

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24年7月改定
千葉市

はじめに



近年、少子・超高齢社会のさらなる進展や、高度経済成長長期に大量に供給されたマンションの老朽化、また、東日本大震災以降の災害に対する安全性への関心の高まりなど、住宅を取り巻く環境は、大きく変化しています。

こうした中、国は、平成18年に制定した「住生活基本法」に基づき、「量から質へ」と住宅政策の転換を図るとともに、平成23年3月に「住生活基本計画」を改定し、品質・性能等のソフト面の充実、老朽マンション等の再生など、住生活の安定の確保と向上の促進に向けた施策を推進しています。

本市では、平成20年3月に「千葉市住生活基本計画」を策定し、本市の住宅事情に合わせた住宅政策を展開して参りましたが、この度、本市を取り巻く社会経済情勢の変化に的確に対応するため、昨年度に策定した「千葉市新基本計画」を踏まえて、本計画を改定しました。

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います。

今後は、施策の実現に向け、市民の皆様をはじめ、関係機関や各種団体の方々とともに、本計画の基本目標である「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、本計画の策定にあたり、貴重なご意見・ご提言をいただきました住宅政策審議会委員の皆様をはじめ、関係各位に心から感謝を申し上げます。

平成 24 年 7 月

千葉市長 **熊谷俊人**

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	12
[3] 課題	32

第3章 基本的な方針

[1] 基本的な考え方	36
[2] 基本目標	36
[3] 基本方針	37
[4] 横断的視点	37

第4章 施策の展開

[1] 個別の目標	40
[2] 目標と基本施策	41

第5章 具体的施策と評価

[1] 具体的施策	54
[2] 評価指標	60

第6章 施策の実現に向けて

[1] 施策の実現に向けて	64
---------------------	----

参 考 資 料

[1] 千葉市住生活基本計画策定体制・経緯	68
[2] 住宅性能水準・居住環境水準・居住面積水準	70
[3] 千葉市における住宅・住宅地の重点供給地域	76
[4] 用語解説	78



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、「千葉県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。千葉県でも千葉県住宅政策審議会より答申をいただき、「千葉県住生活基本計画」を平成20年3月に策定しました。

計画に位置付けている各施策の推進に努めているところですが、住宅のバリアフリー化率や居住面積水準などハード整備に係る施策の一部に進捗の遅れが見られます。

本計画も策定後5年を経過し、平成23年3月の全国計画の改定、平成24年2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策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、千葉県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4つの重点課題をご審議いただきました。

- (1)住宅セーフティネットの構築
- (2)少子・超高齢社会に対する対応方策
- (3)老朽マンション・団地の再生
- (4)市街地の安全確保・地球環境保全

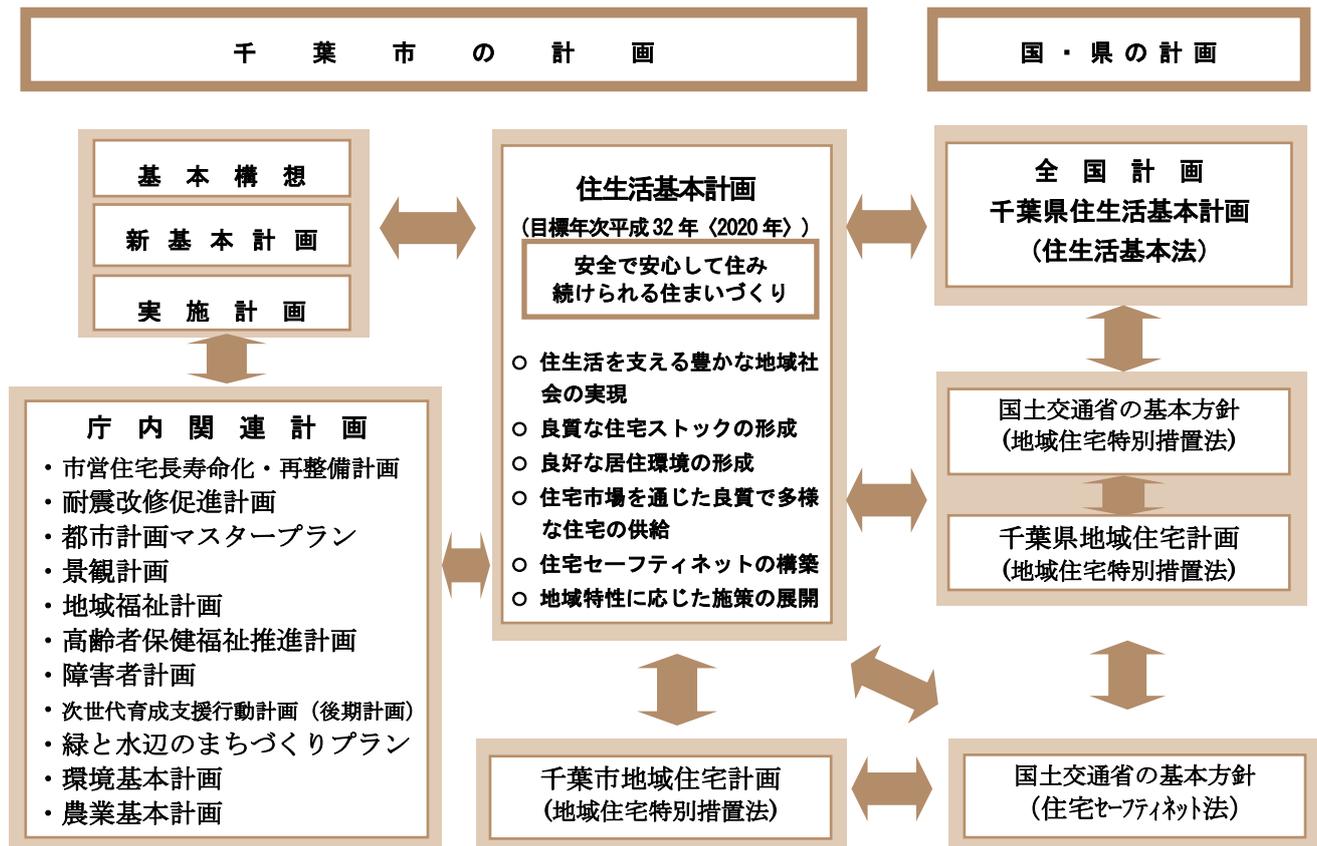
平成24年4月に答申をいただき、「千葉県住生活基本計画」を改定しました。本計画は市民の豊かな住生活を実現するために、住生活安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的としています。

[2] 計画の位置付け

「千葉市住生活基本計画」は、千葉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」の方針に沿った住宅及び住環境に関する基本計画です。

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24年度から平成32年度(2020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



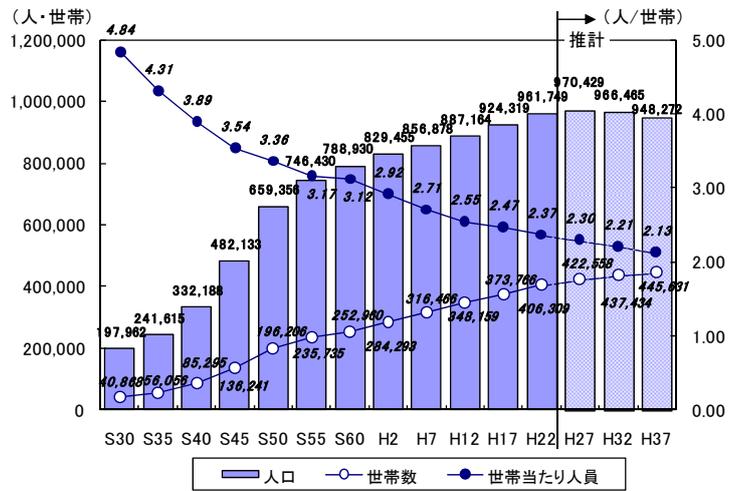
[1] 人口と世帯

(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 22 年現在、人口は 96 万 2 千人、世帯数は 40 万 6 千世帯であり、1 世帯あたりの平均世帯人員は 2.37 人となっています。
- ・昭和 35～55 年に人口が急増し、その後現在まで緩やかな増加が続いています。
- ・平均世帯人員は、昭和 30～45 年に急減し、現在まで緩やかな減少が続いています。

図 1 人口、世帯数と平均世帯人員の推移

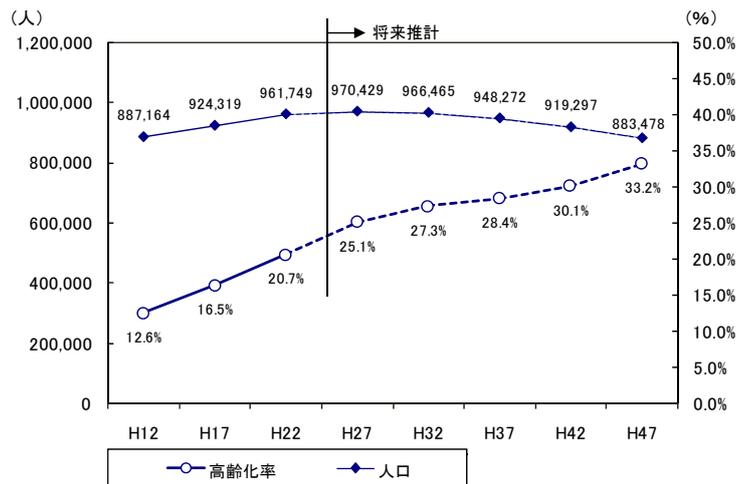


資料：国勢調査 (S30～H22)
千葉市人口動態等基礎調査 (H27～47)

② 長期的な人口と高齢化率の予測

- ・長期的な将来人口推計によると、千葉市の人口は、平成 27 年に 97 万人でピークを迎え、増加から減少に転じ、その後、緩やかに減少するものと予測されています。
- ・その一方で、高齢化率は今後も上昇していくものと予測されています。

図 2 長期的な人口と高齢化率の予測

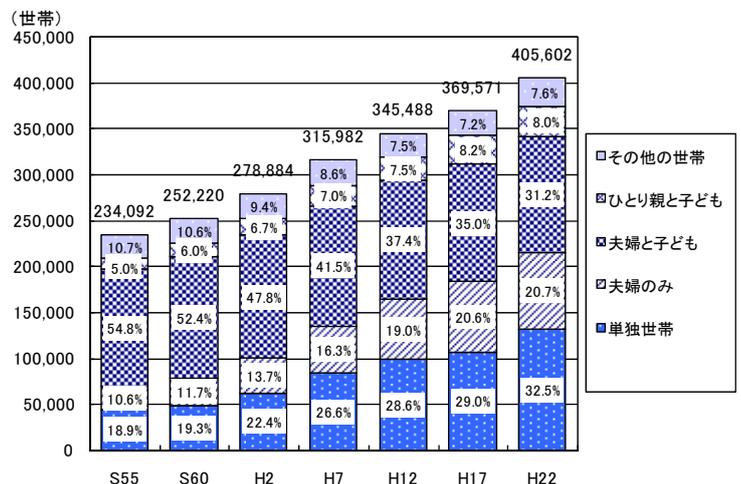


資料：国勢調査 (H12～22)、
千葉市人口動態等基礎調査 (H27～47)

③ 世帯構成別世帯数の推移

- ・昭和 55 年以降、単独世帯の増加傾向が続いており、平成 22 年現在で 32.5% に達しています。
- ・夫婦のみの世帯についても平成 17 年まで増加傾向が続き、平成 22 年現在 20.7% を占めています。

図 3 世帯構成別世帯数の推移

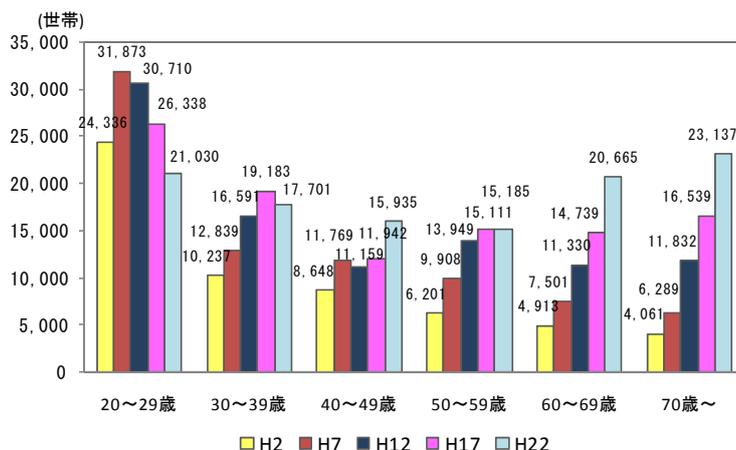


資料：国勢調査 (S55～H22)

④ 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おりますが、40歳以上においては年々増加しています。特に、60歳以上において急激に増加しています。

図4 年齢別単独世帯数の推移

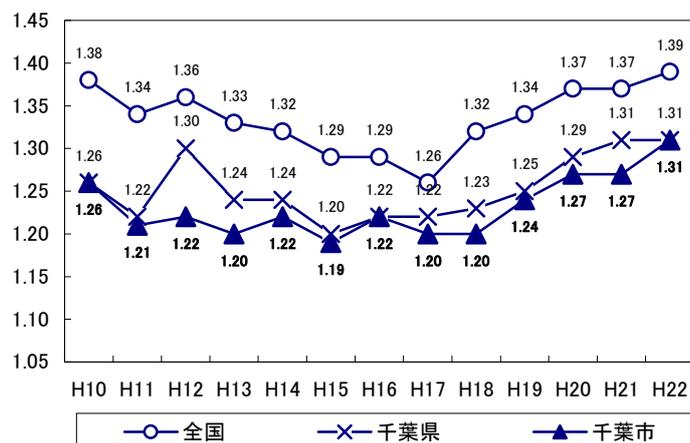


資料：国勢調査（H2～22）

⑤ 合計特殊出生率の推移

- 合計特殊出生率は、全国平均、また千葉県平均を下回って推移していたものの、平成22年で1.31と千葉県と並んでいます。

図5 合計特殊出生率の推移

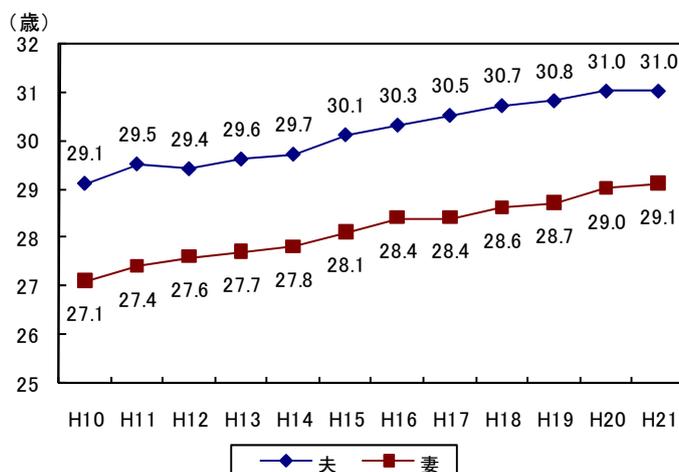


資料：千葉市保健福祉局（H22は概算値）

⑥ 平均初婚年齢の推移

- 平成21年現在の平均初婚年齢は、夫が31.0歳、妻が29.1歳となっており、年齢が上昇傾向となっております。

図6 平均初婚年齢の推移

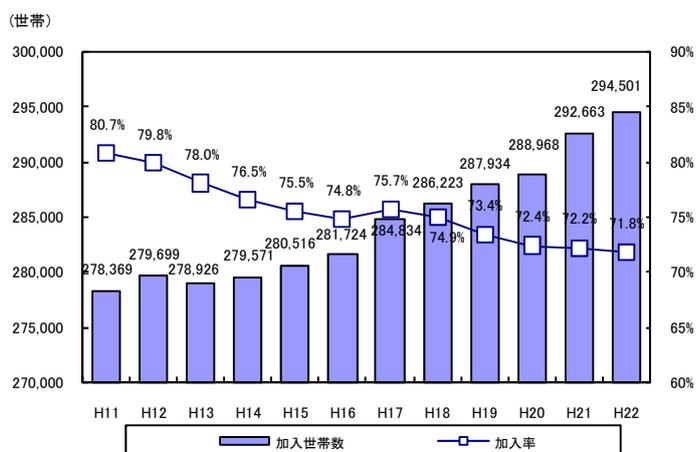


資料：千葉市保健福祉局

⑦ 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22年現在では、29万5千世帯が加入し、加入率は71.8%となっています。

