

第42回 千葉市住宅政策審議会

日時：令和3年6月2日 14：00～

場所：千葉市文化センター 5階 セミナー室

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4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) 新たな住生活基本計画（全国計画）の概要について
 - (4) 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4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
	新たな住生活基本計画（全国計画）の概要	資料5
	千葉市住生活基本計画の見直しの検討テーマ	資料6
	条例・運営規定 . . .	参考資料1
	市住生活基本計画 . . .	参考資料2

千葉県住宅政策審議会委員名簿(50音順、敬称略)

資料1

令和3年5月10日～令和5年5月9日

	氏名	ふりがな	役職等
1	大槻 勝三	おおつき かつぞう	千葉市町内自治会連絡協議会 会長
2	春日 克之	かすが かつゆき	独立行政法人住宅金融支援機構 地域業務第一部 千葉センター長
3	小板橋 恵美子	こいたばし えみこ	東邦大学健康科学部看護学科 教授
4	小嶋 信廣	こじま のぶひろ	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部長
5	小杉 学	こすぎ まなぶ	明海大学不動産学部不動産学科 准教授
6	小林 秀樹	こばやし ひでき	千葉大学 名誉教授
7	佐藤 勝一	さとう しょういち	公募市民
8	佐野 博也	さの ひろや	千葉県県土整備部都市整備局 住宅課副課長
9	周藤 利一	すとう としかず	横浜市立大学大学院都市社会文化研究科 客員教授
10	高梨 園子	たかなし そのこ	千葉商工会議所 女性会 会長
11	永井 香織	ながい かおり	日本大学生産工学部建築工学科 教授
12	長根(齋藤) 裕美	ながね(さいとう) ひろみ	千葉大学大学院社会科学研究院 教授
13	橋本 都子	はしもと くにこ	千葉工業大学創造工学部デザイン科学科 教授
14	廣田 直行	ひろた なおゆき	日本大学生産工学部建築工学科 教授
15	古市 博文	ふるいち ひろふみ	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会千葉支部 副支部長・理事
16	松園 祐子	まつその ゆうこ	淑徳大学大学院総合福祉研究科社会福祉学専攻 講師
17	深山 博司	みやま ひろし	社会福祉法人千葉市社会福祉協議会 常務理事
18	元木 啓子	もとぎ けいこ	一般社団法人千葉県建築士会 千葉支部 幹事
19	山田 健司	やまだ けんじ	一般社団法人住宅生産団体連合会 会員(積水ハウス株式会社 千葉支店長)

3千都住政第89号
令和3年6月2日

千葉市住宅政策審議会
会 長 様

千葉市長 神 谷 俊



「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)

本市におきましては、平成23年5月9日に貴審議会に「安全で安心して住み続けられる住まいづくりの推進について」諮問し、平成26年3月、平成28年3月に答申を頂き、平成29年7月に「千葉市住生活基本計画」を改定して施策の推進に努めているところです。

千葉市住生活基本計画の改定後、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正など国の政策も変化しています。

また、本市の人口は、少子高齢化の進展により減少に転じることが見込まれるとともに、近年、自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の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、耐風性等の向上が課題となりました。

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おり、新たな施策の展開が求められています。

そこで、こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため、新たな住宅政策の方向性について、諮問いたします。

第4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3年

- 6月2日 第42回千葉市住宅政策審議会
- 諮問について
 - 住宅政策審議会の進め方について
 - 現行の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
 - 国の住生活基本計画(全国計画)の概要について
 - 計画の見直しに向けた検討テーマについて
- 10月下旬 第43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

令和4年

- 1月中旬 第44回千葉市住宅政策審議会
- 検討テーマの審議
- 5月中旬 第45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46回千葉市住宅政策審議会
- 答申案について
- 10月中旬 第1次答申
- 「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5年

- 1月 パブリックコメント実施
- 3月中旬 第47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 現行計画の概要

目的と位置づけ

1. 策定の経緯と趣旨

- 策定の経緯

平成 18 年度の住生活基本法の制定と住宅マスタープランの改定に合わせて、平成 20 年に千葉市住生活基本計画を策定し、これまで 2 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。

