

## 「第5次千葉県住生活基本計画」骨子案

## 計画の目的及び位置づけ

<b>■目的</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 県民の豊かな住生活の実現に向けて、これまでの住生活に関する取組を引き継ぎつつ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関して施策を総合的かつ計画的に推進する</li> </ul>	<b>■計画の位置づけ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「千葉県総合計画」、「第3期千葉県地方創生総合戦略」などの上位計画を踏まえ、「住生活基本法」に基づき、住生活基本計画(全国計画)に即して、千葉県が定める計画</li> <li>● 「千葉県高齢者居住安定確保計画」、「千葉県賃貸住宅供給促進計画」、「千葉県マンション管理適正化推進計画」を包含</li> </ul>	<b>■計画期間</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 令和8年度から令和17年度までの10年間</li> <li>● 社会経済情勢等の変化に対応するため、政策評価を行い、原則として5年ごとに見直しを行う</li> </ul>
--	---	---

## 基本的な方針

<b>■理念</b> <p style="text-align: center;">ともに創る！千葉の未来の住生活</p> <p style="text-align: center;">～未来に受け継がれる住まいと豊かな暮らしを目指して～</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2050年の将来像を見据え、未来にわたり受け継がれる良好な住まいを育み、安心して自分らしく暮らせる豊かな住生活の実現を目指します。</li> <li>● 県民自らがプレイヤーとなり、県、市町村・都市再生機構・住宅金融支援機構などの公的主体、民間事業者、支援団体等の住まい・まちづくりに携わる主体が、それぞれの役割と責務を自覚し、連携・協働することにより、各種施策を推進していく。</li> </ul>
--	---

## 千葉県の現状と課題

## 住宅政策の目標と基本的施策

視点	現状・課題	地域別	考え方	目標	基本的施策
ひと	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 世帯数は令和17年をピークに減少が予測され、空き家の増加の加速が懸念される</li> <li>● 単身世帯が中心の世帯構成になることが予測され、中でも高齢単身世帯が大きく増加</li> <li>● 若年借家世帯の5割が年収400万円以下で住宅費負担が懸念される</li> <li>● 共働き世帯数、割合共に増加しており、子育て世帯への居住サポートが求められる</li> <li>● 在留外国人は過去10年で2倍に増加し、居住環境整備が求められる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香取・東総、九十九里、南房総・外房、内房地域は既に人口減少が進んでいる。</li> <li>● 高齢化率が30%を超えている地域がある。</li> <li>● 他都県に隣接する他都県への流出超過数が多い市町村がある。</li> <li>● 子育て世帯が増加している地域がある。</li> </ul>	<p style="color: red;">誰もが地域の中で希望するライフスタイルを実現する</p>	<p>目標1 若年・子育て世帯が希望する住まいを確保できる地域社会づくり</p> <p>目標2 高齢期に希望する住生活を実現できる環境づくり【高齢者居住安定確保計画】</p> <p>目標3 誰もが地域の中で安定した住まいと暮らしが確保できる環境づくり【賃貸住宅供給促進計画】</p>	<p>①若年・子育て世帯の住まいの確保</p> <p>②若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備</p> <p>③公的賃貸住宅を活用した若年・子育て世帯への支援</p> <p>①高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上</p> <p>②良質な高齢者向けの住まいの確保</p> <p>③高齢者が安心して暮らし続けるため地域づくり</p> <p>①多様なライフスタイルを実現できる居住環境の整備</p> <p>②公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者に対する支援</p> <p>③民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの構築</p>
すまい	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家率は減少したが、使用目的のない空き家が増加し、管理不全が懸念される</li> <li>● 持ち家高齢者世帯の平均面積が大きく、世帯人員とのミスマッチが生じている</li> <li>● 分譲マンションが住宅の約1割となっており、今後10年で約4割が築40年を経過</li> <li>● 近隣都県と比べて広い住宅が多く、住宅取得価格も比較的低い。</li> <li>● 災害の頻発、激甚化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 南房総・外房地域の空き家率は30.1%、昭和55年以前建築が33.1%と高い</li> <li>● 東葛・湾岸、内房地域に築40年以上の大規模団地が多い</li> <li>● 東葛・湾岸、印旛地域に分譲マンションが集中</li> <li>● 生活関連施設の立地状況は、地域差がある</li> <li>● 成田空港「第2の開港」に向けた住環境の整備が求められている</li> </ul>	<p style="color: red;">質の高い住宅をつくり、適切に管理し、次世代に受け継ぐ</p>	<p>目標4 多世代にわたり受け継がれる良質な住宅ストックの形成と循環</p> <p>目標5 住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理と再生【マンション管理適正化推進計画】</p> <p>目標6 災害に備えた安全な住環境の整備</p>	<p>①住宅ストックの性能向上</p> <p>②住宅リフォーム環境の整備</p> <p>③安心して既存住宅が取引される市場環境の整備</p> <p>④再生等による持続可能な住宅地等の形成</p> <p>①マンションの維持管理・再生等の円滑化</p> <p>②効果的な空き家対策と空き家化する前の活用等の充実</p> <p>①住まいの防災・減災対策</p> <p>②災害時の住まいの確保と住生活の再建</p>
プレイヤー	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住生活基本計画策定自治体は14自治体にとどまる。</li> <li>● 居住支援法人は、着実に増えてきており、県内で42法人指定。</li> <li>● リフォーム業者の適切な選定が課題。</li> <li>● NPO法人等のミッション型コミュニティによるまちづくりが県内各地で見られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 計画策定自治体は北西部に多い</li> <li>● 香取・東総、南房総・外房ゾーンを活動エリアとする居住支援法人が少ない</li> </ul>	<p style="color: red;">あらゆる関係者が連携して地域の豊かな暮らしを支える</p>	<p>目標7 住生活を支える担い手の確保と連携</p>	<p>①県民自身が活躍できる地域づくり</p> <p>②住まいと暮らしを支える担い手の確保</p> <p>③担い手の連携体制の整備</p>

