

平成19年12月25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2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」の諮問がなされたことを受け、関連する事項について、適宜、調査審議を行ってきた。

これまでに、平成17年1月27日に第一次答申として「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」について取りまとめ、千葉市における住宅政策の主要課題について講ずべき施策の基本的方向を提示してきたところである。

また、「千葉市住宅マスタープラン」の改定された平成13年1月以降、少子高齢社会の到来や将来の人口減少など、住宅政策を取りまく社会経済情勢は大きく変化している。国においても住生活基本法の制定により、住宅政策の再編が図られている。こうした状況の下、本審議会は「安心して住み続けられる住まいづくりの推進について」総合的に調査審議を行った結果、第二次答申として「千葉市住生活基本計画の必要性及び基本的な方向性について」を答申する。

貴職におかれては、本審議会の答申を十分に参酌し、「千葉市住生活基本計画」を策定し、新たな枠組みによる住宅政策の展開が図られることを期待する。

～安心して住み続けられる住まいづくりの推進について～

千葉市住生活基本計画の 必要性及び基本的な方向性について

(第2次答申)

平成19年12月25日

千葉市住宅政策審議会

はじめに

千葉市住宅政策審議会は、平成15年1月28日に千葉市長より「安心して住み続けられる住まいづくりの推進について」諮問を受けた。

これまでに、「都市の再生に向けたマンション施策のあり方」及び「少子・高齢社会における住宅政策のあり方」について平成17年1月27日に第一次答申として取りまとめたところである。

千葉市では、平成13年1月に改定した千葉市住宅マスタープランによる施策を展開し、一定の成果を上げてきたところであるが、平成18年6月に住生活基本法が施行され、住宅単体ではなくより広い視点での政策が展開されようとしている。そこで今までの住宅の課題に加え、防犯、防災、福祉や環境といった課題に対応するため、千葉市住宅マスタープランを見直し、千葉市の特性に対応した幅広い計画の策定が求められている。

本答申では、住宅政策を住生活という住宅を含めた暮らしまで広げ、「千葉市住生活基本計画の必要性」及び「千葉市住生活基本計画の基本的な方向性」について取りまとめ、千葉市住生活基本計画の策定を提言している。本答申により安心して住み続けられる住まいづくりの推進に向けて、施策の一層の充実が図られることを本審議会として強く期待する。

目 次

第 1	「千葉市住生活基本計画」の必要性	3
1	千葉市の住宅・居住環境における諸問題	3
(1)	人口減少社会、少子高齢社会の到来	
(2)	住宅ストックに関わる問題について	
(3)	居住環境に関わる問題について	
(4)	環境問題について	
2	国における住宅政策体系の再編への対応	4
(1)	住宅政策体系再編の具体的方向	
3	住宅政策審議会答申の反映	5
第 2	「千葉市住生活基本計画」の基本的な方向性	6
1	計画の目標	6
(1)	基本目標	
(2)	横断的視点	
2	基本的な方針	7
(1)	6つの基本方針と個別目標による施策展開の方向	
3	重点的に取り組む施策	12
4	政策の評価	16
5	施策の推進体制	16

第1 「千葉市住生活基本計画」の必要性

1 千葉市の住宅・居住環境における諸問題

(1) 人口減少社会、少子高齢社会の到来

千葉市は、高度経済成長期を経て首都圏における中枢的な都市として発展してきた。人口、世帯数とも今後10年間は増加すると予測されるものの、その増加は微増であり、高齢化率の上昇に伴う高齢単身世帯の増加等の人口構造の変化が起きている。

今後、本格的な人口減少社会、少子高齢社会への移行に対応した住宅政策が求められている。

(2) 住宅ストックに関わる問題について

千葉市では高度経済成長期に多量の住宅が建設され、その時期のマンションや戸建住宅には、耐震性、老朽化、居住面積や居住性能等の問題があるものも多く、今後この住宅をどのように良質な住宅ストックへ誘導していくかが課題である。

