

## 第 3 回会議 説明資料からの主な変更箇所等について

### 第 3 次千葉県住生活基本計画（素案）について

#### 第 1 章 計画の目的及び位置づけ

##### 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を策定するものです。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、多様なコミュニティへと様々な段階での取り組みを推進し、次世代に引き継ぐ豊かな住生活を実現することを目指します。

##### 2. 位置づけ等

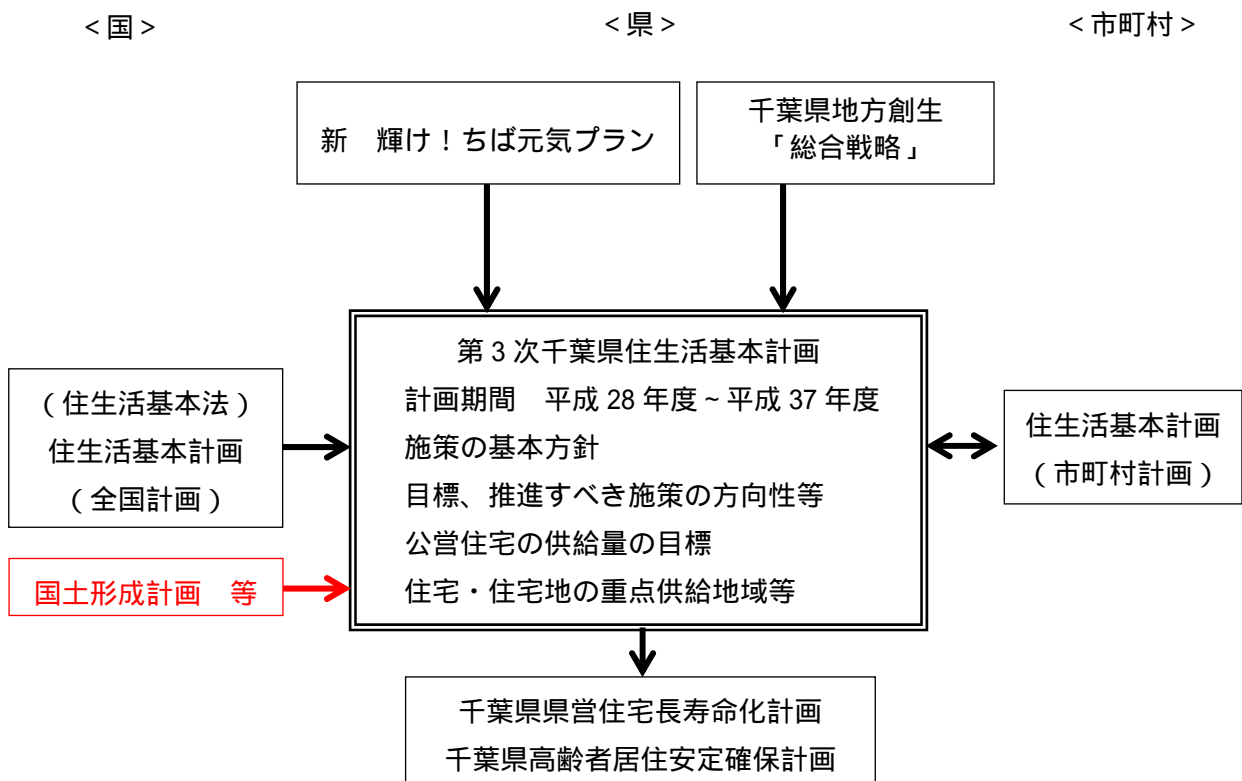
###### (1) 位置づけ

本計画は、県の総合的な計画である「新 輝け！ちば元気プラン」、「千葉県地方創生『総合戦略』」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。

###### (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。



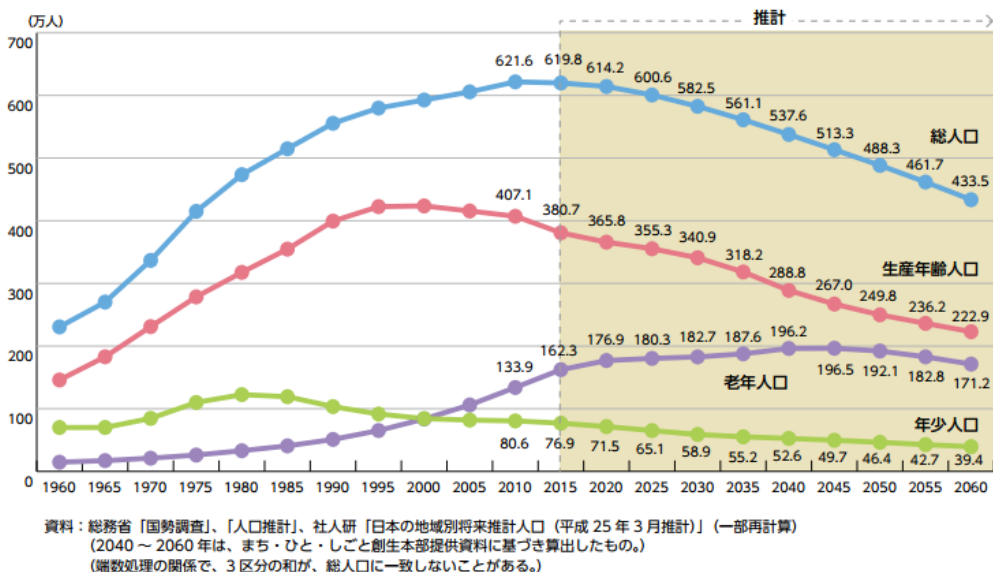
## 第2章 千葉県の住生活を取り巻く現状と課題

### 1. 社会状況

#### (1) 人口の減少、少子高齢化の進展

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。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、180.3万人が65歳以上の高齢者となります。一方で15歳未満は人口・割合ともに減少すると見込まれています。

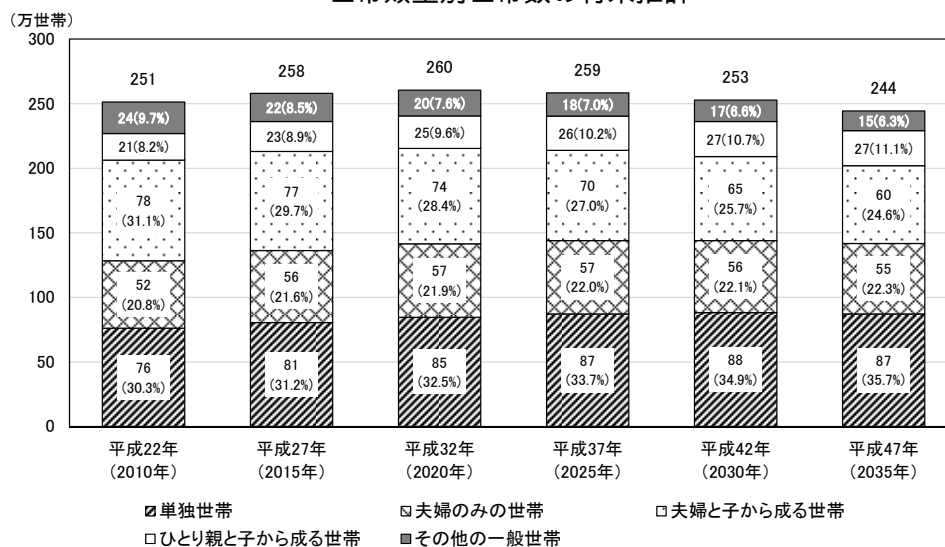
総人口及び年齢3区分別人口の推移



#### (2) 世帯の小規模化

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し、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が増加する傾向にあります。

