

第3次千葉県住生活基本計画 (素案)

平成28年度～平成37年度

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～

平成 年 月
千葉県

目次

I 第3次千葉県住生活基本計画（素案）

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動向	7
第3章	基本的な方針	9
1	理念	9
2	重視するテーマ	9
3	県の役割	10
第4章	施策の体系 ー目標と成果指標ー	11
	総合目標と分野別目標	11
第5章	目標を達成するための住生活に関する施策	13
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	14
目標2	住宅セーフティネットの確保	17
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	19
目標4	多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備	22
目標5	良好な居住環境の形成	24
第6章	地域別の方向性	26
1	東葛・湾岸ゾーン	27
2	空 港ゾーン	30
3	香取・東総ゾーン	33
4	圏 央 道ゾーン	36
5	南 房 総ゾーン	39
6	ゾーン別の施策展開（例）	43
第7章	効果的な施策の展開	45
1	施策の推進の主体と役割	45
2	推進体制	46
2	地域特性や資源を踏まえた取り組みの展開	48
3	計画の適正な進行管理	48
第8章	公営住宅の供給目標量	49
1	公営住宅の供給方針（調整中）	49
2	公営住宅の供給目標量（調整中）	50

第9章	住宅・住宅地の重点供給地域	5 1
1	基本的な考え方	5 1
2	重点供給地域（調整中）	5 1
別記1	住宅性能水準	5 2
別記2	居住環境水準	5 4
別記3	誘導居住面積水準	5 6
別記4	最低居住面積水準	5 7
別記5	住宅・住宅地の重点供給地域（調整中）	〇〇
参考	用語の解説	〇〇

II 参考資料

1	第3次千葉県住生活基本計画の概要	〇〇
2	第3次千葉県住生活基本計画の成果指標一覧	5 8
3	第3次千葉県住生活基本計画に掲げた基本的施策一覧	5 9
4	第3次千葉県住生活基本計画策定の経緯	〇〇
5	住生活基本計画（全国計画）の概要	〇〇
5	住生活基本計画（全国計画）	〇〇
6	住生活基本法関係	〇〇

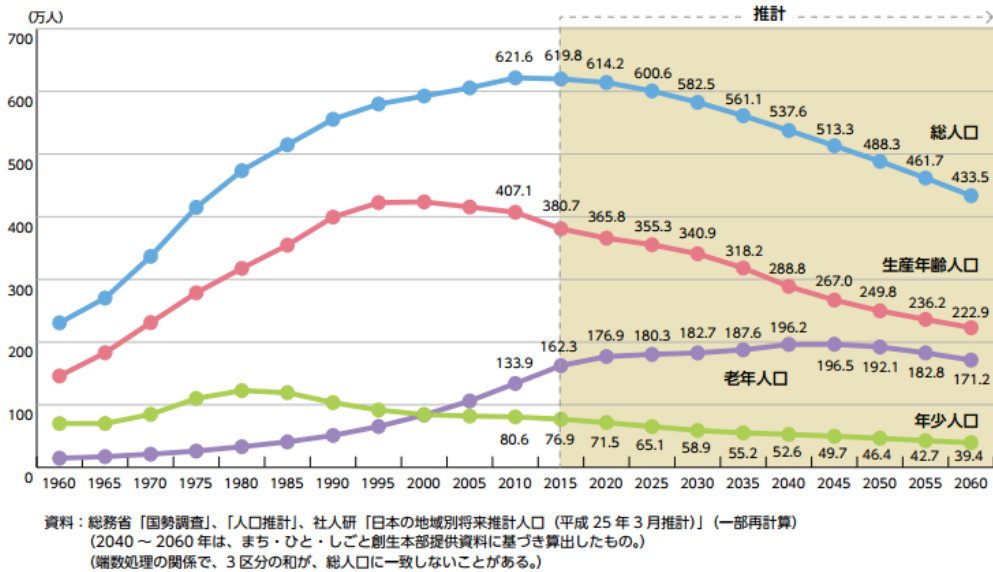
第2章 千葉県の住生活を取り巻く現状と課題

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。

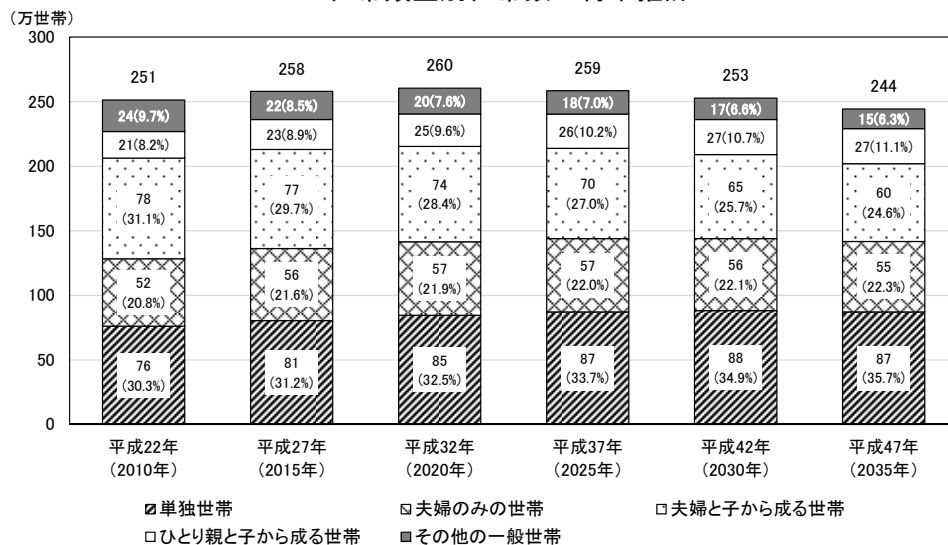
総人口及び年齢3区分別人口の推移



(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。

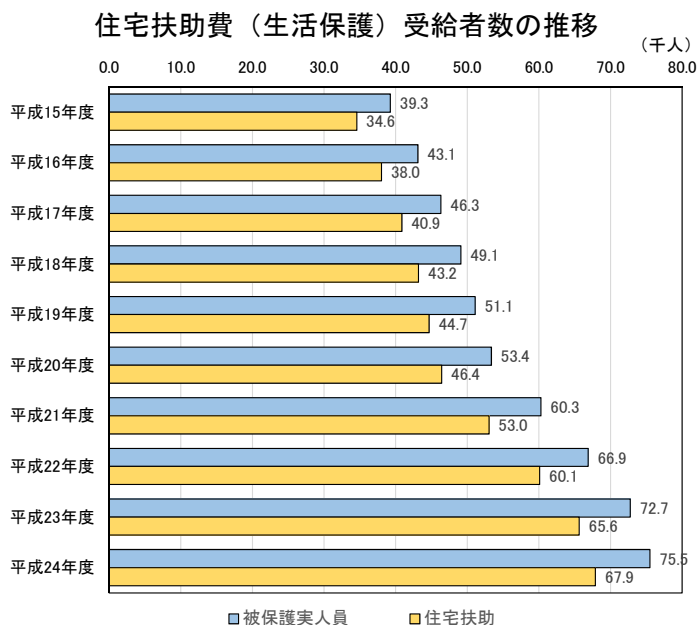
世帯類型別世帯数の将来推計



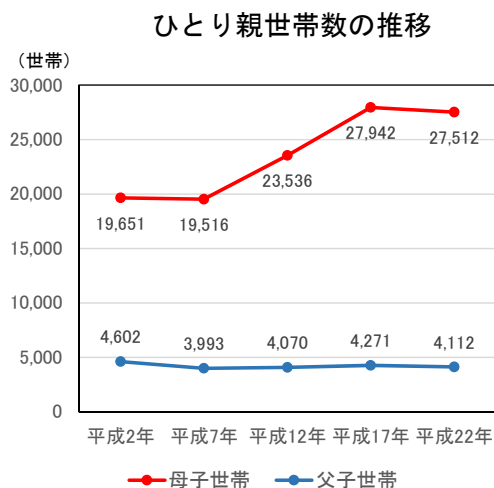
出典：国勢調査（平成22年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（平成26年4月推計）」（平成27年～平成47年）

(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。



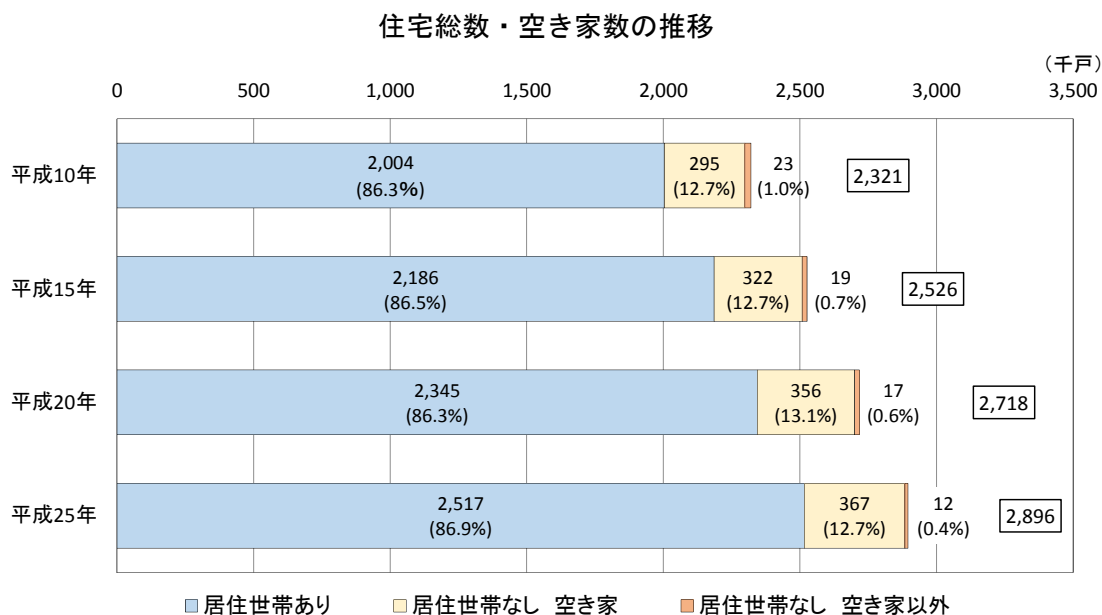
出典：千葉県健康福祉部健康福祉指導課



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。

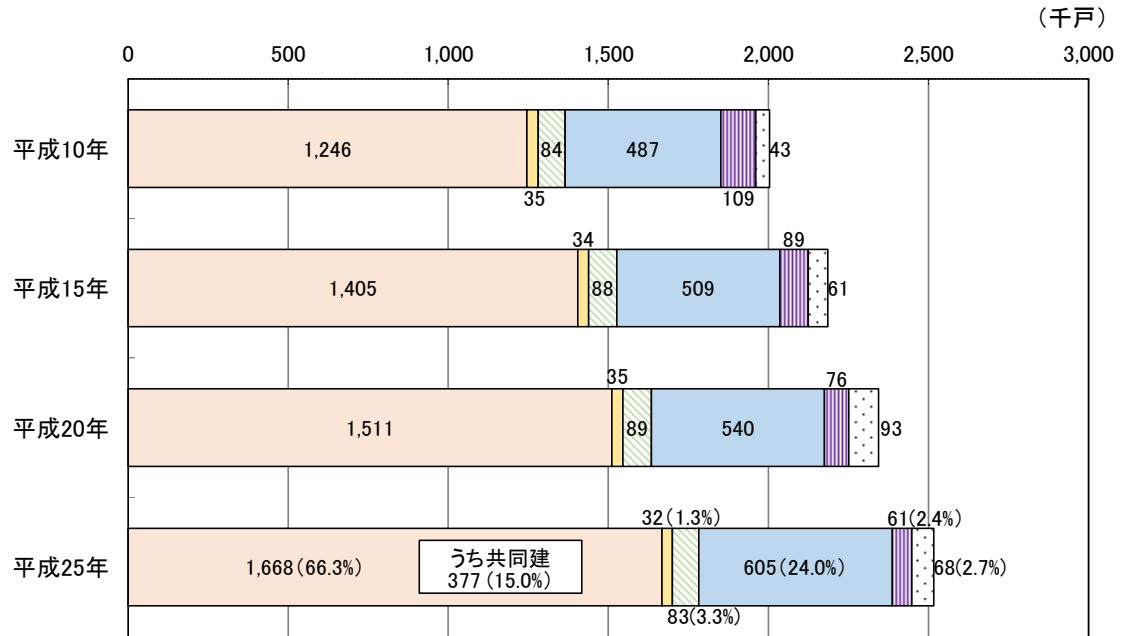


出典：住宅・土地統計調査

(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、民営借家も増加傾向にあります。

住宅の所有関係の推移

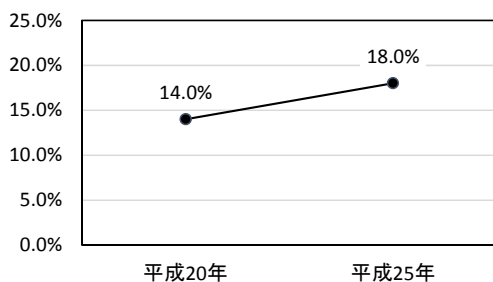


□持家 □公営の借家 □都市再生機構 (UR)・公社の借家 □民営借家 □給与住宅 □不詳

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CO₂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。

