

習志野市住生活基本計画

【計画期間】

平成27年度～平成37年度

—概要版—

だれもが支え合いながら住み続けられる快適な住まい・まち
- 習志野 -



習志野市ご当地キャラ「ナラシンド♪」

平成27年3月

習志野市

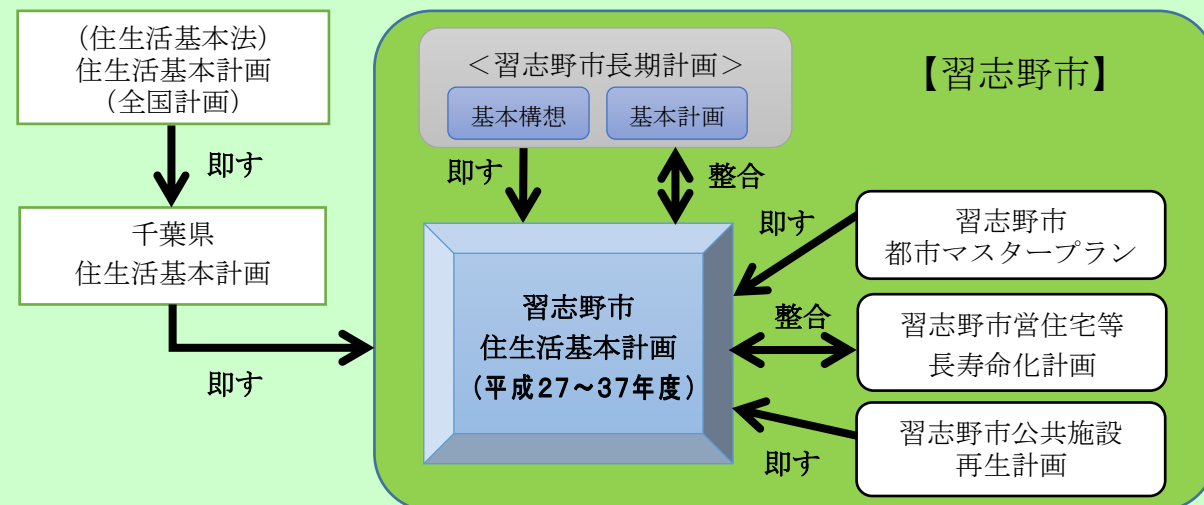


計画の背景と目的

- 国では、住生活基本法が制定され、住生活基本計画（全国計画）の下で、それまでの住宅供給量の確保を主眼においた施策から、国民の住生活の質の向上への政策転換が進められています。
- 本市においては、本格的な少子高齢化社会の到来を控え、市民の住生活の「質」の向上が求められており、住宅政策の目標や施策の展開について具体的かつ体系的に示し、実施していくために、その指針となる計画を策定し、地域の特性や実情に合わせた本市独自の住生活の実現を目指します。

計画の位置づけ

- 本計画は、市の上位計画にあたる『習志野市基本構想』『習志野市基本計画』を踏まえ、国及び千葉県の『住生活基本計画』等との連携を図りながら、本市の住宅施策を推進する計画です。
- 本計画の計画期間は、習志野市基本構想の計画期間と終期を合わせることとし、平成 27(2015)年度から平成 37(2025)年度までの 11 年間とします。



人口・世帯の動向

- 平成 31 年に人口のピークを迎え、その後人口減少社会に突入すると予想されており、高齢者の地域での居住継続や空き家対策など、将来的な人口減少を見据えた住宅施策が求められています。
- 市民アンケートでは、30 歳代では「子育て世帯への住宅施策の推進」の希望が高いことから、若年世代の定住と適正な人口構造の維持につながる住環境づくりが必要です。

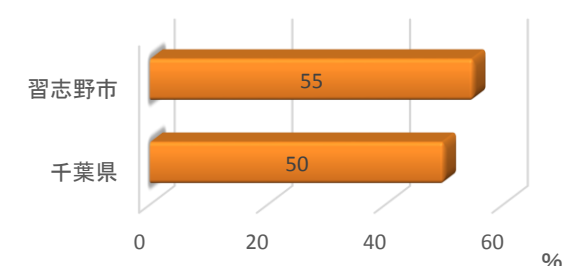
住宅・住環境の動向

- 約 8 万戸の住宅のうち約 9 千戸が空き家になっており、適正管理や有効活用が求められています。
- 若い世帯は「民間賃貸住宅」に多く居住しており、市民アンケートでも「良質な民間賃貸住宅建設、維持管理等の施策の推進」を希望が多いことから、良質な民間賃貸住宅の整備と適正な維持管理が求められています。

