

# 八千代市 住生活 基本計画

2019年度～2028年度  
(概要版)

－ 自然と都市の共生  
ともに育む未来ある住まい －

八千代市では、本格的な少子高齢社会の到来や多様なライフスタイルへの対応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を設定し、施策を総合的に推進していく必要があることから、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なる計画を、新たに策定しました。

 八千代市

平成 31 (2019)年 3月

## 住宅施策の目標

### ■ 基本理念

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ます。

以上のことから、「自然と都市の共生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

### ■ 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

対応課題 ⇒ 課題 1・3・7・11

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

対応課題 ⇒ 課題 2・3・7・11

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

対応課題 ⇒ 課題 3・4・5・6・11

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

対応課題 ⇒ 課題 7・9・11

地域資源の  
保全と活用

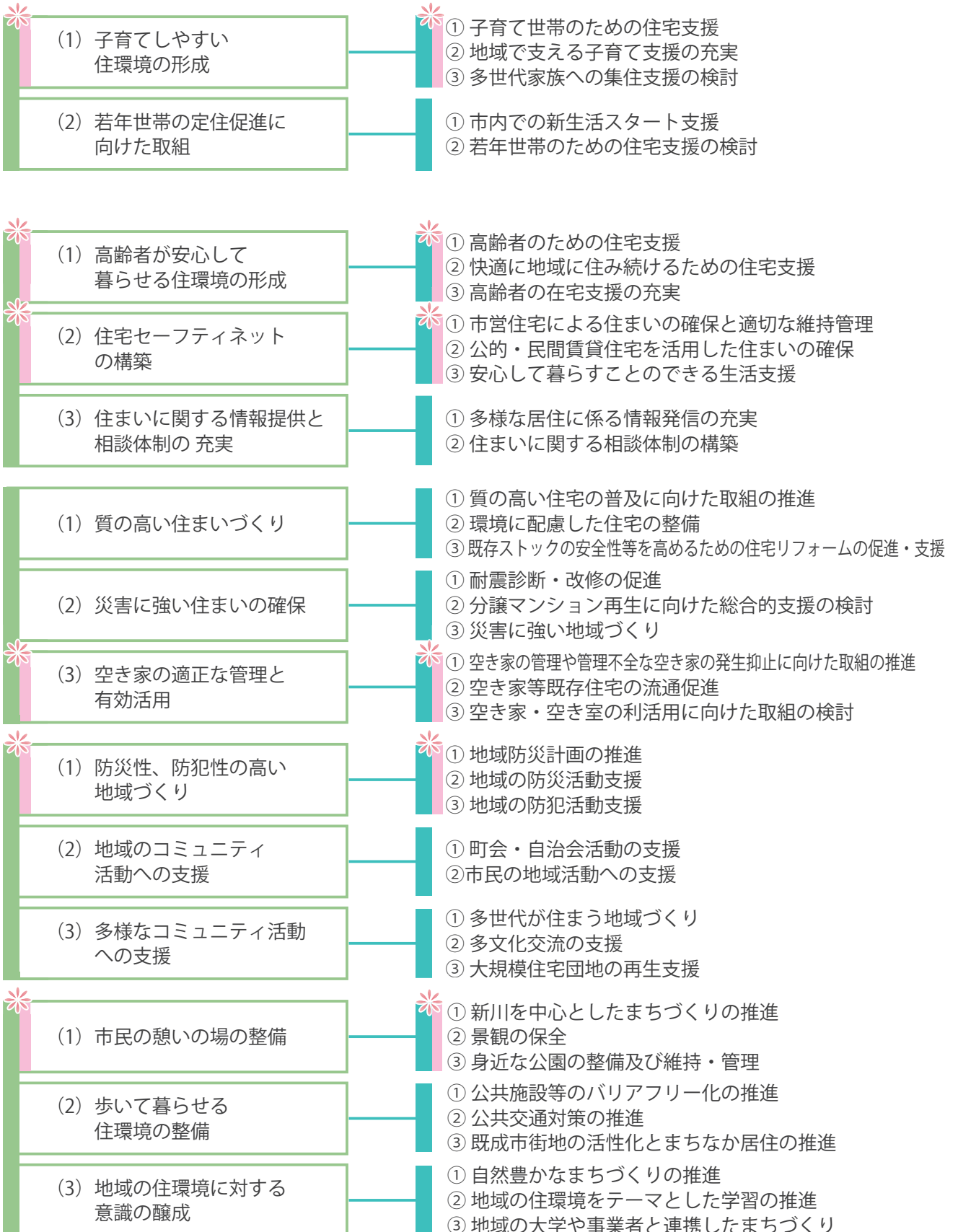
#### ■ 基本目標 5

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

対応課題 ⇒ 課題 8・10

## ■ 施策の方向

## ■ 施策・事業イメージ



# 住宅施策の展開

## ■ 重点施策の実施

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。

### 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

#### 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

###### 【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

##### ② 地域で支える子育て支援の充実

###### 【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
- 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

など

##### ③ 多世代家族への集住支援の検討

###### 【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

### 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

###### 【具体的な取組】

- UR賃貸住宅等と連携した住宅供給
- 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

###### 【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

##### ③ 高齢者の在宅支援の充実

###### 【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

#### 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

###### 【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

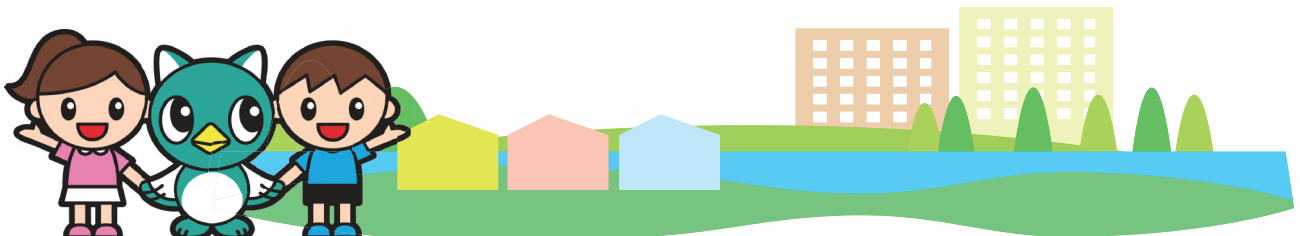
###### 【具体的な取組】

- 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

