

木更津市 住生活基本計画



平成30年3月
木更津市



は じ め に

木更津市長 渡 辺 芳 邦



木更津市は、今年度、開通20周年を迎えた東京湾アクアラインなど広域的な幹線道路の整備進展に伴い飛躍的に交通利便性が向上し、大型商業施設の集積や定住・交流人口の増加により、まちの活力が高まっています。今後も、首都圏中央連絡自動車道の全線開通や、木更津港を活かしたまちづくりの展開など、新たな賑わいの創出が期待されております。

このたび、本市では、東京湾岸の主要都市と近接していながら、豊かな自然あふれる環境を有する地域特性を活かし、多様な暮らし方の実現を図るため「木更津市住生活基本計画」を策定いたしました。

本計画は、人と自然が調和した持続可能なまちづくりを目指し、さまざまな世代の居住ニーズに対応する住環境の形成に取り組むための、住宅政策の方向性を示すものです。本計画を住宅政策の指針として「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、市民、各種団体、事業者の皆様とともに取り組んで参ります。

結びに、本計画の策定にあたり、アンケート調査にご協力いただいた市民の皆様をはじめ、貴重なご意見を賜りました木更津市住生活基本計画検討委員会の委員の皆様、心より御礼申し上げます。

平成 30 年 3 月

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	18
4. 住環境と地域コミュニティに係る視点	22
第2章 基本的な考え方	25
1. 将来像	25
2. 基本目標	26
第3章 施策の推進	28
1. 施策体系	28
2. 基本目標別施策	30
3. 成果指標	44
第4章 計画の実現に向けて	45
1. 住宅施策の推進体制	45
2. 住宅施策の推進方策と進行管理	46
資料編	47
1. 住生活基本法	47
2. 住生活基本計画（全国計画）	53
3. 計画策定の経過	56
4. 住宅事情等の現状	58
5. 市民アンケート調査の結果	65

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^{※1}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。

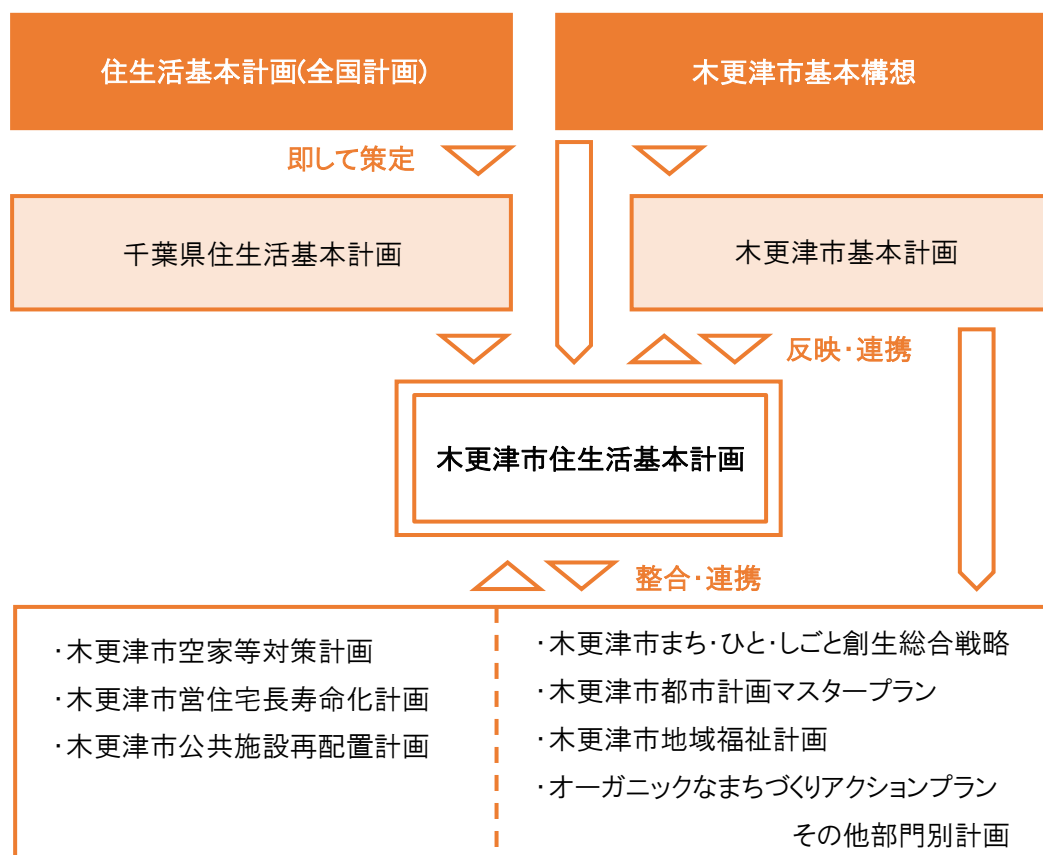
本市においては、東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）、東関東自動車道館山線（以下「館山道」という。）の広域道路ネットワークの整備進展や高速バスの充実により、東京湾岸の主要都市とのアクセス性が向上し、通勤・通学圏として交通の利便性・快適性が高まっています。そのため、全国的な人口減少が進行するなかで、本市の人口は増加傾向にあり、まちの活力の維持や魅力の向上に期待ができます。一方で、高齢化の進行や空家対策など様々な課題が顕在化してくるなか、まちづくりや福祉政策と連携し、本市の特性に応じた住宅政策の推進が求められます。

また、将来は少子高齢化社会の到来が予測されるなか、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、本市の特性や実情に合わせた「木更津市住生活基本計画」を策定しました。

¹ 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。

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、2018（平成 30）年度から平成 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。

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。

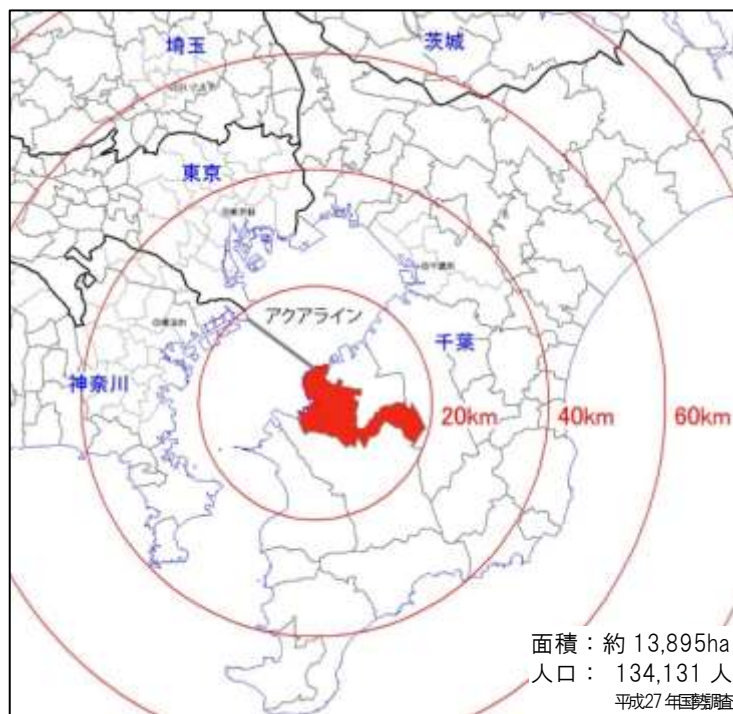
明治22年に木更津、貝渚、吾妻の3村を合併して木更津町が発足し、真舟村との合併を経て昭和17年に木更津町、巖根村、清川村、波岡村の合併により、市域5,423ha、人口33,817人として千葉県下で6番目に市制を施行し、以来、鎌足村、金田村、中郷村、富来田町と合併し、南房総の商都として栄え、高度経済成長期には周辺工業地帯のベッドタウンとして発展を遂げてきました。

その後、アクアラインや圏央道等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30～40km、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。

■ 広域的位置図



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。

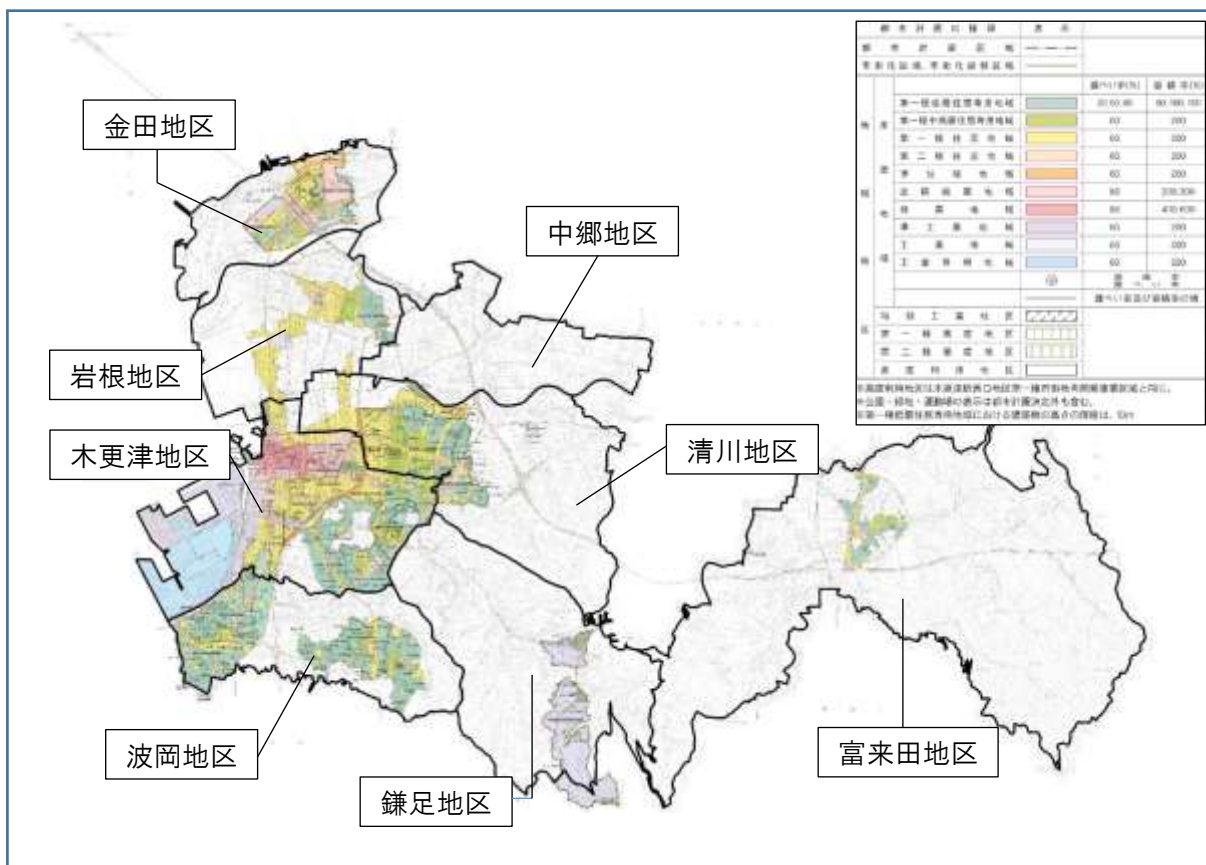
④ 交通の状況

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。

■木更津市都市計画図及び地区区分



資料：木更津市都市計画図

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^{※2}」、「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。

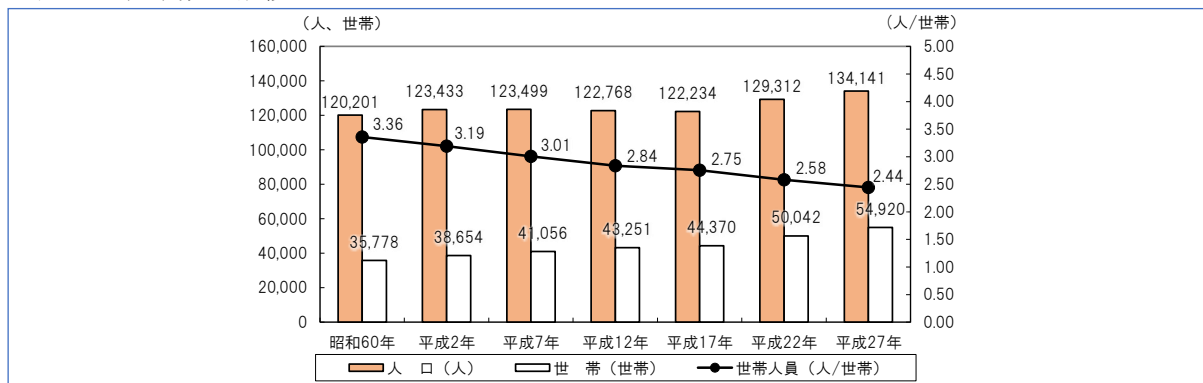
市民アンケートでは、住宅内部の広さ、部屋数に満足している割合（「非常に満足」「やや満足」の合計）が70%を超えています。また、家族構成について見ると、3世代同居の割合は、7.1%にとどまっています。また、子育て世帯（夫婦と子ども）の住宅の総合評価の満足している割合は72.1%となっています。

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^{※3}支援の方策の検討が求められます。

■人口・世帯数の推移



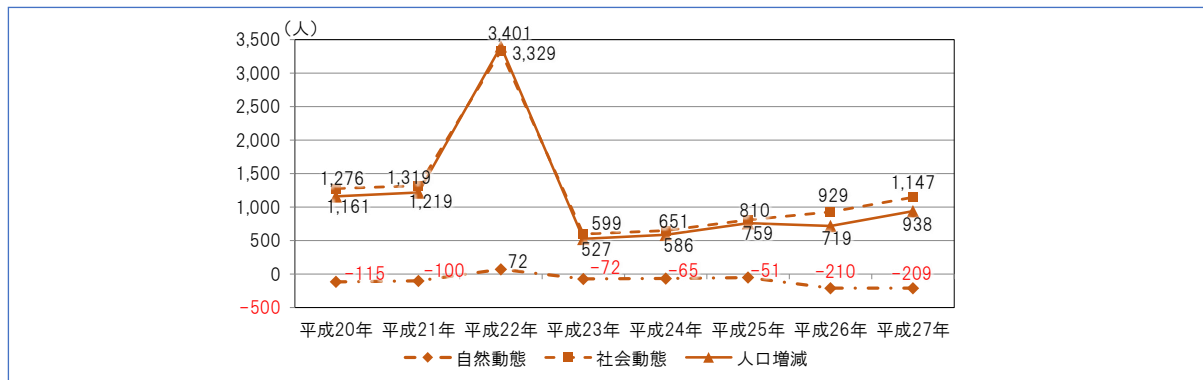
資料：国勢調査

2 高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯など、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）

3 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。

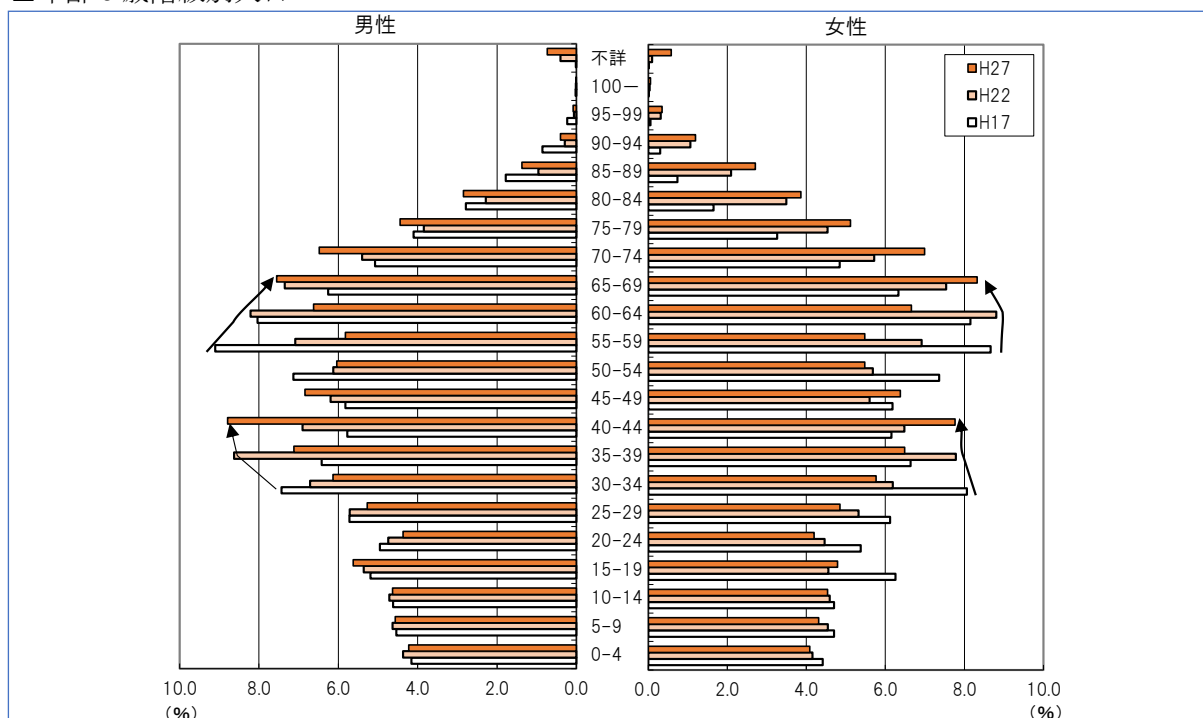
第1章 住生活の現状と課題

■人口動態の推移



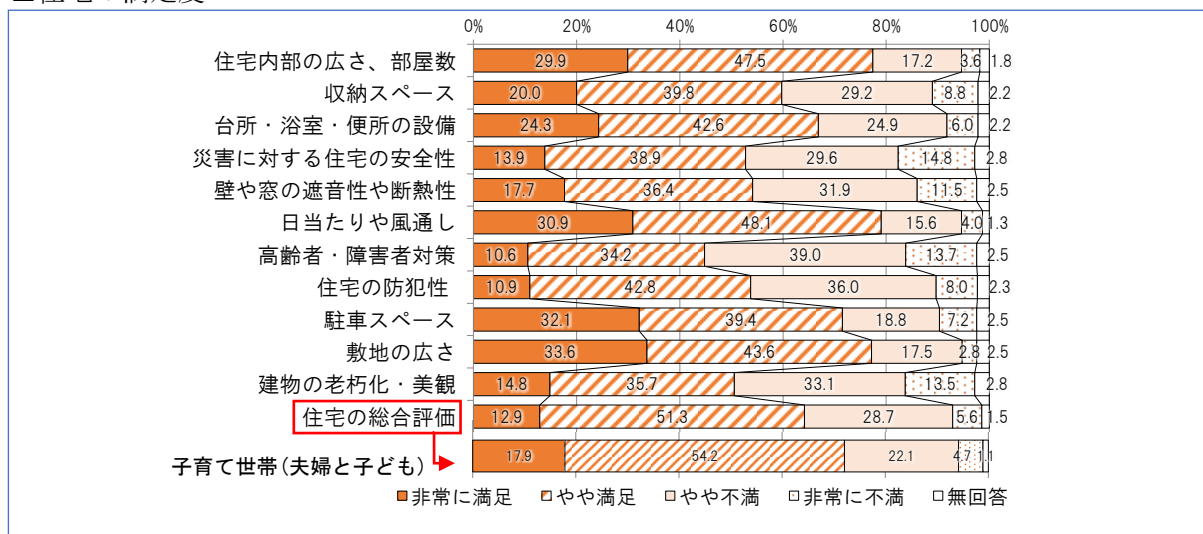
資料：平成28年木更津市統計書

■年齢5歳階級別人口



資料：国勢調査

■住宅の満足度



資料：平成28年9月市民アンケート調査

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、2箇所以上の手すりの設置や屋内の段差を解消する一定のバリアフリー※⁴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。

