

# 八千代市 住生活 基本計画

2019年度～2028年度

- 自然と都市の共生  
ともに育む未来ある住まい -



平成31(2019)年3月



## はじめに



本市は、恵まれた自然環境と都心へのアクセスの利便性を有した住みやすい魅力的な都市として発展を続けており、今後もさらなる発展が見込まれています。

全国的に本格的な人口減少社会を迎える中において、本市の人口は増加を続けていますが、その一方で、着実に進行している少子高齢化や多様な家族構成、空き家の増加など、本市の住環境を取り巻く状況は大きく変化してきています。

こうした状況を踏まえ、このたび2028年度を目標年度とした、本市における初めての住宅政策の総合的な計画として「八千代市住生活基本計画」を策定いたしました。

本計画では少子高齢化・人口減少社会における住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的指針として「緑豊かな環境で、安心して子育てができる八千代市に」を目指し、地域の特性に応じたきめ細かな施策を、市民、各種団体、民間事業者の皆様とともに取り組んでまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、専門的な見地、または市民代表として多大なご協力をいただきました八千代市住生活基本計画策定委員会の委員の皆様をはじめ、アンケート調査にご協力いただきました市民の皆様並びにパブリックコメントを通じて貴重なご意見をお寄せいただきました皆様に、心より感謝を申し上げます。

平成 31 年 3 月

八千代市長 服部友則

## 目次

### 第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	3
4. 八千代市の概要	4

### 第2章 住宅・住環境に関する現状と課題・特性

1. 人口・世帯動向に係る課題	
① 子育てしやすい住環境の形成	8
② 高齢者・障がい者が安全で安心して暮らせる環境の形成	10
③ ライフスタイル・ライフステージに応じて住み替えられる多様な住宅ストックの形成	12
2. 住宅事情の動向に係る課題	
④ 災害に強い安全な住宅ストックの形成	14
⑤ 環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり	16
⑥ 空き家への対応	18
⑦ 住宅確保に困窮している世帯への居住支援	20
3. 住環境とコミュニティに係る課題	
⑧ 歩いて暮らせるまちづくりの推進	22
⑨ 地域と連携した防災・防犯の取組	24
⑩ 八千代市の特性を活かした住環境づくり	26
⑪ 団地を拠点とした地域のまちづくり	28

### 第3章 住宅施策の目標

1. 基本理念	32
2. 基本目標	33
3. 施策の方向と施策体系	36

## 第4章 住宅施策の展開

■ 住宅施策の実施方策	40
基本目標1 若年・子育て世帯が住みたくなる住まいづくり	41
基本目標2 多様な世帯が住み続けることのできる住生活の実現	44
基本目標3 世代を超えて豊かな暮らしを支えるストックの形成	49
基本目標4 安心、快適に暮らせる地域コミュニティの再生	55
基本目標5 自然と地域の魅力を活かした親しみの持てる住環境の創出	60

## 第5章 計画の実現を目指して

1. 多様な主体と連携した施策の推進	66
2. 計画の進行管理	68
3. 計画の指標	69

## 資料

1. 八千代市住生活基本計画策定委員会	74
2. 八千代市住生活基本計画策定委員会開催状況	75
3. 八千代市住生活基本計画策定のための市民アンケート結果概要	76
4. 上位計画・関連計画	81
5. 用語解説	92

※ 元号については、平成31年5月1日に改元することとされていますが、計画策定時点において、新元号が決定されていないことから、本計画では「平成」で表記しています。そのため、平成31年5月以降の元号の表記は、新元号に読み替えて適応をお願いいたします。



# 第1章 計画策定の目的と位置づけ

---

## 目次

1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	3
4. 八千代市の概要	4

## 1. 計画策定の背景と目的

国においては、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18（2006）年6月に住生活基本法を制定し、同年9月には、法に基づき住宅政策の基本的な指針となる「住生活基本計画（全国計画）」を策定しました。これにより、これまでの「住宅の量の確保」から「住生活の質の確保」へと本格的な政策転換が図られました。

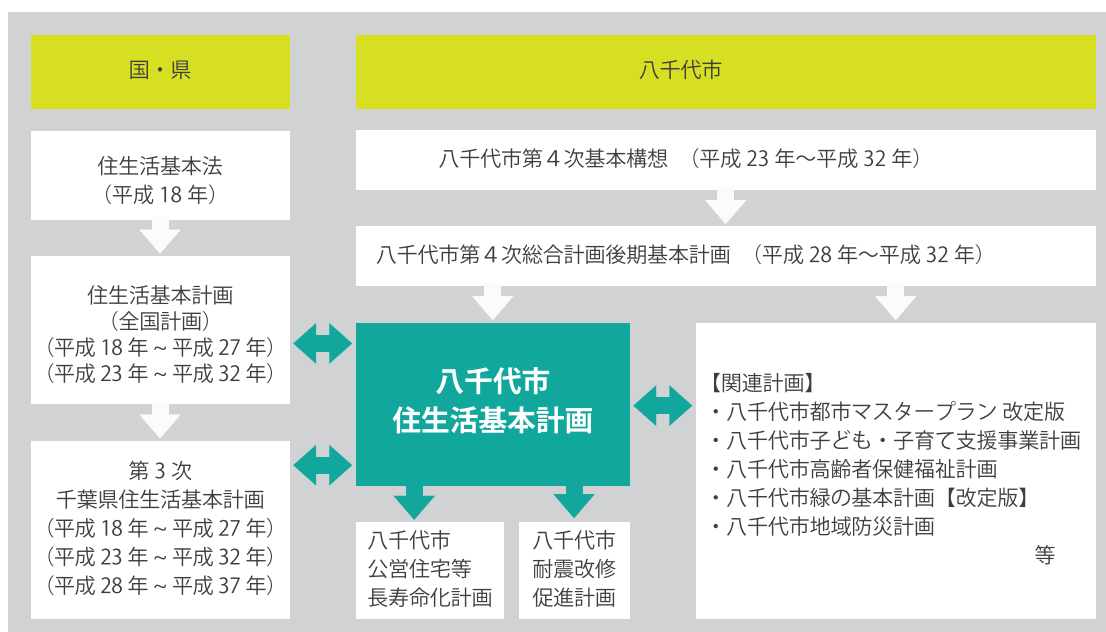
その後、平成28（2016）年3月、少子高齢化・人口減少の急速な進行や世帯数減少による空き家の増加など、社会情勢の変化や、現状と今後10年間の課題に対応するための政策の実施を目的とした、全国計画の2回目の改定が行われております。

千葉県では、県民の豊かな住生活の実現に向けた基本計画として、平成19（2007）年3月に千葉県住生活基本計画を策定しました。その後、平成24（2012）年3月及び平成29（2017）年3月に、少子高齢化の進行や空き家の増加などの課題に対応し、計画の実効性を高めるため早期に県が取り組むべき施策を設定するなど、計画を見直し、現在「みんなであつくり！ 元気なちばの豊かな住生活～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～」を理念とした、第3次千葉県住生活基本計画を策定しております。

このような流れの中、本市においても、本格的な少子高齢社会の到来や空き家の増加などといった課題に対して、市民の住生活の「質」の向上に向けた、住宅政策の目標や施策を総合的に策定していく必要があるため、本市の特性や実情に合わせた住生活実現のための指針とすべく、新たに計画を策定しました。

## 2. 計画の位置づけ

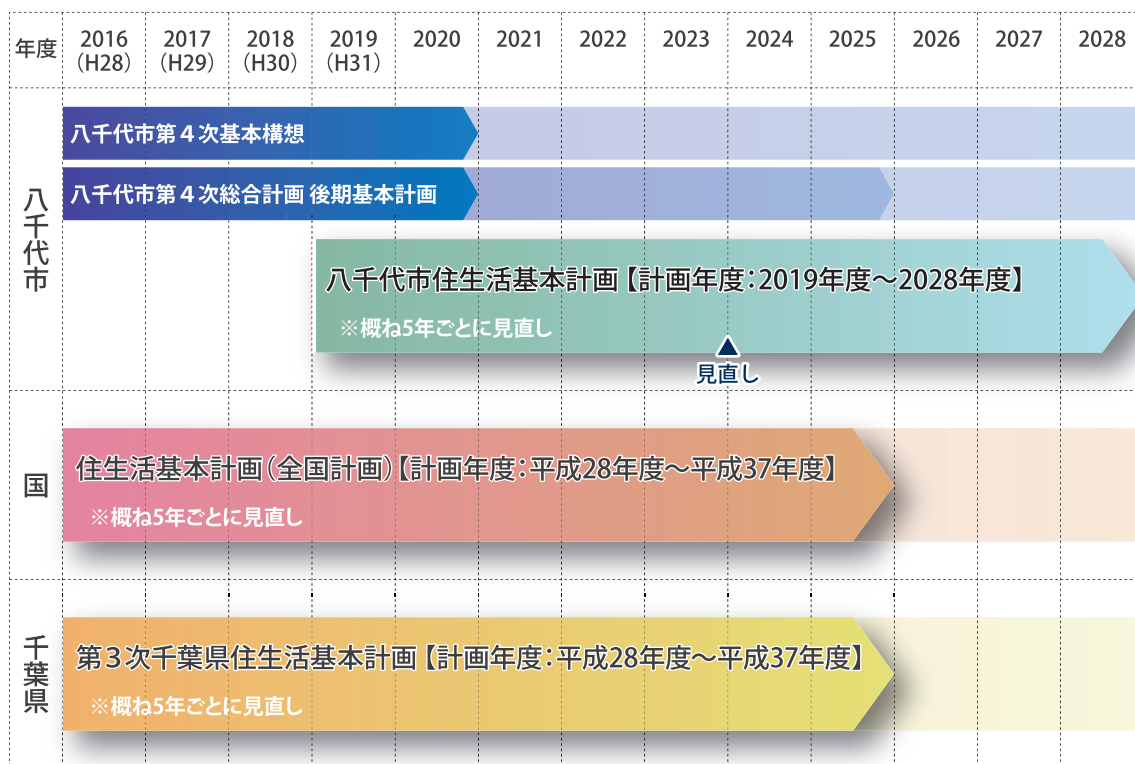
本計画は、上位計画である「八千代市第4次総合計画後期基本計画」の住宅分野の個別計画であり、本市の住宅政策の基本的指針として位置づけます。また、「住生活基本計画（全国計画）」及び「第3次千葉県住生活基本計画」との整合を図るとともに、本市の都市計画や福祉などの関連計画と整合・連携しています。





### 3. 計画の期間

計画の期間は、2019年度から2028年度までの10年間とし、今後の社会情勢の変化や施策効果に対する評価を踏まえて、必要に応じて概ね5年後に見直しを行います。

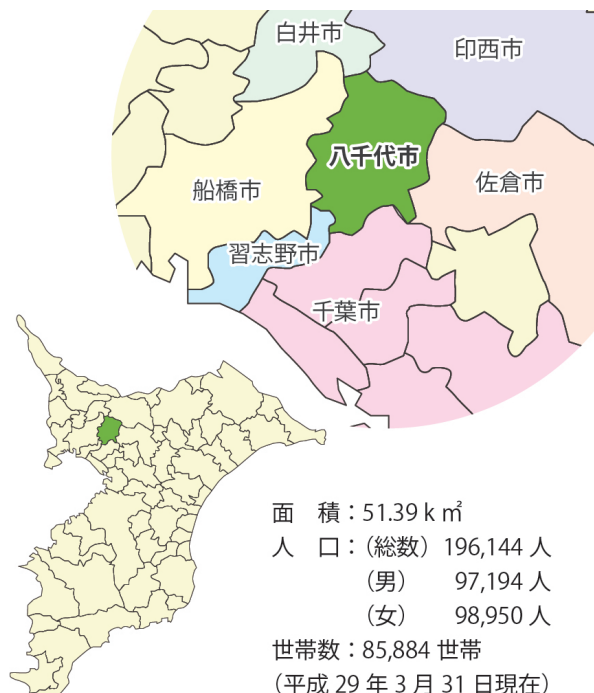


## 4. 八千代市の概要

### (1) 位置・面積

本市は、千葉県北西部に位置し、印西市、千葉市、習志野市、白井市、船橋市、佐倉市に隣接しています。東京都心から31km、千葉市中心部から13km、成田国際空港から26kmに位置しています。

また、東西に8.1km、南北に10.2kmと広がり、面積は51.39km<sup>2</sup>となっています。



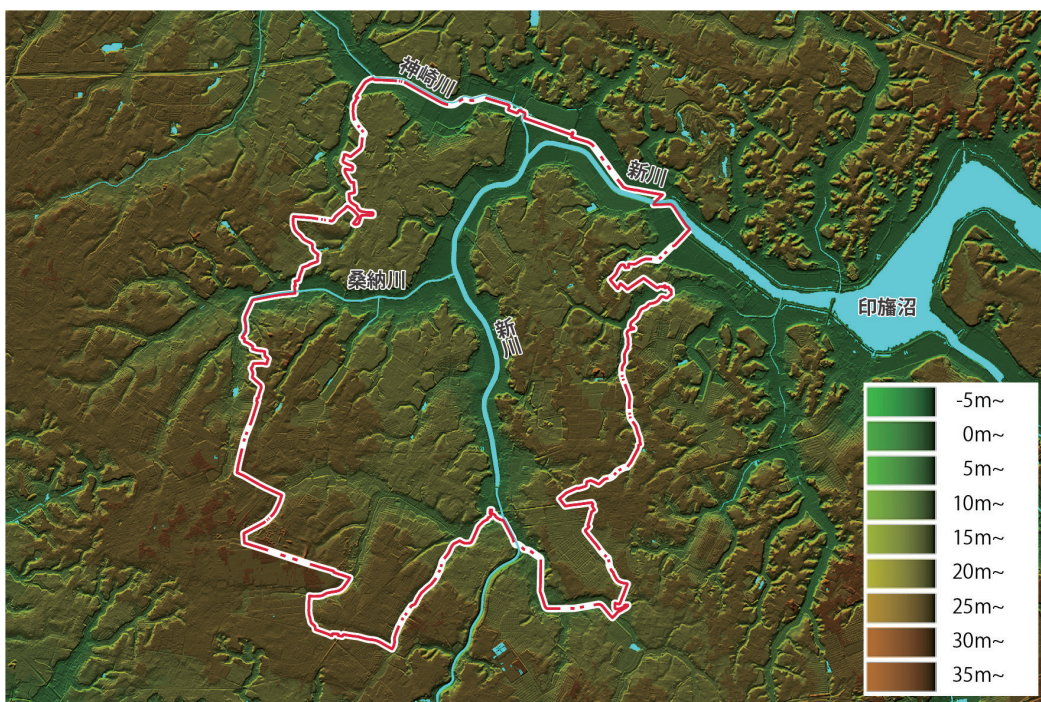
資料：八千代市住民基本台帳

### (2) 地形的特色

本市の地形は、下総台地と呼ばれる標高20～30m程度の比較的平坦な台地と、台地が侵食されたことで形成された、標高5m程度の低地（谷底平野）で構成されます。

低地にはいくつもの河川が流れており、市域のほぼ中央を南北に貫流する新川に、桑納川や神崎川などが流れ込んでいます。

#### ■ 標高図



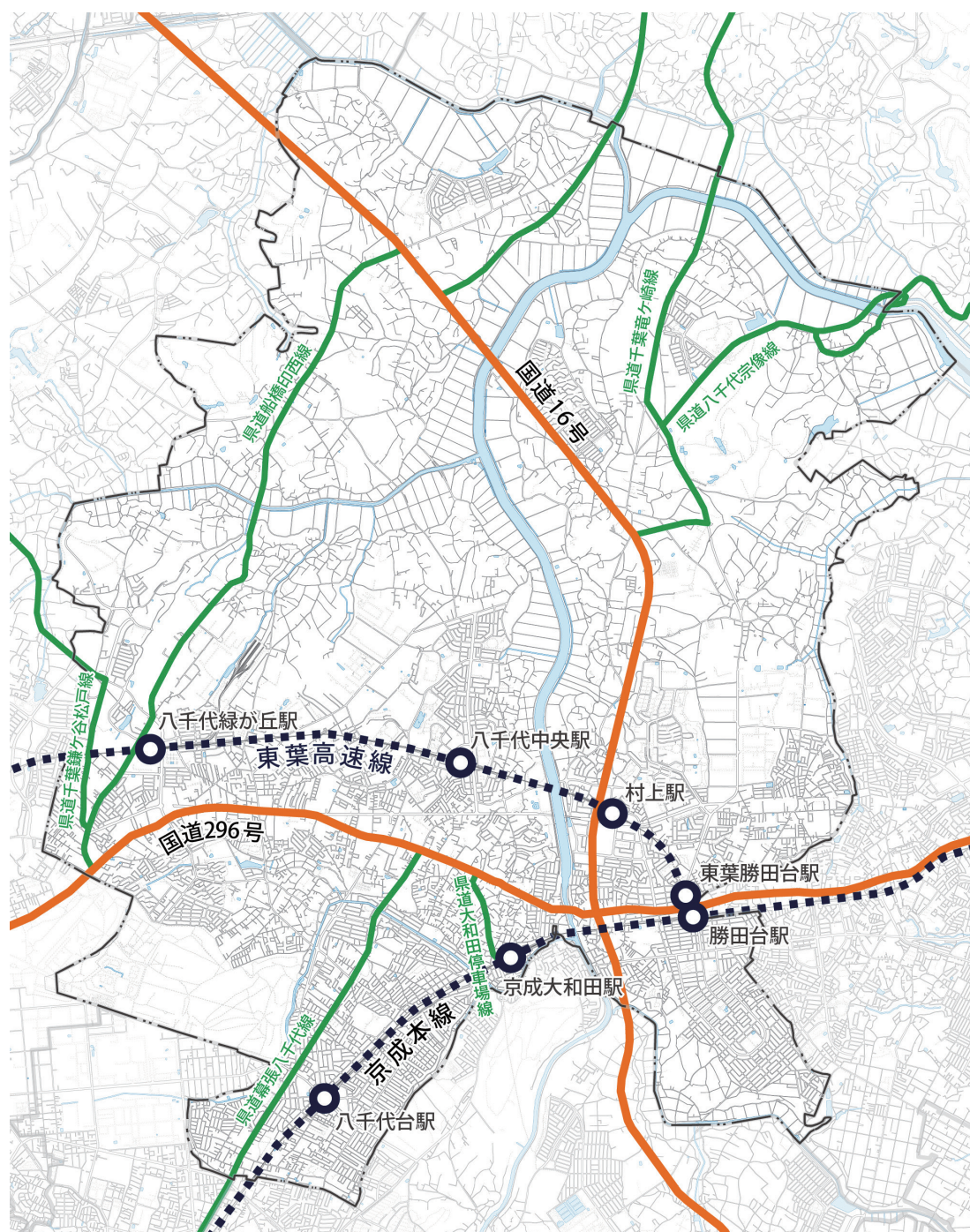
資料：「国土地理院 基盤地図情報」を使用し、作成

### (3) 交通

道路は、国道16号が市域中央部を南北に縦断し、また国道296号が市域南部を東西に横断しています。その他の主要な道路として、船橋印西線、幕張八千代線、千葉竜ヶ崎線、八千代宗像線、千葉鎌ヶ谷松戸線、大和田停車場線などがあり、道路網を形成しています。

鉄道は、京成本線が市の南端を通り、八千代台駅、京成大和田駅、勝田台駅の3駅があります。また、平成8（1996）年に開通した東葉高速線が中央部を通り、八千代緑が丘駅、八千代中央駅、村上駅、東葉勝田台駅の4駅があります。

#### ■ 主な交通網



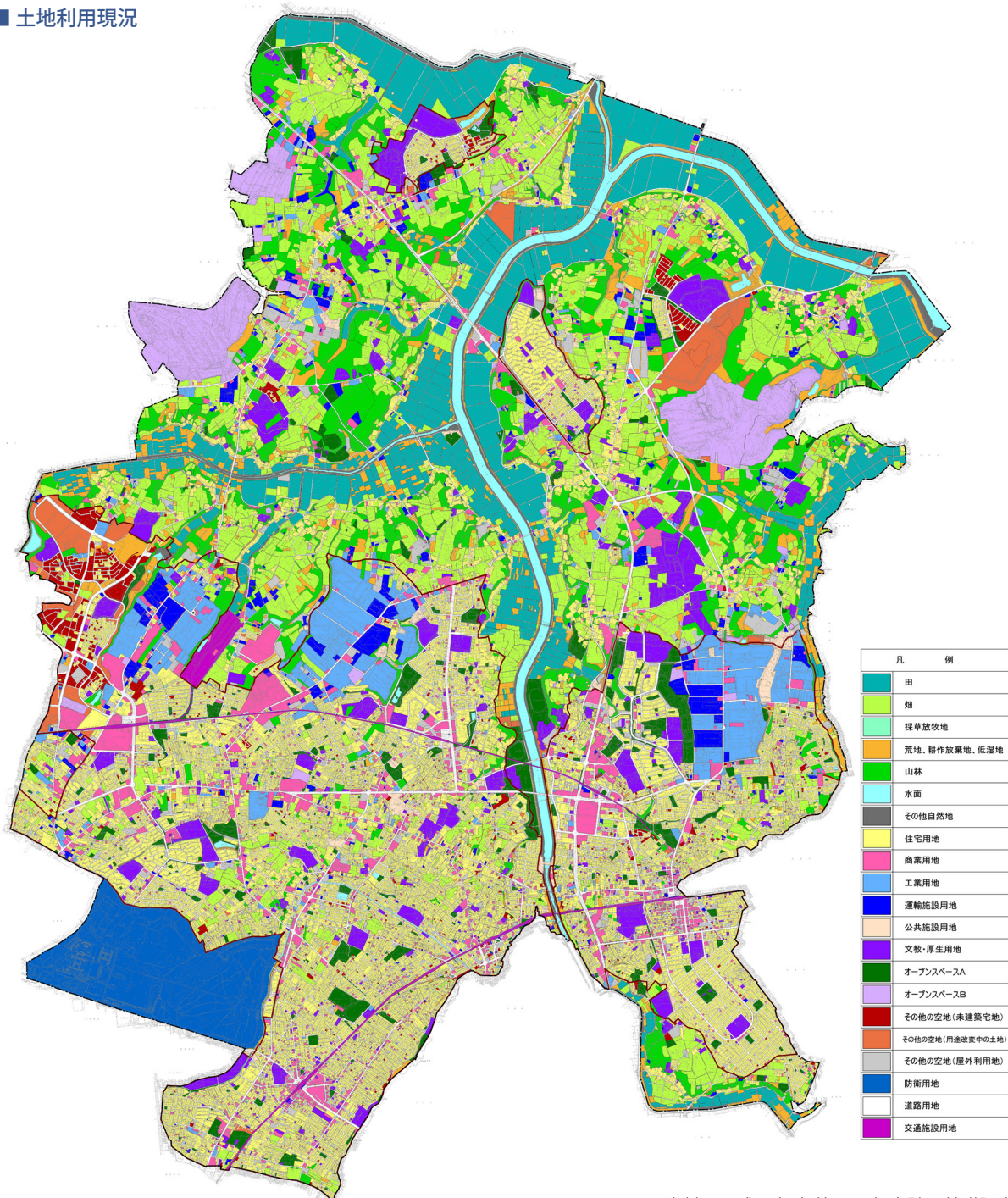
資料：「国土地理院 基盤地図情報」を使用し、作成

#### (4) 土地利用

本市の基本構想では、「都市の面積を市域面積の50%以内に抑制し、全体として都市と自然の調和を図り、秩序ある発展と土地の有効利用に努める」と位置づけており、市域南部の京成本線を中心とした既成市街地ゾーン、市域中部の東葉高速線沿線を中心とした新市街地ゾーン、市域北部の自然環境保全ゾーンの3つに分類しています。

また、住宅などの都市的土地利用は約6割、田・畑・山林などの自然的土地利用は約4割と、豊かな緑が残っています。

#### ■ 土地利用現況



資料：平成28年度 第10回都市計画基礎調査

## 第2章 住宅・住環境に関する現状と課題・特性

### 目次

1. 人口・世帯動向に係る課題	
① 子育てしやすい住環境の形成	8
② 高齢者・障がい者が安全で安心して暮らせる環境の形成	10
③ ライフスタイル・ライフステージに応じて住み替えられる多様な住宅ストックの形成	12
2. 住宅事情の動向に係る課題	
④ 災害に強い安全な住宅ストックの形成	14
⑤ 環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり	16
⑥ 空き家への対応	18
⑦ 住宅確保に困窮している世帯への居住支援	20
3. 住環境とコミュニティに係る課題	
⑧ 歩いて暮らせるまちづくりの推進	22
⑨ 地域と連携した防災・防犯の取組	24
⑩ 八千代市の特性を活かした住環境づくり	26
⑪ 団地を拠点とした地域のまちづくり	28

# 1. 人口・世帯動向に係る課題

## ① 子育てしやすい住環境の形成

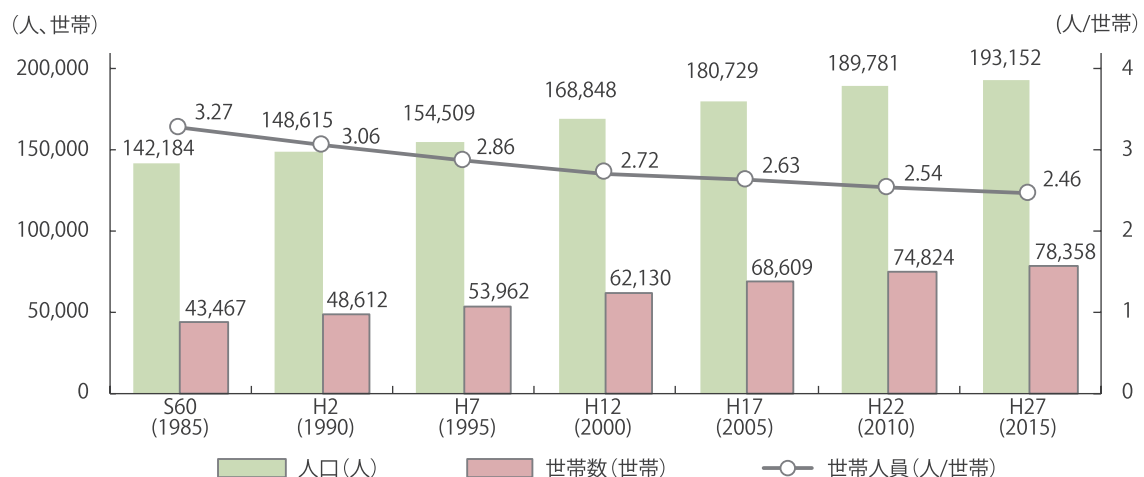
### 【現状】

- ・本市の平成27（2015）年の人口は193,152人、世帯数は78,358世帯となっており、人口、世帯数ともに、昭和60（1985）年から平成27（2015）年にかけて増加し続けています。
- ・人口増加の要因として、社会増によるところが大きく、特に20代から30歳代前半の若い世代は転入超過になっています。また、平成27（2015）年の0～14歳人口の比率は14.1%と、千葉県より1.9ポイント高く、県内の周辺都市の中でも比較的高い割合となっています。
- ・市民意識調査において0～6歳（就学前）、7～12歳（小学生）の子どもを持つ子育て世代が、住宅購入をきっかけとして転出をしている可能性が見受けられます。
- ・八千代市人口ビジョン（平成28年（2016）3月）における将来人口推計では、今後もしばらく増加を続け、総人口は平成39（2027）年をピークに減少に転じることが予測されています。
- ・住まいに関するアンケート調査（以下「市民アンケート調査」）では、世帯主の年齢が、40歳代以下の若年・子育て世代が望む市の住宅施策は、「子育て世帯の暮らしやすいまちづくり」が最も多くなっています。

