

平成24年 4月12日

千葉市長 熊谷俊人 様

千葉市住宅政策審議会
会長 服部 岑生

「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」

(第 1 次 答 申)

本審議会は、平成23年5月9日に、貴職より「安全で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。

「千葉市住生活基本計画」が策定された平成20年3月以降、住宅政策をとりまく社会経済情勢はより一層厳しさを増している。また、昨年3月の東日本大震災においては、各地に甚大な被害が生じ、市内においても美浜区を中心に多数の住宅に被害が生じたことから、改めて住宅市街地の安全確保について、再検討が必要であった。

こうした中で、本審議会は、国、県の住生活基本計画の改定内容との整合等にも配慮し、総合的に調査審議を行った結果、「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」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」を改定し、各政策課題に的確に対応していくことを期待する。

千葉県住生活基本計画の
見直しの方向性について

(第1次答申)

平成24年4月12日

千葉県住宅政策審議会

はじめに

千葉市住宅政策審議会は、平成23年5月9日に千葉市長より、「安全で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。

千葉市では平成20年3月に策定した「千葉市住生活基本計画」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、国、県の住宅政策の枠組みの変化にも対応し、また、より一層の厳しさが増す社会経済情勢の変化に対応するため、計画の見直しを検討する必要性が生じた。

さらに、平成23年3月11日に発生した東日本大震災では、各地に甚大な被害が発生するとともに、市内においても美浜区を中心に多数の住宅に被害が生じたことから、今回の大震災の経験を踏まえ、改めて災害に対する安全性の確保が求められている。

本答申では、厳しい財政状況の中で、効果効率的でかつ的確な施策展開を進めることを念頭に、「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」を取りまとめ、計画の改定を提言している。本答申により、安全で安心して住み続けられる住まいづくりの推進について、各施策が的確に実施されることを期待する。

目 次

第1 「千葉市住生活基本計画」の見直しの必要性	3
1 社会経済情勢の変化	3
(1) 住宅確保要配慮者の増加	
(2) 少子・高齢化のさらなる進展	
(3) 老朽マンション・団地の増加	
(4) 災害に対して脆弱な住宅や住宅市街地の存在・地球温暖化の進行	
(5) その他の課題	
2 国・県計画の見直し等	4
3 新基本計画の反映	4
第2 「千葉市住生活基本計画」の見直しに当たっての基本的な考え方	6
1 基本目標	6
2 今後の住宅政策の方向性	7
(1) 住宅セーフティネットの構築	
(2) 少子・超高齢社会に対する対応方策	
(3) 老朽マンション・団地の再生	
(4) 市街地の安全確保・地球環境保全	
3 横断的視点	14
4 基本方針と施策展開の方向性	15
(1) 住生活を支える豊かな地域社会の実現	
(2) 良質な住宅ストックの形成	
(3) 良好な居住環境の形成	
(4) 住宅市場を通じた良質で多様な住宅の供給	
(5) 住宅セーフティネットの構築	
(6) 地域特性に応じた施策の展開	

第1 「千葉市住生活基本計画」の見直しの必要性

1 社会経済情勢の変化

(1) 住宅確保要配慮者の増加

経済の長期低迷により、非正規雇用の増加など雇用形態が変化し、低所得者が増加してきている。また、核家族化、少子・高齢化の進展により平均世帯人員は減少し、世帯構成が変化してきている。特に高齢者単身世帯、高齢夫婦のみ世帯の増加が顕著であるが、単身世帯は他の世代においても増加傾向がみられる。

これまで市営住宅は住宅セーフティネットの大きな役割を担ってきたが、市営住宅の応募倍率は高止まりし、住宅関係予算は縮減され、その一方で、住宅扶助費は大幅に増加しているという市の現状の中で、住宅確保要配慮者に対応した多様な住宅政策が求められている。