課題 1：人口減少・高齢社会に備えた住まい環境の整備

- 将来的な人口減少、高齢社会に備え、高齢者等が地域の中で長きにわたって住み続けられるよう、高齢期に移行する前のリフォームやバリアフリー化などを推進する必要があります。

高齢者のための設備がある住宅の割合

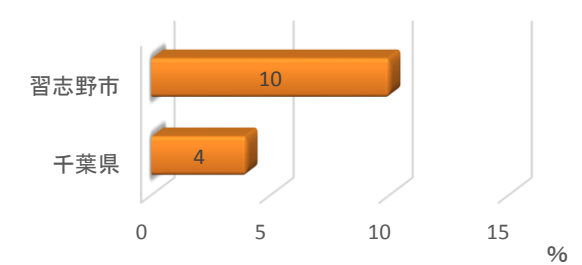


平成 25 年住宅・土地統計調査

課題 2：多様な主体の連携による住宅セーフティネットの構築

- 公営住宅・UR 賃貸住宅・公社住宅を合わせた公的賃貸住宅が約 1 割あることから、良質な公的賃貸住宅を提供していく必要があります。
- 住宅困窮者、高齢者、子育て世帯等の多様なニーズに対応するため、民間賃貸住宅等を活用した重層的な住宅セーフティネットを構築していく必要があります。

公的賃貸住宅の割合



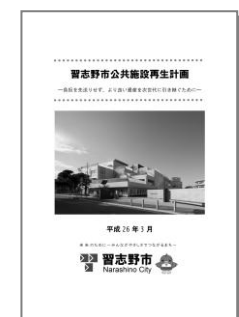
平成 25 年住宅・土地統計調査

課題 3：公的賃貸住宅の計画的な整備・再生の推進

- 今後の公的賃貸住宅の需要動向を把握しながら、市営住宅の供給・整備を行うなかで、団地の再生を契機としたまちづくりを推進していく必要があります。
- 建替えを実施する際には、市域が狭いことを活かしたコンパクトな都市機能の集約を図るため、福祉部署などと連携しながら福祉施設の導入等について検討することが求められています。

課題 4：公共施設再生計画に基づく市営住宅のあり方

- 公共施設再生計画における基本方針では、公共施設の「機能」と「施設（建物）」の分離、保有総量の圧縮、施設の質的向上等が示されており、市営住宅についても、この基本方針に従って検討していく必要があります。



課題 5：民間賃貸住宅の質の向上

- 民営借家の最低居住面積水準未満率は 18%を超えており、ニーズに応じた民間賃貸住宅への円滑な入居や適正な居住面積を備えた住宅への誘導のため、民間事業者とも連携しながら住み替えなどの方策を検討する必要があります。

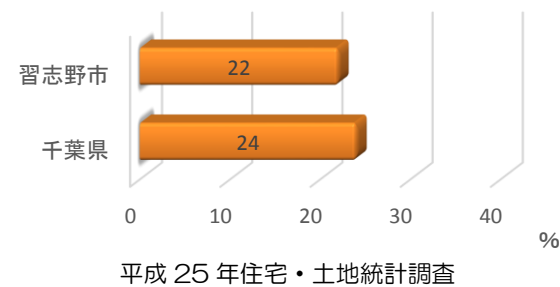
課題6：マンション再生に係る支援

- 市のマンション実態調査によると、約4割の分譲マンションが昭和56年の新耐震基準以前に建設されており、耐震診断の実施率も約2割にとどまっていることから、耐震診断から耐震改修や建替え等を促進し、マンションの災害に対する安全性を確保する必要があります。
- 市民アンケートでは、分譲マンション居住者は「将来の建替えに関して」や「耐震問題に関して」の疑問や不安を多く持っており、大規模修繕等による適正管理が求められています。

課題7：住宅の耐震化の促進

- 昭和56年の新耐震基準以前に建設された住宅は耐震診断により必要に応じて耐震改修や建替えを行い、耐震性確保が求められています。非木造住宅の2割が昭和56年以前に建設されていることから、共同住宅等の耐震化も求められています。
- 市民アンケートでは、東日本大震災で大規模な液状化被害を受けた地域を含む袖ヶ浦・秋津・茜浜・香澄・芝園地域で「住宅の耐震性向上のための施策の推進」の希望割合が高く、復興に向けた耐震化の推進が求められています。

