

平成17年1月27日

千葉市長 鶴岡 啓一 殿

千葉市住宅政策審議会
会長 服部 岑生

安心して住み続けられる住まいづくりの推進について
(第1次答申)

本審議会は、平成15年1月28日に、貴職より、「安心して住み続けられる住まいづくりの推進について」諮問がなされたことを受け、「都市の再生に向けたマンション施策のあり方」及び「少子・高齢社会に向けた住宅施策のあり方」について、それぞれの専門委員会を設けて、調査審議を行ってきた。

本答申は、マンションの適正な維持保全・管理や大規模集合住宅団地の再生方策、並びに高齢者が安心して暮らせる住環境の整備や居住面から子育てを支援する方策等について、審議を進めてきた成果をとりまとめたものである。

千葉市の住宅政策の推進にあたっては、本答申における提言を十分に参酌し、その実現に努められるよう期待する。

安心して住み続けられる 住まいづくりの推進について

(都市の再生に向けたマンション施策のあり方)
(少子・高齢社会に向けた住宅施策のあり方)

(第1次答申)

平成17年1月27日
千葉市住宅政策審議会

はじめに

本審議会は、平成 15 年 1 月に千葉市長から「安心して住み続けられる住まいづくりの推進について」諮問を受けた。

千葉市には大規模集合住宅団地が数多く立地し、これらの団地が老朽化しつつあるという問題を抱えている。また、少子・高齢化は千葉市においても着実に進行しており、今後一層急速な進展が見込まれている。

本審議会では、これらの「2つの問題」が同時に進行することが千葉市の特徴的な問題であるとの認識に立ち、「都市の再生に向けたマンション施策のあり方」及び「少子・高齢社会に向けた住宅施策のあり方」について審議してきた。

審議にあたっては、審議項目別に専門委員会を設けて各々検討を進めてきた。途中、それぞれの専門委員会における審議の経過及びその内容についての中間報告を行い、両項目に共通の課題などについて相互に意見を交換しつつ、さらに検討を重ね、このたび答申としてとりまとめたものである。

なお、「2つの問題」の同時進行に効果的に対応するためには、本答申の「第1」、「第2」それぞれにおいて提言した事項を有機的に関連付けた上で施策を展開することが重要であること、また、国における住宅政策の動向を見極め、今後予想される大きな転換に即応する必要があることを付言する。

目次

第1 都市の再生に向けたマンション施策のあり方	1 -
1 検討趣旨	1 -
2 現状と問題点	2 -
(1) 適正なマンション管理の推進について	2 -
(ア) 管理組合によって異なる管理実態	2 -
(イ) 管理会社選定の難しさ	2 -
(ウ) 維持保全・管理に関する情報不足	2 -
(エ) 無関心層の存在	3 -
(オ) 共同生活におけるルールの認識不足	3 -
(カ) 設計図書、瑕疵問題等の引継ぎを巡る課題	3 -
(2) 市街地整備と連動した大規模集合住宅団地等の再生方策について	3 -
ア 分譲集合住宅団地における建替え・改修を巡る問題点	3 -
(ア) 少子・高齢化に伴う対応の難しさ	3 -
(イ) 多様化する市民のニーズ	4 -
(ウ) 再生に向けた合意形成の難しさ	4 -
(エ) 建替えか改修かの判断の難しさ	4 -
(オ) 自助努力による建替えの限界	5 -
(カ) 建替え後の税負担の上昇	5 -
(キ) 団地内住み替えや住戸交換に伴う税負担の発生	5 -
(ク) 建替えにおける仮住居確保の難しさ	5 -
(ケ) 周辺住民との連携が必要	6 -
(コ) インフラ能力の限界	6 -

(サ) 庁内の連携が不可欠	- 6 -
(シ) 既存不適格マンションの課題	- 7 -
イ 分譲と賃貸とが複合した団地における建替え・改修を巡る現状	- 7 -
(ア) 分譲と賃貸とが複合した団地におけるインフラ整備の難しさ	- 7 -
(イ) 一団地認定区域の縮小の難しさ	- 7 -
(ウ) 都市再生機構との連携が不可欠	- 7 -
(3) まちなか居住の促進について	- 8 -
(ア) 中心市街地の空洞化	- 8 -
(4) 地球環境に配慮したマンション施策	- 8 -
(ア) 資源の有効利用の必要性	- 8 -
(イ) 緑化促進の必要性	- 8 -
(ウ) 環境共生社会の実現	- 9 -
(エ) 建物の耐久性に対する不安	- 9 -
3 マンション施策に対する自治体としての取組み方針	- 10 -
(1) 取組み方針	- 10 -
(ア) 負担と受益のバランスに配慮する	- 10 -
(イ) マンションと一戸建住宅に対する公的支援の平等性に配慮する ...	- 10 -
(ウ) 規制緩和及びインフラ整備に関わる検討は自治体の役割である ...	- 10 -
(エ) 努力している管理組合を優先的に支援する	- 11 -
(2) 実現手段	- 11 -
4 講ずべき施策	- 12 -
(1) 適正なマンション管理の推進について	- 12 -

(ア) 適正な管理への誘導	- 12 -
(イ) 居住者における意識改革の促進	- 13 -
(ウ) スムーズな引継ぎの実施に向けた施策の展開.....	- 14 -
(2) 市街地整備と連動した大規模集合住宅団地等の再生方策について	- 14 -
ア 分譲団地における適切な建替え、改修に向けた誘導施策の展開	- 14 -
(ア) 少子・高齢化に向けた施策の展開.....	- 14 -
(イ) 建替え等の事業推進への支援.....	- 15 -
(ウ) 税制上の優遇措置等についての検討	- 16 -
(エ) 仮住居へのスムーズな転居に向けた誘導.....	- 16 -
(オ) 既存不適格マンションの建替え等についての検討.....	- 17 -
イ 賃貸及び分譲団地の再生に向けた方策	- 17 -
(ア) まちづくりに配慮した建替え事業の誘導.....	- 17 -
(イ) 法的規制緩和に向けた関係部局等との協議	- 18 -
(ウ) 大規模集合住宅団地の再生に関するモデル事業の検討	- 18 -
(3) まちなか居住の推進について	- 18 -
(ア) 中心市街地への住宅誘導施策の展開.....	- 18 -
(4) 地球環境に配慮したマンション施策	- 19 -
(ア) 環境に配慮した住宅の普及及び啓発の推進	- 19 -
(イ) 緑化の促進	- 19 -
(ウ) マンションの長寿命化への誘導	- 19 -

