

第5章 目標を達成するための住生活に関する施策

理念：次世代へみんなで引き継ごう！「豊かな住まい・環境・地域社会」
～連携と協働による豊かな住生活の実現～

1. 住生活を支える豊かな地域社会の実現

- (1) 次世代に承継する、誇りと愛着の持てる地域社会
- (2) 人々が生き生きと暮らし、互いに支え合う地域社会

2. 良質な住宅ストックの形成

- (1) 住宅の性能の確保
- (2) 適切な維持管理等による住宅ストックの良質化の実現

3. 良好な居住環境の形成

- (1) 居住環境の基礎的性能の確保
- (2) 健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成

4. 住宅市場の環境整備

- (1) 住宅を安心して選択できる住宅市場システムの構築
- (2) 市場を通じた住宅の良質化の実現

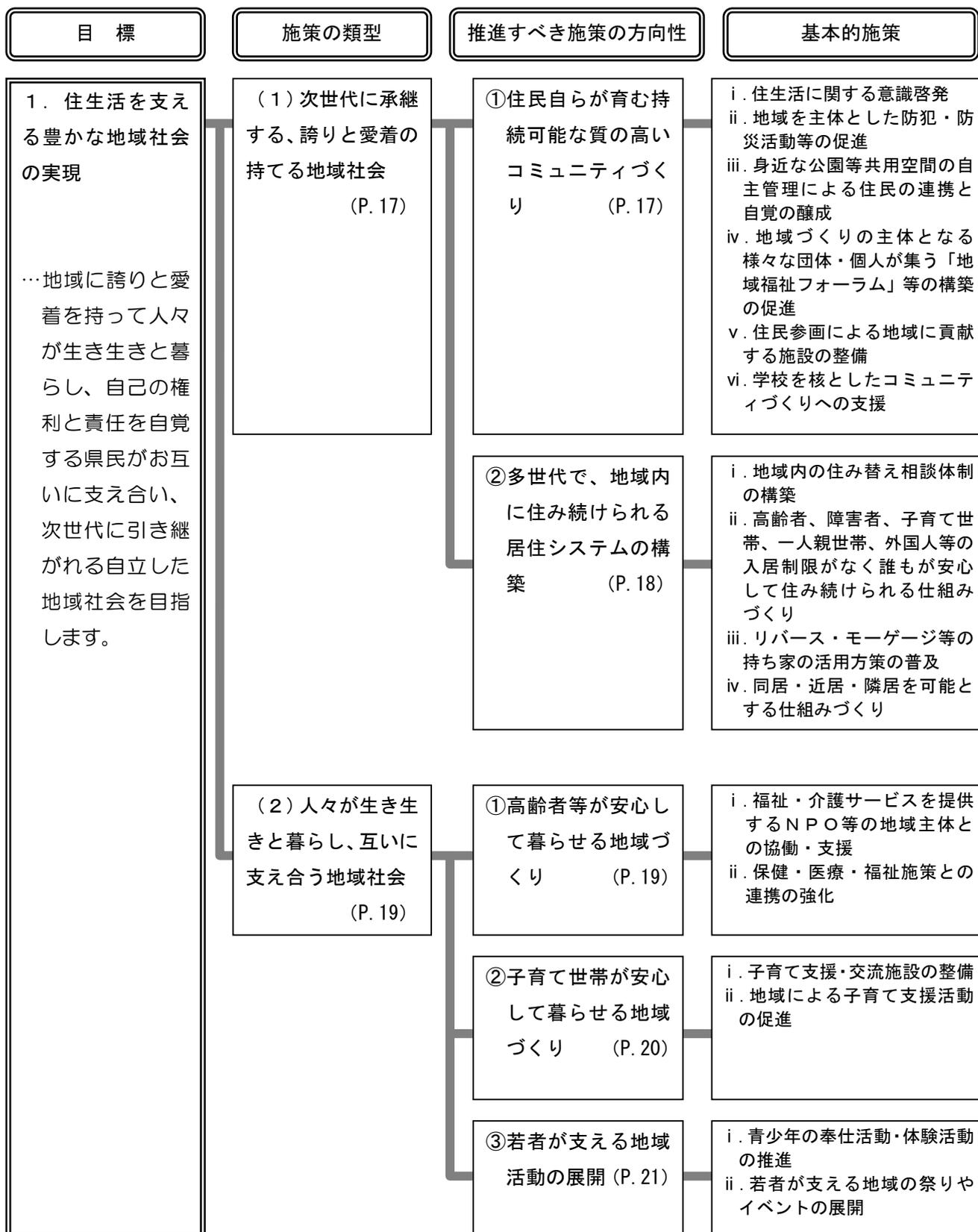
5. 住宅セーフティネットの確保

- (1) 住宅困窮者等に対する適切な住宅の確保
- (2) 災害復興等の緊急状況への対応

6. 地域特性に応じた施策の展開

- (1) 民間賃貸住宅需要が高い地域における多様な暮らし方の実現
- (2) 都市居住が進展する大都市地域における魅力・アメニティの増進
- (3) 新たな住宅需要が見込まれる地域における良好な居住環境・コミュニティの形成
- (4) 既存の公共賃貸住宅等が集積する地域における団地の再生
- (5) 郊外に既存の戸建住宅が集積する地域における住宅地の再生
- (6) 中心市街地における歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりの促進
- (7) 農漁村等の人口減少地域における地域資源を活かした居住の促進

1. 住生活を支える豊かな地域社会の実現



住生活を支える豊かな地域社会の実現

県民の生活の基盤は住宅や居住環境であり、地域社会です。県民が地域に誇りと愛着を持つとともに、自己の権利と責任を自覚し、また地域で支え合うことにより、生き生きとした生活を送ることが可能となります。本計画においては、そのような住生活を支える豊かな地域社会を実現することが重要です。そのため、県民がより良い地域社会づくりに向けた様々な活動を行い、また地域に愛着を持ちながら住み続けられるようなコミュニティの形成を目指します。また、高齢者や障害者から若者まで、県民が自己の権利と責任を自覚した地域の担い手となり、互いに支え合いながら生き生きと暮らすための環境の整備を目指します。

対応する成果指標	【現状】		【目標値】
○市民活動が、地域において以前よりも活発となってきたと思う人の割合	26.9% (H17)	→	増加 (H20)
○基本福祉フォーラム及び小域福祉フォーラムの設置数	7 箇所 (H17)	→	656 箇所 (H20)
○自主防災組織の組織率	53% (H17)	→	70% (H22)
○自主防犯パトロール隊の数	1,404 団体 (H18.12 末)	→	増加 (H27)
○まちづくりにおいて国・県・市町村・住民団体・NPO 等との協働・参画が行われている市町村の割合（協働・参画市町村数の割合）	76.8% (H17)	→	80.4% (H22)
○要保護児童対策地域協議会設置市町村数	20 市町村 (H18)	→	全 56 市町村 (H20)

(1) 次世代に承継する、誇りと愛着の持てる地域社会

①住民自らが育む持続可能な質の高いコミュニティづくり

これからは、県民自らが地域社会の一員という自覚と責任の元、次世代に承継できる地域社会を形成することが求められています。そのためには、県民一人ひとりが地域に誇りと愛着を持ち、地域の担い手となり、質の高いコミュニティを自ら形成・持続していくことが重要となります。そこで、その実現に向けて、まず、県民や事業者等に対して、住まいや居住環境に関する意識啓発を行っていきます。また、地域の担い手と連携・協働していくために、福祉や防犯、まちづくりなど地域のことを議論する場となる「地域福祉フォーラム」等の設立を誘導します。

<基本的施策>

i. 住生活に関する意識啓発

- ・ 住まい・居住環境に関するシンポジウム等の開催
- ・ 防犯や環境等に配慮した住宅に関する研修会の開催
- ・ 広報誌やインターネットなど多様な媒体による住情報の提供
- ・ NPO等による住まい方マナーの啓発

- ・住まいや地域づくりに関する教育の実施 など

ii. 地域を主体とした防犯・防災活動等の促進

- ・自主防災組織設置促進講座の開催等による自主防災組織の充実
- ・防犯パンフレット等の作成・配布や市町村との協働による防犯街頭キャンペーンの実施、「安全安心まちづくり推進事業」の推進
- ・シンポジウムや地域住民との意見交換会を開催する「安全安心まちづくりシンポジウム開催事業」の推進
- ・自主防犯パトロール隊の拡充と活動支援
- ・地域住民が自ら防犯対策を修得するための「防犯アドバイザーによる安全安心まちづくり推進事業」の推進 など

iii. 身近な公園等共用空間の自主管理による住民の連携と自覚の醸成

- ・エリアマネジメントの考え方による身近な公共施設の整備や景観の維持
- ・市町村、民間事業者、NPO等の連携によるアドプト活動の支援 など

iv. 地域づくりの主体となる様々な団体・個人が集う「地域福祉フォーラム」等の構築の促進

- ・福祉や防犯、まちづくりなど地域のことを議論する場となる地域福祉フォーラム等の設置の支援
- ・NPO、県民、県、市町村など様々な主体が連携して地域の課題を検討し、その課題の解決に取り組む「地域活性化プラットフォーム事業」の実施により、県民やNPO等が主体となった地域課題解決の仕組の構築
- ・地域福祉フォーラム等に対する運営費助成及びまちづくりや福祉の専門家の派遣などの支援 など

v. 住民参画による地域に貢献する施設の整備

- ・県営住宅を活用した新たな地域社会（プレーメン型地域社会）の実現に向けたモデル事業の推進
- ・子どもたちがのびのびと遊べるような遊び場を設置・運営する市町村のモデル事業を支援する「まっ白い広場（プレーパーク）づくりモデル事業」の推進 など

vi. 学校を核としたコミュニティづくりへの支援

- ・学校職員と地域住民が教育問題や学校を中心とした地域コミュニティの構築について議論する「学校を核とした1000か所ミニ集会」の実施 など

②多世代で、地域内に住み続けられる居住システムの構築

地域が主体となり、活動を維持・活性化していくには、地域コミュニティを維持するための仕組みが必要です。そのためには、地域内に住み続けられるような仕組みをつくることが重要となります。そこで、その実現に向けて、まず、市町村による相談窓口を通じ、住み替えや資産（戸建住宅等）の活用を含めた生涯の生活設計に関する相談体制の構築や物件情報の提供を

行っていきます。そしてこれと同時に、関係業界と連携して資産の活用方策の検討を行い、その方策の普及を促進していきます。また、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などに対しては、市町村や民間事業者との連携を通じ、住みなれた地域・環境の中で不当な入居拒否がなく安心して住宅を確保することが可能となるような仕組みづくりを行っていきます。さらに、多世代が同居したり、同じ地域に住むことが可能となるような仕組みも関係業界と連携して構築していきます。

<基本的施策>

i. 地域内の住み替え相談体制の構築

- ・市町村による住み替え相談窓口の設置支援
- ・県民、民間事業者に対する情報提供・PR など

ii. 高齢者、障害者、子育て世帯、一人親世帯、外国人等の入居制限がなく誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり

- ・県・市町村の連携による、不当な入居拒否のない高齢者円滑入居賃貸住宅等の登録の促進
- ・高齢者、障害者等に対する入居保証システム等の居住支援制度の検討
- ・組織間の横断的な連携による生活支援の提供体制の検討
- ・居住支援を行うNPO等の育成 など

iii. リバース・モーゲージ等の持ち家の活用方策の普及

- ・持ち家を有効に活用するための仕組みの検討 など

iv. 同居・近居・隣居を可能とする仕組みづくり

- ・二世帯住宅への建替え等の促進
- ・既存住宅の増改築・間取り変更などのリフォームへの支援
- ・住まい情報プラザ等を活用した、バリアフリー改修の融資・助成制度などに関する情報の提供 など

(2) 人々が生き生きと暮らし、互いに支え合う地域社会

① 高齢者等が安心して住み続けられる地域づくり

地域に誇りと愛着を持ち、質の高いコミュニティを形成・持続していくためには、県民一人ひとりが地域全体のことを考えるとともに、県民同士が互いに助け合っていくことが重要となります。中でも、高齢者、障害者等に対しては、福祉や介護に関する適切なサービスが受けられ、安心して暮らし続けていける環境を構築していくことが必要です。そのためには、福祉・介護サービスを提供する地域の担い手と協働していくほか、市町村とともにこうした地域の担い手への支援策を展開します。また、保健・医療・福祉施策については、組織間の横断的な連携・協働を強化していきます。

<基本的施策>

i. 福祉・介護サービスを提供するNPO等の地域主体との協働・支援

- ・生活支援サービスを提供するNPO等への情報提供や相談、助成などの支援
- ・福祉系のサービス提供主体との連携による、高齢者が安心して住み続けられる住宅の供給・促進 など

ii. 保健・医療・福祉施策との連携の強化

- ・医療制度改革に伴う療養病床削減を踏まえた、介護の必要な高齢者等に対する住まいと生活支援提供体制の検討
- ・保健・医療・福祉との連携を図る「循環型地域医療連携システム」の検討・整備 など

②子育て世帯が安心して暮らせる地域づくり

近年、増加傾向にある共働き世帯や、片親世帯が子育てに関する適切なサービスを受け、安心して子育てを行っていける環境を形成していくことが重要です。そのためには、多様な主体と連携しながら、子育て支援施設や交流施設、交通網等の整備を行っていきます。また、子育て支援サービスを提供する地域の担い手と協働するとともに、県・市町村でこうした地域の担い手への支援を行っていきます。

<基本的施策>

i. 子育て支援・交流施設の整備

- ・地域の子育て世帯に対し相談や情報提供などの支援を行う「地域子育て支援センター事業」の推進
- ・認可保育所が「子育て支援センター」としての機能を発揮できるよう支援する「なのはな子育て応援事業」の推進
- ・多様なニーズにも対応できる保育所の整備
- ・市町村が行う放課後児童クラブや児童館（児童センター）の施設整備に対する補助
- ・子育てに対応した住宅や共用施設の基準及び認定制度の創設の検討
- ・子どもたちがのびのびと遊べるような遊び場を設置・運営する市町村のモデル事業を支援する「まっ白い広場（プレーパーク）づくりモデル事業」の推進
- ・都市再生機構による子育て支援事業者への優遇制度を活用した施設誘導
- ・市町村と連携した家庭教育に関する学習機会の提供及び親の育ちや学びの支援 など

ii. 地域による子育て支援活動の促進

- ・コミュニティビジネスの展開を図る事業者（民間事業者、NPO等）に対する支援
- ・市町村を含めた地域の多様な主体による子育て支援の先進的取組みに関する施策・事業への支援
- ・ファミリーサポートセンターを設置し相互援助活動を行う市町村への補助金を交付する「仕事と家庭両立支援事業」の推進

- ・市町村による、子育て中の親が集い悩みなどを語れる「つどいの広場」の設置に対する支援
- ・児童虐待防止対策の充実
- ・子ども虐待防止地域力強化事業の推進 など

③若者が支える地域活動の展開

高齢社会のさらなる進展が予想される中、質の高いコミュニティを持続させていくには、これからの地域社会の中心となるべき若者も含めた世代間交流が不可欠です。そのためには、若者一人ひとりが地域社会の一員であるという自覚を持つと共に、地域の活動に積極的に関わっていくことが重要となります。そうした自覚を促すために、まず、組織間で横断的に連携し、地域の活動への参加や意識の啓発を図っていきます。また、質の高い世代間交流が図られる地域の祭や各種イベントに対しては、市町村や地域の担い手と協働し、様々な支援策を展開していきます。