図7 町内自治会加入率の推移



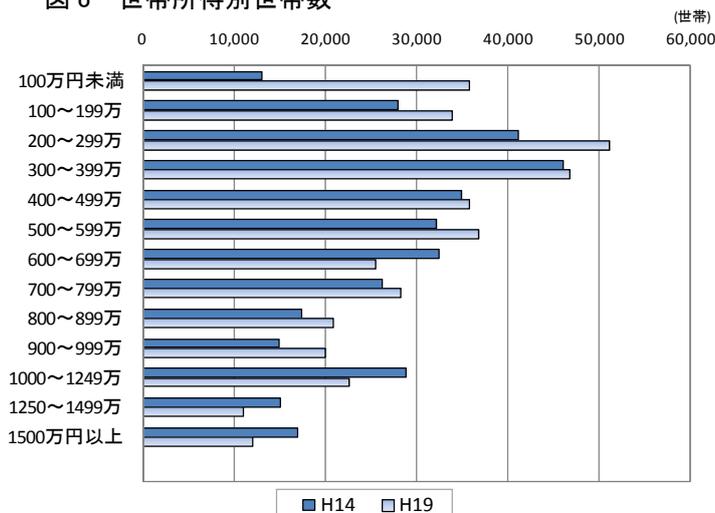
資料：千葉市市民局

(2) 住宅の確保に配慮を要する世帯

① 所得・雇用形態の状況

- ・世帯所得別世帯数の推移をみると、300万円未満の世帯数が増加しています。特に、100万円未満の世帯数が急激に増加しています。それに対して、世帯所得が1,000万円以上の世帯数が減少しています。

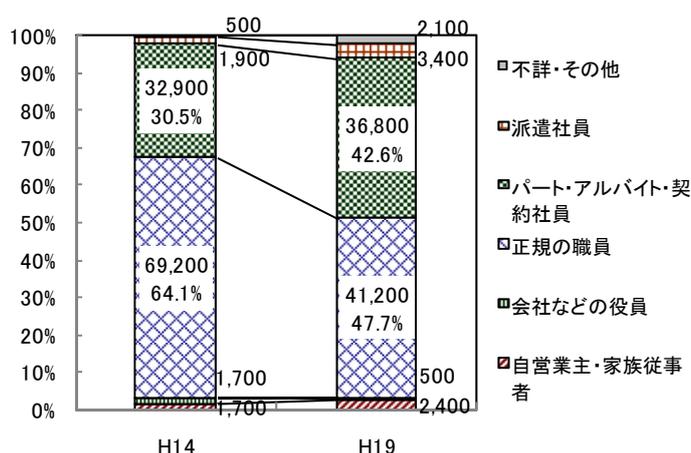
図8 世帯所得別世帯数



資料：就業構造基本調査

- ・若年者の雇用形態をみると、平成14年から平成19年の5年のあいだに、正規の職員が、64.1%から47.7%に減少しています。
- ・パート・アルバイト等の非正規雇用が30.5%から42.6%に増加しています。

図9 若年（10代・20代）の雇用形態別有業者数

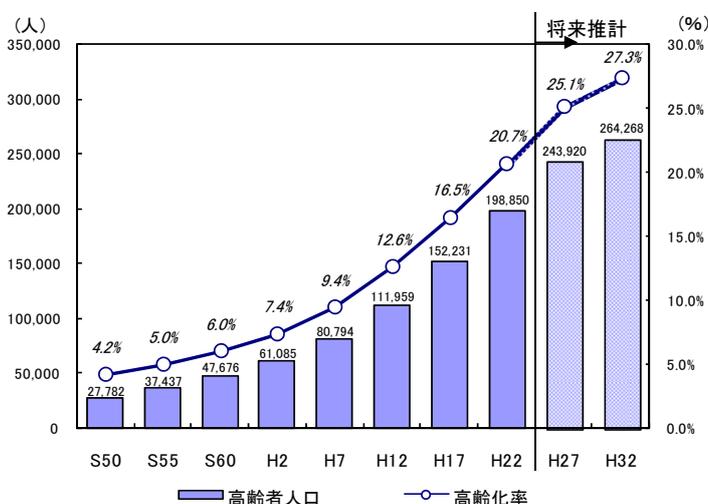


資料：就業構造基本調査

② 高齢者人口の推移

- ・平成22年の高齢者人口（65歳以上）は、19万9千人で、高齢化率は20.7%となっています。
- ・高齢化が進行しており、平成17～22年で、4.2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10 高齢者人口の推移

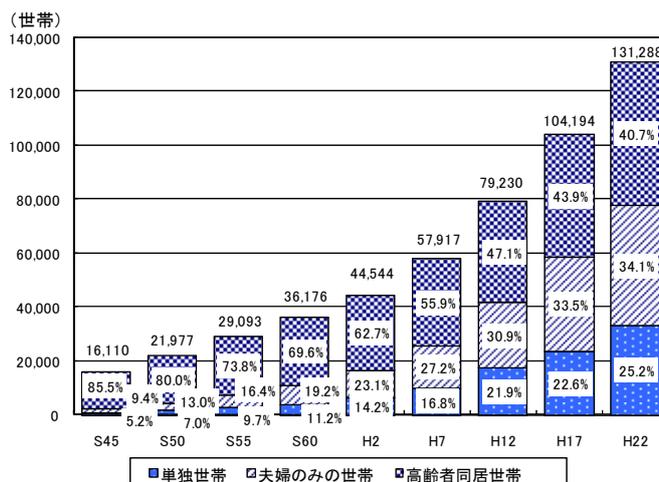


資料：国勢調査（S50～H22）、千葉市人口動態等基礎調査（H27～32）

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22年で、13万1千世帯であり、近年急増しています。
- ・ 特に、高齢者の単独世帯が増加傾向となっています。

図11 高齢者親族のいる一般世帯数の推移

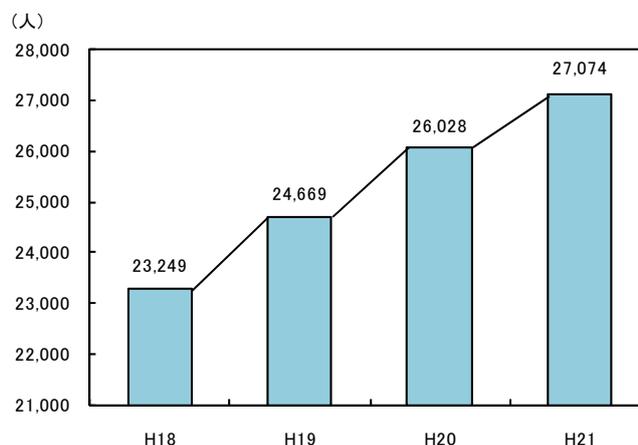


資料：国勢調査（S55～H22）

④ 要介護（要支援）認定者数

- ・ 平成21年現在、要介護認定者数と要支援認定者数を合わせると2万7千人であり、増加傾向となっています。

図12 要介護（要支援）認定者数の推移

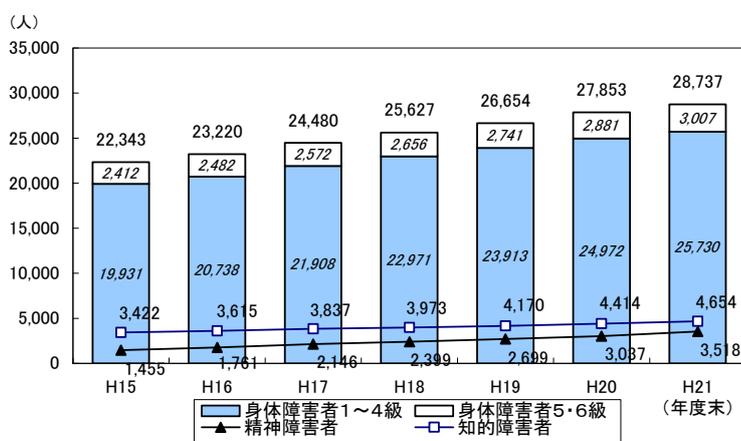


資料：千葉市保健福祉局

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21年度末で、2万6千人となっています。
- ・ 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13 障害者手帳所持者数の推移

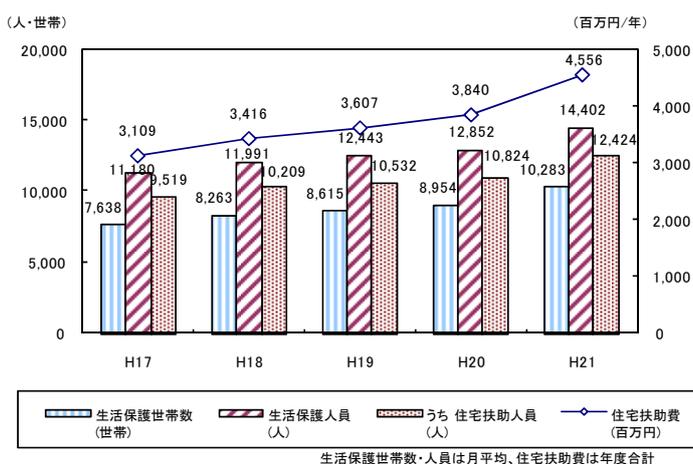


資料：千葉市保健福祉局

⑥ 生活保護

- 生活保護世帯数・人員は平成 21 年現在 1 万世帯、1 万 4 千人であり、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 21 年現在 1 万 2 千人であり、住宅扶助費は 46 億円となっています。

図 14 生活保護世帯数・人員と住宅扶助費の推移

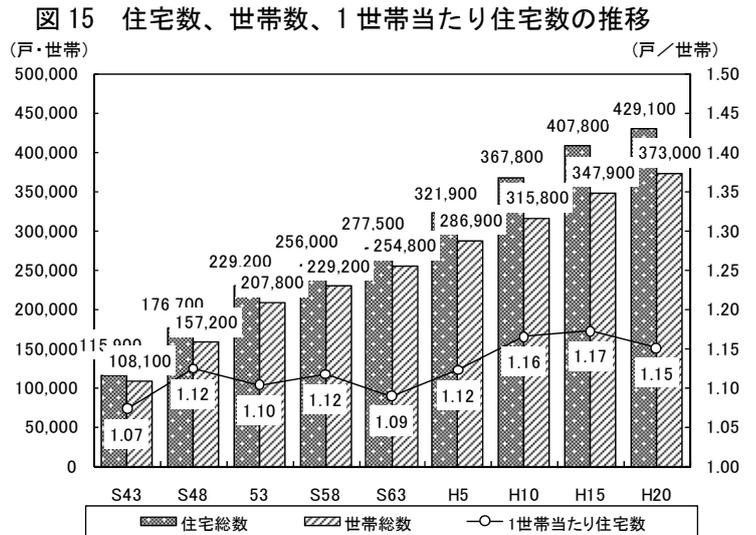


資料：千葉市保健福祉局

[2] 住宅事情

① 住宅数・世帯数・1世帯当たり住宅数の推移

- 住宅数、世帯数ともに増加しており、平成20年で、37万3千世帯に対し、住宅数42万9千戸となり、住宅数が世帯数を相当数上回り1世帯当たりの住宅数は1.15戸/世帯となっています。

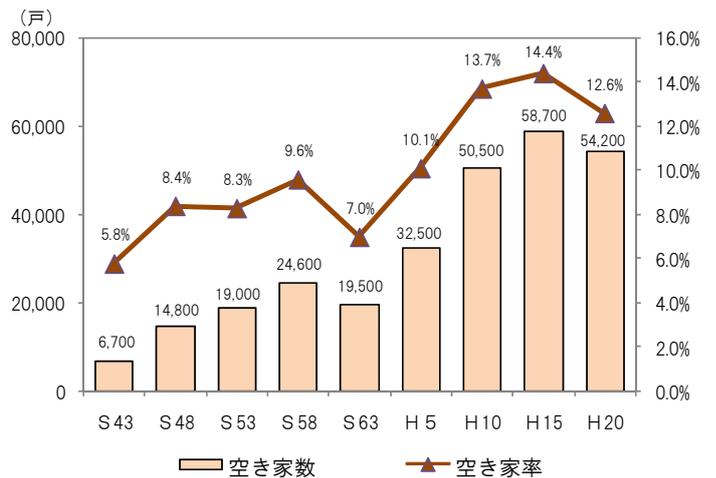


資料：住宅・土地統計調査 (S43～H20)

② 空き家数、空き家率の推移

- 平成20年の住宅数42万9千戸のうち、5万4千戸が空き家となっています。
- 空き家数、空き家率は増加傾向にありますが、平成15年に比べ、平成20年は減少しています。

図16 空き家数、空き家率の推移

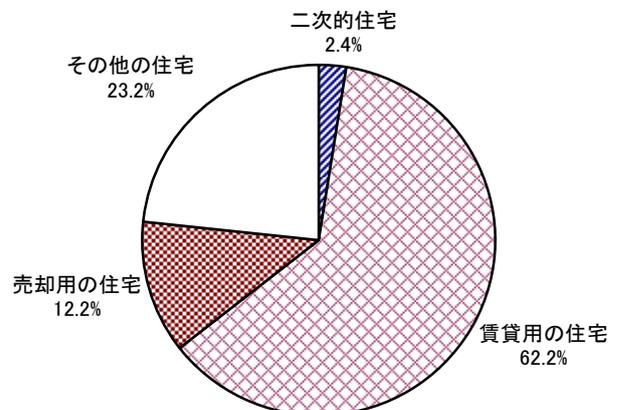


資料：住宅・土地統計調査 (S48～H20)

③ 空き家の内容

- 平成20年の空き家5万4千戸のうち、賃貸用の住宅は62.2%、売却用の住宅は12.2%となっています。
- その他の住宅（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をいう。）は23.2%となっています。
- 二次的住宅（別荘など）は2.4%となっています。

図17 空き家の内容

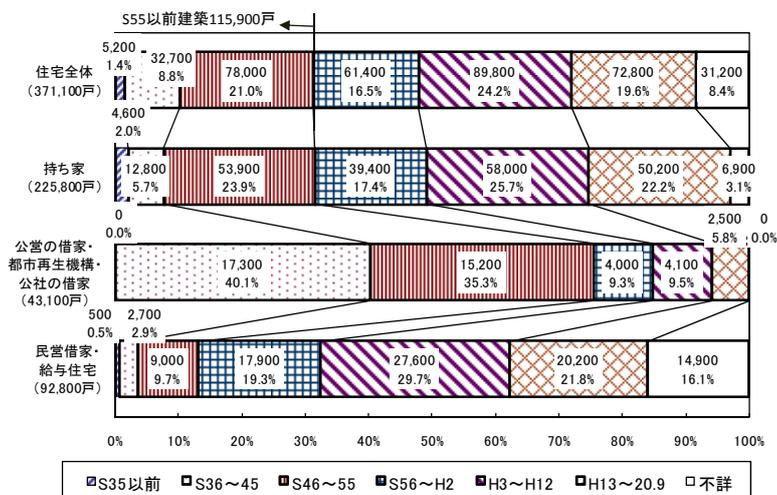


資料：住宅・土地統計調査 (H20)

④ 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、24.2%を占め、昭和46年から55年のストックが21.0%と続いています。
- 所有関係別にみると、公営の借家・都市再生機構・公社の借家では、昭和36年から45年に建築されたストックが40.1%、46年から55年に建築されたストックが35.3%となっています。民間借家・給与住宅では、平成3年から12年に建築されたストックが29.7%、平成13年以降に建築されたストックが21.8%となっています。

図18 所有関係別建築時期別住宅比率

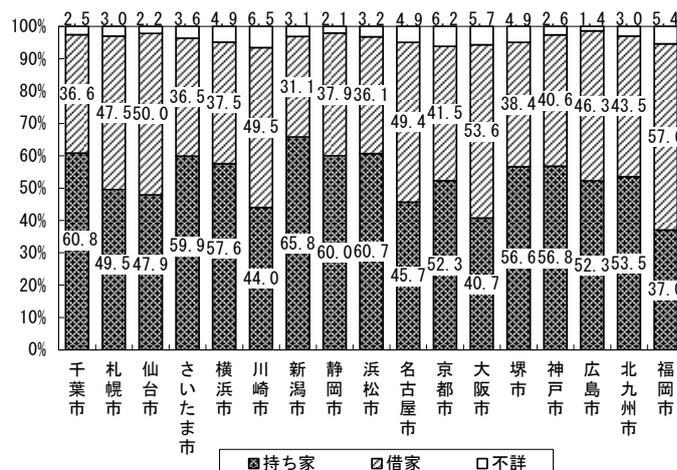


資料：住宅・土地統計調査 (S53~H20)