第2	少子・高齢社会に向けた住宅政策のあり方	- 20 -
1	検討趣旨	- 20 -
2	現状と問題点	- 21 -
	(1) 高齢化に係る現状と問題点	- 21 -
	(ア) 高齢者が安心して暮らせる住宅の整備の必要性	- 21 -
	(イ) 民間賃貸住宅における高齢者対応の遅れ	- 21 -
	(ウ) 日常生活や将来に対する不安	- 21 -
	(エ) 社会参加・社会貢献の機会の不足	- 21 -
	(オ) 団地における偏った世代構成	- 22 -
	(2) 少子化に係る現状と問題点	- 22 -
	(ア) 過大な住居費負担	- 22 -
	(イ) 働きながら子育てしやすい環境の整備の遅れ	- 22 -
	(ウ) 子育ての孤立化等	- 22 -
	(エ) ひとり親世帯の住居の確保	- 23 -
3	取組み方針	- 23 -
4	講ずべき施策	- 24 -
	(1) 高齢者が安心して暮らせる住宅の供給と確保	- 24 -
	(ア) バリアフリー化の推進・促進	- 24 -
	(イ) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給	- 24 -
	(ウ) シルバーハウジングの供給	- 25 -

(エ) 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく制度の普及・促進等	- 25 -
(オ) 高齢者世帯等の住み替えへの支援	- 25 -
(2) 子育て世帯のための住宅の確保等	- 26 -
(ア) 市営住宅における優先入居制度の活用	- 26 -
(イ) 大規模集合住宅団地等における子育て支援施設の併設	- 26 -
(ウ) 特定優良賃貸住宅の有効活用	- 27 -
(エ) 職住近接の実現	- 27 -
(オ) 子育てに適した住宅の研究とその普及	- 27 -
(3) コミュニティ形成及び世代間交流の促進等	- 27 -
(ア) ストックを活用したコミュニティスペースの提供	- 27 -
(イ) コレクティブハウジング等への支援	- 28 -
(ウ) 団地における世代構成への配慮	- 28 -
(エ) 住宅の防犯性と防犯に関する意識の向上	- 28 -
(4) 住まいに関する情報提供・相談体制の充実	- 29 -

第1 都市の再生に向けたマンション施策のあり方

1 検討趣旨

千葉市における住宅政策は、「千葉市住宅マスタープラン」(平成13年1月改定)において、マンションの維持管理及び更新への取り組みを基本施策の一つとして掲げてきた。修繕や維持管理などの個人財産の保全に関しては、自助努力が前提であることを踏まえ、情報提供や相談などを主とした施策を展開してきたところである。しかし、近年、マンションの急速な増加に伴い、その実態把握が急務となっており、適切な情報をより広範囲に提供する方法を確立することが必要となっている。

千葉市には、大規模な集合住宅団地が数多く立地しており、それらが老朽化しつつあるという問題を抱えている。これに加え、国においても「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「適正化法」という。) 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(以下「円滑化法」という。) の制定、「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」という。) の改正と、法の枠組みが大きく変わり、これらを踏まえつつ、市のマンション施策を再検討することが必要となった。

これらの法制度の制定・改正と併せて各種マニュアル等も整備され、単棟マンションの建替え・改修促進に関する環境は充実が図られてきた。一方、大規模分譲集合住宅団地では、特に、権利者の合意形成が難しく、依然として大規模な改修や建替えなどの再生事業が進みにくい状況があり、将来の住環境の悪化が懸念されている。このような問題に対して、団地再生方策を確立することが必要であり、これは、千葉市が全国に先駆けて取り組むべき緊急の課題である。

以上の背景から、大規模集合住宅団地の再生方策を中心として、マンションの維持保全・管理及び建替え等について、千葉市の施策方針を検討することとした。

2 現状と問題点

(1) 適正なマンション管理の推進について

(ア) 管理組合によって異なる管理実態

千葉市内の分譲集合住宅団地数は 551 団地、戸数は 72,230 戸であり、1 団地あたりの平均戸数は 131.1 戸となっている(平成 12 年度千葉市住宅データ集)。

管理の実態としては、本来その主体であるべき管理組合の機能が果たされておらず、事実上管理実績がないマンションがある一方で、管理組合が自主管理を行っていたり、自ら管理会社を選択し委託している例がある。また、長期修繕計画を整備していないマンションもある等、その実態は様々である。

管理能力不足の原因としては、管理組合役員が短期間で交代してしまうために、集団の意思決定機関としての当事者能力が十分に身につかない場合が多いことや、区分所有者の高齢化、管理への関心の低さ等が挙げられる。

(イ) 管理会社選定の難しさ

管理に関する知識の不足や管理運営に対する積極的な取組の不足等、管理組合の能力不足により適正な管理会社を選択できていない場合が多くみられ、こうした管理組合では管理会社とのトラブルも生じている。また、比較的小規模(概ね 50 戸未満)なマンションでは、管理会社の採算がとりにくい等の問題から、特に選定が難しくなっている。

(ウ) 維持保全・管理に関する情報不足

1970 年代に大量に供給された市内のマンションは、今後、築 30 年を経過する。

しかし、適正な維持保全・管理を推進するために必要な、管理に関する知識や、建物の長寿命化に向けた長期修繕計画、建替え等に関する十分な情報を有していない管理組合も見られる。

(エ) 無関心層の存在

管理運営に関する区分所有者への周知が不足していることなどにより、自己のマンションの現状を把握できていない区分所有者は多く、このことがマンション管理に対する無関心層を増やす要因となっていると考えられる。これらの無関心層の存在はマンションの適正な維持保全・管理の妨げとなっている。

(オ) 共同生活におけるルールの認識不足

近年では、核家族化の進行や地域社会そのものの希薄化等により、家庭や日常生活の場だけで共同生活に必要なルールを身につけることは困難な状況になってきている。

(カ) 設計図書、瑕疵問題等の引継ぎを巡る課題

適正化法により、売主に対し、分譲から1年以内に管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、当該管理者等に対し、建物や附属施設的设计図書を引き渡すことが義務付けられた。しかし、設計図書の必要性を認識するのは建物の不具合が発生した時であり、管理組合が結成されてから何年か経過してからというケースが多い。

また、管理組合における理事の交代において、瑕疵問題等に関してはスムーズな引継ぎが行われない場合があるため、瑕疵保証期間が過ぎてしまうなどの例が見受けられる。

(2) 市街地整備と連動した大規模集合住宅団地等の再生方策について

ア 分譲集合住宅団地における建替え・改修を巡る問題点

(ア) 少子・高齢化に伴う対応の難しさ

全国的な問題となっている少子・高齢化は、千葉市においても着実に進行している。特に老朽化した大規模集合住宅団地を中心に、居住者に占める高齢者の割合が高いなど、世代構成に偏りが見られ、当該団地及び周辺地域の活力の低下やコミュニティの希薄化につながっている。また、これに伴い、子供を健やかに生み育てるための住環境にも影響を及

