

住生活基本計画の概要

(1) 住生活基本計画について

① 国の動向

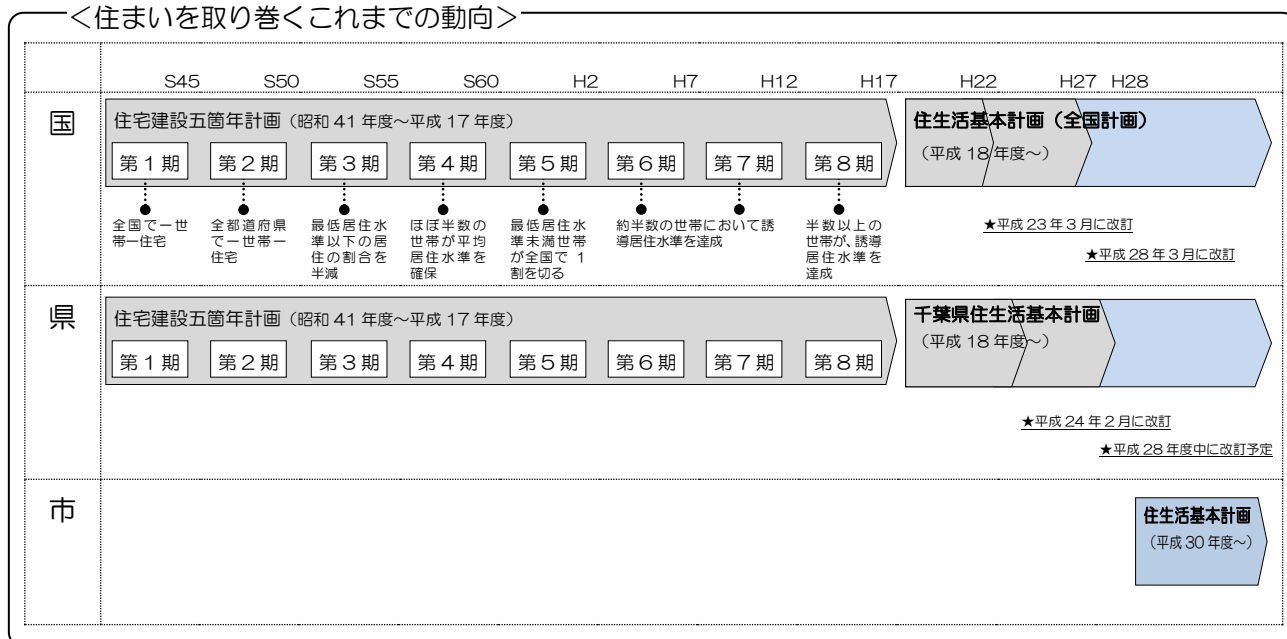
- 平成 17 年度：8 期にわたる住宅建設五箇年計画が終了
- 平成 18 年 6 月：住生活基本法の制定
- 平成 18 年 9 月：同法に基づく住生活基本計画（全国計画）を策定
 - ・住宅供給量の確保に主眼をおいた施策から、国民の住生活の質の向上へと政策転換
 - ・住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定める
- 平成 23 年 3 月：住生活基本計画（全国計画）を見直し
 - ・ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上
 - ・住宅ストックの管理・再生対策を推進
 - ・既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進
- 平成 28 年 3 月：住生活基本計画（全国計画）を見直し
 - ・若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
 - ・既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
 - ・住生活を支え、強い産業を実現する担い手としての住生活産業を活性化

