

第48回 千葉市住宅政策審議会

日時：令和8年6月2日 14：00～

場所：千葉市役所本庁舎 1階 正庁

議事次第

1. 開会
2. 市長挨拶
3. 委員紹介
4. 会長及び副会長の選出
5. 諮問
6. 審議
 - (1) 第5次諮問における住宅政策審議会の進め方について
 - (2) 千葉市住生活基本計画の概要と見直しの経緯について
 - (3) 千葉市住生活基本計画の評価指標と進捗状況について
 - (4) 新たな住生活基本計画（全国計画）の概要について
 - (5) 千葉市住生活基本計画の見直しの検討テーマについて
7. 閉会

配布資料	千葉市住宅政策審議会委員名簿	資料1
	諮問書	資料2
	第5次諮問における住宅政策審議会の進め方	資料3
	千葉市住生活基本計画の概要と見直しの経緯	資料4
	千葉市住生活基本計画の評価指標と進捗状況	資料5
	新たな住生活基本計画（全国計画）の概要	資料6
	千葉市住生活基本計画の見直しの検討テーマ	資料7
	千葉市住宅政策審議会設置条例	参考資料1
	千葉市住宅政策審議会運営規程	参考資料2
	千葉市住生活基本計画	参考資料3

千葉市住宅政策審議会委員名簿(50音順、敬称略)

令和8年5月20日現在

No.	氏名	ふりがな	役職等
1	石井 満	いしい みつる	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会千葉支部
2	小野澤 真琴	おのざわ まこと	公募市民
3	金指 有里佳	かなざし ゆりか	和洋女子大学家政学部生活環境学科 助教
4	栗林 道成	くりばやし みちなり	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
6	小杉 学	こすぎ まなぶ	明海大学不動産学部不動産学科 教授
7	島田 正彦	しまだ まさひこ	一般社団法人住宅生産団体連合会 会員
8	高梨 園子	たかなし そのこ	千葉商工会議所 女性会 会長
9	田島 翔太	たじま しょうた	千葉大学大学院国際学術研究院 准教授
10	寺田 勤江	てらだ のりえ	一般社団法人千葉県建築士会 千葉支部
11	富田 薫	とみた かおる	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	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
13	長根 裕美	ながね ひろみ	千葉大学大学院社会科学研究院 教授
14	中野 秀也	なかの しゅうや	独立行政法人住宅金融支援機構 首都圏業務第一部千葉センター長
15	野村 重幸	のむら しげゆき	公募市民
16	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 特任教授
17	眞智 洋二	まち ようじ	千葉市町内自治会連絡協議会
18	松蘭 祐子	まつその ゆうこ	淑徳大学コミュニティ政策学部コミュニティ政策学科 非常勤講師
19	森永 良丙	もりなが りょうへい	千葉大学大学院工学研究院 准教授
20	若菜 基幸	わかな もとゆき	千葉県県土整備部都市整備局 住宅課副課長

任期 令和10年5月19日まで

8千都住政第47号

令和8年6月2日

千葉県住宅政策審議会

会 長 様

千葉市長 神 谷 俊 一

「社会環境の大きな変化に対応した新たな住宅政策の方向性について」(諮問)

本市におきましては、令和3年6月に貴審議会に「豊かな住生活の実現に向けた、新たな住宅政策の方向性について」諮問し、令和4年10月に答申を頂き、令和5年3月に「千葉県住生活基本計画」を改定して施策の推進に努めているところです。

千葉県住生活基本計画の改定後、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の改正により、全ての新築住宅・建築物に省エネ基準の適合が義務付けられるようになり、また、マンションの建替え等の円滑化に関する法律をはじめとするマンション関係法の改正により、マンション建替えの円滑化や新たな再生手法が創設されるなど、国の政策も変化しています。

また、本市では、2030年頃には総世帯数の減少が始まり、子育て世帯が減少する一方で、高齢単身世帯の増加や空き家の増加が見込まれています。

さらに、近年は働き方の多様化や住宅価格の上昇、高経年マンションの増加、外国人住民の増加、気候変動による自然災害の頻発・激甚化など、住生活を取り巻く社会環境は大きく変化しているとともに、今後は住宅・宅地の相続の大量発生などが想定されており、限られた行政資源の中で、民間事業者、地域団体等との一層の連携を図りながら、持続的な住宅政策を推進する必要があります。

そこで、こうした社会環境の大きな変化に対応した新たな住宅政策の方向性について、諮問いたします。

第5次諮問における 住宅政策審議会の進め方

1 審議事項

「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」

2 審議内容及びスケジュール

令和8年

- 6月2日 第48回千葉市住宅政策審議会
- 諮問について
 - 第5次諮問における住宅政策審議会の進め方について
 - 千葉市住生活基本計画の概要及び見直しの経緯について
 - 千葉市住生活基本計画の評価指標と進捗状況について
 - 新たな住生活基本計画(全国計画)の概要について
 - 千葉市住生活基本計画の見直しの検討テーマについて

令和9年

- 1月中旬 第49回千葉市住宅政策審議会
- 千葉市の現状と課題について
 - 検討テーマの審議
- 3月中旬 第50回千葉市住宅政策審議会
- 検討テーマの審議
- 5月中旬 第51回千葉市住宅政策審議会
- 検討テーマの中間整理について
 - 国、県計画との整合性について
- 8月中旬 第52回千葉市住宅政策審議会
- 答申案について
- 10月中旬 答申
- 「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」

-
- 11月 千葉市住生活基本計画改定（案）作成

令和10年

- 1月 パブリックコメント実施
- 3月中旬 第53回千葉市住宅政策審議会
- パブリックコメントの内容について
 - 千葉市住生活基本計画改定(案)について
- 4月 千葉市住生活基本計画改定・公表

