

柏市住生活基本計画

住みたい 住み続けたい

みんなにやさしいまち かしわ

平成 23 年 3 月

柏 市

目 次

第1章 計画の目的・背景と位置づけ	1
1．目的と背景	1
2．策定の体制と経緯	3
3．計画の期間と見直し	4
第2章 柏市の現況	7
1．人口・世帯	7
2．高齢者世帯の住宅，住生活の現状	8
3．住宅，住環境の現状	9
4．居住水準等の現状	10
5．民間借家世帯の現状	10
6．住宅の耐震化等の現状	11
7．市営住宅等	12
第3章 市民意向等	15
1．町会・自治会・区代表者意向調査	15
2．平成21年度市民意識調査	16
第4章 基本理念と目標	19
1．基本理念	19
2．住生活の目標	21
第5章 施策方針	25
1．施策検討の考え方	25
2．横断的視点	28
3．個別の施策	29
4．地域別施策の方向	37
5．重点検討施策	41
6．施策の評価指標	42
第6章 施策の推進体制	45
1．施策の推進体制	45
参考資料	
柏市住生活基本計画策定の体制と経緯	
用語の説明	
中核市の公共賃貸住宅数	
住生活基本法	

第1章 計画の目的・背景と位置づけ

第1章 計画の目的・背景と位置づけ

1. 目的と背景

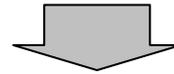
目的

柏市では、平成9年に「柏市住宅マスタープラン」、平成16年に「柏市市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、住宅政策を推進してきましたが、平成17年に沼南町との合併、平成20年には中核市へ移行し、時間の経過や計画区域の拡大に応じた施策の変更が求められています。

さらに少子・高齢化社会到来を踏まえ、住宅施策の重点が住宅の供給からストックの活用に移りつつあり、こうした社会動向からも新たな住宅施策の基本方針の策定が求められています。

こうした変化を受け、新しい柏市としての特性に応じた住宅まちづくりを総合的かつ効果的に推進するため、今後の住宅政策の目標、施策を定めることを目的として「柏市住生活基本計画」(以下「本計画」という。)を策定します。

柏市住生活基本計画
住宅行政の目標、住宅施策を策定



柏市の特性に応じた住宅まちづくり
を総合的かつ効果的に推進

背景

住生活基本法の制定と住生活基本計画(全国計画)を策定

国においては、「住宅建設計画法」を廃止して、平成18年6月、「住生活基本法」を制定し、住生活基本計画(全国計画)を策定しました。

そこでは、住宅施策の考え方が、人口の減少傾向や高齢化の動きを踏まえ、「住宅の量の確保」から居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」への本格的な政策転換が図られています。

(住生活基本法：国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針となる法律として平成18年制定)

策定の背景

住生活基本法(平成18年制定)



住生活基本計画 全国計画(平成18年策定)



千葉県住生活基本計画(平成19年策定)



柏市住生活基本計画

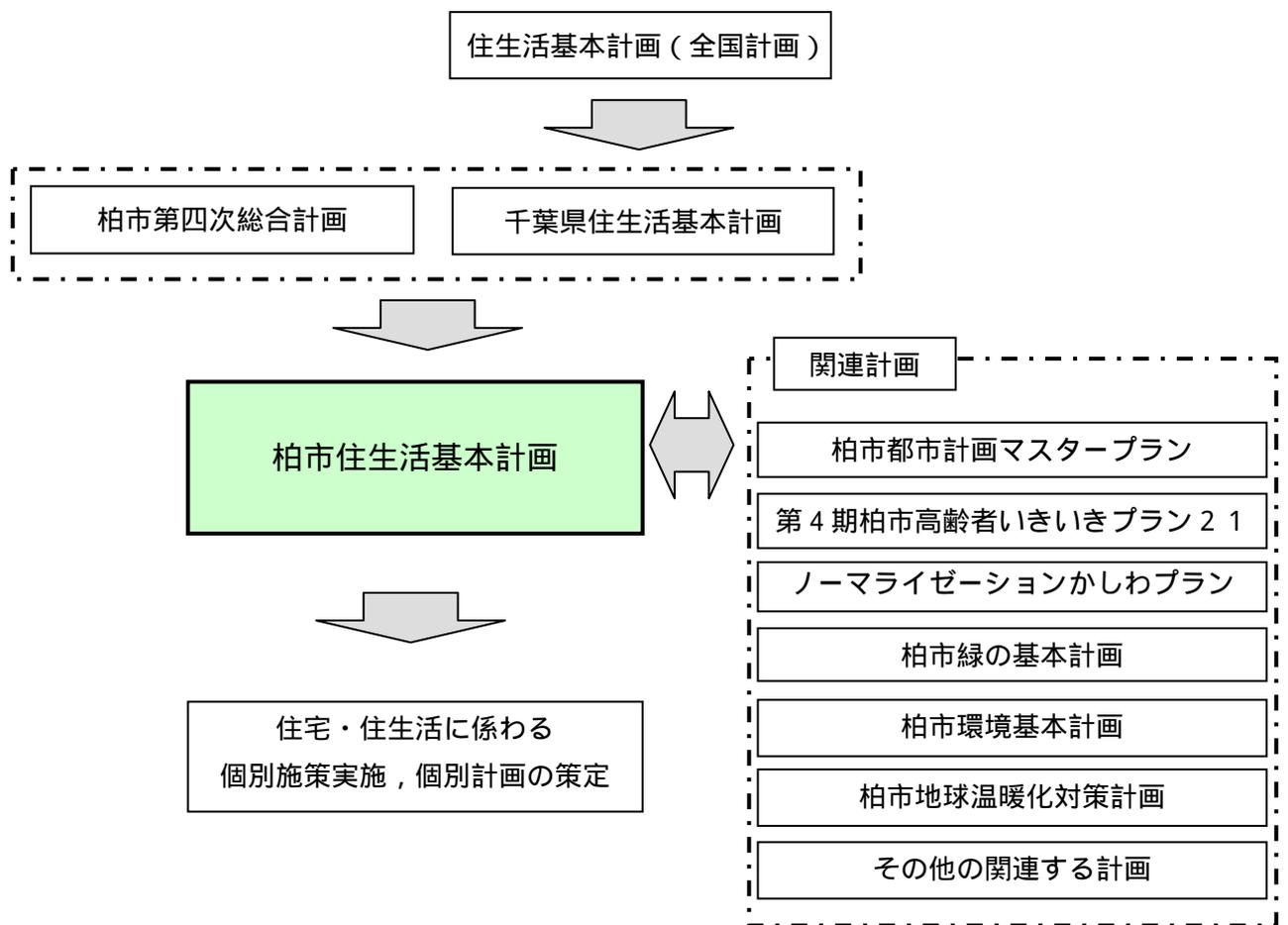
千葉県住生活基本計画の策定

住生活基本計画(全国計画)の策定を受け、千葉県では千葉県住生活基本計画を平成19年に策定し、今後の住生活のあり方と施策の方針を示しています。

位置づけ

本計画は、柏市の住宅・住生活に係わる基本的な考え方を示すものとして、柏市第四次総合計画と千葉県住生活基本計画の方針を受け、関連計画との連携を図りつつ策定しました。

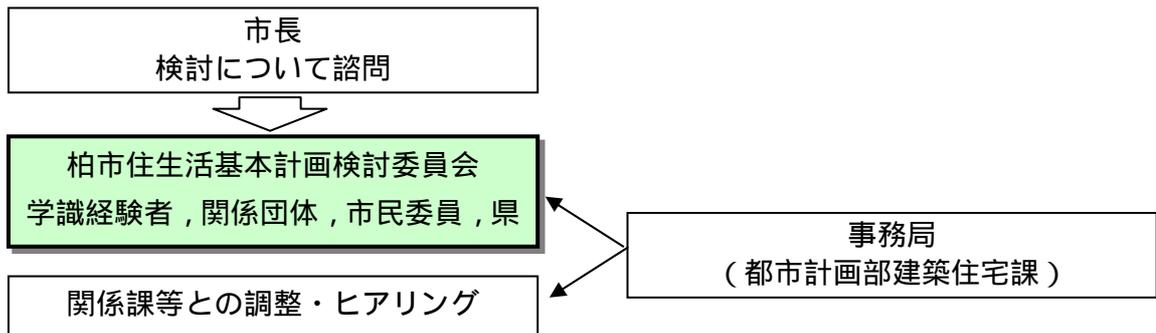
策定した内容は、今後の住宅・住生活に係わる個別施策実施、個別計画の策定の指針となります。



2. 策定の体制と経緯

策定の体制

本計画の策定に際しては、「柏市住生活基本計画検討委員会」の意見等を基に関連する施策との調整を図りました。



策定の経過

平成21年度
町会・自治会・区代表者アンケート調査(平成22年1月)
第1回検討委員会(平成22年1月)
第2回検討委員会(平成22年3月)
平成22年度
第1回検討委員会(平成22年7月)
第2回検討委員会(平成22年9月)
パブリックコメント(平成23年1月~平成23年2月)
第3回検討委員会(平成23年2月)
策定(平成23年3月)

