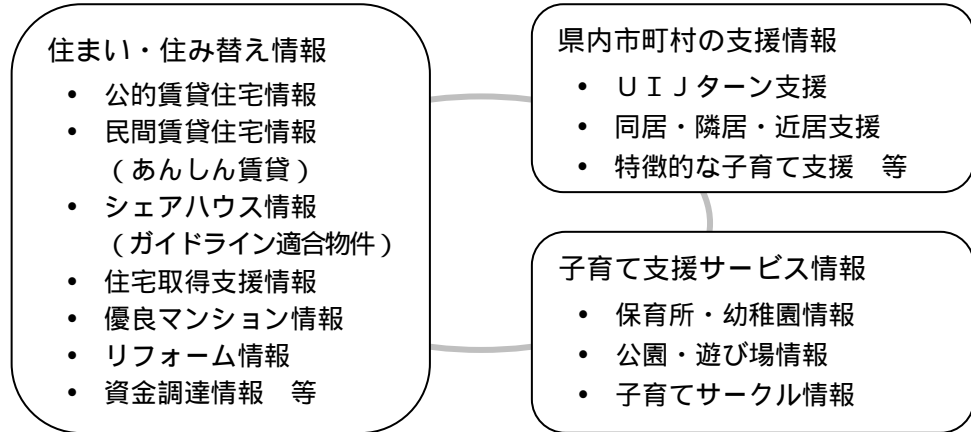


## 施策に関する補足資料



若年・子育て世帯向けの住まい・住み替え・リフォーム情報と、市町村における移住・住み替え、UIJターン・同居・隣居・近居支援情報、子育て支援サービス等の情報を一元的に発信することが考えられる。

子育て支援、三世同居・隣居・近居支援情報の一元化のイメージ（案）



市町村による同居・隣居・近居支援事例（四街道市）

**三世代家族 四街道**  
家族の絆・理想の暮らしを応援します

三世代同居・近居住宅取得の方 **補助金額**

**最大100万円補助**

上増100万円

上増30万円

四街道市では、子育て世帯の向上及び高齢者が安心して暮らせるよう、三世代（親-子-孫）で同居・近居をする方に、住宅取得の費用の一部を補助します。三世代家族で近居に定住しませんか。

お問い合わせ 四街道市都市部建築課 ☎043-421-6147  
https://www.city.yotsukaido.chiba.jp/

リフォーム事業者情報例

リフォーム評価ナビ 825社

リフォーム評価ナビとは

まずは業者選び！下記の3つから自由に検索！

千葉県

ア行 カ行 サ行 タ行 ナ行

ハ行 マ行 ヤ行 ヨ行 ワ行

市町村が発信する子育て支援情報例（流山市）

流山市 Nagareyama city

都心から一番近い森のまち

子育てサイト

子どもがすくすく育ち みんなで子育てできるまち 流山



## 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり

厚生労働省は、2025年（平成37年）を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制（地域包括ケアシステム）の構築を推進している。千葉県においても、各市町村でそれぞれの地域特性に応じた取り組みが進められている。

### （参考）地域包括ケアシステムの概要

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。  
地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**必要があります。



出典：厚生労働省ホームページ

### （参考）取り組み事例 - 地域福祉計画と連動した地域包括ケア（白井市） -



出典：厚生労働省ホームページ

## 住宅地におけるエリアマネジメントの推進

(参考) 団地再生の取り組み事例 - 大阪府千里ニュータウンの取り組み -

昭和37年(1962年)のまちびらきから50年が経過した千里ニュータウンでは、行政や住宅管理者が構成する「千里ニュータウン再生連絡協議会」において、千里ニュータウンの様々な課題を解決しながら、まちの活力を発展、継承していくための基本的な考え方を示す「千里ニュータウン再生指針」を策定している。この指針に基づき、住民やNPO等を含む関係者による再生に向けた各種取り組みが進められている。