また新築住宅においては、それが良質な住宅ストックであり続けるための方策が求められている。

(3) 居住環境に関わる問題について

少子高齢化や価値観の多様化に伴うコミュニティの活力の低下によって、地域で問題を解決する力が弱くなっている。

住宅を取り巻く環境においては、火災などの災害に弱い木造住宅密集市街地の整備が急務である。また、世代を超え、長く住み続けられる地域が成熟社会には必要であり、魅力ある住宅地の形成を考えていく必要がある。

(4) 環境問題について

地球温暖化や産業廃棄物の処分の問題など、住宅は環境問題に深く関わっており、省エネルギー化の促進や、資源の循環利用、建物の長寿命化等の環境対策が求められている。

2 国における住宅政策体系の再編への対応

(1) 住宅政策体系再編の具体的方向

ア 住生活基本法の施行

平成18年6月、住生活の安定の確保及び向上の促進を図るための「住生活基本法」が施行された。この法律は、これまでの住宅建設計画法の下で住宅不足の解消を目的とした「量」の確保に始まり、住宅・居住環境水準の向上を含めた住宅の建設に関する計画から、福祉・まちづくり等関連する分野との連携を含めた横断的な視点により、豊かな住生活の実現を図ることへの政策転換を図るものである。また、高齢者、被災者、障害者（以下「高齢者等」とする）などの住宅困窮者が多様化する中、これら住宅の確保に特に配慮する者の居住の安定の確保が明記され、住宅セーフティネットの確保も基本理念の一つとして定められ、それに基づく施策の策定とその実施が国や地方公共団体の責務として明示されている。

イ 住生活基本法の計画（全国計画、都道府県計画）

住生活基本法では国及び都道府県に対し、基本的な計画を定めることが義務付けられ、平成18年9月に全国計画が、平成19年3月には千葉県計画が策定された。全国計画では基本目標に沿って、「ストック重視」、「市場重視」、「関連する施策分野との連携による総合的な施策展開」、「地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開」の4つの横断的視点での基本的な施策が展開されている。千葉県住生活基本計画においては、全国計画に即して策定され、全国計画の4つの横断的視点にコミュニティ重視という視点が加えられ、地域特性に応じた施策が展開されている。

ウ 千葉市の住宅施策の再編

千葉市では「千葉市住宅マスタープラン（平成13年1月改定）」が策定され、少子高齢社会への対応、住宅ストックの維持管理及び更新、住まいに関する情報の提供など6つの基本方針の下で様々な住宅施策が展開されてきた。住生活基本法による国、県の政策体系の中で、千葉市の役割を認識し、新たに、千葉市の地域特性に応じた施策の再編をする必要があると考える。

今回、実績を上げてきた千葉市住宅マスタープランの精神を承継し、住生活の安定の確保及び向上の促進を図るために、地域やコミュニティに関わる住生活の視点を取り入れ、福祉分野等との連携を図り、施策を総合的かつ計画的に推進するための新たな計画（千葉市住生活基本計画）を策定する必要がある。

3 住宅政策審議会答申の反映

現行の「千葉市住宅マスタープラン」は住宅政策審議会の第一次諮問に対する答申を受け、平成13年1月に改定されたが、その後、第二次として「安心して住み続けられる住まいづくりの推進について」が諮問された。「都市の再生に向けたマンション施策のあり方」と「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、平成17年1月第一次答申を行なった。

これらの答申内容については、「千葉市住生活基本計画」に反映し、総合的かつ計画的に施策を展開していく必要がある。

第2 「千葉市住生活基本計画」の基本的な方向性

1 計画の目標

(1) 基本目標

「千葉市住宅マスタープラン」策定時の社会状況と同様に、現在も急速な少子高齢化の進行や、環境問題の深刻化などによって将来に対する不安が払拭できない状況となっている。また、防災面では、いつどこで発生するかわからない地震への不安から、市民の防災意識は高まりを見せている。さらに、耐震偽装問題等から、住宅の基礎的性能である安全性に対する市民の不安も広がった。こうした不安に対して、一つひとつ安心を積み上げていくことが重要であることから、「千葉市住宅マスタープラン」では基本目標として「安心して住み続けられる住まいづくり」を提案したが、その基本目標の理念は現在でも変わるものではなく、その精神を承継すべきである。また、住宅の基礎的性能である安全性を再確認する意味で、「安全」を加えることとした。

