

～ 人 みどり 子育て 住み継がれる住まい・まち 四街道 ～

四街道市住生活基本計画

— 概要版 —



平成28年3月 四街道市

1

目的と住宅政策の方向性

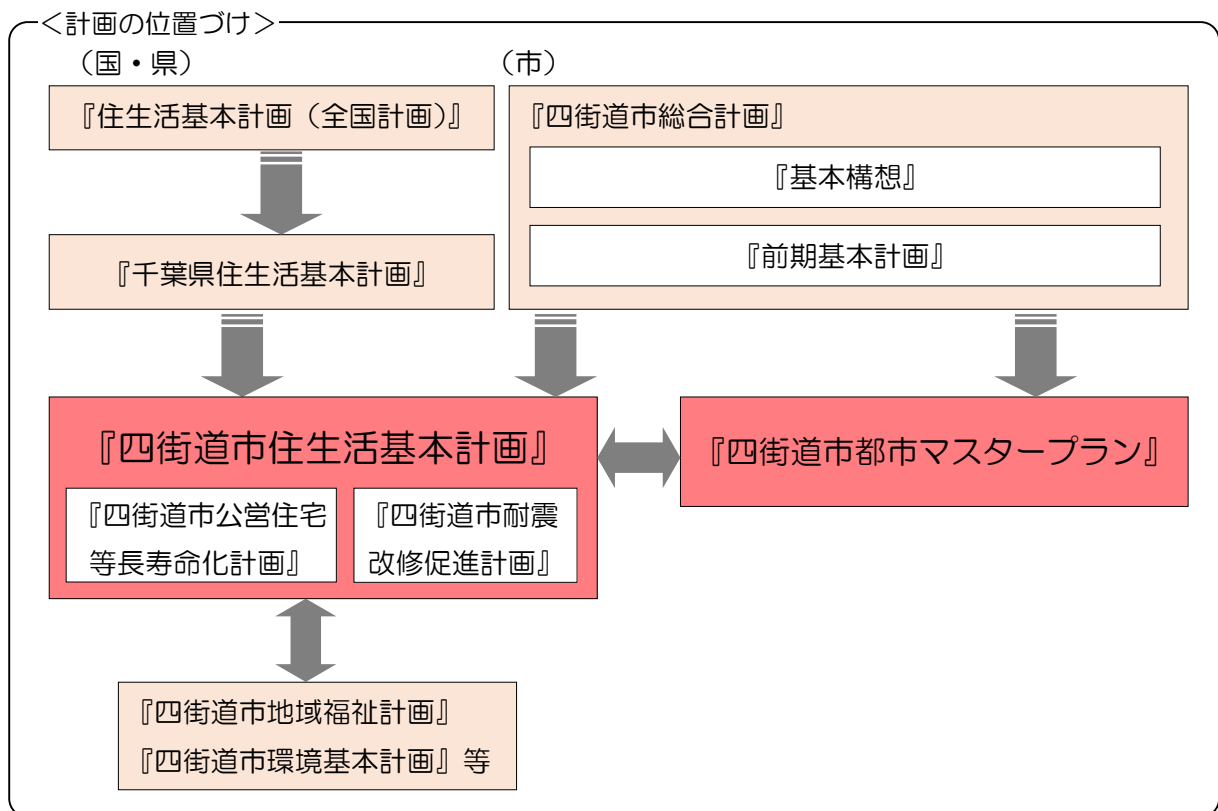
1. 計画の背景・目的

本市においては、超高齢社会を迎え、市民の住生活の「質」の向上が求められており、住宅政策の目標や施策の展開について具体的かつ体系的に示し、実施していくために、その指針となる計画として、地域の特性や実情に合わせた本市独自の住生活基本計画を策定しました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、『四街道市総合計画』を上位計画とする住宅部門の基本計画です。

また、『住生活基本計画（全国計画）』や『千葉県住生活基本計画』の内容との整合を図るとともに、『四街道市都市マスタープラン』等の関連計画と連携した住宅政策を総合的に展開するための基本的な方向性を示すものと位置づけます。