⑤ 政令指定都市の持ち家比率の比較

- 本市の持ち家率は60.8%となっており、政令指定都市の中で新潟市に次いで、2番目に比率が高くなっています。

図19 政令指定都市の持ち家比率の比較

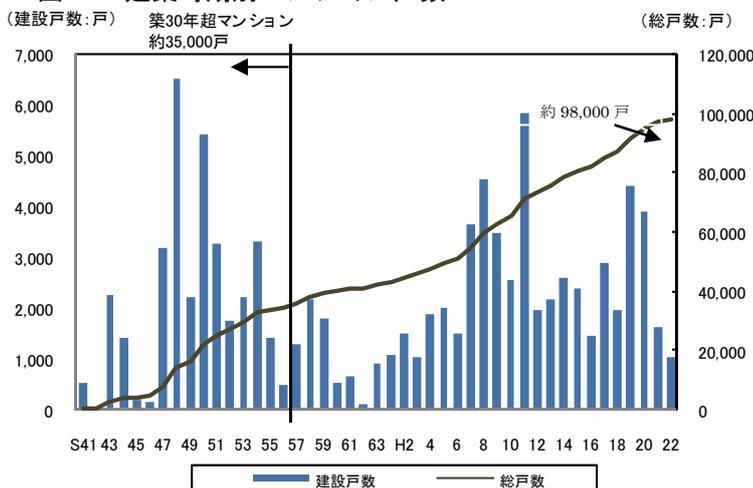


資料：住宅・土地統計調査 (H20)

⑥ 建築時期別マンション戸数

- 平成22年現在、市内には9万8千戸のマンションがあります。そのうち、3万5千戸は築30年を超過しています。

図20 建築時期別マンション戸数

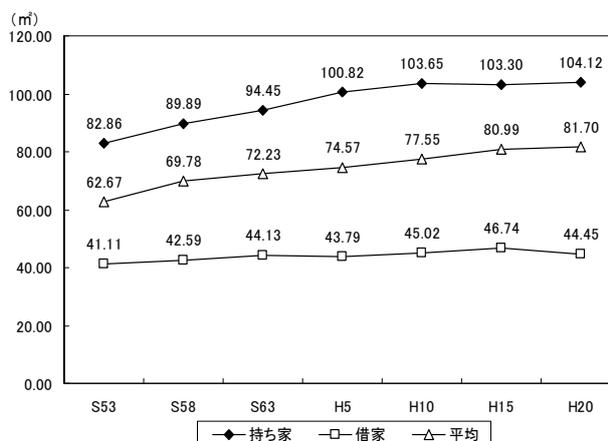


資料：千葉市都市局

⑦ 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 20 年で、持ち家が 104.12 m²、借家が 44.45 m²と差が大きくなっています。
- 推移をみると、持ち家は緩やかな拡大傾向となっています。

図 21 所有関係別平均延べ床面積の推移

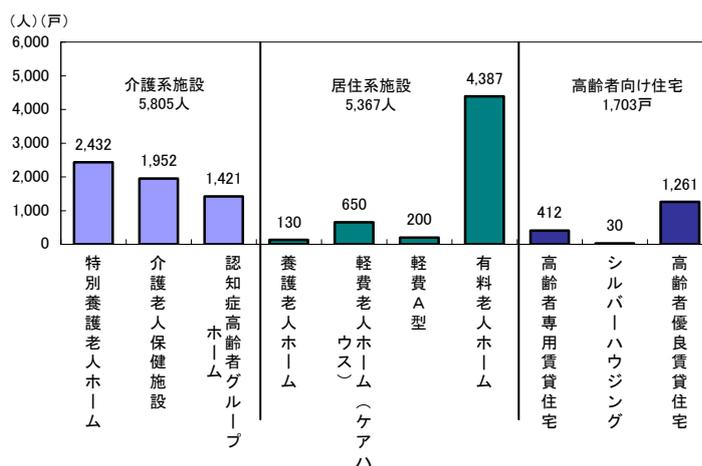


資料：住宅・土地統計調査 (H20)

⑧ 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、介護系施設定員が 5,805 人、居住系施設定員が 5,367 人、高齢者向け住宅の戸数が 1,703 戸となっています。

図 22 高齢者向け住宅・施設定員数



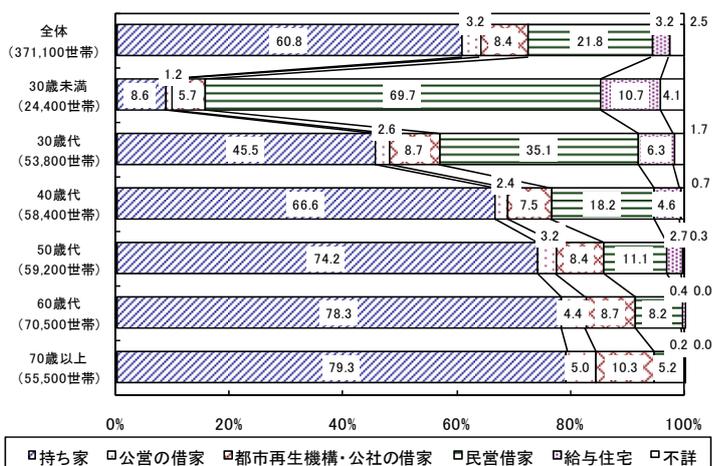
資料：千葉市 (H23)

(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、30歳未満では69.7%が民間借家に居住していますが、30歳代、40歳代では、民間借家比率が低まり、持ち家比率が高まっています。
- ・公営の借家や都市再生機構・公社の借家の比率に着目すると、30歳未満ではそれぞれ1.2%、5.7%と低いのに対して、70歳以上では、公営の借家に5.0%、都市再生機構・公社の借家に10.3%が入居しています。

図 23 世帯主年齢別所有関係別比率

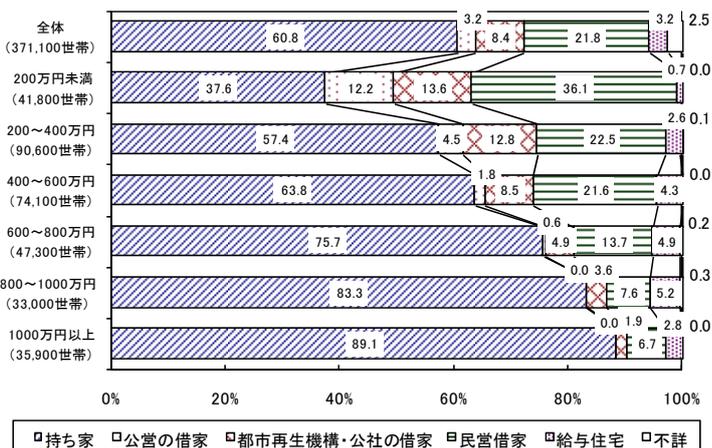


資料：住宅・土地統計調査（H20）

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36.1%が民間借家、13.6%が都市再生機構・公社の借家、12.2%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ます。

図 24 世帯収入別所有関係別比率

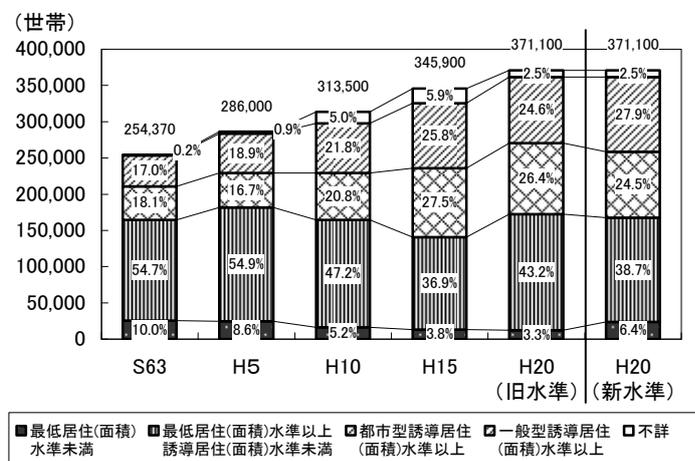


資料：住宅・土地統計調査（H20）

③ 居住（面積）水準別世帯数の推移

- ・平成20年現在、誘導居住面積水準（新水準）を達成している世帯は、一般型の27.9%と都市型の24.5%（計52.4%）であり、最低居住面積水準未満の世帯は6.4%となっています。
- ・誘導居住水準・最低居住水準（旧水準）の達成率の推移をみると、最低居住水準未満の世帯は減少傾向となっているものの、誘導居住水準を達成している世帯率は平成15年から平成20年にかけての間に減少しています。

図 25 居住水準・居住面積水準別世帯数の推移

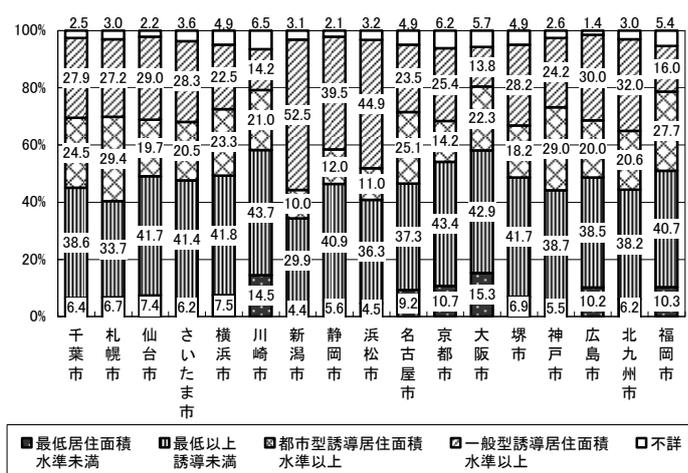


資料：住宅・土地統計調査（S63～H20）

④ 政令指定都市の居住面積水準

- 平成 20 年現在の誘導居住面積水準以上の世帯比率でみると、政令指定都市の中で、千葉市は 6 番目に高くなっています。

図 26 政令指定都市の居住面積水準比較

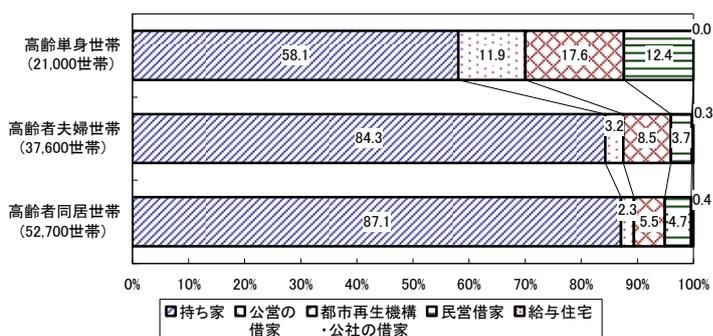


資料：住宅・土地統計調査（H20）

⑤ 所有関係・建て方別高齢者のいる世帯数と比率

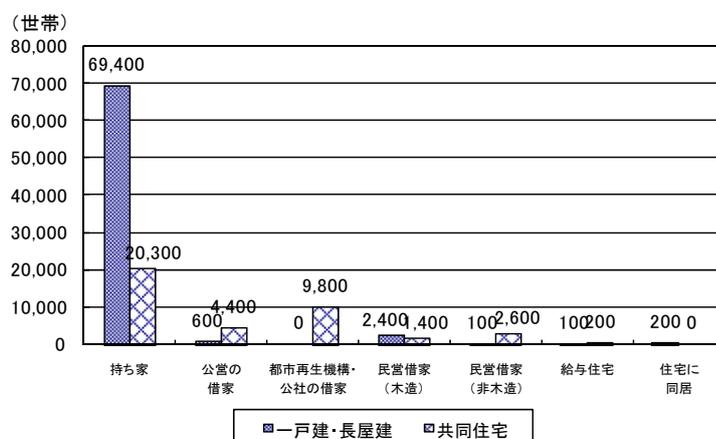
- 持ち家に居住している世帯が、高齢者同居世帯と高齢夫婦世帯では 80%を超えているのに対し、高齢単身世帯では 58.1%となっています。
- 高齢者のいる世帯のうち、6 万 9 千世帯が持ち家の一戸建・長屋建に居住しています。
- 持ち家の共同住宅、都市再生機構・公社の借家の共同住宅に居住する世帯も、それぞれ 2 万世帯、1 万世帯となっています。

図 27 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（H20）

図 28 所有関係・建て方別高齢者のいる普通世帯数

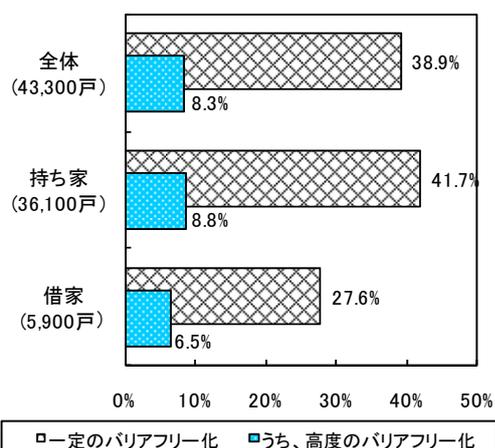


資料：住宅・土地統計調査（H20）

⑥ 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化

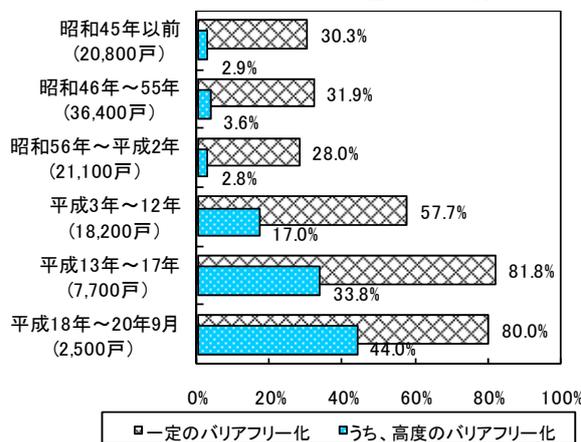
- ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化(2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消)率は38.9%、高度のバリアフリー化(2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅)率は8.3%となっています。
- ・平成13年以降に建築された住宅で比較的バリアフリー化が進んでいます。

図29 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率(所有形態別)



資料：住宅・土地統計調査 (H20)

図30 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率(建築時期別)

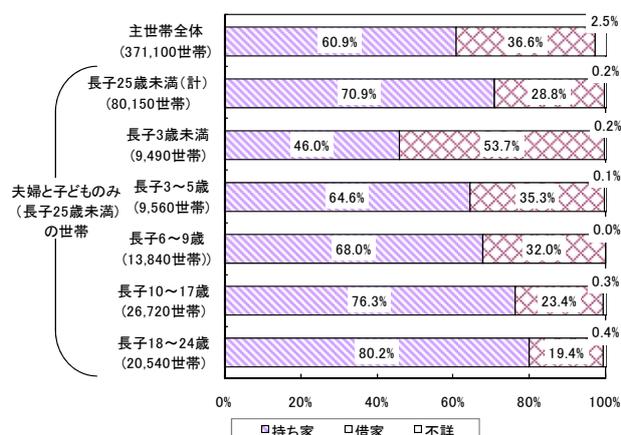


資料：住宅・土地統計調査 (H20)

⑦ 子育て世帯の持ち家・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46.0%、借家が53.7%と借家の方が多いもの、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80.2%となっています。

図31 子育て世帯の持ち家・借家別比率

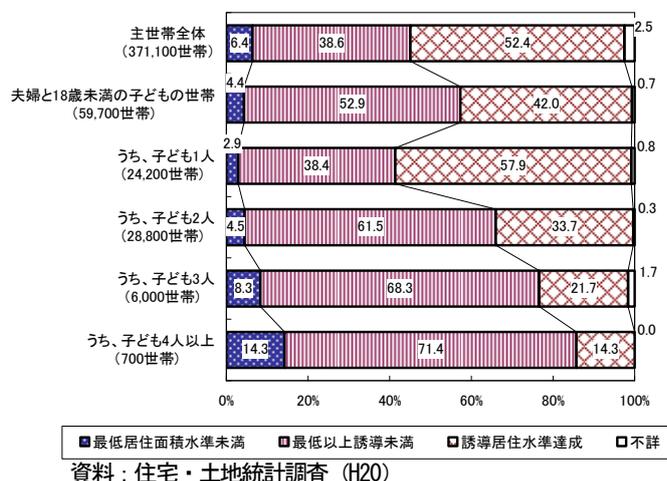


資料：住宅・土地統計調査 (H20)

