

第9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、本格的な少子・高齢化社会を迎える中、世帯数はほぼ横ばいの状況となると予想されております。

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、さらに、平成 26 年度の基準地価調査では、平成 25 年度から 3 大都市圏での地価下落傾向が減少し、県内においても、東京近接地域において住宅地の地価はほぼ横ばいの状況となっています。

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、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。

また、地域の設定にあたっては、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携する必要があります。

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。

※地域の設定については、第 2 次計画の地域を継続する方針ですが、各市町村等と調整しています。

第3次千葉県県住生活基本計画（案）

第2次千葉県県住生活基本計画

新旧 対比

第9章 住宅・住宅地の重点供給地域

第9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、本格的な少子・高齢化社会を迎える中、世帯数はほぼ横ばいの状況となると予想されております。

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、さらに、平成26年度の基準地価調査では、平成25年度から3大都市圏での地価下落傾向が減少し、県内においても、東京近接地域において住宅地の地価はほぼ横ばいの状況となっています。

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、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。

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、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。

また、地域の設定にあたっては、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携する必要があります。

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て

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て

新 住生活基本計画 (全国計画) (案)

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

(1) 基本的な考え方

① 三大都市圏 (東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、愛知県及び三重県並びに大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県) においては、出生率が低い一方で、高齢者の大幅な増加の見込み。

② また、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の大都市圏特有の課題が存在。

③ このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要。

その際には、地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方に留意することが必要。

④ 具体的には、以下のとおり、良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

旧 H23 住生活基本計画 (全国計画)

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

1 基本的な考え方

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、愛知県及び三重県並びに大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県からなる三大都市圏においては、団塊の世代等が急速に高齢化し、单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。また、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等、大都市圏特有の課題を依然として抱えている。

このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要がある。

その際には、三大都市圏においても、世帯数が減少に転じる地域もあることから、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・建替等への推進や低・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が重要である。

具体的には、良好な居住環境の形成に配慮しながら、以下に示すとおり、地域の属性に応じた施策を推進する。その際、敷地の細分化等による居住環境の悪化を招くことがないよう、地域コミュニティにより良好な居住環境を維持・形成していくための仕組みを活用する等、供給の段階から適切な措置を講じる。また、地域の特性に応じ、生活支援施設等と住宅を一体的に整備するなど住生活の安心を支えるサービスが提供される環境を整備する。さらに、緑・景観にも配慮した安全でゆとりある住宅及び住宅地の供給を促進する観点から、優良な住宅地に関する情報提供を行う。

ア 都心の地域その他既成市街地内
土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進。

イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限定。

(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

① (1) を踏まえ、三大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、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を設定。

②その際には、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携。

③①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施。

(1) 都心の地域その他既成市街地内では、土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、改修や建替え等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。また、これらの地域内において低・未利用の状態にある工場跡地、埋立地等については、地域の居住ニーズを踏まえつつ、周辺環境、安全性等の面で住宅地としての利用に適するものについて、その有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進する。

(2) 市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る。

(3) 郊外型の新市街地開発については、既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限り促進する。

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

三大都市圏に属する都府県にあつては、1の基本的な考え方を踏まえ、それぞれの地域が抱える様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、住宅及び住宅地の需要を慎重に見極めつつ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や単身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加が想定される地域の中から、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を設定し、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実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施する。

第8章 公営住宅の供給目標量

参考) 現状での時点更新となります。

国交省から「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」の提供を受けた後、再検討します。

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27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4万1千戸、都市再生機構賃貸住宅が約8万9千戸、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13万8千戸となっています。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

人口減少や高齢化が進む中、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22年度から平成26年度平均で約9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、引き続き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」等に基づき、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 <u>(H28～H32)</u>	全体 <u>(H28～H32)</u>
	千世帯	千世帯

計画期間における公営住宅の供給目標量※1	前期 <u>(H28～H32)</u>	全体 <u>(H28～H32)</u>
	千戸	千戸
計画期間における公営住宅以外の活用想定※2	千戸	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、千葉県すまいづくり協議会居住支援部会などを通じて、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。

