

木更津市住生活基本計画（案）
【概要版】

平成 年 月 日
木 更 津 市

序章

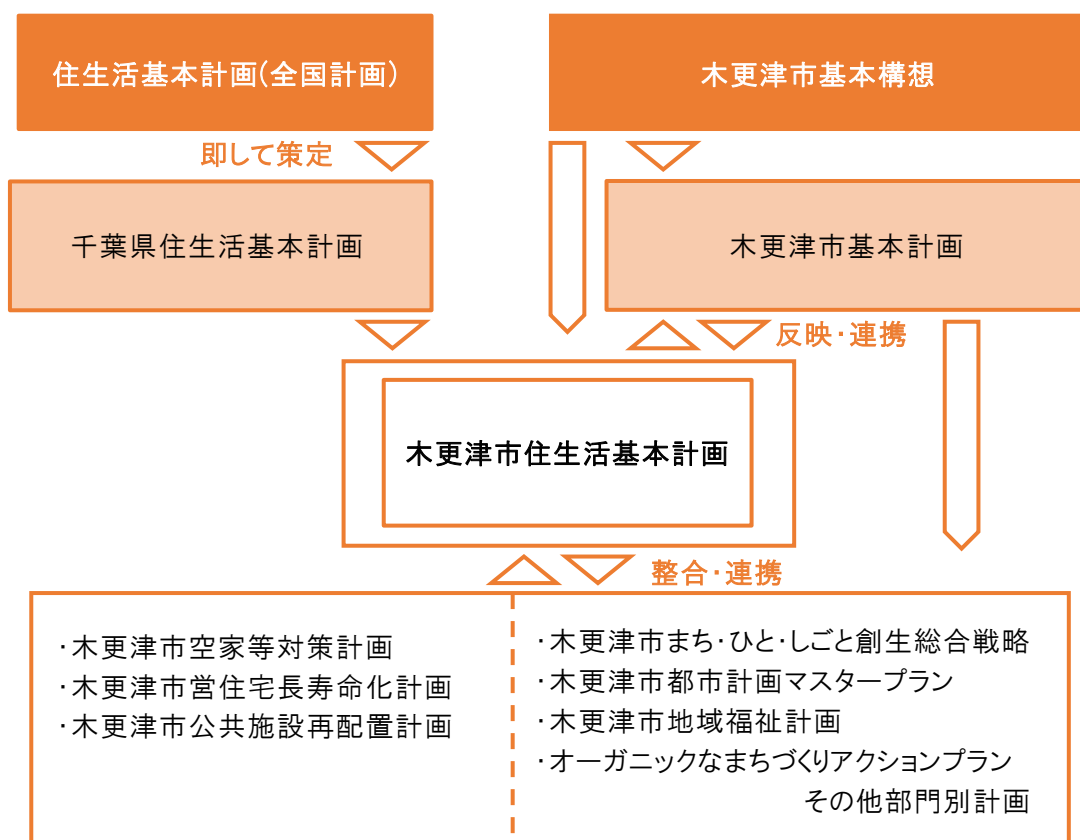
1. 計画策定の背景と目的

国では、住生活基本法を制定し、「住生活基本計画(全国計画)」に基づき、これまでの住宅の量の確保から質の向上を図る政策へ転換を進めています。

本市においては、全国的な人口減少が進行するなか、人口は増加傾向にあり、まちの活力の維持や魅力の向上に期待ができます。

一方で、将来は少子高齢化社会の到来が予測されるなか、住生活の「質」の向上に加えて持続可能なまちづくりが求められており、住宅政策の目標や施策の展開について具体的に示し、計画的に実施していくために、その指針となる計画として、本市の特性や実情にあわせた「木更津市住生活基本計画」を策定しました。

2. 計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画の計画期間は、2018年度から2027年度までの10年間とします。ただし、社会経済情勢の変化や国等の制度改正等を踏まえ、必要に応じ5年を目途に計画の見直しを行います。

