

平成28年3月23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

人口流入と定住の促進に向けたこれからの住宅政策のあり方について
(第4次答申)

本審議会は、平成23年5月9日、貴職から「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」諮問を受けました。

これまで、平成24年4月12日に第1次答申として「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」、平成24年12月12日に第2次答申として「高齢者の居住の安定確保に関する基本方針について」、平成26年3月26日に第3次答申として「空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について」を取りまとめたところです。

本審議会では昨年度から今年度にわたり、進行する人口減少・少子超高齢化に係る問題について、その現状と問題点を踏まえ、人口流入と定住促進に向けた施策を具体的に例示しその課題について検討するとともに、住宅を取り巻く地域コミュニティや子育て・福祉などの関連施策との連携、様々な主体との連携など多角的な視点から検討・審議を行いました。このたび、その結果を取りまとめ、「人口流入と定住の促進に向けたこれからの住宅政策のあり方について」として答申します。

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に向けて、住宅施策が一層推進されることを本審議会として強く期待します。

人口流入と定住の促進に向けたこれからの住宅政策
のあり方について

(第4次答申)

平成28年3月23日

千葉県住宅政策審議会

目次

はじめに	1
第1章 検討趣旨	2
第2章 住宅等に関する現状と課題	3
1 人口の減少、高齢者の増加	
2 ゆとりある居住環境の資源	
3 旧耐震基準（昭和56年以前）で建築された住宅の存在	
4 多数の空き家の存在	
5 高度経済成長期に開発された住宅団地の老朽化	
6 住宅着工戸数の近年の推移	
7 住宅の更新と健全な住宅ストックの存在	
第3章 多様な居住ニーズの実現	6
1 暮らしを満足させる住まい	
2 学生・若者が自らの手で作り出す住まい	
3 子育て環境が整った住まい	
4 高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まい	
5 家族形態の変化と求められる住まい	
第4章 住宅地域別の特性と将来の展望	8
1 主要駅周辺の市街地	
2 新しく計画的に開発された住宅地域	
3 高度経済成長期に開発された大規模な住宅地域	
(1) 主に集合住宅で構成された住宅団地	
(2) 主に戸建て住宅で構成された住宅団地	
(3) 集合住宅・戸建て住宅が混在する住宅団地	
4 豊かな自然に囲まれた郊外地域	

第5章 これからの住宅政策のあり方	11
1 基本的な方向性	
2 取り組みの方向性	
(1) 魅力ある住宅・住環境の創出	
(2) 効果的な情報発信	
(3) 様々な主体との連携	
第6章 講ずべき施策	14
1 魅力ある住宅・住環境の創出	
(1) 高度経済成長期に開発された大規模な住宅団地の活用と再生	
(2) 賑わいあるまちなかや豊かな自然に囲まれた郊外地域などを活用した 多様な暮らし方の実現	
(3) 地域資源を更に魅力あるものにするための取り組み	
(4) 将来の定住につながる地域への「愛着」と「縁」の形成	
(5) 良質な住宅づくりの促進	
2 効果的な情報発信	
(1) 「地域力」の情報発信	
(2) 若者の優れたアイディアの発信	
3 様々な主体との連携による取り組み	
(1) 町内自治会・管理組合などの活性化	
(2) 地域の住宅・住環境を支える人材の育成と活動の場の創出	
(3) 安心して賃貸・売買・リフォームできる環境の整備	
(4) 福祉施策と連携した住宅・住環境整備	
おわりに	20

資料編

- 資料1 千葉市の住宅・住環境の現況
- 資料2 用語の解説
- 資料3 策定の過程等

はじめに

わが国は、平成22年をピークに人口が減少しはじめており、今まさに、人口減少社会を迎えています。地球温暖化をはじめとする環境問題、急速に進行するグローバル化、都市間競争の激化、地方分権の進展など、社会情勢が急激に変化していくと予想されます。

なかでも、人口減少・少子超高齢化の進展は、基礎自治体である千葉市にとって、市民生活の活力の低下を招くばかりでなく、地域経済や市の財政基盤へも大きな影響を及ぼすなど、将来に向けて安定した行政運営をしていく上で重要な問題となっています。

千葉市は、千葉県都として、また首都機能の一翼を担う大都市として、高度経済成長後も人口を着実に増加させながら成長を続けてきました。

しかしながら、これからの都市機能の維持を考えると、人口増加に伴う市街地の拡大を基調とした都市づくりから転換し、人口減少社会に対応した新しい都市構造を確立することが重要となっており、これまで以上に自主性と自立性に富んだ行政サービスを確立することが求められているといえます。

また、人口減少は全国的な動向であることから、千葉市だけが将来にわたって人口を維持することは困難です。このため、周辺都市とともに職住近接の暮らしやすい圏域を構築し、人口減少が緩やかで年代構成のバランスのとれた活力ある社会を築くことが重要です。そのためにも千葉市が住む場所・暮らす場所として魅力的であることのほか、働きたい・訪れたいと思われるような都市の魅力づくりやその情報を発信することが必要となります。

これまで千葉市の住宅政策は、「安全で安心して住み続けられる住まいづくり」の実現を基本目標として、魅力ある住宅・住環境の充実に取り組んできましたが、社会情勢の大きな変化や年齢、世帯構成、価値観などにより多様化する市民ニーズに対応するとともに、住民の多様性を原動力に今後も地域が持続・発展していけるよう今まで以上にきめ細かい取り組みが求められています。

こうした認識を前提として、本審議会では、人口流入と定住の促進について審議し、その過程において、千葉市の住宅・住環境における魅力の創出や市内外に向けた効果的な情報発信の方策などについても検討を加え、このたび、答申『人口流入と定住の促進に向けたこれからの住宅政策のあり方について』としてとりまとめました。

第1章 検討趣旨

千葉市が直面する人口減少・少子超高齢化の進展は、効率的な都市経営への対応や集約型都市構造への転換、活発化する都市間競争への対応など、千葉市の未来を大きく左右する課題を投げかけています。

本審議会では、平成23年5月9日、千葉市長から、豊かな住生活の実現に向けて、「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ており、これまで三次にわたり様々な視点から答申してきました。

今後も引き続き千葉市が人々を惹きつけ発展していくためには、市民生活の基盤である住宅・住環境が、今まで以上に魅力を持ち続け、安全で安心して住み続けることのできるものであることが求められています。このため、「人口流入と定住の促進に向けたこれからの住宅政策のあり方」について検討することとしました。

検討にあたっては、住宅としての機能や性能の質の向上に留まらず、住宅を取り巻く地域コミュニティや環境への対応、子育てや福祉などの関連施策との連携、市民、町内自治会等の地域組織、ボランティア・NPO法人などの市民活動団体、専門家、民間事業者等様々な主体との連携などについて、多角的な視点から審議することが重要と考えました。

そして、市民及び市外の人々が千葉市にずっと住み続けたい、将来住んでみたい、と思ってくれるような「魅力ある都市・千葉市」となることが重要であることから、住宅・住環境の魅力に焦点をあて、ブランドイメージを構築する方向で審議することとしました。

※この答申で使用する「定住」の定義について

定住とは、「一定の場所に住居を定めて暮らすことに加え、千葉市内での住み替えも含めて千葉市内に定着するもの」と定義します。例えば、郊外の戸建て住宅に居住する高齢者がサービス付き高齢者向け住宅やまちなかの住宅に引っ越す場合など考えられます。

第2章 住宅等に関する現状と課題

1 人口の減少、高齢者の増加

千葉市の人口は高度経済成長期を中心に増加してきましたが、平成32年（2020年）にピークを迎え、その後、緩やかに減少すると予測されています。そうした中、年齢3区分別人口（0～14歳、15～64歳、65歳以上）では、年少人口及び生産年齢人口が減少するとともに、高齢者人口は増加し続け、介護、医療などに関連する社会保障費の増加が見込まれています。

今後更なる進展が予想される少子超高齢化を見据え、子育てに配慮した住宅や高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けるためのバリアフリー化された住宅など、良質な住宅の供給が求められています。

2 ゆとりある居住環境の資源

総務省の住宅・土地統計調査（H25）では、千葉市の持ち家比率は62.1%であり、首都圏の政令指定都市や総武線・京葉線沿線の他市に比べて最も高くなっています。

さらに、持ち家1住宅当たり延べ面積は102.77㎡であり、こちらも首都圏の政令指定都市や総武線・京葉線沿線の他市に比べて最も広がっています。

このように、千葉市では広い持ち家が求めやすいという利点があります。また、都市の利便性を享受できる立地性があり、かつ、温暖な気候や農村・里山、海辺といった自然環境、景観に恵まれていることなど、首都圏の中で快適な居住環境を有していると言えます。このゆとりある居住環境の資源を一体的に活用することにより、千葉市独自の住環境を探し育て、魅力ある住宅イメージとして対外的に強く情報発信していくことが求められています。

3 旧耐震基準（昭和56年以前）で建築された住宅の存在

住宅・土地統計調査（H25）では、住宅のうち居住世帯のある住宅40万2,100戸の中で、昭和55年以前に建築されたものは11万8,200戸（29.4%）となっています。また、持ち家24万9,800戸の中で、昭和55年以前に建築されたものは7万3,900戸（32.7%）となっています。

千葉市では、耐震診断・耐震改修助成制度等により住宅の耐震化に取り組んでいますが、旧耐震基準で建築された住宅がいまだ多く存在しており、安全で安心なまちづくりを推進するため、住宅の耐震性確保を含めた住宅の安全確保について取り組んでいくことが求められています。

なお、耐震性を確保していくことはもとより、長く使用される良質な住宅ストックの形成の観点から、市民に対し住宅の適正な維持や管理に関する啓発などを行い、住宅の維持保全にかかる取り組みを更に進めていくことが求められています。

4 多数の空き家の存在

住宅・土地統計調査（H25）では、住宅全体 45 万 7,200 戸のうち、空き家は 5 万 2,700 戸、空き家率は 11.5%となっています。空き家率は平成 15 年以降減少傾向にあるものの、空き家の数は解消されておらず、平成 10 年以降約 5 万戸以上存在しています。

