第４３回 千葉市住宅政策審議会

日時：令和４年１月２６日　１４：００～

場所：千葉市生涯学習センター　３階　大研修室

議事次第

１．開会

２．委員紹介

３．会長及び副会長の選出

４．審議

（１）WEB による会議への参加について

（２）第４次諮問における住宅政策審議会の進め方（修正）

（３）千葉市の現状と課題及び論点（案）について

【検討テーマ１】市街地・住宅の安全確保

【検討テーマ２】脱炭素社会の実現に向けた対応

【検討テーマ３】少子高齢社会に対する対応

５．閉会

配布資料		
	千葉市住宅政策審議会委員名簿	資料１
	WEB による会議への参加について（案）	資料２
	第４次諮問における住宅政策審議会の進め方（修正）	資料３
	千葉市の上位計画（基本計画等）の概要	資料４
	千葉市の現状と課題	資料５
	検討テーマごとの主な課題と論点（案）（検討テーマ１～３）	資料６
	第４２回千葉市住宅政策審議会　各委員の意見の概要	参考資料１
	千葉市住生活基本計画の評価指標と進捗状況	参考資料２

資料１

千葉市住宅政策審議会委員名簿（50音順、敬称略）

令和3年5月10日～令和5年5月9日

	氏　名	ふりがな	役職等
1	大槻　勝三	おおつき　かつぞう	千葉市町内自治会連絡協議会　会長
2	春日　克之	かすが　かつゆき	独立行政法人住宅金融支援機構　地域業務第一部　千葉センター長
3	小板橋　恵美子	こいたばし　えみこ	東邦大学健康科学部看護学科　教授
4	小嶋　信廣	こじま　のぶひろ	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部　千葉エリア経営部長
5	小杉　学	こすぎ　まなぶ	明海大学不動産学部不動産学科　准教授
6	小林　秀樹	こばやし　ひでき	千葉大学　名誉教授
7	佐藤　勝一	さとう　しょういち	公募市民
8	佐野　博也	さの　ひろや	千葉県県土整備部都市整備局 住宅課副課長
9	周藤　利一	すとう　としかず	横浜市立大学大学院都市社会文化研究科　客員教授
10	髙梨　園子	たかなし　そのこ	千葉商工会議所　女性会　会長
11	永井　香織	ながい　かおり	日本大学生産工学部建築工学科　教授
12	長根（齋藤）　裕美	ながね（さいとう）　ひろみ	千葉大学大学院社会科学研究院　教授
13	橋本　都子	はしもと　くにこ	千葉工業大学創造工学部デザイン科学科　教授
14	廣田　直行	ひろた　なおゆき	日本大学生産工学部建築工学科　教授
15	古市　博文	ふるいち　ひろふみ	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会千葉支部　副支部長・理事
16	松薗　祐子	まつその　ゆうこ	淑徳大学大学院総合福祉研究科社会福祉学専攻　講師
17	元木　啓子	もとき　けいこ	一般社団法人千葉県建築士会　千葉支部　幹事
18	矢澤　正浩	やざわ　まさひろ	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
19	山田　健司	やまだ　けんじ	一般社団法人住宅生産団体連合会　会員（積水ハウス株式会社　千葉支店長）

資料２

WEBによる会議への参加について（案）

WEBによる会議への参加が一般化していることから、第４４回以降の千葉市住宅政策審議会の開催方法について、以下のとおりとします。

１．会議の開催について

会議は、委員が一堂に会して審議を行い、議事を決することを原則としていますが、WEBによる会議への参加も可能とします。

【千葉市住宅政策審議会設置条例】（抜粋）

（会議）

第６条　審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

２　審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

３　審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（委任）

第９条　この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

２．通信環境・機器等について

一堂に会する会場については事務局側が環境を用意しますが、WEBにより会議へ参加する委員は、委員側で自身の通信環境（「Zoom」を用いる予定）や機器等を用意して頂くこととなります。

資料３

第４次諮問における
住宅政策審議会の進め方（修正）

１　審議事項

「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」

２　審議内容及びスケジュール

令和３年

６月２日　　**第４２回千葉市住宅政策審議会**

〇諮問について

〇住宅政策審議会の進め方について

〇現行の千葉市住生活基本計画の概要及び見直しの経緯について

〇国の住生活基本計画(全国計画)の概要について

〇計画の見直しに向けた検討テーマについて

~~１０月２９日　　第４３回千葉市住宅政策審議会（中止）~~

令和４年

１月２６日　　**第４３回千葉市住宅政策審議会**

〇千葉市の現状と課題について

〇検討テーマ1～検討テーマ3の審議

３月中旬　　第４４回千葉市住宅政策審議会（追加）

〇千葉市の現状と課題について

〇検討テーマ4～検討テーマ6の審議

５月中旬　　**第４５回千葉市住宅政策審議会**

〇検討テーマの中間整理について

〇千葉市住生活基本計画改定の方向性について

（国、県計画との整合性について）

８月中旬　　**第４６回千葉市住宅政策審議会**

〇答申案について

１０月中旬　　**第１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」

１１月　　**千葉市住生活基本計画改定（案）作成**

令和５年

１月　　**パブリックコメント実施**

３月中旬　　**第４７回千葉市住宅政策審議会**

〇パブリックコメントの内容について

〇千葉市住生活基本計画改定(案)について

４月　　**千葉市住生活基本計画改定・公表**

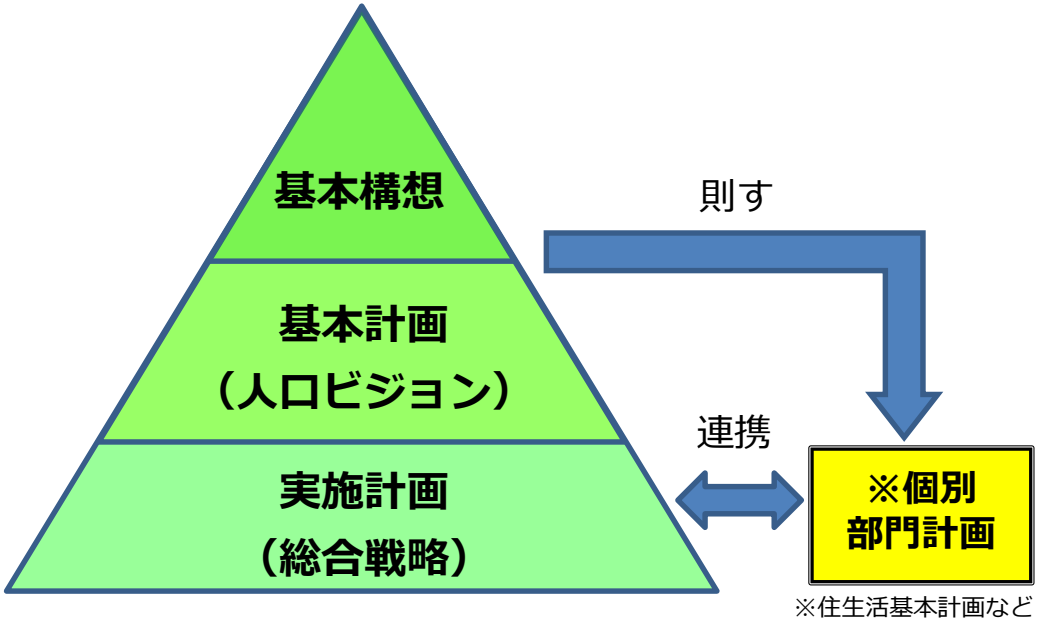
千葉市基本計画の体系

資料４

- 市の総合計画は、基本構想、基本計画、実施計画の３層で構成
- **基本計画**は、基本構想の実現に向け、**まちづくりの方向性や今後の施策展開を提示**

  計画期間　：　R5.4.1～R15.3.31　(10年間)**（改定作業中）**
- 市政の特定課題等に対応するために各部門が定める**個別部門計画と連携**

【千葉市総合計画の計画体系】



基本構想

市政運営の指針として、恒久的な都市づくりの基本理念・基本目標、望ましい都市の姿を示す

【基本理念】人間尊重・市民生活優先

【基本目標】人とまち　いきいきと幸せに輝く都市

基本計画

基本構想を実現するため、まちづくりの方向性などを示す基本方針や今後の施策展開を示す

【計画期間】　R5.4.1　～　R15.3.31（10年間）

実施計画

基本計画に基づく具体的な事業を提示

【第1次実施計画】　令和5年度～令和7年度

千葉市基本計画におけるまちづくりの基本方針

【千葉市の特性】

1 はるか「縄文」の昔から受け継ぐめぐみ豊かな自然
2 なんでもそろう・なんでもできる利便性とやすらぎをもたらすゆとり
3 多様な交流が生み出す拠点性、拠点性がもたらす多様な交流
4 おだやかで温暖な気候と交流により育まれる懐の深い市民性
5 未来を拓く「挑戦都市」としての矜持

【2040年を展望した社会変化】

1 人口の変化
・総人口の減少
・生産年齢人口の減少
・高齢者人口の増加
・年少人口の減少
2 災害等リスクの増大
・地球温暖化による影響
・首都直下地震
・感染症拡大リスクの増大
3 テクノロジーの進展
4 SDGsへの対応

「まちづくりの基本方針」

【みんなでめざす未来の千葉市】

みんなが輝く　都市と自然が織りなす・ちばし

【未来の千葉市を実現するための戦略的視点】

（1）100年先に引き継ぐ　持続可能なまちづくり
（2）ゆとりを生み・活かす　創造的なまちづくり
（3）世界とつながる　多様性を活かしたインクルーシブなまちづくり
（4）都市機能の集積を活かした　地域経済・社会の活性化

戦略的視点の面的展開　＝　目指すべき都市構造・目指すべき区の姿

【まちづくりを進める力】

多様な主体の一層の連携による「みんな」で進めるまちづくり
公共私の役割分担の見直しと市民主体のまちづくりを支える仕組みづくり
多様な主体が社会課題の解決に挑戦できる環境づくり

政策分野における展開（まちづくりの総合８分野）

千葉市基本計画におけるまちづくりの総合８分野

４つの戦略的視点のもと、実現すべき目標を**８つの分野**ごとに提示

1　環境・自然

気候変動に対応し、豊かな自然と共生する持続可能なまちを実現します
- 脱炭素化を推進し、持続可能な社会を創る
- 身近な緑と水辺を感じ、愛着の持てる環境を創る

2　安全・安心

災害など様々なリスクに対応し、安全・安心に暮らせるまちを実現します
- 災害に強いまちの基盤を整備する
- 自助・共助・公助による防災力を高める
- 消防・救急体制を充実・強化する
- 安全・安心な市民生活を守る

3　健康・福祉

みんながいきいきと、健やかに安心して暮らせるまちを実現します
- 健やかに暮らせる社会を創る
- 高齢者がいきいきと活躍できる社会を創る
- 障害のある人もない人も、自分らしく生活できる共生社会を創る
- 住民一人一人の暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会をつくる

4　子ども・教育

夢と思いやりの心を持ち、未来を拓く子どもたちが育つまちを実現します
- 子どもを産み・育てやすい環境を創る
- 自ら未来を切り拓いていくことができる子どもを育成する

5　地域社会

多様性を力に、みんなでまちづくりを進める地域社会を実現します
- 誰もが個性を活かし活躍できる環境を創る
- 多様な主体の連携によるまちづくりを進める

6　文化・スポーツ

市民の文化芸術・スポーツ活動が広がる、創造性豊かなまちを実現します
- 文化芸術が生まれ、広がる環境を創る
- スポーツに親しむ環境を創る

7　都市・交通

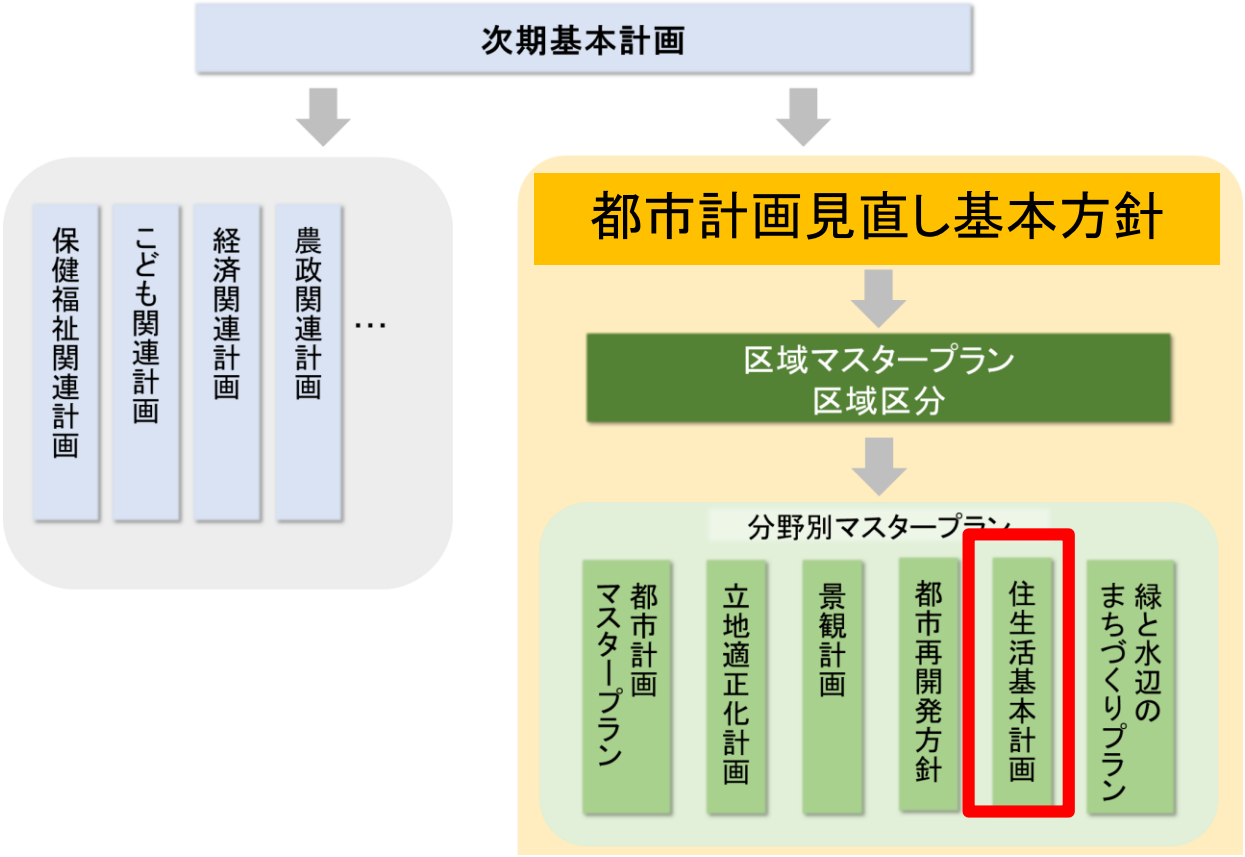
市民の快適な暮らしと活発な交流を支える、魅力と愛着が感じられる都市を実現します
- 持続可能で魅力あるまちづくりを進める
- 都市の力を底上げするネットワークの整備
- 暮らしを支える基盤の充実
- テクノロジーの進展を力に発展する

8　地域経済

地域経済を支える産業や人材が育ち、新たな価値が生まれるまちを実現します
- 地域の産業を支え・育てる
- 観光の振興とMICEの推進によりまちの魅力を高める
- 農林業の持続的な発展を支える

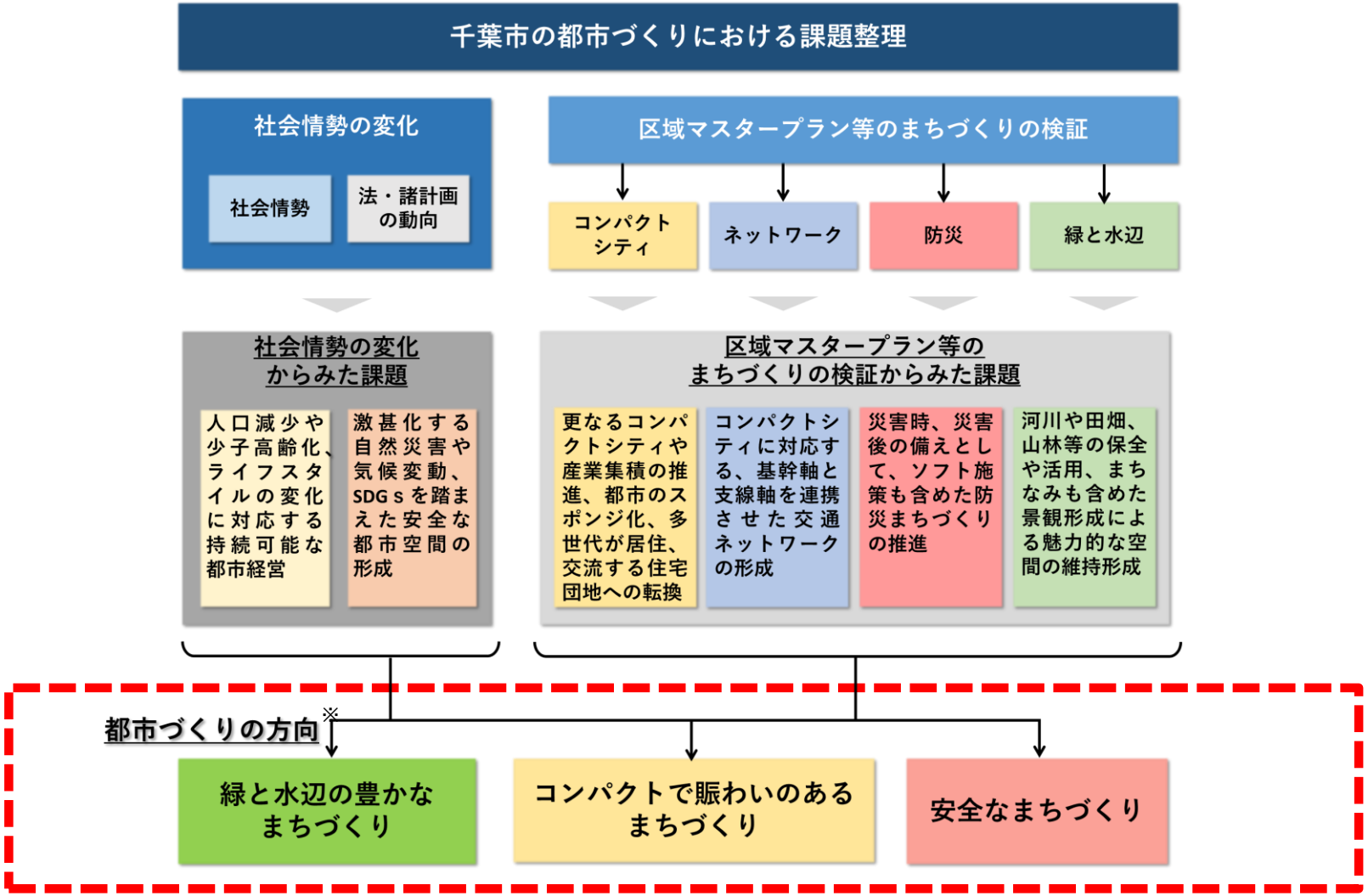
都市計画見直しの基本方針の位置づけ

**千葉市都市計画見直しの基本方針は、
住生活基本計画等を見直すにあたっての基本方針や
関連する計画との協調のための方向性を示しています。**



千葉市都市計画見直しの基本方針の概要

都市づくりの方向の設定



※これらの3つの方向の順番は優先順位を示すものではなく、千葉市を特徴づける地域資源である「緑と水辺」を基礎とし、「コンパクト」で「安全」な都市づくりを進めることを示しています。

資料５

千葉市の現状と課題

目次

（1）人口と世帯の動向 ・・・P.3～P.7

（2）住宅ストックの現状 ・・・P.8～P.11

（3）検討テーマごとの現状と課題

【検討テーマ1】市街地・住宅の安全確保 ・・・P.13～P.21

【検討テーマ2】脱炭素社会の実現に向けた対応 ・・・P.22～P.27

【検討テーマ3】少子高齢社会に対する対応 ・・・P.28～P.37

【検討テーマ4】住宅セーフティネットの構築 ・・・P.38～P.43

【検討テーマ5-1】分譲マンションの管理と再生 ・・・P.44～P.48

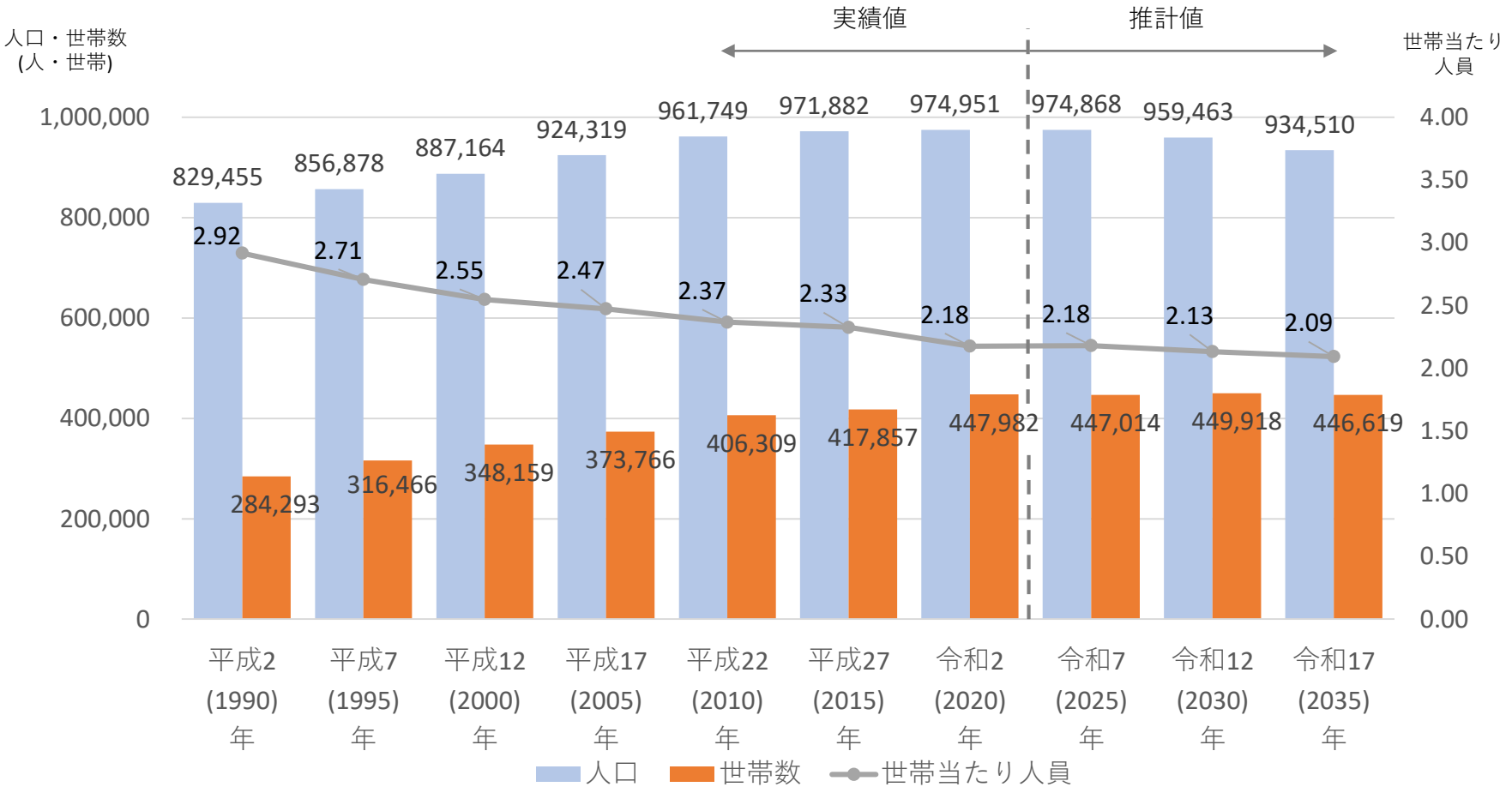
【検討テーマ5-2】高経年住宅団地の再生 ・・・P.49～P.52

【検討テーマ6】空き家対策の推進 ・・・P.53～P.58

（１）人口と世帯の動向

人口・世帯数・平均世帯人員の推移

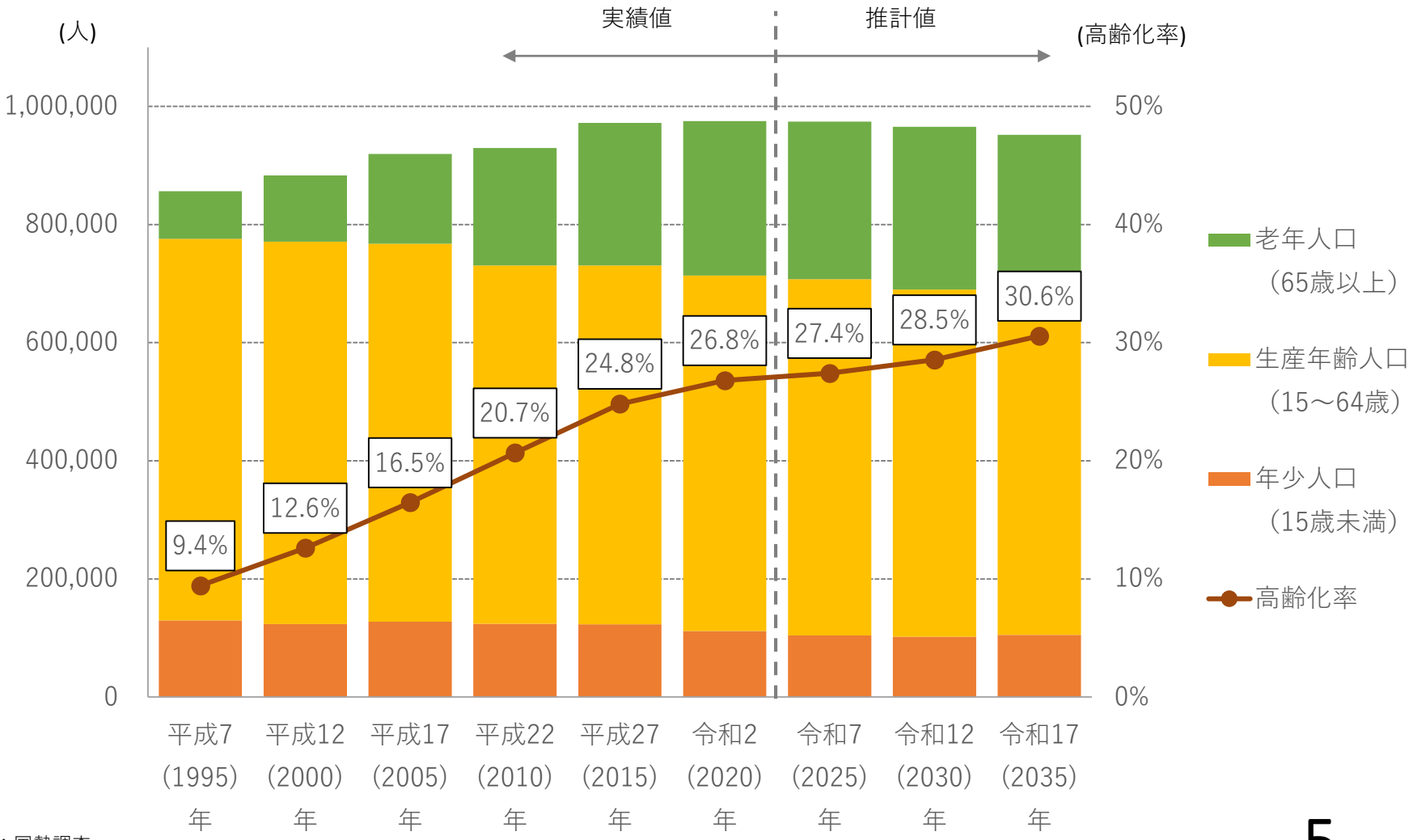
- 人口は2020 年代初めに約98万人、世帯数は2030年代初めに約45万世帯でピークとなり、以降は減少に転じると予想されます。
- 令和2年の1世帯あたりの平均世帯人員は2.18人となっており、年々減少しています。



