

第45回 千葉市住宅政策審議会

日時：令和4年5月30日 14：00～

場所：千葉市生涯学習センター 3階 大研修室

議事次第

1. 開会
2. 委員紹介
3. 第44回千葉市住宅政策審議会における
各委員からの意見への対応
4. 審議
 - (1) 検討テーマの中間整理について
 - (2) 千葉市住生活基本計画改定の方向性について
(国、県計画との整合性について)
5. 閉会

配布資料	・ 千葉市住宅政策審議会委員名簿	… 資料1
	・ 第44回千葉市住宅政策審議会における 各委員からの意見への対応	… 資料2
	・ 検討テーマの中間整理について	… 資料3
	・ 千葉市住生活基本計画改定の方向性について (国、県計画との整合性について)	… 資料4
	・ 千葉市住生活基本計画 施策の体系 (案)	… 資料5
	・ 検討テーマと基本方針の関係性について	… 資料6
	・ 第44回千葉市住宅政策審議会 各委員からの意見の概要	… 参考資料1
	・ 第4次千葉県住生活基本計画の概要	… 参考資料2
	・ 第4次諮問における住宅政策審議会の進め方	… 参考資料3

千葉県住宅政策審議会委員名簿(50音順、敬称略)

資料 1

令和3年5月10日～令和5年5月9日

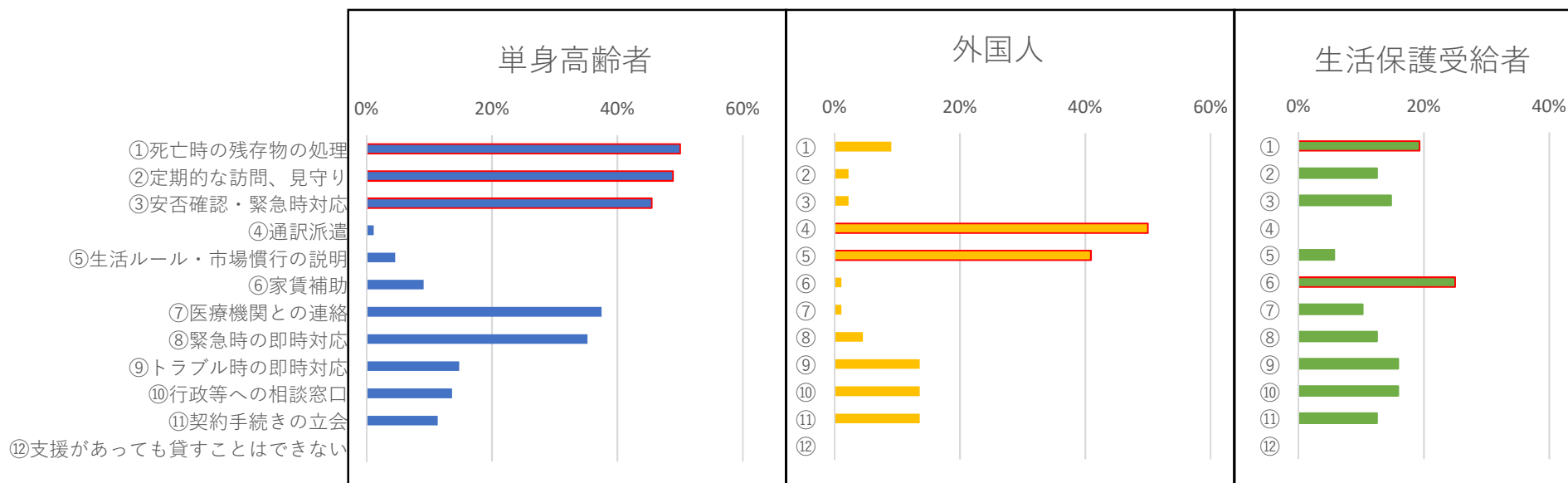
	氏名	ふりがな	役職等
1	大槻 勝三	おおつき かつぞう	千葉市町内自治会連絡協議会 会長
2	春日 克之	かすが かつゆき	独立行政法人住宅金融支援機構 地域業務第一部 千葉センター長
3	小板橋 恵美子	こいたばし えみこ	東邦大学健康科学部看護学科 教授
4	小嶋 信廣	こじま のぶひろ	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部長
5	小杉 学	こすぎ まなぶ	明海大学不動産学部不動産学科 准教授
6	小林 秀樹	こばやし ひでき	千葉大学 名誉教授
7	佐藤 勝一	さとう しょういち	公募市民
8	周藤 利一	すとう としかず	横浜市立大学大学院都市社会文化研究科 客員教授
9	須藤 功行	すどう かつゆき	一般社団法人住宅生産団体連合会 会員(積水ハウス株式会社 千葉支店長)
10	高梨 園子	たかなし そのこ	千葉商工会議所 女性会 会長
11	永井 香織	ながい かおり	日本大学生産工学部建築工学科 教授
12	長根(齋藤) 裕美	ながね(さいとう) ひろみ	千葉大学大学院社会科学研究院 教授
13	橋本 都子	はしもと くにこ	千葉工業大学創造工学部デザイン科学科 教授
14	廣田 直行	ひろた なおゆき	日本大学生産工学部建築工学科 教授
15	古市 博文	ふるいち ひろふみ	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・理事
16	細谷 秀男	ほそや ひでお	千葉県県土整備部都市整備局 住宅課副課長
17	松園 祐子	まつその ゆうこ	淑徳大学大学院総合福祉研究科社会福祉学専攻 講師
18	元木 啓子	もとぎ けいこ	一般社団法人千葉県建築士会 千葉支部 幹事
19	矢澤 正浩	やざわ まさひろ	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