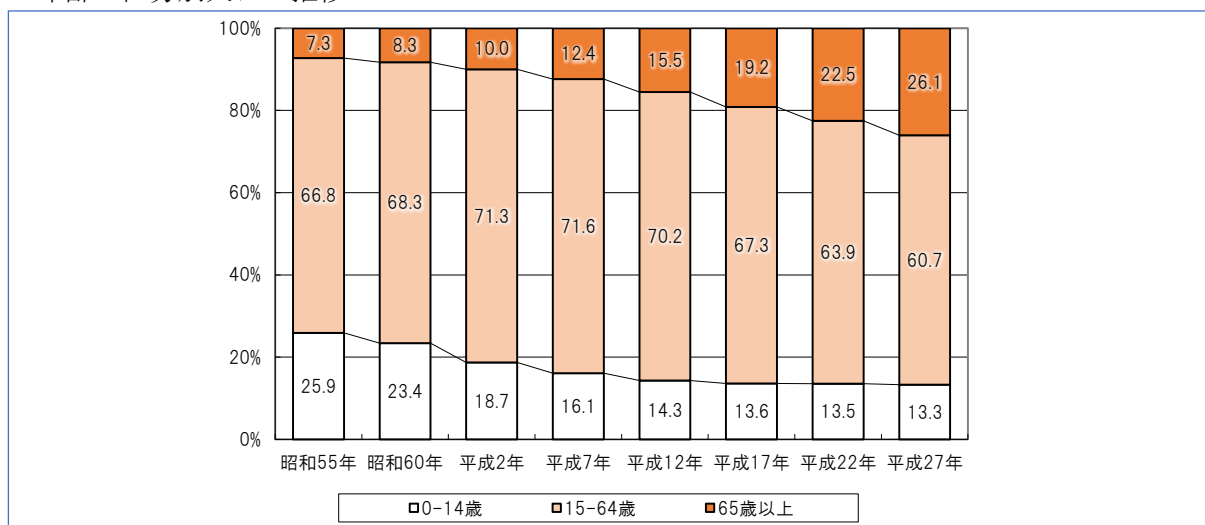
障害者基本法では、障害者の自立及び社会参加の支援等のための施策に関し、各主体の責務を明らかにし、総合的かつ計画的に推進していくことを示しています。

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。

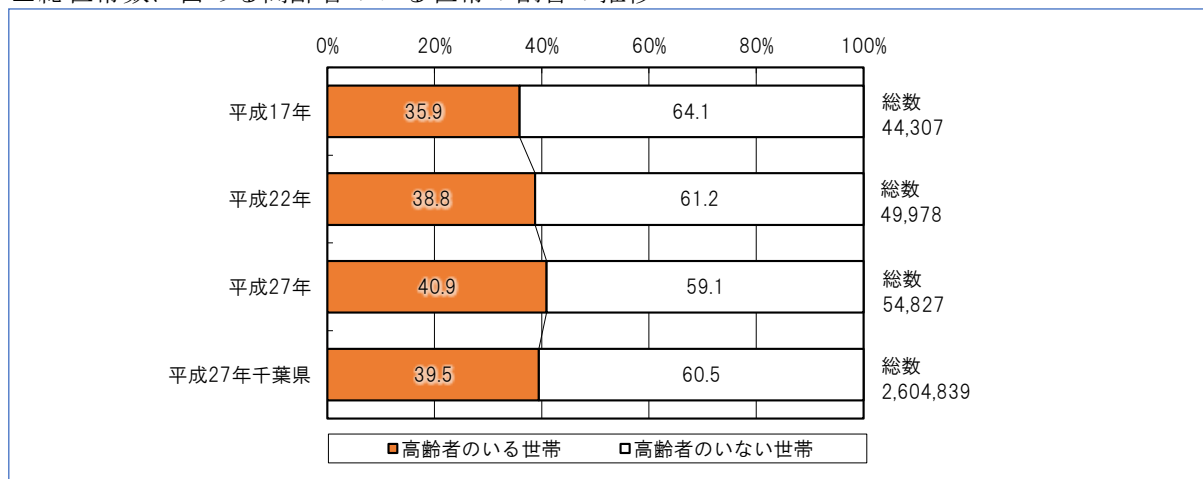
■年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

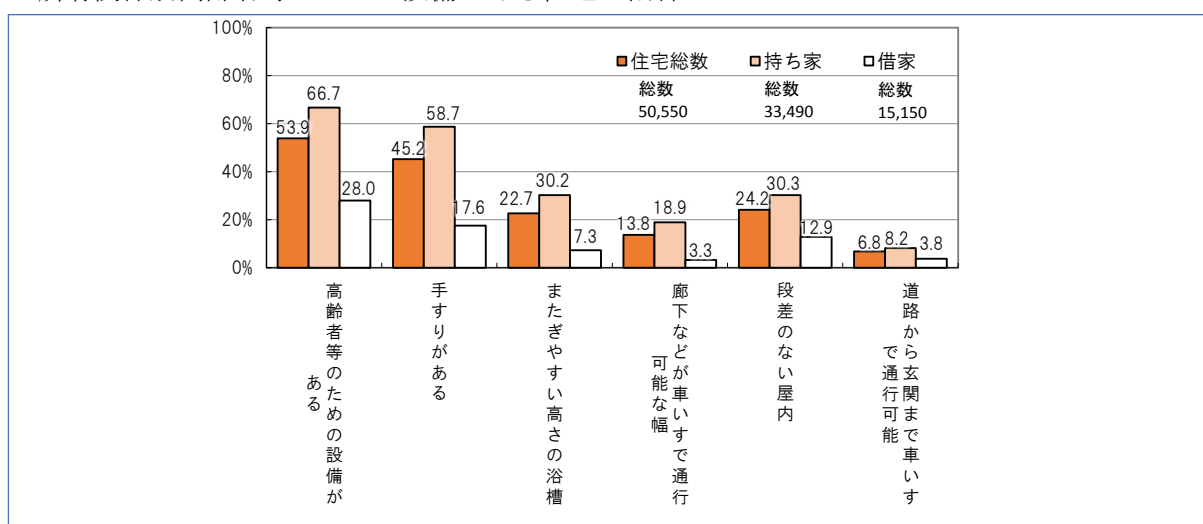
⁴ 障害のある人などが社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、具体的には建物内や歩道の段差、出入口の構造等の物理的障壁を除去すること。

■総世帯数に占める高齢者のいる世帯の割合の推移



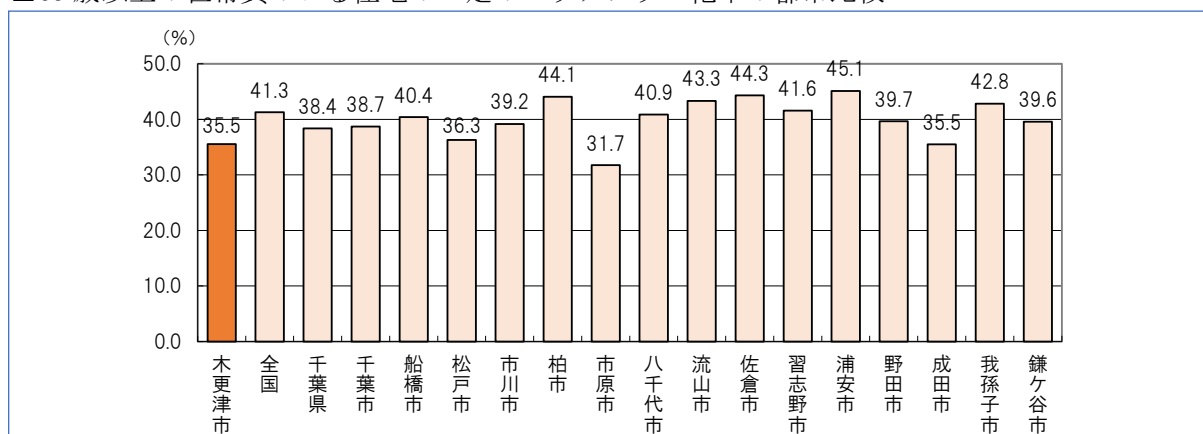
資料：国勢調査

■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

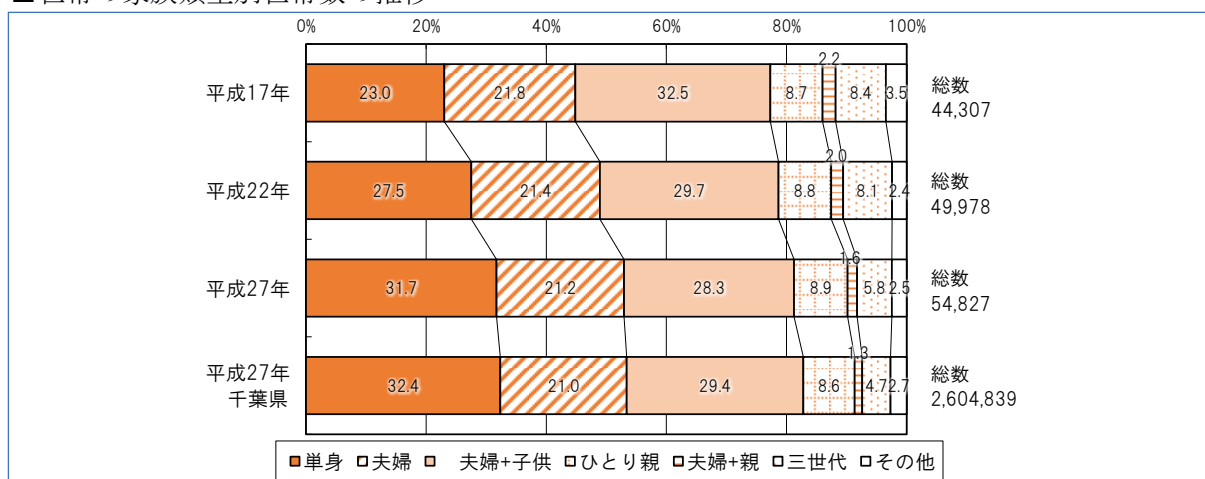
③ ライフスタイル※⁵・ライフステージ※⁶に合わせて住み替えられる多様な住宅ストックの形成

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。本市の戸建ての持ち家の割合は68%で、全国及び県と比べると高くなっているのが特徴です、また、「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、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、良質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※⁷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

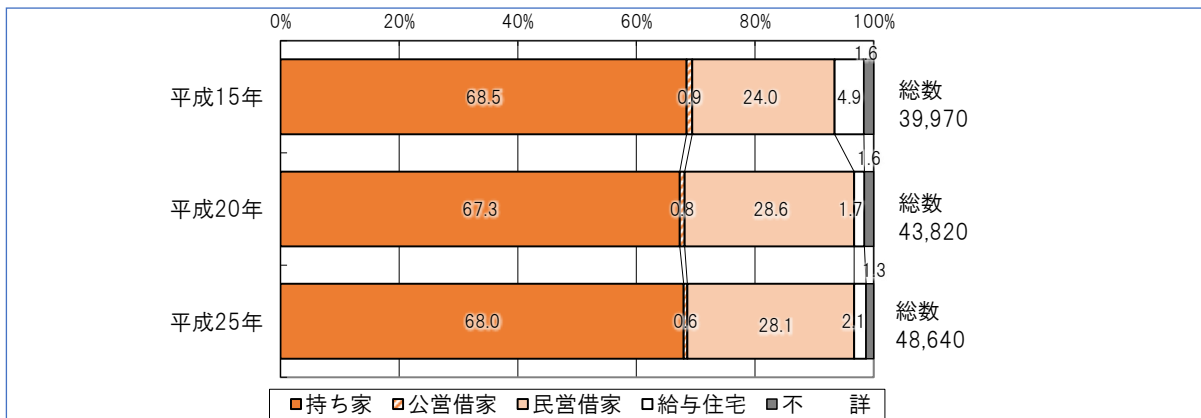
⁵ 人生観・価値観・習慣などを含めた生活の様式

⁶ 年齢にともなって変化する生活段階

⁷ 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態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）。

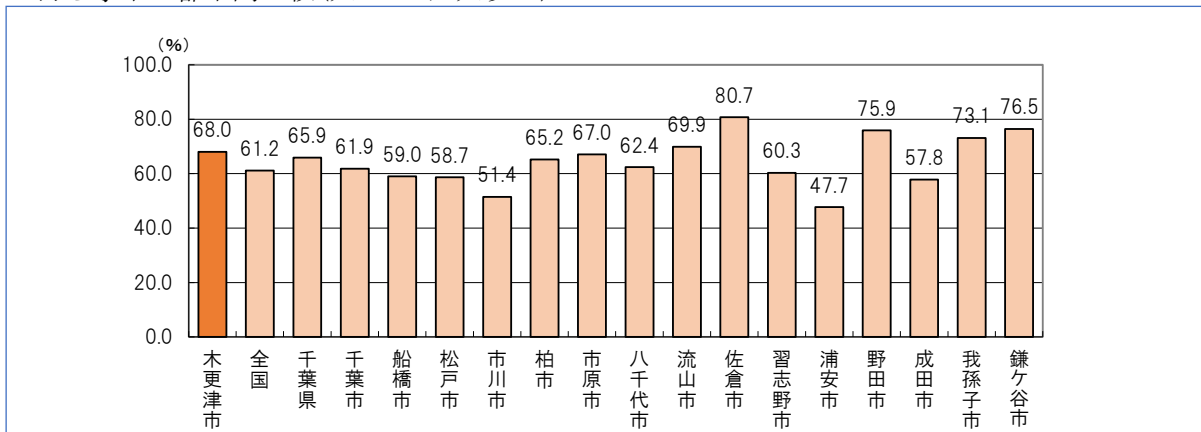
第1章 住生活の現状と課題

■所有関係別世帯数の推移



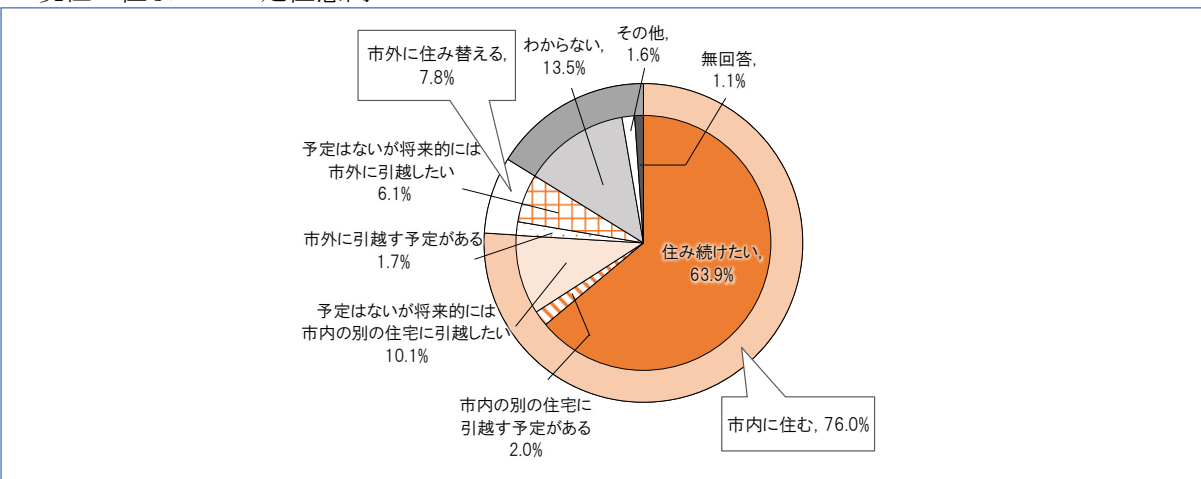
資料：住宅・土地統計調査

■持ち家率の都市間比較(人口10万人以上)



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■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

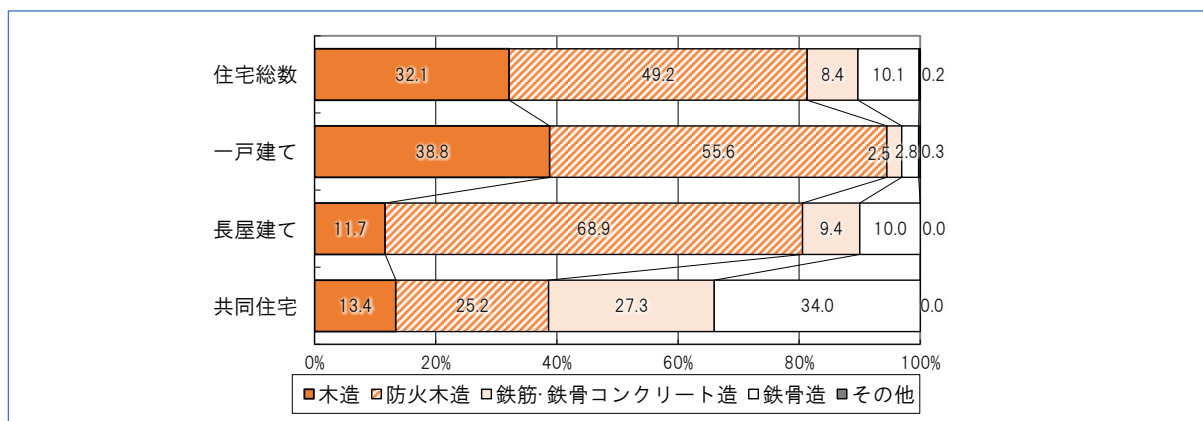
2. 住宅事情の動向に係る視点

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80%を占め、そのうち、概ね40%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30%で、平成28年の耐震化率^{※8}は約80%となっています。

