

～ 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



平成28年3月 四街道市



## 市長あいさつ

住まいは、人の心のやすらぎや幸せをはぐくみ、かけがえのない人生の大切な時を過ごす生活基盤となります。

そこには、家族の大切な絆が生まれ、人生の重大な要素が育まれるとともに、まち並みの形成や生活環境に大きな影響を及ぼす社会的性格をも包含されています。

近年は、少子高齢化の急速な進行や人口減少社会への対応が求められ、また、社会情勢の変化に伴い住まいのニーズにも多様化がみられ、住生活への要望も変化しつつあります。こうした動向を反映し、国では住生活基本法を制定し、住宅の「量」から住まいの「質」の向上へと転換が図られ、住生活の安定の確保と住環境の向上を目指すことが定められています。

この四街道市住生活基本計画は、市民一人ひとりが生き生きとした生活を送るために、より豊かな住生活や住環境を実現し、バランスのよい住宅施策の推進をめざした初めての総合的な計画であり、四街道らしさを生かしたまちづくりの方向性を示しております。

四街道市の魅力は、「人・みどり・子育て」に凝縮しています。本市の地域資源である、人、自然、歴史、文化を大切にした風土が地域コミュニティの充実を促進し、豊かな心があふれ、みどりに恵まれ、子育て環境も充実しています。

これらの本市の特色を生かし、世代を超えた誰もが楽しめるまちとなり、「四街道に来てよかった、四街道に住んでよかった」と市民一人ひとりが実感できる、真に「住み継がれるまち」を実現するために、本計画を推進していきたいと考えています。

終わりに、本計画の策定にあたり、アンケート調査にご協力いただいた市民の皆様をはじめ、貴重なご意見を賜りました四街道市住生活基本計画策定検討委員会の委員の方々に心より御礼申し上げます。

平成28年3月

四街道市長 佐 渡 齊





# もくじ

---

序章 背景と目的 .....	1
1. 計画の背景・目的 .....	1
2. 計画の位置づけ .....	1
3. 計画の期間 .....	1
第1章 上位関連計画 .....	2
1. 国の住宅関連政策 .....	2
2. 千葉県の住宅関連政策の動向 .....	3
3. 四街道市の住宅関連政策の動向 .....	4
第2章 現況と課題の整理 .....	8
課題1 超高齢社会に対応した住宅・住環境整備 .....	8
課題2 若い世代にアピールできる住環境の整備 .....	10
課題3 市街化区域の利用促進 .....	12
課題4 安全・安心な住宅・住環境の整備 .....	14
課題5 住宅セーフティネットの構築 .....	16
課題6 公営住宅の計画的な整備 .....	17
課題7 民間賃貸住宅の質の向上 .....	18
課題8 空き家の適正管理、有効活用 .....	20
課題9 住宅・住環境における地球環境問題への対応 .....	22
課題10 地域特性に配慮した居住環境への対応 .....	23
第3章 住宅政策の方向性 .....	24
1. 住宅政策の基本理念 .....	24
2. 基本目標と施策の方向 .....	26
3. 住宅施策・事業 .....	28
4. 住宅施策の体系 .....	40
5. 重点施策の展開 .....	42
6. 目標別の成果指標 .....	48
第4章 計画の推進に向けて .....	51
1. 計画の進行管理 .....	51
2. 国・千葉県への提案・要望 .....	51
3. 市・市民・事業者等の役割 .....	51
資 料 .....	54
1. 四街道市住生活基本計画策定検討委員会 .....	54
2. 四街道市住生活基本計画策定検討委員会の経緯 .....	58
3. 住まいに関するアンケート調査結果概要 .....	59
4. 空き家等実態調査結果概要 .....	64
5. 用語解説 .....	70



# 序章 背景と目的

## 1. 計画の背景・目的

国では、8期にわたる住宅建設五箇年計画が平成17年度をもって終了し、その根拠法であった住宅建設計画法が廃止されるとともに、住生活基本法が制定され、住生活基本計画（全国計画）が策定されました。この住生活基本計画（全国計画）の下で、それまでの住宅供給量の確保を主眼においた施策から、国民の住生活の質の向上への政策転換が進められています。

千葉県では、“みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活～多様な主体の連携・協働による豊かな住生活の実現～”の理念のもとに、平成24年2月に「千葉県住生活基本計画」を策定しています。

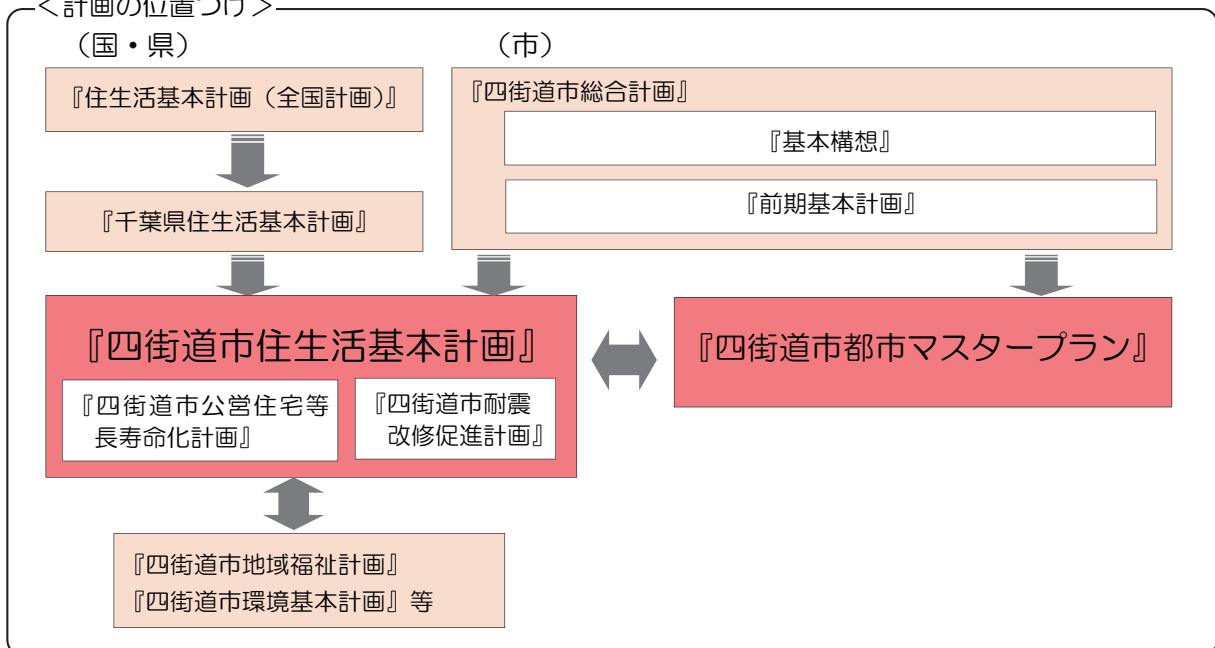
本市においては、超高齢社会を迎え、市民の住生活の「質」の向上が求められており、住宅政策の目標や施策の展開について具体的かつ体系的に示し、実施していくために、その指針となる計画として、地域の特性や実情に合わせた本市独自の住生活基本計画を策定しました。

## 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。

<計画の位置づけ>



## 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。

# 第1章 上位関連計画

## 1. 国の住宅関連政策

### (1) 住生活基本計画（全国計画）

改定年	平成28年3月（予定）
計画期間	平成28年度から平成37年度
基本的な方針	<p>○本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。</p> <p>○①「居住者からの視点」 ②「住宅ストックからの視点」 ③「産業・地域からの視点」 という3つの視点から、8つの目標を立てる。</p>
目標	<p>①「居住者からの視点」</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>②「住宅ストックからの視点」</p> <p>目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新</p> <p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>③「産業・地域からの視点」</p> <p>目標7 強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長</p> <p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p>



## 2. 千葉県の住宅関連政策の動向

### (1) 千葉県住生活基本計画

改定年	平成 24 年 2 月
計画期間	平成 23 年度から平成 32 年度
改定の趣旨	平成 19 年 3 月に策定された千葉県住生活基本計画について、社会経済情勢の変化に対応しながら、さらに実効性を高めていくことを、今回の改定の主な目的とする。
改定に係る 3 つの視点	① 高齢者等の住まいに係る住宅セーフティネットの構築について ② 住宅の質および住環境の向上への取り組みについて ③ 「多主体参加型協働」による地域社会の持続的発展に向けた施策のあり方について
基本理念	みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活 ～多様な主体の連携・協働による豊かな住生活の実現～
分野別目標及び施策の類型	<p><b>目標 1 豊かな地域社会の実現</b></p> <p>① 人々の豊かな暮らしを支える住まいの形成 ② 地域で住み続けられる環境の整備</p> <p><b>目標 2 良質な住宅ストックの形成</b></p> <p>① 住宅の性能の確保 ② 住宅の良質化の実現</p> <p><b>目標 3 良好な居住環境の形成</b></p> <p>① 居住環境の基礎的性能の確保 ② 健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成</p> <p><b>目標 4 住宅市場の環境整備</b></p> <p>① 安心して暮らせる住宅を選択できる環境整備 ② 市場を通じた既存住宅の活用の促進</p> <p><b>目標 5 住宅セーフティネットの確保</b></p> <p>① 住宅確保要配慮者等に対する適切な住宅の確保 ② 被災者等に対する適切な住宅の確保</p> <p><b>目標 6 地域特性に応じた施策の展開</b></p> <p>① 市町村による地域特性に応じた取り組みの促進 ② 市町村等の取り組みへの県の支援</p>

### 3. 四街道市の住宅関連政策の動向

#### (1) 四街道市総合計画

		基本構想	前期基本計画
策定年		平成 26 年 3 月	平成 26 年 3 月
計画期間		平成 26 年度から平成 35 年度	平成 26 年度から平成 30 年度
将来都市像		人 みどり 子育て 選ばれる安心快適都市 四街道	
住宅・住環境に関する内容	<p>取り組むべき施策・具体的な取り組み</p>	<p><b>基本目標 2 安全・安心を実現するまち</b></p> <p><b>施策13 防災都市基盤の強化</b></p> <p>災害の発生を防止し、また、災害が発生した際の被害を最小限に低減するため、防災の視点から都市基盤の強化を図ります。</p>	
		<p><b>基本目標 4 みどりと都市が調和したうるおいのあるまち</b></p> <p><b>施策30 良好な住宅・住環境の整備</b></p> <p>整備した住宅地など、地域の特性に応じた住環境の形成を図るため、総合的な住宅施策の推進と地区計画制度等の適切な運用により、良好な住環境の形成に努めます。</p>	
		<p><b>基本目標 5 にぎわいと活力にあふれるまち</b></p> <p><b>施策37 市街地の計画的整備</b></p> <p>快適な市民生活を実現し、かつ、定住人口増加に結びつけるため、既成市街地における都市防災機能の強化や土地区画整理事業の継続的な支援に取り組みとともに、「都市計画マスタープラン」に基づいた計画的なまちづくりを進めます。</p>	
	土地利用構想	<p><b>(1) にぎわいと活力ある都市</b></p> <p>本市は、高度経済成長期における首都圏の外延的拡大の影響を受け、自然発生的に拡大を続けてきた既成市街地と大規模開発による新市街地の人口増加とともに発展してきましたが、近年、人口増加が鈍化するとともに、少子・高齢化に伴う人口構成の不均衡が課題となっています。</p> <p>このため、本市の持続的発展に向け、市街化区域内における低・未利用地の利用促進や景観等に配慮した地域的な土地の高度利用等を図るとともに、日常生活に必要な商業業務機能等の誘導により、にぎわいのある都市をめざします。なお、市街化調整区域においては、新たな市街地形成は原則として抑制していくこととしますが、利便性の高い地域において、新たな都市機能の整備や地域整備の要請が高まり、都市的土地利用を図る必要性が生じた場合は、地域の特性に応じた土地利用を誘導します。</p> <p>また、島状に分布する市街地間の連携と都市機能向上の観点から、幹線道路の整備や公共交通によるネットワークの強化に努め、地域間交流を促進することにより、活力ある都市をめざします。</p>	

住宅・住環境に関わる内容	土地利用構想	<p><b>(2) 安全・安心な快適都市</b></p> <p>近年、大規模地震の発生や頻発する集中豪雨など、都市の災害リスクの高まりが懸念されています。</p> <p>このため、防災の視点や災害からの被害を最小限に抑える減災の視点から都市防災機能の強化に努めることにより、市民の生命と財産を守り、だれもが安心して暮らせる安全なまちをめざします。</p> <p>また、良好な居住環境の維持・向上に努めるとともに、景観に優れた街並みの形成やユニバーサルデザインに基づくまちづくりを進め、都市機能を質的に向上することにより、すべての市民や本市を訪れるだれもが快適に過ごすことのできる都市をめざします。</p> <p><b>(3) 緑と調和するやすらぎの都市</b></p> <p>市街地を取り巻く樹林地や農地等の緑は、市民の心にうるおいやすらぎを与えるとともに、生産活動基盤として重要な役割を担っています。また、市街地内にある公園・緑地等は、都市防災上の機能を備える重要な空間となるとともに、それぞれが日常的なレクリエーションの場や良好な都市景観を提供しています。</p> <p>このため、これらの良好な緑等については、生活者の利便性向上に配慮しながら、適切な保全や活用を図り、都市環境の維持・向上に努めることにより、緑豊かな心やすらぎ都市をめざします。</p>
--------------	--------	---

