

令和4年10月19日

千葉市長 神谷俊一様

千葉市住宅政策審議会  
副会長 廣田 直行

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 )

本審議会は、令和3年6月2日に、貴職より「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」の諮問がなされたことを受け、関連する事項について、適宜、調査審議を行ってきました。

千葉市では、現在、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いるところですが、令和元年房総半島台風等による自然災害の頻発・激甚化や新型コロナウイルス感染症拡大に伴う、「新たな日常」への対応など、人口減少を見据えた新たな施策の展開が求められています。

こうした中で、本審議会は、国、県の住生活基本計画の改定内容との整合や千葉市高齢者居住安定確保計画との統合、千葉市マンション管理適正化推進計画の策定にも配慮し、総合的に調査審議を行った結果を取りまとめ、「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～」を答申します。

貴職におかれましては、本審議会の答申を十分に参酌して「千葉市住生活基本計画」を改定し、各政策課題に的確に対応していくことを期待します。



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

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

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」

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

- ・り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
- ・三世代同居・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しての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。