

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。

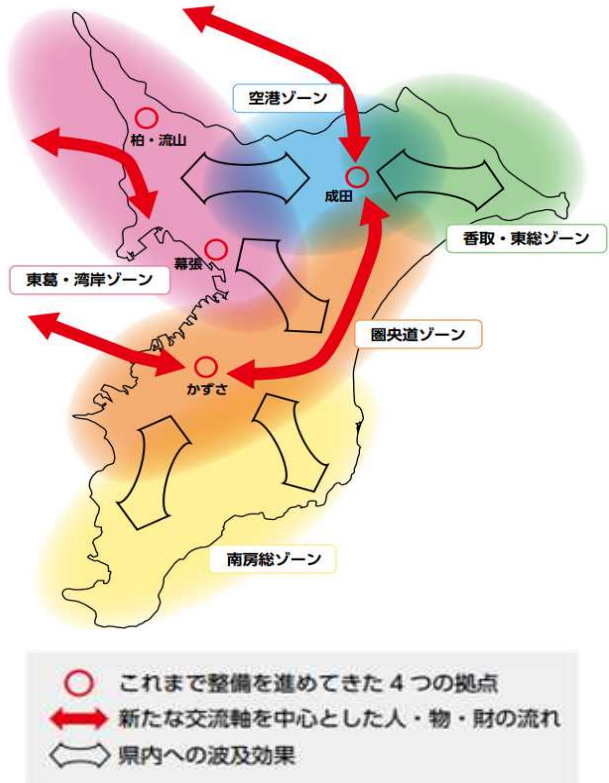
本章では、「若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり」「高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり」及び「空き家の利活用と適切な管理の推進」に関することを中心に示していますが、その他の施策についても、ゾーン内の資源を活用しながら、バランス良く施策展開を図る必要があります。

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。

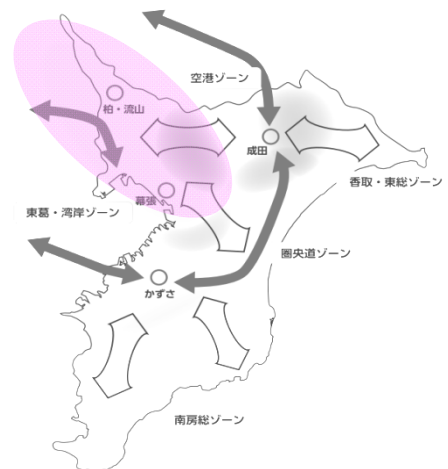
住宅については、所有関係では持ち家が63.0%、建て方では共同住宅が54.3%となっており、他のゾーンに比べて、持ち家の比率が低く、共同住宅の比率が高くなっています。

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。

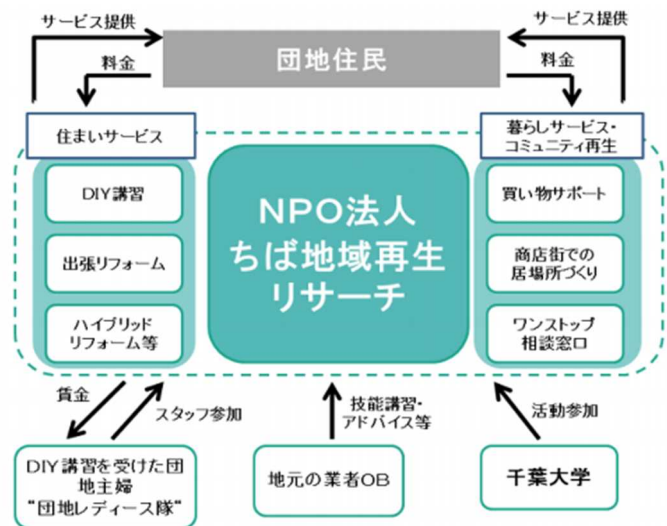


本ゾーンは、早い時期に都市化が進んだことから、大規模団地や分譲マンションを中心に、住宅や生活に必要な施設の老朽化が進んでいます。このような住宅地では、地域住民が主体となって、住宅や施設の維持管理・再生に取り組み、生活サービス機能の充実を図る必要があります。

