

第3次千葉県住生活基本計画

平成28年度～平成37年度

みんなで作ろう！元気なちばの豊かな住生活
～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～



千葉県マスコットキャラクター

チーバくん

平成29年3月

千葉県

はじめに



千葉県では、住生活基本法に基づき、平成24年2月に「第2次千葉県住生活基本計画」を策定し、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進してまいりました。このたび、社会経済情勢等の変化に対応するため、計画を見直し、「第3次千葉県住生活基本計画」を策定しました。

今回の見直しにあたり、少子高齢化の更なる進展や、空き家の増加、世帯の構成や住まい、住まい方に対するニーズの変化など、県内の住宅事情や県民の意識の変化を背景とし、千葉県総合計画「新 輝け！ちば元気プラン」等の諸計画を踏まえ、現行の施策を拡充し、新たな施策を追加する等、千葉県のポテンシャルを生かした計画としております。

この計画では、総合目標である「県民の豊かな住生活の実現」のほか、分野別に目標を定め、それぞれの目標の達成を目指し、効果的に施策を推進します。

そして、県民が日本で一番暮らしやすいと感じ、「千葉に住んでよかった」と誇りに思えるような、千葉県の魅力を生かした豊かな住生活づくりを目指します。

今後とも、魅力あふれる千葉県に更に磨きをかけ、その輝きを次の世代に引き継いでいけるよう、「暮らし満足度日本一」の千葉の実現を目指して取り組んでまいりますので、皆様の御理解・御協力をお願いします。

平成29年3月

千葉県知事 森田 健作

目次

I 第3次千葉県住生活基本計画

| | | |
|-----|--------------------------------------|----|
| 第1章 | 計画の目的及び位置付け | 1 |
| 1 | 目的 | 1 |
| 2 | 位置付け等 | 1 |
| 第2章 | 千葉県の住生活を取り巻く現状と課題 | 2 |
| 1 | 社会状況 | 2 |
| 2 | 住生活をめぐる近年の政策の動向 | 11 |
| 3 | 住生活を取り巻く課題 | 13 |
| 第3章 | 基本的な方針 | 16 |
| 1 | 理念 | 16 |
| 2 | 重視するテーマ | 16 |
| 3 | 県の役割 | 17 |
| 第4章 | 施策の体系 ー目標と成果指標ー | 18 |
| | 総合目標と分野別目標 | 18 |
| 第5章 | 目標を達成するための住生活に関する施策 | 20 |
| 目標1 | 若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる 豊かな地域社会の実現 | 22 |
| 目標2 | 住宅セーフティネットの確保 | 25 |
| 目標3 | 次世代にも承継される良質な住宅の形成と 空き家の利活用等の推進 | 27 |
| 目標4 | 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備 | 30 |
| 目標5 | 良好な居住環境の形成 | 33 |
| 第6章 | 地域別の方向性 | 36 |
| 1 | 東葛・湾岸ゾーン | 38 |
| 2 | 空 港ゾーン | 42 |
| 3 | 香取・東総ゾーン | 46 |
| 4 | 圏 央 道ゾーン | 50 |
| 5 | 南 房 総ゾーン | 54 |
| 第7章 | 効果的な施策の展開 | 58 |
| 1 | 早期に県が取り組むべき施策 | 58 |
| 2 | 施策の推進の主体と役割 | 59 |
| 3 | 推進体制 | 59 |
| 4 | 地域特性や資源を踏まえた取り組みの展開 | 61 |
| 5 | 計画の適正な進行管理 | 61 |
| 第8章 | 公営住宅の供給目標量 | 62 |
| 1 | 公営住宅の供給方針 | 62 |
| 2 | 公営住宅の供給目標量 | 63 |

| | | |
|------------|----------------------|-----------|
| 第9章 | 住宅・住宅地の重点供給地域 | 64 |
| 1 | 基本的な考え方 | 64 |
| 2 | 重点供給地域 | 64 |
| 別記1 | 住宅性能水準 | 65 |
| 別記2 | 居住環境水準 | 67 |
| 別記3 | 誘導居住面積水準 | 69 |
| 別記4 | 最低居住面積水準 | 70 |
| 別記5 | 住宅・住宅地の重点供給地域 | 71 |
| 参 考 | 用語の解説 | 80 |

II 参考資料

| | | |
|---|----------------------------------|-----|
| 1 | 第3次千葉県住生活基本計画の概要 | 85 |
| 2 | 第3次千葉県住生活基本計画の成果指標一覧 | 87 |
| 3 | 第3次千葉県住生活基本計画に掲げた基本的事業一覧 | 89 |
| 4 | 第3次千葉県住生活基本計画策定の経緯、改定の概要等 | 93 |
| 5 | 住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）の概要 | 97 |
| 6 | 住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定） | 101 |
| 7 | 住生活基本法関係 | 117 |

I . 第 3 次千葉県住生活基本計画

第1章 計画の目的及び位置付け

1. 目的

この計画は、県民の豊かな住生活の実現に向けて、これまでの住生活施策を引き継ぎつつ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、目標及び推進すべき施策の方向性等を定め、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画として策定するものです。この計画に基づき、県、市町村、民間事業者、県民、NPO等の多様な主体が、自らの役割と責務を自覚し、連携・協働することにより、次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現を目指します。

2. 位置付け等

(1) 位置付け

本計画は、県政全般に関する最上位の基本的かつ総合的な計画である「新 輝け！ちば元気プラン」や、「千葉県地方創生『総合戦略』」などの住生活に関連する諸計画を踏まえ、住生活基本法（平成18年6月法律第61号）第17条第1項に基づき千葉県が定める計画です。

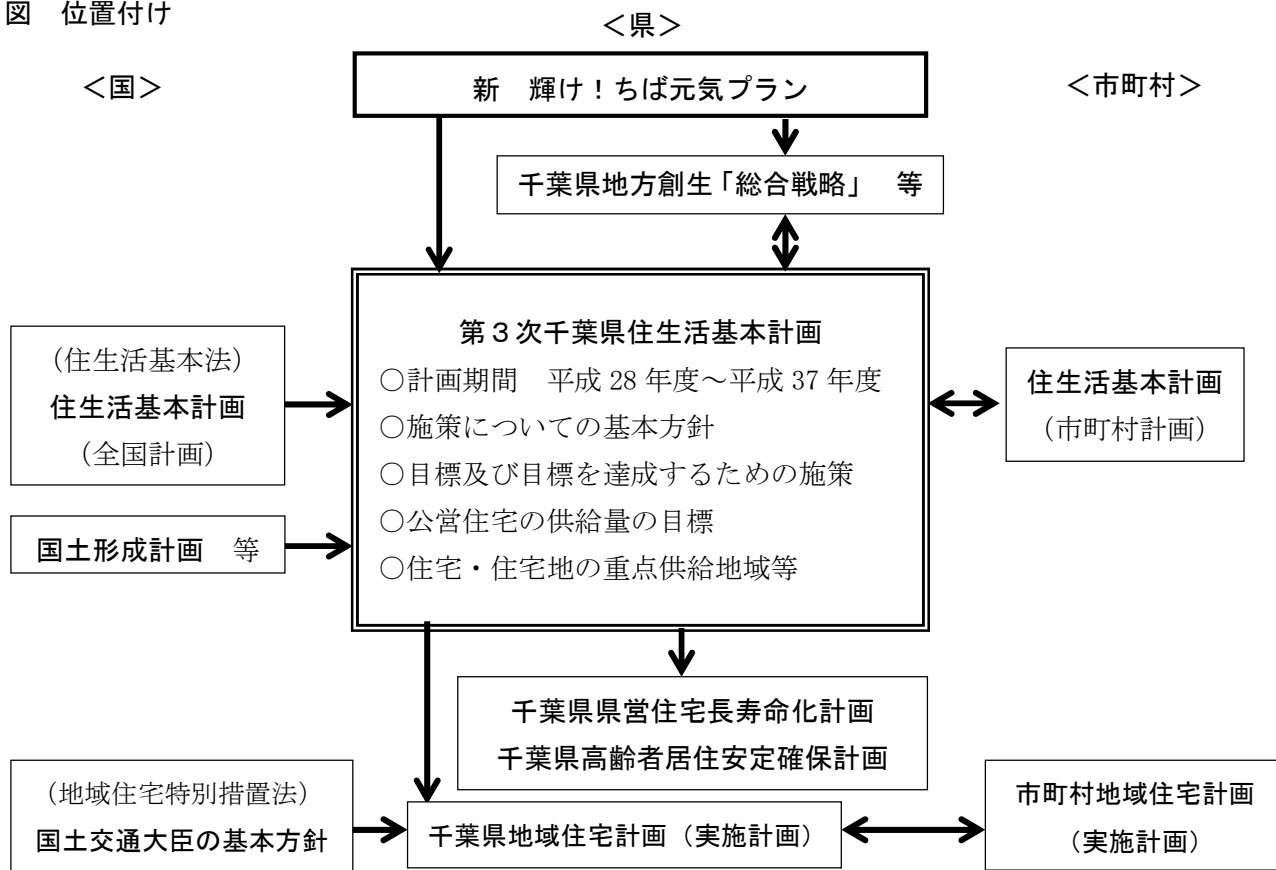
なお、本計画は住生活基本計画（全国計画）に即して定めており、市町村が定める住生活基本計画等と連携し、目的の達成に向け、計画を推進していきます。

(2) 計画期間

この計画の計画期間は、平成28年度から平成37年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢等の変化に対応するため、政策評価を行い、原則として5年ごとに見直しを行います。

図 位置付け



※地域住宅特措法：地域における住宅に対す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

第2章 千葉県の住生活を取り巻く現状と課題

1. 社会状況

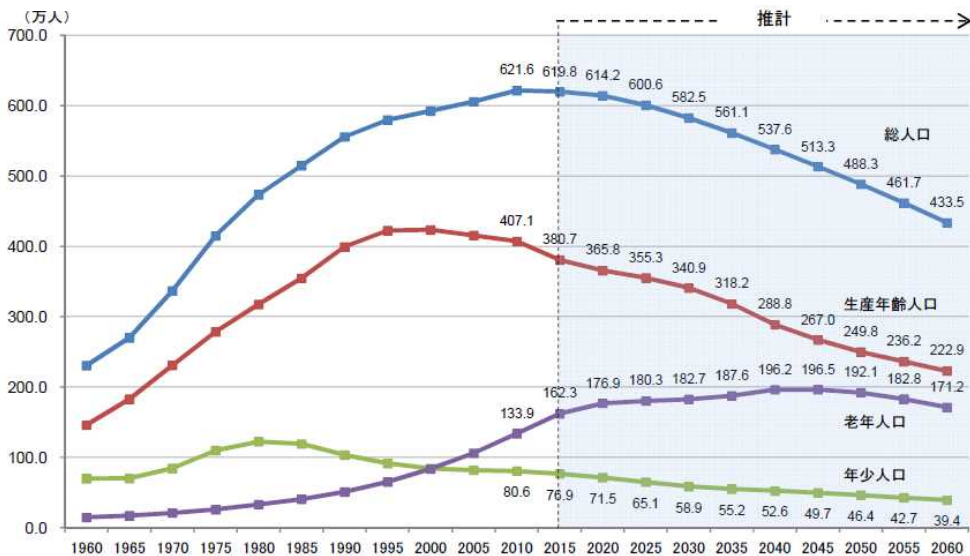
(1) 人口

千葉県の人口は、これまで増加傾向にありましたが、まもなく減少に転じると予測されており、本格的な人口減少社会を迎えようとしています。

本県の将来人口については、平成27年10月に「千葉県人口ビジョン」を策定し、若い世代の結婚・出産・子育てや居住等に関する希望がかなえられた場合における将来人口の試算等を複数パターン示したところです。

この中の1つのパターンである、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計に準拠し、一部再計算を行った推計においては、平成37(2025)年には、県民の約3割、180.3万人が65歳以上の高齢者となる一方で、15歳未満の人口は減少すると見込まれ、こうした傾向は、いずれのパターンにおいても同様となっています。

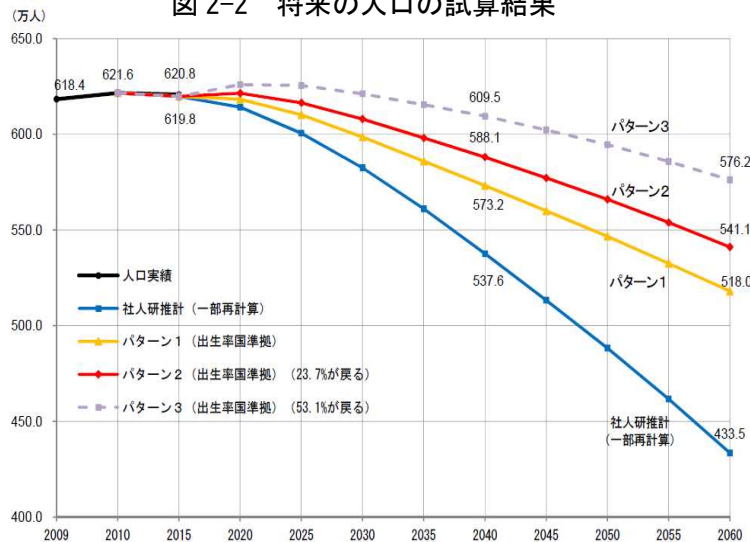
図2-1 総人口及び年齢3区分別人口



資料

・総務省「国勢調査」、「人口推計」国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」(一部再計算)
 ・2040～2060年は、まち・ひと・しごと創生本部提供資料に基づき算出したもの。
 ・端数処理の関係で、3区分の和が、総人口に一致しないことがある。

図2-2 将来の人口の試算結果



人口実績：千葉県毎月定住人口調査(毎年10月1日現在) ただし、2015年については暫定値

将来の人口の試算パターンについて

【パターン1】

合計特殊出生率について、本県在住者の希望する子どもの数(2.2人)が全国(2.2人)と同じであることから、国の長期ビジョンにおいて示された合計特殊出生率を共有し、2030年(平成42年)に1.8、2040年(平成52年)に2.07まで上昇すると仮定。

【パターン2】

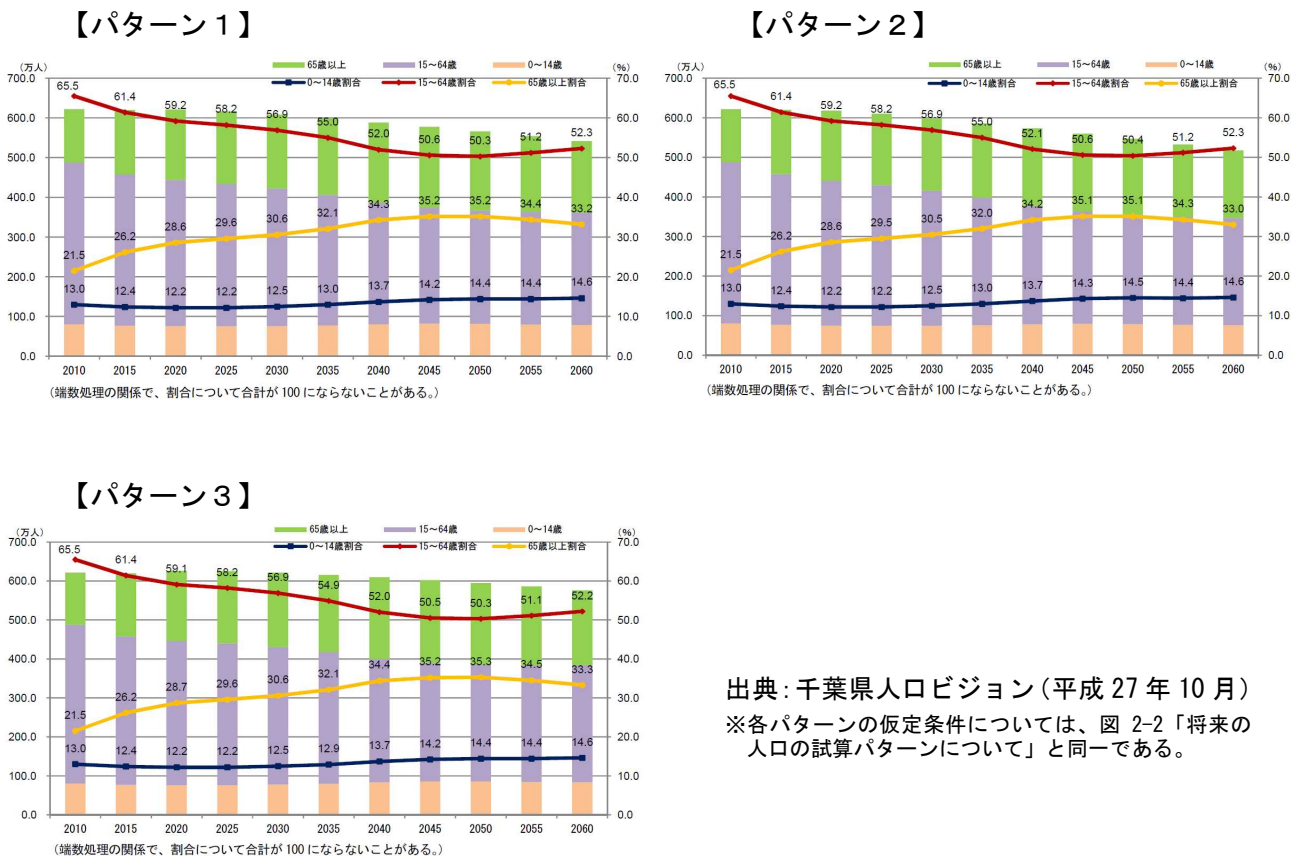
【パターン1】の仮定に加え、2015年(平成27年)以降、転出者のうち23.7%(※)の人が、5年間で本県に戻ってくるものと仮定。
 ※ 千葉県への再居住に関するアンケートにおいて、千葉県に再び「とても住みたい」と回答した人の割合

【パターン3】

【パターン1】の仮定に加え、2015年(平成27年)以降、転出者のうち53.1%(※)の人が、5年間で本県に戻ってくるものと仮定。
 ※ 千葉県への再居住に関するアンケートにおいて、千葉県に再び「とても住みたい」、「やや住みたい」と回答した人の割合

出典：千葉県人口ビジョン(平成27年10月)

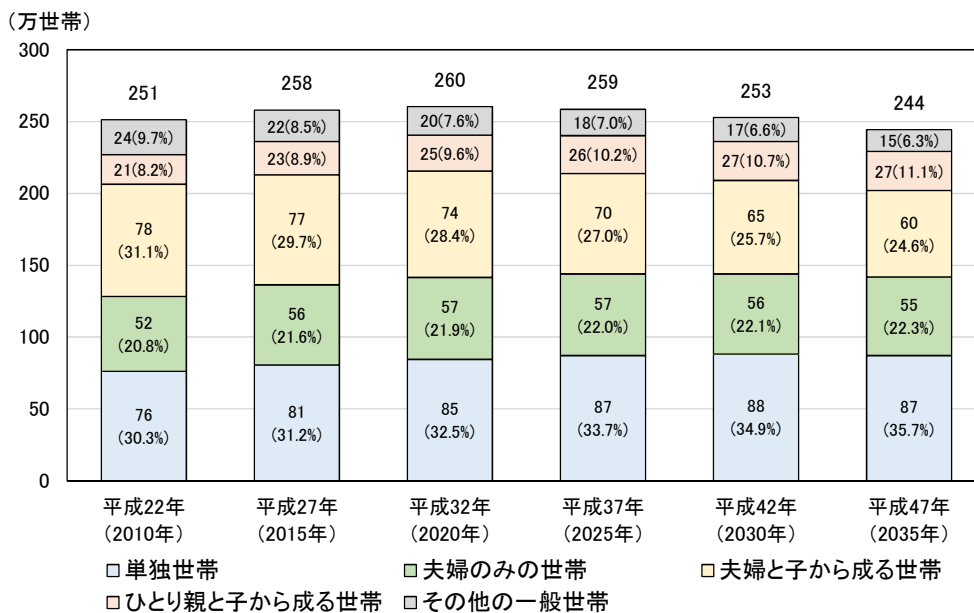
図 2-3 将来人口の試算結果（年齢 3 区分別）



(2) 世帯の構成

世帯の動向では、全世帯に占める子どものいる世帯の割合が減少傾向にあり、また高齢者を中心とした単身世帯・夫婦のみ世帯などの小規模世帯の割合については増加傾向にあります。

図 2-4 世帯類型別世帯数の将来推計

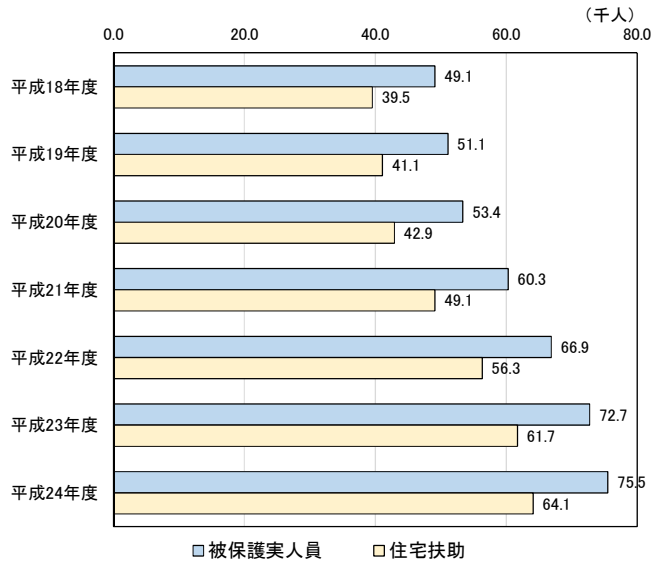


出典：国勢調査（平成 22 年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（平成 26 年 4 月推計）」（平成 27 年～平成 47 年）

(3) 住宅確保要配慮者

市場を通じて適切な住宅を確保することが困難である住宅確保要配慮者は、低額所得者だけでなく、ひとり親家庭や障害者、DV（ドメスティックバイオレンス）被害者など多様化しており、かつ増加傾向にあります。

図 2-5 住宅扶助費（生活保護）受給者数の推移



出典：千葉県健康福祉部健康福祉指導課

図 2-6 ひとり親世帯数の推移

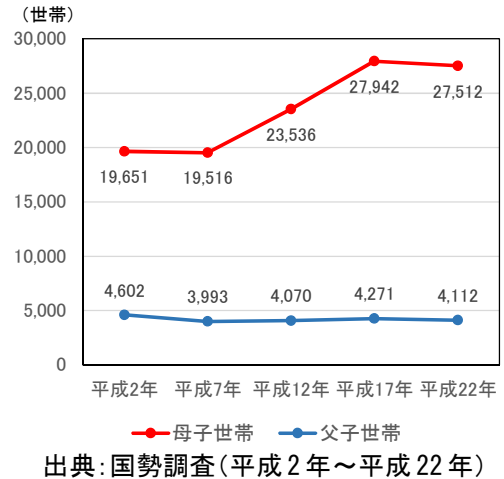


図 2-7 民間借家に居住する単身高齢者・高齢夫婦世帯数の推移

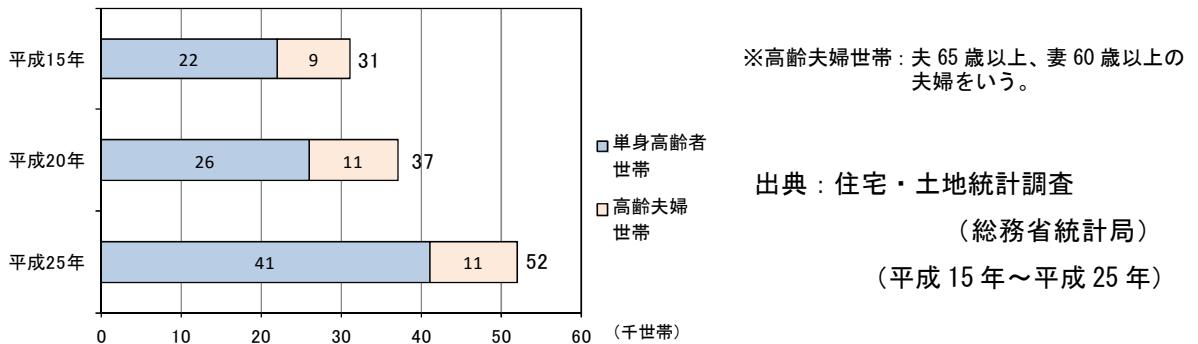
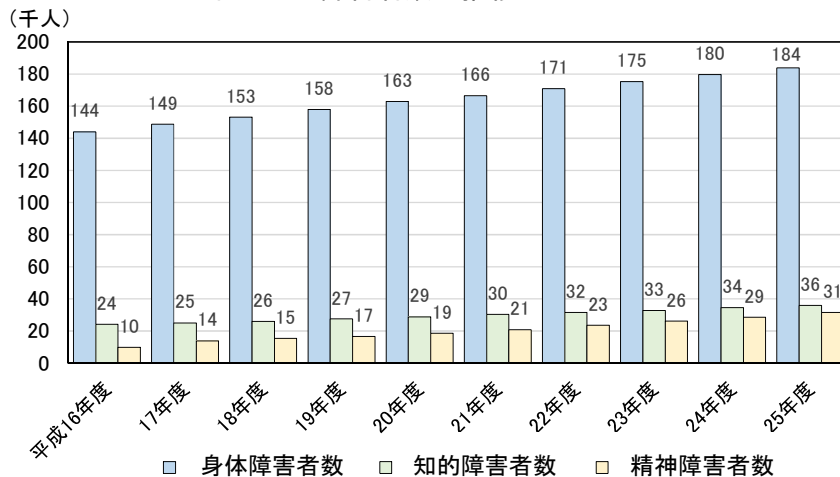


