

千葉市住生活基本計画

— 安全で安心して住み続けられる住まいづくり —

(平成29年度～37年度)

平成29年7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	6
[2] 住宅事情	13
[3] 課題	32

第3章 基本的な方針

[1] 基本的な考え方	38
[2] 基本目標	38
[3] 基本方針	39
[4] 横断的視点	39

第4章 施策の展開

[1] 個別の目標	42
[2] 目標と基本施策	43

第5章 具体的施策と評価

[1] 具体的施策	56
[2] 評価指標	70

第6章 施策の実現に向けて

.....	74
-------	----

参 考 資 料

[1] 千葉市住生活基本計画策定体制・経緯	Ⅱ
[2] 住宅性能水準・居住環境水準・居住面積水準	Ⅴ
[3] 用語解説	X I



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、平成24年7月に千葉市住生活基本計画を改定しています。

本計画も改定後5年を経過し、平成28年3月の全国計画の改定、平成29年3月の県計画の改定を受け、また、計画期間9年間の途中ではありますが、各施策を推進する中で計画改定後に新たな課題が生じるなど、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、千葉市住宅政策審議会において、今後の住宅政策の方向性について、以下の2つの重点課題をご審議いただきました。

- (1) 空き家（既存の住宅資源）を活用した多世代共生型の地域社会の構築
- (2) 人口流入と定住の促進に向けたこれからの住宅政策

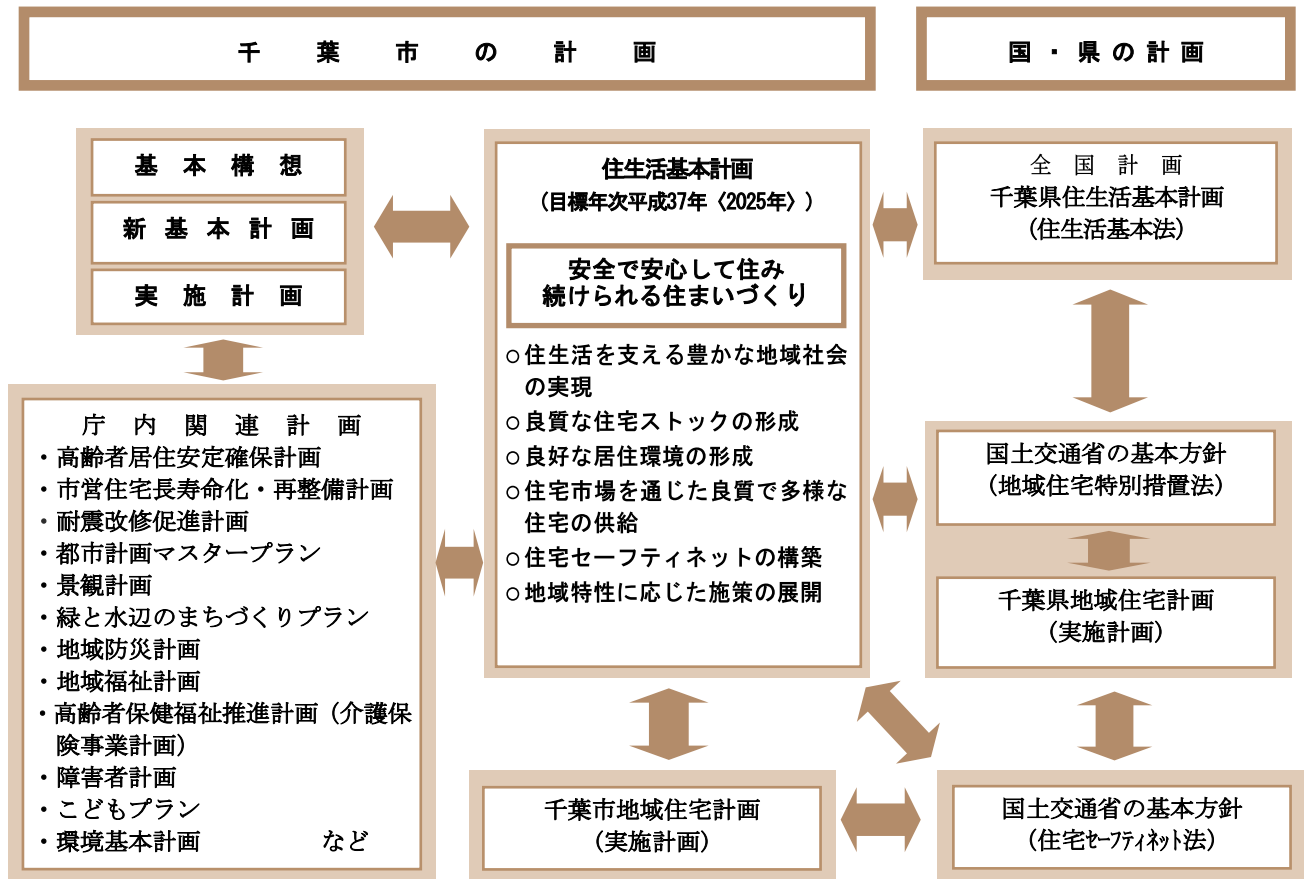
それぞれ、平成26年3月、平成28年3月にいただいた答申を踏まえ、「千葉市住生活基本計画」を改定します。本計画は市民の豊かな住生活を実現するために、住生活安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的としています。

[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」「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。

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、平成29年度から平成37年度(2025年度)までの9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



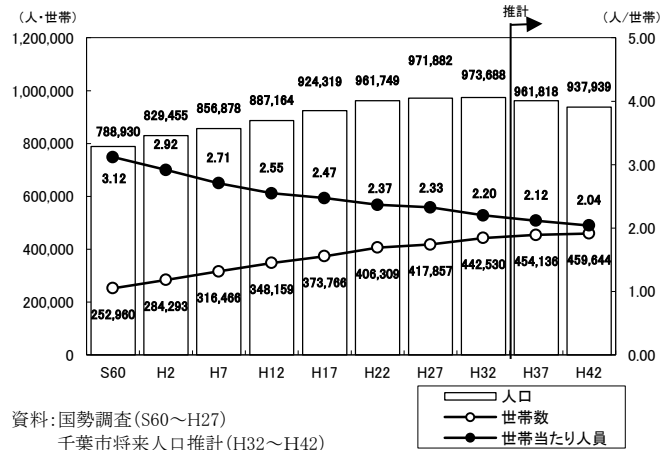
[1] 人口と世帯

(1) 人口と世帯の動向

①人口・世帯数・平均世帯人員の推移

- 平成27年現在、人口は97万2千人、世帯数は41万8千世帯であり、1世帯あたりの平均世帯人員は2.33人となっています。

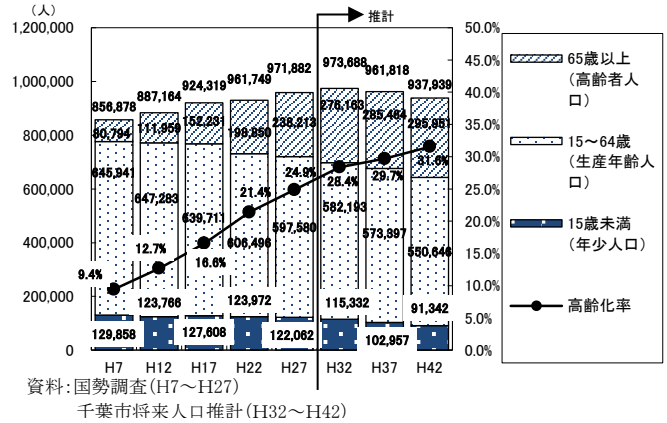
図1 人口、世帯数と平均世帯人員の推移



② 年齢3区分人口及び高齢化率の見通し

- 長期的な将来人口推計によると、本市の人口は、本計画期間中にピークを迎え、増加から減少に転じ、その後、緩やかに減少するものと予想されています。
- 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歳以上の高齢者人口は今後も増加し、高齢化率も上昇すると予想されています。

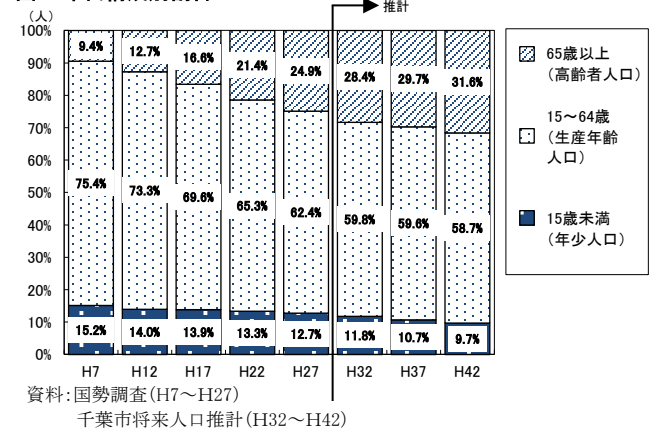
図2 年齢3区分人口及び高齢化率の見通し



③ 年代構成別割合

- 本市の高齢者人口の割合は年々増加し、平成27年現在は24.9%となっています。
- 本市の年少人口割合は年々減少し、平成27年現在は12.7%となっています。

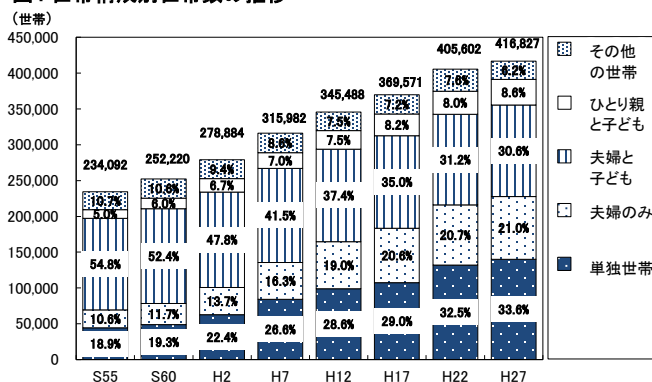
図3 年代構成別割合



④ 世帯構成別世帯数の推移

- ・昭和 55 年以降、単独世帯は世帯数・世帯割合ともに増加傾向が続いており、平成 27 年現在で 33.6%に達しています。
- ・夫婦のみの世帯についても増加傾向が続き、平成 27 年現在 21.0%を占めています。

図4 世帯構成別世帯数の推移

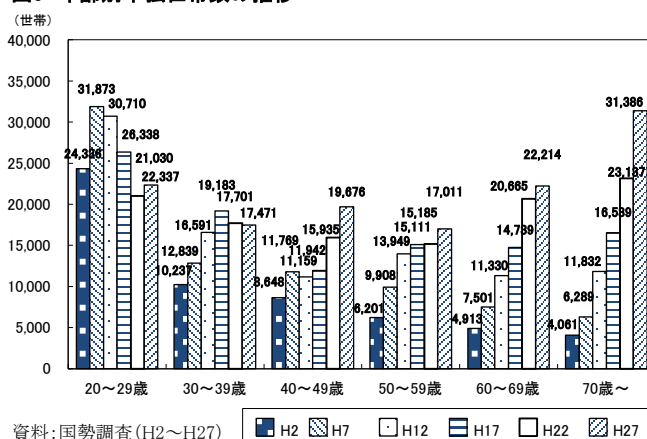


資料: 国勢調査 (S55~H27)

⑤ 年齢別単独世帯数の推移

- ・年齢別単独世帯数は、20 歳代においては減少傾向となっていますが、平成 27 年は増加に転じています。
- ・30 歳代においては、平成 17 年をピークに、緩やかに減少しています。
- ・40 歳以上においては年々増加しています。特に 60 歳以上は、急激に増加しています。

図5 年齢別単独世帯数の推移

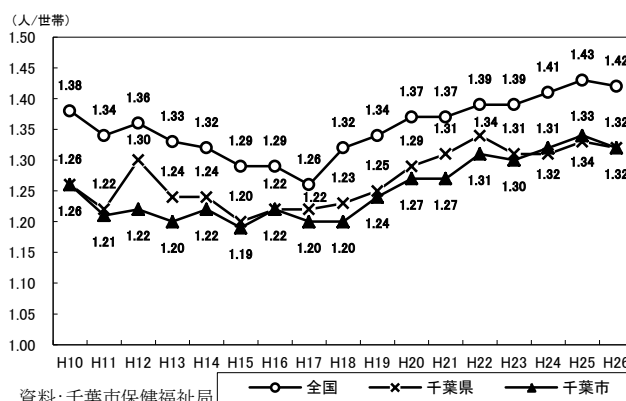


資料: 国勢調査 (H2~H27)

⑥ 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 22 年ごろまでは千葉県平均に対しても下回って推移していたものの、緩やかな改善傾向にあり、近年は概ね千葉県平均と同水準で推移しており、平成 26 年は 1.32 で千葉県と並んでいます。

図6 合計特殊出生率の推移

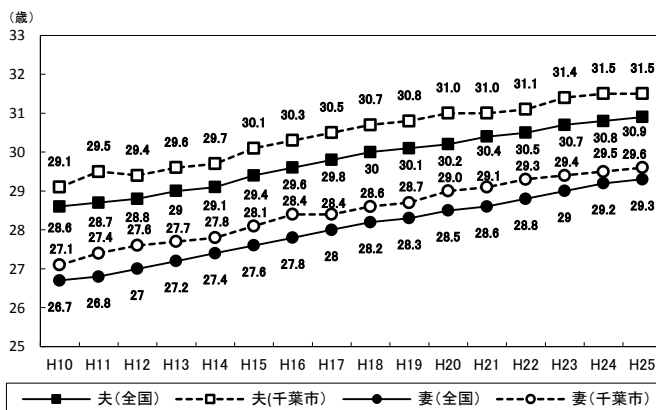


資料: 千葉市保健福祉局

⑦ 平均初婚年齢の推移

- 平成 25 年現在の平均初婚年齢は、夫が 31.5 歳、妻が 29.6 歳であり、上昇傾向となっています。
- 本市における平均初婚年齢は、夫・妻ともに全国の平均年齢を上回っています。

図7 平均初婚年齢の推移

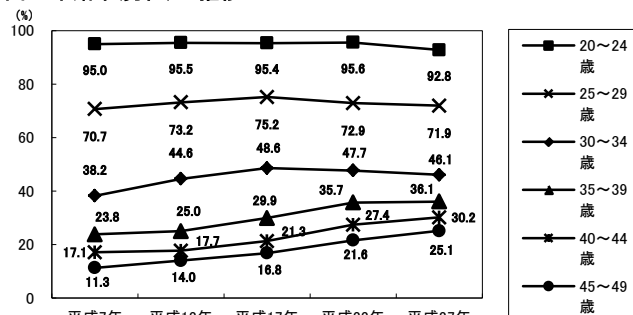


資料: 人口動態調査(H10~H26)、千葉市保健福祉局

⑧ 未婚率(男性)の推移

- 20~24 歳の男性未婚率は、平成 22 年まで概ね 95%で推移していましたが、平成 27 年は 92.8%に低下しています。
- 25~29 歳と 30~34 歳では、平成 17 年の 75.2%と 48.6%をピークに、その後緩やかに低下しています。
- 35 歳以上では、平成 27 年現在まで緩やかに未婚率は増加しています。

図8 未婚率(男性)の推移

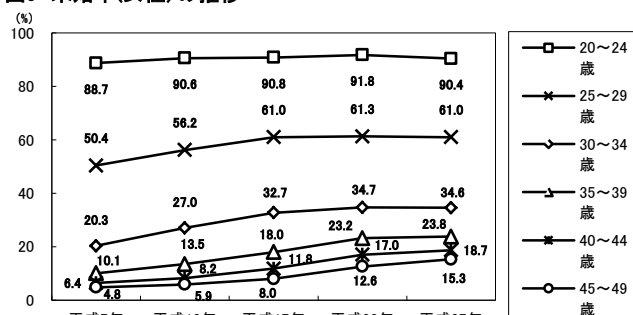


資料: 国勢調査(H7~27)

⑨ 未婚率(女性)の推移

- 20~24 歳の女性未婚率は、平成 22 年まで緩やかに上昇していましたが、平成 27 年は 90.4%に低下しています。
- 25~29 歳と 30~34 歳では、平成 22 年の 61.3%と 34.7%をピークに、その後緩やかに低下しています。
- 35 歳以上では、平成 27 年現在まで緩やかに未婚率は増加しています。

図9 未婚率(女性)の推移

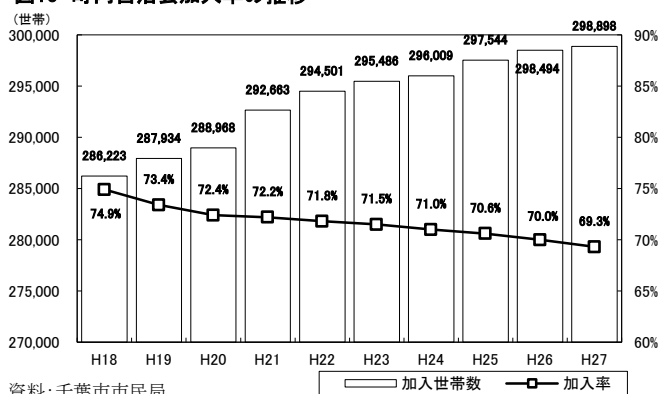


資料: 国勢調査(H7~27)

⑩ 町内自治会加入状況

- 町内自治会への加入世帯数・加入率をみると、加入世帯数は増加しているものの、加入率は減少傾向となっています。
- 平成27年度末現在では、29万9千世帯が加入し、加入率は69.3%となっています。