(2) 少子・高齢化のさらなる進展

千葉市の人口は高度経済成長期を中心に増加してきたが、今後10年の間には、減少に転じると予測されている。その中、高齢者の人口、割合は増加し続けており、介護需要等も増加がみられる。一方、合計特殊出生率は依然として低く、晩婚化・非婚化、仕事と家庭の両立が困難な世帯や若年世代の非正規雇用の増加等に起因する少子化傾向は改善されていない。住宅ストックの面でも、広さやバリアフリー対応など高齢者や子育て世帯に適した住宅の整備が課題となっている。

今後、さらなる進展が予測される少子・超高齢社会に対応した住宅政策が求められている。

(3) 老朽マンション・団地の増加

高度経済成長期に開発された多数のマンション・戸建て住宅団地は、耐震性や建築後相当の年数を経たことに伴う居住性の低下など建物の問題とともに、居住者の高齢化も急激に進行しており、地域コミュニティの活力の低下もみられる。

今後こういった住宅団地が急激に増加することが見込まれている中、老朽マンション・団地の再生、地域コミュニティの活性化への対応が求められている。

(4) 災害に対して脆弱な住宅や住宅市街地の存在・地球温暖化の進行

耐震性能を満たさない住宅ストックがいまだ多く存在し、住宅の耐震性を確保することは課題となっている。また住宅市街地においても、災害に弱い密集住宅市街地の改善が課題となっている。さらに、今般の東日本大震災において液状化を中心とした被害を受け、液状化対策等災害に強い市街地の形成が求められている。

一方、家庭部門の温室効果ガス排出量は増加しており、地球温暖化の問題など、

住宅は環境問題に深く関わっている。一層の省エネルギー化の促進などの環境対策が求められている。

(5) その他の課題

住宅数は世帯数を上回っており、空き家の増加が問題となっている。そういった中で、中古住宅の流通や長く住み続けるために必要となるリフォーム工事が活発に行われていない状況があり、既存の住宅ストックの良質化や活用など、長期にわたって使用できるための方策が求められている。

また新築住宅においても、長期にわたり良好な状態で使用できるための方策が求められている。

2 国・県計画の見直し等

平成18年9月に策定された全国計画は、10年間を計画期間としているが、同計画において「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年後に見直し、所要の変更を行う」とされていることから、平成22年7月より、社会資本整備審議会住宅地分科会において、計画の変更に向けた審議が進められ、平成23年3月に改定が行われた。主な改正内容は、ハード面（広さ等）に加えてサービスなどのソフト面の充実により住生活を向上させるという点、老朽マンションへの対策など住宅ストックの管理・再生対策を推進している点、新築住宅市場に加えて既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進している点である。

また、平成23年5月及び8月に公布された「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（地域主権一括法）」により、自治体の裁量が拡大されている。

千葉県においても、平成19年3月に策定した「千葉県住生活基本計画」を、社会経済情勢等の変化や国による新たな制度の創設等に対応するため、全国計画に即して改定し、平成24年2月に「第2次千葉県住生活基本計画」を策定した。計画期間は平成23年度～平成32年度。理念は「みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活 ～多様な主体の連携・協働による豊かな住生活の実現～」としている。

3 新基本計画の反映

千葉市においては、計画期間を平成24年度からの10年間とし、千葉市のまちづくりの方向性や、まちづくりの個性などの基本方針を定めた「千葉市新基本計画」を平成23年6月に策定した。

「千葉市住生活基本計画」は、住宅政策の分野において「千葉市新基本計画」

を補完する役割を担う計画であることから、「千葉市新基本計画」の策定に対応して、適切な見直しを行う必要がある。

第2 「千葉市住生活基本計画」の見直しに当たっての基本的な考え方

1 基本目標

現行の「千葉市住生活基本計画」は、基本目標を「安全で安心して住み続けられる住まいづくり」としている。

この計画の策定時、将来、千葉市の人口が減少へ向かうことが予測されるとともに、現状として高齢化の進行、環境問題の深刻化など居住に関する新たな課題の発生や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、住宅の基礎的機能である耐震性に対する不安が指摘されていた。

現在、千葉市の人口減少は目前まで迫り、高齢化は更に進行するとともに、環境問題も深刻化の度合いが増し、更には東日本大震災が発生し、千葉市内にも液状化等の甚大な被害をもたらすなど、様々な不安に対する「安全・安心」への対応が従来にも増して重要となっている。