## (2) 四街道市都市マスタープラン

策定年	平成 18 年 12 月	
計画期間	概ね 20 年(目標年次 37 年)	
都市の将来像	<p>ひとびとの健康的な活動と自然環境の共生する都市</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ひとびとが継承する自然環境</li> <li>・ひとびとで賑わう市街地の形成</li> <li>・ひとびとの暮らしを支える新産業の振興</li> <li>・ひとびとと出会う交通体系の形成</li> </ul>	
住宅・住環境に関わる内容	土地利用の方針	<p>1) 市街化区域の方針</p> <p>本市の拠点的市街地である四街道駅周辺、物井駅周辺、郊外的市街地である千代田・池花、旭ヶ丘・みそら、鷹の台、成台中の既定の市街化区域を基本とし、都市型社会に対応したコンパクトな市街地とするため、次の土地利用の形成を図る。</p> <p>①低層系住宅地</p> <p>豊かな自然環境を身近に感じられ、閑静で良好な居住環境を維持する低層住居系の土地利用を配置する。</p> <p>②都市型住宅地</p> <p>四街道駅周辺の商業・業務地に隣接する地区で、良好な住環境を維持しながら都市的なサービスを身近に享受でき、周辺環境に配慮して公共空間の確保とあわせた高度利用を許容する住居系土地利用を配置する。</p> <p>2) 市街化調整区域の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①緑園環境の保全</li> <li>②里山環境の保全</li> <li>③市街化調整区域の開発への対応</li> <li>④交流拠点の形成</li> </ul>

(3) 四街道市耐震改修促進計画

改定年	平成 28 年 3 月	
計画期間	平成 28 年度から平成 32 年度	
住宅・住環境に関わる内容	目 標	国の基本方針や首都直下地震を踏まえ、平成 32 年度における耐震化率の目標は 95% とする。
	施 策	<p><b>耐震診断等の促進を図るための支援策の概要</b></p> <p>(1) 支援策の概要 本市は、木造住宅の耐震化の促進を図るため、「四街道市木造住宅耐震診断費補助金交付要綱」及び「四街道市木造住宅耐震改修工事費補助金交付要綱」に基づき、制度の普及及び啓発に努め木造住宅の耐震化の促進を図る。なお、国の税制の普及や耐震改修促進法の規定に基づく耐震改修支援センターが行なう業務の情報提供についても併せて実施していく。</p> <p>(2) 特定優良賃貸住宅の空家紹介 住宅の耐震改修等の実施に伴い仮住居を必要とする者に対して、特定優良賃貸住宅の空家を一定期間賃貸することができるように、本市は千葉県と連携を図り支援する。</p> <p><b>重点的に耐震化すべき建築物及び区域</b></p> <p>市防災計画において、想定地震である東京湾北部地震の揺れ及び液状化による建築物の被害予測は、四街道駅周辺及び比較的古くから小規模な開発により拡大した住宅街で、木造建物の全壊・半壊被害が多い予測となっていることから、重点的に耐震化すべき建築物を木造住宅と定め、ならびに、本計画における重点的に耐震化すべき区域を定める。</p>

(4) 第 2 次四街道市地域福祉計画

策定年	平成 28 年 3 月
計画期間	平成 28 年度から平成 32 年度
基本理念	みんなで助け合い・支え合い、安心して、いきいき暮らせるまち 四街道
住宅・住環境に関わる内容	<p>基本目標・施策の方針</p> <p><b>基本目標 3 安全・安心で快適な生活環境づくり</b></p> <p>災害時、あるいは日常生活上において、福祉的な配慮が必要な場面が増加しています。例えば、防災面では高齢者や障害のある人、乳幼児、妊産婦等への支援や、防犯面においては高齢者を狙った悪質な電話勧誘販売や訪問販売等、消費者被害に繰り返し遭う事件が続いています。また、日常生活においても買い物や外出等、移動に関する不安が増加傾向にあります。このように、生活の課題と福祉の課題の境界線にあるような課題に対して、地域において市民相互の支え合いの力を高め、事業者や行政と連携を図りながら取り組んでいくことが重要となっています。</p> <p>「公助」を担う市としては、災害時における新たな支援体制の整備や防犯活動、生活環境美化・保全等により、安全で快適な生活環境づくりを推進していきます。</p>

(5) 第2次四街道市環境基本計画

策定年	平成 26 年 6 月
計画期間	平成 26 年度から平成 35 年度（平成 30 年度に見直し予定）
望ましい環境像	みどりと都市が調和した心地よく暮らせるまち
住宅・住環境に関わる内容	<p><b>基本方針・施策</b></p> <p><b>美しく快適なまちづくりの推進</b>  <b>【具体的施策】</b>          良好な住宅・住環境の整備  <b>【施策の内容】</b>          ・違反建築物に対するパトロールの強化、市営住宅の改修工事の促進          ・増加傾向にある空き家の実態調査の実施及び空き家の効果的な対策の検討</p> <p><b>次世代に引き継ぐ低炭素社会の実現に貢献できるまち</b>          施策の基本方針：省エネルギーの推進  <b>【具体的施策】</b>          a 省エネルギー建築の推進          b 省エネルギー設備の導入促進  <b>【施策の内容】</b>          a 断熱材使用やLED等の省エネルギー設備を導入した省エネルギー型建築の普及促進          b 住宅用省エネルギー設備設置費補助金等の継続          小規模雨水利用設備設置費等補助金の継続</p>

(6) 四街道しみどりの基本計画

策定年	平成 17 年 3 月
計画期間	平成 18 年度から平成 37 年度
みどりの将来像	みどりの豊かさを誇れる自然環境と都市機能が共生するまち
住宅・住環境に関わる内容	<p><b>基本方針・施策</b></p> <p>基本方針-1 みどりを守ります          基本方針-2 みどりを創ります              1. 公共公益施設の緑化推進                  ・住宅地の緑化                      庭木や生垣のほかにプランター等の小さなみどりも取り入れることで、まちの表情が豊かになることから、緑地協定や地区計画制度を活用した住宅地の緑化を促進します。</p> <p>基本方針-3 みどりを育みます</p>

## 第2章 現況と課題の整理

本市の人口・世帯、住宅・住環境の状況を踏まえると、住宅政策の課題は以下の10項目が考えられます。

### 課題1 超高齢社会に対応した住宅・住環境整備

- ・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宅整備や住環境整備が必要です。特に本市は持ち家率が高いため、高齢者世帯が居住する持ち家のバリアフリー化改修などのリフォーム対策が重要となっています。
- ・市民アンケートでは、世帯主が60歳以上の世帯は、高齢期の住まい方を「単身または夫婦だけで現在の住宅に住み続けたい」と多くが希望している一方で、「子どもなど親族と一緒に現在の住宅に住み続けたい」「子どもなど親族の近くに住みたい」も一定程度の希望があることから、子ども世帯との同居や近居の支援が必要になっています。
- ・市民アンケートの住宅に対する取り組み要望は「高齢者や障害者世帯の住宅確保への支援」が多く、サービス付き高齢者向け住宅など、多様な高齢者の住まいの供給が求められています。

表1 四街道市総合計画における将来予測  
【将来の総人口】

区分	平成25年度	平成30年度	平成35年度
人口	89,116人	92,000人	93,000人
世帯数	34,592世帯	36,500世帯	37,400世帯
一世帯当たり人口	2.58人	2.52人	2.49人

(平成25年度は平成26年1月1日現在)

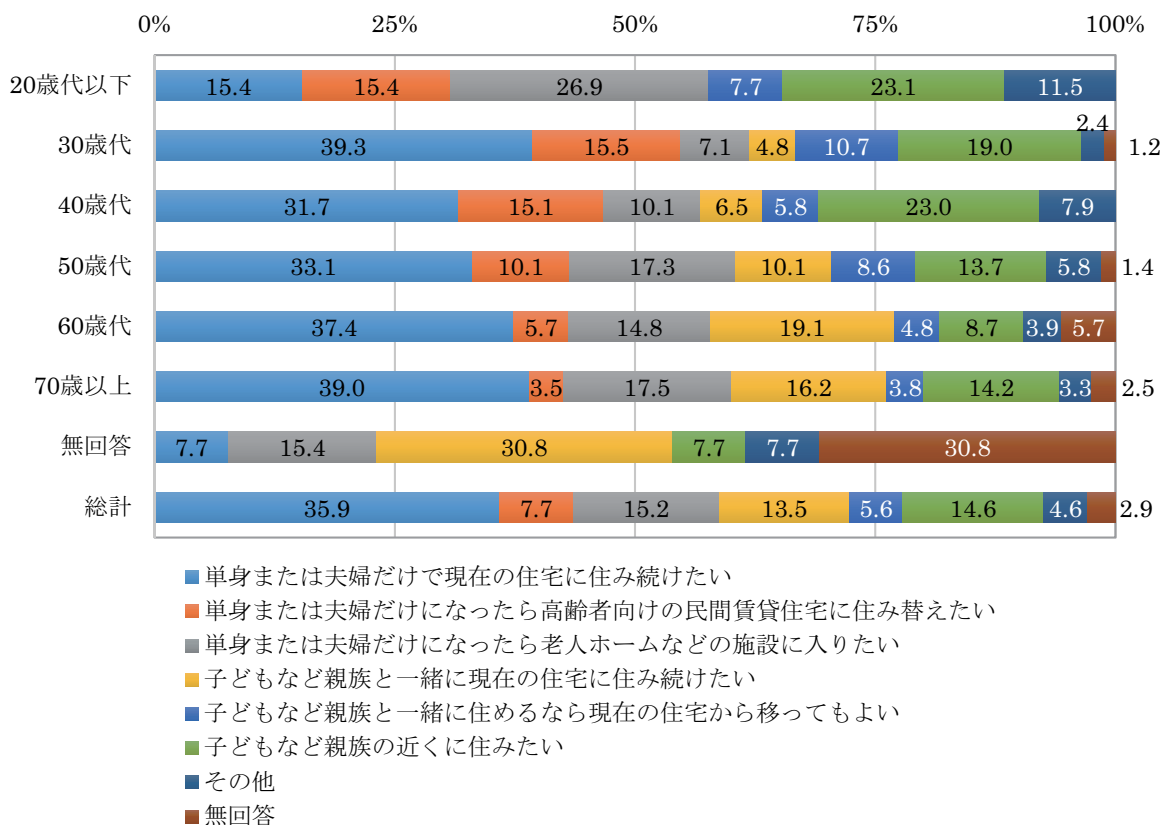
【将来の年齢別人口構成】

区分	平成25年度		平成30年度		平成35年度	
	人口	構成比	人口	構成比	人口	構成比
0～14歳	12,022人	13.5%	11,960人	13.0%	11,360人	12.2%
15～64歳	54,227人	60.8%	53,360人	58.0%	54,120人	58.2%
65歳以上	22,867人	25.7%	26,680人	29.0%	27,520人	29.6%
合計	89,116人	100.0%	92,000人	100.0%	93,000人	100.0%

(平成25年度は平成26年1月1日現在)