また、腐朽・破損の面からは、1 戸建ての空き家 1 万 1,300 戸のうち、腐朽・破損のないものは 7,700 戸（68.1%）となっています。共同住宅の空き家 3 万 9,700 戸のうち、腐朽・破損のないものは 3 万 3,300 戸（83.9%）となっています。

空き家が増加していくことは、防災や防火・防犯、景観など周辺環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域活力の低下など、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因になります。千葉市の場合は、比較的管理状態の良い空き家が残っていると推測されますが、適正な維持管理の促進や地域の特性を踏まえた有効活用などによる空き家削減の取り組みを更に進めることが求められています。

5 高度経済成長期に開発された住宅団地の老朽化

高度経済成長期といわれる昭和 40～50 年代に開発された大規模な住宅団地が多いことは千葉市の特徴のひとつです。

また、住宅団地の特性として、臨海部の埋立て地や内陸部の郊外といった立地の違い、集合住宅団地・戸建て住宅団地・集合住宅と戸建てが混在した住宅団地など建物構成や持ち家・借家といった建物の所有の関係など様々にあります。

しかし、これらの住宅団地は、耐震性不足や、経年化による居住性の低下など建物としての課題があるとともに、居住者の高齢化も急激に進行していることから、地域コミュニティの活力低下も懸念されます。

既存ストックの有効活用の観点などから、計画的に開発された地域の価値ある魅力を再発見し、その魅力を生かしながら、建替えや大規模修繕など建物としての再生を行うことが求められています。

6 住宅着工戸数の近年の推移

国土交通省の住宅着工統計調査では、住宅の着工戸数はリーマンショックを受けた下落（平成 21～22 年度）以降、増加していましたが、消費税率の引き上げに伴い、平成 26 年度は前年度を下回りました。持ち家の供給量は、リーマンショック後も年間 1,800 戸台から 2,000 戸台で推移していましたが、平成 26 年度には約 1,600 戸に減少しました。分譲住宅は、リーマンショック後、年間 2,800 戸を超える供給量まで増加しましたが、平成 26 年度には 2,000 戸を切って大幅に減少しました。貸家は、平成 26 年度で減少したものの、年間 3,000 戸を超える供給量がある状況です。

住宅数は世帯数を上回っており、量的には充足している状況にあります。

着工戸数が過度に増加していくことは、住宅ストックの過剰を招き、空き家を増加させるなどの問題を生じさせるおそれがあります。

住みたいまちとして選ばれるためにも、市民の様々な住まい方やライフステージに対応した魅力ある住宅の供給のあり方が求められています。

7 住宅の更新と健全な住宅ストックの存在

住宅・土地統計調査（H25）によると、千葉市は首都圏の政令指定都市と比較すると、昭和 56 年以前の旧耐震基準により建築され、築 35 年を経過する住宅の割合が高い状況（市全体ストックに対する割合 31.9%）にあります。また、築 15 年以内の比較的新しい住宅では、その割合が低い結果（27.3%）となっています。

このように、比較的建築や更新が行われていない傾向がある一方、腐朽・破損の面からは、空き家などの居住世帯のない住宅を除く住宅総数 40 万 2,100 戸のうち、腐朽・破損のないものは 37 万 4,700 戸（93.2%）あり、他政令指定都市とほぼ同水準の割合となっています。

築年数が古く、修繕などの手入れや機能・性能などの更新が十分にされていない住宅の増加は、多様化する住まいへのニーズには対応できず、住宅そのものへの不満を招く原因となります。また、住宅ストックや資産価値に影響を及ぼすものであり、現状を維持又は向上させていくために、既存住宅のリフォームや維持管理・更新への関心について、所有者の意識の醸成が求められています。

第3章 多様な居住ニーズの実現

平成18年に住生活基本法が制定され、住宅施策は量から質へと転換し、住宅とそれを取り巻く住環境とともに暮らしの豊かさを広げる環境の構築が求められています。

年齢、世帯構成、価値観などが多様化する中で、住宅は単なる「器」として機能向上を図るだけでなく、そこに住む人の生活の質を向上させる「住まい」空間を目指すことが求められています。

多様化する居住ニーズから、それらに対する住まいのあり方が求められています。

1 暮らしを満足させる住まい

成熟した長寿社会においては、ライフスタイルの多様化や交通利便性の向上などから、居住に対する価値観が多様化しています。

例えば、高齢期に入り、子育てや仕事などから解放されて、のんびりとした田舎暮らしをしたい、通勤などのための自宅とは別に、週末や休日は農業や自然を楽しむスローライフを送りたい、のびのびと子育てができる環境として海辺や森などが近くにある暮らしがしたいなどといった、自然環境が豊かな地域でゆとりある生活を営みたいというニーズがあります。

一方、今まで、子育てなどのために郊外で暮らしてきたひとが、便利さを求めて、中心市街地に住み替えたいといったニーズや、田舎暮らしを楽しむために移住していたが年齢の経過に伴い、病院・買い物できる店・駅・高齢者支援施設などが近くに必要となり、サービスを求め、中心市街地に戻りたいというニーズもあります。

また、家を購入する理由のひとつとして、自分好みの住まいをつくりたいといったことが挙げられますが、持ち家だけでなく、借家に対しても自由にデザインやリフォームがしたいというニーズが高まっています。

2 学生・若者が自らの手で作り出す住まい

千葉市には、周辺都市と比較しても、大学・短大等が数多く存在し、市外・県外から学生が集まってきています。こうした進学やその後の就職などをきっかけにひとり暮らしをする若者の多くは借家住まいをしています。しかし、借家は、所有者が、賃貸借契約などで使い方を制限しているため、自由にデザインやリフォームすることができない仕組みとなっているものが多く、このことに対する住宅への不満があります。

無理のない安い賃料で暮らせることを始め、自分の好みや趣味に応じて、住空間を自由にデザイン・リフォームできる住まいが、学生や若者に求められています。

3 子育て環境が整った住まい

少子化の要因として、晩婚化・非婚化などが挙げられていますが、住まいに対する経済的・心理的負担などにもその一因があります。

増加する共働き世帯だけでなく、片働き世帯、ひとり親世帯などが、安心して子どもを生み、育てることができる広さや間取り・構造・設備や家族同士のコミュニケーションなどが保てる空間を確保することが求められています。

また、地域コミュニティとのつながり、親世帯との同居・近居、子育て支援のサービス、安全な遊び場や安全な通勤・通学等の移動経路の確保などの環境整備が、住居費への負担軽減とともに求められています。

4 高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まい

高齢期を迎え、広い住宅に夫婦・単身で住み続ける世帯には、身体的な不安や安全性・防犯性についての不安を取り除くことが求められています。また、十分に自宅の維持管理が行えない状況にあることから、こうしたことに対する管理の代行などの支援も求められています。

介護・医療や生活支援等のサービス、周辺住民とのつながり、子世帯との同居・近居など、地域の中でいきいきとした生活や活動が可能となるような環境整備が求められています。

5 家族形態の変化と求められる住まい

世帯規模は縮小し、単独世帯が増加しています。核家族世帯においても、夫婦とその子どもという形態にとどまらず、夫婦のみ、ひとり親と子ども、ひとり親と成人した子など多様化しています。

「一つの家族で一つの住宅に住む」、「居間・食堂・台所（いわゆるLDK）と個室」という形態が、住宅において主流を占めていましたが、家族形態が多様化するとともに、それにとらわれない柔軟な暮らし方が求められています。

例えば、コレクティブハウスやシェアハウス等といった集住形態が見られるようになりましたが、一部空間を共用・シェアすることで、家族又は個人が、他人とのふれあいやつながりを作りながら暮らす住まい方があります。

第4章 住宅地域別の特徴と将来の展望

千葉市の住宅地は、地域が形成された経緯や時期、交通などの利便性、人口の動向などにより、それぞれに特性を有しています。多様な暮らしに対応していくためには、その特性を正確に見定め活かしていく必要があります。

1 主要駅周辺の市街地

駅周辺の市街地は利便性の良さから継続的な住宅需要があります。地域拠点としての位置づけがあり、今後も更なる拠点機能の向上が図られることが期待されます。住宅は、商業施設等と混在し、商業の盛衰や新たな住宅供給等により、市街地の状況は一様ではありません。

住宅・住環境の視点から見て、にぎわい、多様性などがあり、都市の利便性が享受できるなど住宅需要のポテンシャルが高い地域と考えられます。

医療機関や福祉施設等生活に必要な施設が身近にあるなどの歩いて暮らせる利便性や、防犯、地域コミュニティ、防災への施策なども含め、都市基盤及び都市機能の充実を図ることにより、暮らしやすい集約型都市構造への転換が進められる地域と考えます。

2 新しく計画的に開発された住宅地域

計画的に開発された又は開発されている住宅地で、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、成長が続いています。今後魅力ある良好な居住環境を維持していくことが重要ですが、分譲住宅だけでなく賃貸住宅も含め、さまざまな世代が共存し、かつ世代を超えて引き継がれる魅力ある居住環境の形成がなされる地域と考えます。

3 高度経済成長期に開発された大規模な住宅地域

千葉市は、戦後、中心市街地の再建とともに臨海部を中心に工業集積が進みました。また、工場進出による人口増大への対応や首都東京のベッドタウンとして臨海部や内陸部の郊外において、公団等による大規模団地の造成が進み、昭和40年代を中心に人口が急増しました。

短期間に同世代が一斉に入居したため、居住者の高齢化や子世帯の流出による人口減少、又経年による住宅及び関連施設の老朽化が進行しています。

(1) 主に集合住宅で構成された住宅団地

主に集合住宅で構成された住宅団地は、臨海部及び花見川区・稲毛区といった北部郊外に点在しています。

郊外に存在する団地は主要交通をバスに頼るものが多く、高齢化率が市内でも比較的高い状況ですが、団地内には道路・公園・学校・図書館等の公共施設、公益施設、

公的賃貸住宅といった優れた物的資産が整備されています。各住棟は比較的ゆとりをもった配置がされ、豊かな居住空間が広がっている特徴があります。

臨海部は鉄道やバスなどの交通機関に恵まれており、高齢化率は市全体とほぼ同水準の団地もあります。

しかし、開発後 30 年以上経過していることから、人口減少、高齢化、住宅や施設の老朽化等の問題を抱えており、若い世帯の流入による世代交流や建替え・改修を促進する必要があります。