目標	基本的施策	主な取組施策のイメージ※素案作成までに検討する 赤字:新規	※参考 成果指標(第4次計画)	現状		
目標1 若年・子育て世帯が希望する住まいを確保できる地域社会づくり	①若年・子育て世帯の住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>●リフォーム・リノベーションによる既存住宅の活用などを通じたアフォーダブルな住宅の普及に向けた検討と取組の推進</li> <li>●三世帯同居、隣居・近居の支援</li> <li>●新婚世帯、子育て世帯、移住・定住者等向けの家賃補助、住宅取得支援</li> <li>●居住支援法人・居住支援協議会等を通じたひとり親世帯等の要配慮者への支援</li> </ul>	公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率	33% (R3)		
	②若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●多様な地域特性を活かした移住・定住、二地域居住の促進</li> <li>●適切な住まいを選択するための知識や判断力の向上と普及</li> <li>●こども食堂などの子育て世帯等のための居場所づくりと地域交流の促進</li> <li>●子育て支援施設、公園等の遊び場の充実</li> </ul>				
	③公的賃貸住宅を活用した若年・子育て世帯への支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>●公営住宅の空きスペース・余剰地を活用した子育て支援施設の整備</li> <li>●UR 団地における、医療・福祉施設等の生活拠点の充実など、団地内及び周辺の居住者との多世代の交流の場と機会の創出</li> <li>●県営住宅における子育て世帯向け住宅の確保</li> </ul>				
目標2 高齢期に希望する住生活を実現できる環境づくり 【高齢者居住安定確保計画】	①高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅の資産価値を利用した住替えやリフォーム等の促進</li> <li>●リバースモーゲージ等の多様な住まい方の実現手段の周知</li> </ul>	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.8% (R6)		
	②良質な高齢者向けの住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>●良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給促進、管理の適正化</li> <li>●高齢者向け住宅の整備促進</li> </ul>			高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	43.2% (R5)
	③高齢者が安心して暮らし続けるため地域づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住まい情報プラザや地域包括支援センターなどの相談窓口の周知</li> <li>●地域包括ケアシステムの推進</li> <li>●住まいの総合相談窓口の設置</li> </ul>			地域包括ケアシステムの認知度	23.5% (R7)
目標3 誰もが地域のなかで安定した住まいと暮らしが確保できる環境づくり 【賃貸住宅供給促進計画】	①多様なライフスタイルを実現できる居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅・福祉部局、関係団体等と連携した居住支援の取り組みの充実と更なる展開</li> <li>●市町村の居住支援体制の構築支援と居住支援協議会設置の促進</li> <li>●地域の特性を生かした移住・二地域居住の促進</li> <li>●成田空港をはじめとした新たな産業・地域づくりに関わる住まいの確保</li> <li>●誰もが希望する住まいを選択できるよう、住まいに関する情報発信の強化</li> </ul>	居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	26.7% (R6)		
	②公的賃貸住宅における住宅確保要配慮者に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>●既存ストックの有効活用と適切な入居管理の推進</li> <li>●県営住宅における市町村、居住支援法人と連携した居住者の見守り支援</li> <li>●千葉県県営住宅長寿命化計画に基づく県営住宅の供給</li> </ul>			セーフティネット登録住宅の供給目標	45,286戸 (R6.1)
	③民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>●居住サポート住宅、セーフティネット登録住宅の普及</li> <li>●不動産事業者、福祉事業者、行政職員への居住支援の理解促進</li> <li>●居住支援法人等の関係者との連携強化</li> </ul>				
目標4 多世代にわたり受け継がれる良質な住宅ストックの形成と循環	①住宅ストックの性能向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>●長期優良住宅制度、住宅性能表示制度の普及</li> <li>●カーボンニュートラルに向けた ZEH 住宅などの省エネ住宅の普及</li> <li>●健康面でも効果が期待される温熱環境改善に資する省エネリフォーム等の推進</li> </ul>	認定長期優良住宅のストック数	89,789戸 (R6)		
	②住宅リフォーム環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●居住者の住まい方の実態に即した、一定の性能向上を伴う部分的なリフォームの普及</li> <li>●講習会、相談窓口等によるリフォームに関する情報提供・知識力向上</li> <li>●安心なリフォーム業者を選べる環境の整備</li> </ul>				
	③安心して既存住宅が取引される市場環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●長期間の保証の提供など、安心して住み続けられるための瑕疵保険制度の普及</li> <li>●安心R住宅等の制度の周知・普及</li> <li>●ニーズに応じた住宅を選択できる住まいに関する情報提供・知識力向上</li> <li>●既存住宅のインスペクションの普及促進</li> </ul>			持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	6.3% (R6)
	④再生等による持続可能な住宅地等の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅団地における地域コミュニティの維持・再生、居場所づくりの促進</li> <li>●住替えによる循環型まちづくりの促進</li> </ul>				