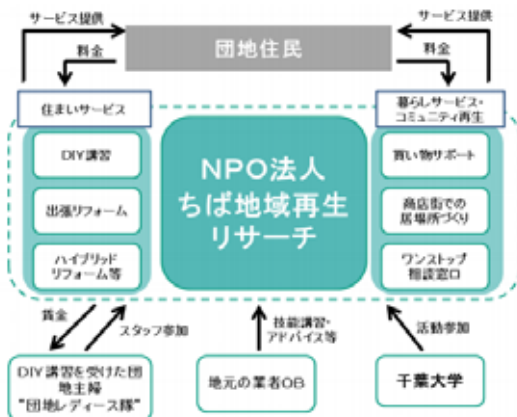


### 千里ニュータウン再生指針の構成



千葉県内の住宅地においても、地域課題の解決に向けた取り組みが進められている。千葉市海浜ニュータウンの高洲・高浜地区では、「建替えない団地再生」として、NPO法人 ちば地域再生リサーチが、住民と協力する地域の福祉、住宅のリフォームを中心とした地域密着サービス(コミュニティビジネス)を行っている。

市原市の青葉台では、町内会・市・コンサルティング会社 とともに、「青葉台地区に市民バスを走らせる研究会」を立ち上げて、コミュニティバスの運行を実現している。





## 目標2 次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進

### 良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保

#### (参考) 柏市建築物環境配慮制度 (CASBEE 柏)

柏市では、『建築環境総合性能評価システム (CASBEE E)』を基本に、柏市の地域特性に合わせて独自の評価項目や評価基準を加えた『CASBEE 柏』を構築し、建築物の環境配慮についての評価結果を公表している。不動産購入者やテナント等は、これを参考に、より環境に配慮した建築物や事業者等の選択ができる。また、金融機関と連携し、評価結果が一定基準を満たす住宅を取得した場合の住宅ローン金利の優遇措置が適用されている。



#### (参考) 千葉県防犯優良住宅認定制度 (一般社団法人 千葉県防犯設備協会)

千葉県では、公益社団法人 千葉県防犯協会において平成 18 年より、共同住宅、集合住宅に関して千葉県防犯優良マンション・アパート認定制度が実施されている。これに加え、現在では一般社団法人 千葉県防犯設備協会にて、防犯性能に優れた戸建住宅の基準を示し、戸建住宅を対象とした「千葉県防犯優良住宅認定制度」を創設している。



## 適切な維持管理とリフォームによる質の向上

埼玉県では、NPO 法人、専門家団体、公益企業団体、埼玉県及び市町村が相互に連携し、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供及び普及啓発を行い、良好なマンション居住環境及び地域住環境の形成に資することを目的に、平成 16 年度より「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」を設立している。

### (参考) 埼玉県マンション居住支援ネットワーク

#### 埼玉県マンション居住支援ネットワークとは

埼玉県マンション居住支援ネットワークは、マンション居住を支援する特定非営利活動法人(NPO)、専門家団体、公益企業団体、市町村及び埼玉県が相互に連携し、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供及び普及啓発を行い、良好なマンション居住環境及び地域住環境の形成に資することを目的として、平成16年10月30日に設立された団体です。

団体の主な活動は、マンション管理の専門家により県内各地でマンション管理の様々な問題をテーマとしてセミナーや無料相談会などを開催しています。また、ホームページでの情報提供やセミナー・相談会等の活動を通じてマンション管理に係る様々な問題の解決に苦慮されている方々をサポートしています。

#### マンション管理に関して、お手伝いします

##### セミナー及び無料相談会

マンション管理に関するセミナー及び無料相談会を県内各地で開催しています。開催日、概要等については、事務局（埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ）までお問い合わせください。埼玉県マンション居住支援ネットワークホームページからもご覧いただけます。

##### ホームページで情報を提供

マンション管理基礎セミナーの開催案内を始め、マンション管理に係る専門家からの有益情報を提供しています。

- セミナー開催案内  
埼玉県マンション居住支援ネットワーク、マンション管理専門家団体主催のセミナー情報及び開催結果の概要をお知らせのご案内をしています。
- ホームページセミナー  
マンション管理基礎セミナーに参加できなかった方でも講演で使用する資料をホームページでご覧いただけます。簡単な説明もご用意していますのでご利用ください。
- マンション管理コラム  
マンション管理の専門家からのコラムを掲載しています。ぜひご覧ください。
- マンション問題研究家  
マンション問題について、様々な見方から切り込んでいます。解決方法は複数あることがわかります。
- 相談会情報  
JR大宮駅構内の「住まい相談プラザ」において、マンション管理の無料相談会を開催しています。このほか、ネットワーク会員が県内各地で主催する相談会にもご紹介しています。