福祉分野との連携、地域コミュニティの再生などの支援、改修・建替えなどのまちづくり分野との連携を図り、地域との協働により団地の再生が期待できる地域と考えます。

(2) 主に戸建て住宅で構成された住宅団地

主に戸建て住宅で構成された住宅団地は、郊外部に多く立地しています。

主要交通をバスに頼るものが多く、高齢化率が市内でも比較的高い状況ですが、団地内には道路・公園・学校・図書館等の公共施設、公益施設といった優れた物的資産が整備されています。周辺には市民の森、緑豊かな自然環境等が広がっています。

(1) 主に集合住宅で構成された住宅団地と同様、開発後 30 年以上経過していることから、人口減少、高齢化、住宅や施設の老朽化等の問題を抱えており、若い世帯の流入による世代交流を促進する必要があります。また、高齢者世帯などは住宅に対し十分な維持管理ができないことが多く、不在になった場合の空き家の増加が周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから、それらに対する取り組みが必要です。

福祉分野との連携、地域コミュニティの再生などの支援、改修・建替えなどのまちづくり分野との連携を図り、地域との協働により団地の再生が期待できる地域と考えます。

(3) 集合住宅・戸建て住宅が混在する住宅団地

集合住宅・戸建て住宅が混在する住宅団地は、郊外部・臨海部に存在しています。高齢化率は高い状況ですが、バス、モノレール、鉄道など複数の交通手段があることに加え、公共施設も整備されています。郊外部では、近隣に市民の森や緑豊かな市街化調整区域が広がっており、(1) 主に集合住宅で構成された住宅団地と (2) 主に戸建て住宅で構成された住宅団地の特性と課題を併せ持っています。

4 豊かな自然に囲まれた郊外地域

市域の過半を占める市街化調整区域には既存集落が点在しています。豊かな自然環境に恵まれていますが、新築や改築には建築規制などがあります。

また、農家人口が減少し高齢化が進行していることから、農地の耕作放棄地化が課題となっています。

都市部と農村部との交流による地域の活性化、公共交通の維持などによって、ゆとりある生活を営むための移住や二地域居住ができる可能性が高い地域です。豊かな自然に恵まれた定住の確保が期待できる地域と考えます。

第5章 これからの住宅政策のあり方

1 基本的な方向性

人口流入と定住を促進するために、まず都市の魅力を持続していくということが重要と考えます。これまで千葉市の住宅政策は、住宅施策に関する総合的な計画である千葉市住生活基本計画において、「安全で安心して住み続けられる住まいづくり」を基本目標に掲げ、様々な施策を展開してきました。しかしながら、人口減少・少子超高齢化の進展など社会情勢が急激に変化していくと予想される中、住宅・住環境の魅力に焦点をあて、その魅力をブランドイメージとして市内外の人々に認知されるよう、効果的な情報発信を行っていく必要があります。

今後も、千葉市が引き続き人々を惹きつけ、人口流入と定住の促進を図りながら持続し続けるためには、千葉市の住宅特性や地域の実情を正確に把握した上で、「誰にとっての魅力であるか」や「どんな人に住んでもらいたいか」といった観点から、千葉市の住宅・住環境の魅力をきめ細かく探求することが重要です。

ここで、第2章の住宅等に関する現状と課題、第3章の多様な居住ニーズの実現、及び第4章の住宅地域別の特性と将来の展望を照らし合わせることにより、千葉市が持つ住宅・住環境資源を見つめ直し、人口流入と定住の促進に向けたこれからの施策のあり方について、さまざまな可能性を考え、次に掲げる「魅力ある住宅・住環境の創出」、「効果的な情報発信」、「様々な主体との連携」を3つの柱として、重点を置くべき施策「千葉市の住宅・住環境戦略」を検討することとしました。

2 取り組みの方向性

(1) 魅力ある住宅・住環境の創出

千葉市の魅力のひとつとして、「都市の利便性を享受でき、温暖な気候や農村・里山、海辺などといった緑と水辺の空間を有する居住環境が身近にある」といった姿を挙げることができます。

しかしながら、そもそも「魅力」というのは年代によって求められる内容が異なるものであり、子どもを育てている比較的若い人たちの求める魅力、働き盛りの人が求める魅力、高齢の人たちが求める魅力など、多様な捉え方があります。また、個々人が歳を重ねるとともに求める魅力の捉え方も変化していくものです。

住宅・住環境の魅力もまた、それぞれ個人のライフステージにより求めるものが変化していくものであると考えられます。

一方で、建物やまちなみなど物理的な魅力のほかに、「まちのイメージ」や地域コミュニティが育んだ「地域力」など、地域の中に埋もれて見えにくくなっているソフト的な魅力もあります。「まちのイメージ」とは、子どもや学生の時期に生活したまちであるなどの愛着や記憶が、定住の場を選択する際にその人に作用する「まちの魅力」

のことです。また、「地域力」とは、地域の人たちが子育てや町内行事など日常生活の中で築いてきた繋がりなどのことです。

千葉市は「高度経済成長期に開発された大規模な住宅地域」と「豊かな自然に囲まれた郊外地域」という地域資源を併せ持つ都市です。都市機能を高め集約化を図る地域や、隣接敷地の購入等により広い敷地を有する住宅地へ誘導しゆとりを維持する地域など、地域の特性に応じて、柔軟に対応させるといった考え方が重要となります。

これらの地域は、千葉市全体の住宅・住環境を柔軟で多様性に富んだ生活スタイルに対応できるものとして位置付けることに役立ちます。そして首都圏の中にあって「暮らしの豊かさ」を実現できるものとして、対外的にPRできるものと考えます。

しかし、高度経済成長期に開発された大規模な住宅地域は、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進行しており、地域の居住環境の向上と地域コミュニティの再生を図ることが課題となっています。

本来、こうした団地には、緑やオープンスペースが多いというだけでなく、周りに人の目があることから子どもが一人で遊んでいても犯罪に巻き込まれる危険が少ないなど、子育てには適した場所であるといった特性を有しています。

このため、これらの団地を地域資源として捉え直し、周辺地域の拠点として位置付けるなど、その価値を十分に生かしていくことで、地域の新たな魅力創出につながられます。

さらに、その価値を活かすためには、年齢構成や居住環境としての快適性や充実度など団地ごとの特性を調査・分析し、施策につなげることが重要となります。

(2) 効果的な情報発信

活発化する都市間競争の中にあっては、常に「どういう人たちに新たにきてほしいか」「誰に住んでもらいたいか」ということを念頭に置きながら情報を出していく必要があります。

千葉市の周辺に位置する政令指定都市や総武線・京葉線沿線他市の特性などを分析し、千葉市の住宅・住環境の魅力の差別化を図った上で、その魅力を市内外の人々に認知してもらえるよう、効果的な情報発信の戦略を検討する必要があります。

市外から来てもらうことに限らず、現在の市民がどういうふう豊かな暮らしをしていくかということも重要な視点であり、それに対してどうストックを使っていくかという部分も考えなければいけません。

千葉市に多く存在する高度経済成長期に開発された大規模な住宅地域などが本来持っている優れた環境を「地域資源」と捉え、子育て環境としての良さを情報発信することで、入居の促進とともに地域活力が向上する可能性があります。

さらに、地域を自ら良好なものにしようとする住民活動を情報交換できる機会の創出は、各地域内の問題や課題の改善策となることが予想されます。自分たちでは気づけなかった「地域力」の発見や新たな魅力の発見につなげられる可能性があるとともに

に、その情報を発信することで、他の地域や市外から定住を希望するひとびとを呼び込む効果が得られる可能性もあります。

(3) 様々な主体との連携

人口流入と定住の促進の歩みを確かなものとしていくためには、これまで以上に千葉市の自治体としての自主性・自立性を高める視点が重要です。そのためには、地域に埋もれ見えにくくなっている魅力をきめ細かく発掘し、その魅力を育て、市内外の人々に絶えず発信していくことで、千葉市の住宅地としての信頼を勝ち取っていくと、長期的な取り組みが重要となります。

なお、こうした取り組みは、行政だけでなく、市民や、町内自治会、NPO法人などの市民活動団体や専門知識を有する関係業界団体など住宅・住環境に関わる様々な主体が、施策の担い手として連携と協働により、それぞれの役割を果たしていくことが重要となります。

第6章 講ずべき施策

人口流入と定住の促進に向けては、千葉市の住宅・住環境の魅力をきめ細かく発掘し、育てていくことが必要であるとともに、その魅力を市内外の人々に認知してもらうための効果的な情報発信が重要となります。

また、こうした取り組みを将来にわたり継続して進めていく上では、市は施策の担い手である様々な主体との連携と協働により、役割をはたしていくことが必要となります。

ここでは、「第5章 これからの住宅政策のあり方」でまとめた考え方を踏まえ、次の3つの視点から講ずべき施策として取りまとめました。

1 魅力ある住宅・住環境の創出

(1) 高度経済成長期に開発された大規模な住宅団地の活用と再生

ア 地域資源の再評価と周辺地域の暮らしの拠点

高度経済成長期に開発された大規模な住宅団地を資源として再評価し、周辺地域の暮らしの拠点として活用することが重要です。

「団地」を活用することは、計画的に整備された機能が揃っていることから効果的です。

高齢者施策で構築を目指している地域包括ケアシステムとともに、団地の本来持つ特性である子育て環境としての良さを生かした子育て関係のサービスや多世代交流の場となる店舗や地域のサロンなどを含めて団地を再整備し、周辺地域も含めた地域全体の拠点にすることを検討していく必要があります。

これらを実現していくためには、行政の取り組みだけでなく、地域住民の関心や意識の高まりが不可欠であると同時に、公的に整備された団地などで、管理者の協力を得て、その可能性やプロセスを示す先進事例を作り出していくことが必要です。

ただし、既存ストックとしての特性や価値を見極めるとともに、人口減少、少子超高齢社会を踏まえたまちづくりに適合した新たな位置づけの可能性などについて、十分な分析と評価を行う必要があります。

