第44回 千葉市住宅政策審議会

日時:令和4年3月14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. 第43回千葉市住宅政策審議会における 各委員からの質問への回答
- 3. 審議
 - (1) 千葉市の現状と課題及び論点(案) について 【検討テーマ4】住宅セーフティネットの構築 【検討テーマ5-1】分譲マンションの管理と再生 【検討テーマ5-2】高経年住宅団地の再生
 - 【検討テーマ6】空き家対策の推進
- 4. 閉会

配布資料	千葉市住宅政策審議会委員名簿	資料1
	第43回千葉市住宅政策審議会 各委員からの質問への回答	資料2
	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4~6)	資料6※
	第43回千葉市住宅政策審議会 各委員からの意見の概要	参考資料1
	千葉市居住支援協議会の概要	参考資料 2
	マンション管理適正化法の改正概要	参考資料3
	マンション全棟リノベーション	参考資料4
	花見川団地の取組み(団地まるごとリノベーション)	参考資料5
	空き家ガイドブック	参考資料 6

※資料番号は前回(第43回)審議会の資料を引き続き使用します。

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

			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)

第43回千葉市住宅政策審議会 各委員からの質問への回答

検討 テーマ	質問内容	回答 DATE OF THE TOTAL
1	ハザードマップについて、地図だけでなく、大まかな町丁目ごとに危険箇所の把握ができたり、自分の住所をたどれるような一覧表の作成を検討してほしい。	更新頻度の多さ等から紙のハザードマップに替えて、WEB版として、市ホームページで公表しております。(令和2年4月から)WEB版ハザードマップでは、住所入力による検索や、スマートフォンの位置情報を利用した現在地表示のほか、拡大・縮小など、地域の範囲を任意に調整して、周囲の危険性や避難場所などを確認することが可能となっています。なお、パソコンやスマートフォンの扱いに不慣れな方につきましては、各区役所又は市役所の防災部門で、WEB版ハザードマップをカラープリンターで出力し、提供させていただくことも可能です。
1	人工のがけや擁壁の状況とその危険度についても対 処するべき。データの整理ができたら事務局から報 告してほしい。	人工のがけや擁壁につきまして、現状の危険性については把握できていません。現在は人工のがけや擁壁の危険性とは別になりますが、大規模盛土造成地について国のガイドラインに基づき、第1次スクリーニングを行い、大規模盛土造成地調査の結果を、「大規模盛土造成地マップ」として公開しています。また、大規模盛土造成地の危険安全性の把握のため、次の調査段階である第2次スクリーニングを予定しているところです。
2	長期優良住宅の法律改正により、マンションを中心 に長期優良住宅を普及するという施策になってお り、具体的な誘導策もこれから発表されると思われ るため、まとまった時点で適宜事務局から説明をし てほしい。	長期優良住宅認定基準の見直しについて、共同住宅に係る認定基準の合理化等が、令和4年10月1日 に施行される予定となっています。具体的誘導策など見直しの情報が国から通知された場合などに 適宜、説明させて頂きます。

検討 テーマ	質問内容	回答 The state of the state of t
2	例えば何m以上離さなければいけないとか、野立ての太陽光発電に関する基準はあるのか。また、千葉市では家庭用の太陽光発電のパネルの廃棄や交換に関する指導を行っているのか。	野立ての太陽光パネルに関して、千葉市では、反射や何m以上離さなければならない等の基準はございませんが、国が示したガイドラインに沿った対応を事業者に求めているところです。 (国のガイドライン) ①経産省資源エネルギー庁「事業計画策定ガイドライン」 ②環境省「太陽光発電の環境配慮ガイドライン」 ③環境省「太陽光発電設備のリサイクル等の推進に向けたガイドライン」
3	高齢者が持っていた住宅の流通に成功している自治 体の例や、その方法を確認してほしい。	茨城県土浦市では中心市街地の活性化を目的に、(一社)移住・住みかえ支援機構と地元金融機関が連携し、高齢世帯の住宅や空家を借上げ、子育て世帯へ貸し出しを行っている制度があります。また、住宅金融支援機構の提携「リ・バース60」は毎月の支払いは利息のみで、元金は高齢者がなくなった後、相続人から一括返済するか、担保物件売却により返済するもので、今年度は全国で1,388件、千葉県で108件、千葉市で40件以上の実績があります(1月末時点の速報値)。
3	小学校は(校舎の新築がなく)現在でもプレハブ住宅を使いながら授業をやっている。緑区での学校に関する建築計画があれば教えてほしい。	緑区での小学校新築計画は現状ございません。 教室の不足が見込まれる場合には、将来の児童数をより正確に推計することが必要であることから、学区内における住宅の供給状況や入居する世帯の構成等を分析し、計画的に対策を講じて参ります。具体的な対策としては、特別教室等の普通教室への転用、プレハブ校舎の設置等により、必要な教室数を確保することとしております。

検討 テーマ	質問内容				[回答		
		持ち家世帯におけるバリアフリー改修工事の実施率は政令市平均を下回っており、高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率も同様に政令市平均を下回っています。						
3	千葉市はバリアフリー改修が多いか少ないか、事実 関係を確認したい。		(%) バリアフリ 14 12 10 8.8 8 8.3 6 4 2 0 H20	家世帯における 1-改修工事 11.8 10.5	実施率 11.2 10.2 H30	(%) 43 42 41 40 38.9 38 37 36 H20	H25 ■千葉市 ■ 政令	化率 42.1 39.1 H30
		誘導居住面積水準は下記のとおり一般型と都市居住型があります。 資料 5 P.33のグラフは各世帯ごとに下記 2 タイプを考慮した数値となっております。 【都市居住型(対象:共同住宅)】 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もの 単身世帯 2人世帯 3人世帯 4人世帯						
3		旧水	準 37 m²	55 m ²	75 m ²	91㎡		
		新水	準 40 ㎡	55 m ²	75 m ²	95 m ²		
		【一般型(対象:共同住宅以外)】						
		都市の	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定したもの					
			単身世帯	2人世帯	3人世帯	4 人世帯		
		旧水	準 50㎡	7 2 m ๋	98 m ²	123 ㎡		
		新水	準 55 m ²	75 m ²	100 m²	125 m d		

