

# 柏市住生活基本計画

(改定)

(素案)

## 目 次

1. はじめに	1
1-1. 策定の目的	1
1-2. 計画の位置づけ	2
1-3. 計画期間	2
2. 本市を取り巻く住宅・住環境の状況	3
2-1. 国の計画	3
2-2. 千葉県の計画	5
2-3. 本市の関連計画	9
2-4. 住宅事情	19
2-5. 課題の整理	37
3. 基本理念と目標	40
3-1. 基本理念	40
3-2. 目標	41
4. 住宅施策の展開	42
目標1 「ひと」誰もが住みたいと思う住まいづくり	44
方針1 若年・子育て世帯等に選ばれ、柏に住みたいと思う住まいづくり	44
方針2 高齢者・障害者世帯が安心して暮らせる住まいづくり	46
方針3 住宅セーフティネットの形成による居住環境の整備	49
方針4 多様な世代が地域で支え合い、安心して暮らせる住まいづくり	51
目標2 「すまい」いつまでも住み続けられる住まいづくり	52
方針5 安全で安心できる住まいづくり	52
方針6 良質で環境に配慮した住まいづくり	54
方針7 良質なマンションストックの形成	56
方針8 空き家等の適正な管理と利活用の促進	58
目標3 「まち」持続可能でみんなにやさしい住まい・まちづくり	60
方針9 地域の特性を活かした住まい・まちづくり	60
方針10 住まいを取り巻く環境の変化に対応した住まい・まちづくり	62
5. 計画の実現に向けて	63
5-1. 計画の推進体制	63
5-2. 成果指標	64

# 1. はじめに

## 1-1. 策定の目的

本市は、「住みたい 住み続けたい みんなにやさしいまち かしわ」を基本理念とした「柏市住生活基本計画」を平成 23 年 3 月に策定し、総合的に住宅施策を推進してきています。

この間、全国的には人口減少社会が進展する中で、本市は人口増加が続いていますが、今後人口が減少に転じることが予測されています。また、社会経済状況が大きく変化している中で、高齢化が急速に進展し、空き家の増加や東日本大震災をはじめとした大規模な災害の発生など、安全に安心して暮らせる住宅・住環境の整備は大きな課題となっています。

国は、平成 18 年に閣議決定した住生活基本計画（全国計画）を、平成 23 年の改定を経て、平成 28 年 3 月に平成 28 年度から令和 7 年度までを計画期間として定めています。この計画では、新たに 3 つの視点から 8 つの目標を設定した新たな住宅政策の方向性が示されています。

千葉県は、「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～」を理念とする千葉県住生活基本計画を平成 29 年 3 月に改定しています。

本市においては、「柏市第五次総合計画」をはじめ、各部門の個別計画を策定・改定しています。

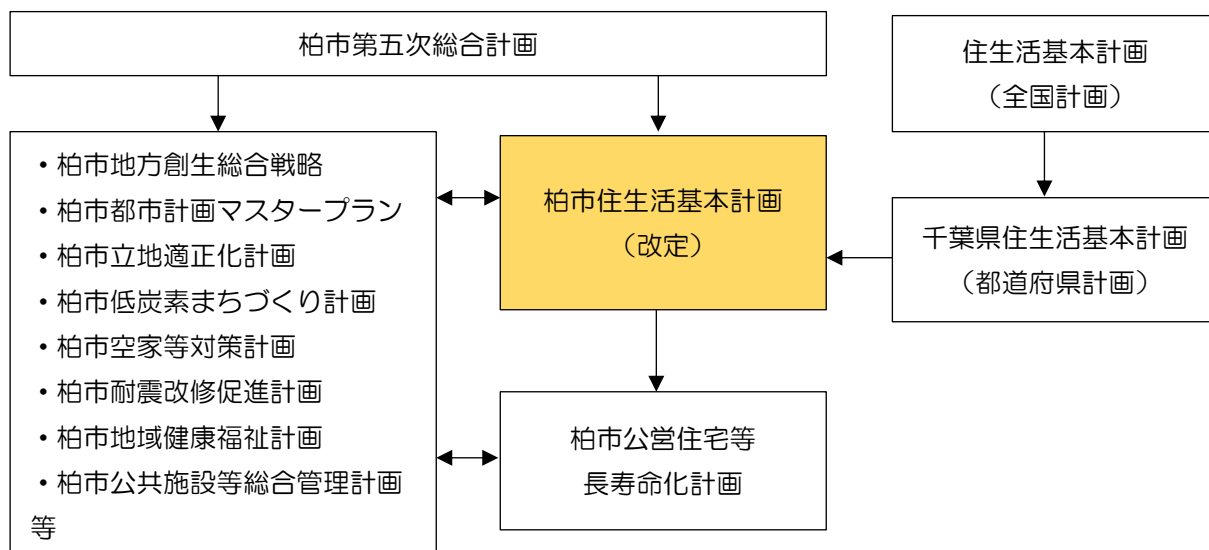
これらを背景として、福祉と連携した総合的な居住支援やまちづくりとの連携など、新たな住宅施策の推進が求められています。そのため、今後の住宅施策を総合的に推進していくために「柏市住生活基本計画」を改定します。

## 1-2. 計画の位置づけ

本計画は、「柏市第五次総合計画」を上位計画とし、住宅・住生活に係わる基本的な考えを示すものとして、まちづくり、福祉、環境などの関連計画と連携を図りながら、住宅・住生活に係わる基本的な考え方を示すものです。

また、本計画は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）及び千葉県住生活基本計画（都道府県計画）の内容を踏まえた計画としての性格も有しています。

### ■ 計画の位置づけ



## 1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。社会情勢等の変化に対応するため、概ね5年を目途に中間見直しを行うなど、必要に応じて適切に対応していきます。

## 2. 本市を取り巻く住宅・住環境の状況

### 2-1. 国の計画

#### (1) 住生活基本計画（平成28年3月）

「住生活基本計画（全国計画）」は、平成18年（2006年）9月に閣議決定され、平成23年（2011年）3月の改定を経て、平成28年（2016年）3月に再改定されました。同計画では、3つの視点から8つの目標が定められています。

計画期間	平成28年度（2016年度）から平成37年度（2025年度）までの10年間
現状と今後10年の課題	1. 少子高齢化・人口減少の急速な進展、大都市圏における後期高齢者の急増 2. 世帯数の減少により空き家がさらに増加 3. 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下 4. 少子高齢化と人口減少が、1) 高齢化問題、2) 空き家問題、3) 地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因 5. リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ 6. マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ
目標	◇居住者からの視点 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ◇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 ◇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

#### ■ 成果指標一覧

成果指標一覧		(☆)は新規
<p><b>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</b></p> <p>① 子育て世帯<sup>※</sup>における賃貸住宅供給水準達成率 【全国】 42% (H25) → 50% (H37) 【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37) <small>※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯</small></p> <p><b>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</b></p> <p>② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1% (H25) → 4% (H37) ③ (☆) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 77% (H26) → 90% (H37) ④ (☆) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化 0団地 (H27) → 150団地程度 (H37) ⑤ 建替え等が行われる公営賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 平成28～37の期間中に建替え等が行われる団地のおおむね9割 ⑥ 高齢者の居住する住宅の一定の「R79」化率 41% (H25) → 75% (H37)</p> <p><b>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</b></p> <p>⑦ 最低居住面積水準達成率 4.2% (H25) → 早期に解消 ● (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化 ● (再掲) 建替え等が行われる公営賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率</p>	<p><b>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</b></p> <p>⑧ 既存住宅流通の市場規模 4兆円 (H25) → 8兆円 (H37) ⑨ (☆) 既存住宅流通圏に占める既存住宅売買明確保証に加入した住宅の割合 5% (H26) → 20% (H37) ⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 11.3% (H26) → 20% (H37)</p> <p><b>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</b></p> <p>⑪ 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 18% (H25) → おおむね解消 (H37) ⑫ リフォームの市場規模 7兆円 (H25) → 12兆円 (H37) ⑬ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合 6% (H25) → 20% (H37) ⑭ (☆) マンションの建替え等の件数（550㎡の累計） 約250件 (H26) → 約500件 (H37) ⑮ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合 46% (H25) → 70% (H37)</p> <p><b>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</b></p> <p>⑯ (☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合 0割 (H26) → おおむね8割 (H37) ⑰ (☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 318万戸 (H25) → 400万戸程度におおむね (H37)</p>	<p><b>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</b></p> <p>● (再掲) 既存住宅流通の市場規模 ● (再掲) リフォームの市場規模</p> <p><b>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</b></p> <p>※地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 約4,450ha（速報）(H27) → おおむね解消 (H32)</p> <p>● (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化 ● (再掲) 建替え等が行われる公営賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 ● (参考) 国土計画に基づき取組を進める地域の数（市区町村数） 458団体 (H26) → 約700団体 (H32) ● (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率 16% (H26) → 20% (H32) ● (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区町村の割合 【洪水】 - (H26) → 100% (H32) 【内水】 - (H26) → 100% (H32) 【津波】 0% (H26) → 100% (H32) 【高潮】 - (H26) → 100% (H32) ● (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市区町村の割合 約33% (H26) → 約100% (H32) ● (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数 148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)</p>

## (2) 主な関連法制

### ① 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）の改正（平成 29 年 10 月施行）

人口減少等を背景として、空き家・空き室は今後も増加が見込まれているなかで、空き家等の民間住宅ストックを活用し、低額所得者、高齢者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を「登録住宅」として広く供給し、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図るために改正が行われました。

### ② 住宅宿泊事業法の制定（平成 30 年 6 月施行）

訪日外国人旅行者が急増するなか、多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、事業を実施する場合の一定のルールを定めた住宅宿泊事業法が施行されました。

### ③ 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定（平成 27 年 2 月一部施行、平成 27 年 5 月完全施行）

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を背景に、国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等、空家等についての情報収集、空家等及びその跡地の活用、特定空家等に対する措置、地方自治体への財政上の措置及び税制上の措置等を定めています。

### ④ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正（平成 25 年 11 月施行）

既存建築物の耐震化を一層促進するため、大規模建築物等に対する耐震診断の義務づけ、耐震化の努力義務の対象となる建築物の範囲の拡大、耐震改修計画の認定基準の緩和等、耐震性に係る表示制度及び区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設などの改正が行われました。

## 2-2. 千葉県の計画

### (1) 第3次千葉住生活基本計画（平成29年3月）

住生活基本法第17条に基づき、県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、目標及び推進すべき施策の方向性等を定め、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画です。

計画期間	平成28年度から平成37年度までの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
目標と施策の方向性	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 (1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり (2) 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり (3) 住宅地等におけるエリアマネジメントの推進 目標2 住宅セーフティネットの確保 (1) 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保 (2) 災害発生時の被災者に対する住宅の確保 ◇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 (1) 良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保 (2) 適切な維持管理とリフォームによる質の向上 (3) 空き家の利活用と適切な管理の推進 目標4 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備 (1) 既存住宅の流通・活用の促進 (2) 賃貸住宅市場の環境整備 (3) 住まいの情報提供・相談窓口の充実 (4) 住生活産業の活性化と担い手の育成 ◇居住環境からの視点 目標5 良好な居住環境の形成 (1) 安全・安心な居住環境の形成 (2) 個性ある美しい住宅市街地の形成 (3) コンパクトな居住構造の形成
公営住宅の供給目標量	計画期間における公営住宅の供給目標量 前期（平成28年度～平成32年度）10千戸 全体（平成28年度～平成37年度）19千戸

## ■成果指標

	成果指標	現状	目標値
目標 総合	住生活に関する満足度(たいへん満足、まあ満足しているの割合)	59.9% (H27)	増加を目指す
目標 1	現在居住している地域に住み続けたい理由として、住み慣れて愛着があると回答した県民の割合	39.8% (H27)	50% (H37)
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	40.3% (H25)	50% (H37)
	高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	38.3% (H25)	75% (H37)
目標 2	最低居住面積水準未達率	3.5% (H25)	早期に解消
	千葉県あんしん貴貸支援事業における協力店の登録数	134店 (H27)	300店 (H37)
目標 3	目標年度における被災建築物応急危険度判定士の70歳未満の登録者数	3,272人 (H27)	4,000人 (H32)
	住宅に対する満足度(満足、やや満足)	72.8% (H25)	75% (H32)
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	12% (H25)	25% (H37)
	新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	84% (H25)	95% (H32)
	持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	6.1% (H25)	8% (H32)
目標 4	空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	1市町村 (H27)	おおむね8割(H37)
	既存住宅の流通シェア	18% (H25)	増加を目指す
	持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合(再掲)	6.1% (H25)	8% (H32)
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率(再掲)	40.3% (H25)	50% (H37)
	高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率(再掲)	38.3% (H25)	75% (H37)
	千葉県あんしん貴貸支援事業における協力店の登録数(再掲)	134店 (H27)	300店 (H37)
	住環境に対する満足度(満足、まあ満足の割合)	67.8% (H25)	70% (H32)
目標 5	自主防犯団体の数	2,447団体 (H26)	増加を目指す
	景観行政団体系市町村数	29市町村 (H26)	増加を目指す
	市町村住生活基本計画策定市町村数	12市 (H27)	全市町村 (H37)
のな効 果実 現的			

## ■重点供給地域

市町村名	番号	地区名称	位置	地区面積 ha	供給に関する施策
柏市	14	北柏駅北口地区	柏市根戸	16	1
	15	南柏駅東口地区	柏市豊四季	7	2
	16	光ヶ丘団地地区	柏市光ヶ丘団地	13	3
	17	豊四季駅南口地区	柏市豊四季	4	4
	18	豊四季台団地地区	柏市豊四季台1丁目～4丁目	34	3
	19	高柳地区	柏市高柳、南高柳、高柳新田、高南台1丁目～3丁目	97	2
	20	湖南地区	柏市箕輪、岩井、鷲野谷、岩白毛	49	1
	21	柏駅東口 A 街区第二地区	柏市柏2丁目	0.4	1

(供給に関する施策)

1. 住宅・住宅地の供給事業(土地区画整理事業等)を計画的に推進することにより、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
2. 住宅・住宅地の関連公共施設の整備により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
3. 住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業、公営住宅整備事業等の補助事業により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
4. 供給予定戸数のうち相当数の住宅供給が既になされ、今後も一定数(概ね100戸以上)の供給が見込まれる地区において、地区計画等により良質な住宅の供給を図る。



(2) 千葉県賃貸住宅供給促進計画（令和2年3月）

住宅セーフティネット法第5条第1項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定されたものであり、住宅セーフティネット法に基づく登録住宅の目標戸数や千葉県の実情に応じた登録基準等が定められています。

計画期間	令和7年度（2025年度）まで	
住宅確保要配慮者の範囲	<p>法第2条第1項第3条及び施行規則第3条に定める者のほか、以下のいずれかに該当する者</p> <p>①海外からの引揚者      ②新婚世帯      ③原子爆弾被害者</p> <p>⑤戦傷病者      ⑥児童養護施設退所者</p> <p>⑦LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）</p> <p>⑧UIJターンによる転入者</p> <p>⑨住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者</p> <p>⑩更生保護対象者その他犯罪をした者等</p> <p>⑪令和元年房総半島台風・東日本台風及び10月25日の大雨による被災者</p> <p>●法第2条第1項第3条に定める者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低額所得者      ・被災者（発災後3年以内）      ・高齢者</li> <li>・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者</li> <li>・子ども（高校生相当以下）を養育している者</li> </ul> <p>●省令第3条に定める者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人      ・中国残留邦人      ・児童虐待を受けた者</li> <li>・ハンセン病療養所入所者・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者</li> <li>・北朝鮮拉致被害者      ・犯罪被害者      ・生活困窮者</li> <li>・更生保護対象者      ・東日本大震災による被災者</li> </ul>	
賃貸住宅の供給目標	①公的賃貸住宅：第3次千葉県住生活基本計画（平成28～37年）で定めた公営住宅の供給目標量	
	計画期間における公営住宅の供給目標量	19千戸
	計画期間における公営住宅以外の活用想定	32千戸
	②登録住宅：令和7年度（2025年度）までに13,000戸	
住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進	<p>・登録住宅の規模： 18㎡以上（引き下げ）（平成19年3月までに着工されたものに限る）</p> <p>・登録住宅の登録促進： 「千葉県あんしん賃貸住宅」の登録住宅への移行の働きかけ等</p>	

### (3) 千葉県高齢者居住安定確保計画（平成 29 年 3 月改定）

高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条に基づき、高齢者向け住まいの整備促進と、生活支援の両面から高齢者を支え、高齢者の居住の安定確保を実現する方策を示す都道府県計画です。

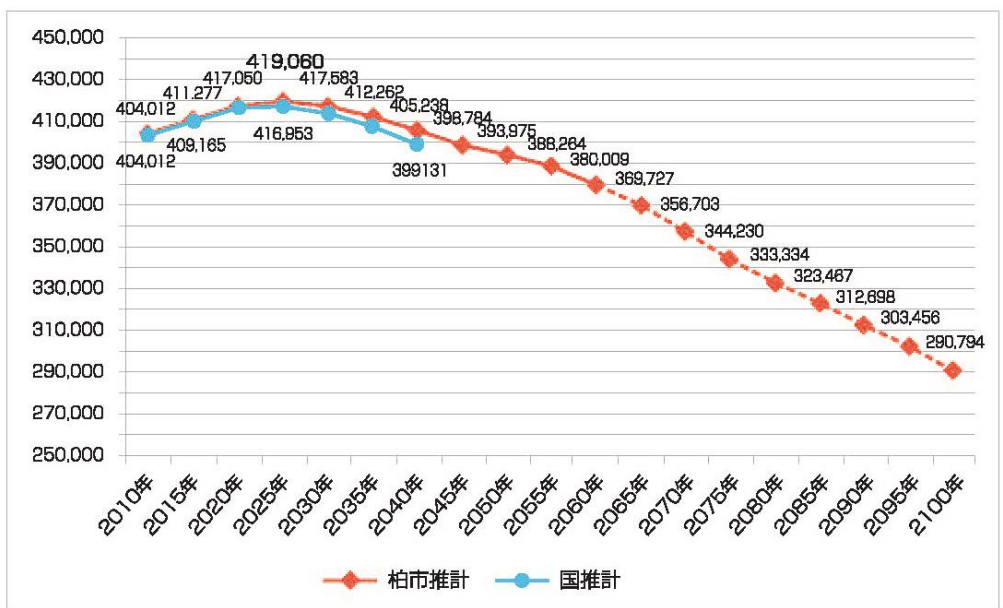
計画期間	平成24年度（2012年度）から平成32年度（2020年度）まで
高齢者の住まいに関する主な課題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 要介護等高齢者、単身・夫婦のみ高齢者世帯の増加の加速</li> <li>2 高齢者があんしんして住み続けられる住まいの確保</li> <li>3 高齢期に備えたバリアフリー化等の住み続けるための対策</li> <li>4 在宅医療・在宅介護サービス体制の充実</li> <li>5 多様な生活支援ニーズに対応できる仕組みの構築</li> <li>6 災害時の高齢者支援に向けた備え</li> </ol>
高齢者の居住の安定確保のための目標と目標を達成するための施策・取組	<p>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</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進</li> <li>(2) 公営住宅等における高齢者向け対応の促進</li> <li>(3) 良質な有料老人ホーム等の高齢者向け住宅の供給促進</li> <li>(4) 特別養護老人ホーム等の整備促進</li> <li>(5) 認知症高齢者グループホームの整備促進</li> </ol> <p>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</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 民間賃貸住宅や空き家を活用した入居支援の推進</li> <li>(2) 住み慣れた住まいに住み続けるためのリフォームの普及促進</li> <li>(3) 賃貸住宅関係団体や居住支援団体等との連携強化</li> <li>(4) 高齢者向け住宅や施設に対する適切な指導</li> <li>(5) 情報発信・相談体制の構築促進</li> </ol> <p>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～</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 互いに見守り支えあう安全・安心な地域づくりの推進</li> <li>(2) 高齢者が担い手となって活躍できる地域づくりの促進</li> <li>(3) 自立や介護に配慮した安全・安心なまちづくりの推進</li> <li>(4) 在宅医療・介護連携の推進と地域生活を支える介護・生活支援サービスの充実</li> <li>(5) 災害時における支援体制の充実</li> <li>(6) 応急仮設住宅における高齢者の安全・安心の確保</li> </ol>
目標量（一部）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者向け住宅等の割合：2.3%（平成27年）→3%以上（平成32年）</li> <li>・ サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数：8,102戸（平成27年）→18,000戸（平成32年）</li> <li>・ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率：38.3%（平成25年）→60.0%（平成32年）</li> </ul>

## 2-3. 本市の関連計画

### (1) 総合計画等

#### ① 柏市第五次総合計画（平成28年3月）

##### ア 基本構想

計画期間	平成28年度（2016年度）から平成37年度（2025年度）での10年間
将来都市像	未来へつづく先進住環境都市・柏 ～笑顔と元気が輪となり広がる交流拠点～
基本的な考え方	地域資源が活かされ、人が住まい、集うまちとなること
設定の視点	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 先進的なまちをつくる</li> <li>2 持続可能なまちをつくる</li> <li>3 地域課題を克服した暮らしやすいまちをつくる</li> </ol>
人口の見通し	 <p>※2010年の国勢調査結果を基に推計 ※2015年は推計値</p>
まちづくりの基本的な目標	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 充実した教育が実感でき、子どもを安心して産み育てられるまち</li> <li>2 健康寿命を延ばし、いつまでもいきいきと暮らせるまち</li> <li>3 地域の魅力や特性を活かし、人が集う活力あふれるまち</li> </ol>