大家等が住宅確保要配慮者を受け入れる際に求める支援サービスの内容

資料 2

- 大家等が住宅確保要配慮者を受け入れる際に、住宅確保要配慮者の属性別に求める支援サービスの内容について、高齢単身者に対しては、「死亡時の残存物の処理」「定期的な訪問・見回り」「安否確認・緊急時の対応」が特に有効な支援サービスとして挙げられています。
- 外国人に対しては、「通訳派遣」「生活ルール・市場慣行の説明」が有効と挙げられています。
- 生活保護受給者に対しては「家賃補助」「死亡時の残存物の処理」他様々なサービスが求められています。

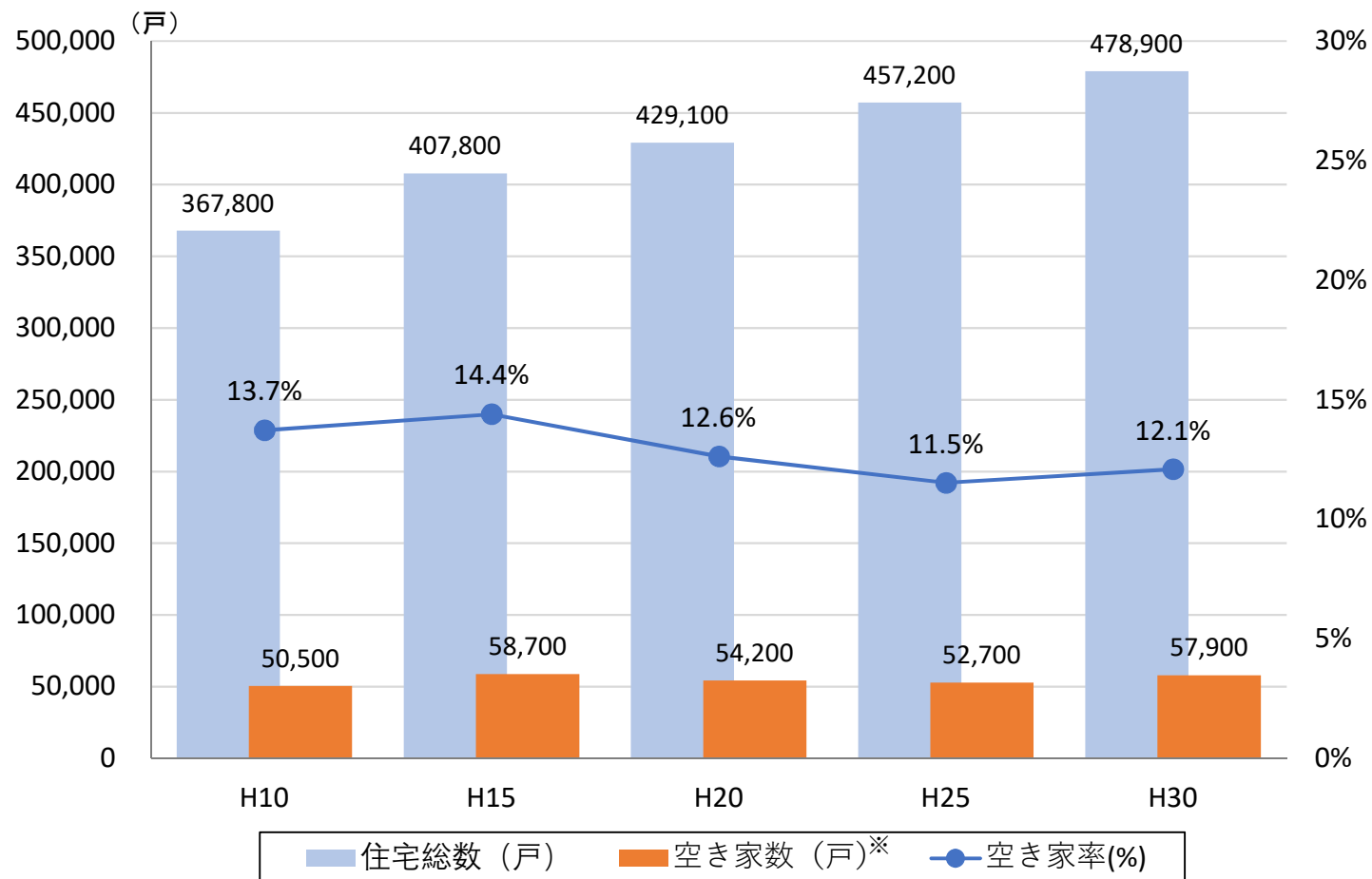
属性別に見た求められる支援サービスの内容と割合（複数回答可）（N = 88）



資料：住宅確保要配慮者の入居に関する
不動産業者等へのアンケート調査 報告書
(令和元年12月 千葉県居住支援協議会)

空き家数、空き家率の推移

- 平成30年の住宅総数478,900戸のうち、57,900戸が空き家となっています。
- 空き家率は平成15年以降緩やかに減少していますが、平成30年には転じて12.1%と上昇しています。依然として5万戸を超える空き家が存在しています。



資料：住宅・土地統計調査（H10～H30）（※調査日現在当該住宅に既に3か月以上にわたって住んでいない、かつ、調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっていない住宅（一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅を除く））

検討テーマ 1 市街地・住宅の安全確保

現状と課題

● 激甚化する自然災害、地震震度予測・液状化危険度

- 令和元年房総半島台風による瓦屋根等の被害状況
全壊14棟、半壊245棟、一部損壊6,367棟
- 千葉市直下型マグニチュード7.3クラスの被害予測 17,140棟
- 災害危険エリア
(津波(相模トラフ沿いの最大クラスの地震(M8.7)等を想定)
被害推計人口41,211人 1,109.1ha)
(洪水(千年に1回程度)被害推計人口97,039人1,392.8ha)
(土砂災害特別警戒区域 被害推計人口 1,757人34.6ha)

● 耐震化率の推移

- 住宅の耐震化率