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

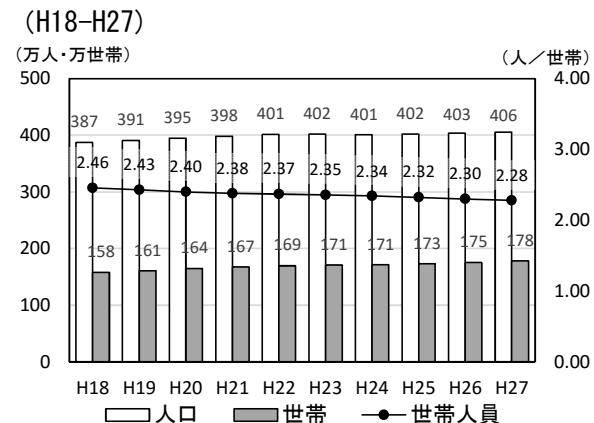


図 6-7 高齢者数・高齢化率の推移

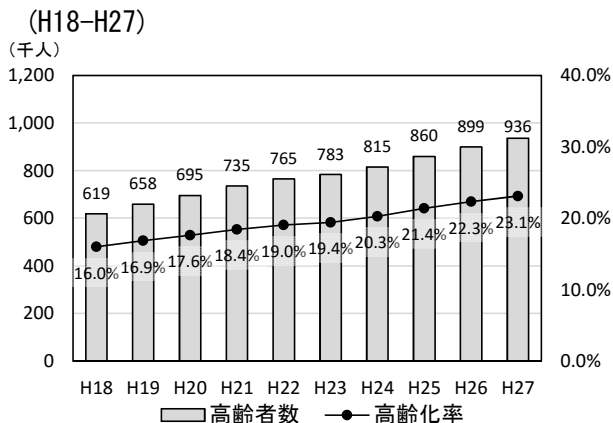


図 6-8 将来人口・高齢化率の推計値

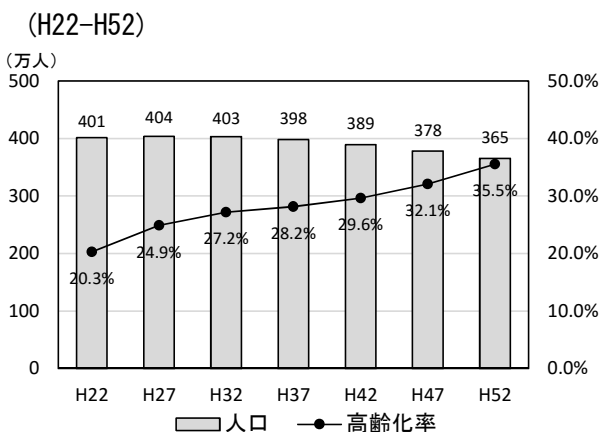


図 6-9 年齢（3区分別）人口比率

(H27)

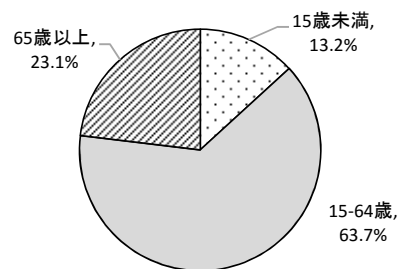


図 6-10 住宅の所有形態 (H25)

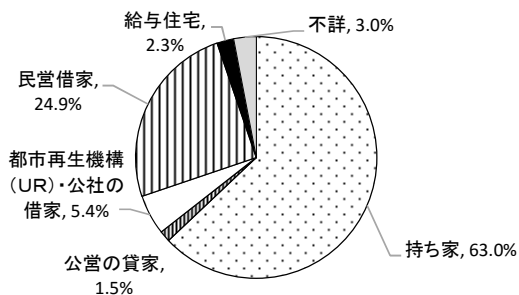


図 6-11 住宅の建て方 (H25)

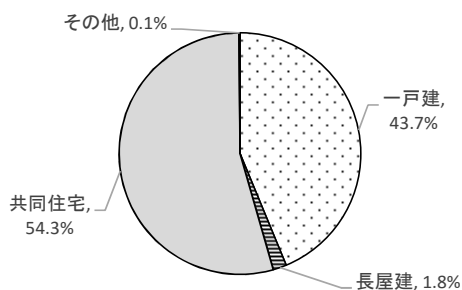


図 6-12 空き家率の推移 (H15-H25)

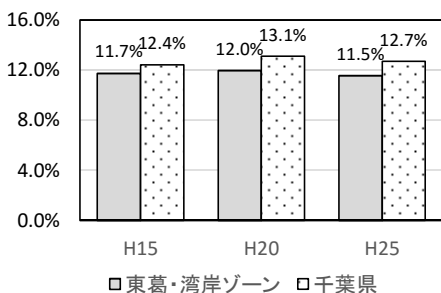
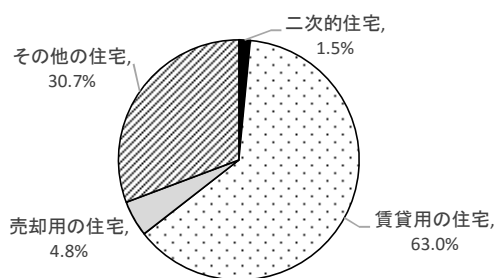


図 6-13 空き家の種類 (H25)



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。

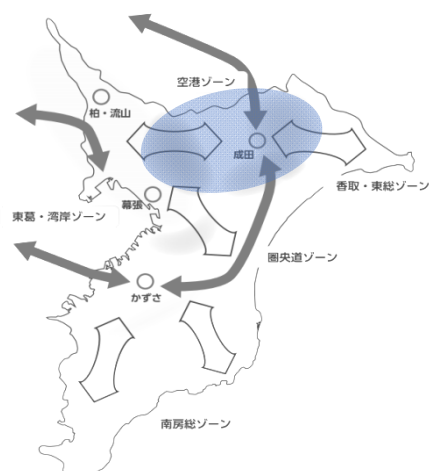
住宅については、所有関係では持ち家が76.4%、建て方では戸建住宅が65.4%を占めています。空き家率（推計値）は10.3%と他のゾーンに比べて最も低い水準になっています。