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」を引き続き掲げることを提言する。

なお、計画の見直しにあたっては、重要度が増した課題への対応に向け重点的な検討を行うとともに、市民と協働し、市民のエネルギーや活力を活かした住まいづくりを検討していくことが重要である。

2 今後の住宅政策の方向性

本審議会では、今後の住宅政策の方向性を示すため、社会経済情勢の変化など顕在化が著しい課題に対応するべく、以下の4つの方向性を中心に議論を重ねてきた。

「千葉市住生活基本計画」における基本的な方針を定めるに当たっては、ここに示す今後の住宅政策の方向性を踏まえたものとすべきであり、その中でも少子・超高齢社会に対応した住宅確保、建築後相当の年数を経た団地の再生、空家の有効活用については特に配慮が必要である。

(1) 住宅セーフティネットの構築

① 的確な住宅セーフティネット構築に向けた体制作り

厳しい経済情勢の中、世帯所得や貯蓄額が低下しており、生活保護世帯数は年々増加している。また、非正規雇用者、ひとり親世帯、障害者手帳所持者、DV相談受案件数等が増加しており、住宅セーフティネットの構築には、こうした自力で住宅確保が困難な世帯を的確に把握する必要がある。さらに、これらの世帯の支援を福祉部局と連携、NPO等関連団体と協働し進めて行く必要がある。

② 住宅確保要配慮世帯に対する住宅の確保

自力で住宅確保が困難な世帯に対して、良質な住宅を的確に供給していくことが必要である。また、社会経済情勢やライフスタイルが変化する中、単身世帯の増加等に対応した支援策を検討していくべきである。

また、公的賃貸住宅による支援や民間住宅ストックの活用も検討すべきである。

③ 高齢者等の居住・住替え支援

高齢者等の住宅困窮者が住み慣れた地域において安心して住み続けることができるように、また、住替えの必要が生じた場合には、適切な住宅を確保できるように支援を拡充すべきである。

また、福祉部局や関連団体との協働・連携を図り、高齢者等が地域の中で安心して生活できるような体制作りや計画づくりを行うべきである。

④ 市営住宅ストックの活用等

市営住宅は、住宅困窮者が安心して暮らせる住宅としての役割に加え、福祉分野と連携し子育て世帯及び高齢者世帯の支援等の役割も果たしていく必要がある。市営住宅を建替える際に福祉施設の導入などを検討すべきである。

また、期限付入居制度などを活用し子育て世帯が入居しやすい仕組みを検討する必要がある。

⑤ 民間住宅ストックの活用等

子育て世帯が必要とする広さを持つ住宅として、民間賃貸住宅ストックや高

齢者が所有する持家ストックを有効に活用すべきである。

世帯所得の減少等により子育て世帯の中には、借家から持家への移行が難しい世帯もあることから、良質な民間賃貸住宅を低廉な家賃で提供できるようにするとともに、高齢者が所有する広い住宅を子育て世帯に提供する仕組みを検討すべきである。

また、災害時には、民間賃貸住宅等の空き家を有効に活用し、被災者に提供できるような仕組み作りを検討すべきである。

⑥ **社会保障制度との連携**

住宅セーフティネット施策は、既存の社会保障制度を補完する役割も果たしている。福祉分野と連携を図り、両施策が果たすべき役割の整理、工夫を行い、住宅に困窮する世帯の状況に対応した市営住宅、民間賃貸住宅等の適切な供給の仕組み作りを検討すべきである。

(2) 少子・超高齢社会に対する対応方策

① 子育て世帯向けの住宅確保支援

非婚化・晩婚化の傾向が継続し、合計特殊出生率が依然と低い中で、若年世代が結婚し、子どもを産み、育てることにモチベーションを感じ、安心して子育てができるような施策展開が求められる。

