

木更津市住生活基本計画（素案）

平成 年 月 日

木 更 津 市

目次

序章	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
4. 木更津市の概況	3
第1章 住生活の現状と課題	5
1. 人口・世帯の動向に係る視点	5
2. 住宅事情の動向に係る視点	11
3. 住宅セーフティネットに係る視点	17
4. 住環境と地域コミュニティに係る視点	21
第2章 基本的な考え方	24
1. 将来像	24
2. 基本目標	25
第3章 施策の推進	26
1. 施策体系	26
2. 目標別施策	27
3. 成果指標	40
第4章 重点施策の推進	41
1. 「オーガニックなまちづくり」に関する住環境の整備	42
2. 空家等を活用した地域の活性化	43
3. 多様な世代が安心して健康に暮らせる住環境の整備	44
第5章 計画の実現に向けて	46
1. 住宅施策の推進体制	46
2. 住宅施策の推進方策と進行管理	47
資料編	48
1. 住生活基本法	48
2. 住生活基本計画（全国計画）	54
3. 計画策定の経過	57
4. 住宅事情等の現状	59
5. 市民意向調査の結果	65
6. 用語解説	78

1. 計画策定の背景と目的

国では、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的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として住生活基本法を制定しました。本法に基づき、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するため、平成 18 年に「住生活基本計画(全国計画)」が策定され、平成 28 年 3 月 18 日の見直しでは、「居住者」「住宅ストック」「産業・地域」の 3 つの視点から、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への道筋が示されています。また、今後の住宅政策として、全国的な人口減少や少子高齢化、それに伴う空家問題や地域コミュニティの希薄化など幅広い課題への対応が求められます。

千葉県では県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活基本計画(全国計画)に即し、平成 28 年度に「第 3 次千葉県住生活基本計画」を定めています。本計画に基づき、県や市町村をはじめとする多様な主体が連携・協働することにより、豊かな地域社会と住まいの実現を目指しています。

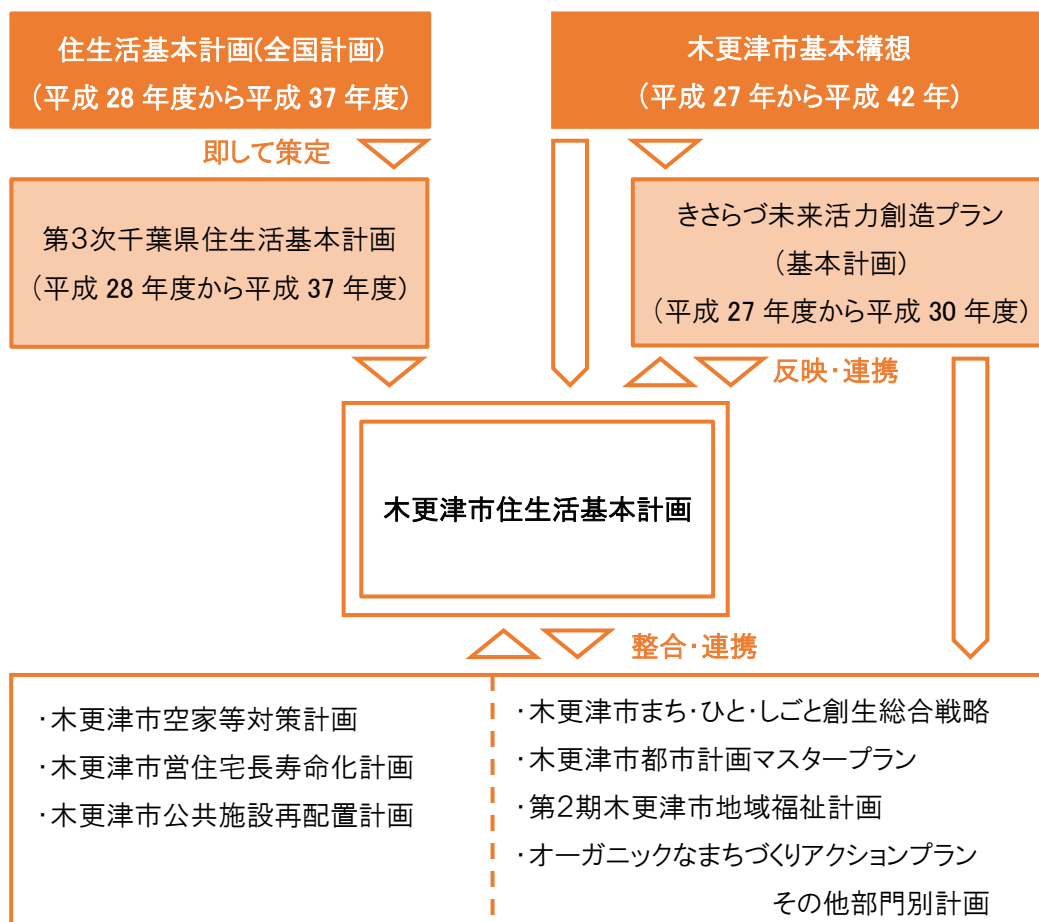
本市においては、アクアラインや圏央道等の広域道路ネットワークの整備進展や高速バスの充実により、東京湾岸の主要都市とのアクセス性が向上し、通勤・通学圏として交通の利便性・快適性が高まっています。そのため、全国的な人口減少が進展するなかで、本市の人口は増加傾向にあり、まちの活力の維持や魅力の向上に期待ができます。一方で、地域によっては、高齢化の進行が著しいなど、それぞれ状況や背景が異なり、地域特性に応じた対策が求められます。

また、本市では平成 29 年 3 月に「オーガニックなまちづくりアクションプラン」を策定しており、「オーガニック」を「持続可能な未来を創るため、地域、社会、環境等に配慮し主体的に行動しようとする考え方」と捉え、これをまちづくりの視点として、持続可能なまちづくりに取り組んでいます。

このような背景により、本市において、市民の住生活の「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、地域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

本計画は、本市の住宅政策の基本的な方向性を示すものであり、上位計画である木更津市基本構想を踏まえ、国や千葉県の住生活基本計画や市の関連計画と整合・連携しています。



3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 30 (2018) 年度から平成 39 (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に応じて、5 年を目途に計画の見直しを行います。

4. 木更津市の概況

① 木更津市の沿革

本市は、菅生遺跡、請西遺跡群、金鈴塚古墳群等から、原始・古代より重要な拠点として栄えていたことがうかがえ、中世には鎌倉と結ぶ渡船場として栄え、近世には江戸の台所を支える物資の集積場として、木更津の繁栄の礎を築きました。

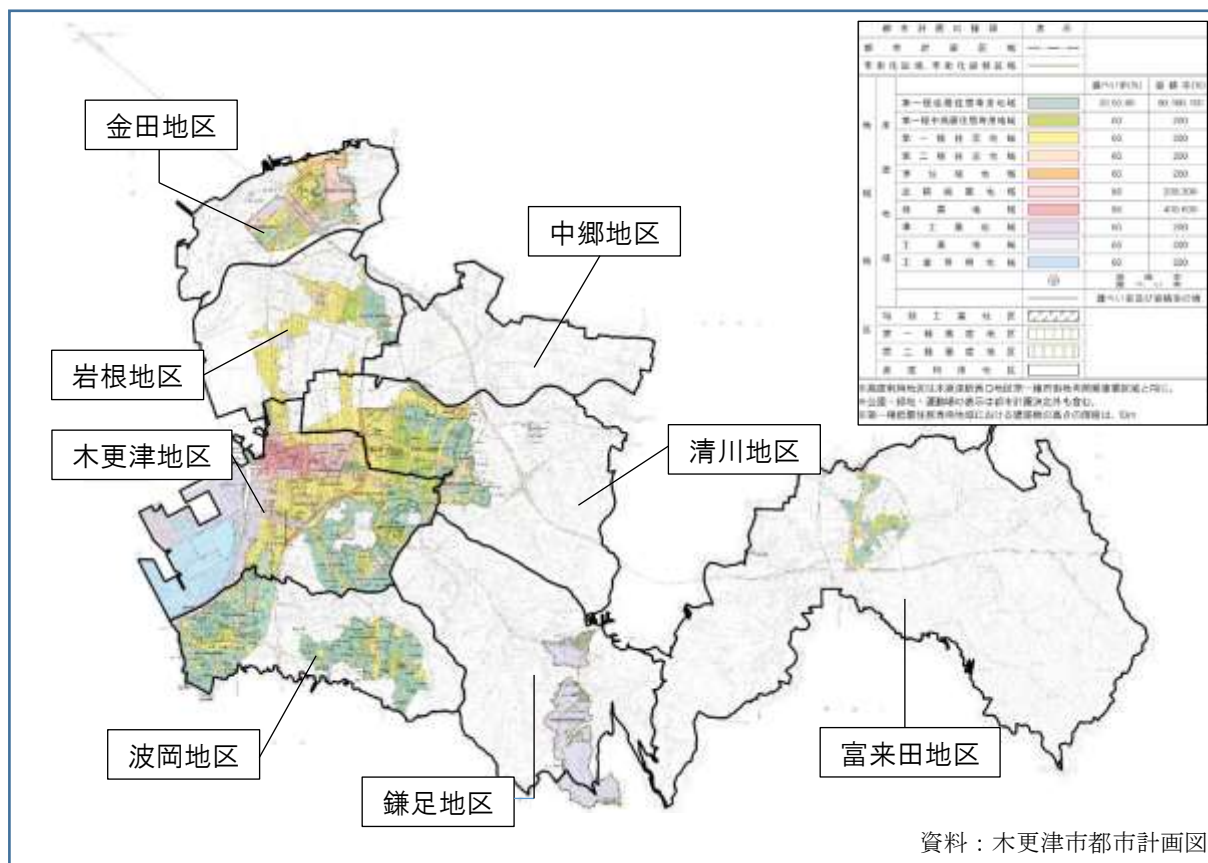
明治 22 年に木更津、貝渚、吾妻の 3 村を合併して木更津町が発足し、真舟村との合併を経て昭和 17 年に木更津町、巖根村、清川村、波岡村の合併により、市域 54.23 平方キロメートル、人口 33,817 人として千葉県下で 6 番目に市制を施行し、以来、鎌足村、金田村、中郷村、富来田町と合併し、南房総の商都として栄え、高度経済成長期には周辺工業地帯のベッドタウンとして発展を遂げてきました。

その後、東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）、東関東自動車道館山線（以下「館山道」という。）の整備による広域道路ネットワークやかずさアカデミアパーク、かずさアクアシティ等の大規模プロジェクトの進展により、平成 23 年に人口が 13 万人を超え、平成 29 年に市制施行 75 周年を迎えました。

② 木更津市の広域的位置付け

本市は、房総半島西岸中央部のアクアラインの着岸地に位置し、東京都心部から直線距離で 30～40 キロメートル、時間距離ではアクアライン経由により 30～40 分圏域にあり、圏央道や館山道の整備進展により、広域道路ネットワークを形成する幹線軸上に位置します。また、東京都心部や東京国際空港への近接性に加え、成田国際空港への交通利便性も向上し、地理的優位性が高まっています。

■木更津市都市計画図及び地区区分



③ 土地利用の状況

本市は、市域全域（約 13,895ha）が隣接する君津市域の一部（約 62ha）とともに都市計画区域（約 13,957ha）に指定されており、市街化区域は約 3,463ha（約 24.8%）、市街化調整区域は約 10,494ha、（約 75.2%）に区分されています。

④ 交通の状況

本市では、アクアライン、アクアライン連絡道、圏央道、館山道と 4 つのインターチェンジが整備されており、広域交通ネットワークの要衝となっています。

鉄道は、JR 内房線と JR 久留里線が通過しており、JR 木更津駅、JR 巖根駅、JR 祇園駅、JR 上総清川駅、JR 東清川駅、JR 馬来田駅の 6 駅が市内に設置されています。

バスは、中心市街地と住宅団地を結ぶ市内バス路線と、JR 木更津駅と JR 東京駅、JR 品川駅、JR 横浜駅、東京国際空港などを結ぶ高速バス路線が整備されています。

第1章 住生活の現状と課題

本市の住生活の現状や課題を「人口・世帯」、「住宅事情」、「住宅セーフティネット※」、「住環境と地域コミュニティ」の4つの視点から示しています。

1. 人口・世帯の動向に係る視点

① 子育て世帯の住環境整備

現状

本市の人口は平成22年以降増加傾向にあり、近年、社会増がプラスで推移し続けていることが、人口増加に結びついています。年齢5歳階級別の人口の推移は、25歳から44歳の子育て世帯に相当する世代の増加が顕著で、これに伴い、15歳未満の世代も増加しています。

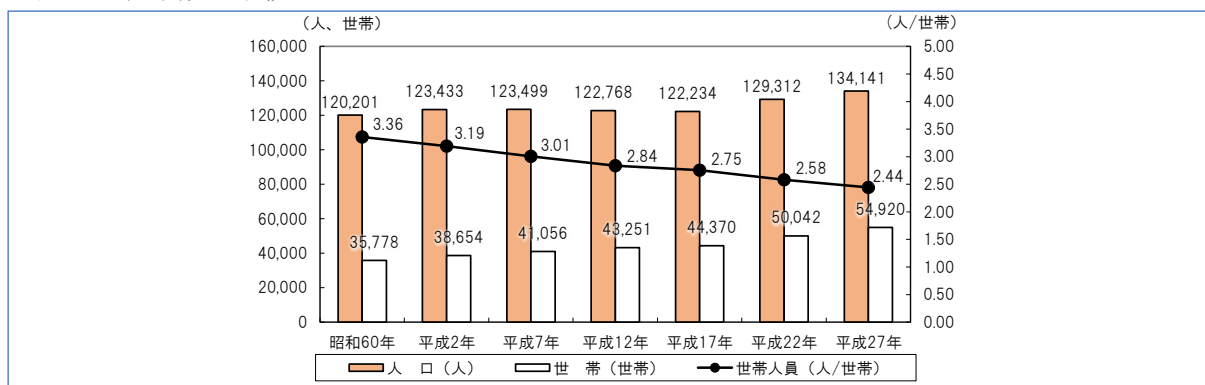
市民アンケートでは、住宅内部の広さ、部屋数に満足している割合（「非常に満足」「やや満足」の合計）が7割を超えています。また、家族構成について見ると、3世代同居の割合は、7.1%にとどまっています。また、子育て世帯（夫婦と子ども）の住宅の総合評価の満足している割合は72.1%となっています。

課題

子育て世帯の流入により、まちの活力の維持が期待でき、さらに、本市の子育ての住環境は良好であるとうかがえますが、土地区画整理事業により整備された新市街地では、子育て世帯の増加に対応する保育、教育施設の拡充が求められます。また、既成市街地や農村部では、少子化の進行により、保育・教育環境の縮小などが予想されることから、子育て世帯が住み続けたい良質な住環境を形成する取組が求められます。

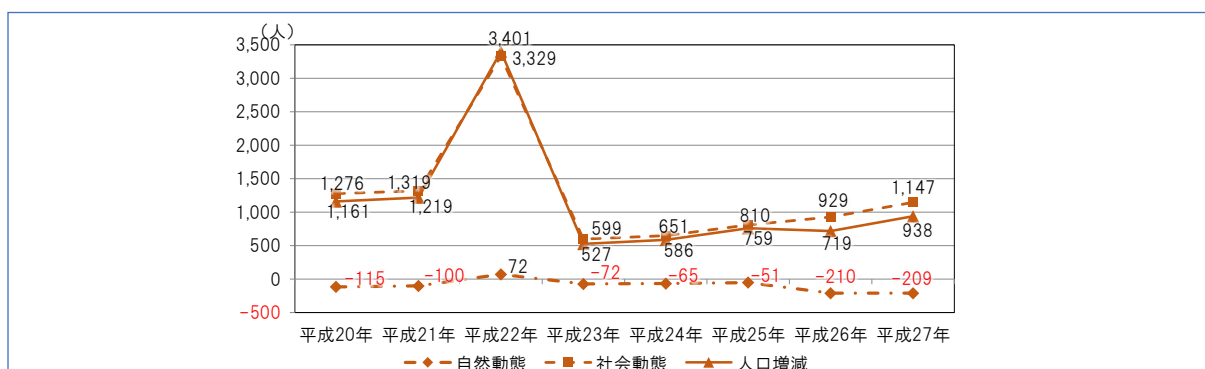
さらに、高齢世帯と子育て世帯が相互に支え合うことができる、3世代同居や近居支援の方策の検討が求められます。

■人口・世帯数の推移



資料：国勢調査

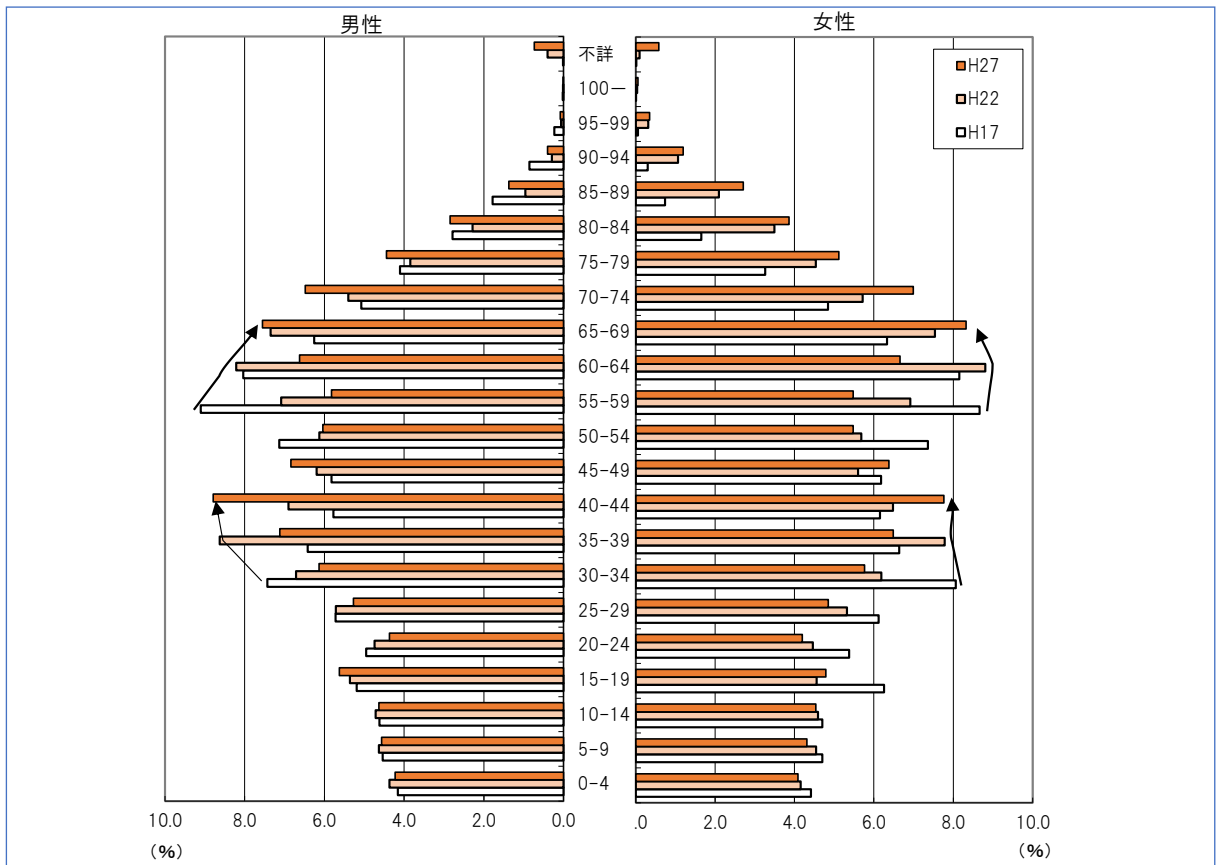
■人口動態の推移



資料：平成28年木更津市統計書

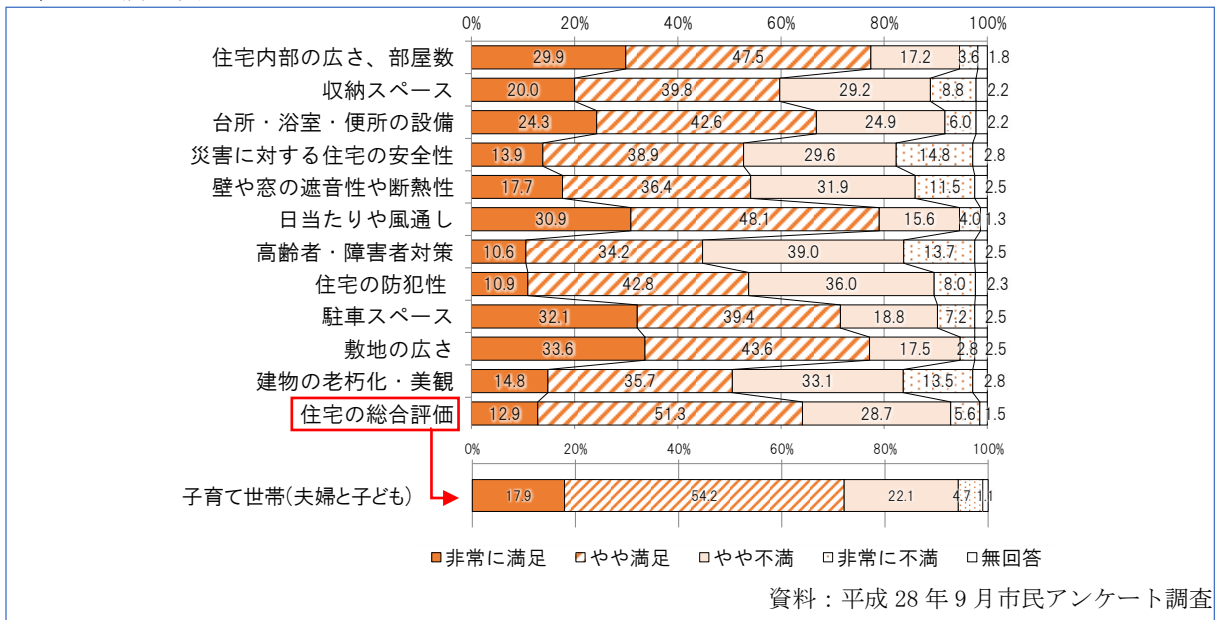
※ 用語説明を巻末資料(用語解説)に掲載しています。

■年齢 5 歳階級別人口



資料：国勢調査

■住宅の満足度



② 高齢者・障害者に対応した安心安全な居住環境の形成

現状

団塊の世代が65歳以上となり、本市における平成27年の65歳以上人口の割合は、26.1%と急激な高齢化が進行しています。高齢者のいる世帯の割合は増加傾向にあり、40.9%となっています。また、高齢者のいる世帯のうち、一定のバリアフリー※化がされている割合は35.5%で全国及び千葉県と比べると低くなっています。

高齢化が進行するなか、福祉団体が高齢者の買い物サポートなど、在宅生活の支援に取り組んでいます。

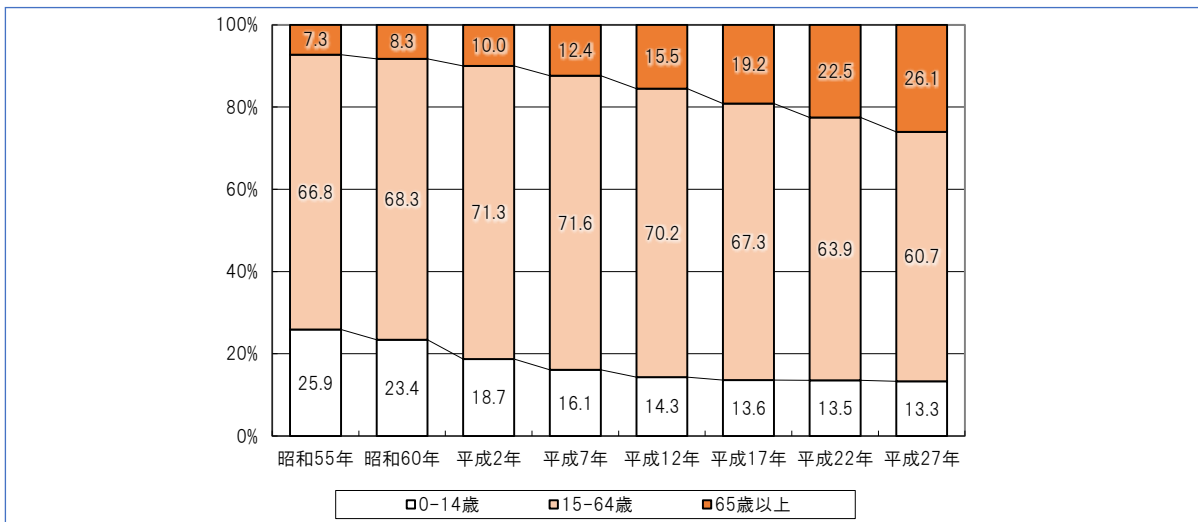
障害者基本法では、障害者の自立及び社会参加の支援等のための施策に関し、各主体の責務を明らかにし、総合的かつ計画的に推進していくことを示しています。

課題

高齢化の進行により、医療・介護などの様々な支援を必要とする人の増加が見込まれることから、高齢社会を支える専門的な知識や技術を有する人材などの確保が求められます。また、高齢者の引きこもり等により、地域コミュニティの衰退が懸念されることから、高齢者を含む多世代の交流を図るなど地域コミュニティの維持が求められます。さらに、高齢者の生活に対応したバリアフリーやヒートショックへの対応など居住環境の整備が求められています。

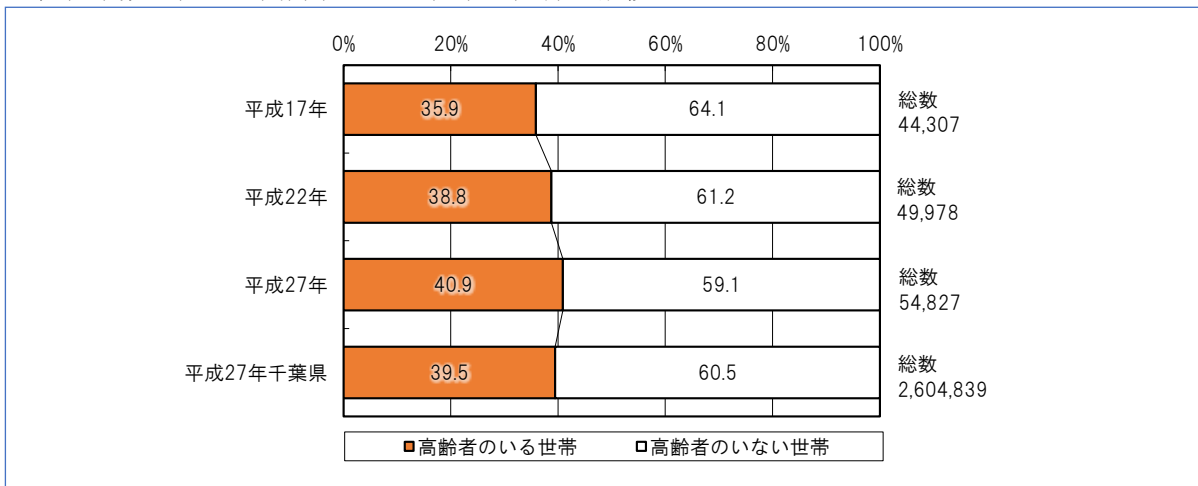
また、障害者が自立した生活を営むうえで、地域社会による支援やバリアフリー化の推進などが求められています。