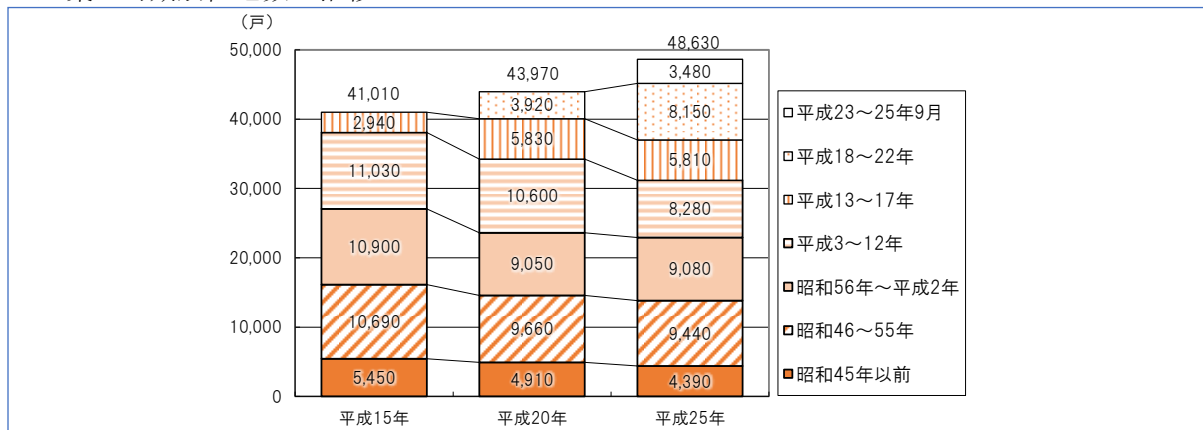
課題 市街地などの住宅地では、火災発生時の延焼などの危険性や、南関東直下地震や東海地震などの地震の発生が予想されていることから、市街地環境に応じた不燃化の促進や耐震改修などを促進することにより、災害に強い安全な住宅ストックの形成が求められています。

■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

⁸ 基準以上の耐震性を確保している建築物の割合。

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

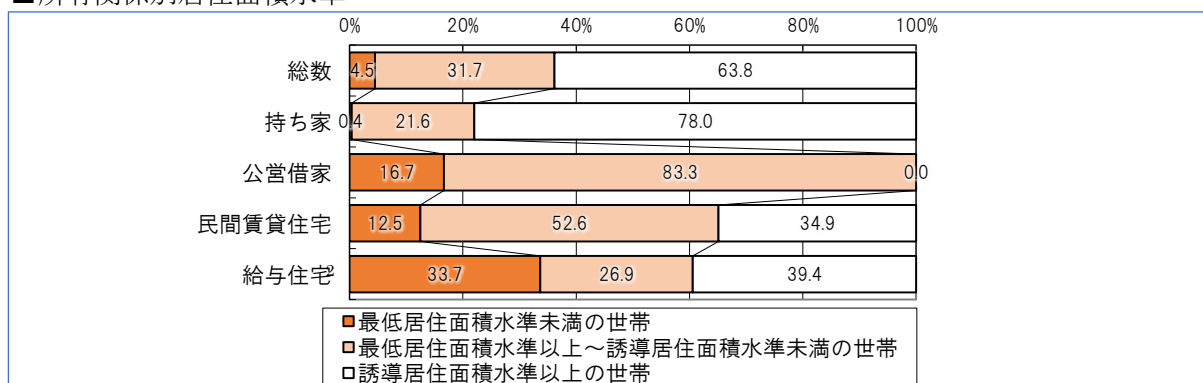
② 民間賃貸住宅の居住水準の向上

現状 最低居住面積水準^{※9}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、借家については持ち家と比較すると高い割合となっています。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^{※10}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。

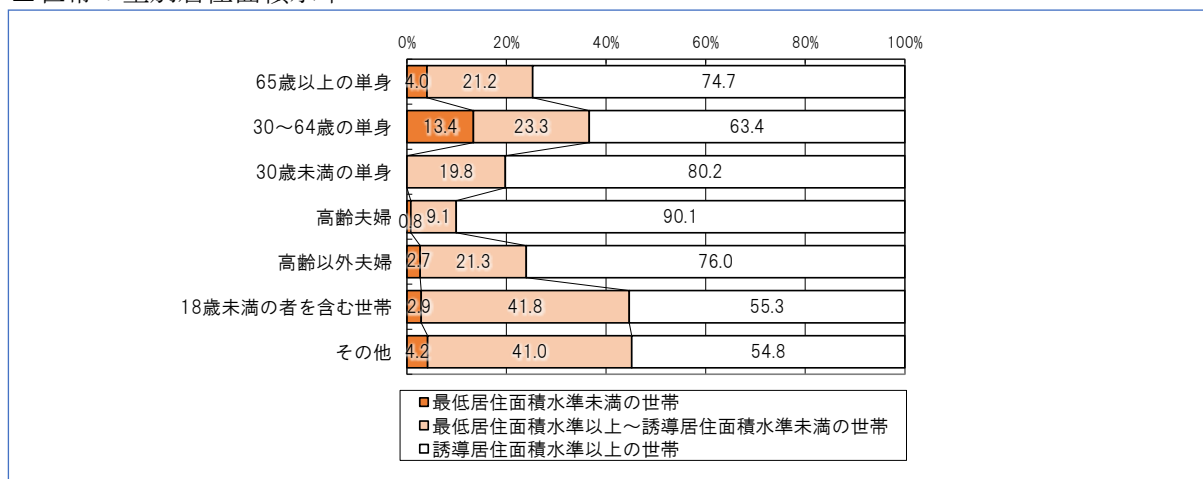
課題 良好な居住水準を確保するため、世帯構成に適した住宅への住み替えや、居住ニーズに応じた規模の民間賃貸住宅の供給を誘導する方策の検討が必要です。

■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

⁹ 世帯人数に応じて、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。

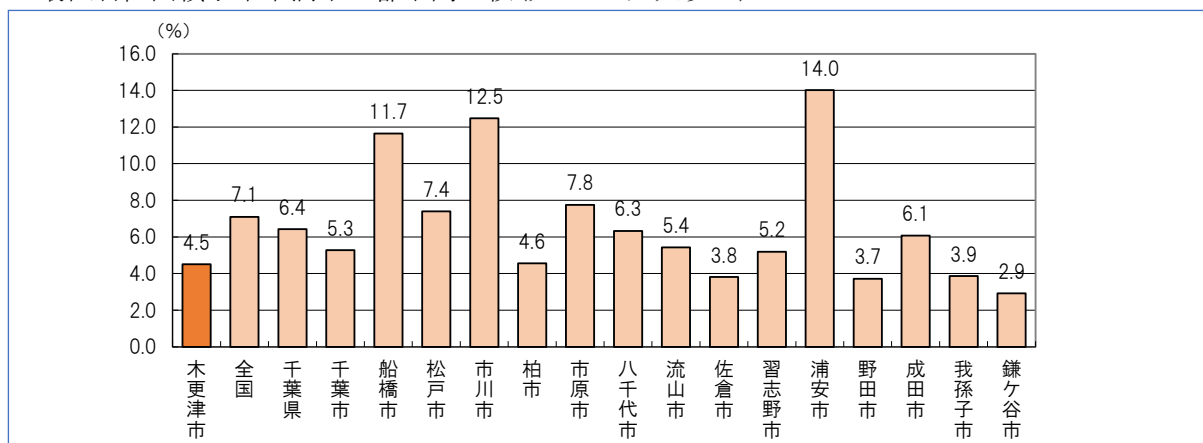
¹⁰ 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

■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

■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

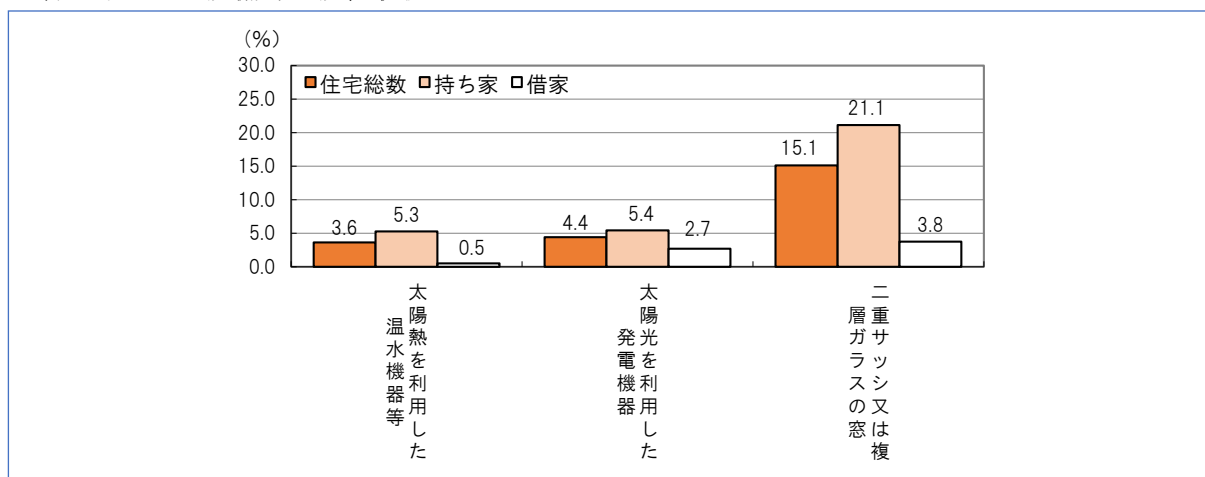
現状 省エネルギー設備等の設置状況は、太陽光の利用（温水と発電の合計）が 8%程度、2 重サッシ又は複層ガラスの窓が 15%程度と低い割合です。また、高齢者等のためのバリアフリー設備がある割合は 53.9%となっています。所有関係別に見ると、持ち家が 66.7%、借家が持ち家の半以下の 28.0%で、持ち家が借家を大きく上回っています。

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。

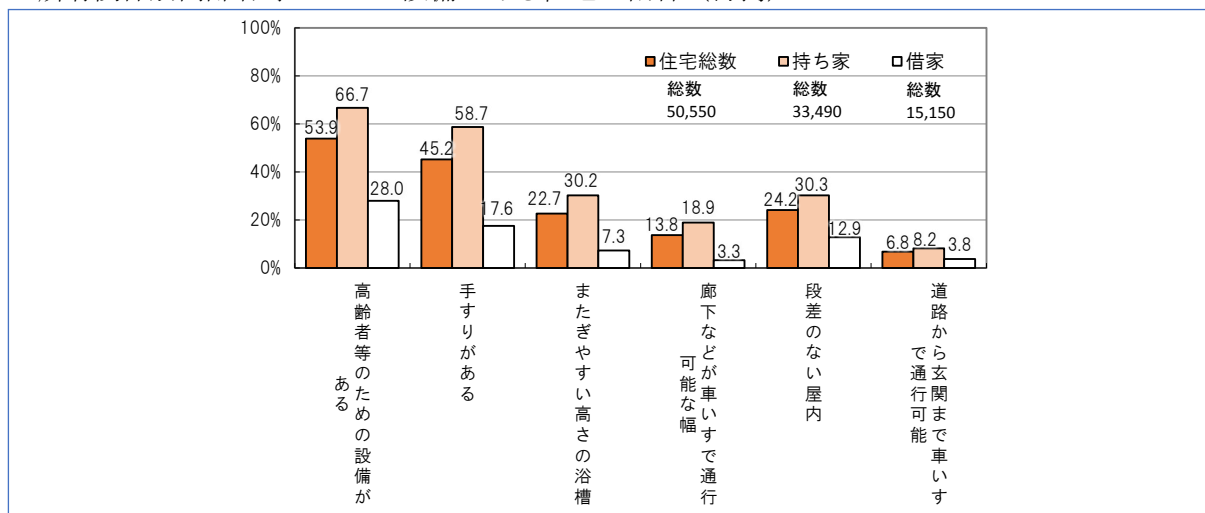
また、高齢者等が地域で住み続けられるよう、高齢化への対応や自立した生活への対応のため、リフォームやバリアフリー化を促進する必要があります。

■省エネルギー設備等の設置状況

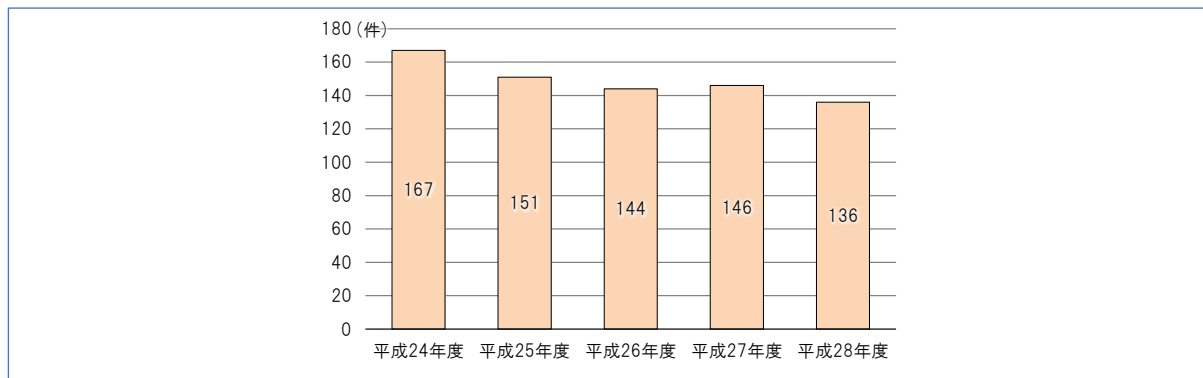


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■所有関係別高齢者等のための設備がある住宅の割合（再掲）

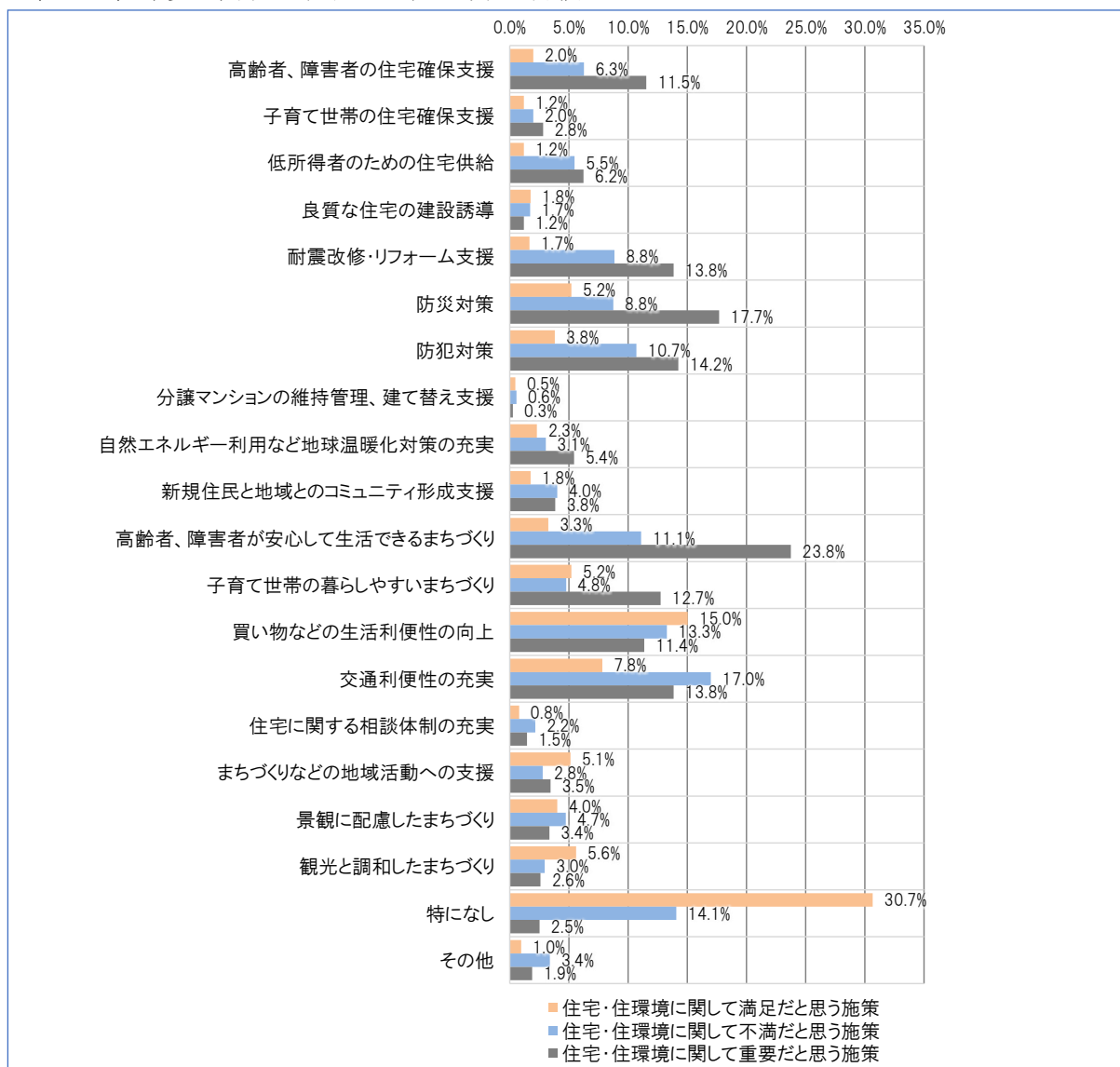


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■長期優良住宅※¹¹の認定件数

資料：木更津市住宅課

■住宅・住環境に関する本市の施策に対する評価



資料：平成28年9月市民アンケート調査

11 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間取り等の変更に对应できる可変性、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)。

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（通称：空家法）」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1,193戸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60%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