## イ 基本計画

計画期間	平成 28 年度（2016 年度）から平成 32 年度（2020 年度）までの 5 年間		
施策の体系	①こども未来、②健康・サポート、③経済・活力、④地域のちから、⑤環境・社会基盤、⑥安全・安心、⑦マネジメント		
目標達成に向けた主な実施手段（主なものを抜粋）	施策	取組	事業
	1-4 子ども及び家庭の状況に応じたきめ細かな支援の推進	2 子育て家庭の負担の軽減	3 子育て世帯向け期限付入居制度の導入
	2-2 医療・介護及び支援体制の充実	2 地域包括ケアシステムの推進	3 高齢者の住まい・住まい方の支援
	2-3 自立と支えあいの地域福祉の推進	1 障害者の在宅生活を支える基盤整備	2 障害者の居住の場の拡充
	3-1 魅力・吸引力の維持・強化	1 新たな魅力を持った中心市街地の実現	-
		2 北部地域の魅力創出・向上	-
	5-3 魅力あふれる都市空間の創出	2 快適で安全な住環境の整備	-
	6-1 防災力の向上	2 災害に備えた体制強化	-
7-2 公共施設等の最適化	1 公共施設マネジメントの推進	-	

## ② 柏市人口ビジョン（平成 28 年 3 月）

人口の将来展望	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 出生率がやや低い</li> <li>2 子育て期にある世帯が近隣市へ転出している</li> <li>3 子どものいない若年層が東京とへ転出している</li> </ul>
	目指すべき方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 安心して産み育てることができる環境の整備と支援を行うことで、出生率を上げ出生数を増加させる</li> <li>2 良好な居住環境・子育て環境を整備することで、子育て期にある世帯の近隣市への流出を食い止め、流入を促進する</li> <li>3 魅力ある都市機能の整備や単身世帯にとって良好な居住環境を整備することで若年単身層の流出を食い止め、流入を促進する</li> </ul>
	人口の将来展望	<p>2060年の柏市人口を、現状の人口規模水準である41万人程度の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会増減の状況：基本的には2005年→2010年の状況が続く</li> <li>・合計特殊出生率：2020年以降は社人研で用いられた中位推計値と同じ値に向上</li> </ul>

③ 柏市地方創生総合戦略（平成28年3月策定、令和元年12月改訂）

計画期間	平成27年度から令和2年度までの6年間
将来展望	行きたい 住みたい・選ばれ続けるまち・柏
総合戦略で 目指す姿	<p>（1）地方創生に向けての視点</p> <p>①住みたい、住み続けたいまち</p> <p>②多様な価値観に基づくライフスタイルを実現できる柏市の魅力</p> <p>（2）重点的に取組べきこと</p> <p>①定住促進の仕組みづくりと継続的な訪問者を中心とする交流人口の増加</p> <p>②重点的に活用すべき資源</p>
基本目標と 具体的な事業	<p>基本目標1：柏市への新しいひとの流れをつくる</p> <p>基本的方向1 都市部・郊外それぞれの地域資源を活用した賑わいの創出</p> <p>事業3. 住宅政策の展開</p> <p>・柏市に住んでみたい、ライフスタイルが変化しても柏市に住み続けたい、こんな住み方をしてみたい、という願いがかなうよう、民間事業者等と連携して定住化政策を進めます。</p> <p>基本的方向2 新たな魅力を持った中心市街地の実現</p> <p>事業2. 公民学連携によるまちづくりの推進、中心市街地における再開発の推進</p> <p>・魅力あるまちをつくるため、公・民・学の連携体制を構築し、安全で快適な都市環境の形成、集客力の向上、地域経済の活性化及び生活文化の創造等の活動を行います。</p> <p>・また、中心市街地における交流人口増加や定住促進を図り、将来の活力をより効果的に維持・向上させるため、商業・オフィス・医療・文化などの様々な機能の集積や、エネルギーマネジメントなど環境にも配慮した持続可能なまちを目指します。</p> <p>基本目標2：柏市の若い世代の出産・子育ての希望をかなえる</p> <p>基本的方向1 子どもの育ちと学びを支える体制の充実</p> <p>基本的方向2 子育て関連施設の充実</p> <p>基本目標3：柏市の産業を活性化し、安定した雇用を創出する</p> <p>基本的方向1 戦略的な企業誘致と生産・販売力の向上</p> <p>基本的方向2 地域で支える持続可能な農業づくり</p> <p>基本目標4：時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する</p> <p>基本的方向1 多様な主体によるまちづくりの推進・連携</p> <p>基本的方向2 安全安心、便利、暮らしやすいまちづくり</p>

## (2) 都市計画・住宅関係

### ① 柏市都市計画マスタープラン（平成30年4月）

目標年次	平成49年度（2037年）
将来都市像	未来へつづく先進住環境都市・柏 「持続可能なまち」「活力あるまち」「安心・快適なまち」
都市づくりの目標	目標1：利便性や住環境が確保された持続可能なまち 目標2：多くの人が行き交う活力あふれるまち 目標3：誰もが安心して快適に過ごせるまち
分野別方針	<p>（3）市街地整備</p> <p>⑥住生活の確保・向上</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・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のため、スマートウェルネス住宅等の制度を活用しながら、暮らしの小拠点において高齢者向け住宅の供給や高齢者生活支援施設、子育て支援施設等の誘導を図ります。</li><li>・既存の住宅が循環して利用され、優れた住環境形成に資する良質な住宅ストックの形成と活用がなされるよう、耐震改修の促進や移住・住みかえの支援などに取り組みます。</li><li>・管理不全の空き家等発生の未然防止に取り組むとともに、空き家等の実態を把握した上で、生活環境の保全を図ります。また、コミュニティカフェ事業など、空き家等の交流施設等としての活用に向けた支援についての検討を行います。</li><li>・住宅が建て詰まり、道路が狭い地区では、空間的なゆとりを創出するため、空き地が発生した際には、マッチング制度を活用した第三者による維持管理の展開に向けた誘導を行います。また、将来、狭あい道路解消に向けた道路拡幅工事を行う場合には、その空き地の道路用地としての活用について検討します。</li><li>・分譲形式の共同住宅における高齢化や老朽化に対応するため、セミナーや相談会の開催を通じて、維持管理費の適正化、設備改修、エレベーター設置等のバリアフリー化を促進します。</li></ul>

② 柏市立地適正化計画（平成30年4月）

計画期間	平成30年度～平成49年度までの20年間	
重視すべき課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区毎の人口動向の相違</li> <li>・ 拠点（駅周辺）の求心力の低下</li> <li>・ 子育て世帯に魅力ある住環境</li> <li>・ 持続可能な都市経営</li> <li>・ 高齢社会に対応した施設の配置</li> <li>・ 公共交通不便地域への対応</li> </ul>	
段階的な目標像	5～10年の段階的目標像	住宅団地の拠点の形成とスプロールの抑制、適正な世代バランスの確保
	10～20年の段階的目標像	郊外の住宅地の人口減少や空き家・空き地の発生に対応した空地管理施策の展開。子育て世代等の居住の誘導による地域の持続
まちづくりの方針（ターゲット）	地域間の人口構成の偏在を改善し、ゆとりある住環境と都市の利便性を享受できる持続性あるまち	
施策・誘導方針（ストーリー）と重点項目	施策・誘導方針1 地域の特性を活かし、良好な住環境形成に向けた世代構成バランスの確保	1-1. 郊外低層住宅地での世代構成バランスの健全化 1-2. 団地ストックの再生と施設誘導 1-3. スプロール市街地での住環境改善 1-4. 自然的土地利用を活用した住環境形成
	施策・誘導方針2 将来にわたり市の活力を支える段階的な拠点の形成	2-1. 柏駅・柏の葉キャンパス駅の拠点性向上（都市拠点） 2-2. 日常生活の中心となる生活拠点の形成 2-3. 高齢化に対応した小拠点の形成 2-4. 日常生活の利便性確保に向けた施設誘導
	施策・誘導方針3 拠点間及び居住地を結ぶ利便性・効率性の高い公共交通網の形成	3-1. 基幹的な公共交通路線の持続 3-2. 交通結節点（ハブ等）の機能強化 3-3. 利用者の移動需要に対応した効果的なネットワークの再編
誘導施策の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 居住誘導に係る施策</li> <li>居住1 マッチング制度等を利用した空地活用施策の推進</li> <li>居住2 空家の管理・活用施策の推進</li> <li>居住3 移住・住み替え支援施策の推進</li> <li>居住4 団地ストック等の活用・再編施策の推進</li> <li>居住5 安心して健康に暮らせる住環境整備</li> <li>居住6 空地等を利用した基盤整備の推進</li> <li>居住7 都市農地活用等を含めた適切な空地コントロール</li> <li>● 都市機能誘導に係る施策</li> <li>都市1 市街地再開発事業等の進捗に合わせた都市機能の誘導（柏駅周辺）</li> <li>都市2 柏駅周辺における歩いて暮らせるまちづくりの推進</li> <li>都市3 柏の葉国際キャンパスタウン構想の具現化（柏の葉キャンパス駅）</li> <li>都市4 土地区画整理事業の進捗に合わせた生活拠点への都市機能の誘導（柏たなか駅周辺、北柏駅周辺）</li> <li>都市5 地域包括ケアシステムの具現化（在宅医療・介護サービス拠点整備推進）（暮らしの小拠点）</li> <li>都市6 空地・空家を活用した施設（高齢者が集う場所）の適正配置（暮らしの小拠点）</li> <li>都市7 立地許可基準や都市計画の見直しに基づく生活利便施設の拠点等への適切な誘導</li> </ul>	

③ 柏市公営住宅等長寿命化計画（平成31年3月改定）

計画期間	令和元（2019）年度～令和10（2028）年度（10年間）
計画期間における事業手法の決定	計画修繕：高田団地、東十余二団地、逆井団地 個別改善：根戸団地、宿連寺団地、向原団地、高野台改良住宅団地、逆井第2団地、市営北柏（A, B, C, D棟）、市営北柏（E棟）、塚崎団地 用途廃止予定：戸張団地※、高柳第3団地
団地別・住棟別事業手法の選定	市営住宅等管理戸数：833戸 （新規整備事業予定戸数：0戸、維持管理予定戸数：784戸、 建替事業予定戸数：0戸、用途廃止予定戸数：49戸）

※平成31年8月 用途廃止済

④ 柏市空家対策計画（平成30年3月）

計画期間	平成30年度～平成32年度【第1期】
基本的な方針	1 魅力ある住環境づくり 2 協働のまちづくり
取り組みの軸	1 空家等の発生予防／●空家等の調査 ●空家等の発生予防 2 空家等の流通・活用の促進／●空家等の流通・活用 3 空家等の適切な管理の促進／ ●所有者等による空家等の適切な管理 ●特定空家等に対する措置 4 空家等の跡地活用の促進／●除却した空家等に係る跡地の活用 5 関係主体の連携の促進／●所有者等からの空家等に関する相談への対応 ●市役所における体制整備 ●その他空家等に関する対策の実施
計画目標	・相談窓口の整備 ・体制の整備 ・特定空家等の判断基準の整備・運用 ・地域団体との連携 ・財産管理人制度の活用 ・相談会の開催 ・空家等活用への支援

⑤ 柏市耐震改修促進計画（平成20年3月、令和2年4月一部改定）

目標年度	平成32年度
耐震化の現状と目標	住宅：約83%（平成25年度）→95%（平成32年度） 特定建築物：約94%（平成27年）→95%（平成32年度） 市有建築物：約94%（平成26年度末）→特定建築物は全ての施設の耐震改修（平成32年度）
建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策	支援策：木造住宅・分譲マンションの耐震改修費用の一部補助 重点的に耐震化すべき区域：①東三丁目、②大塚町、③緑ヶ丘、④常盤台、⑤豊住五丁目、⑥つくしが丘一丁目、⑦つくしが丘二丁目、⑧一二四町会、⑨親和町会、⑩東映団地等
啓発及び知識の普及	・防災マップの作成・公表 ・相談体制の整備及び情報提供の充実 ・パンフレットの作成・配布、相談会の実施等 等



### (3) みどり・環境

#### ① 柏市環境基本計画（第三期）（平成28年3月）

計画期間	平成28年度から平成37年度までの10年間
将来を展望した総合的、長期的な望ましい環境像	共に生きるために、環境を守り、育て、伝えるまち 柏
基本目標	<p>1 自然環境：多様な生物が生息できる環境を目指し、豊かで魅力ある自然環境の保全に努めます</p> <p>2 生活環境：安全で健康に暮らせる生活環境を目指し、また環境負荷の少ない循環型社会の形成に努めます</p> <p>3 快適環境：景観や環境資源に親しみ、快適で魅力あふれる住環境の形成に努めます</p> <p>4 地球環境：地球温暖化対策を進め、持続可能な低炭素・気候変動適応社会の構築に努めます</p>

#### ② 第三期柏市地球温暖化対策計画（令和元年10月）

将来社会像	安心で持続可能な社会を目指した低炭素スタイルの実現
計画期間	令和元（2019）年度から令和12（2030）年度まで
温室効果ガスの削減目標	目標年度：令和12（2030）年度、基準年度：平成25（2013）年度 2013年度比で2030年度までに24%削減（目標削減量：569千t-CO2）
コンセプト	安心で持続可能な社会を目指した低炭素スタイルの実現
主要施策（緩和策）	<p>1 省エネルギーの推進・再生可能エネルギーの創出・畜エネルギーへの転換</p> <p>（1）家庭での取組の促進</p> <p>①省エネ支援：省エネ家電の普及、「柏市エコハウス促進総合補助金」、Z Hの推進 等</p> <p>②創エネ支援：「柏市エコハウス促進総合補助金」 等</p> <p>③畜エネ支援：「柏市エコハウス促進総合補助金」 等</p> <p>（2）事業所での取組の促進</p> <p>②建築物のエネルギー性能の向上：柏市建築物環境配慮制度（C A S B E E 柏）の活用</p> <p>2 緑地と農地の保全</p> <p>3 エコな移動手段による外出促進</p> <p>4 環境に配慮したまちづくりの促進</p>
主要施策（適応策）	<p>1 緑化の推進と水循環の保全</p> <p>③水資源の確保と涵養等による環境保全：開発行為における雨水浸透施設の設置 等</p> <p>2 自然災害への備え</p> <p>3 健康被害への対策</p> <p>②熱中症への対策：緑のカーテン普及促進 等</p>

③ 柏市低炭素まちづくり計画（平成27年8月策定）

将来像	屋外で楽しく過ごせるまちかしわ
計画の目標	基準年：平成22年 平成32年：33.7万t-CO <sub>2</sub> の削減（うち都市計画部門 20.4万t-CO <sub>2</sub> ） 平成42年：69.5万t-CO <sub>2</sub> の削減（うち都市計画部門 34.9万t-CO <sub>2</sub> ）
計画区域及び集約区域	計画区域：市街化区域全域（5,453ha） 集約区域：柏たなか駅周辺区域、柏の葉キャンパス駅周辺区域、豊四季台団地区域、柏駅周辺区域、沼南支所周辺区域
基本方針	1 拠点の省エネルギー化 都市構造を転換するとともに、面的な再生可能エネルギーシステムの導入や建築物の省エネルギー化を促進することで、拠点全体の省エネルギー化を図る 2 移動支援とネットワークの充実 拠点への容易な移動を支援し、自家用車から公共交通機関等への利用交通手段の転換を促進や道路ネットワークの充実により交通流動の円滑化や旅行速度の向上を図り、エネルギー消費を減少させ、CO <sub>2</sub> 排出量の削減を図る 3 快適で魅力的な屋外環境の創出 環境改善効果によるヒートアイランド現象の緩和や、魅力的な屋外環境の創出による外出促進効果により、CO <sub>2</sub> 削減を図る

④ 柏市緑の基本計画（令和2年4月）

基本理念	みんなで育てよう 環境にやさしい 水と緑の豊かなまち 柏
目標と基本方針	目標1 受け継がれてきた緑を守ります 基本方針1 骨格・拠点となる緑を守ります 基本方針2 暮らしの中の身近な緑を守ります 目標2 快適に暮らせる緑をつくります 基本方針3 拠点の緑の整備や緑の中心市街地づくりを進めます 基本方針4 愛着の持てる身近な緑のまちづくりを進めます 目標3 未来に伝える緑を育てていきます 基本方針5 市民・団体・学校・事業者・市の協働により緑を育てていきます 基本方針6 緑に関する知識を広め、緑への思いやりを育てていきます
緑の目標水準	・ 永続性のある緑 現況約29.25%（平成30年度末）→目標年次30%（平成37年） ・ 都市公園を含む緑のオープンスペース 現況（平成19年度末）7.80㎡/人（うち都市公園5.53㎡/人） 中間年次（平成30年）8.47㎡/人（うち都市公園5.90㎡/人） 目標年次（平成37年）10.0㎡/人（うち都市公園7.0㎡/人） 等

(4) 福祉関係

① 第4期柏市地域健康福祉計画（平成31年3月）

計画期間	平成31年度から平成36年度までの6か年
地域健康福祉像	だれもが、その人らしく、住み慣れた地域で、共に、いきいきと暮らせるまち 柏
基本方針と基本施策	<p>柱1 だれもが身近な地域の問題に関心を持ち共に支えあう地域づくり</p> <p>1-1 地域での支えあい、助け合い活動の促進</p> <p>1-2 地域福祉活動団体への支援及び活動拠点の整備</p> <p>1-3 地域福祉を担う人材の育成</p> <p>柱2 だれもが暮らしの問題を相談でき解決できる仕組みづくり</p> <p>2-1 相談窓口の充実</p> <p>2-2 課題解決に向けたネットワークの構築</p> <p>2-3 情報発信の充実</p> <p>柱3 だれもが健康でいきいきと暮らせる地域づくり</p> <p>3-1 地域を核とした健康づくりの促進</p> <p>3-2 地域医療の充実</p> <p>3-3 社会参加の促進</p> <p>柱4 だれもが安全・安心に暮らせる環境づくり</p> <p>4-1 防災・防犯対策の充実</p> <p>4-2 居住・移動支援の充実</p> <p>①居住支援の充実</p> <p>柏市住生活基本計画と連携して住まいの確保の支援を行うとともに、高齢者や障害者の方が安心して地域で生活できるよう、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用住宅に関する情報を提供します。</p> <p>今後、都市政策を担当する部門と連携し、居住支援の充実に向けた協議を実施していきます。</p> <p>4-3 権利擁護の推進</p>

② 第二期柏市子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月）

計画期間	令和2年度から令和6年度までの5年間
基本理念	すべての子どもの幸せをともに守り育てるまち かしわ
施策体系	<p>施策展開の方向1 親子が社会へつながる一歩を踏み出せる環境をつくる</p> <p>施策1-1 子育て・親育ちの環境づくり</p> <p>施策1-2 情報提供・相談体制の充実</p> <p>施策展開の方向2 子どもを多くの目と手で育てる支援体制や地域環境をつくる</p> <p>施策2-1 子育て支援ネットワーク活動の支援</p> <p>施策2-2 教育・保育の計画的整備・提供</p> <p>施策2-3 教育・保育の質の確保・向上</p> <p>施策2-4 子育て家庭の負担へのサポート</p> <p>施策2-5 ワーク・ライフ・バランスの推進</p> <p>施策展開の方向3 一人ひとりが大切に育てられるよう、きめ細かい支援を行う</p> <p>施策3-1 児童虐待の防止</p> <p>施策3-2 障害のある子どもへの支援</p> <p>施策3-3 ひとり親家庭の自立支援</p> <p>施策3-4 さまざまな環境にある子どもへの支援</p>

③ 第7期柏市高齢者いきいきプラン21（平成30年3月）

計画期間	平成30年度から平成32年度までの3年間
基本理念	すべての高齢者が、その人らしく、住み慣れた地域で安心していきいきと暮らせるまち 柏
政策目標と重点施策	<p>政策目標1 いきいきとその人らしく暮らせるまちづくり</p> <p>(1) フレイル予防の推進</p> <p>(2) 高齢者の居場所づくり</p> <p>(3) 多様な社会参加の推進</p> <p>政策目標2 地域で高齢者を支える体制づくり</p> <p>(1) 地域での支えあい活動の推進と相談体制の充実</p> <p>(2) 在宅医療・介護の連携の推進</p> <p>(3) 地域包括支援センターの機能強化</p> <p>(4) 認知症施策の推進</p> <p>(5) 権利擁護の充実</p> <p>政策目標3 安心して暮らせる超高齢社会のまちづくり</p> <p>(1) 介護サービスの基盤の整備</p> <p>(2) 介護保険制度の持続可能性の確保</p> <p>(3) 庁内横断的な推進体制の整備</p> <p>2 都市・交通政策部門との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まい・住まい方を支援する体制整備</li> <li>・高齢者の外出や社会参加を促進するためのまちづくり</li> <li>・最期まで住み続けられるまちづくり</li> </ul>

④ ノーマライゼーションかしわプラン～第3期柏市障害者基本計画（後期計画）・第5期柏市障害福祉計画～（平成30年3月）

計画期間	平成30年度から平成32年度までの3年間
基本理念	みんなで作る みんなで暮らせるまち かしわ
基本方針	<p>1 共生社会の実現に向けた相互理解の促進</p> <p>2 暮らしやすい環境づくりの推進</p> <p>3 健やかに暮らせる地域づくりの推進</p>
重点目標と重点施策	<p>重点目標：地域循環ネットワークシステムの構築</p> <p>重点施策：1 相談支援・権利擁護体制の充実 2 地域生活を支える基盤整備</p> <p>3 就労支援体制の充実 4 子どもの健やかな育成のための支援体制の充実</p>
基本目標	<p>柱1 福祉意識の醸成と支え合いの環境づくりの推進</p> <p>柱2 情報提供・相談、権利擁護体制の確立</p> <p>柱3 暮らしを支えるサービスの充実</p> <p>取組2 多様な住まいの確保と居住の支援</p> <p>②自宅など居住環境の改善への支援</p> <p>身体障害者が安心して在宅生活を送ることができるよう、住宅の居室・浴室・トイレ・玄関・階段などの改修にかかる費用を居宅生活動作補助用具で助成し、介護用ベッド等の福祉用具購入を助成します</p> <p>柱4 誰もが働きやすく、活動しやすい環境づくりの推進</p> <p>柱5 子どもの成長への支援</p> <p>柱6 健康・医療体制の充実</p> <p>柱7 安全・安心な生活環境の整備</p>