### 【課題】

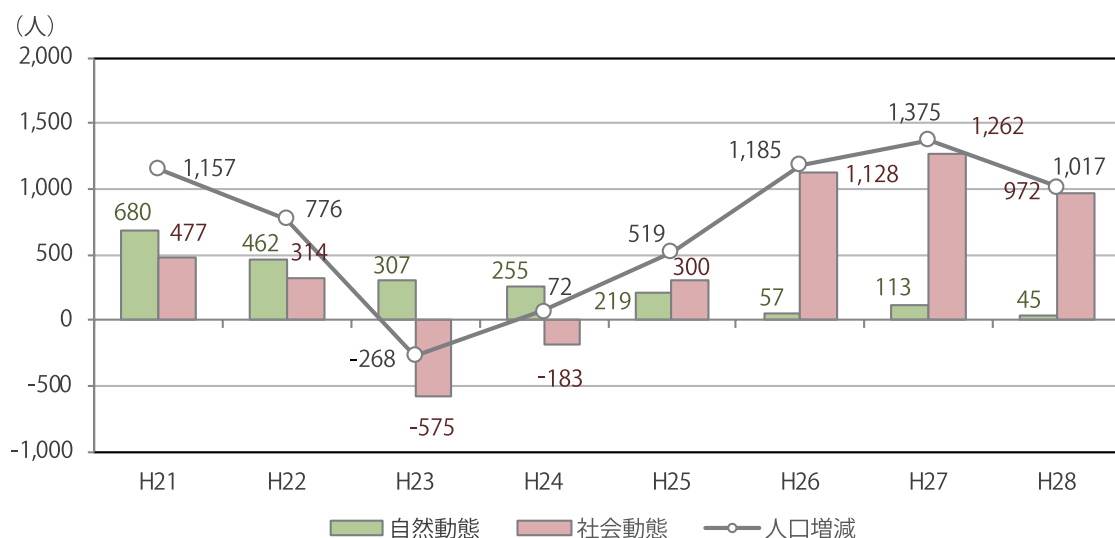
- ・現在は人口増加にありますが、今後も継続してまちの活力を維持していくためには、若年世帯や子育て世帯に選ばれる住環境の形成が求められます。
- ・子育てのできる環境の整備は、八千代市第4次総合計画後期基本計画のリーディングプロジェクトとして掲げ、市としても取組を推進していますが、子育て世帯の定住促進に向け、さらなる住宅施策や福祉部門との連携が必要です。
- ・子育て世帯が継続して住み続けるためには、利便性の高い住環境を形成するとともに、若年世帯でも住宅を無理なく取得・賃貸できるような支援や多世代間の家族が集住し、支えあって暮らしていくことのできる仕組みづくりが必要です。

### ■ 人口・世帯数・世帯人員の推移



資料：国勢調査

■ 人口動態の推移



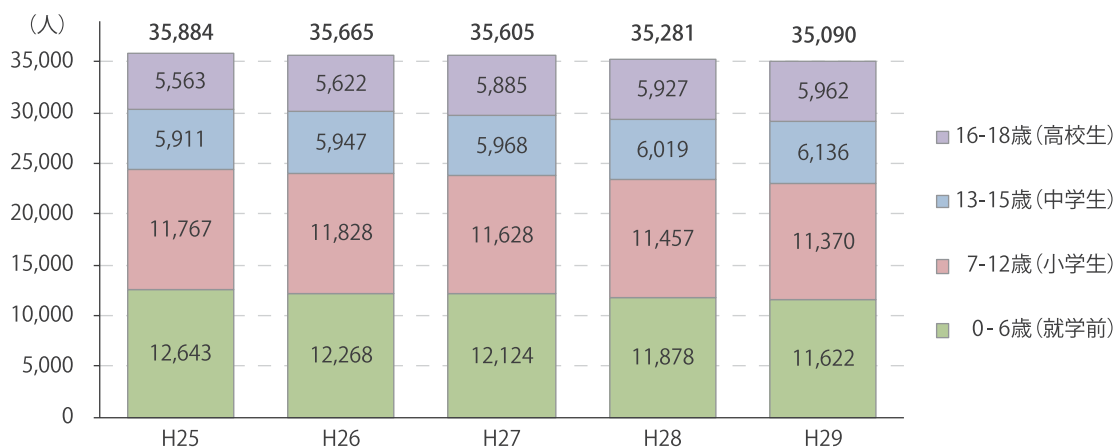
資料：住民基本台帳

■ 年代別転出のきっかけ

	1位	2位	3位
20歳代	結婚 29.0%	転勤 16.1%	転職 11.3%
30歳代	住宅購入 32.5%	結婚 16.3%	転勤 15.0%
40歳代	住宅購入（1位） 28.1%	転勤（1位） 28.1%	賃貸・借家（住居変更） 12.5%
50歳以上	家族等と同居・近居 25.0%	住宅購入（2位） 14.3%	賃貸・借家（住居変更）（2位） 14.3%

資料：結婚・出産・子育てに関する市民意識調査（八千代市人口ビジョン）（平成28年3月）

■ 子どもの年代別人口の推移



資料：住民基本台帳

## ② 高齢者・障がい者が安全で安心して暮らせる環境の形成

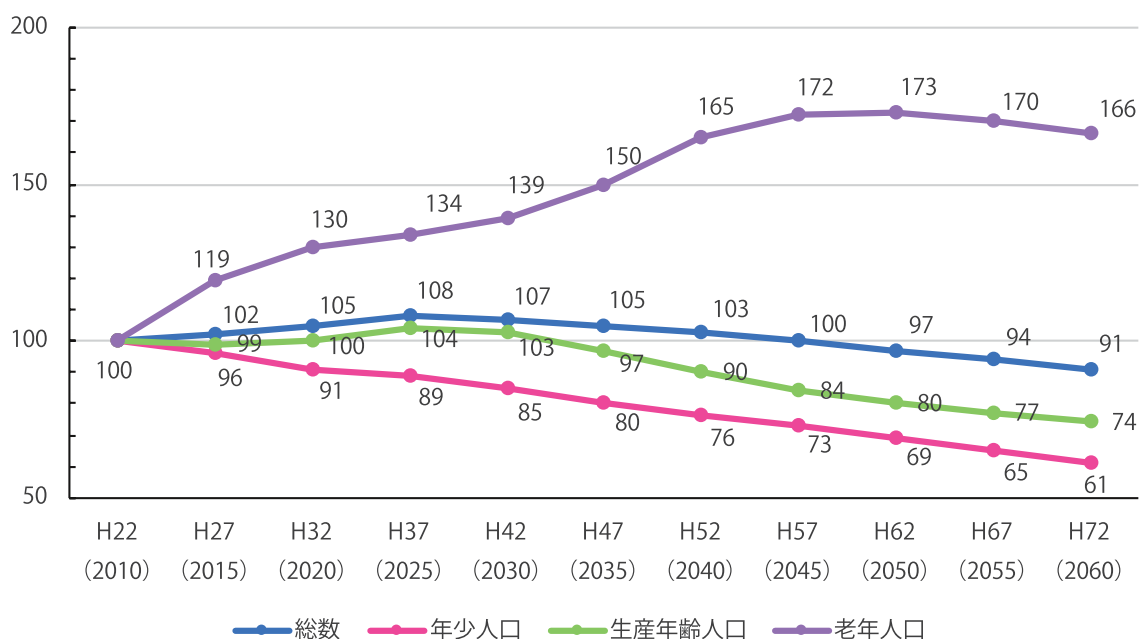
### 【現状】

- ・平成27（2015）年の65歳以上人口の割合は24.3%と、千葉県と比較すると1.0ポイント低いですが、高齢化は着実に進行しています。市の推計では平成39（2027）年をピークに人口減少に転じることが予測される一方で、65歳以上人口は平成57（2045）年頃まで増加すると予測されています。
- ・本市では、高齢者のいる世帯が増加しており、平成27（2015）年では全世帯数の38.5%となっていますが、その内一定のバリアフリー化となっている住宅は約4割と、全国平均より若干低くなっています。
- ・各種相談窓口には、高齢の相談者が増加しており、生活支援が必要なケースが出ています。
- ・市民アンケート調査では、高齢になった時、「単身または夫婦だけで現在の住宅に住み続けたい」という意向が多くなっています。

### 【課題】

- ・高齢者や障がい者が住み慣れた地域でいきいきと暮らしていけるような住環境の形成が必要です。そのため、居住支援に加え、医療・介護・介護予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの実現のため、これまで以上に医療・福祉との連携が求められます。
- ・地域で暮らし続けていくための既存住宅のバリアフリー化に加え、高齢者や障がい者が積極的に外出できるよう、公共施設などにおいてもユニバーサルデザインの配慮が必要です。
- ・身体や世帯の状況に応じた住まいに関する相談ができる窓口の設置や情報提供などを行う体制の検討が求められます。

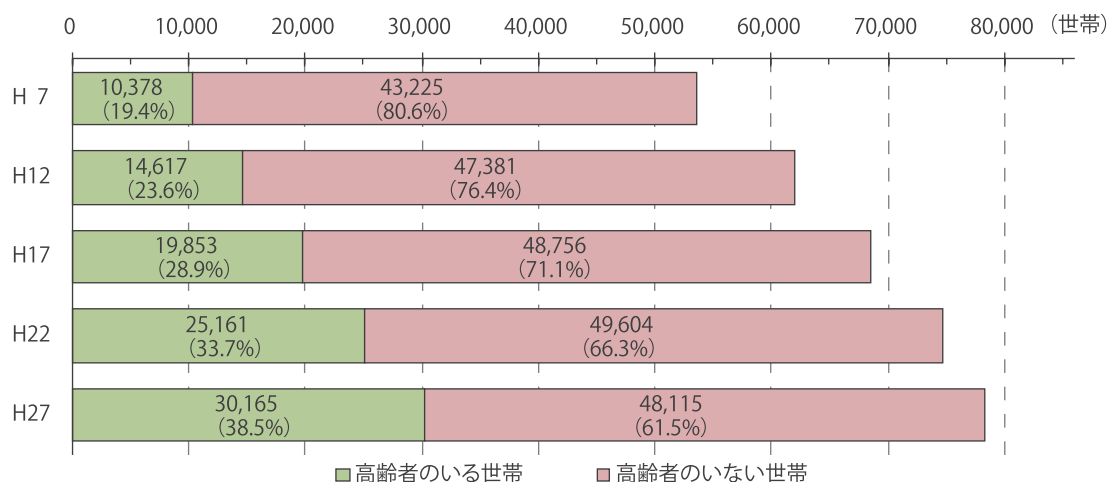
■ 年齢3区分人口比の推移（平成22年人口を100とした値）



資料：八千代市人口ビジョン（平成28年3月）（加工）

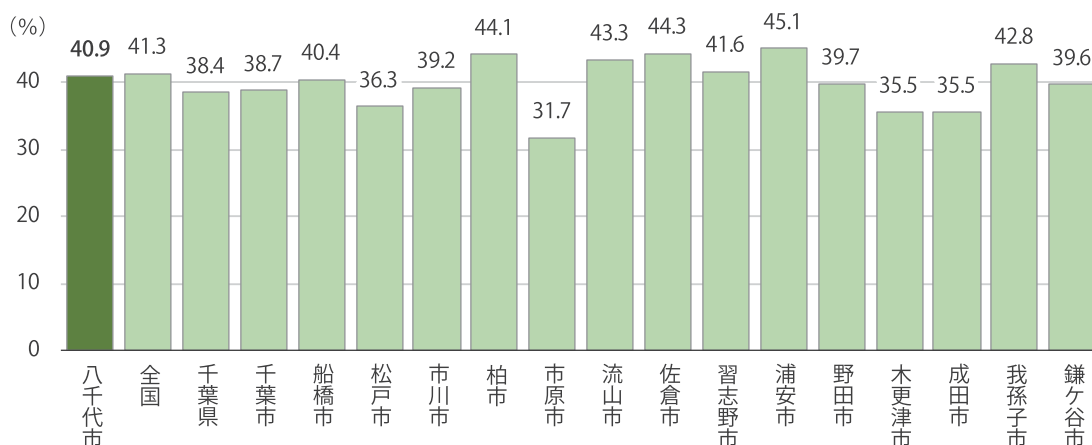


■ 高齢者のいる世帯の推移



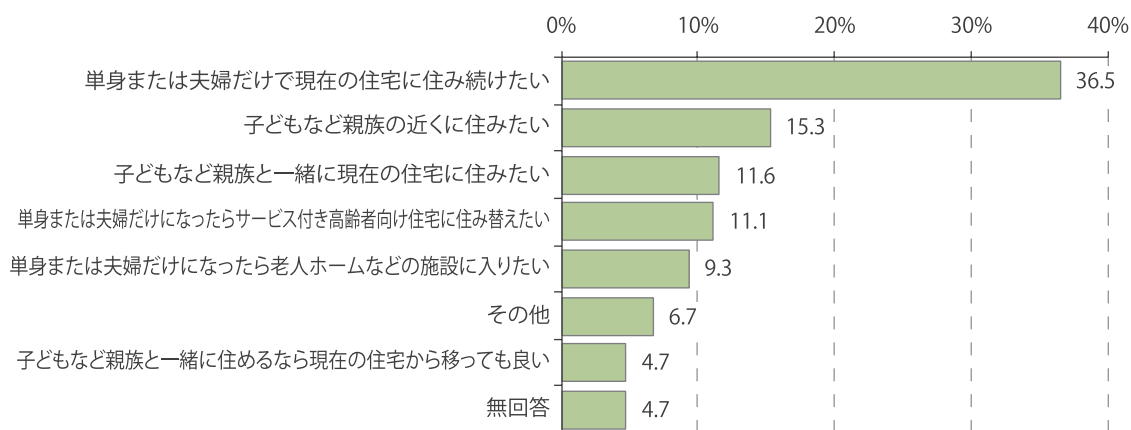
資料：国勢調査

■ 65歳以上の世帯員のいる主世帯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

■ 高齢になった時の住まい方



資料：市民アンケート調査

### ③ ライフスタイル・ライフステージに応じて住み替えられる 多様な住宅ストックの形成

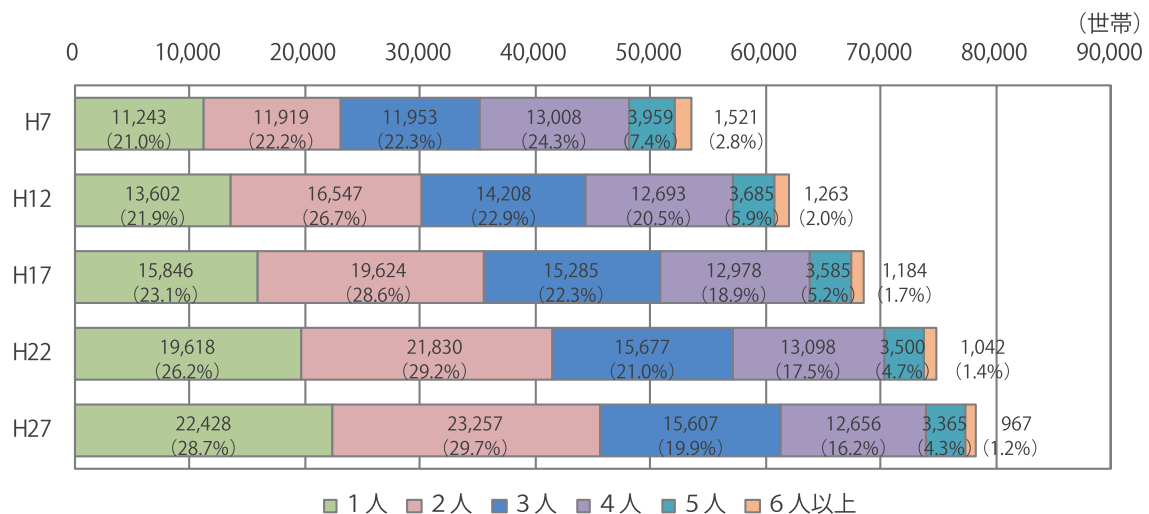
#### 【現状】

- ・市民の生活観やライフスタイルが多様化する中で、就業、結婚、子育て、退職など各ライフステージに応じて住宅に対してのニーズも異なります。
- ・世帯の形も多様化するなか、本市においても単身世帯や夫婦のみ世帯などの小規模世帯が増加してきており、平成27（2015）年には2人以下の世帯（1人世帯及び2人世帯）が半数を超えています。
- ・大規模住宅団地での単身者用の住宅需要が増えています。特に高齢単身世帯では、UR都市機構や千葉県住宅供給公社の賃貸住宅の割合が高くなっています。
- ・誘導居住面積水準以上の世帯は、「高齢夫婦」では8割近くと高い一方で、若者の単身世帯や子育て世帯では4割弱と低くなっています。
- ・市民アンケート調査では、住み替えする時の理由として、「高齢期の住み替え」「住宅の広さや間取りの不満」「親や子ども、親族と近くに居住」などが多くなっています。

#### 【課題】

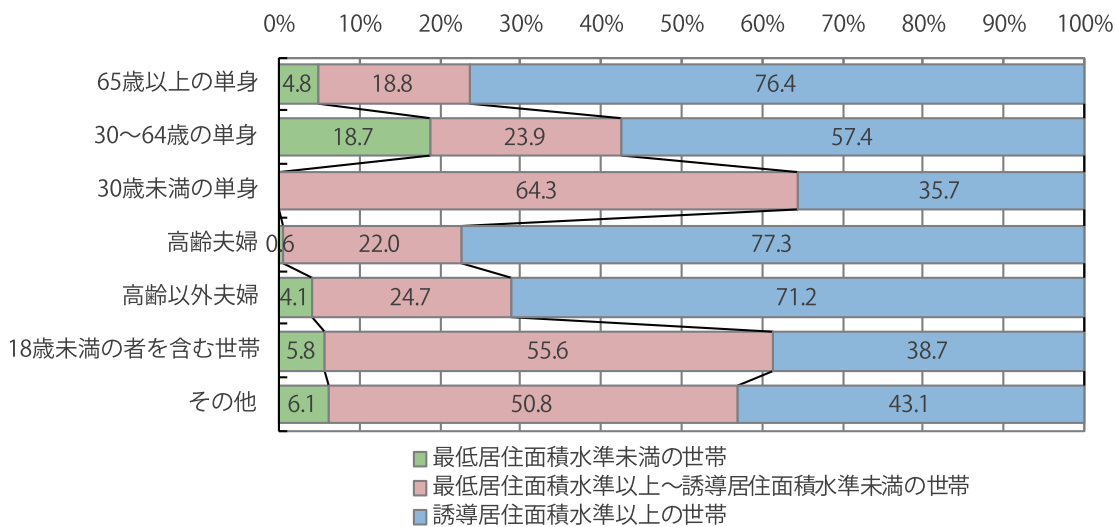
- ・ライフスタイルやライフステージの変化は必ず誰にでもやってきます。その変化に対応した最適な住まいに、市内で住み替えが容易にできるような仕組みづくりが必要です。
- ・住宅の確保には、建設業、不動産業などの事業者と行政が連携して、市民の住生活ニーズを的確にとらえた良質な住宅ストックの形成、空き家の活用などによる住宅供給、さらに状況に応じた居住に関する情報提供をしていくことが求められます。

#### ■ 世帯人員別世帯数の推移



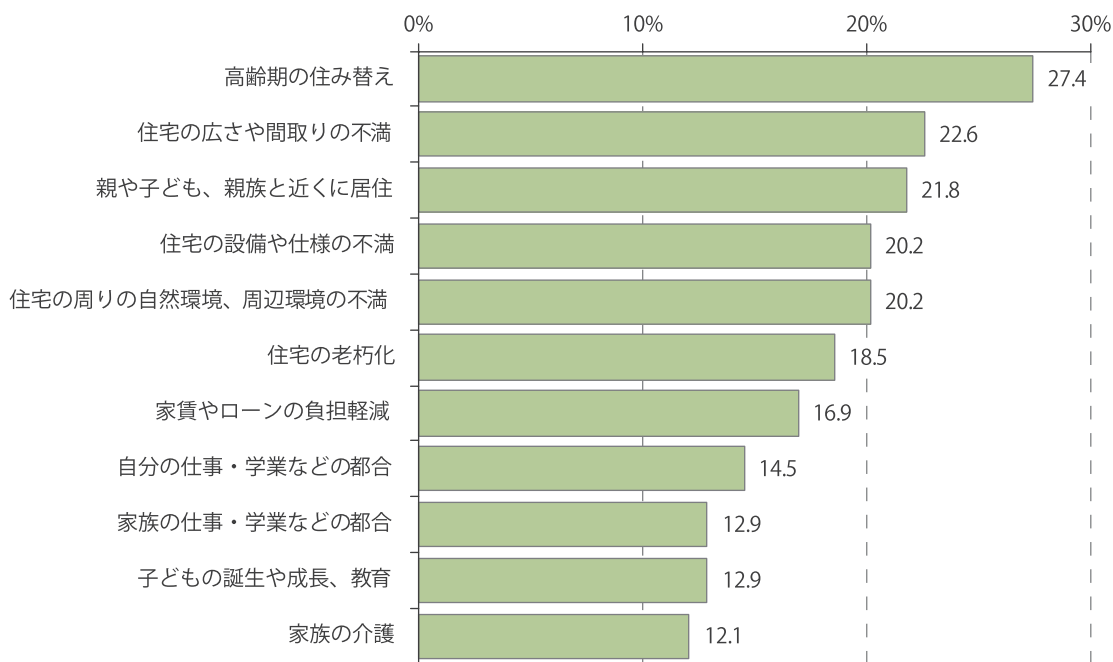
資料：国勢調査

■ 世帯の型別の居住面積水準



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

■ 住み替えの理由（10%以上の回答）



資料：市民アンケート調査

## 2. 住宅事情の動向に係る課題

### ④ 災害に強い安全な住宅ストックの形成

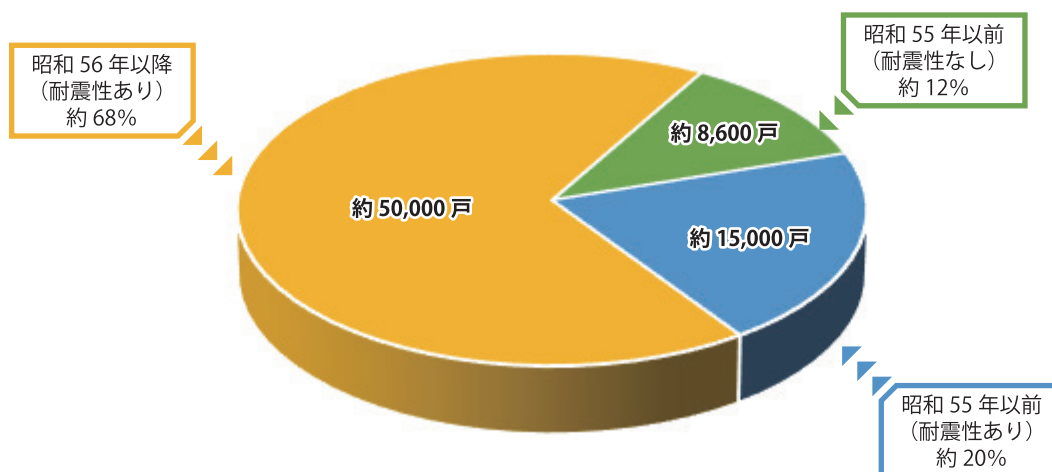
#### 【現状】

- ・八千代市耐震改修促進計画（平成20（2008）年3月策定）における推計によると、市内の住宅約73,600戸のうち、耐震性のある住宅戸数は、約65,000戸とされており、市内の住宅の耐震化率は88.3%とされています。
- ・耐震診断を実施し、耐震性が不足していると診断された場合でも、費用面等の問題から耐震改修を行えないケースがあります。
- ・市民アンケート調査で、市の住宅施策において特に力を入れるべき分野として、「耐震改修・リフォーム支援」を一番目にした割合は、世帯主の年齢が40歳代以下で10.6%、50歳代以上で7.6%となっています。

#### 【課題】

- ・東日本大震災以降でも全国各地で大規模な地震が多発しています。国の地震調査委員会の報告によると、本市を含む南関東で今後30年以内にマグニチュード7程度の地震が発生する確率は約70%といわれており、耐震基準を満たしていない住宅の倒壊が懸念されていることから、より一層の建築物の耐震化を促進する必要があります。
- ・耐震化の促進に向けた取組を継続するとともに、より一層、市民や民間事業者へ耐震補助制度の周知・啓発をしていく必要があります。
- ・特に多くの住人が居住する共同住宅などは、改修までの合意形成にも時間を要するため、耐震診断から改修までをサポートをする等、支援の検討が必要です。

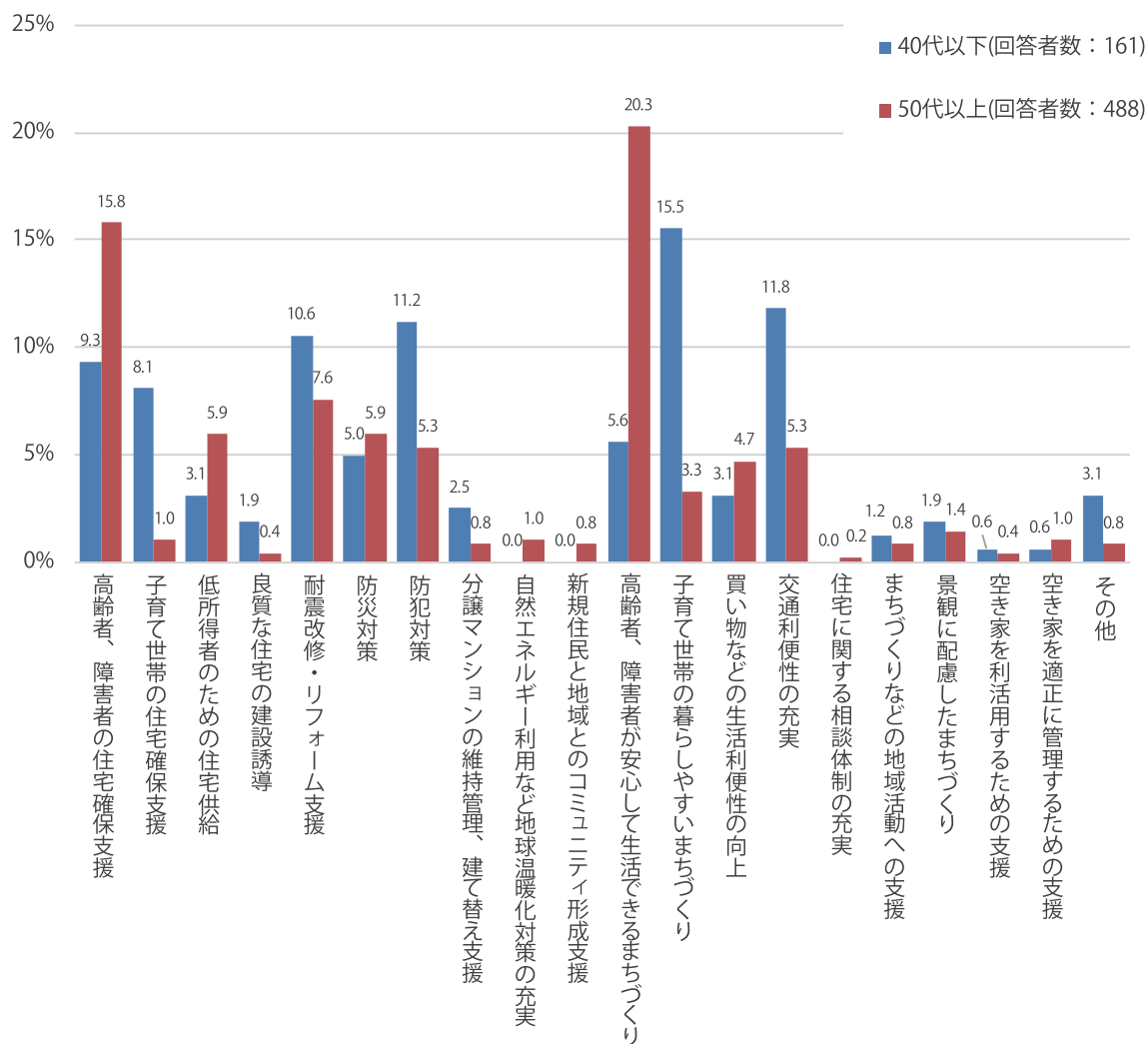
#### ■ 住宅耐震化の現状



総戸数	昭和55年以前		昭和56年以降 (耐震性あり)	耐震化率 (%)
	耐震性なし	耐震性あり		
約73,600	約8,600	約15,000	約50,000	88.3%

資料：八千代市耐震改修促進計画

■ 市の住宅施策として特に力を入れるべき分野



資料：市民アンケート調査

## ⑤ 環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり

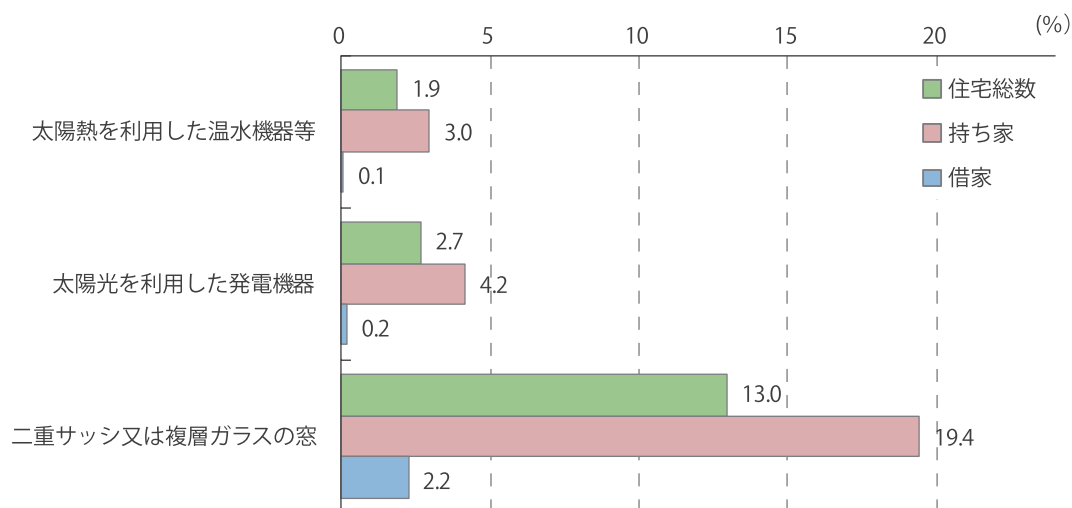
### 【現状】

- ・住宅・土地統計調査では、市内における二重サッシまたは複層ガラスの窓など省エネルギー設備のある住宅は13.0%にとどまっており、その他の省エネルギー設備は全て3%以下と低い割合です。
- ・手すりの設置など、高齢者等のためのバリアフリー設備がある住宅は53.2%となっています。所有関係別では、持ち家で68.1%と高い割合になっている一方で、借家では持ち家の半分以下の30.6%と低くなっています。
- ・市民アンケート調査では、住宅や周辺環境の評価等について、「段差や手すりなど高齢者・障害者対策」や「壁や窓の遮音性や断熱性」の項目において「やや不満」「非常に不満」の割合が高くなっています。

