

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

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「ナラシド♪」

平成27年3月

習 志 野 市



はじめに

平成27年3月 習志野市長

宮本泰介



ここに取りまとめました「習志野市住生活基本計画」は、本市の新しいまちづくりの方向性を示す「習志野市基本構想」のもと、平成27年度から11年間の住宅政策全般に係る施策体系を示すものです。

本市は平成8年度から平成17年度の10年間に亘り、「習志野市住宅マスタープラン」のもとで住宅政策を展開した実績があります。当時の市民一人ひとりが自分のライフスタイルに合った住宅を選択する時代にあって、ニーズの変化に適合した住宅の供給とまちづくりとの連動をテーマとしていました。このテーマのもとで、市営住宅の大規模改修や耐震化、大規模開発におけるファミリー型住宅供給、シルバーハウジングの促進など本市自ら、あるいは各事業主体との連携により、施策を推進してまいりました。

しかし、その後、住宅を取り巻く状況は大きく変化しました。わが国は人口減少社会に突入し、適正な人口構造の維持が最大の課題となっています。住宅政策も新たな住宅供給から既存ストックをいかに活用するか、に力点が移り、かつ住宅だけでなく、取り巻く環境を含めた質の向上を図る方向に進みつつあります。これに加え、本市の場合、集合住宅の比率が高く、この耐震化や老朽化対策への支援も現実的な課題として迫ってきています。

習志野市は、「文教住宅都市憲章」をまちづくりの変わらぬ理念として掲げています。市民の生活の基盤であり、まちのイメージを決定づける最大の要素のひとつとして「住宅」を考えてきた都市です。このような都市にあって、この「住生活基本計画」は行政施策の一分野を担うにとどまらず、まちづくり本体の方向性に係る極めて重要な位置を占める計画の一つです。

今後は、計画の推進に向けて、行政は勿論のこと、市民、事業者等がそれぞれの立場で、連携・協力していくことを通じて、基本理念にあります『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 一習志野一』の実現に向け、全力で取り組んでまいります。

最後に、策定にあたり貴重なご意見を賜りました習志野市住生活基本計画検討委員会の委員の皆様をはじめ、アンケート調査などにご協力いただきました市民の皆様にご心よりお礼申し上げます。

目 次

I	計画の背景及び位置づけ	1
1.	計画の背景と目的	1
2.	計画の位置づけ	1
3.	計画の期間	1
II	市の概況と住宅を取り巻く状況	2
1.	習志野市の概況	2
2.	上位・関連計画	4
3.	市民の住宅及び住環境に対する意向	10
III	住宅及び住環境に関わる課題	20
IV	住宅政策の基本方針・基本目標	39
1.	住宅政策の基本方針	39
2.	基本目標	40
3.	成果指標	41
4.	住宅施策の体系	43
V	目標達成のための住宅・住環境に関わる施策	46
1.	安全で快適に暮らせる住まいの確保	46
2.	だれもが安心して住み続けられる住環境の形成	48
3.	地域での豊かな住生活の実現	50
VI	重点施策と重点課題	52
VII	計画の推進に向けて	55
1.	習志野市の役割	55
2.	市民の役割	56
3.	事業者等の役割	56
4.	計画推進に向けた進行管理	56
資料		57
1.	習志野市住生活基本計画検討委員会設置要綱	57
2.	習志野市住生活基本計画検討委員会名簿	58
3.	習志野市住生活基本計画検討委員会の検討経緯	59
4.	パブリックコメントの結果	59
5.	住生活基本計画（全国計画）	60

I 計画の背景及び位置づけ

1. 計画の背景と目的

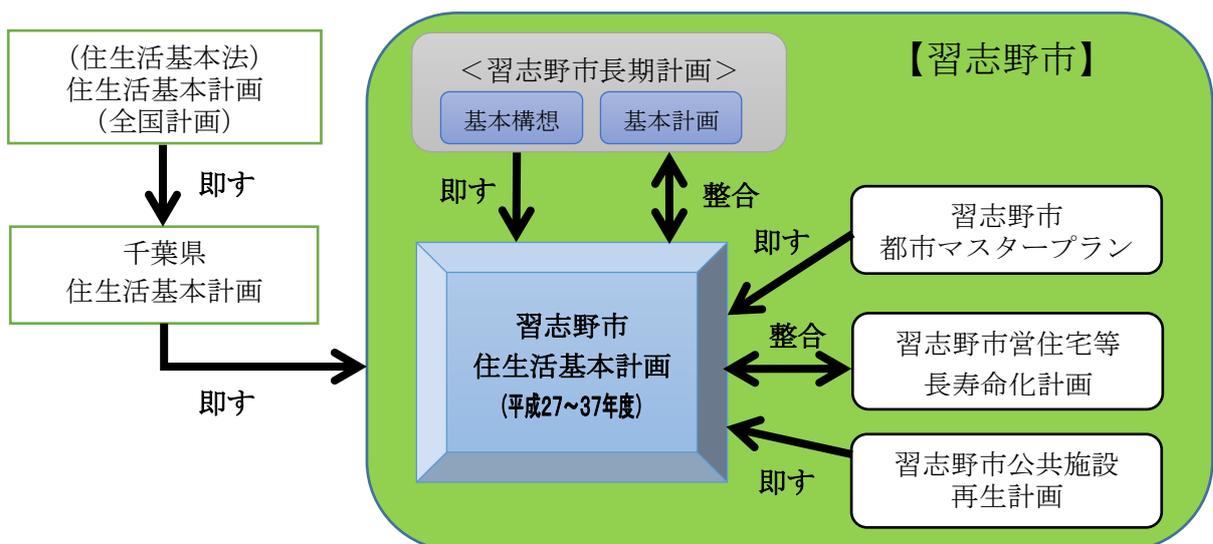
国では、8期にわたる住宅建設五箇年計画が平成17(2005)年度をもって終了し、その根拠法であった住宅建設計画法が廃止されるとともに、住生活基本法が制定され、住生活基本計画(全国計画)が策定されました。この住生活基本計画(全国計画)の下で、それまでの住宅供給量の確保を主眼においた施策から、国民の住生活の質の向上への政策転換が進められています。

本市においては、従前の住宅建設五箇年計画に基づき策定した「習志野市住宅マスタープラン」(計画期間：平成8(1996)年度～平成17(2005)年度)に基づき住宅施策に取り組んできましたが、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。

2. 計画の位置づけ

本計画は、市の上位計画にあたる『習志野市長期計画(基本構想・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。

図1-1 計画の位置づけ



3. 計画の期間

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。

Ⅱ 市の概況と住宅を取り巻く状況

1. 習志野市の概況

(1) 習志野市の沿革

本市は、昭和 29（1954）年 8 月 1 日、津田沼町を母体に千葉県内で 16 番目に市制を施行し、人口 30,204 人、面積 17.66 ㎢を有する都市として誕生しました。

本市は、それまで軍郷として知られてきましたが、戦後、旧軍用地の転用が進み、大学等の教育施設や商工業施設、住宅街が形成され、文教住宅都市への転換が図られました。

その後、昭和 40（1965）年代から 50（1984）年代にかけては、我が国の高度経済成長と首都圏の人口急増等を背景に、JR 総武線の複々線化、2 度の東京湾公有水面の埋め立てによる市域の拡大やそれらに伴う住宅団地開発が行われたことから、急速な市街化（ベッドタウン化）が進展し、住宅都市の様相が強まりました。

昭和 60（1985）年代以降は、JR 京葉線の開業等によって、急速に市街化が進展し、住宅都市として発展するなかで、都市計画道路や公園、下水道といった都市基盤に重点を置いた整備が進められてきました。

図 2-1 習志野市の概況図



(2) 土地利用状況

本市は、市域面積 20.97 km²と県内自治体で 4 番目に小さな面積となっています。(平成 26(2014)年 10 月 1 日現在)

現在、本市は全域が都市計画区域に指定されており、市街化区域は 18.59 km²で市域の 88.6%、市街化調整区域は 2.4 km²で市域の 11.4%を占めています。

(3) 地理特性

① 都市に係る状況

本市は、東京湾に面した千葉県北西部に位置し、千葉市・船橋市・八千代市に隣接しています。面積 20.97 km²、常住人口 167,796 人、人口密度 8,001 人/km²であり(平成 26 (2014) 年 10 月 1 日現在)、千葉県内で 3 番目に高い人口密度となっています。

東部から中部地区にかけては、騎兵旅団司令部があった大久保地区を中心に、明治から昭和にかけて発展し、人口が集中した地域でありました。戦後の軍解体に伴って生まれた、広大な跡地は病院等の敷地として活用されています。

中部地区には、最も古くから集落がある鷺沼・鷺沼台・藤崎地区をはじめ、JR 総武線や京成線等の主要交通機関が集中する津田沼地区があり、昭和 30(1955)年代まで海岸線があった国道 14 号沿いを南端に、本市の中核を担ってきた地域でもあります。

西部地区には、ラムサール条約に登録されている谷津干潟があります。また、東京湾岸は国道 14 号以南の埋立地域で構成されており、なかでも JR 京葉線以南である芝園、茜浜地区は、居住エリアと明確に分断された土地利用がなされており、工業・流通エリアとして、本市の産業地域となっています。

② 交通に係る状況

本市は、主要交通である鉄道が市内中心部を横断し、5 路線 7 駅が設置され、市内どの地域からも約 2 km で駅へ行くことができ、鉄道へのアクセスは大変優れています。

また、京葉道路・東関東自動車道の高速道路、国道 14 号・国道 357 号の国道等、数多くの道路が設置され、充実した交通網が発達しています。

この充実した交通網により、都心まで約 30 分、成田空港まで約 40 分と交通至便な地域となっています。

③ 地理に係る状況

本市の海拔平均は 18m であり、台地、段丘斜面、谷戸地、海岸平野と、変化のある自然地形が形成されています。北部の下総台地から、かつて旧海岸線があった国道 14 号沿いには海岸段丘の名残があるものの、全体としては南部の現海岸線に向けて、緩やかな傾斜をなしています。

2. 上位・関連計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）

閣議決定	平成 23（2011）年 3 月
計画期間	平成 23（2011）年から 32（2020）年度
目的	本計画は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定、その他の基本となる事項について定める。
基本的な方針	<p>(1) 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅 <ul style="list-style-type: none"> ：個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素 ：個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎 ・ 住生活安定向上施策 <ul style="list-style-type: none"> ：社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要 ：総合的かつ計画的に推進 <p>(2) 豊かな住生活を実現するための条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成 ・ 住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る豊かな住生活を支える生活環境の構築 ・ 市場において、自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対するセーフティネットの構築 <p>(3) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ストック重視、市場重視、関連する施策分野との連携、地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開
目標及び基本的な施策	<p>目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 ② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 ③ 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 ④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成 <p>目標 2 住宅の適正な管理及び再生</p> <p>目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ② 将来にわたり活用される良質なストックの形成 ③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消 <p>目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の住生活の安定の確保</p>

(2)千葉県住生活基本計画

改定年月	平成 24 (2012) 年 2 月
計画期間	平成 23 (2011) から 32 (2020) 年度
改定の趣旨	平成 19 年 3 月に策定された千葉県住生活基本計画について、社会経済情勢の変化に対応しながら、さらに実効性を高めていくことを、今回の改定の主な目的とする。
改定に係る 3 つの視点	① 高齢者等の住まいに係る住宅セーフティネットの構築について ② 住宅の質および住環境の向上への取り組みについて ③ 「多主体参加型協働」による地域社会の持続的発展に向けた施策のあり方について
基本理念	みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活 ～多様な主体の連携・協働による豊かな住生活の実現～
分野別目標及び 施策の類型	<p>目標 1 豊かな地域社会の実現</p> <p>① 人々の豊かな暮らしを支える住まいの形成 ② 地域で住み続けられる環境の整備</p> <p>目標 2 良質な住宅ストックの形成</p> <p>① 住宅の性能の確保 ② 住宅の良質化の実現</p> <p>目標 3 良好な居住環境の形成</p> <p>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</p> <p>目標 4 住宅市場の環境整備</p> <p>① 安心して暮らせる住宅を選択できる環境整備 ② 市場を通じた既存住宅の活用の促進</p> <p>目標 5 住宅セーフティネットの確保</p> <p>① 住宅確保要配慮者等に対する適切な住宅の確保 ② 被災者等に対する適切な住宅の確保</p> <p>目標 6 地域特性に応じた施策の展開</p> <p>① 市町村による地域特性に応じた取り組みの促進 ② 市町村等の取り組みへの県の支援</p>

(3) 習志野市長期計画（基本構想・基本計画・実施計画）

策定年月	平成 26（2014）年 3 月
計画期間	習志野市基本構想 平成 26 から 37 年度（2014 から 2025 年度） 習志野市前期基本計画 平成 26 から 31 年度（2014 から 2019 年度） 同後期基本計画 平成 32 から 37 年度（2020 から 2025 年度） 習志野市前期第 1 次実施計画 平成 26 から 28 年度（2014 から 2016 年度）以降 3 年毎
全体像	基本構想とは、昭和 45（1970）年に制定した文教住宅都市憲章に基づき策定された長期にわたる自治体経営の根幹となる計画であり、まちづくりの基本的な考え方や方向性を表したもので、更に、基本構想に掲げた将来都市像を実現するための施策を表す基本計画、具体的な事業を表す実施計画があり、これら基本構想から実施計画までをまとめて、長期計画と言う。
長期計画が示す 3 つの指針	1. 市民とともに進めるまちづくりの指針 2. 安全・安心なまちづくりの指針 3. 持続可能な行財政運営を行うまちづくりの指針
将来都市像	未来のために ～みんながやさしさでつながるまち～ 習志野
目標	支え合い・活気あふれる「健康なまち」 1. 誰もが健康を維持できる保健・医療・福祉の充実 2. にぎわいと活力を創出する地域経済・産業の振興 安全・安心「快適なまち」 1. とともに安心を築く危機管理・安全対策の推進 2. 暮らしを支える都市基盤の整備 ・住宅施策の充実 ・耐震化等への対応 ・公営住宅の維持管理 ・分譲マンションの再生 3. 自然と調和する環境づくりの推進 育み・学び・認め合う「心豊かなまち」 1. 子どもが健やかに育つ環境の整備 2. 未来をひらく教育の推進 3. 生涯にわたる学びの推進 4. 互いを認め合い尊重し合う社会の推進
将来都市像を実現するための経営改革の目的及び基本理念と重点プロジェクト	目的「自立的都市経営の推進」 基本理念 1. 経営資源の有効活用による最適な行政サービスの提供 2. 持続可能な財政構造の構築 3. 協働型社会の構築による自治体経営の推進 重点プロジェクト 1. 公共施設の再生 2. 財政健全化 3. 協働型社会の構築

(4) 習志野市都市マスタープラン

策定年月	平成 27 (2015) 年 3 月 (予定)
計画期間	概ね 20 年 (目標年次 平成 46 (2034) 年度)
目的	都市マスタープランは、本市の自然、文化、産業等の特性を踏まえた上で、将来都市像と都市づくりの目標を示すとともに、市民参加を基調としたまちづくりの取り組みを明らかにしようとするもの。
役割	1) 都市整備分野に関連する事業計画等の基本的かつ総合的な指針
都市づくりの目標	<p>○支え合い・活気あふれる「健康な都市」</p> <p>中心商業地の強化・産業基盤の整備・商店街の活性化・地域のまちづくりなどを推進し、“支え合い・活気あふれる「健康な都市」”の実現を目指します。</p> <p>○安全・安心「快適な都市」</p> <p>良好な住環境の形成を図り、市民の生命と安全が確保された自然災害や都市型災害に強い、また、防犯や景観に優れたまちづくりを推進し、“安全・安心「快適な都市」”の実現を目指します。</p> <p>○育み・学び・認め合う「心豊かな都市」</p> <p>都市施設の整備においてバリアフリー化を推進することを前提に、一層の市民交流や参画を促進し、“育み・学び・認め合う「心豊かな都市」”の実現を目指します。</p>
部門別の方針	<p>住宅・住環境の方針</p> <p>1. 住宅供給</p> <p>①住宅・住宅地の整備誘導</p> <p>②公営住宅のマネジメント</p> <p>③良質な住宅の蓄積</p> <p>2. 住環境</p> <p>①バリアフリー化の推進</p> <p>②住環境の整備</p> <p>③防犯まちづくりの推進</p> <p>④環境に配慮したまちづくりの推進</p>

(5) 習志野市営住宅等長寿命化計画

策定年月	平成 24 (2012) 年 3 月														
計画期間	平成 24 から 33 年度 (2012 年度から 2021 年度)														
目的	本計画は、国の助成を受けつつこれまでの「対症療法型の維持管理」から「予防保全型の維持管理」への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図ることを目的として策定する。														
長寿命化に関する基本方針	<p>1. ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針</p> <p>(1) 公営住宅等ストック情報の一元化</p> <p>市営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うためには、市営住宅等ストックの状況を的確に把握し、管理することが重要である。このため、市営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理する。</p> <p>(2) 定期点検や修繕・改善等の維持管理の推進</p> <p>住棟単位の整備・管理データを活用し、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進する。</p> <p>2. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針</p> <p>(1) 予防保全的な維持管理の実施</p> <p>「対症療法型の維持管理」から、「予防保全的な維持管理」(日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実)を実施することによって、市営住宅等ストックの長寿命化を図る。</p> <p>(2) 仕様のアップグレードによる耐久性の向上</p> <p>外壁・屋根・配管等の仕上げを一般的な公営住宅と同等以上の材料を用いることや仕上げを行うことにより、耐久性の向上を図りつつ、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長によってライフサイクルコストの縮減を目指す。</p> <p>(3) 適切な修繕標準周期の設定による事故等の未然防止と管理・修繕に係る事業量の標準化</p> <p>予防保全的管理、長寿命化に資する改善を着実に実施するためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要である。実施にあたっては、中長期的な計画修繕の計画が基礎的な事項となる。そのため、計画の策定に際しては、標準的な住棟における計画修繕周期(修繕標準周期)を設定する。</p>														
活用手法別戸数	<p>■合計(市営住宅+改良住宅)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>対 象</th> <th>合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市営住宅等管理戸数</td> <td>566戸</td> </tr> <tr> <td>・維持管理予定戸数</td> <td>566戸</td> </tr> <tr> <td> うち修繕対応戸数</td> <td>48戸</td> </tr> <tr> <td> うち改善予定戸数</td> <td>518戸</td> </tr> <tr> <td>・建替予定戸数</td> <td>0戸</td> </tr> <tr> <td>・用途廃止予定戸数</td> <td>0戸</td> </tr> </tbody> </table>	対 象	合 計	市営住宅等管理戸数	566戸	・維持管理予定戸数	566戸	うち修繕対応戸数	48戸	うち改善予定戸数	518戸	・建替予定戸数	0戸	・用途廃止予定戸数	0戸
対 象	合 計														
市営住宅等管理戸数	566戸														
・維持管理予定戸数	566戸														
うち修繕対応戸数	48戸														
うち改善予定戸数	518戸														
・建替予定戸数	0戸														
・用途廃止予定戸数	0戸														

(6) 公共施設再生計画（抜粋）

策定年月	平成 26（2014）年 3 月
計画期間	平成 26 から 50 年度まで（2014 年度から 2038 年度まで）の 25 年間
目的	公共施設再生計画は、本市の将来のまちづくりにとって大きな課題である、公共施設の老朽化対策について、持続可能な行財政運営のもと、中長期の視点に立つ将来のまちづくりを展望する中で、様々な社会経済の環境変化に対応しつつ、施設の適正な機能の確保、配置及び効率的な管理運営を実現し、公共サービスが継続的に提供されることを目的としています。
公共施設再生に関する基本方針	<p>（１）「機能」と「施設（建物）」の分離</p> <p>【基本方針 1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●施設重視から機能優先へ考え方を転換 ●単一機能での施設整備を止め、多機能化・複合化を推進 <p>（２）保有総量の圧縮</p> <p>【基本方針 2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●施設の更新事業費を圧縮 ●機能をできるかぎり維持し、建物を削減 <p>【基本方針 3】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●人口増減、市民ニーズを勘案して、施設更新の優先順位を決定 ●優先順位は建物に付けるのではなく、機能に順位付け <p>【基本方針 4】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●機能統合により発生した未利用地については、原則売却・貸付による有効活用を実施し、更新財源の一部として基金に ●利用者負担の適正化、余裕スペースの活用により財源確保 <p>（３）施設の質的向上</p> <p>【基本方針 5】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●計画的な維持保全による、建物の長寿命化 ●予防保全によるライフサイクルコストを削減 <p>【基本方針 6】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●バリアフリー、環境負荷低減、効率的運営等、機能面での質的向上を図る <p>【基本方針 7】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●災害時における避難所としての役割を強化

3. 市民の住宅及び住環境に対する意向

(1) 市民アンケートの概要

① 目的と概要

市民の住宅及び住環境に対するニーズの把握を目的とし、「現在お住まいの住宅」「住宅や周辺環境の評価」「65歳以上の方のお住まいや周辺環境」「定住または転居意向」「同居・近居・新しい住まい方」「今後の習志野市の住宅施策」「属性」について設問を設けました。

② 配布・回収状況

【調査地域】 市内全域

【調査対象】 20歳以上の世帯主 3,000人

【抽出方法】 無作為抽出

【調査方法】 郵送による配布及び回収によるアンケート調査

【調査期間】 平成25(2013)年12月中

【回収率】 40.6% (1,219票)

図表 2-2 世帯主の年代別回収状況

	発送数	回答数	回答率 (回答数/発送数)
20～29歳	242	50	20.7%
30～39歳	486	142	29.2%
40～49歳	614	198	32.2%
50～59歳	458	187	40.8%
60～64歳	201	114	56.7%
65～74歳	534	304	56.9%
75歳以上	465	213	45.8%
無回答		11	
計	3,000	1,219	40.6%

【属性】 回答者の年齢構成は「65歳以上」が40.8%、家族構成は「両親と子供」「夫婦のみ」「単身」が多い

(2) 結果の概要

① 現在の住まいについて

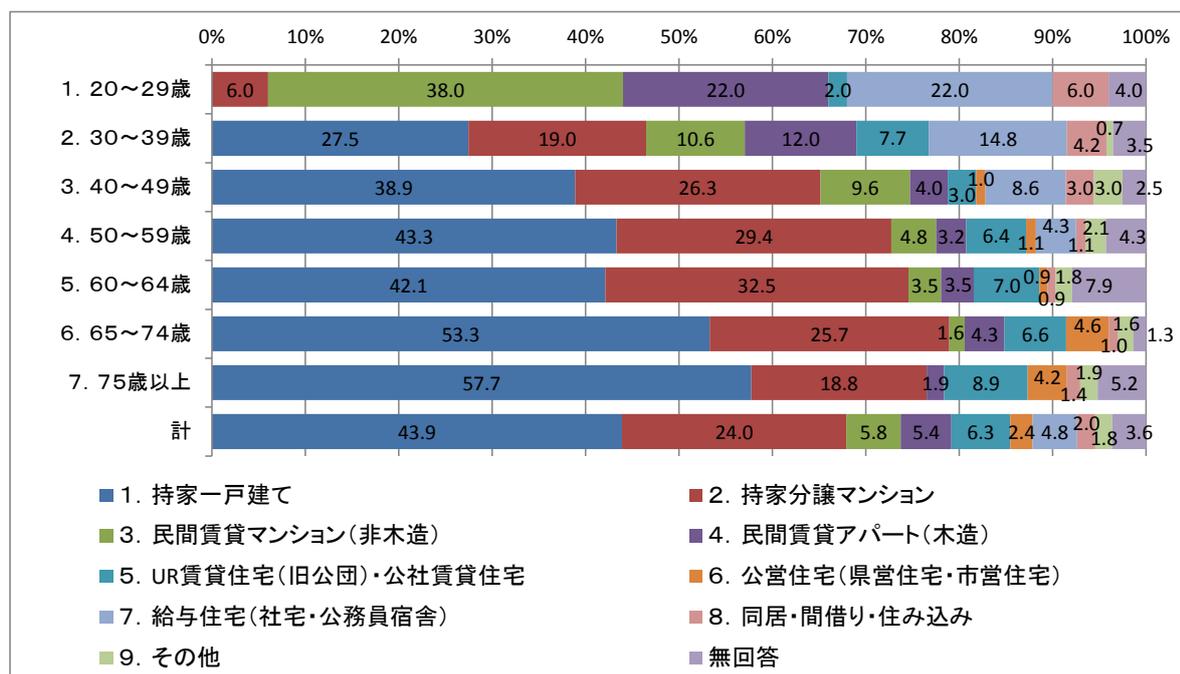
● 現在の住まいの所有・建物形態

現在の住まいは「持ち家一戸建て」が43.9%と最も多く、次いで「持ち家分譲マンション」が24.0%で、持ち家率は67.9%となっています。世帯主の年齢別では30歳代以上から年齢と比例して「持ち家一戸建て」の割合が高くなっており、65歳以上では50%以上になっています。20歳代は「持ち家一戸建て」がおらず、「民間賃貸住宅」が多くなっています。

また、持ち家は「夫婦のみ」の世帯が多く、民間の賃貸住宅は「単身」の世帯が多くなっています。また、持ち家一戸建てに住む世帯のうち、65歳以上のみの世帯は28.4%となっており、今後の高齢化の進行とともに施設入所や長期入院などによる空き家の増加が予測されます。