3. 計画の期間

本計画の計画期間は、平成28年度から平成37年度までの10年間とします。

なお、計画期間中においても社会情勢の変化に伴い住宅施策の変更を必要とする場合には、おおむね5年で見直しを行うものとします。

4. 住宅政策の基本理念

本市は、「みんなが主役のまちづくり」をまちづくりの基本理念とし、『四街道市総合計画』において、「人 みどり 子育て 選ばれる安心快適都市 四街道」を将来都市像として掲げています。

豊かなみどりは本市の大きな魅力の一つとなっており、一人ひとりがこれら貴重な財産を守り、育て、次世代に引き継いでいくことは、みどり豊かな住宅都市である本市の住環境の質を高めることにつながります。また、良好な住機能の維持・向上や公共交通の充実は“住みたいまち”“住み続けたいまち”の重要な要素となります。

本市では超高齢社会に対応するため、高齢者が住み慣れた地域で住み続けることができる住環境整備や人口構成の不均衡の是正に向けた若年層の人口流入・定住施策等が必要になっていきます。

また、国の住宅政策では、住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットの観点から、住宅困窮者、高齢者、子育て世帯等の住宅確保に配慮が必要な世帯の居住の安定の確保が基本理念の一つとして位置づけられるなど、様々な世帯が適切な規模等の住宅を確保できる仕組みづくりが求められています。

そのため、四街道市住生活基本計画では、市民の豊かな住生活の実現をめざし、住宅ストックの有効活用や良質な住宅の維持、居住の安定の確保などのさまざまな観点から、以下を基本理念として住宅政策を推進することとします。



基本理念
人 みどり 子育て
住み継がれる住まい・まち
四街道



本市が抱える課題を解決しながら、基本理念を実現するために以下の4つの基本目標を設定して住まいづくり・まちづくりに取り組みます。

基本目標1 住み継がれる住宅・住環境の整備

超高齢社会に対応するため、住み継がれる質の高い住宅形成と多様な住まいのニーズに応じた住宅・住環境整備を進めます。

- ・誰もが安心して住み続けられる質の高い住宅ストックの形成を図るとともに、リフォームしやすい環境づくりを進めます。
- ・住宅所有状況や世帯構成によって異なるニーズを市民が自ら把握し、それに沿った住まい方が選択できるよう、住まいに関する様々な情報提供及び相談体制を充実します。
- ・今後増加が予測される空き家の適正管理、予防、活用に向けた取り組みを進めます。

施策の方向

- 1) 質の高い住宅ストックの形成
- 2) 住まいのニーズに応じた住宅支援
- 3) 空き家の適正管理・予防・活用

基本目標2 世帯のニーズに合った住まい方への対応

様々な世帯の状況に応じた住まい方が選択できる住環境を整備するとともに、住み慣れた地域で住み継がれるまちづくりを進めます。

- ・超高齢社会が進展する中で、親世帯と子世帯がお互いに協力でき、若い世代や高齢者等が暮らしやすく、子育てしやすい地域づくりを進め、住み続けられるまちづくりを進めます。
- ・住宅確保に配慮が必要な世帯が安心して住まいを確保できる住宅セーフティネットを構築します。
- ・良好な地域コミュニティの形成のため、様々な団体等の活動や地域のネットワークづくりを支援します。

施策の方向

- 1) 高齢者の居住安定確保
- 2) 子育てしやすい住環境整備
- 3) 住宅確保に配慮が必要な世帯への支援
- 4) 地域居住継続のためのコミュニティ形成

基本目標3 安全・安心な住まいとまちづくりの推進

安全・安心に住むことができる、防災性・防犯性に優れた住まいづくり・まちづくりを進めます。

- ・ 市民への耐震性能確保の重要性を周知し、災害への備えと住宅の耐震化を進め、防災性に優れた住まいづくり・まちづくりを目指します。
- ・ 市民が災害や犯罪に巻き込まれないために、市民に対して迅速な情報提供に努めるとともに、地域の防犯力を高める取り組みの推進や関係機関との連携強化など、安全・安心なまちづくりを目指します。
- ・ 歩道や公共交通サービスの整備を進め、市民が安心して市内を移動できる環境を整えます。

