

第4回 策定検討会議後からの主な修正点

2. 住生活をめぐる近年の政策の動向

(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28年3月18日には、新たな全国計画（平成28～37年度）が閣議決定されました。

新たな全国計画の目標

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これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速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、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、「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：空家法の制定（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とおりです。

- 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
- 宅地建物取引業法：中古住宅の媒介（仲介）を行う宅建業者に対して、建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあっせんに関する事項について、売主、買主に説明することが義務付けられました（平成 28 年 6 月 3 日公布 2 年以内の施行）。

3.住生活を取り巻く課題

(1) 人口の減少、少子高齢化の進展への対応

千葉県の人口はまもなく減少に転じると予測されています。また、少子高齢化も継続的に進行しています（図 2-1）。

これらの状況を緩和し、住宅地の活力を維持・発展させていくためには、千葉県が居住地として選ばれるよう、世代を超えて住み続けられる住まい・まちづくり、特に若い世代が住みやすく、子育てしやすい環境の整備などが重要になってきます。

また、高齢者が住まうにふさわしい住宅の整備、住生活関連サービスの充実も重要になってきます。

(2) 世帯の構成や、住まい、住まい方に対するニーズの変化への対応

千葉県では、子どものいる世帯の割合が減少し、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（図 2-4）。また、世帯の構成やライフスタイルが多様化しており、住まいや住まい方に対するニーズも変化しています（図 2-21、図 2-22）。

そのため、世帯の状況やニーズにあった住まいや住まい方を適切に判断し選択できるよう、市場の環境整備や相談体制の充実などが求められます。

一方で、世帯のライフスタイルの変化に伴う、地域とのつながりといった機能の弱体化など、地域社会の安定性の維持が困難な地域の増加が懸念されます。健全な住生活と地域社会づくりに向けた取り組みも重要になると考えられます。

(3) 住宅ストック数の充足、空き家の増加への対応

千葉県の住宅総数は世帯数を上回り、量としては充足されていますが（図 2-9）、例えば、耐震性が十分でない場合が多い、昭和 56 年より前に建設された住宅が約 4 分の 1 を占めている、高齢者のいる世帯におけるバリアフリー化が全国より低いなど（図 2-15、図 2-16）、今ある住宅ストックは必ずしも質が高いものではありません。

良質な既存住宅の流通を促進するためには、今後も、耐震性の向上など、住宅の質の向上に向けた取り組みを継続していくことが重要となります。

また、居住世帯のない空き家数は増加傾向にあります（図 2-9）。それらが放置された場合には生活環境の悪化や地域活力の低下につながる可能性があり、さらに、高齢化が急速に進行していることから、空き家を管理できない方が増えるなど、今後、更なる空き家問題の深刻化が懸念されることから、空き家の発生抑制、流通・利活用の促進等の対応が求められます。

(4) 住宅確保要配慮者の増加への対応

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（図 2-5 から図 2-8）。これらの住宅確保要配慮者は、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、支援することが求められます。

(5) 安全・安心に関するニーズへの対応

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・安心に関するニーズが高まっています(図2-21、図2-22)。これらのニーズに対応するため、新築住宅・既存住宅ともに、安全・安心に関わる住宅性能の向上を図ることが求められます。

(6) 住生活関連サービスに関するニーズへの対応

住まい・住まい方の多様化に伴い、子育て世帯に対応する子育て支援サービス、高齢者や要介護認定者に対応する見守りや生活支援サービス、病院や買い物などの身近な場所にある生活利便サービス、住宅の安全性や快適性を維持するためのサービスなど、住生活を支えるサービスに対するニーズも多様化してきています。

(7) 計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地の再生への対応

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開発された計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地が数多くあります(図2-23)。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。

(8) 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(図2-24、図2-25)。少子高齢化の進展や空き家の増加が先行して進む過疎地域から、活発な住宅供給・取引や世帯の流入が続く東京都心部に近い地域など、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ことが重要となります。

第3章 基本的な方針

1. 理念

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～

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。

2. 重視するテーマ

理念や第2章 3での住生活を取り巻く課題を踏まえ、以下の3つのテーマを本計画において重視し、第4章において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くると考えられます(第2章 3 (2)、(3)、(5))。

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) 住宅確保要配慮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。これらの住宅確保要配慮者は、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(第2章 3 (1)、(4)、(5)、(6))。

