

千葉県住生活基本計画

安全で安心して住み続けられる住まいづくり



平成20年 3月

千葉県

はじめに



近年、少子・高齢化社会の進行や、人口減少社会の到来による住宅ストックの充足化など、住宅を取り巻く環境は、大きく変化しており、人々は、住宅に性能や個性を追求するようになってきております。

こうした状況から、国では、平成18年に「住生活基本法」を制定し、「量から質へ」と住宅政策の転換を図りました。

本市では、平成7年に、総合的な住宅政策の基本方針を定めた「千葉市住宅マスタープラン」を策定し、「安心して住み続けられる住まいづくり」を推進して参りましたが、この度、同法の趣旨を踏まえるとともに、防災、防犯、福祉や環境に配慮し、本市の住宅事情に合わせた住宅政策を展開するため、住宅マスタープランを全面的に改定し、新たに、「千葉市住生活基本計画」を策定しました。

本計画では、地域コミュニティを重視し、住生活を支える豊かな地域社会の実現を目指すなど、6つの基本方針を定め、住生活全般にわたる様々な施策を総合的に示しております。

今後は、本計画に基づき、市民の皆様をはじめ、関係機関や各種団体の方々との連携・協働のもと、基本目標である「安全で安心して住み続けられる住まいづくり」に取り組んで参りますので、一層のご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

おわりに、計画の策定にあたり、貴重なご意見・ご提言等をいただきました住宅政策審議会委員の皆様方をはじめ、関係各位に心から感謝を申しあげ、ご挨拶といたします。

平成20年3月

千葉市長 **鶴岡 啓一**

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 5
- [2] 住宅事情 8
- [3] 課題 18

第3章 基本的な方針

- [1] 基本的な考え方 21
- [2] 基本目標 21
- [3] 基本方針 22
- [4] 横断的視点 22

第4章 施策の展開

- [1] 個別の目標 25
- [2] 目標と基本施策 26

第5章 具体的施策と評価

- [1] 具体的施策 37
- [2] 政策の評価指標 44

第6章 施策の実現に向けて

- [1] 施策の実現に向けて 46

参 考 資 料

- [1] 千葉市住生活基本計画策定体制・経緯 49
- [2] 住宅政策の流れ 51
- [3] 住宅性能水準・居住環境水準・居住面積水準 53
- [4] 千葉市における住宅・住宅地の重点供給地域 59
- [5] 用語解説 61

1

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、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。その法律に基づく「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、千葉市でも新たな法律の枠組みの中で、住宅政策を再構築する必要が生まれました。そこで、千葉市住宅政策審議会より答申をいただき、新たに「千葉市住生活基本計画」を策定しました。この計画は「千葉市住宅マスタープラン」の精神を承継し、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。

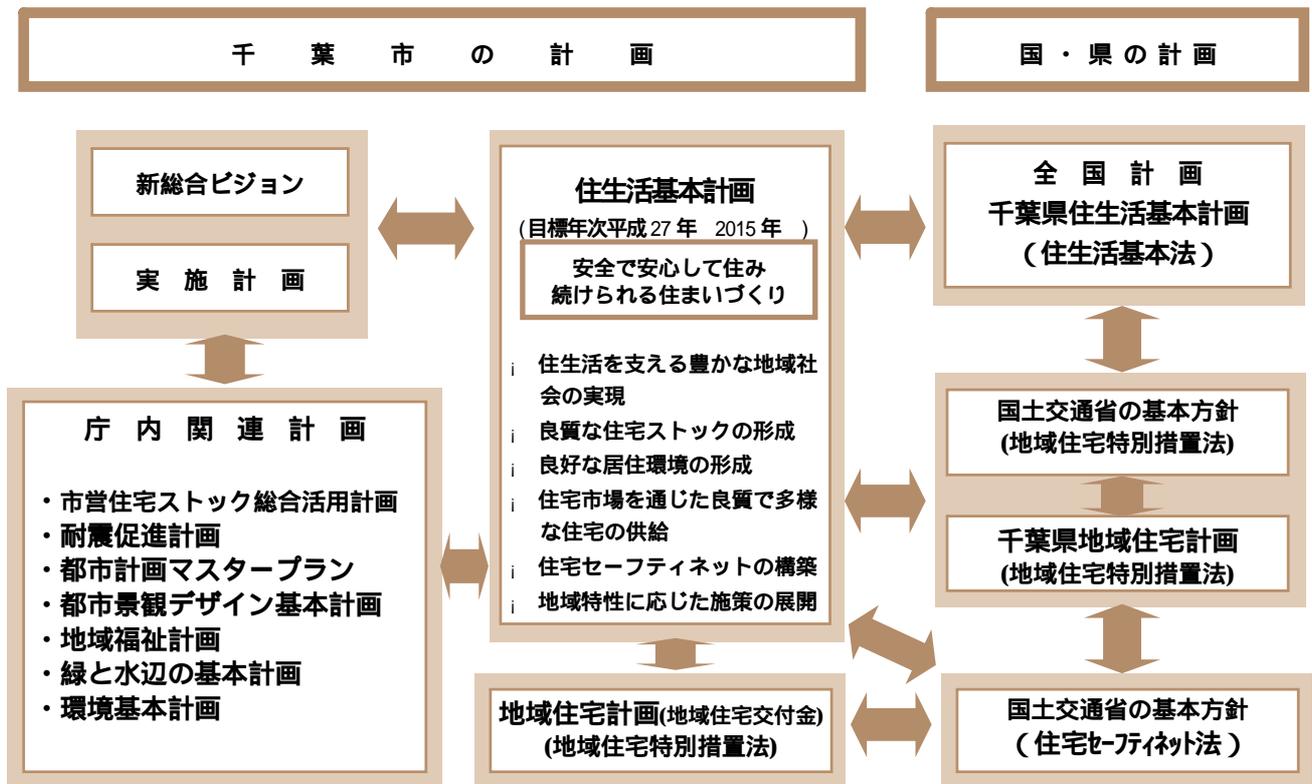
[2] 計画の位置付け

「千葉市住生活基本計画」は、千葉市の総合計画である「千葉市新総合ビジョン」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」の方針に沿った住宅及び住環境に関する基本計画であり、地域住宅特別

措置法に基づく「千葉市地域住宅計画」とも密接に関係しています。

本計画は、民間住宅を含めた全ての住宅・住環境を対象とした良好な住まい・まちづくりを推進するための基本計画です。

図 - 1 - 1 千葉市住生活基本計画の位置付け



[3] 計画の期間

「千葉市住生活基本計画」の計画の期間は、平成19年度から平成27年度(2015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



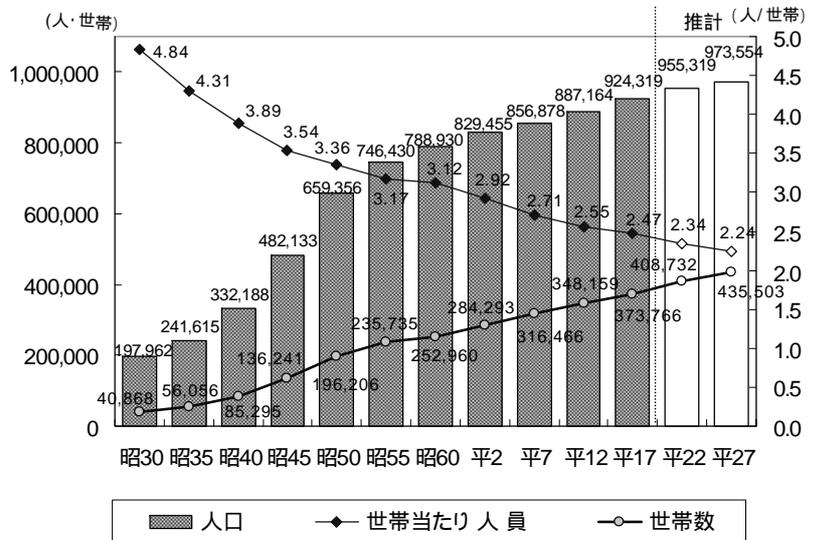
[1] 人口と世帯

人口・世帯数・平均世帯人員の推移

- ・本市の人口は、昭和 35～55 年にかけて約 50 万人も急増し、その後は緩やかに増加しています。平成 17 年で人口 924,319 人、世帯数 373,766 世帯、平均世帯人員 2.47 人/世帯となっています。
- ・平均世帯人員は、昭和 30～45 年で急減し、その後も減少が続いています。平成 27 年には 2.24 人になるものと予測されています。

〔図 1-1〕

図 1-1 人口・世帯数・平均世帯人員の推移



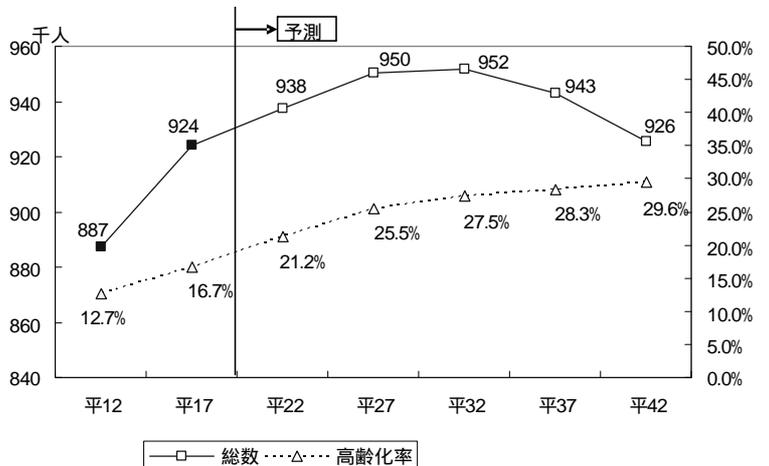
資料：国勢調査（昭30～平17）
千葉市第2次5か年計画策定基礎調査（平22～27）

長期的な人口予測と高齢化率の予測

- ・国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、千葉市の人口は平成 32 年までは微増しますが、平成 32 年以降で減少に転じるものと予測されています。
- ・平成 17 年の高齢化率は 16.7% であり、すでに高齢社会となっていますが、今後も高齢化率は引き続き上昇していくものと予測されています。

〔図 1-2〕

図 1-2 長期的な人口と高齢化率の予測



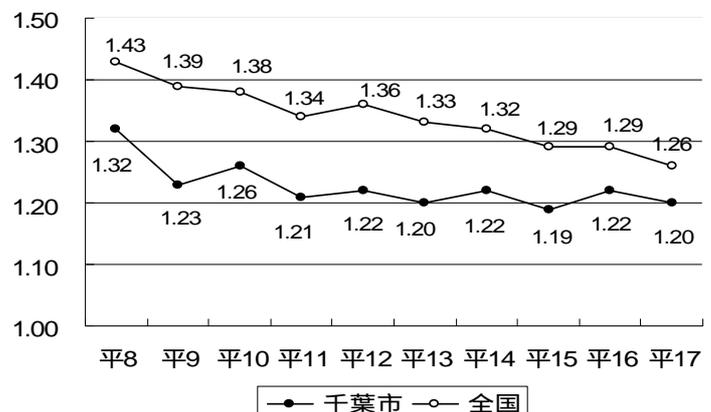
資料：国勢調査（平12・17）
「市町村別推計人口 平成 15 年 12 月推計」
国立社会保障・人口問題研究所（平22～42）

合計特殊出生率の推移

- ・合計特殊出生率（一人の女性が一生の間に生む子供の平均出生数）は全国平均値を下回り、平成 17 年に 1.20 となっています。近年はほぼ横ばいで推移していますが、今後さらなる少子化の進行が懸念されています。

〔図 1-3〕

図 1-3 合計特殊出生率の推移



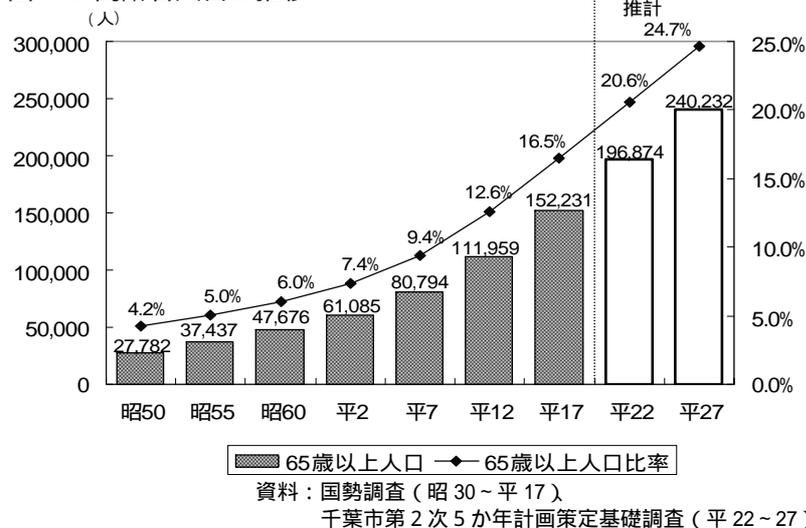
資料：千葉市保健福祉局

高齢者人口の推移

- ・平成17年の高齢者人口（65歳以上人口）は約15万2千人で、平成27年には約24万人と約1.5倍に増加するものと予測されます。
- ・高齢化が進行しており、平成12～17年の間で、3.9ポイント上昇しています。平成27年には24.7%と市民の約4人に1人が高齢者になると予測されています。

〔図1-4〕

図1-4 高齢者人口の推移

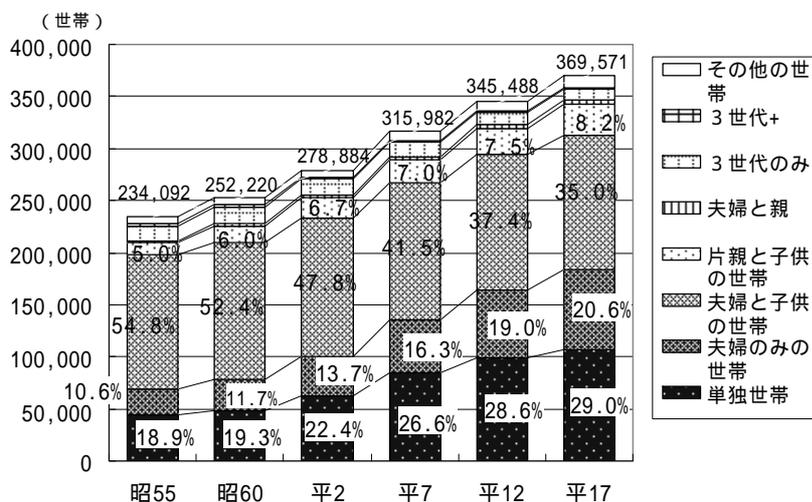


世帯構成別世帯数の推移

- ・平成17年の世帯構成を見ると、夫婦と子供の世帯が35.0%となっており、年々減少しています。
- ・単独世帯、夫婦のみの世帯が急増しており、平成17年では、それぞれ29.0%、20.6%で、両者で約半数を占めています。
- ・片親世帯も増加しています。