千葉市住生活基本計画の概要と見直しの経緯

1 現行の計画 (1) 目的と位置づけ

〔1〕 策定の経緯と趣旨

＜策定の経緯＞

平成18年の住生活基本法の制定と住宅マスタープランの改定にあわせて平成20年に千葉市住生活基本計画を策定し、これまで3度の見直しを実施

＜趣 旨＞

市民の豊かな住生活の実現に向け、住生活安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために策定

〔2〕 計画の位置づけ

本市の総合計画である千葉市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、県計画の方針に沿ったもので、千葉市の住宅政策における基本計画

〔3〕 計画の期間

令和5年度～12年度（8年間）

1 現行の計画 (2) 基本的な方針

【1】基本的な考え方

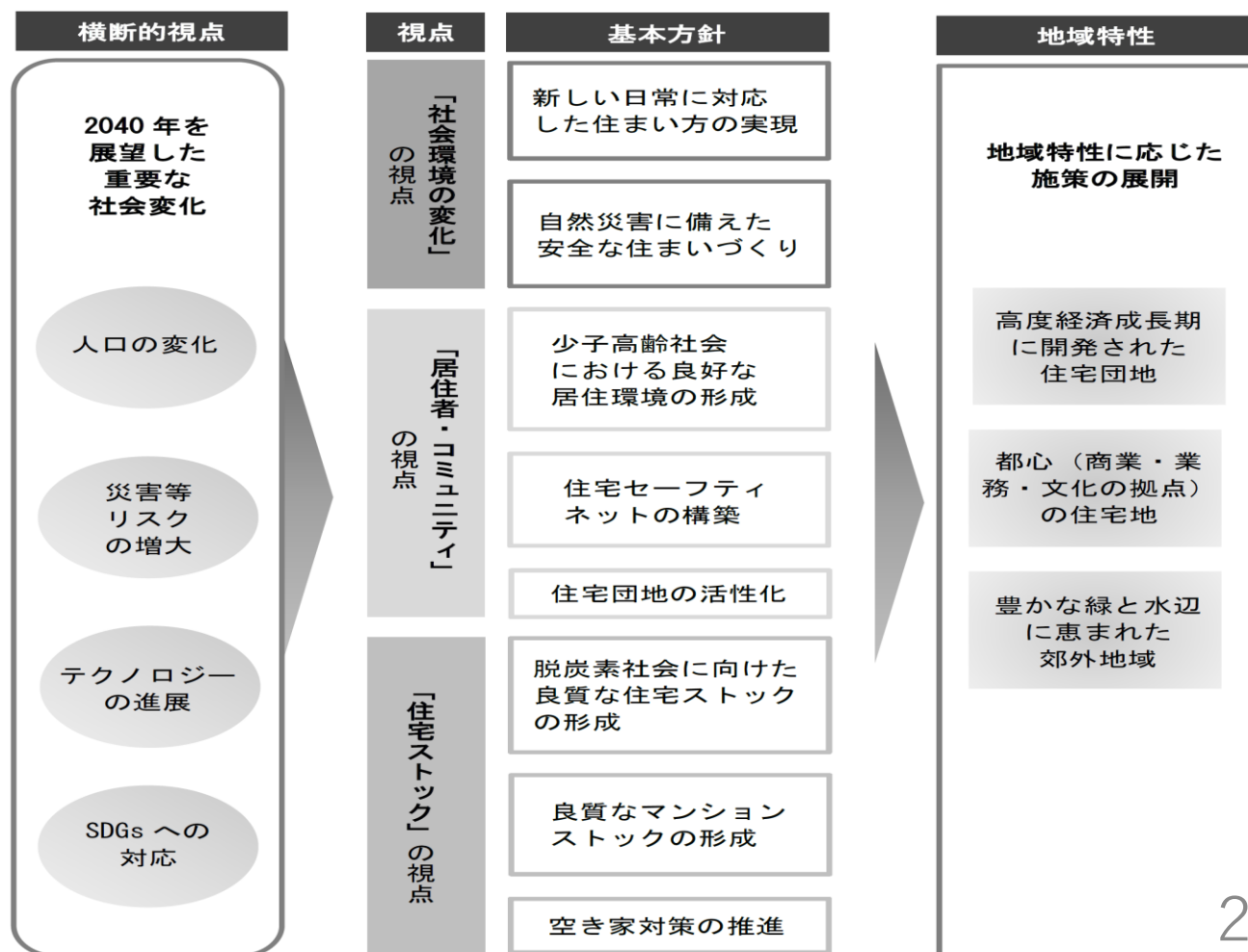
計画では基本目標を定め、4つの横断的視点のもと、実現すべき目標を3つの視点、8つの基本方針によって住宅政策を展開

【2】基本目標

『社会環境の変化や価値観の多様化に対応した、安全で豊かな住生活の実現』

【3】施策の体系

基本目標の実現のために、4つの横断的視点を取り入れ、3つの視点、8つの基本方針に基づき、具体的な施策を展開



1 現行の計画 (3) 施策の展開

【1】目標の設定

3つの視点8つの基本方針に
則し、15の具体的目標を
右のとおり設定

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	目標 1 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	目標 2 住まいの防災・減災対策
		目標 3 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	目標 4 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
		目標 5 子どもを産み育てやすい居住環境の形成
		目標 6 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	目標 7 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保
		目標 8 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	目標 9 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	目標 10 脱炭素社会の実現に向けた住まいづくり
		目標 11 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	目標 12 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】
		目標 13 老朽化マンションの再生
	空き家対策の推進	目標 14 空き家の予防と流通促進
目標 15 管理不全空き家の解消		

