資料５

# 柏市住生活基本計画の改定の方向性（検討資料）

## 現行計画（平成 23 年３月）

（理念）
「住みたい　住み続けたい　みんなにやさしいまち　かしわ」

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

（施策に係わる横断的視点）
・ストック重視
・市場・民間活力重視
・関連する施策分野との連携
・地域の特性に応じた対応

（住生活の課題）
・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
・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
・人口の高齢化を踏まえた対策が必要
・良質な住宅ストックを形成していくことが必要
・所得が低いこと等による住宅に困る世帯に対して公的賃貸住宅の求められる役割への対応
・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

## 本市を取り巻く住宅・住環境に関する現況

（人口・世帯）
・人口、世帯ともに増加傾向。ただし、令和７年をピークとし減少に転じる予測。
・老年人口割合は周辺市と比べると低いが、老年人口が急速に増加中。
・近年の人口増加の要因は急激な社会増。一方で平成 29 年以降は自然減に転じ、年々自然減が増加中。
・２人以下の少世帯が約６割。ファミリー（夫婦＋子）世帯やその他親族世帯は減少し、夫婦のみ、単独等の世帯が急激に増加。また、高齢者のみの世帯が約２割。
（住宅・住環境）
・空き家率は県平均と比べてやや低い。空き家内訳は「その他住宅」が増加。
・持ち家（一戸建）が 53.5%。持ち家（長屋建・共同住宅）は 14.2%で、持ち家率は約 68%。周辺市と比較すると持ち家率は松戸市に次いで低い。
・住宅の建築時期は、持ち家・借家ともに「1981～1990 年」が最も多い。「1980 年以前」（旧耐震基準）は全体の 15.9%で周辺市と比べると低い。
・世帯数に対する公営住宅数は、周辺市と比べて最も低い。
・高齢者等のための設備の状況は、県平均と比べて高い。
・家賃は 1,160 円/㎡で、周辺市と比べると野田市、我孫子市に次いで低い。
・新設住宅着工数はこの 10 年間で増加傾向。直近３年は４千戸前後で推移。

## 市の上位・関連計画

●第五次総合計画（平成 28 年３月）将来都市像：未来へつづく先進住環境都市・柏
現在、後期基本計画（令和３年度～７年度）を策定中
●柏市地方創生総合戦略（令和元年 12 月）
住宅政策の展開：柏市に住んでみたい、住み続けたい、こんな住みかたをしたてみたい、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。
●柏市都市計画マスタープラン（平成 30 年４月）
●柏市立地適正化計画（平成 30 年４月）
段階的な目標像：
５～10 年の段階的目標/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/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）：地域別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のあるまち
●第三期柏市地球温暖化対策計画（令和元年 10 月）
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
⇒柏市エコハウス促進総合補助金、柏市建築物環境配慮制度（CASBEE 柏）等
●第４期柏市地域健康福祉計画（平成 31 年３月）
居住支援の充実：住まいの確保の支援

## 昨今の社会経済状況を踏まえた視点

✓　本格的な人口減少社会
✓　地球温暖化、環境問題への対応
✓　東日本大震災をはじめとした自然災害の多発と国土強靭化の推進
✓　働き方改革、テレワークの進展による求められる住まいの変化
✓　With コロナ/After コロナの住まい方
✓　SDGｓ（持続可能な開発目標）
✓　空き地、空き家の発生
✓　地域包括ケアの進展
等

## 社会資本整備審議会住宅宅地分科会　中間とりまとめ案（たたき台）（令和２年６月）
## 住生活基本計画（全国計画）の見直しに向けた検討の方向性【要点抜粋】

| 視点 | |
|---|---|
| 「居住者」 | ①子供を産み、育てやすい子育てフレンドリーな住まいの実現<br>・職住近接・融合や職育近接、同居・近居などの子育てしやすい居住環境の実現<br>・子育て世帯と高齢者世帯間の住宅ストックと居住ニーズのミスマッチの解消　等<br>②高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現<br>・高齢者が安心して住まえるバリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅の整備　等<br>③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備<br>・福祉施策等との連携によるセーフティネット住宅の更なる普及　等<br>④多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり<br>・公的賃貸住宅等における、地域機能の整備・向上等を通じた、多様な世代が地域で共生できる環境の整備　等 |
| 「ストック」 | ⑤将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成<br>・長期優良住宅やネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）等の良質な住宅の普及　等<br>⑥良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築<br>・維持管理からリフォーム・建替・流通を通じた良質な住宅ストックの循環サイクルの構築　等<br>⑦魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進<br>・耐震性や省エネ・バリアフリー性能の高いストックへの更新<br>・マンションの長寿命化に向けた適切な維持管理の推進　等<br>⑧空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進<br>・官民が連携して空き家の発生を効果的に予防し、空き家を適切に維持・活用できる仕組みの構築　等 |
| 「まちづくり」 | ⑨将来にわたって災害に強い居住空間の実現<br>・災害に強い住まいの実現、災害危険エリアから安全なエリアへの住宅立地の誘導　等<br>⑩持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成<br>・魅力ある住宅地や住宅団地の形成に向けた地域コミュニティの活性化や良好な市街地環境の形成 |
| 「産業・新技術」 | ⑪居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展<br>・地域経済を支える住宅産業の担い手の確保による良質で安全な住宅供給体制の整備　等<br>⑫新技術の活用な柔軟な働き方による新しい住まい方の実現<br>・働き方改革やテレワークの進展を踏まえた柔軟な働き方を可能とする新しい住まい方の実現　等 |

## 住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年３月）

・３つの視点から８つの目標を設定

## 千葉県の動向

●第３次千葉県住生活基本計画（平成 29 年３月）
・国と同様に３つの視点から、５つの目標を設定
・公営住宅の供給目標量の設定
●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に基づく登録住宅の規模の引き下げ（25 ㎡→18 ㎡以上）
・登録住宅の登録促進
●千葉県高齢者居住安定確保計画（平成 29 年３月）
・サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の目標量

## 改定計画に向けた検討の方向性＜たたき台＞

**①住生活基本計画（全国計画）を踏まえた施策体系化**
⇒国や県の住生活基本計画の施策体系を踏まえた体系の変更

**②関連制度、上位・関連計画との整合**
⇒市の関連計画や制度等、現行計画以降の住宅施策の進展を踏まえた改定

**③住宅セーフティネットへの対応の検討**
⇒新たな住宅セーフティネット制度を踏まえた対応方策の検討

**④既存住宅ストックの活用方策の検討**
⇒空き家の利活用や、バリアフリー化も含めた既存住宅の活用や流通方策の検討

**⑤子育て・ファミリー世帯等の居住の安定化**
⇒近年、大きな社会増の一方、自然減に突入しており、子育て・ファミリー世帯等の円滑な住み替え先の確保など、定住化促進の検討
等