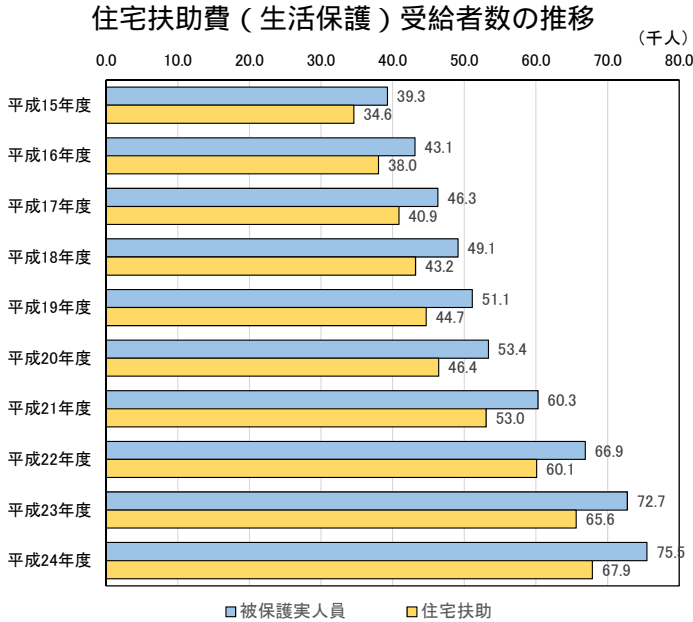
世帯類型別世帯数の将来推計



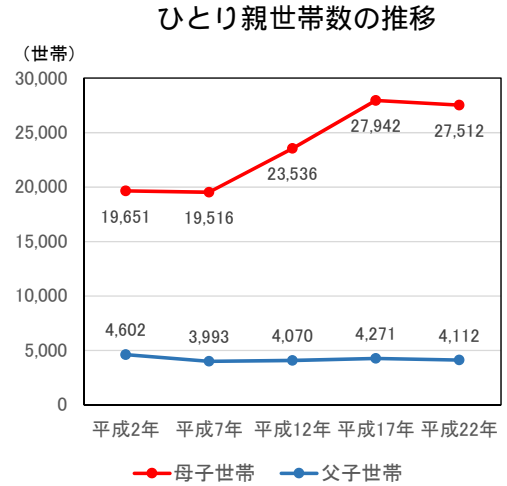
出典：国勢調査（平成22年）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（平成26年4月推計）」（平成27年～平成47年）

### (3) 住宅確保要配慮者の増加

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、低所得者だけではなく、ひとり親家庭や障がい者、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。



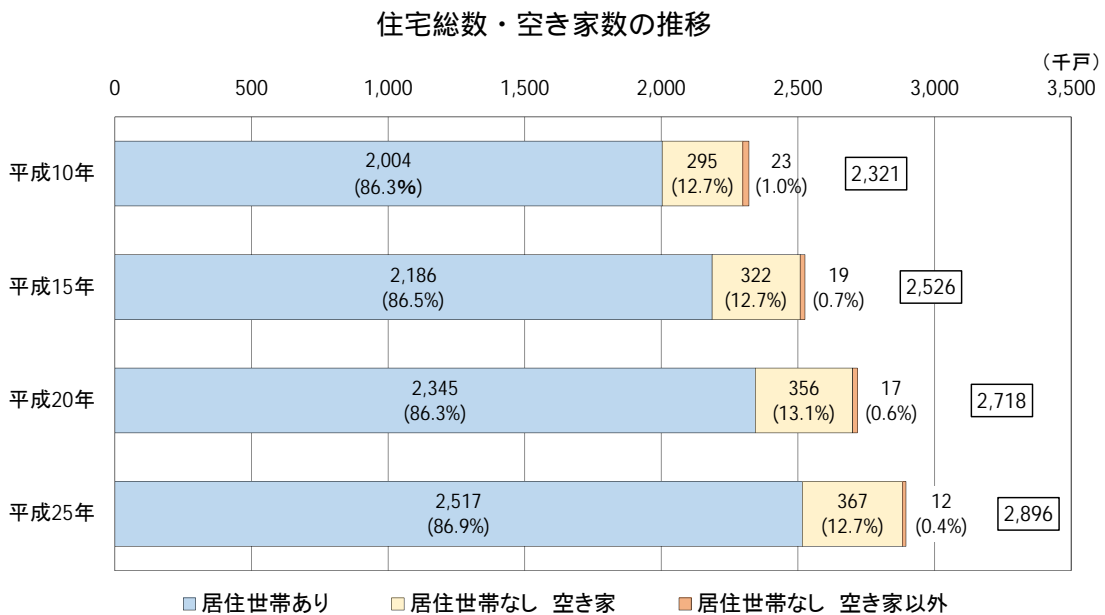
出典：千葉県健康福祉部健康福祉指導課



出典：国勢調査

### (4) 住宅ストック数の充足、空き家の増加

千葉県の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2,896千戸に対して世帯数は2,572千世帯）。一方、居住世帯のない空き家数が増加傾向にあります。