■ 年齢3区分別人口の推移



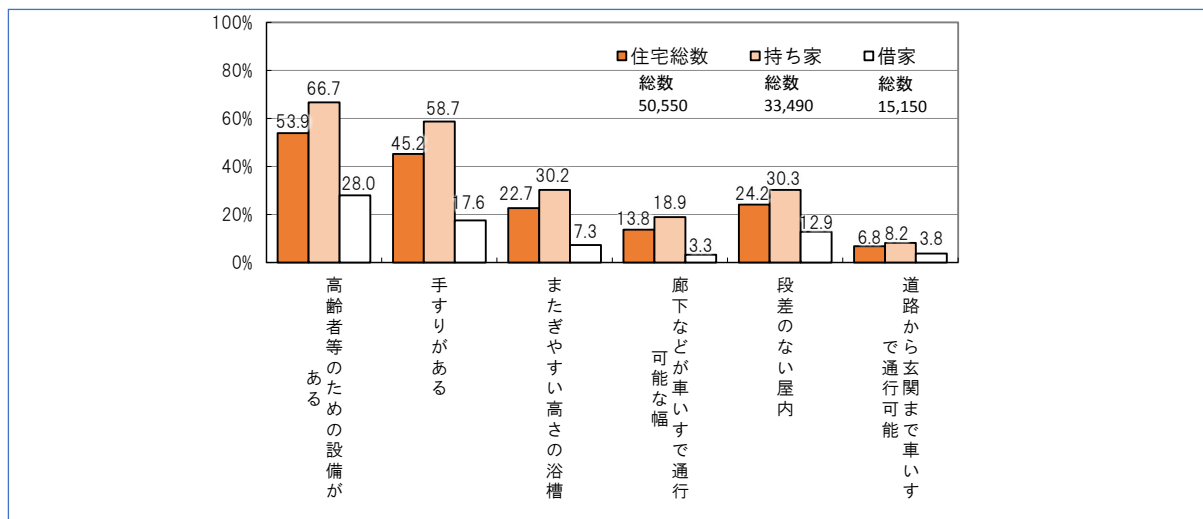
資料：国勢調査

■ 総世帯数に占める高齢者のいる世帯の割合の推移



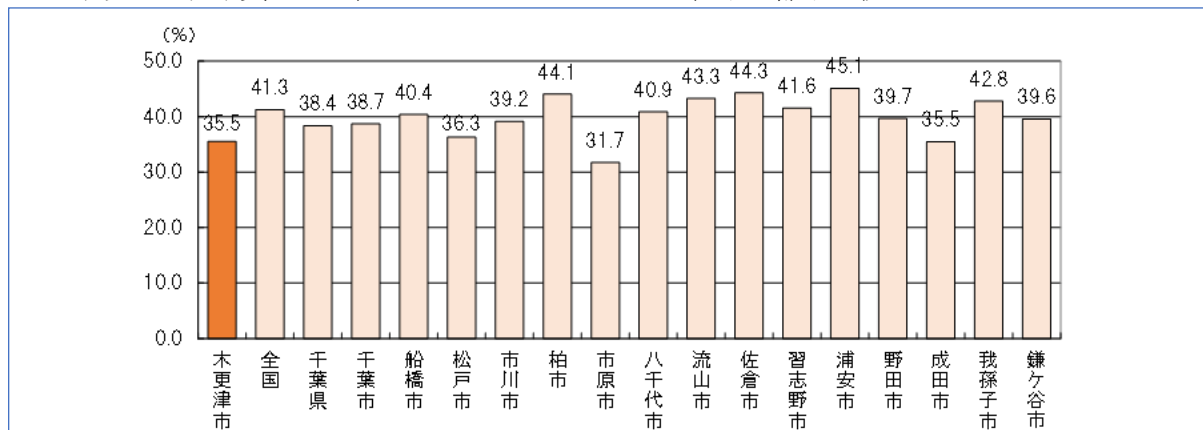
資料：国勢調査

■所有関係別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

■65 歳以上の世帯員のいる住宅の一定のバリアフリー化率の都市比較



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

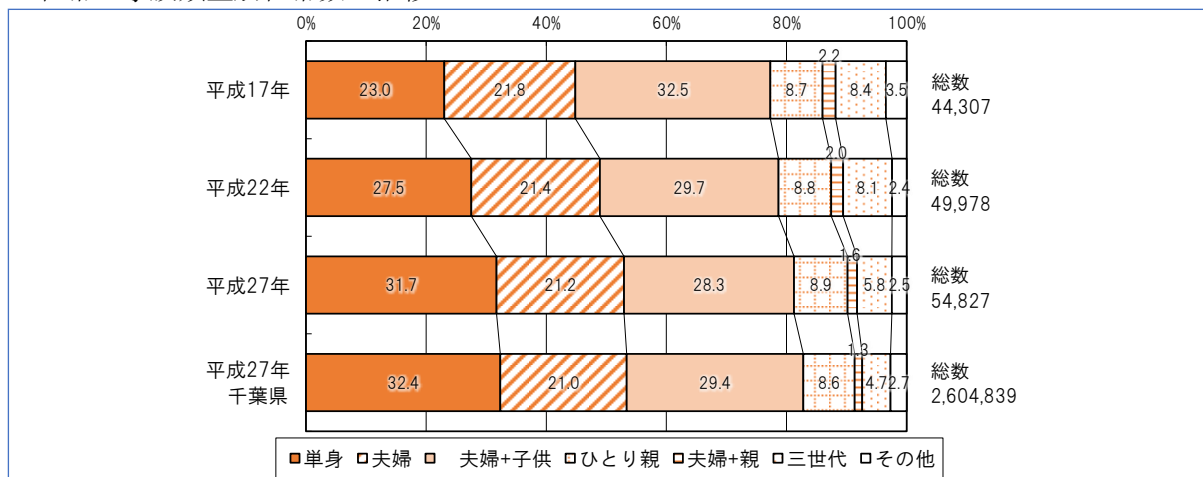
③ ライフスタイル※・ライフステージ※に合わせて住み替えられる多様な住宅ストックの形成

現状 社会経済情勢の変化に合わせて、単身世帯の割合が平成17年以降増加傾向を続けているなど、市民のライフスタイルが多様化していると考えられます。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、里山がある暮らしなど多様な暮らし方への情報提供を行っています。また、地域や社会、環境等に配慮する「オーガニックなまちづくり」の視点から、人と自然が調和した持続可能なまちづくりを目指し、多様な暮らし方を推進しています。

課題 個人の価値観、生活様式に応じて選択できる住まいがあることが重要となり、多様なライフスタイルや家族の成長などによるライフステージの変化に合わせた適切な住宅の確保など、良好な居住環境の取得への支援が求められます。

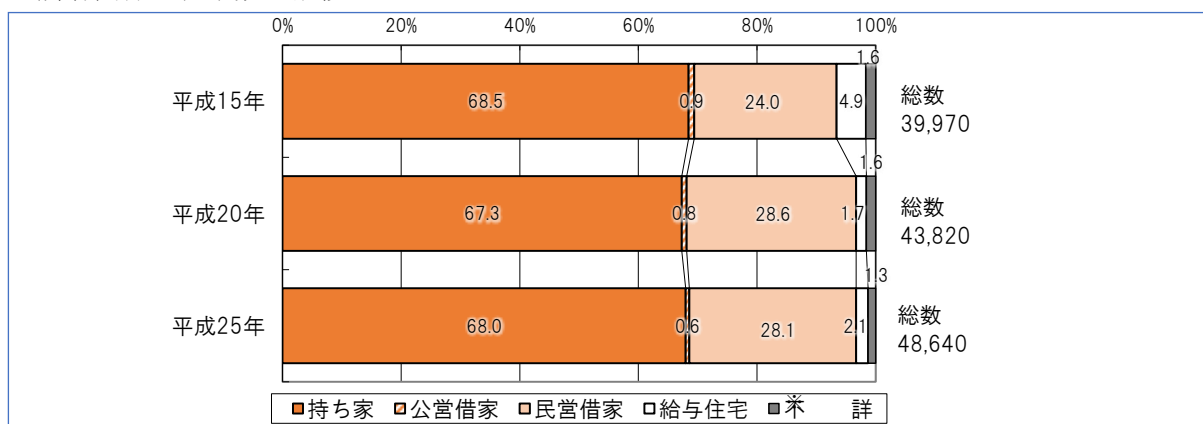
また、民間賃貸住宅や空家等※の活用など、不動産業などの事業者と行政が連携し、市民の住生活のニーズを的確に捉えることにより、多様な住宅ストックの形成を図ることが求められます。

■世帯の家族類型別世帯数の推移



資料：国勢調査

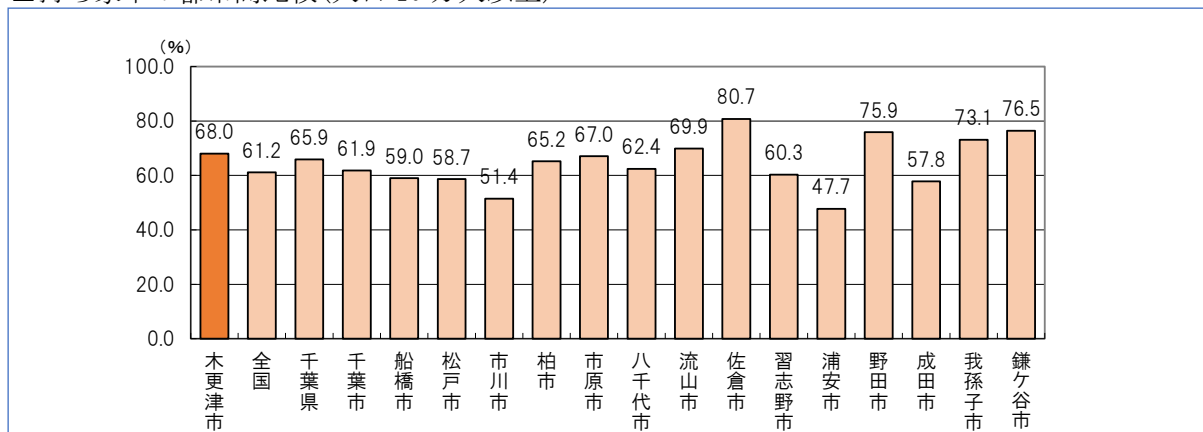
■所有関係別世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

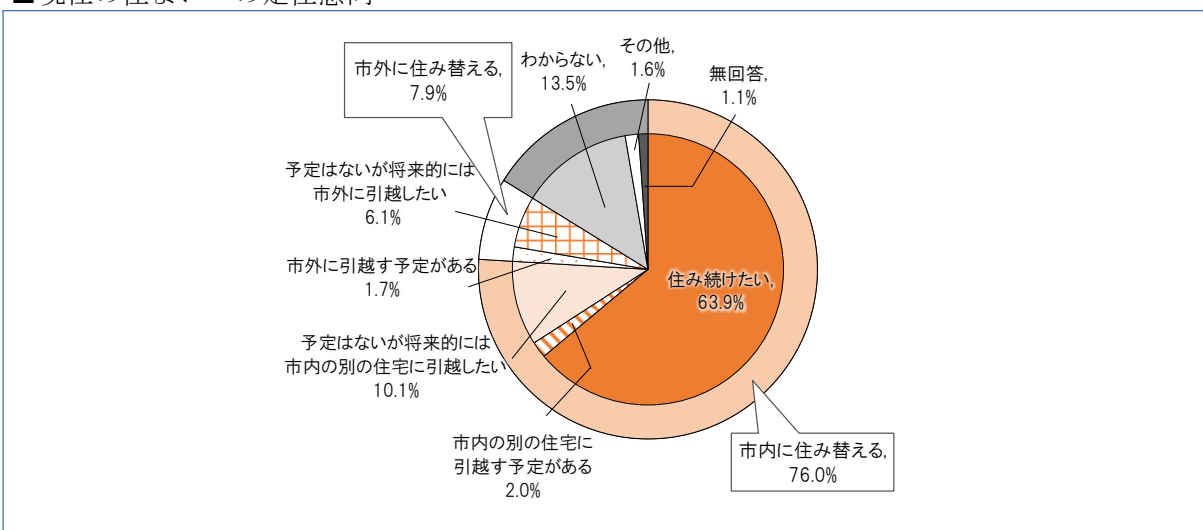
第1章 住生活の現状と課題

■持ち家率の都市間比較(人口10万人以上)



資料：住宅・土地統計調査

■現在の住まいへの定住意向



資料：平成28年9月市民アンケート調査

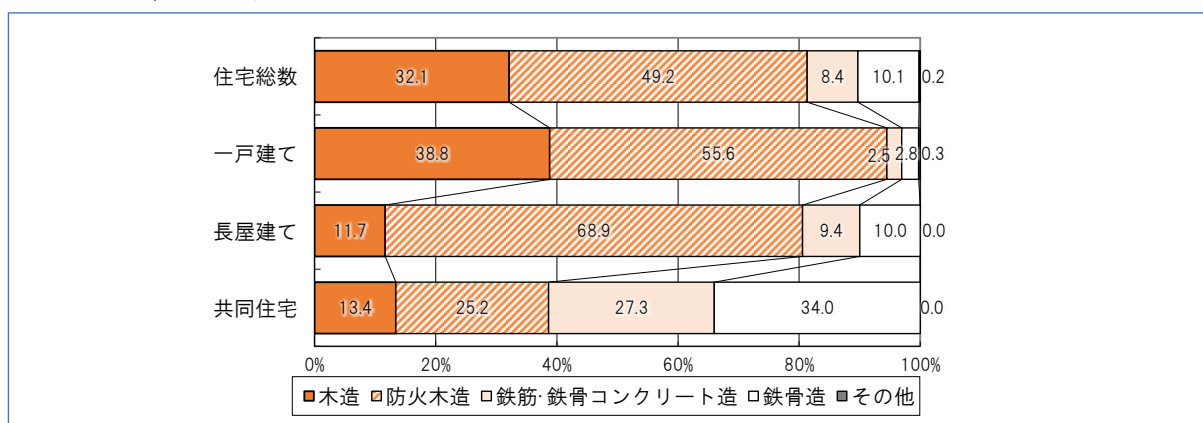
2. 住宅事情の動向に係る視点

① 災害に強い安全な住宅ストックの形成

現状 木質系（木造、防火木造）の住宅が全体の 8 割を占め、そのうち、概ね 4 割は防火木造でない通常の木造となっています。また、本市の住宅のうち、昭和 56 年の新耐震基準以前に建築された住宅の割合は概ね 3 割で、平成 28 年の耐震化率*は約 80%となっています。

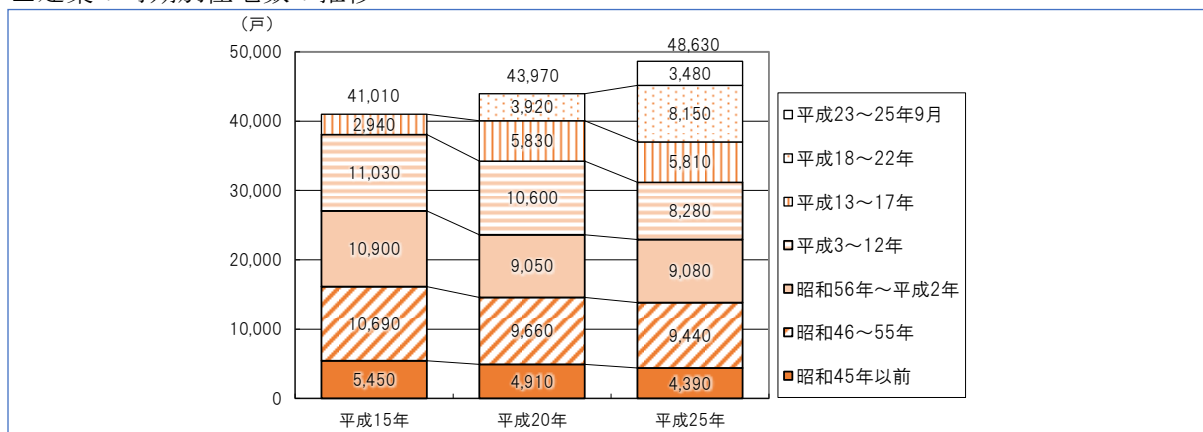
課題 市街地などの住宅地では、火災発生時の延焼などの危険性や、南関東直下地震や東海地震などの地震の発生が予想されていることから、市街地環境に応じた不燃化の促進や耐震改修などを促進することにより、災害に強い安全な住宅ストックの形成が求められています。

■建て方別住宅の構造



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■建築の時期別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■住宅の耐震化の現状(平成 28 年 3 月現在)

総戸数 (a+b+c)	昭和 55 年以前		昭和 56 年以降 (耐震性有 c)	耐震化率 (b+c)/(a+b+c)
	耐震性無 (a)	耐震性有 (b)		
50, 550	約 10, 100	約 4, 300	約 36, 200	約 80%

資料：木更津市耐震改修促進計画

② 民間賃貸住宅の居住水準の向上

現状

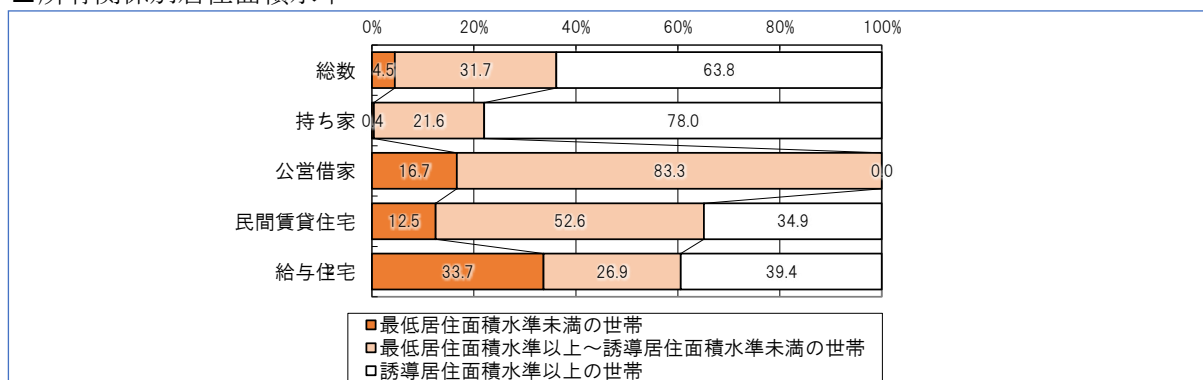
最低居住面積水準※未満の世帯の割合は、4.5%と県内平均より低くなっており、持ち家については概ね解消しつつありますが、借家については依然として1割以上となっています。特に、民間賃貸住宅については12.5%が水準に満たない現状にあります。

なお、誘導居住面積水準※未満の世帯の割合は、18歳未満の家族を含む子育て世帯では44.7%と高くなっています。

課題

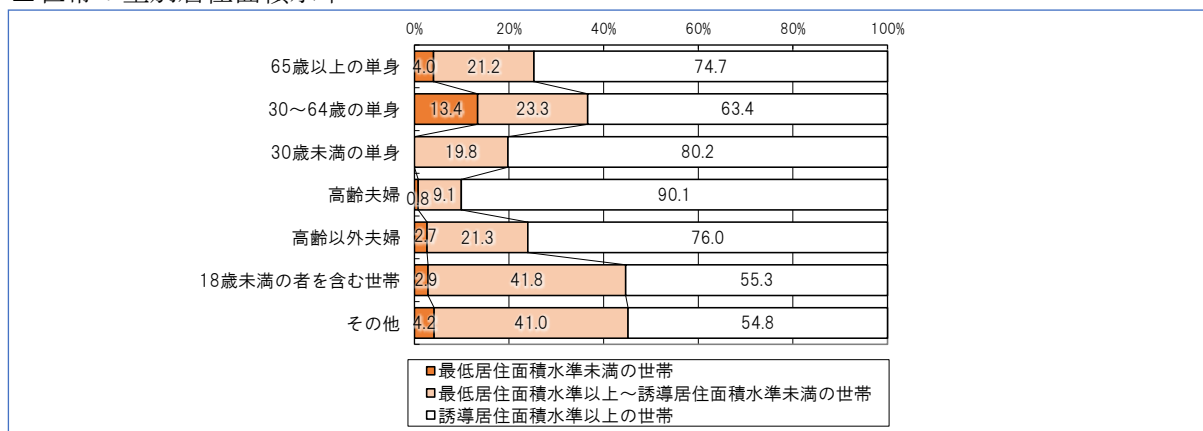
良好な居住水準を確保するため、世帯構成に適した住宅への住み替えや、居住ニーズに応じた規模の民間賃貸住宅の供給を誘導する方策の検討が必要です。

■ 所有関係別居住面積水準



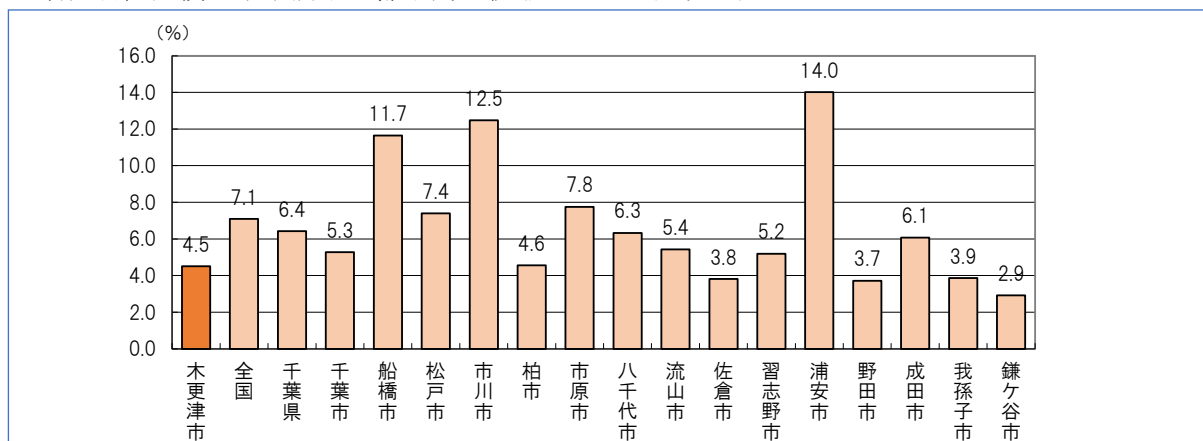
資料：平成25年住宅・土地統計調査

■ 世帯の型別居住面積水準



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■ 最低居住面積水準未満率の都市間比較(人口10万人以上)



資料：平成25年住宅・土地統計調査

③ 環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり

現状

省エネルギー設備等の設置状況は、太陽光の利用（温水と発電の合計）が8%程度、2重サッシ又は複層ガラスの窓が15%程度と低い割合です。また、市内の高齢者のためのバリアフリー設備がある割合は53.9%となっています。所有関係別に見ると、持ち家が66.7%、借家が持ち家の半分以上の28.0%で、持ち家が借家を大きく上回っています。

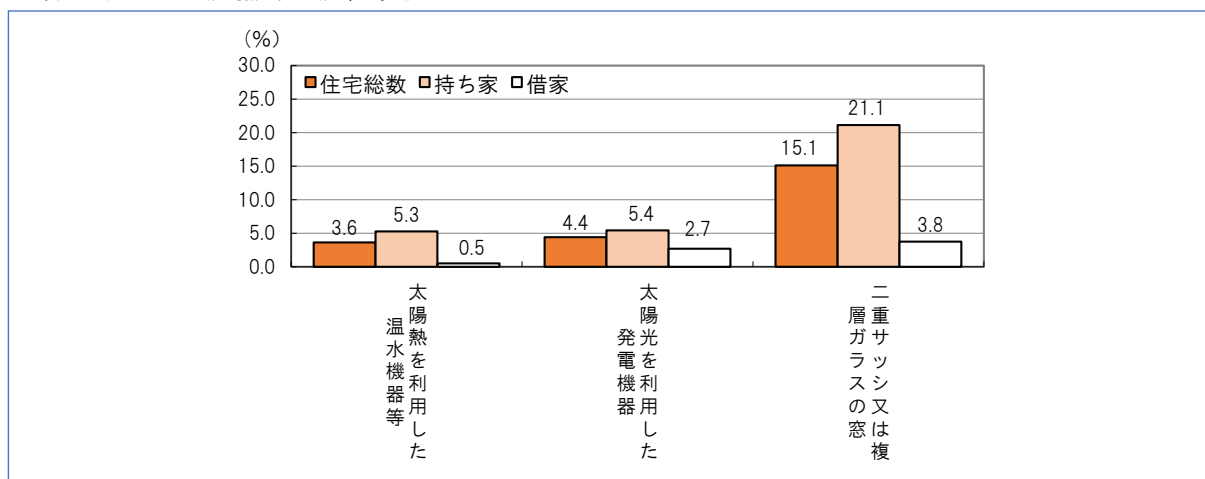
課題

地球温暖化による異常気象の顕在化、東日本大震災の経験などから省エネルギー設備による資源の有効利用や再生可能エネルギーの活用促進を図っていく必要があります。

さらに、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。

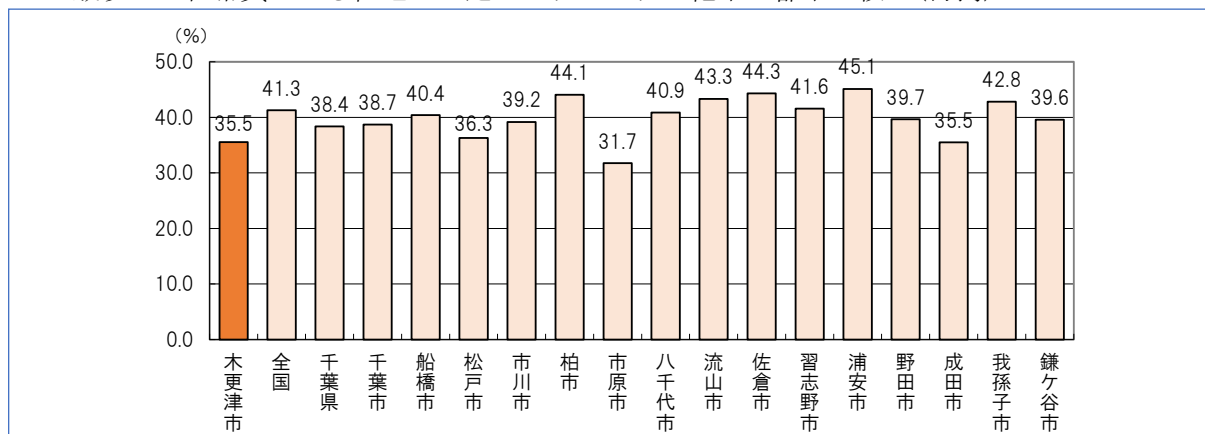
また、高齢者等が地域で住み続けられるよう、高齢化への対応や自立した生活への対応のためリフォームやバリアフリー化を促進する必要があります。