地域特性に応じた施策の展開

1 現行の計画 (3) 施策の展開

〔2〕目標を達成するための基本的な施策

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標 1 生活様式や働き方の変化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	DIY住宅やリノベーション住宅等、新たな住まい方の普及・促進や、豊かな自然に恵まれた地域での暮らしの実現等、新しいライフスタイルに応じた住まい方の実現を図る。 また、新技術の利活用により、住生活を豊かにするスマートシティを推進し、住生活の利便性の向上を図る。	»新たな住まい方の普及・促進 »スマートシティの推進 »農村部との交流を通じた豊かな自然の保全と活用 »遊休農地等を有効活用した美しい地域づくりの促進

1 現行の計画 (3) 施策の展開

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標 2 住まいの 防災・ 減災対策	住まいの 防災・減災 活動への支援	<p>防災・減災活動に向けて協力し合えるコミュニティづくりを促進する。</p> <p>また、自主防災組織の育成や消防団の活動支援など、地域による防災活動を支援する。</p>	<p>»防災・減災活動へ向けたコミュニティづくり</p> <p>»市民の防災活動への支援</p>
	住まいの 防災・減災 対策に係る 情報提供	<p>被災によって住宅の再建が必要な市民に対して相談体制を整備し、支援策等の情報提供を行い、地域の復興を支援する。</p>	<p>»住宅金融支援機構との支援策での連携</p> <p>»被災者に対する住宅復旧相談</p>
	住まいの 防災・減災 対策	<p>建築物の地震に対する安全性の向上を図る。</p> <p>また、密集住宅市街地等の環境整備や激甚化する自然災害に備えた防災・減災対策に取り組む。</p>	<p>»住宅の耐震化の促進</p> <p>»緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進</p> <p>»狭あい道路拡幅整備の促進</p> <p>»改善すべき住宅市街地・密集住宅市街地の環境整備</p> <p>»風水害に対する防災・減災対策</p> <p>»災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能向上の促進</p>

1 現行の計画 (3) 施策の展開

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標 3 災害時の 住まいの 応急対策 と迅速な 復旧・復 興	災害時の住 まいの応急対策	千葉県、UR都市機構、民間団体と協力して応急仮設住宅の供給や応急修理が迅速かつ円滑に行われる体制を確立するとともに、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等の空き状況の情報等を提供し、被災者が円滑に入居できる体制を整備する。	»被災者への住宅の確保 »被災者に対する入居支援
	住まいの迅速な復旧・復興	被災によって住宅の再建が必要な市民に対して相談体制を整備し、支援策等の情報提供を行い、地域の復興を支援する。	»住宅金融支援機構との支援策での連携 »被災者に対する住宅復旧相談

1 現行の計画 (3) 施策の展開

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標 4 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	安心居住に向けたコミュニティづくり	町内自治会をはじめ、防災組織や防犯組織など市民が自ら行う地域活動を積極的に支援する。	<ul style="list-style-type: none"> »地域コミュニティの活動等への支援 »市民の防犯活動への支援
	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	身近な交通手段の確保や、福祉施策と連携した地域の子育て支援、高齢者等のための施策の展開により、子どもや高齢者等が安心できる居住環境の形成を目指す。	<ul style="list-style-type: none"> »子育て支援活動の促進 »子どもの安全・安心環境の向上 »高齢者の安定居住の支援 »日常生活における身近な交通手段の確保 »障害者の安定居住の支援 »公的賃貸住宅等への福祉施設併設 »地域資源の情報提供
	住宅地等の維持・再生に向けた取り組み	地域のまちづくり活動に対する支援と中心市街地等の活性化を推進する。	<ul style="list-style-type: none"> »まちづくり団体の活動支援 »中心市街地等の活性化の推進 »まちづくり関連制度の普及
	環境に配慮した住宅市街地の形成	緑化を進めるなど、環境に配慮したまちづくりを目指す。	<ul style="list-style-type: none"> »環境に配慮した公共空間整備の促進 »緑地協定の締結等、民有地緑化の推進 »公共用水域等の水質保全の促進

1 現行の計画 (3) 施策の展開

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標5 子どもを 産み育て やすい 居住環境 の形成	子育てしやすい 良質な住ま いの確保	子育て世帯に対する良質な 住まいへの住替え支援を行う。 また、リフォームや安全・安 心居住に関する情報提供・相 談体制の充実を図る。	»リフォームに関する情報提供・ 相談体制等の充実 »子育て世帯向け入居支援 »公営住宅における子育て世帯に 対する支援 »安全・安心居住に関する情報 提供・住宅相談の充実
	子育て世帯に 対する 住環境の 整備	子育て支援施設・交流施設 等を運営する。	»子育て支援施設、交流施設等の 運営

1 現行の計画 (3) 施策の展開

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標6 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】	良質な高齢者向けの住まいの確保	高齢者が安心して生活できるように、サービス付き高齢者向け住宅など、高齢者に配慮した住宅を供給するほか、暮らしを安全なものにするため、バリアフリー化等を促進する。	※サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 ※公営住宅等における高齢者に対する支援 ※有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の整備促進 ※既存住宅の活用とバリアフリー化の促進
	高齢者の住まいを支える環境の整備	ニーズに応じた住まいを安心して確保できる相談体制を充実するとともに、適切な住み替えを可能にするよう支援する。 また、サービス付き高齢者住宅や有料老人ホーム等において、サービスの提供と住環境の維持向上が図られるよう適切な指導を行う。	※高齢者向け住宅や施設に対する適切な指導 ※住み替え支援など情報提供と相談体制の構築
	高齢者が住み続けられる地域づくり	高齢者が住み慣れた地域で、安心して活躍し、自分らしく生活を継続できるように、地域で支え合う体制を構築する。	※地域で支え合う体制づくり ※高齢者が安心して活躍できる地域づくり ※在宅医療・介護連携の推進