3．計画の期間と見直し

本計画の計画期間は、平成23年度から平成32年度までの10年間とします。

なお、本計画は社会経済情勢の変化、住生活基本計画（全国計画）、千葉県住生活基本計画の改定、本市総合計画の改定等に伴い、必要に応じて適宜見直しを行います。

第2章 柏市の現況

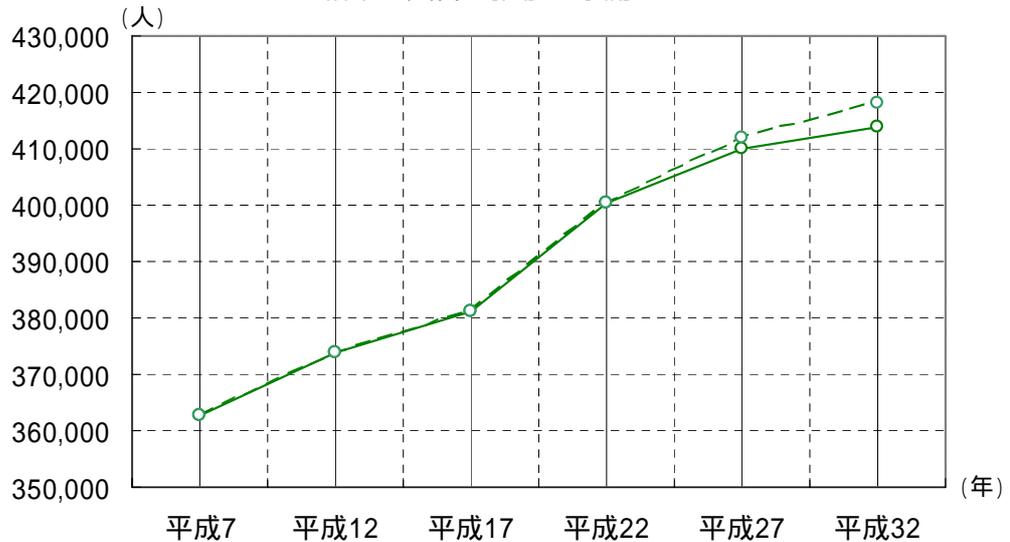
第2章 柏市の現況

1. 人口・世帯

本市の総人口は、平成17年の国勢調査では約38万1千人です。今後ともしばらく増加しますが、減少に転じる予想です。

今後、高齢人口（65歳以上）に移行する団塊世代のピークがあり、高齢化が急速に進むものと予想され、また30歳代後半から50歳代の人口の割合が少なくなっています。

柏市の人口の推移と予測

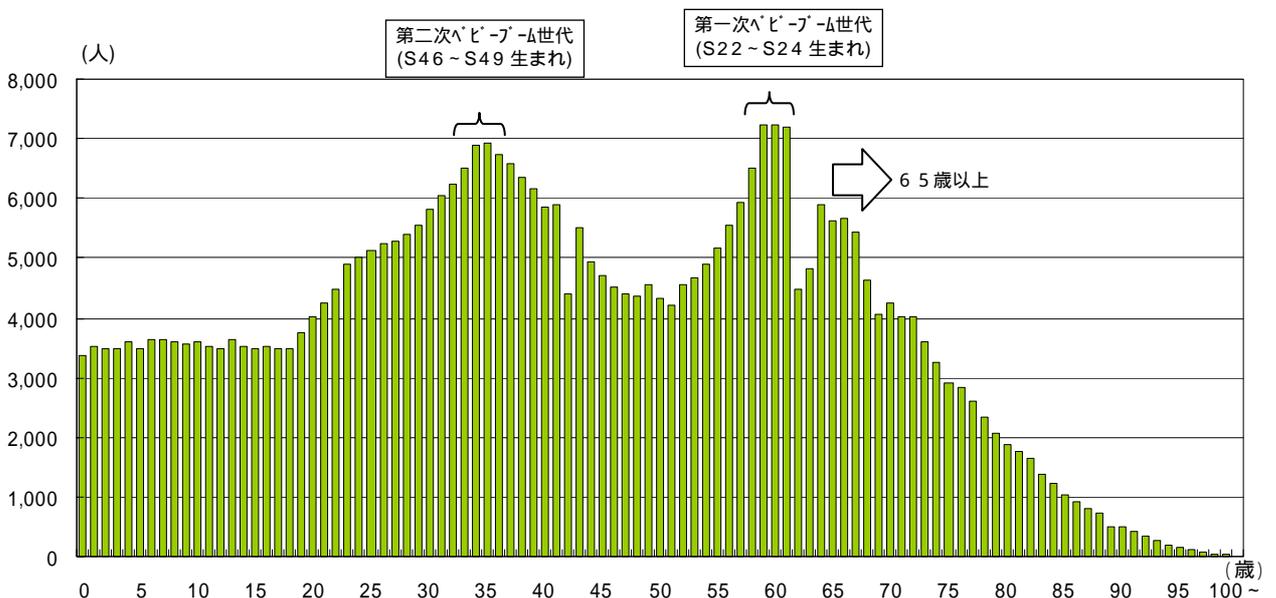


ケース1: 予測される最小の値
 ケース2: 予測される最大の値



資料: 柏市第四次総合計画後期基本計画策定資料

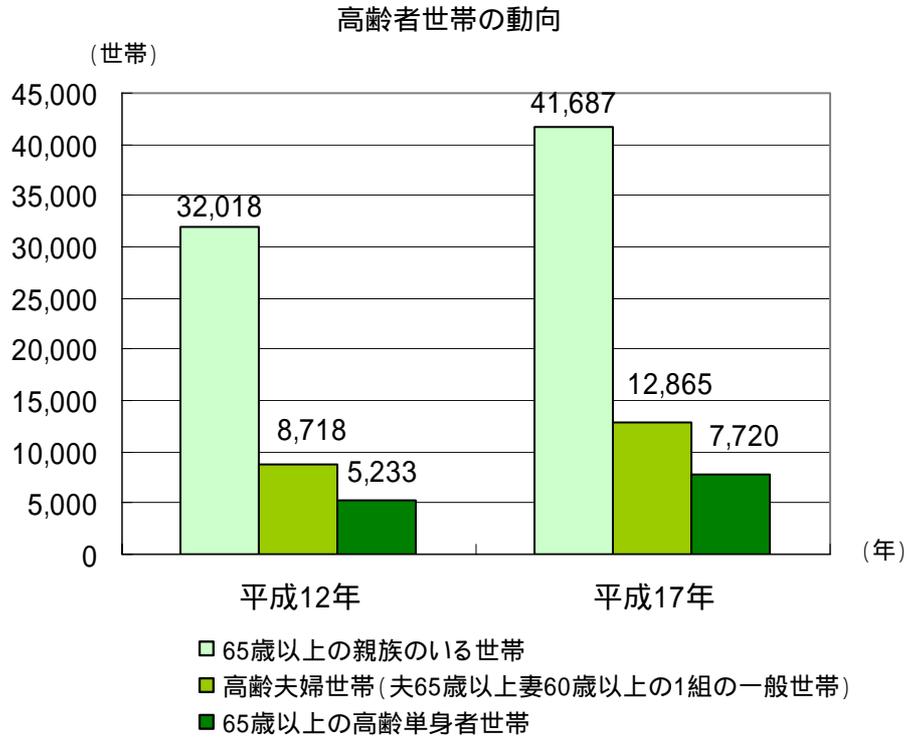
柏市の年齢別人口



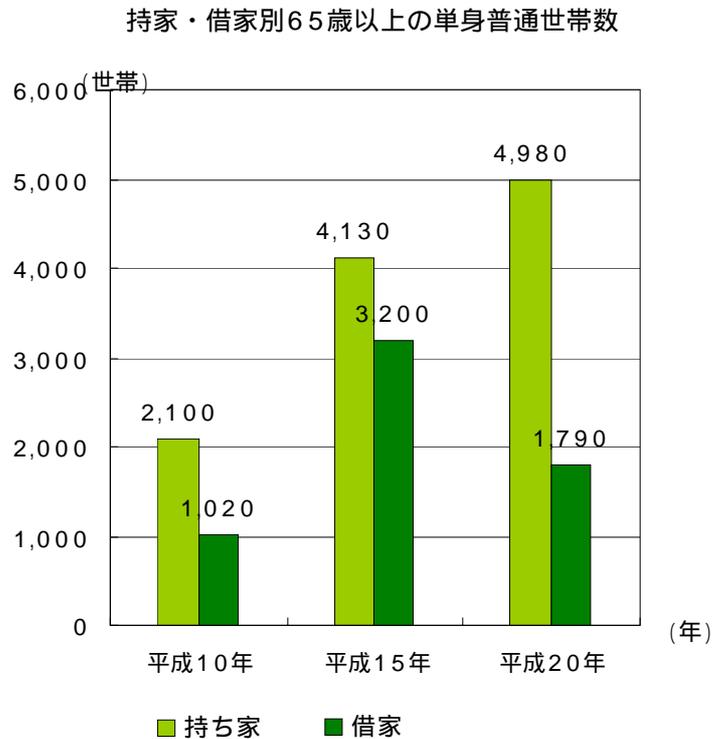
資料: 柏市住民基本台帳(平成20年3月)

2. 高齢者世帯の住宅、住生活の現状

高齢者世帯数は、高齢者を有する世帯、さらに夫婦どちらかが65歳以上の夫婦、65歳以上の高齢者単身者世帯とも大きく増加しており、高齢化に対応した住宅対策が必要です。



借家に住む高齢単身普通世帯数は一旦増加しましたが、その後減少しています。



普通世帯：住居と生計をともにしている家族などの世帯(下宿、間借、住み込み以外)

3. 住宅，住環境の現状

平成 19 年の都市計画基礎調査等の結果から，住宅建物を敷地単位で集計すると，約 81%が戸建住宅となっており，市域全域に分布しています。

残りはマンション，公営団地等の集合住宅となっています。

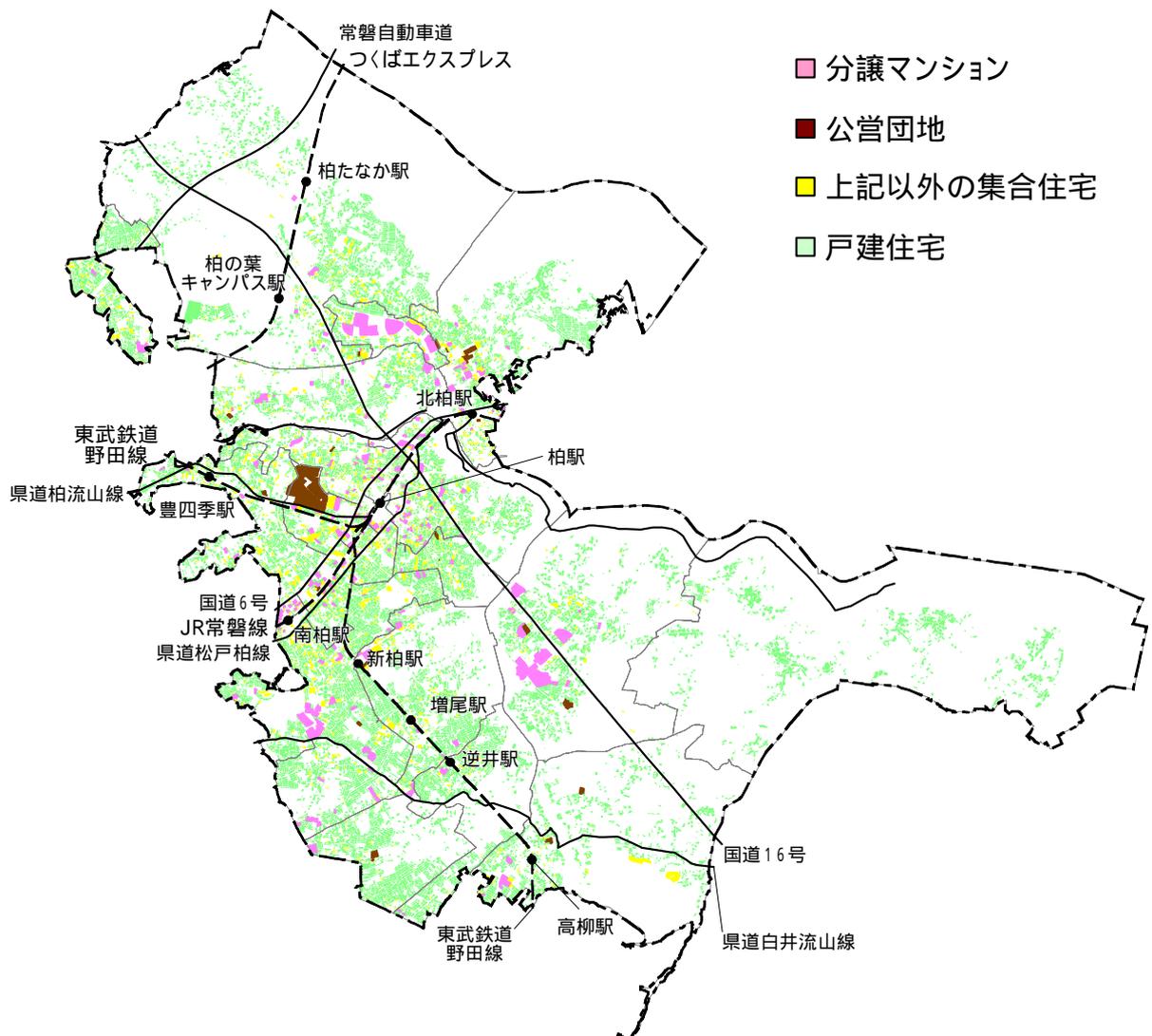
また平成 20 年の住宅・土地統計調査結果によれば，本市の住宅総数は約 158,200 戸あり，そのうち分譲マンションに相当する持家共同住宅は約 2 万戸（住宅・土地統計調査）あります。

種 類	敷地面積		棟数	
	ha	%	棟	%
分譲マンション	128.0	5.4	658	0.7
公 営 団 地	43.4	1.9	965	1.1
上記以外の集合住宅	261.1	11.3	6,409	7.2
戸 建 住 宅	1,887.4	81.4	81,385	91.0
合 計	2,319.9	100	89,417	100

資料：都市計画基礎調査等の結果より集計

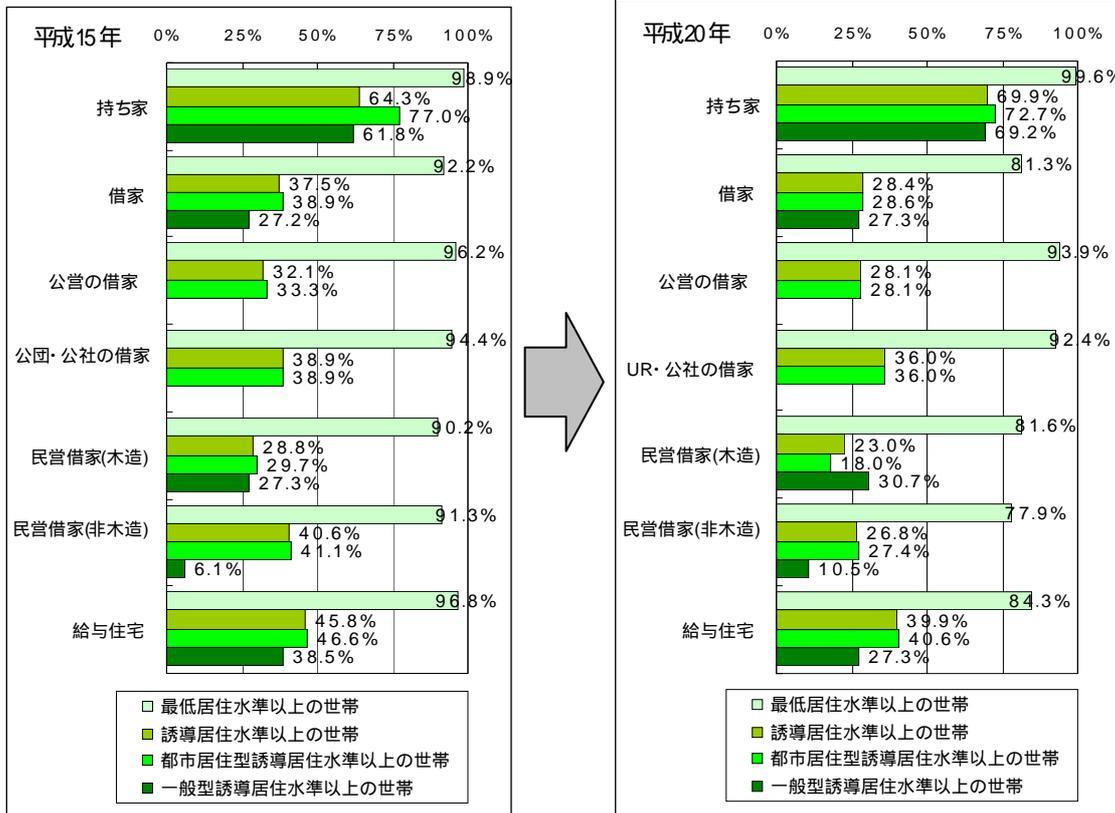
区 分	戸数（戸）	割合（%）
専用住宅	155,910	98.5
一戸建	86,220	54.5
長屋建	2,600	1.6
共同住宅	67,060	42.4
その他	30	0.0
店舗その他の併用住宅	2,310	1.5
合 計	158,220	100.0

資料：住宅・土地統計調査



4. 居住水準等の現状

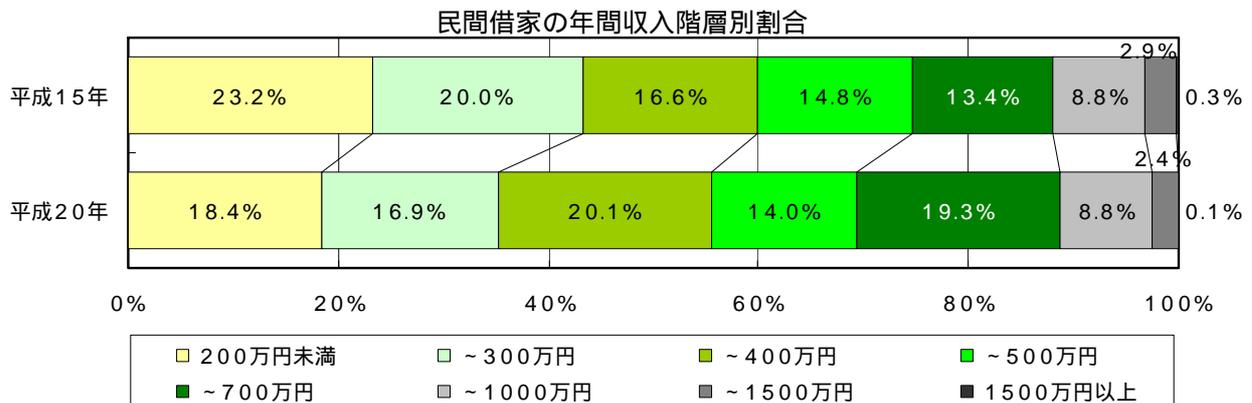
持ち家は水準が向上し，民間の借家は水準（最低居住水準，誘導居住水準，都市居住型誘導居住水準）が低下しており，改善が必要とされます。



資料：住宅・土地統計調査

5. 民間借家世帯の現状

民間借家世帯の収入階層は，300～400万円が最も多く，次いで500～700万円，200万円未満の順となっています。平成15年と比較すると，年間収入200万円未満の世帯が減少し，500～700万円の世帯の割合が増加しています。