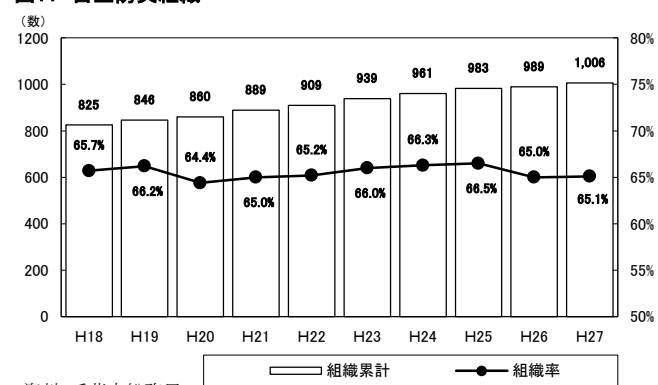
図10 町内自治会加入率の推移



⑪ 自主防災組織(千葉市の全世帯に対する自主防災組織に加入している世帯数の割合)

- 自主防災組織は、毎年15~30組織ほど結成され、緩やかに増加を続けています。
- 組織率は、平成19年に66.2%まで増加し、その後は概ね65%前後で推移しています。

図11 自主防災組織

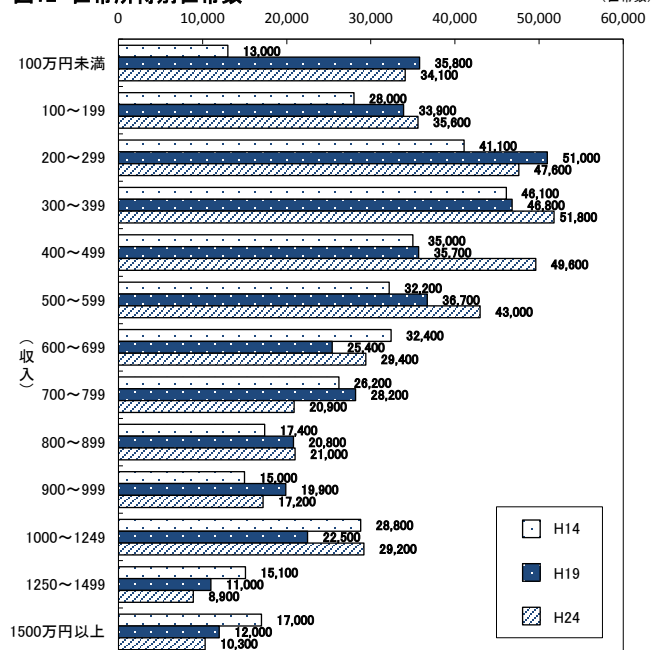


(2) 住宅の確保に配慮を要する世帯

① 所得の状況

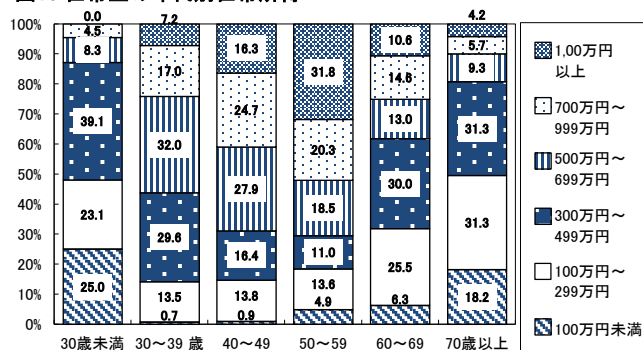
- 世帯所得別世帯数は300万円以上399万円以下の世帯が最も多くなっています。
- 世帯所得別世帯数の推移をみると、平成19年調査では、299万円以下の世帯が増加しました。
- 平成24年の調査では、400万円以上499万円以下の世帯が最も増加しています。
- 一方、700万円以上799万円以下の世帯が最も減少しています。

図12 世帯所得別世帯数



- ・世帯主が30歳未満および60歳以上の世帯では、世帯所得が299万円以下の割合が高くなっています。
- ・特に、世帯主が30歳未満および70歳以上の世帯では、その割合が50%程度となっています。

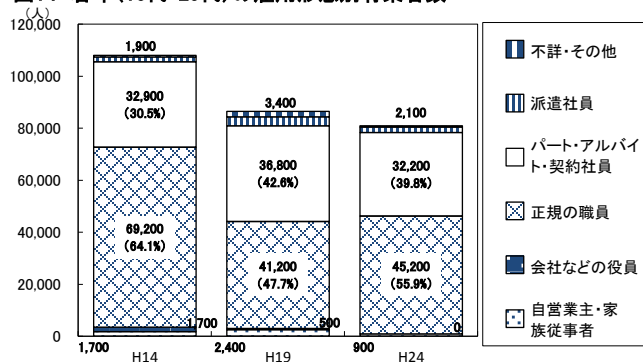
図13 世帯主の年代別世帯所得



資料: 就業構造基本調査(H24)

- ・若年者の雇用形態をみると、正規の職員は平成14年と19年の比較では64.1%から47.7%に減少しましたが、平成24年は55.9%に回復しています。
- ・パート・アルバイト等の非正規雇用は平成14年と19年では30.5%から42.6%に増加しましたが、平成24年には39.8%に減少しています。

図14 若年(10代・20代)の雇用形態別有業者数



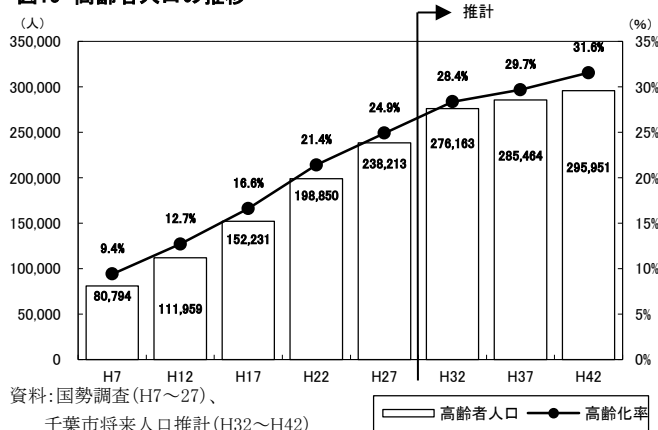
資料: 産業構造基本調査(H14~H24)

資料: 就労構造基本調査

② 高齢者人口の推移

- ・平成27年の高齢者人口(65歳以上)は、23万8千人で、高齢化率は24.9%となっています。
- ・高齢化が進行しており、平成17~27年の10年間で、8.3ポイント上昇しています。今後も上昇し続けることが予測されています。

図15 高齢者人口の推移

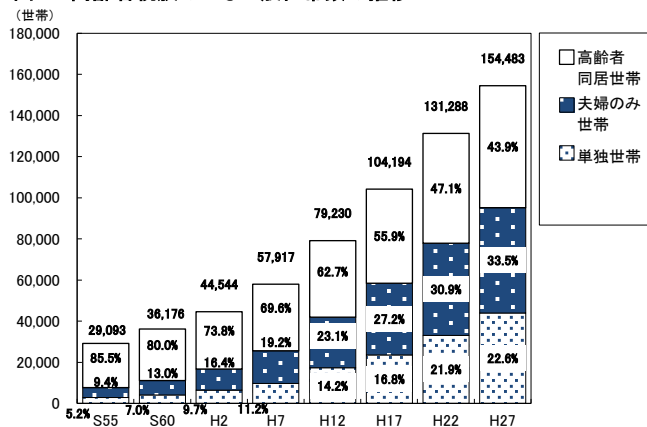


資料: 国勢調査(H7~27)、千葉市将来人口推計(H32~H42)

③ 高齢者親族のいる一般世帯数

- ・高齢者（65歳以上）親族のいる一般世帯は、平成27年で、15万4千世帯であり、長年、増加傾向にあります。
- ・また、単独世帯の割合が、平成27年で22.6%と高くなっています。

図16 高齢者親族のいる一般世帯数の推移

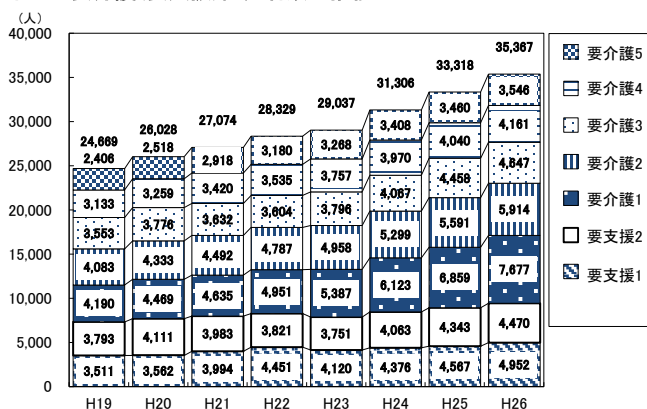


資料: 国勢調査 (S55~H27)

④ 要介護（要支援）認定者数

- ・平成26年現在、要介護認定者数と要支援認定者数を合わせると3万5千人であり、増加傾向となっています。

図17 要介護（要支援）認定者数の推移

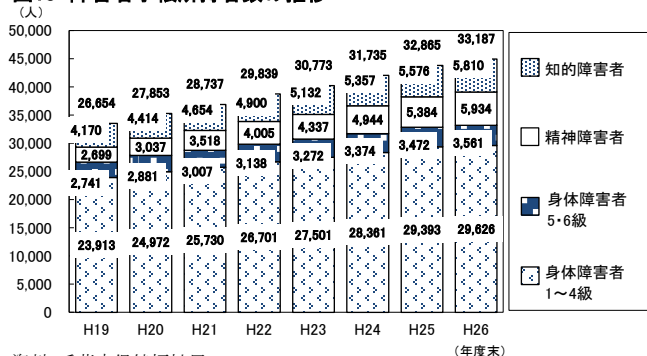


資料: 千葉市保健福祉局

⑤ 障害者手帳所持者の動向

- ・障害者手帳所持者は、身体障害者が多く、そのうち公営住宅の入居優遇対象となる等級が1~4級の方は、平成26年度末で、3万人となっています。
- ・身体障害者、精神障害者及び知的障害者ともに増加しています。

図18 障害者手帳所持者数の推移

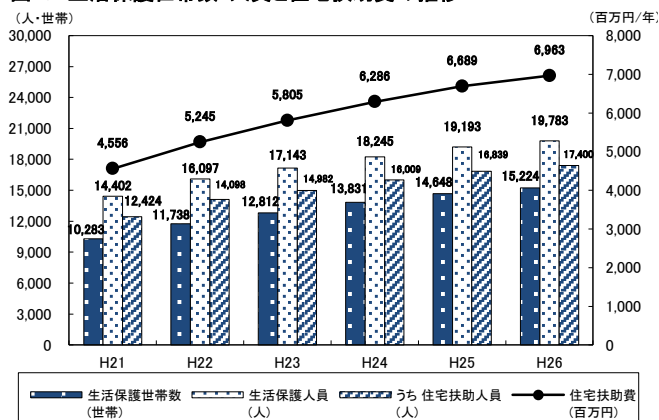


資料: 千葉市保健福祉局

⑥ 生活保護

- 生活保護世帯数・人員は平成 26 年現在 1 万 5 千世帯、2 万人であり、生活保護世帯数・人員数とも増加傾向となっています。
- 生活保護人員のうち、住宅扶助を受けている人員は、平成 26 年現在 1 万 7 千人であり、住宅扶助費は 70 億円となっています。

図19 生活保護世帯数・人員と住宅扶助費の推移



資料: 千葉市保健福祉局

生活保護世帯数・人員は月平均、住宅扶助費は年度合計

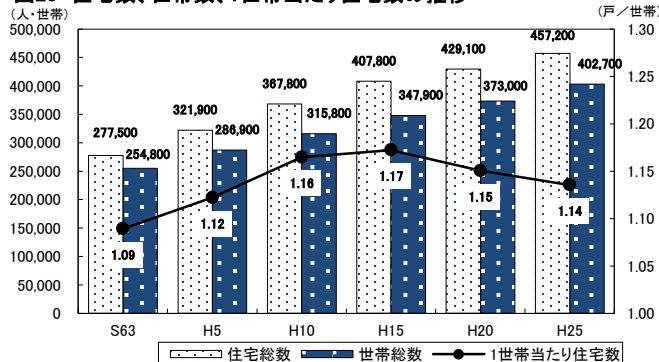
[2] 住宅事情

(1) 住宅・所有等の状況

① 住宅数・世帯数・1世帯当たり住宅数の推移

- 住宅総数、世帯総数ともに一貫して増加しています。
- 平成25年の1世帯当たりの住宅数は1.14で、平成15年の1.17戸/世帯をピークに、その後は緩やかに減少しています。

図20 住宅数、世帯数、1世帯当たり住宅数の推移

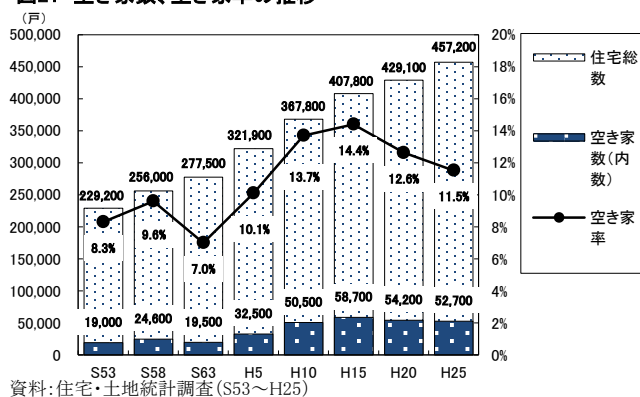


資料:住宅・土地統計調査(S63~H25)

② 空き家数、空き家率の推移

- 平成25年の住宅総数45万7千戸のうち、5万3千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、依然として5万戸を超える空き家が存在しています。

図21 空き家数、空き家率の推移



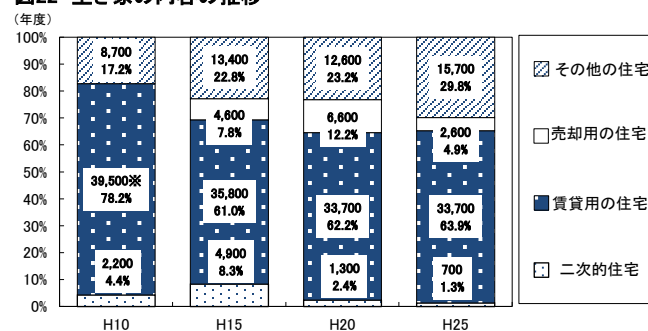
資料:住宅・土地統計調査(S53~H25)

③ 空き家の内容の推移

- 空き家の内容の変化をみると、二次的住宅(別荘など)は平成15年以降、減少傾向となっており、平成25年は1.3%となっています。
- 平成15年以降、賃貸用の住宅は概ね60%台前半で推移しています。
- 売却用の住宅は、平成20年には平成15年と比べ増加したものの、平成25年には減少し、4.9%となっています。
- その他の住宅※の割合は増加し続けており、平成25年は29.8%となっています。

※転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

図22 空き家の内容の推移



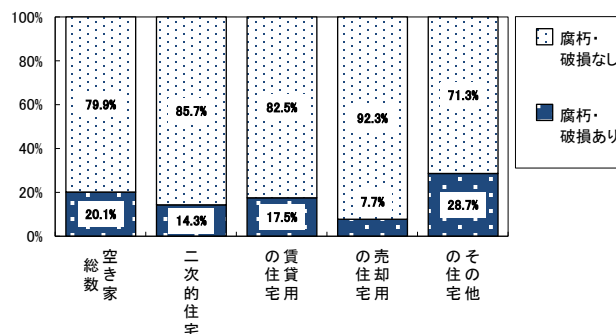
資料:住宅・土地統計調査(H10~H25)

※H10の賃貸用の住宅には売却用の住宅も含む

④ 空き家の腐朽・破損の有無（種類別）

- ・空き家内容の種類別に腐朽・破損の有無をみると、全体では腐朽・破損ありが20.1%に対し、二次的住宅は14.3%、賃貸用の住宅は17.5%、売却用の住宅は7.7%と割合が低くなっています。
- ・一方、その他の住宅は28.7%と高くなっています。

図23 空き家の腐朽・破損の有無（種類別）

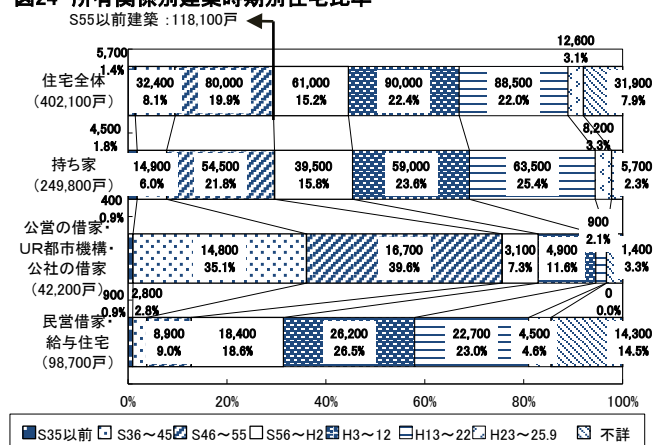


資料：住宅・土地統計調査（H25）

⑤ 所有関係別建築時期別住宅比率

- ・住宅全体の建築時期をみると、平成3年から12年の10年間に建築されたストックが最も多く、22.4%を占め、平成13年から22年の22.0%、昭和46年から55年の19.9%と続いています。
- ・所有関係別にみると、公営の借家・独立行政法人都市再生機構（以下、「UR都市機構」という。）・公社の借家では、昭和46年から55年に建築されたストックが最も多く39.6%、昭和36年から45年に建築されたストックが35.1%と続いています。
- ・民営借家・給与住宅では、平成3年以降に建築されたストックが7割程度を占めています。