## 2-4. 住宅事情

### (1) 人口・世帯

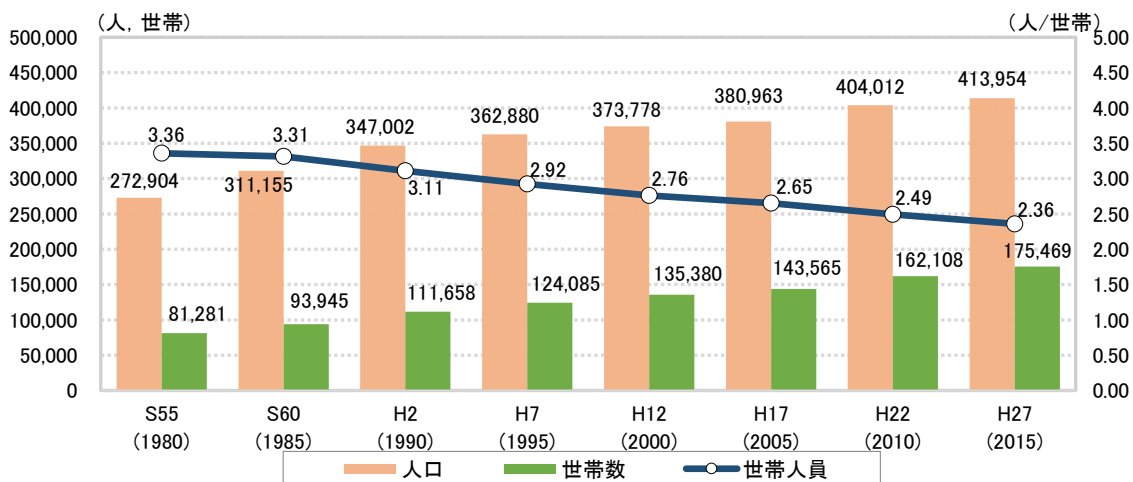
#### ① 人口・世帯・世帯人員の推移

本市の人口は増加し続けており、平成22年には40万人を超え、平成27年は413,954人となっています。

世帯数は、人口と同様に増加し続けており、平成27年は175,469世帯となっています。

一方、一世帯当たりの人員は減少し続けており、昭和55年は3.36人/世帯でしたが、平成27年は2.36人/世帯となっています。

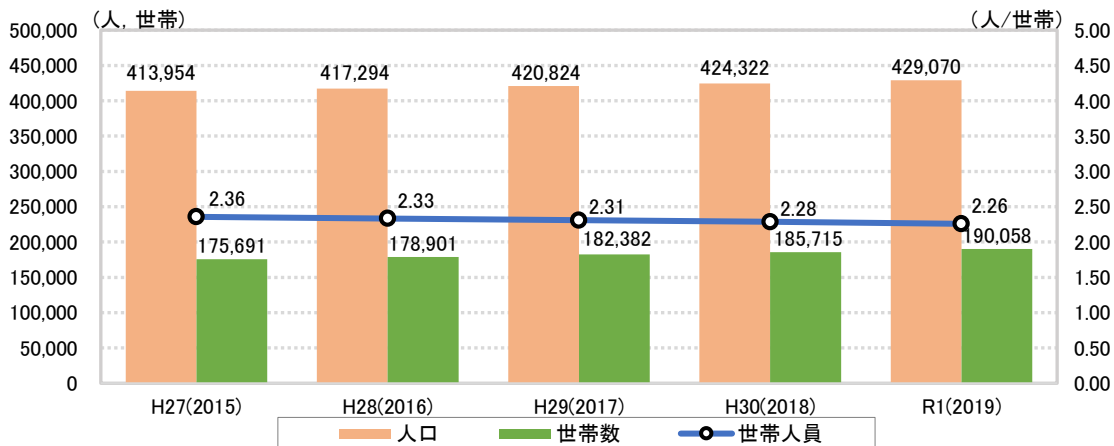
#### ■人口・世帯・世帯人員の推移



資料：国勢調査

平成27年以降も本市の人口や世帯数は増加が続いており、令和元年には、人口は429,070人、世帯数は190,058世帯となっています。

#### ■人口・世帯・世帯人員の推移（各年10月1日）



資料：千葉県毎月定住人口調査（2015年のみ国勢調査）

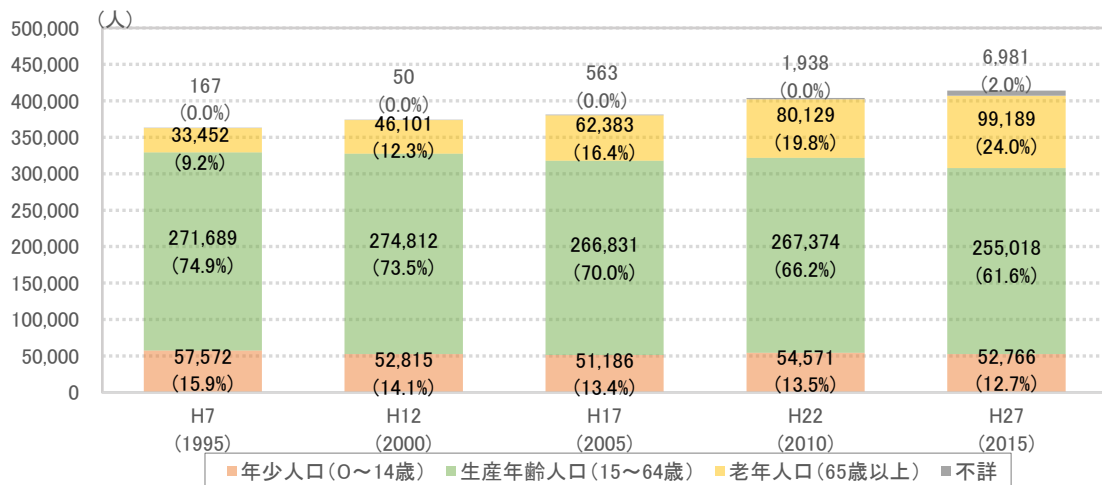
## ② 年齢3区分別人口の推移

市全体の人口は増加している一方で、年齢3区分別の人口は、各区分で状況が大きく異なっています。

年少人口（0～14歳）は、5万人台で増減を繰り返していますが、平成7年から27年にかけて約5千人減少し、市全体に占める割合も15.9%から12.7%と3.2ポイント減少しています。生産年齢人口（15～64歳）も、増減を繰り返していますが、平成7年から27年にかけて約16千人減少し、市全体に占める割合も74.9%から61.6%と13.3ポイント減少しています。一方、老年人口（65歳以上）は、一貫して増加し続けており、平成27年は99,189人で、平成7年と比べて約3倍に増加し、市全体に占める割合も2倍以上増加し24.0%となっています。

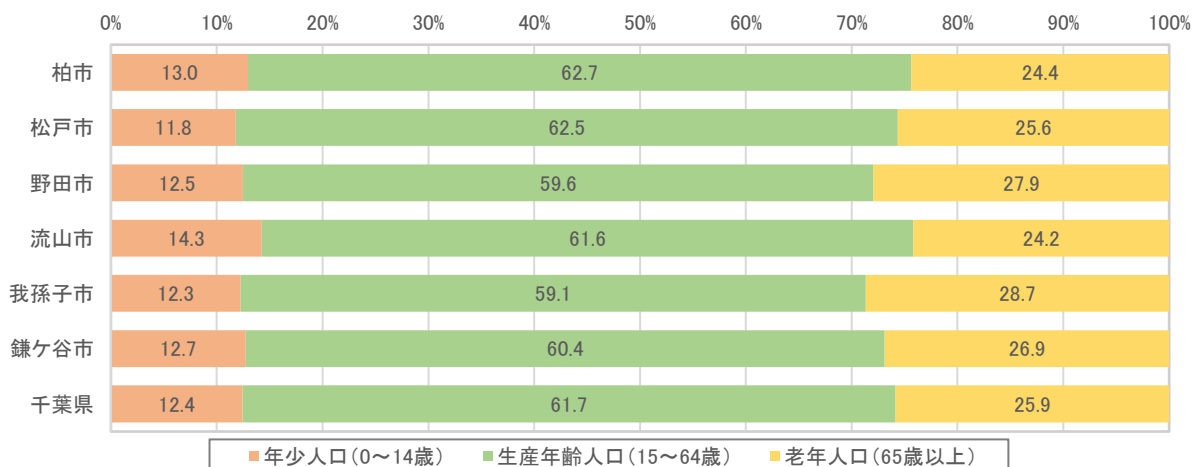
周辺市と比較すると、本市は年少人口割合が流山市に次いで高く、老年人口割合も流山市に次いで低くなっています。

### ■年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

### ■年齢3区分別人口割合



注）不詳を除く割合

資料：国勢調査（2015年）

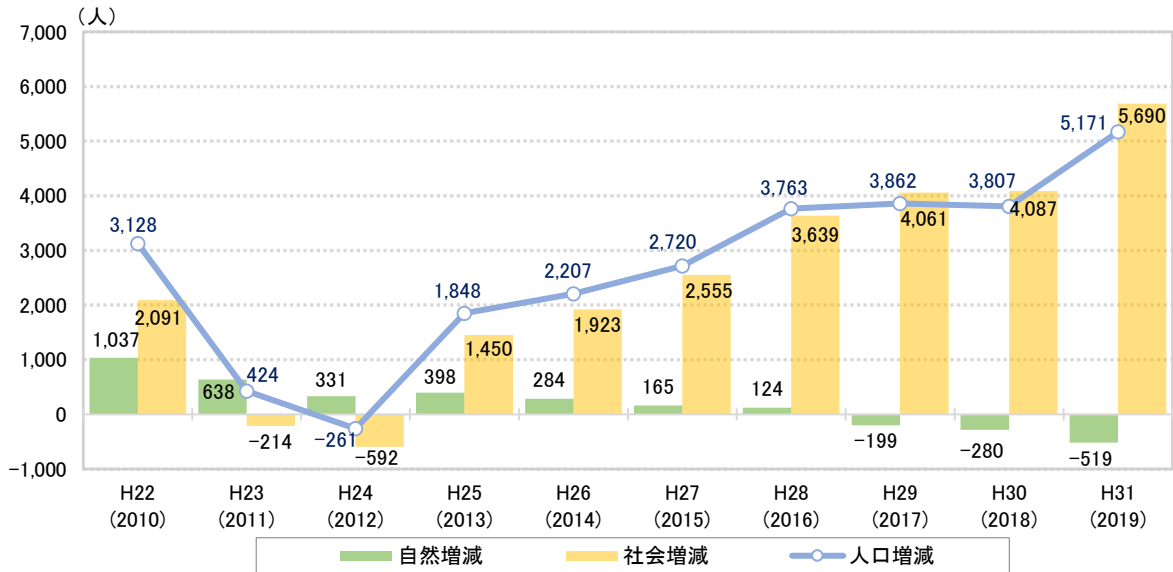
### ③ 人口動態

平成22年から31年の過去10年間における人口動態の状況をみると、平成24年は人口減となりましたが、その他の年は全て人口増となっています。

特に、平成22年と平成28年以降は毎年3千人以上の増加となっています。また、平成28年以降は社会増が3千人を超え、平成31年には社会増が5,690人となっています。

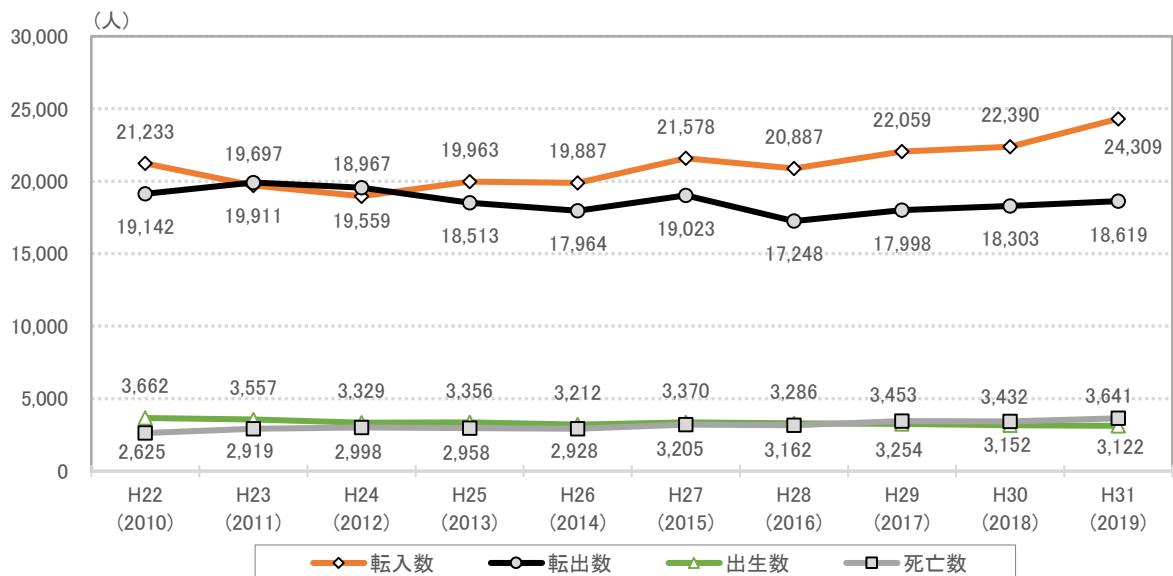
しかしながら、出生数は減少傾向にある一方、死亡数は増加傾向にあり、平成29年以降は死亡数が出生数を上回る自然減となり、平成31年は519人の自然減となっています。

#### ■人口動態の状況



資料：千葉県毎月常住人口調査

#### ■自然増減・社会増減の状況



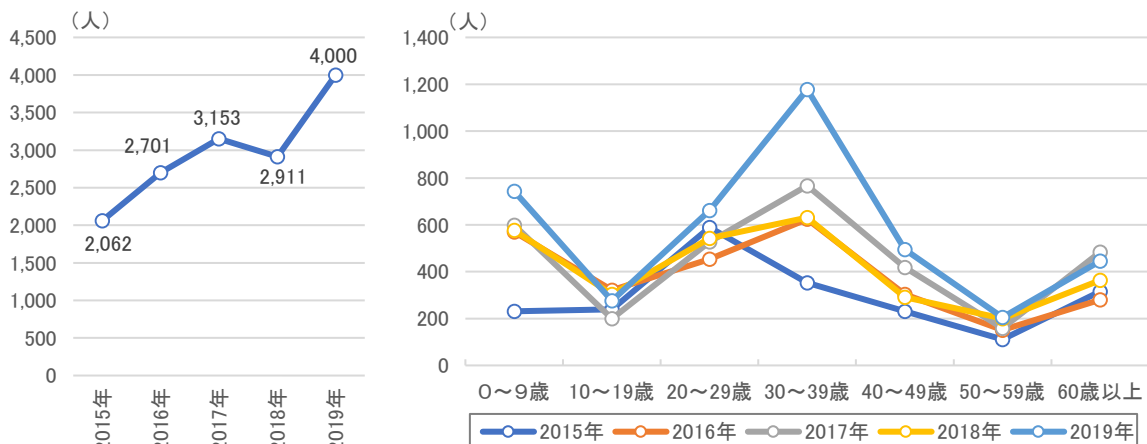
資料：千葉県毎月常住人口調査

近年の転出入の状況をみると、2015年は約2,000人の転入超過でしたが、その後も増加が続き、2019年は4,000人の転入超過となっています。

年代別でみると、2019年は、30～39歳が約1,200人の転入超過となっており、子育て世代の転入が続いています。

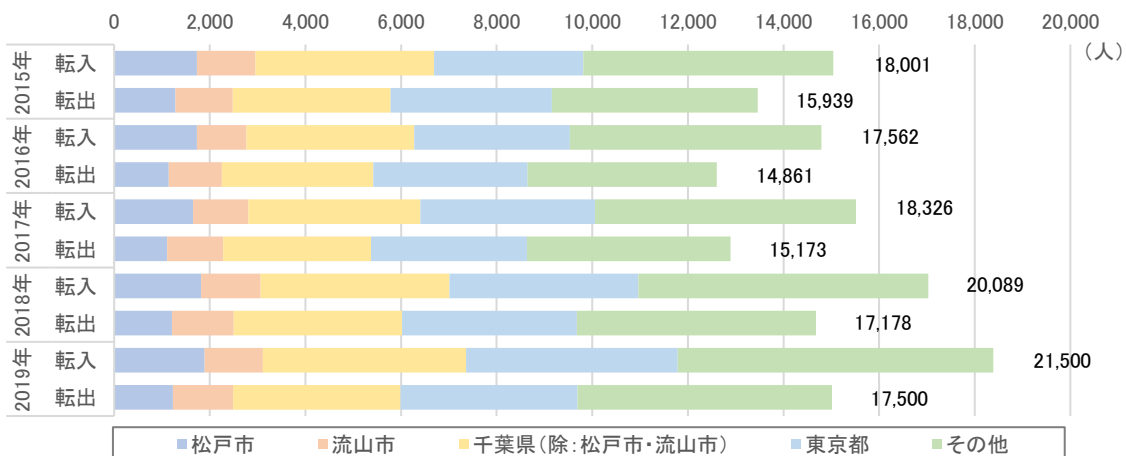
転入、転出先の状況をみると、2019年は、転入した21,500人の内訳は、東京都が4,425人、松戸市が1,890人、流山市が1,219人、千葉県（松戸市と流山市を除く）が7,363人となっています。一方、転出した17,500人の内訳は、東京都が3,699人、松戸市が1,231人、流山市が1,256人、千葉県（松戸市と流山市を除く）が5,991人となっています。

■年代別の転入超過（転入数－転出数）の状況



資料：住民基本台帳人口移動報告

■転入・転出先の状況



資料：住民基本台帳人口移動報告

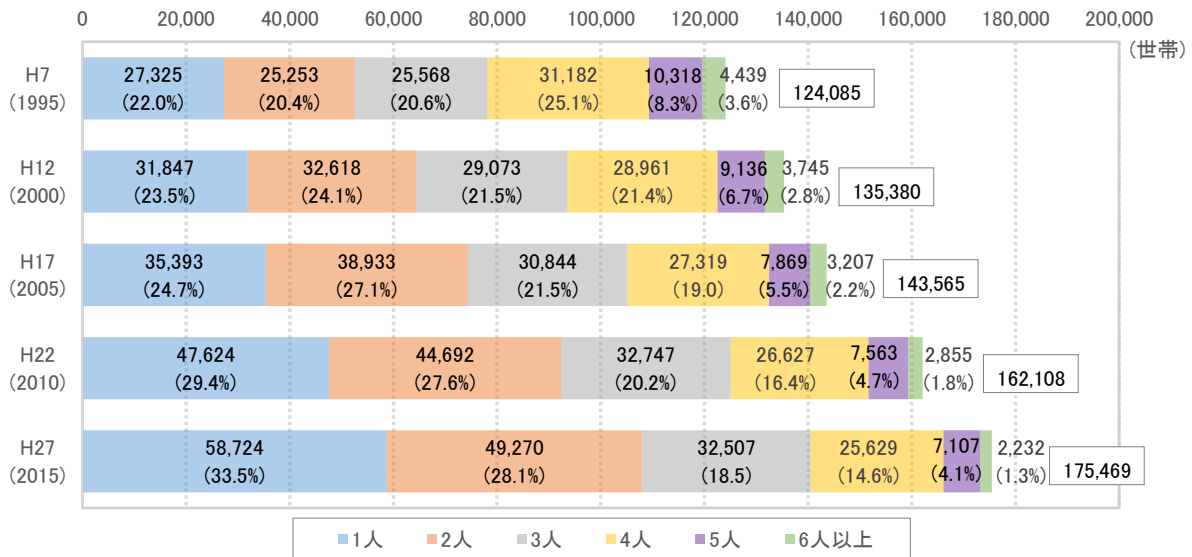


#### ④ 世帯人員

市全体の世帯数は大きく増加していますが、世帯人員別にみると、特に1人世帯と2人世帯が大きく増加しており、平成27年は、1人世帯が33.5%、2人世帯が28.1%と、2人以下の少世帯が全体の約6割を占めています。