イ 若い世代・子育て世帯の流入と定住の促進

人口流入と定住の促進を図るためには、特に、若い世代・子育て世帯のために、住宅ストックをリフォームし、ライフステージ・ライフスタイルに対応した住宅に再整備する取り組みや、福祉やまちづくり分野との連携により、地域コミュニティの再生や親世代との同居・近居、子育て支援サービス、安全な遊び場や安全な通勤・通学等の移動経路の確保などの住環境の再整備を進める必要があります。

ウ 個性的な環境づくりによる魅力の向上

歩いて暮らせる機能が十分に備わっている住宅地域では、地域内の車両の通行を制限することで、子どもや高齢者が安全に生活し移動できる環境づくりができ、その

特殊性が魅力ある都市としてのイメージ向上につながります。

(2) 賑わいあるまちなかや豊かな自然に囲まれた郊外地域などを活用した多様な暮らし方の実現

ア 駅周辺など賑わいのあるまちなかの居住環境の整備

駅周辺の市街地では、福祉やまちづくり分野と連携して、生活支援施設や集客が期待される商業・文化施設などと複合した利便性の高い住宅整備を誘導することでまちなかへの定住が期待されます。

集約型都市構造への転換を進めるにあたり、住宅需要が高い地域においては、保育所などの生活支援施設や生活関連施設等の整備を誘導するため、容積率の規制緩和など民間事業者等がこれらの施設や住宅を整備するための誘因となるしくみや支援が必要です。

イ 豊かな自然に囲まれた郊外地域での暮らしの実現

居住ニーズと住宅ストックのミスマッチを解消するために、住む場所を含め、様々な住まいの中から、ライフステージ・ライフスタイルに応じたものを選びやすい環境を整備することが重要であり、そのため情報提供や住み替え時の低利融資などのしくみづくりが必要です。

のんびりとした田舎暮らしがしたい、週末や休日は農業や自然を楽しむスローライフを送りたいという豊かな自然に恵まれた地域での暮らしの実現のため、都市部と農村部との交流による地域の活性化、公共交通の維持などとともに、移住や二地域居住への支援が必要です。

(3) 地域資源を更に魅力あるものにするための取り組み

ア 子育て世帯への支援

子育て世帯などは、収入の伸び悩みに加え、全国的な労務費や建設資材などの高騰により満足のいく住まいを取得しにくい状況にあることから、住宅を購入したり、住み替えする場合に、空き家を活用して低廉な家賃で貸し出すしくみやその費用の一部を補助する施策、金融機関等との連携による低利融資の施策等が必要です。

イ 若者自らがリフォームできる住宅の普及

住宅自体に関して不満のある層、特に若者に対して、DIY賃貸住宅などといったしくみを普及していくことが必要です。住宅を通して、自分が理想とする生活を実現できる環境づくりが求められています。

ウ 空き家の活用

空き家活用に際しては、総合的なワンストップ相談窓口の整備、活用可能な空き家と空き家を活用したい人をマッチングするしくみの構築で流通を促すことや、空き家所有者の意識や関心を高める取り組みが必要です。

エ 地域資源の再評価

「まちのイメージ」や地域コミュニティが育んだ「地域力」などを地域の資源としての観点から探し出し、住環境の魅力として再評価することが重要です。

地域に住む人はあまりに日常的なことであるために特別な意識を持っていないくても、外部の人の目からは新鮮で魅力的なものに映る場合があります。「このまちには散歩するのにとても良い環境がある」などといった、非常に個人的に感じているまちの魅力などもあります。例えば、郊外部の団地など通勤や通学に時間を取られる地域でも、一方では、団地内施設の利便性を享受しつつ、余暇や休日に谷津田や里山といった自然に触れられる暮らしに価値や魅力を感じることもあります。

こうした地域ならではの特有な魅力をきめ細かく探し出し、住環境の魅力として市内外の人々に発信していく必要があります。

このため、魅力ある住宅・住環境を見つけ出すといった市民参加型イベントを開催するなど、住民自らが地域に埋もれた資源を発掘・評価し、更に活用していく場を作り出すしくみづくりが必要です。

(4) 将来の定住につなげる地域への「愛着」と「縁」の形成

ア 住宅・住環境への関心と地域への愛着

地域への関心の高まりと愛着はその土地への定住につながります。子どもや学生の将来の定住につながるきっかけとして、日常生活だけでなく、子ども時代や学生時代に生活した場所への「愛着」が持てる機会を新たに作り出すことが重要です。

例えば、子どもや学生に千葉市の住宅・住環境の歴史や成り立ち、家づくりなどの知識に興味を持ってもらうことは、将来を担う人材を育成する上でも良い機会となります。

このため、子どもや学生に対し、住宅・住環境についてのイベントや学習の場などを作り出すことが必要です。

イ 学生時代の縁の形成と地域コミュニティの再生

地域全体が温かく学生生活を支援することで、その後の定住につながる可能性があります。

具体的には、地域コミュニティへの参加を、ボランティアなど誰でも簡単に入りやすいしくみにし、学生時代に培われた地域との関わりを、将来の定住につながる優しい「縁」として形成するものです。

このため、地域コミュニティの活性化に向けて潜在的な力を有する大学や専門学校などに通う学生に対し、地域の空き家などを活用し、地域行事等に参加することを条件に低廉な家賃で貸し出すなど、学生生活を支援するしくみづくりが必要です。

(5) 良質な住宅づくりの促進

ア 住宅の資産価値を維持・向上させる意識の醸成

近年、設計方法や材料・工法の進化、適正な法制度の普及により、住宅が長寿命化していますが、資産としての住宅の価値を低下させないためには、高耐久で居住ニーズを満足させる住宅をつくることはもとより、適切な維持管理・リフォームが不可欠です。

また、住宅は単なる私的財産にとどまらず、地域やまちを成立させるために欠かせない要素であり、安全、環境、福祉、文化等で地域やまちと密接に関連しています。

住宅数は世帯数を上回り、量的に充足している状況にあり、今後は、「作っては壊す」のではなく、既存の住宅ストックを良質に保ち、地球環境の問題等の観点とともに、資産としての住宅の価値を維持または向上させていくことが重要です。

このため、「長期優良住宅」や環境に配慮した「ゼロエネルギー住宅（ZEH）」の普及を促進するとともに、住宅を所有する市民等に対し、リフォームや維持保全の必要性について普及啓発していくことが必要です。

資産としての住宅の価値の維持向上は、持ち家だけでなく、賃貸住宅においても重要です。築年数の経過につれ、運用は難しくなる傾向にあり、賃貸住宅の所有者は入居者に支持される住宅を供給しなければ、多くの空室を抱えることとなります。生じた空室をどう生かしていくかという問題意識は、住宅数が量的に充足している今後に向け、さらに求められていきます。

このため、賃貸住宅を所有する市民等に対しては、入居者のニーズにあった賃貸住宅の提供への取り組みについて意識の醸成を図るとともに、その活用手段の情報提供が必要です。

イ 良質な住宅を活用した人口流入と定住の促進

市内の住宅ストックの質や性能を向上させ、それら住宅を円滑に流通させることは、現在の住宅に不満を持つ人とニーズにあった住宅とを引き合わせる機会の提供につながります。また、それは、市内への人口流入と定住を促進させる可能性につながります。

このため、住宅を適切に維持管理し、賃貸や売買などで活用しようとする所有者等に対しては、維持管理の情報提供、安心してリフォーム工事等できる環境の整備、円滑な取引の環境整備を支援するしくみづくりや金融機関等のリフォームに対する融資情報の提供とともに、賃借・購入者が自分好みのデザインを取り入れ改造できるなどといったニーズに答えられる契約手法についての普及啓発が必要です。

ウ 空き家化を防止するための地域の取り組みへの支援

住宅としての使いやすさや性能などの価値の低下は住宅に対しての不満を招き、空き家化のひとつの要因となります。それは、その住宅だけの問題にとどまらず、地域の活力や魅力の低下を招く原因にもつながります。

このため、空き家になった場合、地域の町内自治会や管理組合などが、地域の交流や活性化を図る上で、その空き家を管理・活用できるしくみづくりや、民間事業者や市民ボランティア・NPO法人などの市民グループなどが地域を支援するしくみづくりが必要です。

2 効果的な情報発信

(1) 「地域力」の情報発信

駅までの距離や身近な医療機関などの不動産情報を入手することはできますが、「まちのイメージ」や地域コミュニティが育んだ「地域力」といった情報は見えにくいものがあります。

このため、地域におけるまちづくり活動に対して市民活動団体や町内自治会の成功事例を表彰などにより発信することやお互いの団体が交流できる場を作ることが必要です。

さらに、「地域力」を発信することで、地域の魅力を高め、市外や他の地域からの定住につなげることが重要です。

このため、空き家を探している人と貸したい人・売りたい人をつなぎあわせる方策として、住民自らの地域の暮らし方や住んでもらいたい世帯などの情報発信が必要です。

(2) 若者の優れたアイディアの発信

地域への関心や愛着を深めるためのイベントや学習の機会は継続性がなければ効果を生みません。子どもや学生たちから提案された優れたアイディアの表彰とともに、そのアイディアの実現や実現された事例、地域の評価などの情報発信といった成果が見えるしくみづくりが必要です。

3 様々な主体との連携による取り組み

(1) 町内自治会・管理組合などの活性化

住宅と住環境の改善に、意欲的な町内自治会・管理組合などが存在しますが、その改善手法は、確立したものばかりではなく、また、地域特性に応じて様々です。的確な手法が分からない、解決に時間がかかるなどの課題があり、活動自体が停滞しないような環境づくりが求められています。

このため、町内自治会・管理組合などが改善活動を円滑に進めるためには、市と大学・専門知識を有する関係業界団体・NPO法人などの市民活動団体等の連携によるアドバイザーやコーディネーターなどの人材の派遣による支援や、活動や活性化の誘因となるように地域間の活動情報を交換できるしくみが必要です。

(2) 地域の住宅・住環境を支える人材の育成と活動の場の創出

少子超高齢化の進行は、高齢化した自治会運営にも影響を与えています。住戸の賃貸化が進んだマンションでは、その賃貸住戸部分の住民が町内自治会に参加しないケースがあるなど、人と人とのつながりが希薄化しています。地域の人々が手を携えて支えあい、安心して暮らすことのできる環境をつくっていくことが重要です。