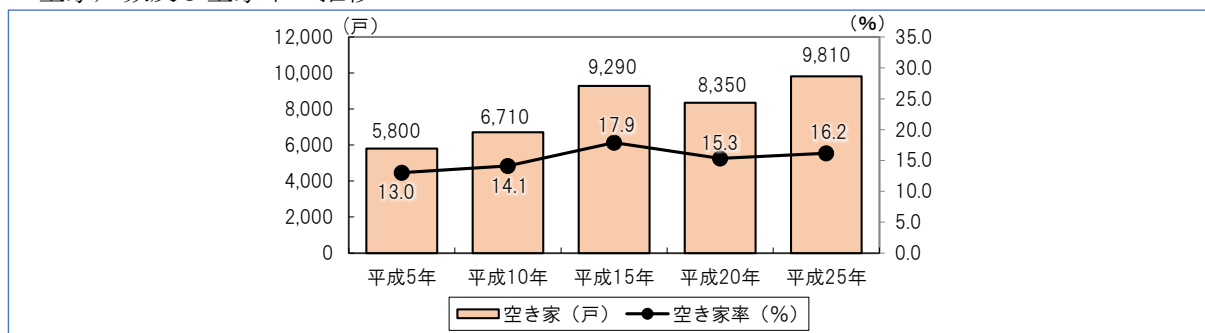
老朽化した空家等の倒壊等により、周辺環境へ悪影響を与えることが懸念されるとともに、空家等の所有者アンケートの結果、高齢者の空家等の利活用意向が低いことから、適切な維持管理や活用方法の周知など空家化の予防や特定空家等の解消につながる取組や、安心安全で良好な住環境を維持形成するため、地域と行政との連携による取組が求められます。

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。

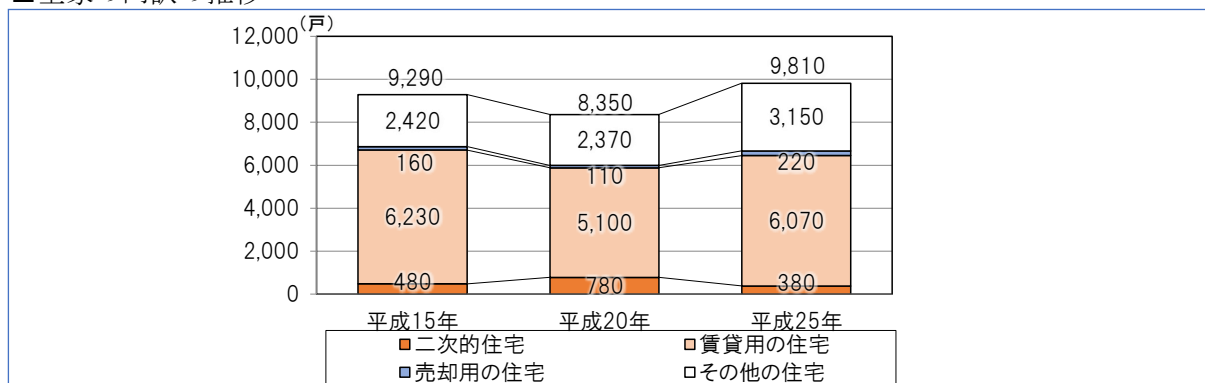
さらに、利活用可能な空家等は、空家バンクの開設や空家リフォームの促進など、有効活用する方策の検討が求められます。

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



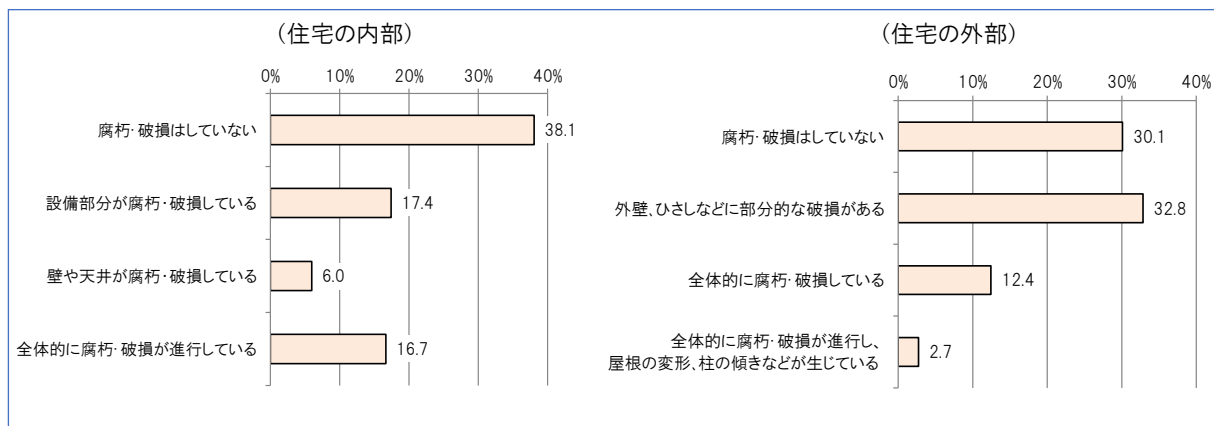
■ 空家の内訳の推移



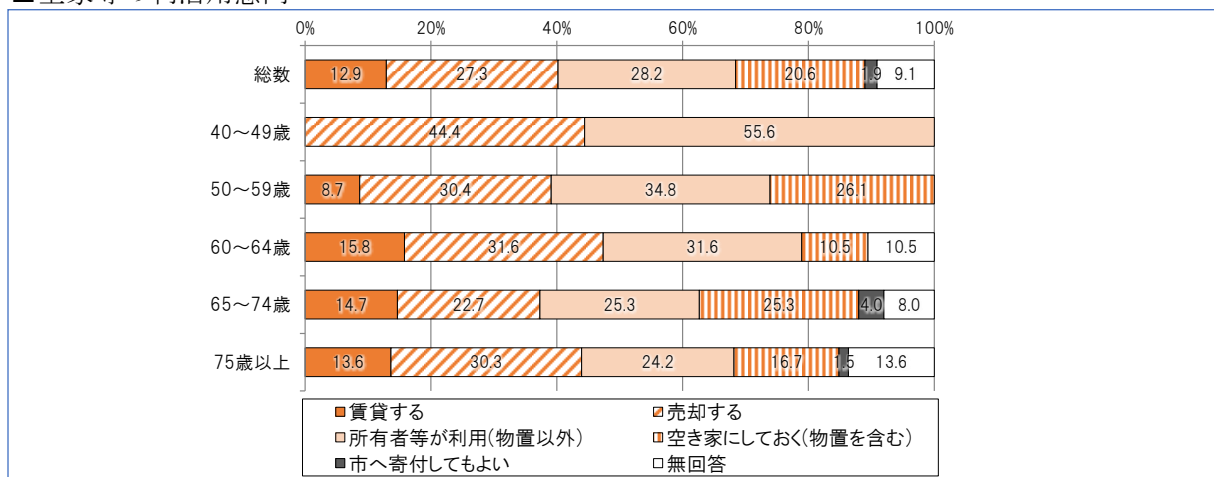
資料：住宅・土地統計調査

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腐朽・破損の状況

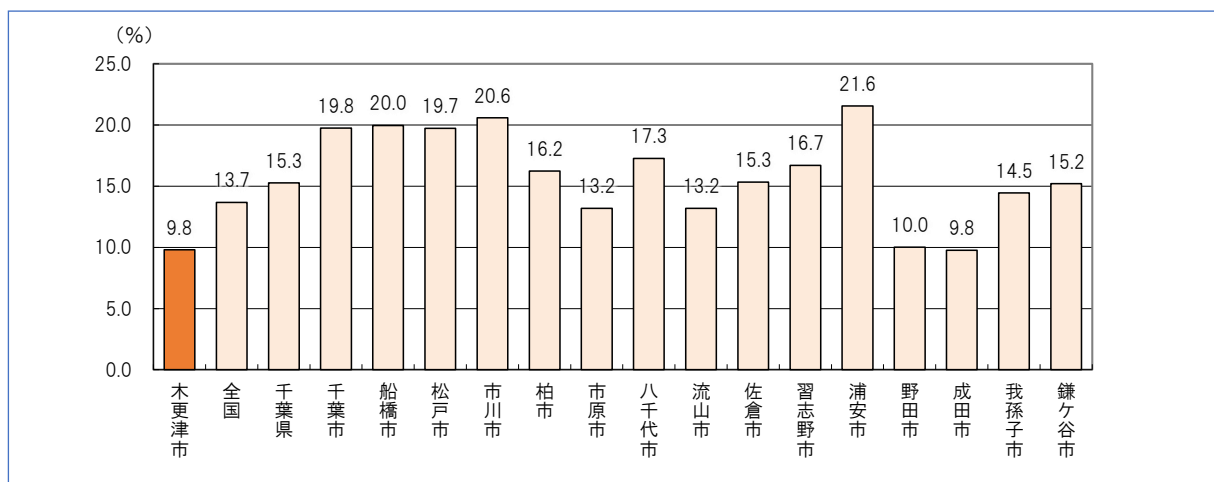


■空家等の利活用意向



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、住宅に困窮する世帯は平成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年未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30%程度ですが、そのうち30%以上が年間収入300万円未満の世帯となっています。また、民間賃貸住宅の12.5%以上が最低居住面積水準未満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。

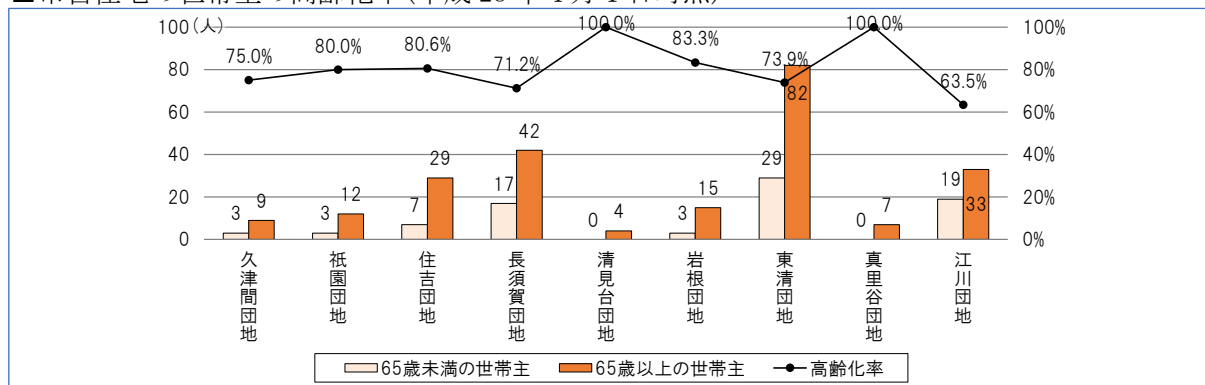
また、市営住宅の老朽化や入居者の高齢化がみられることから、木更津市公共施設再配置計画(平成29年2月策定)を踏まえ、木更津市営住宅長寿命化計画(平成25年2月策定)を見直すとともに、高齢者や障害者などに配慮した居住環境の整備、団地の集約化や更新の検討が必要です。

■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
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)
真里谷	13	維持管理・改善(一部廃止)
江川	65	維持管理・改善
合計	470	

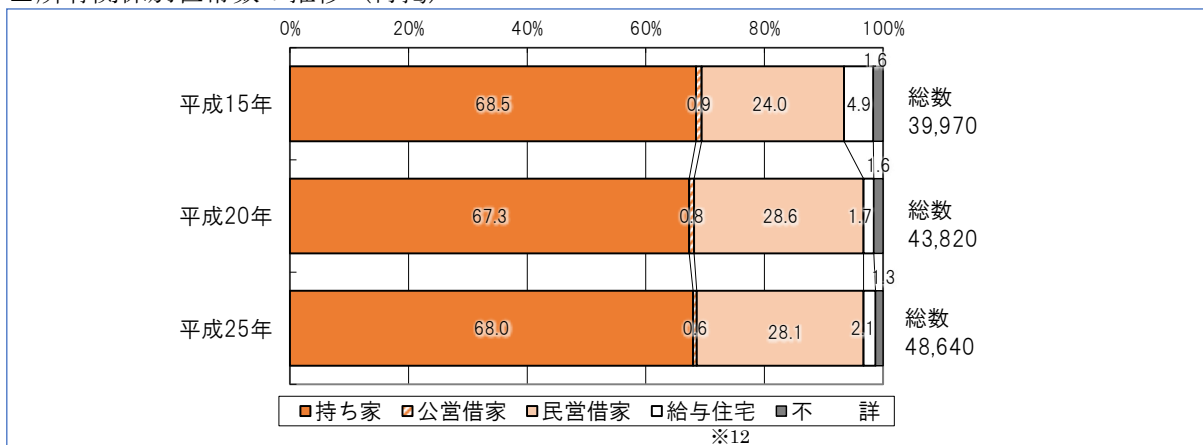
資料：木更津市営住宅長寿命化計画

■市営住宅の世帯主の高齢化率(平成28年4月1日時点)



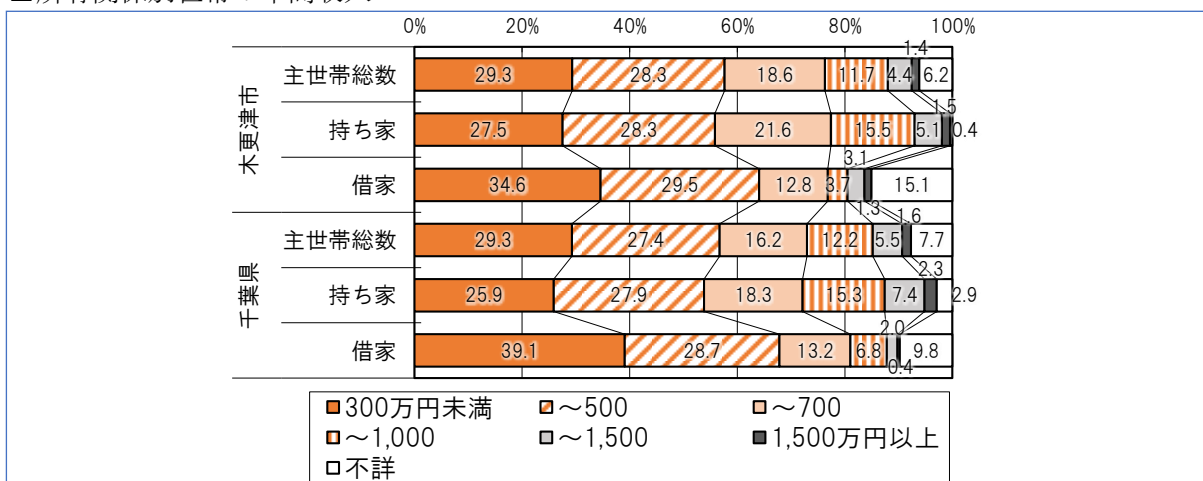
資料：木更津市住宅課

■所有関係別世帯数の推移（再掲）



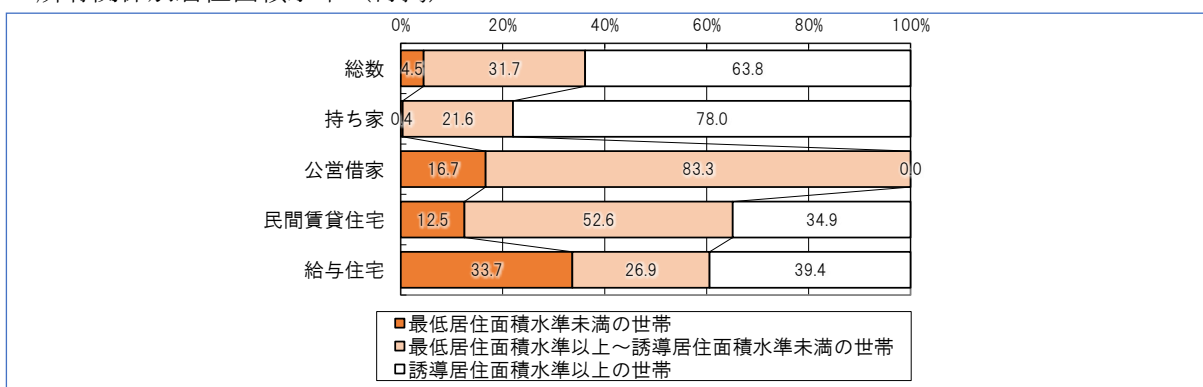
資料：住宅・土地統計調査

■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

¹² 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。

② 民間賃貸住宅等を活用した住宅確保要配慮者※¹³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。

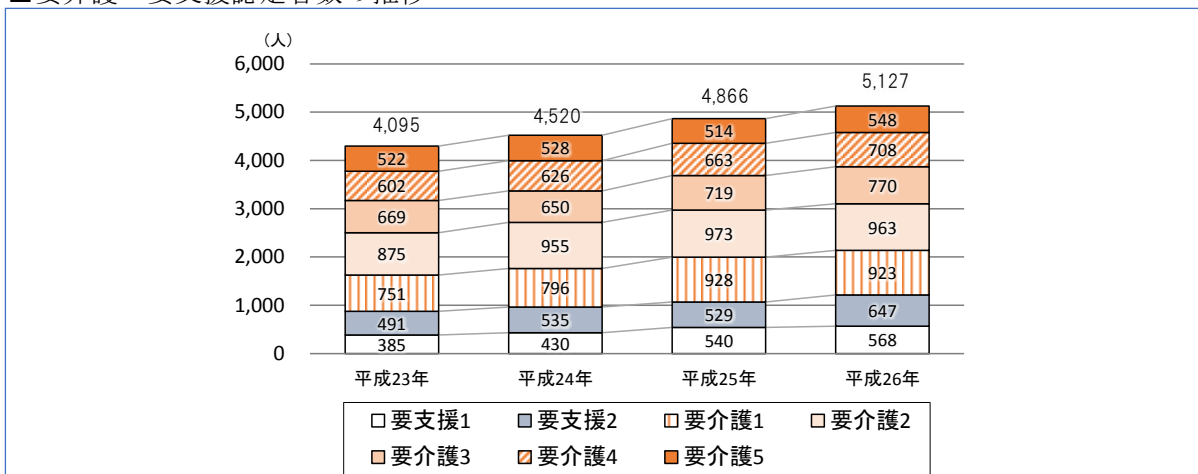
課題

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とともに、民間賃貸住宅を有効に活用することにより、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。

