

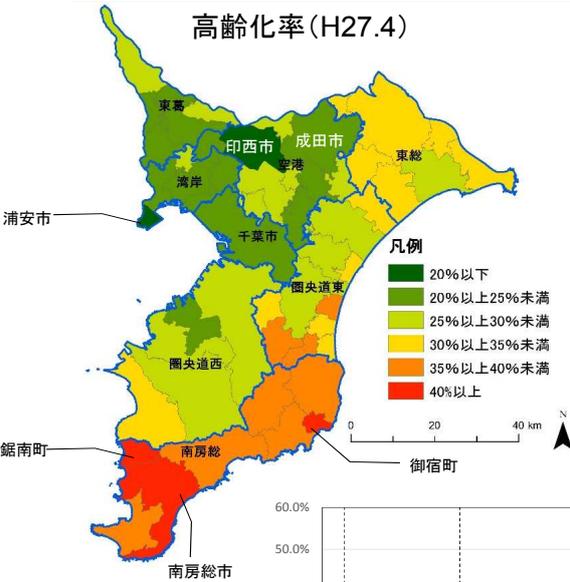
豊かな地域社会の実現

- 1 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり
 - 2 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり
 - 3 住宅地におけるエリアマネジメントの推進
-

1 高齢者が安心して暮らせる 地域社会づくり

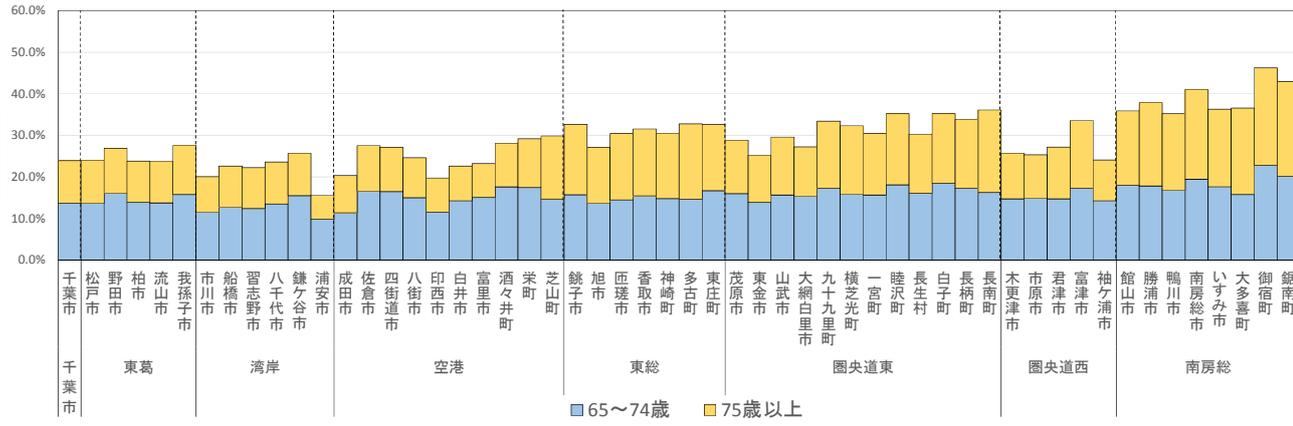
高齢化の現状

高齢化率(H27.4)



◇平成27年4月現在、千葉県の高齢化率は24.7%となっている
 ◇千葉市、東葛地域、湾岸地域、空港の各ゾーンでは県平均値24.7%を下回る市町が多く、その他のゾーンでは上回る市町村が多い
 ◇特に、南房総ゾーンでは40%を超える町がある

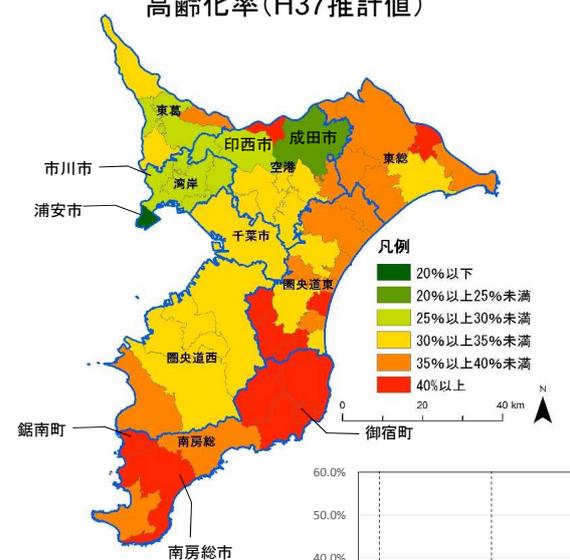
千葉県: 24.7%
 ・65歳～74歳 13.9%
 ・75歳以上 10.8%



資料: 千葉県年齢別・町丁字別人口平成27年度

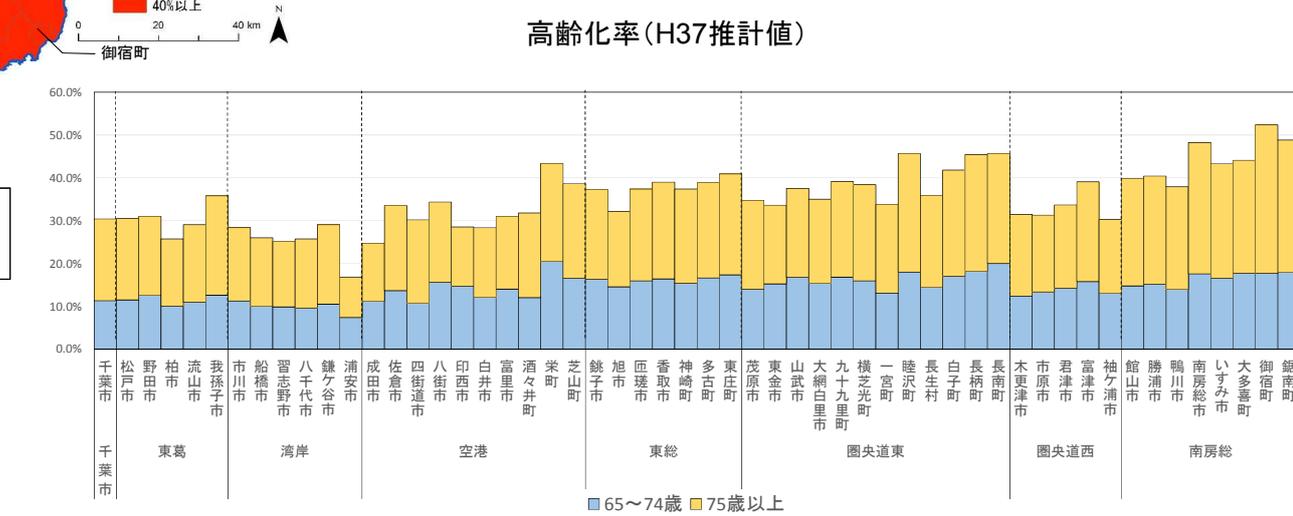
10年後の高齢化率

高齢化率(H37推計値)



◇10年後の高齢化率(推計値)は、千葉県平均で30.0%となると推計されている
 ◇40%を超える町が12市町、50%を超える町が1町となる
 ◇南房総ゾーンでは、ほとんどの市町で40%を超える
 ◇年齢別に見ると、75歳以上の割合が大きく上昇し、18.1%となる

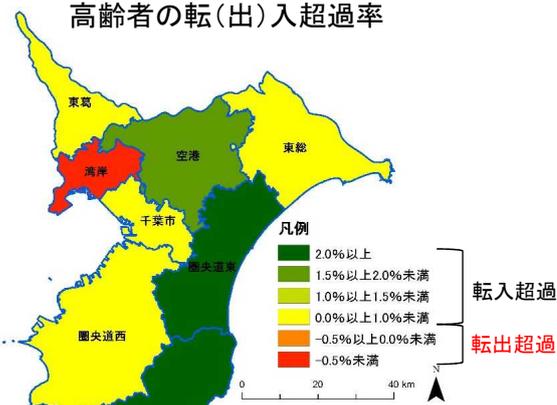
千葉県: 30.0%
 ・65歳～74歳 11.9%
 ・75歳以上 18.1%



出典: 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)』

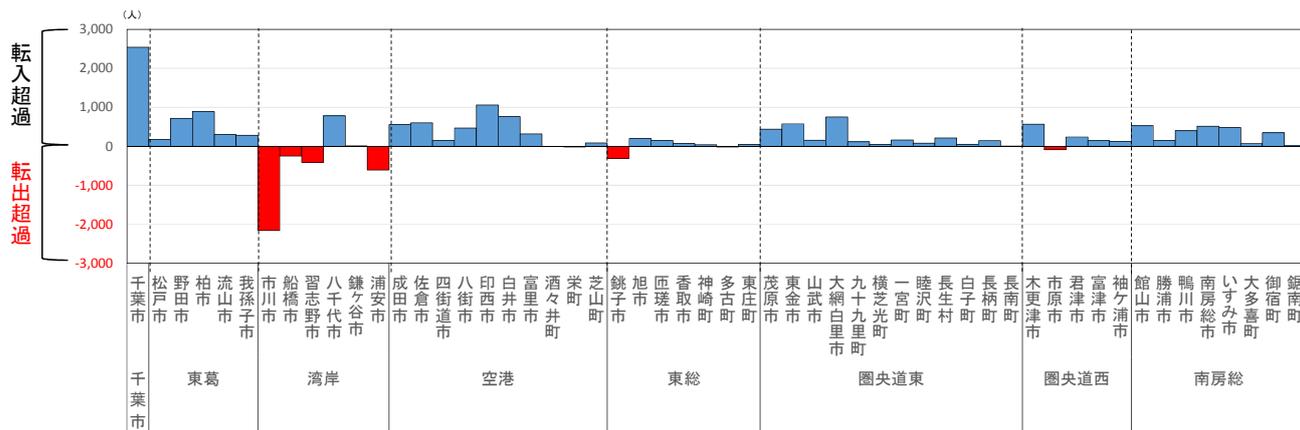
高齢者の転出入

高齢者の転(出)入超過率



◇平成17年～22年の高齢者の人口移動を見ると、湾岸ゾーンでは転出増加、その他のゾーンでは転入超過となっている
 ◇市町村別では、湾岸・東総ゾーンの一部の市町を除き、ほとんどの市町で転入超過となっている

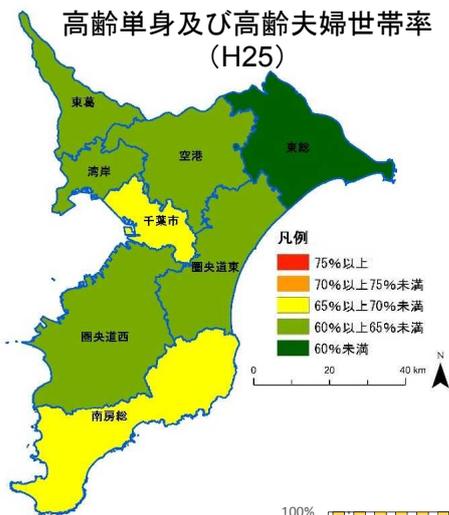
高齢者の転(出)入超過人口(H17⇒H22)



出典:平成22年 国勢調査「第3表 現住市区町村による5年前の常住地、年齢(5歳階級)、男女別人口(転入/転出—特掲)」

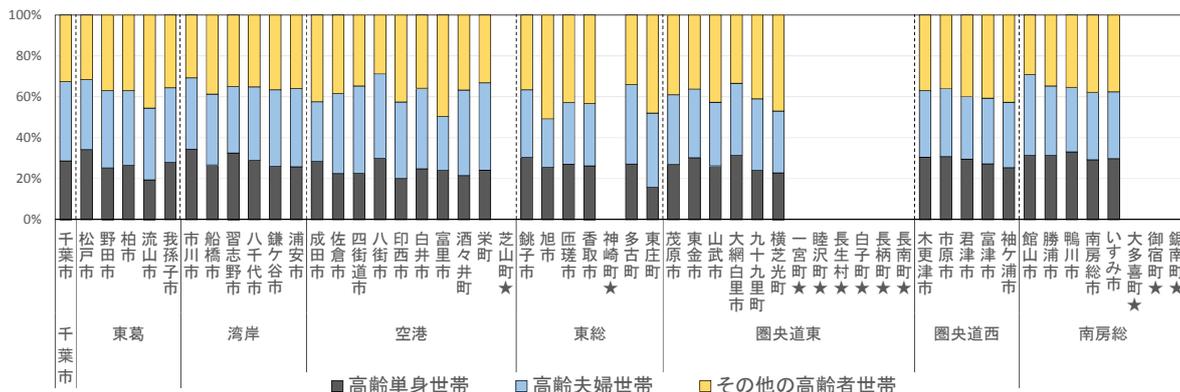
高齢世帯の状況(高齢单身・高齢のみ夫婦世帯の割合)

高齢单身及び高齢夫婦世帯率(H25)