図24 所有関係別建築時期別住宅比率

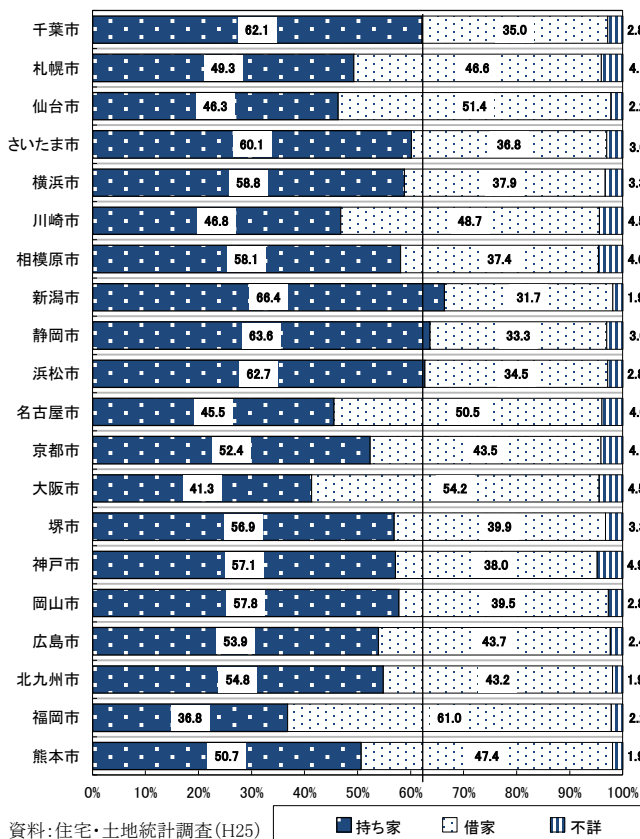


資料：住宅・土地統計調査（S53～H25）

⑥ 政令指定都市の持ち家比率の比較

・本市の持ち家率は62.1%となっており、政令指定都市の中で新潟市・静岡市・浜松市に次いで、4番目に比率が高くなっています。

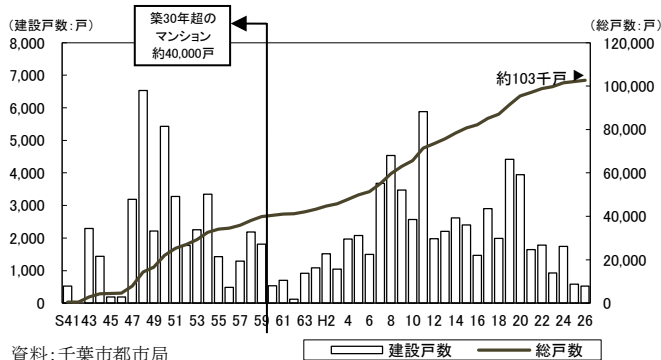
図25 政令指定都市の持ち家比率の比較



⑦ 建築時期別マンション戸数

・平成 26 年現在、市内には約 10 万 3 千戸のマンションがあります。
 ・そのうち、築 30 年超のマンションは、約 4 万戸となっています。

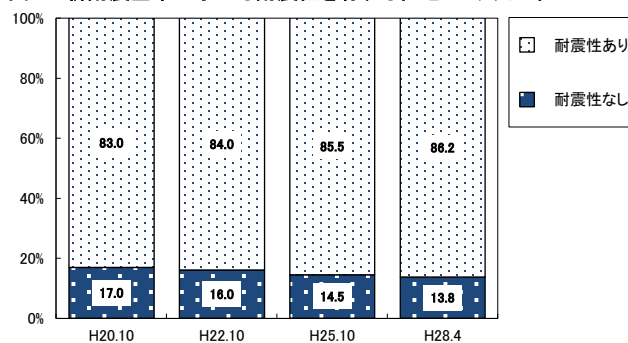
図26 建築時期別マンション戸数



⑧ 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

- 平成 20 年の 83.0%から緩やかに増加し、平成 28 年の 4 月時点で 86.2%となっています。

図27 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストック比率

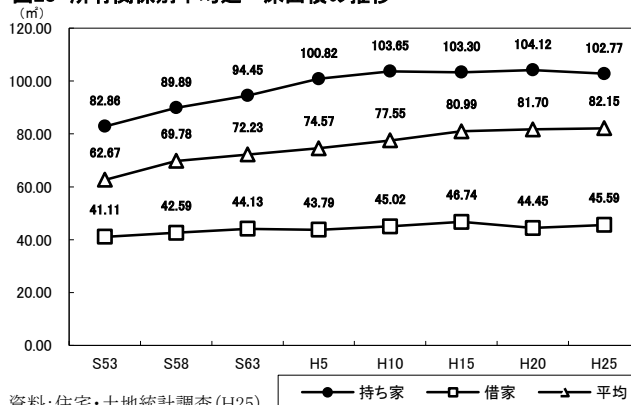


資料: 千葉市都市局

⑨ 所有関係別平均延べ床面積の推移

- 平均延べ床面積は、平成 25 年で、持ち家が 102.77 m²、借家が 45.59 m²となっています。
- 推移をみると、持ち家・借家とも近年は横ばい傾向となっています。

図28 所有関係別平均延べ床面積の推移

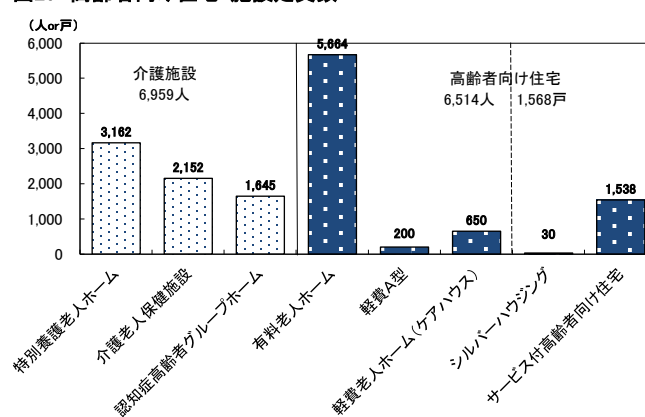


資料: 住宅・土地統計調査 (H25)

⑩ 高齢者向け住宅・施設定員数

- 高齢者向けの住宅・施設の定員・戸数をみると、介護施設の定員が 6,959 人となっています。
- 高齢者向け住宅は、有料老人ホーム及び軽費老人ホームの定員が 6,514 人、シルバーハウジング及びサービス付高齢者向け住宅の戸数が 1,568 戸となっています。

図29 高齢者向け住宅・施設定員数

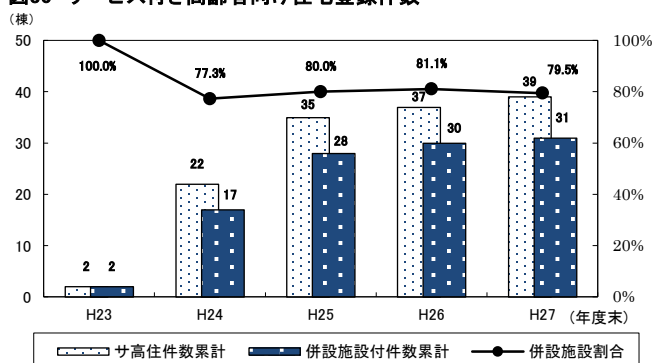


資料: 千葉市福祉局、千葉市都市局 (H27)

⑪ サービス付き高齢者向け住宅登録件数

- 平成 23 年のサービス付き高齢者向け住宅登録制度の創設以降、平成 25 年までの間に急増し、その後も増加しています。平成 27 年度末現在 39 件となっています。
- 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、平成 27 年度末現在 31 件となっており、割合としては、約 80%となっています。

図30 サービス付き高齢者向け住宅登録件数

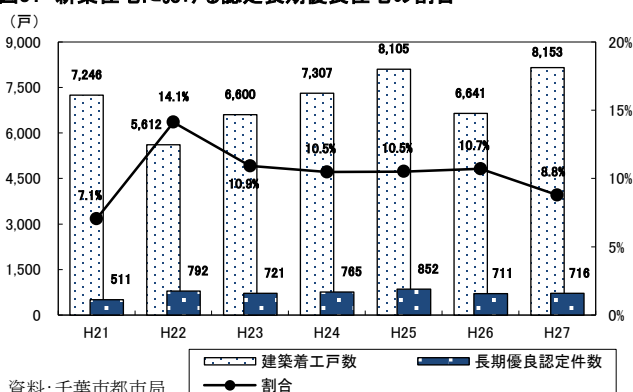


資料: 千葉市都市局

⑫ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

- 平成 21 年度の 7.1%から平成 22 年度の 14.1%まで増加後、10%から 11%で推移していましたが、平成 27 年度は 8.8%まで低下しています。

図31 新築住宅における認定長期優良住宅の割合



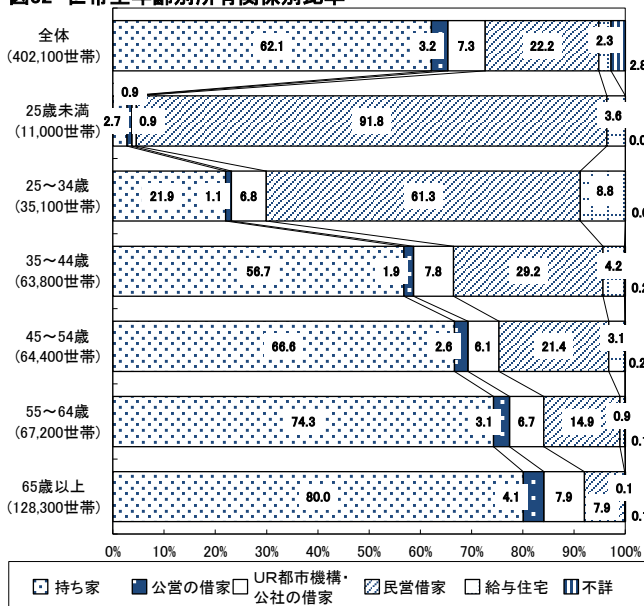
資料: 千葉市都市局

(2) 居住状況

① 世帯主年齢別所有関係別比率

- 世帯主年齢別の所有関係別比率をみると、25 歳未満では 91.8%、25 歳以上 34 歳以下では 61.3%が民営借家に居住していますが、35 歳以上では、民営借家比率が低まり、持ち家比率が高まっています。
- 公営の借家やUR都市機構・公社の借家の比率に着目すると、25 歳未満ではそれぞれ 0.9%と低いのに対して、65 歳以上では、公営の借家に 4.1%、UR都市機構・公社の借家に 7.9%が入居しています。

図32 世帯主年齢別所有関係別比率

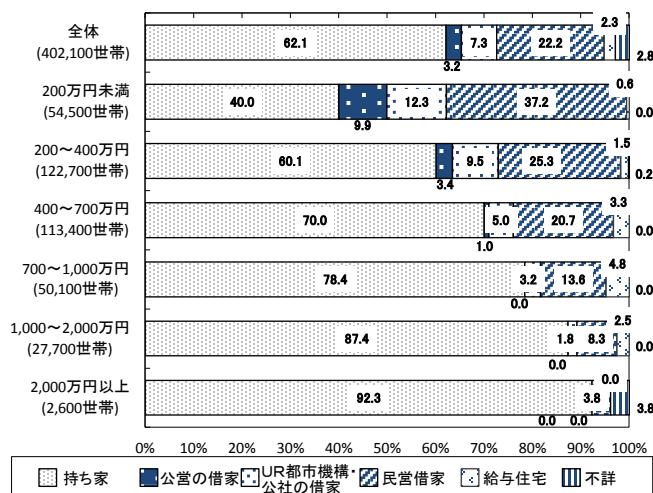


資料: 住宅・土地統計調査 (H25)

② 世帯収入別所有関係別比率

- 世帯収入別の所有関係別比率をみると、200万円未満では37.2%が民営借家、12.3%がUR都市機構・公社の借家、9.9%が公営の借家に居住しています。
- 収入が高いほど、持ち家比率が高くなっていきます。

図33 世帯収入別所有関係別比率

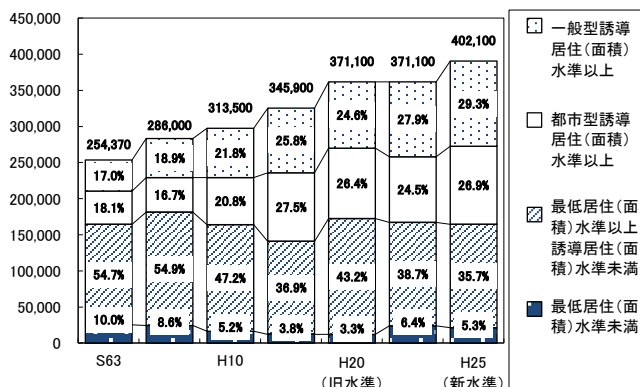


資料:住宅・土地統計調査

③ 居住（面積）水準別世帯数の推移

- 平成25年現在、誘導居住面積水準（新水準）を達成している世帯の割合は、一般型の29.3%と都市型の26.9%（計56.2%）であり、最低居住面積水準未満の世帯の割合は5.3%となっています。

図34 居住水準・居住面積水準別世帯の推移

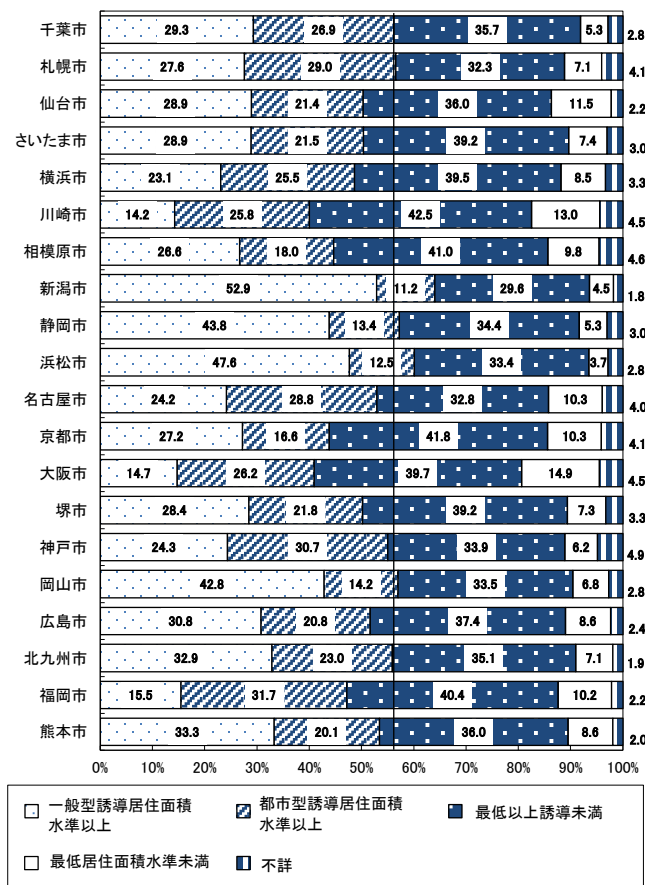


資料:住宅・土地統計調査(S63～H25)

④ 政令指定都市の居住面積水準

- 平成 25 年現在の誘導居住面積水準（一般型・都市型）以上の世帯の割合は、政令指定都市の中で、本市は 6 番目に高くなっています。
- 本市より同割合が高い地域は、新潟市、浜松市、静岡市、岡山市、札幌市です。

図35 政令指定都市の居住面積水準比較

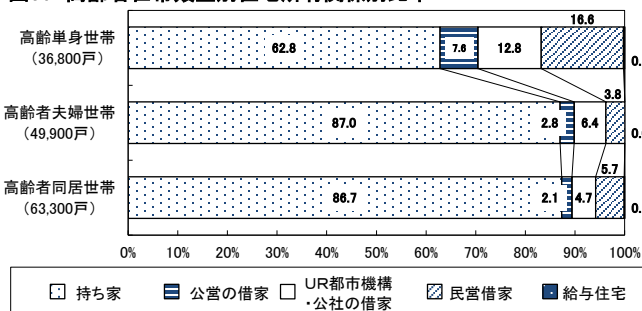


資料:住宅・土地統計調査(H25)

⑤ 所有関係・建て方別高齢者のいる世帯数と比率

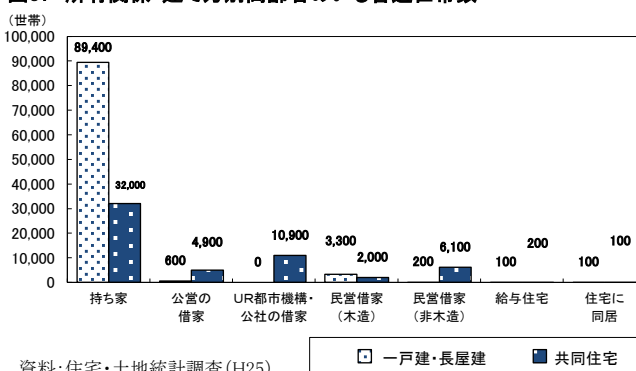
- ・持ち家に居住している世帯が、高齢者同居世帯と高齢夫婦世帯では80%を超えているのに対し、高齢単身世帯では62.8%となっています。
- ・高齢者のいる世帯のうち、8万9千世帯が持ち家の一戸建・長屋建に居住しています。
- ・持ち家の共同住宅、UR都市機構・公社の借家の共同住宅に居住する世帯も、それぞれ3万2千世帯、1万1千世帯となっています。

図36 高齢者世帯類型別住宅所有関係別比率



資料:住宅・土地統計調査(H25)

図37 所有関係・建て方別高齢者のいる普通世帯数

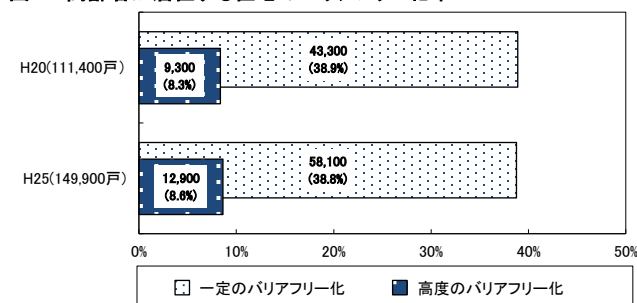


資料:住宅・土地統計調査(H25)