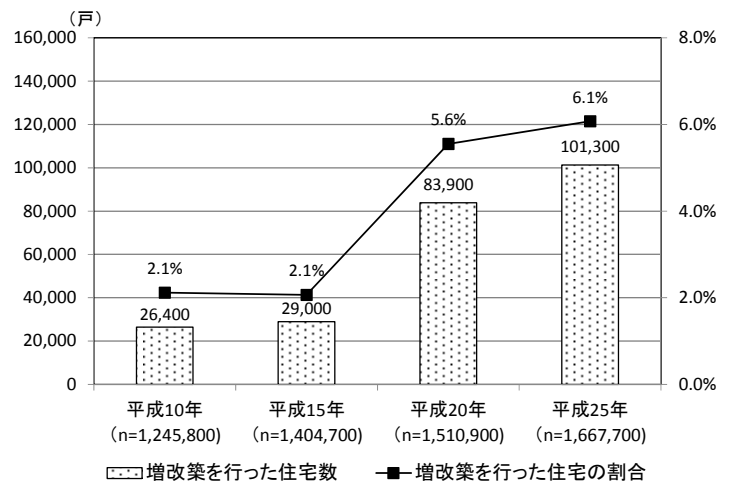
中古住宅取得割合の推移



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

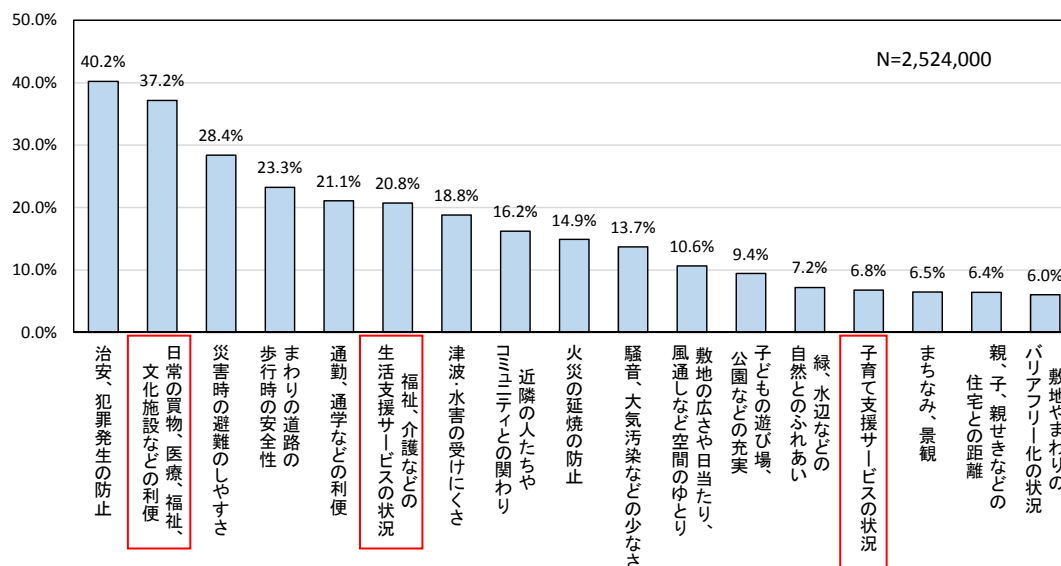


出典：住宅・土地統計調査

(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



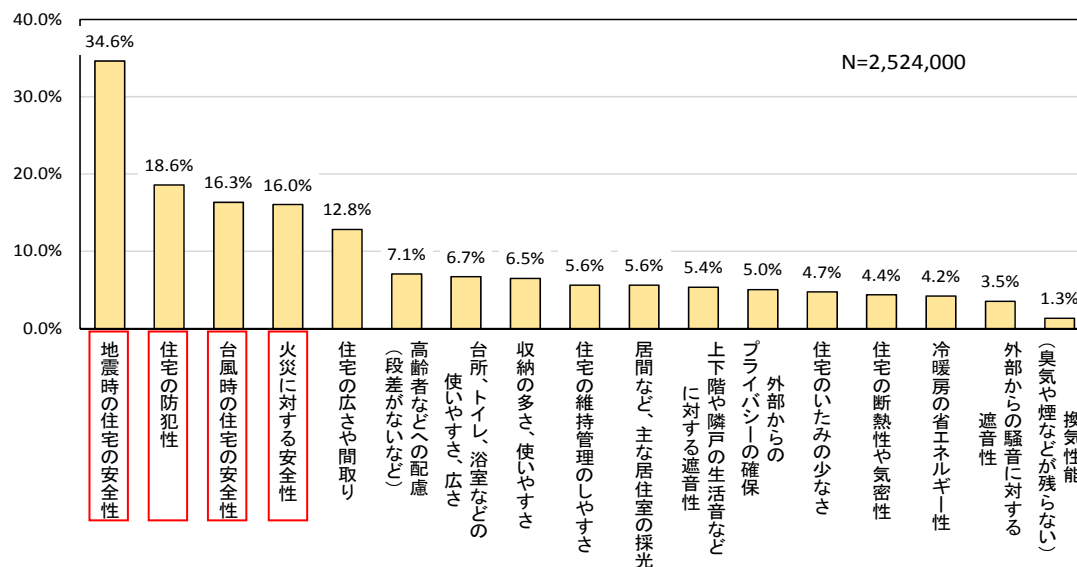
※最も重要と思うもの+重要と思うもの（4つまで）の回答率

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



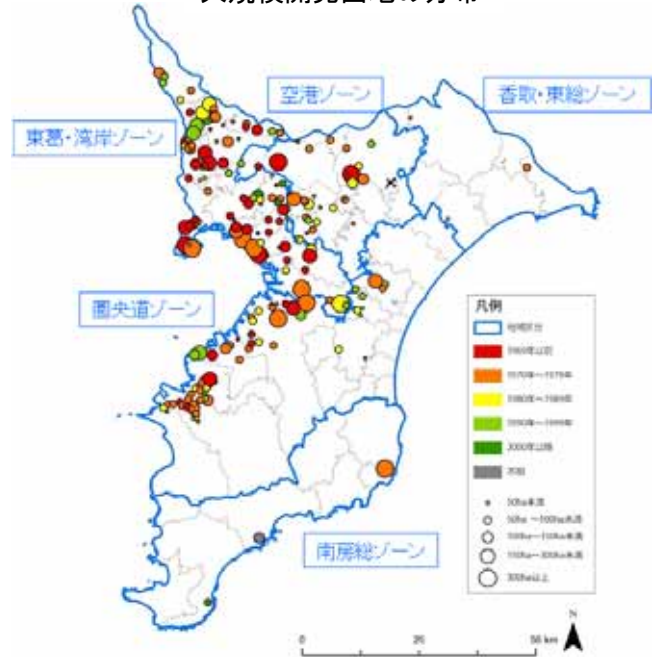
※最も重要と思うもの+重要と思うもの（4つまで）の回答率

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。

大規模開発団地の分布



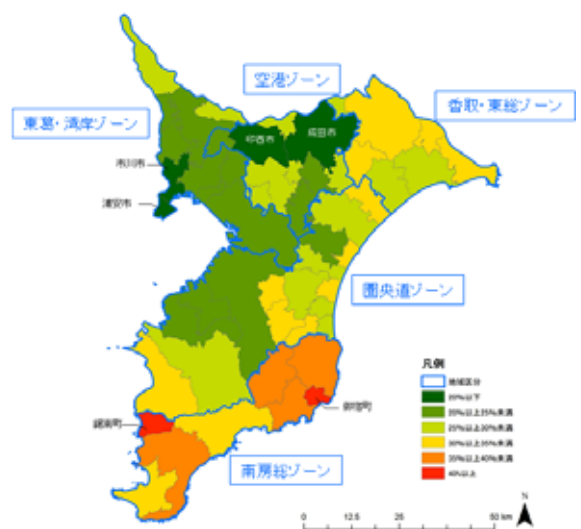
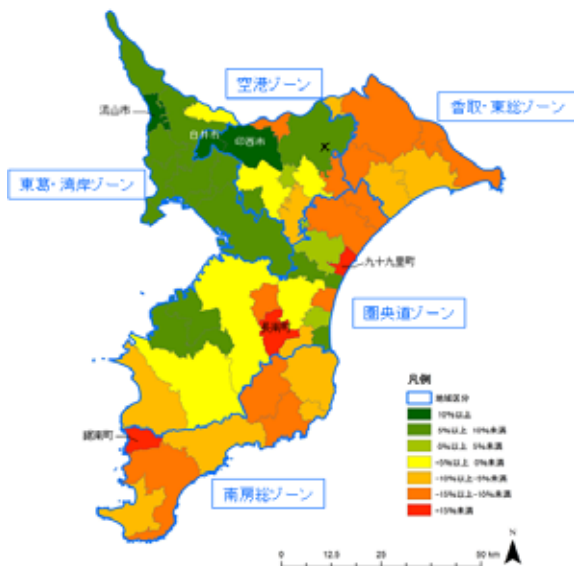
出典：土地総合情報ライブラリー 宅地供給・ニュータウン（平成 25 年度）（国土交通省）

(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】

市町村別高齢化率の状況【H26. 4. 1 現在】



出典：千葉県毎月常住人口調査月報

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、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 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。

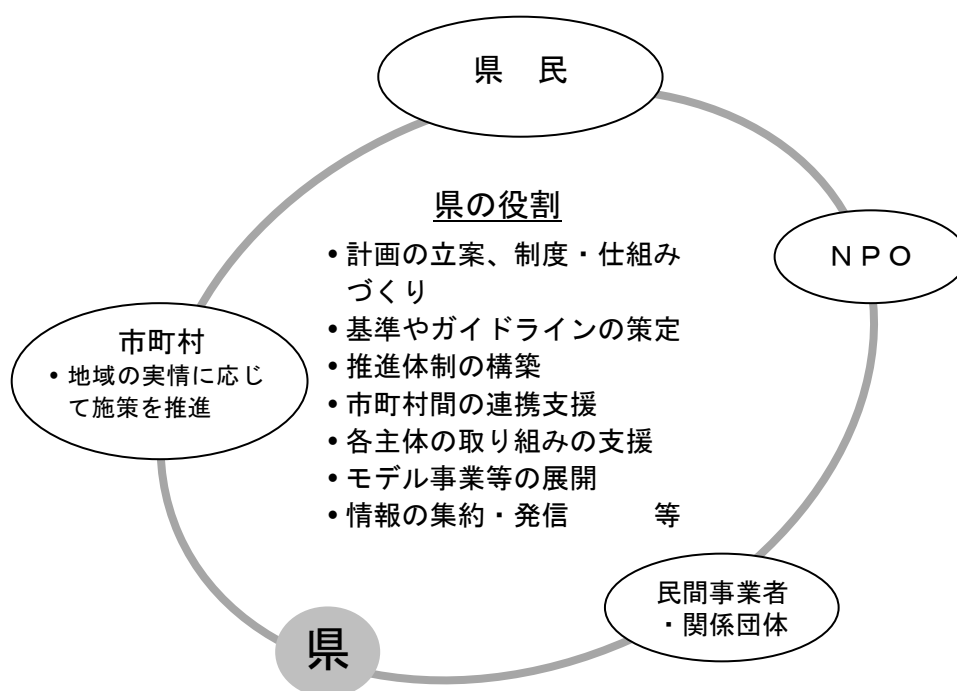
3. 県の役割

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 ー目標と成果指標ー

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月〇日閣議決定）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利活用等の推進」