#### こんな時に、ご相談ください

##### 問題発生!

- 管理費等滞納
- 管理組合総会
- 駐車場問題
- ペット問題
- 防犯対策
- 大規模修繕

##### 問題意識の欠如

- マンションへの無関心
- コミュニケーション不足
- 組合活動への消極的姿勢

### サポート

##### 解決に向けた努力

分譲マンション管理組合  
区分所有者等

#### 埼玉県マンション居住支援ネットワーク

- マンション管理セミナーの開催
- 無料相談会の開催
- 管理組合間の情報交換の場を提供
- ホームページでの情報提供

管理組合の運営、大規模修繕工事、管理会社との付き合い方等の様々な問題に取り組むマンション管理組合の活動をサポートいたします。

##### 良好な居住環境の形成

### 千葉県下の市町村におけるマンション管理・再生支援制度一覧

市町村名	事業名称
千葉市	分譲マンション相談会
	分譲マンション再生合意形成支援制度
	地域再生支援事業
市川市	マンション管理セミナー
	マンション管理士派遣制度
	分譲マンション共用部分等あんしん住宅助成制度
船橋市	マンション管理無料相談
	マンション管理士等派遣事業
	分譲マンション耐震診断助成制度
松戸市	分譲マンション相談業務
	松戸市マンション管理相談員派遣制度
	分譲マンション情報提供業務
習志野市	マンション管理セミナー・相談会
	マンション管理士派遣事業

市町村名	事業名称
市原市	マンション管理セミナー・相談会
我孫子市	マンション管理セミナー
	マンション管理個別相談会
	マンションアドバイザー派遣制度
浦安市	分譲集合住宅管理アドバイザー派遣
	マンションみらいネット更新費用の助成
	分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金
印西市	マンション管理士派遣事業
白井市	マンション管理アドバイザー派遣事業
	区分所有の共同住宅等耐震診断補助事業





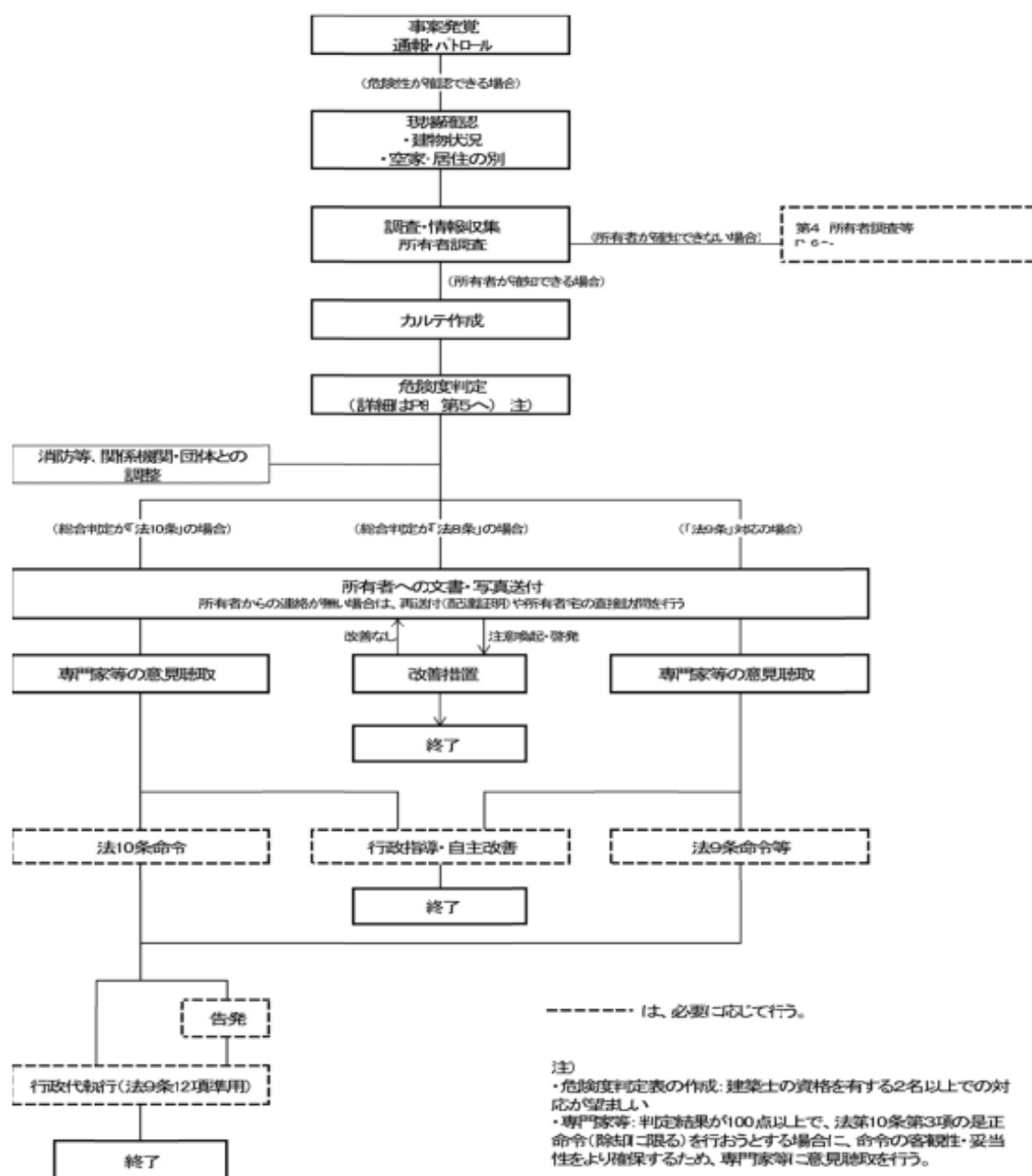
大阪府では、事案発覚から処理までの作業フローや危険度の判定基準等を取りまとめた「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」を策定している。策定にあたっては、「放置された空き家等老朽危険家屋に係る大阪府内建築指導担当連絡会議（大阪府及び府内全市町村）」において検討が進められた。

