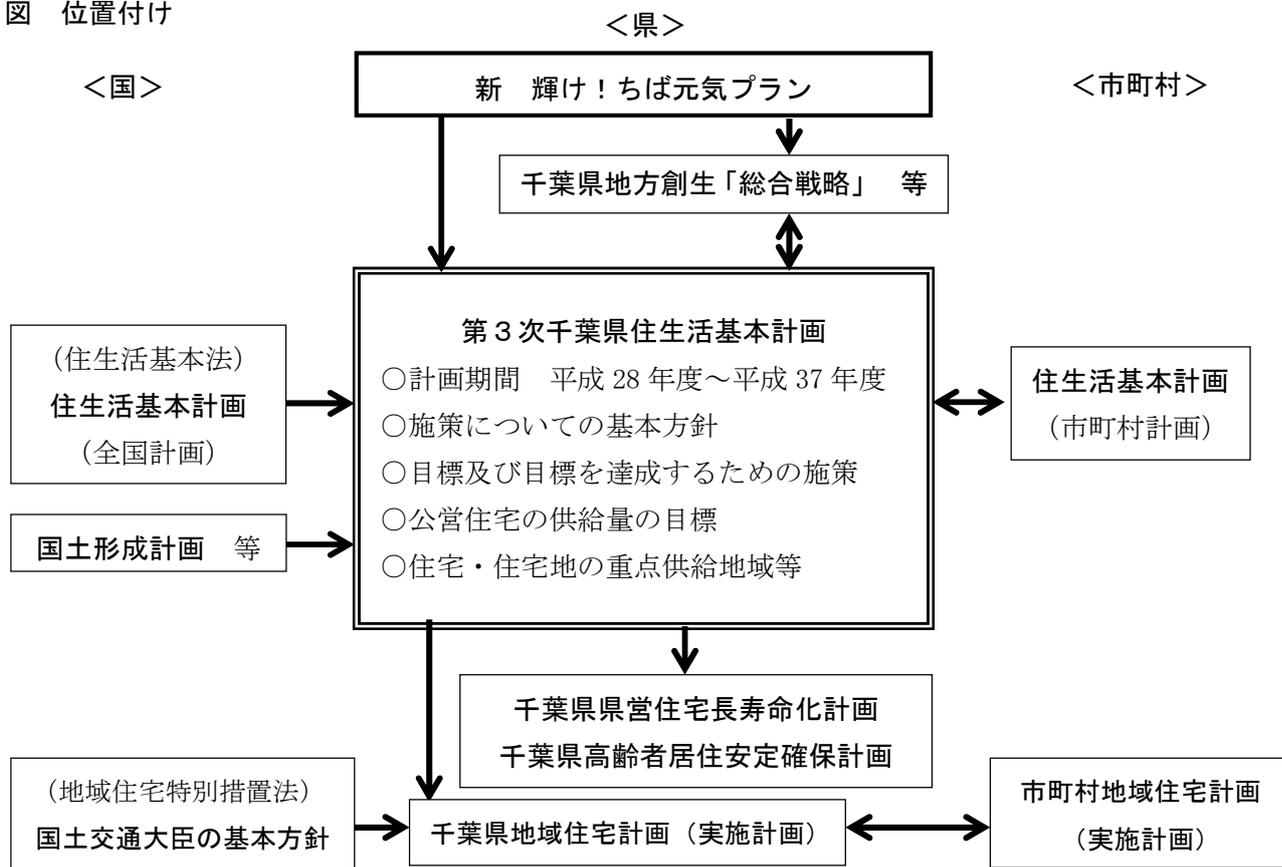
なお、本計画は住生活基本計画（全国計画）に即して定めており、市町村が定める住生活基本計画等と連携し、目的の達成に向け、計画を推進していきます。

#### (2) 計画期間

この計画の計画期間は、平成28年度から平成37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。

図 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 千葉県の住生活を取り巻く現状と課題

### 1. 社会状況

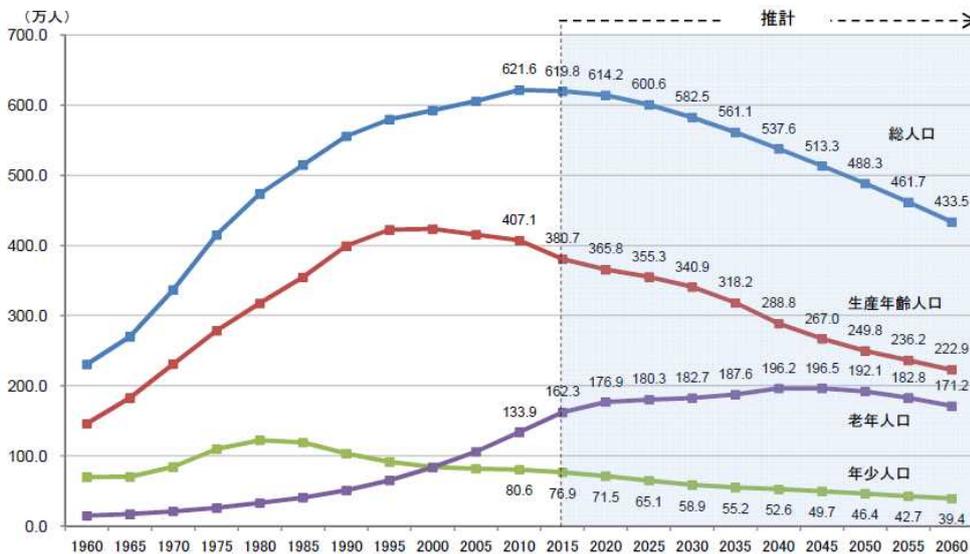
#### (1) 人口

千葉県の人口は、これまで増加傾向にありましたが、まもなく減少に転じ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。

本県の将来人口については、平成27年10月に「千葉県人口ビジョン」を策定し、若い世代の結婚・出産・子育てや居住等に関する希望がかなえられた場合における将来人口の試算等を複数パターン示したところです。

この中の1つのパターンである、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計に準拠し、一部再計算を行った推計においては、平成37(2025)年には、県民の約3割、180.3万人が65歳以上の高齢者となる一方で、15歳未満の人口は減少すると見込まれ、こうした傾向は、いずれのパターンにおいても同様となっています。