ぼすと懸念されている。

(イ) 多様化する市民のニーズ

今日までの住宅政策においては、箱物供給などのハード面を重視した施策の展開が図られてきたところである。

一方、市民のニーズは多様化してきており、交通の利便性、高齢者のための施設や子育て支援施設の整備、多様な世代による地域コミュニティの形成等も求められている。

これらのニーズに応えていくためには、福祉施策等との連携により、ソフト面を考慮した政策への転換が必要となっている。

(ウ) 再生に向けた合意形成の難しさ

平成 13 年 8 月には「適正化法」が、平成 14 年 12 月には「円滑化法」が施行され、平成 15 年 6 月には「区分所有法」の改正が行われた。また、国土交通省において合意形成の進め方に関する指針として、「マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」が作成され、これにより団地の再生に向けた建替え・改修についての制度が整ったところである。

しかし、大規模集合住宅団地においては、分譲・賃貸の混合、居住者の高齢化や修繕積立金の不足などの様々な要因により、団地の再生に向けた合意形成が困難な状況にある。このような問題に対して、団地再生を推進するための総合的な支援システムの構築が求められている。

(エ) 建替えか改修かの判断の難しさ

国土交通省において、管理組合が建替えか修繕かを比較検討するための技術的指針として、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」が作成された。

しかしながら、千葉市には大規模集合住宅団地が多く、分譲・賃貸が混在している団地や、ライフラインを各棟で共有している団地等、特殊な形態のマンションが少なからず存在する。それらの団地では、同マニュアルを単純に適用できない場合が多い。

(オ) 自助努力による建替えの限界

マンションは私有財産の集合体であるため、建替えは区分所有者の自助努力において行うことが基本である。

しかしながら、特に大規模分譲集合住宅団地等の建替えにおいては、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成は困難であり、権利や利用関係も複雑になっており、自助努力のみによる建替えは困難な状況にある。

(カ) 建替え後の税負担の上昇

千葉市においては、住宅マスタープランに基本施策のひとつとして「良質で多様な住宅の供給」を位置づけ、施策の推進が図られてきたところであり、最低居住水準未満の世帯数は年々減少している。

これに伴い、市民の住宅に対するニーズは、住宅の広さだけでなく、バリアフリー化、耐震性の向上、防犯性、シックハウスへの対応、高度情報化への対応など、多様化してきている。

このようなニーズを踏まえた上で建替えが実施された場合、建替え後の資産価値は大幅に上昇し、居住者の税負担も増えることが想定される。

(キ) 団地内住み替えや住戸交換に伴う税負担の発生

身体機能の低下に伴う高齢者の下層階への住み替えや、家族構成の変化による住戸交換への要望に対しては、既存の住宅ストックを活用することが有効と考えられる。

さらに、団地において棟別建替えの合意形成を円滑に進めるためには、建替えを実施しない住棟のストックを活用した住戸交換が有効と考えられる。

しかし、このような住み替えや住戸交換には種々の税負担が発生し、それが実施の妨げとなることが予想される。

(ク) 建替えにおける仮住居確保の難しさ

建替えの実施にあたり、当該建替えマンションに居住している区分所有者の仮住居の確保が困難であることが、円滑な建替えの実施を阻害する一因となっている。

また、賃借人や転出する区分所有者の新たな住まいの確保が困難であることも阻害要因となっており、円滑化法第 90 条においても、国及び地方公共団体に対し、賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めるべきことが規定されている。

(ケ) 周辺住民との連携が必要

少子・高齢化が進む中、築後 30 年を経過し建物が老朽化した団地が急速に増加しており、将来、団地のスラム化も懸念されている。そこでは、周辺地域を含めて活力の低下が同様に懸念されている。

また、多様化している市民のニーズに対応した団地の建替えを実施していくためには、周辺地域の整備と連携したまちづくりを進めていくことが重要となっている。

そのためには、地域における住民の主体的な活動が不可欠であり、建替え団地の周辺住民の協力や理解を得ることが重要である。

(コ) インフラ能力の限界

これまでの建替えは、等価交換方式が主な手法となっている。この場合、建物の容積が増加するだけでなく、設備などのハード面の水準もあがるため、既存建物に比べ高いインフラ能力が必要となる。このため、敷地内外のインフラ能力の限界を上回ることが予想される。

また、大規模集合住宅団地においては、1 棟の建替えが必要なインフラ機能の使用増に繋がり、これによって接続されている他の建物への影響が発生することや、敷地外においてもインフラを整備することが必要となるなど、団地全体、さらには周辺地域にまで大きな影響を及ぼすことが予想される。

(サ) 庁内の連携が不可欠

団地を再生するためには、建物だけでなく、道路や公園の整備、福祉施設の併設、インフラの整備等周辺地域を含めた整備計画の策定が必要となることから、関係部局との連携・協力が求められている。

(シ) 既存不適格マンションの課題

容積率等に関して既存不適格であるマンションの建替えを行う場合、現状と同じ大きさや形状の建物を建設することはできない。このことが、建替え促進の阻害要因になっていると考えられる。

イ 分譲と賃貸とが複合した団地における建替え・改修を巡る現状

(ア) 分譲と賃貸とが複合した団地におけるインフラ整備の難しさ

分譲と賃貸が複合した団地においては、下水道などのインフラの接続経路が分譲と賃貸とを経由している場合があり、この場合には、どちらが先行して建替えを実施しようとしてもこの機能を停止することができないため、整備計画の実施ができない状況にある。

(イ) 一団地認定区域の縮小の難しさ

建築基準法第 86 条第 1 項もしくは第 2 項の規定に基づく一団地認定については、総合設計によって建築されるもののうち、国土交通省で定めるところにより、特定行政庁が各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対する敷地等と道路の関係や容積率等の規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなすこととなっている。

この一団地認定区域の縮小には、当該認定区域内の権利者全員の合意を必要とするという非常に困難な規定が設けられており、これが団地の建替えの阻害要因の一つとなっていることから、一団地認定についての規制緩和に向けた取り組みが求められている。

(ウ) 都市再生機構との連携が不可欠

花見川団地、幸町団地等の千葉市内の主な大規模集合住宅団地は、全て都市再生機構の供給による団地である。これらの団地では分譲と賃貸が複合しており、建替え等を実施する場合には、分譲・賃貸双方の整備計画の作成・調整、また、周辺地域の整備計画との連携や敷地の有効利用など、都市再生機構と連携のうえ、総合的な再生方策を講ずることが必要とされている。