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。

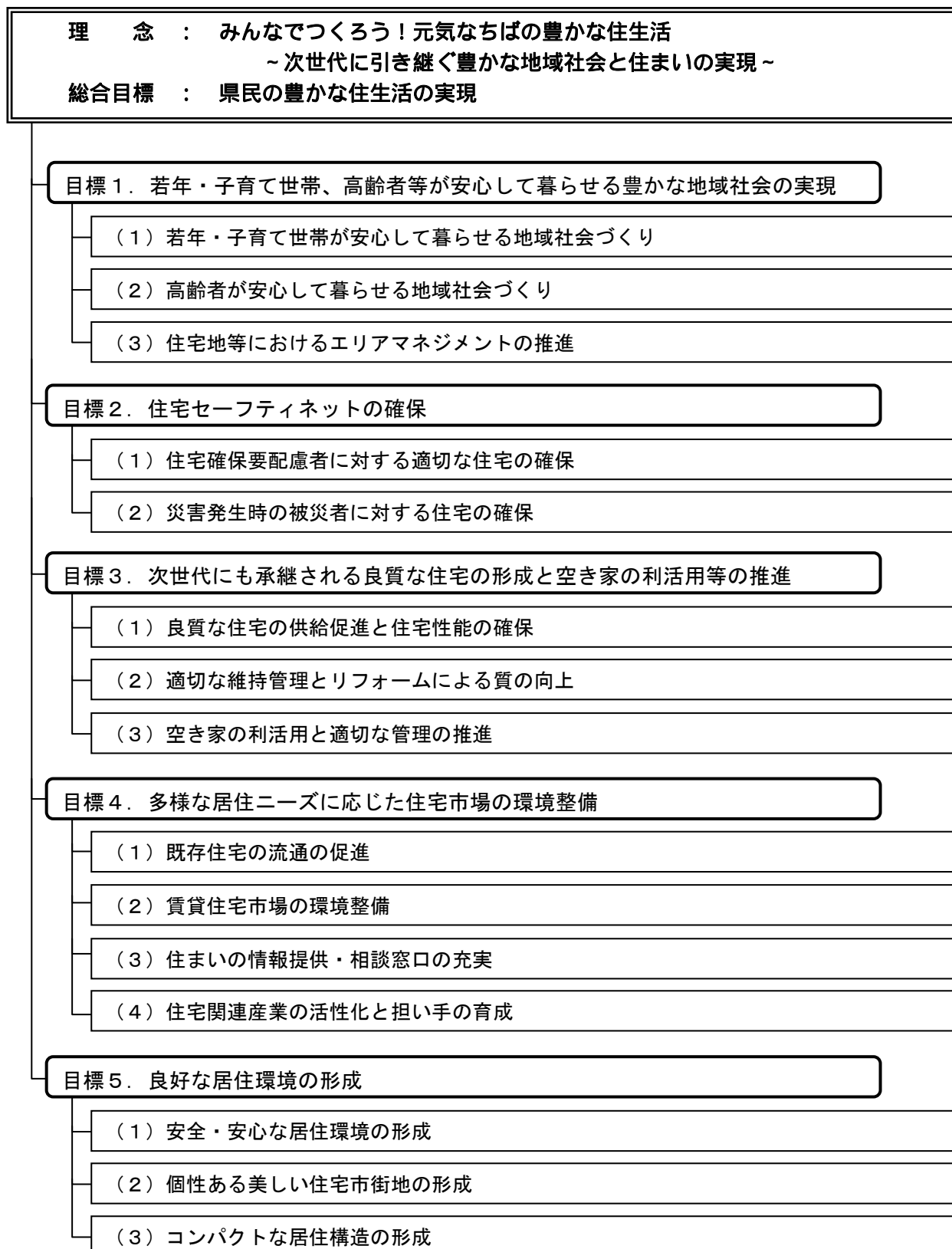
（注5）リフォーム：増改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うこと。なお、本計画において「模様替え」とは、「建物の改善を行うために、建物の仕様や材料を変えること」、「修繕」とは「経年劣化等によって失った建物の機能を回復するために同材料を用いて元の状態に戻すこと」とします。

（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

①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。

②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。

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

- 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

① 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。

② 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。

③ 高齢者が生きがいを持って暮らせる環境づくりー地域包括ケアシステムの構築ー

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

① 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。

②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

①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。

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。

③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

①被災者に対する迅速な一時的住宅の提供

重点

- 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。

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。

③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CO₂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同時に、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

（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

 防犯性や省エネ・省CO₂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。

②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

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CO₂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。

②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。

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。

④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。

⑤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

①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。

②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。

③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 : 重点施策

(1) 既存住宅の流通・活用の促進

①既存住宅の流通促進

重点 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。

②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。

③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

①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。

②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)

③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

①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。

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・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

①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。

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、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、まあ満足の割合）	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

①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。

②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。

③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。

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

①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。

②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

①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。

②小さな拠点の形成

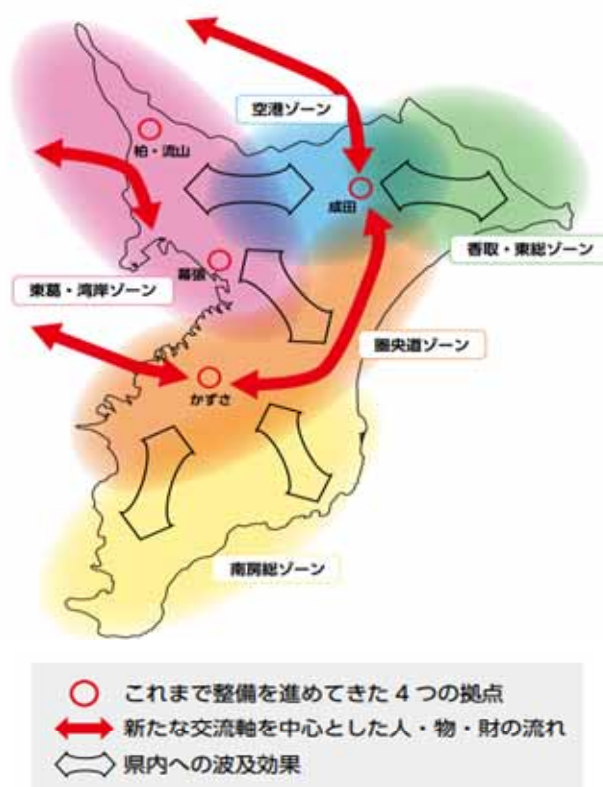
- 人口減少・高齢化の進展に伴い維持・存続が危ぶまれる中・山間地において、診療所や介護施設、日常生活サービス機能等が集約した「小さな拠点」の形成を推進します。

第6章 地域別の方向性

千葉県には、多様な地域・住宅地があります。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みを進める必要があります。

ここでは、「新 輝け！ちば元気プラン」に示された5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。ただし、人々の生活や活動は、市町村の枠にとらわれずに展開されていることから、ここで示すゾーンは、市町村域と必ずしも一致するものではありません。また、ひとつの市町村が複数のゾーンの特性を併せ持つ場合があります。

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。



特性・可能性を踏まえた5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、次の市町村データを用いて掲載しています。

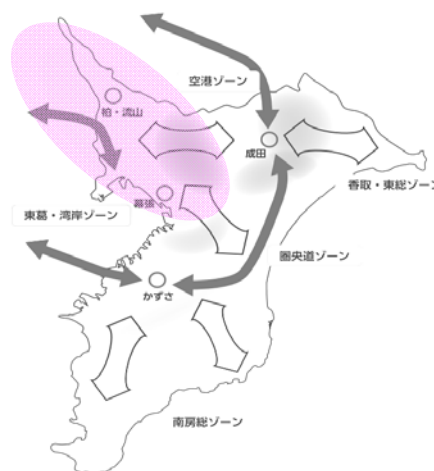
東葛・湾岸ゾーン	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市
空港ゾーン	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町、芝山町
香取・東総ゾーン	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
圏央道ゾーン	木更津市、茂原市、東金市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市、山武市、大網白里市、九十九里町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
南房総ゾーン	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町

- 平成27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、平成27年10月)」のデータを用いています。
- 同じく平成27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、平成27年4月現在)」のデータを用いています。
- 将来推計人口及び高齢化率は、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25年3月推計)」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(平成25年)」のデータを用いています。

1. 東葛・湾岸ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

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。平成27年現在、千葉県の人口の65.3%を占める約406万人が居住しています。65歳以上の高齢者の割合は23.1%と県平均より1.6ポイント低く、また、15歳から64歳までの生産年齢人口が63.7%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。人口は、今後徐々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、平成37年(2025年)には28.2%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63.0%、建て方では共同住宅が54.3%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11.5%と県平均(12.7%)を下回る水準で、空き家の種類は、「賃貸用の空き家」が63.0%、「その他の空き家※」が30.7%となっています。

本ゾーンでは、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が形成され、また、首都圏の業務機能の一翼を担う核となる「幕張新都心」や「柏・流山地域」といった拠点地区も存在しています。人口が集積し、生産年齢人口の比率も比較的高い上、現在も新たな住宅地開発が進められています。

※「その他の空き家」: 「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

(2) ゾーンの主な方向性

上記のようなゾーンの現状・特性を踏まえ、以下のような住まい・まちづくりの取り組みを進めます。

本ゾーンは、東京都心に近接しつつ、東京都心に比べて住宅取得等が行いやすいことから、今後も県内外から世帯の流入が見込まれる地域です。

若年・子育て世帯の流入や定住を促すために、子育てに適した良質な住宅の新規供給や、不動産事業者等と連携し一定の質を確保した既存住宅を取得しやすい価格で流通させるなど、それぞれのニーズに合った住宅を適切に選択できる環境づくりが必要です。また、子育て支援サービス等必要な住生活関連サ

市町村が発信する子育て支援情報例(流山市)

出典: 流山市 HP「子育てサイト」

サービスの充実や、サービスに関する情報を的確に発信することも重要です。

高齢化率は、現状では県平均に比べて低い水準にありますが、今後は高齢者が急増することが見込まれています。賃貸住宅に住む高齢者が多いことから、サービス付き高齢者向け住宅など高齢者が安心して住まえる住宅の供給を進めるとともに、情報提供や相談窓口の充実等によりこのような住宅への住み替えが円滑に行われる環境づくりが必要です。また、高齢者が住み慣れた地域で、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、自治会等の地域団体に加え、地域の事業者や大学、NPO等との連携を図り、取り組むことが重要です。

豊四季台における地域包括ケアシステム構築の取り組み（柏市）

柏市では、東京大学・UR都市機構と協力し、「いつまでも自宅で安心して生活が送れるまち」「いつまでも元気で活躍できるまち」を目指して、柏市の長寿社会に向けたまちづくりプロジェクトを行っています。

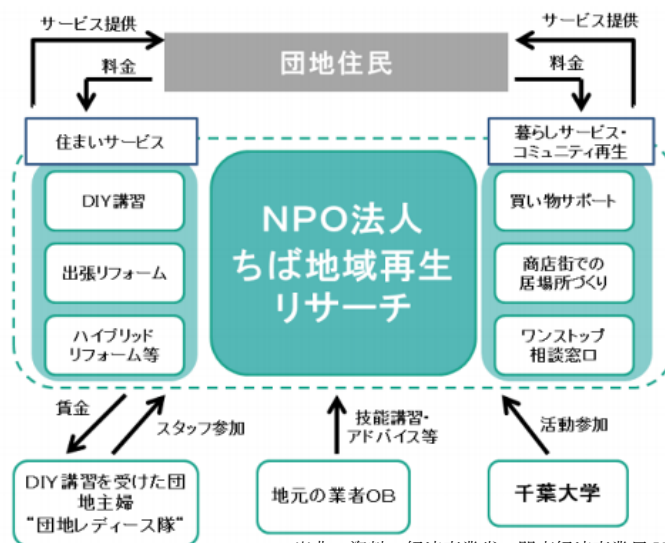


出典：柏市 HP「長寿社会に向けたまちづくり～地域包括ケアシステムの具現化に向けて～」

本ゾーンは、早い時期に都市化が進んだことから、大規模団地や分譲マンションを中心に、住宅や生活に必要な施設の老朽化が進んでいます。このような住宅地では、地域住民が主体となって住宅や施設の維持管理・再生や生活サービス機能の充実に取り組む必要があります。特に、多様な居住者が混在する分譲マンションについては、管理の適正化・再生の円滑化等に重点的に取り組む必要があります。