（参考）大阪府放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン(平成 26 年 1 月版)抜粋

## 第2

## 事案発覚から処理までの作業フロー

・大阪府が特定行政庁（建築基準法第 2 条第 35 号に規定。以下、同じ。）の事案発覚から処理までの作業フローを下記に示す。



### 目標3 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備

#### 既存住宅の流通の促進

国土交通省は、住宅の適切な維持管理並びに既存住宅の適正な売買を実現することを目的に、住宅履歴情報の蓄積・活用のための仕組みを整備するため、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」をとりまとめ、普及・周知を行っている。

#### 住宅履歴情報の蓄積・活用の指針の概要

### 住宅履歴情報の蓄積・活用の指針：共通の仕組み 3

**理念** 住宅は、個人資産であると同時に世代を超えて継承されるべき社会的資産でもある。豊かな生活を実現していくためには、**質の高い住宅を良好に維持管理するとともに、その履歴情報をしっかりと蓄積・活用し、次の所有者へ引き継いでいくことが重要である。**  
○住宅履歴情報・・・住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報

**原則**

- (1) **情報の一義的な所有者は住宅所有者。**住宅履歴情報の蓄積は住宅所有者の責任のもとで行われる。
- (2) 建築等により住宅履歴情報が生成された場合、**情報生成者は住宅所有者へその情報を必ず提供する。**
- (3) リフォーム事業者等の情報活用者が住宅履歴情報を利用する場合、**住宅所有者がその情報を提供する。**住宅所有者は、自らの判断により住宅履歴情報を公開することができる。

**求められる役割**

- (1) **住宅所有者：**住宅を社会的な資産として認識し、情報を蓄積し、適切に維持管理を行うとともに、住宅とその履歴情報をしっかりと次の所有者へ引き継ぐこと。
- (2) **情報生成者：**住宅を社会的な資産として認識し、自らの責任において住宅履歴情報の正確な生成を行い、住宅所有者に確実に渡すこと。住宅所有者自らが情報を生成する場合には、自らがその情報を確実に保管すること。
- (3) **情報活用者：**住宅を社会的な資産として認識し、個人情報保護に配慮しつつ、維持管理、流通等の場面において適切に住宅履歴情報を評価し活用すること。
- (4) **情報サービス機関：**住宅を社会的な資産として認識し、住宅履歴情報を適切に保管し、将来に引き継ぎ、住宅の長期使用にあたって住宅履歴情報を活用するために必要な仕組みをもつとともに、住宅履歴情報に関する住宅所有者等の啓発や情報の充実に努める。