■省エネルギー設備等の設置状況



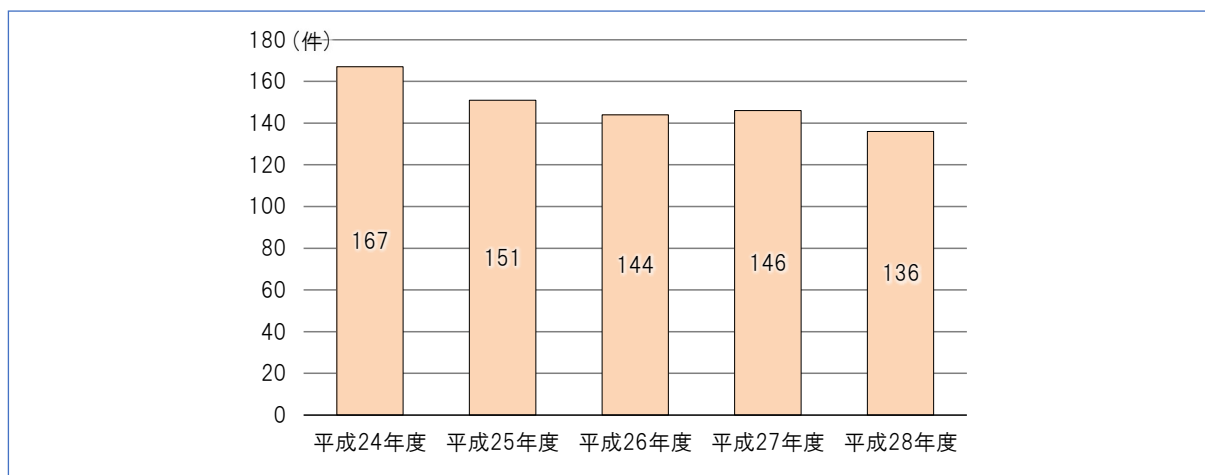
資料：平成25年住宅・土地統計調査

■65歳以上の世帯員のいる住宅の一定のバリアフリー化率の都市比較（再掲）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■長期優良住宅※の認定件数



資料：木更津市住宅課

④ 空家等への対応

現状

空家等の増加が全国的に進むなか、空家等の放置による災害の危険性等の高まりを受け、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空家等対策における、所有者等の責務や市町村の責務が明確に示されました。

空家率は平成20年から平成25年にかけて増加しています。また、平成28年に実施した空家実態調査の結果では1193件が空家等として判断され、そのうち倒壊等保安上の危険な住宅や衛生上有害な住宅など特定空家等に該当するものが378戸見られました。

本市において中古住宅市場が低迷し、賃貸用住宅の空家が全体の約6割を占めています。空家実態調査においては、利活用の可能性の高い空家等が見受けられ、空家等の所有者アンケートでは利活用の意向が見られる空家等もあります。

課題

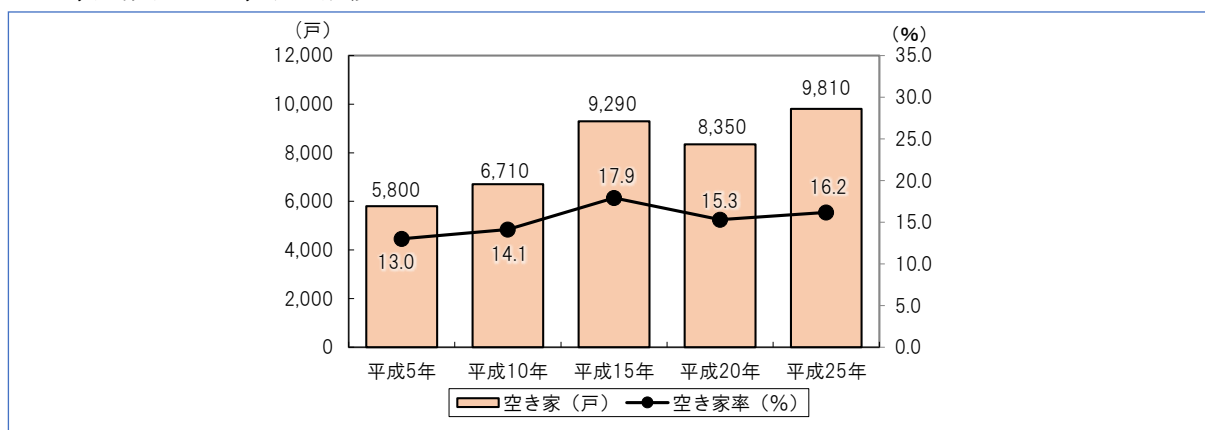
老朽化した空家等の倒壊等により、周辺環境へ悪影響を与えることが懸念されるとともに、空家等の所有者アンケートの結果、高齢者の空家等の利活用意向が低いことから、適切な維持管理や活用方法の周知など空家化の予防や特定空家等の解消につながる取組や、安全安心で良好な住環境を維持形成するため、地域と行政との連携による取組が求められます。

また、不動産業などの事業者と行政が連携することにより、中古住宅取得に係る契約形態等の情報提供など、中古住宅流通を促進する必要があります。

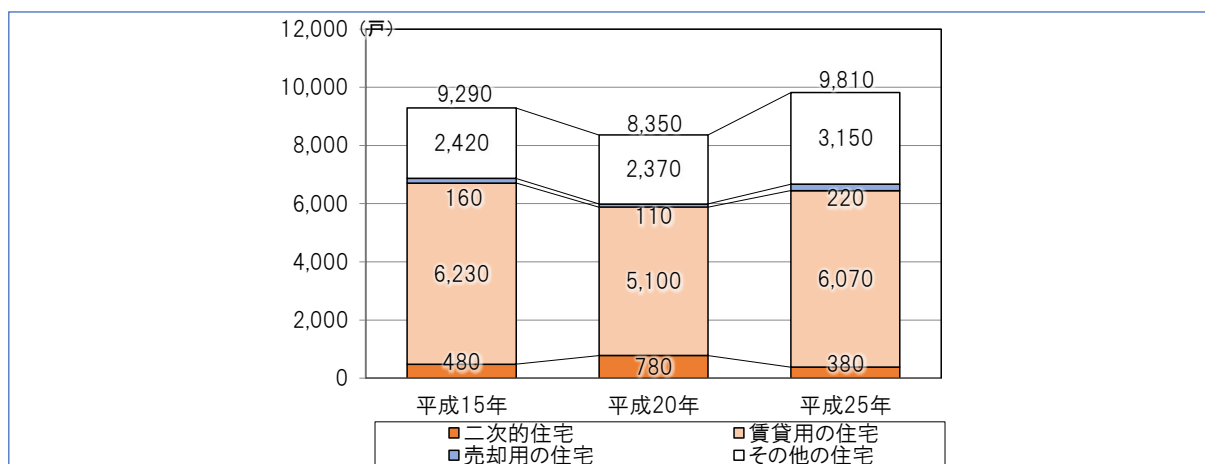
さらに、利活用可能な空家等は、空家バンクの開設や空家リフォームの促進など、有効活用する方策の検討が求められます。

住宅・土地統計調査における空家（賃貸・売却用住宅等を含む戸建・共同住宅）

■空家戸数及び空家率の推移



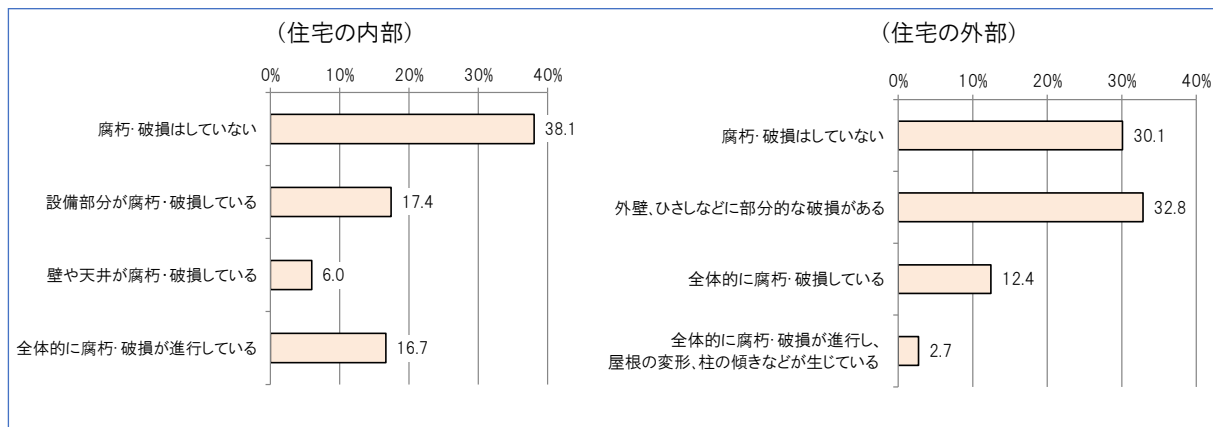
■空家の内訳の推移



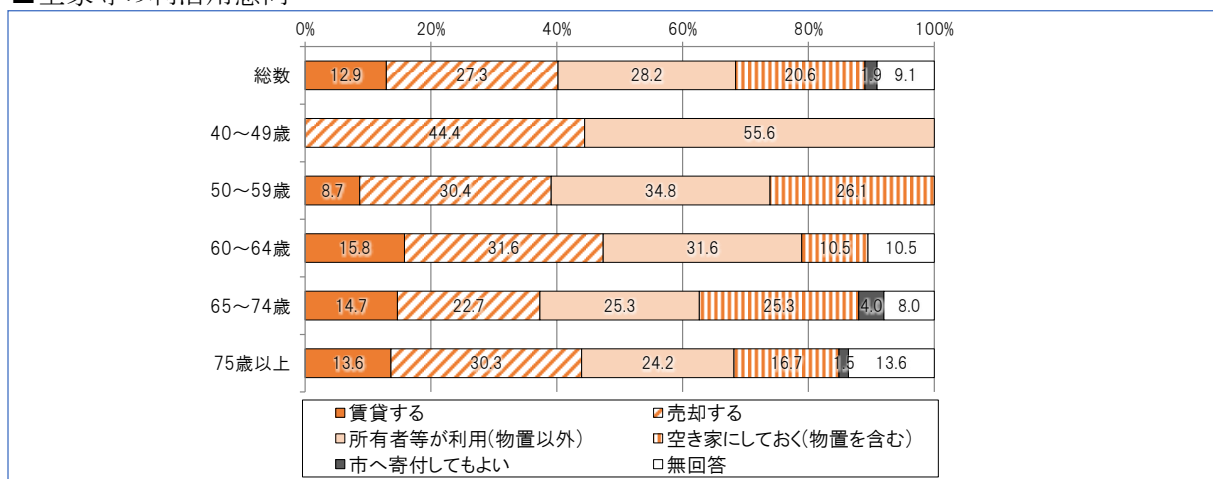
資料：住宅・土地統計調査

空家実態調査における空家（賃貸・売却用住宅を除く戸建住宅）

■空家等の外部及び内部の普及・破損の状況

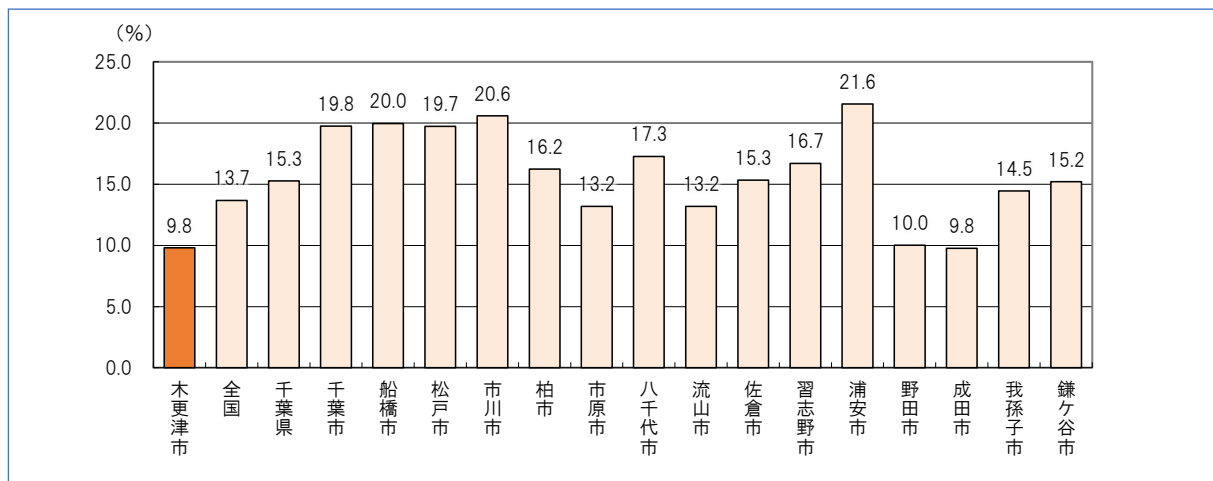


■空家等の利活用意向



資料：平成28年12月空家所有者アンケート調査

■持ち家総数に占める中古住宅取得率の都市比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査

3. 住宅セーフティネットに係る視点

① 市営住宅の計画的な維持管理

現状

市営住宅の需要推計によると、住宅困窮世帯は平成28～37年度の10年間に増加すると予想されますが、本市の市営住宅は、すべてが建築後40年を経過し、最も古い住宅では50年以上経過する老朽化した住宅となっています。

本市において、借家に居住する世帯は3割程度ですが、その3割以上が年間収入300万円以下の世帯となっています。また、民間賃貸住宅の1割以上が最低居住面積水準未達の世帯となっています。

課題

社会経済情勢の変化により、住宅確保に配慮しなければならない世帯が増加することが予想され、現在の公営住宅の供給戸数では対応が困難となると考えられます。そのため、入居者の収入や世帯構成等について、適切に把握することにより、真に困窮している世帯への対応が必要です。

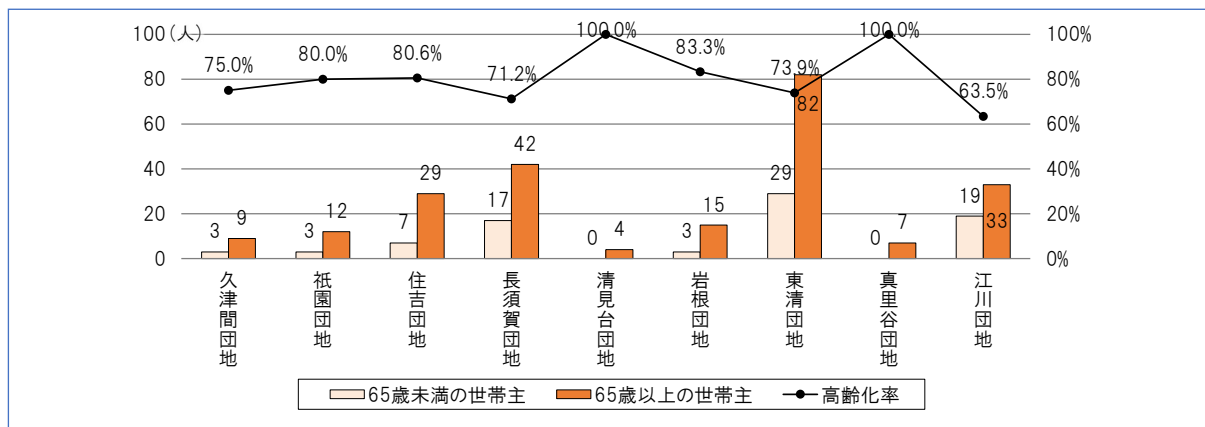
また、市営住宅の老朽化や入居者の高齢化がみられることから、公共施設再配置計画(平成29年2月策定)を踏まえ市営住宅長寿命化計画(平成25年2月策定)を見直すとともに、高齢者や障害者などに配慮した居住環境の整備、団地の集約化や更新の検討が必要です。

■市営住宅管理戸数及び整備方針(平成28年4月1日現在)

団地名	管理戸数	整備方針
久津間	21	廃止予定
祇園	40	廃止予定
住吉	41	維持管理・改善(一部廃止)
長須賀	77	維持管理・改善
清見台	6	廃止予定
岩根	28	廃止予定
東清	179	維持管理・改善(一部廃止)
真理谷	13	維持管理・改善(一部廃止)
江川	65	維持管理・改善
合計	470	

資料：木更津市営住宅長寿命化計画

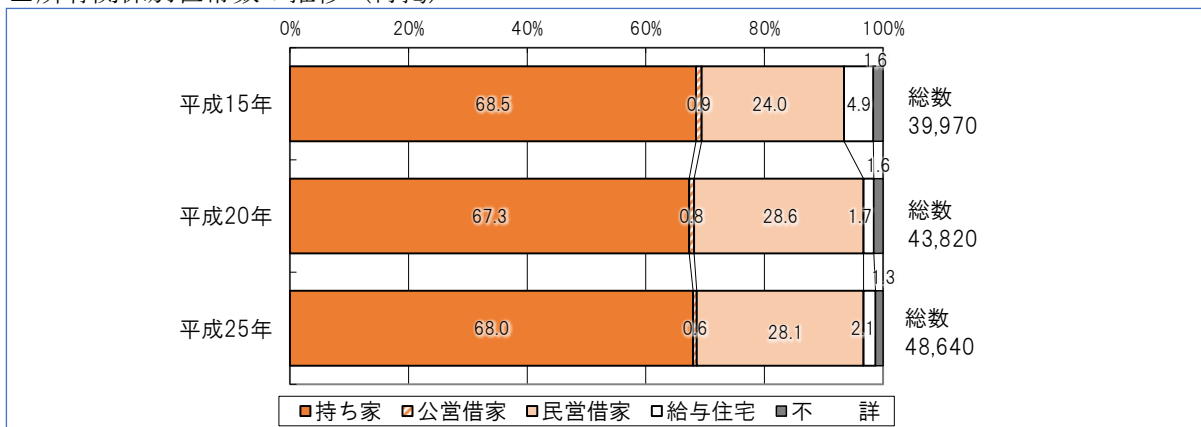
■市営住宅の世帯主の高齢化率



資料：木更津市住宅課

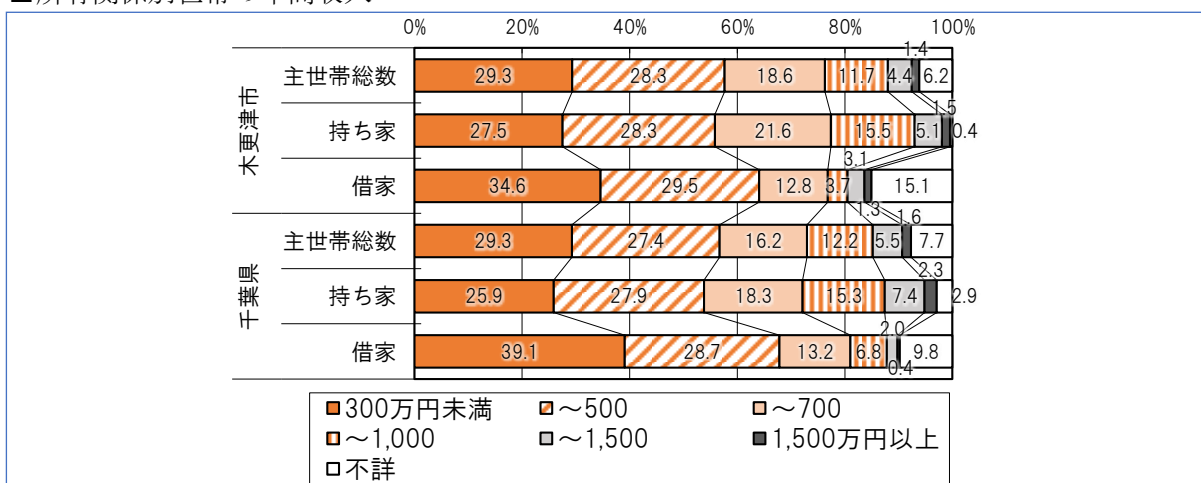
第1章 住生活の現状と課題

■所有関係別世帯数の推移（再掲）



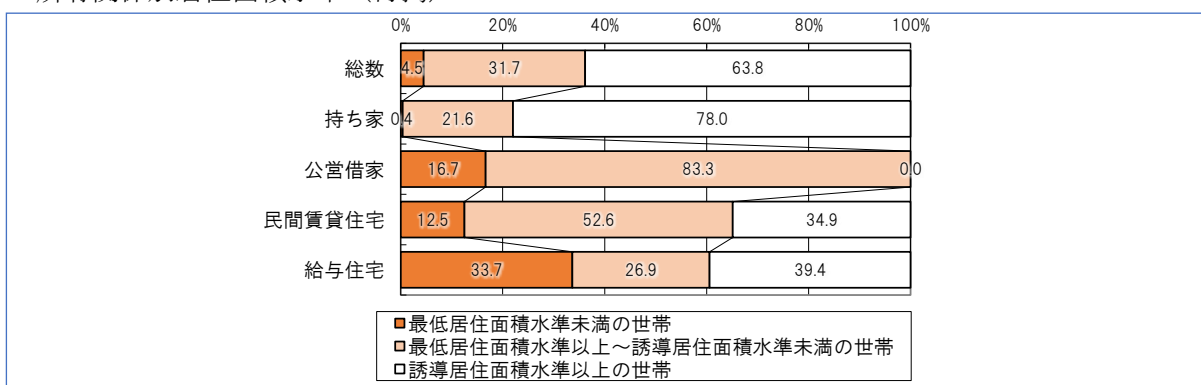
資料：住宅・土地統計調査

■所有関係別世帯の年間収入



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■所有関係別居住面積水準（再掲）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

② 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

現状

高齢者の増加傾向が見られるなか、平成26年9月末時点の要介護・要支援認定者数は5,127人となっており、要介護認定率は年々増加しています。また、ひとり親世帯は平成7年から平成27年まで一貫した増加傾向を示しています。日本賃貸住宅管理協会が全国の民間賃貸住宅管理会社に実施した調査によると、子育て世帯は家賃の支払いに対する不安等の理由により拒否している賃貸人が平成22年から平成27年にかけて増加しており、住宅確保要配慮者※が入居しにくい状況が見られます。

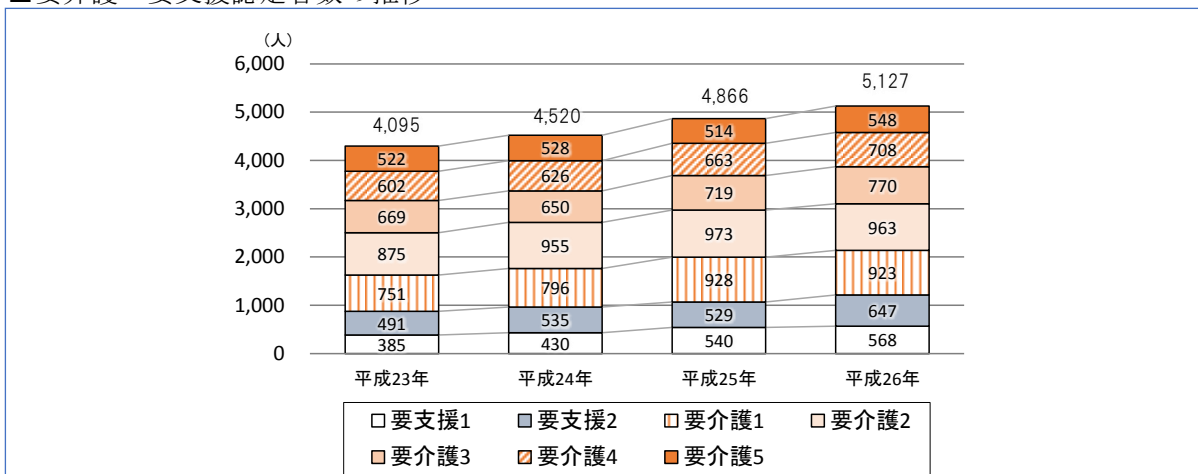
課題

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、ひとり親世帯などの住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境が求められています。

公営住宅は、住宅セーフティネットの役割を担っていることから、真に住宅に困窮する世帯に対応するため、民間賃貸住宅を有効に活用し、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。

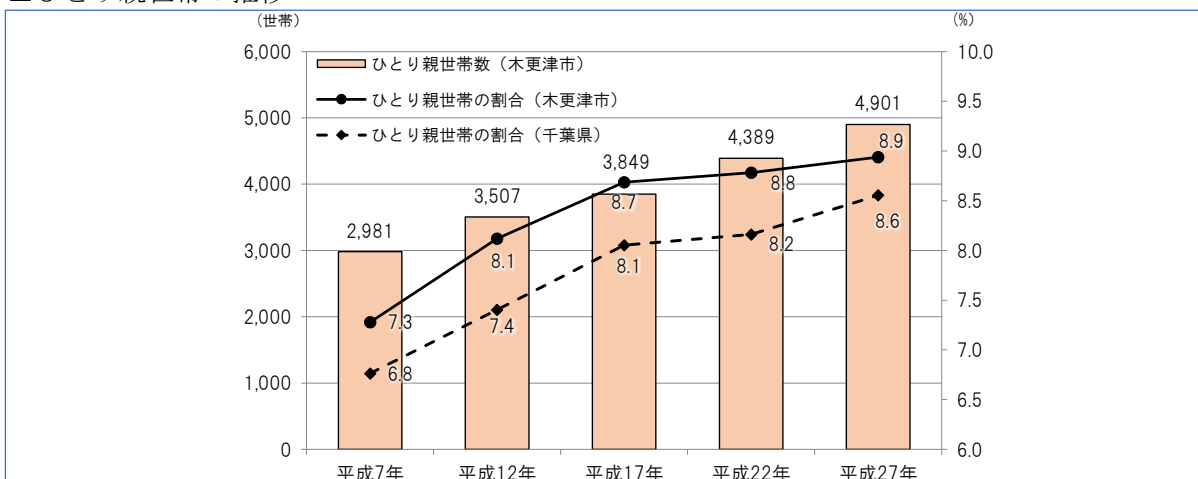
住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、地域における見守りや福祉施策との連携など支援体制の整備が求められます。