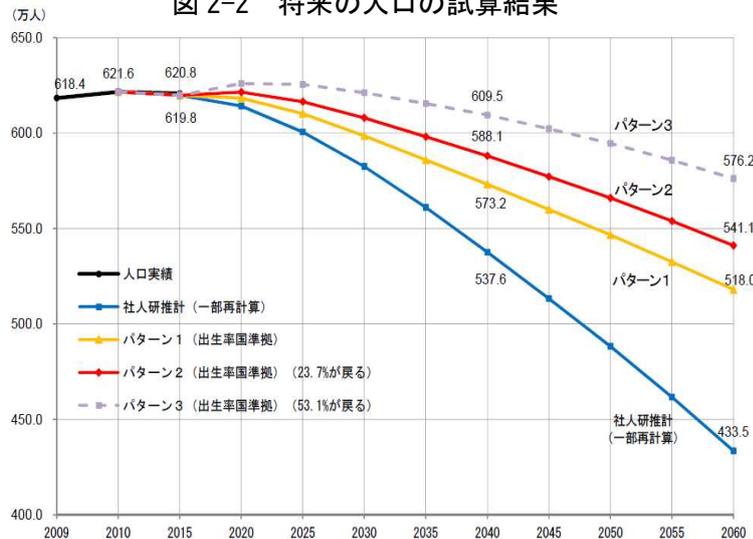
図2-1 総人口及び年齢3区分別人口



資料

・総務省「国勢調査」、「人口推計」国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」(一部再計算)  
 ・2040～2060年は、まち・ひと・しごと創生本部提供資料に基づき算出したもの。  
 ・端数処理の関係で、3区分の和が、総人口に一致しないことがある。

図2-2 将来の人口の試算結果



人口実績：千葉県毎月定住人口調査(毎年10月1日現在) ただし、2015年については暫定値

将来の人口の試算パターンについて

#### 【パターン1】

合計特殊出生率について、本県在住者の希望する子どもの数(2.2人)が全国(2.2人)と同じであることから、国の長期ビジョンにおいて示された合計特殊出生率を共有し、2030年(平成42年)に1.8、2040年(平成52年)に2.07まで上昇すると仮定。

#### 【パターン2】

【パターン1】の仮定に加え、2015年(平成27年)以降、転出者のうち23.7%(※)の人が、5年間で本県に戻ってくるものと仮定。

※ 千葉県への再居住に関するアンケートにおいて、千葉県に再び「とても住みたい」と回答した人の割合

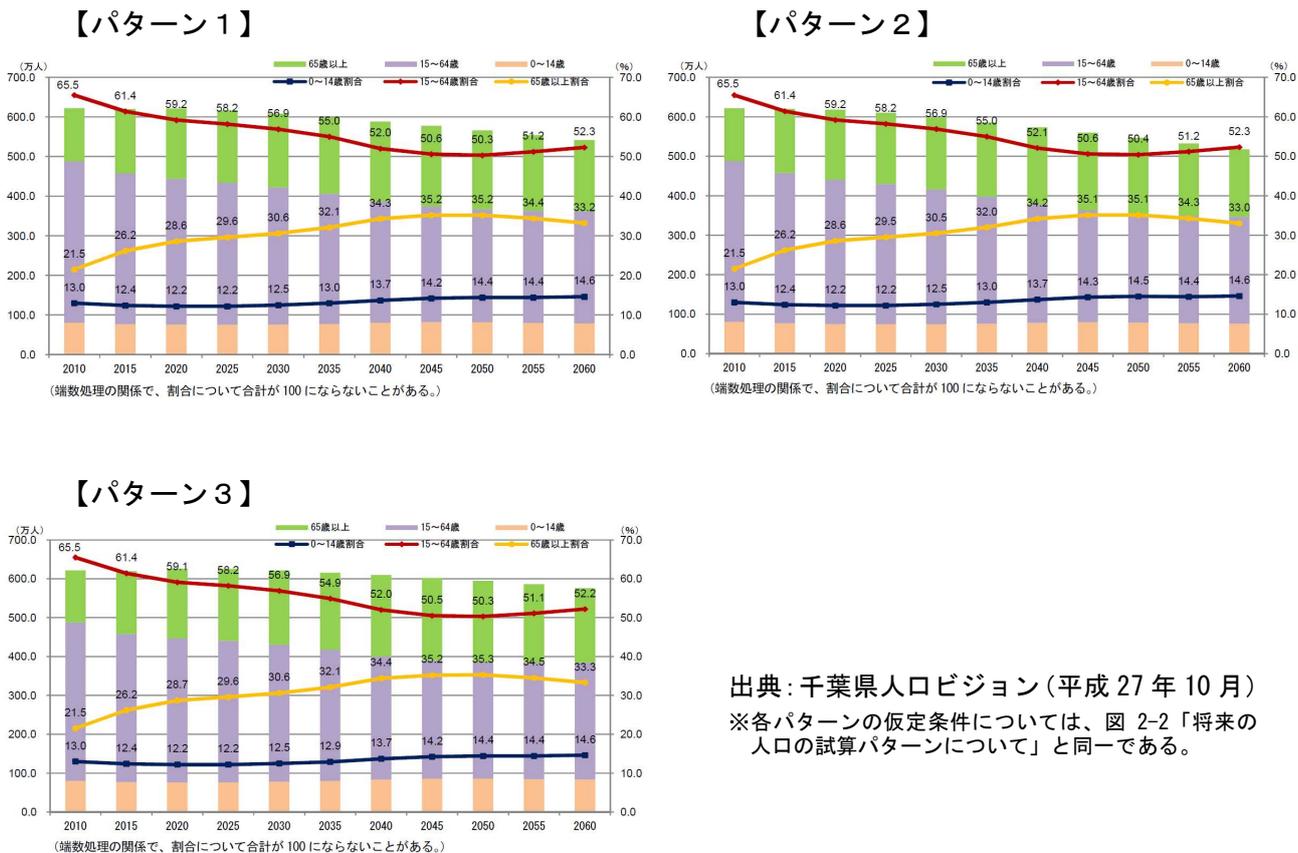
#### 【パターン3】

【パターン1】の仮定に加え、2015年(平成27年)以降、転出者のうち53.1%(※)の人が、5年間で本県に戻ってくるものと仮定。

※ 千葉県への再居住に関するアンケートにおいて、千葉県に再び「とても住みたい」、「やや住みたい」と回答した人の割合

出典：千葉県人口ビジョン(平成27年10月)