〔図1-5〕

図1-5 世帯構成別世帯数の推移



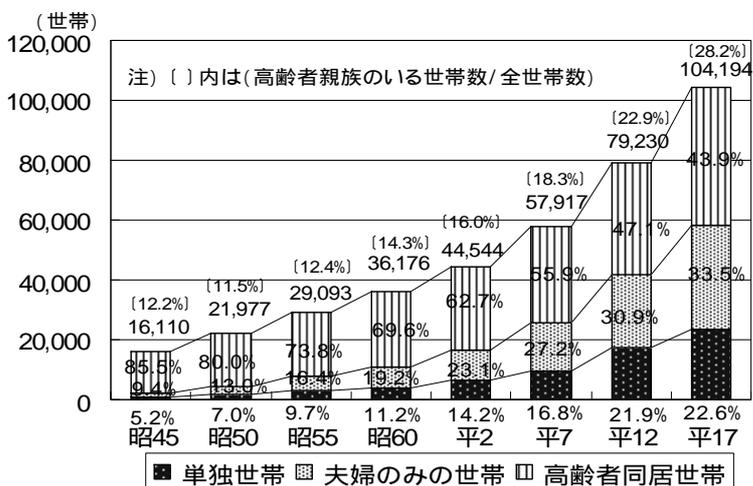
資料：国勢調査（昭55～平17）

高齢者親族のいる一般世帯数の推移

- ・高齢者（65歳以上）親族のいる一般世帯は年々増加しており、平成17年では、約10万4千世帯となっています。
- ・特に、高齢者の単独世帯及び夫婦のみの世帯の増加が顕著にみられます。

〔図1-6〕

図1-6 高齢者親族のいる一般世帯数の推移



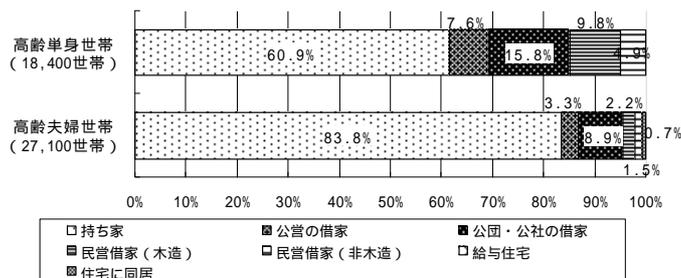
資料：国勢調査（昭55～平17）

所有形態別高齢者世帯の割合

- ・高齢者の単身世帯・夫婦のみ世帯の多くは、持ち家に居住しています。
- ・高齢者の居住する住宅を所有形態別にみると、民営の借家（木造＋非木造）に住んでいる高齢者夫婦世帯は3.7%、高齢者単身世帯ではその割合が14.7%と高くなっています。

〔図1-7〕

図1-7 所有形態別高齢者世帯の割合



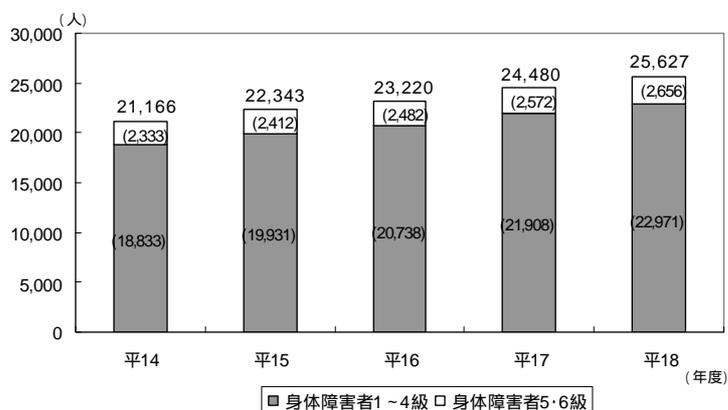
資料：住宅・土地統計調査（平15）

障害者手帳所持者の推移

- ・障害者手帳所持者のうち等級が1～4級の方は、平成18年度では、約2万3千人います。
- （市営住宅の車椅子使用世帯向けの応募の条件は1～4級となっています。）

〔図1-8〕

図1-8 障害者手帳所持者数の推移



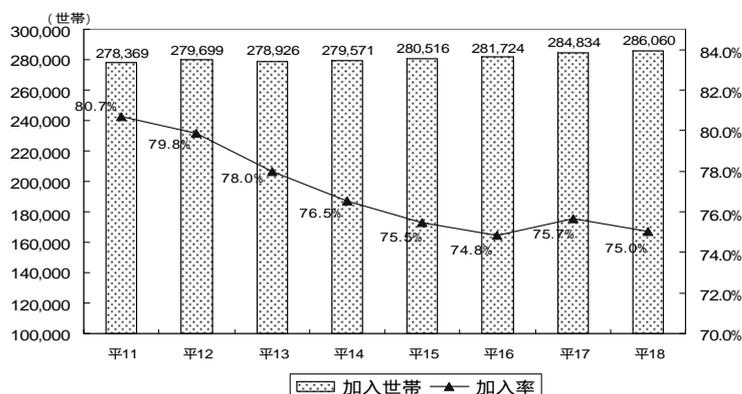
資料：千葉市保健福祉局

町内自治会加入世帯の推移

- ・町内自治会の加入世帯数は年々増加していますが、加入率は低下傾向にあります。

〔図1-9〕

図1-9 町内自治会加入世帯の推移



資料：千葉市市民局

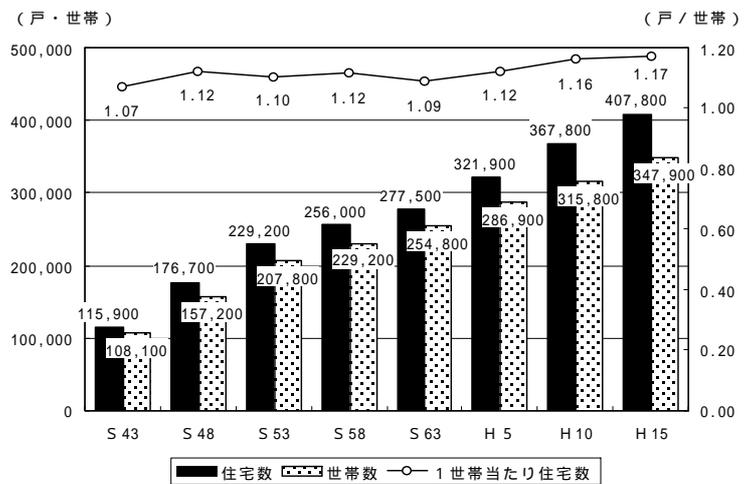
1. 住宅ストック

住宅数・世帯数・1世帯当たり住宅数の推移

- ・住宅数、世帯数ともに年々増加しています。
- ・住宅数が世帯数を上回っている傾向が続いています。平成15年には住宅数と世帯数の差は約6万戸となっています。

〔図2-1〕

図2-1 住宅数・世帯数・1世帯当たり住宅数の推移



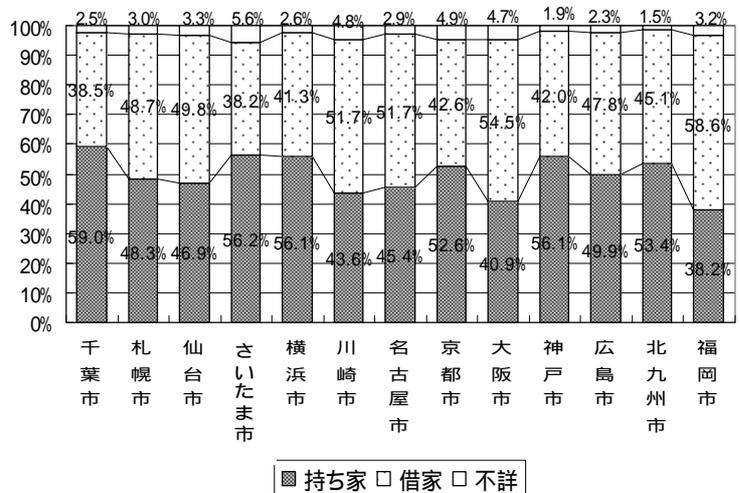
資料：住宅・土地統計調査（昭43～平15）

政令指定都市の持ち家比率の比較

- ・千葉市では持家が59%、借家が38.5%となっており、他の政令指定都市に比べ、持ち家率が最も高くなっています。

〔図2-2〕

図2-2 政令指定都市の持ち家比率の比較



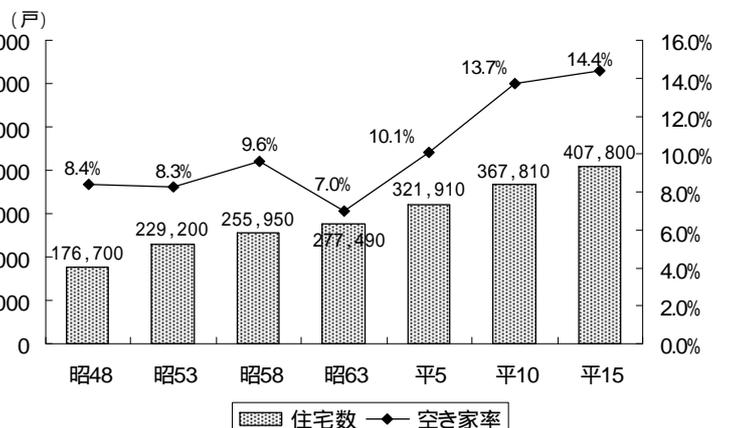
資料：住宅・土地統計調査（平15）

住宅数と空き家率の推移

- ・平成15年の住宅数は、約40万8千戸で空き家率は14.4%になっており、全国の12.2%、千葉県12.7%を上回る状況となっています。
- ・住宅数、空き家率ともに増加傾向にあり、平成10～15年の間で、住宅は約4万戸増加、空き家率は0.7ポイント上昇しています。

〔図2-3〕

図2-3 住宅数と空き家率の推移



参考：空家率/国12.2% 県12.7%

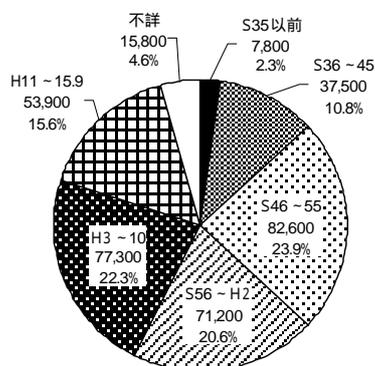
資料：住宅・土地統計調査（昭48～平15）

建築時期別住宅数と割合

- ・昭和55年以前に建築された住宅ストックは約12万8千戸あります。
- ・なお、新耐震基準は昭和56年以降ですが、統計の時期により昭和55年を区切りとしますと、全体の約37%が新耐震基準以前の住宅です。

〔図2-4〕

図2-4 建築時期別住宅数と割合



〔住宅総数: 345,900〕

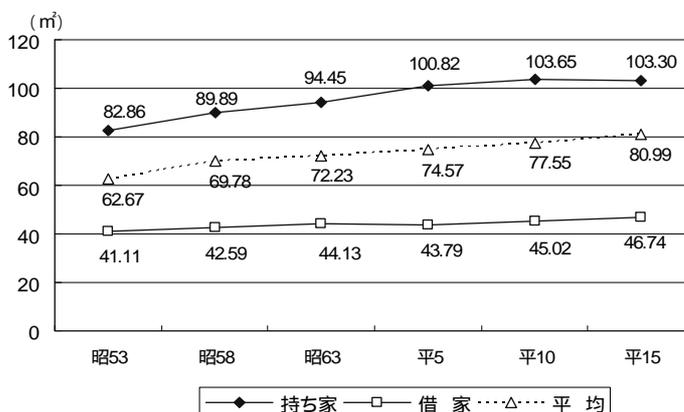
資料: 住宅・土地統計調査(平15)

所有形態別平均延べ床面積の推移

- ・持ち家と借家との平均延べ床面積の差は大きく、持ち家が103.30㎡、借家が46.74㎡となっています。
- ・推移をみると、持ち家、借家ともに、増加傾向にありますが、近年は横ばいです。

〔図2-5〕

図2-5 所有形態別平均延べ床面積の推移



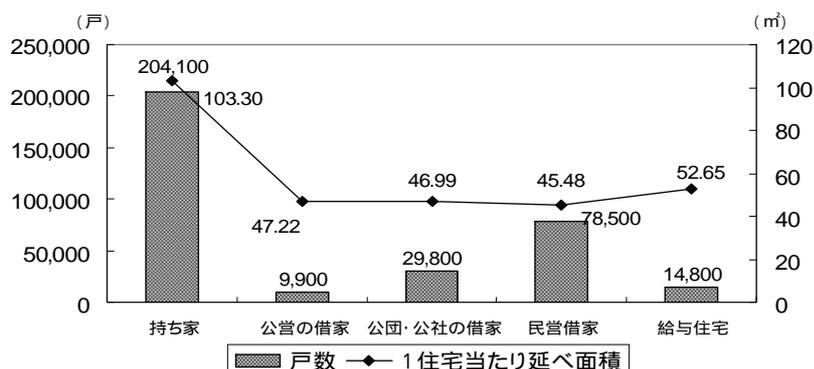
資料: 住宅・土地統計調査(平15)

所有形態別住宅数と平均延べ床面積

- ・借家は、持ち家の1/2以下の床面積となっています。
- ・借家の規模は、公営も民営もほぼ同程度となっています。

〔図2-6〕

図2-6 所有形態別住宅数と平均延べ床面積



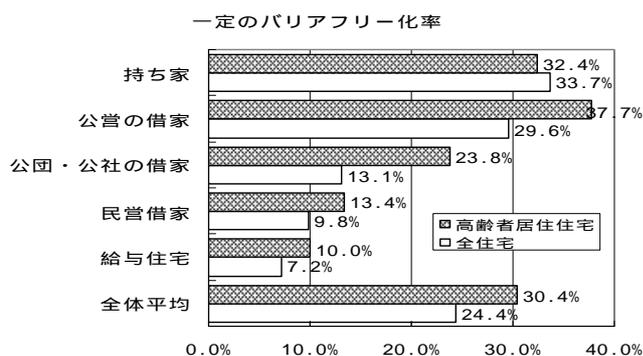
資料: 住宅・土地統計調査(平15)

住宅のバリアフリー化率

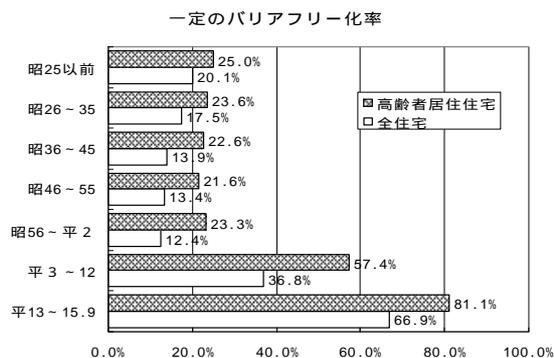
- ・全住宅の一定のバリアフリー化率の平均は 24.4%となっていますが、高齢者の居住する住宅の平均は 30.4%となっています。
- ・高齢者の居住する住宅のうち、平 13～15.9 に建設された住宅では一定のバリアフリー化率が 81.1%と高くなっています。〔図 2-7〕