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

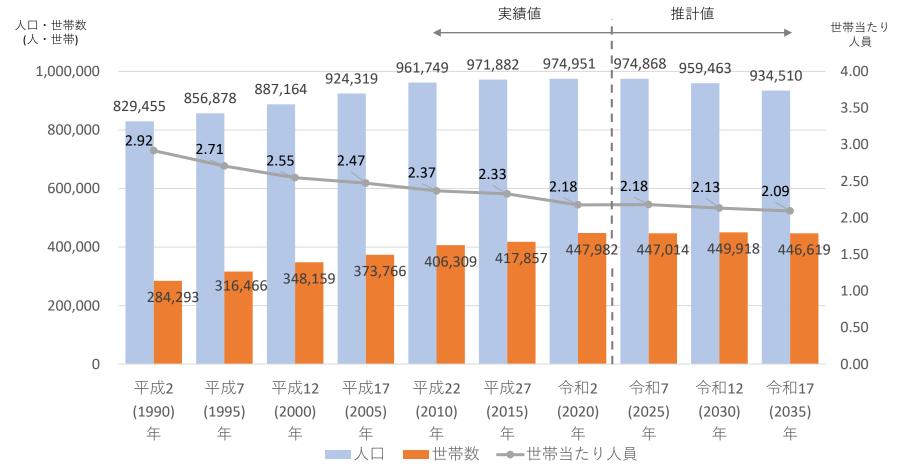
【検討テーマ6】空き家対策の推進

• • • 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。

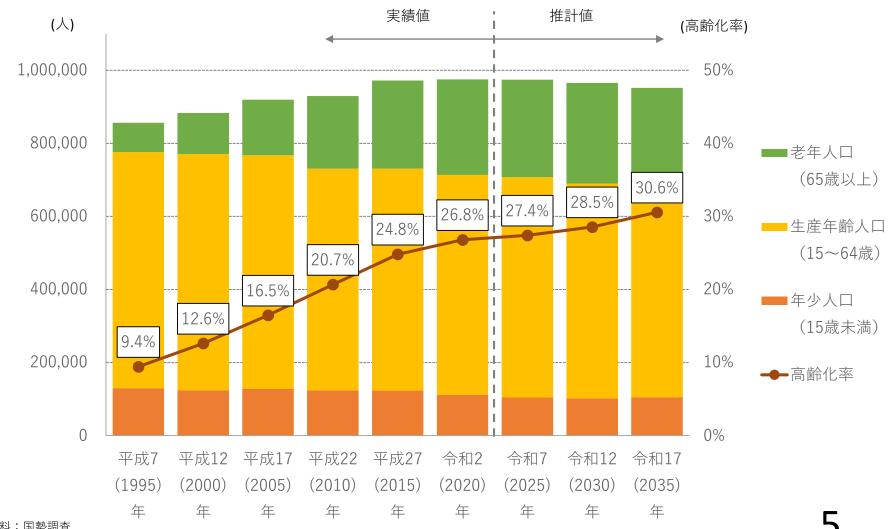


出典:国勢調査

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。

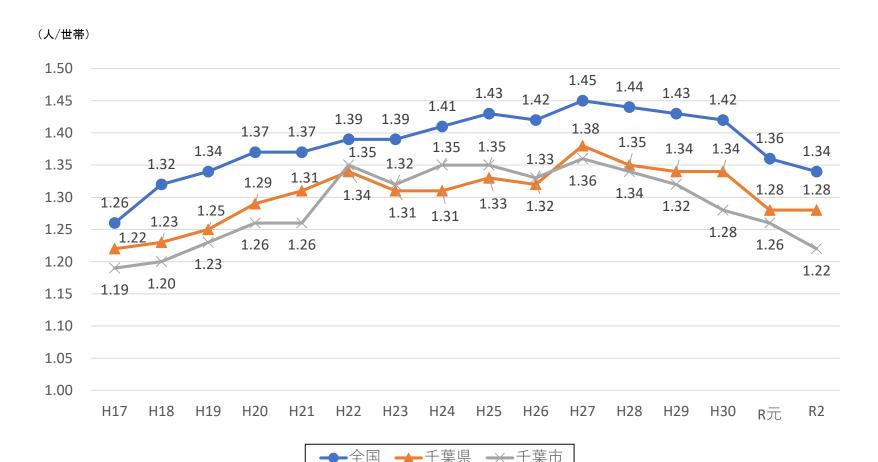


資料:国勢調查

推計値は千葉市独自推計

合計特殊出生率の推移

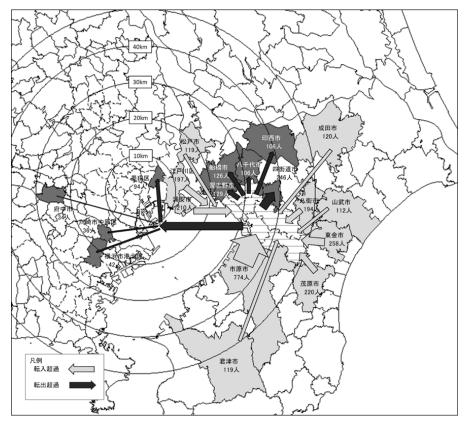
- 合計特殊出生率は、全国平均を下回って推移しています。
- 平成27年までは増加傾向となっていましたが、平成28年から令和2年までは 転じて減少しています。概ね千葉県平均と同水準で推移していますが、近年 は下回っています。



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)

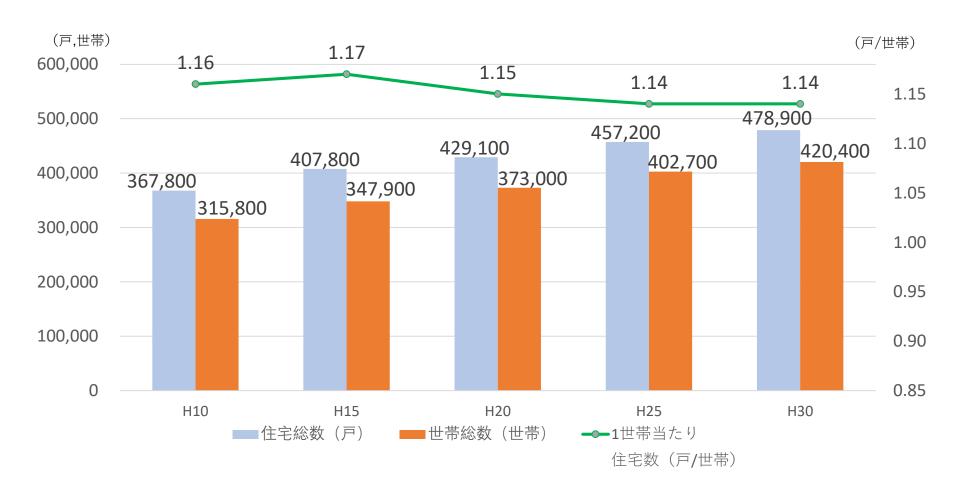
- ●本市の主な人口転入元は、近隣市町を中心に構成されており、千葉県内(特に県東南部)に対する人口吸引力が強くなっています。なお、四街道市に対しては転出超過が続いています。
- ●「東京都心に近い地域からの人口吸引力」が弱く、東京都に対しては例年 1,000人を超える転出超過が続いていたものの、2020年(令和2年)は、新型 コロナウイルス感染症の影響により、前年より大幅に減少しました。



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)

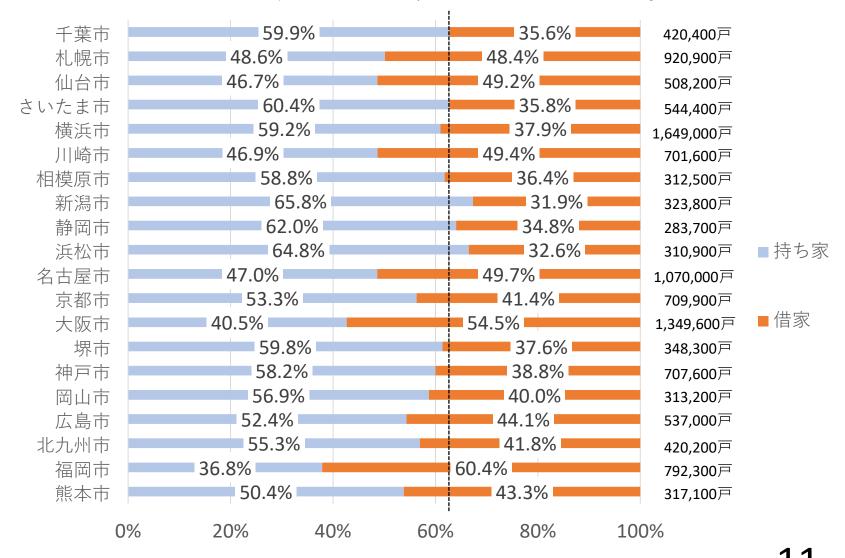
所有関係別建築時期別住宅戸数

● 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。



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)

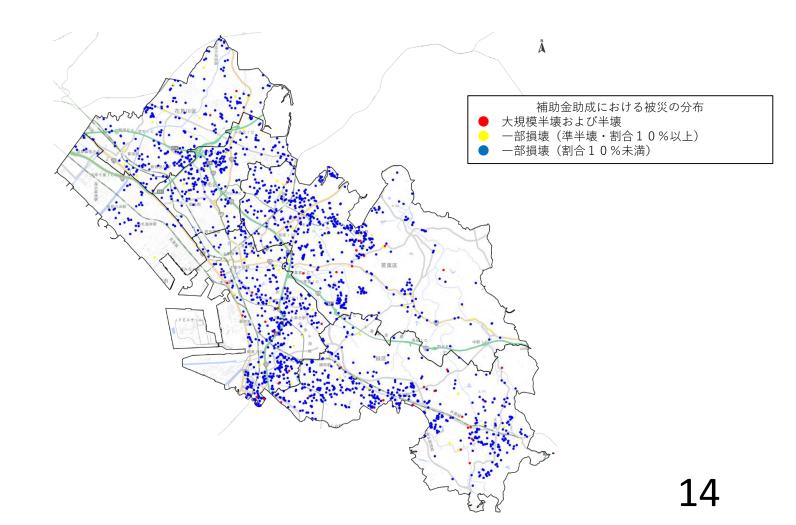
(3) 検討テーマごとの 現状と課題

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

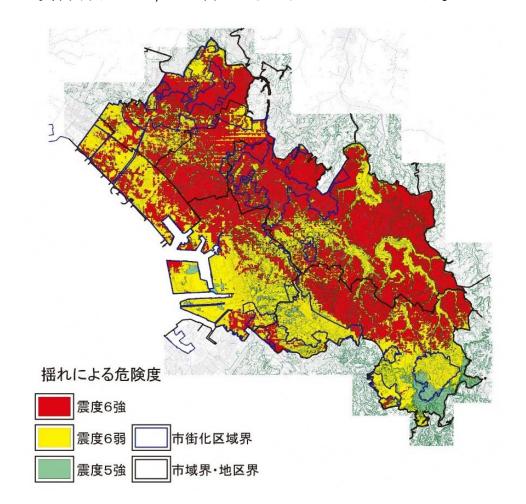
資料: 千葉市都市局

- 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。



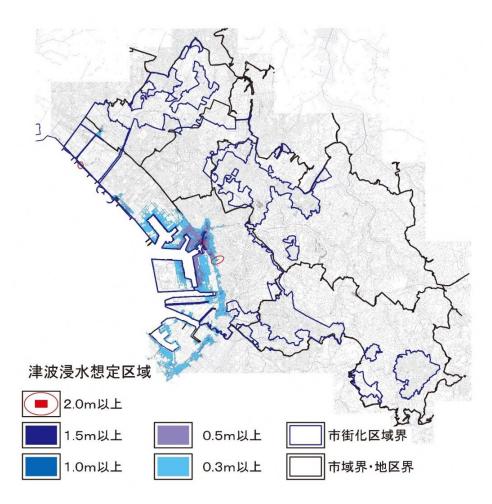
地震震度予測

- 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。



津波ハザードマップ

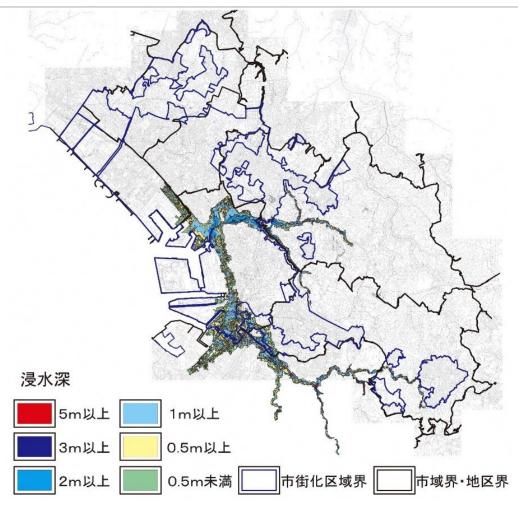
● 想定最大規模の津波が発生する、相模トラフ沿いの最大クラスの地震(M8.7) 等を想定すると、浸水想定区域は1,109.1haであり、被害推計人口は41,211人と なっています。