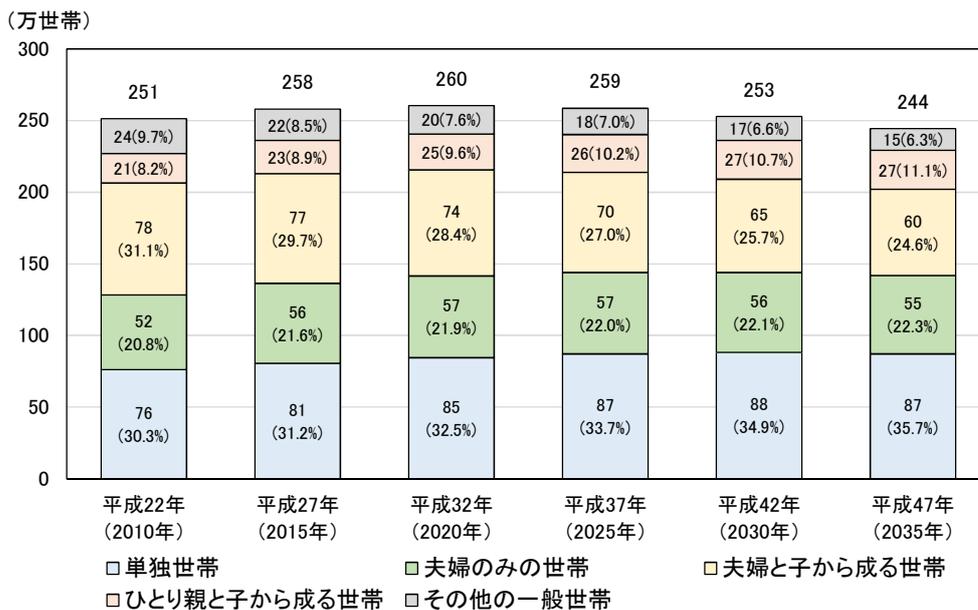
図 2-3 将来人口の試算結果（年齢 3 区分別）



(2) 世帯の構成

世帯の動向では、全世帯に占める子どものいる世帯の割合が減少傾向にあり、また高齢者を中心とした単身世帯・夫婦のみ世帯などの小規模世帯の割合については増加傾向にあります。

図 2-4 世帯類型別世帯数の将来推計

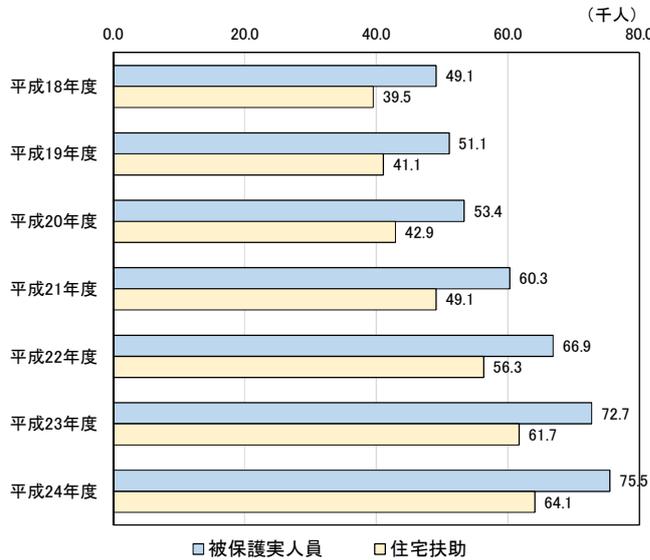


出典：国勢調査（平成 22 年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（平成 26 年 4 月推計）」（平成 27 年～平成 47 年）

### (3) 住宅確保要配慮者

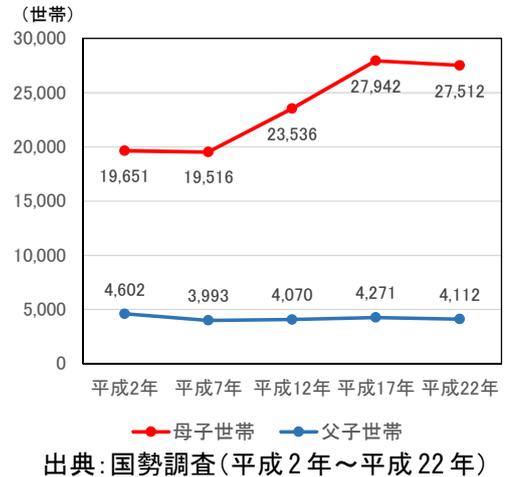
市場を通じて適切な住宅を確保することが困難である住宅確保要配慮者は、低額所得者だけでなく、ひとり親家庭や障害者、DV（ドメスティックバイオレンス）被害者など多様化しており、かつ増加傾向にあります。

図 2-5 住宅扶助費（生活保護）受給者数の推移



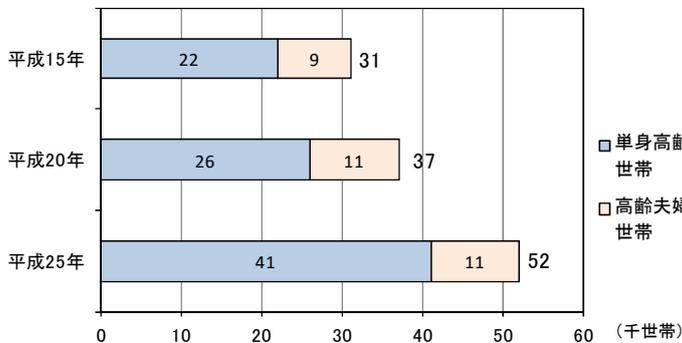
出典：千葉県健康福祉部健康福祉指導課

図 2-6 ひとり親世帯数の推移



出典：国勢調査(平成2年～平成22年)

図 2-7 民間借家に居住する単身高齢者・高齢夫婦世帯数の推移



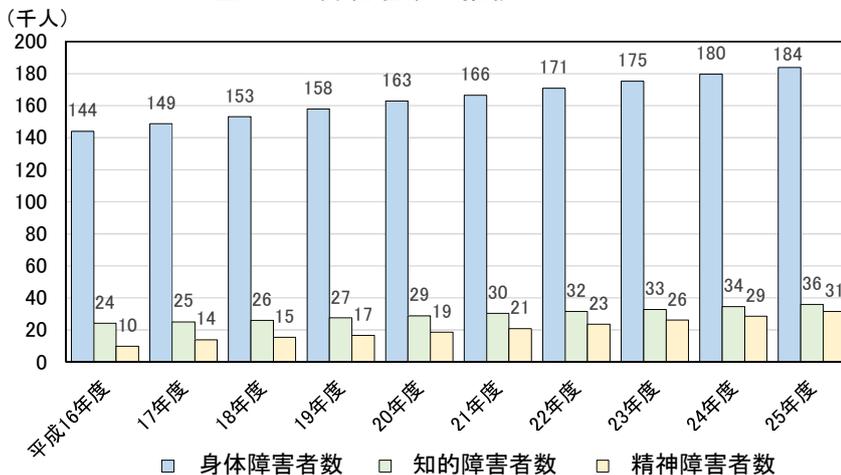
※高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦をいう。

出典：住宅・土地統計調査

(総務省統計局)

(平成15年～平成25年)