(3) まちなか居住の促進について

(ア) 中心市街地の空洞化

もともと中心市街地は、駅を中心として商業・業務施設が集積した地域であった。しかし、バブル経済の崩壊による購買力の低下や業務施設の撤退、また、少子・高齢化の進行、徒歩から車中心への生活スタイルの変化等による大型商業施設の郊外への流出など大きく社会情勢が変化し、これに対応しきれなかった中心市街地は商業施設の衰退、居住人口の減少により空洞化しつつある。

このような状況において、限られた財源の中で中心市街地の活性化を図るためには、都市機能の蓄積されたストックを有効利用することが重要である。特に、商業・業務施設の立地の難しさを踏まえて、住宅による活性化を図ることが重要であり、都心居住に向けた新たな取組みが求められている。

(4) 地球環境に配慮したマンション施策

(ア) 資源の有効利用の必要性

限られた資源の有効利用については、生産、消費・使用、回収、リサイクル、廃棄と段階ごとに資源の循環ができるよう各種の法が整備されており、建設資材についても建設リサイクル法において再資源化が義務付けられ、この推進が求められている。

また、現在の環境を維持していくためには、自然エネルギーの有効利用が重要であり、次世代が安心して暮らせる環境整備が望まれている。

(イ) 緑化促進の必要性

国においては、緑豊かな生活環境の形成を目指し、「緑の政策大綱」を定め、その実現のため「グリーンプラン 2000」を策定し、推進が図られてきたところである。千葉市においても、「環境基本計画」及び「緑と水辺の基本計画」に基づき、環境の保全及び創造に関する施策を総合的かつ計画的に推進しており、二酸化炭素等の削減に向けて、各施設の屋上緑化を含む緑化政策が実施されている。

しかしながら、マンションにおける屋上緑化は進行していない。

(ウ) 環境共生社会の実現

住宅のスクラップアンドビルドによる大量生産、大量消費及び大量廃棄は、その建設・使用・廃棄の過程でのエネルギー及び資源の大量消費や、その結果として排出される二酸化炭素等により、地球温暖化の一因となっている。

(エ) 建物の耐久性に対する不安

過去に大量に建てられたマンションには、新築当時の工事やその後の維持保全・管理が適正に行われていないものもあり、また、住戸の面積が狭い等の理由で現代の居住者のニーズの変化に対応できない状況にあるものが少なくない。

3 マンション施策に対する自治体としての取組み方針

マンションは個人の財産であり、その維持管理や建替え等は、自助努力で行うことが原則である。しかしその一方で、建替え等を行う場合には、多数の権利者の合意形成が必要となるという、一戸建住宅とは異なる困難さを有している。このような状況を踏まえて、マンションに対する千葉市の支援及び関わり方について、以下の方針とすることを提言する。

(1) 取組み方針

(ア) 負担と受益のバランスに配慮する

千葉市が支援を行うにあたっては、支援の対象者の「負担と受益のバランスに配慮する」ことを政策理念とすべきである。例えば、マンション建替えへの補助は、建替え後の固定資産税の増額分の還元として実施する、あるいは、団地の土地の無償提供を条件に行政が施設の設置を支援する等である。

(イ) マンションと一戸建住宅に対する公的支援の平等性に配慮する

マンションは、多数の権利者の合意によって維持管理や建替え等を行う必要があり、しかも、その合意形成が容易ではないという特徴を持つ。この問題を放置することは、将来の住環境悪化を招き、さらには自治体の財政負担の増大につながる恐れがあり、これを未然に防ぐ観点から市が支援することが望ましい。

一方、一戸建住宅との平等性に配慮するならば、政策理念によらない市の支援は、権利者の合意形成を促すための施策に限定して実施することが妥当である。具体的には、建替えや改修時の初動期における専門家派遣、千葉市による様々な情報提供、団地再生マニュアルの作成と提供等である。

(ウ) 規制緩和及びインフラ整備に関わる検討は自治体の役割である

マンションの維持管理や建替え等の阻害要因となっている規制について、その緩和が可能かどうかを検討することは、自治体が取り組むべき

課題である。

また、大規模集合住宅団地の再生は、道路や下水道等の自治体によるインフラ整備と関わる場合があり、千葉市の積極的な関与が求められる。

(エ) 努力している管理組合を優先的に支援する

管理状態が悪いマンションへの支援を行うことは、「努力していない者を優遇する」ことになり不合理である。むしろ、意欲的に取り組んでいるが、自助努力では解決が難しい問題を抱えているマンションを優先的に支援することが望ましい。さらに、優良なマンションが評価されるような情報公開を進めることで、管理状態や管理組合の活動状況が悪いマンションが改善されていく施策を重視することが望ましい。

(2) 実現手段

既存事業の拡充や新たな制度づくりは、行政として取り組むべき事項である。取組みにあたっては、庁内の連携はもちろん、国や県、関係機関等との連携が必要となる。

また、税制については、千葉市が市税だけでなく県税・国税における優遇措置についてもその可能性について検討及び要望を行っていく必要がある。

さらに、法的な規制緩和を行う場合の実現手段としては、国や県との協議の他に構造改革特区等についても今後調査・研究が必要と考えられる。

以上の取組み方針に基づいて、以下で具体的に講ずべき施策をまとめる。

4 講ずべき施策

(1) 適正なマンション管理の推進について

(ア) 適正な管理への誘導

マンションに関する法制度については、「適正化法」「円滑化法」が施行されたほか、「区分所有法」の一部改正が施行され、充実が図られている。また、国土交通省により、管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、「中高層共同住宅標準管理規約」が改正され、「マンション標準管理規約」が策定された。

【管理組合及び管理会社への実態調査】

市内の小規模マンションを含む各マンションの管理に関する現状を把握することが重要となっていることを踏まえ、管理組合及び管理会社への実態調査を行い、より広範囲な情報の収集及び提供を行うことで管理の適正化の促進に努めていくべきである。

【修繕履歴等の情報登録及び管理組合登録制度の検討】

住宅性能、管理規約、長期修繕計画の有無、修繕積立金等の管理状況及び大規模修繕工事の履歴等の情報を登録することにより、行政が市内の管理組合全体を把握し、同時に管理組合相互の情報提供を促進するための管理組合登録制度の創設について検討することが必要である。

【相談窓口の拡充】

維持保全・管理や管理組合の運営、建替え等に関する相談への対応については、関係する各団体と緊密な連携・協力を図り、現在行っている千葉市分譲マンション相談事業のさらなる拡充を図っていく必要がある。