洪水ハザードマップ

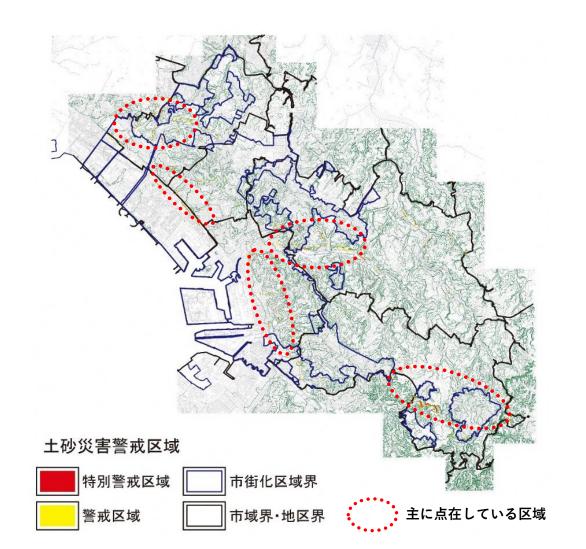
● 河川浸水被害想定は水防法による「想定し得る最大規模の降雨」(概ね1000年 に1回程度の降雨)で、浸水想定区域の面積は1,392.8ha、被害推計人口は97,039 人となっています。

「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660~670mm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210~290mm



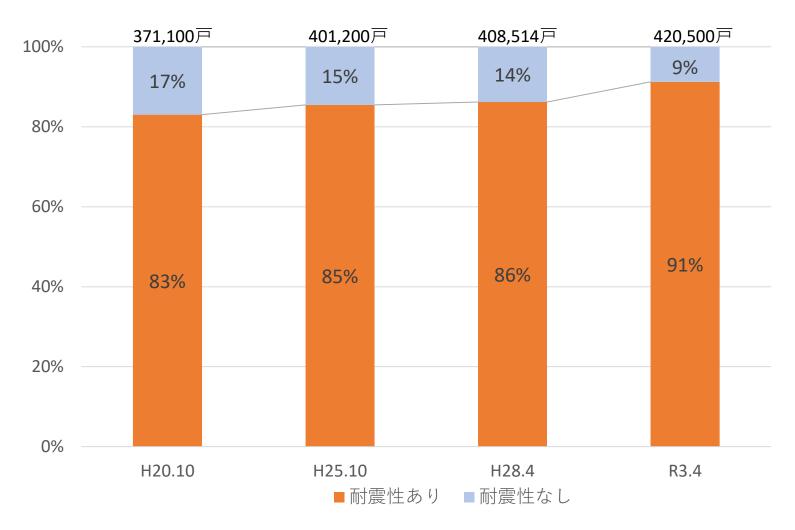
土砂災害警戒区域等の分布

● 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34.6 h a、被害推計人口は1,757人となっています。



耐震化率の推移(住宅)

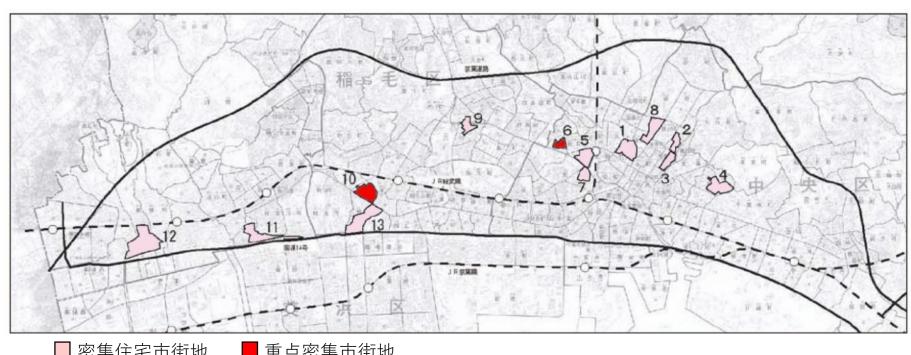
● 令和3年4月現在の耐震化率は91%となっており、平成20年の83%から緩 やかに増加しています。



 $_{
m 2}$ 料:千葉市都市局 $_{
m 2}$ $_{
m 3}$ $_{
m 2}$ $_{
m$

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。

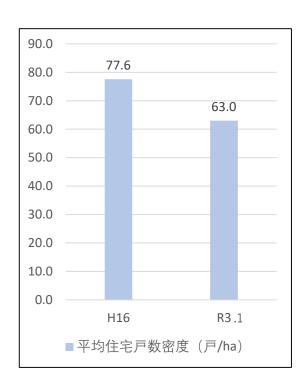


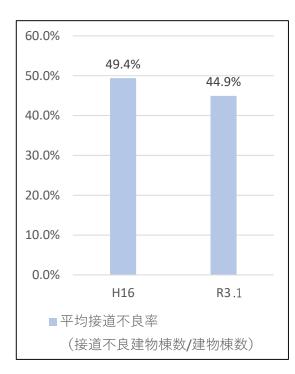
■密集住宅市街地 重点密集市街地

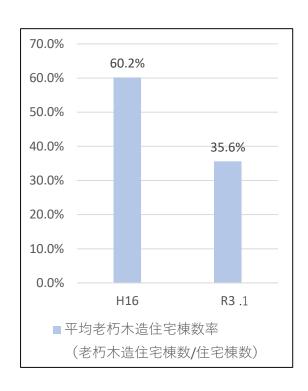
資料: 千葉市都市局

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。







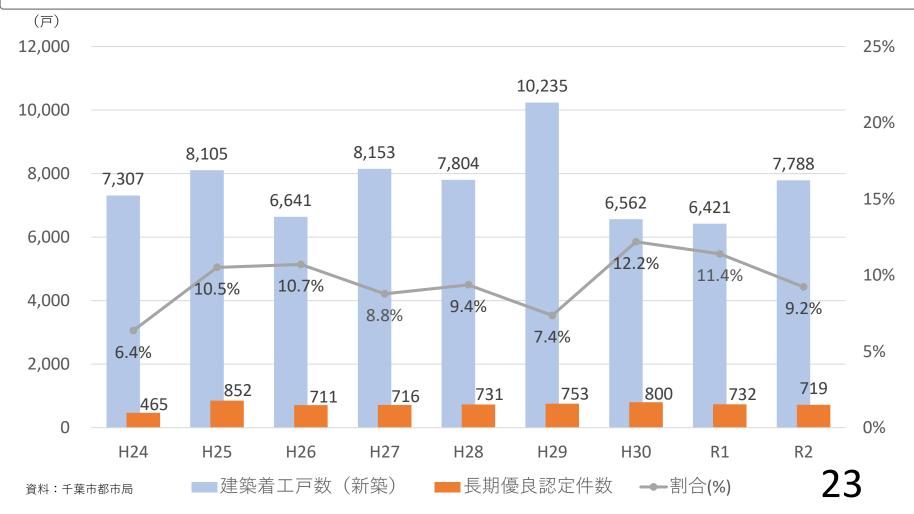
資料:千葉市都市局

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。

<u>長期優良住宅</u> 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。

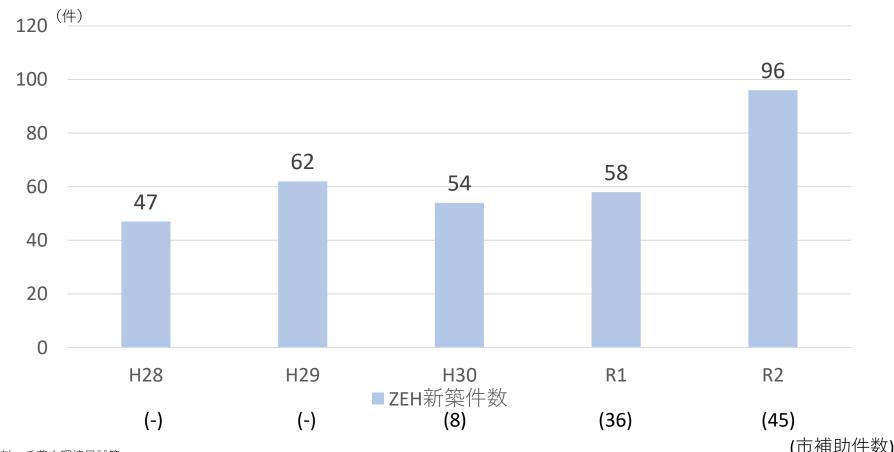


ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)新築件数の推移

● 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

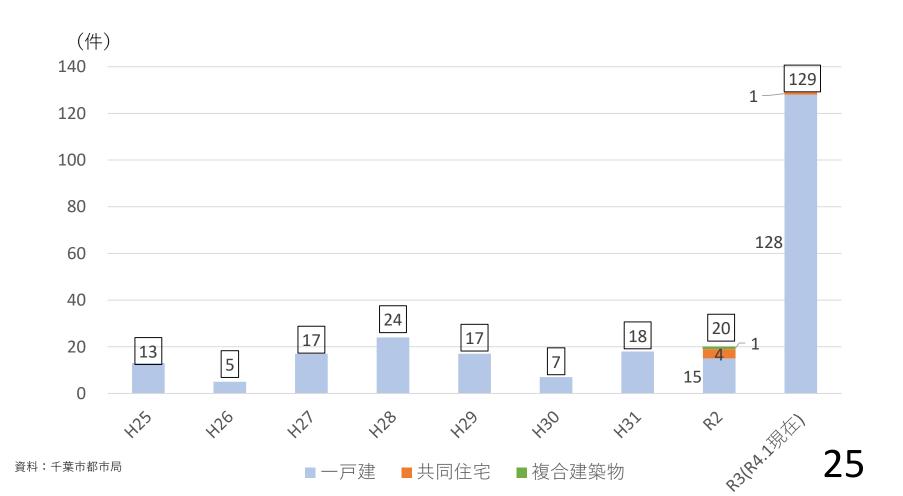
ZEH交付決定件数(千葉県内)(出典:ZEH支援事業 調査発表会資料)を新築着工件数(出典:千葉県建築着工統計)により案分して算出