◇世帯主年齢が65歳以上の「高齢世帯」の状況を見ると、「単身世帯」+「夫婦のみ世帯」の割合は、ほとんどの市町で6割以上となっている。(住宅・土地統計調査の公表値のない11町村を除く)
 ◇ゾーン別にみると、東総ゾーンでは60%未満とやや低く、千葉市、南房総ゾーンでは65～70%とやや高めている

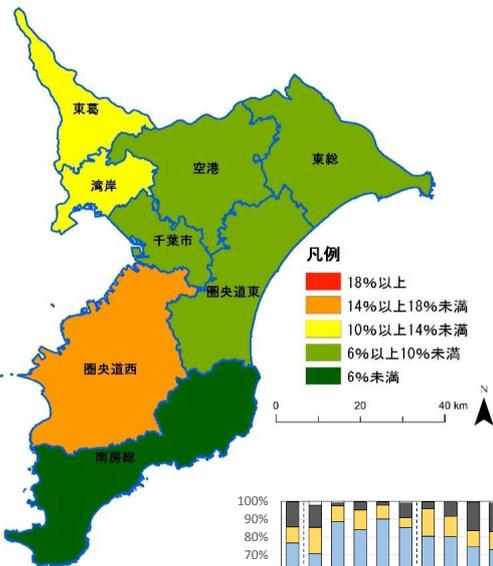
高齢世帯の状況(H25)



千葉県: 63.9%
 ・単身世帯率 28.5%
 ・高齢夫婦世帯率 35.4%

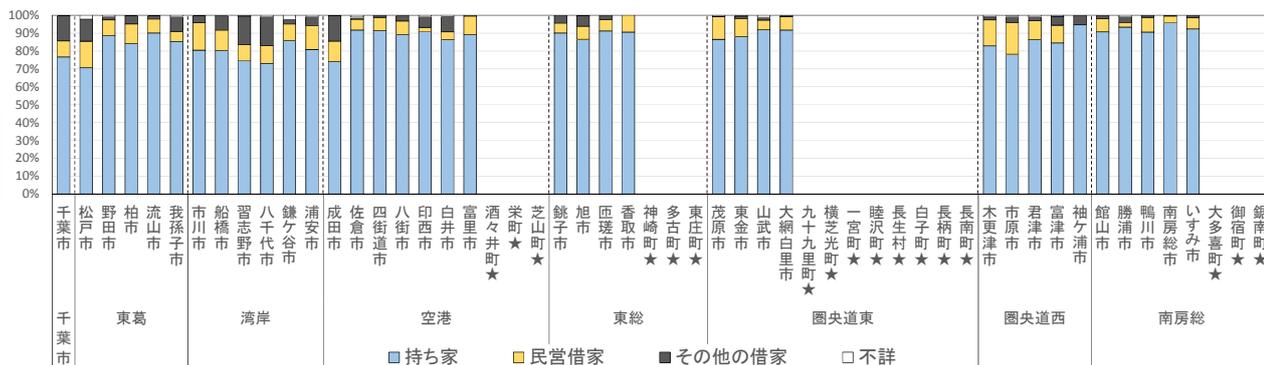
単身高齢者・高齢夫婦世帯の住宅の所有関係

単身高齢・高齢夫婦の民営借家居住率(H25)



- ◇「単身高齢」と「高齢夫婦」の住宅の所有関係を見ると、いずれの市町でも「持家」居住率が最も高くなっている
- ◇東葛地域、湾岸地域、圏央道西ゾーンでは、「借家」居住率が比較的高い傾向が見られる
- ◇特に、圏央道西ゾーンでは、民営借家に居住する率が高くなっている

単身高齢・高齢夫婦の住宅の所有関係(H25)



★：出典における該当データなし 出典：平成25年 住宅・土地統計調査

同居、隣居・近居等の状況

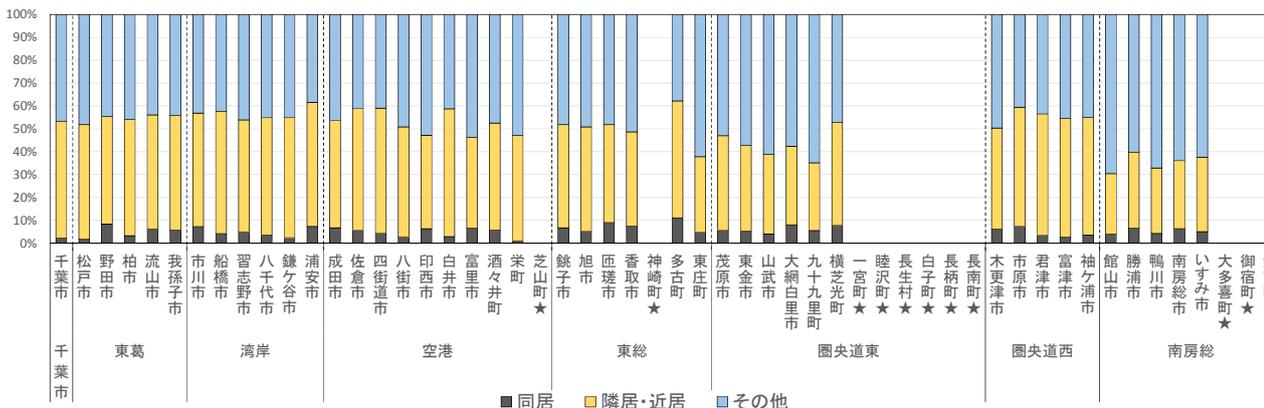
隣居・近居率



- ◇同居の割合は、東総ゾーンでやや高めになっている
- ◇千葉市、湾岸、空港、圏央道西の各ゾーンで隣居・近居率が高く、5割程度、南房総ゾーン、圏央道ゾーンで低く、4割以下となっている

【同居】一緒に住んでいる(同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む)
 【隣居・近居】徒歩5分程度の場所、若しくは、片道1時間未満の場所に住んでいる
 【その他】片道1時間以上の場所に住んでいる、若しくは、子はいない

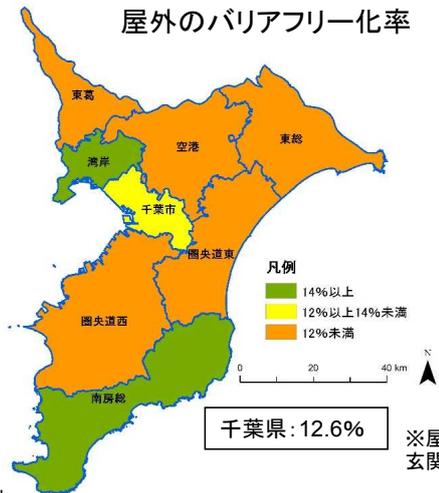
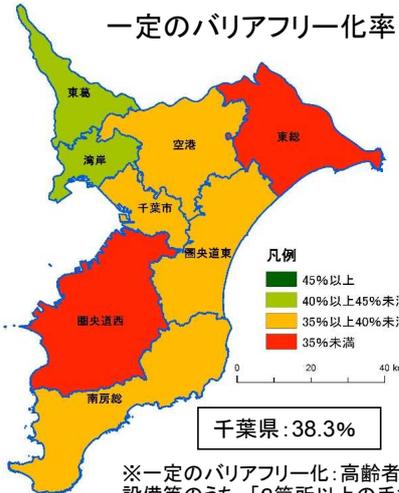
子どもとの住まい方



※：母数から「子どもとの住まい方不詳」を除いた割合

★：出典における該当データなし 出典：平成25年 住宅・土地統計調査

バリアフリー化の状況

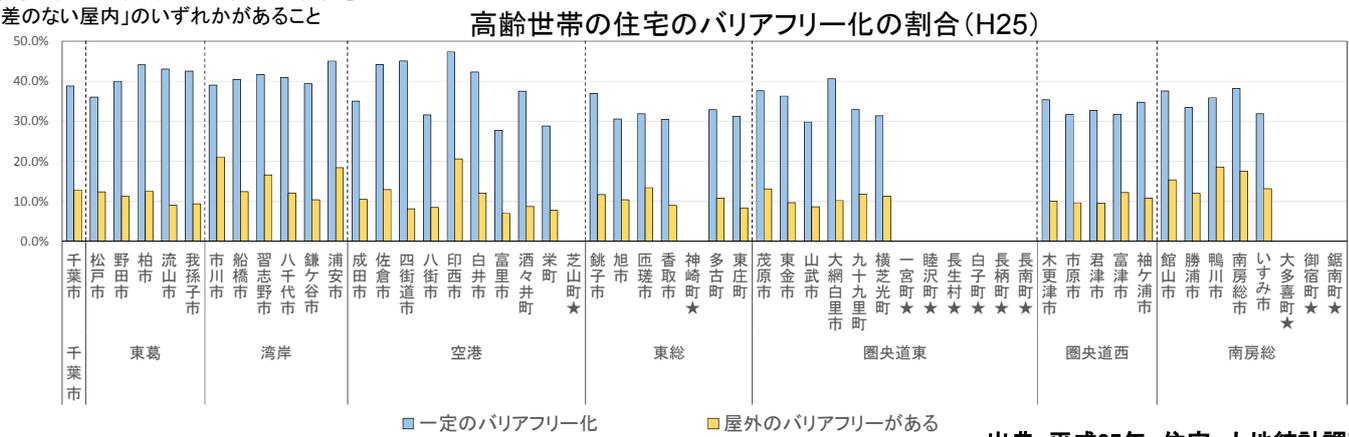


◇高齢世帯の居住する住宅のバリアフリー化率を見ると、千葉市、東葛、湾岸、空港ゾーンの一部で高く、東総、圏央道東、圏央道西、南房総及び空港ゾーンの一部で低くなっている

◇屋外のバリアフリー化率は、湾岸ゾーンに加え、南房総ゾーンでも高くなっている

※一定のバリアフリー化: 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」のいずれかがあること

※屋外のバリアフリー化: 道路から玄関まで車いすで通行可能



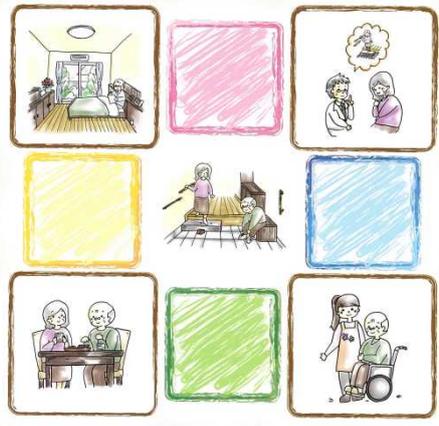
出典: 平成25年 住宅・土地統計調査

バリアフリー改修の推進に向けた現行施策

◇千葉県内34市町が、バリアフリー改修に対する支援(工事費・設計費の補助等)を行っている

◇また、千葉県では「高齢者向けのバリアフリー改修に関する手引書」を作成している

高齢者向けのバリアフリー改修に関する手引書



平成 25 年 3 月
 千葉県健康福祉部 高齢者福祉課

<手引き書の内容>

- 1 家庭内での不慮の事故の状況
- 2 高齢者の身体特性と住まい
- 3 安心して自分らしく暮らし続けるための住宅改善
- 4 住宅改善に失敗しないために
- 5 部屋別の住宅改善のポイント
- 6 部位別の改善のポイント
- 7 住宅改善の事例
- 8 介護保険による住宅改善
- 9 千葉県内市町村等におけるバリアフリー改修を支援する制度
- 10 バリアフリー改修に関する相談窓口

出典: 千葉県ホームページ

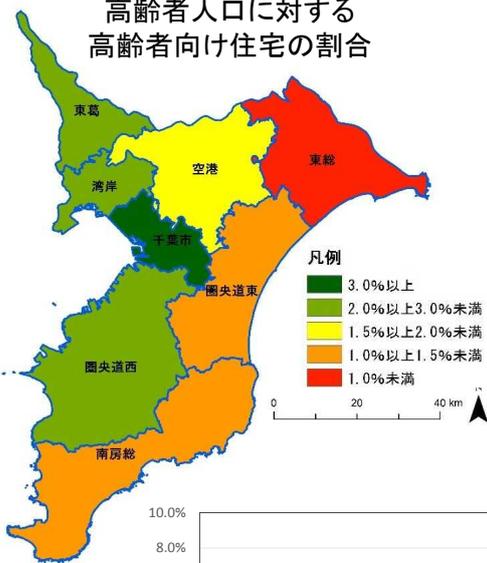
高齢者向けの住まいの種類

種類	概要
有料老人ホーム	高齢者を入居させ、食事の提供、介護又は日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設。養護老人ホーム等の入所要件に該当しない高齢者や自らの選択によりニーズを満たそうとする高齢者の入居施設。
養護老人ホーム	65歳以上の者で、環境上の理由及び経済的な理由により居宅での生活が困難な者を入所させる施設。入所の要否は、市町村長が決定(措置)する。
軽費老人ホーム	60歳以上の者(夫婦の場合、どちらか一方が60歳以上)で、かつ、身体機能の低下や高齢等のため、独立して生活するには不安が認められる者で、家族による援助を受けることが困難な者が低額な料金で入所できる施設。入所者の生活相談、食事サービスの提供等及び緊急時の対応を行う。入所者が個別の介護等を必要とする状態になった場合は、外部の在宅福祉サービスを利用する。
シルバーハウジング	高齢者が自立して快適に過ごすことのできるような設備を備えた公営住宅のこと。住宅のバリアフリー化、ライフサポートアドバイザー(LSA:生活援助員)による入居者に対する安否の確認、生活相談・緊急時の対応・疾病時の一時的家事援助などの生活支援など、ハード・ソフトの両面から、適切な福祉サービスを受けられるよう配慮されている。
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者が安全に安心して居住できるように、バリアフリー化され、一定以上の住戸面積や設備等を有し、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅。高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正に伴い、平成23年10月20日に認定制度が廃止された。
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。高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により平成23年10月に創設された登録制度で、登録は、都道府県、政令市、中核市が行う。