新 住生活基本計画 (全国計画) (案)	旧 H 2 3 住生活基本計画 (全国計画)
<p>別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方</p> <p>地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。</p> <p>このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度(期限付き入居)の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。 	<p>別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方</p> <p>地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。</p> <p>このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度(期限付き入居)の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。

3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

3 公営住宅の新規の建設、買取り、建替え、既存ストックの改良及び民間住宅等の借上げに当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えた公営住宅の供給に努めること。特に、老朽化した公営住宅のストックについては、中長期的な観点を踏まえ、計画的な建替えを行うとともに、耐震性等基本性能が確保されたものとして維持管理されるよう、個々のストックの状況に応じて、改良、修繕、維持補修等の措置を講ずること。

公営住宅の供給目標量の設定の流れについて

参考 第2次計画の流れを採用した場合

A 公営住宅等の需要の推計

① H25年からH27の世帯数の推移から目標年（H32とH37）の世帯数を推計

H32 〇〇〇万世帯（H27 239万）

H37 〇〇〇万世帯（H32 240万）



② このうち、年収等を考慮して、公営住宅入居資格者数を抽出

H32 〇〇万世帯（H27 19万）

H37 〇〇万世帯（H32 21万）



③ 年収と居住水準から公営住宅需要（要支援世帯数）を推計

H32 〇万〇千世帯（H27 2万1千）

H37 〇万〇千世帯（H32 4万9千）

*要支援世帯とは、市場において、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯のこと。

*適正な水準の住宅として最低居住面積水準を設定しおり、適正な負担とは家賃負担に対して、年収の負担限度率を設定している。

B 公営住宅等の供給目標量の推計

① 公営住宅の供給目標量

H32 〇,000戸（H27 9千）

H37 〇〇,000戸（H32 18千）

<空家募集戸数> 過去の空家募集実績から空家募集戸数を算定する。

<新規整備> 計画期間内の建設等新規整備予定戸数を算定する。

<建替え> 既存住宅の築後年数等を踏まえて建替え戸数を算定する。

<公営住宅の供給量> = <空家募集戸数> + <新規整備> + <建替え>

+

② 公営住宅以外で要支援世帯用に活用する想定戸数 H32 〇〇,000戸（H27 15千）

H37 〇〇,000戸（H32 31千）

都市再生機構住宅等で、一定の規模と設備を有し、かつ、公営住宅並み家賃の住宅数を算定する。

||

③ 要支援世帯が入居可能な戸数

H32 〇〇,000戸（H27 24千）

H37 〇〇,000戸（H32 49千）

= 公営住宅の供給量の新規募集戸数 + 公営以外の活用想定戸数

C 結論

※ BがAより大きくなるように設定する。

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 **目標5** 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 5.5㎡
- ② 2人以上の世帯 $2.5\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 2.5\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 4.0㎡
- ② 2人以上の世帯 $2.0\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 1.5\text{㎡}$

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
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

第3次千葉県住生活基本計画(素案)に掲げた基本的施策一覧

(重点施策:特に重視すべき施策で、早期に取り組むべき施策)