このため、多くの市民が参加しやすいような地域ごとの活動手法の提案や、成果が自らの暮らしの豊かさにつながる活動となるその重要性・必要性について、広く周知する必要があります。

また、市民ボランティアやNPO法人などの市民グループは、こうした活動の支えあいに関し重要な役割の一端を担うことから、その人材を育成し、地域と共に活動するしくみが必要です。

(3) 安心して賃貸・売買・リフォームできる環境の整備

既存の住宅資源である良質な空き家を暮らしの豊かさにつなげるよう活用していくためには、市民が安心して既存住宅を賃貸・売買し、リフォームできる環境の整備を図ることが必要です。

一定の性能水準を満たし維持することは、良好な流通にかかせないことから、的確な維持管理を行えるよう市民に対し普及啓発するとともに、良質な住宅ストックを適正に評価し、円滑に取引されるしくみと、適正なインスペクションのための検査員の情報、的確なリフォームの方法・民間事業者情報の提供が必要です。

このためには、連携協定を締結する大学や専門知識を有する関係業界団体等の協力を得た評価手法の研究やその評価手法を活用して事業者の登録・評価・表彰制度を組み合わせるといった、様々な関係団体と協力・連携した永続的なしくみづくりが必要です。

また、住宅ストックの流通促進を通じて空き家の解消や地域の活力維持・再生を図るためには、実績やノウハウを有する事業者等から、事業提案を受け入れるしくみとその支援も必要です。

(4) 福祉施策と連携した住宅・住環境整備

子どもから高齢者まであらゆる世代にとって暮らしやすい、住みよいまちであるためには、住宅分野だけでなく、地域振興、防災、福祉をはじめとした各分野との総合的な連携に基づく施策の展開が重要です。特に、少子超高齢化が進展していく中では、子どもや高齢者等が安心して住み続けることができるよう医療・介護などの福祉施策と一体となった住宅・住環境づくりへの取り組みが必要です。バリアフリー化など子育てや高齢者等に配慮した住宅の供給促進を図るとともに、子育て支援施設や高齢者施設など住環境の計画的な整備が求められています。

おわりに

本審議会では、人口減少・少子超高齢化の進展を見据え、「人口流入と定住の促進に向けたこれからの住宅政策のあり方」について審議しました。

その中では、千葉市の住宅・住環境の魅力の創出やその魅力の効果的な情報発信、様々な主体との連携・協働による取り組みの強化を主軸にして、地域コミュニティ、福祉、子育て、学生の生活支援など、住宅を取り巻く様々な分野にも視野を広げた検討・審議を行い、これからの住宅政策のあり方としてまとめました。

その内容は、住宅政策の基本的な方向性とそれに即した講ずべき施策として示してありますが、その中に位置付けた考え方や方策は住宅セーフティネット等を含む住宅政策全般のあり方や更に市政全般の様々な施策と相互に連携しながら、全体として千葉市が直面する課題に対する戦略になるべきものです。

千葉市を取り巻く社会情勢は厳しさを増し、魅力的で活力ある社会を築いていくことは喫緊の課題であります。住宅政策においては、将来に向けた千葉市の魅力ある住宅地の方向性を示すとともに、必要としている市民に必要なサービスをきめ細かく提供する施策を総合的に展開していく必要があります。

こうしたことを踏まえて、人口流入と定住の促進を考えれば、千葉市が個性的な「地域資源」という魅力を持ち、他の都市とも共存していくような将来像が望ましいと考えます。ここでいう地域資源とは、現在千葉市の魅力として認知されているもののほかにも、地域の中に埋もれて見えにくくなっているものも含まれています。将来に向けては、こうしたものを探し出して、再評価し、新たなブランド価値として育てる取り組みがこれまで以上に重要となります。そして同時に、地域の様々な主体が関わり合った持続的な取り組みの上に、魅力と質の向上を図っていくことが重要となります。

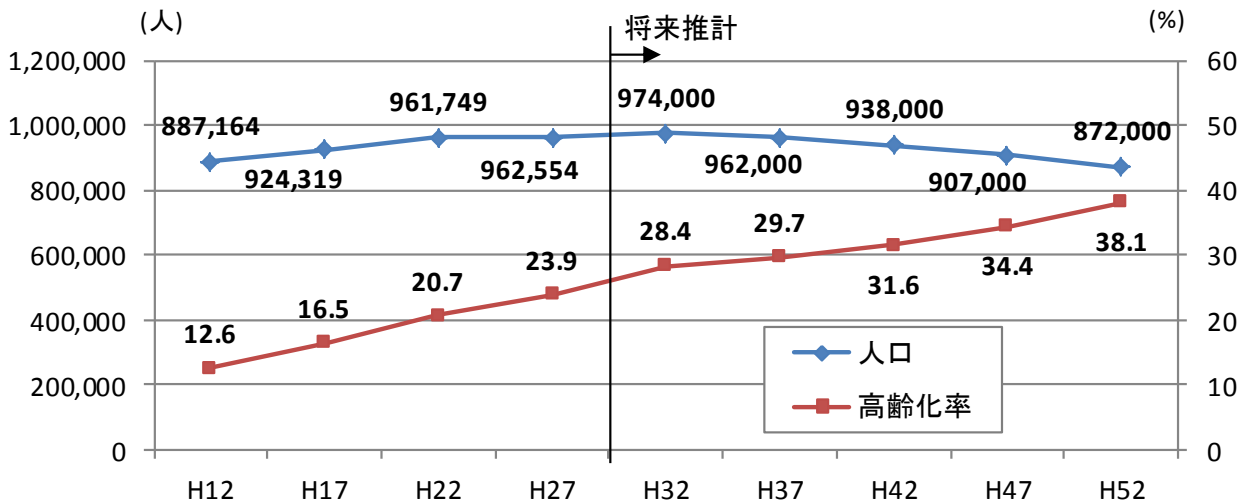
厳しい社会経済状況にあつて、また、益々激しくなっていく都市間競争の中にあつてもなお、人々を惹きつけ発展し続ける千葉市であるためには、その解決策を安易に人口増加に求めるのではなく、市民生活の基盤である住宅・住環境が魅力を持ち続け、将来にわたって市民が安心して快適に暮らすことができる環境を創出すること、このことに目標を定め、取り組んでいくことが重要と考えます。

人口流入と定住の促進に向けて必要なことは、市民が自信と誇りを持って楽しく豊かに暮らすことができるという情報発信と評価に集約されるものと考えます。

本答申により、住宅施策が一層推進されることを、本審議会として強く期待します。

図 1 長期的な人口と高齢化率の予測

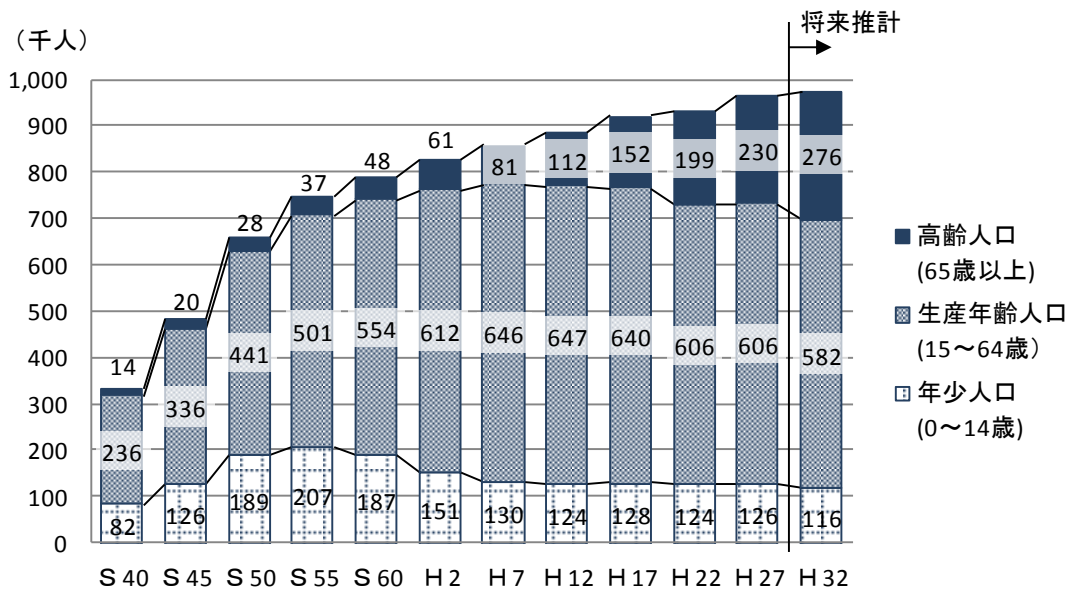
- ・千葉市の人口は、平成 32 年にピークを迎え、その後、緩やかに減少するものと予測されている。
- ・高齢化率は、平成 32 年以降も増加するものと予測されている。