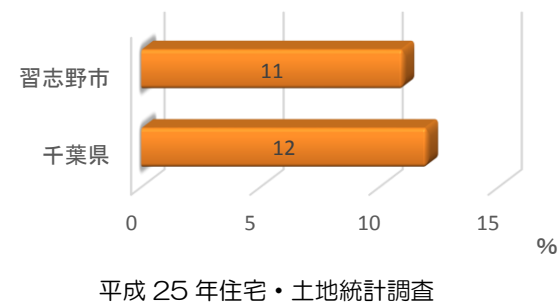
新耐震基準以前に建設された住宅の割合



課題8：中古住宅市場活性化のための支援

- 市内の住宅の約11%が空き家になっており、賃貸用その他の空き家を中心に利用可能な既存ストックが多いという特徴があります。
- 中古住宅を購入した世帯が約2割おり、マンション等を中心に、中古住宅市場の需要も高く、リフォーム改修やバリアフリー改修等に合わせた総合リフォームにより、住まいの安全性のみならず、居住環境全体の向上を図り、既存ストックの有効活用の仕組みづくりを促進していく必要があります。

空き家の割合



課題9：環境に配慮した住まい・住環境の整備

- 谷津干潟や実籾自然保護地区などの豊かな自然環境に恵まれ、住宅ハードにおいては、太陽光発電システムなど、環境に配慮した省エネルギー設備も徐々に普及しています。
- 市民の環境意識の向上やライフスタイルの改善など、地球環境に配慮した生活様様を定着、拡大する必要があります。

課題10：住まいと住環境の防災・防犯性の向上

- 市民アンケートでは、今後の住環境に対する取組みとして最も関心が高いものが、「住宅地の防災性や安全性の確保」となっており、東日本大震災を経て、更なる防災への関心の高まりがみられます。
- 一方、市内では依然として約2割の住宅が4m未満の道路に接しており、地震時には建物倒壊や火災の延焼の恐れがあります。また、自主防災組織活動など、地域コミュニティ活動に基づく地域の防災・防犯効果の向上を図るため、地域での協働による活動を推進していく必要があります。

4

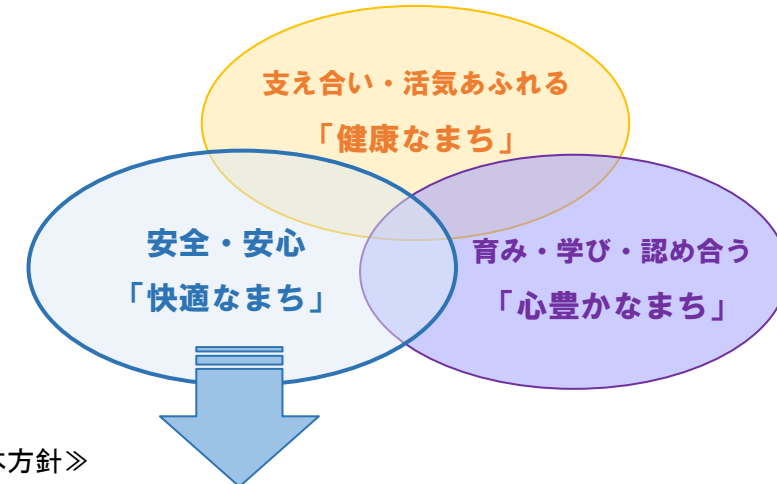
住宅政策の基本方針・基本目標

住宅政策の基本方針

- 平成26(2014)年度にスタートした『習志野市基本構想』では、豊かで安全・安心な生活環境を継承し、新たに住んでみたいまち、将来にわたり住み続けたいまちにするために、将来都市像を「未来のために ~みんながやさしさでつながるまち~ 習志野」としており、将来都市像を実現するための3つの目標を掲げています。
- なかでも「快適なまち」は、暖かい生活環境をととのえ、住みよいまちであるためには、安全・安心で、生活環境・自然環境の整備されたまちであることが必要とされており、そのために「危機管理・安全対策の推進」「都市基盤の整備」「環境づくりの推進」を図ることとしています。
- 住宅政策においては、「快適なまち」をつくる上では、市民の住生活をより豊かなものとするため、市民生活に深く関わる施策と密接な連携を進めることにより、総合的な住宅施策を展開することとしています。
- 習志野市住生活基本計画における住宅政策を進めていく中で、基本的な柱となる考え方としては、次の3点が挙げられます。(1)若年世代の定住促進を図り、将来にわたっての適正な人口構造の確保、(2)市民の多くから戴いている利便性への高い評価や高齢者を中心とする定住指向を大切にされた施策の展開、及び(3)耐震性の確保や老朽化対策など良質な住宅ストックの維持、創出です。
- そのため、習志野市住生活基本計画においては、新たな世帯が習志野市の魅力を感じて住みたくなり、また誰もが安心して住み続けたい住環境の整備という視点から、だれもが住みやすく、住み続けられる住まいづくり・まちづくりを目指します。