### 【課題】

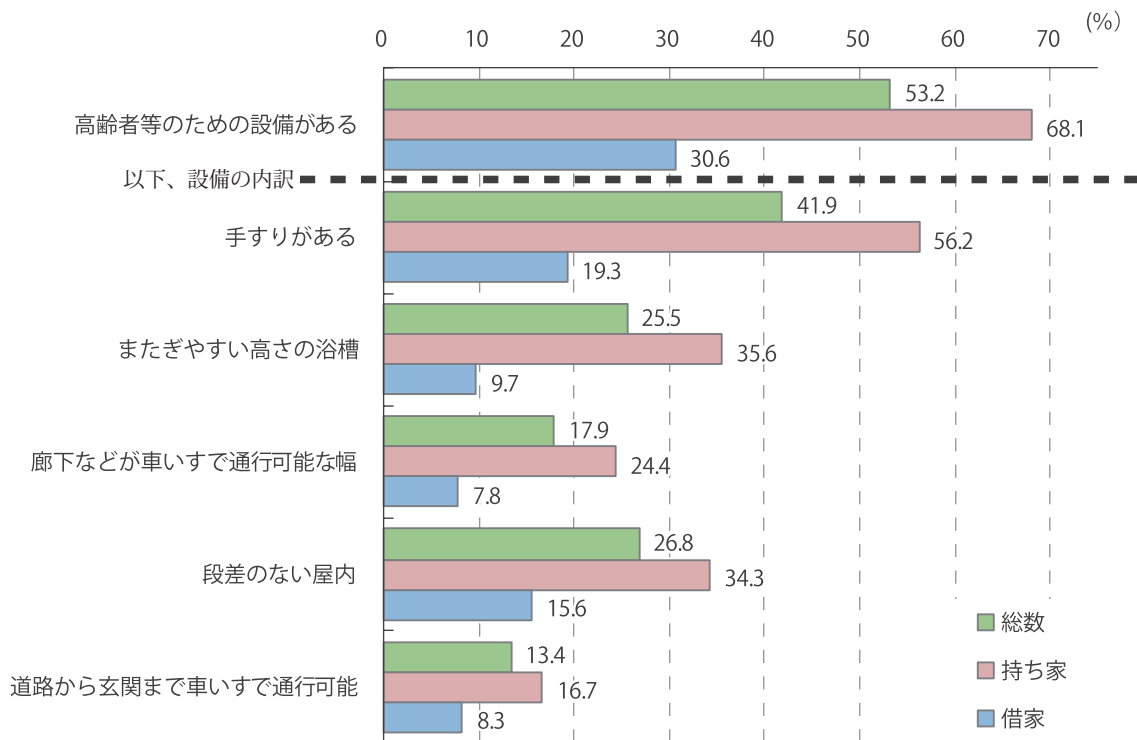
- ・地球温暖化による異常気象の顕在化、東日本大震災の経験などから、省エネルギー住宅や関連設備等の推進が重要になっています。また、冬場のヒートショックなど、急激な室温の変化が健康に与える影響も大きいため、室内環境に配慮した住宅づくりが必要です。
- ・国などが行っている省エネルギーや環境に配慮した住宅性能の向上に向けた取組に関し、情報提供を行うことが必要です。
- ・市民アンケート調査では、市民のリフォームに関する支援への関心が高いことから、支援制度の充実とあわせて、リフォームに関する情報提供を行うことが必要です。

### ■ 省エネルギー設備等の設置状況



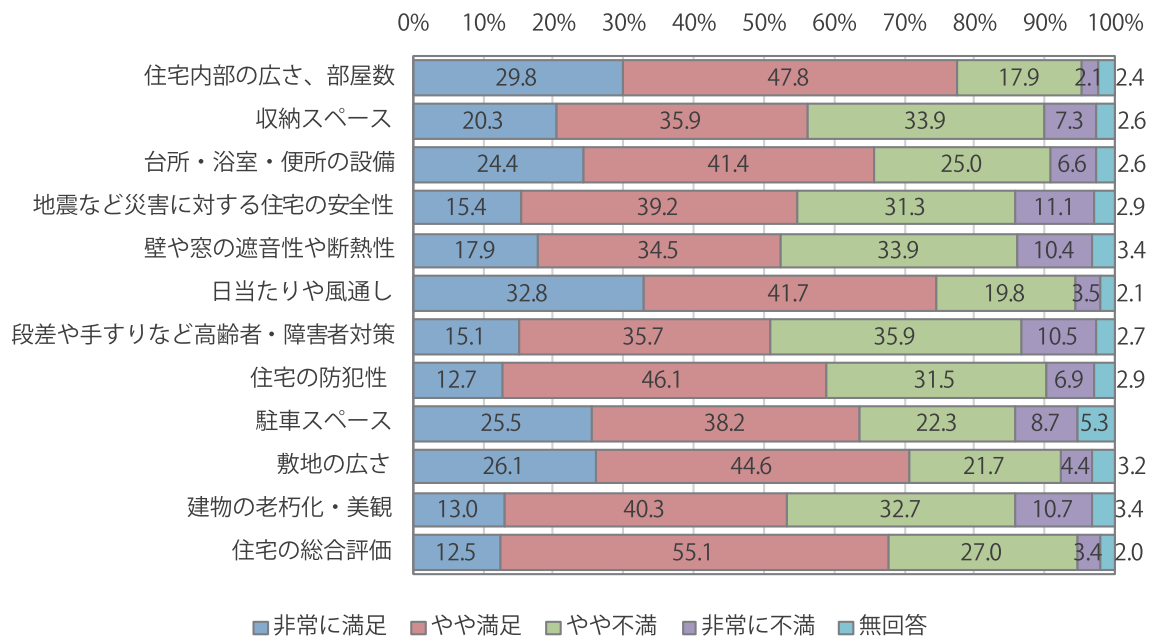
資料：平成25年 住宅・土地統計調査

■ 所有関係別高齢者等のための設備がある住宅の割合



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

■ 住宅や周辺環境の評価



資料：市民アンケート調査

## ⑥ 空き家への対応

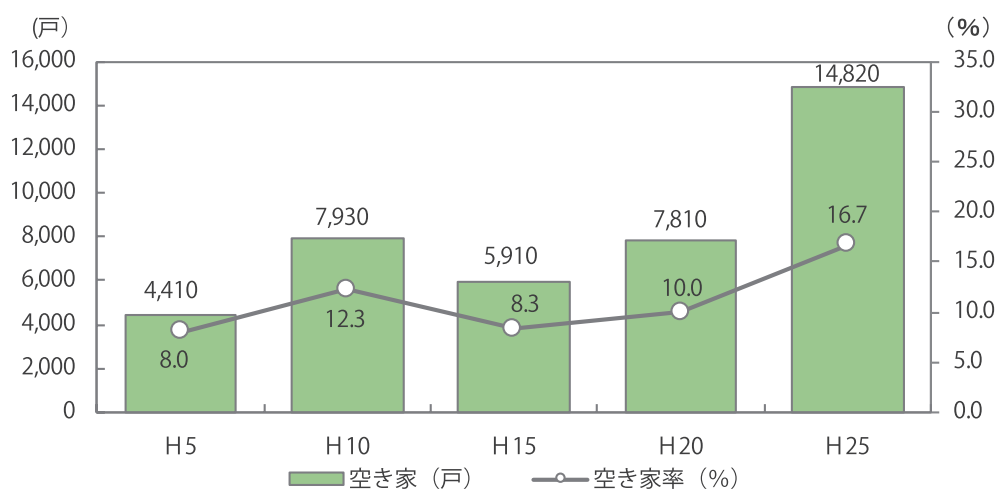
### 【現状】

- ・住宅・土地統計調査では、市内の空き家は平成25（2013）年時点で14,820戸と、平成20（2008）年からの5年間で約7,000戸増加しました。
- ・内訳は、「長屋・共同住宅・その他」が12,330戸と83.2%を占め、「賃貸用の住宅」「その他の住宅」が多くなっています。
- ・空き家の腐朽破損の状況を見ると、空き家総数に占める腐朽・破損のある住宅の割合は、31.1%となっています。また、木造・非木造では、木造の腐朽・破損割合が高く28.0%となっており、空き家の内訳では、「その他の住宅」が10.5%、「賃貸用の住宅」が7.7%となっています。
- ・市民アンケート調査では、近隣で空き家が増えることによる問題で困ることとして、「防災・防犯機能の低下」が48.4%と最も高くなっています。

### 【課題】

- ・腐朽・破損が著しい空き家等の所有者は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」などの関連法令に従い、適切な管理を行う必要があります。
- ・空き家となる要因は多様であるため、空き家の所有者が適切な管理や処分、活用方策などについて、ワンストップで相談できる仕組みが求められます。
- ・空き家にしないための資産活用や住宅の処分等に関する情報提供など、住宅に関し市民の意識を高めるような取組（住教育セミナーの開催など）が必要です。
- ・既存住宅の流通や空き家の有効活用の方策に向け、関連団体や民間事業者と連携していく必要があります。さらに地域の市民団体やNPOなどが空き家を使って活動できるような、居住以外の活用を促進するため、空き家所有者と利用ニーズをマッチングするような支援の検討が必要です。

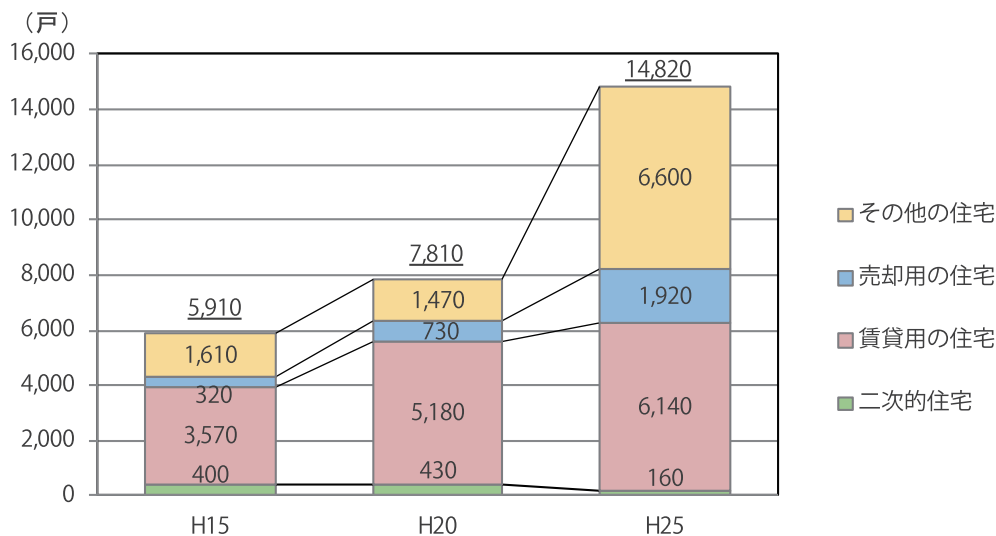
### ■ 空き家率の推移



資料：平成25年 住宅・土地統計調査



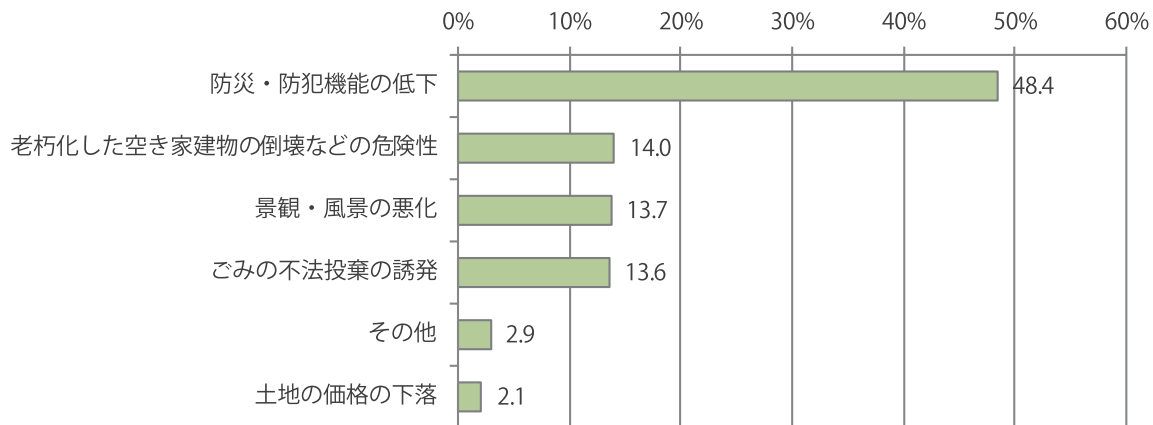
■ 空き家の内訳の推移



※住宅・土地統計調査（総務省）では、空き家は「二次的住宅（別荘・その他）」  
「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に定義される。詳細は用語解説の「空き家・空家等」（P.92）を参照。

資料：平成25年 住宅・土地統計調査

■ 近隣で空き家が増えることによる問題で困ること



資料：市民アンケート調査

## ⑦ 住宅確保に困窮している世帯への居住支援

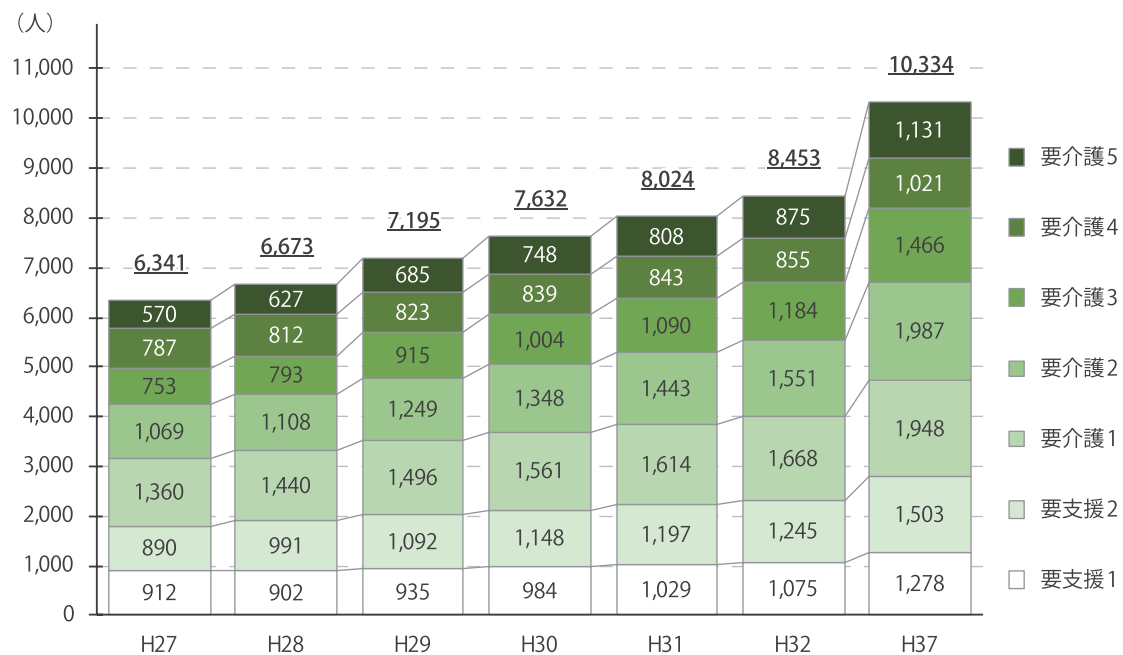
### 【現状】

- ・高齢化の進行に伴い、市内の要支援・要介護を必要とする高齢者は年々増加しており、将来の要支援・要介護認定者数は平成37（2025）年には1万人を超える見込みです。
- ・「ひとり親世帯」の世帯数や全世帯に対する割合（8.8％）は、ともに増加傾向にあり、割合では千葉県の平均（8.6％）を上回っています。
- ・年収500万円以下の世帯では、「民営借家」や「公営・UR・公社」の割合が高くなっています。住宅確保に困窮する世帯は家賃負担など、経済的に困っている場合に加え、一部の民間賃貸住宅では入居を受け入れてもらえないケースも見られます。
- ・外国籍の市民は増加傾向にあり、平成29（2017）年では4,500人を超えました。国籍ごとに一部の団地に集住している様子が見られます。

### 【課題】

- ・住宅確保に困窮する世帯に対して、市営住宅などを活用し、居住を確保していくことが必要です。
- ・入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」について、住民だけでなく、住宅供給する事業者等に向けた周知が必要です。
- ・住宅確保に困窮している世帯が安心して生活が送れるよう、居住支援に加え、地域の活動団体や福祉施策との連携が必要です。
- ・子育て世帯では、子育てに関連する経済的負担を感じているため、負担を軽減するような取組の検討が必要です。

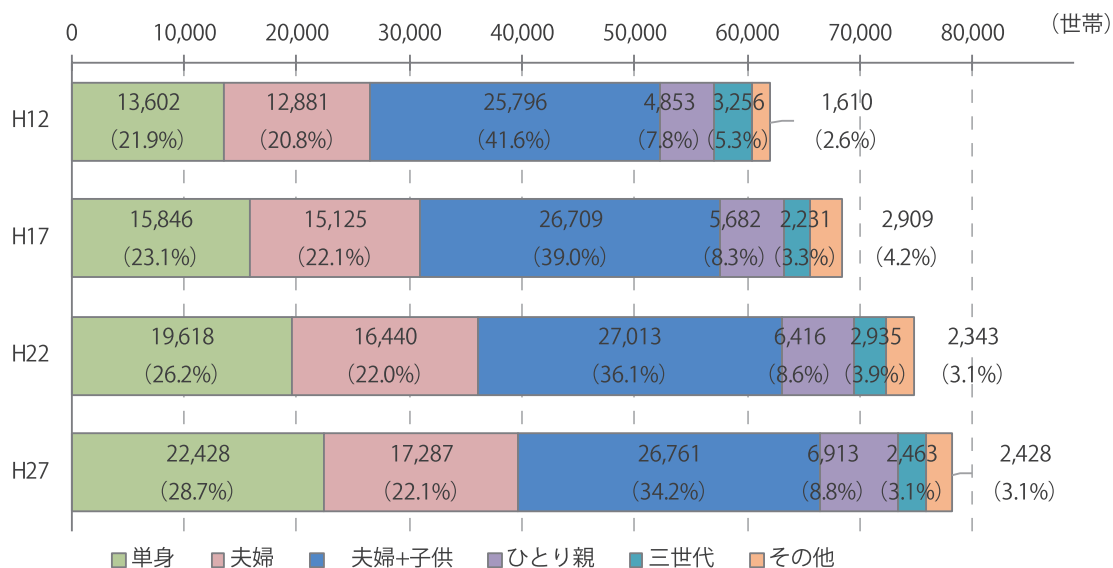
### ■ 要支援・要介護認定者数の推計



※平成27～29年は実績値、平成30～37年は推計値。

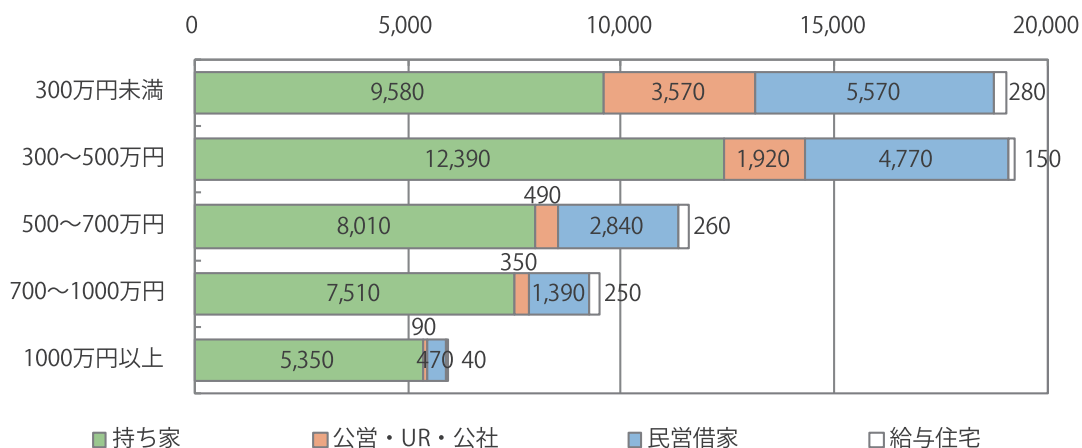
資料：八千代市高齢者保健福祉計画

■ 家族型別世帯数の構成比の推移



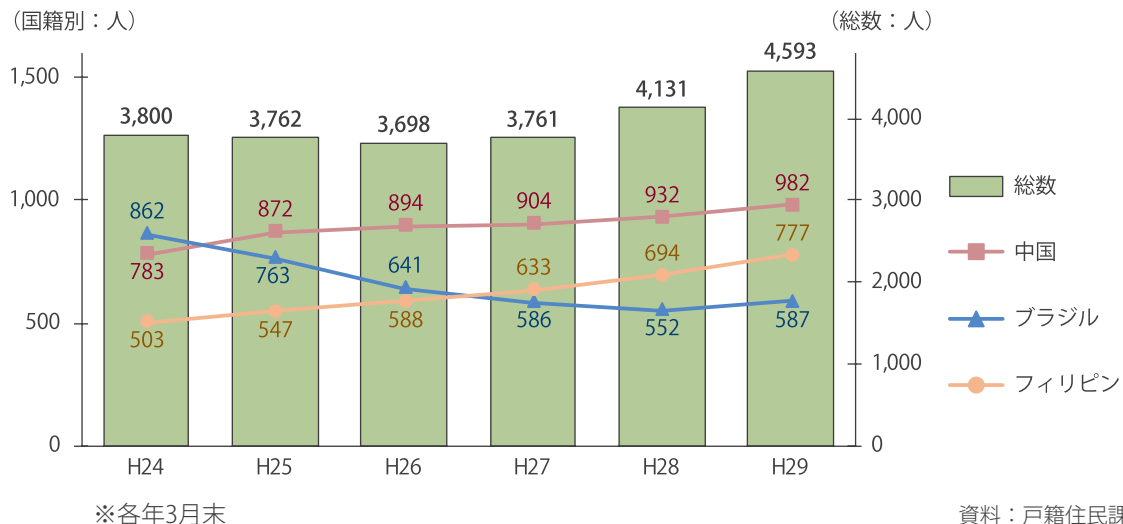
資料：国勢調査

■ 年収別住宅の所有関係



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

■ 外国籍市民の推移



資料：戸籍住民課

### 3. 住環境とコミュニティに係る課題

#### ⑧ 歩いて暮らせるまちづくりの推進

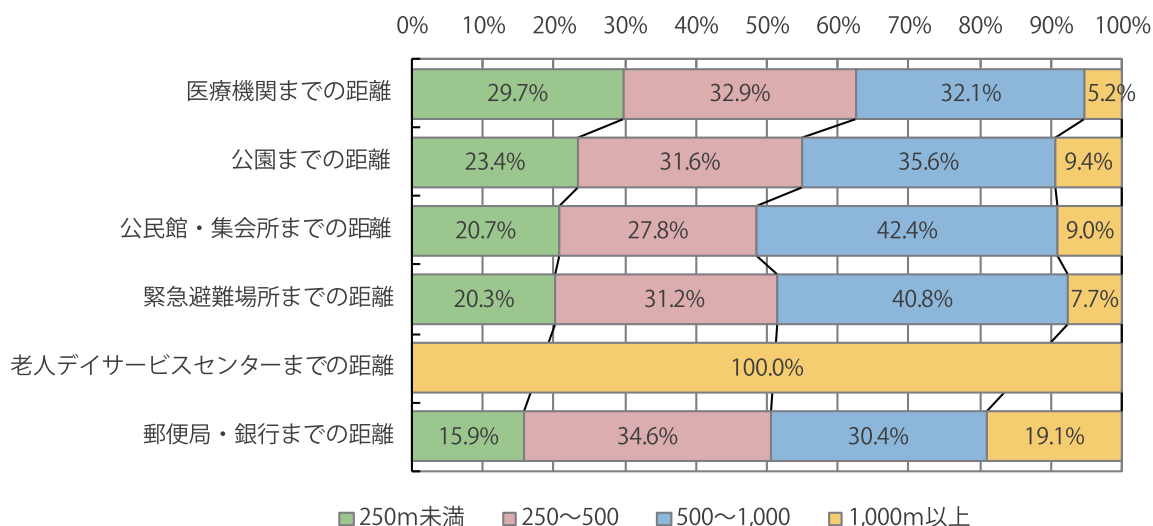
##### 【現状】

- ・医療機関までの距離、公園までの距離、緊急避難場所までの距離については、どれも500m以内の住宅が50%以上を占めており、最寄り駅までの距離は、1000m以内の住宅が50%以上を占めています。
- ・市民アンケート調査では、住まいの周りの環境の満足度において、「敷地周辺のバリアフリー化」の不満足度（「やや不満」＋「非常に不満」）は51.5%と全ての項目の中で2番目に高く、「周りの道路の歩行時の安全性」の不満足度は44.5%となっています。また、行政が特に力を入れるべきだと思う分野では「交通利便性の充実」は24.1%と2番目に高くなっています（P.25「行政が特に力を入れるべきだと思う分野」参照）。

##### 【課題】

- ・歩道の未整備は、高齢者のみならず全ての市民の日常生活に影響があることが懸念されることから、歩いて暮らせる歩行空間の安全性の向上への取組が必要です。
- ・安全な歩行空間が確保されていない環境では、生活利便性の低下、地域のコミュニケーションの衰退などが懸念されます。
- ・子どもから高齢者までの誰もが安心して移動できるよう、道路や公園、公共施設などのバリアフリー化に加え、バスルートなど公共交通の整備、さらに地域によっては、買い物支援などのソフト面での取組も必要です。