そこで、本審議会としては、「千葉市住生活基本計画」における千葉市の住宅政策の基本目標として、『安全で安心して住み続けられる住まいづくり』を掲げることを提言する。

(2) 横断的視点

『安全で安心して住み続けられる住まいづくり』の目標に向けて、以下の横断的視点をもって施策検討を行い、住宅政策を効果的、効率的に展開していくべきである。

ア コミュニティ重視

地域における居住環境の維持及び向上のためにはコミュニティ活動は重要であり、住生活を支える地域のコミュニティの参画は不可欠である。

防災、防犯、福祉の地域課題の解決から、景観や環境等の地域の魅力づくりまで、地域のコミュニティを重視した施策を展開していくことが重要である。

イ ストック重視について

千葉市では住宅数が世帯数を上回っており、数の上では充足している。人口減少時代を迎える中、成熟社会における資産価値の維持や地球環境問題の解決のために、住宅が長期にわたって使用されることが重要である。供給中心の政策から住宅ストックの良質化や活用に力点を置く政策に転換し、住宅の長期的な使用が図られるよう、ストック重視の施策を展開すべきである。

ウ 市場重視について

多様化・高度化する市民の居住ニーズに的確に対応するためには、行政が直接対応するよりも、市場の活用による対応が効率的で、市場機能を重視した施策を展開することが重要である。また、そういった市場重視の中で、市場を行政が補完・誘導する役割を担っていることを認識し、施策を展開することも重要である。

エ 関連する施策分野との連携

住生活向上のためには、住宅単体の施策だけではなく、市民、まちづくり、福祉、環境等の各施策分野との総合的な連携が必要である。住生活の向上のための組織横断的な施策連携により、住民ニーズに対応した効率的な施策の展開を行うことが重要である。

オ 地域特性に応じたきめ細かな対応

住生活基本法に基づく全国計画、千葉県計画を重視しつつ、千葉市の地域特性を考えた施策の展開が重要であり、地域の課題の解決のために、地域の住民、NPO等と密接に連携し、地域に対応したきめ細やかな施策を展開していく必要がある。

2 基本的な方針

(1) 6つの基本方針と個別目標による施策展開の方向

「千葉市住生活基本計画」における施策展開の基本的な方向については、次のような構成及び内容とすることを提言する。

住生活を支える豊かな地域社会の実現

安心居住に向けたコミュニティづくり

市民が安心して暮らせるようになるには、暮らしの場を安全で、安心できるようにすることが重要である。様々な地域の問題に対応するには、地域の担い手となる持続可能な質の高いコミュニティが必要である。

そこで、住民自らが行う町内自治会、防犯組織、防災組織、NPOの活動等の地域活動を支援していくことが必要である。また、地域コミュニティを維持するためには、多世代にわたり地域内に住み続けられることが必要であり、地域における住替えの居住支援等の仕組みを検討すべきである。

子どもや高齢者が安心して住み続けられる地域づくり

少子高齢社会において、子どもを持つ親や高齢者等を地域で支援していくことが非常に重要であり、保健福祉分野の部署と連携のもと、介護サービスを提供するNPO等との連携、地域施設の整備等、安心して住み続けられる地域とするための連携施策を検討すべきである。

良質な住宅ストックの形成

質の良い住宅ストックの形成

これまでの多くの住宅は、耐久性などの性能が劣り一世代程度で建替えられるのが普通のように考えられてきた。しかし、今後は日本も成熟社会を迎え、住宅の資産価値を維持保全することは、個人にとっても社会にとっても非常に重要である。また、環境問題から地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出を抑制する工夫も必要である。長期にわたって使用する質の良い住宅の形成のために、住宅の基本性能である耐震性能やシックハウス等の住宅の安全性能確保の施策はもちろん、バリアフリー化や省エネルギー化といった住宅性能の向上のための施策も盛り込むべきである。

