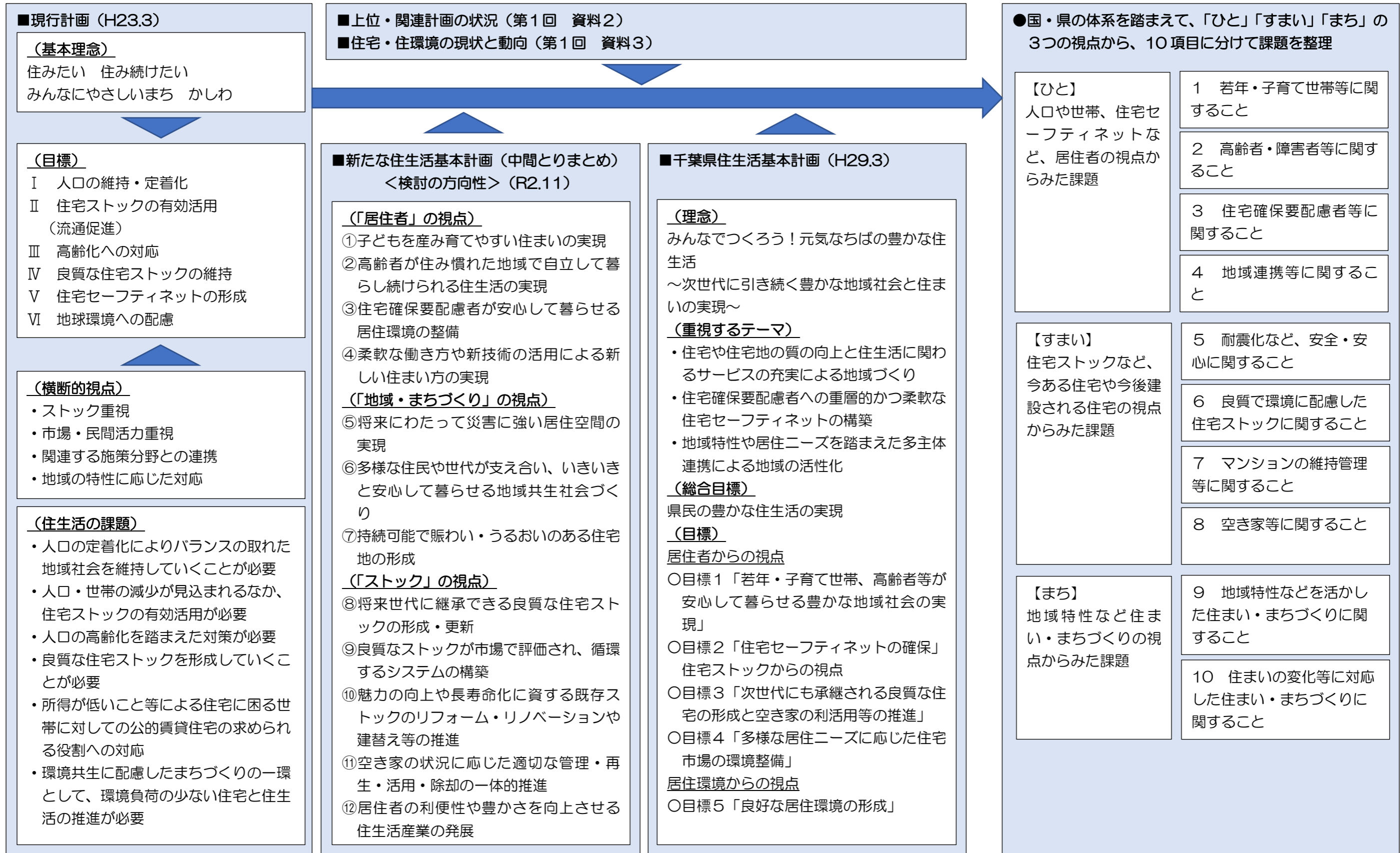


住宅・住環境の現状・動向等からみた課題の整理



【ひと】人口や世帯、住宅セーフティネットなど、居住者の視点からみた課題

	住宅・住環境の現状・動向	住宅・住環境に関する市民意向 (■まちづくり推進調査 H30 ○空家実態調査)	現行計画の評価・ 関連計画の状況	課題の整理(案)	(参考) 現行計画における課題
<p>1 若年・子育て世帯等に関すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 年齢3区分別人口では、年少人口は57,572人(H7)から52,766人(H27)と20年間で約5,000人減少。【国調】 総人口は2025年の433,481人をピークに減少に転じ、2050年には401,994人となる見込み。年少人口は減少傾向(2050年42,202人)、生産年齢人口は2025年をピークに減少(2025年266,705人→2050年221,651人)。【柏市の将来人口推計】 合計特殊出生率は1.31で、隣接する流山市(1.50)、松戸市(1.36)よりも低い。(H25)【まち・ひと・しごと】 出生数は3,662人(H22)から3,122人(H31)と減少。H29から自然減に突入し、H31では519人の自然減。【千葉県毎月常住人口調査】 転出入の状況は、H27は約2,000人の社会増だったが、H31は4,000人の社会増。年代別でみると、H31は30～39歳が約1,200人増で、若年・子育て世帯の転入増が近年続いている。【住民基本台帳人口移動報告】 転出入先は、H31は、転入21,500人のうち、東京都4,425人、松戸市1,890人、流山市1,219人、千葉県(松戸市と流山市を除く)が7,363人。一方、転出17,500人のうち、東京都3,699人、松戸市1,231人、流山市1,256人、千葉県(松戸市と流山市を除く)が5,991人。【住民基本台帳人口移動報告】 世帯の型は、「夫婦+子」が31.0%で、千葉県平均29.4%に比べて高い。【H27国調】 国基準の待機児童数は6年連続でゼロを維持。(R2.4.1) 入園保留者数は209人で、前年度から56人増加。(R2.4.1) 	<ul style="list-style-type: none"> ■柏市への居住理由は、「住宅条件(価格、家賃、広さなど)が良かったから」が44.0%と最も高い。「子育て環境が充実していそうだったから」は7.1%で、前回調査より1.8ポイント増加。 ■柏市への居住継続意向は、「住み続けたい」が76.4%、「住み続けたくない」は11.7%。年代別でみると、「住み続けたい」は、年代が上がるにつれて高くなる傾向。「30歳代」の「住み続けたい」の割合が「20歳代」や「40歳代」とくらべて高い。 ■「柏市は子育てをしやすいまちだと思うか」は、「そう思う」が42.6%、「そう思わない」が17.8%。前回調査とくらべると、「そう思う」は前回調査より増加。年代別でみると、「そう思う」は、30歳代が48.4%で最も高い一方、「そう思わない」も30歳代が24.7%で最も高い。 ■「今後、柏市が得に力を入れて取り組むべきと思う分野」は、「健康・福祉・医療」が27.2%、「子育て」が15.2%、「経済・地域の魅力」と「社会基盤・交通環境整備」が13.4%の順で多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 『立地適正化計画』における課題として、「子育て世帯に魅力ある住環境」とし、「共働き夫婦等、子育て世帯の生活パターンの多様化に対応した子育て支援機能の提供を進めていくことも必要」 『立地適正化計画』の10～20年後の段階的目標像として、「子育て世代等の居住の誘導による地域の持続」。 『人口ビジョン』における人口の将来展望の課題として、「子育て世帯の流出」「子どものいない若年層が都内に転出」。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><現行計画の評価等からみた課題等></p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の子育て世帯向け期限付き入居を実施中。 近居補助制度は調査検討中で、今後は未定。 子育て支援住宅はマンション管理計画策定に併せて再度検討と位置づけ。 子育て支援施設は地域バランスを考慮しつつ、充実・整備の検討。 <p>等</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><国：中間見直しの視点></p> <ul style="list-style-type: none"> 同居・近居、職住近接、職育近接 子育てしやすい住まい(家事負担軽減) 住宅ストックと居住ニーズにミスマッチの解消(狭い子育て世帯、広い高齢者世帯) <p>等</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ■若年・子育て世帯が、柏で暮らしたいと思う住環境の整備の必要性 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る。