図表 2-3 世帯主の年齢別の現在住んでいる住宅

	1. 持家 一戸建 て	2. 持家 分譲マン ション	3. 民間 賃貸マン ション (非木 造)	4. 民間 賃貸ア パート (木造)	5. UR賃 貸住宅 (旧公 団)・公 社賃貸 住宅	6. 公営 住宅(県 営住宅・ 市営住 宅)	7. 給与 住宅(社 宅・公務 員宿舎)	8. 同居・間借 り・住み 込み	9. その 他	無回答	計
1. 20~29歳		3	19	11	1		11	3		2	50
2. 30~39歳	39	27	15	17	11		21	6	1	5	142
3. 40~49歳	77	52	19	8	6	2	17	6	6	5	198
4. 50~59歳	81	55	9	6	12	2	8	2	4	8	187
5. 60~64歳	48	37	4	4	8	1		1	2	9	114
6. 65~74歳	162	78	5	13	20	14		3	5	4	304
7. 75歳以上	123	40		4	19	9		3	4	11	213
無回答	5	1		3		1	1				11
計	535	293	71	66	77	29	58	24	22	44	1,219

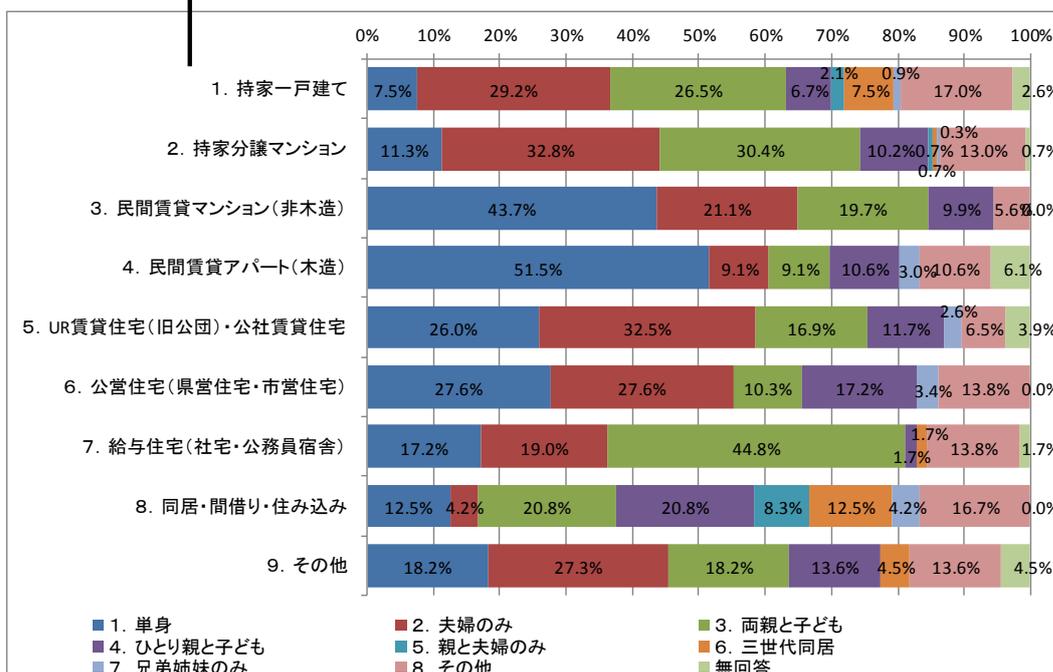
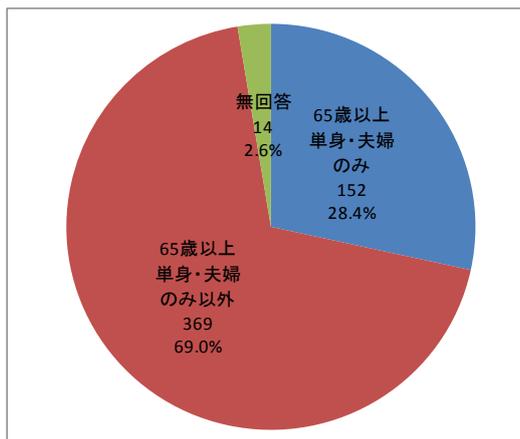


図表 2-4 世帯構成別の現在住んでいる住宅

	1. 持家 一戸建 て	2. 持家 分譲マン ション	3. 民間 賃貸マン ション (非木 造)	4. 民間 賃貸ア パート (木造)	5. UR賃 貸住宅 (旧公 団)・公 社賃貸 住宅	6. 公営 住宅(県 営住宅・ 市営住 宅)	7. 給与 住宅(社 宅・公務 員宿舎)	8. 同居・間借 り・住み 込み	9. その 他	無回答	計
1. 単身	40	33	31	34	20	8	10	3	4	13	196
2. 夫婦のみ	156	96	15	6	25	8	11	1	6	12	336
3. 両親と子ども	142	89	14	6	13	3	26	5	4	4	306
4. ひとり親と子ども	36	30	7	7	9	5	1	5	3	6	109
5. 親と夫婦のみ	11	2						2			15
6. 三世同居	40	2					1	3	1	1	48
7. 兄弟姉妹のみ	5	1		2	2	1		1		1	13
8. その他	91	38	4	7	5	4	8	4	3	6	170
無回答	14	2		4	3		1		1	1	26
計	535	293	71	66	77	29	58	24	22	44	1,219

(回答者数=535)

「持ち家一戸建て」に住む方のうち、
65歳以上のみの世帯の状況

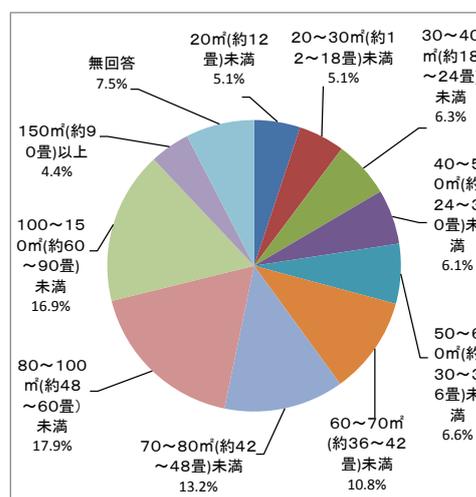


●現在の住まいの広さ

住宅の広さは「80～100㎡未満」が17.9%と最も多くなっています。反対に「40㎡未満」は16.5%となっています。

図表 2-5 現在の住まいの広さ

広さ	計
1. 20㎡(約12畳)未満	62
2. 20～30㎡(約12～18畳)未満	62
3. 30～40㎡(約18～24畳)未満	77
4. 40～50㎡(約24～30畳)未満	74
5. 50～60㎡(約30～36畳)未満	81
6. 60～70㎡(約36～42畳)未満	132
7. 70～80㎡(約42～48畳)未満	161
8. 80～100㎡(約48～60畳)未満	218
9. 100～150㎡(約60～90畳)未満	206
10. 150㎡(約90畳)以上	54
無回答	92
計	1,219

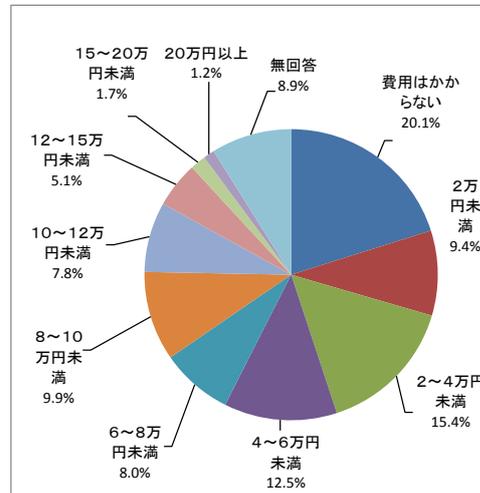


●住宅関係にかかる費用（住宅ローン、家賃、地代、管理費、修繕積立金などの合計）

「費用はかからない」が20.1%と最も多い一方で「10万円以上」は15.8%となっています。

図表 2-6 住宅関係にかかる費用

	計
1. 費用はかからない	245
2. 2万円未満	115
3. 2～4万円未満	188
4. 4～6万円未満	152
5. 6～8万円未満	97
6. 8～10万円未満	121
7. 10～12万円未満	95
8. 12～15万円未満	62
9. 15～20万円未満	21
10. 20万円以上	15
無回答	108
計	1,219

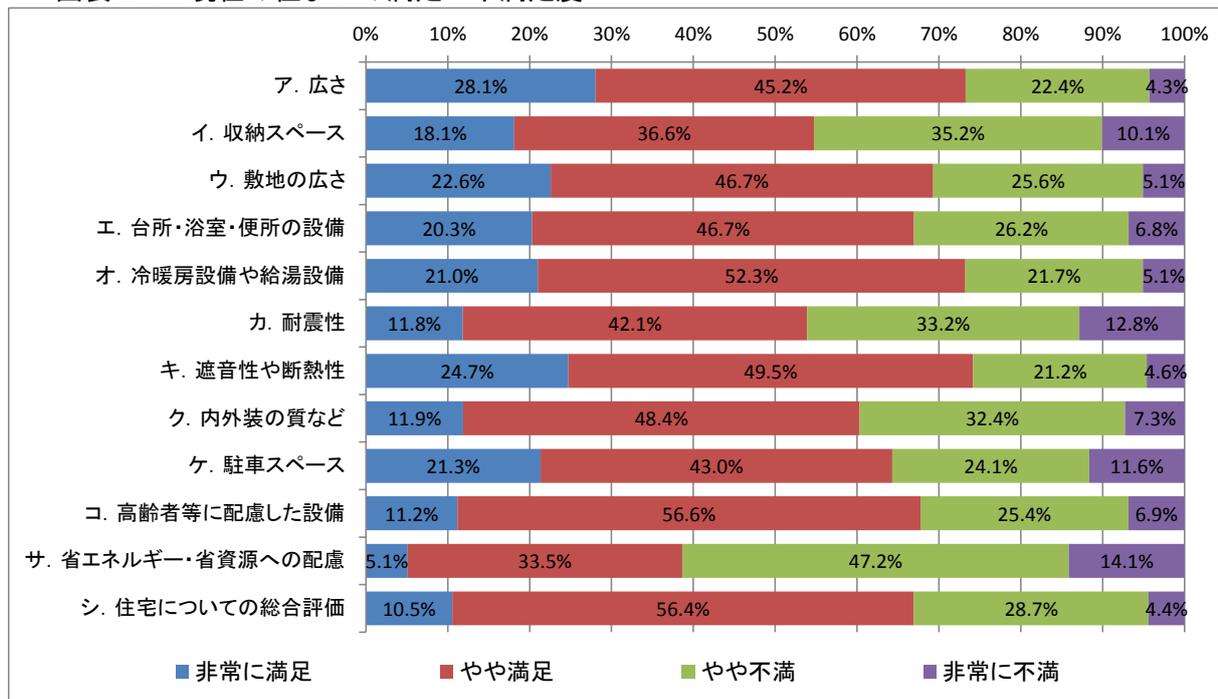


②住宅や周辺環境の評価について

●現在の住まいの満足・不満足度

「広さ」「遮音性や断熱性」は「非常に満足」の割合が高い反面、「省エネルギー・省資源への配慮」「耐震性」の「非常に不満」の割合が高くなっています。環境への配慮や防災、減災といった今日的課題への対応が遅れていることを示しています。

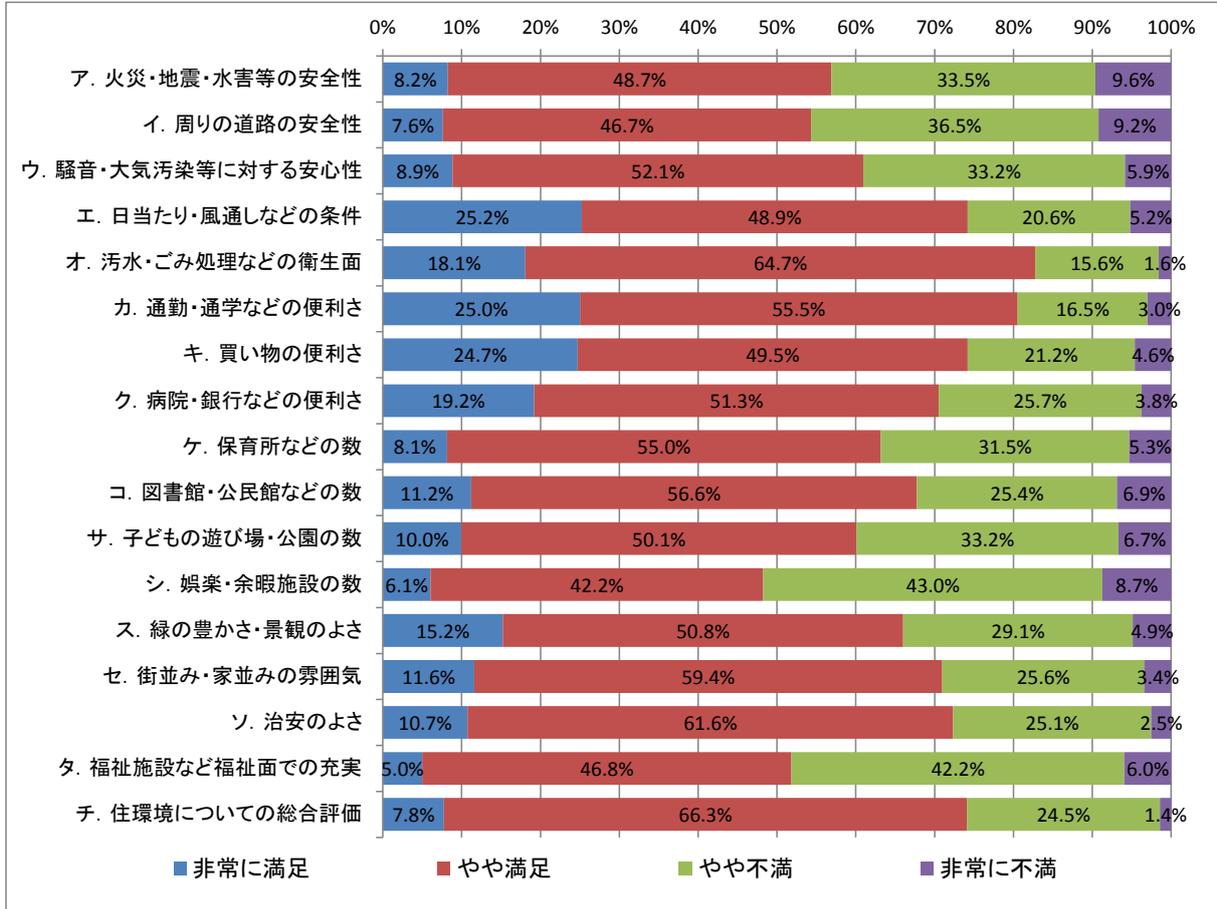
図表 2-7 現在の住まいの満足・不満足度



●現在の住まいの周辺環境の満足・不満足度

「日当たり・風通しなどの条件」「通勤・通学などの便利さ」の「非常に満足」の割合が高い反面、「火災・地震・水害等の安全性」「周りの道路の安全性」の「非常に不満」の割合が高くなっており、液状化被害の発生や生活道路の現況を反映した内容となっています。

図表 2-8 現在の住まいの周辺環境の満足・不満足度

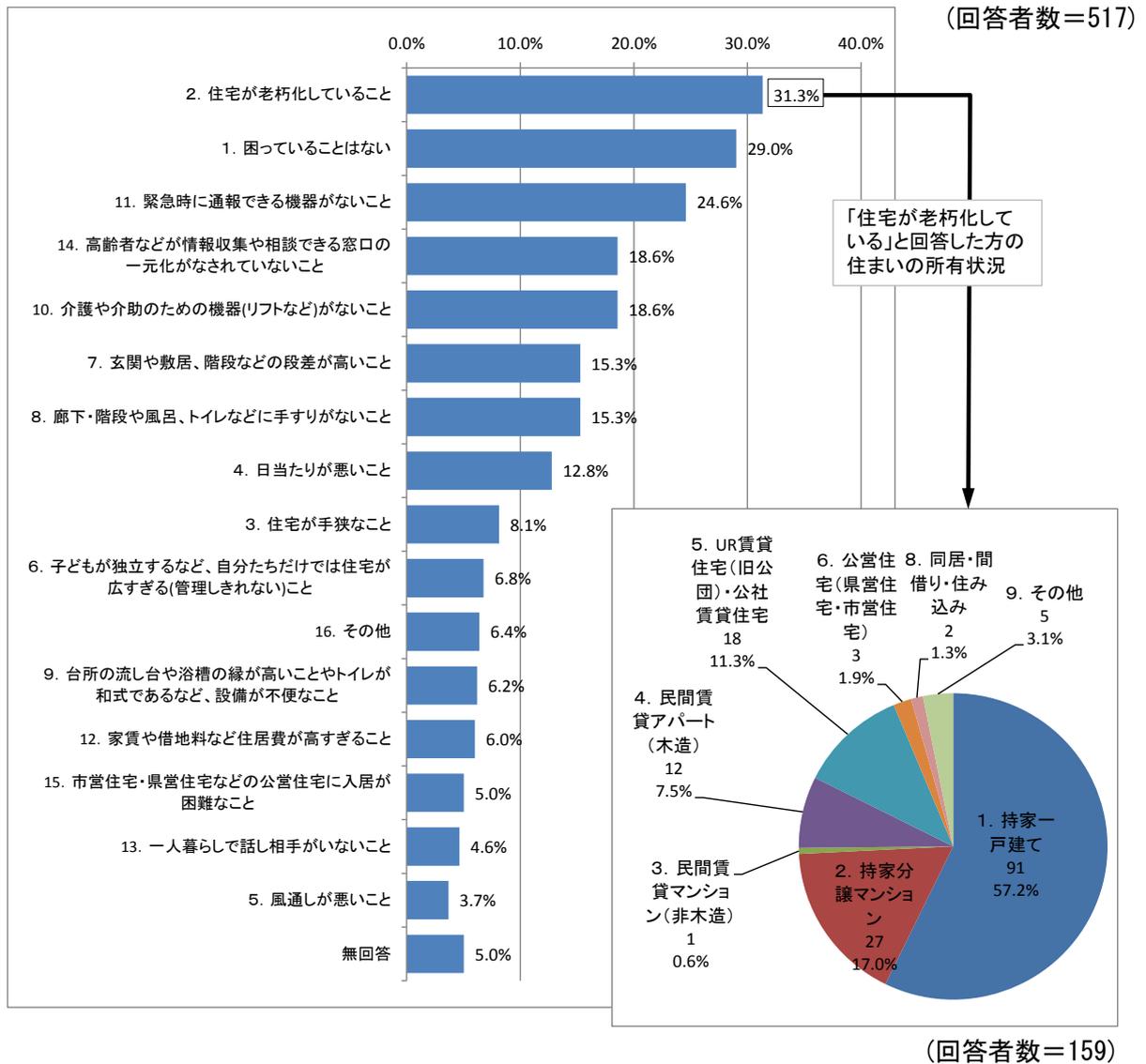


③高齢者世帯の住まいについて

●住まいで困っていること（65歳以上のみ回答）

現在の住まいで困っていることは、「住宅が老朽化していること」が31.3%と最も多く、次いで「困っていることはない」が29.0%となっています。「住宅が老朽化していること」と回答した方の住まいの所有状況を見ると、「持ち家一戸建て」が57.2%と最も多く、次いで「持ち家分譲マンション」が17.0%と持ち家が多くなっています。また、借家の中では「UR賃貸住宅」の割合が11.3%と民間賃貸住宅に比べて高い割合となっています。

図表 2-9 住まいで困っていること（複数回答）

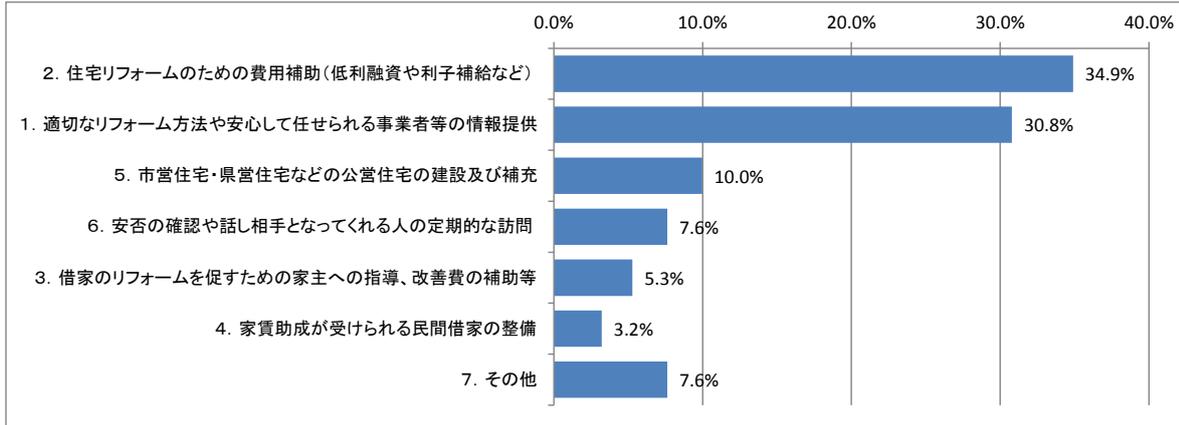


●困っている問題の解決に必要なこと

問題を解決するために必要なことについては、「住宅リフォームのための費用補助（低利融資や利子補給など）」が34.9%と最も多く、次いで「適切なリフォーム方法や安心して任せられる事業者等の情報提供」が30.8%となっています。次の定住意向に係る結果と合わせて見たとき、今後、この傾向がさらに顕著になることが予測されます。

図表 2-10 問題解決に必要なこと（2つまで回答）

（回答者数＝341）

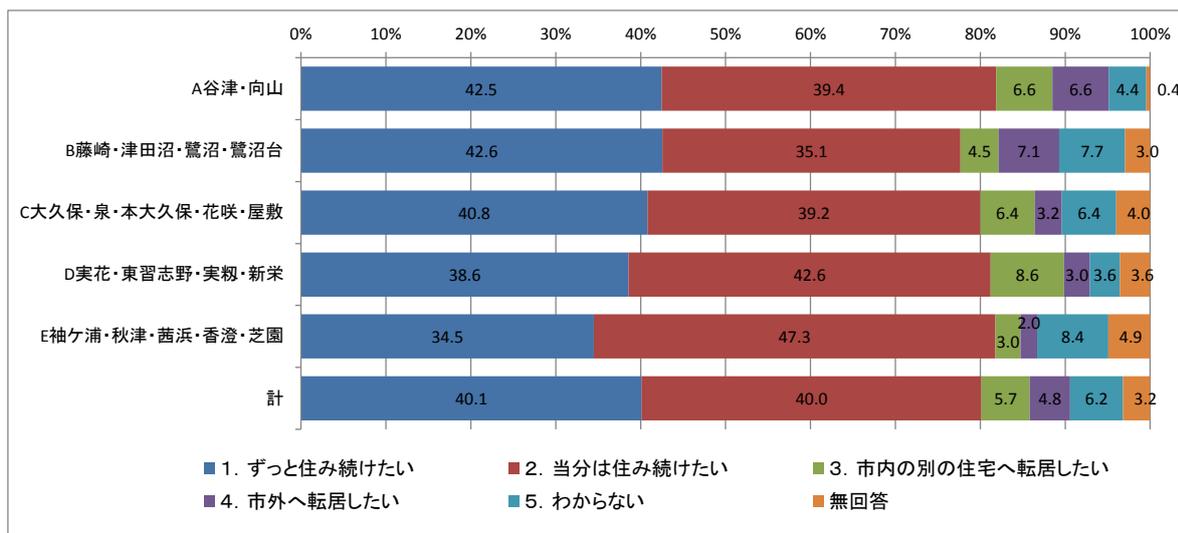


④定住または転居の意向について

今後の居住継続意向は、「ずっと住み続けたい」と「当分は住み続けたい」が合わせて80.1%となっています。居住地域別では全ての地域で定住意向が高い反面、下表A、B、Dの地域では、実数は少ないものの「市内外に転居したい」の割合はそれぞれ10%を超えています。世帯主の年齢別では年齢と比例して定住意向の割合が高くなっており、65歳以上では50%以上が「ずっと住み続けたい」と回答しています。一方、20歳代では実数は少ないものの30%が「市内外に転居したい」と回答しています。