⑥ 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化

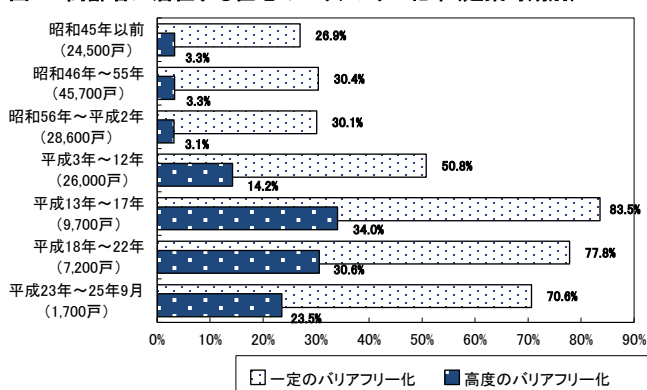
- ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化(2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消)率は38.8%、高度のバリアフリー化(2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅)率は8.6%となっています。
- ・平成13年以降に建築された住宅でバリアフリー化率が比較的高くなっています。

図38 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率



資料:住宅・土地統計調査(H25)

図39 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率(建築時期別)

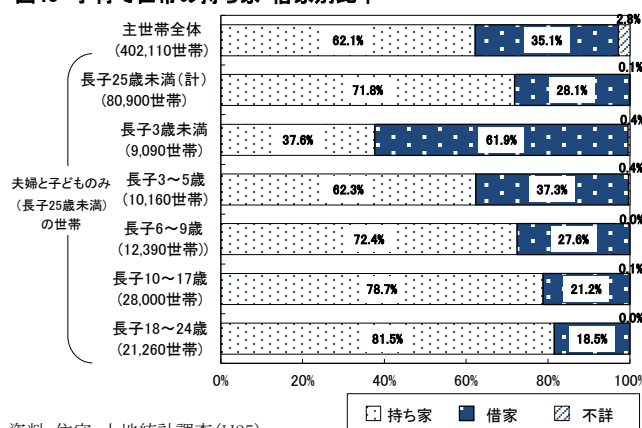


資料:住宅・土地統計調査(H25)

⑦ 子育て世帯（夫婦と子どものみの世帯）
の持ち家・借家別比率

・夫婦と長子が25歳未満の世帯のうち、長子が3歳未満の世帯では持ち家が37.6%、借家が61.9%と借家の方が多くなっているものの、長子年齢が上がると持ち家率が高くなっています。長子が18歳～24歳では、持ち家率が81.5%となっています。

図40 子育て世帯の持ち家・借家別比率

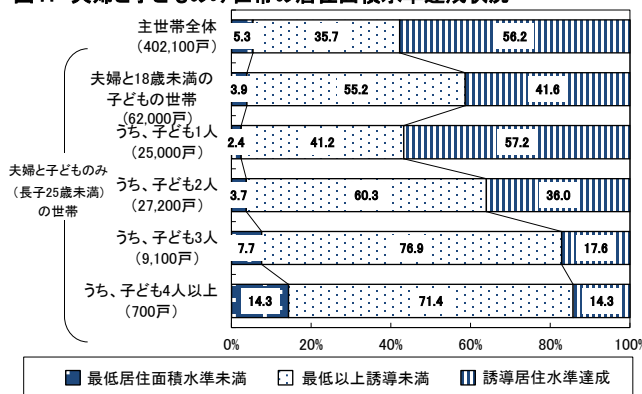


資料:住宅・土地統計調査(H25)

⑧ 子育て世帯（夫婦と子どものみの世帯）
の居住面積水準達成状況

・夫婦と子どものみの世帯のうち、長子が18歳未満の世帯をみると、最低居住面積水準未満の世帯は3.9%、誘導居住面積水準を達成している世帯が41.6%となっています。
・子どもの人数が多い世帯では、最低居住面積水準や誘導居住面積水準の達成が難しい傾向がみられます。

図41 夫婦と子どものみ世帯の居住面積水準達成状況

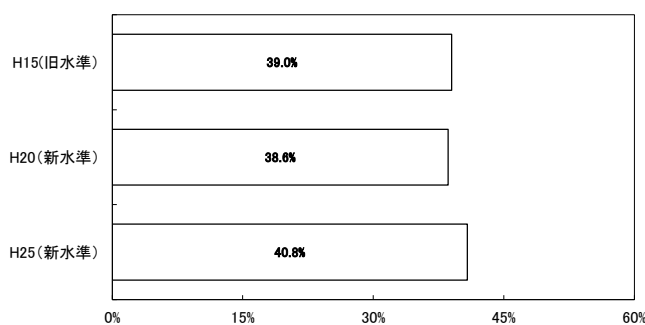


資料:住宅・土地統計調査(H25)

⑨ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

・平成25年現在、誘導居住面積水準（新水準）を達成している世帯は、40.8%となっています。

図42 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率



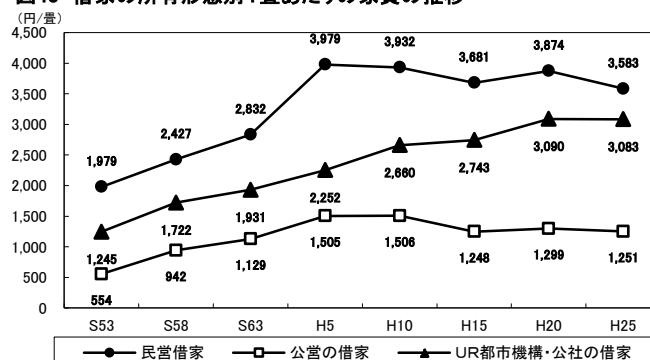
資料:住宅・土地統計調査(H15～25)

(3) 住宅市場

① 借家の所有形態別 1 畳あたりの家賃の推移

- 平成 25 年の 1 畳あたりの家賃は、公営の借家が 1,251 円/畳、UR 都市機構・公社の借家は 3,083 円/畳、民営借家は 3,583 円/畳です。
- 家賃の動向をみると、民営借家、公営の借家の家賃は、平成 5 年から平成 25 年にかけて、下落傾向にあります。一方、UR 都市機構・公社の借家は、上昇傾向にあります。

図43 借家の所有形態別1畳あたりの家賃の推移



資料:住宅・土地統計調査(H25)

② 民間賃貸住宅における入居選別の状況

- 賃貸人が入居を拒否している賃借人の割合は、単身高齢者が 8.7%、高齢者のみの世帯が 4.7%であり、高齢者世帯を拒否する割合が高くなっています。また、賃貸人が入居に拒否感がある賃借人についても高齢者世帯が 70.2%と高くなっています。
- 障害者のいる世帯を拒否する割合は 2.8%となっており、拒否感については 74.2%と高くなっています。
- 子育て世帯への拒否割合は、小さい子供のいる世帯が 5.2%、母子(父子)世帯が 4.1%となっており、拒否感については 16.1%と低くなっています。

図 44 民間賃貸住宅における入居選別の状況(全国)

〈入居を拒否している賃借人の割合〉

	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.7%
高齢者のみの世帯	4.7%
障害者のいる世帯	2.8%
小さい子供のいる世帯	5.2%
母子(父子)世帯	4.1%

〈入居に拒否感がある賃借人の割合〉

	オーナーに占める割合
高齢者世帯	70.2%
障害者のいる世帯	74.2%
小さい子供のいる世帯	16.1%

資料:国土交通省 安心居住政策研究会 (財)日本賃貸住宅管理協会(H27)

③ 住宅着工戸数

- 平成 23 年度以降、住宅着工戸数は概ね 6 千戸から 8 千戸で推移しています。
- 利用関係別に住宅着工戸数の推移をみると、持ち家は概ね横ばいかやや減少傾向がみられます。分譲住宅は年度によって大きく増減を繰り返し、18 年度に比較的多く、貸家は、平成 19 年度と 20 年度に比較的多くなっています。
- 建て方別にみると、18 年度は共同建が多いものの、近年減少しています。

図45 住宅着工戸数の推移(利用関係別)

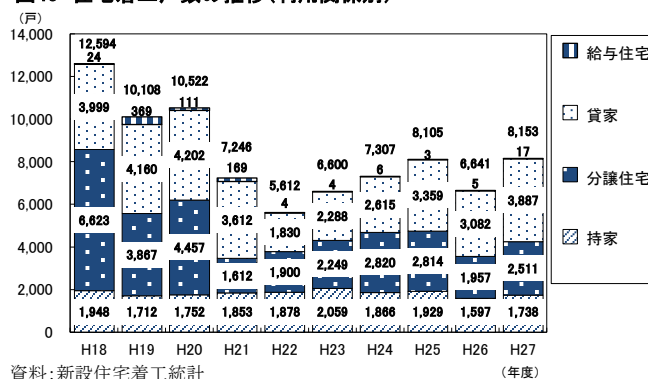
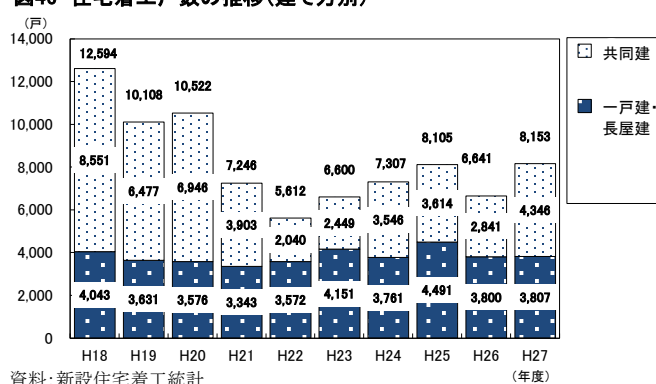


図46 住宅着工戸数の推移(建て方別)



④ 持ち家のリフォーム(増改築・改修工事等)実施比率の推移

- 持ち家のうち、平成 21 年から平成 25 年 9 月までの間にリフォームした住宅は、29.4%となっています。
- リフォーム実施比率は増加しています。
- 建築時期別には、平成 2 年頃以前に建築された持ち家でリフォーム実施比率が高くなっています。

図47 持ち家のリフォーム実施比率の推移

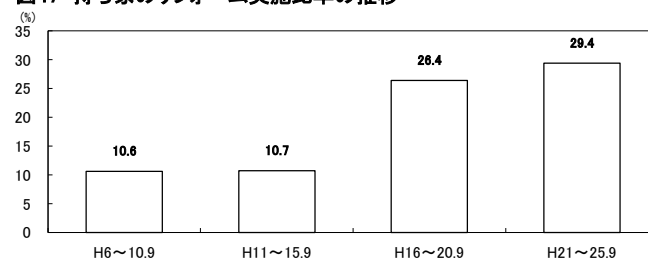
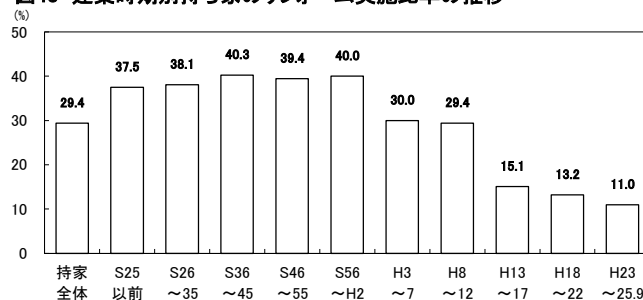


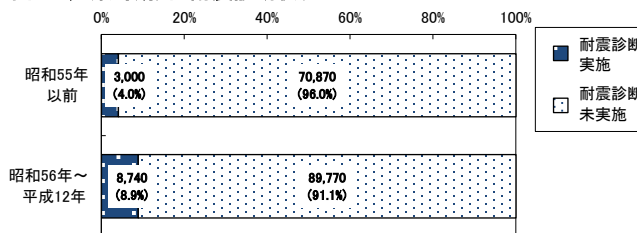
図48 建築時期別持ち家のリフォーム実施比率の推移



⑤ 耐震診断・耐震改修状況

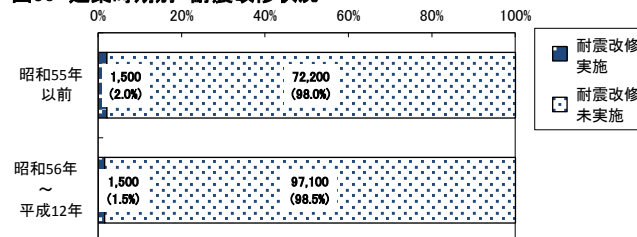
- ・昭和 55 年以前に建築された持ち家(7 万 4 千戸)のうち、耐震診断を行ったことのある住宅は 4.0%、耐震改修工事を行ったことのある住宅は 2.0%となっています。

図49 建築時期別 耐震診断状況



資料:住宅・土地統計調査(H25)

図50 建築時期別 耐震改修状況

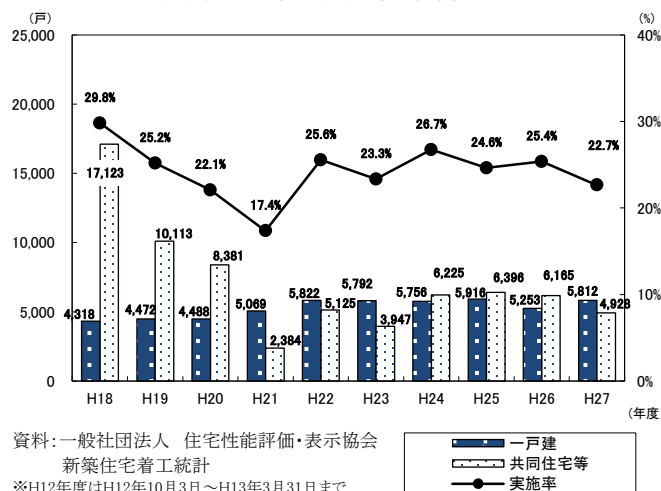


資料:住宅・土地統計調査(H25)

⑥ 住宅性能評価実施率(設計評価)《千葉県》

- ・千葉県の住宅着工戸数に占める設計住宅性能評価の実施率(交付率)をみると、平成 21 年度までは減少傾向となっていました。平成 22 年度には増加に転じました。
- ・平成 22 年度以降はやや減少傾向となっており、平成 27 年度現在、22.7%の新設住宅が性能評価を実施しています。

図51 住宅性能評価実施率(設計評価)《千葉県》



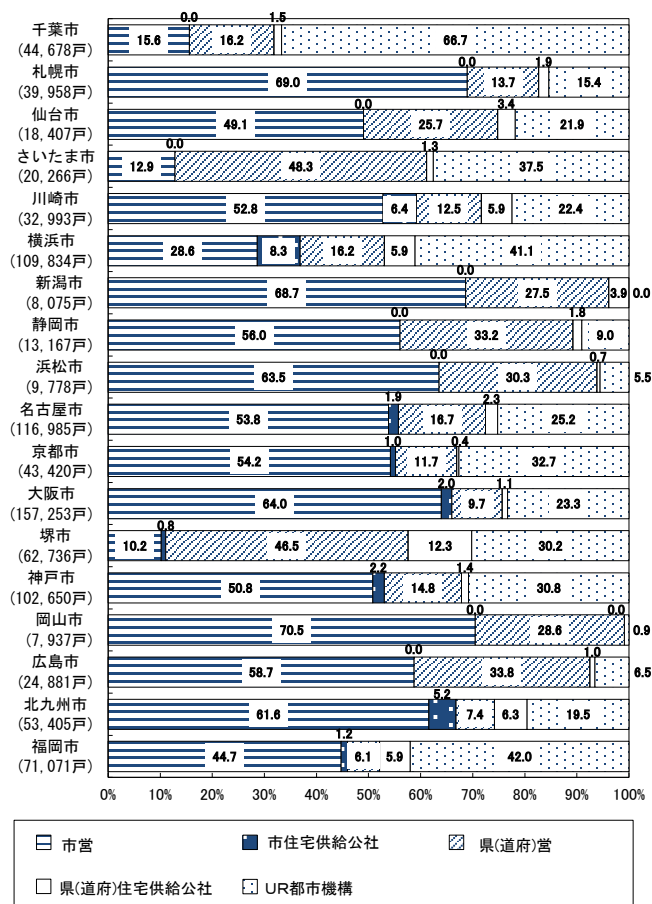
資料:一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
新築住宅着工統計
※H12年度はH12年10月3日～H13年3月31日まで

(4) 公的賃貸住宅

① 政令指定都市の公的賃貸住宅数と比率の比較

- 本市には、公的賃貸住宅（市営住宅、県営住宅、住宅供給公社の賃貸住宅、UR都市機構の賃貸住宅）が4万5千戸あり、そのうちUR都市機構の賃貸住宅の比率が高くなっています。
- 政令指定都市の中でもUR都市機構の賃貸住宅の比率が66.7%と最も高くなっています。

図52 政令指定都市の公的賃貸住宅数と比率の比較

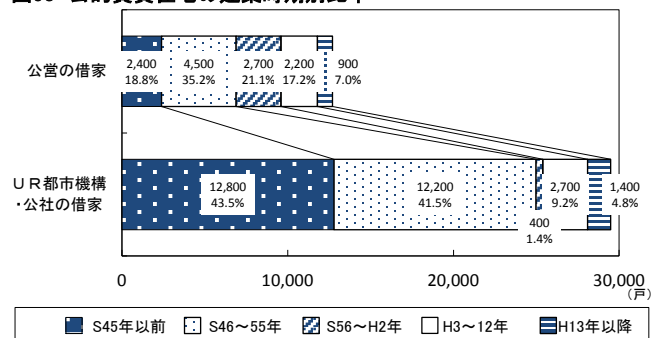


資料:大都市比較年表(H25)

② 公的賃貸住宅の建築時期別比率

- 公営の借家、UR都市機構・公社の借家とも、旧耐震基準(昭和55年)以前に建設された住宅が多くあります。
- UR都市機構・公社の借家では、1万3千戸が昭和45年以前、1万2千戸が昭和46年から55年に建設されており、これらのストックが公的賃貸住宅の過半を占めています。