一方、4人以上の世帯は減少が続いています。

##### ■世帯人員別一般世帯数の推移

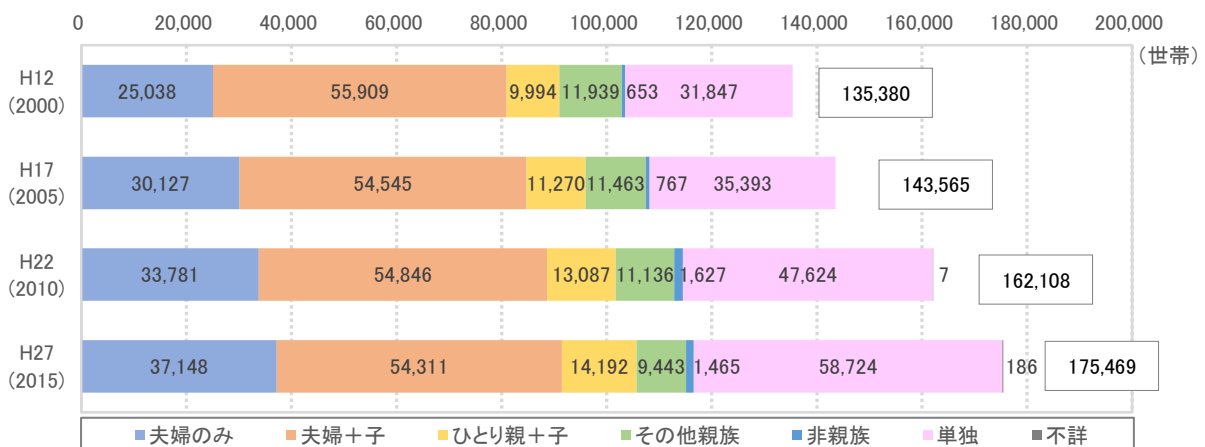


資料：国勢調査

#### ⑤ 世帯の種類

世帯の種類をみると、夫婦+子世帯とその他親族世帯は減少傾向である一方、夫婦のみ世帯や単独世帯は増加傾向であり、特に単独世帯は、平成12年から27年にかけて約1.8倍となっています。

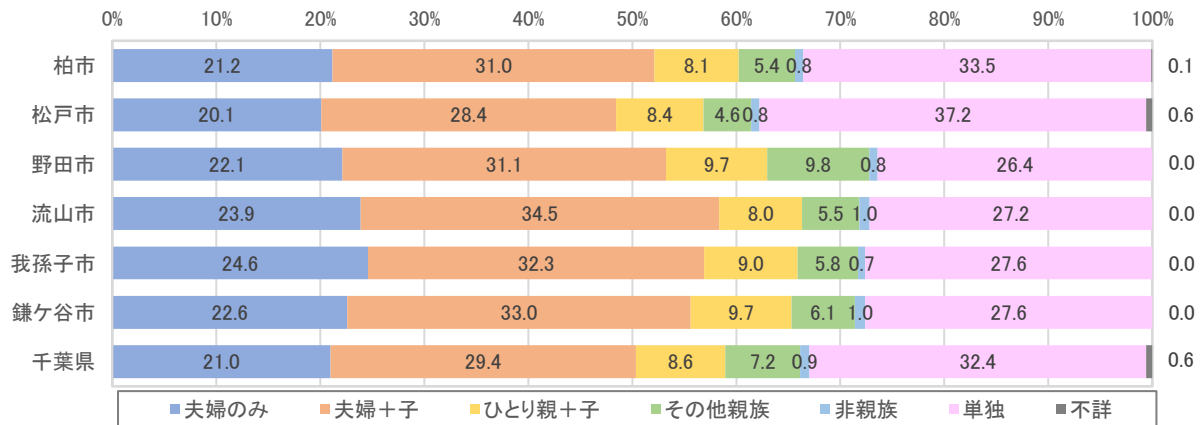
##### ■世帯の種類別世帯数の推移



資料：国勢調査

周辺市と比べると、本市は松戸市に次いで単独世帯の割合が高く、夫婦＋子世帯の割合も松戸市に次いで低くなっています。

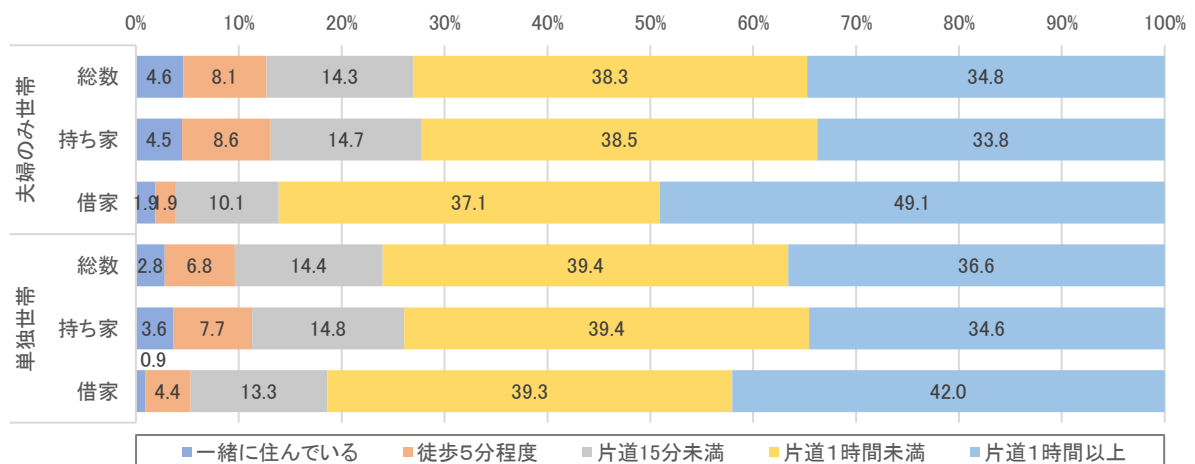
### ■世帯の類型別世帯数割合



資料：国勢調査（2015年）

子の居住地をみると、夫婦のみ世帯、単独世帯ともに、持ち家は片道1時間未満が最も多く、借家は片道1時間以上が最も多くなっています。

### ■世帯の型別所有関係別子の居住地の状況（子はいない、不詳を除く）

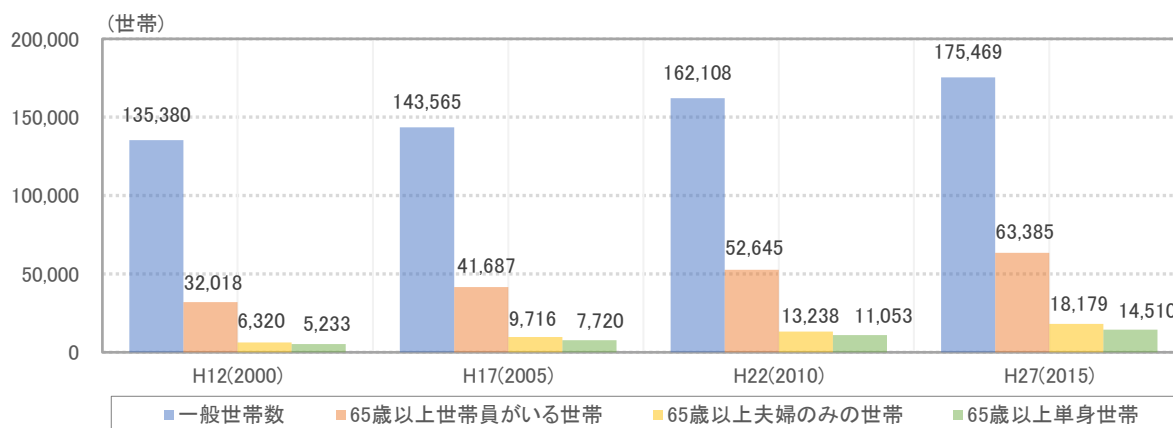


資料：住宅・土地統計調査（2018年）

## ⑥ 高齢者のいる世帯

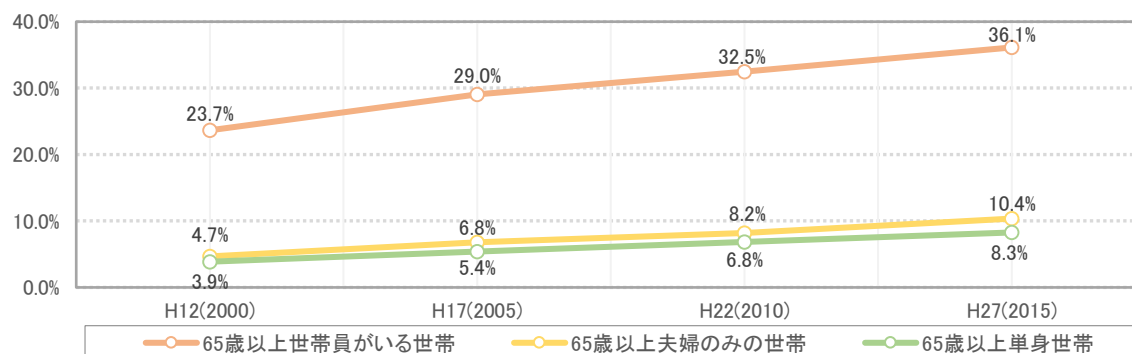
一般世帯数に占める 65 歳以上の世帯員がいる世帯数は増加傾向にあり、特に、65 歳以上夫婦のみ世帯や 65 歳以上単身世帯は、平成 27 年はそれぞれ約 1.8 万世帯、約 1.5 万世帯と、平成 12 年と比べて 2 倍以上となり、一般世帯に対してもそれぞれ 10.4%、8.3%を占めています。

### ■ 65 歳以上人員のいる世帯数の推移



資料：国勢調査

### ■ 一般世帯数に占める 65 歳以上人員のいる世帯数の割合の推移

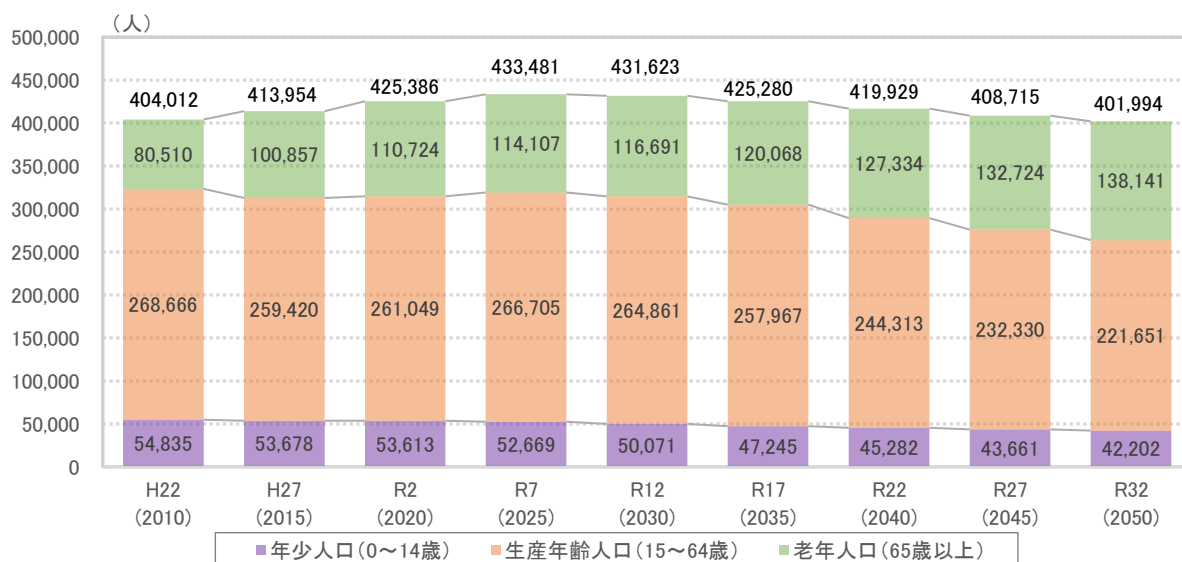


資料：国勢調査

## ⑦ 将来人口

本市の将来人口は、令和7年（2025年）の433,481人をピークとして減少に転じると推計されています。年齢3区分別でみると、年少人口は減少傾向、生産年齢人口は増減を繰り返しながら減少傾向、老年人口は一貫して増加すると見込まれています。

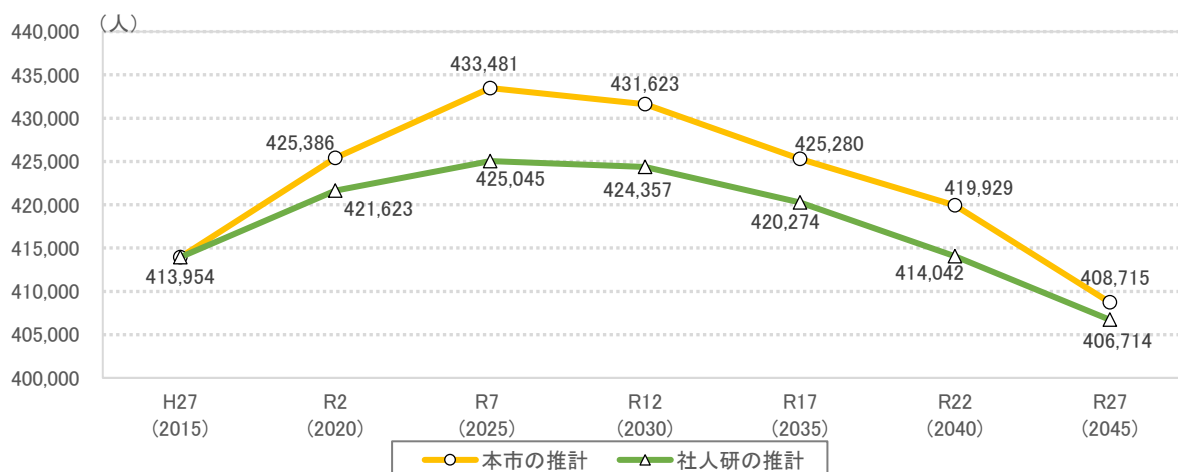
### ■ 柏市の将来人口



資料：柏市の将来人口推計（2018年4月）

一方、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計（平成30年推計）では、本市の人口は、柏市人口ビジョンの推計と同様に、令和7年（2025年）に人口のピークを迎え、その後減少に転じると推計しています。

### ■ 将来人口推計



注）本市の推計は、柏市人口ビジョンにおける将来人口推計（基準推計）

社人研の推計は、国立社会保障・人口問題研究所による推計

資料：日本の将来推計人口（2018年3月）、柏市の将来人口推計（2018年4月）

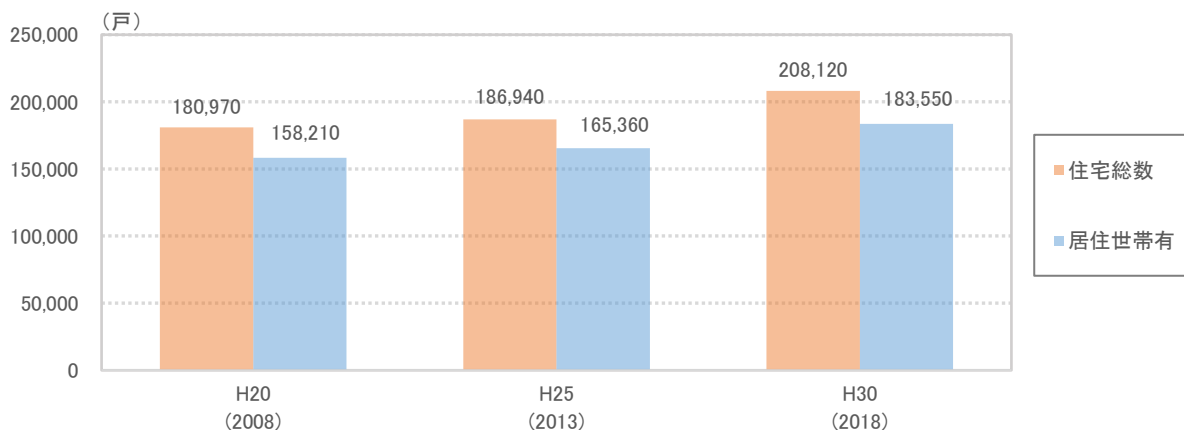
## (2) 住宅・住環境

### ① 住宅総数の推移

住宅総数は、平成 20 年、平成 25 年ともに 18 万戸台でしたが、平成 30 年には 20 万戸を超え 208,120 戸となり、平成 20 年から平成 30 年の 10 年間で約 2.7 万戸増加しています。

居住世帯のある住宅も増加し続けており、平成 30 年は 183,550 戸と、平成 20 年からの 10 年間で約 2.5 万戸増加しています。

#### ■住宅総数の推移



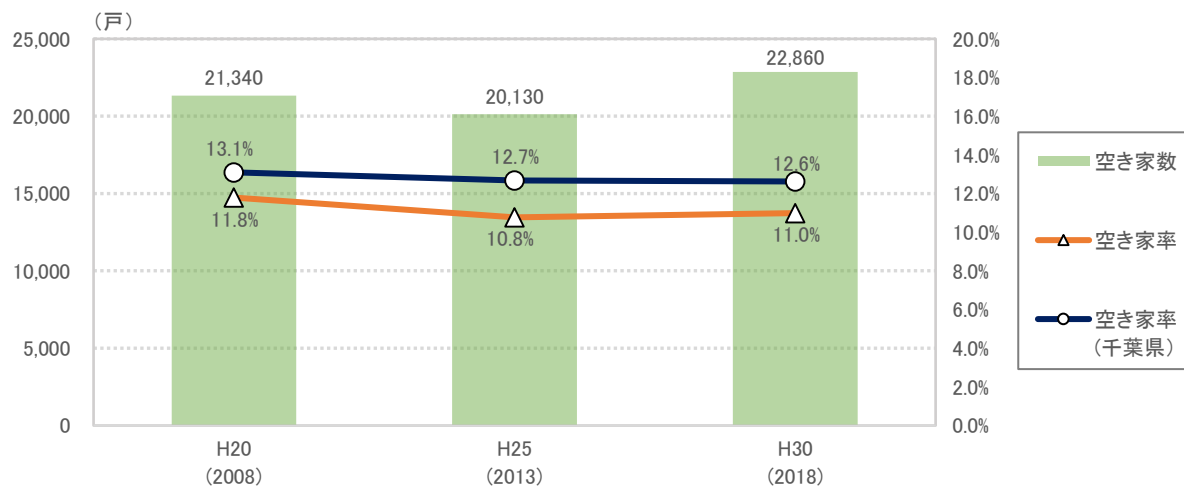
資料：住宅・土地統計調査

### ② 空き家の状況

空き家数は、平成 20 年から平成 25 年にかけて微減したものの、平成 30 年は再び増加に転じ、22,860 戸となっています。

空き家率は、平成 30 年が 11.0%と千葉県 の 12.6% よりも低く、平成 20 年、平成 25 年も同様に千葉県よりも低くなっています。

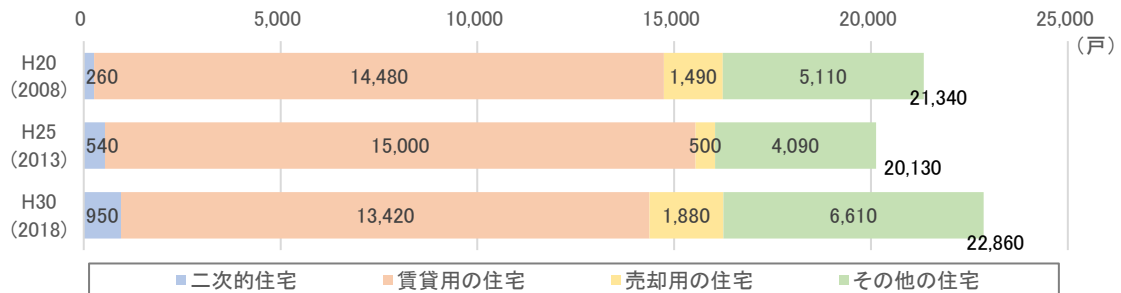
#### ■空き家数、空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

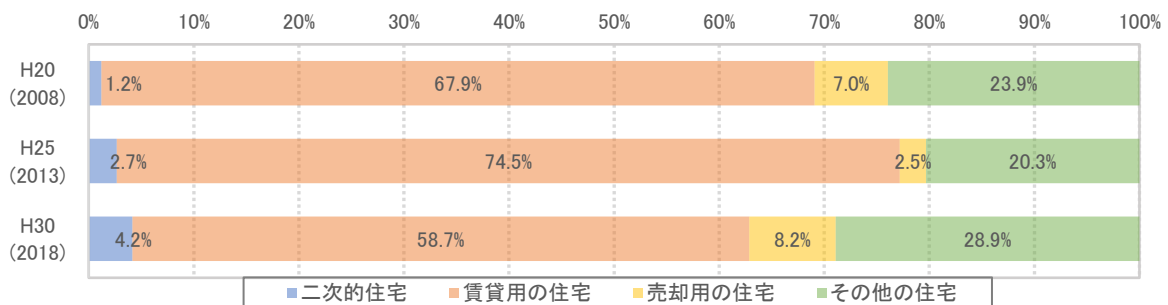
空き家の内訳をみると、平成30年では「賃貸用の住宅」が最も多く、次いで「その他の住宅」が多くなっています。特に、「その他の住宅」は、平成20年は23.9%、平成25年は20.3%でしたが、平成30年は28.9%と、この10年間で最も高くなっています。