H20.10 83%→R3.4 91%

評価指標：R2目標値：95%

● 密集市街地の状況

- 住宅密度 H16 77.6[戸/ha]→R3.1 63.0[戸/ha]
- 接道不良率 H16 49.4%→R3.1 44.9%
- 老朽木造住宅 H16 60.2%→R3.1 35.6%

論点

災害に強い住宅・住宅地の実現に向けてどのような防災・減災対策を講じるべきか

● 住宅の強靱化・耐震化率の向上

- 瓦屋根対策
- 耐震性のない住宅の解消

● 災害に強い住宅地の形成

- 地震、津波、洪水、土砂災害などへのハード・ソフトの対策

● 密集市街地の改善

- 住宅密度、接道不良率の改善
- 老朽木造住宅への対策

● 災害時における住宅確保

- 被災者への迅速な住宅提供(既存住宅の活用・連携)
- 災害時の住まいの相談体制
- 住宅再建に向けた支援

施策の方向性

- 災害危険エリアから安全なエリアへの住宅立地の誘導を行うべきである。
- 災害に関する情報の事前周知の促進が必要である。
- 災害に対する住宅・住宅団地の強靱化を進めるべきである。
- 密集住宅市街地の安全性確保のための新たな対策を考えるべきである。
- 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べきである。
- 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を行うべきである。
- 関係団体と連携した住宅復旧支援を行うべきである。
- 町内自治会、NPO団体、大学、防犯組織、防災組織等の地域に資するコミュニティづくりを支援していく必要がある。

現状と課題

● 新築住宅における認定長期優良住宅、ZEH

- ・ 認定長期優良住宅の件数の推移 年間700~800件
建築着工戸数（新築）に対する割合 9.2%
共同住宅への認定実績無し

評価指標：R7目標値：25%

- ・ ZEH新築件数 R2年度 96件
- ・ 低炭素建築物新築等計画の認定件数
H27 13件→R3（R4.1時点） 129件

● 省エネ住宅数、再生エネルギー導入住宅数

- ・ 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用する住宅数設置率
H20 20.6%→H30 24.9%