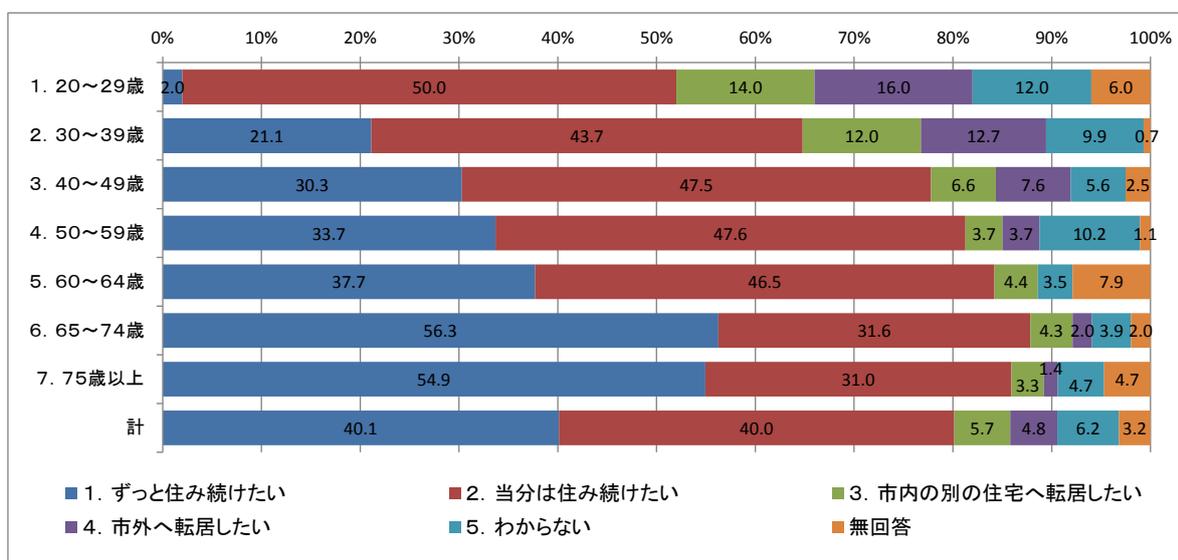
図表 2-11 居住地域別の定住または転居の意向について

	1. ずっと住み続けたい	2. 当分は住み続けたい	3. 市内の別の住宅へ転居したい	4. 市外へ転居したい	5. わからない	無回答	計
A 谷津・向山	96	89	15	15	10	1	226
B 藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台	143	118	15	24	26	10	336
C 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷	102	98	16	8	16	10	250
D 実花・東習志野・実籾・新栄	76	84	17	6	7	7	197
E 袖ヶ浦・秋津・茜浜・香澄・芝園	70	96	6	4	17	10	203
無回答	2	3	0	1	0	1	7
計	489	488	69	58	76	39	1,219



図表 2-12 世帯主の年齢別の定住または転居の意向について

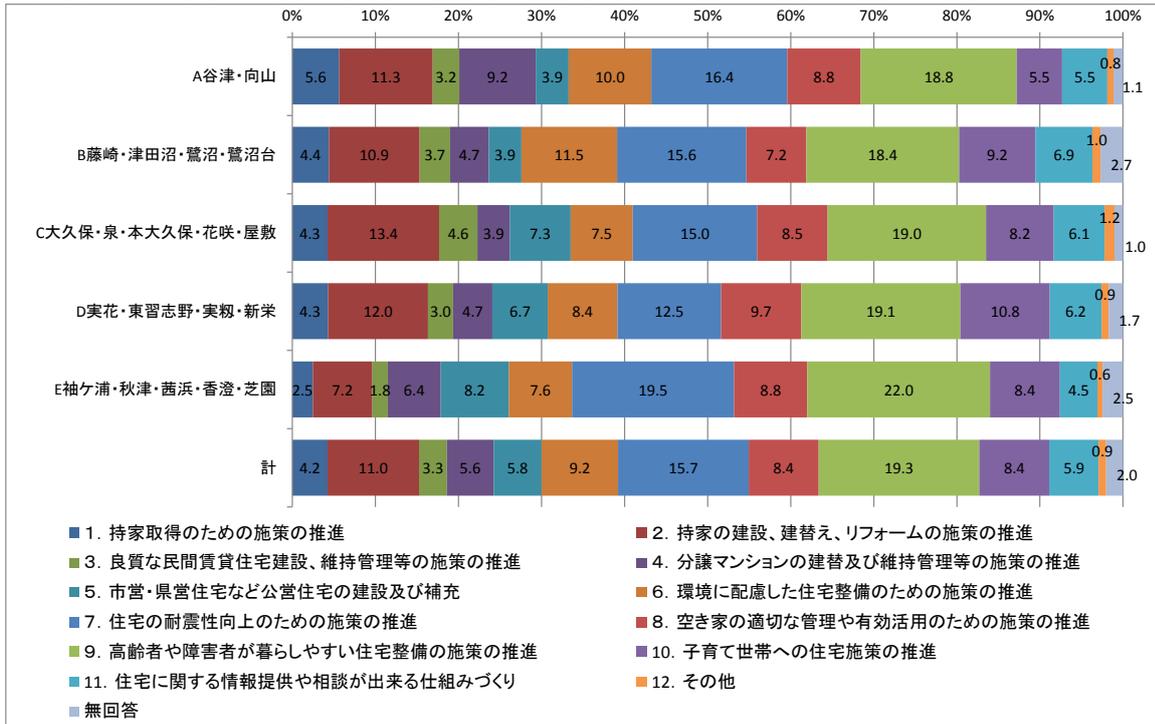
	1. ずっと住みたい	2. 当分は住みたい	3. 市内の別の住宅へ転居したい	4. 市外へ転居したい	5. わからない	無回答	計
1. 20～29歳	1	25	7	8	6	3	50
2. 30～39歳	30	62	17	18	14	1	142
3. 40～49歳	60	94	13	15	11	5	198
4. 50～59歳	63	89	7	7	19	2	187
5. 60～64歳	43	53	5		4	9	114
6. 65～74歳	171	96	13	6	12	6	304
7. 75歳以上	117	66	7	3	10	10	213
無回答	4	3		1		3	11
計	489	488	69	58	76	39	1,219



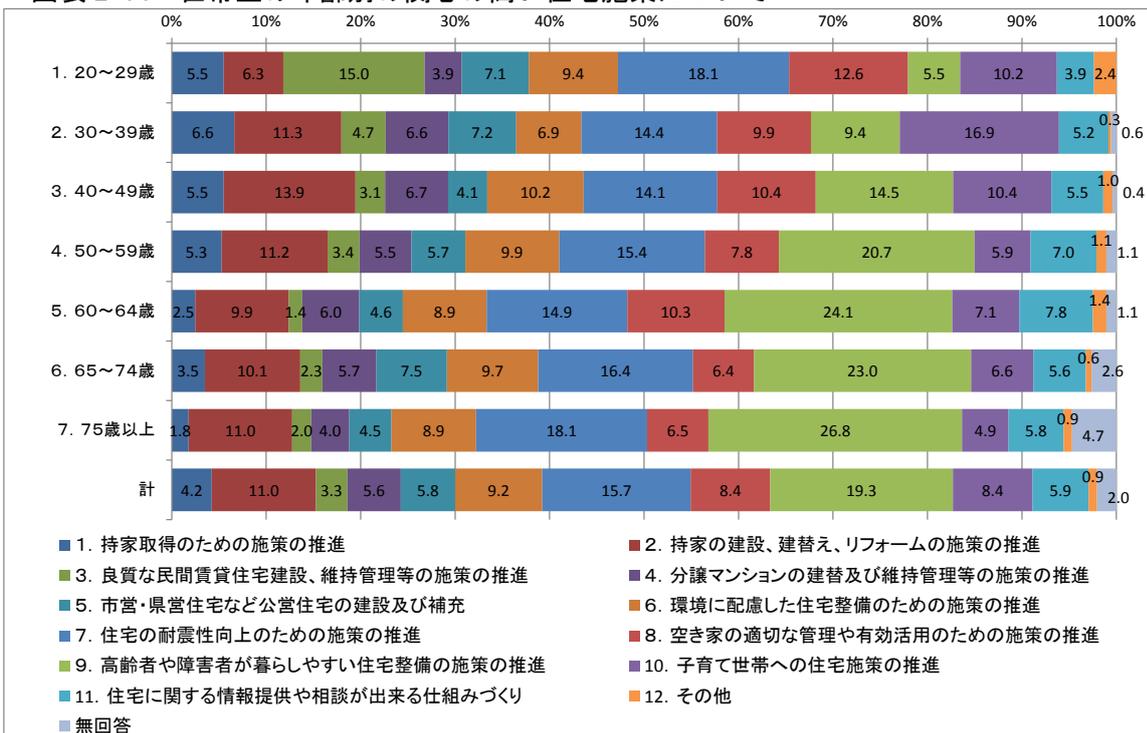
⑤今後の習志野市の住宅施策について

今後の住宅に対する取組みで関心が最も高いのは「高齢者や障害者が暮らしやすい住宅整備の施策の推進」が19.3%、世帯主の年齢別では20歳代で「住宅の耐震性向上のための施策の推進」、30歳代では「子育て世帯への住宅施策の推進」、40歳代以上では「高齢者や障害者が暮らしやすい住宅整備の施策の推進」が高く、それぞれの年代の生活態様が関心の高い施策を浮き彫りにしています。

図表 2-13 居住地域別の関心の高い住宅施策について

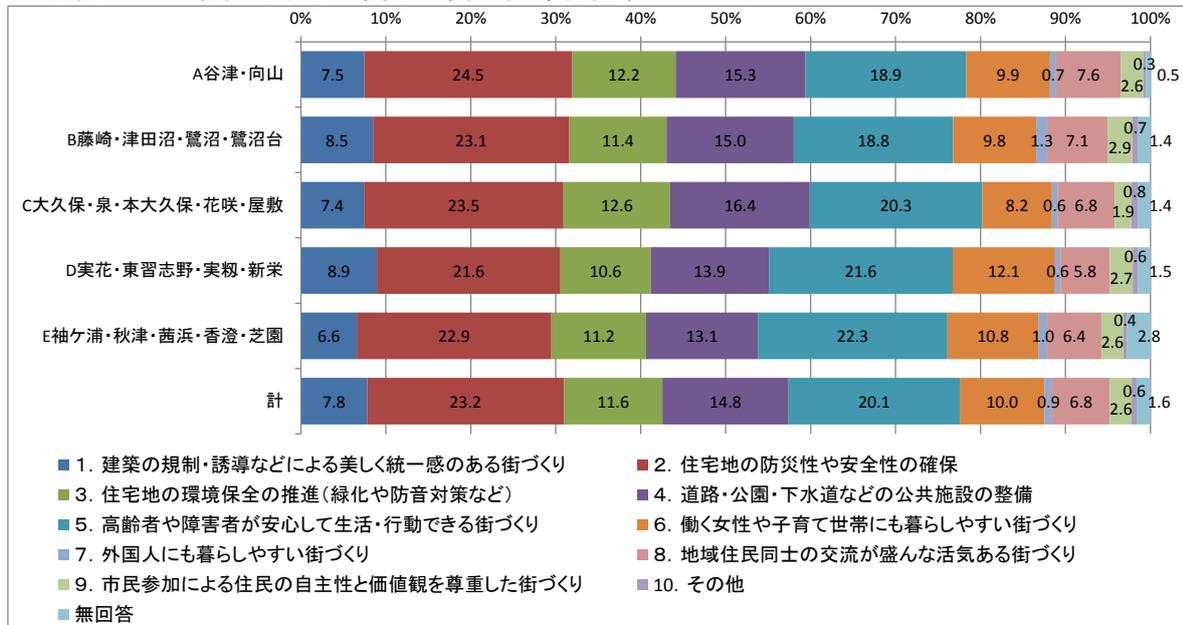


図表 2-14 世帯主の年齢別の関心の高い住宅施策について

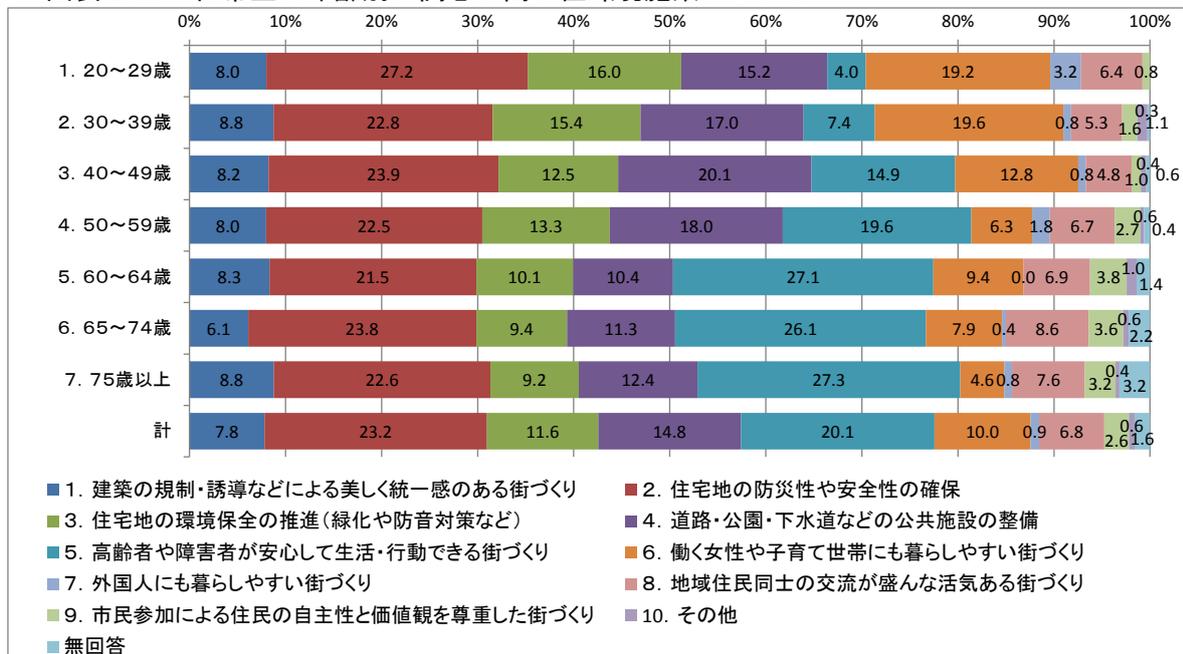


全体として住環境に対する取組みで関心が高いのは「住宅地の防災性や安全性の確保」の23.2%です。世帯主の年齢別では20歳代から50歳代までは「住宅地の防災性や安全性の確保」、60歳代以上では「高齢者や障害者が安心して生活・行動できる街づくり」が高くなっています。また、30歳代以下では、40歳代以上に比べて「働く女性や子育て世帯にも暮らしやすい街づくり」の割合が高くなっています。

図表 2-15 居住地域別の関心の高い住環境施策について



図表 2-16 世帯主の年齢別の関心の高い住環境施策について



Ⅲ 住宅及び住環境に関わる課題

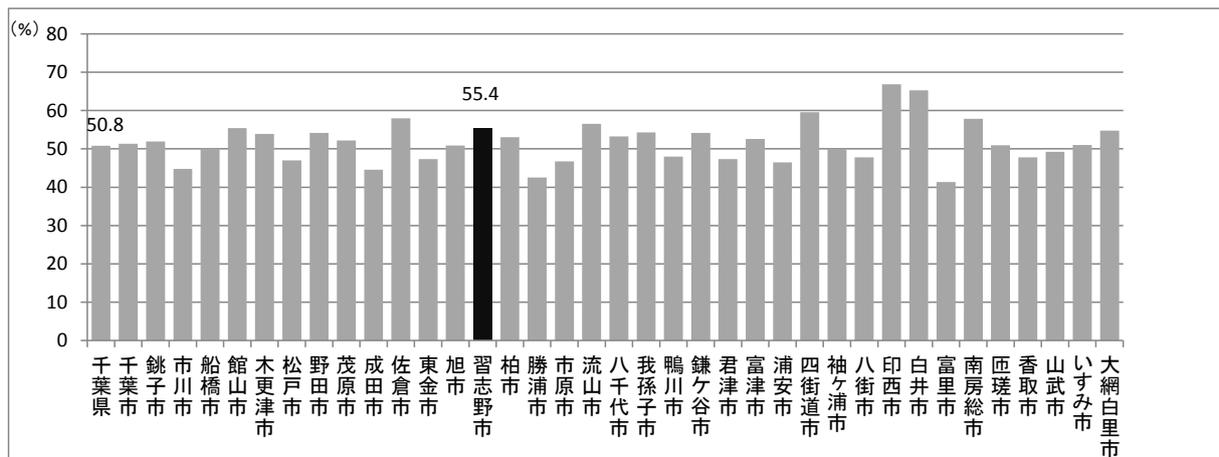
課題 1 人口減少・高齢社会に備えた住まい環境の整備

- ・習志野市は、本計画期間中の平成 31 年に人口のピークを迎え、その後人口減少社会に入ると予想されていることから、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。
- ・特に手すり等の高齢者対応の住宅設備については、設置率が 55.4%と半分程度の状況にあります。高齢者がいる世帯において高齢者対応の設備は整備されているものの、今後、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事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。
- ・また、高齢者等が安心して暮らしていくための基盤として、多様なニーズに対応したサービス付き高齢者向け住宅やグループホーム等のハード面の整備を支援するとともに、地域の見守りの強化やコミュニティへの参画、近居・隣居の促進等により、高齢者がいる世帯等の安心居住を推進していく必要があります。
- ・市民アンケートでは、高齢者で現在の住まいで困っていることは、「住宅が老朽化していること」が 31.3%と最も多く、「持ち家一戸建て」に居住する方が多くなっています。介護等の機器がない、玄関などの段差が高い、廊下・階段等の手すりの不備などハード面での課題も多くなっています。問題解決策として「住宅リフォームのための費用補助（低利融資や利子補給など）」や「適切なリフォーム方法や安心して任せられる事業者等の情報提供」が求められていることから、助成制度や情報提供方法を検討する必要があります。

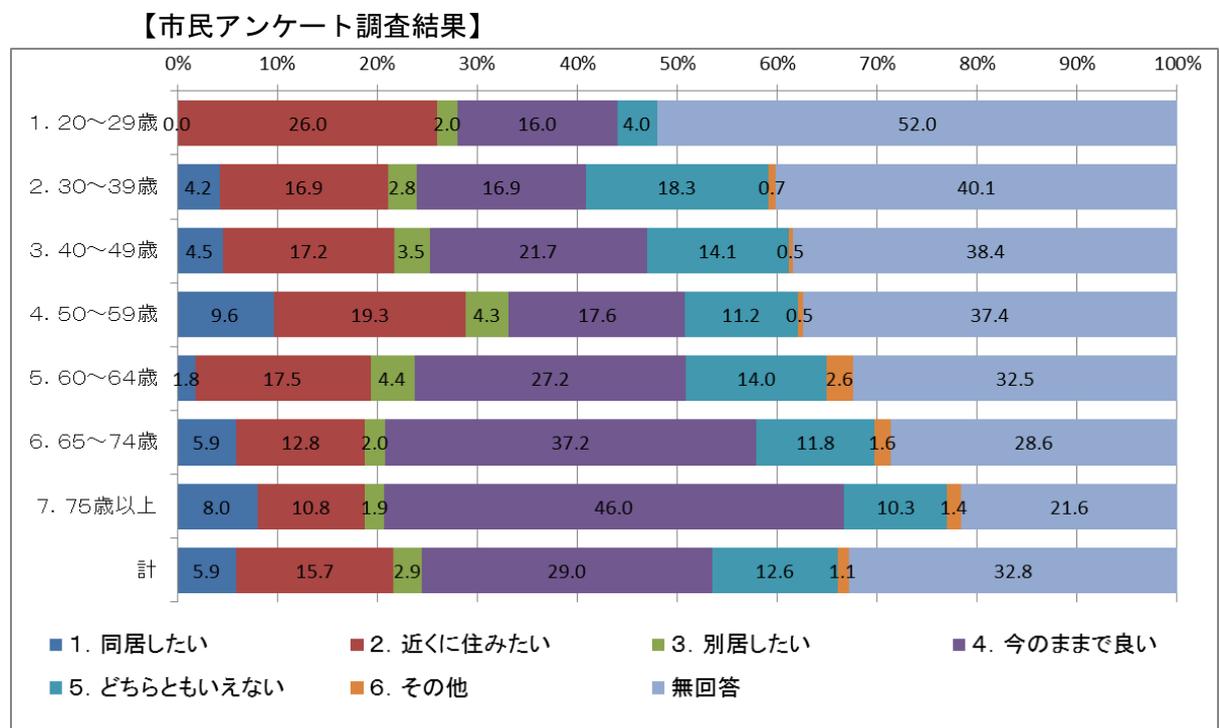
図表 3-1 将来人口（資料：平成 25 年習志野市人口推計調査）



図表 3-2 高齢者等のための設備がある住宅の割合（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

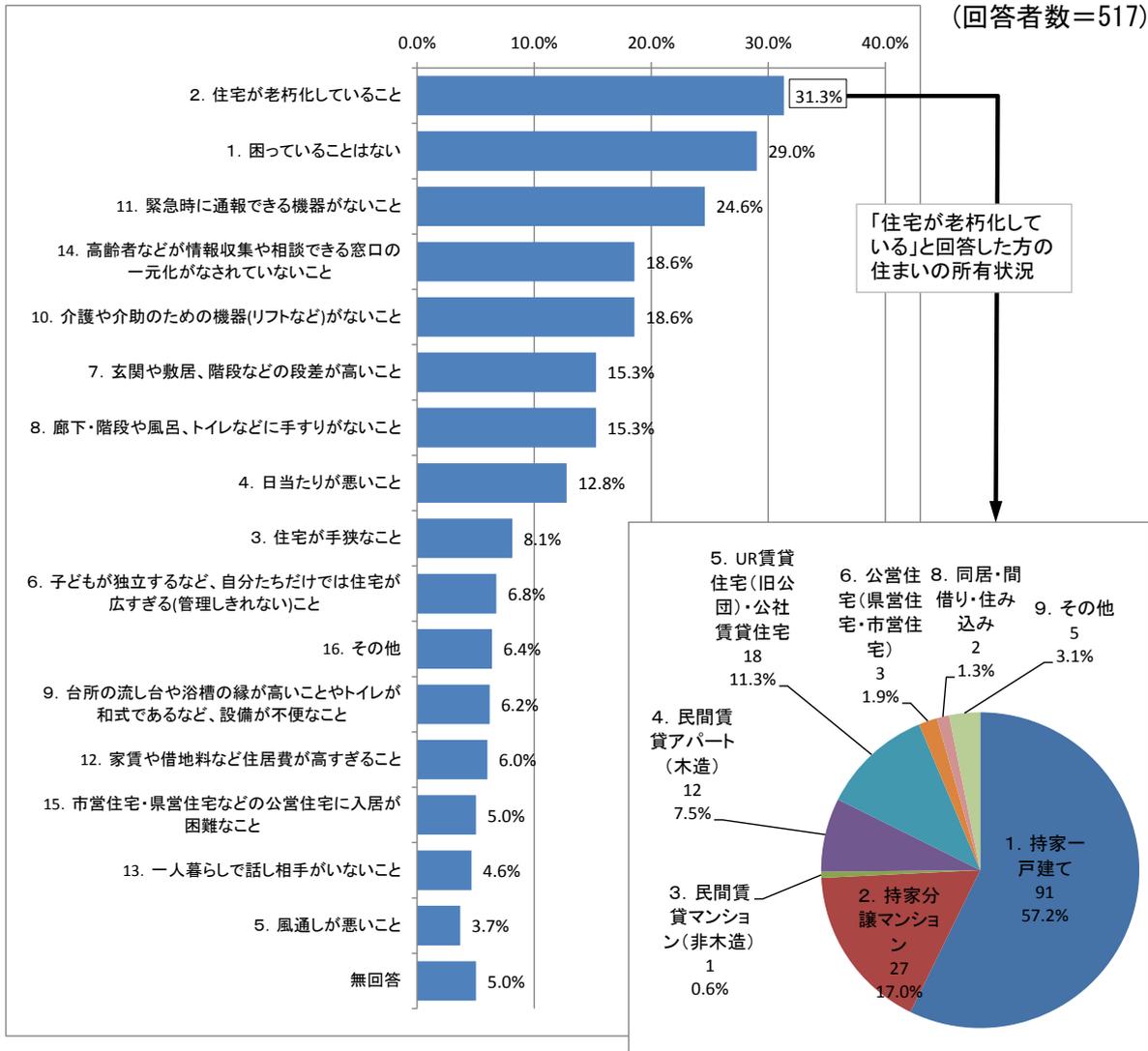


図表 3-3 世帯主の年齢別の将来、親世帯や子ども世帯とどのような住まい方を望むかについて



図表 3-4 住まいで困っていること (65 歳以上のみ回答。複数回答)【市民アンケート調査結果】

(回答者数=517)



(回答者数=159)