そのため、子育て環境の充実により、若年・子育て世帯に選ばれる住まい・住環境の整備を推進していく必要がある。 ■若年・子育て世帯が、柏で暮らしたいと思う住まいの確保 子育て世帯の誘導居住面積水準以上世帯の割合は、国の目標値と比べて低くなっている。また、周辺市と同様の割合であるものの、単身向けの民間賃貸住宅が少ないという声もある。 家賃負担が大きい世帯に向けた対応策や、空き家の利活用や住み替え支援の推進など、既存住宅ストック等を活用しつつ、若年・子育て世帯が柏で暮らしたいと思う住まいの確保を進めていく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎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。

	住宅・住環境の現状・動向	住宅・住環境に関する市民意向 (■まちづくり推進調査 H30 ○空家実態調査)	現行計画の評価・ 関連計画の状況	課題の整理(案)	(参考) 現行計画における課題
<p>2 高齢者 ・ 障害者 等に関 するこ と</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老年人口は、33,452人(H7)から99,189人(H27)と20年間で約66,000人増加。【国調】 ・ 10年後(R12)の老年人口は116,691人、20年後(R22)の老年人口は127,334人と増加が続く。【柏市の将来人口推計】 ・ 高齢者のいる世帯は全体の約4割、高齢夫婦のみ世帯が全体の10.4%、高齢単身世帯が全体の8.3%と、高齢者のみの世帯が全体の約4分の1を占めている。【H27国調】 ・ 高齢者のための設備がある住宅の割合は53.4%で、千葉県平均(49.5%)に比べて高い。【H30住調】 ・ 高齢化率は25.8%。地域別では、柏の葉地域周辺を中心とした常磐線、つくばエクスプレス沿線は低く、駅から離れた地域ほど高い。特に南部で高齢化が進行。(R1.9) ・ 身体障害の手帳所持者数は11,211人(H28)、知的障害においては2,550人(H28)、精神障害者においては2,720人(H28)と3障害で手帳所持者数はいずれも増加傾向。【第4期柏市地域健康福祉計画】 ・ サービス付き高齢者向け住宅は、市内に1,703戸。 ・ 介護老人保健施設は、施設数8か所(H28)→9か所(R2)、整備床数820床(H28)→920床(R2)と増加。ただし、現状は新規整備はしない方向。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「柏市は高齢者にとって住みやすいまちだと思いか」は、「そう思う」が37.6%、「そう思わない」が19.9%。前回調査と比べ、「そう思う」が増加、「そう思わない」が減少。 ■ 「そう思う」の理由は、「近所での助け合い、地域での見守りがある」が53.4%と最も高い。 ■ 「今後、柏市が特に力を入れて取り組むべきと思う分野」は、「健康・福祉・医療」が27.2%、「子育て」が15.2%、「経済・地域の魅力」と「社会基盤・交通環境整備」が13.4%の順が多い。 ・ 特別養護老人ホーム待機者における在宅生活を困難にする要因として、「介護に適した住宅に改修できないこと」が27.3%で最も多い(高齢者一般調査：高齢者いきいきプラン21) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 『立地適正化計画』における課題として、「地域包括ケアシステムにおける日常生活圏の考え方も取り入れながら、7地域に安定的な介護福祉サービスを提供できるよう、地域間の需給バランスの適正化を図ることが必要」 ・ 『立地適正化計画』の施策・誘導方針の重点項目として、「高齢化に対応した小拠点の形成」とし、「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)」 ⇒ 「可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制である地域包括ケアシステムの構築を推進」 ・ 『高齢者いきいきプラン21』で、住まい・住まい方を支援する体制の整備として、「高齢者向け住まいの適切な供給」「民間賃貸住宅への円滑な入居の支援相談」「空家の利活用に関する情報提供体制の構築」 ・ 『高齢者いきいきプラン21』で、最期まで住み続けられるまちづくりとして、「都市計画マスタープランや柏市立地適正化計画(案)と連携したまちづくりの推進」とし、指標を「在宅医療・介護サービス拠点の整備」 ・ 「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)」において、精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築として、地域移行・地域定着の支援体制の構築を推進。