##### ③ 安心して暮らすことのできる生活支援

###### 【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
- 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



## 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

### 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

##### 【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

##### 【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
- 安心R住宅制度など国の取組との連携推進

#### ③ 空き家・空き室の利活用に向けた取組の検討

##### 【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

## 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

### 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

##### 【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

##### 【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

#### ③ 地域の防犯活動支援

##### 【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

## 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

### 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

##### 【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

#### ② 景観の保全

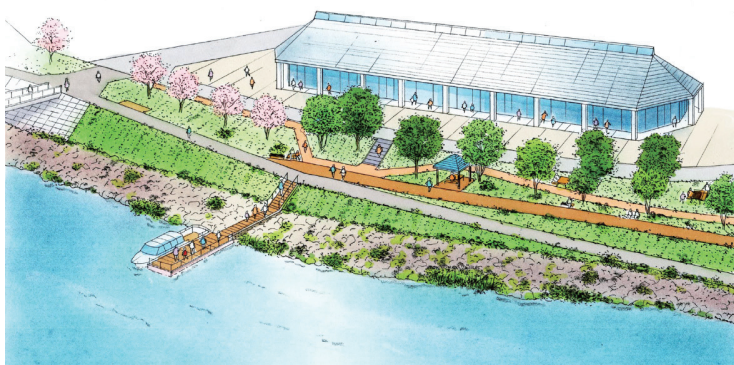
##### 【具体的な取組】

- 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

##### 【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



#### ■ 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）

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。

# 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	人口は、昭和60（1985）年以降増加傾向にあります。将来人口推計では、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。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。
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	高齢化は着実に進行しており、平成27（2015）年では全世帯数の38.5%となっています。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。居住支援に加え、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。
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	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まいのニーズも異なります。世帯の形も多様化し、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います。ライフスタイルやライフステージ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仕組みづくりが必要です。