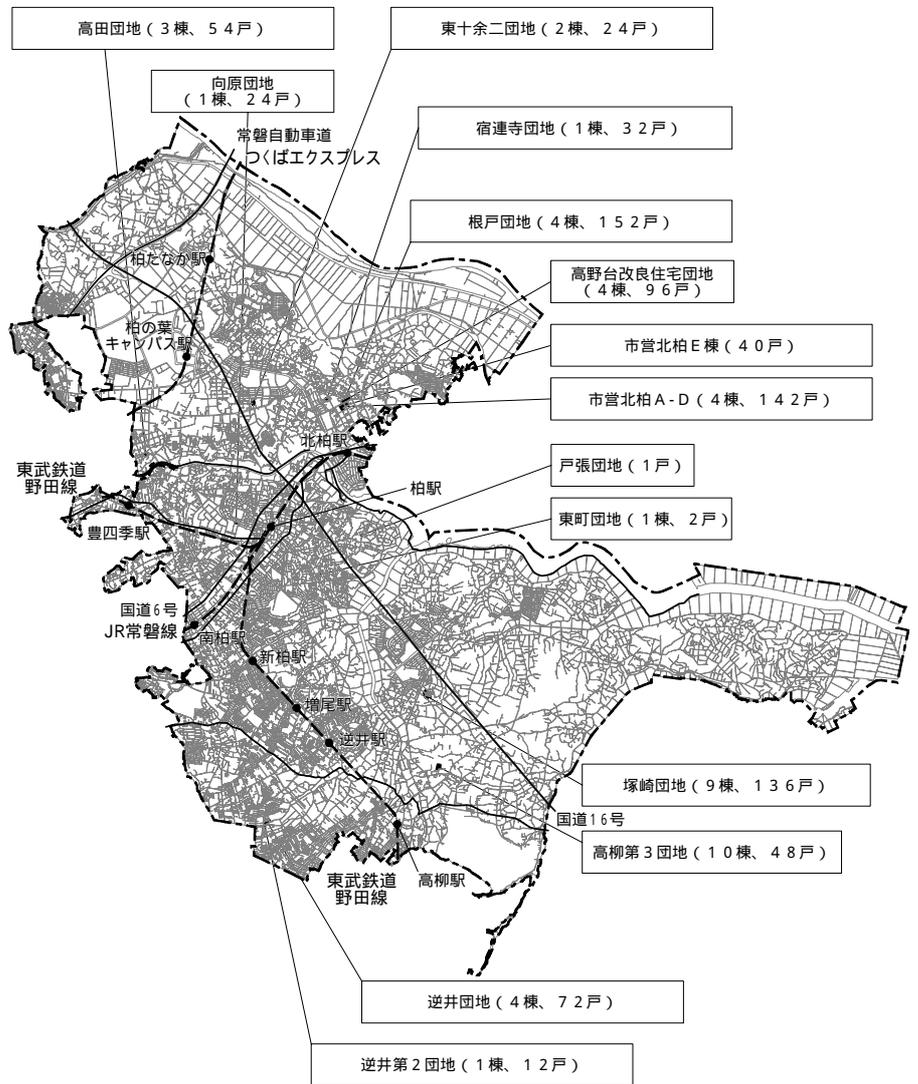
資料：住宅・土地統計調査

7. 市営住宅等

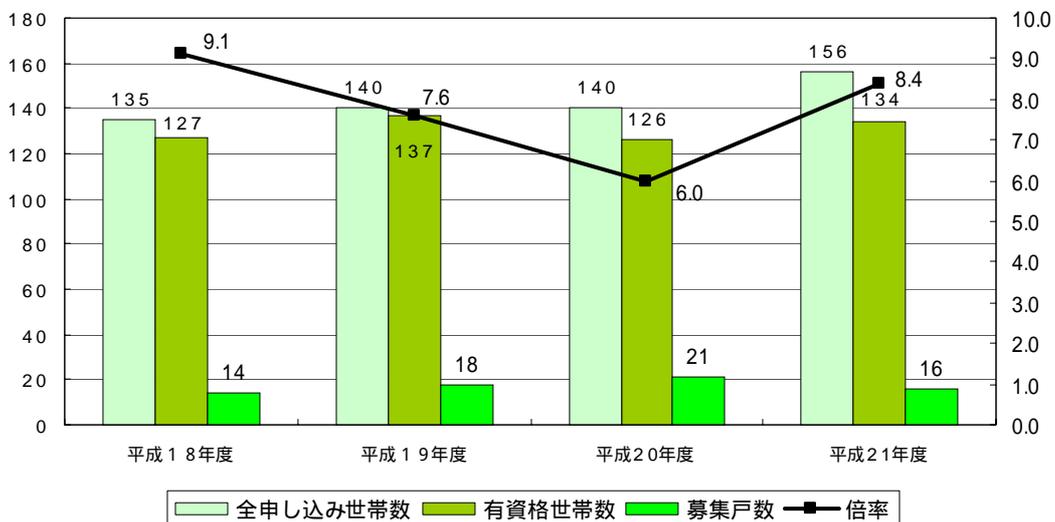
本市には、市営住宅が14団地あり、管理戸数は835戸あります。そのうち公営住宅は、41棟715戸であり、また改良住宅は4棟96戸（高野台改良住宅団地）、市単独住宅は1棟24戸（向原団地）です。

このほか県営住宅144戸、都市再生機構住宅5,593戸があります。

市営住宅への応募状況は、有資格者の応募が毎回130件前後あり、倍率は募集戸数にもよりますが、近年においては6倍から9倍となっています。



市営住宅の申し込み状況の推移



第 3 章 市民意向等

第3章 市民意向等

1. 町会・自治会・区代表者意向調査

調査の目的

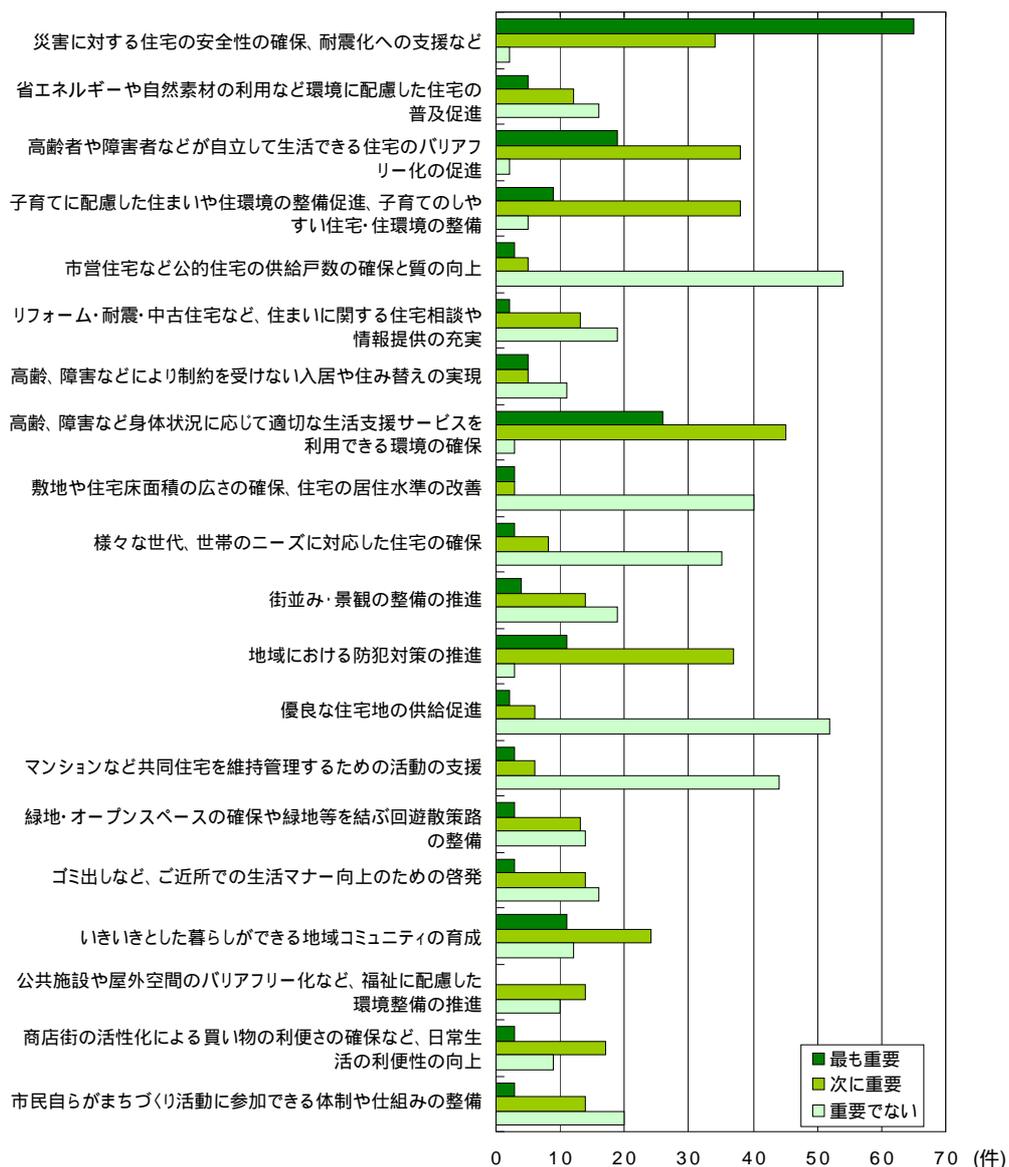
地域の住環境や住生活について、実感やご意見を伺うことを目的として実施しました。

調査の方法・時期・回収率

町会・自治会・区代表者に対し、直接配布を行ない郵送により回収しました。平成 22 年 1 月 15 日に配布、同 1 月 31 日を締め切りとし、280 件の配布に対して 203 件を回収し、回収率は 72.5%でした。

今後、市が重視すべき住宅施策として、どれが重要と考えられているか

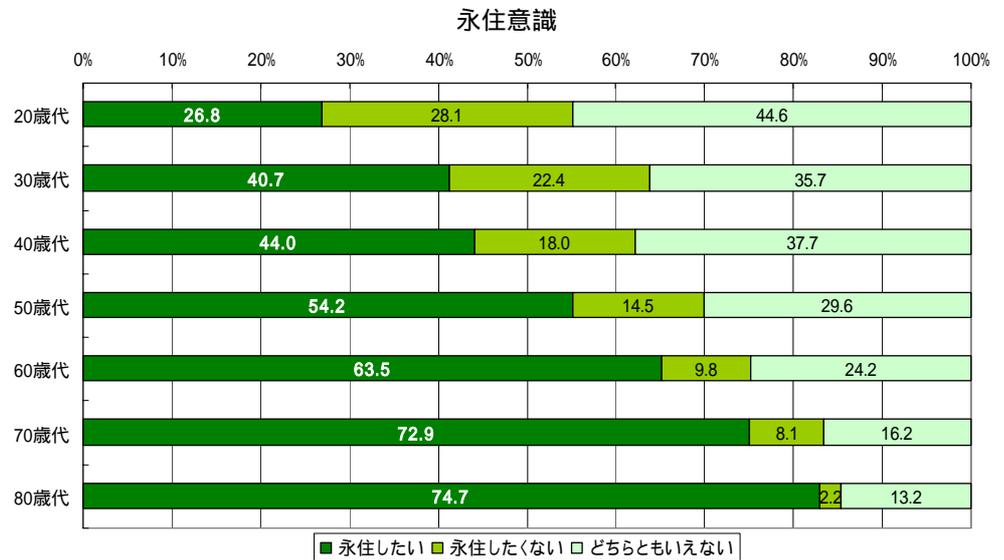
今後、市が重視すべき住宅施策として最も重要と考えられているのは、「災害に対する安全性の確保・耐震化への支援」が最も多く、次いで「高齢・障害の身体状況に応じて適切な生活支援サービスを利用できる環境の確保」となっています。



2. 平成 21 年度市民意識調査

「永住意識」について

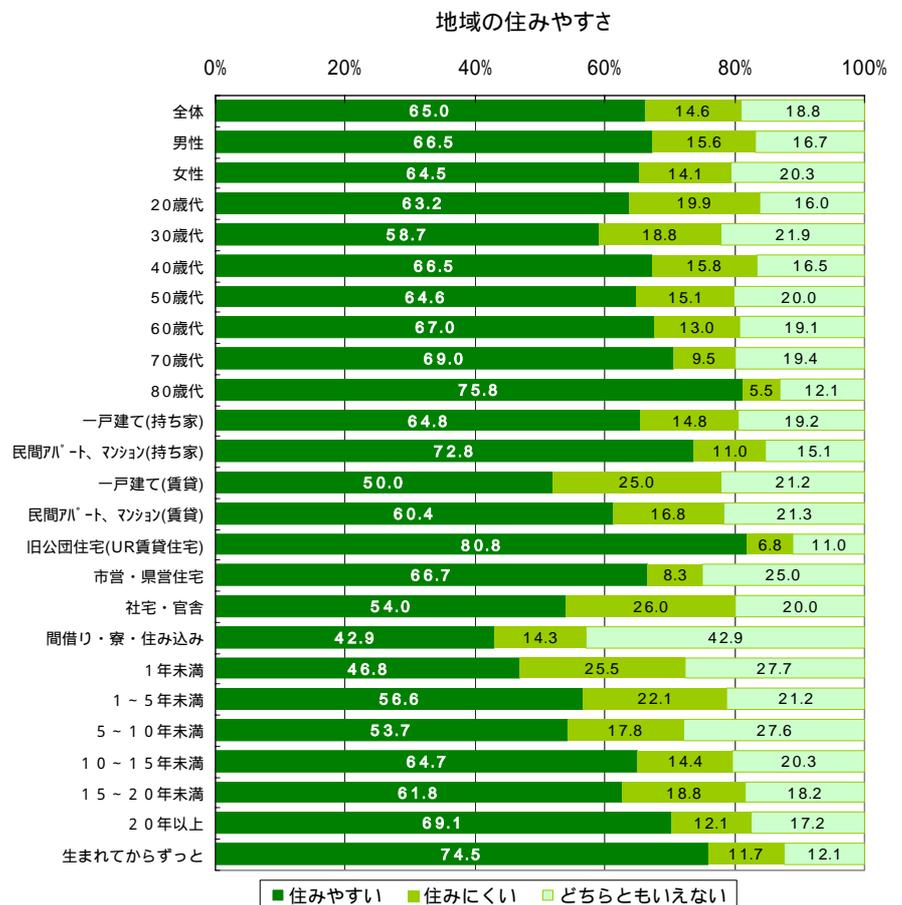
若い世代ほど永住意向は少なく、高齢になるほど永住意向は高くなっています。若い世代の永住化促進が必要と考えられます。



「住みやすさ」について

永住の意向がある人は住宅を購入したことが大きな理由となっており、居住年数が長い人や年齢が高い人ほど住みやすいと感じていることから、長く住み続けることで暮らしやすさを実感できる都市であると考えられます。

そのため、新たに移り住んできた人が長く住み続けられるよう、若い世代への子育て支援や行政サービスの充実を図り、本市の魅力を知ってもらうことが重要と考えられます。



第4章 基本理念と目標

第4章 基本理念と目標

1. 基本理念

本市では、第四次総合計画で定める将来都市像「みんなでつくる 安心、希望、支え合いのまち 柏」を定め、まちづくりの課題において住生活の目標を定めています。

住宅市街地の形成【国際学術研究都市づくり（柏の葉キャンパス駅周辺）】

北部地域では、東京大学や千葉大学、さらには沿線の筑波研究所群などの多様な大学・研究機関の立地を活かした、産学官連携による働く場の創出に対応した住宅を供給します。

子育て世代にとっても高齢者にとっても魅力的なまちづくり

全国的な少子・高齢化の進展は、本市においても例外ではなく、子育て世代にとって、子どもを生み育てやすい住生活の充実に向けた取組を進めます。さらに高齢化の進行に備えて、高齢者世帯が安心して住み続けられる地域社会の形成を目指します。