図 2-8 障害者数の推移



出典：千葉県健康福祉部障害福祉課

図 2-9 県と市町村のDV相談件数の推移

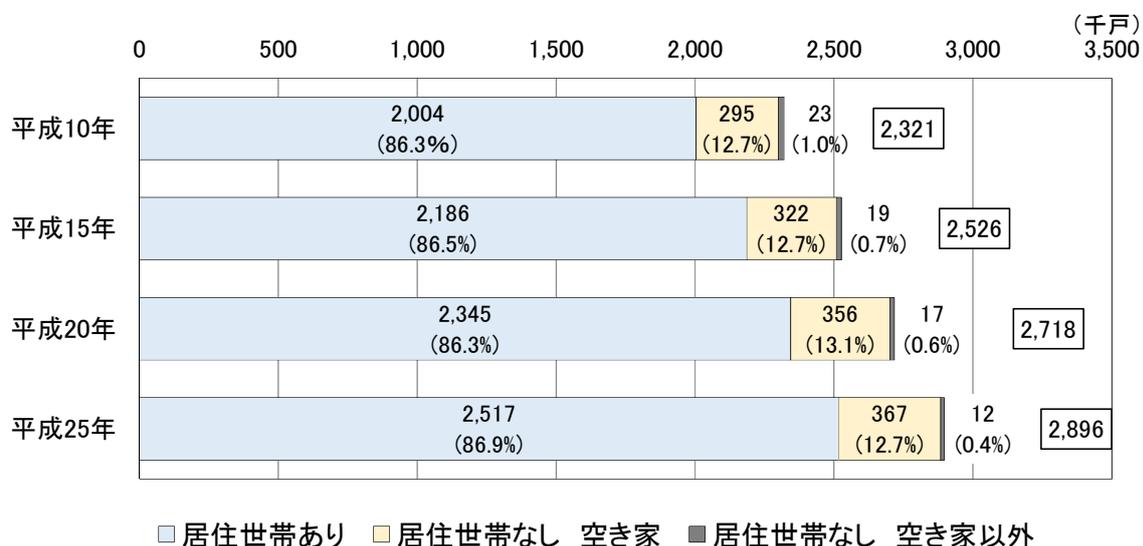


出典：千葉県総合企画部男女共同参画課

(4) 住宅数・空き家数

住宅総数は増加傾向にあり、住宅総数が世帯数を上回り、量としては充足しています（平成25年で住宅総数2,896千戸に対して平成27年の世帯数の将来推計は258万世帯（図2-4））。一方、居住世帯のない空き家数が増加傾向にあります。

図 2-10 住宅総数・空き家数の推計



出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成25年）

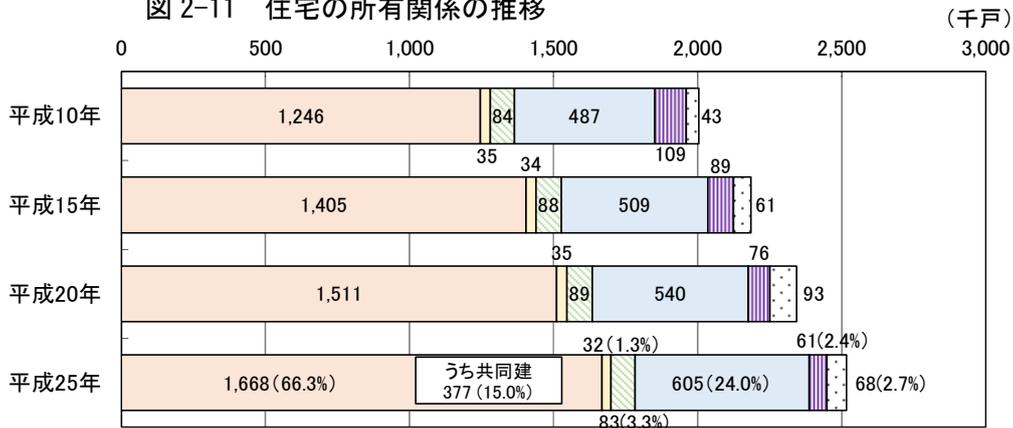
※空き家数：外観・目視抽出調査による推計値  
 ※居住世帯なし：ふだん人が居住していない住宅  
 ※空き家以外：一時現在者のみ又は建築中の住宅

(5) 住宅の所有関係、住宅の建て方

住宅の所有関係について、持ち家率は全国平均（61.7%）よりも高く、戸建・持家志向が高いと言えます。民営借家については、全体に対する割合はほぼ横ばいとなりますが、住宅総数の増加に伴い、戸数は増加傾向にあります。

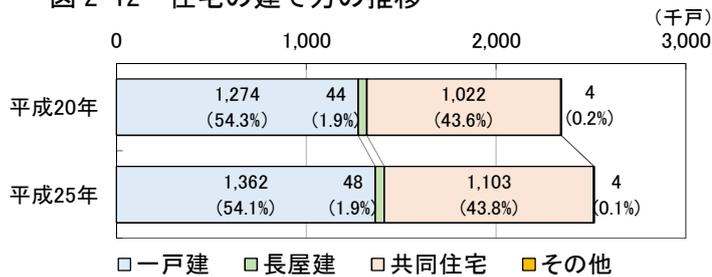
また、住宅の建て方は、一戸建の割合がやや高くなってはいますが、一戸建、共同住宅ともに戸数が増加傾向にあります。

図 2-11 住宅の所有関係の推移



□持ち家 □公営の借家 □都市再生機構 (UR)・公社の借家 □民営借家 □給与住宅 □不詳  
出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成25年）

図 2-12 住宅の建て方の推移



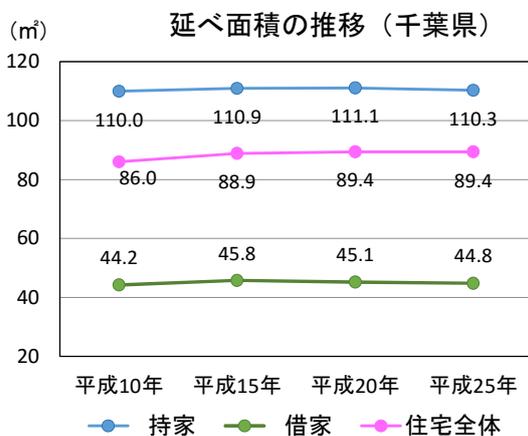
出典：住宅・土地統計調査  
（平成20年～平成25年）

□一戸建 □長屋建 □共同住宅 □その他

(6) 住宅の面積

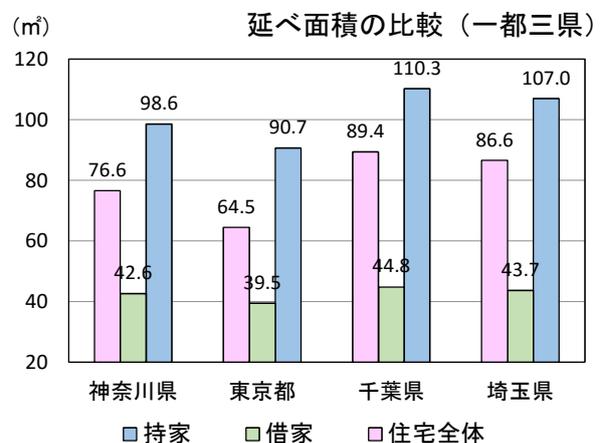
住宅の面積は、ほぼ横ばいで推移しています。また、東京都、神奈川県、埼玉県と比べると、千葉県の住宅の面積が最も大きくなっています。