■ 要介護・要支援認定者数の推移



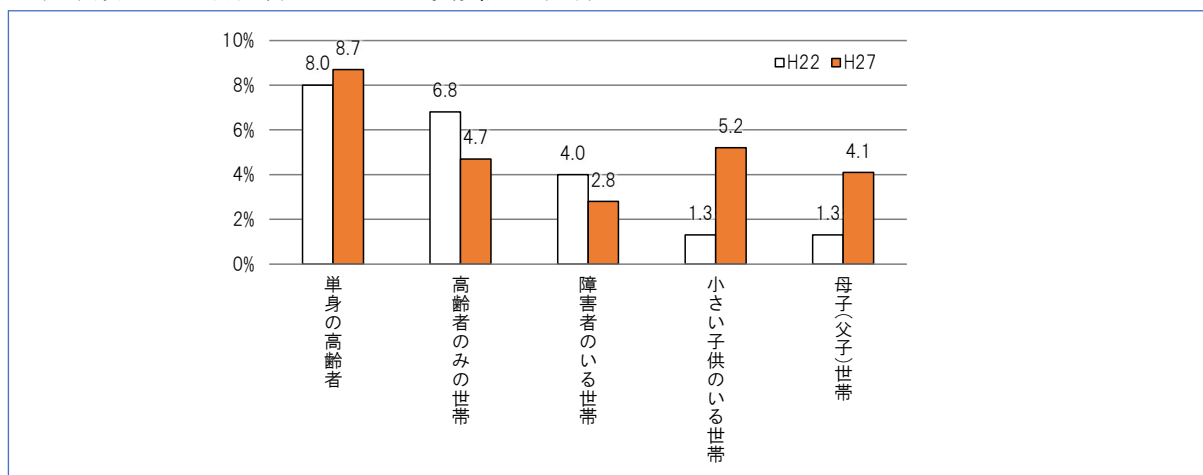
資料：高齢者保健福祉計画

■ ひとり親世帯の推移



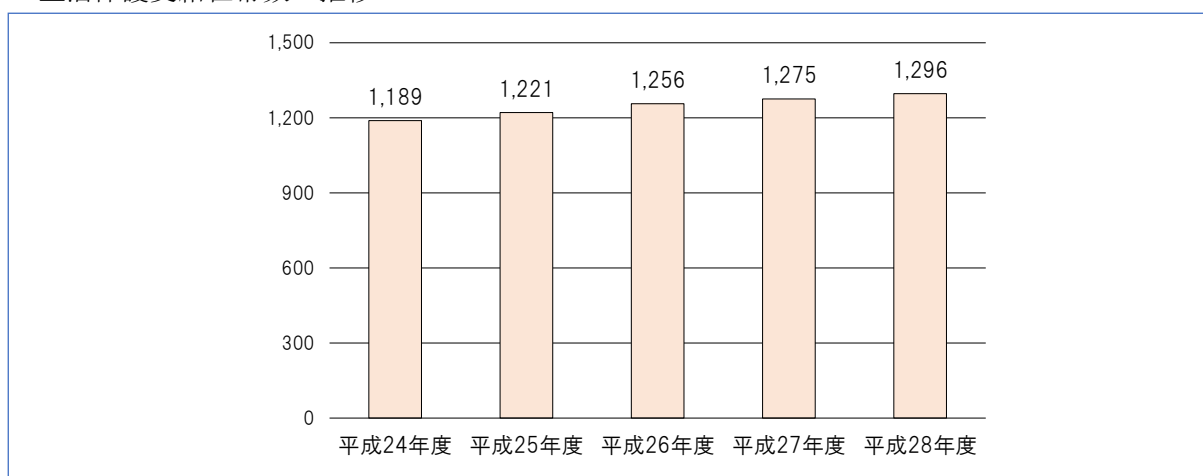
資料：国勢調査

■世帯類型別入居拒否をしている賃貸人の割合



資料：民間賃貸住宅における入居選別の状況（日本賃貸住宅管理協会）

■生活保護受給世帯数の推移



資料：福祉部社会福祉課

4. 住環境と地域コミュニティに係る視点

① 歩いて暮らせるまちづくりの推進

現状

最寄りの鉄道駅までの距離をみると、1km 以下が約 3 割で、それ以上の距離でもバス停から 1km 以上は全体の約 6%と、健全者にとっての交通利便性は概ね確保されているといえます。一方、市民アンケートでの住宅・住環境に関する本市の施策の取組の評価を見ると、交通利便性の充実に対する不満が約 17%と最も高くなっています。

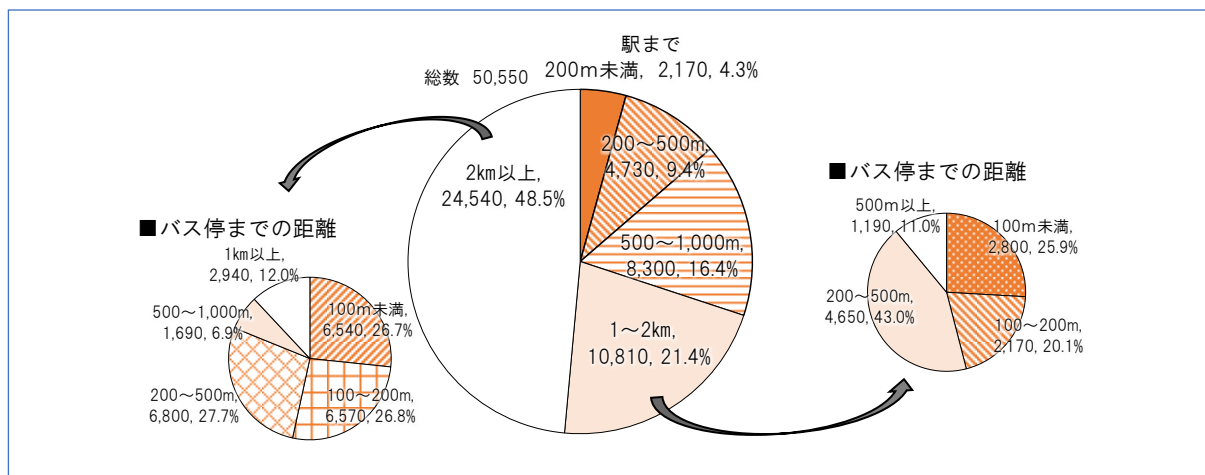
土地区画整理事業などにより生活道路の整備は比較的進んでいますが、既成市街地などでは歩道が未整備な道路が多く見られます。

課題

高齢化の進行により、買い物など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などインフラ整備が求められます。

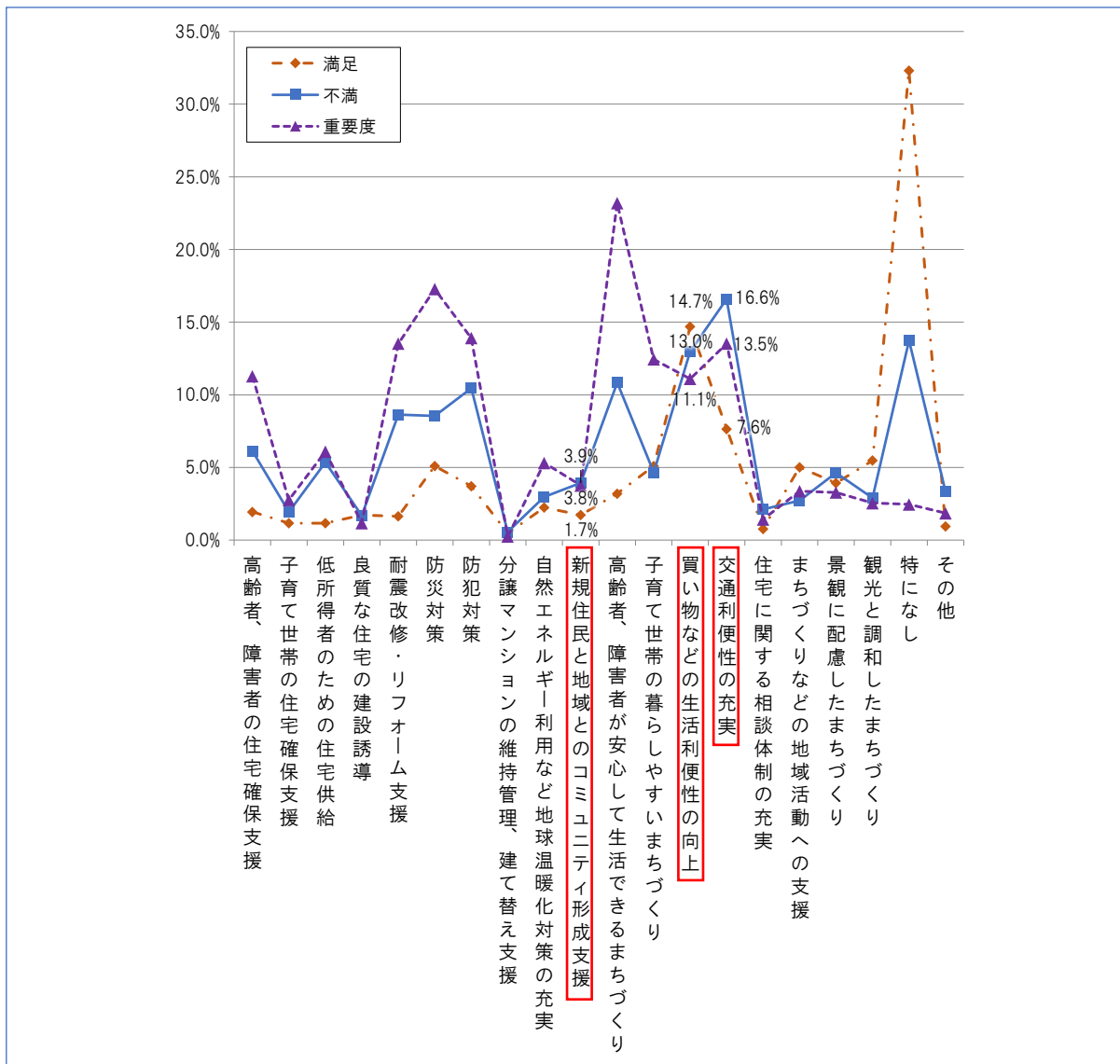
また、地域の実情を勘案しながら、地域コミュニティによる買い物支援など生活利便性の維持・向上を図る取組が求められています。

■最寄りの公共交通機関(鉄道駅)までの距離別住宅数



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■木更津市の住宅施策に関する満足度・不満度・重要度



資料：平成 28 年 9 月市民アンケート調査

② 地域と連携した防災・防犯の取組

現状

市民アンケートの住宅・住環境で困っていることについてみると、「災害時の避難などに対する不安」及び「治安・防犯に対する不安」が比較的高い割合を示しており、本市の住宅施策について、「防災対策」及び「防犯対策」は重要度が高く位置付けられています。

また、自助・共助の取組として、まちづくり協議会などの地域組織では防災防犯活動に取り組んでおり、現在は地域において避難訓練を実施しています。

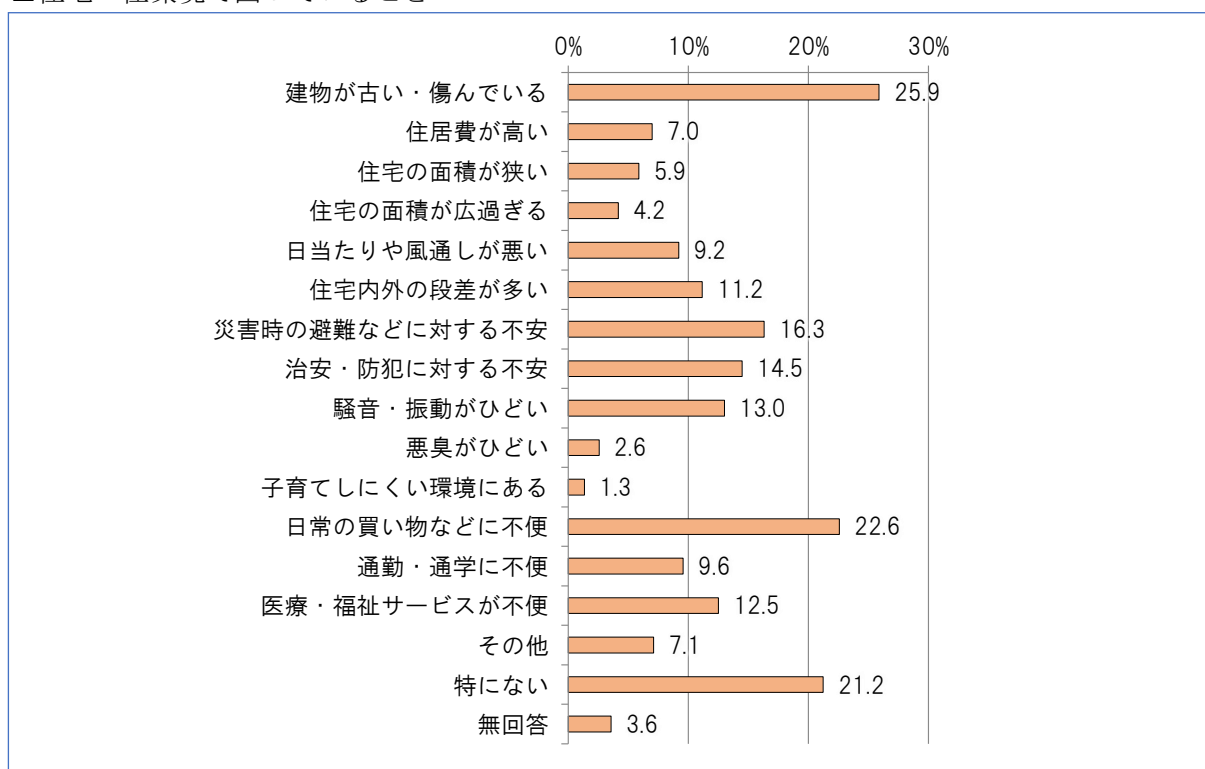
課題

公助（行政などの救助・支援）による災害対策とともに、自助（災害発生時の避難方法・避難場所の平時における確認等、自分で自分や家族を守る）、共助（近隣住民及び地域住民相互の助け合い）による一体的な災害対策や防災対策が重要であり、日頃から災害に関心を持つことが重要です。

また、被災時には地域と行政の連携が重要となることから、被災を想定した災害対策の検討が必要です。

さらに、少子高齢化や核家族化、都市化の進展により、地域社会の一体感や連帯感が希薄になることが懸念されることから、地域における防災・防犯の取組が求められます。

■住宅・住環境で困っていること



資料：平成28年9月市民アンケート調査

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、次のとおり将来像を定めます。

また、将来像を実現させるための道標として、全国計画や県計画を踏まえ、「ひと」「住まい」「まち」の3つの視点から、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

木更津市基本構想では、「魅力あふれる 創造都市 きさらづ ～東京湾岸の人とまちを結ぶ躍動するまち～」を将来都市像として掲げており、安心・安全で快適な市民の暮らしを支え、市民と明日の木更津市を創造し、未来の世代へ誇りあるふるさととして継承していくこととしています。

また、本市は温暖な気候、沿岸部に広がる東京湾の干潟、内陸部には万葉集にも登場する美しい自然景観の上総丘陵等の豊かな自然環境や「みなとまち」の江戸文化を感じさせる魅力があります。住まいについては、ゆとりある広い住まいが供給されており、住民の豊かな生活に寄与しています。

さらに、アクアラインや圏央道等の広域道路ネットワークの整備が進展したことから、東京湾岸の主要都市とのアクセス性が向上し、通勤・通学等の利便性・快適性の高まりにより居住地として様々な暮らしを選択できる住環境づくりが求められています。

このようなことから、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ような本市の特徴ある住環境等を活かしながら、さまざまなライフステージに対応することを目指します。さらに、住みたいと感じさせるような自然に囲まれる環境や利便性の良い環境、歴史・文化を感じさせる環境など多様なライフスタイルに対応した魅力ある住環境の形成を目指します。こうした住環境を実現させるため、「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ることとします。

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。

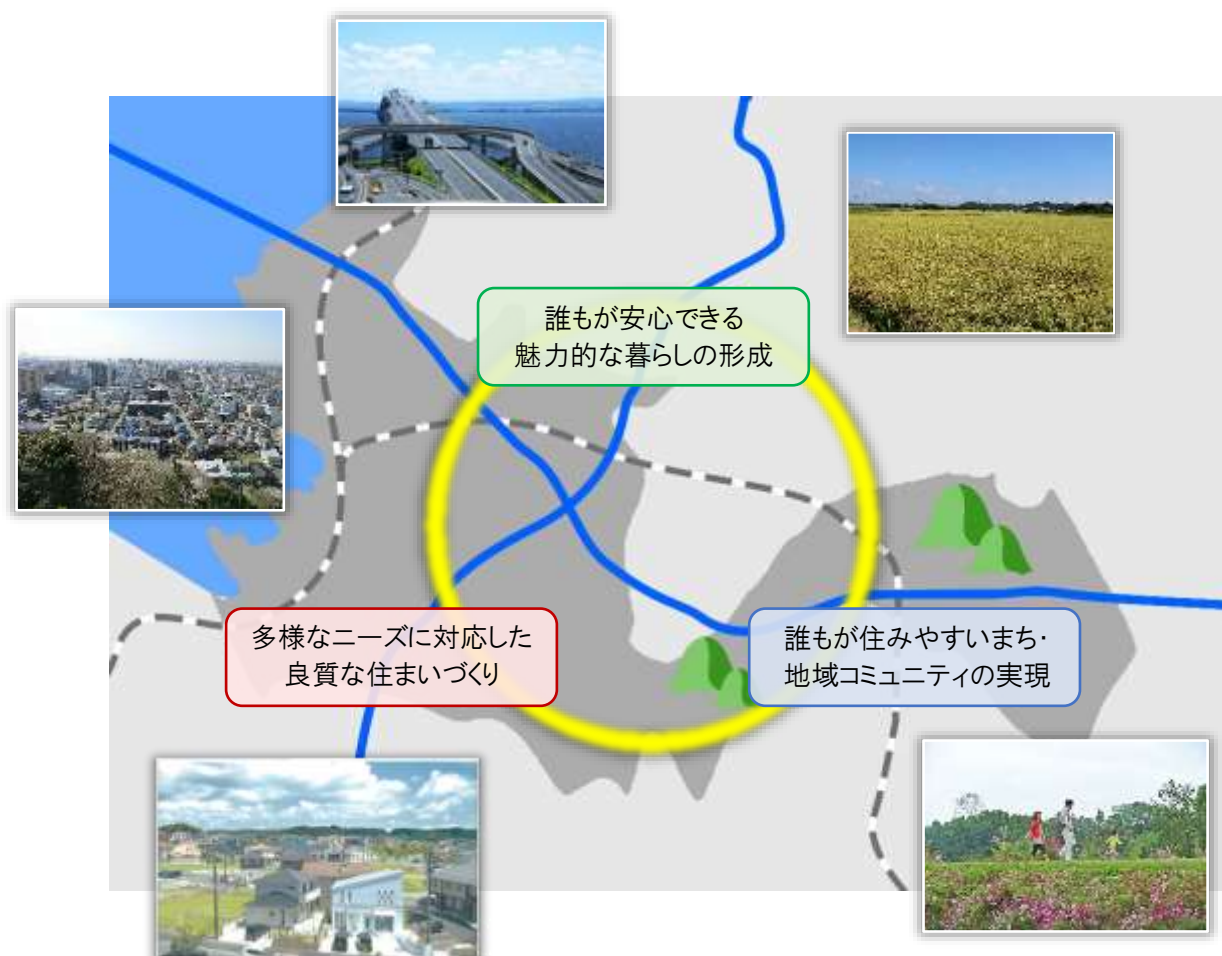
II. 多様な居住ニーズに対応した良質な住まいづくり

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。

■木更津市都市イメージ図



第3章 施策の推進

各目標を実現するための基本方針および各方針につながる施策を定めています。さらに、それぞれの施策についての取組の方向性を示しています。

さらに、目標に対して、施策・取組を踏まえて、成果指標を示しています。

1. 施策体系

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
- ② 子育て世帯への居住支援
- ③ 子育て支援環境の充実

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
- ② 高齢者や障害者の居住支援
- ③ 高齢者や障害者が快適に暮らせる住環境の整備
- ④ 高齢者や障害者への生活支援

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
- ② 民間賃貸住宅等を利用した居住支援
- ③ 市営住宅の適切な維持管理

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・不燃化への支援
- ② 長期にわたって活用できる住宅の質の向上

基本方針2. 多様なライフスタイル・ライフステージ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
- ② ライフステージに対応した適切な住宅の確保

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
- ② 空家等の利活用促進
- ③ 特定空家等の抑制・解消

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
- ② 防災・防犯環境の整備

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
- ② 環境に配慮した住まいづくり
- ③ 公共交通機関の整備

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
- ② まちの賑わいづくり
- ③ 持続可能な地域コミュニティづくり

2. 目標別施策

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

子育て世帯にとって魅力ある住まいの充実を目指し、子育て世帯向け住まいの指針及び認証制度※の検討・普及など、良質な子育て世帯向け住宅の整備を促進します。併せて、相談窓口の開設や、セミナーの実施、移住・定住者のための交流会を実施するなどして、子育て世帯の移住・定住を促進します。

主な取組	
■	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

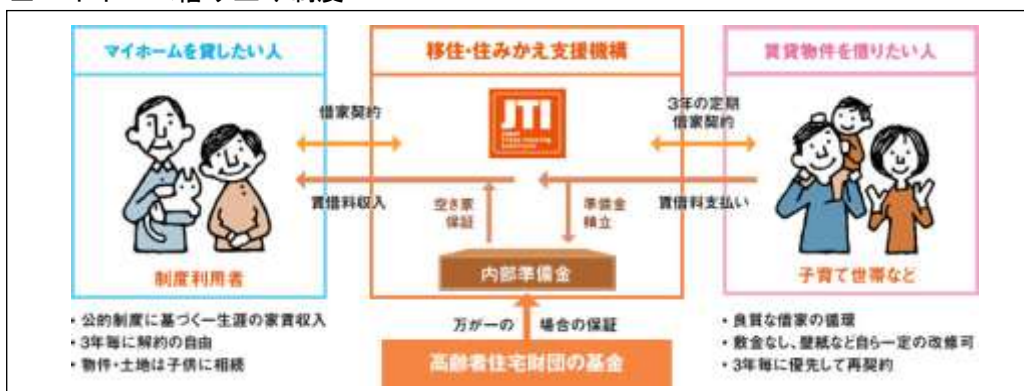
② 子育て世帯への居住支援

子育て世帯への居住支援として、子育て世帯向け住宅及び支援サービスに関する情報や子育て世帯及びその親世帯が、介護や子育てなど互いに助け合いながら安心して暮らすための、近居や同居に関して情報提供を行います。

また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」の一部改正に伴う、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に加え、子育て世帯の住宅費の負担軽減や市営住宅への優先入居等を検討し、子育て世帯が住みやすい環境形成を図ります。さらに、子どもの成長に合わせた住み替えなど、より良い居住環境を実現させるために、住み替えに関する情報提供等を実施します。

主な取組	
■	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
■	マイホーム借り上げ制度※の普及・促進

□ マイホーム借り上げ制度



資料：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

③ 子育て支援環境の充実

子育て世代包括支援センター※等の整備や、地域で子育ての相互援助活動を推進し、子育て世帯への支援環境を充実させます。

また、子育てについての学習機会の拡充や子どもの成長段階に応じた適切な家庭教育を行うため、家庭教育学級を設置します。さらに、子どもの健全な育成や多様な世代との交流を図るため、地域や学校、関係機関と連携・協働し、サタデースクールや放課後子ども教室を実施します。

主な取組	
■	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

□放課後子ども教室の様子



● 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

高齢者や障害者が住み慣れた家で安心して居住できるよう、リフォームによる住宅のバリアフリー化への支援を検討します。

また、要介護・要支援認定者が、自立した生活を送ることを目的として、住宅改修への支援を行います。さらに、在宅の重度身体障害者の住環境の改善等を促進するための住宅改修への支援や日常生活用具の給付を行います。

主な取組	
■	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

高齢者や障害者に対する、市営住宅への優先入居制度について検討します。併せて、所有者や事業者との連携や国の制度を活用し、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を進めるなど、高齢者の居住の安定確保を図るとともに、住み慣れた地域で安心して日常生活を送ることができるよう、サービス付き高齢者向け住宅※の適切な整備を促進します。

また、介護老人福祉施設やグループホームなどの居住系施設について、日常生活圏域での整備状況を踏まえ、必要な整備を誘導します。さらに、障害者を対象として、地域で生活するための住居の確保等を支援します。

主な取組
■ 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

□ サービス付き高齢者向け住宅の概要



資料：一般社団法人 高齢者住宅推進機構

③ 高齢者や障害者が快適に暮らせる住環境の整備

高齢者や障害者の通行を円滑にし、歩行者の安全・安心を図るため、歩道整備を推進します。公園については、高齢者など誰もが安全で安心して利用できる都市公園のトイレ等のバリアフリー化に取組みます。

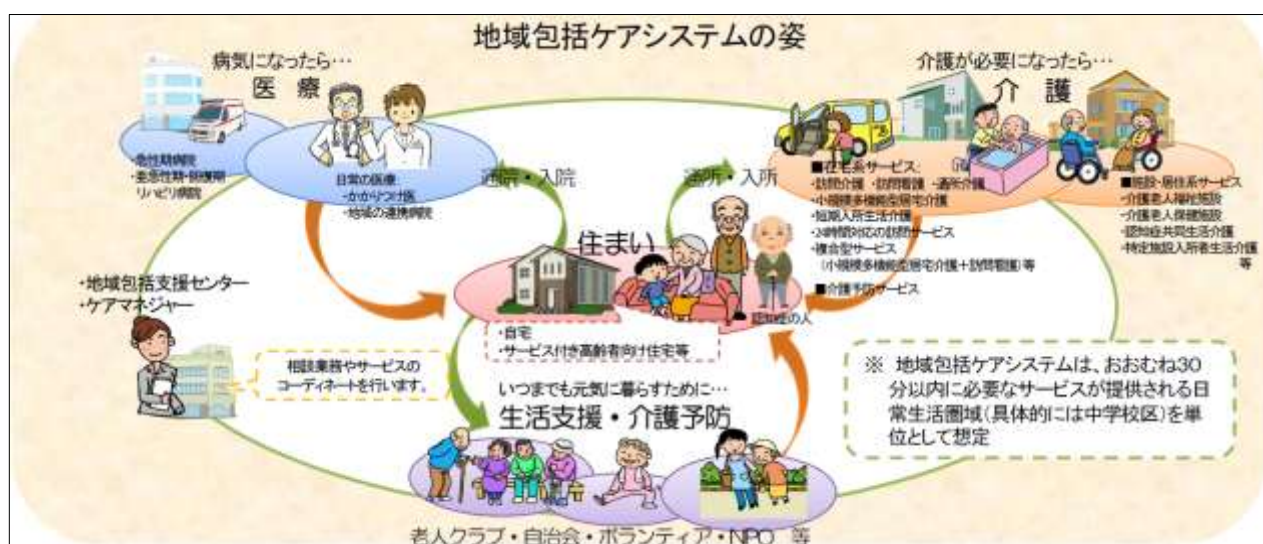
主な取組
■ 地域公共交通活性化協議会の運営支援
■ 生活路線バスの維持対策
■ 道路・街路の整備の推進
■ 都市公園の安全・安心対策の推進