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。

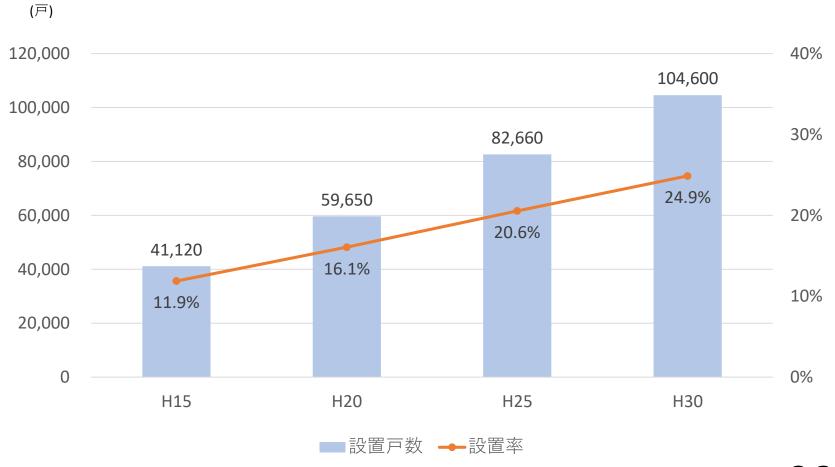
低炭素建築物

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。



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

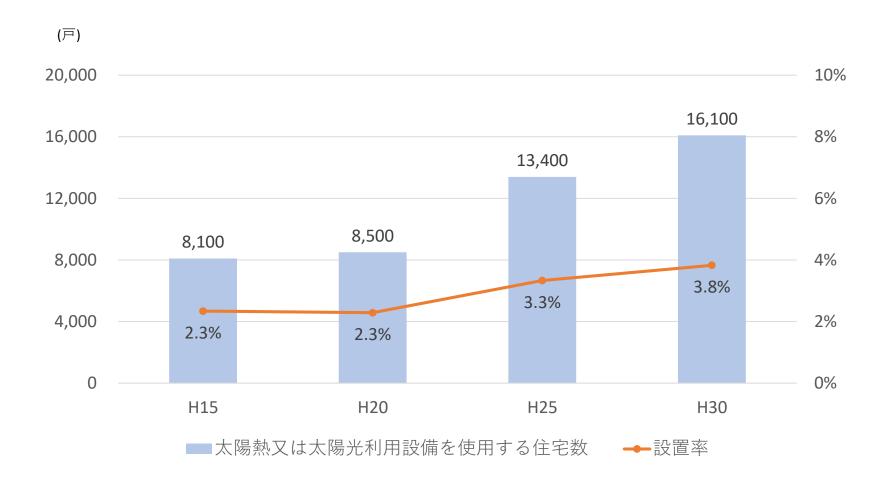
- 平成30年の「全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用する住宅」は、 24.9%となっています。
- 設置戸数、設置率ともに、増加しています。



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。

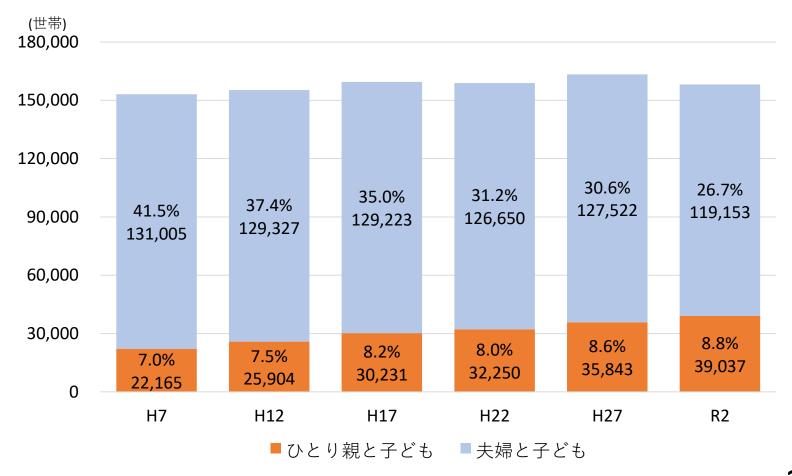


資料:住宅・土地統計調査 (H15~H30) **27**

検討テーマ3 少子高齢社会に対する対応

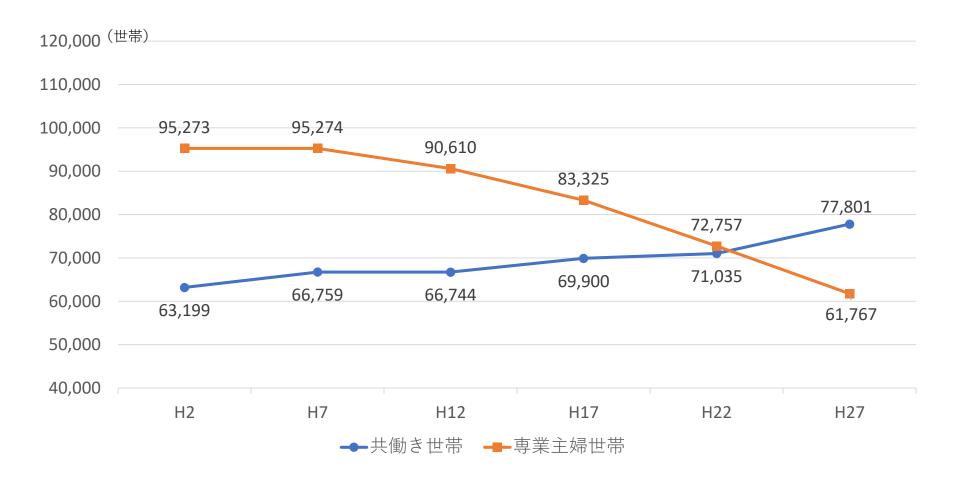
子育て世帯数の推移

- ●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。



共働き世帯数の推移

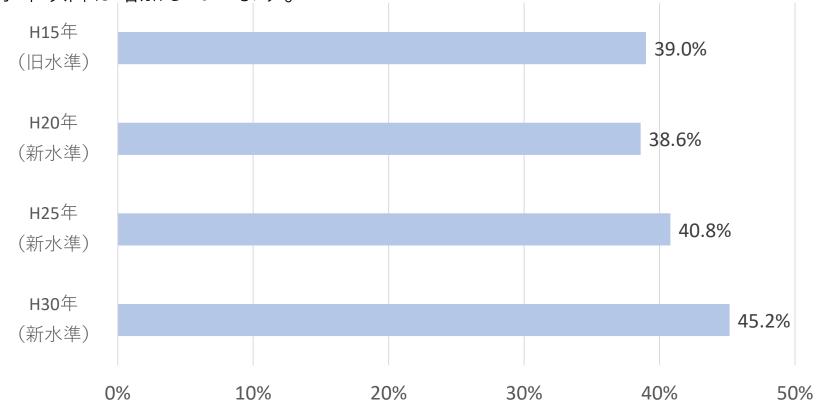
● 平成27年の共働き世帯数は77,801世帯であり、年々増加しています。 また、平成22年から平成27年の間で専業主婦世帯数を上回っています。



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 m ²	98 m ²	123 ㎡
新水準	7 5㎡	87.5 m ²	93.75 m ²