図 2-13 一住宅当たり



出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成25年）

図 2-14 一住宅当たり



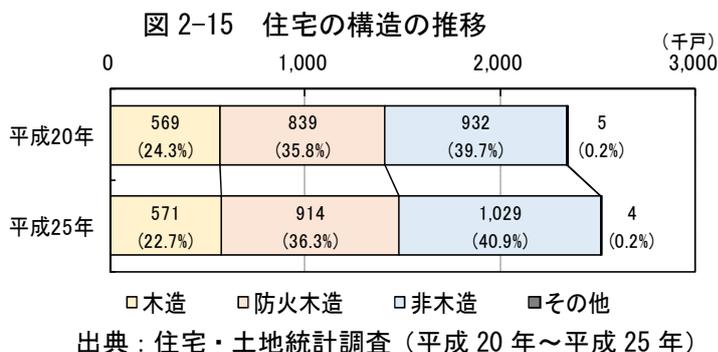
出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

(7) 住宅の構造、建築時期、設備

住宅の構造は、防火木造\*や非木造の戸数が増加傾向にあります。

また、建築時期別割合の推移をみると、新耐震基準が導入された昭和56年以前に建てられた住宅は、年々その比率が減少しているが、平成25年現在24.7%（全国値27.2%）となっています。

住宅の設備に関しては、「高齢者のいる世帯のバリアフリー化率」、「太陽光を利用した発電機器等の設置率」、「二重サッシまたは複層ガラスの窓の設置率」のいずれも、全国平均をやや下回っています。



\*防火木造：柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

図 2-16 建築時期の推移（千葉県・全国）

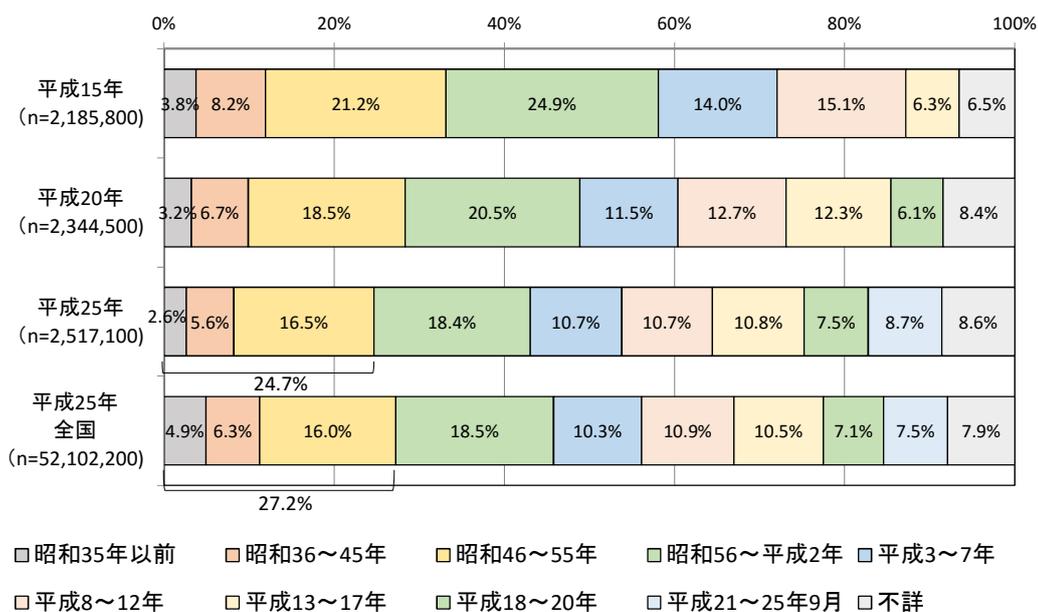
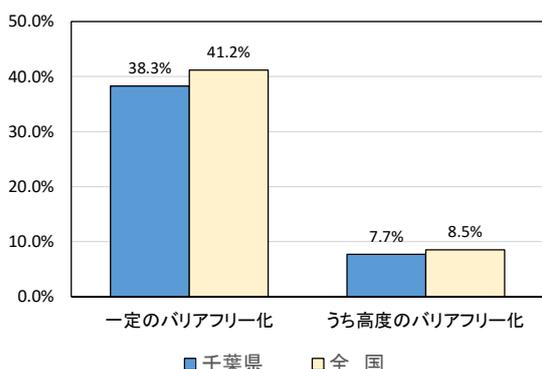


図 2-17 高齢者のいる世帯におけるバリアフリー化率（千葉県・全国）

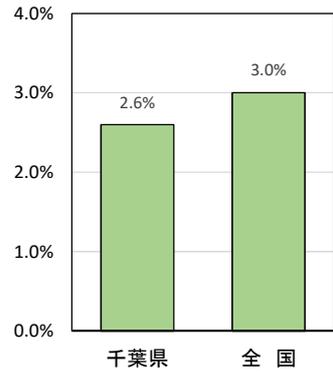


- 一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること
  - ・ 2箇所以上の手すりの設置
  - ・ 段差のない屋内
- 高度のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること
  - ・ 2箇所以上の手すりの設置
  - ・ 段差のない屋内
  - ・ 廊下などが車いすで通行可能な幅