⑧ 子育て世帯の居住面積水準達成状況

- ・夫婦と子どもだけの世帯のうち、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4.4%と低いものの、誘導居住面積水準を達成している世帯が42.0%と低くなっています。
- ・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32 子育て世帯の居住面積水準達成状況



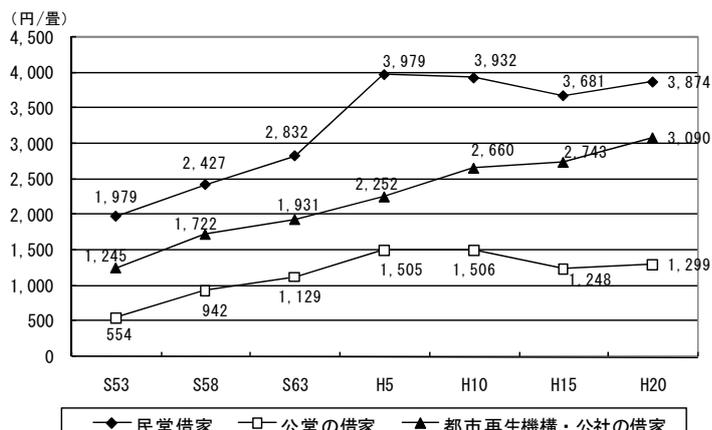
資料：住宅・土地統計調査 (H20)

(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20年の1畳あたりの家賃は、公営の借家が1,299円/畳、都市再生機構・公社の借家は3,090円/畳、民営借家は3,874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15年にかけて、下落しています。一方、都市再生機構・公社の借家は、上昇しています。

図33 借家の所有形態別1畳あたりの家賃の推移

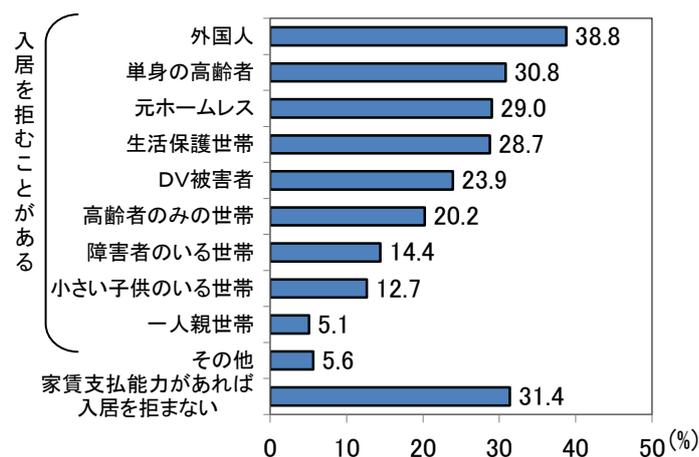


資料：住宅・土地統計調査（H20）

② 民間賃貸住宅における入居拒否

- 民間賃貸住宅では、家賃の支払い能力があれば、入居を拒否することなく誰でも受け入れるオーナーは31.4%にとどまっています。
- 主な入居拒否の対象としては、外国人、単身の高齢者、元ホームレス、生活保護世帯などとなっています。

図34 民間賃貸住宅における入居拒否《千葉県》

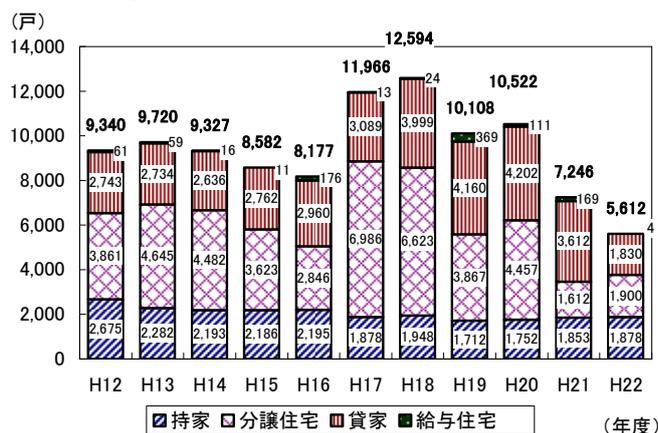


資料：(財)高齢者住宅財団「賃貸オーナーに関するアンケート調査」(H20)

③ 住宅着工戸数

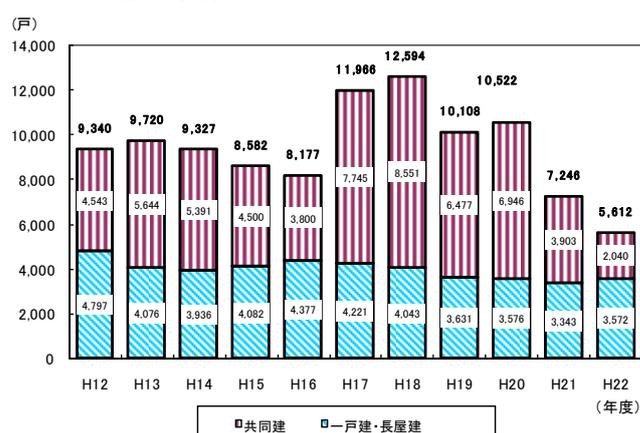
- ・平成22年度の住宅着工戸数は、5,612戸と近年減少傾向となっています。
- ・利用関係別に住宅着工戸数の推移をみると、持ち家は概ね横ばいかやや減少傾向がみられます。分譲住宅は年度によって大きく増減を繰り返し、平成17年度と18年度に比較的多く、貸家は、平成19年度と20年度に比較的多くなっています。
- ・建て方別にみると、平成17年度と18年度は共同建が多いものの、近年減少しています。

図35 住宅着工戸数の推移
(利用関係別)



資料：新設住宅着工統計

図36 住宅着工戸数の推移
(建て方別)

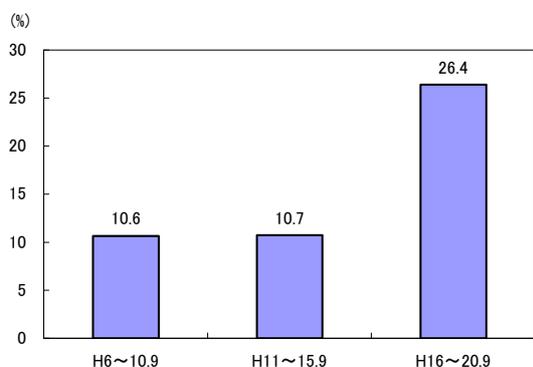


資料：新設住宅着工統計

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

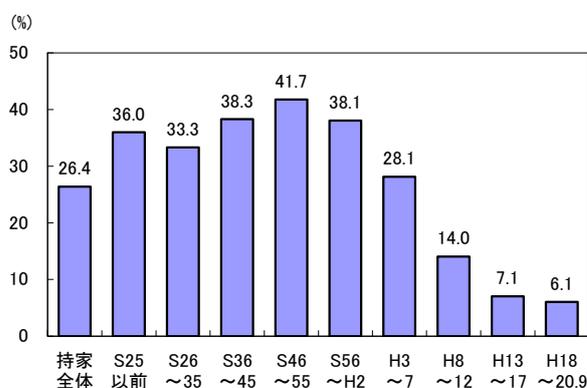
- ・持ち家のうち、平成16年から平成20年9月までの間にリフォームした住宅は、26.4%となっています。
- ・リフォーム実施比率は平成6年から10年、平成11年から15年頃と比較して増加しています。
- ・建築時期別には、昭和46年から55年に建築された持ち家及びその前後の建築時期の持ち家でリフォーム実施比率が高くなっています。

図37 持ち家のリフォーム実施比率の推移



資料：住宅・土地統計調査 (H10・15・20)
注：H10・15は「増改築」、H20は「増改築・改修工事等」を調査

図38 建築時期別持ち家のリフォーム実施比率の推移

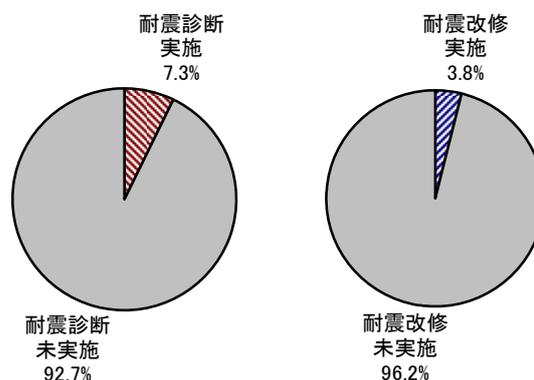


資料：住宅・土地統計調査 (H20)

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 1 千戸)のうち、耐震診断を行ったことのある住宅は 7.3%、耐震改修工事を行ったことのある住宅は 3.8%となっています。

図 39 昭和 55 年以前建築の持ち家の耐震診断・耐震改修状況

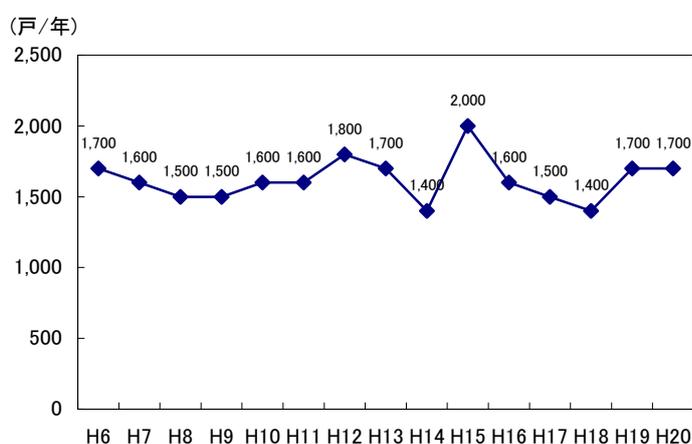


資料：住宅・土地統計調査 (H20)

⑥ 中古住宅流通量の推移

- ・近年の中古住宅の流通量をみると、長期的には年間 1,500 戸前後で推移しています。直近では年間 1,700 戸となっています。

図 40 中古住宅流通量の推移



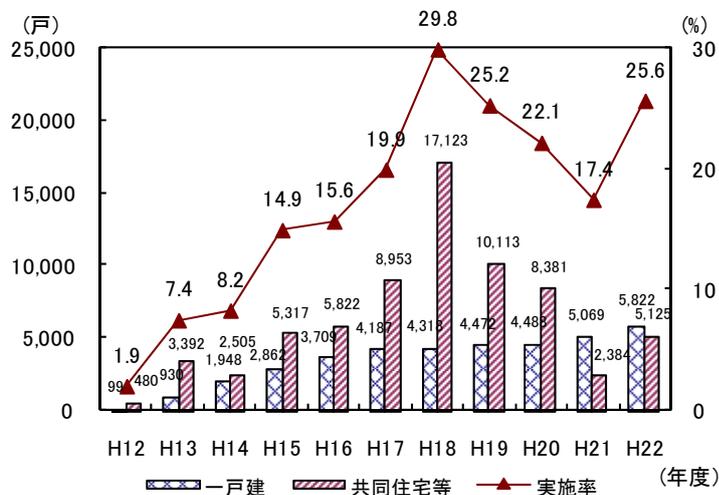
資料：住宅・土地統計調査 (平 10・15・20)

⑦ 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 12 年度から平成 18 年度までは増加傾向となっていました。その後減少に転じたものの、平成 22 年度には再び増加しています。平成 22 年度現在 25.6%の新設住宅が性能評価を実施しています。

図 41 住宅性能評価実施率（設計評価）《千葉県》



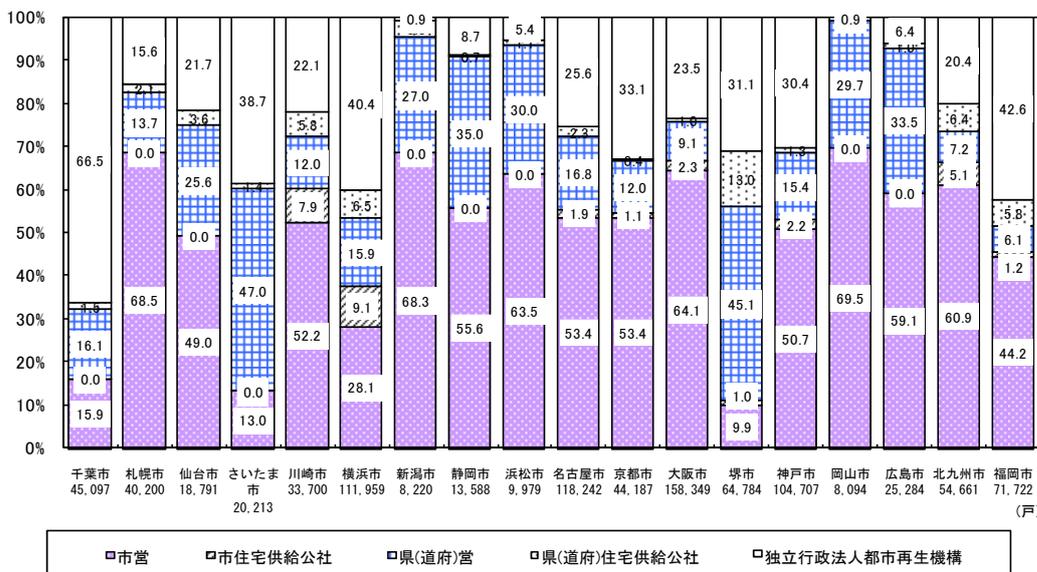
資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 新設住宅着工統計

(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

- ・千葉市は、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、都市再生機構の賃貸住宅）が4万5千戸あり、そのうち都市再生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都市再生機構の賃貸住宅の比率が66.5%と最も高くなっています。

図 42 政令指定都市の公的賃貸住宅数と比率の比較

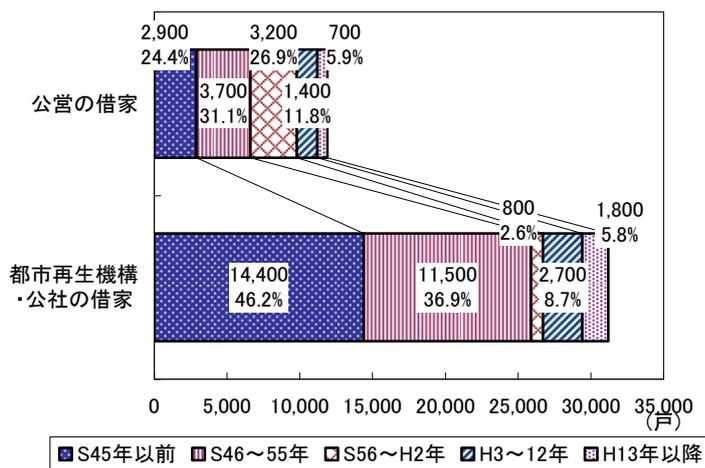


資料：大都市比較統計年表（H21）

② 公的賃貸住宅の建築時期別比率

- ・公営の借家、都市再生機構・公社の借家とも、旧耐震基準(昭和 55 年)以前に建設された公的賃貸住宅が多くあります。
- ・都市再生機構・公社の借家では、1万4千戸が昭和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 43 公的賃貸住宅の建築時期別比率