未来のために ~みんながやさしさでつながるまち~ 習志野

— 将来都市像を実現する3つの目標 —



《住宅政策の基本方針》

だれもが支え合いながら住み続けられる快適な住まい・まち

- 習志野 -

住宅政策の基本目標

- 習志野市が抱える居住環境に関わる課題を解決しながら、基本方針を実現するため、以下の3つを目標として住まいづくり・まちづくりに取り組みます。

目標1

安全で快適に暮らせる住まいの確保

- 全ての市民がライフステージや様々なニーズに応じて、適切な住まいを確保できるよう支援します。
- 東日本大震災の復興及び震災・減災対策による防災性に優れた住環境を目指します。
- 低炭素社会の実現に向けて環境に配慮した住宅や、質の高い住宅ストックの形成を図ると共に、耐震性能確保や高齢化対応等、リフォームしやすい環境づくりを進めます。
- 高齢化したマンションの適正管理や建替えを支援します。

施策の方向

- 1) 住宅の質の確保
- 2) 災害への備えと震災からの復興
- 3) マンションの適切な維持管理・建替えの支援
- 4) 環境に配慮した住宅整備

目標2

だれもが安心して住み続けられる住環境の形成

- 高齢者・障がい者世帯等の居住環境支援に取り組みます。
- 子育てしやすい住環境づくりに取り組みます。
- 高齢者・障がい者・子育て世帯等、住宅の確保に特に配慮を要する方々の居住の安定を確保するため、住宅セーフティネットの構築に取り組みます。
- 住まいに関わるわかりやすい情報提供と相談体制を充実します。
- 既存市営住宅の改修や、民間活力等の導入を踏まえた再生方策を検討します。

施策の方向

- 1) 高齢者・障がい者等の居住環境の安定確保
- 2) 子育てしやすい住環境整備
- 3) 住宅セーフティネットの構築
- 4) 住まいに関わる情報提供と相談体制の充実

目標3

地域での豊かな住生活の実現

- 市民主体のまちづくりによる地域の良好な居住環境形成を図ります。
- 市民が災害や犯罪に巻き込まれないためのまちづくりとともに、市民自ら災害や防犯対策を身に付けられるツールを普及します。
- 支え合いによる地域コミュニティ形成を図り、災害時のネットワークづくりを進めます。