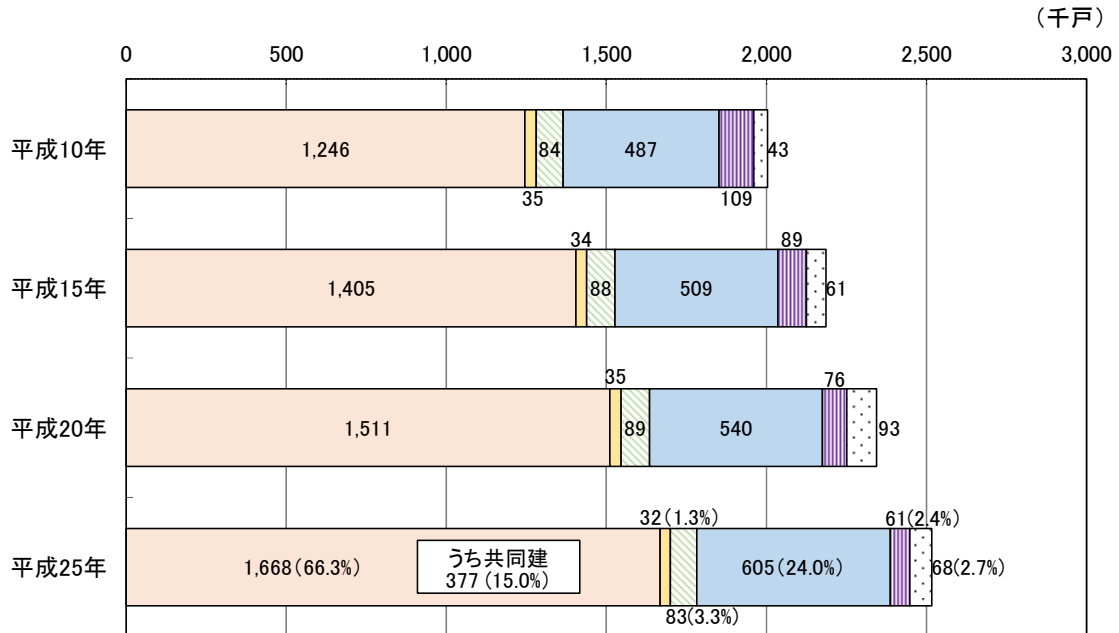


出典：住宅・土地統計調査

(5) 住まい方に対するニーズの多様化

千葉県では、持ち家率は全国平均よりも高く、戸建・持家志向が高いと言えます。一方で、鉄道駅周辺を中心とした賃貸マンション需要も高く、民間借家も増加傾向にあります。

住宅の所有関係の推移

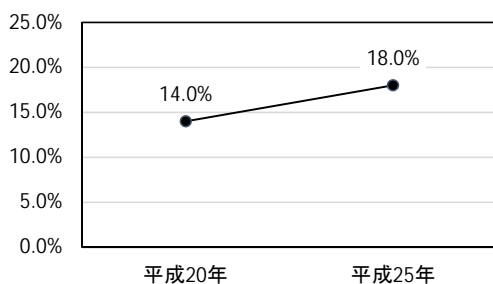


□持家 □公営の借家 □都市再生機構 (UR)・公社の借家 □民間借家 □給与住宅 □不詳

出典：住宅・土地統計調査

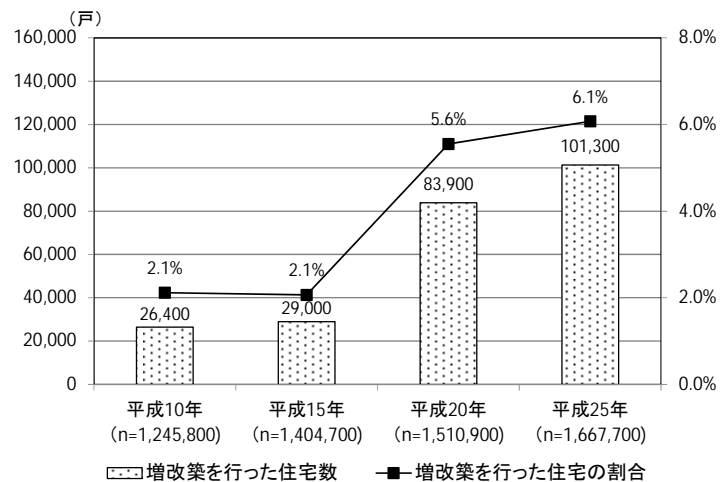
また、住宅を取得する際に、新築住宅ではなく既存住宅(中古住宅)を選択する割合も増えていきます。さらに、高齢化への対応や耐震性の確保、省エネ・省CO<sub>2</sub>化等、リフォームに対するニーズが高まるなど、住まいや住まい方に対するニーズの多様化が進んでいます。

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

1年間に増改築を行った持家住宅数の推移

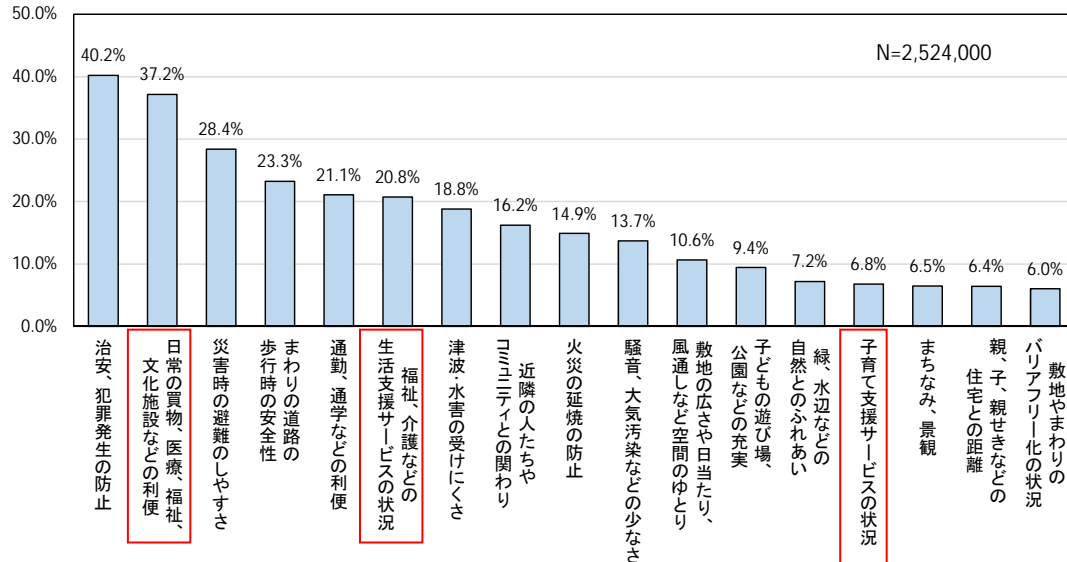


出典：住宅・土地統計調査

## (6) 住生活関連サービスに対するニーズの増加

日常の買い物の利便性や通勤・通学の利便性に加え、高齢者の福祉・医療サービス、子育て世帯に対する子育て支援サービス等、暮らしに欠かせないサービスの需要が高まっており、こうしたニーズへの対応が重要となっています。

住環境の各要素で重要と思うもの



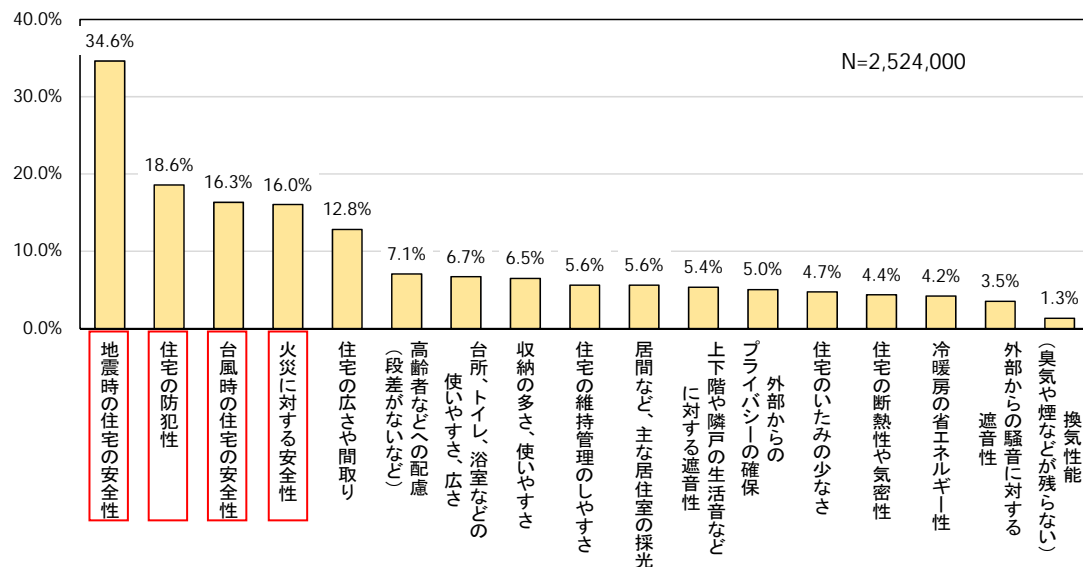
最も重要と思うもの + 重要と思うもの（4つまで）の回答率

出典：住生活総合調査（千葉県独自集計）

## (7) 安全・安心に対する意識の高まり

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・安心に対する意識が高まっています。

住宅の各要素で重要と思うもの

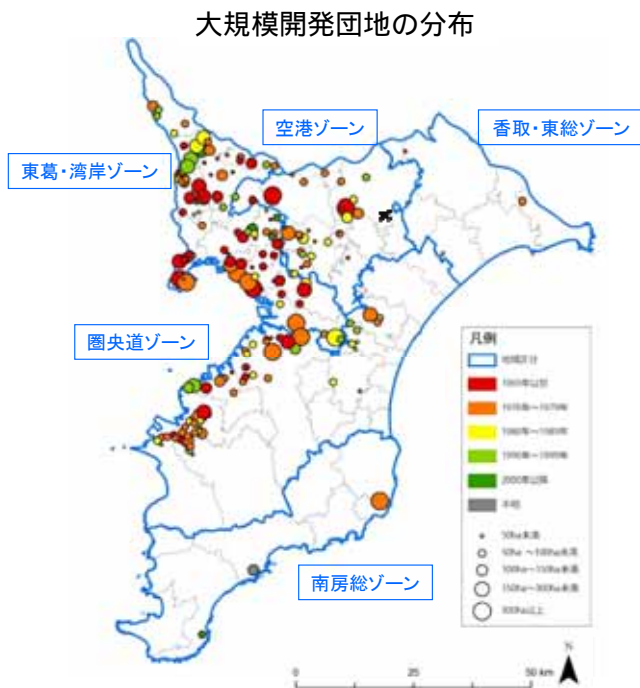


最も重要と思うもの + 重要と思うもの（4つまで）の回答率

出典：住生活総合調査（千葉県独自集計）

( 8 ) 計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地の再生の必要性

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体が数多くあります。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。