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

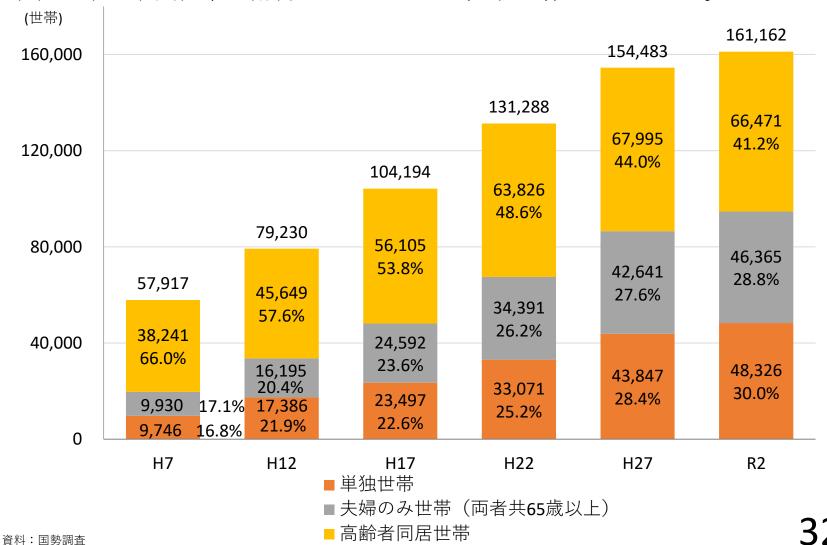
3歳以上6歳未満は0.5人

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

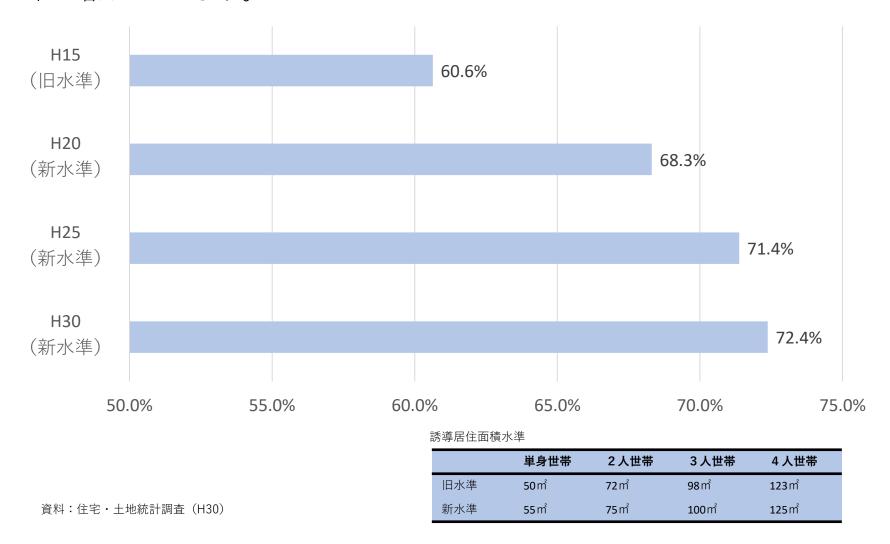
高齢者親族のいる一般世帯数の推移

- 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。



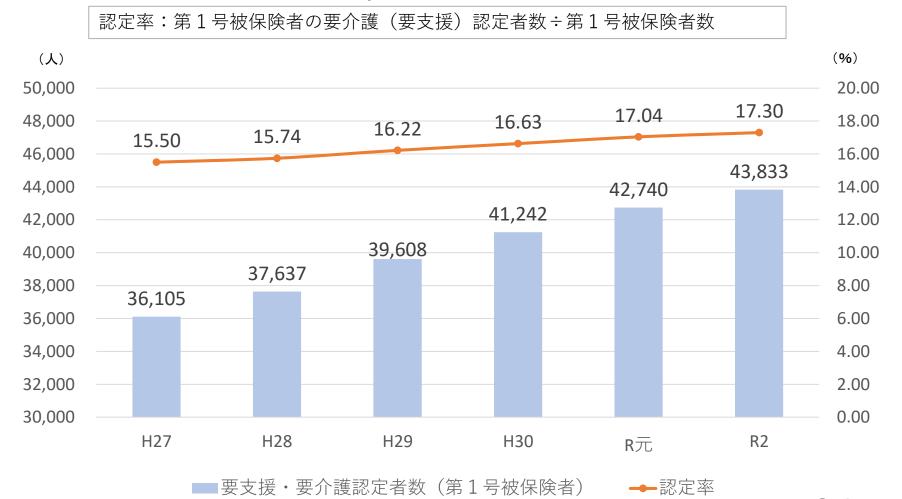
高齢者世帯における誘導居住面積水準達成率の推移

● 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。



要介護度別認定者数の推移

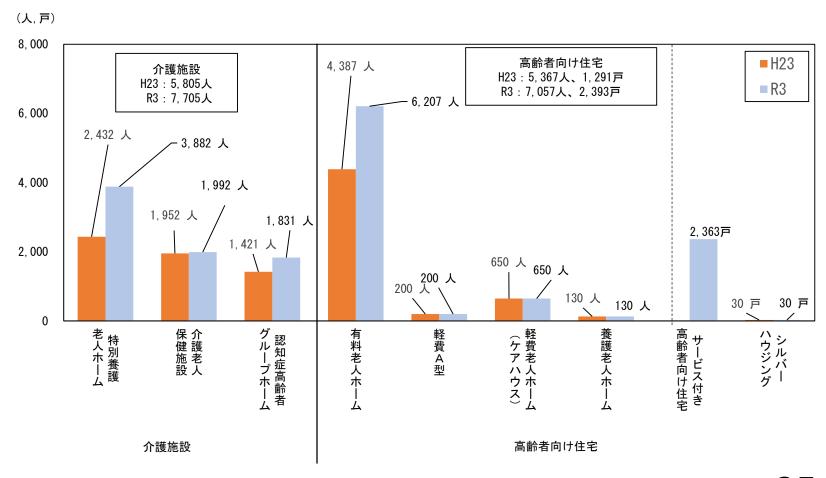
● 令和2年の第1号被保険者(65歳以上)数は253,347人であり、そのうち要支援・要介護認定者数は43,833人、認定率は17.3%となっています。認定率は平成28年度までは約15%台で推移していましたが、高齢化の急速な進展に伴い、令和元年度には17%に達しました。



3 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

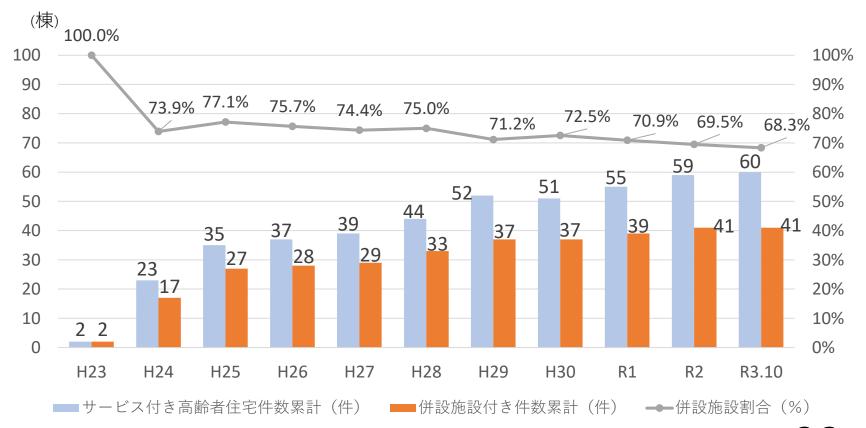
● 令和3年度の介護施設定員は7,705人、高齢者向け住宅の施設定員は7,057人、 および戸数は2,393戸となっており、平成23年度よりそれぞれ増加しています。



資料:千葉市

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。



36

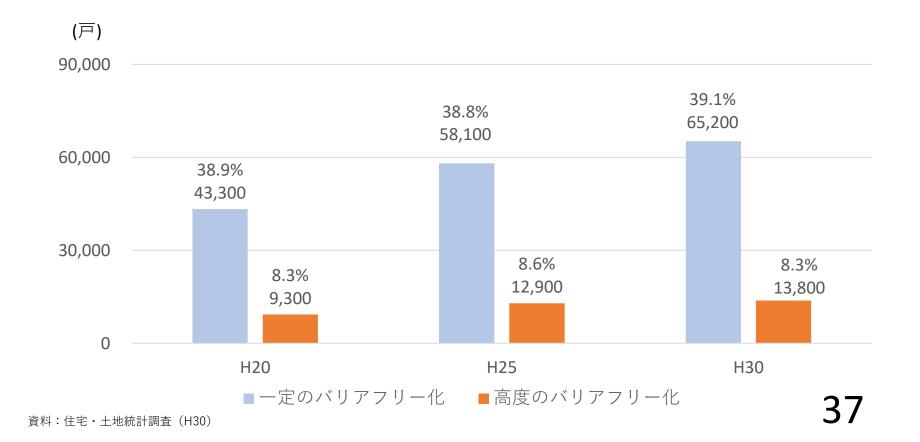
資料:千葉市都市局

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。

<u>一定のバリアフリー化</u>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。 <u>高度のバリアフリー化</u>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

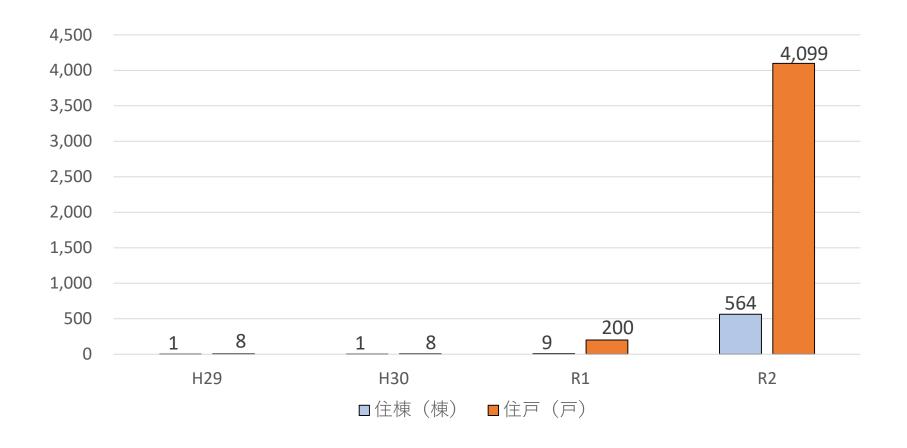
の手すりの設置、段差のない屋内及び廊下などが車いすで通行可能な幅。



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。

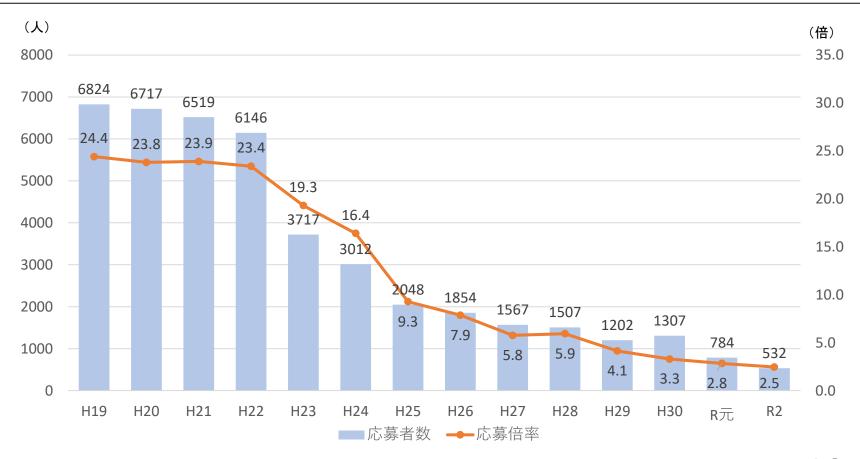


資料:千葉市都市局

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。

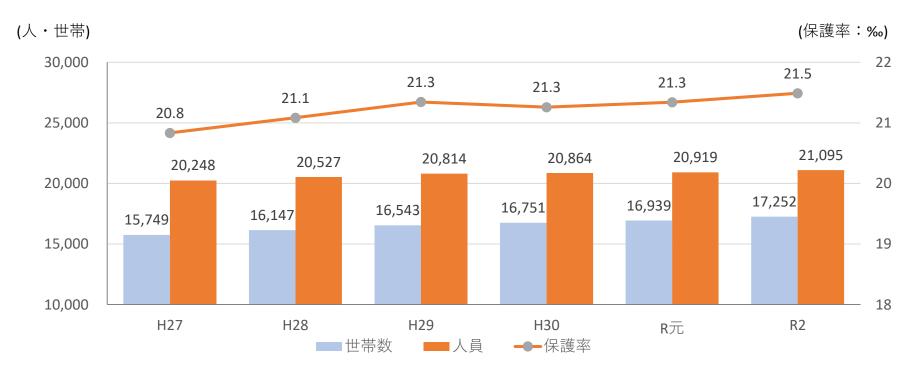
<u>ポイント方式</u>受付した「住宅困窮度」の申告をポイント配点表にあてはめ、ポイント数を算出し、抽選番号を付与したものをもとに入居の抽選を行う方式。