### ■種類別空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

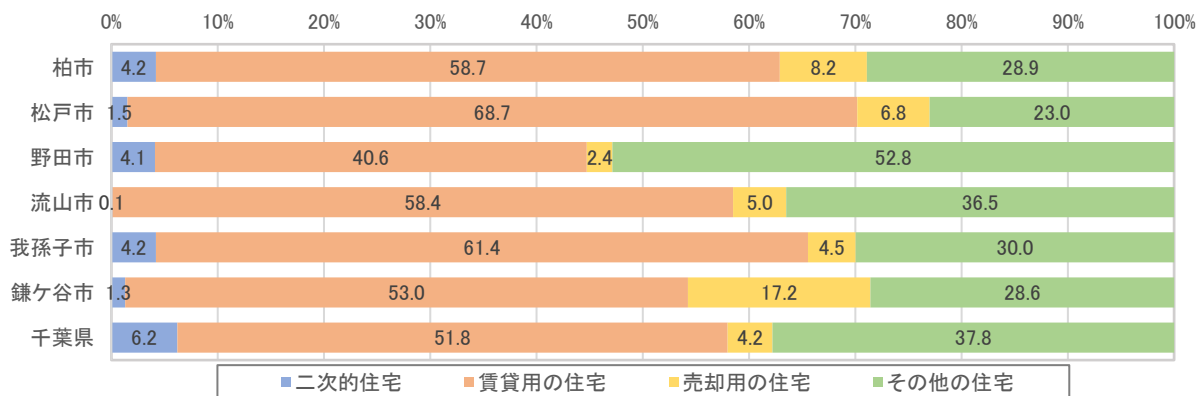
### ■種類別空き家の推移（割合）



資料：住宅・土地統計調査

空き家の内訳を周辺市と比べてみると、本市は「賃貸用の住宅」の割合が松戸市に次いで高く、「その他の住宅」の割合が、松戸市、野田市に次いで低くなっています。

### ■周辺市の種類別空き家の状況



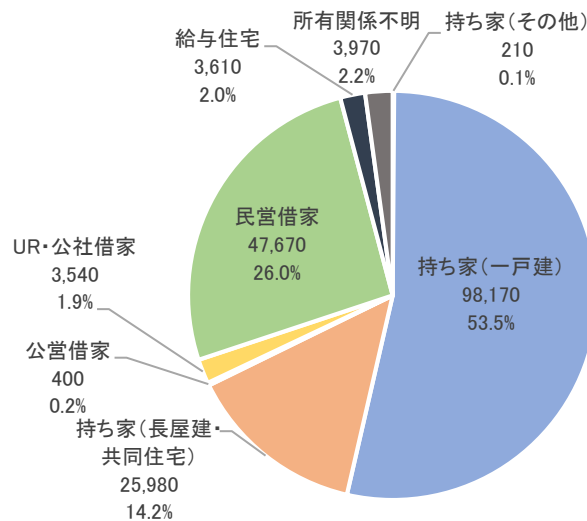
資料：住宅・土地統計調査（2018年）

- ・二次的住宅：以下の「別荘」と「その他」の合計  
 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：上記以外の人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替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

### ③ 所有関係と建て方からみた住宅ストックの状況

本市の住宅ストックを、所有関係と建て方でみると、持ち家（一戸建）が53.5%で最も多く、持ち家（長屋建・共同住宅）は14.2%となっています。

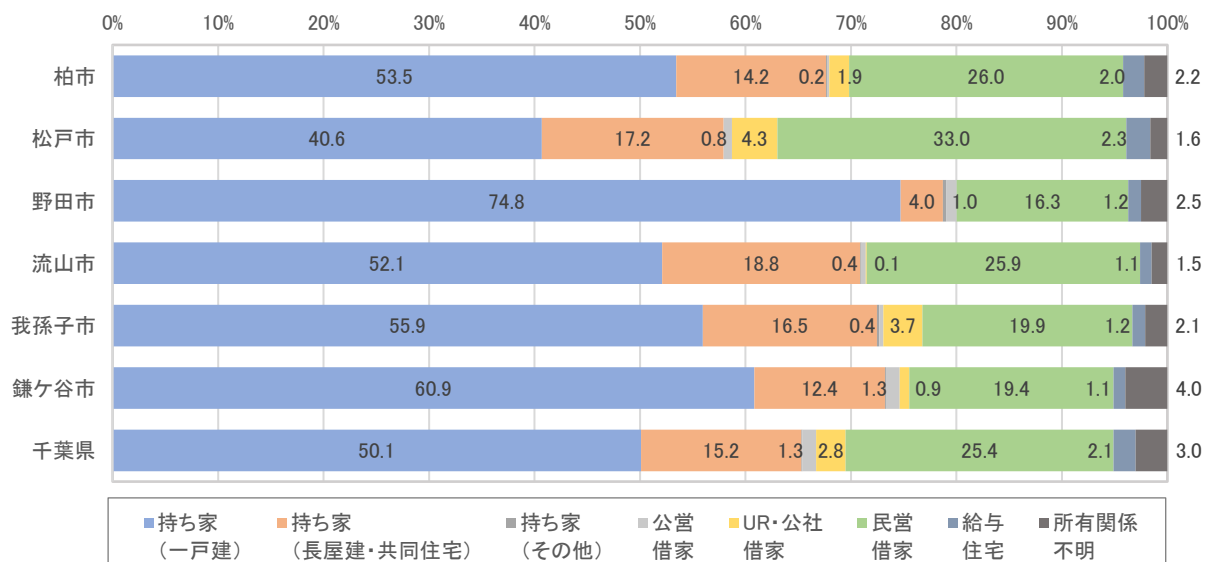
#### ■本市の住宅ストック（戸）



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

住宅ストックの状況を周辺市と比較すると、持ち家（一戸建）の割合は松戸市、流山市に次いで低く、民間借家の割合は、松戸市に次いで高くなっています。

#### ■所有関係別建て方別住宅数の割合

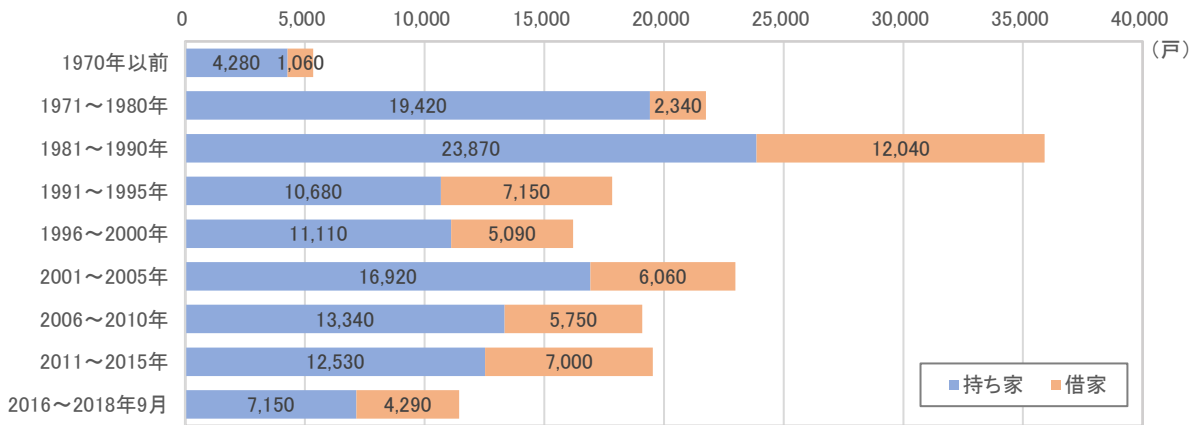


資料：住宅・土地統計調査（2018年）

#### ④ 住宅の建築の時期

住宅の建築の時期を所有関係別にみると、持ち家、借家ともに1981～1990年が最も多くなっています。持ち家では、次いで1971～1980年、2001～2005年の順に多い一方、借家は、1991～1995年、2011～2015年となっています。

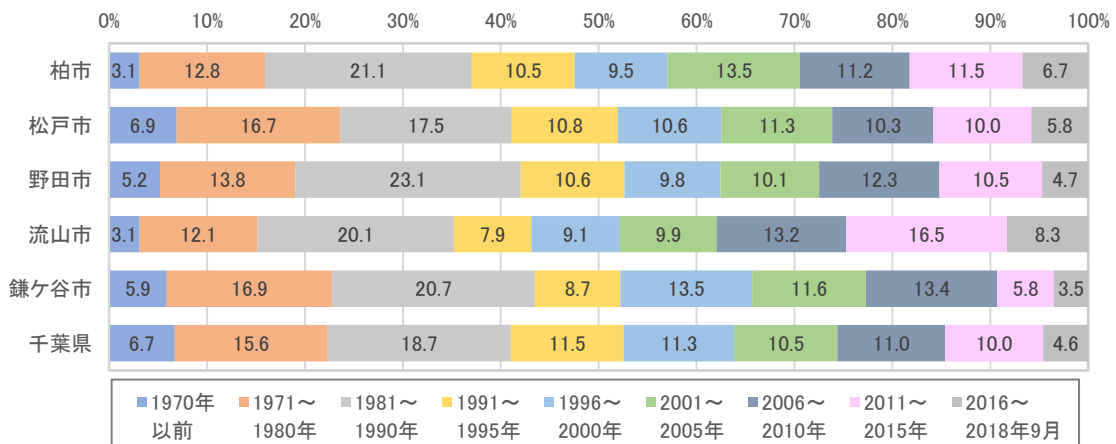
##### ■所有関係別住宅の建築の時期別住宅数



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

住宅の建築の時期を周辺市と比較すると、本市は、1990年以前の住宅割合は4割未満で流山市に次いで低く、また2006年以降の割合も3割弱と流山市に次いで高く、流山市に次いで新しい住宅が多くなっています。

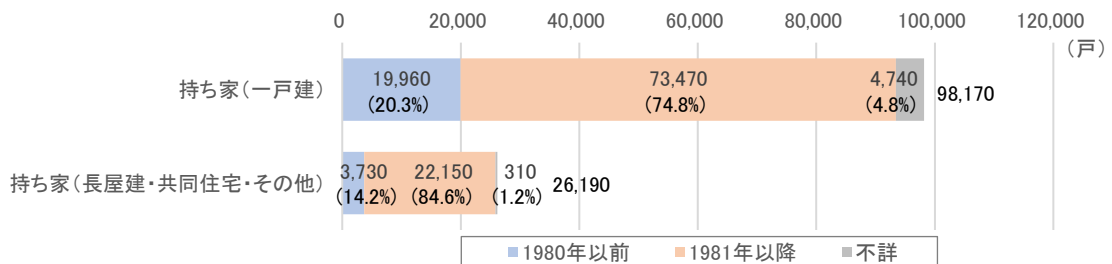
##### ■住宅の建築の時期別住宅数割合



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

1980年以前の長屋建・共同住宅等の持ち家数は3,730戸で、長屋建・共同住宅等の持ち家数の14.2%を占めています。

##### ■持ち家の建て方別建築時期別住戸数



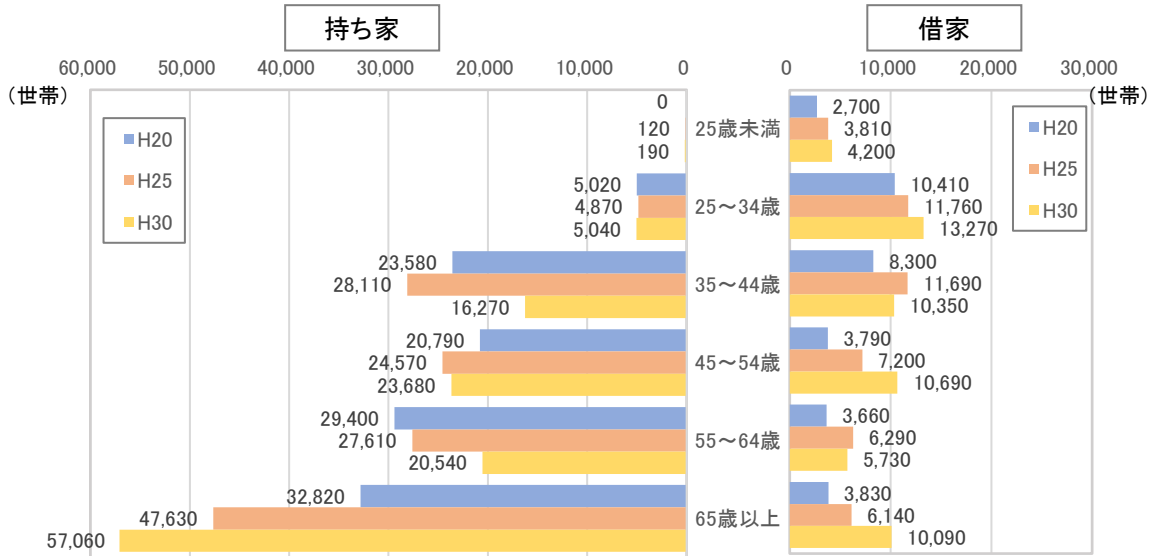
資料：住宅・土地統計調査（2018年）



⑤ 所有関係別世帯主の年齢別世帯数

住宅の所有の関係別世帯主の年齢別世帯数の推移をみると、平成 30 年は、平成 25 年と比べて、持ち家は 65 歳以上が増加しているのに対し、他の年代は全て減少しています。一方、借家は、55～64 歳で減少していますが、他の年代では全て世帯数が増加しています。

■住宅の所有の関係別世帯主の年齢別世帯数

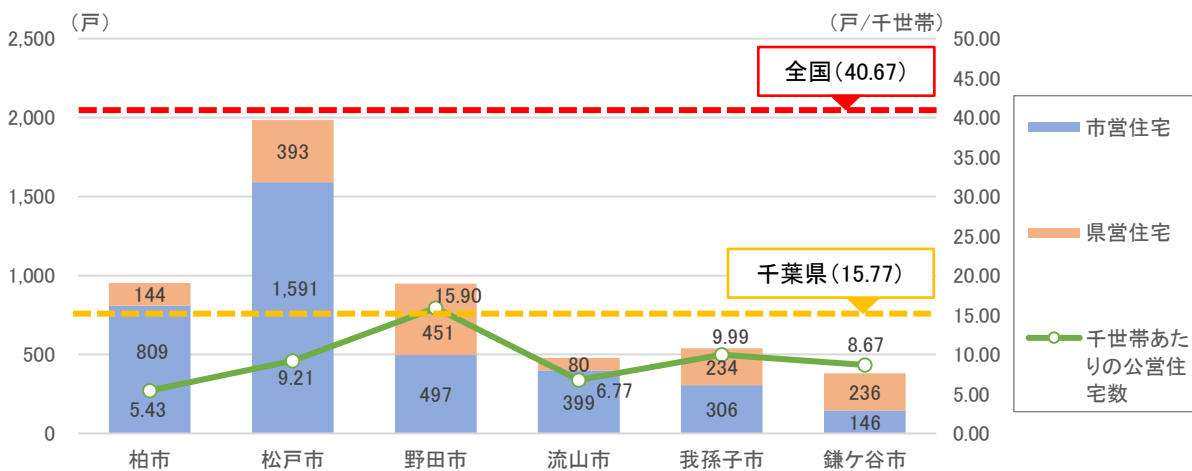


資料：住宅・土地統計調査

⑥ 公営住宅数

平成 31 年度末時点における県営住宅と市営住宅を併せた公営住宅数は、本市は 953 戸で、千世帯あたりの公営住宅数は 5.43 となっています。周辺市と比較すると、千世帯あたりの公営住宅数は、本市は最も少なくなっています。

■公営住宅数と一般世帯数に占める公営住宅比率



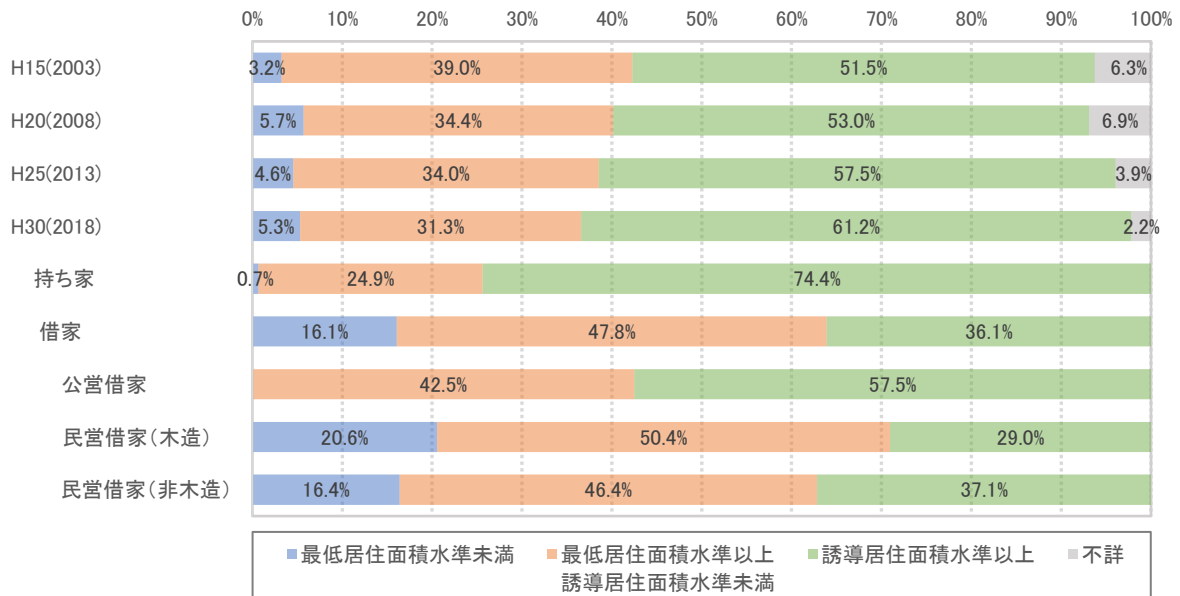
注) 公営住宅数は平成 31 年度末時点 (全国は平成 27 年)、一般世帯数は平成 27 年国勢調査世帯数

資料：千葉県の住宅 2019、国勢調査 (2015 年)

### ⑦ 居住面積水準の状況

最低居住面積水準未達世帯の割合は、平成30年は5.3%と、平成25年の4.6%から増加しています。住宅の所有の関係別にみると、持ち家は0.7%であるのに対し、借家は16.1%で、特に、民営借家（木造）は20.6%となっています。

■住宅の所有の関係別居住面積水準別世帯数割合



資料：住宅・土地統計調査

- ・最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
  - ・誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準
- 都市居住型：都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定  
 一般型：都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定

	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積 (㎡)			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯： 10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満： 0.25人 3歳以上6歳未満： 0.5人	25	30	40	50
誘導居住面積水準	都市居住型 ①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯： 20㎡×世帯人数+15㎡	6歳以上10歳未満： 0.75人	40	55	75	95
	一般型 ①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯： 25㎡×世帯人数+25㎡		55	75	100	125

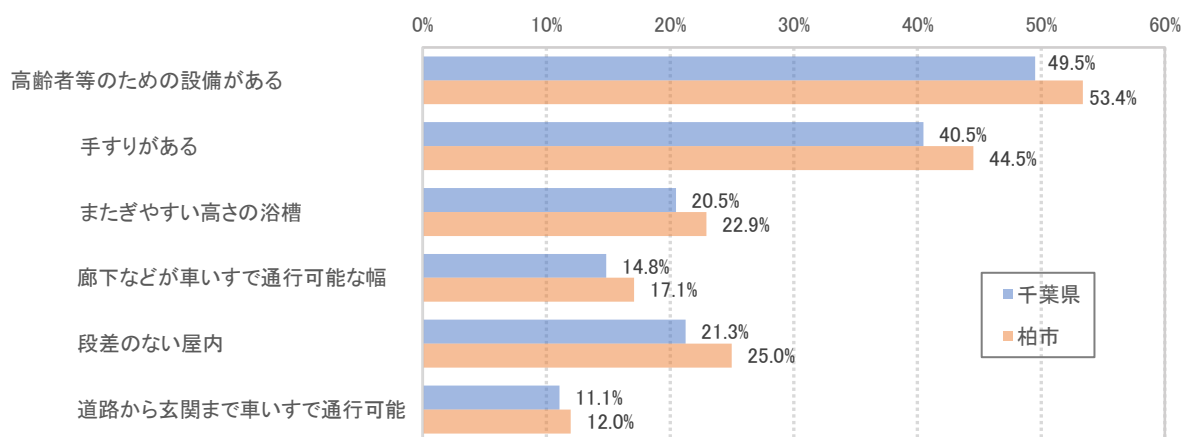
注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。  
 注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

### ⑧ 高齢者等のための設備の整備状況

高齢者のための設備がある住宅の割合は53.4%で、千葉県と比べて3.9ポイント高くなっています。

設備の内訳をみると、全設備が千葉県よりも高い割合で設置されています。特に「手すりがある」と「段差のない屋内」は千葉県よりも約4ポイント高くなっています。

#### ■高齢者等のための設備の整備状況別住宅数割合

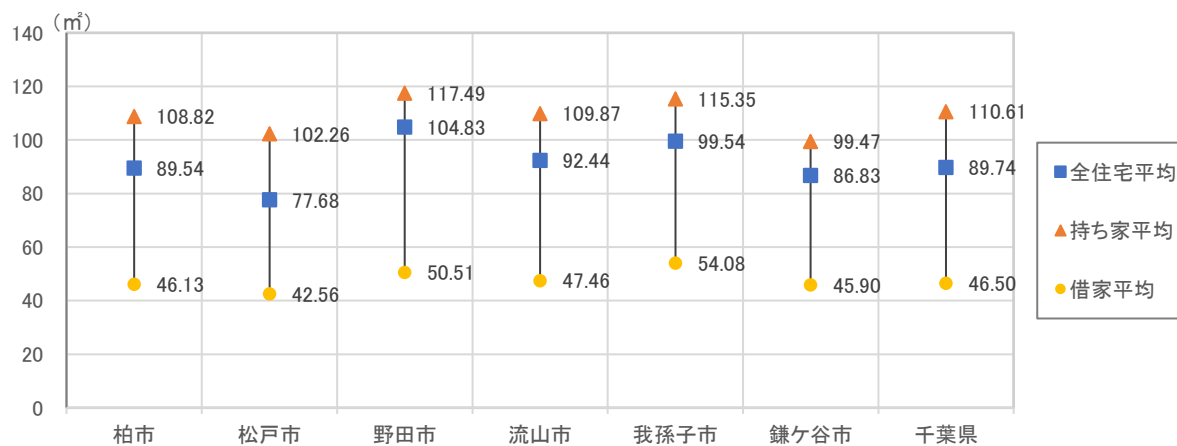


資料：住宅・土地統計調査（2018年）

### ⑨ 1住宅当たりの住まいの広さ

1住宅当たりの平均床面積をみると、本市は89.54㎡で、千葉県の89.74㎡とほぼ同じとなっています。周辺市と比較すると、松戸市、鎌ヶ谷市に次いで低くなっています。