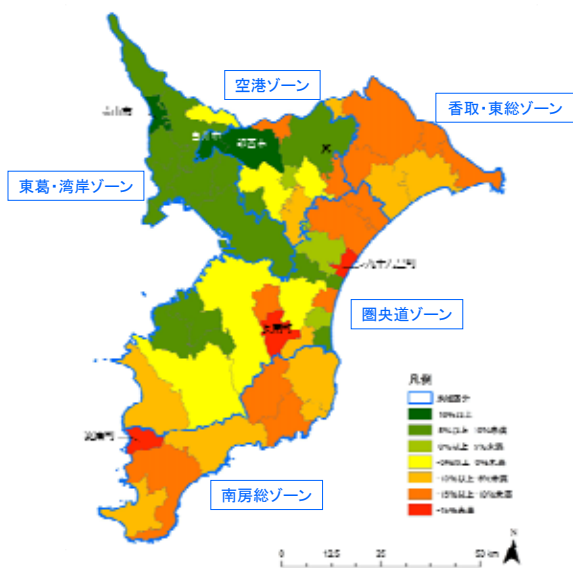


出典：土地総合情報ライブラリー 宅地供給・ニュータウン（平成 25 年度）(国土交通省)

( 9 ) 多様な地域特性への対応

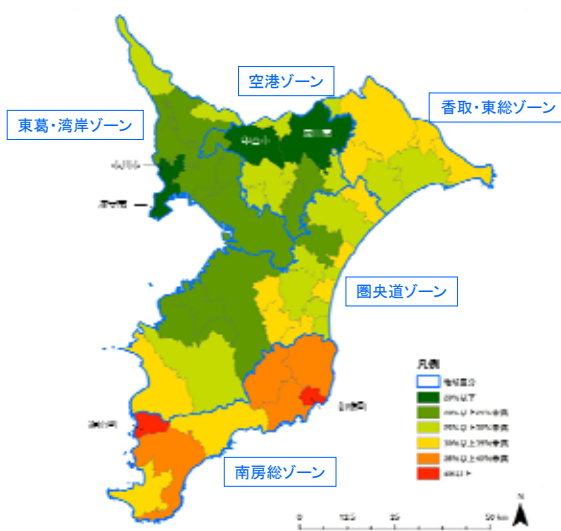
千葉県には、都市部から郊外、さらには過疎化が進む地域まで、多様な地域が存在します。たとえば、過疎地域及びその周辺では、少子高齢化の進行や空き家の増加が先行して進む一方で、都市部では活発な住宅供給・取引や世帯の流入が見られるなど、住生活施策に関わる事情は地域によって大きく異なります。こうした異なる状況や地域課題にきめ細かに対応していく必要があります。

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

市町村別高齢化率の状況【H26.4.1 現在】



出典：千葉県年齢別・町丁別人口

## 2. 住生活をめぐる近年の動向

### (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、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標、目標の達成状況を示す成果指標、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 18 年 9 月に閣議決定された全国計画(平成 18~27 年度)は、平成 23 年 3 月の閣議決定により現行計画(平成 23~32 年度)への改定が行われました。平成 27 年度は 5 年ごとの見直し時期に当たっており、社会資本整備審議会住宅地分科会等で検討が進められ、平成 28 年 3 月には新たな計画について閣議決定が予定されています。新たな計画の目標案は以下の通りです。

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 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 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 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 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 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 25 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拡散した市街地で急激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か、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、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地の適正化に関する計画（「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：空き家特措法の制定（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通りです。

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



## 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、住宅や住宅地の質の向上に加え、地域コミュニティや住生活関連サービスの充実を図ることが重要であり、これを持続的に守り育てていく必要があります。

このような取り組みを効果的に進めるためには、県、市町村、民間事業者、県民、NPO等の多様な主体が連携・協働し、住まい・まちづくりに関わる課題を共有し、豊かな地域社会と住まいをつくる担い手として、各々の適切な役割分担に基づき活動を展開することが重要です。

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地域社会と住まいを実現し、将来にわたって次世代にこれらを継承していけるよう、千葉県の魅力を活かした豊かな住生活づくりをみんなで進めて行くことを計画の理念として掲げることとします。

みんなでつくろう！ 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～

### 2. 重視するテーマ

理念を踏まえ、以下の3点を本計画において重視し、目標の設定を行います。

#### (1) 住宅や住宅地の質の向上と住生活に関わるサービスの充実による地域づくり

人口減少・少子高齢化等社会経済状況の変化に伴い、人口・世帯構成は大きく変化するとともに、世帯や居住ニーズの多様化が進んでいます。また、高齢者や子育て世帯等の豊かな住生活の実現に向け、住宅の確保など住宅関連サービスに加えて医療・介護・福祉サービスや子育て支援サービスの重要性が高まっています。

このような状況を踏まえ、今後は、住宅や住宅地の質の向上に加え、事業者や地域住民との連携のもと、住生活に関わるサービスの充実に向けた取り組みを進めます。

#### (2) 社会的弱者への重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

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。これらの社会的弱者は、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、地域社会の一員として居住の安定を確保することが求められます。

これまで同様、公営住宅や公的賃貸住宅の建替え、長寿命化、維持管理を適切に進めるとともに、民間住宅など多様な住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを適切に構築していくことが重要です。

#### (3) 地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携による地域の活性化

千葉県は様々な特徴を持った地域が混在しており、全県一律の方法では、効果的な施策展開が困難です。また、地域特性やニーズを的確に捉えた活性化施策を進めていくためには、

地域コミュニティやNPO、民間事業者等の多様な主体の参画を促し、福祉など多様な政策分野との連携や協働に基づく一体的な取り組みが不可欠です。

そのため、地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携を踏まえつつ、各目標における具体的施策の検討を進めます。