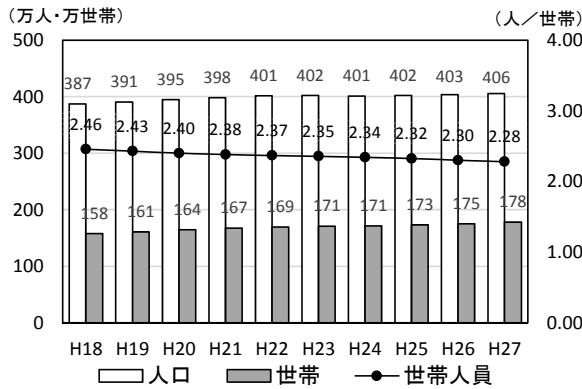
千葉海浜ニュータウンにおけるNPO等の取り組み（千葉市）

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）を行っています。

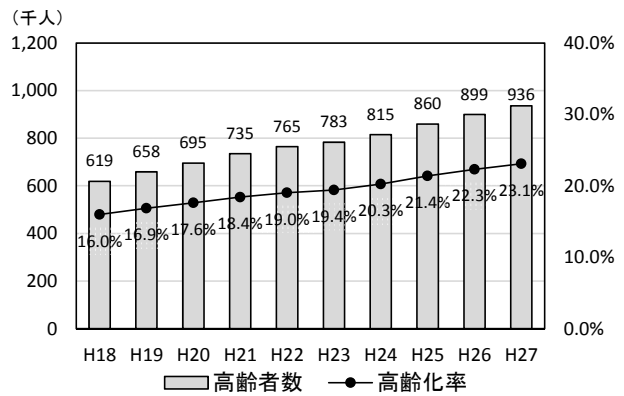


出典：資料：経済産業省 関東経済産業局 HP

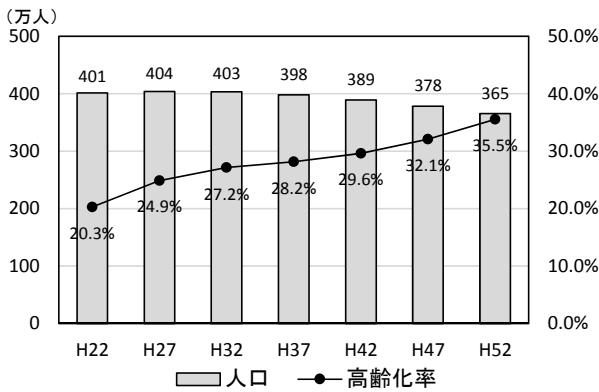
人口・世帯・世帯人員の推移 (H18-H27)



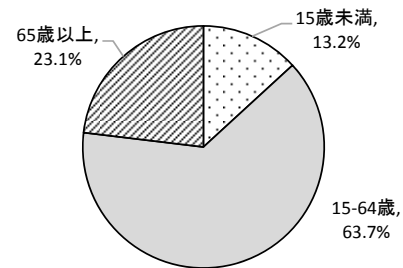
高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)



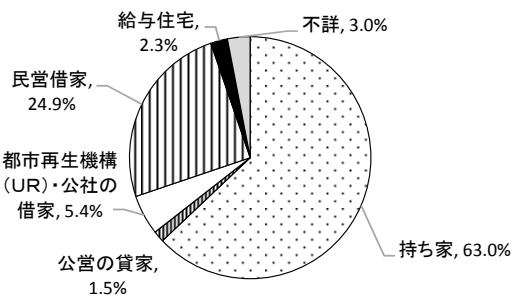
将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)



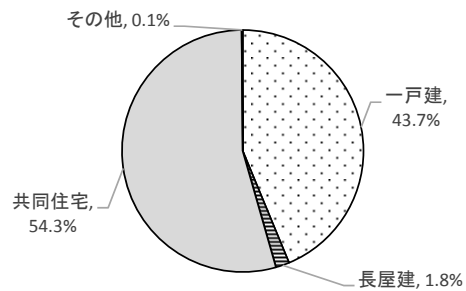
年齢 (3 区分別) 人口比率 (H27)



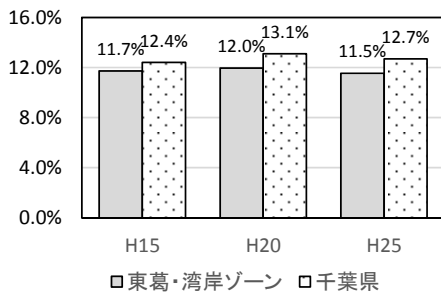
住宅の所有形態 (H25)



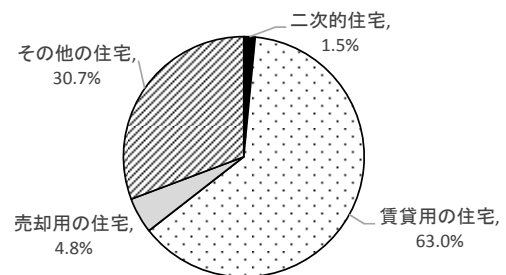
住宅の建て方 (H25)



空家率の推移 (H15-H25)



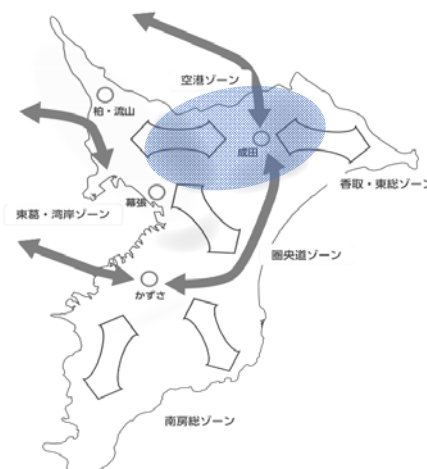
空家の種類 (H25)



2. 空港ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

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。平成27年現在、県人口の11.5%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24.2%と県平均より0.5ポイント低く、また、15歳から64歳までの生産年齢人口が62.7%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。人口は、今後徐々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、平成37年（2025年）には30.5%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76.4%、建て方では戸建住宅が65.4%を占めています。空き家率（推計値）は10.3%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46.3%、44.9%とほぼ半分ずつを占めています。

本ゾーンは、かつての城下町の街並みや歴史的文化施設など、数多くの貴重な歴史・文化遺産を有しているとともに、水田・畑地・里山など水と緑の美しい自然環境を残した地域です。また、成田空港は空港内において、約3万8千人に及ぶ就業の場となっているほか、空港周辺や臨空工業団地を中心に物流関係企業や先端技術産業の立地が進むなど、周辺市町村から通勤者を吸引する力となっています。

(2) ゾーン的主要方向性

上記のようなゾーンの現状・特性を踏まえ、以下のような住まい・まちづくりの取り組みを進めます。

本ゾーンでは、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するとともに、成田空港や周辺の産業立地により、働く世代が定着しています。

働く世代の流入や定住を促すために、子育てに適した良質な住宅の新規供給や、不動産事業者等と連携し一定の質を確保した既存住宅を取得しやすい価格で流通させるなど、それぞれのニーズに合った住宅を適切に選択できる環境づくりが必要です。また、子育て支援サービス等必要な住生活関連サービスの充実を図ることも重要です。

高齢化率は、現状では県平均に比べて低い水準にありますが、今後も高齢者は増加すると見込まれています。そのため、サービス付き高齢者向け住宅など高齢者が安心して住まえる住宅の供給を進めるとともに、情報提供や相談窓口の充実等によりこのような住宅への住み替えが円滑に行われる環境づくりが必要です。また、自治会等の地域団体に加え、地域の事業者やNPO等との連携を図ることが重要です。

地域福祉計画と連動した地域包括ケアシステム（白井市）

白井市では、地域コミュニティの単位を「小学校区」と位置づけ、地域の自治会、民間事業者、医療・福祉施設等が連携し、高齢者の見守り・支え合いについて考え、実際の活動につなげる、「地域ぐるみネットワーク」の取り組みを展開しています。



出典：厚生労働省 HP「介護サービス情報公表システム」

また、本ゾーンの中心部には、成田国際空港関連事業者や空港建設に伴って流入する人々の為の移住地区として、千葉県企業庁によって開発された成田ニュータウンや、「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」など、各種機能の複合した総合的な都市づくりが進められている千葉ニュータウンがあります。これら計画的に開発された住宅地では、良好な住宅・住環境を維持するとともに、住民や地域団体、NPO団体、大学や民間事業者などが連携する先進的な取り組みにより、活力ある地域社会を持続させる必要があります。

アダプト制度事業による美化活動

(印西市)

千葉ニュータウンでは、市のアダプト制度事業を活用し、NPO 法人印西いーまち会が中央駅北側の花壇管理・美化活動を行っています。



出典：印西市 HP

さらに、年間 1,000 万人前後の観光客が訪れる成田山新勝寺をはじめとする貴重な歴史・文化遺産を有しています。また、水田・畑地・里山など水と緑の美しい自然環境が残された地域です。このような景観資源について、その魅力を積極的に評価し、街並みや自然環境の保全を図るとともに、住宅地においても、環境と調和する景観づくりを進める必要があります。

成田山新勝寺表参道の街並み景観

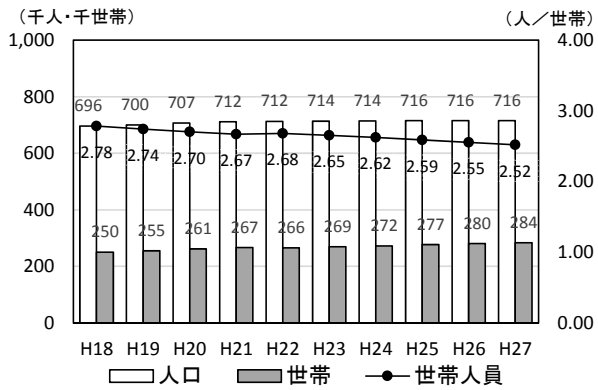
(成田市)

表参道に面した部分を門前町にふさわしい意匠、形態とし、歴史的な街並み景観の形成を目指しています。電線類地中化事業、歩道のセットバック事業及び建築物のファサード整備事業が進められています。

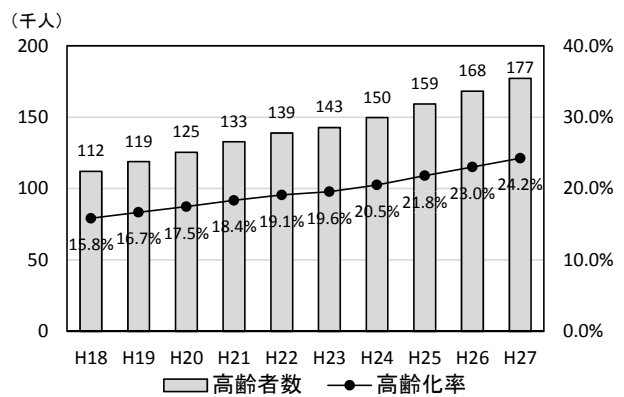


出典：成田市 HP「なれた景観遺産」

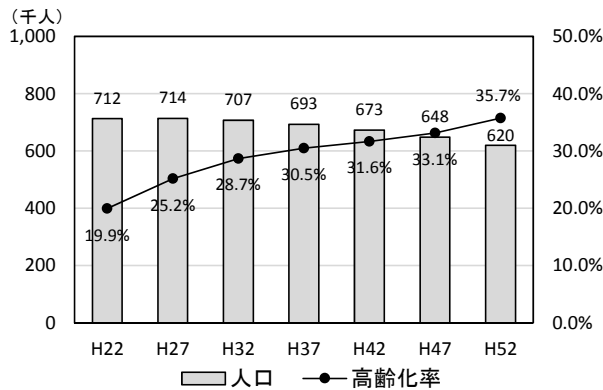
人口・世帯・世帯人員の推移 (H18-H27)



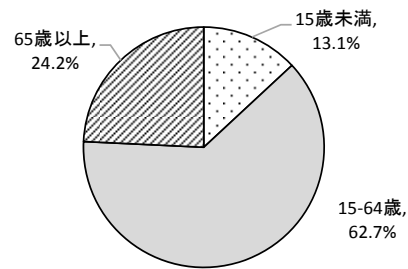
高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)



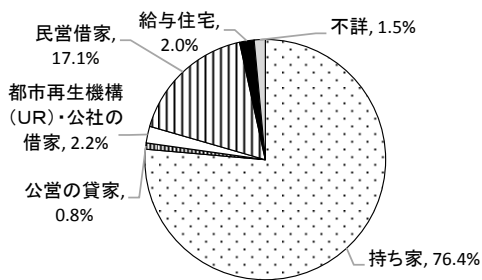
将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)



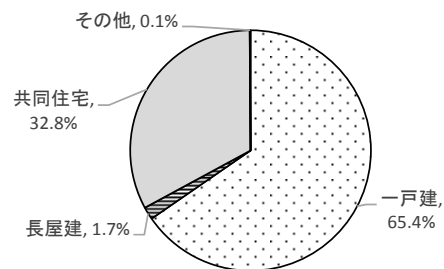
年齢 (3 区分別) 人口比率 (H27)