**共通の仕組み**

- (1) 対象の住宅が特定できること
- (2) 情報項目を標準形に基づき蓄積すること
- (3) 共通化された用語を用いること
- (4) セキュリティを確保していること
- (5) 虚偽情報登録への対策を講ずること
- (6) 確実な情報蓄積を担保する仕組みをもつこと
- (7) 情報提供のルールを定めること
- (8) 履歴情報の保管・承継・削除等のルールを定めること

### 住宅履歴情報の蓄積・活用の指針：蓄積すべき情報項目 4

住宅履歴情報として備えるべきと考えられる項目を提示。

**■戸建住宅・マンション専有部分の情報項目例**

項目名	情報の内容	
新築段階	建築確認	地盤調査、建築確認、工事監理、完了検査、開発行為に係る書類や図面
	住宅性能評価	設計住宅性能評価、建設住宅性能評価(新築)に係る書類や図面
	長期優良住宅認定	認定手続きのために作成される書類や図面
	新築工事関係	住宅の竣工時とそれまでにつくられた書類や図面等
維持管理段階	維持管理計画	メンテナンスプログラム等
	点検・診断	自主点検、サービス点検、法定点検、住宅診断に係る書類や図面等
	修繕	計画修繕、その他の修繕に係る書類や図面等
	リフォーム・改修	性能、仕様等の向上のためのリフォーム・改修工事に係る書類や図面等
	認定長期優良住宅の維持保全	保存が義務付けられている維持管理の記録等
	性能評価	建設住宅性能評価(既存)に係る書類や図面

**■マンション共用部分の情報項目例**

項目名	情報の内容	
新築段階	建築確認	地盤調査、建築確認、工事監理、完了検査、開発行為に係る書類や図面
	長期優良住宅認定	認定手続きのために作成される書類や図面
	新築工事関係	住宅の竣工時とそれまでにつくられた書類や図面等
維持管理段階	維持管理計画	長期修繕計画
	点検・診断	自主点検、サービス点検、法定点検、住宅診断に係る書類や図面等
	修繕・改修	大規模修繕、その他の修繕に係る書類や図面等
	認定長期優良住宅の維持保全	保存が義務付けられている維持管理の記録等
運営	マンション管理	マンション管理規約

**■重要事項説明に関する情報項目**

**共通言語化**

これらの項目については、言語の共通化を図るとともに、類似の用語を識別できるよう読み替えのための辞書を作成。

出典：国土交通省HP「住宅履歴情報の整備検討について」

## 賃貸住宅市場の環境整備

国土交通省は、多人数の居住実態がありながらオフィス、倉庫等の用途に供している建築物であると称して、建築基準法の防火関係規定違反などの疑いのある状況で使用されている物件について、情報受付窓口を設け具体的な物件に関する情報を収集するとともに、都道府県・政令市等の特定行政庁に対して、物件に関する情報収集や調査、違反物件の是正指導等を行うよう要請している。



### 違法貸しルームの是正指導等の状況について

平成 27 年 9 月 30 日  
住宅局 建築指導課

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、今般、平成 27 年 8 月 31 日時点の状況をとりまとめましたので公表いたします。

なお、引き続き特定行政庁と連携し、建築物の安全性の確保を進めてまいります。

#### 【全国計】…詳細は別紙参照

調査時点	今回(H27.8.31 時点)	前回(H27.6.30 時点)
調査対象物件数(※1)	1,978 件	1,962 件
調査中の物件数	368 件	403 件
建築基準法違反が判明した物件数(※2)	1,314 件	1,274 件
是正指導を行った物件数	1,285 件	1,258 件
是正指導中の物件数	1,170 件	1,149 件
是正計画が提出された物件数(※3)	211 件	211 件
一部是正済の物件数(※3)	88 件	58 件
是正済の物件数	115 件	109 件
建築基準法違反なしの物件数(※2)	91 件	89 件
その他(※4)	205 件	196 件

(※1) 情報提供があっても、住所等が不明であることから貸しルームと疑われる物件の存在が確認出来ないものは、件数から除外。

(※2) 建築基準法関係条例の違反を含む。

(※3) 是正計画が提出された物件数と一部是正済の物件数とは、一部重複がある。

(※4) 調査開始時点で施設が閉鎖されていた物件及び調査により貸しルーム以外であることが明らかになった物件の数。

#### 【主な違反の内容】

違反内容	件数	違反が判明した物件数 (1,314 件)に対する割合	違反内容別 是正件数(※5)
非常用照明装置関係	984 件	74.9 %	53 件
窓先空地関係(建築基準法関係条例)	845 件	64.3 %	41 件
防火上主要な間仕切壁関係	704 件	53.6 %	58 件
居室面積関係(建築基準法関係条例)	438 件	33.3 %	12 件
採光関係	399 件	30.4 %	14 件
その他(※6)	746 件	56.8 %	48 件