1 現行の計画 (3) 施策の展開

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標 7 住宅確保 要配慮者 に対する 適切な 住宅の 確保	市営住宅ス トックの活用 等	市営住宅長寿命化・再整備 計画に基づき、建替え、改善、 維持保全など適切な手法を選 択していく。 また、住宅確保要配慮者に なる可能性が高く、社会との つながりが希薄になるため、 適切な情報提供等を行う。	»市営住宅長寿命化・再整備計画 の推進 »入居者の高齢化等に対応した 市営住宅の整備 »福祉分野と連携した市営住宅 団地の活用 »市営住宅の入居及び管理の 適正化の推進
	住宅確保 要配慮者 に対する民間 賃貸住宅の 活用	民間賃貸住宅や空き家を活 用した重層的かつ柔軟な住宅 セーフティネットの構築を目 指す。	»民間賃貸住宅ストックの有効 活用 »空き家ストックの活用促進
目標 8 住宅確保 要配慮者 への相談 体制の 充実	住宅確保 要配慮者への 相談体制の 充実	的確な住宅セーフティネット 構築に向けた体制づくりを 進める。	»的確な住宅セーフティネット 構築に向けた体制づくり »高齢者等の居住・住替え支援

1 現行の計画 (3) 施策の展開

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標9 多様な世代が交流できる住宅団地の再形成	多様な世代が交流できる住宅団地の再形成	<p>若年世帯の流入促進や働く場と連動した新たな機能導入による職住近接の環境整備等を行い、住宅団地における新たな住まい方の普及・推進を図る。</p> <p>また、変化した社会ニーズに対応するため、魅力・憩いの場となる新たな施設の整備、地域資源の活用等により、地域コミュニティの形成を図る。</p>	»若年世帯の流入促進 »新たな住まい方の普及・促進（再掲） »地域コミュニティの形成
目標10 脱炭素社会の実現に向けた住まいづくり	脱炭素社会の実現に向けた住まいづくり	ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）など、省エネルギー性能の高い住宅の普及・促進を図る。	»住宅の省エネルギー化・再生可能エネルギー導入／活用に向けた取り組み

1 現行の計画 (3) 施策の展開

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標11 市場を通じた住宅の良質化の実現	住宅性能表示制度等の利用促進	住宅の性能を客観的に評価する住宅性能表示制度や長期優良住宅建築等計画の認定制度、住宅瑕疵担保履行法の普及を図る。	»住宅性能表示制度の普及 »インスペクション制度の普及 »長期優良住宅建築等計画等の認定制度等の促進 »住宅瑕疵担保履行法等、法制度の普及 »住宅履歴情報等の活用
	多様な住宅の供給	コーポラティブハウスやDIY住宅、リノベーション住宅等、多様な供給形態、居住形態に対応した多様な住宅の供給を促進する。	»多様な住宅モデルの普及

1 現行の計画 (3) 施策の展開

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標12 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】	マンション 適正管理の 推進	マンションの管理計画認定 制度の実施や適正な管理を行 うマンションが評価される仕 組みを通じて、管理組合によ る自主的な維持管理の推進や 管理水準の向上を目指す。 また、評価指標を定め、マ ンションの適正な維持管理の 支援を行う。	»マンションの適正な維持管理の 支援
目標13 老朽化マ ンション の再生	老朽化 マンション の再生	マンションの適切な維持管 理や再生を支援する。	»マンション再生のための支援

1 現行の計画 (3) 施策の展開

目 標	小目標	内 容	基本施策
目標14 空き家の 予防と流 通促進	空き家の予防 と流通促進	空き家の適切な維持・管理 や活用促進、相続・流通に関 する情報提供を、空き家所有 者を含め広く市民へ行うこと により、空き家の予防と流通 促進を図る。	» 「空家等対策計画」の推進 » 空き家の適切な維持・管理の 促進 » 空き家ストックの活用促進 (再掲) » 空き家に関する情報提供 (相続・流通)
目標15 管理不全 空き家の 解消	管理不全空き 家の解消	特定空家等への対策を推進 する。	» 空き家等の適正管理の促進 » 相談体制の強化

1 現行の計画 (3) 施策の展開

[3] 地域特性に応じた施策の展開

地域	地域の目標	重点施策
高度経済成長期に開発された住宅団地	多様な世代が交流できる住宅団地の再形成	»地域コミュニティの活動等への支援（再掲） »マンション再生のための支援（再掲） »住宅の耐震化の促進（再掲） »既存住宅の活用とバリアフリー化の促進（再掲） »リフォームに関する情報提供・相談体制等の充実（再掲） »若年世帯の流入促進（再掲） »新たな住まい方の普及・推進（再掲） »地域コミュニティの構築（再掲）
都心（商業・業務・文化の拠点）の住宅地	ライフスタイルの多様化に対応した、賑わいのある魅力的な居住環境の形成	»新たな住まい方の普及・推進（再掲） »スマートシティの推進（再掲） »中心市街地等の活性化の推進（再掲） »環境に配慮した公共空間整備の促進（再掲） »まちづくり関連制度の普及（再掲）
豊かな緑と水辺に恵まれた郊外地域	豊かな緑と水辺に恵まれた郊外地域での暮らしの実現	»農村部との交流を通じた豊かな自然の保全と活用（再掲） »遊休農地等を有効活用した美しい地域づくりの促進（再掲） »日常生活における身近な交通手段の確保（再掲）

(4) 進捗状況管理

[1] 具体的施策

約180項目ある施策について年度ごとに調査し、進捗状況を把握

[2] 政策の評価指標

住宅政策の評価に活用する指標（現状値と目標値）を設け、5年を目安に検証を実施

(5) 庁内推進体制

【千葉県市住生活安定向上推進協議会】

住生活基本計画に関する事項を関係部局と連携して推進する組織として「千葉県市住生活安定向上推進協議会」を設置

2 見直しの経緯

国・県

千葉市

現行計画

R3.3 全国計画（国）

R4.3 千葉県住生活基本計画改定

R5.3 千葉市住生活基本計画改定
(R5~R12)