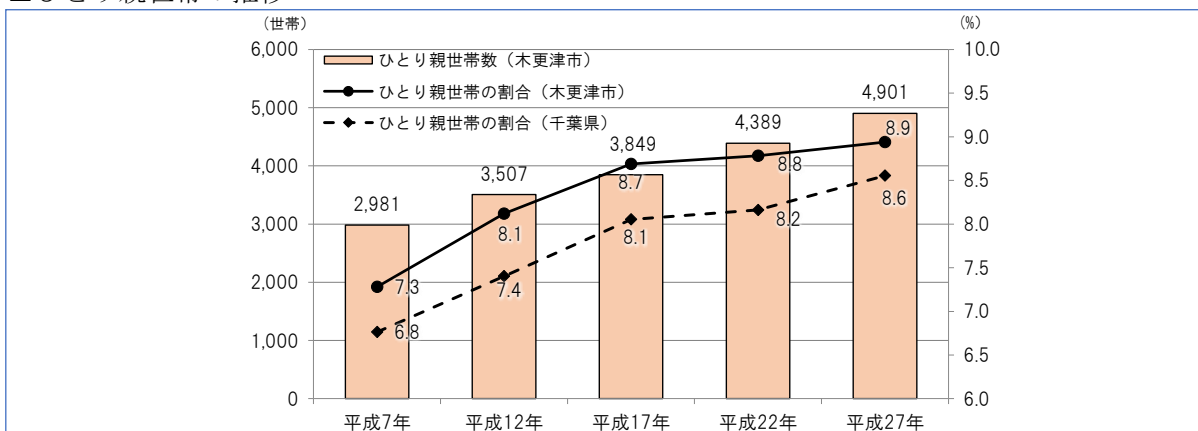
住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、地域における見守りや福祉施策との連携など支援体制の整備が求められます。

■ 要介護・要支援認定者数の推移



資料：高齢者保健福祉計画

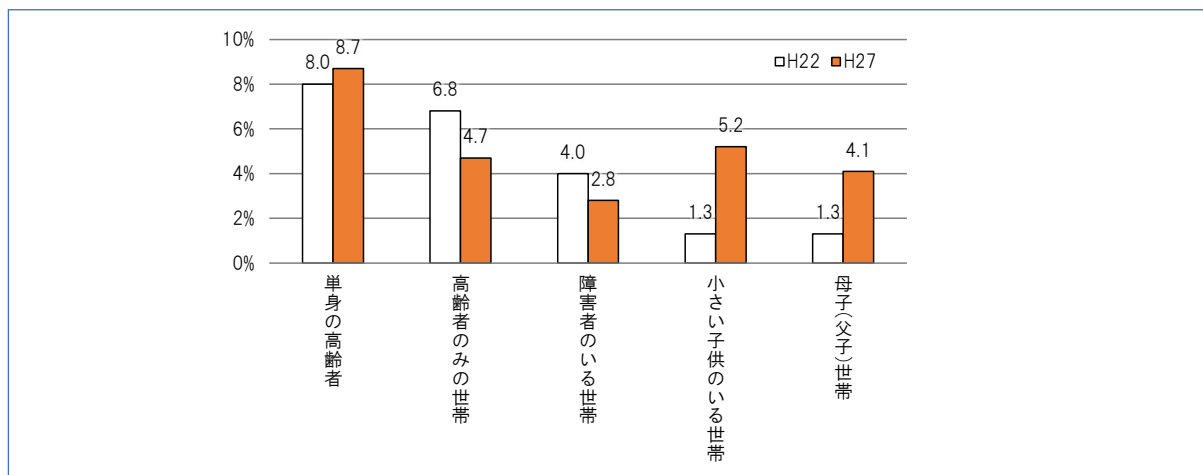
■ ひとり親世帯の推移



資料：国勢調査

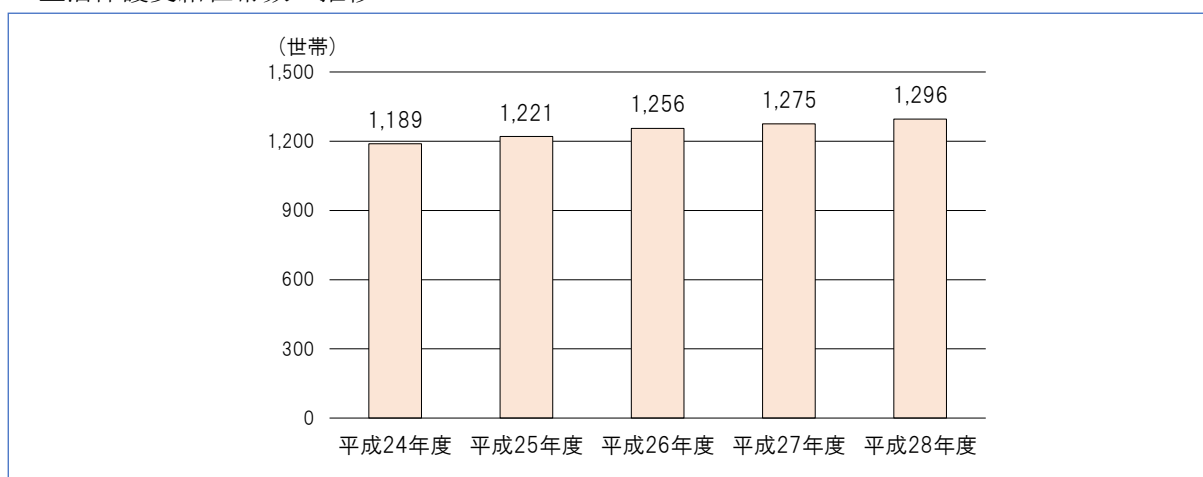
13 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者

■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：木更津市社会福祉課

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30%で、鉄道駅までの1kmを超える場合でもバス停までの距離が1km以上となる世帯は2,940世帯と全体の約6%となっており、健常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に対する評価を見ると、交通利便性の充実に対する不満が最も高くなっています。

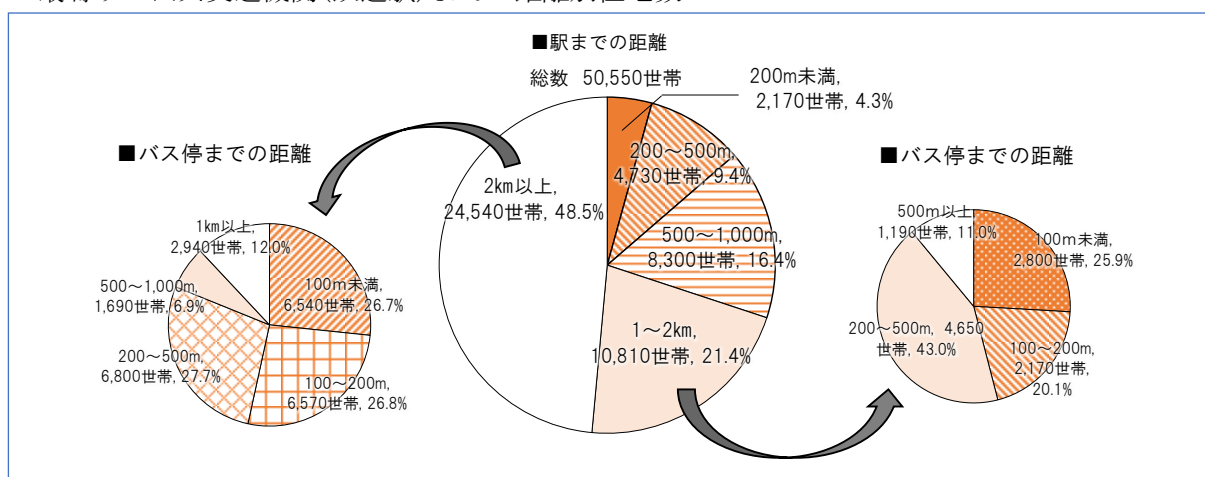
土地区画整理事業などにより生活道路の整備は比較的進んでいますが、既成市街地などでは歩道が未整備な道路が多く見られます。

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。

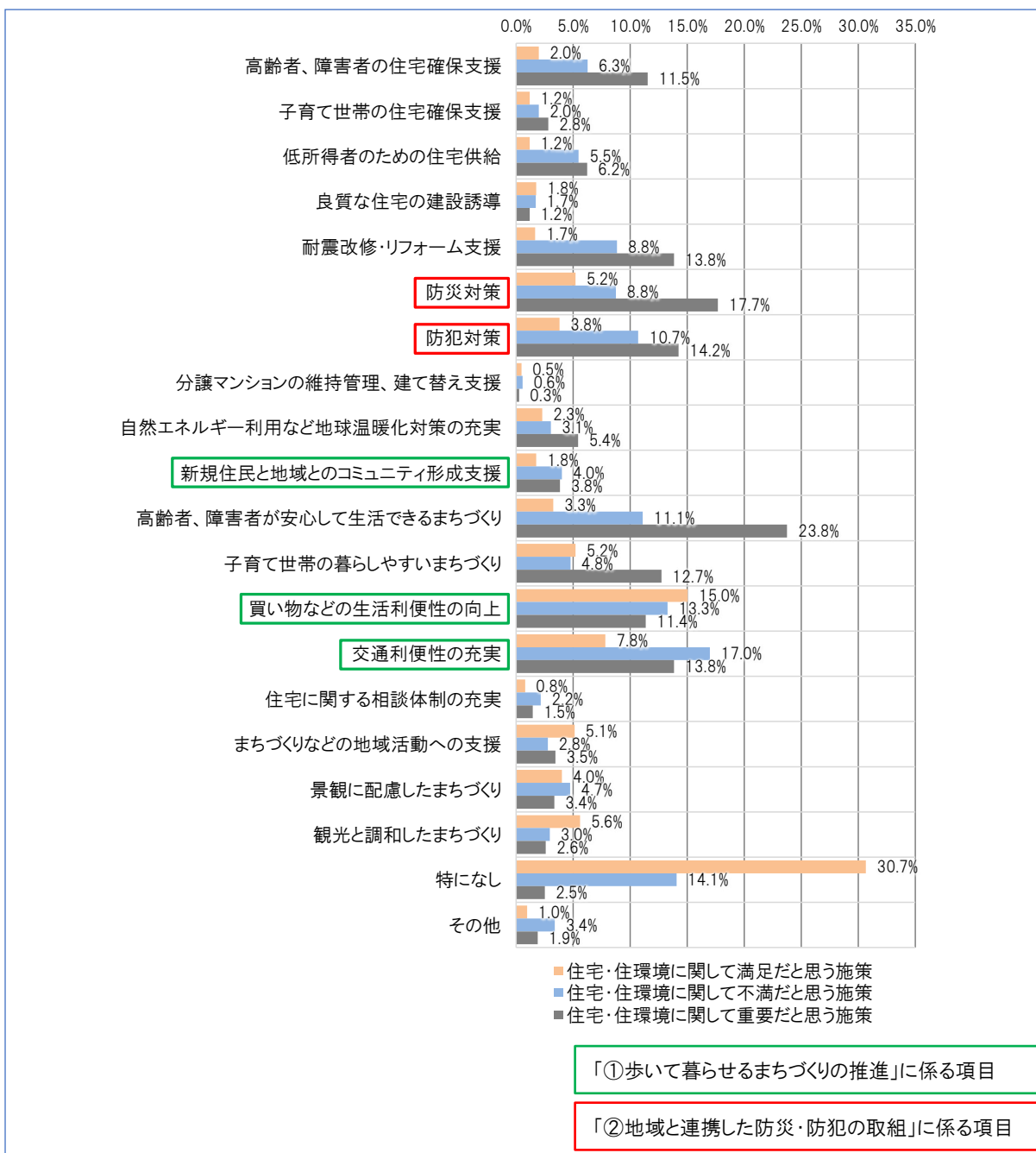
また、地域の実情を勘案しながら、地域コミュニティによる買い物支援など生活利便性の維持・向上を図る取組が求められています。

■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

■住宅・住環境に関する本市の施策に対する評価（再掲）



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」は重要性が高まっています。

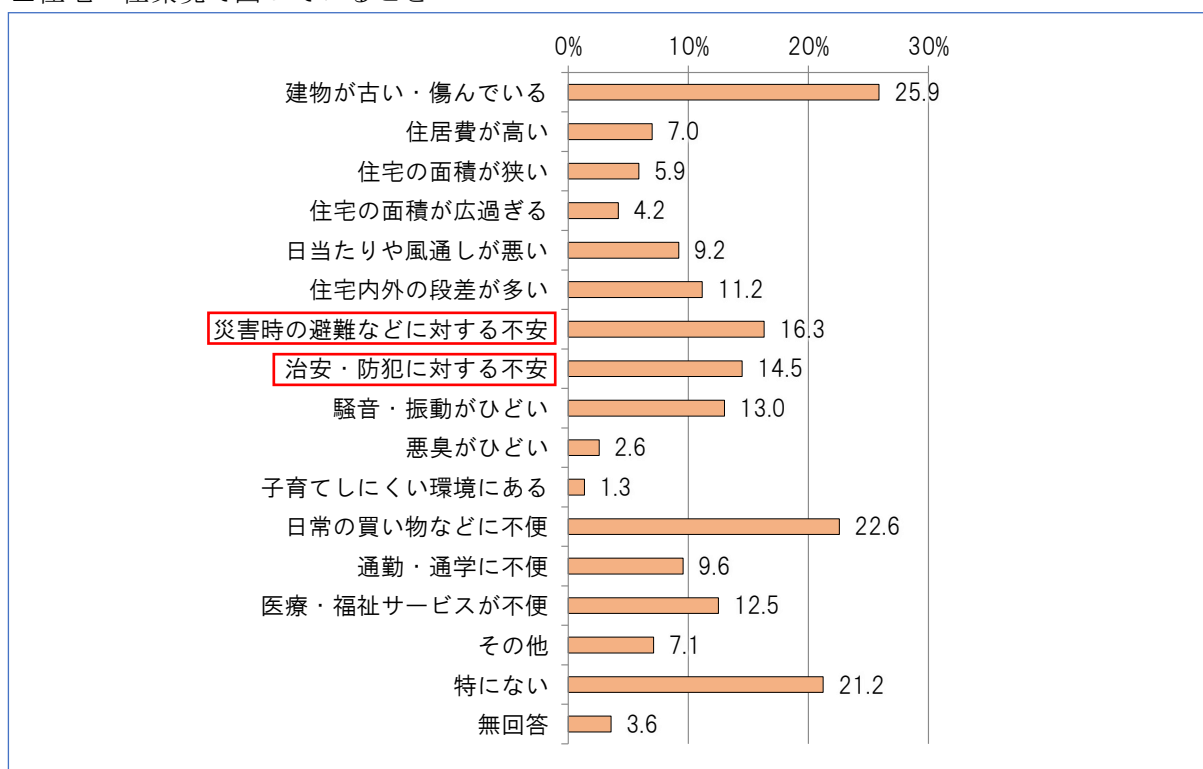
また、自助・共助の取組として、地区まちづくり協議会^{※14}などの地域組織では防災防犯活動に取組んでおり、現在は地域において避難訓練を実施しています。

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

¹⁴ 「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。

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

本市は、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が進展したことから、通勤、通学等の利便性や快適性が向上し、居住地としての魅力が高まっています。また、温暖な気候や豊かな自然環境、歴史的・文化的な地域資源など魅力にあふれています。

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、コンパクトなまちづくり、街なか居住や移住・定住の促進などに取組んでいます。

また、住生活においては、住宅ストックの質の向上や子育て世帯などの居住ニーズに応じた住まいの充実など、住んでみたい、住み続けたいと思う魅力的な住まいの供給が求められています。

以上の観点から、木更津市住生活基本計画においては、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。

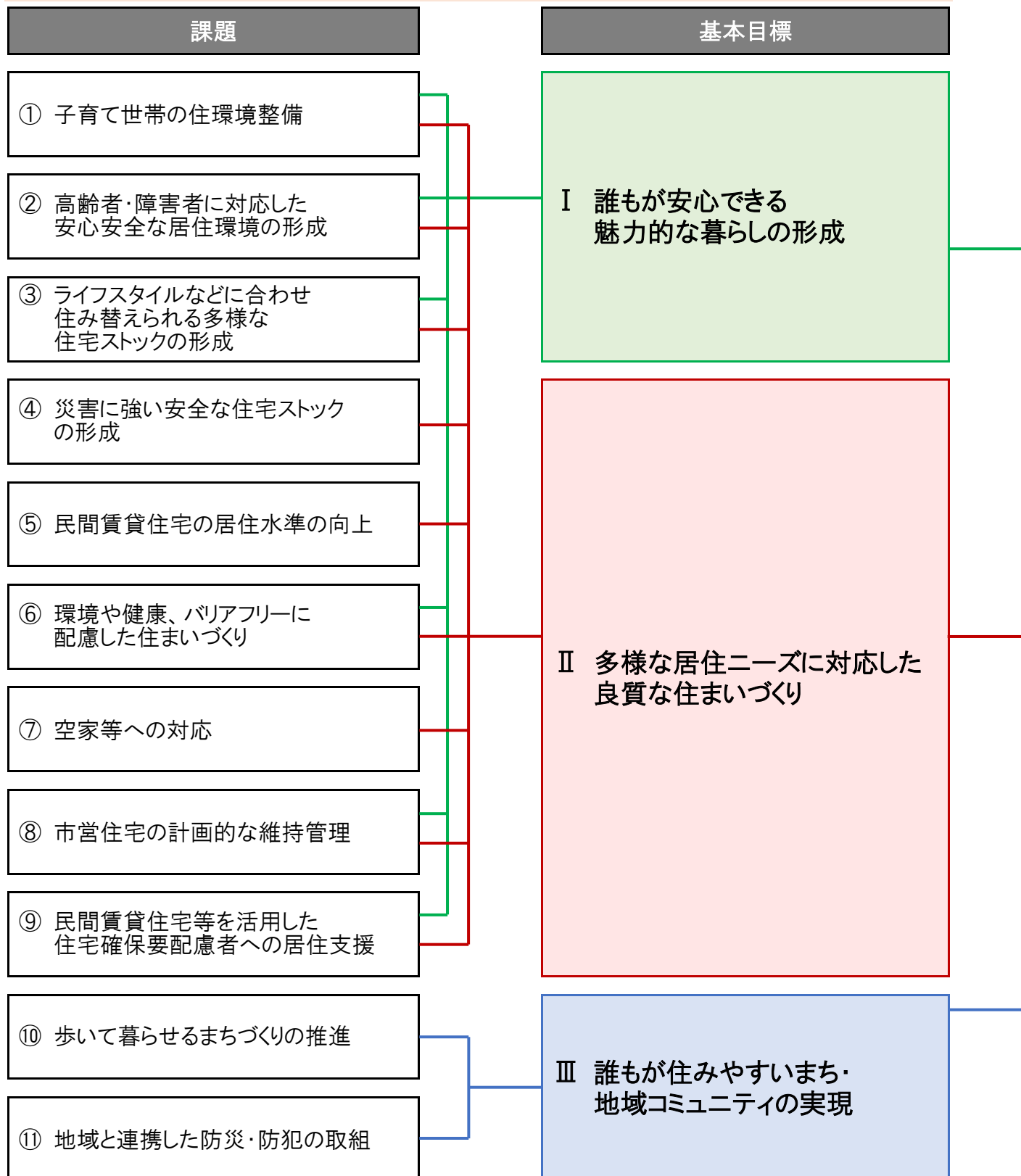
■まちのイメージ図



第3章 施策の推進

本市の課題を整理し、対応する目標を定め、各目標を実現するための基本方針及び各方針につながる施策についての取組の方向性を示しています。さらに、目標に対して成果指標を示しています。