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。

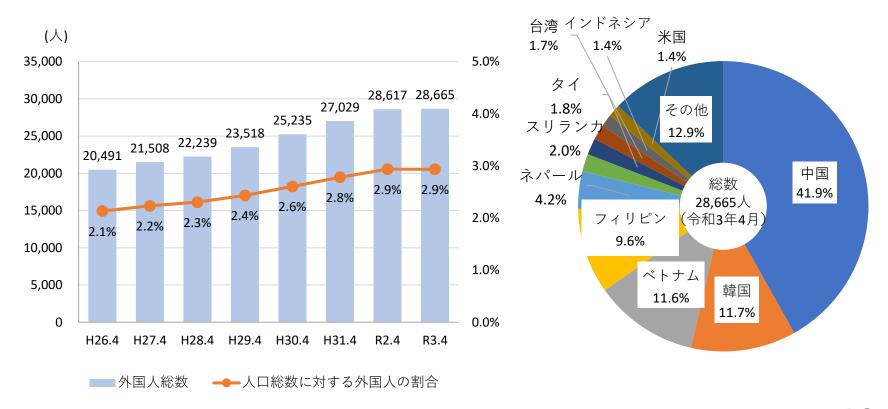


※保護率:「被保護人員」:「千葉市の全人口」

資料:千葉市福祉局 41

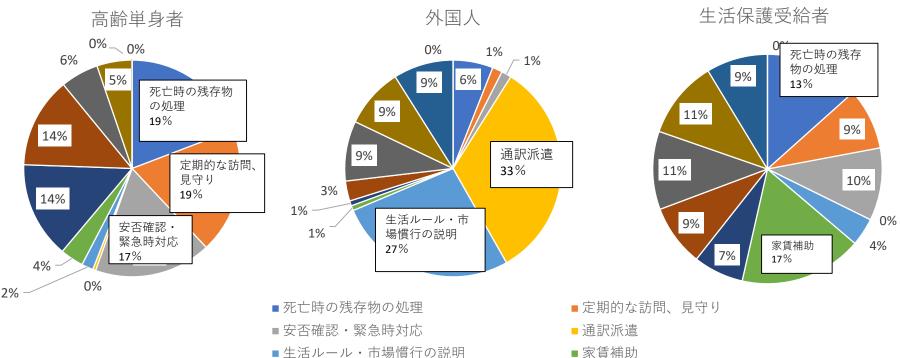
外国人人口の推移

- 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。



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。



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)

■トラブル時即時対応

■医療機関との連絡

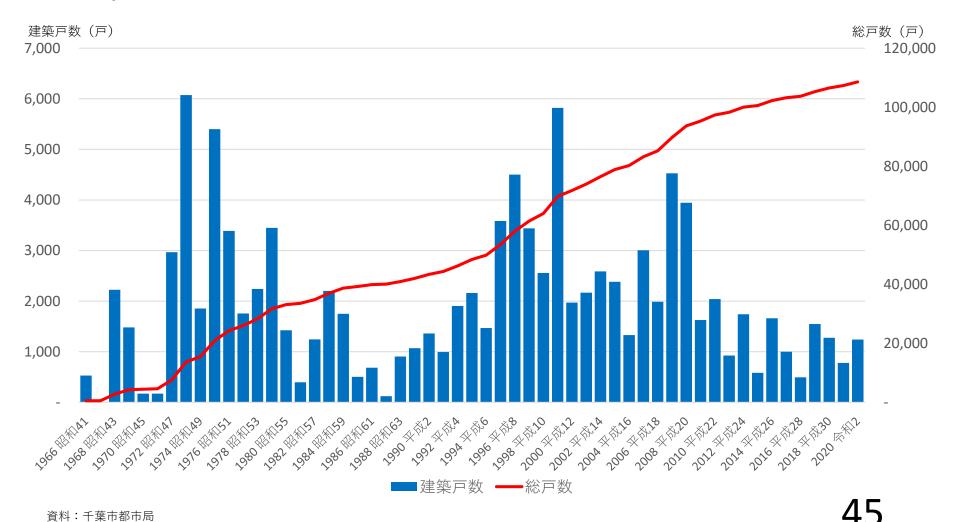
■契約手続きの立会

- ■家賃補助
- ■緊急時の即時対応
- ■行政等への相談窓□
- ■支援があっても貸すことはできない 43

検討テーマ5-1 分譲マンションの管理と再生

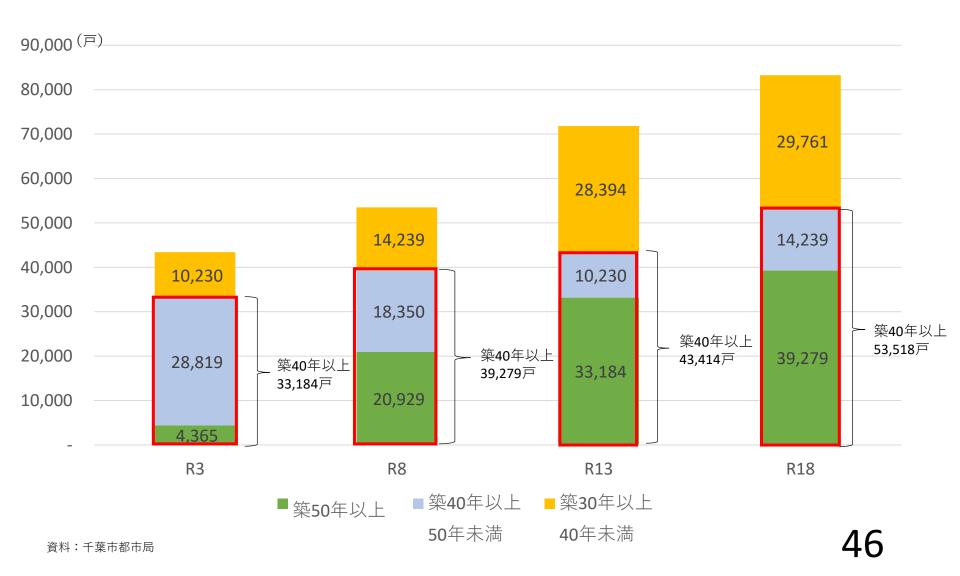
建築時期別マンション戸数

- 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。



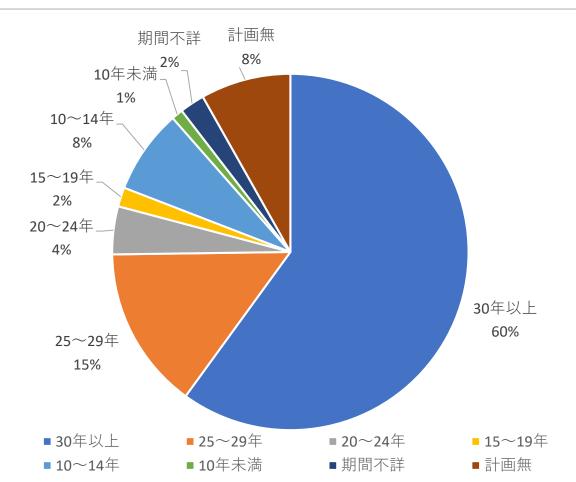
築後30年、40年、50年以上の分譲マンション数

● 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。



長期修繕計画の策定状況

- 長期修繕計画の計画期間は<u>30年以上(注)</u>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。