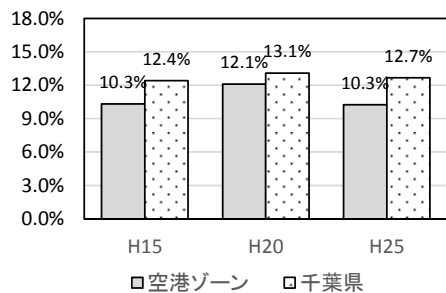
住宅の所有形態 (H25)



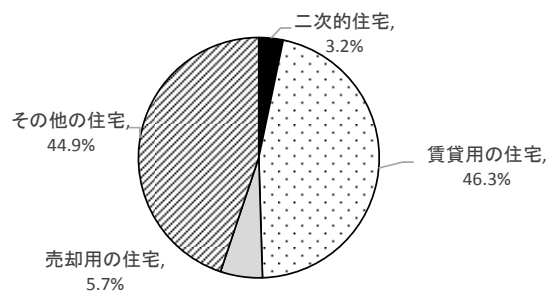
住宅の建て方 (H25)



空家率の推移 (H15-H25)



空家の種類 (H25)



3. 香取・東総ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

本ゾーンには、県人口の4.5%にあたる約28万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30.7%で、県平均を6.0ポイント上回っており、南房総ゾーンに次いで高齢化の進んだゾーンとなっています。人口は、今後も減少していくことが見込まれますが、高齢者人口の割合は、平成37年(2025年)において36.8%と、引き続き南房総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84.2%、建て方では戸建住宅が88.1%を占めています。空き家率(推計値)は14.0%と県平均を1.3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54.8%、「賃貸用の空き家」が37.4%を占めています。

本ゾーンは、風光明媚な海岸線といった自然環境や景観にも恵まれ、歴史的なまちなみ等の貴重な歴史文化遺産を有しています。また、骨格的な幹線軸のひとつとなる圏央道が地域を南北に縦断する形で整備されることにより、これらを活かした観光地域としての成長を促進していくことが望まれています。

(2) ゾーン的主要方向性

上記のようなゾーンの現状・特性を踏まえ、以下のような住まい・まちづくりの取り組みを進めます。

本ゾーンでは、震災の影響による一時的な観光客減少については回復してきていますが、人口減少や高齢化が進んでいるため、地域活力の維持が課題となっています。

地域活力を維持するために、観光による交流人口の維持とともに、増加傾向にある空き家を活用し、若年・子育て世帯のUIJターンを促すことや、農業体験等を通じ、新たに農業を始めたいという方などの都市住民の移住による田園居住や二地域居住の推進等により新規流入世帯を呼び込むことが重要です。そのために、関係する市町村や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等の住み替え支援や、定住に向けた支援を行う必要があります。また、所有者に働きかけて、空き家の維持管理の適正化や、利活用が困難な空き家の除却を進めるなどの対策も必要です。



空き家バンクの運営(香取市)

香取市は、市内の空き家を有効活用し、移住及び定住の促進による地域の活性化を図ることを目的に、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会北総支部と協定を結び香取市空き家バンク事業を実施しています。



香取市のご案内	おすすめの物件
物件検索	2016年02月22日、新しい空き家を登録しました。【東総地区】
空き家バンクについて	2015年03月15日、新しい空き家を登録しました。【成東地区】
申請方法	
お問い合わせ	
	新着物件
	2016年02月22日、新しい空き家を登録しました。【東総地区】
	2015年03月15日、新しい空き家を登録しました。【成東地区】
	2015年03月15日、新しい空き家を登録しました。【成東地区】
	2015年03月25日、新しい空き家を登録しました。【東総地区】
	関連サイトLINK
	香取市 千葉県宅地建物取引業協会北総支部 国土交通省 No Image

Home | 空き家バンクのしくみ | 空き家バンク利用上の注意

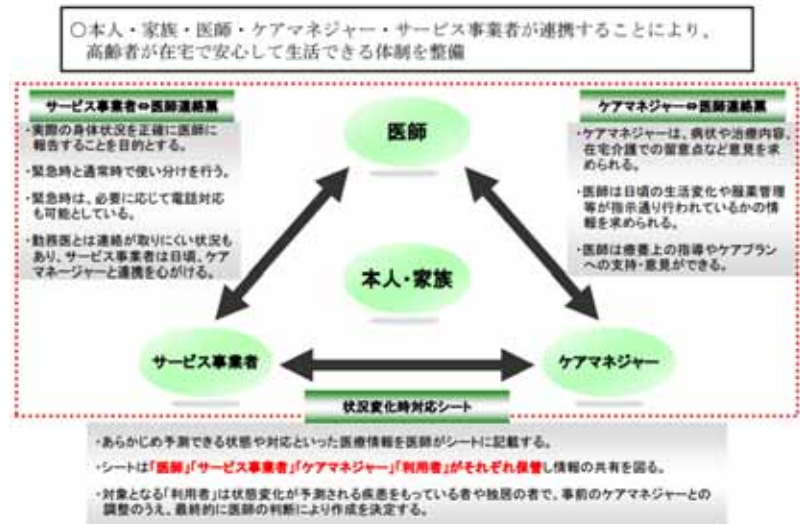
Copyright(C) 2015 KATORI All Rights Reserved.

出典：香取市空き家バンク HP

持家比率は8割を超えており、高齢者も持家に住み続ける傾向にあります。身体状況が変化しても住み慣れた地域に住み続けられるよう、住まいや住環境のバリアフリー化を進めるとともに、医療・福祉と連携し、地域のつながりを活用した住環境整備を推進していく必要があります。

医療と介護のネットワークの構築（匝瑳市）

匝瑳市では、高齢者が安心して在宅生活を送ることができるよう、医師、ケアマネジャー、サービス事業者が連携のツールとして各種シートを作成し、医療と介護の連携を図っている。



出典：厚生労働省 HP「介護サービス情報公表システム」

さらに、犬吠埼や屏風ヶ浦、九十九里浜等の風光明媚な海岸線などの自然環境や景観に恵まれており、これらを活かしたまちづくりが進められています。今後も、景観資源の魅力を積極的に評価し、街並みや自然環境の保全や景観を活かした個性的なまちづくりを進める必要があります。



佐原の町並み

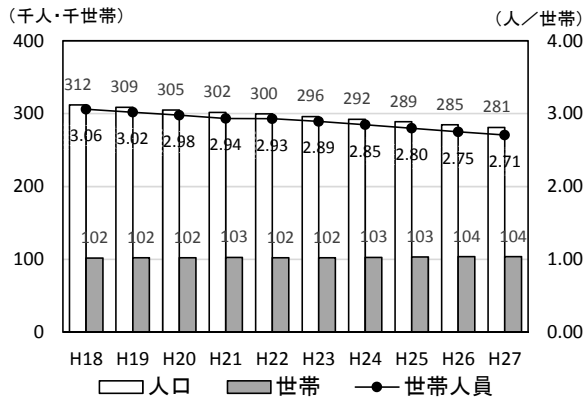
出典：香取市HP「観光サイト」



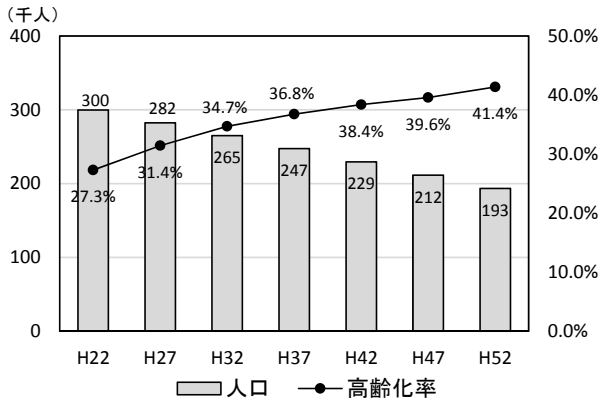
屏風ヶ浦の景観

出典：(公社)千葉県観光物産協会「まるごとeちば」HP

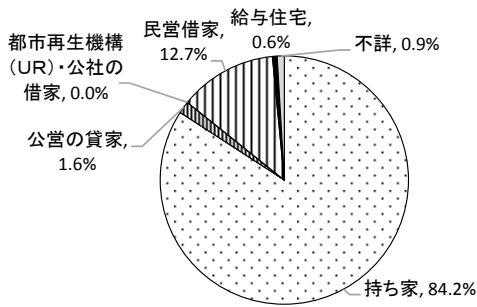
人口・世帯・世帯人員の推移 (H18-H27)



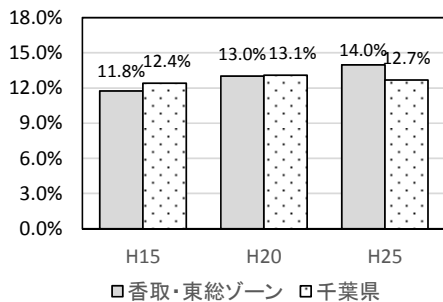
将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)



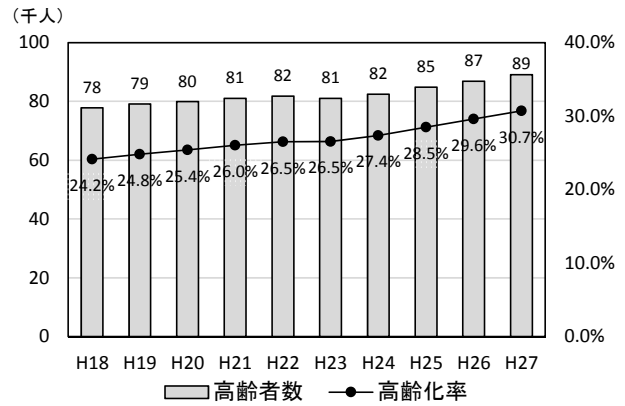
住宅の所有形態 (H25)



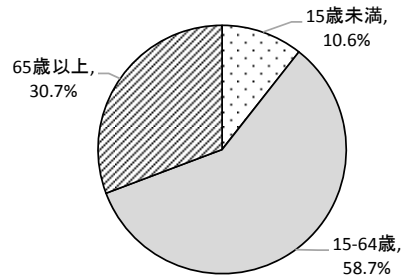
空家率の推移 (H15-H25)



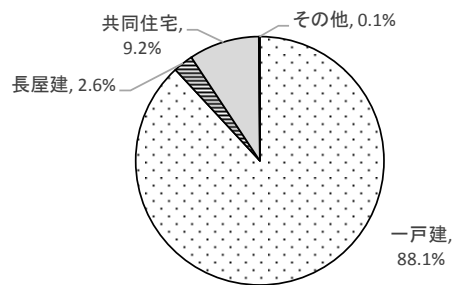
高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)



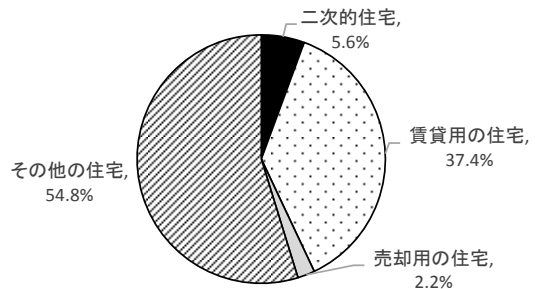
年齢 (3 区分別) 人口比率 (H27)



住宅の建て方 (H25)



空家の種類 (H25)



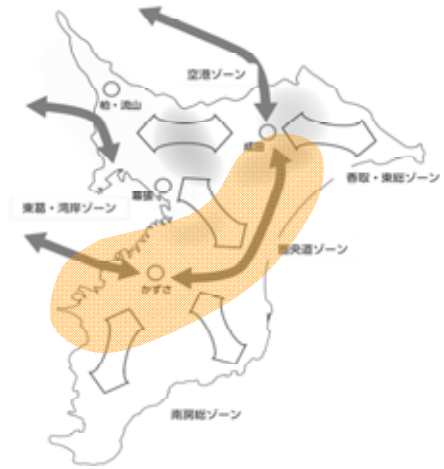
4. 圏央道ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

本ゾーンには、県人口の15.7%にあたる約95万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27.3%で、県平均を2.6ポイント上回っており、若干高い数値となっています。人口は、今後も減少していくことが見込まれますが、高齢者人口の割合は、平成37年(2025年)において33.7%と、県全体の数値(30.0%)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72.9%、建て方では戸建住宅が74.7%を占めています。空き家率(推計値)は15.2%と県平均を2.5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45.2%、「その他の空き家」が44.1%とほぼ半分ずつを占めています。

本ゾーンでは、湾岸部(西部)、太平洋側(東部)ともに、千葉市や東京方面への通勤圏として住宅供給が進められてきました。近年は、アクアラインや圏央道によって交通利便性が高まり、他地域から人や物の流れがもたらされ、地域の持つポテンシャルが高まることが期待されています。また、九十九里浜の風光明媚な海岸線、豊かな森林、河川の上流部に点在する溪谷や湖等の貴重な自然環境と美しい景観が多く残されています。



