

千葉市住生活基本計画 (案)

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

令和5年●月改定

千葉市

第1章 目的と位置付け

[1] 策定の経緯と趣旨	2
[2] 計画の位置付け	3
[3] 計画の期間	3

第2章 現状と課題

[1] 人口と世帯の状況	6
[2] 住宅ストックの状況	9
[3] 社会的課題の状況	11
[4] 住生活を取り巻く課題	29

第3章 基本的な方針

[1] 基本的な考え方	32
[2] 基本目標	32
[3] 横断的視点	33
[4] 施策の体系	35

第4章 施策の展開

[1] 目標の設定	38
[2] 目標を達成するための基本的な施策	39
[3] 地域特性に応じた施策の展開	57

第5章 具体的な施策と評価

[1] 具体的な施策	.....	62
[2] 評価指標	.....	78

第6章 施策の実現に向けて

.....	82
-------	----

参 考 資 料

[1] 千葉市住生活基本計画策定体制・経緯	.....	参考資料-2
[2] 千葉市住宅政策審議会 答申	.....	参考資料-5
[3] 住宅性能水準・居住環境水準・居住面積水準	.....	参考資料-24
[4] 用語解説	.....	参考資料-28



第1章 目的と位置付け



[1] 策定の経緯と趣旨

本市では、昭和 26 年に公営住宅法が施行されて以降、住宅に困窮する市民を対象に、健康で文化的な生活を確保するため、市営住宅の建設及び持ち家の取得を促進する施策を進めてきました。とりわけ、昭和 30 年代後半から顕著となった人口増加に対応するため、公営住宅に加え市独自の住宅の建設を行い、新婚世帯等への住宅整備を実施してきました。平成 7 年 3 月には、価値観の多様化や少子・高齢社会の到来等の動向を踏まえ、本市における総合的な住宅施策に関する計画として、「千葉市住宅マスタープラン」を策定しました。平成 13 年 1 月に住宅政策審議会の第四次答申に基づき、住宅マスタープランを全面的に改定し、基本目標「安心して住み続けられる住まいづくり」を実現するための施策を実施してきました。

一方、平成 18 年 6 月、住生活基本法が制定されこの法律に基づく「全国計画」が同年 9 月、「千葉県住生活基本計画」が平成 19 年 3 月に策定されました。本市でも千葉市住宅政策審議会より答申をいただき、「千葉市住生活基本計画」を平成 20 年 3 月に策定しました。その後、全国計画や千葉県住生活基本計画の改定を機に、千葉市住宅政策審議会からの答申を受け、これまで平成 27 年 7 月と平成 29 年 7 月に計画を改定しています。

本計画も改定後5年を経過し、令和3年3月の全国計画の閣議決定、第4次千葉県住生活基本計画の策定に向けた動向を受け、計画期間9年間の途中ではありますが、国・県の住宅政策の枠組みの変化に対応し、社会経済情勢の変化に対応するため、令和3年6月千葉市住宅政策審議会に「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、以下7つの重点課題をご審議いただきました。

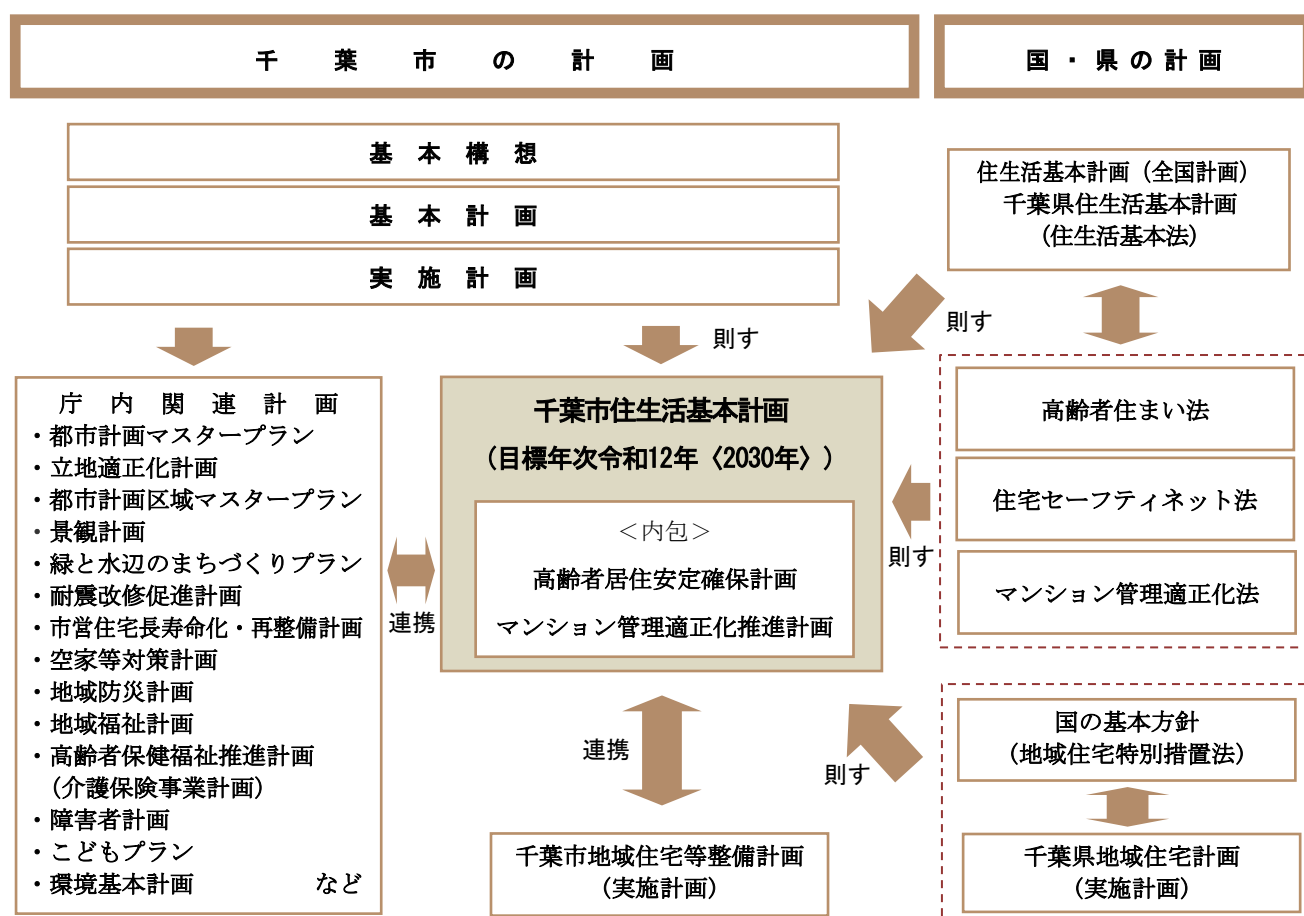
1. 市街地・住宅の安全確保
2. 脱炭素社会の実現に向けた対応
3. 少子高齢社会に対する対応
4. 住宅セーフティネットの構築
5. 分譲マンションの管理と再生
6. 高経年住宅団地の再生
7. 空き家対策の推進

約 1 年間にわたって5回の協議を行い、令和4年10月に答申がなされたことから、これを踏まえ「千葉市住生活基本計画」を改定します。本計画は市民の豊かな住生活を実現するために、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ことを目的としています。

[2] 計画の位置付け

「千葉市住生活基本計画」は、本市の総合計画である「千葉市基本計画」を上位計画とし、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」及び「千葉県住生活基本計画」の方針に沿ったもので、千葉市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。また、併せて「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）」第4条、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」第3条の2に基づく計画として位置付けます。

図 千葉市住生活基本計画の位置付け



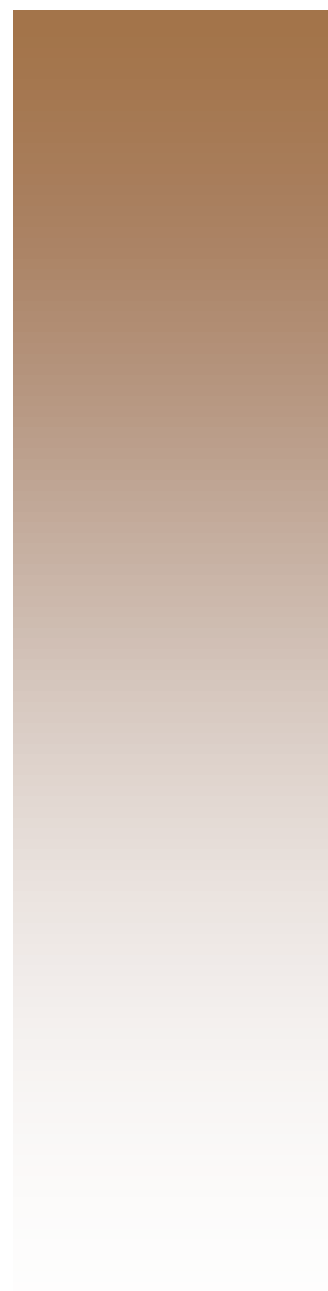
[2] 計画の期間

「千葉市住生活基本計画」の計画の期間は、令和5年度から令和12年度(2030年度)までの8年間とします。

なお、この千葉市住生活基本計画は、今後の計画の進捗状況、社会経済情勢の変化、住生活基本法の全国計画、千葉県住生活基本計画等の関連計画改定に伴い適宜見直すものとします。

2

第2章 現状と課題

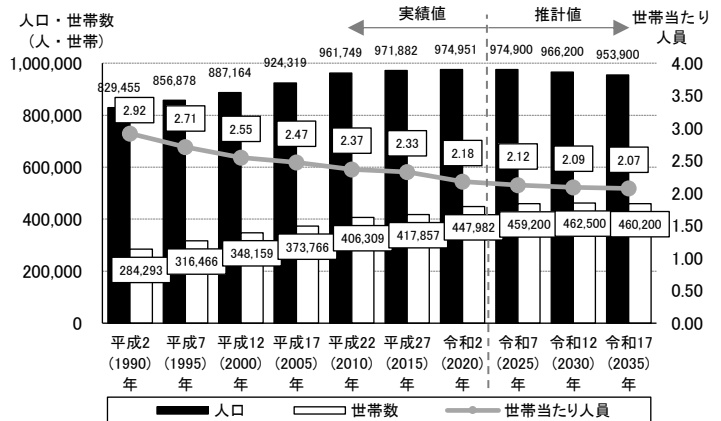


[1] 人口と世帯の状況

① 人口・世帯数・平均世帯人員の推移

- ・人口は2020年代前半に約98万人、世帯数は2030年に約46万世帯でピークとなり、以降は減少に転じると予想されます。
- ・令和2年の1世帯あたりの平均世帯人員は2.18人となっており、年々減少しています。

図1 人口・世帯数・平均世帯人員の推移

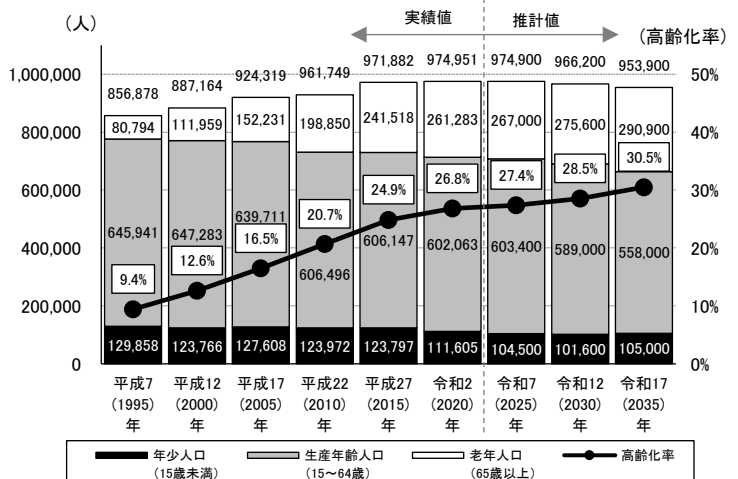


資料：国勢調査
千葉県総合政策局

② 年齢3区分人口及び高齢化率の見通し

- ・15歳未満の年少人口、15～64歳の生産年齢人口ともに、近年は減少しています。
- ・65歳以上の老年人口は今後も増加し、高齢化率も上昇すると予想されます。

図2 年齢3区分人口及び高齢化率の見通し

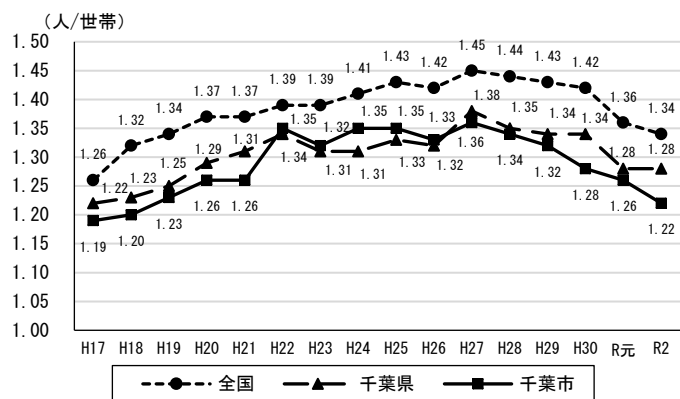


資料：国勢調査
千葉県総合政策局

③ 合計特殊出生率の推移

- ・合計特殊出生率は、全国平均を下回って推移しています。
- ・平成27年までは増加傾向となっていました、平成28年から令和2年までは転じて減少しています。概ね千葉県平均と同水準で推移していますが、近年は下回っています。

図3 合計特殊出生率の推移

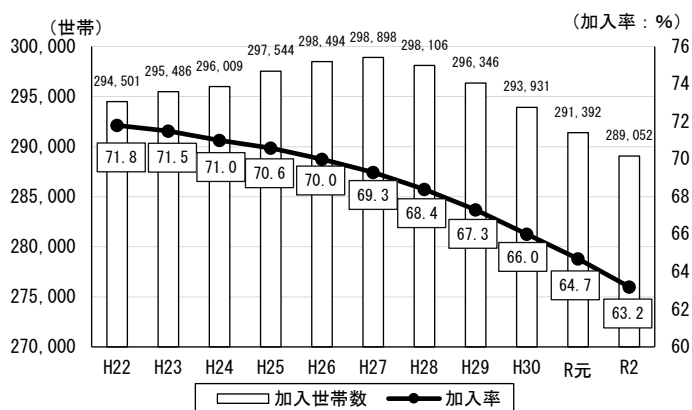


資料：千葉県保健福祉局

④ 町内自治会加入世帯数・加入率の推移

- 令和2年度の町内自治会への加入世帯数は289,052世帯であり、平成27年度以降は年々減少しています。
- 令和2年度の加入率は63.2%であり、年々減少しています。

図4 町内自治会加入世帯数・加入率の推移

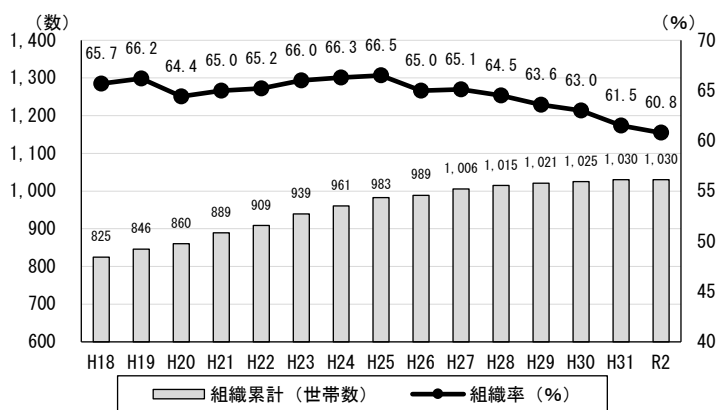


資料：千葉市市民局

⑤ 自主防災組織数・組織率の推移

- 令和2年度の自主防災組織の累計世帯数は1,030世帯であり、年々増加しています。
- 令和2年度の組織率は60.8%であり、平成25年度の66.5%をピークに減少傾向となっています。

図5 自主防災組織数・組織率の推移

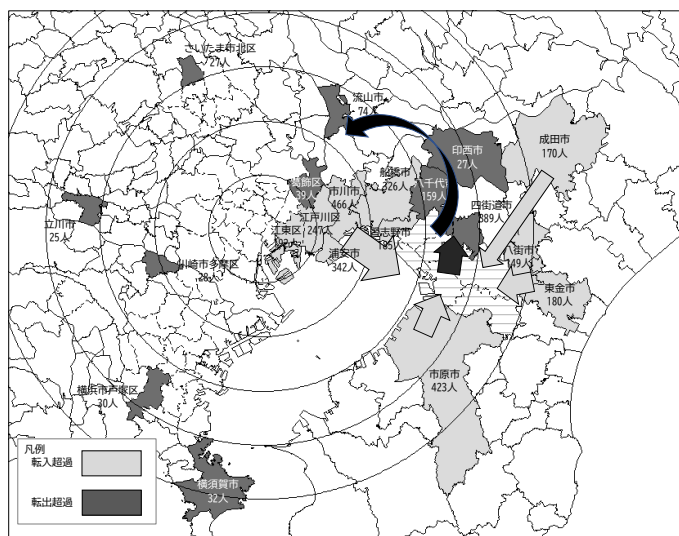


資料：千葉市総務局

⑥ 千葉市・周辺各都市の転入・転出者の状況 (令和3年)

- 本市の主な人口転入元は、近隣市町を中心に構成されており、千葉県内（特に県東南部）に対する人口吸引力が強くなっています。なお、四街道市に対しては転出超過が続いています。
- 令和3年（2021年）は東京都東部及び千葉県北西部からの転入者が増加し、転入超過となっています。

図6 千葉市・周辺各都市の転入・転出者の状況 (令和3年)

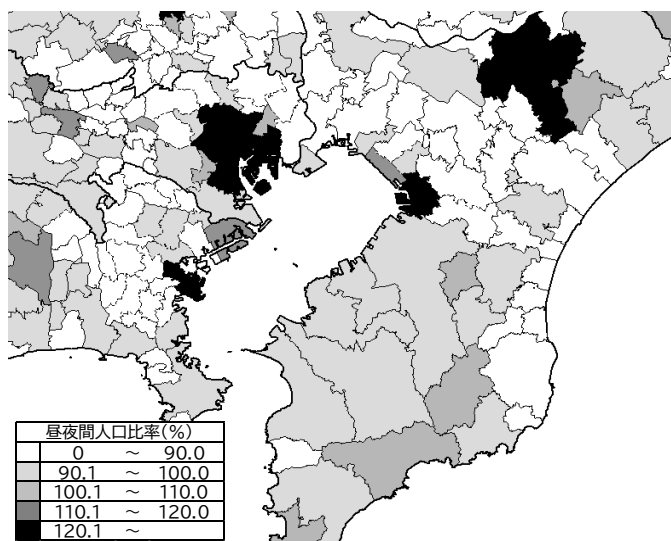


資料：千葉市総合政策局

⑦ 昼夜間人口比率（令和2年）

- ・昼夜間人口比率は、中央区（122.2%）、美浜区（115.8%）を中心に広域的な雇用の場を提供しており、市全体では98.1%と首都圏政令市で最も高くなっています。

図7 昼夜間人口比率（令和2年）



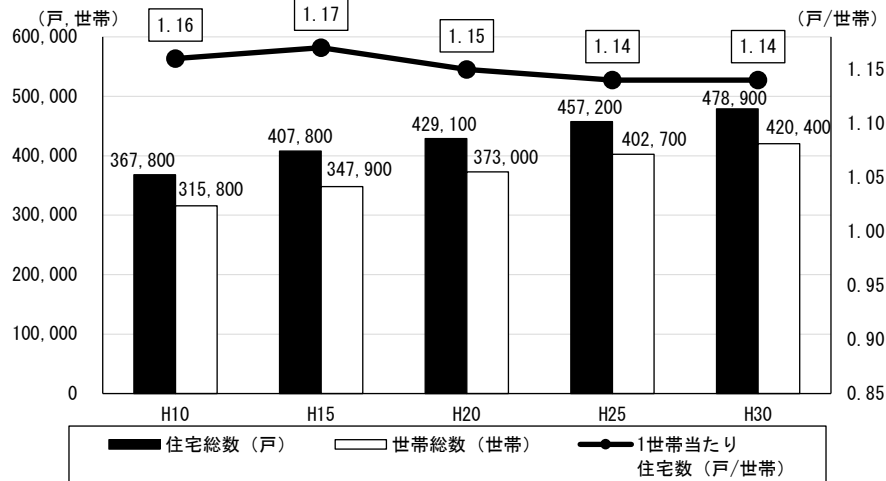
資料：千葉市総合政策局

[2] 住宅ストックの状況

① 住宅数・世帯数・1世帯当たり住宅数の推移

・平成30年の住宅総数は478,900戸、世帯総数は420,400世帯となっており、住宅総数、世帯総数ともに増加しています。

図8 住宅数・世帯数・1世帯当たり住宅数の推移

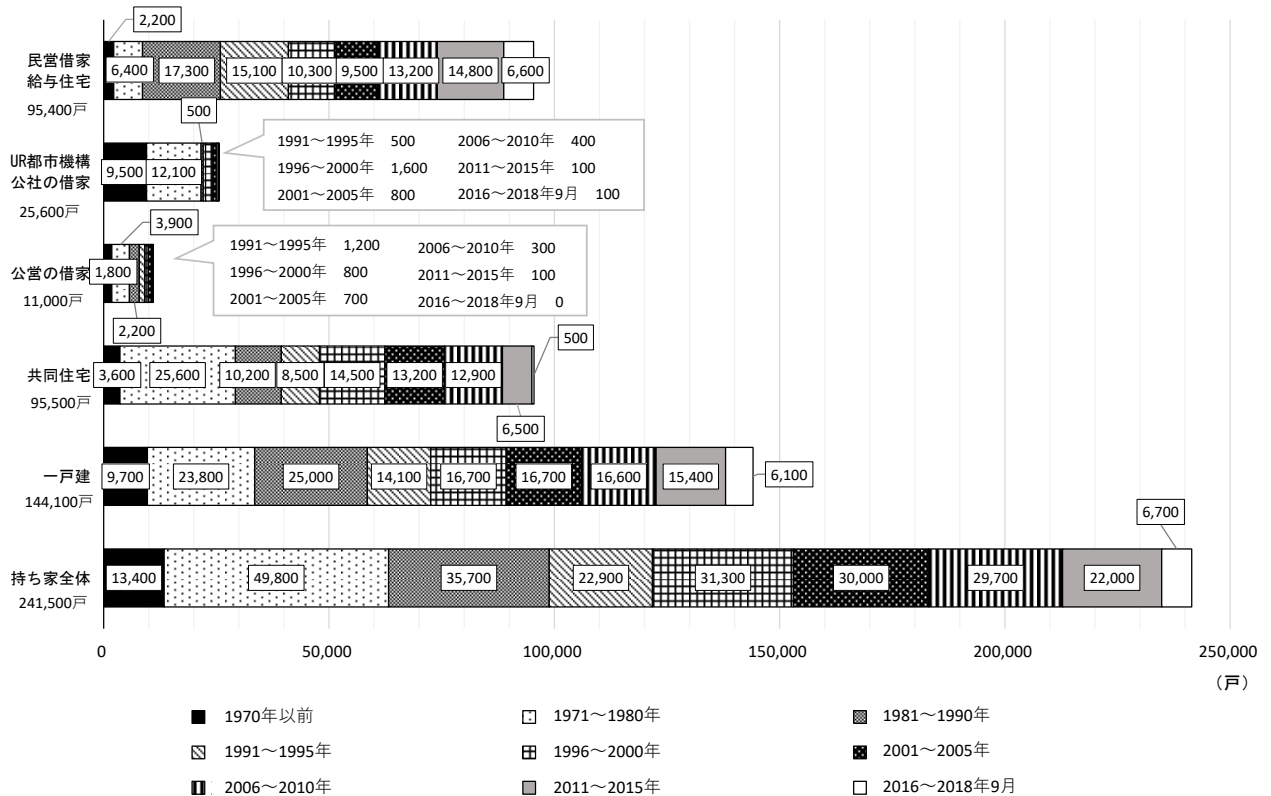


資料：住宅・土地統計調査 (H10～H30)