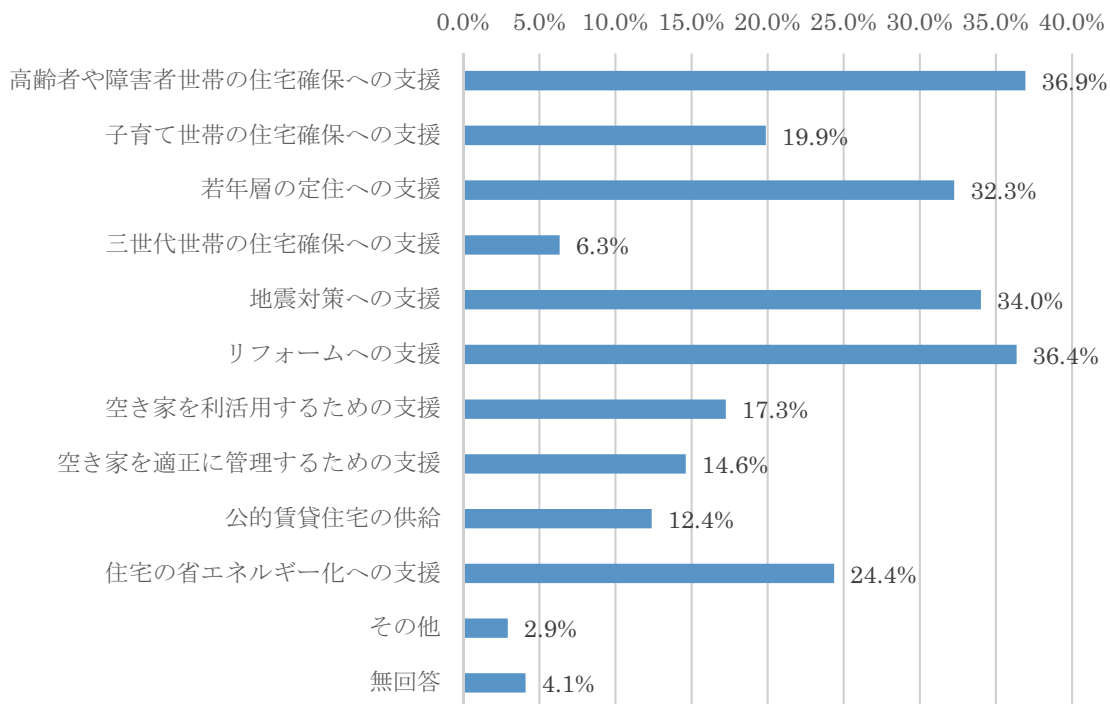
資料：四街道市総合計画

図1 世帯主の年齢別、高齢者になった時の住まい方の要望



資料：平成 26 年度四街道市住まいに関するアンケート調査

図2 住宅に対する取り組み要望

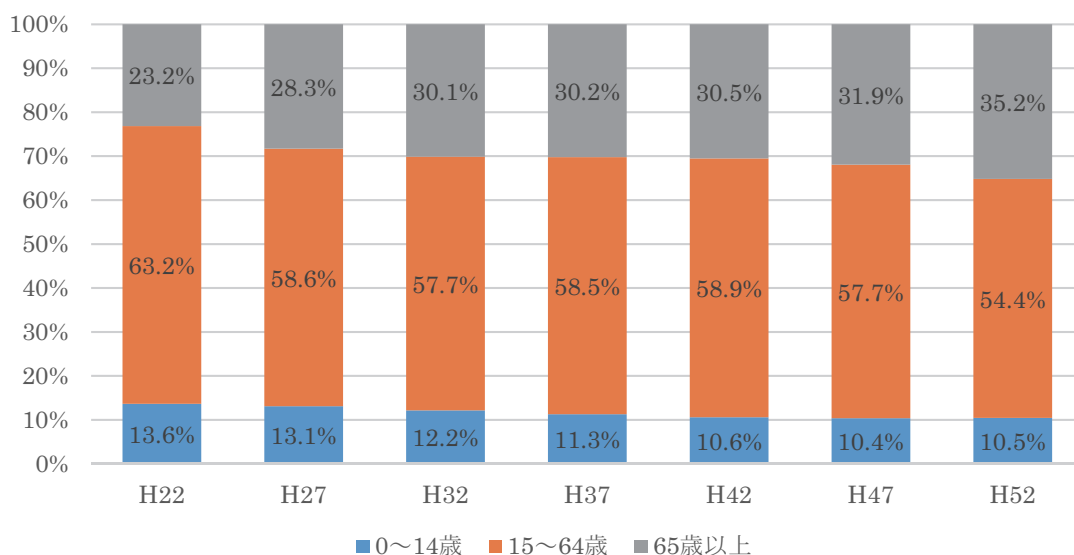


資料：平成 26 年四街道市住まいに関するアンケート調査

## 課題2 若い世代にアピールできる住環境の整備

- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計では、平成52年には高齢化率が35.2%と推計されており、人口構成の不均衡の是正に向け、若い世代の人口流入・定住を進める必要があります。
- ・市民アンケートでは、「ずっと住み続けたい」「当分は住み続けたい」をあわせ84.3%に定住の意向がありますが、回答者である世帯主の年代が若くなるほど、その比率は低くなり、50歳代以下の年代では10%前後と低いものの「将来は市外に転居したい」と考えています。また、世帯主の年代が20歳代以下では「子育て世帯の住宅確保への支援」「若年層の定住への支援」を希望する割合が高いことから、安心して子どもを生み育てられる住環境を整備し、市内で住み続けたいと思えるまちづくりを構築していくことが重要になっています。
- ・市外に居住するファミリー世帯を対象としたインターネットアンケートでは、本市は“都心部のベッドタウン”や“自然に恵まれたまち”というイメージがありながら、知名度及び居住希望は低いものとなっています。また、市民アンケートでは、市内に居住することを決めた理由は「手ごろな価格で気に入った住宅があった」「通勤・通学に便利」の割合が高くなっています。このように、本市の住環境のイメージは市内外の居住者に認識されている一方で、転入意欲は高くないことから、魅力的な住環境の整備を行い、PRとイメージアップを図ることで若年層の流入を促進する必要があります。

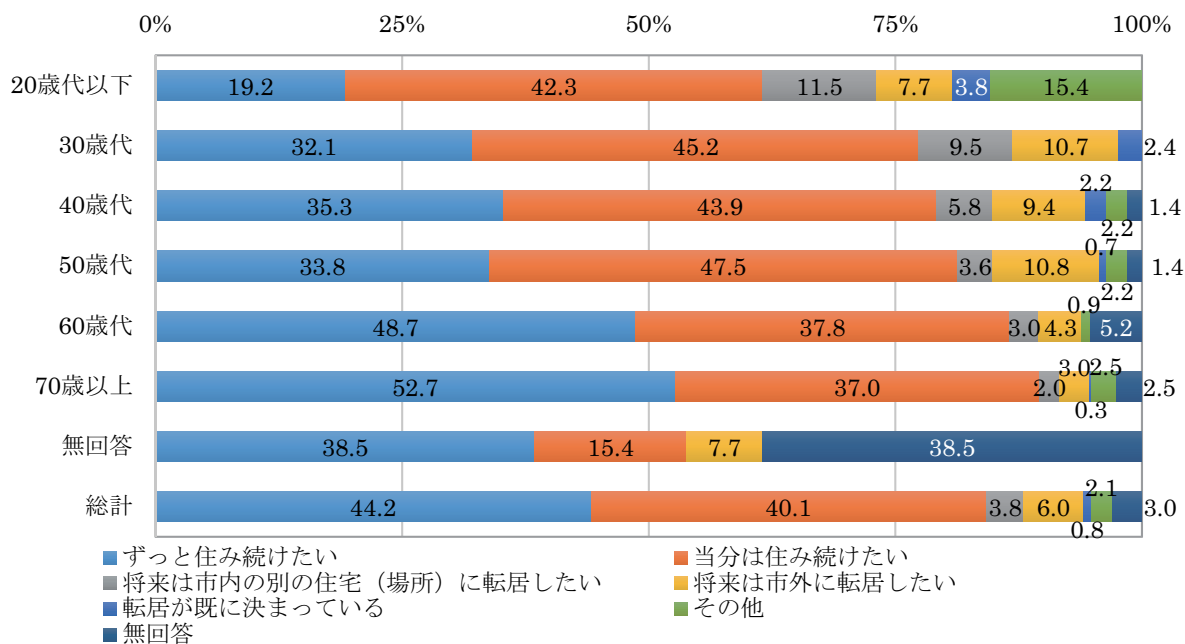
図3 年齢別の将来人口構成比



資料：国立社会保障・人口問題研究所

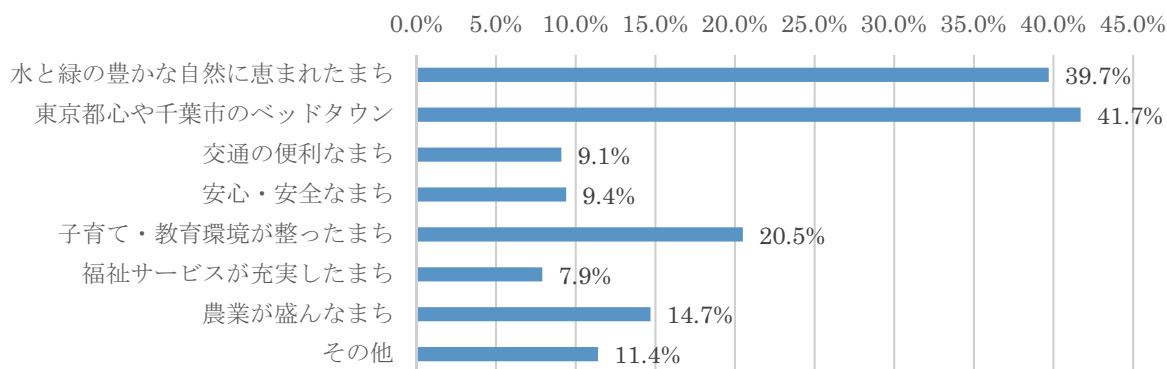


図4 世帯主の年齢別、居住継続意向



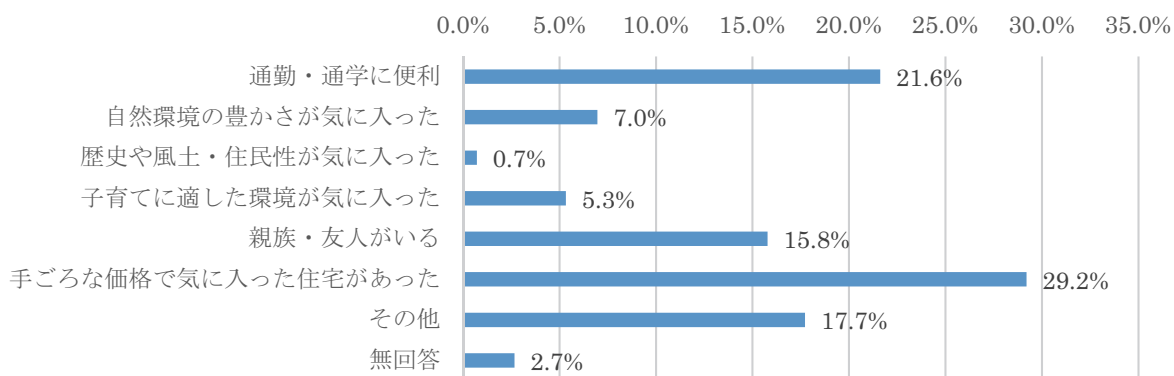
資料：平成 26 年度四街道市住まいに関するアンケート調査

図5 四街道市に対するイメージ



資料：インターネットアンケート調査（平成 24 年 3 月）

図6 四街道市に住むことを決めた1番の理由



資料：平成 26 年度四街道市住まいに関するアンケート調査

### 課題3 市街化区域の利用促進

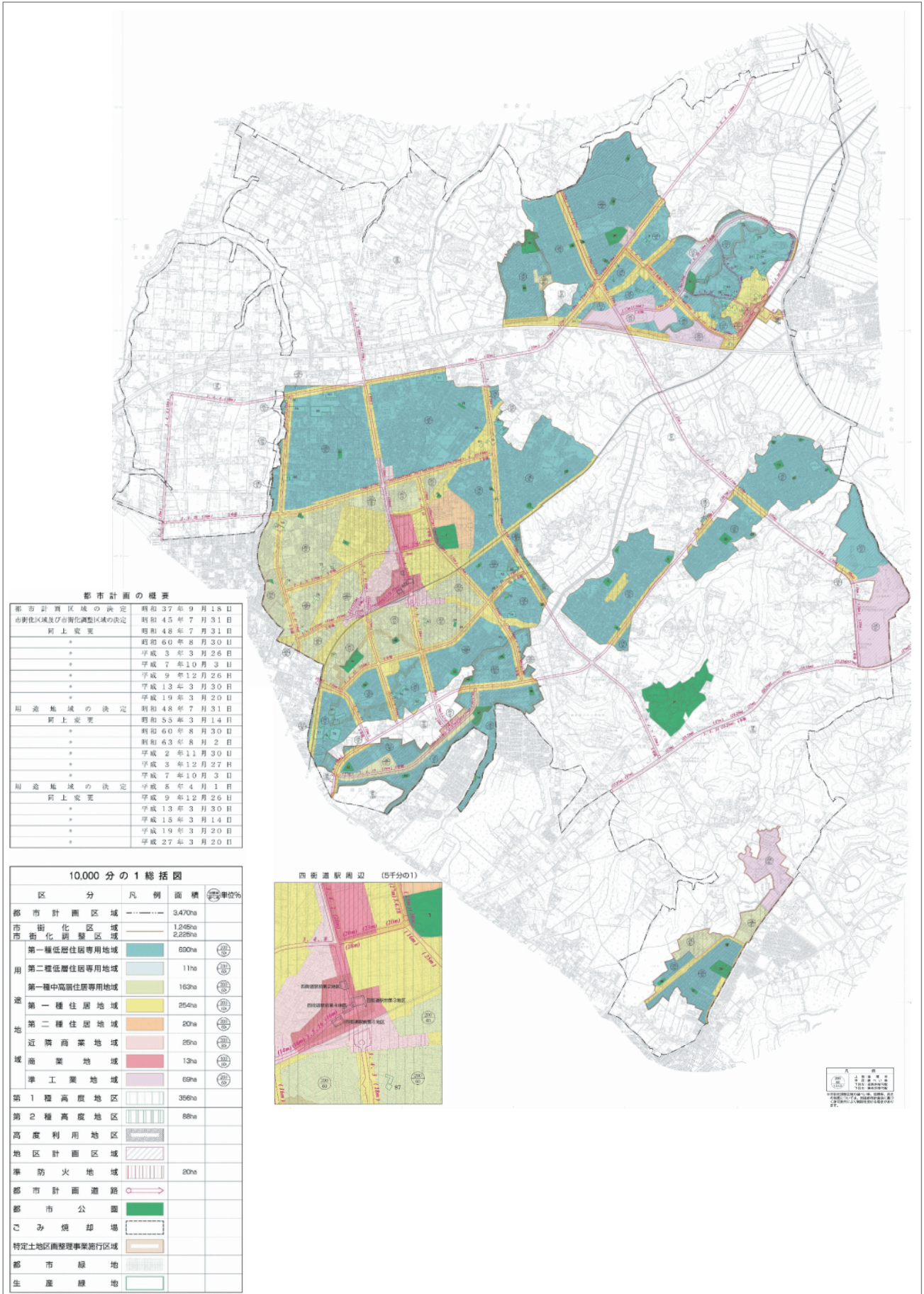
- ・近年、人口増加が鈍化するとともに、少子・高齢化に伴う人口構成の不均衡が課題となっています。今後の持続的な発展を図るためには、魅力のある住宅地の形成が必要です。そのためには、市街化区域において低・未利用地の利用促進や景観等に配慮した地域的な土地の高度利用等を図るなど、市街地活性化に向けた住宅の適正な誘導が重要です。
- ・徒歩圏内で日常的な活動が可能となる快適な暮らしを支えるために、道路整備などの社会基盤整備が必要です。
- ・だれもが安心して日常生活を営むためには、徒歩圏で日常的な活動が可能な都市づくりが必要です。特に駅周辺をはじめとした利便性の高い地域においては、効率的・効果的な土地利用等を図っていくことが重要です。
- ・また、快適な暮らしを支える社会基盤の計画的な更新や中心市街地のにぎわいを維持するための取り組みが求められています。