#### ■所有関係別1住宅当たりの住まいの広さ



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

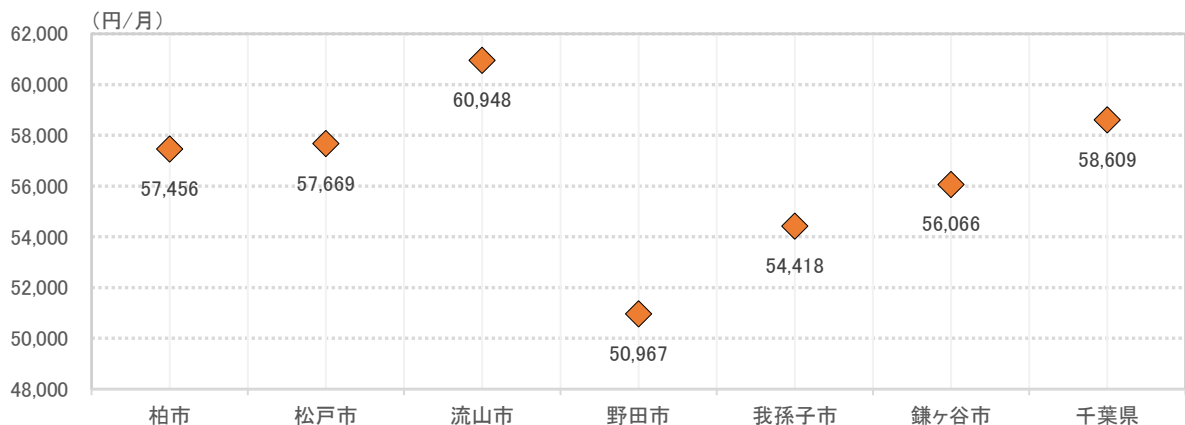
### ⑩ 1か月当たりの家賃の状況

1か月当たりの平均家賃は、本市は57,456円で、千葉県の58,609円と比べるとやや低くなっています。近隣市をみると、流山市が60,948円で最も高く、次いで松戸市が57,669円で、松戸市は本市とほぼ同様の平均家賃となっています。

1か月当たりの家賃をみると、本市は4～6万円が36.2%で最も多く、次いで6～8万円が29.1%となっています。

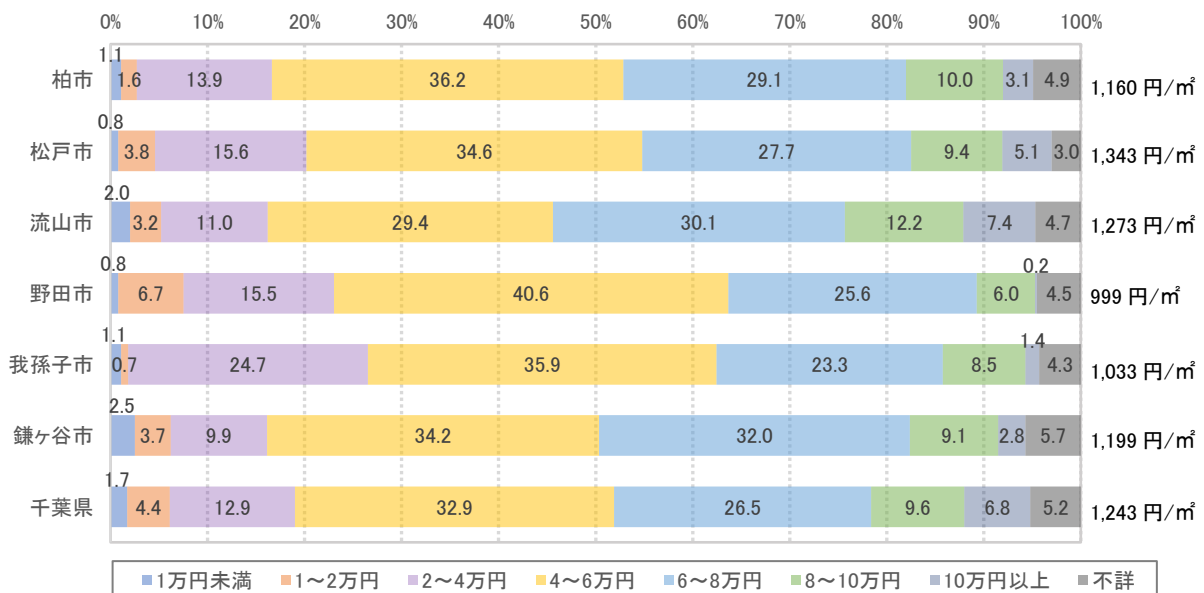
1㎡当たりの家賃でみると、本市は1,160円/㎡であり、千葉県の1,243円/㎡と比べてやや低く、周辺市と比べても、野田市、我孫子市に次いで低くなっています。

#### ■1か月あたりの平均家賃



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

#### ■1か月当たりの家賃階層別住宅数割合及び延べ面積1㎡当たりの家賃



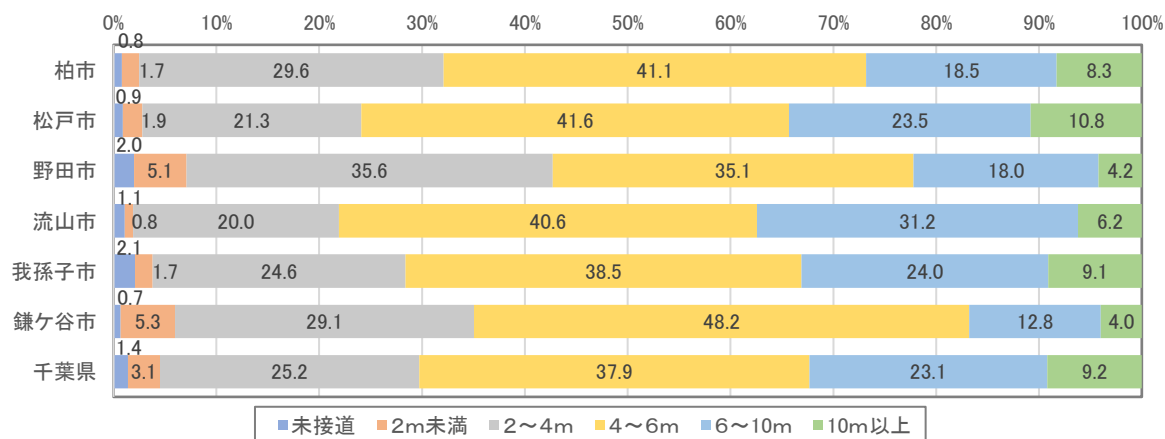
資料：住宅・土地統計調査（2018年）

### ⑪ 敷地に接している道路の状況

敷地に接している道路幅員の状況を見ると、本市は「4m以上 6m未満」が41.1%で最も多く、次いで「2m以上 4m未満」が29.6%となっています。

周辺市と比較すると、未接道を含む 4m未満の道路に接している住宅の割合は本市は32.1%で、野田市、鎌ヶ谷市に次いで高くなっています。

#### ■敷地に接している道路幅員別住宅数割合



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

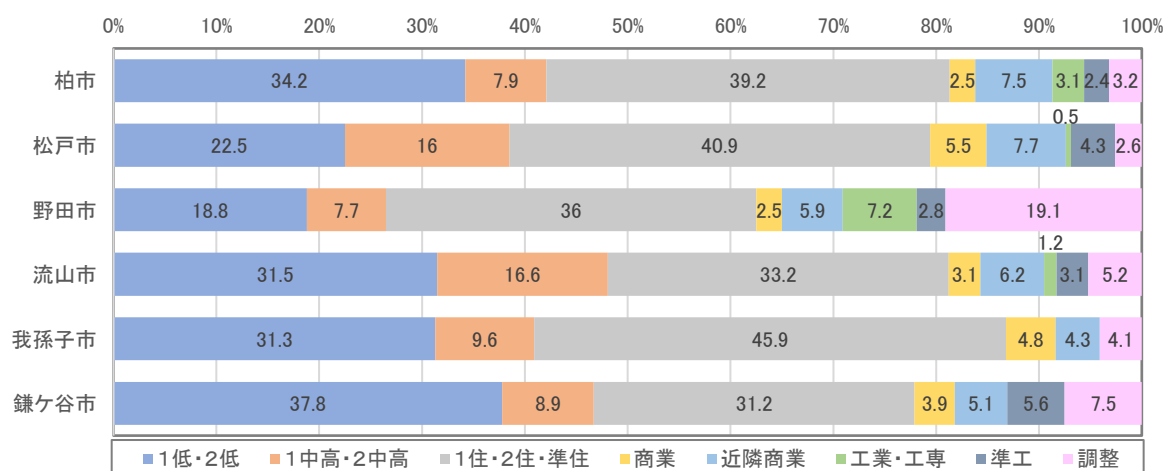
### ⑫ 都市計画の地域区別住宅数

都市計画の地域区別に住宅数を見ると、本市は、市街化区域内が96.8%、市街化調整区域が3.2%となっています。

市街化区域内の用途地域別では、「第一種住居・第二種住居・準住居地域」が全体の39.2%で最も多く、次いで「第一種低層・第二種低層住居専用地域」が34.2%となっています。

周辺市と比較すると、「第一種低層・第二種低層住居専用地域」の割合が、鎌ヶ谷市に次いで多くなっています。

#### ■都市計画の地域区別住宅数割合



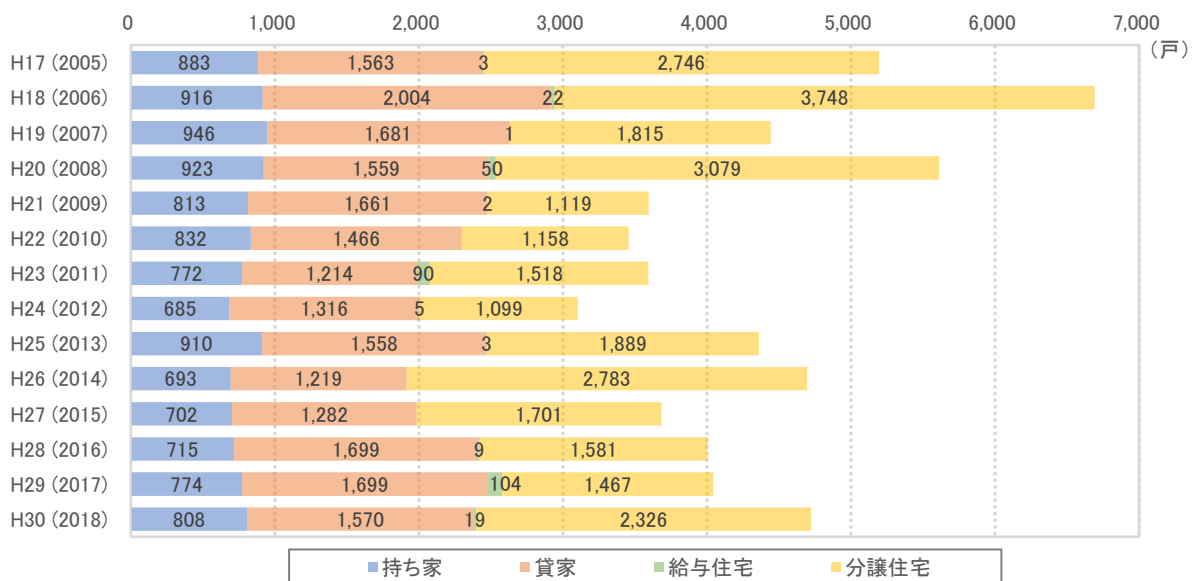
資料：住宅・土地統計調査（2018年）

### ⑬ 住宅着工数

住宅着工数は、平成 17～20 年度までは約 4～5 千戸、平成 21～24 年度までは約 3～4 千戸、平成 25 年以降はやや増加し、約 4 千戸台を推移しています。

利用関係別で見ると、分譲住宅は、平成 17～20 年度までは約 2～3 千戸台を推移していましたが、平成 21 年度以降は、平成 26 年度に 2 千戸を超えた以外は、1 千戸台を推移しています。貸家は、年度の違いはありますが、分譲住宅と同様の傾向となっています。一方、持ち家は、平成 17 年は 883 戸でしたが、平成 19 年をピークとして減少に転じたものの、近年は増加傾向に転じています。

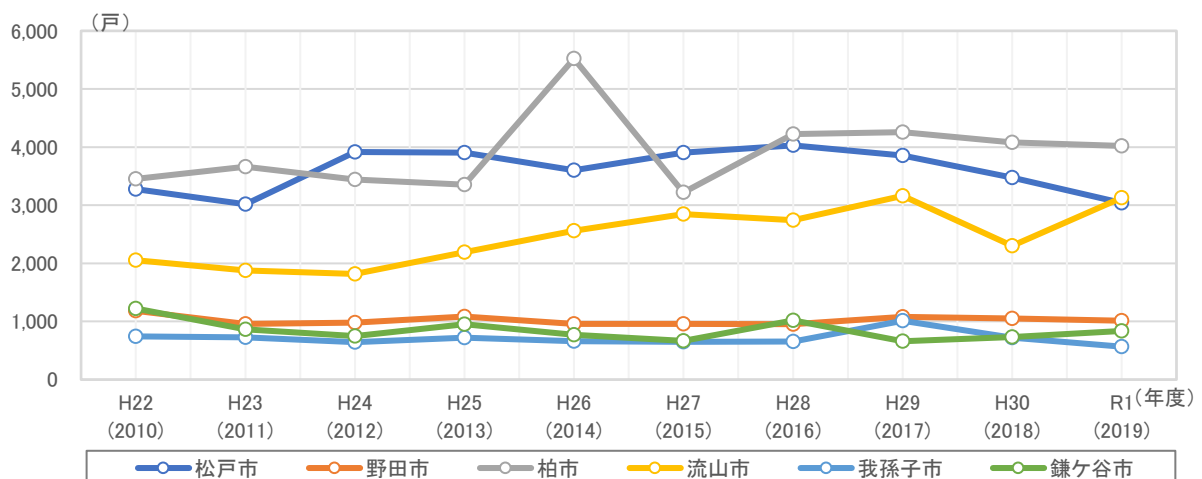
#### ■利用関係別住宅着工数の推移



資料：柏市統計書（建築統計年報）

周辺市の住宅着工数の推移と比較すると、本市は、平成 28 年以降は最も住宅着工数が少なくなっています。

#### ■周辺市の住宅着工数の推移



資料：千葉県 HP

## 2-5. 課題の整理

国及び千葉県住宅政策の動向、本市の上位・関連計画における位置づけ、住宅・住環境の現状と動向などをもとに、本市における住宅施策の課題を、「ひと」「すまい」「まち」の3つの視点から整理します。

### (1) 「ひと」の視点からみた住宅施策の課題

#### ① 若年・子育て世帯が、柏で暮らしたいと思う住宅・住環境の整備の推進

本市は、人口が増加しているものの、転出傾向をみると子育て世代の転出が多い傾向にあり、人口の定着が課題となっています。また、本市の子育て世帯における誘導居住面積水準以上世帯の割合は、全国平均と比べて低い状況です。

そのため、子育て世帯の住宅取得に向けた支援の検討、既存住宅ストックを活用した住み替え支援の推進などによる住まいの適正な広さを確保する施策の展開、多様なニーズに対応した身近な場所での子育て環境の充実などにより、若年・子育て世帯に選ばれる住宅・住環境の整備を推進していく必要があります。

#### ② 高齢者・障害者が安心して生活できる住宅・住環境の確保

今後も老年人口の増加が見込まれる中で、住み慣れた住宅で安心して生活できるよう、身体状況に併せたバリアフリー化などの住宅改修を推進していく必要があります。

また、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、グループリビングやシェアハウスをはじめとした多種多様な住まいや施設が地域にあり、身体や障害などのニーズに応じた住まいや施設に入居でき、また、入居を拒まれることなく、安心して住み替えできる仕組みを構築していく必要があります。

さらに、高齢者等が安心して地域で暮らし続けるために、相談体制の充実や地域での見守りなど、地域包括ケアシステムの推進をはじめとして、地域で暮らしを支える仕組みづくりをさらに推進していく必要があります。

#### ③ 住宅セーフティネットとしての機能・役割を踏まえた市営住宅の適正な維持管理

市営住宅は、住宅に困窮する市民の住宅セーフティネットとして重要な役割を担っています。市営住宅ストックを有効に活用していくために、計画的な維持管理を行うとともに、本市は世帯当たりの公営住宅数が他市と比べて低いことから、市内に立地する他の公的賃貸住宅との連携方策を検討していく必要があります。

#### ④ 民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保の検討

市内にある空き家の半数以上は賃貸用の空き家となっています。住宅セーフティネット法改正を踏まえ、民間住宅を活用し、公的賃貸住宅と併せた重層的な住宅セーフティネット機能を目指すため、その仕組みや運用について、関連団体や福祉部局と連携し、その仕組みや運用について検討していく必要があります。

#### ⑤ 地域との連携等による、共に支え合う住環境の形成の推進

多様な世代が地域の中で交流し、世代間で支え合うなど、地域のコミュニティ活動や地域の組織と連携して共に支え合いながら、安心して地域で暮らし続けられるようにするた

め、地域で活動している様々な組織との連携や、多くの人々が住まう住宅団地を拠点とした地域サービスの提供を進めていく必要があります。

また、世代間で助け合い、安心して暮らせる住環境の形成の一つとして、同居・近居の推進に向けた検討も行う必要があります。

## (2) 「すまい」の視点からみた住宅施策の課題

### ① 安全で安心できる住まい・まちづくりの推進

本市においても、東日本大震災や令和元年東日本台風により、多くの被害が発生しています。住宅の耐震化は、住まいの安全・安心に関わる重要なものであり、今後も、耐震化に向けた取り組みを推進していく必要があります。

また、住まいの安全は・安心は、住宅だけでなく、地域における防災・減災の推進や、防犯の強化なども併せて図ることが必要です。

### ② 良質で環境に配慮した住宅ストックの形成

本市は、地球温暖化対策条例を制定し、先進住環境都市を将来像とした都市づくりを進めています。今後も、CASBEE 柏などを活用しながら、環境負荷の少ない住宅ストックの形成を進めていく必要があります。

また、多様なニーズやライフスタイルの変化等に対応するため、新築住宅と既存住宅ストックの質を高めることが必要である。また、消費者が安心して取引できる環境づくりを推進するとともに、その周知を進めていく必要があります。

### ③ マンションの適正な維持管理

分譲マンションは、本市の中でも主要な居住形態の1つとなっています。マンションは、管理組合による適正管理が基本であり、良好な居住環境を維持していくためには、適正かつ計画的な維持管理が必要です。

マンション管理適正化法の改正を踏まえ、市として改めて管理の実態を把握し、取り組み施策の検討や、県や関係団体との連携などを検討していく必要があります。

また、市内には老朽化しつつあるマンションもあることから、マンション再生に対する対応も併せて検討を進めていく必要があります。

### ④ 空き家の適正な管理と利活用の推進

本市では、空家等対策計画に基づき、空き家対策を推進しています。地域の特性に応じて、空き地・空き家の利活用の推進に向けた取り組みを進めていますが、今後も、地域の実情に応じてさらなる利活用を推進していく必要があります。また、発生予防や空き家が発生した際の相談体制のさらなる充実など、総合的な空き家対策をさらに進めていく必要があります。

また、住宅の広さを求める若年・子育て世帯や、住宅セーフティネット機能としての利活用など、居住ニーズに併せて、空き家の利活用を推進する仕組みの構築を検討する必要があります。



### (3) 「まち」の視点からみた住宅施策の課題

#### ① 地域の特性を活かした住まい・まちづくりの推進

本市では、「柏市立地適正化計画」を策定し、各駅をはじめとした拠点への都市機能増進施設の誘導・集積を図る都市機能誘導区域と、市街化区域の利便性の高い環境や既存の都市基盤を最大限に活用することを踏まえた居住誘導区域を設定しています。そのため、都市計画等と連動した、生活利便施設等の拠点への適切な誘導、公共交通機関の維持・充実、拠点形成に資する居住機能の誘導を進めていく必要があります。併せて、地域住民と連携した良好な市街地形成の推進などを進めていく必要があります。

また、本市には、昭和40年代から50年代にかけて整備された住宅団地が点在しており、居住者の高齢化が進んでいます。空き家の利活用だけでなく、低未利用地等を活用し、地域のコミュニティ形成とともに、魅力ある魅力ある良好な住環境の形成に取り組む必要があります。

#### ② 災害に強く、誰もが安全に安心して生活できる住まい・まちづくりの形成の推進

東日本大震災や台風などにより、自然災害が多発する中で、まちづくりと連動し、地域特性に応じた防災・減災を進めていく必要があります。併せて、一定の敷地規模がある公的賃貸住宅団地に対するレジリエンス機能の強化、災害時を想定した住まいの復興に向けた取り組みなどを検討する必要があります。

誰もが安全で安心して暮らすことができるようにするため、住宅だけでなく、生活関連施設等の身近な施設や生活関連経路などの公共空間において、バリアフリー化を推進する必要があります。

#### ③ 新たな時代に対応した住まい・まちづくりの推進

本市では、柏の葉におけるスマートシティモデル事業や、豊四季台団地におけるスマートウェルネス住宅などを進めており、今後も新技術や社会動向に対応した住まい・まちづくりを進めていく必要がある。