【優良マンション登録制度の検討】

行政が管理の状況等を把握するために、公庫マンション情報登録制度を活用した優良マンション登録制度の創設について検討を行うべきである。また、前述の管理組合登録制度と併せて広く情報提供を行うことは、

マンションの管理状況を把握できるだけでなく、マンション購入の際の判断材料のひとつともなると考えられる。

【管理に関するネットワークの拡充】

現在、千葉市には管理組合の管理能力向上を図ることを目的として設立された任意団体があり、情報交換会や研修会を開催するなど自主的な活動を行っている。

行政としては、こうした団体がマンション管理士等の団体と連携することにより、マンション管理に関するネットワークが拡充されるような仕組みづくりや支援を行うべきである。

(イ) 居住者における意識改革の促進

マンションへの永住意識が高まる中、共同生活がどのようなもので、どのような義務が伴うか等の共同生活に関する住意識の向上を図ることが重要となっている。

【区分所有者等への情報提供】

区分所有者等にマンション管理について関心を持つことの重要性をより深く認識してもらうため、各管理組合が建物の状態や修繕積立金の現状等の情報を提供するなどのPR活動を行うよう、啓発することが必要である。

【学校教育との連携】

マンションに居住することが特別なことではなくなっている現在、共同生活に関するルールを身につけるために、学校教育と連携し、義務教育課程から共同生活に関する住意識の向上を図っていくべきである。

【セミナーや相談会の開催】

マンション管理や管理組合の運営等に関する知識の向上を図るために、行政として積極的にセミナーや相談会を開催するだけでなく、主として管理組合の理事を対象に、教育・指導などを行うための継続的な研修会を実施するべきである。

さらに、他団体の主催するセミナー等に対しても講師の費用や会場使用料等の支援を行うことを検討すべきである。

(ウ) スムーズな引継ぎの実施に向けた施策の展開

【設計図書の引き継ぎマニュアル策定の検討】

建物の維持管理においては、設計図書を有することが非常に重要であることから、適正化法において義務付けられた設計図書の管理者等への引渡しが徹底されるよう、指導していく必要がある。

また、管理組合の理事の引継ぎ時等においても適切かつスムーズな引継ぎが行われるよう、引継ぎマニュアルの策定に関して検討を行うべきである。

(2) 市街地整備と連動した大規模集合住宅団地等の再生方策について

ア 分譲団地における適切な建替え、改修に向けた誘導施策の展開

(ア) 少子・高齢化に向けた施策の展開

少子・高齢化対策の推進については、福祉施策等と緊密な連携を図ることが特に重要である。

【政策理念に基づく福祉施設等の併設】

大規模分譲集合住宅団地等における多様な世代の入居を推進し、団地内外のコミュニティの活性化を図るため、建替えや共用部分及び付属施設等の改修に際し、子育て支援施設や高齢者のための施設、コミュニティ施設等を併設することが必要と考えられる。

併設にあたっては、土地は団地から無償にて提供してもらい、行政が施設の設置を支援し、その利用対象は団地居住者に限定せず周辺地域まで含めたものとするなど、負担と受益のバランスに配慮するべきである。

【団地敷地を活用した高齢者向け優良賃貸住宅の整備】

大規模分譲集合住宅団地等の建替えにあたっては、高齢化の進行に伴

う居住者のニーズを踏まえ、高齢者向け優良賃貸住宅を整備することを検討する必要がある。

整備に際しては、団地敷地を活用したうえで、団地内からの住み替えだけでなく地域全体からの住み替えも考慮するなど、政策理念に基づくものとするのが望ましい。

【コレクティブハウジング等への支援】

複数の世帯が生活の一部を共有するコレクティブハウジングなどの新しい住まい方は、世代間交流の機会を与え、コミュニティの活性化にも資すると考えられ、高齢者や子育て世帯が安心して暮らせるための施策として有効である。したがって、その建設や運営を行うNPO法人等の団体を支援するための方策について検討する必要がある。

【住み替えの支援】

高齢者が子どもなどの家族と同居・近居することは、高齢者の不安感・孤独感の軽減にも資することから、そのような団地内での同居、近居のための住み替え支援について検討を行うことが必要である。

【リバースモーゲージの検討等】

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」による各種制度の一層の活用を図るべきである。

また、高齢者世帯の自立を支援する制度であるリバースモーゲージについては、マンションの場合はリスクが大きいとされているが、適切な確定期間を設定して融資の担保切れに対応するなど、マンションに適したリバースモーゲージのあり方について検討を行う必要がある。

(イ) 建替え等の事業推進への支援

【初動期におけるアドバイザー派遣等】

分譲集合住宅団地の建替え・改修については、建替えか改修かの判断も含めた初動期におけるアドバイスを行うため、行政によるアドバイザー派遣等の支援を行うことが必要である。

このためには、アドバイザーを育成するための研修の実施も必要である。

【優良建築物等整備事業の活用】

分譲集合住宅団地の建替えを促進するために、優良建築物等整備事業を活用すべきである。事業の活用に際しては、居住者の建替えに向けた合意形成に資する施策に限定して実施すべきである。

【団地再生マニュアルの作成】

分譲集合住宅団地における団地再生の手法は、現時点では確立されていないため、団地の実情に合わせて修繕・改修・建替えを行う棟別建替えの手法や自治体との連携のあり方等に関して、管理組合や専門家が参考とすることができるような団地再生マニュアルを作成する必要がある。

この団地再生マニュアルは、先述したアドバイザー育成のための研修用資料としても重要な役割を果たすものと考えられる。

(ウ) 税制上の優遇措置等についての検討

【市税の負担増に対する検討】

建替え後の資産価値上昇に伴う固定資産税等の負担増が建替え促進の妨げとならないよう、更なる軽減措置、もしくは増額分を補助として還元するなどの対策の検討が必要である。

【住み替え、住戸交換に係る税負担についての検討】

ストックの有効活用としての実施が考えられる住み替えや住戸交換についても、種々の税負担（譲渡所得税、登録免許税、不動産取得税等）が発生するため、国や県に対し更なる軽減措置等の要望を行うことについて検討する必要がある。

(エ) 仮住居へのスムーズな転居に向けた誘導

建替えにあたっては、市営住宅や都市機構住宅等を活用し、居住者の仮住居への速やかな転居を可能とするための対策を講じる必要がある。

また、建替えに伴い居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保のため、市営住宅や都市再生機構の住宅、特定優良賃貸住宅等の活用に向けて、関係機関との連携・協力を図るための体制づくりを進めるべきである。

(オ) 既存不適格マンションの建替え等についての検討

既存不適格マンションについては、容積率等の問題で現状と同規模の建物への建替えができないため、建替えが促進されるよう、法的規制緩和に向け、国などの関係機関との協議を検討する必要がある。