目標	施策の方向性	重点 施策	新規 施策	基本的施策	
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	(1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり	① 子育てに適した住宅の供給誘導	○	○	子育てに適した住宅の認定制度の創設の検討
					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」の供給の促進
					公営住宅における子育て世帯の優先入居、基準緩和等の検討
		② 子育て支援サービスの充実と情報の発信	○	○	子育て支援関係部局や民間事業者等と連携した子育て支援情報の発信
					公的賃貸住宅の空きスペース・余剰地を活用した子育て支援施設整備の推進
		③ 若年・子育て世帯に向けた住宅相談・住み替え支援の充実	○	○	UI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る三世代同居、隣居・近居の推進
					市町村・関係団体等と連携した住宅取得やリフォームに関する相談
					助言体制の整備の推進 住宅・子育て支援サービスに係る情報提供窓口の設置検討
	(2) 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり	① 高齢者が安心して住まえる住宅の確保	○		サービス付き高齢者向け住宅の供給促進、指導の実施
					住宅や住宅周りのバリアフリー化の推進 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、市場の環境整備の推進
					公的賃貸住宅におけるシルバーハウジング、地域優良賃貸住宅の供給促進
				○	空き家等を改修した高齢者向け住宅の供給の検討
		② 高齢期に適した住宅への住み替えの支援	○	○	UI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る三世代同居、隣居・近居の推進(再掲)
					市町村・関係団体等と連携した住宅取得・リフォームに関する相談・助言体制の整備の推進
			○	ケアマネジャーなどとの連携による適切な住宅や施設等への住み替え支援の充実	
③ 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-		○		健康福祉部局と連携した地域包括ケア関連事業の推進 事業成果の集約・情報発信による普及・啓発	
				公的賃貸住宅の空きスペース・余剰地を活用した福祉拠点整備の推進	
(3) 住宅地等におけるエリアマネジメントの推進	① 地域による居住地管理の推進	○	○	道路・公園等の日常的な管理に係るアダプト制度の導入の推進 街区公園等の運営管理への指定管理者制度等の導入の推進	
				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の収集・発信	
	② 住宅地等の再生に向けた取り組みの推進	○	○	集合住宅団地(URが開発した大規模団地等)における団地再生や維持保全への取り組みの促進	
				計画的に開発された郊外住宅地における良好なコミュニティの継承や、良質な住宅・住環境の保全を図る取り組みの促進	
目標2 ネットの確保	(1) 住宅確保要配慮者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	○		既存公営住宅ストック有効活用、老朽化ストック等の再編等公平かつ適切な入居管理の推進
					公的賃貸住宅等のうち比較的低家賃住宅を高齢者等の入居を拒まない住宅として情報提供
		② 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保			不動産事業者、賃貸住宅所有者と連携した、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の促進
				「居住支援部会(協議会)」での必要な対応策等の検討 「千葉県あんしん賃貸支援事業」等の普及・促進	
	③ 居住支援の充実	○		「居住支援部会(協議会)」での居住支援の充実への取り組みや、住宅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	

第3次千葉県住生活基本計画(素案)に掲げた基本的施策一覧

(重点施策:特に重視すべき施策で、早期に取り組むべき施策)

目標	施策の方向性	重点	新規	基本的施策		
		施策	施策			
目標2 ティネットの確保 住宅セーフ	(2) 災害発生時の被災者に対する住宅の確保	① 被災者に対する迅速な一時的住宅の提供	○	○	県内関係団体との連携による災害発生時の応急仮設住宅等の供給体制の整備 市町村と連携した災害発生時の応急仮設住宅建設候補地の確保	
		② 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による災害発生時に住宅・宅地の安全性を迅速に確認するための体制づくり	
		③ 被災者等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 金融関係団体と連携した住宅復旧支援体制の整備の推進	
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	(1) 良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保	① 良質な住宅の供給の促進	○	○	特徴的で良質な住宅供給の推進、認定制度の創設の検討	
				○	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活用の検討	
					住宅用省エネルギー設備の導入など、地球環境に配慮した住宅の供給に向けた取り組みの推進	
					住宅金融支援機構による支援策の周知等、関係団体との連携による良質な住宅の普及方策の検討	
	(2) 適切な維持管理とリフォームによる質の向上	① 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 住宅の安全性や性能向上等に関する相談窓口の開設や各種支援制度の周知・普及	
			○	○	市町村が行うマンションの管理組合を対象としたマンション管理の適正化・再生に向けた取り組みの普及・周知 関係団体との連携による、上記の取り組みを未実施の市町村を対象とした相談窓口の設置やセミナー等の開催	
		③ 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への維持管理やバリアフリーリフォーム等の情報提供	
		④ 住宅リフォーム環境の整備	○	○	「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」によるリフォームに係る情報提供・相談窓口の充実や、リフォーム事業者の育成等	
		⑤ 住教育の推進		○	広報誌やホームページによる住生活情報の提供やセミナーの開催 学校教育現場等での郷土教育や、住意識向上に資する教育の推進	
	(3) 空き家の活用と適切な管理の推進	① 空き家の活用等の推進	○	○	空家の実態把握等の支援や利活用事例の情報収集・周知 地域特性に応じた空き家の利活用方策の検討	
			○	○	空家所有者等による適切な管理を促す取り組みの推進	
		○	○	不良ストックの除却に向けたガイドライン等の作成や運用支援		
	③ 田園居住や二地域居住の推進			市町村やNPO等との連携による住み替え支援 住み替え後の定住支援		
	目標4 応じた住宅市場の環境整備	(1) 既存住宅の流通の促進	① 既存住宅の流通促進	○	○	不動産関係団体との連携による「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針(国)」の普及・周知 既存住宅の第三者検査制度や売買瑕疵保険の普及・周知
						JTIのマイホーム借り上げ制度の活用 住み替え型リバースモーゲージ制度の普及・啓発
② 高齢者の住み替え支援					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・助言体制づくりの支援	
③ 田園居住や二地域居住の推進(再掲)			市町村やNPO等との連携による住み替え支援 住み替え後の定住支援			