④ 高齢者や障害者への生活支援

医療と介護の連携が取れたサービスや買い物サービス等の生活支援サービスの提供が受けられる体制に加え、地域で活動する様々な組織による見守りや支え合いの仕組みづくりを進めることで、地域包括ケアシステム※の構築を進めます。また、子育て世帯及びその親世帯が、介護や子育てなど互いに助け合いながら安心して暮らせるようにするために、近居や同居に関して情報提供に取組みます。さらに、高齢者の生きがいや健康づくりを促進するために、高齢者学級を開設・運営します。

主な取組
■ 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

□ 地域包括ケアシステムのイメージ



資料：厚生労働省

● 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

市営住宅の耐用年限等を踏まえた今後のあり方について検討し、住宅セーフティネットとしての機能を持続していきます。また、子育て世帯や高齢者、障害者などの住宅の確保に特に配慮が必要な住民に対し、市営住宅への優先入居制度について検討します。また、県営住宅の入居に関する情報提供を行います。

主な取組	
■	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 民間賃貸住宅等を利用した居住支援

子育て世帯や高齢者、障害者など、住宅の確保に特に配慮が必要な住民のため、地域優良賃貸住宅※などの民間賃貸住宅の供給を促進します。また、住宅セーフティネット法の一部改正に伴い、入居を拒否しない住宅の情報提供や家賃債務保証に関する情報提供など居住支援に取組み、住宅セーフティネット機能の強化・充実を図ります。

主な取組	
■	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

市営住宅による住宅セーフティネット機能を維持していくために、木更津市営住宅長寿命化計画に基づく改修等を実施し、適切な維持管理を図ります。

また、耐用年限を超え、老朽化が著しく改修等が困難な市営住宅については、公共施設再配置計画を踏まえ集約や更新、代替方策を検討します。さらに、真に困窮している世帯の入居を推進するため、入居者に対し適切な対応を図ります。

主な取組	
■	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・不燃化への支援

今後の災害等に備え、耐震診断及び改修への支援を実施することで、住宅の耐震化を促進し、安心して暮らすことができる住宅ストックの形成を図ります。また、木更津地区や清川地区、岩根地区の密集した木造家屋や狭隘道路※などの解消を図り、災害に強いまちづくりを目指します。

主な取組
■ 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

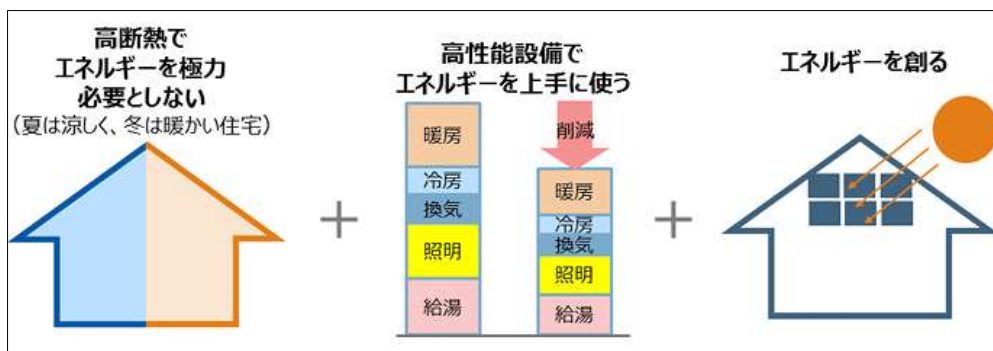
② 長期にわたって活用できる住宅の質の向上

質の高い住宅ストックの形成のために、耐震性や省エネルギー対策などが講じられている長期優良住宅の供給を促進します。併せて、省エネルギー対策の推進のため、住宅における二酸化炭素排出量を軽減した低炭素住宅や、住宅の高断熱化と高効率設備により、快適な室内環境と大幅な省エネルギー性能を有したゼロ・エネルギー住宅※の普及・啓発を行います。

また、既存の住宅についても、住宅の改修支援を行うとともに、住宅市場の流通促進のため、住宅診断(インスペクション※)の周知を行います。

主な取組
■ 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

□ゼロ・エネルギー住宅



資料：経済産業省 資源エネルギー庁

● 基本方針2. 多様なライフスタイル・ライフステージ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

本市では、木更津駅周辺など交通利便性が高い地域や土地区画整理事業などにより整備された地区において、人口・世帯数が増加するなど、居住ニーズが高まっていると考えられます。そのため、街なかへのマンション建設誘導や土地区画整理事業等による宅地の供給など、多様な居住ニーズに応えていきます。

さらに、不動産事業者や賃貸住宅オーナーなどに対し、維持管理や定期借家、バリアフリーに対応するリフォーム等に関する情報を提供し、民間賃貸住宅の適切な管理を促進します。

また、本市は都会に近いながらも、豊かな自然があふれていることから、田園居住※に関する情報の提供をするなど、多様な住宅ニーズに応える住宅の供給を図ります。

主な取組	
■	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

□木更津暮らしの体験(田園居住のイメージ)



② ライフステージに対応した適切な住宅の確保

本市では、少子高齢化が進行していますが、地域によっては15歳未満の年少人口も増加しています。そのなかで、高齢者世帯の身体状況や世帯規模に合った住み替えや、子育て世帯の子供の成長に合わせた住み替えなど、様々なライフステージに対応した適切な住宅の確保を促進していきます。また、若年層がひとつの住宅に共同で居住するシェアハウス※や、DIY型賃貸借※など、新しい住まい方に係る情報発信に取り組めます。

主な取組	
■	マイホーム借り上げ制度の普及・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

市内の空家等の対策を講じていくために、空家等の継続的な調査等を実施し、実態を把握します。また、空家が周辺の生活環境に及ぼす問題や、それに対処するための市の取組や各種団体等の活動について、公式ホームページや広報紙などを活用することにより市民意識の醸成を図り、空家等の発生予防に努めます。さらに、所有者が空家等に対する問題意識をもつことも重要であることから、所有者自身の空家等の管理を促し、自身での管理が困難な場合は、管理事業者等に関する情報提供により適切な管理を促進します。

主な取組
■ 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

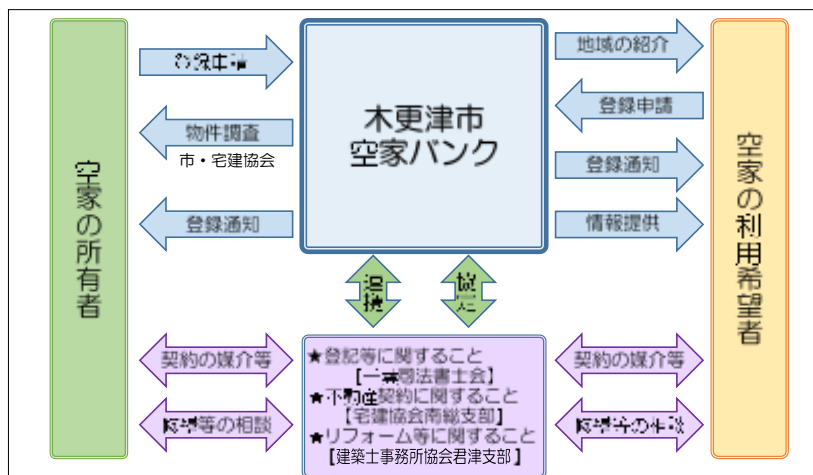
② 空家等の利活用促進

空家等の利活用や流通促進の支援策を実施し、空家等及びその跡地の活用を促進することで、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めます。また、空家バンク制度の整備を進めるとともに、DIY 型賃貸借や定期借家*など、空家等の利活用を促進し、住宅市場の活性化を図ります。さらに、空家等の利活用については、地域コミュニティの維持形成に資する地域拠点、高齢者支援又は子育て支援の用に供する施設としての活用方策を検討します。

空家等の所有者等からの相談に対し、問題解決につながる方策について、法務、不動産、建築などの専門的立場から助言を行うなど、関連団体との連携に関する方策を検討します。

主な取組
■ 空家等の利活用促進
■ 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

□ 空家バンク制度のイメージ



③ 特定空家等の抑制・解消

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対しては、現地調査や所有者確認を行います。また、当該空家の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して、関係部署等との連携により、状況に応じた指導、勧告、命令などの措置を講じ、特定空家等の抑制・解消に努めるとともに、抑制・解消を促進するための施策を検討します。

主な取組	
■	空家法の適切な運用
■	関連団体等との連携（再掲）
■	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

災害に強い都市基盤の構築や防災体制をより一層強化していくために、公助とともに、市民は日ごろから災害に関心を持ち、自助、共助による一体的な災害対策及び防災対策を支援します。併せて、地域住民相互の助け合いによる防犯活動も支援します。

さらに、災害発生時の被害が懸念される密集市街地^{*}や空家等への対策に取り組めます。

主な取組
■ 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

地域防災計画に基づき、災害に強いまちづくりを目指し、災害発生時において的確に対応できる体制を構築します。さらに、空家については、不審者の侵入や火災等も懸念されることから、所有者へ適切な管理を促すなどの対策を講じます。

地域の安心・安全のため、防犯灯の設置に対して支援するとともに、防犯優良マンション・アパート認定制度等^{*}について周知・普及します。

主な取組
■ 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）
■ 狭あい道路の解消
■ 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

各地域に核となる生活拠点を位置づけ、地域特性に応じて日常生活を支える都市機能の集積を図ります。

さらに、公共交通の利便性の向上により各拠点間の連携を強化することで、「拠点ネットワーク型の集約型都市構造※」の形成を目指します。また、道路や街路、都市公園などのバリアフリー化を図り、快適に暮らせる持続可能なまちづくりを推進します。

主な取組
■ 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

住宅における省エネルギー対策を促進するために、省エネルギー設備設置に対して支援を行います。また、河川等の水質汚濁の防止のために、合併処理浄化槽※の設置に対する補助を行います。さらに、市民や次世代を担う子どもに対して、環境に対する意識の醸成を図るため環境教育を実施します。

主な取組
■ 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

□ 太陽熱利用システム(左)、太陽光発電システム(右)



資料：(財)新エネルギー財団 HP

③ 公共交通機関の整備

市民の日常生活に必要な路線バス等について、市民、関係者、行政で協議を進め、持続可能な公共交通ネットワークの維持・確保に努めていきます。

主な取組	
■	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

市民にとって良好な住環境の形成のため、道路や公園等の公共施設の清掃など日常的な管理を行う市民や地域団体、民間事業者などに対する支援を推進します。また、魅力ある住宅地を保全・形成するため、地区計画や景観計画などによるまちづくりを推進します。

さらに、農村部の人口減少、高齢化に対応するため、豊かな自然環境等の地域特性を活かした田舎暮らしやU I J ターン※につながる情報提供を推進し、地域コミュニティの維持・活性化を図ります。

主な取組	
■	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

本市のシンボルである「みなと」を活かしたまちづくりを展開し、賑わいや活力に満ちた「みなとまち木更津」の再生を推進するとともに、交流人口の増加を図り、地域の活性化を目指します。

また、かずさアカデミアパークやかずさアクアシティ、インターチェンジ周辺などへの企業誘致に取組むことで、全市的な経済活動の活性化及び地域の活性化を図ります。

主な取組	
■	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

□豪華客船「ぱしふいっく びいなす」
大型外航クルーズ船誘致を目指した実証運航（平成29年9月）



③ 持続可能な地域コミュニティづくり

持続的な地域コミュニティの形成のために、公民館や空家を利用して、若い世代や高齢世代との交流を促進するなど多世代の交流を図ります。

また、まちを構成する様々な主体が協力・連携し、暮らしやすいまちづくりを目指す活動に対し支援することで、豊かで活力ある地域社会の実現を目指します。

さらに、住民自身が多様な価値観と出会いながら自身の住生活を創造・実現化していくために、住宅に関する情報を提供するなど、住教育を推進していきます。

主な取組	
■	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

本市の住宅政策について、目標の達成及び進捗状況等を客観的な指標(数値)を用いて評価します。本指標は、国や千葉県計画を踏まえ、施策の推進による目標の進捗を客観的に評価する際のひとつの目安となっています。

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)	おおむね解消 (H39)	木更津市
新築住宅における認定長期優良住宅を割合	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 重点施策の推進

基本目標及び将来像の実現に向けて、計画的に取組を進めていく必要があります。そのため、市が抱える課題や推進している取組み、緊急性などを踏まえ、重点的に取組む施策を位置付けることで、計画的かつ効果的に実施します。本計画では、以下の施策を重点施策として位置付け、基本目標Ⅰ～Ⅲに定める取組を横断的な視点で推進していきます。

重点施策1：「オーガニックなまちづくり」に関する住環境の整備

重点施策2：空家等を活用した地域の活性化

重点施策3：多様な世代が安心して健康に暮らせる住環境の整備

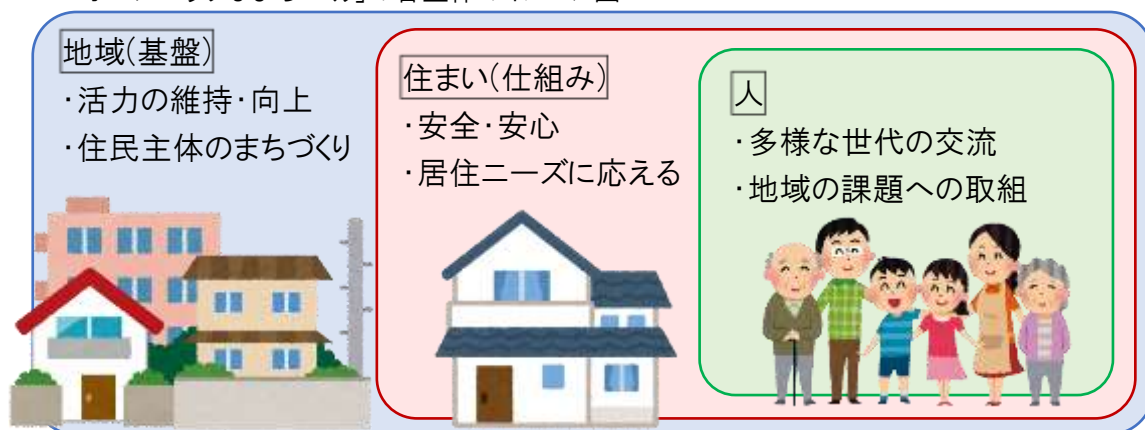
重点施策1 「オーガニックなまちづくり」に関する住環境の整備

「オーガニックなまちづくり」とは、オーガニックを「持続可能な未来を創るため、地域、社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする考え方」と捉え、これをまちづくりの視点として、人と自然が調和した持続可能なまちとして次世代に継承しようとする取組をいいます。

「オーガニックなまちづくり」を進めていく上で、自立、循環、共生は重要な視点となります。住生活の分野においては、多様な人々が互いに認め合い支え合いながら共生し、将来にわたって持続できる地域社会として自立し、人や住まいが循環する仕組みが求められています。

住生活の基盤となる住まいについては、安全で安心して暮らせる住まいや、若い世代などの居住ニーズに合った住まいを充実させるなど、住んでみたい・住み続けたいと思える魅力的な住まいの供給に取り組むとともに、子育て世帯や高齢者など多様な世代の流入・交流を促進し、地域の活力の向上を図ります。さらに、地域の活力を維持・向上していくため、住民主体のまちづくりを支援します。

■「オーガニックなまちづくり」の各主体のイメージ図



○ 関連する取組

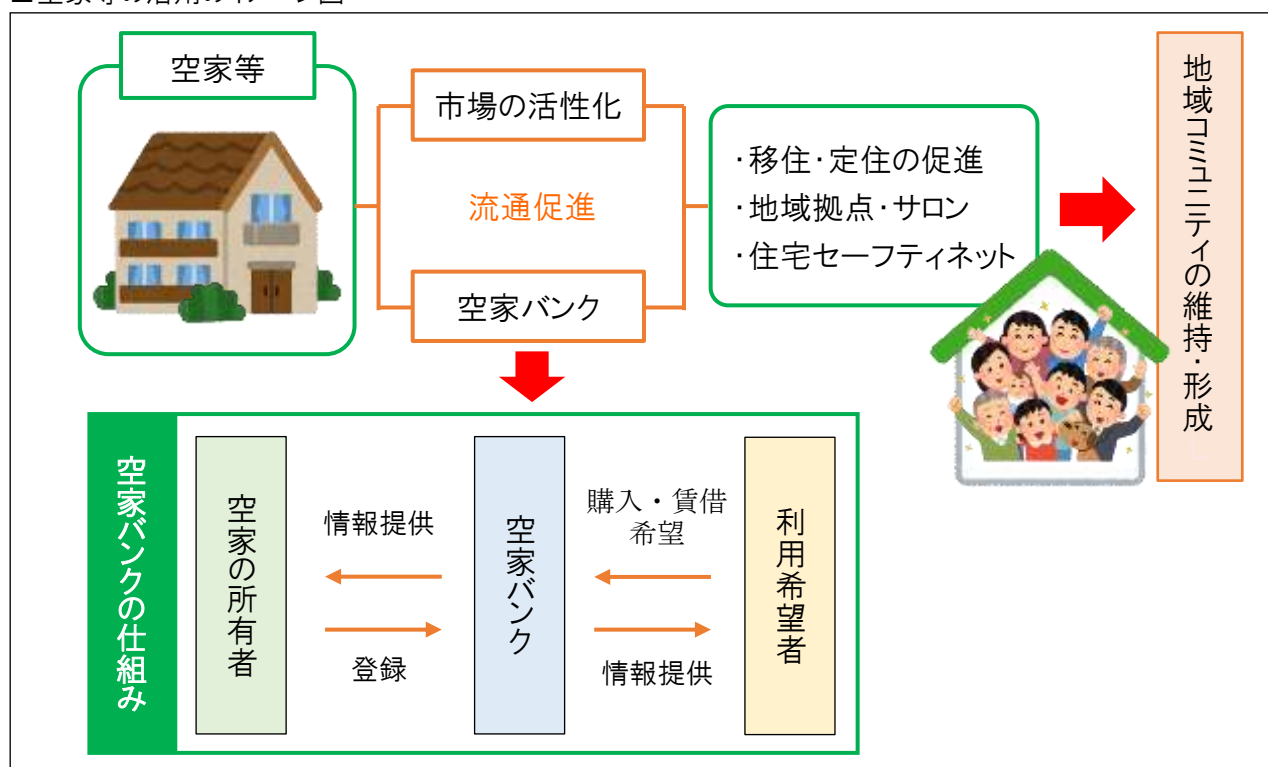
基本 目標	基本 方針	取組 方針	取組内容
	I-1-①		移住・定住相談窓口の開設
	I-1-②		子育て世帯向け住宅・子育て支援サービスに関する情報提供
	I-2-①		住宅のリフォーム制度の検討
	I-2-③		道路・街路の整備の推進
	I-2-④		高齢者生活支援サービスの充実
	II-1-②		長期優良住宅の供給促進 低炭素建築物やゼロ・エネルギー住宅の普及・啓発
	II-2-①		民間賃貸住宅の適切な管理の促進 街なか居住マンションの供給促進 街なか居住マンションの取得支援
	II-3-②		空家等の利活用促進
	III-1-①		自主防災活動支援
	III-2-②		太陽光発電システム・省エネルギー設備設置の支援
	III-3-①		景観形成の推進 地区計画制度の活用促進
	III-3-②		企業誘致の推進 みなとの賑わい創出に資するまちづくりの推進
	III-3-③		自治会活動の支援 協働のまちづくりの活動支援

重点施策2 空家等を活用した地域の活性化

人口減少や既存住宅の老朽化などに伴い、全国的に空家等の増加が懸念されるなか、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、自治体における空家等の適切な管理や有効活用促進に関する取組が求められています。

空家等が適切に管理されずにいると、周辺住民の生活環境に影響を与えることが懸念されることから、空家化の予防、適切な管理及び流通の促進に取組みます。また、住宅の確保に配慮が必要な世帯への住まいの供給や様々な居住ニーズに対応するため、空家等の活用に取り組めます。さらに、地域の拠点やサロンとして活用することにより、地域コミュニティの維持・形成に取り組めます。

■空家等の活用のイメージ図



○ 関連する取組

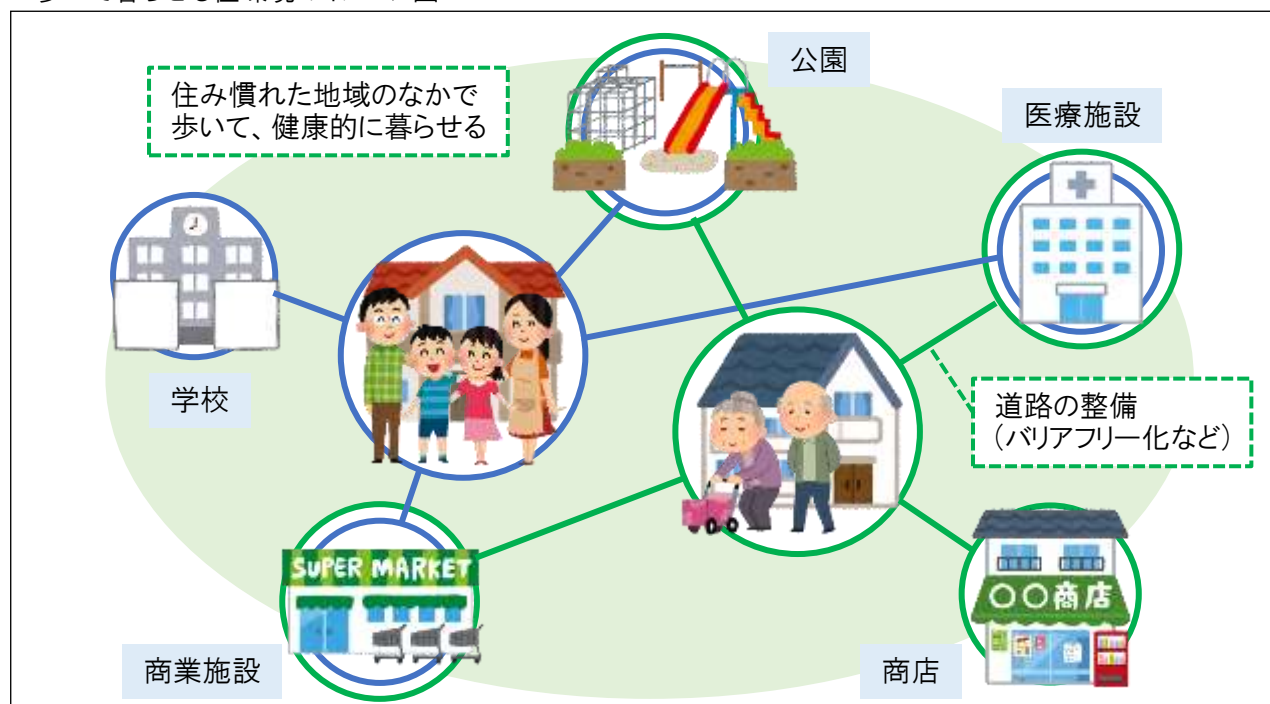
基本 目標	基本 方針	取組 方針	取組内容
I-1-②			民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの構築の検討
II-3-②			空家等の利活用促進
			空家等の流通促進のための支援
			空家バンク制度の整備
			地域の活性化や公益に資する空家等の活用
II-3-③			特定空家等の抑制・解消を促進する施策の検討
III-1-②			災害に強いまちづくりの推進

重点施策3 多様な世代が安心して健康に暮らせる住環境の整備

子育て世帯や高齢者、障害者など、多様な世代が地域で安心して住み続けるために、住み慣れた住まいや地域で自立した生活を送ることができるよう、住宅のバリアフリー化への支援やサービス付き高齢者向け住宅の整備など住宅セーフティネットの充実を図ります。

高齢者等に対しては、医療・福祉・介護が切れ目なくつながり、住み慣れた地域で安心して暮らすことができる地域包括ケアシステムの充実を図ります。また、公共空間のバリアフリー化や地域特性を活かした拠点の形成など、歩いて暮らせる住環境の実現を目指します。あわせて、地域の魅力向上を目指し、景観や住環境に配慮したまちづくりに取り組み、地域内における多様な世代の交流の機会の創出を図ります。

■歩いて暮らせる住環境のイメージ図



○ 関連する取組

基本 目標	基本 方針	取組 方針	取組内容
	I-1-①		子育て世帯向け住宅の整備促進
	I-1-②		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
	I-2-①		居宅介護住宅改修、介護予防住宅改修、日常生活用具給付への支援
	I-2-②		サービス付き高齢者向け住宅の整備促進 地域相談支援事業の実施
	I-2-③		道路・街路の整備の推進
	I-2-④		地域包括ケアシステムの充実
	I-3-①		市営住宅の今後のあり方の検討
	II-1-①		市街地整備の推進
	III-3-①		景観形成の推進
	III-3-③		多世代交流の促進