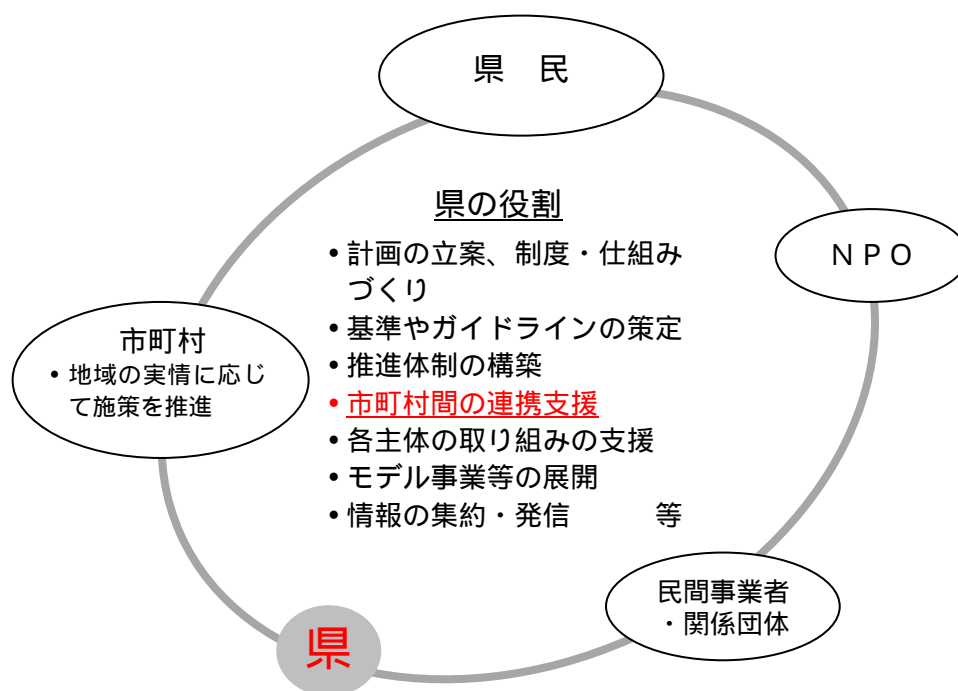
### 3. 県の役割

住生活基本法第7条において、地方公共団体（県）は、国とともに以下の2つの責務を有することが規定されています。

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、推進する  
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

県は、県全域を対象とする計画の立案や計画を推進するための制度や仕組みづくり、基準やガイドラインの策定、推進体制の構築、市町村間の連携支援、情報の集約・発信などの役割を担うとともに、関係主体との連携のもと施策を展開し普及・啓発を図る役割を担います。

これにより、地域の実情に応じた方法で個々の施策を推進する市町村や、県民・NPO・民間事業者・関係団体等の取り組みを支援し、地域連携の強化を図りながら、それぞれの市町村の魅力や独自性が発揮されるよう、千葉県魅力を生かした豊かな住生活づくりを進めます。



## 第4章 施策の体系 - 目標と成果指標 -

本計画における施策の体系については、住宅政策の方向性を県民に分かりやすく示すため、「居住者と地域づくりからの視点」、「住宅ストックからの視点」、「居住環境からの視点」の3つの視点に分けて、5つの分野別目標を設定します。

そして、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、総合目標及び5つの分野別目標ごとに成果指標を設定し、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」

### 成果指標

- ・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）

[59.9%（H27） 増加を目指します]

（分野別目標）

【居住者と地域づくりからの視点】

目標1 「若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現」

若年・子育て世帯や高齢者が福祉や医療、子育てに関する適切なサービスを受け、地域において、お互いに支えあいながら、安心して暮らせる地域社会の実現を目指します。

### 成果指標

- ・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） [39.8%（H27） 50%（H37）]
- ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 [40.6%（H25） 50%（H37）]
- ・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3） [38.3%（H25） 75%（H37）]

目標2 「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。

### 成果指標

- ・最低居住面積水準未満率 [3.5%（H25） 早期に解消]
- ・千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数 [130店（H27） 300店（H37）]

---

（注1）これらの指標は、「新 輝け！ちば元気プラン」（千葉県総合計画：平成25年10月23日策定）並びに「千葉県地方創生『総合戦略』」において設定された指標と同じものであり、千葉県総合計画等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）印の指標は、全国計画（平成27年3月 日閣議決定）と同じ指標を用いています。

（注3）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

## 【住宅ストックからの視点】

### 目標3「次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の活用等の推進」

県民が次世代にも承継できるような、安全で安定した生活を送ることができる良質な住宅づくりと適切に維持・管理するための環境づくりを目指します。

#### 成果指標

- ・住宅に対する満足度（満足、やや満足の割合） [72.8%（H25） 75%（H37）]
- ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合 [12%（H25） 25%（H37）]
- ・新耐震基準が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率（注4）  
[16%（H25） おおむね解消（H37）]
- ・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5）  
[4.1%（H25） 6%（H37）]
- ・空家等対策計画を策定した全市町村数に対する割合（注6）  
[0市町村（H27） おおむね8割（H37）]

### 目標4「多様な居住ニーズに応じた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最適なる住宅・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。

#### 成果指標

- ・既存住宅の流通シェア [18%（H25） 増加を目指す（H31）]

## 【居住環境からの視点】

### 目標5「良好な居住環境の形成」

県民が安心して暮らし続けられるような良好な居住環境の形成を目指します。

#### 成果指標

- ・住環境に対する満足度（満足、まあ満足の割合） [67.8%（H27） 75%（H37）]
- ・自主防犯団体の数（注1） [2,447団体（H26） 増加を目指す（H31）]
- ・景観行政団体市町村数（注1） [29市町村（H26） 増加を目指す（H31）]

### その他 地域特性に応じた施策の展開

#### 成果指標

- ・市町村住生活基本計画策定市町村数 [11市（H26） 全市町村（H37）]

---

（注4）新耐震基準とは、「建築基準法における昭和56年の耐震基準」となります。また、平成25年の現状値は、住宅・土地統計調査を基にした推計値です。

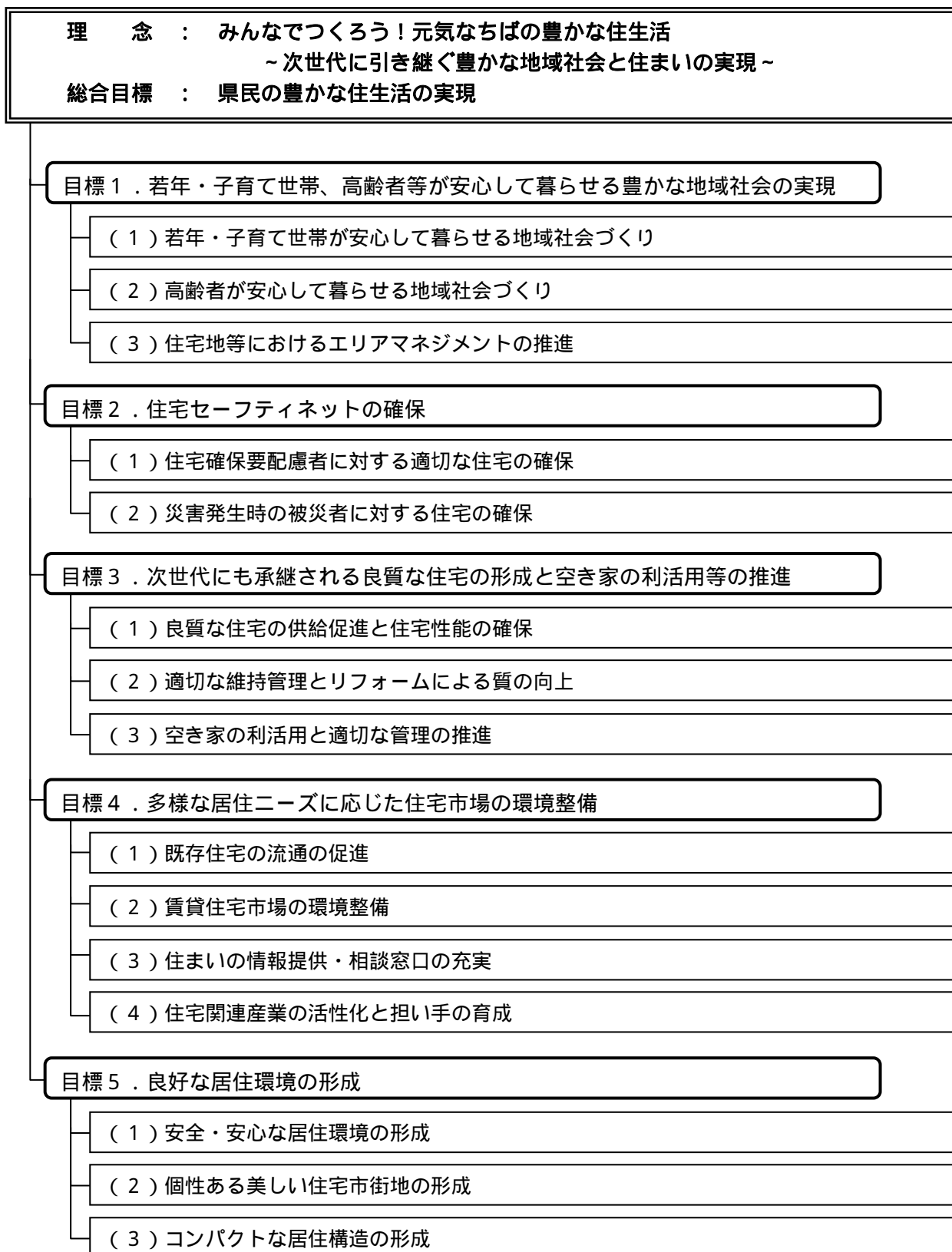
（注5）リフォーム：増改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うこと。なお、本計画において「模様替え」とは、「建物の改善を行うために、建物の仕様や材料を変えること」、「修繕」とは「経年劣化等によって失った建物の機能を回復するために同材料を用いて元の状態に戻すこと」とします。