図 2-7 住宅のバリアフリー化率

【所有形態別一定のバリアフリー化率】



【建築時期別一定のバリアフリー化率】



資料：住宅・土地統計調査（平15）の特別集計より国土交通省で推計

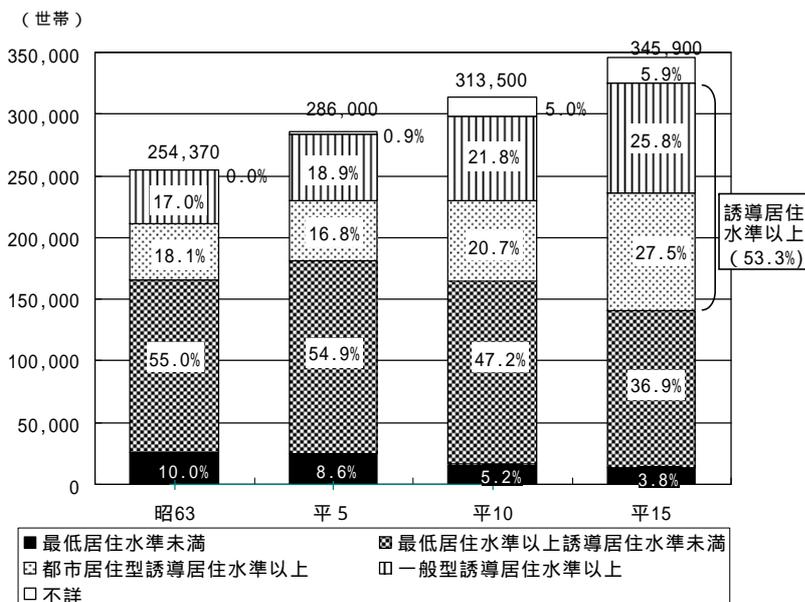
2. 居住水準

居住水準別世帯数の推移（主世帯）

- ・ 誘導居住水準以上の住宅に居住する世帯は 53.3%、一方、最低居住水準未達の世帯は 3.8%となっています。（平 15）
- ・ 最低居住水準未達及び誘導居住水準の未達の世帯の割合は、次第に減少傾向にあります。

〔図 2-8〕

図 2-8 居住水準別世帯数の推移



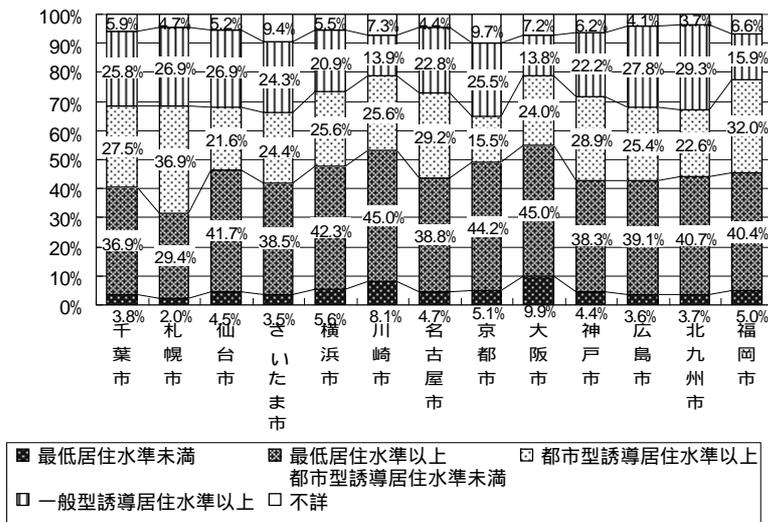
資料：住宅・土地統計調査（昭和63～平15）

政令指定都市の居住水準比較（H15 主世帯構成比）

- ・ 誘導居住水準以上の世帯比率で見ると政令指定都市の中で、千葉市は札幌市に次いで比率が高くなっています。

〔図 2-9〕

図 2-9 政令指定都市の居住水準比較



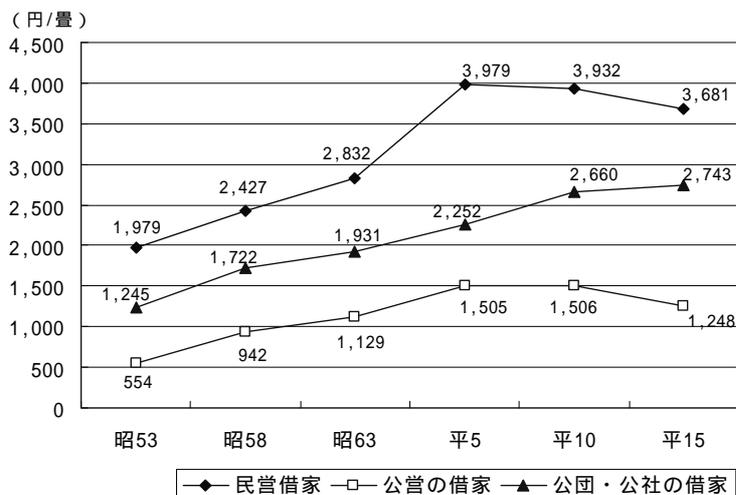
資料：住宅・土地統計調査（平15）

3 . 民間住宅

借家の所有形態別1畳あたりの家賃の推移 図2-10 借家の所有形態別1畳あたりの家賃の推移

- ・ 民営、公営の借家の家賃は、平成5年以降横ばいから下落傾向にあります。

〔図2-10〕



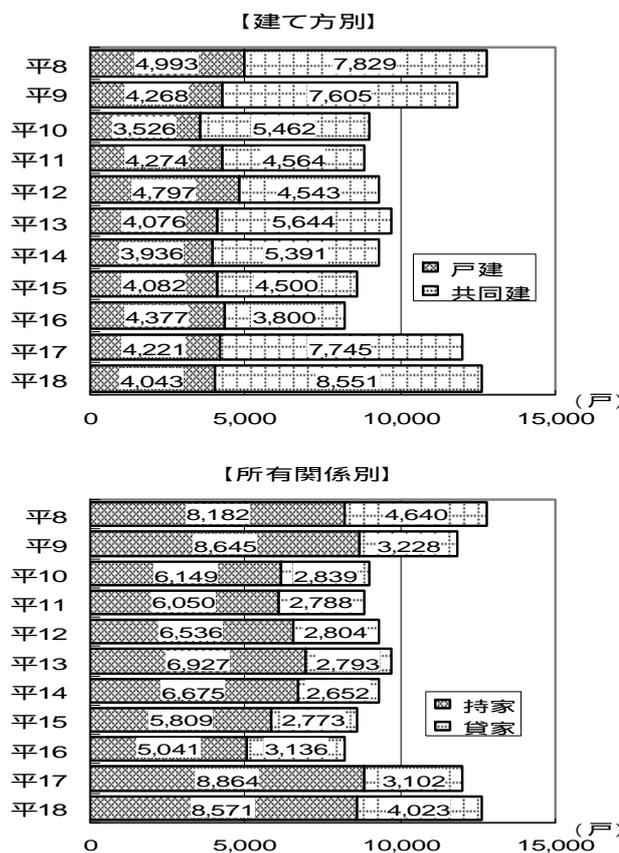
資料：住宅・土地統計調査（平15）

住宅着工戸数の推移

- ・ 建て方別では、戸建と共同住宅を合わせても、平成10～16年の間は年間1万戸を下回っていましたが、平成17年、18年と1万戸を上回っています。また共同住宅の増加が目立ちます。
- ・ 所有関係別では、平成18年の持ち家は約7割を占めています。

〔図2-11〕

図2-11 住宅着工戸数の推移



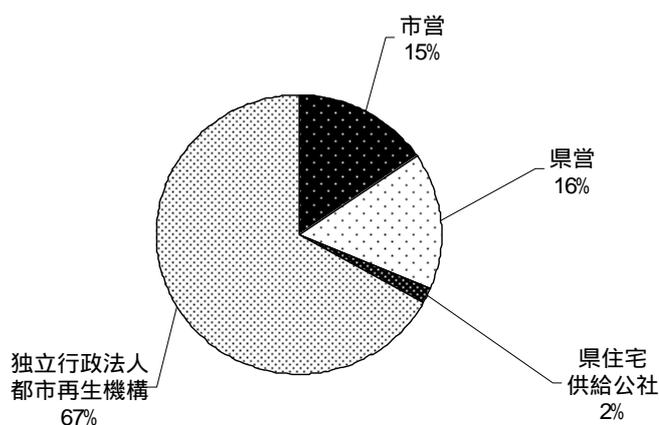
資料：建築着工統計年報

4. 公的賃貸住宅

千葉市及び政令指定都市の公的賃貸住宅数

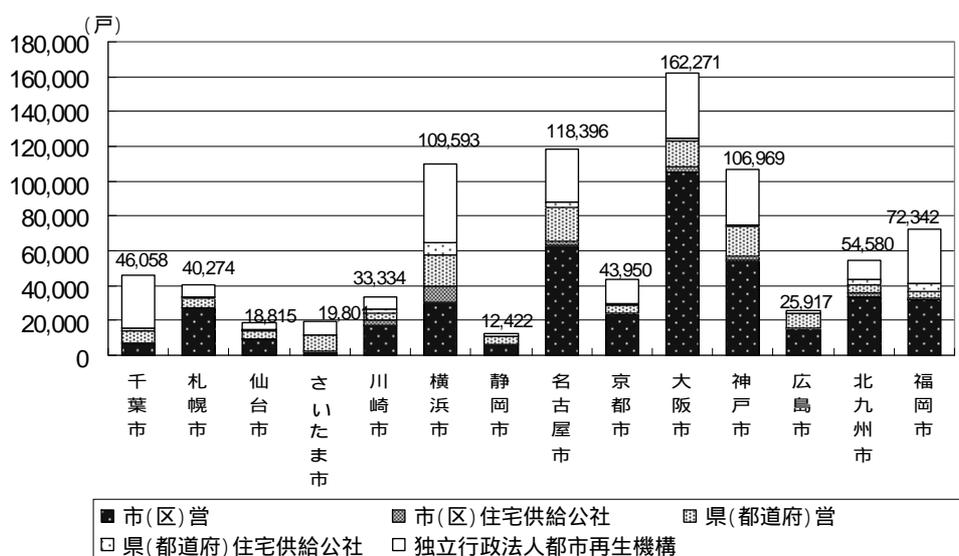
- 千葉市においては、独立行政法人都市再生機構及び千葉県住宅供給公社の賃貸住宅の割合が69%と高くなっています。また、市営住宅、県営住宅の割合はほぼ同程度となっています〔図2-12〕
- 独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅戸数は他都市と比較しても、多くなっています。〔図2-13〕

図2-12 千葉市内の公的賃貸住宅数の割合



資料：大都市比較統計年表（平17）

図2-13 政令指定都市の公的賃貸住宅数



資料：大都市比較統計年表（平17）

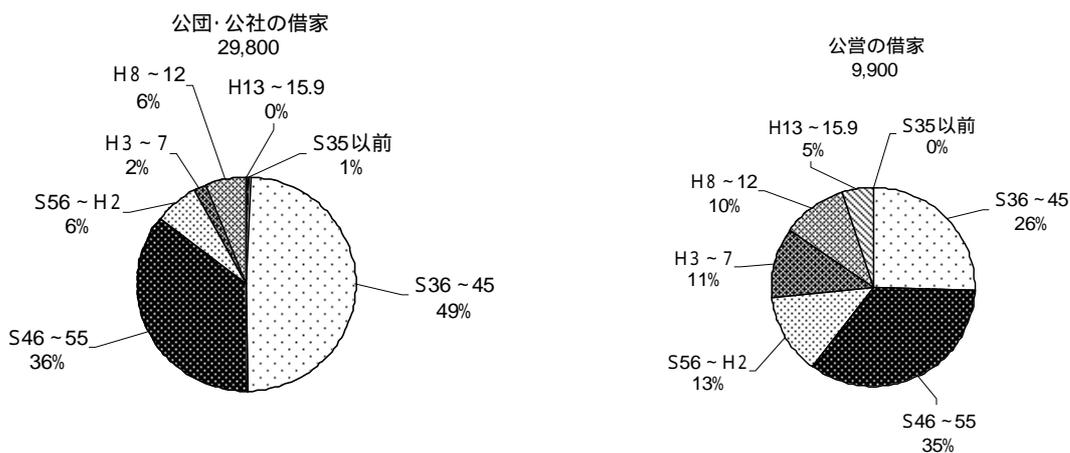
注：千葉市の特定優良賃貸住宅は上記図2-12、図2-13には含まれていません。

建築時期別公的賃貸住宅数の割合

・千葉市には、新耐震基準(S56年)以前に建設された公的賃貸住宅が公団・公社では約85%を占め、公営では約61%を占めています。

〔図2-14〕

図2-14 建築時期別公的賃貸住宅数の割合



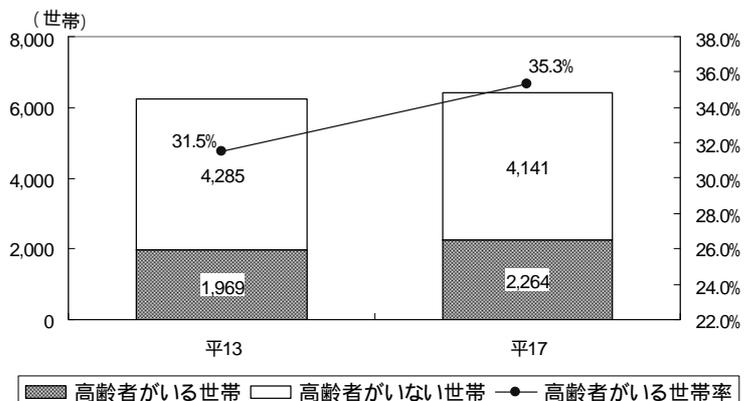
資料：住宅・土地統計調査（平15）

市営住宅の高齢者のいる世帯率

・市営住宅に居住する世帯のうち、高齢者のいる世帯率は徐々に増加しており、平成17年では約35%であり、千葉市全体に比べ7%程度高くなっています。

〔図2-15〕

図2-15 市営住宅の高齢者のいる世帯率



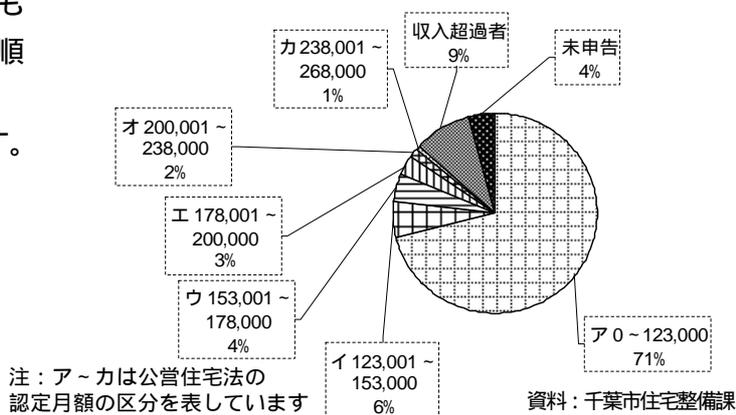
資料：千葉市住宅整備課（平13；平成13年9月現在、平17；平成17年1月現在）

注) 千葉市全体の高齢者がいる世帯率：
H12年22.9%、H17年28.2%（国勢調査）

市営住宅入居者の収入状況

・入居者の収入階層別では収入分位の最も低い階層が約7割を占め、所得の低い順に入居割合が高くなってきています。
・収入超過者の割合は入居者の約9%です。
〔図2-16〕

図2-16 市営住宅入居者の収入状況



資料：千葉市住宅整備課

5 住宅市街地 住宅市街地の概況

- ・本市では、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てきました。
- ・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。
- ・良好な市街地を形成・保全するために、地区計画や建築協定の制度が活用され、地区計画は36地区、建築協定は22地区締結されています。