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の適切な構築を進めます。

(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、**県や市町村以外にも**、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重要となります（第2章 3（6）、（7）、（8））。

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、**実施**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

また、「公営住宅法」第3条や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」第3条では、

- 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、公営住宅を供給する
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努める

とも規定されています。

以上のことを踏まえ、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。



「県の役割の図」があるが、県が市町村や民間事業者、県民等と同列に見え、違和感がある。県はその他の4者を結びつける役割があるということだが、結びつけるイメージになっていないので、検討して欲しい。(服部会長)

第4章 施策の体系 ー目標と成果指標ー

この計画の総合目標として、「県民の豊かな住生活の実現」を掲げます。

また、住生活施策について、前章にて設定した3つの重視するテーマを踏まえ、施策の特性から「居住者からの視点」、「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つの目標を設定します。

そして、総合目標及び5つの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) ⇒増加を目指す]

(分野別目標)

【居住者からの視点】

○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。

[対応するテーマ：第3章 2 (1)、(2)、(3)]

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※ [40.3% (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。[対応するテーマ：第3章 2 (2)]

成果指標

- ・最低居住面積水準未達率※ [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 [134店 (H27) ⇒300店 (H37)]
- ・被災建築物応急危険度判定士の活動可能登録者数（注1）（注4）

[3,753人 (H27) ⇒4,000人 (H32)]

（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』」、千葉県耐震改修促進計画など、他の計画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28年3月18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

（注4）被災建築物応急危険度判定士の活動可能登録者とは、69歳以下の者としています。

【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。[対応するテーマ：第3章 2(1)、(3)]

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% (H32)]
- ・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する住宅ストックの比率※（注1）（注5）
[84% (H25) ⇒95% (H32)]
- ・持ち家の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6）
[6.1% (H25) ⇒8% (H32)]
- ・空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合※（注7）
[1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。[対応するテーマ：第3章 2(1)、(2)、(3)]

成果指標

- ・既存住宅の流通シェア（注1） [18% (H25) ⇒増加を目指す]
- ・持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（再掲）
[6.1% (H25) ⇒8% (H32)]
- ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（再掲）※ [40.3% (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（再掲）※
[38.3% (H25) ⇒75% (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（再掲） [134店 (H27) ⇒300店 (H37)]

【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。

[対応するテーマ：第3章 2(1)、(3)]

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) ⇒70% (H32)]
- ・自主防犯団体の数（注1） [2,447団体 (H26) ⇒増加を目指す]
- ・景観行政団体市町村数（注1） [29市町村 (H26) ⇒増加を目指す]

（注5）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6）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7）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。

この計画が県民の目に触れた時に、「必要性があるが、住宅政策としてではなく、別の部署で進められており、計画的・総合的に考えてある」、ということがわかると良い。(服部会長)

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、本章に記載の基本的施策のほかにも、他部局においても住生活に関する施策が行われていることから、必要に応じて当該部局と連携しながら、総合的に施策を推進します。

理 念 : 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～
総合目標 : 県民の豊かな住生活の実現

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

居住者からの視点

施策の方向性

(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
- ②子育て支援サービスの充実と情報の発信
- 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

(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
- ②高齢期に適した住宅への住み替えの支援
- 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等－
- ④住生活関連サービスの促進

(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
- ②住宅地等の再生に向けた取り組みの推進

目標 2. 住宅セーフティネットの確保

施策の方向性

(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
- ②民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保
- ③居住支援の充実