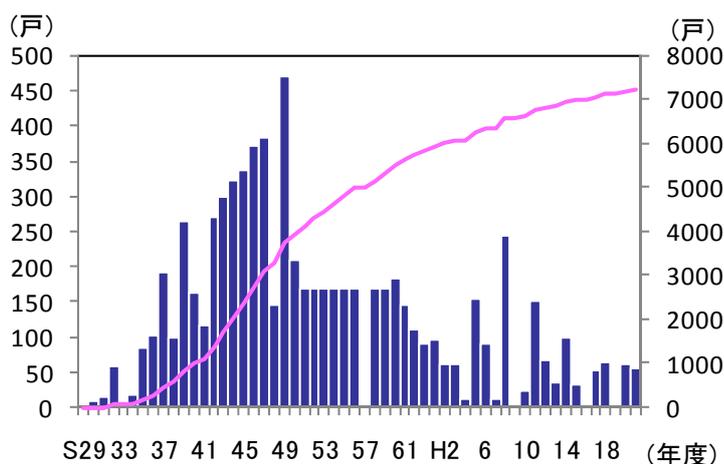


資料：住宅・土地統計調査（H20）

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44 市営住宅の建設戸数の推移

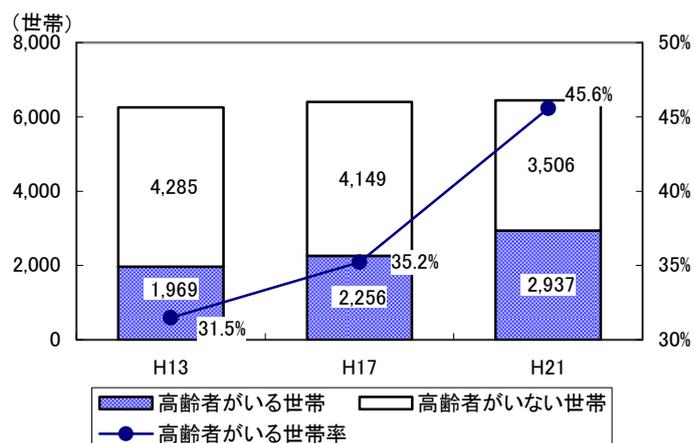


資料：千葉市都市局

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、45.6%にあたる 2,937 世帯となっています。

図45 市営住宅の高齢者のいる世帯比率

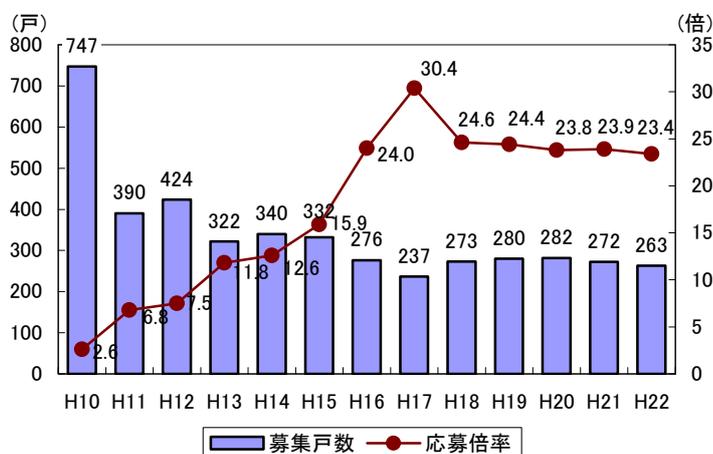


資料：千葉市都市局 (H13年9月、H17年1月、H21年1月現在)

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 260 戸から 280 戸前後で推移しており、応募倍率は 23 倍から 25 倍となっています。

図46 市営住宅募集・応募状況の推移

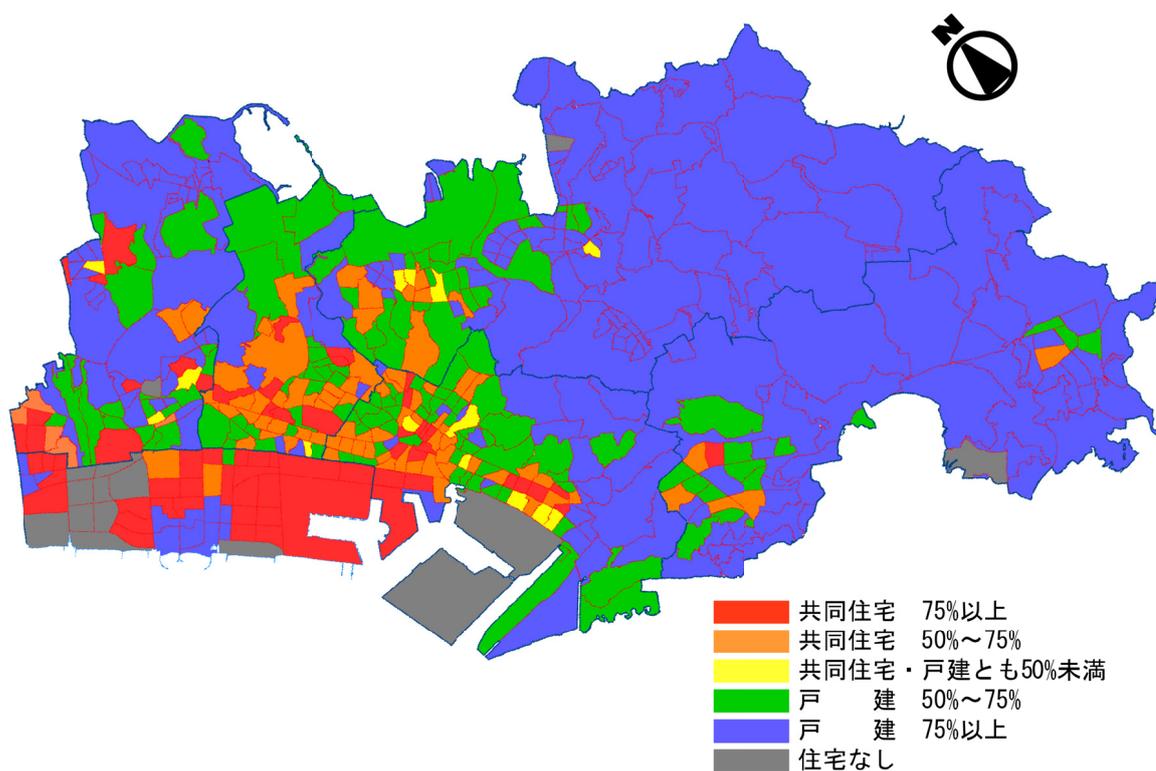


資料：千葉市都市局

(5) 住宅市街地

① 共同住宅・戸建住宅の分布

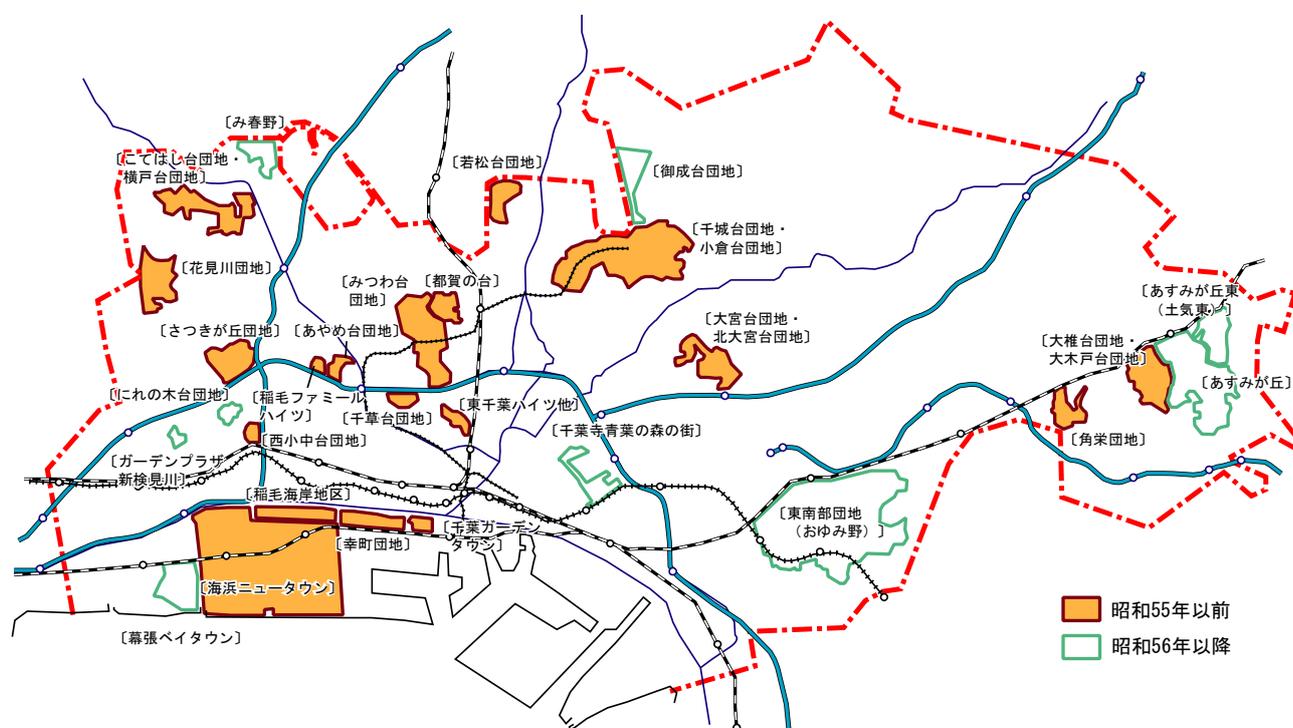
- ・ 共同住宅・戸建住宅の分布を見ると、若葉区・緑区を中心とした東側には戸建住宅が多く分布しており、臨海部の埋め立て地区や千葉都心部には共同住宅が多く分布しています。



② 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23年10月現在、地区計画は42地区、建築協定は26地区締結されています。
- ・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48 主な住宅団地の分布状況

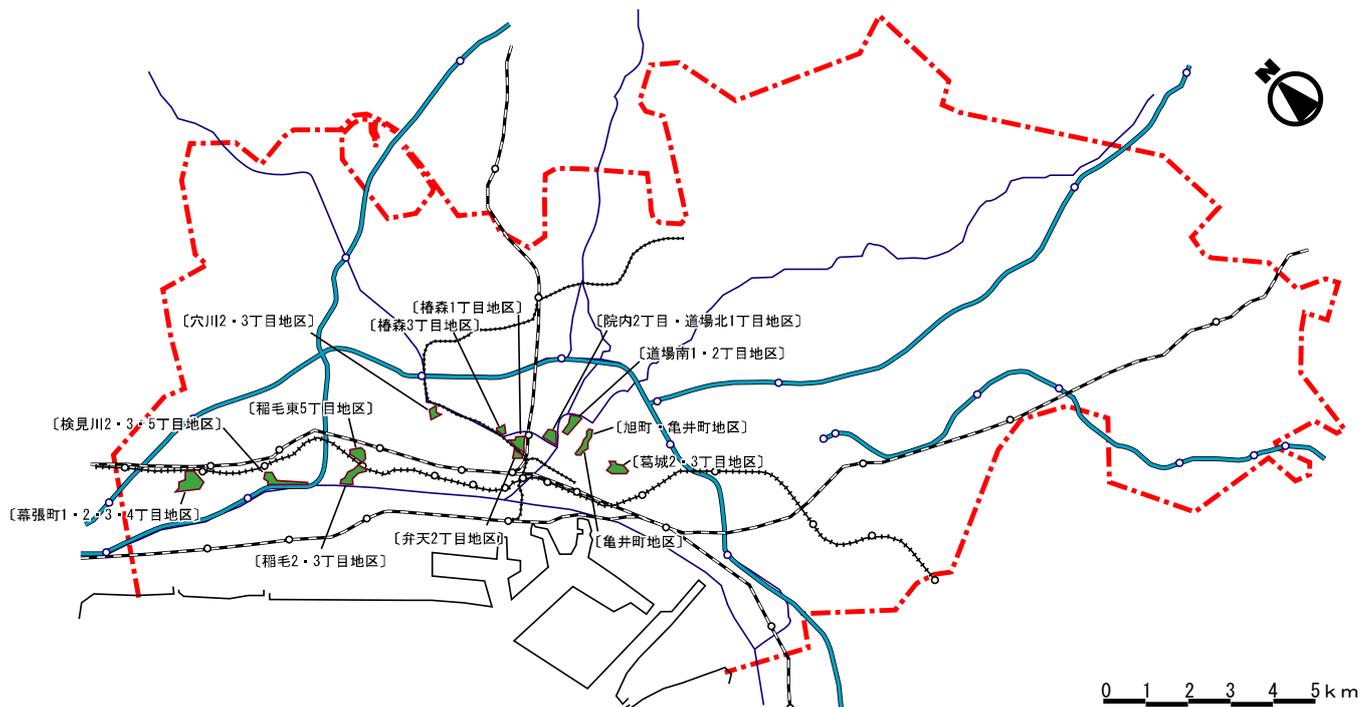


資料：千葉市都市局

③ 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。

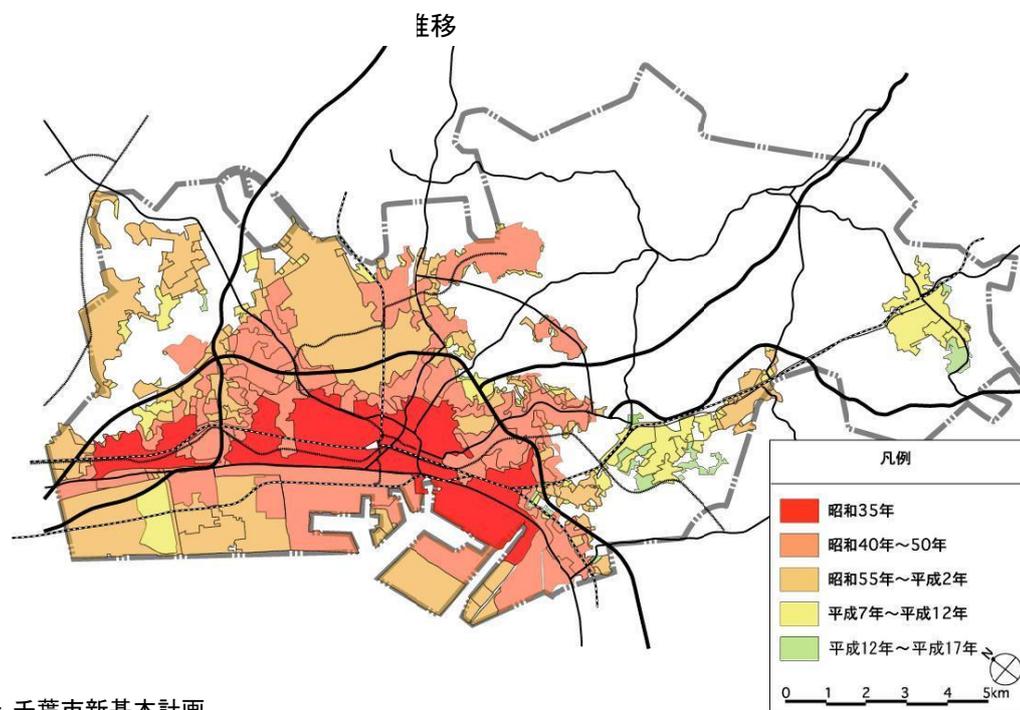
図 49 改善すべき密集住宅市街地の分布状況



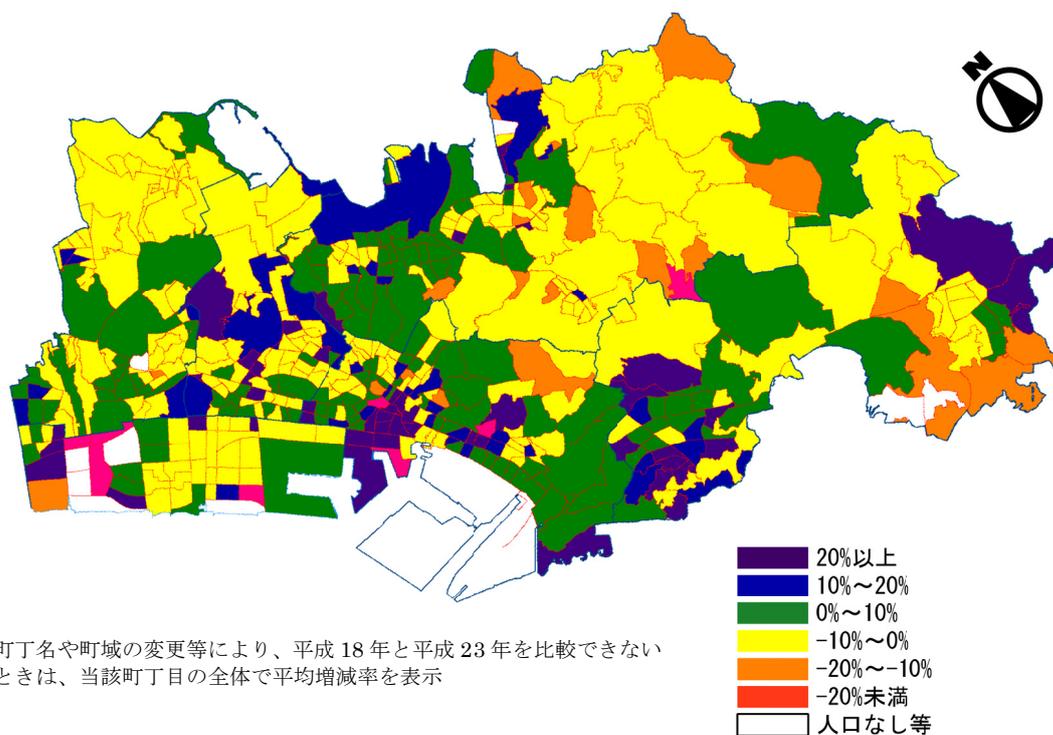
資料：千葉市都市局

④ 地区別の人口動向

- ・ここ5年間の人口増減の状況を見ると、最近開発が行われた地域では人口増加が著しいが、その他にも、千葉都心部や交通の利便性が高い地域で人口が増加している傾向がみられます。