(地区計画；平成19年12月現在 建築協定；平成19年12月現在)

- ・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、計画的な住宅市街地の開発・整備が行われました。〔図2-17〕
- ・住宅市街地の中には、密集状況や住宅の延焼性等の点で地震時の安全性が十分に確保されていない地域が今も残っています。〔図2-18〕

図2-17 主な住宅団地の分布状況

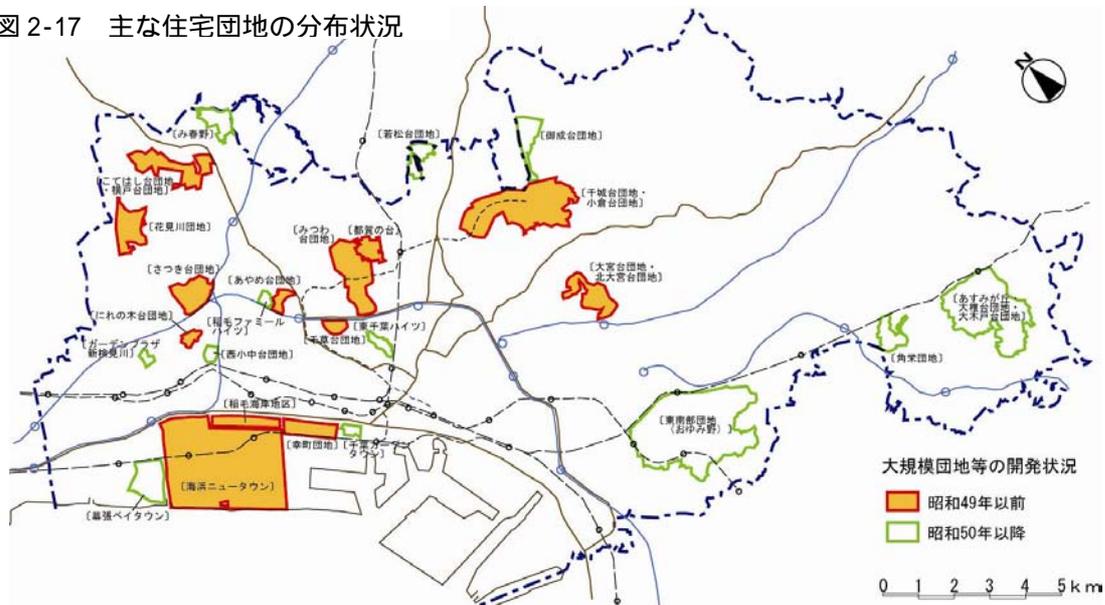


図2-18 改善すべき木造住宅密集市街地の状況



地区別の人口動向

- 人口動向を見ると、昭和50年以降に開発された新しい住宅団地を中心に人口増が顕著な一方で、高度経済成長期に開発された大規模な住宅団地や郊外の集落地などで人口減少が見られます。千葉都心地域については、旺盛なマンション開発等により人口の回復が見られます。
〔図2-19〕〔図2-20〕

図2-19 人口集中地区（DID地区）の推移

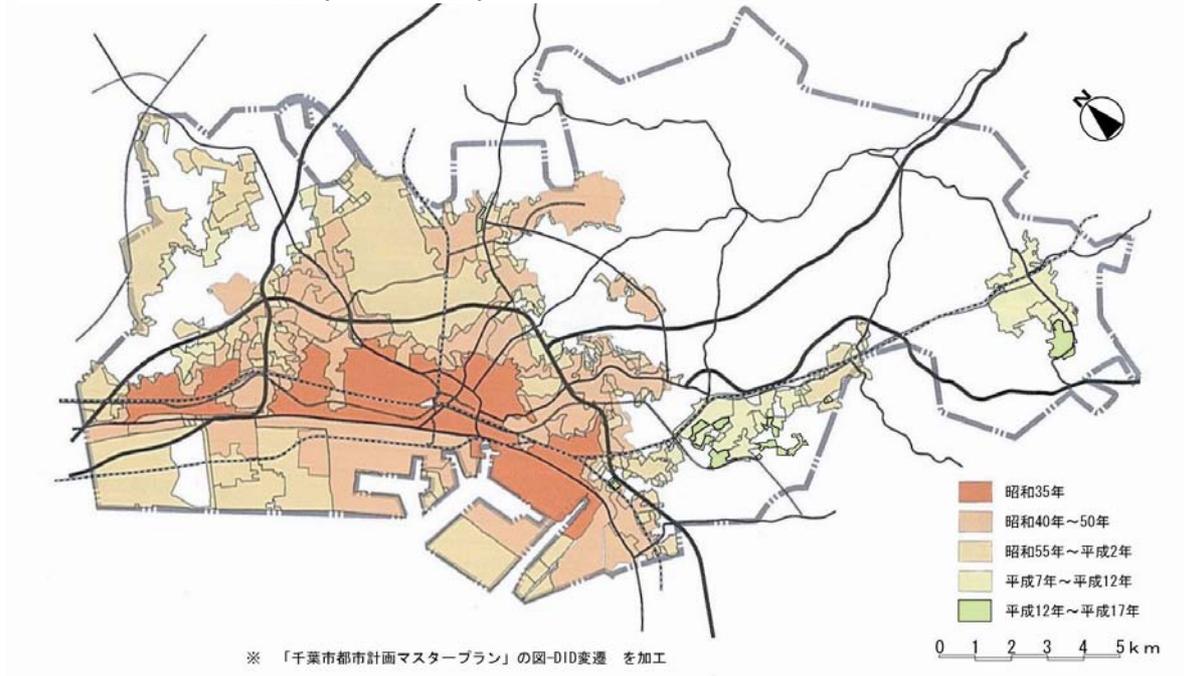
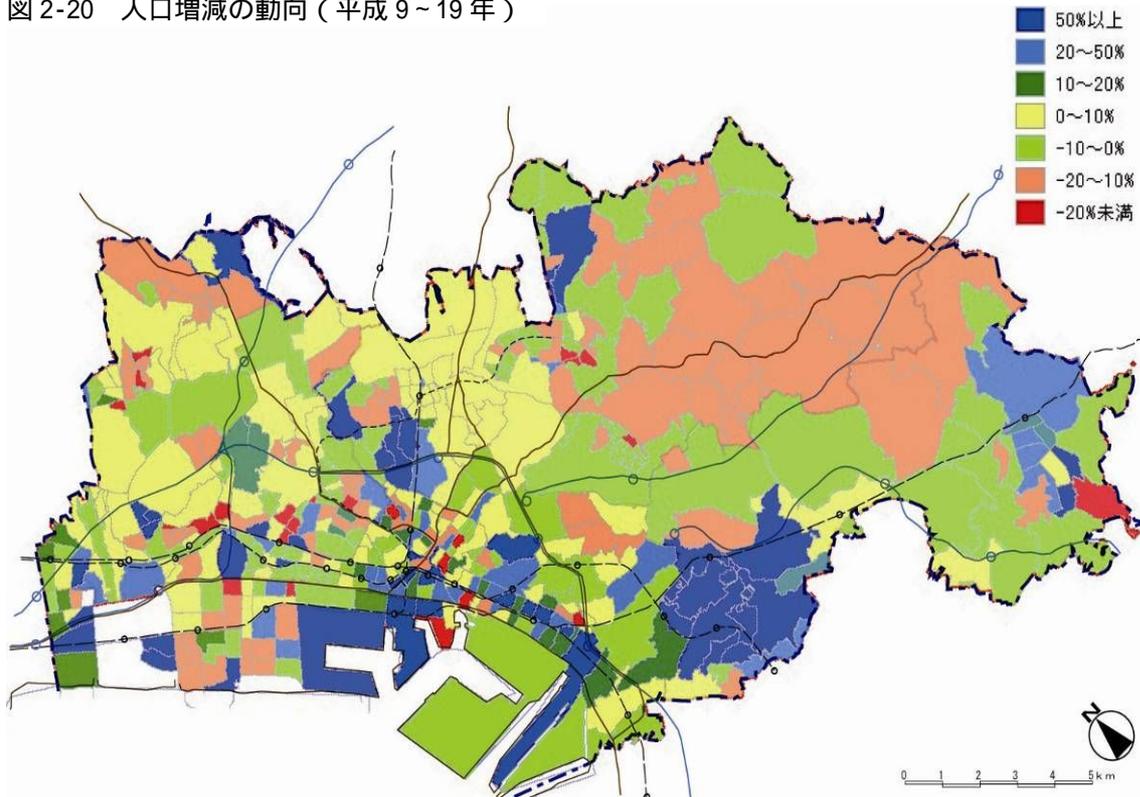


図2-20 人口増減の動向（平成9～19年）



新町名・境界変更等により、平成9年と平成19年で対応できない場合は、当該町丁目の範囲で同様の平均増減率で表示

6. 環境問題

産業廃棄物排出の状況

- 建設業の排出量は、産業廃棄物の全体の約27%を占め、住宅など建築の建替え等による環境負荷は大きいものとなっています。

〔図2-21〕

- 排出量に対する最終処分率は、建設業は約20%で高い数値となっています。

〔図2-22〕

図2-21 業種別排出量割合

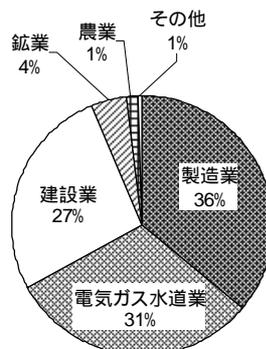
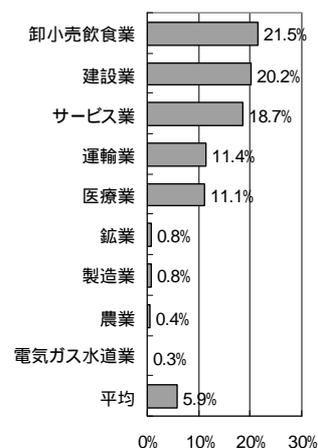


図2-22 排出量に対する最終処分率



資料：第4次千葉市産業廃棄物処理指導計画 平成8～22年度

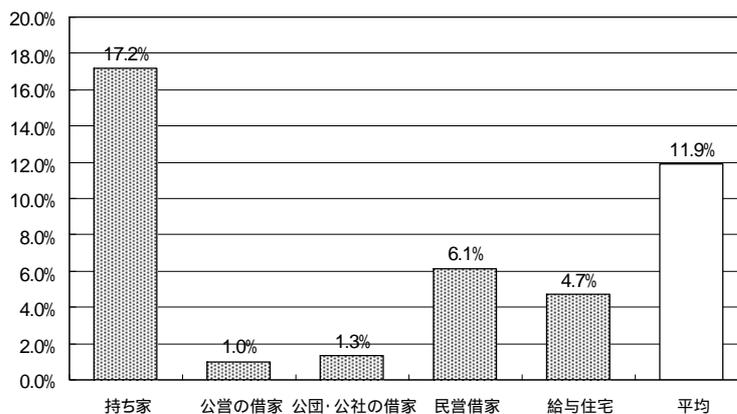
全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用する住宅数

- 窓についての住宅の省エネ化率ですが、千葉市の平均は約12%となっています。
- 特に持ち家において割合が高い状況になっています。

〔図2-23〕

参考：省エネ化率/国18.0% 県11.5%

図2-23 住宅の省エネ化率



資料：住宅・土地統計調査(平15)

[3] 課題

1 人口減少社会・少子高齢社会への対応

- I 子どもや高齢者等が安心して暮らせる住宅・住環境の整備
高齢化や少子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。また生活環境においては、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課題となっています。
- I 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たりしています。また、ひとり親世帯も増加してきており、低賃金や不安定な雇用環境にある場合も多く、民間賃貸住宅への入居を敬遠されやすい状況にあります。こうした高齢者等の安定した居住や自由な住替えが課題です。

2 良質な住宅ストックの形成

- I 住宅性能の確保
千葉市では高度経済成長期に建設された住宅が多く、新耐震基準以前に建築された住宅の耐震化の促進が課題となっています。また、新たに建設される住宅については、その住宅が長く使用されるための性能向上が求められています。
- I 住宅の適切な維持管理
住宅を長く使用するためには、適切な維持管理と改修が必要です。特に分譲マンションは複数の所有者がいることから、合意形成が難しく、適切な維持管理のための支援が必要です。またリフォームについては、最近、悪質業者によるトラブルが発生しており、その対策や相談体制が求められています。
- I 住宅ストックの活用
住宅戸数が世帯数を上回っている現状では、今ある住宅ストックを有効に活用し、長く使い続けられることが課題です。住宅の利活用や質の維持向上の工夫をすることが必要となってきています。

3 公的賃貸住宅の課題

- I 適正な入居制度
真の住宅困窮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。入居者の選考方法や収入超過者の取扱いなど入居制度の見直しが必要です。
- I 市営住宅のあり方
本市でも今後は人口や世帯数の減少が見込まれ、民間住宅の空き家も増加しています。また独立行政法人都市再生機構、県営住宅、市営住宅など公的賃貸住宅のストックが多い中で、今後の市営住宅のあり方を検討する必要があります。また、今ある市営住宅ストックの維持・活用、高齢者等に対応したバリアフリー化、福祉施設の併設、地域偏在への対応なども求められています。
- I 住宅セーフティネットの構築
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、独立行政法人都市再生機構、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が必要です。さらに、民間賃貸住宅においても、入居や居住の支援が求められています。

4 住環境の課題

I 良好なコミュニティの形成

価値観の多様化からコミュニティの希薄化が叫ばれている一方で、いろいろな生活の場面で助け合いによって地域の様々な問題に対応することが求められています。このように、地域での安心した暮らしに必要な良好なコミュニティの形成が課題となっています。

I 安全安心のまちづくり

近年、相次いで起こった大規模地震や水害などの災害により、市民の防災意識は高まり、災害に強いまちづくりが求められています。また、空き巣やひったくりなど様々な犯罪に対しても地域全体で防犯対策が必要となってきています。

I 魅力ある住環境の維持保全

最近分譲された住宅地域においては、良好な街並みや緑地の確保など計画的に開発された地域も多く、こうした魅力ある住環境をどう維持していくかが課題となっています。

5 環境問題

I 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。住宅の断熱化、省エネ化、自然エネルギーの有効活用等環境に配慮した住宅の普及が課題です。

I 産業廃棄物抑制

これまでの住宅はスクラップアンドビルドを繰り返し、産業廃棄物を多く排出してきました。建設廃材の循環利用の促進や減量化など廃棄物の排出抑制の取り組みが必要です。

6 地域別の課題

I 主要駅周辺の市街地の課題

主要駅周辺の市街地では、マンション建設等などの都心回帰に伴う住環境の整備・向上、商業の活性化、防犯、防災に対応したコミュニティの形成が課題となっています。

I 新しく計画的に開発された住宅地域の課題

新しく計画的に開発された住宅地域は、計画的に整備され景観・住環境の良い住宅地も多く、その良好な住環境の維持保全が課題となっています。

I 高度経済成長期に開発された住宅地域の課題

高度経済成長期に開発された住宅地においては、建物の老朽化、人口の減少及び高齢化の進展により、老朽化した大規模住宅団地の再生が課題となっています。

I 豊かな自然に恵まれた郊外地域の課題

市域の過半を占める市街化調整区域に点在する既存集落では、人口減少や高齢化が進行し、高齢者に対する福祉サービスの提供、コミュニティの維持、農地の維持保全が課題となっています。