1. 施策体系



基本方針	施策
1. 子育て世帯への魅力的な住まいの供給・支援	・良質な子育て世帯向け住宅の供給促進 ・子育て世帯への居住支援 ・子育て支援環境の充実
2. 高齢者や障害者が安心して暮らせる住環境の形成	・住まいのバリアフリー化支援 ・高齢者や障害者の居住支援 ・高齢者や障害者が快適に暮らせる住環境の整備 ・高齢者や障害者への生活支援
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	・公営住宅を活用した住宅確保要配慮者への住宅供給 ・民間賃貸住宅等を活用した居住支援 ・市営住宅の適切な維持管理
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	・住宅の耐震化・不燃化の促進 ・長期にわたって活用できる住宅の質の向上
2. 多様なライフスタイルなどに対応した住宅ストックの供給促進	・多様な居住ニーズに応える住宅の供給 ・ライフステージに対応した適切な住宅の確保
3. 空家等の適切な管理・利活用	・空家化の予防と適切な管理の促進 ・空家等の利活用促進 ・特定空家等の抑制・解消
1. 安心・安全な住環境・地域コミュニティの形成	・地域による防災・防犯活動の促進 ・防災・防犯環境の整備
2. 誰もが快適に暮らせる良好なまちの形成	・集約型の都市づくりの推進 ・環境に配慮したまちづくり ・公共交通機関の整備
3. 魅力ある持続可能なまちづくりの推進	・良好な住宅・住宅地の維持・形成 ・まちの賑わいづくり ・持続可能な地域コミュニティづくり

2. 基本目標別施策

各目標に対し、基本方針・施策を定め、それぞれの取組を示しています。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。

なお、主な取組において、優先的に、また新しく取組むものについては★印を付けています。

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、子育て向けにふさわしい住戸の面積や性能等の基準の情報提供など、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

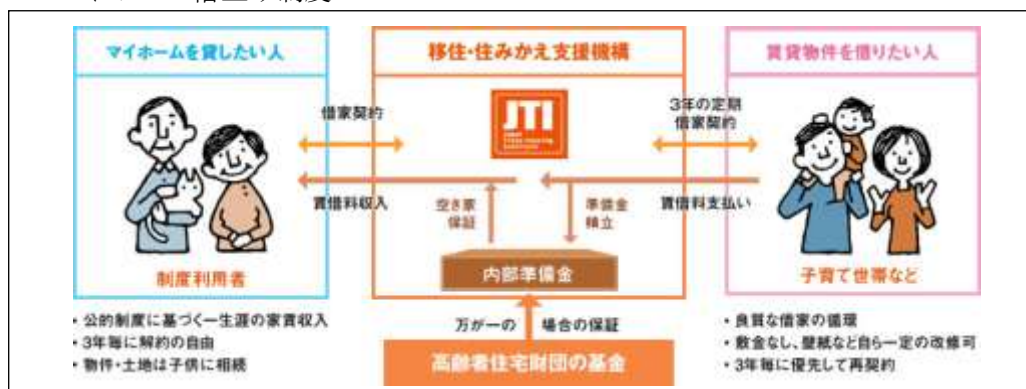
子育て世帯への居住支援として、子育て世帯向け住宅及び支援サービスに関する情報や子育て世帯及びその親世帯が、介護や子育てなど互いに助け合いながら安心して暮らすための、近居や同居に関して情報提供を行います。

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
マイホーム借上げ制度 ^{※15} の普及・促進

¹⁵ 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障する（一社）移住・住みかえ支援機構の制度。

■ マイホーム借上げ制度



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^{※16}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（再掲）
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



¹⁶ 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。

● 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
★ 住宅のリフォームへの支援制度の検討
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利用し、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^{※17}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、日常生活圏域での立地状況を踏まえ、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

¹⁷ 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。

■ 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よう施設等のバリアフリー化に取り組めます。また、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。

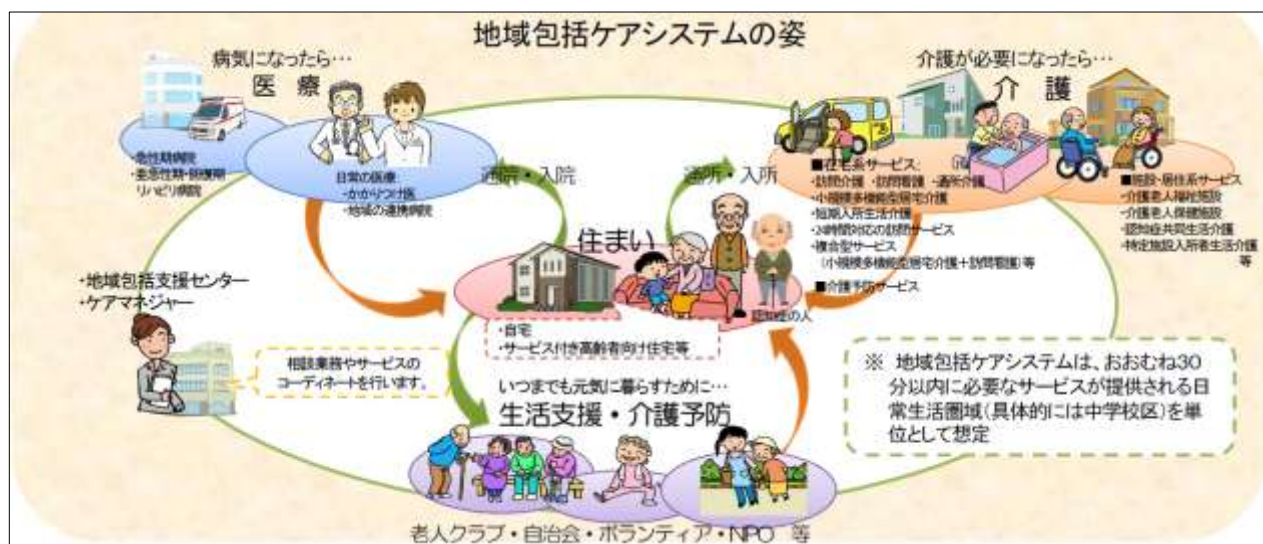
主な取組
道路・街路の整備の推進
都市公園の安全・安心対策の推進
地域公共交通活性化協議会の運営
生活路線バスの維持対策

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^{※18}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

¹⁸ 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。

● 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維持します。また、子育て世帯や高齢者、障害者などの住宅確保要配慮者に対し、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 民間賃貸住宅等を活用した居住支援

子育て世帯や高齢者、障害者などの住宅確保要配慮者のため、地域優良賃貸住宅^{※19}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・充実に図ります。

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、木更津市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、真に住宅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

¹⁹ 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、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う賃貸住宅。

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

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あい道路^{※20}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^{※21}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^{※22})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
★ 住宅のリフォームへの支援制度の検討（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 ^{※23} 」の普及・啓発

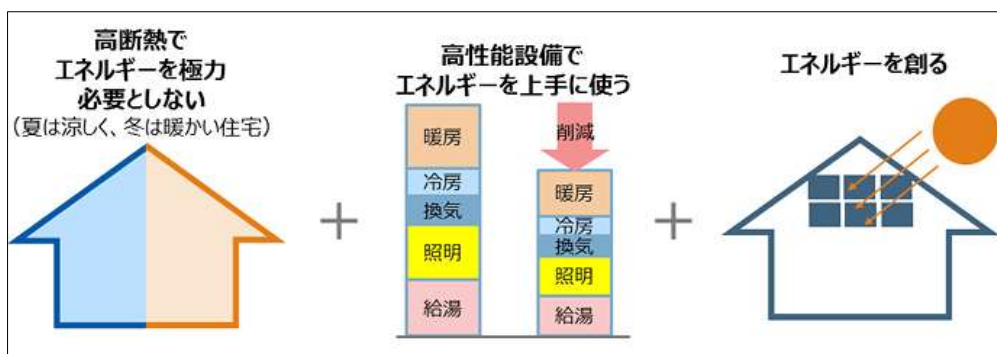
²⁰ 幅員が4m未満の道で、一般交通の用に供されているもの。

²¹ 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。

²² 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。

²³ 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して、情報の信頼性・透明性の確保、有事の際の迅速な対応等を図る。（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）

■ ゼロ・エネルギー住宅のイメージ



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の供給促進

① 多様な居住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^{※24}、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^{※25}に関する情報の提供をするなど、多様な居住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

²⁴ 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)。

²⁵ 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。

■ 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^{※26}や、DIY 型賃貸借^{※27}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持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

²⁶ 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。

²⁷ 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。

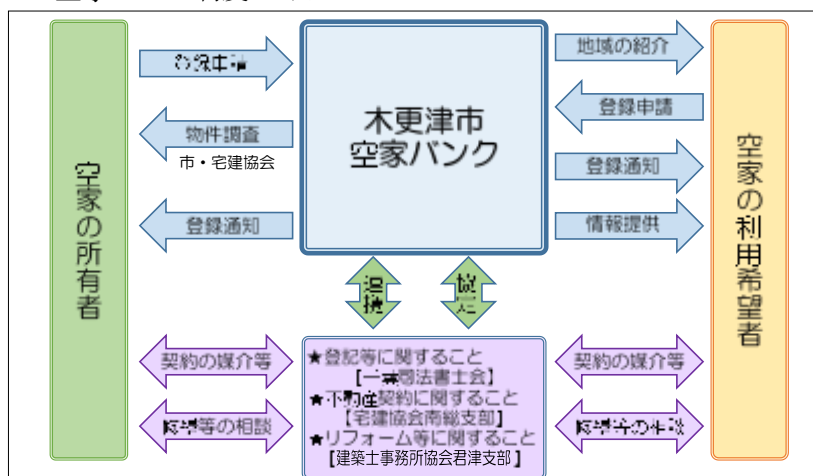
② 空家等の利活用促進

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、市民は日頃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を支援します。

さらに、災害発生時の被害が懸念される密集市街地^{※28}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^{※29}等について周知・普及を図ります。

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）
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の移転支援
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

²⁸ 老朽化した木造の建築物が密集し、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。

²⁹ 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おり、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。

● 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^{※30}」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（再掲）
都市公園の安全・安心対策の推進（再掲）

② 環境に配慮したまちづくり

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^{※31}の設置に対する補助を行います。さらに、身近な空間の緑化を推進し、良好な都市環境の形成を図るとともに、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
市街地の緑化の推進
環境教育の実施

³⁰ 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。

³¹ 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。

■ 太陽熱利用システム(左)、太陽光発電システム(右)のイメージ



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^{※32}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 ^{※33} 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）

³² 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。

³³ 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り組む制度。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。

第3章 施策の推進

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「ばしふいっく 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) ■八剱八幡神社御例祭



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
<u>協働のまちづくり</u> ※ ³⁴ 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

³⁴ 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。

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、国や千葉県の計画を踏まえ、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% (2016・H28)	増加を目指す (2027)	市民アンケート調査
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	35.5% (2013・H25)	75% (2027)	住宅・土地統計調査
最低居住面積水準未満率	4.5% (2013・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% (2016・H28)	95% (2020)	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% (2016・H28)	20% (2027)	木更津市
空家バンクの累計利用件数	なし (2016・H28)	50 件 (2027)	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 (2017・H29)	増加を目指す (2027)	木更津市
地区まちづくり協議会設置数	7 地区 (2016・H28)	全 15 地区 (2019)	木更津市

第4章 計画の実現に向けて

本計画の将来像及び基本目標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、本計画に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り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り組んでいきます。

○ 市民

市民には、住宅の住まい手及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り組むことで、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・住環境づくりに取り組んでいく役割が求められています。

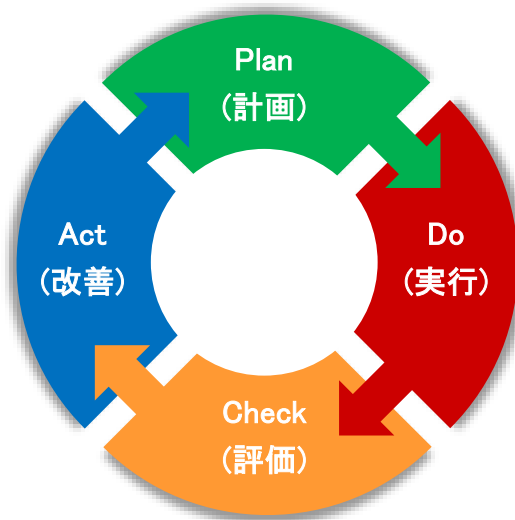
また、本計画に定めた将来像の実現に向けた目標を共有し、市が実施する施策等への積極的な協力が期待されます。

2. 住宅施策の推進方策と進行管理

① 推進方策

施策や事業の実施にあたっては、庁内関係課や国・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て、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。

資料編

1. 住生活基本法（平成23年8月30日改正）

第1章 総則

（目的）

第1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2条 この法律において「住生活基本計画」とは、第15条第1項に規定する全国計画及び第17条第1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26年法律第193号）第2条第2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35年法律第84号）第2条第6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3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4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5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6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7条 国及び地方公共団体は、第3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8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9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10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2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11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12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13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14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3章 住生活基本計画

(全国計画)

第15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っ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3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3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16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13年法律第86号）第6条第1項の基本計画を定めるときは、同条第2項第6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5項（同条第6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2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17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15条第2項第5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17年法律第79号）第5条第1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2項第5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25年法律第205号）第2条第1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15年法律第20号）第2条第1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3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18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10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1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19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20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4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21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22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っ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っ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1条 この法律は、公布の日から施行する。

第5条 第17条第1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18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3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17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23年8月30日法律第105号) 抄

(施行期日)

第1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81条 この法律(附則第1条各号に掲げる規定にあっては、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82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）居住者からの視点

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 (再掲)	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)
	既存住宅流通量に占める既存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の比率	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)
	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割合	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・売却用等以外の「その他空き家」数	318 万戸 (H25)	400 万戸程度におさえる (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
第 1 回検討委員会	11 月 18 日	(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
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 2 日	(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
関係機関 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) 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) 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