2. 計画の位置づけ

本市の総合計画である千葉市新基本計画を上位計画とし、住生活基本法に基づく全国計画、県計画の方針に沿った、千葉市の住宅政策における基本計画。

3. 計画の期間

平成 29 年度～37 年度（9 年間）

基本的な方針

1. 基本的な考え方

この計画では基本目標を定め、住生活向上のための 6 つの基本方針を定めています。また、5 つの横断的な視点を取り入れ、施策を効果的かつ効率的に展開している。

2. 基本目標

『安全で安心して住み続けられる住まいづくり』

3. 基本方針

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

4. 横断的視点

- コミュニティ重視
- ストック重視
- 市場重視
- 関連する施策分野との連携
- 地域特性に応じたきめ細やかな対応

施策の展開

住生活を支える豊かな
地域社会の実現

- 目標1：安心居住に向けたコミュニティづくり
- 目標2：子どもや高齢者等が安心して住み続けられる地域づくり

良質な住宅ストックの
形成

- 目標3：質の良い住宅ストックの形成

良好な居住環境の形成

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

住宅市場を通じた
良質で多様な住宅の供給

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

住宅セーフティネットの
構築

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

地域特性に応じた
施策の展開

- 目標11：地域に応じた多様な暮らし方の実現

目標1. 安心居住に向けたコミュニティづくり

■ 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。

- 基本施策
- »地域コミュニティの活動等への支援
 - »市民の防犯・防災活動への支援

目標2. 子どもや高齢者等が安心して住み続けられる地域づくり

■ 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

福祉施策と連携した、地域での子育て支援や高齢者等のための施策を展開する。

- 基本施策
- »子育て支援活動の促進
 - »子どもの安全・安心環境の向上
 - »高齢者等の安定居住の支援

目標3. 質の良い住宅ストックの形成

■ 建築物の安全性能の確保

安全で安心して住み続けられる性能を持つ住宅や地球環境に配慮した住宅の普及を図る。

- 基本施策
- »住宅の耐震化の促進
 - »安全・安心な住宅の普及
 - »環境に配慮した住宅の普及

■ 住宅の適正な維持管理及び再生

住宅のリフォーム等の情報提供や相談体制等の充実を図ります。また、マンションの適正な維持管理や再生を支援する。

- 基本施策
- »リフォームに関する情報提供・相談体制等の充実
 - »マンションの適正な維持管理の支援
 - »マンション再生のための支援

■ 子どもや高齢者等が安心して暮らせる住宅の整備促進

子育てに配慮した住宅や、介護サービスを提供できる住宅等、高齢者等に配慮した住宅の供給を促進する。

- 基本施策
- »子育てや高齢者等に配慮した住宅の供給促進
 - »住宅のバリアフリー化の促進

目標4. 災害に強い安全な居住環境の形成

■ 建築物の安全性能の確保

建築物の地震に対する安全性の向上を図る。

- 基本施策
- »住宅の耐震化の促進（再掲）
 - »緊急輸送路沿道建築物の耐震化の促進

■ 市街地環境の安全性の確保

密集住宅市街地の環境整備や液状化や大規模盛土造成した宅地で滑動崩落被害の危険性がある市街地における対策などを進めるとともに、自然災害による被害予測の周知を図る。

- 基本施策
- »改善すべき住宅市街地の環境整備
 - »狭あい道路拡幅整備の促進
 - »液状化に対して安全な市街地整備の推進
 - »大規模盛土造成地の滑動崩落防止対策の推進
 - »防災に関する情報提供

目標5. 子どもや高齢者等が安心できる居住環境の形成

■ 公共空間や建築物のバリアフリー化を図るとともに、身近な交通手段の確保に努める。また、子どもや高齢者、障害者等のための施設を運営する。

- 基本施策
- »安全で安心な移動空間の形成
 - »日常生活における身近な交通手段の確保
 - »子育て支援施設、交流施設等の運営
 - »高齢者福祉施設の運営
 - »障害者支援施設の運営
 - »公的賃貸住宅等への福祉施設併設

目標6. 景観や環境に配慮した居住環境の形成

■ 魅力ある住宅市街地の形成

地域のまちづくり活動に対して支援する。

- 基本施策
- »まちづくり団体の活動支援
 - »地区計画、建築協定、景観計画等の制度の普及

■ 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。

- 基本施策
- »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
 - »雨水の貯留、地下浸透等の普及