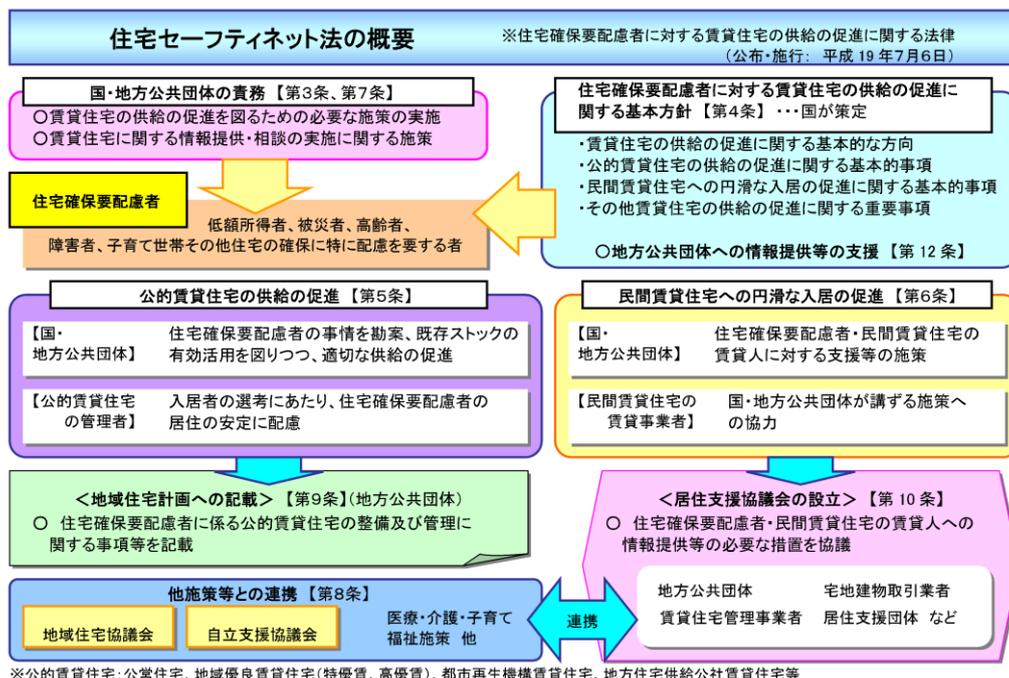
課題 2

多様な主体の連携による住宅セーフティネットの構築

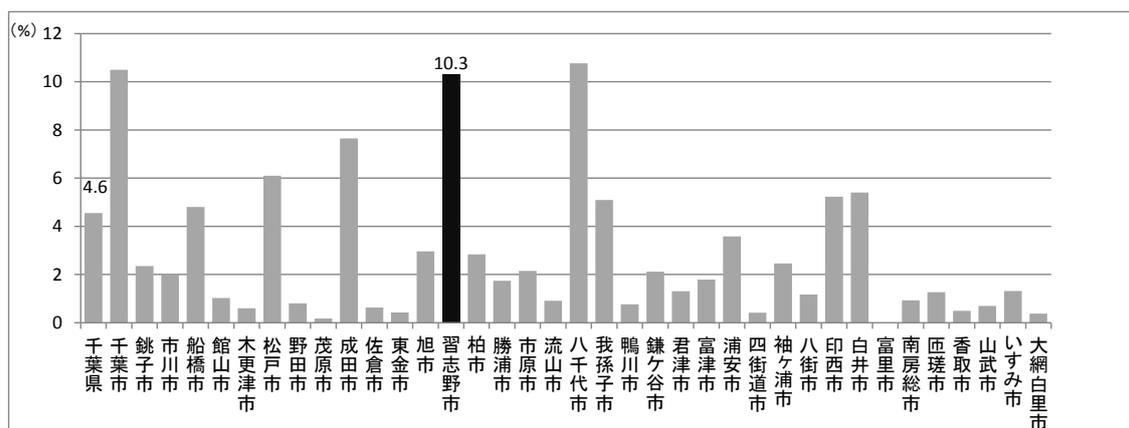
- ・習志野市では、UR 袖ヶ浦住宅などの大型団地が立地する関係上、公営住宅・UR 賃貸住宅・公社住宅を合わせた公的住宅率が 10.3%と高い割合を占めています。UR などの関係機関と連携を図りながら、良質な公的賃貸住宅を提供していく必要があります。
- ・また、住宅困窮者、高齢者、子育て世帯等の多様なニーズに対応するため、市内に多く存在する民間賃貸住宅等も活用しながら、住宅確保要配慮者に対する重層的な住宅セーフティネットを構築していく必要があります。
- ・市民アンケートでは、30 歳代では「子育て世帯への住宅施策の推進」の希望が高く、20 歳代では実数は少ないものの 30%が「市内外に転居したい」と考えていることから、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。

■セーフティネットとは

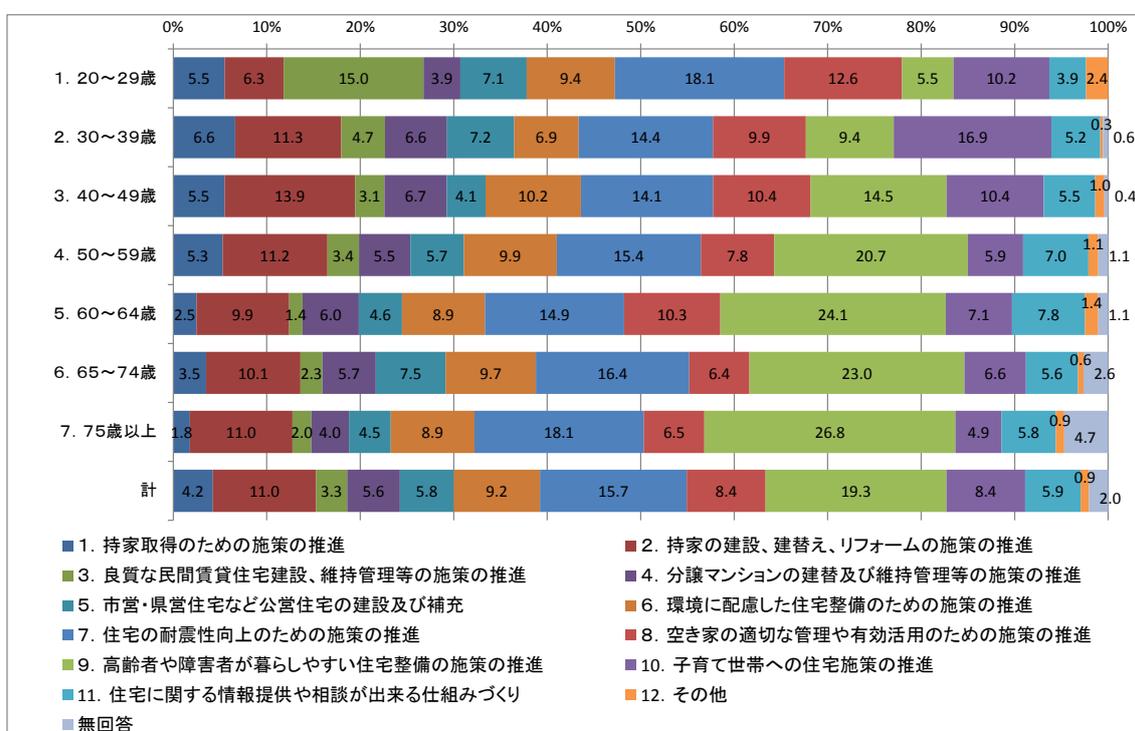
セーフティネットを訳すと「安全網」であり、網目のように救済策を張ることで、安全や安心を提供するための仕組みをいいます。単にセーフティネットという場合は、雇用に関する社会制度、最低限の生活を保証する制度（生活保護）など様々ですが、住宅面では「住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律）」に基づいて、低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を促進し、国民の安定向上と福祉の増進に寄与することを目的としています。



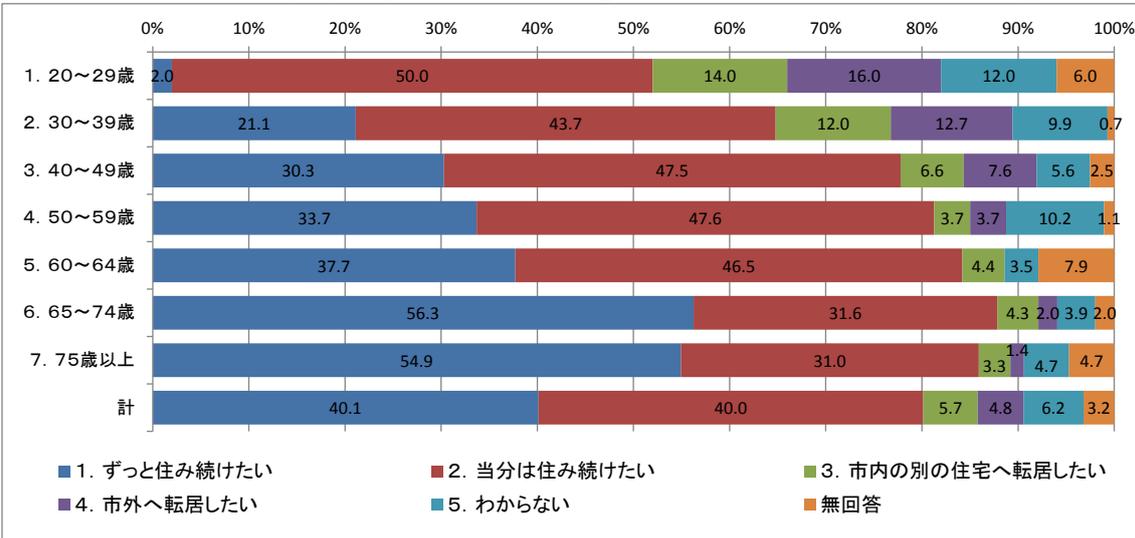
図表 3-5 公的住宅率（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）



図表 3-6 世帯主の年齢別の関心の高い住宅施策について【市民アンケート調査結果】



図表 3-7 世帯主の年齢別の定住または転居の意向について【市民アンケート調査結果】

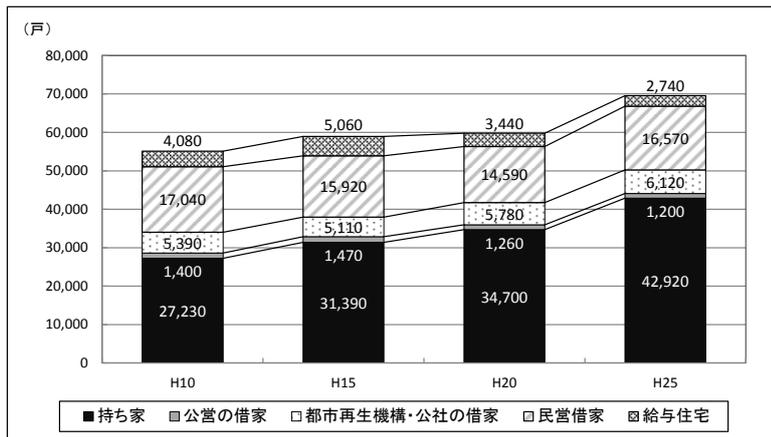


課題 3

公的賃貸住宅の計画的な整備・再生の推進

- ・習志野市の住宅の約1割は公的賃貸住宅が占めており、URを含めた今後の公的賃貸住宅の需要動向を把握しながら、市の公共施設再生計画を踏まえて市営住宅の供給・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。特に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機能集約を図るため、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。
- ・市民アンケートでは、公的賃貸住宅に居住している世帯の関心が高い住環境の取組みとして、「高齢者や障がい者が安心して生活・行動できる街づくり」が24.1%となっていることから、公的賃貸住宅に居住する高齢者世帯等の安心居住への対応が必要です。

図表 3-8 所有関係別住宅数の推移
(資料：住宅・土地統計調査)

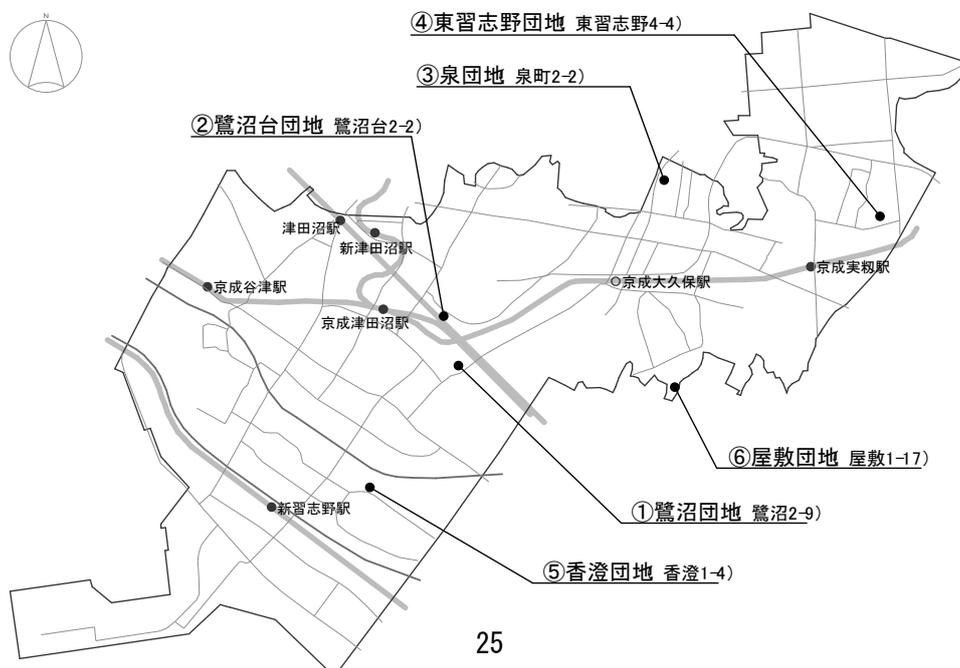


図表 3-9 公的賃貸住宅の状況

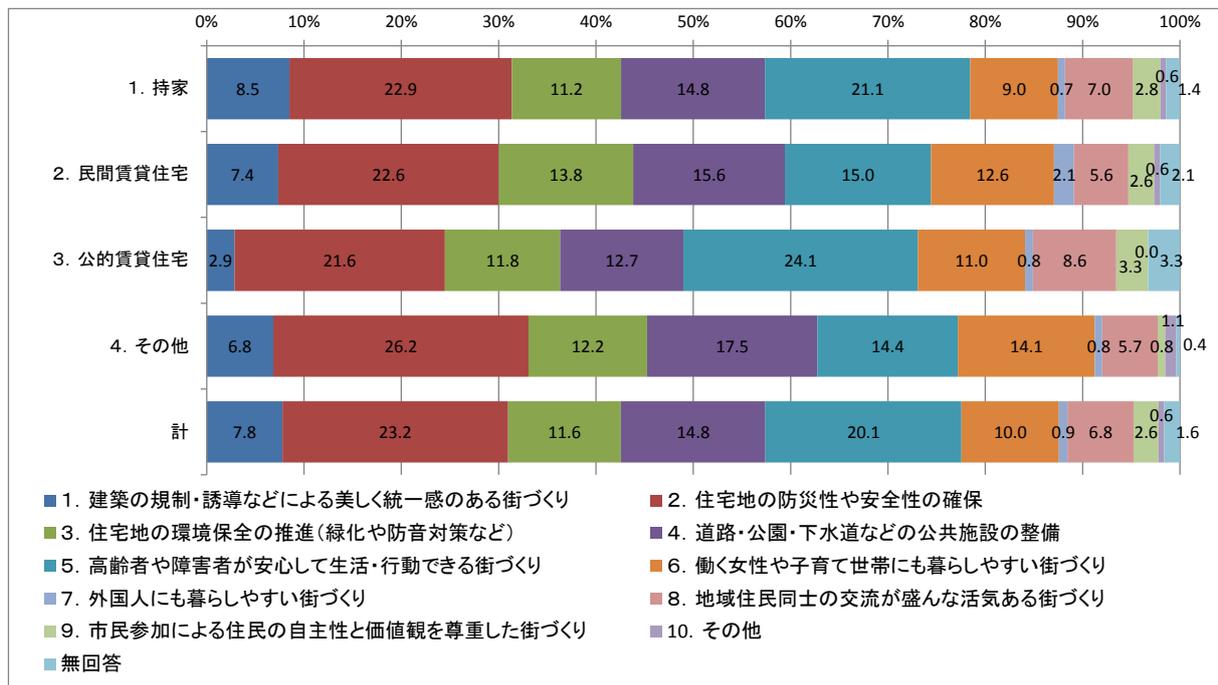
種別	戸数 (戸)
市営住宅	566
県営住宅	1,112
特定優良賃貸住宅	440
UR 賃貸住宅	5,276

※習志野市営住宅長寿命化計画より

図表 3-10 市営住宅位置図



図表 3-11 今後の住環境に対する取組みとして、あなたの関心が特に高いもの【市民アンケート調査結果】



課題 4

公共施設再生計画に基づく市営住宅のあり方

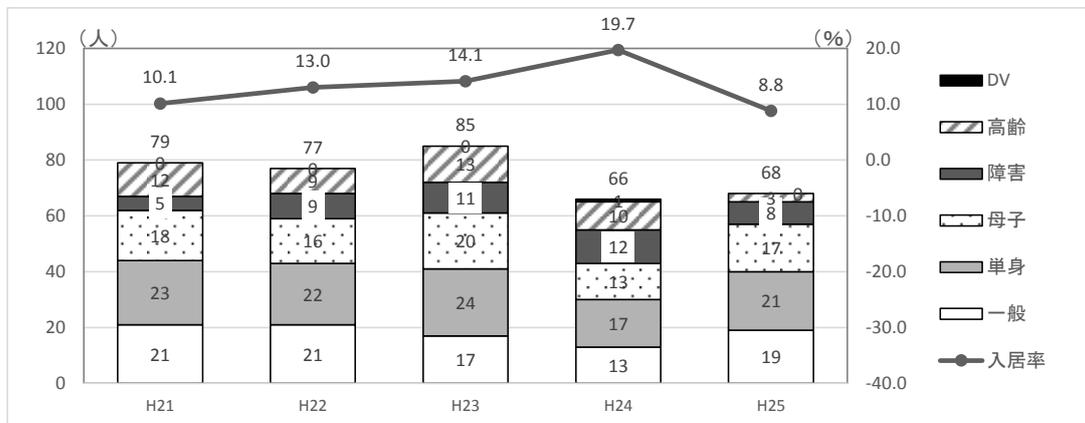
- ・習志野市では、平成 26 年 3 月に公共施設再生計画を策定し、平成 24 年 5 月に公共施設再生計画の基本方針が示されています。基本方針では、公共施設の「機能」と「施設（建物）」の分離、保有総量の圧縮、施設の質的向上等が示されており、市営住宅についても、この基本方針に従って、具体的には「習志野市営住宅等長寿命化計画」をもとに検討していく必要があります。

図表 3-12 習志野市営住宅等長寿命化計画【活用手法別戸数】

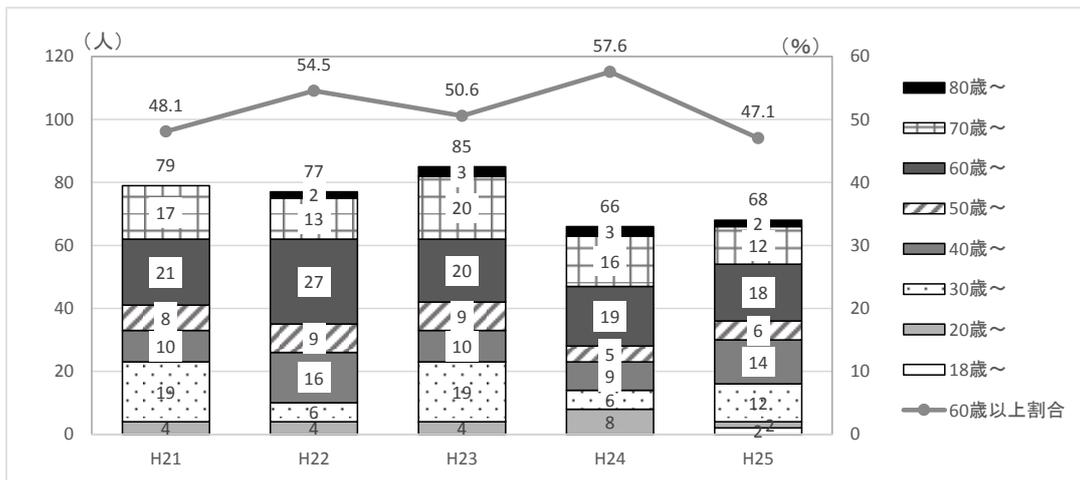
対 象	合 計
市営住宅等管理戸数	566戸
・維持管理予定戸数	566戸
うち修繕対応戸数	48戸
うち改善予定戸数	518戸
・建替予定戸数	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸

図表 3-13 市営住宅応募及び入居状況

【世帯構成別応募者数と年度別入居者割合】



【世帯主の年齢別応募者数と 60 歳以上応募者割合】



図表 3-14 市営住宅優遇抽選基準（平成 26 年度）

市営住宅抽選の際に、下記基準に該当する対象者については、抽選確率を高めるため、優遇措置として玉数を 2 個とする。優遇措置の対象者及び優遇方法等については、毎年度、入居者選考委員会を開催し決定している。

次のア～エに該当する場合、玉 2 個を与えるものとする。

- ア 第 1 類（住居状況等）において 3 項目以上該当する場合
- イ 第 1 類（住居状況等）において 2 項目に該当し、かつ第 2 類（世帯属性）において該当する項目がある場合
- ウ 第 1 類（住居状況等）において 1 項目に該当し、かつ第 2 類（世帯属性）において 2 項目該当する項目がある場合
- エ 5 年間連続申し込みとなる場合
- オ その他、選考委員会において特に優遇すべきとの意見があった場合

第 1 類 住居状況等	非住宅	居室として認定し難い物置・倉庫等に居住している
	老朽化	老朽化が著しく、改修等が困難な住宅に居住している
	設備不備	台所・便所・浴室の設備がない
	他世帯と同居	住宅がないため生計を異にする他の世帯と同居を余儀なくされている
	狭小過密	居室の 1 人あたり畳数が 2.5 畳以下である
	プライバシー	居室が 1 つで、3 人以上居住している
	立退要求	家主から契約更新拒絶又は解約の申し入れを受けている（自己の責に帰すべき事由による場合を除く）
	家賃負担率	家賃負担が月収の 25% 以上である
	複数回申込	本年を含め、直近 5 年間で 3 回以上申し込んでいる

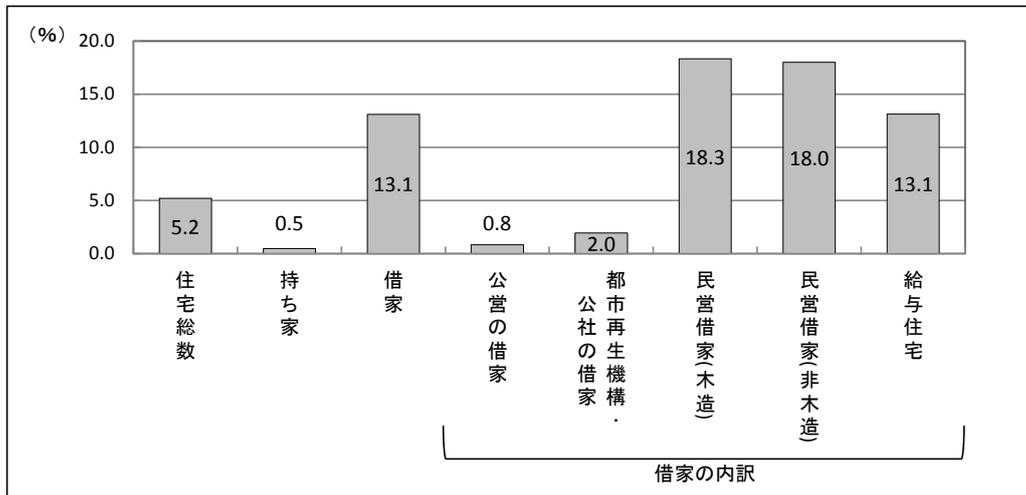
第 2 類 世帯属性	高齢者世帯	次の条件にあてはまる世帯 ・ 申込者本人が 60 歳以上で、同居しようとする親族全員が 60 歳以上又は 18 歳未満である世帯 ・ 60 歳以上の単身世帯
	障害者世帯	次の条件の障害者がいる世帯 ・ 身体障害者手帳の交付を受けていて、障害の程度が 1 級～4 級である者 ・ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者 ・ 療育手帳の交付を受けている者
	母子・父子世帯	配偶者がなく、20 歳未満の子を扶養している世帯
	多子世帯	18 歳未満の子が 3 人以上いる世帯
	DV 被害者世帯	配偶者の暴力により婚姻関係が事実上破綻している女子と、その者が扶養している 20 歳未満の子とからなる世帯

課題 5

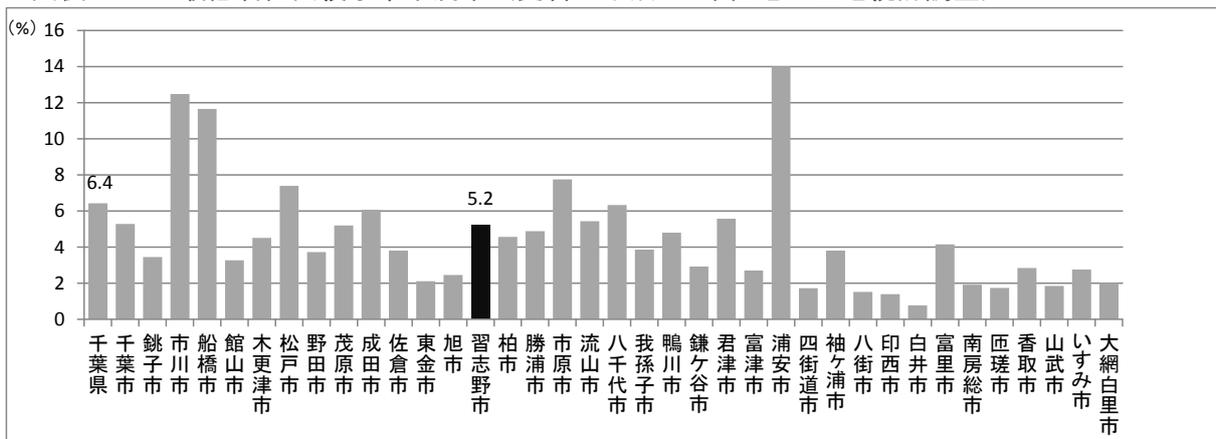
民間賃貸住宅の質の向上

- ・習志野市の最低居住面積水準未達の住宅の割合は、5.2%と千葉県平均より低いものの、民間借家の最低居住面積水準未達率は18%以上になっています。そのため、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。
- ・市民アンケートでは、20歳代は「民間賃貸住宅」居住世帯が50%以上となっており、「良質な民間賃貸住宅建設、維持管理等の施策の推進」の希望は他の年代に比べて最も高くなっていることから、良質な民間借家の整備と適正な維持管理が求められています。