3

第3章 基本的な方針



[1] 基本的な考え方

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

そこで、豊かな住生活を実現するために、この計画では基本目標を定め、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

千葉市では、将来、人口が減少へと向かうことが予測されております。こうした人口減少や少子高齢化に伴う社会の変化によって、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。そこで、子どもから高齢者まで、すべての市民が世代を通じて安心して住み続けられるように、千葉市住宅マスタープランにおいて「安心して住み続けられる住まいづくり」を基本目標に住宅政策を推進してきました。現在も高齢化の進行や、環境問題の深刻化などによって、居住に関する新たな課題が発生しており、基本目標の理念は継承すべきと考えます。

また、防災面では、いつどこで発生するかわからない地震への不安から、防災への意識が高まり、災害時の安全性が求められています。さらに、耐震偽装問題等から、住宅の基礎的機能である耐震性に対する不安も広がりました。

こうしたことから、住宅の基礎的機能である安全を再認識するために、基本目標に「安全」を加え、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。

- TM 住生活を支える豊かな地域社会の実現
- TM 良質な住宅ストックの形成
- TM 良好な居住環境の形成
- TM 住宅市場を通じた良質で多様な住宅の供給
- TM 住宅セーフティネットの構築
- TM 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。本格的な少子高齢社会を迎え、様々な課題に対応するために、地域の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

千葉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。

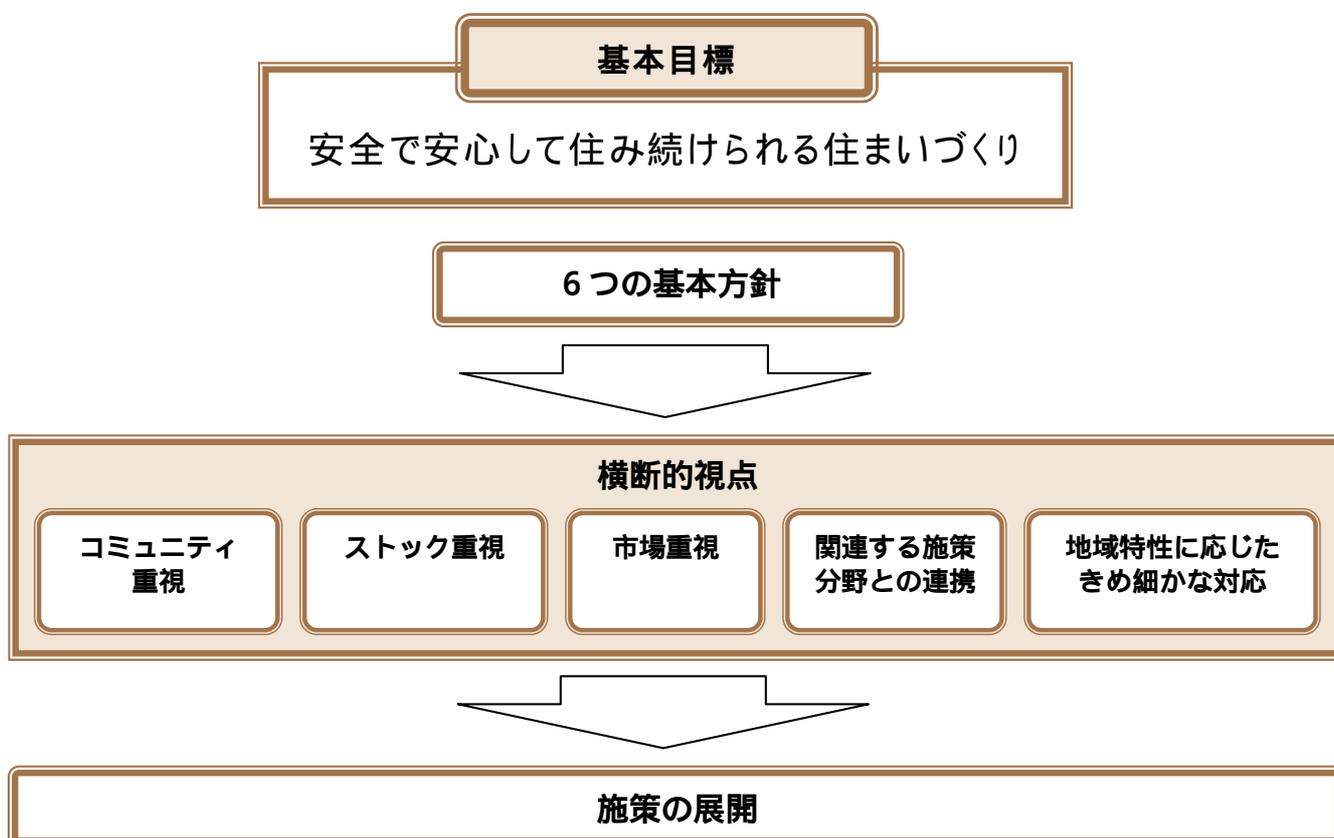
4 関連する施策分野との連携

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、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

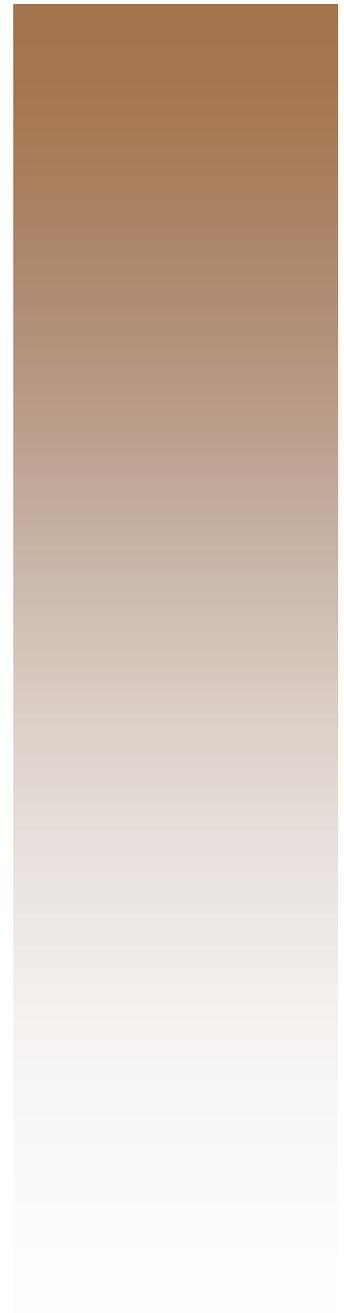
千葉市の住宅に関する課題は地域によって様々です。そのため、地域ごとの課題を見つけ、その課題に対応した取組みが必要です。地域コミュニティをはじめとした多様な主体と連携し、地域の実情に対応して施策を展開していきます。

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

市民が安心して暮らせるようになるには、防犯や防災といった地域の様々な問題に対応する良好なコミュニティが必要です。いろいろな生活の場面で、地域の助け合いによって、豊かな住生活を送ることが可能となります。住民との協働により、安心して住み続けられるような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

地域の中で安心して住み続けられるよう、町内自治会、防犯組織、防災組織、NPO等の住民自ら行う活動を積極的に支援していきます。

基本施策

地域のコミュニティ活動の支援
市民の防犯・防災活動の支援
安心居住に関する情報提供・相談体制等の充実

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

少子高齢社会においては、子どもや高齢者等を地域で支えていくことが非常に重要です。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) 子どもや子育て世帯が安心して暮らせる地域づくり

安心して子育てが行えるよう、地域での子育て支援や安全な地域の形成により、子育てしやすい地域づくりを支援します。

基本施策

子育て支援活動の促進
子育ての安全・安心環境の向上

(2) 高齢者等が安心して住み続けられる地域づくり

高齢者等が安心して住み続けることができるよう、福祉施策と連携した高齢者等のための施策を展開します。

基本施策

高齢者等の安全・安心環境の向上
高齢者等の安定居住の支援
高齢者の交流の支援

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

これまでの住宅は、性能の問題や家族形態の変化などの理由から一世代程度で建て替えられることが普通のように考えられてきました。しかし、今後は日本も成熟社会を迎え、住宅の資産価値を維持保全することは、個人にとっても社会にとっても非常に重要なことです。また、地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出を抑制する工夫も必要です。

住宅の基本性能である耐震性能等の住宅の安全性能の確保はもちろん、バリアフリー化や省エネルギー等の性能にも配慮し、適正な維持管理によって、長く使用される良質な住宅ストックの形成を目指します。

(1) 住宅性能の確保

世代を超えて住み続けられる住宅の性能確保や地球環境に配慮した住宅の普及を行っていきます。

基本施策

耐震診断・耐震改修の促進
シックハウス対策、火災報知器の設置等の安全な住宅の整備・普及
子育てや高齢者等に配慮した住宅の普及
防犯に配慮した住宅の普及
住宅の省エネ化の促進

(2) 住宅の適正な維持管理

現在ある住宅ストックを活用し、長く使用できるよう住宅の維持管理や改修等の情報提供を行っていきます。

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合意形成支援

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

住宅単体の安全性能を確保することも重要ですが、地域の居住環境の安全性を確保することは非常に重要です。

地震に対して安全性が十分に確保されていない木造住宅密集市街地の改善や、地震や洪水等の災害による被害が予想される地域の情報の開示など、住民との連携による安全な居住環境の形成を目指します。

(1) 居住環境の安全性の確保

大規模地震によって甚大な被害が予想される木造住宅密集市街地の整備の推進や洪水などの防災に関する情報の提供を行っていきます。

基本施策

木造住宅密集市街地の整備の推進
狭あい道路拡幅整備の促進
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

少子高齢社会を迎え、子どもや高齢者、障害者の誰もが円滑に移動できるための公共空間のバリアフリー化や地域の施設整備によって、子どもや高齢者等が安心して住み続けられる居住環境の形成を目指します。

(1) 子どもや高齢者等のための環境整備

公共空間のバリアフリー化を推進していきます。また、子どもや高齢者等のための施設整備を行っていきます。

基本施策

住宅市街地のバリアフリー化等の推進
日常生活の身近な足の確保
公共交通機関利用の利便性向上・利用促進
自転車走行環境の改善
子育て支援施設、交流施設の整備
子どもたちのための公共施設整備
高齢者福祉施設の整備
市営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。

まちづくり活動の支援や、緑化の推進等によって、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

地域に住んでいる住民が誇れる魅力ある住宅市街地の形成を目指し、その実現に向けた地域の活動に対して支援していきます。

基本施策

まちづくり団体の活動支援
都市計画法、建築基準法、景観法等の法制度の普及

(2) 環境に配慮した住宅市街地の形成

緑化の推進等、環境に配慮したまちづくりを支援していきます。

基本施策

環境に配慮した公共空間整備の推進
緑地協定の締結等、民有地緑化の促進
雨水の貯留、地下浸透等の普及
環境共生住宅の普及

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

市場を通じて、市民がそれぞれの価値観、ライフスタイル、ライフステージに応じた住まいを安全かつ適切に選択できることが重要です。

市民に対する必要な情報提供により、ニーズに応じた住まいを安心して選択できる相談体制の充実を目指します。

(1) 住情報の提供

住宅の購入や建設、改修、賃借等を行う市民が安全で適切に判断できるような住情報の提供を行います。

基本施策

住宅市場に関する総合的な情報提供の推進
住宅相談の充実
住宅性能表示制度の普及
住宅履歴情報の活用
リフォネットの普及

目標8 市場を通じた住宅の良質化の実現

市場で住宅の性能が適正に評価されることにより、住宅の価値に差が生じます。このことは、優良な住宅が市場で流通することにつながります。また、先導的なモデルの提示等によって市場を誘導することも重要です。

住宅性能を公的機関が評価・認定する制度、住宅の先導的モデルの紹介、適切な住宅改修によって市場を通じた住宅の良質化を目指します。

(1) 住宅性能表示制度等の利用促進や先導的モデルの情報提供

住宅の性能を客観的に評価する住宅性能表示制度の普及促進や住宅の先導的モデルの情報提供を行います。

基本施策

住宅性能表示制度の普及(再掲)
先導的な住宅モデルの普及

住宅セーフティネットの構築

目標9 住宅困窮者に対する適切な住宅の確保

公営住宅は、自力で住宅の確保が困難な低額所得者、高齢者、障害者、DV被害者等の真の住宅困窮者に対して公平かつ確に供給されることが重要です。そのために市営住宅においては、入居機会の公平化や管理の適正化、現在のストックを有効に活用した福祉施策との連携による高齢者支援等の施策を展開していきます。

また、独立行政法人都市再生機構、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困窮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困窮者に対する適切な住宅の確保を目指します。

(1) 市営住宅の適正な入居

真の住宅困窮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

市営住宅の入居制度の見直し

(2) 市営住宅ストックの有効活用

コミュニティの維持、高齢者や障害者対応といった市営住宅のさまざまな問題に対応するため、ストックの活用計画を見直し、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。

基本施策

市営住宅ストック総合活用計画の見直し
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の活用の検討

(3) 住宅セーフティネットの構築

将来、著しい社会情勢の変化に対応するために、公営住宅を中心とした重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築します。

基本施策

公的賃貸住宅事業主体間の連携による住宅セーフティネットの構築
高齢者等の居住・住替え支援
既存の特定優良賃貸住宅の有効活用

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。

災害により被害が生じた場合を想定し、町内自治会や関係団体等の協力体制や復興体制などの事前準備を進めるとともに、実際に地震が起きた場合は、住宅・宅地の危険度判定、被災状況の把握、仮設住宅の供給、住宅相談体制など、災害時の緊急状況への迅速な対応をしていきます。

（１）災害時の居住支援

千葉県、独立行政法人都市再生機構、民間団体と協力して応急仮設住宅の建設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、民間住宅の空き状況の情報等を提供し、被災者が円滑に入居できる体制を整備します。

基本施策

被災者への住宅の確保
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ていきます。

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

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

千葉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。このような視点に着目し、千葉市を4つの地域に分け、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：利便性を活かした暮らしやすいコンパクトシティの実現

この地域は、駅周辺で利便性の良さから継続的な住宅需要があり、古くからの地域拠点としての位置づけもあります。また、住宅とそれ以外の商業施設等が混在し、商業の盛衰や新たなマンション供給等により、市街地の状況は一様ではなくなっています。

歩いて暮らせるなどの利便性や都市の魅力を生かした活性化の施策、都市の課題である防犯、コミュニティ、防災等の施策なども含め、都市基盤及び都市機能の充実を図ることにより、暮らしやすいコンパクトシティの実現を目指します。

基本施策

- 商業地域の活性化対策の推進
- 環境に配慮した公共空間整備の推進(再掲)
- 住宅市街地のバリアフリー化等の推進(再掲)
- 子どもたちのための公共施設整備(再掲)
- 地域の安全・安心の環境整備
- 安心居住に関する情報提供・相談体制等の充実(再掲)

(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

住宅地が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、成長が続いています。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どう維持していくかが課題となります。

今後開発されていく住宅地についても、良質な住宅ストックや良好な居住環境が実現されていくための施策が必要となります。良好な居住環境維持のための施策により、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