【法改正】

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律改正
- ・マンション建替え等の円滑化に関する法律改正等

※法定計画（国・県）は5年を目途に改定

R8.3 全国計画（国）閣議決定

- ▷人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備
- ▷多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
- ▷住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進
- ▷頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備等

R9.3 千葉県住生活基本計画改定予定

社会経済情勢の主な変化

- ア 高齢単身世帯の増加
- イ 働き方の多様化
- ウ 住宅価格の上昇
- エ 高経年マンションの増加
- オ 自然災害の頻発・激甚化 など

市関連計画の改定動向

- ・ちば・まち・ビジョン（都市計画区域マスタープラン・都市計画マスタープラン・立地適正化計画）
- ・耐震改修促進計画
- ・国土強靱化地域計画
- ・地域福祉計画 など

今回の住生活基本計画の見直し（令和10年度～令和17年度）

千葉市住生活基本計画の評価指標と進捗状況

視点	基本方針		評価指標	策定時	目標値	現状値	評価
社会環境の変化	新しい日常に対応した住まい方の実現	1-1	住宅に対する満足度（満足、まあ満足の割合）	76.1% [H30年]	増加 [R10年]	75.9% [R5年]	△
		1-2	住宅のまわりの環境に対する満足度（満足、まあ満足の割合）	80.7% [H30年]	増加 [R10年]	75.3% [R5年]	×
	自然災害に備えた安全な住まいづくり	2-1	◇新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	91% [R3年度]	概ね解消 [R12年度]	96% [R7年度]	○
		2-2	雨水対策重点地区のうち整備済みの地区数	0地区 [R3年度]	7地区 [R14年度]	1地区 [R7年度]	△
		2-3	自主防災組織結成率（自主防災組織に加入している世帯数／千葉市の全世帯数）	59.9% [R3年度]	増加 [R12年度]	55.9% [R7年度]	×
居住者・コミュニティ	少子高齢社会における良好な居住環境の形成	3-1	◇高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.77% [R3年]	4% [R12年]	4.28% [R7年]	○
		3-2	◆高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	39.1% [H30年]	50% [R12年]	44.9% [R5年]	○
		3-3	町内自治会加入率（町内自治会に加入している世帯数／千葉市の全世帯数）	62.6% [R3年度]	現状維持 [R12年度]	58.4% [R7年度]	△
		3-4	千葉市民活動支援センター登録団体数	777団体 [R3年度]	830団体 [R8年度]	802団体 [R7年度]	△
		3-5	良好なまち並づくりに取り組んでいる地区数（建築協定区域+地区計画区域+景観形成推進地区）	84地区 [R3年度]	増加 [R12年度]	95地区 [R7年度]	○
		3-6	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	45.0% [H30年]	50% [R10年]	44.2% [R5年]	×
	住宅セーフティネットの構築	4-1	◆セーフティネット住宅の登録戸数	4,283戸 [R3年度]	増加 [R12年度]	5,457戸 [R7年度]	○
		4-2	民間賃貸住宅入居支援制度登録住宅数	210件 [R3年度]	増加 [R12年度]	392件 [R7年度]	○
		4-3	住宅確保要配慮者を対象とした民間賃貸住宅の相談件数に対する成約数	7件 [R3年度]	増加 [R12年度]	99件 [R7年度]	○

評価欄

ー：算出に必要なデータが不足しており、現時点で更新不可
△：このままでは目標を下回る可能性がある、今後、取組強化が必要

○：現時点までは順調に推移している
×：目標を大幅に下回っており、今後、より取組強化が必要

視点	基本方針		評価指標	策定時	目標値	現状値	評価
コミュニティ 居住者・	住宅団地の活性化	5-1	居住促進区域内の高経年住宅団地の高齢化率	36.1% [R3年]	同程度に抑制 [R12年]	35.1% [R7年]	○
		5-2	居住促進区域内の高経年住宅団地のうち高齢化率の低減が見られた地区数	—	2地区 [R12年]	17地区 [R7年]	○
		5-3	マンションの建替え等の件数（昭和50年からの累計）	2件 [R2年度]	増加 [R12年度]	3件 [R7年度]	○
住宅ストック	脱炭素社会の実現に向けた良質なストックの形成	6-1	認定長期優良住宅と認定低炭素住宅のストック数	9,938戸 [R3年度]	20,000戸 [R12年度]	14,433戸 [R7年度]	○
		6-2	◆持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	6.0% [H30年]	8.0% [R10年]	6.2% [R5年]	△
		6-3	一定の省エネルギー対策※を講じた住宅ストックの比率（※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用）	24.9% [H30年]	30% [R10年]	31.0% [R5年]	○
		6-4	「すまいのコンシェルジュ」への相談件数	1,206件 [R3年度]	増加 [R12年度]	1,186件 [R7年度]	△
	良質なマンションストックの形成	7-1	30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	60% [R3年度]	75% [R12年度]	今後算出	—
		7-2	マンションの建替え等の件数（昭和50年からの累計）【再掲】	2件 [R2年度]	増加 [R12年度]	3件 [R7年度]	○
		7-3	マンションの管理計画認定制度の認定件数	—	50件 [R12年度]	55件 [R7年度]	○
		7-4	マンション実態把握調査の回答率	63% [R3年度]	増加 [R12年度]	今後算出	—
	空き家対策の推進	8-1	特定空家等の件数	102件 [R3年度]	15件 [R12年度]	31件 [R7年度]	○
		8-2	◇賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	15,800戸 [H30年]	18,100戸 [R12年]	13,700戸 [R5年]	○