目標5 住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理と再生【マンション管理適正化推進計画】	①マンションの維持管理・再生等の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>●マンション管理組合、市町村等を対象とした管理の適正化・再生に向けた取組みの支援</li> <li>●老朽化マンションの建替え、要除却等認定マンションの除却など、マンションの再生等の円滑化のために必要な金融支援の情報提供</li> <li>●町村部のマンションの実態把握</li> </ul>	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している町村部の分譲	12 (R7)
	②効果的な空き家対策と空き家化する前の活用等の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>●相続空き家やその予備軍等の早期活用に向けた、所有者及び取得者への情報提供及び活用支援</li> <li>●居住支援協議会等と連携した、空き家化を未然に防ぐための対応の促進</li> <li>●空家等の適正な管理に向けた指導・助言の促進</li> <li>●所有者不明等の活用困難な空き家等の除却の支援</li> </ul>	市町村の取組みにより除却等がなされた管理不全空き家数	10,426 物件 (R5)
目標6 災害に備えた安全な住環境の整備	①住まいの防災・減災対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>●各種支援制度による住宅の耐震化と、密集市街地の改善に向けた取組みの推進</li> <li>●流域治水の観点も踏まえた浸水、土砂災害、津波・高潮対策等の推進</li> <li>●災害時の対応や、防災に関する知識の啓発による防災対策・地域防災力の向上</li> </ul>	住宅の耐震化率	93% (R5)
	②災害時の住まいの確保と住生活の再建	<ul style="list-style-type: none"> <li>●応急仮設住宅の供給体制の整備と応急修理の実施体制の構築</li> <li>●市町村、公的賃貸住宅事業者と連携した災害時における住まいの確保</li> <li>●応急仮設住宅から恒久的住宅への移行支援</li> </ul>	急傾斜地崩壊危険箇所解消(累計)	544箇所 (R7)
目標7 住生活を支える担い手の確保と連携	①県民自身が活躍できる地域づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>●自治会活動、ボランティア活動等の地域の担い手による地域コミュニティを通じたまちづくりの促進</li> <li>●住民の主体的活動を支えるための住情報の提供と知識の向上</li> <li>●担い手人材・団体の情報共有によるネットワーク化と人材育成の推進</li> </ul>	市町村住生活基本計画策定市町村数	14市 (R6)
	②住まいと暮らしを支える担い手の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>●居住支援法人、マンション管理適正化支援法人、空家等管理活用支援法人等の担い手の確保</li> <li>●居住支援に関わる人材の養成</li> <li>●リフォーム等の住宅産業を支える職人・職業の認知向上に向けた普及・啓発</li> <li>●千葉県民の住生活を支える県、市町村職員の育成</li> <li>●行政の負担軽減等に資する電子申請等の行政手続きのDX化の推進</li> </ul>		
	③担い手の連携体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●居住支援関係団体等との連携による、地域の実情に応じた居住支援体制の整備</li> <li>●先進的な取組事例の収集・情報発信</li> <li>●公的機関、住宅関連事業者等が参加する「千葉県すまいづくり協議会」の活性化による各主体との連携強化</li> </ul>		