② 所有関係別建築時期別住宅戸数

・所有関係別建築時期別住宅戸数では、共同住宅で1980年以前に建築されたストックの割合が高くなっています。

図9 所有関係別建築時期別住宅戸数

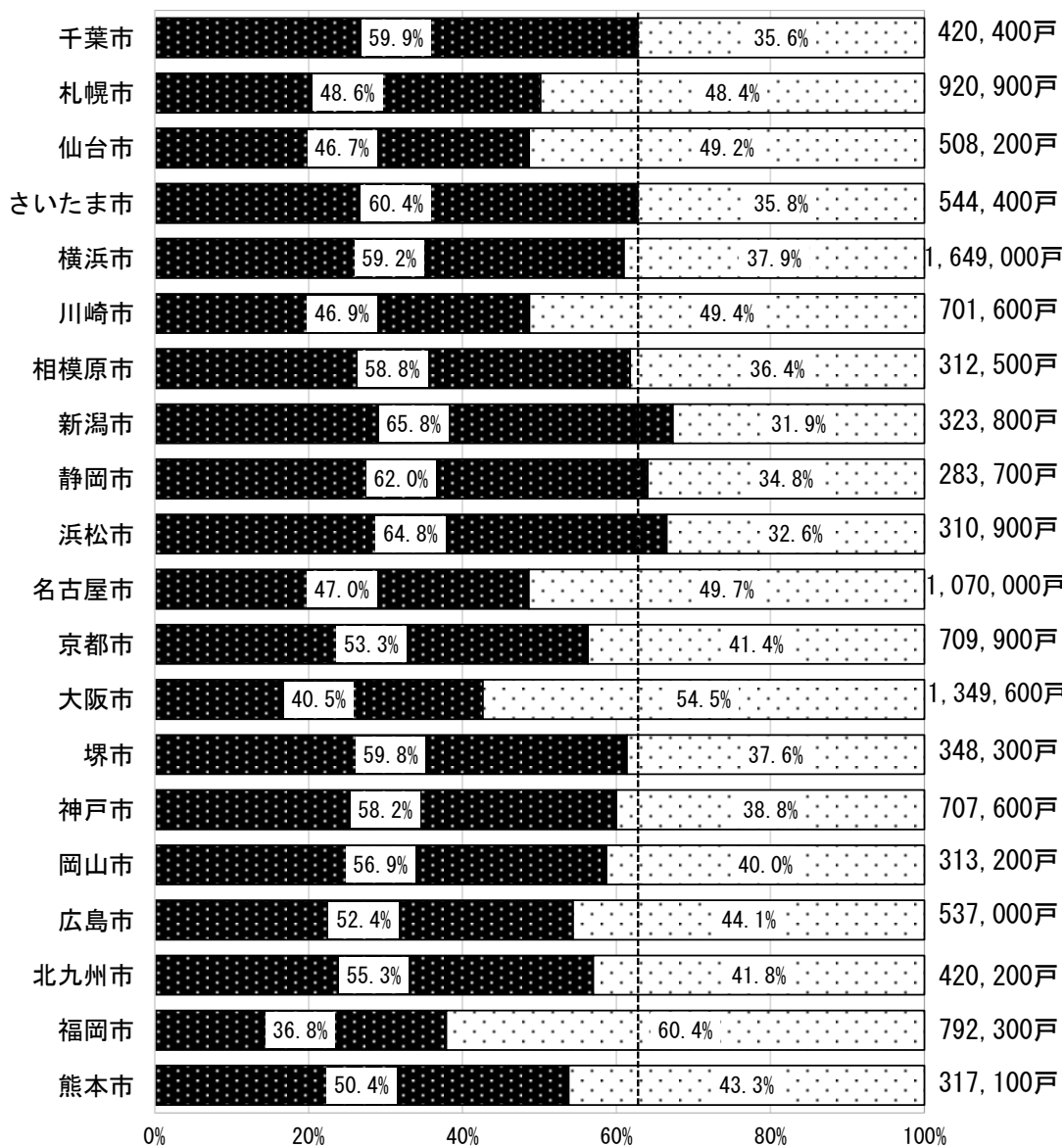


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

③ 政令指定都市の持ち家比率の比較

- ・本市の持ち家率は59.9%となっており、政令指定都市の中で新潟市・浜松市・静岡市・さいたま市に次いで、5番目に比率が高くなっています。

図10 政令指定都市の持ち家比率の比較



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

■ 持ち家 □ 借家

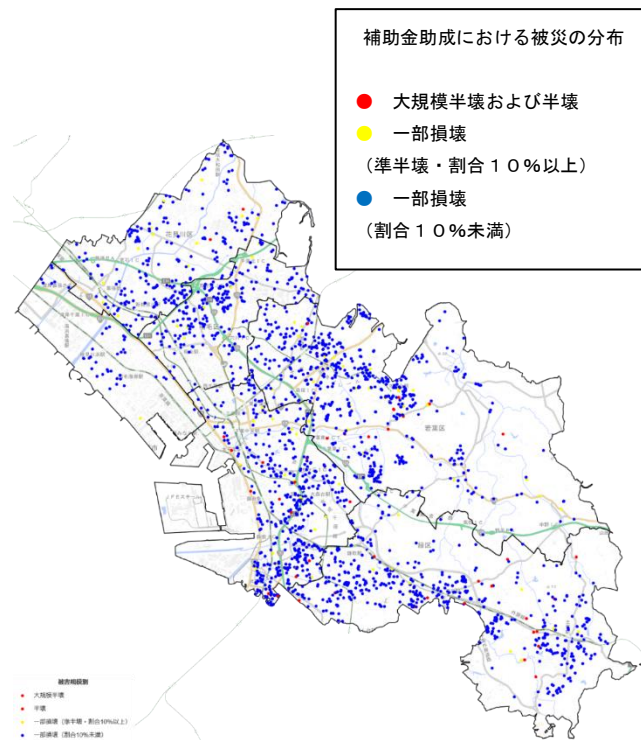
[3] 社会的課題の状況

1. 市街地・住宅の安全確保

① 令和元年度房総半島台風による屋根瓦等被害への助成状況

- 令和元年度の房総半島台風による被害状況は、千葉市では全壊14棟、半壊245棟、一部損壊6,367棟でした。
- 被害を受けた住宅について、修理費の一部を支援する補助金の助成件数は合計2,390件であり、特に瓦屋根への被害が多くを占めていました。

図11 令和元年度房総半島台風による屋根瓦等被害への助成状況

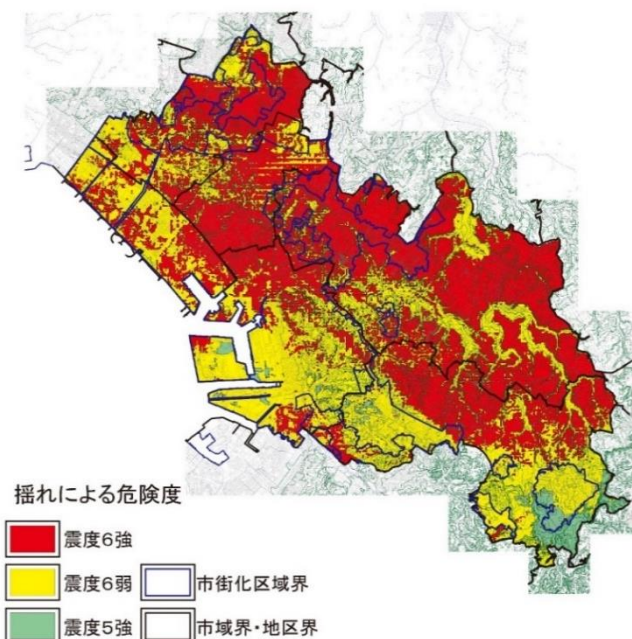


資料：千葉市都市局

② 地震震度予測

- 国では今後30年の間に千葉市を含む南関東地域において、マグニチュード7程度の大規模な地震の発生確率が70%程度とされています。
- 千葉市に最も大きな影響を与える千葉市直下地震（マグニチュード7.3クラス）が起こった場合、下総台地の上位面で震度6強、下位面、低地で震度6弱が観測され、全壊棟数は17,140棟と予測されています。

図12 地震震度予測

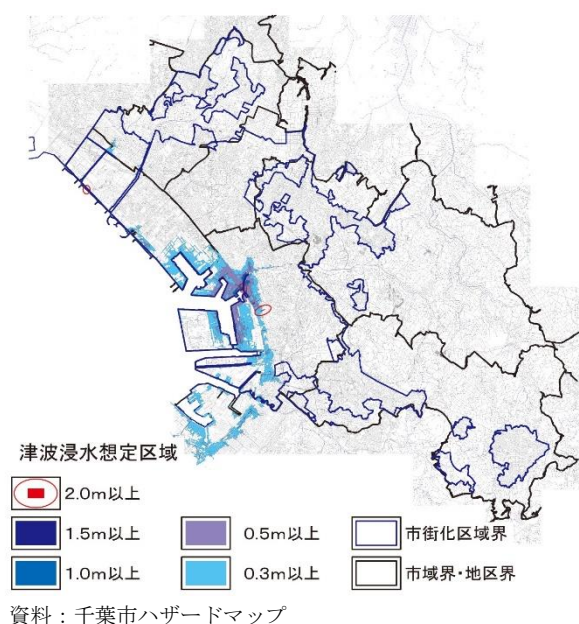


資料：千葉市ハザードマップ

③ 津波ハザードマップ

- ・想定最大規模の津波が発生する、相模トラフ沿いの最大クラスの地震 (M8.7) 等を想定すると、浸水想定区域は 1,109.1ha であり、被害推計人口は 41,211 人となっています。

図 13 津波ハザードマップ



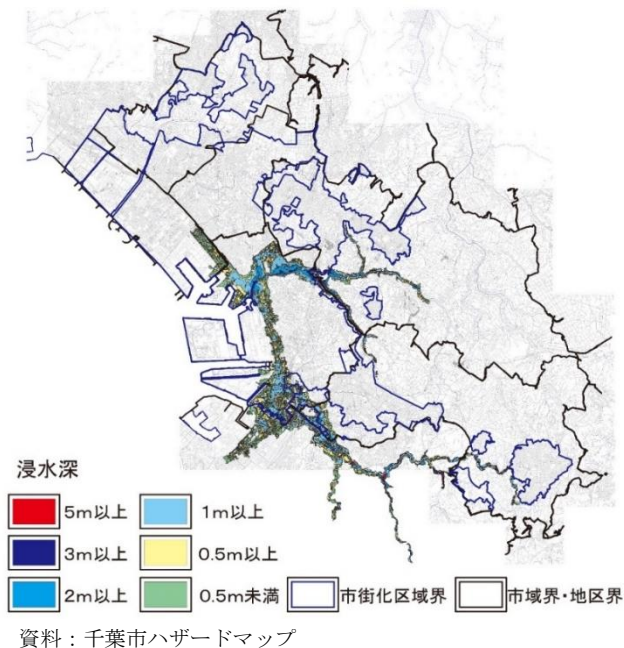
④ 洪水ハザードマップ

- ・河川浸水被害想定は水防法による「想定し得る最大規模の降雨」(概ね 1000 年に 1 回程度の降雨) で、浸水想定区域の面積は 1,392.8ha、被害推計人口は 97,039 人となっています。

※「想定し得る最大規模の降雨」
(概ね 1000 年に 1 回程度)
…24 時間雨量 660～670 mm 程度

※「洪水防御に関する計画の基本となる降雨」
(本市では概ね 50 年に 1 回程度)
…24 時間雨量 210～290 mm

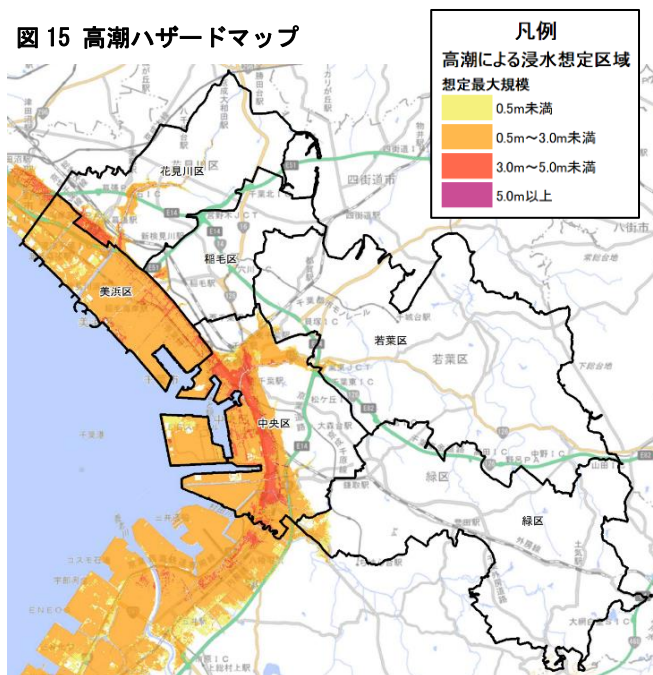
図 14 洪水ハザードマップ



⑤ 高潮ハザードマップ

- 高潮の想定最大規模の浸水想定区域は、花見川沿岸や都川沿岸等にあり、浸水深 0.5m以上の区域に約 6.1 万人の市民が居住しています。

図 15 高潮ハザードマップ

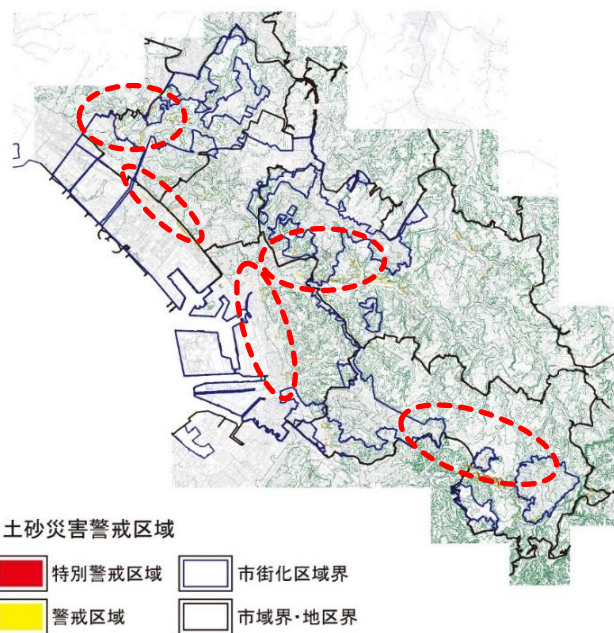


資料：千葉市ハザードマップ

⑥ 土砂災害警戒区域等の分布

- 土砂災害警戒区域は美浜区を除く全区に点在しており、面積は 34.6ha、被害推計人口は 1,757 人となっています。

図 16 土砂災害警戒区域等の分布

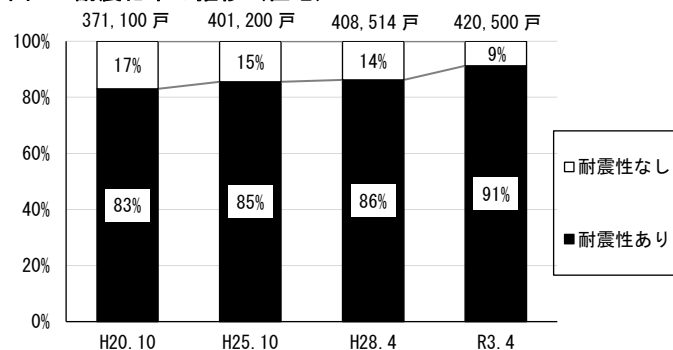


資料：千葉市ハザードマップ

⑦ 耐震化率の推移（住宅）

- 令和 3 年 4 月現在の耐震化率は 91%となっており、平成 20 年の 83%から徐々に上昇しています。

図 17 耐震化率の推移（住宅）



資料：第 3 次千葉市耐震改修促進計画

⑧ 密集住宅市街地・重点密集市街地の分布

・古い木造の建物が密集し、道路が狭い密集住宅市街地では、地震や火事の際に大規模な火災になる危険性が高く、避難がしにくい状況となっています。市では13地区を指定し、そのうち2地区を重点密集市街地として改善に取り組んでいます。

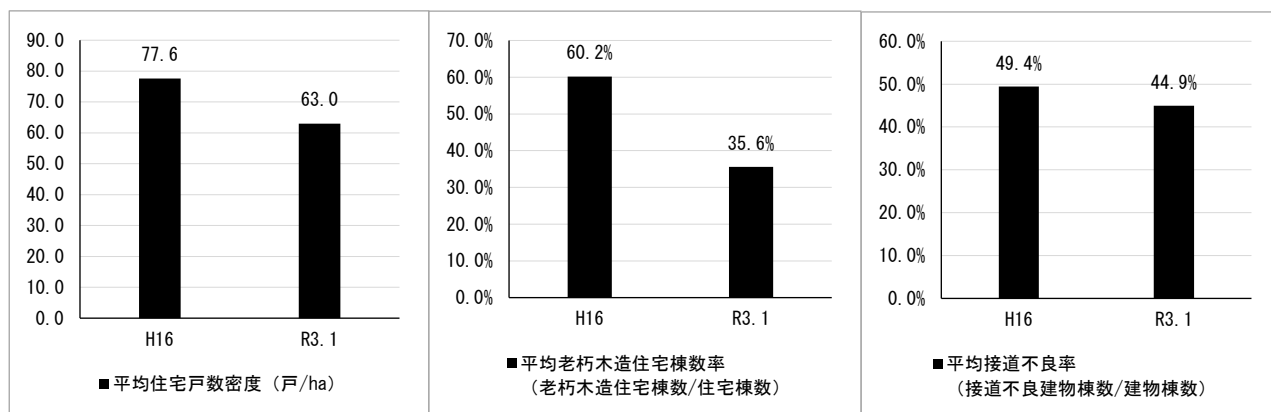
図18 密集住宅市街地・重点密集市街地の分布



⑨ 密集住宅市街地 住宅戸数密度・接道不良率・老朽木造住宅棟数率の推移

・令和3年1月現在の住宅戸数密度は63.0(戸/ha)、老朽木造住宅棟数率は35.6%と数値が改善してきています。接道不良率は他の2つの指標と比較すると、改善率は少ない状況となっています。

図19 密集住宅市街地 住宅戸数密度・接道不良率・老朽木造住宅棟数率の推移



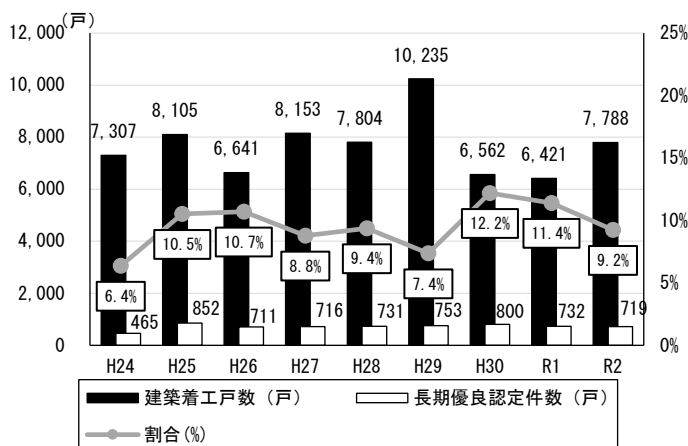
資料：千葉市都市局

2. 脱炭素社会の実現に向けた対応

① 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

・長期優良住宅の認定件数は平成25年度の852件をピークに、700～800件の間を推移しています。令和2年度の認定件数は719件となっており、新築住宅着工戸数に対する割合は9.2%となっています。

図20 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

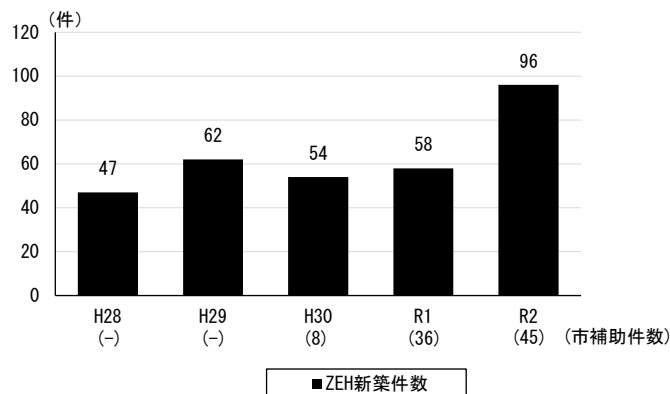


資料：千葉市都市局、新設住宅着工統計

② ZEH新築件数の推移

・令和2年度のZEH新築件数は96件となっており、ZEH新築件数は近年増加傾向となっています。

図21 ZEH新築件数の推移

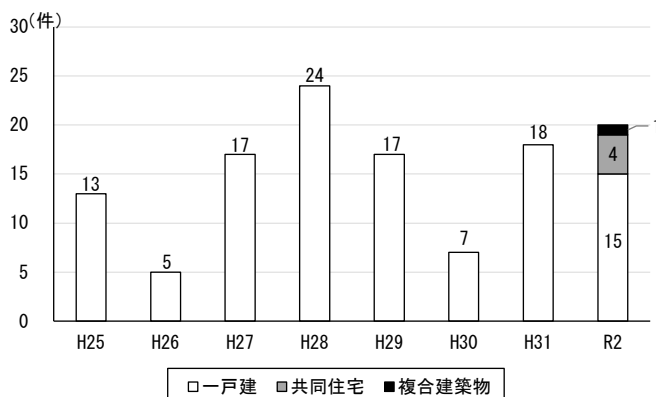


資料：千葉市環境局試算
ZEH交付決定件数(千葉県内)(出典：ZEH支援事業調査発表会資料)を新築着工件数(出典：千葉県建築着工統計)により案分して算出

③ 低炭素建築物新築等計画の認定件数の推移

・令和2年度の低炭素建築物新築等計画の認定件数は20件であり、増加傾向となっています。

図22 低炭素建築物新築等計画の認定件数の推移

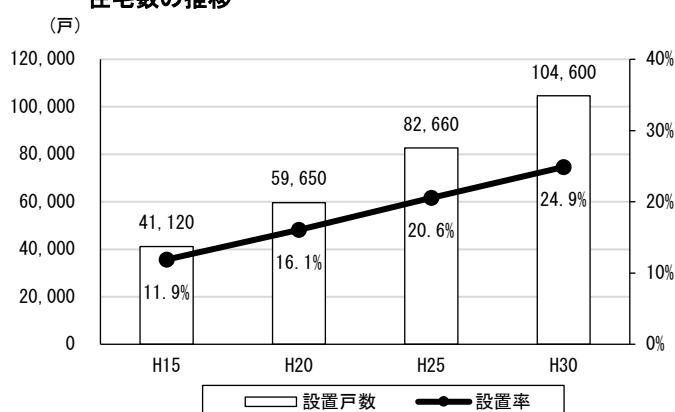


資料：千葉市都市局

④ 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の推移

- ・平成30年の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は、24.9%となっています。
- ・設置戸数、設置率ともに、増加しています。

図23 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の推移

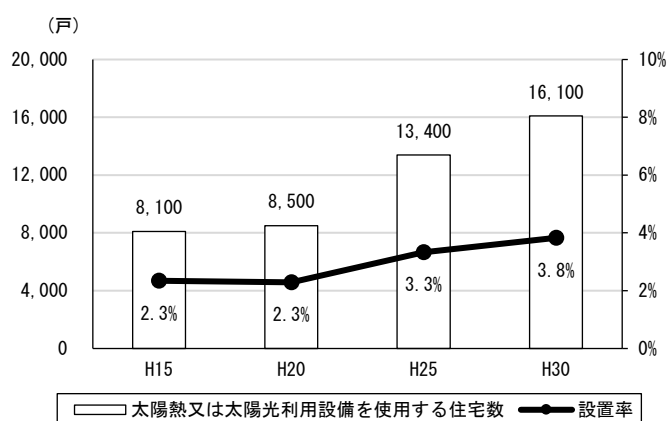


資料：住宅・土地統計調査（H15～H30）

⑤ 太陽熱又は太陽光利用設備を使用する住宅数の推移

- ・平成30年の太陽熱又は太陽光利用設備を使用する住宅は3.8%となっています。
- ・設置戸数は増えているものの、設置率としては微増となっています。

図24 太陽熱又は太陽光利用設備を使用する住宅数の推移



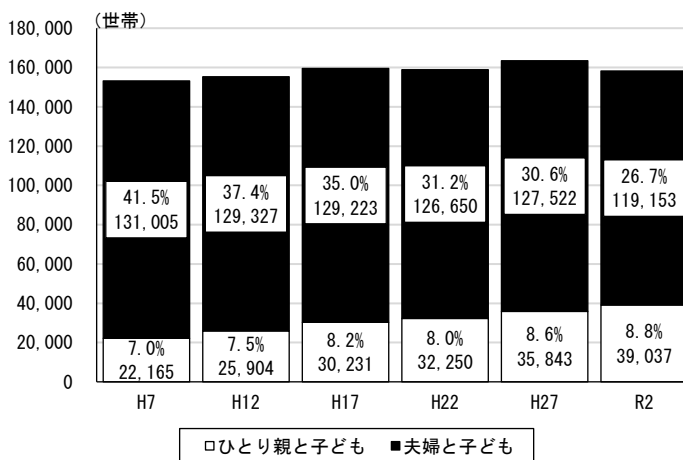
資料：住宅・土地統計調査（H15～H30）

3. 少子高齢社会

① 子育て世帯数の推移

- ・令和2年のひとり親と子ども世帯は39,037世帯、総世帯数当たりの割合は8.8%となっており、年々増加しています。
- ・夫婦と子ども世帯は平成7年から平成22年までは年々減少していますが、平成27年は増加に転じました。しかし、令和2年は再び減少に転じています。