施策の方向

- 1) 防災性の高い住まいの整備
- 2) 災害に強いまちづくり
- 3) 防犯性の高いまちづくり
- 4) 安心して移動できる環境整備

基本目標4 地域の自然環境を活かした良好な住環境整備の推進

「みどり」を守り・創り・育むことにより、自然環境を活かした住環境を整備するとともに、環境や景観に配慮した住まい・まちづくりを進めます。

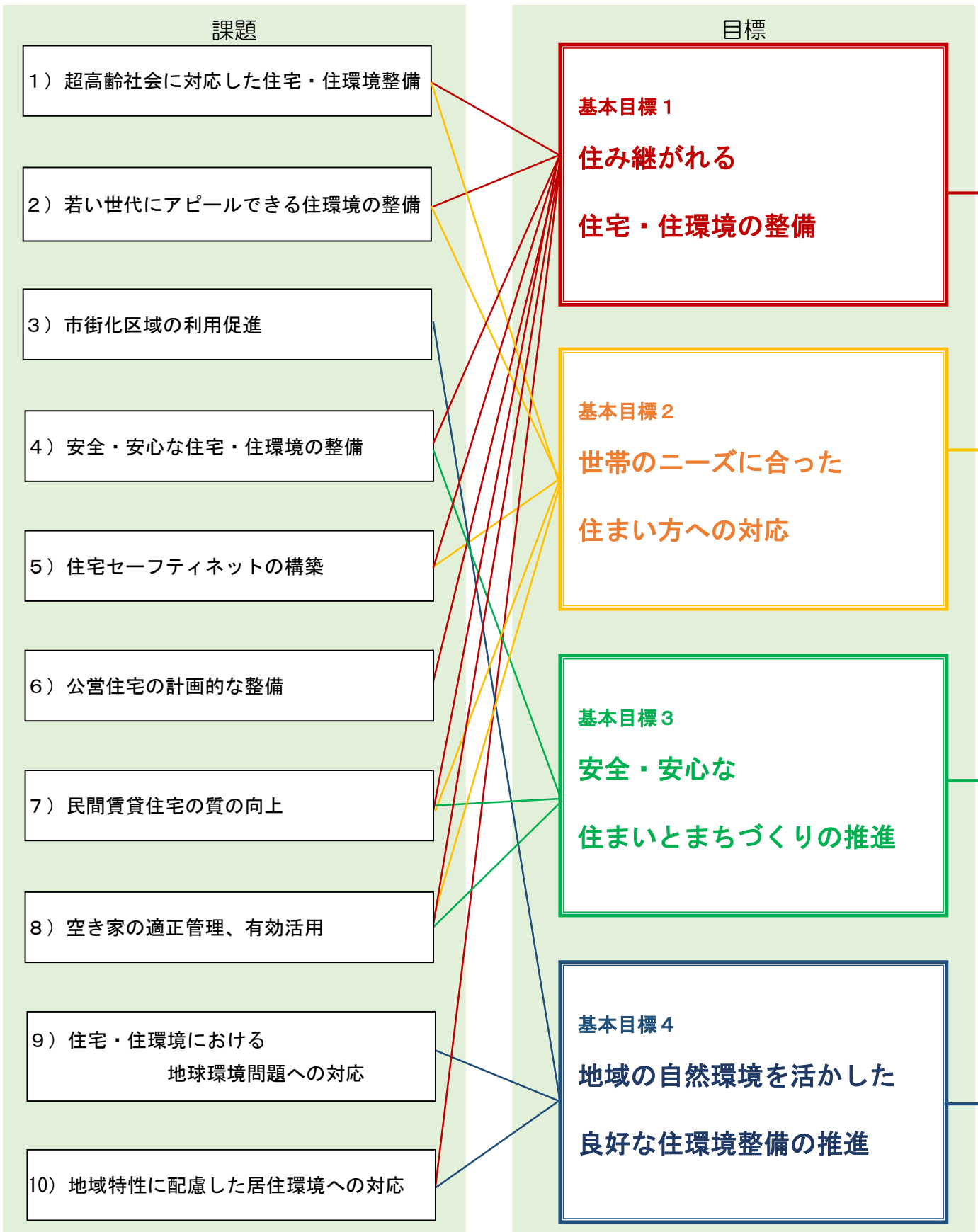
- ・ 本市の資源でもある「みどり」を保全、創出することにより、良好な住環境づくりを進め、低炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー・省資源化等を促進し、環境負荷に配慮した地球にやさしい住まいづくりを目指します。
- ・ 低未利用地の利用促進を図るとともに、景観等に配慮した良好で快適な住環境の維持、形成を誘導します。