資料：国勢調査（H12～22），年齢別人口（H27）（統計課）千葉市の将来人口推計（政策企画課）

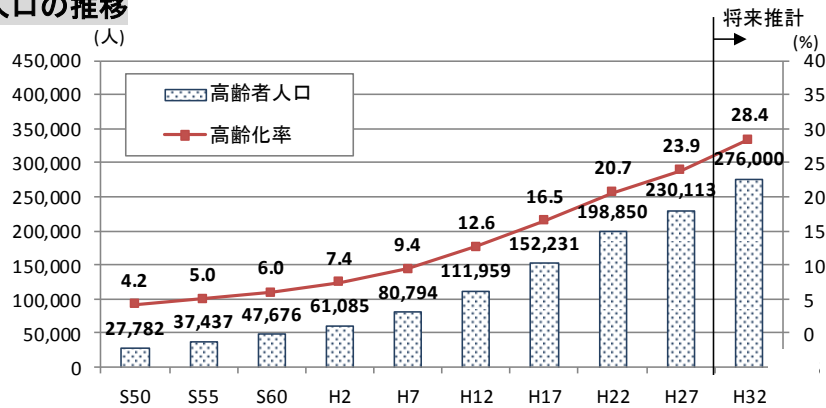
図 2 年齢別（3区分）別人口の推移及び推計

- ・年少人口及び生産年齢人口が減少する一方、高齢者人口は増加している。



資料：国勢調査（H12～22），年齢別人口（H27）（統計課）千葉市の将来人口推計（政策企画課）

図3 高齢者人口の推移

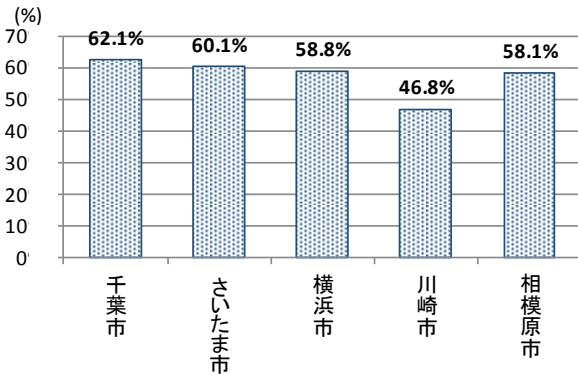


資料：国勢調査（H12～22），年齢別人口（H27）（統計課）千葉市の将来人口推計（政策企画課）

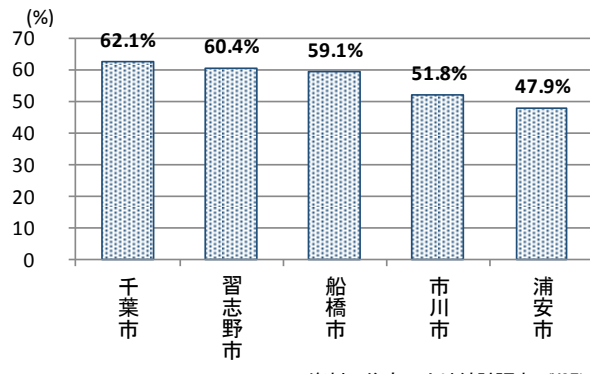
図4 持ち家比率の比較

・千葉市の持ち家比率は62.1%。首都圏の政令指定都市や総武・京葉線沿線の他市に比べ最も高くなっている。

1 首都圏政令指定都市の比較



2 総武線・京葉線沿線他市の比較

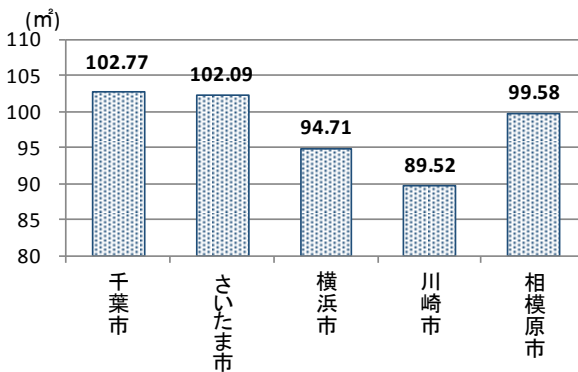


資料：住宅・土地統計調査（H25）

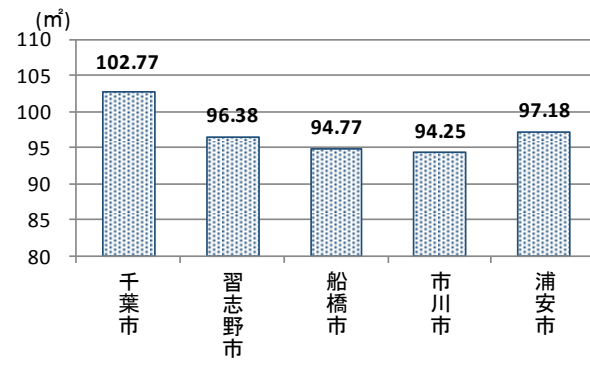
図5 持ち家1住宅当たり延べ面積の比較

・千葉市の持ち家1住宅当たり延べ面積は102.77㎡。首都圏の政令指定都市や総武・京葉線沿線の他市に比べ最も高くなっている。

1 首都圏政令指定都市の比較



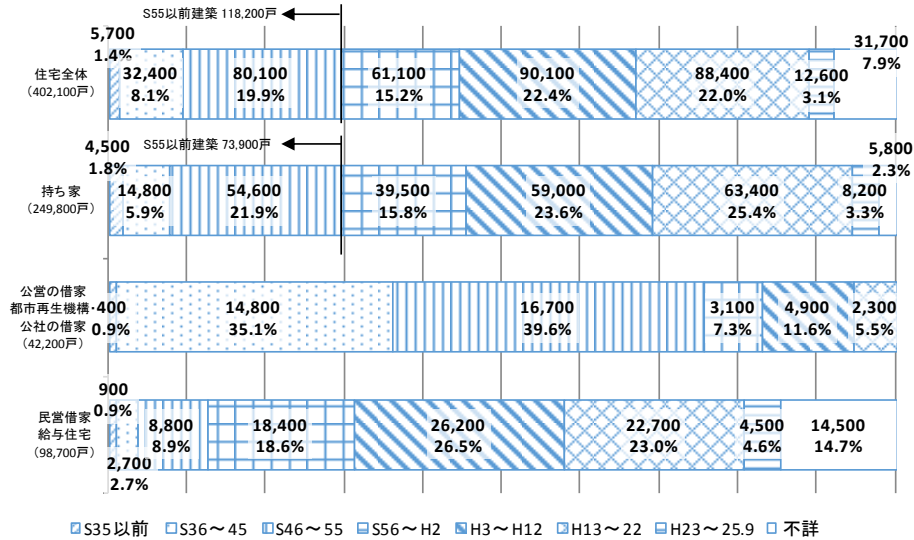
2 総武線・京葉線沿線他市の比較



資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 6 所有関係別建築時期別住宅比率

- ・住宅のうち居住世帯のある住宅 40 万 2,100 戸の中で、昭和 55 年以前に建築されたものは 11 万 8,200 戸 (29.4%) となっている。

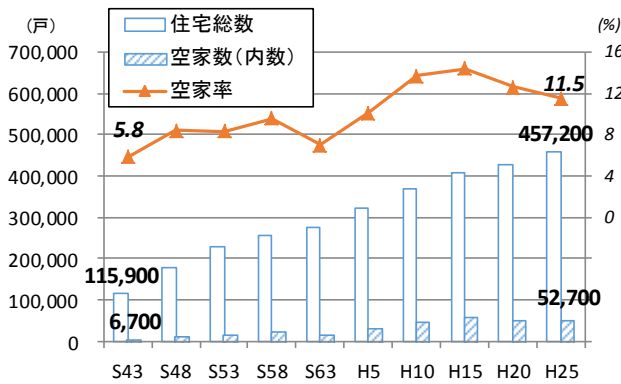


資料：住宅・土地統計調査 (H25)

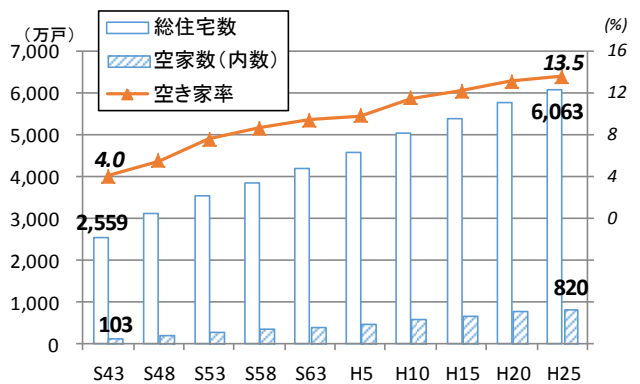
図 7 空き家数、空き家率の推移

- ・千葉市の空き家など居住世帯のない住宅を含めた住宅全体 45 万 7,200 戸のうち、空き家は 5 万 2,700 戸、空き家率は 11.5% となっている。
- ・全国の空き家など居住世帯のない住宅を含めた住宅全体 6,063 万戸のうち、空き家は 820 万戸、空き家率は 13.5% となっている。

1 千葉市



2 全国

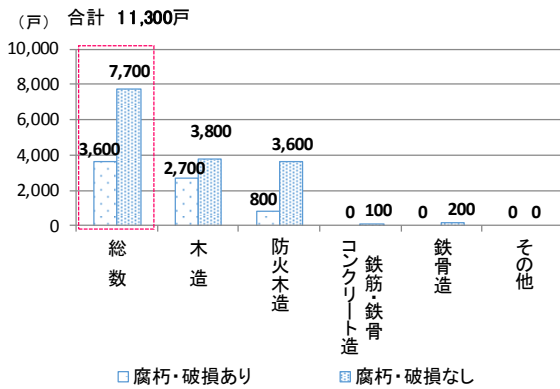


資料：住宅・土地統計調査 (S43~H25)

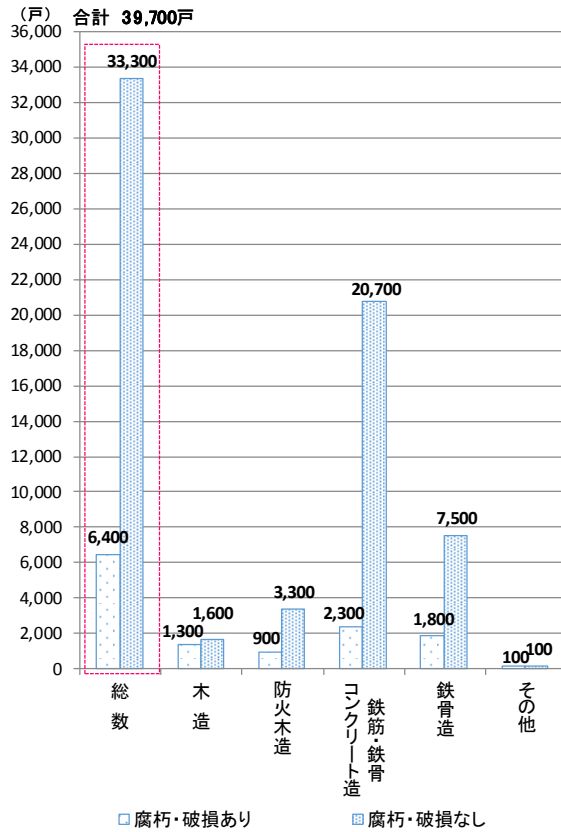
図 10 空き家の腐朽・破損

- ・ 1戸建ての空き家 1万 1,300 戸のうち、腐朽・破損のないものは 7,700 戸（68.1%）となっている。
- ・ 共同住宅の空き家 3万 9,700 戸のうち、腐朽・破損のないものは 3万 3,300 戸（83.9%）となっている。