出典:千葉県高齢者居住安定確保計画をもとに作成

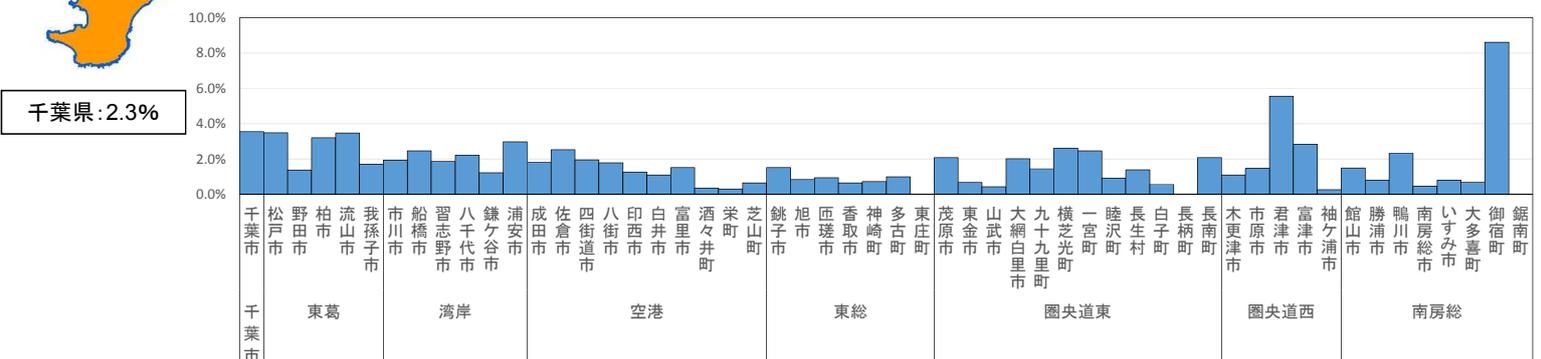
地域別高齢者向けの住まいの供給状況

高齢者人口に対する
高齢者向け住宅の割合



◇高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は、千葉市、東葛、湾岸、圏央道西の各ゾーンで供給率が2%以上と高めている
 ◇一方、東総ゾーンでは1%未満に留まっている
 ◇最も割合の高い御宿町では、307戸の有料老人ホームが立地している

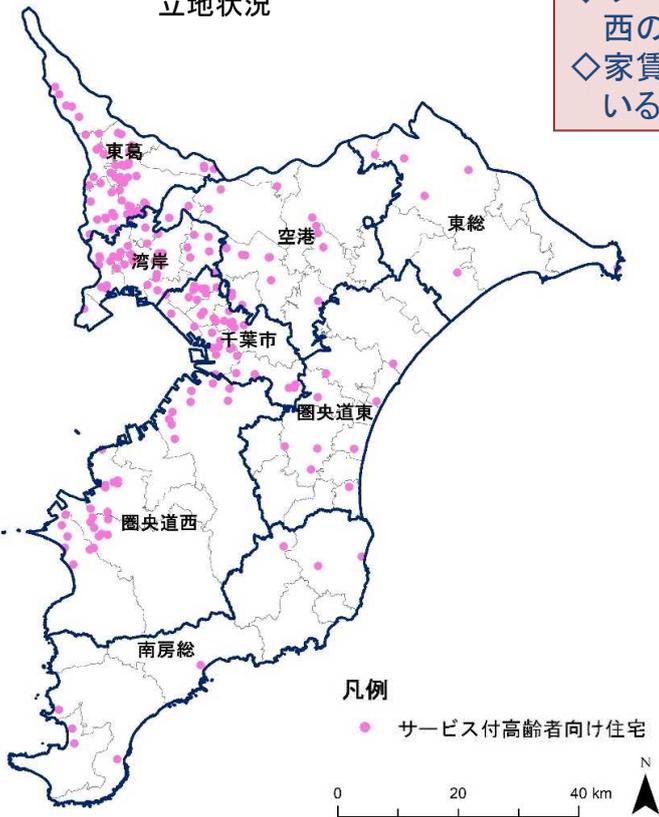
高齢者人口に対する高齢者住宅の割合



出典: サービス付き高齢者向け住宅登録情報システム、その他の住宅は千葉県調べ(H27.10現在) 65歳以上人口は千葉県年齢別・町丁字別人口平成27年度(H27.4現在)

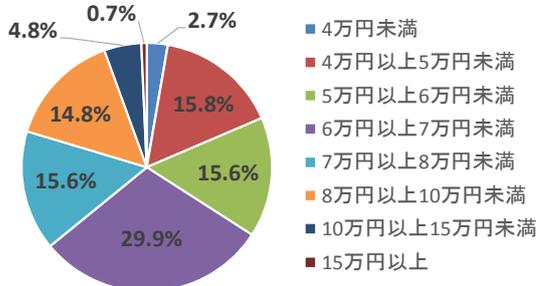
サービス付き高齢者向け住宅の状況

サービス付き高齢者向け住宅の立地状況

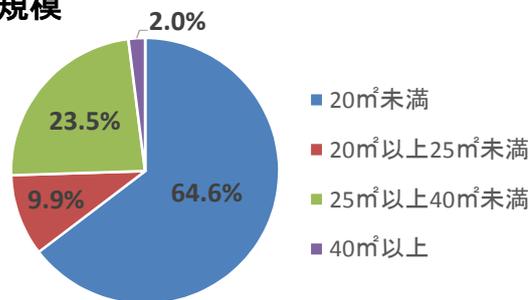


◇サービス付き高齢者向け住宅は、千葉市、東葛、湾岸、圏央道西の各ゾーンに集中して立地している。
 ◇家賃の平均は約6.7万円、住戸規模の平均は約21.69㎡となっている

家賃(共益費を除く)



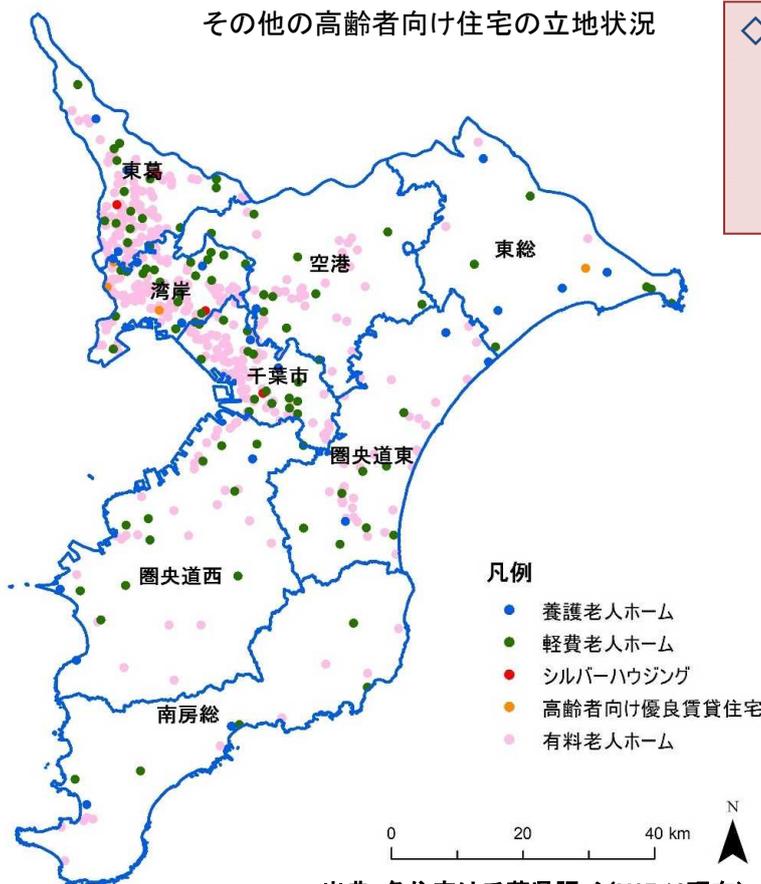
住戸規模



出典: サービス付き高齢者向け住宅登録情報システムより作成(分布図はH27.10現在、家賃・住戸規模はH27.1現在)

その他高齢者向け住宅の状況

その他の高齢者向け住宅の立地状況



◇その他の高齢者向けの住まいもサービス付き高齢者向け住宅同様、千葉市、湾岸、東葛ゾーンに集中して立地していることがわかる

凡例

- 養護老人ホーム
- 軽費老人ホーム
- シルバーハウジング
- 高齢者向け優良賃貸住宅
- 有料老人ホーム

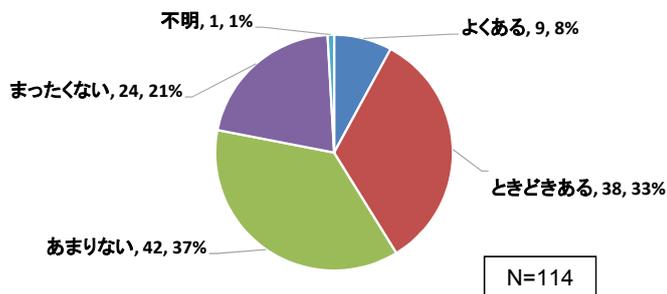
出典: 各住宅は千葉県調べ(H27.10現在)

高齢者の住み替え等に関する現状

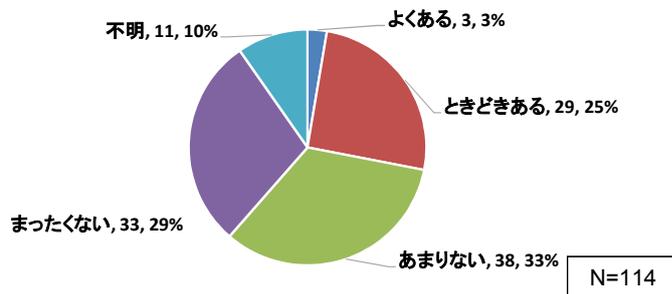
13

ケアマネージャー(114名)へのアンケート調査結果

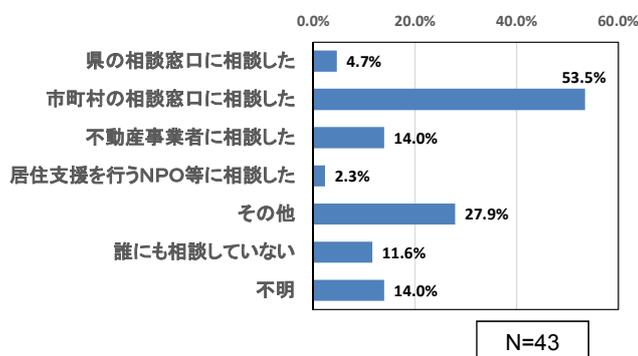
①高齢者から「住み探し」について相談受けることはありますか。(ひとつに○)



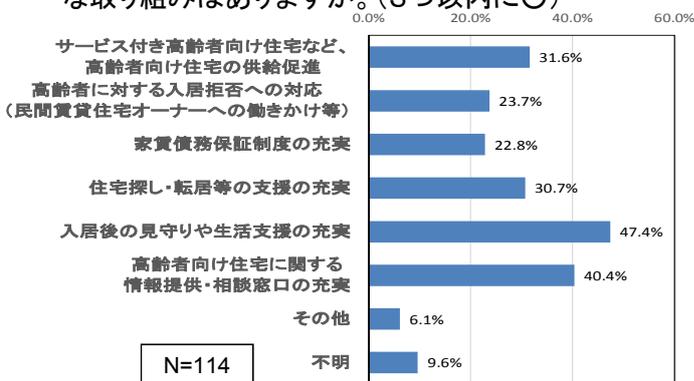
②これまでに「高齢者の住まいの確保が困難な事例」を経験したことはありますか。(ひとつに○)



③上記②のような場合、誰かに相談しましたか(すべてに○)



④高齢者の住み確保を円滑にするために効果的な取り組みはありますか。(3つ以内に○)