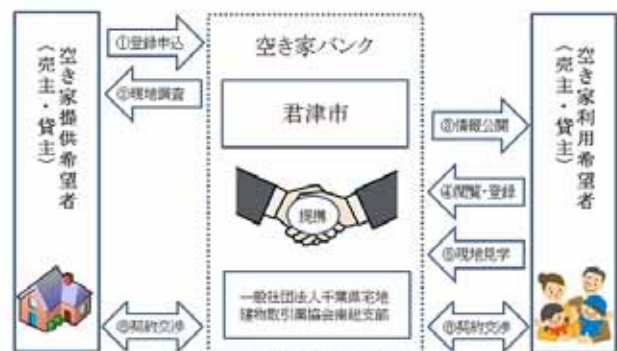
(2) ゾーンの主な方向性

上記のようなゾーンの現状・特性を踏まえ、以下のような住まい・まちづくりの取り組みを進めます。

本ゾーンのゾーン西部(湾岸部)では、近年、アクアラインを利用した京浜地域への通勤・通学圏としての優位性が高まり、県外を含む他地域からの流入人口が見込まれています。これらの流入人口やゾーン内の賃貸住宅居住者の住宅取得や定住を促すため、不動産事業者等と連携し一定の質を確保した既存住宅を取得しやすい価格で流通させるなど、ニーズに合った住宅を適切に選択できる環境づくりが必要です。

また、生活の利便性を高めるため、コンパクトな居住構造の形成を進めることや、地域住民が主体となって住宅や施設の維持管理、生活サービス機能の充実に取り組む必要があります。

君津市は、君津市空き家バンク実施要綱(平成27年君津市告示第160号)を制定しました。市は、売買または賃貸を希望する空き家の所有者と移住・定住を検討している利用希望者とのマッチングまでを行い、物件の契約については市と協定を結んだ一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会が仲介を行います。



空き家バンクの運営(君津市)

出典: 君津市HP

高齢化率は、現状では県平均に比べて若干高い水準にあります。ゾーンの西部（湾岸部）では、賃貸住宅に住む高齢者が多いことから、サービス付き高齢者向け住宅など高齢者が安心して住まえる住宅の供給を進める必要があります。またゾーンの東部（太平洋側）では、持家の比率が高く、高齢者も持家に住み続ける傾向にあります。身体状況が変化しても住み慣れた地域に住み続けられるよう、住まいや住環境のバリアフリー化を進めるとともに、地域のつながりを活かし、取り組むことが重要です。

本ゾーンの東部（太平洋側）では、二次的住宅の空き家が発生しています。一方で、海・丘陵地帯という多彩な自然環境や観光資源に魅力を感じる都市住民の移住も進んでいます。ゾーン内の市町村やNPO・住民が連携し、住み替えに適した空き家情報の提供やマッチング等の住み替え支援に加え、多様なライフスタイルを提案し、積極的にレジャー等や地域の魅力を発信するなど、交流人口の受け入れや田園居住や二地域居住を推進することが重要です。

むつざわ見守り事業（睦沢町）

睦沢町は、民生委員、地域住民、事業者等と連携し、郵便物及び新聞並びに洗濯物の取入れ状況、雨戸等の開閉状況等について確認を行うなど、高齢者の見守り事業を行っています。



「むつざわ見守り事業」について

この事業は、地域全ての人たちによる「ゆるい」見守り・支え合いによる地域づくりの活動です。
 日常的な業務や配達などで町内を活動する事業所にも協力してもらい、救護が必要な方を発見した場合や、生活の異状を発見した場合に、通報してもらうことも行います。

地域包括支援センター
 民生委員児童委員
 社会福祉協議会
 事業所
 近隣住民

支援を必要とする方

地域のつながりを大切に！

- ①この事業は、弱い立場、不自由な状況、動けない方を地域の中で誰かが見つけて、手をさしのべて、助け出すための取り組みです。
- ②この事業を実施するには、時に個々のプライバシーや個人情報にもふれることがあります。しかし、これらのことにご理解いただきながら、ごく平凡な付き合ひの中で見守り（むつざわ見守り事業）が行われています。

出典：睦沢町HP「むつざわ見守り事業」

一宮町ライフスタイル紹介サイト ICHINOMIYA Clip（一宮町）

一宮町は、WEBサイト「ICHINOMIYA Clip」を立ち上げ、町外からの移住・定住を促すため、町の魅力を紹介するとともに、移住者の多様なライフスタイルを紹介している。



ICHINOMIYA Clip

千葉県一宮町 移住の魅力を発信

のんびりラックス ICHINOMIYA

千葉県一宮町は、太平洋に面した自然豊かな町。東京からのアクセスの良さ、過ごしやすい自然環境に惹かれ、移住地/活動拠の移住地として注目されています。

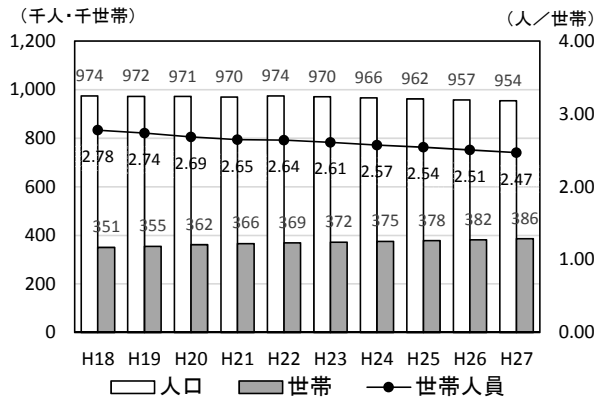
vol.18 移住者インタビュー

この町のこの人

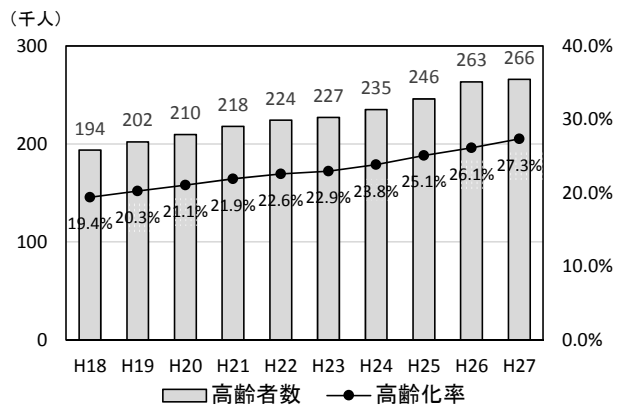
vol.17 vol.16 vol.15

出典：一宮町HP「ICHINOMIYA Clip」

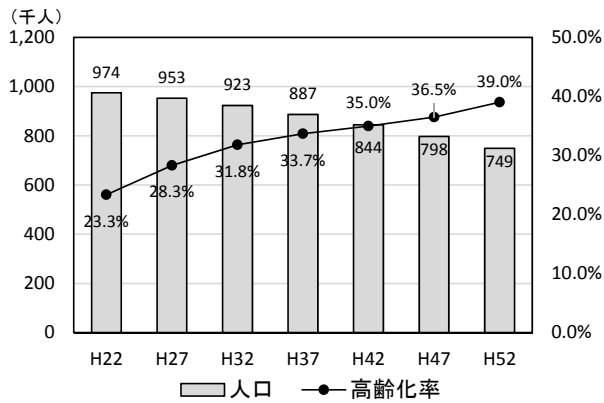
人口・世帯・世帯人員の推移 (H18-H27)



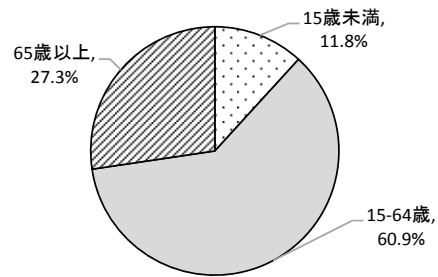
高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)



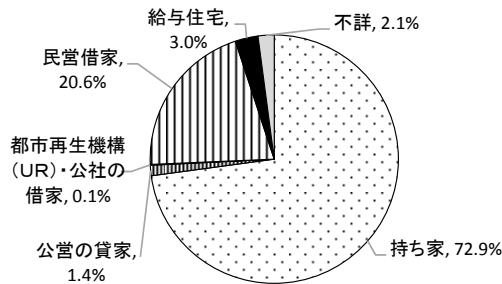
将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)



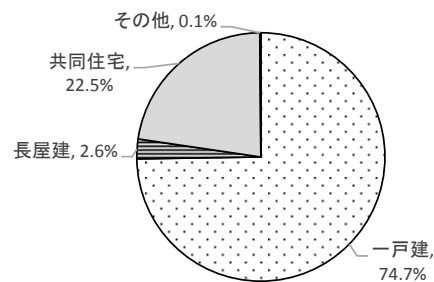
年齢 (3 区分別) 人口比率 (H27)



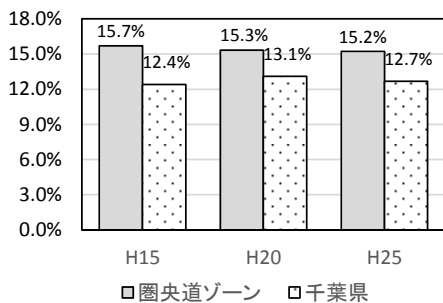
住宅の所有形態 (H25)



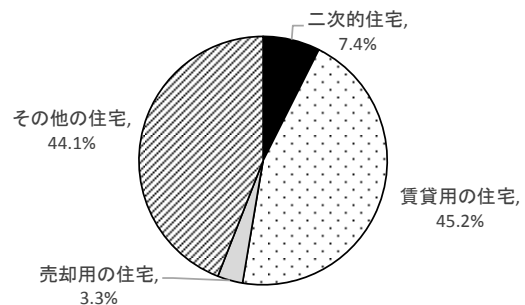
住宅の建て方 (H25)



空家率の推移 (H15-H25)



空家の種類 (H25)



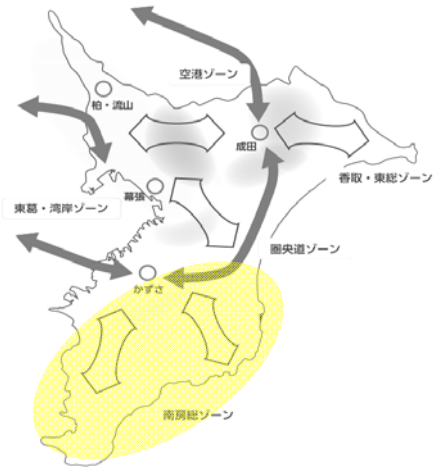
5. 南房総ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

本ゾーンには、県人口の3.3%にあたる約20万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37.7%で、県平均に比べて13.0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。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、平成37年(2025年)において42.7%と、5つのゾーンの中で唯一4割を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79.9%、建て方では戸建住宅が86.1%を占めています。空き家率(推計値)は27.5%と県平均より大きく14.8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43.6%、別荘等の「二次的住宅」が38.8%を占めています。

本ゾーンでは、地域の気候や風土を生かし、観光や医療・介護に関連したまちづくりが進められています。こうした取り組みや、温暖な気候、海と緑に囲まれた自然環境などが魅力となり、首都圏における移住・定住先としての関心が高く、移住希望者への情報発信や、移住者の地域への定着を支援する取り組みも展開されています。



(2) ゾーンの主な方向性

上記のようなゾーンの現状・特性を踏まえ、以下のような住まい・まちづくりの取り組みを進めます。

本ゾーンは、県内でも最も高齢化率が高く、今後も引き続き高齢化率が高まると推測されています。高齢期を迎えても、健康に生きがいを持って暮らせる住まい・まちづくりが求められています。本ゾーンの特徴である先進医療施設の立地や人と人のつながりを活かして、高齢者の住まいや暮らしの質を向上させ、人口減少・高齢化の中でも高齢者が暮らしやすい豊かな生活を維持できる地域としていくことが求められます。

はつらつ支援☆ボランティアによる介護予防教室の開催(大喜多町)

大喜多町は、地域の高齢者等を「はつらつ支援☆ボランティア」として養成し、高齢者が楽しみながら取り組める介護予防教室を開催しています。地域の元気な高齢者等に活動してもらうことで、お馴染みの集会となり、近所の関係性を高める効果も期待できます。