働き方改革やテレワークの進展による柔軟な働き方や、新たな生活様式に伴う多様なニーズに変化に対応し、本市における豊かな住生活の実現について検討していく必要があります。

消費者が安心して既存住宅を取引できるよう、市内の住生活関連産業と連携した取組方を検討していく必要があります。

### 3. 基本理念と目標

#### 3-1. 基本理念

**住みたい 住みたい 住みたい 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うとすると、その共有すべき理念として位置づけられるものです。

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、本市で暮らす環境を主体的に選び、本市に永住することを選択し、また、高齢者や障害者、住宅を確保することが困難な人など、市民の誰もが安全に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。

## 3-2. 目標

### <目標1> 「ひと」誰もが住みたいと思う住まいづくり

多様な世代、多様なニーズに合わせた住まいが選択できる環境が整い、住宅セーフティネットの整備・充実と合わせて、市民のみならず、市外の人からも柏に住みたいと思う住まいづくりや環境整備を進めます。

- 方針1 若年・子育て世帯等に選ばれ、柏に住みたいと思う住まいづくり
- 方針2 高齢者・障害者世帯が安心して暮らせる住まいづくり
- 方針3 住宅セーフティネットの形成による居住環境の整備
- 方針4 多様な世代が地域で支え合い、安心して暮らせる住まいづくり

### <目標2> 「すまい」いつまでも住み続けられる住まいづくり

新築住宅や既存住宅ストックの質を高めるとともに、マンションの適正な維持管理や空き家の利活用の推進などを図ります。あわせて、地域の防災性・防犯性を高めることで、良質で住み続けることができる住まいづくりや環境整備を進めます。

- 方針5 安全で安心できる住まいづくり
- 方針6 良質で環境に配慮した住まいづくり
- 方針7 良質なマンションストックの形成
- 方針8 空き家等の適正な管理と利活用の促進

### <目標3> 「まち」持続可能でみんなにやさしい住まい・まちづくり

様々な地域特性があることから、その特性を活かした住みよい住環境の形成や、将来にわたり安全で安心できる住まい・まちづくりを進めます。また、地元住宅産業等や地域コミュニティなど、地域のつながりを強化するとともに、時代の変化に対応しながら、持続可能でみんなにやさしい住まい・まちづくりを進めます。

- 方針9 地域の特性を活かした住まい・まちづくり
- 方針10 住まいを取り巻く環境の変化に対応した住まい・まちづくり

## 4. 住宅施策の展開

理念	目標	方針
<p>住みたい 住み続けたい みんなにやさしいまち かわ</p>	<p>ひと 誰もが住みたいと思 う住まいづくり</p>	<p>1 若年・子育て世帯等に選ばれ、柏に住みたいと思 う住まいづくり</p> <p>(1) 柏型子育て世帯の定住促進</p> <p>(2) 子どもを生み・育てられる環境の整備</p> <p>(3) 地域に密着した子育て支援施設等の整備</p> <p>(4) 多様なニーズに対応した子育て世代の定住促進</p> <p>2 高齢者・障害者世帯が安心して暮らせる住 まいづくり</p> <p>(1) 安心して住み続けることができる環境の整備</p> <p>(2) 住み慣れた地域での多様な住まい方の充実</p> <p>(3) 誰もが安心して住むことができる相談体制の充実</p> <p>(4) 地域で暮らしを支える仕組みづくり</p> <p>3 住宅セーフティネットの形成による居住 環境の整備</p> <p>(1) 公的賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の確保と 適正な維持管理</p> <p>(2) 民間賃貸住宅等を活用した、住宅セーフティネット機能 の確保</p> <p>4 多様な世代が地域で 支え合い、安心して暮 らせる住まいづくり</p> <p>(1) 多様な世代が共生できる拠点の形成</p> <p>(2) 同居・近居の支援</p>
	<p>すまい いつま でも住 み続け られる 住まい づくり</p>	<p>5 安全で安心できる 住まいづくり</p> <p>(1) 住宅の耐震化の推進</p> <p>(2) 道路沿道等における耐震化の促進</p> <p>(3) 防犯対策の推進</p> <p>6 良質で環境に配慮 した住まいづくり</p> <p>(1) 環境に配慮した住まいづくりの推進</p> <p>(2) 良質な住まいづくりの推進</p> <p>(3) リフォームによる住宅ストックの質の向上</p> <p>7 良質なマンション ストックの形成</p> <p>(1) マンションの適正な管理の促進</p> <p>(2) マンションの再生に向けた支援</p> <p>(3) 賃貸マンション等への取り組み</p> <p>8 空き家等の適正な 管理と利活用の促進</p> <p>(1) 空き家等に対する総合的な対策の推進</p>
	<p>まち 持続可能で みんなにやさ しい住まい・ま ちづくり</p>	<p>9 地域の特性を活か した住まい・まちづくり</p> <p>(1) まちづくりと連携した良好な住環境の形成の推進</p> <p>(2) 誰もが安全に安心して暮らせるまちづくりの推進</p> <p>(3) 地域コミュニティや地域特性を活かした住まい・まちづくりの推進</p> <p>10 住まいを取り巻 く環境の変化に対応 した住まい・まちづくり</p> <p>(1) 新たな時代に対応した住まい・まちづくりの推進</p> <p>(2) 既存住宅市場における環境整備の推進</p>

## 施策

・住み替え支援の推進	・住宅金融支援機構との連携
・子育て環境の整備・充実	・子育てに配慮した住宅供給の推進の検討
・身近な場所での子育て施設等の整備	
・市営住宅における子育て世帯向け期限付き入居制度の継続 ・職住近接に向けた取り組みの検討	・新たな住まい方への対応
・バリアフリー化に関する情報提供・相談体制の充実 ・身体障害者に対する居住環境の改善への支援	・バリアフリー化に関する改修工事の支援 ・緊急通報システム等の普及促進
・サービス付き高齢者向け住宅など多様な住まい方の適正な供給 ・高齢期の住まい・施設の適正な供給	・高齢者の多様な住まい方の促進 ・高齢者専用住宅と介護施設の一体的整備
・入居支援制度の検討 ・千葉県あんしん賃貸支援事業による円滑な入居の促進	・住み替え支援制度の情報提供
・地域生活支援のさらなる充実	・地域での支え合い体制の整備強化
・市営住宅ストックの有効活用 ・子育て世帯向け住宅の確保	・適正な入居者管理の推進 ・公的賃貸住宅との連携の検討
・住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給に向けた取り組みの推進 ・民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネット支援策の検討 ・関連団体と連携した民間賃貸住宅への円滑な入居促進	
・住宅団地を拠点とした地域で共生できる住まいづくりの推進 ・既存住宅ストックを活用した身近な拠点の充実	・戸建住宅団地における拠点づくりの推進
・同居・近居の支援策の検討	
・「柏市耐震改修促進計画」に基づく住宅・建築物の耐震化の促進 ・普及啓発・相談体制の充実	・耐震診断・耐震改修等に関する助成による耐震化の促進 ・ハザードマップ等による減災対策の推進
・重点道路における沿道建築物の耐震化	・ブロック塀対策の推進
・防犯活動の推進	
・柏市建築物配慮制度（CASBEE 柏）の促進	・環境に配慮した住まいづくりの推進
・長期優良住宅認定制度の普及・促進 ・建物状況調査の情報提供・普及啓発	・住宅性能表示制度の普及促進 ・住宅瑕疵担保責任保険等の情報提供・普及啓発
・リフォームに関する情報提供・相談体制の充実	
・マンション管理適正化推進計画の策定の検討 ・法令等に基づく助言や指導 ・専門家派遣の検討	・管理組合実態調査の実施 ・関係機関と連携した情報提供や相談体制の充実
・マンション再生に向けた情報提供や支援の検討	
・賃貸マンションの適正な維持管理の推進	・賃貸住宅入居者への対応
・定期的な空家調査による実態の把握 ・相談体制の充実 ・空家の活用の促進	・発生予防に関する情報提供の充実 ・地域における空家見守り体制の構築 ・住み替え支援の促進
・地区計画等まちづくりのルールづくりによる良好な住環境の形成	・立地適正化計画に基づく適切な都市機能の誘導
・ユニバーサルデザインのまちづくり ・公的賃貸住宅団地の災害拠点機能の強化	・大規模自然災害が発生しても機能不全に陥らない取組の推進 ・災害時における円滑な生活再建に向けた取組
・地域との連携による良好な住環境の形成	・オープンスペースの確保による良好な住環境の形成
・先進的なまちづくりの推進	・新たな生活様式に対応した住環境整備
・国の諸制度等の周知	

## <目標1> 「ひと」誰もが住みたいと思う住まいづくり

### 方針1 若年・子育て世帯等に選ばれ、柏に住みたいと思う住まいづくり

#### 【目指すべき姿】

- 若年単身世帯の良質な住まいが確保されている
- 若年・子育て世帯の流出を防ぎ、人口が定着している
- 子育て環境が整備されている・充実している
- 子育て世帯の住まいの広さが確保されている

■市内は、住宅建設が依然活発な一方で、郊外部には築年数が経過した戸建住宅団地などが広がっています。立地適正化計画等と連携しながら、既存住宅を活用して、子育て世帯が適切な住まいの広さを確保できる、ライフスタイルやライフステージに合わせた住宅・住環境を形成し、子育て世代の転入・定着を図ります。

■子育て環境を充実させ、子育て世帯が子どもを生子・育て・暮らし続けたいと思うような、選ばれる住まいづくりを進めます。

#### (1) 柏型子育て世帯の定住促進

##### ○住み替え支援の推進

- ・（一社）移住・住み替え機構が実施している、移住・住み替えを希望しているシニア層のマイホームを借上げ、それを子育て世帯等へ転貸する「マイホーム借上げ制度」を活用した住み替えを推進します。

マイホーム借上制度を活用した住み替えの推進

- ・ 関係団体と連携して、空き家等に関する相談体制の整備・充実を図り、空き家の有効活用・流通を促進し、住み替えを支援します。

空き家の相談体制の整備・充実による住み替え推進

- ・ 空き家情報を市が管理し、利用したい人に繋げるなど、空き家を有効に活用し、住み替え支援を促進する仕組みを検討します。

空き家情報の管理活用の検討

##### ○住宅金融支援機構との連携

- ・ 子育て世帯の定住や転入を促すため、金融機関等との連携による優遇措置等を講じ、子育て世帯の住宅取得に向けた支援を検討します。

住宅金融支援機構の連携による優遇措置

## (2) 子どもを生み・育てられる環境の整備

### ○子育て環境の整備・充実

- ・ 関連計画と連携し、子どもを生み・育てられる環境の整備や支援体制を充実します。

子育て環境の整備充実

- ・ 子育てに関する情報提供の充実を図ります。

子育て情報の充実

### ○子育てに配慮した住宅供給の推進の検討

- ・ 子育て世帯が安全で安心して快適に住み続けることができる共同住宅を市が認証し、子育て世帯の定住を促進する認証制度の検討を行います。

子育て住宅認証制度の検討

## (3) 地域に密着した子育て支援施設等の整備

### ○身近な場所での子育て支援施設等の整備

- ・ 本市では、地域に悪影響を与える恐れのある「空き家」を活用し、子育て支援施設等、地域課題の解消に向けた実証実験等を行う事業者を支援するモデル事業を実施しています。そのため、モデル事業を踏まえ、空き家の活用を促進します。

空き家を活用した子育て支援施設の整備充実

## (4) 多様なニーズに対応した子育て世代の定住促進

### ○市営住宅における子育て世帯向け期限付き入居制度の継続

- ・ 子育て世帯が、世帯の家族構成に適した住宅に入居できるよう、また、入居機会の増加を図るため、市営住宅における期限付き入居（定期借家制度）に関して引き続き継続して実施します。

子育て世帯向け定期借家制度の継続

### ○新たな住まい方への対応

- ・ シェアハウス等、新たな住まい方に関しては、法規制等に基づき適切な誘導を図り、多様なニーズに対応します。

新たな住まい方への対応

### ○職住近接に向けた取り組みの検討

- ・ 子育て世代の多様なニーズに対応した住環境を形成するため、職住近接に必要となる、子育てに望ましい居住環境の形成に向けた取組を検討します。

職住近接に向けた取組推進

## 方針2 高齢者・障害者世帯が安心して暮らせる住まいづくり

### 【目指すべき姿】

- バリアフリー化などにより、誰もが生活しやすい住宅が整っている
- 地域の中に多様な住まい・施設があり、自由に選択できる環境が整っている
- 地域での見守り体制が構築され、安心して住むことができる
- 地域包括ケアシステム等の推進により、適切な支援を受けながら地域の中で住み続けることができる

- 住み慣れた住宅で、自立した生活を送ることができるよう、身体状況にあわせたバリアフリー化やヒートショック対策などの住宅改修により、住み続けることができる環境の整備を図ります。
- 高齢になっても可能な限り住み慣れた地域で自分らしい暮らしを最期まで続けることができるよう、医療機能や介護福祉機能が適切に提供されるまちづくりを推進することで、介護予防、健康増進、多世代交流等を進めるとともに、多様な住まいについて、地域の実情に応じて計画的に配置できるよう進めます。
- 高齢者等が円滑に安心して住み替えできるように、関連団体と連携して支援を行います。
- 本市では、地域での支え合いや見守り・相談などによる助け合いにより、地域で安心して生活し続けることができる体制を構築しています。今後も、関係機関と連携した体制を強化し、安心して住み続けることができる環境を整備します。

### (1) 安心して住み続けることができる環境の整備

#### ○バリアフリー化に関する情報提供・相談体制の充実

- ・住み慣れた住宅で安心して生活できるようにするため、また改修工事に対する不安を解消するため、情報提供を行うとともに、柏リフォーム相談員協議会や柏市建設業会などの関連団体と連携して、相談会やリフォームのサポートを行い、相談体制の充実に努めます。

バリアフリー化に関する情報提供

関連団体との連携による相談会やリフォームのサポート

#### ○バリアフリー化に関する改修工事の支援

- ・高齢者等が、自宅で生活をしやすいようにするため、介護保険制度と連携して住宅改修費の補助を行います。

要介護高齢者等住宅改造費補助制度

#### ○身体障害者に対する居住環境の改善への支援

- ・身体障害者が安心して在宅生活を送ることができるよう、住宅の居室・浴室・トイレ・玄関・階段などの改修にかかる費用を居宅生活動作補助器具で助成し、介護要ベッド等の福祉用具購入を助成します。

居宅生活動作補助用具費の助成

福祉用具購入の助成



## ○緊急通報システム等の普及促進

- ・ 緊急通報システムなど、ひとり暮らし高齢者などが在宅で安心して日常生活を過ごすための支援を進めます。

緊急通報システム等の普及

## (2) 住み慣れた地域での多様な住まい方の充実

### ○サービス付き高齢者向け住宅など多様な住まい方の適正な供給

- ・ 高齢者の多様な住まいの形態の1つであるサービス付き高齢者向け住宅は、計画に基づき適正な供給を誘導します。なお、供給に際しては、「暮らしの小拠点」など、公共交通の利用しやすい環境へ立地を誘導し、暮らしやすさや住まいの多様性を促進します。

サービス付き高齢者向け住宅の取扱い

### ○高齢者の多様な住まい方の促進

- ・ 高齢者の孤立を防ぐため、グループリビングやコレクティブハウスなど、民間団体と協力し、高齢者の多様な住まい方の普及を図ります。

高齢期の多様な住まい方の促進

### ○高齢期の住まい・施設の適正な供給

- ・ 高齢者等がそれぞれの暮らし向きにあった住まいを選択できるよう、高齢者等がそれぞれの暮らし向きにあった住まいを選択できるよう、高齢者の所得や介護度に応じた多様な住まい・施設は、計画に基づき適正な供給を誘導します。

特養、有料老人ホーム、小規模多機能等、高齢者施設の計画にもとづく供給・整備

### ○高齢者専用住宅と介護施設の一体的整備

- ・ 豊四季台団地に整備した高齢者専用住宅と介護施設の一体的整備は、需給バランスやその効果を検証しながら、市内各地への展開を検討します。

一体的整備の検討・展開

### (3) 誰もが安心して住むことができる相談支援体制の充実

#### ○入居支援制度の検討

- ・ 民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者等が、円滑に民間賃貸住宅へ入居出来るようにするため、福祉部局や関連団体と協力・連携し、入居支援から生活支援まで連続性のある支援体制の構築を検討します。

居住支援協議会等の設立の検討

#### ○住み替え支援制度の情報提供

- ・ (一財) 高齢者住宅財団の制度である「家賃債務保証制度」による住宅確保要配慮者への入居支援に関する周知を図ります。

家賃債務保証制度の紹介

#### ○千葉県あんしん賃貸支援事業等による円滑な入居の促進

- ・ 高齢者をはじめ、住宅の確保に特に配慮を要する方(住宅確保要配慮者)の住まい探しをサポートする登録された不動産仲介業者等を情報提供する「千葉県あんしん賃貸支援事業」により、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進します。

千葉県あんしん賃貸支援事業による円滑な入居促進

### (4) 地域で暮らしを支える仕組みづくり

#### ○地域生活支援のさらなる充実

- ・ 在宅生活を支えるサービスや相談窓口の充実を図り、包括的な支援の取組を推進します。

相談体制の充実

#### ○地域での支え合い体制の整備強化

- ・ 見守り・相談などによる助けあい活動や、支え合い体制を構築するためのネットワークのさらなる充実を図り、地域で安心して生活し続けることができる体制の整備・強化を図ります。

地域での見守り・支え合い体制の充実

### 方針3 住宅セーフティネットの形成による居住環境の整備

#### 【目指すべき姿】

- 住宅確保要配慮者をはじめ、誰もが安心して居住し続けることができる
- 公的賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅でも円滑な入居ができ、重層的な住宅セーフティネット機能がある

■市営住宅は、市民の住宅セーフティネットとして重要な機能を有しています。住宅に困窮する世帯が安心して入居できるよう、適正な入居者管理を推進するとともに、適切な維持管理による供給を図ります。

■住宅確保要配慮者が賃貸住宅への入居を拒まれないよう、市民のニーズに対応した情報提供を努めるとともに、関連団体と連携して民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、巨樹の安定を図ります。

#### (1) 公的賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の確保と適正な維持管理

##### ○市営住宅ストックの有効活用

- ・「柏市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、適正な修繕・改善による市営住宅ストックの有効活用を図ります。

長寿命化計画にもとづく修繕・改善

##### ○適正な入居者管理の推進

- ・真に住宅に困窮する人が入居できるようにするため、収入超過者や高額所得者に対して適正な対応を行い、公平な入居者管理に努めます。

適正な入居者管理

##### ○子育て世帯向け住宅の確保

- ・子育て世帯が、世帯の家族構成に適した住宅に入居できるよう、また、入居機会の増加を図るため、市営住宅における期限付き入居（定期借家制度）に関して引き続き継続して実施します。

子育て世帯向け定期借家制度の継続

##### ○公的賃貸住宅との連携の検討

- ・本市は、他市と比べて世帯に対する公営住宅の割合が低くなっています。そのため、公的事業主体に対し、住宅確保要配慮者の入居に向け、連携や要請を行うことを検討します。

公的賃貸住宅との連携の検討

## (2) 民間賃貸住宅等を活用した、住宅セーフティネット機能の確保

### ○住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給に向けた取り組みの推進

- ・ 関係団体と連携し、一定の基準を満たす民間賃貸住宅の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録制度（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅：千葉県）の普及促進を図ります。

登録住宅の普及促進

- ・ 国の住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業などの周知により、既存住宅等の改修並びに登録住宅の増加を図ります。
- ・ 登録住宅への入居に際し、家賃低廉化に係る補助並びに家賃債務保証料の低廉化に係る補助を行うことを検討します。
- ・ これらの施策の推進により、新たな住宅セーフティネット制度による、民間賃貸住宅を活用して市営住宅を補完し、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ります。

新たな住宅セーフティネット制度に基づく家賃補助・家賃債務保証料の低廉化の実施の検討

### ○民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネット支援策の検討

- ・ 新たな住宅セーフティネットの登録住宅に限らず、民間賃貸住宅や空き家を活用し、住宅確保要配慮者に対する住まいの確保やその供給を図るための居住支援について検討します。

民間賃貸住宅等を活用した支援策の検討

### ○関連団体と連携した民間賃貸住宅への円滑な入居促進

- ・ 住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅への円滑な入居が行えるよう、千葉県あんしん賃貸支援事業を活用・周知を図ります。

千葉県あんしん賃貸支援事業の周知

- ・ これまでも、市内の関係団体と連携し、円滑な住まいの確保に取り組んできていますが、さらに不動産関係団体等も含めた市内における関係団体と連携し、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、居住の安定を図るため、本市独自の居住支援の仕組みの構築について検討します。

居住支援協議会の設立の検討

## 方針4 多様な世代が地域で支え合い、安心して暮らせる住まいづくり

### 【目指すべき姿】

- 多様な世代が地域で集い、支え合うことにより、豊かで安心して暮らすことができる
- 既存住宅ストック等を活用し、地域に住み続けることができる

■子どもから高齢者までの多世代が地域の中で交流し、世代間で助け合うことで安心して暮らせる取り組みを推進します。

### (1) 多様な世代が共生できる拠点の形成

#### ○住宅団地を拠点とした地域で共生できる住まいづくりの推進

- ・ 豊四季台団地で展開している、高齢者等や子育て世帯等、多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境の整備を、公的賃貸住宅の建替えや改修と併せて、他の住宅団地においても推進していくことを、関係機関と連携しながら検討し、地域の拠点化を図ります。