高齢者の住み替え等に関する現状

14

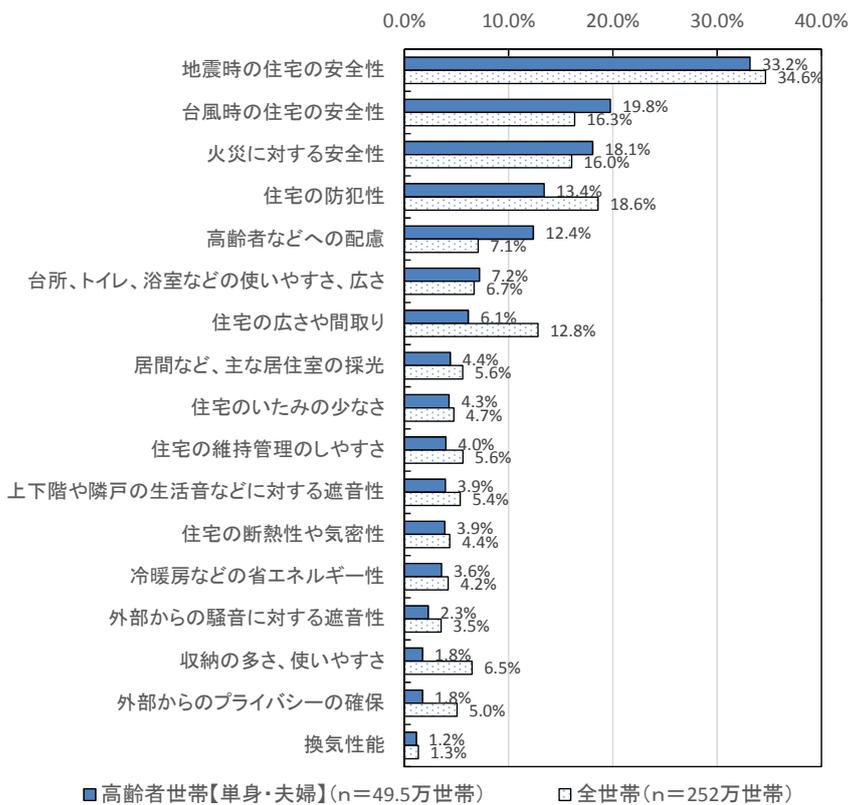
○75歳を超えた高齢者が賃貸住宅への入居を希望する場合、**家賃保証に加えて、すぐに駆けつけられる緊急連絡先(家族・親族)があることが必須条件**。これがないと、入居をお断りすることもある(不動産事業者ヒアリングより)

○家の中に階段がある、**集合住宅なのにEVがない、玄関から道路までに高低差があるなどのケースは、高齢者の引きこもりにつながっている**。住み替えようと思っても、**経済的に難しかったり、適当な物件が地域の中にな**い。在宅介護を行う場合、**高齢者に適した住宅であることは非常に重要**(介護事業者ヒアリングより)

○高齢者の住み確保を円滑にするために効果的な取り組みとして、**「入居後の見守りや生活支援の充実」「高齢者向け住宅に関する情報提供・相談窓口の充実」**が求められている。現状では、高齢者の住み確保が困難な場合、市町村に相談している(ケアマネージャーアンケートより)

高齢者の住まいに関するニーズ

住宅に関して重要と思う項目



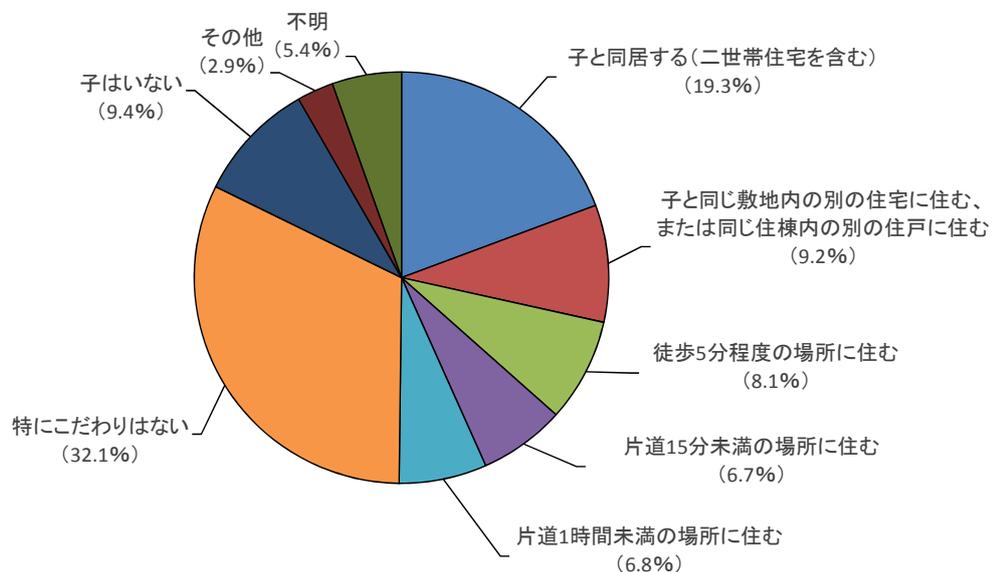
◇高齢世帯が住宅に関して重要視している項目は、「地震時の住宅の安全性」「台風時の住宅の安全性」「火災に対する安全性」「住宅の防犯性」など、安全性に関する項目が上位を占めている次いで、「高齢者などへの配慮」となっている

出典：平成25年住生活総合調査(千葉県)

高齢者の住まいに関するニーズ

◇高齢期における子どもとの住まい方(距離)の希望では、「特にこだわりがない」が最も多く3割弱を占めている一方、同居や片道1時間未満に住む隣居・近居の希望も、合わせて約5割を占めている

高齢期における子との住まい方(距離)の希望
(家計を主に支える者の年齢が60歳以上の世帯)



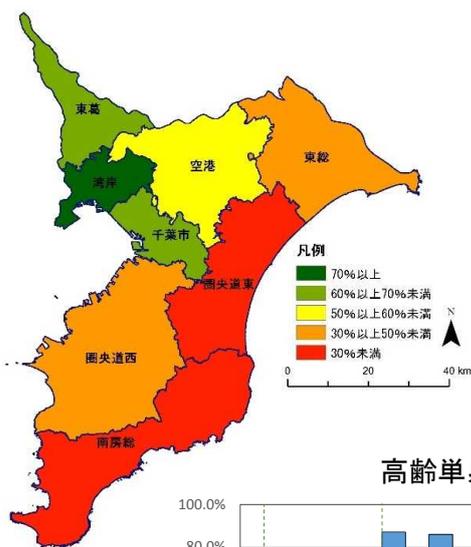
N=123万世帯

資料：平成25年 住生活総合調査(千葉県)

医療施設(病院)の立地状況

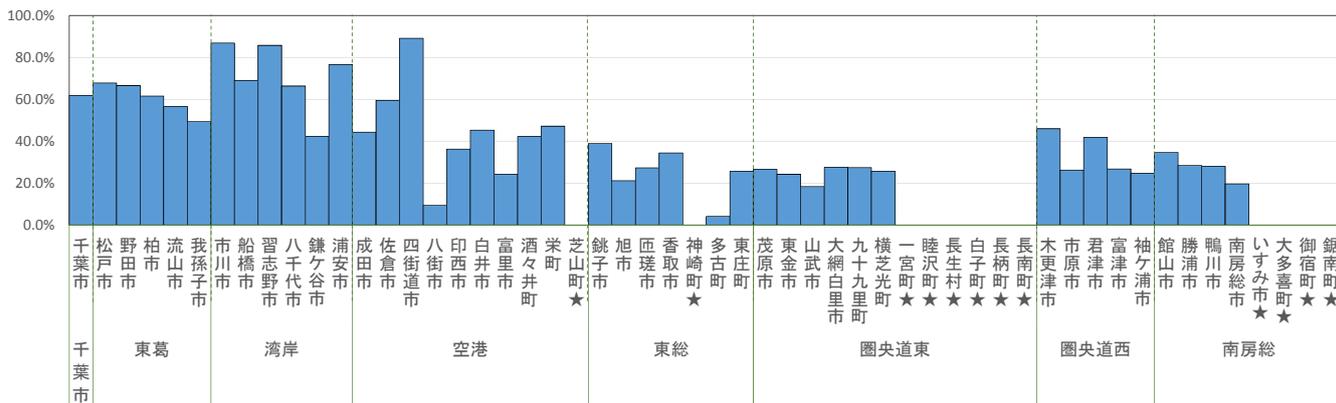


医療施設までの距離

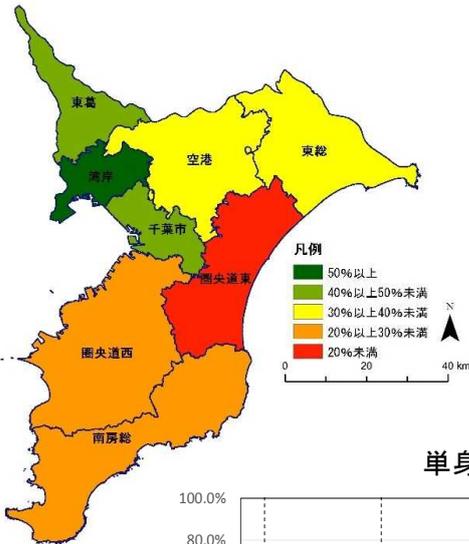


◇高齢単身・高齢夫婦世帯の医療施設までの距離を見ると、千葉市、東葛、湾岸ゾーンでは500m未満とする世帯の率が60%以上となっているが、圏央道東ゾーン、南房総ゾーンでは、30%未満となっている

高齢単身・高齢夫婦世帯のうち、医療機関までの距離が500m未満の世帯率

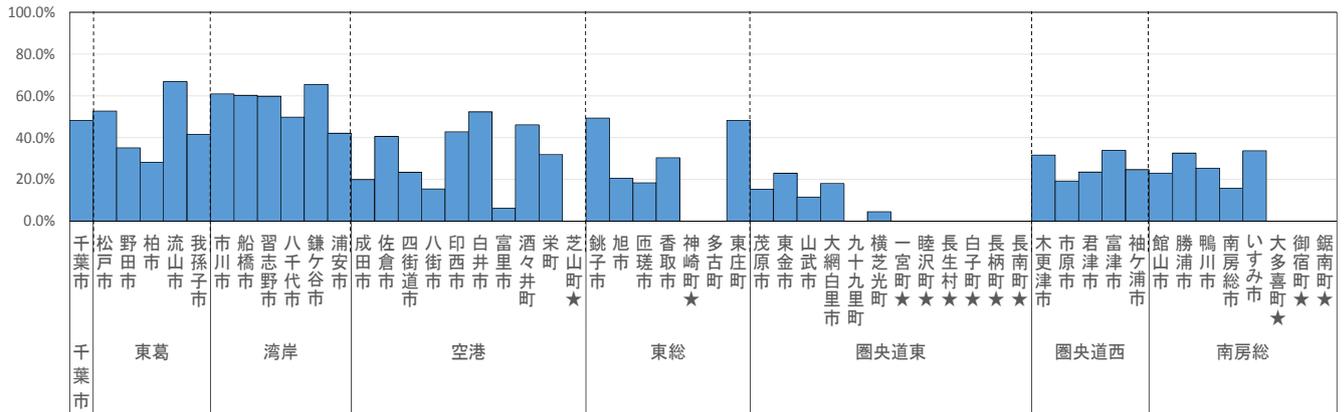


最寄り駅までの距離



◇高齢単身・高齢夫婦世帯の最寄りの鉄道駅までの距離を見ると、千葉市、東葛、湾岸の各ゾーンでは1,000m未満とする世帯が40%以上を占めているが、圏央道東ゾーンでは20%未満となっている

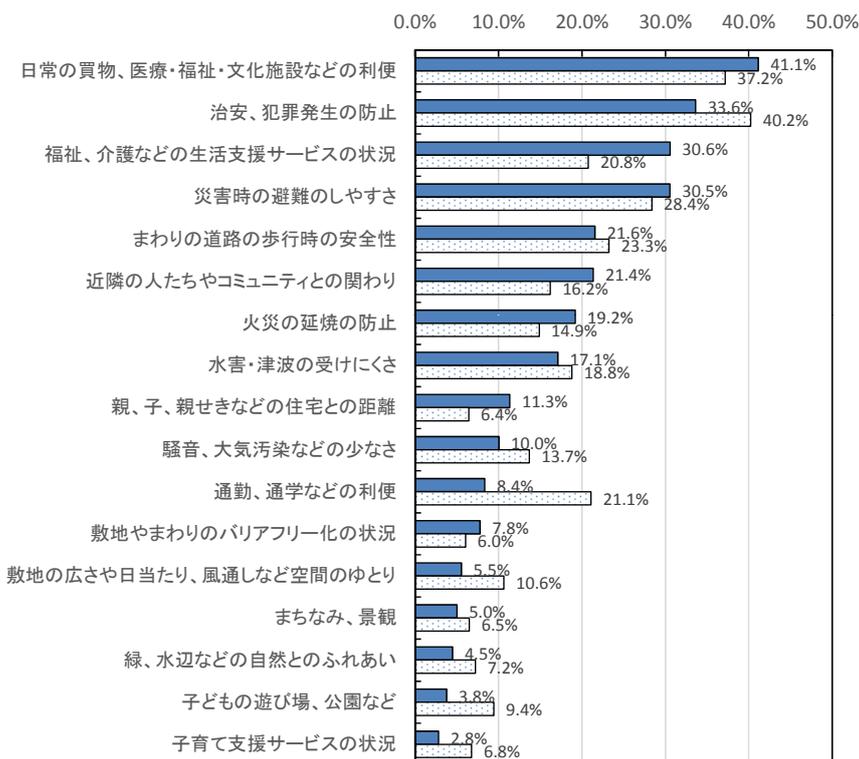
単身高齢者・高齢夫婦世帯の最寄りの鉄道駅まで1,000m未満の世帯率



★: 出典における該当データなし 出典:平成25年住宅・土地統計調査

高齢者の住環境に関するニーズ

住環境に関して重要と思う項目



◇高齢世帯が住環境に関して重要視している項目は、「日常の買物、医療・福祉・分科施設などの利便」「治安、犯罪発生の防止」「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」「災害時の避難のしやすさ」など、安全性に関する項目と生活利便性に関する項目が上位を占めている