■ 既存住宅（空き家）の活用等による魅力ある居住環境の形成

空家等対策計画の策定など、既存住宅（空き家）の活用等により、魅力ある居住環境の形成を図る。

- 基本施策
- »空家等対策計画の策定
 - »空き家の適切な維持・管理の仕組みづくり
 - »特定空家等に係る対策の推進
 - »空き家ストックの活用促進
 - »空き家に関する情報提供（活用方法・維持管理）

目標7. 住まいを安心して選択できる相談体制の充実

■ 地域の魅力（地域資源）を含め、住情報の提供を行うとともに相談体制の充実を図る。

- 基本施策
- »安全・安心居住に関する情報提供・住宅相談の充実
 - »地域資源の情報提供
 - »リフォームに関する情報提供・相談体制等の充実（再掲）

目標8. 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。

- 基本施策
- »住宅性能表示制度の普及
 - »既存住宅の診断制度（インスペクション）の普及
 - »住宅瑕疵担保履行法等、法制度の普及
 - »住宅履歴情報の活用

■ 多様な住宅の供給

コーポラティブハウスやグループホーム、シェアハウス等、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。また良質な空き家ストックの活用を促進する。

- 基本施策
- »多様な住宅モデルの普及
 - »居住形態の多様化に対応した住宅供給
 - »空き家ストックの活用促進（再掲）

目標9. 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保

■ 住宅セーフティネットの構築

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。

- 基本施策
- »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
 - »社会保障制度との連携

■ 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誘導する。

- 基本施策
- »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

■ 民間住宅ストックの活用等

民間住宅ストック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。

- 基本施策
- »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（再掲）

目標10. 災害時の緊急状況への迅速な対応

■ 災害時の居住等支援

千葉市、UR 都市機構、民間団体と協力して応急仮設住宅の確保が迅速かつ円滑に行われる体制を確立するとともに、公営住宅、民間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。併せて、災害時における避難支援等にあたる。

基本施策 »被災者への住宅の確保
 »被災者に対する入居支援

■ 住宅復旧の支援

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。

基本施策 »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

目標11. 地域に応じた多様な暮らし方の実現

■ 主要駅周辺の市街地

〈地域の目標：賑わいのあるまちなかの居住環境の形成〉

基本施策 »中心市街地の活性化の推進
 »環境に配慮した公共空間整備の促進（再掲）
 »安全で安心な移動空間の形成（再掲）
 »土地の高度利用を図る制度の活用

■ 新しく計画的に開発された住宅地域

〈地域の目標：引き継がれる魅力的な居住環境の形成〉

基本施策 »まちづくり団体の活動支援（再掲）
 »地区計画、建築協定、景観計画等の制度の普及（再掲）
 »緑地協定の締結等、民有地緑化の推進（再掲）

- 高度経済成長期に開発された住宅地域
〈地域の目標：地域との協働による団地の再生〉

基本施策

- »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）
- »住宅の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）
- »地域の拠点づくり

- 豊かな自然に恵まれた郊外地域
〈地域の目標：豊かな自然に恵まれた郊外地域での暮らしの実現〉

基本施策

- »都市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
- »日常生活における身近な交通手段の確保（再掲）