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]

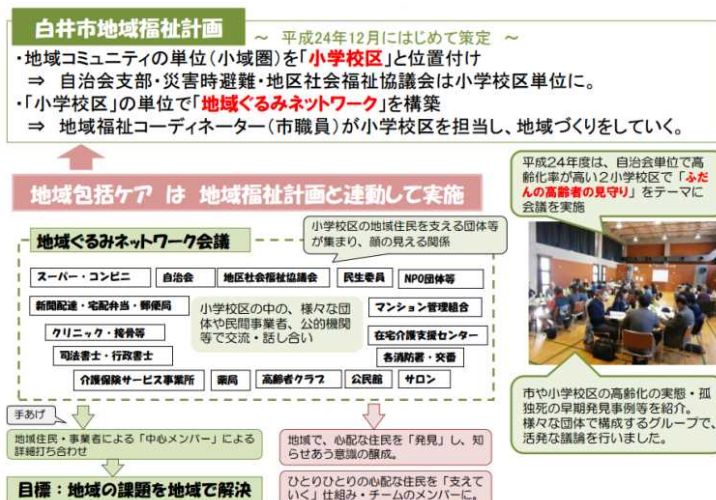
- ・一定の質が確保された良質な住宅の供給誘導
- ・子育て支援サービスの充実と情報の発信
- ・三世代同居・近居・隣居の促進
- ・住宅相談・住み替え支援の充実 など

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 法人印西一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)

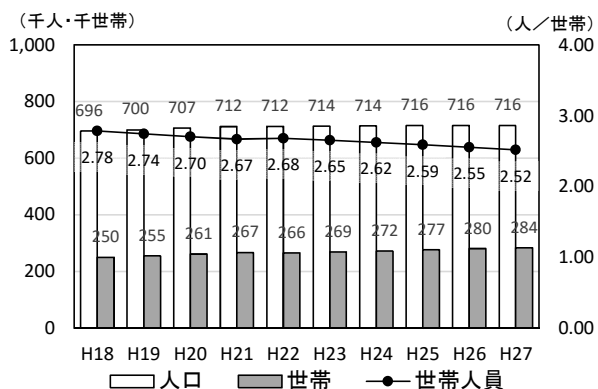


図 6-17 高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)

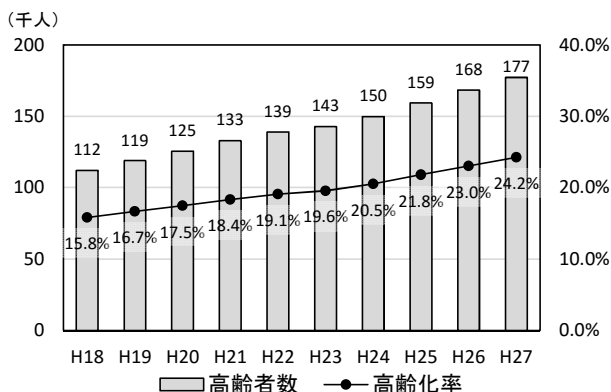


図 6-18 将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)

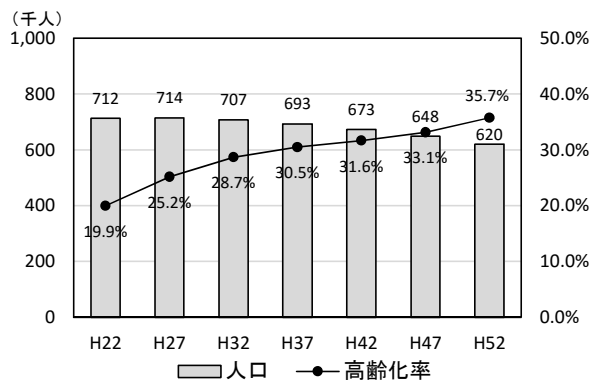


図 6-19 年齢 (3 区分別) 人口比率 (H27)

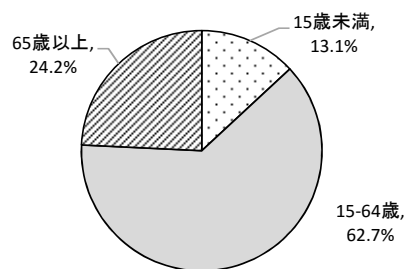


図 6-20 住宅の所有形態 (H25)

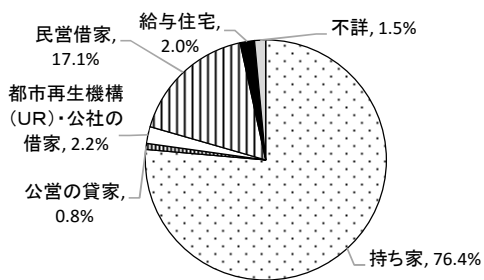


図 6-21 住宅の建て方 (H25)