出典：国勢調査
推計値は千葉市将来人口推計に基づく試算値

年齢3区分人口及び高齢化率の見通しの推移

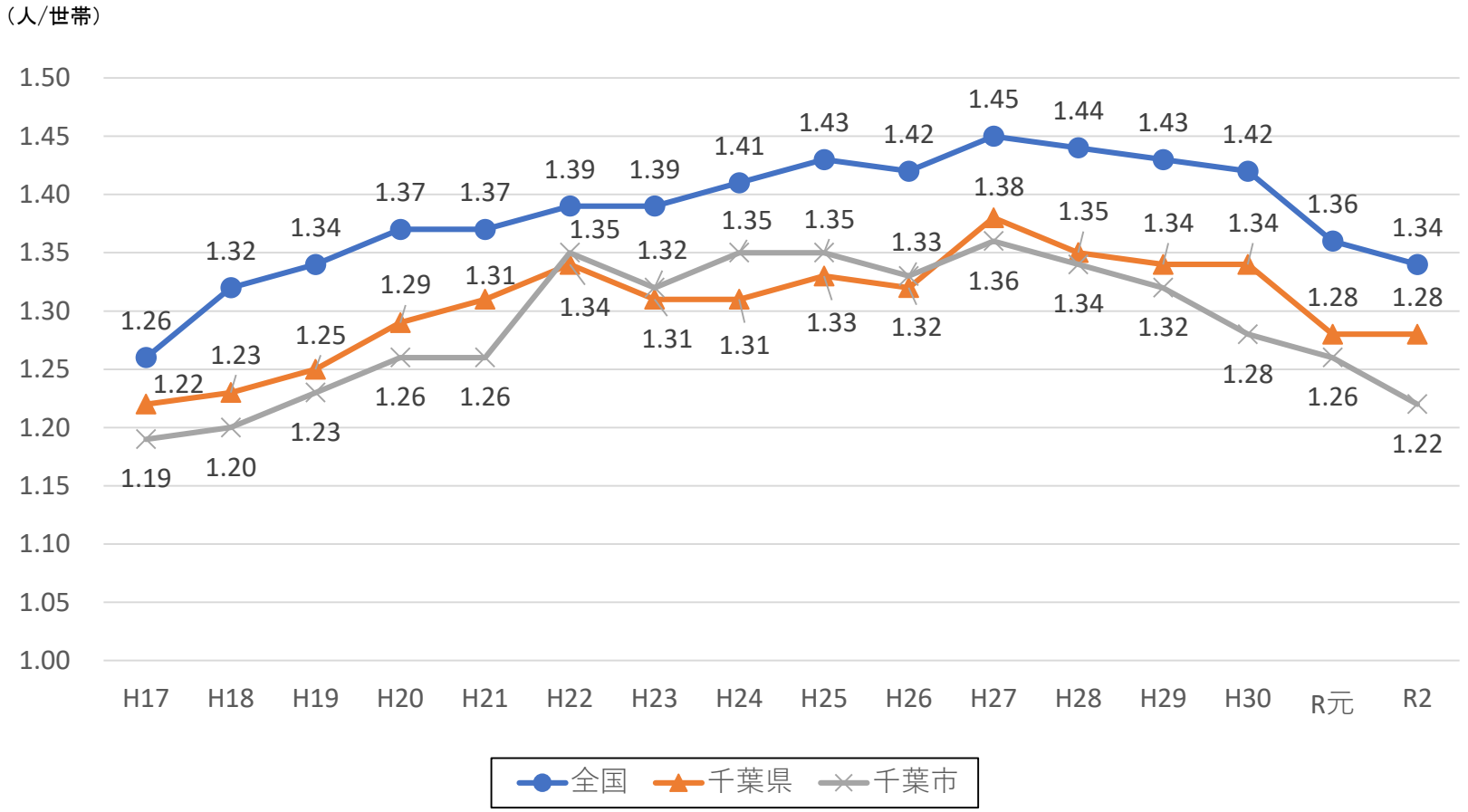
- 15歳未満の年少人口、15～64歳の生産年齢人口ともに、近年は減少しています。
- 65歳以上の老年人口は今後も増加し、高齢化率も上昇すると予想されます。



資料：国勢調査
推計値は千葉市独自推計

合計特殊出生率の推移

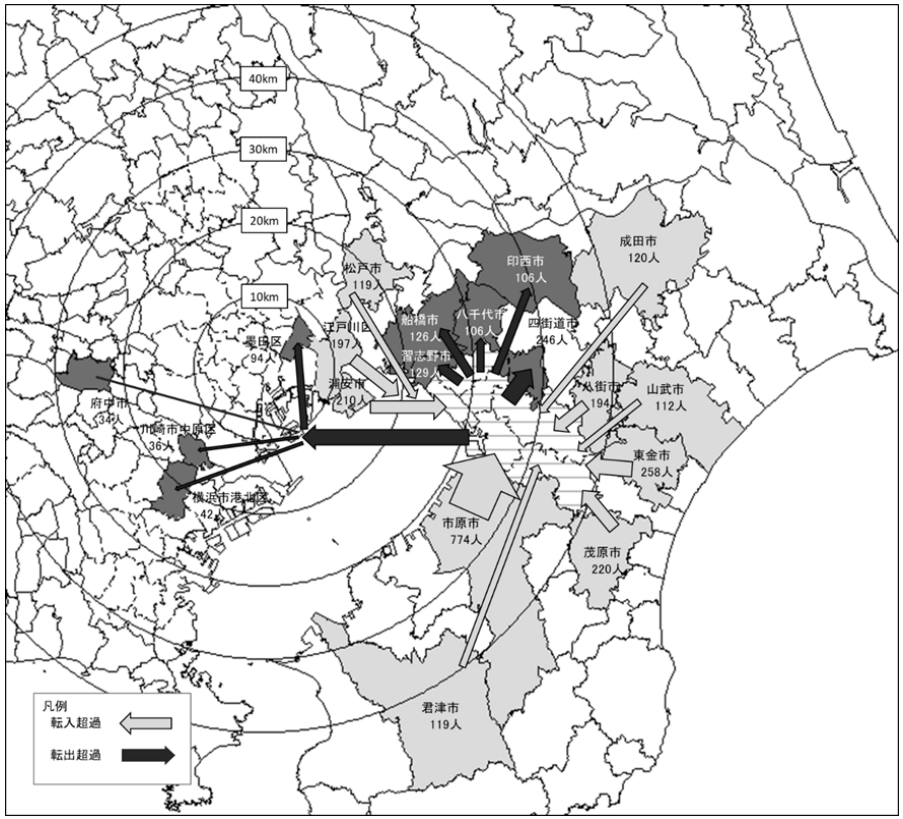
- 合計特殊出生率は、全国平均を下回って推移しています。
- 平成27年までは増加傾向となっていましたが、平成28年から令和2年までは転じて減少しています。概ね千葉県平均と同水準で推移していますが、近年は下回っています。



資料：千葉市保健福祉局

千葉市・周辺各都市の転入・転出者の状況（令和２年）

- 本市の主な人口転入元は、近隣市町を中心に構成されており、千葉県内（特に県東南部）に対する人口吸引力が強くなっています。なお、四街道市に対しては転出超過が続いています。
- 「東京都心に近い地域からの人口吸引力」が弱く、東京都に対しては例年1,000人を超える転出超過が続いていたものの、2020年（令和2年）は、新型コロナウイルス感染症の影響により、前年より大幅に減少しました。

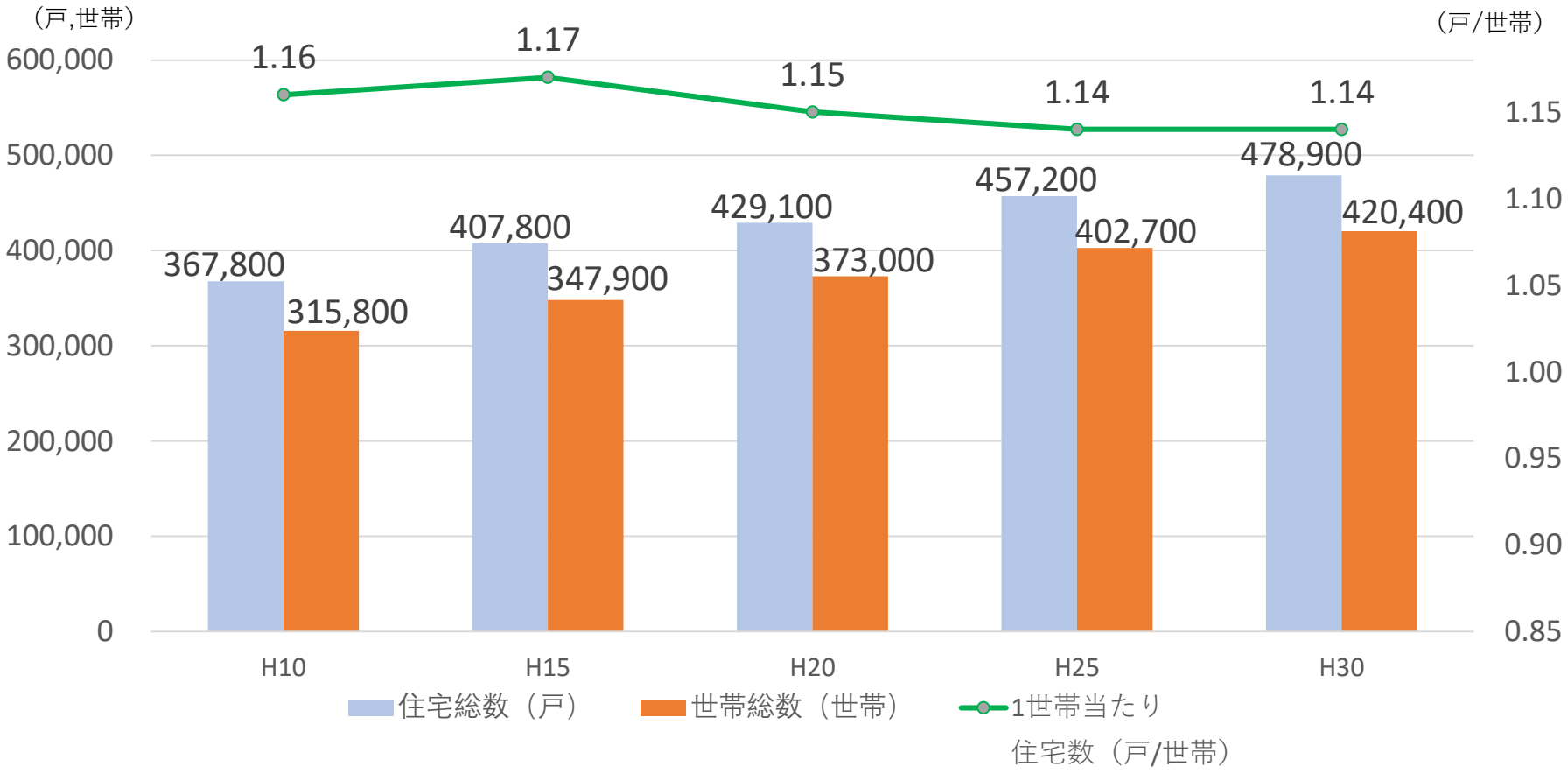


資料：千葉市総合政策局
「2020年(令和2年)住民基本台帳移動報告」（総務省）に基づき作成

（2）住宅ストックの状況

住宅数・世帯数・1世帯当たり住宅数の推移

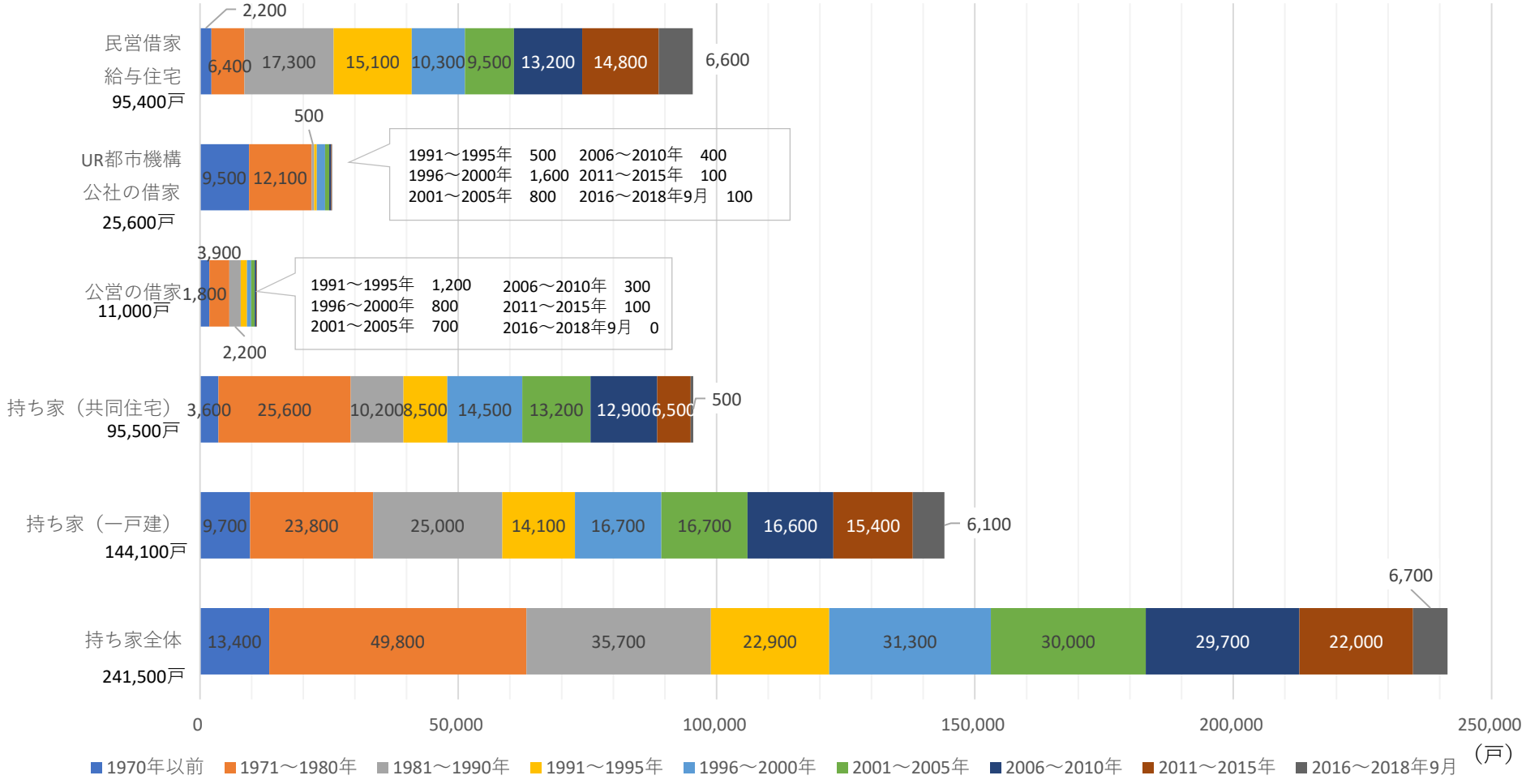
- 平成30年の住宅総数は478,900戸、世帯総数は420,400世帯となっており、住宅総数、世帯総数ともに増加しています。



資料：住宅・土地統計調査（H10～H30）

所有関係別建築時期別住宅戸数

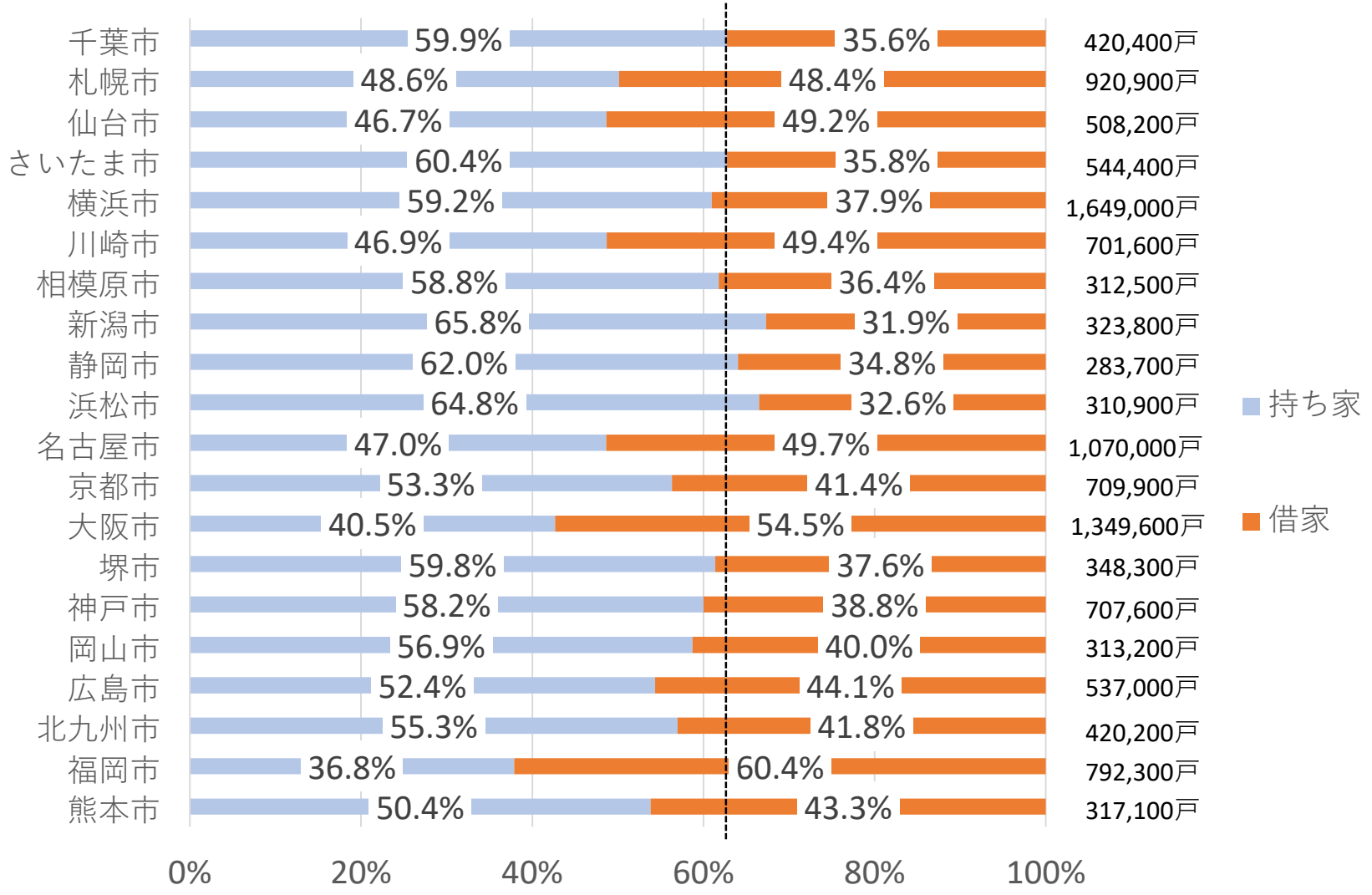
- 所有関係別建築時期別住宅戸数では、共同住宅で1980年以前に建築されたストックの割合が高くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

政令指定都市の持ち家比率の比較

- 本市の持ち家率は59.9%となっており、政令指定都市の中で新潟市・浜松市・静岡市・さいたま市に次いで、5番目に比率が高くなっています。



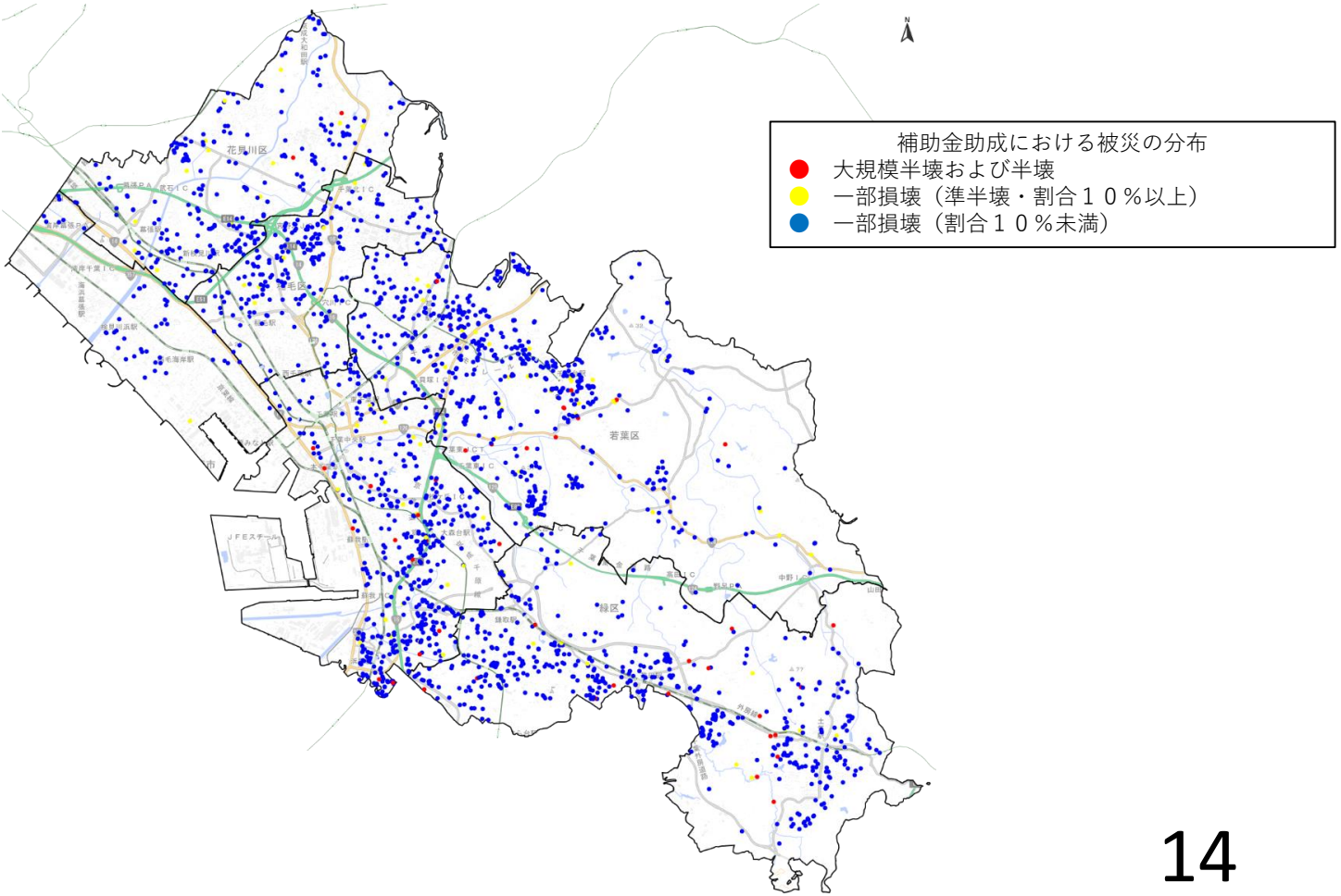
資料：住宅・土地統計調査（H30）

（３）検討テーマごとの現状と課題

検討テーマ１
市街地・住宅の安全確保

令和元年度房総半島台風による屋根瓦等被害への助成状況

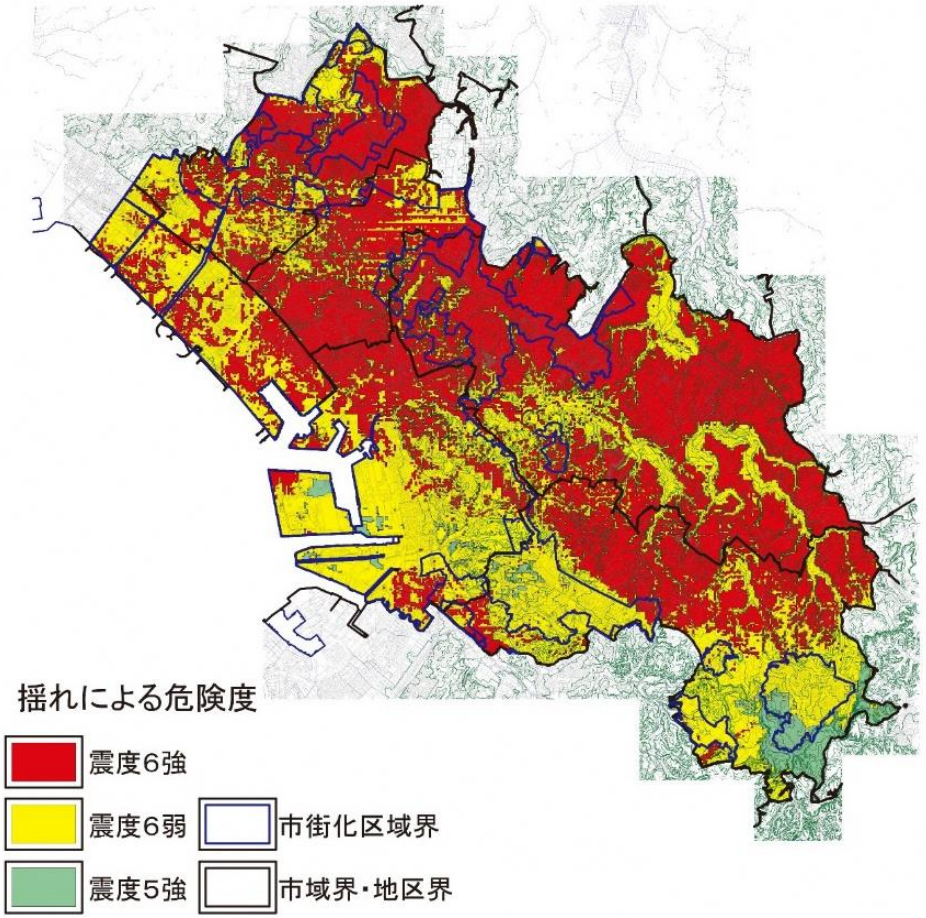
- 令和元年度の房総半島台風による被害状況は、千葉市では全壊14棟、半壊245棟、一部損壊6,367棟でした。
- 被害を受けた住宅について、修理費の一部を支援する補助金の助成件数は合計2,390件であり、特に瓦屋根への被害が多くを占めていました。