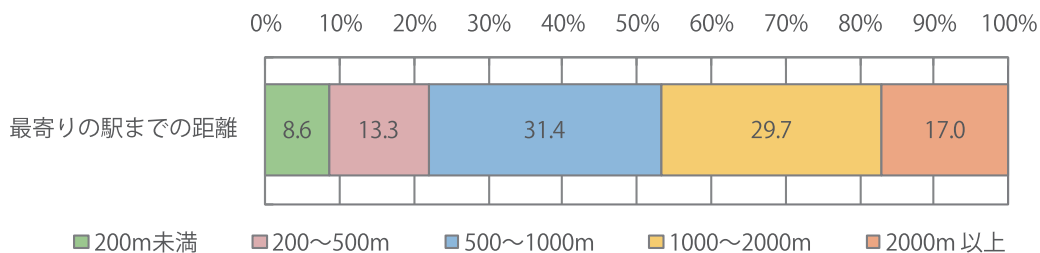
##### ■ 主要施設までの距離



※郵便局・銀行：「250m未満」⇒「200m未満」、「250m～500m」⇒「200m～500m」

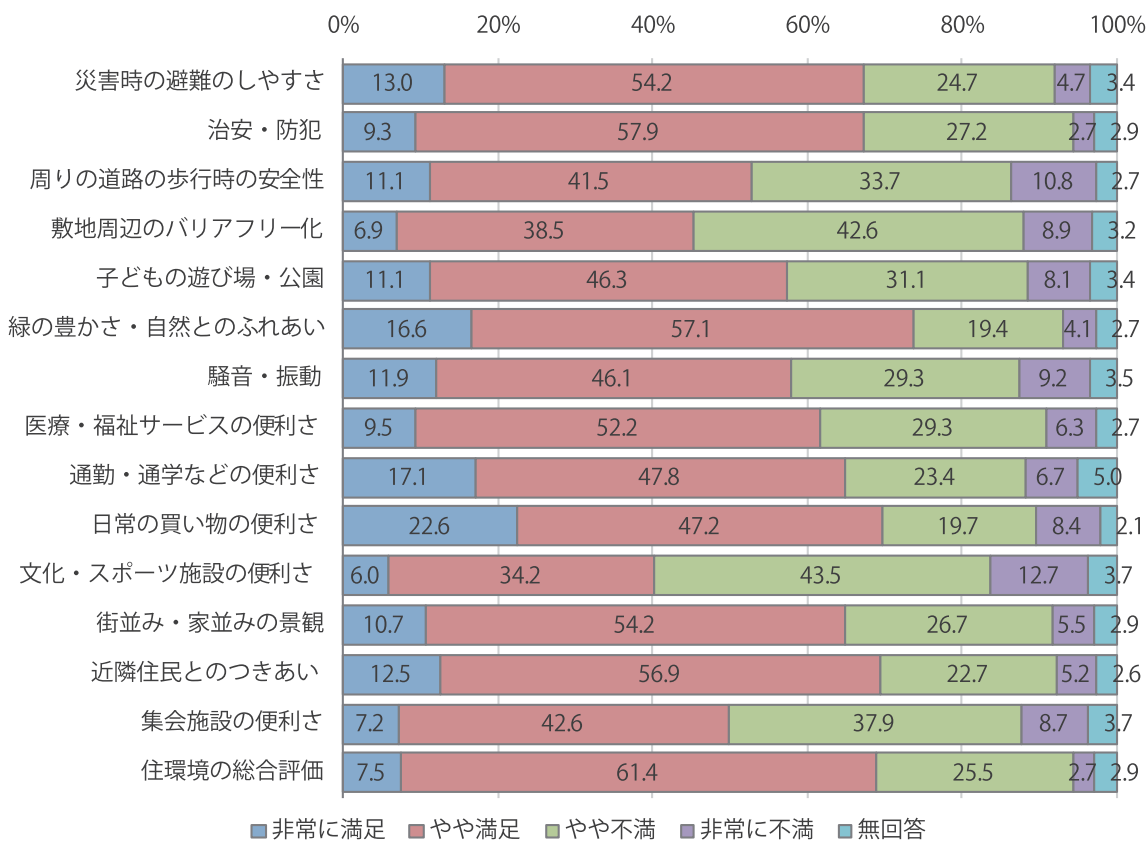
資料：平成25年 住宅・土地統計調査

■ 最寄駅までの距離



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

■ 住まいの周りの環境の満足度



※ 数値は、少数第2位を四捨五入し、少数第1位まで表示しているため、構成比を足し合わせて100%にならない項目があります。

資料：市民アンケート調査

## ⑨ 地域と連携した防災・防犯の取組

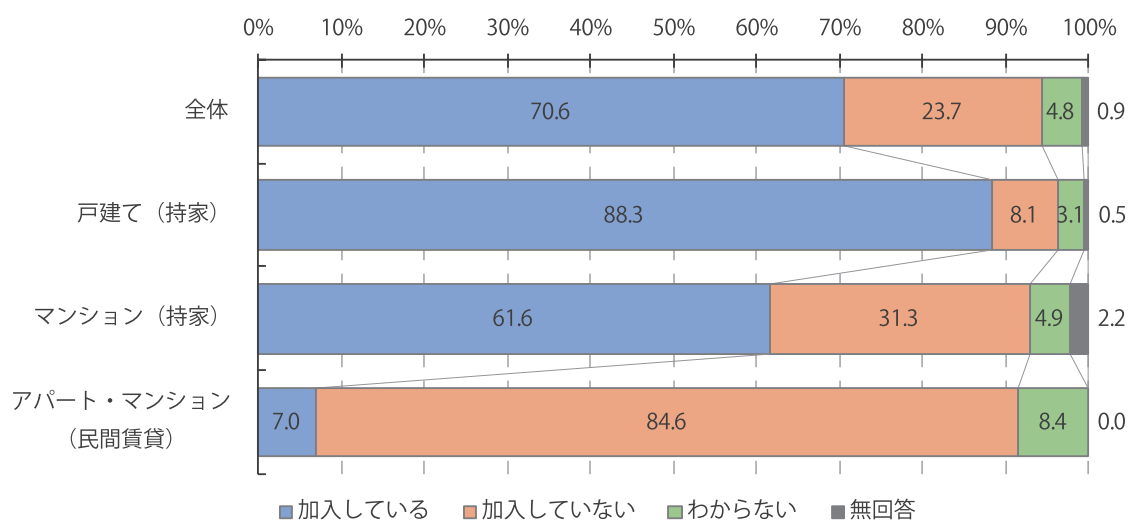
### 【現状】

- ・東日本大震災をはじめとする各地での大地震や、大型台風、集中豪雨などの大規模な自然災害が多く発生しています。また、ITの普及などにより情報化が進展し生活利便性が増す一方、インターネットやSNSを利用した犯罪が増加しており、子どもや高齢者が被害にあう事件や事故も多発しています。
- ・生活習慣や価値観の多様化や、核家族化が進むことにより、世代間の交流や住民相互の繋がりが希薄になりつつあります。
- ・第10回八千代市市民意識調査（以下、「市民意識調査」）では、自治会に加入していると回答した方は全体では70.6%でしたが、アパート、マンションなどの民間賃貸では、7.0%に留まっています。また、地域活動に積極的に参加していると「思う」（「思う」＋「やや思う」）と回答した方は18.1%で、「思わない」（「やや思わない」＋「思わない」）と回答した方は75.5%と多くなっています。
- ・市民アンケート調査では、行政が特に力を入れるべきだと思ふ分野として、「防災対策」、「防犯対策」が上位になっています。

### 【課題】

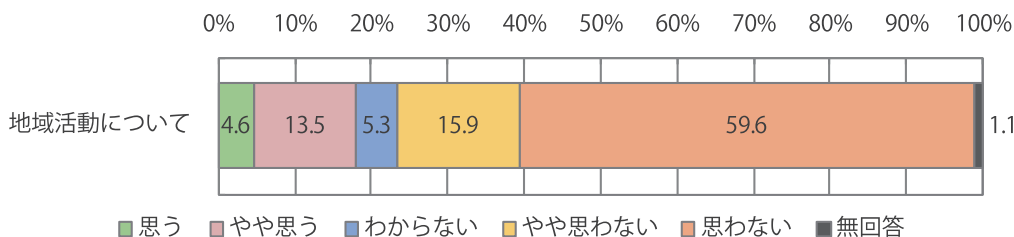
- ・防災活動においては、行政と地域の連携が不可欠であるため、自助・共助・公助の考え方にに基づき、防災知識の普及・啓発に加え、日ごろからの災害への備えが必要です。
- ・地域コミュニティの衰退は、地域の犯罪を防止する力の低下を招くといわれています。安全で安心して暮らしていくためには、行政の支援だけでは限界があり、地域住民による相互の協力と支え合いが不可欠になるなど、地域コミュニティの役割は今後一層重要となります。
- ・地域コミュニティの醸成をはじめ、犯罪情報の提供や共有、見守り活動や防犯パトロール等、住民、事業者、行政などの連携した取組が必要です。

#### ■ 自治会への加入状況



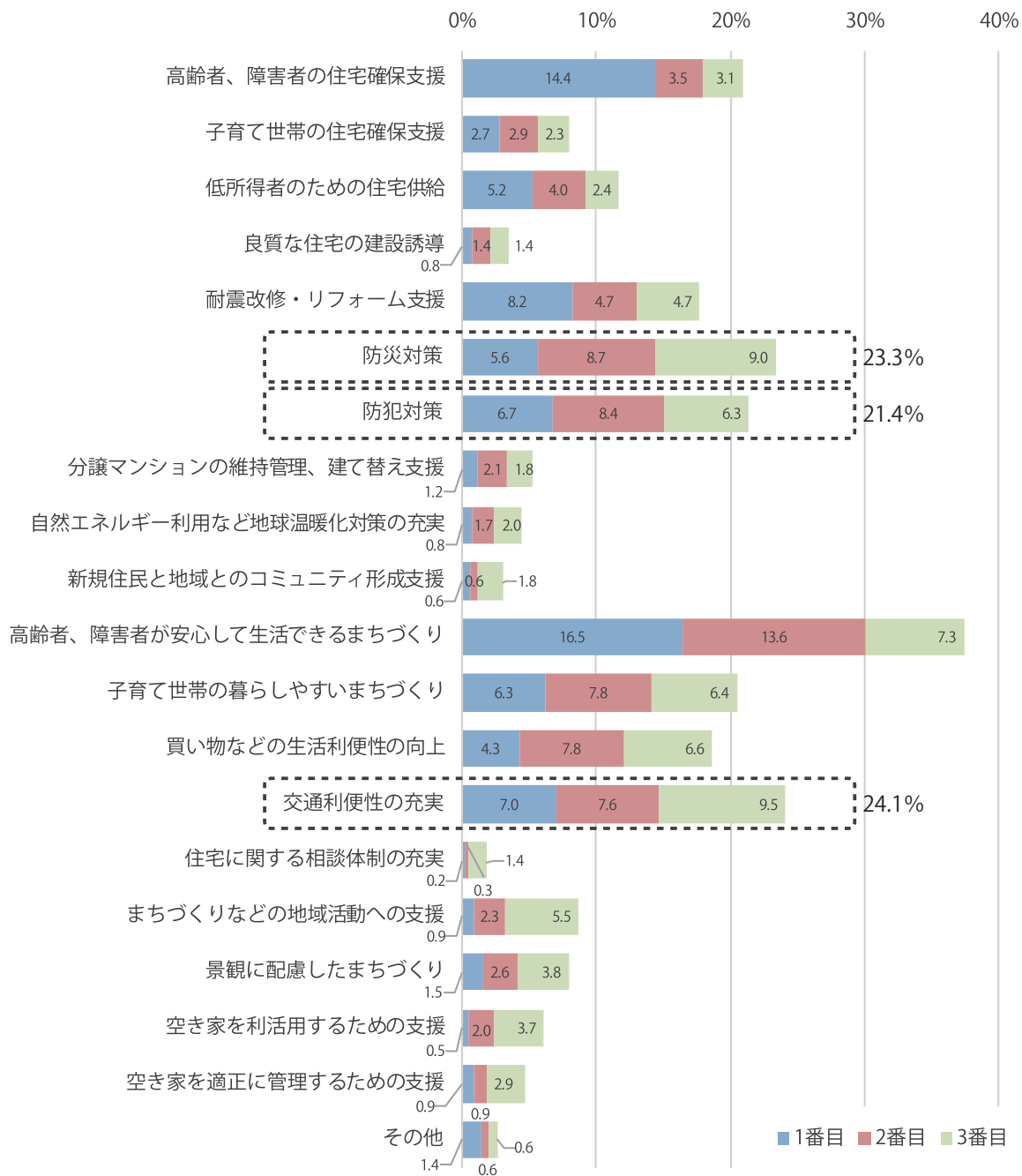
資料：市民意識調査

■ 地域活動に積極的に参加していると思うか



資料：市民意識調査

■ 行政が特に力を入れるべきだと思う分野



資料：市民アンケート調査

## ⑩ 八千代市の特性を活かした住環境づくり

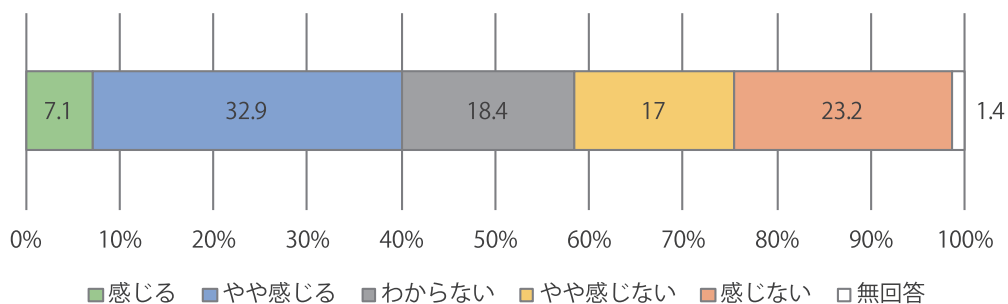
### 【現状】

- 本市の基本構想では、「都市の面積を市域面積の50%以内に抑制し、全体として都市と自然の調和を図り、秩序ある発展と土地の有効利用に努める」と位置づけており、都市的な地域と自然豊かな地域がバランスよく調和した特性を有しています。
- 八千代市緑の基本計画【改定版】では、将来の緑地の保全や都市緑化の推進、公園緑地の適切な配置や維持管理、生物多様性の保全など、緑に関する様々な施策を体系的にとりまとめ、緑豊かなまちづくりを推進することとしています。
- 市民アンケート調査では、「お気に入りの場所」として「公園」や「新川」といった自然環境が多く選ばれている一方で、市民意識調査では新川周辺が活性化していると感じる（「感じる」＋「やや感じる」）と思う方は40.0%、「感じない」（「やや感じない」＋「感じない」）と思う方は40.2%とほぼ同じとなっています。
- 日本初の住宅団地が開発されるなど、京成本線沿線の既成市街地は本市の中心的な発展を遂げてきましたが、開発から60年近く経過している地区もあります。

### 【課題】

- 利便性の高い都市的な地域と自然豊かな地域が混在するなど、本市の特性を活かしたまちづくりが必要です。特に新川周辺は、市民の憩いの場であるとともに貴重な観光資源として、さらなる整備が必要です。
- 地域ごとの違いによる、建物の建方や築年数、居住者の年齢層や世帯構成など、地域の特性や状況に合わせた住環境の整備が必要です。
- 市内には、秀明大学、東京成徳大学の2つの大学が立地しており、行政や住民とともに地域の課題解決や地域活動の担い手として、連携した取組の検討が必要です。

### ■ 新川周辺の活性化について



資料：市民意識調査



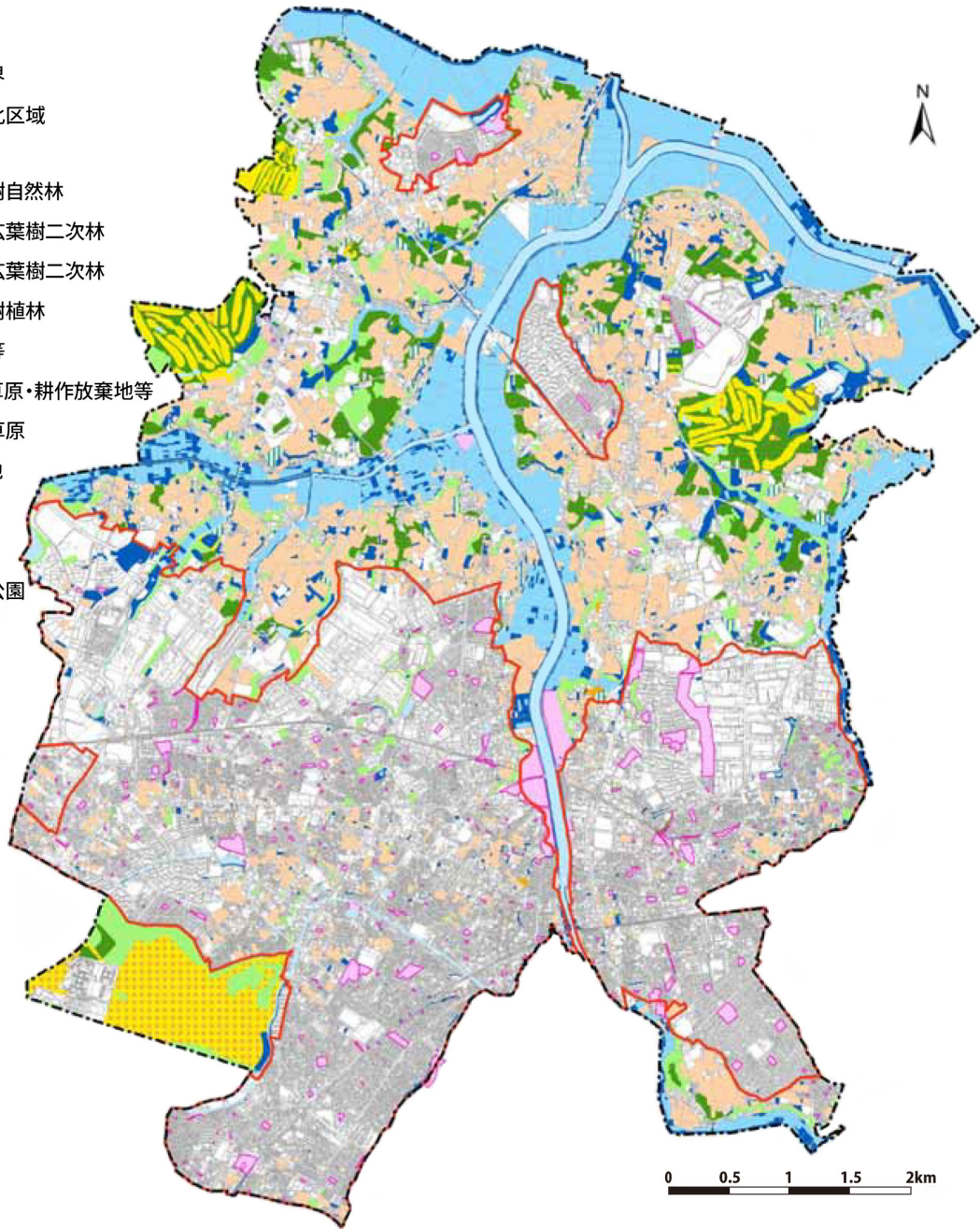
■ 八千代市現存植生

凡例

- 行政界
- 市街化区域

植生区分 (H28)

- 広葉樹自然林
- 常緑広葉樹二次林
- 落葉広葉樹二次林
- 針葉樹植林
- 竹林等
- 自然草原・耕作放棄地等
- 二次草原
- シバ池
- 水田
- 畑
- 都市公園
- 水面



資料：八千代市緑の基本計画【改定版】（平成30年3月）

■ 市民のお気に入りの場所

新川



京成バラ園



公園（八千代総合運動公園）



資料：京成バラ園

## ⑪ 団地を拠点とした地域のまちづくり

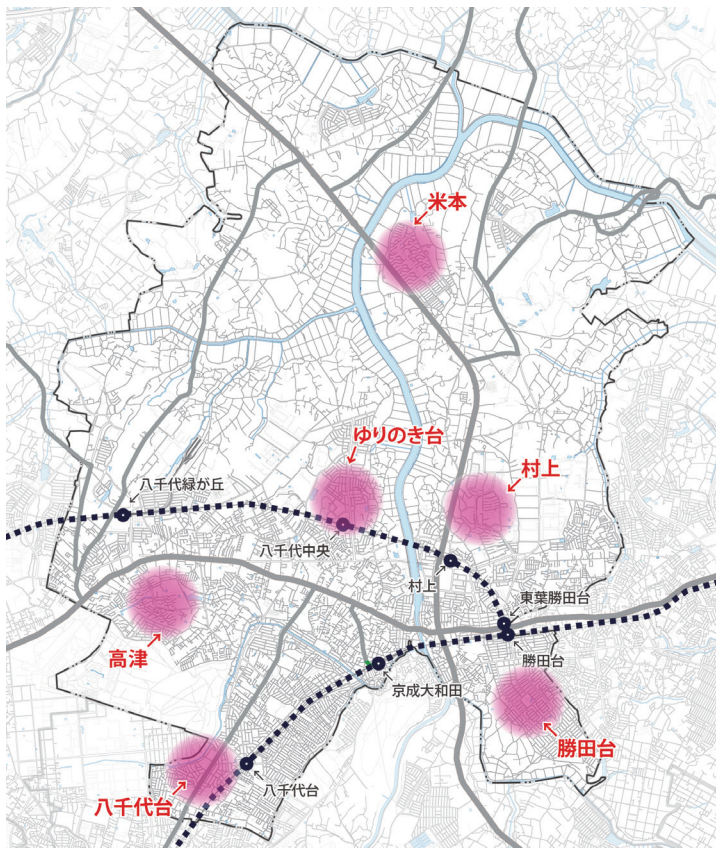
### 【現状】

- ・市内には、米本、高津、村上をはじめ、5つのUR賃貸住宅団地と、昭和30年代から40年代にかけて造成されたその他の大規模住宅団地があります。
- ・住宅・土地統計調査における住宅の所有関係別専用住宅数の割合は、公営の借家・UR賃貸住宅・公社社宅など公営賃貸住宅の割合が10.9%であり、この値は千葉県内では最も高い値になっています。
- ・米本団地、高津団地、村上団地では、高齢化率が高く、単独世帯や夫婦世帯の割合が高くなっています。
- ・市とUR都市機構は、各地域の諸課題への対応及びコミュニティ形成等のまちづくりについて、市内のUR賃貸住宅を活用し、包括的に連携・協力して取り組むことを目的として包括協定を締結しました。

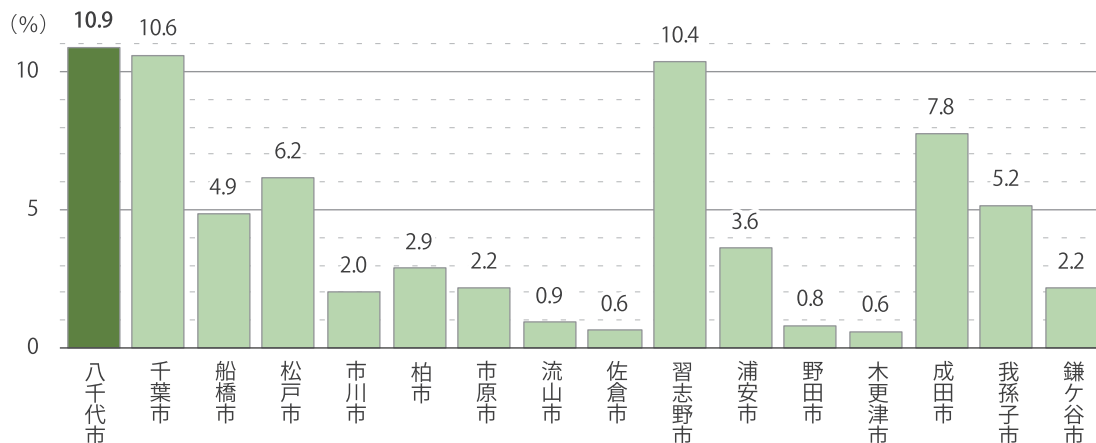
### 【課題】

- ・UR都市機構と連携し、UR賃貸住宅を活用した住宅困窮者への支援の検討が求められます。
- ・団地の魅力を高め、子育て世帯や若年世帯などの入居が促進されるような団地再生への取組を支援していくことが必要です。
- ・大規模住宅団地の再生により、団地を地域の福祉やコミュニティ拠点とすることで、団地を中心とした地域のまちづくりが期待されており、その取組に対する支援が求められています。

#### ■ 市内の大規模住宅団地

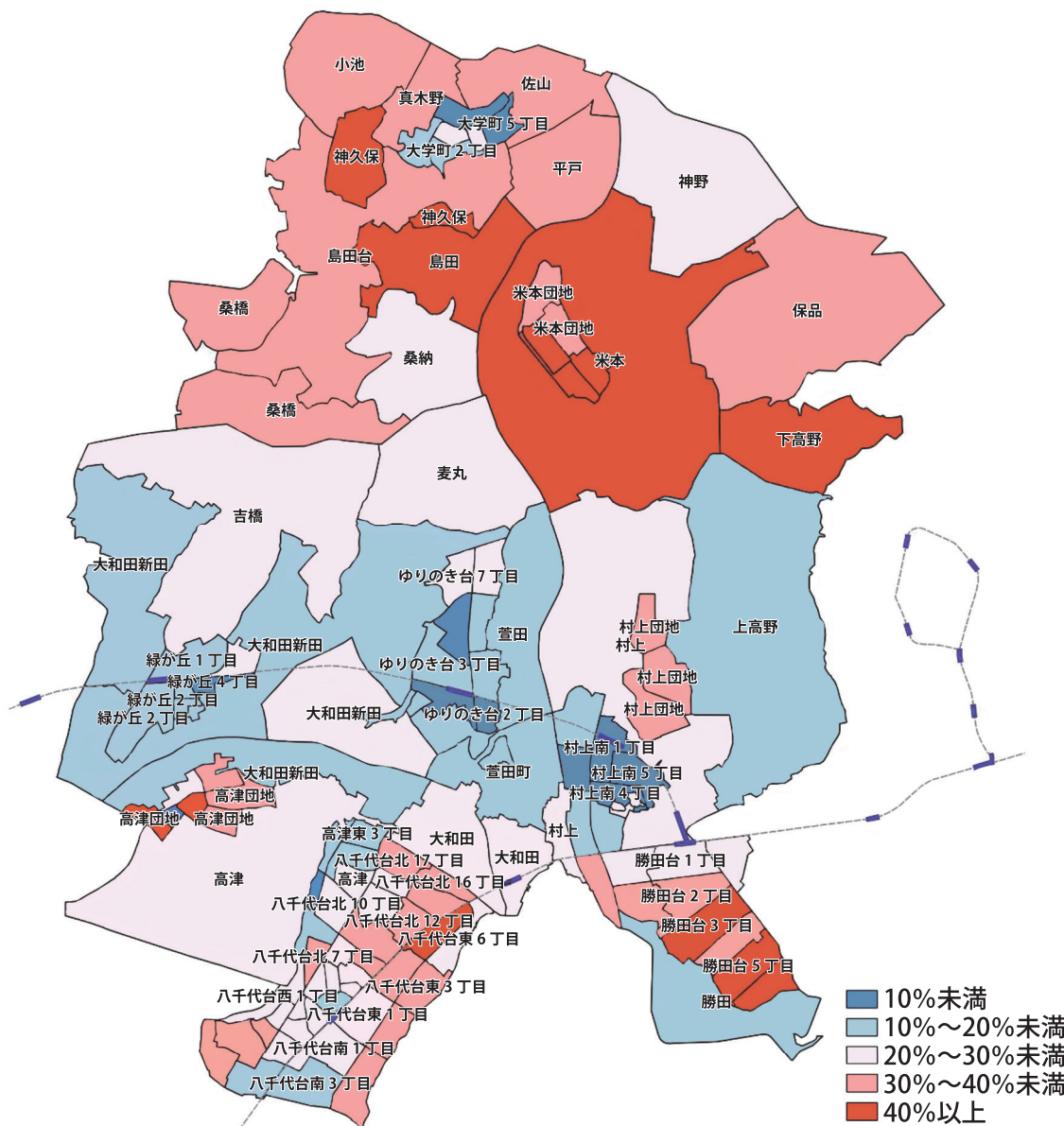


■ 公営賃貸住宅の割合



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

■ 市内の高齢化率



資料：平成27年 国勢調査より作成



## 第 3 章 住宅施策の目標

---

### 目次

1. 基本理念	32
2. 基本目標	33
3. 施策の方向と施策体系	36

## 1. 基本理念

八千代市第4次基本構想（平成23年度～32年度）では、将来都市像を「快適な生活環境とやすらぎに満ちた都市 八千代」と定めており、本市が持つ都市と自然とのバランスに優れたまちとしての特性を活かし、市民の誰もが誇りと愛着をもって暮らすことのできる、やすらぎに満ちたまちを創造していくための総合的な施策を展開しています。

住宅団地発祥の地である本市は、東京都心30キロ圏に位置し、北側に里山などの豊かな自然が残り、南側には緑の景観に配慮した市街地が形成され、中央には本市のシンボルともいえる「新川」が南北に悠々と流れています。都心に近接した立地と、豊かな自然を有することから、首都圏のベッドタウンとして大規模団地をはじめとする住宅地の開発により発展してきました。また、平成8（1996）年には都心に直結する東葉高速線が開通したことで、新しい駅を中心に開発が進み、今後もさらに発展が見込まれています。

全国的に人口減少社会を迎える中において、本市の人口は増加傾向にありますが、平成39（2027）年をピークとして減少に転じることが予測されています。また、少子高齢化はすでに進行しており、空き家問題、コミュニティの希薄化などが懸念されることから、多岐にわたる分野と連携した住宅政策の推進が求められています。

これらのことを踏まえ、本計画では少子高齢化・人口減少社会における住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的指針とするため、本市の特性である都心に近接した豊かな自然を有する環境を活かしながら、市民と行政をはじめ、多様な主体と連携しつつ、誰もがいつまでも住み続けることのできる住環境づくりを目指して「自然と都市との共生とともに育む未来ある住まい」を基本理念とし、多岐にわたる分野と連携した住宅政策を展開することとします。

自然と都市の共生 ともに育む未来ある住まい



## 2. 基本目標

基本理念を実現するため、八千代市の抱える住環境に関する課題や特性を考慮し、「活性化」「暮らし・生活者」「既存ストック活用」「地域コミュニティ」「地域資源の保全と活用」の5つの視点から基本目標を設定します。

### 活性化

#### 基本目標1 若年・子育て世帯が住みたくなる住まいづくり

少子化が進み、将来人口の減少が見込まれる中で、今後も活力あるまちを維持していくため、若年世帯や子育て世帯が「住みたい」と思う住宅・住環境の形成を目指します。

具体的には、若年・子育て世帯層が住みやすい住宅の賃貸や取得に対する支援、多世代が支えあいながら暮らすことのできる近居支援、子育てしやすい住宅・住環境づくりなどを進め、若年・子育て世帯の移住や定住を促進していきます。

##### <対応する課題>

- ① 子育てしやすい住環境の形成 (P. 8)
- ③ ライフスタイル・ライフステージに応じて住み替えられる多様な住宅ストックの形成 (P. 12)
- ⑦ 住宅確保に困窮している世帯への居住支援 (P. 20)
- ⑪ 団地を拠点とした地域のまちづくり (P. 28)