施策の方向

- 1) みどりと調和した住環境整備
- 2) 環境に配慮した住宅整備
- 3) 住宅都市としての街並み形成

3

住宅施策の体系



施策の方向

1) 質の高い住宅ストックの形成

2) 住まいのニーズに応じた住宅支援

3) 空き家の適正管理・予防・活用

【重点施策2】 空き家の適正管理・有効活用方策

1) 高齢者の居住安定確保

2) 子育てしやすい住環境整備

【重点施策1】 子育て世代の定住促進

3) 住宅確保に配慮が必要な世帯への支援

4) 地域居住継続のためのコミュニティ形成

1) 防災性の高い住まいの整備

【重点施策3】 木造住宅の耐震性確保の
促進に向けた仕組みづくり

2) 災害に強いまちづくり

3) 防犯性の高いまちづくり

4) 安心して移動できる環境整備

1) みどりと調和した住環境整備

2) 環境に配慮した住宅整備

【重点施策4】 環境に配慮した
住宅・住環境整備の促進

3) 住宅都市としての街並み形成

具体的な施策・事業

●長期優良住宅認定制度 ●住宅性能表示制度
●住宅リフォーム費補助事業
●重度身体障害者住宅改善費助成事業
●日常生活用具給付 ●中古住宅の流通・リフォームの促進
●分譲マンションの適正管理、建替等の円滑化の促進

●住宅相談窓口の設置 ●マイホーム借上げ制度の普及
●新たな住宅供給手法の普及

●空き家等の適正管理・予防・活用の推進
●空き家の公的活用の推進 ●庁内体制の整備
●住宅相談窓口(空き家等対策)の設置 ●空き店舗等活用事業

●サービス付き高齢者向け住宅の充実
●高齢者居住安定の推進
●地域等による「見守り」活動の促進

●地域子育て支援拠点(子育て支援センター)事業
●保育所等緊急整備事業 ●小規模保育事業
●こどもルーム運営事業
●ファミリー・サポート・センター運営事業
●子ども医療対策事業 ●三世同居・近居住宅支援事業

●市営住宅の適正な維持管理
●民間賃貸住宅への入居支援制度等の普及促進
●公的賃貸住宅(県営)の管理主体との連携

●地域自治活動の活性化
●シニア憩いの里運営支援事業

●木造住宅耐震診断費補助事業
●木造住宅耐震改修工事費補助事業
●住宅用火災警報器の普及促進
●木造住宅耐震関連事業のPR

●狭あい道路の拡幅 ●自主防災組織育成事業
●避難行動要支援者支援体制整備事業 ●ハザードマップの周知

●「こども110番の家」活動の推進
●安全安心ステーションを中心とした防犯体制の整備

●歩道のバリアフリー化の促進 ●公共交通サービスの充実

●たろやまの郷(栗山みどりの保全事業)の整備

●住宅用太陽光発電システム設置費補助事業
●住宅用省エネルギー設備設置費補助事業
●高度処理型合併処理浄化槽設置補助事業
●小規模雨水利用設備設置費等補助事業
●低炭素建築物認定制度の普及

●地区計画の促進 ●景観形成の促進
●低未利用地の土地区画整理の推進

基本目標の実現に向けて、管理不全な空き家の適正管理・増加抑制や有効活用、若い世代や高齢者等が暮らしやすい住環境づくりは、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成を図る重要な取り組みです。また、東日本大震災を教訓とした安全・安心な住宅整備や地球温暖化対策としての住宅の省エネルギー化は、緊急性が高く、早急に取り組む必要があります。