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><現行計画の評価等からみた課題等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 介護保険内のバリアフリー、住宅改修の周知・給付・改造費補助等の実施 ・ バリアフリー相談窓口、相談員、相談会の実施 ・ 計画に基づく高齢者等施設の整備の実施 ・ 家賃債務保証等、高齢者の民間賃貸住宅入居支援はパンフレット周知等の実施 ・ 地域生活支援センターで、住まいの相談を実施 <p><国：中間見直しの視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリー、良好な温熱環境を備えた住宅整備、早めの自宅改修、住み替えを促す環境整備 ・ 高齢者との日常的な会話や交流のある居住環境の実現 等 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>現在の住宅に住み続けることができる環境の整備の推進の必要性</u> ・ 老年人口は増加し続けており、今後も増加が見込まれる。現在の住宅に住み続けるためには、身体状況に併せたバリアフリー化などの住宅改修などを進めていく必要がある。これまで、相談窓口の設置や相談会の開催、住宅改修の給付等を実施してきているが、今後も、継続して取り組んでいく必要がある。 ■ <u>地域で暮らし続けることができる住宅等の整備</u> ・ 安心して暮らし続けるためには、地域に多種多様な住まい・施設が確保されていることが望ましいため、地域の状況に応じて、計画的な整備が求められている。 ・ 併せて、身体や障害の状況等に応じて、入居が拒まれることなく、安心して住み替えてできる仕組みを構築していく必要がある。 ■ <u>地域で暮らし続けることができる環境の整備</u> ・ 高齢者等が安心して地域で暮らし続けていくためには、相談体制の充実や地域での見守りなどにより、安心して住み続けることができる環境の整備が必要である。そのため、地域包括ケアシステムの推進や、住宅団地等などの拠点を軸として、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ことが必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎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。

	住宅・住環境の現状・動向	住宅・住環境に関する市民意向 (■まちづくり推進調査 H30 ○空家実態調査)	現行計画の評価・ 関連計画の状況	課題の整理(案)	(参考) 現行計画における課題
<p>③ 住宅確保要配慮者等に関すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 千世帯あたりの公営住宅数は5.43と、千葉県平均(15.77)及び全国平均(40.67)に比べると低い。【H27 国調等】 市営住宅833戸のうち、維持管理予定が784戸、用途廃止予定が49戸。【柏市公営住宅等長寿命化計画】 市営住宅入居者の世帯主年齢は、60歳代以上が76.6%【柏市公営住宅等長寿命化計画】 市内の空家数22,860戸のうち、58.7%は賃貸用の住宅。【H30 住調】 借家世帯のうち、単独世帯は31,910世帯であるが、借家の住宅ストックのうち、29㎡以下は16,060戸、29㎡以下かつ4万円未満は13,440戸と、小規模な借家住宅ストックが少ない。【H30 住調】 市内のUR賃貸住宅は、8団地4,463戸。【R2.3.31 現在】 市内の特優賃は、2団地20戸。【R2.4.1 現在】 市内の公社住宅は分譲住宅であり、1団地194戸。 		<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等長寿命化計画では、既に用途廃止に向けた取組が行われている2団地49戸を除き、他の784戸は、計画期間内は維持管理 『地域健康福祉計画』において、「新たな住宅セーフティネット制度(居住支援の充実に向けた協議)」 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><現行計画の評価等からみた課題等></p> <ul style="list-style-type: none"> 福祉との連携強化 民間賃貸住宅の空家借上、新規供給、家賃補助など現行計画に示されているが、今後の対応方策の検討が必要 期限付き入居の実施等、入居管理の適正化を実施 公営住宅等長寿命化計画の策定、計画に基づく改善等実施 県、UR等の連携は窓口での紹介等のみ <p><国：中間見直しの視点></p> <ul style="list-style-type: none"> セーフティネット住宅の更なる普及、居住支援協議会等による住宅と福祉の垣根を越えた支援 安心できる賃貸借契約の環境、外国人等の円滑な住宅確保の取組推進 等 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ■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る。 計画的な維持管理により、市営住宅ストックの有効活用を図るとともに、適切な供給と適正な入居管理を進めていく必要がある。 世帯当たりの公営住宅数が少ないことから、他の公的賃貸住宅との連携方策について検討していく必要がある。 ■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 本市は、世帯当たりの公営住宅数が少ないことや、市内の空き家の半数以上は賃貸用の空き家であることから、住宅セーフティネット法改正を踏まえ、公的賃貸住宅と併せた重層的な住宅セーフティネットの構築を目指し、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が必要である。 民間住宅を活用していくためには、関連団体や福祉部局と連携し、住宅確保要配慮者が、円滑に入居できる仕組みなども検討していく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎所得が低いこと等による住宅に困る世帯に対する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。

	住宅・住環境の現状・動向	住宅・住環境に関する市民意向 (■まちづくり推進調査 H30 ○空家実態調査)	現行計画の評価・ 関連計画の状況	課題の整理(案)	(参考) 現行計画における課題
<p>4 地域連携等に関すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。【H27 国調】 ・地域包括支援センターは、北部ゾーン3か所、中央ゾーン4か所、南部ゾーン3か所、東部ゾーン1か所及び出張相談窓口1か所の計13か所。 ・子の居住地をみると、夫婦のみ世帯は、徒歩5分程度が8.1%、片道15分未満が14.3%、単独世帯は、徒歩5分程度が6.8%、片道15分未満が14.4%と、全体の4分1が片道15分未満に子が住んでいる。【H30 住調】 		<ul style="list-style-type: none"> ・豊四季台団地にて、子育て家庭や高齢者等がいきいきと生活し活動できる住環境を実現できるよう「スマートウェルネス住宅・シティ」を展開 ・『立地適正化計画』の施策・誘導方針の重点項目として、「高齢化に対応した小拠点の形成」とし、「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)」 ・『立地適正化計画』における誘導施策として、「安心して健康に暮らせる住環境の整備」 <div data-bbox="1448 814 1947 1115" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><国：中間見直しの視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の中でライフステージに応じた住み替えが可能となる環境整備 ・子育て、見守り、相談など、地域のサービス、コミュニティの構築 ・世帯構成の変化に対応した居住環境整備等 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ■<u>住宅団地等を活用した、地域コミュニティ拠点の形成の推進</u> ・市内には、UR賃貸住宅の団地など、多くの人々が住まう住宅団地等が点在している。そのため、地域包括支援センターやこれらの住宅団地等を活用し、多様な世代が集い、コミュニティの形成や地域サービスの提供等により、豊かな住生活の実現に向けた取組を推進していく必要がある。 ■<u>同居・近居の推進の検討</u> ・世代間で助け合い、安心して暮らせる住環境の形成の1つとして、同居・近居の推進に向けた検討を行う必要がある。 	

【すまい】住宅ストックなど、今ある住宅や今後建設される住宅の視点からみた課題

	住宅・住環境の現状・動向	住宅・住環境に関する市民意向 (■まちづくり推進調査 H30 ○空家実態調査)	現行計画の評価・関連計画の状況	課題の整理(案)	(参考) 現行計画における課題
<p>5 耐震化 など、安全・安心 に関する こと</p>	<p>・耐震化率は、住宅が約83% (H25)、特定建築物が約94% (H27)、市有建築物が約94% (H26末)と国の目標と比べて低い。【耐震改修促進計画】</p> <p>・木造住宅・分譲マンションの耐震診断費用の一部補助、木造住宅の耐震改修費用の一部補助、木造住宅簡易耐震診断相談会の開催【市実績】</p>	<p>■「柏市の住環境についてどう思うか」で、「住宅・住環境」に「満足」は58.6%で、前回より増加。「バリアフリー化」に「満足」は16.7%で、前回より微増したものの低い。</p> <p>■「災害への備えとして行っていること」で、「自宅の耐震性を確認」は24.0%。(前回設問無)</p>	<p>・『耐震改修促進計画』の目標は、住宅95% (H32)、特定建築物95% (H32)、市有建築物のうち、特定建築物は全て耐震改修 (H32)。