図7 土地利用現況図



資料：平成23年千葉県都市計画基礎調査データ

図 8 四街道市都市計画図



## 課題4 安全・安心な住宅・住環境の整備

- ・本市は比較的安定した地盤ですが、東京湾北部地震の揺れ及び液状化による建築物の被害が想定されており、四街道市耐震改修促進計画において、重点的に耐震化すべき区域を定めるとともに、木造住宅を重点的に耐震化すべき建築物と定めています。また、大地震の発生や近年頻発する集中豪雨など、都市の災害リスクへの対応が求められています。
- ・市民アンケートでは、持ち家の17.4%が耐震診断、12.1%が耐震補強を実施していますが、平成25年の住宅・土地統計調査によると、木造住宅の約半数にあたる45.5%が旧耐震基準である昭和55年以前に建築されており、耐震補強や建替え等による耐震化の促進が求められています。
- ・耐震診断や補強のために市に要望することは「費用助成」が最も多いものの、業者や費用等に関する情報についても一定程度の要望があり、住宅関連の民間事業者等との連携や市民への有効な情報提供方法など総合的な耐震対策を検討する必要があります。

図9 東京湾北部地震(M7.3)の揺れによる建物の全壊率

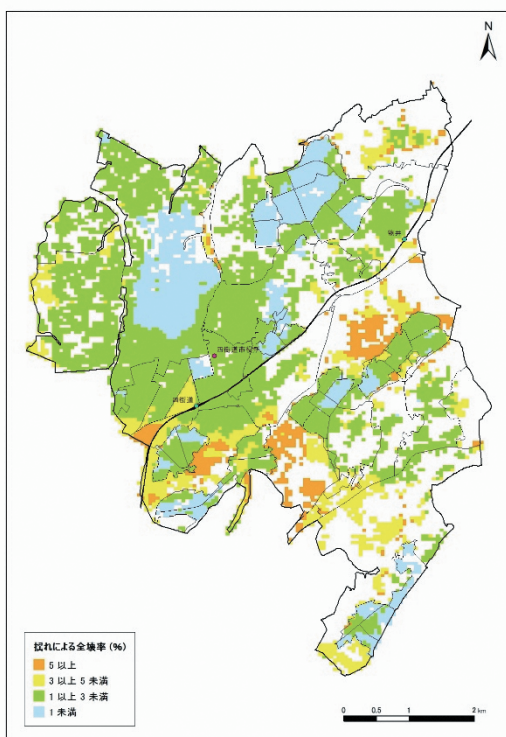
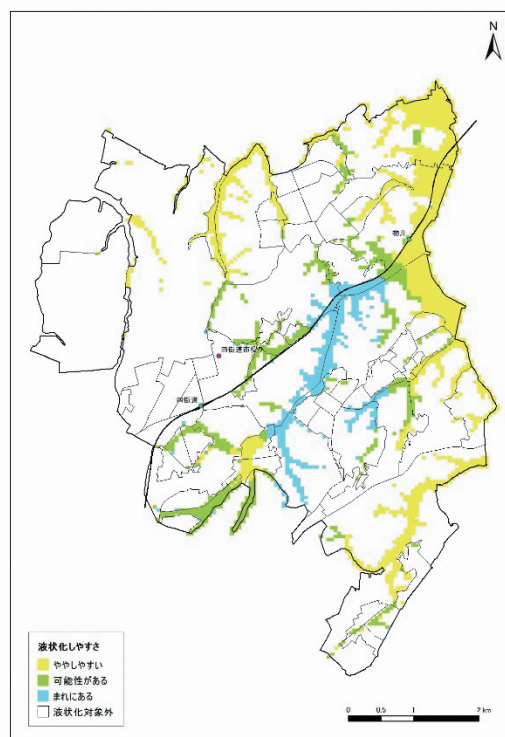


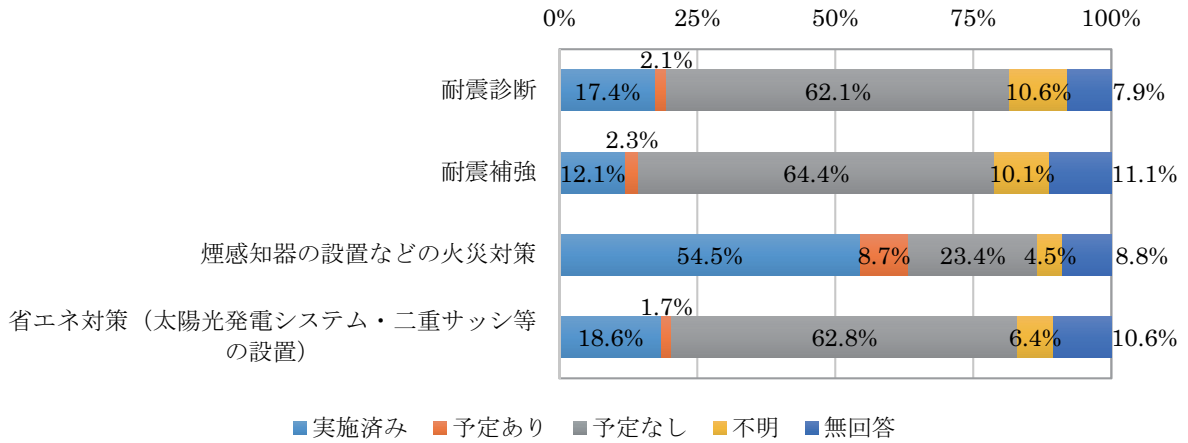
図10 東京湾北部地震(M7.3)による液状化危険度分布



(50mメッシュ単位)

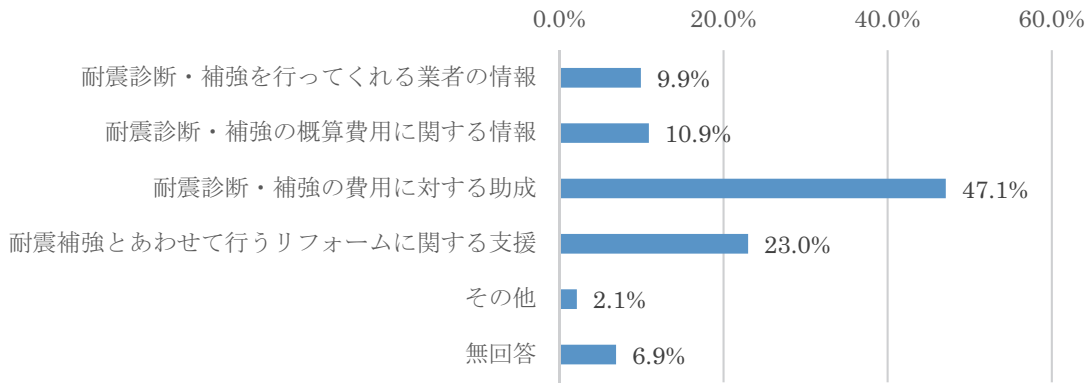
資料：四街道市地域防災計画

図 11 住まいの耐震診断・耐震補強（改修）等



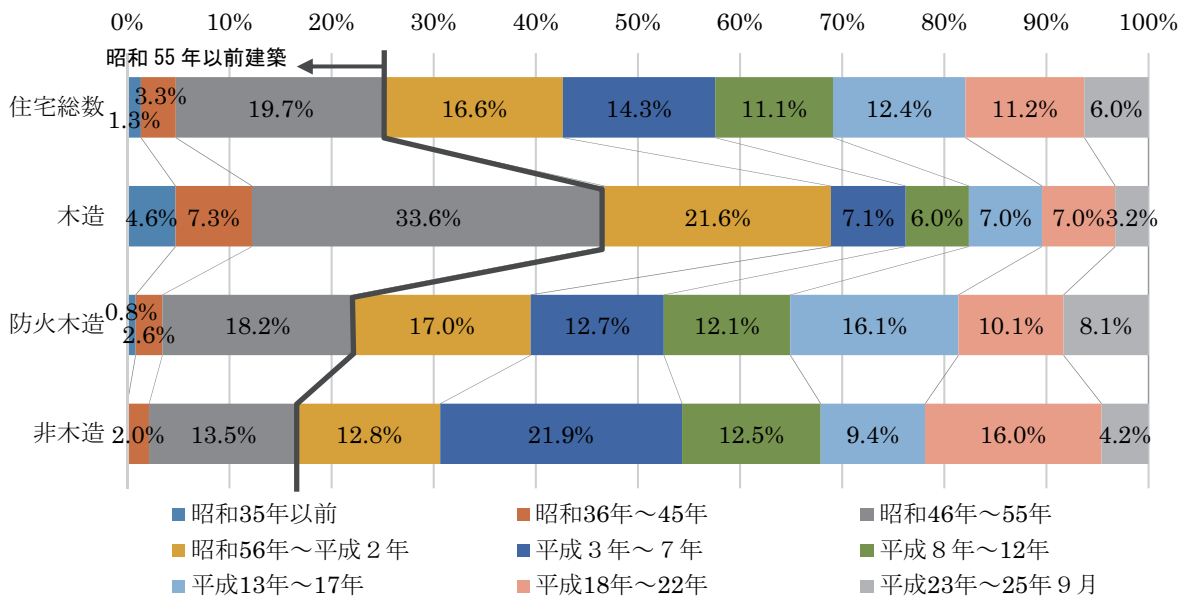
資料：平成 26 年度四街道市住まいに関するアンケート調査

図 12 耐震診断や補強のために市に要望すること



資料：平成 26 年度四街道市住まいに関するアンケート調査

図 13 構造別住宅の建築時期

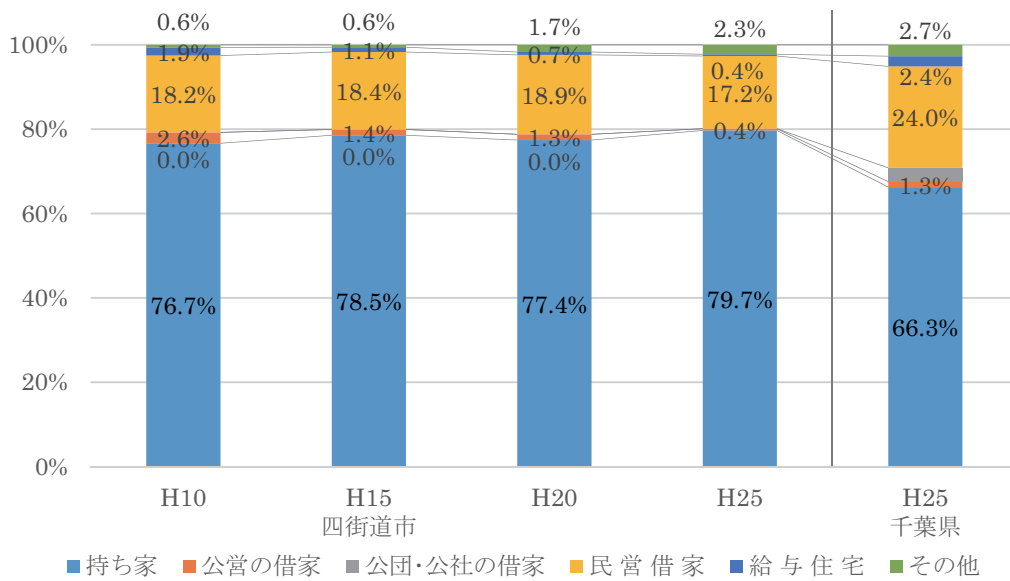


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

# 課題5 住宅セーフティネットの構築

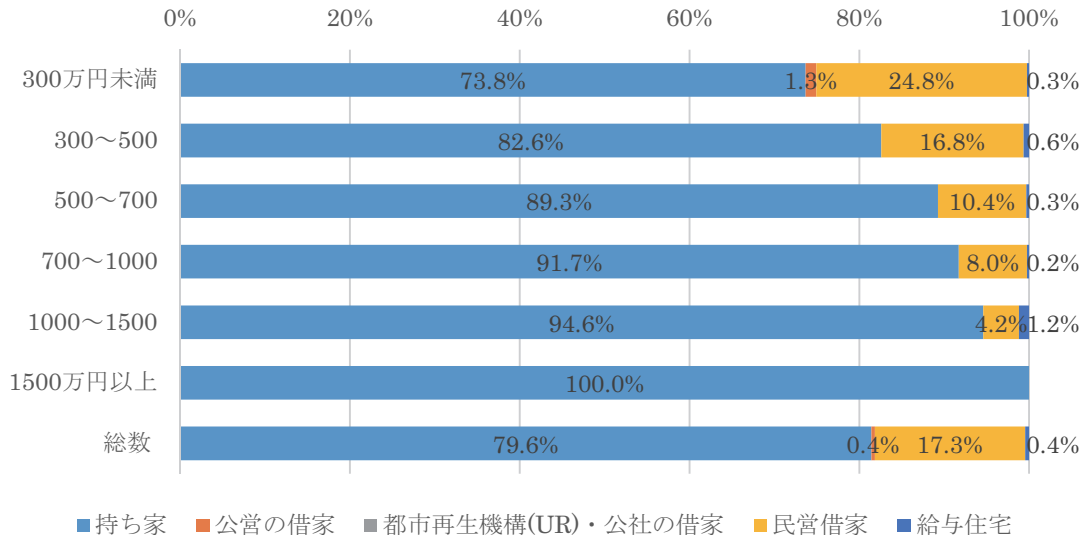
- ・本市は持ち家率が79.7%と高いものの、17.2%は民間借家に居住しています。民間借家では入居制限を受けやすい高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人等や、家賃負担が問題となり自力で適正な住宅を確保できない低所得者のための適正入居や安心居住を支援する必要があります。
- ・住宅におけるセーフティネットの役割を担う公営住宅は、真に住宅に困窮する多様な世帯に対応するため、民間賃貸住宅を有効に活用しながら、重層的な住宅セーフティネットを構築していく必要があります。