参考：オーガニックなまちづくり

○ オーガニックなまちづくりアクションプラン

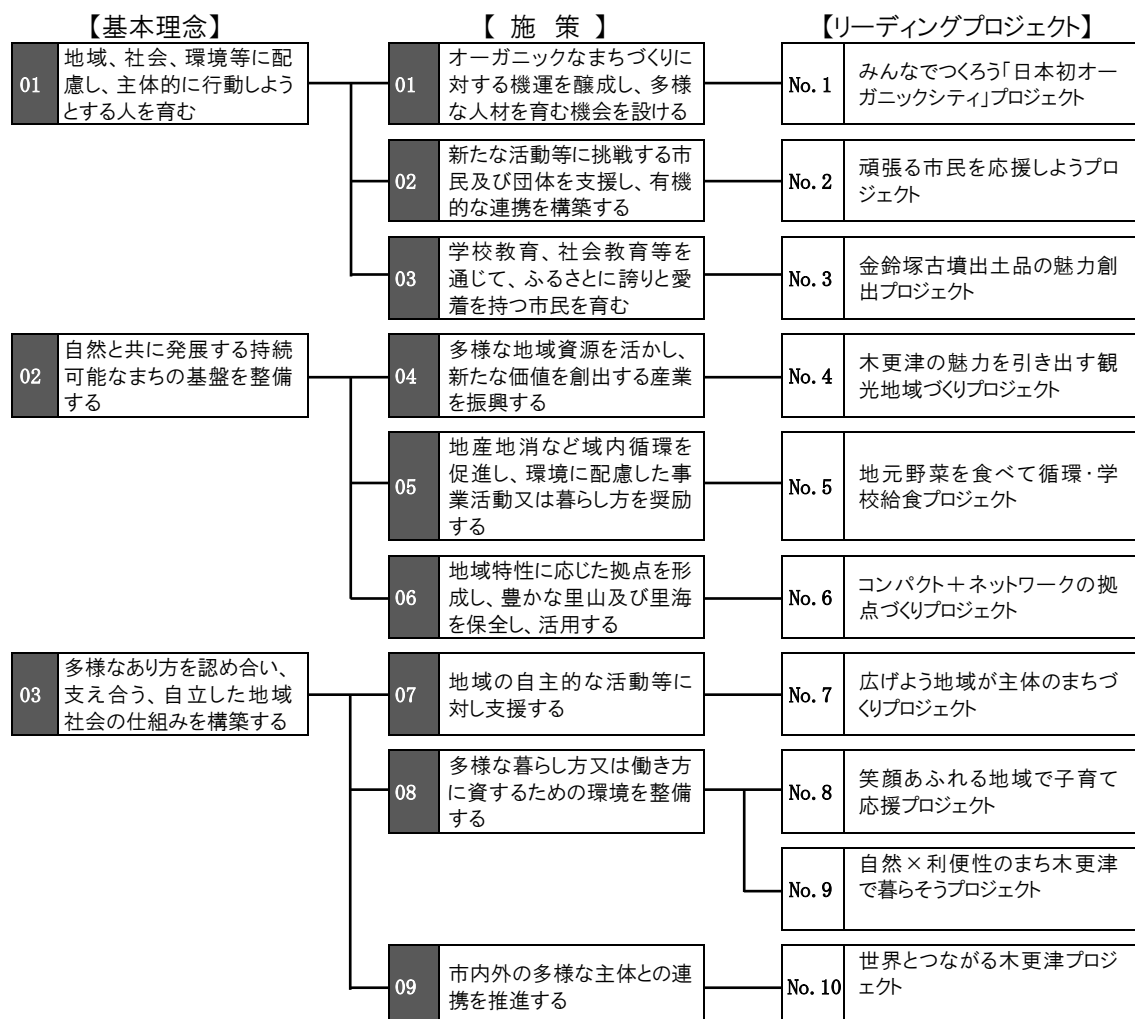
本市では、「木更津市 人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例（通称：オーガニックなまちづくり条例）」を平成28年12月に施行しました。

オーガニックを、「持続可能な未来を創るため、地域、社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする考え方」と捉え、これをまちづくりの視点として、人と自然が調和した持続可能なまちとして次世代に継承しようとする取組を「オーガニックなまちづくり」と定義しています。



この条例に基づき、「オーガニックなまちづくりアクションプラン」を平成29年3月に策定しました（計画期間：平成28年度～平成31年度）。基本理念に基づく施策に関し先導的かつ重点的な取組をリーディングプロジェクトとして位置づけ、地域一体となった「オーガニックなまちづくり」を推進します。

○ アクションプランの施策体系



第5章 計画の実現に向けて

本計画の基本目標及び目指すべき将来像を実現するためには、住宅施策が着実かつ持続的に実施されるよう、多様な主体が連携を強めて取り組むことが求められます。

本計画をより一層実効性の高いものとするために、引き続き各施策の進捗状況や効果の確認・管理を行い、必要に応じて見直しを実施する体制・仕組みを構築する必要があります。

1. 住宅施策の推進体制

○ 各主体の役割と連携・協働の推進

住宅は、市民一人ひとりの生活の基盤、財産であるとともに、都市を構成する要素の一つでもあります。

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。

住宅問題への対応は、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。

○ 市

本計画の推進にあたり、住宅政策分野のみならず、本市のまちづくり分野、福祉分野、環境分野、防災分野など、広範な分野との連携体制により、総合的に施策を進めます。

市民や事業者が行う主体的な取組への支援を行うとともに、よりよい住宅・住環境を形成する仕組みの構築や積極的な情報提供に努めるほか、安全で安心して暮らせる住宅ストックの形成ができるように誘導します。

また、住宅セーフティネットの構築や新たなニーズへの対応など、市民・事業者との協働により取組んでいきます。

○ 市民

市民には、住宅の住まい手およびまちづくりの担い手として、自ら住宅に関する意識を高め、住宅・住環境の質を維持・向上させることに主体的に取り組む役割が期待されます。

○ 地域・団体等

市民が生活を営む上で、地域や自治会、NPO 法人等の支え合い等は必要であると考えられます。住生活に関する課題等に対して、市民一人ひとりの取組も重要ですが、地域コミュニティ等の団体が取組むことで、より効率的かつ効果的な結果が期待されます。

○ 事業者

住宅の整備・供給や住環境づくりに関連する事業者には、その技術や経験等を活かし、市民が安心して暮らせる住宅・住環境づくりに取組んでいく役割が求められています。

また、本計画に定めた目指すべき将来像の実現に向けた目標を共有し、市が実施する施策等への積極的な協力が期待されます。

2. 住宅施策の推進方策と進行管理

① 推進方策

本計画の施策について、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同時に実現していくため、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・関連計画として、「木更津市基本構想」「きさらづ未来活力創造プラン(基本計画)」「木更津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」「木更津市都市計画マスタープラン」「第2期木更津市地域福祉計画」「オーガニックなまちづくりアクションプラン」等があります。これらの上位・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て、本計画に基づく施策展開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年間にわたるため、社会経済情勢の変化や国や県の制度改正等に応じて、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。

資料編

1. 住生活基本法（平成 23 年 8 月 30 日改正）

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、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的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅
- 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住の安定の確保）

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、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の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営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等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の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を図るため、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（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 計画期間
- 二 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
- 三 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
- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であつて基本的なものに関する事項
- 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、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的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を

初めて定めるときは、同条第二項第一号 の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住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（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 当該都道府県の区域内における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

三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において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に関する事項

七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における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的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。

7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。

8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

(住生活基本計画の実施)

第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定す

る地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

- 3 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、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

（住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

- 2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

（権限の委任）

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあつては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあつては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附 則 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

（政令への委任）

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成二三年八月三〇日法律第一〇五号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

第八十一条 この法律（附則第一条各号に掲げる規定にあつては、当該規定。以下この条において同じ。）の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

2. 住生活基本計画（全国計画）抜粋

□ 策定年次：平成 28 年 3 月閣議決定

□ 計画期間：平成 28 年度から平成 37 年度（10 年間）

□ 基本的な方針：3つの視点から、8つの目標を設定

（１）居住者の視点

目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

（２）住宅ストックからの視点

目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

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

目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

（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

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

□ 目標：

目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

（１）結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備

（２）子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現につなげる

目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

（１）高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給

（２）高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出
- (2) 既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した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

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) 約 900 万戸ある耐震性を充たさない住宅の建替え、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の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

目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、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

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の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

□ 成果指標：

目標	指標名	基準値 (年度)	目標値 (年度)
1	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	【全国】 42% (H25) 【大都市圏 37% (H25)	【全国】 50% (H37) 【大都市圏 50% (H37)
2	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.1% (H26)	4% (H37)
	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	77% (H26)	90% (H37)
	都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化	0 団地 (H27)	150 団地程度 (H37)
	建替え等が行われる公的賃貸住宅団地における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率	おおむね 9 割 (H28～H37)	
	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	41% (H25)	75% (H37)
3	最低居住面積水準未達率	4.2% (H25)	早期に解消
	都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化 (再掲)	0 団地 (H27)	150 団地程度 (H37)
	建替え等が行われる公的賃貸住宅団地における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率	おおむね 9 割 (H28～H37)	
4	既存住宅流通の市場規模	4 兆円 (H25)	8 兆円 (H37)
	既存流通量に占める帰村住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	5% (H26)	20% (H37)
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	11.3% (H26)	20% (H37)
5	耐震基準が求める耐震性を有しない住宅ストック比率	18% (H25)	おおむね解消 (H37)
	リフォームの市場規模	7 兆円 (H25)	12 兆円 (H37)
	省エネ基準を充たす住宅ストックの割合	6% (H25)	20% (H37) (H37)
	マンションの建替え等の件数	約 250 件 (H26)	約 500 件 (H37)
	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役割	46% (H25)	70% (H37)
6	空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合	0 割 (H26)	おおむね 8 割 (H37)
	賃貸・売却用以外の「その他空き家」数	318 万戸 (H25)	400 万戸程度 (H37)
7	リフォームの市場規模 (再掲)	7 兆円 (H25)	12 兆円 (H37)
	既存住宅流通の市場規模 (再掲)	4 兆円 (H25)	8 兆円 (H37)
8	地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	約 4,450ha (H27)	おおむね解消 (H32)
	都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化 (再掲)	0 団地 (H27)	150 団地程度 (H37)
	建替え等が行われる公的賃貸住宅団地における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 (再掲)	おおむね 9 割 (H28～H37)	

3. 計画策定の経過

□ 住生活基本計画検討委員会等の経過

項 目	時 期	内 容
市民アンケート調査	平成 28 年 9 月	・ 市民の住まいや周辺環境に対する意識等を調査。 ・ 調査：市全域を対象に世帯主 2,000 人へ郵送。
第 1 回庁内検討委員会	11 月 2 日	(1) 木更津市住生活基本計画の概要と今後のスケジュールについて (2) 木更津市の住宅事情等の現状分析について (3) 市民アンケート調査について (4) 空家実態調査について (5) 木更津市の住宅関連施策の取組み状況について
第 1 回検討委員会	11 月 18 日	
空家所有者 アンケート調査	12 月	・ 空家の利活用意向等のアンケート調査。 ・ 調査：空家実態調査で空家と推定された一戸建住宅の所有者（約 1,000 件）へ郵送。
第 2 回庁内検討委員会	平成 29 年 2 月 10 日	(1) 住宅政策の課題と方向性について (2) 木更津市の将来像について (3) 空家等実態調査について
第 2 回検討委員会	2 月 17 日	
第 3 回庁内検討委員会	6 月 23 日	(1) 住生活基本計画における「将来像」と「基本目標」について (2) 施策体系について
第 3 回検討委員会	7 月 5 日	
第 4 回庁内検討委員会	9 月 26 日	(1) 木更津市住生活基本計画(素案)について
第 4 回検討委員会	10 月 27 日	
意見公募	平成 29 年 12 月～ 平成 30 年 1 月	木更津市住生活基本計画(素案)に係る意見公募（パブリック・コメント）の実施
第 5 回検討委員会	平成 30 年 2 月上旬	(1) 木更津市住生活基本計画(案)について

□ 住生活基本計画検討委員会 委員名簿

区分		氏名 (敬称略)	所属・団体名
選出区分	委員会役職		
学識経験者	委員長	中島 明子	和洋女子大学 名誉教授
	副委員長	寺木 彰浩	千葉工業大学 創造工学部 学部長
関連機関 からの推薦		山口 務	木更津市民生委員・児童委員協議会 理事
		山田 邦彦	千葉県建築士会君津支部 支部長
		山村 真哉	千葉県宅地建物取引業協会南総支部 支部長
		山口 嘉男	木更津市社会福祉協議会 副会長
		麻生 宗明 (H28.11.18～29.3.31)	千葉県県土整備部都市整備局住宅課 副課長
		太田 英生 (H29.4.1～)	千葉県県土整備部都市整備局住宅課 副課長
		白石 和義 (H28.11.18～H29.6.6)	木更津市PTA 連絡協議会 会長
		富田 浩 (H29.6.7～)	木更津市PTA 連絡協議会 会長
市民		荻原 薫	木更津市区長会連合会 副会長
		高木 厚行	木更津市区長会連合会 代議員

□ 庁内検討委員会

区分	所属	
委員長	住宅課	課長
委員	危機管理課	危機管理担当総括
	企画課	地域政策担当総括
	市民活動支援課	市民生活担当総括
	障害福祉課	障害福祉担当総括
	高齢者福祉課	計画推進担当総括
	子育て支援課	こども家庭担当総括
	環境管理課	計画・保全担当総括
	まち美化推進課	まち美化担当総括
	産業振興課	企業立地担当総括
	都市政策課	都市政策担当総括、開発審査指導担当総括
	市街地整備課	都市整備担当総括
	建築指導課	建築指導担当総括
	土木課	整備担当総括

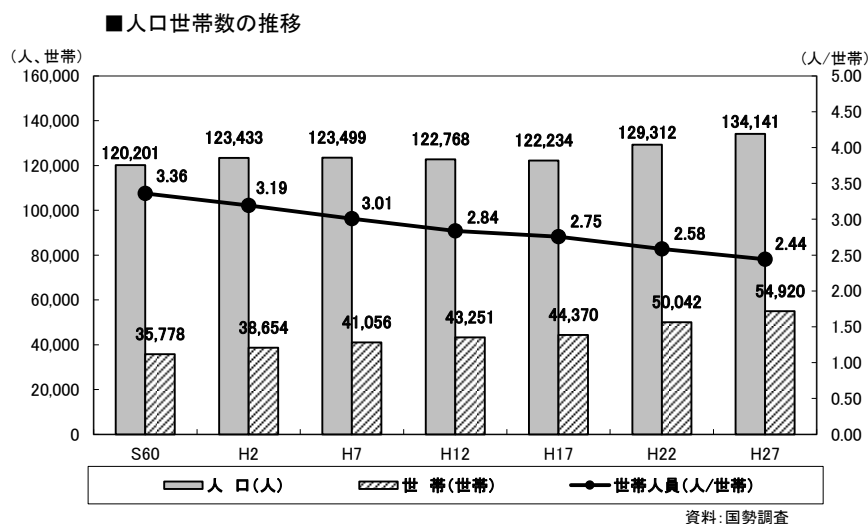
4. 住宅事情等の現状

1. 人口世帯の調査

1) 人口・世帯等の動向

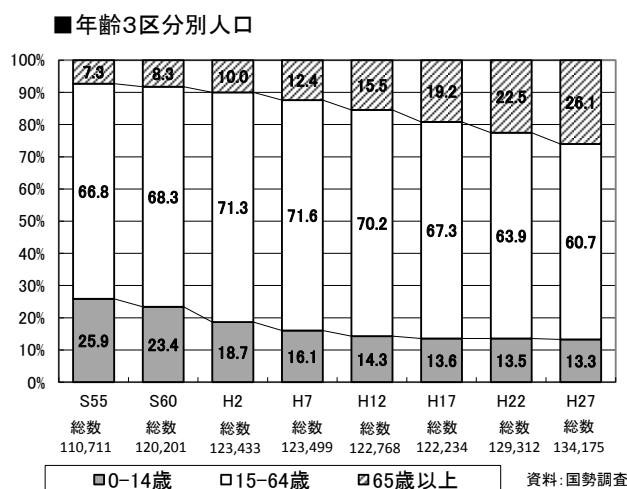
(1) 人口、世帯数の推移

国勢調査の昭和 60 年以降の人口世帯を下図のように整理しました。平成 27 年の人口は 134,141 人、世帯数は 54,920 世帯となっています。人口については、昭和 60 年から平成 7 年まで増加していましたが、平成 17 年にかけてやや減少した後、平成 27 年現在まで増加傾向を続けています。世帯数は昭和 60 年の 35,778 世帯から平成 27 年の 54,920 世帯へと大幅に増加しています。また、世帯分離や少子化の進行などにより、一世帯当たり人口は昭和 60 年の 3.36 人／世帯から平成 27 年の 2.44 人／世帯へと大きな減少を示しています。



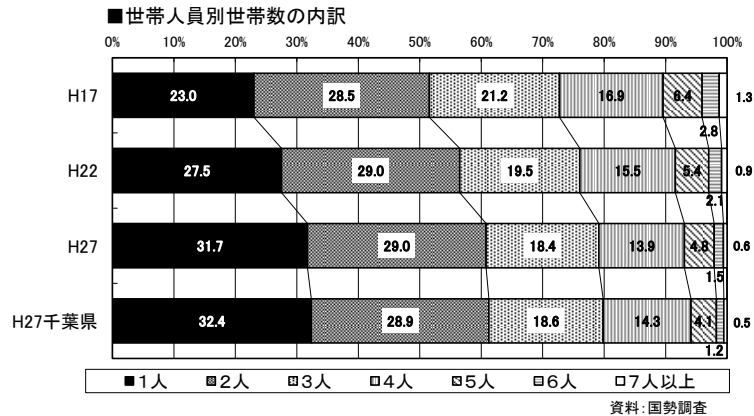
(2) 年齢3区分別人口比率の推移

平成 27 年の年齢 3 区分別人口の比率は、0～14 歳は 13.3%、15～64 歳は 60.7%、65 歳以上は 26.1%です。昭和 55 年からの推移をみると、0～14 歳の人口比率は昭和 55 年以降減少し、その一方 65 歳以上の人口比率は昭和 55 年以降増加しています。15～64 歳の人口比率は平成 7 年まで増加していましたが、その後減少しています。



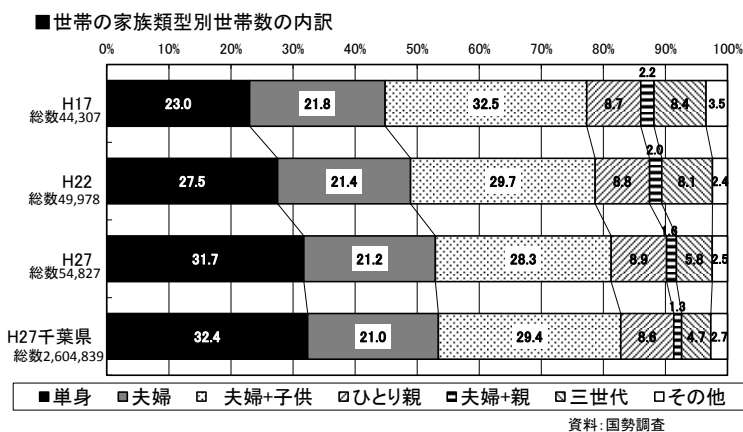
(3) 65 歳以上の高齢者のいる世帯数

総世帯数に占める 65 歳以上の高齢者のいる世帯数の割合の推移をみると平成 17 年の 35.9% から割合は増加傾向にあり、平成 27 年には 40.9% となっています。平成 27 年の割合を千葉県と比較すると 1.4 ポイント本市が高い割合となっています。



(4) 世帯の家族類型

世帯の家族類型では、平成 27 年を見ると、「単身」世帯が最も多く 31.7%、次いで、「夫婦+子供」世帯が 28.3%、「夫婦」世帯が 21.2%と続き、この 3 つを合わせて概ね 8 割を占めています。

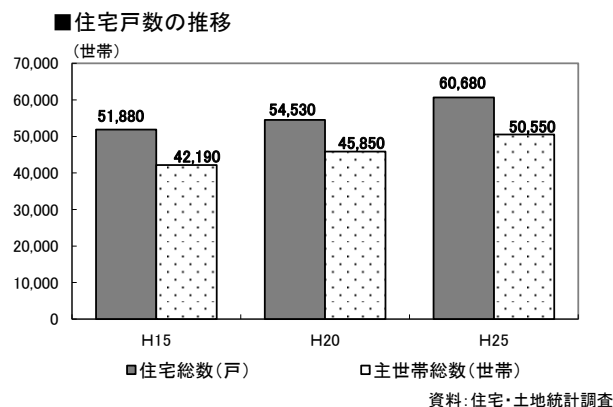


2. 住宅事情の調査

1) 住宅ストックの状況

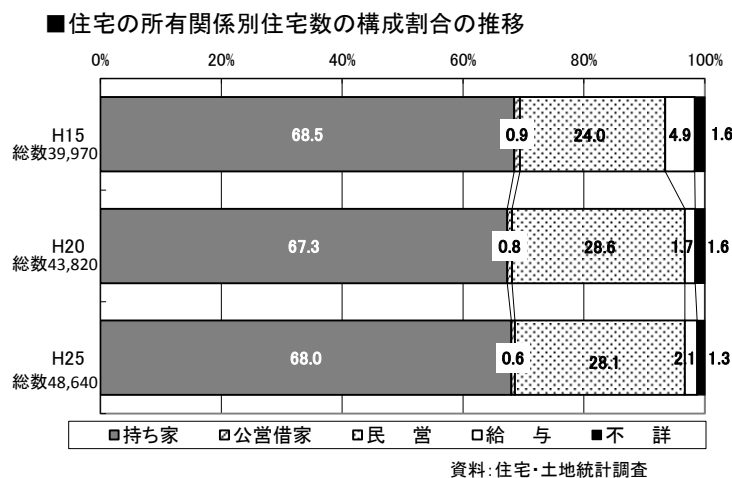
(1) 住宅戸数の推移

住宅総数は、平成 15 年の 51,880 戸から平成 25 年の 60,680 戸まで増加傾向を示し、主世帯総数は、平成 15 年の 42,190 世帯から平成 25 年の 50,550 世帯まで増加しています。



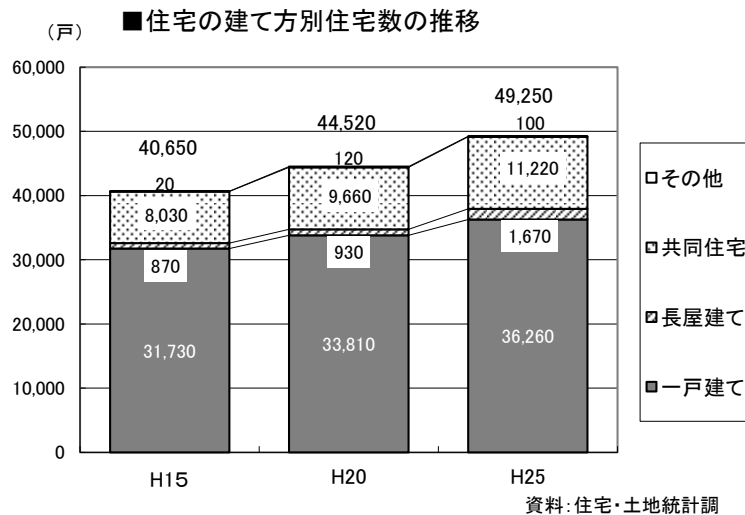
(2) 所有関係別住宅数の推移

住宅の所有関係別の住宅数の構成割合を見ると、平成 25 年では、持ち家が最も多く 68.0%、次いで、民営借家が 28.1%と続いています。



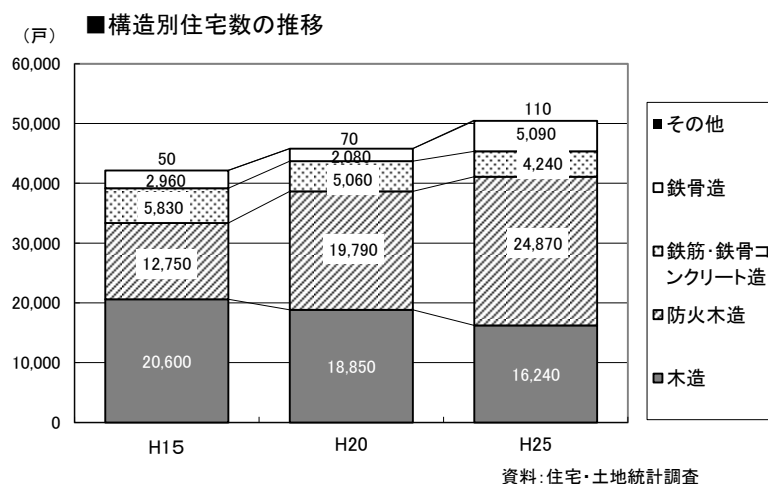
(3) 建て方別住宅数の推移

建て方別の住宅数の推移について見ると、最も多い一戸建ては平成 15 年が 31,730 戸で、平成 25 年には 36,260 戸となっています。共同住宅も平成 15 年の 8,030 戸から平成 25 年の 11,220 戸へと増加しています。これを、構成比で見ると、一戸建ては、平成 15 年の 78.1%から平成 25 年の 73.6%へとやや減少を示している一方で、共同住宅は、19.8%から 22.8%へと増加を示しています。



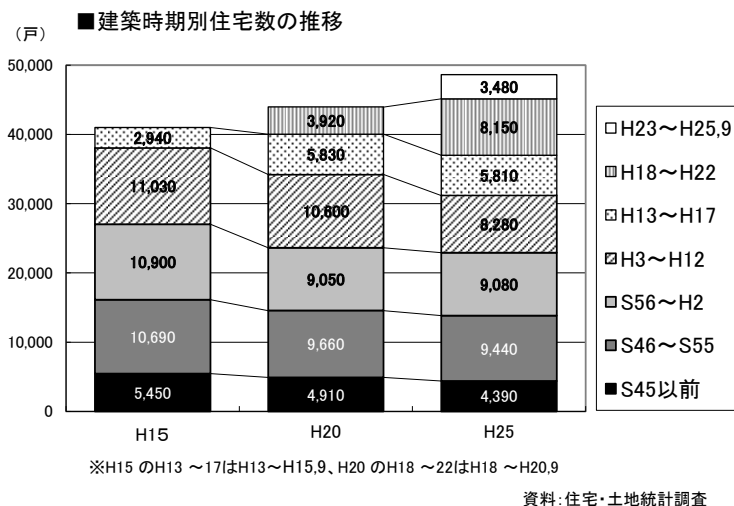
(4) 構造別住宅数の推移

住宅の構造については、平成 15 年では、木造が最も多く 20,600 戸で 48.8%を占めていました。その後、木造は減少し、平成 25 年には 16,240 戸で 32.1%となっています。木造に代わって増加を示したのが、防火木造で、平成 15 年の 12,750 戸、30.2%から平成 25 年の 24,870 戸、49.2%となっています。



(5) 建築時期別住宅数の推移

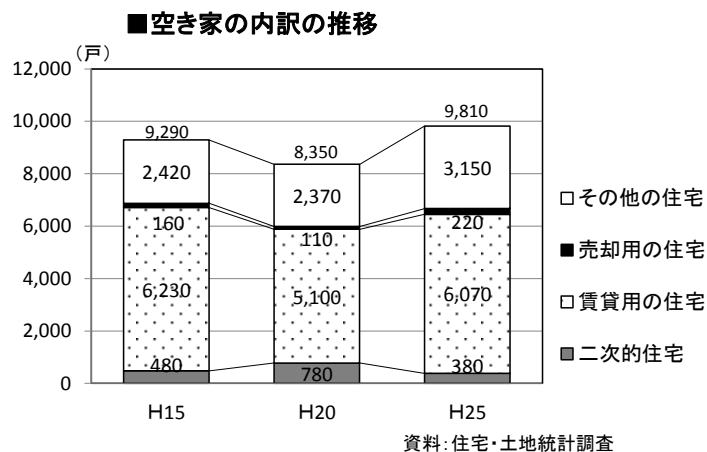
平成 25 年の建築時期別住宅数を見ると昭和 45 年以前は 4,390 戸の 9.0%、昭和 46～55 年は 9,440 戸の 19.4%で、新耐震基準以前建築(昭和 55 年以前)の住宅は 28.4%となっています。これを平成 15 年で見ると、昭和 45 年以前は 5,450 戸の 13.3%、昭和 46～55 年は 10,690 戸の 26.1%で、新耐震基準以前建築の住宅は 39.4%で、過去 10 年の間に 11.0 ポイントの減少となっています。