出典：厚生労働省 HP「介護サービス情報公表システム」

また、課題のひとつとして、全ゾーンのうち、最も高い割合で推計されている空き家の問題があります。別荘などの二次的住宅の空き家が多いという特徴があり、今後も増加することが予想されます。これらの空き家が地域の環境に悪影響を及ぼさないよう、所有者に対して適切な維持管理を働きかけることや、民泊や地域活動拠点としての活用、田園居住や二地域居住の受け皿としての活用等を推進していく必要があります。

ふるさと回帰支援センターによる情報提供（鴨川市）

鴨川市では、情報の発信と相談受付などを通してUJIターナー者の定住や一時滞在のサポートをする「ふるさと回帰支援センター」が、地元の有志団体などによる連絡協議会によって運営されています。同センターでは、不動産物件の紹介、定住後の生活支援、就労・就農支援などを行っています。



出典：鴨川市ふるさと回帰支援センターHP

本ゾーンは、変化に富んだ海岸線や緑豊かな丘陵地などの自然環境に恵まれ、自然の中での安心子育てライフ、趣味やレジャーを満喫する週末居住など、都市部に暮らす人々の移住先としての関心が高まっています。移住定住を促進するため、ゾーン内の市町村やNPO、住民が連携し、多様なライフスタイルを提案し、積極的に地域の魅力を発信するなど、交流人口の受け入れや田園居住や二地域居住を推進することが重要です。



移住者向けガイドブック（いすみ市）

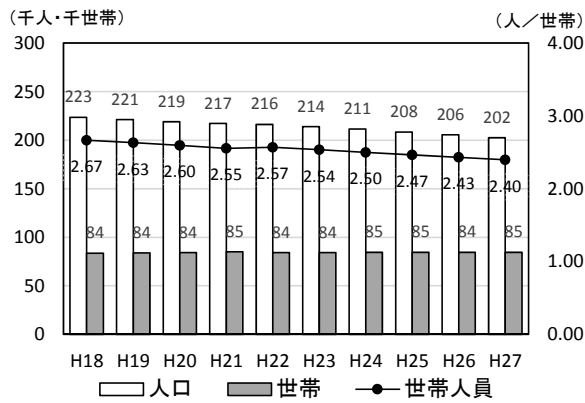
出典：いすみ市HP



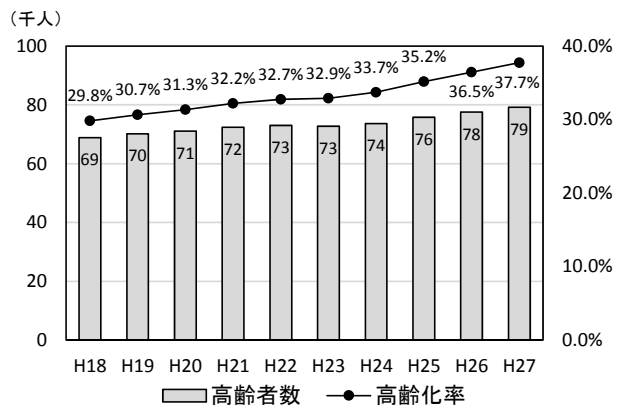
移住・定住を応援するサイト（勝浦市）

出典：勝浦市HP「日々、かつうら」

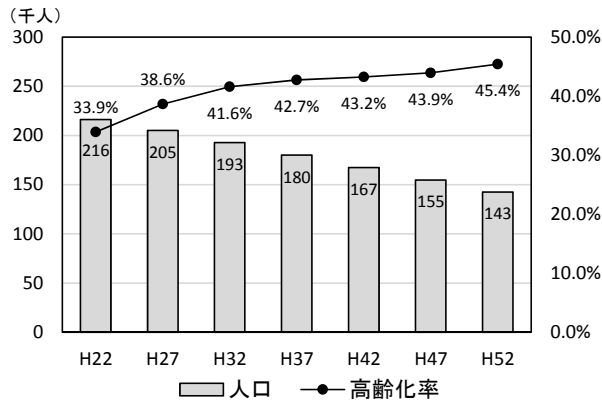
人口・世帯・世帯人員の推移 (H18-H27)



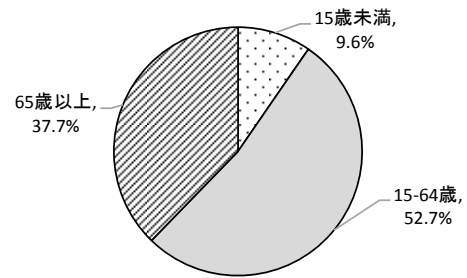
高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)



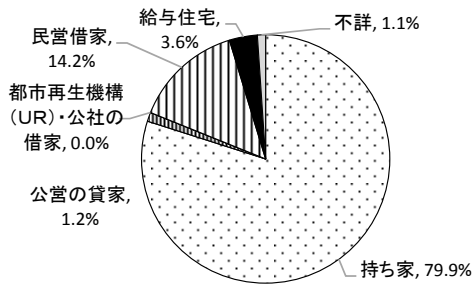
将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)



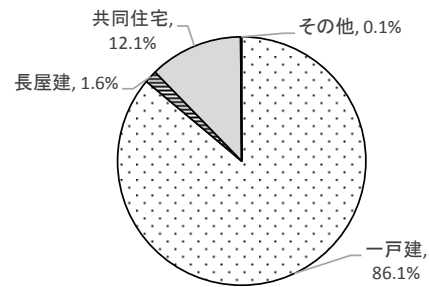
年齢 (3 区分別) 人口比率 (H27)



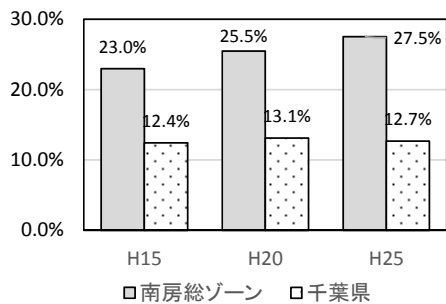
住宅の所有形態 (H25)



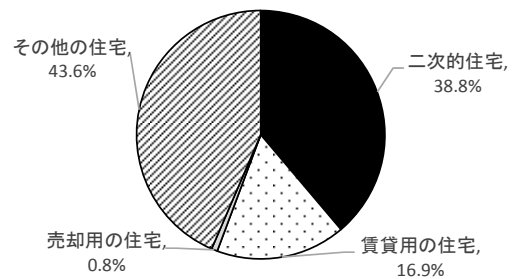
住宅の建て方 (H25)



空家率の推移 (H15-H25)



空家の種類 (H25)



6. ゾーン別施策展開（例）

		東葛・湾岸ゾーン	空港ゾーン	香取・東総ゾーン	圏央道ゾーン	南房総ゾーン
ゾーンの特徴		<ul style="list-style-type: none"> 千葉県全体平均と比べて、相対的に若い世代が多いが、今後は急激に高齢化が進むと予想されている。 借家居住、共同住宅居住の世帯が多い。空き家率は低く、「その他空き家」も少ないが、「賃貸住宅用の空き家」が多い。 都心への通勤利便性が高く、住宅市場環境は他のゾーンと比較して良好と言える。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化率は平均的な状況である。 持家、一戸建ての割合がやや高く、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る。 その他空き家が若干多いことから、新築時の質の確保とともに、既存住宅の流通促進など市場を誘導することが課題となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化率が高く、ほとんどが戸建て・持ち家となっている。 空き家の中でも「その他空き家」の割合が非常に高く、戸建て・持ち家居住の高齢者に対する支援等が課題となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化、空き家率、一戸建て・持ち家率それぞれ千葉県の平均より高い割合となっており、それぞれバランスをとった施策展開が求められる。 他ゾーンと同様、今後の高齢者の増加への対応も課題となっている。 西部（湾岸部）と東部（太平洋側）では特性が異なる。東部では二次的住宅の空き家が発生している。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化率が極めて高く、一戸建ての割合も高い。 空き家率も高いが「その他空き家」は香取ゾーンほど多くはなく、高齢者への対応とともに、別荘など「二次的住宅」の空き家活用促進が課題となっている。
目標1	若年・子育て世帯への対応	<ul style="list-style-type: none"> 良質な住宅供給 子育てサービスの充実 三世帯同居・近居・隣居の促進 住宅相談・住み替え支援 	<ul style="list-style-type: none"> 良質な住宅供給 子育てサービスの充実 三世帯同居・近居・隣居の促進 住宅相談・住み替え支援 	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅を活用した若年層の呼び込み 住宅相談・住み替え支援 	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅を活用した若年層の呼び込み 三世帯同居・近居・隣居の促進 住宅相談・住み替え支援 	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅を活用した若年層の呼び込み 住宅相談・住み替え支援
	高齢化への対応	<ul style="list-style-type: none"> サ高住の供給 住み替え支援 民間事業者等と連携 	<ul style="list-style-type: none"> サ高住の供給 住み替え支援 民間事業者等と連携 	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー改修 地域のつながりを活用 	<ul style="list-style-type: none"> 住み替え支援 バリアフリー改修 民間事業者等と連携 	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー改修 地域のつながりを活用 先進医療施設との連携
	エリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 大規模団地、計画的住宅地の再生 居住地管理の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 居住地管理の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 地域資源を活用したまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 居住地管理の推進 地域資源を活用したまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 地域資源を活用したまちづくり
目標2	空き家対策	<ul style="list-style-type: none"> 不動産事業者と連携した流通促進（UJI ターンの受け皿） 用途転換（地域による活用等） 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産事業者と連携した流通促進（UJI ターンの受け皿） 用途転換（地域による活用等） 	<ul style="list-style-type: none"> 適切な管理と不良ストックの除却 利活用促進（田園居住、二地域居住） 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産事業者と連携した流通促進（UJI ターンの受け皿） 利活用促進（田園居住、二地域居住） 	<ul style="list-style-type: none"> 適切な管理と不良ストックの除却 利活用促進（田園居住、二地域居住）
	住宅の質	<ul style="list-style-type: none"> 良質な住宅の供給促進 マンション管理・再生 賃貸住宅対策 	<ul style="list-style-type: none"> 良質な戸建住宅供給 	<ul style="list-style-type: none"> リフォームの促進 	<ul style="list-style-type: none"> 良質な戸建住宅供給 	<ul style="list-style-type: none"> リフォームの促進
目標3 セーフティネット		<ul style="list-style-type: none"> UR 賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用 居住支援の充実 	<ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅の活用 居住支援の充実 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用 地域のつながりによる居住支援の充実 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用 民間賃貸住宅の活用 居住支援の充実 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用 地域のつながりによる居住支援の充実
目標4 住宅市場		<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の流通促進 賃貸住宅市場の環境整備 シェア居住への対応 住宅相談・住み替え支援 	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の流通促進 住宅相談・住み替え支援 	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の流通促進 住宅相談・住み替え支援 	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の流通促進 住宅相談・住み替え支援 	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の流通促進 住宅相談・住み替え支援
目標5 住環境		<ul style="list-style-type: none"> 安全・安心な居住環境の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 街並みの保全 環境に配慮した景観づくり 	<ul style="list-style-type: none"> 環境に配慮した景観づくり 駅前・地域拠点の活性化 小さな拠点の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前・地域拠点の活性化 小さな拠点の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 環境に配慮した景観づくり 小さな拠点の形成

第7章 効果的な施策の展開

対応する成果指標	【現状】	【目標値】
○市町村住生活基本計画策定市町村数	11市 (H26)	⇒ 全市町村 (H37)

1. 施策の推進の主体と役割

本計画に位置付けられた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。それぞれの主体の主な役割は以下の通りです。

施策展開の主体と役割

主体	構成員	役割
公的主体	県	<ul style="list-style-type: none"> 県全域を対象とする計画の立案 計画を推進するための制度や仕組みづくり 全県的な住宅・住環境に関する基準やガイドラインの策定 計画の推進のための体制の構築 市町村間など関係主体間の連携構築支援 主体的な取り組みを行う市町村との連携や支援の展開 住生活に関する情報の集約、県民に対する情報の発信と普及・啓発 県民やNPO等と協働して地域づくりを進めるためのモデル事業の展開 住宅・住生活関連産業の育成・活性化支援 広域的な需給バランスに基づく公営住宅等の供給・管理等
	市町村	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性を踏まえた市町村独自の計画づくり 計画を推進するための制度や仕組みづくり 地域住民に対する住宅・住生活に関する相談等の対応 地域の多様な主体と連携した施策の展開 地域の状況に応じた公営住宅等の供給・管理等
	UR都市機構 住宅金融支援機構 等	<ul style="list-style-type: none"> 公的賃貸住宅の適切な供給・維持管理 公的賃貸住宅を活用したまちづくりの推進 県民や民間事業者等の住まい・まちづくりへの支援等
民間事業者等	住宅関連事業者 住生活関連事業者 等	<ul style="list-style-type: none"> 住宅需要動向に即した住宅等の供給、住環境の形成 市場の公正性・健全性確保に向けた自律的取り組みの推進 県民のニーズに対応した住生活関連サービスの展開等
支援団体等	NPO 居住支援団体	<ul style="list-style-type: none"> 地域に密着した住生活関連サービスの展開 住まい・まちづくり活動への参画等
	建築、不動産等 各種関係団体	<ul style="list-style-type: none"> 県民に対する情報の発信と普及・啓発 住まい・まちづくり活動への参画・支援等
県民	県民 自治会等地域コミュニティ 等	<ul style="list-style-type: none"> 住宅や住環境の質の向上に向けた取り組みへの参加 住宅や住環境の適切な維持・管理 住まい・まちづくり活動への主体的参画等

