

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
-木更津市住生活基本計画-



平成30年3月
木更津市



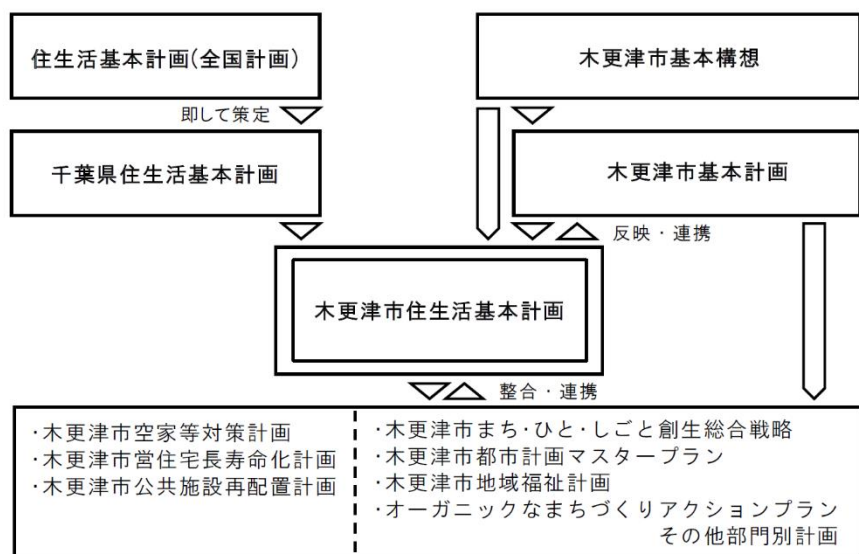
計画策定の背景と目的

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

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

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

計画の位置づけ・計画期間

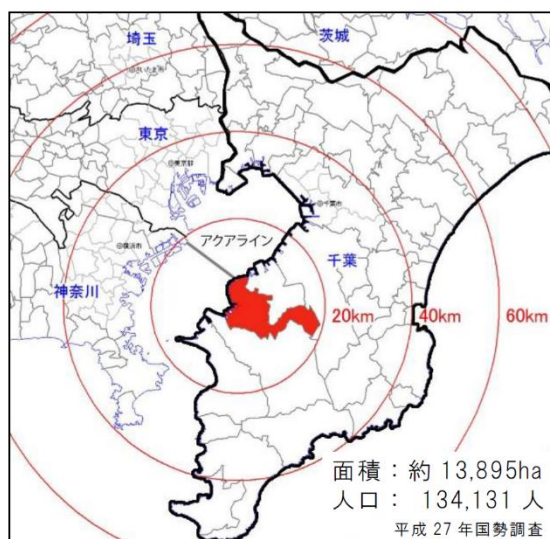


本計画の計画期間は、2018(平成30)年度から2027年度までの10年間とします。ただし、社会経済情勢の変化や国等の制度改正等を踏まえ、必要に応じ5年を目途に計画の見直しを行います。

木更津市の概況

本市は、東京湾アクアライン（アクアライン）、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）、東関東自動車道館山線（館山道）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。

地理的には、房総半島西岸に位置し、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。



住環境の現状と課題



① 子育て世帯の住環境整備

人口は平成 22 年以降増加傾向にあり、特に子育て世帯に相当する世代の増加が顕著です。子育て世帯向けの良質な住環境を形成する取組が求められています。



② 高齢者・障害者に対応した安心安全な居住環境の形成

高齢化が進行しているなか、バリアフリー化などが図られている割合が比較的低いため、高齢者や障害者が自立した生活を営むための居住環境の整備が求められています。



③ ライフスタイルなどに合わせ住み替えられる多様な住宅ストックの形成

ライフスタイルの多様化により、家族の成長などの変化に応じた良好な居住環境の確保への支援や、民間賃貸住宅などを活用した多様な住宅ストックの形成が求められています。



④ 災害に強い安全な住宅ストックの形成

木造住宅の割合が高く、耐震化率は約 80%となっています。不燃化の促進や耐震改修の促進により、災害に強い安全な住宅ストックの形成が求められています。



⑤ 民間賃貸住宅の居住水準の向上

民間賃貸住宅の最低居住面積水準を満たさない割合が比較的高くなっています。世帯構成に適した住み替えや、居住ニーズに応じた規模の住宅を供給・誘導する方策検討が必要です。