<基本的施策>

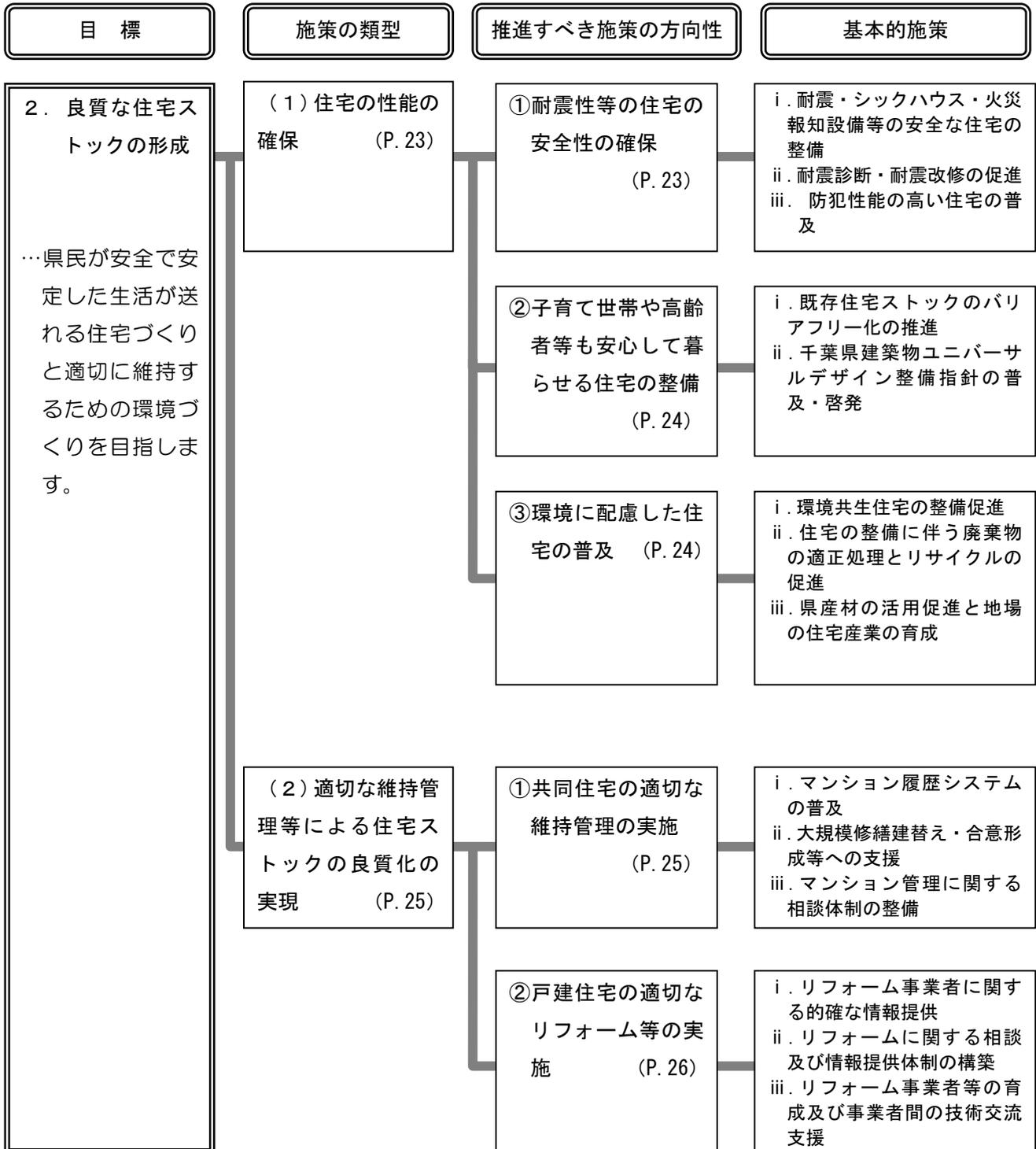
i. 青少年の奉仕活動・体験活動の推進

- ・学校教育における地域の清掃等の奉仕・体験活動の推進
- ・地域の人々と青少年の体験・交流活動の推進
- ・地域における青少年の奉仕・体験活動推進のための相談や情報提供の支援 など

ii. 若者が支える地域の祭りやイベントの展開

- ・県民やNPO等による、祭やイベントの実施 など

2. 良質な住宅ストックの形成



良質な住宅ストックの形成

住宅は、県民すべてにとっての生活の基盤であるとともに、街を構成する社会的な資産としても位置付けられます。住宅が貴重な社会的な資産となり、また、県民が安全で持続的な生活を送ることが可能となるためには、耐震性等の安全性や、高齢者をはじめとしたすべての人にとっての住みやすさ、さらには地球温暖化防止対策を含め、環境負荷に配慮した省エネルギー・高耐久性など、別記1の住宅性能水準を満足することが重要です。そのため、住宅を供給する民間事業者や県民とともに、これらの性能を満たす社会資産としての良質な住宅ストックの形成を目指します。また、これらの良質な住宅ストックが共同住宅、戸建住宅ともに、適切に維持管理され、次の世代に引き継がれるような環境の形成を目指します。

対応する成果指標	【現状】		【目標値】
○新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	79% (H15)	→	90%(H27)
○誘導居住面積水準達成率※	54% (H15)	→	60% (H22)
○共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	10% (H15)	→	25%(H27)
○一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	12% (H15)	→	25%(H27)
○リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	2.2% (H11～15平均)	→	5%(H27)

※誘導居住面積水準は別記3のとおり。

(1) 住宅の性能の確保

①耐震性等の住宅の安全性の確保

県民が安全な住宅に居住するためには、災害や犯罪に対する住宅の基礎的な安全性の確保が不可欠です。そのため、耐震・シックハウス・火災報知設備など、建築基準法や消防法等に適合した建築物が適正に建築されることが必要です。

一方で近年、空巢などの犯罪が増加傾向にあることから、住宅の安全性については、市町村や業界と連携し、防犯性能の高い住宅の普及を促進していきます。

<基本的施策>

i. 耐震・シックハウス・火災報知設備等の安全な住宅の整備

- ・ 中間・完了検査の実施による建築規制の実効性の確保
- ・ 組織間の横断的な連携によるシックハウスに関する相談事業の展開
- ・ 住まい情報プラザを活用した住宅ストックの安全性に関する相談体制の確立 など

ii. 耐震診断・耐震改修の促進

- ・ 耐震改修促進計画に基づく耐震化関連施策の推進
- ・ 関係団体と連携した建築物の所有者等への耐震相談会の開催
- ・ 講習会の開催による既存建築物の耐震診断・改修に関する技術者の育成 など

iii. 防犯性能の高い住宅の普及

- ・「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例」の周知
- ・防犯優良マンション認定制度の普及・促進
- ・地域住民、市町村、警察など関係機関による合同防犯現地診断等を行う「防犯に配慮した道路・公園・駐車場、住宅等の構造、設備に関する指針の普及事業」の推進
- ・市町村との協働による、防犯住宅啓発パンフレットの作成・配布、普及セミナーの開催
- ・防犯建築部品等の普及促進 など

②子育て世帯や高齢者等も安心して暮らせる住宅の整備

今後とも高齢化が進行する状況において、バリアフリー化等、誰にとっても暮らしやすい住宅ストックを普及させていくことが重要です。そのために、関係部局や関係団体、組織との連携や情報網の活用を通じ、既存住宅ストックのバリアフリー化を推進していきます。

また、県民のユニバーサルデザインへの理解を深めるとともに、こうした住宅供給を促進していくために、千葉県建築物ユニバーサルデザイン整備指針を普及させていきます。

<基本的施策>

i. 既存住宅ストックのバリアフリー化の推進

- ・県民向けの「住まいづくりの手引」などの活用によるバリアフリー化の普及
- ・組織間の横断的な連携による高齢者及び重度障害者居室等増改築・改造資金融資制度の普及・PR
- ・住まい情報プラザ等を活用した、バリアフリー改修の融資・助成制度などに関する情報の提供
- ・関連業界に対する「(仮称)千葉県住宅リフォーム推進協議会」の設置の働きかけ
- ・協議会が主体となったバリアフリー化に関する相談体制の構築
- ・介護などを行う多様な組織との連携のもと、バリアフリー化を行う建築技術者を養成するための、関係団体への働きかけ
- ・千葉県福祉ふれあいプラザにおける住宅改修相談の実施
- ・表彰制度等によるバリアフリー建築物の普及促進 など

ii. 千葉県建築物ユニバーサルデザイン整備指針の普及・啓発

- ・講習会等の開催によるユニバーサルデザイン整備指針の普及・啓発 など

③環境に配慮した住宅の普及

あらゆる領域において地球環境の持続性や環境負荷に配慮していくことは、全ての主体にとっての責務です。このため、周辺環境、自然環境との調和や省エネルギー化、高耐久化が図られた住宅について関係団体との連携を通じCO₂排出量の削減等の地域環境にも配慮した整備

を進めていきます。また、住宅における適正な廃棄物の処理やリサイクルを促進するとともに、サンプスギ等の県産材を活用した家づくりを推進していきます。

<基本的施策>

i. 環境共生住宅の整備促進

- ・(仮称)「ちば環境共生建築物整備指針」の策定及び普及
- ・表彰制度等を活用した環境共生住宅の普及・促進 など

ii. 住宅の整備に伴う廃棄物の適正処理とリサイクルの促進

- ・「千葉県建設リサイクル推進計画」及び同ガイドラインによる県営住宅の整備などにおけるリサイクルの推進
- ・住宅の解体・リフォーム・新築に伴う建設廃棄物のリサイクルの推進
- ・リサイクルが容易となる施工法の検討
- ・家庭における生ごみ等の再生利用などの促進 など

iii. 県産材の活用促進と地場の住宅産業の育成

- ・県産木材を利用した住宅建築を行う団体の育成及び活動支援
- ・建築ユーザーへの県産サンプスギ材のモニター調査等の実施による啓発
- ・建築ユーザー等の消費者を対象とする県産木材の利用窓口整備の推進
- ・地域住宅交付金を活用した木造住宅の振興 など

(2) 適切な維持管理等による住宅ストックの良質化の実現

① 共同住宅の適切な維持管理の実施

共同住宅を長期的に安心して使い続けるためには、維持管理の適正化を行うことが重要であり、そのためには、今後の維持管理に向けて共同住宅の状況把握を行う必要があります。このため、修繕工事記録を把握できる国のマンション履歴システム(マンションみらいネット)の普及を促していきます。また、これからは、分譲マンションの老朽化に伴い、大規模修繕や建替えに関する計画の策定や住民間の合意の形成を行う必要性が高まるものと予想されます。そこで、関係団体と連携した専門家派遣の体制の整備等を進めるなど、大規模修繕や建替えの合意形成等に向けた支援を展開していきます。さらに、分譲マンションにおける共用部分の維持管理や改修の検討等に当たっては、関係団体や市町村と連携し、マンション管理に関する相談体制の整備等を図っていきます。

<基本的施策>

i. マンション履歴システムの普及

- ・マンション履歴システム(マンションみらいネット)の普及啓発 など

ii. 大規模修繕建替え・合意形成等への支援

- ・優良建築物等整備事業及び都市再生住宅制度の活用促進
- ・建築士やマンション管理士等に関係する団体間のマンション管理に関する技術交流
- ・相談・専門家派遣などの支援体制の構築 など

iii. マンション管理に関する相談体制の整備

- ・総合マンション対策事業の実施
- ・マンション相談会やセミナーの開催
- ・市町村が中心となって開催されるマンション管理に関する情報交流会への支援
- ・マンションリフォームマネージャー制度を活用した、マンション管理組合等に対する指導・助言などを行う専門家の登録、紹介、派遣 など

②戸建住宅の適切なリフォーム等の実施

戸建住宅を長期的に安心して使い続けるためには、適正な維持管理を継続的に行っていくことが不可欠であり、県民が安心して改修・リフォームを行うことができる環境を構築するとともに、適切に維持・管理を行っていくよう誘導・促進していくことが重要です。そのために、消費者が自己責任において事業者を選択できるようにリフォームに関する様々な分野の事業者を登録し、その情報をインターネットなどにより消費者に提供する「リフォネット」の活用を促進するとともに、リフォームに関する相談及び情報提供体制の構築に向け、リフォームに関する協議会の設置や市町村における相談窓口設置の働きかけを行い、県民が安心してリフォーム等を行うことができる体制を確保していきます。また、協議会などと連携し、リフォーム事業者等の育成及び事業者間の技術交流を支援することで、安心できる事業者の技術向上等を促進していきます。

<基本的施策>

i. リフォーム事業者に関する的確な情報提供

- ・リフォーム事業者の登録等を行っている「リフォネット」の普及促進
- ・(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの展開する事業の利用促進 など

ii. リフォームに関する相談及び情報提供体制の構築

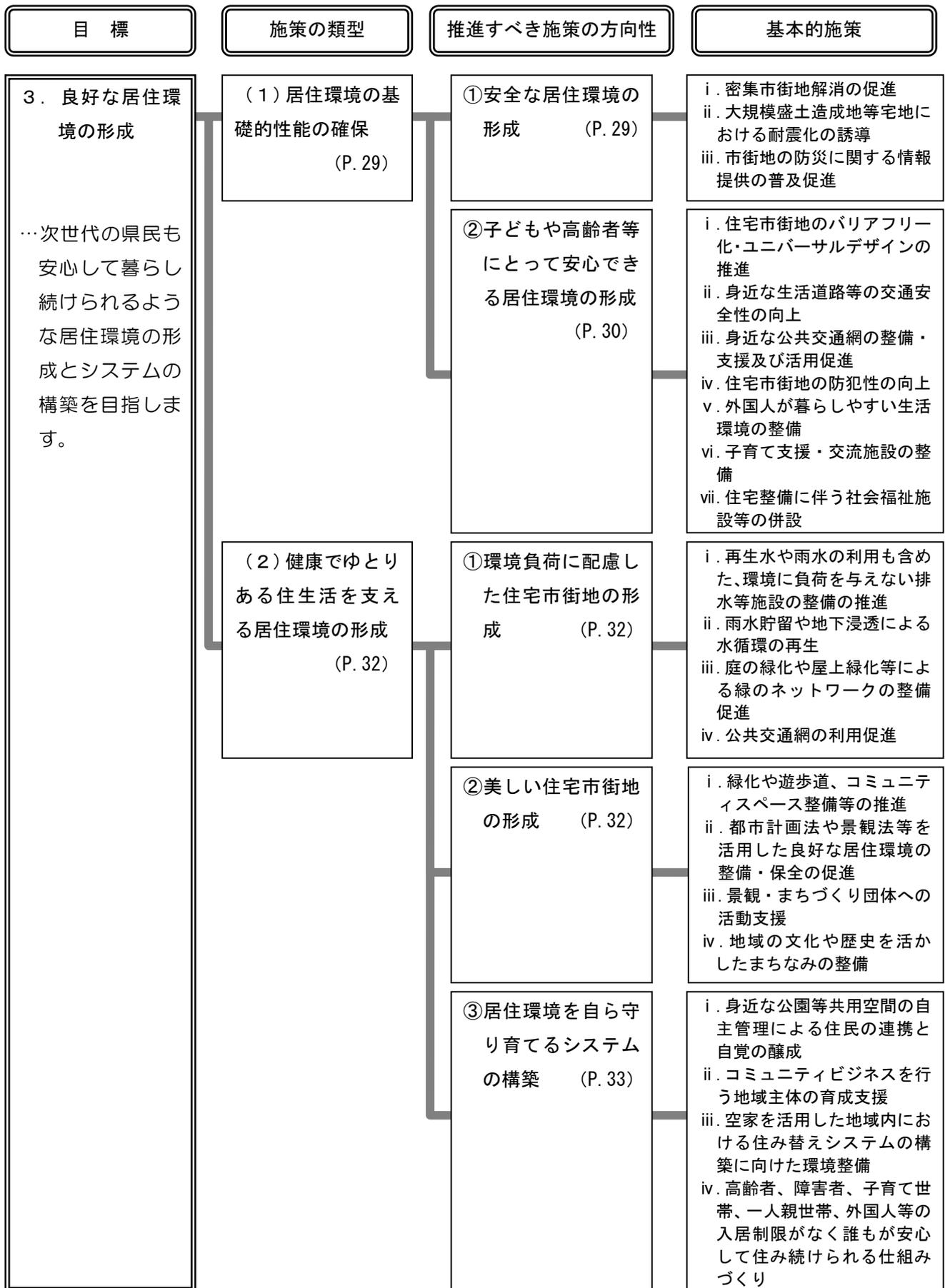
- ・市町村に対するリフォーム相談窓口の設置の促進
- ・関連業界に対する「(仮称)千葉県住宅リフォーム推進協議会」の設置の働きかけ
- ・協議会を中心とした相談体制の構築 など

iii. リフォーム事業者等の育成及び事業者間の技術交流支援

- ・リフォームに関するセミナーや講習会等を通じたリフォーム事業者の啓発・育成や事業者間の技術交流会に対する支援 など



3. 良好な居住環境の形成



良好な居住環境の形成

今後の高齢化の進展や、人口減少社会の到来に伴い、今ある環境が適切に維持されず、居住継続が容易ではない地域も生じてくることが考えられます。また、現在地震等の自然災害等に対する防災性等において、十分な性能が確保されていない住宅市街地も存在しています。