図53 公的賃貸住宅の建築時期別比率

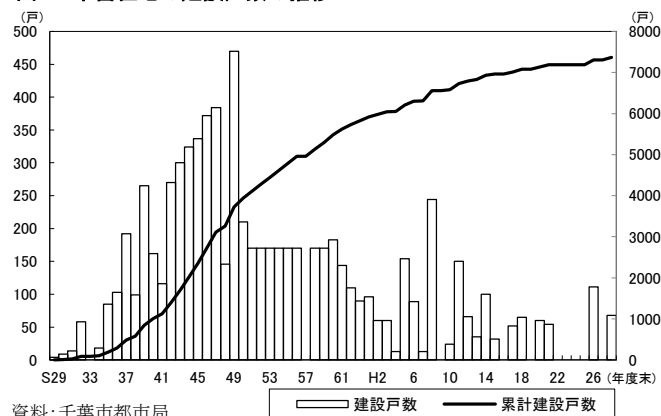


資料:住宅・土地統計調査(H25)

③ 市営住宅の建設戸数の推移

- 市営住宅の建設戸数の推移をみると、昭和40年代に最も多くなっています。

図54 市営住宅の建設戸数の推移

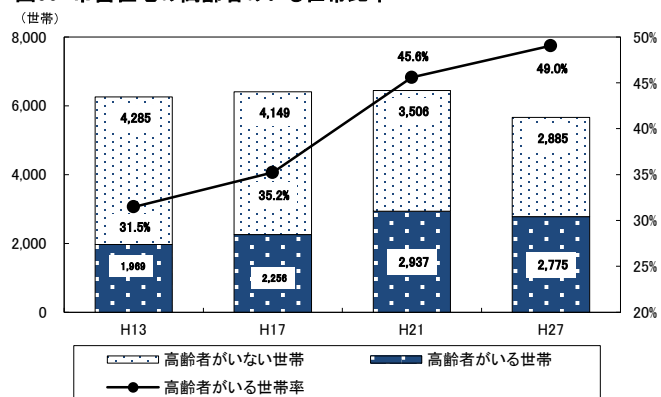


資料: 千葉市都市局

④ 市営住宅における高齢者のいる世帯比率

- 市営住宅に居住する世帯のうち高齢者のいる世帯は、49.0%にあたる 2,775 世帯となっています。

図55 市営住宅の高齢者のいる世帯比率

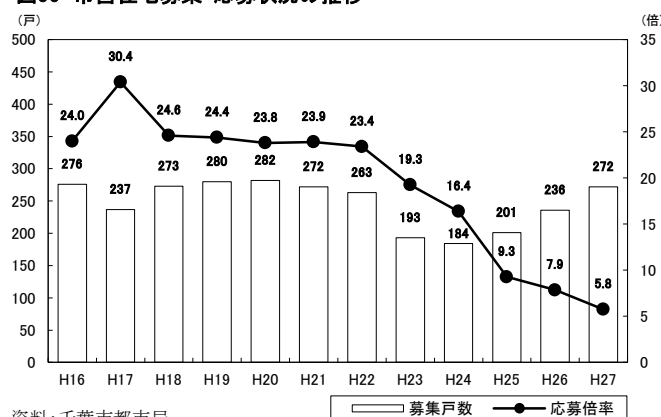


資料: 千葉市都市局

⑤ 市営住宅募集・応募状況の推移

- 近年の市営住宅の募集戸数は年間 200 戸から 250 戸前後で推移しています。応募倍率は平成 17 年をピークに下落しており、平成 27 年現在、5.8 倍となっています。
- 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56 市営住宅募集・応募状況の推移



資料: 千葉市都市局

(5) 住宅市街地

① 大規模団地等の開発状況

- 本市は、ＪＲ総武線、外房線、内房線、京葉線及び京成電鉄線の主要駅を中心に緩やかに発展を続け、昭和30年代以降、大量の住宅が長期間にわたって計画的に建設されました。
- 市内の主要な道路網については、都市計画道路を中心に整備を実施し、既成市街地においては、戦災復興事業や土地区画整理事業による再整備を実施してきました。
- 新たに市街地を整備する際には、良好な市街地を形成・保全するため、地区計画や建築協定の制度を活用するよう働きかけており、平成27年度末現在、地区計画は52地区、建築協定は24地区で定められています。
- 昭和30年代以降、内陸部において大規模な住宅・宅地開発がなされる一方、臨海部の埋め立て地区において、住宅市街地の開発・整備が続けられています。

図57 主な住宅団地の分布状況



資料:千葉市都市局

② 改善すべき密集住宅市街地の分布状況

- ・密集市街地は、敷地、道路が狭く、老朽木造住宅が高密度に立ち並んでおり、地震時等において、防災上の問題を抱えている地域です。
- ・本市は、千葉都心周辺や古くからの市街地等の一部に密集市街地を抱えており、「改善すべき密集住宅市街地（要改善市街地）」として13地区、そのうち2地区（椿森3丁目地区、稲毛東5丁目地区）を重点的に改善すべき「重点密集市街地」としています。

図58 改善すべき密集住宅市街地の分布状況



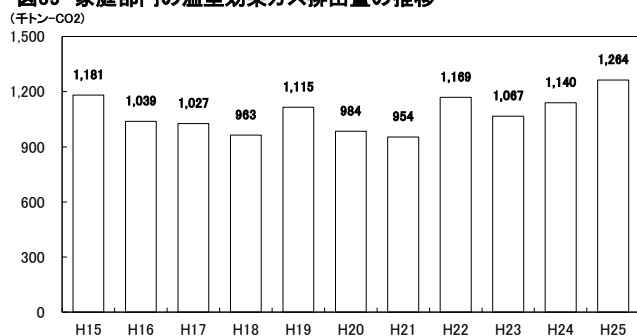
資料:千葉市都市局

(6) 地球環境問題

① 家庭部門の温室効果ガス排出量の推移

- 家庭部門の温室効果ガス排出量は、平成24年度現在 114 万トン-CO₂ となっています。最近は概ね 90 万トンから 120 万トンの間で推移しています。

図59 家庭部門の温室効果ガス排出量の推移



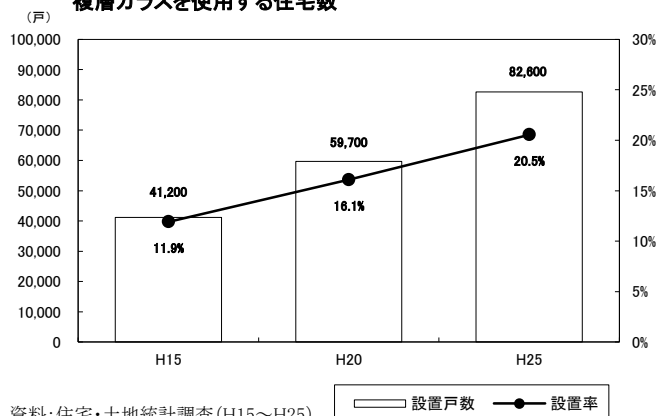
資料: 千葉市環境白書

(年度)

② 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

- 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、20.5%となっています。
- 設置戸数、設置率ともに、調査ごとに増加しています。

図60 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



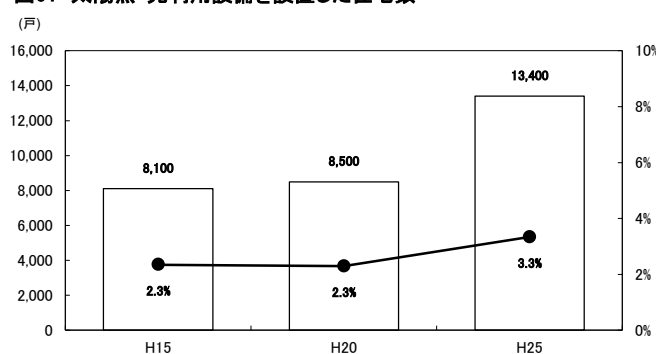
資料: 住宅・土地統計調査 (H15~H25)

□ 設置戸数 ● 設置率

③ 太陽熱又は太陽光利用設備を使用する住宅数

- 太陽熱又は太陽光利用設備を使用する住宅は 3.3% 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 1% 程度の微増となっています。

図61 太陽熱・光利用設備を設置した住宅数



資料: 住宅・土地統計調査 (H25)

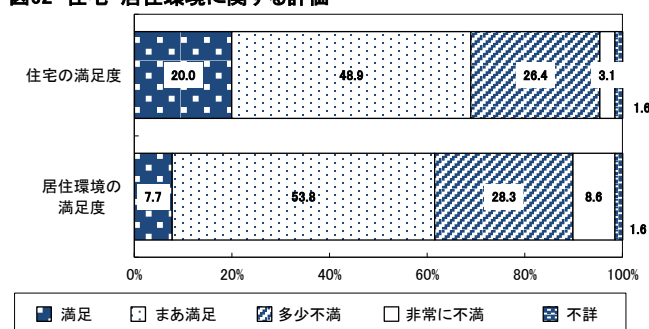
□ 設置戸数 ● 設置率

(7) 住宅・住環境に対する意識

① 住宅・住環境に関する評価

- 住宅・居住環境に対する評価をみると、住宅・居住環境とも「満足」または「まあ満足」が60%以上となっています。

図62 住宅・居住環境に関する評価

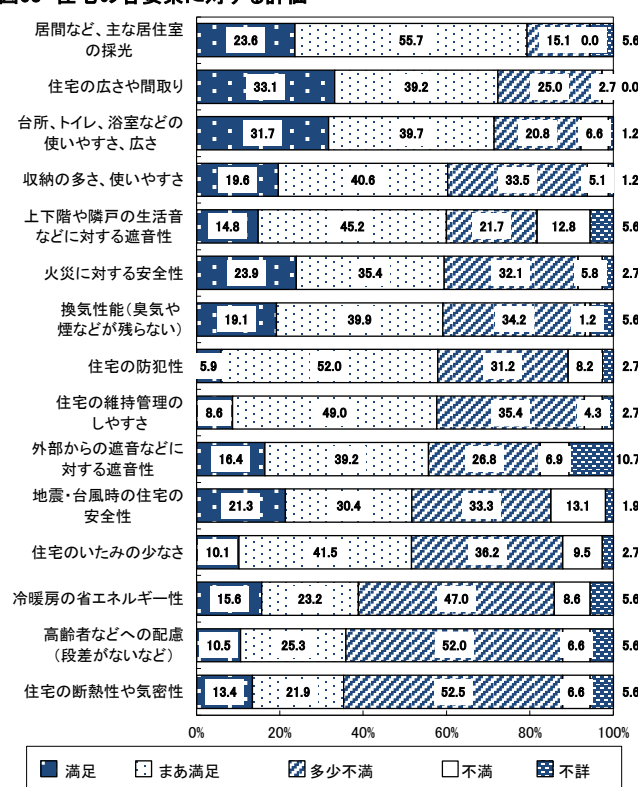


資料:住生活総合調査(H25) 千葉ブロック(千葉市)

② 住宅の各要素に対する評価

- 住宅の各要素の評価をみると、「満足」と「まあ満足」を足した評価は、「居間など、主な居住室の採光」、「住宅の広さや間取り」、「台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ」「収納の多さ、使いやすさ」、「上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性」の順に高く「満足」と「まあ満足」の合計が60%以上となっています。
- 「多少不満」と「不満」を足した評価は、「住宅の断熱性や気密性」、「高齢者などへの配慮（段差がないなど）」、「冷暖房の省エネルギー性」の順に高くなっています。

図63 住宅の各要素に対する評価

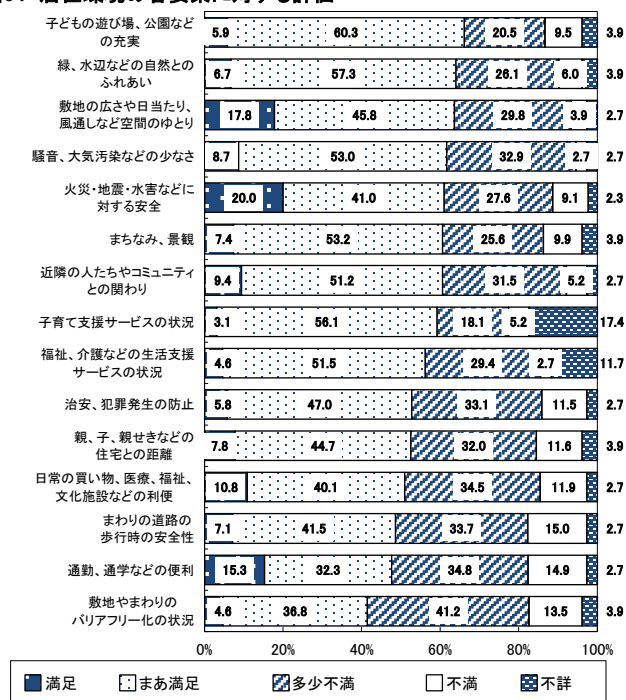


資料:住生活総合調査(H25) 千葉ブロック(千葉市)

③ 居住環境の各要素に対する評価

- ・居住環境の各要素の評価をみると、「満足」と「まあ満足」を足した評価は、「子どもの遊び場、公園などの充実」、「緑、水辺などの自然とのふれあい」、「敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」、「騒音、大気汚染などの少なさ」、「火災・地震・水害などに対する安全」、「まちなみ、景観」、「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」の順に高く「満足」と「まあ満足」の合計が60%以上となっています。
- ・「多少不満」と「不満」を足した評価は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」の合計が50%以上となっています。

図64 居住環境の各要素に対する評価

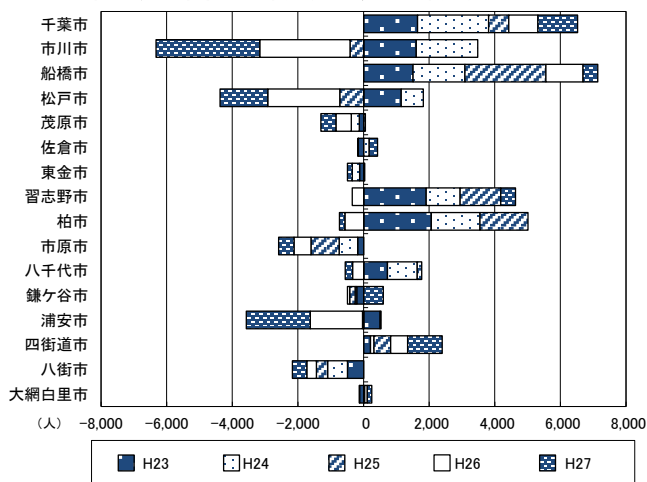


資料:住生活総合調査(H25) 千葉ブロック(千葉市)

④ 千葉市・周辺各都市の転入超過数

- ・千葉市及び周辺各都市の中で、平成23年から平成27年にかけて転入超過が続いているのは、千葉市、船橋市、四街道市となっています。

図65 千葉市・周辺各都市の転入超過数(－は転出超過)



資料:住民基本台帳人口移動報告(H23～H27)

[3] 課題

本市では本計画期間中に人口が増加から減少に転ずる見通しです。また、少子超高齢化も併せて進行しています。人口減少や少子高齢化は全国的な動向であることから、本市だけが将来にわたって人口や年代構成のバランスを維持することは困難です。

今後、人口減少や少子超高齢化が進み、都市間競争が激しさを増す中で、人口流入と定住の促進を図るためには、千葉市が住む場所・暮らす場所として魅力的であることのほか、働きたい・訪れたいと思われるような都市の魅力づくりやその情報を発信することが必要となります。

1 効果的な情報発信

激しさを増す都市間競争の中では、千葉市独自の住環境を採り育て、魅力ある住宅イメージとして対外的に強く情報発信していくことが求められています。

● 「地域資源（地域の魅力）」の情報発信

本市では広い持ち家が求めやすいという利点があります。また、都市の利便性を享受できる立地性があり、かつ、温暖な気候や農村・里山、海辺といった自然環境、景観に恵まれていることなど、首都圏の中で快適な居住環境を有していると言えます。

住宅・居住環境の魅力の差別化を図った上で、その魅力を市内外の人々に認知してもらえよう、効果的な情報発信の戦略を検討する必要があります。

● 「地域力」の情報発信

「まちのイメージ」や地域コミュニティが育んだ「地域力」を発信することで、地域の魅力を高め、市外や他の地域からの定住につなげることが重要です。

2 住宅ストックの有効活用

人口減少や少子超高齢化が進む中でも、市民の安全で快適な暮らしと効率的な都市経営を両立し、さらには環境負荷のより低い都市への転換を図るため、住宅ストックの有効活用が重要です。

● 空き家ストックの有効活用

住宅戸数が世帯数を上回っており、多数の空き家ストックがあります。

空き家の状況を把握し、子育て世帯や、高齢者を支援する様々な取り組みなど、有効に活用していくことが必要となっています。

● 良質な住宅の確保と中古流通市場の拡大

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の活用を促進し、良質な住宅のストックを確保すると共に、良質な中古住宅の流通を促進することが必要です。

● 住宅ストックの有効活用による企業誘致の促進

市内へ企業が新たに進出する際、社宅など従業員用の住宅を確保することが重要となります。地域経済の活性化が求められる中で、企業誘致を促進するためには、円滑な入居が可能となるよう市内の住宅ストックの情報提供等の支援が必要となります。

3 老朽マンション・団地の再生

本市の人口は昭和 40 年代を中心に急増しており、その頃建設された集合住宅団地や戸建て住宅団地においては、市内でも高齢化が進んでいます。そのため、これらの再生とともに地域コミュニティの活性化が重要です。

● 老朽マンションの再生

本市の人口は昭和 40 年代を中心に急増しており、その頃建設されたマンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進んでいます。そのため、建物の再生や地域コミュニティの活性化が必要となっています。

● 戸建て住宅団地の再生

高度経済成長期に造成・分譲された戸建て住宅団地においては、居住者の高齢化が進むと共に、空き家が見られ、地域の安全の確保とコミュニティの活性化、交通・買い物等の日常生活の利便性の確保が必要となっています。

● 地域コミュニティの活性化

持続可能な地域居住の仕組みづくりや、団地の再生の方向性を住民主体で検討を進められるような仕組みづくりが必要となっています。

4 住宅セーフティネットの構築

少子超高齢化や雇用情勢の悪化などに伴い、高齢者福祉や生活保護対策などに支出される扶助費は増加し続けています。こうした中、住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保が重要です。