子どものいる世帯、特に年少の子どもがいる世帯では、住宅の広さが不足している世帯が多いことから、十分な広さの住宅が確保できる施策が必要である。

また、世帯所得の減少等により、従来のように借家居住から持ち家への移行が困難な世帯が増加すると想定されることから、こうした世帯向けに、良質な民間賃貸住宅の確保や、家賃助成の検討が必要である。

② 子育て世帯の居住支援

女性の就業者数が増加する中、子どもを安心して預けるなどして働くことができるように、保育所、子どもルーム（学童保育施設）等の仕事と家庭の両立を支援する施設の適切な整備が必要である。また、全ての子育て世帯が安心して子育てできるように、地域の中で子育てに必要な情報や交流の場を確保し、地域の中で子どもを見守る活動を支援していく必要がある。

③ 子世帯と親世帯の同居・隣居・近居支援

一世帯当たりの人員が減少し、核家族化が進行する中で、育児や親の世話など、一つの家族の中で成立してきた機能が失われつつある。

地域で提供される子育てや高齢者支援により機能の補完は可能であるが、子世帯、親世帯の安心できる生活には、お互いのコミュニケーションが大いに役立つことから、子育て支援や高齢者支援の観点で、子世帯と親世帯の同居・隣居・近居（ネットワーク居住）への支援が必要である。

④ 高齢者世帯向けの住宅確保支援

高齢夫婦世帯、高齢単身世帯が増加しており、高齢化の進行に伴い、要介護者も増加している。こうした中で、自宅で要介護状態になっても、介護サービスを利用しながら住み続けられるようにバリアフリー化した住まいづくり、支援体制整備が求められている。

また、特別養護老人ホーム等の福祉施設の適切な整備を推進するとともに、一定の支援サービスが受けられるサービス付き高齢者向け住宅等の、高齢者向けの住宅の供給を促進していく必要がある。

⑤ 高齢者世帯の居住支援

公的賃貸住宅等の再整備を行う際、余剰地や余剰床がある場合には、地域で必要とする高齢者の居住支援施設等併設の検討を進めるべきである。

また、地域における見守り支援など、居住支援活動を行うNPO等関連団体への支援を行う必要がある。

なお、福祉分野と連携し、高齢者世帯向け住宅の確保等も含めた、高齢者の居住に関する基本方針を示す必要がある。

⑥ 高齢者の住替え支援と子育て世帯の居住支援

高齢者世帯は、単身世帯・夫婦世帯を中心に比較的広さに余裕のある住宅に居住している割合が多いのに対し、子育て世帯は、子どもの数に応じた広さの住宅の確保が難しい状況にあり、住宅の広さにミスマッチが生じている。

必要な設備の整った住宅への高齢者の住替えにあわせて、高齢者が所有する住宅ストックを有効に活用し、安心して子育て世帯等に賃貸できるように、情報提供を含めた所有者を支援する仕組みづくりを検討すべきである。

(3) 老朽マンション・団地の再生

① 市民との協働活動の推進

高度経済成長期に開発されたマンションや戸建て住宅団地では、同一世代の入居が多く、高齢者人口は増加の傾向にあり、若い世代の人口は減少し、高齢化が進行している。

地域のつながりが以前と比べ弱くなっていると考えられる人も多いことから、居住支援を行うNPO、自治会等関連団体の活動を支援すべきである。

また、地域の将来像について、地域の住民が自立的に検討する活動を支援すべきである。

② マンションの維持管理・再生に対する支援

マンションの適切な維持管理や必要に応じた改修、建替えは、マンションの資産価値を維持・向上させるだけでなく、地域コミュニティを活性化させるなど、防犯上も有効である。

マンションの維持管理や改修、建替えの実施には、区分所有者間での合意形成が重要であることから、合意を得るために必要となる情報提供や相談を実施し、さらに周辺環境にも配慮した改修や建替え等の再生の促進に向け、専門家派遣や助成制度の拡充などを図るべきである。