図14 所有関係別世帯割合



資料：住宅・土地統計調査

図15 所有関係別世帯年収の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

## 課題6 公営住宅の計画的な整備

- ・本市の公営住宅は、これまで市民の住生活の安定のために大きな役割を果たしてきました。今後も、少子・高齢化の進展や真に住宅に困窮する世帯への対応など、引き続き整備・活用を進めていく必要があります。そのため、老朽化により募集停止をしている住宅においては、将来の人口動向等を見据えた計画的な整備が必要です。
- ・公営住宅の建替事業では、福祉施設の併設の検討が求められていることから、地域で求められている福祉施設の検討や併設の可能性等、福祉部署等との庁内連携とともに、福祉分野で活動する民間団体等と連携する必要があります。

表2 市営住宅管理戸数

団地名	建設年度	準耐火二階	中層耐火	合計
春日住宅	S44～45	35戸		35戸
若葉住宅	S53～54	20戸		20戸
緑ヶ丘住宅	S47		24戸	24戸
緑ヶ丘第2住宅	S57		24戸	24戸
緑ヶ丘第3住宅	S58		24戸	24戸
萱橋台住宅	S59～60		54戸	54戸
改良住宅	S40～42		72戸	72戸
合計		55戸	198戸	253戸
構成比		21.7%	78.3%	100.0%

資料：都市部建築課

※1：【耐火構造】柱、梁、壁、床、屋根、階段など建築物の主要構造部が隣接火災や内部火災にあった場合でも、そのあとで軽い修理だけで再使用できるような構造。

※2：【準耐火構造】壁、柱、床などの構造が政令で定める準耐火性能の技術的基準に適合するもので、建設大臣が定めた構造方法を用いるもの、または、建設大臣の認定を受けたもの。通常火災による加熱が加えられた場合、加熱開始後、壁、柱、床、梁は45分間、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊などの損傷を生じない構造

表3 県営住宅管理戸数

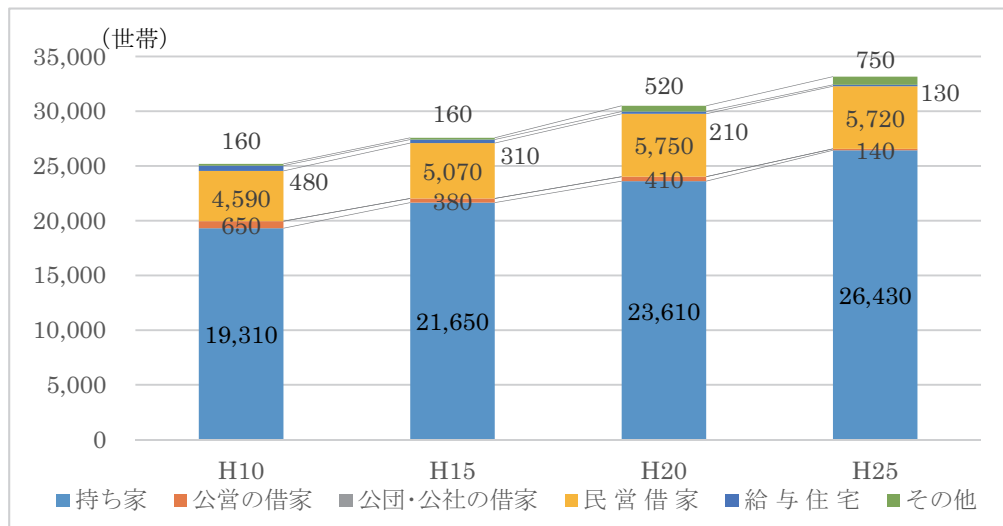
団地名	建設年度	中層耐火	専有面積 m <sup>2</sup>	合計
四街道団地	H2・4	66戸	48.8～70.5	66戸
四街道栗山団地	S63～H元	126戸	50.6～65.3	126戸
合計	—	192戸		192戸
構成比	—	100.0%		100.0%

資料：「千葉県の住宅」（2010版）

# 課題7 民間賃貸住宅の質の向上

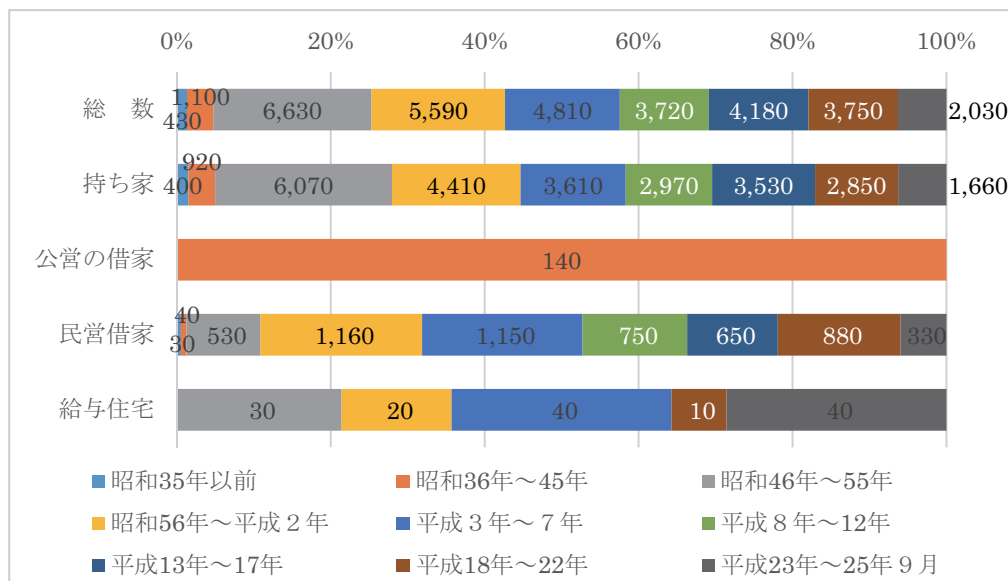
- ・本市は持ち家率が高く、持ち家世帯数が増加していますが、借家世帯数は横ばいになっています。民営借家についてみると、平成25年で5,720世帯となっており、そのうち600世帯は昭和55年以前に建設された住宅に居住しており、耐震性の確保が必要です。
- ・空き家総数の約半数にあたる1,680戸が賃貸用の空き家となっており、リフォーム等による市場の活性化が求められています。
- ・持ち家の最低居住面積水準未達の割合は0.2%と、千葉県の0.7%に比べて面積や設備水準は高いですが、借家の最低居住面積水準未達率は9.0%となっているため、世帯構成に適した借家への住替えや賃貸居住ニーズに応じた規模の住宅供給誘導方策等を検討する必要があります。

図16 所有関係別世帯数



資料：住宅・土地統計調査

図17 建築時期別の所有関係別世帯数



資料：平成25年住宅・土地統計調査



表4 住宅総数と空き家数

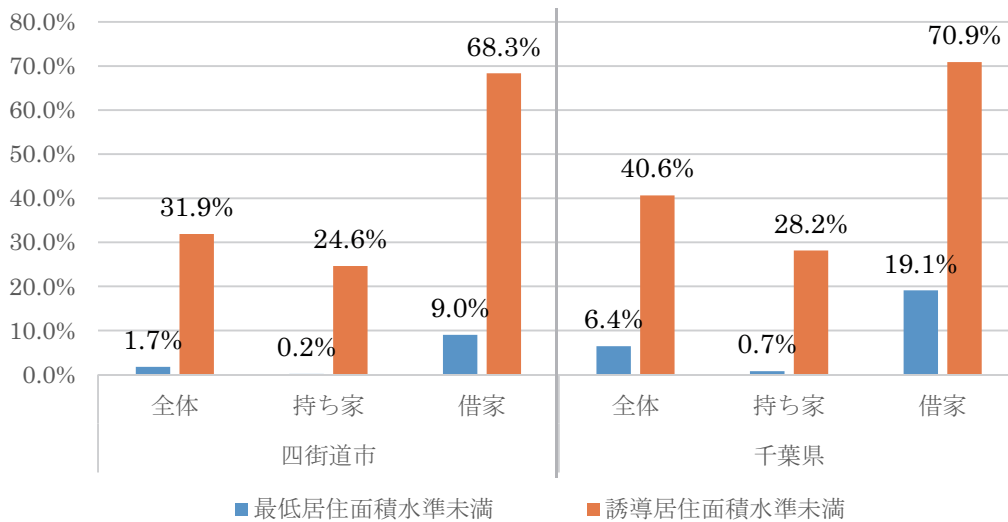
(単位：戸)

		住宅総数												住宅以外で人が居住する建物数		
		総数	居住世帯あり			居住世帯なし				空き家					建築中	
			総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ*	総数	二次的住宅*	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅*				
実数	H20年	34,580	31,070	30,710	360	3,510	130	3,320	190	1,440	200	1,490	60	50		
	H25年	36,970	33,580	33,380	190	3,390	-	3,370	70	1,680	140	1,490	20	80		
構成比	H20年	100.0%	89.8%	88.8%	1.0%	10.2%	0.4%	9.6%	0.5%	4.2%	0.6%	4.3%	0.2%	0.1%		
	H25年	100.0%	90.8%	90.3%	0.5%	9.2%	-	9.1%	0.2%	4.5%	0.4%	4.0%	0.1%	0.2%		

資料：住宅・土地統計調査

- ※1【一時現在者のみ】昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している人が一人もいない住宅
- ※2【二次的住宅】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
- ※3【その他の住宅】空き家で二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

図18 居住面積水準未達率



資料：平成25年住宅・土地統計調査

参考：居住面積水準について

■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

- ① 単身者 25㎡
- ② 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

■誘導居住面積水準

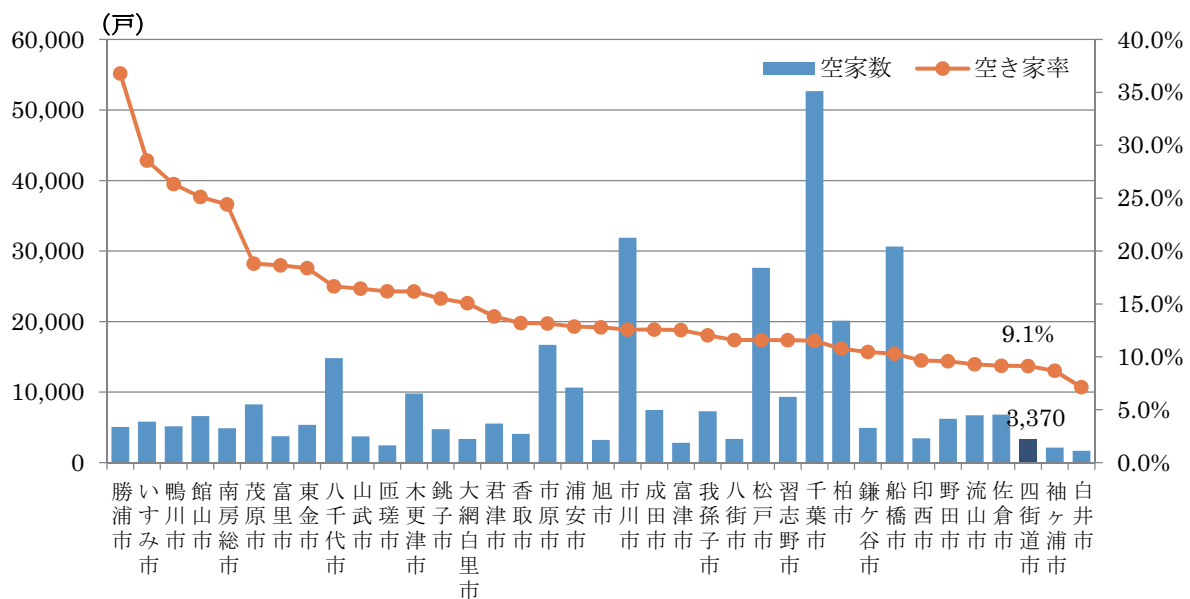
世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