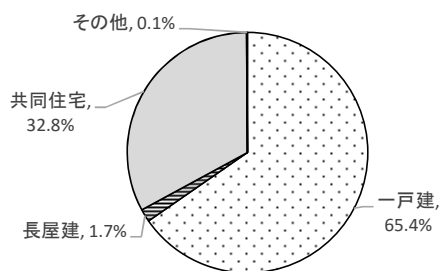


図 6-22 空き家率の推移 (H15-H25)

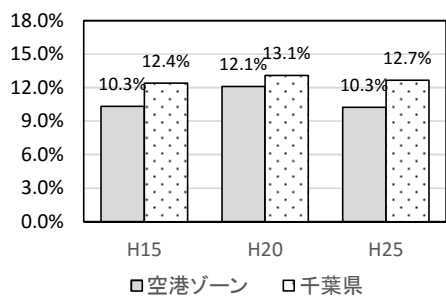
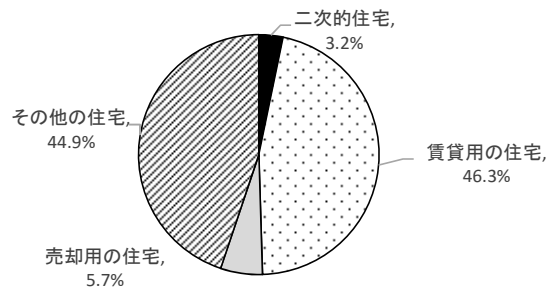


図 6-23 空き家の種類 (H25)



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。

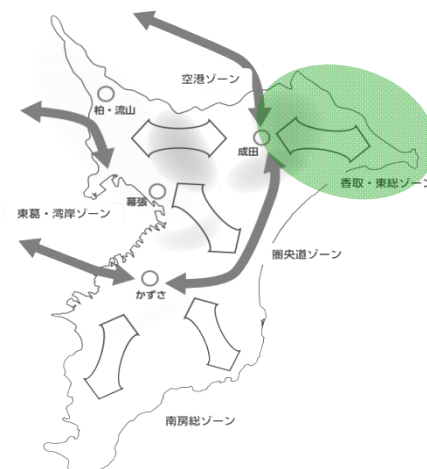
住宅については、所有関係では持ち家が84.2%、建て方では戸建住宅が88.1%を占めています。空き家率(推計値)は14.0%と県平均を1.3ポイント上回っています。

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。

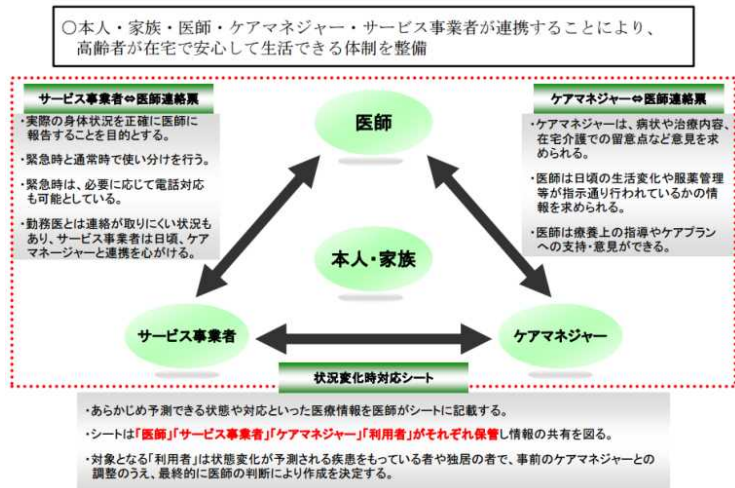
そのため、身体状況が変化しても住み慣れた地域に住み続けられるよう、住まいや住環境のバリアフリー化を進めるとともに、医療・福祉と連携し、地域のつながりを活用した住環境整備を推進していくことが必要となります。

[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（匠瑛市）

匠瑛市では、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。



出典：厚生労働省 HP「介護サービス情報公表システム」

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)

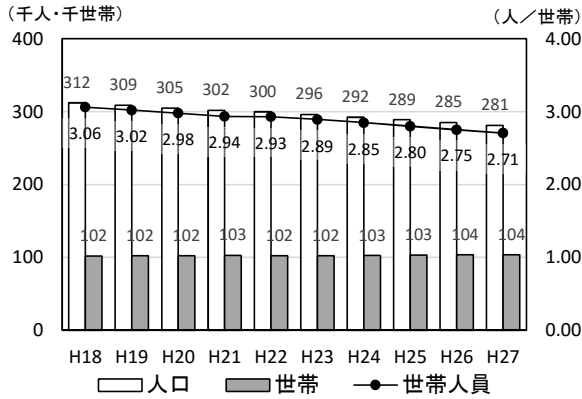


図 6-29 将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)