イ 賃貸及び分譲団地の再生に向けた方策

(ア) まちづくりに配慮した建替え事業の誘導

【多様な主体間との連携】

地域に相応しい団地の建替えを実施していくためには、周辺住民の理解と協力を得るために、多様な主体間の連携が必要であることから、居住者、周辺住民、都市再生機構、学識経験者等による団地再生についての定期懇談会の設置や、ワークショップ等の開催を検討すべきである。

【インフラ整備に関する各種調整】

団地を再生するためには、建物のほかに道路、公園、福祉施設等を含めた整備計画を立てる必要があり、行政内部の連携が必要となる。同時に、建替えに伴い必要とされるインフラ能力が上昇することが予想され、周辺地域の整備計画と連動するための調整を行う必要があることから、先に設立された「千葉市マンション建替え事業連絡協議会」を活用し、建替えの推進を図っていくべきである。

【公共公益施設の併設に関する検討】

少子・高齢化への対応として、大規模集合住宅団地の建替えにあたっ

ては、高齢者のための施設、子育て支援施設、集会所等の公共施設の併設について検討すべきである。

また、都市機構住宅の建替えにあたっては、その一部を借上げ公営住宅として活用する等の検討をすべきである。

(イ) 法的規制緩和に向けた関係部局等との協議

一団地認定されている団地の建替えを促進するため、この認定区域の変更・廃止に関する規定の緩和に向け、国などの関係機関との協議を行うほか、構造改革特区等の制度の活用についても検討すべきである。

(ウ) 大規模集合住宅団地の再生に関するモデル事業の検討

分譲と賃貸とが混合した大規模集合住宅団地の再生実現に向け、都市再生機構と連携のうえ、団地全体の再生に関するマスタープランを作成し、モデル事業を実施することについて検討すべきである。

(3) まちなか居住の推進について

(ア) 中心市街地への住宅誘導施策の展開

【商業・業務施設の住宅への転用に関する検討】

千葉都心区域等における居住人口の減少や空きオフィス等の増加による空洞化への対策として、商業・業務施設の住宅へのコンバージョンを視野に入れ、その転用の可否や、転用するにあたっての問題点について検討を行う必要がある。

【モデル事業実施の検討】

中心市街地における共同建替えを促進するため、都市再生機構等と連携・協力し、モデル事業の実施についての検討を行うべきである。

【関係部局との連携】

まちなか居住の促進に際しては、居住人口の増加や中心市街地の活性化により、行政への新たなニーズが発生することが予想されることから、

これらに対応すべく福祉部局をはじめとする関係部局と連携・協力を図ることが必要である。

(4) 地球環境に配慮したマンション施策

(ア) 環境に配慮した住宅の普及及び啓発の推進

太陽光発電等の自然エネルギーを利用した省エネルギー住宅の普及に努めるとともに、市営住宅において、緑化や雨水の有効利用、廃棄物等に関して適切な配慮が施された環境共生型のモデル住宅の供給などを行うことにより、市民への啓発を行うべきである。

(イ) 緑化の促進

現在ある緑の維持保全を図りつつ、周辺の自然環境との調和や省エネルギーに配慮したマンションの普及を図るため、屋上及び壁面の緑化を促進することが必要である。

(ウ) マンションの長寿命化への誘導

建設廃材を減らし、限りある資源を有効活用するためには、住宅の長寿命化が重要である。さらに、居住者のニーズの変化に対応し、住宅の実質的な耐用年数を向上させるという観点からも、スケルトン・インフィル住宅の普及促進を図ることが必要である。

第2 少子・高齢社会に向けた住宅政策のあり方

1 検討趣旨

わが国の高齢者人口は急速に増加しており、今世紀半ばには国民の約3人に1人が高齢者という超高齢社会が到来するといわれている。また、平成15年の人口動態調査によれば、合計特殊出生率は1.29と予想を上回る勢いで低下を続けており、わが国は世界で最も少子化が進んだ国のひとつとなった。

千葉市においても、現時点での高齢化率は全国平均を下回る水準にあるものの、今後、全国を上回るペースで高齢者が増加するものと見込まれている。また、合計特殊出生率も近年一貫して全国を下回る水準で推移しており、着実に少子・高齢化が進行している。

一方、千葉市の住宅政策については、「千葉市住宅マスタープラン」(平成13年1月改定)において、少子・高齢社会への対応が基本施策のひとつとして位置づけられ、少子・高齢社会に対応した住宅の確保や高齢期の居住を支援するしくみの整備に向けた取組みが行われてきた。

しかし、少子・高齢化の急速な進展に伴い、地域コミュニティの活性化の必要性など、新たな課題が顕在化している。また、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」や「次世代育成支援対策推進法」の成立など、新たな制度の整備も進んでいる。このような少子・高齢化をめぐる状況の変動を踏まえ、福祉部局をはじめとする関係部局等との連携など、新たな視点から住宅政策について再検討する必要性が生じている。

以上の背景から、高齢者が安心して暮らせる住環境の整備や、居住面から子育てを支援する方策について検討することとした。

2 現状と問題点

(1) 高齢化に係る現状と問題点

(ア) 高齢者が安心して暮らせる住宅の整備の必要性

高齢者の住まいについては、バリアフリーに対する意識が高まりつつあるものの、段差でのつまずきや転倒、浴槽での事故等、高齢者の住宅内での事故は依然として多い。また、犯罪被害や孤独死、火災への対応など多くの問題を抱えている。

今後急速に高齢者が増加することが予想されることから、バリアフリー化や防犯性、緊急時への対応体制など、ハード・ソフトの両面で高齢者のニーズに合わせた配慮が施された、高齢者が安心して暮らせる住宅を早急に整備することが求められている。

(イ) 民間賃貸住宅における高齢者対応の遅れ

高齢者のいる世帯の住宅の所有形態を見ると、全体としては持ち家に居住する割合が高くなっている。しかし、単身高齢者については、他の世帯と比べて民間賃貸住宅に居住する割合が高くなっている。

その一方で、民間賃貸住宅においては、病気や事故、家賃の不払いなどへのおそれから高齢者の入居が敬遠される傾向がある。また、家主にとってバリアフリー化のメリットが少ないことなどから、持ち家や公共賃貸住宅と比べてバリアフリー化が立ち遅れているなどの問題がある。