図25 子育て世帯数の推移

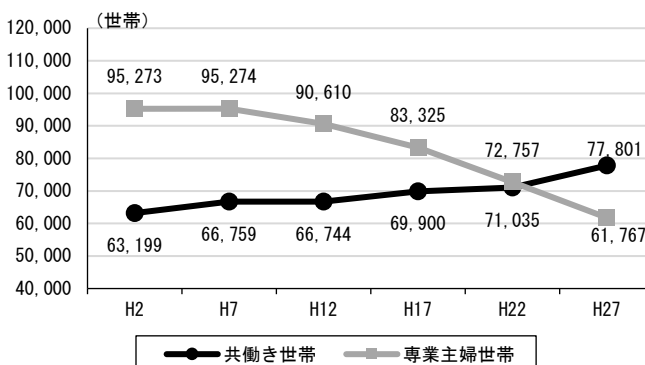


資料：国勢調査

② 共働き世帯数の推移

- ・平成27年の共働き世帯数は77,801世帯であり、年々増加しています。また、平成22年から専業主婦世帯数を上回っています。

図26 共働き世帯数の推移

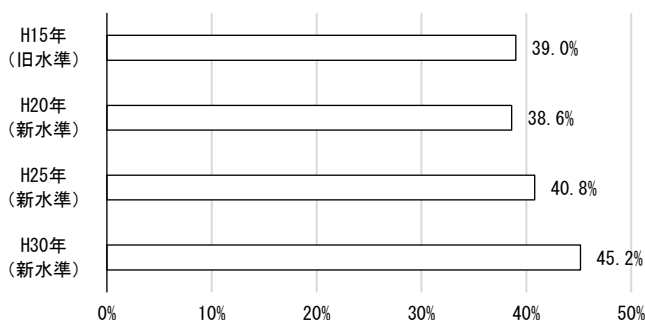


資料：国勢調査

③ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

- ・平成30年の誘導居住面積水準を達成している世帯は、45.2%となっており、増加傾向にあります。

図27 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

(新水準) : 2人以上の世帯: 25㎡×世帯人数+25㎡

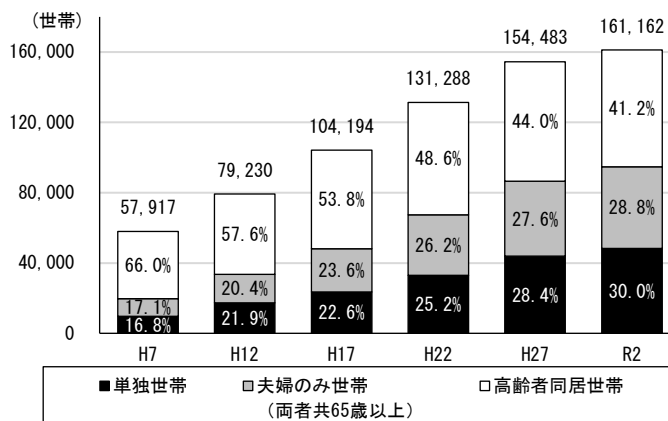
※新水準では、子どもがいる場合、3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人
ただし、世帯人数が2に満たない場合は2とする

	ひとり親+子ども1人 (5歳児) 世帯	両親+子ども1人 (5歳児) 世帯	両親+子ども2人 (5歳児と2歳児)
旧水準	72㎡	98㎡	123㎡
新水準	75㎡	87.5㎡	93.75㎡

④ 高齢者親族のいる一般世帯数の推移

- 令和2年の高齢者（65歳以上）世帯や高齢者のいる世帯は、161,162世帯であり、年々増加しています。
- 令和2年の高齢者の単独世帯の割合は30.0%であり、年々増加しています。

図28 高齢者親族のいる一般世帯数の推移



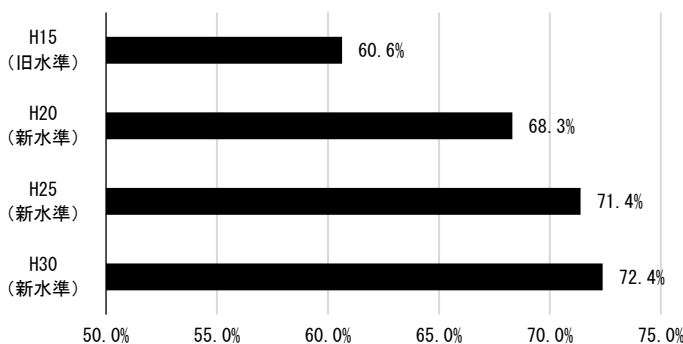
資料：国勢調査

⑤ 高齢者世帯における誘導居住面積水準達成率の推移

- 平成30年の誘導居住面積水準を達成している世帯は、72.4%となっており、年々増加しています。

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯
旧水準	50㎡	72㎡	98㎡	123㎡
新水準	55㎡	75㎡	100㎡	125㎡

図29 高齢者世帯における誘導居住面積水準達成率の推移

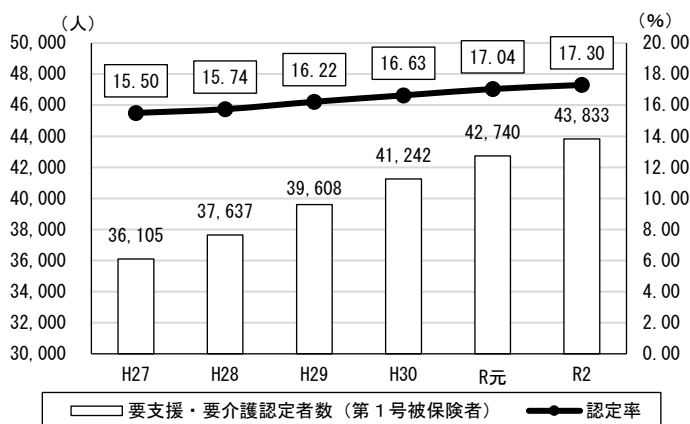


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

⑥ 要介護度別認定者数の推移

- 令和2年の第1号被保険者（65歳以上）のうち要支援・要介護認定者数は43,833人、認定率は17.3%となっています。認定率は平成28年度までは約15%台で推移していましたが、高齢化の急速な進展に伴い、令和元年度には17%に達しました。

図30 要介護度別認定者数の推移

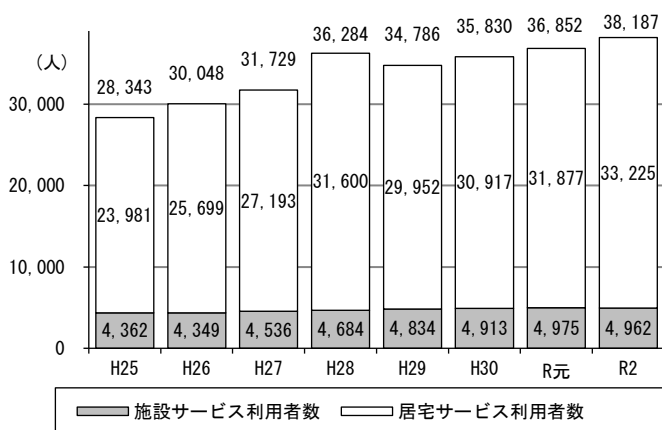


資料：千葉市保健福祉局

⑦ 居宅サービス利用者数、施設サービス利用者数の推移

・令和2年度の介護サービスの利用者数は38,187人となっています。また、居宅サービスと施設サービスの利用比率は、ほぼ同比率で推移しています。

図31 居宅サービス利用者数、施設サービス利用者数の推移

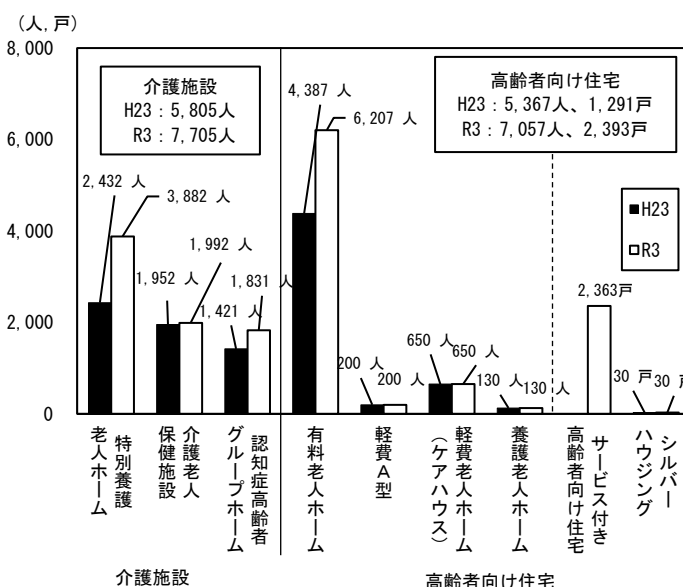


資料：千葉市保健福祉局

⑧ 高齢者向け住宅・施設定員数

・令和3年度の介護施設定員は7,705人、高齢者向け住宅の施設定員は7,057人、および戸数は2,393戸となっており、平成23年度よりそれぞれ増加しています。

図32 高齢者向け住宅・施設定員数



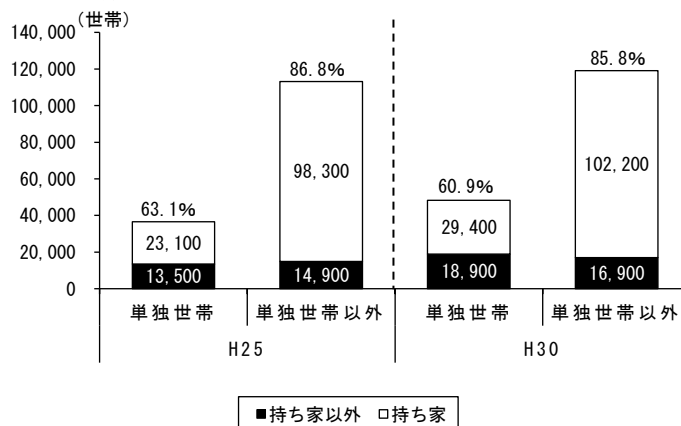
資料：千葉市

※介護老人保健施設は令和2年7月1日時点、他施設の人口及び戸数については令和3年4月1日時点の数値となっています。

⑨ 65歳以上の高齢者が持ち家に居住する割合

・65歳以上の高齢者がいる世帯が持ち家に住む割合について、単身世帯以外では80%を超えるのに対し、単身世帯では60%程度となっています。また、平成25年度から平成30年度にかけて、単身世帯、単身世帯以外ともに、持ち家に住む割合は減少しています。

図33 65歳以上の高齢者が持ち家に居住する割合

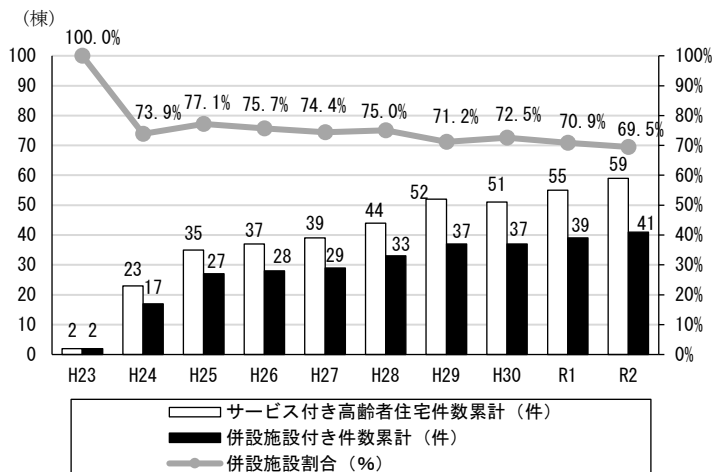


資料：住宅・土地統計調査 (H25~H30)

⑩ サービス付き高齢者向け住宅登録件数の推移

- 令和2年度のサービス付き高齢者住宅件数累計は59件となっており、平成23年の制度創設以降、増加しています。
- その内、訪問介護事業所など、高齢者居宅生活支援事業を行う施設を併設している施設は、令和2年度は累計41件となっており、割合は69.5%となっています。

図34 サービス付き高齢者向け住宅登録件数の推移

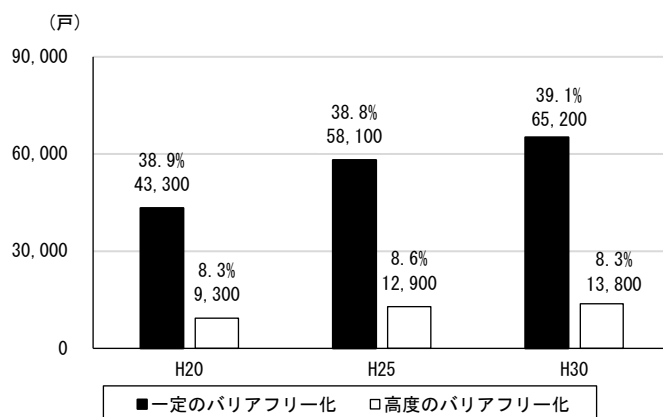


資料：千葉市都市局

⑪ 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化

- 平成30年の高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）率は39.1%、高度のバリアフリー化（2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅）率は8.3%となっています。全体の戸数は増加しているものの、バリアフリー化率はほぼ一定となっています。

図35 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化



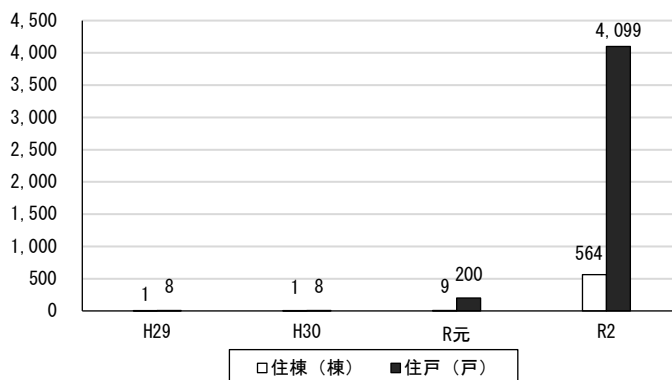
資料：住宅・土地統計調査（H20～H30）

4. 住宅セーフティネット

① セーフティネット住宅の登録件数の推移

- 令和2年度のセーフティネット住宅登録件数は4,099戸であり、令和元年度と比較すると登録件数が伸びています。

図36 セーフティネット住宅の登録件数の推移

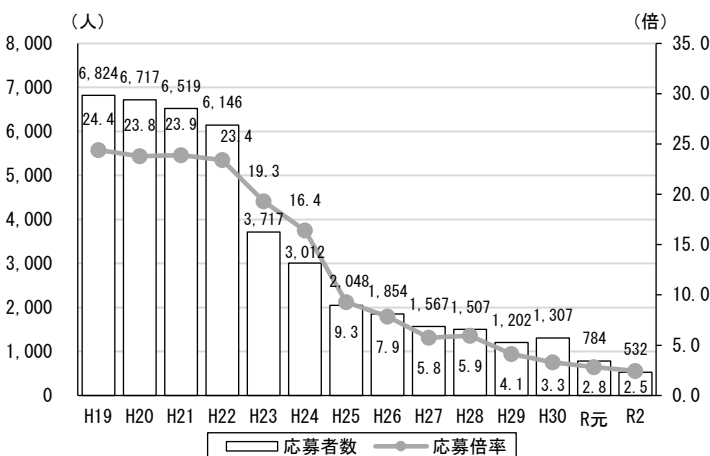


資料：千葉市都市局

② 市営住宅の応募者数と応募倍率の推移

- 令和2年の応募倍率は2.5倍となっており、年々下落しています。市営住宅の応募者数は令和2年度が532人であり、平成23年度から年々減少しています。
- 平成25年の「ポイント方式※」の導入により、市営住宅の応募倍率が下がっています。

図37 市営住宅の応募者数と応募倍率の推移



資料：千葉市都市局

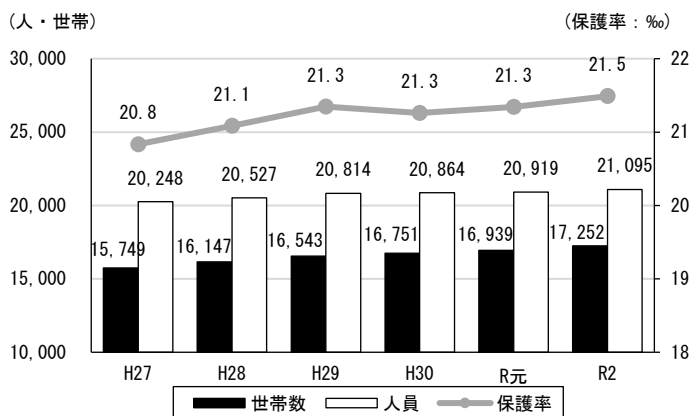
ポイント方式

受付した「住宅困窮度」の申告をポイント配点表にあてはめ、ポイント数を算出し、抽選番号を付与したものをもとに入居の抽選を行う方式。

③ 生活保護被保護世帯数の推移

- 令和2年度の生活保護被保護世帯数は17,252世帯となっており、年々増加しています。また、生活保護被保護者人員数も同様に、年々増加しています。
- 生活保護率は年々微増しています。

図38 生活保護被保護世帯数の推移



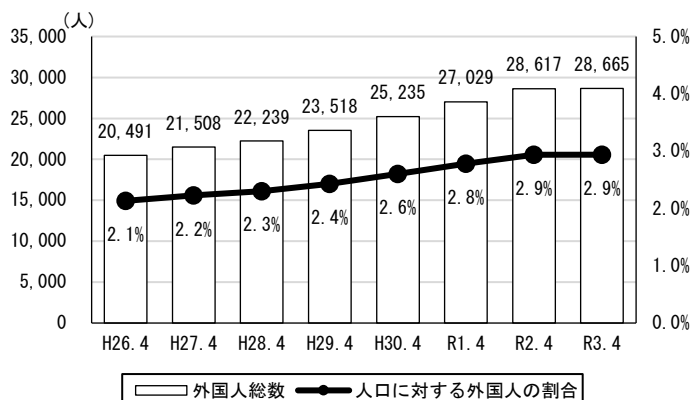
※保護率：「被保護人員」÷「千葉市の全人口」

資料：千葉市保健福祉局

④ 外国人人口の推移

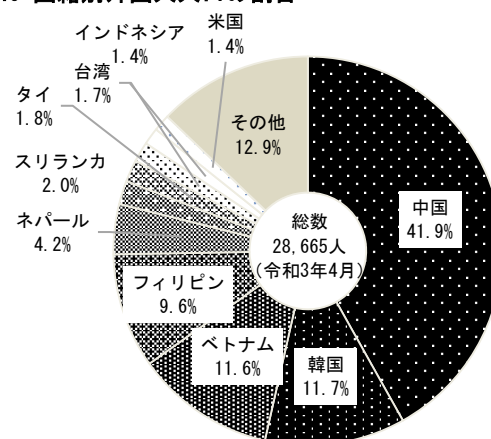
- 外国人人口は、令和3年4月では28,665人となっています。また、千葉市の人口に対する外国人の割合は2.9%となっています。
- 外国人人口は年々増加しており、千葉市の人口に対する外国人の割合も増加傾向にあります。
- 令和3年4月時点の国籍別外国人割合をみると、中国が41.9%と最も多く、次いで韓国11.7%、ベトナム11.6%、フィリピン9.6%となっています。

図39 外国人人口の推移



資料：千葉市住民基本台帳（各年4月時点）

図40 国籍別外国人人口の割合

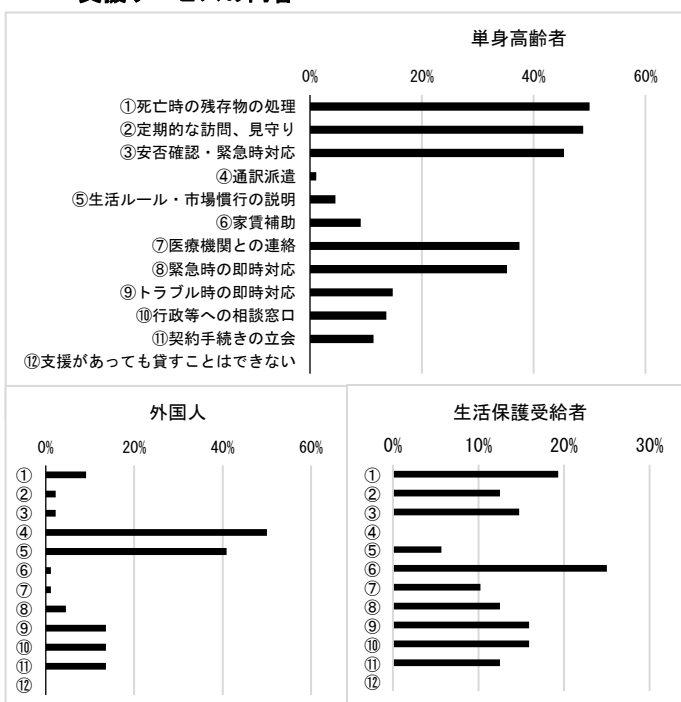


資料：千葉市住民基本台帳（令和3年4月時点）

⑤ 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

- 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。

図41 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



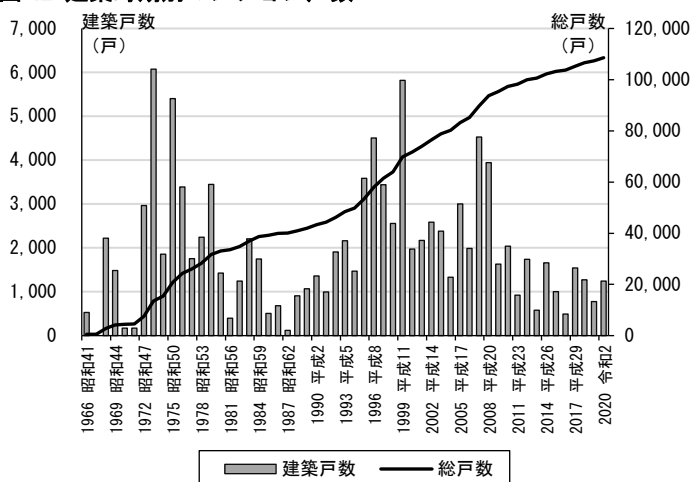
資料：住宅確保要配慮者の入居に関する不産業者等へのアンケート調査報告書（令和元年12月 千葉市居住支援協議会）

5. 分譲マンション

① 建築時期別マンション戸数

- ・令和 2 年度のマンション総戸数は約 108,500 戸となっています。
- ・昭和 40 年代後半から昭和 50 年代前半にかけてマンションが多く建築されています。