住宅は適正な維持管理や改修により長寿命化を図ることができ、そのための支援を行う必要がある。住宅リフォームが安心して行われるよう、市民に対する情報提供及び相談体制を充実する必要がある。

また、マンションを良好な状態で維持管理することは社会的課題である。マンションが適切に維持管理されるよう、管理組合への支援を行うべきである。

良好な居住環境の形成

災害に強い安全な居住環境の形成

地震等の自然災害に対して安全性が十分に確保されていない木造住宅密集市街地等の整備推進のための支援が必要である。規制、誘導やそれに合わせた助成や、地元の合意形成に向けた支援を検討すべきである。また洪水等による被害が予想される地域の情報の開示も必要である。

子どもや高齢者が安心できる居住環境の形成

地域において子どもや高齢者等が安心して暮らせることが、これからの居住環境の条件として重要であり、地域の治安、公共空間のバリアフリー化、地域内での安心で円滑な移動等、地域の要望に沿った社会資本の整備を行うべきである。

環境や景観に配慮した居住環境の形成

魅力ある住宅市街地の形成をするためには、良好な街並みの創造や、地域の公共空間の管理が重要であり、関連する地域のまちづくり活動の支援を行うことが必要である。また環境に配慮した居住環境を整備するため、緑化の推進等を図る必要がある。

住宅市場を通じた良質で多様な住宅の供給

住まいを安心して選択できる相談体制の充実

市民がそれぞれの価値観、ライフスタイル、ライフステージに応じた住まいを安全かつ適切に選択できるように、また、市場で悪質業者の被害にあわないために、市民に必要な情報の提供や相談体制の整備をする必要がある。

また、子育て世帯が比較的狭い住宅に住み、高齢者世帯が広い住宅に住むといった居住面積のミスマッチの問題等に関連した施策を検討する必要がある。

市場を通じた住宅の良質化の実現

市場で住宅の性能が適正に評価されることにより、住宅の価値に差が生じる。このことは、優良な住宅が市場において流通することを促進する。このために公的機関が評価・認定する制度を活用・普及する必要がある。また、先導的なモデル事業の提示による市場誘導などの施策も必要である。

住宅の維持管理状態は市場での重要な判断材料となり、住宅の良質化に寄与することから、建物の履歴情報を管理し、情報提供することも必要である。

住宅セーフティネットの構築

住宅困窮者に対する適切な住宅の確保

公営住宅においては、真の住宅困窮者に公平かつ的確に供給されるよう、入居機会の公平化や入居者管理の適正化を図るべきである。また、現在のストックを有効に活用するとともに、福祉分野との連携施策やコミュニティの維持・活性化のための施策を検討すべきである。

住宅困窮者の居住の安定・確保に対しては、千葉市にはUR都市機構の賃貸住宅及び県営住宅が多いことから、公的賃貸住宅事業主体間の連携により、公的賃貸住宅の柔軟かつ重層的な住宅セーフティネットを構築すべきである。

また、民間賃貸住宅においても増加する高齢者等などが、居住の安定が確保できるように、居住支援や入居支援の制度を検討し、公営住宅と合わせた住宅セーフティネットを構築すべきである。

災害時の緊急状況への迅速な対応

地域の防災力向上のためには、住民個人による防災への取り組み（自助）、地域住民による自主防災活動（共助）、行政による市街地整備などのハード整備の取り組み（公助）の連携・補完が重要である。地震等の災害により被害が生じた場合を想定し、復興体制などの事前準備を進めるとともに、実際に地震が起きた場合は、危険度の判定、被災状況の把握、仮設住宅の供給、住宅相談体制の確立など、迅速な対応が行えるように準備することが重要である。

地域特性に応じた施策の展開

計画策定においては、地域別の現状と課題を踏まえ、地域特性に応じた施策を展開する必要がある。千葉市の地域特性に応じた施策を考える場合、市街地が形成された経緯、まちの位置づけ、および利便性、人口減少、高齢化などの実態を参考に検討すべきである。