そこで、県民が安心して暮らし続けることができる居住環境の形成を実現していくため、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、子どもや高齢者、障害者を含め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を踏まえた居住環境の形成を目指します。

また、県民が健康でゆとりある住生活を送ることができるよう、環境負荷や街並み・景観に配慮した美しい住宅市街地の形成を図るとともに、地域を県民自らが守り育てていくための活動が継続的に行われる環境の形成を目指します。

なお、良好な居住環境の確保のための指針として、別記2（居住環境水準）を定めます。

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）	65.2% (H15)	→	増加 (H22)
○地震時において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち整備に着手した市の数	1市 (H17)	→	4市 (早期)
○防犯について良いほうと感じる県民の割合	18.9% (H17)	→	増加 (H27)
○刑法犯認知件数	131,037件 (H17)	→	平成7年の水準 (99,791件) を目指す (H20)
○汚水処理人口普及率	77.7% (H17)	→	82.0% (H24)
○景観行政団体となった市町村数	9市町村 (H18.12末)	→	20市町村 (H22)

(1) 居住環境の基礎的性能の確保

① 安全な居住環境の形成

県民の安全で安心な住生活の実現に向けて、火災や地震などの災害に対する安全性が十分に確保されていない市街地の解消や情報提供等を通じ、居住環境の安全性の確保の徹底化を図ります。特に大規模地震や火災による被災が予想される密集市街地や大規模盛土造成地においては、多様な主体と連携して解消や減災に向けた事業を推進し、安全な居住環境を整備していきます。また、住民が日頃から地域の危険性に関する情報を有していることが、市街地の改善の促進や災害時の避難の円滑化による減災を図る上で重要であることから、市街地の防災に関する基本方針の検討や千葉県防災地図の普及など危険情報の周知及び啓発等を推進していきます。

< 基本的施策 >

i. 密集市街地解消の促進

- ・重点密集市街地の再検証
- ・密集市街地解消に向けた勉強会や協議会の設置誘導

- ・地域の危険情報等の提供、地域住民に対する啓発 など

ii. 大規模盛土造成地等宅地における耐震化の誘導

- ・市町村と連携した大規模盛土造成地滑動崩落防止事業の推進
- ・地域の危険情報等の提供、地域住民に対する啓発 など

iii. 市街地の防災に関する情報提供の普及促進

- ・市街地・宅地ハザードマップの作成及び公開 など

②子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成

高齢化や少子化のさらなる進展に対し、誰もが安心できる居住環境の形成が求められています。特に、高齢者・障害者等にとっては、生活環境における交通安全性の向上が必要となります。その実現に向け、「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づく住宅市街地のバリアフリー化を進めるとともに、「千葉県建築物ユニバーサルデザイン整備指針」等の考え方も踏まえて居住環境の向上を市町村などと共に推進していきます。また、これと同時に、地域内での移動が円滑となるよう、様々な主体と連携して身近な公共交通網の整備を行っていきます。さらに、近年増加傾向にある住宅地の犯罪に対しては、犯罪の未然防止に向けた居住環境の改善や地域を主体とした防犯活動の促進により、住宅市街地における防犯性能の向上を図ります。

また、子育て世帯・高齢者・障害者・外国人など誰にとっても安心できる居住環境を形成するためには、都市インフラの整備だけではなく、相談・支援・交流施設の整備及びサービスの提供が重要となります。そこで、関連部局や民間事業者、NPO等と連携し、住宅整備に併せた子育て・福祉施設等の整備を行い、子育て世帯や高齢者にとって安心で住み良い環境を構築していきます。

<基本的施策>

i. 住宅市街地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの推進

- ・「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づくバリアフリー化や「千葉県建築物ユニバーサルデザイン整備指針」等の考え方を踏まえた居住環境の整備推進
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく、市町村による重点整備地域のバリアフリー化の促進
- ・高齢者等の路線バスによる移動の利便性・安全性を高めるために低床バス整備の誘導を行う「千葉県超低床ノンステップバス等整備事業補助」の推進
- ・鉄道駅における「エレベーター等の設置に関する補助制度」の推進
- ・「ちばバリアフリーマップシステム」を活用した、バリアフリー化された市街地の情報提供
- ・バリアフリー環境整備促進事業等を活用したバリアフリー化の促進 など

ii. 身近な生活道路等の交通安全性の向上

- ・道路の拡幅や歩道の整備、ハンプ（自動車のスピードを抑えるために、街路の車道部分を盛り上げて舗装した部分）の設置等による交通安全対策の検討・整備の促進
- ・市町村・警察等との連携による事故多発地帯の洗い出し及び県民に対する情報提供
- ・狭小な生活道路における隅切の設置 など

iii. 身近な公共交通網の整備・支援及び活用促進

- ・路線バス等の公共交通網整備の働きかけ
- ・高齢者等の路線バスによる移動の利便性・安全性を高めるために低床バス整備の誘導を行う「千葉県超低床ノンステップバス等整備事業補助」の推進
- ・路線バスの運行に対する支援及び活用を促進する「バス運行対策費補助制度」の推進 など

iv. 住宅市街地の防犯性の向上

- ・「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例」に基づく、身近な道路・公園等の公共施設の防犯性の向上
- ・地域住民、市町村、警察など関係機関による合同防犯現地診断等を行う「防犯に配慮した道路・公園・駐車場、住宅等の構造、設備に関する指針の普及事業」の推進
- ・防犯優良駐車場認定制度の普及・促進 など

v. 外国人が暮らしやすい生活環境の整備

- ・千葉県内に居住する留学生・就学生に対し、賃貸不動産に関する相談を行う「千葉県外国人学生住居アドバイザー事業」の推進 など

vi. 子育て支援・交流施設の整備

- ・地域の子育て世帯に対し相談や情報提供などの支援を行う「地域子育て支援センター事業」の推進
- ・認可保育所が「子育て支援センター」としての機能を発揮できるよう支援する「なのはな子育て応援事業」の推進
- ・多様なニーズにも対応できる保育所の整備
- ・市町村が行う放課後児童クラブや児童館（児童センター）の施設整備に対する補助
- ・子育てに対応した住宅や共用施設の基準及び認定制度の創設の検討
- ・子どもたちがのびのびと遊べるような遊び場を設置・運営する市町村のモデル事業を支援する「まっ白い広場（プレーパーク）づくりモデル事業」の推進
- ・都市再生機構による子育て支援事業者への優遇制度を活用した施設誘導
- ・市町村と連携した家庭教育に関する学習機会の提供及び親の育ちや学びの支援 など

vii. 住宅整備に伴う社会福祉施設等の併設

- ・地域に貢献する福祉施設等を併設した公営住宅団地の整備
- ・市町村との連携による施設併設型の民間賃貸住宅の供給に対する支援 など

(2) 健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成

①環境負荷に配慮した住宅市街地の形成

将来にわたり県民が健康に暮らし続けられる居住環境を実現するためには、環境面において負荷の少ない住宅市街地を形成することが重要です。そのためにはまず、市町村や関係部局と連携し、下水道や合併処理浄化槽の整備を推進し、生活排水による環境負荷の軽減を目指していきます。また、新規の住宅地については、緑地の確保や環境負荷を小さくする水循環システム等の導入など、環境への配慮を一体的に取り入れた開発を進めていくよう、民間事業者を誘導していきます。

一方、既成市街地においては、緑豊かな環境の中で健康的な住生活を送っていただけるよう、庭の緑化や屋上緑化、さらに公共空間における緑をつなげる緑のネットワークの構築を促進していきます。また、環境負荷を低減し、サステイナブルなまちづくりを目指すためには、車の利用を控えるなどライフスタイルを見直すとともに、路線バスの運行に対する支援や利用の促進など身近な公共交通網の整備・支援を行います。

<基本的施策>

i. 再生水や雨水の利用も含めた、環境に負荷を与えない排水等施設の整備の推進

- ・下水道や合併処理浄化槽等の污水处理施設の整備の推進
- ・雨水浸透ますの設置等の推進
- ・「雑用水の利用促進に関する指導要綱」による雑用水の利用の促進 など

ii. 雨水貯留や地下浸透による水循環の再生

- ・雨水貯留や地下浸透などによる水循環の検討 など

iii. 庭の緑化や屋上緑化等による緑のネットワークの整備促進

- ・都市部等の既成市街地における、緑地の整備の誘導及び庭や屋上の緑化の推進 など

iv. 公共交通網の利用促進

- ・路線バスの運行に対する支援及び活用を促進する「バス運行対策費補助制度」の推進 など

②美しい住宅市街地の形成

良好な居住環境を形成するためには、良好な街なみや景観、緑等の維持・形成を図る施策を展開し、地域の住民や来訪者にとって魅力ある住宅市街地を形成し、地域に愛着と誇りをもつよう誘導していくことが重要となります。そのために、まちの緑化や遊歩道、コミュニティスペースの整備など身近な公共的空間の創出と適正な管理による地域の魅力の拡充化を図っていきます。また、従来ある魅力的な街なみを維持していくためには、伝統的な街なみの保存や新たな建築物及び外構の景観誘導等が必要であり、都市計画法や景観法などを活用した良好な居住環境の整備・保全が促進されるよう支援していきます。

一方、地域の魅力を維持していくのは、地域の住民の活動であり、まちづくりや緑化などの活動を行う団体等に対しては、市町村と連携し活動を支援していきます。

<基本的施策>

i. 緑化や遊歩道、コミュニティスペース整備等の推進

- ・まちの緑化の推進や、遊歩道などの生活道路やコミュニティスペースなど身近な公共的空間の創出と適正な管理
- ・市町村、民間事業者、NPO等の連携によるアドプト活動の支援 など

ii. 都市計画法や景観法等を活用した良好な居住環境の整備・保全の促進

- ・地区計画、高度地区、特別用途地区、景観地区、建築協定などの活用促進
- ・市町村景観計画策定への支援、先進情報の発信 など

iii. 景観・まちづくり団体への活動支援

- ・景観・まちづくり団体への情報提供・技術的支援
- ・表彰等による景観に配慮した建築物等に係る先進事例の情報提供 など

iv. 地域の文化や歴史を活かしたまちなみの整備

- ・「街並み環境整備事業」等を推進する市町村への支援
- ・地域において住宅生産に携わる建築士や工務店などが地域の住宅のあり方について検討を行う体制の構築 など

③居住環境を自ら守り育てるシステムの構築

地域の居住環境を良好に維持・形成していくためには、地域が主体となって、居住環境を育て、守っていくことが重要です。こうした活動を展開していくための仕組みづくりの一つとして、公園等の共用空間を地域の担い手に管理してもらうことなどを通じて、地域の居住環境に対する関心と自覚を育てることが重要です。また、地域に根ざしたコミュニティビジネスとして地域の居住環境に関する活動が成立するような仕組みづくりを検討することも必要です。さらに、地域に愛着と誇りを持ち自ら地域の居住環境を守り育てる主体となる住民が地域内に住み続けられるような、住み替えシステムを含めた居住システムを構築していきます。加えて、高齢者等に対しては、市町村・民間事業者などと連携し、不当な入居制限が行われない民間賃貸住宅の普及を図っていきます。

<基本的施策>

i. 身近な公園等共用空間の自主管理による住民の連携と自覚の醸成

- ・エリアマネジメントの考え方による身近な公共施設の整備や景観の維持
- ・市町村、民間事業者、NPO等の連携によるアドプト活動の支援 など

ii. コミュニティビジネスを行う地域主体の育成支援

- ・コミュニティビジネスの展開を図る事業者（民間事業者、NPO等）に対する支援 など

iii. 空家を活用した地域内における住み替えシステムの構築に向けた環境整備

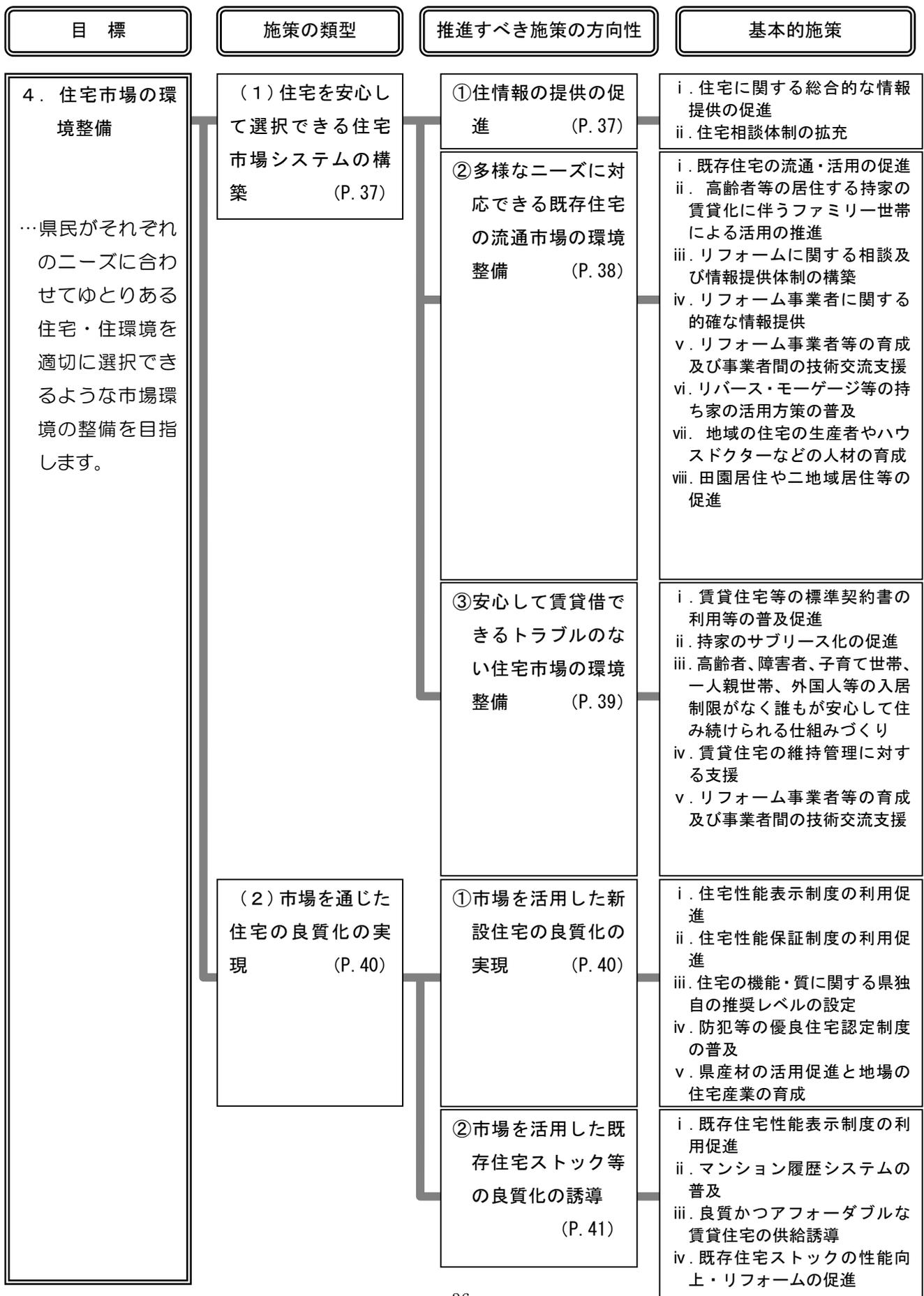
- ・宅建業界等との連携による、住み替えを行う高齢者が自らの住宅を有効に活用するための仕組みの検討
- ・民間事業者による定期借地権制度を活用した賃貸事業や社宅等のサブリース化等による低廉な賃貸住宅の供給の検討 など

iv. 高齢者、障害者、子育て世帯、一人親世帯、外国人等の入居制限がなく誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり

- ・県・市町村の連携による、不当な入居拒否のない高齢者円滑入居賃貸住宅等の登録の促進
- ・高齢者、障害者等に対する入居保証システム等の居住支援制度の検討
- ・組織間の横断的な連携による生活支援の提供体制の検討
- ・居住支援を行うNPO等の育成 など



4. 住宅市場の環境整備



住宅市場の環境整備

県民が住宅市場を通じて、自らのニーズや状況に応じて適切な住宅や居住環境を安心して選択できる環境を整備することが重要です。そのため、県民が住宅を選択する際に適切な情報に基づき判断を行うための住情報の取得が容易にできるような環境を整備するとともに、県民にとって安心できるリフォーム市場の構築や既存住宅の流通・活用の促進を図ります。また、高齢者や障害者、外国人、子育て世帯等が、賃貸住宅への入居の際に不当に拒否をされないための賃貸住宅市場をとりまく環境の整備を目指します。さらに、新築住宅、既存住宅における住宅性能表示制度の利用促進等により市場を通じた住宅の良質化を目指します。

対応する成果指標	【現状】		【目標値】
○リフォーム相談窓口を設置した市町村数	23 市町村 (H18.12 末)	→	全 56 市町村 (H20)
○既存住宅の流通シェア	19% (H15)	→	25% (H27)
○子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	39% (H15)	→	50% (H22)
○新築住宅における住宅性能表示の実施率	20% (H17)	→	50% (H22)

(1) 住宅を安心して選択できる住宅市場システムの構築

①住情報の提供の促進

県民の多様な住宅ニーズに的確に対応するためには、施策の重点を従来の公共的主体による住宅の直接供給から、県民のニーズを反映した民間の住宅市場の構築へ施策の重点を移行していくことが重要です。また、県民が住宅市場に関する公正かつ的確な情報を容易に得られる環境を整備するとともに、住生活に関する多様な相談に対応するため、市町村やNPO、多様な分野の専門家などと連携し、住生活に関連する様々な情報が1ヶ所で入手できるワンストップ相談体制の整備を目指します。

<基本的施策>

i. 住宅に関する総合的な情報提供の促進

- ・住まい・居住環境に関するシンポジウム等の開催
- ・防犯や環境等に配慮した住宅に関する研修会の開催
- ・住まい情報プラザの情報提供システムの拡充化
- ・広報誌やインターネットなど多様な媒体による住情報の提供 など

ii. 住宅相談体制の拡充

- ・住宅関連業界や福祉・消費者相談等と連携したワンストップ相談体制の整備の検討
- ・まちづくりNPO等の登録・紹介・派遣などの検討 など

②多様なニーズに対応できる既存住宅の流通市場の環境整備

県民のライフスタイルの変化に伴い、居住ニーズは多様化しています。このニーズに対応するためには、住宅ストックの流通や有効活用が図られるよう、関係業界等へ働きかけを行い、良好な既存住宅市場が整備されるよう誘導を図っていきます。また、住宅ストックの有効活用にあたっては、消費者が自己責任において事業者を選択できるようにリフォームに関する様々な分野の事業者を登録し、その情報をインターネットなどにより消費者に提供する「リフォネット」の普及を促進するための活動を展開するとともに、リフォームに関する相談及び情報提供体制の構築に向け、市町村及び福祉・消費者行政分野への働きかけを行い、安心してリフォームを行える環境の整備を進めます。さらに、安心できるリフォーム体制の構築には、地域に根ざしたホームドクターやリフォーム事業者を育成・支援することも重要です。そこで、協議会などと連携し、リフォーム事業者等の育成及び事業者間の技術交流を支援するとともに、市町村や地域の担い手と連携し、地域の産業や就労環境等の向上を目指した取組みも推進します。

<基本的施策>

i. 既存住宅の流通・活用の促進

- ・既存住宅の活用促進に向けた宅建業界等との連携
- ・既存住宅価格の適正評価の検討 など

ii. 高齢者等の居住する持家の賃貸化に伴うファミリー世帯による活用の推進

- ・賃貸住宅の管理業界との連携による、サブリースを行う事業者と住宅の所有者との標準的契約約款の作成及び普及促進
- ・定期借家制度の活用など、既存住宅の有効活用手法の検討 など

iii. リフォームに関する相談及び情報提供体制の構築

- ・市町村に対するリフォーム相談窓口の設置の促進
- ・関連業界に対する「(仮称)千葉県住宅リフォーム推進協議会」の設置の働きかけ
- ・協議会を中心とした相談体制の構築 など

iv. リフォーム事業者に関する的確な情報提供

- ・リフォーム事業者の登録等を行っている「リフォネット」の普及促進
- ・(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの展開する事業の利用促進 など

v. リフォーム事業者等の育成及び事業者間の技術交流支援

- ・リフォームに関するセミナーや講習会等を通じたリフォーム事業者の啓発・育成や事業者間の技術交流会に対する支援 など

vi. リバース・モーゲージ等の持ち家の活用方策の普及

- ・持ち家を有効に活用するための仕組みの検討 など

vii. 地域の住宅の生産者やハウスクーターなどの人材の育成

- ・地域の住宅生産に携わる事業者に対する講習会等の実施
- ・地域の住宅生産に携わる事業者間の交流の支援 など

viii. 田園居住や二地域居住等の促進

- ・田園居住や二地域居住などの多様な住まい方の実現に向けた情報提供 など

③安心して賃貸借できるトラブルのない住宅市場の環境整備

県民が賃貸住宅市場を円滑に活用していくためには、適正価格、安心して借りられる、トラブルがない市場環境をつくることが重要となります。そうした市場環境の構築に向け、民間賃貸住宅における賃貸借契約のルール of 適正化を目指し、標準契約約款などの普及促進を図っていきます。また、低廉な賃貸住宅の供給を目指し、持家のサブリース化による空家活用の仕組みづくりを行うとともに、高齢者、障害者、子育て世帯などが住みなれた地域・環境の中で、安心して適切な住宅に住み替えることが可能となることを目指し、市町村・民間事業者と連携し、不当な入居拒否がなく安心して地域内での住み替えを行うことができる「あんしん賃貸支援事業」の普及・促進を図っていきます。加えて、県民が安心して借りられる、トラブルのない市場の構築を目指し、賃貸住宅オーナーの維持・管理に対する意識の啓発活動への支援策を展開していきます。またそれと同時に、協議会などと連携し、リフォーム事業者等の育成及び事業者間の技術交流を支援していきます。

<基本的施策>

i. 賃貸住宅等の標準契約書の利用等の普及促進

- ・賃貸住宅の標準契約約款などの普及促進 など

ii. 持家のサブリース化の促進

- ・賃貸住宅の管理業界との連携による、サブリースを行う事業者と住宅の所有者との標準的契約約款の作成及び普及促進
- ・定期借家制度の活用など、既存住宅の有効活用手法の検討 など

iii. 高齢者、障害者、子育て世帯、一人親世帯、外国人等の入居制限がなく誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり

- ・県・市町村の連携による、不当な入居拒否のない高齢者円滑入居賃貸住宅等の登録の促進
- ・高齢者、障害者等に対する入居保証システム等の居住支援制度の検討
- ・組織間の横断的な連携による生活支援の提供体制の検討
- ・居住支援を行うNPO等の育成 など

iv. 賃貸住宅の維持管理に対する支援

- ・賃貸住宅の適正な維持管理に関する情報提供

- ・公庫融資（平成19年度以降独立行政法人住宅金融支援機構）等の賃貸住宅向けリフォーム支援制度等に関する情報提供 など

v. リフォーム事業者等の育成及び事業者間の技術交流支援

- ・リフォームに関するセミナーや講習会等を通じたリフォーム事業者の啓発・育成や事業者間の技術交流会に対する支援 など

(2) 市場を通じた住宅の良質化の実現

①市場を活用した新設住宅の良質化の実現

県民が新設住宅の購入や建設を行う際、県民自らが住宅の性能や質を的確に把握し、適切な住宅の購入や建設を行うことができる環境を築くことが重要です。そこで、住宅の売買時に適切に住宅の質が評価されるよう、住宅性能表示制度や住宅性能保証制度の普及を図っていきます。また、優れた子育て環境や防犯性能を持つ良質な住宅について県民が把握し、選択できるよう、県・市町村の連携のもと、良質な住宅を認定・表彰するような仕組みを検討していきます。

一方、千葉県の立地や気候・風土に相応しい良質な住宅の供給が行われ、地域の産業や就労等の環境を向上させるために、その土台づくりとして県産材の活用促進と地場の住宅産業の育成を進めていきます。

<基本的施策>

i. 住宅性能表示制度の利用促進

- ・住まい情報プラザ等の相談窓口や講習会・広報紙など、様々な機会を活用した新築の住宅性能表示制度に関するPR・情報提供 など

ii. 住宅性能保証制度の利用促進

- ・住まい情報プラザ等の相談窓口や講習会・広報紙など、様々な機会を活用した新築の住宅性能保証制度に関するPR・情報提供 など

iii. 住宅の機能・質に関する県独自の推奨レベルの設定

- ・千葉県の立地や気候を踏まえた県独自の住宅の機能・質に関する推奨基準の設定の検討 など

iv. 防犯等の優良住宅認定制度の普及

- ・防犯優良マンション認定制度の普及・促進
- ・子育てに対応した住宅や共用施設の基準及び認定制度の創設の検討 など

v. 県産材の活用促進と地場の住宅産業の育成

- ・ 県産木材を利用した住宅建築を行う団体の育成及び活動支援
- ・ 建築ユーザーへの県産サンプスギ材のモニター調査等の実施による啓発
- ・ 建築ユーザー等の消費者を対象とする県産木材の利用窓口整備の推進
- ・ 地域住宅交付金を活用した木造住宅の振興 など

②市場を活用した既存住宅ストック等の良質化の誘導

県民が既存住宅ストックを選ぶ際、県民自らが住宅の性能や質を的確に把握し、適切な住宅を選択できる環境を築くことが重要です。そこで、既存住宅性能表示制度の普及啓発を図っていきます。また、マンションの状況把握を行うことができるよう国のマンション履歴システム（マンションみらいネット）の普及啓発を図っていきます。さらに、民間事業者等が適正な家賃で良質な住宅を供給するために、用途転換（コンバージョン）の誘導方策の検討を行い、良質かつアフォーダブルな賃貸住宅が供給されるよう誘導を行っていきます。

一方、既存住宅が長く活用されるための体制を構築することも重要であり、住宅金融公庫が行う融資制度を活用した性能向上リフォームの支援策を展開することで、多様なニーズ等に対応した既存住宅の質の向上を図っていきます。

<基本的施策>

i. 既存住宅性能表示制度の利用促進

- ・ 住まい情報プラザ等の相談窓口や講習会、広報紙など、様々な機会を活用した既存住宅性能表示制度の普及 など

ii. マンション履歴システムの普及

- ・ マンション履歴システム（マンションみらいネット）の普及啓発 など

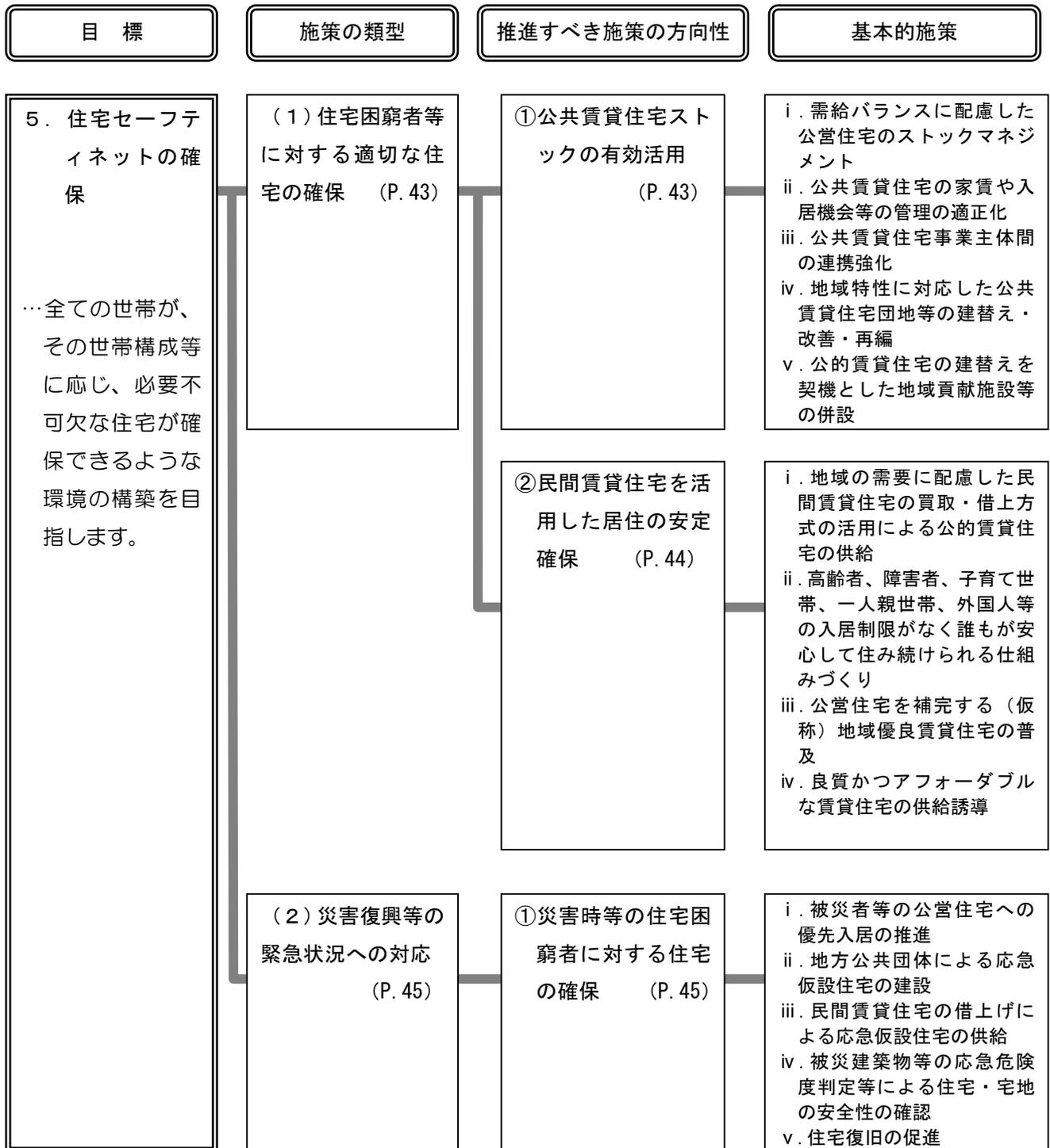
iii. 良質かつアフォーダブルな賃貸住宅の供給誘導

- ・ 社宅や空オフィスビルなど、利用されなくなった建物の住宅への用途転換（コンバージョン）による住宅供給の検討
- ・ 公有地の有効活用の検討 など

iv. 既存住宅ストックの性能向上・リフォームの促進

- ・ 住宅金融公庫（平成19年度以降独立行政法人住宅金融支援機構）が行う融資制度を活用したリフォームの促進 など

5. 住宅セーフティネットの確保



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できない低額所得者、あるいは災害やDV、犯罪等の突発的な要因により、安定した住生活の確保が困難となった世帯、高齢者や障害者、子育て世帯、外国人など、全ての世帯が必要不可欠な水準を備えた住宅を確保できるような環境の形成が重要です。そのため、県、市町村、都市再生機構等の公的セクターが連携して一定の質を確保した住宅を適切に供給するとともに、民間事業者との連携・協働のもと、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、災害発生時等において、被災者等が円滑に一時的な住宅を確保することが可能となる体制整備を目指します。