図 42 建築時期別マンション戸数

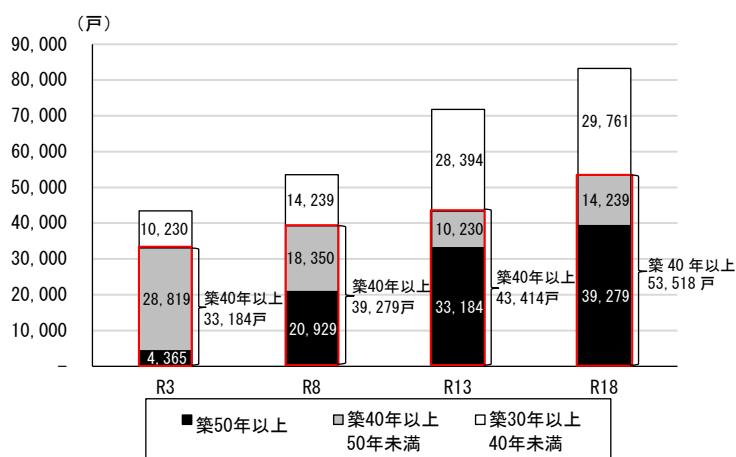


資料：千葉市都市局

② 築後 30 年、40 年、50 年以上の分譲マンション数

- ・令和 3 年 6 月時点では築 40 年以上のマンションは約 33,000 戸であり、10 年後には約 43,000 戸になる見込みとなっています。

図 43 築後 30 年、40 年、50 年以上の分譲マンション数

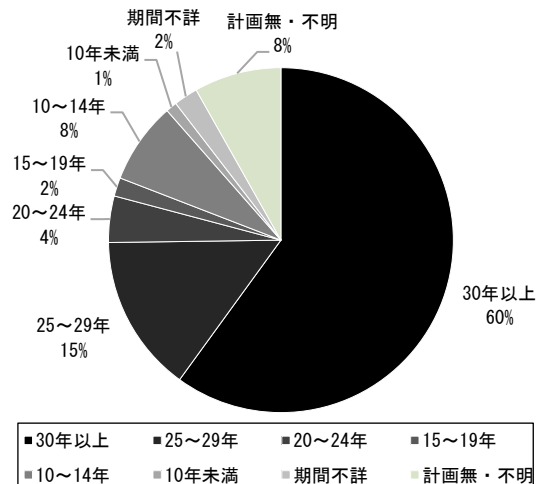


資料：千葉市都市局

③ 長期修繕計画の策定状況

- ・長期修繕計画の計画期間は 30 年以上のマンションが 60% であり、25 年以上の長期修繕計画を策定しているマンションは全体の 75% を占めています。
- ・長期修繕計画が無い又は不明なマンションの割合は 8% となっています。

図 44 長期修繕計画の策定状況

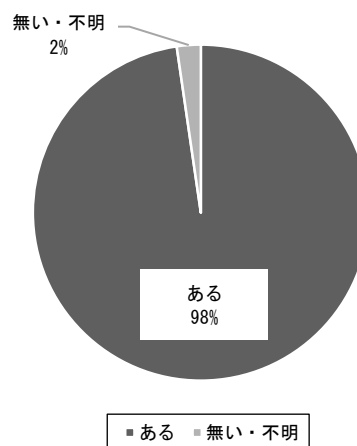


資料：千葉市マンション管理実態調査 (R3)

④ マンション管理規約の有無

- ・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は 2%となっています。

図 45 マンション管理規約の有無

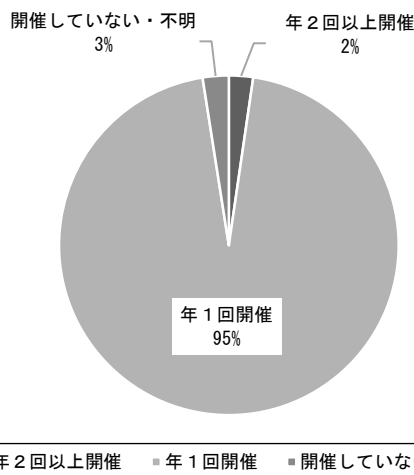


資料：千葉市マンション管理実態調査（R3）

⑤ 総会開催状況

- ・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は 3%となっています。

図 46 総会開催状況

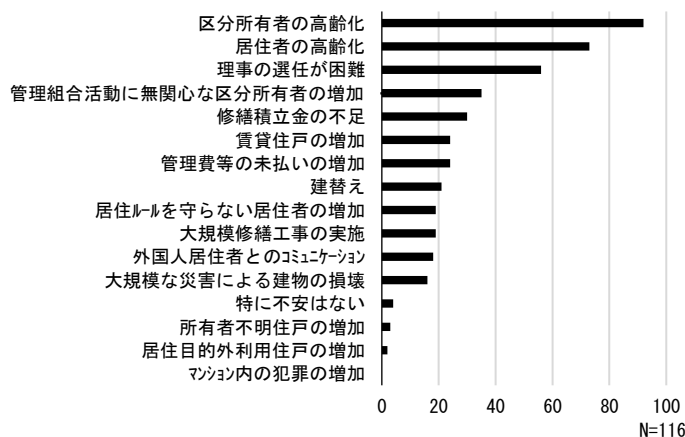


資料：千葉市マンション管理実態調査（R3）

⑥ 今後、管理組合を運営していく上での不安

- ・築40年以上のマンションでの不安は、区分所有者や居住者の高齢化、理事の専任が困難などがあり、今後、管理の担い手不足が懸念されます。

図 47 今後、管理組合を運営していく上での不安

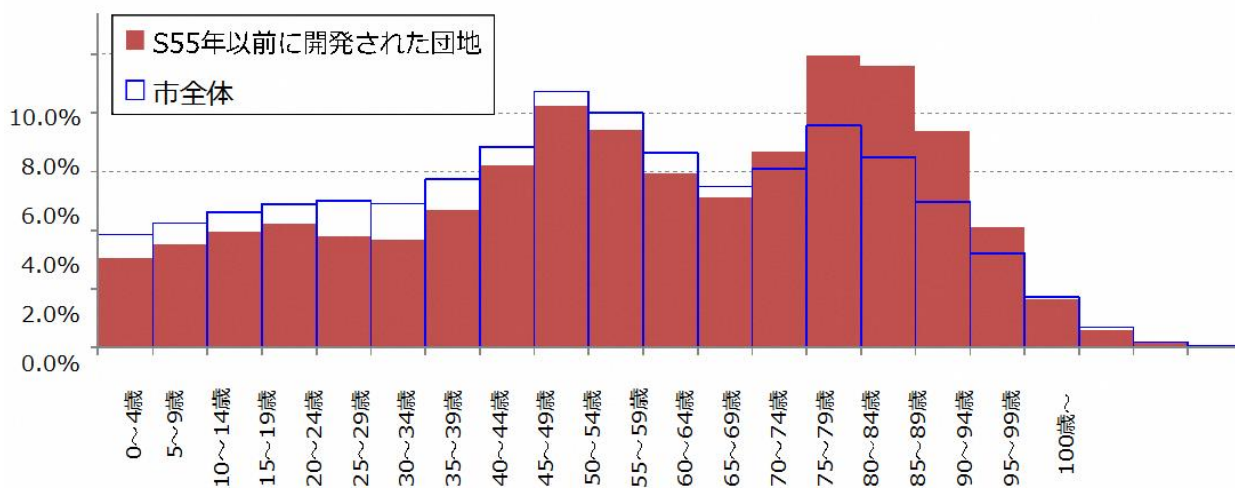


資料：千葉市マンション管理実態調査（R3）

③ 高経年住宅団地の5歳階級別人口割合

- ・開発完了後経過年数がおおむね40年以上経過している「高経年住宅団地」では高齢化率36%と全市平均の26%に対し、高齢化の進展が著しくなっています。
- ・直近5年（平成27年から令和元年まで）の人口動向において、約80%（37/45団地）の住宅団地で人口が減少傾向にあります。

図50 高経年住宅団地の5歳階級別人口割合



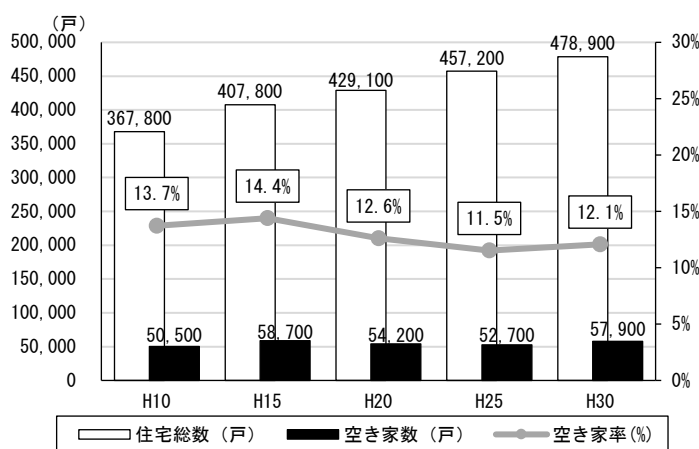
資料：国勢調査（平成27年（2015年））を基に作成

7. 空き家対策

① 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。

図 51 空き家数、空き家率の推移



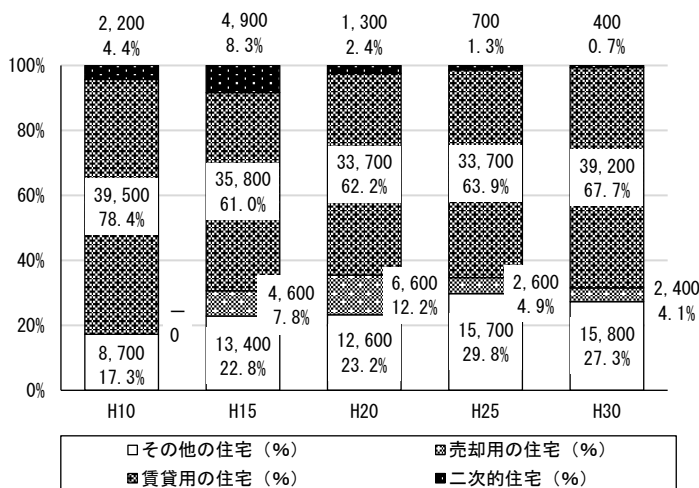
資料：住宅・土地統計調査 (H10～H30)

※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）

② 空き家の種類別の推移

- ・特に問題となるその他の住宅は、平成 25 年まで増加傾向にありましたが、平成 30 年は 27.3%で戸数は横ばいとなっています。

図 52 空き家の種類別の推移

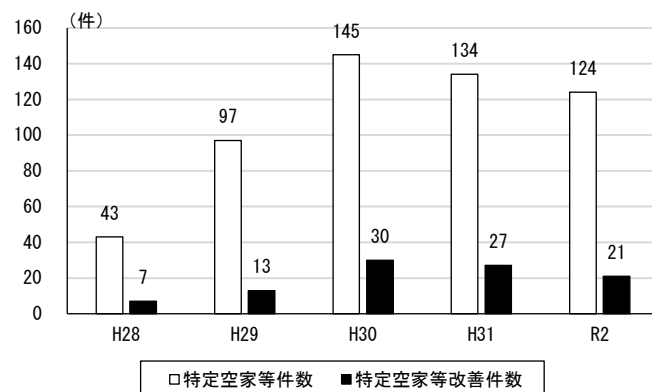


資料：住宅・土地統計調査 (H10～H30)

③ 特定空家等件数の推移

- ・平成 28 年度から平成 30 年度にかけて特定空家等改善件数、特定空家等件数は年々増加しており、平成 30 年以降は年々減少しています。

図 53 特定空家等件数の推移

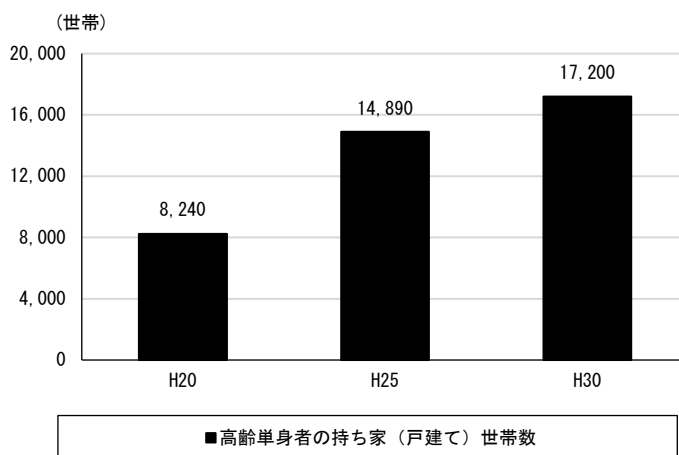


資料：千葉市都市局

④ 高齢単身者の持ち家（一戸建）世帯数の推移

- 平成 30 年の高齢単身者の持ち家（一戸建）世帯数は 17,200 世帯となっており、年々増加しています。

図 54 高齢単身者の持ち家（一戸建）世帯数の推移

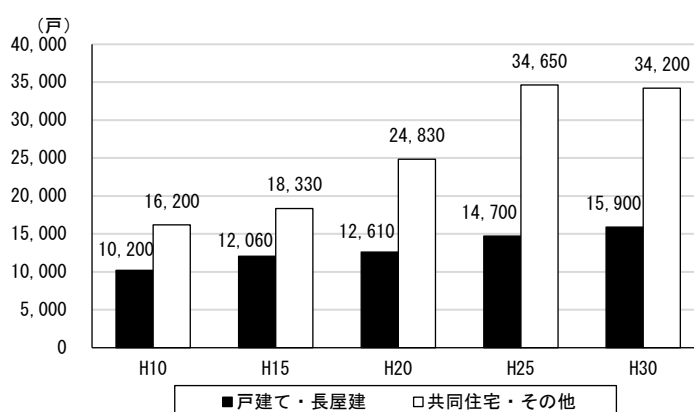


資料：住宅・土地統計調査（H20～H30）

⑤ 中古住宅の購入戸数の推移

- 一戸建・長屋建、共同住宅・その他ともに、平成 25 年度までは増加傾向となつていますが、平成 25 年度以降は横ばい傾向となっています。

図 55 中古住宅の購入戸数の推移



資料：住宅・土地統計調査（H10～H30）

[4] 住生活を取り巻く課題

本市の現状や、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換の必要性を考慮し、「自然災害の頻発・激甚化」「少子高齢化のさらなる進展」「コロナ禍を契機とした「新たな日常」」等、以下の6つの住生活を取り巻く社会経済情勢の変化に対応した施策の展開が求められています。

1 自然災害の頻発・激甚化への対応

近年、自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全確保に向けた取組が一層求められています。令和元年房総半島台風等では、広範囲にわたる強風被害があり、瓦屋根の耐風性等の向上が課題となったほか、土砂災害や浸水被害についても、防災・減災対策が求められています。

また、千葉県直下マグニチュード7.3の地震が発生した場合、揺れによる全壊が17,140棟、最悪シナリオでの焼失が5,880棟の被害予測があり、耐震性の向上とともに、密集住宅市街地の安全性の向上が課題となっています。

さらに、発生した災害への対応だけでなく、災害が激甚化する要因とされている地球温暖化への対策として、既存ストックも含めた再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化、長寿命化等、環境に配慮した住宅の実現が求められています。

2 少子高齢化のさらなる進展への対応

千葉市の人口はこれまで増加を続けてきましたが、2020年代前半をピークに減少に転ずる見通しとなっています。そのような中、2045年頃までは高齢者の人口は継続的に増加することが見込まれます。一方、合計特殊出生率は依然として低く、晩婚化・非婚化、共働き世帯数の増加、仕事と家庭の両立が困難な世帯の増加等に起因する少子化傾向は改善されていません。

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ます。また、子育てが終わった後の広い住宅に、高齢夫婦のみ世帯が住み続けるという、エンプティネスト住宅の問題があり、空き家対策の推進等の課題とも関連づけて、今後、さらなる進展が予測される少子高齢社会に対応した住宅政策が求められています。

3 住宅確保要配慮者の多様化、増加への対応

住宅確保要配慮者の属性が多様化する中、生活保護被保護世帯、高齢単独世帯、外国人人口は増加傾向であり、これらの方々の入居を拒まない仕組みづくりが求められています。

一方で、住宅ストック数が世帯数を上回り、民間の空き家、空き室が増加していることから、これまでの住宅セーフティネットを担ってきた、市営住宅、県営住宅、UR賃貸住宅等に加えて、民間賃貸住宅も活用した、重層的なセーフティネットを構築する必要があります。

さらに、災害時には被災者の受け入れについても、迅速に対応する必要があります。

4 老朽マンションの増加への対応

高度経済成長期に開発された多数のマンションや住宅団地は、一斉に同世代が入居をしており、概ね40年経過した現在、子世代の流出等による人口減少と居住者の高齢化、建物の老朽化・陳腐化などが進行しつつあります。人口減少に伴う空き家・空き店舗の増加、居住者の高齢化に伴うコミュニティの担い手不足、バリアフリー対応などの問題が顕在化してきており、今後、老朽マンションの増加が見込まれている中、建物の適切な維持管理や円滑な再生、地域コミュニティの活性化に取り組める環境づくりが求められています。

5 単身世帯の増加への対応

高齢者の単身世帯は、年々増加しており、今後も増加していくことが見込まれています。持ち家・一戸建てに居住している高齢者の単身世帯が何らかの理由で定住しなくなると、居住目的のない空き家となることを見込まれます。管理不全と認められた特定空家等への措置だけでなく、空き家の利活用の促進など、総合的に空き家対策を推進することが求められています。

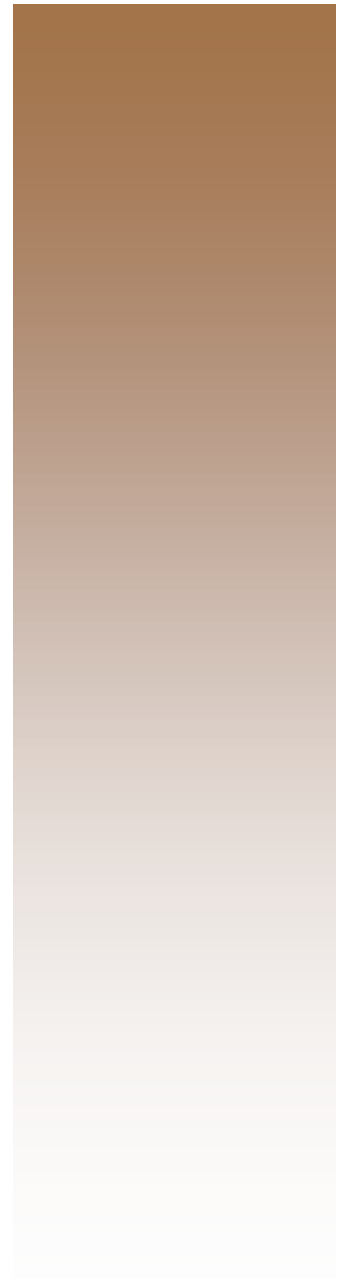
また、中高年も含めた単身世帯は、世帯員相互の支援が期待できないため、社会から孤立する恐れがあり、対応が求められます。

6 コロナ禍を契機とした「新たな日常」への対応

コロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきています。住宅分野においても、遠隔非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展しており、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換が必要であり、新たな施策の展開が求められています。

3

第3章 基本的な方針



[1] 基本的な考え方

住宅は人々が生きていくうえで、生活の基盤となるもので、人と地域をつなぐ社会生活の拠点でもあります。居住の場を確保し、魅力あるものに高めていくことは社会全体に活力と安定をもたらすものです。また、住宅は単なる私的財産にとどまらず、都市を構成する基本的な要素であり、安全、環境、福祉、文化等で都市と密接に関連しています。このことから、住宅の地域環境も含めた住生活を豊かにしていくことが、ゆとりある豊かな暮らしにつながると考えます。

そこで、豊かな住生活を実現するために、この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総合的に住宅政策を展開します。

[2] 基本目標

千葉市の人口は、少子高齢化の進展により減少に転じることが見込まれています。また、近年、自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全確保に向けた取組が一層求められています。さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換が必要です。

そこで、千葉市住生活基本計画の基本目標を次のように掲げます。

**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] 横断的視点

以下の4つの横断的視点を取り入れ、目標の達成に向けた施策を効果的かつ効率的に展開します。

1 人口の変化

千葉市の総人口は2020年代前半をピークに減少に転ずる見通しとなっています。一方、人口減少に転じた後も世帯数は増加しますが、2030年にピークを迎え、以降は減少に転ずる見通しとなっており、また、年少人口と生産年齢人口はともに減少し、2045年頃までは高齢者人口は増加する見込みとなっていることから、将来の人口減少を見据えた施策を展開していきます。

2 災害等リスクの増大

近年、台風や大雨などの自然災害が頻発・激甚化しています。

また、国の地震調査研究推進本部では、今後30年の間に千葉市を含む南関東地域において、マグニチュード7程度の大規模な地震の発生確率を70%としています。

このため、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた施策を展開していきます。

3 テクノロジーの進展

AIをはじめとするデジタルテクノロジー等の進展が加速していくことが想定されます。人々の価値観やライフスタイルの変化が加速する中、テクノロジーは生産性向上やインクルーシブな社会の実現など社会的な課題を解決・緩和し、質の高い社会を実現し得る重要なツールとなります。

このため、住宅政策においても、重要な視点と捉え、テクノロジーを最大限活用した取り組みを推進します。

4 SDGsへの対応

持続可能な開発目標（SDGs）は、平成27年9月の国際サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

千葉市の住宅施策においても、持続可能な社会の実現を目指し、目標ごとに特に関連するSDGsの目標（ゴール）を設定し、達成に向けた取り組みを推進します。

本計画では第4章において、対応するSDGsのマークを記載しています。

● 持続可能な開発目標(SDGs)の詳細



目標1 [貧困]

あらゆる場所あらゆる形態の貧困を終わらせる。



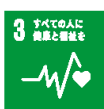
目標2 [飢餓]

飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養の改善を実現し、持続可能な農業を促進する。



目標10 [不平等]

国内及び各国家間の不平等を是正する。



目標3 [保健]

あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する。



目標11 [持続可能な都市]

包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する。



目標4 [教育]

すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する。



目標12 [持続可能な消費と生産]

持続可能な消費生産形態を確保する。



目標5 [ジェンダー]

ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児の能力強化を行なう。



目標13 [気候変動]

気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる。



目標6 [水・衛生]

すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する。



目標14 [海洋資源]

持続可能な開発のために、海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する。



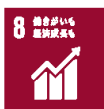
目標7 [エネルギー]

すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する。



目標15 [陸上資源]

陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する。



目標8 [経済成長と雇用]

包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用(ディーセント・ワーク)を促進する



目標16 [平和]

持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する。



目標9 [インフラ、産業化、イノベーション]

強靱(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る。



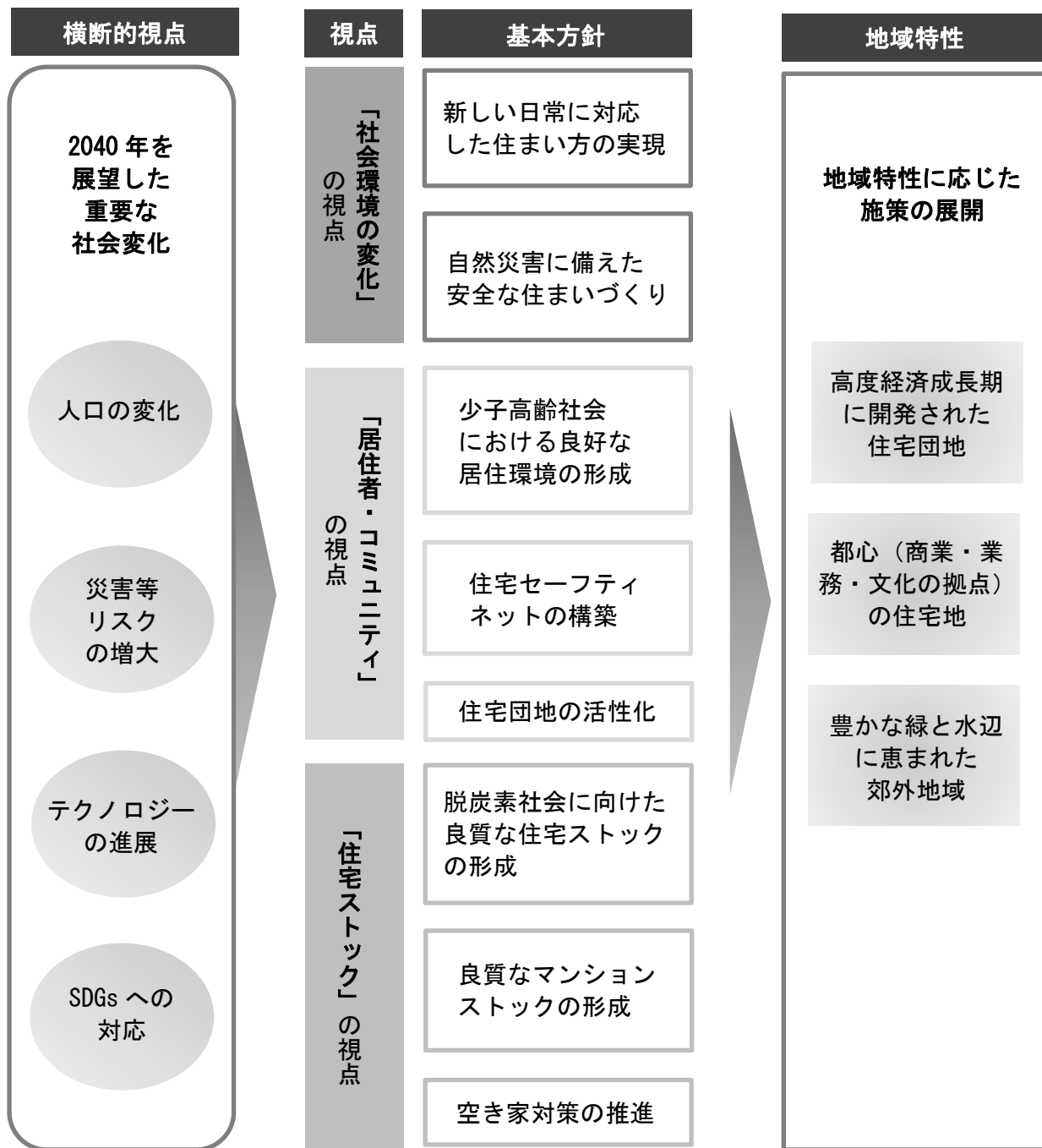
目標17 [実施手段]