進捗状況管理

1. 具体的施策

約 140 項目ある施策について年度ごとに調査し、進捗状況を把握している。

2. 政策の評価指標

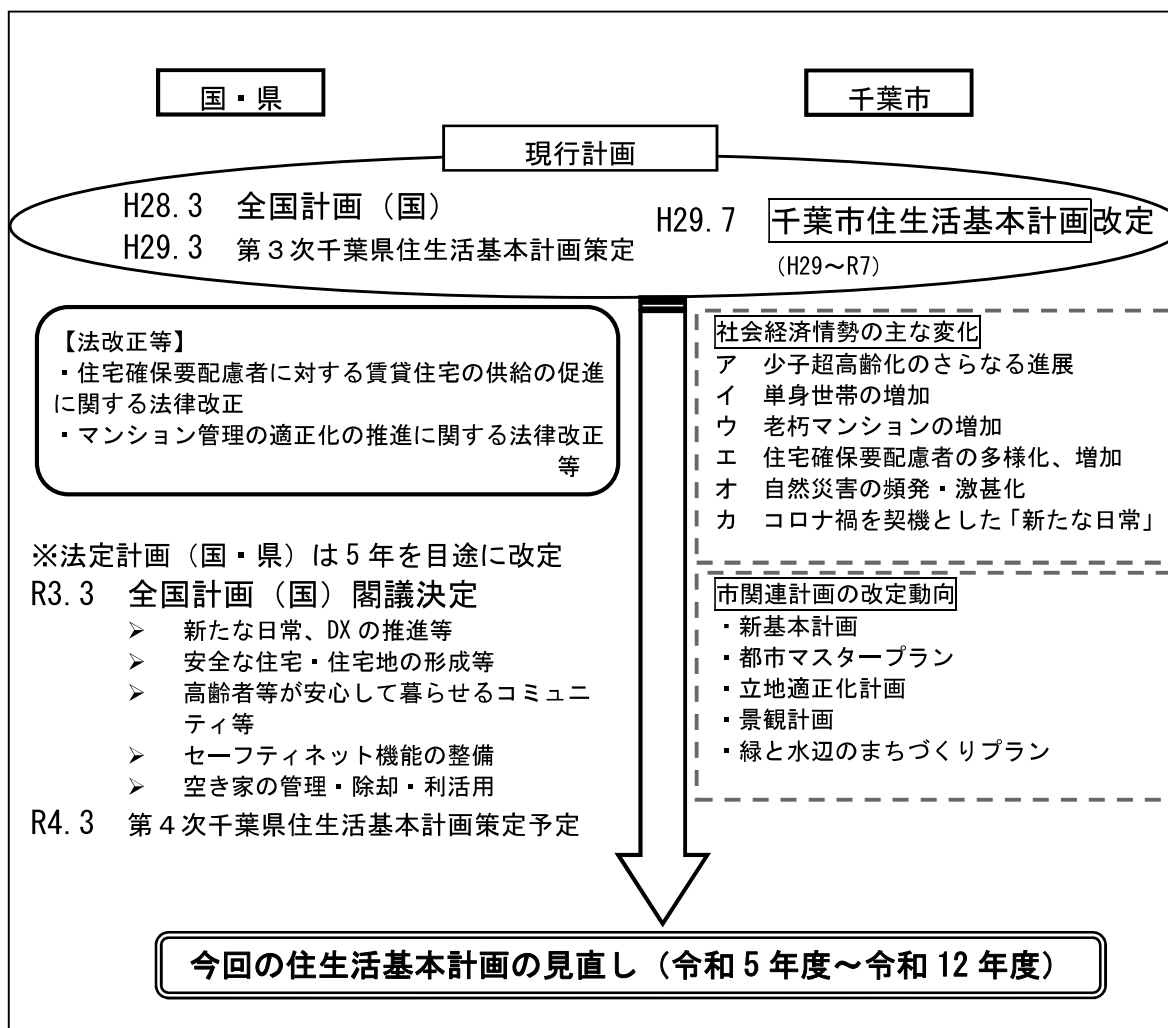
住宅政策の評価に活用する指標（現状値と目標値）を設け、5 年を目安に検証を行うことにしている。

庁内の推進体制

【千葉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「千葉市住生活安定向上推進協議会」を設置。

2 見直しの経緯



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】 平成28年度～37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3年度～令和12年度

住生活をめぐる現状と課題

- **世帯の状況**
 - ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
 - ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。
- **気候変動問題**
 - ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
 - ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。
- **住宅ストック**
 - ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
 - ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。
- **多様な住まい方、新しい住まい方**
 - ・働き方改革や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る。
 - ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを实践する動きが本格化している。
- **新技術の活用、DXの進展等**
 - ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
 - ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。
- **災害と住まい**
 - ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
 - ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○ 上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

目標 1

「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

- (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
(基本的な施策)
- 住宅内テレワークスペース等を確保し、**職住一体・近接、在宅学習の環境整備**、宅配ボックスの設置等による**非接触型の環境整備**の推進
 - 空き家等の既存住宅活用**を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、**地方、郊外、複数地域での居住を推進**
 - 住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの**既存住宅市場の整備**。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、**子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備**
- (2) **新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進**
(基本的な施策)
- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの**契約・取引プロセスのDXの推進**
 - AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、**住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進**
- (成果指標)
- ・**DX推進計画**を策定し、実行した大手事業者の割合
0% (R2) → 100% (R7)