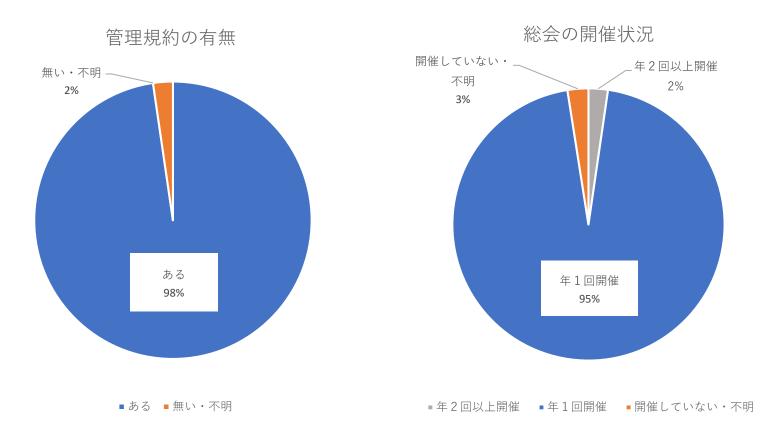


資料:千葉市マンション 管理実態調査

47

マンション管理規約の有無、総会開催状況

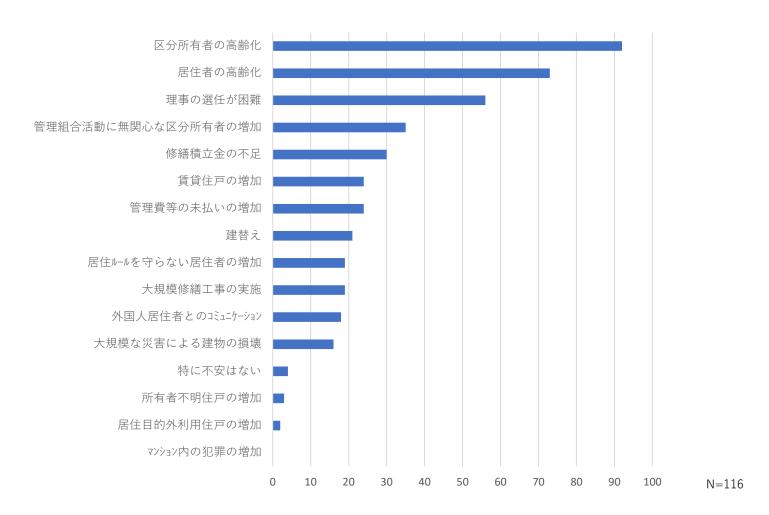
- マンション管理規約が無い又は不明なマンションの割合は2%となっています。
- 総会が年に1回以上開催されていないマンションの割合は3%となっています。



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

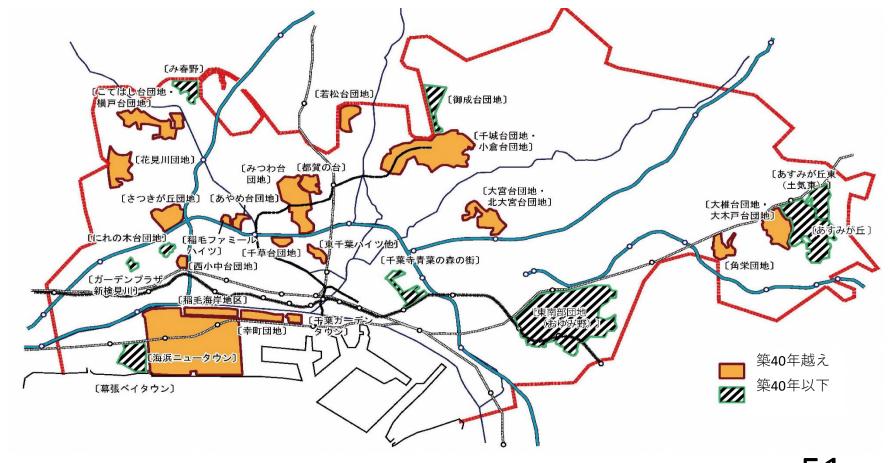
● 築40年以上のマンションでの不安は、区分所有者や居住者の高齢化、理事の専任が困難などがあり、今後、管理の担い手不足が懸念されます。



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

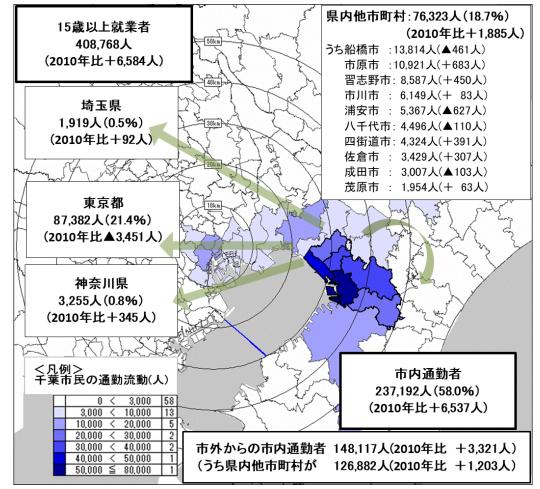
- 開発から概ね40年以上が経過した市街化区域内の高経年住宅団地は24団地あり、 そこには約21.1万人が居住しています。
- 住宅団地内の人口(住民基本台帳、2019年9月末時点)は約36.3万人であり、 全市人口97.3万人の約37%を占めており、千葉市民の3人に1人以上が住宅団 地居住者となっています。



資料: 千葉市都市局 **5**

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)

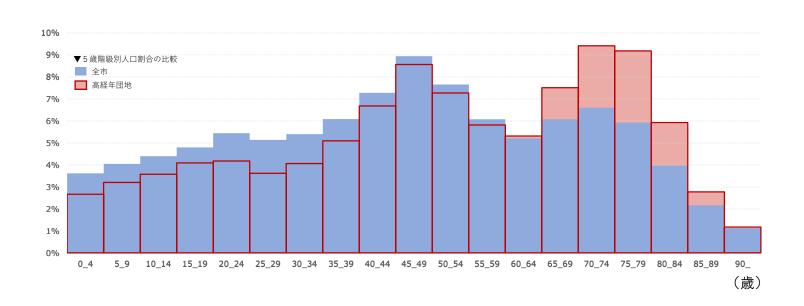


資料:千葉市総合政策局

52

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。

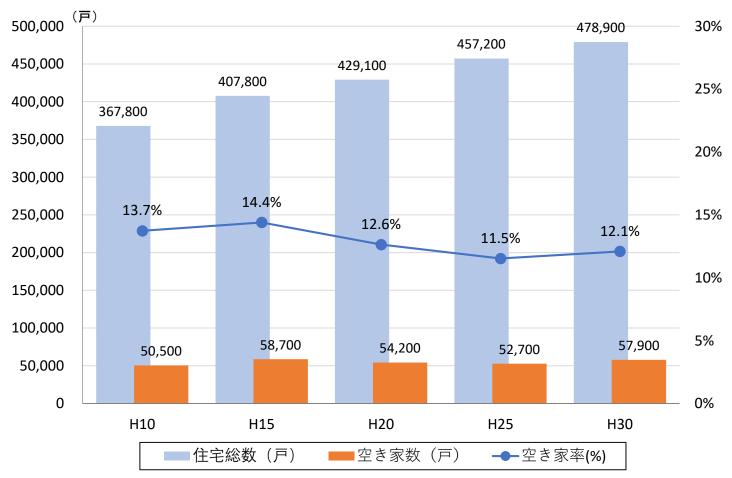


53

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

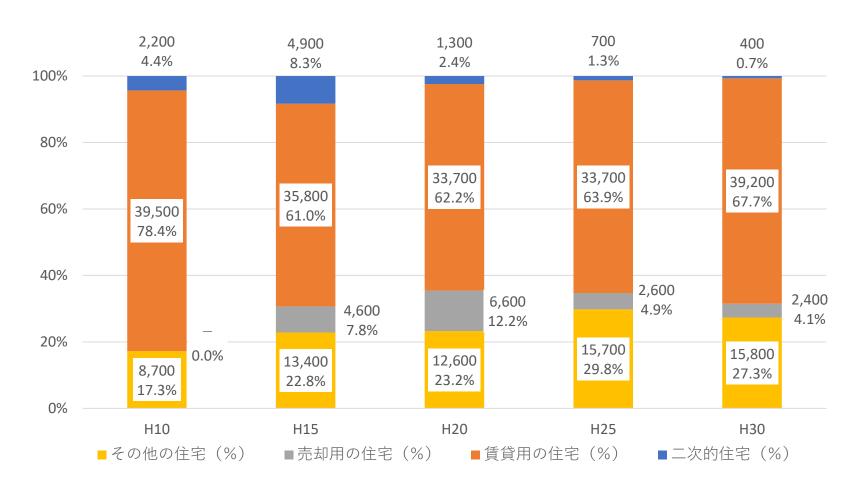
- 平成30年の住宅総数478,900戸のうち、57,900戸が空き家となっています。
- 空き家率は平成15年以降緩やかに減少していますが、平成30年には転じて 12.1%と上昇しています。依然として5万戸を超える空き家が存在しています。



55

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。

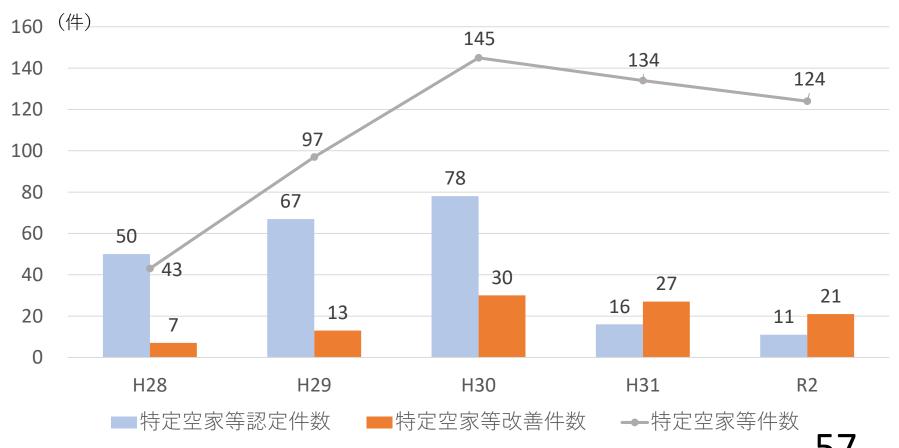


資料:住宅・土地統計調査 (H10~H30) **5**

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。

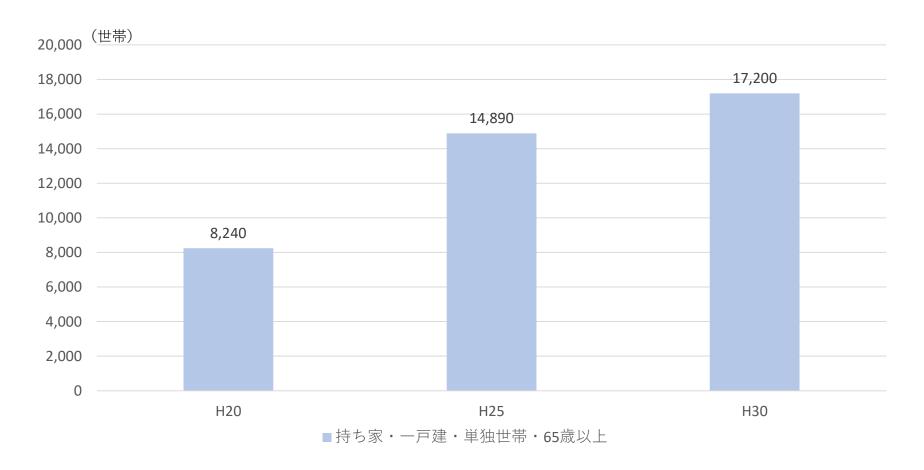
特定空家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。