### 暮らし・生活者

#### 基本目標2 多様な世帯が住み続けることのできる住生活の実現

高齢者世帯や障がい者世帯、またライフスタイルやライフステージの変化など、様々な世帯の状況に対応し、誰もが「住み続けたい」と思う住宅・住環境の形成を目指します。

具体的には、高齢者に対する住宅支援や生活支援、また、住宅確保が困難な世帯に対する良質で公的な住宅ストックや民間事業者と連携した賃貸住宅の供給など、安心して暮らすことのできる住宅・住環境づくりを行います。

##### <対応する課題>

- ② 高齢者・障がい者が安全で安心して暮らせる環境の形成 (P. 10)
- ③ ライフスタイル・ライフステージに応じて住み替えられる多様な住宅ストックの形成 (P. 12)
- ⑦ 住宅確保に困窮している世帯への居住支援 (P. 20)
- ⑪ 団地を拠点とした地域のまちづくり (P. 28)

## 既存ストック活用

### 基本目標3 世代を超えて豊かな暮らしを支えるストックの形成

持続可能な地域社会の形成に向けて、地域の住宅ストックを有効に活用しながら、長く住むことができる質の高い住まいの形成を目指します。

具体的には、既存ストックの高質化や安全性を高めるためのリフォームの支援、空き家の適切な管理とともに有効な活用方策の検討を行います。

#### <対応する課題>

- ③ ライフスタイル・ライフステージに応じて住み替えられる多様な住宅ストックの形成 (P. 12)
- ④ 災害に強い安全な住宅ストックの形成 (P. 14)
- ⑤ 環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり (P. 16)
- ⑥ 空き家への対応 (P. 18)
- ⑪ 団地を拠点とした地域のまちづくり (P. 28)

## 地域コミュニティ

### 基本目標4 安心、快適に暮らせる地域コミュニティの再生

地域活動に協力して取り組み、地域で支えあいながら暮らすことができるなど、「住んで良かった」と思えるまちの形成を目指します。

具体的には、地域で取り組む防災活動や防犯活動への連携・支援、地域で生活する多様な住人どうしの交流の促進やコミュニティ拠点づくりを行います。

#### <対応する課題>

- ⑦ 住宅確保に困窮している世帯への居住支援 (P. 20)
- ⑨ 地域と連携した防災・防犯の取組 (P. 24)
- ⑪ 団地を拠点とした地域のまちづくり (P. 28)



## 基本目標5 自然と地域の魅力を活かした親しみの持てる住環境の創出

八千代市の豊かな自然環境や多様な地域資源を活かし、市民に親しまれ、守っていきたいと思えるような住環境の創出を目指します。

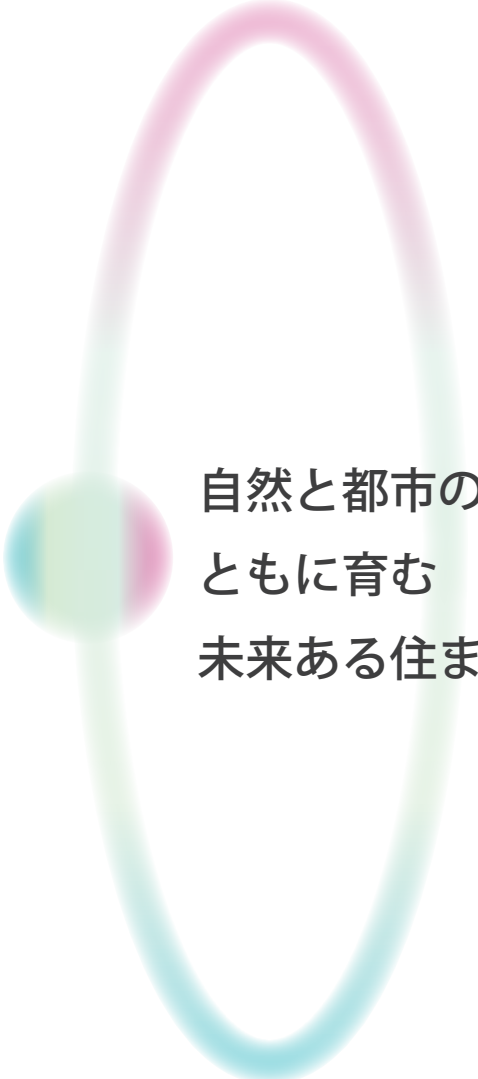
具体的には、市のシンボルである新川を中心とした豊かな環境の利活用を推進するとともに、バリアフリー化の推進等による市街地における利便性の向上、地域の多様な主体と連携したまちづくりや住教育の推進を行います。

### <対応する課題>

- ⑧ 歩いて暮らせるまちづくりの推進 (P.22)
- ⑩ 八千代市の特性を活かした住環境づくり (P.26)


### 3. 施策の方向と施策体系

#### ■ 基本理念



自然と都市の共生  
ともに育む  
未来ある住まい



#### ■ 基本目標



活性化

##### ■ 基本目標 1


若年・子育て世帯が  
住みたくなる住まいづくり



暮らし・  
生活者

##### ■ 基本目標 2


多様な世帯が  
住み続けることのできる  
住生活の実現



既存ストック  
活用

##### ■ 基本目標 3



世代を超えて  
豊かな暮らしを支える  
ストックの形成



地域  
コミュニティ

##### ■ 基本目標 4


安心、快適に暮らせる  
地域コミュニティの再生



地域資源の  
保全と活用

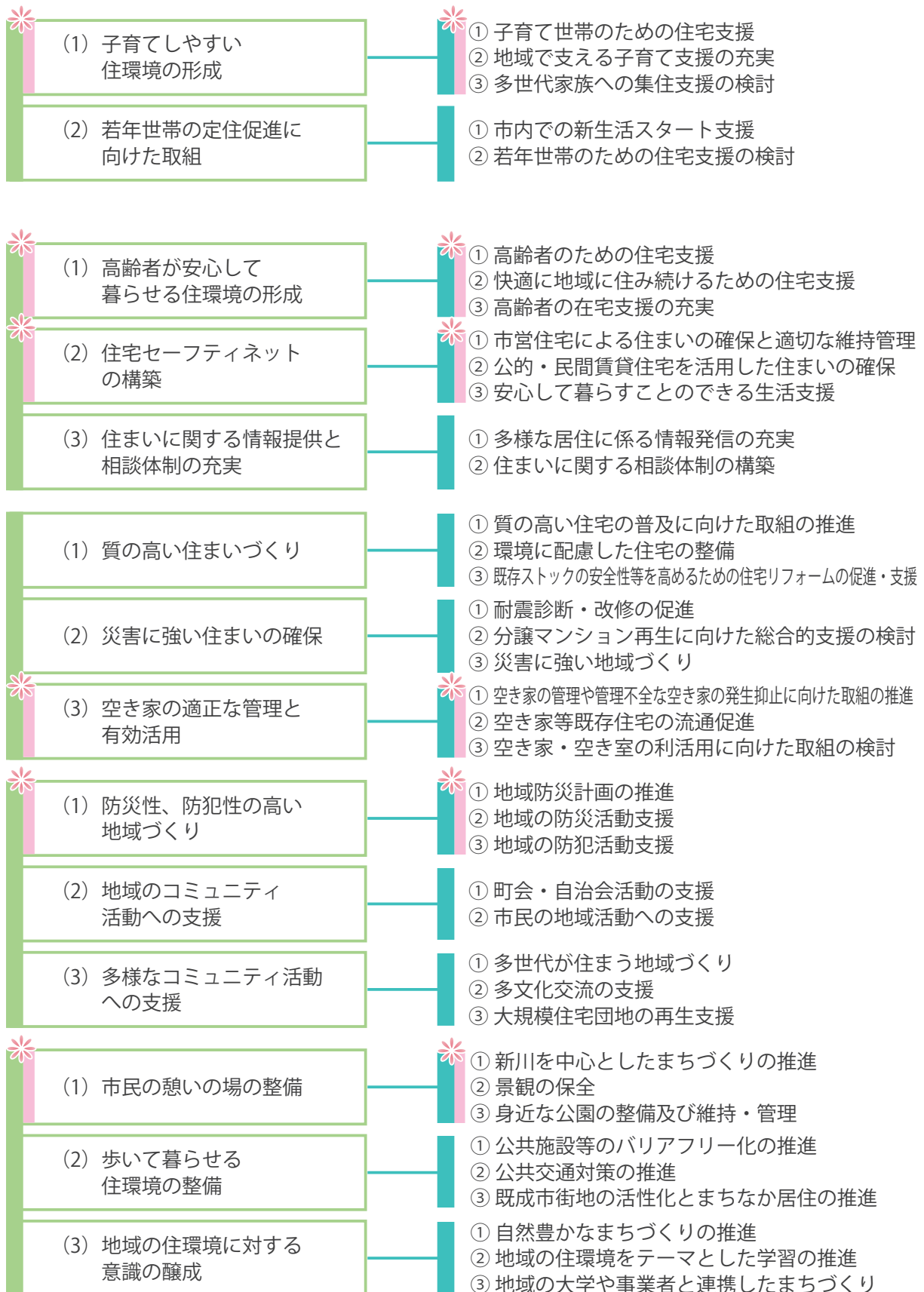
##### ■ 基本目標 5

自然と地域の魅力を  
活かした親しみの持てる  
住環境の創出



## ■ 施策の方向

## ■ 施策・事業イメージ





## 第4章 住宅施策の展開

---

### 目次

■ 住宅施策の実施方策	40
基本目標1 若年・子育て世帯が住みたくなる住まいづくり	41
基本目標2 多様な世帯が住み続けることのできる住生活の実現	44
基本目標3 世代を超えて豊かな暮らしを支えるストックの形成	49
基本目標4 安心、快適に暮らせる地域コミュニティの再生	55
基本目標5 自然と地域の魅力を活かした親しみの持てる住環境の創出	60

## ■ 住宅施策の実施方策

施策体系にある5つの基本目標に基づき、具体的な施策の展開について示します。  
また、本市の住生活に関する課題や今後10年間という計画期間を考え、重点的に取り組むべき施策を「重点施策」として本計画に位置づけ、庁内各課はもとより、市民、地域の関係団体、民間事業者等と連携して計画的に推進していきます。

### <重点施策として取り組む背景>

本市では、総合計画や、まち・ひと・しごと創生総合戦略等において、子育て施策に力を入れています。子育て期になる30歳代から40歳代において、住宅購入を理由とした転出がみられるなど、若年世帯が定着していないことがうかがえます。若年世帯が子育て期になっても、本市に安心して快適に住み続けていけるような住環境の形成が求められます。

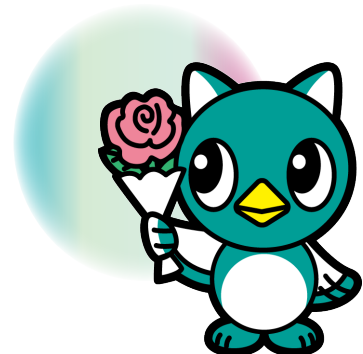
また、高齢者保健福祉計画などにおいて、高齢者等に対する施策も推進しています。本市においても高齢化は着実に進行しており、平成32（2020）年には高齢化率が25%を超える見込みになっています。それに伴い、高齢単身や高齢夫婦のみの世帯など、ケアが必要な世帯への支援策が必要になります。

さらに、低所得者や障がい者、言葉や文化・習慣の違いにより生活に支障をきたしている外国籍の居住者など、住宅確保に配慮が必要な世帯が増加してきており、その対応策としての住宅セーフティネットの構築が求められています。国をはじめ、千葉県でも力を入れていることから、本市においても重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

今後、全国的に人口・世帯減少が見込まれる中で、本市の空き家はさらに増加するものと思われれます。市民からも管理不全な状態の空き家に対する苦情や相談が寄せられており、適切な管理がされていない空き家は、安全性や衛生面からも周辺の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。これらの問題に対応するため、空き家の適正な管理と利活用、また管理不全な空き家の発生抑止に向けた取組を検討していきます。

多発する地震・台風など、自然災害に対する備えや多様化する犯罪等に対し、安全、安心に地域に暮らし続けていくため、行政をはじめ、地域住民や事業者が連携した防災や防犯に向けた取組や地域コミュニティの醸成を推進します。

豊かな自然環境は本市の特性であり、かけがえのない資源として、多くの市民に親しまれています。人と自然のふれあいの場を整備する「印旛沼流域かわまちづくり計画」などにおいて、新川及びその周辺の一体的な活用を推進しています。自然環境を保全していくのと同時に、市民の憩い場を整備するなど、地域資源として有効活用を推進します。



## 基本目標1 若年・子育て世帯が住みたくなる住まいづくり

### (1) 子育てしやすい住環境の形成

重点施策

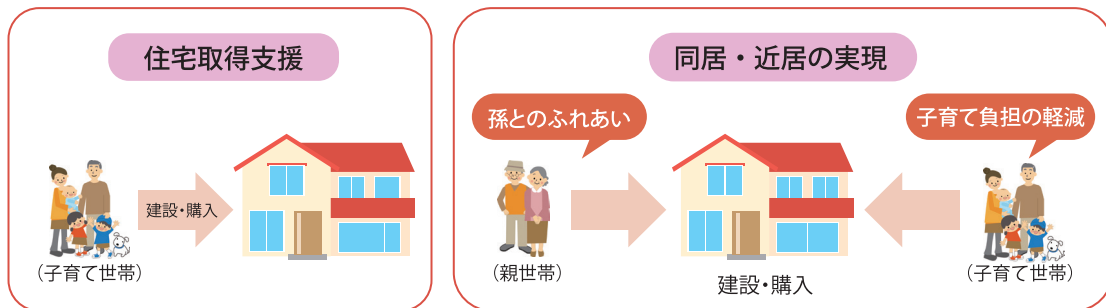
#### ① 子育て世帯のための住宅支援

子育て世帯が住宅の賃貸や取得する際の経済的負担を軽減するための方策を検討していきます。また、子育てに適したゆとりある広さや設備を備えた住宅への住み替えを行えるよう、制度の検討や情報提供を行います。さらに、民間事業者と連携しながら子育て世帯に適した住宅供給の促進や空き家などを有効活用した住宅支援を検討していきます。

##### 【具体的な取組】

- 子育て世帯の住み替えを支援する制度（金利優遇・家賃補助等）の検討
- UR賃貸住宅等と連携した住宅供給
- 空き家を活用した子育て世帯に適した住宅供給の検討
- 子育てに適したリフォーム支援の検討

#### ■ 子育て世帯の住み替えを支援する制度のイメージ（フラット35・子育て支援型）



【フラット35】子育て支援型：子育て支援について積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

#### ■ 【フラット35】子育て支援型が利用できる地方公共団体の事業の概要

次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援

- 若年子育て世帯が住宅を取得する場合
- 若年子育て世帯と親世帯が同居または近居するために住宅を取得する場合

\*対象となる子育て世帯の要件（子の年齢など）は、各地方公共団体が個別に定めます。

\*対象となる子育て世帯・親族世帯の家族構成、同居を行うために必要な住宅の要件、近居の場合の距離などは、各地方公共団体が個別に定めます。

資料：「【フラット35】のご案内」住宅金融支援機構

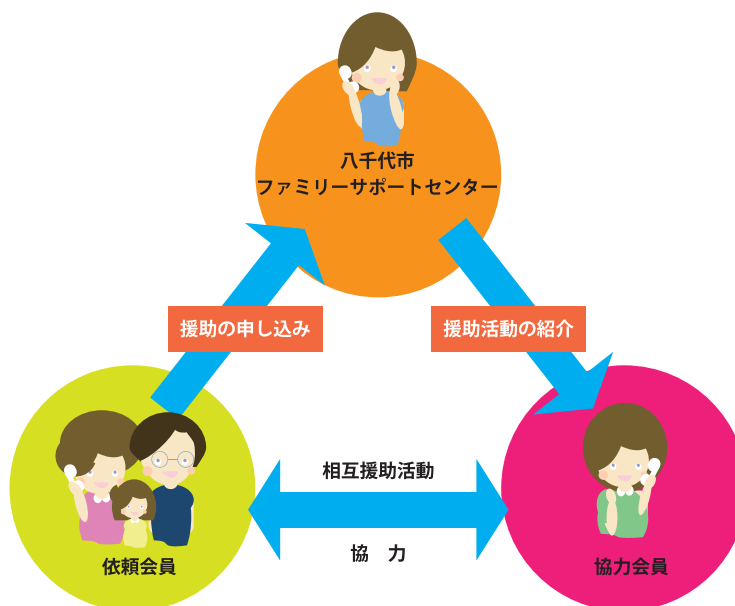
## ② 地域で支える子育て支援の充実

地域で安心して子育てができるように、各分野の関連計画と連携し、子育て環境を整備していきます。また、多様な手法により子育てに関わる情報提供や同じ悩みを持つ子育て世帯間の交流の促進を支援するなど、子育てに関する不安を軽減していきます。

### 【具体的な取組】

- 地域子育て支援ネットワーク事業の推進
- 保育園等の適切な配置
- 学童保育所の拡充
- 放課後子ども教室の拡充
- 学童保育と放課後子ども教室の連携
- 民間事業者と連携した住宅情報の提供の充実
- 子どもの遊び場づくりの検討

### ■ 地域子育て支援ネットワーク事業の具体例（ファミリー・サポート・センターの仕組み）



※ 八千代市ファミリー・サポート・センターは、仕事や様々な事情で子育てを手伝って欲しい人と、子育ての手伝いをしたい人が会員となり、会員同士で子育てを支援する相互援助活動を行っています。



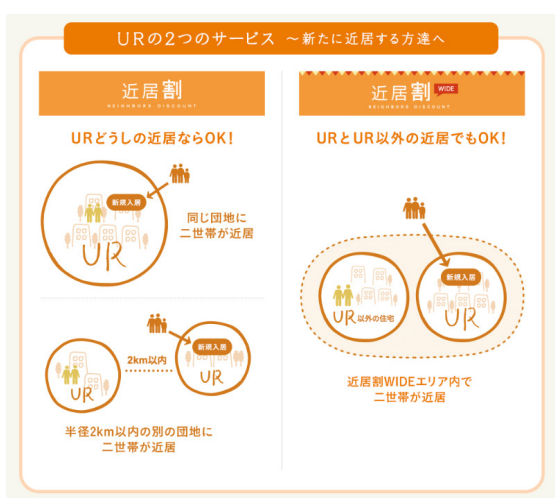
### ③ 多世代家族への集住支援の検討

多世代家族が地域の中で助け合いながら暮らすことは、子育て世帯・親世帯の双方にとってメリットがあります。市民アンケート調査でニーズの高かった「近居」に関する支援を検討していきます。

#### 【具体的な取組】

- 多世代近居に関する支援の検討
- UR都市機構の近居制度との連携

#### ■ UR賃貸住宅の近居割制度



※ 子育て世帯や高齢者世帯等の支援を必要とする世帯と、それを支援する世帯との2世帯が、UR賃貸住宅同士で近居をはじめた場合に、新しくUR賃貸住宅に入居する世帯の家賃を割り引くサービス「近居割」と、UR賃貸住宅とUR賃貸住宅を含むあらゆる住宅で近居をはじめた場合に、新しくUR賃貸住宅に入居する世帯の家賃を割り引くサービス「近居割ワイド」があります。

資料：UR都市機構

## (2) 若年世帯の定住促進に向けた取組

### ① 市内での新生活スタート支援

婚姻や移転等で市内で新たに生活をスタートする世帯に対し、まちの紹介や民間事業者と連携した賃貸住宅等の情報を提供します。また、若者を対象とした就業に関する個別相談やセミナーの紹介など、就業支援を行います。

### ② 若年世帯のための住宅支援の検討

地域の担い手となる若年層の定住促進、地域の活力維持・向上、ミクストコミュニティなどの観点から、民間事業者と連携した若年世帯向けの住宅情報の提供を行います。

#### 【具体的な取組】

- 若者の就労支援の充実
- 民間事業者と連携した住宅情報の提供の充実
- 「ジョブカフェちば」など就労支援の周知

## 基本目標 2 多様な世帯が住み続けることのできる住生活の実現

### (1) 高齢者が安心して暮らせる住環境の形成

重点施策

#### ① 高齢者のための住宅支援

高齢者が住み慣れた地域で住み続けることができるように、民間事業者等と連携しながら、サービス付き高齢者向け住宅など様々な高齢世帯に対応した住宅の供給を推進します。

##### 【具体的な取組】

- UR賃貸住宅等と連携した住宅供給【再掲】
- 民間事業者と連携した高齢者向け住宅の供給促進
- 介護保険施設等の計画的な整備促進

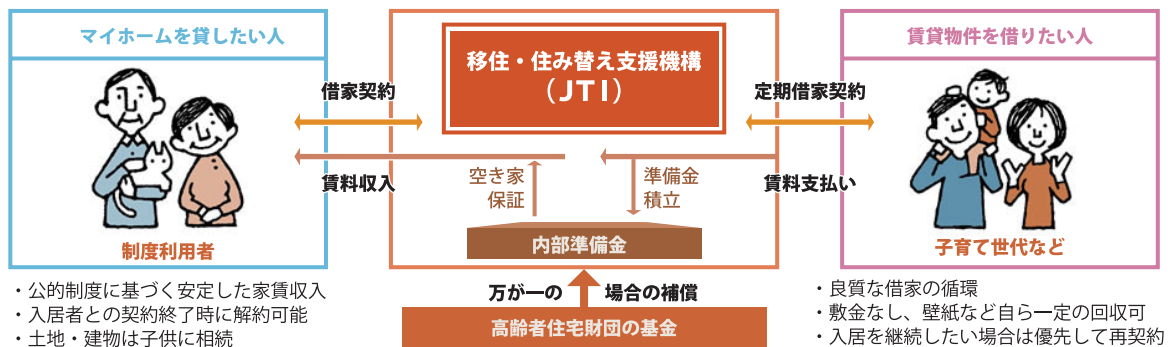
#### ② 快適に地域に住み続けるための住宅支援

高齢者が身体の状況に合わせて、自宅で自立して生活が送れるように、バリアフリー化のための住宅改修を支援します。また、世帯の状況が変化しても住み慣れた地域内で住み替えが円滑にできるように、関係団体と連携した支援を行います。

##### 【具体的な取組】

- 介護保険制度による住宅改修・介護予防住宅改修
- 関係団体と連携したリフォームや住み替え相談
- 住み替えを支援する制度等の周知

#### ■ 住み替えを支援する制度のイメージ（マイホーム借り上げ制度）



※ 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の「マイホーム借り上げ制度」は、50歳以上のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保障するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

資料：一般財団法人移住・住みかえ支援機構

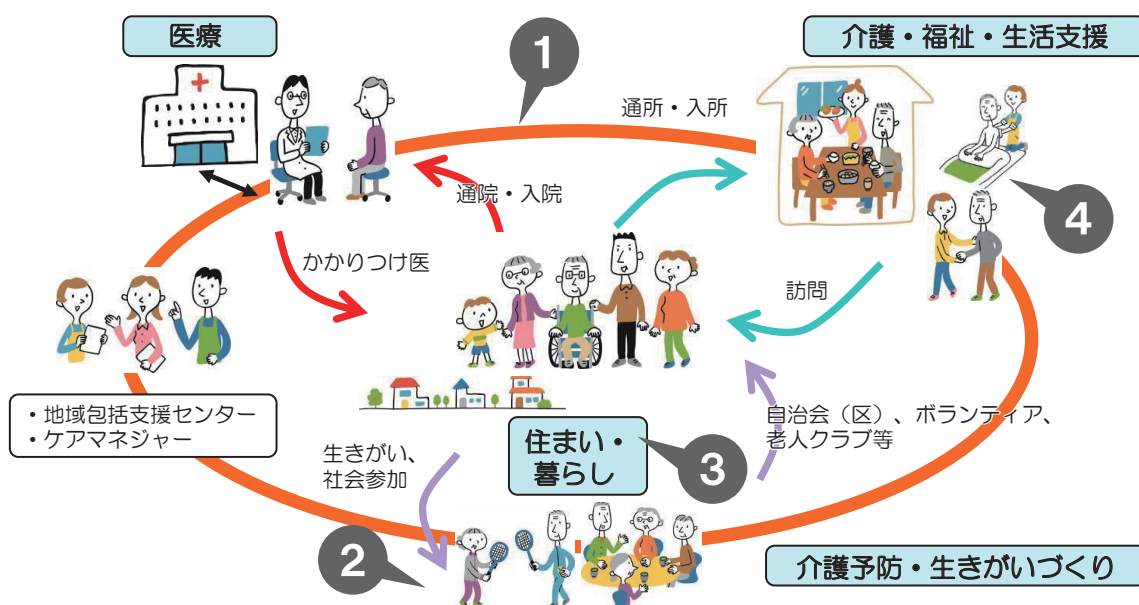
### ③ 高齢者の在宅支援の充実

高齢者が日常生活を不自由なく営むことができるよう、高齢者保健福祉計画と連携した取組を行います。また、地域の実情に合わせた八千代市らしい地域包括ケアシステムの深化・推進に取り組み、保健・医療・福祉・住宅部門のより一層の連携を図ります。

#### 【具体的な取組】

- 高齢者保健福祉計画などと連携した取組の推進
- 在宅福祉サービスの実施

#### ■ 地域包括ケアシステムの深化・推進のイメージ（2025年を見据えた八千代市の地域包括ケアシステムの姿）



#### 1 みんなで支えあう基盤づくり

高齢者が生涯を通じて、地域で安心して暮らし続けるために、地域包括支援センターの機能強化や地域ケア会議の推進をはじめ、関係機関・団体等との連携強化を図ります。また、高齢者の地域生活を支えるために、介護と医療の連携強化を図ります。

#### 2 心身の健康づくり

高齢者が健康で自立した生活を送ることができるように、自主的・積極的な介護予防・健康づくりを促進します。また、心の豊かさや生きがいを持った暮らしにつながるように、高齢者の仲間づくりや社会参加の機会・場の充実を図ります。

#### 3 誰もが安心して暮らせるまちづくり

高齢者の人権を尊重し、虐待防止や権利擁護を推進します。特に、認知症高齢者に対しては、地域とともに見守れる仕組み・体制づくりに努めます。また、高齢者に配慮したまちづくりや多様な住まいの確保に努めます。

#### 4 介護保険サービス、多様な支援の充実

支援が必要な高齢者が必要な介護保険サービスや高齢者福祉サービス等の情報を受けられ、相談のできる体制づくりに努めます。また、地域資源・人材を活用した取り組みを進めます。

※ 地域包括ケアシステムとは、高齢者が要介護状態になっても、住み慣れた地域で自分らしい生活を最期まで送れるように、地域内でサポートし合うシステムのことです。本市では、団塊の世代が75歳以上となる2025（平成37）年に向けて、地域包括ケアシステムを深化・推進するため、地域資源やマンパワーのさらなる活用とともに、医療、介護、福祉、生活支援、住まい、暮らし、介護予防、生きがいづくりを一体的に提供することが求められています。

資料：八千代市高齢者保健福祉計画

## (2) 住宅セーフティネットの構築

### 重点施策

### ① 市営住宅による住まいの確保と適切な維持管理

市営住宅は、住宅セーフティネットの中心的役割を担っています。今後の社会的状況や人口・世帯の動向を見据えつつ、適切な供給を確保していきます。また、公営住宅等長寿命化計画に基づき、建物の適正な管理、点検の強化及び早期修繕によりライフサイクルコストの縮減に努めます。

#### 【具体的な取組】

- 市営住宅の適切な供給と維持管理

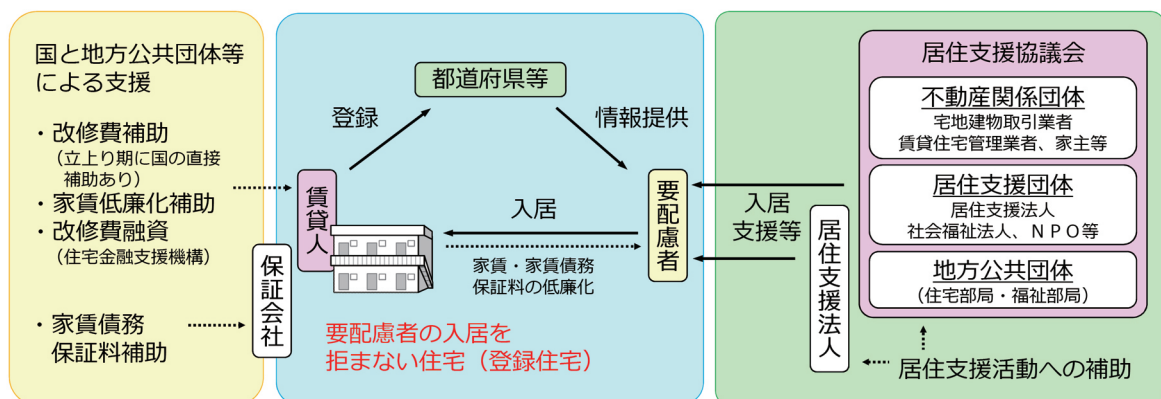
### ② 公的・民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