資料：千葉市新基本計画

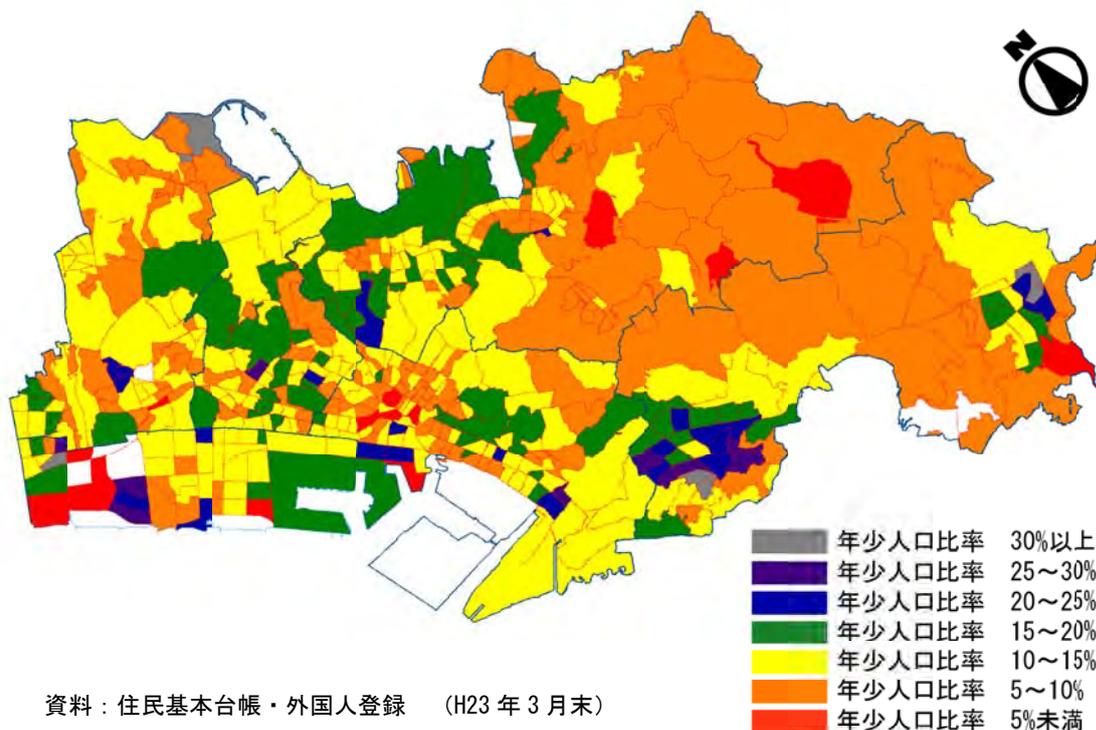


町丁名や町域の変更等により、平成18年と平成23年を比較できないときは、当該町丁目の全体で平均増減率を表示

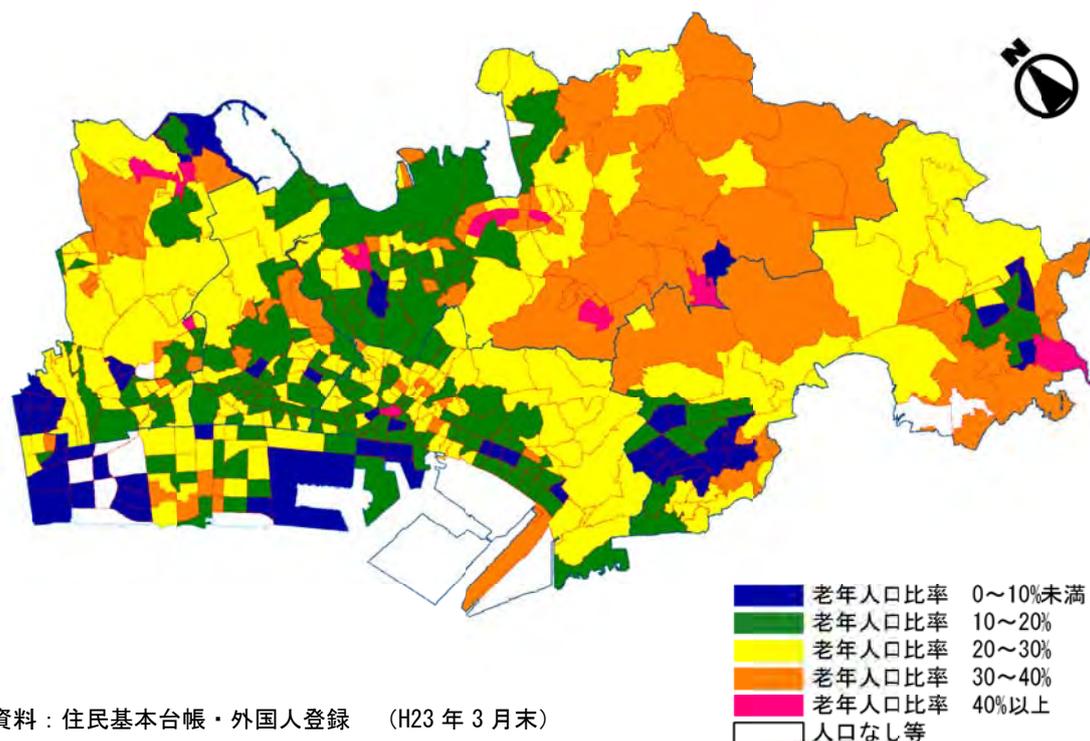
資料：住民基本台帳・外国人登録 (H18年3月末及びH23年3月末)

⑤ 地区別の年少人口比率・高齢者人口比率

- ・年少人口（15歳未満）比率を見ると、郊外では比較的少ない地域が広がっているものの、おゆみ野など近年開発された地域を中心に高い地域も見られます。
- ・高齢者人口（65歳以上）比率（高齢化率）を見ると、郊外地域、特に郊外の住宅団地で高齢化が進んでいます。



資料：住民基本台帳・外国人登録（H23年3月末）



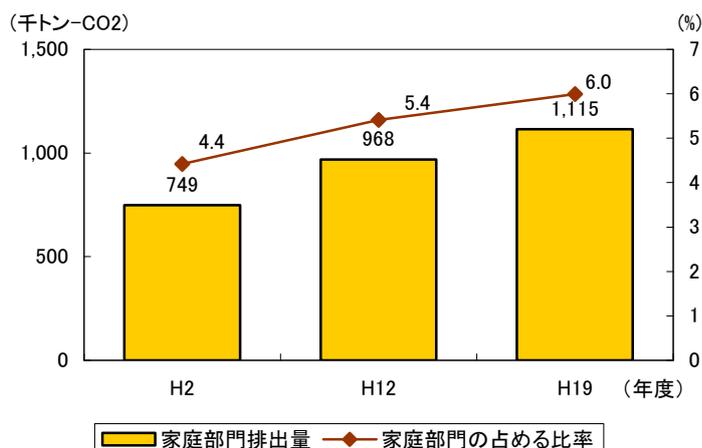
資料：住民基本台帳・外国人登録（H23年3月末）

(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19年度現在111万5千トン-CO2となっており、平成2年度比でおよそ1.5倍に増加しています。
- ・温室効果ガスの総排出量に占める家庭部門の比率も増加傾向がみられ、平成19年度現在6.0%となっています。

図54 家庭部門の温室効果ガス排出量の推移

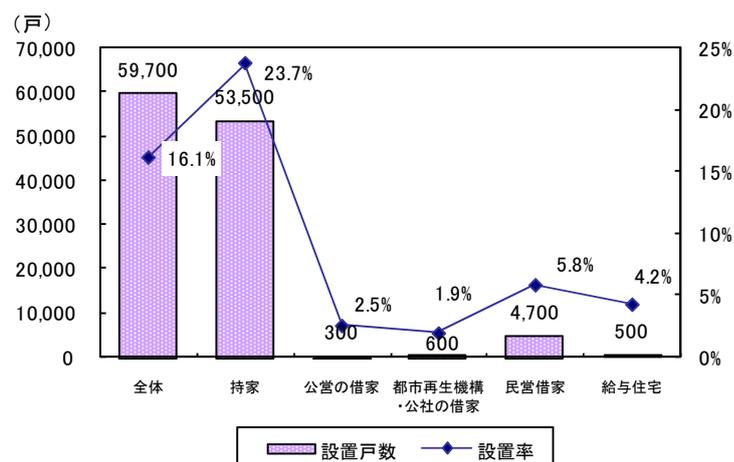


資料：千葉市環境白書

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16.1%となっています。(国21.1%、県15.7%)
- ・住宅所有関係別にみると、設置率は持ち家では23.7%と比較的高いものの、借家で設置率が低く、特に公営の借家や都市再生機構・公社の借家で設置率が低くなっています。

図55 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



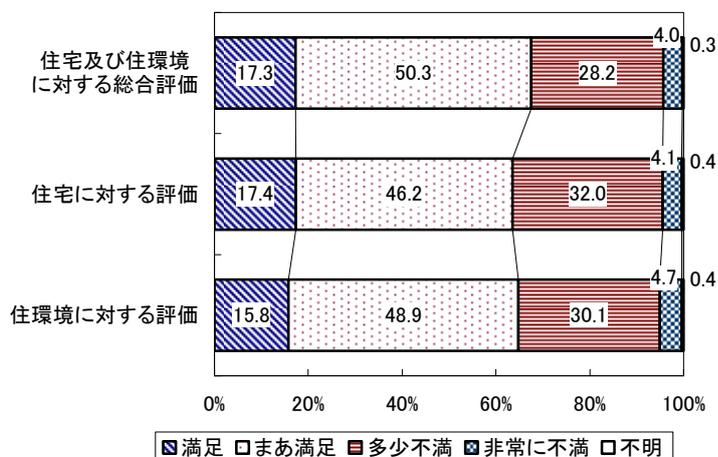
資料：住宅・土地統計調査 (H20)

(7) 住宅・住環境に関する意識

① 住宅・住環境に関する評価

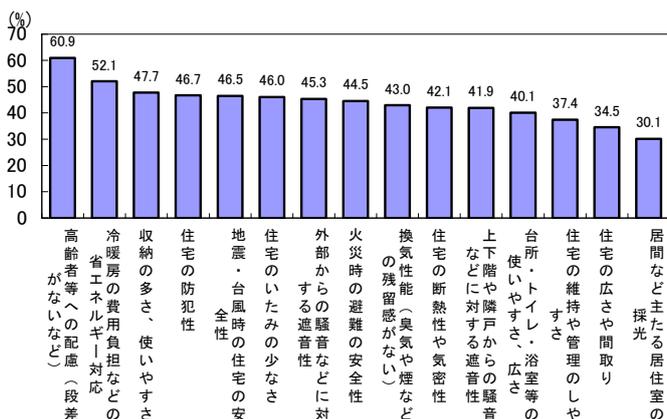
- ・住宅・住環境に対する評価をみると、住宅・住環境とも「満足」または「まあ満足」が60%以上となっています。
- ・住宅の各要素に対する評価をみると、「高齢者等への配慮（段差がないなど）」、「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」に対する不満率が高くなっています。
- ・住環境の各要素に対する評価をみると、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」、「治安、犯罪発生の防止」に対する不満率が高くなっています。

図 56 住宅・住環境に関する評価



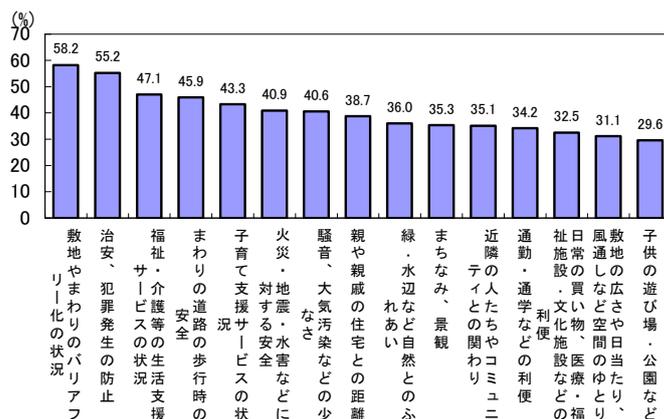
資料：住生活総合調査（H20） 千葉ブロック（千葉市・市原市）

図 57 住宅の各要素に対する不満率



資料：住生活総合調査（H20） 千葉ブロック（千葉市・市原市）

図 58 住環境の各要素に対する不満率

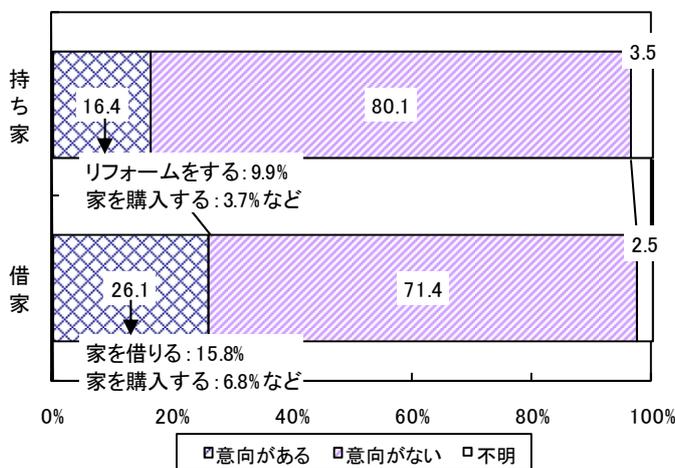


資料：住生活総合調査（H20） 千葉ブロック（千葉市・市原市）

② 住み替え・改善の意向

- ・持ち家世帯では 16.4%が、借家世帯では 26.1%が住み替え・改善の意向を有しています。
- ・住み替え・改善の内容としては、持ち家世帯では、「リフォームをする」、「家を購入する」意向が比較的高く、借家世帯では「家を借りる」、「家を購入する」意向が比較的高くなっています。