1 1戸建て

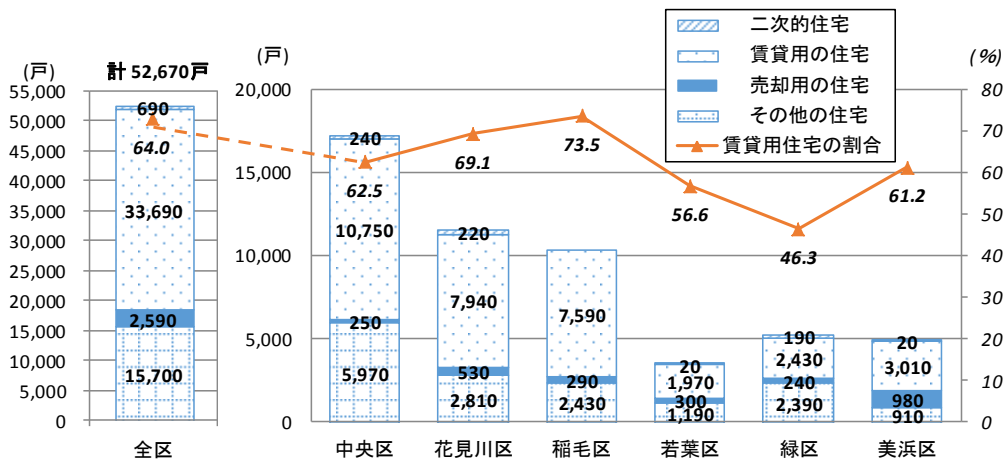


2 共同住宅



資料：住宅・土地統計調査（H25）

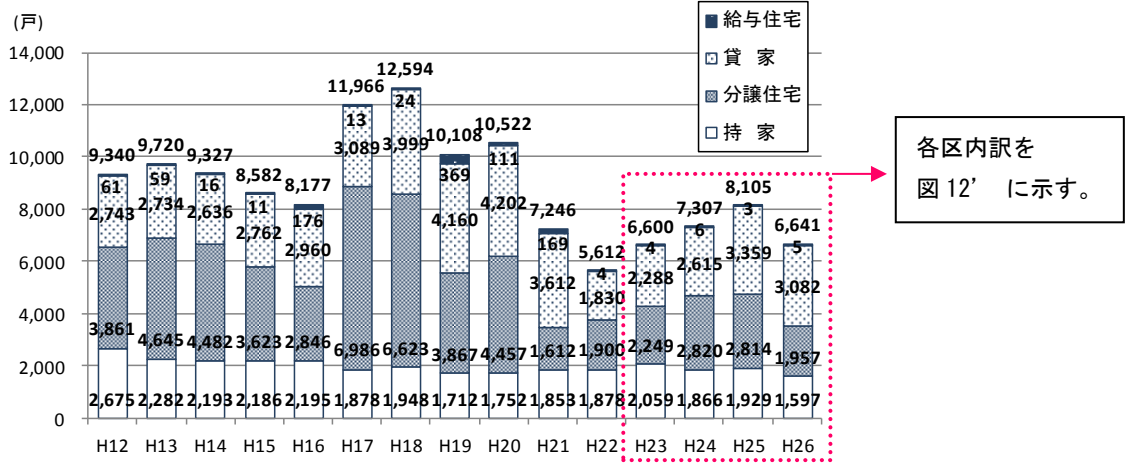
図 11 空き家の内容



資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 1 2 住宅着工戸数の推移（利用関係別）

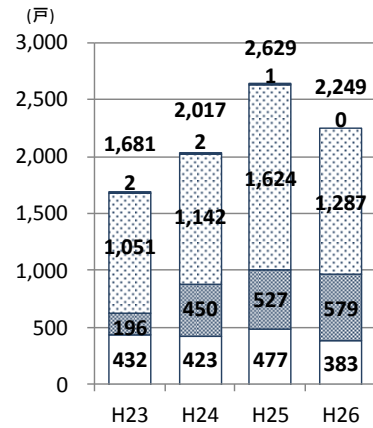
- ・平成 22 年～25 年にかけて増加傾向にあったが、平成 26 年に減少に転じている。
- ・持ち家の着工戸数は近年大きな変動は見られない。