持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する。

出典：外務省「持続可能な開発のための2030アジェンダと日本の取組」

[4] 施策の体系

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』を実現するために、次に示す3つの視点、8つの基本方針に基づいて具体的な施策を展開します。



4

第4章 施策の展開



[1] 目標の設定

3つの視点と8つの基本方針に則し、15の具体的目標を次のとおり定めます。

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

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

[2] 目標を達成するための基本的な施策

Ⅰ. 【社会環境の変化の視点】

(1) 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

コロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっているため、テレワーク等を活用した職住一体、職住近接、職育近接などの促進や新たな住まい方を普及・促進するほか、DXの進展等によるテクノロジーを最大限活用した取り組みを推進します。

(1) 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ります。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ります。

基本施策

- ① 新たな住まい方の普及・促進
- ② スマートシティの推進
- ③ 農村部との交流を通じた豊かな自然の保全と活用
- ④ 遊休農地等を有効活用した美しい地域づくりの促進

(2) 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

頻発・激甚化する自然災害に対して、十分な安全性が確保された住まいづくりが重要です。耐震性や瓦屋根の耐風性の向上等、住宅の強靱化を進めるほか、密集住宅市街地の安全性確保の新たな対策、風水害に対する防災・減災対策を行います。

また、日頃より防災に対する意識や知識をもち、対策を行うことによって被害の軽減が期待できることから、避難場所や災害時に受けられる支援など、災害に関する情報の事前周知や消防団活動への支援、協力し合えるコミュニティづくりを促進します。

(1) 住まいの防災・減災活動への支援

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します。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します。

基本施策

- ① 防災・減災活動へ向けたコミュニティづくり
- ② 市民の防災活動への支援

(2) 住まいの防災・減災対策に係る情報提供

ハザードマップ等、地域の災害リスクに関する情報の事前周知により、防災・減災を図ります。

基本施策

- ① 防災に関する情報提供

(3) 住まいの防災・減災対策

建築物の地震に対する安全性の向上を図ります。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・減災対策に取り組みます。

基本施策

- ① 住宅の耐震化の促進
- ② 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進
- ③ 狭あい道路拡幅整備の促進
- ④ 改善すべき住宅市街地・密集住宅市街地の環境整備
- ⑤ 風水害に対する防災・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

地震等の災害により被害が生じた場合を想定し、相談体制や復興体制などの事前準備を進めるとともに、実際に災害が起きた場合には関係団体と連携し、公的賃貸住宅や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います。

(1) 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します。

- 基本施策
- ① 被災者への住宅の確保
 - ② 被災者に対する入居支援

(2) 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、地域の復興を支援します。

- 基本施策
- ① 住宅金融支援機構との支援策での連携
 - ② 被災者に対する住宅復旧相談

II. 【居住者・コミュニティの視点】

(3) 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

安全で安心して地域に住み続けるために、子どもの安全・安心環境の向上や高齢者等の安定居住に向けた情報提供・相談などの支援の充実、日常生活における身近な交通手段を確保します。

また、防犯活動や情報提供等、地域で支えあう体制づくりや地域でのコミュニティづくりを支援します。

(1) 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します。

- 基本施策
- ① 地域コミュニティの活動等への支援
 - ② 市民の防犯活動への支援

(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

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します。

- 基本施策
- ① 子育て支援活動の促進
 - ② 子どもの安全・安心環境の向上
 - ③ 高齢者の安定居住の支援
 - ④ 日常生活における身近な交通手段の確保
 - ⑤ 障害者の安定居住の支援
 - ⑥ 公的賃貸住宅等への福祉施設併設
 - ⑦ 地域資源の情報提供

(3) 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します。

- 基本施策
- ① まちづくり団体の活動支援
 - ② 中心市街地等の活性化の推進
 - ③ まちづくり関連制度の普及

(4) 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します。

- 基本施策
- ① 環境に配慮した公共空間整備の促進
 - ② 緑地協定の締結等、民有地緑化の推進
 - ③ 公共用水域等の水質保全の促進

目標5 子どもを産み育てやすい居住環境の形成

子どもを産み育てやすい住まいの確保が求められてる中、子育て世帯では、住宅の広さが十分でない世帯が多くある一方で、高齢者世帯では、住宅の広さが比較的余裕があり、住宅の広さにミスマッチが生じています。このことから、バリアフリー化され、設備の整った住宅へ的高齢者世帯の住替えに合わせて、高齢者世帯が所有する住宅をリバースモーゲージなど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の普及を目指します。

また、仕事と子育ての両立を支援するため、保育所等の施設だけでなく、子育て支援施設の運営や子育て支援活動を促進します。さらに、核家族化が進む中で、育児や親の世話などお互いに必要な時に支え合えることから、親世帯との同居・近居・隣居を促進します。

(1) 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の良質な住まいへの住替え支援を行います。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ります。

基本施策

- ① リフォームに関する情報提供・相談体制等の充実
- ② 子育て世帯向け入居支援
- ③ 公営住宅における子育て世帯に対する支援
- ④ 安全・安心居住に関する情報提供・住宅相談の充実

(2) 子育て世帯に対する住環境の整備

子育て支援施設・交流施設等を運営します。

基本施策

- ① 子育て支援施設、交流施設等の運営

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】

高齢者が住み慣れた地域で、支援が必要になっても自分らしく、安全で安心な居住を継続できるように、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など住環境の整備を促進します。

また、高齢期に備えた早期のバリアフリー改修や住宅の広さのミスマッチを解消するための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します。

なお、本目標は「千葉市高齢者居住安定確保計画」（計画期間：令和5年度～令和12年度）と位置づけ、福祉部門と連携し、サービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進することで、高齢者向け住宅等のストックの増加を目指します。

（1）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します。

基本施策

- ① サービス付き高齢者向け住宅の供給促進※1
- ② 公営住宅等における高齢者に対する支援
- ③ 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
- ④ 既存住宅の活用とバリアフリー化の促進

※1：サービス付き高齢者向け住宅の居住環境の向上のため、市独自基準（千葉市におけるサービス付高齢者向け住宅の登録に係る取扱指針）による適切な運用を図ります。

（2）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します。

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います。

基本施策

- ① 高齢者向け住宅や施設に対する適切な指導
- ② 住み替え支援など情報提供と相談体制の構築

(3) 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します。

- 基本施策
- ① 地域で支え合う体制づくり
 - ② 高齢者が安心して活躍できる地域づくり
 - ③ 在宅医療・介護連携の推進

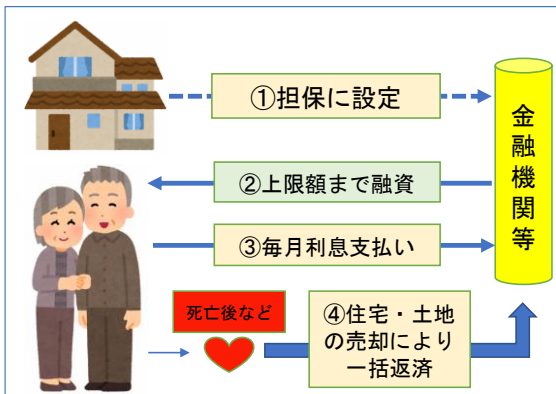
	評価指標	現状値 (令和3年度)	目標値 (令和12年度)
1	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.77%	4%
2	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	39.1%	50%

コラム 「リバースモーゲージ」と「リースバック」

自宅等の不動産を活用して生活資金を確保する方法として、「リースバック」や「リバースモーゲージ」という仕組みがあります。

どちらも自宅に住み続けながら資金調達を行うことができる方法ですが、それぞれ異なる特徴があります。

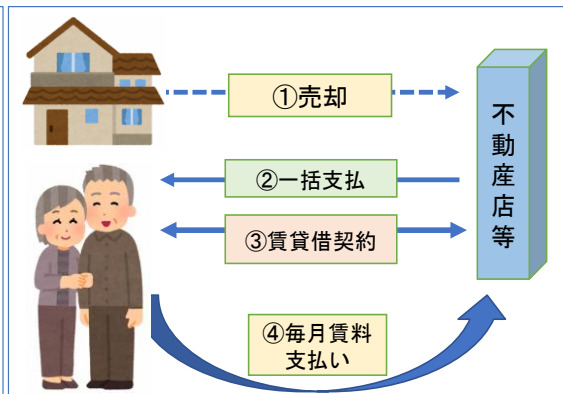
リバースモーゲージ



リバースモーゲージ

仕組み	不動産を担保にして融資を受ける
借入の有無	あり
所有権移転	しない
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月の返済は利息のみ ・最終的には売却が前提 ・相場のリスクもある

リースバック



リースバック

仕組み	不動産を売却後そのまま賃借する
借入の有無	なし
所有権移転	する
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月の家賃支払いあり ・後で買い戻すことも可能 ・退去のリスクもある

(4) 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**

自力での住宅の確保が困難な住宅確保要配慮者に対し、適切な住宅が供給されるよう、民間賃貸住宅のセーフティネット住宅への更なる登録を促進します。市営住宅については、引き続き必要に応じて子育て世帯の優先入居を実施するほか、災害時に被災者への対応ができるよう、他自治体との連携の仕組みを構築します。また、民間賃貸住宅と市営住宅の役割分担を考慮し、重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

また、高齢者だけでなく単身者は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います。

(1) 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きます。また、住宅確保要配慮者が適切に市営住宅に入居できるよう、選考方法等の入居制度の見直し、収入超過者の住替えを指導します。

基本施策

- ① 市営住宅長寿命化・再整備計画の推進
- ② 入居者の高齢化等に対応した市営住宅の整備
- ③ 福祉分野と連携した市営住宅団地の活用
- ④ 市営住宅の入居及び管理の適正化の推進

(2) 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します。

基本施策

- ① 民間賃貸住宅ストックの有効活用
- ② 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

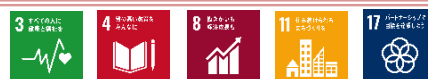
住宅確保要配慮者に対する支援は、福祉的な支援が必要とされるなど、内容が複雑化、複合化していることを考慮し、福祉部門や不動産業界との連携強化や居住支援法人の活用など、相談体制の充実を図ります。

(1) 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ます。

- 基本施策**
- ① 的確な住宅セーフティネット構築に向けた体制づくり
 - ② 高齢者等の居住・住替え支援

(5) 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

高経年住宅団地では団地周辺の地域資源の活用とともに、魅力ある住宅団地の再形成に向けた施策を推進し、若年世帯の流入促進を図ります。

また、職住近接の環境整備によるコンパクトシティの推進や、親世帯との同居・近居、二地域居住・多地域居住の促進、都市計画関連制度の柔軟な運用を行うなど、住宅団地の活性化に向けた取り組みの促進を図ります。

このほか、関連する団体等と新たな取り組みを、モデル事業として実施することや、そのモデル事業を検証し、成功事例の横展開を目指します。

(1) 多様な世代が交流できる住宅団地の再形成

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・推進を図ります。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構築を図ります。

基本施策

- ① 若年世帯の流入促進
- ② 新たな住まい方の普及・推進（再掲）
- ③ 地域コミュニティの構築

コラム

花見川団地を拠点とした地域生活圏の活性化

千葉市は、UR都市機構、(株)良品計画、(株)MUJI HOUSEとともに、4者が連携協力して、花見川団地とその周辺地域において、地域生活圏の活性化に取り組むことを目的とした協定を令和4年5月26日に締結しました。4者連携の下、花見川団地を拠点として商店街のリノベーションや団地マルシェ、商店街の未来を考えるワークショップ、花島公園・花見川でのアウトドアイベント、MUJI×UR リノベーション住戸の供給、若年世帯の流入促進に取り組んでいます。

※MUJI×UR団地まるごとリノベーションによる商店街のリノベーション 完成イメージ図



Ⅲ. 【住宅ストックの視点】

(6) 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

国による、いわゆる2050年カーボンニュートラル宣言を踏まえて、温室効果ガス排出量の実質ゼロを目指すことや、持続可能な社会の実現に向け、SDGsの達成を目指すなどの観点から、長期優良住宅やZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の良質な住宅の普及促進と啓発を推進します。

また、省エネルギーや再生可能エネルギーの導入については、新築住宅に限らず、既存ストックや市営住宅などの公的賃貸住宅でも取り組みます。

(1) 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・促進を図ります。

基本施策

- ① 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

目標11 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評価がなされていることが重要であり、優良な住宅が市場で高い評価を受けることで流通が促進されます。このため、消費者が安心して既存住宅を購入できるよう、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の普及を目指します。

(1) 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ります。

基本施策

- ① 住宅性能表示制度の普及
② インスペクション制度の普及

- ③ 長期優良住宅建築等計画等の認定制度等の促進
- ④ 住宅瑕疵担保履行法等、法制度の普及
- ⑤ 住宅履歴情報等の活用

(2) 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します。

基本施策

- ① 多様な住宅モデルの普及

(7) 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】

本市のマンションは昭和40年代後半から昭和50年代前半にかけて多く建築され、令和2年度のマンション総戸数は約108,500戸で、主要な居住形態の一つとなっています。令和13年には築40年以上のマンションが約43,000戸にのぼると推計され、これらが適正に維持管理されない場合、居住環境の低下のみならず、居住者や近隣住民への影響、さらには都市や地域社会の環境の低下を生じさせるなど、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況は他都市でも共通していることから、国は令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下、「マンション管理適正化法」という。）を改正し、令和4年4月から施行されました。

本市では、これまでも様々な施策を展開していますが、今後見込まれている高経年マンションの急増と居住者等の高齢化（いわゆる「2つの古い」）などの実情を踏まえ、さらなる施策の充実を図り、マンション管理の適正化に計画的に取り組んでいくために、本目標を「千葉市マンション管理適正化推進計画」と位置づけます。

(1) 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します。また、下記の評価指標を定め、マンションの適正な維持管理の支援を行います。

基本施策 ① マンションの適正な維持管理の支援

	評価指標	現状値 (令和3年度)	目標値 (令和12年度)
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%	75%
2	マンションの管理計画認定制度の認定件数	-	48棟

1 マンションの管理の状況を把握するために千葉市が講ずる措置に関する事項

本市は、市内のマンションの管理状況等の実態把握に努め、千葉市マンション管理適正化指針ならびに国の基本方針に基づき、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じます。また、マンション管理適正化法第三章に基づくマンションの管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。

さらに、マンション管理士等マンションの管理に関する専門的知識を有する者や関係団体と連携し、管理実態の把握や効果的な施策の実施に努めます。

なお、維持管理が適正に行われなくなる恐れのあるマンションに対しては、千葉市マンション管理適正化指針に即し、必要に応じて助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していきます。

2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理の適正化の推進を図るため、以下の施策を講じます。また、これらの施策の周知を行うとともに、施策の充実を図ります。

- 2-1 マンション管理適正化のための各種ガイドライン等の情報提供・マンション管理適正化に向けた管理組合支援（「分譲マンション相談」、「マンションセミナー」）
- 2-2 マンションの管理計画認定制度の推進
- 2-3 分譲マンションの管理状況の把握（概ね5年ごと）
- 2-4 管理不全を予防するためのプッシュ型支援、アドバイザー派遣、指導・助言

3 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

（千葉市マンション管理適正化指針）

国のマンション管理適正化指針の内容を千葉市マンション管理適正化指針とします。本指針は、市内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて、留意が求められる事項を示すものです。内容について十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

4 計画期間

本計画の計画期間は、本編の千葉市住生活基本計画に準じます。なお、社会経済情勢の変化等により、必要に応じて適宜見直すものとします。

5 その他マンションの管理の適正化の推進に必要な事項

本計画の施策達成手段のひとつとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用することとしています。管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です（有効期間は延長されません）。

また、認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

目標 1 3 老朽化マンションの再生

マンションの再生方法には、修繕・改修（耐震改修等）による長寿命化や建て替え等がありますが、専門性が高いうえ、区分所有者間での合意が必要であり、マンションの状況に応じた再生を促進するため、検討や実施の各段階において取り組むべき事項に関する情報提供やセミナーの開催、マンション管理士などの専門家の活用など適切な支援を行います。

(1) 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します。

基本施策

- ① マンション再生のための支援

コラム

全棟リノベーション

全棟リノベーションとは

老朽マンションの再生手法としては、耐震改修や大規模修繕による延命か、建替えによる新築が一般的な手法です。これに対し全棟リノベーションは、構造躯体の健全性を条件に、建物全体の軽量化や補強といった躯体の改造と、設備等の更新を行うもので、技術的には近年確立されてきた手法です。区分所有法の言葉を用いて説明すると、専有部分の改良と共用部分の改良を同時にまとめて実施するもので、内容に応じて、①狭義の全棟リノベ、②全棟リノベ、③フル全棟リノベという3つの類型を想定することができます。

①狭義の全棟リノベーション

もっぱら共用部分の変更を行うものであって、増築を伴わず、専有部分の変更は、各区分所有者の判断に任せる類型

②全棟リノベーション

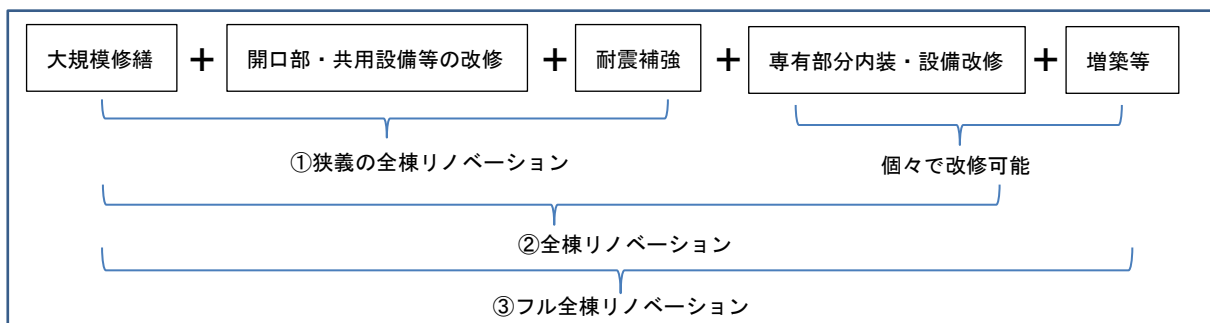
共用部分の変更に合わせて専有部分のリフォームも実施する類型

③フル全棟リノベーション

増築又は減築を伴いつつ、共用部分と専有部分の変更を実施する類型

メリット

メリットとしては、費用が建て替えより相対的に安く済む、期間が建て替えより相対的に短い、コミュニティの維持が図れる、合意形成の可能性が建替えより相対的に高い等が挙げられます。



資料提供：千葉市住宅政策審議会

(8) 空き家対策の推進



目標 1 4 空き家の予防と流通促進

今後、空き家の増加が懸念されているため、空き家の適切な管理方法や活用方法などの普及啓発を空き家所有者等へ講じます。

また、消費者が安心して空き家を購入できる仕組みの普及により、流通を促進する取り組みを行います。

(1) 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へ行うことにより、空き家の予防と流通促進を図ります。

基本施策

- ① 「空家等対策計画」の推進
- ② 空き家の適切な維持・管理の促進
- ③ 空き家ストックの活用促進（再掲）
- ④ 空き家に関する情報提供（相続・流通）

目標 1 5 管理不全空き家の解消

管理不全空き家は防災性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、住環境の悪化により地域に外部不経済（迷惑）がもたらされます。そのため、周辺に影響を及ぼす空き家に対して指導を強化するとともに、所有者不明空き家への対策を講じるなど、空き家の適切な管理を促進します。

さらに、持ち主だけでは対処できない空き家問題（接道不良等）については、市の関与を検討します。

(1) 管理不全空き家の解消

特定空家等への対策を推進します。

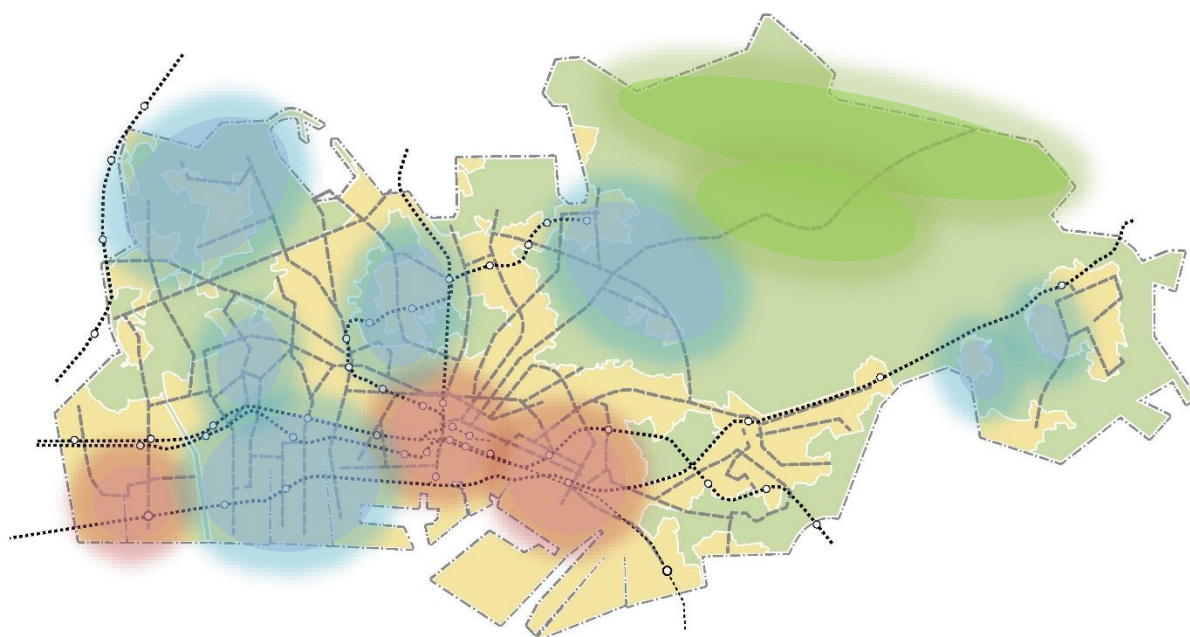
基本施策

- ① 空き家等の適正管理の促進
- ② 相談体制の強化

[3] 地域特性に応じた施策の展開

千葉市の住宅市街地は地域によって取り組むべき課題や方向性も大きく異なります。本計画では「高度経済成長期に開発された住宅団地」「都心（商業・業務・文化の拠点）の住宅地」「豊かな緑と水辺に恵まれた郊外地域」を、本市の特徴が表れた典型的な地域として、それぞれの特性に応じた施策を検討することにより、多様な暮らし方の実現を目指します。