③ 耐震診断・耐震改修の促進

高度経済成長期に開発されたマンションや戸建て住宅は、現在の耐震基準に基づき設計されていない建物が多く、建物所有者による耐震診断や耐震改修を促進すべきである。

特にマンションの耐震改修では、区分所有者間での合意形成が重要となることから、耐震化の促進が図れるように、円滑な合意形成に向けた支援をすべきである。

さらに、災害発生時に有効活用が可能なマンション等については、より一層の支援が求められる。

④ 地域での居住継続の支援

高度経済成長期に開発されたマンションや戸建て住宅団地においては、少子・超高齢社会に対応した居住継続に必要な機能や体制の構築が必要である。

マンションの再生等により生じる余剰地などを活用し、子育て・高齢者世帯が必要とする地域の福祉拠点の整備を推進すべく支援を行うべきである。

戸建て住宅団地の良質な住環境の維持・再生に向けて、NPO等関連団体の活動を支援すべきである。

また、子育て世帯や高齢者世帯が適切な住宅を確保できるよう情報提供や相談などの支援制度を拡充すべきである。

地域での居住継続には、生活に必要な施設の確保のみでなく、就業の場の確

保も重要であることから、就業の場（コミュニティビジネス等）を導入する仕組みについても検討しておく必要がある。

⑤ 空き家活用手法の情報提供等

空き家を活用することは、既存の住宅ストックの有効活用にとどまらず、地域コミュニティの維持・増進や防犯・防災上からも重要である。

賃貸住宅等として空き家が住宅市場により多く流通するようになるために、所有者が安心して住宅を提供できるよう情報提供や相談体制を構築すべきである。また、空き家を適正に維持・管理するための仕組み作りの検討が必要である。

(4) 市街地の安全確保・地球環境保全

① 住宅の耐震化の促進

耐震性能を満たさない住宅ストックがいまだ多く存在している。大規模地震等から市民の生命・安全を守るため、また、長期にわたって使用が可能な質の良い住宅とするため、耐震診断や耐震改修を促進する必要がある。

助成対象の拡充など効果的な施策を検討するとともに、耐震化に関して市民が必要とする技術面等での情報提供・相談体制の充実を図るべきである。

② 密集住宅市街地の整備の推進

密集住宅市街地の整備の推進にあたっては、地域住民の協力が必要であることから、計画の策定に向けて地域住民の合意形成が図られるよう支援を行うとともに、より良好な住環境を実現するために、策定された計画に基づく整備を速やかに推進すべきである。

③ 防災情報の提供

震災や洪水等の自然災害に対して、事前にその危険性やその対策を把握しておくことは、災害に強いまちをつくり、被害を最小限とするために重要である。

市民に対し、ハザードマップ、海拔表示などの防災に関する情報の周知を図ることにより、市民一人ひとりの防災意識の向上を図るとともに、減災に向け、液状化対策などの防災対策に関する情報についても積極的な情報提供が必要である。

④ 適切な住宅リフォームの促進

家庭部門の温室効果ガス排出量の抑制に向けた施策を推進してきたが、温室効果ガス排出量はむしろ増加傾向にあり、二酸化炭素の排出抑制のため、適切なリフォームを行い、住宅を長期にわたり利用することは重要である。

リフォームの促進を図るには、トラブルがなく安心して実施できるよう、リフォームに関する情報提供・相談体制の充実を図るべきである。

⑤ 再生可能エネルギーの活用

再生可能エネルギーの活用は、二酸化炭素の排出を抑制し地球環境保全に寄与するとともに、市民の環境意識の向上にもつながり、活用を促進していくことが重要である。

太陽光発電設備の設置は、設置件数は増加しているものの、更に増加のスピードを向上させる必要があることから、助成制度の拡充を図るべきである。

また、再生可能エネルギーの活用を拡大させていく必要があることから、太陽光発電以外の再生可能エネルギーについても検討すべきである。

3 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」という基本目標を踏まえ、目標の達成に向けた施策を効果的、効率的に展開していくに当たっては、現行計画の以下5つの横断的視点を、引き続き取り入れるべきである。

① 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への参画は不可欠である。

千葉市においては、少子・超高齢社会を迎えるとともに、東日本大震災による被害が発生するなど、地域コミュニティの役割は以前にも増して大きくなっており、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。