第1章 住生活の現状と課題

1. 現状と課題

① 子育て世帯の住環境整備

- ・本市の人口は平成22年以降増加傾向にあり、特に25歳から44歳までの子育て世帯に相当する世代の増加が顕著です。これに伴い15歳未満の世代も増加しています。
- ・子育て世帯向けの良質な住環境を形成する取組が求められています。

② 高齢者・障害者に対応した安心安全な居住環境の形成

- ・平成27年の65歳以上人口の割合は、26.1%と高齢化が進行していますが、高齢世帯におけるバリアフリー化などが図られている割合は、県内平均などと比較すると低いものとなっています。
- ・高齢者や障害者が自立した生活を営むため、バリアフリー化などの対応や地域社会による支援など居住環境の整備が求められています。

③ ライフスタイルなどに合わせ住み替えられる多様な住宅ストックの形成

- ・本市では「都会に一番近い自然があるまち きさらづ」をテーマに、多様な暮らし方への情報提供を行うとともに、人と自然が調和した持続可能なまちづくりを目指しています。
- ・多様なライフスタイルや家族の成長などの生活形態の変化に応じた良好な居住環境の確保への支援や、民間賃貸住宅や空家等を活用した多様な住宅ストックの形成が求められています。

④ 災害に強い安全な住宅ストックの形成

- ・本市では、木造住宅の割合が高く、昭和56年以前に建築された住宅の割合は約3割となっており、平成28年の耐震化率は約80%となっています。
- ・市街地環境に応じた不燃化の促進や耐震改修の促進により、災害に強い安全な住宅ストックの形成が求められています。

⑤ 民間賃貸住宅の居住水準の向上

- ・本市では、持ち家の最低居住面積水準を満たさない割合は低くなっていますが、民間賃貸住宅では12.5%と高い割合となっています。
- ・良好な居住水準を確保するため、世帯構成に適した住宅への住み替えや、居住ニーズに応じた規模の民間賃貸住宅の供給を誘導する方策の検討が必要です。

⑥ 環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり

- ・本市では、省エネルギー設備等の設置状況は低い割合となっています。また、高齢者などに対応したバリアフリー設備の設置状況は、持ち家では約7割となっています。

- ・省エネルギー設備の設置による資源の有効利用や、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた質の高い住宅ストックの形成が求められています。

⑦ 空家等への対応

- ・本市においても空家は増加傾向にあり、周辺環境への影響が懸念されています。また、平成 28 年に実施した空家の実態調査では、利活用の可能性が高い空家が見受けられます。
- ・適切な維持管理や活用方法の周知など空家化の予防や特定空家等の解消につながる取組が求められています。また、空家バンクの開設や空家リフォームの促進など、活用方策の検討が求められています。

⑧ 市営住宅の計画的な維持管理

- ・今後、住宅に困窮する世帯が増加すると予想されますが、本市の市営住宅は建築後 40 年以上と老朽化が進んでいます。
- ・市営住宅の老朽化や入居者の高齢化に伴い、公共施設再配置計画を踏まえ市営住宅長寿命化計画を見直し、高齢者などに配慮した居住環境の整備や団地の集約化などの検討が必要です。

⑨ 民間賃貸住宅等を活用した住宅確保要配慮者への居住支援

- ・高齢世帯やひとり親世帯の増加が進むなか、賃貸人（大家）の入居者に対する不安による拒否感から、高齢者などの住宅の確保が困難な状況が見受けられます。
- ・住宅に困窮する世帯に対応するため、民間賃貸住宅等を活用し公営住宅との重層的な住宅セーフティネットの構築の検討が必要です。

⑩ 歩いて暮らせるまちづくりの推進

- ・市民アンケートにおける住宅・住環境に関する施策の取組の評価では、交通利便性の充実に対する不満が高くなっています。また、既成市街地では歩道が未整備な道路が見られます。
- ・高齢化の進行により、日常生活に支障を生じないよう公共交通機関の整備充実や安全な歩行者空間の確保が必要です。

⑪ 地域と連携した防災・防犯の取組

- ・市民アンケートでは、災害時の避難や治安・防犯に対する不安が比較的高い割合となっていますが、地域では、まちづくり協議会などによる防災防犯活動の取組が進んでいます。
- ・公助による災害対策とともに自助、共助による一体的な災害対策や防災対策が重要です。また、少子高齢化の進行により地域コミュニティが希薄になることから、地域における防災・防犯の取組が求められています。