市営住宅を補完するUR賃貸住宅など、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅と連携し、安定的な住宅の供給を図ります。また、千葉県や関連団体と連携し、住宅確保要配慮者に対し入居を拒むことのない賃貸住宅の登録制度の推進や空き家を活用した住まいの確保や供給の推進を検討します。

#### 【具体的な取組】

- 千葉県あんしん賃貸支援事業との連携
- UR賃貸住宅と連携した住戸の確保
- 新たな住宅セーフティネット制度の周知
- 空き家を有効活用した住宅確保の検討
- 子育て世帯の住み替えを支援する制度（金利優遇・家賃補助等）の検討【再掲】

#### ■ 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ（住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度）



資料：厚生労働省

※ 賃貸住宅の賃貸人の方は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができます。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供します。その情報を見て、住宅確保要配慮者の方々、賃貸人の方に入居を申し込むことができるという仕組みです。

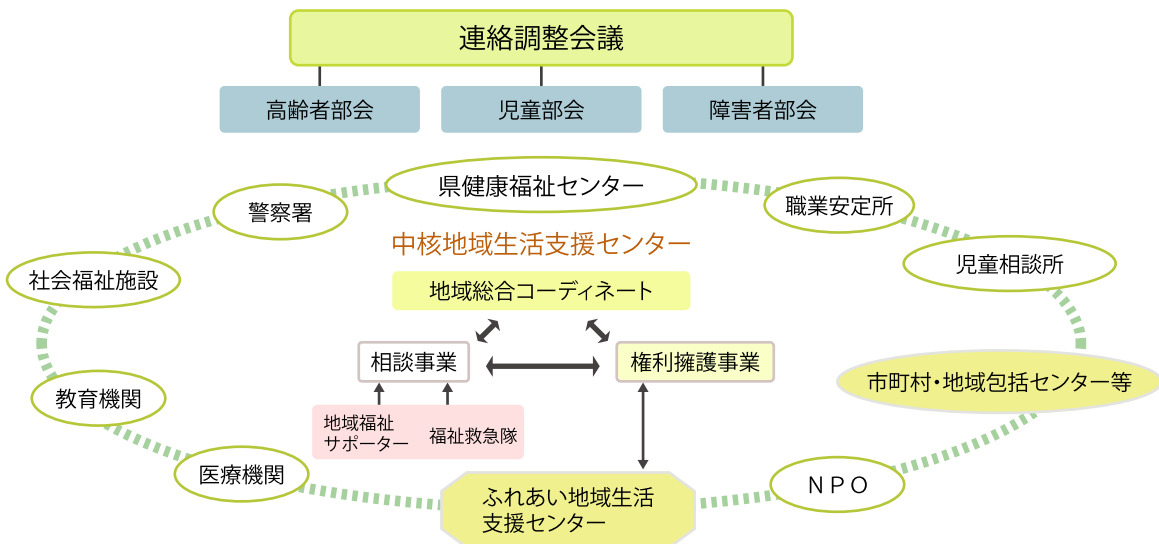
### ③ 安心して暮らすことのできる生活支援

子育て世帯や高齢者、障がい者など住宅の確保に配慮が必要な世帯が、安心して地域に住み続けるためには、居住支援に加え、生活支援も必要になります。そのため、地域で居住支援や生活支援などの活動を行なっている団体や福祉施策との連携を支援していきます。

#### 【具体的な取組】

- 福祉分野など関連する施策、事業との連携
- 中核地域生活支援センター（千葉県）との連携
- 地域活動団体と連携した生活支援の推進
- U R 都市機構が実施する地域医療福祉拠点化の推進への支援

■ 中核地域生活支援センター概念図



### (3) 住まいに関する情報提供と相談体制の充実

#### ① 多様な居住に係る情報発信の充実

世帯などの状況により住まいに関するニーズは大きく異なります。多様なニーズに応じた住まいに関する情報について、広報紙やホームページへの掲載、公共施設等での掲示や地域の不動産事業者と連携するなど、高齢者や障がい者にも情報が届くような手法を検討し、発信していきます。

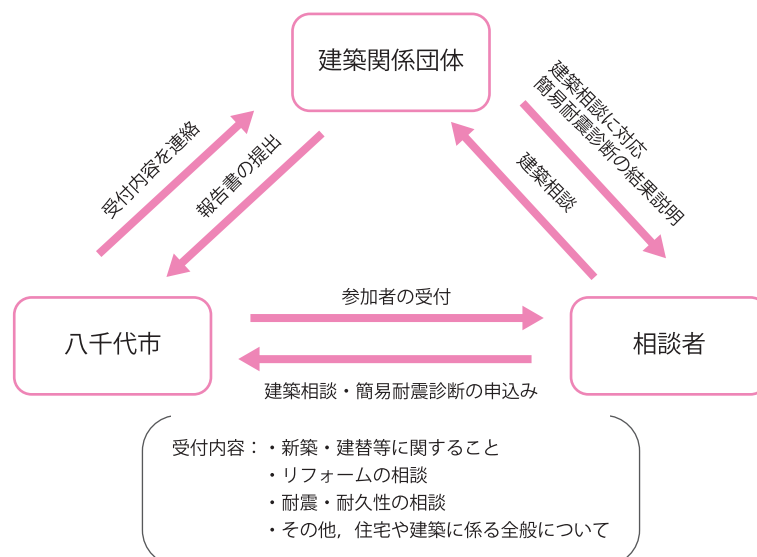
#### ② 住まいに関する相談体制の構築

住まいに関する相談が身近にできるような体制を充実していきます。また、住まいだけでなく高齢者が抱える悩みなども併せて相談できるよう、介護、医療、福祉などの部門との連携を図っていきます。

##### 【具体的な取組】

- 多様な手段を用いた情報発信の検討
- 地域の事業者と連携した情報発信の検討
- 建築相談会の充実
- 他部門と連携した相談体制の構築

#### ■ 住宅耐震診断・建築相談会の実施のイメージ



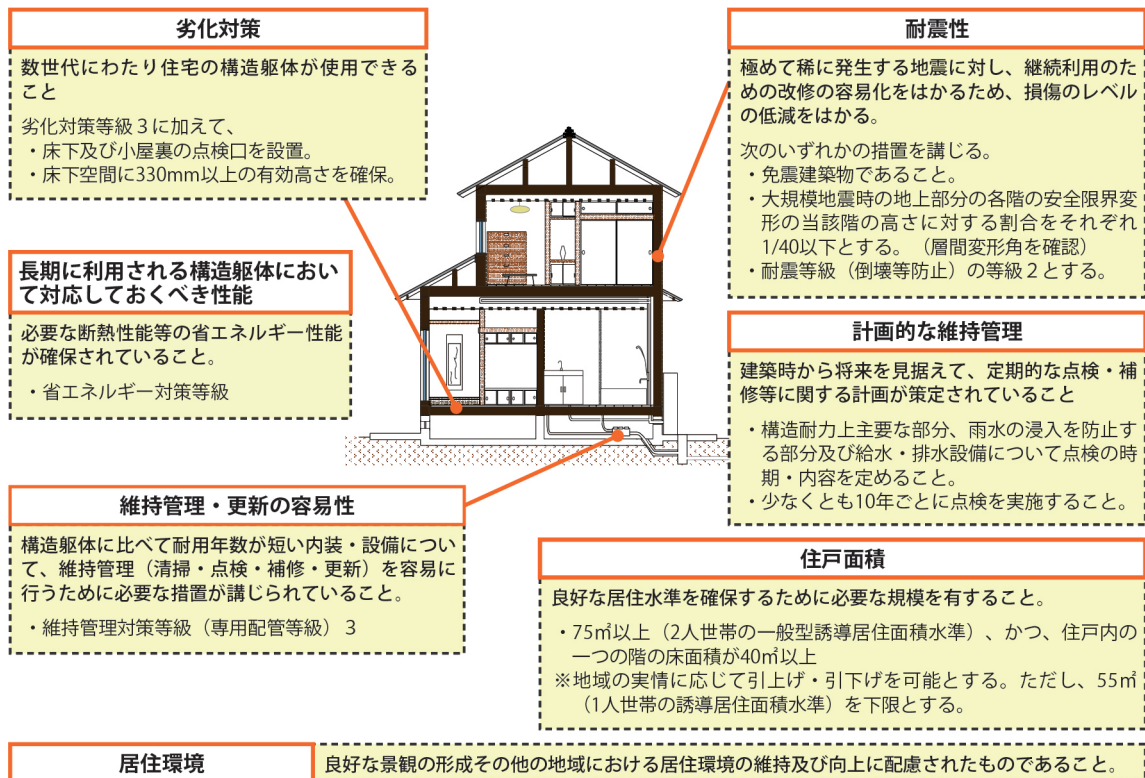
## 基本目標3 世代を超えて豊かな暮らしを支えるストックの形成

### (1) 質の高い住まいづくり

#### ① 質の高い住宅の普及に向けた取組の推進

耐震性、耐久性、維持管理などに優れた「長期優良住宅認定制度」の普及を促進します。また、住宅の性能を評価し、分かりやすく表示する「住宅性能表示制度」について、市民にも広く周知を図っていきます。

#### ■ 長期優良住宅認定基準のイメージ（木造戸建住宅）



資料：国土交通省

※ 長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことです。長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができます。新築についての認定制度は平成21年6月4日より、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度は平成28年4月1日より開始しています。

#### ② 環境に配慮した住宅の整備

市内の環境に配慮した住宅ストックの割合は13.0%に留まり、今後、地球温暖化防止や省エネルギー化に向けた取組が必要になります。環境負荷を低減するための設備設置に対する支援を行うほか、八千代市第2次環境保全計画による持続可能な循環型のまちづくりを推進します。

### ③ 既存ストックの安全性等をも高めるための住宅リフォームの促進・支援

高齢になっても、現在住んでいる住宅で住み続けたいといった市民意向が多くあります。ライフスタイルやライフステージの変化に対応して、快適な暮らしを実現するためのリフォームが求められます。

また、長く住み続けていくためには、住宅のメンテナンスが必要です。そのため、現在住んでいる住宅がどのような状況になっているのかを把握するためのホームインスペクション（住宅診断）が必要になります。

個々の世帯や住宅の状況に合わせた支援や相談体制の構築を関係団体と連携しながら取り組んでいきます。

#### 【具体的な取組】

- 長期優良住宅認定制度の普及・促進
- 住宅性能表示制度の普及・啓発
- 関係機関と連携したホームインスペクション（住宅診断）の普及・促進
- 住宅用省エネルギー設備設置事業の推進
- 高度処理型浄化槽設置整備事業の推進
- 住宅リフォーム補助事業の検討
- 介護保険制度による住宅改修・介護予防住宅改修【再掲】
- 関係団体と連携したリフォームや住み替え相談【再掲】

#### ■ 関係団体と連携した住宅相談会の風景



## (2) 災害に強い住まいの確保

### ① 耐震診断・改修の促進

建築相談会やイベント等の開催により耐震化の必要性や補助制度のさらなる周知・啓発活動をはかり、八千代市耐震改修促進計画を推進します。

### ② 分譲マンション再生に向けた総合的支援の検討

老朽化した分譲マンションの建替えや耐震改修、リノベーションなどマンション再生に向けた取組を支援します。また、分譲マンションの適正な維持管理に関し、関係団体と連携した相談体制の構築や情報提供を推進します。



### ③ 災害に強い地域づくり

地域における被害を最小限にするため、地域に即した防災情報を提供します。また、地震時の避難活動や救助・救援活動のための経路を確保するため、ブロック塀の倒壊を未然に防ぐ取組を推進します。

#### 【具体的な取組】

- 八千代市耐震改修促進計画の推進
- 住宅耐震診断・建築相談会の開催
- 木造住宅耐震診断費・耐震改修費補助
- 耐震改修と併せた木造住宅リフォーム費補助
- 分譲マンション再生に向けた相談窓口の設置の検討
- 分譲マンション管理に関する情報の提供
- 分譲マンション管理適正化に向けた取組の支援
- 防災関連情報の発信
- 特定建築物の耐震化の促進
- 危険なブロック塀等の安全対策

#### ■ 耐震診断・建築相談会のポスター

**あなたの木造住宅は大丈夫？**

**平成30年度 耐震診断・建築相談会**

※昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅に耐震補助制度があります

**募集定員** 各回先着12名 ※要予約

**時間** 10:00 - 16:00

**日程・場所**

5月19日(土)	市役所庁舎
6月13日(水)	教育委員会庁舎
7月1日(日)	八千代台東南公共センター
8月15日(水)	勝田台文化センター
9月12日(水)	市役所庁舎
10月17日(水)	八千代台東南公共センター
11月14日(水)	勝田台公民館
12月19日(水)	出前相談会
1月16日(水)	出前相談会
2月13日(水)	出前相談会

参加希望の方は下記にご連絡ください  
**047-483-1151**  
八千代市役所 建築指導課

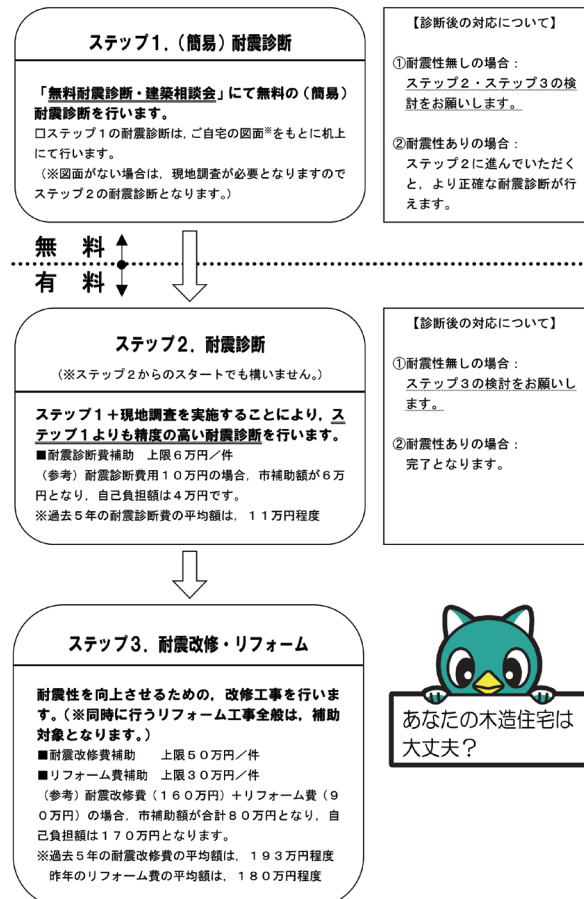
2018年7月1日(日) 10:00 - 12:00  
**建築士の日 防災・耐震講演会** ※学校不詳

場所：八千代台東南公共センター  
共催：千葉県建築士会 八千代支部・八千代市

八千代市議会 市長 天野長明氏  
八千代市議会 副市長 西澤博文氏

#### ■ 木造住宅の耐震化に関するフロー図

#### 【木造住宅の耐震化に関するステップ1～3】



### (3) 空き家の適正な管理と有効活用

#### 重点施策

#### ① 空き家の管理や管理不全な空き家の発生抑止に向けた取組の推進

本市では、空き家問題に対応するため、「八千代市空家等の適切な管理に関する条例」（平成26（2014）年10月）を制定しました。適切な管理がなされない空き家は、関係法令に基づき、空き家の調査や所有者に対して助言や指導等を行うことで市民生活の安全を確保していきます。

また、空き家の発生は、相続をはじめとする様々な要因が関係することが想定されるため、関連する専門家団体と連携した体制を構築し、空き家の所有者等からの相談に対応していきます。

##### 【具体的な取組】

- 空家等対策計画の策定
- 空き家等の有効活用等に関する相談業務協定に基づく取組の支援
- 空き家等の適正管理に関する協定に基づく取組の支援
- 空き家所有者への啓発活動

#### ② 空き家等既存住宅の流通促進

既存住宅を新築住宅よりも低価格で取得し、自らのライフスタイルに合わせたリノベーション（既存住宅の価値向上）を行うなど、住宅に対する価値観が変化しています。本市においても持ち家として取得する既存住宅数が増加傾向にあります。空き家を資産として活用するような知識や補助制度を学ぶことのできるセミナー等を開催し、優良な既存住宅の流通促進に向けた取組を支援します。

また、自らの住宅がどのような状況にあるのかを調査する「ホームインスペクション（住宅診断）制度」や既存住宅の流通を促進する「安心R住宅」制度など、国の推進する取組と連携を図っていきます。

##### 【具体的な取組】

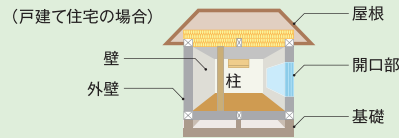
- 住宅資産活用に向けたセミナー等の開催
- 関係機関と連携したホームインスペクション（住宅診断）の普及・促進【再掲】
- 安心R住宅制度など国の取組との連携推進

■ 安心R住宅の特徴

# 1 基礎的な品質があり「安心」

- 新耐震基準等に適合
- インспекション（建物状況調査等）の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合

〈インспекション（建物状況調査等）のイメージ〉



# 2 リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真がある

現況の写真イメージ



- リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



- ・ 既存住宅だけど、きれい
- ・ 広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる
- ・ これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる等

# 3 情報が開示されていて「わかりやすい」

- 広告時に設計図書、点検記録など物件選びに役立つ情報の保管状況が示され、さらに商談時に仲介業者へ依頼すると詳細な情報が開示される

〈情報開示イメージ〉

広告時の情報開示

商談時に詳細情報を開示



- ・ 今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・ どんな保険・保証がつくかがわかる等

安心R住宅調査報告書

下記の既存住宅について、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第133号）第10条第2項第1号の規定に基づき報告書を作成しましたので、次のとおり報告します。

1. 報告者	報告者
報告年月日 平成 ○年 ○月 ○日	株式会社 霞ヶ岡不動産
報告番号 123456	代表取締役社長 霞ヶ岡 太郎
登録団体名 株式会社 霞ヶ岡不動産株式会社	宅地建物取引業免許番号：国土交通省 第○○○号
登録特定既存住宅情報提供事業者団体 国土交通大臣 第○○○号	国土交通省 第○○○号

2. 物件概要

所在地 東京都中央区 東京都中央区 〇丁目 〇番地

概要 木造2階建て、延床面積120㎡ 建築年月 平成 ○年 ○月

3. 耐震性

耐震性  現行の建築基準法の耐震基準に適合、昭和56年6月以降に着工又は耐震診断等により安全性を確認

4. 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合（（1）または（2）のいずれかを満たすこと）

（1）住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者が既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合を確認した場合（建物状況調査者として実施された検査により確認した場合を含む）

適合確認日 平成 ○年 ○月 ○日	検査実施日 平成 ○年 ○月 ○日
登録検査事業者 株式会社 ○○○○	検査実施者の氏名 霞ヶ岡 亮子
登録検査法人 株式会社 ○○○○	

（2）住宅瑕疵担保責任保険法人が既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合を確認した場合

適合確認日 平成 年 月 日	
保険法人名	

5. 共用部分の管理（共同住宅又は長屋の場合）

管理規約  長期修繕計画

6. 住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事の実施状況

住宅リフォーム  実施済

工事の実施状況  未実施かつ住宅リフォーム工事の内容に関する様式書（費用に関する情報を含むもの）がある  建築後極めて悪いため不要

※「安心R住宅調査報告書」の様式は、登録事業者団体ごとに異なる場合があります

※「安心R住宅」制度とは、既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため創設された制度です。

参考：国土交通省ホームページ（<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/index.html>）

資料：国土交通省

### ③ 空き家・空き室の利活用に向けた取組の検討

空き家を地域の資源としてとらえ、公共的な利活用の可能性を検討します。子育て支援や高齢者支援、コミュニティ形成など、地域で活動するNPO法人や市民団体へ拠点活動や居場所づくりの場としての活用を促進するよう、空き家所有者とのマッチング方策を検討します。

また、空き家を住宅セーフティネットとして活用していくことや子育て支援や若年世帯のための住宅として活用していくような仕組みを検討します。

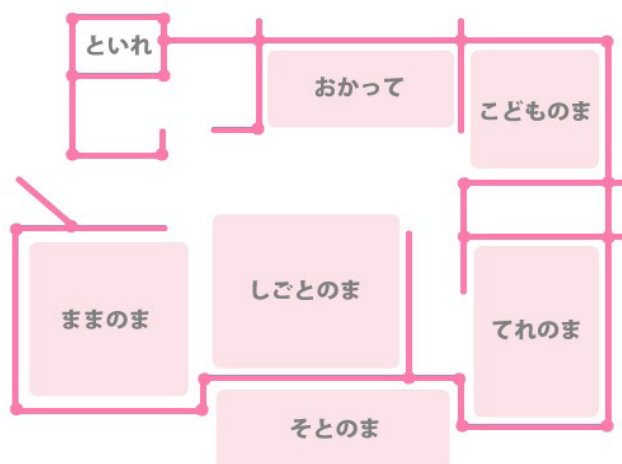
#### 【具体的な取組】

- 空き家の公共的な利活用の検討
- 空き家を住宅セーフティネットとして活用するための検討
- 空き家を活用した子育て世帯に適した住宅供給の検討 **【再掲】**

#### ■ 空き家の公共的な利活用のイメージ（子育て支援+テレワーク拠点）



※ 空き家の活用は、住宅として貸し出すだけでなく様々な用途が考えられます。空き家を地域活動の拠点やコミュニティスペースなど、公共的な用途に利活用していくことを検討していきます。



資料：一般社団法人コトハバ

## 基本目標4 安心、快適に暮らせる地域コミュニティの再生

### (1) 防災性、防犯性の高い地域づくり

重点施策

#### ① 地域防災計画の推進

八千代市地域防災計画は、市・県及び防災関係機関や公共的団体その他市民が連携して、災害の予防、応急及び復旧対策を実施することにより、市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的としています。災害時には地域防災計画に基づき行動し、被害の軽減に取り組みます。

##### 【具体的な取組】

- 八千代市地域防災計画の推進
- 防災体制の強化

#### ② 地域の防災活動支援

今後発生が懸念されている大規模災害に備え、「自助」「共助」「公助」の基本的考え方に基づき、防災知識の普及・啓発や防災訓練を通じ、地域住民、自主防災組織、地域の事業者等の防災力の向上につながる取組を支援します。

##### 【具体的な取組】

- 防災意識の普及・啓発
- 自主防災体制の強化
- 防災訓練の実施

■ 防災訓練の様子



■ 八千代市総合防災訓練の木造住宅耐震相談コーナーの様子



### ③ 地域の防犯活動支援

市民や警察、八千代市防犯組合連合会など防犯関係団体との連携を深め、地域の防犯体制の整備・充実を図り、地域の犯罪を未然に防ぐ活動を推進します。

#### 【具体的な取組】

- 地域における防犯活動の支援
- 八千代市防犯組合連合会の活動支援
- 八千代市犯罪のないまちづくり推進条例に基づく取組の支援
- 青色防犯パトロールの実施
- 防犯施設設置の推進

#### ■ 八千代市防犯組合連合会による防犯キャンペーン風景



※ 八千代市防犯組合連合会では、青色灯パトロール車による巡回や地域での徒歩パトロール、防犯キャンペーンへ参加し、事件や事故の未然防止に努めています。

## (2) 地域のコミュニティ活動への支援

### ① 町会・自治会活動の支援

高齢者や子どもの見守りなど、防犯や防災に関する町会・自治会の役割はますます重要になっています。地域活動の担い手である町会・自治会が行う地域課題を解決するための取組に対し、様々な支援を行います。

### ② 市民の地域活動への支援

町会や自治会などと連携し、地域課題の解決やコミュニティの促進に向けた取組を行うNPO・市民団体などに対して、活動の支援を行います。また、市民の生涯学習のニーズに対応するため、学んだ内容を地域に還元していくことを目指して公民館や図書館で様々な講座を開催します。

#### ■ 公民館での防災講座の様子



資料：防災コミュニティネットワーク

#### ■ 地域の自主防災組織が主催する防災講座の様子



※ 市民の生涯学習のニーズに対応するため、様々な講座や取組を行なっています。

#### 【具体的な取組】

- 町会・自治会への補助金支援
- 町会・自治会への加入の呼びかけ
- 環境美化ボランティア制度の推進
- 生涯学習に関する事業の推進
- 市民活動団体への支援

### (3) 多様なコミュニティ活動への支援

#### ① 多世代が住まう地域づくり

核家族化の進行に伴い、高齢者と子どもの交流が減っています。また、子育てに関する悩みが複雑化、多様化するなか、地域において子育て世帯が悩みを相談する機会や場所がなく、孤立化することが危惧されています。このため、誰もが気軽に集まり、交流できるような機会や居場所の設置を推進していきます。

#### ② 多文化交流の支援

本市に住む外国籍の市民は増加してきています。在住外国人の中には、言葉や文化、習慣の違いにより、生活に支障をきたしている人もいます。こうした人々が地域住民と交流しながら、安心して暮らしていけるようなコミュニティの形成を支援します。

##### ■ 在住外国人支援事業の推進イメージ（村上団地にある八千代市多文化交流センターでの取組）



※ 本市では、多文化共生社会の構築に向けて、在住外国人交流支援事業として、八千代市多文化交流センターを平成22年10月に開設しました。市内に比較的多く在住しているポルトガル語・スペイン語・英語圏内の人のために通訳を配置し、生活に関する相談に応じています。

#### ③ 大規模住宅団地の再生支援

市内の大規模住宅団地において、建物の老朽化や住人の高齢化等が課題となっており、若年世帯の入居促進や空き店舗の活用など、団地の再生に向けた取組を検討していきます。

また、いくつかのUR賃貸住宅団地では地域医療福祉拠点化に着手し、本市とUR都市機構が連携しながら地域課題解決に向けた取組を行っているほか、民間事業者と連携してSNSを活用した次世代型のコミュニティ形成に取り組んでおります。このような活性化に向けた取組を支援します。



■ SNSアプリを活用した次世代型のコミュニティ形成のイメージ

「次世代のコミュニティ形成」イメージ



資料：UR都市機構

【具体的な取組】

- 子育てしやすい地域づくりの推進
- 学童保育等における地域住民等の参画
- 生涯学習に関する事業の推進【再掲】
- UR都市機構が実施する地域医療福祉拠点化の推進への支援【再掲】
- 空き家を活用した居場所づくりの検討
- 在住外国人支援事業の推進
- 八千代市国際交流協会の活動支援
- 新たな住宅セーフティネット制度の周知【再掲】
- 大規模住宅団地の再生に向けた取組の推進
- 団地活性化に向けた民間事業者の活動支援
- UR団地を拠点としたSNSによる地域コミュニティ形成の促進

## 基本目標5 自然と地域の魅力を活かした親しみの持てる住環境の創出

### (1) 市民の憩いの場の整備

重点施策

#### ① 新川を中心としたまちづくりの推進

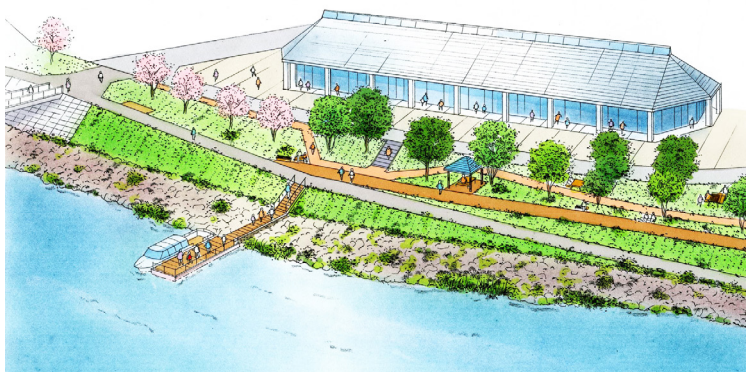
新川は、桜の名所である新川千本桜があり、八千代市総合グラウンドや新川遊歩道を利用した「ニューリバーロードレースin八千代」や村上橋周辺を会場とする「八千代ふるさと親子祭」などが開催され、市民だけでなく多くの観光客からも親しまれています。

本市では、「新川周辺地区都市再生整備計画」の事業を行い、新川周辺のまちづくりを実施してきました。また、周辺自治体や千葉県と連携して災害時の水防活動の拠点やさらなる市民の憩いの場としての整備を目的として「印旛沼流域かわまちづくり計画」を推進します。

##### 【具体的な取組】

- 新川の観光資源としての活用促進
- 県立八千代広域公園の整備促進
- 「印旛沼流域かわまちづくり計画」の推進

##### ■ 印旛沼流域かわまちづくり計画 イメージパース（八千代橋周辺）



#### ② 景観の保全

本市は、里山の緑や新川と周辺の水辺環境など、四季を通して美しい景観を見ることができます。市民等との協働により、地域の美しい景観を守り、暮らしやすい住環境の保全に取り組んでいきます。