第3次千葉県住生活基本計画(素案)に掲げた基本的施策一覧

(重点施策:特に重視すべき施策で、早期に取り組むべき施策)

目標	施策の方向性	重点	新規	基本的施策	
		施策	施策		
目標4 多様な居住ニーズに 応じた住宅 市場の環境整備	(2) 賃貸住宅市場の環境整備	① 賃貸借のトラブルへの対応			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
		② 住宅確保要配慮者への対応			「居住支援部会(協議会)」での必要な対応策等の検討 「千葉県あんしん賃貸支援事業」等の普及・促進(再掲)
		③ シェア居住等新たな住まい方への対応	○	○	シェア居住について、トラブル防止や、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の検討
	(3) 住まいの情報提供・相談窓口の充実	① 住まい・まちづくりに関する情報提供			住まいや住生活関係サービス等の各種情報の一元的発信等による、住まい・まちづくり情報提供の充実
		② 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
	(4) 住生活産業の活性化と担い手の育成	① 住宅における木材利用の促進			「ちばの木」の認証制度や工務店等の認定制度等の周知・普及 サンプスギ等の県産木材を活用した家づくりの推進
		② 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、「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等の取り組みの推進
	目標5 良好な居住環境の形成	(1) 安全・安心な居住環境の形成	① 災害に対する安全性の確保	○	
					住宅市街地に係る浸水、土砂災害、津波・高潮対策等の推進
② 密集市街地の安全性の確保					大規模盛土造成地の位置と規模を把握する調査の実施による宅地所有者への情報提供
					密集市街地における、市町村・住民との連携による地震・火災の被災の解消や減災に向けた事業の推進
③ 犯罪の起こりにくい環境整備				地域住民、市町村、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の実施	
				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の周知・普及	
④ 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」の基準に基づいた施設等の整備の推進	
(2) 個性ある美しい住宅市街地の形成		① 地域の文化や歴史を活かした街並みの保全	○		街並み環境整備事業等の導入による歴史的な様式の住宅や街並みの保全
		② 環境に配慮したまちづくり・景観づくり			地区計画、建築協定、景観計画等の活用によるまちづくり・景観づくりの促進
					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の推進
(3) コンパクトな居住構造の形成		① 駅前・中心市街地の活性化	○	○	駅周辺や地域拠点などに生活サービス機能を集約させることによる、コンパクトな居住構造の形成の推進
				○	駅前や中心市街地にある空家活用による、まちなか居住の促進
② 小さな拠点の形成		○	中・山間地での診療所や介護施設、日常生活サービス機能等が集約した「小さな拠点」の形成の推進		