評価指標：R7目標値：25%

- ・ 太陽熱又は太陽光利用設備を使用する住宅の割合
H20 2.3%→H30 3.8%

論点

脱炭素社会の実現に向けた住宅における対応をどう取り組むべきか

● 新築時におけるより高い省エネ性能への誘導

- ・ 認定長期優良住宅やZEH等、良質な住宅の普及・促進
- ・ 共同住宅における長期優良住宅の普及

● 既存住宅の環境に配慮した改修の促進

- ・ 既存住宅ストックの省エネ化
- ・ 再生可能エネルギーの導入促進

施策の方向性

- ・ 長期優良住宅やネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）等の良質な住宅の普及・啓発を推進すべきである。
- ・ 市営住宅などの公的賃貸住宅における省エネルギーや再生エネルギーの導入の取り組みが必要である。
- ・ 公的機関による性能評価や長期優良住宅認定制度、インスペクション制度などを普及すべきである。

検討テーマ3 少子高齢社会に対する対応

現状と課題

●子育て世帯の住宅・住環境

- ・ひとり親世帯数 H27 35,843世帯→R2 39,037世帯
- ・共働き世帯数 H22 71,035世帯→H27 77,801世帯
- ・子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率
H25 40.8%→H30 45.2%

評価指標：R7目標値：50%

●高齢者のいる住宅・住環境

- ・高齢者親族のいる世帯数
H22 131,288世帯→H27 154,483世帯
- ・高齢単独世帯 H27 43,847世帯→R2 48,326世帯
- ・高齢者世帯における誘導居住面積水準の達成率
H25 71.4%→H30 72.4%
- ・要支援・要介護認定者数の推移 H27 36,105人→R2 43,833人
- ・高齢者向け住宅・施設定員数・戸数の推移
介護施設 H23 5,805人→R3.4 7,705人
高齢者向け住宅
H23 5,367人、1,291戸→R3.4 7,057人、2,393戸
- ・サービス付き高齢者住宅登録件数 H27 39件→R3.10 60件
- ・高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率
H20 38.9% →H30 39.1%

評価指標：R3目標値：75%

論点

少子化対策や高齢化対策を住宅政策で どう取り組んでいくか

●子どもを産み育てやすい住まいの実現

- ・共働き世帯が増加する中、仕事と子育ての両立を図るための住宅・住環境
- ・高齢者世帯が所有する住宅を子育て世帯向けに活用していく取組
- ・安心して子育てできるコミュニティの形成

●高齢期に安心して暮らせる住まいの実現

- ・住み慣れた地域において、安全で安心な居住継続が可能となるような住宅・住環境の整備について
- ・改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- ・三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え
- ・福祉部局との連携

施策の方向性

- ・仕事と子育ての両立を支援するため、保育所、子どもルーム等の施設を適切に整備する必要がある。
- ・親世帯との同居・近居を促進すべきである。
- ・高齢者世帯が所有する住宅をリバースモーゲージ等の制度を利用して子育て世帯向けにリフォームし、流通させる取り組みを促進すべきである。
- ・バリアフリー性能を備えた住宅のさらなる普及が必要である。
- ・高齢者の健康状態、経済面など様々な状況に対応した高齢者向け住宅や施設を適切に整備する必要がある。
- ・バリアフリー改修・住み替えなどの資金を確保するため、リバースモーゲージやリースバックの制度を普及促進する必要がある。
- ・地域住民が主体となった地域で支え合う体制づくりや、町内自治会、NPO団体等に対する支援や連携を検討すべきである。

検討テーマ4 住宅セーフティネットの構築

現状と課題

●公的賃貸住宅

- ・セーフティネット登録住宅数 令和2年度 4,099戸
- ・市営住宅 応募倍率 H27 5.8倍→R2 2.5倍

●住宅確保要配慮者の多様化、増加

- ・生活保護世帯 H27 15,749世帯→R2 17,252世帯
 - ・高齢単独世帯 H27 43,847世帯→R2 48,326世帯
 - ・外国人人口 H28.4 22,239人→R3.4 28,665人
 - ・大家等が住宅確保要配慮者を受け入れる際に、
住宅確保要配慮者の属性別に求める支援サービスの内容
- | | |
|---------|--------------------------|
| 高齢単身者 | 「死亡時の残存物の処理」「定期的な訪問・見回り」 |
| | 「安否確認・緊急時の対応」 |
| 外国人 | 「通訳派遣」「生活ルール・市場慣行の説明」 |
| 生活保護受給者 | 「家賃補助」「死亡時の残存物の処理」他複数 |