資料：千葉市都市局

地震震度予測

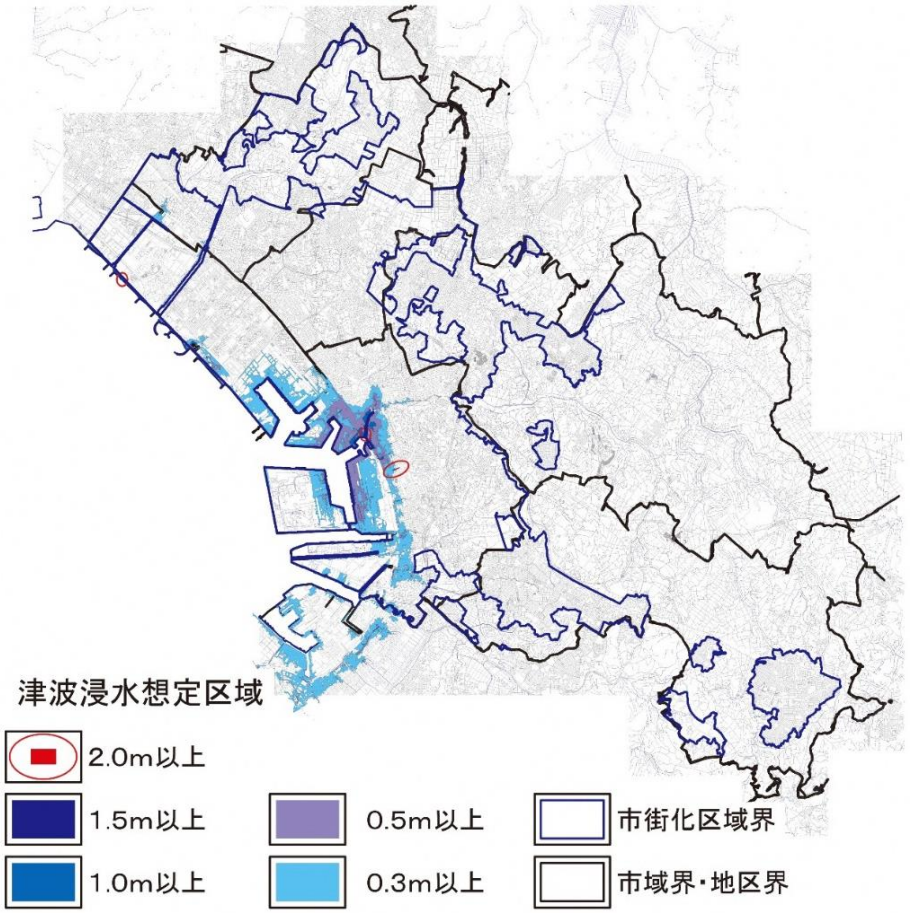
- 国では今後30年の間に千葉市を含む南関東地域において、マグニチュード7程度の大規模な地震の発生確率を70％程度としています。
- 千葉市に最も大きな影響を与える千葉市直下型地震（マグニチュード７.3クラス）が起こった場合、下総台地の上位面で震度６強、下位面、低地で震度６弱が観測され、全壊棟数は17,140棟と予測されています。



資料：千葉市ハザードマップ

津波ハザードマップ

- 想定最大規模の津波が発生する、相模トラフ沿いの最大クラスの地震（M8.7）等を想定すると、浸水想定区域は1,109.1haであり、被害推計人口は41,211人となっています。



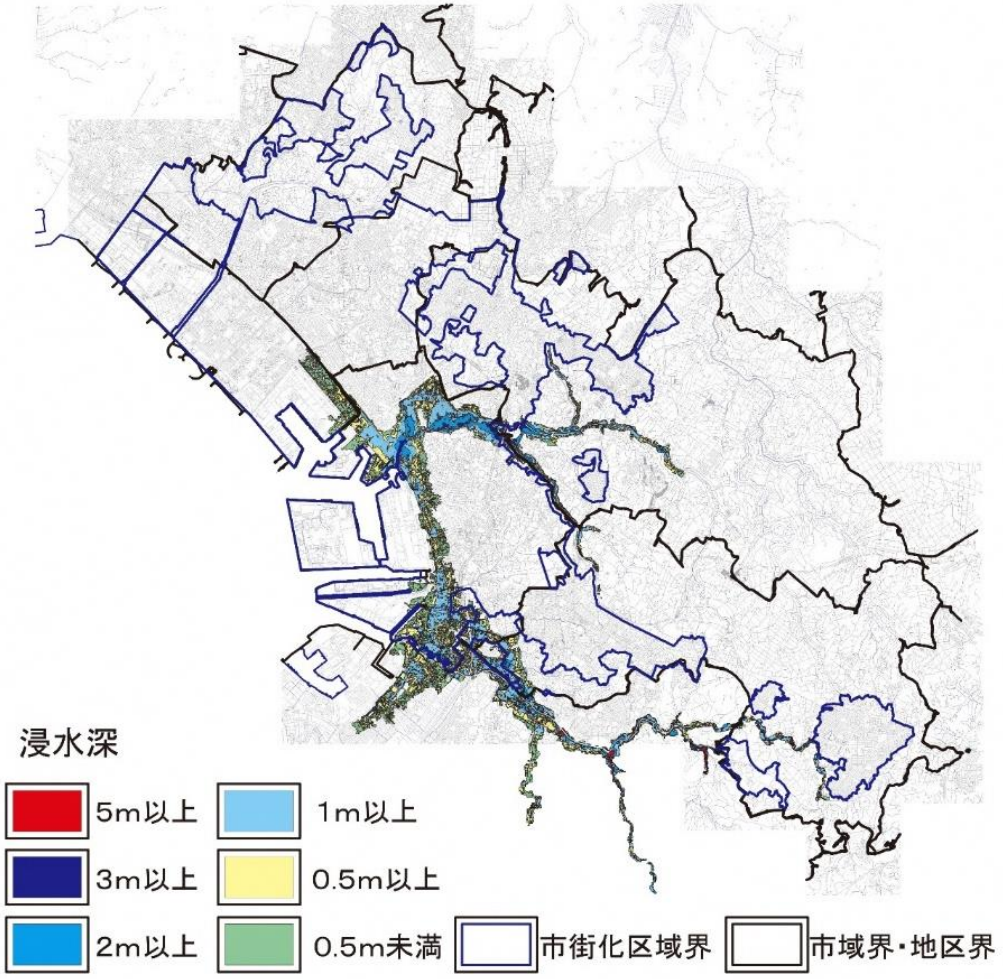
資料：千葉市ハザードマップ

洪水ハザードマップ

- 河川浸水被害想定は水防法による「想定し得る最大規模の降雨」（概ね1000年に1回程度の降雨）で、浸水想定区域の面積は1,392.8ha、被害推計人口は97,039人となっています。

「想定し得る最大規模の降雨」（概ね1000年に1回程度）・・・24時間雨量660～670㎜程度

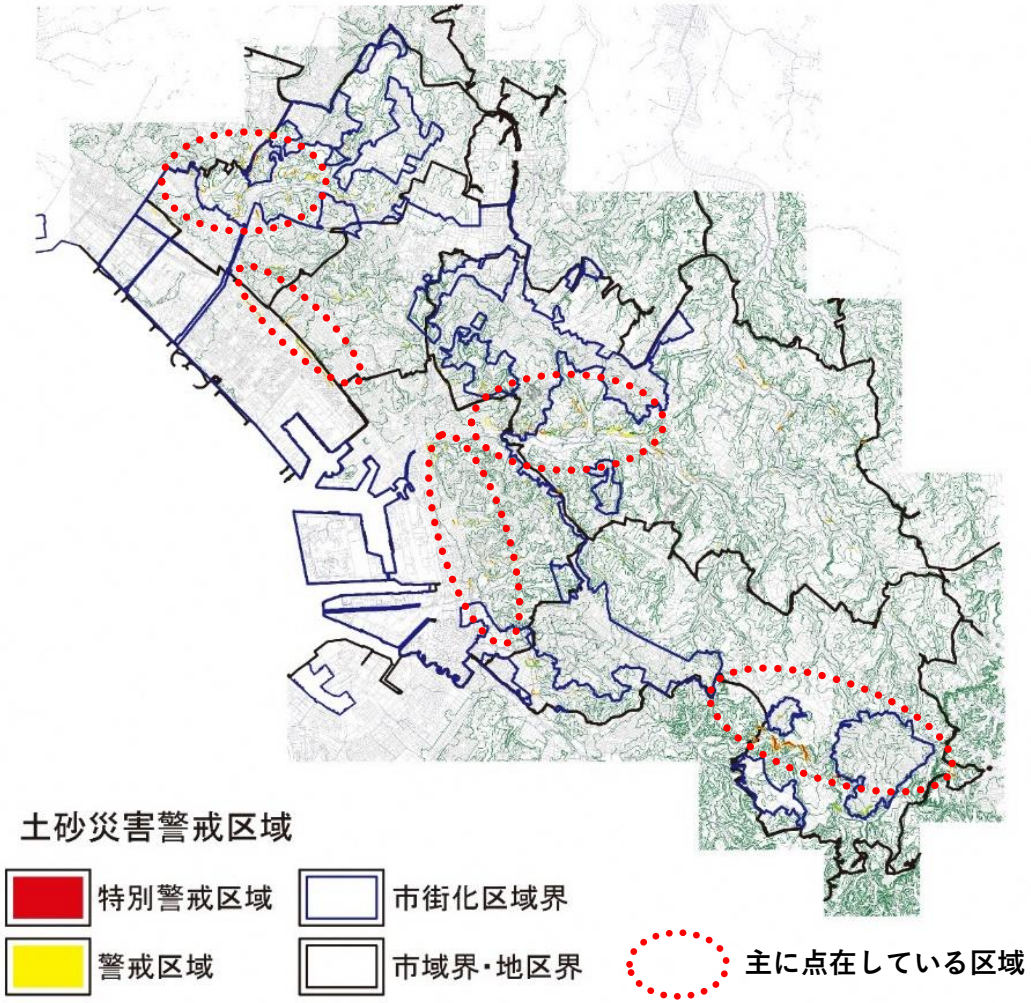
「洪水防御に関する計画の基本となる降雨」（本市では概ね50年に1回程度）・・・24時間雨量210～290㎜



資料：千葉市ハザードマップ

土砂災害警戒区域等の分布

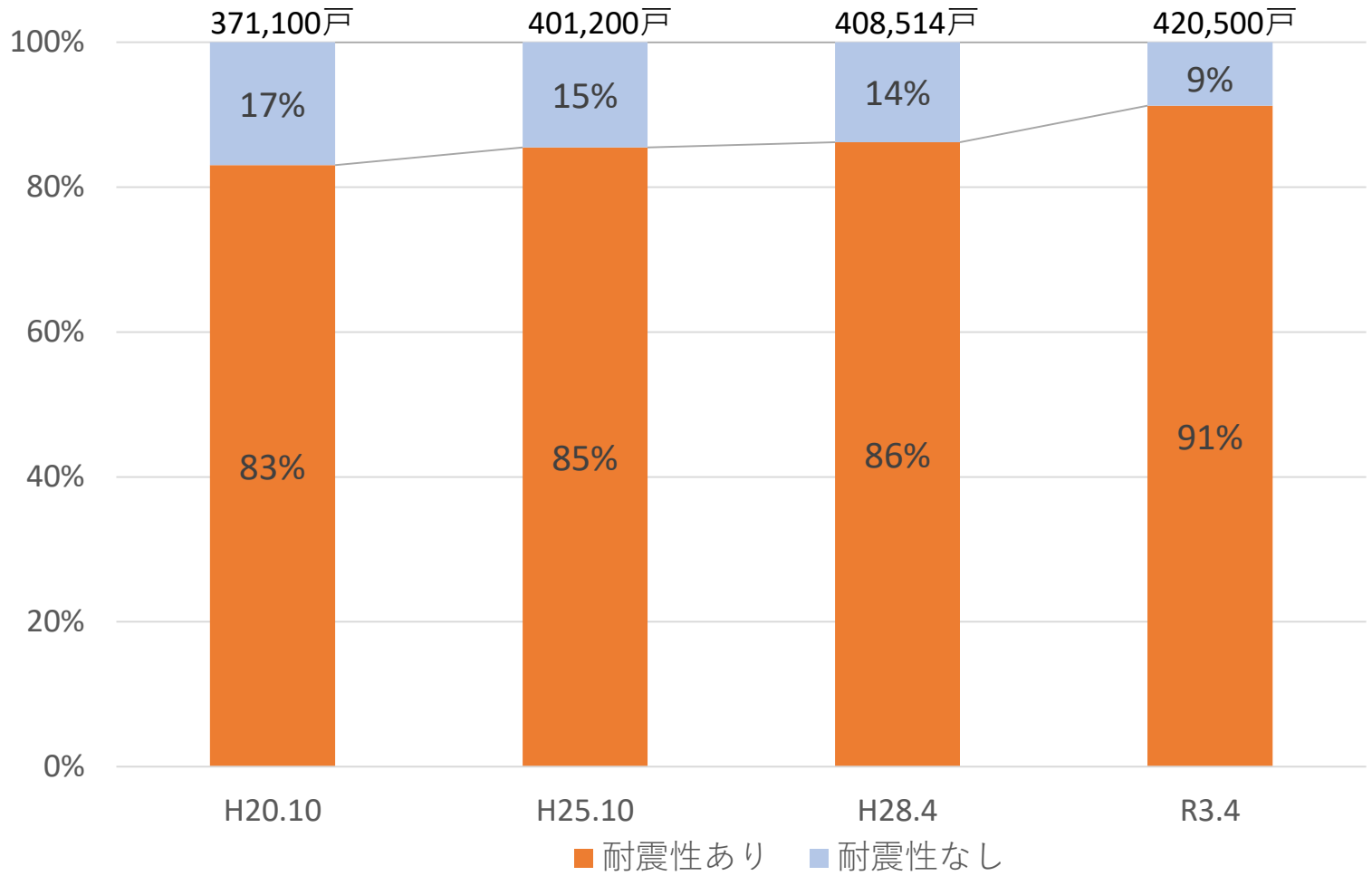
- 土砂災害警戒区域は美浜区を除く全区に点在しており、面積は３４．６ｈａ、被害推計人口は１,７５７人となっています。



資料：千葉市ハザードマップ

耐震化率の推移（住宅）

- 令和３年４月現在の耐震化率は９１％となっており、平成２０年の８３％から緩やかに増加しています。



資料：千葉市都市局

密集住宅市街地・重点密集市街地の分布

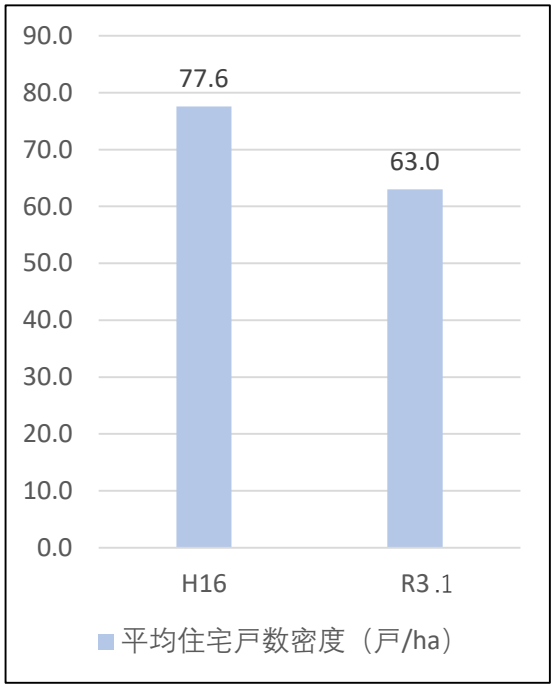
- 平成１４年度調査により密集住宅市街地は１３地区としており、その合計面積は９３.６７ｈａ、総住宅戸数は6,９４９戸となっています。
- 平成１６年度調査により上記１３地区のうち、重点密集市街地は２地区としており、その合計面積は９.２２ｈａ、総住宅戸数は９２０戸となっています。

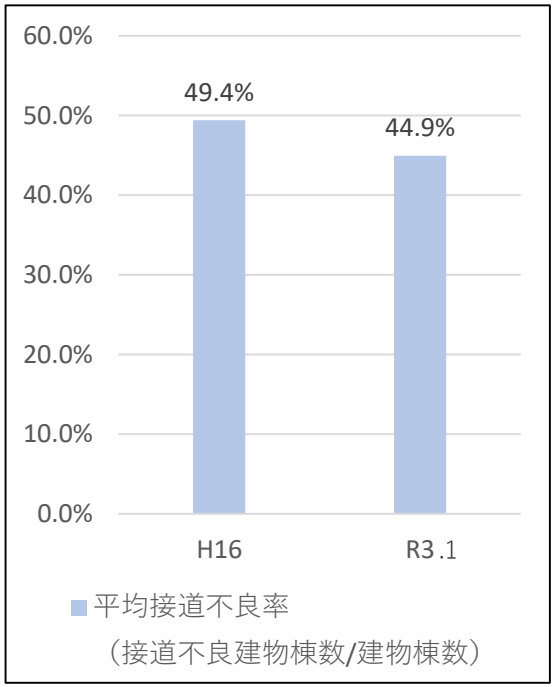
□ 密集住宅市街地　■ 重点密集市街地

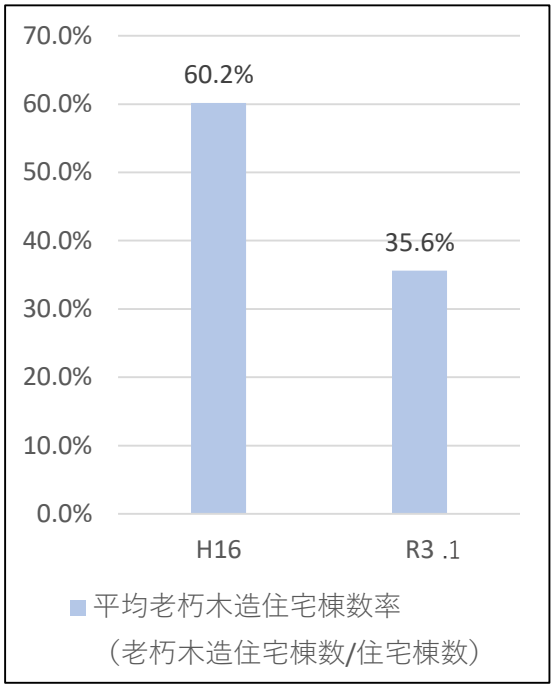
資料：千葉市都市局

密集住宅市街地　住宅戸数密度・接道不良率・老朽木造住宅棟数率の推移

- 令和３年１月現在の住宅戸数密度は63.0（戸/ha）、老朽木造住宅棟数率は35.6%と数値が改善してきています。接道不良率は他の２つの指標と比較すると、改善率は少ない状況となっています。







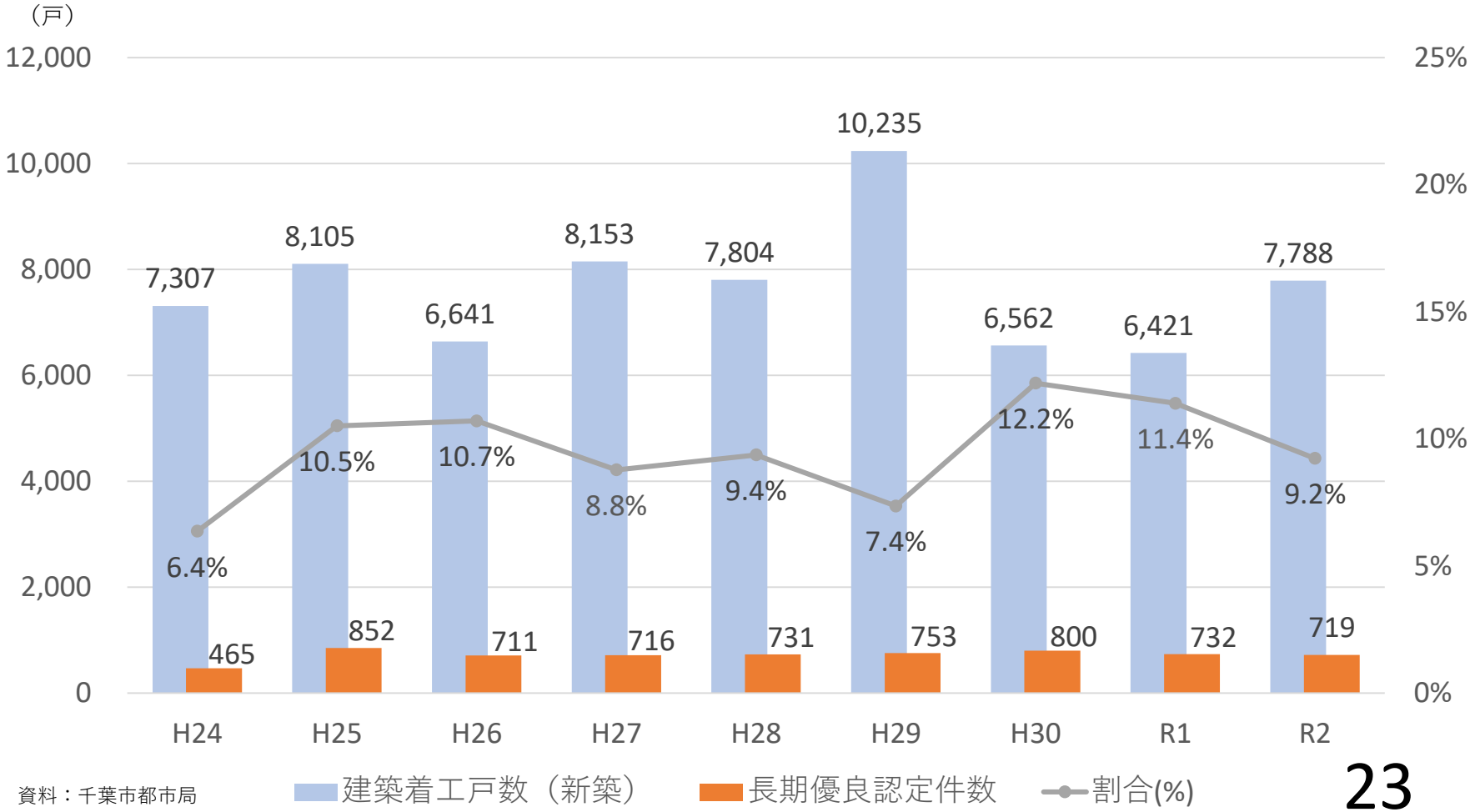
資料：千葉市都市局

検討テーマ２
脱炭素社会の実現に向けた対応

新築住宅における認定長期優良住宅の割合

- 長期優良住宅の認定件数は平成25年度の852件をピークに、700～800件の間を推移しています。令和２年度の認定件数は719件となっており、建築着工戸数に対する割合は9.2%となっています。