- 都市計画法、建築基準法、景観法等の法制度の普及(再掲)
- 緑地協定の締結等、民有地緑化の促進(再掲)
- 地域の安全・安心の環境整備(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群がある地域では開発後30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

- 地域のコミュニティ活動の支援(再掲)
- マンション再生のための合意形成支援(再掲)
- 耐震診断・耐震改修の促進(再掲)
- 住宅のバリアフリー化の促進(再掲)
- 地域の福祉拠点づくり
- 安心居住に関する情報提供・相談体制等の充実(再掲)
- 居住・住替え支援制度の検討
- リフォネットの普及(再掲)

(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地域における定住の確保

市域の過半を占める市街化調整区域に点在する既存集落では、人口減少や高齢化が進行し、高齢者に対する福祉サービスの提供、コミュニティの維持、農地の維持保全が課題となっています。

地域農業のアピールや都市部と農村部における交流による地域の活性化や公共交通の維持などによって豊かな自然に恵まれた地域における定住の確保を目指します。

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郊外地づくりの促進
- 日常生活の身近な足の確保(再掲)

5

第5章 具体的施策の展開と評価



[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	具体的な施策
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	
	地域のコミュニティ活動の支援	落書き消去支援
		町内自治会加入率増加のための施策検討
		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
	市民の防犯・防災活動の支援	防犯・防災情報を発信する「ちばし安全・安心メール」
		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、交流会等）
		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
		防犯街灯の設置・維持管理に対する補助
		自主防災組織の育成
		事業者と協働する防犯ネットワークの推進
	安心居住に関する情報提供・相談体制等の充実	放火監視機器等の設置に関する情報提供
		地域の防犯に配慮した住宅に関する情報提供（すまいアップコーナー）
地域内の住替え相談体制の構築（すまいアップコーナー）		
		住まい・居住環境に関するシンポジウム等の支援及び開催
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(ソフト整備)	(1) 子どもや子育て世帯が安心して暮らせる地域づくり	
	子育て支援活動の促進	育児のための知識の普及と情報交換や子育て親子の友達づくりを目的とする育児サークルの支援
		子育て支援の情報交換の場としての子育てフォーラム（仮称）の設置を支援
		ファミリーサポートセンターにより地域の子育てが必要な方に援助してくれる人の紹介
	子育ての安全・安心環境の向上	「安全・安心な学校づくり」のため、地域住民や保護者が登下校時における見守り活動を行い、児童生徒の安全を図るボランティア（学校セーフティウォッチャー）の推進
		地域住民のボランティアによる、子どもたちが危険と感じたらいつでも緊急避難できる家「子ども 110 番のいえ」への支援
	(2) 高齢者等が安心して住み続けられる地域づくり	
	高齢者等の安全・安心環境の向上	ひとり暮らしの高齢者の安否を確認する安心電話・緊急通報装置の設置、SOSネットワークの整備
		高齢者単独世帯等に対する防火訪問
	高齢者等の安定居住の支援	高齢者等の安定居住のための地域活動の支援制度の検討
		高齢者・障害者が立退きを迫られた場合の住替え家賃助成制度
		高齢者等が地域内で住替えを行うための支援制度の検討
		持ち家を有効に活用するための仕組みの検討（リバースモーゲージの普及）
高齢者の交流の支援	居住支援を行うNPO等の育成	
	60歳以上の高齢者が趣味等により相互の交流を図り、一般家庭の居室を利用した「老人つどいの家の拡充」	
		老人クラブへの支援、区の活動拠点の整備など、組織強化に努めるとともにリーダーを育成の研修等の充実

良質な住宅ストックの形成

目標	基本施策	具体的な施策
目標3 質の良い住宅 ストックの形 成	(1) 住宅性能の確保	
	耐震診断・耐震改修の促進	木造住宅の耐震診断費及び耐震改修費の助成 マンションの耐震診断費の助成
	シックハウス対策、火災報知器の設置等の安全な住宅の整備・普及	住宅相談との連携によるシックハウスに関する相談事業の展開 住宅用火災警報器・消防用設備等の設置推進
	子育てや高齢者等に配慮した住宅の普及	高齢者・障害者居室等増改築・改造支援（助成、融資、相談） 分譲マンション向けのバリアフリー改修の利子補給 子育て支援マンション認定制度の検討
	防犯に配慮した住宅の普及	防犯優良マンション認定制度の普及・促進 犯罪率の低下及び居住者の安心のために、防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針の普及
	住宅の省エネ化の促進	住宅用太陽光発電設備等の普及による、住宅省エネルギー化の促進 環境共生住宅の情報提供および千葉県地球温暖化対策地域協議会における省エネモデルの普及
	(2) 住宅の適正な維持管理	
	リフォームに関する情報提供・相談体制等の充実	すまいアップコーナーによるリフォーム、防犯建築部品等に関する相談・情報提供サービス
	マンションの適正な維持管理の支援	マンション標準管理規約及びマンション履歴システムの普及
		マンション管理適正化のための相談実施
		マンション管理適正化のためのセミナー実施
	マンション再生のための合意形成支援	団地型マンション再生マニュアルの普及
		コンサルタント派遣等の検討
		マンション再生のための助成制度の創設

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) 居住環境の安全性の確保	
	木造住宅密集市街地の整備の推進	重点密集市街地整備のための合意形成等の支援
	狭あい道路拡幅整備の促進	狭あい道路拡幅整備事業の促進 道路台帳整備による情報提供
	防災に関する情報提供	ハザードマップの作成
		急傾斜地等の情報提供 防災情報を提供する安全・安心メールの普及(再掲)
目標5 子どもや高齢者等が安心できる居住環境の形成 (ハード整備)	(1) 子どもや高齢者等のための環境整備	
	住宅市街地のバリアフリー化等の推進	バリアフリー化等による快適で安全な歩行空間の形成
	日常生活の身近な足の確保	交通不便地域の解消や、高齢者等の外出支援、公共施設等へのアクセス強化など日常生活の身近な足となるコミュニティバスの運行
	公共交通機関利用の利便性向上・利用促進	低床バス・ICカードシステム導入等により路線バス利用の利便性向上・利用促進を図るためのバス活性化システム整備
	自転車走行環境の改善	危険箇所における自転車走行環境の整備
	子育て支援施設、交流施設の整備	子どもに健全な遊びと遊び場を提供するために、地域情報発信拠点となる子ども交流館の運営 空き店舗等を活用し、子育て中の親子が集い、子育て情報の提供や子育て相談に対応する子育てリラックス館の充実
	子どもたちのための公共施設整備	子どもたちがのびのびと遊べる場の設置
	高齢者福祉施設の整備	高齢者の介護予防と交流を促進する拠点となる「いきいきセンター」の整備 包括的、継続的な介護予防等の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」を各区に設置
市営住宅等への福祉施設併設	市営住宅管理者、町内自治会、団地管理組合と連携し、地域拠点や高齢福祉施設等を検討 市営住宅団地の建替事業に伴う福祉施設の併設	
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	
	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普及
	都市計画法、建築基準法、景観法等の法制度の普及	建築協定、総合設計制度、地区計画制度の活用促進
		景観法に基づく景観計画を策定し良好な景観形成を推進
	(2) 環境に配慮した住宅市街地の形成	
	環境に配慮した公共空間整備の推進	緑化や遊歩道、コミュニティスペースなど身近な公共空間の創出と適正な管理
	緑地協定の締結等、民有地緑化の促進	緑地協定等による緑地の確保
	雨水の貯留、地下浸透等の普及	宅地開発指導や雨水貯留・浸透促進施設の設置促進事業による雨水浸透の普及
環境共生住宅の普及	環境共生住宅の情報提供 建築物総合環境性能評価システム(CASBEE)による環境配慮制度の導入の検討	

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
目標7 住まいを安心して 選択できる相談体制の 充実	(1) 住情報の提供	
	住宅市場に関する総合的な 情報提供の推進	土地公示価格のインターネットでの公開 賃貸住宅の原状回復、標準契約書等の情報提供
	住宅相談の充実	トラブル解決のための、住宅関連業界や消費者相談等と連携したワン ストップ相談体制の整備の検討
	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
	住宅履歴情報の活用	戸建住宅履歴情報の活用検討 マンション履歴システムの普及
	リフォネットの普及	リフォネットの普及によるリフォームの適切な促進
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や先導的モデルの情報提供	
	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(再掲)
	先導的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)

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 住宅困窮者に対する適切な住宅の確保	(1) 市営住宅の適正な入居	
	市営住宅の入居制度の見直し	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検討
		収入超過者や高額所得者への住替え誘導
	(2) 市営住宅ストックの有効活用	
	市営住宅ストック総合活用計画の見直し	市営住宅配置の見直し
		建替え計画の見直し
		維持保全計画の見直し
	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
	福祉分野と連携した市営住宅の活用の検討	子育て支援のための団地集会所等の活用の検討
		高齢者支援のための団地集会所等の活用の検討
	(3) 住宅セーフティネットの構築	
	公的賃貸住宅事業主体間の連携による住宅セーフティネットの構築	市営住宅ストックの総合的な活用及び公的賃貸住宅間の連携により住宅セーフティネットの構築の検討
高齢者等の居住・住替え支援	高齢者等に対する入居支援の検討	
	高齢者等に対する入居保証システム等の居住支援制度の検討	
	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り、高齢者居住の安定促進	
	民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）に関する情報提供 高齢者・障害者が立ち退きを迫られた場合の住替え家賃助成制度（再掲）	
既存の特定優良賃貸住宅の有効活用	借り上げ公営住宅化による有効活用	
目標10 災害時の緊急状況への迅速な対応	(1) 災害時の居住支援	
	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
	被災者に対する入居支援	市営住宅等の優先入居手順の整備
		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	
	住宅金融支援機構との支援策での連携	住宅金融支援機構との支援策での連携
被災者に対する住宅復旧相談	被災者に対する住宅復旧相談体制の整備	

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	商業地域の活性化対策の推進	中心市街地の活性化対策の推進
		環境に配慮した公共空間整備の推進	緑化や遊歩道、コミュニティスペースなど身近な公共空間の創出と適正な管理(再掲)
		住宅市街地のバリアフリー化等の推進	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)
		子どもたちのための公共施設整備	子どもたちがのびのびと遊べる場の設置(再掲)
		地域の安全・安心環境の整備	犯罪率の低下及び居住者の安心のために、防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針の普及(再掲)
			町内自治会加入率増加のための施策検討(再掲) 自主防災組織の育成(再掲)
	安心居住に関する情報提供・相談体制等の充実	地域内の住替え相談体制の構築(すまいアップコーナー)(再掲)	
	(2)新しく計画的に開発された住宅地域	都市計画法、建築基準法、景観法等の法制度の普及	建築協定、総合設計制度、地区計画制度の活用促進(再掲)
			景観法に基づく景観計画を策定し良好な景観形成を推進(再掲)
		緑地協定の締結等、民有地緑化の促進	緑地協定等による緑地の確保(再掲)
		地域の安全・安心環境の整備	町内自治会加入率増加のための施策検討(再掲) 自主防災組織の育成(再掲)

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	(3)高度経済 成長期に開 発された住 宅地域	地域のコミュニティ活 動の支援	町内自治会加入率増加のための施策検討(再掲)
		マンション再生のため の合意形成支援	団地型マンション再生マニュアルの普及(再掲)
			コンサルタント派遣等の検討(再掲)
		耐震診断・耐震改修の 促進	木造住宅の耐震診断費及び耐震改修費の助成(再掲)
			マンションの耐震診断費の助成(再掲)
		住宅のバリアフリー化 の促進	分譲マンション向けのバリアフリー改修の利子補給 (再掲)
		地域の福祉拠点づくり	団地内への福祉施設の導入に対する支援
			福祉活動のための拠点づくりの検討
	安心居住に関する情報 提供・相談体制等の充 実	地域内の住替え相談体制の構築(すまいアップコーナー) (再掲)	
	居住・住替え支援制度 の検討	地域内での居住・住替え支援制度の検討	
	リフォネットの普及	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)	
	(4)豊かな自 然に恵まれ た郊外地域	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
		遊休農地等を有効活用 した美しい郊外地づく りの促進	使用していない農地などに花の種をまく事業(美しい村づ くり)
日常生活の身近な足の 確保	交通不便地域の解消や、高齢者等の外出支援、公共施設等 へのアクセス強化など日常生活の身近な足となるコミュ ニティバスの運行(再掲)		

[2] 政策の評価指標

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。

1 住生活を支える豊かな地域社会の実現

	住生活の政策指標	現状値	目標値
1	自主防災組織率 (千葉市の全世帯数に対する自主防災組織に加入している世帯数の割合)	65.7% [平成17年度]	70.0% [平成22年度]
2	千葉市の住生活に関わるセミナー・シンポジウム等の年間開催数	13回 [平成18年度]	増加 [平成27年度]

2 良質な住宅ストックの形成

	住生活の政策指標	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	79% [平成15年]	90% [平成27年]
2	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率(一定のバリアフリー化率:2箇所以上手すり又は屋内の段差解消)	30.4% [平成15年]	75% [平成27年]
3	一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 (全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している住宅戸数の割合)	12% [平成15年]	25% [平成27年]
4	マンションの建替えの合意形成支援件数	1件 [平成18年度]	増加 [平成27年度]

3 良好な居住環境の形成

	住生活の政策指標	現状値	目標値
1	住環境に対する満足度(満足、まあ満足)の割合	70.5% [平成15年]	維持・増加 [平成22年]
2	地震時において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち整備に着手した地区数	0地区 [平成19年度]	2地区 [平成27年度]
3	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	16% [平成15年]	30% [平成27年]
4	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)	58地区 [平成19年]	増加 [平成27年]

4 住宅市場を通じた良質で多様な住宅の供給

	住生活の政策指標	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 (18歳未満の含まれる世帯)	39% [平成15年]	50% [平成27年]
2	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	2.1% [平11-15平均]	4.2% [平成27年]
3	既存住宅の流通シェア (既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)	19.2% [平成15年]	25% [平成27年]

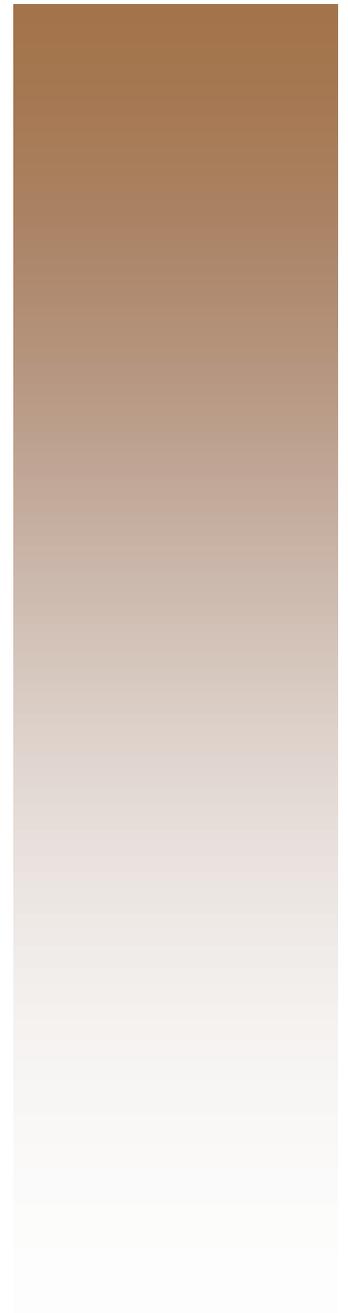
5 住宅セーフティネットの構築

	住生活の政策指標	現状値	目標値
1	市営住宅団地に併設された福祉・地域活動関係施設数	0施設 [平成18年]	増加 [平成27年]
2	高齢者の入居を拒まない賃貸住宅登録戸数	857戸 [平成19年]	1,000戸 [平成27年]
3	公営住宅の高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (一定のバリアフリー化率:2箇所以上手すり又は屋内の段差解消)	37.7% [平成15年]	75% [平成27年]