● 住宅確保要配慮者の把握及び、それらの世帯に対する的確な住宅セーフティネットを構築する仕組みづくり

社会経済情勢の変化による生活保護世帯の増加など、住宅確保要配慮者の実態を把握すると共に、これらの世帯に対する的確なセーフティネットの構築が必要となっています。

● 住宅確保要配慮者に対する支援

突然の失業や、高齢者の単身世帯の増加など、様々な状況に応じた柔軟な支援が必要となっています。

● 社会保障制度との連携

既存の社会保障制度である、生活保護制度等と住宅セーフティネットの連携が必要となっています。

● 民間賃貸住宅における居住の安定の確保

民間賃貸住宅では、家賃の不払いなどの恐れから高齢者等が入居選別を受けたり、継続して住むことを拒否されることが一部に見られます。こうした高齢者等の安定した居住や住替えへの対応が必要です。

- 公的賃貸住宅における居住の安定確保

社会の中で、自力で住宅の確保が困難な低額所得者、高齢者、障害者、DV被害者等の人たちの居住の安定が求められています。そのために、UR都市機構、千葉県といった公的賃貸住宅事業主体間の連携や市営住宅の再整備・管理の適正化などストックの適切な活用や再整備が必要です。

- 市営住宅ストックの有効活用

住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で、市営住宅の適正な管理が求められています。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。引き続き、収入超過者の住替えを促進するなど、住宅確保要配慮者の入居しやすさが求められます。

5 少子・超高齢社会への対応

少子化に対応するためには、市内外の若い世代から、子育ての場として選ばれることが必要です。そのため、安心して子どもを産み、育てたいと感ずることができる環境づくりを進めることが必要です。

また、介護や医療が必要になっても、希望すれば住み慣れた家や地域で暮らし続けることができるよう、地域包括ケアシステムの構築を進める必要があります。

さらに、高齢化の進展に伴い認知症高齢者が増加するなど、ハード・ソフト両面からのユニバーサルデザイン・バリアフリーの重要性が増しています。今後のまちづくりにあたっては、高齢者をはじめとするすべての人々の移動のしやすさなどに十分配慮することが必要です。

- 子どもや高齢者等が安心して暮らせる住宅・公共空間の整備

少子化や高齢化の更なる進展に対して、子育てに適した住宅や高齢者等に対応したバリアフリー住宅などの住みやすい住宅が求められています。また、子どもや高齢者等が安心して移動できる公共空間のバリアフリー化の推進が必要となっています。

- 子育て世帯向け住宅の確保

子育て世帯の居住水準は、一般の世帯に比べて低い傾向があります。健康面や、家事がしやすい間取り等に配慮した、子育て世帯向けの十分な広さの住宅の確保が必要となっています。

- 高齢者向け住宅の確保

超高齢社会に対応し、要介護状態になっても住み続けられるよう、バリアフリー化され、かつ、見守りや生活支援などのサービスが受けられる高齢者向け住宅の確保が必要となっています。

6 市街地の安全確保・地球環境保全

平成 23 年（2011 年）3 月に発生した東日本大震災以降、日本においては大地震などによる災害が続いており、切迫性が高いと考えられる首都直下地震に備えた防災対策は急務となっています。

また現在、地球温暖化をはじめとする地球環境問題が深刻化しており、温室効果ガスの削減などに着実に取り組む必要があります。

● 災害に強いまちづくり

地震や、地震に起因する液状化、津波、局地的集中豪雨や台風の浸水に対して安全な市街地形成が課題となっています。旧耐震基準建築物等の耐震診断や耐震改修の実施や、木造住宅が密集した地区における狭あい道路の拡幅や、建築物の不燃化・耐震化等が必要となっています。

● 地球温暖化対策

地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出抑制は住宅においても課題となっています。住宅の断熱性能の向上、省エネルギー化の促進や太陽光、太陽熱等の自然エネルギーの有効活用等、環境に配慮した住宅の一層の普及が必要です。

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、住生活向上のための6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

安全で安心して住み続けられる住まいづくり

本市では、将来、人口が減少へと向かうことが予測されています。こうした人口減少や少子・高齢化に伴う社会の変化や、経済情勢の悪化により、非正規雇用者の増加、所得の低下が続いており、将来への不安があります。こうした不安の中で、一つひとつ安心を積み上げていくことが、人生を豊かにおくるための前提であると考えます。現在も高齢化の進行や、地球環境問題、空き家の増加などによって、居住に関する新たな課題が発生しています。

また、防災面では、平成23年（2011年）3月に東日本大震災が発生し、本市では、液状化現象により、美浜区を中心に建物や道路、公園、上下水道などが大きな被害を受けました。地震への現実的な不安から、防災への危機感が高まり、住宅や市街地の一層の安全性が求められています。

こうしたことから、千葉市住生活基本計画の基本目標を

『安全で安心して住み続けられる住まいづくり』

とします。

[3] 基本方針

基本目標『安全で安心して住み続けられる住まいづくり』を実現するために、次の6項目を基本方針とし、これらに基づいて具体的な施策を展開します。

- 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

以下の5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 コミュニティ重視

住生活の土台は、地域に住む人によって構成される地域コミュニティです。地域における居住環境の維持及び向上のためには地域コミュニティの力が不可欠です。本格的な少子・超高齢社会を迎え、様々な課題に対応するために、自立的な地域社会を目指し、地域コミュニティを重視した施策を展開していきます。

2 ストック重視

本市において住宅数は世帯数を上回っており、数の上では充足しています。また、成熟社会における資産価値の維持や地球環境の問題等から、住宅は一世代限りではなく、世代を超えて利活用することが重要となります。このため、人口減少時代をにらみ、供給中心の政策から既存住宅ストックの良質化や活用に力点を置く政策に転換していきます。住宅の長期的な使用が図られるよう、ストック重視の施策を展開していきます。

3 市場重視

市民の居住ニーズが多様化・高度化している状況の中で、そのニーズに的確に対応するためには、行政が直接行うよりも、市場の活用による対応が効率的です。このため、市場機能を活用した市場重視の施策を展開していきます。

なお、市場の対応で解決できない問題については、行政が補完・誘導する役割を担うよう施策展開していきます。

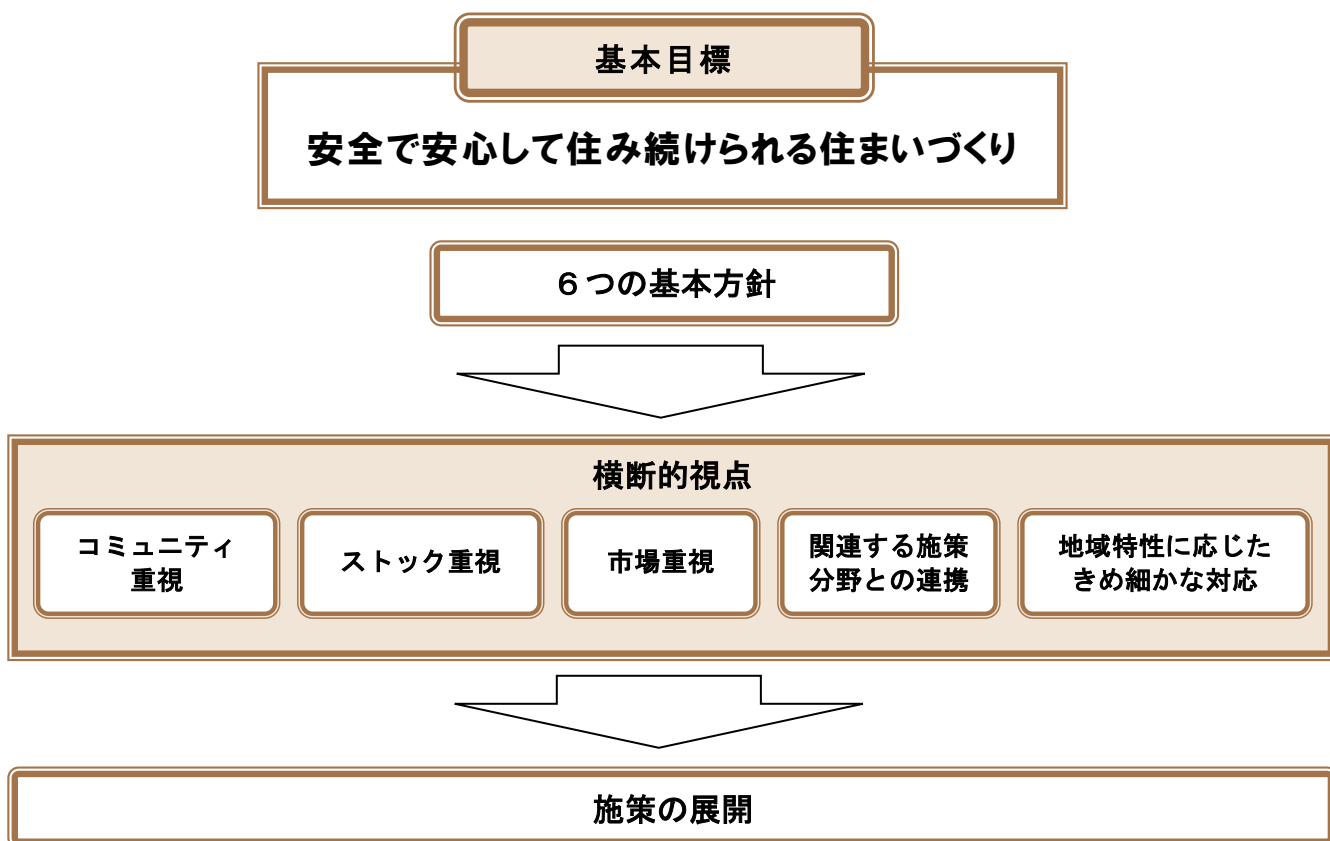
4 関連する施策分野との連携

様々な住生活の課題に対応するには、住宅分野だけではなく、地域振興、防災、福祉をはじめとした各施策分野との総合的な連携に基づく施策の展開が重要となります。このため、関連する施策分野と連携して、課題や施策の方向性の共有化を図り、総合的に施策を展開していきます。

5 地域特性に応じたきめ細かな対応

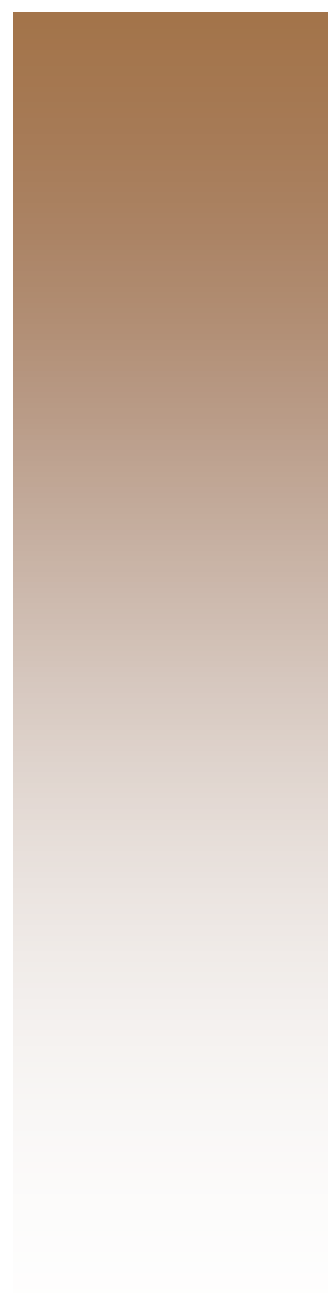
本市の住宅に関する課題は地域によって様々です。そのため、地域ごとの課題を見つけ、その課題に対応した取り組みが必要です。地域コミュニティをはじめとした多様な主体と連携し、地域の実情に対応して施策を展開していきます。

横断的視点のイメージ図



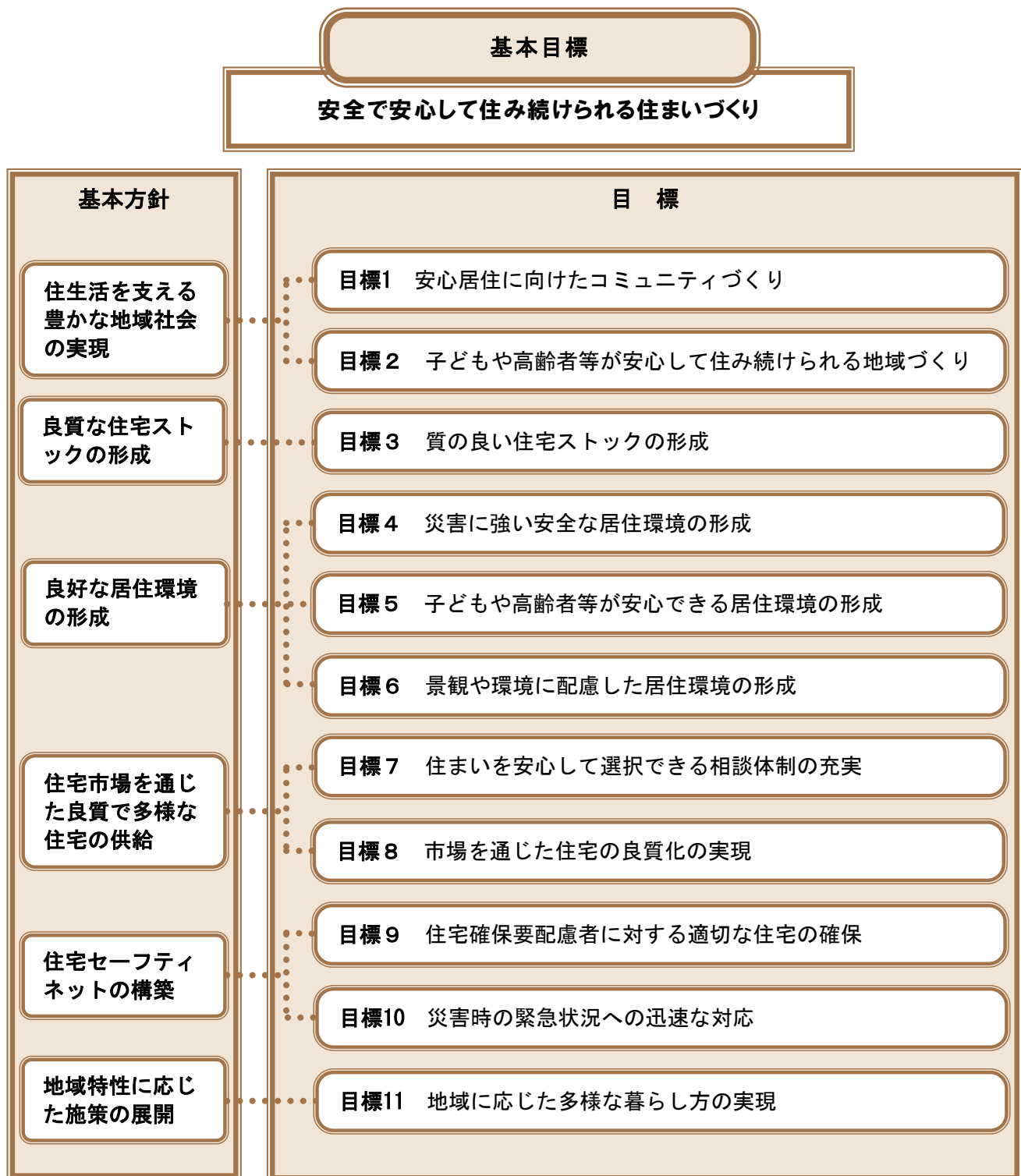
4

第4章 施策の展開



[1] 個別の目標

基本方針に沿った個別の目標を体系的に示します。



[2] 目標と基本施策

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

安全で安心して住み続けるためには、地域のさまざまな問題に対応する良好なコミュニティが必要です。

そのため、自立的な活動を行う町内自治会等と連携し、安全で安心して住み続けられるコミュニティの形成を目指します。

(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・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

少子・超高齢社会においては、子育て・高齢者世帯が安全で安心して暮らしていけるよう、地域の中で支えあっていくことが重要です。

そのため、地域での子育て活動や高齢者等への福祉活動などを支援し、安全で安心して住み続けられる地域づくりを目指します。

(1) 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 高齢者等の安定居住の支援

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

人口減少時代を迎え、住宅数が世帯数を上回る中、住宅供給に重点を置いた施策から、住宅の資産価値の維持や地球環境への負荷軽減のため、良質な状態での維持管理、活用に力点を置いた支援施策に転換していくことが重要です。

そのため、質の良い住宅ストックの形成を目指します。

(1) 住宅性能の確保

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ります。

- 基本施策
- ① 住宅の耐震化の促進
 - ② 安全・安心な住宅の普及
 - ③ 環境に配慮した住宅の普及

(2) 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します。

- 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 マンションの適正な維持管理の支援
 - ③ マンション再生のための支援

(3) 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します。

- 基本施策
- ① 子育てや高齢者等に配慮した住宅の供給促進
 - ② 住宅のバリアフリー化の促進

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

災害に強い安全な居住環境を形成するためには、建築物の安全性能とともに、地域の市街地環境の安全性を確保することが非常に重要です。

災害に対して安全性が十分に確保されていない市街地の改善を進めるとともに、自然災害による被害予測の周知を図り、安全な市街地環境の形成を目指します。

(1) 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ります。

- 基本施策
- ① 住宅の耐震化の促進（再掲）
 - ② 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進

(2) 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ります。

- 基本施策
- ① 改善すべき住宅市街地の環境整備
 - ② 狭あい道路拡幅整備の促進
 - ③ 液状化に対して安全な市街地整備の推進
 - ④ 大規模盛土造成地の滑動崩落防止対策の推進
 - ⑤ 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

少子・超高齢社会に対応するため、誰もが円滑に移動できる環境の形成を図るとともに、子どもや高齢者等のための施設運営により、子どもや高齢者等が安全で安心できる居住環境の形成を目指します。

(1) 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ます。また、子どもや高齢者、障害者等のための施設を運営します。