論点

住宅確保要配慮者の居住の安定や、入居後の見守り・生活支援をどのように確保するか。賃貸人が抱える課題にどのように対応するか

●多様な住宅確保要配慮者に対するセーフティネット機能の整備

- ・民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネットの構築
- ・住宅セーフティネットの中心的な役割を担う市営住宅の改善

●居住支援協議会等による住宅と福祉の垣根を超えた支援

- ・居住支援協議会による民間賃貸住宅のあっせん
- ・居住支援協議会と居住支援法人等との連携

●災害時における住宅確保（再掲）

- ・被災者への迅速な住宅提供（既存住宅の活用・連携）
- ・災害時の住まいの相談体制
- ・住宅再建に向けた支援

施策の方向性

- ・福祉部門との連携強化や、不動産業界との連携、居住支援法人の活用などによる住宅確保要配慮者に対する支援サービスや相談体制の充実を図るべきである。
- ・家賃補助は将来的な課題として、当面は今の居住支援サービスの充実に力を注ぐ必要がある。
- ・市営住宅以外の公的賃貸住宅の建物ストックの活用や、民間賃貸住宅のセーフティネット住宅への更なる普及・登録促進が必要である。
- ・市営住宅の中でも良質なものについては、子育て世代を優先したり支援を充実させるべきである。
- ・災害時における被災者への対応について、他自治体との連携の仕組みを構築しておくべきである。

現状と課題

●マンションの高経年化

- ・ 築40年超マンション 約33,000戸
- ・ 築40年超マンション（10年後）約43,000戸
- ・ 長期修繕計画が無い又は不明なマンションの割合 8%
- ・ 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正（令和4年4月1日施行）に基づく「マンション管理適正化推進計画制度」の創設
- ・ マンション管理規約が無い又は不明なマンションの割合 2%
総会が年に1回以上開催されていないマンションの割合 3%
- ・ 築40年以上のマンションの管理組合では管理の担い手が不足

論点

マンションの老朽化、居住者の高齢化が見込まれる中、 マンション管理適正化推進計画の方向性やマンションの再生 にどのように取り組むべきか。

● 管理不全の防止、適切な維持管理の促進

- ・ マンションの管理状況の定期的な把握
- ・ 管理不全を予防するための高経年マンションへの支援
- ・ マンション管理組合による自主的な維持管理の誘導
- ・ 長寿命化に向けた長期修繕計画に基づく適切な維持管理の促進

● 老朽化マンションの再生

- ・ マンションの状況に応じた再生等（長寿命化・建替え等）の促進

施策の方向性

- ・ マンション管理適正化推進計画の策定による、管理状況の的確な把握と適正な管理の推進に向けた助言・指導と必要な支援を実施することが重要である。
- ・ 管理計画認定制度により、管理組合の自主的な維持管理を誘導すべきである。
- ・ マンション条例を制定し、マンションの登録制度創設により定期的な管理状況報告を義務付けるべきである。
また、管理状況が適切でない場合は、マンション管理士等の専門家を派遣する等の支援体制を整備するべきである。
- ・ 維持管理が困難な老朽化マンションストックの再生（建替え・マンション敷地売却等）を促進すべきである。
- ・ マンションの長寿命化に向けた長期修繕計画に基づく適切な維持管理を促進するべきである。
- ・ 耐震性や省エネ・バリアフリー性能の高い住宅への更新を促進するべきである。
- ・ 管理不全を予防するための高経年マンションへの支援が必要である。
- ・ 分譲マンションの実態調査で、アンケートの回答が無いマンションについて対応策を整理するべきである。

現状と課題

● 高経年住宅団地

- ・ 開発から概ね40年以上が経過した市街化区域内の高経年住宅団地
居住者21.1万人 24団地
- ・ 東京都への通勤者 H22 22.6%→H27 21.4%
- ・ 居住者の高齢化率36%

論点

全市人口の1/4（約21万人）が居住する高経年住宅団地の再生にどのように取り組むべきか

● 多様な世代が住み、働き、楽しみ、交流できる郊外住宅団地の再形成

- ・ 若年層の流入、近居・隣居の推進
- ・ 近隣の地域資源の活用
- ・ 二地域居住、多地域居住、コンパクトシティの推進
- ・ 郊外住宅団地での職住一体・職住近接
- ・ 地域コミュニティの活性化・再形成
- ・ 魅力の発信
- ・ モデル事業による横展開