市民協働の一層の推進と民間活力の活用及び多様な主体の連携

豊かな住生活の実現は、「地域のことは地域にかかわる多様な主体が連携して取り組む」という市民協働のまちづくりとして取り組むことが必要です。このため市民協働による豊かな住生活の実現を基本とし、これに民間活力が加わり多様な主体によるまちづくりの実現を目指します。

環境共生に配慮したまちづくり

近年、地球温暖化や資源の枯渇の懸念といった地球レベルの問題から、身近な水と緑の保全などに至るまで、様々な環境問題が顕在化してきています。これからは、住宅や住生活の中に低炭素社会・循環型社会の実現に向けた住生活の実現を推進します。

地域の危機管理力の強化と、安心・安全のまちづくり

予期せぬ危機に直面した際に迅速かつ的確に対応していくことが可能な地域づくりが求められており、安心して安全に住むことのできる住生活の実現を目指します。

こうした本市の住生活に関する基本方針と市民意向を勘案し、住宅・住生活に係わる基本理念を下記のように定めます。

住みたい 住み続けたい

みんなにやさしいまち かしわ

この基本理念は、本市の住宅や住生活の向上を目指して、市民、事業者、行政が協働まちづくりとして取り組みを行おうとするとき、その共有すべき理念として位置づけられるものです。

本市では、市民はもちろんのこと、住まいの場を求めている市民以外の多くの人々が、本市の生活環境や生活の利便性を評価し、本市に永住することを選択し、また、高齢者や障害者、所得が低いため住宅に困る人など、市民の誰もが安心して住み続けることのできる、やさしいまちを目指していきます。

2. 住生活の目標

目標

目標は基本理念を実現化していくため、より具体的な施策に結びつく住宅・住生活において目指すべき目標として定めます。

目標を定めるにあたっては、実態調査や市民意向の把握により明らかになった住生活の実態等に基づく必要性、本市の住生活に係わる目標を総合的に勘案し定めます。

住生活の実態等に基づく必要性

- ・人口減少，高齢化への対応の必要性
- ・住宅ストックの改善（居住水準，耐震性等）の必要性
- ・住宅セーフティネットの充実
- ・人口の維持，定着化の必要性
- ・安定したコミュニティ形成には子育て世帯の永住化の必要性
- ・空家の発生，既存ストックの活用の必要性

市の住生活に関する方針（柏市第四次総合計画）

- ・「国際学術研究都市づくり（柏の葉キャンパス駅周辺）」への対応
- ・子育て世代にとっても高齢者にとっても魅力的なまちづくり
- ・市民協働の一層の推進と民間活力の活用，及び多様な主体の連携
- ・環境共生に配慮したまちづくり
- ・地域の危機管理力の強化と，安心・安全のまちづくり

住生活の目標

- 人口の維持・定着化
- 住宅ストックの有効活用（流通促進）
- 高齢化への対応
- 良質な住宅ストックの維持
- 住宅セーフティネットの形成
- 地球環境への配慮

人口の維持・定着化

子育て世帯の永住化を促進し、多様な世代がそれぞれ交流し、相互に支え合う豊かな地域社会の形成を目指します。

住宅ストックの有効活用（流通促進）

本市が持続可能な地域社会を形成する基盤として、既存の住宅が循環して利用され、優れた環境形成に資する良質な住宅ストックの形成と活用を目指します。

高齢化への対応

高齢者世帯が支障なく生活ができ、住まいの場を確保することに困ることの無い地域社会を目指します。また介護が必要になった場合にも福祉サービスとの連携の基に安心して住み続けられる社会の形成を目指します。

良質な住宅ストックの維持

より多くの住宅が、十分な住宅としての広さ、耐久性、耐震性と不燃化性能を備え、かつ防犯対策も備えることにより、耐久性に優れた良質な住宅ストックの形成を目指します。

住宅セーフティネットの形成

住宅確保要配慮者に対しては、不動産業界や民間賃貸住宅経営者と連携を図りつつ、公的賃貸住宅制度や福祉制度が適切に対応することにより、安心して生活できる地域社会を目指します。

地球環境への配慮

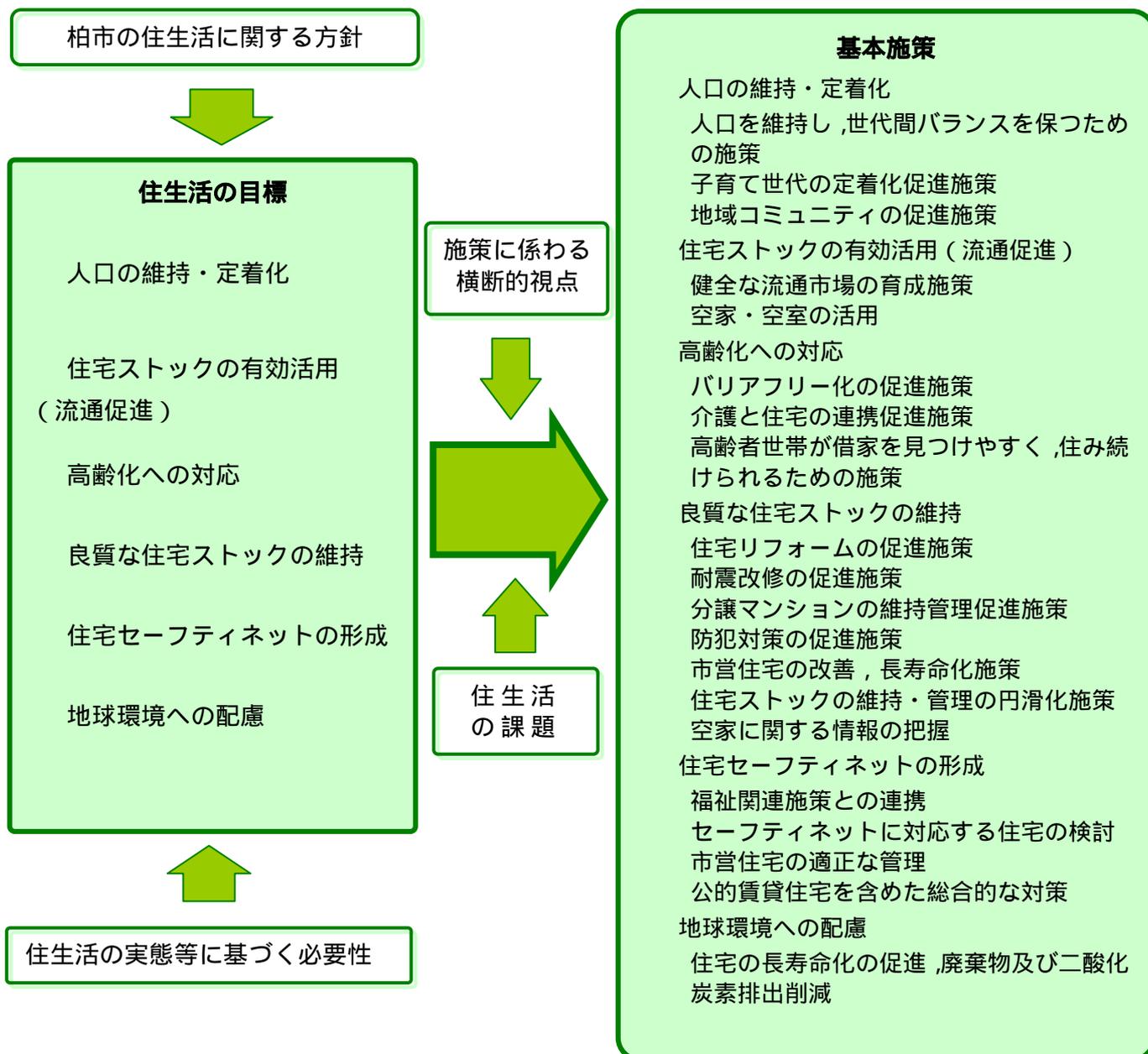
住宅を長く使用できるようにリフォームまたは建築することにより廃棄物の排出を削減し、かつ新エネルギーの活用や省エネルギー化により地球環境の改善に資する住宅及び住生活を促進することにより、環境と調和した地域社会を目指します。

第 5 章 施策方針

第5章 施策方針

1. 施策検討の考え方

住生活の目標を具体化するため、施策を策定するにあたっての横断的視点と住生活の個別具体の課題を踏まえ、施策推進の基本的な考え方を示します。



住生活の課題

目標を定めるにあたっては、人口、世帯の動向や住宅の実態、さらには市民意向を踏まえた住宅・住生活の必要性を勘案してきましたが、さらにこれを施策方針として具体化するにあたっては、これを住生活の課題として整理し、施策の前提とします。

人口の定着化によりバランスの取れた地域社会を維持していくことが必要

本市の年齢別の人口構成は30歳代後半から50歳代前半の階層が少なく、安定した地域社会を形成するためには、団塊第2世代の30歳代から40歳代層の定着化を促進し、こうした年代層が本市に永住できるような住宅施策が求められています。

とりわけ、我が国全体として人口が増えない状況の中で、人口定着において競合関係にある都市間との競争において定着化を図る必要があります。

人口・世帯の減少が見込まれるなか、住宅ストックの有効活用が必要

長期的に人口・世帯が減少し住宅需要も減少します。既に10%を超える空家の発生が見られることから、住宅ストックの維持・改善(活用)が必要です。

住宅ストックの有効活用のため、その流通を促進する必要があります。

人口の増減が地域により異なるため、地域特性に基づく対策が必要です。

人口の高齢化を踏まえた対策が必要

高齢者世帯の増加に備え、住生活に障害の少ない住宅・住環境が必要です。

借家住まいの高齢者世帯が、安心して住み続けることのできる賃貸住宅の確保が必要です。

要介護者の増加に備え、介護が可能な住宅の確保が必要です。

良質な住宅ストックを形成していくことが必要

居住水準(面積)の低下がみられる民間賃貸住宅の居住水準の低下の防止と居住水準の向上を促進する必要があります。

耐震性の劣る住宅の改善が必要です。

建築経過年数の多い分譲マンションの修繕や改良が必要です。

住宅の防犯対策が求められています。

所得が低いこと等による住宅に困る世帯に対しての公的賃貸住宅の求められる役割への対応

住宅確保要配慮者に対し、公的な賃貸住宅の有効活用を図る必要があります。

市営住宅のバリアフリー化、長寿命化が必要とされています。

入居希望者の多い市営住宅を、福祉政策と連携し有効活用(適正な入居)を図る必要があります。

環境共生に配慮したまちづくりの一環として、環境負荷の少ない住宅と住生活の推進が必要

廃棄物の排出削減が求められます。

地球温暖化防止のための新エネルギーの導入など、低炭素化に対応した住宅と住生活が求められます。

2. 横断的視点

目標を具体化すべき施策検討に際しては、以下の視点を共通事項として踏まえます。

ストック重視

環境問題やエネルギー問題から、廃棄物の排出量を減らすため住宅を建替えるのではなくリフォームしていくなど、新エネルギーの活用など低炭素社会を目指し、エネルギー消費の少ない住生活を実現していく必要があります。

これからは既存の住宅をより長く使用し、今後建築する住宅も、より長く使用できるよう建築し、維持管理を適切に行うことが重要です。このため住宅のリフォーム・維持管理、住宅の市場流通の促進により、良質な住宅が循環し利用され、住宅ストックの継続的な活用が図られるよう配慮します。

市場・民間活力重視

市民の様々な住宅需要に応じて、住宅の取得や賃借が円滑に行われるよう、信頼できる住宅情報の提供、住宅の品質を保証する制度の紹介、周知及び活用等、市場機能の充実に配慮します。

また、様々な住宅需要に応じて住宅が効率よく供給されるよう、民間活力が効果的に活かされるよう配慮します。

関連する施策分野との連携

市民がそれぞれのライフステージに応じて、豊かな住生活を実現するためには、市民同士の協働による地域コミュニティによる支え合いが重要です。また行政による施策においても、福祉をはじめとした多様な政策分野との連携が重要です。このため、関連する政策分野との連携・調整を図り、効率的かつ総合的な施策の推進に努めます。

地域の特性に応じた対応

本市は地域ごとに人口・世帯の実態と動向が異なっており、それらが本市の特徴となっています。このためそれぞれの地域特性に応じた施策の推進に努めます。

3. 個別の施策

それぞれの目標を実現するための施策を示します。

目標 人口の維持・定着化

人口を維持し、世代間バランスを保つための施策

- ・人口減少地域・高齢化地域への永住促進

市内においても人口が減少している地域や高齢化した地域があります。そのような地域では、地域コミュニティの維持や人口減少の歯止めが必要であり、この対策として子育て世帯等の居住を誘致するとともに、居住した子育て世帯等を対象として、人口減少を防ぐための施策を検討します。

子育て世代の定着化促進施策

- ・ファミリー世帯向け住宅の検討

子育て世帯への市内の住宅取得に向けた支援策として、中古住宅も含めて住宅の取得を行った場合の優遇施策を検討していきます。

- ・子育て支援施設の充実

働く子育て世帯等の生活を支えるため、交通利便性の高い地区等への子育て支援施設の設置等、子育て世帯の人口定着に資する施策を検討していきます。

- ・子育て支援住宅の建設促進

遮音性やバリアフリーに配慮して建築されたことにより、子育て世帯が快適に住み続けられる共同住宅を市が認証し、子育て世帯が安心して本市に定住できる環境づくりを研究していきます。

- ・良好な住環境の形成

住宅ばかりでなく、計画的な道路整備や緑化の推進を図り、住宅を取り囲む環境の改善、向上を推進します。

- 景観まちづくり条例の紹介・周知
- 地区計画制度、建築協定制度等の紹介・周知

地域コミュニティの促進施策

- ・地域コミュニティの育成

より良い住環境の形成は、地域のまちづくりに市民一人ひとりが協働し、交流を深めることを普段から積み重ねていくことが重要となります。このため防犯や防災、住環境の改善など身近な地域の課題に対して、市民が協力し交流する機会を提供し、活動を促進していきます。

- 地域コミュニティ拠点の整備

目標 住宅ストックの有効活用（流通促進）

健全な流通市場の育成施策

住宅ストックを有効利用するためには、健全な流通市場の形成が必要とされ、住宅の性能品質を明確化することが求められます。このため住宅性能表示制度や住宅瑕疵担保履行法による新築住宅の保険制度の普及・周知を図り、新築住宅や既存住宅の市場による流通を促進します。