図表 3-15 所有関係別最低居住面積水準未達率（資料：平成25年住宅・土地統計調査）

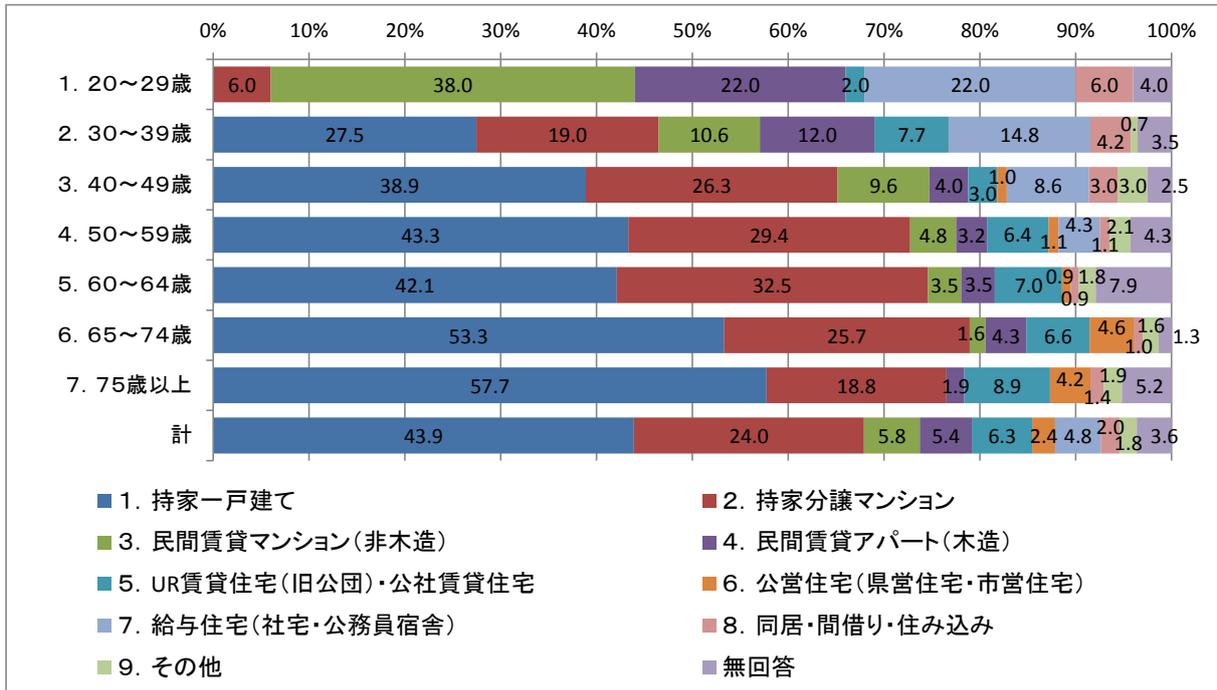


図表 3-16 最低居住面積水準未達率（資料：平成25年住宅・土地統計調査）

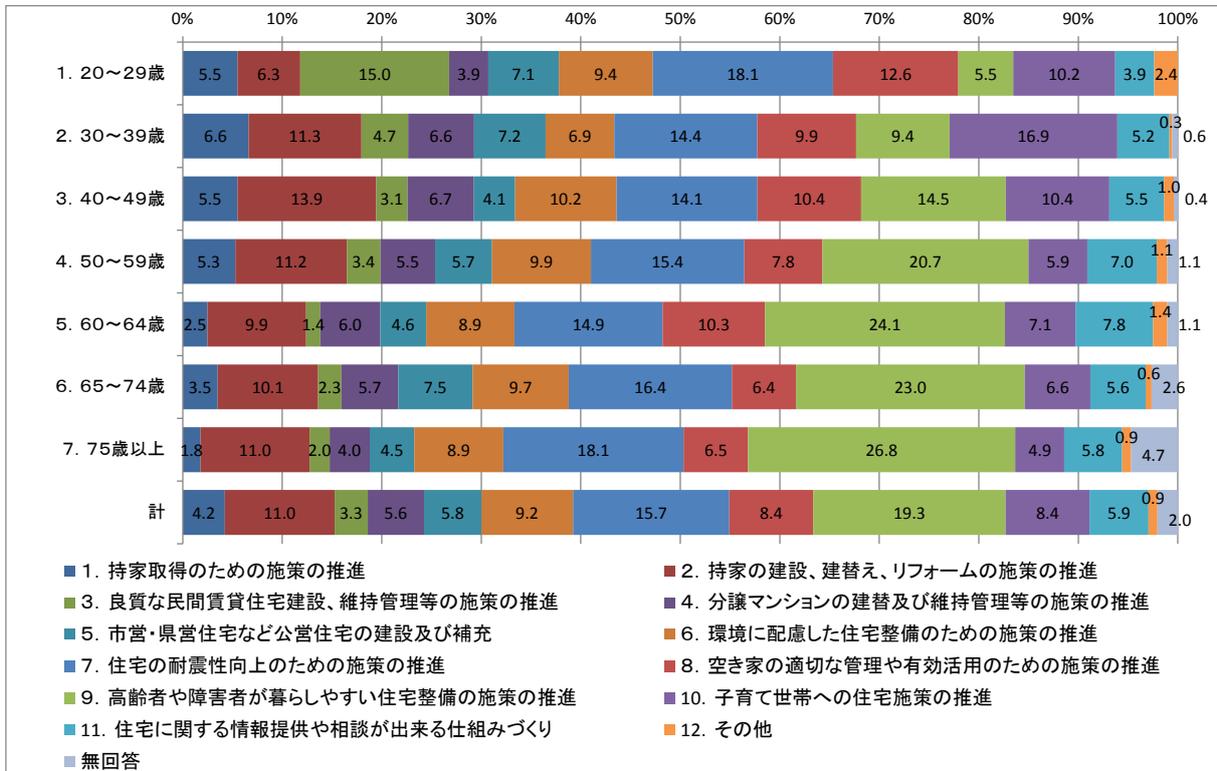


最低居住面積水準：国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）に定められた住宅の面積に関する水準を居住面積水準という。このうち、世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準を最低居住面積水準といい、例えば二人以上の世帯では、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保していることとしている。【算式】10平方メートル×世帯人員+10平方メートル

図表 3-17 世帯主の年齢別の現在住んでいる住宅【市民アンケート調査結果】



図表 3-18 世帯主の年齢別の関心の高い住宅施策について【市民アンケート調査結果】

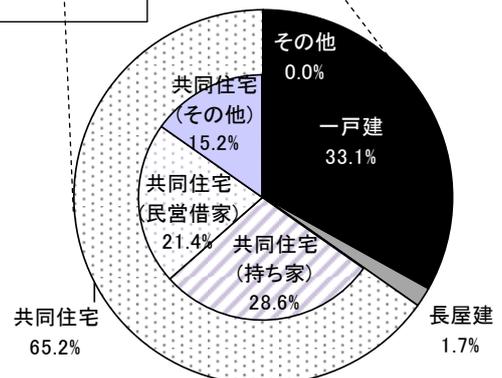
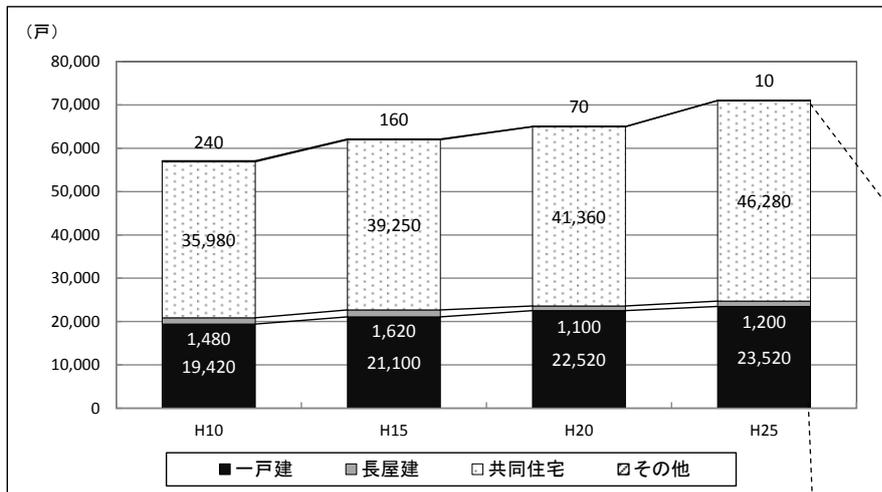


課題 6

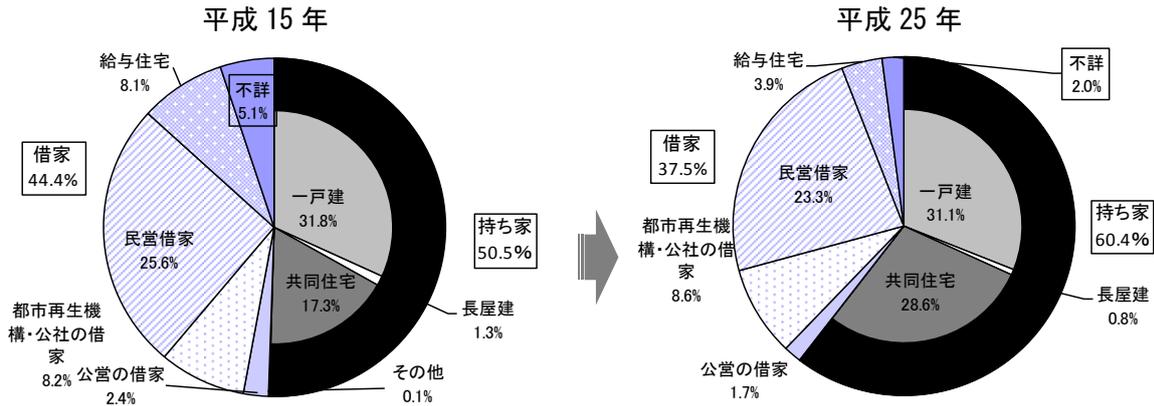
マンション再生に係る支援

- ・習志野市の住宅のうち、共同住宅が 65.2%と高い割合を占めており、マンションと考えられる持ち家共同住宅は全体の 28.6%、民営借家は 21.4%となっています。
- ・特にマンションについて、平成 22 年の習志野市マンション実態調査によると、昭和 56 年の新耐震基準以前に建設されたものが、全戸数の 36%を占めており、耐震診断の実施率も 18%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。
- ・同時に、老朽化したマンション等の再生を行うためには、建物の器としてのハード面だけでなく、管理組合の適切な運営やマンションの適切な維持管理などソフト面に対する支援の拡充も求められています。
- ・市民アンケートでは、分譲マンション居住者のうち、74 歳以下の 50%以上で何らかの住宅に対する疑問や不安を持っており、なかでも「将来の建替えに関して」や「耐震問題に関して」の割合が高いことから、大規模修繕等による適正管理が求められています。

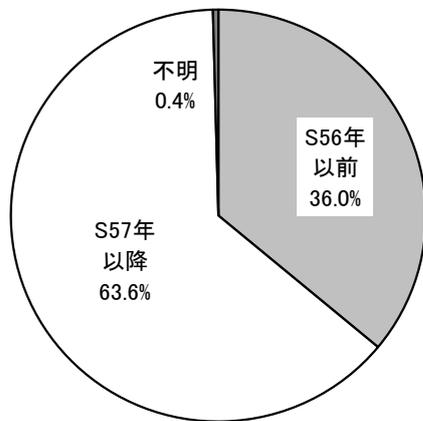
図表 3-19 建て方別住宅数の推移（資料：住宅・土地統計調査）



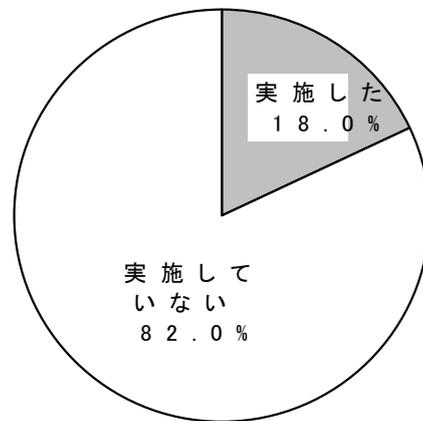
図表 3-20 建て方別所有関係（資料：住宅・土地統計調査）



図表 3-21 竣工年別マンション戸数の割合（資料：平成 22 年習志野市マンション実態調査）

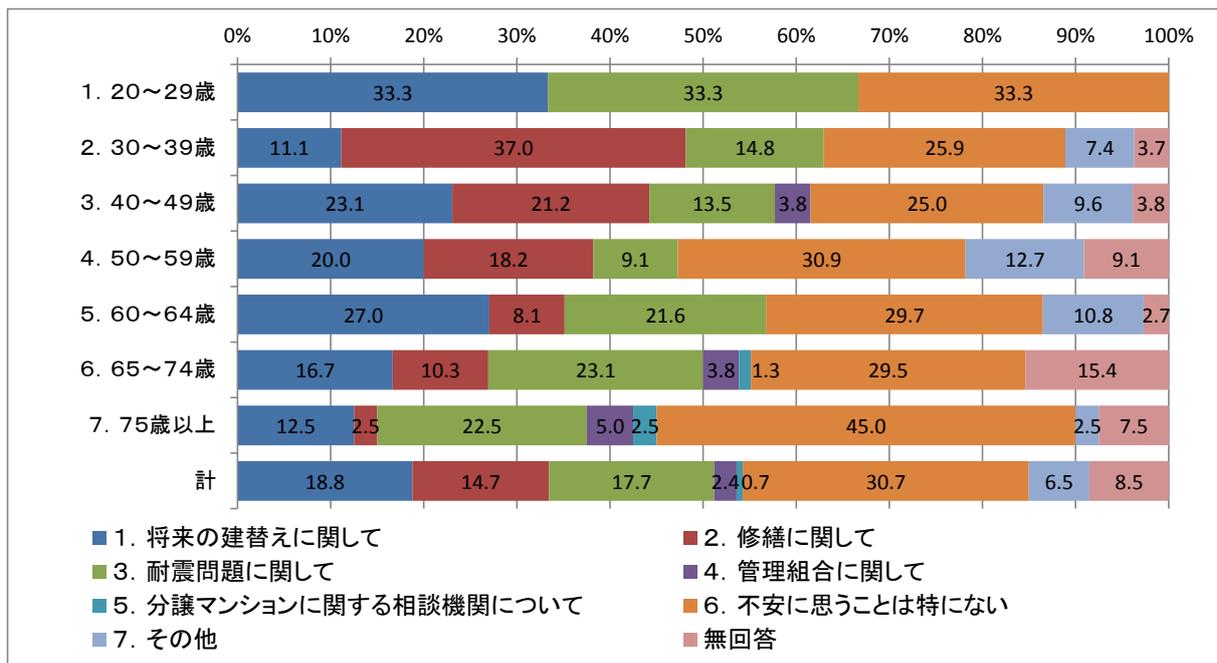


図表 3-22 耐震診断の実施の有無別マンション件数の割合（資料：平成 22 年習志野市マンション実態調査）



図表 3-23 世帯主の年齢別の住まいに対する疑問や不安（分譲マンション居住者）

【市民アンケート調査結果】

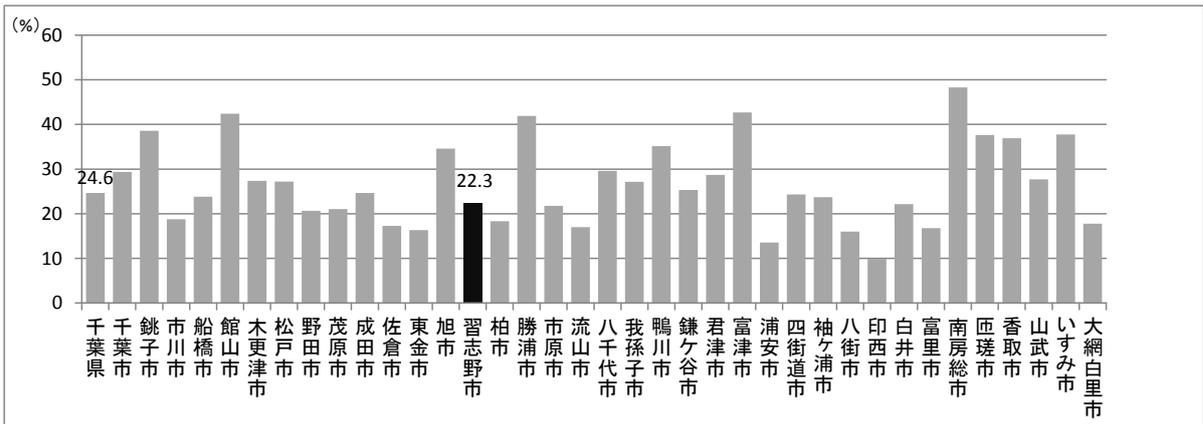


課題 7

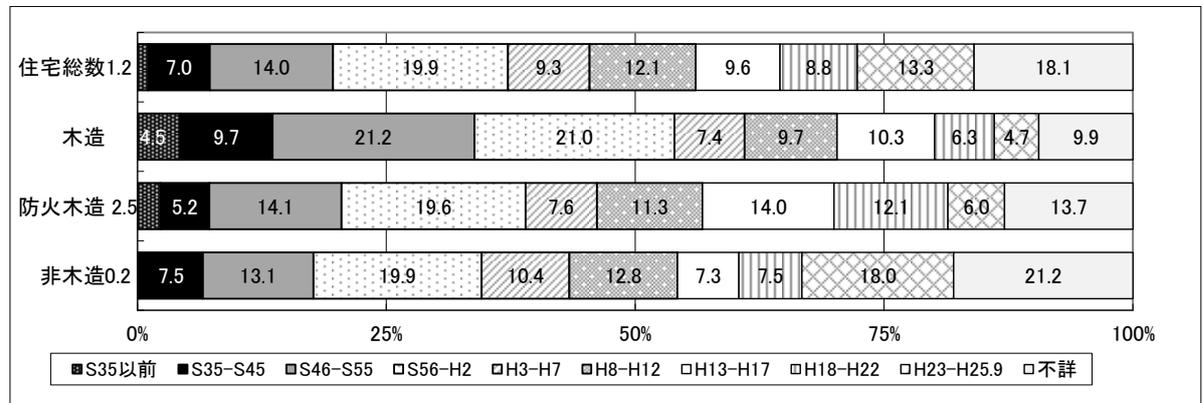
住宅の耐震化の促進

- ・平成 20 年の住宅・土地統計調査によると、新耐震基準以前（昭和 56 年以前）に建築された住宅の割合は、22.3%と千葉県 averages を下回っていますが、耐震改修や建替えを行い、耐震性を確保していくことが求められています。特に、一戸建が多い木造住宅だけでなく、共同住宅が多い非木造住宅においても、2 割以上の住宅が新耐震基準以前に建築されていることから、一戸建住宅だけでなく、共同住宅の耐震化に向けた支援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」の希望割合が他の地域に比べて高くなっており、復興に向けた耐震化の推進が求められています。

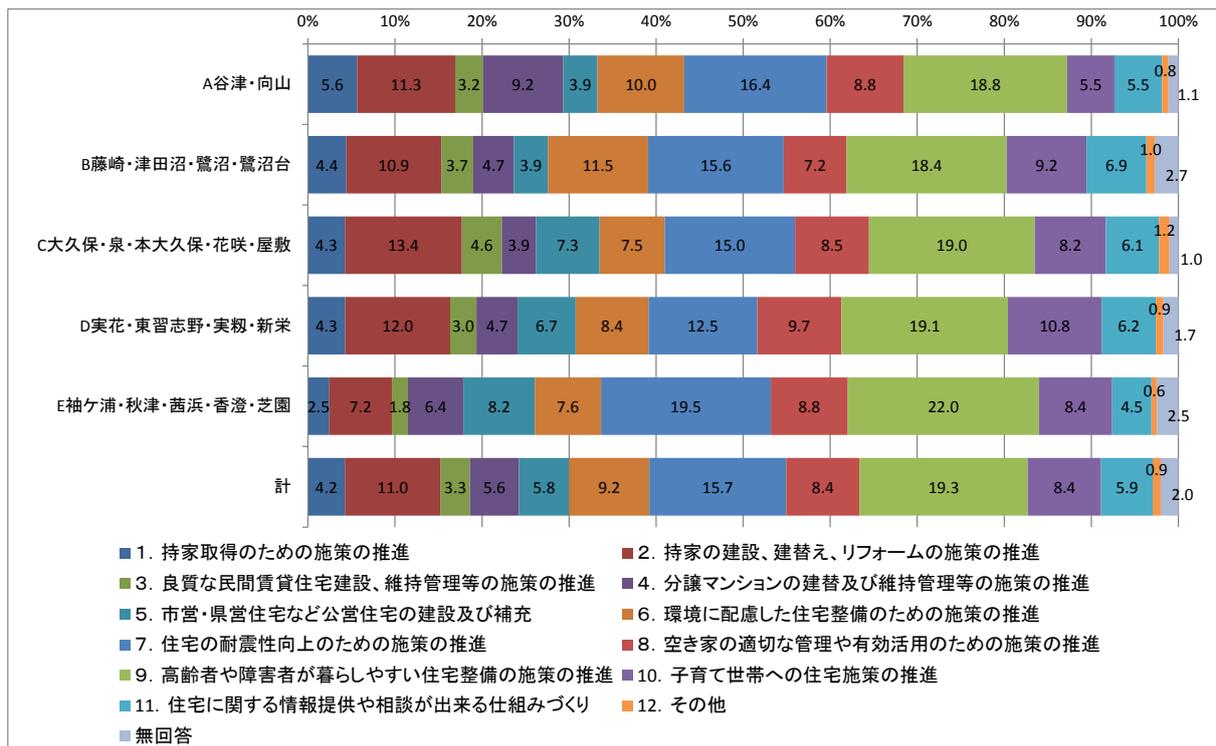
図表 3-24 新耐震基準以前の割合（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）