長期優良住宅　長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。

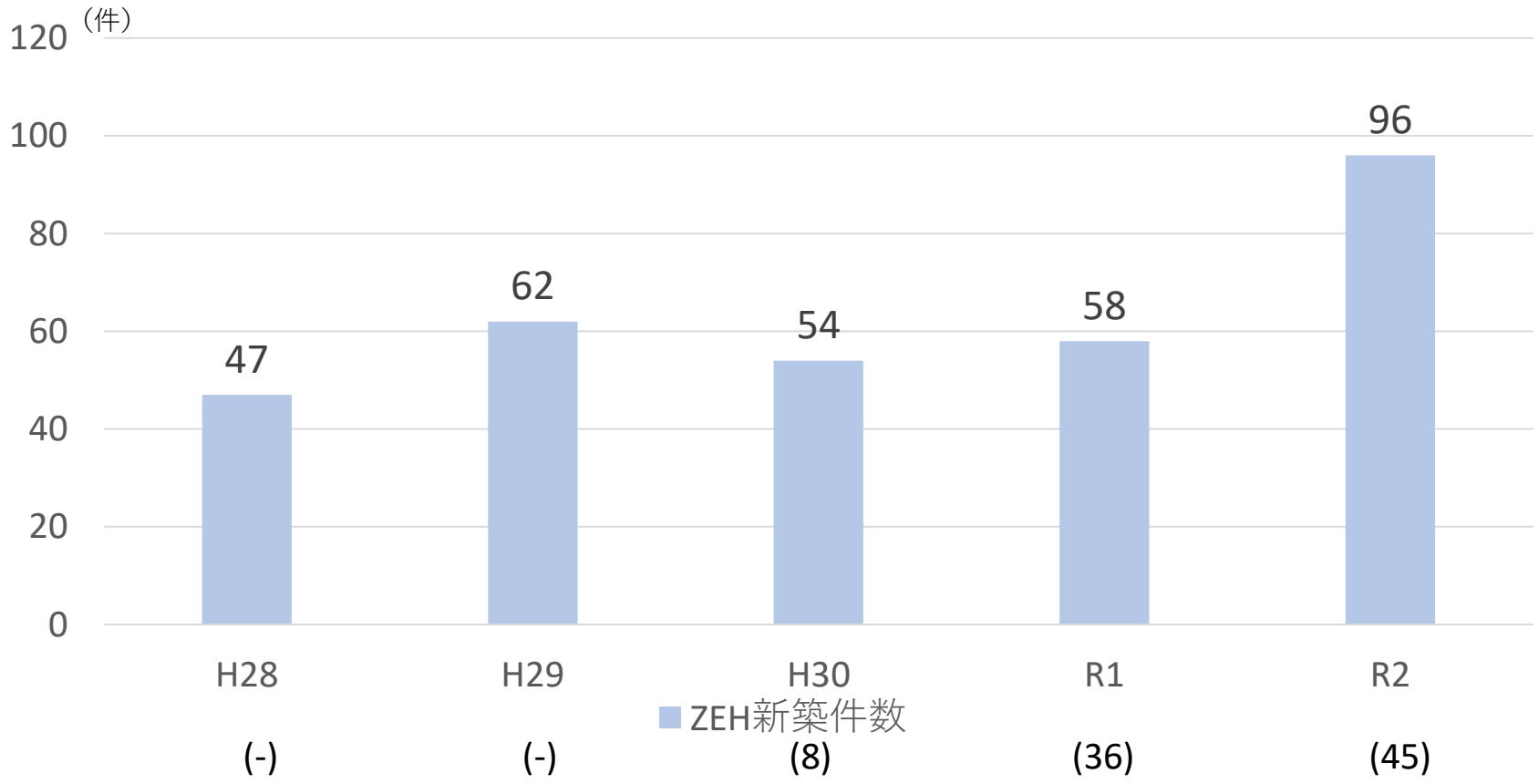


資料：千葉市都市局

ZEH（ネット･ゼロ･エネルギー･ハウス）新築件数の推移

- 令和2年度のZEH新築件数は96件となっており、ZEH新築件数は近年増加傾向となっています。

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）
高断熱・高気密化、高効率設備によって使うエネルギーを減らしながら、太陽光発電などでエネルギーをつくり出し、年間で消費する住宅の正味エネルギー量がおおむねゼロ以下になる住宅のこと。

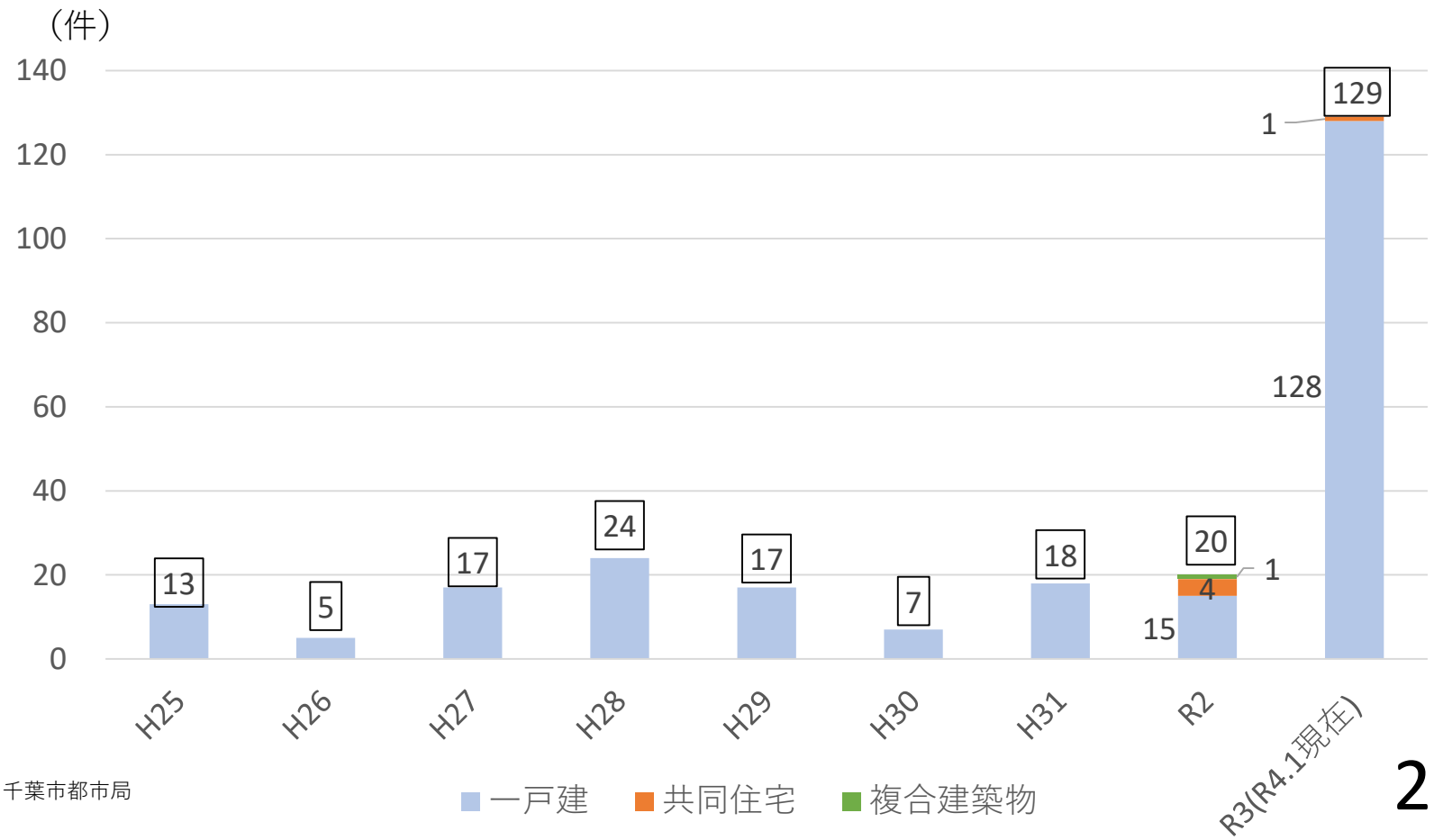


資料：千葉市環境局試算
ZEH交付決定件数（千葉県内）（出典：ZEH支援事業 調査発表会資料）を新築着工件数（出典：千葉県建築着工統計）により案分して算出

低炭素建築物新築等計画の認定件数

- 令和3年度（令和4年1月現在）の低炭素建築物新築等計画の認定件数は129件となっており、令和2年度と比較すると100件以上増加しています。

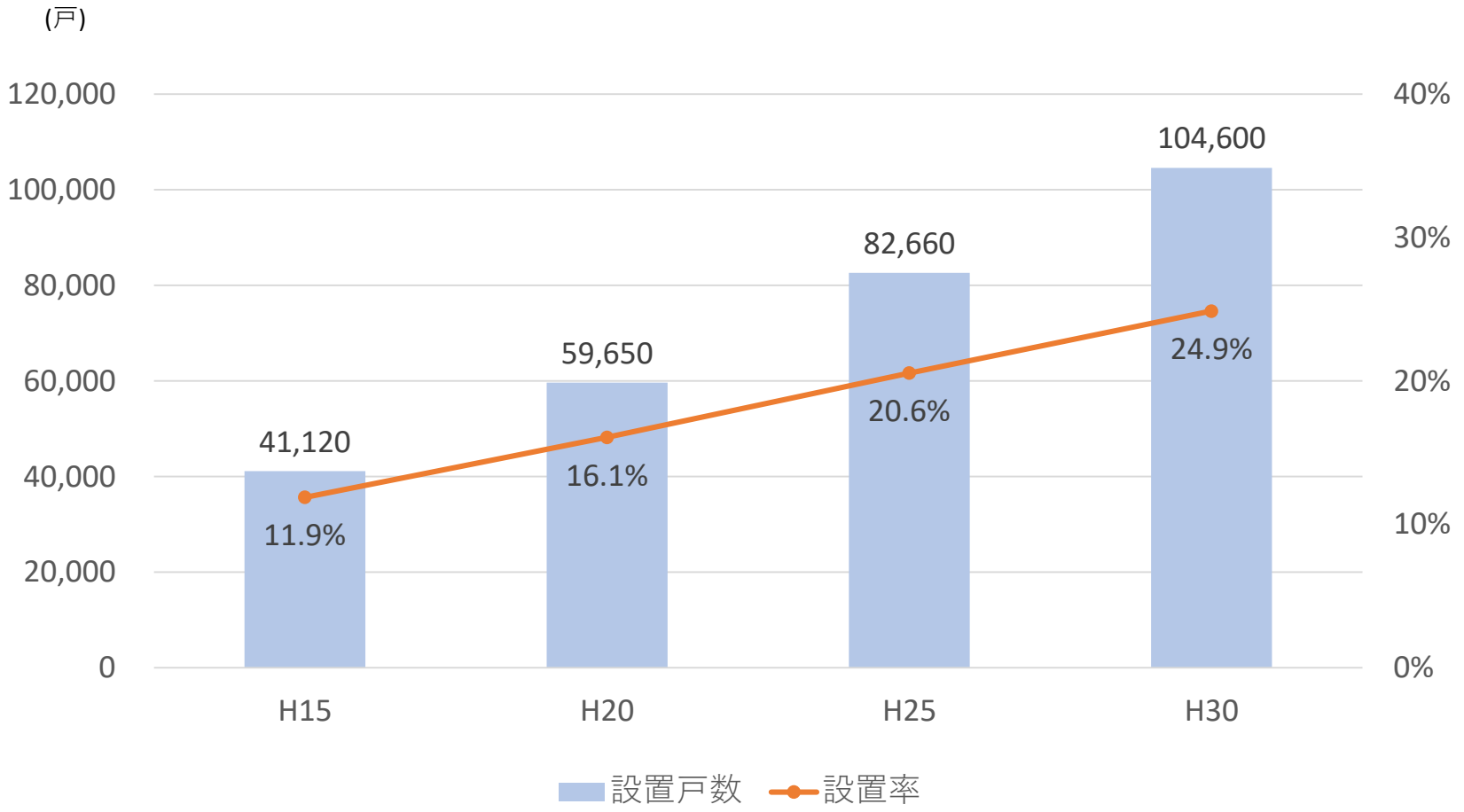
低炭素建築物	二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている市街化区域内に建築される建築物のこと。



資料：千葉市都市局

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の推移

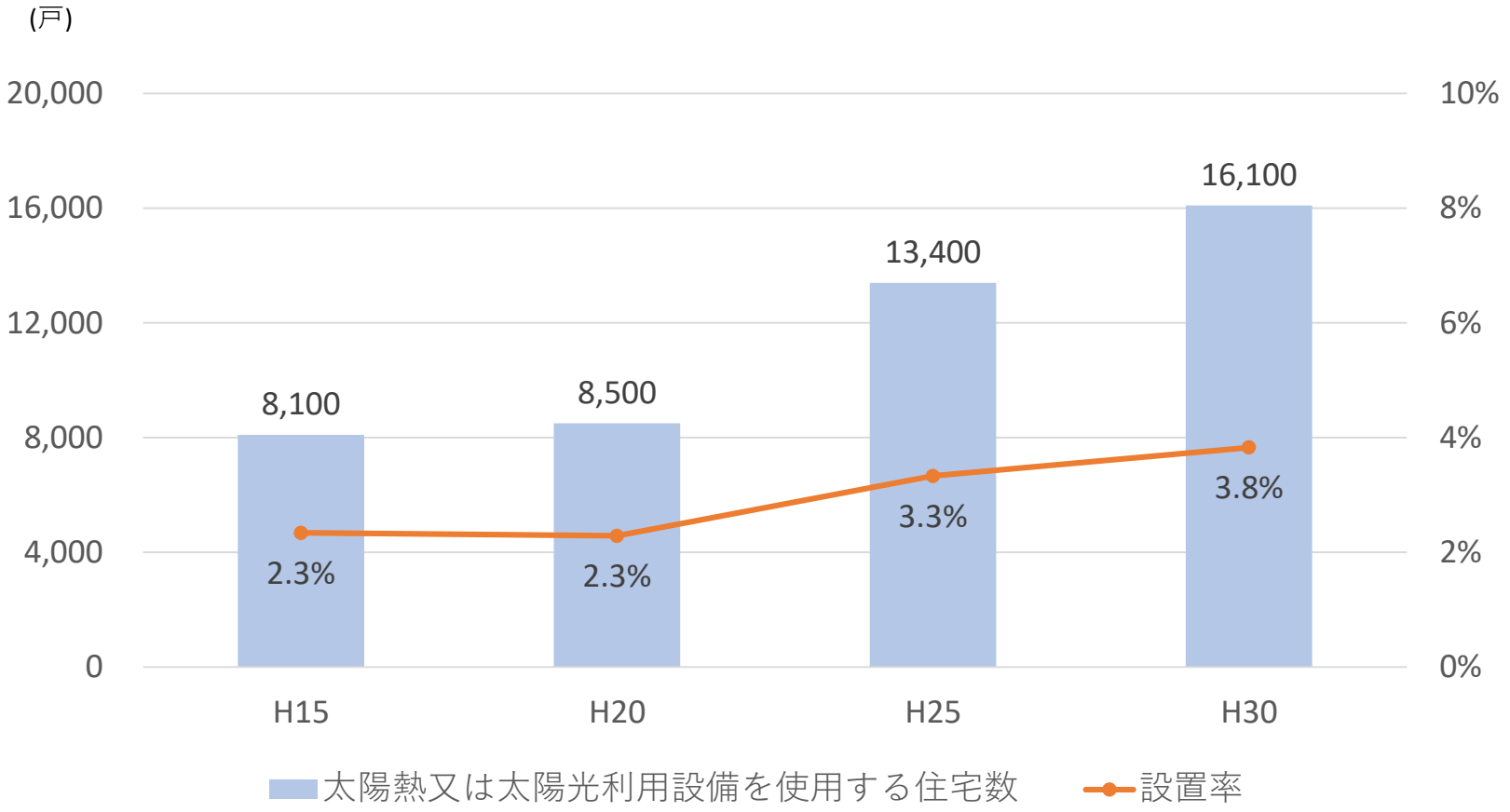
- 平成30年の「全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用する住宅」は、２４.９％となっています。
- 設置戸数、設置率ともに、増加しています。



資料：住宅・土地統計調査（H15～H30）

太陽熱・光利用設備を設置した住宅数の推移

- 平成30年の「太陽熱又は太陽光利用設備を使用する住宅」は３.８％となっています。
- 設置戸数は増えているものの、設置率は微増となっています。

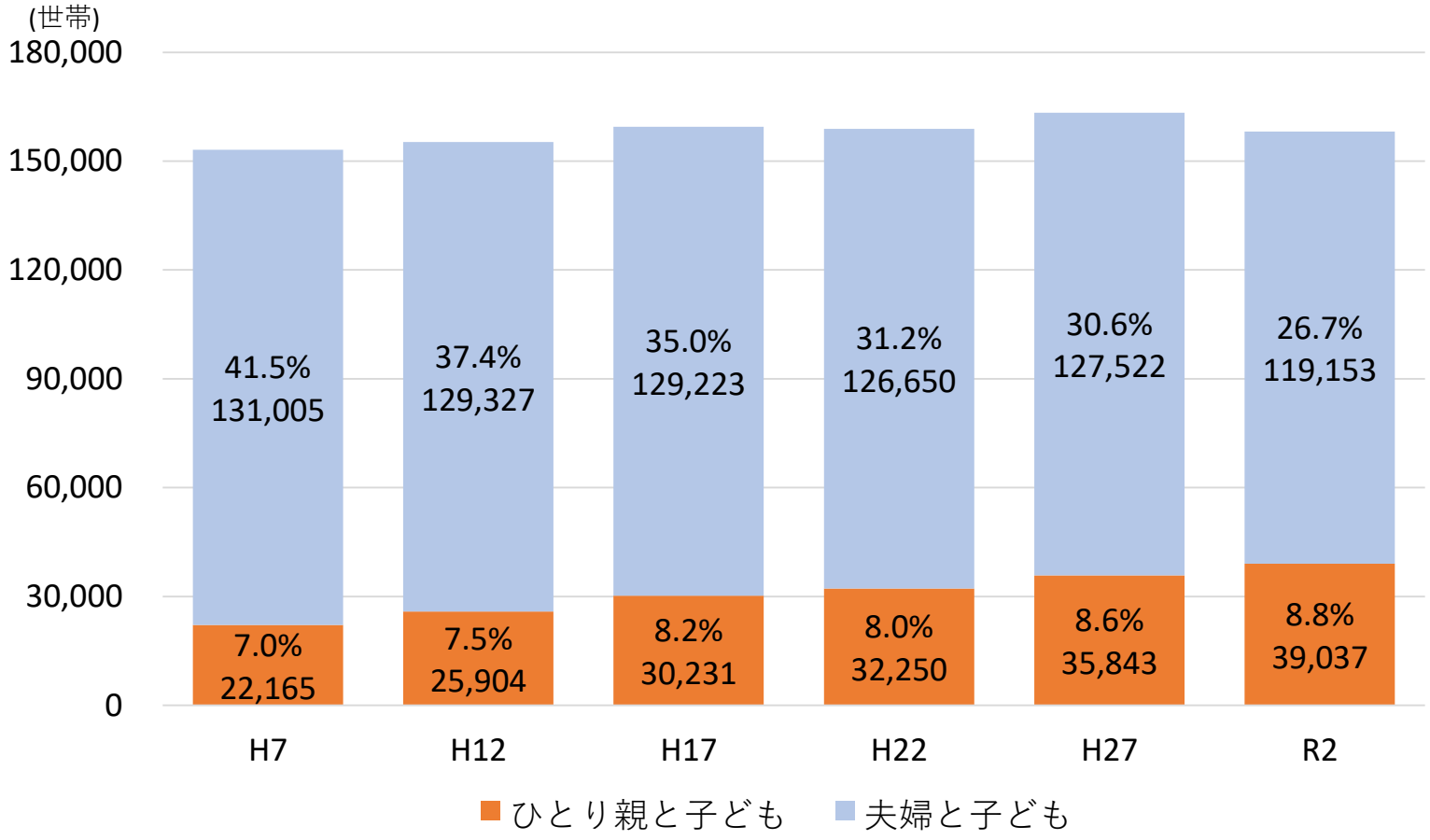


資料：住宅・土地統計調査（H15～H30）

検討テーマ３
少子高齢社会に対する対応

子育て世帯数の推移

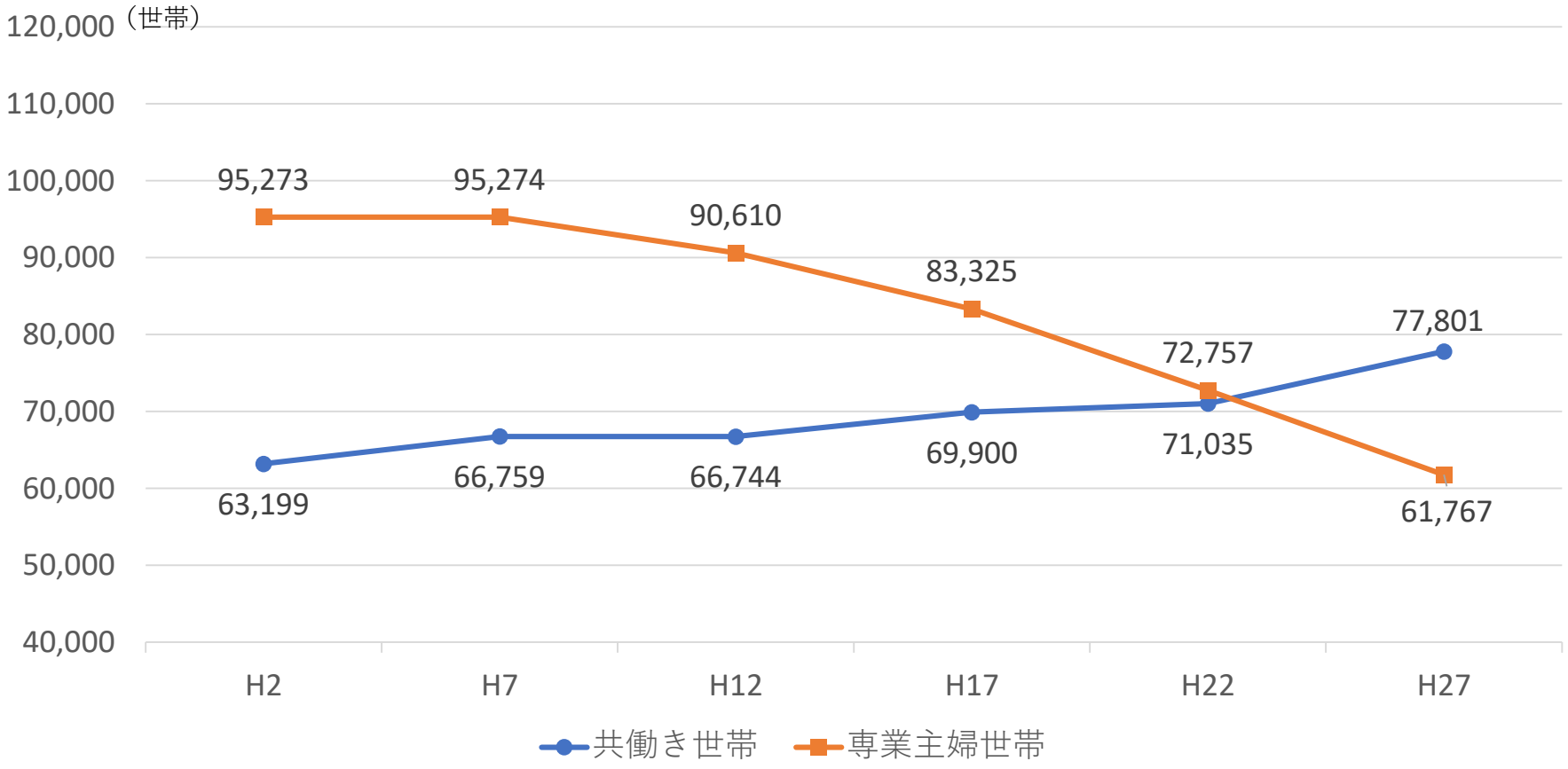
- 令和2年のひとり親と子ども世帯は39,037世帯、総世帯数当たりの割合は8.8％となっており、年々増加しています。
- 夫婦と子ども世帯は平成7年から平成22年までは年々減少していますが、平成27年は増加に転じました。しかし、令和2年は再び減少に転じています。