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><現行計画の評価等からみた課題等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強事例パンフレット等紹介・周知 ・木造住宅簡易耐震診断相談会、木造住宅耐震診断費・耐震改修費の助成 ・住宅における防犯対策の周知をパンフレット紹介等により実施 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p><国：中間見直しの視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の高い住宅ストックへの更新等 </div>	<p>■住宅の耐震化の推進による安全・安心の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災などの大規模地震の発生や、台風による被害など、災害に強い住まいづくりやまちづくりを進めていく必要がある。 ・特に、住まいの安全・安心の確保のためには、住宅の耐震化を進めていく必要がある。これまでも、計画に基づき相談会の開催や、耐震診断や耐震改修の補助を実施してきているが、今後も取組を推進していく必要がある。 <p>■防犯対策の推進による安全で安心できる住まい・まちづくりの推進の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全で安心できる住まいや住環境を形成する上では、防犯の観点も重要であることから、防犯対策を推進していく必要がある。 	<p>◎良質な住宅ストックを形成していくことが必要</p> <p>◇耐震性の劣る住宅の改善が必要です。</p> <p>◇住宅の防犯対策が求められています。</p>

	住宅・住環境の現状・動向	住宅・住環境に関する市民意向 (■まちづくり推進調査 H30 ○空家実態調査)	現行計画の評価・関連計画の状況	課題の整理(案)	(参考) 現行計画における課題
<p>⑥ 良質で環境に配慮した住宅ストックに関すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅は31.5% (千葉県26.1%)、太陽光を利用した発電機器は4.15% (千葉県3.62%)、太陽熱を利用した温水機器等は2.30% (千葉県2.227%) と、全て県平均よりも高い。【H30住調】 ・H26以降にリフォームを行った持ち家住宅は、全体の27.5%で34,180戸。【H30住調】 ・高齢者のための設備がある住宅は53.4%で、千葉県の49.5%に比べて高い。【H30住調】 ・住宅のリフォーム相談会の実施、要介護高齢者等住宅改造費補助の実施、「省エネ」「創エネ」「畜エネ」設備を導入するための費用一部補助【柏市エコハウス促進総合補助制度】【市実績】 ・柏市建築物環境配慮制度(CASBEE 柏)の活用【市実績】 	<p>■「地球環境のために取り組んでいること」は、「高断熱窓やLED照明を設置するなど省エネに取り組んでいる」が37.3%で、前回調査に比べて6.1ポイント増加。「太陽光パネルや家庭用燃料電池を設置している」は6.2%で、前回調査に比べて1.3ポイント増加。</p>	<p>・『環境基本計画』において、基本方針で「低炭素ライフへの転換」とし、取組事例として、柏市エコハウス促進総合補助制度、柏市建築物環境配慮制度(CASBEE 柏)が示されている。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><現行計画の評価等からみた課題等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅や住宅性能表示制度等は、ホームページ紹介のみで、パンフレット配布等は未実施 ・住宅瑕疵担保責任は周知未実施 ・CASBEE 柏は、パンフレット紹介以外にも、制度の周知や金利優遇制度等を実施 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><国：中間見直しの視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ、バリアフリー性の高い住宅ストックへの更新 ・長期優良住宅やゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH) *等の良質な住宅の普及 ・消費者が安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備 ・良質な住宅ストックが市場で適切に評価される仕組みの整備 等 </div> <p>※ZEH (Net Zero Energy House) : 「快適な室内環境(断熱性能の向上)」と「年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ね0(大幅な省エネルギーと再生エネルギーの導入による)」を同時に実現することを目指した住宅のシステム</p>	<p>■<u>先進住環境都市としての住宅ストックの形成の推進の必要性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE 柏など、環境に配慮した住宅・建築物の推進を行っている本市では、今後も省エネ住宅やZEH住宅など、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る。 <p>■<u>良質な住宅ストックの形成の推進の必要性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、既存住宅を問わず、住宅ストックの質を高める必要がある。 <p>■<u>消費者が安心して取引できる環境の整備</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・消費者が既存住宅など安心して購入できる環境づくりの推進のため、長期優良住宅や住宅性能表示制度等について、国の制度の周知・情報提供等を進めていく必要がある。 	<p>◎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</p> <p>◇廃棄物の排出削減が求められます。</p> <p>◇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。</p> <p>◎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</p> <p>◇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。</p> <p>◎良質な住宅ストックを形成していくことが必要</p> <p>◇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。</p>

	住宅・住環境の現状・動向	住宅・住環境に関する市民意向 (■まちづくり推進調査 H30 ○空家実態調査)	現行計画の評価・関連計画の状況	課題の整理(案)	(参考) 現行計画における課題
7 マンションの維持管理に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ストックのうち、持ち家(長屋建・共同住宅) 14.2%。【H30 住調】 ・1980年以前の持ち家共同住宅等は3,730戸で、持ち家共同住宅等全体の14.4%(建築時期を除く)を占めている。【H30 住調】 		<p><現行計画の評価等からみた課題等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談会の実施 ・県管理士会のセミナー、交流会等の後援の実施 ・相談窓口設置は検討中 <p><国：中間見直しの視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション長寿命化に向けた適切な維持管理の推進 ・老朽化マンションストック再生(建替・敷地売却等)の円滑化 ・住宅団地の再生・長寿命化 ・賃貸住宅の計画的な管理・修繕 等 	<p>■<u>マンションの適正な維持管理の必要性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションは、本市の中でも主要な居住形態の1つである。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ある。 ・これまでも、相談会の開催やセミナー等の開催により、管理組合への情報提供等を行ってきたが、法改正を踏まえ、市として実態を把握し、立地状況等を踏まえつつ、管理適正化の推進に向けた取組施策を検討するとともに、県や関係団体との連携、情報提供や相談体制の仕組みの構築などを検討していく必要がある。 <p>■<u>老朽化しつつあるマンションへの対応の検討の必要性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内の分譲マンションの中には、昭和40年代に建設されたものもある。建替えを含め、マンションストックの再生に向けた検討が必要な住宅が今後発生してくることが予測されることから、これらの対応に向けた検討を進めていく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎良質な住宅ストックを形成していくことが必要 ◇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・住環境の現状・動向	住宅・住環境に関する市民意向 (■まちづくり推進調査 H30 ○空家実態調査)	現行計画の評価・関連計画の状況	課題の整理(案)	(参考) 現行計画における課題
<p>⑧ 空家等に関すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家家数は 20,130 戸 (H25) →22,860 戸 (H30) と増加。空家家率は 11.0% (H30) で、千葉県は 12.6%より低い。【住調】 ・空家家の内訳は、二次的住宅 950 戸、賃貸用の住宅 13,420 戸、売却用の住宅 1,880 戸、その他の住宅 6,610 戸。【H30 住調】 ・「その他住宅」は、H25 は 4,090 戸であったが、H30 は 6,610 戸に増加。【住調】 ・「売却用の住宅」は 8.2%と、千葉県の 4.2%より約 2 倍高い。【H30 住調】 ・昭和 55 年以前の住宅は 27,100 戸で全体の 15.9%で、千葉県 22.3%より低い。【H30 住調】 ・現在空家等になっている建物の建築時期は、昭和 55 年以前に建てられたと思われるものが全体の約 72%。