第2章 基本的な考え方

本計画では、本市が有する地域資源や地域特性を活かし、誰もが安心して「住みたいまち」、「住み続けたいまち」を目指し、将来像と基本目標を定めます。

1. 将来像

魅力ある自然・歴史・文化のなかで さまざまな暮らしが選べるまち きさらづ

本市では、平成28年12月に「木更津市人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例（通称：オーガニックなまちづくり条例）」を制定し、人と自然が調和した持続可能なまちづくりを目指しています。

東京湾岸の主要都市と近接していながら自然にあふれる本市の地域特性や、歴史・文化を感じさせる環境を活かしながら、さまざまな世代の居住ニーズに対応する住環境の形成を目指すため、「魅力ある自然・歴史・文化のなかでさまざまな暮らしが選べるまち きさらづ」を将来像として掲げ、住宅政策を推進します。

2. 基本目標

I. 誰もが安心できる魅力的な暮らしの形成

子育て世帯や高齢者、障害者などが暮らしやすい環境を整備することにより、誰もが住みやすく安心できる暮らしの実現を図ります。また、公営住宅の適切な管理や民間賃貸住宅等を活用した居住支援により、住宅の確保に特に配慮が必要な世帯が安心して暮らすことができる住環境の形成を図ります。

II. 多様な居住ニーズに対応した良質な住まいづくり

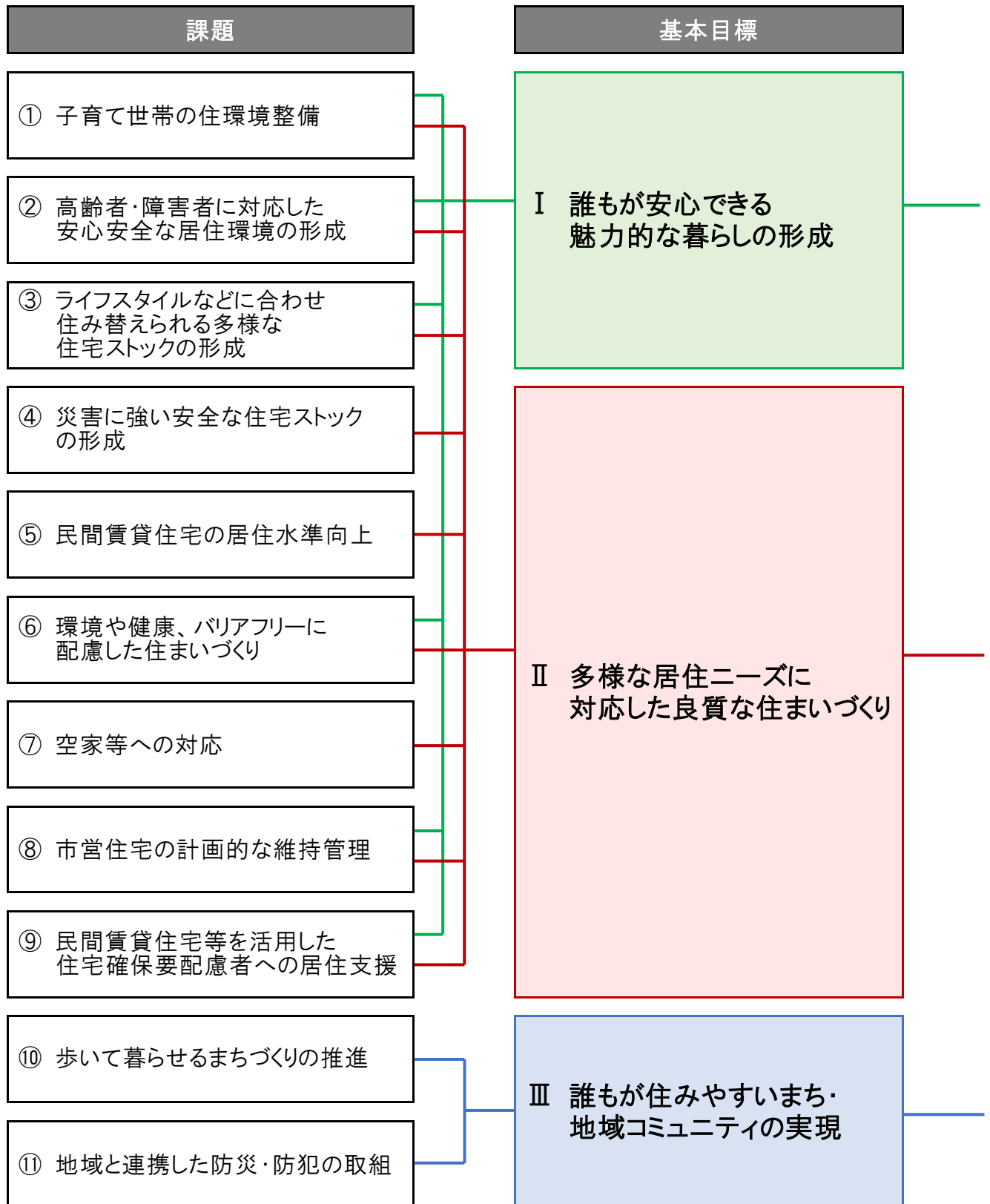
多様な居住ニーズに応じた良質な住宅の整備・供給を誘導することにより、適切な住まいを確保できる環境の形成を図ります。また、住宅ストックの適切な維持管理や有効活用の促進により、空家等への対策を推進し空家化を抑制します。