図 2-8 障害者数の推移



出典：千葉県健康福祉部障害福祉課

図 2-9 県と市町村のDV相談件数の推移

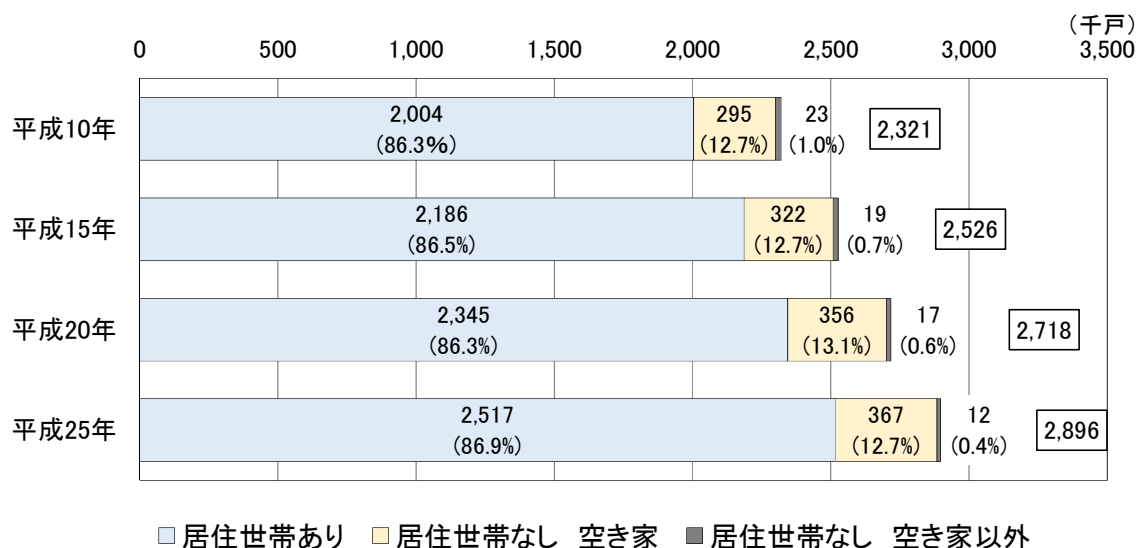


出典：千葉県総合企画部男女共同参画課

(4) 住宅数・空き家数

住宅総数は増加傾向にあり、住宅総数が世帯数を上回り、量としては充足しています（平成25年で住宅総数2,896千戸に対して平成27年の世帯数の将来推計は258万世帯（図2-4））。一方、居住世帯のない空き家数が増加傾向にあります。

図 2-10 住宅総数・空き家数の推計



出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成25年）

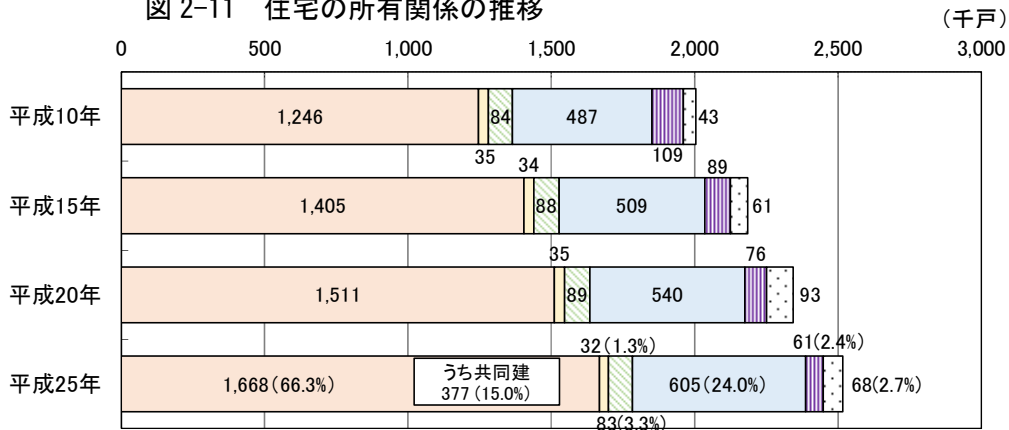
※空き家数：外観・目視抽出調査による推計値
 ※居住世帯なし：ふだん人が居住していない住宅
 ※空き家以外：一時現在者のみ又は建築中の住宅

(5) 住宅の所有関係、住宅の建て方

住宅の所有関係について、持ち家率は全国平均（61.7%）よりも高く、戸建・持家志向が高いと言えます。民営借家については、全体に対する割合はほぼ横ばいとなりますが、住宅総数の増加に伴い、戸数は増加傾向にあります。

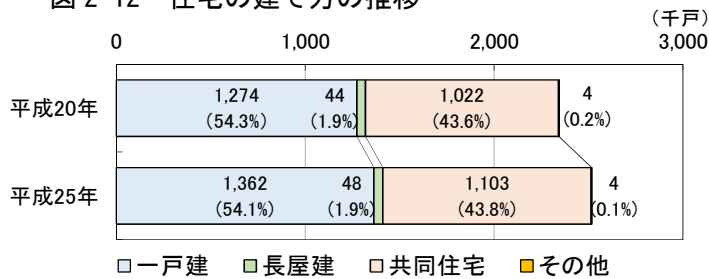
また、住宅の建て方は、一戸建の割合がやや高くなっていますが、一戸建、共同住宅ともに戸数が増加傾向にあります。

図 2-11 住宅の所有関係の推移



□持ち家 □公営の借家 □都市再生機構 (UR)・公社の借家 □民営借家 □給与住宅 □不詳
出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成25年）

図 2-12 住宅の建て方の推移



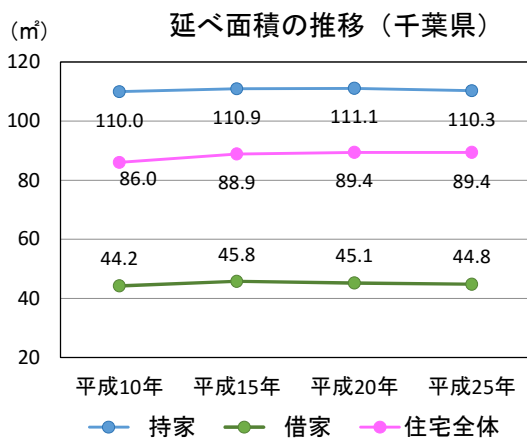
出典：住宅・土地統計調査
（平成20年～平成25年）

□一戸建 □長屋建 □共同住宅 □その他

(6) 住宅の面積

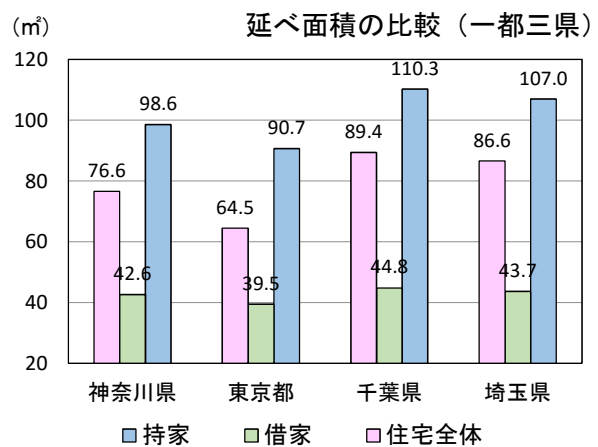
住宅の面積は、ほぼ横ばいで推移しています。また、東京都、神奈川県、埼玉県と比べると、千葉県の住宅の面積が最も大きくなっています。

図 2-13 一住宅当たり



出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成25年）

図 2-14 一住宅当たり



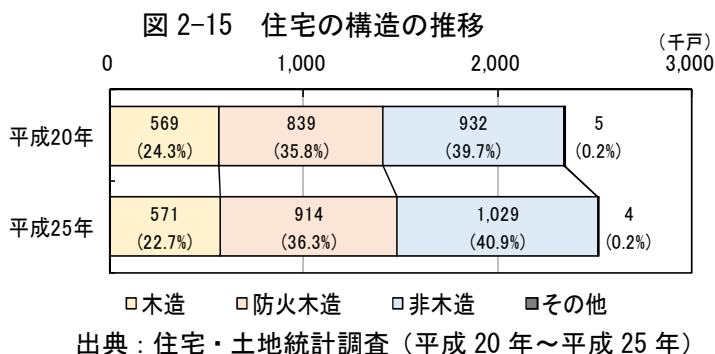
出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

(7) 住宅の構造、建築時期、設備

住宅の構造は、防火木造*や非木造の戸数が増加傾向にあります。

また、建築時期別割合の推移をみると、新耐震基準が導入された昭和56年以前に建てられた住宅は、年々その比率が減少しているが、平成25年現在24.7%（全国値27.2%）となっています。

住宅の設備に関しては、「高齢者のいる世帯のバリアフリー化率」、「太陽光を利用した発電機器等の設置率」、「二重サッシまたは複層ガラスの窓の設置率」のいずれも、全国平均をやや下回っています。



*防火木造：柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

図 2-16 建築時期の推移（千葉県・全国）

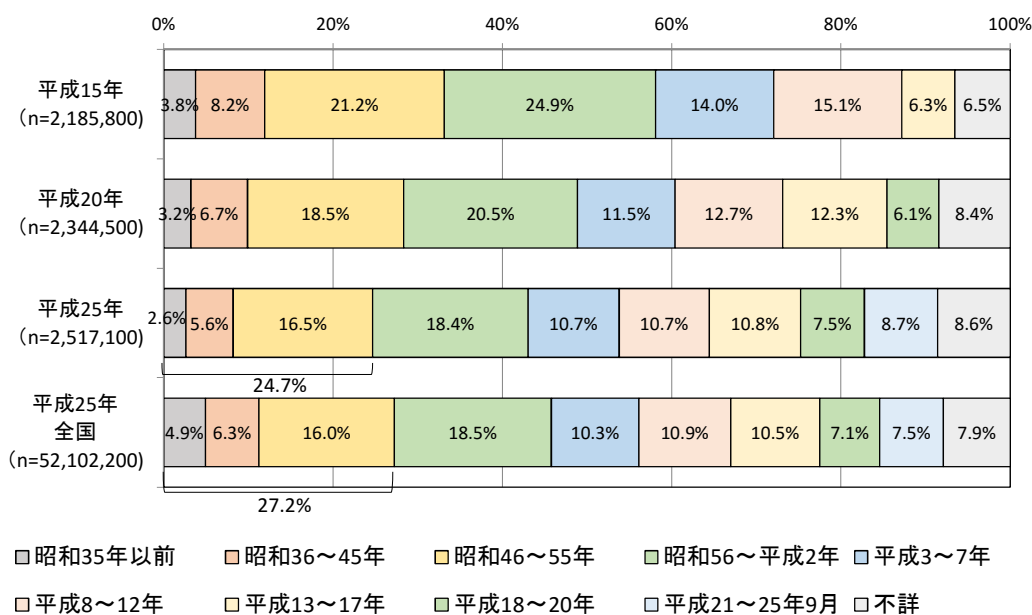
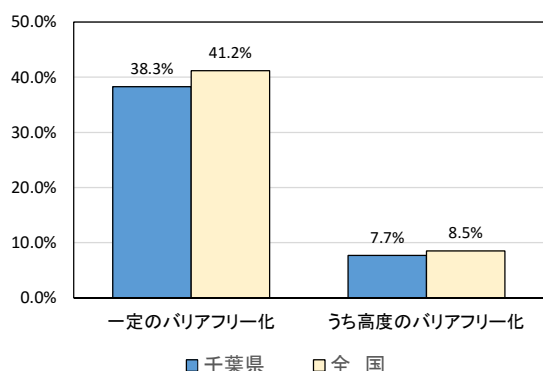


図 2-17 高齢者のいる世帯におけるバリアフリー化率（千葉県・全国）



- 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
 - ・ 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
 - ・ 廊下などが車いすで通行可能な幅

図 2-18
二重サッシ又は
複層ガラスの窓
の設置率（千葉
県・全国）

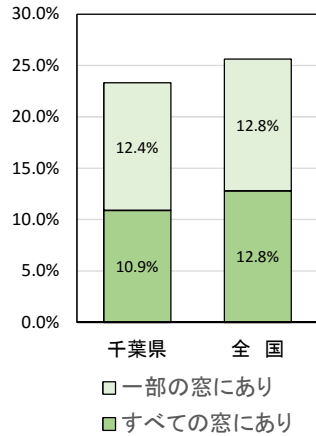


図 2-19
太陽光を利用し
た発電機器等の
設置率（千葉県・
全国）

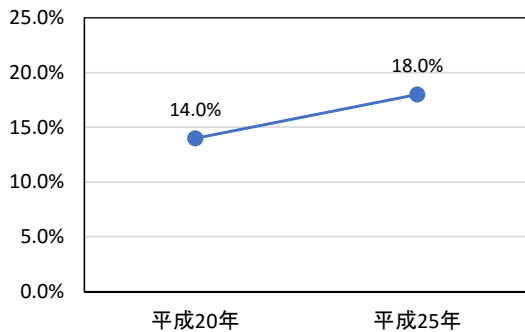


出典 住宅・土地統計調査（平成 25 年）

（8）中古住宅の流通・リフォーム

住宅を取得する際に、新築住宅ではなく既存住宅（中古住宅）を選択する割合も増えていきます。また、増改築（リフォーム）を行う住宅の割合も増加傾向にあります。

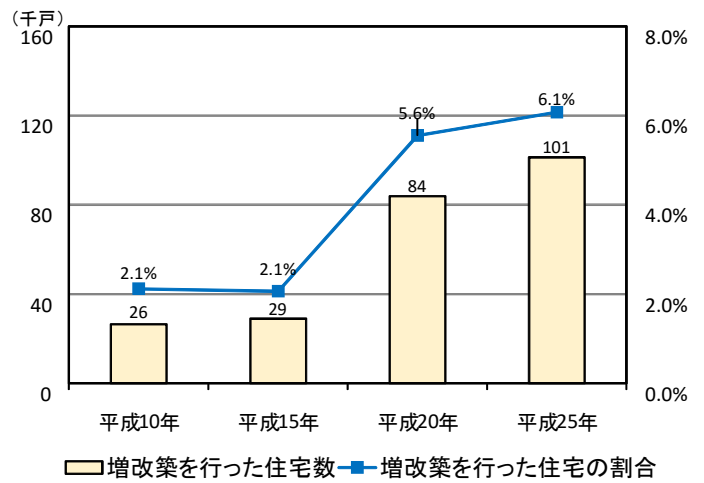
図 2-20 中古住宅取得割合の推移



中古住宅取得割合：中古住宅取得数／
（新築住宅着工数＋中古住宅取得数）

出典：住宅・土地統計調査、住宅着工統計
より推計（平成 20 年～平成 25 年）

図 2-21 一年間に増改築を行った持家住宅数の推移

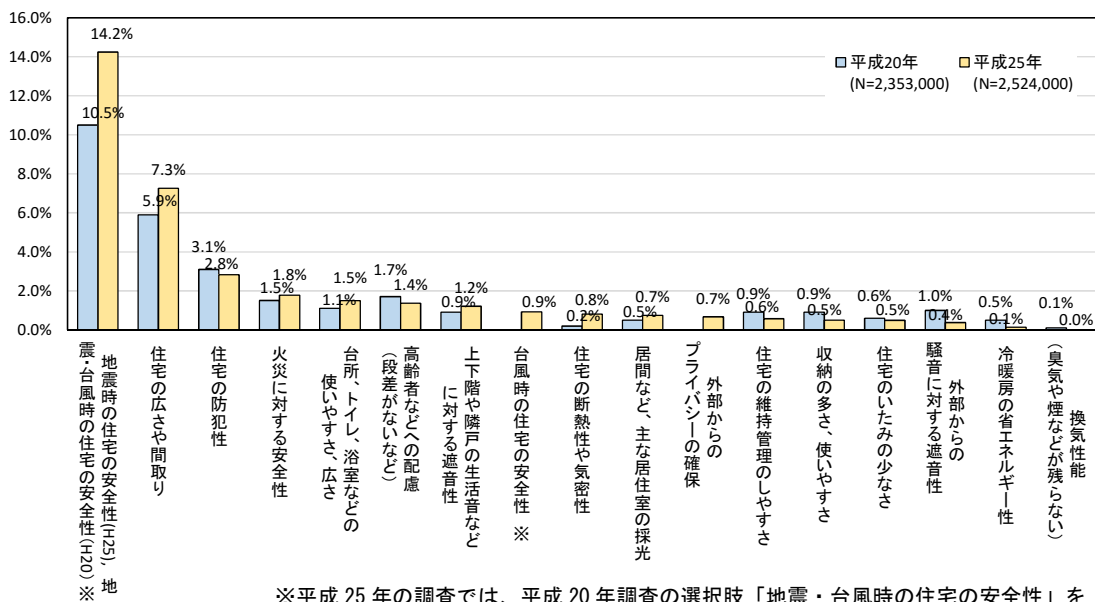


出典：住宅・土地統計調査（平成 10 年～平成 25 年）

(9) 住宅に対するニーズ

住宅に対するニーズについては、地震等の自然災害、防犯等に対する安全性の確保が重視されています。また、住宅の広さや間取りも重視されています。

図 2-22 住宅の各要素で最も重要と思うもの



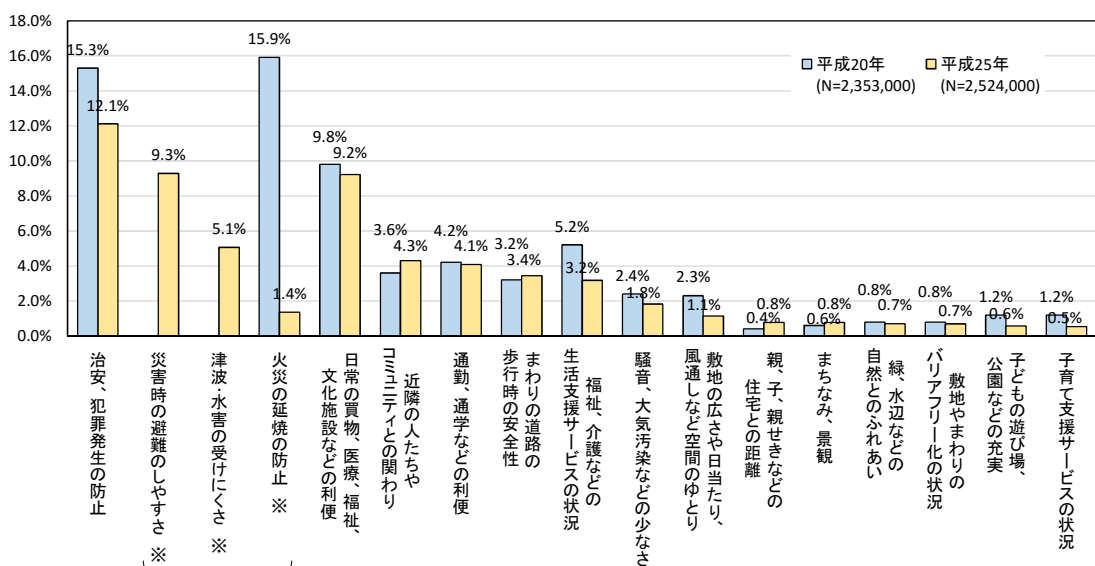
※平成 25 年の調査では、平成 20 年調査の選択肢「地震・台風時の住宅の安全性」を「地震時の住宅の安全性」と「台風時の住宅の安全性」の 2 つに分けて調査しているため、ここでは平成 20 年の調査結果を「地震時の住宅の安全性」と並べて表示した。

出典：住生活総合調査（千葉県独自集計）（平成 20 年～25 年）

(10) 住環境に対するニーズ

住環境に対するニーズについては、犯罪や災害などに対する安全性が最も重視されています。また、日常の買い物、医療、福祉、文化施設などの利便や、コミュニティとの関わりなども重視されています。

図 2-23 住環境の各要素で最も重要と思うもの



H25 合計 15.8%

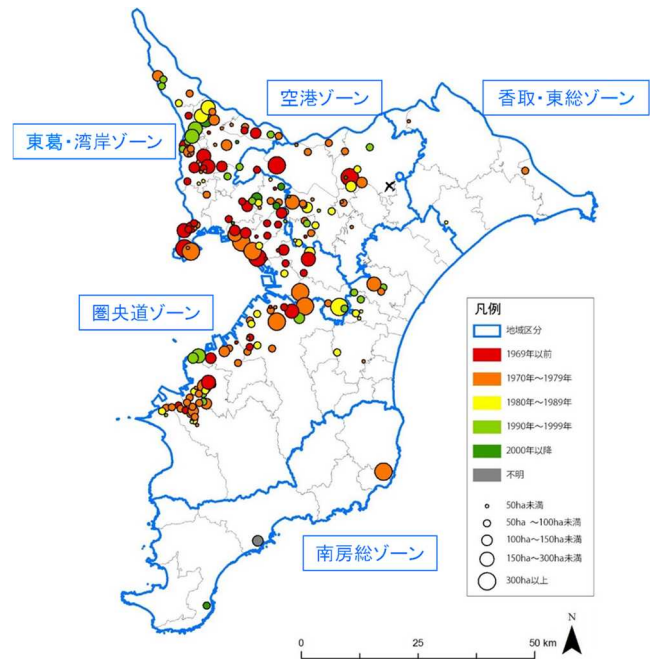
※平成 25 年調査では、平成 20 年調査の選択肢「火災・地震・水害などに対する安全」を「災害時の避難のしやすさ」、「水害・津波の受けにくさ」、「火災の延焼の防止」の 3 つに分けて調査しているため、ここでは、平成 20 年の調査結果を「火災の延焼の防止」と並べて表示した。

出典：住生活総合調査（千葉県独自集計）（平成 20 年～25 年）

(11) 大規模開発団地

千葉県には、高度経済成長期の首都圏への人口集中を受け止めるために建設された計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地が数多くあります。これらの住宅地は、建設後 40～50 年以上経過したものも多数あり、建物や施設の老朽化、人口の高齢化が急速に進行しています。

図 2-24 大規模開発団地の分布

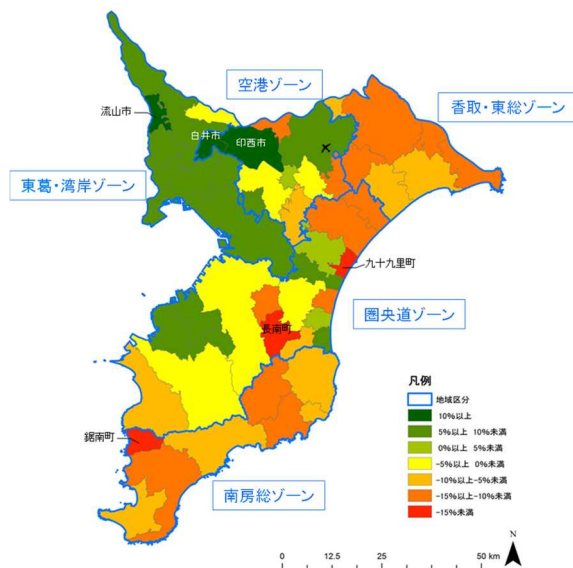


出典：土地総合情報ライブラリー 宅地供給・ニュータウン（平成 25 年度）（国土交通省）

(12) 多様な地域特性

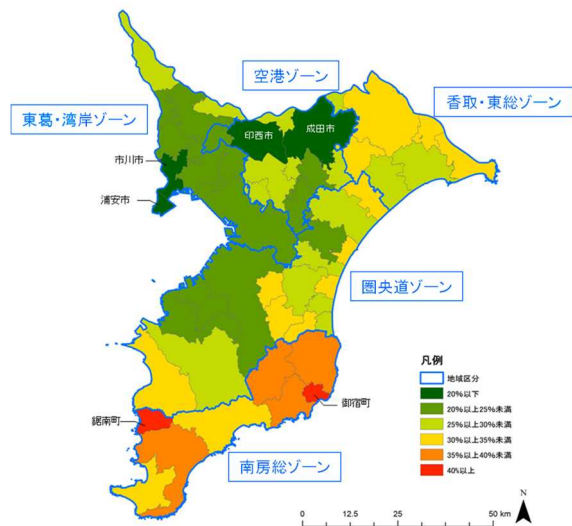
千葉県には、都市部から郊外、さらには過疎化が進む地域まで、多様な地域が存在します。たとえば、過疎地域及びその周辺では、少子高齢化の進行や空き家の増加が先行して進む一方で、都市部では活発な住宅供給・取引や世帯の流入が見られるなど、住生活施策に関わる事情は地域によって大きく異なります。

図 2-25 市町村別人口増減の状況 (H16. 10～H26. 10)



出典：千葉県毎月常住人口調査月報（平成 16 年～平成 26 年）

図 2-26 市町村別高齢化率の状況 (H26. 4. 1)



出典：千葉県年齢別・町丁別人口（平成 26 年）

2. 住生活をめぐる近年の政策の動向

(1) 住生活基本計画（全国計画）の改定

平成 18 年 6 月に施行された住生活基本法は、その第 15 条で、政府が国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（いわゆる「住生活基本計画（全国計画）」、以下「全国計画」という。）を定めることを義務付けています。全国計画は、計画期間を 10 年間とし、①住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標、②目標の達成状況を示す成果指標、③目標達成のために必要な基本的施策などから成るものであり、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね 5 年ごとに見直すこととされています。

平成 28 年 3 月 18 日には、新たな全国計画（平成 28～37 年度）が閣議決定されました。

新たな全国計画の目標

| | |
|-------------|---|
| 居住者からの視点 | 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 |
| 住宅ストックからの視点 | 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進 |
| 産業・地域からの視点 | 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上 |

(2) 地域主権：地域主権一括法の制定（平成 23 年）

平成 23 年 5 月 2 日に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」は、多くの法律を一括して改正し、主に自治体に対する事務の処理又はその方法の義務付けの見直しを実現しました。これに伴い、公営住宅法の一部改正が行われ、同法に規定されていた「公営住宅等の整備基準」、「入居者資格に係る収入基準」が条例に委任されることになりました。

(3) サービス付き高齢者向け住宅登録制度の創設：高齢者住まい法の改正（平成 23 年）

高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するため、平成 23 年度の「高齢者住まい法」の改正により、サービス付き高齢者向け住宅登録制度が創設されました。サービス付き高齢者向け住宅とは、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅です。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えています。

(4) 多極ネットワーク型コンパクトシティの推進：都市再生特別措置法等の一部改正（平成 26 年）

我が国の地方都市ではこれまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれる一方、大都市では高齢者が急増すると見込まれています。これに対応するため、都市全体の構造を見渡しながら、居住者の生活を支えるようコンパクトなまちづくりを推進（多極ネットワーク型コンパクトシティ化）していくことが必要であるとの背景のもと、都市再生特別措置法等の一部が改正されました。

これにより、市町村は、「立地適正化計画」を作成することができ、その中で、

- ・「居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）」及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策
- ・「都市機能誘導区域（居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域）」及び市町村が講ずべき施策