## 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	市内の省エネルギー設備や高齢者等のためのバリアフリー設備のある住宅の割合は低い状況にあります。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の情報提供やリフォームに関する支援制度の充実と情報提供を行うことが必要です。
⑤ 環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり	高齢化は着実に進行しており、平成27（2015）年では全世帯数の38.5%となっています。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。居住支援に加え、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。
⑥ 空き家への対応	市内の空き家は平成25（2013）年時点で14,820戸と、5年間で約7,000戸増加しました。市民アンケートでは、近隣で空き家が増えることにより「防災・防犯機能の低下」を懸念する声が多くなっています。腐朽・破損が著しい空き家は関連法令に従い、適切な管理を行っていくのと同時に、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。
⑦ 住宅確保に困窮している世帯への居住支援	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います。また「ひとり親世帯」も増加傾向にあります。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ほか、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」について周知が必要です。

## 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	市民アンケート調査では、「敷地周辺のバリアフリー化」や「周りの道路の歩行時の安全性」の不満足度が高くなっています。道路や歩道の未整備は、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ため、歩いて暮らせる歩行空間の安全性の向上が必要です。
⑨ 地域と連携した防災・防犯の取組	各地で大規模な自然災害が多く発生しています。また、インターネットやSNSを利用した犯罪の増加に伴い、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。地域で安全・安心に暮らしていくためには、日ごろからの災害への備えに加え、地域住人による相互の協力と支え合いなど、地域コミュニティの役割は今後一層重要となります。
⑩ 八千代市の特性を活かした住環境づくり	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。さらに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。
⑪ 団地を拠点とした地域のまちづくり	米本、高津、村上のUR賃貸住宅団地をはじめ、八千代台、勝田台など、5つの大規模住宅団地があるなど、公営賃貸住宅（公営の借家・UR賃貸住宅・公社住宅）の割合が千葉県内では最も高い値になっています。UR都市機構などと連携し、団地を活用した住宅困窮者への支援の検討や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。

## 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っていきます。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歳未満の子どものいる世帯）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

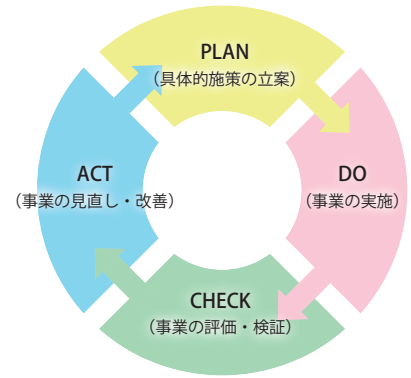
指標名	根拠データ	現在値	目標値
① 八千代市に「住みたい」と思う市民の割合	居住継続意向「ずっと住みたい」「当分の間住みたい」と回答した市民の割合（市民意識調査）	2016 (H28)	2028 (H40)
		79.8%	増加
② 「交通弱者にやさしい交通環境」と感じる割合	交通弱者にやさしい交通環境と「感じる」「どちらかというと感じる」と回答した市民の割合（市民意識調査）	2016 (H28)	2028 (H40)
		18.7%	増加
③ 「緑豊かなまち」と感じる割合	緑豊かなまちと「感じる」「どちらかというと感じる」と回答した市民の割合（市民意識調査）	2016 (H28)	2028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

## 計画の進行管理

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。

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。



## 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、庁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庁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。

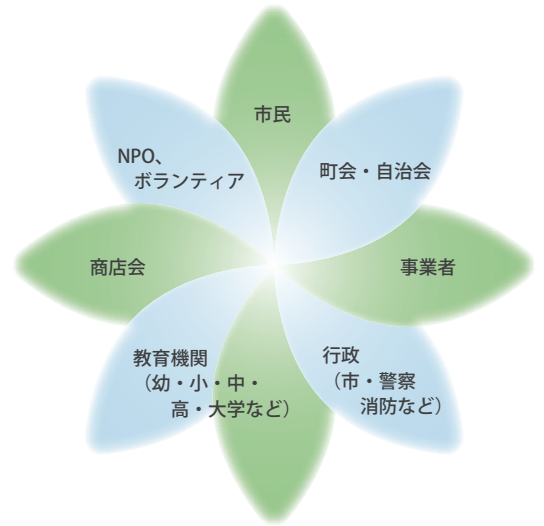
また、事業者は地域のコミュニティを形成する一員として、地域活動や防災・防犯の取組などに連携、協力していくことが期待されます。

### ④ 関係機関との連携

U R 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N P O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。



## 八千代市住生活基本計画 (概要版)

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）