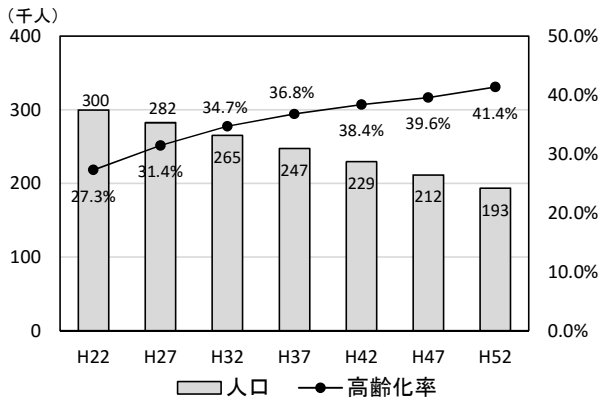


図 6-31 住宅の所有形態 (H25)

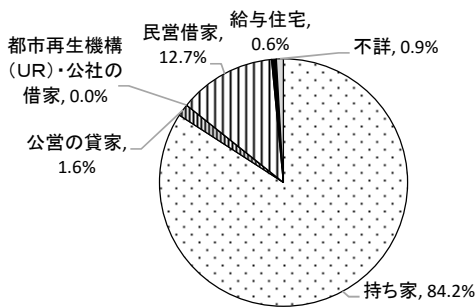


図 6-33 空き家率の推移 (H15-H25)

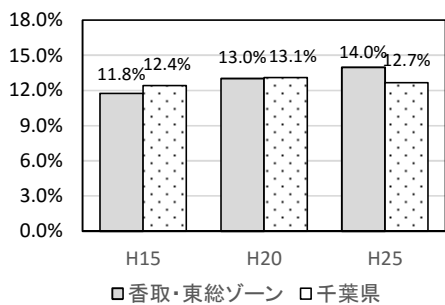


図 6-28 高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)

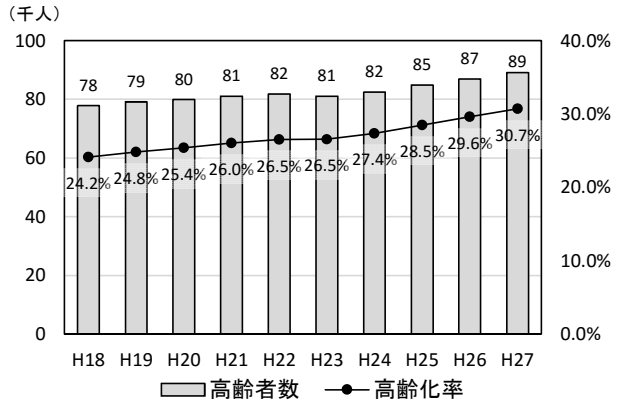


図 6-30 年齢 (3 区分別) 人口比率 (H27)

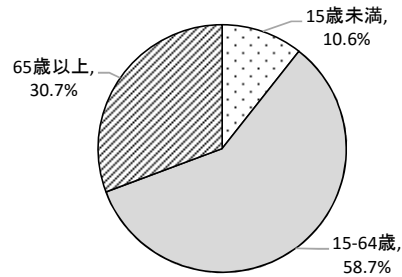


図 6-32 住宅の建て方 (H25)

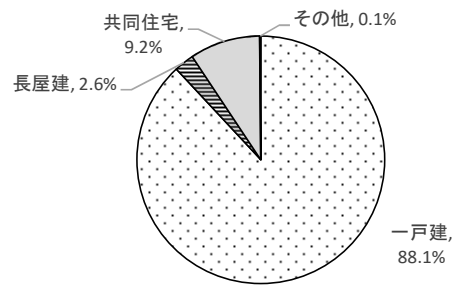
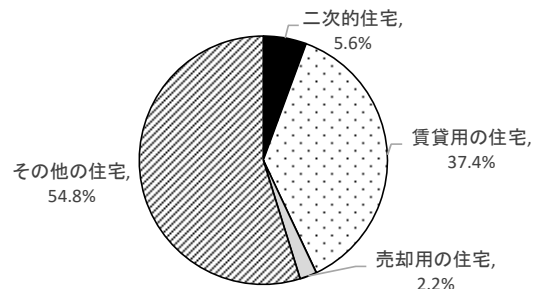


図 6-34 空き家の種類 (H25)



4. 圏央道ゾーン

(1) ゾーンの現状・特性

- ・高齡化、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、今後の高齡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 歳以上の高齡者の占める割合は 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。

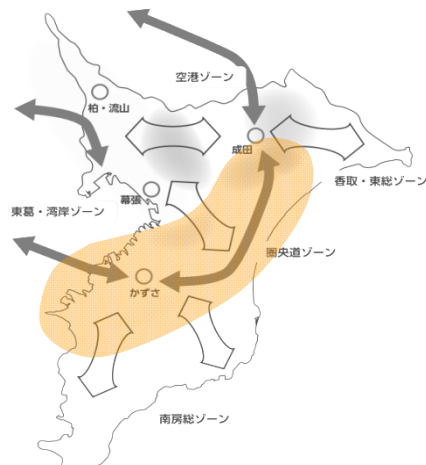
人口は、今後も減少していくことが見込まれますが、高齡者人口の割合は、平成 37 年(2025 年)において 33.7%と、県全体の数値(30.0%)を上回ると予想されています。