対応する成果指標	【現状】		【目標値】
○最低居住面積水準未達率※	4%(H15)	→	早期に解消
○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	26.6%(H15)	→	75%(H27)
○被災建築物の応急危険度判定士の登録数	延べ3,638人(H17)	→	延べ4,000人(H22)
○応急仮設住宅の確保	建設候補地 全56市町村900ヶ所 57,101戸(H18)	→	建設候補地の確保に努めるとともに民間賃貸住宅も活用した応急仮設住宅の供給体制の確保(H27)

※最低居住面積水準は別記4のとおり。

(1) 住宅困窮者等に対する適切な住宅の確保

① 公共賃貸住宅ストックの有効活用

真に住宅に困窮する県民に対して公共賃貸住宅が適切に提供される住宅セーフティネットの構築が必要です。そうした体制を構築するためには、まず、地域ごとの特性に配慮した適正な公営住宅ストックのマネジメントを行うとともに、入居管理については、収入超過者や家賃滞納者等に対する住み替え促進、応募方法の工夫などにより適正化を行っていきます。また、今後は、県内に多数存在する都市再生機構住宅なども含めた公共賃貸住宅を有効活用するために、県、市町村、都市再生機構等の事業者間の連携をより一層密にし、住宅セーフティネットの機能向上を図っていきます。

一方、大規模な公共賃貸住宅の建替えにあたっては、地域の住宅需要や立地特性に応じた団地の建替えや改善を進めていくとともに、関連施策と連携し、地域に貢献する施設等の併設を検討していきます。

<基本的施策>

i. 需給バランスに配慮した公営住宅のストックマネジメント

- ・公営住宅ストックの活用方針の検討・有効活用 など

ii. 公共賃貸住宅の家賃や入居機会等の管理の適正化

- ・公営住宅における収入超過者、高額所得者の住み替え促進

- ・公営住宅におけるポイント制の導入など応募方法や期限付き入居等の検討
- ・住宅の困窮事情を反映した優先入居制度の検討
- ・住戸規模と入居世帯人員数とのミスマッチの解消
- ・グループホームやDV被害者等の公営住宅への受け入れなど組織間の横断的な連携による住宅確保への検討 など

iii. 公共賃貸住宅事業者間の連携強化

- ・公共賃貸住宅事業者間の協議の場となる地域住宅協議会の設立・運営
- ・地域の需要に応じた公共賃貸住宅ストックの相互活用を検討 など

iv. 地域特性に対応した公共賃貸住宅団地等の建替え・改善・再編

- ・団地の立地や地域の需要等を踏まえた、老朽化した団地の適切な更新・再編の実施 など

v. 公的賃貸住宅の建替えを契機とした地域貢献施設等の併設

- ・組織間の横断的な連携による団地の建替え時における適切な公共・公益施設の整備
- ・県営住宅を活用した新たな地域社会（プレーメン型地域社会）の実現に向けたモデル事業の推進 など

②民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保

多様化する住宅困窮者の居住安定を実現していくためには、公共賃貸住宅にとどまらず、民間賃貸住宅を活用することが重要となります。そのために、民間事業者と連携し、重層的な住宅セーフティネットの構築を図っていきます。

<基本的施策>

- #### i. 地域の需要に配慮した民間賃貸住宅の買取・借上方式の活用による公的賃貸住宅の供給
- ・既存民間住宅ストックの借り上げ、買い取り等による公的住宅供給戸数の確保の検討 など

ii. 高齢者、障害者、子育て世帯、一人親世帯、外国人等の入居制限がなく誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり

- ・県・市町村の連携による、不当な入居拒否のない高齢者円滑入居賃貸住宅等の登録の促進
- ・高齢者、障害者等に対する入居保証システム等の居住支援制度の検討
- ・組織間の横断的な連携による生活支援の提供体制の検討
- ・居住支援を行うNPO等の育成 など

iii. 公営住宅を補完する（仮称）地域優良賃貸住宅の普及

iv. 良質かつアフォーダブルな賃貸住宅の供給誘導

- ・社宅や空オフィスビルなど、利用されなくなった建物の住宅への用途転換（コンバージョン）

による住宅供給の検討

- ・ 公有地の有効活用の検討 など

(2) 災害復興等の緊急状況への対応

① 災害時等の住宅困窮者に対する住宅の確保

災害復興時等の一時的な住宅困窮者に対し、適切な住宅を供給することができる環境を形成していくことが重要となります。そのため、一時的に住宅に困窮する世帯が公営住宅へ入居することが可能となるような優先入居方法の確立や応急仮設住宅の供給体制の整備を図っていきます。

また、被災後の二次被害に備え、被災した建築物や宅地の危険度判定が行える体制を整備していきます。

<基本的施策>

i. 被災者等の公営住宅への優先入居の推進

- ・ 被災者等の公営住宅への円滑な受入に向けた関係機関や市町村との協議 など

ii. 地方公共団体による応急仮設住宅の建設

- ・ 応急仮設住宅の建設候補地の確保
- ・ (社)プレハブ建築協会との災害時の住宅復興協力に係る基本協定に基づく対応訓練等の実施 など

iii. 民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅の供給

- ・ (社)千葉県宅地建物取引業協会との民間賃貸住宅の借り上げ入居に関する協定に基づく対応訓練等の実施 など

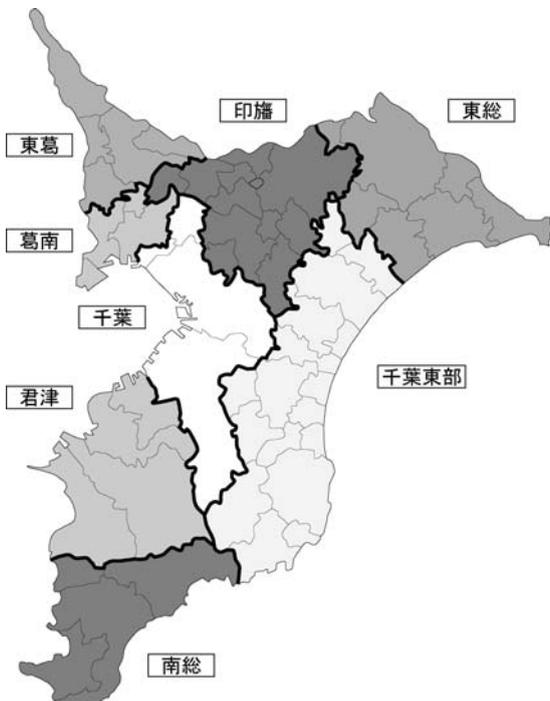
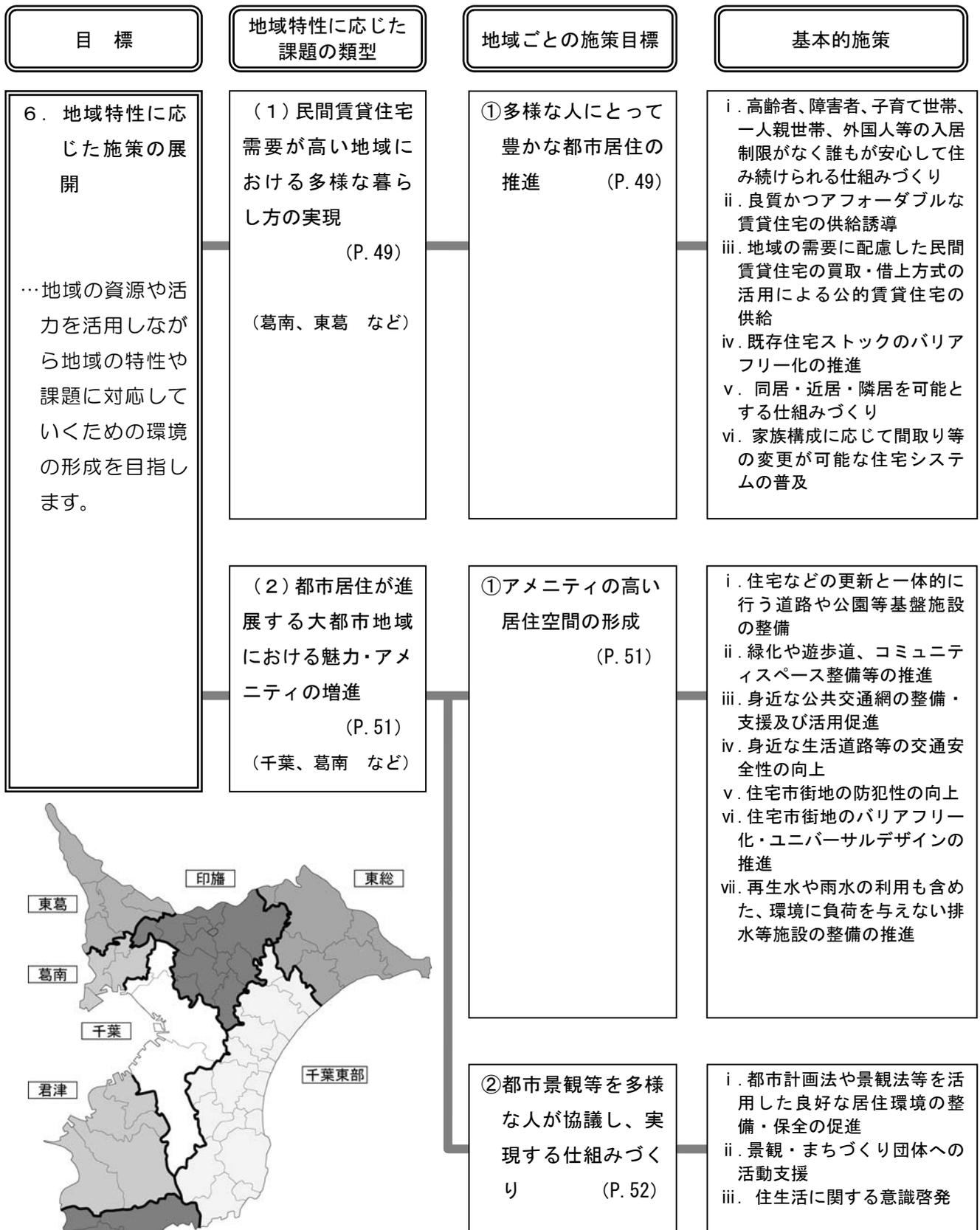
iv. 被災建築物等の応急危険度判定等による住宅・宅地の安全性の確認