##### 【具体的な取組】

- 八千代市緑の基本計画【改定版】の推進
- 市街化調整区域の適正な土地利用の誘導

### ③ 身近な公園の整備及び維持・管理

公園や緑地は、潤いある豊かな住環境を形成するうえで、かけがえのない場となっています。また、子育てや子育てに必要な空間として重要な役割を担っています。さらに、避難場所や防災機能を備えた都市防災拠点として位置づけられます。

多様な役割を担う身近な公園や緑地の維持・管理・リニューアルなどを推進するとともに、ユニバーサルデザインによる誰もが利用しやすい公園を目指します。

#### 【具体的な取組】

- 身近な公園・緑地の適切な維持・管理の推進
- 誰もが利用しやすい公園の整備推進
- 子どもの遊び場づくりの検討

#### ■ 子どもの遊び場づくりのイメージ（ガキ大将の森）



資料：特定非営利法人日本冒険遊び場づくり協会

## (2) 歩いて暮らせる住環境の整備

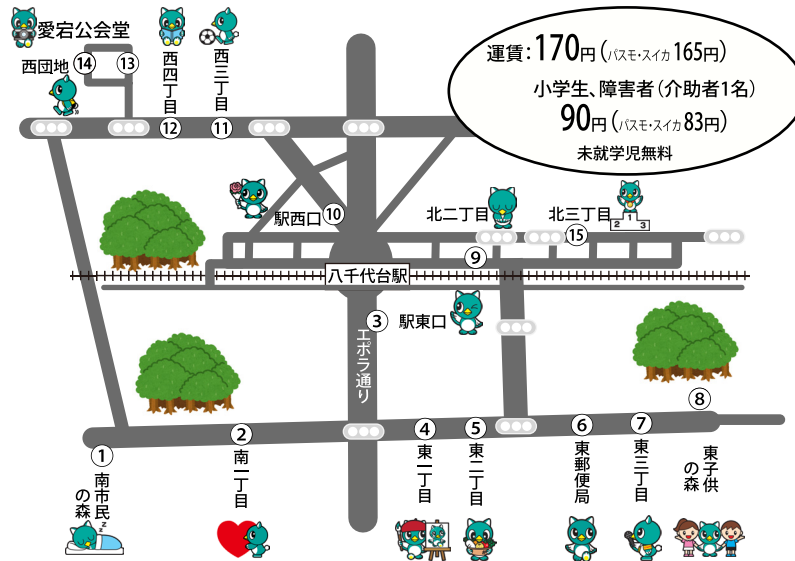
### ① 公共施設等のバリアフリー化の推進

誰もが利用しやすいよう公共施設のバリアフリー化や、歩行者空間の段差解消や幅員確保などの整備を推進します。また、交通事業者と連携した駅周辺のバリアフリー化等の推進を支援します。

### ② 公共交通対策の推進

買い物や通院などで誰もが安全で気軽に外出できるよう、交通不便地域を解消するなど、コミュニティバスやコンパクトカーの運行に向けた取組を行っていきます。

■ 八千代市コミュニティバス（八千代台コース）「H31.3月末」



③ 既成市街地の活性化とまちなか居住の推進

京成本線沿線を中心とした大和田、八千代台、勝田台などの既成市街地においては、初期の開発からすでに60年以上経過している地区もあり、建物の老朽化に加え、地域住民の高齢化などの課題を抱えており地域の再生が必要です。

既成市街地は鉄道駅に近く利便性が高いため、老朽化したマンションのリノベーションや建替えを含む再生や商店街の活性化などを促進し、さらに公共施設等の整備により、子育て世帯や若年世帯の入居によるミクストコミュニティを図るなど、活力あるまちづくりを推進します。

【具体的な取組】

- 公共施設等のバリアフリー化の促進
- コミュニティバスやコンパクトカーの運行に関する取組の推進
- 鉄道駅バリアフリー化などの推進
- 八千代市自転車ネットワーク整備事業の推進
- 既成市街地の再生に向けた取組の調査・研究
- マンションの再生に向けた取組の支援

### (3) 地域の住環境に対する意識の醸成

#### ① 自然豊かなまちづくりの推進

市のさらなる魅力の増進のため、市の花である「バラ」や市の木である「ツツジ」を活用したまちづくりや緑地・緑化協定による緑のまちづくりを推進します。

#### ② 地域の住環境をテーマとした学習の推進

身近な生活環境を活用した、住まい方や住環境をテーマとした学習を推進します。関連団体と連携し、地域の小学校や中学校などを対象にした体験的な学習の仕組みを検討します。年少期から身近な地域に関わることにより、自らの住環境に関心を持ち、地域の課題解決に向けた将来の担い手として期待できるほか、子どもを通して親世代への啓発活動につなげていきます。

##### ■ 小学校での住教育の様子



資料：  
ふくい健康・省エネ住宅推進協議会

#### ③ 地域の大学や事業者と連携したまちづくり

大学や市民団体、NPO、民間事業者など、地域で活動する様々な主体とネットワークを形成することにより、まちづくりに取り組んでいきます。

それぞれの専門性を活かし、相互に補完しながら、地域の活動を活性化する取組を支援するとともに推進します。

##### 【具体的な取組】

- 市の花「バラ」、市の木「ツツジ」を活用した緑化の推進
- 緑地・緑化協定などによる住宅地緑化の推進
- 自然保護意識の普及・促進
- 関連団体と連携した住環境をテーマとした学習の仕組みの検討
- 小学校や中学校との連携方策の検討
- 地域の大学との連携協定の検討
- 地域で活動する関係団体との連携・支援



## 第5章 計画の実現を目指して

---

### 目次

1. 多様な主体と連携した施策の推進	66
2. 計画の進行管理	68
3. 計画の指標	69

## 1. 多様な主体と連携した施策の推進

---

本計画で掲げた基本理念及び基本目標の実現には、具体的な住宅施策を着実に推進していく必要があります。そのためには、行政だけでなく、市民や事業者など、多様な主体と連携し、それぞれの役割を果たしていくことが求められます。

### ① 八千代市の役割

---

市民の住まいの安定的確保と豊かな暮らしの充実のため、本計画の実現に向け、主体的な役割を果たしていきます。

施策の実現には、市内の推進体制の構築が必要になります。住生活の課題解決に向けた市内間の連携体制の構築を図っていくことに加え、国や千葉県、関係機関と連携し、必要に応じて要請を行います。

### ② 市民に期待される役割

---

計画の推進には、市民の理解と参画が必要です。また、住宅の所有者であり居住者として、住宅ストックを大切に、適切な維持・管理に努める必要があります。

また、地域の課題に対して、行政などと連携しながら積極的に取り組み、快適な住環境の形成を維持していく役割が期待されます。

### ③ 民間事業者等に期待される役割

---

住まいに関する事業者は、その専門性を活かしながら、地域ニーズを踏まえ、地域の環境に応じた住宅を供給し、流通していくことで、魅力ある住宅地を形成していく役割が期待されます。

居住を支える生活支援を提供する事業者は、子育て支援や高齢者支援、コミュニティ支援など、地域の特性に応じたサービスを提供し、快適な住生活を支えていく役割が期待されます。

また、事業者は地域のコミュニティを形成する一員として、地域活動や防災・防犯の取組などに連携、協力していくことが期待されます。



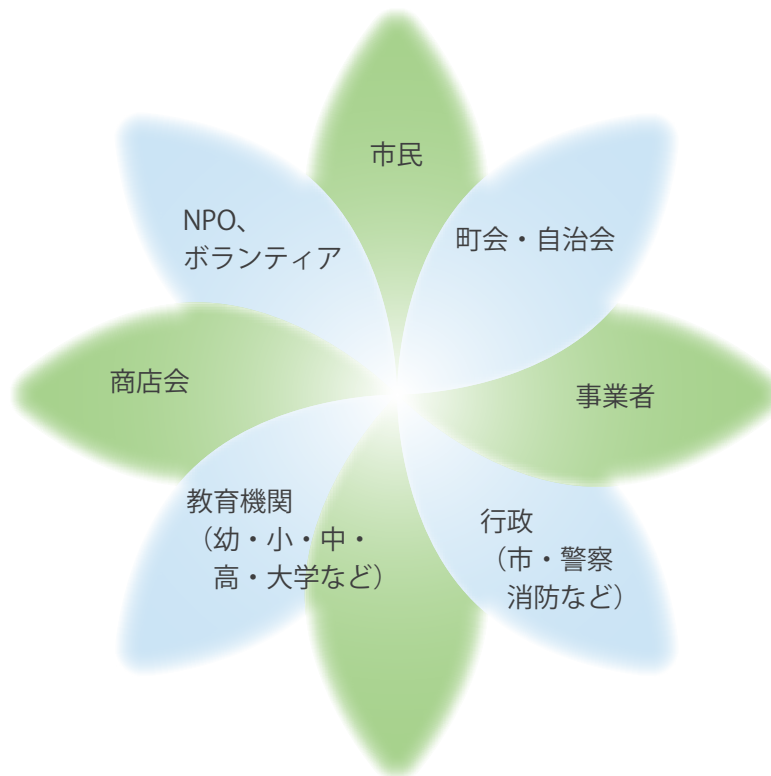
#### ④ 関係機関との連携

UR都市機構は市内に大規模団地を有し、多数の賃貸住宅を供給しています。公的賃貸住宅として、子育て世帯や高齢者世帯、外国人世帯など住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットとしての一翼を担っています。

千葉県建築士事務所協会、千葉県宅地建物取引業協会、千葉県マンション管理士会など、住宅に関する専門機関は、市内や周辺地域の住宅事情を踏まえ、行政と連携した取組が期待されます。

市内をはじめとする県内の大学や地域で活動するNPOなどは、地域の状況を踏まえたニーズや課題など、行政では対応が難しい事項に対し、地域活動の担い手として、様々な分野での活躍が期待されます。

##### ■ 多様な主体との連携イメージ

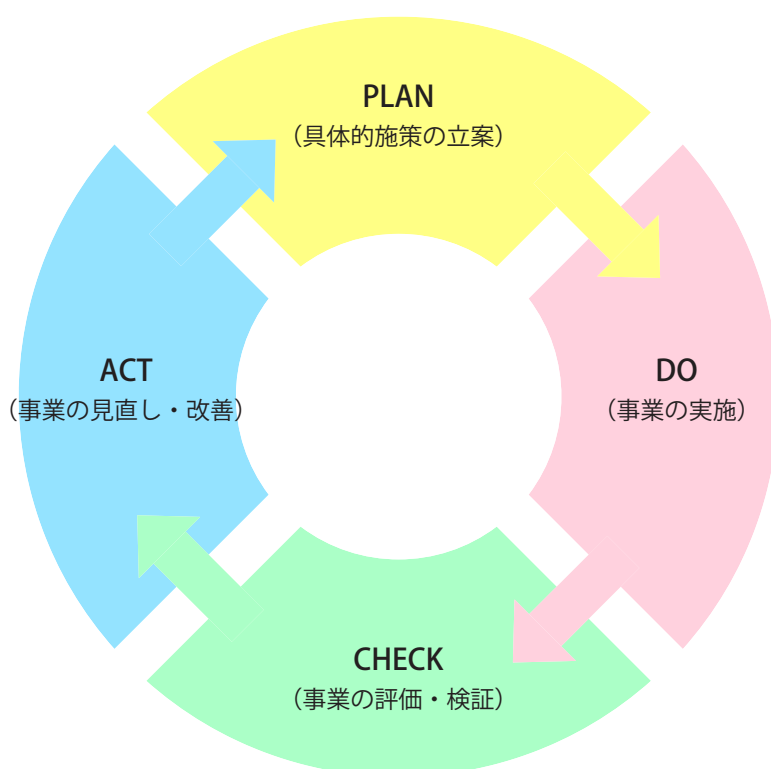


## 2. 計画の進行管理

### ① 推進方策

本計画の目標や施策の着実な推進に向けて、事業の進捗及び成果指標の評価・検証、それに基づく事業の見直し・改善など、P D C Aサイクルに基づき進行管理を行っていきます。

施策や事業は分野を横断し、多岐にわたっています。そのため、事業の評価・検証は、住宅関連部局だけでなく、庁内の関連部局と連携を密にしながら取り組むこととし、設定した成果指標にとどまらず、各施策の進捗状況についての検証を行いながら計画を進行していきます。



### ② 状況を踏まえた適切な進行管理

本計画は、国や県の住生活基本計画や市の上位計画など、関連計画と連携した取組を行っていきます。そのため、関連計画の見直しや改定がされた場合は、本計画においても適切な見直しを検討します。

また、今後の社会情勢や経済情勢の変化に対応するため、計画期間（10年間）の中間年に見直しを予定しています。その際には成果指標の達成状況や事業の進捗状況に加え、市民の意見などを踏まえた進行管理を行います。

### 3. 計画の指標

本計画の達成状況を把握・検証するため、下記のような指標を設定します。施策の評価・検証の際には、指標を参考に評価し、目標達成に向けた実施内容の見直しを行います。また、社会状況の変化に伴い、指標自体の見直しや追加の指標を設定することも想定します。

#### 基本目標1 若年・子育て世帯が住みたくなる住まいづくり

	指標名	根拠データ	現在値	目標値
①	「子育てしやすいまち」と感じる市民の割合	子育てしやすいまちと「感じる」「どちらかというと感じる」と回答した市民の割合 (市民意向調査)	2016 (H28)	2028 (H40)
			49.1%	増加
②	子育て世帯の誘導居住面積水準	子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯）のうち、誘導居住面積水準を達している世帯の全子育て世帯に対する割合 (住宅・土地統計調査)	2013 (H25)	2025 (H37)
			38.7%	50%

#### 基本目標2 多様な世帯が住み続けることのできる住生活の実現

	指標名	根拠データ	現在値	目標値
①	高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	65歳以上の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化がされた住宅戸数の65歳以上の居住する住宅総戸数に対する割合 ※一定のバリアフリー化：2か所以上の手すりの設置または屋内の段差解消（住宅・土地統計調査）	2013 (H25)	2025 (H37)
			40.9%	75%

### 基本目標3 世代を超えて豊かな暮らしを支えるストックの形成

	指標名	根拠データ	現在値	目標値
①	新築住宅における長期優良認定住宅の認定数	新築住宅のうち、長期優良認定住宅建築等計画の認定を受けた住宅戸数の新築住宅総数に対する割合 (八千代市調べ)	2017 (H29)	2028 (H40)
			14.2%	20.0%
②	耐震化率	耐震性のある住宅数の住宅総数に対する割合 (八千代市耐震改修促進計画)	2013 (H25)	2025 (H37)
			88.3%	概ね解消
③	既存住宅の流通戸数の割合	持ち家として取得した中古住宅戸数の全流通戸数に対する割合 (住宅・土地統計調査)	2013 (H25)	2028 (H40)
			17.5%	増加
④	リフォーム実施戸数の割合	リフォーム実施戸数の住宅総数に対する割合 (住宅・土地統計調査)	2013 (H25)	2028 (H40)
			28.1%	増加

### 基本目標4 安心、快適に暮らせる地域コミュニティの再生

	指標名	根拠データ	現在値	目標値
①	自治会加入率	自治会への加入率 (八千代市調べ)	2017 (H29)	2028 (H40)
			57.3%	増加
②	自主防災組織のカバー率	自主防災組織のカバー率 (八千代市調べ)	2017 (H29)	2028 (H40)
			57.0%	増加

## 基本目標5 自然と地域の魅力を活かした親しみの持てる住環境の創出

	指標名	根拠データ	現在値	目標値
①	八千代市に「住み続けたい」と思う市民の割合	居住継続意向「ずっと住み続けたい」「当分の間住み続けたい」と回答した市民の割合 (市民意識調査)	2016 (H28)	2028 (H40)
			79.8%	増加
②	「交通弱者にやさしい交通環境」と感じる割合	交通弱者にやさしい交通環境と「感じる」「どちらかというと感じる」と回答した市民の割合 (市民意識調査)	2016 (H28)	2028 (H40)
			18.7%	増加
③	「緑豊かなまち」と感じる割合	緑豊かなまちと「感じる」「どちらかというと感じる」と回答した市民の割合 (市民意識調査)	2016 (H28)	2028 (H40)
			76.7%	増加



# 資料

---

## 目次

1. 八千代市住生活基本計画策定委員会	74
2. 八千代市住生活基本計画策定委員会開催状況	75
3. 八千代市住生活基本計画策定のための市民アンケート結果概要	76
4. 上位計画・関連計画	81
5. 用語解説	92

## 1. 八千代市住生活基本計画策定委員会

区分	氏名	所属・役職等	備考
学識経験者	中島 明子	和洋女子大学名誉教授 NPOすみださわやかネット理事長	委員長
学識経験者	寺木 彰浩	千葉工業大学 創造工学部長 創造工学都市環境工学科教授	副委員長
関係機関	太田 英生 (平成29年12月1日～平成30年3月31日)	千葉県県土整備部都市整備局 住宅課副課長	
	白壁 慶積 (平成30年4月1日～)		
関係機関	上村 雅彦 (平成29年12月1日～平成30年3月31日)	都市再生機構東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部長	
	内島 敏之 (平成30年4月1日～)		
関係機関	中村 良広	千葉県建築士事務所協会 八千代支部長	
関係機関	藤井 博男 (平成29年12月1日～平成30年3月22日)	千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部 支部長	
	鈴木 介人 (平成30年3月23日～)	千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部 流通委員	
関係機関	櫻井 豊	八千代市社会福祉協議会 会長	
関係機関	野間 一男	千葉県マンション管理士会 理事	
市民	野田 明	公募委員	



## 2. 八千代市住生活基本計画策定委員会開催状況

### 【平成29（2017）年度】

回数	開催日	主な議題
第1回	平成30（2018）年 3月9日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 委員長及び副委員長の選出</li> <li>○ 住生活基本計画の概要と住生活基本計画の策定に係る調査結果について</li> <li>○ 今後のスケジュールについて</li> <li>○ その他・先駆的空き家対策モデル事業の報告</li> </ul>

### 【平成30（2018）年度】

回数	開催日	主な議題
第1回	平成30（2018）年 7月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住宅施策に関する課題の再整理と目標について</li> <li>○ 基本理念（案）について</li> <li>○ 今後のスケジュールについて</li> </ul>
第2回	平成30（2018）年 9月28日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 前回までの検討内容の報告</li> <li>○ 重点施策（案）について</li> <li>○ 今後のスケジュールについて</li> </ul>
第3回	平成30（2018）年 12月7日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 八千代市住生活基本計画（素案）について</li> <li>○ 今後のスケジュールについて</li> </ul>

### 3. 八千代市住生活基本計画策定のための市民アンケート結果概要

#### (1) 調査概要

##### ■ 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ています。

##### ■ 調査の概要

調査の概要は、以下の通りです。

- 調査範囲：八千代市全域
- 調査対象：本市に居住する満20歳以上の世帯主で、住民基本台帳（平成29年8月現在）より無作為に抽出した1,500世帯
- 調査時期：平成29年9月
- 調査方法：郵送配布・郵送回収

##### ■ 調査項目

調査項目は、以下のような内容となっています。

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. 今後の住み替え意向について
4. 同居・近居や新しい住まい方について
5. 市の住宅施策について
6. 回答されるあなた（世帯主）ご自身について

##### ■ 回収状況

回収状況は、下表のとおりです。

配布数	1,500票
返還数	1票
有効配布数	1,499票
回収数	655票
回収率	43.7%

## (2) 結果概要

### ■ 現在のお住まいについて

---

#### 【問1. 住まいの種類】

「持ち家（一戸建、新築または建替え）」が46.3%と最も多く、次いで「持ち家（一戸建、中古）」が14.0%、「借家（民間のマンション、アパート）」が10.8%、「持ち家（分譲マンション、新築）」が8.9%、「持ち家（分譲マンション、中古）」が6.4%となっています。項目を整理すると「持ち家」が75.6%と最も多く、なかでも一戸建に居住する世帯が多くなっています。世帯主の年代が50歳以上は「持ち家」が多いものの、40代以下は「借家（民間のマンション、アパート）」が多くなっています。

#### 【問2. 住宅の構造】

「木造」が55.4%と最も多く、次いで「鉄筋コンクリート造」が31.6%、「鉄骨造」が10.7%、「わからない」が1.1%となっています。

#### 【問3. 住宅の広さ】

「100～150㎡未満（約30～45坪）」が26.9%と最も多く、次いで「90～100㎡未満（約27～30坪）」が12.2%、「70～80㎡未満（約21～24坪）」が11.5%、「150㎡以上（約45坪以上）」が9.0%となっています。

#### 【問4. 建築年】

「平成3～12年」が23.5%と最も多く、次いで「昭和46～55年」が20.9%、「平成13～17年」が10.8%、「昭和56～平成2年」が10.7%となっています。

#### 【問5. 月々の住宅費（住宅ローン返済や家賃）】

「2万円未満」が23.5%と最も多く、次いで「4～6万円未満」が14.4%、「2～4万円未満」が12.8%、「8～10万円未満」が11.9%となっています。世帯主の年代が40代以下は「8～10万円未満」が24.2%と最も多くなっています。

#### 【問6. 居住年数】

回答者の世帯主の年代が高いことから、現在の住まいの居住年数は「20年以上」が43.1%と最も多く、次いで「10～15年未満」が14.2%、「1～5年未満」が13.0%、「15～20年未満」が12.5%となっています。

#### 【問7. 間取り】

「4DK・4LDK 以上」が50.4%と最も多く、次いで「3DK・3LDK」が31.8%、「2DK・2LDK」が12.2%、「1DK・1LDK」が3.1%となっています。

### ■ 住宅や周辺環境の評価等について

---

#### 【問8. 住まいの満足度】

「住宅内部の広さ、部屋数」「日当たりや風通し」が高い一方で、「段差や手すりなど高齢者・障害者対策」「壁や窓の遮音性や断熱性」が低くなっています。

#### 【問9. 住まいの周りの環境の満足度】

「緑の豊かさ・自然とのふれあい」「日常の買い物の便利さ」が高い一方で、「文化・スポーツ施設の便利さ」「敷地周辺のバリアフリー化」が低くなっています。

**【問10. 住まいの周りの空き家（集合住宅の空き家は除く）の状況】**

「目につく空き家はない」が50.5%と最も多く、次いで「空き家はあるが特に問題は見られない」が31.1%、「放置され老朽化した空き家がある」が10.4%、「老朽化が激しく危険な空き家がある」「その他」がそれぞれ2.4%となっています。地域別にみると、八千代台地域で「放置され老朽化した空き家がある」「老朽化が激しく危険な空き家がある」が合わせて22.0%と他の地域より高くなっています。

**【問11. 近隣で空き家が増えたら起こりそうな問題】**

「防災・防犯機能の低下」が48.4%と最も多く、次いで「老朽化した空き家建物の倒壊などの危険性」が14.0%、「景観・風景の悪化」が13.7%、「ごみの不法投棄の誘発」が13.6%となっています。

**【問12. 現在住んでいる住宅以外の住宅所有状況（八千代市内）】**

「所有していない」が93.0%、「所有している」が4.6%となっています。

**【問13. 現在住んでいる住宅以外に所有している住宅の用途】**

「貸家用（現在居住世帯あり）」が36.7%と最も多く、次いで「親族居住用」「売却用（現在居住世帯なし）」がそれぞれ20.0%、「その他」が16.7%となっています。

**■ 今後の住み替え意向について**

---

**【問14. 今後の住み替え意向】**

「当分住み替えの予定はない」が36.8%と最も多く、次いで「永住するつもり」が28.7%、「分からない」が13.4%、「将来的には住み替えたい（5年以内を除く）」が10.4%となっています。

「永住するつもり」「当分住み替えの予定はない」を合わせると65.5%は居住継続意向であるが、「将来的には住み替えたい」（1年以内・5年以内・5年以内を除く）は18.9%となっています。八千代市内で住み替えを考えているのは全体の5.8%、八千代市外へ住み替えを考えているのは5.2%となっています。

**【問15. 住み替えたいと考えている地域】**

「まだ決まっていない」が37.1%と最も多く、次いで「八千代市」が30.6%、「県内他市」が14.5%、「県外」が12.9%となっています。

**【問16. 住み替える理由】**

「高齢期の住み替え」が27.4%と最も多く、次いで「住宅の広さや間取りの不満」が22.6%、「親や子ども、親族と近くに居住」が21.8%、「住宅の設備や仕様の不満」「住宅の周りの自然環境、周辺環境の不満」がそれぞれ20.2%となっています。

**【問17. 住み替え後に希望する居住形態】**

「持ち家（戸建、新築または建替え）」が24.2%と最も多く、次いで「持ち家（分譲マンション、新築）」「借家（民間のマンション、アパート）」がそれぞれ14.5%、「持ち家（一戸建、中古）」「持ち家（分譲マンション、中古）」がそれぞれ13.7%となっています。現在持ち家に居住している方の12.0%（50世帯のうち6世帯）は住み替え後に賃貸住宅を希望しています。

**【問18. 住み替え後に希望する現在の住まい】**

「借家なので考えていない」が48.4%と最も多く、次いで「売却したい」が21.0%、「考えていない」が11.3%、「子どもなどに相続したい」が5.6%となっています。また、現在の住居形態ごとに見ると、「持ち家（一戸建）」では「売却したい」が56.4%と最

も多く、「持ち家（分譲マンション）」では「売却したい」「他人に貸したい」がそれぞれ36.4%と最も多くなっています。

## ■ 同居・近居や新しい住まい方について

### 【問19. 親世帯や子ども世帯との同居状況】

「親世帯や子ども世帯はいるが同居していない」が38.9%と最も多く、次いで「親世帯や子ども世帯はいない」が35.6%、「同居している（二世帯住宅）」が20.6%となっています。

### 【問20. 住まい方の満足度】

「満足している」が33.8%と最も多く、次いで「どちらともいえない」が24.6%、「やや満足」が21.3%、「やや不満」が5.9%となっています。

また、現在「同居している（二世帯住宅）」世帯では「満足している」が26.7%だったのに対し、「親世帯や子ども世帯はいるが同居していない」世帯では「満足している」が37.6%と多くなっています。

### 【問21. 親世帯や子ども世帯との住まい方についての不満】

「経済的な負担が大きいこと」が36.4%と最も多く、次いで「家が狭いこと」「同居により将来的に家族に負担をかけること」「家族が同居を望まないこと」が21.2%となっています。

### 【問22. 親世帯や子ども世帯との将来の住まい方の希望】

「今のままで良い」が37.2%と最も多く、次いで「近くに住みたい」が20.0%、「どちらともいえない」が15.6%、「同居したい」が8.5%となっています。

また、現在「同居している（二世帯住宅）」世帯では「同居したい」「今のままで良い」が計44.4%だったのに対し、「親世帯や子ども世帯はいるが同居していない」世帯では「同居したい」は5.9%（15世帯）、「近くに住みたい」は22.4%（57世帯）となっています。

### 【問23. 高齢になった時の住まい方の希望】

「単身または夫婦だけで現在の住宅に住み続けたい」が36.5%と最も多く、次いで「子どもなど親族の近くに住みたい」が15.3%、「子どもなど親族と一緒に現在の住宅に住みたい」が11.6%、「単身または夫婦だけになったらサービス付き高齢者向け住宅（見守りなどのサービスがある民間賃貸住宅）に住み替えたい」が11.1%となっています。

## ■ 市の住宅施策について

### 【問24. 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】

1番目に選ばれた項目としては「高齢者、障害者が安心して生活できるまちづくり」が16.5%と最も多く、次いで「高齢者、障害者の住宅確保支援」が14.4%、「耐震改修・リフォーム支援」が8.2%、「交通利便性の充実」が7.0%となっています。

世帯主の年代別では、40代以下は「子育て世帯の暮らしやすいまちづくり」が15.5%、50代以上は「高齢者、障害者が安心して生活できるまちづくり」が20.3%と最も多くなっています。

## ■ 回答されるあなた（世帯主）ご自身について

### 【問25. 性別】

「男」が79.8%、「女」が19.2%となっています。

### 【問26. 年齢】

「70歳代」が25.2%と最も多く、次いで「60歳代」が19.7%、「80歳以上」が15.3%、「50

歳代」が14.4%で、60代以上が全体の60.2%を占めています。この影響から、八千代市での居住年数は「20年以上」が56.6%と最も多くなっています。

**【問27. 同居している家族構成 / 問28. 家族の人数】**

「夫婦と子ども」が34.0%と最も多く、次いで「夫婦のみ」が31.1%、「単身世帯」が15.3%、「ひとり親と子ども」が8.4%となっています。

**【問29. 親族の近居状況】**

「住んでいない」が49.8%と最も多く、次いで「子どもが住んでいる」が25.8%、「親が住んでいる」が13.4%、「兄弟・姉妹が住んでいる」が9.5%となっています。

**【問30. 就労状況】**

〔世帯主の就労状況〕：「正規の職員・従業員」が35.9%と最も多く、次いで「家事従事者・無職」が33.3%、「パート・アルバイト」が8.9%、「その他」が8.4%となっています。