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

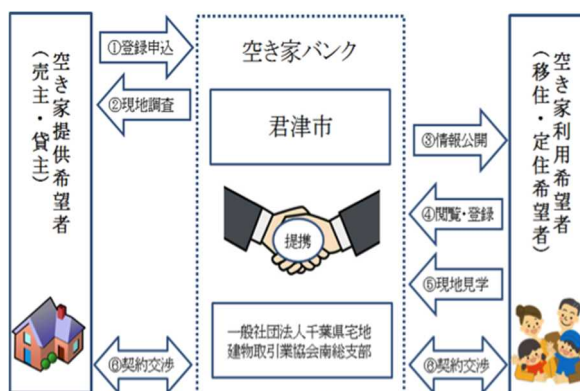
- ・アクアラインや圏央道による通勤・通学圏の優位性を活かしたまちづくりの推進
- ・多彩な自然環境等やレジャー等の魅力を活かした田園居住・二地域居住等の推進 など

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。



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)

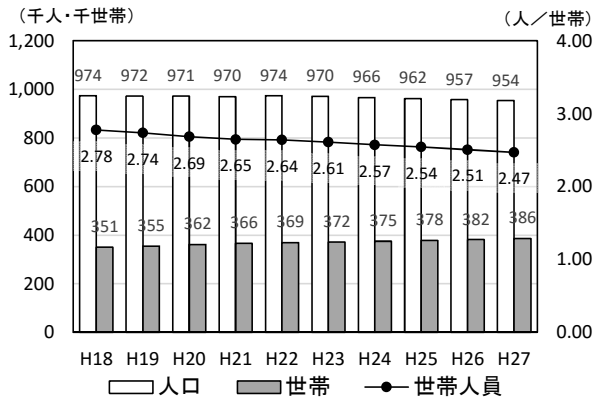


図 6-40 高齢者数・高齢化率の推移 (H18-H27)

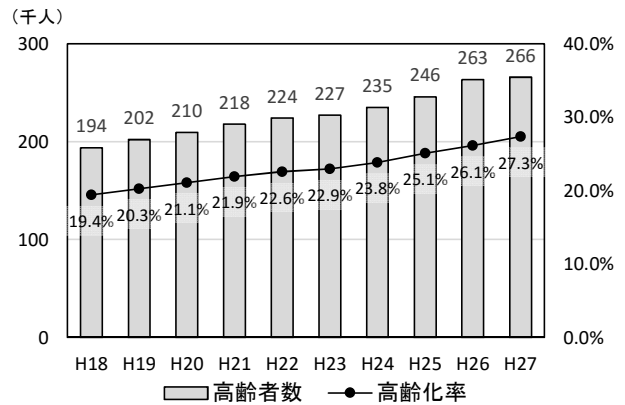


図 6-41 将来人口・高齢化率の推計値 (H22-H52)

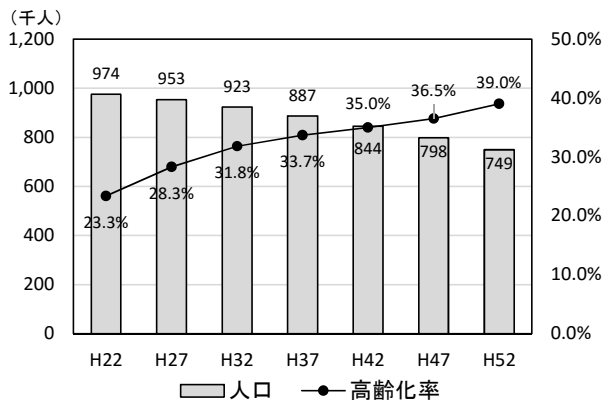


図 6-42 年齢(3区分別)人口比率 (H27)

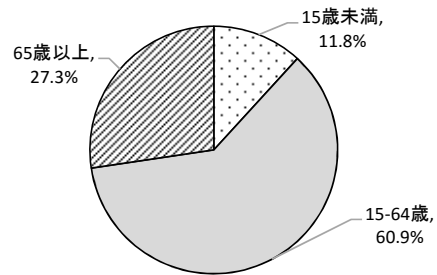


図 6-43 住宅の所有形態 (H25)

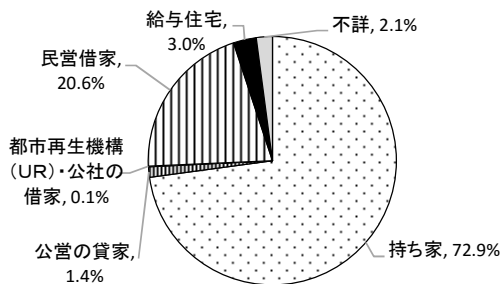


図 6-44 住宅の建て方 (H25)

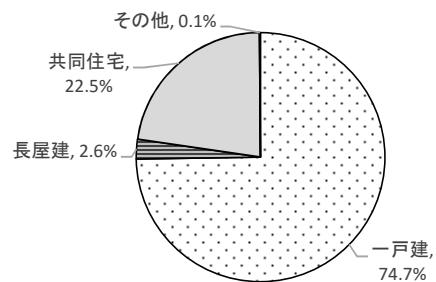


図 6-45 空き家率の推移 (H15-H25)