② 県の動向

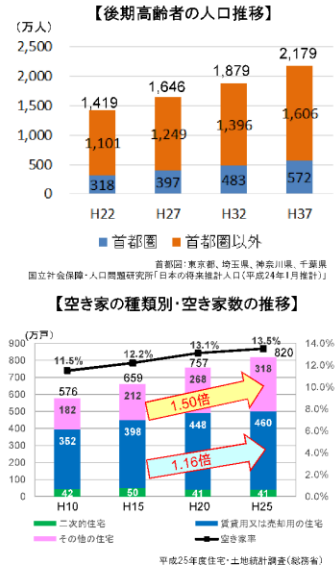
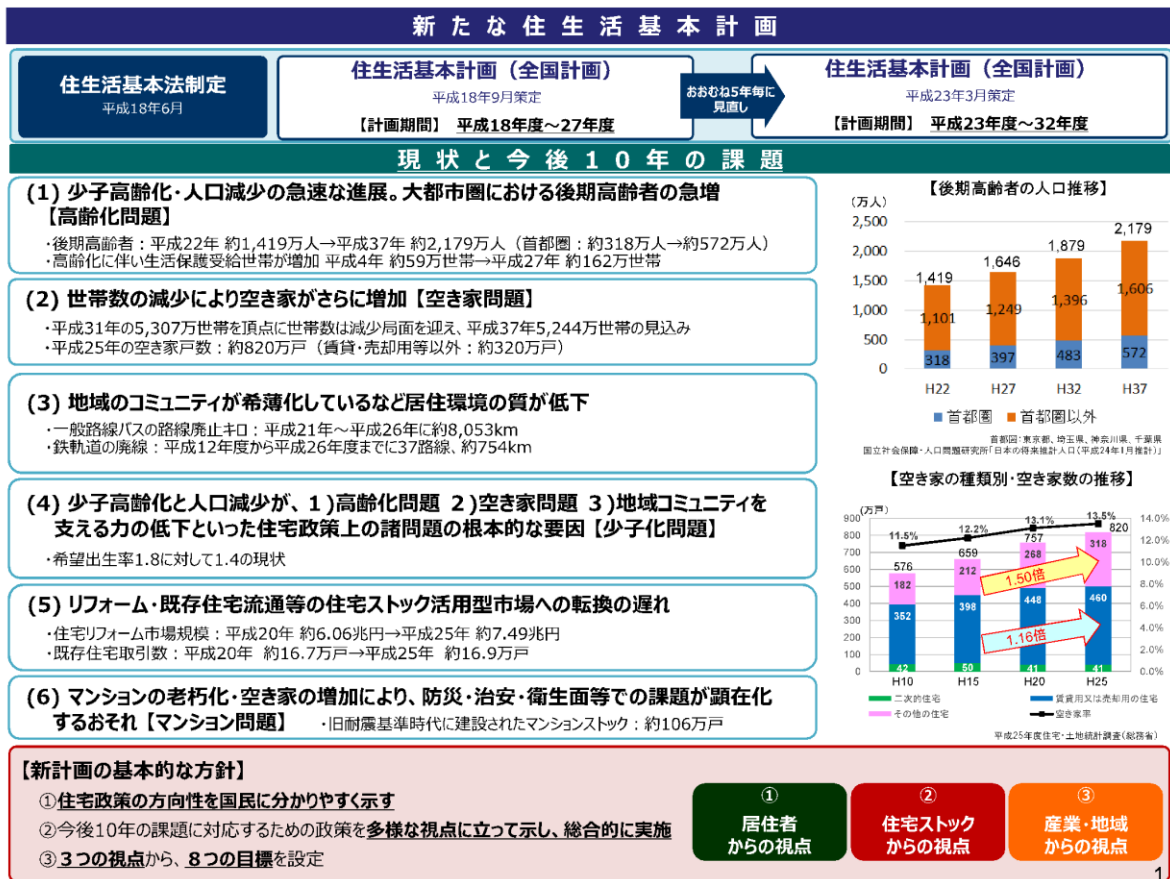
- 平成 19 年 3 月：住生活基本計画（全国計画）に基づき、千葉県住生活基本計画を策定
- 平成 24 年 2 月：社会情勢等の変化等に対応するため、第 2 次千葉県住生活基本計画を策定
- 平成 28 年度：第 3 次千葉県住生活基本計画を策定中

⇒木更津市においても、住宅政策全体の基本計画として、住宅政策の基本的指針の役割を果す「木更津市住生活基本計画」を策定する

＜住まいを取り巻くこれまでの動向＞



(2) 住生活基本計画（全国計画）の概要



② 住宅ストックからの視点

目標4 住宅すざくろくを超える 新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すざくろく」(住宅購入で「J」を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出
- (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

(基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ① 建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - ② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上
 - ③ 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
 - ④ 消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上(外装・内装のリフォーム、デザイン等)
 - ⑤ 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- (2) 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成



目標5 建替えやリフォームによる 安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリ化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

(基本的な施策)

- (1) 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新
- (2) リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- (3) 健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討
- (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- (6) 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及
- (7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施
 - ① 敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生
 - ② 空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築
 - ③ 管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定



目標6 急増する空き家の 活用・除却の推進

- (1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

(基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- (3) 古民家等の再生・他用途活用
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進
- (5) 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進



3

③ 産業・地域からの視点

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を確実に継承し発展させるとともに、CLT(直交集成板)等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- (3) 住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査(インスペクション)、住宅ファイナル、空き家管理 等

- (4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術 等



CLTを利用した建築物の美大建築台実験



先進的建築物例(木造による耐火建築物・事務所)

