

## 第5章 地域別の方向性

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

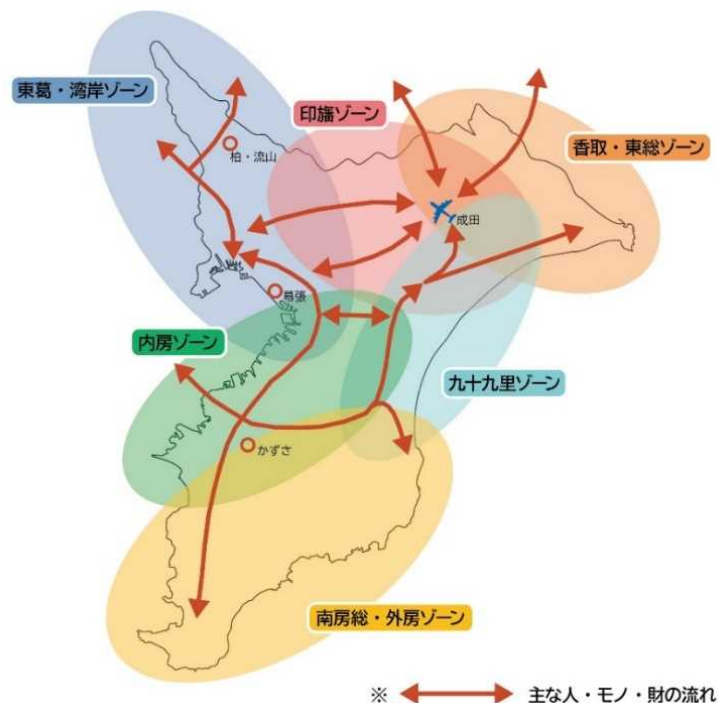
ここでは、「千葉県総合計画」に示された6つのゾーンごとに、住まい・まちづくりの方向性を提示します。

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

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

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

図 地域特性を踏まえた6つのゾーン



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

## 6つのゾーン

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1. 東葛・湾岸ゾーン

### (1) ゾーンの現状・特性

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

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

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

子育て世帯の割合は6.6%、その他の若年世帯は14.8%となっています。

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

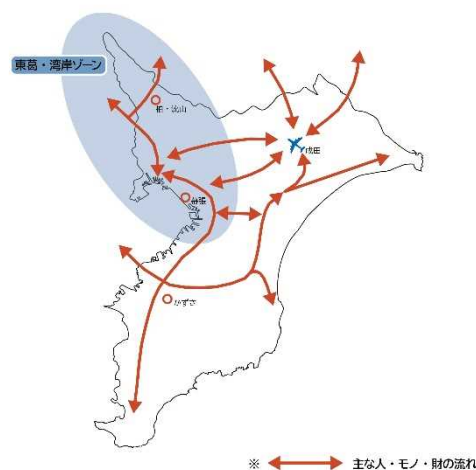
住宅については、所有関係では持ち家が60.4%、建て方では共同住宅が55.0%となっており、他のゾーンに比べて、持ち家の比率が低く、共同住宅の比率が高くなっています。

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

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

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

図 東葛・湾岸ゾーン



## (2) ゾーンの主な方向性

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. 印旛ゾーン

### (1) ゾーンの現状・特性

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

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

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

令和2年現在、県人口の11.4%にあたる約72万人が暮らしています。

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

子育て世帯の割合は7.0%、その他の若年世帯は10.8%となっています。

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

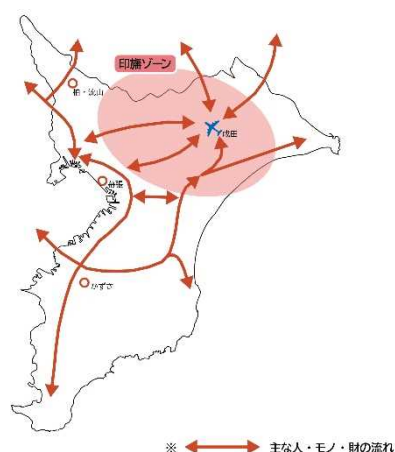
住宅については、所有関係では持ち家が75.3%、建て方では戸建住宅が65.5%を占めています。

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

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

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

図 印旛ゾーン



## (2) ゾーンの主な方向性

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 香取・東総ゾーン

#### (1) ゾーンの現状・特性

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

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

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

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

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

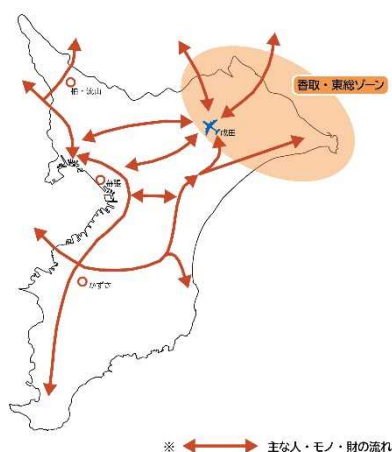
住宅については、所有関係では持ち家が81.3%、建て方では戸建住宅が85.3%を占めています。空き家率(推計値)は15.3%と県平均を2.7ポイント上回っています。