図 59 住み替え・改善の意向

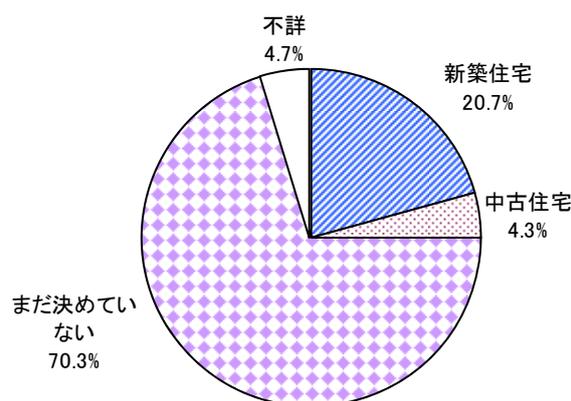


資料：住生活総合調査（H20） 千葉ブロック（千葉市・市原市）

③ 住み替えの新築・中古に関する意向

- ・住み替える住宅の新築・中古の意向をみると、新築住宅を意向している世帯が20.7%となっており、中古住宅を意向している世帯が4.3%となっています。

図60 住み替えの新築・中古に関する意向

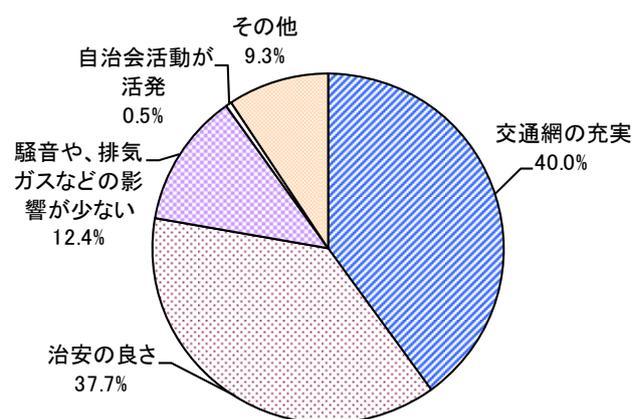


資料：住生活総合調査（H20） 千葉ブロック（千葉市・市原市）

④ 住まいを選ぶ際に最も重視する住環境

- ・住まいを選ぶ際に最も重視する住環境としては、「交通網の充実」と「治安の良さ」などが挙げられています。

図61 住まいを選ぶ際に最も重視する住環境

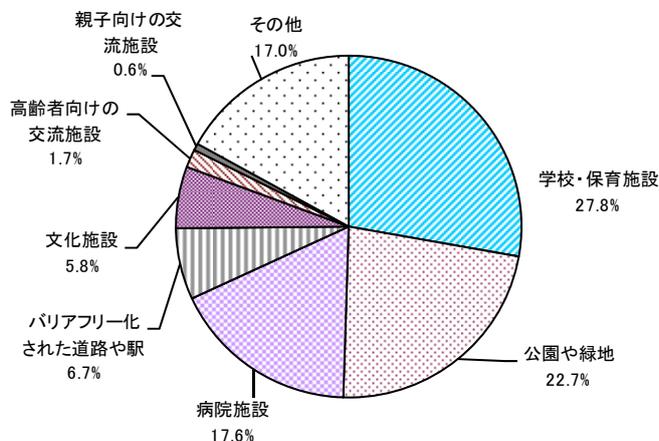


資料：千葉市インターネットモニターアンケート「千葉市のこれからの住まいづくりについて」（H23）

⑤ 住まいを選ぶ際に最も重視する周辺の施設

- ・住まいを選ぶ際に最も重視する周辺の施設としては、「学校・保育施設」、「公園や緑地」、「病院施設」などが挙げられています。

図62 住まいを選ぶ際に最も重視する周辺の施設

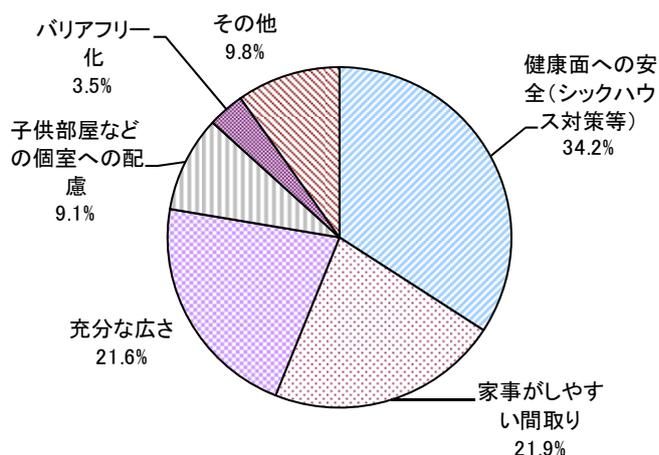


資料：千葉市インターネットモニターアンケート「千葉市のこれからの住まいづくりについて」（H23）

⑥ 子育て世帯向けに最も必要な住まい

- ・子育て世帯向けに最も必要な住まいとしては、「健康面への安全（シックハウス対策等）」、「家事がしやすい間取り」、「十分な広さ」などが挙げられています。

図 63 子育て世帯向けに最も必要な住まい

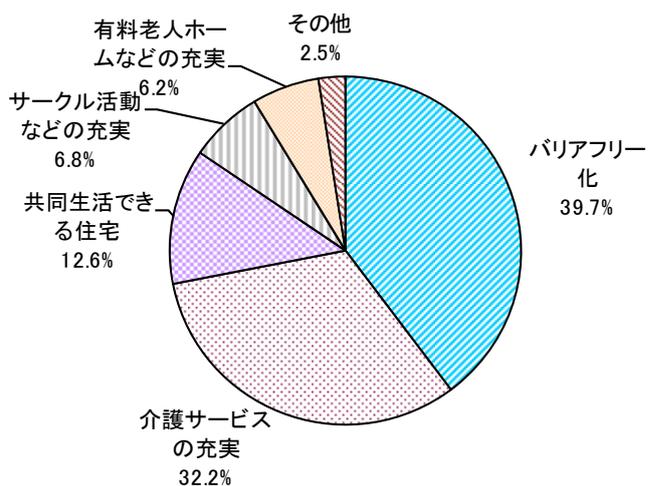


資料：千葉市インターネットモニターアンケート「千葉市のこれからの住まいづくりについて」(H23)

⑦ 高齢者向けに最も必要な住まい

- ・高齢者向けに最も必要な住まいとしては、「バリアフリー化」と「介護サービスの充実」などが挙げられています。

図 64 高齢者向けに最も必要な住まい



資料：千葉市インターネットモニターアンケート「千葉市のこれからの住まいづくりについて」(H23)

[3] 課題

1 住宅セーフティネットの構築について

- **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、低額所得者の増加など、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構築に向けて、支援する体制等の仕組みづくり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、各年代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、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。
- **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。収入超過者の住替えを促進するとともに入居者の選考方法などの入居制度を見直し、住宅確保要配慮者がより入居しやすい仕組みづくりが必要です。

2 少子・超高齢社会への対応

- **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、バリアフリー化された、要介護状態になっても住み続けられる高齢者向けの住宅の確保が必要となっています。

3 老朽マンション・団地の再生

- **老朽マンションの再生**

建設後30年以上経過するマンションが増加する中で、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進んでおり、建物の再生や地域の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・分譲された戸建て団地においては、居住者の高齢化が進むと共に、空き家が増加しており、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、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 市街地の安全確保・地球環境保全

- **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、局部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の道路等の公共施設の整備や、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、風力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。

5 住宅ストックの有効活用

- **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。

- **空き家住宅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。

- **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

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、市内でも「東日本大震災」による液状化等の多大な被害が発生し、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。

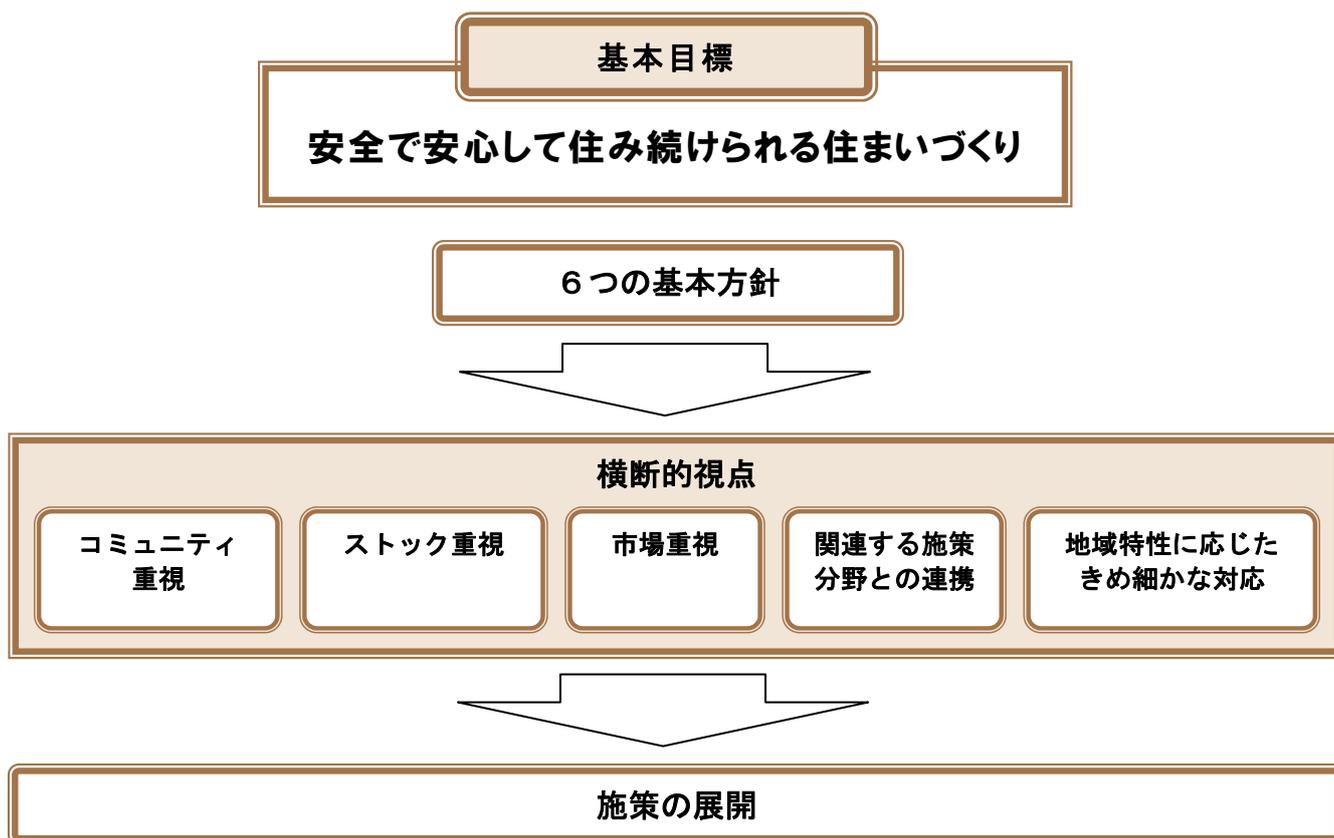
4 関連する施策分野との連携

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、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

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

市民が安心して暮らせるようになるには、防犯や防災、まちづくり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。市民との協働により、安心して住み続けられる自立的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、市民との協働により、まちづくりや地域の計画づくり等様々な活動を推進すると共に、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

- ① 市民との協働活動の推進
- ② 地域のコミュニティ活動の支援
- ③ 市民の防犯・防災活動の支援

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) 子どもや高齢者等が安心して暮らせる地域づくり

子どもや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、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

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います。

基本施策

- ① 住宅の耐震化の促進
- ② 安全・安心な住宅の整備・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

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リフォーム等の相談・情報提供等を行います。また、マンションの適正な維持管理や再生を支援していきます。

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

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ていきます。

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

(4) 空き家ストックの有効活用

現在ある多量の空き家ストックについて、状況の把握を進め、市民と協働して、子育て世帯向けの住宅や居住支援施設等として活用できる仕組みづくりを進めます。

基本施策

- ① 空き家の情報提供
- ② 空き家ストックの活用促進

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

住宅単体の安全性能を確保するとともに、地域の居住環境の安全性を確保することが非常に重要です。

地震や火災等に対して安全性が十分に確保されていない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や、液状化に対して安全な市街地整備など、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

- ① 改善すべき密集住宅市街地の整備の推進
- ② 狭あい道路拡幅整備の促進
- ③ 防災に関する情報提供
- ④ 液状化に対して安全な市街地整備の推進
- ⑤ 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進

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) 子どもや高齢者等が安心して暮らせる環境整備

公共空間のバリアフリー化等を推進していきます。また、子どもや高齢者、障害者等のための施設整備を進め、安心して暮らせる環境を整えていきます。

基本施策

- ① 安全で安心な移動空間・交通手段の確保
- ② 子育て支援施設、交流施設等の整備・運営
- ③ 高齢者福祉施設の整備・運営
- ④ 障害者支援施設の整備
- ⑤ 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

- ① まちづくり団体の活動支援
- ② 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。また電気自動車等の次世代自動車の充電設備設置等、スマートコミュニティの構築に向けた検討を進めます。

基本施策

- ① 環境に配慮した公共空間整備の推進
- 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

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心して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心して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

- ① 安心居住に関する情報提供・住宅相談の充実
- ② リフォームに関する情報提供・住宅相談の充実

目標8 市場を通じた住宅の良質化の実現

市場で住宅の性能等が適正に評価されることや、長期にわたり良好な状態で使用することを目指した認定制度等により、優良な住宅が市場で流通することを目指します。

また、適切な住宅改修を促す等、市場を通じた住宅の良質化を目指し、空き家活用に関する情報提供等により、既存住宅ストックの流通を促進します。

(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や、空き家活用に関する情報提供を行います。

基本施策

- ① 住宅性能表示制度の普及
- ② 長期優良住宅建築等計画の認定制度の普及
- ③ 住宅瑕疵担保履行法等の普及
- ④ 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ていきます。

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、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、福祉施策と連携した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

低額所得者や単身世帯の増加等、社会経済情勢の変化に適切に対応するために、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

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、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

将来、著しい社会情勢の変化に対応するために、民間住宅ストックを活用した重層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。

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。

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ていきます。

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

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集約型都市構造への転換

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、暮らしやすい集約型都市構造への転換を目指します。

基本施策

- ① 中心市街地の活性化対策の推進
- ② 環境に配慮した公共空間整備の推進(再掲)
- ③ 住宅市街地のバリアフリー化等の推進

(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、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、様々な世代が共存し、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 都市計画法、建築基準法、景観法等の法制度の普及(再掲)
- ② 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 市民との協働活動の推進（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 リフォームに関する支援
- ⑤ 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、谷津田などの農地、豊かな自然環境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との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

- 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 日常生活の身近な足の確保

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	
	①市民との協働活動の推進	地域居住に関する計画策定支援
		コミュニティビジネスの支援
		居住支援を行うNPO・各種団体等の活動支援
		まちづくり活動団体への区独自の助成
	②地域のコミュニティ活動の支援	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
	③市民の防犯・防災活動の支援	防犯・防災情報を提供する「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、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による支援
		防犯街灯の設置・維持管理に対する助成
		事業者と協働する防犯ネットワークの推進
		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		
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) 子どもや高齢者等が安心して暮らせる地域づくり	
	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、育児相談を育児サークルの場を通して実施
		子育て支援の情報交換の場として、地域の子育てフォーラム等を支援
		子育ての手伝いをしたい人（提供会員）と、してほしい方（依頼会員）の相互援助活動を支援するファミリー・サポート・センターの活用
	②子どもの安全・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
		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高齢者等の安心居住の支援	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
		地域見守り活動への支援
		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・近居支援

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	
	①住宅の耐震化の促進	木造住宅の耐震診断費及び耐震改修費の助成
		住宅建築資金利子補給の推進
		マンションの耐震診断費及び耐震改修費の助成
	②安全・安心な住宅の整備・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対応
		既存建築物吹付けアスベスト対策助成
		住宅用火災警報器・消防用設備等の設置推進
	③環境に配慮した住宅の普及	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
		住宅用太陽光発電設備設置の助成
		太陽熱利用給湯システム設置の助成
		再生エネルギーの活用促進
		環境共生住宅の情報提供および千葉市地球温暖化対策地域協議会における省エネルギー機器の普及
	(2) 住宅の適正な維持管理及び再生	
	①リフォームに関する情報提供・相談体制等の充実	リフォーム等に関する相談・情報提供サービスの充実
		住宅性能を向上させるリフォームに対する支援
	②マンションの適正な維持管理の支援	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
		マンション相談・セミナー実施
		マンション管理適正化に向けた管理組合支援
	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
		コンサルタント派遣等による支援
		マンション再生のための支援制度の拡充
		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	
①子育てや高齢者等に配慮した住宅の供給促進	子育て支援マンションの認定制度の検討	
	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	
	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）	
	高齢者・障害者居室等増改築・改造助成	
	住宅性能を向上させるリフォームに対する支援（再掲）	
(4) 空き家ストックの有効活用		
①空き家の情報提供	空き家活用手法の情報提供（リフォーム・税ほか）	
②空き家ストックの活用促進	空き家の子育て世帯等の住宅として活用する仕組み作り	
	空き家を住宅以外の用途として活用する仕組み作り	