- (1)一般型誘導居住面積水準
  - ① 単身者 55㎡
  - ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡
- (2)都市居住型誘導居住面積水準
  - ① 単身者 40㎡
  - ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

## 課題8 空き家の適正管理、有効活用

- ・平成 25 年住宅・土地統計調査では、本市の空き家率は 9.1%と県内の市のなかで 3 番目に低いものの、実数では 3,370 戸が空き家になっています。空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」に次いで、市場に関わっていない「その他の住宅」が多いことから、有効活用への誘導等の検討が必要です。
- ・平成 25 年の住宅・土地統計調査の一戸建総数 27,040 戸の約半数にあたる 13,007 戸を現地調査した結果、368 戸（空き家率 2.8%）が空き家と推定され、そのうち約半数は外観からの腐朽や破損はなかったことから、有効活用が望まれますが、57 戸には構造部分の老朽化が進んでいることから、所有者への適正管理を促す必要があります。
- ・登記簿情報から所有者を特定した結果、約 30%は未登記又は登記情報の未更新等により、特定できなかったことから、緊急時の連絡先の周辺住民への通知や適正な登記情報の更新等、所有者への住宅管理に対する意識啓発が求められています。
- ・所有者へのアンケートでは、物置など一時的に利用している住宅も合わせると、空き家は 112 戸（71.8%）となっており、このうち 44 戸は「賃貸・売却の意向はない」と回答しています。空き家の長期化は老朽化を進行させ、防犯・防災面からも周辺環境に悪影響を与える可能性が高まることから、居住の用途に限らず地域ニーズに応じた活用など、有効活用の方法や空き家が周辺環境に与える問題等を周知する必要があります。
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の施行により、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することが求められており、空き家等対策に向けて関係部局による連携体制を整備するとともに、住宅関連の事業者等、必要な団体等との連携を検討する必要があります。

図 19 千葉県下の空き家戸数と空き家率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表5 現地調査実施状況

町丁字	平成22年国勢調査		水道閉 栓戸数	現地調査結果			住宅地図(2014/5月発行)		
	主世帯 総数	一戸建 居住世帯		一戸建 戸数	空家 数	空家 率	一戸建 戸数	空家数	空家 率
千代田	2,690	1,779*	66	2,771	58	2.1%	2,764	240	8.7%
旭ヶ丘	1,503	1,493	62	1,615	39	2.4%	1,595	120	7.5%
みそら	1,645	1,642	35	1,730	38	2.2%	1,596	111	7.0%
四街道	2,860	1,160	83	1,144	62	5.4%	1,321	225	17.0%
下志津新田	1,193	802	33	831	21	2.5%	861	104	12.1%
さつきヶ丘	210	210	3	219	3	1.4%	-	-	-
つくし座	643	637	28	632	16	2.5%	-	-	-
さちが丘	483	482	23	485	16	3.7%	-	-	-
和良比	2,671	1,915	63	2,150	66	3.1%	-	-	-
鹿渡	2,283	1,362	43	1,430	49	3.4%	-	-	-

現地調査計	16,181	11,482	439	13,007	368	2.8%	8,137	800	9.8%
-------	--------	--------	-----	--------	-----	------	-------	-----	------

市合計	31,951	23,731	812
-----	--------	--------	-----

平成25年の住宅・土地統計調査

	総数	空家	空家率
一戸建て	27,040	1,450	5.4%

※2連戸となっている住宅が約1,000戸あり、国勢調査では長屋として扱っています。

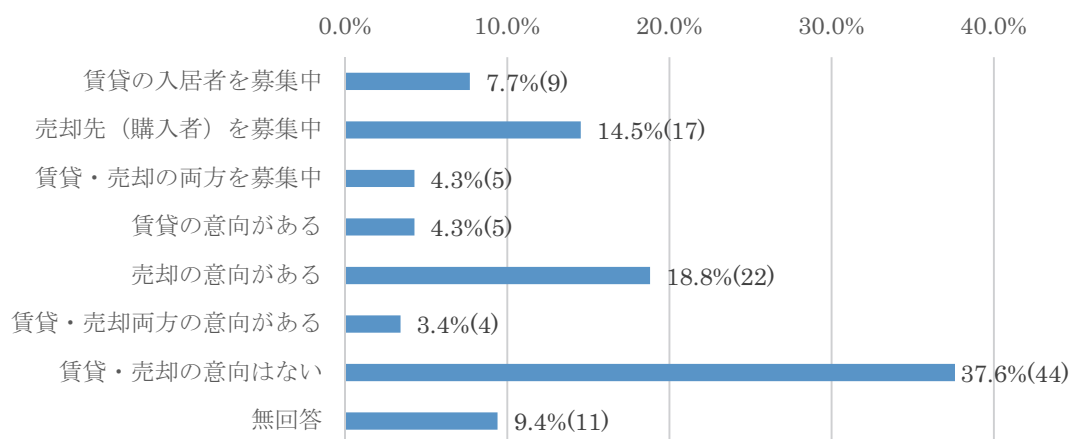
資料：平成26年度空き家実態調査（外観調査）

表6 腐朽・破損の状態

	1. 腐朽・ 破損はして いない	2. 外壁、 ひさしなど に部分的な 破損がある	3. 全体的 に腐朽・破 損している	4. 屋根の 変形、柱の 傾きなどが ある	5. その他	総計
総計	177	127	51	6	7	368

資料：平成26年度空き家実態調査（外観調査）

図20 住宅の賃貸・売却意向



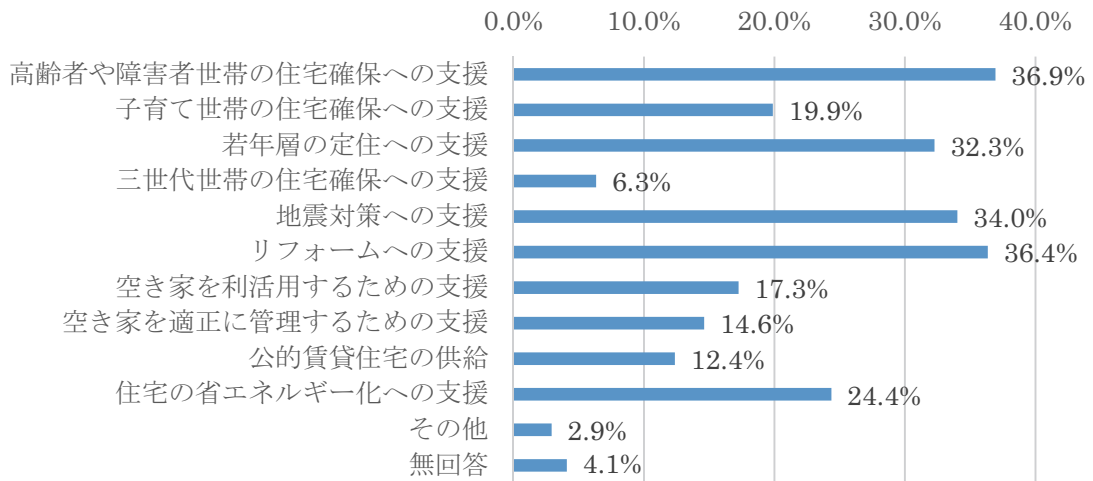
※（ ）は回答数を示す。

資料：平成26年度空き家実態調査（所有者アンケート）

## 課題9 住宅・住環境における地球環境問題への対応

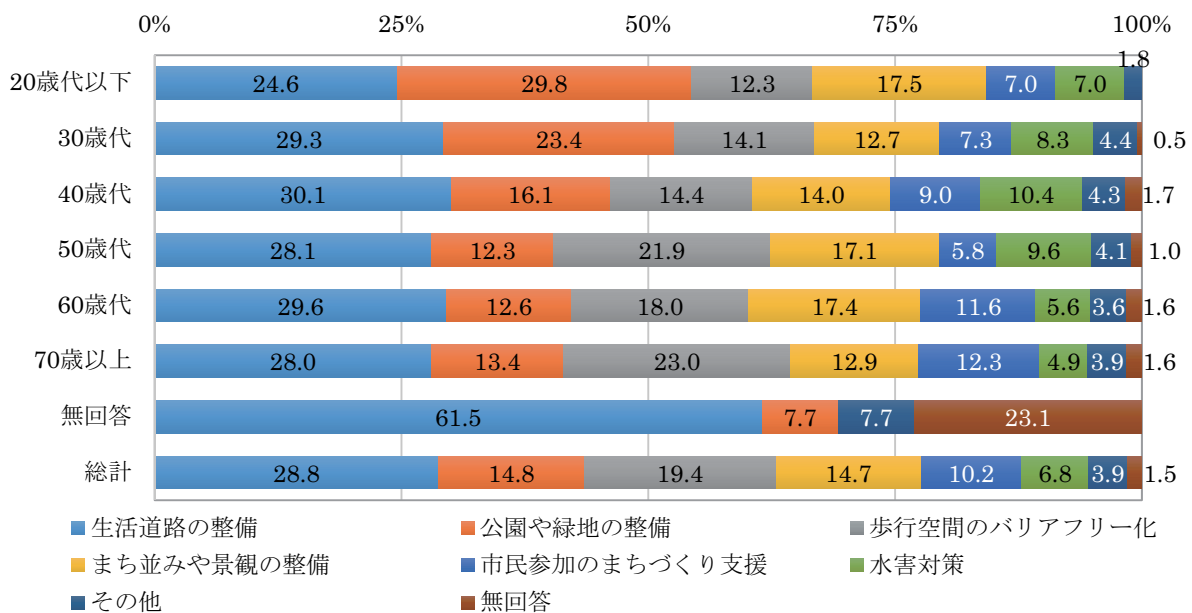
- ・地球温暖化やオゾン層の破壊など、地球規模の環境問題に対し、住宅対策においても住まいの省エネルギー化などによる低炭素社会の実現が重要になっています。本市では住宅用省エネルギー設備等による資源の有効活用や再生可能エネルギーの普及促進を図っていますが、市民アンケートでは、回答者の約25%が「住宅の省エネルギー化への支援」を希望しており、市民要望に対する支援策の充実が求められています。
- ・若い世代は「公園や緑地の整備」を望む割合が高く、「自然環境の豊かさ」が本市に住む1番の理由である割合も一定程度あることから、本市の資源である緑の保全や創出への取り組みが重要です。

図21 四街道市の住宅に対して望む支援



資料：平成26年度四街道市住まいに関するアンケート調査

図22 年代別四街道市の住環境に対して望む支援

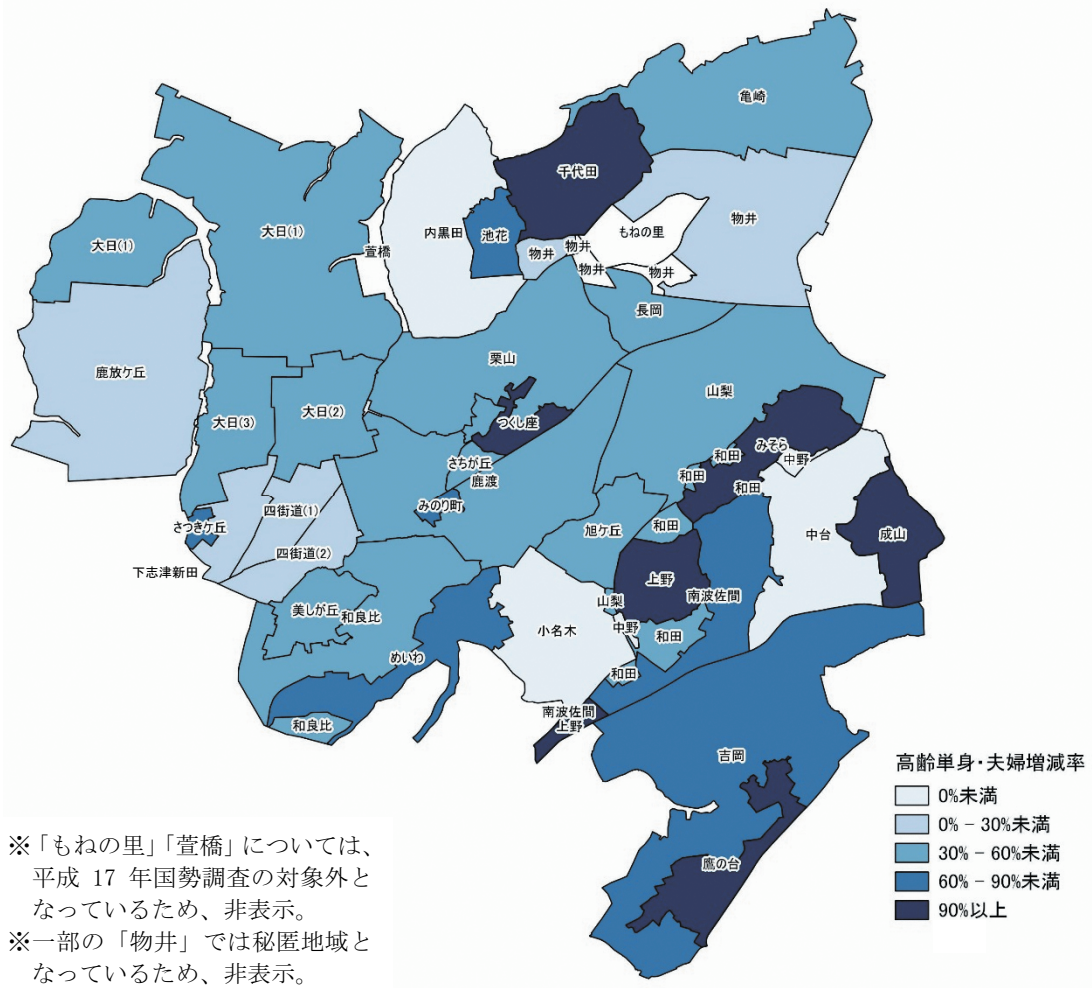


資料：平成26年度四街道市住まいに関するアンケート調査

# 課題 10 地域特性に配慮した居住環境への対応

- ・本市の市街地は、J R 四街道駅を中心とした既成市街地と、計画的に開発された住宅地に大別され、開発住宅地は区画の敷地面積が広く、生活基盤も整備されています。一方、既成市街地では、接道条件の悪い住宅があることから、インフラ整備等による防災性の確保が求められています。
- ・地域によっては、高齢化率の急増、高齢者のみの世帯数の増加が著しく、市民のライフスタイルや家族形態の多様化などとあいまって住環境が大きく変化しているため、地域の実情に応じたコミュニティ形成が求められています。