ここでは、以上の視点に着目し、地域の特性が現れている典型的な地域を洗い出し、同じような課題や特性を有している場合もあるが、その地域特性に応じた施策の展開方向を示した。今後下記に分類した地域については、より詳細に地域課題の把握を行い、施策の重点適用や施策の柔軟な対応をする必要がある。

1. 主要駅周辺の市街地

利便性を活かした暮らしやすいコンパクトシティの実現

この地域は、駅周辺で利便性の良さから継続的な住宅需要があり、古くからの地域拠点としての位置づけもある。住宅とそれ以外の商業施設等が混在する地域で、商業の盛衰や新たなマンション供給等により、市街地の状況は一様ではなくなっている。こういった状況に対応するには、利便性やまちなかの魅力といった都市の資源を生かしたコンパクトで活力あるまちづくりを目指すべきである。都市の課題である防犯、コミュニティ、防災等に対応した施策を検討すべきである。

2. 新しい計画的に開発された住宅地域

引き継がれる魅力的な居住環境の形成

住宅地が計画的に開発された若しくは開発されている地域では、当面はファミリー世帯を中心とした新規住民により人口が増加し、成長を続ける住宅地となっている。現在良好な居住環境が維持されている地区では、今後魅力ある居住環境をどう維持していくかが課題となる。また、今後開発されていく地域についても、良質な住宅ストックや良好な居住環境を実現していくための施策が必要となる。世代を超えて引き継がれる魅力ある地域形成のための施策を検討すべきである。

3. 高度経済成長期に開発された住宅地域

地域との協働による団地の再生

高度経済成長期に比較的市街地周辺の郊外に開発された集合住宅団地や戸建群がある地域では開発から30年以上経過し、近隣商店街の衰退、人口減少、高齢化の進行、住宅や施設の老朽化等の課題をかかえるとともに、世代交代や建替えが思うように進まない状況にある。地域の人口減少、高齢化に対応した福祉分野と連携した施策、地域の活性化のためのコミュニティづくりなどの支援施策、老朽化に対応した建替えなど、まちづくりと連携した再生の支援を検討すべきである。

4. 豊かな自然に恵まれた郊外地域

豊かな自然に恵まれた地域における定住の確保

市域の過半を占める市街化調整区域に点在する既存集落が点在しており、人口減少や高齢化が進行し、高齢者に対する福祉サービスの不足、コミュニティの維持、農地の維持保全が課題となっている。この地域では、その魅力を再確認する必要があり、地域農業をアピールし、都市部と農村部における交流を促進して、地域の活性化を支援する施策が重要である。また高齢者に優しい身近な公共交通の維持や福祉サービスなどの施策も同時に行っていくべきである。

3 重点的に取り組む施策

「千葉市住生活基本計画」において、当面の重点施策として、次の項目を提言する。これらの施策は、前掲2の「基本的な方針」において位置づけたもののうち、早急に実施・対応が必要なものである。各施策においては、横断的視点にあげた5つの項目を念頭に、千葉市の役割を認識し、具体的な施策として、着実な実現を図るべきである。

住生活を支える豊かな地域社会の実現ための重点施策

重点施策1 市民、NPO等によるまちづくり活動の支援

市民の住まいづくりの新たなニーズや課題に市民の目線で柔軟に対応するために、地域の街づくり活動をする市民、NPO等の効果的な取り組みを支援していくべきである。

また、地元発意による地域住民主体のまちづくりを進めるには、機動力と専門的知識を発揮して地域住民の取り組みをサポートするNPO等の質・量の充実が重要である。そのために、NPO等による実践的なコミュニティの形成活動を支援すべきである。

さらに、これまで地域の課題解決に向けて市民、NPO等が取り組んだ事例を先進的事業モデルとし、これを市域全域に普及していくことが必要である。

重点施策2 地域コミュニティが育つための支援

地域の様々な課題に取り組み、良好な地域コミュニティを形成するためには、地域の核となる組織やリーダーの存在が重要である。コミュニティ活動を充実させるために既存の町内自治会、自主防災組織や新たな地域の担い手となるNPO等への支援を行っていくことが必要である。