等を記載することになりました。

（５）空き家対策：空家法の制定（平成 26 年）

適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため対応が必要との背景から、平成 26 年 11 月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されました。

同法律において、国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等、市町村による空き家等についての情報収集や空き家等及びその跡地の活用、特定空家等に対する措置、財政上の措置及び税制上の措置等が施策として位置づけられました。

（６）東京圏への人口の過度の集中の是正：まち・ひと・しごと創生法の制定（平成 26 年）

まち・ひと・しごと創生法は、少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくために、まち・ひと・しごと創生に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを目的に制定されました。

本法は、基本理念、国等の責務、政府が講ずべきまち・ひと・しごと創生に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための計画（「まち・ひと・しごと創生総合戦略」）の作成、まち・ひと・しごと創生本部の設置等について定めています。

（７）その他関連法の改正：省エネ法、耐震改修促進法、マンション建替え円滑化法等

その他、改正が行われた住生活に関連する法律の概要は以下のとおりです。

- 省エネ法：トップランナー制度の建築材料等への拡大。電気の需要の平準化の推進
- 耐震改修促進法：不特定多数の方が利用する建築物及び避難に配慮を必要とする方が利用する建築物のうち大規模なものについて、耐震診断・報告の義務付けと結果公表。耐震改修計画の認定基準の緩和。区分所有建築物の耐震改修に関する決議要件の緩和。耐震性に係る表示制度の創設等
- マンション建替え円滑化法：耐震性の不足するマンションについて、耐震改修に関する決議要件の緩和、敷地売却制度の創設、容積率の緩和特例等
- 宅地建物取引業法：中古住宅の媒介（仲介）を行う宅建業者に対して、建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあっせんに関する事項について、売主、買主に説明することが義務付けられました（平成 28 年 6 月 3 日公布 2 年以内の施行）。

3.住生活を取り巻く課題

(1) 人口の減少、少子高齢化の進展への対応

千葉県は人口はまもなく減少に転じると予測されています。また、少子高齢化も継続的に進行しています（図 2-1）。

これらの状況を緩和し、住宅地の活力を維持・発展させていくためには、千葉県が居住地として選ばれるよう、世代を超えて住み続けられる住まい・まちづくり、特に若い世代が住みやすく、子育てしやすい環境の整備などが重要になってきます。

また、高齢者が住まうにふさわしい住宅の整備、住生活関連サービスの充実も重要になってきます。

(2) 世帯の構成や、住まい、住まい方に対するニーズの変化への対応

千葉県では、子どものいる世帯の割合が減少し、単身世帯・夫婦のみ世帯などの小規模世帯の割合が増加する傾向にあります（図 2-4）。また、世帯の構成やライフスタイルが多様化しており、住まいや住まい方に対するニーズも変化しています（図 2-22、図 2-23）。

そのため、世帯の状況やニーズにあった住まいや住まい方を適切に判断し選択できるよう、市場の環境整備や相談体制の充実などが求められます。

一方で、世帯のライフスタイルの変化に伴う、地域とのつながりといった機能の弱体化など、地域社会の安定性の維持が困難な地域の増加が懸念されます。健全な住生活と地域社会づくりに向けた取り組みも重要になると考えられます。

(3) 住宅ストック数の充足、空き家の増加への対応

千葉県の住宅総数は世帯数を上回り、量としては充足されていますが（図 2-10）、例えば、耐震性が十分でない場合が多い、昭和 56 年より前に建設された住宅が約 4 分の 1 を占めている、高齢者のいる世帯におけるバリアフリー化が全国より低いなど（図 2-16、図 2-17）、今ある住宅ストックは必ずしも質が高いものではありません。

良質な既存住宅の流通を促進するためには、今後も、耐震性の向上など、住宅の質の向上に向けた取り組みを継続していくことが重要となります。

また、居住世帯のない空き家数は増加傾向にあります（図 2-10）。それらが放置された場合には生活環境の悪化や地域活力の低下につながる可能性があり、さらに、高齢化が急速に進行していることから、空き家を管理できない方が増えるなど、今後、更なる空き家問題の深刻化が懸念されることから、空き家の発生抑制、流通・利活用の促進等の対応が求められます。

(4) 住宅確保要配慮者の増加への対応

千葉県では、障害者や高齢者、ひとり親世帯、低額所得者等が増加する傾向にあります（図 2-5 から図 2-9）。これらの住宅確保要配慮者は、市場を通じて適切な住宅を確保することが困難である場合が多く、住宅セーフティネットにより、支援することが求められます。

(5) 安全・安心に関するニーズへの対応

平成23年に発生した東日本大震災や、近年頻発している自然災害を背景に、災害等に対する安全・安心に関するニーズが高まっています（図2-22、図2-23）。これらのニーズに対応するため、新築住宅・既存住宅ともに、安全・安心に関わる住宅性能の向上を図ることが求められます。

(6) 住生活関連サービスに関するニーズへの対応

住まい・住まい方の多様化に伴い、子育て世帯に対応する子育て支援サービス、高齢者や要介護認定者に対応する見守りや生活支援サービス、病院や買い物などの身近な場所にある生活利便サービス、住宅の安全性や快適性を維持するためのサービスなど、住生活を支えるサービスに対するニーズも多様化してきています。

(7) 計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地の再生への対応

千葉県には、高度経済成長期の首都圏への人口集中を受け止めるために開発された計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地が数多くあります（図2-24）。これらの住宅地は、短期間に建設され、一斉に入居が行われたため、建設から数十年が経過し、建物や施設の老朽化、人口の高齢化が急速に進行しており、再生に向けた取り組みの強化が求められます。

(8) 多様な地域特性への対応

千葉県には、都市部から郊外、さらには過疎化が進む地域まで、多様な地域が存在します（図2-25、図2-26）。少子高齢化の進展や空き家の増加が先行して進む過疎地域から、活発な住宅供給・取引や世帯の流入が続く東京都心部に近い地域など、住生活施策に関わる事情は地域によって大きく異なります。こうした異なる状況や地域課題にきめ細かに対応していくことが重要となります。

第3章 基本的な方針

1. 理念

みんなでつくろう！ 元気なちばの豊かな住生活
～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～

県民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅や住宅地の質の向上に加え、地域コミュニティや住生活関連サービスの充実を図ることが重要であり、これを持続的に守り育てていく必要があります。

このような取り組みを効果的に進めるためには、県、市町村、民間事業者、県民、NPO等の多様な主体が連携・協働し、住まい・まちづくりに関わる課題を共有し、豊かな地域社会と住まいをつくる担い手として、各々の適切な役割分担に基づき活動を展開することが重要です。

県民が、日本で一番暮らしやすいと感じ、「千葉に住んでよかった」と誇りに思えるような地域社会と住まいを実現し、将来にわたって次世代にこれらを継承していけるよう、千葉県魅力を活かした豊かな住生活づくりをみんなで進めて行くことを計画の理念として掲げることとします。

2. 重視するテーマ

理念や第2章 3での住生活を取り巻く課題を踏まえ、以下の3つのテーマを本計画において重視し、第4章において目標の設定を行います。

(1) 住宅や住宅地の質の向上と住生活に関わるサービスの充実による地域づくり

人口減少・少子高齢化等社会経済状況の変化に伴い、人口・世帯構成は大きく変化するとともに、世帯や居住ニーズの多様化が進んでいます。また、高齢者や子育て世帯等の豊かな住生活の実現に向け、住宅の確保など住宅関連サービスに加えて医療・介護・福祉サービスや子育て支援サービスの重要性が高まってくると考えられます(第2章 3(2)、(3)、(5))。

このような状況を踏まえ、今後は、住宅や住宅地の質の向上に加え、事業者や地域住民との連携のもと、住生活に関わるサービスの充実に向けた取り組みを進めます。

(2) 住宅確保要配慮者への重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

千葉県では、障害者や高齢者、ひとり親世帯、低額所得者等が増加する傾向にあります。これらの住宅確保要配慮者は、市場を通じて適切な住宅を確保することが困難である場合が多く、住宅セーフティネットにより、地域社会の一員として居住の安定を確保することが求められます(第2章 3(1)、(4)、(5)、(6))。

これまで同様、公営住宅や公的賃貸住宅の建替え、長寿命化、維持管理を適切に進めるとともに、民間住宅など多様な住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの適切な構築を進めます。

(3) 地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携による地域の活性化

千葉県は様々な特徴を持った地域が混在しており、全県一律の方法では、効果的な施策展開が困難です。また、地域特性やニーズを的確に捉えた活性化施策を進めてい

くためには、県や市町村以外にも、地域コミュニティやNPO、民間事業者等の多様な主体の参画を促し、福祉など多様な政策分野との連携や協働に基づく一体的な取り組みが重要となります（第2章 3（6）、（7）、（8））。

そのため、地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携を踏まえつつ、各目標における具体的施策の検討を進めます。

3. 県の役割

「住生活基本法」第7条において、地方公共団体（県）は、国とともに以下の2つの責務を有することが規定されています。

- 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、実施する
- 教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努める

また、「公営住宅法」第3条や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」第3条では、

- 低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅を供給する
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努める

とも規定されています。

以上のことを踏まえ、県は、県全域を対象とする計画の立案や計画を推進するための制度や仕組みづくり、基準やガイドラインの策定、推進体制の構築、市町村間の連携支援、情報の集約・発信などの役割を担うとともに、関係主体との連携のもと施策を展開し普及・啓発を図る役割を担います。

これにより、地域の実情に応じた方法で個々の施策を推進する市町村や、県民・NPO・大学等・民間事業者・関係団体等の取り組みを支援し、地域連携の強化を図りながら、それぞれの市町村の魅力や独自性が発揮されるよう、千葉県魅力を生かした豊かな住生活づくりを進めます。



第4章 施策の体系 ー目標と成果指標ー

この計画の総合目標として、「県民の豊かな住生活の実現」を掲げます。

また、住生活施策について、前章にて設定した3つの重視するテーマを踏まえ、施策の特性から「居住者からの視点」、「住宅ストックからの視点」、「居住環境からの視点」の3つの視点に分けて、5つの目標を設定します。

そして、総合目標及び5つの目標ごとに成果指標を設定し、施策の効果について定期的にフォローアップします。

○総合目標 「県民の豊かな住生活の実現」

成果指標

- ・住生活に関する満足度（たいへん満足、まあ満足しているの割合）

[59.9% (H27) ⇒増加を目指す]

(分野別目標)

【居住者からの視点】

○目標1 「若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現」

若年・子育て世帯や高齢者が福祉や医療、子育てに関する適切なサービスを受け、地域において、お互いに支えあいながら、安心して暮らせる地域社会の実現を目指します。

[対応するテーマ：第3章 2 (1)、(2)、(3)]

成果指標

- ・現在居住している地域に住み続けたい理由として、住み慣れて愛着があると回答した県民の割合（注1） [39.8% (H27) ⇒50% (H37)]
- ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率※ [40.3% (H25) ⇒50% (H37)]
- ・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※（注3） [38.3% (H25) ⇒75% (H37)]

○目標2 「住宅セーフティネットの確保」

全ての世帯が、その世帯構成に応じ、必要不可欠な住宅が確保できるような環境の構築を目指します。[対応するテーマ：第3章 2 (2)]

成果指標

- ・最低居住面積水準未達率※ [3.5% (H25) ⇒早期に解消]
- ・千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数 [134店 (H27) ⇒300店 (H37)]
- ・目標年度における被災建築物応急危険度判定士の70歳未満の登録者数（注1） [3,272人 (H27) ⇒4,000人 (H32)]

(注1) これらの指標は、「新 輝け！ちば元気プラン」（千葉県総合計画：平成25年10月23日策定）並びに「千葉県地方創生『総合戦略』」、千葉県耐震改修促進計画など、他の計画において設定された指標と同じものであり、千葉県総合計画等に変更があった場合には、これらの指標も同様に変更されたものとします。

(注2) ※印の指標は、全国計画（平成28年3月18日閣議決定）と同じ指標を用いています。

(注3) 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に該当

【住宅ストックからの視点】

○目標3「次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進」

県民が次世代にも承継できるような、安全で安定した生活を送ることができる良質な住宅づくりと適切に維持・管理するための環境づくりを目指します。[対応するテーマ：第3章 2(1)、(3)]

成果指標

- ・住宅に対する満足度（満足、やや満足の割合） [72.8% (H25) ⇒75% (H32)]
- ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合※ [12% (H25) ⇒25% (H37)]
- ・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※（注1）（注4）
[84% (H25) ⇒95% (H32)]
- ・持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（注5）
[6.1% (H25) ⇒8% (H32)]
- ・空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合※（注6）
[1市町村 (H27) ⇒おおむね8割 (H37)]

○目標4「多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備」

県民がそれぞれのニーズに合わせて最適な住宅・住環境を適切に選択できるような市場環境の整備を目指します。[対応するテーマ：第3章 2(1)、(2)、(3)]

成果指標

- ・既存住宅の流通シェア（注1） [18% (H25) ⇒増加を目指す]
- ・持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（再掲）
[6.1% (H25) ⇒8% (H32)]
- ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（再掲）※ [40.3% (H25) ⇒50% (H37)]
- ・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（再掲）※
[38.3% (H25) ⇒75% (H37)]
- ・千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数（再掲）[134店 (H27) ⇒300店 (H37)]

【居住環境からの視点】

○目標5「良好な居住環境の形成」

県民が安心して暮らし続けられるような良好な居住環境の形成を目指します。

[対応するテーマ：第3章 2(1)、(3)]

成果指標

- ・住環境に対する満足度（満足、まあ満足の割合） [67.8% (H25) ⇒70% (H32)]
- ・自主防犯団体の数（注1） [2,447団体 (H26) ⇒増加を目指す]
- ・景観行政団体市町村数（注1） [29市町村 (H26) ⇒増加を目指す]

(注4) 新耐震基準とは、「建築基準法における昭和56年の耐震基準」であり、また平成25年の現状値は、住宅・土地統計調査を基にした推計値（昭和55年以前の住宅で、耐震改修済みの住宅の推計値を含む）です。

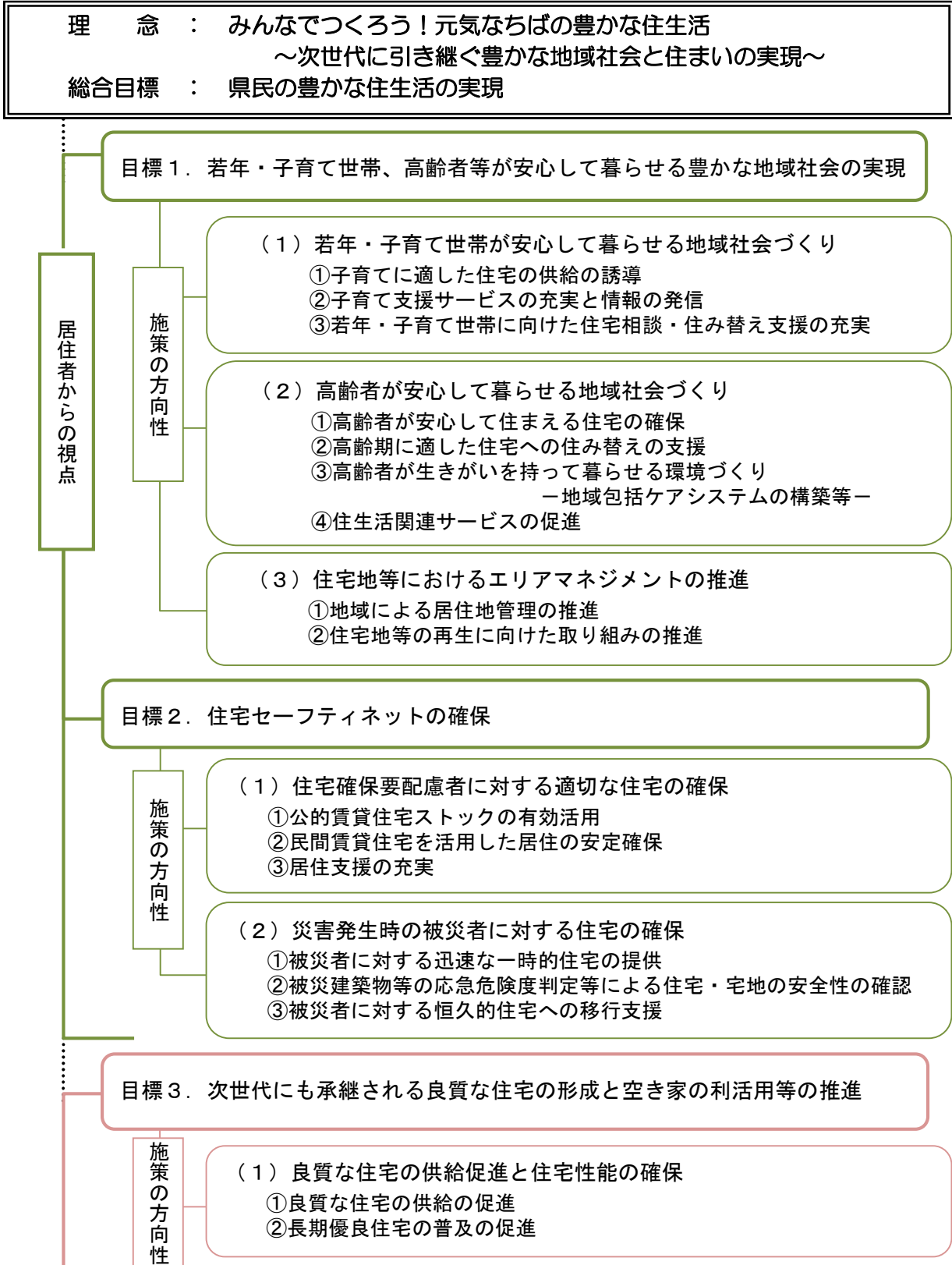
(注5) リフォーム：増改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うこと。なお、本計画において「模様替え」とは、「建物の改善を行うために、建物の仕様や材料を変えること」、「修繕」とは「経年劣化等によって失った建物の機能を回復するために同等の材料を用いて元の状態に戻すこと」とします。

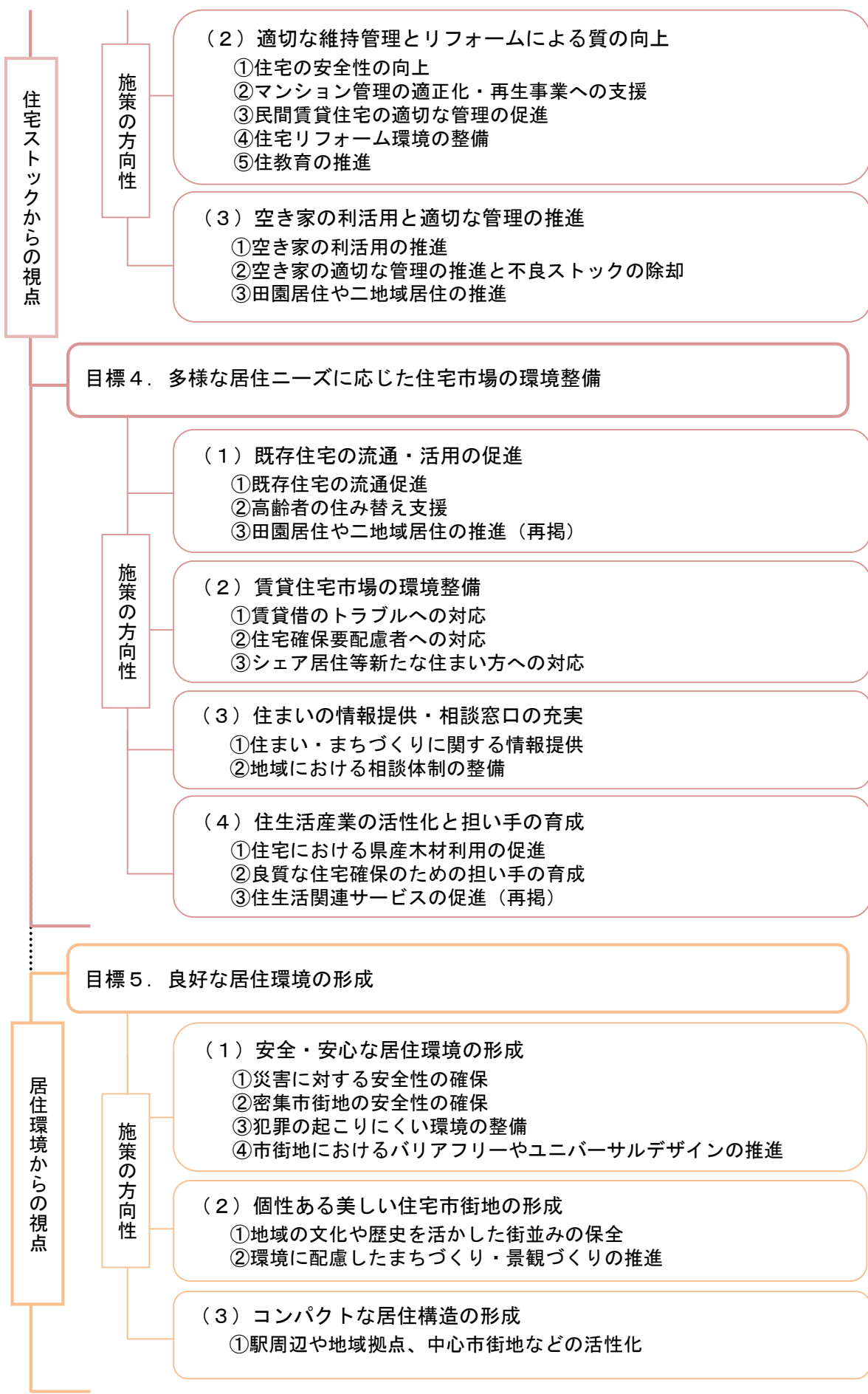
(注6) 空家等対策計画とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく法定計画です。

第5章 目標を達成するための住生活に関する施策

この章では、総合目標及び5つの目標に掲げる事項を達成するための施策の方向性、基本的施策を示します。

また、本章に記載の基本的施策のほかにも、他部局においても住生活に関する施策が行われていることから、必要に応じて当該部局と連携しながら、総合的に施策を推進します。





目標1 若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現

本格的な少子・高齢化社会を迎える中、若年・子育て世帯や高齢者が福祉や医療、子育てに関する適切なサービスを受け、安全に安心して暮らせる環境の構築は喫緊の課題として対応していく必要があります。(第2章3 課題(1)、(6))

また、高度経済成長期に開発された郊外住宅地や集合住宅団地などでは、一時的に多くの住宅供給が行われたため、急激に高齢化や住宅・施設の老朽化が進行しています。また、漁村・農村集落や地方部の中心市街地などにおいても、人口減少による活力の低下が見られます。(第2章3 課題(2)、(7)、(8))

このような住宅地等を管理・再生するため、地域住民や事業者が連携し、住宅地等の課題を共有し、課題解決に向けて取り組む必要があります。

県では、これらの課題に対し、重点的に取り組み、若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現を目指します。

| 対応する成果指標 | 【現状】 | 【目標値】 |
|--|-------------|-------------|
| ○現在居住している地域に住み続けたい理由として、住み慣れて愛着があると回答した県民の割合 | 39.8% (H27) | ⇒ 50% (H37) |
| ○子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 | 40.3% (H25) | ⇒ 50% (H37) |
| ○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 | 38.3% (H25) | ⇒ 75% (H37) |

<施策の方向性と基本的施策>

★：早期に県が取り組むべき施策

(1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり

①子育てに適した住宅の供給の誘導

[基本的施策]

- ★1) 子育て世帯向けの住まいの指針や認証制度等の創設に向けた検討を行います。
- 2) 子育て世帯に対し、一定期間の家賃減免を行うなど、一定の質が確保された「地域優良賃貸住宅」の供給を推進します。
- 3) 公営住宅における子育て世帯の優先入居を検討します。

②子育て支援サービスの充実と情報の発信

[基本的施策]

- ★1) 子育て支援関係部局や民間事業者等と連携し、子育て支援サービスや施策等に関わる情報を一元的に提供するなど、効果的な情報提供について検討を行います。
- 2) 公的賃貸住宅の空きスペースや建替事業等により発生する余剰地を活用し、子育て支援施設の整備を推進します。

③若年・子育て世帯に向けた住宅相談・住み替え支援の充実

[基本的施策]

- ★1) U I J ターンや持家取得への支援、都市再生機構や住宅金融支援機構などにおける近居等への取り組みの周知等により、介護や子育て等における家族の支え合いやゆとりある生活の実現に寄与する三世代同居、隣居・近居を推進します。
- 2) 公的賃貸住宅・民間賃貸住宅に関する情報、住宅取得や既存住宅のリフォーム等に関する情報、子育て支援サービスに関する情報等を一元的に提供する相談窓口の設置について検討します。
- 3) 市町村、不動産関係団体、建築関係団体等と連携し、住宅取得やリフォームに関する相談・助言を行う体制の整備を推進します。

(2) 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり

①高齢者が安心して住まえる住宅の確保

[基本的施策]

- ★1) 介護等が必要になっても安心して暮らすことが出来るよう特別養護老人ホームや、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、施設内での適切な管理やサービス提供が行われるよう、行政による指導を実施します。
- 2) 住み慣れた住宅に住み続けられるよう、住宅や住宅周りのバリアフリー化を促進します。また、既存住宅のバリアフリー化を行う際に、安心してリフォームを実施できるよう、リフォーム事業者の育成やリフォーム事業者の情報の提供など、リフォーム市場の環境整備を推進します。
- 3) 公的賃貸住宅において、シルバーハウジングや地域優良賃貸住宅等の高齢者向け住宅の供給を促進します。
- 4) 所有者や事業者との連携や、国の制度を活用し、空き家等を改修した、高齢者向け住宅の供給の検討を進めます。

②高齢期に適した住宅への住み替えの支援

[基本的施策]

- ★1) U I J ターンや持家取得への支援、都市再生機構や住宅金融支援機構などにおける近居等への取り組みの周知等により、介護や子育て等における家族の支え合いやゆとりある生活の実現に寄与する三世代同居、隣居・近居を推進します。(再掲)
- 2) 市町村、不動産関係団体、建築関係団体等と連携し、住宅取得やリフォームに関する相談・助言を行う体制の整備を推進します。(再掲)
- 3) 介護が必要な高齢者が身近に接するケアマネジャーなどと連携し、適切な住宅や施設等に住み替えられるよう、支援の充実を図ります。
- 4) 高齢者の身体状況に対応する住宅や施設等に関する情報を一元的に発信するなど、高齢者の住み替えに関する情報提供の充実を図ります。