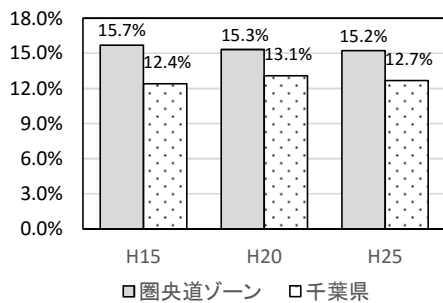
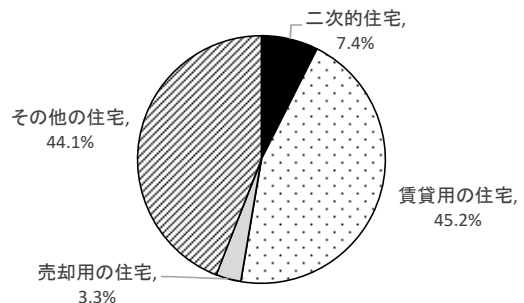


図 6-46 空き家の種類 (H25)



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。

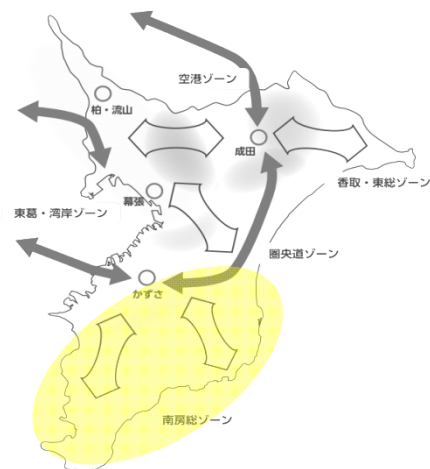
住宅については、所有関係では持ち家が 79.9%、建て方では戸建住宅が 86.1%を占めています。

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

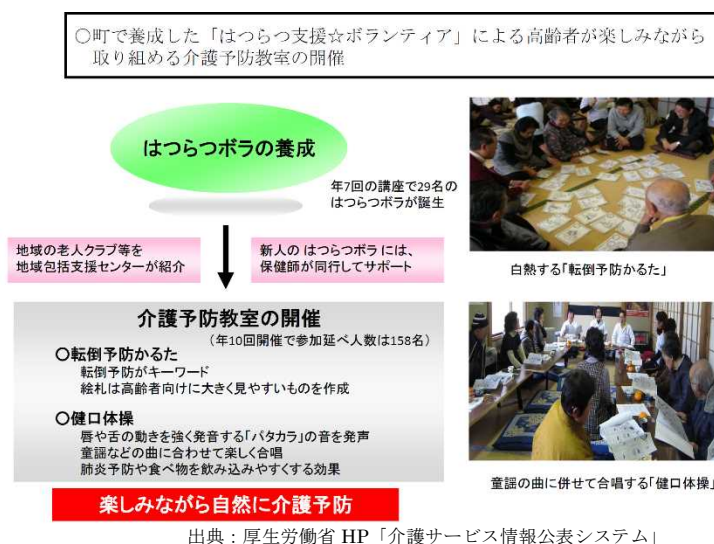
- ・先進医療施設の立地や温暖な気候を活かした高齢者が暮らしやすいまちづくりの推進
- ・移住定住を促す豊かな自然環境を活かした、多様なライフスタイルの提案 など

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
- ・三世帯同居・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

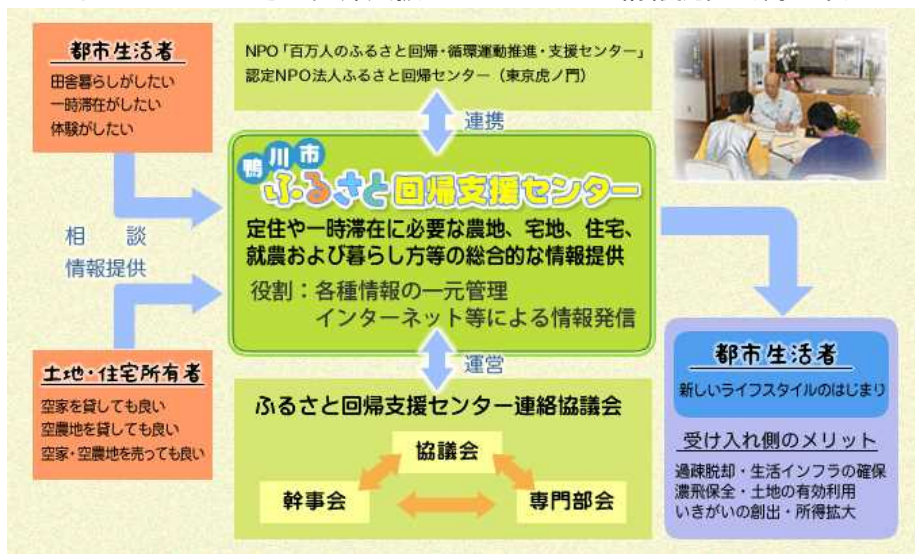
また、課題のひとつとして、全ゾーンのうち、最も高い割合で推計されている空き家の問題があります。別荘などの二次的住宅の空き家が多いという特徴があり、今後も増加することが予想されます。