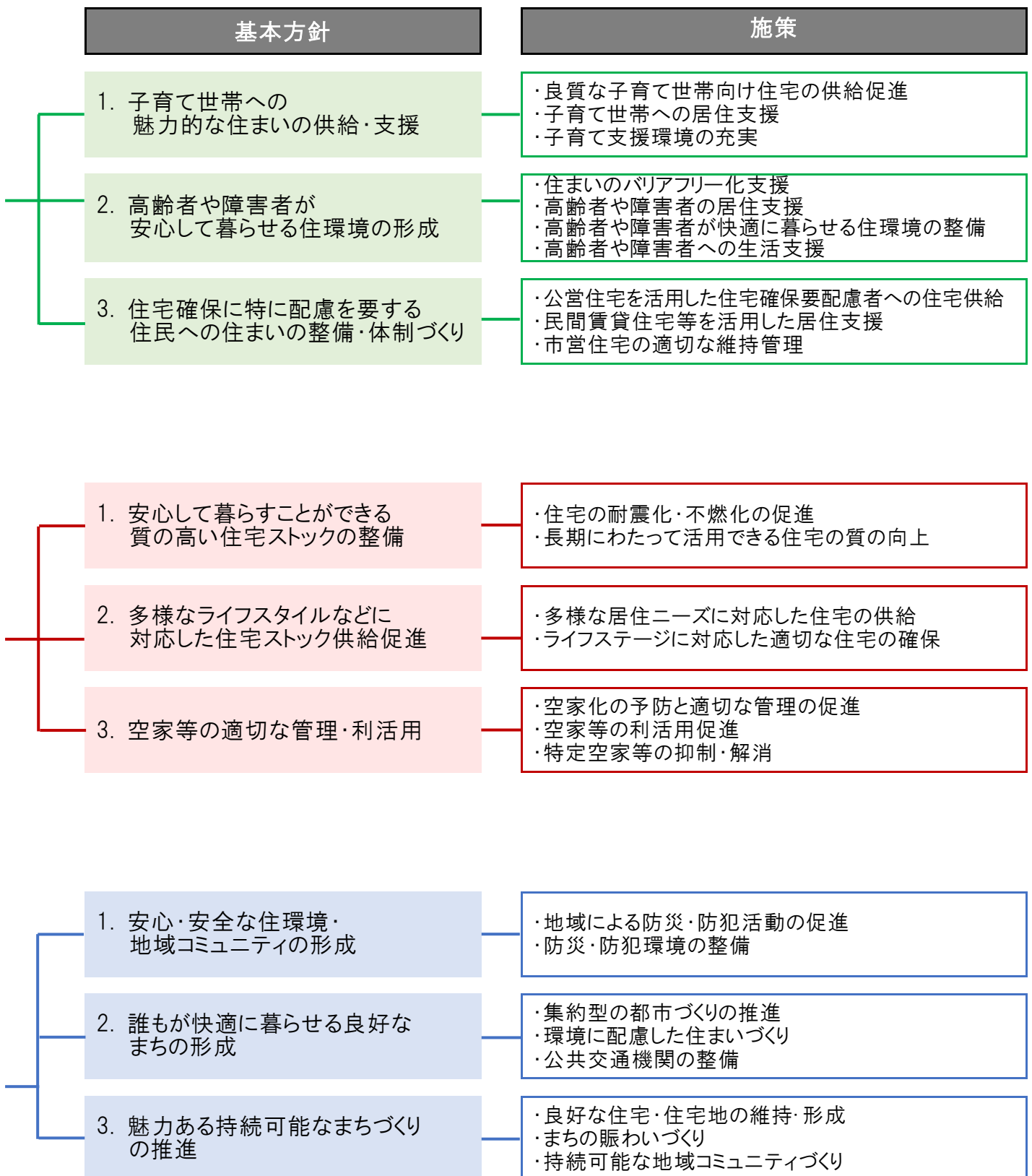
III. 誰もが住みやすいまち・地域コミュニティの実現

良好な地域コミュニティを形成することで、防災・防犯の協力体制を構築するとともに、生活利便性や環境に配慮した住みやすいまちづくりを図ります。また、住生活のなかで必要不可欠となる、まちの賑わいや雇用などを創出するために、誰もが住みやすい地域の形成を目指すとともに、環境・景観等に配慮した住環境の整備を図ります。

第3章 施策の推進

1. 施策体系





2. 主な取組

基本目標の実現に向けて、高齢化が進行する状況を踏まえた住宅ストックの質の向上、子育て世帯や高齢者、障害者などが暮らしやすい住環境の形成、今後増加が見込まれる空家等の有効活用は、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成を図るうえで重要であり、優先的に取組む必要があります。

★ 優先的な取組

基本目標Ⅰ. 誰もが安心できる魅力的な暮らしの形成

基本方針1. 子育て世帯への魅力的な住まいの供給・支援

① 良質な子育て世帯向け住宅の供給促進

子育て世帯向け住宅の整備促進
移住・定住相談窓口の開設

② 子育て世帯への居住支援

子育て世帯向け住宅・子育て支援サービスに関する情報提供
近居・同居に関する情報提供

