

＜改定の背景＞

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

- (1) 【国】住生活基本計画（全国計画）令和3年3月閣議決定
「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つの視点と「新たな日常、DXの推進等」などの8つの目標を設定
- (2) 【県】第4次千葉県住生活基本計画策定
「新しい日常に対応した住まい方の実現」や「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」を新たに目標に追加している。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を住生活基本計画内に統合・内包している

3 千葉市基本計画の策定

- 4つの「2040年を展望した重要な社会変化（人口の変化）
(災害等リスクの増大) (テクノロジーの進展) (SDGsへの対応)」
に対応するため、4つの戦略的視点、8つの分野目標を設定し、総合的かつ計画的なまちづくりを推進する

＜経緯＞

◆ R3.6.2 千葉市住宅政策審議会に諮問

「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」

以下 7つの重点課題について審議

- 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

◆ R4.10.19 答申

◆ R5.1.13 計画案パブリックコメント

◆ R5.3 千葉市住生活基本計画改定・公表

<目的>

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。

<位置づけ>

本市の総合計画である「千葉市基本計画」を上位計画とし、住生活基本法に基づく国及び県の住生活基本計画の方針に沿ったもので、「千葉市高齢者居住安定確保計画」と「千葉市マンション管理適正化推進計画」を施策体系に組み込み、千葉市の総合的な住宅政策の計画として策定します。
なお、今後の計画の進捗状況、社会経済情勢の変化、全国計画や県計画等の関連計画改定に伴い適宜見直すものとします。

計画期間：
令和5(2023)年度～
令和12(2030)年度（8年間）

<現状と課題>

[1] 人口と世帯

- ・人口・世帯数が減少に転じる見込み（人口は2020年代前半 約97.5万人⇒令和12（2030）年 約96万人、世帯数は令和12（2030）年に約46万世帯でピーク、以降は減少）

[2] 住宅ストックの状況

- ・平成30（2018）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。

[3] 社会的課題の状況

1. 市街地・住宅の安全確保…令和元年房総半島台風などで約6,700棟の住宅被害
2. 脱炭素社会の実現に向けた対応…長期優良住宅の新築住宅着工数に対する割合は9.2%
3. 少子高齢社会…ひとり親と子ども世帯、共働き世帯は年々増加。また、高齢者（65歳以上）世帯や高齢者のいる世帯、高齢者の単独世帯数は年々増加。
4. 住宅セーフティネット…住宅確保要配慮者は年々増加。
5. 分譲マンション…築40年以上のマンション 約33,000戸 ⇒10年後 約43,000戸
6. 高経年住宅団地…市街化区域内の高経年住宅団地は居住者21.1万人居住し、居住者の高齢化率36%と全市平均の26%に対し、高齢化の進展が著しい。
7. 空き家対策…空き家の戸数は年々増加。特に問題となるその他の住宅は、平成25（2013）年まで増加傾向だったが 平成30（2018）年は27.3%で戸数は横ばいとなっている。

[4] 住生活を取り巻く課題

1. 自然災害の頻発・激甚化への対応
2. 少子高齢化のさらなる進展への対応
3. 住宅確保要配慮者の多様化、増加への対応
4. 老朽マンションの増加への対応
5. 単身世帯の増加への対応
6. コロナ禍を契機とした「新たな日常」への対応