資料：国勢調査

共働き世帯数の推移

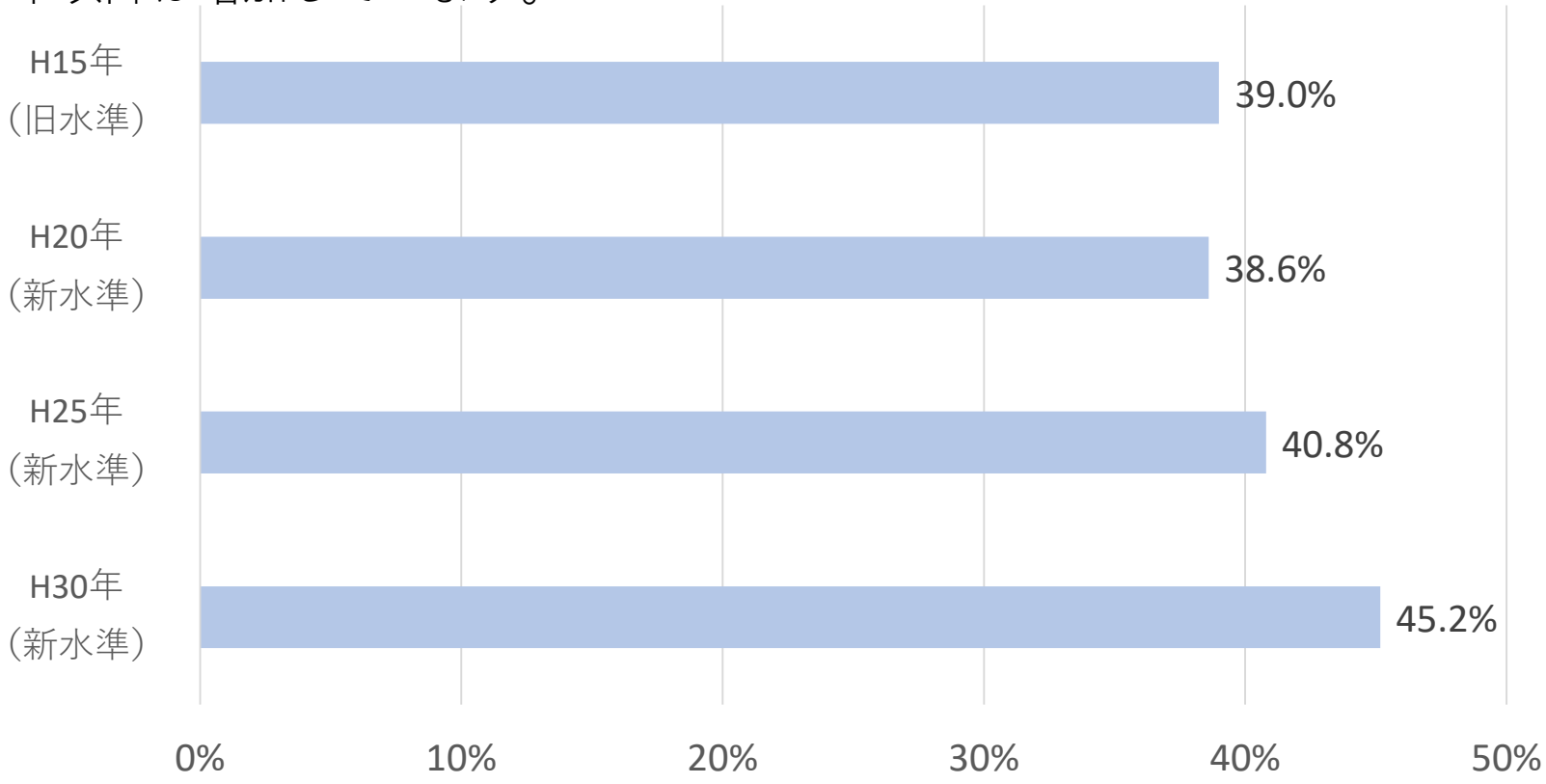
- 平成２７年の共働き世帯数は77,801世帯であり、年々増加しています。
  また、平成２２年から平成２７年の間で専業主婦世帯数を上回っています。



資料：国勢調査

子育て世帯における誘導居住面積水準達成率の推移

- 平成30年の誘導居住面積水準を達成している世帯は、45.2％となっており、新水準以降は増加しています。



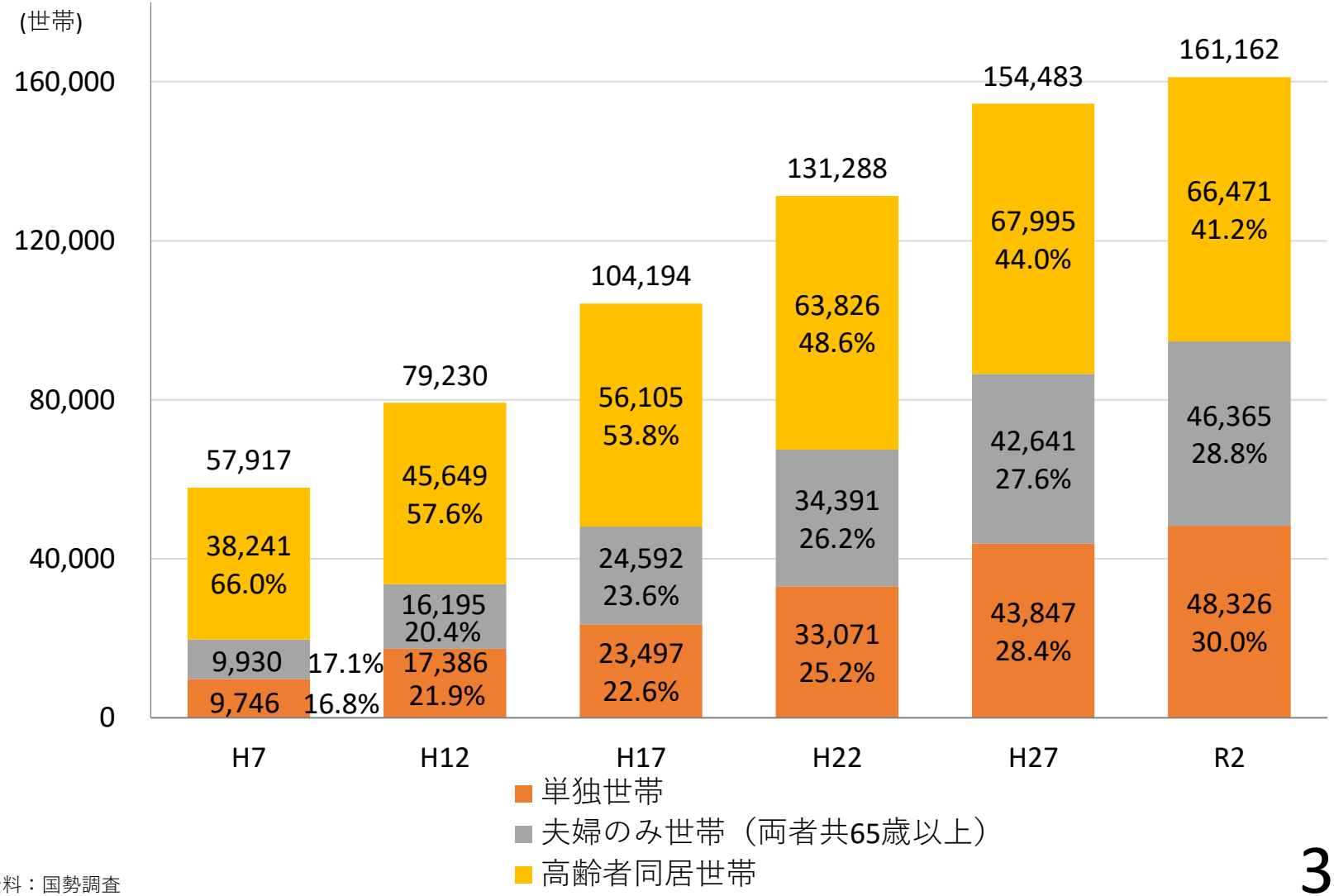
	ひとり親＋子ども1人（5歳児）世帯	両親＋子ども1人（5歳児）世帯	両親＋子ども2人（5歳児と2歳児）
旧水準	72㎡	98㎡	123㎡
新水準	75㎡	87.5㎡	93.75㎡

資料：住宅・土地統計調査

誘導居住面積水準（新水準）：2人以上の世帯：25㎡×世帯人数＋25㎡
※新水準では、子どもがいる場合
3歳未満は0.25人
3歳以上6歳未満は0.5人
6歳以上10歳未満は0.75人
ただし、世帯人数が２に満たない場合は２とする

高齢者親族のいる一般世帯数の推移

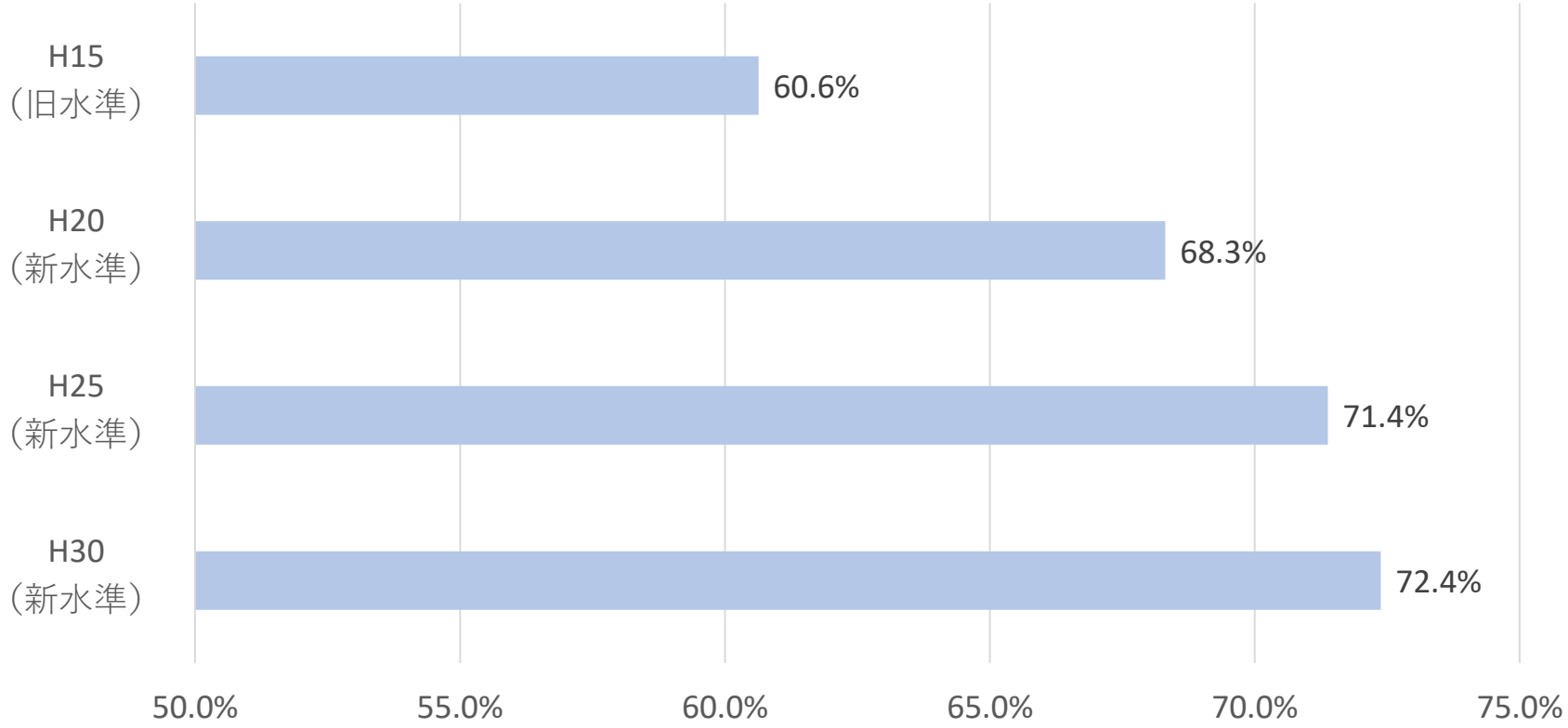
- 令和2年の高齢者（６５歳以上）世帯や高齢者のいる世帯は、161,162世帯であり、年々増加しています。
- 令和２年の単独世帯の割合は30.0％であり、年々増加しています。



資料：国勢調査

高齢者世帯における誘導居住面積水準達成率の推移

- 平成30年の誘導居住面積水準を達成している世帯は、72.4％となっており、年々増加しています。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

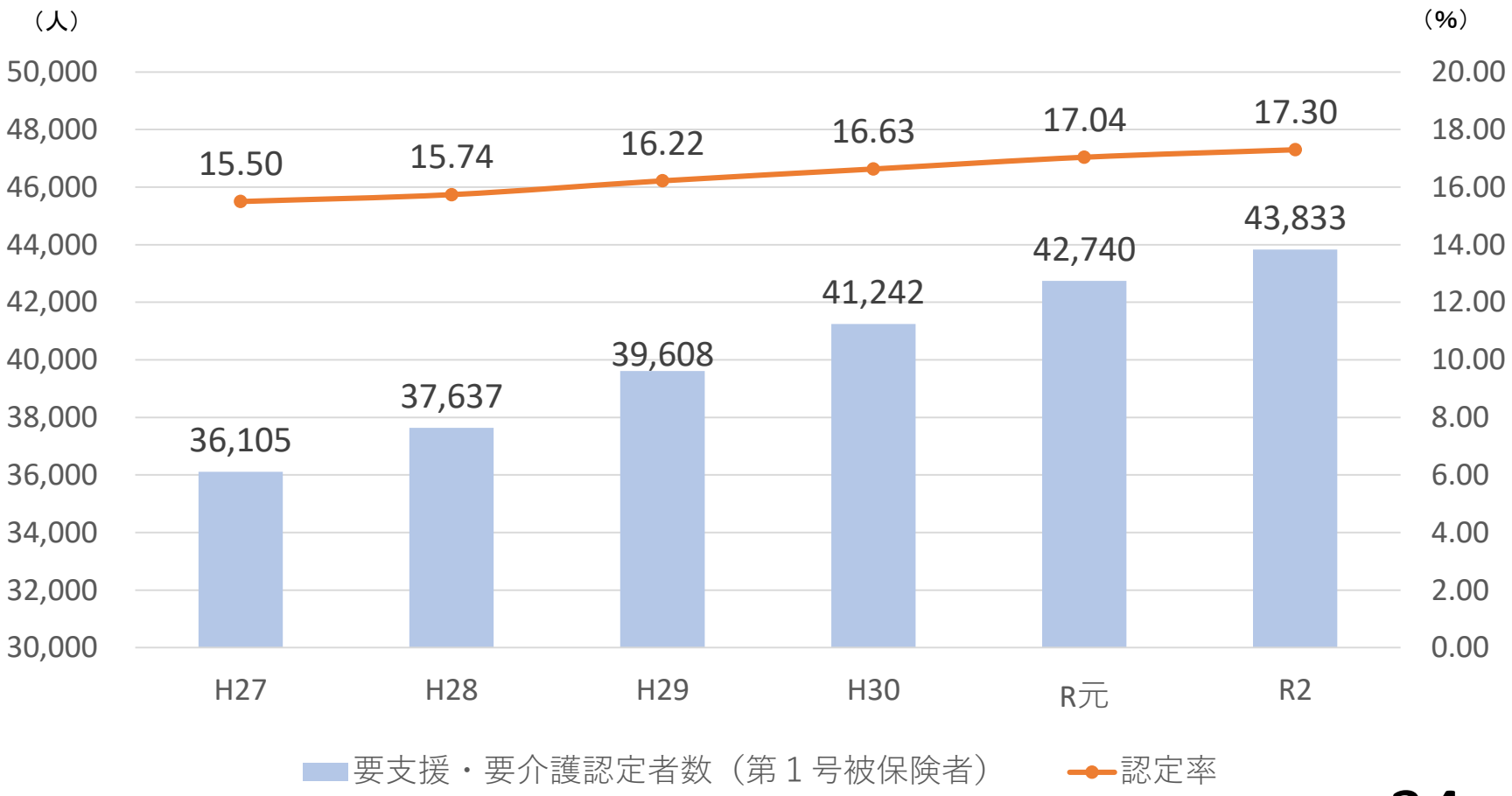
誘導居住面積水準

	単身世帯	２人世帯	３人世帯	４人世帯
旧水準	50㎡	72㎡	98㎡	123㎡
新水準	55㎡	75㎡	100㎡	125㎡

要介護度別認定者数の推移

- 令和２年の第１号被保険者（６５歳以上）数は253,347人であり、そのうち要支援・要介護認定者数は43,833人、認定率は17.3%となっています。認定率は平成28年度までは約15%台で推移していましたが、高齢化の急速な進展に伴い、令和元年度には17%に達しました。

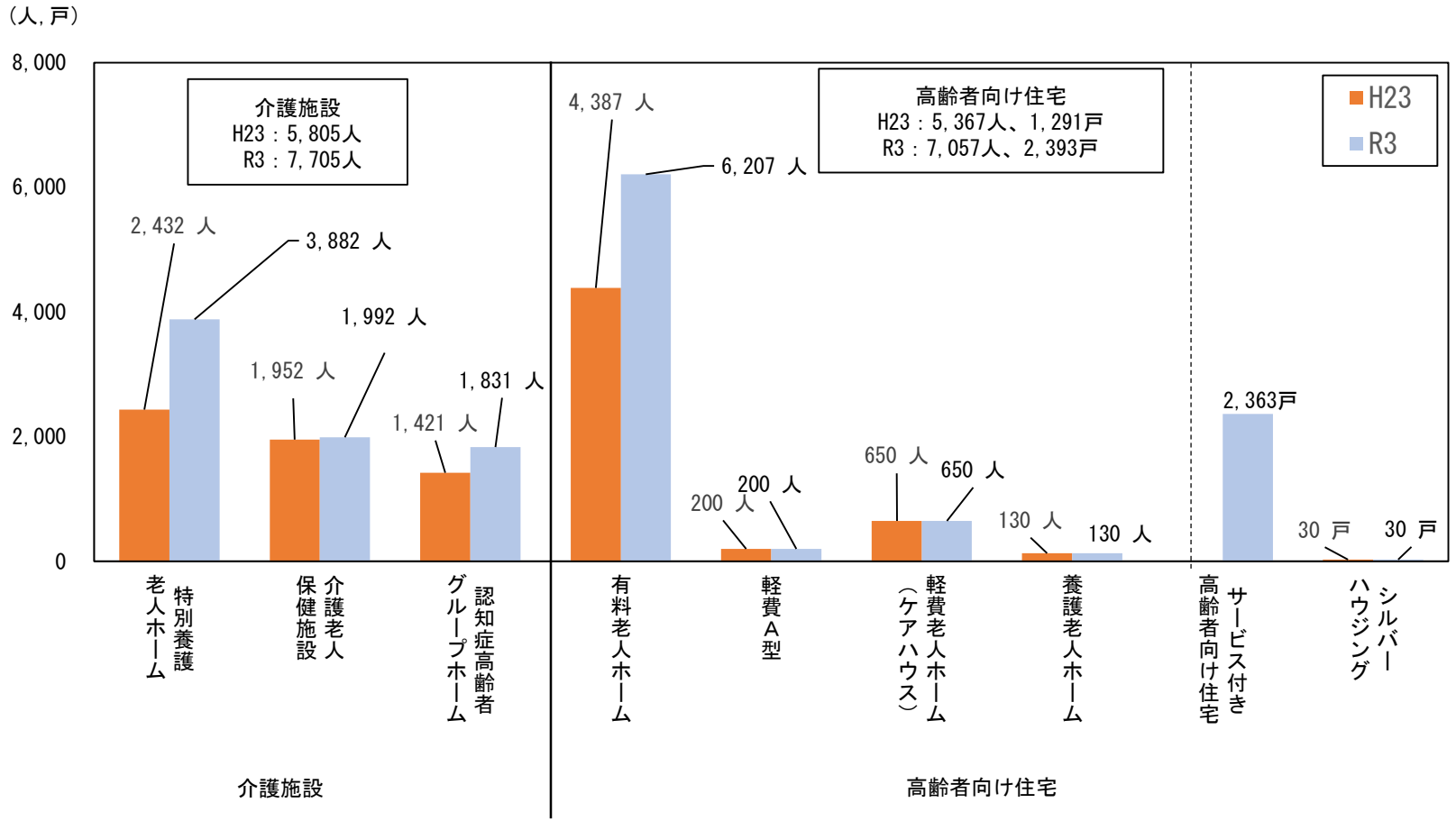
認定率：第１号被保険者の要介護（要支援）認定者数÷第１号被保険者数



資料：千葉市保健福祉局

高齢者向け住宅・施設定員・戸数の推移

- 令和3年度の介護施設定員は7,705人、高齢者向け住宅の施設定員は7,057人、および戸数は2,393戸となっており、平成23年度よりそれぞれ増加しています。

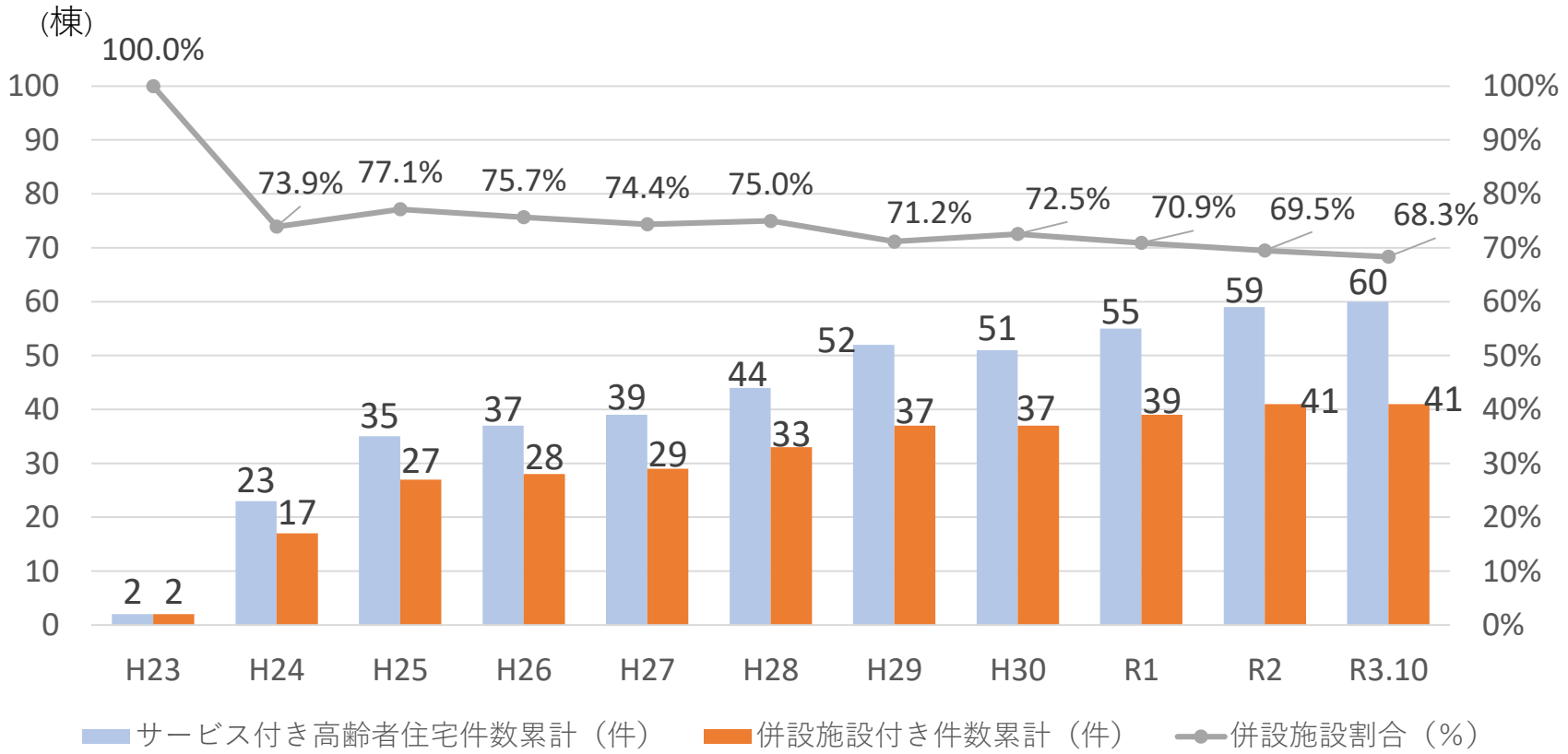


資料：千葉市

※介護老人保健施設は令和2年7月1日時点、養護老人ホームは令和2年4月1日時点、他施設の人口及び戸数については令和3年4月1日時点の数値となっています。

サービス付き高齢者向け住宅登録件数

- 令和３年１０月現在のサービス付き高齢者住宅件数累計は６０件となっており、平成２３年の制度創設以降、増加しています。
- その内、訪問介護事業所など、高齢者居宅生活支援事業を行う施設を併設している施設は、令和３年度１０月現在は累計４１件となっており、割合は６８.３％となっています。