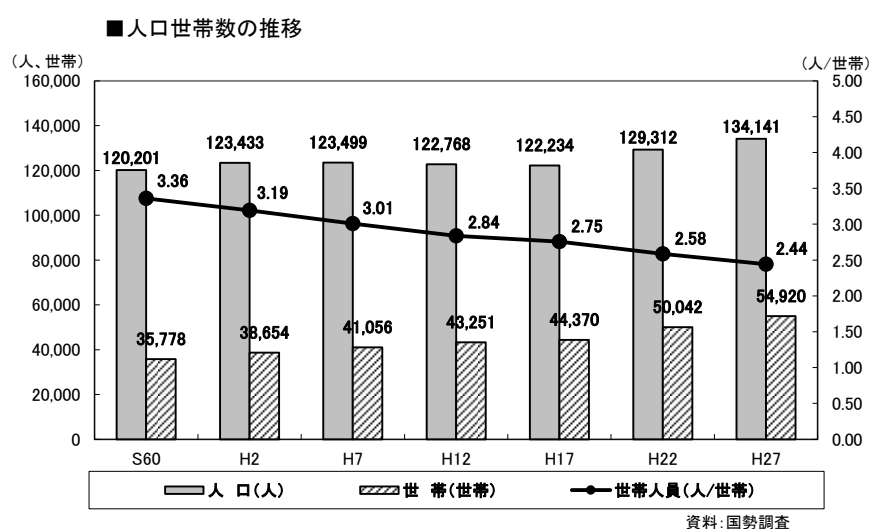
4. 住宅事情等の現状

1. 人口世帯の調査

1) 人口・世帯等の動向

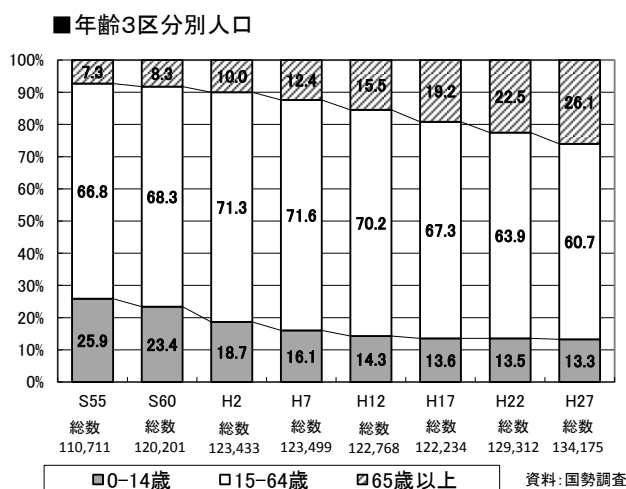
(1) 人口、世帯数の推移

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。



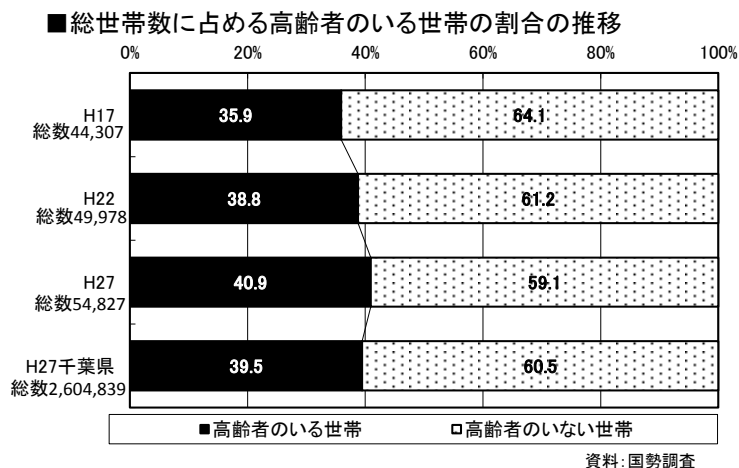
(2) 年齢 3 区分別人口比率の推移

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。



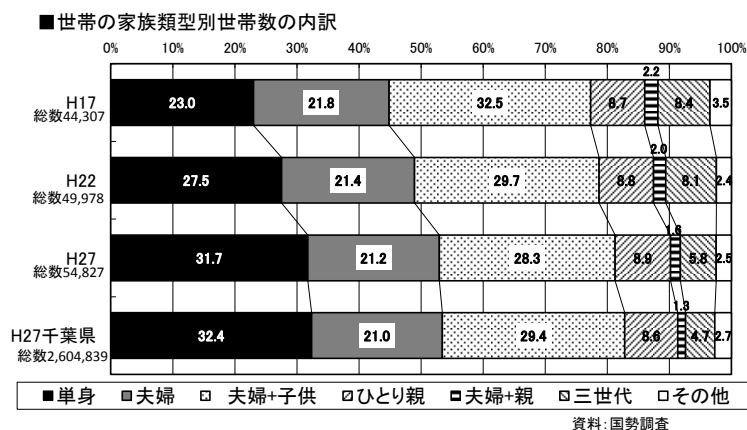
(3) 65 歳以上の高齢者のいる世帯数

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。

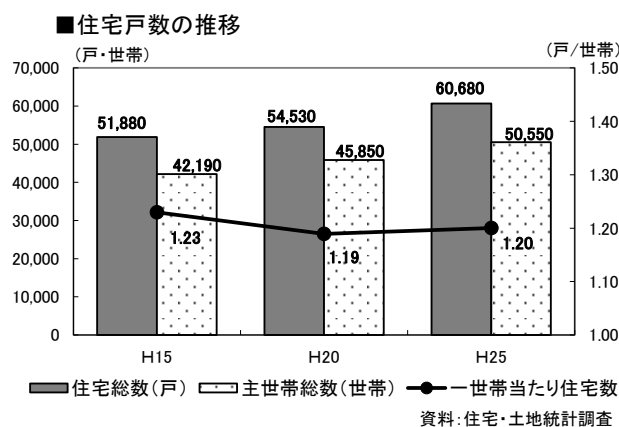


2. 住宅事情の調査

1) 住宅ストックの状況

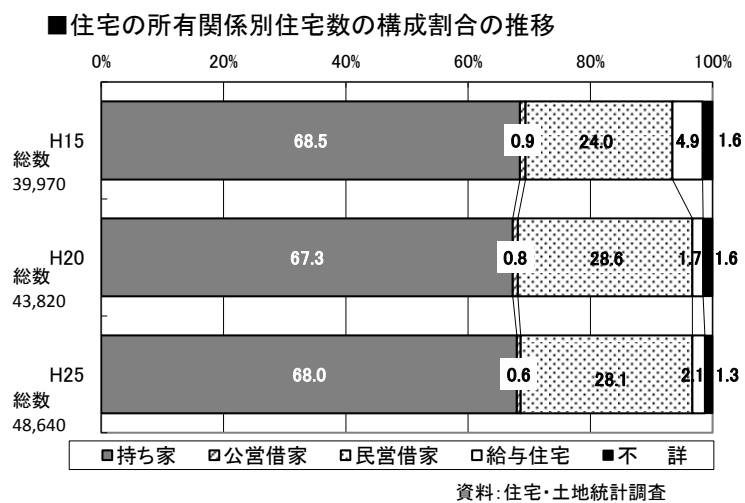
(1) 住宅戸数の推移

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。



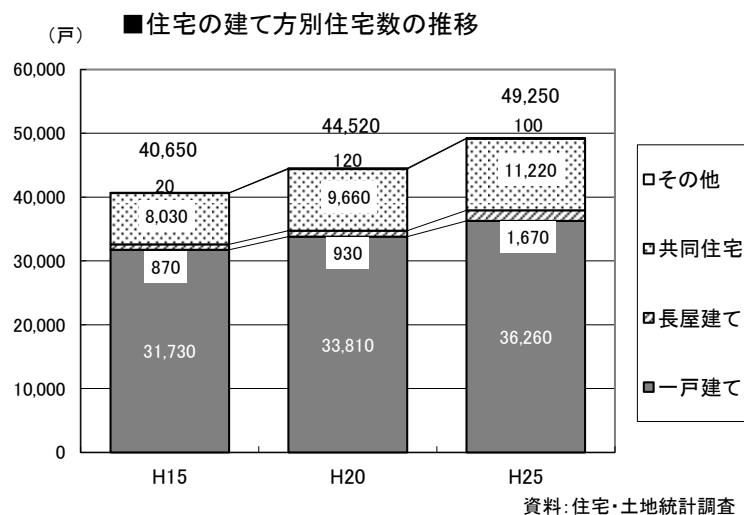
(2) 所有関係別住宅数の推移

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。



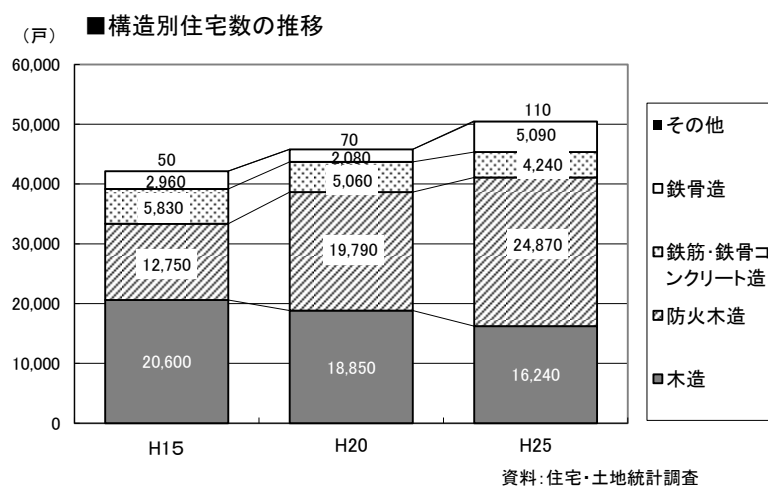
(3) 建て方別住宅数の推移

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。



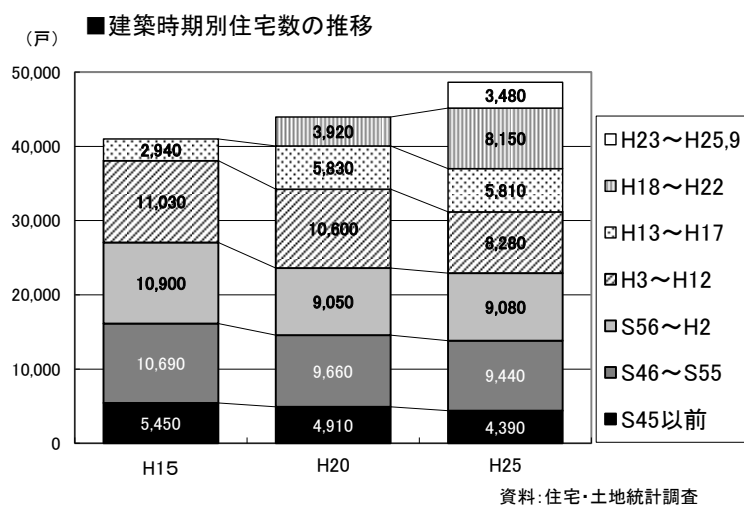
(4) 構造別住宅数の推移

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

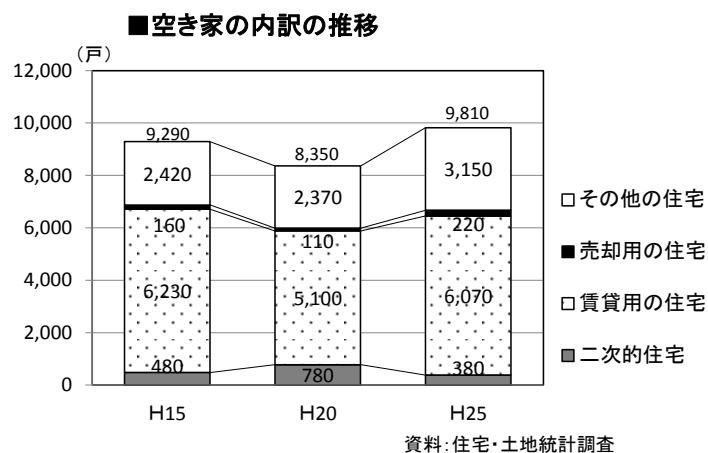
平成 25 年の建築時期別住宅数を見ると昭和 45 年以前は 4,390 戸の 9.0%、昭和 46～55 年は 9,440 戸の 19.4%で、新耐震基準以前建築(昭和 55 年以前)の住宅は 28.4%となっています。これを平成 15 年で見ると、昭和 45 年以前は 5,450 戸の 13.3%、昭和 46～55 年は 10,690 戸の 26.1%で、新耐震基準以前建築の住宅は 39.4%で、過去 10 年の間に 11.0 ポイントの減少となっています。



2) 空家の状況

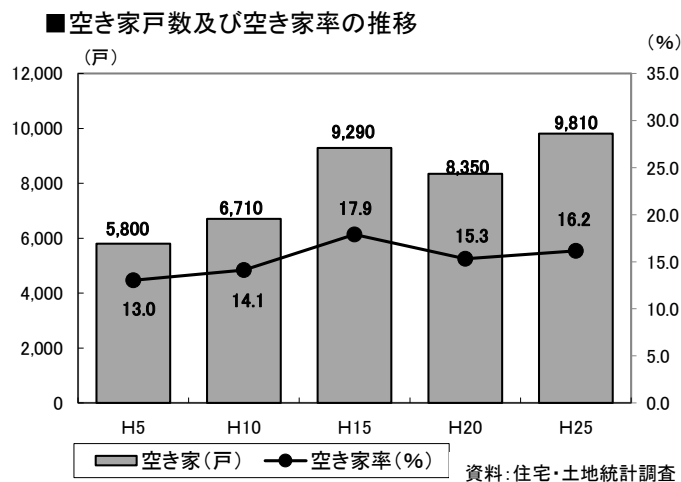
(1) 空家戸数の推移

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

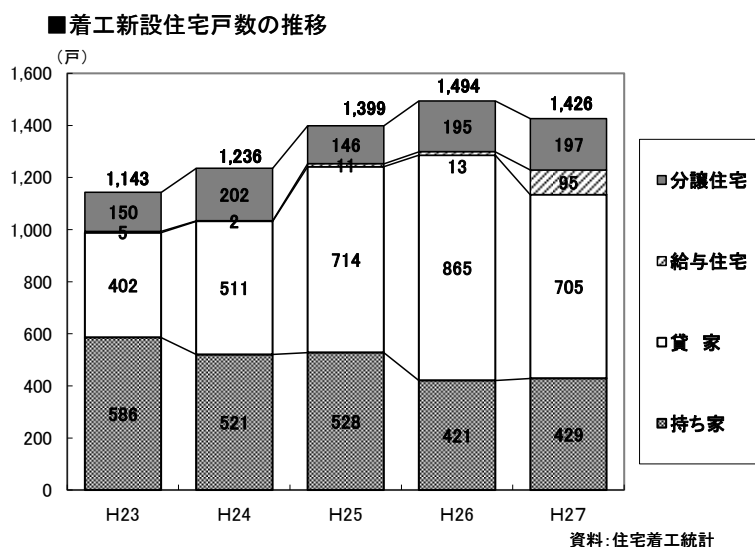
住宅・土地統計調査による空家率については、平成 5 年の 13.0%から平成 15 年の 17.9%まで増加し、平成 20 年に 15.3%とわずかに減少した後、平成 25 年には 16.2%と再び増加しています。



3. 住宅市場の調査

(1) 着工新設住宅戸数の推移

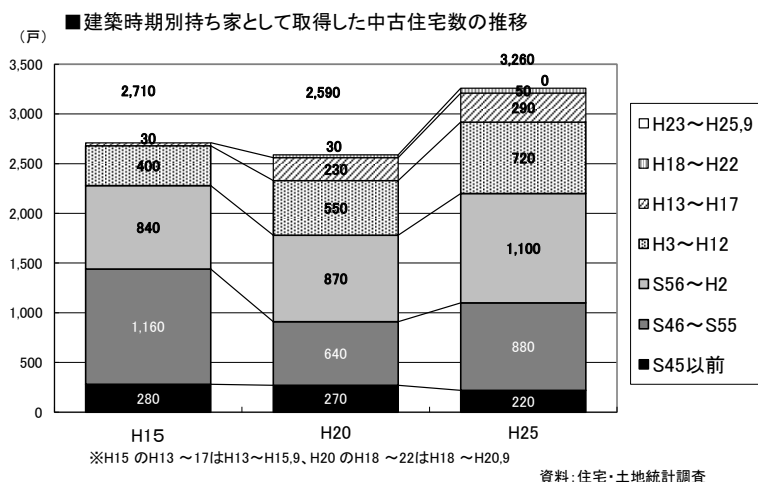
平成 27 年以前の過去 5 年間の着工新設住宅戸数を見ると、平成 26 年の 1,494 戸をピークに減少傾向を示しています。持ち家については、平成 23 年の 586 戸をピークに平成 27 年の 429 戸へと減少傾向を示しています。貸家については、平成 23 年の 402 戸から増加し続け、平成 25 年以降は持ち家よりも多くなり、平成 26 年の 865 戸をピークにやや減少を示しています。



(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. 市民アンケート調査の結果

□ 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。

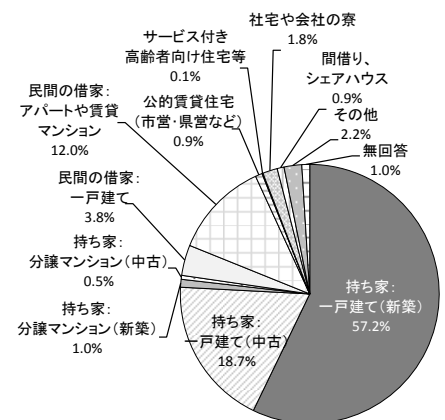
問 1. 現在のお住まいの状況についてお答えください。

【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。

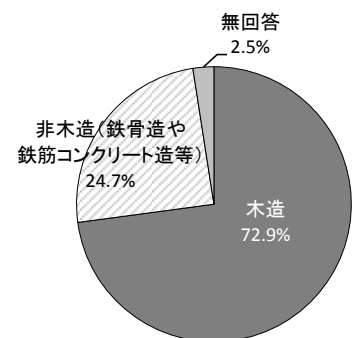


【②構造】(1つに○)

1. 木造

2. 非木造（鉄骨造や鉄筋コンクリート造等）

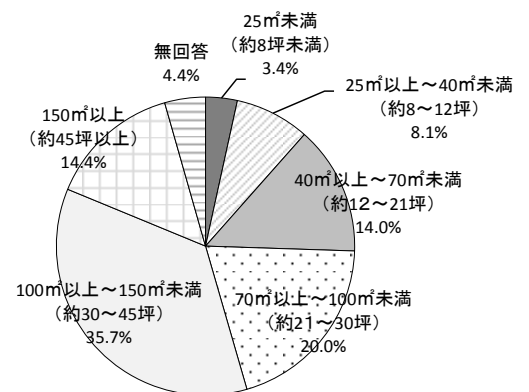
構造については、「木造」が 72.9%と半数以上を占め、「非木造」が、24.7%となっています。



【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。

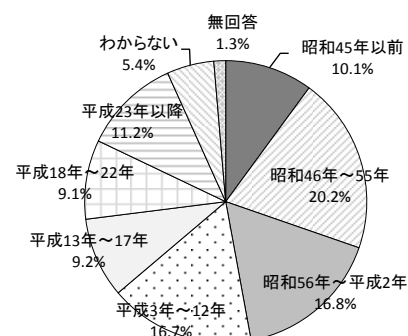


【④建築された時期】（１つに○）

- | | | |
|----------------|-----------------|-------------------|
| 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○）

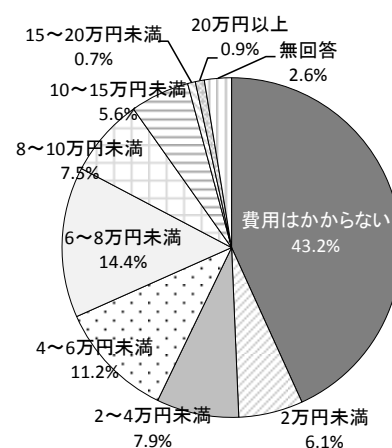
（住宅ローンの月平均返済額や月々の家賃。管理費や修繕積立金等を含みます）

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 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。

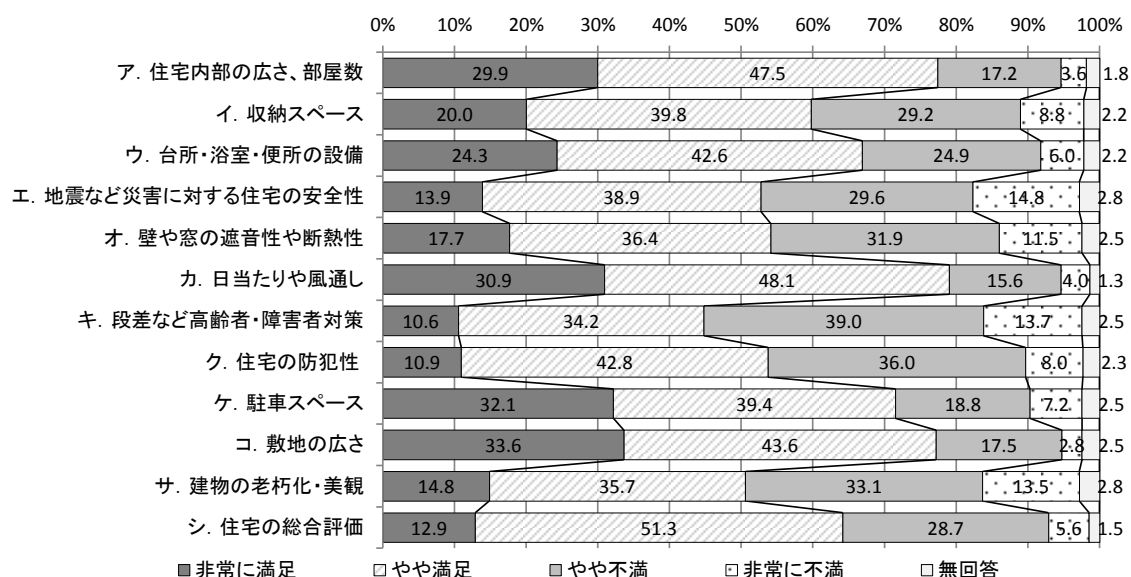
(ア～シの項目ごとに、4段階の番号に1つだけ○をつけてください)