【柏市空家等対策計画】 ・柏駅周辺の旭町地域や富里地域、手賀地域で空家家率が高く、風早北部地域、風早南部地域、田中地域では空家家率が低い。【空家実態調査】 ・柏市内の空家活用促進を目的として事業を実施する個人または団体への補助制度【柏市空家活用促進モデル事業】【市実績】 ・持続可能なまちづくりの実現を目的とし、空き地などオープンスペースの活用を推進する「カシニワ制度」の実施。【市実績】 	<ul style="list-style-type: none"> ○今後の空家等の活用予定は「売却する」が 56.7%で最も多い。「空家のままにしておく」は 8.7%。 ○市に期待する支援・要望等は、「流通や活用に関する専門業者の紹介」が特に多く、「公共機関によるマッチングの整備」、「専門家による相談窓口の開設」も一定数ある。 ○空家等を「維持管理していない」は 21%。 ○空家等のままにしている理由は、「売り出し中だが成立していない」が 30 件、「将来使うことを考えている」が 29 件、「物の保管場所として使用している」が 21 件、「税制上の理由で取り壊しを控えている」が 20 件。 	<ul style="list-style-type: none"> ・『立地適正化計画』の 10～20 年の段階的目標像は「郊外の住宅地の人口減少や空家・空地の発生に対応した空地管理の施策展開」。 ・『立地適正化計画』の誘導施策では、「マッチング制度等を利用した空地活用施策の推進」、「空家の管理・活用施策の推進」、「空地等を利用した基盤整備の推進」、「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)」。 ・『空家等対策計画』では、問題・課題を「空家等になる前の段階」「空家等になる段階」「空家等を管理している段階」「空家等を除却しようとする段階」「その他共通」で整理し、それぞれ取組方策を示している。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><現行計画の評価等からみた課題等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・H29 年度に空家実態調査を実施し、R2 年度に空家活用事業補助制度を創設 ・JTI マイホーム借上制度取扱認定書の取得済、施策を検討中 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><国：中間見直しの視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・官民が連携した、効果的な空家発生予防や空家を適切に管理・活用できる仕組みの構築 ・既存ストックを活用した新たな住宅需要の創出 ・特定空家等になる前の対応の強化 等 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ■<u>空家家の適正管理と利活用の推進の必要性</u> ・空家等対策計画に基づき、空家対策を推進しているが、今後、高齢化の進展により、さらに空家家が大きな問題となる可能性がある。 ・地域の特性に応じて、空地・空家の利活用の推進に向けた取組を進めつつあるが、地域との連携や、暮らしの小拠点における、誘導施設としての積極的な活用など、今後も取組をさらに推進していく必要がある。 ・また、空家が生じた際の権利関係への対応など、きめ細やかな対応も求められており、より良い取組方策に向けた検討を行う必要がある。 <ul style="list-style-type: none"> ■<u>空家家の新たな利活用の検討の必要性</u> ・住宅セーフティネット機能としての活用、住宅の広さを求める若年・子育て世帯における住み替えとしての活用など、空家を必要としている世帯がある。そのため、適切な利活用の推進を図る仕組みの構築を検討する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎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。

【まち】地域特性など住まい・まちづくりの視点からみた課題

	住宅・住環境の現状・動向	住宅・住環境に関する市民意向 (■まちづくり推進調査 H30 ○空家実態調査)	現行計画の評価・関連計画の状況	課題の整理(案)	(参考) 現行計画における課題
<p>9 地域特性などを活かした住まい・まちづくりに関すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 敷地に接している道路幅員は、2 m未満が0.8%、2～4 m未満が29.6%。【H30 住調】 市内には、土砂災害警戒区域が24箇所指定。 市内には34地区に地区計画が指定。(H31.4) 	<ul style="list-style-type: none"> ■住みやすいとの回答理由をみると、「買い物など生活するのに便利である」が70.6%で最も多く、次いで「公共交通機関が充実している」が32.1%、「自然環境が良い」が30.4%。 ■住みにくいとの回答理由をみると、「公共交通機関が充実していない」が45.7%で最も多く、次いで「買い物など生活するのに不便である」が40.0%、「通勤・通学が遠くて不便である」が30.5%。 	<ul style="list-style-type: none"> 『立地適正化計画』におけるまちづくりの方針(ターゲット)を、「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」とし、「人口動向が地区毎に様々な特性を有していることから、地区毎の特性に応じたきめ細かな対応が必要」 『立地適正化計画』において、中心市街地の柏駅は、今後も市内全体の商業を牽引するとともに、各種都市機能が集積した市民生活の中心としての役割を担う必要があるため、さらなる拠点形成が求められている。その他の駅も、拠点性の維持・向上を図り、拠点としての価値を低下させないことが必要 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><国：中間見直しの視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害に強い住まいの実現、安全なエリアへの住宅立地の誘導等 ・速やかな住まいの確保による被災地の復旧・復興等 ・住宅・住宅団地のレジリエンス[※]機能の向上 ・公的賃貸住宅の新たな役割(災害対応等)の検討 ・安全な地域における住宅ストックの形成を通じたコンパクトシティの推進 ・地域コミュニティの活性化や良好な市街地環境の形成 等 </div> <p>※レジリエンス：災害の際にできるだけ被害にあわないように、また、万が一被害にあっても素早く回復できる、強さやしなやかさ、しぶとさ、強靱化、回復力などのこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■<u>地域の特性を活かした住まい・まちづくりの推進の必要性</u> ・本市では、立地適正化計画に基づき、居住誘導区域が定められている。また、地区計画等が市内各地区で定められている。 ・併せて、中心市街地の柏駅をはじめ、各駅の拠点性の維持・向上も求められている。 ・そのため、都市計画(まちづくり計画)と連動した、生活利便施設の拠点等の適切な誘導や公共交通機関の維持・充実による住環境の向上や、拠点形成に資する居住機能の誘導、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る。 ■<u>災害に強い住まい・まちづくりの形成の推進の必要性</u> ・東日本大震災や台風などにより、自然災害が多発している中、まちづくりと連動した、地域の特性に応じた防災・減災を進めていく必要がある。 ・また、災害対応等における拠点形成に向け、公的賃貸住宅の活用や、災害時を想定した住まいの復興に向けた取組について、検討を行う必要がある。 ■<u>誰もが安全に安心して生活できる住環境の整備の必要性</u> ・誰もが安心して暮らすことができるようにするため、バリアフリー化を推進する必要がある。 	

	住宅・住環境の現状・動向	住宅・住環境に関する市民意向 (■まちづくり推進調査 H30 ○空家実態調査)	現行計画の評価・関連計画の状況	課題の整理(案)	(参考) 現行計画における課題
<p>10 住まい の変化 等に対 応した 住まい・ まちづ くり に関する こと</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化率40%を超えている豊四季台団地において、「住み慣れた場所で自分らしく老いることのできるまちづくり：Aging in Place」の提案と実践を目指し、「いつまでも在宅で安心した生活が送れるまち」と「いつまでも元気で活躍できるまち」を実現するためのモデルプロジェクトを展開している。【市実績】 ・柏の葉は、国土交通省が進めるスマートシティモデル事業の先行モデルプロジェクトに選定され、人々の暮らしや健康、都市にかかわる様々なデータを活用したまちづくりを目指している。【市実績】 		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><国：中間見直しの視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な住まい方を実現するサービスの充実等、住生活関連産業の発展 ・AI やIoT等新技術による住宅の価値や暮らしの変化 ・柔軟な働き方に応じた豊かな住生活の実現 等 </div>	<p>■新たな時代に対応した住まい・まちづくりの推進の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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団地再生（スマートウェルネス住宅）など、新技術や社会動向に対応し、新たな時代に対応した住まい・まちづくりを進めている。 ・働き方改革やテレワークの進展により、柔軟な働き方が普及してきており、これらに対応し、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る。 ・市内の住生活関連産業と連携した取組方策を検討する必要がある。 	