2) 空家の状況

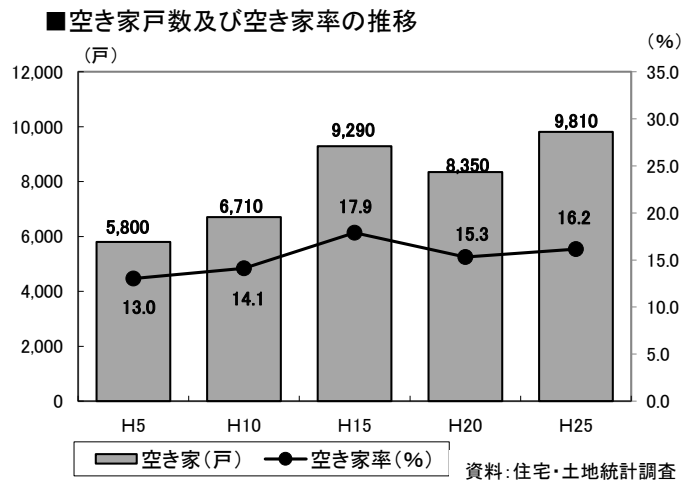
(1) 空家戸数の推移

住宅・土地統計調査による空家戸数については、平成 15 年の 9,290 戸から平成 20 年の 8,350 戸へ減少した後、平成 25 年には 9,810 戸と増加しています。平成 15～25 年の 10 年間では 520 戸の増加となっています。



(2) 空家率の推移

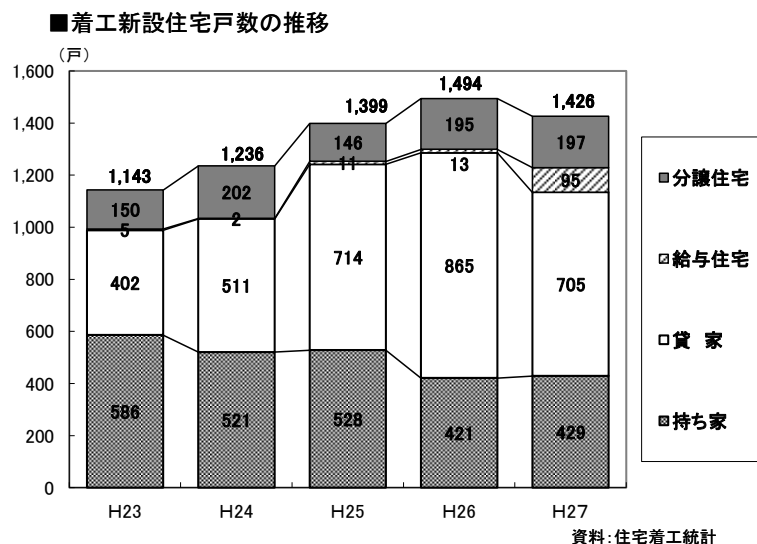
住宅・土地統計調査による空家率については、平成 5 年の 13.0%から平成 15 年の 17.9%まで増加し、平成 20 年に 15.3%とわずかに減少した後、平成 25 年には 16.2%と再び増加しています。



3. 住宅市場の調査

(1) 着工新設住宅戸数の推移

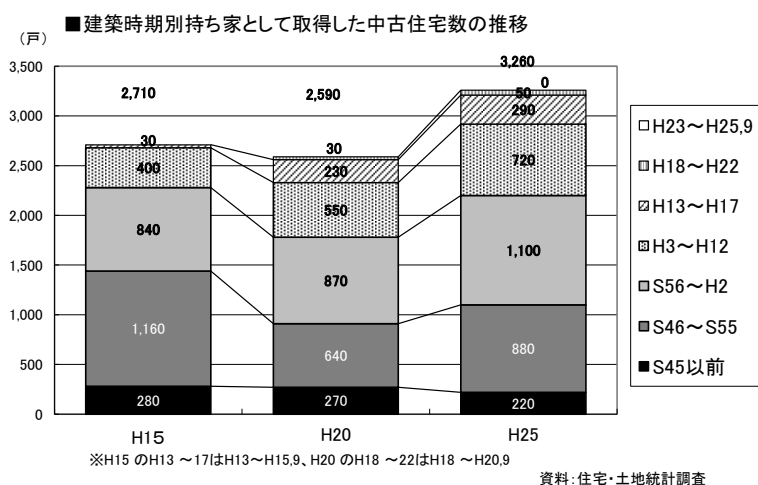
平成 27 年以前の過去 5 年間の着工新設住宅戸数を見ると、平成 26 年の 1,494 戸をピークに減少傾向を示しています。持ち家については、平成 23 年の 586 戸をピークに平成 27 年の 429 戸へと減少傾向を示しています。貸家については、平成 23 年の 402 戸から増加し続け、平成 25 年以降は持ち家よりも多くなり、平成 26 年の 865 戸をピークにやや減少を示しています。



(2) 中古住宅市場・流通の状況

持ち家として取得した中古住宅数の推移を見ると、平成 15 年の 2,710 戸から平成 20 年の 2,590 戸に減少を示した後、平成 25 年の 3,260 戸と大幅な増加を示しています。

建築時期別では、最も多くを占める期間が、平成 15 年時点の昭和 46～55 年、平成 20 年時点の昭和 56～平成 2 年、平成 25 年時点の昭和 56～平成 2 年ですが、平成 3～12 年も着実に戸数を伸ばしており、古く利用価値の低くなった住宅が市場から消失し、利用価値の高い住宅が市場に出回っている様子がうかがえます。



5. 市民意向調査の結果

□ 調査の目的

この調査は、市民の住まいや周辺環境に対する意識や意見・要望をアンケートにより聴取し、その結果を集計・分析することによって、本市の現状や課題を明確にし、住生活基本計画検討のための基礎資料とすることを目的としました。

□ 調査の概要

調査の概要は、以下の通りです。

○調査範囲：木更津市全域

○調査対象：本市に居住する世帯主で、住民基本台帳（平成 28 年 8 月現在）より無作為に抽出した 2,000 世帯

○調査時期：平成 28 年 9 月

○調査方法：郵送配布・郵送回収

□ 調査項目

アンケートの調査項目は、以下のような内容としました。

1. 現在のお住まいについて
2. 住宅や周辺環境の評価等について
3. 今後のお住まいについて
4. 木更津市の住宅施策について
5. あなたとご家族について

□ 回収状況

回収状況は、下表のとおりで、40.9%の回収率でした。

配 布 数	2,000 票
返 還 数	7 票
有効配布数	1,993 票
回 収 数	815 票
回 収 率	40.9%

□ 調査結果

(1) 現在のお住まいについてお尋ねします。

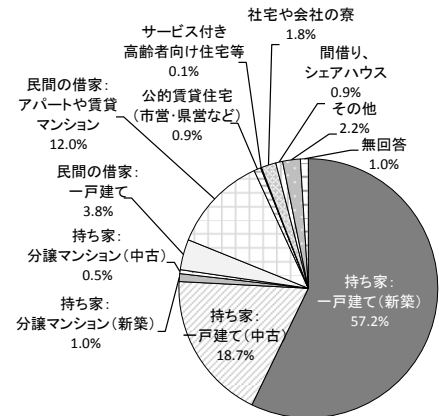
問 1. 現在のお住まいの状況についてお答えください。

【①所有関係と建て方】(1つに○)

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| 1. 持ち家：一戸建て（新築） | 2. 持ち家：一戸建て（中古） |
| 3. 持ち家：分譲マンション（新築） | 4. 持ち家：分譲マンション（中古） |
| 5. 民間の借家：一戸建て | 6. 民間の借家：アパートや賃貸マンション |
| 7. 公的賃貸住宅（市営・県営など） | 8. サービス付き高齢者向け住宅等 |
| 9. 社宅や会社の寮 | 10. 間借り、シェアハウス |
| 11. その他（ | ） |

お住まいの所有関係と建て方を見ると、「持ち家：一戸建て（新築）」が 57.2%と 6 割近くを占めます。これに次いで、「持ち家：一戸建て（中古）」が 18.7%と続き、持ち家を合わせると 77.4%を占めます。一戸建ての合計を見ると 79.7%となります。

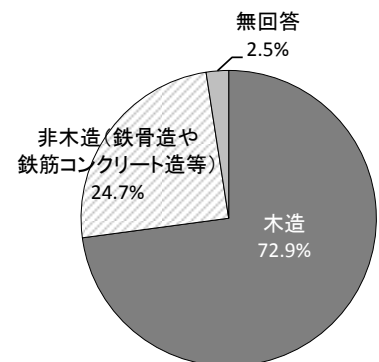
共同住宅を見ると、持ち家のマンションは新築、中古合わせても、1.5%、賃貸については、12.0%です。



【②構造】(1つに○)

- | | |
|-------|------------------------|
| 1. 木造 | 2. 非木造（鉄骨造や鉄筋コンクリート造等） |
|-------|------------------------|

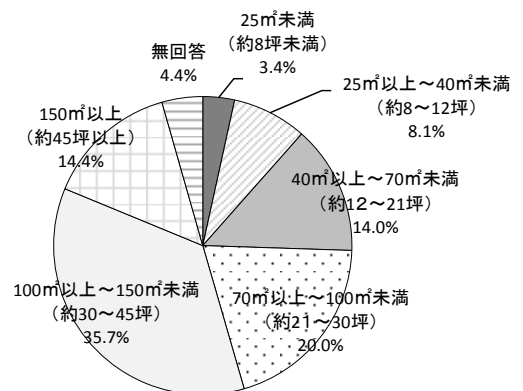
構造については、「木造」が 72.9%と半数以上を占め、「非木造」が、24.7%となっています。



【③住宅の広さ】(1つに○)

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| 1. 25 ㎡未満（約 8 坪未満） | 2. 25 ㎡以上～40 ㎡未満（約 8～12 坪） |
| 3. 40 ㎡以上～70 ㎡未満（約 12～21 坪） | 4. 70 ㎡以上～100 ㎡未満（約 21～30 坪） |
| 5. 100 ㎡以上～150 ㎡未満（約 30～45 坪） | 6. 150 ㎡以上（約 45 坪以上） |

住宅の広さについては、「100 ㎡以上～150 ㎡未満（約 30～45 坪）」が 35.7%と最も多く、次いで、「70 ㎡以上～100 ㎡未満（約 21～30 坪）」が 20.0%と続き、合わせて、70～150 ㎡が 6 割近くを占めています。

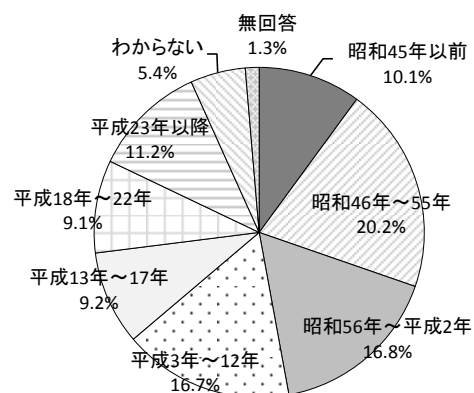


【④建築された時期】（1つに○）

- | | | |
|----------------|-----------------|-------------------|
| 1. 昭和 45 年以前 | 2. 昭和 46 年～55 年 | 3. 昭和 56 年～平成 2 年 |
| 4. 平成 3 年～12 年 | 5. 平成 13 年～17 年 | 6. 平成 18 年～22 年 |
| 7. 平成 23 年以降 | 8. わからない | |

建築された時期を見ると、最も古い「昭和 45 年以前」は、10.1%で、次いで古い「昭和 46 年～55 年」は 20.2%で、新耐震設計基準以前の昭和 55 年以前の合計を見ると、30.3%を占めています。

一方、概ね過去 10 年以内の平成 18 年以降の合計を見ると 20.3%となっています。



【⑤月々の住居費】（1つに○）

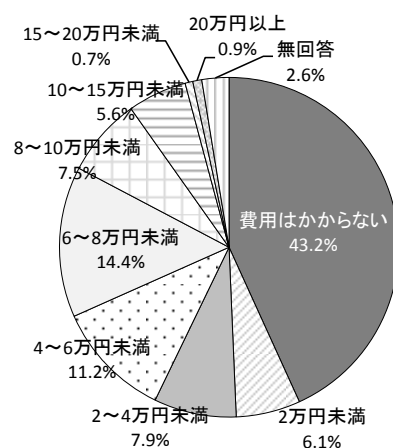
（住宅ローンの月平均返済額や月々の家賃。管理費や修繕積立金等を含みます）

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 費用はかからない | 2. 2 万円未満 | 3. 2～4 万円未満 |
| 4. 4～6 万円未満 | 5. 6～8 万円未満 | 6. 8～10 万円未満 |
| 7. 10～15 万円未満 | 8. 15～20 万円未満 | 9. 20 万円以上 |

月々の住居費については、一戸建て持ち家が多く占めることから、「費用はかからない」の割合が、43.2%と最も多くを占めています。

一方、最も高い「20 万円以上」は、0.9%、これに次ぐ「15～20 万円未満」が、0.7%を示しています。

「費用はかからない」以外では、「6～8 万円未満」が 14.4%と最も多く、次いで、「4～6 万円未満」の 11.2%と続いています。



(2) 住宅や周辺環境の評価等についてお尋ねします。

問2. 現在のお住まいについてどのように感じですか。

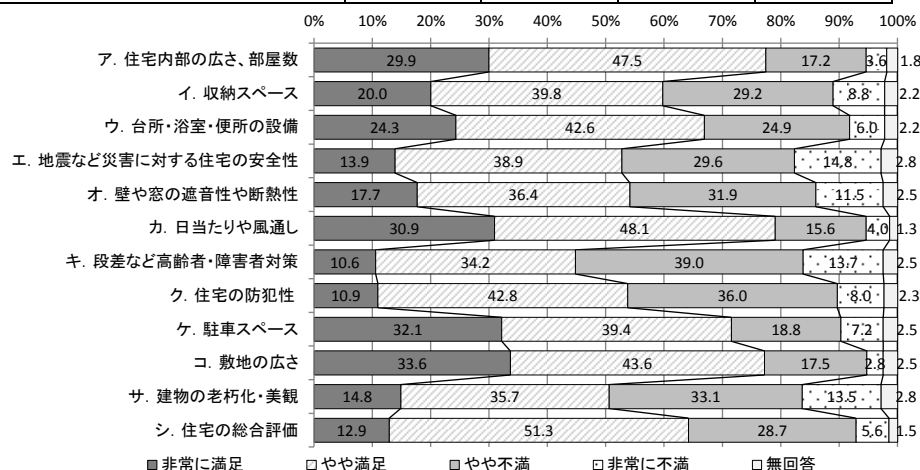
(ア～シの項目ごとに、4段階の番号に1つだけ○をつけてください)

	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満
ア. 住宅内部の広さ、部屋数	1	2	3	4
イ. 収納スペース	1	2	3	4
ウ. 台所・浴室・便所の設備	1	2	3	4
エ. 地震など災害に対する住宅の安全性	1	2	3	4
オ. 壁や窓の遮音性や断熱性	1	2	3	4
カ. 日当たりや風通し	1	2	3	4
キ. 段差など高齢者・障害者対策	1	2	3	4
ク. 住宅の防犯性	1	2	3	4
ケ. 駐車スペース	1	2	3	4
コ. 敷地の広さ	1	2	3	4
サ. 建物の老朽化・美観	1	2	3	4
シ. 住宅の総合評価	1	2	3	4

住宅の評価を見ると、「シ. 住宅の総合評価」については、やや満足が 51.3%で半分以上を占めており、非常に満足の 12.9%と合わせて、満足の傾向が 64.2%となっています。

項目別で「非常に満足」を見ると、「コ. 敷地の広さ」の 33.6%、「ケ. 駐車スペース」32.1%、「カ. 日当たりや風通し」30.9%、「ア. 住宅内部の広さ、部屋数」29.9%の順となっており、やや満足を合わせて、満足の傾向は7割を超えています。

一方、「非常に不満」を見ると、「エ. 地震など災害に対する住宅の安全性」14.8%、「キ. 段差など高齢者・障害者対策」13.7%、「サ. 建物の老朽化・美観」13.5%の順で、「キ. 段差など高齢者・障害者対策」は、やや不満を合わせて、不満の傾向は5割を超えています。



問3. 現在お住まいの周りの環境についてどのように感じですか。

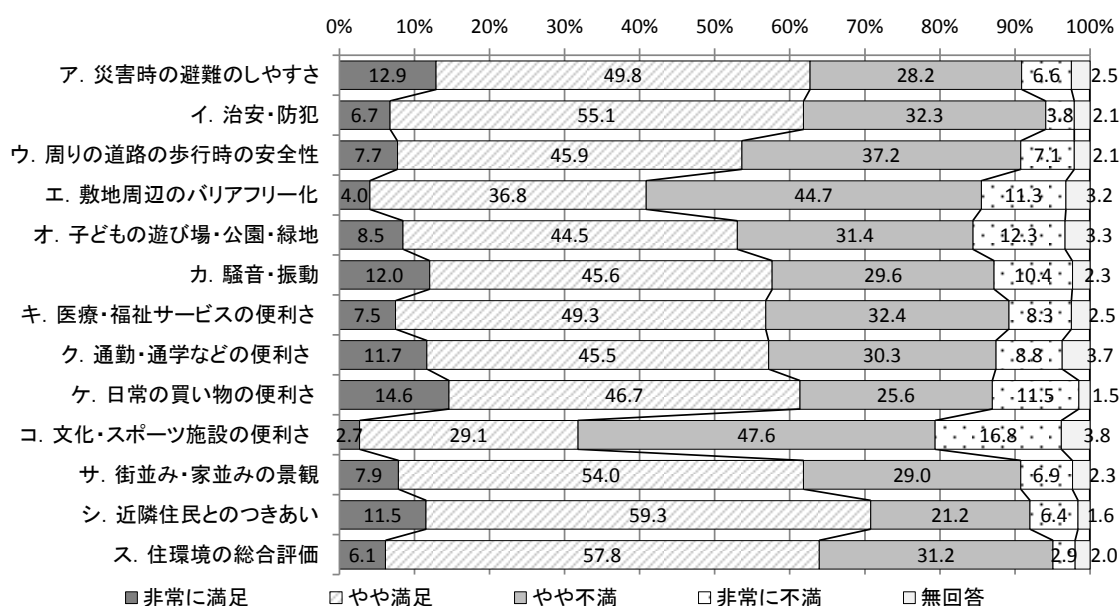
(ア～スの項目ごとに、4段階の番号に1つだけ○をつけてください)

	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満
ア. 災害時の避難のしやすさ	1	2	3	4
イ. 治安・防犯	1	2	3	4
ウ. 周りの道路の歩行時の安全性	1	2	3	4
エ. 敷地周辺のバリアフリー化	1	2	3	4
オ. 子どもの遊び場・公園・緑地	1	2	3	4
カ. 騒音・振動	1	2	3	4
キ. 医療・福祉サービスの便利さ	1	2	3	4
ク. 通勤・通学などの便利さ	1	2	3	4
ケ. 日常の買い物の便利さ	1	2	3	4
コ. 文化・スポーツ施設の便利さ	1	2	3	4
サ. 街並み・家並みの景観	1	2	3	4
シ. 近隣住民とのつきあい	1	2	3	4
ス. 住環境の総合評価	1	2	3	4

住まいまわりの環境の評価を見ると、「ス. 住環境の総合評価」については、やや満足が 57.8% で半分以上を占めており、非常に満足の 6.1% と合わせて、満足の傾向が 63.9% となっています。

項目別で「非常に満足」を見ると、「ケ. 日常の買い物の便利さ」の 14.6%、「ア. 災害時の避難のしやすさ」12.9%、「カ. 騒音・振動」12.0%、「ク. 通勤・通学の便利さ」11.7%、「シ. 近隣住民とのつきあい」11.5%の順となっており、「シ. 近隣住民とのつきあい」については、やや満足を合わせて、満足の傾向が7割を超えています。

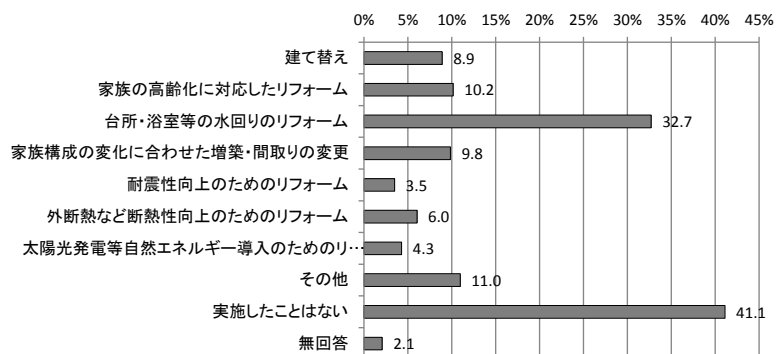
一方、「非常に不満」を見ると、「コ. 文化・スポーツ施設の便利さ」16.8%、「オ. 子どもの遊び場・公園・緑地」12.3%、「ケ. 日常の買い物の便利さ」11.5%、「エ. 敷地周辺のバリアフリー化」11.3%、「カ. 騒音・振動」10.4%の順で、「コ. 文化・スポーツ施設の便利さ」については、やや不満を合わせて、不満の傾向が6割を超えています。



問4. 持ち家の方だけにお尋ねします。建て替えや改修（リフォーム）工事の実施経験についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| 1. 建て替え | 2. 家族の高齢化に対応したリフォーム |
| 3. 台所・浴室等の水回りのリフォーム | 4. 家族構成の変化に合わせた増築・間取りの変更 |
| 5. 耐震性向上のためのリフォーム | 6. 外断熱など断熱性向上のためのリフォーム |
| 7. 太陽光発電等自然エネルギー導入のためのリフォーム | |
| 8. その他（ ） | 9. 実施したことはない |

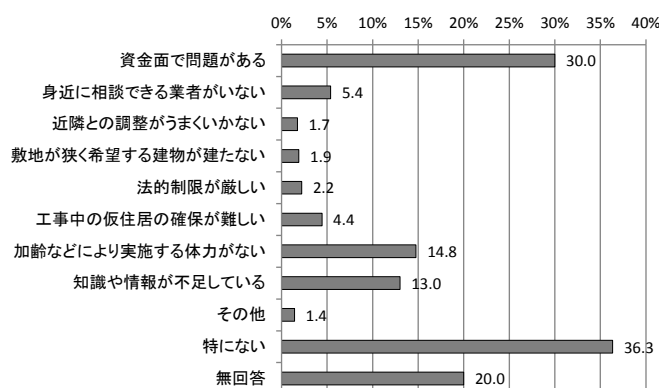
持ち家についての、建て替えや改修工事については概ね4割が、「実施したことはない」となっています。実施した中では、「台所・浴室等の水回りのリフォーム」の32.7%が最も高い割合を占めており、他は、当該項目より大幅に低い割合となっています。



問5. 建て替えや改修（リフォーム）工事の実施に際して困ったことについてお答えください。（3つまで○）

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 1. 資金面で問題がある | 2. 身近に相談できる業者がない |
| 3. 近隣との調整がうまくいかない | 4. 敷地が狭く希望する建物が建たない |
| 5. 法的制限が厳しい | 6. 工事中の仮住居の確保が難しい |
| 7. 加齢などにより実施する体力がない | 8. 知識や情報が不足している |
| 9. その他（ ） | |
| 10. 特になし | |

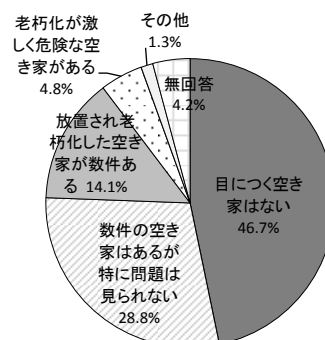
工事実施に当たって困ったことについては、「特になし」が最も高く36.3%です。実際に困っていることとしては、「資金面で問題がある」が30.0%と高くなっています。



問6. あなたのお住まいの周りの空家の状況についてお尋ねします。（1つに○）

- | | |
|---------------------|------------------------|
| 1. 目につく空家はない | 2. 数件の空家はあるが特に問題は見られない |
| 3. 放置され老朽化した空家が数件ある | 4. 老朽化が激しく危険な空家がある |
| 5. その他（ ） | |

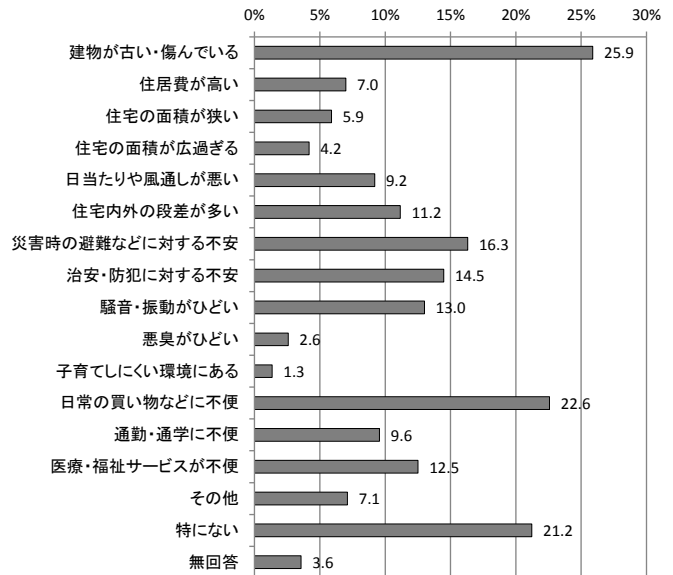
周辺の空家については、「目につく空家はない」が46.7%、「数件の空家はあるが特に問題は見られない」が28.8%で、その一方で、「老朽化が激しく危険な空家がある」が4.8%となっており、問題のある空家はあまり見られないことがわかります。



問7. 住宅・住環境について困っていることはありますか。(3つまで○)

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1. 建物が古い・傷んでいる | 2. 住居費が高い |
| 3. 住宅の面積が狭い | 4. 住宅の面積が広過ぎる |
| 5. 日当たりや風通しが悪い | 6. 住宅内外の段差が多い |
| 7. 災害時の避難などに対する不安 | 8. 治安・防犯に対する不安 |
| 9. 騒音・振動がひどい | 10. 悪臭がひどい |
| 11. 子育てしにくい環境にある | 12. 日常の買い物などに不便 |
| 13. 通勤・通学に不便 | 14. 医療・福祉サービスが不便 |
| 15. その他 () | 16. 特にな |