	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。



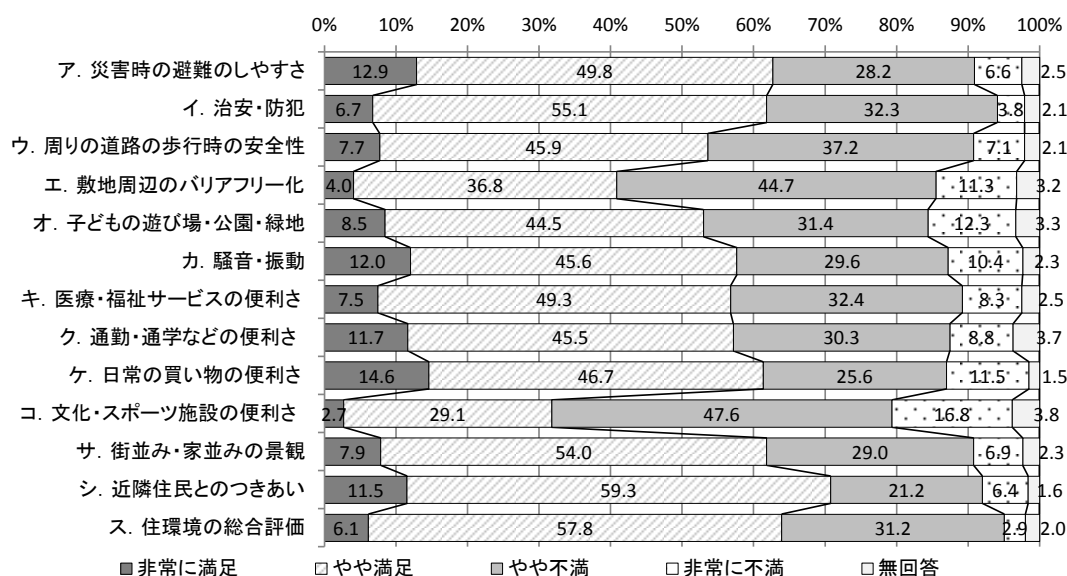
問3. 現在お住まいの周りの環境についてどのように感じですか。
(ア～スの項目ごとに、4段階の番号に1つだけ○をつけてください)

	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。

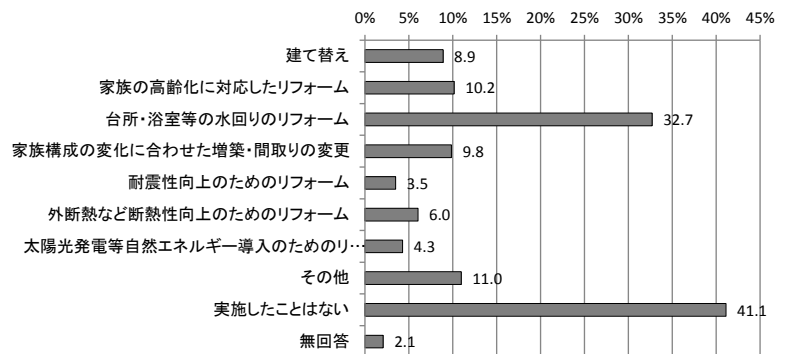
一方、「非常に不満」を見ると、「コ. 文化・スポーツ施設の便利さ」16.8%、「オ. 子どもの遊び場・公園・緑地」12.3%、「ケ. 日常の買い物の便利さ」11.5%、「エ. 敷地周辺のバリアフリー化」11.3%、「カ. 騒音・振動」10.4%の順で、「コ. 文化・スポーツ施設の便利さ」については、やや不満を合わせて、不満の傾向が6割を超えています。



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 |

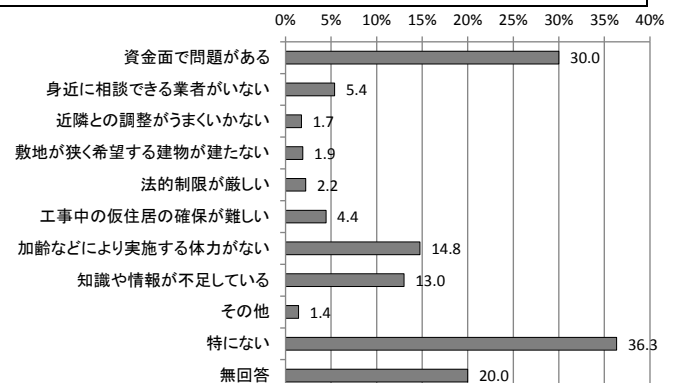
持ち家についての、建て替えや改修工事については概ね4割が、「実施したことはない」となっています。実施した中では、「台所・浴室等の水回りのリフォーム」の32.7%が最も高い割合を占めており、他は、当該項目より大幅に低い割合となっています。



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. 特にない | |

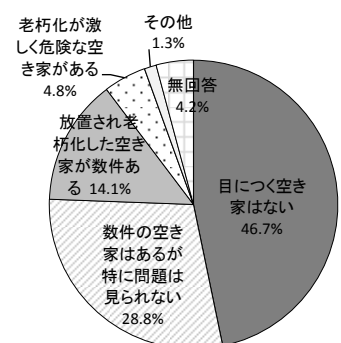
工事実施に当たって困ったことについては、「特にない」が最も高く 36.3%です。実際に困っていることとしては、「資金面で問題がある」が30.0%と高くなっています。



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（ ） | |

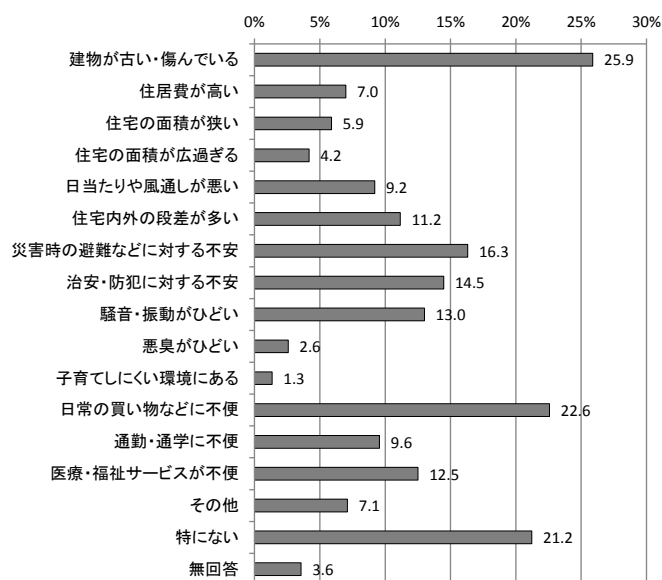
周辺の空家については、「目につく空家はない」が46.7%、「数件の空家はあるが特に問題は見られない」が28.8%で、その一方で、「老朽化が激しく危険な空家がある」が4.8%となっており、問題のある空家はあまり見られないことがわかります。



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. 特にない |

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。

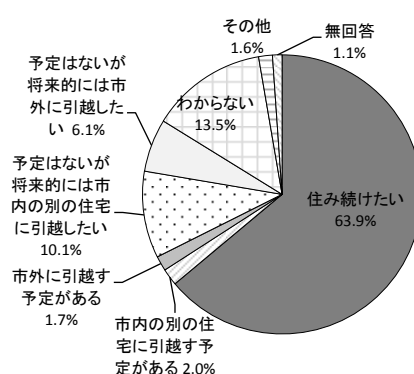
問8. あなたは現在のお住まい(建て替えた場合も含む)に住み続けたいと思いますか。(1つに○)

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| 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。

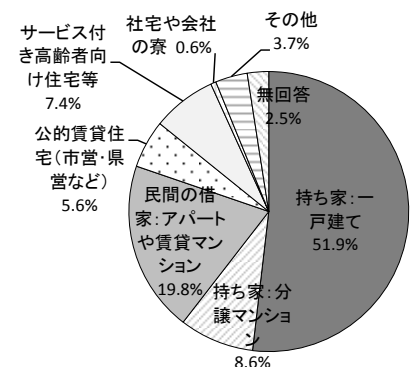
「予定はないが将来的には市外に引越したい」の 6.1%と「市外に引越す予定がある」の 1.7%を合わせても、市外への移転の希望は、7.8%となっています。



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（ | ） |

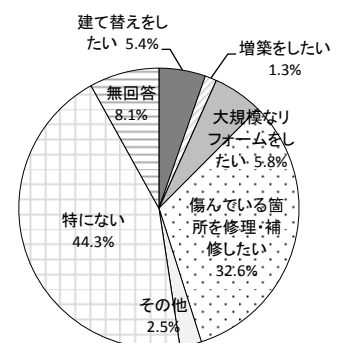
引越す場合の住宅タイプについては、「持ち家：一戸建て」が51.9%と半数以上を占めています。「持ち家：分譲マンション」については、8.6%となっています。



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 | |

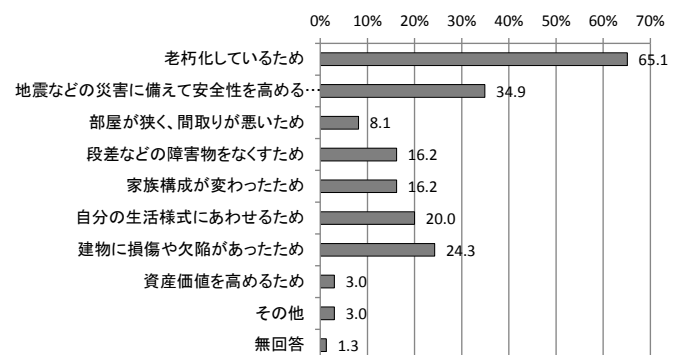
持ち家一戸建てを希望する持ち家所有者の現在の建て替え、改修の希望については、「特にない」が44.3%で、「傷んでいる箇所を修理・補修したい」が32.6%で、「大規模なリフォームをしたい」が5.8%、「建て替えをしたい」が5.4%となっています。



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 1 2. 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 ()
----------	----------	----------

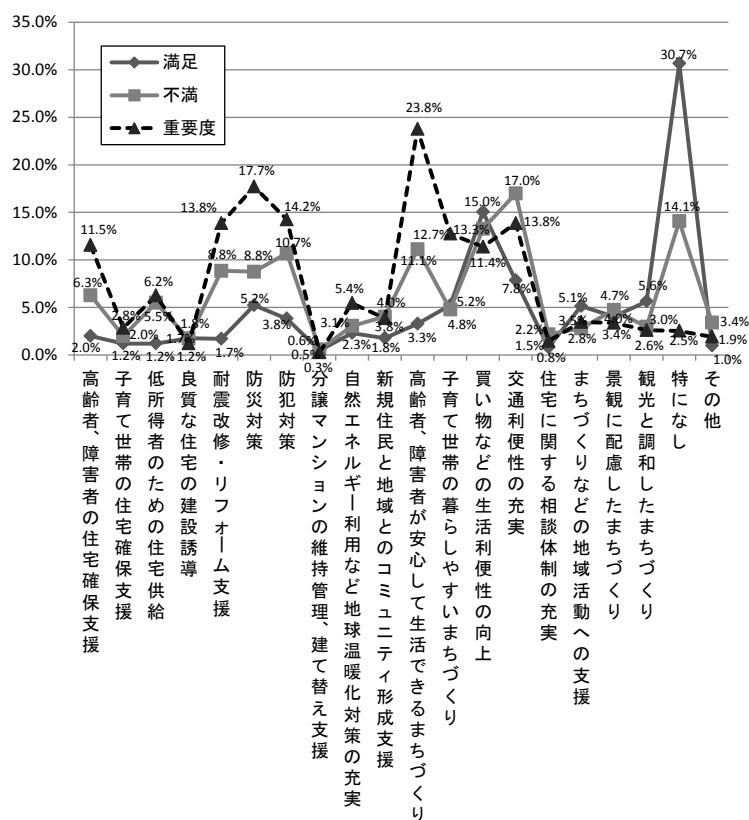
1. 高齢者、障害者の住宅確保支援	2. 子育て世帯の住宅確保支援
3. 低所得者のための住宅供給	4. 良質な住宅の建設誘導
5. 耐震改修・リフォーム支援	6. 防災対策
7. 防犯対策	8. 分譲マンションの維持管理、建て替え支援
9. 自然エネルギー利用など地球温暖化対策の充実	10. 新規住民と地域とのコミュニティ形成支援
11. 高齢者、障害者が安心して生活できるまちづくり	12. 子育て世帯の暮らしやすいまちづくり
13. 買い物などの生活利便性の向上	14. 交通利便性の充実
15. 住宅に関する相談体制の充実	16. まちづくりなどの地域活動への支援
17. 景観に配慮したま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

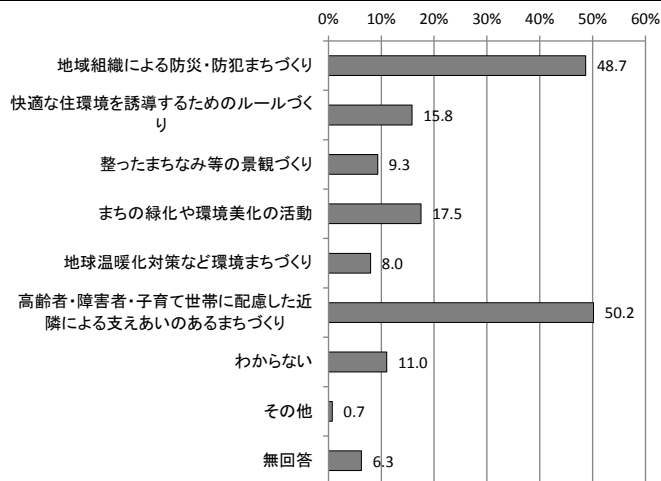
「満足」「不満」「重要度」の3つがそろって10%を超えているのは、「買い物などの生活利便性の向上」、「不満」「重要度」の2つが10%を超えているのは、「交通利便性の充実」「防犯対策」「高齢者、障害者が安心して生活できるまちづくり」の3項目です。



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。

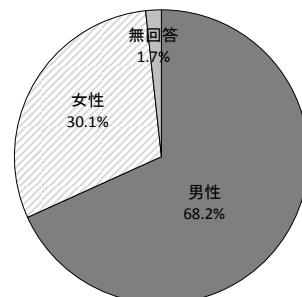


(5) あなたとご家族についてお尋ねします。

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。

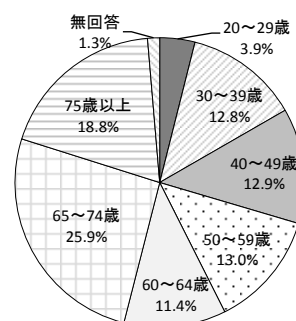


F 2. あなたの年齢はおいくつですか。(1つに○)

- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 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。

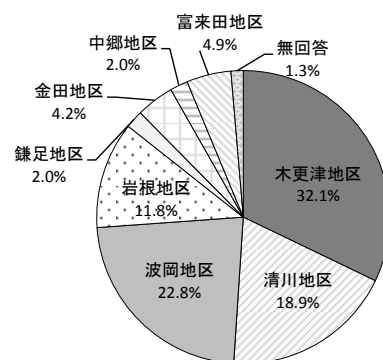


F 3. あなたが現在お住まいの地区はどちらですか。(1つに○)

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。

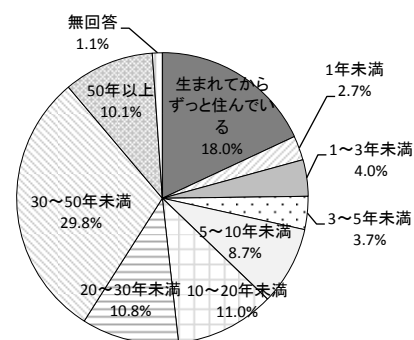


F 4. あなたが木更津市にお住まいになって何年になりますか。(1つに○)

- | | | |
|-------------------|-------------|-------------|
| 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。

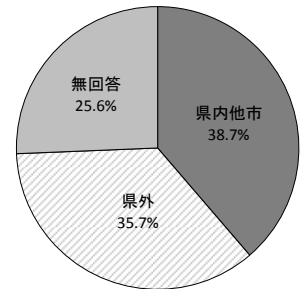
一方、居住年数の浅い「1年未満」は 2.7%、「1～3年未満」は 4.0%、「3～5年未満」3.7%となっています。



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. 県外 | (①都道府県名 ②市町村名) |

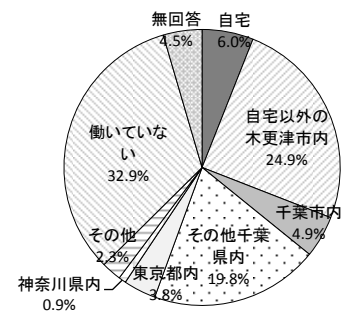
木更津市外から移り住んだ人の従前の居住地としては、「県内他市」が 38.7%、「県外」が 35.7%で、わずかに県内が多いことがわかります。



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 | |

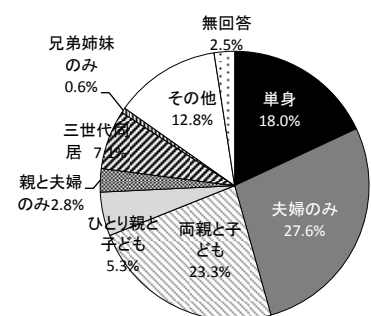
勤務先等については、「働いていない」が 32.9%と最も多い割合を占めています。次いで、「自宅以外の木更津市内」の 24.9%、「その他千葉県内」の 19.8%が続いています。「自宅」については 6.0%で、「自宅以外の木更津市内」と合わせ、木更津市内が 3 割を超えています。



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。

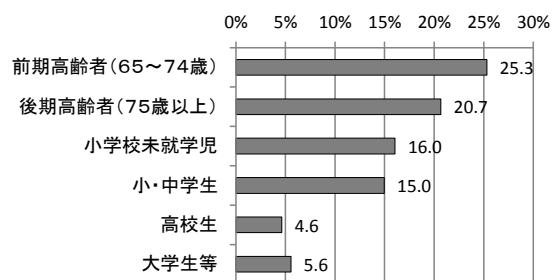


F 8. あなたと同居するご家族の中に次の方はおられますか。(あてはまるものすべてに○)

- | | | |
|------------------|-----------------|------------|
| 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。

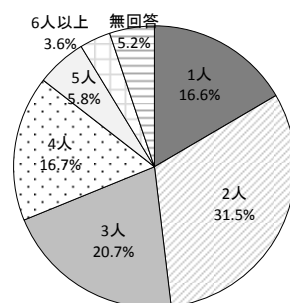
次いで、「後期高齢者（75歳以上）」20.7%、「小学校未就学児」16.0%、「小・中学生」の15.0%と続いています。



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。



発行日：平成 30 年 3 月

発 行：木更津市

〒292-8501 木更津市朝日 3 丁目 10 番 19 号

電話：0438-23-7111（代表）

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

編 集：都市整備部住宅課



ORGANIC CITY
KISARAZU

未来につながるまち