住宅団地を拠点とした住環境整備の推進

#### ○戸建住宅団地における拠点づくりの推進

- ・ 人口減少が見込まれる郊外低層住宅地や、スプロール的な戸建開発が行われてきた地区などにおいて、カシニワ制度を活用して、地域のコミュニティの拠点や地域の広場としての利用等の促進により、みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図ります。

カシニワ制度等を活用した拠点づくり

#### ○既存住宅ストックを活用した身近な拠点の充実

- ・ 団地や戸建住宅地の空き家を、コミュニティスペースやワークスペース、高齢者支援施設等に転用することで、新たなニーズや高齢者等の支援への対応を進めます。そのため、必要に応じて都市計画の柔軟な運用の検討や、既存の空き家改修に係る補助等の支援の拡充を検討します。

既存住宅ストック等を活用した地域拠点の充実

### (2) 同居・近居の支援

#### ○同居・近居の支援策の検討

- ・ 親子で支え合いながら子育てや介護・見守りができる環境を形成し、安心して暮らすことができるようにするため、同居・近居の支援策を検討します。

同居・近居支援策の検討

## <目標2> 「すまい」 いつまでも住み続けられる住まいづくり

### 方針5 安全で安心できる住まいづくり

#### 【目指すべき姿】

- 住宅の耐震化が進み、安全で安心できる居住環境が形成されている
- 地域の防犯対策が進み、安心できる居住環境が形成されている

- 耐震性を満たしていない住宅は、地震時に大きな被害を引き起こす可能性があることから、助成制度や相談体制などの支援により、住宅の耐震化を図り、市民の安全・安心を確保します。
- 安全で安心な住環境の形成を推進するため、防犯活動を推進し、防犯性の向上を図ります。

#### (1) 住宅の耐震化の推進

##### ○「柏市耐震改修促進計画」に基づく住宅・建築物の耐震化の促進

- ・「柏市耐震改修促進計画」に基づき、市内の住宅・建築物に対し、総合的かつ計画的に耐震化施策を促進します。

計画にもとづく耐震化の促進

##### ○耐震診断・耐震改修等に関する助成による耐震化の促進

- ・木造住宅における耐震診断・耐震改修等に対し、その費用の一部を補助し、耐震化を促進します。

木造住宅耐震診断・耐震改修補助

- ・分譲マンションにおける耐震診断に対し、その費用の一部を補助し、耐震化を促進します。

分譲マンション耐震診断補助

分譲マンション耐震補強補助の検討

- ・分譲マンションにおける耐震補強工事に対し、国や県の補助事業を活用した支援措置を検討します。また、アドバイザー派遣等について検討します。

アドバイザー派遣の検討

##### ○普及啓発・相談体制の充実

- ・所有者等に対する啓発、知識の普及及び情報提供を行い、耐震化の促進を図ります。
- ・所有者等が安心して耐震診断・耐震改修を実施できるよう、関連団体と連携した相談体制を継続して実施します。
- ・情報提供や関係団体と連携により、住宅等のリフォーム工事に併せた耐震改修を促進します。

耐震化に係る普及啓発

相談体制の充実

## ○ハザードマップ等による減災対策の推進

- ・ 日頃から、災害に対する心構えと準備を促し、安全で確実な避難行動が取れるよう、防災マップやハザードマップ等の周知に取り組みます。

ハザードマップ等の周知

## (2) 道路沿道等における耐震化の促進

### ○重点道路における沿道建築物の耐震化

- ・ 地震による建築物の倒壊等により緊急時の通行に障害が生じないように、緊急輸送道路等の重点道路において、沿道の建築物の実態を把握し、所有者等への啓発など、耐震化を促進します。

重点道路沿道建築物への啓発

- ・ 重点道路の沿道建築物の耐震化を促進し、緊急時の道路閉塞を無くすため、耐震補強補助を検討します。

重点道路沿道建築物への耐震補強補助の検討

### ○ブロック塀対策の推進

- ・ 安全性が確保されないブロック塀については、ブロック塀撤去や改善の促進を図るため、除去工事に要する費用の一部を助成します。

ブロック塀除去工事補助

## (3) 防犯対策の推進

### ○防犯活動の推進

- ・ 地域の防犯パトロールやスクールガードによる子どもの見守り、地域防犯組織など地域ぐるみの防犯活動の取組の周知・支援を行い、防犯活動を推進します。

地域による防犯活動の推進

## 方針6 良質で環境に配慮した住まいづくり

### 【目指すべき姿】

- 先進住環境都市柏にふさわしい住まいづくりが推進されている
- 新築、既存を問わず、良質な住宅が供給されている
- リフォーム等により、住宅の質が向上されている

- 地球温暖化対策を推進するため、環境に配慮した住まいづくりを推進します。
- 長期にわたり住み続けることができる質の高い住宅の建築を推進するとともに、既存住宅を安心して購入できる環境に向けた情報提供等を行います。
- 居住のライフスタイルの変化に対応し、長く住み続けることができるようにするため、リフォーム環境を充実させ、住宅ストックの質の向上を図ります。

### (1) 環境に配慮した住まいづくりの推進

#### ○柏市建築物配慮制度（CASBEE 柏）の促進

- ・本市では、市民、事業者、市が協働して地球温暖化対策を推進するため、建築主等の環境配慮に関する自主的な取り組みを促し、環境性能の優れた建築物を整備・促進するCASBEE 柏の取組を行っています。
- ・建築物が建築物に係る「環境配慮計画」を市に提出し、その概要を公表することにより、省エネルギー対策や長寿命化、周辺とのまちなみの調和、緑化対策など、総合的な環境配慮を進めるものです。
- ・このCASBEE 柏の取組を促進し、環境性能の優れた建築物の整備・促進を図ります。

CASBEE 柏の取組推進

#### ○環境に配慮した住まいづくりの推進

- ・市民のニーズに併せた補助を行いながら、省エネ家電の普及、省エネ（窓の断熱改修）、創エネ（太陽光発電）、畜エネ（蓄電池）、見える化（HEMS）等によるCO<sub>2</sub>排出量の少ない環境に優しい家の普及、ZEH住宅の普及促進などにより、環境に配慮した住まいづくりを推進します。

柏市エコハウス促進総合補助金（省エネ支援）の推進

### (2) 良質な住まいづくりの推進

#### ○長期優良住宅認定の普及・促進

- ・長期にわたり、良質な状態で使用可能な質の高い住宅ストックを形成するため、「長期優良住宅制度」の普及を促進します。

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・促進

- ・住宅の性能を分かりやすく表示する「住宅性能表示制度」の普及を促進し、既存住宅の購入時においても安心できる環境を整備します。



住宅性能表示制度の普及・促進

○建物状況調査（インスペクション）の情報提供・普及啓発

- ・ 消費者が安心して既存住宅を取引できるようにするため、国が策定した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」などを活用し、建物状況調査に関する情報の提供や普及啓発を図ります。

建物状況調査の普及・促進

○住宅瑕疵担保責任保険等の情報提供・普及啓発

- ・ 消費者が安心して取引できるようにするため、住宅瑕疵担保責任保険等について情報の提供を行い、普及啓発を図ります。

住宅瑕疵担保責任保険の普及・促進

(3) リフォームによる住宅ストックの質の向上

○リフォームに関する情報提供・相談体制の充実

- ・ 情報提供を行うとともに、柏市建設業協会や柏リフォーム相談員協議会などの関連団体と連携して、相談会やリフォームのサポートを行い、相談体制の充実を図り、既存住宅ストックの質の向上を図ります。

リフォーム相談会等の充実

## 方針7 良質なマンションストックの形成

### 【目指すべき姿】

○専門家などの支援を受けながら、適正な維持管理、必要な改修工事、建替え等の再生に、管理組合等の自主的に取り組みが行われている

■分譲マンションは、本市においても主要な居住形態の1つです。マンションは共同住宅として適正かつ計画的な維持管理が必要です。そのため、実態を把握し、情報提供や相談体制等の充実を図り、適正な管理が行われているマンションの増加を図ります。

■マンションの再生は、管理組合等における合意形成をはじめ、様々な取り組みが必要となることから、これらの支援策の仕組みを検討します。

### (1) マンションの適正な管理の促進

#### ○マンション管理適正化推進計画の策定の検討

- ・ 国の定める基本方針や、県の動向を踏まえ、本市の実情に合わせたマンション管理適正化推進計画の策定に向けた検討を進めます。
- ・ 計画策定の際には、県の動向も踏まえながら、管理計画認定制度の検討を行い、市内の分譲マンションの良好な維持管理等の促進を図ることを検討します。
- ・ また、計画策定の際には、子育て世帯が安全で安心して快適に住み続けることができる共同住宅を市が認証し、子育て世帯の定住を促進する認証制度の検討も行います。

マンション管理適正化計画の策定の検討

#### ○管理組合実態調査の実施

- ・ 管理状況を適切に把握するための実態調査を行います。

マンション管理実態調査の実施

#### ○法令等にもとづく助言や指導

- ・ 管理不全の予防や、その改善を図るため、必要に応じて、法令等に基づき、管理組合への助言及び指導等を実施します。

法令等に基づく、管理組合への助言・指導等の実施

#### ○関係機関と連携した情報提供や相談体制の充実

- ・ 自主的な管理組合の活動を支援するため、関係機関と連携し、管理組合への情報提供、管理セミナーや相談会の開催、マンション管理組合や維持管理等に管理等に関する相談体制の充実を図り、管理組合活動の支援を行います。また、実態調査を踏まえ、実情に応じた支援策を検討します。

管理セミナーや相談会の開催

管理組合への情報提供の実施

#### ○専門家派遣の検討

- ・ 適正な維持管理、耐震化の促進、建替えの検討、管理組合等の合意形成を支援するた

め、県と連携して専門家を派遣することを検討します。

専門家派遣の検討

## (2) マンションの再生に向けた支援

### ○マンションの再生に向けた情報提供や支援の検討

- ・ マンション再生に向けた管理組合の検討状況や意向把握に努めます。

検討状況の把握

- ・ マンションの再生や建替えの円滑化を図るため、建替等に向けた合意形成等に関して、調査・検討をします。

専門家派遣の検討

- ・ マンションの再生や建替え資金に関して、(独)住宅金融支援機構のまちづくり融資などの情報提供に努めます。

情報提供の実施

## (3) 賃貸マンション等への取り組み

### ○賃貸マンションの適正な維持管理の推進

- ・ 民間賃貸住宅の計画的な管理・修繕の実施に向け、国や県の動向を踏まえつつ、情報提供等を行います。

民間賃貸住宅の適切な維持管理に向けた情報提供

### ○賃貸住宅入居者への対応

- ・ 賃貸物件入居者のトラブル等に対応するため、相談制度の充実について検討します。

賃貸住宅入居者向け相談制度の検討

## 方針 8 空き家等の適正な管理と利活用の促進

### 【目指すべき姿】

- 空き家等が適正に管理され、地域住民が安心して暮らせる住環境が確保されている
- 地域特性に応じた空き家等の利活用が促進され、地域に活力が生まれている

■適正な管理が行われていない空家は、防災、衛生、景観等の諸問題が発生し、地域住民の住環境に悪影響を及ぼすことが見込まれることから、常にその実態を把握するとともに、地域の活性化に向け、空家等の流通・活用の促進や、空家等の適切な管理の促進を図ります。

### (1) 空き家等に対する総合的な対策の推進

#### ○定期的な空家調査による実態の把握

- ・本市では、地域からの情報なども踏まえながら、定期的に現地調査を実施し、その状況を把握しています。今後も、地域住民の住環境に悪影響を及ぼさないよう、現地調査を進めるとともに、必要に応じて、お知らせ文、助言文、指導文などにより、適宜指導等を行うとともに、緊急に対応が必要と判断される建物に対しては緊急安全措置を行います。

空家実態調査の実施

#### ○発生予防に関する情報提供の充実

- ・空家が発生してしまうと、管理・権利関係の複雑化など、様々な問題が生じます。そのため、空家が発生する前の段階から、情報提供等による啓発を行い、所有者等への意識向上を図ります。

空家発生予防に関する情報提供の充実

#### ○相談体制の充実

- ・本市では、関連団体と連携し、空家相談員制度により、相談体制を構築しています。空家となる前から、相続関係等をはじめとした様々な相談内容に対応できるよう、さらに相談体制を強化するとともに、空家相談会等を実施します。
- ・地域単位での説明会など、空家に関する啓蒙活動を推進します。

空家相談体制の充実

#### ○地域における見守り体制の構築

- ・本市では、町会等と連携しながら、空家所有者の見守りや、支援、相談・指導などを進め、空家対策に取り組んでいます。今後も、空家等に関する情報共有や空家の見守り自主活動体制などの普及啓発を図り、空家の適正な管理推進に取り組めます。

地域における空家管理体制の充実

#### ○空家の活用の促進

- ・本市では、地域の課題解決に資する空家の活用を促進するため、地域から活用方策を募り、地域団体と連携した空家の活用を進めています。今後は、さらに補助対象を拡

大し、空家の活用を進めていくことを検討します。

- ・ 空家を、コミュニティスペース、高齢者支援施設等への転用や、新しい生活様式に対応したサテライトオフィスやコワーキングスペースなど、地域の住環境向上に資する空家の活用を促します。

空家活用の推進

#### ○住み替え支援の促進

- ・ 空家情報を市が管理し、利用したい人に繋げるなど、空家を有効に活用し、住み替え支援を促進する仕組みを検討します。

住み替え支援の促進

## <目標3> 「まち」持続可能でみんなにやさしい住まい・まちづくり

### 方針9 地域の特性を活かした住まい・まちづくり

#### 【目指すべき姿】

- まちづくりの各種計画と連動し、地域の特性を活かした住まいづくり・まちづくりが進められ、住みよい住環境が形成されている
- 将来にわたり安全で安心できる住まいづくり・まちづくりが進められ、持続可能な住環境が形成されている

- 地域特性に応じて、まちづくりと連携した、拠点の形成やまちづくりのルールづくりにより、住みよい住環境の形成を推進します。
- 誰もが安心して暮らすことができるようにするため、ユニバーサルデザインのまちづくりや、大規模災害が発生しても機能不全に陥らない平常時からの取り組みを進めます。
- 地域が主体となったまちづくりルールの策定や、地域コミュニティの形成による良好な住環境の形成などの取り組みを支援します。

#### (1) まちづくりと連携した良好な住環境の形成の推進

##### ○地区計画等まちづくりのルールづくりによる良好な住環境の形成

- ・ 地域特性に応じ、良好な住環境を保全・形成していくため、地区計画、建築協定、景観協定等によるまちのルールづくりの推進や、一定規模以上の開発時における緑化基準や景観計画等により、緑の創出や良好な住環境の形成を図ります。

地区計画等のまちづくりのルールによる良好な住環境の形成

##### ○立地適正化計画に基づく適切な都市機能の誘導

- ・ 立地適正化計画に基づき、各拠点への適切な都市機能の誘導を図り、歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

立地適正化計画に基づく各拠点への都市機能の誘導

#### (2) 誰もが安全に安心して暮らせるまちづくりの推進

##### ○ユニバーサルデザインのまちづくり

- ・ 公共建築物、交通施設、道路、公園、住宅などのバリアフリー化や、歩道の設置や段差の解消など、人にやさしいユニバーサルデザインのまちづくりを推進します。

ユニバーサルデザインの推進

##### ○大規模自然災害が発生しても機能不全に陥らない取組の推進

- ・ 柏市国土強靱化地域計画に基づき、道路基盤の確保及び幹線道路のネットワーク形成、浸水対策の推進、土砂災害に関する意識周知及び発生予防などに取り組み、平常時から大規模自然災害が発生しても機能不全に陥らない、迅速な復旧・復興が可能な強くなやかな都市を目指します。

災害対応力強化

○公的賃貸住宅団地の災害拠点機能の強化

- ・ 公的賃貸住宅団地は、一定の敷地規模があることから、レジリエンス機能を強化し、災害対応に向けた拠点整備を検討します。

住宅団地のレジリエンス機能強化

○災害時における円滑な生活再建に向けた取組

- ・ 災害時においても、生活環境やコミュニティを配慮して地域で生活できるよう、応急仮設住宅の建設場所の検討を進めます。

応急仮設住宅建設場所の検討

(3) 地域コミュニティや地域特性を活かした住まい・まちづくりの推進

○地域との連携による良好な住環境の形成

- ・ 地域の価値・魅力を向上させるとともに、良好な住環境の形成を図るため、地域が主体となったエリアマネジメント活動を支援します。
- ・ 地域で活動する市民団体等との協働を推進し、様々な主体が自発的に活動できる環境を整備することにより、地域が主体となった住まい・まちづくりを進め、良好な住環境の形成を図ります。

地域主体のエリアマネジメント活動の支援

○オープンスペースの確保による良好な住環境の形成

- ・ 日常的に利用できる身近な公園や低未利用地を活用したコミュニティガーデン等のオープンスペースを、カシニワ制度等を活用しながら、歩いて行ける範囲に確保するよう努め、良好な住環境を形成します。

カシニワ制度等による良好な住環境の形成

## 方針 10 住まいを取り巻く環境の変化に対応した住まい・まちづくり

### 【目指すべき姿】

- 新技術の進展や社会経済状況の変化に対応し、豊かな住生活が実現できている
- 安心して取引ができる市場環境が整っている

- 新技術や新たな生活様式など、住まいを取り巻く環境の変化に対応した住まい・まちづくりを進め、市民の豊かな住生活を実現します。
- 消費者が安心して既存住宅を取引できるよう、関連団体等と連携して情報提供を図ります。

### (1) 新たな時代に対応した住まい・まちづくりの推進

#### ○先進的なまちづくりの推進

- ・ スマートシティなど先進的なまちづくりを進めることで、地域の魅力を発信し、定住人口を増やします。

スマートシティの推進

#### ○新たな生活様式に対応した住環境の整備

- ・ 在宅勤務など、新たな生活様式に伴う多様な住環境に対するニーズの変化を踏まえ、住宅団地や空家等を活用したコワーキングスペース等の整備など、国の方針・動向等も踏まえながら、地域特性に応じたテレワークの整備やまちづくりの推進を検討します。

新たな生活様式に対応した住環境の整備

### (2) 既存住宅市場における環境整備の推進

#### ○国の諸制度等の周知

- ・ 既存住宅の性能等を消費者に適切に示す国の支援策や、安心 R 住宅、住宅性能表示制度、インスペクション（建物状況調査）、住宅瑕疵担保責任保険等の諸制度について、国や県、関連団体の取組状況を踏まえ、市民に情報提供や普及啓発を図り、安心して既存住宅を取引できる環境整備を図ります。

国の諸制度等の周知



## 5. 計画の実現に向けて

### 5-1. 計画の推進体制

(市民の役割)

住宅は、生活の基盤である個人の財産であると同時に、都市を構成する要素の1つです。そのため、市民は、住まい・まちづくりについて重要な役割を担っていることから、自ら住宅や住環境に関する知識や意識を高め、住宅・住環境の質を向上させることに、主体的に取り組むことが期待されます。

(市の取り組み)

住宅に関する分野は、福祉、都市計画、環境など多岐にわたることから、庁内の連携体制をさらに強化・充実させ、総合的な施策の展開を推進します。

・また、市民や関連団体等に対し、住宅施策に関する情報を適切に発信します。

(事業者をはじめとした関連団体等との連携)

住宅や住環境の形成に関わる関連団体等は、その技術や経験を活かし、市民が安心して暮らせる住宅・住環境の形成に向けた取り組みとその役割が求められています。

そのため、市は、関連団体等との連携・協力体制の強化を図るとともに、関連団体等は、本計画に定める目標を共有し、市が実施する施策等への積極的な協力が期待されます。

(国や千葉県との連携並びに要望)

市だけでは解決できない課題に取り組むため、国や千葉県との連携を強化するとともに、市の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。

(UR との連携・協働)

市内には、多く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、これらの一部は老朽化が進行しています。豊四季台団地における団地再生など、地域拠点として生活利便施設を導入した豊四季台団地の再生など、これまでも様々な取り組みを進めてきていますが、今後も団地再生に際しては、現在の入居者への適切な対応とともに、地域の実情に応じた住まい・まちづくりの推進に向け、連携・協働を図ります。

## 5-2. 成果指標

本計画の達成状況を把握するため、次のとおり成果指標を設定します。

施策の評価の際には、その時点で得られる指標（数値）をもとに評価し、目標達成に向けた取り組み体制や実施内容の見直しを行うとともに、社会情勢の大幅な変化による影響が見られる場合には、指標の見直しを行うものとします。

### 設定（案）

#### ● 「ひと」に関するもの

- ・子育て世帯の誘導居住面積水準以上の割合（住調）
- ・子育てをしやすいまちだと思えるか（市民アンケート調査）
- ・高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（住調）
- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給量（市集計）
- ・高齢者にとって住みやすいまちか（市民アンケート調査）
- ・最低居住面積水準未満率（住調）
- ・セーフティネット住宅の登録数（市集計）

#### ● 「すまい」に関するもの

- ・住宅の耐震化率（市集計）
- ・既存住宅のリフォーム率（1年間にリフォームを実施した住宅の割合）（住調）
- ・一定の省エネ対策を講じた住宅ストック率（住調）
- ・長期優良住宅の建築確認申請件数に対する割合（市集計）
- ・長期修繕計画を作成しているマンションの割合（市集計）※現時点は不明
- ・空き家率（住調）
- ・空き家の活用件数（市集計）

#### ● 「まち」に関するもの

- ・地域が住みやすいと思う割合（市政アンケート調査）
- ・過去5年間で持ち家に居住する世帯のうち、中古住宅を購入した実数（住調）