評価欄

—：算出に必要なデータが不足しており、現時点で更新不可
△：このままでは目標を下回る可能性がある、今後、取組強化が必要

○：現時点までは順調に推移している
×：目標を大幅に下回っており、今後、より取組強化が必要

（評価指標欄凡例）◇：国の全国計画における成果指標
◆：県の計画における成果指標

新たな住生活基本計画(全国計画)概要

住生活基本計画(全国計画)の見直しについて

「住宅建設五箇年計画」(閣議決定)

住宅建設計画法(昭和41年法律第100号)に基づき、昭和41年度より8次にわたり策定され、5年ごとの公的住宅の建設戸数目標を位置付け。

「住生活基本計画」(閣議決定)

住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、平成18年9月に策定され、これまでに4度、おおむね5年ごとに変更。

(平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月全部変更、令和3年全部変更)

社会経済情勢の著しい変化

住宅ストックの量の充足
少子高齢化、人口減少

新たな住宅政策への転換

住宅の「量の確保」から
住生活の「質の向上」へ

これまでの検討経緯

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

分科会長 大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授

分科会長代理 谷口 守 筑波大学システム情報系社会工学域教授

令和6年

10/31 第58回 ・住生活基本計画の見直し等について
・マンション政策小委員会について

12/16 第59回 ・計画改定の主な論点
・住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況等

令和7年

1/28 第60回 ・2050年に向けた住宅政策の方向性について
大月委員、中川委員、池本委員

2/17 第61回 ・マンション政策小委員会とりまとめ報告
・人生100年時代において住生活を支える仕組みについて
井上委員、奥田委員、堀江委員

3/26 第62回 ・国土交通省説明
・ストック社会における住宅・住環境・市場のあり方について①
宮野委員、桑原委員、森委員

4/17 第63回 ・国土交通省説明
・ストック社会における住宅・住環境・市場のあり方について②
中城委員、野澤委員、馬場委員、吉田委員、都市再生機構

5/29 第64回 ・これまでの議論を踏まえて、2050年にむけて必要となる住宅政策の方向性
市川委員、鈴木委員、住宅金融支援機構

7/30 第65回 ・国土交通省説明
・大月会長(議論の方向性の確認)

9/19 第66回 ・中間とりまとめ(素案)の提示

11/4 中間とりまとめ公表

11/26 第67回 ・住生活基本計画(全国計画)(素案)の提示

令和8年
2/16 第68回 ・住生活基本計画(全国計画)(案)の提示

3/27 閣議決定

住宅政策の変遷と2050年に向けた方向性



社会の変化

高度経済成長 → オイルショック → バブル景気 → リーマンショック → コロナショック

人口増・世帯増 (戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足)

大都市への集中

人口減・世帯増 (高年齢者・単身世帯増)

人口減・世帯減 相続の大量発生 (カーボンニュートラル・DX 千島海溝・日本海溝 南海トラフ・首都直下地震)

住宅政策の課題と対応の方向性

住宅難の解消 (全国の住宅総数が世帯総数を上回る(1968))

量の確保から質の向上へ (全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る(1973))

市場機能・ストック重視へ豊かな住生活の実現 (民間開放: 最低居住水準未滿世帯が1割を下回る(1988), 全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成(2003))

新たな住生活基本計画

市場機能の進化によるストック価値の最大化

人生100年時代の住生活基盤の再構築

具体的な住宅政策

住宅建設五箇年計画(1966策定)

住宅金融公庫(1950設立)
公営住宅法(1951制定)
日本住宅公団(1955設立)
建築基準法(1950制定)
都市計画法(1968制定)
都市再開発法(1969制定)

住宅生活基本計画(2006策定)

大都市法(1975制定)
省エネ法(1979制定)
耐震改修促進法(1995制定)

住宅品確法(2000施行)
長期優良住宅法(2008制定)
高齢者住まい法(2001制定、2011改正)
住宅セーフティネット法(2007制定、2017・2024改正)
空家特措法(2014制定、2023改正)

住生活基本法

平成18年6月施行

現行の住生活基本計画(全国計画)

【計画期間】 令和3年度～令和12年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画(全国計画)

【計画期間】 令和8年度～令和17年度

2050年
を見据えた

単身世帯の増加

相続住宅の増加

生産年齢人口の減少

住まうヒトの視点

人生百年時代における
時々のライフスタイル
やあらゆる世帯属性に
適した住宅を過度な
負担なく確保できる
社会へ

住まうモノの視点

官民投資により蓄積し
てきたインフラと居住
環境を備えた住宅・
住宅地が市場を通じて
最大限に活用される
持続可能な社会へ

住まいを支える プレイヤーの視点

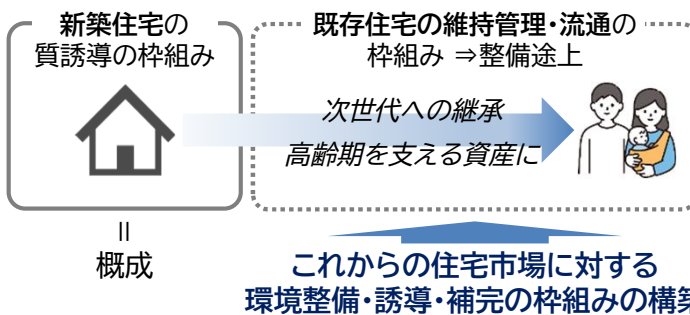
国、地方公共団体、事業
者、そして住生活を営む
居住者自身も含めた
あらゆる関係者で連携
して住宅市場を維持し
続ける社会へ