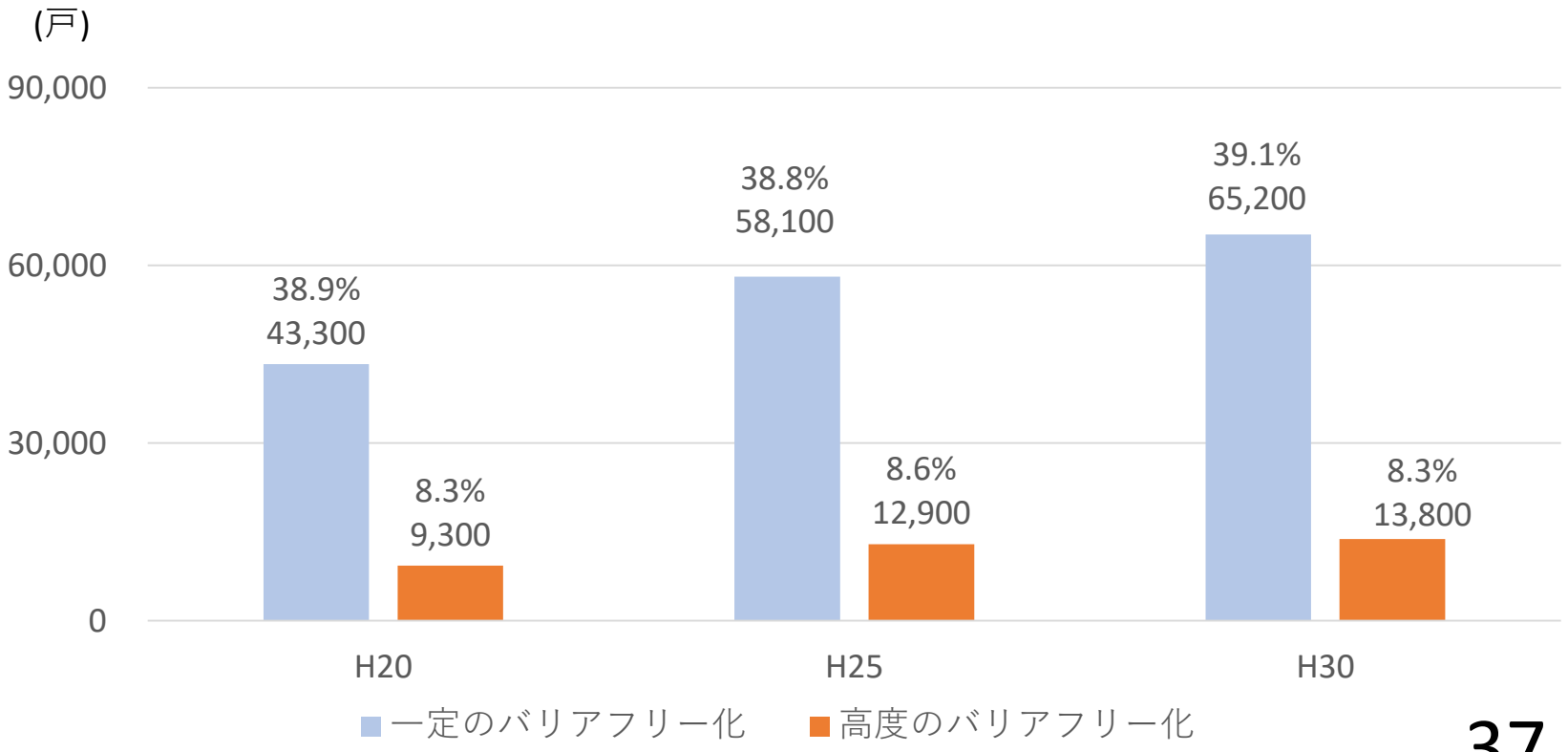


資料：千葉市都市局

高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率

- 平成３０年の高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率は39.1%、高度のバリアフリー化率は8.3%となっています。全体の戸数は増加しているものの、バリアフリー化率はほぼ一定となっています。

一定のバリアフリー化 高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること。
2箇所以上の手すりの設置又は、段差のない屋内。
高度のバリアフリー化 高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること。2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内及び廊下などが車いすで通行可能な幅。

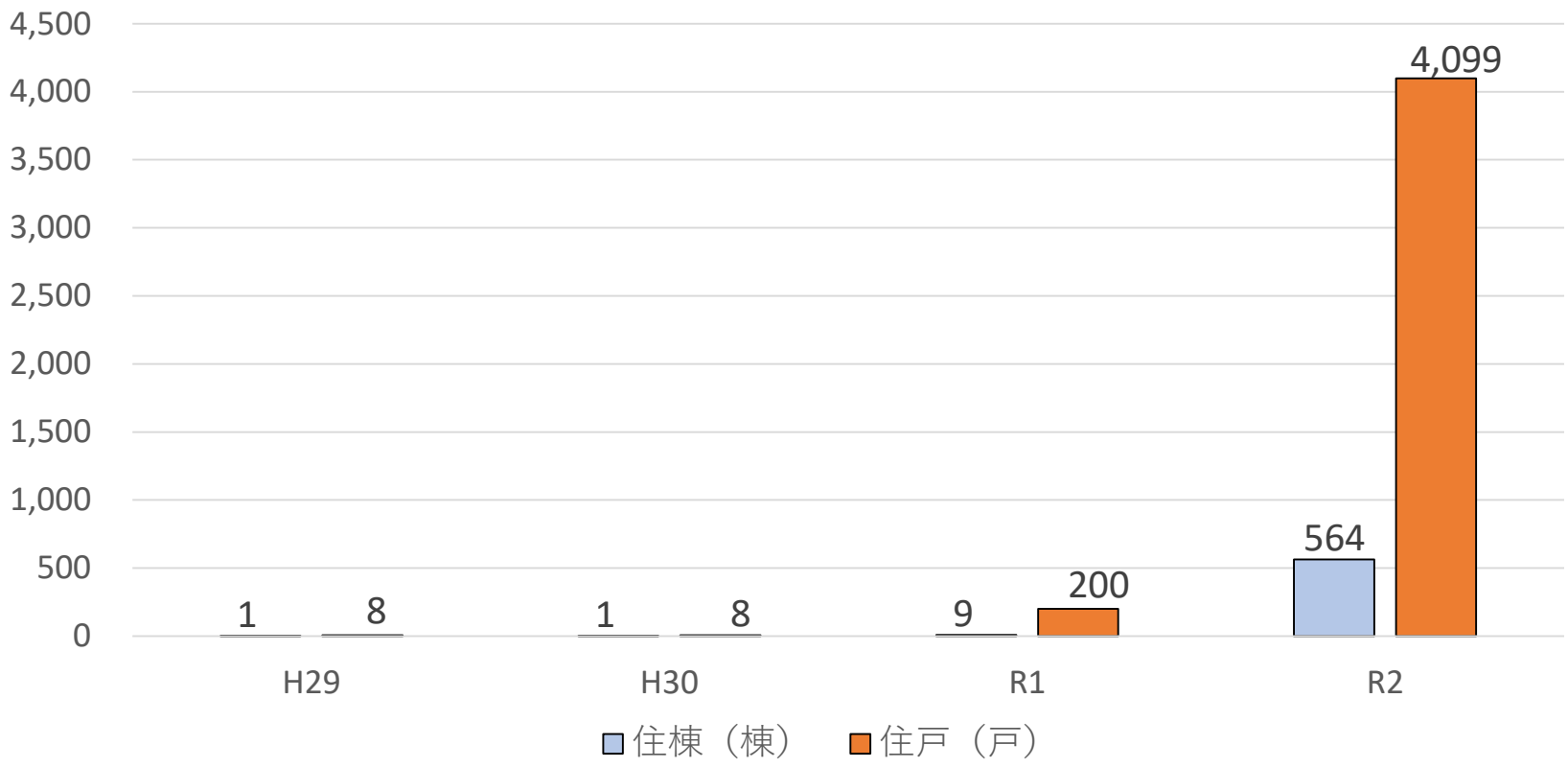


資料：住宅・土地統計調査（H30）

検討テーマ４
住宅セーフティネットの構築

セーフティネット住宅の登録件数の推移

- 令和2年度のセーフティネット住宅登録件数は4,099戸であり、令和元年度と比較すると登録件数が伸びています。

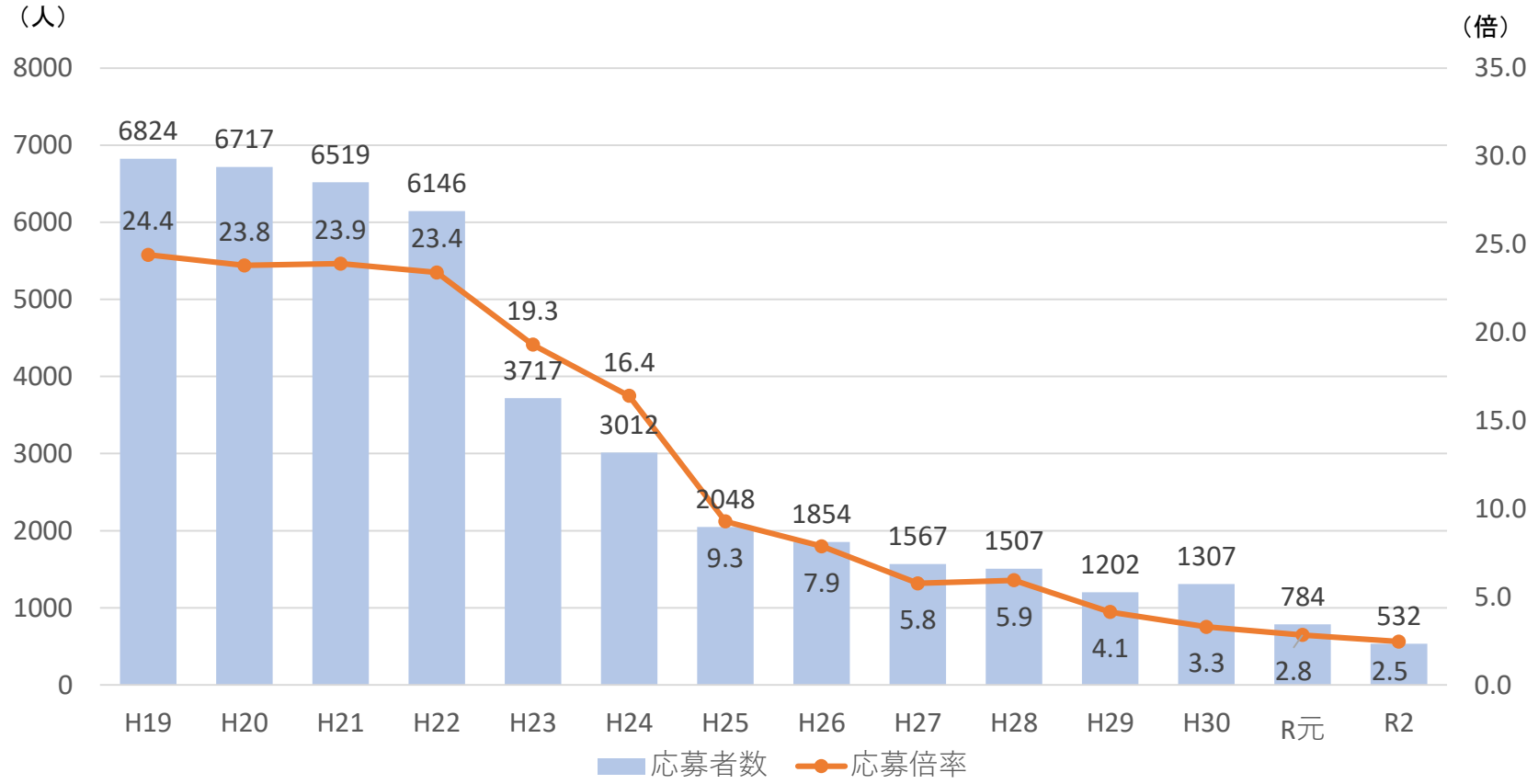


資料：千葉市都市局

市営住宅の応募者数と応募倍率の推移

- 令和2年の応募倍率は2.5倍となっており、年々下落しています。市営住宅の応募者数は令和２年度が532人であり、平成23年度から年々減少しています。
- 平成25年の「ポイント方式※」の導入等により、市営住宅の応募倍率が下がっています。

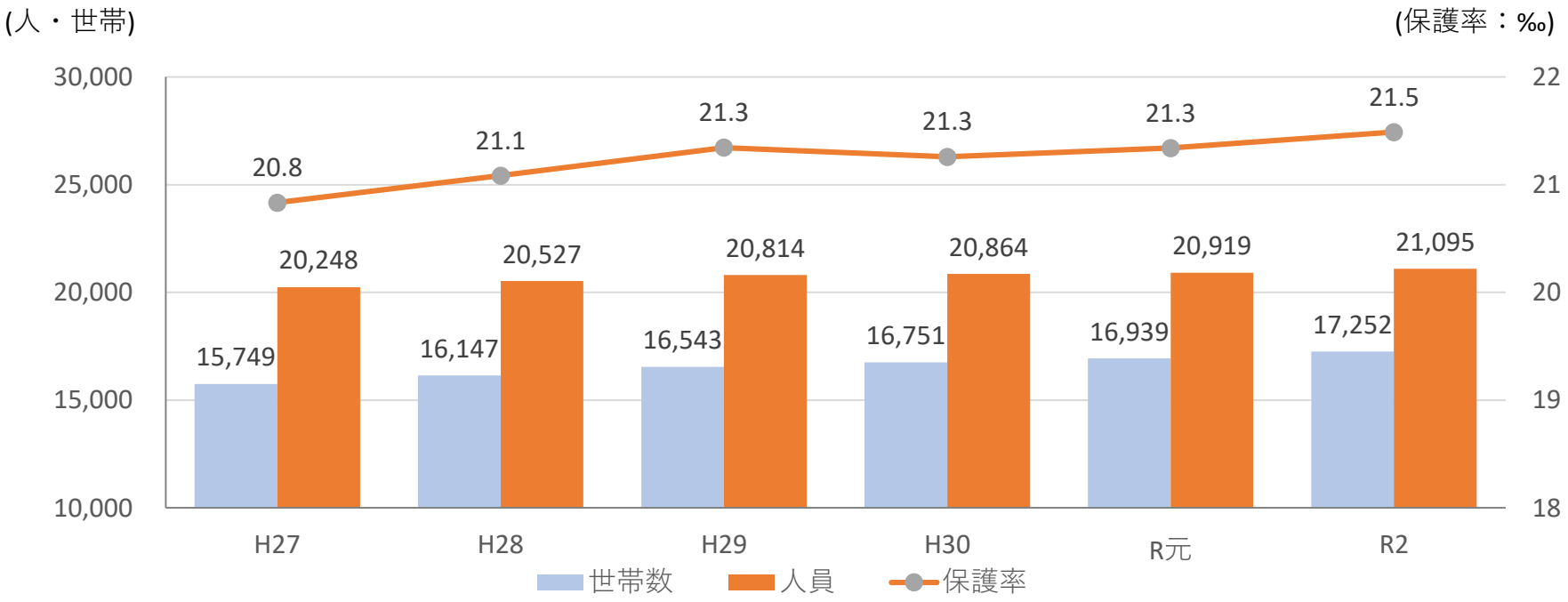
ポイント方式　受付した「住宅困窮度」の申告をポイント配点表にあてはめ、ポイント数を算出し、抽選番号を付与したものをもとに入居の抽選を行う方式。



資料：千葉市都市局

生活保護被保護世帯数の推移

- 令和2年度の生活保護被保護世帯数は17,252世帯となっており、年々増加しています。また、生活保護被保護者人員数も同様に、年々増加しています。
- 生活保護率は年々微増しています。

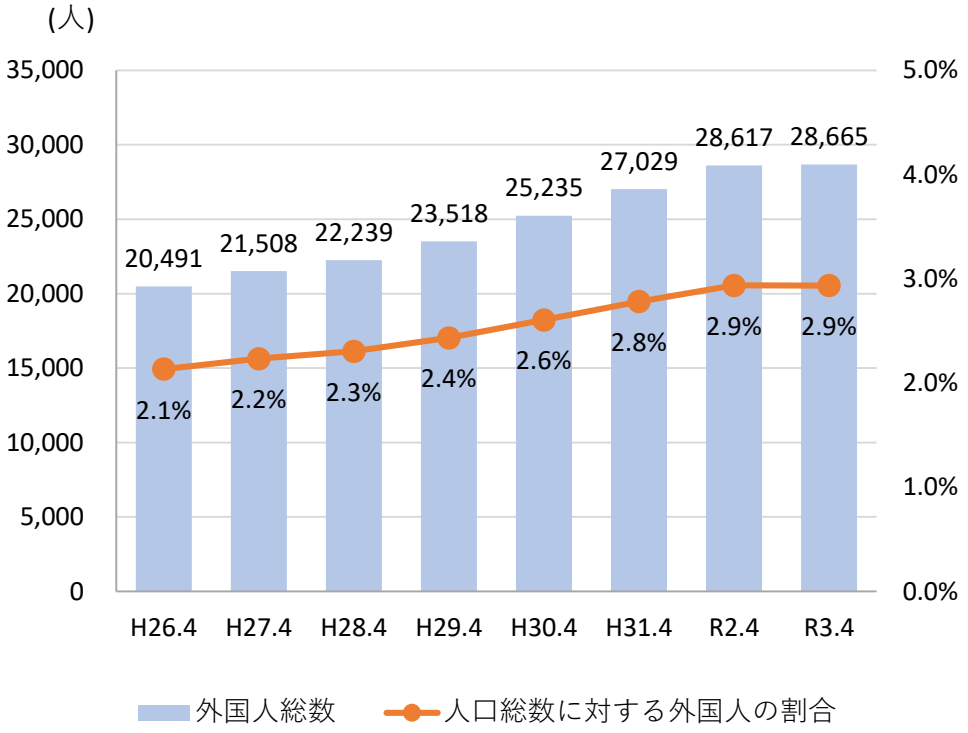


※保護率：「被保護人員」÷「千葉市の全人口」

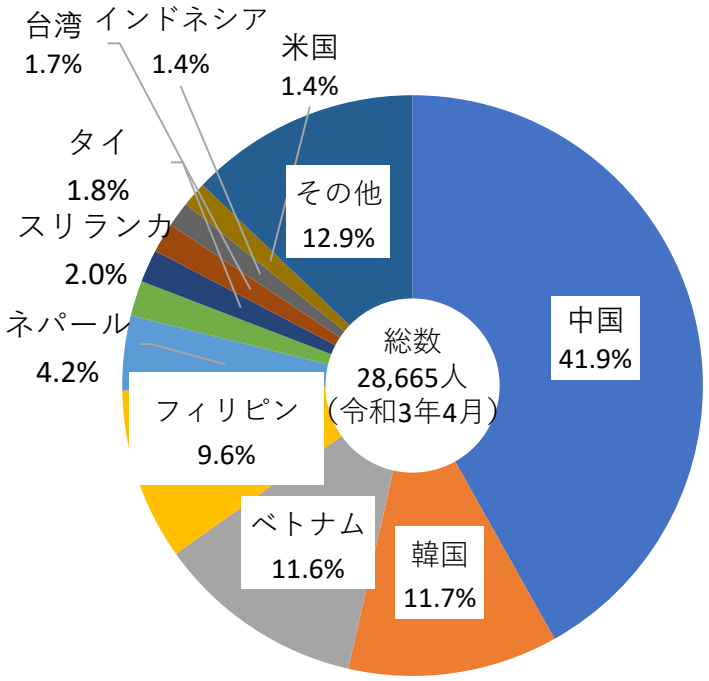
資料：千葉市福祉局

外国人人口の推移

- 外国人人口は、令和3年4月現在では28,665人となっています。また、千葉市の人口に対する外国人の割合は2.9%となっています。
- 外国人人口は年々増加しており、千葉市の人口に対する外国人の割合も増加傾向になっています。
- 令和3年4月現在の国籍別外国人割合をみると、中国が41.9%と最も多く、次いで韓国11.7%、ベトナム11.6%、フィリピン9.6%となっています。



資料：千葉市住民基本台帳（各年4月時点）

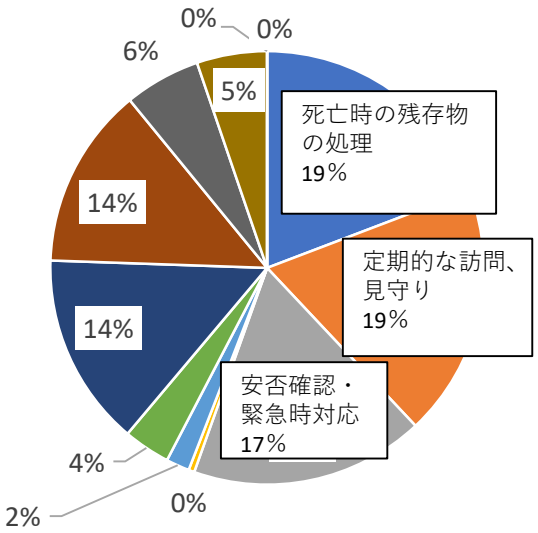


資料：千葉市住民基本台帳（令和3年4月時点）

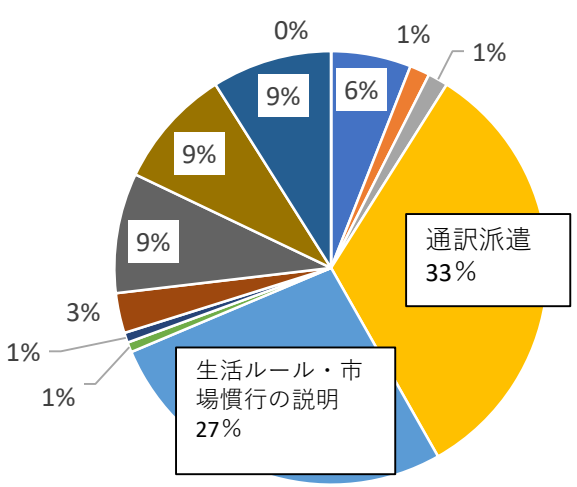
大家等が住宅確保要配慮者を受け入れる際に求める支援サービスの内容

- 大家等が住宅確保要配慮者を受け入れる際に、住宅確保要配慮者の属性別に求める支援サービスの内容について、高齢単身者に対しては、「死亡時の残存物の処理」「定期的な訪問・見回り」「安否確認・緊急時の対応」が特に有効な支援サービスとして挙げられています。
- 外国人に対しては、「通訳派遣」「生活ルール・市場慣行の説明」が有効と挙げられています。
- 生活保護受給者に対しては「家賃補助」「死亡時の残存物の処理」他様々なサービスが求められています。

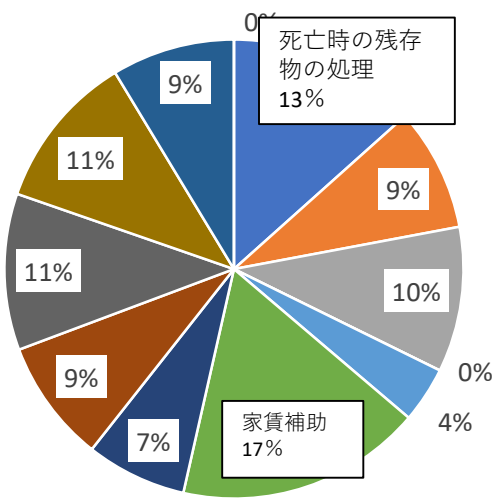
高齢単身者



外国人



生活保護受給者



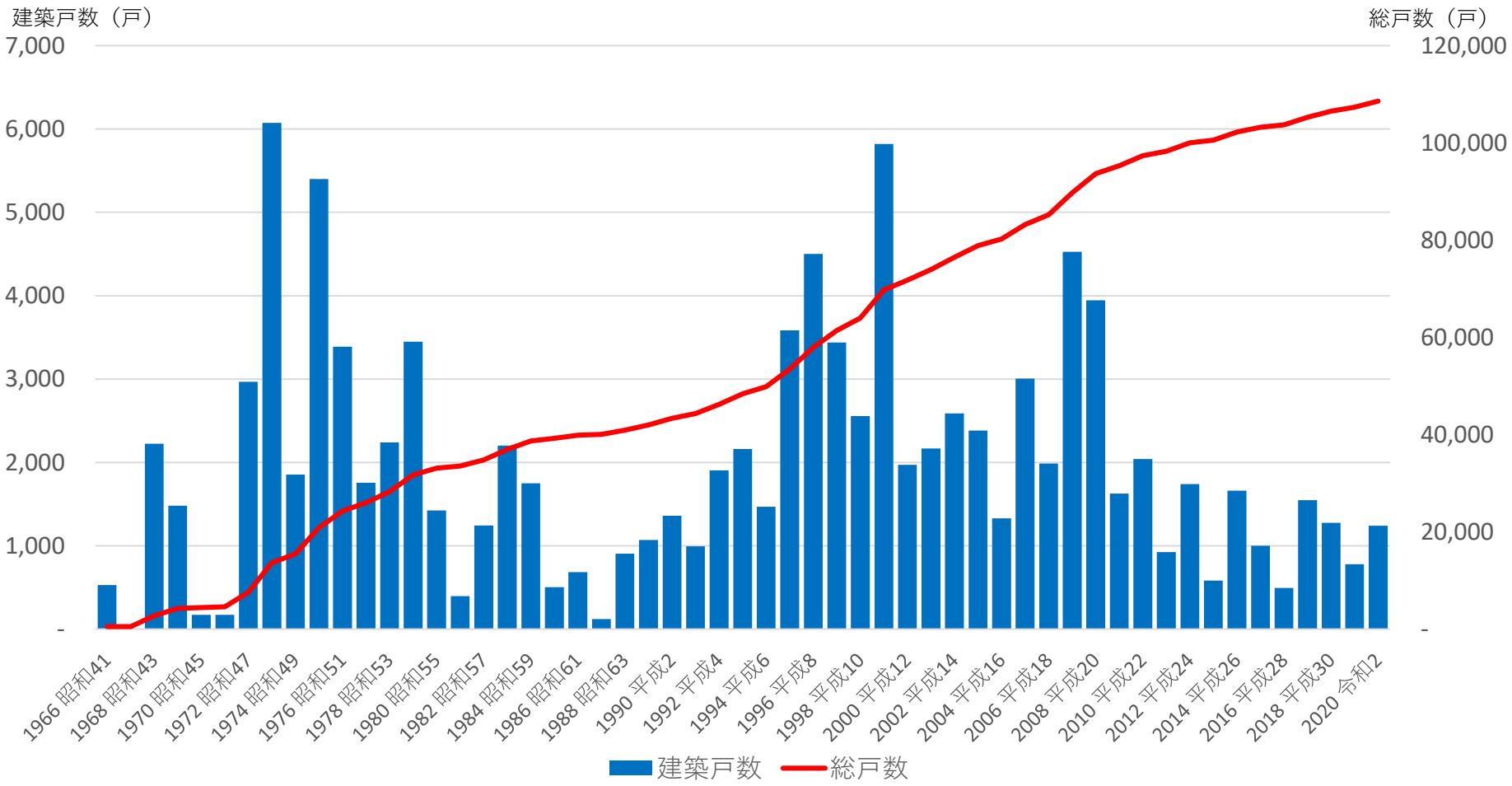
■死亡時の残存物の処理 ■定期的な訪問、見守り
■安否確認・緊急時対応 ■通訳派遣
■生活ルール・市場慣行の説明 ■家賃補助
■医療機関との連絡 ■緊急時の即時対応
■トラブル時即時対応 ■行政等への相談窓口
■契約手続きの立会 ■支援があっても貸すことはできない