そこで、これらの特に重点的に進めることが望ましい4つの施策を重点施策として位置付けます。

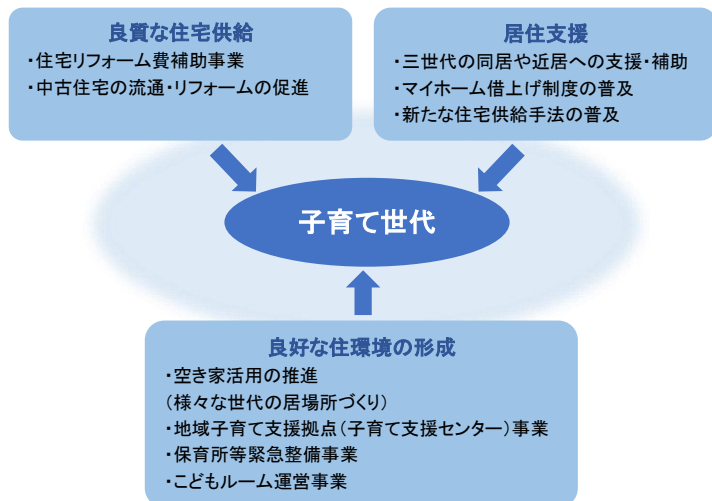
【重点施策1】子育て世代の定住促進（基本目標2より）

① 定住のための住宅整備に対する支援

若い世代の居住の安定を図るため、良質で適正な住宅を供給するとともに、子育てに適した住宅づくりなどの情報提供を行います。

親、子、孫の三世代で同居し、又は近隣に居住するための住宅の新築、増築及び購入に要する費用の一部を助成し、三世代家族の形成及び定住を促進します。

図 定住支援の概念

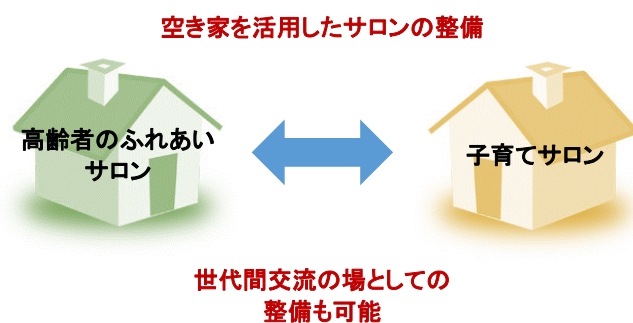


② 空き家を活用した多様な世代の交流拠点や居場所づくり

子どもの居場所づくり、子育てを支援する活動団体の拠点づくりなど、子育てしやすい住環境整備を推進します。

空き家の有効活用による多様な世代が交流できる場の創出を行い、子どもや高齢者等の多様な世代が交流できる拠点づくりなどのモデル事業を行います。

図 交流拠点や居場所づくりの概念



【重点施策2】空き家の適正管理・有効活用方策（基本目標1より）

① 実態調査による空き家の状況把握と適正管理の推進

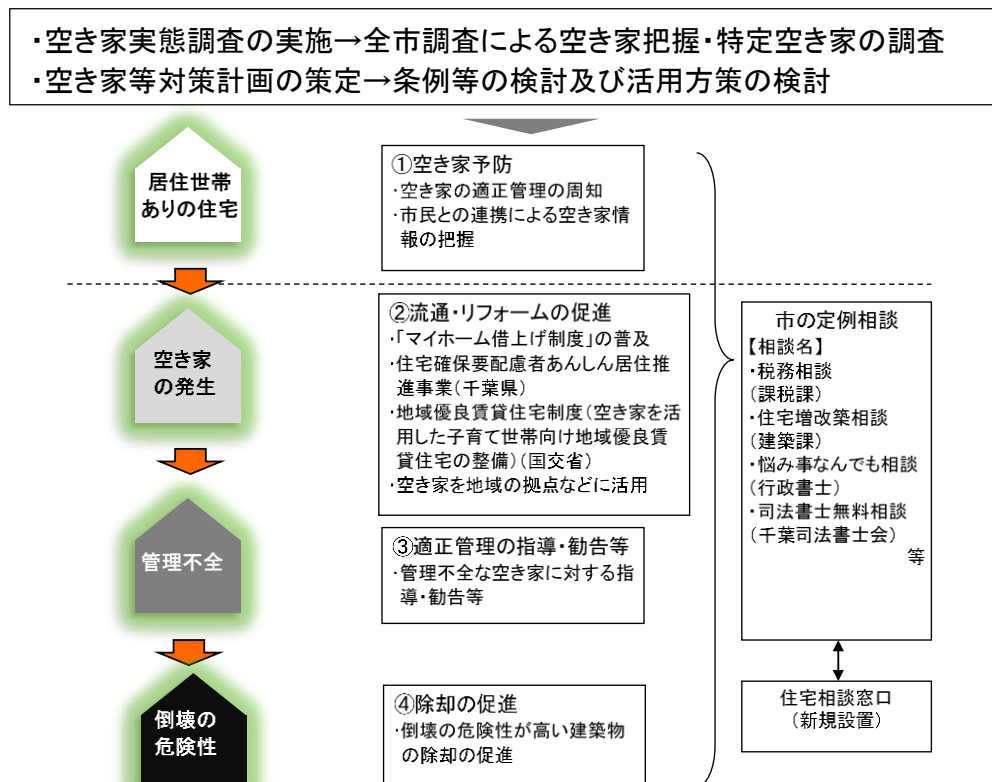
本市の空き家の状況を把握するため、実態調査を行うとともに、空き家等の所有者等に対し、空き家等の適正な管理を求めることで、市民の安全と良好な生活環境の保全に寄与する施策を推進します。そのため、本市の空き家の実態を検証し、適正管理に関する条例等、適切な内容の施策を検討します。