- 【・住宅性能表示制度：新築住宅，既存住宅について住宅の性能を10の評価項目により，国に登録された専門機関（登録住宅性能評価機関）が評価を行い，住宅の品質を保証し，建築に係わるトラブル処理を行う制度（住宅の品質確保の促進等に関する法律）の活用
- ・住宅瑕疵担保履行法：住宅購入者等の利益の保護を図るため，新築住宅を建設する際，瑕疵担保責任の履行を確実なものとするため，請負人や売主に資力確保措置（保険への加入または保証金の供託）を義務付ける制度。】

住宅性能表示制度の周知（パンフレット配布，ホームページ掲載等）

住宅瑕疵担保履行法による保険制度の周知（パンフレット配布，ホームページ掲載等）

景観まちづくり条例の紹介・周知

地区計画制度，建築協定制度等の紹介・周知

長期優良住宅等計画の認定制度の促進

空家・空室の活用

ライフステージの変化に応じて，住み方と住宅性能の不一致が生じてきます。高齢者等に対してはバリアフリー化した生活しやすい住宅が求められ，子育て世帯には広く安心して子育てできる住宅が求められます。こうした需要と住宅ストックの不一致を解消し，需要と供給の一致を促進する施策を検討します。

賃借を前提とした空家・空室情報の市場との連携の検討

目標 高齢化への対応

バリアフリー化の促進施策

- ・バリアフリー化に関する情報提供
 - バリアフリー化の必要性の周知を図るため、バリアフリー工事の具体的事例，助成制度の紹介を行います。
 - バリアフリー紹介パンフレットの作成，配布
 - 広報誌による紹介・周知
 - ホームページによる紹介・周知
- ・バリアフリー化の相談体制の充実
 - 高齢化に伴うバリアフリー化工事の必要性があり，とりわけバリアフリー化が自力で困難な高齢者世帯に対しては，これを円滑に促進するため，補助制度等の情報提供及び相談体制の充実を図ります。
 - バリアフリー相談窓口の設置
 - バリアフリー相談員の登録・紹介制度
 - 木造住宅簡易耐震診断・住宅バリアフリー相談会【既存】
- ・バリアフリー化工事への助成
 - バリアフリー化工事費用に対する助成を，介護保険制度と連携し行います。
 - 介護保険の居宅介護住宅改修給付制度【既存】
 - 要介護高齢者等住宅改造費補助【既存】

介護と住宅の連携促進施策

- 介護が必要となった高齢者世帯等に対しては，訪問介護の他に住まいと一体化した介護サービスも必要とされます。こうした世帯に対しては福祉政策と連携し，NPOや医師会との協力のもとに，介護付き住宅の維持と，状況に応じて駅の周辺地域など生活利便性の高い地区での供給を検討し，合わせて地域施設の充実化を促進します。
 - 特別養護老人ホームの供給検討
 - 有料老人ホームの供給検討
 - 介護を必要とする住宅のバリアフリー化促進
 - 地域に密着した小規模多機能型居宅介護サービスの促進の検討
 - 高齢者専用住宅と介護施設の一体化整備の検討

高齢者世帯が借家を見つけやすく，住み続けられるための施策

- ・住み続けられる借家情報の提供
 - 高齢者借家世帯は，民間賃貸住宅経営者から入居を拒否される場合があります。このため高齢者であっても入居が断られず，安心して住み続けられる民間賃貸住宅の情報を市民に提供していきます。
 - 高齢者の民間賃貸住宅入居を支援する各種制度の紹介パンフレットの作成と配布

高齢者の民間賃貸住宅入居を支援する各種制度の広報誌による周知

市ホームページによる高齢者の賃貸住宅入居を支援する各種制度の周知

高齢者の借家世帯に対して提供が必要とされる項目

- ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅制度（高齢者の入居を拒まない住宅の登録，紹介）
- ・ 高齢者専用賃貸住宅登録制度（高齢者専用賃貸住宅の登録，紹介）
- ・ 家賃債務保証制度（高齢者円滑入居賃貸住宅に対する，財団法人高齢者住宅財団による保証業務）
- ・ 終身建物賃貸借制度

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年）

- ・ 民間賃貸住宅経営者へ的高齢者入居に係わる支援

高齢者が民間賃貸住宅に入居しやすくなるよう，民間賃貸住宅経営者への情報の提供を行い，入居に際し問題となる事項の検討を行います。

家賃債務保証制度（高齢者居住支援センター）の紹介

民間賃貸住宅経営者が高齢者の入居に際して障害と考える事項の解消施策の検討

- ・ 住まいの確保に関する相談体制の充実

高齢者世帯が抱える借家への入居，契約の継続等の問題の解決策として，NPO 等による相談体制の充実化を促進します。

NPO 等市民団体による住宅相談体制の促進（住み替え，借家さがし）

目標 良質な住宅ストックの維持

住宅リフォームの促進施策

・相談体制の充実（リフォーム）【既存】

住宅の戸数が世帯の数を上回る状況においては、既存の住宅ストックを必要に応じてリフォームすることが特に重要です。具体的には高齢化に伴うバリアフリー化工事の必要性、親子による同居の開始等ライフステージの変化に伴うリフォームの必要性、あるいは住宅の流通に伴う新たな住まい手の住まい方によるリフォームや省エネルギー化を考慮したリフォーム等、既存住宅をリフォームする必要があります。

こうしたリフォーム需要に対して、市民が安心してリフォーム等が実施できるよう、関連団体との協力のもと、リフォームに関することや融資制度等の情報の提供等を行う相談体制の充実を図ります。

リフォーム相談ができる体制の検討

リフォームに係わる関係団体の紹介

耐震改修の促進施策

・耐震性の劣る建築物の危険性、対策の必要性について周知・啓発活動の拡充

耐震化の必要性、補強事例等紹介パンフレットの作成、配布

広報誌による紹介・周知

ホームページによる紹介・周知

・木造住宅簡易耐震診断・住宅バリアフリー相談会【既存】

耐震性の劣る木造住宅については、建替えあるいは耐震補強を行う必要があります。このため住宅の耐震性に不安を持つ市民を対象として、簡易耐震診断を踏まえつつ耐震化に向けた相談を実施していきます。

・木造住宅耐震診断費補助金の交付【既存】

木造住宅の耐震診断を行おうとする市民に対して、耐震診断費用の一部を補助し、住宅の耐震化をすすめていきます。

・木造住宅耐震改修費補助金の交付【既存】

耐震性の劣る木造住宅について、耐震改修工事を行う意思があるにもかかわらず、経済的な理由から耐震改修が困難な市民に対して、工事費用の一部を補助し、住宅の耐震化をすすめていきます。

分譲マンションの維持管理促進施策

分譲マンションは適切な管理により、耐震性の確保、防犯対策、長寿命化が必要とされます。管理組合等による適切な維持・管理が行われるよう、相談体制の充実を図ります。

相談窓口の設置

マンション問題等に関する相談会の開催

マンション管理士会との連携
マンション管理等に関するセミナーの紹介
マンション管理組合交流会の設置の検討

防犯対策の促進施策

住宅における防犯対策について周知を図ります。
千葉県等による防犯対策パンフレットの紹介

市営住宅の改善，長寿命化施策

市営住宅の改善と修繕を行い，性能の向上と長寿命化を行います。
柏市公営住宅等長寿命化計画の実施
公営住宅ストック総合改善事業の実施
柏市地域住宅計画の実施

住宅ストックの維持・管理の円滑化施策

住宅ストックの維持，向上に重要な役割を果たす団体，企業への情報提供を図ります。
団体，企業への住宅ストック改善施策等の情報提供

空家に関する情報の把握

人口の減少等に伴って生じた空家を把握し，空家の有効活用について，検討していきます。
空家実態の把握
空家の有効活用の検討

目標 住宅セーフティネットの形成

住宅市場を通じた中では、住まいの確保に困る低額所得者，高齢者，障害者，DV 被害者等の住宅確保要配慮者に対して，住まいを確保する施策が必要とされます。

このような市民に対して，市営住宅やその他の公的賃貸住宅，民間の賃貸住宅，空家の有効活用により，住宅セーフティネットの形成を目指します。

福祉関連施策との連携

高齢者を始めとして，住宅確保要配慮者の事情については福祉関連施策との連携が有効です。このため福祉部署と連携を図り，住宅の確保が困難な世帯への対応を図っていきます。

庁内調整の実施体制の確立

セーフティネットに対応する住宅の検討

所得が低いことなどの経済的理由による住宅確保要配慮者に対して必要となる実質的な住宅戸数の確保を目指します。本市が管理する市営住宅に加えて，供給が需要を上回っていると考えられる民間賃貸住宅の有効活用を図るため，市による民間賃貸住宅の有効活用を含めた住宅供給施策を検討していきます。

空家・空室の活用，借り上げ住宅の検討

市営住宅の新規供給の検討

家賃補助の検討

災害時における民間賃貸住宅の空家・空室の有効活用の検討

市営住宅の適正な管理

多数存在する市営住宅への入居希望者に対応するため，入居の基準，収入超過者，高額所得者等の状況の改善等，市営住宅の入居者管理の適正化を図っていきます。

地方分権化を契機とした入居基準の見直し

期間を限定した入居制度の検討

公的賃貸住宅を含めた総合的な対策

県営住宅や独立行政法人都市再生機構が管理する住宅を，住宅確保要配慮者の各種事情を考慮して，相互に連携して有効活用が図られるよう検討していきます。

千葉県，独立行政法人都市再生機構等との連携

目標 地球環境への配慮

住宅の長寿命化の促進，廃棄物及び二酸化炭素排出削減

- ・長期優良住宅等計画の認定制度の促進

住宅をより長く使用することによる市民の経済負担を軽減し，廃棄物の排出量を減らす等，環境改善効果が期待される長期優良住宅の普及を促進するため，市民等へ周知を行います。【「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」平成 20 年 12 月】

長期優良住宅等計画の認定制度紹介パンフレットの配布

広報誌による紹介・周知

ホームページによる紹介・周知

- ・柏市建築物環境配慮制度（CASBEE 柏）の促進【既存】

本制度は事業者等がその建築物の「環境配慮計画書」を市に提出することによって，建築物への新エネルギー導入，省エネルギー対策や長寿命化，周辺のまちなみとの調和，緑化対策など，総合的な環境配慮の取り組みを進めるものです。マンション等の建築に際しては，本制度を活用し，環境改善の促進を図ります。

柏市建築物環境配慮制度紹介パンフレットの配布

広報誌による紹介・周知

金融機関による優遇金利制度等の紹介

建築物環境性能表示制度の紹介・周知

ホームページによる紹介・周知

4. 地域別施策の方向

本市は市域が広大であり、多様な特性を有する市街地が形成されていることから、地域ごとの市街地特性に応じた施策を展開し、地域のまちづくりと連動させながら、将来の望ましい住宅・住環境の実現を目指します。

北部地域

【北部1, 北部2】

北部地域は、つくばエクスプレスの開通と一体となった、低炭素化に向けた新たなまちづくりが進んでいます。このため計画的な都市基盤整備と合わせた住宅の供給を行うことや、環境に配慮し、既存の住宅ストックの改善を進めていきます。これにより子育て世帯の定着化を図ります。