基本施策

- ① 安全で安心な移動空間の形成
- ② 日常生活における身近な交通手段の確保
- ③ 子育て支援施設、交流施設等の運営
- ④ 高齢者福祉施設の運営
- ⑤ 障害者支援施設の運営
- ⑥ 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

良好な街並みは地域に対する愛着と誇りを持つことにつながり、その街並みは世代を超えて引き継がれるようになります。また地球温暖化に代表されるような環境問題から、地域においても環境に配慮したまちづくりが求められています。

まちづくり活動への支援や緑化の推進、また、空き家問題への対策等によって、景観や環境に配慮した居住環境の形成を目指します。

(1) 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します。

- 基本施策
- ① まちづくり団体の活動支援
 - ② 地区計画、建築協定、景観計画等の制度の普及

(2) 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 雨水の貯留、地下浸透等の普及

(3) 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ります。

- 基本施策
- ① 空家等対策計画の策定
 - ② 空き家の適切な維持・管理の仕組みづくり
 - ③ 特定空家等に係る対策の推進
 - ④ 空き家ストックの活用促進
 - ⑤ 空き家に関する情報提供（活用方法・維持管理）

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

住まいに対するニーズは、それぞれの価値観、ライフスタイル、ライフステージによりさまざまなものがあります。

そのため、住まいを安心かつ適切に選択できるように、また、安心してリフォームが実施できるように、必要な情報提供や相談体制の充実を図ります。

(1) 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ります。

- 基本施策**
- ① 安全・安心居住に関する情報提供・住宅相談の充実
 - ② 地域資源の情報提供
 - ③ 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

市場において優良な住宅を適正な評価で流通させるため、公的機関による性能評価、長期にわたり良好な状態で使用することを目指して認定する制度の普及を図ります。

また、コーポラティブハウス等の多様な住宅モデルやグループホーム、シェアハウス等の居住形態の多様化に対応した住宅の普及を図るとともに、空き家を活用しやすい仕組みをつくります。

(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 既存住宅の診断制度（インスペクション）の普及
- ③ 長期優良住宅建築等計画の認定制度などの普及
- 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します。また良質な空き家ストックの活用を促進します。

基本施策

- ① 多様な住宅モデルの普及
- ② 居住形態の多様化に対応した住宅供給
- ③ 空き家ストックの活用促進（再掲）

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

自力で住宅の確保が困難な低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、DV被害者等の住宅確保要配慮者に対して、公平かつ的確に良質な住宅が供給されることが重要です。現在の市営住宅ストックをはじめとする既存住宅ストック等を有効に活用し、福祉施策と連携して、施策を展開していきます。

また、UR都市機構、千葉県といった公的賃貸住宅事業主体間の連携や市営住宅、特定優良賃貸住宅の柔軟な制度運用などにより、住宅確保要配慮者の住宅の確保を図ります。さらに、民間賃貸住宅においても、入居や居住の支援を検討します。

こうして、公営住宅を中心とした公的賃貸住宅から民間賃貸住宅までの重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築によって、住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保を目指します。また、社会保障制度をはじめとする福祉施策と連携した施策を展開していきます。

(1) 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
 - ③ 社会保障制度との連携

(2) 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

(3) 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（再掲）

目標10 災害時の緊急状況への迅速な対応

地域の防災のためには、住民個人による防災への取り組み（自助）、地域住民による自主防災活動（共助）、行政による市街地整備などのハード整備の取り組み（公助）の連携・補完が重要です。

地震等による災害が発生した場合を想定した事前準備を進めるとともに、実際に地震等が起きた場合は、関連団体との連携による公的賃貸住宅、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、災害時の緊急状況への迅速な対応を図ります。

(1) 災害時の居住等支援

千葉県、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します。併せて、被災時における避難支援等に当たります。

- 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

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

本市における住宅市街地は、地域が形成された経緯、まちの位置づけ及び利便性、人口減少、高齢化などによって、課題や将来的な方向性も大きく異なります。本市が目指す集約型都市構造を見据えつつ、地域の特性が表れている典型的な4つの地域について現状と課題を踏まえ、その地域特性に応じた多様な暮らし方の実現を目指します。

(1) 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

駅周辺の市街地では、福祉やまちづくり分野と連携して、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た利便性の高い住宅整備を誘導することでまちなかへの定住を図り、賑わいのあるまちなかの住環境の形成を促進します。

住宅需要が高い地域においては、都市計画制度の適切な運用などにより、民間事業者が行う保育所などの生活支援・生活関連施設等や住宅の整備を誘導します。

基本施策

- ① 中心市街地の活性化の推進
- ② 環境に配慮した公共空間整備の促進(再掲)
- ③ 安全で安心な移動空間の形成(再掲)
- ④ 土地の高度利用を図る制度の活用

(2) 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

計画的に開発された若しくは開発されている住宅地では、当面はファミリー世帯を中心とした新規住民により人口が増加しています。現在良好な居住環境が維持されている地区では、今後魅力ある居住環境を維持していくことが重要です。

地区計画や建築協定などの策定支援を通じて、住民主体の計画的なまちづくりを促進することにより、さまざまな世代が共存し、かつ世代を超えて引き継がれる魅力的な居住環境の形成を目指します。

基本施策

- ① まちづくり団体の活動支援(再掲)
- ② 地区計画、建築協定、景観計画等の制度の普及(再掲)
- ③ 緑地協定の締結等、民有地緑化の推進(再掲)

(3) 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

高度経済成長期に郊外に開発された集合住宅団地や戸建て住宅団地がある地域では開発後40年以上経過し、人口減少、高齢化の進行、住宅や施設の老朽化等の課題をかかえ、世代交代や建替えが進まない状況にあります。

地域の人口減少、高齢化に対応した福祉分野と連携した施策、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、老朽化に対応した改修や建替えなどのまちづくりとの連携施策を展開し、地域との協働による団地の再生を目指します。

基本施策

- 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 住宅の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 地域の拠点づくり

(4) 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

居住ニーズと住宅ストックのミスマッチを解消するために、住む場所を含め、様々な住まいの中から、ライフステージ・ライフスタイルに応じたものを選びやすい環境を整備することが重要です。

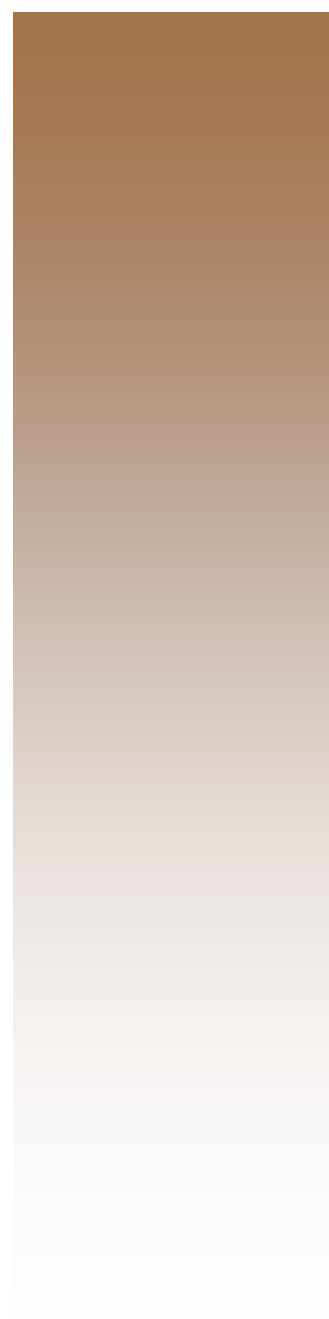
のんびりとした田舎暮らしがしたい、週末や休日は農業や自然を楽しむスローライフを送りたいという豊かな自然に恵まれた地域での暮らしの実現のため、都市部と農村部との交流による地域の活性化、交通手段の確保に努めます。

基本施策

- ① 都市部との交流を通じた豊かな自然の保全と活用
- ② 遊休農地等を有効活用した美しい地域づくりの促進
- 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 具体的施策と評価



[1] 具体的施策

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。

住生活を支える豊かな地域社会の実現

目標	基本施策	具体的施策
目標 1 安心居住に向けたコミュニティづくり	(1) 安心居住に向けたコミュニティづくり	
	①地域コミュニティの活動等への支援	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
		居住支援を行う各種団体への活動支援（「地域見守り活動」）
		まちづくり活動団体への区独自の支援
		落書き消去活動への支援
		町内自治会加入促進
		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
	②市民の防犯・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」）
		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
		「防犯アドバイザー派遣」による地域の防犯対策の促進
		防犯街灯の設置・維持管理に対する支援
		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」）
		防犯・防災活動の区独自支援
		自主防災組織の育成
		放火監視機器等の設置に関する情報提供
		地域による避難行動要支援者の支援体制構築支援（「千葉市避難行動要支援者名簿に関する条例」）

目標	基本施策	具体的施策
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	(1) 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	
	①子育て支援活動の促進	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 地域で活動しているさまざまな団体・個人が実施している「子育てフォーラム」を支援 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）で組織し、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」）
	②子どもの安全・安心環境の向上	「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 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
	③高齢者等の安定居住の支援	包括的、継続的な介護予防等のケアマネジメントや高齢者の権利擁護事業を行う「あんしんケアセンター」の運営 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 徘徊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、「徘徊高齢者SOSネットワーク」の整備 高齢者単独世帯等に対する防火対策の相談 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） 高齢化に対する区民主体のまちづくりへの区独自支援 親（高齢者）・子・孫の三世代家族の同居・近居を支援する「千葉市三世代同居等支援事業」

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3 質の良い住宅ストックの形成</p>	<p>(1) 住宅性能の確保</p>	
	<p>①住宅の耐震化の促進</p>	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
		民間賃貸住宅等の耐震化に係る支援の検討
		マンションの耐震診断費及び耐震改修費の助成
	<p>②安全・安心な住宅の普及</p>	住宅に関する各種の相談対応(「すまいのコンシェルジュ」)
		吹付けアスベスト対策への支援(「千葉県既存建築物吹付けアスベスト対策事業」)
		住宅用火災警報器の設置及び維持管理の促進
		防犯優良マンション認定等、防犯性能の高い住宅の普及・促進
	<p>③環境に配慮した住宅の普及</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(「住宅用再生可能エネルギー等設備導入事業補助金」)
		再生可能エネルギーの活用促進
		環境共生住宅の情報提供
		省エネルギー機器の普及
		「千葉県建築物環境配慮制度」を利用した住宅の供給促進
		ゼロエネルギー住宅(ZEH)の普及促進 「千葉県低炭素建築物新築等計画の認定等」制度を利用した住宅の供給促進
	<p>(2) 住宅の適正な維持管理及び再生</p>	
	<p>①リフォームに関する情報提供・相談体制等の充実</p>	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」)
		住宅性能を向上させるリフォームに対する情報提供
		「リフォネット」の普及によるリフォームの適切な促進
	<p>②マンションの適正な維持管理の支援</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」)

	③マンション再生のための支援	マンション再生のための各種マニュアル等の情報提供
		住まい・居住環境に関するセミナー等の開催及び支援
		「分譲マンションアドバイザー派遣」による支援
		「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
		「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
		UR都市機構等との連携による再生支援（仮住居提供等）
	(3) 子どもや高齢者等が安心して暮らせる住宅の整備促進	
	①子育てや高齢者等に配慮した住宅の供給促進	地域貢献型住宅の認定制度の検討
		子育て支援制度「のびのびアシスト」の実施
		新婚・子育て世帯向け民間賃貸住宅入居支援制度の検討
		期限付き入居制度の実施
		「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進
②住宅のバリアフリー化の促進	高齢者等世帯向け支援制度の検討（地域優良賃貸住宅制度等の活用）	
	「介護保険住宅改修費の支給（介護保険サービス）」による要介護（要支援）認定者へのバリアフリー化の支援	
	「高齢者住宅改修費支援サービス事業（介護保険外サービス）」による要援護高齢者のいる世帯へのバリアフリー化の支援	
	「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	

良好な居住環境の形成

目標	基本施策	具体的な施策
目標 4 災害に強い安全 な居住環境の形 成	(1) 建築物の安全性能の確保	
	①住宅の耐震化の 促進 (再掲)	木造住宅の耐震診断費及び耐震改修費の助成 (再掲)
		木造住宅の耐震シェルター設置費への助成 (再掲)
		民間賃貸住宅等の耐震化に係る支援の検討 (再掲)
		マンションの耐震診断費及び耐震改修費の助成 (再掲)
	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
	(2) 市街地環境の安全性の確保	
	①改善すべき住宅 市街地の環境整 備	改善すべき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
	②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
	③液状化に対して 安全な市街地整 備の推進	公共施設と宅地との一体的な液状化対策である「市街地 液状化対策事業」の推進
	④大規模盛土造成 地の滑動崩落防 止対策の推進	大規模盛土造成地マップの公表
	⑤防災に関する情 報提供	「浸水想定図 (洪水ハザードマップ)」の周知
		「地震ハザードマップ」の周知
「急傾斜地崩壊防止対策事業」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		

目標	基本施策	具体的な施策
目標5 子どもや高齢者等が安心できる居住環境の形成	(1) 子どもや高齢者等が安心できる居住環境の形成	
	①安全で安心な移動空間の形成	バリアフリー化等による快適で安全な歩行空間の形成
	②日常生活における身近な交通手段の確保	「千葉市地域参画型コミュニティバス等運行支援制度」による支援
		バスロケーションシステム整備促進（「バス活性化システム整備事業」）による利用者の利便性の向上
	③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
	④高齢者福祉施設の運営	高齢者の介護予防と交流を促進する拠点となる「いきいきプラザ」、「いきいきセンター」の管理・運営
	⑤障害者福祉施設の運営	障害者の相談・機能訓練・社会適応訓練・スポーツ講座・創作的活動事業を行う「障害者福祉センター」の管理・運営
身体障害者の相談・機能回復訓練・講習会を行う「ふれあいの家」の管理・運営		
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	

目標	基本施策	具体的な施策
目標6 景観や環境に配慮した居住環境の形成	(1) 魅力ある住宅市街地の形成	
	①まちづくり団体の活動支援	「やってみようよまちづくり支援制度」の推進 「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）
	②地区計画、建築協定、景観計画等の制度の普及	建築協定、総合設計制度、地区計画制度、都市計画マスタープラン地域別構想の活用促進
		景観計画に基づく良好な景観形成の推進
	(2) 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 地域において緑と花に係る先導的な役割を担う「緑と花の地域リーダー」の育成
	③雨水の貯留、地下浸透等の普及	宅地開発指導や「雨水貯留槽・浸透施設設置助成」による雨水浸透の普及
	(3) 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	
	①空き家等対策計画の策定	「空き家等実態調査」の実施
		「空き家等対策計画」の策定・推進
	②空き家の適切な維持・管理の仕組みづくり	空き家の維持管理代行の促進
	③特定空き家等に係る対策の推進	空き家等の適正管理の促進
	④空き家ストックの活用促進	子育て世帯や学生等のための、空き家登録制度・DIY型賃貸借の仕組みづくり
		空き家を住宅以外の用途として活用する仕組みづくり
⑤空き家に関する情報提供（活用方法・維持管理）	空き家活用手法の情報提供（リフォーム・税ほか）	
	空き家登録制度の検討	

住宅市場を通じた良質で多様な住宅の供給

目標	基本施策	具体的な施策
<p>目標7 住まいを安心して 選択できる相 談体制の充実</p>	<p>(1) 住まいを安心して選択できる相談体制の充実</p>	
	<p>①安全・安心居住 に関する情報提 供・住宅相談の 充実</p>	<p>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」）</p>
		<p>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」）</p>
		<p>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」）</p>
		<p>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」）</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>②地域資源の情報 提供</p>	<p>「すまいのコンシェルジュ」による地域の住環境情報の提供</p>
	<p>③リフォームに関 する情報提供・ 相談体制等の充 実（再掲）</p>	<p>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」）（再掲）</p>
		<p>住宅性能を向上させるリフォームに対する情報提供（再掲）</p>
		<p>「リフォネット」の普及によるリフォームの適切な促進（再掲）</p>

目標	基本施策	具体的な施策
目標 8 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既存住宅診断制度の普及	インスペクション（中古住宅の売買時等に民間事業者により実施される当該住宅の検査・調査）の普及
	③長期優良住宅建築等計画の認定制度等の普及	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及
		「千葉県低炭素建築物新築等計画の認定等」制度を利用した住宅の供給促進（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）
	②居住形態の多様化に対応した住宅供給	グループホーム、シェアハウス等の住宅供給促進
③空き家ストックの活用促進（再掲）	子育て世帯や学生等のための、空き家登録制度・DIY型賃貸借の仕組みづくり（再掲）	

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 9 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保	(1) 住宅セーフティネットの構築	
	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
	②高齢者等の居住・住替え支援	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
		高齢者終身建物賃貸借制度による高齢者居住の安定促進
		住宅の確保が困難な高齢者等への入居支援（民間賃貸住宅入居支援制度）
		高齢者等世帯向け支援制度の検討（地域優良賃貸住宅制度等の活用）（再掲） 高齢者居住安定確保計画の見直し
	③社会保障制度との連携	住宅の確保が困難な高齢者等への入居支援（民間賃貸住宅入居支援制度）（再掲）
		社会保障制度と連携した住宅施策の検討
	(2) 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
		建替えによるバリアフリー化された市営住宅の整備
	③福祉分野と連携した市営住宅団地の活用	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
		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		

	(3) 民間住宅ストックの活用等	
	①民間賃貸住宅ストックの有効活用	住宅の確保が困難な高齢者等への入居支援（民間賃貸住宅入居支援制度）（再掲）
		新婚・子育て世帯向け民間賃貸住宅入居支援制度の検討（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（再掲）	子育て世帯や学生等のための、空き家登録制度・DIY型賃貸借の仕組みづくり（再掲）
		空き家を住宅以外の用途として活用する仕組みづくり（再掲）
目標10 災害時の緊急状況への迅速な対応	(1) 災害時の居住等支援	
	①被災者への住宅の確保	千葉県との連携による応急仮設住宅の供給
		空き家登録制度を活用した災害時の応急仮設住宅登録の検討
	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) 住宅復旧の支援	
	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
②被災者に対する住宅復旧相談	被災者に対する住宅復旧相談体制	