[1] 基本的な考え方

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、豊かな暮らしにつながる。

[2] 基本目標

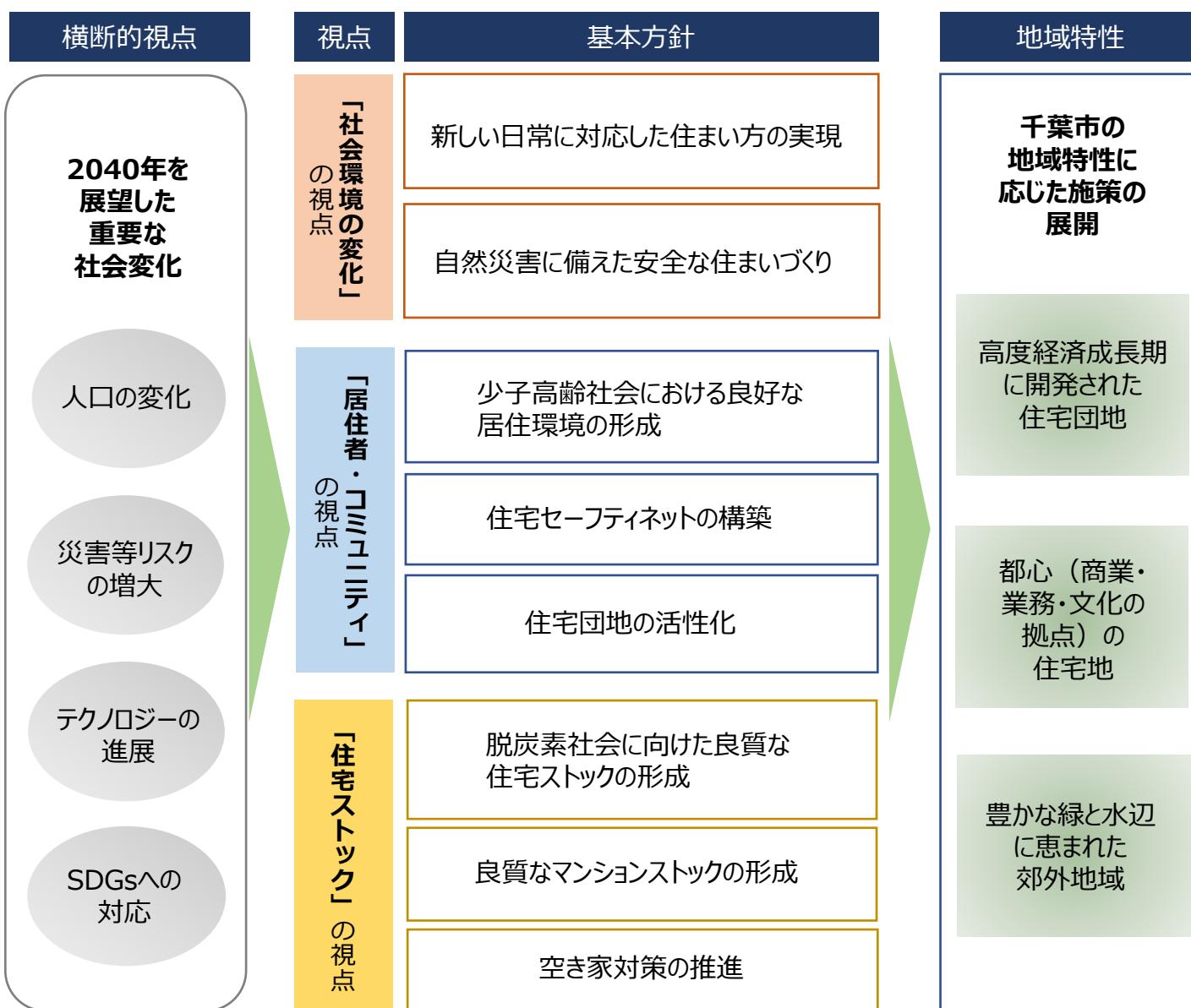
社会環境の変化や価値観の多様化に対応した、安全で豊かな住生活の実現

[3] 横断的視点

以下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
- 2 災害等リスクの増大
- 3 テクノロジーの進展
- 4 SDGsへの対応

[4] 施策の体系



視点

基本方針

目 標

主な基本施策

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

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。

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

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

住宅の強靭化を進めるほか、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、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。

- ・防災・減災活動へ向けたコミュニティづくり
- ・防災に関する情報提供
- ・住宅の耐震化の促進
- ・狭い道路拡幅整備の促進

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、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。

- ・被災者への住宅の確保
- ・被災者に対する入居支援
- ・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

「社会環境の変化」
の視点

視点

「居住者・コミュニティ」の視点

基本方針

少子高齢社会における良好な居住環境の形成

目標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

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。

主な基本施策

- ・市民の防犯活動への支援
- ・子どもの安全・安心環境の向上
- ・高齢者の安定居住の支援
- ・日常生活における身近な交通手段の確保

目標5 子どもを産み育てやすい居住環境の形成

高齢者世帯の住替えに合わせて、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、子育て支援施設の運営や子育て支援活動を促進します。

- ・リフォームに関する情報提供・相談体制等の充実
- ・子育て世帯向け入居支援
- ・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】

本目標を「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します。

- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- ・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
- ・高齢者向け住宅や施設に対する適切な指導

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

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。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。

- ・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
- ・民間賃貸住宅ストックの有効活用

目標8 住宅確保要配慮者への相談体制の充実

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。

- ・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

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。

- ・若年世帯の流入促進
- ・新たな住まい方の普及・促進
- ・地域コミュニティの形成

視点

基本方針

目 標

主な基本施策

脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

目標 1.0 脱炭素社会の実現に向けた住まいづくり

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。

- ・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 1.1 市場を通じた住宅の良質化の実現

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。

- ・住宅性能表示制度の普及
- ・既存住宅診断制度の普及
- ・長期優良住宅建築等計画等の認定制度等の促進

目標 1.2 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、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。