空き家の種類は、「その他の空き家」が56.4%、「賃貸用の空き家」が38.6%を占めています。

また、公営・公的賃貸住宅のストック数は、県全体の1.9%が立地しています。

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

図 香取・東総ゾーン



## (2) ゾーンの主な方向性

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 4. 九十九里ゾーン

### (1) ゾーンの現状・特性

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

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

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

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

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

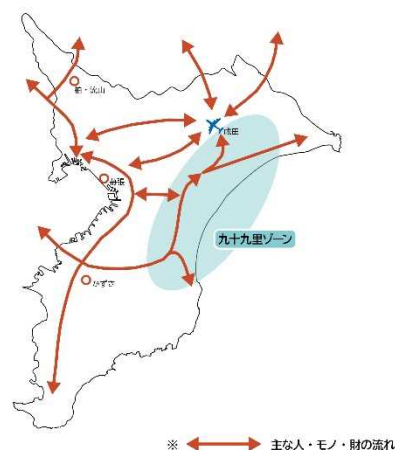
住宅については、所有関係では持ち家が80.1%、建て方では戸建住宅が83.0%を占めています。空き家率(推計値)は18.4%と県平均を5.8ポイント上回っています。

空き家の種類は、「賃貸用の空き家」が41.2%、「その他の空き家」が45.8%とほぼ半数ずつを占めています。

また、公営・公的賃貸住宅のストック数は、県全体の1.7%が立地しています。

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

図 九十九里ゾーン



## (2) ゾーンの主な方向性

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. 南房総・外房ゾーン

### (1) ゾーンの現状・特性

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

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

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

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

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

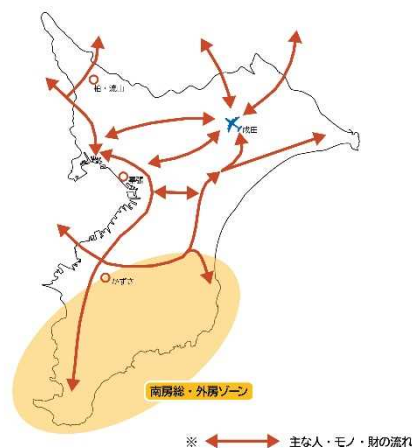
住宅については、所有関係では持ち家が80.8%、建て方では戸建住宅が86.6%を占めています。空き家率(推計値)は30.0%と県平均より大きく17.4ポイント上回っています。

空き家の種類は、「その他の空き家」が40.4%、別荘等の「二次的住宅」が37.4%を占めています。

また、公営・公的賃貸住宅のストック数は、県全体の0.9%が立地しています。

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

図 南房総・外房ゾーン



## (2) ゾーンの主な方向性

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

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

また、市町村やNPOなどと連携し、地域のプロモーションなど、地域の魅力を多様な手段による情報発信や移住相談会の開催、移住セミナーの実施することで、UIJターンを促し、介護や子育て等における支え合いを実現する三世帯同居、隣居・近居を推進し、子育て世帯の定住を促進していく必要があります。

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

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

九十九里ゾーンと同様に、近年頻発化する台風による被害を受けやすい地域であるため、住宅の耐震化を進めるとともに、耐風対策による安全性の向上が必要です。

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

空き家率が最も高いゾーンであるため、別荘などの「二次的住宅」や用途の定まっていない「その他の住宅」が多くなっています。所有者による空き家の管理を促進するとともに、講習会・相談会などによる空き家を未然に防ぐような取り組みが必要です。

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

## 6. 内房ゾーン

### (1) ゾーンの現状・特性

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

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

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

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

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

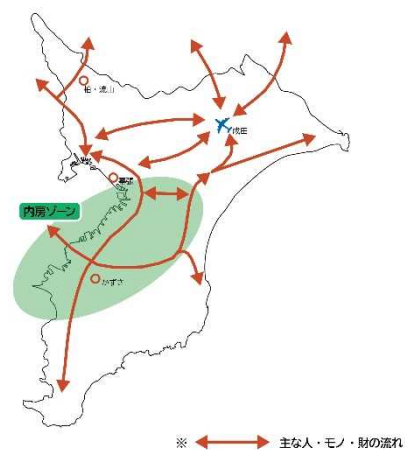
住宅については、所有関係では持ち家が70.2%、建て方では戸建住宅が71.4%を占めています。

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

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

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

図 内房ゾーン



## (2) ゾーンの主な方向性

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

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

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

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

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

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

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

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