★民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの構築の検討

★市営住宅への優先入居制度の検討

マイホーム借上げ制度の普及・促進

③ 子育て支援環境の充実

子育て支援サービスの推進
子育て世代包括支援センターの設置
近居・同居に関する情報提供（再掲）
子育て世帯向け住宅に関する情報提供
放課後子ども教室等の設置推進

基本方針2. 高齢者や障害者が安心して暮らせる住環境の形成

① 住まいのバリアフリー化支援

★住宅のリフォーム制度の検討

居宅介護住宅改修への支援

介護予防住宅改修への支援

日常生活用具給付への支援

② 高齢者や障害者の居住支援

★市営住宅への優先入居制度の検討（再掲）

★民間賃貸住宅等を活用したセーフティネットの構築の検討（再掲）

サービス付き高齢者向け住宅の整備促進

居住系施設の充実

地域相談支援事業の実施

③ 高齢者や障害者が快適に暮らせる住環境の整備

地域公共交通活性化協議会の運営

生活路線バスの維持対策

道路・街路の整備の推進

都市公園の安全・安心対策の推進

④ 高齢者や障害者への生活支援
地域包括ケアシステムの充実 高齢者生活支援サービスの充実 障害者生活支援サービスの充実 近居・同居に関する情報提供（再掲） 高齢者学級の開設・運営