- ・マンションの適正な維持管理の支援

目標 1.3 老朽化マンションの再生

マンションの状況に応じた再生を促進するため、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。

- ・マンション再生のための支援

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。

- ・「空家等対策計画」の推進
- ・空き家の適切な維持・管理の促進
- ・空き家ストックの活用促進
- ・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。

- ・空き家等の適正管理の促進
- ・相談体制の強化

「住宅ストック」の視点

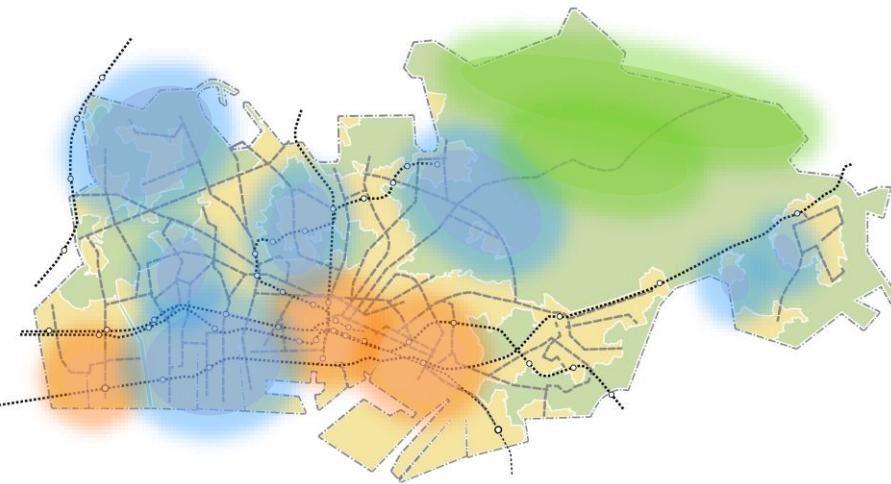
空き家対策の推進

〈地域特性に応じた施策の展開〉

(1) 高度経済成長期に開発された住宅団地

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。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。

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

(2) 都心（商業・業務・文化の拠点）の住宅地

住宅と商業施設等が混在する都心の住宅地では、土地の高度利用を図りつつ、生活支援施設や集客が期待される商業・文化施設などと複合し、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、ウォーカブルの推進により、賑わいのある居住環境の形成を目指します。また、幕張新都心では、多様な人々が暮らしており、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。

(3) 豊かな緑と水辺に恵まれた郊外地域

働き方改革や新型コロナウィ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をしたい、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。

[1] 具体的な施策 (主な拡充施策)

目標1

DXの進展等による
新技術の利活用の推進

目標2

土砂災害特別警戒区域等
からの移転の促進

目標5

子育て世帯の住替え支援

目標9

高経年住宅団地内の
コワーキングスペース等の
整備支援

目標10

ZEHの普及促進

目標12

マンションの管理計画認定
制度の推進

[2] 評価指標（主な指標）

「社会環境の変化」の視点

・住宅のまわりの環境に対する満足度

(現状値) 80.7% [平成30年] (2018年)
→ (目標値) 増加 [令和10年] (2028年)

・雨水対策重点地区のうち整備済みの地区数

(現状値) 0地区 [令和3年度]
→ (目標値) 7地区 [令和14年度]

「居住者・コミュニティ」の視点

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

(現状値) 3.77% [令和3年]
→ (目標値) 4% [令和12年]

・居住促進区域内の 高経年住宅団地の高齢化率

(現状値) 36.1% [令和3年]
→ (目標値) 同程度に抑制 [令和12年]

「住宅ストック」の視点

・認定長期優良住宅と認定低炭素住宅の ストック数

(現状値) 9,938戸 [令和3年度]
→ (目標値) 20,000戸 [令和12年度]

・マンションの管理計画認定制度の認定件数

(現状値) -
→ (目標値) 50件 [令和12年度]

1 市民及び市民団体等との連携

2 住宅政策審議会の活用

3 関係部局との連携

4 関係機関・民間団体等との
連携

- (1) 国
- (2) 千葉県
- (3) 都市再生機構
- (4) 千葉市住宅供給公社
- (5) 住宅金融支援機構
- (6) 民間団体等