- ・ 講習会の実施による応急危険度判定士等の養成・登録 など

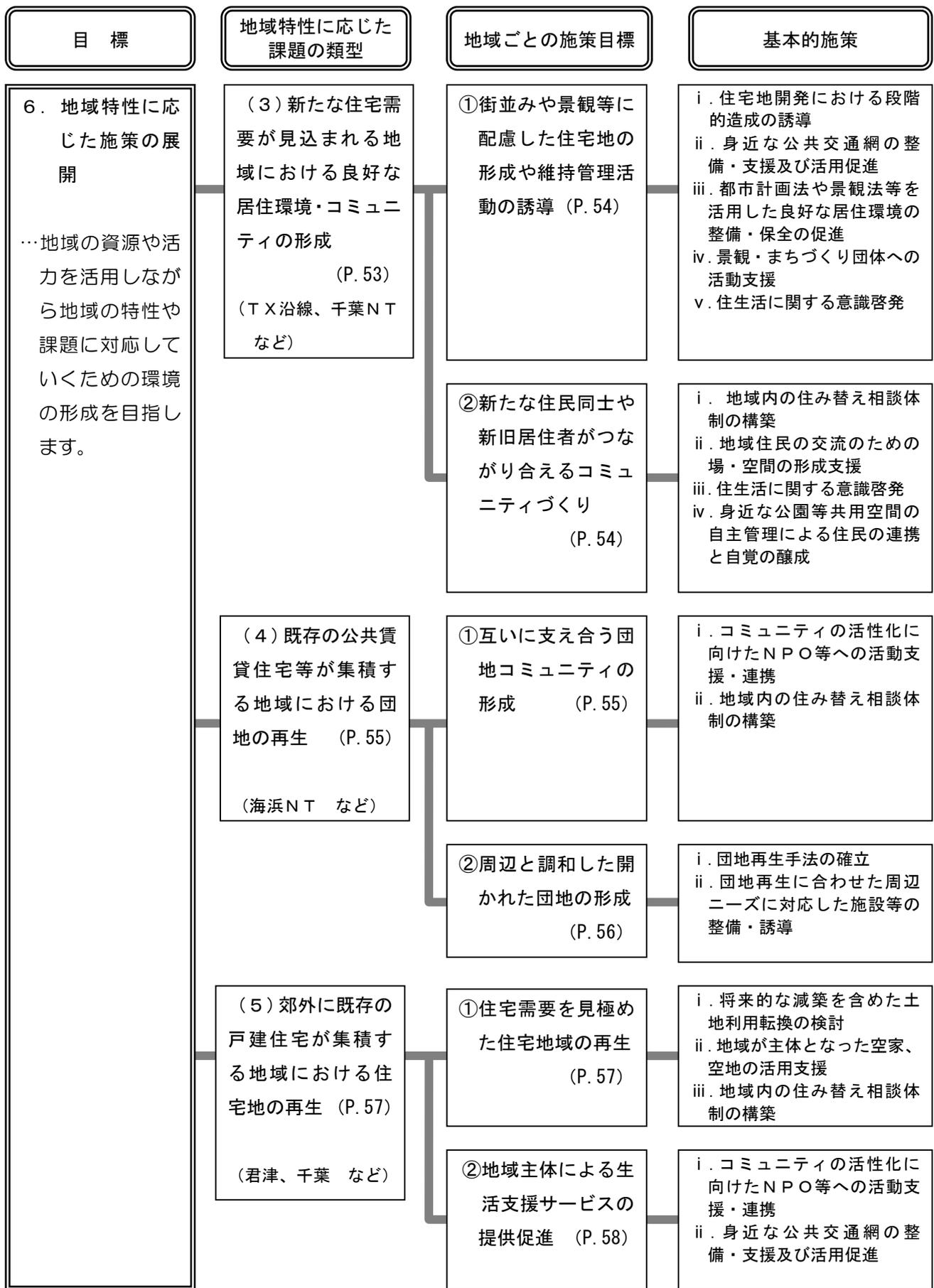
v. 住宅復旧の促進

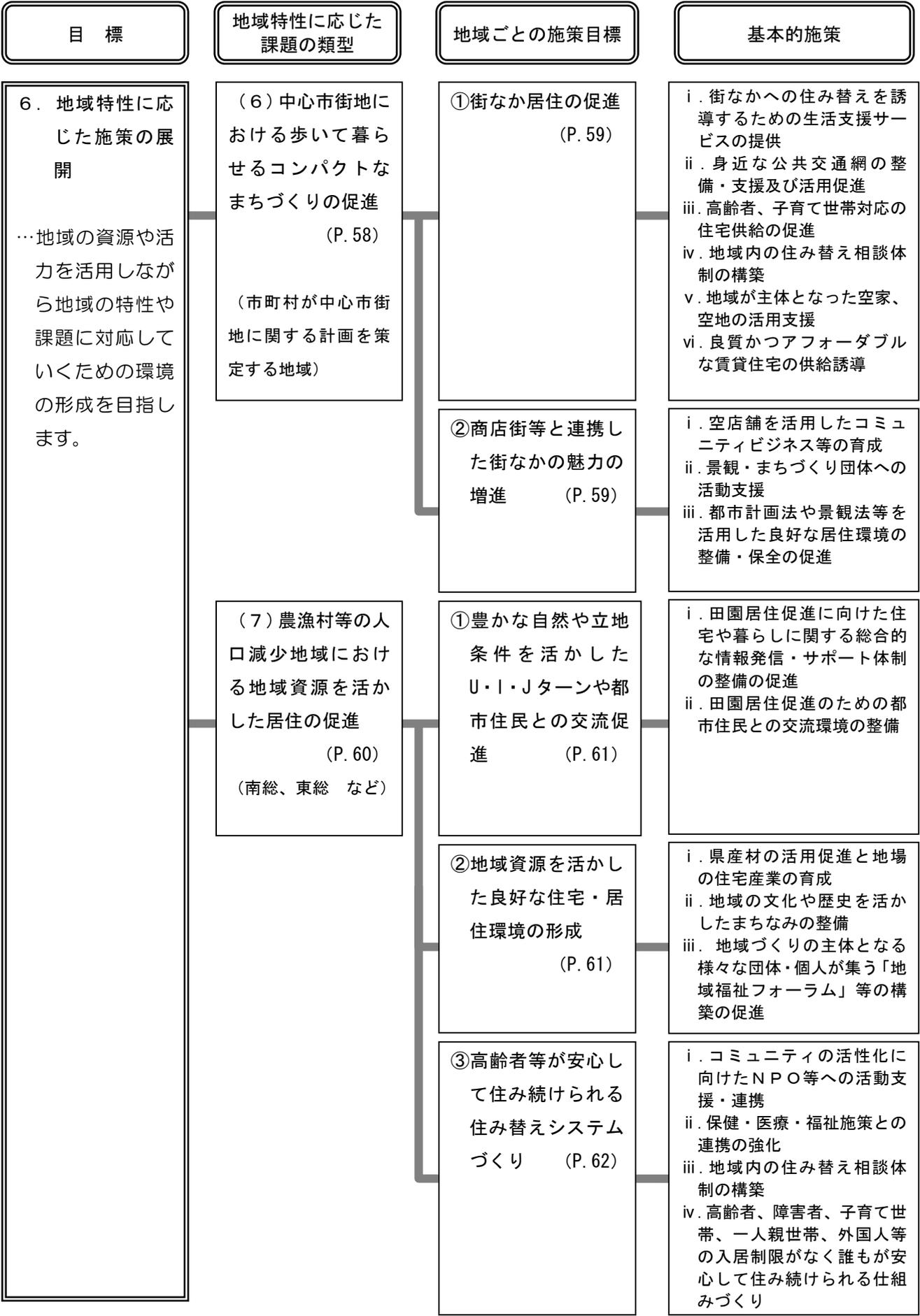
- ・ 住宅金融公庫（19年度以降独立行政法人住宅金融支援機構）による災害復興融資の促進
- ・ 被災者生活再建支援事業のうち居住安定支援制度（住宅の解体・撤去費、再建のためローン利子の一部支給）による災害を受けた被災者の生活の支援

6. 地域特性に応じた施策の展開



千葉県のブロック区分図





地域特性に応じた施策

千葉県には、都市部から農漁村部まで多様な地域が存在し、コミュニティ、住宅、居住環境などの特性がそれぞれの地域で大きく異なっています。それに伴い地域の将来的な方向性や課題も多様なものとなっています。そのため、地域の資源などを活かしながら地域の特性や課題に適切に対応していくことが必要です。

一方、1から5に示した分野別目標に対応する施策は、それぞれの目標ごとに施策を整理したものであり、全県を対象とすることを前提としています。そのため、それらの個々の施策を展開するだけでは、地域の特性への的確な対応を図ることは困難です。

そこで、千葉県内の典型的な地域の特性と地域ごとの課題を整理し、それに対応する施策目標と特に重点を置くべき基本的施策を掲げています。

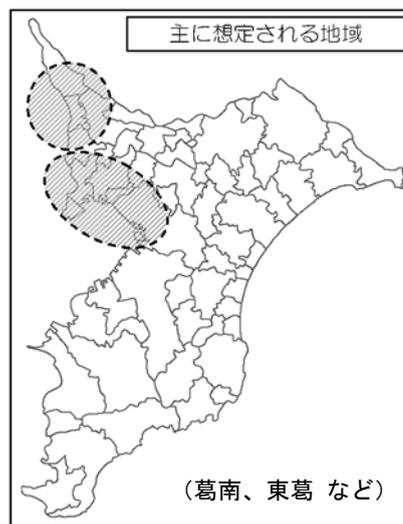
対応する成果指標	【現状】		【目標値】
○市町村住生活基本計画策定市町村数	0市 (H18)	→	28市町村 (H22) 全56市町村 (H27)

(1) 民間賃貸住宅需要が高い地域における多様な暮らし方の実現

<現状・課題>

千葉県西部地域のJR線（総武線、常磐線、京葉線）を中心として、東京に通勤する世帯などの住宅需要が高く、民間賃貸住宅が多く供給されています。しかし、これらの民間賃貸住宅では、居住者の家賃負担率は高く、居住水準は低いなどの状況が見られ、民間賃貸住宅市場の適正化が求められる地域となっています。

その一方で、これらの地域においては、公営住宅の需給バランスが取れていないという状況も見られます。そのため、行政が直接供給する公営住宅のみに頼らず、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅も活用したセーフティネットの構築が求められる地域です。



<地域ごとの施策目標>

都市部及び都市部隣接地域としての性格・特徴を活かし、ファミリー層にとって、都心などへの通勤・通学が便利な住宅を適切な負担で取得することができるような住宅市場の構築を目指します。また、高齢者や障害者等をはじめとした多様な人が、都市部の生活利便性を享受し、かつ、将来的な世帯構成の変化にも対応しながら安心して住み続けられる環境の形成を目指します。

①多様な人にとって豊かな都市居住の推進

都心などへの通勤・通学利便性や多様な都市機能の集積等の特徴を活かし、多様な人が豊かな都市居住を送ることが可能となるよう、賃貸住宅を中心とした市場の積極的な活用を図ります。そのため、住宅市場への働きかけや市場を活用するための支援などを基本的施策と位置づけ、実施に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 高齢者、障害者、子育て世帯、一人親世帯、外国人等の入居制限がなく誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり

- ・ 県・市町村の連携による、不当な入居拒否のない高齢者円滑入居賃貸住宅等の登録の促進
- ・ 高齢者、障害者等に対する入居保証システム等の居住支援制度の検討
- ・ 組織間の横断的な連携による生活支援の提供体制の検討
- ・ 居住支援を行うNPO等の育成 など

ii. 良質かつアフォーダブルな賃貸住宅の供給誘導

- ・ 社宅や空オフィスビルなど、利用されなくなった建物の住宅への用途転換（コンバージョン）による住宅供給の検討
- ・ 公有地の有効活用の検討 など

iii. 地域の需要に配慮した民間賃貸住宅の買取・借上方式の活用による公的賃貸住宅の供給（P. 44）

- ・ 既存民間住宅ストックの借り上げ、買い取り等による公的住宅供給戸数の確保の検討 など

iv. 既存住宅ストックのバリアフリー化の推進

- ・ 県民向けの「住まいづくりの手引」などの活用によるバリアフリー化の普及
- ・ 組織間の横断的な連携による高齢者及び重度障害者居室等増改築・改造資金融資制度の普及・PR
- ・ 住まい情報プラザ等を活用した、バリアフリー改修の融資・助成制度などに関する情報の提供
- ・ 関連業界に対する「(仮称)千葉県住宅リフォーム推進協議会」の設置の働きかけ
- ・ 協議会が主体となったバリアフリー化に関する相談体制の構築
- ・ 介護などを行う多様な組織との連携のもと、バリアフリー化を行う建築技術者を養成するための、関係団体への働きかけ
- ・ 千葉県福祉ふれあいプラザにおける住宅改修相談の実施
- ・ 表彰制度等によるバリアフリー建築物の普及促進 など

v. 同居・近居・隣居を可能とする仕組みづくり

- ・ 二世帯住宅への建替え等の促進
- ・ 既存住宅の増改築・間取り変更などのリフォームへの支援
- ・ 住まい情報プラザ等を活用した、バリアフリー改修の融資・助成制度などに関する情報の提供 など

vi. 家族構成に応じて間取り等の変更が可能な住宅システムの普及

(2) 都市居住が進展する大都市地域における魅力・アメニティの増進

<現状・課題>

総武線・京葉線等の沿線においてはマンション建設などの都市居住が進んでおり、マンションの供給は都心居住の推進に寄与しているものの、分譲・賃貸に関わらず、売れ行きや借り手の市場性が優先されることから、アメニティや良好な沿道景観に関する適切な誘導が必要です。

従来、商業や工業エリアであった地域にマンション等の住宅が大量に供給されることにより、生活の場としての基盤（各種インフラ、公園、保育、学校等）の整備が十分ではないと考えられます。

また、今後さらに進展する高齢社会において、大都市地域は高齢者の生活の中核となることが期待されますが、街路空間や主要施設等について十分にユニバーサルデザインに基づいた形態になっていないなどの課題もあります。

また、この地域では、密集市街地等の防災上の課題を有する地域が残されており、その解消も求められています。



<地域ごとの施策目標>

相対的に低い地価や住宅ローンの低利率を背景とした事業者主導の供給から脱却して、豊かな都市生活を実現するという視点が重要です。都市部の居住者が利便性を享受する生活を送るとともに、多くの人が集まり多様な活動を行う都市部としてのアメニティを高めていくことができるような環境の形成を図っていきます。それに向け、アメニティの高い居住空間や都市の顔としての適切な景観の形成に対して、居住者を含めた多様な主体が集い、実現を図っていきけるようなシステムの構築を目指します。

①アメニティの高い居住空間の形成

快適な都市居住や都市活動を実現するとともに、災害時や、高齢者・交通弱者に配慮した公共空間のバリアフリー化や環境向上策を含めた基盤施設の整備を基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 住宅などの更新と一体的に行う道路や公園等基盤施設の整備

- ・密集市街地を含めた既存市街地の更新誘導とそれに伴う基盤整備の推進 など

ii. 緑化や遊歩道、コミュニティスペース整備等の推進

- ・まちの緑化の推進や、遊歩道などの生活道路やコミュニティスペースなど身近な公共的空間の創出と適正な管理
- ・市町村、民間事業者、NPO等の連携によるアドプト活動の支援 など

iii. 身近な公共交通網の整備・支援及び活用促進

- ・路線バス等の公共交通網整備の働きかけ
- ・高齢者等の路線バスによる移動の利便性・安全性を高めるために低床バス整備の誘導を行う「千葉県超低床ノンステップバス等整備事業補助」の推進
- ・路線バスの運行に対する支援及び活用を促進する「バス運行対策費補助制度」の推進 など

iv. 身近な生活道路等の交通安全性の向上

- ・道路の拡幅や歩道の整備、ハンプ（自動車のスピードを抑えるために、街路の車道部分を盛り上げて舗装した部分）の設置等による交通安全対策の検討・整備の促進
- ・市町村・警察等との連携による事故多発地帯の洗い出し及び県民に対する情報提供
- ・狭小な生活道路における隅切の設置 など

v. 住宅市街地の防犯性の向上

- ・「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例」に基づく、身近な道路・公園等の公共施設の防犯性の向上
- ・地域住民、市町村、警察など関係機関による合同防犯現地診断等を行う「防犯に配慮した道路・公園・駐車場、住宅等の構造、設備に関する指針の普及事業」の推進
- ・防犯優良駐車場認定制度の普及・促進 など

vi. 住宅市街地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの推進

- ・「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づくバリアフリー化や「千葉県建築物ユニバーサルデザイン整備指針」等の考え方を踏まえた居住環境の整備推進
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく、市町村による重点整備地域のバリアフリー化の促進
- ・高齢者等の路線バスによる移動の利便性・安全性を高めるために低床バス整備の誘導を行う「千葉県超低床ノンステップバス等整備事業補助」の推進
- ・鉄道駅における「エレベーター等の設置に関する補助制度」の推進
- ・「ちばバリアフリーマップシステム」を活用した、バリアフリー化された市街地の情報提供
- ・バリアフリー環境整備促進事業等を活用したバリアフリー化の促進 など

vii. 再生水や雨水の利用も含めた、環境に負荷を与えない排水等施設の整備の推進

- ・雨水浸透ますの設置等の推進 など

②都市景観等を多様な人が協議し、実現する仕組みづくり

豊かな都市空間を享受できるよう、建築物や街路空間などの都市景観を住民自らが考え協議などを行う場や、それら活動を支える団体などに対しての支援などを基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 都市計画法や景観法等を活用した良好な居住環境の整備・保全の促進

- ・地区計画、高度地区、特別用途地区、景観地区、建築協定などの活用促進
- ・市町村景観計画策定への支援、先進情報の発信 など

ii. 景観・まちづくり団体への活動支援

- ・景観・まちづくり団体への情報提供・技術的支援
- ・表彰等による景観に配慮した建築物等に係る先進事例の情報提供 など

iii. 住生活に関する意識啓発

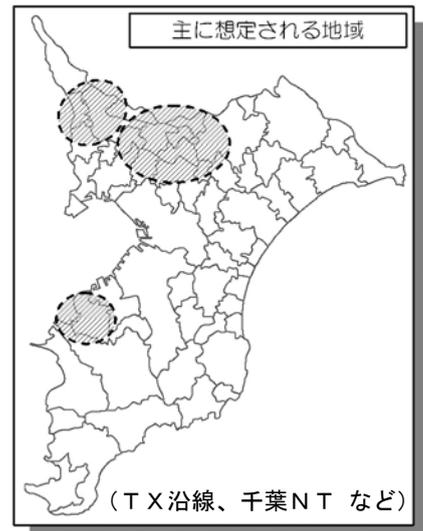
- ・住まい・居住環境に関するシンポジウム等の開催
- ・防犯や環境等に配慮した住宅に関する研修会の開催
- ・広報誌やインターネットなど多様な媒体による住情報の提供
- ・NPO等による住まい方マナーの啓発
- ・住まいや地域づくりに関する教育の実施 など

(3) 新たな住宅需要が見込まれる地域における良好な居住環境・コミュニティの形成

<現状・課題>

近年、アクアライン（平成9年）、つくばエクスプレス（平成17年）、成田新高速鉄道（平成22年予定）などの新たな公共交通網の整備が進められ、新たな住宅需要が見込まれる地域が存在します。県外からの人口流入による住宅需要に加え、県民の住み替え需要も多く発生すると見込まれます。

この地域では、こうした機会を捉え、新たな住宅需要に対応した開発などを誘導・推進するとともに、新旧市街地において良好な魅力ある住宅市街地や景観の形成を図っていくことが求められています。



<地域ごとの施策目標>

新規開発市街地では、IT関連企業や、学術・研究機関の進出が見られており、これらの産業・学術研究機能と連携した新たな市街地形成方策の検討やライフスタイルへの対応を図ります。また、良好な街並み形成や、居住者組織等が主体となって良好な住環境を維持管理する住宅地開発の促進を目指します。

既成市街地においても、利便性等の向上によって地域のポテンシャルの向上が見込まれる地域では、リフォーム等による住宅の質の向上を促進しつつ、良好な住宅市街地や景観の形成誘導を図っていきます。

①街並みや景観等に配慮した住宅地の形成や維持管理活動の誘導

街なみや景観等に配慮した住宅地を形成するために、既成市街地における適正な住宅市場の確保や住宅地開発の誘導、交通網の整備などを基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 住宅地開発における段階的造成の誘導

- ・新規住宅地開発における段階的造成、緑地の確保、水循環システムなどの環境に配慮した住宅市街地開発の誘導 など

ii. 身近な公共交通網の整備・支援及び活用促進

- ・路線バス等の公共交通網整備の働きかけ
- ・高齢者等の路線バスによる移動の利便性・安全性を高めるために低床バス整備の誘導を行う「千葉県超低床ノンステップバス等整備事業補助」の推進
- ・路線バスの運行に対する支援及び活用を促進する「バス運行対策費補助制度」の推進 など

iii. 都市計画法や景観法等を活用した良好な居住環境の整備・保全の促進

- ・地区計画、高度地区、特別用途地区、景観地区、建築協定などの活用促進
- ・市町村景観計画策定への支援、先進情報の発信 など

iv. 景観・まちづくり団体への活動支援

- ・景観・まちづくり団体への情報提供・技術的支援
- ・表彰等による景観に配慮した建築物等に係る先進事例の情報提供 など

v. 住生活に関する意識啓発

- ・住まい・居住環境に関するシンポジウム等の開催
- ・防犯や環境等に配慮した住宅に関する研修会の開催
- ・広報誌やインターネットなど多様な媒体による住情報の提供
- ・NPO等による住まい方マナーの啓発
- ・住まいや地域づくりに関する教育の実施 など