（注6）空家等対策計画とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく法定計画です。

## 第5章 目標を達成するための住生活に関する施策

この章では、総合目標及び5つの目標に掲げる事項を達成するための施策の方向性、基本的施策を示します。

また、各目標における基本的施策において、「特に重視すべき、早期に取り組むべき施策」を「重点施策」として位置付けます。



## 目標 1 若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現

本格的な少子・高齢化社会を迎える中、若年・子育て世帯や高齢者が福祉や医療、子育てに関する適切なサービスを受け、安全に安心して暮らせる環境の構築は喫緊の課題として対応していく必要があります。

また、高度経済成長期に開発された郊外住宅地や集合住宅団地などでは、一時的に多くの住宅供給が行われたため、急激に高齢化や住宅・施設の老朽化が進行しています。また、漁村・農村集落や地方部の中心市街地などにおいても、人口減少による活力の低下が見られます。

このような住宅地等を管理・再生するため、地域住民や事業者が連携し、住宅地等の課題を共有し、課題解決に向けて取り組む必要があります。

県では、これらの課題に対し、重点的に取り組み、若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現を目指します。

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	39.8% (H27)	50% (H37)
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	40.6% (H25)	50% (H37)
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	38.3% (H25)	75% (H37)

### < 施策の方向性と基本的施策 >

**重点** : 重点施策

#### (1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり

##### 子育てに適した住宅の供給の誘導

- 重点**▶ 子育て世帯向けの住まいの指針や認証制度等の創設に向けた検討を行います。
- 子育て世帯に対し、一定期間の家賃減免を行うなど、一定の質が確保された「地域優良賃貸住宅」の供給を推進します。
- 公営住宅における子育て世帯の優先入居や子育て世帯の収入基準の緩和を検討します。

##### 子育て支援サービスの充実と情報の発信

- 重点**▶ 子育て支援関係部局や民間事業者等と連携し、子育て支援サービスや施策等に関わる情報を一元的に提供するなど、効果的な情報提供について検討を行います。
- 公的賃貸住宅の空きスペースや建替事業等により発生する余剰地を活用し、子育て支援施設の整備を推進します。

##### 若年・子育て世帯に向けた住宅相談・住み替え支援の充実

- 重点**▶ U I J ターンや持家取得への支援、URや住宅金融支援機構などにおける近居等への取り組みの周知等により、介護や子育て等における家族の支え合いやゆとりある生活の実現に寄与する三世同居、隣居・近居を推進します。

- ・ 公的賃貸住宅・民間賃貸住宅に関する情報、住宅取得や既存住宅のリフォーム等に関する情報、子育て支援サービスに関する情報等を一元的に提供する相談窓口の設置について検討します。
- ・ 市町村、不動産関係団体、建築関係団体等と連携し、住宅取得やリフォームに関する相談・助言を行う体制の整備を推進します。

## (2) 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり

### 高齢者が安心して住まえる住宅の確保

- 重点** → 引き続き、「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進するとともに、同住宅において適切な管理やサービス提供が行われるよう、登録団体（行政）による指導を実施します。
- ・ 住み慣れた住宅に住み続けられるよう、住宅や住宅周りのバリアフリー化を促進します。また、安心してリフォームを実施できるよう、リフォーム事業者の育成やリフォーム事業者の情報の提供など、リフォーム市場の環境整備を推進します。
- ・ 公的賃貸住宅において、シルバーハウジングや地域優良賃貸住宅等の高齢者向け住宅の供給を推進します。
- ・ 所有者や事業者と連携し、増加傾向にある空き家等を改修した、高齢者向け住宅の供給の検討を進めます。

### 高齢期に適した住宅への住み替えの支援

- 重点** → U I J ターンや持家取得への支援、UR や住宅金融支援機構などにおける近居等への取り組みの周知等により、介護や子育て等における家族の支え合いやゆとりある生活の実現に寄与する三世同居、隣居・近居を推進します。（再掲）
- ・ 市町村、不動産関係団体、建築関係団体等と連携し、住宅取得やリフォームに関する相談・助言を行う体制の整備を推進します。（再掲）
- ・ 介護が必要な高齢者が身近に接するケアマネジャーなどと連携し、適切な住宅や施設等に住み替えられるよう、支援の充実を図ります。
- ・ 高齢者の身体状況に対応する住宅や施設等に関する情報を一元的に発信するなど、高齢者の住み替えに関する情報提供の充実を図ります。

### 高齢者が生きがいを持って暮らせる環境づくり - 地域包括ケアシステムの構築 -

- 重点** → 健康福祉部局と連携し、地域包括ケア関連事業を推進します。また、事業の成果を集約し情報発信するなど、普及・啓発を図ります。
- ・ 公的賃貸住宅の空きスペースや建替事業等により発生する余剰地を活用し、福祉拠点の整備を推進します。

## (3) 住宅地等におけるエリアマネジメントの推進

### 地域による居住地管理の推進

- 重点** → 道路・公園等の公共施設の清掃等の日常的な管理を行う住民や地域団体、民間事業者等を施設の管理者（行政）が支援する「アダプト制度」の導入を推進します。また、街区公園等の身近な公共施設の運営・管理について、住民や地域団体、民間事業者等への委託や指定管理者制度の導入を推進します。

- 住民や地域団体、NPO団体、大学や民間事業者など多様な主体の連携によるまちづくりを推進するため、居住地管理に関わる県内の先進的な取り組みに関する情報を収集し、同様の取り組みを進める住宅地の参考となるよう情報発信します。
- 敷地分割による宅地の狭小化の防止やゆとりある良好な住環境を形成するため、地区計画・建築協定等の法定計画や任意のルールづくりを推進します。

#### 住宅地等の再生に向けた取り組みの推進

重点

千葉県内には高度経済成長期に開発された集合住宅団地（URが開発した大規模団地等）が数多くあります。これらの団地のうち、築年数の古い団地は再生事業や大規模改修による長寿命化を進める必要があります。

その際には、周辺との調和、地域のまちづくりへの貢献、生活サービス機能の充実等を考慮しながら、事業主体や住民と十分に連携した団地の再生や維持保全への取り組みを促進します。

- 計画的に開発された郊外住宅地は、同世代の世帯が一時期に一斉に入居したため、入居開始から30～50年が経過すると、一般の市街地に比べ住宅や施設の老朽化、高齢化や小世帯化が急速に進行しています。一方で、道路や公園等の都市基盤等は充実しており、長年培われた良好なコミュニティを有しているという特徴があります。