図 23 高齢单身・夫婦世帯増減率（平成 17 年～22 年）



※「もねの里」「萱橋」については、平成 17 年国勢調査の対象外となっているため、非表示。  
 ※一部の「物井」では秘匿地域となっているため、非表示。  
 ※2つ以上ある地域名は飛び地。

資料：国勢調査

## 第3章 住宅政策の方向性

### 1. 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。

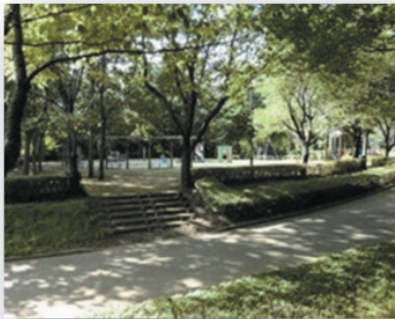
本市では超高齢社会に対応するため、高齢者が住み慣れた地域で住み続けることができる住環境整備や人口構成の不均衡の是正に向けた若年層の人口流入・定住施策等が必要になっています。

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、

#### **『人 みどり 子育て 住み継がれる住まい・まち 四街道』**

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



## 2. 基本目標と施策の方向

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・事業

#### 基本目標1 住み継がれる住宅・住環境の整備

##### 1) 質の高い住宅ストックの形成

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。

##### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
長期優良住宅認定制度	劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる「長期優良住宅認定制度」を普及します。	建築課
住宅性能表示制度	住宅を購入する際に構造の安定性や火災時の安全性などの住宅の性能を確認できる「住宅性能表示制度」を普及します。	建築課
住宅リフォーム費補助事業	ニーズに応じた住宅へのリフォーム工事費用の一部を助成するとともに、市内産業の活性化を図ります。	建築課
重度身体障害者住宅改善費助成事業	助成要件を満たした身体（肢体・視覚）に重度の障害のある方が、居室・浴室・トイレ・玄関・階段等を安全で、かつ、利用しやすいように改善するための費用の一部を助成します。	障害者支援課
日常生活用具給付	日常生活上の便宜を図るため、一定の障害のある人に対し、介護・訓練支援用具、自立生活支援用具、在宅療養等支援用具、情報・意思疎通支援用具、排泄管理支援用具、居住生活動作補助用具(住宅改修費)を給付又は貸与します。	障害者支援課
中古住宅の流通・リフォームの促進	既存の住宅を長く使い続ける考え方への転換を図り、中古住宅の品質・性能に関する情報提供を行うとともに、リフォーム等による良質な中古住宅の流通を促進します。	建築課
分譲マンションの適正管理、建替等の円滑化の促進	既存マンションの適正管理を行うに当たり、国のマンション履歴システム（マンションみらいネット）の普及を促し、大規模修繕・建替え等への支援として、建築士やマンション管理士等との連携を図ります。	建築課

## 2) 住まいのニーズに応じた住宅支援

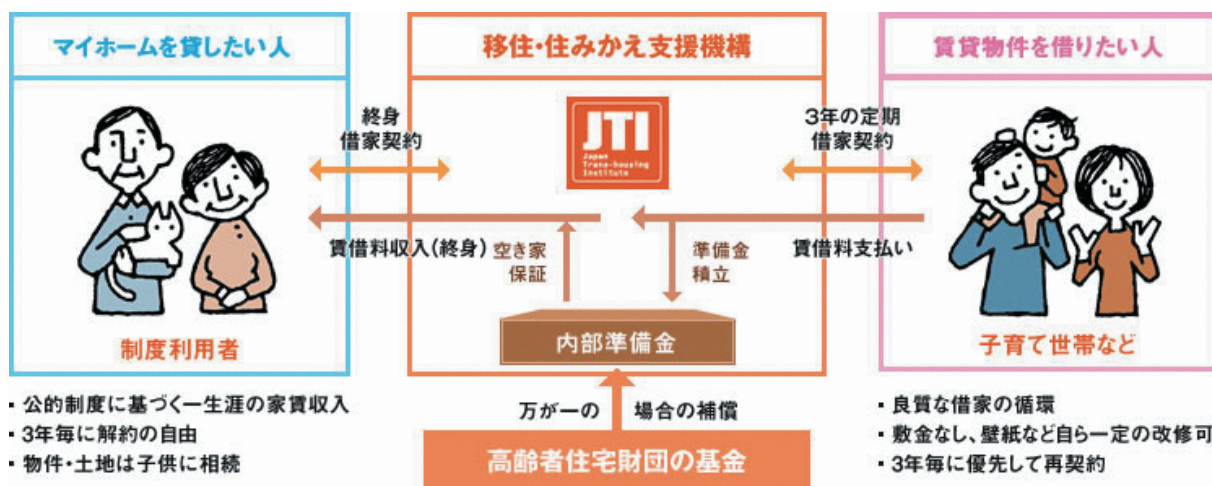
住宅所有状況や世帯構成によって異なるニーズを市民が自ら把握し、それに沿った住まい方が選択できるよう、住まいに関する様々な情報提供及び相談体制を充実します。

### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
住宅相談窓口の設置	住宅に係る相談内容は多岐に渡ることから、総合的に受け付ける「住宅相談窓口」を設置します。	建築課
マイホーム借上げ制度の普及	住み替えを希望しているシニア世代の持ち家を借上げ、子育て世代などに安い家賃で広い住宅を転貸する「マイホーム借上げ制度」など、幅広い世代が希望する住宅の確保に必要な情報提供を行います。	建築課
新たな住宅供給手法の普及	高齢者や若者等の様々な世代が一つの住宅に共同で居住するシェアハウスや、借主が自費で修繕やDIY※を行う借主負担型の賃貸住宅などの新たな住まい方について、市民及び関連団体、事業者に必要な情報提供を行います。	建築課

※DIY:「Do It Yourself」の略で、ここでは、お金を払ってひと（業者）にやらせるのではなく、自身で何かを作ったり、修理したり、装飾したりする活動のこと。

### ■マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）



### 3) 空き家の適正管理・予防・活用

今後、増加が予想される空き家が放置され、防災・防犯、衛生上、問題を引き起こす可能性があることから、適正管理・予防・活用に向けた取り組みを進めます。

#### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
空き家等の適正管理・予防・活用の推進	「空家等対策基本計画」を策定し、空き家所有者への適正管理を促すとともに、空き家が地域に及ぼす影響の周知、地域のための有効活用等に向けた取り組みを推進します。	建築課 危機管理室 自治振興課 課税課 環境政策課
空き家の公的活用の推進	小規模多機能型居宅介護などの福祉施設、高齢者のサロン、子どもの居場所など空き家を活用した地域交流等の場としての空き家の活用を推進します。	消防本部 予防課
庁内体制の整備	空き家に関わる相談等は幅広く、対応する部署も様々であることから、庁内の対応体制を整備します。	
住宅相談窓口(空き家等対策)の設置	住宅相談窓口に空き家に係る相談先も一元化し、適切な情報提供を行います。	
空き店舗等活用事業	中心市街地等の活性化を図るため、空き店舗等に出店する者に対し、改装費用及び賃借料の一部を助成します。	産業振興課

## 基本目標2 世帯のニーズに合った住まい方への対応

### 1) 高齢者の居住安定確保

今後も増加が予想される高齢者が、安心して地域の中で住み続けることができる制度の普及や仕組みづくりを推進します。

#### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
サービス付き高齢者向け住宅の充実	高齢者が住み慣れた地域で、希望する住まいで暮らし続けることができる環境を整備するため、バリアフリー構造を有し、安否確認や生活相談など高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の充実を図ります。	高齢者支援課
高齢者居住安定の推進	各種老人ホーム、認知症グループホーム等の整備により、高齢者の居住の安定的な確保を図ります。	高齢者支援課
地域等による「見守り」活動の促進	地域包括支援センターや「四街道市高齢者見守り活動」協定締結事業者等との協力により、高齢者等の見守りを行い、地域ネットワークをきめ細かく張り巡らせ、地域のコミュニティ形成を促進します。	高齢者支援課

## 2) 子育てしやすい住環境整備

子育て世帯の居住の安定を図るため、子育てに適した住宅づくりなどの情報提供や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。

### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
地域子育て支援拠点（子育て支援センター）事業	地域における子育て全般に関する支援を行う拠点として、地域子育て支援拠点（子育て支援センター）事業を実施します。	こども保育課
保育所等緊急整備事業	待機児童解消の一環として、新設の私立保育園に対して助成するとともに、保育、子育て環境を一層向上させ、子育て世代を中心とした若い世代の転入と定住人口の増加を図ります。	こども保育課
小規模保育事業	満3歳未満の保育の必要な乳幼児を対象に、少人数（定員6～19人）で保育を行います。	こども保育課
こどもルーム運営事業	放課後や小学校の休業日に、遊びや生活の場となるこどもルームを、専用施設において、市内全小学校敷地内で運営します。	こども保育課
ファミリー・サポート・センター運営事業	子育ての援助を行いたい人（提供会員）と受けたい人（依頼会員）をつなぎ、相互援助活動を支援します。また、相互援助活動が有効に行われるよう市政だよりやリーフレットの配布による広報活動を継続するとともに、研修の実施により提供会員の知識の向上に努めます。	こども保育課
子ども医療対策事業	中学校3年生までの児童の医療費（保険診療による自己負担分）について全額助成します。	家庭支援課
三世同居・近居住宅支援事業	介護、子育てなど親世帯と子世帯がお互いに協力できる環境づくりを促進するため、三世同居、近居にかかる住宅の建設、購入、増築の費用の一部を助成します。	建築課

### ■三世の同居や近居への支援・補助



**三世代家族 四街道**  
家族の絆、理想の暮らしを応援します

三世同居・近居住宅取得の方 **補助金額**  
最大100万円補助  
上乗100万円  
上乗30万円

四街道市では、子育て環境の向上及び高齢者が安心して暮らせるよう、三世代（親・子・孫）で同居・近居をする方に対し、住宅取得の費用の一部を補助します。三世代家族で四街道に定住しませんか。

お問い合わせ 四街道市都市部建築課 ☎043-421-6147  
https://www.city.yotokaido.chiba.jp/



**四街道市三世同居・近居住宅支援事業補助金**

四街道市では、子育て環境の向上及び高齢者が安心して暮らせるよう、三世代（親・子・孫）で同居・近居をする方に対し、住宅取得の費用の一部を補助します。

① 対象者  
● 親世帯と子世帯の一方が市内に住所を有する方  
● 親世帯または子世帯の一方が四街道市に住所を、もう一方が千葉県内にあること  
● 「三世同居の意向」を「三世同居意向書」に署名し、同居意向書に「同居意向書」を添付し、親世帯と子世帯の両方から「同居意向書」を提出すること  
● 同居意向書の提出は、同居意向書の提出日より1年以上経過した日とする

② 補助金額  
● 親世帯・購入 上乗100万円  
● 増築 上乗30万円（市内事業者が行う工事は50万円）

③ 申請期間  
● 申請期間内に申請書に必要な書類を揃えて、建築課窓口へ提出してください

④ 申請書は申請日より申請書提出日より1週間前までに提出してください。下記へお問い合わせください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑤ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑥ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑦ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑧ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑨ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑩ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑪ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑫ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑬ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑭ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑮ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑯ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑰ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑱ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑲ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

⑳ 申請書の提出は、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。  
※ 申請書提出後、申請書の提出日より1週間前までに提出してください。