資料：住宅確保要配慮者の入居に関する不動産業者等へのアンケート調査 報告書
（令和元年12月 千葉市居住支援協議会）

検討テーマ５－１
分譲マンションの管理と再生

建築時期別マンション戸数

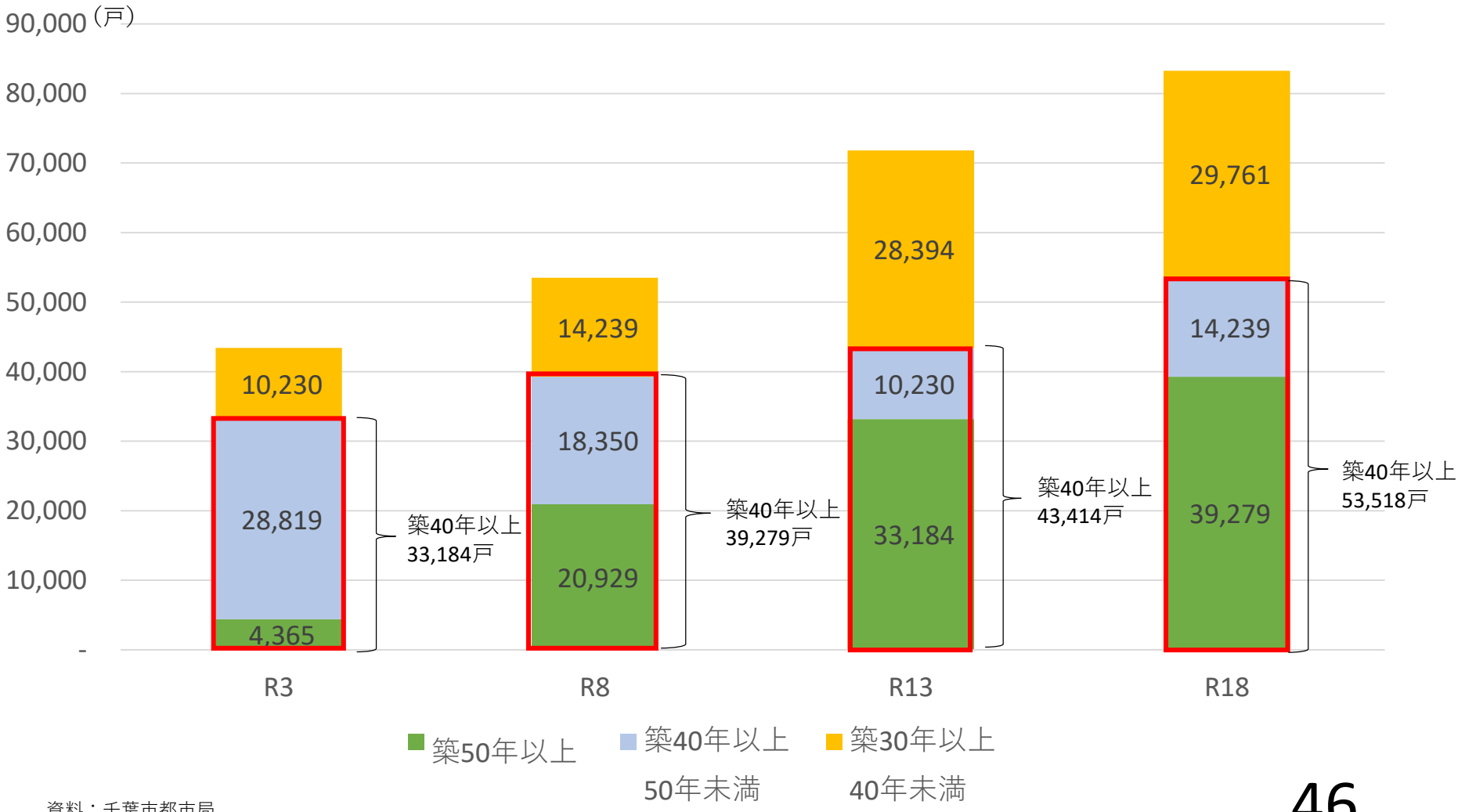
- 令和２年度のマンション総戸数は約108,500戸となっています。
- 昭和40年代後半から昭和50年代前半にかけてマンションが多く建築されています。



資料：千葉市都市局

築後30年、40年、50年以上の分譲マンション数

- 令和3年の築４０年以上のマンションは約33,000戸であり、１０年後には約43,000戸になる見込みとなっています。

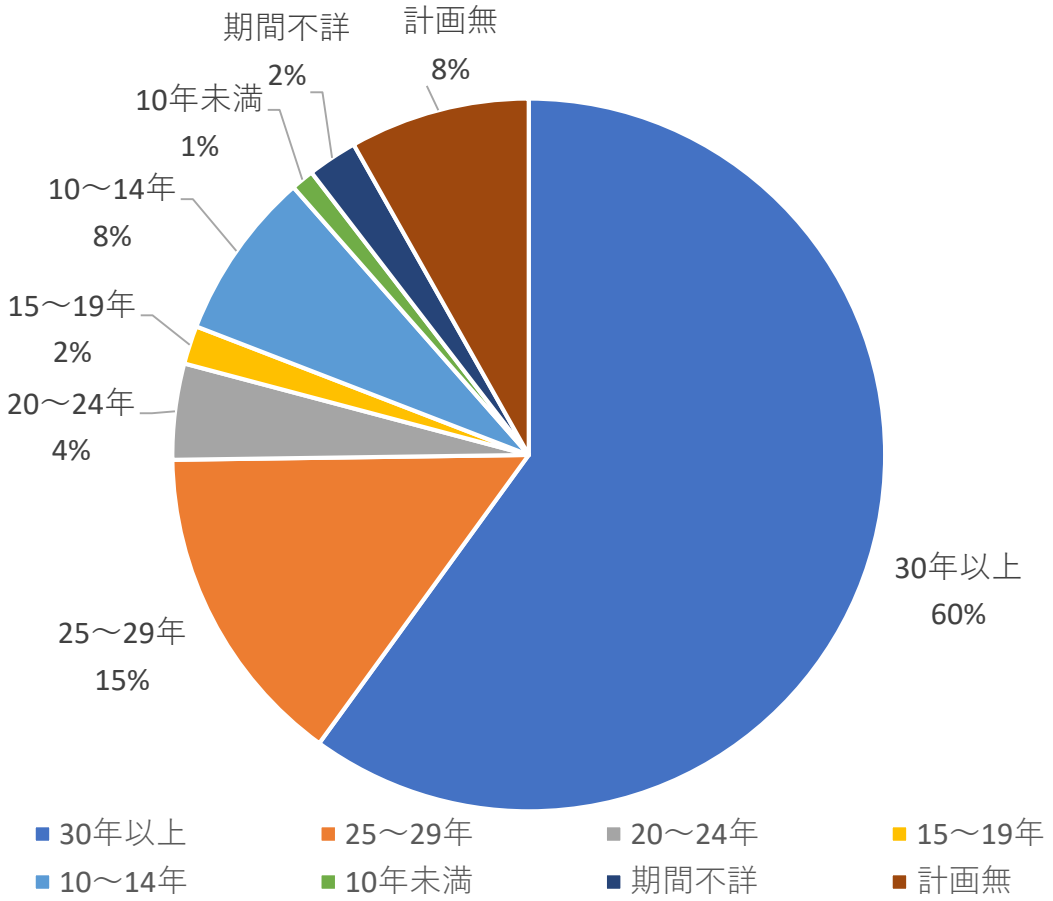


資料：千葉市都市局

長期修繕計画の策定状況

- 長期修繕計画の計画期間は３０年以上（注）のマンションの割合は60%となっています。
- 長期修繕計画が無い又は不明なマンションの割合は8%となっています。

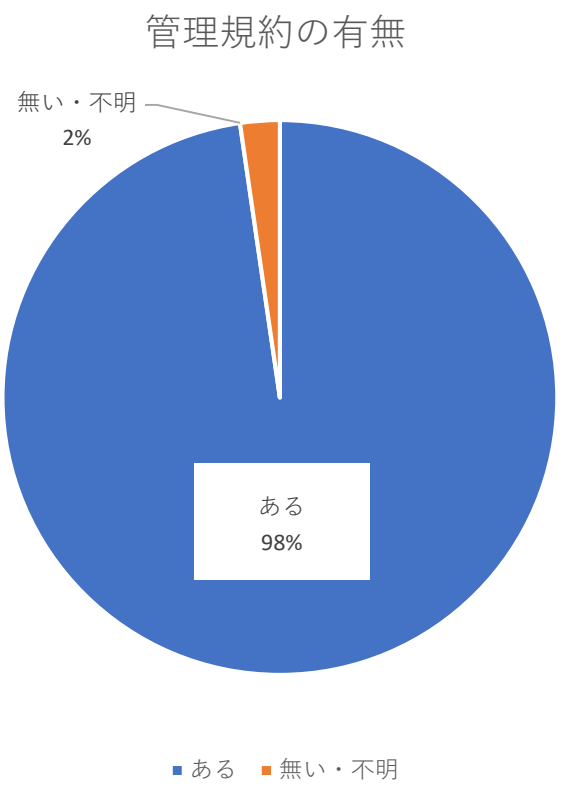
注）令和3年9月に「長期修繕計画作成ガイドライン」の見直しがなされ、計画期間30年以上を適切としています。

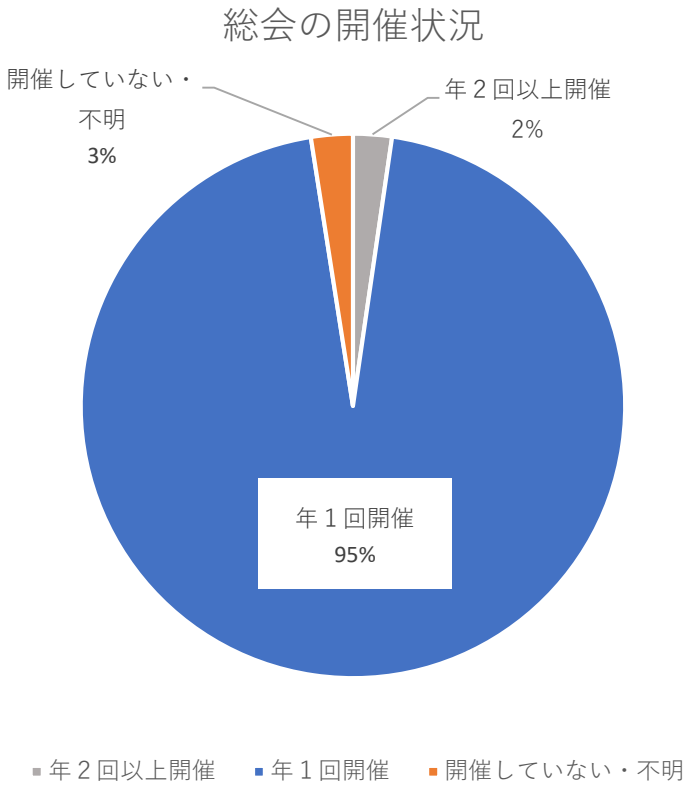


資料：千葉市マンション管理実態調査

マンション管理規約の有無、総会開催状況

- マンション管理規約が無い又は不明なマンションの割合は2%となっています。
- 総会が年に１回以上開催されていないマンションの割合は3%となっています。

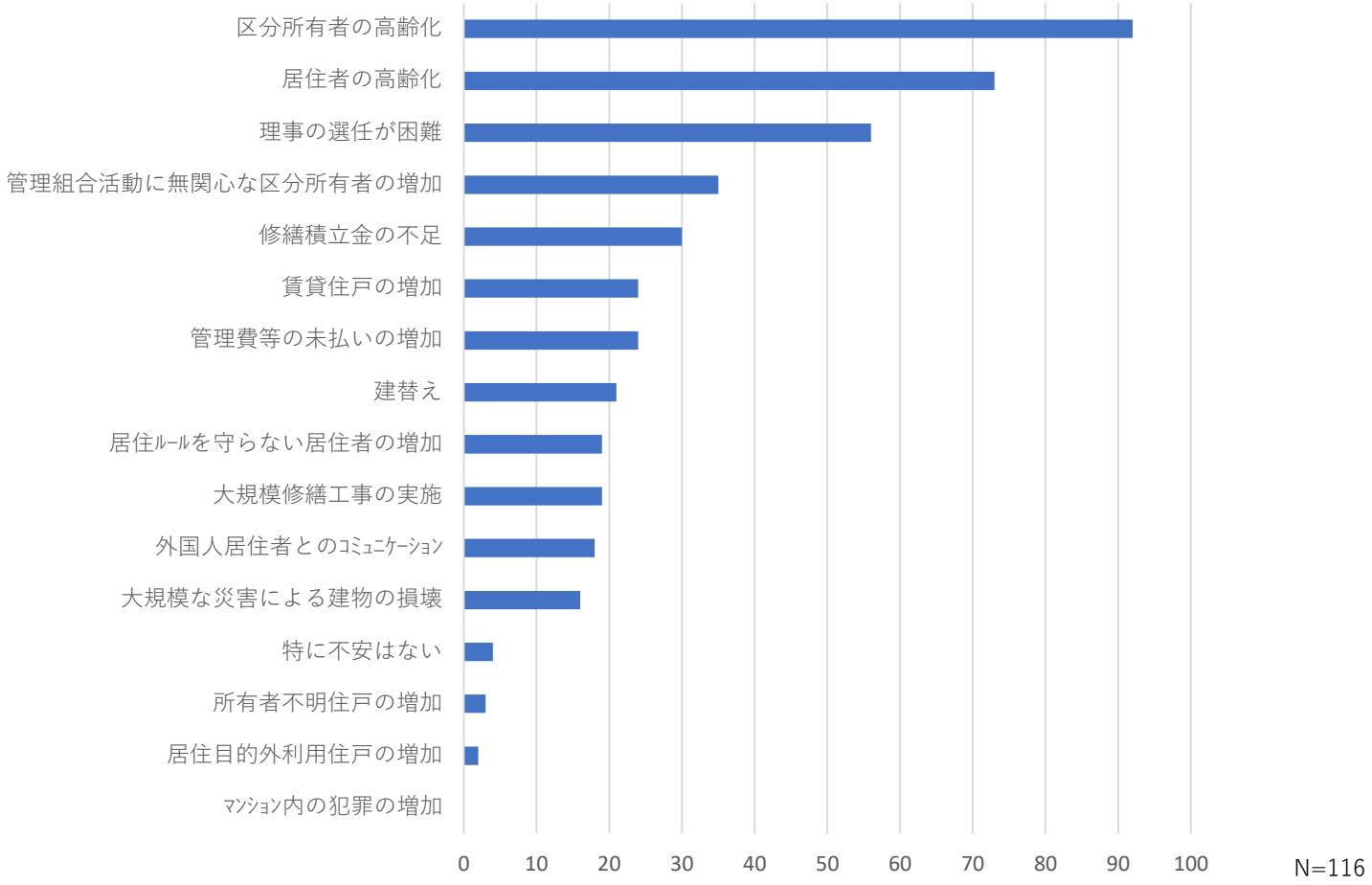




資料：千葉市マンション
管理実態調査

今後、管理組合を運営していく上での不安

- 築40年以上のマンションでの不安は、区分所有者や居住者の高齢化、理事の専任が困難などがあり、今後、管理の担い手不足が懸念されます。



資料：千葉市マンション
管理実態調査

検討テーマ５－２
高経年住宅団地の再生

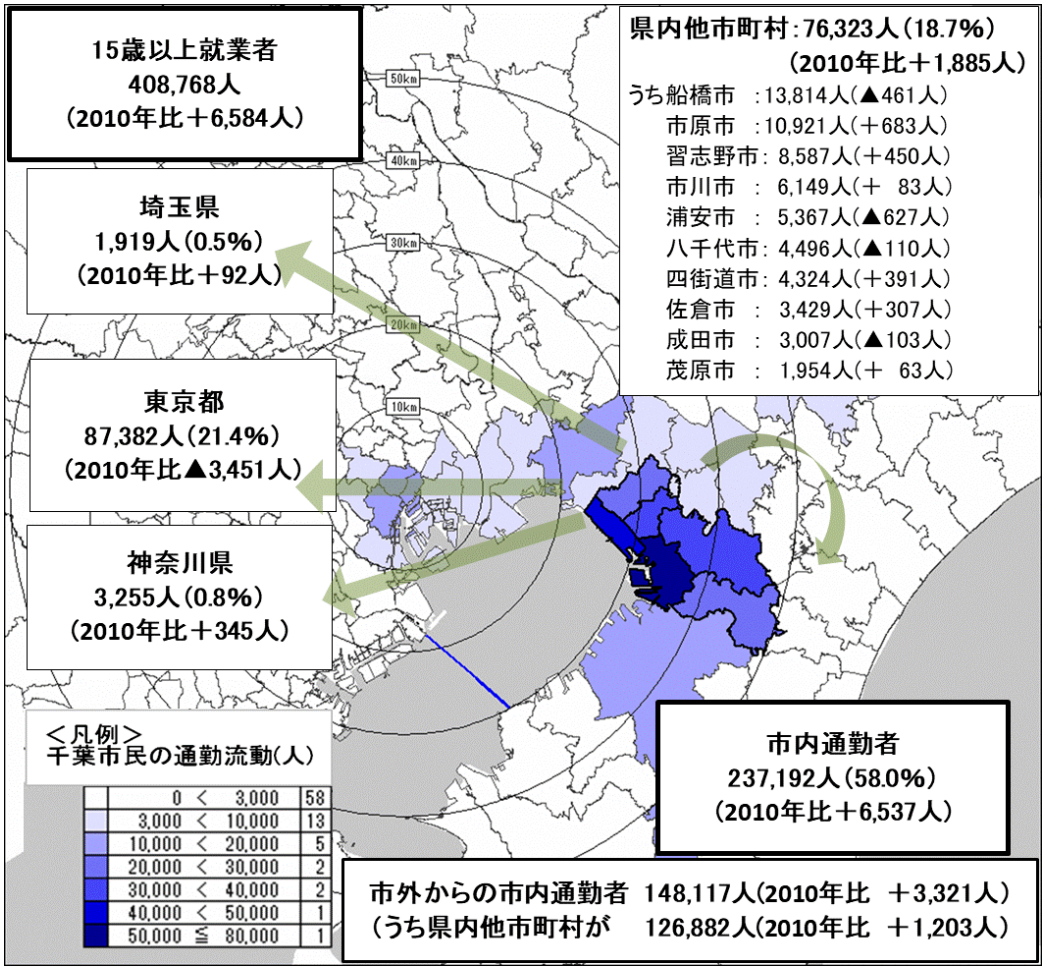
主な住宅団地の分布状況

- 開発から概ね40年以上が経過した市街化区域内の高経年住宅団地は24団地あり、そこには約21.1万人が居住しています。
- 住宅団地内の人口（住民基本台帳、2019年9月末時点）は約36.3万人であり、全市人口97.3万人の約37％を占めており、千葉市民の３人に１人以上が住宅団地居住者となっています。

資料：千葉市都市局

千葉市からの通勤流動の推移(平成22年から平成27年)

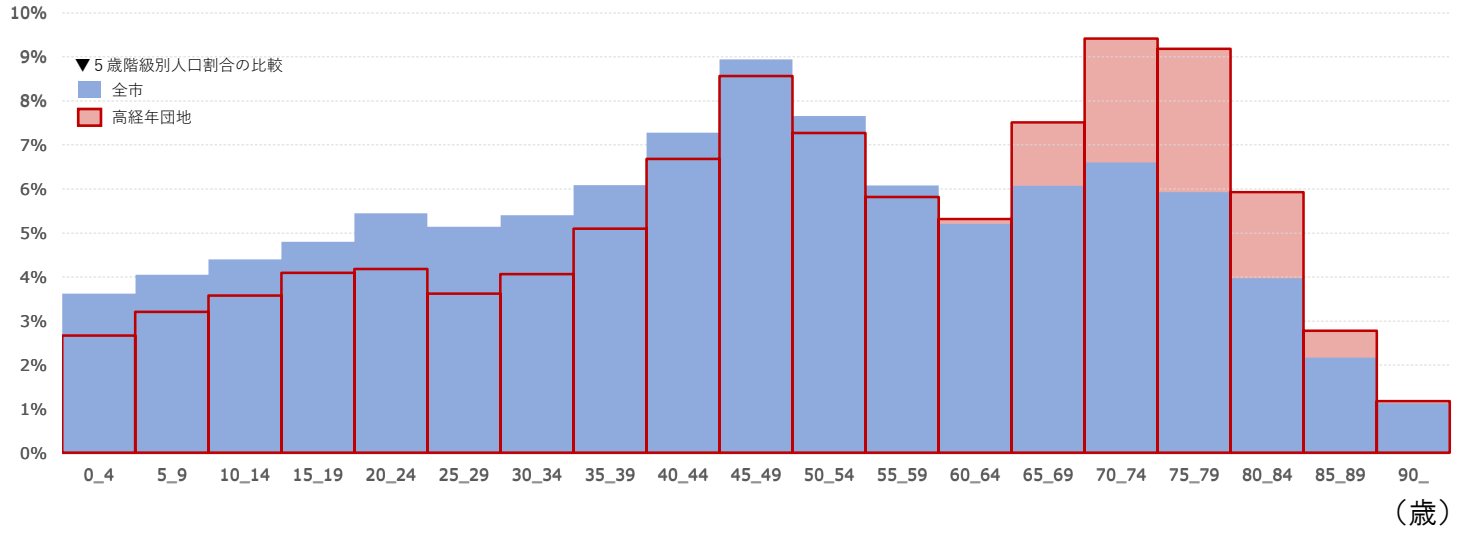
- 平成27年の 市内通勤者は58.0％で、平成22年比0.6ポイント増加しています（6,537人増）。
- 県内他市への通勤状況は、相手先、通勤者数とともに5年間で大きな変化はありません。
- 東京都への通勤者は、21.4%で、平成22年比1.2ポイント減少しています（3,451人減）



資料：千葉市総合政策局
「2010年、2015年（平成22年、27年）国勢調査」（総務省）に基づき作成

高経年住宅団地の5歳階級別人口割合

- 開発完了後経過年数がおおむね40年以上経過している「高経年住宅団地」では高齢化率36％と全市平均の26％に対し、高齢化の進展が著しくなっています。
- 直近５年（平成27年から令和元年まで）の人口動向において、約80％（37/45団地）の住宅団地で人口が減少傾向にあります。