(2) 災害発生時の被災者に対する住宅の確保

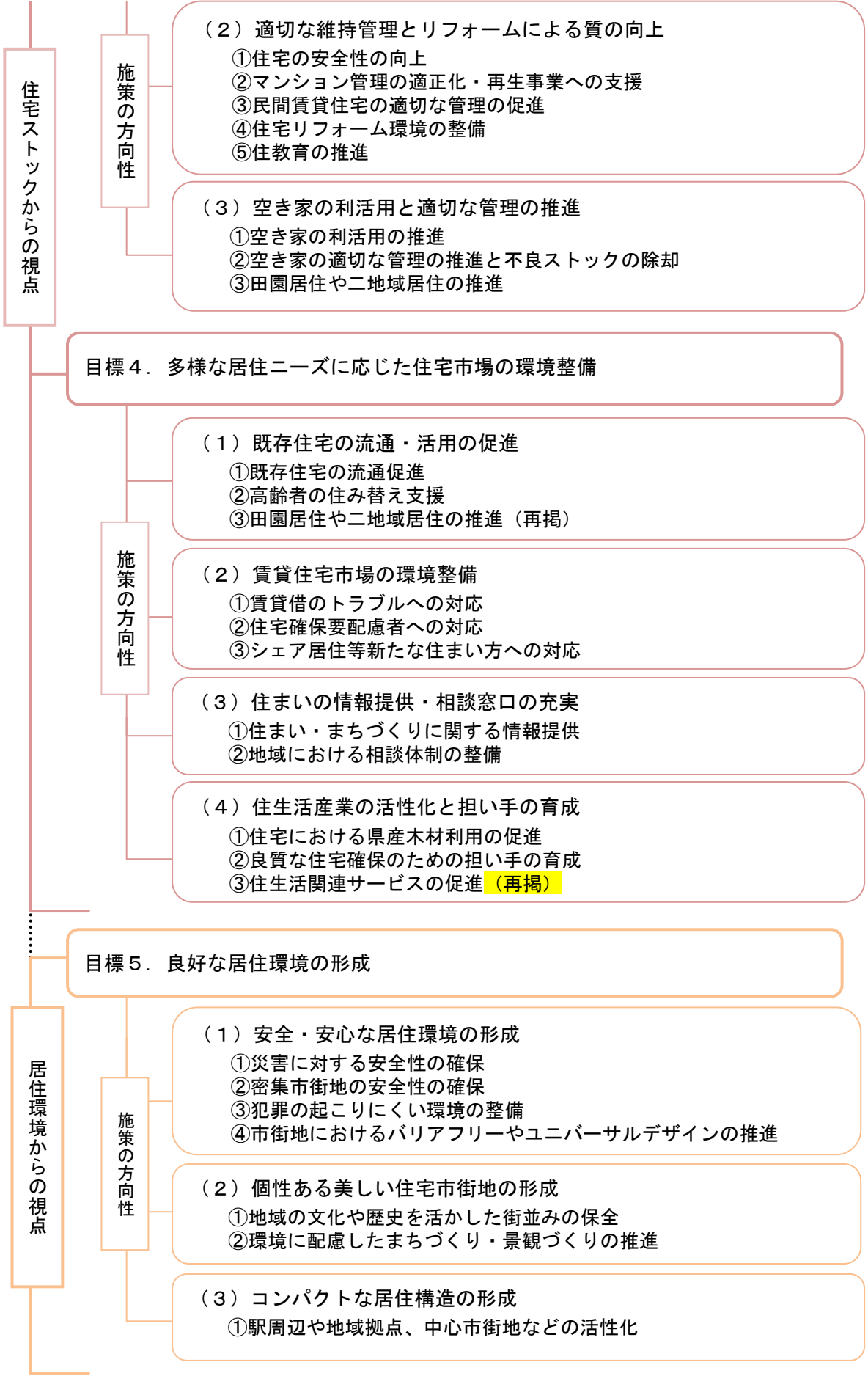
- ①被災者に対する迅速な一時的住宅の提供
- ②被災建築物等の応急危険度判定等による住宅・宅地の安全性の確認
- ③被災者に対する恒久的住宅への移行支援

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

施策の方向性

(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
- ②長期優良住宅の普及の促進



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。(第2章3 課題(1)、(6))

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。(第2章3 課題(2)、(7)、(8))

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	40.3% (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>

★：早期に県が取り組むべき施策

(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

[基本的施策]

- ★1) 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。
- 2) 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。
- 3) 公営住宅における子育て世帯の優先入居を検討します。

②子育て支援サービスの充実と情報の発信

[基本的施策]

- ★1) 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。
- 2) 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

[基本的施策]

- ★1) U I J ターンや持家取得への支援、都市再生機構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。
- 2) 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。
- 3) 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

[基本的施策]

- ★1) 介護等が必要になっても安心して暮らすことが出来るよう特別養護老人ホームや、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、施設内での適切な管理やサービス提供が行われるよう、行政による指導を実施します。
- 2) 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、既存住宅のバリアフリー化を行う際に、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。
- 3) 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促進します。
- 4) 所有者や事業者と連携し、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

[基本的施策]

- ★1) U I J ターンや持家取得への支援、都市再生機構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)
- 2) 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)
- 3) 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。
- 4) 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等ー