目標 2

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

- (1) **安全な住宅・住宅地の形成**
(基本的な施策)
- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消**、不動産取引時における災害リスク情報の提供
 - 関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、**豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制**
 - ・災害の危険性等地域の実情に応じて、**安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導**
 - 住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上**
 - 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の向上**
(基本的な施策)
- (2) **災害発生時における被災者の住まいの早急な確保**
(基本的な施策)
- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保**することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供
 - 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、**建設型応急住宅を迅速に設置**し、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- (成果指標)
- ・地域防災計画等に基づき、**ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策**に取組む市区町村の割合
— (R2) → 5割 (R7)

目標 3

子どもを産み育てやすい住まいの実現

- (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
(基本的な施策)
 - 住宅の年取倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
 - 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
 - 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備
 - 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備
 - (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
(基本的な施策)
 - 住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備
 - 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等
- (成果指標)
- ・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
約 1 割 (H30) → 2 割 (R12)

目標 4

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

- (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
(基本的な施策)
 - 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢者に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
 - エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
 - 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及
 - サービス付き高齢者向け住宅等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進
 - (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
(基本的な施策)
 - 住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
 - 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクスドコミュニティの形成
- (成果指標)
- ・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
17% (H30) → 25% (R12)

目標5

住宅確保配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- (1) 住宅確保配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
 (基本的な施策)
- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
 - 緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進
 - UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備
- (2) 福祉政策と一体となった住宅確保配慮者の入居・生活支援
 (基本的な施策)
- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
 - 地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施
 - 借借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知
- (成果指標)
- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率
25% (R2) → 50% (R12)

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と
良質な住宅ストックの形成

- (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
 (基本的な施策)
- 基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行うことで購入物件の安心感を高める
 - これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
 - 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進
- (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
 (基本的な施策)
- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
 - 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良質な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
 - マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
- (成果指標)
- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模
12兆円 (H30) → 14兆円 (R12)
 - ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
15% (R1) → 50% (R12)

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と
良質な住宅ストックの形成

- (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成
(基本的な施策)
 - 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、
・長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックや
ZEHストックを拡充
 - ・ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進
 - ・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制
など更なる規制の強化
- 住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築
(成果指標)
 - ・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※
3%（H30）→ 18%（R12）
 - ※ 2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストイングの考え
方に基づき、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充
実等に関するロードマップを策定
 - ※ 地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、上記
目標を見直すとともに、住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及び
ZEHの供給割合の目標を追加
 - ・認定長期優良住宅のストック数
113万戸（R1）→ 約250万戸（R12）

目標7

空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に
悪影響を及ぼす空き家の除却
(基本的な施策)
 - 所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を
及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空き家等に係る対策の強化
 - 地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家
の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
 - 所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
(基本的な施策)
 - 空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY
等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・
多地域居住を推進
 - 中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体
となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・
空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
 - 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じ
て空き家対策を行う民間団体等の取組を支援
(成果指標)
 - ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件（H27.5～R2.3）→ 20万物件（R3～12）

目標 8

居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
(基本的な施策)

○大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進

○中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進

○CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

○AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進

○住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上

○官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

基本的な考え方

○大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在。

○このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。

○具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

・都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

・郊外型の新しい市街地開発

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。

千葉市住生活基本計画の 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）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

（2）脱炭素社会の実現に向けた対応

- ・環境（脱炭素社会）に配慮した居住環境の形成

⇒環境配慮型住宅の普及に関する方向性

（3）少子高齢社会に対する対応

- ・子どもや高齢者等が安心できる居住環境の形成

- ・良質な住宅ストックの形成

- ・高齢者の居住の安定確保

⇒住宅のバリアフリー化、高齢者住宅の普及、住宅分野での子育て支援や高齢者支援の方向性

（4）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

（5）老朽マンション・団地の再生

- ・老朽マンションの管理の適正化・再生

- ・高経年住宅団地の再生

⇒老朽マンション対策や高経年住宅団地再生施策の方向性

（6）空き家対策の推進

- ・空き家の予防・利活用

- ・管理不全な空き家の解消

⇒空き家対策の方向性