住宅・住環境についての困りごとについては、
「建物が古い・傷んでいる」の 25.9%が最も高く、次いで「日常の買い物などに不便」の 22.6%となっています。



(3) 今後のお住まいについてお尋ねします。

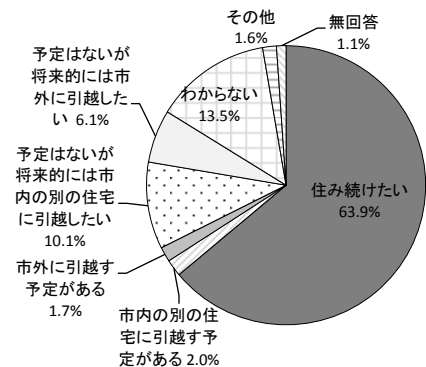
問8. あなたは現在のお住まい（建て替えた場合も含む）に住み続けたいと思いますか。(1つに○)

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| 1. 住み続けたい | 2. 市内の別の住宅に引越す予定がある |
| 3. 市外に引越す予定がある | 4. 予定はないが将来的には市内の別の住宅に引越したい |
| 5. 予定はないが将来的には市外に引越したい | 6. わからない |
| 7. その他 () | |

住み続けることについては、63.9%が「住み続けたい」と回答しています。

一方、引越す予定が決まっているとの回答は、「市内の別の住宅に引越す予定がある」の 2.0%、「市外に引越す予定がある」の 1.7%にとどまっています。

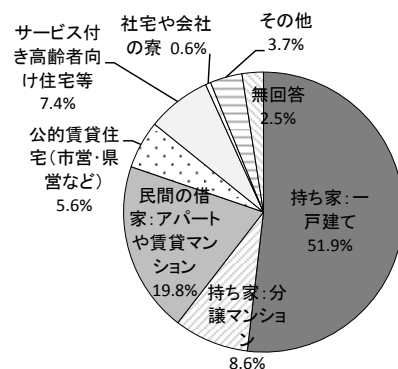
「予定はないが将来的には市外に引越したい」の 6.1%と「市外に引越す予定がある」の 1.7%を合わせても、市外への移転の希望は、7.8%となっています。



問 9. 問 8 で 2 ～ 5 を選んだ方だけにお尋ねします。引越し先に希望する住宅タイプは何ですか。(1 つに○)

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. 持ち家：一戸建て | 2. 持ち家：分譲マンション |
| 3. 民間の借家：アパートや賃貸マンション | 4. 公的賃貸住宅（市営・県営など） |
| 5. サービス付き高齢者向け住宅等 | 6. 社宅や会社の寮 |
| 7. その他（ ） | |

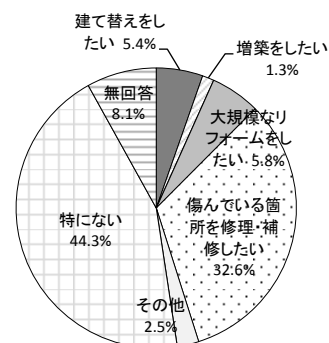
引越す場合の住宅タイプについては、「持ち家：一戸建て」が 51.9%と半数以上を占めています。「持ち家：分譲マンション」については、8.6%となっています。



問 10. 問 8 で 1 を選んだ方のうち、持ち家を所有する方だけにお尋ねします。建て替えや改修（リフォーム）の希望はありますか。(1 つに○)

- | | |
|------------------|---------------------|
| 1. 建て替えをしたい | 2. 増築をしたい |
| 3. 大規模なリフォームをしたい | 4. 傷んでいる箇所を修理・補修したい |
| 5. その他（ ） | |
| 6. 特にない | |

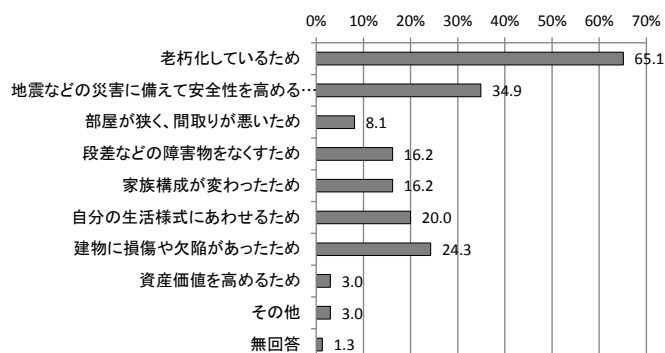
持ち家一戸建てを希望する持ち家所有者の現在の建て替え、改修の希望については、「特にない」が 44.3%で、「傷んでいる箇所を修理・補修したい」が 32.6%で、「大規模なリフォームをしたい」が 5.8%、「建て替えをしたい」が 5.4%となっています。



問 11. 問 10 で 1 ～ 4 を選んだ方だけにお尋ねします。建て替えや改修（リフォーム）を希望する理由は何ですか。(3 つまで○)

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| 1. 老朽化しているため | 2. 地震などの災害に備えて安全性を高めるため |
| 3. 部屋が狭く、間取りが悪いため | 4. 段差などの障害物をなくすため |
| 5. 家族構成が変わったため | 6. 自分の生活様式にあわせるため |
| 7. 建物に損傷や欠陥があったため | 8. 資産価値を高めるため |
| 9. その他（ ） | |

前の問で建て替えや改修を選んだ理由としては、「老朽化しているため」が最も高く 65.1%、次いで、「地震などの災害に備えて安全性を高めるため」の 34.9%となっています。



(4) 木更津市の住宅施策についてお尋ねします。

問 12. 住宅・住環境に関する行政の取組についてお尋ねします。

【①満足度】

これまでの住宅・住環境の問題に関する行政の取組について、満足している分野、不満な分野を、下の1～20の中からそれぞれ上位3つまでお選びください。

満 足	:	1 番目 ()	2 番目 ()	3 番目 ()
不 満	:	1 番目 ()	2 番目 ()	3 番目 ()

【②重要度】

今後、住宅・住環境の問題に関して行政が特に力を入れるべきだと思う分野を、下の1～20の中から上位3つまでお選びください。

1 番目 ()	2 番目 ()	3 番目 ()
----------	----------	----------

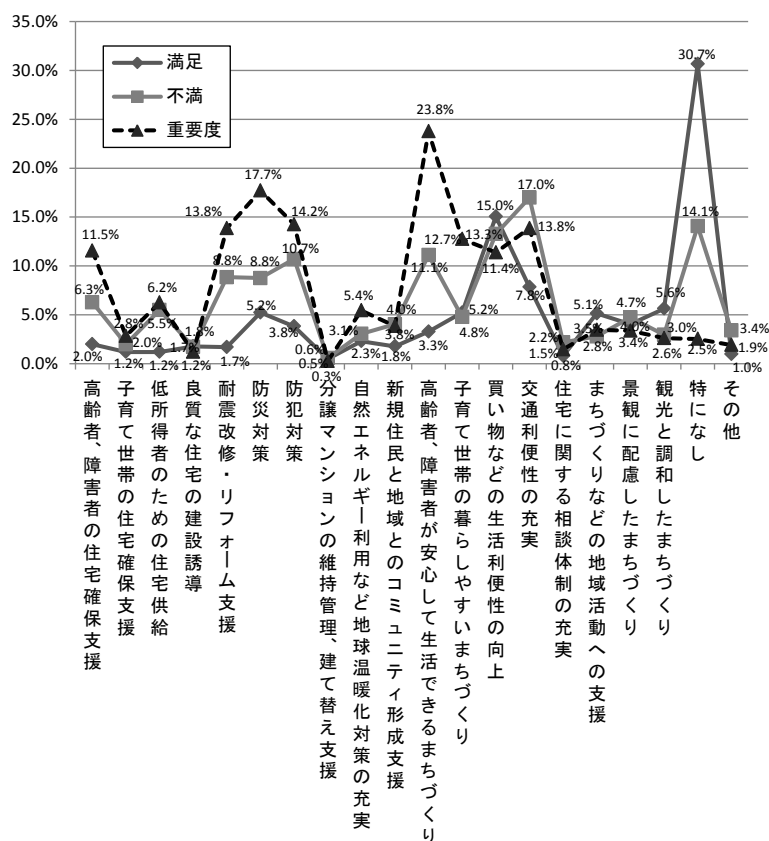
- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. 高齢者、障害者の住宅確保支援 | 2. 子育て世帯の住宅確保支援 |
| 3. 低所得者のための住宅供給 | 4. 良質な住宅の建設誘導 |
| 5. 耐震改修・リフォーム支援 | 6. 防災対策 |
| 7. 防犯対策 | 8. 分譲マンションの維持管理、建て替え支援 |
| 9. 自然エネルギー利用など地球温暖化対策の充実 | 10. 新規住民と地域とのコミュニティ形成支援 |
| 11. 高齢者、障害者が安心して生活できるまちづくり | 12. 子育て世帯の暮らしやすいまちづくり |
| 13. 買い物などの生活利便性の向上 | 14. 交通利便性の充実 |
| 15. 住宅に関する相談体制の充実 | 16. まちづくりなどの地域活動への支援 |
| 17. 景観に配慮したまちづくり | 18. 観光と調和したまちづくり |
| 19. 特になし | 20. その他 () |

「満足」については、「特になし」の30.7%が最も多く、次いで「買い物などの生活利便性の向上」の15.0%の順となっています。

「不満」については、「交通利便性の充実」の17.0%が最も多く、次いで「特になし」の14.1%、「買い物などの生活利便性の向上」の13.3%、「高齢者、障害者が安心して生活できるまちづくり」の11.1%、「防犯対策」の10.7%の順となっています。

「重要度」については、「高齢者、障害者が安心して生活できるまちづくり」の23.8%が最も多く、次いで「防災対策」の17.7%、「防犯対策」の14.2%、「耐震改修・リフォーム支援」「交通利便性の充実」の13.8%、「子育て世帯の暮らしやすいまちづくり」の12.7%の順となっています。

「満足」「不満」「重要度」の3つがそろって10%を超えているのは、「買い物などの生活利便性の向上」、「不満」「重要度」の2つが10%を超えているのは、「交通利便性の充実」「防犯対策」「高齢者、障害者が安心して生活できるまちづくり」の3項目です。

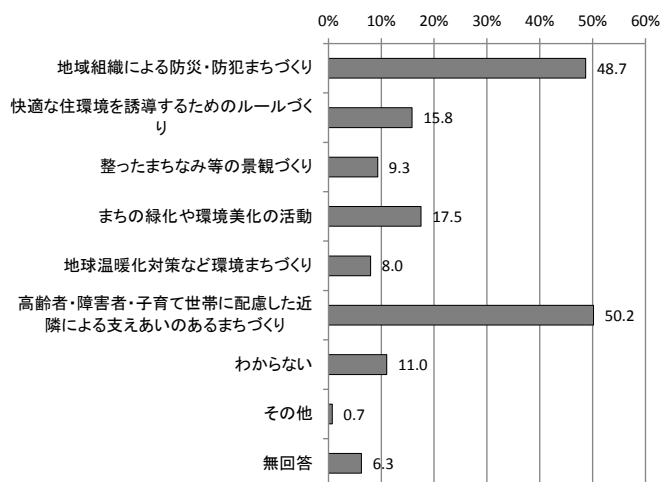


問 13. 住民主体で取組むことが望まれる分野についてお答えください。(2つまで○)

- | | |
|----------------------|--|
| 1. 地域組織による防災・防犯まちづくり | 2. 快適な住環境を誘導するためのルールづくり |
| 3. 整ったまちなみ等の景観づくり | 4. まちの緑化や環境美化の活動 |
| 5. 地球温暖化対策など環境まちづくり | 6. 高齢者・障害者・子育て世帯に配慮した近隣による支えあいのあるまちづくり |
| 7. わからない | 8. その他 () |

住民主体での取り組みが望まれる分野としては、「高齢者・障害者・子育て世帯に配慮した近隣による支えあいのあるまちづくり」の50.2%が最も高く、「地域組織による防災・防犯まちづくり」の48.7%が僅差で並んでいます。

下段の図は、上位4項目を地区別に整理したものです。

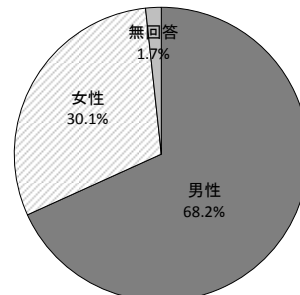


(5) あなたとご家族についてお尋ねします。

F 1. あなたの性別はどちらですか。(1つに○)

- | | |
|-------|-------|
| 1. 男性 | 2. 女性 |
|-------|-------|

ご回答いただいた世帯主の性別は、男性が68.2%、女性が30.1%です。

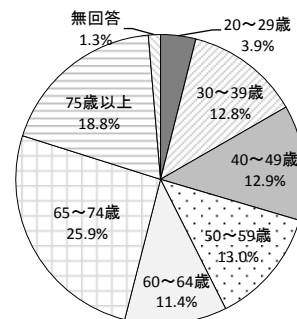


F 2. あなたの年齢はおいくつですか。(1つに○)

- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 1. 20～29歳 | 2. 30～39歳 | 3. 40～49歳 |
| 4. 50～59歳 | 5. 60～64歳 | 6. 65～74歳 |
| 7. 75歳以上 | | |

年齢を見ると、「65～74歳」が25.9%と最も多く、次いで、「75歳以上」が18.8%と続き、65歳以上の合計が44.7%を占めています。

一方、最も若い「20～29歳」は3.9%でした。

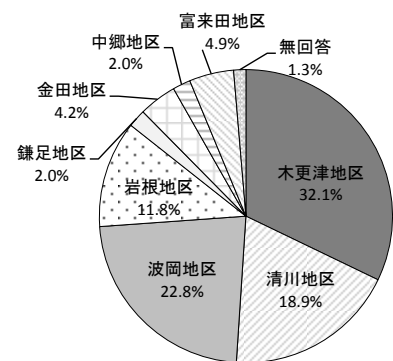


F 3. あなたが現在お住まいの地区はどちらですか。(1つに○)

1. 木更津地区（新田、富士見、中央、新宿、吾妻、朝日、木更津、東中央、大和、文京、請西、請西東、請西南、真舟、太田、東太田、貝渕、潮見、幸町、桜町、桜井、桜井新町、中の島、潮浜、木材港、築地）
2. 清川地区（長須賀、永井作、清見台、清見台東、清見台南、祇園、菅生、清川、椿、笹子、日の出町、犬成、中尾、伊豆島、ほたる野）
3. 波岡地区（畑沢、畑沢南、港南台、小浜、大久保、上烏田、中烏田、下烏田、八幡台、羽鳥野）
4. 岩根地区（岩根、西岩根、高砂、本郷、高柳、若葉町、万石、久津間、江川、中里）
5. 鎌足地区（矢那、草敷、かずさ鎌足）
6. 金田地区（中島、瓜倉、畔戸、牛込、中野、北浜町、金田東）
7. 中郷地区（上望陀、下望陀、有吉、大寺、十日市場、井尻、曾根、牛袋野、牛袋）
8. 富来田地区（大稲、真里、下内橋、戸国、茅野、茅野七曲、山本七曲、真里谷、田川、佐野、下郡、根岸、上根岸、下宮田）

お住まいの地区の状況は、「木更津地区」が最も多く 32.1%、次いで、「波岡地区」の 22.8%、「清川地区」の 18.9%、「岩根地区」の 11.8%と続いています。

一方、「鎌足地区」「中郷地区」が 2.0%と最も低い割合となっています。

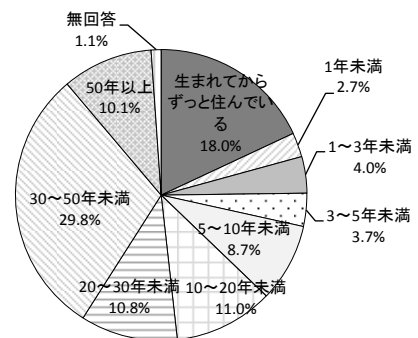


F 4. あなたが木更津市にお住まいになって何年になりますか。(1つに○)

- | | | |
|-------------------|-------------|-------------|
| 1. 生まれてからずっと住んでいる | 2. 1年未満 | 3. 1～3年未満 |
| 4. 3～5年未満 | 5. 5～10年未満 | 6. 10～20年未満 |
| 7. 20～30年未満 | 8. 30～50年未満 | 9. 50年以上 |

本市における居住年数を見ると、「生まれてからずっと住んでいる」が 18.0%を占めていますが、「30～50年未満」が 29.8%を占めています。

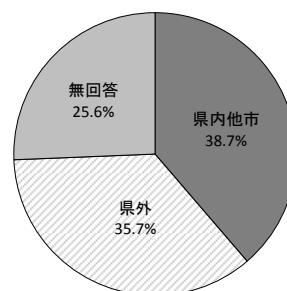
一方、居住年数の浅い「1年未満」は 2.7%、「1～3年未満」は 4.0%、「3～5年未満」3.7%となっています。



F 5. F 4で1と回答した方以外にお尋ねします。あなたが木更津市にお住まいになる前にどこに住んでいましたか。(どちらか一方に○をつけ、具体的な内容をお書きください。)

- | | |
|----------------|---------|
| 1. 県内他市(市町村名) | ②市町村名) |
| 2. 県外(①都道府県名) | |

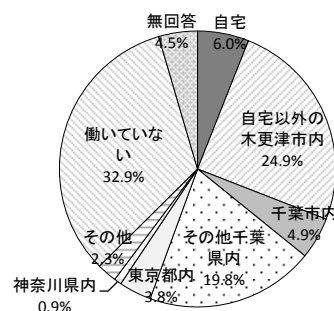
木更津市外から移り住んだ人の従前の居住地としては、「県内他市」が38.7%、「県外」が35.7%で、わずかに県内が多いことがわかります。



F 6. 勤務先等はどちらになりますか。(1つに○)

- | | | |
|------------|---------------|----------|
| 1. 自宅 | 2. 自宅以外の木更津市内 | 3. 千葉市内 |
| 4. その他千葉県内 | 5. 東京都内 | 6. 神奈川県内 |
| 7. その他() | 8. 働いていない | |

勤務先等については、「働いていない」が32.9%と最も多い割合を占めています。次いで、「自宅以外の木更津市内」の24.9%、「その他千葉県内」の19.8%が続いています。「自宅」については6.0%で、「自宅以外の木更津市内」と合わせ、木更津市内が3割を超えています。



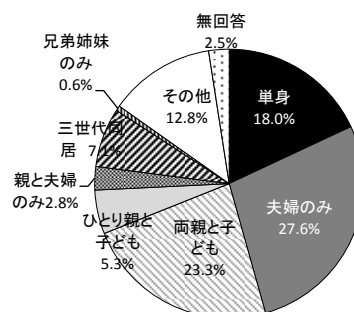
F 7. あなたと同居するご家族の構成はどのようになっていますか。(1つに○)

- | | | |
|-------------|-----------|-----------|
| 1. 単身 | 2. 夫婦のみ | 3. 両親と子ども |
| 4. ひとり親と子ども | 5. 親と夫婦のみ | 6. 三世代同居 |
| 7. 兄弟姉妹のみ | 8. その他() | |

家族構成では、「夫婦のみ」が27.6%と最も多く、次いで、「両親と子ども」の23.3%、「単身」の18.0%が続いています。「三世代同居」については、7.1%にとどまっています。

下段の図は、上記の設問の結果を地区別に整理したものです。

最も多くを占めた「夫婦のみ」については、波岡地区の37.6%、鎌足地区31.3%、木更津地区の29.0%となっています。

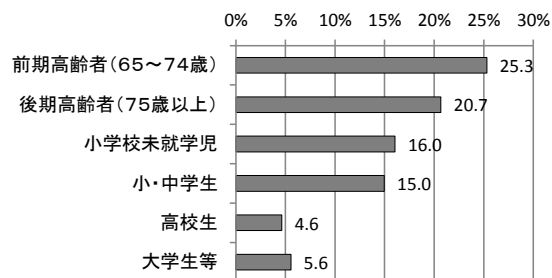


F 8. あなたと同居するご家族の中に次の方はおられますか。(あてはまるものすべてに○)

- | | | |
|------------------|-----------------|------------|
| 1. 前期高齢者(65～74歳) | 2. 後期高齢者(75歳以上) | 3. 小学校未就学児 |
| 4. 小・中学生 | 5. 高校生 | 6. 大学生等 |

単身世帯以外の同居家族については、今回の調査で選択肢として挙げた中では、「前期高齢者(65～74歳)」の25.3%が他を大きく離して最も高い割合となっています。

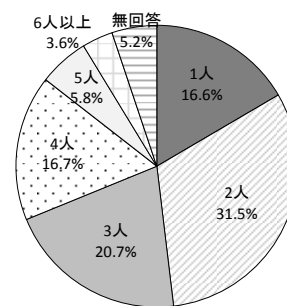
次いで、「後期高齢者(75歳以上)」20.7%、「小学校未就学児」16.0%、「小・中学生」の15.0%と続いています。



F 9. あなたと同居するご家族の人数はあなた自身を含め何人ですか。(1つに○)

- | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. 3人 | 4. 4人 | 5. 5人 | 6. 6人以上 |
|-------|-------|-------|-------|-------|---------|

家族の人数としては、「2人」が最も多く31.5%、次いで、「3人」の20.7%、「4人」の16.7%、「1人」の16.6%と続いています。



6. 用語解説

あ行

空家等

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態※3 であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く（空家等対策の推進に関する特別措置法）。

アダプト制度

道路や公園等などの公共施設の維持管理について、自治体が地域住民や民間企業と協働で取組む制度。自治体からは道具や資材を提供・支援し、地域住民等は定期的に公共施設の清掃や整備等を行う。

インスペクション

住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを評価する。

オーガニックなまちづくりアクションプラン

平成 28 年 12 月 15 日に施行した「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）に基づき、策定。「オーガニック」を、「持続可能な未来を創るため、地域、社会、環境等に配慮し主体的に行動しようとする考え方」と捉え、これをまちづくりの視点として、持続可能なまちを創り、次世代につないでいくことを目的とし、取組とあわせて効果的に実施していくための行動計画として策定された。

か行

合併処理浄化槽

トイレの汚水だけでなく、台所、風呂の生活雑排水も合わせて処理する浄化槽のこと。

給与住宅

社宅、公務員住宅などのように。会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅を指す。

協働のまちづくり

市民の積極的なまちづくりへの参加を進め、市民と行政が共に考え魅力ある個性的な地域社会の実現を図ろうとするもの。

狭隘道路

幅員が 4 メートル未満の道で、一般交通の用に供されているもの。

近居

別居の一種であり、別居している住居の距離が近い場合の表現を指す。

子育て世代包括支援センター

妊娠期から子育て期にわたるまでの様々なニーズに対して、総合的相談支援を提供するワンストップ拠点。

子育て世帯向け住まいの指針及び認証制度

千葉県の住生活基本計画において定められる制度。子育て世帯向け住まいが備えるべき、住宅の規模、住戸の面積や性能、共用部の性能や併設施設、子育て支援サービス等のソフト対応、周辺施設等の立地状況などの基準を示そうとするもの。

地域コミュニティ

地域住民が生活している場所において、消費、生産、労働、教育、衛生・医療、遊び、スポーツ、芸能、祭りなど様々に関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団を指す。

さ行

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、都道府県知事の登録を受けた住宅。高齢者が安心して生活することができるよう、バリアフリー構造などを有し、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスなど高齢者を支援するサービスを提供する住宅を指す。

最低居住面積水準

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。

■世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

シェアハウス

一つの建物に親族以外の複数人が生活し、台所や風呂・トイレなどを共同で利用する居住の形態、又はそのための住宅。住居内の各部屋が住居者のプライベートな空間となり、そのほかは共同利用の空間となる。

住宅確保要配慮者

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の総称。

住宅セーフティネット

高齢者、障害者、外国人、一人親世帯など、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されている様々な仕組み。

住宅履歴情報の蓄積・活用の指針

平成21年に国土交通省より公表された、住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報等を蓄積・活用する指針。適切な維持管理・リフォームを促すことをはじめとて、情報の信頼性・透明化の確保、有事の際の迅速な対応等を図る。

集約型都市構造

都市の無秩序な拡散を抑制し、都市機能の集積を促進する都市構造を指す。

ゼロ・エネルギー住宅

高い断熱性能をベースに、高効率機器やホームエネルギーマネジメントシステムによる省エネ、太陽光発電などによる創エネを組み合わせることで、住まいの年間一次エネルギー消費量が正味おおむねゼロになる住まい。

た行

耐震化率

基準以上の耐震性を確保している建築物の割合。

$$[(\text{昭和 55 年以前の住宅のうち耐震性がある戸数}) + (\text{昭和 56 年以降の住宅戸数})] / (\text{総住宅戸数})$$

地域包括ケアシステム

住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組み。

地域優良賃貸住宅

地域優良賃貸住宅制度に基づき、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯を対象とし、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等に要する費用への助成や家賃の減額に対する助成を行った住宅を指す。

地区まちづくり協議会

「地域のことをもっともよく知る住民が、地域の特性や実情に応じて主体的に取り組み、行政がその取り組みを支援することにより、より良い解決を図ることができる」といった地域自治の考えのもと、市民力・地域力をもっと発揮できる環境を整えることにより、地域コミュニティを活性化し地域自治の実現を目指そうとするもの。

長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が構造及び設備に対して講じられた優良な住宅。

①構造躯体の劣化対策、②耐震性、③間取り等の変更に対応できる可変性、④設備等の維持管理・更新の容易性、⑤バリアフリー性、⑥省エネルギー性の6項目について、一定以上の性能を持つ住宅とされる（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）。

定期借家

一定の契約期間に達したら契約が終了する制度（良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法）。

DIY 型賃貸借

賃貸住宅において、借主（入居者）の意向に沿って、入居者自身が改修を行うことができる賃貸借契約やその物件。

田園居住

多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、自然と調和した生活を送るため、自然環境豊かな山里などの田園地に居住すること。

は行

バリアフリー

障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、具体的には建物内や歩道の段差、出入口の構造等の物理的障壁を除去すること。

防犯優良マンション・アパート認定制度

2012 年に制度改正が行われ、（公益社団法人）千葉県防犯協会が認定主体となって、犯罪の防止に配慮した構造や設備などの一定の審査基準を満たしたマンションやアパートを認定する制度。

ま行

マイホーム借り上げ制度

原則 50 歳以上の人が保有する住宅を最長で終身にわたって借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する（一社）移住・住みかえ支援機構の制度。

密集市街地

老朽化した木造の建築物が密集しているが、十分な公共施設が整備されていない等の状況のため、火事又は地震が発生した際に延焼の防止や避難が難しい市街地。

や行

UJI ターン

大都市圏から地方に移住する形態の総称で、U ターンは出身地に、J ターンは出身地近くの地方都市に、I ターンは出身地とは別の地域に移住する形態を指します。

誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の 2 区分からなる。

■世帯人数別の面積例（再掲）

		世帯人数別の住戸専用面積(例)（単位：㎡）			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

ら行

ライフスタイル

人生観・価値観・習慣などを含めた生活の様式

ライフステージ

年齢とともに変化する生活段階