図表 3-25 構造別住宅の建築時期（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）



図表 3-26 居住地域別の関心の高い住環境施策について【市民アンケート調査結果】



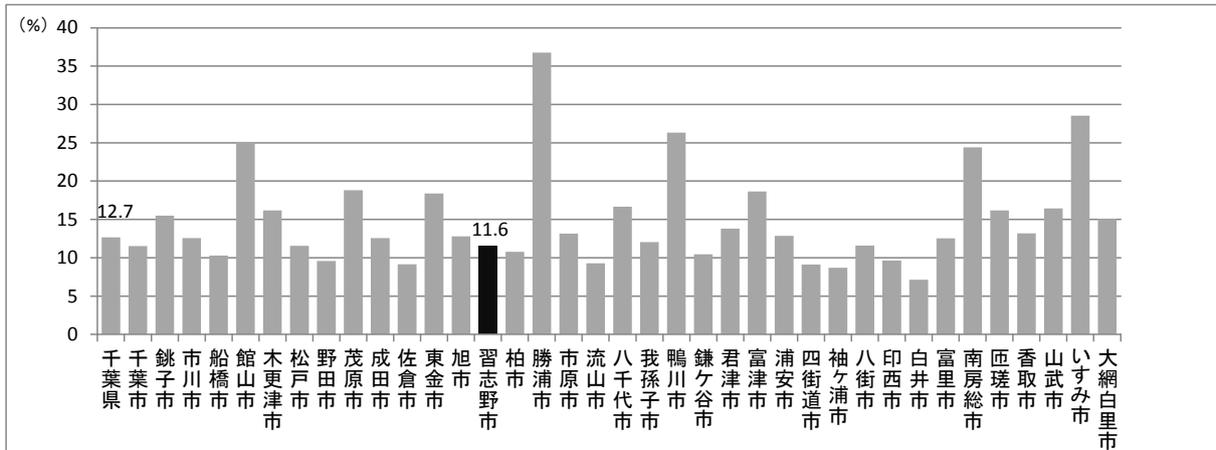
課題 8

中古住宅市場活性化のための支援

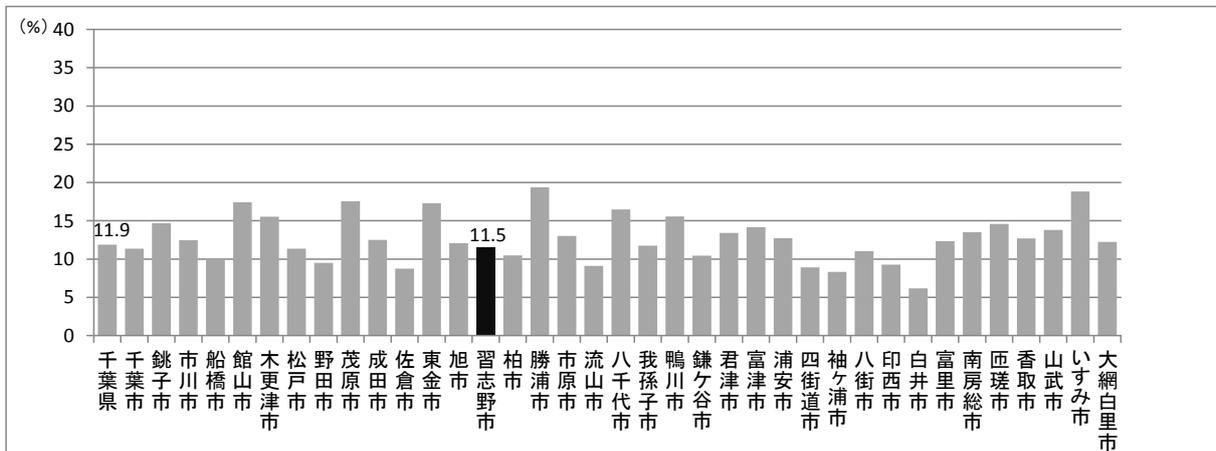
・習志野市の空き家率は、11.6%と千葉県県の平均に比べて低く、かつ、腐朽・破損ありの空き家数は少ないものの、賃貸用の空き家やその他の空き家を中心に利用可能な既存ストックが多いという特徴があります。また、持ち家に居住する世帯のうち、中古住宅を購入した世帯は16.7%と占める割合が高く、市民アンケートでも、持ち家居住世帯の16.3%が「中古の戸建て住宅及び中古の分譲マンション」の中古住宅を取得しており、マンション等を中心に、中古住宅市場の需要も高いことが分かります。リフォーム改修やバリアフリー改修等にあわせた総合リフォームを推進することにより、住まいの安全性のみならず、居住環境全体の向上を図り、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。

図表 3-27 空き家率（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

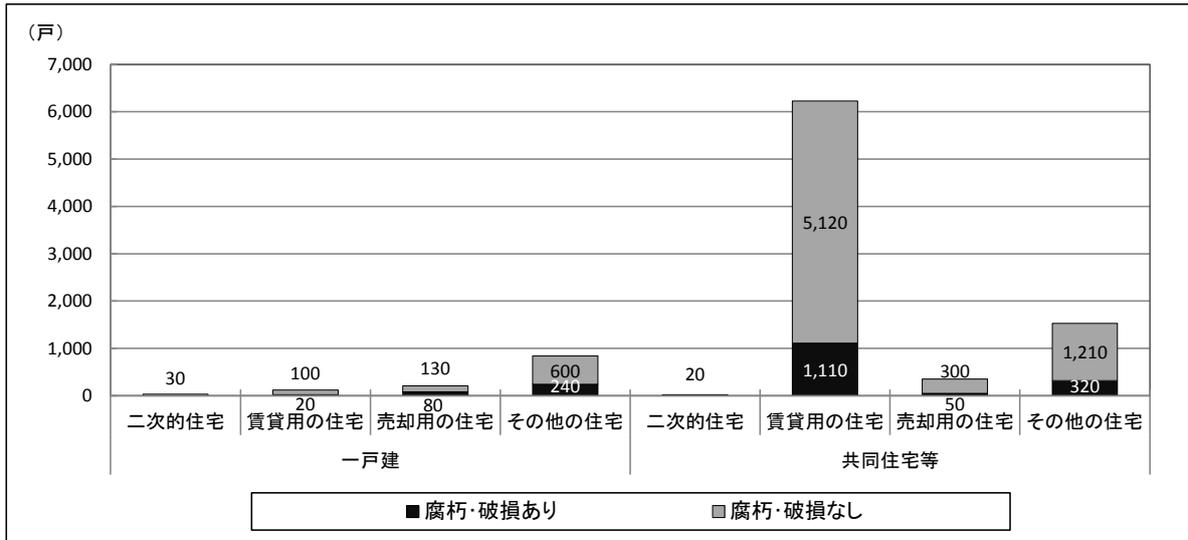
【全体の空き家率】



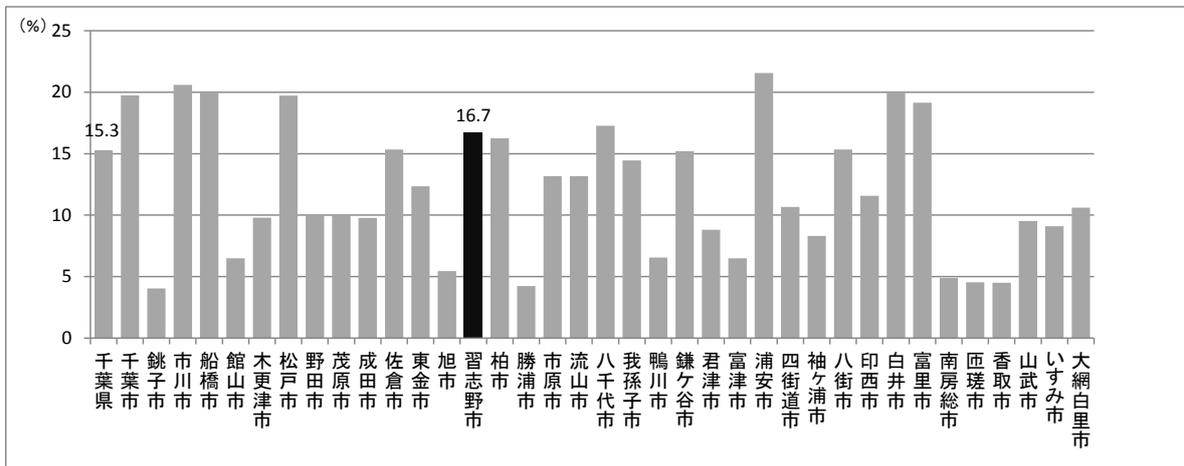
【二次的住宅（別荘など）の空き家を除いた空き家率】



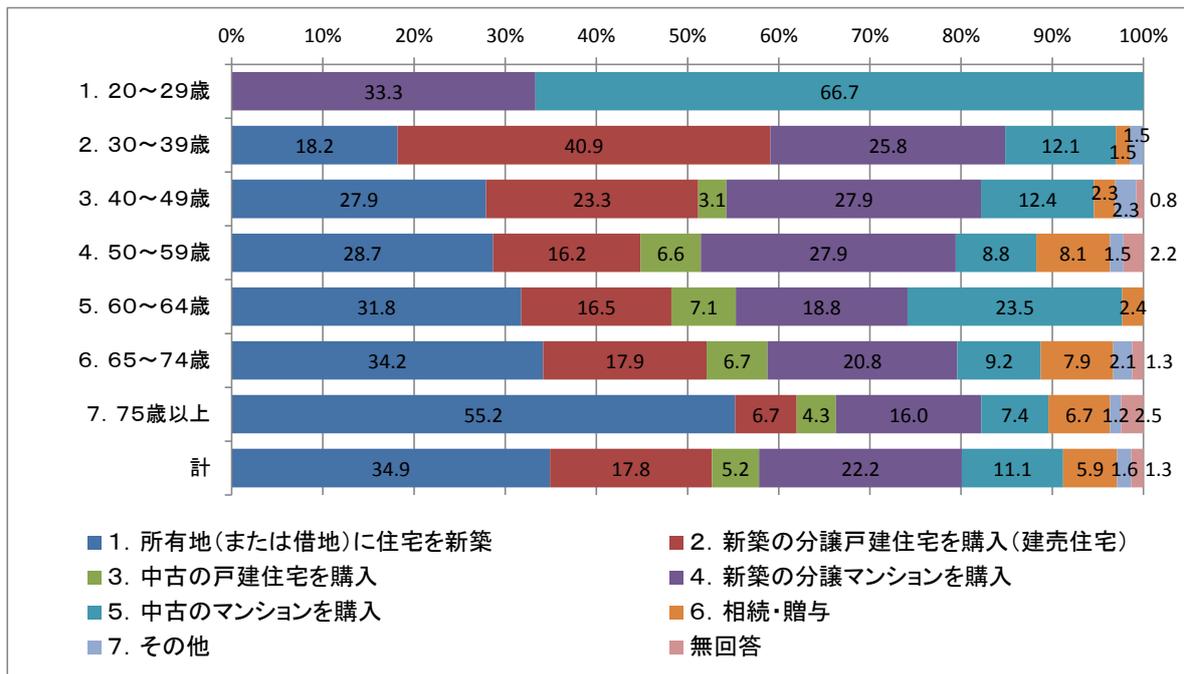
図表 3-28 腐朽・破損の有無別空き家数（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）



図表 3-29 中古住宅を購入した持ち家数（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）



図表 3-30 世帯主の年齢別持ち家取得状況について【市民アンケート調査結果】

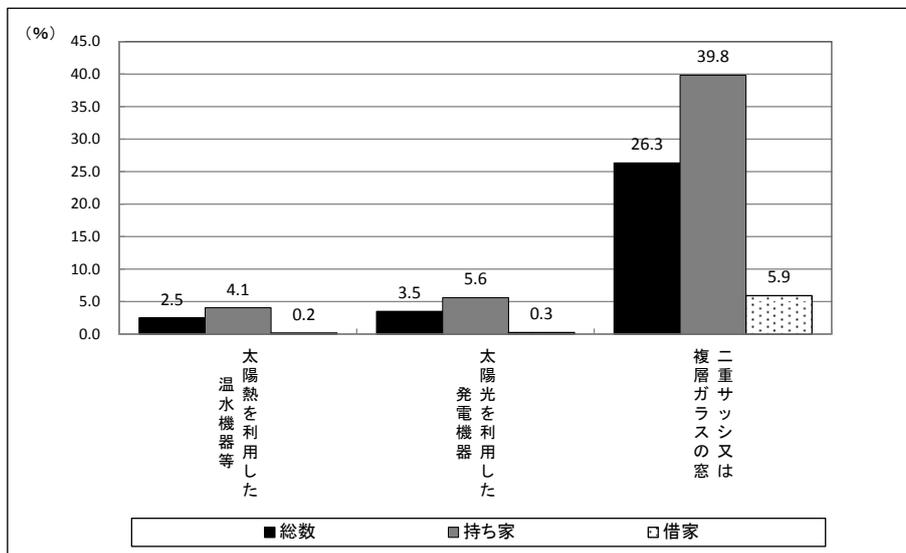


課題 9

環境に配慮した住まい・住環境の整備

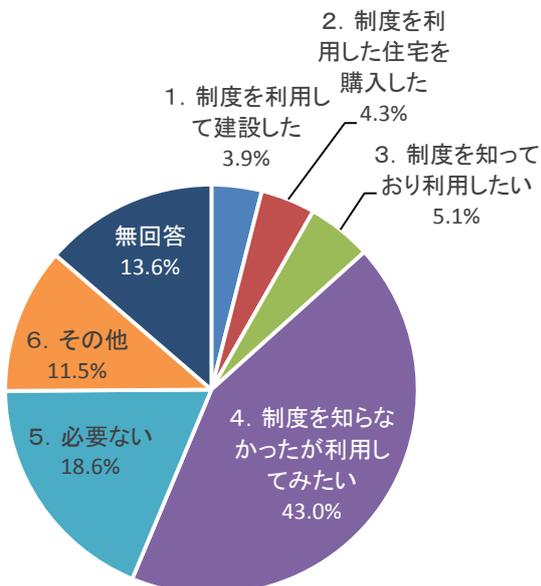
・習志野市は谷津干潟や実籾自然保護地区などの豊かな自然環境に恵まれています。また、環境保全に対する関心の高まりから、住宅ハードにおいては、太陽光発電システムをはじめとする環境に配慮した省エネルギー設備も徐々に普及しています。住宅性能表示や長期優良住宅、低炭素住宅等の促進により、環境に配慮した住まいづくりを推進するとともに、市民の環境意識の向上やライフスタイルの改善など、地球環境に配慮した生活態様を定着、拡大する必要があります。

図表 3-31 省エネルギー設備等の設置状況（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

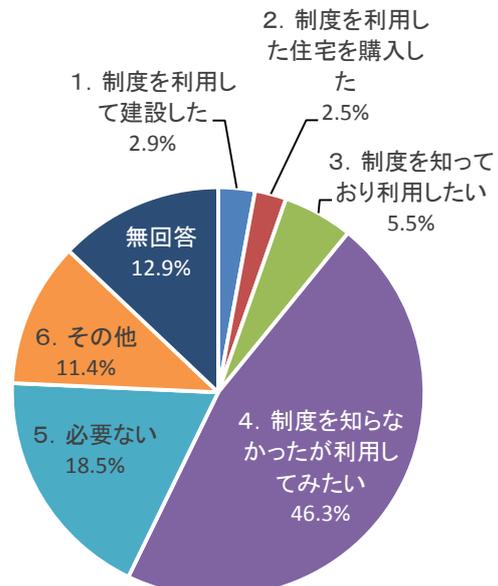


図表 3-32 各種制度について【市民アンケート調査結果】

【住宅性能表示制度】



【長期優良住宅制度】

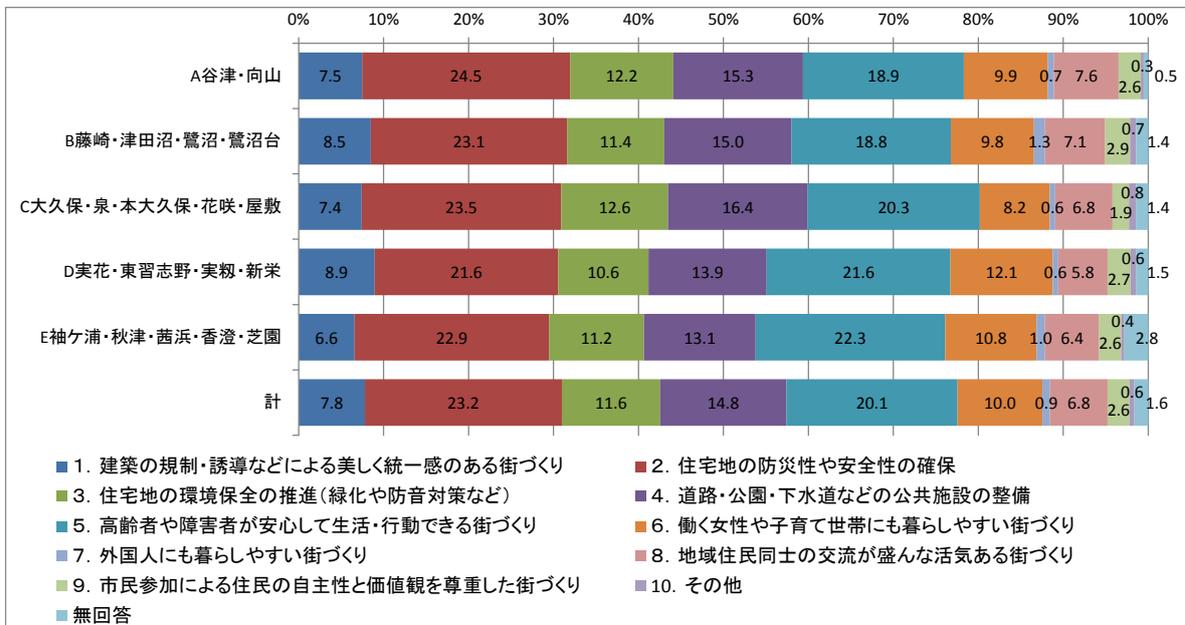


課題 10

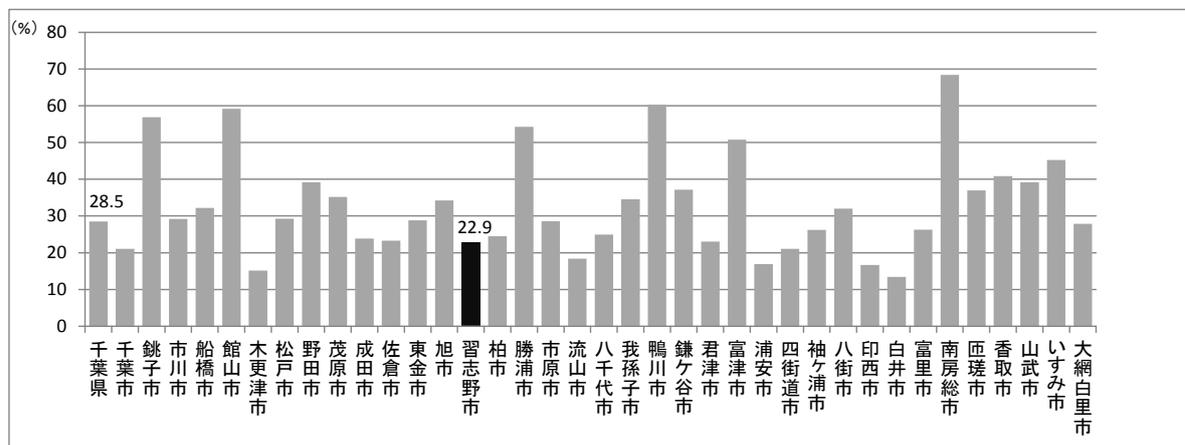
住まいと住環境の防災・防犯性の向上

・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」で23.2%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もあります。これらのことから、住宅の不燃化や、効果的な耐震改修・建て替えなど災害等に対する住宅の安全性の確保を図るとともに、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。

図表 3-33 居住地域別の関心の高い住環境施策について【市民アンケート調査結果】



図表 3-34 敷地に接している道路幅員 4m未満率 (資料：平成 25 年住宅・土地統計調査)



IV 住宅政策の基本方針・基本目標

1. 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以下の 3 つの目標を掲げています。

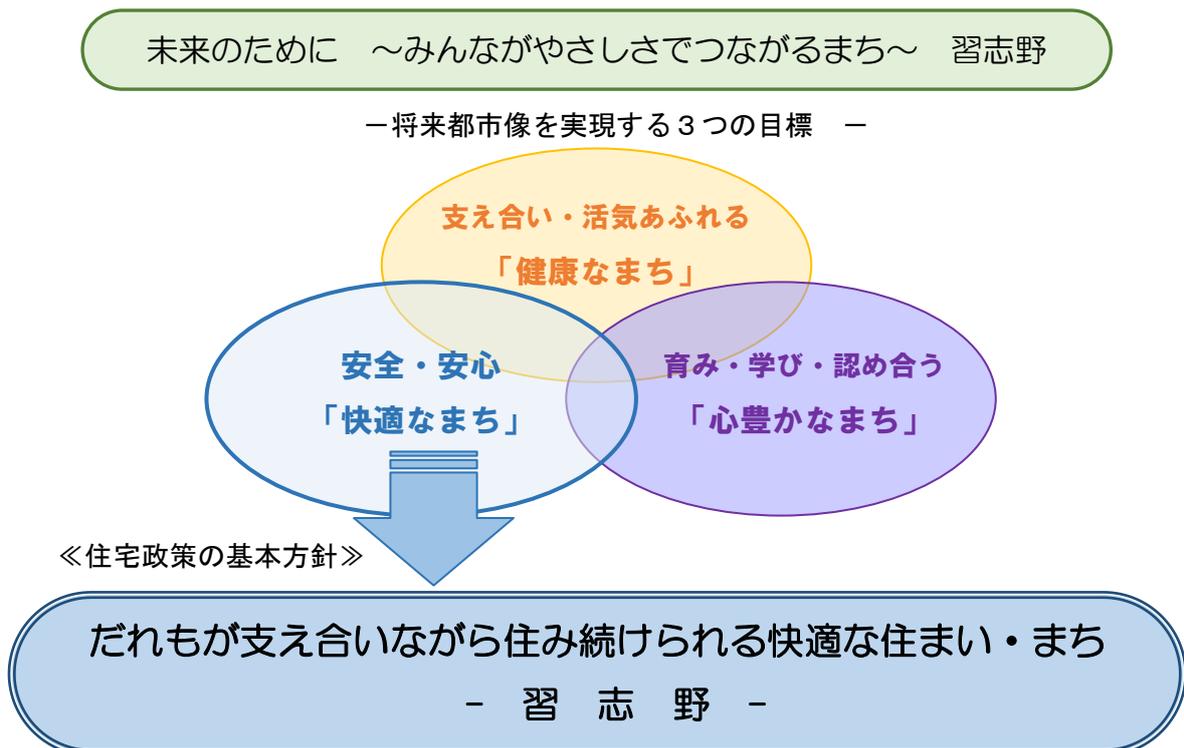
なかでも「快適なまち」は、暖かい生活環境をととのえ、住みよいまちであるためには、安全・安心で、生活環境・自然環境の整備されたまちであることが必要とされており、そのために「危機管理・安全対策の推進」「都市基盤の整備」「環境づくりの推進」を図ることとしています。

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くなる住環境の整備という視点から、「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 —」を基本方針とし、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。

図表 4-1 習志野市が目指す姿



2. 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。
- 高経年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

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

3. 成果指標

総合目標および3つの目標分野別の目標ごとに、以下の成果指標を設定し、施策の効果を測っていきます。

〔総合目標〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
市民の住宅についての満足度	「市民アンケート調査」の「住宅についての総合評価」で「非常に満足」「やや満足」と回答した割合（平成 25 年市民アンケート調査）	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	「市民アンケート調査」の「住環境についての総合評価」で「非常に満足」「やや満足」と回答した割合（平成 25 年市民アンケート調査）	74.1 % (平成 25 年)	80% (平成 37 年)

〔目標 1：安全で快適に暮らせる住まいの確保〕

指標	根拠	現状値	目標値
耐震化率	習志野市耐震改修促進計画（平成 23 年 4 月策定）	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	平成 21 年 1 月以降(平成 25 年 9 月末までに「増改築・改修工事等をした」戸数（平成 25 年住宅・土地統計調査）	3.6 % (平成 25 年)	6% (平成 37 年)

〔目標 2：だれもが安心して住み続けられる住環境の形成〕

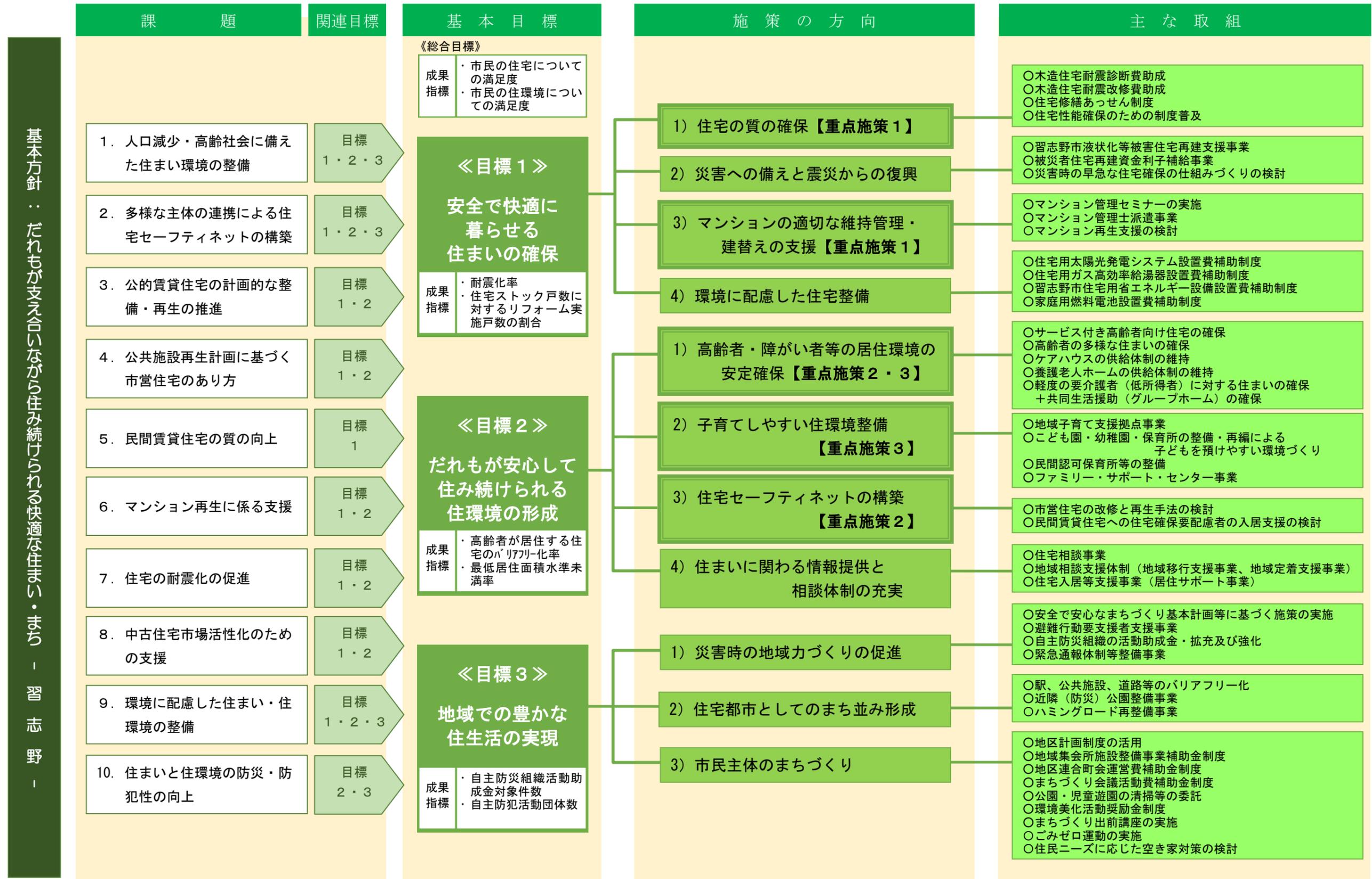
指標名称	データ根拠	現状値	目標値
高齢者（65 歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率）	一定のバリアフリー化（2 箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消をした住宅）（平成 25 年住宅・土地統計調査）	41.7 % (平成 25 年)	75% (平成 37 年)
最低居住面積水準未満率	（平成 25 年住宅・土地統計調査）	5.2 % (平成 25 年)	ほぼ解消 (平成 37 年)