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	
	①改善すべき密集住宅市街地の整備の推進	重点密集市街地の整備の推進と地元支援
		改善すべき密集住宅市街地（重点密集市街地を除く）の整備の検討
	②狭あい道路拡幅整備の推進	狭あい道路拡幅整備事業の推進
		建築基準法指定道路図整備による情報提供
	③防災に関する情報提供	洪水等に関する情報提供
		地震ハザードマップの見直し及び新規作成
		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）
	④液状化に対して安全な市街地整備の推進	液状化に関する情報提供
		公共施設と宅地との一体的な液状化対策
⑤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	
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) 子どもや高齢者等が安心して暮らせる環境整備	
	①安全で安心な移動空間・交通手段の確保	バリアフリー化等による快適で安全な歩行空間の形成
		地域の住民主体によるコミュニティバス等の運行支援
		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
	②子育て支援施設、交流施設等の整備・運営	子どもの健全な遊びと交流を図るための施設である「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ための施設である「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を設けることにより子育て支援を行う「子育てリラックス館」の拡充
	③高齢者福祉施設の整備・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
		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」の整備
	④障害者支援施設の整備	地域活動支援センターの整備
	⑤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
		地域居住に関する計画策定支援（再掲）
	②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、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推進	花いっぱい地域活動等の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
		屋上壁面緑化の推進
	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・浸透促進施設の設置促進事業による雨水浸透の普及

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	
	①安心居住に関する情報 提供・住宅相談の充実	賃貸住宅の原状回復、標準契約書等の情報提供
		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
		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	
②リフォームに関する情報 提供・住宅相談の充実	リフォネットの普及によるリフォームの適切な促進	
	リフォーム等に関する相談・情報提供サービスの充実(再掲)	
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長期優良住宅建築等計画の 認定制度の普及	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・促進
	③住宅瑕疵担保履行法等の 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
	④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	空き家を子育て世帯等の住宅として活用する仕組み作り(再掲)
空き家を住宅以外の用途として活用する仕組み作り(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
		民間賃貸住宅入居支援制度の拡充
		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）
	③社会保障制度との連携	住宅政策と福祉政策の連携による高齢者の居住安定に係る計画の策定
		生活保護世帯の自立に向けた住宅支援 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検討
		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	民間賃貸住宅入居支援制度の拡充（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による有効活用	
②空き家ストックの活用促進	空き家を子育て世帯等の住宅として活用する仕組み作り（再掲）	
	空き家を住宅以外の用途として活用する仕組み作り（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
		市営住宅等の提供
	②被災者に対する入居支援	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11 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	① 中心市街地の活性化対策の推進	まちなかプロムナード活性化事業の推進
		② 環境に配慮した公共空間整備の推進	花いっぱい地域活動等の市民との協働の推進（再掲）
		③ 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）
	(2) 新しく計画的に開発された住宅地域	① 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、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を推進（再掲）
		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（再掲）
	(3) 高度経済成長期に開発された住宅地域	① 市民との協働活動の推進	居住支援を行うNPO・各種団体等の活動支援（再掲）
			地域居住に関する計画策定支援（再掲）
			コミュニティビジネスの支援（再掲）
		② 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（再掲）
			コンサルタント派遣等による支援（再掲）
			マンション再生のための支援制度の拡充（再掲）
		③ 住宅の耐震化の促進	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及び耐震改修費の助成（再掲）
		④ リフォームに関する支援	高齢者・障害者居室等増改築・改造助成（再掲）
			住宅性能を向上させるリフォームに対する支援（再掲） 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）
	⑤ 地域の拠点づくり	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	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（美しい村づくり）	
③ 日常生活の身近な足の確保	地域の住民主体によるコミュニティバス等の運行支援（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。

1 住生活を支える豊かな地域社会の実現

	評価指標	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22年度]	85.0% [平成32年度]
2	地域の居住に関する活動支援件数	0件 [平成23年度]	2件 [平成32年度]
3	ちば市民活力創造プラザ NPO・各種団体の登録数	539団体 [平成23年度]	増加 [平成32年度]
4	町内自治会加入世帯数	295,000世帯 [平成23年度]	301,000世帯※ [平成26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	84.0% [平成22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)	38.9% [平成20年]	75% [平成32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)	16.1% [平成20年]	25%※ [平成27年]
4	マンションの再生合意形成支援制度年間利用件数	3件 [平成23年度]	13件※ [平成26年度]
5	長期修繕計画を策定している分譲マンション管理組合の割合	81.9% [平成17年]	概ね100% [平成32年]
6	空き家活用に関する調査、協働した地区数	4地区 [平成23年度]	9地区 [平成32年度]
7	子育て世帯向け住宅支援件数(のびのびアシスト他)	385件 [平成23年度]	増加 [平成32年度]
8	サービス付き高齢者向け住宅登録戸数	127戸 [平成23年度]	増加 [平成32年度]
9	再生エネルギー助成件数(太陽光発電+太陽熱利用システム)	1,031件 [平成23年度]	2,684件※ [平成26年度]
10	千葉市建築物環境配慮制度を利用した、共同住宅の住宅戸数	645戸 [平成23年度]	増加 [平成32年度]

3 良好な居住環境の形成

	評価指標	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）	64.7% [平成20年]	70%※ [平成27年]
2	改善すべき密集住宅市街地のうち整備に着手した地区数	0地区 [平成23年度]	2地区 [平成32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	18.6% [平成20年]	28% [平成32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）	68地区 [平成23年]	増加 [平成32年]
5	公的賃貸住宅等の福祉施設等併設件数	3件 [平成23年度]	増加 [平成32年度]

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 （18歳未満の含まれる世帯）	38.6% [平成20年]	50% [平成32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	3.3% [平16-20平均]	6.0% [平成32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）	13.7% [平成20年]	25% [平成32年]
4	◇減失住宅の平均築後年数	約25年 [平成20年度]	約40年 [平成32年度]
5	◇新築住宅における認定長期優良住宅の割合	11.1% [平成22年度]	25% [平成32年度]
6	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（主催・共催・後援）	12回 [平成23年度]	15回 [平成32年度]
7	住情報関連ホームページアクセス件数	102,569件 [平成23年度]	増加 [平成32年度]

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達率	6.4% [平成20年]	早期に解消
2	民間賃貸住宅入居支援制度登録住宅数	72件 [平成23年度]	375件 [平成32年度]
3	◆被災建築物応急危険度判定士の数	635人 [平成23年度]	700人 [平成27年度]

（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
 ※：千葉市新基本計画第1次実施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見直しを行う）

6

第6章 施策の実現に向けて



[1] 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・協働に努めていきます。

2 住宅政策審議会の活用

平成23年の住宅政策審議会への諮問は、平成24年3月の第一次答申がありましたが、引き続き今後施策の実施にあたり重要な課題について、審議会を活用し、様々な分野の専門的な見地から、検討を進めていきます。

3 関係部局との連携

千葉市住生活安定向上推進協議会の活用

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り組みを行う協議会を活用し、関係部局間の連携を図ります。

特に、子育て世帯、高齢者、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、保健福祉局、こども未来局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を中心に、総合政策局、環境局、建設局との連絡・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、総務局、市民局、各区役所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での連携

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。千葉県が設置した「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おり、千葉市も住生活の問題解決のためにこの協議会での連携を深めていきます。

(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、社会資本整備審議会の答申、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加え、未利用地となっている国有地等の有効活用について、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「第2次千葉県住生活基本計画」（平成24年2月）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月には千葉市と独立行政法人都市再生機構との間で「まちづくりに関する包括連携協定」を締結いたしました。

中心市街地や既成市街地の再整備にあたっては、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ないことから、これまで以上に幅広く、密接な連携・協働を図ってまいります。

(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、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等を実施しており、今後も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23年 5月 9日 7月19日 11月 4日	第21回住宅政策審議会 第22回住宅政策審議会 第23回住宅政策審議会	・第三次諮問、趣旨説明 ・審議“今後の住宅政策の方向性について” ・審議“今後の住宅政策の方向性について”
平成24年 1月13日 3月26日	第24回住宅政策審議会 第25回住宅政策審議会	・第一次答申（案）について ・第一次答申（案）について
平成24年 4月12日	第一次答申	「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」

2 千葉市住宅政策審議会委員（平成24年3月26日現在）

区分	氏名	役職等
学識経験者 (9名)	大石 亜希子	千葉大学法経学部 教授
	北原 理雄	千葉大学大学院 工学研究科 教授 (副会長)
	小林 秀樹	千葉大学大学院 工学研究科 教授
	中城 康彦	明海大学不動産学部 教授
	橋本 都子	千葉工業大学工学部デザイン科学科 教授
	服部 岑生	千葉大学 名誉教授 (会長)
	広田 直行	日本大学生産工学部建築工学科 教授
	松藪 祐子	淑徳大学総合福祉学部人間社会学科 教授
	丸山 英氣	千葉大学 名誉教授
各種団体 (6名)	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
	富山 茂	社団法人 住宅生産団体連合会会員 (大和ハウス工業株式会社千葉支店 分譲住宅営業所長)
	鳥越 將功	千葉市町内自治会連絡協議会 副会長
	西山 孝夫	社会福祉法人 千葉市社会福祉協議会 常務理事兼事務局長
	安田 純代	千葉商工会議所 女性会 会長
関係行政機関 (3名)	千葉 滋巳	独立行政法人 住宅金融支援機構 千葉センター長
	有吉 正博	(前委員)
	百瀬 登展	千葉県県土整備部都市整備局住宅課 副課長兼住宅政策室長
	吉村 弘之	独立行政法人 都市再生機構千葉地域支社 団地再生業務部長
公募市民 (2名)	安藝 孝彦	
	小菅 教良	

3 庁内協議会・幹事会

【千葉市住生活安定向上推進協議会】

会長 都市局長

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

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、高齢施設課長
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、保育支援課長
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、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 築 部	住宅政策課長、住宅整備課長、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)

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、子ども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。

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
(1) 安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性 ② 自然災害に対する安全性 ③ 日常生活の安全性 ④ 環境阻害の防止	<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 ・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
(2) 美しさ・豊かさ ① 緑 ② 市街地の空間のゆとり・景観	<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
(3) 持続性 ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ② 環境負荷への配慮	<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
(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 ② ユニバーサルデザイン	<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

- ① 単身者 55 m²
- ② 2人以上の世帯 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

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。

- 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

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㎡
- (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] 千葉市における住宅・住宅地の重点供給地域 (第2次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	64	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	65	稲毛海岸地区	千葉市美浜区稲毛海岸2丁目	9	3	
	3	66	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	67	南部第三地区	千葉市中央区蘇我町1、2丁目	45	1	
	5	68	浜野駅東口地区	千葉市中央区浜野町、村田町	13	4	
	6	69	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	70	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	71	寒川第一地区	千葉市中央区港町、 寒川町1、2丁目	18	1	
	9	72	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	73	土気南地区	千葉市緑区あすみが丘 1丁目～9丁目	314	4	
	11	74	原町第三地区	千葉市若葉区東寺山町、 原町、源町	28	4	
	12	75	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	76	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	77	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	78	土気東地区	千葉市緑区土気町、小食土町	85	1	
	16	79	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	80	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	81	古市場地区	千葉市緑区古市場町、中西町	12	1	
	19	82	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	83	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。

[4] 用語解説

ーあー

【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たちに対し、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。

ーかー

【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。

【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。

【旧耐震基準】

昭和56年（1981年）6月1日 建築基準法施行令改正による新しい耐震基準を「新耐震基準」、それ以前の基準を「旧耐震基準」という。旧耐震基準は中規模の地震（震度5強程度）の揺れでも倒壊しない耐震基準で、新耐震基準は巨大地震（震度6強～7程度）の揺れでも倒壊しない耐震基準。

【協働】

市民及び市が共通の目的を達成するため、それぞれの果たすべき役割及び責任を自覚し、相互に主体性を持ち、自主性を尊重しながら協力し、又は補完すること。

【居住面積水準】

住生活基本計画（全国計画）

考え方	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
	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	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	
		都市居住型	一般型
		都市の中心及びその周辺における共同住宅を想定	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
単身	住戸専用面積 25㎡	住戸専用面積 40㎡	住戸専用面積 55㎡
2人	30㎡ (30㎡)	55㎡ (55㎡)	75㎡ (75㎡)
3人	40㎡ (35㎡)	75㎡ (65㎡)	100㎡ (88㎡)
4人	50㎡ (45㎡)	95㎡ (85㎡)	125㎡ (113㎡)
5人	57㎡ (52㎡)	109㎡ (100㎡)	143㎡ (131㎡)
6人	67㎡ (62㎡)	128㎡ (119㎡)	166㎡ (154㎡)

小数点以下四捨五入、()内は、3～5歳児が1人いる場合

(旧基準) 第八期住宅建設五か年計画

項目	水準のレベル		
	最低居住水準	誘導居住水準	
考え方	健康で文化的な住生活を営む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	
		都市居住型	一般型
		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
	住戸専用面積	住戸専用面積	住戸専用面積
1人 (中高年齢)	18㎡ (25㎡)	37㎡ (43㎡)	50㎡ (55㎡)
2人	29㎡	55㎡	72㎡
3人	39㎡	75㎡	98㎡
4人	50㎡	91㎡	123㎡
5人 (高齢単身含む)	56㎡	104㎡ (122㎡)	141㎡ (158㎡)
6人 (高齢夫婦含む)	66㎡	112㎡ (129㎡)	147㎡ (164㎡)

資料：国土交通省第八期住宅建設五箇年計画資料

【緊急輸送道路沿道建築物】

地震によって倒壊した場合、多数の者の円滑な避難を困難にする恐れのある緊急輸送道路沿いの建築物。緊急輸送道路とは、大規模な地震が起きた場合における、避難・救助をはじめ、物資の供給、諸施設の復旧等広範な応急対策活動を広域的に実施するための重要な路線として指定した道路。

【グループホーム】

認知症の高齢者や障害などで生活に困難を抱えた人達が、専門スタッフ等の援助を受けながら、住宅で少人数で地域社会に溶け込みながら生活する、集団生活型介護の形態のこと。

【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。

【建築物環境配慮制度】

建築物を環境性能で評価し格付けする手法である「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）を活用した環境負荷への低減及び環境に配慮した建築物の建築の誘導を図ることを目的とした届け出制度。千葉市では、5,000平方メートル以上の建築物を新築等する場合、建築主はCASBEEにより、当該建築物の環境性能を評価し、当該評価結果を着工前届け出を義務化（5,000平方メートル未満は任意）している。

【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。

【コミュニティビジネス】

地域（コミュニティ）の課題を地域の資源（地域の人材、ノウハウ、施設等）を活用し、ビジネスの手法で解決する民間事業

【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。

ーさー

【シェアハウス】

一つの家を複数の人と共有して暮らすこと。キッチンやリビング、浴室等を共有し、部屋は一人ずつ個室を利用する居住形態。

【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）

【住宅確保要配慮者】

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

【住宅瑕疵担保履行法】

新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付ける法律。平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅が適用対象。

【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。

【集約型都市構造】

住宅や商業・業務などの機能が集積し、公共交通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都市構造の中で、公共交通で結ばれた状態のこと。「千葉市新基本計画」の中で、千葉市の目指すべき都市構造として位置付けた。

【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。

【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、本計画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。

【スマートコミュニティ】

家庭やビル、交通システムを ICT（コンピューターやインターネット等の情報通信技術）ネットワークでつなげ、地域でエネルギーを有効活用する次世代の社会システム。

【成果指標】

目標の達成状況を評価し、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。

ーたー

【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、地方公共団体が公的賃貸住宅等の整備等に関して、目標やその目標を達成するために必要な事業、計画期間などを定める、地域住宅計画を策定できることとした。（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。

【千葉市新基本計画】

千葉市の中長期的な市政運営の基本指針となる新たな基本計画（平成23年6月24日議決）のこと。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。平成33年までの10年間の基本計画。

【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。

【長期優良住宅建築等計画認定制度】

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である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度。

【DV】

DV（ドメスティック・バイオレンス）とは、配偶者・パートナー（事実婚や元配偶者も含む）などの親密な関係にある人からの暴力のこと。

【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。

ーはー

【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・仕様・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。

【非正規雇用者】

「正規雇用者（正社員）」以外の雇用者。パート（パートタイマー）、アルバイト、契約社員、派遣社員のこと。

【防犯優良マンション認定制度】

（財）ベタリービング、（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。

ーまー

【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。

ーらー

【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。

【リフォーム瑕疵保険】

リフォーム時の現場検査とリフォームに対する瑕疵保証がセットになった保険制度。

【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。

千葉市住生活基本計画（平成24年7月改定）



発行 平成24年7月
編集・発行 千葉市都市局建築部住宅政策課
千葉市中央区千葉港1番1号
TEL 043-245-5849

<http://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/jutakuseisaku/index.html>