エリア位置図



- 高度経済成長期に開発された住宅団地
- 都心（商業・業務・文化の拠点）の住宅地
- 豊かな緑と水辺に恵まれた郊外地域

(1) 高度経済成長期に開発された住宅団地

地域の目標 多様な世代が交流できる住宅団地の再形成

高度経済成長期に郊外に開発された戸建て住宅団地と集合住宅団地がある地域では、開発から概ね40年が経過し、人口減少、高齢化の進行、建物の老朽化・陳腐化等の問題を抱えており、総合的な団地再生の取組が求められています。このような高経年住宅団地に若年世帯を居住誘導する取組み、高齢化に対応した福祉分野との連携、地域の課題に対応したコミュニティづくりなどの支援施策などを展開し、多様な世代が交流できる住宅団地の再形成のための施策を展開します。

重点施策

- ① 地域コミュニティの活動等への支援（再掲）
- ② マンション再生のための支援（再掲）
- ③ 住宅の耐震化の促進（再掲）
- ④ 既存住宅の活用とバリアフリー化の促進（再掲）
- ⑤ リフォームに関する情報提供・相談体制等の充実（再掲）
- ⑥ 若年世帯の流入促進（再掲）
- ⑦ 新たな住まい方の普及・推進（再掲）
- ⑧ 地域コミュニティの構築（再掲）

(2) 都心（商業・業務・文化の拠点）の住宅地

地域の目標 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

利便性の良さから継続的な住宅需要があり、住宅と商業施設等が混在する千葉都心では、商業の盛衰による新たなマンション供給等がすすみ、市街地の状況は一様ではなくなっています。このような状況に対応するには、土地の高度利用を図りつつ、生活利便施設や集客が期待される商業・文化施設などと複合し、利便性の高い住宅の誘導を目指します。また、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の展開や、これまでの「自動車中心」から「ひと中心」のまちづくりに転換し、ウォークアブルの推進により、魅力のある居住環境の形成を目指します。

幕張メッセのオープンでスタートした幕張新都心は「職・住・学・遊」の複合機能が集積した拠点として発展し、幕張ベイタウン、幕張ベイパーク（若葉住宅地区）には、多様な人々が暮らしています。高齢化・国際化に伴う多様な生活ニーズに対応する支援、多言語対応等の支援、相談体制の充実、スマート技術の導入など、ライフスタイルの多様化に対応した魅力的な居住環境を形成を目指します。

重点施策

- ① 新たな住まい方の普及・推進（再掲）
- ② スマートシティの推進（再掲）
- ③ 中心市街地等の活性化の推進（再掲）
- ④ 環境に配慮した公共空間整備の促進（再掲）
- ⑤ まちづくり関連制度の普及（再掲）

(3) 豊かな緑と水辺に恵まれた郊外地域

地域の目標 豊かな緑と水辺に恵まれた郊外地域での暮らしの実現

働き方改革や新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、郊外での居住、二地域居住など新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっています。豊かな自然環境という魅力を再確認するとともに、農村部との幅広い交流の場の創出や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緑と水辺に恵まれた郊外地域での暮らしの実現を目指します。

重点施策

- ① 農村部との交流を通じた豊かな自然の保全と活用（再掲）
- ② 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）
- ③ 日常生活における身近な交通手段の確保（再掲）

5

第5章 具体的な施策と評価

[1] 具体的な施策

前章で掲げた目標を達成するための基本施策、具体的な施策を体系的に示します。施策の実施にあたっては、基本方針や横断的視点を踏まえ、総合的かつ計画的に展開します。

I. 【社会環境の変化の視点】

(1) 新しい日常に対応した住まい方の実現

目標	基本施策	具体的施策
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	(1) 生活様式や働き方の変化に対応した住まい方の実現	
	①新たな住まい 方の普及・促 進	高経年住宅団地内でのコワーキングスペース等の整備 支援
		レンタルオフィスとの連携事業の推進
		DIY住宅、リノベーション住宅の普及・啓発
	②スマートシテ ィの推進	DXの進展等による新技術の利活用の推進
③農村部との交 流を通じた豊 かな自然の保 全と活用	身近な森林の保全、地域住民と都市住民の参加による 多様な森林活動を通じての交流の場として指定した里 山地区の保全管理	
④遊休農地等を 有効活用した 美しい地域づ くりの促進	使用していない農地などに花の種をまく事業（「花の あふれるまちづくり」）	

(2) 自然災害に備えた安全な住まいづくり

目標	基本施策	具体的施策
目標2 住まいの防災・減災対策	(1) 住まいの防災・減災活動への支援	
	①防災・減災活動へ向けたコミュニティづくり	町内自治会加入促進
	②市民の防災活動への支援	防犯・防災情報を提供する「ちばし安全・安心メール」の普及
		防犯活動・防災訓練等の区独自支援
		自主防災組織の育成
		地域による避難行動要支援者の支援体制構築支援（「千葉県避難行動要支援者名簿に関する条例」）
		消防団の活動支援
		防災知識の普及啓発
	災害時要配慮者支援計画の推進	
	(2) 住まいの防災・減災対策に係る情報提供	
	①防災に関する情報提供	ハザードマップの周知
		防犯・防災情報を提供する「ちばし安全・安心メール」の普及（再掲）
		大規模盛土造成地マップの周知
	(3) 住まいの防災・減災対策	
	①住宅の耐震化の促進	木造住宅の耐震診断費及び耐震改修費の助成
		木造住宅の耐震シェルター設置費への助成
		マンションの耐震診断費及び耐震改修費の助成
②緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進	緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進	
③狭あい道路拡幅整備の促進	「狭あい道路拡幅整備事業」の推進	
	「建築基準法指定道路図」による情報提供	
④改善すべき住宅市街地・密集住宅市街地の環境整備	都市基盤の脆弱な住宅市街地での土地区画整理事業の推進	

		老朽木造住宅の建替え支援促進	
		「狭あい道路拡幅整備事業」の推進（再掲）	
		感震ブレーカー設置費の助成	
		木造住宅の耐震診断費及び耐震改修費の助成（再掲）	
	⑤風水害に対する防災・減災対策	雨水貯留施設及び浸透施設設置に対する支援	
		防水板の設置に対する支援	
		瓦屋根耐風診断費及び耐風改修費の助成	
		自然災害に対応するための開発抑制	
		土砂災害特別警戒区域等からの移転の促進	
		急傾斜地崩壊対策の推進	
		浸水被害の軽減と対策の強化	
	目標3 災害時の住まいの 応急対策と迅速な 復旧・復興	（1）災害時の住まいの応急対策	
		①被災者への住 宅の確保	応急仮設住宅の供給
り災住宅の応急修理の実施体制の整備			
②被災者に対す る入居支援		市営住宅等の提供	
		公的機関の連携による被災者に対する入居支援	
		宅地建物取引業者等との連携による被災者に対する入居支援	
（2）住まいの迅速な復旧・復興			
①住宅金融支援 機構との支援 策での連携		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体制	

Ⅱ. 【居住者・コミュニティの視点】

(3) 少子高齢社会における良好な居住環境の形成

目標	基本施策	具体的施策
<p>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</p>	<p>(1) 安心居住に向けたコミュニティづくり</p>	
	<p>①地域コミュニティの活動等への支援</p>	<p>地域の人材やノウハウ、施設、資金などの地域資源を活かしながら地域課題の解決に「ビジネス」の手法で取り組むコミュニティビジネスへの支援</p>
		<p>居住支援を行う各種団体への活動支援（「地域見守り活動」）</p>
		<p>まちづくり活動団体への区独自の支援</p>
		<p>落書き消去活動への支援</p>
		<p>町内自治会加入促進（再掲）</p>
		<p>町内自治会等の地域団体が行う集団回収（古紙・布類の自主回収）への支援</p>
	<p>②市民の防犯活動への支援</p>	<p>防犯・防災情報を提供する「ちばし安全・安心メール」の普及（再掲）</p>
		<p>防犯パトロール活動に対する支援（「防犯パトロール隊支援物品配付」）</p>
		<p>防犯活動に必要な知識・技術を習得する「地域安全まちづくり講座」の開催</p>
		<p>「防犯アドバイザー派遣」による地域の防犯対策の促進</p>
		<p>防犯街灯の設置・維持管理に対する支援</p>
		<p>市、警察及び事業者が協働して犯罪抑止の取組みを推進（「地域防犯ネットワーク」）</p>
	<p>防犯活動・防災訓練等の区独自支援（再掲）</p>	
	<p>(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</p>	
	<p>①子育て支援活動の促進</p>	<p>育児のための知識の普及や情報交換、育児相談を「子育てサークル」の場を通して実施</p>
		<p>どこでもこどもカフェ、プレーパーク等の子どもの居場所を運営する団体を支援</p>
<p>子育てのお手伝いをしたい人（提供会員）と子育ての手助けをして欲しい人（依頼会員）が会員登録し、地域において会員同士で子育てを支援する相互援助活動を促進（「ちばしファミリー・サポート・センター」）</p>		

	<p>②子どもの安全・安心環境の向上</p>	<p>登下校中等の児童・生徒の緊急避難場所として、地域の協力を得て実施する「こども110番のいえ」の充実</p> <p>「学校セーフティウォッチャー」による登下校時の見守り活動の実施とともに、「スクールガードアドバイザー」の配置により、地域ぐるみの学校安全体制を推進</p>
	<p>③高齢者の安定居住の支援</p>	<p>ひとり暮らしの高齢者の安否確認等、「安心電話」・「高齢者緊急通報システム」の整備</p> <p>認知症による所在不明者を、市内警察署及び関係機関の連携の下に早期発見するSOSネットワークの整備</p> <p>居住支援を行う各種団体への活動支援（「地域見守り活動」）（再掲）</p> <p>地域支え合い型訪問支援・通所支援への助成</p> <p>高齢者等ごみ出し支援への助成</p> <p>買い物支援など暮らしのお手伝いを行う「ワンコインサービス」の提供</p> <p>エンディングサポートの推進</p> <p>あんしんケアセンターの運営</p> <p>認知症施策の推進</p> <p>高齢者の移動を支援する団体への助成</p> <p>生活支援体制の充実</p> <p>ひとり暮らしの高齢者に対する防火対策の相談</p> <p>社会福祉施設におけるボランティア受け入れ体制の支援</p> <p>シルバー人材センターの充実</p> <p>生涯現役応援センターの運営</p> <p>シニアリーダー活動の推進</p> <p>高齢者福祉施設の地域福祉拠点としての利用促進</p> <p>地域の保健・医療・福祉関係連携の強化</p> <p>在宅医療・介護連携の充実</p> <p>在宅医療・介護連携支援センターの運営</p> <p>訪問看護ステーションへの支援</p> <p>終末期における医療・介護の連携促進</p>

④日常生活における身近な交通手段の確保	シェアサイクルの推進
	グリーンスローモビリティの導入
⑤障害者の安定居住の支援	障害者の生活や住環境等の各種相談、機能訓練、スポーツ・創作的活動、施設貸出等事業を行う「障害者福祉センター」の管理・運営
	身体障害者の相談・機能訓練・社会適応訓練・教室(創作系・スポーツ系)・ボランティア講習会事業を行う「ふれあいの家」の管理・運営
	「重度障害者住宅改造費助成制度」による重度の障害者のいる世帯へのバリアフリー化の支援
⑥公的賃貸住宅等への福祉施設併設	関係団体、地域住民との連携による地域拠点や高齢福祉施設等の設置促進
	市営住宅の建替事業に伴う福祉施設の併設
⑦地域資源の情報提供	地域の住環境情報の提供「すまいのコンシェルジュ」
(3) 住宅地等の維持・再生に向けた取り組み	
①まちづくり団体の活動支援	まちづくり活動団体への区独自の支援(再掲)
	「地域再生支援事業」による地域の居住環境の向上と地域コミュニティの再生
②中心市街地等の活性化の推進	中心市街地の活性化に向けた取り組みへの支援
	ウォークアブルの推進
③まちづくり関連制度の普及	建築協定、総合設計制度の活用促進
	地区計画制度の活用促進
	宅地開発指導要綱による協定の締結等、公共施設等の整備の促進
(4) 環境に配慮した住宅市街地の形成	
①環境に配慮した公共空間整備の促進	「花いっぱい市民活動助成」等、市民との協働の推進
②緑地協定の締結等、民有地緑化の推進	緑地協定等による緑化の推進
	緑と花の地域活動に関わる人材の育成

	③公共用水域等の水質保全の促進	下水道処理区域内における既存の便所から水洗便所への改造支援
		単独処理浄化槽やくみ取り便槽から合併処理浄化槽への転換支援

目標	基本施策	具体的な施策
目標5 子どもを産み育てやすい居住環境の形成	(1) 子育てしやすい良質な住まいの確保	
	①リフォームに関する情報提供・相談体制等の充実	リフォーム等に関する相談・情報提供サービスの充実（「すまいのコンシェルジュ」・「住宅増改築相談会」）
	②子育て世帯向け入居支援	三世帯同居・近居支援事業の推進
		子育て世帯の住替え支援
	③公営住宅における子育て世帯に対する支援	子育て世帯を支援するための市営住宅期限付き入居制度の実施
	④安全・安心居住に関する情報提供・住宅相談の充実	住宅に関する各種の相談対応（「すまいのコンシェルジュ」）
		賃貸住宅の原状回復、標準契約書等の情報提供（「すまいのコンシェルジュ」）
		住宅関連業界や消費者相談等と連携したワンストップ相談体制（「すまいのコンシェルジュ」）
		地域の防犯に配慮した住宅に関する情報提供（「すまいのコンシェルジュ」）
		地域内の住替え相談体制の構築（「すまいのコンシェルジュ」）
		住まい・居住環境に関するセミナー等の開催及び支援
	(2) 子育て世帯に対する住環境の整備	
	①子育て支援施設、交流施設等の運営	子どもの健全な育成と交流を図るとともに、子どもの自主的活動を支援する「子ども交流館」の運営
乳幼児の健やかな育成を図るとともに、子育て家庭を支援する「子育て支援館」の運営		
乳幼児及び保護者が相互交流を行う場であり、子育てについての相談、情報提供等を行う「地域子育て支援センター」及び「子育てリラックス館」の運営		

目標	基本施策	具体的な施策
<p>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】</p>	(1) 良質な高齢者向けの住まいの確保	
	①サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進
	②公営住宅等における高齢者に対する支援	小学校の公共施設の跡地利用などによる高齢福祉施設等の設置促進
		高齢者用公共賃貸住宅の提供
	③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	(地域密着型) 特定施設入居者生活介護(有料老人ホーム等)の整備
		認知症対応型共同生活介護(認知症高齢者グループホーム)の整備
		(地域密着型) 介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)入所者生活介護の整備
		生活支援ハウスの供給
	④既存住宅の活用とバリアフリー化の促進	高齢者住宅改修費支援サービス事業等によるバリアフリー化の支援
		入居者の高齢化等に対応したバリアフリー化等の市営住宅の改善
		バリアフリー化された市営住宅の改修と再整備
	(2) 高齢者の住まいを支える環境の整備	
	①高齢者向け住宅や施設に対する適切な指導	高齢者向け住宅等の管理・運営の適正化
	②住替え支援など情報提供と相談体制の構築	三世帯同居・近居支援事業の推進(再掲)
		「すまいのコンシェルジュ」による情報の提供
		空き家活用手法の情報提供(リフォーム・税ほか)
空き家登録制度による空き家の活用		
リバースモーゲージ、リースバック制度の紹介		
住宅確保要配慮者への入居支援(民間賃貸住宅入居支援制度)		
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度の運用 居住支援協議会による入居支援策の検討		

		住まい・居住環境に関するセミナー等の開催及び支援 (再掲)
	(3) 高齢者が住み続けられる地域づくり	
① 地域で支え合う体制づくり		ひとり暮らしの高齢者の安否確認等、「安心電話」・「高齢者緊急通報システム」の整備 (再掲)
		認知症による所在不明者を、市内警察署及び関係機関の連携の下に早期発見するSOSネットワークの整備 (再掲)
		居住支援を行う各種団体への活動支援 (「地域見守り活動」) (再掲)
		地域支え合い型訪問支援・通所支援への助成 (再掲)
		高齢者等ごみ出し支援への助成 (再掲)
		買い物支援など暮らしのお手伝いを行う「ワンコインサービス」の提供 (再掲)
		エンディングサポートの推進 (再掲)
		あんしんケアセンターの運営 (再掲)
		認知症施策の推進 (再掲)
		高齢者の移動を支援する団体への助成 (再掲)
		生活支援体制の充実 (再掲)
		ひとり暮らしの高齢者に対する防火対策の相談 (再掲)
② 高齢者が安心して活躍できる地域づくり		社会福祉施設におけるボランティア受け入れ体制の支援 (再掲)
		シルバー人材センターの充実 (再掲)
		生涯現役応援センターの運営 (再掲)
		シニアリーダー活動の推進 (再掲)
③ 在宅医療・介護連携の推進		高齢者福祉施設の地域福祉拠点としての利用促進 (再掲)
		地域の保健・医療・福祉関係連携の強化 (再掲)
		在宅医療・介護連携の充実 (再掲)
		在宅医療・介護連携支援センターの運営 (再掲)
		訪問看護ステーションへの支援 (再掲)
	終末期における医療・介護の連携促進 (再掲)	

(4) 住宅セーフティネットの構築

目標	基本施策	具体的な施策
目標7 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保	(1) 市営住宅ストックの活用等	
	①市営住宅長寿命化・再整備計画の推進	建替えの推進
		長寿命化型改善の推進
		適正な修繕の実施
	②入居者の高齢化等に対応した市営住宅の整備	入居者の高齢化等に対応したバリアフリー化等の市営住宅の改善
		バリアフリー化された市営住宅の改修と再整備
	③福祉分野と連携した市営住宅団地の活用	団地内集会所等の活用
		市営住宅の建替事業に伴う福祉施設の併設（再掲）
	④市営住宅の入居及び管理の適正化の推進	市営住宅の入居者選定方法の見直し
		子育て世帯を支援するための市営住宅期限付き入居制度の実施（再掲）
		収入超過者や高額所得者への住替え誘導
	(2) 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の活用	
	①民間賃貸住宅ストックの有効活用	住宅確保要配慮者への入居支援（民間賃貸住宅入居支援制度）
		住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度の運用（再掲）
市営住宅としての借り上げなどによる有効活用		
②空き家ストックの活用促進	空き家登録制度による空き家の活用（再掲）	

目標	基本施策	具体的な施策
目標8 住宅確保要配慮者への相談体制の充実	(1) 住宅確保要配慮者への相談体制の充実	
	①的確な住宅セーフティネット構築に向けた体制づくり	庁内・各団体との協働体制・情報交流
		千葉県・UR都市機構等の公的賃貸住宅事業者との連携による協力体制の構築
		組織間の横断的な連携による居住支援のためのワンストップ相談体制の確立
	②高齢者等の居住・住替え支援	居住支援協議会による入居支援策の検討（再掲）
		住宅確保要配慮者への入居支援（民間賃貸住宅入居支援制度）（再掲）
		住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度の運用（再掲）

(5) 住宅団地の活性化

目標	基本施策	具体的な施策
目標9 多様な世代が交流できる住宅団地の再形成	(1) 多様な世代が交流できる住宅団地の再形成	
	① 若年世帯の流入促進	結婚新生活支援事業の推進
		子育て世帯の住替え支援（再掲）
		団地の魅力発信
		三世帯同居・近居支援事業の推進（再掲）
	②新たな住まい方の普及・推進（再掲）	高経年住宅団地内でのコワーキングスペース等の整備支援（再掲）
		DIY住宅の普及・啓発（再掲）
		リノベーション住宅の普及・啓発（再掲）
	③地域コミュニティの構築	地域資源の活用による住宅団地の活性化
		ワークショップの開催
		大学連携
		高経年住宅団地での空き家問題の解決を図る団体への支援（モデル事業）
地域の人材やノウハウ、施設、資金などの地域資源を活かしながら地域課題の解決に「ビジネス」の手法で取り組むコミュニティビジネスへの支援（再掲）		

Ⅲ. 【住宅ストックの視点】

(6) 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

目標	基本施策	具体的な施策
<p>目標10 脱炭素社会の実現に向けた住まいづくり</p>	<p>①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</p>	<p>(1) 脱炭素社会の実現に向けた住まいづくり</p>
		<p>住宅用太陽光発電設備・太陽熱利用給湯システム等設置への支援</p>
		<p>再生可能エネルギーの活用促進</p>
		<p>環境共生住宅の情報提供</p>
		<p>省エネルギー機器の普及</p>
		<p>「千葉県建築物環境配慮制度」を利用した住宅の供給促進</p>
		<p>ZEHの普及促進</p>
		<p>長期優良住宅建築等計画等の認定の促進</p>
		<p>低炭素建築物新築等計画の認定の促進</p>
		<p>集合住宅向け電気自動車等の充電設備設置促進</p>
		<p>分譲マンション向け省エネ最適化診断の促進</p>
<p>市営住宅への省エネルギー及び再生可能エネルギー設備の設置</p>		

目標	基本施策	具体的な施策
目標 1 1 市場を通じた住宅の良質化の実現	(1) 住宅性能表示制度等の利用促進	
	①住宅性能表示制度の普及	住宅性能表示制度の普及による住宅の品質の明確化
	②インスペクションの普及	インスペクションの普及
	③長期優良住宅建築等計画等の認定制度等の促進	長期優良住宅建築等計画等の認定の促進（再掲）
		低炭素建築物新築等計画の認定の促進（再掲）
	④住宅瑕疵担保履行法等、法制度の普及	住宅瑕疵担保履行法、リフォーム瑕疵保険、既存住宅売買瑕疵保険等の周知
	⑤住宅履歴情報等の活用	戸建住宅履歴情報等の活用検討
		マンション履歴システムの普及
	(2) 多様な住宅の供給	
	①多様な住宅モデルの普及	民間事業者等の創意工夫による良質な住宅の普及（コーポラティブハウス、コレクティブハウスやスケルトン・インフィル住宅）
DIY住宅、リノベーション住宅の普及・啓発（再掲）		

(7) 良質なマンションストックの形成

目標	基本施策	具体的な施策
<p>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】</p>	(1) マンション適正管理の推進	
	<p>①マンションの 適正な維持管 理の支援</p>	<p>マンション管理適正化のための各種ガイドライン等の 情報提供・マンション管理適正化に向けた管理組合支援 (「分譲マンション相談」、「マンションセミナー」)</p>
		<p>マンションの管理計画認定制度の推進</p>
		<p>分譲マンションの管理状況の把握</p>
		<p>管理不全を予防するためのプッシュ型支援、アドバイザー 派遣、指導・助言</p>
<p>目標13 老朽化マンシ ョンの再生</p>	(1) 老朽化マンションの再生	
	<p>①マンション再 生のための支 援</p>	<p>マンション再生のための各種マニュアル等の情報提供</p>
		<p>住まい・居住環境に関するセミナー等の開催及び支援 (再掲)</p>
		<p>「分譲マンションアドバイザー派遣」による支援</p>
		<p>「分譲マンション再生等合意形成支援制度」による再生 等活動への支援</p>
		<p>「地域再生支援事業」による地域の居住環境の向上と地 域コミュニティの再生 (再掲)</p>
<p>UR都市機構等との連携による再生支援 (仮住居提供 等)</p>		

(8) 空き家対策の推進

目標	基本施策	具体的な施策
目標14 空き家の予防と 流通促進	(1) 空き家の予防と流通促進	
	①「空家等対策計画」の推進	「空家等対策計画」の推進
	②空き家の適切な維持・管理の促進	空き家の維持管理代行の促進
		空き家ガイドブックによる情報提供
		セミナー・相談会による普及・啓発
	③空き家ストックの活用促進(再掲)	空き家登録制度による空き家の活用(再掲)
		高経年住宅団地での空き家問題の解決を図る団体への支援(モデル事業)(再掲)
	④空き家に関する情報提供(相続・流通)	空き家ガイドブックによる情報提供(再掲)
		セミナー・相談会による普及・啓発(再掲)
		安心して購入できる仕組みの普及
目標15 管理不全空き家の 解消	(1) 管理不全空き家の解消	
	①空き家等の適正管理の促進	特定空家等に係る指導の強化
		財産管理人制度の活用
	②相談体制の強化	専門相談窓口の充実
		売却や建替え等が困難な特定空家等への支援策の検討

【2】 評価指標

以下の指標は住宅政策の評価に活用し、施策に反映します。なお、5年を目安に検証するとともに、必要に応じ見直しを行います。

【「社会環境の変化」の視点】

(1) 新しい日常に対応した住まい方の実現

No	評価指標	現状値	目標値
1	住宅に対する満足度（満足、まあ満足の割合）	76.1% [平成30年]	増加 [令和10年]
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% [平成30年]	増加 [令和10年]