〔目標 3：地域での豊かな住生活の実現〕

指標名称	データ根拠	現状値	目標値
自主防災組織活動助成金対象件数	自主防災組織数（平成 25 年度団体数：危機管理課）	193 団体 (平成 25 年度)	増加を目指す
自主防犯活動団体数	自主防犯団体活動団体組織数（平成 25 年度団体数：危機管理課）	129 団体 (平成 25 年度)	増加を目指す

4. 住宅施策の体系

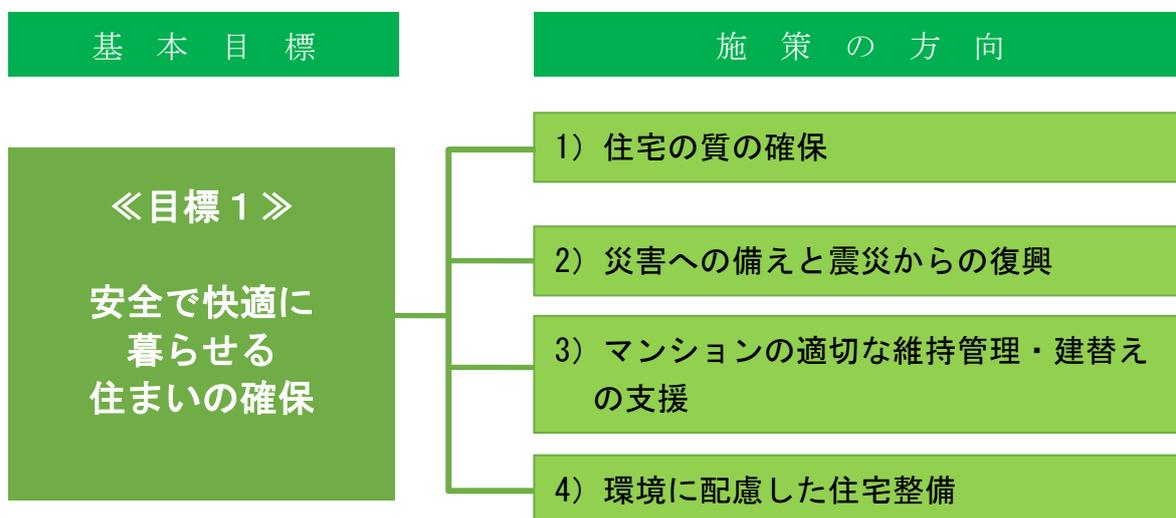
習志野市が抱える居住環境に関わる課題から住宅施策の展開の方向及び具体的な主な取組内容を以下の様に体系化します。





V 目標達成のための住宅・住環境に関わる施策

1. 安全で快適に暮らせる住まいの確保



1) 住宅の質の確保

市民が安全で快適に暮らしていくためには、住宅の耐震性能や耐久性能等の確保が重要です。そのため、生活を支える重要な基盤である住宅の耐震化を推進するとともに、市民のニーズに合った良質な住宅が確保できるよう、また、その住宅がライフステージに合った更新が行えるよう、住宅の質の向上に関わる制度等を普及します。

<主な取組>

- 木造住宅耐震診断費助成
- 木造住宅耐震改修費助成
- 住宅修繕あっせん制度
- 住宅性能確保のための制度普及

2) 災害への備えと震災からの復興

東日本大震災で液状化被害を受けた市民の早急な住宅復興とともに、災害に備えた被災者の迅速な住宅確保のための仕組みづくりが重要です。

そのため、災害により住宅に損害を被った市民の早期住宅再建支援や、災害時に住宅確保が必要な世帯に対して、早急に民間賃貸住宅等の供給が行えるように、民間事業者との連携等に係る仕組みづくりを検討します。

<主な取組>

- 習志野市液状化等被害住宅再建支援事業
- 被災者住宅再建資金利子補給事業
- 災害時の早急な住宅確保の仕組みづくりの検討

3) マンションの適切な維持管理・建替えの支援

昭和 56 年の新耐震基準以前に建設された分譲マンションの耐震診断・改修および建替え等の検討が必要です。また、新耐震基準で建設されたマンションにおいても適正な維持管理が重要です。

そのため、特に高経年のマンションに対する建替え等の支援とともに、管理組合を対象としたセミナーやマンション管理士派遣による相談支援を行います。

<主な取組>

- マンション管理セミナーの実施
- マンション管理士派遣事業
- マンション再生支援の検討

4) 環境に配慮した住宅整備

環境に配慮した住まい方について、市民意識の向上を図り、環境に対する負荷を最小限に抑えた低炭素社会の実現が重要になっています。

そのため、環境に配慮した住宅設備の設置の支援やリフォーム等を促進します。

<主な取組>

- 住宅用太陽光発電システム設置費補助制度
- 住宅用ガス高効率給湯器設置費補助制度
- 習志野市住宅用省エネルギー設備設置費補助制度
- 家庭用燃料電池設置費補助制度

● 参考 ●

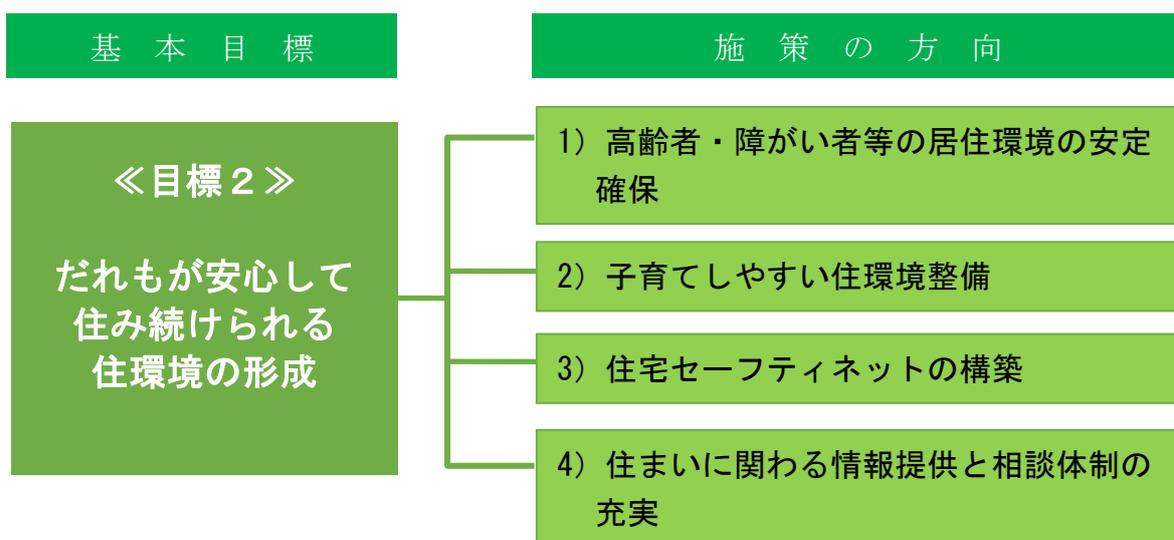
<マンション関連>

- ✓ 国土交通省では、マンションに関わるマニュアルを多数作成しています（下記参照）。
- ✓ また、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律において創設されたマンション敷地売却制度の進め方に関する指針について、「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」をとりまとめています。これに関連し、「マンション敷地売却関連書式・支援制度集」をとりまとめ、国土交通省ホームページにて公表しています。

- ◎ マンション建替えか修繕を判断するためのマニュアル
- ◎ マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル
- ◎ 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
- ◎ マンション建替え実務マニュアル
- ◎ マンション耐震化マニュアル
- ◎ 団地型マンション再生マニュアル



2. だれもが安心して住み続けられる住環境の形成



1) 高齢者・障がい者等の居住環境の安定確保

今後も増加が予想される高齢者や障がい者が安心して地域の中で住み続けることができる住環境づくりが重要です。

そのため、高齢者や障がい者の居住を支える制度の普及やサービス等を提供する担い手との協働・連携を図ります。

<主な取組>

- サービス付き高齢者向け住宅の確保
- 高齢者の多様な住まいの確保
- ケアハウスの供給体制の維持
- 養護老人ホームの供給体制の維持
- 軽度の要介護者（低所得者）に対する住まいの確保＋共同生活援助（グループホーム）の確保

2) 子育てしやすい住環境整備

少子化による人口減少を抑制するためには、子育てしやすい環境づくりによる若年層の定住が重要です。

そのため、大規模マンション建設に伴う保育所・幼稚園・小学校・中学校等の受け皿の確保や道路等の段差解消等のバリアフリー、親子が集い、交流する拠点の充実や地域で子育てを支えるシステムなど、ハード・ソフトの両面から一体的に子育てしやすい住環境整備を推進します。

<主な取組>

- 地域子育て支援拠点事業
- こども園・幼稚園・保育所の整備・再編による子どもを預けやすい環境づくり
- 民間認可保育所等の整備
- ファミリー・サポート・センター事業

3) 住宅セーフティネットの構築

高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅確保に特に配慮を要する世帯の安定した居住の確保が重要です。

そのため、公営住宅に加えて民間賃貸住宅への円滑な入居を支援することにより、住宅セーフティネットを構築します。

<主な取組>

- 市営住宅の改修と再生手法の検討
- 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の入居支援の検討

4) 住まいに関わる情報提供と相談体制の充実

市民が自らのニーズを把握し、それに沿った住まい方の選択を行うためには、住まい手である市民自らが住まいを考え、住まいづくりを進めていくことが重要です。

そのため、住まいに関する様々な情報提供及び地域生活相談体制を充実させるとともに、住宅関連事業者等との連携を強化します。

<主な取組>

- 住宅相談事業
- 地域相談支援体制（地域移行支援事業、地域定着支援事業）
- 住宅入居等支援事業（居住サポート事業）

● 参考 ●

<サービス付き高齢者向け住宅>

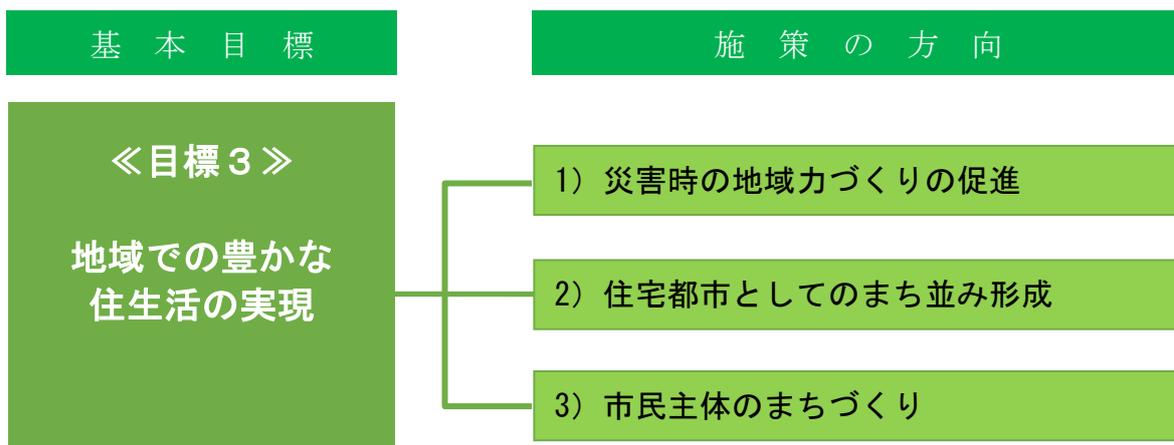
- ✓ サービス付き高齢者向け住宅とは、居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の一定の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅のことです。入居出来る世帯等の概要は以下の通り。

入居者	・原則 高齢者単身世帯及び高齢者二人世帯
規模・設備等	・床面積は原則25㎡以上（ただし、要件を満たす場合は18㎡以上） ・各居住部分には、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室がある。 （ただし、台所、収納設備または浴室がない場合がある） ・バリアフリー構造
サービス	・少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供

<住宅相談>

- ✓ 市では、千葉県建築士事務所協会と連携し、結露やカビ・シロアリといった住宅に関する悩み、増改築や維持補修についてのアドバイス、マンション大規模修繕計画に関する相談等、住宅・建築のことについて、無料で建築士が相談に応じます。

3. 地域での豊かな住生活の実現



1) 災害時の地域力づくりの促進

市民が災害時に備えて自主的に避難できる体制づくりや災害時に支援が必要な世帯を支援できる環境づくりが重要です。

そのため、災害時の避難路の安全性確保とともに、市民が地域で支えあい、災害に対応できる支援策の普及により、地域コミュニティ形成を促進し、災害時における地域力づくりを進めます。

<主な取組>

- 安全で安心なまちづくり基本計画等に基づく施策の実施
- 避難行動要支援者支援事業
- 自主防災組織の活動助成金・拡充及び強化
- 緊急通報体制等整備事業

2) 住宅都市としてのまち並み形成

良好な住宅都市の形成に向けて、都市基盤整備の推進を行うとともに、ユニバーサルデザインやバリアフリー化を誘導し、様々な世代や世帯構成に対応した住みよいまちづくりを進めます。

<主な取組>

- 駅、公共施設、道路等のバリアフリー化
- 近隣（防災）公園整備事業
- ハミングロード再整備事業

3) 市民主体のまちづくり

より良い暮らしの実現は、市民の意識の向上と市民自らまちづくりに参加することが重要です。

そのため、地域の特性に応じた良好な住環境形成を市民自ら行うことができる仕組みの普及やまちづくりに対する意識啓発に資する取り組みを促進します。

<主な取組>

- 地区計画制度の活用
- 地域集会所施設整備事業補助金制度
- 地区連合町会運営費補助金制度
- まちづくり会議活動費補助金制度
- 公園・児童遊園の清掃等の委託
- 環境美化活動奨励金制度
- まちづくり出前講座の実施
- ごみゼロ運動の実施
- 住民ニーズに応じた空き家対策の検討

● 参考 ●

<地域集会所施設整備事業補助金制度>

- ✓ 地域住民の自治活動及び地域サークル活動等を推進するため、町会等が実施する集会所整備事業に対し補助金を交付します。

<地区連合町会運営費補助金制度>

- ✓ 地域社会における住民自治の振興と市民生活の向上を図ることを目的とし、町会、自治会等の自治組織を単位として結成された地区連合町会の連合組織である習志野市連合町会連絡協議会の加盟団体に対し運営費補助金を交付します。

<まちづくり会議活動費補助金制度>

- ✓ 地域住民の連帯と親睦を深め、住民による自主的なまちづくりを促進するため、各地区に組織されているまちづくり会議に対し補助金を交付しています。

<環境美化活動奨励金制度>

- ✓ 連合町会及び町会・自治会を単位とした環境美化運動を推進します。地域における清掃活動の推進、不法投棄等の監視、飼い犬等のふんの放置防止、タバコの吸殻等の放棄注意、まちをきれいにするキャンペーン等の実施協力等に役割を担っていただいています。

<まちづくり出前講座>

- ✓ 市民の皆さんと協働したまちづくりを行い、開かれた市役所を実現するために行政情報を積極的に提供することを目的とし、市職員が皆さんの勉強会に向いて市政についてお話する「まちづくり出前講座」を行っています。

VI 重点施策と重点課題

「Ⅲ住宅及び住環境に関わる課題」に対応するために、「Ⅳ住宅政策の基本方針・基本目標」に基づき、「Ⅴ目標達成のための住宅・住環境に関わる施策」を計画的に取り組んでいく必要があります。

これらの施策体系の中で、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。

【重点施策1】 全ての住宅における耐震性確保の促進

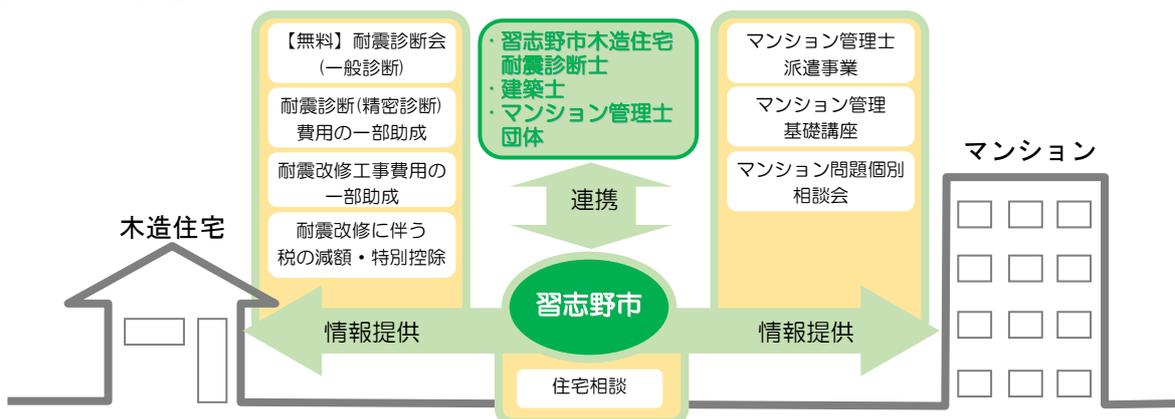
<課題>

- 阪神・淡路大震災や東日本大震災を経て、ますます住宅の耐震性確保の重要性が増すなか、更なる耐震性の向上に向けて、各種制度の利用促進及び制度内容の充実等の検討が必要です。
- なかでも、分譲マンションの36%は旧耐震基準で建設されていると予測され、耐震診断実施率が低いことから、木造住宅の耐震化に加えて、市内の住宅の約60%を占める共同住宅の耐震化に向けた取組が必要です。
- また、昭和40年代後半から平成初期に多く建設された住宅が、建替えやリフォームの時期をむかえることから、市民が適正な方法で耐震性を確保していく事が重要です。

<取組>

- 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、耐震化への取組を強化します。
- マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部が改正され、地震に対する安全性が確認されていないマンションの建替えの円滑化が図られたことや、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部が改正され、マンションを含む住宅にも耐震診断及び必要に応じた耐震改修が努力義務化されたことから、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。

図表 6-1 耐震性確保のための市の制度



【重点施策2】 公民連携による住宅セーフティネットの構築

<課題>

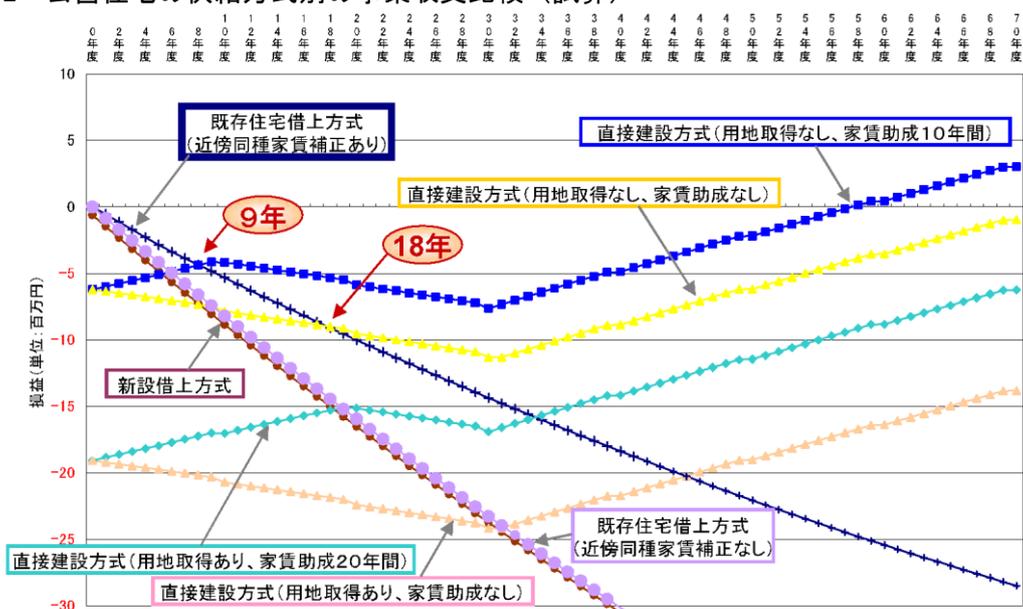
- 老朽化が進む市営住宅の更新により、ニーズに適した公営住宅整備が必要です。
- 全ての世帯が安心して希望する住宅に住むことができる住宅セーフティネットの仕組みづくりが必要です。

<取組>

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」（以下、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、また、長寿命化計画に従って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。

図表 6-2 公営住宅の供給方式別の事業収支比較（試算）



（資料：国土交通省）

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。

【重点施策3】 子育て世帯の定住と高齢化への対応

<課題>

- 平成31年の人口ピーク以降の減少を抑制するためには子育て世帯の定住等により、子どもの数を増やしていくことが重要です。
- 子育て世帯が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、道路、公園、公共交通機関、公共建築物等における段差の解消や、地域による子育て・子育て支援を推進し、地域全体で子どもや子育て家庭を見守る体制づくりが必要です。
- 高齢化に対応するため、高齢者が安心して地域の中で住み続けられるよう、支援体制づくりが必要です。

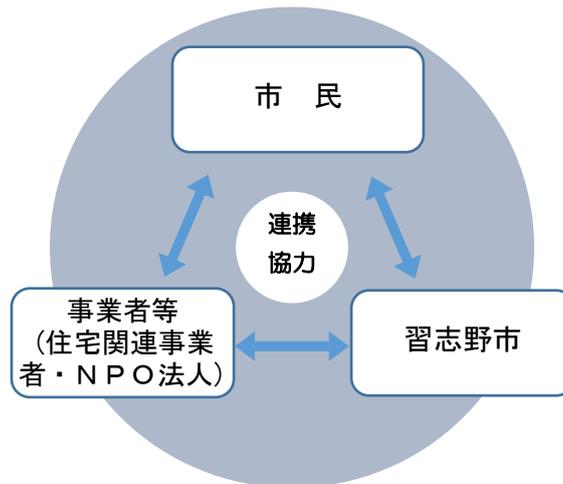
<取組>

- 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ことが可能となり、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。

VII 計画の推進に向けて

本計画の基本理念を実現し、より良い住まいづくり・まちづくりを進めていくためには、市民、事業者等、行政の多様な主体が、それぞれの役割分担のもとで積極的に計画に参加し、連携・協力していくことが必要です。

図表 7-1 計画の連携体制イメージ



1. 習志野市の役割

習志野市において多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するためには、関連分野と連携・協力することが重要です。そのため、全庁的な取り組みを進めるとともに、関連部局と施策内容等の調整を行うなど連携を強化し、必要に応じた対応を協議しながら、着実な実施を目指します。

市民に対しては、施策の推進のため、「広報習志野」やホームページ等を活用して本計画の周知を図り、計画の実現に向けた協力を呼びかけていきます。また、住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、市民の意見を住宅施策の効果的な推進に反映し、市民ニーズや社会経済情勢の変化に応じて柔軟な施策検討を行います。さらに、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを行うにあたり、地域における市民活動の重要性が高まっていることから、市民団体等とのパートナーシップを築きながら支援を進めていきます。

また、行政が実施する施策の推進には、事業者等の協力は必要不可欠であるため、健全な市場の形成による住宅施策の推進に向けて、住宅の供給や流通に関連する民間事業者・団体に対して、本計画の周知や住宅施策に関する情報提供を行い、積極的に連携を図っていきます。

2. 市民の役割

自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとし、次世代に継承していくには、市民一人ひとりの理解と市民自らが住まいづくりに参画することが必要です。このことから、本計画に対する理解のもと、市民自らが地域社会を構成する一員として、住み良い住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが求められます。

3. 事業者等の役割

住宅関連の事業者やNPO法人等は、住宅供給やサービス提供の担い手として、健全な住宅市場の形成やより良い住まいづくり・まちづくりに取り組んでいくとともに、住宅セーフティネットの構築においても行政等と連携する等、事業者やNPO法人としての社会的責任を果たしていくことが重要です。このため、公正な取引等に基づく住み良い住宅の供給や良好な住環境の形成を推進していくことが求められています。