市場機能の進化を通じた
住宅ストック価値の最大化

人生100年時代の住生活
を支える基盤の再構築

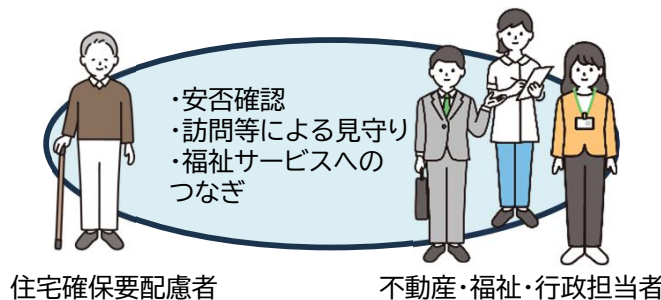
主な取組方策

①ニーズに応じた住宅を適時適切 に確保できる循環型市場の形成



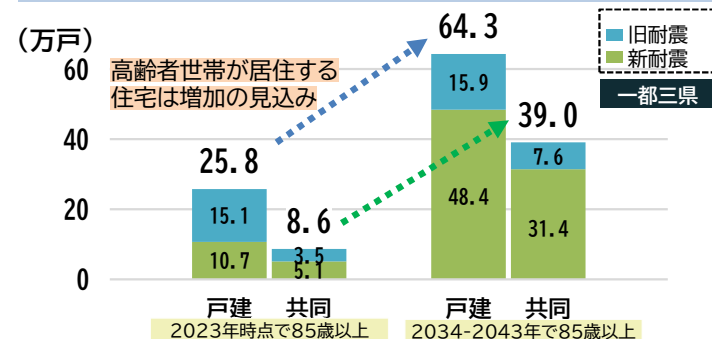
⇒ ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場へ
ライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化

③分野横断的な連携による 「気づき」と「つなぎ」のある 居住支援の充実



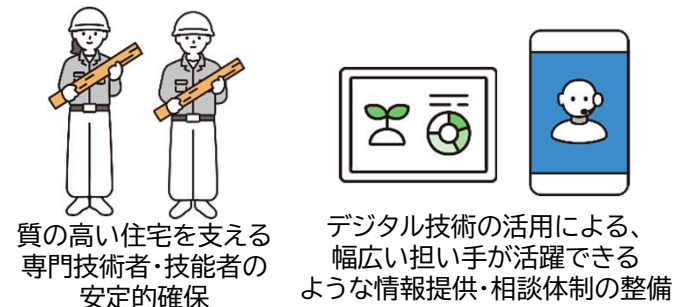
⇒ 高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会へ

②インフラ・居住環境の整った 既存の住宅・住宅地の 市場を通じた本格的な有効活用



⇒ 利便性の高い既成住宅地の相続空き家等を活用し、
子育て世帯等に選ばれる住環境の整備

④既存住宅を最大限に活用する 持続的な住宅市場を支える あらゆる主体の連携・協働の推進



⇒ ストック社会を支える担い手・体制の確保へ

新たな住生活基本計画「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まうコト	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティネット機能充実 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大^(再掲)
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通^(再掲) ▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実
住まうモノ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 更新・改修による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備 ▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいを支えるプレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ビジョンの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

- 長年にわたり蓄積されてきたインフラ・居住環境の整った既存住宅地の空き家をはじめとする既存の住宅・宅地が市場を通じて継承されるよう、必要に応じて更新や改修等を行うことにより、住宅取得希望者の居住ニーズに対応した住宅・住宅地への再生を促進することが必要である。
- 郊外型の新市街地開発は、既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となり、生活・交通利便性を有する豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

(1) 住生活に関わるあらゆる主体・施策分野の連携

- ▶ まちづくり・交通・医療・福祉等の関連施策分野との連携を一層強化
- ▶ 「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」等に基づき推進

(2) ストック社会における建築行政との連携

- ▶ 住宅ストックの安全性確保と活用促進の両立が図られる制度的枠組みも含めた環境整備が不可欠
- ▶ 産学官の連携を通じて、教育の視点も踏まえた担い手の確保・育成等や生産性向上に資する技術的観点からの議論を推進

(3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ▶ 住宅金融証券化市場の整備育成、リバースモーゲージや残価設定型の住宅ローン等の普及、金利リスク等住宅ローンに関する国民理解を深める取組、適切な維持管理による住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給の支援等の役割をJHFに期待

(4) デジタル技術・データの活用

- ▶ AIを含むデジタル技術の活用により、住生活産業の生産性向上や住宅行政の業務効率化を図る
- ▶ デジタル技術により生み出されるデータ等を活用して、品質・サービスの向上を図る

(5) 全国計画、都道府県計画、市区町村における基本的な計画等の策定

- ▶ 都道府県は、都道府県計画において、広域的観点から施策の方向性、単独では十分な施策を実施することが困難な市区町村との連携のあり方、市区町村間の施策の連携のあり方を示すことを期待
- ▶ 市区町村は、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、関連分野と連携して施策を実施することが望ましい
- ▶ なお、都道府県計画や当該市区町村の他計画の一部等として、地域特性に応じた主要施策の方針を記載することで、広域なエリア内や地方行政全体の中での位置づけを明確にすることも考えられる

(6) 住生活リテラシーの向上

- ▶ 国民それぞれの状況に適した情報の容易な入手、専門家等からの適切な助言を可能とするよう、デジタル技術を活用した情報提供・相談体制の整備を官民連携して進めることが必須
- ▶ 畳・襖・瓦・土壁・漆喰の「和の住まい」など失われつつある住文化の良さや、技能継承の担い手育成の必要性を再認識する機会を創出する必要

(7) 政策評価の実施と計画の見直し

- ▶ おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

別紙1 住宅性能水準

- 今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が25㎡以上とされてきたことにも留意しつつ、2050年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、2人世帯、3人世帯若しくは夫婦と2人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して、40㎡程度を上回る住宅とする。