2. 推進体制

(1) さまざまな主体との連携・推進体制

千葉県では、公的機関と住宅関連事業者が相互に連携・協働を強化していくための場として、県、市町村、住宅金融支援機構、都市再生機構、住宅供給公社及び県内建築3団体で構成する「千葉県すまいづくり協議会」を平成20年2月に設置し、施策の推進を図っています。この協議会では、住生活に関連する課題や施策が多岐にわたることから、協議会の中にテーマに応じた各種の部会を設置し、より実質的な検討を進めています。

<公的賃貸住宅調整部会>

公平かつ確かな住宅セーフティネットの確保が求められている中、住生活基本法、住宅セーフティネット法の施行等を踏まえ、公的賃貸住宅の供給主体が、地域の需要とそれに対する供給方針等について協議を行っています。

今後も引き続き、公的賃貸住宅ストックの有効活用や効果的な建替えや改善・再編を進めるための協議・調整を行います。

<住宅団地再生検討部会>

県内には昭和40年～50年代にかけて公共賃貸住宅等がまとめて供給された大規模住宅団地があり、居住者の高齢化の進行や今後一斉に建物更新時期を迎えることなどの課題をかかえています。そのため、モデルとなる既存の住宅団地の現状や課題を把握し、ハード・ソフトを含めた住宅団地の再生の総合的な取組みを検討しています。

今後も引き続き、団地再生やエリアマネジメントを効果的に進めるための協議・調整を行うとともに、県内の先進的な取り組みに関する情報を収集し発信する体制づくりについて検討を進めます。

<居住支援部会>

高齢者、障害者、子供を育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者（住宅確保要配慮者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進について、公的機関、不動産関係団体、居住支援団体が協議を行っています。

今後は、市町村による民間賃貸住宅への入居支援や入居後の居住支援の充実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」等の民間賃貸住宅の活用を推進するための体制づくりについて検討を進めます。

<空家等対策検討部会>

適切に管理されていない空き家等が増加するなか、市町村では空き家等対策の実施が求められています。そのため、空き家等の状況はや対策に関する情報を収集するほか、空き家等対策の実施などについて検討を行っています。

今後は、関係機関や関係部局と連携しながら、市町村における空き家の利活用促進や適切な管理促進のための方策等について情報共有や検討を行うとともに、空き家とならないよう既存住宅の流通促進に向けた方策等についても検討を進めます。

このほか、三世帯同居、隣居・近居の推進や特徴的で住宅性能が優れている優良な住宅を認定する制度の創設、地域包括ケア関連事業との連携など、公的機関・関係団体で連携・協働して取り組むことが効果的なテーマについても、協議会においてそれぞれ検討を進めます。

また、住宅リフォームを取り巻く環境を整備し、消費者・リフォーム事業者双方にとって有益かつ健全なリフォーム市場の形成を図ることを目的に、公益社団法人千葉県建築士事務所を事務局とし、県や建築・住宅関連団体等からなる団体で構成する「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」を平成24年2月に設立し、各種事業を展開しています。

<ちば安心住宅リフォーム推進協議会>

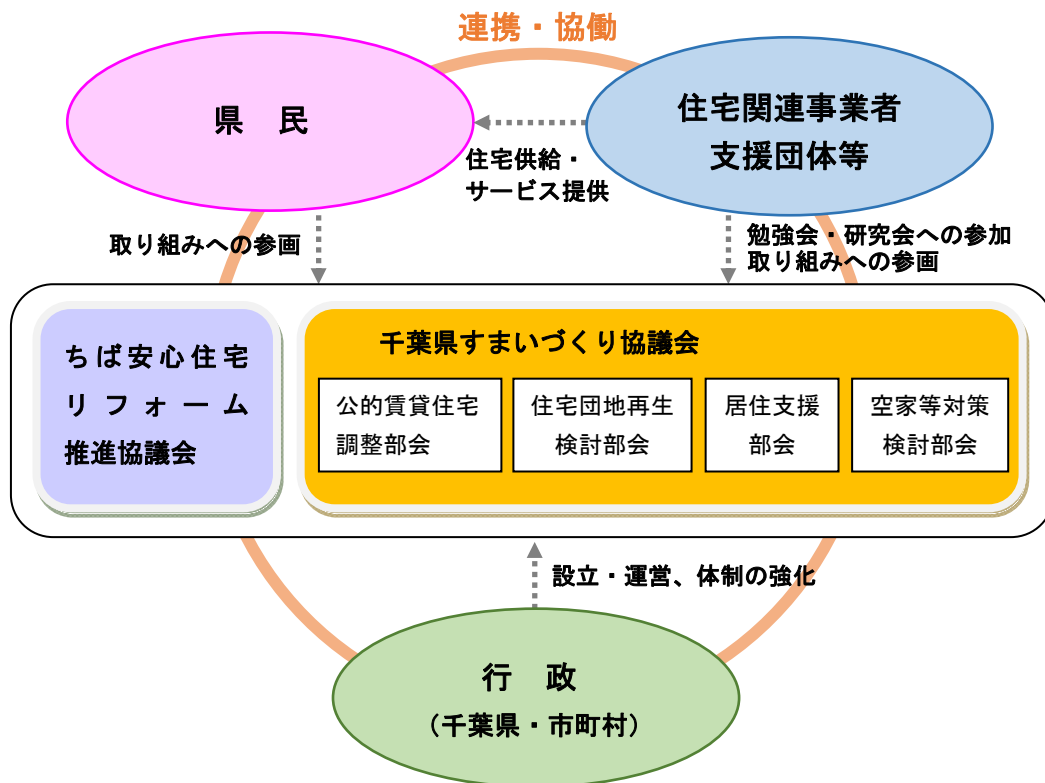
県民向けに講習会や相談会を開催し、相談窓口を設置するなど、県民の住宅リフォームに関する基礎知識の習得を支援しています。また、事業者向けに講習会を開催し、リフォーム関係事業者等の知識・技術の向上を図っています。さらに、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の登録制度を実施し、県民に対して登録事業者に関する情報提供を行うとともに、登録事業者の育成に取り組んでいます。

今後は、登録事業者の増加への取り組みを進めるなど、県民が安心して住宅リフォームを行うことができる環境づくりをさらに推進していきます。

これら「千葉県すまいづくり協議会」、「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」での取り組みがさらに効果的で実行性のあるものとなるよう、千葉県はリーダーシップを発揮し、住生活に関連する課題や施策の状況を踏まえ、必要に応じて体制の見直しを行うとともに、重点的に取り組むべき課題の明確化、取り組みの方向性の提示、関連する主体間の調整や技術的助言、モデル事業の展開等を担います。

さらに、市町村における住生活施策を推進するため、市町村における地域課題の明確化、課題に対する具体的な施策メニューの提示、市町村間連携に向けた支援等に取り組めます。

図 さまざまな主体との連携・推進体制



(2) 県における推進体制

本計画の総合的かつ計画的な推進のためには、広範な分野（子育て支援、高齢者対策、まちづくり、環境、防犯・防災、産業育成等）との連携による、施策の実施に向けた検討や仕組みづくりが必要となります。

そこで、庁内の連携を図るため、関係する部局で構成する「千葉県住生活安定向上推進会議」を平成19年7月に設置し、計画で定めた成果指標等の進行管理や、関係部局間の連携・協働が必要な重点施策の推進などを行うとともに、推進会議の円滑な運営を図るため、特に連携が必要な課題については、各種の検討部会を設置し、連携方策等を検討していきます。

3. 地域特性や資源を踏まえた取り組みの展開

千葉県には、都市部から農山漁村部まで多様な風土を背景とした多彩な地域が存在しています。それぞれの地域や住宅地類型ごとに特性や課題は様々であり、活用可能な魅力や資源も様々です。

第5章で示した目標1から目標5に対応する基本的施策については、どの施策にどのように取り組むか、各市町村が地域の課題や特性を的確に見極めつつ、柔軟に対応していくことが必要です。

また、第6章で示した5つのゾーンのそれぞれ主な方向性を踏まえ、地域ごとに取り組むべき施策の優先順位を考えることや、住宅地やエリアごとの細かな対応、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、課題に応じて対応方法を設定することも必要です。

県としては、市町村による取り組みを効果的に展開するため、市町村への情報提供や市町村住生活基本計画の策定支援を行うとともに、市町村同士が協働して取り組みを進めるための連携構築に向けた支援を行います。

4. 計画の適正な進行管理

県民の豊かな住生活の実現に向けた5つの分野別目標を確実に達成するため、「Plan・Do・Check・Act（PDCA）」のサイクルに基づいた事業管理を実行します。

計画に基づく施策や事業が適切に実施されているか確認し、その効果について成果指標や、観測実況指標（直ちには目標足り得ないものの、要因の分析や対応策の検討に資する指標）等を活用し評価を行います。

そして、この評価結果に基づき、施策内容や推進方策、推進体制の見直しを行う等、適正な進行管理に努めます。

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。

第8章 公営住宅の供給目標量

1. 公営住宅の供給方針（調整中）

（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を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（調整中）

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 (H28～H32)	全体 (H28～H32)
	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 (H28～H32)	全体 (H28～H32)
	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。

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（調整中）

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。

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

II. 参考資料

2. 第3次千葉県住生活基本計画 成果指標（案） 一覧

第3次計画での目標	第3次千葉県住生活基本計画での成果指標(案): 17項目				第3次 観測実況指標(案)
	項目	指標出典	現状値(H25~H27)	第3次 目標値(案)	
総合目標	1 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)	独自	59.9%(H27調査)	増加を目指す(H37)	
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	2 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	県総合計画	39.8%(H27調査)	50%(H37)	高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の高度のバリアフリー化率(国観測実況指標)
	3 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	全国計画	40.6%(H25)	50%(H37)	
	4 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定バリアフリー化率	全国計画	38.3%(H25)	75%(H37)	
目標2 住宅セーフティネットの確保	12 最低居住面積水準未達率	全国計画	3.5%(H25)(住調6.4%)	早期に解消	
	13 千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数	独自	130店(H28.1)	300店(H37)	
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	5 住宅に対する満足度(満足、やや満足の割合)	独自	72.8%(H25)	75%(H37)	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関までの車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率(国観測実況指標)
	6 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	全国計画	12%(H25)	25%(H37)	
	7 耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	全国計画	16%(H25)	おおむね解消(H37)	
	8 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)	
	9 空家等対策計画を策定した全市町村数に対する割合【新規】	全国計画	0市町村(現在、南房総市で作成中)	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	10 既存住宅の流通シェア		18%(H25)	増加を目指す(H31)	滅失住宅の平均築後年数(国観測実況指標)
目標5 良好な居住環境の形成	14 住環境に対する満足度(満足、まあ満足の割合)	独自	67.8%(H25)	75%(H37)	
	15 自主防犯団体の数	県総合計画	2,447 団体(H26)	増加を目指す(H31)	自主防災組織のカバー率(県総合計画・総合戦略)
	16 景観行政団体市町村数	県総合計画	25市4町(H26.12)	増加を目指す	
効果的な施策の展開	17 市町村住生活基本計画策定市町村数	県総合計画	11市(H26)	全市町村(H37)	市町村等が参加する、県主催の協議会等の開催数

3. 第3次千葉県住生活基本計画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推進
				○	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ー地域包括ケアシステムの構築ー		○		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	
				地区計画・建築協定等や任意のルールづくりの推進	
	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	
				農村・漁村集落における豊かな自然環境等の地域資源の活用 緊急車両の通行・災害時の避難路の確保等の環境改善への取り組み	
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价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		

		(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2 ネットの住宅セーフ	(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
		② マンション管理の適正化・再生事業への支援	○		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) 空き家の利活用と適切な管理の推進	① 空き家の利活用の推進	○	○	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
			○	○	空き家の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	
	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	

		(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 サンブシ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	○	「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普及・啓発等
				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	