- ★1) 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。

2) 高齢者が健康でアクティブな生活を送れるよう、市町村等の「生涯活躍のまち」などにか

日本版CCRCの実現に向けた自治体への支援について、この計画に加えられないか。(弓野委員)

かる取り組みに対し、必要に応じて情報提供や相談等の支援を行います。

- 3) 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。(再掲)

④住生活関連サービスの促進

- 1) 商工団体や商店街団体が行う買い物弱者対策への支援や、見守りサービスなどの普及にか
かる取り組みの実施など、住生活関連サービスを促進します。

(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

[基本的施策]

- ★1) 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。
- 2) 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。
- 3) 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促進します。

②住宅地等の再生に向けた取り組みの推進

[基本的施策]

- ★1) 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（都市再生機構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ることから、管理組合等に対する支援等により、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が考慮された、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。
- 2) 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。
- 3) 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。(第2章 3 課題(2)、(4)、(6))

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
○持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合(再掲)	6.1% (H25)	⇒ 8% (H32)
○子育て世帯における誘導居住面積水準達成率(再掲)	40.3% (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(再掲)	38.3% (H25)	⇒ 75% (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(再掲)	130店 (H28)	⇒ 300店 (H37)

<施策の方向性と基本的施策>

★：早期に県が取り組むべき施策

(1) 既存住宅の流通・活用の促進

① 既存住宅の流通促進

[基本的施策]

- ★1) 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。
- 2) 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

[基本的施策]

- 1) 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。

(4) 住生活産業の活性化と担い手の育成

①住宅における県産木材利用の促進

[基本的施策]

- 1) 県産木材を一定以上使用した木造新築住宅への建築費助成を行うほか、「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、サンブ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

[基本的施策]

- 1) 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。

③住生活関連サービスの促進（再掲）

- 1) 商工団体や商店街団体が行う買い物弱者対策への支援や、見守りサービスなどの普及にかかわる取り組みの実施など、住生活関連サービスを促進します。（再掲）

- 住生活関連サービスのニーズに関して、「日常の買い物、医療、福祉、文化施設等の利便」のニーズが高いため、買い物支援などの住生活サービスについても記述すべき（横田委員）
- 資料1-2 p5「住宅関連サービス」表の横軸の項目が住生活産業（サービス）となるのではないか。（服部会長）
- 住生活の促進という意味では、生活を支える清掃や宅配サービスも産業と考えて、これを促進するとか、手当することや、地方部で特に手厚くやる必要があるといったことが、県の方針の中に見えるといい（服部会長）

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。(第2章3 課題(3)、(5)、(6)、(8))

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・景観や環境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)	⇒ 70% (H32)
○自主防犯団体の数	2,447 団体 (H26)	⇒ 増加を目指す
○景観行政団体市町村数	29 市町村 (H26)	⇒ 増加を目指す

<施策の方向性と基本的施策>

★：早期に県が取り組むべき施策

(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

[基本的施策]

- 1) 地域の災害リスクとともに、避難所や災害拠点病院など災害時の拠点となる施設の位置をまとめた「ちば地震被害想定ホームページ」により、それらの情報の周知・啓発等を推進します。
- 2) 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・高潮対策等を推進します。
- 3) 地震による建築物の倒壊等により緊急時の通行に障害が生じないよう、緊急輸送道路の沿道の建築物の実態を把握し、所有者等への啓発など、耐震化を促進します。
- 4) 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。

大規模地震が起こったときの住宅の安全性、緊急輸送道路の沿道の整備、耐震化などに関する計画について、啓発を図る意味でも盛り込めないか。(圓崎委員)

②密集市街地の安全性の確保

[基本的施策]

- 1) 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

[基本的施策]

- 1) 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などを実施し、防犯力の向上を図ります。
- 2) 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市街地におけるバリアフリーやユニバーサルデザインの推進

[基本的施策]

- 1) 「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

[基本的施策]

- ★1) 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

[基本的施策]

- 1) 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。
- 2) 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) 地球温暖化の防止や良好な都市環境の形成などに寄与する都市の緑の保全・創出を推進します。

(3) コンパクトな居住構造の形成

①駅周辺や地域拠点、中心市街地などの活性化

[基本的施策]

- ★1) 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。
- 2) 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。