⑥ 環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり

省エネルギー設備や高齢者のためのバリアフリー設備の設置状況は低い割合となっています。省エネルギー設備等の設置による資源の有効利用の促進や質の高い住宅ストックの形成、高齢者等が住み続けられる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。



⑦ 空家等への対応

空家は増加傾向にあり、周辺環境への影響が懸念されています。空家化の予防や特定空家等の解消につながる取組、空家の活用方策の検討が求められています。



⑧ 市営住宅の計画的な維持管理

今後、住宅に困窮する世帯が増加すると予想されます。市営住宅の老朽化や入居者の高齢化に伴う、居住環境の整備や団地の集約化などの検討が必要です。



⑨ 民間賃貸住宅等を活用した住宅確保要配慮者への居住支援

高齢者などの住宅の確保が困難な状況が見受けられるため、民間賃貸住宅等を活用し公営住宅との重層的な住宅セーフティネットの構築の検討が必要です。



⑩ 歩いて暮らせるまちづくりの推進

市民アンケートでは「交通利便性の充実」に対する不満が高くなっています。日常生活に支障がないよう、公共交通機関の整備や安全な歩行者空間の確保などの整備が必要です。



⑪ 地域と連携した防災・防犯の取組

市民アンケートでは「災害時の避難」や「治安・防犯」への不安が比較的高くなっています。公助による災害対策とともに自助、共助による一体的な災害・防災対策が重要です。

将来像

魅力ある自然・歴史・文化のなかで さまざまな暮らしが選べるまち きさらづ

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

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

課題

-  子育て世帯の住環境整備
-  高齢者・障害者に対応した安心安全な居住環境の形成
-  ライフスタイルなどに合わせ住み替えられる多様な住宅ストックの形成
-  災害に強い安全な住宅ストックの形成
-  民間賃貸住宅の居住水準の向上
-  環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり
-  空家等への対応
-  市営住宅の計画的な維持管理
-  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
-  歩いて暮らせるまちづくりの推進
-  地域と連携した防災・防犯の取組

基本目標

基本方針

施策

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目指します。



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

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。



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

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、生活利便性や環境に配慮した住みやすいまちづくりを目指します。



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

基本目標Ⅰ 誰もが安心できる魅力的な暮らしの形成

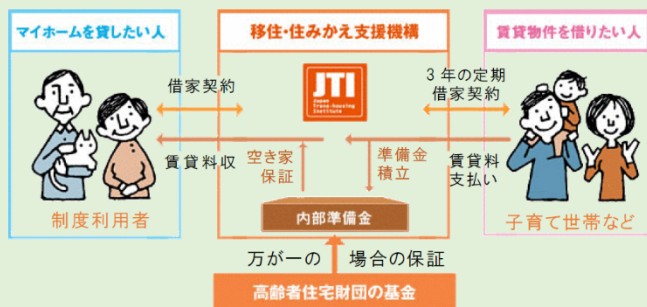
基本方針 1. 子育て世帯への魅力的な住まいの供給・支援

① 良質な子育て世帯向け住宅の供給促進

- ・子育て世帯向け住宅の整備促進
- ・移住・定住相談窓口の開設

② 子育て世帯への居住支援

- ・近居・同居に関する情報提供
- ・マイホーム借上げ制度（下図）の普及・促進 など



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 など

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

- ・居宅介護・介護予防住宅改修への支援 など

② 高齢者や障害者の居住支援

- ・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 など

③ 高齢者や障害者が快適に暮らせる住環境の整備

- ・生活路線バスの維持対策 など

④ 高齢者や障害者への生活支援

- ・地域包括ケアシステムの充実
- ・高齢者等生活支援サービスの充実 など

基本方針 3. 住宅確保に特に配慮を要する住民への住まいの整備・体制づくり

① 公営住宅を活用した住宅確保要配慮者への住宅供給

- ★市営住宅の今後のあり方の検討
- ★市営住宅への優先入居制度の検討 など

② 民間賃貸住宅等を活用した居住支援

- ★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

③ 市営住宅の適切な維持管理

- ★公共施設再配置計画に基づく運用方針の検討
- ★長寿命化計画に基づく維持管理 など

基本目標Ⅱ 多様な居住ニーズに対応した良質な住まいづくり

基本方針 1. 安心して暮らすことができる質の高い住宅ストックの整備

① 住宅の耐震化・不燃化の促進

- ・木造住宅の耐震改修・耐震改修に伴うリフォーム支援 など

② 長期にわたって活用できる住宅の質の向上

- ・長期優良住宅の供給促進
- ★住宅リフォームへの支援制度の検討
- ・住宅の流通に資する住宅診断の周知・啓発 など

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

- ・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・取得支援
- ・田園居住(農地付き住宅)に係る情報提供 など