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

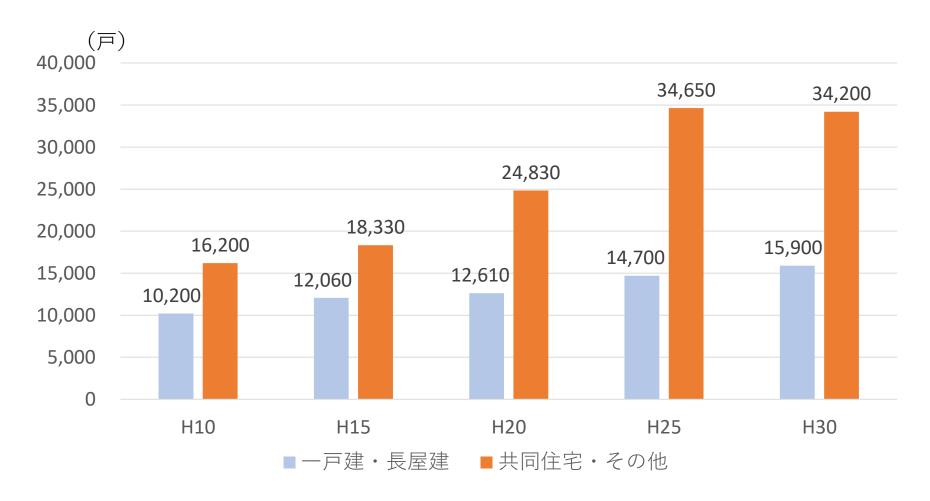
- 平成30年の高齢単身者の持ち家(一戸建)世帯数は17,200世帯となっており、 年々増加しています。
- 高齢単身者の増加に合わせて空き家数も増加していくと考えられます。



資料:住宅・土地統計調査(H20~H30) 5

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4 住宅セーフティネットの構築

現状と課題

● 公的賃貸住宅

- セーフティネット登録住宅数 令和2年度 4,099戸
- 市営住宅 応募倍率 H27 5.8倍→R2 2.5倍

● 住宅確保要配慮者の多様化、増加

- 生活保護世帯 H27 15,749世帯→R2 17,252世帯
- 高齢単独世帯 H27 43,847世帯→R2 48,326世帯
- 外国人人口 H28.4 22,239人→R3.4 28,665人
- 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

高齢単身者 「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」

外国人 「通訳派遣」「生活ルール・市場慣行の説明」 生活保護受給者「家賃補助」「死亡時の残存物の処理」他複数

論点 (案)

住宅確保要配慮者の居住の安定や、入居後の見守り・生活支援をどのよう に確保するか。賃貸人が抱える課題にどのように対応するか

- 多様な住宅確保要配慮者に対するセーフティネット機能の整備
 - 民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネットの構築
 - 住宅セーフティネットの中心的な役割を担う市営住宅の改善
- 居住支援協議会等による住宅と福祉の垣根を超えた支援
 - 居住支援協議会による民間賃貸住宅のあっせん
 - 居住支援協議会と居住支援法人等との連携
- 災害時における住宅確保(再掲)
 - 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

多様な住宅確保要配慮者に対するセーフティネット機能の整備

- セーフティネット住宅の登録
- 家賃債務保証料等の補助
- すまいのコンシェルジュによる入居相談・支援
- 市営住宅 6,846戸、県営住宅 7,081戸 UR 29,677戸

居住支援協議会等による住宅と福祉の垣根を超えた支援

- 居住支援協議会
- すまいのコンシェルジュ
- 民間賃貸住宅入居支援

- 身寄りがなく、コミュニティからも漏れ、将来的に心配になる中高年単身者もいるので、中高年単身者を含めた住宅セーフティネットについて考えていく必要がある。
- 災害時における被災者への対応について、他自治体との連携の仕組みを構築しておくべき。
- 住宅セーフティネットの構築では、保証人や緊急連絡先の問題等を市と不動産業界が連携して進めるべき。

検討テーマ5-1 分譲マンションの管理と再生

現状と課題

● マンションの高経年化

- 築40年超マンション 約33.000戸
- 築40年超マンション(10年後)約43,000戸
- 長期修繕計画が無い又は不明なマンションの割合 8%
- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正(令和4年4月1日施行)に基づく「マンション管理適正化推進計画制度」の創設
- 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 2% 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 3%
- 築40年以上のマンションの管理組合では管理の担い手が不足

論点 (案)

マンションの老朽化、居住者の高齢化が見込まれる中、 マンション管理適正化推進計画の方向性やマンションの再生に どのように取り組むべきか。

● 管理不全の防止、適切な維持管理の促進

- マンションの管理状況の定期的な把握
- 管理不全を予防するための高経年マンションへの支援
- マンション管理組合による自主的な維持管理の誘導
- 長寿命化に向けた長期修繕計画に基づく適切な維持管理の促進

● 老朽化マンションの再生

• マンションの状況に応じた再生等(長寿命化・建替え等)の促進

主な施策

管理不全の防止、適切な維持管理の促進

- 分譲マンション相談窓口
- アドバイザー派遣
- マンションセミナー

老朽化マンションの再生

- 分譲マンション再生等合意形成支援事業
- 耐震診断・改修助成事業
- 地域再生支援事業
- 団地型マンション再牛マニュアル

- 古い団地型マンションが千葉市内には多いが、昔ながらの人たちでは管理組合の運営は難しく、さらに現在の不動産市況では建替えも難しいため、千葉市がパートナーとして、 現状の把握、長寿命化を考えていく必要がある。
- 誤った判断で過剰な改修をするケースもあり、建物の長寿命化を目指すためには、改修前の調査診断が重要で、さらにそれを扱う資格者の質を確保することが重要。
- 老朽マンションに関して建物の高齢化と、住まい手の高齢化という2つの課題に着目した場合、いかにして若い世代に関わってもらうかが大切な視点ではないか
- 老朽マンションについて、市で策定する計画では、管理組合のモチベーションを高めるためにインセンティブを意識した計画にすべき。

検討テーマ5-2 高経年住宅団地の再生

現状と課題

● 高経年住宅団地

- 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 居住者21.1万人 24団地
- 東京都への通勤者 H22 22.6%→H27 21.4%
- ・ 居住者の高齢化率36%

論点(案)

全市人口の1/4 (約21万人)が居住する 高経年住宅団地の再生にどのように取り組むべきか

- 多様な世代が住み、働き、楽しみ、交流できる郊外住宅団地の再形成
 - 若年層の流入、近居・隣居の推進
 - 近隣の地域資源の活用
 - 二地域居住、多地域居住、コンパクトシティの推進
 - 郊外住宅団地での職住一体・職住近接
 - ・ 地域コミュニティの活性化・再形成
 - 魅力の発信
 - モデル事業による横展開

主な施策

多様な世代が住み、働き、楽しみ、交流できる郊外住宅団地の形成

- 高経年住宅団地の魅力発信
- 結婚新生活支援事業
- UR都市機構、民間事業者との連携
- UR花見川団地の取組み(団地まるごとリノベーション)

- 街の活性化については、コミュニティづくりが必要ではないか。
- 住宅団地の高経年化や居住者の高齢化が進む状況の中で、ストックの活性化や再生についてどう手を打っていくのかが課題である。

検討テーマ6 空き家対策の推進

現状と課題

● 空き家の増加

- 空き家の戸数 H20 54,200戸→H30 57,900戸 空き家率 H20 12.6%→H30 12.1%
- 空き家の種類別推移
 その他の住宅の割合 H20 23.2%→H30 27.3%
 その他の住宅数 H25 15,700戸→H30 15,800戸

評価指標:R7目標値:H25 (15,700戸)と同程度

- 特定空家等 H30 145件→R2 124件
- 高齢単身者の持ち家(一戸建、長屋建)世帯数 H20 8,460戸→H30 17,500戸

● 中古住宅

• 中古住宅購入数 H20 37,440戸→H30 50,100戸

論点(案)

空き家対策を一層進めるために、どのような取り組みが必要となるか

● 増加する空き家への対応

- 【予防】空き家の所有者等への早期の普及啓発
- 【利活用】利活用を推進すべき地区の選定
- 【管理不全空き家対策】管理不全空き家に対する指導強化
- 【連携体制】相談体制の強化

● 中古住宅ストックの流通促進

• 消費者が安心して既存住宅を購入できる仕組みの普及

主な施策

増加する空き家への対応

- 空き家ガイドブック
- 空き家相談
- 空き家に関するセミナー・相談会
- 特定空家等への指導・勧告

中古住宅ストックの流通促進

- 安心R住宅の普及
- 建物状況調査(インスペクション)の普及
- すまいのリユースネット
- 住情報セミナー開催

- 空き家対策での問題は、接道要件などのへの対応が出来ず、建て替えが難しい住宅をどうするかである。
- 空き家対策に関しては、いかにして若い世代に関わってもらうかが大切な視点である。