② ストック重視

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、また、これから発生が予測される大震災も考慮し、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空き家を含めた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にするとともに、所有者及び居住者のニーズに対応したストック重視の施策を展開すべきである。

③ 市場重視

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、可能な限り市場機能を活用することに重点を置き、行政は、市民自身による適切な住宅確保の支援を中心とした施策を展開することが重要である。

また、市場機能を重視する中での行政の役割は、市場の補完・誘導であることを認識し、施策を展開することが重要である。

④ 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。組織横断的な施策連携・調整により、市民ニーズに対応した総合的で効率的な施策の展開を行うことが重要である。

⑤ 地域特性に応じたきめ細やかな対応

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、千葉市の地域特性に応じた施策の展開が重要であり、地域の課題の解決のために、地域コミュニティ、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。

4 基本方針と施策展開の方向性

現行の「千葉市住生活基本計画」においては、基本目標を実現するため、以下の6項目を基本方針として定めている。

- ・住生活を支える豊かな地域社会の実現
- ・良質な住宅ストックの形成
- ・良好な居住環境の形成
- ・住宅市場を通じた良質で多様な住宅の供給
- ・住宅セーフティネットの構築
- ・地域特性に応じた施策の展開

前述のとおり、基本目標は現行の計画を継承すべきものであり、また、「今後の住宅政策の方向性」に示すように、顕在化が著しい課題への対応は必要である。

そこで、6つの基本方針を継承しつつ、個別目標による施策展開の方向性を以下のとおりとするよう提言する。

(1) 住生活を支える豊かな地域社会の実現

① 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していくためには、安全で安心できるコミュニティを実現していくことが重要である。地域における課題は多様であり、また継続的に発生するため、これらの課題に取り組むコミュニティには、持続性や質の高さが求められる。

そのためには、市民と協働して良好なコミュニティを醸成していく必要があり、自立的な活動を行う町内自治会、NPO、防犯組織、防災組織等と連携し、地域の将来像についての検討等、活動への支援、さらには各種活動の拠点としての自治会館等の整備に対する支援をしていく必要がある。

② 子どもや高齢者等が安心して住み続けられる地域づくり

少子・超高齢社会においては、子育て・高齢者世帯が安心して暮らしていくよう、地域社会の中で支えあっていくことが重要である。

そこで、子育てに必要な情報や交流の場の確保、子どもの安全を確保する活動、高齢者等の安全確保、支援活動を行うNPO、町内自治会等に対する支援や連携を検討すべきである。

また、子世帯と親世帯の同居・隣居・近居についても支援すべきである。

(2) 良質な住宅ストックの形成

① 質の良い住宅ストックの形成

人口減少時代を迎え、住宅数が世帯数を上回る中、住宅供給に重点を置いた施策から、住宅の資産価値の維持や地球環境への負荷軽減のため、良質な状態での維持管理、活用に力点を置いた支援施策に転換していくことは重要である。

質の良い住宅ストックの形成には、耐震性能の確保、シックハウス対策、防

犯・防災面での配慮、省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用による環境への配慮がなされていることが重要である。

子育て世帯や高齢者世帯に対しては、高齢者が所有する住宅を安心して賃貸できる仕組みづくり、世帯構成に合わせた広さや必要な機能を有する住宅を確保できるような情報提供、相談体制づくりへの支援が必要である。

住宅を長期間使用していくには、適正な維持管理が必要不可欠である。住宅所有者が安心してリフォームを実施できるよう情報提供・相談体制等を充実させるとともに、住宅を使用しなくなった場合、良質な住宅を必要とする子育て世帯等に円滑に供給できるような仕組みの検討が必要である。

また、マンションについては、戸建て住宅と比べ相対的に規模が大きく、周辺環境への影響があるとともに、区分所有という特有の所有形態であるため、適正な維持管理の支援、さらには改修・建替え等の再生に際しても、質の良い住宅ストックを形成するため、管理組合への支援を行うべきである。