中央地域

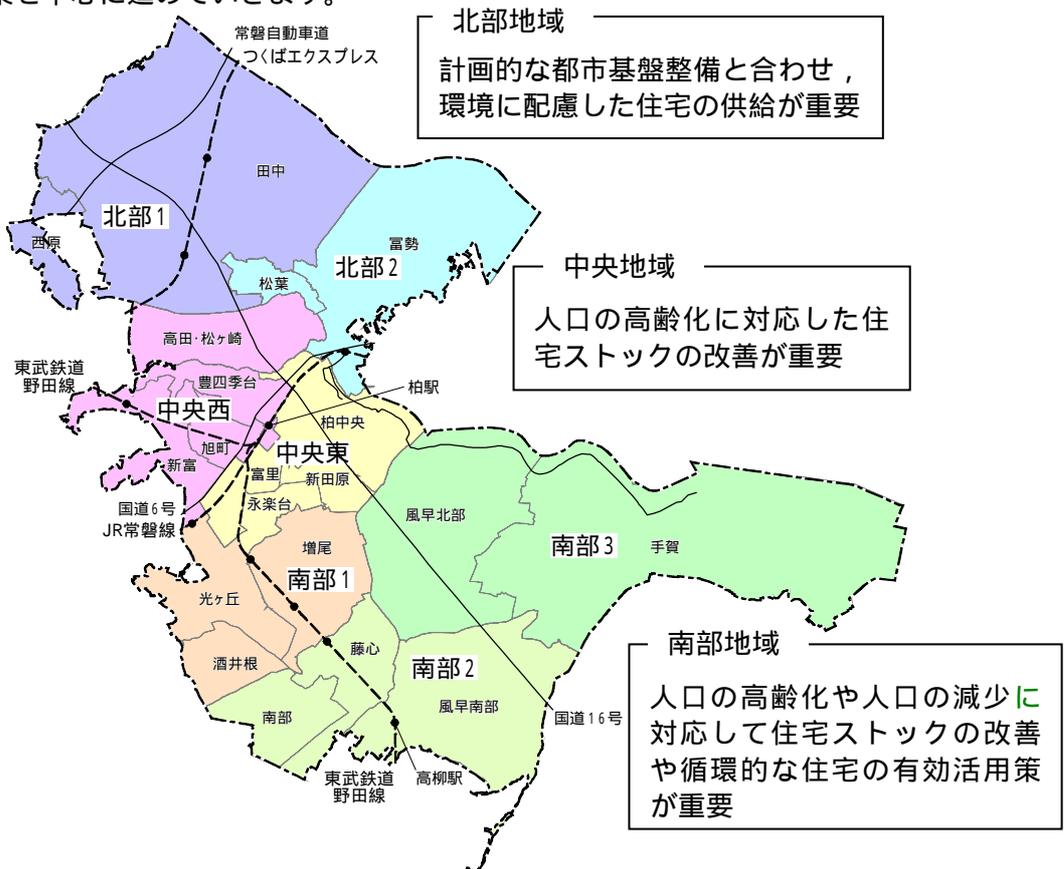
【中央西, 中央東】

JR 常磐線を交通の核とし、都市化が進んだ地域で、人口の高齢化に対応した安心して暮らせる住宅ストックの改善などの対策を重点的に進めていきます。

南部地域

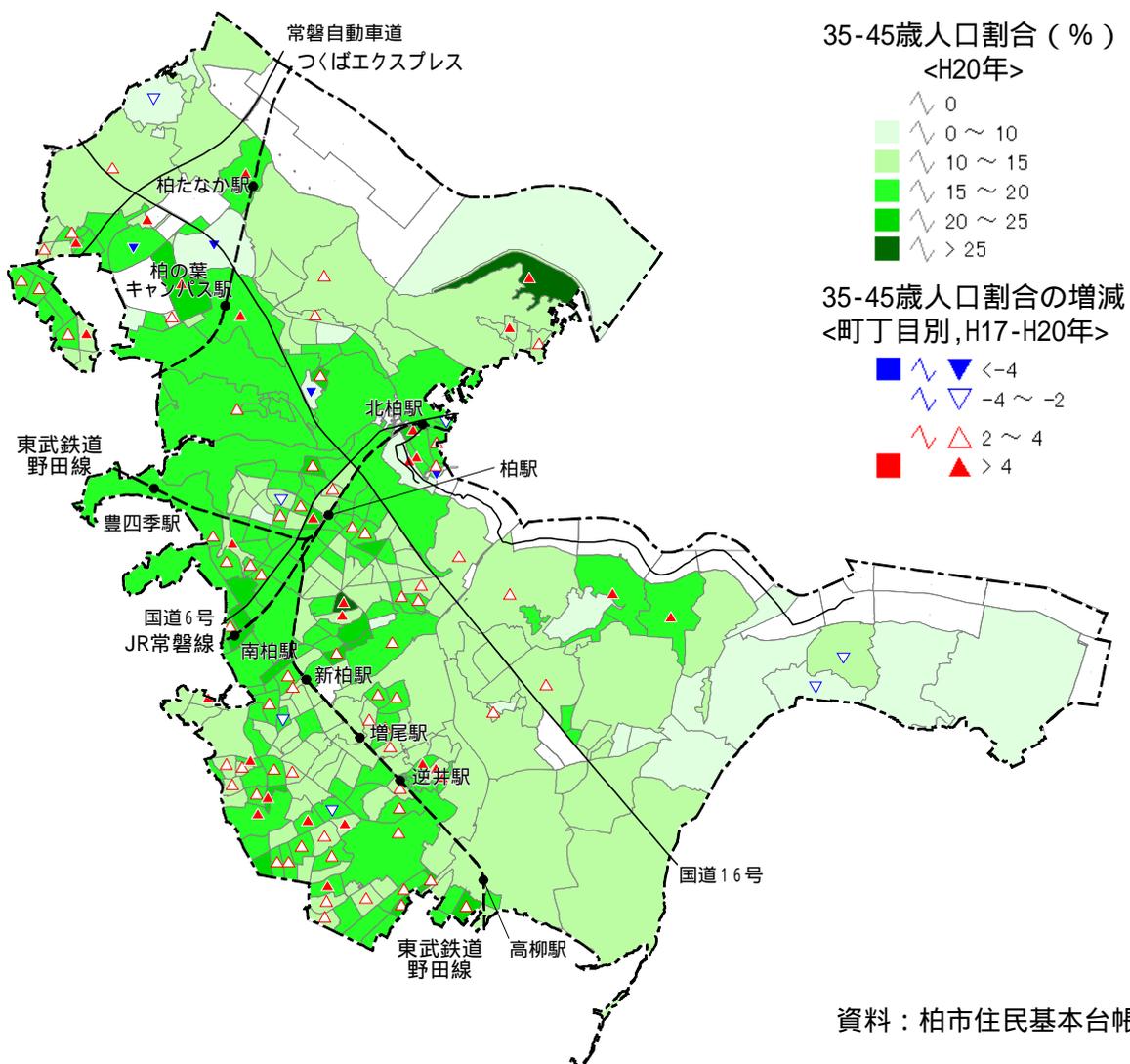
【南部1, 南部2, 南部3】

交通の核である東武鉄道野田線を交通の核として早い時期から市街化が進んだ地域であり、郊外部には独立行政法人都市再生機構を含め大規模な分譲住宅団地が存在している。また豊富な自然や農地が多く、市街化調整区域が広範囲に広がっています。このため人口の高齢化や人口の減少が進んでおり住宅ストックの改善や循環的な住宅の有効利用を含めた利用促進策を中心に進めていきます。



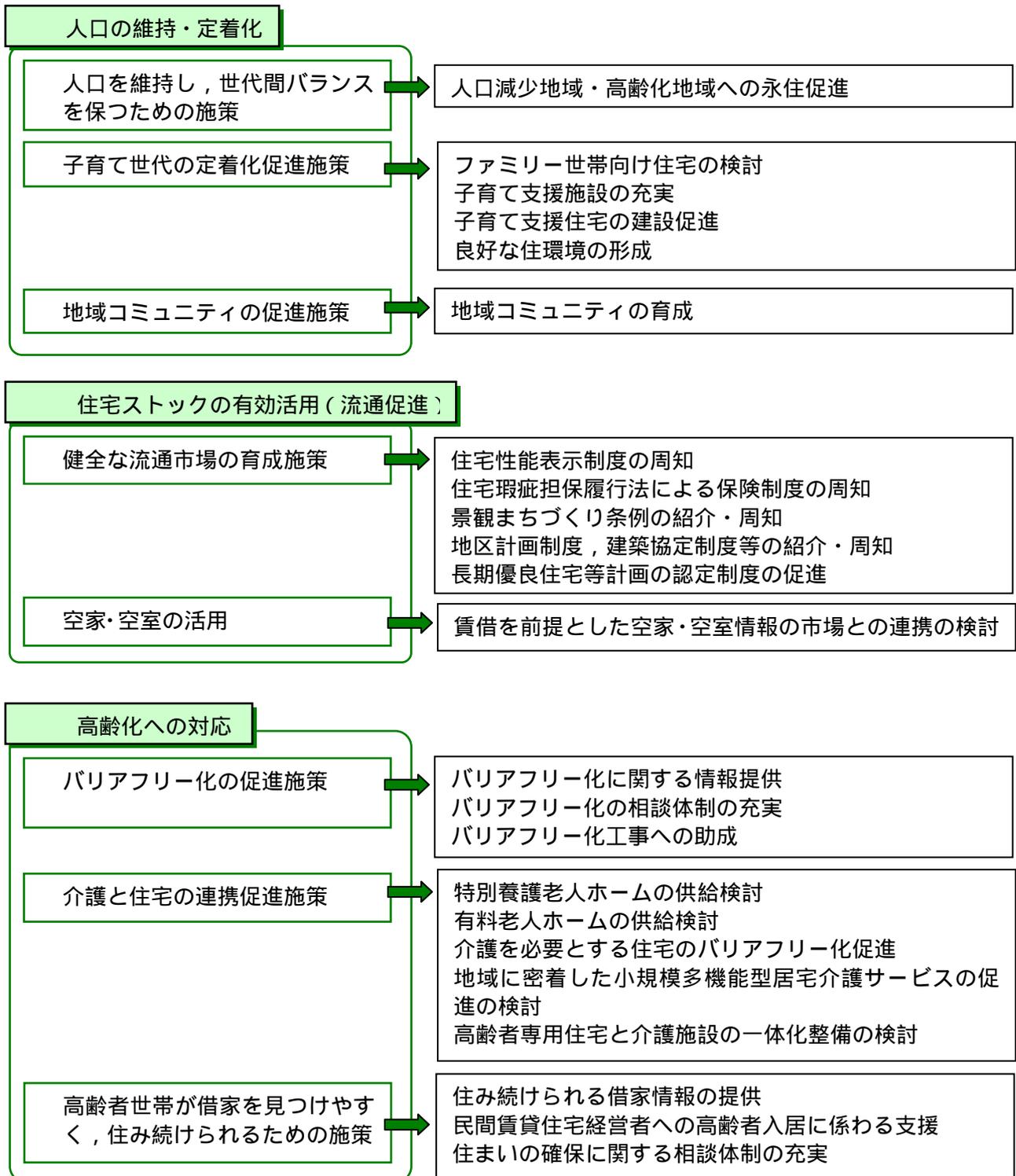
地域別重点施策

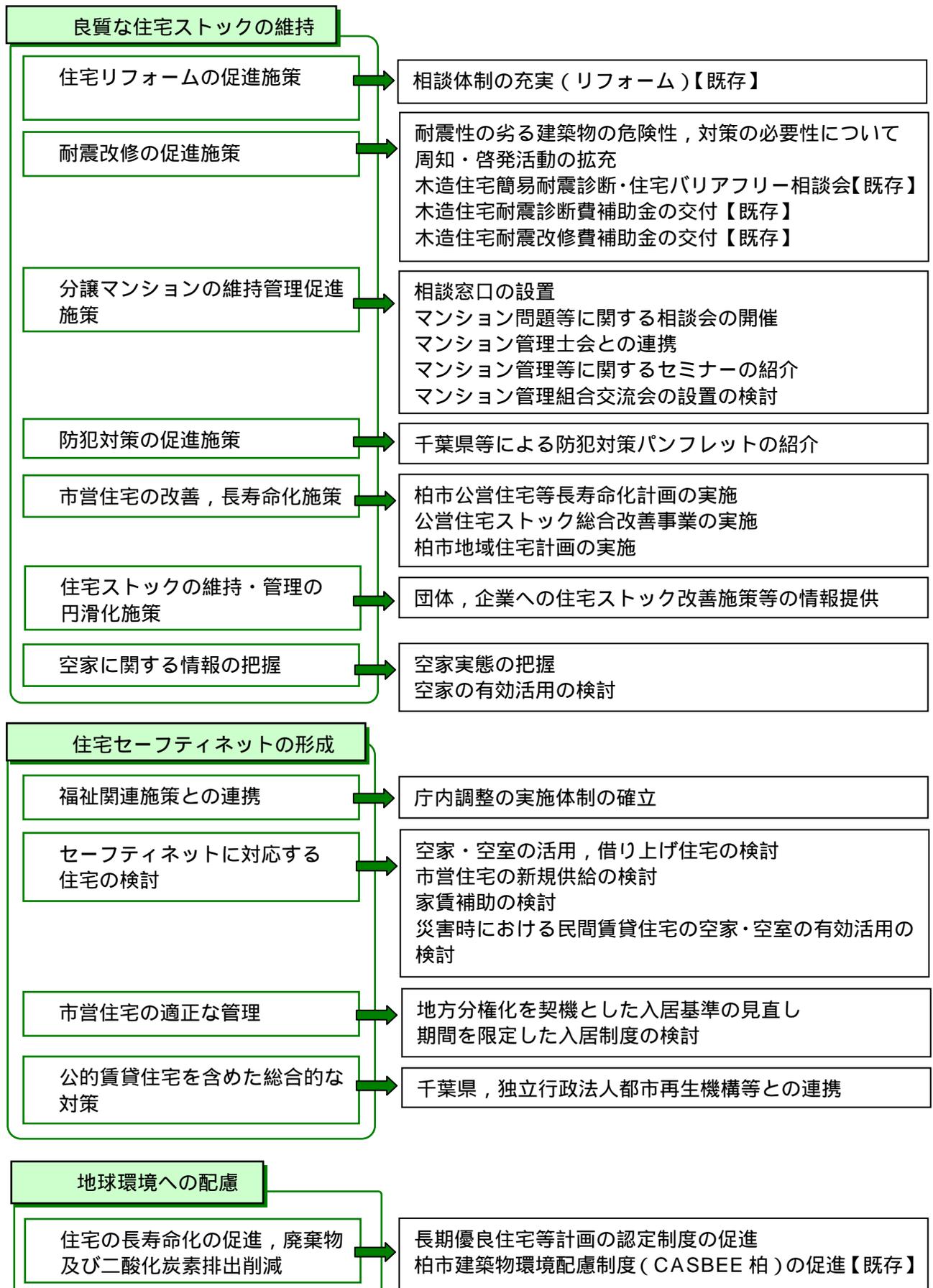
地域	特に重要と考えられる施策
北部地域 北部 1	子育て世代の定着化を促進するための施策
北部 2	人口の高齢化に対応した住宅ストックの改善，耐震化の促進
中央地域 中央西	人口の高齢化に対応した住宅ストックの改善
中央東	
南部地域 南部 1	人口の高齢化に対応した住宅ストックの改善，耐震化の促進
南部 2	人口の高齢化に対応した住宅ストックの改善，耐震化の促進
南部 3	人口を維持し世代間バランスを保つための施策



35歳以上45歳未満の世代を「新たに資産形成する可能性のある世代」とすると、平成17年から平成20年にかけて、駅周辺だけでなく、市内各地でこの世代が増加していますが南部地域の一部では人口割合が低いとともに、減少している地区があります。

施策の体系表





5. 重点検討施策

本計画を推進していくにあたり，人口減少傾向を踏まえた住宅ストックの有効活用，市営住宅の維持管理と幅広い有効活用の可能性を探るため，下記の項目について重点的に検討を進めます。

空家の実態把握と有効活用の検討

人口の減少により，民間賃貸住宅，戸建持家住宅，分譲マンション等様々な住宅において空家の増加が見込まれます。こうした状況に対し防災・防犯面における周辺への配慮，さらには空家となっている住宅ストックの有効活用という面から，その実態把握が重要と考えられます。このため空家の実態把握と有効活用の検討を行います。

・空家の実態把握とデータベース化の検討

空家の効率的な調査方法を検討し，その後の利活用が可能となるデータベース化を検討します。

・空家の有効活用の検討

地域に必要とされる子育て支援，高齢者支援等の機能，コミュニティ活動の拠点となる機能，さらには NPO 等の市民団体の活動拠点等様々な需要を検討し，空家を市民等が有効に活用して行く方法等を検討していきます。また，こうした活用により空家所有者においても資産の活用となる可能性等を検討します。

福祉施策と連動した市営住宅等の活用検討

本市が管理する市営住宅とその敷地は，市が住宅施策を推進していく上での重要な資源となります。こうした資源となり得る市営住宅とその敷地は，従来からの低所得者向けの住宅としてのみ機能させるのではなく，市民の住生活にとって必要となる多様な生活サービス機能の複合化等の可能性を検討し，多くの市民に利用され，また，多様化する市民ニーズに対応する柔軟な利活用の検討が重要と考えられます。

また，こうした市民生活向上を目標とすることに加えて，厳しい市の財政事情や地域経済の活性化という面から，施設の整備や運営について，民間活力の活用も視野に入れ検討していきます。

6. 施策の評価指標

政策指標	現状値	目標値
指標：市民意識調査による住みやすさ意識『住みやすい』 資料：平成21年度市民意識調査 単位：％	平成21年度 65.0	平成30年度 67
指標：市民意識調査による永住の意向意識『永住したい』 資料：平成21年度市民意識調査 単位：％	平成21年度 52.9	平成30年度 55
指標：駅前認証保育施設事業 資料：柏市次世代育成支援後期行動計画 単位：カ所数（累計）	平成21年度 4	平成26年度 6
指標：長期優良住宅等計画の認定件数 資料：市資料 単位：件	平成21年度 189	平成24年度 500
指標：市営住宅階段部手すり設置棟数 資料：柏市地域住宅計画（二期） 単位：棟	平成22年度 27	平成32年度 34
指標：住宅耐震化率 資料：柏市耐震改修促進計画 単位：％	平成19年度 64	平成29年度 90
指標：柏市建築物環境配慮計画書の届出件数 資料：市資料 単位：件	平成22年度 5	平成32年度 50