地域特性に応じた施策の展開

目標	基本施策	具体的な施策
目標 1 1 地域に応じた多様な暮らし方の実現	(1) 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	
	①中心市街地の活性化の推進	中心市街地の活性化に向けた取り組みへの支援
	②環境に配慮した公共空間整備の促進（再掲）	「花いっぱい市民活動助成」等、市民との協働の推進（再掲）
	③安全で安心な移動空間の形成（再掲）	バリアフリー化等による快適で安全な歩行空間の形成（再掲）
	④土地の高度利用を図る制度の活用	総合設計制度、地区計画制度等を活用した土地の高度利用
		土地の高度利用・リニューアルを図るために市街地再開発事業の活用
	(2) 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	
	①まちづくり団体の活動支援（再掲）	「やってみようよまちづくり支援制度」の推進（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（再掲）
	②地区計画、建築協定、景観計画等の制度の普及（再掲）	建築協定、総合設計制度、地区計画制度、都市計画マスタープラン地域別構想の活用促進（再掲）
		景観計画に基づく良好な景観形成の推進（再掲）
	③緑地協定の締結等、民有地緑化の推進（再掲）	緑地協定等による緑化の推進（再掲）
		地域において緑と花に係る先導的な役割を担う「緑と花の地域リーダー」の育成（再掲）

(3) 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			
目標 1 1 地域に応じた多様な暮らし方の実現	①地域コミュニティの活動等への支援（再掲）	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）	
		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）	
		まちづくり活動団体への区独自の支援（再掲）	
		落書き消去活動への支援（再掲）	
		町内自治会加入促進（再掲）	
		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（再掲）	
	②マンション再生のための支援（再掲）	マンション再生のための各種マニュアル等の情報提供（再掲）	
		住まい・居住環境に関するセミナー等の支援及び開催（再掲）	
		「分譲マンションアドバイザー派遣」による支援（再掲）	
		「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（再掲）	
		「地域再生支援制度」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）	
	③住宅の耐震化の促進（再掲）	UR都市機構等との連携による再生支援（仮住居提供等）（再掲）	
		木造住宅の耐震診断費及び耐震改修費の助成（再掲）	
		木造住宅の耐震シェルター設置への助成（再掲）	
		民間賃貸住宅等の耐震化に係る支援の検討（再掲）	
	④住宅のバリアフリー化の促進（再掲）	マンションの耐震診断費及び耐震改修費の助成（再掲）	
		「介護保険住宅改修費の支給（介護保険サービス）」による要介護（要支援）認定者へのバリアフリー化の支援（再掲）	
		「高齢者住宅改修費支援サービス事業（介護保険外サービス）」による要援護高齢者のいる世帯へのバリアフリー化の支援（再掲）	
			「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（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）	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」）（再掲）
	住宅性能を向上させるリフォームに対する情報提供（再掲）
⑤地域の拠点づくり	リフォネットの普及によるリフォームの適切な促進（再掲）
	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（再掲）
マンションや団地の再生の際の子育て支援施設、高齢者支援施設等の併設の検討	
（４）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	
①都市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
	市民が自然に親しみ、農業体験等を通じて農業に対する理解を深めるとともに、都市部と農村部の情報交換やふれあいを促進するための拠点運営
②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」）
③日常生活における身近な交通手段の確保（再掲）	「千葉市地域参画型コミュニティバス等運行支援制度」による支援（再掲）
	バスロケーションシステム整備促進（「バス活性化システム整備事業」）による利用者の利便性の向上（再掲）

[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。

☆ 総合指標

No	評価指標	現状値	目標値
1	◆住宅に対する満足度（満足、やや満足の割合）	68.9% [平成25年]	75% [平成32年]
2	◆住環境に対する満足度（たいへん満足、まあ満足しているの割合）	61.5% [平成25年]	70% [平成32年]

1 住生活を支える豊かな地域社会の実現

No	評価指標	現状値	目標値
1	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)	69.3% [平成27年度]	77.5%※ [平成33年度]
2	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)	65.1% [平成27年度]	82.0%※ [平成33年度]
3	千葉市民活動支援センター登録団体数	543団体 [平成23年度]	903団体※ [平成33年度]

2 良質な住宅ストックの形成

	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	86.2% [平成28年]	95%※ [平成32年]
2	一定の省エネルギー対策 ^{注2} を講じた住宅ストックの比率（注2：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用）	20.5% [平成25年]	25% [平成37年]
3	◆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	6.2% [平21-25平均]	8.0% [平成32年]
4	◇25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	56.3% [平成27年]	70% [平成37年]
5	◇マンションの建替え等の件数（昭和50年からの累計）	1件 [平成27年]	増加 [平成37年]
6	マンションの再生（建替えを除く）件数	— [平成28年度]	9件 [平成37年度]

7	◇子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	40.8% [平成25年]	50% [平成37年]
8	◇高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	79.5% [平成27年度]	90% [平成37年度]
9	◇高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化 ^{注1} 率（注1：2箇所以上手すり又は屋内の段差解消）	38.8% [平成25年]	75%※ [平成33年]

3 良好な居住環境の形成

	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（再掲）	86.2% [平成28年]	95%※ [平成32年]
2	災害に強いまちづくりが進んでいる	14.4% [平成23年度]	60% [平成33年度]
3	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+景観地区）	76地区 [平成27年]	増加 [平成37年]
4	◇賃貸・売却用等以外の「その他空き家 ^{注1} 」数	15,700戸 [平成25年]	同程度に抑制 [平成37年]
5	公的賃貸住宅等の福祉施設併設件数	3件 [平成28年度]	増加 [平成37年度]

注1 図21及び図22における空き家のうち、「その他の住宅」のことをいう。

4 住宅市場を通じた良質で多様な住宅の供給

	評価指標	現状値	目標値
1	◇子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（再掲）	40.8% [平成25年]	50% [平成37年]
2	「すまいのコンシェルジュ」への相談件数	1,866件 ^{注2} [平成27年度]	増加 [平成37年度]
3	◆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（再掲）	6.2% [平21-25平均]	8.0% [平成32年]
4	◆新築住宅における認定長期優良住宅の割合	8.8% [平成27年度]	25% [平成37年度]

注2 「すまいアップコーナー」における相談件数

5 住宅セーフティネットの構築

	評価指標	現状値	目標値
1	◇最低居住面積水準未満率	5.3% [平成25年]	早期に解消
2	民間賃貸住宅入居支援制度登録住宅数	82件 [平成27年度]	増加 [平成37年度]
3	被災建築物応急危険度判定士の数	713人 [平成28年度]	増加 [平成37年度]

6 地域特性に応じた施策の展開

	評価指標	現状値	目標値
1	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+景観地区) (再掲)	76地区 [平成27年]	増加 [平成37年]
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)	1件 [平成27年]	増加 [平成37年]
3	町内自治会加入率 (再掲)	69.3% [平成27年度]	77.5%※ [平成33年度]
4	◇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 (再掲)	86.2% [平成28年]	95%※ [平成32年]
5	◆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 (再掲)	6.2% [平21-25平均]	8.0% [平成32年]
6	◇高齢者 (65歳以上の者) の居住する住宅の一定のバリアフリー化 ^{注1} 率 (注1: 2箇所以上手すり又は屋内の段差解消) (再掲)	38.9% [平成25年]	75%※ [平成33年]

(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

※: 千葉市新基本計画等他の計画で掲げる目標値

(該当計画の変更に合わせて見直しを行う)

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。

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。

2 住宅政策審議会の活用

平成23年5月に行った住宅政策審議会への諮問に対し、平成24年3月から平成28年3月にかけて、四次に渡る答申を受けました。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。

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。

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

(2) 千葉県

住生活基本法に基づき、千葉県が定めた「第3次千葉県住生活基本計画」（平成29年3月）の方針に沿って住宅政策を展開します。

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、住宅金融支援機構、UR都市機構、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」が設置されています。この場を活用し、千葉県や他市町村等と連携を強化します。

(3) UR都市機構

市内には、UR都市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UR都市機構との間で「まちづくりに関する包括連携協定」を締結しました。

中心市街地や既成市街地の再整備にあっても、豊富な経験と実績のあるUR都市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。

なお、UR都市機構は、超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向けた取り組みを推進することとしており、この取組みとも連携を図ります。

また、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。

(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や特定優良賃貸住宅の管理供給、住情報の提供や相談業務、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) 独立行政法人住宅金融支援機構

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月に千葉市と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にあたっては、その推進に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密接な連携を強化します。

なお、住宅金融支援機構は、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を推進することとしており、この取組みとも連携を図ります。

(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、建設業等の団体や建築士や弁護士等の専門家の協力が必要です。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。



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
平成23年 5月 9日	第三次諮問 「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」	
平成25年 6月10日	第29回住宅政策審議会	・空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について
8月27日	第30回住宅政策審議会	・空き家活用に向けた施策の課題と方向性について
11月 7日	第31回住宅政策審議会	・審議会答申骨子案について
平成26年 1月29日	第32回住宅政策審議会	・審議会答申案について
平成26年 3月26日	第三次答申 「空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について」	
平成26年11月18日	第33回住宅政策審議会	・人口流入と定住に向けたこれからの住宅政策のあり方について
平成27年 1月27日	第34回住宅政策審議会	・審議の方向性の検討
5月29日	第35回住宅政策審議会	・審議の方向性の検討
10月14日	第36回住宅政策審議会	・答申骨子（案）について
平成28年 1月20日	第37回住宅政策審議会	・審議会答申案について
平成28年 3月23日	第四次答申 「人口流入と定住の促進に向けたこれからの住宅政策のあり方について」	

2 千葉市住宅政策審議会委員（平成25年3月24日から平成29年3月23日）

区分	氏名	役職等
学識経験者	北原 理雄	千葉大学 名誉教授（H25.3.24~H29.3.23） （副会長）
	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科 教授（H25.3.24~H29.3.23）
	齋藤 裕美	千葉大学法政経学部 准教授（H25.3.24~H29.3.23）
	中城 康彦	明海大学不動産学部 教授（H25.3.24~H29.3.23）
	橋本 都子	千葉工業大学創造工学部デザイン科学科 教授（H25.3.24~H29.3.23）
	服部 岑生	千葉大学 名誉教授（H25.3.24~H29.3.23） （会長）
	広田 直行	日本大学生産工学部建築工学科 教授（H25.3.24~H29.3.23）
	松蘭 祐子	淑徳大学総合福祉学部社会福祉学科 教授（H25.3.24~H29.3.23）
	丸山 英氣	千葉大学 名誉教授（H25.3.24~H29.3.23）

各種団体	石川 公之	社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 (H25. 3. 24~H29. 3. 23)
	大木 三雄	社会福祉法人 千葉市社会福祉協議会 (H28. 4. 1~H29. 3. 23)
	大場 隆	(同上 H25. 4. 1~H28. 3. 31)
	西山 孝夫	(同上 H25. 3. 24~H25. 3. 31)
	齋藤 一彦	社団法人 住宅生産団体連合会 (H25. 10. 1~H29. 3. 23)
	富山 茂	(同上 H25. 3. 24~H25. 9. 30)
	高梨 園子	千葉商工会議所 (H25. 3. 24~H29. 3. 23)
	遠山 孝行	千葉市町内自治会連絡協議会 (H27. 4. 17~H29. 3. 23)
	藤川 勇	(同上 H27. 3. 24~H27. 4. 16)
	鳥越 將功	(同上 H25. 3. 24~H27. 3. 23)
	元木 啓子	社団法人 千葉県建築士会 (H27. 3. 24~H29. 3. 23)
	家永 けい子	(同上 H25. 3. 24~H27. 3. 23)
	関係行政機関	麻生 宗明
喜地 良男		(同上 H27. 4. 1~H28. 3. 31)
小湊 宏明		(同上 H26. 4. 1~H27. 3. 31)
麻生 孝		(同上 H25. 3. 24~H26. 3. 31)
上村 雅彦		独立行政法人 都市再生機構 (H28. 4. 1~H29. 3. 23)
山田 淳巳		(同上 H26. 5. 1~H28. 3. 31)
前田 正人		(同上 H25. 3. 24~H26. 4. 30)
保城 宣弥		独立行政法人 住宅金融支援機構 (H28. 4. 1~H29. 3. 23)
横谷 豊		(同上 H26. 4. 1~H28. 3. 31)
千葉 滋巳		(同上 H25. 3. 24~H26. 3. 31)
公募市民	岡安 賢二	(H27. 3. 24~H29. 3. 23)
	清水 隆行	(H27. 3. 24~H29. 3. 23)
	上原 美津子	(H25. 3. 24~H27. 3. 23)
	峰内 陽次	(H25. 3. 24~H27. 3. 23)

3 市内協議会・幹事会

【千葉市住生活安定向上推進協議会】

会長 都市局長

(平成28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

(平成28年4月1日現在)

局 名	部 名	職 名
総務局	—	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 部	都市計画課長、都心整備課長、市街地整備課長
	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	維持管理課長
	道 路 部	道路計画課長
	下水道管理部	下水道経営課長
	下水道建設部	下水道計画課長
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] 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。

2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。なお、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができる。

項目	指標
<p>(1) 安全・安心</p> <p>① 地震・大規模な火災に対する安全性</p> <p>② 自然災害に対する安全性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ・地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合 ・土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む） ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数

<p>③ 日常生活の安全性</p> <p>④ 環境阻害の防止</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数 ・ 津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積 ・ 地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・ 大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・ 悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・ 騒音に関する環境基準の達成状況 ・ 振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
<p>(2) 美しさ・豊かさ</p> <p>① 緑</p> <p>② 市街地の空間のゆとり・景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】 ・ 狭小宅地率 ・ 良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
<p>(3) 持続性</p> <p>① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性</p> <p>② 環境負荷への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家率 ・ 地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・ 通勤・通学における公共交通機関等利用率
<p>(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ</p> <p>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</p> <p>② ユニバーサルデザイン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・ 高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・ 高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

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㎡
- ② 2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

[3] 用語解説

凡例：【用語】（本文掲載ページ）

—あ—

【応急仮設住宅】（P51, 66）

災害のため 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—

【管理組合】（P58, 70）

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。

【耐震基準】（P16, 25, 35, 70, 71, 72）

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。

【緊急輸送道路沿道建築物】（P45, 60）

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。

【グループホーム】（P49, 64）

少人数による共同生活を営むことに支障がない認知症高齢者の方が、家庭的な雰囲気の中で、食事、入浴、排泄などの介護や機能訓練を行う施設。

【建築協定】（P27, 47, 52, 62, 67, 71, 72）

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, 11, 50, 51）

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。

【高齢化率】（P6, 10）

総人口に占める高齢者（65歳以上）人口の割合。

【コーポラティブハウス】（P49, 64）

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。

ーさー

【自主防災組織】（P9, 51, 56, 70）

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。

【市場重視】（P39, 40）

多様化・高度化する国民の住宅ニーズに的確に対応するには、市場による対応が効果的との視点から、市場における法令の遵守を徹底した上で、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視するもの。

【集合住宅団地】（P33, 53）

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, 74）

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】（P49, 64）

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、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、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定めた法律。

【住宅セーフティネット】（P33, 39, 42, 50, 51, 65, 72）

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、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

【収入超過者】（P34, 50, 65）

市営住宅に引き続き3年以上入居している者のうち、認定された収入が公営住宅法で定める収入超過基準を超える者。

【集約型都市構造】（P52）

都市の無秩序な拡散を抑制し、都市機能の集積を則句する集約拠点と、その他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる都市構造。

千葉市における集約型都市構造は、千葉市新基本計画の中で、その基本的なイメージが次のとおり示されている。

- ・本市の都市構造の現状を踏まえた「集約型都市構造」とは、ひとつの都心部に都市機能が集中する、一極集中型のまちではありません。
- ・住宅や商業・業務などの機能が集積し、公共交通のアクセスが充実した複数の「機能を集約する拠点」が、適切な機能分担のもとに連携する多新型の都市構造の中で、都市機能が効率的にまとまり、公共交通で結ばれた状態を基本的なイメージとしています。

【スケルトン・インフィル住宅】（P64）

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】（P58, 63, 69, 71）

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口の紹介、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。

【ゼロエネルギー住宅（ZEH）】（P58）

外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅。

ーたー

【耐震改修】（P3, 24, 35, 58, 60, 68）

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。

【耐震診断】（P3, 24, 35, 58, 60, 68）

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、地域における住宅に対する多様な需要に的確に対応するため、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、地域住宅計画に基づく公的賃貸住宅等の整備等に関する事業又は事務に充てるための交付金制度の創設等所要の措置を講ずるための法律。

【地区計画】 (P27, 47, 52, 62, 67, 71, 72)

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。

【千葉市新基本計画】 (P3, 72)

千葉市新基本計画（計画期間：平成24年度～33年度）は、10年・20年後を見据え、千葉市の未来を豊かなものとするため、市民・団体・企業・大学など、様々な主体と行政がともに取り組む、まちづくりの計画。

【DV】 (P34, 50)

ドメスティック・バイオレンス (Domestic Violence) の略。配偶者や恋人、婚約者、同棲相手、元配偶者など、親密な関係にあるパートナーからの暴力のこと。

【特定優良賃貸住宅】 (P50, 75)

中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するため、地方公共団体が建設費及び家賃の一部について支援を行っている民間賃貸住宅。住宅の規模・立地状況に応じて家賃が異なる。一部の住宅を除き、収入に応じて家賃補助が受けられる。

ーはー

【ハザードマップ】 (P60)

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, 31, 34, 44, 46, 53, 59, 61, 65, 67, 68, 71, 72)

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。

【非正規雇用者】 (P38)

いわゆる「正規雇用」以外の有期雇用を一般的に呼称するもので、パートやアルバイト、契約

社員、派遣社員、嘱託社員などを指す。

—ら—

【緑地協定】（P47, 52, 62, 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。