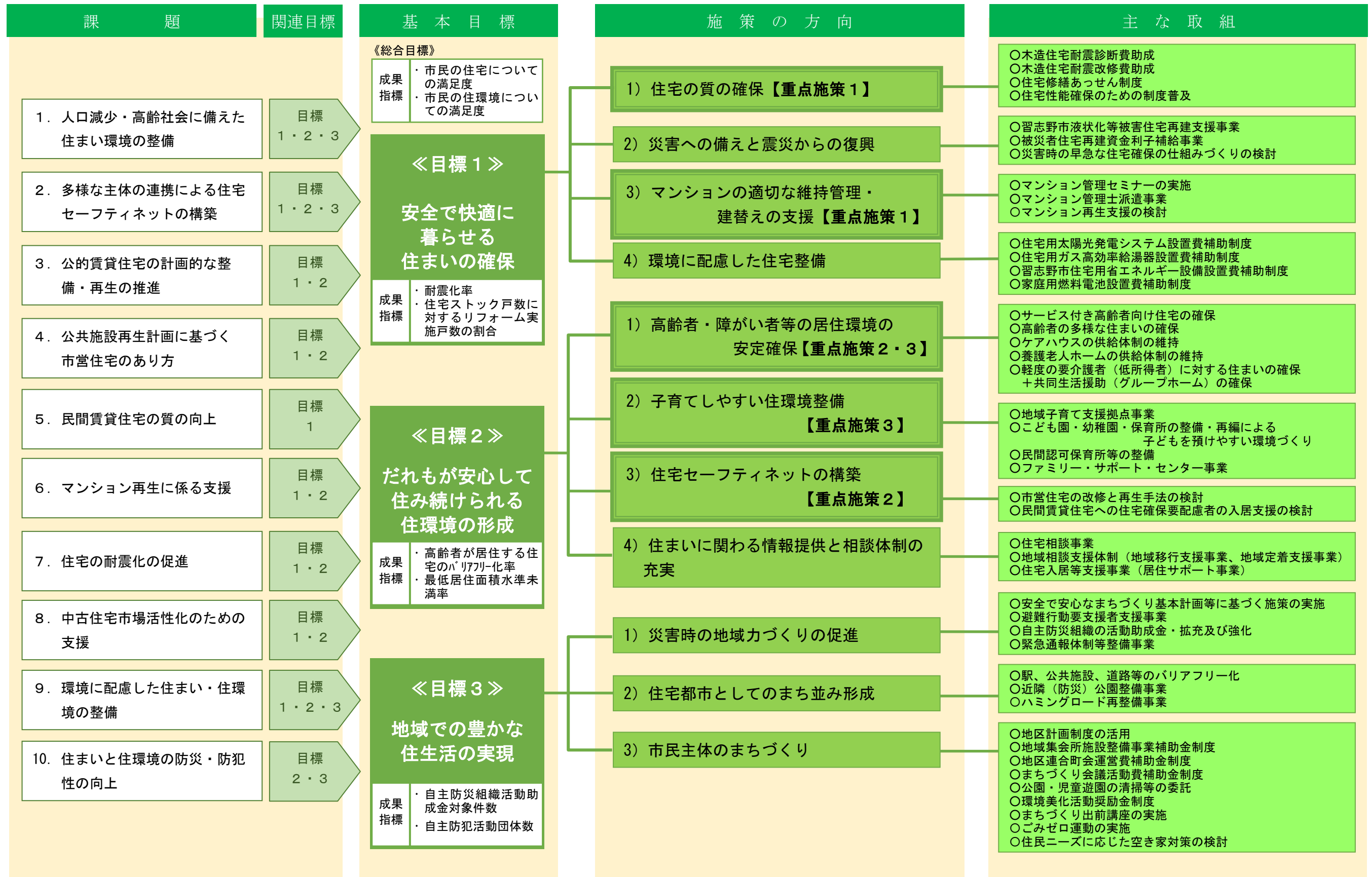
施策の方向

- 1) 災害時の地域力づくりの促進
- 2) 住宅都市としてのまち並み形成
- 3) 市民主体のまちづくり

成果指標

指標名称		現状値	目標値
総合目標	市民の住宅についての満足度	66.9 % (平成 25 年)	72% (平成 37 年)
	市民の住環境についての満足度	74.1 % (平成 25 年)	80% (平成 37 年)
目標 1	耐震化率	85.8 % (平成 22 年度)	90% (平成 27 年度)
	住宅ストック戸数に対するリフォーム実施戸数の割合	3.6 % (平成 25 年)	6% (平成 37 年)
目標 2	高齢者（65 歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率）	41.7 % (平成 25 年)	75% (平成 37 年)
	最低居住面積水準未満率	5.2 % (平成 25 年)	ほぼ解消 (平成 37 年)
目標 3	自主防災組織活動助成金対象件数	193 団体 (平成 25 年度)	増加を目指す
	自主防犯活動団体数	129 団体 (平成 25 年度)	増加を目指す