今後、団塊の世代が退職し、地域を中心とした生活を送る時期を迎えることから、まちづくりに参画しやすい仕組みづくりやリーダーの育成方策について、都市部局と市民部局が協力して検討していくべきである。

重点施策3 住生活セミナー・シンポジウムの開催

市民が民間住宅市場において、自らに合った住まいや、よりよい居住環境を手に入れるためには、主体的に行動する能力が求められる。そのためには自らの住まい・居住環境に対して強い関心と深い理解を得ることが必要である。行政、大学(学識経験者・学生)、業界団体が連携し、シンポジウムの開催など地域における住まいや居住環境意識の向上に向けた取り組みが必要である。

良質な住宅ストックの形成

重点施策4 耐震診断及び耐震改修の促進

大規模地震等から市民の生命・財産を守るため、住宅の耐震診断・耐震改修を計画的に促進する必要がある。効果的な施策を検討し、目標達成のために必要な指導・助言や技術的な支援策を充実する必要がある。

重点施策5 マンションの維持管理及び再生に対する支援

都市型の居住形式として、マンションは、市内の住宅ストックの約2割を占めており、マンションを良質な住宅ストックとして維持管理していくことは、都市の重要な課題となっている。

マンションの維持管理には、権利者の合意形成、建物管理の技術的判断および法制度や事業実施のための情報不足等の問題がある。管理組合が適切に管理できるよう、情報提供や相談窓口による支援を行うとともに、老朽化したマンションにおいては、建替えを含めた再生のための方策検討の支援や、専門家による相談体制を強化するべきである。

良好な居住環境の形成

重点施策6 木造住宅密集市街地の整備の推進

木造住宅密集市街地の整備の推進については、地域住民等の意見を十分に反映し、良好な市街地形成に向けた活動を行っていくことが重要である。地域住民等への活動支援を行いつつ、法的規制や助成制度等により整備を推進すべきである。

重点施策7 危険情報の開示

洪水等の自然災害に対して、災害危険度を公表し、行政と市民が協力して災害に強いまちづくりを進めることが重要である。このため、土地利用や都市基盤施設、建築物等に関するデータの蓄積・更新及びインターネットによる公表等、防災やまちづくりに関する住民の意識向上を促すことが必要である。

また、洪水や地震等の災害に応じたハザードマップを作成し、公表することにより、住民の防災意識を高めるとともに、避難方法等の情報を提供することが必要である。

重点施策 8 地域福祉活動を推進するための市営住宅団地の活用

これからの福祉は生活の拠点である地域社会によって支えられることが重要である。福祉分野との連携を図り、地域で活動する福祉関係者やNPO等に対する市営住宅の集会所などの開放や、空家となっている既存住戸を地域活動拠点に活用することを検討すべきである。

重点施策 9 良好なまち並みや居住環境など住宅地の魅力の向上

良好なまち並みや緑豊かな居住環境は、住宅の魅力となり、個々の住宅は不動産価値が向上し、住民の誇りとなる。このことはまち並みや居住環境維持へとつながり、次世代へと引き継がれる。こういった地域住民などコミュニティが主体となって行う住宅地のマネジメント活動、景観づくり、居住環境の保全等、地域の魅力となるまちづくりの支援を行うべきである。

住宅市場を通じた良質で多様な住宅の供給

重点施策 10 住宅性能の情報提供や相談

住宅は設計者、施工者、建材メーカー等によって一つ一つ生産されていることから特徴が異なり、一般消費者が住宅の性能や価値を見極めるのは難しい。そのため、消費者が住宅を適切に評価できるシステムが必要である。住宅性能表示制度の活用を促進するとともに、住宅建材や設備等の性能の情報提供や相談に応じるべきである。