基本方針3. 住宅確保に特に配慮を要する住民への住まいの整備・体制づくり
① 公営住宅を活用した住宅確保要配慮者への住宅供給
★市営住宅の今後のあり方の検討 ★市営住宅への優先入居制度の検討（再掲） 県営住宅に関する情報提供
② 民間賃貸住宅等を活用した居住支援
地域優良賃貸住宅の供給促進 ★民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの構築の検討（再掲）
③ 市営住宅の適切な維持管理
★長寿命化計画に基づく適切な維持・管理 ★公共施設再配置計画に基づく運用方針の検討 入居者管理の適切な運用

基本目標Ⅱ. 多様な居住ニーズに対応した良質な住まいづくり

基本方針1. 安心して暮らすことができる質の高い住宅ストックの整備
① 住宅の耐震化・不燃化の促進
木造住宅の耐震診断への支援 木造住宅の耐震改修・耐震改修に伴うリフォームへの支援 市街地整備の推進 災害に強いまちづくりの推進
② 長期にわたって活用できる住宅の質の向上
長期優良住宅の供給促進 低炭素建築物やゼロ・エネルギー住宅の普及・啓発 ★住宅のリフォーム制度の検討（再掲） 住宅の流通に資する住宅診断の周知・啓発 住宅履歴情報の蓄積・活用の指針の普及・啓発

基本方針2. 多様なライフスタイルなどに対応した住宅ストック供給促進
① 多様な住宅ニーズに応える住宅の供給
土地区画整理事業による住宅市街地の形成 街なか居住マンションの供給促進 街なか居住マンションの取得支援 民間賃貸住宅の適切な管理の促進 田園居住（農地付き住宅）に係る情報提供
② ライフステージに対応した適切な住宅の確保
マイホーム借上げ制度の普及・促進（再掲） 賃貸住宅の新たな住まい方等に関する情報提供

基本方針 3. 空家等の適切な管理・利活用
① 空家化の予防と適切な管理の促進
<ul style="list-style-type: none"> 空家等の実態把握の実施 空家等に係る相談体制の整備 空家等発生予防に係る周知・啓発 空家管理事業者等の情報提供
② 空家等の利活用促進
<ul style="list-style-type: none"> ★空家等の利活用促進 <ul style="list-style-type: none"> 空家等の流通促進のための支援 ★空家バンク制度の整備 ★地域の活性化や公益に資する空家等の活用 ★関連団体等との連携
③ 特定空家等の抑制・解消
<ul style="list-style-type: none"> 空家法の適切な運用 ★関連団体等との連携（再掲） <ul style="list-style-type: none"> 特定空家等の抑制・解消を促進する施策の検討

基本目標Ⅲ. 誰もが住みやすいまち・地域コミュニティの実現

基本方針 1. 安心・安全な住環境・地域コミュニティの形成
① 地域による防災・防犯活動の促進
<ul style="list-style-type: none"> 自主防災活動支援 自主防犯活動支援 空家等発生予防に係る周知・啓発（再掲）
② 防災・防犯環境の整備
<ul style="list-style-type: none"> 災害に強いまちづくりの推進（再掲） 道路・街路の整備の推進（再掲） 地域防災計画の推進 被災建築物の応急危険度判定・応急仮設住宅に係る体制づくり がけ地近接危険住宅移転の支援 空家等発生予防に係る周知・啓発（再掲） 防犯灯設置への支援 防犯優良マンション・アパート認定制度等の周知・普及

基本方針 2. 誰もが快適に暮らせる良好なまちの形成
① 集約型の都市づくりの推進
<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランの推進 地域公共交通活性化協議会の運営（再掲） 生活路線バスの維持対策（再掲） 公共交通・公共施設のバリアフリー化の推進 道路・街路の整備の推進（再掲） 街なか居住マンションの供給促進 都市公園の安全・安心対策の推進（再掲）

② 環境に配慮した住まいづくり
太陽光発電システム・省エネルギー設備設置の支援 低炭素建築物やゼロ・エネルギー住宅の普及・啓発（再掲） 長期優良住宅の供給促進（再掲） 合併処理浄化槽の設置の促進 環境教育の実施
③ 公共交通機関の整備
地域公共交通活性化協議会の運営（再掲） 生活路線バスの維持対策（再掲）