このような地域の資産を継承し、良質な住宅・住環境の維持・保全を図る取り組みを促進します。

- 農村・漁村集落では、若年層の流出による著しい人口減少・高齢化が深刻です。これに対応するため、豊かな自然環境等の地域資源を生かし、田舎暮らしやUIJターン、地域間交流を進めていく必要があります。また、道路や下水道等の整備水準や災害に対する防災性も低い傾向にあり、緊急車両の通行や災害時の避難路の確保、生活道路拡幅等の環境の改善に取り組みます。



## 目標 2 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することが困難な障害者や高齢者、ひとり親世帯、低額所得者等の社会的弱者が、それぞれの特性に応じた住宅を確保できるような環境の整備が重要です。

そのため、県、市町村、都市再生機構等が連携し、一定の質を確保した公的賃貸住宅を適切に供給するとともに、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、災害発生時においては、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の提供と、速やかな恒久的住まいへの移行が可能となる体制整備を進めます。

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
最低居住面積水準未達率	39.8% (H27)	50% (H37)
千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数	40.6% (H25)	50% (H37)

< 施策の方向性と具体的施策 >

**重点** : 重点施策

(1) 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保

公的賃貸住宅ストックの有効活用

**重点**▶ 住宅確保要配慮者のうち、自力で適正な居住水準の住宅を確保することが困難な低額所得者（要支援世帯）を中心に、公営住宅等が適切に供給されるよう、既存公営住宅のストックの有効活用、老朽化したストック等の建替え、改善・再編を推進するとともに、公平かつ適切な入居管理を推進します。

- 都市再生機構(UR)賃貸住宅等の公的賃貸住宅ストックのうち比較的低价賃の住宅について、高齢者等の入居を拒まない住宅として情報提供を行い、住宅確保要配慮者の居住安定のための住宅として有効活用を推進します。

民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保

- 不動産事業者、賃貸住宅所有者等と連携し、市場において低額所得者や高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給を促進します。
- 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続ける、あるいは住み替えることができるよう、行政、不動産関係団体、居住支援団体等からなる「千葉県すまいづくり協議会居住支援部会」において、必要な対応策等について検討を進めるとともに、「千葉県あんしん賃貸支援事業」等の普及・促進を図ります。

居住支援の充実

**重点**▶ 行政、不動産関係団体、居住支援団体等からなる「千葉県すまいづくり協議会居住支援部会」において、民間賃貸住宅への入居支援や入居後の居住支援の充実への取り組みや、生活支援サービスと一体となった住まいの供給の推進に向けた検討を行います。

## (2) 災害発生時の被災者に対する住宅の確保

被災者に対する迅速な一時的住宅の提供



- 県内の住宅生産団体等と連携し、災害発生時の応急仮設住宅の供給体制を整備します。また、不動産関係団体と連携し、災害発生時の民間賃貸住宅の供給体制を整備します。
- 市町村と連携し、応急仮設住宅の建設候補地の確保を図ると共に、災害に対する体制の整備を推進します。

### 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

- 建築関係団体との連携し、被災建築物や宅地の応急危険度判定等、災害発生時に迅速に住宅・宅地の安全性を確認するための体制づくりを行います。

被災者に対する恒久的住宅への移行支援

- 応急仮設住宅から民間借家等への移行支援策の検討や、金融機関等関係団体と連携した住宅復旧支援体制の整備を推進します。

### 目標3 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

住宅は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ています。住み慣れた住宅に住み続け、安全・安心で快適な生活を維持するためには、耐震性等の安全性や、高齢者等のためのバリアフリー性、地球環境に配慮した省エネ・省CO<sub>2</sub>性などの住宅性能に関して、一定以上の水準を確保する必要があります。

また、全国的な傾向として空き家が増加傾向にあり、千葉県においても同様です。空き家の増加は、住宅地の安全性・防犯性に影響を与えるとともに、景観阻害要因となるなど様々な問題が引き起こされる可能性があり、これらへの対応も重要な取り組み課題となっています。

このため、新規に供給される住宅に関しては優良な住宅の供給を誘導するとともに、既存住宅に関しては適切な維持管理とリフォームによる質の向上を目指します。

さらに、空き家に関しては有効活用や適切な管理等に係る対策などを進めます。

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
住宅に対する満足度（満足、やや満足の割合）	72.8%（H25）	75%（H37）
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	12%（H25）	25%（H37）
新耐震基準が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	16%（H25）	おおむね解消 （H37）
リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	4.1%（H25）	6%（H37）
空家等対策計画を策定した全市町村数に対する割合	0市町村 （H27）	おおむね8割 （H37）

< 施策の方向性と具体的施策 >

 : 重点施策

#### （1）良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保

良質な住宅の供給の促進

 重点

防犯性や省エネ・省CO<sub>2</sub>性に優れている、子育てに適している、高齢者が住みやすいなど、特徴的で住宅性能が優れている優良な住宅の供給を推進します。また、特徴的で優良な住宅を認定する制度の創設について検討を行います。

- 上記のような特徴的で住宅性能が優れている住宅地の整備について、公共施設の跡地等遊休地の活用を検討します。
- 住宅用省エネルギー設備の導入促進や、省エネ基準に係る事業者への情報提供など、地球環境に配慮した住宅の供給に向けた取り組みを推進します。
- 住宅金融支援機構による耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅に対する支援策の周知等、関係団体との連携による良質な住宅の普及方策を検討します。

#### 長期優良住宅の普及の促進

- 県内の住宅生産者等と連携し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」の建設を促進するとともに、県民への周知・普及を推進します。

### (2) 適切な維持管理とリフォームによる質の向上

#### 住宅の安全性の向上

- 耐震診断・耐震改修に関する各種支援制度の周知・普及を行い、住まいの耐震性の向上を促進します。
- アスベストやシックハウス対策、住宅の防犯性能向上、バリアフリー化、省エネ・省CO<sub>2</sub>化等に関する相談窓口の開設や各種支援制度の周知・普及を行います。

#### マンション管理の適正化・再生事業への支援

- ▶ **重点** 市町村が行うマンション管理組合を対象とした相談窓口設置や、再生に向けた合意形成支援、耐震診断・耐震改修への支援制度等の充実など、**マンション管理の適正化・再生に向けた取り組みを推進します。**

- 関係団体と連携し、上記取り組みを実施していない市町村を対象とした相談窓口の設置やセミナーの開催等を行います。

#### 民間賃貸住宅の適切な管理の促進

- 不動産事業者や住宅所有者に対して、維持管理やバリアフリーリフォーム等に関する情報提供を行い、民間賃貸住宅の適切な管理を促進します。

#### 住宅リフォーム環境の整備

- ▶ **重点** 事業者団体と連携した「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」が主体となり、住宅リフォームに関する情報提供・相談窓口の充実、リフォーム事業者の育成・交流による倫理面・技術面の向上等に取り組み、安心してリフォームができる環境の整備を促進します。

#### 住教育の推進

- 広報誌や千葉県ホームページによる住生活情報の提供や、県民を対象としたセミナーを開催し、住意識の向上を推進します。
- 学校教育現場等で、子どもたちが郷土に自信と誇りを持つことができる教育や、住意識の向上に資する教育を推進します。

### (3) 空き家の利活用と適切な管理の推進

#### 空き家の利活用推進

- ▶ **重点** 市町村における空き家の実態把握や**空家等対策計画の策定**を支援するとともに、県内外の空き家の利活用事例を収集し普及・周知を行います。また、地域の特性に応じた住宅地の再生等につながるよう、空き家の利活用方策を検討します。