施策の方向性

- ・ 職住一体・職住近接等の再生方法の検討が必要である。
- ・ 地域包括ケアという考え方と団地再生を組み合わせるべきである。
- ・ 安全な地域におけるコンパクトシティの推進を図るべきである。
- ・ 街の活性化に向けて、コミュニティづくりが必要である。
- ・ 二地域居住・多地域居住を促進すべきである。
- ・ 住宅団地（公営住宅、UR賃貸住宅、民間賃貸住宅等）の再生・長寿命化を促進すべきである。
- ・ モデル事業への補助等により成功事例の成果を横展開すべきである。
- ・ 公園や学校、保育所などの若年世代に必要な既存ストックや団地周辺の地域資源を活用すべきである。
- ・ 魅力ある住宅団地の形成に向けた施策を推進すべきである。
- ・ 若年層の流入、親世帯との同居・近居を促進すべきである。

現状と課題

● 空き家の増加

- ・ 空き家の戸数 H20 54,200戸→H30 57,900戸
空き家率 H20 12.6%→H30 12.1%
- ・ 空き家の種類別推移
その他の住宅の割合 H20 23.2%→H30 27.3%
その他の住宅数 H25 15,700戸→H30 15,800戸

評価指標：R7目標値：H25（15,700戸）と同程度

- ・ 特定空家等 H30 145件→R2 124件
- ・ 高齢単身者の持ち家（一戸建、長屋建）世帯数
H20 8,460戸→H30 17,500戸

● 中古住宅

- ・ 中古住宅購入数 H20 37,440戸→H30 50,100戸

論点

空き家対策を一層進めるために、どのような取り組みが必要となるか

● 増加する空き家への対応

- ・ 【予防】空き家の所有者等への早期の普及啓発
- ・ 【利活用】利活用を推進すべき地区の選定
- ・ 【管理不全空き家対策】管理不全空き家に対する指導強化
- ・ 【連携体制】相談体制の強化

● 中古住宅ストックの流通促進

- ・ 消費者が安心して既存住宅を購入できる仕組みの普及

施策の方向性

- ・ 消費者が安心して既存住宅を購入できる仕組みを普及すべきである。
- ・ 周辺に悪影響を及ぼす特定空家等や被災等により居住に不適當となった空き家等を適切に除却すべきである。
- ・ マンションにおける空き室への対策を講じる必要がある。
- ・ 空き家所有者等へ空き家の適切な管理方法や活用方法などの普及啓発を講じる必要がある。
- ・ 所有者が不明の空き家への対策を推進するべきである。
- ・ 管理不全空き家に対する指導を強化すべきである。
- ・ 持ち主が対処できない空き家問題（接道不良や借地上にある空き家等）については、専門家の派遣など市の関与の検討が必要である。

千葉市住生活基本計画改定の方向性について（国、県計画との整合性について）

千葉市住生活基本計画

平成29年度～令和7年度

基本目標

安全で安心して住み続けられる住まいづくり

住生活を支える豊かな地域社会の実現

目標1
安心居住に向けたコミュニティづくり目標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

良質な住宅ストックの形成

目標3 質の良い住宅ストックの形成

良好な居住環境の形成

目標4
災害に強い安全な居住環境の形成目標5
子どもや高齢者等が安心できる居住環境の形成目標6
景観や環境に配慮した居住環境の形成

住宅市場を通じた良質で多様な住宅の供給

目標7
住まいを安心して選択できる相談体制の充実目標8
市場を通じた住宅の良質化の実現

住宅セーフティネットの構築

目標9
住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保目標10
災害時の緊急状況への迅速な対応

地域特性に応じた施策の展開

目標11
地域に応じた多様な暮らし方の実現

住生活基本計画（全国計画）

令和3年度～令和12年度

【「社会環境の変化」の視点】

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

【「居住者・コミュニティ」の視点】

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

【「住宅ストック・産業」の視点】

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

千葉県住生活基本計画（案）

令和3年度～令和12年度

【社会環境の変化からの視点】

目標1 新しい日常に対応した住まい方の実現

目標2 自然災害に備えた安全な住まいづくり

【居住者・コミュニティからの視点】

目標3 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり

目標4 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり
【千葉県高齢者居住安定確保計画】目標5
住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり
【千葉県賃貸住宅供給促進計画】