基本方針 3. 魅力ある持続可能なまちづくりの推進
① 良好な住宅・住宅地の維持・形成
アダプト制度の推進 地区計画制度の活用促進 景観形成の推進 移住・定住相談窓口の開設（再掲）
② まちの賑わいづくり
みなとの賑わい創出に資するまちづくりの推進 企業誘致の推進
③ 持続可能な地域コミュニティづくり
多世代交流の促進 公民館活動の推進 自治会活動の支援 協働のまちづくりの活動支援 地域の活性化や公益に資する空家等の活用（再掲） 住教育の推進

3. 成果指標

指標名	基準値 (年度)	目標値 (年度)	資料
I. 誰もが安心できる魅力的な暮らしの形成			
子育て世帯の住宅の総合評価における満足度	72.1% (H28)	増加を目指す (H39)	市民アンケート
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	35.5% (H25)	75% (H39)	住宅・土地統計調査
最低居住面積水準未達率	4.5% (H25)	早期に解消	住宅・土地統計調査
II. 多様な居住ニーズに対応した良質な住まいづくり			
新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	約 80% (H28)	95% (H32)	木更津市
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	9.6% (H28)	20% (H39)	木更津市
空家バンクの累計利用件数	なし (H28)	50件 (H39)	木更津市
III. 誰もが住みやすいまち・地域コミュニティの実現			
自主防災・防犯団体の数	151団体 (H29)	増加を目指す (H39)	木更津市
地区まちづくり協議会設置数	7地区 (H28)	全 15地区 (H31)	木更津市

第4章 計画の実現に向けて

1. 住宅施策の推進体制

○ 各主体の役割と連携・協働の推進

本計画の推進にあたっては、住宅の社会的性格を踏まえつつ、市民一人ひとりが豊かな住生活を実現できるよう、多様なニーズに対応した安全で安心かつ良質な住宅を市民自らが適時・適切に選択できる環境があることが基本となります。

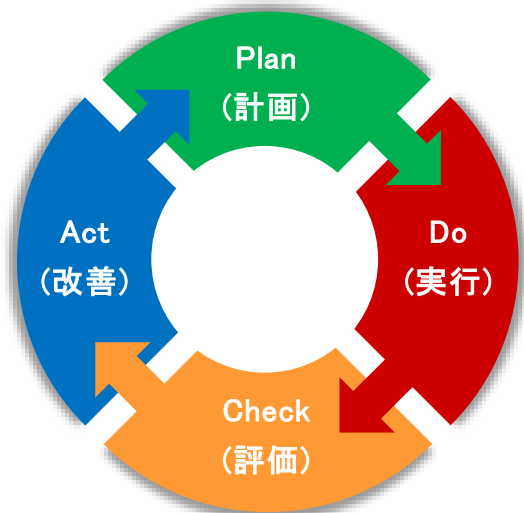
住宅政策の推進は、国や県の法制度や事業等と関わる部分が多いため、本市だけでは解決が困難な課題も少なくありません。そのため、本計画の定めた各施策を推進するためには、国や、県との連携を進めるとともに、市、市民、事業者といった住環境に関わるあらゆる主体が、それぞれの役割に応じて取組んでいくことが求められます。

2. 住宅施策の推進方策と進行管理

① 推進方策

施策や事業の実施にあたっては、庁内関係各課や国・県と連携し、本計画の実現を目指します。

また、社会経済情勢の変化に対応した住宅政策と市民満足度の向上を実現していくため、PDCA サイクルに基づいた事業管理を行い、本計画を推進していきます。



② 上位・関連計画や制度を踏まえた進行管理

本計画の上位・関連計画の改定等が実施された場合には、その改定等の内容に応じ、本計画に基づく施策についても見直しを検討します。

さらに、本計画の計画期間は、10年間にわたることから、社会経済情勢の変化や国や県の制度改正等を踏まえ、必要に応じ5年を目途に見直しを行い、そのなかで、成果指標の達成状況や取組の進捗状況の管理を行います。