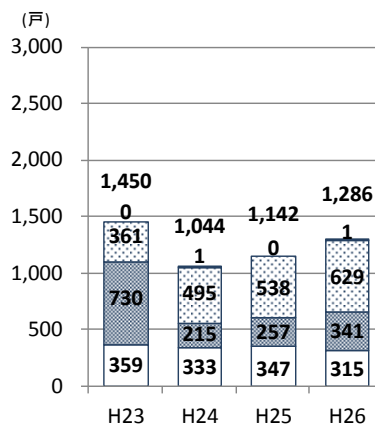
資料：住宅着工統計（H12～H26年度）

図 1 2' 住宅着工戸数の推移（利用関係別、各区）

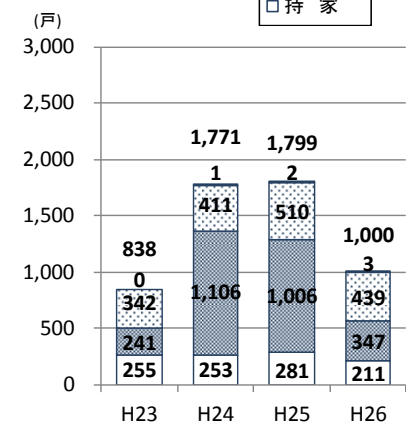
【中央区】



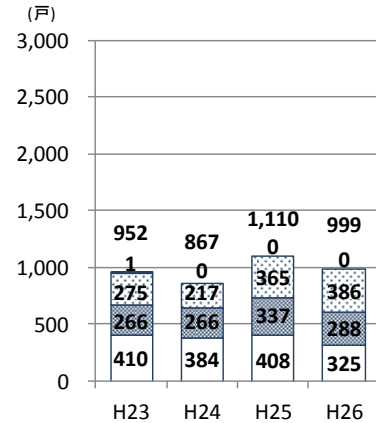
【花見川区】



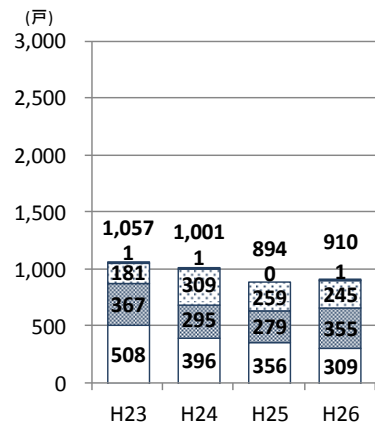
【稲毛区】



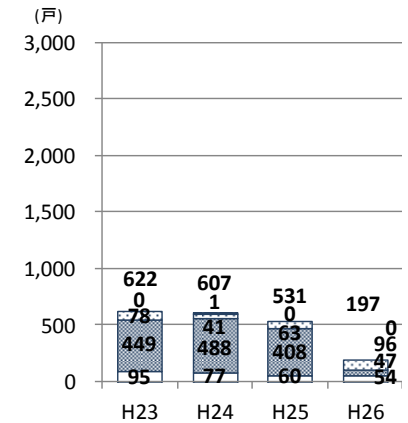
【若葉区】



【緑区】



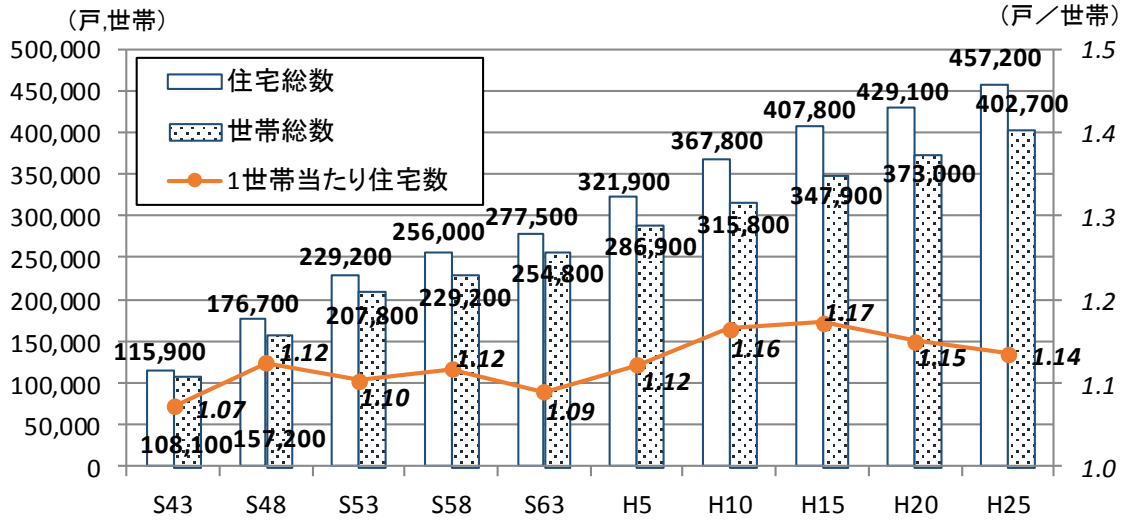
【美浜区】



資料：住宅着工統計（H23～H25年度）

図 1 3 住宅数・世帯数・1世帯当たり住宅数の推移

・1世帯当たりの住宅数は1.14となっている。住宅数は世帯数を上回っており、量的には充足している。

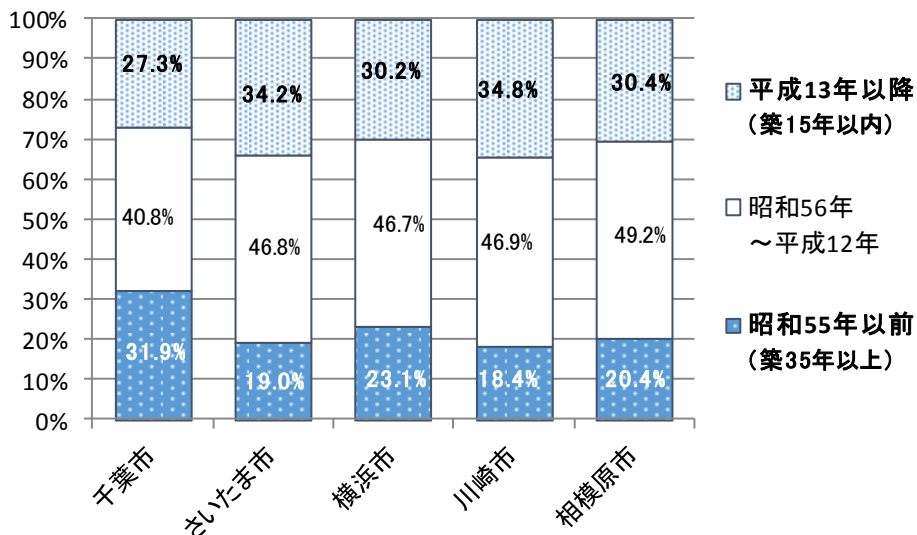


【参考】1世帯当たり住宅数(全国) H15:1.14 H20:1.15 H25:1.16

資料：住宅・土地統計調査 (S43~H25)

図 1 4 年代別住宅ストックの割合

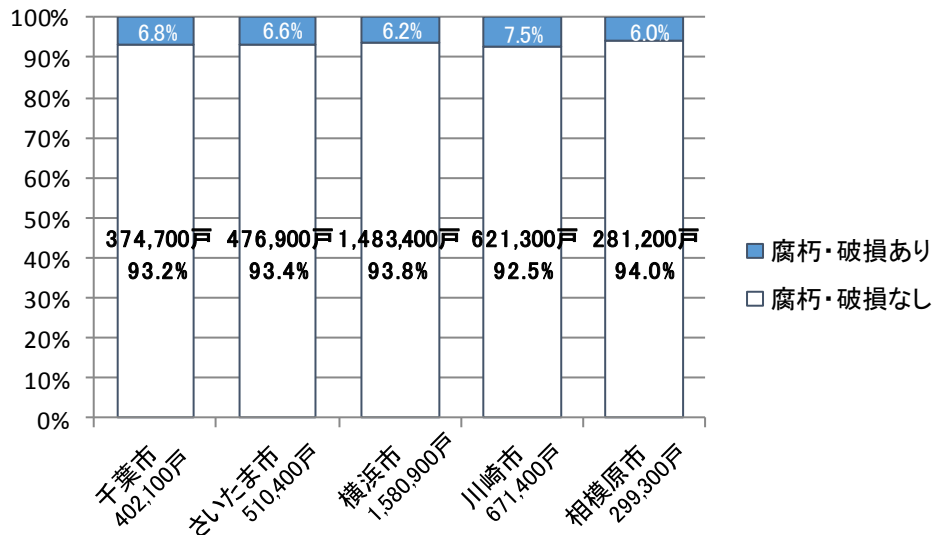
・千葉市は首都圏の政令指定都市と比較すると、築35年を経過する住宅の割合が高く(31.9%)、築15年以内の住宅の割合は低い(27.3%)状況である。



資料：住宅・土地統計調査 (H25)

図 15 腐朽・破損のある住宅ストックの割合

・千葉市内にある空き家などの居住世帯のない住宅を除く住宅総数 40 万 2,100 戸のうち、普及・破損のない住宅は 37 万 4,700 戸（93.2%）で、首都圏の政令指定都市との比較において、ほぼ同水準となっている。



資料：住宅・土地統計調査（H25）

【定住】

この答申においては、「一定の場所に住居を定めて暮らすことに加え、千葉市内での住み替えも含めて千葉市内に定着する」ものとする。例えば、郊外の戸建て住宅に居住する高齢者がサービス付き高齢者向け住宅やまちなかの住宅に引っ越す場合など考えられる。

【旧耐震基準】

建築基準法において定義された「耐震基準」のうち、昭和56年（1981年）の法改正より前の建築基準法による基準のことをいう。昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けて建築された建築物が旧耐震基準の対象とされる。

【耐震診断・耐震改修助成制度】

旧耐震基準によって設計・建築された木造住宅及び分譲マンションの耐震診断及び耐震改修工事を行う場合に費用の一部を補助する千葉市の制度。

【リフォーム】

ここでは、既存住宅の増築、一部改築及び改装により建築部材（基礎、躯体、屋根、外壁、内装、建具、庇、ベランダ等）の設置・更新・修繕を行う工事全般や、既存の住宅に大規模な改修工事を加え、機能などを変更して性能を向上させたり価値を高めたりする手法のことをいう。

【地域コミュニティ】

ここでは、何らかの共通の属性（生活地域、特定の目標、特定の趣味など）及び愛着意識を持ち、相互にコミュニケーションを行っているような集団（人々や団体）を「コミュニティ」とし、地域住民、地域の幅広い関係者や機関（NPO、地域の企業、不動産業者、行政等）が集団の構成要素であるコミュニティを特に「地域コミュニティ」とする。

【ライフステージ】

人生の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などと区切ったそれぞれの段階を指す。家族構成、支出などはそれぞれのステージで変化するので、あらかじめそれを見込んだ人生設計やマイホーム計画、ローン返済計画が不可欠となる。

【ライフスタイル】

生活の仕方。生活様式。また、人生観・価値観・習慣などを反映した個人の生き方。

【コレクティブハウス】

各世帯の専用住戸と入居者全員の共有スペースがあり、食事や団らんなど生活の一部を共同で行うなど相互に交流し、支えあう共同生活を営むための住宅。

【シェアハウス】

家族以外の者とひとつの住戸に住み、台所や風呂、トイレなどを共有して暮らす住まい方のこと。欧米では、都市部を中心に普及していた住まい方であるが、日本においては、近年、若者を中心に広まりつつある。

【地域力】

ここでは 地域の構成員である住民等が、自ら地域の問題を認識し、自律的に地域問題の解決をしたり、地域を活性化させようとする力のことを指す。

【団地】

ここでは、大規模宅地造成された戸建て住宅団地や数棟の集合住宅などで構成された団地を指すものとする。賃貸、分譲は問わない。

【地域包括ケアシステム】

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができるような包括的な支援・サービス提供体制の構築を目指す制度。

【DIY賃貸住宅】

賃借人自らが理想とする生活や好みに合わせて、自分で改装できる賃貸住宅のこと。

(DIY Do It Yourself の略語)

【長期優良住宅】

長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成21年6月4日施行)により、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良好な住宅として、その建築及び維持保全に関する計画が認定された住宅。認定基準として、構造躯体等の劣化対策、耐震性、間取りなどの可変性、維持管理・更新のしやすさ、高齢者等への対策、省エネルギー対策、一定以上の住宅規模、良好な景観の形成への配慮等を定めている。

【ゼロエネルギー住宅 (ZEH)】

断熱性能等を向上させるとともに、省エネルギー設備や再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。

【インスペクション】

検査、調査のこと。住宅において、現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時や新築入居時、リフォーム時に行うなど様々である。

1 審議会委員名簿（敬称略、会長及び副会長以外区分毎に五十音順）

	氏名	区分	役職等		
1	服部 岑生 【会長】	学識経験者	千葉大学名誉教授		
2	北原 理雄 【副会長】	学識経験者	千葉大学名誉教授		
3	小林 秀樹	学識経験者	千葉大学大学院 工学研究科 教授		
4	齋藤 裕美		千葉大学法経学部 准教授		
5	中城 康彦		明海大学不動産学部教授		
6	橋本 都子		千葉工業大学 工学部 デザイン科学科 教授		
7	広田 直行		日本大学 生産工学部 建築工学科 教授		
8	松園 祐子		淑徳大学 総合福祉学部 社会福祉学科 教授		
9	丸山 英氣		千葉大学名誉教授		
10	石川 公之		各種団体	一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 千葉支部 副支部長	
11	大場 隆			社会福祉法人 千葉市社会福祉協議会 常務理事兼事務局長	
12	齊藤 一彦	一般社団法人 住宅生産団体連合会会員 (大和ハウス工業(株)千葉支店分譲住宅営業所長)			
13	高梨 園子	千葉商工会議所 女性会 会長			
14	遠山 孝行	千葉市町内自治会連絡協議会会長		※H27.4.17～	
	鳥越 將功	千葉市町内自治会連絡協議会副会長		※～H27.3.23	
15	元木 啓子	社団法人 千葉県建築士会千葉支部 幹事		※H27.3.24～	
	家永 けい子	社団法人 千葉県建築士会千葉支部 幹事		※～H27.3.23	
16	喜地 良男	関係行政機関	千葉県 県土整備部 都市整備局 住宅課 副課長(住宅政策)	※H27.4.1～	
	小湊 宏明		千葉県 県土整備部 都市整備局 住宅課 副課長(住宅政策)	※～H27.3.31	
17	山田 淳巳		独立行政法人 都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部長		
18	横谷 豊		独立行政法人 住宅金融支援機構 首都圏支店 千葉センター長		
19	清水 隆行		公募委員	公募市民	※H27.3.24～
	上原 美津子	公募市民		※～H27.3.23	
	20	岡安 賢二		公募市民	※H27.3.24～
		峰内 陽次		公募市民	※～H27.3.23

2 審議会開催経過

開催日	審議内容
第1回審議会（平成26年11月18日）	審議テーマ、本市現況と課題等について
第2回審議会（平成27年1月27日）	審議の方向性、定住の定義等について
第3回審議会（平成27年5月29日）	答申素案の構成、重点課題等について
第4回審議会（平成27年10月14日）	答申素案、答申案の構成等について
第5回審議会（平成28年1月20日）	答申案について