② 空き家等の有効活用

本市の空き家は、平成25年の住宅・土地統計調査によると「賃貸用の住宅」と同様に「その他の住宅」の空き家が多いことが特徴となっており、売買や賃貸の市場に関わらない「その他の住宅」の適正管理や有効活用が重要です。そのため、不動産事業者等に委ねられていない空き家について、有効活用を推進していきます。

基本的には、個人の居住の用途は対象外とし、自治会等の地域のための活用や高齢者のサロン、子どもの居場所づくりなど、様々な拠点としての活用について、実現の可能性を検証します。また、千葉県宅地建物取引業協会との連携により、「空き家相談員派遣制度」を創設し、相談者の元へ出向き、きめ細かい空き家相談に応じます。

図 空き家の適正管理・有効活用の概念



【重点施策3】木造住宅の耐震性確保の促進に向けた仕組みづくり（基本目標3より）

① 木造住宅の耐震診断費、耐震改修工事費補助事業のPR

耐震診断が必要な旧耐震基準により建設された住宅は、建設後、少なくとも35年以上経過しており、居住者も高齢者が多い傾向にあります。そのため、市のホームページ等から情報を得ることは少なく、公共施設でパンフレット等を目にして情報を得ることが主となることから、市役所のみならず高齢者が日常、集うことの多い場所などにもパンフレットを置くとともに、通所施設等の関係者との協力体制を整備し、口頭でも地震対策の必要性や補助制度について、直接高齢者に情報提供を行います。

② 専門家との協力体制の強化

耐震性能確保の重要性について、市民一人ひとりに説明し、理解を得るには行政の力だけでは困難です。そのため、これまで以上に専門家の力を借りて耐震改修等による耐震性確保を促進します。