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

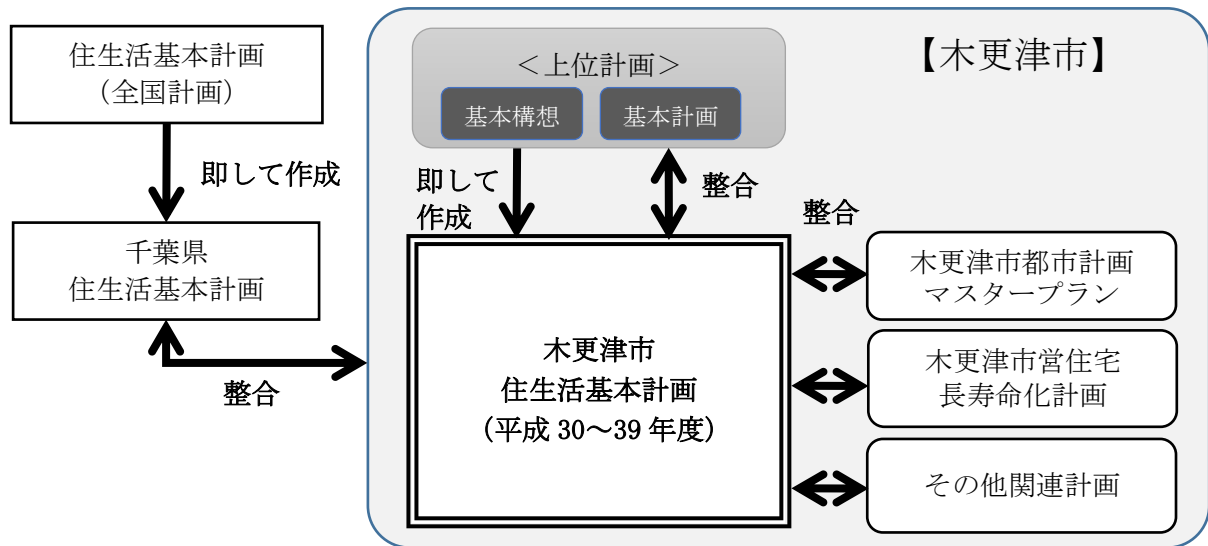
- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上
(例: 仙台市泉区)

4

(3) 木更津市住生活基本計画の位置づけ



(4) 木更津市住生活基本計画の構成（案）

1. はじめに

1) 計画の背景と目的

- ・計画を策定するに至った背景や計画の目的を説明

2) 計画の位置づけ

- ・国、県における計画や、市の住宅に関わる計画との関係性を整理

3) 計画の期間

- ・計画の期間を記載（平成 30 年度～平成 39 年度を想定）

2. 住宅事情等の現況と課題

1) 住宅事情等の現状

- ・統計データに基づき、近年の住宅・住環境に関する動向を把握

2) 市民の住生活に関する意識

- ・統計では把握できない市民の住生活に関するニーズについて、アンケート結果に基づき整理

3) これまでの住宅関連施策の整理

- ・これまでに市が取り組んできた住宅関連の施策とその効果、問題点等を整理

4) 住生活における課題

- ・上記を踏まえ、市の住生活における課題を抽出

3. 計画の基本的な考え方

1) 基本理念

- ・住宅・住環境施策の目指すべき方向性となる基本理念を記載

2) 基本目標

- ・基本理念の実現のための目標となる基本目標を設定

4. 施策の推進

1) 施策体系

- ・住生活に関して市が取り組む施策を一覧にして体系化

2) 基本目標ごとの施策

- ・基本目標ごとに、目標を実現するための各施策の内容を記載

3) 成果指標

- ・施策の成果を図るための数値目標を設定

5. 計画の推進に向けて

1) 推進・連携体制

- ・計画を推進するにあたり、庁内の実施体制や市民・関係機関等との連携体制を記載

2) 進捗管理

- ・計画の進捗管理の方法を記載

※内容については、検討の過程で変更となる可能性があります。

（５） 木更津市住生活基本計画策定に係るスケジュール（案）

- | | | |
|------------|---------|-----------------|
| ○第２回（２８年度） | 庁内検討委員会 | ２月予定（課題整理、基本方針） |
| 〃 | 検討委員会 | 〃 〃 |
| ○第３回（２９年度） | 庁内検討委員会 | ６月予定（素案協議） |
| 〃 | 検討委員会 | 〃 〃 |
| ○第４回（２９年度） | 庁内検討委員会 | １０月予定（素案作成） |
| 〃 | 検討委員会 | 〃 〃 |
| ○議会説明 | １２月議会 | |
| ○パブリックコメント | １２月予定 | |
| ○第５回（２９年度） | 庁内検討委員会 | 平成３０年１月予定（案の決定） |
| 〃 | 検討委員会 | 〃 〃 |
| ○庁内決裁 | ２月予定 | |
| ○計画書作成 | ３月 | |

※ 県内市の計画策定状況（参考）

- | | |
|----------|-----------------|
| H 1 9 年度 | 千葉市 |
| H 2 1 年度 | 船橋市、浦安市、成田市、市原市 |
| H 2 2 年度 | 松戸市、柏市 |
| H 2 3 年度 | 印西市 |
| H 2 5 年度 | 佐倉市 |
| H 2 6 年度 | 市川市、習志野市 |
| H 2 7 年度 | 四街道市 |