重点施策 11 リフォームにおける相談支援

耐震化、バリアフリー化や省エネルギー化など住宅性能の向上を図るリフォームは、既存住宅ストックの有効な活用に重要な役割を担っている。一方、近年、リフォームに関するトラブルが社会問題化しており、特に、高齢世帯を狙った悪質な事業者も存在する。一部の悪質なリフォーム事業者による消費者被害を防止し、市民が安心してリフォームを実施できるようにするために、リフォームに関する情報提供・相談体制の充実を図るとともに、技術力があり信頼できる事業者の登録制度等を検討すべきである。

重点施策 12 民間事業者等の創意工夫による良質な住宅の普及

市場においては、優良な性能だけでなく消費者の多様なニーズに対応した住宅でなければ受け入れられない。このため、民間事業者等の創意工夫によるコーポラティブハウスやスケルトン・インフィル(SI)住宅などを先進的で良質な住宅として、情報を提供し、普及を図るべきである。

住宅セーフティネットの構築

重点施策 1 3 市営住宅の入居者の募集・選考方法の改善

市営住宅の入居者の募集・選考方法については、住宅困窮者の困窮度に応じた入居が適切に行えるよう、有効な募集・選考方法を検討すべきである。具体的には困窮度を点数化した募集基準や選考方法を検討すべきである。また、入居者の高齢化の進展等により団地としての活力が低下するなどの問題が出てくる場合が考えられるため、コミュニティの維持・活性化に効果のある募集制度や、高齢化率が高い団地における若年世帯の入居促進を図るための期限付き入居制度もあわせて検討すべきである。

重点施策 1 4 市営住宅ストックの総合的な活用

今後の住宅供給は市場を活用することとし、市営住宅の供給については、新規供給よりも、これまで蓄積してきた市営住宅ストックの有効活用により対応すべきである。建替え、改善、維持、保全など適切な手法を選択するストックの活用計画を策定するとともに、住宅のバリアフリー化、福祉施設の導入、大規模団地の再生、地域偏在対策等を検討すべきである。

重点施策 1 5 高齢者等の居住・住替えを支援

高齢者等が民間賃貸住宅において安心して居住が継続できるよう居住の支援を行うべきである。また、住替えにあたっては、不当な入居制限によって居住の安定が妨げられないよう、住替えを支援すべきである。

重点施策 1 6 住宅に関する災害発生時の対応

災害時の一時的な住宅困窮者に対しても住宅を供給していく計画が必要である。そのための体制づくりや、応急仮設住宅の供給方法、市営住宅等の優先入居手順について準備しておく必要がある。また、災害時の住宅復旧支援では被災者への相談体制も合わせて検討しておく必要がある。

地域特性に応じた施策の展開

重点施策 1 7 高度経済成長期に開発された住宅団地の再生支援

高度経済成長期に開発された住宅団地は開発後 30 年以上が経過し、人口減少、高齢化、建物の老朽化等から団地の再生が課題となっている。建替え等の支援、福祉分野との連携施策による支援、地域活性化の活動に対する支援を行うべきである。

4 政策の評価

国、県では政策の成果の実績を評価する指標を設定し、政策の評価を行う予定である。千葉市においては、国、県の指標を活用し、千葉市の指標値を政策評価の参考とすべきである。千葉市として基本計画で独自に指標を設定する場
合においては、地域特性や重点施策に関連したものに特化し、施策の効果が市民にわかりやすく、共有しやすいものとすべきである。また、指標は施策の判断材料として施策の見直しに活用するとともに、継続性も重要である。

5 施策の推進体制

「千葉市住生活基本計画」は、今後の千葉市における住宅政策の基本方針を示すものであり、そこに示された施策は、国、県、UR都市機構等の公的連携や福祉、都市部局等の庁内の密接な連携により、着実に実現されていくものでなければならない。

各施策の実現に向けて、行政、市民、NPO、関係団体、学識経験者等から構成される検討の場を設けるなど、幅広い視点からの検討を行うとともに、庁内、庁外において連携して取り組むべきである。また、施策が実施に移される過程や内容について、市民にも分かりやすく、明示していく必要がある。