第6章 施策の推進体制

第6章 施策の推進体制

1. 施策の推進体制

施策を推進するにあたっては、次のような推進体制を構築します。

市民及び市民団体等との連携

住宅・住生活の目標の実現には、本市が行う住宅施策及び市民の幅広い理解と協力が欠かせません。

このため、市民には、住宅や居住環境に対する知識と意識を高め、みんなが協力して住宅・住環境の維持・改善を図り地域の安全性の向上や良好な居住環境づくりに積極的に取り組むことが求められます。

関係部局との調整と本市の取り組み

住宅政策に関連する分野は広範囲にわたり、施策の実施には住宅施策に係わる様々な関連部門が相互に協力し、総合的に施策を実施していく必要があります。

特に住宅確保要配慮者（高齢者や障害者、低所得者）等の自力で住宅の確保が難しい市民に対しては、福祉部署との緊密な連携による施策を行うとともに、住宅政策担当部署では公的賃貸住宅による対応や民間賃貸住宅の誘導等、積極的に施策を推進していく必要があります。

また、本市の人口定着化に対応するため、子育て世帯に対する住宅・住生活等についても重点的に施策を検討していきます。

関係機関・民間団体等との連携

・千葉県すまいづくり協議会への参加

千葉県が設置する「千葉県すまいづくり協議会」は、千葉県、市町村、独立行政法人都市再生機構等関連する公的機関や、民間の関係団体等を含めた協議会で、共通の問題や広域の問題に対し連携して、検討していくこととなっています。本市も住生活の施策推進のためにこの協議会へ参加します。

・国・千葉県との連携並びに要望

住生活基本法に基づき、「全国計画」及び千葉県の住宅政策を定めた「千葉県住生活基本計画」の方針に沿って住宅政策を展開します。

国・千葉県には実効性の高い施策の実現及び財政の安定を図るため、補助制度の新設や拡充を要望します。

・独立行政法人都市再生機構との連携・協働

市内には、約 5,600 戸の独立行政法人都市再生機構が管理する賃貸住宅があります。これらの住宅は建築から 40 年以上経過したものもあり、その再生が求められています。団地の再生に際しては、現在の入居者への適切な対応とともに、高齢者向け住宅や子育て支援施設の整備により、少子・高齢社会の到来を踏まえた、総合的なまちづくりとしての視点が必要となります。このため、独立行政法人都市再生機構との密接な連携・協働を図ります。

・民間団体との連携・協力

目標とする住生活を実現するためには、住宅の建設や流通に係わる、住宅関連事業者団体との連携・協力が必要とされます。

高齢者世帯等への住宅の供給、質的改善、安全性の確保、各種相談等に際しては、NPO 等市民団体、建設業者、宅地建物取引業者、建築士等の連携・協力が必要であり、連携と協力を積極的に進めていきます。

參考資料

柏市住生活基本計画策定の体制と経緯

柏市住生活基本計画検討委員会

選出区分	氏名	所属等
学識経験者	小林 秀樹	千葉大学 大学院工学研究科・工学部 教授
	大内 田鶴子	江戸川大学 社会学部 教授
関係団体	岡田 和明	千葉県建築士事務所協会 東葛支部 柏地区代表幹事
	小竹 恵子	柏市民生委員児童委員協議会 会長
	佐藤 紀一	千葉県宅地建物取引業協会 東葛支部長
	高見 俊子	一般社団法人 千葉県マンション管理士会
	中山 良之 吉村 弘之	独立行政法人 都市再生機構 都市再生業務部 部長
市民	太田 さゑ子	元都市計画マスタープラン策定委員
	野口 精治	柏市ふるさと協議会連合会 柏市西原地域ふるさと協議会会長
千葉県職員	松田 和紀	千葉県県土整備部住宅課 副課長兼住宅政策室長

策定経緯

平成21年度

年月日	実施内容	備考
平成22年1月15日 ～1月31日	町会・自治会・区代表者アンケート調査	280件配布 回収率72.5%
平成22年1月27日	第1回検討委員会 委員委嘱, 委員長選出, 現況の概要報告	
平成22年3月18日	第2回検討委員会 現況分析の報告, アンケート調査結果報告	

平成22年度

年月日	実施内容	備考
平成22年7月28日	第1回検討委員会 補足調査結果報告, 施策課題, 目標及び施策骨子の検討	
平成22年9月28日	第2回検討委員会 柏市住生活基本計画(素案)検討	
平成23年1月15日 ～2月7日	パブリックコメント実施	
平成23年2月22日	第3回検討委員会 パブリックコメント意見の検討 柏市住生活基本計画(案)の確認	
平成23年3月	柏市住生活基本計画策定	

用語の説明

－ あ行 －

永住 (P16)

ある土地に住み着くこと。

N P O (P31)

Non Profit Organization の略称。平成 10 年に施行された「特定非営利活動促進法(NPO 法)」に基づく、行政や企業に属さず、社会的に必要な公益的活動をする市民による非営利の民間組織。

横断的視点 (P25)

各住宅施策に共通して勘案すべき視点。

－ か行 －

介護サービス(P31)

介護を必要とする人を対象に生活上の負担を軽減するため生活をサポートすること。サービスの内容は在宅サービスと施設サービスとに分けられ、在宅サービスには訪問介護や訪問リハビリテーションなどの訪問サービス、通所サービス、短期入所サービス、施設サービスには介護老人福祉施設などがある。

介護付き住宅(P31)

介護サービス機能が併設されている住宅。

介護保険制度(P31)

平成 12 年から始まった制度。介護を皆で支え、利用者の希望を尊重した総合的な介護サービスが受けられる仕組みで、介護保険に加入するのは、40 歳以上の人で保険料を納め、介護が必要になったとき、申請により要介護、要支援の度合いに応じて、在宅や施設のサービスを受けることができる制度。

介護保険の居宅介護住宅改修給付制度(P31)

介護保険により住宅の段差の解消、手すりの取付けなどの改修費を保険より給付する制度。

改良住宅(P12)

住宅地区改良法などに基づいて建設された住宅であり、公営住宅の一種。

柏市環境基本計画(P2)

平成 20 年度策定。柏市環境基本条例により市の環境政策の基本理念と基本的な施策の方向性を示す計画。

柏市建築物環境配慮制度 (CASBEE 柏) (P36)

柏市建築物環境配慮制度。Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency(建築物総合環境性能評価システム)の略。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

柏市住生活基本計画検討委員会 (P3)

本計画の策定に際し，その内容の検討を行うための組織として学識経験者，関係団体の代表，市民による構成される委員会。

柏市市営住宅ストック総合活用計画 (P1)

平成 15 年度策定。市町村合併以前の柏市を対象として策定され，市が管理している市営住宅を総合的に活用することを目的として策定された。

柏市住宅マスタープラン (P1)

平成 8 年度策定。住宅マスタープラン及び地域高齢者住宅計画の 2 つの計画を含む。本市の住宅施策等の基本となる計画。

柏市住民基本台帳 (P7)

本市が住民全体の住民票を世帯ごとに編成して作成した台帳。

柏市第四次総合計画 (P2)

平成 12 年度策定。まちづくりの目標である将来都市像を掲げ，それを実現するための施策を明らかにするための計画で，体系的，計画的に事業を進めていくための指針となるもの。総合計画は基本構想，基本計画，実施計画の三つの要素で構成されている。

柏市耐震改修促進計画 (P11)

平成 19 年度策定。建築物の耐震改修の促進に関する法律により策定された本市の建築物の耐震化の目標と耐震化を促進するための施策の方針を示した計画。

柏市地球温暖化対策計画 (P2)

平成 19 年度策定。柏市地球温暖化対策条例により策定したもので，市民，事業者，市の協働による温室効果ガスの排出削減に向けた，取り組みを示した計画。

柏市都市計画マスタープラン (P2)

平成 20 年度策定。都市計画法の規定により策定した，柏市の目指す都市像及びその実現に向けた「都市づくり」の方向性を示しており，「計画的な都市づくりの推進」と「市民の暮らしの質を高める」ことを目的とした計画。

柏市緑の基本計画 (P2)

平成 20 年度策定。都市緑地法の規定により策定した，本市の長期的な目標の基に定める緑に関する総合計画で，緑豊かなまちづくりを総合的・計画的に進める指針となる計画。

協働 (P46)

複数の主体が何らかの目標を共有し，ともに力を合わせて活動すること。

環境配慮計画書 (P36)

柏市建築物環境配慮制度 (CASBEE 柏) に基づき，一定の様式の書類(環境配慮計画書)を本市に提出し，本市がその概要を公表することによって，省エネルギー対策や長寿命化，周辺のまちづくりとの調和，緑化対策など，総合的な環境配慮への取り組みを進めるための計画書。

環境共生 (P19)

地球環境および周辺環境へ配慮し，省エネルギーや再生可能エネルギーの使用，資源の再利用，廃棄物の削減などを行うこと。

居宅介護住宅改修費 (P31)

在宅の要介護者が行う住宅改修(手すりや段差の解消，その他厚生労働大臣が定める介護に必要な住宅改修)の際にかかった費用に対する保険給付。

景観まちづくり条例 (P29)

平成 13 年 3 月 30 日制定。平成 4 年 3 月に策定した「柏市都市景観基本計画」に基づき，具体的な都市景観形成の実現に向けて，諸施策の実施と市民，事業者，設計者が積極的に景観形成やまちづくりに参加していくための活動支援などを盛り込んだ条例。

建築協定制度 (P29)

建築基準法により設けられた住民合意による建築コントロールの手法。市が条例で定める区域内において，住宅地等の環境や利便性の維持向上などのため，全員の合意により，建築物の敷地，位置，構造，用途，形態，意匠，設備に関する基準を特定行政庁の認可を受けて，民事上の協定として定めるもの。

公営住宅ストック総合改善事業 (P34)

既設公営住宅ストックの居住水準の向上，安全性の確保等を目的として，柏市市営住宅ストック総合活用計画に基づいて行う改善事業。

柏市公営住宅等長寿命化計画 (P34)

既設公営住宅の適切なマネジメントを行うべく，公営住宅の状況を把握し，その役割やあり方を考慮した上で，団地別・住棟別の活用方針を定めるとともに，長期的視点をもって長寿命化のための維持管理計画を策定する計画。

公営団地 (P9)

市営住宅団地，県営住宅団地及び独立行政法人都市再生機構が管理する住宅団地。

国勢調査 (P7)

我が国に住んでいるすべての人を対象とする国の最も基本的な調査で，5 年ごとに行われ，一定時期の一定場所での人口動勢並びにこれに関する諸種の状態を全国一斉に実施する調査。

高齢化 (P1)

全人口に占める 65 歳以上の人口の割合により度合いを占めず。一般的には，高齢化率(65 歳以上の人口が総人口に占める割合)によって高齢化社会(高齢化率 7～14%)，高齢社会(同 14～21%)，超高齢化社会(同 21%～)に分類される。

高齢者円滑入居賃貸住宅 (P32)

一般の民間賃貸住宅では，家賃の支払い，入居者の病気や不慮の事故等の不安等から，高齢者世帯の入居が困難となる場合が生じやすいため，これを解消することを目的として，賃貸住宅の所有者が高齢者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。(国の制度として平成 13 年度より実施。)

高齢者居住支援センター(P32)

高齢者の安定的な居住を支援するセンターのこと。「高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年)」の施行に合わせて、高齢者住宅財団が「高齢者居住支援センター」として国土交通大臣の指定を受けている。同センターの主な業務としては、「高齢者向け返済特例制度に基づく債務の保証」や「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録住宅を対象とする家賃の債務の保証」などがある。

高齢者世帯(P8)

世帯主が65歳以上の世帯。

高齢者専用賃貸住宅登録制度(P32)

高齢者の入居を拒まない「高齢者円滑入居賃貸住宅」のうち、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅として登録された住宅。

高齢単身者世帯(P8)

年齢が65歳以上の単独世帯。

高齢人口(P7)

年齢が65歳以上の人口。

子育て支援施設(P29)

幼稚園、保育園、保育所等の子どもの養育に係わる施設。

－ さ行 －

水準(最低居住水準, 誘導居住水準, 都市居住型誘導居住水準)(P10)

居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月閣議決定)に定められた住宅の面積に関する水準で、下のように設定されている。

・最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

・誘導居住面積水準

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

・都市居住型誘導居住水準

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もの。

・一般型誘導居住水準

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もの。

：なお、平成20年調査の住宅・土地統計調査より名称が一部変更され、最低居住面積水準、誘導居住面積水準、一般型誘導居住面積水準、都市居住型誘導居住面積水準、とされている。

財団法人高齢者住宅財団(P32)

平成5年に国土交通省及び厚生労働省の支援より設立された財団法人。高齢社会に対応した住宅・生活関連サービス等に関する調査研究、地方公共団体等の高齢者向け住宅の事業化の支援、生活関連サービスシステム等を備えた高齢

者向け公的賃貸住宅の管理運営等，高齢者の家賃債務の保証，住宅改良資金貸付け等に係る債務の保証を行っている。また，平成 13 年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の施行にあわせて，国土交通大臣から「高齢者居住支援センター」の指定を受けている。

産学官連携 (P19)

大学などの教育機関・研究機関と民間企業が連携し，研究開発を行ったり，事業を行なうこと。

市街化調整区域 (P37)

都市計画法により，都市計画で定められた区域区分のひとつであり，市街化を抑制すべき区域とされる区域で原則として開発は制限される。

持続可能な地域社会 (P22)

人口，経済，環境の変化等に対応し，環境が良好に維持されかつ安定的な経済・財政の維持と安定的な地域コミュニティが維持される社会。

市民意識調査 (P42)

市政運営の基礎資料とすることを目的として，市が 3 年毎に行っている調査で，市民生活に密着した生活環境や公共施設，居留意識についてアンケート調査を行っている。

市単独住宅 (P12)

本市が市営住宅として管理している住宅のうち，市独自の財源により建設し，市の基準により管理している住宅。

終身建物賃貸借制度 (P32)

高齢者の居住の安全確保に関する法律に基づく制度。借地借家法の特例として知事から認可を受けた事業者が一定の要件を充たしたバリアフリー住宅を建設し高齢者に賃貸する場合，契約の終了を入居者の死亡時と定めることができる制度。

住生活基本法 (P1)

平成 18 年制定。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およ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，住生活基本計画その他の基本となる事項について定めた法律。

住宅確保要配慮者 (P35)