図 2-18  
二重サッシ又は  
複層ガラスの窓  
の設置率（千葉  
県・全国）



図 2-19  
太陽光を利用し  
た発電機器等の  
設置率（千葉県・  
全国）

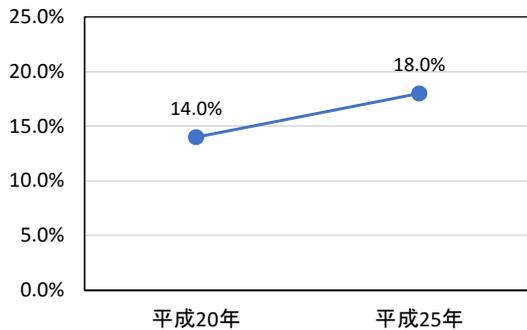


出典 住宅・土地統計調査（平成 25 年）

（8）中古住宅の流通・リフォーム

住宅を取得する際に、新築住宅ではなく既存住宅（中古住宅）を選択する割合も増えていきます。また、増改築（リフォーム）を行う住宅の割合も増加傾向にあります。

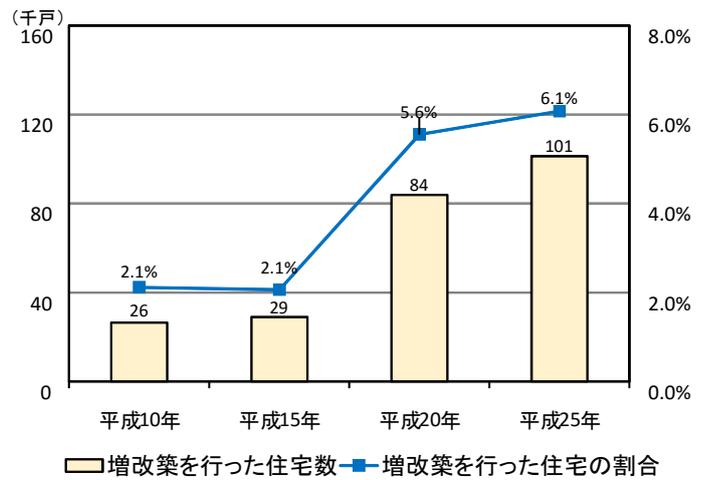
図 2-20 中古住宅取得割合の推移



中古住宅取得割合：中古住宅取得数／  
（新築住宅着工数＋中古住宅取得数）

出典：住宅・土地統計調査、住宅着工統計  
より推計（平成 20 年～平成 25 年）

図 2-21 一年間に増改築を行った持家住宅数の推移

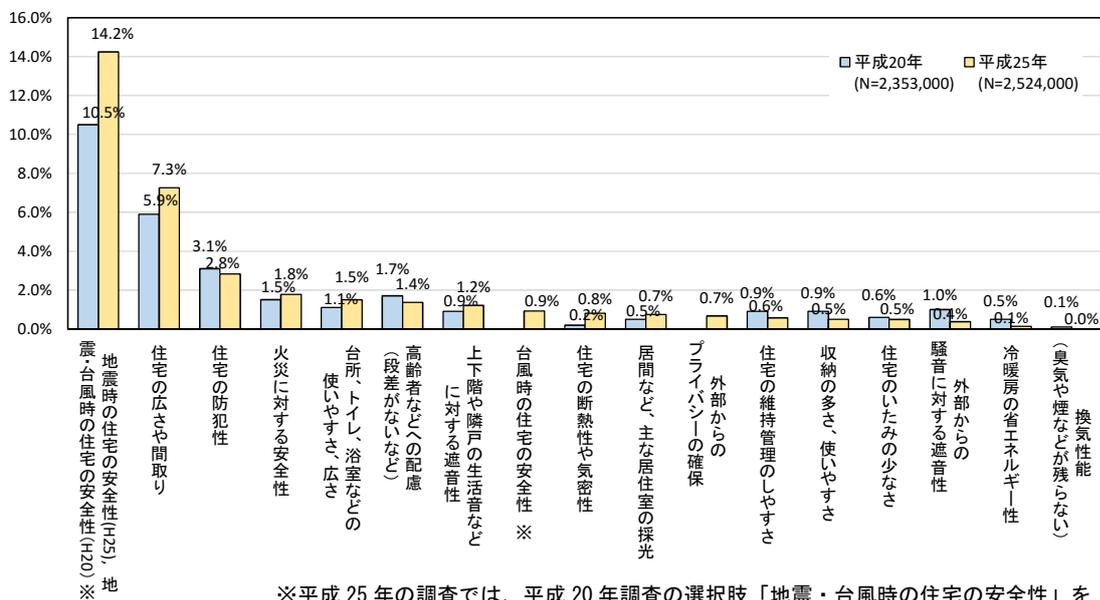


出典：住宅・土地統計調査（平成 10 年～平成 25 年）

### (9) 住宅に対するニーズ

住宅に対するニーズについては、地震等の自然災害、防犯等に対する安全性の確保が重視されています。また、住宅の広さや間取りも重視されています。

図 2-22 住宅の各要素で最も重要と思うもの



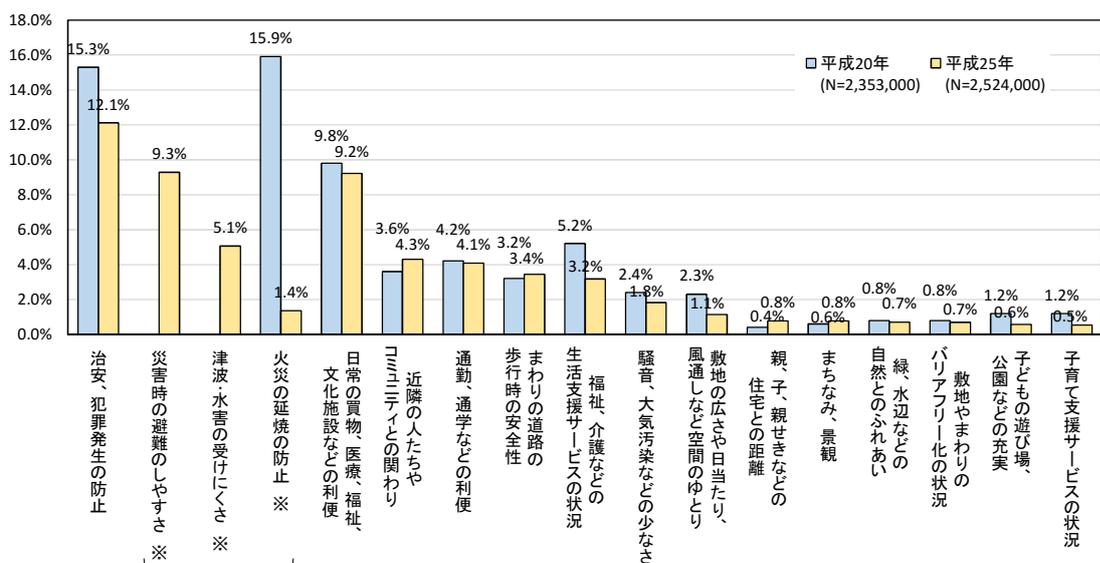
※平成 25 年の調査では、平成 20 年調査の選択肢「地震・台風時の住宅の安全性」を「地震時の住宅の安全性」と「台風時の住宅の安全性」の 2 つに分けて調査しているため、ここでは平成 20 年の調査結果を「地震時の住宅の安全性」と並べて表示した。