(2) 自然災害に備えた安全な住まいづくり

No	評価指標	現状値	目標値
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% [令和3年度]	概ね解消 [令和12年度]
2	雨水対策重点地区のうち整備済みの地区数	0地区 [令和3年度]	7地区 [令和14年度]
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% [令和3年度]	増加 [令和12年度]

【「居住者・コミュニティ」の視点】

(3) 少子高齢社会における良好な居住環境の形成

No	評価指標	現状値	目標値
1	◇高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.77% [令和3年]	4% [令和12年]
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% [平成30年]	50% [令和12年]
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% [令和3年度]	現状維持 [令和12年度]
4	千葉市民活動支援センター登録団体数	777団体 [令和3年度]	830団体 [令和8年度]
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 [令和3年度]	増加 [令和12年度]

6	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	45.0% [平成30年]	50% [令和10年]
---	----------------------	------------------	----------------

(4) 住宅セーフティネットの構築

	評価指標	現状値	目標値
1	◆セーフティネット住宅の登録戸数	4,283戸 [令和3年度]	増加 [令和12年度]
2	民間賃貸住宅入居支援制度登録住宅数	210件 [令和3年度]	増加 [令和12年度]
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 [令和3年度]	増加 [令和12年度]

(5) 住宅団地の活性化

	評価指標	現状値	目標値
1	居住促進区域内の高経年住宅団地の高齢化率	36.1% [令和3年]	同程度に抑制 [令和12年]
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 [令和12年]
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 [令和3年度]	増加 [令和12年度]

【「住宅ストック」の視点】

(6) 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成

	評価指標	現状値	目標値
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 [令和3年度]	20,000戸 [令和12年度]
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% [平成30年]	8.0% [令和10年]
3	一定の省エネルギー対策 ^{注1} を講じた住宅ストックの比率 (注1：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% [平成30年]	30% [令和10年]
4	「すまいのコンシェルジュ」への相談件数 ^{注2} (注2：「すまいアップコーナー」における相談件数)	1,206件 [令和3年度]	増加 [令和12年度]

(7) 良質なマンションストックの形成

	評価指標	現状値	目標値
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% [令和3年度]	75% [令和12年度]
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 [令和3年度]	増加 [令和12年度]
3	マンションの管理計画認定制度の認定件数	-	50件 [令和12年度]
4	マンション実態把握調査の回答率	63% [令和3年度]	増加 [令和12年度]

(8) 空き家対策の推進

	評価指標	現状値	目標値
1	特定空家等の件数	102件 [令和3年度]	15件 [令和12年度]
2	◇賃貸・売却用等以外の「その他空き家 ^{注3} 」数	15,800戸 ^{注3} [平成30年]	18,100戸 [令和12年]

注3 図51における空き家のうち、「その他の住宅」のことをいう。

(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

6

第6章 施策の実現に向けて



1 市民及び市民団体等との連携

住宅は市民の生活と密接にかかわっていることから、住宅に係る施策は市民の要望を的確に反映させたものでなければなりません。また、施策の実施に際しては、市民の幅広い理解と協力が欠かせません。そのため、市民との協働により施策を着実に実施し、住生活の向上を実現します。

市民及び市民団体等が必要とする情報が容易に得られるようにすると共に、市民の意見や要望を施策に的確に反映させるため、市民及び市民団体等との連携・協働に努めます。

2 住宅政策審議会の活用

令和3年6月に行った住宅政策審議会への諮問に対し、令和4年10月に答申を受けました。引き続き住宅政策に係る重要事項について、審議会を活用し、様々な分野の専門的な見地から、検討を進めます。

3 関係部局との連携

住宅政策に関連する分野は広範囲で、具体的な施策の実現には関係部局との密接な連携が必要です。そのため、住宅政策に係る重要事項の検討に際しては、市内部の総合的な取り組みを行う「千葉市住生活安定向上推進協議会」を活用し、関係部局との連携を図りながら進めます。

特に、子育て世帯、高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者に対する住宅の供給や改善、福祉サービス、居住支援サービスなどについて、保健福祉局、こども未来局と連携を強化します。

また、住環境の整備・改善に関わる分野においては、市街地整備、都市計画、都市景観及び宅地開発等を所管する都市局を中心に、総合政策局、環境局、建設局と連携を強化します。

さらに、地域の安全・安心に関わる防災、防犯などの分野について、総務局、市民局、各区役所を中心に教育委員会や消防局と連携を強化します。

4 関係機関・民間団体等との連携

(1) 国

住生活基本法及び全国計画、住宅関連法令、社会資本整備審議会の答申、種々の大綱・方針等は住宅政策の基本をなすものです。住宅政策を適切に進めるため、国との一層の連携に努めます。また、住宅政策に係る諸問題を解決するための法制度や支援制度の整備などについて、国へ要望していきます。

(2) 千葉県

住生活基本法に基づき、千葉県が定めた「第4次千葉県住生活基本計画」（令和4年11月）の方針に沿って住宅政策を展開します。

また、千葉県住生活基本計画等の総合的かつ計画的な推進を目的に、公的機関と住宅関連事業者が相互に連携・協働を強化していくための場として、県、市町村、UR都市機構、住宅金融支援機構、県住宅供給公社及び県内建築3団体で構成する「千葉県すまいづくり協議会」が設置されており、本協議会を通して県や他市町村等と連携を強化します。

(3) 都市再生機構

市内には、都市再生機構が供給した賃貸住宅が約3万戸、分譲住宅が約1万6千戸あります。これらの住宅は30年以上経過したものも多く、その再生は、地域の住環境に大きな影響を及ぼすことが予測されます。これらの再生に向けて、現在の居住者への適切な対応、まちづくりの総合的な施策が求められる中、平成23年8月には千葉市と都市再生機構との間で「まちづくりに関する包括連携協定」を締結しました。

また、都市再生機構は、高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成に向けて、UR団地を活用した地域医療福祉拠点の形成に取り組んでおり、この取組でも連携を図ります。

なお、改正都市再生機構法（平成27年7月施行）に基づき、UR団地の建替えが現地のほか近接地においても実施可能となったことから、地域のまちづくりを進めるうえで、今後の連携が考えられます。

また、官民が連携して花見川団地を拠点とした地域生活圏の活性化に取り組むため、令和4年5月に千葉市、都市再生機構、株式会社良品計画、株式会社MUJI HOUSEの連携協力による協定を締結しました。中心市街地や既成市街地の再整備にあたっては、豊富な経験と実績のある都市再生機構との連携は欠かすことができないことから、これまで以上に幅広く、密接な連携を強化します。

(4) 千葉市住宅供給公社

千葉市の住宅政策を補完する実施機関として、住宅供給公社は市営住宅の管理、住情報の提供や相談業務、居住支援協議会の事務局、空き家管理支援等を実施しており、連携してこの計画の推進に努めます。

(5) 住宅金融支援機構

地震、風水害等の災害時において、被災した住宅の早期再建を支援するため、平成27年11月に千葉市は住宅金融支援機構と「災害時における住宅の早期復興に向けた協力に関する協定」を締結しました。

耐震性や省エネルギー性に優れた住宅、長期優良住宅など良質な住宅ストックの形成の推進にあたって、住宅ローンを通じて豊富な経験と実績を有している住宅金融支援機構との連携は欠かすことができないことから、これまで以上に幅広く、良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保に向けて連携を強化します。

また、マンション管理の適正化、若年・子育て世帯・高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会実現のための取組みも推進しており、今後も連携を図ります。

(6) 民間団体等

住生活に関する相談等の支援にあたっては、宅地建物取引業や建築・建設業等の団体、弁護士や建築士、マンション管理士等の専門家、NPO法人、居住支援法人など多様な主体が連携・協働して各々の役割を果たしていくことが重要です。そのため、これらの団体や人材の協力が得られる体制づくりに努めます。

千葉市居住支援協議会では、宅地建物取引業の団体や居住支援団体と連携し、住宅確保要配慮者の居住支援について協働で協議するとともに、空家等に関する協定では、宅地建物取引業の団体、建築関係団体、法務関係団体と連携し、空き家等に関する啓発や有効活用の促進に関するものなど様々な対策を進めています。今後は更なる支援の充実のため、連携の強化を図ります。



參考資料



【1】 千葉市住生活基本計画策定体制・経緯

1 千葉市住宅政策審議会審議経過

開催年月日	会議名	主な検討項目
令和3年 6月 2日	第四次諮問 「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」	
令和3年 6月 2日	第42回住宅政策審議会	・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4年 1月26日	第43回住宅政策審議会	・千葉市の現状と課題及び論点（案）について（検討テーマ1～3）
3月14日	第44回住宅政策審議会	・千葉市の現状と課題及び論点（案）について（検討テーマ4～6）
5月30日	第45回住宅政策審議会	・検討テーマの中間整理について ・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）
8月29日	第46回住宅政策審議会	・審議会答申案について
令和4年10月19日	答申 「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」	

2 千葉市住宅政策審議会委員（令和3年5月10日から令和5年5月9日）

区分	氏名	役職等
学識経験者	小板橋 恵美子	東邦大学健康科学部看護学科 教授（R3.5.10～R5.5.9）
	小杉 学	明海大学不動産学部不動産学科 准教授（R3.5.10～R5.5.9）
	小林 秀樹	千葉大学 名誉教授（R3.5.10～R5.5.9）（会長：R3.6.2～R4.1.25）
	周藤 利一 （会長）	横浜市立大学大学院都市社会文化研究科 客員教授 （R3.5.10～R5.5.9） （会長：R4.1.26～）（副会長：R3.6.2～R4.1.25）
	永井 香織	日本大学生産工学部建築工学科 教授（R3.5.10～R5.5.9）
	長根（齋藤）裕美	千葉大学大学院社会科学研究院 教授（R3.5.10～R5.5.9）
	橋本 都子	千葉工業大学創造工学部デザイン科学科 教授（R3.5.10～R5.5.9）
	廣田 直行 （副会長）	日本大学生産工学部建築工学科 教授（R3.5.10～R5.5.9） （副会長：R4.1.26～）
	松菌 祐子	淑徳大学大学院総合福祉研究科社会福祉学専攻 講師 （R3.5.10～R5.5.9）
各種団体	大槻 勝三	千葉市町内自治会連絡協議会 会長（R3.5.10～R5.5.9）
	高梨 園子	千葉商工会議所 女性会 会長（R3.5.10～R5.5.9）

	古市 博文	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会 (R3. 5. 10～R5. 5. 9)
	寺田 勤江	一般社団法人千葉県建築士会 (R4. 7. 1～R5. 5. 9)
	元木 啓子	(同上 R3. 5. 10～R4. 6. 30)
	矢澤 正浩	社会福祉法人千葉市社会福祉協議会 (R3. 6. 30～R5. 5. 9)
	深山 博司	(同上 R3. 5. 10～R3. 6. 29)
	須藤 功行	一般社団法人住宅生産団体連合会 (R4. 4. 1～R5. 5. 9)
	山田 健司	(同上 R3. 5. 10～R4. 3. 31)
関係行政機関	春日 克之	独立行政法人住宅金融支援機構 (R3. 5. 10～R5. 5. 9)
	小嶋 信廣	独立行政法人都市再生機構 (R3. 5. 10～R5. 5. 9)
	細谷 秀男	千葉県 (R4. 4. 1～R5. 5. 9)
	佐野 博也	(同上 R3. 5. 10～R4. 3. 31)
公募市民	佐藤 勝一	(R3. 5. 10～R5. 5. 9)

3 庁内協議会・幹事会

【千葉市住生活安定向上推進協議会】

会長 都市局長

(令和4年4月1日現在)

委 員		
総務局長	総合政策局長	財政局長
市民局長	保健福祉局長	こども未来局長
環境局長	経済農政局長	建設局長

【千葉市住生活安定向上推進協議会（幹事会）】

幹事長 建築部長

(令和4年4月1日現在)

局 名	部 名	職 名
総務局	危機管理部	危機管理課長、防災対策課長
	総務部	総務課長
総合政策局	総合政策部	政策企画課長、政策調整課長
財政局	財政部	財政課長
	税務部	税制課長
市民局	市民自治推進部	市民総務課長、市民自治推進課長
保健福祉局	—	保健福祉総務課長
	高齢障害部	高齢福祉課長
こども未来局	こども未来部	こども企画課長、健全育成課長、幼保支援課長
環境局	環境保全部	環境保全課長
	資源循環部	廃棄物対策課長
経済農政局	経済部	経済企画課長
	農政部	農政課長

都市局	—	都市総務課長、都市政策課長
	都市部	都市計画課長、都心整備課長、市街地整備課長、都市安全課長
	公園緑地部	緑政課長
	建築部	住宅政策課長、住宅整備課長、宅地課長、建築指導課長
建設局	—	建設総務課長
	土木部	土木管理課長
	道路部	道路計画課長
	下水道企画部	下水道経営課長
	下水道施設部	下水道整備課長
教育委員会	教育総務部	総務課長
消防局	総務部	総務課長

[2] 千葉市住宅政策審議会 答申

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
～千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について～

(答 申)

令和4年10月19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、令和3年6月2日に千葉市長から、「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」の諮問を受けました。

千葉市では平成29年7月に改定した「千葉市住生活基本計画」による施策を展開してきたところですが、国・県の住宅政策の枠組みの変化に対応し、また、自然災害の頻発・激甚化、少子高齢化のさらなる進展、老朽マンションの増加、コロナ禍を契機とした「新たな日常」等、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ています。

さらに、令和元年房総半島台風等による広範囲にわたる強風被害が生じたことから、耐風性等の向上が課題となり、改めて災害に対する安全性の確保が求められています。

本答申では、令和の新たな時代における住宅政策として「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」を取りまとめ、計画の改定を提言しています。

本答申により、社会環境の変化や人々の価値観の多様化に対応した、安全で豊かな住生活の実現のため、住宅施策の一層の充実が図られ、各施策が的確に実施されることを強く期待します。

目 次

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) 自然災害の頻発・激甚化
 - (2) 少子高齢化のさらなる進展
 - (3) 住宅確保要配慮者の多様化、増加
 - (4) 老朽マンションの増加
 - (5) 単身世帯の増加
 - (6) コロナ禍を契機とした「新たな日常」
- 2 国・県における住生活基本計画の見直し
- 3 千葉市基本計画の策定

第2 「千葉市住生活基本計画」の見直しの方向性

- 1 基本目標
- 2 横断的視点
- 3 施策の体系
- 4 施策の展開
- 5 施策の評価
- 6 施策の推進体制

第1 「千葉市住生活基本計画」の見直しの必要性

本審議会では、社会経済情勢の変化、国・県における住生活基本計画の見直しの内容や令和5年3月に策定が予定されている「千葉市基本計画」の概要を確認し、「千葉市住生活基本計画」の見直しの必要性について、次のとおりまとめました。

1 社会経済情勢の変化

(1) 自然災害の頻発・激甚化

近年、自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全確保に向けた取組が一層求められています。令和元年房総半島台風等においても、広範囲にわたる強風被害があり、瓦屋根の耐風性等の向上が課題となっています。土砂災害や浸水被害についても、災害の危険性が高いエリアから安全なエリアへの居住の誘導が求められています。

また、千葉市直下マグニチュード7.3の地震が発生した場合、揺れによる全壊が17,140棟、最悪シナリオでの焼失が5,880棟の被害予測があり、耐震性の向上とともに、密集市街地の安全性の向上が課題となっています。

今後、ゲリラ豪雨の発生や強い台風の接近頻度が増加するなど気温上昇に伴う気候変動リスクの増大が懸念されます。将来的な地球温暖化の緩和や気候変動への適応を図るため、既存ストックも含めた再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化、長寿命化等、環境に配慮した住宅の実現が求められています。

(2) 少子高齢化のさらなる進展

千葉市の人口はこれまで増加を続けてきましたが、2020年代前半をピークに減少に転ずる見通しとなっています。そのような中、2045年頃までは高齢者の人口は継続的に増加することが見込まれます。一方、合計特殊出生率は依然として低く、晩婚化・非婚化、共働き世帯数の増加、仕事と家庭の両立が困難な世帯の増加等に起因する少子化傾向は改善されていません。

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ます。また、子育てが終わった後の広い住宅に、高齢夫婦のみ世帯が住み続けるという、エンptyネスト住宅の問題があり、空き家対策の推進等の課題とも関連づけて、今後、さらなる進展が予測される少子高齢社会に対応した住宅政策が求められています。

(3) 住宅確保要配慮者の多様化、増加

住宅確保要配慮者の属性が多様化する中、生活保護被保護世帯、高齢単独世帯、外国人人口は増加傾向であり、これらの方々の入居を拒まない仕組みづくりが求められています。

一方で、住宅ストック数が世帯数を上回り、民間の空き家、空き室が増加していることから、これまでの住宅セーフティネットを担ってきた、市営住宅、県営住宅、UR賃貸住宅等に加えて、民間賃貸住宅も活用した、重層的なセーフティネットを構築する必要があります。

さらに、災害時には被災者の受け入れについても、迅速に対応する必要があります。

(4) 老朽マンションの増加

高度経済成長期に開発された多数のマンションや住宅団地は、一斉に同世代が入居しており、概ね 40 年経過した現在、子世代の流出等による人口減少と居住者の高齢化、建物の老朽化・陳腐化などが進行しつつあります。人口減少に伴う空き家・空き店舗の増加、居住者の高齢化に伴うコミュニティの担い手不足、バリアフリー対応などの問題が顕在化してきており、今後、老朽マンションの増加が見込まれている中、建物の適切な維持管理や円滑な再生、地域コミュニティの活性化に取り組める環境づくりが求められています。

(5) 単身世帯の増加

高齢者の単身世帯は、年々増加しており、今後も増加していくことが見込まれています。持ち家・一戸建てに居住している高齢者の単身世帯が何らかの理由で定住しなくなると、居住目的のない空き家となることが見込まれます。管理不全と認められた特定空家等への措置だけでなく、空き家の利活用の促進など、総合的に空き家対策を推進することが求められています。

また、中高年も含めた単身世帯は、世帯員相互の支援が期待できないため、社会から孤立する恐れがあり、対応が求められます。

(6) コロナ禍を契機とした「新たな日常」

コロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきています。住宅分野においても、遠隔非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展しており、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られており、新たな施策の展開が求められています。

2 国・県における住生活基本計画の見直し

「住生活基本計画（全国計画）」は、10年間を計画期間としていますが、おおむね5年ごとに計画を見直すこととされており、現計画は令和元年9月より、社会資本整備審議会住宅宅地分科会において審議が進められ、令和3年3月に閣議決定されました。

主な改正内容は、社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性と2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性が示された点であり、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点から、8つの目標が設定されています。

千葉県においても、平成29年3月に策定した「第3次千葉県住生活基本計画」を、全国計画に則して改正するため、令和4年8月に「第4次千葉県住生活基本計画（素案）」のパブリックコメント手続きを実施しています。

主な改正内容は、「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」「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」を新たな目標として追加するとともに、第3次計画からの施策の方向性を継続・強化した点で、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点から、6つの目標が設定されています。

また、「高齢者居住安定確保計画」「マンション管理適正化推進計画」などの関連する個別計画について、住生活基本計画内に統合・内包する形で策定しています。

3 千葉市基本計画の策定

令和5年4月から開始する「千葉市基本計画」が策定されました。「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、「千葉市基本計画」の策定内容に則して、適切な見直しを行う必要があります。

新たな基本計画は、4つの【2040年を展望した社会変化】に対応するため、4つの【未来の千葉市を実現するための戦略的視点】のもと、実現すべき目標を8つの分野ごとに提示し、千葉市をより豊かなものとしていくためのまちづくりの方向性を明らかにする計画になるものと伺っています。

第2 「千葉市住生活基本計画」の見直しの方向性

本審議会では、社会経済情勢の変化への対応や国・県における住生活基本計画の見直し、市関連計画との整合を図るため、「市街地・住宅の安全確保」「脱炭素社会の実現に向けた対応」「少子高齢社会に対する対応」「住宅セーフティネットの構築」「老朽マンション・団地の再生」「空き家対策の推進」の6つの検討テーマについて、新たな住宅政策の方向性を示すため議論を重ねてきた結果、下記のとおり基本目標、横断的視点、施策の体系を整理しましたので、「千葉市住生活基本計画」改定にあたっては、施策の方向性としてこれらを踏まえたものとするべきと考えます。

1 基本目標

千葉市の人口は、少子高齢化の進展により減少に転じることが見込まれています。また、近年、自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全確保に向けた取組が一層求められています。さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られています。

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、

『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』

を提言します。

2 横断的視点

「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いる、以下の4つの【2040年を展望した重要な社会変化】を施策横断的な視点として位置付け、住宅政策を効果的、効率的に展開していくべきと考えます。

(1) 人口の変化

千葉市の総人口は2020年代前半をピークに減少に転ずる見通しとなっています。一方、人口減少に転じた後も世帯数は増加しますが、2030年にピークを迎え、以降は減少に転ずる見通しとなっており、また、年少人口と生産年齢人口はともに減少し、2045年頃までは高齢者人口は増加する見込みとなっていることから、将来の人口減少を見据えた施策を展開すべきと考えます。

(2) 災害等リスクの増大

近年、台風や大雨などの自然災害が頻発・激甚化しています。

また、国の地震調査研究推進本部では、今後30年の間に千葉市を含む南関東地域において、マグニチュード7程度の大規模な地震の発生確率を70%としています。

このため、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた施策の展開が必要です。

(3) テクノロジーの進展

AIをはじめとするテクノロジーの進展が加速していくことが想定されます。

人々の価値観やライフスタイルの変化が加速する中、テクノロジーは生産性向上やインクルーシブな社会の実現など社会的な課題を解決・緩和し、質の高い社会を実現し得る重要なツールとなります。

このため、住宅政策においても、重要な視点と捉え、テクノロジーを最大限活用した取り組みを推進する必要があります。

(4) SDGsへの対応

持続可能な開発目標（SDGs）は、平成27年9月の国際サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

千葉市の住宅施策においても、持続可能な社会の実現を目指し、目標ごとに特に関連するSDGsの目標（ゴール）を設定し、達成に向けた取り組みを推進することが求められます。

3 施策の体系

千葉市の住宅政策の基本目標の実現に向け、現状と課題を踏まえ、現行の「千葉市住生活基本計画」における施策の展開や、全国計画、県計画の方向性を考慮し、次に示す3つの視点、8つの基本方針、15の目標を提言します。

【社会環境の変化の視点】

(1) 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

(2) 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】

(3) 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

(4) 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

(5) 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】

(6) 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

(7) 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

目標13 老朽化マンションの再生

(8) 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

4 施策の展開

個別目標による施策展開の方向性については、次のような内容とすることを提言します。また、千葉市は、地域が形成された歴史的経緯、まちの位置づけ及び立地性などいろいろな特性のある住宅市街地を持った都市のため、全市としての施策展開の他に、地域に応じた施策展開も必要です。

I 【社会環境の変化の視点】

(1) 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

コロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっているため、テレワーク等を活用した職住一体、職住近接、職育近接などの促進や新たな住まい方を普及・促進するほか、DXの進展等によるテクノロジーを最大限活用した取り組みを推進する必要があります。

具体的な施策の例

- ・新技術を健康に役立てる住宅・設備の普及促進
- ・DIY住宅、リノベーション住宅の普及・啓発

(2) 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

頻発・激甚化した自然災害に対して、十分な安全性が確保された住まいづくりが重要です。耐震性や瓦屋根の耐風性の向上等、住宅の強靱化を進めるほか、密集住宅市街地の安全性確保の新たな対策、災害危険エリアから安全なエリアへの住宅立地の誘導が必要です。

また、日頃より防災に対する意識や知識をもち、対策を行うことによって被害の軽減が期待できることから、避難場所や災害時に受けられる支援など、災害に関する情報の事前周知や消防団活動への支援、協力し合えるコミュニティづくりの促進が必要です。

具体的な施策の例

- ・老朽木造住宅の建替え助成
- ・自然災害に対応するための開発行為の誘導と抑制

目標3 災害時の住まいの応急対策と迅速な復旧・復興

地震等の災害により被害が生じた場合を想定し、相談体制や復興体制などの事前準備を進めるとともに、実際に災害が起きた場合には関係団体と連携し、公的賃貸住宅や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必要があります。