③高齢者が生きがいを持って暮らせる環境づくりー地域包括ケアシステムの構築等ー

- ★1) 健康福祉部局と連携し、地域包括ケア関連事業を推進します。また、事業の成果を集約し情報発信するなど、普及・啓発を図ります。

- 2) 高齢者が健康でアクティブな生活を送れるよう、市町村等の「生涯活躍のまち」などにかかる取り組みに対し、必要に応じて情報提供や相談等の支援を行います。
- 3) 公的賃貸住宅の空きスペースや建替事業等により発生する余剰地を活用し、福祉拠点の整備を推進します。

④住生活関連サービスの促進

- 1) 商工団体や商店街団体が行う買い物弱者対策への支援や、見守りサービスなどの普及にかかる取り組みの実施など、住生活関連サービスを促進します。

(3) 住宅地等におけるエリアマネジメントの推進

①地域による居住地管理の推進

[基本的施策]

- ★1) 道路・公園等の公共施設の清掃等の日常的な管理を行う住民や地域団体、民間事業者等を施設の管理者（行政）が支援する「アダプト制度」の導入を推進します。また、街区公園等の身近な公共施設の運営・管理について、住民や地域団体、民間事業者等への委託や指定管理者制度の導入を推進します。
- 2) 住民や地域団体、NPO、大学等や民間事業者など多様な主体の連携によるまちづくりを推進するため、居住地管理に関わる県内の先進的な取り組みに関する情報を収集し、同様の取り組みを進める住宅地の参考となるよう情報発信します。
- 3) 敷地分割による宅地の狭小化の防止やゆとりある良好な住環境を形成するため、地区計画・建築協定等の法定計画や任意のルールづくりを促進します。

②住宅地等の再生に向けた取り組みの推進

[基本的施策]

- ★1) 千葉県内には高度経済成長期に開発された集合住宅団地（都市再生機構が開発した大規模団地等）が数多くあります。これらの団地のうち、築年数の古い団地は再生事業や大規模改修による長寿命化を進める必要があることから、管理組合等に対する支援等により、周辺との調和、地域のまちづくりへの貢献、生活サービス機能の充実等が考慮された、事業主体や住民と十分に連携した団地の再生や維持保全への取り組みを促進します。
- 2) 計画的に開発された郊外住宅地は、同世代の世帯が一時期に一斉に入居したため、入居開始から30～50年が経過すると、一般の市街地に比べ住宅や施設の老朽化、高齢化や小世帯化が急速に進行しています。一方で、道路や公園等の都市基盤等は充実しており、長年培われた良好なコミュニティを有しているという特徴があります。
このような地域の資産を継承し、良質な住宅・住環境の維持・保全を図る取り組みを促進します。
- 3) 農村・漁村集落では、若年層の流出による著しい人口減少・高齢化が深刻です。これに対応するため、豊かな自然環境等の地域資源を生かし、田舎暮らしやUIJターン、地域間交流を進めていく必要があります。また、道路や下水道等の整備水準や災害に対する防災性も低い傾向にあり、緊急車両の通行や災害時の避難路の確保、生活道路拡幅等の環境の改善に取り組めます。

目標2 住宅セーフティネットの確保

市場では十分な居住水準を確保することが困難な障害者や高齢者、ひとり親世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者が、それぞれの特性に応じた住宅を確保できるような環境の整備が重要です。(第2章3 課題(4))

そのため、県、市町村、都市再生機構等が連携し、一定の質を確保した公的賃貸住宅を適切に供給するとともに、民間賃貸住宅も活用した重層的なセーフティネットの構築を目指します。

また、災害発生時においては、一時的な住宅確保要配慮者に対し、健康で安全な日常生活を送るのに支障のない適切な住宅の提供と、速やかな恒久的住まいへの移行が可能となる体制整備を進めます。

| 対応する成果指標 | 【現状】 | 【目標値】 |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| ○最低居住面積水準未満率 | 3.5% (H25) | ⇒ 早期に解消 |
| ○千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数 | 134店 (H27) | ⇒ 300店 (H37) |
| ○目標年度における被災建築物応急危険度判定士の70歳未満の登録者数 | 3,272人 (H27) | ⇒4,000人 (H32) |

<施策の方向性と基本的施策>

★：早期に県が取り組むべき施策

(1) 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保

①公的賃貸住宅ストックの有効活用

[基本的施策]

- ★1) 住宅確保要配慮者のうち、自力で適正な居住水準の住宅を確保することが困難な低額所得者(要支援世帯)を中心に、公営住宅等が適切に供給されるよう、既存公営住宅のストックの有効活用、老朽化したストック等の建替え、改善・再編を推進するとともに、公平かつ適切な入居管理を推進します。
- 2) 都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅ストックのうち比較的低价賃の住宅について、高齢者等の入居を拒まない住宅として情報提供を行い、住宅確保要配慮者の居住安定のための住宅として有効活用を推進します。

②民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保

[基本的施策]

- 1) 不動産事業者、賃貸住宅所有者等との連携や、国の制度を活用し、市場において低額所得者や高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給を促進します。
- 2) 高齢者、障害者、子育て世帯などが、住み慣れた地域・環境の中で安心して適切な住宅に住み続ける、あるいは住み替えることができるよう、行政、不動産関係団体、居住支援団体等からなる「千葉県すまいづくり協議会居住支援部会」において、必要な対応策等について検討します。

③居住支援の充実

[基本的施策]

- ★1) 行政、不動産関係団体、居住支援団体等からなる「千葉県すまいづくり協議会居住支援部会」において、民間賃貸住宅へ入居後の居住支援の充実への取り組みや、生活支援サービスと一体となった住まいの供給の推進に向けた検討を行います。

(2) 災害発生時の被災者に対する住宅の確保

①被災者に対する迅速な一時的住宅の提供

[基本的施策]

- ★1) 県内の住宅生産団体等と連携し、災害発生時の応急仮設住宅の供給体制を整備します。また、不動産関係団体と連携し、災害発生時の民間賃貸住宅の供給体制を整備します。
- 2) 市町村と連携し、応急仮設住宅の建設候補地の確保を図ると共に、災害に対する体制の整備を推進します。

②被災建築物等の応急危険度判定等による住宅・宅地の安全性の確認

[基本的施策]

- 1) 建築関係団体と連携し、被災建築物や宅地の応急危険度判定等、災害発生時に迅速に住宅・宅地の安全性を確認するための体制づくりを行います。

③被災者に対する恒久的住宅への移行支援

[基本的施策]

- 1) 応急仮設住宅から民間借家等への移行支援策の検討や、金融機関等関係団体と連携した住宅復旧支援体制の整備を推進します。

目標3 次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進

住宅は生活の基盤であるとともに、都市や街並みを構成する社会的な資産としても位置づけられています。住み慣れた住宅に住み続け、安全・安心で快適な生活を維持するためには、耐震性等の安全性や、高齢者等のためのバリアフリー性、地球環境に配慮した省エネ・省CO₂性などの住宅性能に関して、一定以上の水準を確保する必要があります。(第2章3 課題(3)、(5))

また、全国的な傾向として空き家が増加傾向にあり、千葉県においても同様です。空き家の増加は、住宅地の安全性・防犯性に影響を与えるとともに、景観阻害要因となるなど様々な問題が引き起こされる可能性があり、これらへの対応も重要な取り組み課題となっています。(第2章3 課題(3))

このため、新規に供給される住宅に関しては優良な住宅の供給を誘導するとともに、既存住宅に関しては適切な維持管理とリフォームによる質の向上を目指します。

さらに、空き家に関しては有効活用や適切な管理等に係る対策などを進めます。

| 対応する成果指標 | 【現状】 | 【目標値】 |
|-------------------------------|-------------|----------------|
| ○住宅に対する満足度（満足、やや満足の割合） | 72.8% (H25) | ⇒ 75% (H32) |
| ○新築住宅における認定長期優良住宅の割合 | 12% (H25) | ⇒ 25% (H37) |
| ○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% (H25) | ⇒ 95% (H32) |
| ○持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 | 6.1% (H25) | ⇒ 8% (H32) |
| ○空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合 | 1市町村 (H27) | ⇒ おおむね8割 (H37) |

<施策の方向性と基本的施策>

★：早期に県が取り組むべき施策

(1) 良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保

①良質な住宅の供給の促進

[基本的施策]

- ★1) 防犯性や省エネ・省CO₂性に優れている、子育てに適している、高齢者が住みやすいなど、特徴的で住宅性能が優れている優良な住宅の供給を推進します。
- 2) 上記のような特徴的で住宅性能が優れている住宅地の整備について、公共施設の跡地等遊休地の活用を検討します。
- 3) 住宅用省エネルギー設備の導入促進や、省エネ基準に係る事業者への情報提供など、地球環境に配慮した住宅の供給に向けた取り組みを推進します。
- 4) 住宅金融支援機構による耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅に対する支援策の周知等、関係団体との連携による良質な住宅の普及方策を検討します。

②長期優良住宅の普及の促進

[基本的施策]

- 1) 県内の住宅生産者等と連携し、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」の建設を促進するとともに、県民への周知・普及を推進します。

(2) 適切な維持管理とリフォームによる質の向上

①住宅の安全性の向上

[基本的施策]

- 1) 近年頻発している地震による住宅の倒壊等の被害を抑えるため、耐震診断・耐震改修に関する各種支援制度の周知・普及を行い、住まいの耐震性の向上を促進します。
- 2) アスベストやシックハウスへの対策、住宅の防犯性能向上、バリアフリー化、省エネ・省CO₂化等に関する相談窓口の開設や各種支援制度の周知・普及を行います。

②マンション管理の適正化・再生事業への支援

[基本的施策]

- ★1) 市町村が行うマンション管理組合を対象とした相談窓口設置や、再生に向けた合意形成支援、耐震診断・耐震改修への支援制度等の周知など、マンション管理の適正化・再生に向けた取り組みを推進します。
- 2) 関係団体と連携し、上記取り組みを実施していない市町村を対象とした相談窓口の設置やセミナーの開催等を行います。

③民間賃貸住宅の適切な管理の促進

[基本的施策]

- 1) 不動産事業者や住宅所有者に対して、維持管理やバリアフリーリフォーム等に関する情報提供を行い、民間賃貸住宅の適切な管理を促進します。

④住宅リフォーム環境の整備

[基本的施策]

- ★1) 事業者団体と連携した「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」が主体となり、住宅リフォームに関する情報提供・相談窓口の充実、リフォーム事業者の育成・交流による倫理面・技術面の向上等に取り組み、安心してリフォームができる環境の整備を促進します。

⑤住教育の推進

[基本的施策]

- 1) 広報誌や千葉県ホームページによる住生活情報の提供や、県民を対象としたセミナーを開催し、住意識の向上を推進します。
- 2) 学校教育現場で、子どもたちが住まいや暮らしについて学び、住まいや環境への関心が高められるよう、住意識の向上に資する教育を推進します。

(3) 空き家の利活用と適切な管理の推進

①空き家の利活用の推進

[基本的施策]

- ★1) 市町村における空き家の実態把握や空家等対策計画の策定を支援するとともに、県内外の空き家の利活用事例を収集し普及・周知を行います。また、地域の特性に応じた住宅地の再生等につながるよう、住宅以外の用途としての活用等も含めて、空き家の利活用方策を検討します。

②空き家の適切な管理の推進と不良ストックの除却

[基本的施策]

- ★1) 空き家の所有者等による適切な管理を促す取り組みを推進します。
 - 2) 適切な管理が行われていない空き家などの不良ストックを除却する際の手続きや留意点等を示したガイドライン等を作成し、市町村による適切な運用を支援します。

③田園居住や二地域居住の推進

[基本的施策]

- 1) 市町村やNPO等と連携し、住み替えに適した空き家情報の提供やマッチングなどの住み替え支援、住み替え後の定住支援等を総合的に行い、田園居住や二地域居住を推進することにより、既存住宅の活用を促進します。

目標4 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備

県民が、ライフステージやライフスタイルの変化に対応した多様な居住ニーズに応じて、最適な住宅を適切に選択するためには、健全な住宅市場環境を形成することが重要です。(第2章 3 課題(2)、(4)、(6))

また、住宅市場を形成する産業は、住宅の建材の確保から建設、市場での住宅取引、居住者の利便性向上のためのサービスなど多岐に渡っており、地域経済への貢献も期待されます。

そのため、特に既存住宅に関する性能や品質に対する不安を解消することなどにより、県民が安心して住宅を取得できる既存住宅の流通市場や、誰もが安心して借りられるトラブルのない賃貸住宅市場の整備を目指します。

さらに、住宅に関する情報を県民の誰もが容易に、公正かつ的確に得られる環境を整備するとともに、多様な分野の専門家や事業者団体と連携し、住生活に関連する相談が容易に行える体制づくりを進めるほか、県産木材利用や住生活関連サービスの促進など、住生活産業の活性化を図ります。

| 対応する成果指標 | 【現状】 | 【目標値】 |
|--------------------------------------|-------------|--------------|
| ○既存住宅の流通シェア | 18% (H25) | ⇒ 増加を目指す |
| ○持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合(再掲) | 6.1% (H25) | ⇒ 8% (H32) |
| ○子育て世帯における誘導居住面積水準達成率(再掲) | 40.3% (H25) | ⇒ 50% (H37) |
| ○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(再掲) | 38.3% (H25) | ⇒ 75% (H37) |
| ○千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数(再掲) | 134店 (H27) | ⇒ 300店 (H37) |

<施策の方向性と基本的施策>

★：早期に県が取り組むべき施策

(1) 既存住宅の流通・活用の促進

① 既存住宅の流通促進

[基本的施策]

- ★1) 不動産関係団体と連携し、住宅の履歴情報の蓄積により住宅が適切に評価される環境を整備するため、国の「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」の普及・周知を図ります。
- 2) 既存住宅の第三者検査制度(インスペクション)や既存住宅売買瑕疵保険の普及・周知を図ります。

②高齢者の住み替え支援

[基本的施策]

- 1) 一般社団法人移住・住み替え支援機構（J T I）のマイホーム借り上げ制度（高齢者が所有する住宅を子育て世帯等に賃貸する仕組み）の活用や、住み替え型リバース・モーゲージ制度の普及・啓発等により、高齢者の高齢期に適した住宅への住み替えを進めるとともに、残された住宅資産の有効活用を促進します。
- 2) 市町村や不動産事業者による、高齢者の住み替えに関する相談・助言を行う体制づくりを支援します。

③田園居住や二地域居住の推進（再掲）

[基本的施策]

- 1) 市町村やNPO等と連携し、住み替えに適した空き家情報の提供やマッチングなどの住み替え支援、住み替え後の定住支援等を総合的に行い、田園居住や二地域居住を推進することにより、既存住宅の活用を促進します。（再掲）

（2）賃貸住宅市場の環境整備

①賃貸借のトラブルへの対応

[基本的施策]

- 1) トラブルのない賃貸住宅市場の構築をめざし、賃貸住宅オーナーの契約・維持・管理に対する意識啓発活動への支援を促進します。

②住宅確保要配慮者への対応

[基本的施策]

- 1) 不動産事業者、賃貸住宅所有者等との連携や、国の制度を活用し、市場において低額所得者や高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給を促進します。（再掲）
- 2) 高齢者、障害者、子育て世帯などが、住み慣れた地域・環境の中で安心して適切な住宅に住み続ける、あるいは住み替えることができるよう、行政、不動産関係団体、居住支援団体等からなる「千葉県すまいづくり協議会居住支援部会」において、必要な対応策等について検討します。（再掲）

③シェア居住等新たな住まい方への対応

[基本的施策]

- ★1) 新たな住まい方として普及しつつあるシェア居住（シェアハウス、ルームシェア等）について、近隣や入居者同士のトラブルを防止し、良質な住まいの提供と健全な運営を誘導するためのガイドライン等の作成について検討します。

(3) 住まいの情報提供・相談窓口の充実

① 住まい・まちづくりに関する情報提供

[基本的施策]

- 1) 住み替えに関する情報、高齢者向け住宅の情報、子育てに適した住宅の情報、住生活関連サービスに関する情報、リフォームに関する情報、エリアマネジメントに関する情報等を一元的に発信するなど、千葉県内の住まい・まちづくりに関する情報提供の充実を図ります。

② 地域における相談体制の整備

[基本的施策]

- 1) 市町村への相談窓口の設置や関係団体・事業者との連携による相談会、セミナーの開催など、地域における相談体制の充実を図ります。

(4) 住生活産業の活性化と担い手の育成

① 住宅における県産木材利用の促進

[基本的施策]

- 1) 県産木材を一定以上使用した木造新築住宅への建築費助成を行うほか、「ちばの木」の認証制度や「ちばの木の家づくり」を実践する工務店等の認定制度等の周知・普及を促進し、サンプスギ等の県産木材を活用した家づくりを推進します。

② 良質な住宅確保のための担い手の育成

[基本的施策]

- 1) リフォーム事業者向けの講習会の実施や、建築士会で実施されている国の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に準拠した講座の周知など、良質な住宅を確保するための担い手育成への取り組みを推進します。

③ 住生活関連サービスの促進（再掲）

- 1) 商工団体や商店街団体が行う買い物弱者対策への支援や、見守りサービスなどの普及にかかる取り組みの実施など、住生活関連サービスを促進します。（再掲）

目標5 良好な居住環境の形成

県民が豊かな住生活を実現し、安心して暮らし続けるには、良質な住宅の供給に加え、良好な居住環境の形成が必要です。(第2章3 課題(3)、(5)、(6)、(8))

このため、住宅市街地の災害等に対する安全性の確保や防犯性の向上を図るとともに、子どもから高齢者までの誰もが安全で安心できるユニバーサルデザインの考え方に基づく居住環境の形成を目指します。

また、県民が地域に愛着や誇りを持つことができるよう、街並み・景観や環境に配慮した個性ある美しい住宅市街地の形成を図ります。

さらに、人口減少や高齢化が進む中、地域の活力の維持・向上や、都市の低炭素化を図るため、居住機能や都市機能が集約する、コンパクトな居住構造の形成を目指します。

| 対応する成果指標 | 【現状】 | 【目標値】 |
|------------------------|-------------------|-------------|
| ○住環境に対する満足度（満足、まあ満足割合） | 67.8% (H25) | ⇒ 70% (H32) |
| ○自主防犯団体の数 | 2,447 団体 (H26) | ⇒ 増加を目指す |
| ○景観行政団体市町村数 | 29 市町村 (H26) | ⇒ 増加を目指す |

<施策の方向性と基本的施策>

★：早期に県が取り組むべき施策

(1) 安全・安心な居住環境の形成

①災害に対する安全性の確保

[基本的施策]

- 1) 地域の災害リスクとともに、避難所や災害拠点病院など災害時の拠点となる施設の位置をまとめた「ちば地震被害想定ホームページ」により、それらの情報の周知・啓発等を推進します。
- 2) 頻発する自然災害を踏まえ、住宅市街地に係る浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進します。
- 3) 地震による建築物の倒壊等により緊急時の通行に障害が生じないように、緊急輸送道路の沿道の建築物の実態を把握し、所有者等への啓発など、耐震化を促進します。
- 4) 大規模盛土造成地の位置と規模を把握する調査を実施し、宅地所有者への情報提供を行います。

②密集市街地の安全性の確保

[基本的施策]

- 1) 大規模地震や火災による被災が予想される密集市街地について、市町村や地区住民等と連携し、その解消や減災に向けた事業を推進します。

③犯罪の起こりにくい環境の整備

[基本的施策]

- 1) 地域住民、市町村、警察など関係機関との連携による地域の防犯体制の向上等に係る取り組みなどを実施し、防犯力の向上を図ります。
- 2) 防犯優良マンション・アパート認定制度や防犯優良駐車場認定制度等について、県民に周知・普及を図ります。

④市街地におけるバリアフリーやユニバーサルデザインの推進

[基本的施策]

- 1) 「千葉県福祉のまちづくり条例」や「ユニバーサルデザイン整備指針」の整備基準に基づき、高齢者、障害者等が安全かつ快適に利用できる施設等の整備を推進します。

(2) 個性ある美しい住宅市街地の形成

①地域の文化や歴史を活かした街並みの保全

[基本的施策]

- ★1) 街道筋や宿場町、門前町等、歴史的な様式の住宅や街並みについて、その魅力を積極的に評価し、街並み環境整備事業等の導入により、街並みの保全を図ります。

②環境に配慮したまちづくり・景観づくりの推進

[基本的施策]

- 1) 地区計画、建築協定、景観計画等を活用し、住宅地のまちづくり・景観づくりを促進します。
- 2) 健全な水循環の維持または回復のための取り組み等、環境負荷に配慮した住宅市街地の形成のための取り組みを推進します。
- 3) 地球温暖化の防止や良好な都市環境の形成などに寄与する都市の緑の保全・創出を推進します。

(3) コンパクトな居住構造の形成

①駅周辺や地域拠点、中心市街地などの活性化

[基本的施策]

- ★1) 駅周辺や地域拠点などに公共公益施設等の生活サービス機能を集約させることにより活性化を図り、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな居住構造の形成を推進します。
- 2) 駅前や中心市街地にある空き家を活用し、利便性の高い立地を活かしたまちなか居住を促進します。

第6章 地域別の方向性

千葉県には、多様な地域・住宅地があります。施策の展開にあたっては、県内各地域の人々の生活に着目して、共通する特性を持つ地域や日常生活での地域間のつながりを把握した上で、地理的条件、交通網整備の状況、地域の今後の可能性等を勘案して取り組む必要があります。

ここでは、「新 輝け！ちば元気プラン」に示された5つのゾーンごとに、住まい・まちづくりの方向性を提示します。

各ゾーンの方向性では、課題の要因や度合いが地域によって異なり、施策を展開する際にも地域資源の活用が特に求められます。

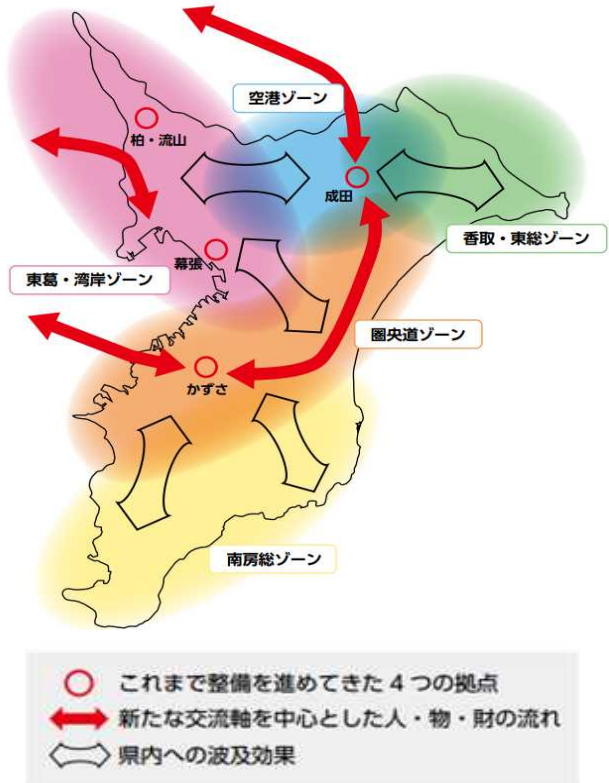
本章では、「若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり」「高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり」及び「空き家の利活用と適切な管理の推進」に関することを中心に示していますが、その他の施策についても、ゾーン内の資源を活用しながら、バランス良く施策展開を図る必要があります。

なお、ゾーンごとに具体的な取り組みがイメージできるよう、市町村における取り組みを例示しています。

ただし、人々の生活や活動は、市町村の枠にとらわれずに展開されていることから、ここで示すゾーンは、市町村域と必ずしも一致するものではありません。また、ひとつの市町村が複数のゾーンの特性を併せ持つ場合があります。

このため、実際に直面している住生活上の課題に対しては、市町村ごとの対応、住宅地やエリアごとの対応、共通する課題や補完し合う強みを持つ市町村同士の連携による対応など、課題ごとに対応圏域や対応方法を設定する必要があります。

図 6-1 特性・可能性を踏まえた5つのゾーン



次頁以降の「ゾーンの現状・特性」欄に示す数値は、下表の市町村データをそれぞれ対応するゾーンごとにまとめたデータを用いて、掲載しております。

5つのゾーン

| | |
|----------|--|
| 東葛・湾岸ゾーン | 千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市 |
| 空港ゾーン | 成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町、芝山町 |
| 香取・東総ゾーン | 銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町 |
| 圏央道ゾーン | 木更津市、茂原市、東金市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市、山武市、大網白里市、九十九里町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町 |
| 南房総ゾーン | 館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町 |

- 平成 27 年現在の人口に関する数値は「千葉県毎月常住人口・世帯数（住民基本台帳、平成 27 年 10 月）」のデータを用いています。
- 同じく平成 27 年現在の 65 歳以上の高齢者及び生産年齢人口の割合は、「千葉県年齢別・町丁字別人口（住民基本台帳、平成 27 年 4 月現在）」のデータを用いています。
- ゾーンごとの将来推計人口及び高齢化率については、「人口ビジョン」では、地域別の試算が行われていないことから、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」のデータを用いています。
そのため、第 2 章 1. 社会状況（p2）に記載の「総人口及び年齢 3 区分別人口の推移」の値とは一致しない箇所があります。
- 住宅（所有関係、建て方、空き家等）に関する数値は「住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成 25 年）」のデータを用いています。
なお、住宅・土地統計調査による空き家数については、外観・目視抽出調査による推計値となります。
また、文章中に出てくる「その他の空き家」とは、「別荘等の二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」以外の、人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを示しています。

1. 東葛・湾岸ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・千葉県全体平均と比べて、相対的に若い世代が多いが、今後は急激に高齢化が進むと予想されている。
- ・借家居住、共同住宅居住の世帯が多い。空き家率は低く、「その他空き家」も少ないが、「賃貸住宅用の空き家」が多い。
- ・都心への通勤利便性が高く、住宅市場環境は他のゾーンと比較して良好と言える。

本ゾーンは、東京都心に近接した立地であることから、昭和30年代（1955年～）後半以降、大規模団地の建設をはじめとする住宅地開発が進み、人口の増加が続いてきました。