(凡例) : 国の全国計画における成果指標

6

第6章 施策の実現に向けて



1 市民及び市民団体等との連携

住宅施策は市民の生活と密接にかかわっていることから、市民の要望を的確に捉えた施策実施が必要です。また、住宅の施策の実施には、市民の幅広い理解と協力が欠かせません。市民との協働による住生活の向上を実現します。

住民参加型のまちづくり、住まいづくりの推進にあたり、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、市民の要望等が行政に的確に反映されるようにするため、市民及び市民団体等との連携に努めていきます。

2 住宅政策審議会の活用

平成15年の住宅政策審議会への諮問は、平成19年12月の第二次答申で調査・審議を終了しましたが、今後施策の実施にあたり重要な問題が発生した場合や、新たな課題が生じたときは、審議会を活用し、様々な分野の専門的な見地から、検討を進めていきます。

3 関係部局との連携

(仮称) 千葉市住生活安定向上推進協議会の設置

住宅政策に関連する行政分野は広範囲で、具体的な施策の実現には関連分野との密接な連携が必要であることから、計画の推進については、市内部の総合的な取組みを行う協議会を設置し、関係部局間の連携を図ります。

特に、高齢者や障害者等の住宅の供給・改善、地域の福祉、居住支援サービスなど、福祉施策との連携を強化します。

また、住環境の整備・改善に関わる領域においては、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並びに道路整備を所管する建設局を中心に、企画調整局、環境局、下水道局との連絡・調整機能の充実・強化を図ります。

さらに、地域の安全・安心に関わる防災、防犯等、市民局を中心に教育委員会や消防局とも施策の連携を強化していきます。

4 関係機関・民間団体等との連携

(1) 千葉県すまいづくり協議会への参加

市場や地域への対応を重視する政策への転換に伴い、多様な主体が連携・協働を図りながら、各々の役割を果たしていくことが不可欠となっています。千葉県が設置する「千葉県すまいづくり協議会」は、千葉県、市町村、独立行政法人都市再生機構等関連する公的機関をはじめ、民間の関係団体等も含め連携・協働し、共通の問題や広域の問題に対し検討していくこととなっています。千葉市も住生活の問題解決のためにこの協議会へ参加します。

(2) 国及び国の機関等

住生活基本法及び全国計画、住宅関連法令、住宅・宅地審議会の答申、種々の大綱・方針等は国の住宅政策の基本をなすものであり、その適切な実施にあたっては、国との一層の連携に努めます。また、住宅の諸問題を解決するための法制度や支援制度について、国へ要望していきます。

(3) 千葉県

住生活基本法に基づき、千葉県の住宅政策を定めた「千葉県住生活基本計画」の方針に沿って住宅政策を展開します。公営住宅等の整備、住情報の提供、相談業務等の市民に直結する分野において連携を図り、より効率的な施策展開に努めます。

(4) 独立行政法人都市再生機構

(UR都市機構)

市内には、約3万戸の独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅と約1万6千戸の旧公団(現独立行政法人都市再生機構)分譲住宅があります。これらの住宅は30年以上経過したのも多く、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。これらの再生にあたっては、現在の入居者への適切な対応とまちづくりの総合的な施策が求められており、独立行政法人都市再生機構と密接な連携・協働を図ります。また、中心市街地や既成市街地の再整備にあたっては、市街地の整備及び都市基盤の再整備が必要となり、この分野で豊富な経験と実績のある独立行政法人都市再生機構との連携は欠かすことができません。まちの再生の分野においても連携を図ります。

(5) 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、これまで市営住宅の管理や特定優良賃貸住宅の管理供給を中心に業務を行ってきました。今後は、これらの業務に加え、住情報の提供や相談業務等を行い、連携してこの計画の推進に努めます。

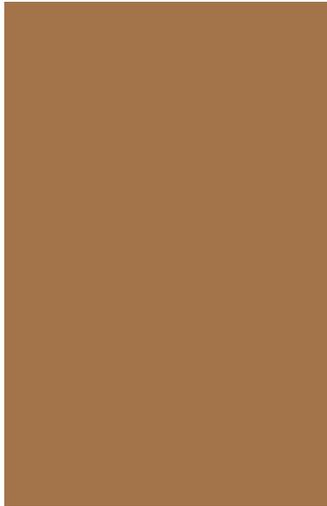
(6) 近隣自治体

住宅に関する課題の中には、千葉市単独で対応可能な分野と、近隣自治体と一体となって取り組むことが適切な分野があります。

このような分野に係る施策の実施にあたっては、県の指導のもと近隣自治体との連携を図ります。

(7) 民間団体

住宅・住環境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との連携・協力が重要です。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答申概要

千葉市長は平成15年1月28日、千葉市住宅政策審議会に「安心して住み続けられる住まいづくりの推進について」を諮問し、下記のような答申を二次にわたり受けた。

第一次答申 (平成17年 3月27日)	「都市の再生に向けたマンション施策のあり方」 「少子・高齢化社会に向けた住宅施策のあり方」
第二次答申 (平成19年12月25日)	「千葉市住生活基本計画の必要性及び方向性について」

2 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15年 1月28日	第13回住宅政策審議会	・諮問、趣旨説明
3月14日	第1回マンション施策検討委員会	
4月25日	第1回少子・高齢住宅施策検討委員会	・都市の再生に向けたマンション施策のあり方について ・少子・高齢化に向けた住宅施策のあり方について
5月29日	第2回マンション施策検討委員会	
6月20日	第2回少子・高齢住宅施策検討委員会	
7月17日	第3回マンション施策検討委員会	
10月17日	第3回少子・高齢住宅施策検討委員会	
12月26日	第14回住宅政策審議会	
平成16年 3月24日	第4回マンション施策検討委員会	
6月29日	第4回少子・高齢住宅施策検討委員会	・第1次答申(案)について
8月24日	第5回少子・高齢住宅施策検討委員会	
12月27日	第15回住宅政策審議会	
平成17年 1月28日	第一次答申	
平成17年12月27日	第16回住宅政策審議会	・千葉市住宅計画(仮)の策定について
平成19年 3月29日	第17回住宅政策審議会	・(仮称)千葉市住生活基本計画の必要性及び基本的な方向性について
9月 4日	第18回住宅政策審議会	・千葉市の現状・課題について ・千葉市住生活基本計画の必要性について ・千葉市住生活基本計画の方向性について
10月31日	第19回住宅政策審議会	
12月 4日	第20回住宅政策審議会	
平成19年12月25日	第二次答申	・千葉市住宅政策審議会答申(案)について

3 千葉市住宅政策審議会委員

区分	氏名	役職等
学識経験者 (10人)	北原 理雄	千葉大学 工学部 都市環境システム学科 教授
	小林 秀樹	千葉大学 工学部 都市環境システム学科 教授
	曾根 陽子	日本大学 生産工学部 建築工学科 教授
	野澤 康	工学院大学 工学部 建築都市デザイン学科 教授
	橋本 都子	千葉工業大学 工学部 デザイン科学科 准教授
	服部 岑生	千葉大学名誉教授 (会長)
	平田 京子	日本女子大学 家政学部 住居学科 准教授
	松本 光平	明海大学名誉教授 (副会長)
	丸山 英氣	中央大学 法科大学院 法務研究科 教授
	山口 智	ジャーナリスト(元株式会社 千葉日報社 編集局付理事局長)
各種団体 (7人)	家永 けい子	社団法人 千葉県建築士会千葉支部 幹事
	石川 公之	社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 千葉支部 副支部長
	星山 宗一	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 支店長
	児玉 則広	(前委員)
	佐藤 明	千葉市町内自治会連絡協議会 副会長
	田原 明	(前委員)
	堀田 素愛	社団法人 千葉青年会議所 副理事長
	安田 純代	千葉商工会議所 女性会 会長
関係行政機関 (3人)	山形 武次	社会福祉法人 千葉市社会福祉協議会 常務理事
	江袋 聡司	独立行政法人 住宅金融支援機構 首都圏支店 公共業務グループ長
	宮下 智亘	千葉県 県土整備部 住宅課 住宅政策室長
	下川 幸一	(前委員)
	中山 良之	独立行政法人 都市再生機構 千葉地域支社 業務部長
	原 茂	(前委員)

4 庁内協議会・幹事会

【千葉市住宅政策連絡協議会】【千葉市住宅政策連絡協議会(幹事会)】

会長 都市局長

幹事長 建築部長

委 員
総務局長
企画調整局長
財政局長
市民局長
保健福祉局長
環境局長
経済農政局長
建設局長
下水道局長

局名	部名	職名
総務局	総務部	総務課長
企画調整局	-	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	市民部	市民総務課長 地域振興課長 総合防災課長
	-	保健福祉総務課長
保健福祉局	子ども家庭部	子ども家庭福祉課長 子育て支援課長 保育課長
	高齢障害部	高齢福祉課長 高齢施設課長
	環境管理部	環境総務課長
環境局	環境保全部	環境調整課長
	経済農政局	経済部
	農政部	農政課長
	都市局	-
	都市部	都市計画課長 まちづくり推進課長
		宅地課長 市街地整備課長
	公園緑地部	緑政課長
建設局	建築部	住宅政策課長 建築指導課長 住宅整備課長
	土木部	建設総務課長 路政課長 維持管理課長
下水道局	道路部	道路計画課長
	管理部	下水道総務課長
教育委員会	建設部	下水道計画課長
	教育総務部	総務課長
消防局	総務部	総務課長

[2] 住宅政策の流れ

国・県の住宅政策の流れ



		千葉市の住宅政策の流れ			
人口		住宅関連政策等	基本構想	基本計画	実施計画
昭和20年	12.2万人	S26 市営住宅第1号建設(轟町第1団地)	基本構想 「魅力と風格のある都市」	総合開発計画 「緑と健康の町」 長期総合計画 「魅力と風格のある都市」	S46 中期3か年計画 S48 新5か年計画 S49 第2次5か年計画 S52 第2次5か年計画 S53 第3次5か年計画 S56 第3次5か年計画 S57 第3次5か年計画
昭和30年	19.8万人	S32 住宅金融公庫資金の団体扱いによる分譲住宅建設			
昭和40年	33.2万人	S36 千葉市単独事業による住宅の建設 S40 新婚者住宅の建設 S41 千葉市住宅建築資金利子補給制度 S42 市営千城台団地2127戸入居開始 S46 老人住宅の建設 S49 市営高浜団地1422戸入居開始			
昭和50年	65.9万人	S61 千葉市既設市営住宅管理計画 S62 千葉市災害復興緊急修繕資金利子補給制度 S63 千葉市地域住宅(HOPE)計画			
昭和60年	78.9万人	H3 轟町第1団地建替事業着手 H3 住宅増改築相談窓口開設	基本構想 「ゆとりと活力ある都市をめざして」	基本計画 「ゆとりと活力ある都市をめざして」	S61 第4次5か年計画 H2 H3
平成2年	82.9万人	H4 千葉市における「住宅及び住宅地供給の促進に関する計画」を策定			
平成3年		H4 千葉市における「住宅及び住宅地供給の促進に関する計画」を策定	基本構想 「自立し創造する都市づくり」	基本計画 「自立し創造する都市づくり」	第5次5か年計画 「人にやさしいHIIBタマン」
平成5年		H5 千葉市地域特別賃貸住宅入居開始 H5 住み替え家賃助成制度発足 H6 千葉市高齢者保健福祉計画 H6 住宅改造費助成制度 H6 千葉市特定優良賃貸住宅入居開始 H6 環境基本条例制定			
平成7年	85.7万人	H7 千葉市住宅マスタープラン策定 H7 白旗団地住戸改善事業着手 H8 千葉市住宅供給公社設立 H8 千葉市住宅政策審議会設置 H8 千葉市住宅政策審議会への諮問			
平成9年		H9 千葉市営住宅管理計画 H9 千葉市住宅政策審議会第一次答申 H9 千葉市住宅関連情報提供コーナー開設 H9 千葉市住宅政策審議会第二次答申 H10 千葉市分譲マンション改良工事資金利子補給制度 H10 公営住宅法改正に伴う新家賃制度 H11 千葉市住宅政策審議会第三次答申			
平成11年		H12 千葉市住宅改良資金利子補給制度			
平成12年	88.7万人	H12 千葉市住宅政策審議会第四次答申 H13 千葉市住宅マスタープラン改定 H14 千葉市住宅政策審議会への諮問 H15 第14回千葉市住宅政策審議会開催 H16 第15回千葉市住宅政策審議会開催 H16 千葉市住宅政策審議会第一次答申			
平成13年		H17 地域住宅計画(千葉市地域)			
平成17年	92.4万人	H17 第16回千葉市住宅政策審議会開催 H18 第17回千葉市住宅政策審議会開催 H19 第18回千葉市住宅政策審議会開催 H19 第19回千葉市住宅政策審議会開催 H19 第20回千葉市住宅政策審議会開催 H19 千葉市住宅政策審議会第二次答申 H19 千葉市住宅生活基本計画策定			
平成19年		H19 千葉市住宅生活基本計画策定			
平成27年		H21			
		H22			

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

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。

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。

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

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。

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。

集会所、子どもの遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

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。

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

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。

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。

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。

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

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。

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

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。

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

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。

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。

項目	指標
<p>(1) 安全・安心 地震・大規模な火災に対する安全性</p> <p>自然災害に対する安全性</p> <p>日常生活の安全性</p> <p>環境阻害の防止</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合 ・地震時において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の箇所数 ・土砂災害から保全される戸数 ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・床上浸水を緊急に解消すべき戸数 ・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 緑</p> <p>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 良好なコミュニティ及び市街地の持続性</p> <p>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>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>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

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満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

単身者 5.5 m²

2人以上の世帯 2.5 m² × 世帯人数 + 2.5 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

単身者 4.0 m²

2人以上の世帯 2.0 m² × 世帯人数 + 1.5 m²

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。

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

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

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満たすことを前提に、以下のとおりとする。

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

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。

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

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

[4] 千葉市における住宅・住宅地の重点供給地域 (千葉県住生活基本計画より抜粋)