わが家の耐震相談会（木造住宅の耐震診断や耐震改修の相談会）の情報を対象である区・自治会に周知します。

【重点施策4】環境に配慮した住宅・住環境整備の促進（基本目標4より）

① 緑のネットワークの形成

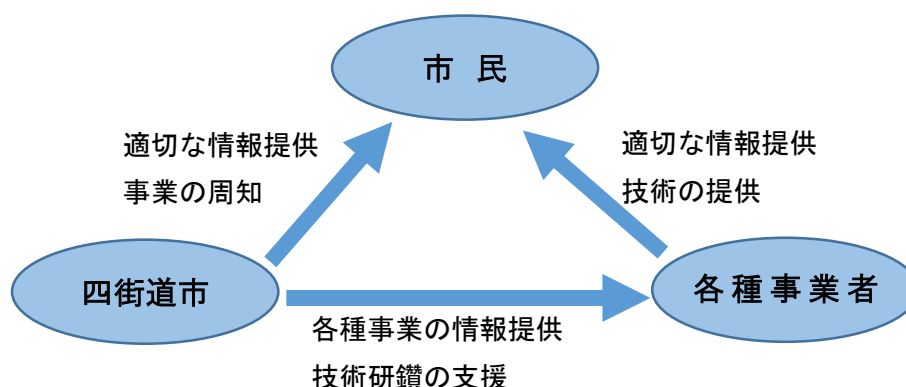
「みどりの基本計画」に基づいて、計画的な緑のまちづくりを推進します。また、緑のまちづくりを進めるため、市民、事業者、行政の連携体制を整えるとともに、緑の拠点づくりを進め、公園、市民の森等と、市内に広がる緑地、里山、谷津田などをつなぐ緑のネットワーク形成に努めます。

市民の緑化に対する意識を高め、市民と連携して住宅地などの緑化を推進します。

② 環境に配慮した良質な住宅の整備

市民、特に若い世代が市内で持ち家という生活の拠点を持つことが、地域の定住と活性化につながります。その際、千葉県産材の使用、省エネルギー、長期耐用といった一定性能を有する良質な住宅が、地元工務店等により可能な限りローコストで市民に提供されるよう、各種事業者等へ情報を提供していきます。

図 環境に配慮した住宅整備の仕組みのイメージ



5

目標別の成果指標

基本目標別の成果を検証するため、数値で計る成果指標を設定します。なお、目標年次が平成37年度ではない成果指標は総合計画等によるため、見直し時に検証します。

基本目標1 住み継がれる住宅・住環境の整備

指標名称	現状値	目標値
最低居住面積水準未達率	1.7% (平成25年度)	早期に解消
住宅ストック戸数に対するリフォーム実施戸数の割合	5.4% (平成25年度)	8.0% (平成37年度)
高齢者(65歳以上の者)が居住する住宅のバリアフリー化率(一定のバリアフリー化率)	45.1% (平成25年度)	75.0% (平成37年度)
一戸建て空き家率	5.4% (平成25年度)	4.5% (平成37年度)

基本目標2 世帯のニーズに合った住まい方への対応

指標名称	現状値	目標値
年少人口(0~14歳)	11,833人 (平成22年10月1日)	11,360人 (平成35年度)
市民の住宅についての満足度	67.3% (平成26年度)	72.0% (平成37年度)
区・自治会への加入率	72.3% (平成27年4月1日)	75.0% (平成30年度)

基本目標3 安全・安心な住まいとまちづくりの推進

指標名称	現状値	目標値
耐震化率	79.6% (平成26年度)	95.0% (平成32年度)
住宅用火災警報器設置率	75.0% (平成27年6月1日)	100% (平成37年度)
バリアフリー化した歩道整備箇所数	157か所 (平成27年4月1日)	207か所 (平成30年度)
自主防災組織の組織率(世帯ベース)	79.4% (平成27年6月1日)	87.0% (平成30年度)

基本目標4 地域の自然環境を活かした良好な住環境整備の推進

指標名称	現状値	目標値
市民の住環境についての満足度	72.2% (平成26年度)	80% (平成37年度)
高度処理型合併処理浄化槽設置基数	145基 (平成26年度)	340基 (平成35年度)
住宅用省エネルギー設備等設置件数	547件 (平成26年度)	1,845件 (平成35年度)
土地区画整理事業による整備地区数	9地区 (平成27年度)	13地区 (平成37年度)
土地区画整理事業による整備面積	173.1ha (平成27年度)	331.2ha (平成37年度)

6

計画の推進に向けて

本計画で掲げた目標を実現するためには、様々な施策・事業等を着実に推進していく必要があります。そのためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要です。

本計画の進行管理にあたっては、統計数値による現状把握や成果指標等の数値検証を行うとともに、各施策・事業の評価・検証を適宜行うことにより、必要な見直しを行います。



四街道市住生活基本計画

平成 28 年 3 月発行

編集・発行：四街道市 都市部 建築課

〒284-8555 千葉県四街道市鹿渡無番地

電話 043-421-6147（直通）

FAX 043-424-8921

編集協力：ランドブレイン株式会社