(ウ) 日常生活や将来に対する不安

高齢者の中には、身体機能の低下や病気、収入、孤独など、日常生活や将来に対してさまざまな不安を抱えている者も多い。

特に単身高齢者や高齢者夫婦世帯については、親しく相談できる相手が身近にいないことから、不安を感じている場合が多い。

(エ) 社会参加・社会貢献の機会の不足

高齢者が生きがいとゆとりを持って高齢期を過ごすためには、地域との交流を通じての社会参加・社会貢献が重要である。

しかし、高齢者の中には、近所の人たちとの交流がほとんどない者、親しい友人を持たない者、ほとんど外出しないという者も多い。特にこうした高齢者については、社会参加・社会貢献への意欲が生じにくく、きっかけも得にくいことから、その機会が不足することが懸念される。

(オ) 団地における偏った世代構成

特に老朽化した大規模集合住宅団地を中心に、居住者に占める高齢者の割合が高いなど、世代構成に偏りが見られる。こうした団地においては、団地内やその周辺地域の活力の低下、コミュニティの希薄化、自治会活動への支障等の問題が生じている。

(2) 少子化に係る現状と問題点

(ア) 過大な住居費負担

子育て世帯にとっては、子どもを生み育てるために十分な広さの住宅に居住することが望ましい。しかし、多くの若年世代は子育てに対して経済的な負担を感じており、住居費が高いことや住宅が手狭であることが子育てへの負担感の一因となっていることから、子育て世帯や子育てを控えた世帯に対し、ゆとりある住居を負担可能な価格で提供することが求められている。

(イ) 働きながら子育てしやすい環境の整備の遅れ

共に働きながら協力して子育てを行いたいという意識を持つ夫婦が増加する傾向にある一方で、こうした意識を持つ夫婦のニーズに合致した住宅や保育所等、働きながら子育てしやすい環境が十分に整っていない。

(ウ) 子育ての孤立化等

核家族化や地域コミュニティの希薄化等の社会環境の変化に伴い、地域全体で子どもを育てるという意識が薄れつつある。

このような状況の中で、周囲からサポートを受けられずに、ひとりで子育てを抱え込む、子育ての孤立化が大きな社会問題となっており、これが育児不安や児童虐待等の子育てに係る諸問題の一因となっていると

いわれている。

また、かつて地域において人と人とのつながりの中で自然に備わっていた防犯機能が失われつつあり、子どもを犯罪から守るための取組みの必要性が高まっている。

さらに、世代間交流の機会の減少が指摘されており、高齢者との交流経験に乏しい子どもが多くなっている。

(エ) ひとり親世帯の住居の確保

ひとり親世帯は、そのニーズに合致した子育て支援サービスが十分に提供されていないことなどから、就職や就労の継続が困難であり、低賃金や不安定な雇用環境にある場合が多い。さらに、賃貸借契約にあたって保証人が確保しにくく、家主から入居を敬遠されやすいことなどから、良好な住居の確保が困難な状況にある。

3 取組み方針

上記のような問題に対しては、「箱」としての住宅を如何に供給してゆくかという観点のみならず、以下のような取組み方針を念頭に置きつつ、高齢者が安心して暮らせる住環境を整備し、居住面から子育てを支援するために講ずべき施策を検討する必要がある。

- (ア) 住宅が「地域コミュニティの形成や世代間交流を促進する」という役割を果たすべきであること。
- (イ) 住宅のハード面の整備のみならず、入居者をサポートするためのソフト面の整備を重視すること。
- (ウ) 福祉部局をはじめとする関係部局や、NPO法人等の市民による取組み等との密接な連携を図ること。
- (エ) 厳しい財政状況や環境への配慮の必要性を踏まえ、ストックを有効に活用すること。

4 講ずべき施策

(1) 高齢者が安心して暮らせる住宅の供給と確保

(ア) バリアフリー化の推進・促進

バリアフリーが当たり前のこととして定着することを目指し、その効果や手法について積極的に情報交換を行い、市民や民間事業者の意識の啓発に努める必要がある。

また、バリアフリー化の普及について公共賃貸住宅が先導的な役割を果たすべきことを認識し、市営住宅において建替えや住戸改善等を行う際に住戸内外のバリアフリー化を推進するとともに、公共賃貸住宅全体としてバリアフリー化を推進するべく、千葉県、都市再生機構等との連携を図る必要がある。

さらに、住宅の改造費用に対する助成制度等の既存の制度を効果的に活用することにより、持ち家のバリアフリー化を促進するべきである。

特にバリアフリー化の遅れが見られる民間賃貸住宅については、家主に何らかのインセンティブを与えることも含め、バリアフリー化を促進するための方策について検討する必要がある。

(イ) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給

今後高齢者の急激な増加が見込まれることを踏まえ、高齢者が安心して暮らせる住宅の整備の一環として、高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の供給の促進について検討する必要がある。

供給にあたっては、高齢者のニーズを踏まえ、日常生活上の利便性に配慮した立地とするとともに、福祉部局と連携の上、生活援助員等による支援や医療機関等との連携、緊急時への対応など、単身者も含めた高齢者が安心して暮らせるためのソフト面での仕組みを整えることが望ましい。

また、団地及び周辺地域の活性化や世代間交流の機会の確保という観点から、入居者が高齢者のみに偏ることがないように、高優賃と他の住宅とを適正に混合し、世代構成に配慮することが望ましい。

(ウ) シルバーハウジングの供給

単身者も含めた高齢者が安心して暮らせる住宅の整備の一環として、建替えを行う市営住宅において、生活援助員による入居者支援や緊急通報システム、団らんのための共用スペース等の仕組みと設備を備えたシルバーハウジングを供給すべきである。

供給にあたっては、高齢者の日常生活上の利便性に配慮した立地とする必要がある。また、団地及び周辺地域の活性化や世代間交流の機会の確保という観点から、入居者が高齢者のみに偏ることがないように、入居者の世代構成や住戸の配置に配慮する必要がある。

共用スペースについては、その利用を入居者のみに限定せず、周辺地域の住民との交流の場として活用することができるよう、地域に開放することが望ましい。

(エ) 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく制度の普及・促進等

高齢者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、千葉県と連携し、平成13年に制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく登録制度等に関して積極的に情報提供を行い、制度の普及を図る必要がある。

また、高齢者の家賃債務をはじめとする身元の保証について、千葉市独自の制度の必要性についても検討すべきである。

(オ) 高齢者世帯等の住み替えへの支援

共同住宅の上層階に高齢者世帯が居住している一方、低層階に空き家が生じていたり、若年世帯が居住しているような場合に、高齢者世帯の低層階への住み替えを行うことは、日常生活上の支障を緩和する手段として有効である。

行政としては、市営住宅において、低層階や高齢者向けの住戸への住み替えが円滑に行われるような仕組みを整備する必要がある。また、住み替え先となる低層階の空き家に関する情報提供を行い、住み替えに係る経済的負担を軽減するための方策等について検討することも必要である。