具体的な施策の例

- ・被災住宅の応急修理実施体制の整備
- ・宅地建物取引業者等との連携による被災者に対する入居支援

II 【居住者・コミュニティの視点】

(3) 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

安全で安心して地域に住み続けるためには、子どもの安全・安心環境の向上や高齢者等の安定居住に向けた情報提供・相談などの支援の充実、日常生活における身近な交通手段の確保が必要です。

また、防犯活動や情報提供等、地域で支えあう体制づくりや地域でのコミュニティづくりを支援していく必要があります。

具体的な施策の例

- ・地域の防犯パトロール活動に対する支援
- ・外出支援や買い物支援など高齢者向け生活支援

目標5 子どもを産み育てやすい居住環境の形成

非婚化・晩婚化の傾向が継続し、合計出生率が依然として低い中で、子どもを産み育てやすい住まいの確保が求められています。子育て世帯では、住宅の広さが十分でない世帯が多くある一方で、高齢者世帯では、住宅の広さが比較的余裕があり、住宅の広さにミスマッチが生じています。このことから、バリアフリー化され、設備の整った住宅への高齢者世帯の住替えに合わせて、高齢者世帯が所有する住宅をリバースモーゲージなど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普及する必要があります。

また、共働き世帯やひとり親世帯は増加傾向であり、仕事と子育ての両立を支援するため、保育所等の施設だけでなく、子育て支援施設の運営や子育て支援活動を促進する必要があります。さらに、一世帯当たりの人員が年々減少し、核家族化が進む中で、育児や親の世話などお互いに必要な時に支え合えることから、親世帯との同居・近居・隣居を促進する必要があります。

具体的な施策の例

- ・子育て世帯の住替え支援
- ・三世帯同居・近居支援

目標6 高齢者が安心して暮らせる居住環境の形成

千葉市の高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は、政令市平均を下回っており、高齢者が住み慣れた地域で、支援が必要になっても自分らしく、安全で安心な居住を継続できるように、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などの住環境を適切に整備する必要があります。

また、高齢期に備えた早期のバリアフリー改修や住宅の広さのミスマッチを解消するための住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ります。

本目標は「千葉市高齢者居住安定確保計画」と位置づけ、福祉部門と連携し、サービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進することで、高齢者向け住宅等のストックの増加を目指す必要があります。

具体的な施策の例

- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- ・リバースモーゲージ、リースバック制度の普及

(4) 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

自力での住宅の確保が困難な住宅確保要配慮者に対し、適切な住宅が供給されるよう、重層的な住宅セーフティネットとして、民間賃貸住宅のセーフティネット住宅への更なる登録促進が必要です。市営住宅については、引き続き必要に応じて子育て世帯の優先入居を実施するほか、災害時に被災者への対応ができるよう、他自治体との連携の仕組みを構築しておく必要があります。また、民間賃貸住宅と市営住宅の役割分担を考慮することも必要です。

また、年代に関係なく単身者は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、適切な情報提供等が必要です。

具体的な施策の例

- ・高齢者、障害者、外国人など住宅確保要配慮者への入居支援
- ・子育て世帯を支援するための市営住宅期限付き入居制度の実施

目標8 住宅確保要配慮者への相談体制の充実

住宅確保要配慮者に対する支援は、福祉的な支援が必要とされるなど、内容が複雑化、複合化しており、福祉部門や不動産業界との連携強化や居住支援法人の活用など、相談体制の充実を図る必要があります。

具体的な施策の例

- ・組織間の横断的な連携による居住支援のための
ワンストップ相談体制の確立
- ・居住支援協議会による入居支援策の検討

(5) 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

概ね40年が経過した高経年住宅団地では、子世代の流出等による人口減少と居住者の高齢化が進み、空き家・空き店舗の増加やコミュニティの担い手不足などが課題となっていますが、一方で、既に整備済みの自然豊かな大規模公園や学校、保育所等の子育て施設など、子育てに適した環境を兼ね備えているため、団地周辺の地域資源の活用とともに、魅力ある住宅団地の再形成に向けた施策を推進し、若年世帯の流入促進を図る必要があります。

また、親世帯との同居・近居、二地域居住・多地域居住の促進や、職住近接の環境整備によるコンパクトシティの推進を図ることも必要です。

このほか、新たな取り組みを関連する団体等と協働でモデル事業として実施することや、そのモデル事業を検証し、成功事例を横展開していくことが重要です。

具体的な施策の例

- ・住宅団地内におけるコワーキングスペースの整備支援
- ・高経年住宅団地での空き家問題の解決を図る団体への支援(モデル事業)

Ⅲ【住宅ストックの視点】

(6) 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

国による、いわゆる2050年カーボンニュートラル宣言を踏まえて、温室効果ガス排出量の実質ゼロを目指すことや、持続可能な社会の実現に向け、SDGsの達成を目指すなどの観点から、長期優良住宅やZEH等の良質な住宅の普及促進と啓発を推進する必要があります。

また、省エネルギーや再生可能エネルギーの導入については、新築住宅に限らず、既存ストックにおける取り組みや、市営住宅などの公的賃貸住宅での取り組みも必要です。

具体的な施策の例

- ・ZEHの普及促進
- ・市営住宅への省エネルギー及び再生可能エネルギー設備の設置

目標11 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評価がなされていることが重要であり、優良な住宅が市場で高い評価を受けることで流通が促進されます。このため、消費者が安心して既存住宅を購入できるよう、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の普及が必要です。

具体的な施策の例

- ・長期優良住宅認定制度の普及
- ・インスペクションの普及

(7) 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

今後、築40年を超える高経年マンションの急増が見込まれており、マンション管理適正化推進条例の制定などによる管理状況の的確な把握により、適正な長期修繕計画に基づく維持管理を推進し、管理状況が適切でない場合には、マンション管理士などの専門家を派遣するなど管理不全を予防するための支援や助言・指導等を実施することが重要です。

本目標は、「千葉県マンション管理適正化推進計画」と位置づけ、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底上げを誘導する必要があります。

具体的な施策の例

- ・管理不全を予防するためのプッシュ型支援
- ・マンション管理計画認定制度の推進による管理水準の向上

目標13 老朽化マンションの再生

マンションの再生方法には、修繕・改修（耐震改修等）による長寿命化や建て替え等がありますが、専門性が高いうえ、区分所有者間での合意が必要であり、マンションの状況に応じた再生を促進するため、検討や実施の各段階において取り組むべき事項に関する情報提供やセミナーの開催、マンション管理士などの専門家や住宅供給公社の活用を推進するなど適切な支援が必要です。

具体的な施策の例

- ・マンション再生のための各種マニュアル等の情報提供
- ・分譲マンションアドバイザー派遣による支援

(8) 空き家対策の推進

目標14 空き家の予防と流通促進

今後、空き家の増加が懸念されているため、空き家の適切な管理方法や活用方法などの普及啓発を空き家所有者等へ講じる必要があります。同時に、空き家の多様な利用方法の推進に向けて、関連法制度の柔軟な運用を検討することも重要です。

また、消費者が安心して空き家を購入できる仕組みの普及により、流通を促進する取り組みが必要です。

具体的な施策の例

- ・セミナー・相談会による空き家の適切な管理や活用方法などの普及啓発
- ・空き家所有者と利用希望者とのマッチング制度による空き家の活用

目標15 管理不全空き家の解消

所有者が不明の空き家への対策を推進する等、周辺に影響を及ぼす管理不全空き家に対する指導を強化する必要があります。また、特定空家等の除却を適切に推進する必要があります。

さらに、持ち主だけでは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、市の関与の検討が必要です。

具体的な施策の例

- ・特定空家等に係る対策の推進
- ・相談体制の強化

IV【千葉市の地域特性に応じた施策の展開】

千葉市の住宅市街地は地域によって取り組むべき課題や方向性も大きく異なります。例えば高層の共同住宅が供給されている幕張新都心地区におけるライフスタイルの多様化への対応や、豊かな自然に恵まれた郊外地域の魅力を高める取り組みなど、地域の特性に応じた施策の展開を検討する必要があります。

5 施策の評価

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としています。千葉市においても、国・県の指標を活用し、千葉市における施策の効果が相対的に把握できるように考慮すべきです。

また、千葉市独自の指標を設定する場合においては、施策の効果が市民にわかりやすく、共有しやすいものとなるよう考慮すべきです。

なお、評価指標を施策の判断材料として、有効に活用するためには、その調査等の継続性も考慮して設定する必要があります。

6 施策の推進体制

「千葉市住生活基本計画」は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、住宅金融支援機構等の公的連携や都市部局、福祉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りません。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議論の場を設ける等、幅広い視点からの検討を行うとともに、各施策が実施に移される過程や内容について検証し、市民にもわかりやすく明示していく必要があります。

[3] 住宅性能水準・居住環境水準・居住面積水準（全国計画より抜粋）**別紙1 住宅性能水準**

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能**(1) 居住室の構成等**

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能**(1) 耐震性等**

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

1 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

① 単身者 55㎡

② 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ①単身者 40㎡
- ②2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

[4] 用語解説

凡例：【用語】（本文掲載ページ）

—あ—

【あんしんケアセンター（地域包括支援センター）】（P66, 71）

あんしんケアセンター（地域包括支援センター）では、保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員等を配置し、地域で暮らす高齢者や家族からの介護に関する悩みをはじめ、健康、福祉、医療、生活等に関する相談に応じ、総合的に支援を行う。

【インスペクション】（P51, 75）

既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと。

【ウォーカーブル】（P59, 67）

多様な価値観・多様なライフスタイルを享受できる「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成による都市の再生を図る取組み。

【SDGs】（P33, 35, 51）

Sustainable Development Goals の略称。2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す持続可能な開発目標のこと。貧困の根絶、ジェンダー平等、気候変動対策などの17のゴールと169のターゲットを定めている。

【NPO】（P84）

市民が主体となって継続的、自発的に社会貢献活動を行う、営利を目的としない民間団体のことであり、NPO法人だけでなく、ボランティア団体や市民活動団体などの任意団体も含む。このうち、NPO法人とは、特定非営利活動促進法に基づき設立される団体を指す。

【応急仮設住宅】（P42, 64）

災害により、住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保できない者に対し、一時的な居住の安定を図るため仮設した簡易な住宅。

—か—

【介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）】（P70）

日常生活に常時介護が必要で、自宅では介護が困難な要介護者が入所する施設のこと。食事、入浴、排せつなどの介護、その他日常生活上の世話や健康管理などを行う。

【介護老人保健施設】(P19)

病状が安定し、リハビリに重点を置いたケアが必要な要介護者が入所する施設のこと。医学的な管理のもとでの介護、その他日常生活上の世話や機能訓練などを行う。

【カーボンニュートラル】(P51)

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量と森林などによる吸収量との差し引きが全体としてゼロになること。なお、千葉市では令和2年（2020年）11月20日に「千葉市気候危機行動宣言」を公表し、2050年の二酸化炭素排出量実質ゼロを目指している。

【管理組合】(P24, 53, 54, 76, 80)

区分所有者が全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために構成する団体。建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる。

【居住支援協議会】(P22, 70, 73, 83, 84)

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の大家等の双方に、住宅情報の提供等の支援を行う。

【緊急輸送道路沿道建築物】(P41, 63)

緊急輸送道路とは、地震発生時に避難、救援、復旧及び消防活動をいち早く実施するために、通行を確保することが必要な道路として指定されているもの。この緊急輸送道路沿道に立地する耐震不適格建築物のうち、地震発生時における倒壊により、緊急輸送道路の通行障害となる可能性があるものを「緊急輸送道路沿道建築物」という。

【近居】(P45, 50, 69, 70, 73)

住居は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住することを指すもので、直線で1 km以内（徒歩で15分以内の移動時間）のことをいう。

【軽費老人ホーム】(P19)

家庭環境・住宅事情などの理由により、居宅において生活することが困難な方が入所する施設のこと。日常生活上必要な便宜を低額な料金で提供する。軽費老人ホームには、食事の提供や日常生活上必要な便宜を提供する「A型」と、自炊が原則の「B型」、高齢者が自炊ができない程度の身体機能（車椅子利用の生活）になっても自立した生活が送れるように配慮した「ケアハウス」がある。

【景観形成推進地区】(P78)

千葉市景観計画において、住民等の合意形成に基づくルールによって先導的な景観形成を推進していく地区のこと。

【建築協定】 (P67, 78)

土地の所有者や借地権者が、一定の区域を定めて建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準について締結する協定のこと。

【公営住宅】 (P2, 45, 46, 69, 70)

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法（昭和26年法律第193号）の規定による国の補助に係るものをいう。

【公共用水域】 (P44, 68)

河川、湖沼、港湾、沿岸海域など広く一般の利用に開放された水域及びこれらに接続する下水路、用水路等公共の用に供する水域をいう。ただし、流末に排水処理施設を有する下水道等は公共用水域から除かれる。

【公的賃貸住宅】 (P42, 43, 51, 67, 73)

公営住宅法による公営住宅や都市再生機構、地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅のこと。

【高齢化率】 (P6, 26, 79)

総人口に占める高齢者（65歳以上）人口の割合。

【高齢者居宅生活支援事業】 (P20)

生活相談や食事の提供、介護、医療などのサービスで、高齢者が日常生活を営むために必要な事業として、高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定されるもの。

【コーポラティブハウス】 (P52, 75)

入居希望者が集まって組合を結成し、土地の取得から、建物の設計や工事発注などの建設行為全般を行う集合住宅のことである。

【コミュニティビジネス】 (P65, 73)

市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決し、またコミュニティの再生を通じて、その活動の利益を地域に還元するという事業の総称。

【コワーキングスペース】 (P62, 73)

事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを創造する場としても期待される。

【コンパクトシティ】(P50)

居住や都市機能の誘導によりまちなかや拠点の価値を高め、人口密度を維持することにより、持続可能なまちづくりを目指す取組みのこと。都市におけるより豊かな暮らしの実現を目的とするもの。

ーさー

【再生可能エネルギー】(P29, 51, 74)

太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱、その他の自然界に存する熱、バイオマスなど、エネルギー源として持続的に利用することができるもの。

【サービス付き高齢者向け住宅】(P19, 20, 46, 70)

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供する市に登録された賃貸住宅のこと。

【三世代同居】(P69, 70, 73)

住宅の所有者を含め、親、子、孫の三世代が、現にそこに居住すること。

【自主防災組織】(P7, 40, 63, 78)

地域住民がお互いに協力し合い、地震その他の災害から地域を守る、つまり「自分たちのまちは自分たちで守る」ことを目的に、住民が自主的に結成し運営する組織。

【施設サービス】(P19)

介護老人福祉施設サービス、介護老人保健施設サービス及び介護療養型施設サービスをいいます。平成30年度からは、介護医療院も含まれる。

【集合住宅団地】(P58)

同一敷地内に2棟以上の集合住宅が集团的、かつ計画的に建てられているもの。

【住生活基本法】(P2, 3, 82, 83)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項を定めた法律。

【住宅瑕疵担保履行法】(P51, 52, 75)

国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その他の品質又は性能を確保するため、住宅の瑕疵の発生の防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があった場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要であることにかんがみ、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供

託、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理体制等について定めた法律。

【住宅金融支援機構】（P42, 64, 83, 84）

住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした機関。平成19年4月以前は住宅金融公庫だった。民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務、民間住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務、民間金融機関では対応が困難な融資業務などを行っている。

【住宅ストック】（P9, 29, 30, 35, 38, 48, 51, 72, 74, 78, 79, 84）

社会資本としての既存の住宅など（の数）を表す。

【住宅セーフティネット】（P2, 3, 21, 30, 35, 38, 48, 49, 72, 73, 79）

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な人々が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

【住宅・土地統計調査】（P9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 27, 28）

統計法（昭和22年3月法律第18号）に基づく指定統計調査。全国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査。調査結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案等の基礎資料として利用されている。昭和23年以降5年ごとに実施され、直近は、平成20年で、平成18年に住生活基本法が施行され、住宅政策が「量」の確保から「質」の向上へと転換が図られたため、耐震性、防火性、防犯性など、住宅の質に関する事項の把握が充実された。

【スケルトン・インフィル住宅】（P75）

建物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等）とを分離した工法による住宅。耐久性が高いスケルトンと分離することで、インフィル部分は住まい手の多様なニーズに応じて自由に変更でき、住宅を物理的にも社会的にも長く持たせることが可能。

【すまいのコンシェルジュ】（P67, 69, 70, 79）

住宅の建設・購入・増改築を考えている方や賃貸住宅を探している方、市内へ引越しを考えている子育て世帯や高齢者世帯の方などを対象に、知りたい情報を得られる場所や各種相談窓の紹介、地域の住環境に関する情報提供などを行っている千葉市の住情報提供窓口。

【スマートシティ】 (P39, 59, 62)

都市の抱える諸課題に対して、デジタル技術等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市又は地区のこと。

【生活支援（体制の充実）】 (P66)

見守り、緊急通報、安否確認システム、食事、移動支援、社会参加の機会提供、その他電球交換、ゴミ捨て、草むしりなどの日常生活にかかる支援のこと。

【生活支援ハウス】 (P70)

原則として、市内に居住する 60 歳以上のひとり暮らしの方、夫婦のみの世帯に属する方、および家族による援助を受けることが困難な方であって、高齢などのため独立して生活することに不安がある方に、必要に応じ住居を提供する。また、居住者が虚弱により各種サービスや保健福祉サービスを必要とする場合、利用手続きの援助や各種相談、助言を行うとともに緊急時の対応を行う。

【ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）】 (P15, 51, 74)

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等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のこと。

ーたー

【第 1 号被保険者】 (P18)

市町村の住民のうち65 歳以上の方のこと。

【耐震改修】 (P3, 13, 55, 63, 64)

建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備を行うこと。

【耐震基準】 (P78)

建築基準法の規定に基づく昭和56年5月以前の耐震基準を「旧耐震基準」、昭和56年6月以降の耐震基準を「新耐震基準」という。

旧耐震基準では「中規模程度の地震（震度5強程度）の揺れでも倒壊しない」であったが、新耐震基準では「中規模程度の地震（震度5強程度）の揺れでもほとんど損傷しない」となった。また、新耐震基準では「大規模の地震（震度6強～7程度）の揺れでも倒壊・崩壊しない」が加わった。

【耐震診断】 (P63, 64)

建築物の地震に対する安全性を評価すること。

【地域住宅特別措置法】（P3）

「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」の略。

社会経済情勢の変化に伴い、地方公共団体が、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備及び管理等をすることが出来るよう、国土交通大臣による基本方針の策定、地方公共団体による地域住宅計画の作成、同計画に基づく交付金制度の創設等所要の措置を講ずるための法律。

【地域密着型特定施設入居者生活介護】（P70）

要介護者だけが入居する有料老人ホームなどのうち、定員29人以下の施設において、日常生活上の支援や介護などを行う。

【地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護】（P70）

定員29人以下の小規模な介護老人福祉施設において、食事、入浴、排せつなどの介護、その他の日常生活上の世話や健康管理などを行う。

【地区計画】（P67, 78）

比較的身近でまとまった範囲をひとつの「地区」として、地区単位で住民が話し合いをし、この地区をどのようなまちにするかの目標や、具体的な道路・公園等の配置、建ててはいけない建築物、建築物の高さなど、きめ細かく地区独自のまちづくりのルールを定める計画のこと。

【千葉市基本計画】（P3, 72）

本市の中長期的な市政運営の基本方針として、10年間のまちづくりの方向性を示す計画。
（計画期間：2023～2032年度（10年間））

100年先の未来を見据え、市民・団体・企業・大学等・行政など多様な主体がともに手を携えながら、「みんなが輝く 都市と自然が織りなす・千葉市」の実現を目指すこととしている。

【DIY】（P39, 52, 62, 73, 75）

Do it yourself の略称。専門業者に頼らず、自らの手で補修や組み立て等を行うこと。

【DX】（P39）

Digital Transformation の略称。将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

【テレワーク】（P39）

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方。

【特定施設入居者生活介護】（P70）

有料老人ホームやケアハウス等（特定施設）に入所・入居している要介護者など、その施設

が提供する入浴、排せつ、食事などの介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練、療養上の世話のこと。

ーなー

【認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）】（P70）

認知症の人が共同生活するグループホームにおいて、少人数（5～9人）の共同生活住居ごとに家庭的な雰囲気の中で、食事、入浴、排せつなどの介護や機能訓練を行う。

ーはー

【ハザードマップ】（P11, 12, 13, 40, 63）

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。防災マップ、被害予測図、被害想定図、アボイド（回避）マップ、リスクマップなどと呼ばれているものもある。

【バリアフリー】（P20, 29, 45, 46, 47, 67, 70, 72, 78）

高齢者・障害者等が生活していく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去する考え方。

【避難行動要支援者】（P63）

高齢者、障害者、乳幼児その他の特に配慮を要する者のうち、災害が発生し、又は災害が発生するおそれがある場合に自ら避難することが困難なものであって、その円滑かつ迅速な避難の確保を図るため特に支援を要するものをいう。

【訪問看護ステーション】（P66, 71）

医療保険または介護保険における訪問看護を提供する事業所で、訪問看護ステーションから看護師等が利用者の家庭を訪問し、専門的判断に基づいたケアとアドバイスで在宅での療養生活を送れるように支援する。

ーまー

【民間賃貸住宅】（P30, 42, 48, 70, 72, 73, 79）

民間業者や地主などが自ら賃貸を行っている住宅のこと。

ーやー

【有料老人ホーム】 (P19, 46, 70)

高齢者に対し、食事の提供、洗濯掃除などの家事、健康管理などの日常生活を送るうえで必要なサービスを提供する居住施設。

【ユニバーサルデザイン】 (参考資料-26)

年齢、国籍、性別、個人の能力を問わず、だれもが可能な限り利用しやすいように、特別仕様のデザインすることなしに、製品、建築物、環境をデザインすること。

【要介護（状態）】 (P18)

身体上又は精神上の障害があるために、入浴、排せつ、食事などの日常生活における基本的な動作の全部又は一部について、一定の期間にわたり継続して、常時介護を要すると見込まれる状態であって、その介護の必要の程度に応じて定められる区分（要介護1から要介護5までの5区分）のいずれかに該当する方のこと。

【要支援（状態）】 (P18)

身体上もしくは精神上の障害があるために入浴、排せつ、食事などの日常生活における基本的な動作の全部もしくは一部について一定の期間にわたり継続して常時介護を要する状態の軽減もしくは悪化防止に特に資する支援を要すると見込まれ、又は身体上もしくは精神上の障害があるために一定の期間にわたり継続して日常生活を営むのに支障があると見込まれる状態であって、支援の必要の程度に応じて定められる区分（要支援1、要支援2の2区分）のいずれかに該当する方のこと。

【要介護（要支援）認定】 (P18)

介護保険で被保険者が保険給付を受けるに当たって、給付の対象となる要介護（要支援）状態かどうかを判定する手続きです。具体的には、被保険者の申請に基づき、介護認定調査員が調査し、その結果と主治医の意見書などを踏まえ、介護認定審査会で判定を行い、この判定結果に基づき市町村が行う認定のこと。

ーらー

【リースバック】 (P46, 47, 70)

自宅などの不動産をその所有者が事業者等へ売却した上で、引き続き当該不動産への居住等を継続するため、買主である事業者等から元所有者が当該不動産を賃借する契約のこと。

【リバースモーゲージ】 (P45, 46, 70)

高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのこと。

【リフォーム】 (P45, 55, 58, 69, 70, 75, 79)

改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うこと。なお、本計画において「模様替え」とは、「建物の改善を行うために、建物の仕様や材料を変えること」、「修繕」とは「経年劣化等によって失った建物の機能を回復するために同等の材料を用いて元の状態に戻すこと」という意味である。

【緑地協定】 (P44, 67)

「都市緑地法」に基づき、地域の良好な環境を確保するため、地域住民が緑化や緑の保全に関するルールをつくり、締結する協定。

【隣居】 (P45)

親子など2つの世帯が隣同士あるいは、ごく近くに組み合うことを指すもので、同じ敷地内に二世帯の住宅を建てたり、同じマンションにそれぞれの住戸を購入したりすることなどを指す。

千葉市住生活基本計画（令和5年●月改定）

編集・発行 千葉市都市局建築部住宅政策課
〒260-8722
千葉市中央区千葉港1番1号
TEL 043-245-5849
FAX 043-245-5795
メールアドレス jutakuseisaku.URC@city.chiba.lg.jp