出典：住生活総合調査（千葉県独自集計）（平成 20 年～25 年）

### (10) 住環境に対するニーズ

住環境に対するニーズについては、犯罪や災害などに対する安全性が最も重視されています。また、日常の買い物、医療、福祉、文化施設などの利便や、コミュニティとの関わりなども重視されています。

図 2-23 住環境の各要素で最も重要と思うもの



H25 合計 15.8%

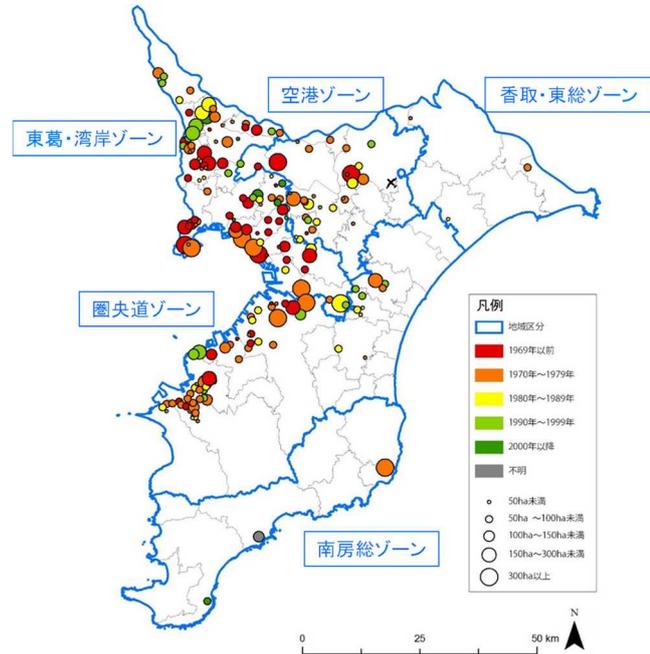
※平成 25 年調査では、平成 20 年調査の選択肢「火災・地震・水害などに対する安全」を「災害時の避難のしやすさ」、「水害・津波の受けにくさ」、「火災の延焼の防止」の 3 つに分けて調査しているため、ここでは、平成 20 年の調査結果を「火災の延焼の防止」と並べて表示した。

出典：住生活総合調査（千葉県独自集計）（平成 20 年～25 年）

(11) 大規模開発団地

千葉県には、高度経済成長期の首都圏への人口集中を受け止めるために建設された計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地が数多くあります。これらの住宅地は、建設後 40～50 年以上経過したものも多数あり、建物や施設の老朽化、人口の高齢化が急速に進行しています。

図 2-24 大規模開発団地の分布

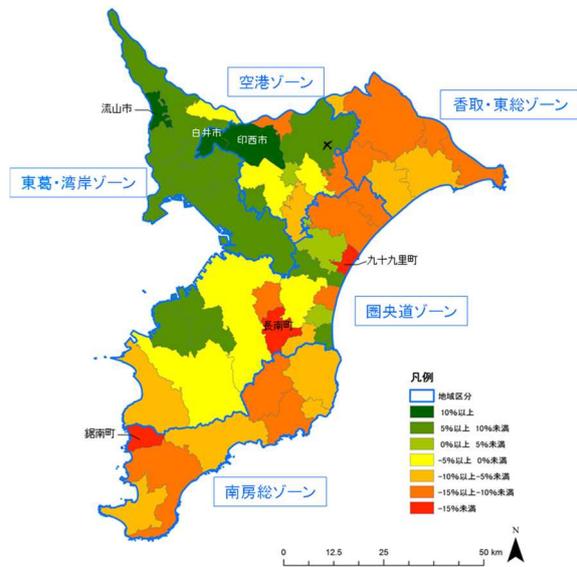


出典：土地総合情報ライブラリー 宅地供給・ニュータウン（平成 25 年度）（国土交通省）

(12) 多様な地域特性

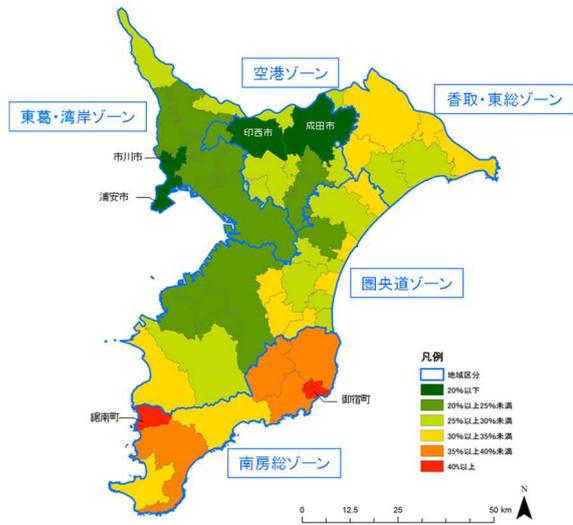
千葉県には、都市部から郊外、さらには過疎化が進む地域まで、多様な地域が存在します。たとえば、過疎地域及びその周辺では、少子高齢化の進行や空き家の増加が先行して進む一方で、都市部では活発な住宅供給・取引や世帯の流入が見られるなど、住生活施策に関わる事情は地域によって大きく異なります。

図 2-25 市町村別人口増減の状況 (H16. 10-H26. 10)



出典：千葉県毎月常住人口調査月報（平成 16 年～平成 26 年）

図 2-26 市町村別高齢化率の状況 (H26. 4. 1)



出典：千葉県年齢別・町丁別人口（平成 26 年）

## 2. 住生活をめぐる近年の政策の動向

### (1) 住生活基本計画（全国計画）の改定

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

平成 28 年 3 月 18 日には、新たな全国計画（平成 28～37 年度）が閣議決定されました。

#### 新たな全国計画の目標

|             |   |
|-------------|---|
| 居住者からの視点    | 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現<br>目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現<br>目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 |
| 住宅ストックからの視点 | 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築<br>目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新<br>目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進              |
| 産業・地域からの視点  | 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長<br>目標 8 住宅地の魅力の維持・向上  |

### (2) 地域主権：地域主権一括法の制定（平成 23 年）

平成 23 年 5 月 2 日に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」は、多くの法律を一括して改正し、主に自治体に対する事務の処理又はその方法の義務付けの見直しを実現しました。これに伴い、公営住宅法の一部改正が行われ、同法に規定されていた「公営住宅等の整備基準」、「入居者資格に係る収入基準」が条例に委任されることになりました。

### (3) サービス付き高齢者向け住宅登録制度の創設：高齢者住まい法の改正（平成 23 年）

高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するため、平成 23 年度の「高齢者住まい法」の改正により、サービス付き高齢者向け住宅登録制度が創設されました。サービス付き高齢者向け住宅とは、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅です。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えています。