低額所得者，被災者，高齢者，障害者，子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（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（平成 19 年）第一条）

市場機能 (P28)

民間を中心とした競争による商品やサービスの取引。

住宅性能表示制度 (P30)

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 12 年）に基づく制度で，住宅の基本的な性能の表示ルールを定めて，ユーザーに情報開示すると同時に，第三者機関が評価する制度。

住宅建設計画法 (P1)

昭和 41 年に制定され，平成 18 年に住生活基本法の制定と同時に廃止。住

宅需要の増大に対応して住宅建設を強力に推進することを目的とした法律。

住宅ストック(P28)

ストックとは「在庫」の意味。ある一時点におけるすべての住宅の数を表す。「ストック」に対応する言葉として「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の量を指す。

住宅セーフティネット(P21)

低額所得者など、市場において自力では適切な住宅の確保が困難な者、高齢者や障害者など市場で入居が敬遠されがちな世帯等に対して、公営住宅の提供をはじめ、各世帯が健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を確保できるようにするための仕組み。

住宅・土地統計調査(P8)

統計法(昭和 22 年法律第 18 号)に基づいて実施される調査で、我が国における住宅に関する実態並びに土地の保有状況、その他住宅等に居住している世帯に関する実態を 5 年ごとに調査し、住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とした調査。

集合住宅(P9)

1 棟の建物の中に壁や床によって区切られそれぞれ独立した複数の住居がある形式の住宅。

循環型社会(P19)

循環型社会とは、製品等が廃棄物となることが抑制され、並びに製品等が循環資源となった場合においてはこれについて適正に循環的な利用が行われることが促進され、及び循環的な利用が行われない循環資源については適正な処分が確保され、もって天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会をいう。

少子・高齢化社会(P1)

子供を産む親世代の減少や出生率の低下により総人口に占める子供の数が減少すると同時に、団塊世代に高齢化により、総人口に占めるおおむね 65 歳以上の老年人口が増大すること。

小規模多機能型居宅介護型サービス(P31)

要介護者がその居宅において、またはサービスの拠点に通ったり、短期間宿泊させることなど、地域において介護等を行うことによりできる限り居宅において自立した日常生活を営むことができるようにするサービス。

住まい手(P33)

住宅の居住者のこと。

住まい方(P33)

各ライフステージや世帯構成による住生活の仕方。

生活サービス機能(P41)

地域の生活に必要なとなる福祉や育児等のサービス機能。

－ た行 －

耐震改修(工事)(P11)

耐震診断の結果に基づき、建築物の耐震性を向上させるため、柱、梁などの補強や、新たな耐震壁の設置等を行うこと。

耐震基準(P11)

建築基準法及び建築基準法施行令により定められた、建築物を設計する際に、それらの建築物が最低限度の耐震能力を持っていることを保証し、建築を許可する基準。

耐震診断(P11)

地震による破砕・倒壊を未然に防ぐため、想定される地震に対する安全性(耐震性)、受ける被害の程度を判断するため、既存の建築物の構造的強度を調べ、対策等を検討すること。

耐震化率(P11)

建築基準法において定めてられた耐震基準(一定の強さの地震が起きても建物が倒壊または損壊しない)を満たした建物の割合。

第4期柏市高齢者いきいきプラン21(P2)

本計画は、老人福祉法第20条の8に基づく老人福祉計画(高齢者の福祉に関する事業量やその確保策等の内容を定める計画)と介護保険法第117条に基づく介護保険事業計画(介護保険に関するサービスの見込み量やその確保策、制度の円滑な実施に向けた取り組みの内容を定める計画)、さらに、生活の質の向上に不可欠な高齢者の保健に関する事業量等について、高齢者施策の一体性、連続性の観点から一体的に策定した。

地域コミュニティ(P28)

地域住民が生活している場所において、相互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。

柏市地域住宅計画(P34)

公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成17年)に基づき、市の多様な住宅需要に応じるため作成した、公的賃貸住宅等の整備等に関する計画。

地区計画制度(P29)

都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)に基づき、住民の生活に身近な地区を単位として、建築物の用途や形態、道路や公園の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、開発し、及び保全するための都市計画。

地方分権化(P35)

国の権限を地方に委譲するものであり、公営住宅の入居基準の一部を市が定めることができるようになる。

中核市(P1)

政令で指定する人口30万人以上の都市で、福祉行政・保健衛生行政に関する事務、都市計画に関する事務などを独自に行うことができる。

長期優良住宅等計画(P36)

その構造及び設備について、長期にわたり良好な状態で使用するための措置

が講じられた優良な住宅。長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年 12 月 5 日法律第 87 号）に規定されている一定基準を満たし、所管行政庁から認定を受けることにより、税制の特例(住宅ローン減税に上乗せ、所得税額の控除)が適用される。

特別養護老人ホーム，有料老人ホーム，（P31）

特別養護老人ホーム 65 歳以上の身体または精神上に著しい障害があり，介護保険制度で要介護認定が出た人が利用可能な，知事の許可・認可を受けた老人ホーム。要介護度 1～5 に認定された方に対して，施設介護サービス計画に基づいて入浴・排泄・食事等の介護，日常生活上の世話，機能訓練，健康管理及び療養上の世話を行う

有料老人ホーム 老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活字援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないもの。健康型、住宅型、介護付の 3 種類に分類される。

低炭素化 (P27)

太陽光発電や風力発電等，新エネルギーの活用や石油等を利用したエネルギーの活用を効率化し，二酸化炭素の排出を少なくしていくこと。

低炭素社会 (P19)

地球温暖化を防ぐため，二酸化炭素を極力排出しない経済社会像。

都市計画基礎調査 (P9)

都市計画法で定められた定期調査。同法第 6 条「都道府県は，都市計画区域について，おおむね 5 年ごとに都市計画に関する基礎調査として，人口規模，産業分類別の就業人口の規模，市街地の面積，土地利用，交通量その他の事項に関する現況，および将来の見通しについての調査を行うものとする」に基づく調査。

独立行政法人都市再生機構 (P35)

独立行政法人都市再生機構法により，平成 16 年に都市再生を実現させるため発足した独立行政法人であり，都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門がひとつになって発足しており，市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行っている。

D V (ドメスティック・バイオレンス) (P35)

Domestic Violence の略。同居している配偶者や内縁関係にある者，親，子，兄弟，親戚などから受ける家庭内暴力。

－ な行 －

ノーマライゼーションかしわプラン (P2)

平成 20 年度策定。障害者自立支援法に基づく「障害福祉計画」として，生活支援施策を数値目標も含め定める計画である。サービス利用の実績などを踏まえつつ，新サービス体系における事業の定着や地域生活の実現，就労による自立などの課題に対応する計画である。

年間収入 (P10)

1月から12月までの間の収入の総合計で、手取り額とは異なる。

－ は行 －

廃棄物 (P36)

日常生活や産業活動などによって排出され、廃棄される不用物。

バリアフリー化 (P31)

障害のある人が生活していく上での障壁(バリア)となるものを除去する(フリー)という意味。公共の建築物や道路、個人の住宅等において、高齢者や身体障害者の利用に配慮した仕様をいう。出入口・廊下等に関する幅員の確保、床の段差解消、浴室・便所・廊下等への手すりの設置、使用し易い浴槽の設置等の配慮を行うこと、あるいはそのような構造・使用・設備への改修が容易に行えるようあらかじめ措置しておくこと。

分譲住宅団地 (P37)

不特定多数の購買者に販売され、所有権を譲渡されることを目的として、一団的に計画され、建設された地区。

訪問介護 (P31)

介護保険の居宅サービスの一つで、介護福祉士や訪問介護員（ホームヘルパー）が介護を必要とする高齢者の家を訪ねて身の回りの世話をを行う。

－ ま行 －

マンション管理士 (P34)

マンション管理法にもとづき、「マンション管理士試験」に合格し、登録の手続きを終えて、マンション管理士登録証の交付を受けた者。管理組合や区分所有者の相談を受け、助言・指導を行なうことができる。

木造住宅簡易耐震診断 (P33)

昭和56年以前に建築された木造住宅（在来工法）が地震に対して、どの程度の耐震性を有しているかを図面等により簡易診断し、耐震性の低い住宅について、補強などのアドバイスを行う。

木造住宅耐震診断費補助金 (P33)

「柏市木造住宅耐震診断費補助金交付要綱」により、昭和56年5月31日以前に着工された木造建築物について耐震診断を行う場合、耐震診断に要した費用の一部について補助を行っている。

次の全てに該当する木造住宅としている。

- ・市内に現に存する建築物であること。
- ・居住の用に供する建築物であること。
- ・建築基準法に規定する主要構造部が木材であること。
- ・土台や柱、梁などを用いて組み立てられる構造形式により建築されたものであること。
- ・昭和56年5月31日以前に着工された建築物であること。
- ・一戸建ての住宅又は併用住宅（当該併用住宅の延べ面積に対し、居住の用に供する部分の延べ床面積の占める割合が2分の1を超えるものに限る。）

であること。

- ・他の者に賃貸しているものでないこと。
- ・地上階数が 2 以下であること

木造住宅耐震改修費補助金(P33)

「柏市木造住宅耐震改修費補助金交付要綱」により，昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造建築物について耐震改修を実施した場合，耐震改修に要した費用の一部について補助を行っている。

次の全てに該当する木造住宅としており，対象者は所得の制限もある。

- ・市内に現に在する建築物であること。
- ・居住の用に供する建築物であること。
- ・主要構造部（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 5 号に規定する主要構造部をいう。）が木材であること。
- ・在来工法（土台，柱，梁（はり）等を用いて組み立てられる工法をいう。）により建築されたものであること。
- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物であること。
- ・一戸建ての住宅又は併用住宅（当該併用住宅の延べ面積に対し，居住の用に供する部分の延べ床面積の占める割合が 2 分の 1 を超えるものに限る。）であること。
- ・地上階数が 2 以下であること。
- ・建築基準法の集団規定（敷地の接道義務，用途制限，容積率，建ぺい率，高さ制限）に違反していないこと。
- ・耐震診断の結果，上部構造評点 1.0 未満と判定されたもの。

耐震診断は，「木造住宅の耐震診断と補強方法(改訂版)」(財団法人日本建築防災協会発行)により行う一般診断法又は精密診断法で，柏市に登録されている木造住宅耐震診断士，財団法人日本建築防災協会が主催する木造住宅の耐震診断と補強方法講習会又は千葉県既存建築物耐震診断・改修講習会（木造住宅）の課程を修了している者により行なわれたものであること。

上部構造評点とは，建築物の構造強度を示す指標の一つであり，評点 1.0 以上は一応倒壊しない。

－ や行 －

家賃債務保証制度(P32)

この制度は，高齢者の方が，高齢であり保証人も無いため賃貸住宅への入居を断られることがないように，高齢者円滑入居賃貸住宅の登録された民間の賃貸住宅家賃を対象に保証する制度で，賃貸住宅の経営者には家賃の不払いの心配がほとんど無くなり，安心して高齢者を入居させることが可能となる。「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年施行）」に基づき，平成 13 年 10 月に国土交通大臣から（財）高齢者住宅財団が高齢者居住支援センターとして指定され業務を行っている。

要介護者(P26)

要介護状態にある 65 歳以上の者(第一号被保険者)，または，要介護状態にある 40 歳以上 65 歳未満の者であって，その要介護状態の原因である身体上または精神上的の障害が加齢に伴って生ずる心身の変化に起因する疾病であって政令で定めるものによって生じたものであるもの者(第二号被保険者)のいずれかに該当する者。

要介護状態 身体上または精神上的の障害があるために，入浴，排せつ，食事等

の日常生活における基本的な動作の全部または一部について，一定期間にわたり継続して，常時介護を要すると見込まれる状態であって，その介護の必要の程度に応じて厚生労働省令で定める区分のいずれかに該当するものをいう。

要介護高齢者等住宅改造費補助(P31)

介護保険の認定（要支援・要介護）を受けている高齢者のかたが，既存の住宅を改造（手すり，段差解消等対象者の生活環境整備を目的とするもの）を行うときの改造費の一部を市が補助する事業。なお，世帯を対象とした所得制限があり，補助には限度額がある。

－ ら行 －

ライフステージ(P28)

年齢や家族構成によって変化する一生のそれぞれの段階または状況。家庭生活における例としては，新婚期，育児期，教育期，子ども独立期，老夫婦期などの区分がある。

中核市の公共賃貸住宅数

(戸)

名称	公共賃貸住宅数	名称	公共賃貸住宅数
函館市	8,256	高槻市	16,194
旭川市	6,346	東大阪市	11,489
青森市	5,661	姫路市	13,320
盛岡市	6,103	西宮市	25,194
秋田市	4,784	尼崎市	17,120
郡山市	5,928	奈良市	15,927
いわき市	11,393	和歌山市	11,053
宇都宮市	7,298	倉敷市	
前橋市	8,174	福山市	6,927
川越市	3,005	下関市	11,998
船橋市	13,657	高松市	9,189
柏市	6,527	松山市	7,492
横須賀市	10,239	高知市	7,233
富山市	7,090	久留米市	8,951
金沢市	7,155	長崎市	17,173
長野市	8,363	熊本市	21,404
岐阜市	5,501	大分市	11,856
豊田市	9,704	宮崎市	10,558
豊橋市	7,535	鹿児島市	17,062
岡崎市	4,700	八王子市	1,439
大津市	6,038		

資料：都市要覧（公共賃貸住宅数は、平成20年度末実績）

住生活基本法（平成十八年六月八日法律第六十一号）

第一章 総則（第一条 第十条）

第二章 基本的施策（第十一条 第十四条）

第三章 住生活基本計画（第十五条 第二十条）

第四章 雑則（第二十一条・第二十二条）

附則

第一章 総則

（目的）

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

（定義）

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

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）

二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅

三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅

四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅

五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

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

（良好な居住環境の形成）

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

（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）

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

(居住の安定の確保)

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

(国及び地方公共団体の責務)

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

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

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

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者(以下「住宅関連事業者」という。)は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うにあたって、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あたっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

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

(法制上の措置等)

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

第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

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

(地域における居住環境の維持及び向上)

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

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

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

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「全国計画」という。)を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であ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三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律(平成

十三年法律第八十六号)第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

- 2 国土交通大臣は、前条第五項(同条第六項において準用する場合を含む。)の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「都道府県計画」という。)を定めるものとする。

- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

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

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

五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項

七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

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

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

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

- 6 都道府県計画は、国土形成計画法(昭和三十五年法律第二百五号)第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法(平成十五年法律第二十号)第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。

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

- 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

(住生活基本計画の実施)

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

なければならない。

- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するにあたっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

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

（資料の提出等）

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

第四章 雑則

（住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

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

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

（権限の委任）

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

附 則 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

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

（政令への委任）

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