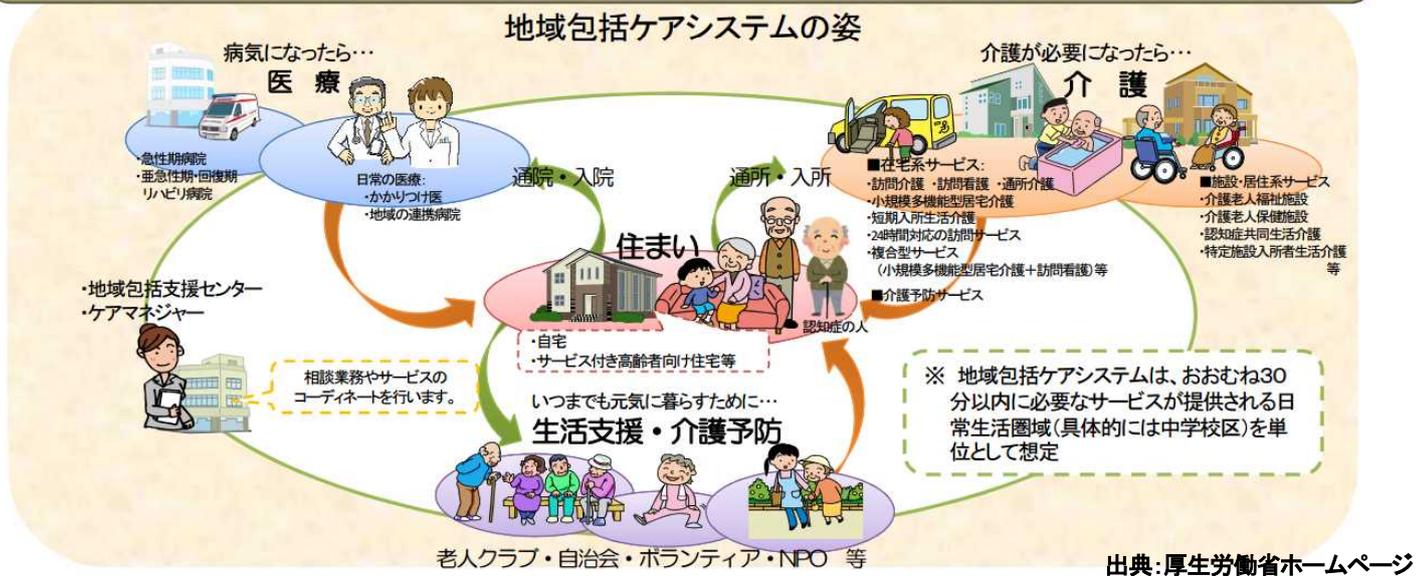
■ 高齢者世帯【単身・夫婦】(n=49.5万世帯) □ 全世帯(n=252万世帯)

資料:平成25年 住生活総合調査(千葉県)

地域包括ケアシステムの概要

21

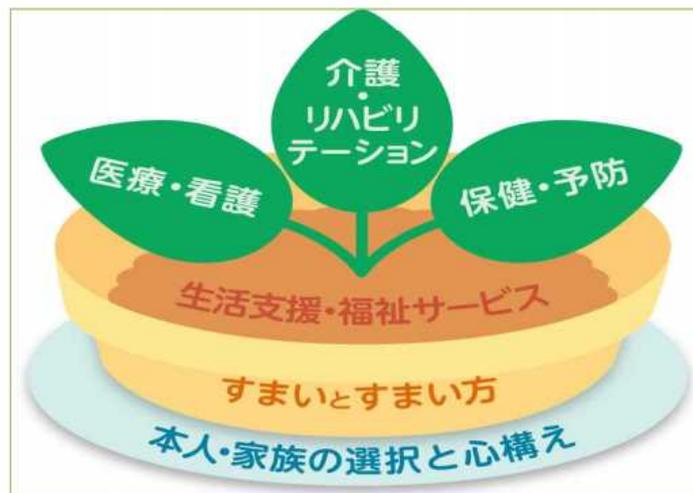
- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。
地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**ことが必要です。



地域包括ケアシステムの捉え方

22

- 地域包括ケアシステムの5つの構成要素(住まい・医療・介護・予防・生活支援)をより詳しく、またこれらの要素が互いに連携しながら有機的な関係を担っていることを図示したものです。
- 地域における生活の基盤となる「住まい」「生活支援」をそれぞれ、植木鉢、土と捉え、専門的なサービスである「医療」「介護」「予防」を植物と捉えています。
- 植木鉢・土のないところに植物を植えても育たないのと同様に、地域包括ケアシステムでは、**高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた「住まい」が提供され、その住まいにおいて安定した日常生活を送るための「生活支援・福祉サービス」があることが基本的な要素**となります。そのような養分を含んだ土があればこそ初めて、専門職による「医療・看護」「介護・リハビリテーション」「保健・予防」が効果的な役目を果たすものと考えられます。

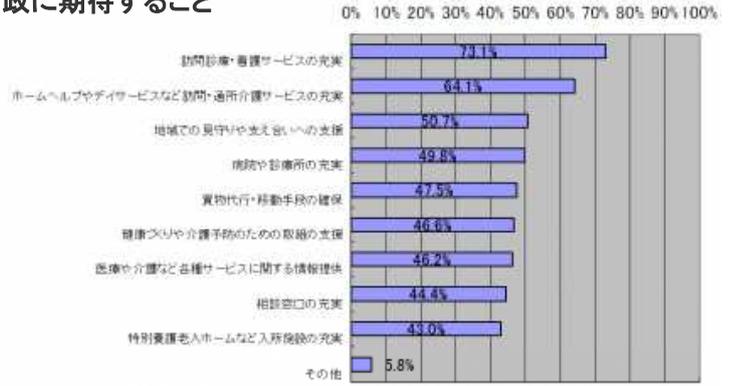


地域包括ケアシステムに関する県民意識

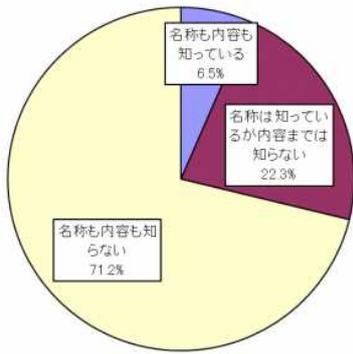
◇地域包括ケアシステムに関する県民の認知度は低い

◇しかし、行政に期待することとして、「地域での見守りや支え合いの支援」を挙げる県民や、自分でできることとして「高齢者等への見守りや声かけへの参加」を挙げる県民が5割以上存在する

介護が必要になっても住み慣れた地域で暮らし続けるため、行政に期待すること



地域包括ケアシステムの認知度



現在の住まいの地域で暮らし続けるため、自らできること



出典：平成26年度県民インターネットアンケート調査 第3回調査結果(11月実施)

千葉県における地域包括ケアシステム構築の取り組み事例

高齢者孤立化防止活動 —「ちばSSKプロジェクト」—

表彰団体の活動風景



緑台たすけあいの会
(船橋市)



特定非営利活動法人
C&Cクラブ
(流山市)



木更津市岩根東地区「高齢者ふれあいのサロン」
(木更津市)



法典ひまわりたすけあいの会
(船橋市)

千葉県では、高齢者孤立化防止活動として、「ちばSSKプロジェクト」(しない、させない、孤立化！)に取り組んでいる。県民フォーラムやDVD制作、街頭PRなどの啓発事業、高齢者地域支え合い活動団体の表彰、商業者等の高齢者福祉に特化した地域貢献に関するガイドラインの策定などを行なっている。

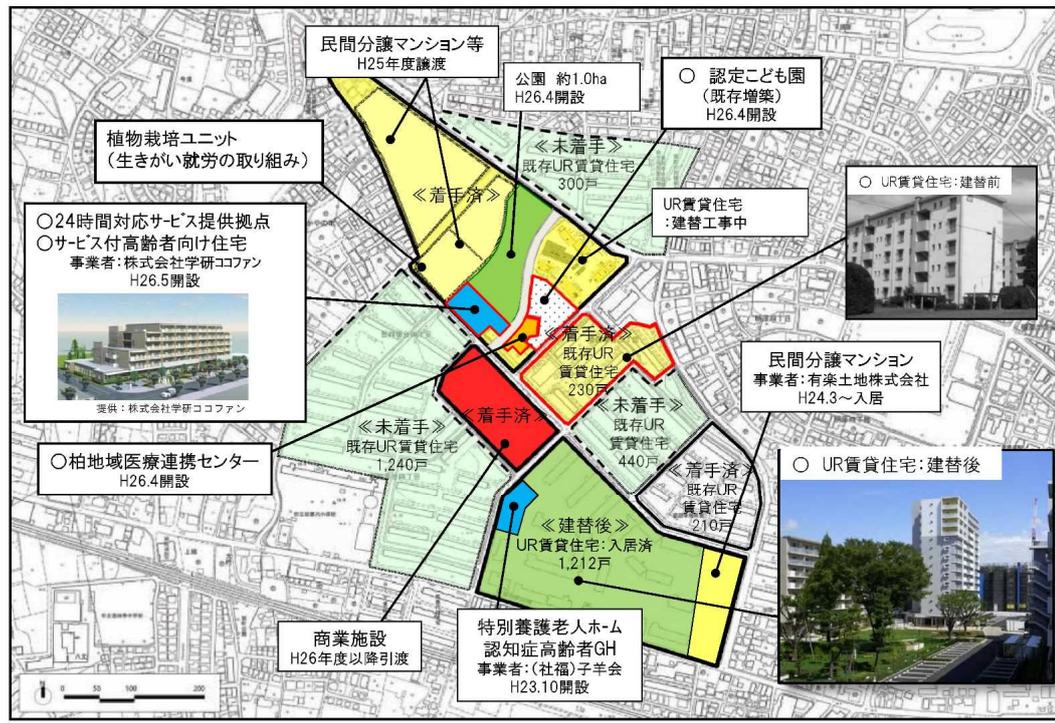
商業者等に求める具体的な取組・事業の例

【全6分野(必須分野I~III)】

番号	取り組み	事業の例
I	高齢者の見守り	(例) 宅配、配食サービス時の見守り活動等
II	「ちばSSKプロジェクト」	(例) 普及啓発の協力、孤立化防止活動への参加等
III	認知症対策	(例) 認知症サポーターの養成等
IV	高齢者の生きがい、健康	(例) 生涯大学の現場学習、仲間づくり健康づくり事業への協力等
V	高齢者の安全、安心	(例) 防犯対策講座の開催協力、広報協力等
VI	高齢者の雇用	(例) 高齢者の積極雇用、能力に応じた雇用環境整備等

長寿社会に向けたまちづくり

—豊四季台団地—



柏市では、東京大学・UR都市機構と協力し、「いつまでも自宅で安心した生活が送れるまち」「いつまでも元気で活躍できるまち」を目指し、在宅医療に対する負担を軽減するバックアップシステムの構築や、生きがい就労の創成等に取り組んでいる。