(※5) 貸しルームが閉鎖又は貸しルーム以外に用途が変更されたことによる是正件数(71件)は、件数から除外。

(※6) 壁穴区画関係(施行令 112 条)、排煙設備関係(施行令 126 条の 2)、建築基準法関係条例等の違反。

### 違法貸しルームのイメージ





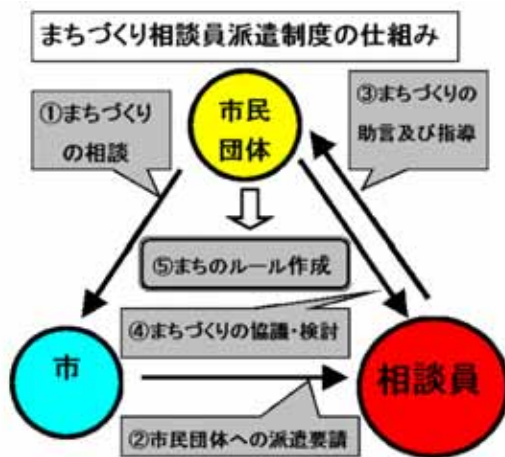


## 目標5 良好な居住環境の形成

### 個性ある美しい住宅市街地の形成

千葉県内の市町村では、専門家派遣、講座やセミナーの開催、地域団体活動等、景観街づくりに向けた様々な取り組みを実施している。また、東京都では、都下市町村の景観づくり支援制度に関する情報を集約し、ホームページで発信している。

#### 流山市街づくり相談員派遣制度



#### 君津市 景観セミナー

**第1回景観セミナー**  
君津の個性を感じ、そして伝えたい

**日時** 平成27年10月17日(土)  
13時30分～16時(受付:13時)

**会場** 君津市立中央図書館  
2階 視聴覚室・入場無料

**内容** 基調講演  
講師:北原 理雄さん(千葉大学名誉教授)  
パネルディスカッション

【問合せ先】  
千葉県公園緑地課景観づくり推進課  
TEL. 043-223-3279  
君津市建設部設計課  
TEL. 0439-56-1261

【定員】100名(申込先着順)  
【主催】千葉県 / 君津市

君津市では「私がつけた君津の景観」写真を開催しています。ぜひ応募ください。  
【問合せ先】 君津市建設部設計課 (TEL: 0439-56-1261)

#### 千葉市やってみようよ まちづくり支援制度

**「やってみようよ まちづくり支援制度」のメニュー**

「やってみようよ まちづくり支援制度」では、皆さんのまちづくりを4つのメニューで応援します。

- 1. まちづくりに興味がある！ まちづくりの情報がほしい！**  
「まちづくり公開講座」
- 2. まちづくりの情報がほしい！ 建物を建てる場合のルールを知りたい！**  
「まちづくり出前講座」
- 3. まちづくりのルールを検討してみたいので、専門家の話を聞いてみたい！**  
「まちづくりアドバイザー派遣」
- 4. もっとまちづくりの勉強会や先遣地視察などをしてほしいが、なにかと活動経費がかかる！**  
「まちづくり活動支援」

(参考) 東京都ホームページ

**東京都都市整備局**  
BUREAU OF URBAN DEVELOPMENT, TOKYO METROPOLITAN GOVERNMENT

**まちづくり政策** ▶ 区市町村等の街並み景観づくり支援制度

東京都では、個性豊かで魅力ある街並み景観づくりを推進するため、地域住民の方々がまちの景観づくりを身近な問題として捉え、取り組まやすくなるために、区市町村等の景観づくりに関する情報をご提供しています。

地図上の区市町村をクリックしてください。

各制度の詳細につきましては、区市町村等の担当部署にお問い合わせください。

【専門領域を対象とするもの】  
公益財団法人 東京都都市づくり公社  
<http://www.tchikukai.or.jp/infomation/machizukuri.html>