〔配偶者の就労状況〕：「就労していない」が42.3%と最も多く、次いで「就労している」が29.0%、「配偶者はいない」が23.5%となっています。

**【問31. 通勤通学時間】**

「1時間以上1時間30分未満」が18.0%と最も多く、次いで「30分以上1時間未満」が16.3%、「30分未満」が15.3%、「その他」が15.0%となっています。

**【問32. 居住年数】**

「20年以上」が56.6%と最も多く、次いで「15～20年未満」が8.9%、「1～5年未満」が8.4%、「10～15年未満」が8.1%となっています。

**【問33. 八千代に住む前に住んでいた地域】**

「県内他市」が49.3%と最も多く、次いで「県外」が47.2%となっています。

**【問34. 現在の居住地域】**

「大和田地域」が26.7%と最も多く、次いで「八千代台地域」が20.2%、「高津・緑が丘地域」が17.9%、「村上地域」が14.0%となっています。

**【問35. お住まいの地域でお気に入りの場所や建物等】**

自然・公園に関する項目では、「公園」「新川」に関する内容が多くなっています。公共施設に関する項目では「図書館」、商業施設に関する項目では「ユアエルム」に関する内容が多くなっています。

地域別では村上地域、勝田台地域で「公園」、阿蘇地域、睦地域で「道の駅」、大和田地域で「新川」、高津・緑が丘地域で「イオンモール」、八千代台地域で「ユアエルム」が多くなっています。

**【問36. 八千代市の良いところ】**

「緑・自然が多い」という趣旨の内容が最も多く、次いで「交通の利便性」「東京・都心に近い」という趣旨の内容となっています。地域別でも同様の内容が多くなっています。

また、自由記入の内容は、「交通（道路、鉄道）」に関する内容が多く、次いで「公共施設（整備、運営）」「市政全般（税、まちづくり）」となっています。

## 4. 上位計画・関連計画

### (1) 住生活基本法の概要

#### 住生活基本法

法の交付・施行	平成18年6月
目的	国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。
基本理念	<ul style="list-style-type: none"><li>① 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</li><li>② 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</li><li>③ 民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と住宅購入者等の利益の擁護及び増進</li><li>④ 低所得者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定の確保</li></ul>
責務等	<ul style="list-style-type: none"><li>① 国及び地方公共団体の責務<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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・実施</li><li>・ 国民の理解・協力の増進</li></ul></li><li>② 住宅関連事業者の責務<ul style="list-style-type: none"><li>・ 住宅の安全性その他の品質・性能の確保について最も重要な責務を有することを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において必要な措置を適切に講ずる</li></ul></li><li>③ 関係者相互の連携及び協力<ul style="list-style-type: none"><li>・ 居住者、住宅供給者、その他関係者の相互連携及び協力</li></ul></li><li>④ 法律上の措置等<ul style="list-style-type: none"><li>・ 政府は、必要な法制上、財政上又は金融上の措置等を講ずる</li></ul></li></ul>

## (2) 国の主な住宅政策

### ① 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法に基づき、平成28年3月に新たな住生活基本計画（全国計画）が策定されました。計画では、3つの視点から8つの目標を設定しています。

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	① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す ② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施 ③ 3つの視点から、8つの目標を設定
目標	(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 住宅すざ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

### ② 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正

平成25年11月25日に耐震改修促進法が改正され、不特定多数の者が利用する大規模な建築物等の耐震診断の実施の義務付け、耐震改修計画の認定基準が緩和、耐震改修の必要性の認定を受けた建築物が大規模な耐震改修を行う場合の決議要件の緩和などの改正が行われました。

### ③ 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成など、空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月26日に完全施行された。

### ④ 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の改正

「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」の改正（平成29年10月25日施行）により、民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化が図られました。



## ⑤「安心R住宅」制度の創設

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）を創設した（告示公布平成29年11月6日・施行平成29年12月1日）。

## (3) 千葉県に関連計画

### ① 第3次千葉県住生活基本計画

策定年次	平成28年度から平成37年度（10年間）
計画期間	平成28年度から平成37年度（10年間）
理念	みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活 ～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～
重視するテーマ	(1) 住宅や住宅地の質の向上と住生活に関わるサービスの充実による地域づくり (2) 住宅確保要配慮者への重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 (3) 地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携による地域の活性化
目標	◎ 総合目標 県民の豊かな住生活の実現 【居住者からの視点】 ○ 目標1 「若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現」 ○ 目標2 「住宅セーフティネットの確保」 【住宅ストックからの視点】 ○ 目標3 「次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進」 ○ 目標4 「多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備」 【居住環境からの視点】 ○ 目標5 「良好な居住環境の形成」

### ② 千葉県高齢者居住安定確保計画

策定年次	平成29年3月
計画期間	平成24年度から平成32年度（改定後5年間）
基本理念	「地域でともに支えあい、安心して健やかにいきいきと暮らせるまち」
目標	目標1 高齢者向け賃貸住宅や老人ホームなどの適切な供給 目標2 高齢者の自立や尊厳が確保された住まいが提供される環境の整備 目標3 高齢者が安心して住み続けられる地域づくりの促進 ～地域包括ケアシステムの構築促進～

## (4) 八千代市の関連計画

### ① 八千代市第4次基本計画

基本構想	策定年次	平成23年3月（後期基本計画：平成28年3月）
	計画年次	平成23年度から平成32年度
	基本理念	『誇りと愛着』 市民の誰もが心からこのまちを愛し、誇りを持ってこのまちに暮らしたいと願う、そんな魅力あふれるまちづくりを推進します。 『共生と自立』 市民やコミュニティの自主的活動を促進し、市民と行政が互いにパートナーとして共に支え合うまち、自立するまちづくりを推進します。 『安心と安全』 市民の誰もが生涯にわたって、いきいきと安心して暮らすことができるまち、快適で安全な生活が送れるまちづくりを推進します。
	将来都市像	快適な生活環境とやすらぎに満ちた都市 八千代
	実現のための6つの柱	1. 健康福祉都市をめざして 2. 教育文化都市をめざして 3. 環境共生都市をめざして 4. 安心安全都市をめざして 5. 快適生活都市をめざして 6. 産業活力都市をめざして
後期基本計画	計画年次	平成28年度から平成32年度
	リーディングプロジェクト	1. 子育て充実をはじめとする地方創生実現に向けた取組の推進 2. 公共施設等の全体最適化に向けた取組の推進 3. 新川及びその周辺の一体的な活用 4. 超高齢社会への対応 5. 安心・安全が目に見えるまちづくりの推進 6. 地球環境にやさしい暮らしの推進 7. 共生と自立によるまちづくりの推進
	住宅関連施策	(1) 良好な民間住宅の建設・改善誘導 ① 建築指導の促進 ② 民間住宅への助成 (2) 住生活の安定の確保と向上の促進 ① 住生活基本計画の策定 (3) 市営住宅等の提供 ① 市営住宅等の維持管理

## ② 八千代市まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定年次	平成28年3月
計画期間	平成27年度から平成31年度までの5か年
基本理念	「絆(つな)がる・創る“和”のまち 八千代」
目指すべき展望	本市の人口は、平成39年にピーク（約20万4,000人）を迎え、その後、減少に転じ、平成72年には約17万2,000人となる見込みである。 八千代市まち・ひと・しごと創生総合戦略により、「まちの創生」「ひとの創生」「しごとの創生」の好循環を確立し、それがしっかりと根づくよう施策を展開することで、人口減少の抑制を図る。
施策の方向性と具体的な取り組み	<p>戦略Ⅰ</p> <p>Ⅰ. 若い世代応援プロジェクト</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 結婚を応援します</li> <li>2. 出産を応援します</li> <li>3. 子育てを応援します</li> </ol> <p>Ⅱ. 魅力創出プロジェクト</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市内の企業等を応援します</li> <li>2. 働く方を応援します</li> <li>3. 働くお父さん・お母さんを応援します</li> </ol> <p>戦略Ⅱ</p> <p>Ⅲ. しごと応援プロジェクト</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市内の企業等を応援します</li> <li>2. 働く方を応援します</li> <li>3. 働くお父さん・お母さんを応援します</li> </ol> <p>Ⅳ. 環境整備プロジェクト</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自然環境に配慮した取り組みを行います</li> <li>2. 高齢者・障害者支援の取り組みを行います</li> <li>3. 安心・安全な環境を整備します</li> </ol>

### ③ 八千代市公営住宅等長寿命化計画

策定年次	平成24年11月1日（平成26年1月15日変更）
計画期間	平成25年4月から平成35年3月
計画の背景と目的	<p>平成20年2月に八千代市において策定された「公共施設再配置等の方針」において、現有資産を活かしながら効率的で効果的な施設整備の検討など、基本的には市民の利用しやすい施設として、地域の特性にあった公共施設の再配置等を進めていくことが課題とされている。八千代市市営住宅等の管理戸数については、需要の増大が顕著に現れてはいないことから、積極的な供給の拡大は行わず、ほぼ現状（127戸）の戸数を維持していくことが基本方針とされている。</p> <p>上記、背景のもとに予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化によるコストの縮減と事業の平準化を図ることを目的とする。</p>
基本方針	<p>◇ 長寿命化に関する方針</p> <p>（1）ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理する市営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理する。</li> <li>・市営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。</li> <li>・市営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整理し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。</li> </ul> <p>◇ 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る。改善を実施することによって、市営住宅等の長寿命化を図る。</li> <li>・仕様のアップグレード等の長寿命化、予防保全的維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。</li> </ul>

### ④ 八千代市耐震改修促進計画

策定年次	平成20年3月（平成29年3月一部改定）
計画期間	平成32年度を目標年度とする（平成28年3月の改定時）
計画策定の趣旨	市は、本計画に基づき、千葉県と連携を図りながら、耐震化を促進する施策を総合的に推進し、市民等に耐震化に関する意識の醸成及び建築物の安全性の向上を図り、地震による建築物の被害を最小限に留め、市民等の安全を確保していく。
基本方針	<p>◇ 耐震化の目標の設定</p> <p>平成32年度を目標年度とした耐震化率の目標を設定する。</p> <p>（1）住宅：95%</p> <p>（2）特定建築物：95%</p> <p>（3）市有建築物：八千代市公共施設等総合管理計画との整合を図りつつ、耐震化を検討</p>

## ⑤ 八千代市都市マスタープラン 改定版

策定年次	平成26年3月		
策定年次	平成34年度		
都市計画の 基本理念	<p>快適に暮らせる住宅都市</p> <p>水と緑にあふれた公園緑地都市</p> <p>近代的農業と住宅が調和した田園都市</p>		
想定人口	216,000人		
住宅整備に関する方針	移住者像と住宅整備の方針	ゆとりのある住宅を供給すること	<p>首都圏近郊都市として、鉄道などの公共交通に支えられ、中心では実現が難しいゆとりのある住宅を供給することを目指す。</p> <p>誘導居住面積水準が、「第2次千葉県住生活基本計画」に定められており、長期的視点に立って、この水準を目指す。</p>
		多様な世代、世帯が共存すること	<p>地域特性を生かし、郊外型住宅地として、ゆとりのある戸建て住宅を供給することを基本としつつ、より交通の利便性を活かし都心居住ニーズに対応した駅周辺の集合住宅、学生や若い単身勤労世帯向けの集合住宅など多様な階層向けの住宅を誘導する。</p> <p>また、八千代台、勝田台地区などでは世代交代期を迎えており、建替え、三世代居住などのニーズが生じている。建替えにおいては、これまで守られてきた落ち着きのある居住環境が、今後とも継承されるよう配慮する必要がある。三世代居住に対応していくためには、戸建て住宅地の環境を阻害しないよう、法規制の範囲において土地の立体的利用を図るなど、効率的な建替えを促進する。</p> <p>市営住宅などの老朽化した住宅は建て替えを行わずに順次廃止し、減少する戸数については、引き続き、(独)都市再生機構の借り上げなどにより補充する。</p>
		快適で安心して暮らせること	<p>環境面においては、省エネルギーの取組みを推進するとともに、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入や普及に努める。</p> <p>福祉の面においては、バリアフリー化の啓発に努め、防災の面においては、耐震性や耐火性に優れた住宅の推奨などに努める。</p>
		多様化するライフスタイルに適合し、魅力あること	<p>多様化するライフスタイルなども視野に入れ、まちづくり分野との連携・調整を図り、魅力ある住宅の供給を誘導していく。</p>
		重点的に住宅供給を図るべき地区	<p>八千代カルチャータウン地区(約66ha・民間開発地区)</p> <p>西八千代北部地区(約141ha・(独)都市再生機構)</p>

## ⑥ 八千代市子ども・子育て支援事業計画

策定年次	平成27年3月
計画年次	平成27年度から平成31年度
計画の目的	「八千代市次世代育成支援後期行動計画」の検証結果や子育て家庭へのアンケート調査結果等に基づき、子ども・子育て支援に関する施策を総合的かつ計画的に整備することを目的とする。
計画の位置づけ	子ども・子育て支援法第61条第1項の規定に基づく「市町村子ども・子育て支援事業計画」として、市の教育・保育及び地域子ども・子育て支援事業の提供体制の確保等の円滑な実施に向けた事業計画を定める。 「次世代育成支援対策推進法」第8条第1項の規定に基づく「市町村行動計画」にも位置づけ一体的に策定する。 「八千代市総合計画」を上位計画として、関連部署の諸計画、国や県の関連計画と整合を図り策定する。
計画の基本理念	子どもの元気がみえるまち
計画の基本的視点	① 子どもが自分らしく生きられる権利を守る視点 ② 子ども自身が愛され、大切にされていると感じられる視点 ③ 親も子も一緒に成長していく視点 ④ 親と子が地域につながり、地域ぐるみで子育てに関わる視点 ⑤ 子どもを地域で生み育てやすい環境をつくる視点
基本目標	基本目標1 全ての子どもの最善の利益が守られ、一人ひとりが尊重される 基本目標2 質の高い教育・保育を選択することができる 基本目標3 安心して子どもを生み育てることができる 基本目標4 子どもや親が、共に学び成長することができる 基本目標5 仕事と子育てを両立することができる 基本目標6 子どもや子育て家庭を地域で見守り、支えることができる 基本目標7 子どもや子育て家庭が安心・快適に暮らすことができる

## ⑦ 八千代市高齢者保健福祉計画

策定年次	平成30年3月
計画年次	平成30年度から平成32年度
計画の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「第8次老人保健福祉計画」 高齢者施策全般に関わる理念や基本的な方針、目標を定めた計画であり、高齢者の福祉に関わる総合的な計画</li> <li>・「第7期介護保険事業計画」 適正な介護保険サービスの実施量及び地域支援事業に関する事業量等を見込むとともに、それに基づく介護保険料を算定する計画</li> </ul>
関連計画との連携	上位計画である『八千代市第4次総合計画』の個別計画として位置付け、「八千代市第4次障害者計画・第5期障害福祉計画」「八千代市子ども・子育て支援事業計画」「八千代市第2次健康まちづくりプラン（八千代市健康増進計画）」との調和を図る
計画の基本理念	高齢者が生涯にわたり健やかで安心した生活を営むことができるまちづくり
計画の基本方針	<p>◇ 2025年を見据えた八千代市の地域包括ケアシステムの姿</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① みんなで支えあう基盤づくり</li> <li>② 心身の健康づくり</li> <li>③ 誰もが安心して暮らせるまちづくり</li> <li>④ 介護保険サービス、多様な支援の充実</li> </ul>
基本目標	<p>基本目標 1 高齢者の社会参加の促進</p> <p>基本目標 2 健康づくり・介護予防の推進</p> <p>基本目標 3 相談支援体制の充実</p> <p>基本目標 4 住み慣れた地域で住み続けられる安心・快適な生活環境づくりの推進</p> <p>基本目標 5 認知症ケア体制の構築</p> <p>基本目標 6 公的介護施設等の整備及び介護保険事業の適正な運営</p>

## ⑨ 八千代市緑の基本計画【改定版】

策定年次	平成30年3月				
計画年次	概ね20年の計画期間 (基準年度：平成27年度、中間年度：平成37年度、目標年度：平成47年度)				
目的	将来の緑地の保全や都市緑化の推進、公園緑地の適切な配置や維持管理、生物多様性の保全など、緑に関する様々な施策を体系的にとりまとめ、緑豊かなまちづくりの推進を図ること。				
緑地の確保目標	緑地確保目標水準	目標年度：平成47年度 市街地面積に対する割合：概ね 326ha (14%) 都市計画区域面積に対する割合：概ね 2,247ha (43%)			
	都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準	年次	基準年度 (平成27年度) (㎡/人)	中間年度 (平成37年度) (㎡/人)	目標年度 (平成47年度) (㎡/人)
		都市公園	4.8	5.8	7.9
	都市公園等	19.2	19.5	21.8	
緑のまちづくりテーマ	みんなで作る 緑豊かなまち 八千代」 ～人と生き物がともに暮らす緑の都市を次世代へ～				
計画の基本方針	基本方針1 (緑の保全)：谷津・里山など、八千代市の特徴となる豊かな緑を守ります 基本方針2 (都市緑化)：美しく、心地良い、花と緑の都市をつくります 基本方針3 (公園・緑地の整備)：市民に愛される公園・緑地を整備します 基本方針4 (生物多様性の確保)：生物の多様性に配慮したエコロジカルネットワークを形成します 基本方針5 (緑の取り組み)：緑に親しみ、みんなで育てます				
計画推進のための重点施策	重点施策1 谷津・里山の保全を進める (保全配慮地区の方針) 重点施策2 まちの玄関口を彩る緑化を進める (緑化重点地区の方針) 重点施策3 市街地内農地を守り・活かす (生産緑地地区内の緑地の保全の方針) 重点施策4 維持管理を進め、公園・緑地の質を高める (都市公園の整備及び管理の方針その他緑地の保全及び緑化の推進の方針)				



## ⑩ 八千代市地域防災計画（震災編・防水害編・大規模事故編）

策定年次	平成27年2月 修正
計画の目的	市・県及び防災関係機関や公共的団体その他市民がその有する全機能を有効に発揮して、市の地域における地震や風水害等の災害の予防、応急及び復旧対策を実施することにより、市の地域並びに市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とする。
基本理念	<p>(1) 地域の自然特性や社会特性を踏まえて災害を常に想定する。また、災害発生時には被害を最小化し、迅速に回復させる。</p> <p>(2) 市及び防災関係機関の適切な役割分担と相互の連携協力を確保する。また、市民の自助による取組や自主防災組織等の地域の共助による取組を促進する。</p> <p>(3) 災害に備える対策を適切に組み合わせ、一体的に実施する。また、科学的知見や過去の災害から得られた教訓を踏まえて災害対策を継続的に改善する。</p> <p>(4) 情報収集が困難な場合にもできる限りの確に災害状況を把握し、人材・物資等の必要な資源を適切に配分することで、市民の生命及び身体を最優先に保護する。</p> <p>(5) 被災者の主体的な取組を推奨しつつ、被災者の年齢、性別、障害等の事情を踏まえて適時・適切に援護する。</p> <p>(6) 災害発生時は速やかに施設を復旧し、また、被災者を援護し、災害からの復興を図る。</p>
計画の性格	<p>(1) この計画は、市の地域に係る防災に関し、市の処理すべき事務又は業務を中心として、県、防災関係機関、公共的団体、市民及び事業所の処理分担すべき事務、業務又は任務を包含する総合的かつ基本的な計画である。</p> <p>(2) この計画は、県、防災関係機関、公共的団体、市民及び事業所の責任を明確にするとともに、各機関等が防災に関し行う事務、業務又は任務の一貫性を図る能動的な計画である。</p> <p>(3) この計画は、災害に対処するための恒久的な計画である。</p> <p>(4) この計画は、本市の地域特性、平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災や平成23年3月に発生した東日本大震災などの近年の大規模災害の教訓及び防災に関わる社会構造の変化等を踏まえた計画である。</p>
計画の修正	災害対策基本法第42条第1項の規定により、毎年検討を加え、必要があると認めるときは、これを市防災会議において修正する。

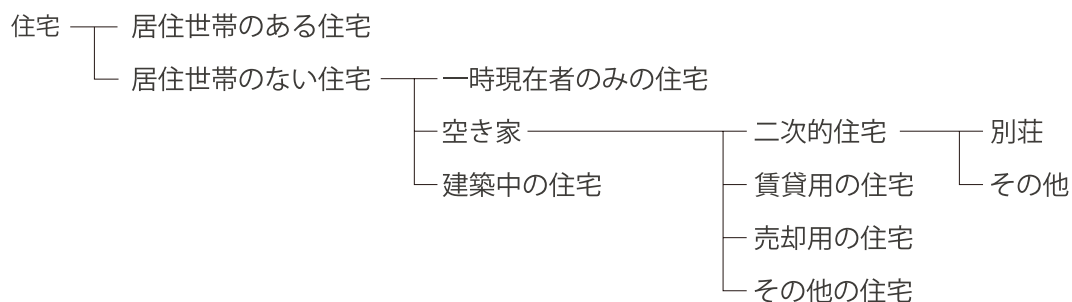
## 5. 用語解説

### 【あ】

#### ■ 空き家・空家等

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ものを含む。）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）。

また、住宅・土地統計調査では、空き家について下記のように定義している。



二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など	

#### ■ 新たな住宅セーフティネット

住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にある一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月から開始された。

この新たな住宅セーフティネット制度は、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱から成り立っている。

#### ■ 安心R住宅制度

平成29（2017）年12月に施行された「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）は、既存住宅の流通促進に向けて、従来の「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため創設された。

#### ■ 印旛沼流域かわまちづくり計画

「印旛沼流域かわまちづくり計画」（平成27年3月策定）は、千葉県とともに印旛沼流域の5市町（成田市、佐倉市、印西市、酒々井町、栄町）で印旛沼流域の一体的な利活用を推進していたが、平成29年3月に「八千代市」を追加登録するなどの変更を行い、新川を含めた「印旛沼流域かわまちづくり計画」となった。

## ■ SNS

ソーシャル・ネットワーキング・サービスの略で、人と人とのつながりを支援するインターネット上のサービス。

## 【か】

### ■ 既存ストック

市街地においてこれまで整備されてきた住宅や商業施設、共同住宅等のこと。

### ■ 給与住宅

企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

### ■ 公営住宅等長寿命化計画

平成24年11月1日に策定した「八千代市公営住宅等長寿命化計画」のこと。この計画は、予防保全的な観点から公営住宅の修繕や改善の計画を定め、長寿命化によるコストの削減と事業の平準化を図ることを目的としている。

### ■ 公的賃貸住宅

都道府県や市町村が供給する公営住宅や住宅供給公社やUR都市機構など公的な機関が供給する賃貸住宅の総称。

### ■ 子育て

子ども自身が、自ら知性や感性を発達させ、成長していくこと。

## 【さ】

### ■ サービス付き高齢者向け住宅

高齢者が安心して暮らせるよう、見守りや生活相談などのサービスの提供が義務付けられた、バリアフリーの賃貸住宅のこと。

### ■ 市街化区域

都市計画区域内で、すでに市街地を形成している区域、及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

### ■ 市街化調整区域

都市計画区域内にある市街化区域以外の市街化を抑制すべき区域。

### ■ 自主防災組織

隣近所同士で助け合うという精神のもと、自発的に組織された防災組織。

### ■ 自然動態

出生と死亡によって起こる人口変動の状態。

### ■ 社会動態

流入と流出によって起こる人口変動の状態。

### ■ 重層的な住宅セーフティネット

住宅の確保に配慮を要する方々に対して、公営住宅だけでなくUR賃貸住宅等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅など様々な住宅を活用し、安心して住み続けることのできる住まいを確保する仕組み。

### ■ 住宅・土地統計調査

住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と

推移を明らかにする調査で、総務省により5年ごとに行われる。

#### ■ 住宅ストック

既に建設された既存（中古）住宅全般のこと。

#### ■ 住宅確保要配慮者

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（住宅セーフティネット法）では、住宅確保要配慮者は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯と定められている。これらに加え、省令において、外国人などが定められている。

#### ■ 住宅セーフティネット

所得水準・家族構成・身体的状況にかかわらず、最低限の安全な暮らしを保障するため、だれでも住宅を確保できる環境を整えるための住宅施策。

#### ■ 住宅性能表示制度

住宅品質確保促進法（2000年施行）に基づき、住宅の耐震性、耐火性、防犯など10分野について評価項目を設け、それらの項目について等級を判定して住宅性能評価書が作成される。評価書を取得することによって住宅融資の優遇などを得られることもある。

#### ■ 住宅用省エネルギー設備事業

家庭における地球温暖化対策の促進のため、一定の条件を満たす住宅に対して、対象となる住宅用省エネルギー設備等をこれから設置する方に設置費用の一部を補助する事業。

#### ■ ジョブカフェちば

千葉県が設置する無料の就職活動のサポート施設。15歳から39歳までの方を対象に、就職に関する様々なサービスをワンストップで提供している。

### 【た】

#### ■ 耐震化率

ある区分の建築物の総数のうち、耐震性に問題ないものの割合。

具体的には、

- ①昭和56年以降に建築され耐震性を有するもの
  - ②昭和55年以前に建築され耐震性を有すると推測されるもの
  - ③耐震改修を行ったもの
- ①②③の合計を総数で割った割合をいう。

#### ■ 耐震診断

建物の地震に対する安全性を調査・診断すること。建物の図面や実地調査において、地盤・基礎の状態、建物の構造・形・壁の配置・壁量、筋かいの有無、建物の老朽度などを考慮して診断される。

#### ■ 地域包括ケアシステム

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービスの提供体制。

#### ■ 中核地域生活支援センター

子ども、障がい者、高齢者等誰もが、ありのままにその人らしく、地域で暮らすことができる地域社会を実現するために、多様な相談に対して、24時間365日体制で総合的な対応を行う地域福祉のセーフティネットの拠点。

## ■ 長期優良住宅

長期間、快適に使用できる住宅で、特に長期優良住宅促進法の認定基準を満たす住宅をいう。耐久・耐震・省エネルギー性に優れ、配管等の維持管理や間取りの変更などが容易にできるように一定の措置が講じられている。

## ■ 特定建築物

建築物の耐震改修の促進に関する法律第14条第一号に掲げる学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物（用途・規模は政令で定める）と同条第二号に掲げる火薬類、石油類等の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（危険物の種類・数量は政令で定める）とする。

## 【な】

### ■ 二重サッシ

防音・保温・防寒などの目的で二つのサッシを二重に取り付け、気密性を高めたもの。

## 【は】

### ■ ハローワーク

公共職業安定所の愛称。千葉県内に13カ所あり、八千代市は「ハローワーク船橋」の管轄となっている。求人情報を提供したり職業相談にのったりするほか、雇用保険の失業給付も扱っている。

### ■ バリアフリー

生活環境において、障がい者や高齢者にとっての障壁のない状態。

### ■ 複層ガラス

2枚のガラスの間に空気層を設けて一体化し、断熱性断熱性能を高めたガラス。

### ■ ホームインスペクション

建物に精通したホームインスペクター(住宅診断士)が客観的な立場、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などについて住宅診断を行うもの。

## 【ま】

### ■ ミクストコミュニティ

高齢者、若者世帯、子育て世帯など、いろいろな階層が混在したコミュニティ。

### ■ 民間賃貸住宅

民間の建築主によって建設される賃貸住宅。

## 【や】

### ■ 八千代市空家等の適切な管理に関する条例

適正に管理が行われていない空き家は、老朽化による倒壊など、周辺住民に大きな不安や迷惑を与えているため、市では、空き家等が管理不全な状態となることを防止し、もって良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とした条例を制定した。（平成26年10月1日施行）

### ■ 八千代市耐震改修促進計画

国の中央防災会議で決定された建築物の耐震化緊急対策方針（平成17年9月）により、建築物の耐震改修の促進に関する法律が改正されたことを受け、市では平成20年3月に八千代市耐震改修促進計画を策定し、既存建築物の耐震診断や耐震改修など、耐震化施策を総合的に

進めてきた。現行計画は、平成28年1月に改定された千葉県耐震改修促進計画を踏まえて、平成32年度を目標に、建築物の耐震化を促進するための方針、耐震化率の目標、目標を達成するための必要な施策等を定めている。

#### ■ UR賃貸住宅

独立行政法人都市再生機構が供給する賃貸住宅。

#### ■ 誘導居住面積水準

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。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

【例1：一般型誘導居住面積水準】単身者は55㎡、2人以上の世帯25㎡×世帯人数+25㎡

【例2：都市居住型誘導居住面積水準】単身者40㎡、2人以上の世帯20㎡×世帯人数+15㎡

#### ■ ユニバーサルデザイン

年齢や障害の有無、性別、国籍などにかかわらず、全ての人に適合するデザインのこと。

### 【5】

#### ■ ライフスタイル

生活の様式・仕方。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。

#### ■ ライフステージ

入学、卒業、就職、結婚、子どもの誕生、子どもの独立、退職など人生の節目ごとに段階に分けること。

## 八千代市住生活基本計画

自然と都市の共生 ともに育む未来ある住まい

平成31（2019）年3月

編集・発行：八千代市

千葉県八千代市大和田新田312-5

電話：047-483-1151（代表）

<http://www.city.yachiyo.chiba.jp/>









**YACHIYO  
CITY**