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む必要があります。

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。

各ゾーンの方向性では、課題の要因や度合いが地域によって異なり、施策を展開する際にも地域資源の活用が特に求められます。

本章では、「若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり」「高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり」及び「空き家の活用と適切な管理の推進」に関することを中心に示していますが、その他の施策についても、ゾーン内の資源を活用しながら、バランス良く施策展開を図る必要があります。

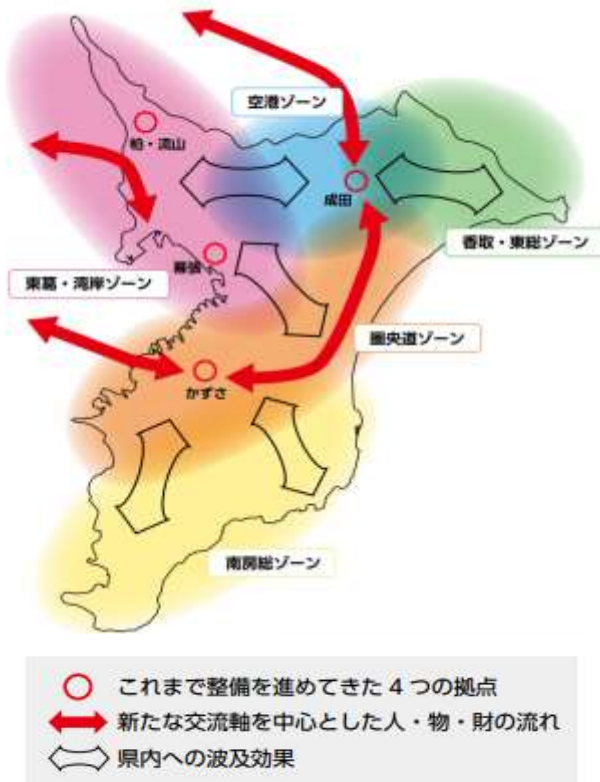
なお、ゾーンごとに具体的な取り組みがイメージできるよう、市町村における取り組みを例示しています。

総論として、あらゆるところに配慮する必要があるが、ここでは重要なものについて書いているという説明があると良い。(服部会長)

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。

図6-1 特性・可能性を踏まえた5つのゾーン



1. 東葛・湾岸ゾーン

● 教科書のように、何がポイントかわかりにくい。(服部会長)

- ・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。

(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ことから、現在も新たな住宅地開発が進められています。

図6-2 東葛・湾岸ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

- ・東京都心に近接する地理的優位性を活かし、若年・子育て世帯が暮らしやすい魅力的なまちづくりの推進
- ・老朽化した大規模団地や分譲マンション、今後急増する高齢者への対応の強化 等

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は、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などが必要です。また、子育て支援サービス等必要な住生活関連サービスを充実させ、サービスに関する情報を的確に発信することも考えられます。

[施策例]

- ・一定の質が確保された良質な住宅の供給誘導
- ・子育て支援サービスの充実と情報の発信
- ・三世代同居・近居・隣居の促進
- ・住宅相談・住み替え支援の充実 等

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。本ゾーンでは、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やサービス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やサービスの利用が円滑に行われる環境づくりなどが必要となります。

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ためには、自治会等の地域団体に加え、地域の事業者や教育機関、NPO 等との連携を図り、地域住民等の課題として取り組むことも効果的と考えられます。

[施策例]

- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- ・適切な住宅や施設等への住み替え支援の充実
- ・民間事業者等や地域のつながりを活用した地域包括ケアシステムの構築 等

- ・「ゾーン別の施策展開(例)」の一覧表のまとめが、各ゾーンのページに配置されていると、さらにわかりやすくなると思う。ただし、地域別には書いていない施策は不要なのかという風に思ってしまう(高橋委員)

図 6-3 市町村が発信する子育て支援情報例
(流山市)

流山市では、市のホームページに「子育てサイト」を立ち上げ、市内の子育て関連施設やサービスに関する情報を一元的に発信しています。



出典：流山市 HP「子育てサイト」

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	12市（H27）	⇒ 全市町村（H37）

1. 早期に県が取り組むべき施策

第5章において、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、基本的施策を示していますが、より計画の実効性を高めるため、早期に県が取り組むべき施策を設定し、「元気なちばの豊かな住生活」の実現に向け、施策を推進します。

2. 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
	都市再生機構 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