また、耐震性能の向上やバリアフリー化、環境に配慮した住宅整備やリフォームなどの分野においては、近年、重要性が増しており、新たな施工方法の確立や技術革新の進展により、より大きな社会的責任を担うこととなります。このため、技術の向上に努めるとともに効果的かつ透明性のある施工を行うことにより、社会的要請に応えていくことが求められます。

4. 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。

資料

1. 習志野市住生活基本計画検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 習志野市の住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくため策定する習志野市住生活基本計画(以下「計画」という。)について、専門的かつ幅広い分野からの意見を反映させるため、習志野市住生活基本計画検討委員会(以下「検討委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 検討委員会は、計画策定における次の事項について意見交換を行い、市長への提言を行う。

- (1) 習志野市の住宅政策課題に関すること。
- (2) 計画の基本となる方針、目標に関すること。
- (3) その他市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 検討委員会の委員は、12名以内で組織し、次に掲げる者から市長が委嘱又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係機関から推薦された者
- (3) 市民代表者等

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から習志野市住生活基本計画が公表される日までとする。

2 委員が欠けたときの補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 検討委員会に委員長及び副委員長をそれぞれ1名置き、委員の互選により定める。

- 2 委員長は、会務を総括し、検討委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 検討委員会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。

- 2 検討委員会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところに

よる。

- 4 委員長は、必要と認めるときは、会議に関係者又は関係職員の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(会議の公開)

- 第7条 会議は、公開を原則とし、その他会議の公開に関する事項は、習志野市審議会等の設置及び運営等に関する指針の規定によるものとする。

(庶務)

- 第8条 検討委員会の庶務は、都市整備部住宅課において処理する。

(補則)

- 第9条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、決裁の日から施行する。

(要綱の失効)

- 2 この要綱は、習志野市住生活基本計画が公表された日限り、その効力を失う。

2. 習志野市住生活基本計画検討委員会名簿

委員の区分	氏名	所属・役職等
学識経験者	川岸 梅和	日本大学教授
学識経験者	寺木 彰浩	千葉工業大学教授
関係機関	海寶 嘉胤	習志野市社会福祉協議会 会長
関係機関	小出 進一	千葉県マンション管理士会 理事
関係機関	小湊 宏明 (麻生 孝)	千葉県県土整備部都市整備局住宅課副課長
関係機関	國分 和子	習志野市民生委員児童委員協議会 委員
関係機関	橋本 一	千葉県建築士事務所協会習志野支部幹事
関係機関	三代川 寿朗	千葉県宅地建物取引業協会東葉支部幹事
関係機関	矢作 郁江	習志野市高齢者相談員協議会 相談員
関係機関	山田 淳巳 (由利 義宏)	都市再生機構東日本賃貸住宅本部千葉エリア経営部長 (都市再生機構千葉地域支社住宅経営部長)
市民	熊倉 正夫	大久保連合町会長 (習志野市連合町会連絡協議会書記)
市民	鈴木 とし江	鷺沼連合町会長 (習志野市連合町会連絡協議会会長)

※ 氏名の()は平成25年度の委員名

3. 習志野市住生活基本計画検討委員会の検討経緯

開催日	議事内容
平成 25 年 11 月 20 日	第 1 回検討委員会 ・ 計画の概要とスケジュール ・ 習志野市の概況（住宅事情等）について ・ 住生活基本計画策定に係る市民アンケート
平成 26 年 2 月 7 日	第 2 回検討委員会 ・ 市民アンケート結果の報告 ・ 国の住宅施策の動きと習志野市の住生活施策の現況等 ・ 現況と課題の整理
平成 26 年 6 月 25 日	第 3 回検討委員会 ・ 第 2 回検討委員会が出された検討事項と対応 ・ 現況と課題の整理（市民アンケート結果を踏まえて） ・ 基本方針、成果指標、目標設定
平成 26 年 10 月 27 日	第 4 回検討委員会 ・ 第 3 回検討委員会が出された検討事項と対応 ・ 習志野市住生活基本計画（素案）
平成 27 年 1 月 19 日	第 5 回検討委員会 ・ 第 4 回検討委員会が出された検討事項と対応 ・ パブリックコメントの結果 ・ 習志野市住生活基本計画 原本（完成版）について ・ 習志野市住生活基本計画 概要（完成版）について

4. パブリックコメントの結果

平成 26 年 12 月 15 日から平成 27 年 1 月 14 日まで、パブリックコメントを実施しましたが、市民の皆さんからのご意見はございませんでした。

5. 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成23年度から平成32年度までを計画期間として、次のとおり定める。

はじめに

平成18年に制定された住生活基本法は、住生活基本法の確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋を示したものである。以来、同法に基づき策定された住生活基本計画に基づき施策を推進しているが、住宅の質の面では、依然耐震性能を満たさないストックが多く存在するなど未だ不十分な状況にあることに加え、建築後相当の年数を経たメンテナンスが増加する中で、高齢者の住まいの確保と再生が大きな課題となっている。さらに、人口規模の大きい団塊の世代等が高齢化し、単身又は夫婦のみの高齢者世帯が大幅に増加する中で、高齢者が安心して暮らせる住まいと生活に係る福祉サービス等の一体的な供給が要請される一方、地球温暖化対策に関連して、住宅の省エネ性能の向上と併せて低炭素社会の実現に向けた住まい方が求められるなど、住生活の充実に向け、ハード面と併せたソフト面での充実が必要とされている。

また、住宅市場においては、人口減少や近い将来直面する世帯数の減少、厳しい雇用・所得環境を背景に、新築住宅市場が転換期を迎え、他方で、既存住宅流通市場は、住宅の性能等に関する情報不足など、消費者の不安を解消するには不十分な状況であり、市場の環境整備が喫緊の課題となっている。併せて、住宅困難者が多岐にわたる中で、住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ確かな住生活の確保を図っていくことが求められている。

このような状況を踏まえ、今後の住宅政策の展開に当たっては、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、ハード・ソフト両面の施策による安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、住宅の適正な管理・再生、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備、更には市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対して居住の安定を確保する住生活基本法の構築のための施策の充実を図っていくことが必要である。

本計画は、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、同法に基づき策定するものであり、政府は、本計画に基づく施策を総合かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に見直し、今後の施策展開に反映していくこととする。

第1 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

住宅は、人生の大半を過ごすことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。また、住宅は、都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。

このように、住宅は、個人の私人的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけられることができる。

よって、そこで営まれる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進されなければならない。

その際、国民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきである。このため、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねていない適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

2 豊かな住生活を実現するための条件

右肩上がりの経済成長の時代が終焉を迎え、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実のものとなってきた我が国において、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、国民一人一人が真に豊かさを実感でき、世界に誇れる魅力ある住生活を実現するために推進されなければならない。

豊かな住生活は、国民一人一人の価値観、ライフスタイルやライフステージに応じて異なるため、施策の推進によって実現すべき国民の豊かな住生活の姿について一概に論じることはできないが、その実現のためには、1で述べた住宅の社会的性格も踏まえ、

- ・国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成
 - ・住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築
 - ・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住生活基本法における自己責任の構築
- が必要である。

分野等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を一層進めることにより、総合的に施策を展開する。

(5) 地域の実情を踏まえたいきめ細かな施策展開

地域の自然、歴史、文化その他の社会経済の特性に応じた多様な居住ニーズに対応するためには、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となつて、総合的かつきめ細かな施策展開を図られることが必要である。このため、国が施策を実施するに当たっては、地方公共団体による整備に関する計画、方針等、地域の状況を十分踏まえるとともに、地方公共団体による施策の実施を支援する。また、従来にも増して地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等、「新しい公共」の担い手となる多様な主体との連携の促進を図る。

3 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点

1及び2を踏まえ、以下の(1)から(5)までの種別的な視点を基本として、第2に掲げる目標の達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進する。

(1) ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅を作っては暮す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要である。このような観点から、既存住宅ストック及び将来にわたり活用される新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

(2) 市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに対応するには、市場による対応が最も効果的である。このため、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に対して専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における法令の遵守を徹底し、モラルの醸成を図りつつ、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。特に、住宅ストックが世帯数を大きく上回る中で、国民がその負担能力に応じ、無理のない負担でニーズに応じた住まいが確保できるよう、既存住宅流通市場の整備や住み替えを行いやすい環境の整備のための施策を展開する。

(3) 効果的・効率的な施策展開

本計画に基づく施策の推進に当たっては、財政支援に依存することなく民間の知恵と資金を最大限に活用することを基本とする。また、効果的かつ効率的に施策を推進するため、生命、財産に及ぼす影響の大きさ、健康で文化的な生活の確保の必要性などから、国民の住生活の安定を確保するために必要な施策、環境負荷の低減に貢献する等の効果を有する施策等に重点を置いた施策を展開する。さらに、高い生産誘致機能を有する住宅投資による内需拡大効果を最大限發揮するため、環境対応、高齢者対応等の成長分野への投資を重視した施策を展開する。

(4) 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開

1及び2で述べたとおり、住宅は国民が人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものである。このような住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、居住ニーズを踏まえたソフト面の施策の充実が一層求められている中、安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野や、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

以上の基本的な方針に基づき、次のとおり、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を設定し、その達成のために必要と認められる基本的な施策をここに掲げ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合かつ計画的に推進する。

以下では4つの分野ごとに施策を掲げたが、これらの分野を横断する施策として、国民一人一人が、住宅の品質又は性能やその維持管理、リフォーム等に関する必要な知識を有し、市場において適切な選択を行うとともに、地域における良好な居住環境の形成に関して積極的な役割を果たしていくこと等が可能となるよう、住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広域活動等を推進する。

目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能の維持及び向上と安全・安心で豊かさを享受できる居住環境の整備を進めるとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。これにより、安全・安心で、かつ、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことができる、豊かな住生活を支える生活環境の構築を目指す。

① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

【指標】(注)

【基礎的な安全性の確保】
・新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 【79%(平成20)→95%(平成32)】

・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

【約6,000ha(平成22)→おおむね解消(平成32)】

・安全・安心な居住環境の整備に関する宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標(社会資本整備重点計画法(平成15年法律第20号)に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ)

(注) 指標は、目標の主な事項について、その達成状況を定量的に測定するために設定しているものであり、他の目標と関連する指標もあるが、関連の深い目標の箇所に記載している(以下同じ)。

【基本的な施策】

- 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。
- 住宅の耐震化を徹底するため、地方公共団体と連携した支援制度の整備、技術者の派遣・育成、相談体制の整備等により耐震診断、耐震改修、建替え等を促進する。また、犯罪の危険性に加え、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。
- 延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。また、宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進する。
- 住宅市街地における交通事故の防止及び防犯性の向上を図る。また、騒音、大気汚染等による居住環境の阻害を防止する。

② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

高齢者や障害者が安心して暮らすことができるサービスや、子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができるサービスなど、住生活の安心を支えるサービスが地域において提供され、こうしたサービスをニーズに応じて受けることができるための環境の整備を図る。

【指標】

【高齢者の安定した住まいの確保】
・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 【0.9%(平成17)→3~5%(平成32)】

【地域における福祉拠点を併設している公的賃貸住宅団地(100戸以上)の割合

【16%(平成21)→25%(平成32)】

【基本的な施策】

- 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心して暮らせる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進する。
- ライフステージに応じた住み替えの促進を図るため、住み替え時の金銭負担の軽減を図るリバースモーゲージの普及の促進等を行う。
- 高齢者、障害者、子育て世帯等(以下「高齢者等」という。)の地域における福祉拠点を構築するため、公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を促進する。
- 公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を通じて、高齢者はじめとする居住者の生活の利便性の向上を図る。

- ③ **低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案**
 家庭部門のCO2削減を図るため、住宅の省エネルギー性能の向上とエネルギーの使用の合理化を進めるとともに、低炭素社会の実現に向けた住まいと住まい方の普及、啓発、地域材の利用の促進等を図る。
- 【指標】
 [採掘問題への対応]
 ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率 【42%（注）→100%（平32）】
 （注）平成22年4月から9月までの実績。
- 【基本的な施策】
 ○ 住宅ストックのおおむね半数について二重サッシ等の省エネ施策の普及を講じることを見据えて、地域性や住宅の構造等を考慮した新築住宅の省エネ基準への適合義務化や設備水理の導入、既存住宅の省エネルギーリフォームの促進等を図る。
 ○ 住宅の省エネルギー性能等のラベリング等による「見える化」の促進、低炭素社会に向けた住まいと住まい方に関する啓発・広報等を行う。
 ○ 住宅及び住宅市街地の総合的な環境性能を評価する仕組みの普及や住宅のライフサイクルを通じたCO2排出量の低減、再生建材の利用の促進や住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る。
 ○ 既存住宅の省エネルギー性能の向上のため、簡便な省エネルギー設計・施工技術の開発、普及等を促進する。
 ○ 森林吸収源対策として、面材を含む地域材を活用した住宅生産技術の開発及び普及の促進や消費者等に対する地域材の活用に関する普及啓発等により、住宅の新築及びリフォーム等の際の地域材利用を促進する。
- ④ **移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成**
 「どこでも、だれでも、自由に、使いやすい」というユニバーサルデザインの考えに基づき、住宅及び住宅市街地における高齢者等の生活の利便性の向上を図るとともに、住生活にゆとりと豊かさをもたらす、美しい街並みや景観の維持及び形成を図る。併せて、将来にわたる持続可能なバランスのとれたコミュニティの維持、形成等を促進する。

- 【指標】
 [ユニバーサルデザイン化の推進]
 ・ 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 【16%（平20）→28%（平32）】

【良好な景観の形成】
 ・ 良好な景観の形成に関する指標（社会資本整備重点計画法に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ。）

- 【基本的な施策】
 ○ 住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する。
 ○ 高齢者等の利便性の向上の観点から踏まえつつ、都心居住や街なか居住、中心市街地の活性化等を促進する。
 ○ 景観計画、景観協定、地区計画、建築協定等の規制誘導手法の活用が図られるための支援や普及啓発、面整備事業の促進等を行う。
 ○ 良好な居住環境の形成に向けて、住民が住宅地のマネージメント活動に主体的に取り組むための環境整備を行う。

目標2 **住宅の適正な管理及び再生**
 住宅ストックの適正な管理を促進するとともに、特に増加する建設後相当の年数を経過したマンション等の適正な管理と維持保全、更には老朽化したマンション等の再生を進めることにより、将来世代に向けたストックの承継を目指す。

- 【指標】
 [住宅を長く大切に使う社会の実現]
 ・ リフォーム（注）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【3.5%（平16～20平均）→6%（平32）】

- [マンションの適正な維持管理]
 1) ストック
 ・ 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分譲マンション管理組合の割合 【37%（平20）→70%（平32）】
 2) フロー
 ・ 新築で30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分譲マンション管理組合の割合 【51%（平20）→おおむね100%（平32）】

（注）リフォーム：増築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと

【基本的な施策】

- 戸建住宅を含む住宅ストックについて、維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法に関するガイドラインの普及等による居住者による管理体制の充実等、適切な維持管理やリフォームが行われるための環境整備を行う。
- 分譲マンションについて、崩壊や居住形態等に応じて適正に管理を行うための枠組みづくりや相談体制の整備等を行うとともに、エレベーター等の安全管理を含む適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金額の設定等により適切な維持修繕を促進する。また、老朽化した分譲マンションの再生を促進するため、改修・建替えに当たっての支援や課題の解決を図る。
- 民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進めるとともに、民間賃貸住宅の活用を図るためのリフォームの促進等を図る。

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、また、高齢者や障害者とその身体機能の特性等に応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型の住宅市場の実現を目指す。

① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備

既存住宅流通市場及びリフォーム市場に関する情報不足等による消費者の不安を解消し、併せて、合理的な価格査定を促進すること等により、既存住宅の活用を図る。

【指標】

- [循環型市場の形成]
 - ・既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）
【14% (平20) →25% (平32)】

[リフォーム市場の整備]

- ・リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合
【0.2% (注) →10% (平32)】

(注) 平成22年4月から12月までの数値。

【基本的な施策】

- 既存住宅の取引に際し、住宅の品質、性能等に関する情報の蓄積や住宅関連事業者等に関する情報をインターネット等の活用を含め適切に取得できるようにするとともに、市場における住宅取引のルールの徹底を図る。また、既存住宅の購入又はリフォームをしようとする者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるための環境整備を行う。
- 取引時やリフォーム時における建物検査（インスペクション）と一体となった瑕疵担保責任保険の活用や住宅履歴情報の蓄積を促進するなど消費者の不安等の解消を図るための環境整備を行う。また、増改築を行う既存住宅を長期優良住宅として認定するために必要な評価手法等を整備する。
- 既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報提供並びに地方定住の促進に関する郊外・田園居住や二地域居住等の実現に向けた情報提供等を促進する。
- 消費者によるリフォームを行う事業者の選択を支援するための情報提供の促進や多様な業種が参画する市場環境の整備を行う。また、リフォーム技術の普及や地域の工務店等のリフォーム技術の向上の促進、構造躯体（スケルトン）を活かした内装、設備、間取り（インフィニル）等のリフォームによる住宅の質の向上に関する普及啓発や、老朽化した共同住宅に係る検査・改修技術等の開発・向上及び普及等を行う。

② 将来にわたって活用される良質なストックの形成

住宅性能表示制度の活用や長期優良住宅、木造住宅の供給の促進等により、現在の生活生活を豊かにするとともに将来の有効活用を見据えた良質なストックの形成を図る。

【指標】

- [住宅を長く大切に使う社会の実現]
 - ・住宅の利活用期間
 - 1) 滅失住宅の平均築後年数
【約27年 (平20) →約40年 (平32)】
 - 2) 住宅の滅失率（5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合）
【約7% (平15～20) →約6% (平27～32)】
- ・新築住宅における住宅性能表示の実施率
【19% (平21) →50% (平32)】
- ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合
【8.8% (注) →20% (平32)】

(注) 認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月から平成22年3月までの数値。

【基本的な施策】

- 耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される長期優良住宅について支援、認定制度及び基準の合理化等により普及の促進を図るとともに、住宅性能表示制度に係る手続の合理化、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成等を行い、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進する。
- 地域的气候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する。また、木造住宅に対する国民の高いニーズを踏まえ、木材が安定的に供給されるための加工・流通体制の整備等を推進するとともに、木造住宅の設計者、技術者等の育成、部材・工法等の技術開発、伝統的な技術の継承・発展、生産体制の整備等により、将来にわたって活用される木造住宅の供給を促進する。
- 良質な住宅の生産・供給体制及び住宅の適正な管理体制を確立する観点から、技術開発、建材等の標準化等を推進する。

③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

国民が無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するとともに、子育て世帯等の住み替えの促進や既存ストックの有効活用等による需給の不適合の解消により居住水準の向上を図る。

【指標】

【居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消】

- ・子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率

【全 国】：40%（平20）→50%（平27）】

【大都市圏】：35%（平20）→50%（平32）】

（注）子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

【基本的な施策】

- 長期・固定型等の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備、税制上の措置、定期借地制度の活用等の促進、定期借家制度の活用等による持家の賃貸いを含めた良質な賃貸住宅の供給の促進を行う。
- 既存ストックを活用しつつ、高齢者等向けの賃貸住宅の供給や三世帯同居・近居への支援を行う。
- 賃貸住宅市場における標準ルール等の普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図る。また、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る。
- 高齢者が有する比較的に広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための住み替えに対する支援を行う。
- 空家の再生及び除却や情報提供等により空家の有効活用等を促進する。

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人、ホームレス等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。

【指標】

【居住の安定の確保】

- ・最低居住面積水準達成率

【4.3%（平20）→早期に解消】

【高齢者等への配慮】

- ・高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率

【37%（平20）→75%（平32）】

一定のバリアフリー化（注1）

【9.5%（平20）→25%（平32）】

うち、高度のバリアフリー化（注2）

（注1）一定のバリアフリー化：2階以上の手すり設置又は廊内の段差解消及び車椅子で通行可能

（注2）高度のバリアフリー化：2階以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

【基本的な施策】

- 市場において自力では適正水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ円滑に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の家賃制度等について適切に見直しを行うなど施策の推進を図る。
- 住宅確保要配慮者がそれぞれの入居者の特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会に対する支援を行い、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備等を図る。
- 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な活用等を円滑に行う。
- 地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。
- 高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

1 基本的な考え方

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県、愛知県及び三重県並びに大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県からなる三大都市圏においては、団塊の世代等が急速に高齢化し、単身又は夫婦のみの高齢者世帯の大幅な増加が見込まれる。また、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等、大都市圏特有の課題を依然として抱えている。このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要がある。

その際には、三大都市圏においても、世帯数が減少に転じる地域もあることから、地域毎の需要を見極め、郊外部の農地・山林等の新規開発による供給から、既に整備された公共施設を有効に活用しつつ既成市街地内における改修・建替え等の推進や低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換していくことが重要である。

具体的には、良好な居住環境の形成に配慮しながら、以下に示すとおり、地域の個性に応じた施策を推進する。その際、敷地の細分化等による居住環境の悪化を招くことがないよう、地産コミュニティにより良好な居住環境を維持・形成していくための仕組みを活用する等、供給の段階から適切な措置を講じる。また、地域の特長に応じ、生活支援施設等と住宅を一体的に整備するなど居住の安心を支えるサービスが提供される環境を整備する。さらに、緑・景観にも配慮した安全でゆとりある住宅及び住宅地の供給を促進する観点から、優良な住宅地に関する情報提供を行う。

- (1) 都心の地域その他既成市街地内では、土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、改修や建替え等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空家の有効利用を促進する。また、これらの地域内において低・未利用の状態にある工場跡地、埋立地等については、地域の居住ニーズを踏まえつつ、周辺環境、安全性等の面で住宅地としての利用に適するものについて、その有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進する。
- (2) 市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る。
- (3) 郊外型の新市街地開発については、既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限り促進する。

- 以上に掲げた1～4の目標を達成するために、
- 良質な住宅ストックを形成するための指針として、別紙1の住宅性能水準
 - 良好な居住環境を形成するための指針として、別紙2の居住環境水準
 - ライフスタイルや世帯人数等に応じた国民の多様な居住ニーズが適切に実現されることを目指す際に参考となる住戸規模として、別紙3の誘導居住面積水準
 - 健康で文化的な住生活を営む基礎として、別紙4の最低居住面積水準
- を定める。また、公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に基つき、都道府県が定める住生活基本計画（以下「都道府県計画」という。）において目標量を定め、計画的な実施を図る。

第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進

2 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

三大都市圏に属する都府県にあっては、1の基本的な考え方を踏まえ、それぞれの地域が抱える様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、住宅及び住宅地の需要を慎重に見極めつつ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や單身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加が想定される地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定し、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実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施する。

1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力

本計画に基づく施策を推進していくためには、住生活基本法及び本計画をよりどころにしたがって、国、地方公共団体のみならず、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス、福祉サービス提供者、さらには、地域住民の団体、NPOなど住生活に関わるすべての主体が相互に連携及び協力することが非常に重要である。

このため、国においては、引き続き、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、これまで以上に緊密な連携・協働を図り、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめ、これら住生活に関わるすべての者に対して幅広く情報提供を行うこととする。また、住宅市場を通じた豊かな住生活の実現に向けて、時代のニーズを踏まえた地域の工務店等のリフォーム技術の向上や、住宅関連サービス等に関する新技術の導入等新たな産業展開の方向性について、住宅関連事業者等の参画の下構築するものとする。

地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくに当たっては、地方公共団体の役割が従来にも増して大きくなってきており、今後本計画の変更にあたっては、都道府県の意見を聴取したところである。都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて強力に支援する。その際、地方公共団体において、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる施策分野との連携を図りながら、総合的な計画策定や施策の実施が可能となるよう、国の関係行政機関においても緊密な連携のもとに地方公共団体の取組を支援する。

2 政策評価の策定及び計画の見直し

住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を図る施策への転換を図るとともに、国民に対する説明責任を果たしながら本計画に基づく施策を機動的に見直ししていくため、目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。

なお、本計画は国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本となる計画であるという性格にかかわらず長期的な目標を提示する観点から、10年間を計画期間として定めるものであるが、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う。

3 統計調査の充実等

本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状、住宅関係市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、本計画に基づく施策に対応して、所要の見直し・拡充を行う。

特に、目標の達成度を示す指標については、統計調査により得られるデータに限界があること等の課題があるため、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや課題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況についても施策選択の参考とすべきであるため、その把握に努める。さらに、高齢化やライフスタイルの多様化に伴い居住形態が多様化していることや空室が増加していることを踏まえ、従来の統計調査では十分に把握できていないハイクラスシェアリングやグループ居住等、単身の高齢者、若年者等が一つの住宅に共同で居住する新たな居住形態や空室の実態についても、その現状の把握に努める。

なお、統計調査の充実には際しては、個人情報保護意識の高まりに配慮しつつ、情報の収集・提供体制の強化を図るとともに、情報通信技術の進展等を踏まえ、地方公共団体や民間の統計調査の活用を図る。また、地域の実態に応じたきめ細かな施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。

発行：習志野市

編集：習志野市都市整備部住宅課

〒275-0014 千葉県習志野市鷲沼1-1-1

TEL. 047-453-9296/FAX. 047-453-9311

<http://www.city.narashino.lg.jp/>

※本計画に記載の各制度については、それぞれの状況により制度終了や内容変更がされる場合がございます。