平成27年現在、千葉県の人口の65.3%を占める約406万人が居住しています。

65歳以上の高齢者の割合は23.1%と県平均より1.6ポイント低く、また、15歳から64歳までの生産年齢人口が63.7%と全体の約3分の2を占めるなど、年齢構成の若いゾーンです。

人口は、今後徐々に減少していくことが見込まれますが、高齢者はその後も増加を続け、平成37年（2025年）には28.2%になると予想されています。

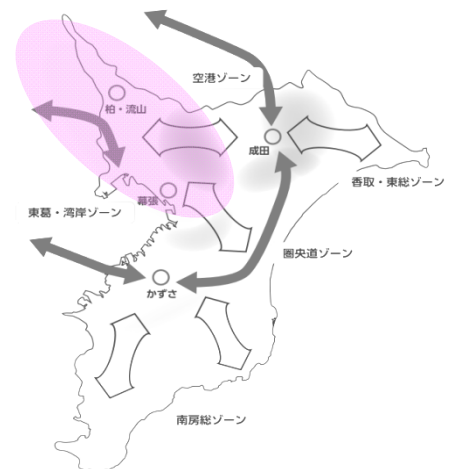
住宅については、所有関係では持ち家が63.0%、建て方では共同住宅が54.3%となっており、他のゾーンに比べて、持ち家の比率が低く、共同住宅の比率が高くなっています。

空き家率（推計値）は11.5%と県平均（12.7%）を下回る水準で、空き家の種類は、「賃貸用の空き家」が63.0%、「その他の空き家」が30.7%となっています。

本ゾーンでは、千葉市をはじめとする、充実した都市機能と活力を備えた都市群が形成され、また、首都圏の業務機能の一翼を担う核となる「幕張新都心」や「柏・流山地域」といった拠点地区も存在しています。

人口が集積し、生産年齢人口の比率も比較的高いことから、現在も新たな住宅地開発が進められています。

図6-2 東葛・湾岸ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

- ・東京都心に近接する地理的優位性を活かし、若年・子育て世帯が暮らしやすい魅力的なまちづくりの推進
- ・老朽化した大規模団地や分譲マンション、今後急増する高齢者への対応の強化 など

本ゾーンは、東京都心に近接しつつ、東京都心に比べて住宅取得等が行いやすいことから、今後も県内外から世帯の流入が見込まれる地域です。

若年・子育て世帯の流入や定住を促すためには、子育てに適した良質な住宅の新規供給や、不動産事業者等と連携し一定の質を確保した既存住宅を取得しやすい価格で流通させるなど、それぞれのニーズに合った住宅を適切に選択できる環境づくりなどが必要です。また、子育て支援サービス等必要な住生活関連サービスを充実させ、サービスに関連する情報を的確に発信することも考えられます。

[施策例]

- ・一定の質が確保された良質な住宅の供給誘導
- ・子育て支援サービスの充実と情報の発信
- ・三世代同居・近居・隣居の促進
- ・住宅相談・住み替え支援の充実 など

高齢化率は、現状では県平均に比べて低い水準にありますが、今後は高齢者が急増することが見込まれています。本ゾーンでは、賃貸住宅に住む高齢者が多いことから、サービス付き高齢者向け住宅など、高齢者が安心して住まえる住宅やサービスの供給を進めるとともに、情報提供や相談窓口の充実等により、このような住宅への住み替えやサービスの利用が円滑に行われる環境づくりなどが必要となります。

また、高齢者が住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けるためには、自治会等の地域団体に加え、地域の事業者や教育機関、NPO等との連携を図り、地域住民等の課題として取り組むことも効果的と考えられます。

[施策例]

- ・サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
- ・適切な住宅や施設等への住み替え支援の充実
- ・民間事業者等や地域のつながりを活用した地域包括ケアシステムの構築 など

図 6-3 市町村が発信する子育て支援情報例 (流山市)

流山市では、市のホームページに「子育てサイト」を立ち上げ、市内の子育て関連施設やサービスに関する情報を一元的に発信しています。



出典：流山市 HP「子育てサイト」

図 6-4 豊四季台における地域包括ケアシステム構築の取り組み (柏市)

柏市では、「いつまでも在宅で安心して生活できるまち」「いつまでも元気で活躍できるまち」を目指して、長寿社会に向けたまちづくりプロジェクトを行っています。

在宅医療と生きがい就労を実現し、地域包括ケアシステムの具体的な構築を目指す。→ 豊四季台モデルは順次、市内全域に展開
⇒ 国の政策を具現化するモデルをつくる。



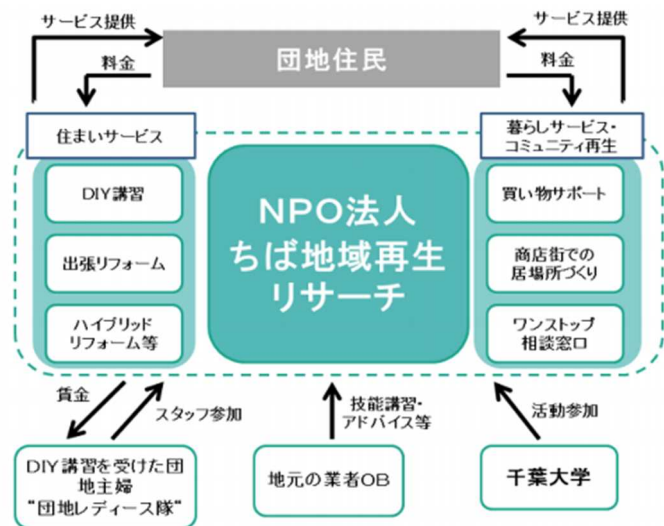
出典：柏市 HP「長寿社会に向けたまちづくり～地域包括ケアシステムの具現化に向けて～」

本ゾーンは、早い時期に都市化が進んだことから、大規模団地や分譲マンションを中心に、住宅や生活に必要な施設の老朽化が進んでいます。このような住宅地では、地域住民が主体となって、住宅や施設の維持管理・再生に取り組み、生活サービス機能の充実を図る必要があります。

特に、多様な居住者が混在する分譲マンションについては、管理組合等は管理の適正化・再生の円滑化等に重点的に取り組む必要があることから、管理組合等への支援などを行うことにより、住環境の維持・保全や地域コミュニティの再生を図ることが効果的と考えられます。

図 6-5 千葉海浜ニュータウンにおける NPO 等の取り組み (千葉市)

千葉海浜ニュータウンの高洲・高浜地区では、「建替えない団地再生」として、NPO 法人 ちば地域再生リサーチが、住民と協力する地域の福祉、住宅のリフォームを中心とした地域密着サービス(コミュニティビジネス)を行っています。



出典：資料：経済産業省 関東経済産業局 HP

[施策例]

- 大規模団地、計画的住宅地の再生への取り組みの促進
- 地域住民と連携した居住地管理の促進 など

(3) 東葛・湾岸ゾーンの状況 一覧

図 6-6 人口・世帯・世帯人員の推移

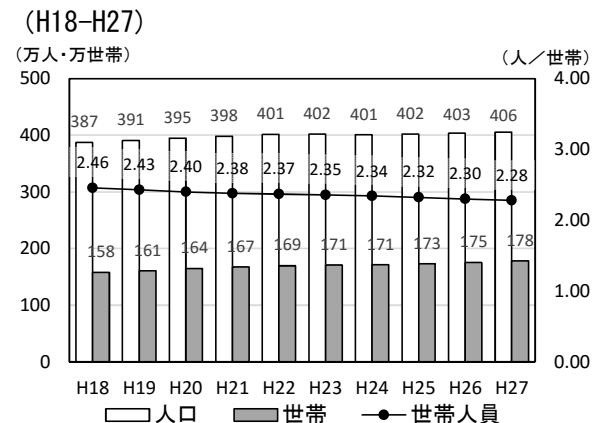


図 6-7 高齢者数・高齢化率の推移

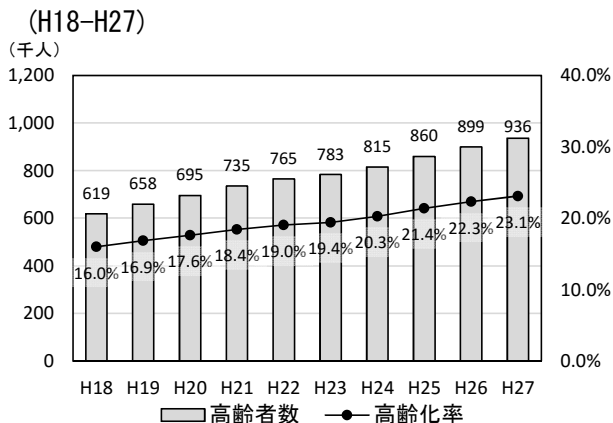


図 6-8 将来人口・高齢化率の推計値

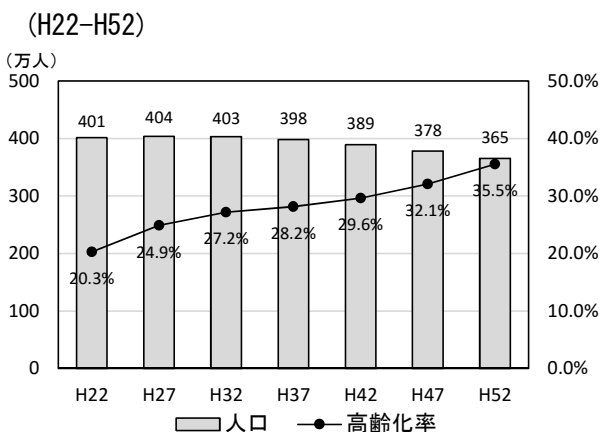


図 6-9 年齢（3区分別）人口比率

(H27)

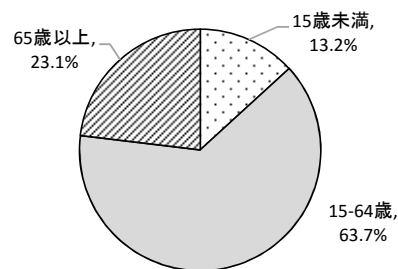


図 6-10 住宅の所有形態 (H25)

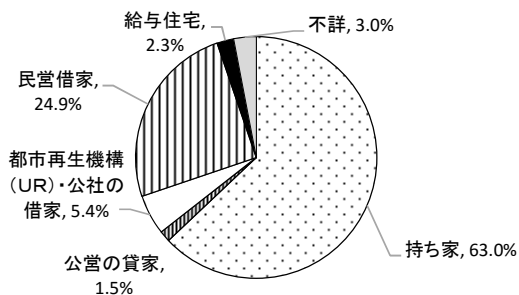


図 6-11 住宅の建て方 (H25)

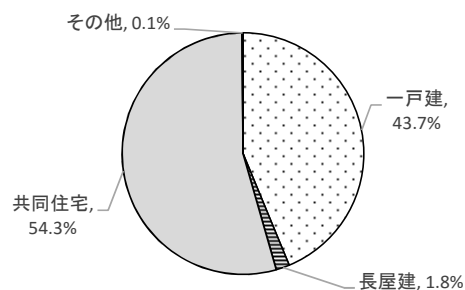


図 6-12 空き家率の推移 (H15-H25)

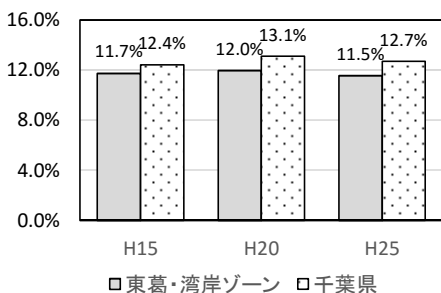
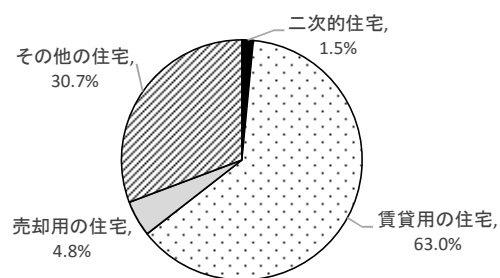


図 6-13 空き家の種類 (H25)



2. 空港ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・高齢化率は平均的な状況である。
- ・持家、一戸建ての割合がやや高く、空き家率も低いことから、住宅市場環境は他のゾーンと比較して良好と言える。
- ・その他空き家が若干多いことから、新築時の質の確保とともに、既存住宅の流通促進など、市場を誘導することが課題となっている。
- ・数多くの貴重な歴史・文化遺産を有しているとともに、水田・畑地・里山など水と緑の美しい自然環境を残している。

本ゾーンは、鉄道や幹線道路の整備を背景として東京への通勤圏が拡大したため、昭和40年代（1965年～）以降、人口の急激な増加が見られました。

昭和50年代（1975年～）に入ると成田空港の建設や千葉ニュータウンの造成に伴い、さらに人口増加が続いてきました。

平成27年現在、県人口の11.5%にあたる約72万人が暮らしています。

65歳以上の高齢者の割合は24.2%と県平均より0.5ポイント低く、また、15歳から64歳までの生産年齢人口が62.7%と全体の約3分の2を占めるなど、比較的年齢構成の若いゾーンです。

人口は、今後徐々に減少していくことが見込まれますが、高齢者はその後も増加を続け、平成37年(2025年)には30.5%になると予想されています。

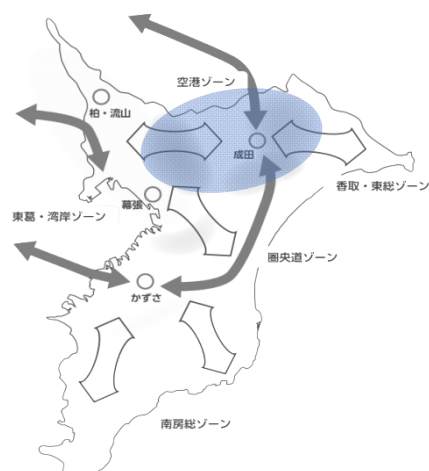
住宅については、所有関係では持ち家が76.4%、建て方では戸建住宅が65.4%を占めています。空き家率（推計値）は10.3%と他のゾーンに比べて最も低い水準になっています。

空き家の種類は、「賃貸用の空き家」と「その他の空き家」がそれぞれ46.3%、44.9%とほぼ半分ずつを占めています。

本ゾーンは、かつての城下町の街並みや歴史的文化施設など、数多くの貴重な歴史・文化遺産を有しているとともに、水田・畑地・里山など水と緑の美しい自然環境を残した地域です。

また、成田国際空港は空港内において、約4万人に及ぶ就業の場となっているほか、空港周辺や臨空工業団地を中心に物流関係企業や先端技術産業の立地が進むなど、周辺市町村から通勤者を吸引する力となっています。

図6-14 空港ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

- ・東京通勤圏拡大・空港隣接の優位性を活かした住まい需要への対応、
ニュータウン等における地域活力の維持・向上
- ・文化遺産や環境資源等を活かしたまちづくり・景観づくりの推進 など

本ゾーンでは、鉄道や幹線道路の整備を背景として東京への通勤圏が拡大するとともに、成田国際空港や周辺の産業立地により、働く世代が定着しています。

働く世代の流入や定住を促すためには、子育てに適した良質な住宅の新規供給や、不動産事業者等と連携し一定の質を確保した既存住宅を取得しやすい価格で流通させるなど、それぞれのニーズに合った住宅を適切に選択できる環境づくりに取り組むことなどが考えられます。また、子育て支援サービス等必要な住生活関連サービスの充実を図ることも重要です。

[施策例]

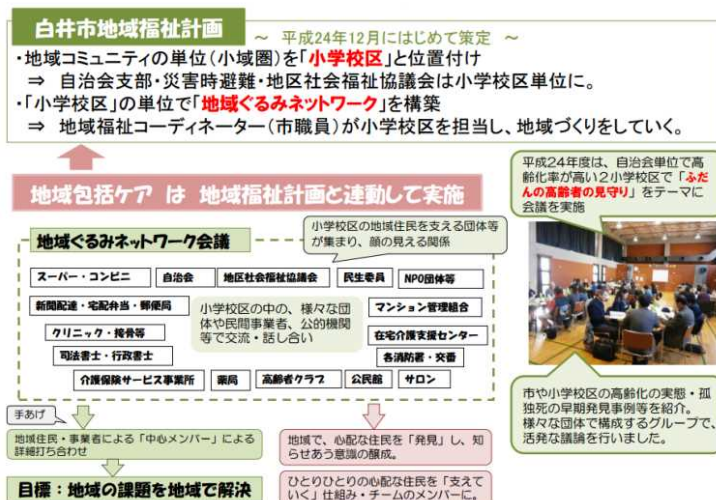
- ・一定の質が確保された良質な住宅の供給誘導
- ・子育て支援サービスの充実と情報の発信
- ・三世代同居・近居・隣居の促進
- ・住宅相談・住み替え支援の充実 など

高齢化率は、現状では県平均に比べて低い水準にありますが、今後も高齢者は増加すると見込まれています。そのため、東葛・湾岸ゾーンと同様に、サービス付き高齢者向け住宅など、高齢者が安心して住まえる住宅の供給を進めるとともに、情報提供や相談窓口の充実等により、このような住宅への住み替えが円滑に行われる環境づくりなどが必要となります。

また、自治会等の地域団体に加え、地域の事業者やNPO等との連携を図ることも重要です。

図 6-15 地域福祉計画と連動した地域包括ケアシステム（白井市）

白井市では、地域コミュニティの単位を「小学校区」と位置づけ、地域の自治会、民間事業者、医療・福祉施設等が連携し、高齢者の見守り・支え合いについて考え、実際の活動につなげる、「地域ぐるみネットワーク」の取り組みを展開しています。



出典：厚生労働省 HP「介護サービス情報公表システム」

[施策例]

- ・サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
- ・適切な住宅や施設等への住み替え支援の充実
- ・民間事業者等や地域のつながりを活用した地域包括ケアシステムの構築 など

また、本ゾーンの中心部には、成田国際空港関連就業者や空港建設に伴って流入する人々の為の居住地区として、千葉県企業庁によって開発された成田ニュータウンや、「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」など、各種機能の複合した総合的な都市づくりが進められている千葉ニュータウンがあります。

これら計画的に開発された住宅地では、良好な住宅・住環境を維持するとともに、活力ある地域社会を持続させるために、住民や地域団体、NPO、大学等や民間事業者などと連携し、地域活動等に取り組むことなどが考えられます。

写真 6-1 アダプト制度事業による 美化活動（印西市）

千葉ニュータウンでは、市のアダプト制度事業を活用し、NPO 法人印西いーまち会が中央駅北側の花壇管理・美化活動を行っています。



出典：印西市 HP

[施策例]

- 地域住民と連携した居住地管理の推進 など

さらに、年間 1,000 万人前後の観光客が訪れる成田山新勝寺をはじめとする貴重な歴史・文化遺産を有しています。また、水田・畑地・里山など水と緑の美しい自然環境が残された地域です。

このような景観資源を活かすには、その魅力を積極的に評価し、街並みや自然環境の保全を図るとともに、住宅地においても、環境と調和する景観づくりを進めることが重要です。

写真 6-2 成田山新勝寺表参道の街並み 景観（成田市）

表参道に面した部分を門前町にふさわしい意匠、形態とし、歴史的な街並み景観の形成を目指しています。電線類地中化事業、歩道のセットバック事業及び建築物のファサード整備事業が進められています。



出典：成田市 HP「なれた景観遺産」

[施策例]

- 地域の文化や歴史を活かした街並みの保全
- 環境に配慮した景観づくりの推進 など

(3) 空港ゾーンの状況 一覧

図 6-16 人口・世帯・世帯人員の推移 (H18-H27)

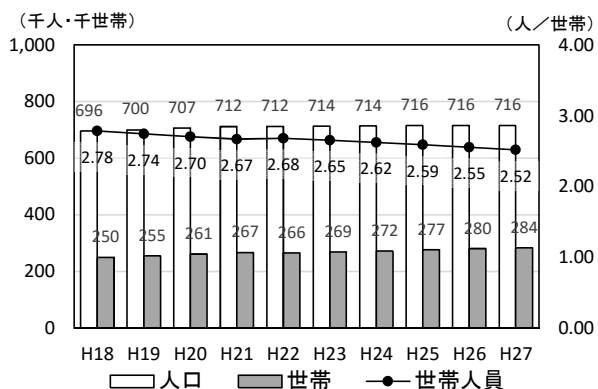


図 6-17 高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)

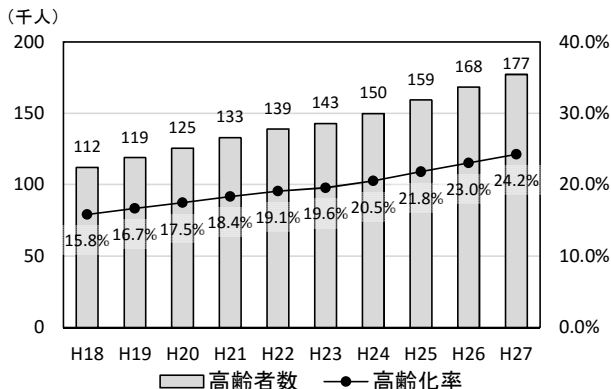


図 6-18 将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)

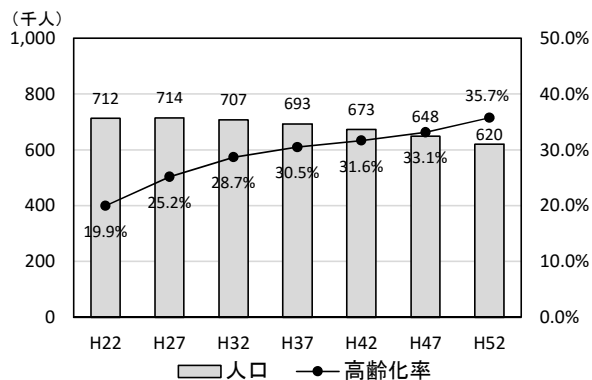


図 6-19 年齢 (3 区分別) 人口比率 (H27)

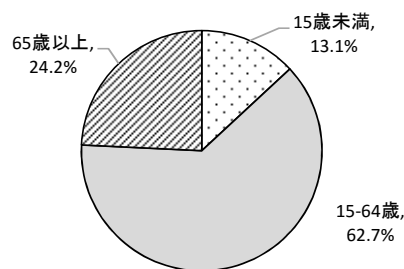


図 6-20 住宅の所有形態 (H25)

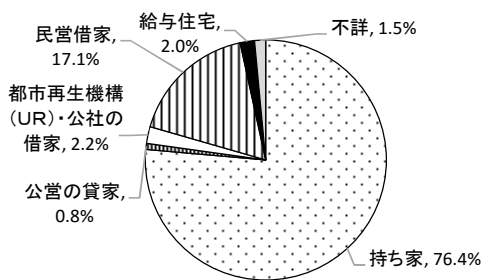


図 6-21 住宅の建て方 (H25)

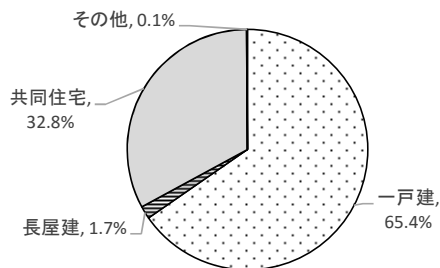


図 6-22 空き家率の推移 (H15-H25)

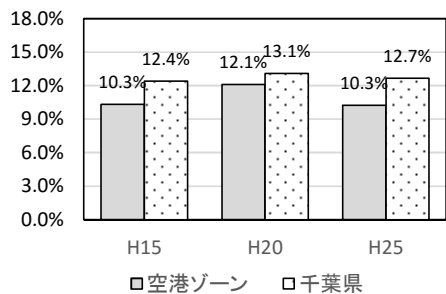
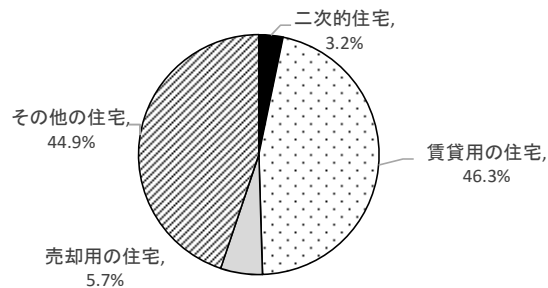


図 6-23 空き家の種類 (H25)



3. 香取・東総ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・高齢化率が高く、ほとんどが戸建て・持ち家となっている。
- ・空き家の中でも「その他空き家」の割合が非常に高く、戸建て・持ち家居住の高齢者に対する支援等が課題となっている。
- ・風光明媚な海岸線といった自然環境や景観にも恵まれ、歴史的なまちなみ等の貴重な歴史文化遺産を有している。

本ゾーンには、県人口の4.5%にあたる約28万人が居住しています。

ゾーン内の総人口のうち、65歳以上の高齢者の占める割合は30.7%で、県平均を6.0ポイント上回っており、南房総ゾーンに次いで高齢化の進んだゾーンとなっています。

人口は、今後も減少していくことが見込まれますが、高齢者人口の割合は、平成37年(2025年)において36.8%と、引き続き南房総ゾーンに次いで高齢化の進んだ地域になると予想されています。

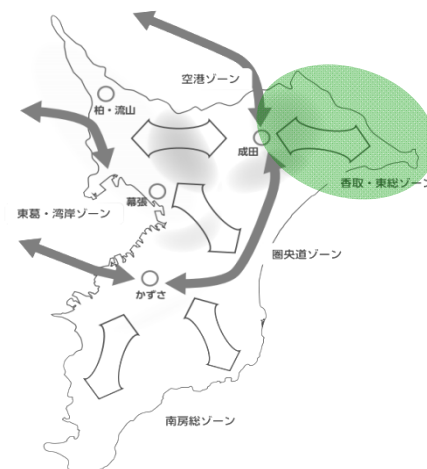
住宅については、所有関係では持ち家が84.2%、建て方では戸建住宅が88.1%を占めています。空き家率(推計値)は14.0%と県平均を1.3ポイント上回っています。