【住宅ストック・産業からの視点】

目標6
脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理

千葉市住生活基本計画 改定（案）

令和5年度～令和12年度

基本目標

安全で安心して住み続けられる豊かな住生活の実現

【「社会環境の変化」の視点】

基本方針 新しい日常に対応した住まい方の実現

→ 目標 ・生活様式や働き方の変化に対応した
住まい方の実現

基本方針 自然災害に備えた安全な住まいづくり

→ 目標 ・住まいの防災・減災対策
・災害時の住まいの応急対策と迅速な復旧・復興

【「居住者・コミュニティ」の視点】

基本方針 少子高齢社会における良好な居住環境の形成

→ 目標 ・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
・子どもを産み育てやすい居住環境の形成
・高齢者が安心して暮らせる居住環境の形成
【千葉県高齢者居住安定確保計画】

基本方針 住宅セーフティネットの構築

→ 目標 ・住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保
・住宅確保要配慮者への相談体制の充実

基本方針 住宅団地の活性化

→ 目標 ・多様な世代が交流できる住宅団地の再形成

【「住宅ストック」の視点】

基本方針 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成

→ 目標 ・脱炭素社会の実現に向けた住まいづくり
・市場を通じた住宅の良質化の実現

基本方針 良質なマンションストックの形成

→ 目標 ・マンション適正管理の推進
【千葉県マンション管理適正化推進計画】
・老朽化マンションの再生

基本方針 空き家対策の推進

→ 目標 ・空き家の予防と流通促進
・管理不全空き家の解消

千葉県住生活基本計画 改定の背景

【社会経済情勢の主な変化】

- ア 少子超高齢化のさらなる進展
- イ 単身世帯の増加
- ウ 老朽マンションの増加
- エ 住宅確保要配慮者の多様化、増加
- オ 自然災害の頻発・激甚化
- カ コロナ禍を契機とした「新たな日常」

【現状と課題】

- ・人口・世帯数が減少に転じる見込み（人口2020 約97.5 万人⇒2030 約96 万人）
- ・少子・高齢化がさらに進展する中で、子どもを産み育てやすい住まいの実現と高齢期に安心して暮らせる住まいの実現が求められる
- ・コロナ禍でライフスタイルの変化に伴い、住まい方や働き方などに対するニーズが多様化
- ・頻発・激甚化する自然災害への脅威が高まる中、災害に強い住宅・住宅地の実現に向けどのような防災・減災対策を講じるべきか（市内でも令和元年房総半島台風などで約6,700棟の住宅被害）
- ・脱炭素社会の実現に向けて、新築時におけるより高い省エネ性能への誘導と既存住宅の環境に配慮した改修の促進が求められる
- ・住宅確保要配慮者の多様化、増加が想定（低所得世帯、生活保護、ひとり親、外国人の増加）
- ・マンション管理適正化推進計画の方向性やマンションの再生にどのように取り組むべきか
- ・高経年住宅団地の再生にどのように取り組むべきか
- ・増加する空き家への対応と中古住宅ストックの流通促進が求められる

【住生活をめぐる近年の動向】

- ・長期優良住宅普及促進法改正（H28）－増改築を認定対象に追加
- ・高齢者住まい法改正（H28）－サービス付き高齢者住宅の普及措置
- ・住宅セーフティネット法改正（H29）－住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度
- ・介護保険法改正（H29）－地域包括ケアシステムの強化
- ・宅建業法改正（H30）－インスペクションの活用等
- ・建築物省エネ法改正（R2）－戸建て住宅の省エネ性能に関する説明の義務化
- ・マンション管理適正化法改正及びマンション建替円滑化法改正（R2）－マンション管理適正化推進計画の策定

千葉市住生活基本計画 施策の体系 (案)

【基本目標】

安全で安心して
住み続けられる
豊かな住生活の実現

【位置づけ】

「千葉市住生活基本計画」は、本市の総合計画である「千葉市新基本計画」を上位計画とし、住生活基本法に基づく「全国計画」「千葉県住生活基本計画」の方針に沿ったもので、「千葉市高齢者居住安定確保計画」と「千葉市マンション管理適正化推進計画」を施策体系に組み込み、千葉市の総合的な住宅政策の計画として策定します。

【計画期間】(8年間)

令和5年度
(2023年度)
～令和12年度
(2030年度)

横断的視点

2040年を
展望した
重要な
社会変化

人口の変化

災害等リスク
の増大

テクノロジーの
進展

SDGsへの
対応

上記については、「千葉市基本計画」において、将来のまちづくりの方向性を考えるうえで重要な社会変化として整理しており、住生活においても施策横断的な視点として位置付けます。