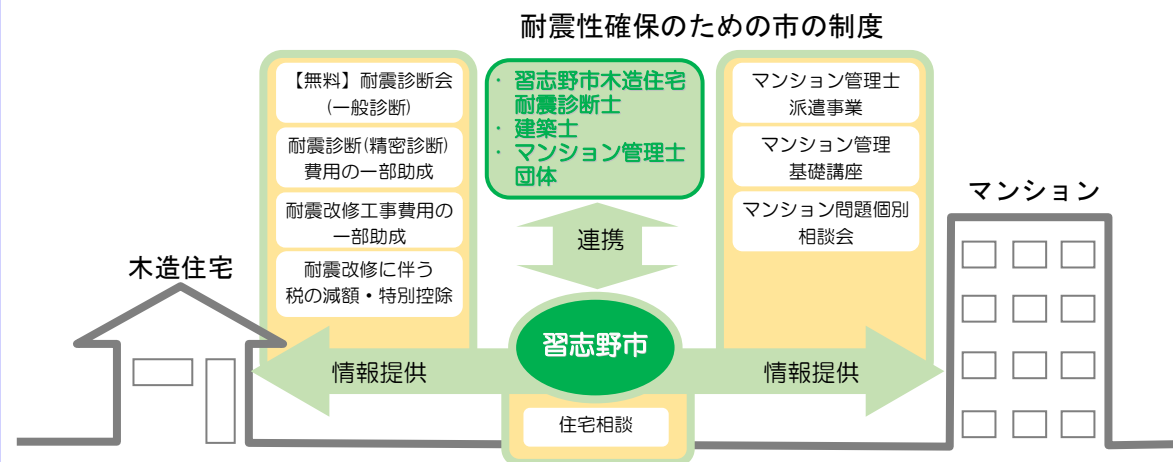
基本方針…だれもが支え合いながら住み続けられる快適な住まい・まち
習志野



- 施策体系の中で、特に力点を置く必要がある分野として、以下の3つの施策を重点施策として位置づけます。

1 全ての住宅における耐震性確保の促進

- 木造住宅の耐震診断・改修費用助成の利用のため、これまで以上にわかりやすい情報提供、PRを行い、市民の耐震に対する意識向上を図り、耐震化への取り組みを強化します。
- 分譲マンション居住者（管理組合）を対象としたマンション管理セミナーやマンション管理士派遣事業を有効活用し、特に経年の高い分譲マンションへの耐震化や建替え促進の支援を行います。



2 公民連携による住宅セーフティネットの構築

①市営住宅の適正管理と民間活用等による更新手法の検討

- 市営住宅 566 戸の維持管理にあたっては、「習志野市営住宅等長寿命化計画」で位置づけており、本計画期間中は建替対象となる市営住宅はないため、現状戸数を維持し、設備等が老朽化した住宅の居住環境の向上を推進します。
- また、「公共施設再生計画」の方向性に沿って、長期的な視点に立った市営住宅の維持管理の状況、あるいは、経済的困窮者の動向に応じ、民間賃貸住宅の借上げ等、効果的・効率的な方法を検討します。
- 入居者間の公平性を保つため、市営住宅使用料及び駐車場使用料の適正な収納管理と、債権確保に必要な措置を着実に実行します。
- 市内には約 7,000 戸の公的賃貸住宅があることや、民間住宅におけるセーフティネットの役割の強化など、社会情勢が変化していることから、市営住宅も含めた総合的な住宅セーフティネットを構築していきます。

②民間賃貸住宅のセーフティネットの仕組みづくり

- 物件を紹介する不動産事業者との協力体制を整えるとともに、保証人を確保できない高齢者等の賃借人を対象に民間の家賃債務保証サービスを行う事業者との協力により、住宅に困窮し、支援が必要な世帯が賃貸住宅に入居しやすい仕組みづくりの構築を検討します。
- また、高齢者のみの世帯の入居後の安心居住を支えるため、「高齢者見守りネットワーク事業」の活用など、福祉施策との連携を強化し、重層的なセーフティネットの構築を図ります。
- 住宅困窮世帯などに良質な住宅を供給するため、既存ストックのリフォーム等に対する国の民間住宅セーフティネットへの支援制度等を周知するとともに、住宅セーフティネットを支援する民間事業者との連携を図り、低廉で質の高い民間賃貸住宅の供給を促進します。

3 子育て世帯の定住と高齢化への対応

- 高齢者がいる世帯等の安心居住を推進し、家族が支え合って子育てしやすくするため、子ども世帯の親世帯の近隣での住宅取得の支援策について検討します。
- また、近居を促進することで、親世帯、子ども世帯双方が支え合いながら居住する事が可能となり、親世帯が高齢になった場合は家族が支えやすい環境づくりに取り組みます。
- 地域の高齢者が積極的に子育て・子育て支援に関われるよう、高齢者を対象とした子育て講座の実施をはじめ、ボランティアの受入れを行います。
- 多様な保育ニーズに対応するため、一時保育・預かり保育や病児・病後児保育の充実を図るとともに、既存の保育所・幼稚園・こども園・こどもセンターの整備・改修を計画的に図り、子育てしやすい生活環境を整えます。
- ファミリー・サポート・センター事業の充実を図るとともに、こどもセンター・きらっ子ルーム・子育てふれあい広場や園庭開放・所庭開放については、関係機関と連携して相談体制の充実を図り、子育て・子育て支援の充実に努めます。

計画推進に向けた進行管理

- 本計画で掲げた目標を実現するためには、様々な施策・事業等を着実に推進していく必要があります。そのためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要です。
- 本計画の進行管理にあたっては、統計数値による現状把握や成果指標等の数値検証を行うとともに、各施策・事業の評価・検証を適宜行うことにより、必要な見直しを行います。