別紙2 居住環境水準

別紙3 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

3つの視点(ヒト・モノ・プレイヤー)における指標

住まうヒト に関する指標

人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できるよう、住生活を支える基盤を再構築するため、以下の指標を注視しつつ、目標1から目標4に掲げる施策等を推進する。

《住宅の資産価値の評価に関連する指標》

(○成果指標、●重要観測指標)

○住宅の資産価値を評価するローンを取り扱う民間金融機関の割合【27%(令和5)→35%(令和17)】

《各世帯のニーズへの対応に関連する指標》

○高齢期の暮らしを支える住宅の供給数【108万戸(令和5)→150万戸(令和17)】

※サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、居住サポート住宅、有料老人ホーム等

○子育てしやすい住環境の整備や、子育て世帯等の優先入居等の推進を行うUR団地の団地数及び住戸数
【0団地・0戸(令和7)→100団地・10万戸(令和17)】

○公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率【35%(令和6)→50%(令和17)】

※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。

○居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率【約4割(令和6)→9割(令和17)】

住まいを支える プレイヤー に関する指標

国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者、NPOや地域団体等、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で相互に連携して住宅市場を維持し続ける社会であるため、以下の指標を注視しつつ、目標10及び目標11に掲げる施策等を推進する。

《担い手に関連する指標》

(○成果指標、●重要観測指標)

○大工就業者のうち女性の就業者数【4,540人(令和2)→継続的に増加】

●大工就業者数【298千人(令和2)】

《地方公共団体に関連する指標》

○住宅政策の方針を明示している市区町村の人口カバー率【68.4%(令和6)→8割(令和17)】

《官民連携に関連する指標》

●地方公共団体等と連携している居住支援法人の割合【32%(令和5)】

●空家等管理活用支援法人の指定市区町村数と指定数【65市区町村98団体(令和7)】

3つの視点(ヒト・モノ・プレイヤー)における指標

住まうモノ に関する指標

これまで官民投資により蓄積してきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会に向けて、市場機能の進化によるストック価値の最大化を実現するため、以下の指標を注視しつつ、目標5から目標9に掲げる施策等を推進する。

《住宅性能に関連する指標》

(○成果指標、●重要観測指標)

- 耐震性が不十分な住宅ストックの比率【10%(令和5)→おおむね解消(令和17)】
- 住宅ストックの平均の省エネ性能(BEI)【1.3(令和5)→1.0[住宅ストック平均で省エネ基準を達成](令和17)】
- 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合【19%(令和5)→30%(令和17)】
- 住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合【7%(令和6)→15%(令和17)】
- 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合【9.8%(令和5)→20%(令和17)】

《維持管理に関連する指標》

- マンション管理計画認定の取得割合【約3%(令和6)→20%(令和13)】
- 戸建住宅を定期的に点検する所有者の割合【22%(令和5)】

《既存住宅流通に関連する指標》

- 既存住宅取引及びリフォームの市場規模【16.9兆円(令和5)→20兆円(令和17)】
- 居住誘導区域内の人口割合が維持向上した地方公共団体の割合【72.2%(令和6)→66.6%以上(毎年度)】
- 住宅需要の高い地域における空家等活用促進区域の指定数【4区域(令和6)→100区域(令和17)】
- 都市部における使用目的のない空き家数【約95万戸(令和5)】
- マンションの再生等の件数【472件(令和6)→1,000件(令和12)】
- 持家・借家それぞれの面積別の住宅ストック数
【[40㎡台]持家68万戸・借家312万戸、[50㎡台]持家135万戸・借家295万戸(令和5)】
- 腐朽・破損がある使用目的のない空き家数【90万戸(令和5)→100万戸程度に抑える(令和17)】

《災害被害の軽減に関連する指標》

- 著しく危険な密集市街地の面積の解消率【77%(令和6)→100%(令和12)】
- 浸水想定区域を有する市区町村において、住まいの浸水対策にハード・ソフト併せて取り組む市区町村の割合【58%(令和6)→100%(令和17)】

千葉市住生活基本計画見直しの検討テーマ

千葉市住生活基本計画見直しの検討テーマ

1 審議事項

「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」

2 検討テーマ（事務局案）

（1）人口構造の変容や多様なライフスタイルへの対応

- ・子育て世帯や高齢者等が安心して住み続けられる地域づくり
- ・子育て世帯や高齢者等が安心できる居住環境の形成
- ・増加する外国人との秩序ある共生社会の実現
- ・生活様式や働き方の変化に対応した住まい方の実現
⇒高齢者向け住宅の普及、住宅分野での子育てや高齢者支援などに関する方向性

（2）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
- ・災害時における被災者への住宅提供
⇒重層的な住宅セーフティネットの構築や災害時における住宅提供の方向性

（3）持続可能な社会に向けた良質な住宅ストックの形成

- ・環境（脱炭素社会）に配慮した居住環境の形成
- ・市場を通じた住宅の良質化の実現
- ・良質な住宅ストックの形成
⇒環境配慮型住宅の普及、既存住宅の維持管理などに関する方向性

2 検討テーマ（事務局案）

（4）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
- ⇒ 空き家対策の方向性

（5）良質なマンションストックの形成

- ・ マンションの適正管理の推進
 - ・ 老朽化マンションの再生
- ⇒ マンションの適正管理支援や再生支援の方向性

（6）高経年住宅団地の再生

- ・ 高経年住宅団地の再生
- ⇒ 高経年住宅団地再生施策の方向性

（7）市街地・住宅の安全確保

- ・ 災害に強い住宅・住宅地の形成
- ⇒ 密集市街地及び災害における危険地域での対策や耐震対策などに関する方向性