空き家の種類は、「その他の空き家」が54.8%、「賃貸用の空き家」が37.4%を占めています。

本ゾーンは、風光明媚な海岸線といった自然環境や景観にも恵まれ、歴史的なまちなみ等の貴重な歴史文化遺産を有しています。

また、骨格的な幹線軸のひとつとなる圏央道が地域を南北に縦断する形で整備されることにより、これらを活かした観光地域としての成長を促進していくことが望まれています。

図 6-24 香取・東総ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

- ・自然景観や歴史・文化などの地域資源を活用した個性的なまちづくりの推進
- ・高齢者が住み慣れた地域に住み続けるための、医療・福祉と連携した住環境整備の推進

など

本ゾーンでは、震災の影響による一時的な観光客減少については回復してきていますが、人口減少や高齢化が進んでいるため、地域活力の維持が課題となっています。

地域活力を維持するためには、観光による交流人口の維持とともに、新規流入世帯を呼び込むことが重要となります。

新規流入世帯を呼び込むには、増加傾向にある空き家を活用する等により、若年・子育て世帯の住みやすい環境を整え、U I J ターンを促すことや、農業体験等を通じ、新たに農業を始めたいという方などの都市住民の移住による、田園居住や二地域居住の推進、関係する市町村やNPO等と連携し、住み替えに適した空き家情報の提供やマッチング等の住み替え支援、職業支援等の定住に向けた支援などを行うことが考えられます。

また、空き家については、問題のある空き家とならないように、所有者に働きかけて、維持管理の適正化や、利活用が困難な空き家の除却を進めるなどの対策も必要です。

図 6-25 空き家バンクの運営（香取市）

香取市は、市内の空き家を有効活用し、移住及び定住の促進による地域の活性化を図ることを目的に、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会北総支部と協定を結び香取市空き家バンク事業を実施しています。

出典：香取市空き家バンク HP

[施策例]

- ・空き家を活用した田園居住や二地域居住の推進、田舎暮らし体験の実施
- ・情報の提供やマッチング等による住み替え支援の充実
- ・空き家の適切な管理や不良ストックの除却の促進

など

持家比率は8割を超えており、高齢者も持家に住み続ける傾向にあります。

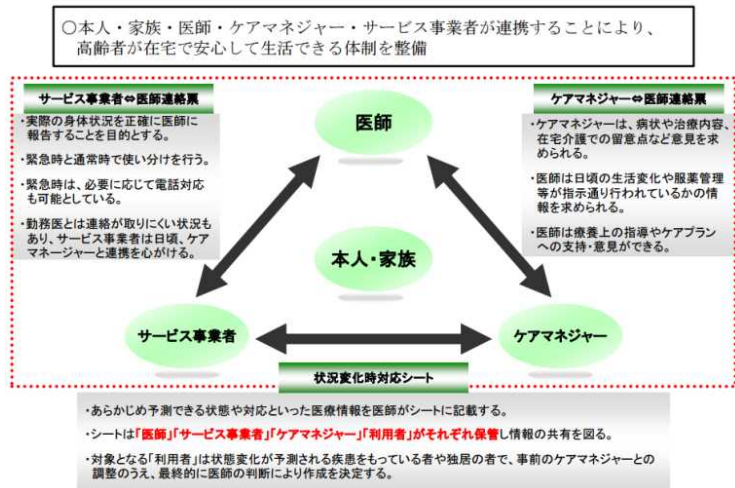
そのため、身体状況が変化しても住み慣れた地域に住み続けられるよう、住まいや住環境のバリアフリー化を進めるとともに、医療・福祉と連携し、地域のつながりを活用した住環境整備を推進していくことが必要となります。

[施策例]

- リフォーム等による住まいのバリアフリー化の促進
- 三世同居・近居・隣居の促進
- 医療・福祉との連携や地域のつながりを活用した地域包括ケアシステムの構築 など

図 6-26 医療と介護のネットワークの構築（匝瑳市）

匝瑳市では、高齢者が安心して在宅生活を送ることができるよう、医師、ケアマネジャー、サービス事業者が連携のツールとして各種シートを作成し、医療と介護の連携を図っている。



さらに、犬吠埼や屏風ヶ浦、九十九里浜等の風光明媚な海岸線などの自然環境や景観に恵まれており、これらを活かしたまちづくりが進められています。

このような景観資源を活かすには、今後も、景観資源の魅力を積極的に評価し、街並みや自然環境の保全を図るとともに、それらを活かした個性的なまちづくりを進めることが重要です。



写真 6-3 香取市佐原の町並み

出典：香取市HP「観光サイト」



写真 6-4 屏風ヶ浦の景観

出典：千葉県HP



写真 6-5 銚子市外川漁港の町並み

出典：千葉県HP

[施策例]

- 地域の文化や歴史を活かした街並みの保全
- 環境に配慮した景観づくりの推進 など

(3) 香取・東総ゾーンの状況 一覧

図 6-27 人口・世帯・世帯人員の推移 (H18-H27)

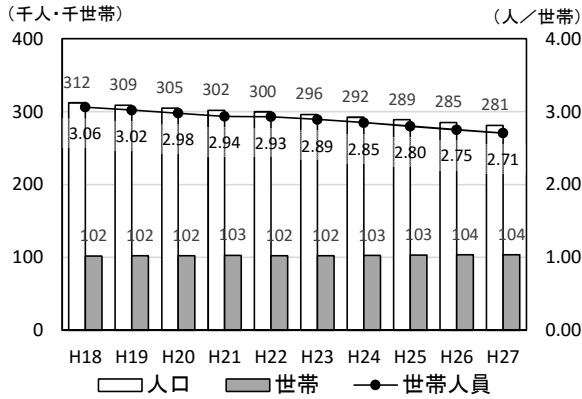


図 6-29 将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)

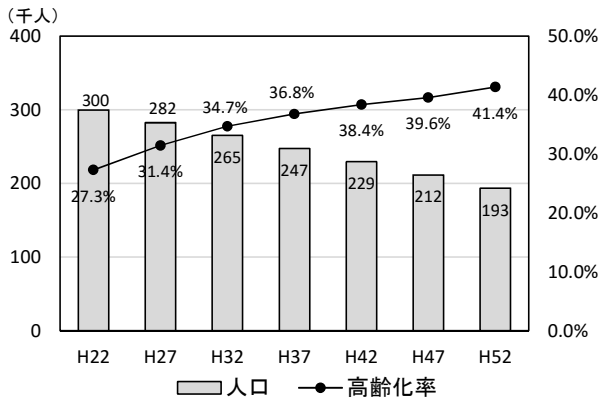


図 6-31 住宅の所有形態 (H25)

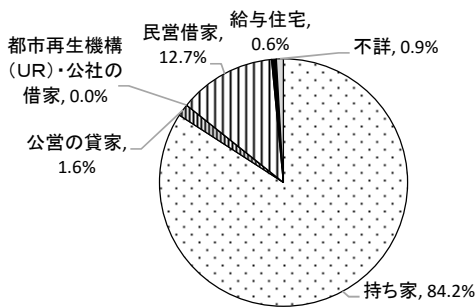


図 6-33 空き家率の推移 (H15-H25)

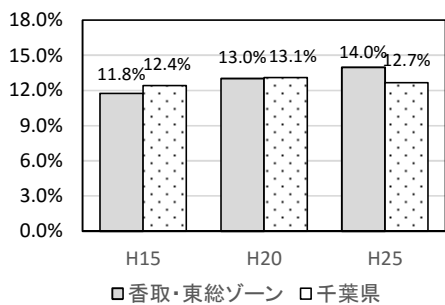


図 6-28 高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)

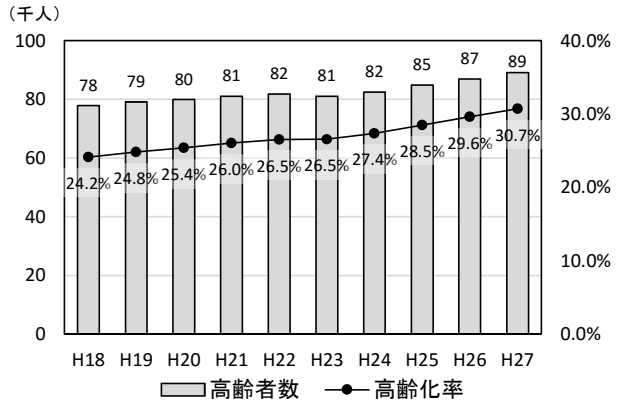


図 6-30 年齢 (3 区分別) 人口比率 (H27)

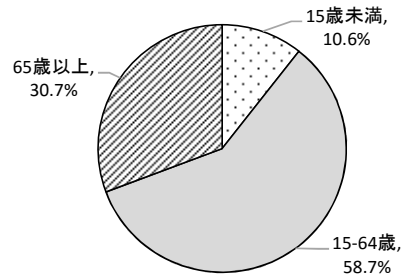


図 6-32 住宅の建て方 (H25)

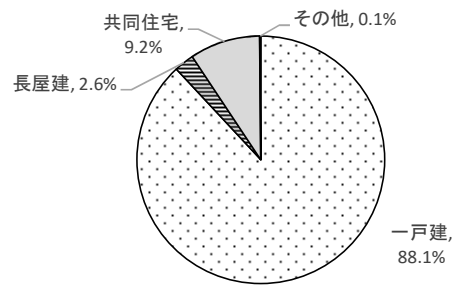
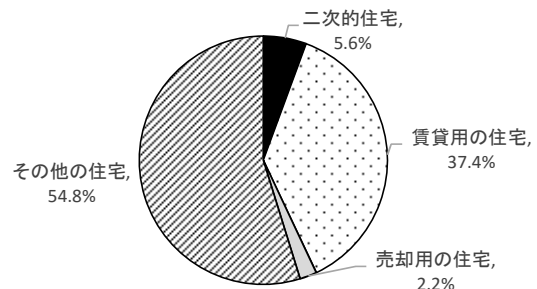


図 6-34 空き家の種類 (H25)



4. 圏央道ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・ 高齢化、空き家率、一戸建て・持ち家率それぞれ千葉県 averages より高い割合となっており、それぞれバランスをとった施策展開が求められる。
- ・ 他ゾーンと同様、今後の高齢者の増加への対応も課題となっている。
- ・ 西部（湾岸部）と東部（太平洋側）では特性が異なる。東部では二次的住宅の空き家が発生している。
- ・ 九十九里浜の風光明媚な海岸線、豊かな森林、河川の上流部に点在する溪谷や湖等の貴重な自然環境と美しい景観が多く残されている。

図 6-35 圏央道ゾーン

本ゾーンには、県人口の 15.7%にあたる約 95 万人が居住しています。

ゾーン内の総人口のうち、65 歳以上の高齢者の占める割合は 27.3%で、県平均を 2.6 ポイント上回っており、若干高い数値となっています。

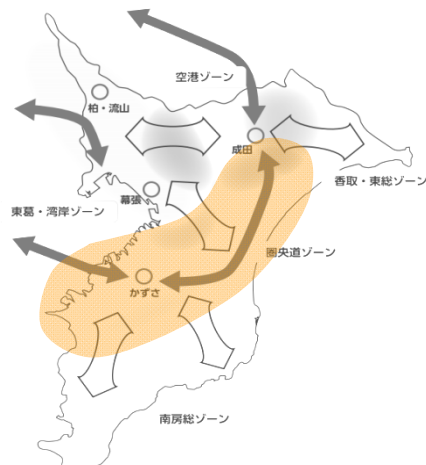
人口は、今後も減少していくことが見込まれますが、高齢者人口の割合は、平成 37 年(2025 年)において 33.7%と、県全体の数値(30.0%)を上回ると予想されています。

住宅については、所有関係では持ち家が 72.9%、建て方では戸建住宅が 74.7%を占めています。空き家率(推計値)は 15.2%と県平均を 2.5 ポイント上回っています。

空き家の種類は、「賃貸用の空き家」が 45.2%、「その他の空き家」が 44.1%とほぼ半分ずつを占めています。

本ゾーンでは、湾岸部(西部)、太平洋側(東部)ともに、千葉市や東京方面への通勤圏として住宅供給が進められてきました。近年は、アクアラインや圏央道によって交通利便性が高まり、他地域から人や物の流れがもたらされ、地域の持つポテンシャルが高まることが期待されています。

また、九十九里浜の風光明媚な海岸線、豊かな森林、河川の上流部に点在する溪谷や湖等の貴重な自然環境と美しい景観が多く残されています。



(2) ゾーンの主な方向性

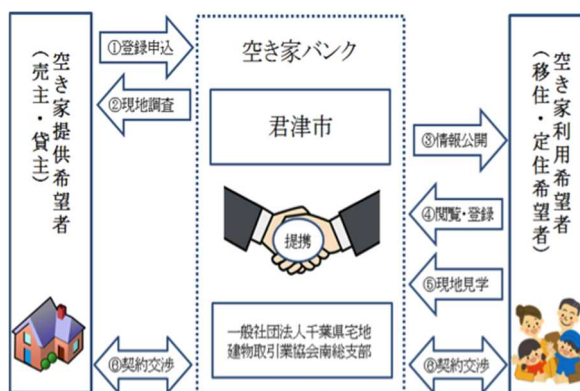
- ・アクアラインや圏央道による通勤・通学圏の優位性を活かしたまちづくりの推進
- ・多彩な自然環境等やレジャー等の魅力を活かした田園居住・二地域居住等の推進 など

本ゾーンの西部（湾岸部）では、近年、アクアラインを利用した京浜地域への通勤・通学圏としての優位性が高まり、県外を含む他地域からの流入人口が見込まれています。これらの流入人口やゾーン内の賃貸住宅居住者の住宅取得や定住を促すため、不動産事業者等と連携し一定の質を確保した既存住宅を取得しやすい価格で流通させるなど、ニーズに合った住宅を適切に選択できる環境づくりなどが必要となります。

また、生活の利便性を高めるためには、コンパクトな居住構造の形成を進めることや、地域住民が主体となって住宅や施設の維持管理を行うことや、生活サービス機能の充実に取り組むことも重要です。

図 6-36 空き家バンクの運営（君津市）

君津市は、君津市空き家バンク実施要綱（平成 27 年君津市告示第 160 号）を制定しました。市は、売買または賃貸を希望する空き家の所有者と移住・定住を検討している利用希望者とのマッチングまでを行い、物件の契約については市と協定を結んだ一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部が仲介を行います。



出典：君津市HP

[施策例]

- ・一定の質が確保された良質な住宅の供給誘導
- ・不動産事業者と連携した既存住宅の流通促進（U I J ターンの受け皿）
- ・駅前・地域拠点の活性化への取り組み
- ・地域住民と連携した居住地管理の推進 など

高齢化率は、現状では県平均に比べて若干高い水準にあります。本ゾーンの西部（湾岸部）では、賃貸住宅に住む高齢者が多いことから、サービス付き高齢者向け住宅など、高齢者が安心して住まえる住宅やサービスの供給などを進める必要があります。

また本ゾーンの東部（太平洋側）では、持家の比率が高く、高齢者も持家に住み続ける傾向にあります。身体状況が変化しても住み慣れた地域に住み続けるためには、住まいや住環境のバリアフリー化を進めるとともに、地域のつながりを活かす取り組みが求められます。

[施策例]

- ・サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
- ・リフォーム等による住まいのバリアフリー化の促進
- ・三世同居・近居・隣居の促進
- ・適切な住宅や施設等への住み替え支援の充実
- ・民間事業者等や地域のつながりを活用した地域包括ケアシステムの構築 など

図 6-37 むつざわ見守り事業（睦沢町）

睦沢町は、民生委員、地域住民、事業者等と連携し、郵便物及び新聞並びに洗濯物の取入れ状況、雨戸等の開閉状況等について確認を行うなど、高齢者の見守り事業を行っています。



出典：睦沢町HP「むつざわ見守り事業」パンフレット

本ゾーンの東部（太平洋側）では、二次的住宅の空き家が発生しています。一方で、海・丘陵地帯という多彩な自然環境や観光資源に魅力を感じる都市住民の移住も進んでいます。

これらの交流人口の受け入れや田園居住、二地域居住を推進するためには、住み替えに適した空き家情報の提供やマッチング等の住み替え支援に加え、ゾーン内の市町村やNPO・住民が連携し、多様なライフスタイルを提案することや、景観資源や地域資源を形成・活用し、積極的にレジャー等や地域の魅力を発信するなどが必要と考えられます。

[施策例]

- 空き家を活用した田園居住や二地域居住の推進
- 情報の提供やマッチング等による住み替え支援の充実
- 地域資源を活用したまちづくりの推進 など

図 6-38 一宮町ライフスタイル紹介サイト ICHINOMIYA Clip（一宮町）

一宮町は、WEBサイト「ICHINOMIYA Clip」を立ち上げ、町外からの移住・定住を促すため、町の魅力を紹介するとともに、移住者の多様なライフスタイルを紹介している。



出典：一宮町HP「ICHINOMIYA Clip」

(3) 圏央道ゾーンの状況 一覧

図 6-39 人口・世帯・世帯人員の推移 (H18-H27)

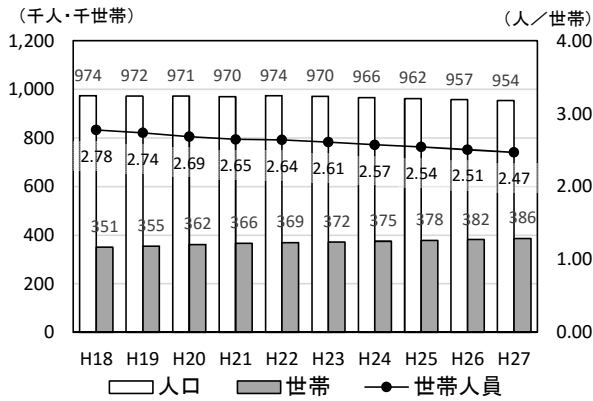


図 6-40 高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)

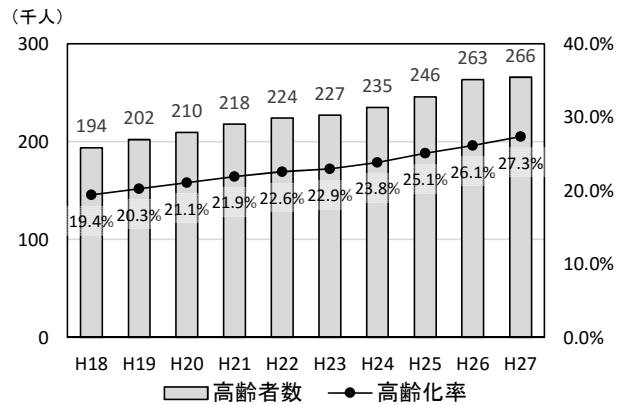


図 6-41 将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)

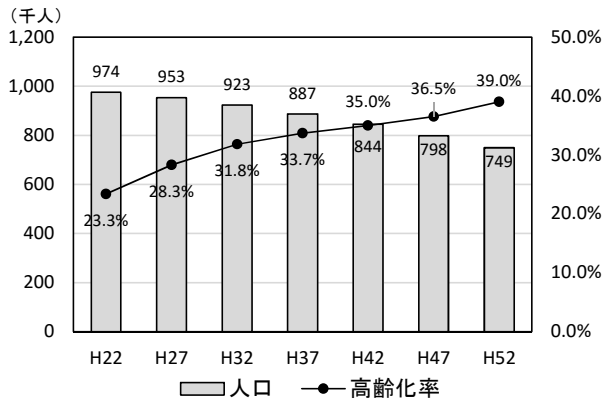


図 6-42 年齢(3区分別)人口比率 (H27)

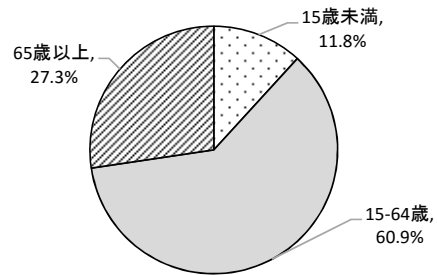


図 6-43 住宅の所有形態 (H25)

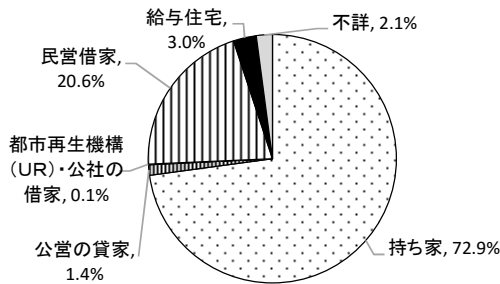


図 6-44 住宅の建て方 (H25)

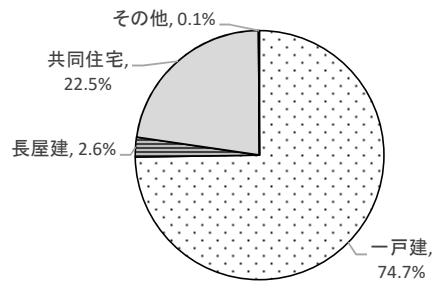


図 6-45 空き家率の推移 (H15-H25)

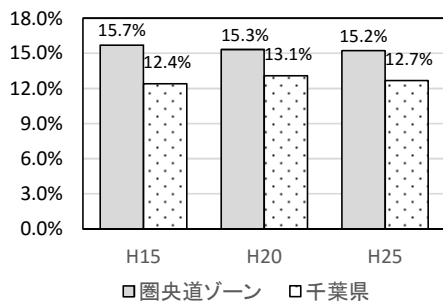
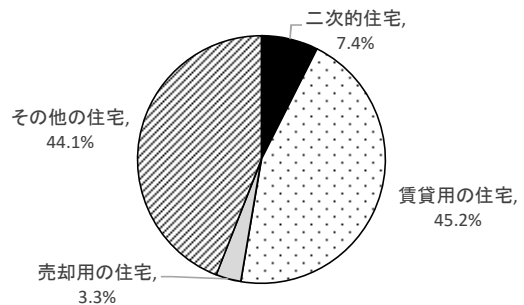


図 6-46 空き家の種類 (H25)



5. 南房総ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・高齢化率が極めて高く、一戸建ての割合も高い。
- ・空き家率も高いが「その他空き家」は香取ゾーンほど多くはなく、高齢者への対応とともに、別荘など「二次的住宅」の空き家活用促進が課題となっている。
- ・温暖な気候、海と緑に囲まれた自然環境などが魅力となる。

本ゾーンには、県人口の 3.3%にあたる約 20 万人が居住しています。

ゾーン内の総人口のうち、65 歳以上の高齢者の占める割合は 37.7%で、県平均に比べて 13.0 ポイント上回っており、最も高齢化率の高い地域となっています。

ゾーン内の人口は、今後も減少していくことが見込まれますが、高齢者人口の割合は、平成 37 年(2025 年)において 42.7%と、5 つのゾーンの中で唯一 4 割を超えることが予想されています。

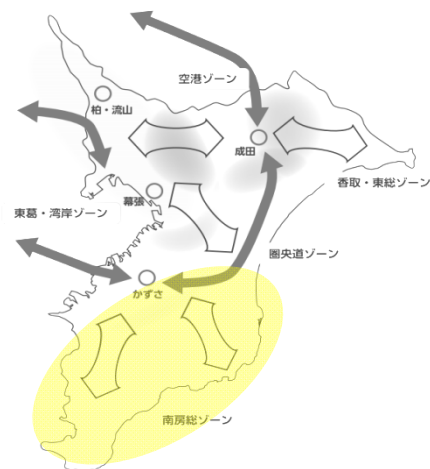
住宅については、所有関係では持ち家が 79.9%、建て方では戸建住宅が 86.1%を占めています。

空き家率(推計値)は 27.5%と県平均より大きく 14.8 ポイント上回っています。空き家の種類は、「その他の空き家」が 43.6%、別荘等の「二次的住宅」が 38.8%を占めています。

本ゾーンでは、地域の気候や風土を生かし、観光や医療・介護に関連したまちづくりが進められています。

また、温暖な気候、海と緑に囲まれた自然環境などが魅力となり、首都圏における移住・定住先としての関心が高いことから、移住希望者への情報発信や、移住者の地域への定着を支援する取り組みも展開されています。

図 6-47 南房総ゾーン



(2) ゾーンの主な方向性

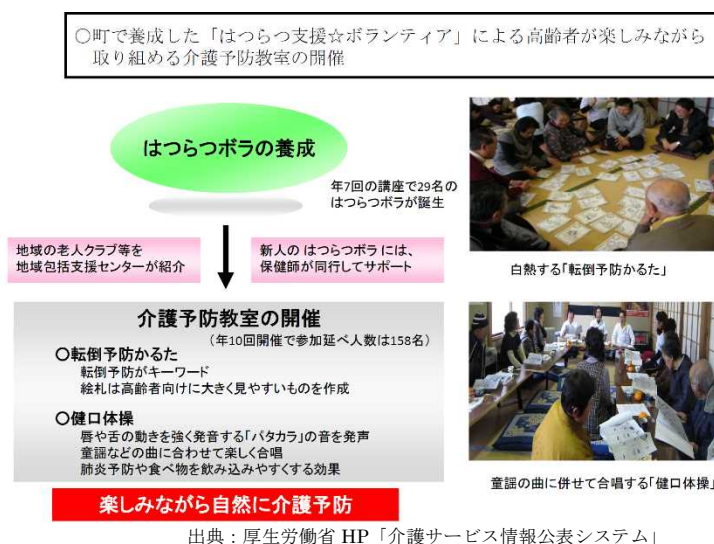
- ・先進医療施設の立地や温暖な気候を活かした高齢者が暮らしやすいまちづくりの推進
- ・移住定住を促す豊かな自然環境を活かした、多様なライフスタイルの提案 など

本ゾーンは、県内でも最も高齢化率が高く、今後も引き続き高齢化率が高まると推測されています。そのため、高齢期を迎えても、健康に生きがいを持って暮らせる住まい・まちづくりを進める必要があります。

また、本ゾーンの特徴である先進医療施設の立地を活かして、高齢者の住まいや暮らしの質を向上させ、人口減少・高齢化の中でも高齢者が暮らしやすい豊かな生活を維持できる地域としていくことも重要です。

図 6-48 はつらつ支援☆ボランティアによる介護予防教室の開催（大多喜町）

大多喜町は、地域の高齢者等を「はつらつ支援☆ボランティア」として養成し、高齢者が楽しみながら取り組める介護予防教室を開催しています。地域の元気な高齢者等に活動してもらうことで、お馴染みの集会となり、近所の関係性を高める効果も期待できます。



[施策例]

- ・リフォーム等による住まいのバリアフリー化の促進
- ・三世同居・近居・隣居の促進
- ・適切な住宅や施設等への住み替え支援の充実
- ・医療・福祉との連携や地域のつながりを活用した地域包括ケアシステムの構築 など