視点

基本方針

目標

「社会環境の変化」
の視点

新しい日常に対応
した住まい方の実現

生活様式や働き方の変化に対応した
住まい方の実現

自然災害に備えた
安全な住まいづくり

住まいの防災・減災対策

災害時の住まいの応急対策と迅速な復旧・復興

「居住者・コミュニティ」
の視点

少子高齢社会
における良好な
居住環境の形成

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

子どもを産み育てやすい居住環境の形成

高齢者が安心して暮らせる居住環境の形成
【千葉市高齢者居住安定確保計画】

住宅セーフティネット
の構築

住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の
確保

住宅確保要配慮者への相談体制の充実

住宅団地の活性化

多様な世代が交流できる住宅団地の再形成

「住宅ストック」の視点

脱炭素社会に向けた
良質な住宅ストック
の形成

脱炭素社会の実現に向けた住まいづくり

市場を通じた住宅の良質化の実現

良質なマンション
ストックの形成

マンション適正管理の推進
【千葉市マンション管理適正化推進計画】

老朽化マンションの再生

空き家対策の推進

空き家の予防と流通促進

管理不全空き家の解消

検討テーマと基本方針の関係性について

検討テーマ1 市街地・住宅の安全確保

住宅の強靱化・耐震化率の向上

災害に強い住宅地の形成

密集市街地の改善

災害時における住宅確保

千葉県住生活基本計画 基本方針（案）

新しい日常に対応した住まい方の実現

自然災害に備えた安全な住まいづくり

少子高齢社会における良好な居住環境の形成

住宅セーフティネットの構築

住宅団地の活性化

脱炭素社会の実現に向けた良質なストックの形成

良質なマンションストックの形成

空き家対策の推進

検討テーマ2 脱炭素社会の実現に向けた対応

新築時におけるより高い省エネ性能への誘導

既存住宅の環境に配慮した改修の促進

千葉県住生活基本計画 基本方針（案）

新しい日常に対応した住まい方の実現

自然災害に備えた安全な住まいづくり

少子高齢社会における良好な居住環境の形成

住宅セーフティネットの構築

住宅団地の活性化

脱炭素社会の実現に向けた良質なストックの形成

良質なマンションストックの形成

空き家対策の推進

検討テーマと基本方針の関係性について

検討テーマ3 少子高齢社会に対する対応

子どもを産み育てやすい住まいの実現

高齢期に安心して暮らせる住まいの実現

千葉市住生活基本計画 基本方針（案）

新しい日常に対応した住まい方の実現

自然災害に備えた安全な住まいづくり

少子高齢社会における良好な居住環境の形成

住宅セーフティネットの構築

住宅団地の活性化

脱炭素社会の実現に向けた良質なストックの形成

良質なマンションストックの形成

空き家対策の推進

検討テーマ4 住宅セーフティネットの構築

多様な住宅確保要配慮者に対する

セーフティネット機能の整備

居住支援協議会等による

住宅と福祉の垣根を超えた支援

災害時における住宅確保（再掲）

千葉市住生活基本計画 基本方針（案）

新しい日常に対応した住まい方の実現

自然災害に備えた安全な住まいづくり

少子高齢社会における良好な居住環境の形成

住宅セーフティネットの構築

住宅団地の活性化

脱炭素社会の実現に向けた良質なストックの形成

良質なマンションストックの形成

空き家対策の推進

検討テーマと基本方針の関係性について

検討テーマ5-1 分譲マンションの管理と再生

管理不全の防止、適切な維持管理の促進

老朽化マンションの再生

千葉県住生活基本計画 基本方針（案）

新しい日常に対応した住まい方の実現

自然災害に備えた安全な住まいづくり

少子高齢社会における良好な居住環境の形成

住宅セーフティネットの構築

住宅団地の活性化

脱炭素社会の実現に向けた良質なストックの形成

良質なマンションストックの形成

空き家対策の推進

検討テーマ5-2 高経年住宅団地の再生

多様な世代が住み、働き、楽しみ、交流

できる郊外住宅団地の再形成

千葉県住生活基本計画 基本方針（案）

新しい日常に対応した住まい方の実現

自然災害に備えた安全な住まいづくり

少子高齢社会における良好な居住環境の形成

住宅セーフティネットの構築

住宅団地の活性化

脱炭素社会の実現に向けた良質なストックの形成

良質なマンションストックの形成

空き家対策の推進

検討テーマ6 空き家対策の推進

増加する空き家への対応

中古住宅ストックの流通促進

千葉市住生活基本計画 基本方針（案）

新しい日常に対応した住まい方の実現

自然災害に備えた安全な住まいづくり

少子高齢社会における良好な居住環境の形成

住宅セーフティネットの構築

住宅団地の活性化

脱炭素社会の実現に向けた良質なストックの形成

良質なマンションストックの形成

空き家対策の推進