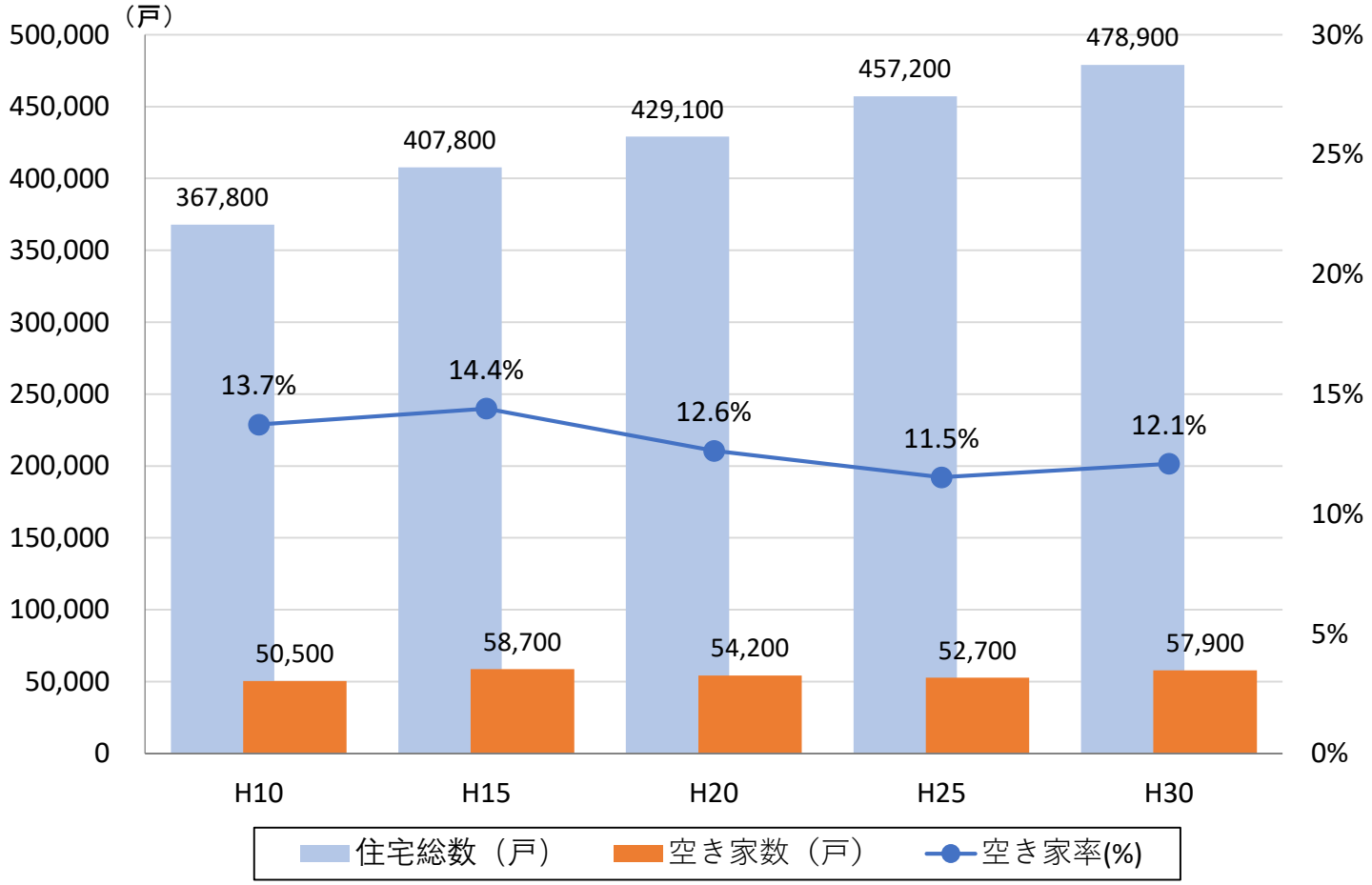


資料：千葉市都市局（令和元年度）

検討テーマ６
空き家対策の推進

空き家数、空き家率の推移

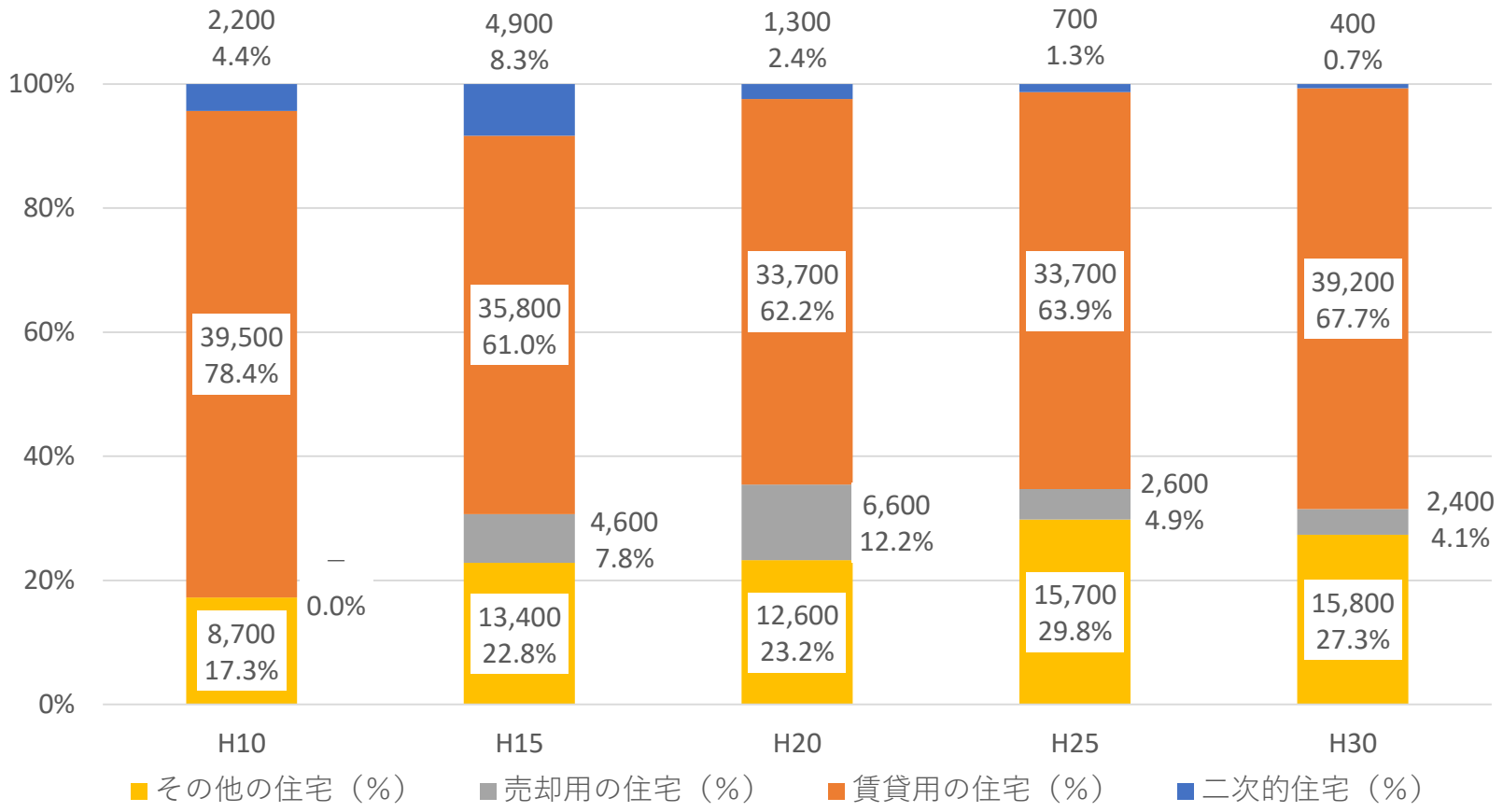
- 平成３０年の住宅総数４７８,９００戸のうち、５７,９００戸が空き家となっています。
- 空き家率は平成１５年以降緩やかに減少していますが、平成３０年には転じて１２.１％と上昇しています。依然として５万戸を超える空き家が存在しています。



資料：住宅・土地統計調査（H10～H30）

空き家の種類別の推移

- 特に問題となるその他の住宅は、平成25年まで増加傾向にありましたが、平成30年は27.3％で戸数は横ばいとなっています。

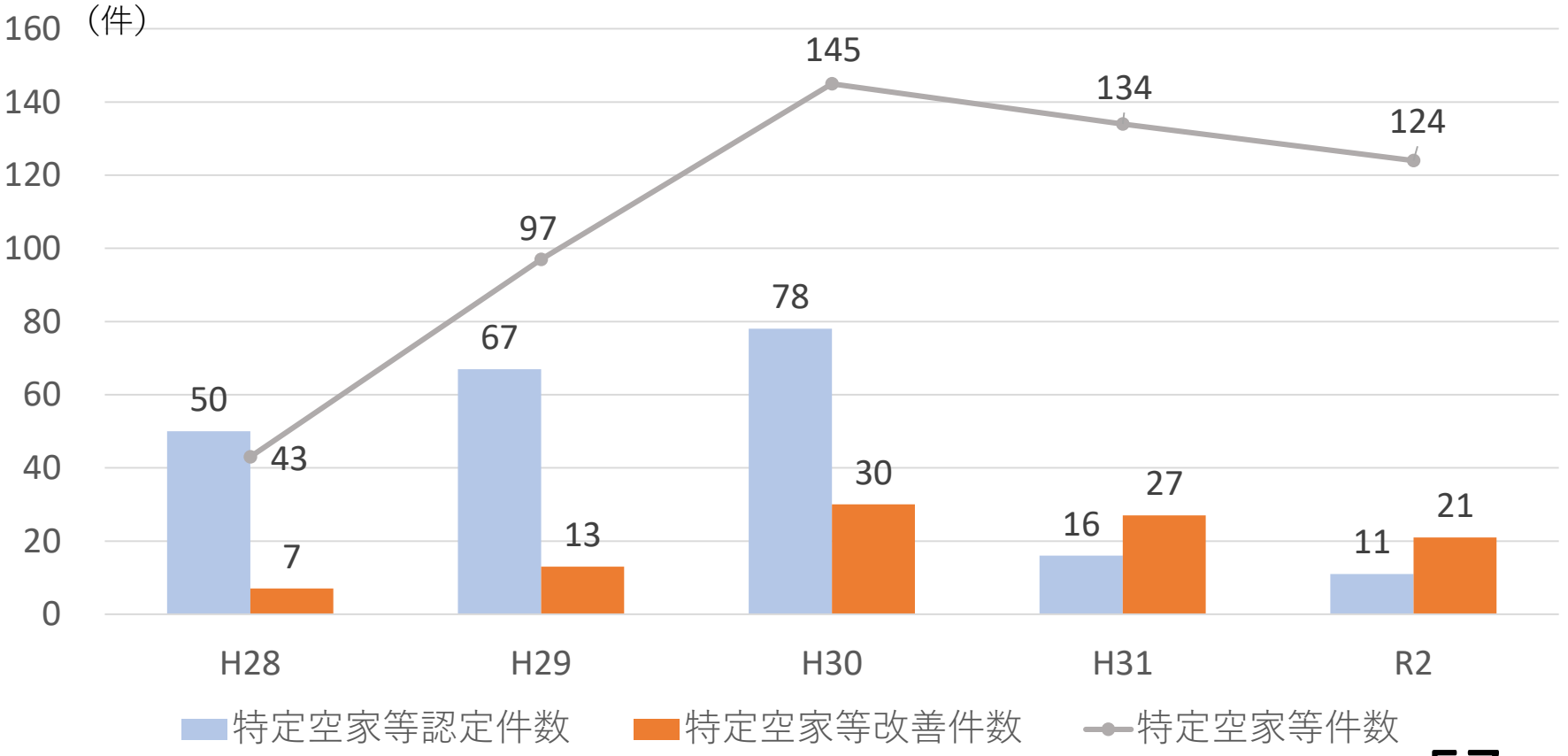


資料：住宅・土地統計調査（H10～H30）

特定空家等件数の推移

- 平成28年度から平成30年度にかけて特定空家等認定件数、特定空家等改善件数、特定空家等件数は年々増加しており、平成30年以降は年々減少しています。

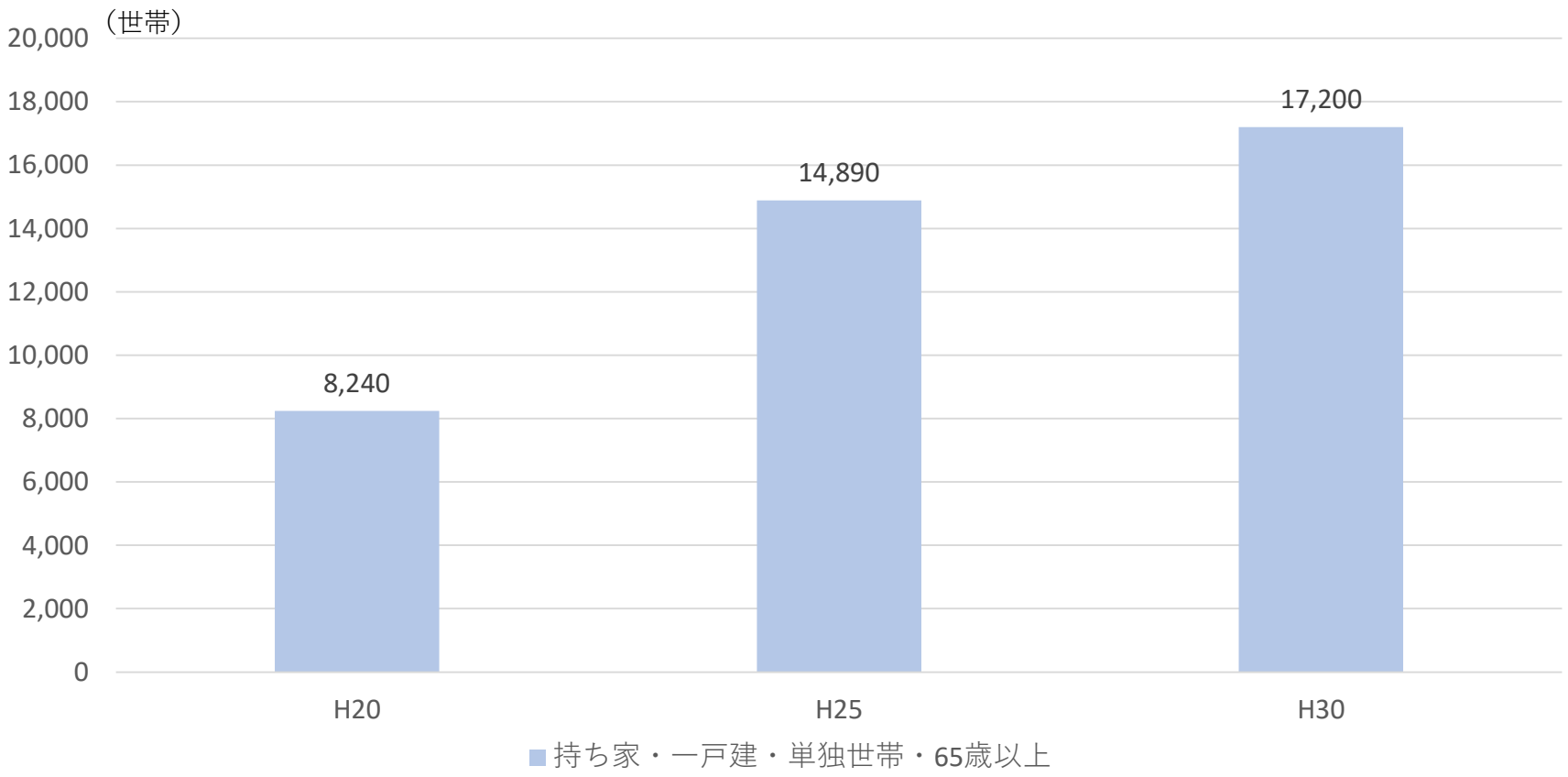
特定空家等　そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。



資料：千葉市都市局

高齢単身者の持ち家（一戸建）世帯数の推移

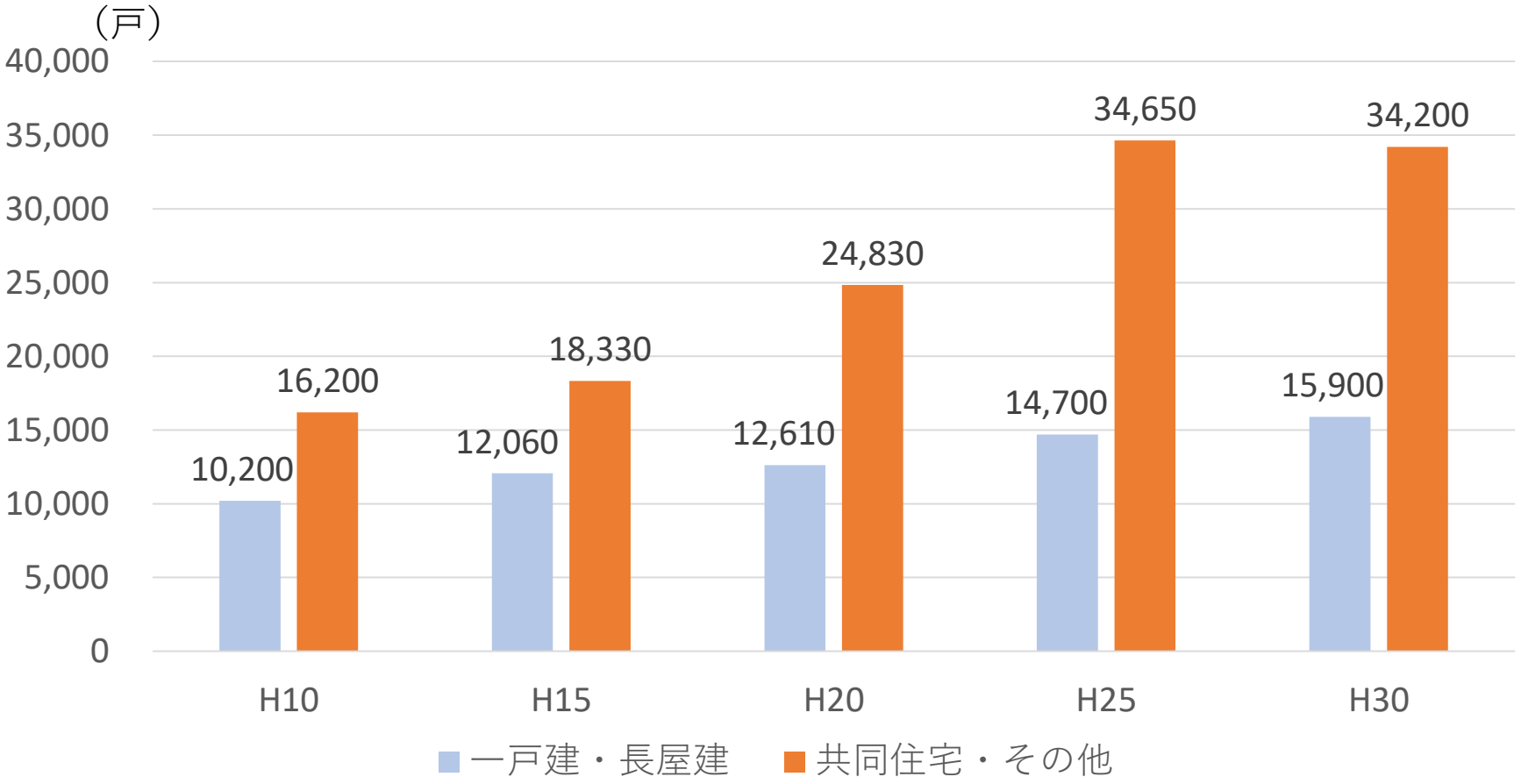
- 平成30年の高齢単身者の持ち家（一戸建）世帯数は17,200世帯となっており、年々増加しています。
- 高齢単身者の増加に合わせて空き家数も増加していくと考えられます。



資料：住宅・土地統計調査（H20～H30）

中古住宅の購入戸数の推移

- 一戸建・長屋建、共同住宅・その他ともに、平成２５年度までは増加傾向となっていますが、　平成25年度以降は横ばい傾向となっています。



資料：住宅・土地統計調査（H10～H30）

検討テーマごとの主な課題と論点（案）

検討テーマ１　市街地・住宅の安全確保

資料6

現状と課題

- **激甚化する自然災害、地震震度予測・液状化危険度**
  - 令和元年房総半島台風による瓦屋根等の被害状況
    全壊14棟、半壊245棟、一部損壊6,367棟
  - 千葉市直下型マグニチュード７.3クラスの被害予測　17,140棟
  - 災害危険エリア
    （津波（相模トラフ沿いの最大クラスの地震（M8.7）等を想定）
    被害推計人口41,211人　1,109.1ha）
    （洪水（千年に1回程度）被害推計人口97,039人1,392.8ha）
    （土砂災害特別警戒区域　被害推計人口　1,757人34.6ha）
- **耐震化率の推移**
  - 住宅の耐震化率
    H20.10　83%→R3.4　91%
    評価指標：R2目標値：95%
- **密集市街地の状況**
  - 住宅密度　H16　77.6[戸/ha]→R3.1　63.0[戸/ha]
  - 接道不良率　H16　49.4%→R3.1　44.9%
  - 老朽木造住宅　H16　60.2%→R3.1　35.6%

論点（案）

災害に強い住宅・住宅地の実現に向けどのような防災・減災対策を講じるべきか

- **住宅の強靭化・耐震化率の向上**
  - 瓦屋根対策
  - 耐震性のない住宅の解消
- **災害に強い住宅地の形成**
  - 地震、津波、洪水、土砂災害などへのハード・ソフトの対策
- **密集市街地の改善**
  - 住宅密度、接道不良率の改善
  - 老朽木造住宅への対策
- **災害時における住宅確保**
  - 被災者への迅速な住宅提供（既存住宅の活用・連携）
  - 災害時の住まいの相談体制
  - 住宅再建に向けた支援

主な施策

住宅の強靭化・耐震化率の向上
・耐震診断助成事業
・耐震改修助成事業
・耐震性能が劣る住宅の解体費助成

災害に強い住宅地の形成
・ハザードマップの作成・公表
・がけ地近接等危険住宅移転助成
・重要事項説明時における災害リスクを説明する協定の締結

密集市街地の改善
・道路拡幅事業
・耐震性貯水槽
・感震ブレーカー設置助成
・狭あい道路拡幅整備事業

災害時における住宅確保
・応急仮設住宅の提供
・市営住宅の目的外使用
・相談窓口の開設

主な意見

- 災害が起きたときに、どう対応するか、事前復興について考えておく必要があるのではないか。
- 災害時に対応できるように、協力し合えるコミュニティづくりが必要。
- 災害時の問題として平常時の地域コミュニティの在り方が重要視されているが、千葉市には町会自治会に加入していないエリアがあり、その対策が必要なのではないか。

検討テーマごとの主な課題と論点（案）

検討テーマ２　脱炭素社会の実現に向けた対応

現状と課題

- **新築住宅における認定長期優良住宅、ZEH**
  - 認定長期優良住宅の件数の推移 年間700~800件
    建築着工戸数（新築）に対する割合　9.2%
    共同住宅への認定実績無し

    評価指標：R7目標値：25%

  - ZEH新築件数　R2年度　96件
  - 低炭素建築物新築等計画の認定件数
    H27　13件→R3（R4.1時点）　129件
- **省エネ住宅数、再生エネルギー導入住宅数**
  - 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数設置率
    H20　20.6%→H30　24.9%

    評価指標：R7目標値：25%

  - 太陽熱又は太陽光利用設備を使用する住宅の割合
    H20　2.3%→H30　3.8%

論点（案）

脱炭素社会の実現に向けた住宅における対応をどう取り組むべきか

- **新築時におけるより高い省エネ性能への誘導**
  - 認定長期優良住宅やZEH等、良質な住宅の普及・促進
  - 共同住宅における長期優良住宅の普及
- **既存住宅の環境に配慮した改修の促進**
  - 既存住宅ストックの省エネ化
  - 再生可能エネルギーの導入促進

主な施策

新築時におけるより高い省エネ性能への誘導

・ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス普及促進事業
・太陽熱利用給湯設備、家庭用燃料電池設備（エネファーム）等設置への支援
・長期優良住宅認定制度
・低炭素建築物新築等計画の認定

既存住宅の環境に配慮した改修の促進

・太陽熱利用給湯設備、家庭用燃料電池設備（エネファーム）、太陽光発電設備等設置、窓の断熱改修への支援

主な意見

- 脱炭素社会の実現に向けた対応では、生産緑地のあり方は非常に重要で、生産緑地解除後のミニ開発を抑制するような制度が必要ではないか。

検討テーマごとの主な課題と論点（案）

検討テーマ3　少子高齢社会に対する対応

現状と課題

● 子育て世帯の住宅・住環境

- ひとり親世帯数　H27　35,843世帯→R2　39,037世帯
- 共働き世帯数　H22　71,035世帯→H27　77,801世帯
- 子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率
  H25　40.8%→H30　45.2%

  評価指標：R7目標値：50%

● 高齢者のいる住宅・住環境

- 高齢者親族のいる世帯数
  H22　131,288世帯→H27　154,483世帯
- 高齢単独世帯　　H27　43,847世帯→R2　48,326世帯
- 高齢者世帯における誘導居住面積水準の達成率
  H25　71.4%→H30　72.4%
- 要支援・要介護認定者数の推移　H27　36,105人→R2　43,833人
- 高齢者向け住宅・施設定員数・戸数の推移
  介護施設　H23　5,805人→R3.4　7,705人
  高齢者向け住宅
  H23　5,367人、1,291戸→R3.4　7,057人、2,393戸
- サービス付き高齢者住宅登録件数　H27　39件→R3.10　60件
- 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率
  H20　38.9%　→H30　39.1%

  評価指標：R3目標値：75%

論点（案）

<u>少子化対策や高齢化対策を住宅政策でどう取り組んでいくか</u>

● 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- 共働き世帯が増加する中、仕事と子育ての両立を図るための住宅・住環境
- 高齢者世帯が所有する住宅を子育て世帯向けに活用していく取組
- 安心して子育てできるコミュニティの形成

● 高齢期に安心して暮らせる住まいの実現

- 住み慣れた地域において、安全で安心な居住継続が可能となるような住宅・住環境の整備について
- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え
- 福祉部局との連携

主な施策

子どもを産み育てやすい住まいの実現

- 結婚新生活支援事業
- 三世代同居・近居支援事業
- 保育所　55施設
- 子どもルーム　167か所
- 子育てリラックス館　12館

高齢期に安心して暮らせる住まいの実現

- 市営住宅
- 民間賃貸住宅支援制度
- 高齢者住宅改修費支援サービス事業
- あんしんケアセンター　30か所
- すまいのコンシェルジュ
- 三世代同居・近居支援事業
- 高齢者居住安定確保計画の推進
- 空家等対策計画の推進

主な意見

- 住宅のバリアフリー化、高齢者住宅の普及では、高齢者の生活の実態に即していない改修もあり、フォローができる専門家のアドバイスが必要ではないか。
- 子育てが終わった後に広い住宅に老夫婦が住み続けるというエンプティネスト住宅の問題があり、空き家対策の推進等の課題とも関連づけて既存住宅の流通が必要である。少子高齢社会に対する対応での「良質な住宅ストックの形成」ではリフォームやリノベーションだけでなく、「流通」も加えて考えるべき。