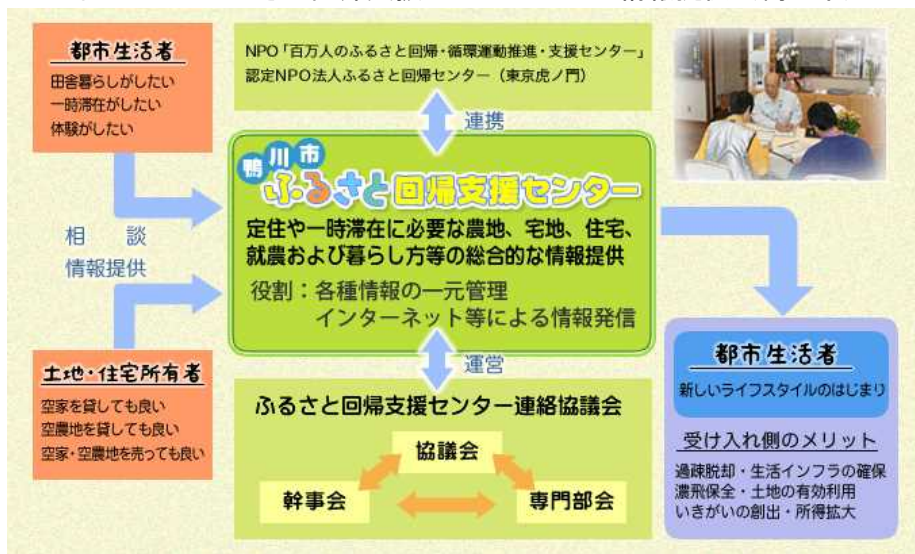
また、課題のひとつとして、全ゾーンのうち、最も高い割合で推計されている空き家の問題があります。別荘などの二次的住宅の空き家が多いという特徴があり、今後も増加することが予想されます。

これらの空き家が地域の環境に悪影響を及ぼさないようにするためには、所有者に対して適切な維持管理を働きかけることや、地域活動拠点としての活用、田園居住や二地域居住の受け皿としての活用を推進するなどが考えられます。

[施策例]

- ・空き家を活用した田園居住や二地域居住の推進
- ・空き家の適切な管理や不良ストックの除却の促進 など

図 6-49 ふるさと回帰支援センターによる情報提供（鴨川市）



出典：鴨川市ふるさと回帰支援センターHP

鴨川市では、情報の発信と相談受付などを通してUJIターナー者の定住や一時滞在のサポートをする「ふるさと回帰支援センター」が、地元の有志団体などによる連絡協議会によって運営されています。同センターでは、不動産物件の紹介、定住後の生活支援、就労・就農支援などを行っています。

本ゾーンは、変化に富んだ海岸線や緑豊かな丘陵地などの自然環境に恵まれ、自然の中での安心子育てライフ、趣味やレジャーを満喫する週末居住など、都市部に暮らす人々の移住先としての関心が高まっています。

移住定住を促進するためには、圏央道ゾーン（東部）と同様に、住み替えに適した空き家情報の提供やマッチング等の住み替え支援に加え、ゾーン内の市町村やNPO・住民が連携し、多様なライフスタイルを提案することや、景観資源や地域資源を形成・活用し、積極的にレジャー等や地域の魅力を発信するなどが必要と考えられます。

図 6-50 移住・定住促進



移住者向けガイドブック（いすみ市）

出典：いすみ市HP



移住・定住を応援するサイト（勝浦市）

出典：勝浦市HP「日々、かつらう」

[施策例]

- 地域資源を活用したまちづくりの推進
- 情報の提供やマッチング等による住み替え支援の充実
- 田園居住、二地域居住の推進 など

(3) 南房総ゾーンの状況 一覧

図 6-51 人口・世帯・世帯人員の推移 (H18-H27)

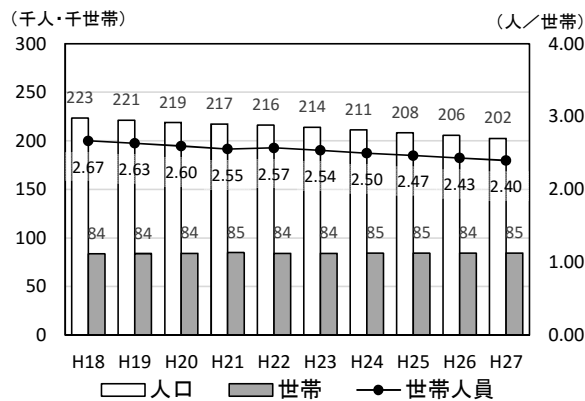


図 6-53 将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)

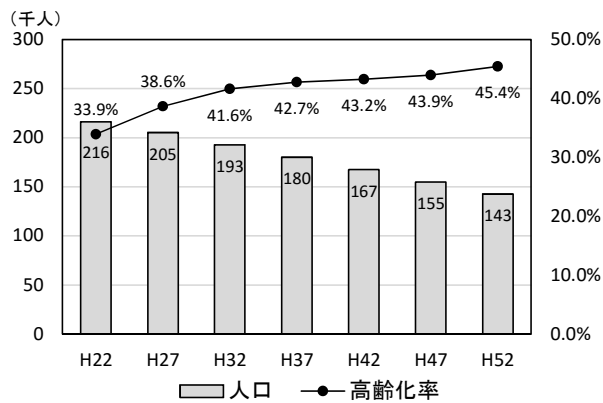


図 6-55 住宅の所有形態 (H25)

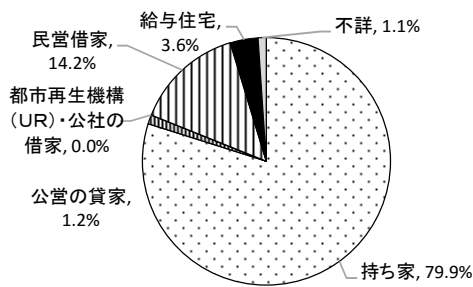


図 6-57 空き家率の推移 (H15-H25)

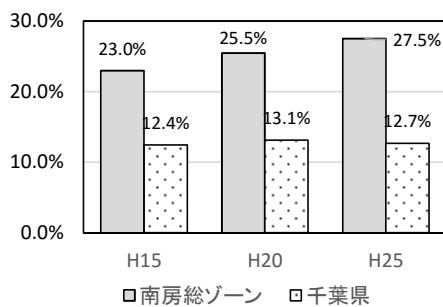


図 6-52 高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)

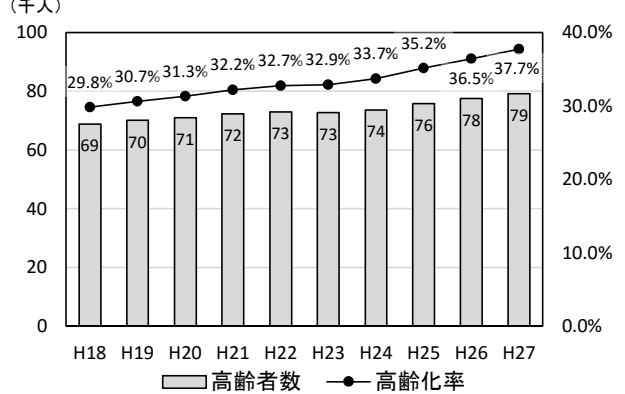


図 6-54 年齢 (3 区分別) 人口比率 (H27)

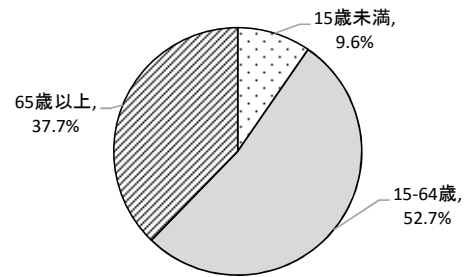


図 6-56 住宅の建て方 (H25)

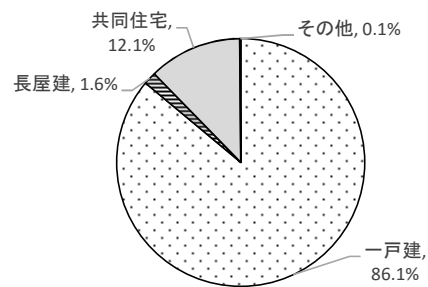
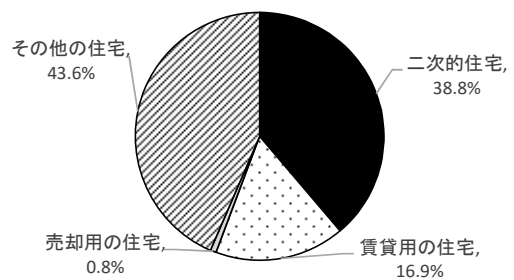


図 6-58 空き家の種類 (H25)



第7章 効果的な施策の展開

| 対応する成果指標 | 【現状】 | 【目標値】 |
|-------------------|----------|-------------|
| ○市町村住生活基本計画策定市町村数 | 12市（H27） | ⇒ 全市町村（H37） |

1. 早期に県が取り組むべき施策

第5章において、総合目標及び5つの目標に掲げる事項を達成するための施策の方向性、基本的施策を示していますが、より計画の実効性を高めるため、早期に県が取り組むべき施策を設定し、「元気なちばの豊かな住生活」の実現に向け、施策を推進します。

2. 施策の推進の主体と役割

本計画に位置付けられた取り組みを効果的に進めるためには、県、市町村、民間事業者、県民、NPO等の多様な主体が連携・協働し、住まい・まちづくりに関わる課題を共有し、豊かな地域社会と住まいをつくる担い手として、各々の適切な役割分担に基づき活動を展開することが重要です。それぞれの主体の主な役割は以下の通りです。

施策展開の主体と役割

| 主体 | 構成員 | 役割 |
|--------|--------------------------|---|
| 公的主体 | 県 | <ul style="list-style-type: none"> 県全域を対象とする計画の立案 計画を推進するための制度や仕組みづくり 全県的な住宅・住環境に関する基準やガイドラインの策定 計画の推進のための体制の構築 市町村間など関係主体間の連携構築支援 主体的な取り組みを行う市町村との連携や支援の展開 住生活に関する情報の集約、県民に対する情報の発信と普及・啓発 県民やNPO等と協働して地域づくりを進めるためのモデル事業の展開 住宅・住生活関連産業の育成・活性化支援 広域的な需給バランスに基づく公営住宅等の供給・管理 等 |
| | 市町村 | <ul style="list-style-type: none"> 地域の特性を踏まえた市町村独自の計画づくり 計画を推進するための制度や仕組みづくり 地域住民に対する住宅・住生活に関する相談等の対応 地域の多様な主体と連携した施策の展開 地域の状況に応じた公営住宅等の供給・管理 等 |
| | 都市再生機構 住宅金融支援機構 等 | <ul style="list-style-type: none"> 公的賃貸住宅の適切な供給・維持管理 公的賃貸住宅を活用したまちづくりの推進 県民や民間事業者等の住まい・まちづくりへの支援 等 |
| 民間事業者等 | 住宅関連事業者 住生活関連事業者 等 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅需要動向に即した住宅等の供給、住環境の形成 市場の公正性・健全性確保に向けた自律的取り組みの推進 県民のニーズに対応した住生活関連サービスの展開 等 |

| 主 体 | 構 成 員 | 役 割 |
|-------|--------------------------|--|
| 支援団体等 | NPO、大学等 居住支援団体 | <ul style="list-style-type: none"> • 地域に密着した住生活関連サービスの展開 • 住まい・まちづくり活動への参画 等 |
| | 建築、不動産 等 各種関係団体 | <ul style="list-style-type: none"> • 県民に対する情報の発信と普及・啓発 • 住まい・まちづくり活動への参画・支援 等 |
| 県民 | 県民 自治会等地域コ ミュニティ 等 | <ul style="list-style-type: none"> • 住宅や住環境の質の向上に向けた取り組みへの参加 • 住宅や住環境の適切な維持・管理 • 住まい・まちづくり活動への主体的参画 等 |

3. 推進体制

(1) さまざまな主体との連携・推進体制

千葉県では、公的機関と住宅関連事業者が相互に連携・協働を強化していくための場として、県、市町村、住宅金融支援機構、都市再生機構、住宅供給公社及び県内建築3団体で構成する「千葉県すまいづくり協議会」を平成20年2月に設置し、施策の推進を図っています。この協議会では、住生活に関連する課題や施策が多岐にわたることから、協議会の中にテーマに応じた各種の部会を設置し、より実質的な検討を進めています。

<公的賃貸住宅調整部会>

公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保が求められている中、住生活基本法、住宅セーフティネット法の施行等を踏まえ、公的賃貸住宅の供給主体が、地域の需要とそれに対する供給方針等について協議を行っています。

今後も引き続き、公的賃貸住宅ストックの有効活用や効果的な建替えや改善・再編を進めるための協議・調整を行います。

<住宅団地再生検討部会>

県内には昭和40年～50年代にかけて公共賃貸住宅等がまとめて供給された大規模住宅団地があり、居住者の高齢化の進行や今後一斉に建物更新時期を迎えることなどの課題をかかえています。そのため、モデルとなる既存の住宅団地の現状や課題を把握し、ハード・ソフトを含めた住宅団地の再生の総合的な取組みを検討しています。

今後も引き続き、団地再生やエリアマネジメントを効果的に進めるための協議・調整を行うとともに、県内の先進的な取り組みに関する情報を収集し発信する体制づくりについて検討を進めます。

<居住支援部会>

高齢者、障害者、子供を育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者（住宅確保要配慮者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進について、公的機関、不動産関係団体、居住支援団体が協議を行っています。

今後は、市町村による民間賃貸住宅への入居支援や入居後の居住支援の充実等について検討を進めるとともに、「千葉県あんしん賃貸支援事業」等の民間賃貸住宅の活用を推進するための体制づくりについて検討を進めます。

<空家等対策検討部会>

適切に管理されていない空き家等が増加するなか、市町村では空き家等対策の実施が求められています。そのために、空き家等の状況や対策に関する情報を収集するほか、空き家等対策の実施などについて検討を行っています。

今後は、関係機関や関係部局と連携しながら、市町村における空き家の利活用促進や適切な管理促進のための方策等について情報共有や検討を行うとともに、空き家とならないよう既存住宅の流通促進に向けた方策等についても検討を進めます。

このほか、三世代同居、隣居・近居の推進や特徴的で住宅性能が優れている優良な住宅を認定する制度の創設、地域包括ケア関連事業との連携など、公的機関・関係団体で連携・協働して取り組むことが効果的なテーマについても、協議会においてそれぞれ検討を進めます。

また、住宅リフォームを取り巻く環境を整備し、消費者・リフォーム事業者双方にとって有益かつ健全なリフォーム市場の形成を図ることを目的に、公益社団法人千葉県建築士事務所協会を事務局とし、県や建築・住宅関連団体等で構成する「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」を平成24年2月に設立し、各種事業を展開しています。

＜ちば安心住宅リフォーム推進協議会＞

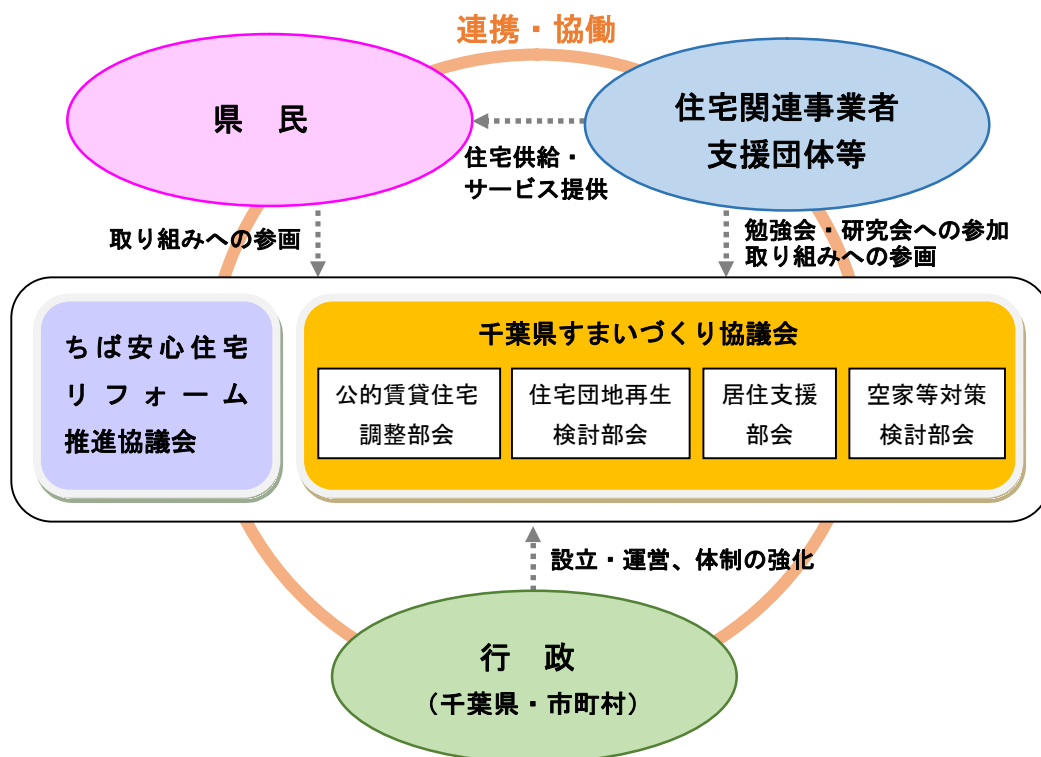
県民向けに講習会や相談会を開催し、相談窓口を設置するなど、県民の住宅リフォームに関する基礎知識の習得を支援しています。また、事業者向けに講習会を開催し、リフォーム関係事業者等の知識・技術の向上を図っています。さらに、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の登録制度を実施し、県民に対して登録事業者に関する情報提供を行うとともに、登録事業者の育成に取り組んでいます。

今後は、登録事業者の増加への取り組みを進めるなど、県民が安心して住宅リフォームを行うことができる環境づくりをさらに推進していきます。

これら「千葉県すまいづくり協議会」、「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」での取り組みがさらに効果的で実行性のあるものとなるよう、千葉県はリーダーシップを発揮し、住生活に関連する課題や施策の状況を踏まえ、必要に応じて体制の見直しを行うとともに、重点的に取り組むべき課題の明確化、取り組みの方向性の提示、関連する主体間の調整や技術的助言、モデル事業の展開等を担います。

さらに、市町村における住生活施策を推進するため、市町村における地域課題の明確化、課題に対する具体的な施策メニューの提示、市町村間連携に向けた支援等に取り組めます。

図 さまざまな主体との連携・推進体制



(2) 県における推進体制

本計画の総合的かつ計画的な推進のためには、広範な分野（子育て支援、高齢者対策、まちづくり、環境、防犯・防災、産業育成等）との連携による、施策の実施に向けた検討や仕組みづくりが必要となります。

そこで、庁内の連携を図るため、関係する部局で構成する「千葉県住生活安定向上推進会議」を平成19年7月に設置し、計画で定めた成果指標等の進行管理や、関係部局間の連携・協働が必要な重点施策の推進などを行うとともに、推進会議の円滑な運営を図るため、特に連携が必要な課題については、各種の検討部会を設置し、連携方策等を検討していきます。

4. 地域特性や資源を踏まえた取り組みの展開

千葉県には、都市部から農山漁村部まで多様な風土を背景とした多彩な地域が存在しています。それぞれの地域や住宅地類型ごとに特性や課題は様々であり、活用可能な魅力や資源も様々です。

第5章で示した目標1から目標5に対応する基本的施策については、どの施策にどのように取り組むか、各市町村が地域の課題や特性を的確に見極めつつ、柔軟に対応していくことが必要です。

また、第6章で示した5つのゾーンのそれぞれ主な方向性を踏まえ、地域ごとに取り組むべき施策の優先順位を考慮することや、住宅地やエリアごとの細かな対応、共通する課題や補完し合う強みを持つ市町村同士の連携による対応など、課題に応じて対応方法を設定することも必要です。

県としては、市町村による取り組みを効果的に展開するため、市町村への情報提供や市町村住生活基本計画の策定支援を行うとともに、市町村同士が協働して取り組みを進めるための連携構築に向けた支援を行います。

5. 計画の適正な進行管理

県民の豊かな住生活の実現に向けた5つの分野別目標を確実に達成するため、「Plan・Do・Check・Act（PDCA）」のサイクルに基づいた事業管理を実行します。

計画に基づく施策や事業が適切に実施されているか確認し、その効果について成果指標や、観測実況指標（直ちには目標足り得ないものの、要因の分析や対応策の検討に資する指標）等を活用し評価を行います。

そして、この評価結果に基づき、施策内容や推進方策、推進体制の見直しを行う等、適正な進行管理に努めます。

第8章 公営住宅の供給目標量

1. 公営住宅の供給方針

(1) 公的賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上

千葉県内の公的賃貸住宅は、平成27年3月末現在で、県もしくは市町村が管理する公営住宅等が約4万1千戸、都市再生機構賃貸住宅が約8万9千戸、住宅供給公社などが管理する賃貸住宅が約1千戸あります。また、高齢者向け優良賃貸住宅や特定優良賃貸住宅は約7千戸あり、合計で約13万8千戸となっています。これらの公的賃貸住宅を効果的に活用し、住宅確保要配慮者に対して適切な供給を図ります。

さらに、公的賃貸住宅を補完するものとして、地域ごとの住宅事情に応じ、NPO等による生活支援サービスと一体になった民間賃貸住宅の活用も重要です。

こうした多様な主体と連携・協働することを通じて、県全体における住宅セーフティネットの機能向上を図ります。

(2) ストックを効率的に活用した公営住宅の供給

人口減少や高齢化が進む中、住宅確保要配慮者は多様化かつ増加傾向にあります。また、公営住宅の応募倍率は、平成22年度から平成26年度平均で約9倍となっており、公営住宅に対する需要は大きく、引き続き適切な対応を図っていく必要があります。

これらの住宅需要に加え、財政難や環境問題等の社会状況の変化を踏まえることにより、引き続きこれまで蓄積してきたストックの有効活用に今後重点を置いていくこととします。特に、老朽化しつつある昭和40年代後半から昭和50年代に建設された耐火構造の住宅ストックに対応するため、適切な修繕・改善の実施を促進します。また、これらを耐用年限まで使用すると一斉に更新時期を迎えることから、ストック数及び事業量の平準化を考慮し、ライフサイクルコストの縮減を図るため、ストックの建替え・改善等に係る「公営住宅等長寿命化計画」等に基づき、公営住宅整備事業等を推進することにより、需要に適切に対応していきます。

(3) 入居者管理の適正化

多数存在する公営住宅への入居希望者に対応するため、収入超過者や入居承継による長期居住者等の状況の改善等により入居者管理の適正化を推進し、公営住宅を真に困窮する者に対して適切に供給していくよう努めていきます。

(4) 県と市町村との役割分担

公的賃貸住宅の分布や、公営住宅に対する需要は、地域ごとに大きく異なります。そのため、地域の状況に応じた住宅セーフティネットの構築には、県と市町村の役割分担と連携に基づく公営住宅の供給が重要となります。以下の役割分担に基づき、公営住宅の供給を図ります。

| 県 | 市町村 |
|--------------------------------|-------------------|
| ○広域的な需要への対応 | ○地域的な需要への対応 |
| ○財政基盤等から主体的な取り組みが困難な市町村との連携・支援 | ○住宅施策に対する主体的な取り組み |

2. 公営住宅の供給目標量

左記の公営住宅の供給方針を踏まえ、住宅事情に留意し、本計画における公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。

| | | |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 年収と居住面積水準から見た要支援世帯数（推計） | 前期 (H28～H32) | 全体 (H28～H37) |
| | 23 千世帯 | 51 千世帯 |

| | | |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 計画期間における公営住宅の供給目標量※1 | 前期 (H28～H32) | 全体 (H28～H37) |
| | 10 千戸 | 19 千戸 |
| 計画期間における公営住宅以外の活用想定※2 | 16 千戸 | 32 千戸 |

※1 公営住宅の供給目標量は、建設、建替え、既存の空家募集等の戸数の合計とします。

※2 公営住宅以外は、都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅の活用を想定しています。

公営住宅の供給にあたっては、地域の需要や特性に適切に対応していくと同時に、千葉県すまいづくり協議会居住支援部会などを通じて、NPO等との多様な主体と連携・協働しながら、国の新たな住宅セーフティネット制度等の動向を踏まえ、公的賃貸住宅を補完するための民間賃貸住宅や空き家の活用を検討・推進していきます。

第9章 住宅・住宅地の重点供給地域

1. 基本的な考え方

本県においては、本格的な少子・高齢化社会を迎える中、世帯数はほぼ横ばいの状況となると予想されております。

また、東京に近い県の千葉市以西の地域に多い借家においては、最低居住面積水準未満世帯が存在することが推定され、さらに、平成26年度の基準地価調査では、平成25年度から3大都市圏での地価下落傾向が減少し、県内においても、東京近接地域において住宅地の地価はほぼ横ばいの状況となっています。

これらの現状を踏まえると、首都圏中心部等への通勤・通学者にとって、利便性が高く、かつ無理のない負担で確保できる住宅及び住宅地の供給を継続するとともに、これまでのまちづくりの成果を活かしつつ、周辺の市街地と連携することなどにより、職住近接にも配慮した良好な居住環境を備えた住宅及び住宅地の供給を行う必要があります。

また、地域の設定にあたっては、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携する必要があります。

そこで、地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅及び住宅地の供給に関する事業の促進等の各種施策を集中的かつ総合的に実施するため、住生活基本法第17条第2項第6号に規定する住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（「重点供給地域」）を引き続き設定するものとします。

2. 重点供給地域

本県における重点供給地域を別記5の「住宅・住宅地の重点供給地域」のとおり定めます。

別記1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子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。

別記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、本計画においては第5章 目標5のとおりであるが、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、全国計画においては居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示されている。

| 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 ・地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地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 |

別記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、別記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 5.5㎡
- ② 2人以上の世帯 $2.5\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 2.5\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 4.0㎡
- ② 2人以上の世帯 $2.0\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 1.5\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別記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、別記1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