②新たな住民同士や新旧居住者がつながり合えるコミュニティづくり

新旧二つの市街地の連携を図るため、地域間でのライフステージ等に対応した住み替えを可能とするシステムの構築やそれぞれの居住者間で交流や協議を行える場の形成を支援することを基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 地域内の住み替え相談体制の構築

- ・市町村による住み替え相談窓口の設置支援
- ・県民、民間事業者に対する情報提供・PR など

ii. 地域住民の交流のための場・空間の形成支援

iii. 住生活に関する意識啓発

- ・住まい・居住環境に関するシンポジウム等の開催
- ・防犯や環境等に配慮した住宅に関する研修会の開催
- ・広報誌やインターネットなど多様な媒体による住情報の提供
- ・NPO等による住まい方マナーの啓発
- ・住まいや地域づくりに関する教育の実施 など

iv. 身近な公園等共用空間の自主管理による住民の連携と自覚の醸成

- ・エリアマネジメントの考え方による身近な公共施設の整備や景観の維持
- ・市町村、民間事業者、NPO等の連携によるアドプト活動の支援 など

(4) 既存の公共賃貸住宅等が集積する地域における団地の再生

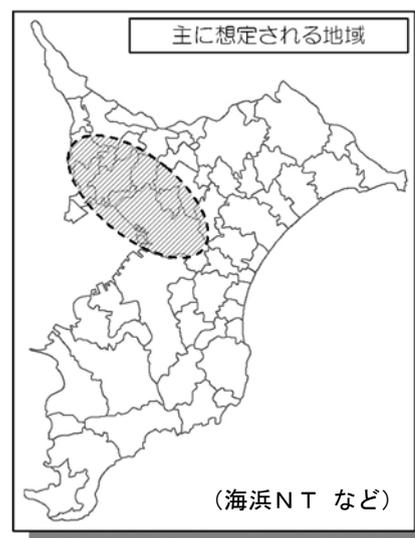
<現状・課題>

千葉県内には、海浜の埋立地区のように大規模な公営住宅や都市機構賃貸住宅等の公共賃貸住宅がまとめて供給されてきた地域があります。これらの住宅団地においては、インフラを含め計画的な整備が行われてきましたが、均質的な空間により構成されているとともに、開発からの時間の経過に伴い、立地ポテンシャルが変化する、あるいは居住者の高齢化が一様に進行するなど、団地の空間や機能と居住者とのミスマッチが見られるようになってきています。また、これに伴い、コミュニティの活力が低下するといった状況も見られます。

<地域ごとの施策目標>

大規模に集積した公共賃貸住宅において、高齢者等が安心して生活ができるよう、NPO等と連携した、住民がお互いに支え合う地域社会の形成を目指します。

団地居住者や、さらに周辺市街地の居住者ニーズも見据えて空間・機能の再編や複合化を図っていきます。



①互いに支え合う団地コミュニティの形成

居住者の世帯構成やライフステージの変化に対応し、安全かつ安心して住み続けられる環境

をつくるためには、民間事業者やNPO等と連携・協働することが必要であり、そのための仕組みづくりや活動支援を基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. コミュニティの活性化に向けたNPO等への活動支援・連携

- ・まちづくりセミナーなどによる団地コミュニティをベースとした組織の形成の促進
- ・生活支援サービスを提供するNPO等への情報提供や相談・助成などの支援 など

ii. 地域内の住み替え相談体制の構築

- ・市町村による住み替え相談窓口の設置支援
- ・県民、民間事業者に対する情報提供・PR など

②周辺と調和した開かれた団地の形成

団地空間や機能の再生にあたっては、居住者の参加と協働や関係事業者・行政等とのパートナーシップによるサステイナブルな空間・生活像の立案とそれを推進・マネジメントする体制の構築を行うことなどを基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 団地再生手法の確立

- ・行政・事業者・居住者等の連携による新たな団地のあり方の検討及びその実現に向けた仕組みづくり など

ii. 団地再生に合わせた周辺ニーズに対応した施設等の整備・誘導

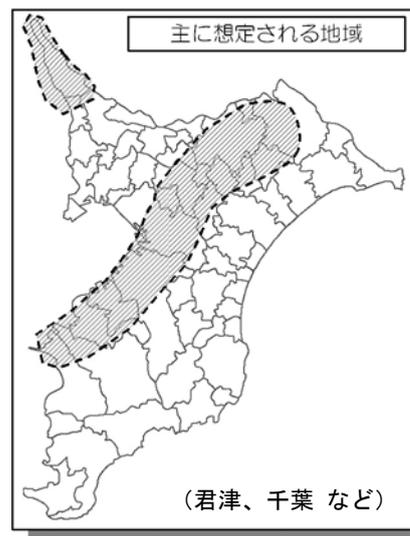
- ・余剰地、小学校跡地等の公有地の活用による民間事業者と連携した効率的な事業の展開
- ・福祉系のサービス提供主体と連携したグループホーム等の多様な住戸の提供 など

(5) 郊外に既存の戸建住宅が集積する地域における住宅地の再生

<現状・課題>

東葛ブロックや千葉・君津・印旛ブロックを中心に、昭和30年代～40年代に開発された郊外戸建住宅地が点在しています。これらの住宅地は開発後数十年が経過しており、今後、街なかのより生活しやすい地域等への転出や高齢化が進行すると、空家・空地が多く発生すると考えられます。

一方で、これまでに形成されてきた地域コミュニティを維持活用することにより居住者が主体となって地域の適切なマネジメントを行い、持続的な住宅市街地の維持・形成をしていくことが求められる地域となっています。



<地域ごとの施策目標>

行政と住民が連携して地域の学校の跡地や空家の活用による地域の生活支援拠点を整備するなど、今後とも継続的に住み続けられる地域社会の形成を目指します。そのために、地域の住民による自主的な防災・防犯活動の促進やコミュニティビジネス等により地域の組織化を図り、空家・空地を活用した保健・福祉・子育てなどの生活支援サービスの提供を行う施設の整備及び担い手の育成を図ります。さらに、街なかと郊外の結びつきの強化や、住み替えシステムの構築等により若年層世帯も郊外に住める環境づくり等を進め、ゆとりを持った生活が可能となる新たな郊外住宅地への再生を目指します。

①住宅需要を見極めた住宅地域の再生

これからの居住環境の適切な管理については、住み替えや生涯設計についての相談体制の構築を図るとともに、従前資産の有効活用に向けた既存住宅の流通促進、賃貸化等の環境形成を関係事業者とともに進めていくなど、住宅需要を見極めた土地利用転換の検討や空家・空地の活用に対する支援を基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 将来的な減築を含めた土地利用転換の検討

ii. 地域が主体となった空家、空地の活用支援

- ・土地利用の柔軟な転換（空地の市民農園や広場への転用）などの地域ビジョンの検討促進など

iii. 地域内の住み替え相談体制の構築

- ・市町村による住み替え相談窓口の設置支援
- ・県民、民間事業者に対する情報提供・PR など

②地域主体による生活支援サービスの提供促進

地域の高齢者などがこれからも快適に住み続けられるよう、コミュニティの活性化にむけたNPO等の地域の担い手との連携や生活支援サービスなどの活動に対する支援を基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. コミュニティの活性化に向けたNPO等への活動支援・連携

- ・まちづくりセミナーなどによる団地コミュニティをベースとした組織の形成の促進
- ・生活支援サービスを提供するNPO等への情報提供や相談・助成などの支援 など

ii. 身近な公共交通網の整備・支援及び活用促進

- ・路線バス等の公共交通網整備の働きかけ
- ・高齢者等の路線バスによる移動の利便性・安全性を高めるために低床バス整備の誘導を行う「千葉県超低床ノンステップバス等整備事業補助」の推進
- ・路線バスの運行に対する支援及び活用を促進する「バス運行対策費補助制度」の推進 など

(6) 中心市街地における歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりの促進

<現状・課題>

地方都市の中心市街地では、高齢化や人口の流出傾向が見られます。また、幹線道路沿いへの郊外型店舗等の出店により、商業エリアとしてのポテンシャルも大きく低下しています。さらに、公共・公益施設、病院等も中心市街地から移転するといったことによる影響もあり、中心市街地の活力が低下しています。

しかし、中心市街地はこれまで多くの投資が行われて基盤が整えられました。今後これらの都市の郊外部等においても急激な高齢化が進行すると考えられる中、医療・福祉・交通等の利便性に優れた中心市街地の、既存資源を活かした再生が求められています。



<地域ごとの施策目標>

従来の商業を中心とした市街地の活性化から脱却し、住宅を含めた総合的な視点からの再生を図ります。そのために、これまで形成されてきた基盤を活用し、福祉をはじめとした生活サービスの効率的な提供を行っていきます。それとともに、郊外と中心市街地との住み替えの促進により、住宅と住み手のミスマッチを解消し、多世代がともに暮らす生き生きとした中心市街地に再生していきます。

また、歴史・文化資源の多く残る中心市街地においては、観光、商業などの分野と連携しながら、それら資源の積極的な活用を図り、交流人口の増加も図りながら魅力的なまちづくりを進めていきます。

①街なか居住の促進

居住空間として中心市街地を再生するために、街なかへの住み替えを誘導するサービスの提供や活動に対する支援、高齢者優良賃貸住宅等の高齢者に対応した住宅の供給誘導、相談体制の構築のほか、交通機関の整備などを基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 街なかへの住み替えを誘導するための生活支援サービスの提供

- ・福祉等を含めた生活支援サービスの適切な提供に向けたNPOの育成・支援
- ・日常的に生活を送りやすい環境の形成に向けた組織間の横断的な連携体制の構築 など

ii. 身近な公共交通網の整備・支援及び活用促進

- ・路線バス等の公共交通網整備の働きかけ
- ・高齢者等の路線バスによる移動の利便性・安全性を高めるために低床バス整備の誘導を行う「千葉県超低床ノンステップバス等整備事業補助」の推進
- ・路線バスの運行に対する支援及び活用を促進する「バス運行対策費補助制度」の推進 など

iii. 高齢者、子育て世帯対応の住宅供給の促進

- ・福祉系のNPOと地権者等とが連携した、子育て世帯対応住宅や高齢者優良賃貸住宅など高齢者に対応した住宅の供給誘導 など

iv. 地域内の住み替え相談体制の構築

- ・市町村による住み替え相談窓口の設置支援
- ・県民、民間事業者に対する情報提供・PR など

v. 地域が主体となった空家、空地の活用支援

- ・土地利用の柔軟な転換（空地の市民農園や広場への転用）などの地域ビジョンの検討促進 など

vi. 良質かつアフォーダブルな賃貸住宅の供給誘導

- ・社宅や空オフィスビルなど、利用されなくなった建物の住宅への用途転換（コンバージョン）による住宅供給の検討
- ・公有地の有効活用の検討 など

②商店街等と連携した街なかの魅力の増進

地域の魅力となる歴史・文化資源が多く残る地域に対しては、まちづくり団体などへの積極的な支援のほか、街なみの保存や活用を基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 空店舗を活用したコミュニティビジネス等の育成

- ・商店街の空き店舗を活用し、地域住民が必要とする子育てサービスや高齢者交流施設、コミュニティビジネス等を設置・運営・展開する商店街を支援する「草の根福祉推進型」商店街活性化モデル事業」の推進 など

ii. 景観・まちづくり団体への活動支援

- ・景観・まちづくり団体への情報提供・技術的支援
- ・表彰等による景観に配慮した建築物等に係る先進事例等の情報提供
- ・商工会・商工会議所等が地域のまちづくりに関する団体等と連携して中心市街地活性化を推進することができる体制づくりを支援する事業の推進 など

iii. 都市計画法や景観法等を活用した良好な居住環境の整備・保全の促進

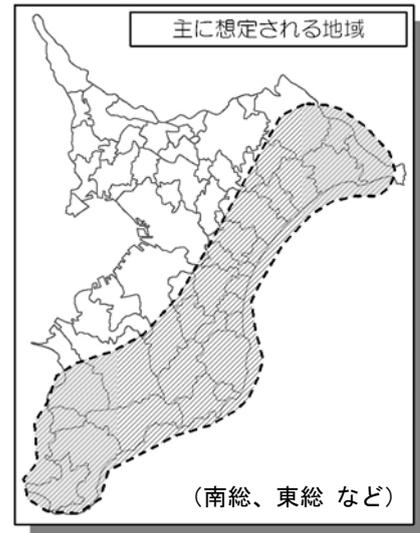
- ・地区計画、高度地区、特別用途地区、景観地区、建築協定などの活用促進
- ・市町村景観計画策定への支援、先進情報の発信 など

(7) 農漁村等の人口減少地域における地域資源を活かした居住の促進

<現状・課題>

南総、東総ブロックなどの農漁村地域等においては、過疎化が進行しており、高齢者の割合が高く、今後ともコミュニティが衰退していくと考えられる地域が点在している地域と考えられます。

その一方で、これらの地域においては、海や川、山林や田畑といった多様な自然環境が多く残されています。また、最近では、ロハス(Lifestyle Of Healty And Sustainability)等の概念が謳われ、田園居住や二地域居住などの新たなニーズが顕在化する傾向にあり、これらの動向やニーズを踏まえ新たな田園居住エリアへと転換していくことが求められる地域となっています。



<地域ごとの施策目標>

農漁村等の地域における高齢者などが安心して住み続けられる、または自身のニーズに応じて住み替えられる仕組みの構築を目指します。それとともに、豊かな自然や農業・漁業環境、大都市との近接性を活かした新たなライフスタイルの実現を目指し、U・I・Jターンや都市住民との交流促進を通じた地域の活性化を図っていきます。

特に公共交通機関や広域的な交通網とのアクセスが良い地域においては、都市部との近接性

を活かし、グリーンツーリズム・ブルーツーリズムといった新たなリゾートとしての可能性も検討していきます。

①豊かな自然や立地条件を活かしたU・I・Jターンや都市住民との交流促進

地域の環境や資源を活かし、都市住民への田園居住に関する地域情報の発信等を基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 田園居住促進に向けた住宅や暮らしに関する総合的な情報発信・サポート体制の整備の促進
・田園居住のために必要なこと（田舎暮らしに関する講習会・体験イベント、居住用物件の情報提供体制の構築、住環境の改善に関する相談等）に対処する仕組みづくりの検討 など

ii. 田園居住促進のための都市住民との交流環境の整備

・グリーンツーリズム・ブルーツーリズムの展開を通じた田園居住の魅力を知らしめる取組み
・短期居住を始めとする地域との融和を促す試行的移住システムの研究 など

②地域資源を活かした良好な住宅・居住環境の形成

地域独自の資源や風景、景観等を再評価・再発見し、それらを活用してこれまでに形成されてきた地域の文化を承継した魅力的な住宅・居住環境の形成を図っていきます。

また、それら資源を活用していくためには、地域の人材を発掘していくことが重要となります。お互いの考え方や生活習慣を尊重しながら新旧住民が活動していくことができる場の形成を図ることなどを基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. 県産材の活用促進と地場の住宅産業の育成