#### 空き家の適切な管理の推進と不良ストックの除却

重点

• 空き家の所有者等による適切な管理を促す取り組みを推進します。

- 適切な管理が行われていない空き家などの不良ストックを除却する際の手続きや留意点等を示したガイドライン等を作成し、市町村による適切な運用を支援します。

#### 田園居住や二地域居住の推進

- 市町村やNPO等と連携し、住み替えに適した空き家情報の提供やマッチングなどの住み替え支援や、住み替え後の定住支援等を総合的に行うことにより、田園居住や二地域居住を推進します。

## 目標 4 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備

県民が、ライフステージやライフスタイルの変化に対応した多様な居住ニーズに応じて、最適な住宅を適切に選択するためには、健全な住宅市場環境を形成することが重要です。

そのため、特に既存住宅に関する性能や品質に対する不安を解消することなどにより、県民が安心して住宅を取得できる既存住宅の流通市場や、誰もが安心して借りられるトラブルのない賃貸住宅市場の整備を目指します。

また、住宅に関する情報を県民の誰もが容易に、公正かつ的確に得られる環境を整備するとともに、多様な分野の専門家や事業者団体と連携し、住生活に関連する相談が容易に行える体制づくりを進めます。


対応する成果指標	【現状】	【目標値】
既存住宅の流通シェア	18% (H25)	増加を目指す (H31)

< 施策の方向性と具体的施策 >

 重点施策

### (1) 既存住宅の流通・活用の促進

#### 既存住宅の流通促進

 不動産関係団体と連携し、住宅の履歴情報の蓄積により住宅が適切に評価される環境を整備するため、国の「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」の普及・周知を図ります。

- また、既存住宅の第三者検査制度（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険の普及・周知を図ります。

#### 高齢者の住み替え支援

- 一般社団法人移住・住み替え支援機構（JTI）のマイホーム借り上げ制度（高齢者が所有する住宅を子育て世帯等に賃貸する仕組み）の活用や、住み替え型リバース・モーゲージ制度の普及・啓発等により、高齢者の高齢期に適した住宅への住み替えを進めるとともに、残された住宅資産の有効活用を促進します。
- 市町村や不動産事業者による、高齢者の住み替えに関する相談・助言を行う体制づくりを支援します。

#### 田園居住や二地域居住の推進（再掲）

- 市町村やNPO等と連携し、住み替えに適した空き家情報の提供やマッチングなどの住み替え支援を行い、田園居住や二地域居住を推進することにより、既存住宅の活用を促進します。

## (2) 賃貸住宅市場の環境整備

### 賃貸借のトラブルへの対応

- トラブルのない賃貸住宅市場の構築をめざし、賃貸住宅オーナーの契約・維持・管理に対する意識啓発活動への支援を促進します。

### 住宅確保要配慮者への対応

- 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続ける、あるいは住み替えることができるよう、行政、不動産関係団体、居住支援団体等からなる「千葉県すまいづくり協議会居住支援部会」において、必要な対応策等について検討を進めるとともに、「千葉県あんしん賃貸支援事業」等の普及・促進を図ります。(再掲)

### シェア居住等新たな住まい方への対応

- 重点**▶ 新たな住まい方として普及しつつあるシェア居住(シェアハウス、ルームシェア等)について、近隣や入居者同士のトラブルを防止し、良質な住まいの提供と健全な運営を誘導するためのガイドライン等の作成について検討します。

## (3) 住まいの情報提供・相談窓口の充実

### 住まい・まちづくりに関する情報提供

- 住み替えに関する情報、高齢者向け住宅の情報、子育てに適した住宅の情報、住生活関連サービスに関する情報、リフォームに関する情報、エリアマネジメントに関する情報等を一元的に発信するなど、千葉県内の住まい・まちづくりに関する情報提供の充実を図ります。

### 地域における相談体制の整備

- 市町村への相談窓口の設置や関係団体・事業者との連携による相談会、セミナーの開催など、地域における相談体制の充実を図ります。

## (4) 住生活産業の活性化と担い手の育成

### 住宅におけるちばの木材利用の促進

- 「ちばの木」の認証制度や「ちばの木の家づくり」を実践する工務店等の認定制度等の周知・普及を促進し、サンプスギ等の県産木材を活用した家づくりを推進します。

### 良質な住宅確保のための担い手の育成

- リフォーム事業者向けの講習会の実施や、建築士会で実施されている国の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に準拠した講座の周知など、良質な住宅を確保するための担い手育成への取り組みを推進します。

## 目標5 良好な居住環境の形成

県民が豊かな住生活を実現し、安心して暮らし続けるには、良質な住宅の供給に加え、良好な居住環境の形成が必要です。

このため、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、子どもから高齢者までの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、県民が地域に愛着や誇りを持つことができるよう、街並み・景観に配慮した個性ある美しい住宅市街地の形成を図ります。

さらに、人口減少や高齢化が進む中、地域の活力の維持・向上や、**都市の低炭素化**を図るため、居住機能や都市機能が集約する、コンパクトな居住構造の形成を目指します。

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、まあ満足割合）	67.8%（H27）	75%（H37）
自主防犯団体の数	2,447 団体 （H26）	増加を目指す （H31）
景観行政団体市町村数	29 市町村 （H26）	増加を目指す （H31）

< 施策の方向性と具体的施策 >

**重点** : 重点施策

### （1）安全・安心な居住環境の形成

災害に対する安全性の確保

**重点** 災害の危険箇所・区域とともに、避難所や病院など災害時の拠点となる施設や県庁・役所等の関係機関の位置をまとめた「千葉県ハザードマップ」の周知など、居住地における災害に関する情報の周知・啓発等を推進します。

- 頻発する自然災害を踏まえ、**住宅市街地に係る**浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進する。
- 大規模盛土造成地の**位置と規模を把握する調査**を実施し、宅地所有者への情報提供を行います。

密集市街地の安全性の確保

- 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ついて、市町村や地区住民等と連携し、その解消や減災に向けた事業を推進します。

犯罪の起こりにくい環境の整備

- 地域住民、市町村、警察など関係機関**との連携による地域の防犯体制の向上等に係る取り組み**を実施し、防犯力の向上を図ります。
- 防犯優良マンション・アパート認定制度や防犯優良駐車場認定制度等について、県民に周知・普及を図ります。



#### 市街地におけるユニバーサルデザインの推進

- 「千葉県福祉のまちづくり条例」や「ユニバーサルデザイン整備指針」の整備基準に基づき、高齢者、障害者等が安全かつ快適に利用できる施設等の整備を推進します。

#### (2) 個性ある美しい住宅市街地の形成

##### 地域の文化や歴史を活かした街並みの保全

- ▶ **重点** 街道筋や宿場町、門前町等、歴史的な様式の住宅や街並みについて、その魅力を積極的に評価し、街並み環境整備事業等の導入により、街並みの保全を図ります。

##### 環境に配慮したまちづくり・景観づくりの推進

- 地区計画、建築協定、景観計画等を活用し、住宅地のまちづくり・景観づくりを促進します。
- 健全な水循環の維持または回復のための取り組み等、環境負荷に配慮した住宅市街地の形成のための取り組みを推進します。

#### (3) コンパクトな居住構造の形成

##### 駅前・中心市街地の活性化

- ▶ **重点** 駅周辺や地域拠点などに公共公益施設等の生活サービス機能を集約させることにより活性化を図り、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな居住構造の形成を推進します。
- 駅前や中心市街地にある空き家を活用し、利便性の高い立地を活かしたまちなか居住を促進します。

##### 小さな拠点の形成

- 人口減少・高齢化の進展に伴い維持・存続が危ぶまれる中・山間地において、診療所や介護施設、日常生活サービス機能等が集約した「小さな拠点」の形成を推進します。