資料:国土交通省資料

施策の方向性と施策のイメージ

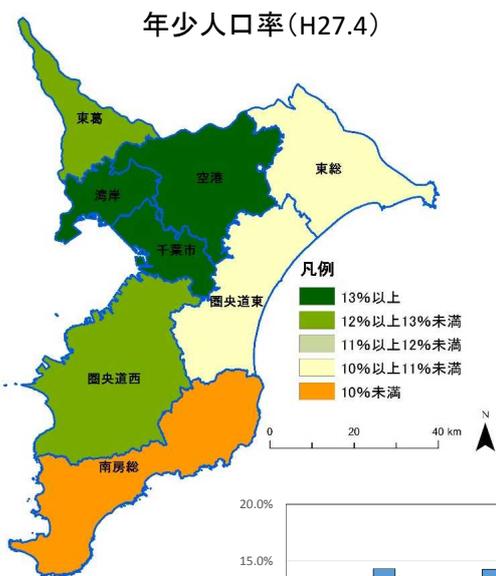
施策の方向性		施策のイメージ
高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり	高齢者が安心して住まえる住宅の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進、適切なサービス提供の誘導 ・シルバーハウジング、地域優良賃貸住宅の供給推進 ・空家等の有効活用(改修による高齢者向け住宅の供給等) ・住宅のバリアフリー化の推進(バリアフリー改修支援、バリアフリー改修事業者の育成等)
	高齢者に適した住宅への住み替えの支援	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉関係者との連携による住み替え支援の充実 ・子ども世帯との同居、隣居・近居の推進 ・高齢者の住み替えに関する情報提供の充実(一元化等)
	高齢者が生きがいを持って暮らせる環境づくり—地域包括ケアシステムの構築—	<ul style="list-style-type: none"> ・地域特性に応じたモデル事業の推進 ・公的賃貸住宅を活用した福祉拠点の整備

2 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり

①若年層・子育て世帯の現状

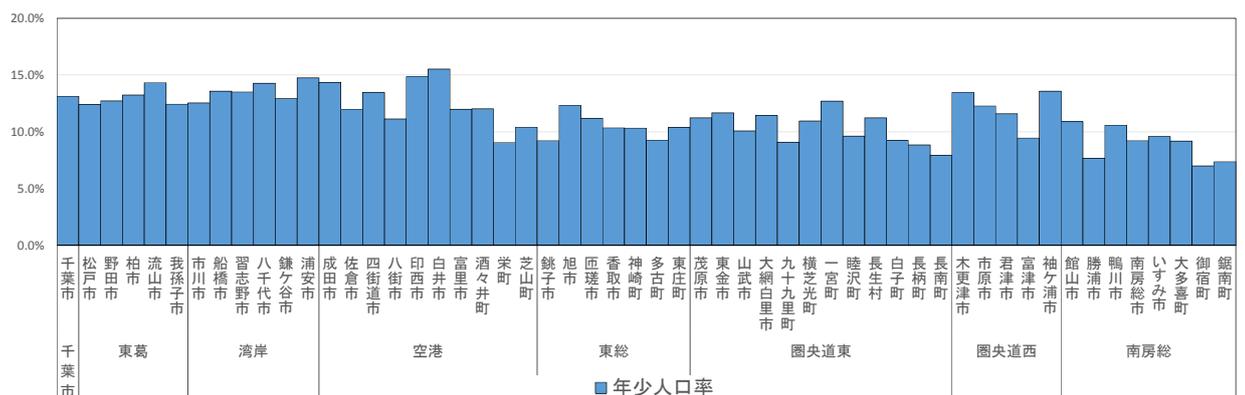
年少人口率の現状

27



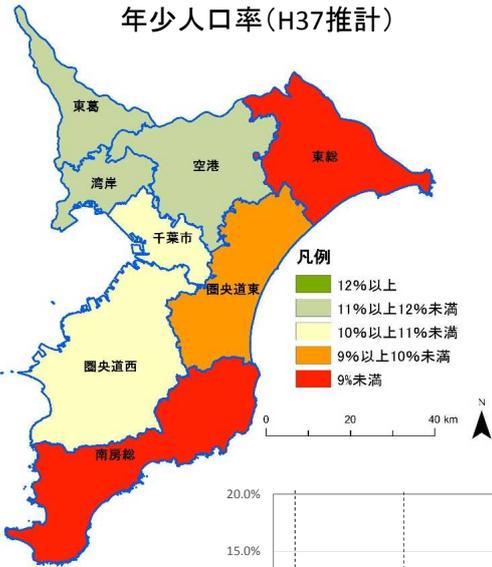
- ◇15歳未満の年少人口比率を見ると、千葉市、東葛、湾岸の各ゾーンで20%以上、特に浦安市では27.0%となっている
- ◇一方、南房総ゾーンは14%未満で、最も低い御宿町では11.5%となっている

年少人口率(H27.4)



10年後の年少人口率

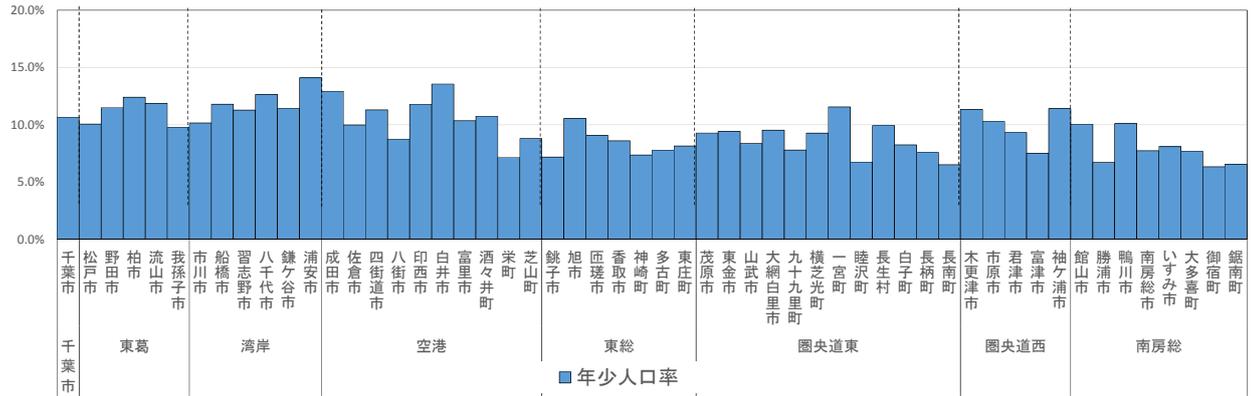
年少人口率(H37推計)



- ◇10年後の平成37年には、年少人口率は県平均で10.8%まで低下する
- ◇東総、圏央道東、南房総の各ゾーンでは、10%未満となる
- ◇15%に達する市町村はなく、最も高い浦安市で14.1%と予測されている

千葉県: 10.8%

年少人口率(H37推計)

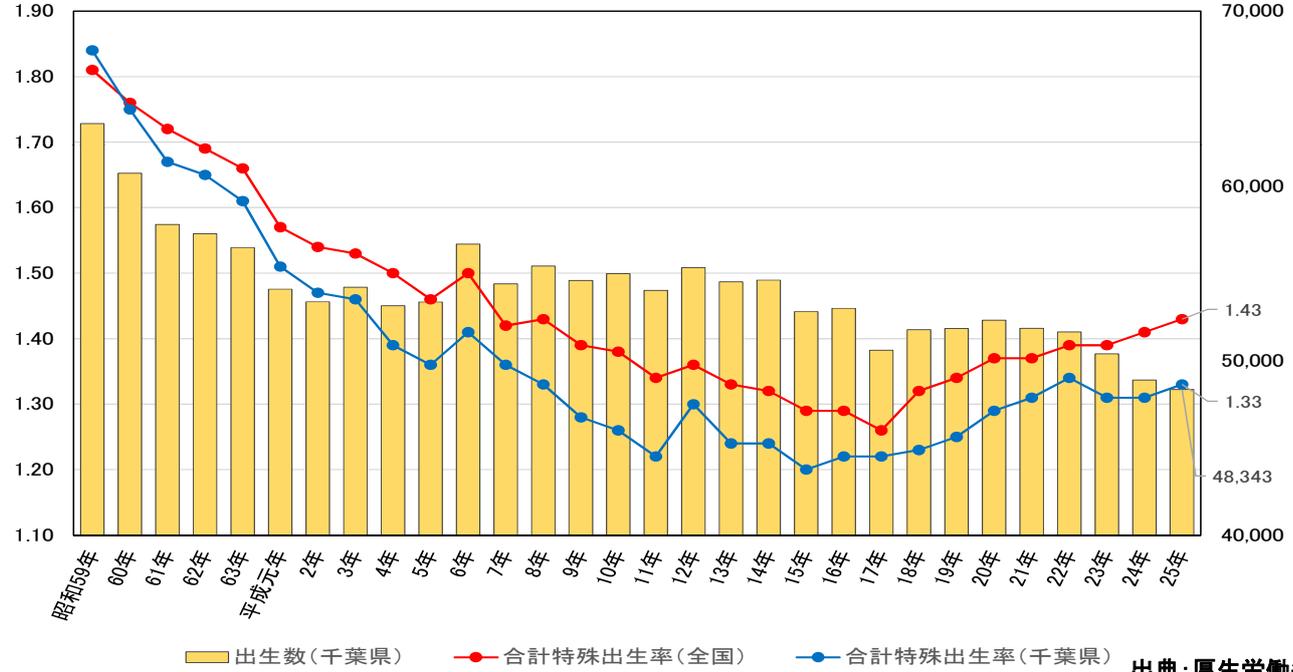


出典: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』

合計特殊出生率の推移

- ◇一人の女性がその年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数を表している合計特殊出生率は、国の平均値を下回る水準で推移している
- ◇平成17年以降増加に転じ、平成25年時点で1.33人となっている。出生数は近年減少傾向にあり、平成25年時点で約48,000人となっている

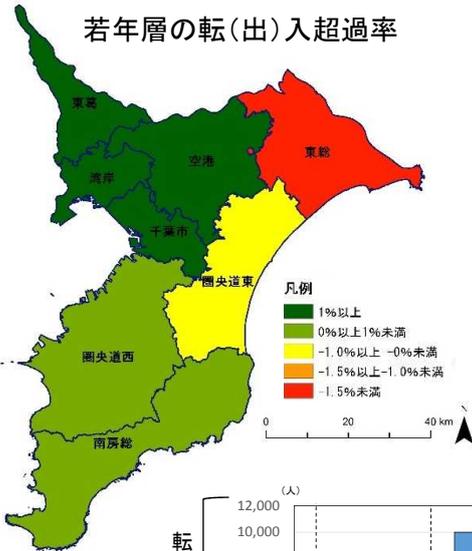
合計特殊出生率 合計特殊出生率の推移 出生数(人)



出典: 厚生労働省推計

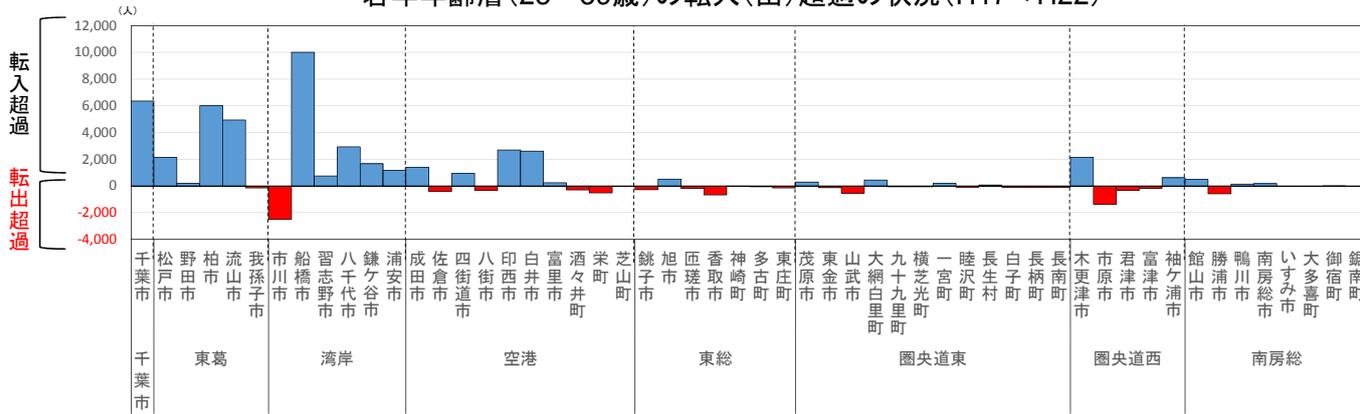
若年層(25~39歳)の転出入

若年層の転(出)入超過率



◇若年世帯の移動状況を見るため、平成17年~22年の25歳~39歳の人口移動を見た。千葉市、東葛、湾岸、空港ゾーンでは、1%以上の転入超過となっている。一方、東総ゾーンでは1.5%以上の転出超過となっている

若年年齢層(25~39歳)の転入(出)超過の状況(H17⇒H22)