・県産木材を利用した住宅建築を行う団体の育成及び活動支援
・建築ユーザーへの県産サンプスギ材のモニター調査等の実施による啓発
・建築ユーザー等の消費者を対象とする県産木材の利用窓口整備の推進
・地域住宅交付金を活用した木造住宅の振興 など

ii. 地域の文化や歴史を活かしたまちなみの整備

・「街並み環境整備事業」等を推進する市町村への支援
・地域において住宅生産に携わる建築士や工務店などが地域の住宅のあり方について検討を行う体制の構築 など

iii. 地域づくりの主体となる様々な団体・個人が集う「地域福祉フォーラム」等の構築の促進

・福祉や防犯、まちづくりなど地域のことを議論する場となる地域福祉フォーラム等の設置の支援
・NPO、県民、県、市町村など様々な主体が連携して地域の課題を検討し、その課題の解決

に取り組む「地域活性化プラットフォーム事業」の実施により、県民やNPO等が主体となった地域課題解決の仕組の構築

- ・地域福祉フォーラム等に対する運営費助成及びまちづくりや福祉の専門家の派遣などの支援など

③高齢者等が安心して住み続けられる、住み替えシステムづくり

農漁村等の地域における高齢者などが安心して住み続けられる、または自身のニーズに応じて住み替えられるよう、支援事業の普及やNPO等への活動支援、福祉施策との連携強化、相談体制を基本的施策と位置付け、実現に向けて関係事業者と協議・連携を図ります。

<基本的施策>

i. コミュニティの活性化に向けたNPO等への活動支援・連携

- ・まちづくりセミナーなどによる団地コミュニティをベースとした組織の形成の促進
- ・生活支援サービスを提供するNPO等への情報提供や相談・助成などの支援 など

ii. 保健・医療・福祉施策との連携の強化

- ・医療制度改革に伴う療養病床削減を踏まえた、介護の必要な高齢者等に対する住まいと生活支援提供体制の検討
- ・保健・医療・福祉との連携を図る「循環型地域医療連携システム」の検討・整備 など

iii. 地域内の住み替え相談体制の構築

- ・市町村による住み替え相談窓口の設置支援
- ・県民、民間事業者に対する情報提供・PR など

iv. 高齢者、障害者、子育て世帯、一人親世帯、外国人等の入居制限がなく誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり

- ・県・市町村の連携による、不当な入居拒否のない高齢者円滑入居賃貸住宅等の登録の促進
- ・高齢者、障害者等に対する入居保証システム等の居住支援制度の検討
- ・組織間の横断的な連携による生活支援の提供体制の検討
- ・居住支援を行うNPO等の育成 など

第6章 公営住宅の供給目標量

1. 公営住宅の供給方針

(1) 公共賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上

千葉県内の公共賃貸住宅は、平成18年3月末現在で公営住宅が約4万2千戸、都市再生機構賃貸住宅が約9万1千戸、住宅供給公社などが管理する賃貸住宅が約1千戸あり、合計で約13万4千戸となっています。また、公的な支援をしている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、これらの住宅等を有効に活用・連携することにより、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

人口減少予測、財政難、環境問題など社会状況の変化を踏まえ、これまで蓄積してきたストックの有効活用に重点をおきます。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・改善を実施します。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たストックの建替え・改善の計画を立て、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

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

上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。

計画期間における公営住宅の供給目標量※	前期(H18~H22)	全体(H18~H27)
	8千戸	16千戸

※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。

公営住宅の供給にあたっては、需要と供給のギャップの大きい傾向にある西地域（東葛、葛南）を中心に既存団地の建替えによる必要な戸数の確保や公的賃貸住宅事業者等との連携を図ります。

第7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、今後10年以上の間、世帯数の増加が見込まれるが、長期的に見ると減少することが予想されていることから、「これまで事業化されてきた住宅・住宅地の供給事業の促進」を図るとともに、「市街地の拡大を伴う新規開発型の供給」から「既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅団地等を活用」する方向に転換することを基本とします。

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、最低居住水準未満世帯がいまだに1割程度存在し、特にファミリー世帯向けの広くて安価な賃貸住宅の供給が必要です。さらに、平成18年度の基準地価調査では、3大都市圏では地価が上昇傾向に転じ、県内においても、東京近接地域においては住宅地の地価が上昇した地点が現れています。

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、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。

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、

表7-1 県内の住宅地の地価上昇

	住宅地の地価が上昇した市区（上位5つ）	対前年地価上昇率
1	浦安市	8.5%
2	市川市	5.8%
3	千葉市美浜区	2.3%
4	千葉市中央区・緑区	1.7%
5	流山市	1.6%

資料：平成18年千葉県地価調査

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。

第8章 施策の総合的かつ計画的な推進

1. 主体別の責務と役割

(1) 地方公共団体の責務と役割

住生活基本法第7条の規定により、地方公共団体は国とともに、

- ・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

という責務を有すると規定されました。

また、地方自治法では、県は、市町村を包括する広域の地方自治体として、「広域にわたるもの」、「市町村に関する連絡調整に関するもの」、「その規模又は性質において一般の市町村が処理することが適当でない」と認められるものを処理することとされています。

市町村は、住民の日常生活に密接に関わる事務処理を幅広く行うこととされています。

これを踏まえ、県及び市町村の責務と役割を以下のように整理します。

① 県の責務と役割

県は、

- ・県全域を対象とする計画の立案と計画を推進するための制度や仕組みづくり
- ・広域的な需給バランスに基づく公営住宅等の供給・管理
- ・全県的な住宅・居住環境に関する基準やガイドラインの策定
- ・庁内一体となった推進体制の構築
- ・主体的な取り組みを行う市町村との連携や支援の展開
- ・民間の関係業界との連携に基づく情報交換体制の構築や協議会の設立などの働きかけ
- ・県民に対する住生活に関する情報の提供と啓発
- ・広域的な視点からの関連する多様な主体との調整や技術的な助言
- ・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

などを担っていきます。

② 市町村の責務と役割

市町村は、

- ・地域の特性を踏まえた市町村独自の計画づくりと計画を推進するための制度や仕組みづくり
- ・地域の状況に応じた居住環境の整備や公営住宅等の供給・管理
- ・住民に対する住宅・居住環境に関する相談等の対応
- ・地域の住民やNPO等との連携や支援による地域コミュニティづくり
- ・地域の多様な主体と一体となった施策の展開

などの地域に密着した施策の展開を担うことになると考えます。

(2) 住宅関連事業者の責務と役割

住生活基本法第8条の規定により、住宅関連事業者は、

- ・法の基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚する
- ・住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる
- ・事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努める

という責務を有すると規定されました。

県民の多様な住生活に関するニーズに適切に対応するためには、市場の活用が重要です。県民が安心して市場を活用することができるよう、市場を構成する民間事業者や関係業界は自律的に市場の公正性や健全性を確保する責務を有することとなります。

また、公共サービスの効率化が求められる中、民間事業者においても自らの技術やノウハウを活かし、公共性の高い住宅の供給や生活支援・福祉サービス等の提供に積極的に参画することが期待されています。

(3) 県民やNPO等の責務と役割

住生活基本法第9条において、国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならないとされ、県民やNPO等の責務にも言及されたところです。

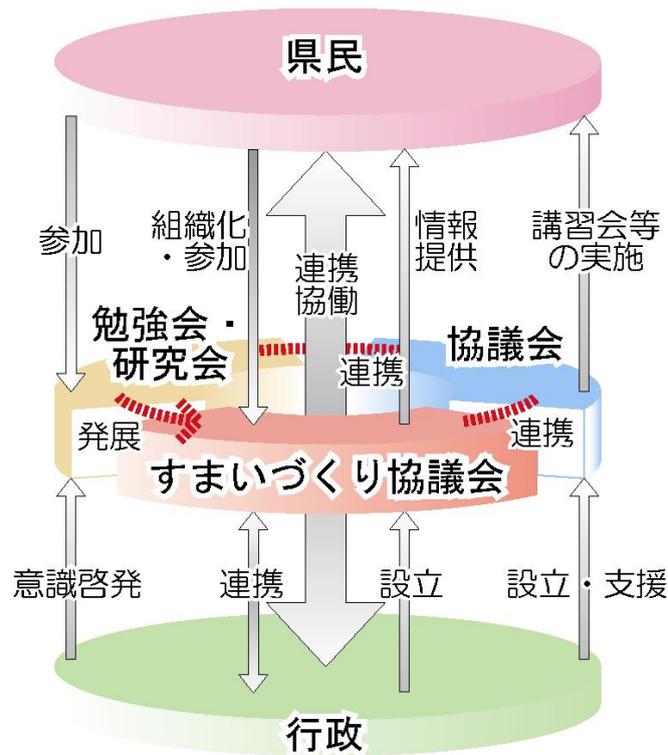
豊かな住生活を支える地域社会の実現には、県民一人ひとりが、地域に誇りと愛着を持つとともに、地域に対する役割と責任を自覚することが基本となります。その上で、県民の一人ひとりが地域や環境に配慮した住宅づくり、地域づくりを主体的に行うとともに、行政や関連する多様な担い手と連携・協力して地域のあり方等を協議・検討していくことが求められます。

また、県民は、自らの判断で住宅や居住環境を選択することが求められます。県民が住宅等を選択する知識や情報等を蓄えていくことが、市場の適正化に寄与することとなり、ひいては、自らのニーズに適合した良質な住宅・居住環境を獲得することにつながる事となります。

(4) 各主体間の連携と協働

市場や地域への対応を重視する政策への転換に伴い、多様な主体が連携・協働を図りながら、各々の役割を果たしていくことが不可欠となっていきます。その中でも、地域の状況や連携する主体の構成や体制により、それら主体と行政との関わり方が異なります。県、市町村が施策の目的に合わせて、担い手となる新たな公的主体を育みながら互いに連携・協働し、地域の状況に配慮した総合的な施策の展開を目指します。

図8-1 各連携主体の構成・役割と行政の関わり



2. 県における計画の推進体制の整備

(1) (仮称) 千葉県住生活安定向上推進会議の設置

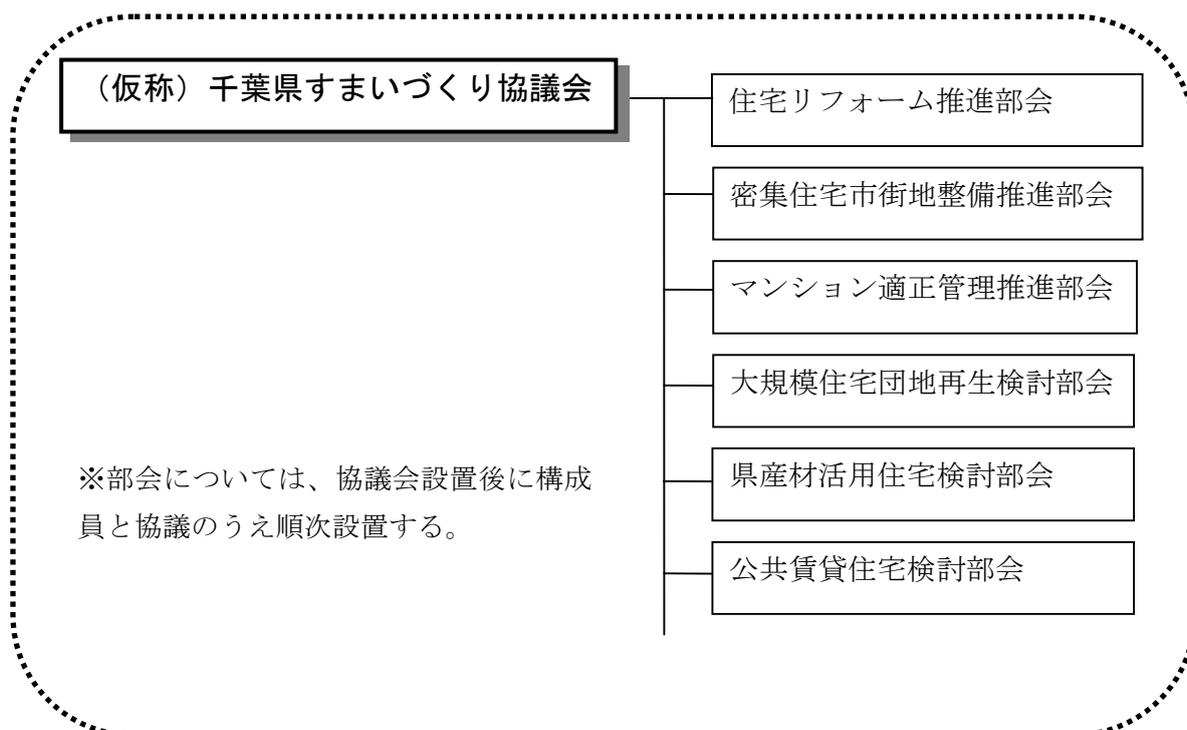
本計画の総合的かつ計画的な推進のため、広範な分野（まちづくり、高齢者対策、子育て支援、環境、防犯・防災、産業育成等）との連携による、施策の実施に向けた検討や仕組みづくりが必要なことから、庁内の関連する部局で構成する（仮称）千葉県住生活安定向上推進会議を設置し、これまで以上に緊密な連携・協働を図っていきます。

(2) (仮称) 千葉県すまいづくり協議会の設置

県、市町村、住宅金融公庫、都市再生機構、住宅供給公社等関連する公的機関を始め、民間の住宅事業者、不動産関係事業者、金融機関等の関連事業者、先進的な取組みを行っているNPOや民間団体等との相互連携・協働を図り、必要に応じて大学の研究者など有識者の知見を得るため、（仮称）千葉県すまいづくり協議会を設置します。

また、住生活に関連する課題や施策が多岐にわたることから、協議会の下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行うこととします。

図8-2 組織イメージ



3. 計画的な施策の展開

(1) 短期的に展開する施策

これからの住宅政策の目的である「県民の豊かな住生活の実現」に向け、これまでの行政による公的住宅の供給を柱とした施策構成を見直し、民間事業者やNPO、県民の自発的な活動・事業をベースとしていくことが重要となります。ただし、現状を踏まえると、即座に多様な主体が自律的な活動等を展開することは困難です。

そのため、短期的かつ重点的に対応すべき施策を明確に位置づけ、計画的に展開していくことが求められます。そこで、10 箇年計画である本計画を中・長期の計画として位置づけ、それを踏まえた5 箇年計画としての地域住宅計画、さらには毎年の重点的な施策を示すアクションプランにより計画的な施策の展開を図っていきます。

今後、多様な主体それぞれが自発的な活動を展開していくために、短期的には個々の意識の向上や活動展開に向けた環境形成が行政に求められます。その際、中・長期的な視点を持ちながら、協議会の設立をはじめとした市場環境の整備・誘導や、県民に対する意識啓発、情報提供等ソフト面からの支援を行い、県民の自発的な活動を促す仕組みの構築を重点的にを行います。

(2) 「Plan・Do・Check・Action」のサイクルに基づく計画的な施策の展開

「県民の豊かな住生活」の実現に向け、計画に基づく施策や事業が適切に実施され、効果をあげているかを検証し、政策の見直しを行っていくといったPDCAサイクルに基づいた

事業管理を図ることが求められます。

特に、政策目標の実現に向けた施策の主な担い手が「民」に移行すると、従来のような行政が自ら行う事業量、事業進捗を検証するだけでは十分ではありません。市場において多様な主体がそれぞれの役割を積極的に担っていくための環境や消費者が自らのニーズに合った住宅や住環境を選択できるよう適切な情報が提供される環境の整備が行政には求められ、それに向けた施策の実施状況や効果を評価していくことが重要となります。そのため、本計画の理念・目標をもとに施策の実施状況やその効果、県民の居住ニーズや意識の変化等を指標として位置づけ、各種調査や統計データ等から把握・検証し、計画の見直しを行うとともに、これらの情報を市場や地域に対して積極的に提供していきます。

ただし、目標の水準や成果指標の設定に際して、現在の統計調査等から把握できる情報に限界があり、また目標の達成度を定量的に示す方法が確立されていないなどの課題もあります。今後それらの情報の収集方法や地域の実態を把握できるような体制の検討を進めていきます。

さらに、成果指標として定めた目標値は、国、県、市町村、民間事業者、NPO、県民等がそれぞれの責任と役割分担のもとに、連携・協働して初めて達成しうるものであることに留意する必要があります。