(3) 良好な居住環境の形成

① 災害に強い安全な居住環境の形成

大地震やゲリラ豪雨などの自然災害に対し、十分な安全性が確保された居住環境を形成していくことが重要である。

そこで、自然災害による被害発生を最小限に抑制するため、密集住宅市街地の改善に向けて整備を推進すべきである。

また、市民が日頃より防災に対する意識や知識を持ち、対策を行うことにより被害の軽減が期待できることから、被害予想、防災対策といった情報を提供することも必要である。

② 子どもや高齢者等が安心できる居住環境の形成

少子・超高齢社会においては、子育て世帯や高齢者等が安心して暮らすことのできる住宅や住環境を形成していくことが重要となる。

そのため、福祉施設など居住支援施設の整備をすべきである。

また、地域内での円滑な移動等を可能とする基盤の整備を推進する必要がある。

③ 景観や環境に配慮した居住環境の形成

住宅市街地として魅力を高め、環境にも配慮することは、良好な居住環境を形成する上で重要な要素である。

良好な住宅市街地を造り、守るためには、地域のまちづくり活動への支援を行うとともに、地域の意向を反映させた規制、誘導施策や公共空間の整備・管理が必要である。また、温室効果ガスの排出量増加による様々な影響が懸念される中で、環境負荷の低減に寄与する施策を展開していくべきである。

(4) 住宅市場を通じた良質で多様な住宅の供給

① 住まいを安心して選択できる相談体制の充実

市民の住まいに対するニーズは、それぞれの価値観、ライフスタイル、ライフステージにより様々である。住まいを安全かつ適切に選択できるように、また、安心してリフォームが実施できるように、必要な情報提供や相談体制を整備する必要がある。

② 市場を通じた住宅の良質化の実現

優良な住宅が市場において適正な評価で流通するには、共通の基準による性能表示制度や評価体制の整備を図ることが重要である。

このため、公的機関による性能評価、長期にわたり良好な状態で使用することを目指して認定する制度を活用・普及する必要がある。

また、コーポラティブハウス等の多様な住宅モデルの普及やグループホーム、シェアハウス等の居住形態の多様化に対応した住宅の供給が必要である。空き家についても所有者が、安心して住宅を賃貸住宅等として提供できるような仕組みづくりや情報提供・相談体制を構築すべきである。

(5) 住宅セーフティネットの構築

① 住宅困窮者に対する適切な住宅の確保

自力での住宅の確保が困難な低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、DV被害者等の住宅困窮者に対し、入居機会の公平化や地域コミュニティのあり方に配慮し、適切な住宅が供給されるよう、住宅セーフティネットを構築すべきである。住宅セーフティネットは、重層的かつ柔軟である必要があり、市営住宅ストックを適正かつ有効に活用するとともに、公的賃貸住宅をはじめとする市営住宅以外の建物ストックの活用も併せて検討していくことが必要である。

また、住宅困窮者に対する支援は、福祉施策とも密接な関係があることから、社会保障制度をはじめとする福祉政策と連携した施策展開を図るべきである。

② 災害時の緊急状況への迅速な対応

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、関連団体との連携による公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等を活用した被災者に対する入居支援や住宅復旧支援を行うべきである。

(6) 地域特性に応じた施策の展開

① 地域に応じた多様な暮らし方の実現

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しつつ、千葉市の今後の都市構造の基本的な考え方である「集約

型都市構造への転換」を踏まえ検討すべきである。

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、地域特性と関連性の深い施策の展開の方向性を示した。今後の施策展開にあたっては、地域課題の優先度は地域により様々であることから、より詳細に地域課題の把握を行った上で、施策の重点適用や柔軟な対応を図る必要がある。

1. 主要駅周辺の市街地

<利便性を活かした暮らしやすい集約型都市構造への転換>

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

<新しく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。様々な世代が共存し、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の連携による施策を実施し、建物の老朽化に対応した適切な維持管理、耐震診断・耐震改修、建替えや改修による再生等に対する支援を拡充するとともに、地域の活性化に向けたコミュニティづくりなどへの支援施策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既存集落が点在しており、人口減少や高齢化が進行し、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。また高齢者等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。