さらに、高齢者が子どもなどの家族と同居・近居することは、高齢者

の不安感・孤独感の軽減にも資することから、そのような同居・近居のための住み替えを支援するための方策についても検討すべきである。

(2) 子育て世帯のための住宅の確保等

(ア) 市営住宅における優先入居制度の活用

子育て世帯や子育てを控えた世帯へゆとりある住宅を負担可能な家賃で提供するための施策の一環として、他の住宅困窮者との公平性に配慮しつつ、市営住宅への優先入居制度を活用すべきである。

これは、入居者の高齢化による市営住宅団地の活力低下を抑制するという意味においても有効であると考えられる。

また、母子世帯、父子世帯の子育てを居住面から支援するため、ひとり親世帯の優先入居制度を活用するべきである。

(イ) 大規模集合住宅団地等における子育て支援施設の併設

大規模集合住宅団地の建替え等に際し、地域のニーズに合わせた子育て支援の場として活用できる施設を併設することは、子育てしやすい住環境の整備に資すると考えられることから、こうした施設の設置を支援する必要がある。

ただし、支援にあたっては、昨今の厳しい財政状況や一戸建住宅等との公平性に配慮し、例えば、団地の敷地の一部を無償で提供してもらうことを条件にこれらの施設の設置を行政が支援する、といった手法によるべきである。

これらの施設の併設は、子育て支援という観点のみならず、団地内におけるコミュニティの活性化という観点からも有効であると考えられる。さらに、これらの施設を地域に開放することにより、周辺地域におけるコミュニティの活性化も期待できる。

また、中心市街地や駅周辺など、子育て支援施設へのニーズが高い地域において市営住宅の建替えを行う場合に、保育所等の設置を必要に応じて検討すべきである。

(ウ) 特定優良賃貸住宅の有効活用

特定優良賃貸住宅(以下「特優賃」という。)は、概ね60㎡から70㎡の広さを有し、家賃についても同規模の民間賃貸住宅と比較して低廉であるなど、子育て世帯向けの住宅に適した特性を有する。その一方で、千葉市の特優賃は、多数の空き家という問題を抱えている。

このような状況を踏まえ、ストックの有効活用という観点からも、子育て世帯や子育てを控えた世帯に対し更なる家賃の低廉化を図ることや、空き家を市営住宅として借り上げ、若年世帯を優先的に入居させることなど、特優賃の空き家を活用した施策を講じるべきである。

(エ) 職住近接の実現

職住近接により通勤時間が短縮されれば、より多くの時間を子育てに振り向けることが可能となり、働きながら子育てしやすい住環境の整備に資するものと考えられることから、中心市街地において子育て世帯のニーズに合致した住宅の供給を促進する必要がある。

そのための手法のひとつとして、千葉都心区域等において増加している空きオフィス等のストックを活用することも考えられることから、これらのストックの住宅への転用の可否等についても検討する必要がある。

(オ) 子育てに適した住宅の研究とその普及

住宅は子育てのメインステージであることから、子どもの心身の健全な成長に資する住宅のあり方について、構造、間取り、環境など多角的な視点から調査・研究し、これらについて積極的に情報提供するとともに、その普及を図る必要がある。

(3) コミュニティ形成及び世代間交流の促進等

(ア) ストックを活用したコミュニティスペースの提供

福祉部局やNPO法人等と協議・連携し、高齢者が子どもとの交流を通じて社会参加・社会貢献する場や育児サークルなど、地域コミュニティの形成や世代間交流を促進する福祉施策を実施する場として、近年増加している空き家等の住宅ストックを活用することが考えられる。行政

が管理する市営住宅の集会所、広場、公園等のストックについても、活用を図る必要がある。

なお、空き家の活用にあたっては、福祉施策を効果的に実施するために十分な期間に亘る使用が可能となるよう配慮する必要がある。

(イ) コレクティブハウジング等への支援

近年、入居者同士がお互いに支え合い、安心して暮らせる住宅として、複数の世帯が生活の一部を共有するコレクティブハウジングなどの新しい住まい方への関心が高まっている。

これらの新しい住まい方は、高齢者や子ども、子育て中の親など、多様な世代が互いに交流する機会を与え、高齢者の不安感や孤独感の解消、子育ての孤立化の防止にも資すると考えられる。したがって、その建設や運営を行うNPO法人等の団体を支援するための方策や、民間事業者によるコレクティブハウジング等の供給を促進するための方策について検討する必要がある。

また、市営住宅においてコレクティブハウジングの手法を取り入れることについても検討する必要がある。

(ウ) 団地における世代構成への配慮

多様な世代の居住者から成る団地を形成することにより、当該団地を中心として地域コミュニティの活性化や世代間交流を促進することが必要である。こうした観点から、入居者の高齢化が進行している大規模集合住宅団地等において、個々の団地の特性を考慮しつつ、多様な世代の入居を進めるための方策について検討する必要がある。

特に、老朽化した大規模集合住宅団地については、建替え事業を円滑に進めるための方策や、若年世代のニーズを踏まえた戸別リニューアルの実施のための方策について検討する必要がある。

(エ) 住宅の防犯性と防犯に関する意識の向上

市民や事業者に対し、住宅における犯罪に関する情報提供を行うとともに、国土交通省及び警察庁の作成による「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」等を活用し、住宅の防犯性を高めるための設計、設備等

の普及を図る必要がある。

特に、住宅における犯罪の発生を未然に防ぐためには、地域住民や共同住宅の居住者等が異変を察知することが重要であることから、各部分の見通しを確保するなどの配慮が施された住宅の普及や、市民の防犯意識の向上を図る必要がある。

(4) 住まいに関する情報提供・相談体制の充実

住まいに関して、高齢者や子育て世帯に対して提供すべき情報は多岐にわたる。また、近年、悪質なリフォーム業者等による高齢者への被害が多発していることから、こうした被害の未然防止と被害者へのケアが求められている。

したがって、市民が真に必要としている情報を把握し、それらの情報を適切かつ効果的に発信する方法について検討する必要がある。また、千葉県、都市再生機構等の公的機関や業界団体等と連携・協力し、市民からの住宅に関するさまざまな相談に対し、ワンストップで対応できる窓口の設置を目指す必要がある。

さらに、これらの情報・相談は純粹に住宅に関する内容にとどまらず、高齢者のための施設や保育所等の施設に関する情報等の福祉に関する事項や、その他住環境全般、契約関係に関する事項などにも及ぶことが想定される。したがって、住宅部局のみならず、福祉部局等も含めた市横断的な情報提供・相談体制を構築する必要がある。