### (4) 多極ネットワーク型コンパクトシティの推進：都市再生特別措置法等の一部改正（平成 26 年）

我が国の地方都市ではこれまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれる一方、大都市では高齢者が急増すると見込まれています。これに対応するため、都市全体の構造を見渡しながら、居住者の生活を支えるようコンパクトなまちづくりを推進（多極ネットワーク型コンパクトシティ化）していくことが必要であるとの背景のもと、都市再生特別措置法等の一部が改正されました。

これにより、市町村は、「立地適正化計画」を作成することができ、その中で、

- ・「居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）」及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策
- ・「都市機能誘導区域（居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域）」及び市町村が講ずべき施策

等を記載することになりました。

#### （５）空き家対策：空家法の制定（平成 26 年）

適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため対応が必要との背景から、平成 26 年 11 月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されました。

同法律において、国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等、市町村による空き家等についての情報収集や空き家等及びその跡地の活用、特定空家等に対する措置、財政上の措置及び税制上の措置等が施策として位置づけられました。

#### （６）東京圏への人口の過度の集中の是正：まち・ひと・しごと創生法の制定（平成 26 年）

まち・ひと・しごと創生法は、少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくために、まち・ひと・しごと創生に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを目的に制定されました。

本法は、基本理念、国等の責務、政府が講ずべきまち・ひと・しごと創生に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための計画（「まち・ひと・しごと創生総合戦略」）の作成、まち・ひと・しごと創生本部の設置等について定めています。

#### （７）その他関連法の改正：省エネ法、耐震改修促進法、マンション建替え円滑化法等

その他、改正が行われた住生活に関連する法律の概要は以下のとおりです。

- 省エネ法：トップランナー制度の建築材料等への拡大。電気の需要の平準化の推進
- 耐震改修促進法：不特定多数の方が利用する建築物及び避難に配慮を必要とする方が利用する建築物のうち大規模なものについて、耐震診断・報告の義務付けと結果公表。耐震改修計画の認定基準の緩和。区分所有建築物の耐震改修に関する決議要件の緩和。耐震性に係る表示制度の創設等
- マンション建替え円滑化法：耐震性の不足するマンションについて、耐震改修に関する決議要件の緩和、敷地売却制度の創設、容積率の緩和特例等
- 宅地建物取引業法：中古住宅の媒介（仲介）を行う宅建業者に対して、建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあっせんに関する事項について、売主、買主に説明することが義務付けられました（平成 28 年 6 月 3 日公布 2 年以内の施行）。

### 3.住生活を取り巻く課題

#### (1) 人口の減少、少子高齢化の進展への対応

千葉県は人口はまもなく減少に転じると予測されています。また、少子高齢化も継続的に進行しています（図 2-1）。

これらの状況を緩和し、住宅地の活力を維持・発展させていくためには、千葉県が居住地として選ばれるよう、世代を超えて住み続けられる住まい・まちづくり、特に若い世代が住みやすく、子育てしやすい環境の整備などが重要になってきます。

また、高齢者が住まうにふさわしい住宅の整備、住生活関連サービスの充実も重要になってきます。

#### (2) 世帯の構成や、住まい、住まい方に対するニーズの変化への対応

千葉県では、子どものいる世帯の割合が減少し、単身世帯・夫婦のみ世帯などの小規模世帯の割合が増加する傾向にあります（図 2-4）。また、世帯の構成やライフスタイルが多様化しており、住まいや住まい方に対するニーズも変化しています（図 2-22、図 2-23）。

そのため、世帯の状況やニーズにあった住まいや住まい方を適切に判断し選択できるよう、市場の環境整備や相談体制の充実などが求められます。

一方で、世帯のライフスタイルの変化に伴う、地域とのつながりといった機能の弱体化など、地域社会の安定性の維持が困難な地域の増加が懸念されます。健全な住生活と地域社会づくりに向けた取り組みも重要になると考えられます。

#### (3) 住宅ストック数の充足、空き家の増加への対応

千葉県の住宅総数は世帯数を上回り、量としては充足されていますが（図 2-10）、例えば、耐震性が十分でない場合が多い、昭和 56 年より前に建設された住宅が約 4 分の 1 を占めている、高齢者のいる世帯におけるバリアフリー化が全国より低いなど（図 2-16、図 2-17）、今ある住宅ストックは必ずしも質が高いものではありません。

良質な既存住宅の流通を促進するためには、今後も、耐震性の向上など、住宅の質の向上に向けた取り組みを継続していくことが重要となります。

また、居住世帯のない空き家数は増加傾向にあります（図 2-10）。それらが放置された場合には生活環境の悪化や地域活力の低下につながる可能性があり、さらに、高齢化が急速に進行していることから、空き家を管理できない方が増えるなど、今後、更なる空き家問題の深刻化が懸念されることから、空き家の発生抑制、流通・利活用の促進等の対応が求められます。

#### (4) 住宅確保要配慮者の増加への対応

千葉県では、障害者や高齢者、ひとり親世帯、低額所得者等が増加する傾向にあります（図 2-5 から図 2-9）。これらの住宅確保要配慮者は、市場を通じて適切な住宅を確保することが困難である場合が多く、住宅セーフティネットにより、支援することが求められます。

**(5) 安全・安心に関するニーズへの対応**

平成23年に発生した東日本大震災や、近年頻発している自然災害を背景に、災害等に対する安全・安心に関するニーズが高まっています（図2-22、図2-23）。これらのニーズに対応するため、新築住宅・既存住宅ともに、安全・安心に関わる住宅性能の向上を図ることが求められます。

**(6) 住生活関連サービスに関するニーズへの対応**

住まい・住まい方の多様化に伴い、子育て世帯に対応する子育て支援サービス、高齢者や要介護認定者に対応する見守りや生活支援サービス、病院や買い物などの身近な場所にある生活利便サービス、住宅の安全性や快適性を維持するためのサービスなど、住生活を支えるサービスに対するニーズも多様化してきています。

**(7) 計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地の再生への対応**

千葉県には、高度経済成長期の首都圏への人口集中を受け止めるために開発された計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地が数多くあります（図2-24）。これらの住宅地は、短期間に建設され、一斉に入居が行われたため、建設から数十年が経過し、建物や施設の老朽化、人口の高齢化が急速に進行しており、再生に向けた取り組みの強化が求められます。

**(8) 多様な地域特性への対応**

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（図2-25、図2-26）。少子高齢化の進展や空き家の増加が先行して進む過疎地域から、活発な住宅供給・取引や世帯の流入が続く東京都心部に近い地域など、住生活施策に関わる事情は地域によって大きく異なります。こうした異なる状況や地域課題にきめ細かに対応していくことが重要となります。