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)

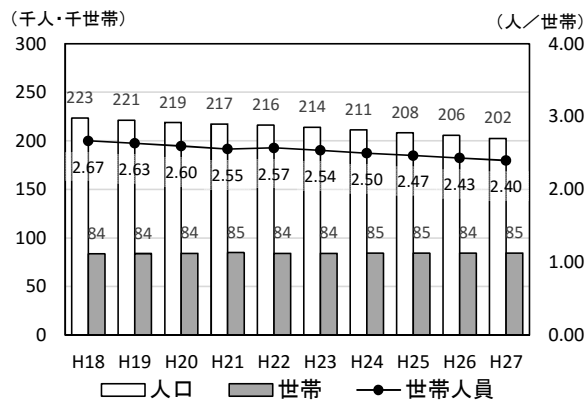


図 6-53 将来人口・高齢化率の推計値
(H22-H52)

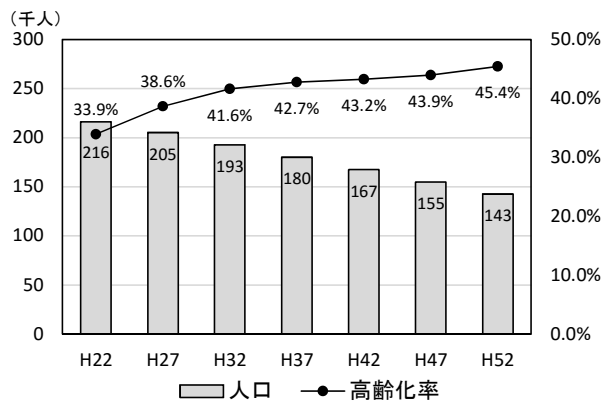


図 6-55 住宅の所有形態 (H25)

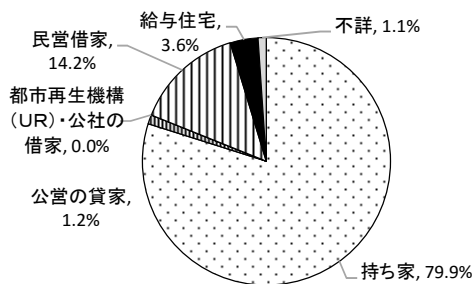


図 6-57 空き家率の推移 (H15-H25)

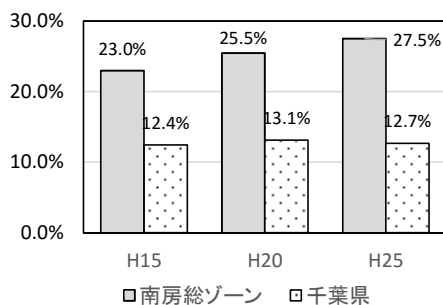


図 6-52 高齢者数・高齢化率の推移
(H18-H27)

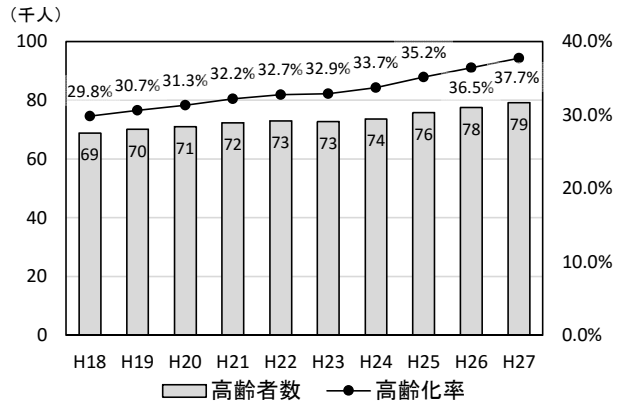


図 6-54 年齢 (3 区分別) 人口比率
(H27)

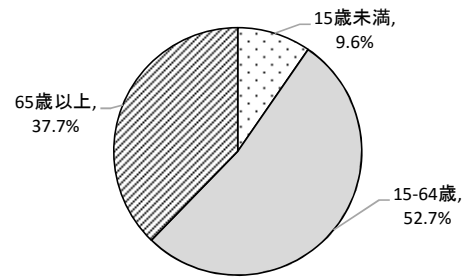


図 6-56 住宅の建て方 (H25)

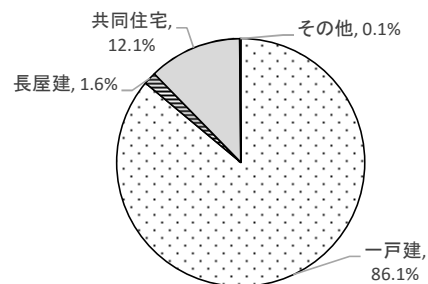


図 6-58 空き家の種類 (H25)