別記5 住宅・住宅地の重点供給地域

【東葛地域】

※「供給に関する施策」の凡例は、79ページに表記しています。

| 市町村名 | 番号 | 地区名称 | 位置 | 地区面積 ha | 供給に 関する施策 | 備考 |
|-----------|----|-------------------------|---|------------|--------------|----|
| 野田市 | 1 | 次木親野井地区 | 野田市次木、親野井、古布内 | 35 | 1 | |
| | 2 | 台町東地区 | 野田市関宿台町 | 18 | 1 | |
| | 3 | 尾崎南地区 | 野田市尾崎台 | 16 | 4 | |
| | 4 | 川間駅南地区 | 野田市岩名一、二丁目、五木新町、春日町 | 131 | 4 | |
| | 5 | 梅郷西地区 | 野田市山崎 | 5 | 1 | |
| | 6 | 東新田地区 | 野田市山崎新町 | 14 | 1 | |
| | 7 | 清水公園駅東・七光台駅西・座生地区 | 野田市清水公園東一、二丁目、光葉町一丁目～三丁目、桜の里一丁目～三丁目 | 142 | 4 | |
| | 8 | 野田山崎地区 | 野田市みずき一丁目～四丁目 | 58 | 4 | |
| | 9 | 堤台地区 | 野田市、堤台、つつみ野一、二丁目 | 23 | 4 | |
| 流山市 柏市 | 10 | 首都圏新都市鉄道(つくばエクスプレス)沿線地域 | 柏市北部、流山市南部から中部の首都圏新都市鉄道(つくばエクスプレス)沿線の地域 | 1081 | 1 | |
| 流山市 | 11 | 三輪野山第二地区 | 流山市三輪野山 | 34 | 1 | |
| | 12 | 南流山地区 | 流山市南流山他 | 133 | 4 | |
| | 13 | 加地区 | 流山市加他 | 38 | 4 | |
| 柏市 | 14 | 北柏駅北口地区 | 柏市根戸 | 16 | 1 | |
| | 15 | 南柏駅東口地区 | 柏市豊四季 | 7 | 2 | |
| | 16 | 光ヶ丘団地地区 | 柏市光ヶ丘団地 | 13 | 3 | |

| 市町村名 | 番号 | 地区名称 | 位置 | 地区面積 ha | 供給に 関する施策 | 備 考 |
|-----------|----|-------------------|------------------------------|------------|--------------|-----|
| 柏市 | 17 | 豊四季駅南口地区 | 柏市豊四季 | 4 | 4 | |
| | 18 | 豊四季台団地地区 | 柏市豊四季台1丁目～4丁目 | 34 | 3 | |
| | 19 | 高柳地区 | 柏市高柳、南高柳、高柳新田、 高南台1丁目～3丁目 | 97 | 2 | |
| | 20 | 湖南地区 | 柏市箕輪、岩井、鷺野谷、若白 毛 | 49 | 1 | |
| | 21 | 柏駅東口 A 街区第 二地区 | 柏市柏2丁目 | 0.4 | 1 | |
| 我孫子市 | 22 | 新木駅南側地区 | 我孫子市南新木 | 56 | 4 | |
| | 23 | 布佐駅南側地区 | 我孫子市新々田 | 13 | 4 | |
| 柏市 松戸市 | 24 | 高柳西部第一・第 二地区 | 柏市しいの木台1丁目～4丁目 松戸市高柳新田 | 49 | 4 | |
| 松戸市 | 25 | 幸田地区 | 松戸市幸田 | 36 | 4 | |
| | 26 | 横須賀・新松戸 地区 | 松戸市横須賀、新松戸 | 266 | 4 | |
| | 27 | 二ツ木・幸谷地区 | 松戸市幸谷、二ツ木 | 6 | 1 | |
| | 28 | 八柱駅周辺・常盤 平南部地区 | 松戸市八柱、常盤平 | 86 | 4 | |
| | 29 | 六実高柳地区 | 松戸市六高台 | 114 | 4 | |
| | 30 | 二十世紀が丘地区 | 松戸市二十世紀が丘 | 64 | 4 | |
| | 31 | 秋山地区 | 松戸市秋山 | 38 | 1 | |
| | 32 | 紙敷地区 | 松戸市紙敷 | 46 | 1 | |
| | 33 | 関台地区 | 松戸市関台 | 9 | 4 | |
| 計 | | 地区数 | 33地区 | 地区面積 | 2,732ha | |

【葛南地域】

※「供給に関する施策」の凡例は、79ページに表記しています。

| 市町村名 | 番号 | 地区名称 | 位置 | 地区面積 ha | 供給に 関する施策 | 備 考 |
|------|----|---------------|------------------------------|------------|--------------|-----|
| 鎌ヶ谷市 | 34 | 中沢東地区 | 鎌ヶ谷市富岡3丁目、東中沢3丁目 | 9 | 4 | |
| | 35 | 新鎌ヶ谷地区 | 鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷1丁目～4丁目 | 59 | 4 | |
| 浦安市 | 36 | 堀江・猫実地区 | 浦安市猫実3丁目～5丁目、猫実2丁目、堀江2丁目～4丁目 | 67 | 3 | |
| | 37 | 浦安2期(高洲)地区 | 浦安市高洲 | 124 | 2 | |
| | 38 | 浦安東(日の出・明海)地区 | 浦安市日の出、明海 | 233 | 2 | |
| 船橋市 | 39 | 飯山満地区 | 船橋市飯山満町2、3丁目、芝山1、3丁目 | 19 | 1 | |
| | 40 | 坪井地区 | 船橋市坪井町 | 65 | 1 | |
| 八千代市 | 41 | 八千代カルチャータウン地区 | 八千代市保品、神野 | 66 | 1 | |
| | 42 | 西八千代北部地区 | 八千代市大和田新田、吉橋 | 141 | 1 | |
| 習志野市 | 43 | 実籾地区 | 習志野市東習志野2丁目 | 10 | 3 | |
| | 44 | 泉地区 | 習志野市泉町2丁目、3丁目 | 23 | 3 | |
| | 45 | JR津田沼駅南口地区 | 習志野市谷津 | 35 | 1 | |
| 計 | | 地区数 | 12地区 | 地区面積 | 851ha | |

【成田・印旛地域】

※「供給に関する施策」の凡例は、79ページに記載しています。

| 市町村名 | 番号 | 地区名称 | 位置 | 地区面積 ha | 供給に 関する施策 | 備 考 |
|-------------------|----|----------------|----------------------------|------------|--------------|-----|
| 印西市 白井市 船橋市 | 46 | 千葉ニュータウン 地区 | 千葉ニュータウンの区域 | 1930 | 1 | |
| 印西市 | 47 | 小林牧の里地区 | 印西市小林北1丁目外 | 78 | 4 | |
| | 48 | 木下・竹袋地区 | 印西市木下南1、2丁目 | 12 | 4 | |
| | 49 | 印旛中央地区 | 印西市瀬戸、吉高 | 99 | 1 | |
| 白井市 | 50 | 西白井地区 | 白井市西白井1丁目～4丁目 | 49 | 4 | |
| 成田市 | 51 | 成田第一地区 | 成田市美郷台1丁目～3丁目、 郷部 | 60 | 4 | |
| | 52 | 成田ニュータウン 地区 | 成田市赤坂、中台、加良部、橋 賀台、吾妻、玉造 | 482 | 4 | |
| | 53 | 久住駅前地区 | 成田市幡谷、飯岡 | 54 | 4 | |
| | 54 | 公津東地区 | 成田市公津の杜1丁目～6丁 目 | 117 | 4 | |
| 印旛郡栄 町 | 55 | 竜角寺台地区 | 印旛郡栄町竜角寺台 | 76 | 4 | |
| | 56 | 前新田地区 | 印旛郡栄町安食1丁目～3丁 目 | 22 | 4 | |
| 富里市 | 57 | 七栄新木戸地区 | 富里市七栄 | 6 | 1 | |
| 佐倉市 | 58 | 第二ユーカリが丘 地区 | 佐倉市ユーカリが丘 | 16 | 4 | |
| | 59 | 寺崎地区 | 佐倉市寺崎 | 46 | 1 | |
| | 60 | 井野東地区 | 佐倉市井野 | 48 | 1 | |
| | 61 | 井野南地区 | 佐倉市井野 | 15 | 1 | |
| 計 | | 地区数 | 16地区 | 地区面積 | 3,110ha | |

【千葉・市原地域】

※「供給に関する施策」の凡例は、79ページに記載しています。

| 市町村名 | 番号 | 地区名称 | 位置 | 地区面積 ha | 供給に 関する施策 | 備考 |
|-------------|----|-----------------|--|------------|--------------|----|
| 千葉市 四街道市 | 62 | 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 | 63 | 稲毛海岸地区 | 千葉市美浜区稲毛海岸2丁目 | 9 | 3 | |
| | 64 | 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 | |
| | 65 | 南部第三地区 | 千葉市中央区蘇我町1、2丁目 | 45 | 4 | |
| | 66 | 浜野駅東口地区 | 千葉市中央区浜野町、村田町 | 13 | 4 | |
| | 67 | 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 | |
| | 68 | 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 | |
| | 69 | 寒川第一地区 | 千葉市中央区港町、寒川町1、 2丁目 | 18 | 1 | |
| | 70 | 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 | |
| | 71 | 土気南地区 | 千葉市緑区あすみが丘1丁目 ～9丁目 | 314 | 4 | |
| | 72 | 原町第三地区 | 千葉市若葉区東寺山町、原 町、源町 | 28 | 4 | |
| | 73 | 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 | |
| | 74 | 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 | |
| | 75 | 宇那谷地区 | 千葉市花見川区宇那谷町 | 43 | 4 | |
| | 76 | 土気東地区 | 千葉市緑区土気町、小食土町 | 85 | 4 | |
| | 77 | 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 | |

| 市町村名 | 番号 | 地区名称 | 位置 | 地区面積 ha | 供給に 関する施策 | 備 考 |
|------------|------|----------------|---|------------|--------------|-----|
| 千葉市 | 78 | 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 | |
| | 79 | 古市場地区 | 千葉市緑区古市場町、中西町 | 12 | 4 | |
| | 80 | 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 | 81 | 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 | |
| 市原市 | 82 | 五井西・松ヶ島 地区 | 市原市五井西1丁目～5丁目、 五井西6、7丁目、松ヶ島1、2 丁目 | 88 | 4 | |
| | 83 | 青柳地区 | 市原市千種3丁目～6丁目、千 種2、7丁目 | 55 | 2 | |
| | 84 | 新田下宿地区 | 市原市大字五井 | 36 | 1 | |
| | 85 | 八幡宿駅東口地区 | 市原市大字八幡 | 26 | 1 | |
| | 86 | 岩崎地区 | 市原市大字岩崎 | 16 | 1 | |
| | 87 | 姉崎駅西地区 | 市原市大字姉崎 | 20 | 1 | |
| | 88 | 北五井地区 | 市原市大字五井 | 36 | 1 | |
| | 89 | 辰巳台地区 | 市原市辰巳台東1丁目～5丁 目、辰巳台西1丁目～5丁目 | 161 | 4 | |
| | 90 | 潤井戸地区 | 市原市大字潤井戸 | 131 | 1 | |
| | 91 | 国分寺台地区 | 市原市国分寺台他 | 380 | 4 | |
| | 92 | いちほら緑園都市 地区 | 市原市泉台 | 60 | 4 | |
| | 四街道市 | 93 | 物井地区 | 四街道市物井 | 96 | 1 |
| 94 | | 鹿渡地区 | 四街道市鹿渡 | 15 | 2 | |
| 95 | | 成台中地区 | 四街道市成山 | 51 | 2 | |

| 市町村名 | 番号 | 地区名称 | 位置 | 地区面積 ha | 供給に 関する施策 | 備 考 |
|------------------|-----|-------------------|--------------------------------|------------|--------------|-----|
| 四街道市 | 96 | 四街道都市核北 地区 | 四街道市鹿渡 | 11 | 1 | |
| 東金市 大網白里 市 | 97 | 大網・東金ニュー タウン地区 | 東金市季美の森東1、2丁目 山武郡大網白里町季美の森南 | 197 | 1 | |
| 大網白里 市 | 98 | みどりが丘地区 | 山武郡大網白里町みどりが丘 | 89 | 2 | |
| | 99 | みやこ野地区 | 山武郡大網白里町みやこ野 | 20 | 2 | |
| | 100 | みずほ台地区 | 山武郡大網白里町みずほ台 | 70 | 2 | |
| | 101 | ながた野地区 | 山武郡大網白里町ながた野 | 26 | 2 | |
| 茂原市 | 102 | 長尾地区 | 茂原市長尾、腰当 | 17 | 2 | |
| | 103 | 東部地区 | 茂原市東部台1丁目～3丁目 | 49 | 2 | |
| | 104 | 大芝地区 | 茂原市大芝、木崎、上永吉、下 永吉 | 26 | 2 | |
| | 105 | 鷺巣地区 | 茂原市鷺巣 | 9 | 2 | |
| | 106 | 中部地区 | 茂原市中部 | 13 | 2 | |
| | 107 | 西の前・高師小林 地区 | 茂原市高師、小林 | 17 | 2 | |
| | 108 | 緑ヶ丘ニュータウン 地区 | 茂原市緑ヶ丘1丁目～5丁目 | 99 | 4 | |
| 東金市 | 109 | 田間・田間第二 地区 | 東金市田間 | 88 | 1 | |
| | 110 | 砂郷・台方・上宿下 地区 | 東金市台方、押堀、南上宿1丁 目～5丁目 | 97 | 1 | |
| | 111 | 福俵駅前地区 | 東金市西福俵1丁目～3丁目 | 27 | 4 | |
| | 112 | 東金レイクサイド ヒル | 東金市日吉台1丁目～7丁目、 八坂台1丁目～5丁目 | 162 | 4 | |
| | 113 | 東金ときがね台 地区 | 東金市油井、滝 | 14 | 4 | |
| 計 | | 地区数 | 52地区 | 地区面積 | 4, 195ha | |

【君津地域】

※「供給に関する施策」の凡例は、79ページに表記しています。

| 市町村名 | 番号 | 地区名称 | 位置 | 地区面積 ha | 供給に 関する施策 | 備 考 |
|------|-----|--------------------|-------------|------------|--------------|-----|
| 木更津市 | 114 | 請西第二・第三 地区 | 木更津市請西東・請西南 | 163 | 4 | |
| | 115 | 小浜地区 | 木更津市港南台 | 77 | 4 | |
| | 116 | 金田西地区 | 木更津市瓜倉他 | 111 | 1 | |
| | 117 | 金田東地区 | 木更津市金田東 | 156 | 4 | |
| | 118 | 中尾・伊豆島 地区 | 木更津市ほたる野 | 98 | 4 | |
| | 119 | 請西千束台地区 | 木更津市請西 | 23 | 1 | |
| | 120 | 烏田地区 | 木更津市羽鳥野 | 92 | 4 | |
| 袖ヶ浦市 | 121 | マイタウン袖ヶ浦 のぞみ野地区 | 袖ヶ浦市のぞみ野 | 60 | 4 | |
| | 122 | 北袖ヶ浦地区 | 袖ヶ浦市代宿 | 28 | 4 | |
| | 123 | 福王台地区 | 袖ヶ浦市福王台 | 105 | 4 | |
| | 124 | 蔵波台地区 | 袖ヶ浦市蔵波台 | 124 | 4 | |
| | 125 | 長浦駅前地区 | 袖ヶ浦市長浦駅前 | 90 | 4 | |
| | 126 | 袖ヶ浦駅海側地区 | 袖ヶ浦市奈良輪 | 49 | 1 | |
| | 127 | 代宿地区 | 袖ヶ浦市代宿 | 5 | 4 | |
| 君津市 | 128 | 郡・常代地区 | 君津市郡・常代 | 91 | 4 | |
| 富津市 | 129 | 青堀駅裏地区 | 富津市大堀 | 11 | 2 | |
| | 130 | 大堀地区 | 富津市大堀 | 52 | 2 | |

| 市町村名 | 番号 | 地区名称 | 位置 | 地区面積 ha | 供給に 関する施策 | 備 考 |
|------|-----|------|-------|------------|--------------|-----|
| 富津市 | 131 | 青木地区 | 富津市青木 | 60 | 4 | |
| 計 | | 地区数 | 18地区 | 地区面積 | 1,395ha | |

| | | | | | | |
|----|--|-----|-------|------|----------|--|
| 合計 | | 地区数 | 131地区 | 地区面積 | 12,283ha | |
|----|--|-----|-------|------|----------|--|

※位置、地区面積は、おおむねの位置、おおむねの面積です。

○供給に関する施策

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。

参考 用語の解説

| 用語 | 意味・解説 | 初出頁 |
|------------------|--|-----|
| 【あ行】 | | |
| 空家等対策計画 | 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために市町村が定めることができる計画です。 | 19 |
| アダプト制度 | 一定区間の公共の場所において市民団体や企業が美化活動（清掃）を行い、行政がその活動を支援する制度です。 | 24 |
| 建物状況調査（インスペクション） | 専門知識を有する者が調査を行い、建物の劣化・不具合事象等の現況把握や、詳細な評価等を行うことをいい、主に既存住宅などの取引にあたって、建物の質を適切に評価するため、行われます。このうち、宅地建物取引業法の重要事項説明等の対象となる調査部分は、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分として、国土交通省令で定められます。 | 12 |
| NPO | 市民の自発性に基づいた、営利を目的としない、自立的・継続的に、社会サービスを提供する団体のことであり、NPO法人だけでなく、ボランティア団体や市民活動団体などの任意団体も含まれます。 このうち、NPO法人とは、特定非営利活動促進法に基づき設立される団体を指します。 | 16 |
| エリアマネジメント | 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのことです。 「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。 | 24 |
| 応急仮設住宅 | 災害により、住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、一時的な居住の安定を図るために、仮設した住宅をいいます。 | 26 |
| 【か行】 | | |
| 買い物弱者 | 流通機能や交通網の弱体化とともに、食料品等の日常の買物が困難な状況に置かれている人々のことをいいます。 | 24 |
| 緊急輸送道路 | 大規模な地震が起きた場合における救助、物資の供給、諸施設の復旧など広範な応急対策活動を広域的に実施するために指定する道路です。 | 33 |
| 近居 | 住居は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住することを指すもので、交通手段を問わず1時間以内の移動時間で行けることをいいます。 | 23 |
| ケアマネジャー | 介護保険法における介護支援専門員の通称です。 要介護認定者等からの相談に応じ、心身の状況に応じた適切なサービスを受けられるようサービス事業者等との連絡調整を行う者をいいます。 | 23 |

| 用語 | 意味・解説 | 初出頁 |
|------------------|--|-----|
| 景観行政団体 | 景観法に定められた景観行政を担う主体です。 都道府県、政令指定都市及び中核市は自動的に、その他の市町村は都道府県知事に協議を行い、同意により景観行政団体になることができます。 | 19 |
| 景観資源 | 景観資源は本県の具体的な景観を指します。 本県には、自然的景観、農山漁村景観、歴史的な町並み景観、市街地景観などの様々な景観があり、その景観資源としては、屏風ヶ浦や九十九里浜などの海岸、利根川沿いなどの広大な田園、小野川沿いなどの歴史的町並み、大原はだか祭りなどの伝統文化、幕張ベイタウンなどの計画的に整備された市街地などがあります。 | 44 |
| 圏央道（首都圏中央連絡自動車道） | 都心から半径約40キロメートル～60キロメートルの地域を連絡する全長約300キロメートル、県内区間延長約95キロメートルの環状道路のことです。 | 46 |
| 恒久的住宅 | 持ち家や、民間賃貸住宅や公営住宅等の平時に居住する住宅のことをいいます。 | 26 |
| 公的賃貸住宅 | 公営住宅、都市再生機構賃貸住宅（旧・都市公団賃貸住宅）、公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などの賃貸住宅をいいます。 | 10 |
| 高齢者居住安定確保計画 | 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、都道府県や市町村が高齢者の居住の安定の確保のために必要な事項を定めることができる計画です。 | 1 |
| コミュニティ | 同じ居住地域で、利害をともにする共同社会のことです。 生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきをもちます。 | 9 |
| コミュニティビジネス | 市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決し、またコミュニティの再生を通じて、その活動の利益を地域に還元するという事業の総称です。 | 40 |
| コンパクトなまちづくり | 人口減少・高齢化や厳しい財政状況等の社会経済情勢の変化に対応するため、一定のエリアに商業、医療、福祉、行政などの各種サービス機能や居住の集積を目指したまちづくりをいいます。 | 11 |
| 【さ行】 | | |
| 最低居住面積水準 | 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す。 | 18 |
| サービス付き高齢者向け住宅 | 高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する賃貸住宅のことです。 | 11 |
| 三世代同居 | 住宅の所有者を含め、親、子、孫の三世代が、現にそこに居住することをいいます。 | 23 |
| シェア | あるものを共同でもつ（共有する）ことをいいます。 また、市場全体に占める割合のことを指す場合もあります。 | 19 |
| 自主防犯団体 | 地域の犯罪抑止のために自治会などが結成する組織のことです。 | 19 |

| 用語 | 意味・解説 | 初出頁 |
|---------------|--|-----|
| シックハウス | 住宅の新築または、リフォーム時に使用する建材や家具などの材料から放出する揮発性化学物質が人体に触れたり、吸引されることにより、めまいや吐き気、目やのどの傷みなどの健康障害を引き起こす症状のことです。 | 28 |
| 住宅確保要配慮者 | 低所得者、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総称です。 | 4 |
| 住宅ストック | 社会資本としての既存の住宅など（の数）を表します。 | 11 |
| 住宅セーフティネット | 高齢者、障害者、外国人、一人親世帯など、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されている様々な仕組みです。 | 16 |
| 生涯活躍のまち | 高齢者が、希望に応じ地方や「まちなか」に移り住み、多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるような地域づくりのことです。 | 24 |
| シルバーハウジング | 住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅のことです。 | 23 |
| 【た行】 | | |
| 地域拠点 | 官公庁や、商店街、交流センターなど、地域での生活や活動等の足場となる重要な地点のことをいいます。 | 34 |
| 地域資源 | 地域の特産物（農林水産物、工業品及びそれらの生産技術）や観光資源として相当程度認識されているものをいいます。 | 36 |
| 地域包括ケアシステム | 住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組みのことです。 | 23 |
| 地域優良賃貸住宅 | 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度を活用した住宅です。 | 22 |
| 千葉県あんしん賃貸支援事業 | 住宅の確保に配慮を要する世帯が民間賃貸住宅への入居を希望する場合に、借主と貸主の双方の不安を取り除き、安心して賃貸借関係を構築できるよう支援する制度です。 | 18 |
| 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構造及び設備に対して講じられた優良な住宅です。 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」において①構造躯体の劣化対策、②耐震性、③間取り等の変更に対応できる可変性、④設備等の維持管理・更新の容易性、⑤バリアフリー性、⑥省エネルギー性の6項目について、一定以上の性能を持つ住宅とされています。 | 19 |

| 用語 | 意味・解説 | 初出頁 |
|--------------------|---|-----|
| 田園居住 | 都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、自然と同化した生活を送るため、自然環境豊かな山里等の田園地に居住することをいいます。 | 29 |
| 特別養護老人ホーム | 65歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とする者（いわゆる重度の要介護高齢者）であり、在宅において適切な介護を受けることが困難な者が入所する施設です。 施設サービス計画に基づき、入浴・排せつ・食事などの介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話をを行います。 | 23 |
| 土地区画整理事業 | 土地区画整理法に基づき、道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業です。 | 79 |
| DV（ドメスティック・バイオレンス） | 配偶者などから受ける身体的・精神的・性的・経済的な暴力などのことです。 | 4 |
| 【な行】 | | |
| ニーズ | 要求や需要のことです。 | 9 |
| 二地域居住 | 都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期（1～3か月程度）、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つことをいいます。 | 29 |
| 【は行】 | | |
| バリアフリー | 障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、具体的には建物内や歩道の段差、出入口の構造等の物理的障壁を除去することをいいます。 | 7 |
| 被災建築物応急危険度判定 | 大地震により、被災した建築物を調査し、人命にかかわる二次的災害を防止するために、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定することをいいます。 判定結果は、建築物の見やすい場所に表示され、居住者はもとより付近を通行する歩行者などに対してもその建築物の危険性について情報提供します。 | 18 |
| 被災建築物応急危険度判定士 | 千葉県が開催する「応急危険度判定士認定講習会」を受講し、知事の認定を受けて応急危険度判定を行う者をいいます。 | 18 |
| 防犯優良マンション・アパート認定制度 | 犯罪の防止に配慮した構造や設備などの一定の審査基準を満たしたマンションやアパートを認定する制度です。 | 34 |

| 用語 | 意味・解説 | 初出頁 |
|-------------|--|-----|
| 【ま行】 | | |
| 密集市街地 | 老朽化した木造の建築物が密集しているが、十分な公共施設が整備されていない等の状況のため、火事又は地震が発生した際に延焼の防止や避難が難しい市街地のことをいいます。 | 33 |
| 【や行】 | | |
| U I J ターン | 大都市圏から地方に移住する形態の総称で、Uターンは出身地に、Jターンは出身地近くの地方都市に、Iターンは出身地とは別の地域に移住する形態を指します。 | 23 |
| 誘導居住面積水準 | 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す。 | 18 |
| ユニバーサルデザイン | 年齢、国籍、性別、個人の能力を問わず、だれもが可能な限り利用しやすいように、特別仕様のデザインすることなしに、製品、建築物、環境をデザインすることをいいます。 | 33 |
| 【ら行】 | | |
| 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のことをいいます。 | 13 |
| ライフステージ | 年齢にともなって変化する生活段階のことをいいます。 | 30 |
| リバース・モーゲージ | 持ち家を担保に融資を受けるシステムのことです（逆抵当融資方式）。 老後の生活資金調達方法の一つで、持ち家の担保評価により貸付限度額を設定し、その限度額に達するまで毎月一定額を受け取ることができ、債務者が死亡した後に、担保となっていた不動産を売却して借入金を一括返済するという仕組みです。 | 31 |
| リフォーム | 改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うことをいいます。 なお、本計画において「模様替え」とは、「建物の改善を行うために、建物の仕様や材料を変えること」、「修繕」とは「経年劣化等によって失った建物の機能を回復するために同等の材料を用いて元の状態に戻すこと」という意味です。 | 8 |
| 隣居 | 親子など2つの世帯が隣同士あるいは、ごく近くに住み合うことを指すもので、同じ敷地内に二世帯の住宅を建てたり、同じマンションにそれぞれの住戸を購入したりすることなどを指します。 | 23 |