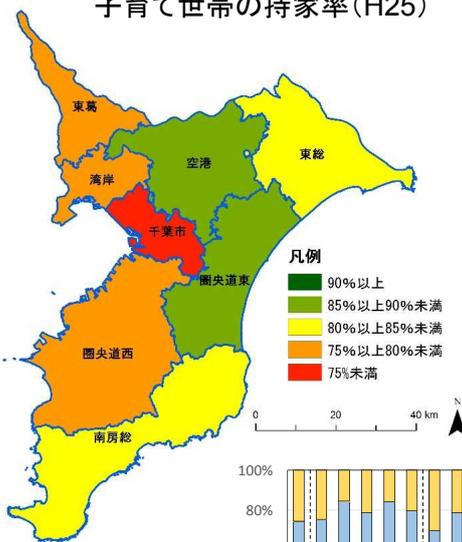


出典:平成22年 国勢調査「第3表 現住市区町村による5年前の常住地,年齢(5歳階級),男女別人口(転入)(転出-特掲)」

②若年層・子育て世帯の住まいの現状

子育て世帯の住宅の所有関係

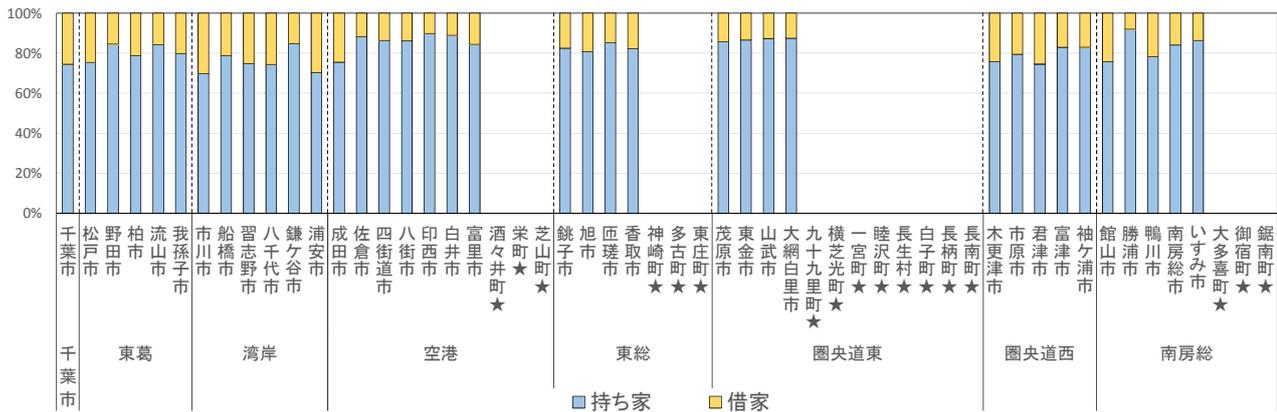
子育て世帯の持家率(H25)



◇千葉市・湾岸ゾーンで持家率がやや低く、空港及び圏央道東ゾーンで高くなっている
 ◇市町村別に見ると、最も持家率の低い市川市で69.8%、最も高い勝浦市で92.0%となっている

【子育て世帯】夫婦又は片親と子どもで構成される世帯のうち、夫婦又は片親が家計を主に支える者の世帯

子育て世帯の住宅の所有関係(H25)



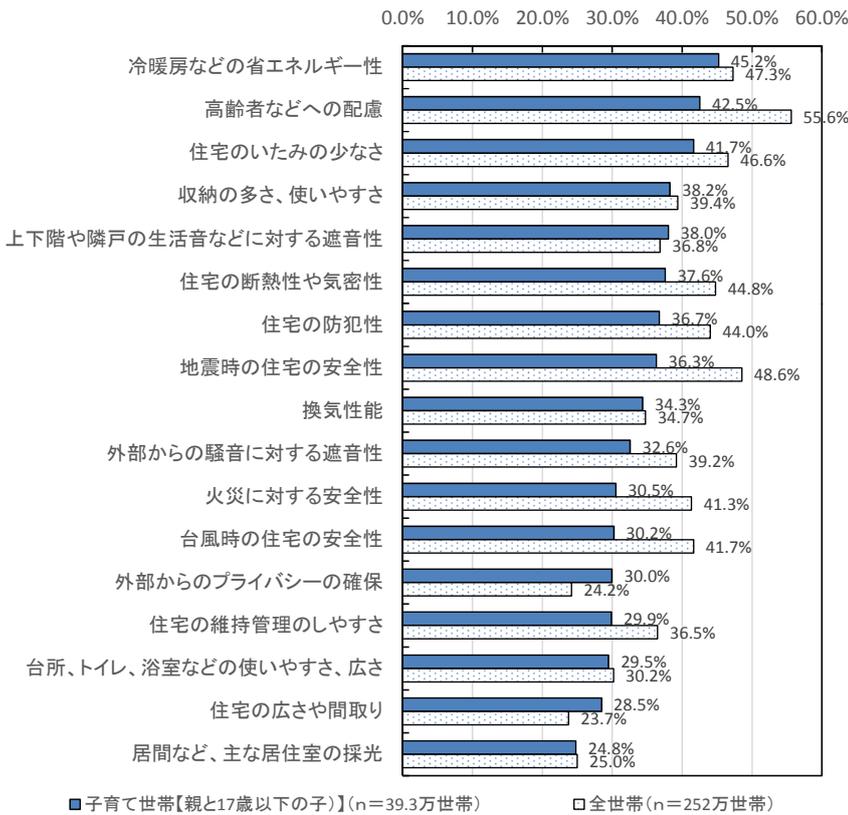
千葉県: 78.2%

出典:平成25年住宅・土地統計調査

子育て世帯の住宅・住環境に関する評価

34

住宅に関して不満に思う項目



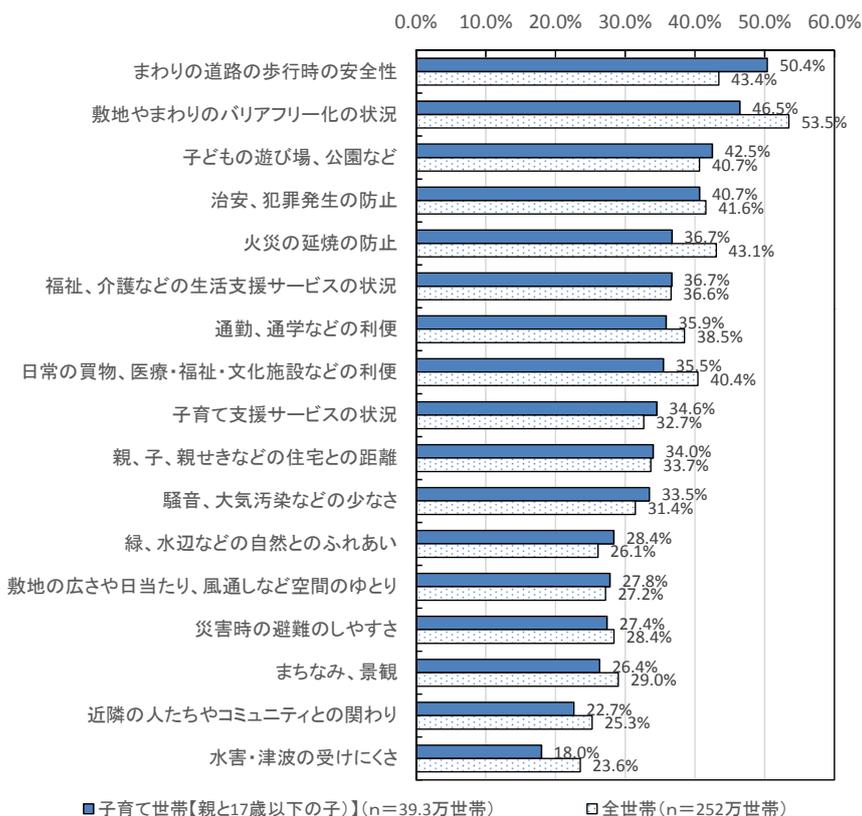
◇子育て世帯が住宅に関して不満に思う項目は、「冷暖房などの省エネルギー性」「高齢者などへの配慮」「住宅のいたみの少なさ」などとなっている
◇「住宅の広さや間取り」への不満は比較的低い

出典：平成25年住生活総合調査(千葉県)

子育て世帯の住宅・住環境に関する評価

35

住環境に関して不満に思う項目



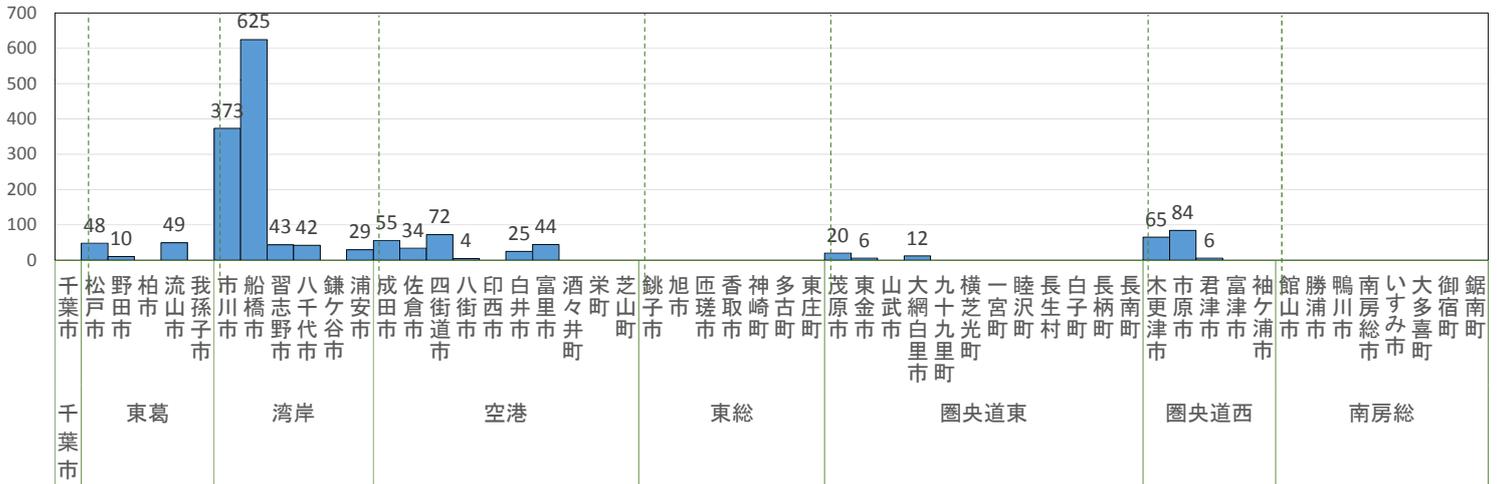
◇子育て世帯が住環境に関して不満に思う項目は、「まわりの道路の歩行時の安全性」「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」「子どもの遊び場、公園など」「治安、犯罪発生の防止」などとなっている
◇「子育て支援サービスの状況」への不満は相対的に高くない

出典：平成25年住生活総合調査(千葉県)

地域別待機児童数

- ◇平成27年4月1日現在の待機児童数は、千葉県全体で1,646人となっている
- ◇最も多い船橋市の625人、次いで市川市の373人が突出しており、湾岸、空港、圏央道西、東葛の一部の市において40人～80人程度の待機児童が見られる

待機児童数(平成27年4月1日現在)



出典:千葉県健康福祉部児童家庭課

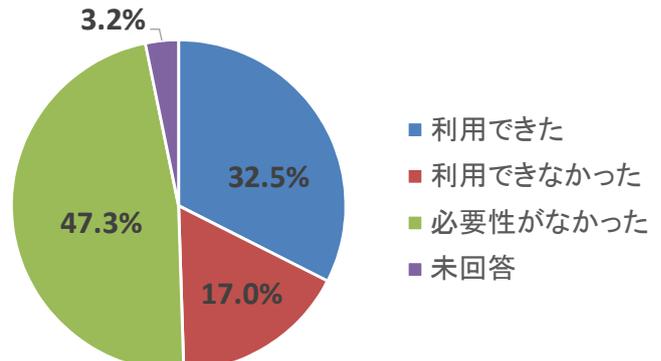
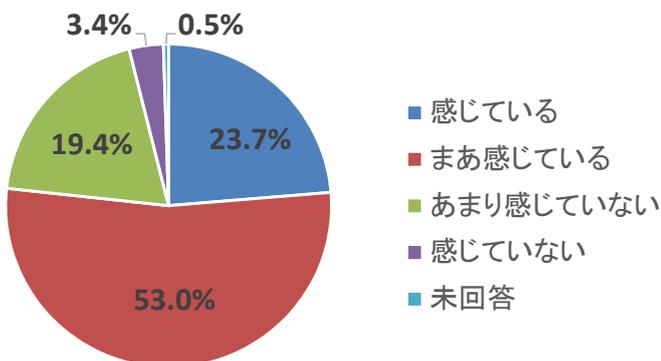
②高齢者の住まいの現状

子育て環境に関する意識(千葉県子育てアンケートより)

- ◇「子育てアンケート」によると、現在子どもを育てている環境について、「子どもを生き育てやすい」と感じていない割合(あまり感じていない+感じていない)を合わせて、22.8%となっている
- ◇また、保育サービスの利便性では、サービスを希望する者のうち、希望した時期に希望したサービスを利用できなかったとする割合は17.0%となっている