市町村名	番号	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給促進策	備考
千葉市 四街道市	1	72	御成台研究学園 都市地区	千葉市若葉区御成台 1丁目～3丁目、 谷当町、下田町 四街道市鷹の台	121	4	
千葉市	2	73	稲毛海岸地区	千葉市美浜区稲毛海岸2丁目	9	3	
	3	74	東幕張地区	千葉市花見川区幕張町 4丁目～6丁目、 武石町1、2丁目	26	1	
	4	75	南部第三地区	千葉市中央区蘇我町1、2丁目	45	1	
	5	76	浜野駅東口地区	千葉市中央区浜野町、村田町	13	4	
	6	77	検見川稲毛地区	千葉市花見川区検見川町5丁 目、稲毛区稲毛町4、5丁目	68	1	
	7	78	千葉寺地区	千葉市中央区千葉寺町、 青葉町、葛城3丁目、矢作町	55	4	
	8	79	寒川第一地区	千葉市中央区港町、 寒川町1、2丁目	18	1	
	9	80	幕張新都心住宅地 区	千葉市美浜区打瀬 1丁目～3丁目	84	2	
	10	81	土気南地区	千葉市緑区あすみが丘 1丁目～9丁目	314	4	
	11	82	原町第三地区	千葉市若葉区東寺山町、 原町、源町	28	4	
	12	83	新検見川北地区	千葉市花見川区畑町、 浪花町、武石町1丁目、 朝日ヶ丘町	38	4	
	13	84	千葉東南部地区	千葉市緑区おゆみ野 1丁目～6丁目、 おゆみ野有吉、 おゆみ野中央1丁目～9丁目、 おゆみ野南1丁目～6丁目	605	4	
	14	85	宇那谷地区	千葉市花見川区宇那谷町	43	4	

市町村名	番号	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給促進策	備考
千葉市	15	86	土気東地区	千葉市緑区土気町、小食土町	85	1	
	16	87	稲毛北地区	千葉市稲毛区宮野木町、 長沼町、花見川区犢橋町	32	4	
	17	88	寒川第二地区	千葉市中央区寒川町 2、3丁目、稲荷町1、2丁目	25	1	
	18	89	古市場地区	千葉市緑区古市場町、中西町	12	1	
	19	90	小仲台地区	千葉市稲毛区小仲台3丁目	3	3	
千葉市 市原市	20	91	千原台地区	千葉市緑区茂呂町、 市原市ちはら台東 1丁目～9丁目、 ちはら台西1丁目～6丁目、 ちはら台南1丁目～6丁目	369	2	

供給促進策

1. 住宅・住宅地の供給事業（土地区画整理事業等）を計画的に推進することにより、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
2. 住宅・住宅地の関連公共施設の整備により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
3. 住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業、公営住宅整備事業等の補助事業により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
4. 供給予定戸数のうち相当数の住宅供給が既になされ、今後も一定数（概ね100戸以上）の供給が見込まれる地区において、地区計画等により良質な住宅の供給を図る。

[5] 用語解説

- あ -

【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がなされていること。これに対して、2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消及び車椅子でも通行可能な廊下幅のいずれにも該当するものを高度のバリアフリー化という。

【NPO】

Non-Profit Organization の略称。「民間非営利組織」等と訳されている。

まちづくり、教育、福祉、住宅、環境等の分野で、行政や企業に属さず、非営利的、社会的な公益活動をしている団体。

【応急仮設住宅】

地震や水害、山崩れなどの自然災害などにより、居住地がなくなった人々に対し、行政が貸与する住居期間 2 年以内の仮の住居。主にプレハブ工法によるユニットハウスが用いられる。

- か -

【学校セーフティウォッチャー】

「地域の子どもは地域で守る」を基本とし、登下校時を中心に学校内外や通学路を見回り、児童生徒の安全確保を行うため、PTA や地域・関係団体等との連携のもとに登録している地域住民。

【環境共生住宅】

地球環境保全を促進する観点から、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物などの面で適切な配慮がなされるとともに、周辺の自然環境などと調和し、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及び住環境。

【管理組合】

マンションなどの区分所有建物の共用部分やその敷地、付属施設の管理を行う主体として、区分所有者全員によって構成される団体。集会の開催や規約の制定、管理者をおくことができる。

【期限付き入居制度】

現行の公営住宅では、一度入居すると高額所得者となるなどの例外的な場合を除き、住み続けることが可能である一方で、より住宅に困窮する世帯が入居できないといった不公平感があることなどが指摘されている。これを解消する一つの方法として、期間限定的な公営住宅への入居により入居機会の拡大に寄与する制度のこと。利便性の高い団地等においては若年ファミリー世帯等に対象世帯を限定して、一定期間（例えば 10 年間）の条件付で賃貸するという制度。この場合、若年世帯の入居により世代間の交流等コミュニティの活性化を促すことにも寄与することが可能となる。

【協働】

同じ目的のために、共に力を合わせて活動すること。

【居住水準（第八期住宅建設五箇年計画）】

水準のレベル 項目	最低居住水準	誘導居住水準	
		都市居住型	一般型
考え方	健康で文化的な 住生活の基礎と して必要不可欠 な水準	住宅ストックの質の向上を誘導する 上での指針となる水準	
		都市の中心及びその 周辺における共 同住宅居住を想定	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
1 人 (中高齢単身)	住戸専用面積 18 m ² (25 m ²)	住戸専用面積 37 m ² (43 m ²)	住戸専用面積 50 m ² (55 m ²)
2 人	29 m ²	55 m ²	72 m ²
3 人	39 m ²	75 m ²	98 m ²
4 人	50 m ²	91 m ²	123 m ²
5 人 (高齢単身含 む)	56 m ²	104 m ² (122 m ²)	141 m ² (158 m ²)
6 人 (高齢夫婦含 む)	66 m ²	112 m ² (129 m ²)	147 m ² (164 m ²)

資料：国土交通省第八期住宅建設五箇年計画資料

平成 15 年の統計調査時のもので、現在の居住水準とは多少異なっています。

【建築協定】

市町村が条例で定める区域内において、建築基準法等の一般的な規制では、より良い地域環境の形成、保全に不十分であると地域住民が考えた場合、全員の合意により、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、設備に関する基準を特定行政庁の認可を受けて、民事上の協定として定めるもの。

【建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）】

建築物の環境性能を評価し、格付けする手法。省エネや省資源、リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

【公営住宅】

地方公共団体が公営住宅法の規定による国の補助を受けて建設した賃貸住宅。

【公的賃貸住宅】

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

【高齢化率】

全人口に占める65歳以上の人口の割合。

【高齢者】

ここでは65歳以上の者をさす。

【高齢社会】

高齢者の増加により、人口構造が高齢化した社会のこと。指標としては総人口に占める高齢人口（65歳以上）の比率が高まっていくことをいう。一般的には、高齢化率（65歳以上の人口が総人口に占める割合）によって高齢化社会（高齢化率7～14%）、高齢社会（同14～21%）、超高齢化社会（同21%～）に分類される。

【コミュニティ】

同じ居住地域で、利害を共にする共同社会のこと。生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきをもつ。

【コンパクトシティ】

都市郊外化・スプロール化を抑制し、市街地のスケールを小さく保ち、歩いてゆける範囲を生活圏と捉え、コミュニティの再生や住みやすいまちづくりを目指すというもの。

【コーポラティブハウス】

組合方式で「共同して建てる家」の意味。知り合い同士などで集まって土地を探す方法と、事業企画者となる専門家が土地を準備し、参加者を募集するという方法がある。

- さ -

【市街化調整区域】

この区域では、開発行為は原則として抑制され、都市施設の整備も原則として行われない。つまり、新たに建築物を建てたり、増築することが出来ない地域となる。市街化区域

【自主防災組織】

災害対策基本法において規定する地域住民による任意の防災組織をいう。主に町内会・自治会が母体となって地域住民が自主的に連帯して防災活動を行う任意団体のことをいう。

【市場重視】

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されている。このため、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し、施策を展開していくと全国計画の中で述べられている。

【シックハウス】

室内の建材や家具に含まれる化学物質による汚染が原因となって、目の痛み・頭痛・吐き気・アトピー性皮膚炎・身体疲労・ストレス・情緒不安定などの症状が出るもの。ホルムアルデヒドなどが主な原因となっている。

【集合住宅団地】

一箇所にまとめて建設するために、計画的に開発された集合住宅の集合体。

【住宅困窮者】

自力で適切な住宅の確保が困難な者。住宅の確保に特に配慮を有する者として、低額所得者、被災者、高齢者、障害者等があげられる。

【住宅ストック】

ある一時点におけるすべての住宅の数。「ストック」に対応する言葉として「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の量を指す。

【住生活基本法】

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、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について定められた法律。（平成18年6月8日施行）

【住宅性能表示制度】

平成12年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により導入された制度で、消費者による住宅性能の相互比較が可能になるよう性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価する第三者機関を設置し、住宅の品質・性能の確保を図るもの。

【住宅セーフティネット】

低額所得者など、市場において自力では適切な住宅の確保が困難な者に対する公営住宅の提供をはじめ、高齢者や障害者などの市場で入居が敬遠されがちな世帯等、各世帯が適切な住宅を確保できるようにするための支援網。

【住宅セーフティネット法】

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の確保に関する法律」の通称。低額所得者、被災者等、住宅の確保に特に配慮を要する者の賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的とした法律。

【重点供給地域】

今後重点的に規制や誘導、各種施策を実施する見込みの高い地域で都道府県が指定した地域。

【収入超過者】

公営住宅法で定める収入基準を超え、かつ公営住宅に入居して3年以上の入居者のこと。収入超過者には公営住宅法に基づき明渡し努力義務が課されるほか、引き続き公営住宅を使用する収入超過者に対しては、割増賃料が課せられる。

【循環型社会】

循環型社会推進基本法による言葉。社会の営みを資源循環という視点で捉え、環境の重要な要素である廃棄物の減量、再資源化を優先する社会。

【省エネ化率】

「新築住宅における次世代省エネルギー基準適合住宅の割合」の略。

【スクラップアンドビルド】

老朽建物を廃棄し、新しい建物をつくっていくこと。

【スケルトン・インフィル住宅】

「スケルトン」とは、壁・柱・床等の主要構造部に該当する構造躯体をいい、対になる概念である「インフィル」とは、構造上重要でない間仕切壁を含む内装・設備等を指す。

長期の使用に耐え得る集合住宅の整備に向けては、高耐久性のスケルトンとインフィルとを明確に分離させて、可変性・多様性を確保することが有効とされており、本答申ではそのような住宅を「スケルトン・インフィル住宅」と総称している。

【すまいアップコーナー】

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を対象に、知りたい情報を得られる場所や機関、各種相談窓口の紹介などを行っている千葉市の住情報提供窓口。

【成果指標】

目標の達成状況进行评估し、施策の効果を分かりやすく国民に示す機能であるとともに、市場に提示することで個人の居住の選択や事業者による住宅の供給・住宅サービスの提供等に際しての判断指標として目安となる機能のこと。

【全国計画】

住生活基本法により、国が策定した国民の住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な計画。

- た -

【耐震改修】

耐震診断の結果に基づき、建築物の耐震性を向上させるため、柱、梁などを補強したり、新たな耐震壁を設けること。

【耐震診断】

地震による倒壊を未然に防ぐため、既存の建物に倒壊の恐れがあるかないかを数値的に把握すること。

【建物履歴情報】

大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検、定期検査報告、法定点検など、建物の維持管理の情報であり、整理した後に参照できるように管理された情報。今後の修繕等を適切に実施するための情報。

【団地型マンション再生マニュアル】

団地型マンションの「修繕・改修・建替え」をするための手法を分かりやすく説明することを目的として、平成19年3月に千葉市が策定したマニュアル。

【地域住宅特別措置法】

「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。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が策定され、地方公共団体が作成した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等に充てるための『地域住宅交付金制度』が創設された。(平成17年8月1日施行)

【地区計画】

地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備・保全するため、ある一定の地区を対象として、建築物の用途や形態、道路や公園の配置等をきめ細やかに定めたまちづくりの計画をいう。住民の意向をもとに、市が都市計画として定める。

【千葉県住生活基本計画】

千葉県における住生活基本法に基づく都道府県計画で、住宅事情や住宅を取り巻く社会状況、経済状況の変化を踏まえ、住宅政策の目標、施策体系及び基本的な方向が示されている。

【千葉市住宅マスタープラン】

21世紀に向けた千葉市の住宅政策のあり方を取りまとめた総合的な計画であり、「千葉市新総合ビジョン」のうち、住宅及び住環境の整備に関する部分を補完するもの。全ての市民にゆとりある住生活を実現し、また、健全なる都市の発展に寄与する住まいづくりを目指し、今後の千葉市における住宅政策の基本方針を示す。具体的には、住宅政策の基本理念、基本目標、住宅の現状と課題、住宅整備の目標及び当面の重点施策等を定めている。平成7年3月に策定、平成13年1月に改定された。

【千葉市新総合ビジョン】

21世紀を展望した市政の基本理念や基本目標を掲げた「千葉市基本構想」と2015年を目標年次とする中長期的な都市づくりの基本的方向性を示す「ちば・ビジョン21」で構成され、市政運営の指針となるもの。

【千葉市地域住宅計画】

千葉市がその区域について、「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」等に基づいて作成した、公的賃貸住宅等の整備等に関する計画。

【特定優良賃貸住宅】

土地所有者等が建設する住宅を公的賃貸住宅として活用すること等により、主として中堅所得者に対する良質な賃貸住宅の供給を推進することを目的として建設された住宅。

- は -

【ハザードマップ】

自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。

【バリアフリー化】

住宅におけるバリアフリー化とは、居住者が加齢などにより身体機能の低下や障害が生じた場合においても、可能な限り自立した日常生活を送れるよう、出入口・廊下等に関する幅員の確保、床の段差解消、浴室・便所・廊下等への手すりの設置、使用し易い浴槽の設置等の配慮を行うこと、あるいはそのような構造・使用・設備への改修が容易に行なえるようあらかじめ措置しておくこと。

【防犯優良マンション認定制度】

(財)ベタリーピング、(社)日本防犯設備協会などが制定した、防犯性能がある一定基準を満たすマンションを認定する制度。見通しが確保されているか、エレベーターに内部が見える窓が付いているか、CPマークに準拠した建材が使われているかなどを指針にしている。

- ま -

【マンション履歴システム】

個々のマンションの管理組合の運営状況等(建物等の概要、過去の修繕履歴など)を登録し、インターネットを通して閲覧できるようにするほか、管理規約等の書類を電子化して保管することができるシステム。具体のシステムとしては、(財)マンション管理センターの「マンションみらいネット」がある。

【民間賃貸住宅】

民間業者や地主などが自ら賃貸を行っている住宅のこと。

【木造住宅密集市街地】

防災上危険な地域とされており、消防・非難・救助などに資する道路や公園の整備に加えて、建築物の建替えや不燃化を総合的に推進する必要がある地域のこと。「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」により、その解消が目指されている。

- ら -

【ライフスタイル】

人生観・価値観・習慣などを含めた生活の様式。

【ライフステージ】

人間の一生を段階区分したものをいい、通常は幼年期・少年期・青年期・壮年期・老年期に分けられる。また、家族についていえば、家族形成期、家族成長期、家族成熟期など、家族構成の変化に応じた区分がなされる。

【リバースモーゲージ】

住宅に住みながらその住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡した時点等でその住宅を処分し、売却金によって融資金を一括返済する仕組み。

【リフォームネット】

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営するインターネットサイト「リフォーム支援ネット」の略。消費者が安心してリフォームを行なえる環境づくりを目的に相談窓口や住宅のリフォームに関する情報提供等を行っている。

【緑地協定】

都市緑地保全法に基づき、一団の土地又は道路・河川等に隣接する土地の所有者等が、市街地の良好な環境を確保するために結ぶ緑地の保全又は緑化に関する協定。

千葉県住生活基本計画

発行 平成20年3月

編集・発行 千葉県都市局建築部住宅政策課

千葉県中央区千葉港1番1号

043-245-5849

<http://www.city.chiba.jp/jutaku/index.html>