② ライフステージに対応した適切な住宅の確保

- ・賃貸住宅の新たな住まい方等に関する情報提供
- ・マイホーム借上げ制度の普及・促進

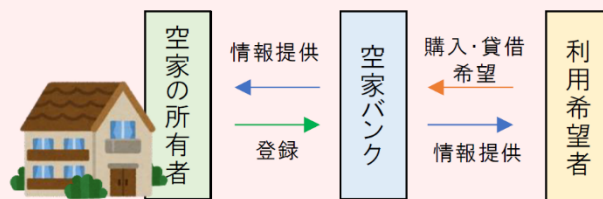
基本方針 3. 空家等の適切な管理・利活用

① 空家化の予防と適切な管理の促進

- ・空家等に係る相談体制の整備 など

② 空家等の利活用促進

- ★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(下図)



- ★地域の活性化や公益に資する空家等の活用
- ★関連団体等との連携

③ 特定空家等の抑制・解消

- ・特定空家等の抑制・解消を促進する施策の検討
- ・空家法の適切な運用 など

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

・自主防災・防犯活動支援 など

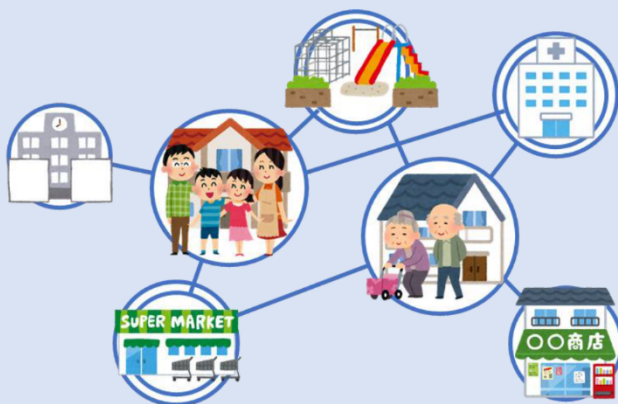
② 防災・防犯環境の整備

・災害に強いまちづくりの推進
・地域防災計画の推進 など

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

・道路・街路の整備の推進
・公共交通・公共施設のバリアフリー化の推進
・都市計画マスタープランの推進 など



歩いて暮らせる住環境のイメージ

② 環境に配慮したまちづくり

・市街地の緑化の推進
・環境教育の実施 など

③ 公共交通機関の整備

・生活路線バスの維持対策 など

基本方針 3. 魅力ある持続可能なまちづくりの推進

① 良好な住宅・住宅地の維持・形成

・アダプト制度（公園等の公共施設の維持管理を自治体が住民や企業と協働で取組む制度）の推進
・地区計画制度の活用促進
・景観形成の推進 など

② まちの賑わいづくり

・みなとの賑わい創出に資するまちづくりの推進
・企業誘致の推進

③ 持続可能な地域コミュニティづくり

・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 など

■ 成果指標

指標名	基準値 (年度)	目標値 (年度)	資料
I. 誰もが安心できる魅力的な暮らしの形成			
子育て世帯の住宅の総合評価における満足度	72.1% (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達率	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

■計画の実現に向けて

推進体制

○ 市の役割

住宅政策分野と関係分野との連携体制により、総合的に計画を推進します。住宅セーフティネットの構築など、市民・事業者との協働により取組みます。

○ 市民の役割

まちづくりの担い手として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・団体等の役割

住生活に関する課題等に対し、より効率的かつ効果的な結果を導くために、地域コミュニティ等の団体が取り組むことが期待されます。

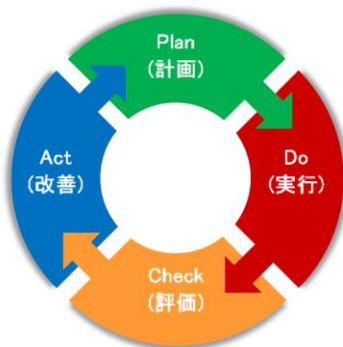
○ 事業者の役割

事業者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期待されます。

推進体制・連携のイメージ図



進行管理



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、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。

さらに、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。