子育て環境に対する満足度

保育サービスの利便性



資料:千葉県健康福祉部児童家庭課

千葉県・市町村の取り組み

千葉県では、子育て家庭を県全体で応援するため、平成24年度から「子育て応援！チーパス事業」を実施している。

「チーパスの店」(協賛店)でこのカードを提示すると、いろいろな子育て応援サービスを受けることができる。

協賛店である不動産事業者は、チーパスの提示により、仲介手数料の割引を行っている。



出典: 子育て応援！チーパスねっとHP

千葉県では、県営海神住宅の建替えに伴う余剰地に、船橋市と協議の上、認可保育施設(運営者:一般財団法人 千葉県国際文化教育財団、入所定員:16人)を誘致した。



開所年月:平成26年10月

流山市では、特に共働き子育て世帯のサポートに力を入れている。

送迎保育ステーション事業は、住所地と保育所(園)が離れている、保育所(園)の開所時間が保護者の通勤時間等と調整が容易ではない等に該当する児童を対象としている。

市内2駅にある駅前送迎保育ステーションに子どもを預けると、市内保育園(所)までバスで送迎を行う。



出典:流山市HP

施策の方向性と施策のイメージ

施策の方向性		施策のイメージ
若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり	子育てに適した住宅の供給誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てに適した住宅の認定制度の創設 ・地域優良賃貸住宅の供給の促進
	子育て支援サービスの充実と情報の発信	<ul style="list-style-type: none"> ・公的賃貸住宅のスペースを活用した子育て支援施設導入の推進 ・子育て支援情報の発信(ホームページの一元化等)
若年・子育て世帯に向けた住宅相談・住み替え支援の充実		<ul style="list-style-type: none"> ・親世帯との同居、隣居・近居の推進 ・住宅相談・住み替え相談の充実(窓口の一元化、施設情報の提供等)

3 住宅地における エリアマネジメントの推進

①住宅地におけるエリアマネジメントとは

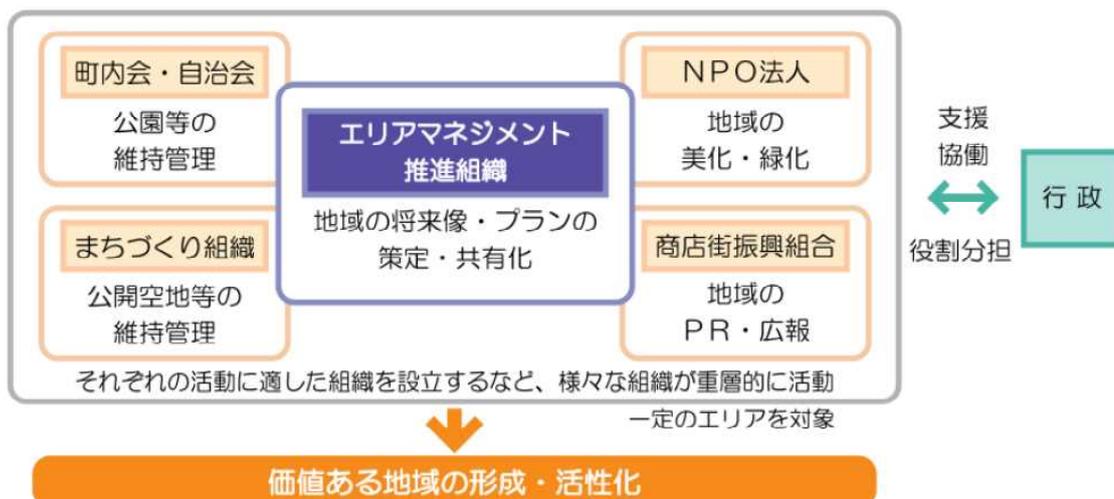
エリアマネジメントの定義

40

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

「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。

エリアマネジメントのイメージ



エリアマネジメントの要素

エリア全体の環境に関する活動	①地域の将来像・プランの策定・共有化	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の将来像・プランの策定 ・地域の将来像・プランに基づく新たな空間・機能の誘導 等
	②街並みの規制・誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・街並みに関するルールの策定 ・街並みに関するルールの運用 等
共有物・公物等の管理に関する活動	③共有物等の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所等の共有施設の維持管理 ・広場・駐車場等の共有地の維持管理 ・CATV等の共有設備の維持管理 ・公開空地等の共用空間の一体的な管理 ・生垣、外壁等の一体的な管理 等
	④公物(公園等)の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所・コミュニティセンター等の公益施設の管理 ・公園や河川敷等の管理 ・道路や植栽等の管理 等
居住環境や地域の活性化に関する活動	⑤地域の防犯性の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯・防犯カメラ等の設置 ・地域内の巡回パトロール ・警備会社によるセキュリティシステムの導入 等
	⑥地域の快適性の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の美化活動の推進 ・地域の緑化活動の推進 ・迷惑駐車・駐輪の防止 等
	⑦地域のPR・広報	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページ、広報誌等による情報発信 ・地域に関するシンポジウム等のイベントの開催 ・地域のプロモートイベントの開催 等
	⑧地域経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の名産等の創出・生産 ・新たな企業・事業主・経営者のインキュベート
	⑨空家・空地等の活用促進	<ul style="list-style-type: none"> ・空家・空地等を活用した生活支援等のビジネスの展開、施設の運営 ・空家等の修繕・斡旋 ・市民農園等の運営 等
	⑩地球環境問題への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ハードの整備による地球環境問題への対応 ・省資源化等のソフトの活動の展開 ・河川・里山等の自然的要素の整備・管理 等

資料:「エリアマネジメント推進マニュアル」(平成20年度、国土交通省)

②千葉県における住宅地の類型

千葉県における住宅地の類型(案)

高度経済成長期に計画的に開発された集合住宅団地



戦前から形成された地域中心核(中心市街地)



高度経済成長期に計画的に開発された郊外戸建住宅地



農村・漁村集落



鉄道新線の新駅を中心に形成された新たな住宅地



都市化により発展した一般市街地



湾岸部の埋め立て地等に開発された新たな住宅地



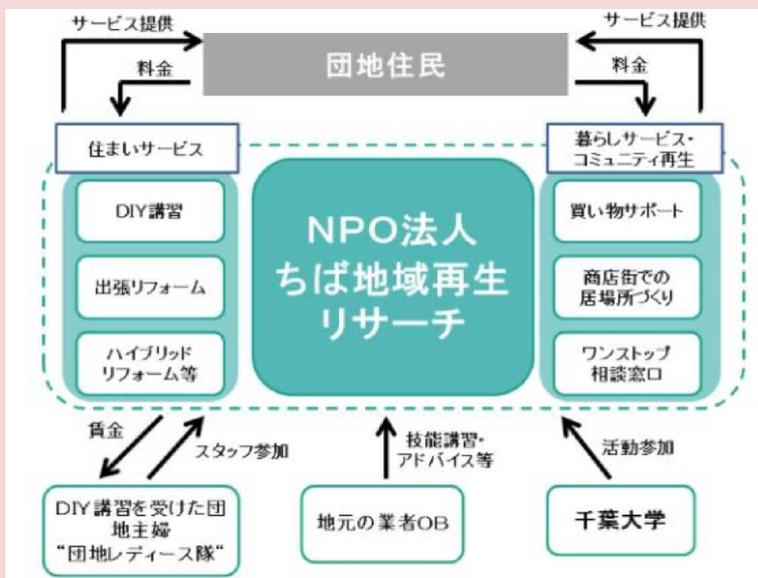
街道筋・宿場町、門前町など伝統的なまちなみが維持されている住宅地



県内で進められているエリアマネジメントの取り組み事例 43

大学と住民が協働する建て替えない団地再生の取組

—ちば地域再生リサーチによる取り組みの枠組み—



NPO法人 ちば地域再生リサーチは、千葉市海浜ニュータウンの高洲・高浜地区において、地域住民に対し多様な生活支援サービスを提供している。

- ・フォーム系サポート
「出張リフォーム」「ハイブリッドリフォーム※」等
- ・高齢者生活サポート
「買い物サポート・御用聞きサービス(代済み商品の配達等)等
- ・その他
住民主体の「団地学校」によるコミュニティづくり等

※ リフォーム業者との仲介を当該NPO法人が行い、DIYと組み合わせでコストを抑える。

資料:経済産業省 関東経済産業局HP

県内で進められているエリアマネジメントの取り組み事例 44

民間事業者による地域内循環型居住の取り組み

—ユーカリが丘の街づくり手法～ハッピーサークルシステム—



ユーカリが丘では、開発業者 山万株式会社により多世代の安心住み替えサポートを実施。

住み替えにあたり査定額※100%で買取り、仲介手数料無料といったサービスが受けられ、若い世代の入居の促進を目指している。

※ 一般の仲介の場合に算定される査定額

出典:山万株式会社提供資料

県内で進められているエリアマネジメントの取り組み事例

公・民・学連携による駅周辺のまちづくり

— 柏エリアマネジメント協議会の活動について —

柏エリアマネジメント協議会の目的
それは柏駅周辺の価値向上です

街への思い、人材、資金などの資源が柏エリアマネジメント協議会に集うことで、柏駅周辺の魅力を保つためのまちづくりに特化した事業を行うことが可能となり、資産価値の向上による好循環を生み出します。

柏駅周辺の価値向上
人・外部資本の流入、商業力の向上、賑わいの増加

柏エリアマネジメント協議会が行う活動

柏駅周辺に関わる全ての人と共に、柏駅周辺の価値を向上させる様々な活動を行い、柏駅周辺のまちづくりを推進していきます。

- 将来像を共有する** | まちづくり意識の醸成
柏駅周辺がどんな街になってほしいか、どんな街にしたいか、柏駅周辺に暮らる全ての人の思いを「まちづくり事業」としてまとめ、共有していきます。
- 街の動きを伝える** | 情報発信
柏駅周辺のまちづくりに関する情報を発信し、全ての人の「まちづくりの志」となり、まちづくりの推進力を生み出し、柏駅周辺の動きを伝えていきます。
- 街への愛着を深める** | ショッピングガイド
子どもから大人まで、柏駅周辺に暮らる全ての人に愛されるよう、街の文化、歴史を伝え、まちづくりについて考えを深めます。
- 街の未来に参加する** | 行政機関への連携
都市再生整備計画やインフラ、建築物の更新計画への参加を行います。
- 街と人・人と人をつなげる** | プロジェクトの調整
まちづくり活動を行う団体の調整や連携を行います。また、柏駅周辺で行われている様々な活動を連携や情報共有のプラットフォームを「見える化」します。
- 街を調べる** | 調査・研究
柏駅周辺の現状を正確に把握し、データを蓄積していくことで、柏駅周辺の課題発見や、課題解決の手探しの場につながっていきます。
- 品格を高める** | マナー・モラル向上
歩きやすい、美しい街であるために、不法投棄対策や清掃ボランティアの推進を行います。

柏駅周辺が抱える課題

柏駅周辺の価値向上のためには、様々な課題を解決していかなければなりません。

将来像の共有、公・民・学連携によるエリアマネジメント
柏エリアマネジメント協議会・UDC2

課題解決

柏駅周辺が抱える課題

柏エリアマネジメント協議会の活動範囲について

柏駅を囲む約100ヘクタールのエリアを中心に、柏駅周辺という広域の範囲で活動していきます。

公・民・学が連携したエリアマネジメント組織。様々なまちの課題解決のために地域主体で継続的に取り組む。

将来を見据えて持続的にまちの質を高める空間と人づくりを行うエリアマネジメントに取り組み、まちの価値向上を図る。

資料：一般財団法人 柏市まちづくり公社HP

県内で進められているエリアマネジメントの取り組み事例

古民家修復によるコミュニティ活性化

— 館山市塩見地区かやぶき古民家 —

部分から全体へ

	里	まちなか
全体	里づくり構想	中心市街地活性化計画
部分	個別事業	個別事業
部分	民家リノベ	商店街の要の建物に介入
全体	里全体に波及！	まち全体が覚醒する！



建物リノベをコミュニティ再生に

	里	まちなか
空き建物	維持困難な古民家	空き店舗併用住宅
コミュニティ再生の視点	かやぶきスタジオ	カッチュウビル
「住」	里の民家	2階が住まい
「働」	半農半漁	1階が店舗
新しい「住」「働」のかたち	昔から住んでいる人・最近移ってきた人、行政・学生・大学みんなで建物リノベ(=「働」実験)するプロセスで探していく	

館山市塩見地区では、千葉大学岡部研究室と連携し、里山集落の修景と地域の協働ケアを目指し、かやぶき古民家「ゴンジロウ」(屋号)の再生に取り組んでいる。

このゴンジロウを活用し、カフェ、展示会の開催など、地元住民同士や住民と大学の交流を促がす様々な活動が展開されている。

資料：千葉大学 公共研究 第7巻第1号(2011年3月)

施策の方向性		施策のイメージ
住宅地におけるエリアマネジメントの推進	地域による居住地管理・運営の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・道路・公園等へのアドプト制度の活用 ・地区計画・建築協定等ルールづくりの推進 ・大学との連携によるまちづくりの推進 ・先進的な取り組みに関する情報の発信
	住宅地の再生に向けた取り組みの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的に開発された郊外住宅地の再生 ・集合住宅団地（URの大規模団地等）の再生 ・農村・漁村集落の再生