お問い合わせ 四街道市都市部建築課 ☎043-421-6147（直通）  
https://www.city.yotokaido.chiba.jp/

### 3) 住宅確保に配慮が必要な世帯への支援

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、住宅確保に特に配慮を要する世帯の居住の安定を確保するため、公営住宅に加えて民間賃貸住宅への円滑な入居を支援することにより、セーフティネットを構築します。

#### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
市営住宅の適正な維持管理	長寿命化計画に基づき、適正な市営住宅を供給するとともに、既存住宅の維持管理を行います。また、県営住宅との役割分担を明確にし、重層的な住宅セーフティネットの構築を推進します。	建築課
民間賃貸住宅への入居支援制度等の普及促進	民間賃貸住宅への入居支援制度である「家賃債務保証制度」、千葉県の「千葉県あんしん賃貸支援事業」による「千葉県あんしん賃貸住宅」の登録情報の提供、「千葉県あんしん賃貸住宅協力店」への登録等、セーフティネットを支援する民間事業者との連携を図ります。	建築課
公的賃貸住宅（県営）の管理主体との連携	市内の県営住宅と一体的に建設された市営住宅の建替等の際し、県営住宅を仮移転住宅として活用する等の連携体制を要望するとともに、県営住宅の母子及び父子世帯をはじめとした特別枠についての情報提供等を充実します。	建築課

#### ■千葉県あんしん賃貸住宅協力店の表示



#### 4) 地域居住継続のためのコミュニティ形成

地域のコミュニティは、日常生活に欠かせない基盤となるものであり、地域で暮らす人々が互いに助け合い、安全で安心した住みやすさを感じることができるようになるため、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。

##### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
地域自治活動の活性化	コミュニティの重要性を啓発し、区・自治会への加入を促進するとともに、コミュニティ活動が活発に行われるように、財政的な支援のほか、情報提供や助言を行うなど、きめ細かく支援します。また、区・自治会相互の連絡調整や地域の枠を超えた問題の解決、情報交換などのため、地区連絡協議会を開催します。	自治振興課
シニア憩いの里運営支援事業	「高齢者の生きがいづくり」を促進するため、地域住民等が自主的に運営する高齢者等が自由に集い交流できる施設の運営にし、高齢者等が要する費用の一部を助成します。	福祉政策課



## 基本目標3 安全・安心な住まいとまちづくりの推進

### 1) 防災性の高い住まいの整備

市民へ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を推進します。

#### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
木造住宅耐震診断費補助事業	災害に強いまちづくりを推進するため、耐震診断費の一部を助成します。	建築課
木造住宅耐震改修工事費補助事業	木造住宅の耐震化を促進するため、耐震改修工事費の一部を助成します。	建築課
住宅用火災警報器の普及促進	火災発生時の被害を最小限にするため、住宅用火災警報器の普及を促進します。	消防本部 予防課
木造住宅耐震関連事業のPR	「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」の活用を促進するため、特にホームページからの情報収集が困難な高齢者等が集まる施設等にチラシを置くなど、PR活動を行い、市民への周知を深めます。	建築課

### 2) 災害に強いまちづくり

防災性を重視した道路等のインフラ整備を進めるとともに、市民が災害に巻き込まれないため、避難等に関わる情報を周知します。

#### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
狭あい道路の拡幅	安全性や利便性を向上させるため、防災・安全上問題のある狭あい道路について、市民の協力により拡幅を図ります。	建築課
自主防災組織育成事業	自主防災組織の育成を推進するため、自主防災組織による防災資器材の購入及び防災訓練の実施に要する経費の一部を助成します。	危機管理室
避難行動要支援者支援体制整備事業	災害に備え、要支援者の避難支援を迅速かつ的確に行うため、平常時から要支援者に関する情報を把握するとともに、地域住民同士で災害時の備えを行うために区・自治会、民生委員とともに支援体制の整備に努めます。	福祉政策課 高齢者支援課 障害者支援課
ハザードマップの周知	災害発生時における各地域の迅速で安全な場所への避難、及び被害を軽減できるよう、ハザードマップを周知します。	危機管理室

### 3) 防犯性の高いまちづくり

安全で犯罪のないまちの実現に向けて、地域の住民等と協力・連携した防犯対策を実施します。

#### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
「こども110番の家」活動の推進	子どもたちにとって安全なまちをつくるため、「こども110番の家」活動の協力者拡大と体制の充実を図り、地域社会で子どもの安全を見守る活動を推進します。	青少年育成センター
安全安心ステーションを中心とした防犯体制の整備	本市の防犯拠点として地域の防犯活動を行っている団体や警察との連携を強化し、防犯性の高いまちづくりを推進します。	自治振興課

### 4) 安心して移動できる環境整備

市民が安心して市内を移動できるよう、歩道や公共交通サービスの整備を進めます。

#### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
歩道のバリアフリー化の推進	誰もが安心して市内を歩くことができるよう、歩道のバリアフリー化を図ります。	道路管理課
公共交通サービスの充実	市民の日常生活の足を確保するため、公共交通の充実を図ります。	政策推進課

#### ■安全安心ステーションと青色回転灯付き装備車・移動交番車



市民生活における安全及び安心の向上に資するための施設です。

防犯にかかる啓発及び相談や防犯パトロールを行うほか、警察署、防犯協会及び自主防犯組織との連絡調整などを行います。

## 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

### 1) みどりと調和した住環境整備

本市の資源でもある「みどり」を守り、良好な住環境を維持・向上していきます。

#### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
たろやまの郷（栗山みどりの保全事業）の整備	市民生活に潤いをもたらす里山の保全、自然景観の保持、自然と触れ合う憩いの場の創出などに総合的・一体的に取り組めます。また、自然豊かな事業地内を散策できるよう、散策路を整備します。	都市計画課

#### ■たろやまの郷（栗山みどりの保全事業）



市街化区域に隣接し、標高は 29.6 メートルから 9.2 メートルに渡り起伏が多く、平坦地は限られています。植生は、主にイヌシデ、クヌギ、コナラ、ヤマザクラ、エノキ等の夏緑広葉樹の疎開林と一部にスギの二次林やシラカシ、シイ等の常緑樹が混在します。また、全体的に真竹が点在し、密生している区域もあります。水田は、休耕田の大部分を復元し無農薬で耕作しています。そのような自然豊かな事業地内を散策できるよう、散策路を整備し、起伏が多いところについては歩きやすいよう階段を整備しています。

位置 四街道駅から北東約 2.2 km  
面積 約 5.8 ヘクタール



## 2) 環境に配慮した住宅整備

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住環境整備を進めます。

### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
住宅用太陽光発電システム設置費補助事業	環境への負荷の低減を図り、地球温暖化防止等の環境保全を図るため、住宅用太陽光発電システム設置費用に対して一部を助成します。	環境政策課
住宅用省エネルギー設備設置費補助事業	地球温暖化の防止、家庭におけるエネルギーの安定確保、エネルギー利用の効率化・最適化を図るため、居住する住宅に住宅用省エネルギー設備の設置費用に対して一部を助成します。	環境政策課
高度処理型合併処理浄化槽設置補助事業	生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図るため、補助の対象となる区域において既設の単独処理浄化槽又はくみ取便所から高度処理型合併処理浄化槽への設置換え費用に対して一部を助成します。	環境政策課
小規模雨水利用設備設置費等補助事業	みどり豊かな住宅環境をつくるため、樹木への散水や庭への打ち水などに活用できる雨水の有効活用設備の設置費用の一部を助成します。	環境政策課
低炭素建築物認定制度の普及	低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を認定する「低炭素建築物認定制度」の普及、またそれに伴う税制優遇制度等の情報提供を行います。	建築課

### ■低炭素建築物認定制度の概要

**定量的評価項目(必須項目)**

○省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量(家電等のエネルギー消費量を除く)が△10%以上となること。(※)

省エネ法の省エネ基準      低炭素基準      10%

(戸建住宅イメージ)

※省エネルギー法に基づく省エネルギー基準と同等以上の断熱性能を確保することを要件とする。

**選択的項目**

省エネルギー性に関する基準では考慮されない、以下に掲げる低炭素化に資する措置等のうち、一定以上を講じていること。

- HEMSの導入
 

エネルギー使用量の「見える化」などにより居住者の低炭素化に資する行動を促進する取組を行っている。
- 節水対策
 

節水型機器の採用や雨水の利用など節水に資する取組を行っている。
- 木材の利用
 

木材などの低炭素化に資する材料を利用している。
- ヒートアイランド対策
 

敷地や屋上、壁面の緑化などヒートアイランド抑制に資する取組を行っている。

### ■旭小学校の太陽光発電設備



(一般社団法人 住宅性能評価・表示協会)

### 3) 住宅都市としての街並み形成

低未利用地の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。

#### 具体的な施策・事業

施策・事業	概要	担当課
地区計画の促進	身近な生活環境を整備や、保全するというきめ細かさを補うために、比較的小さな範囲の地区を単位として住民の意向や要望を活かした地区計画を促進します。	都市計画課
景観形成の促進	住宅地等での色やデザインに配慮した景観形成を行うため、検討をしていきます。	都市計画課
低未利用地の土地 区画整理の推進	良好な住環境整備のため、低未利用地での「土地区画整理事業」を推進します。	都市整備課



#### 駅前道路沿いの松並木

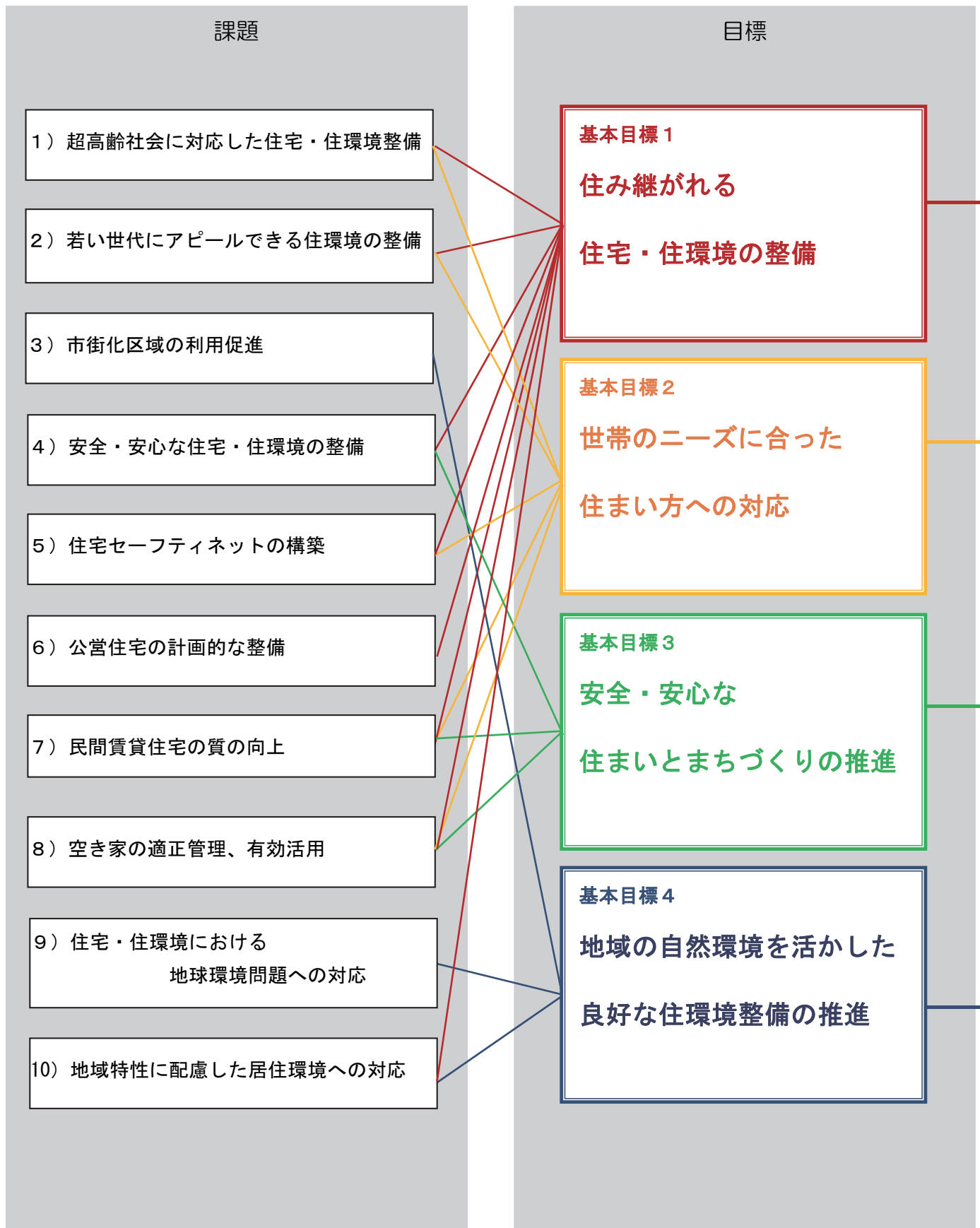
四街道市シンボルの一つ、明治軍郷時代植林の樹年 100 年を超える松並木。



#### 四街道の地名発祥の地(四街道十字路)

四街道駅から南西へ500mほど行った四街道十字路の傍らに駒形方形の道標石塔が立っています。ここが「四街道の地名発祥の地」で、文字通り4方向へ街道が伸びています。

## 4. 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 ●三世帯同居・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

## 5. 重点施策の展開

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）

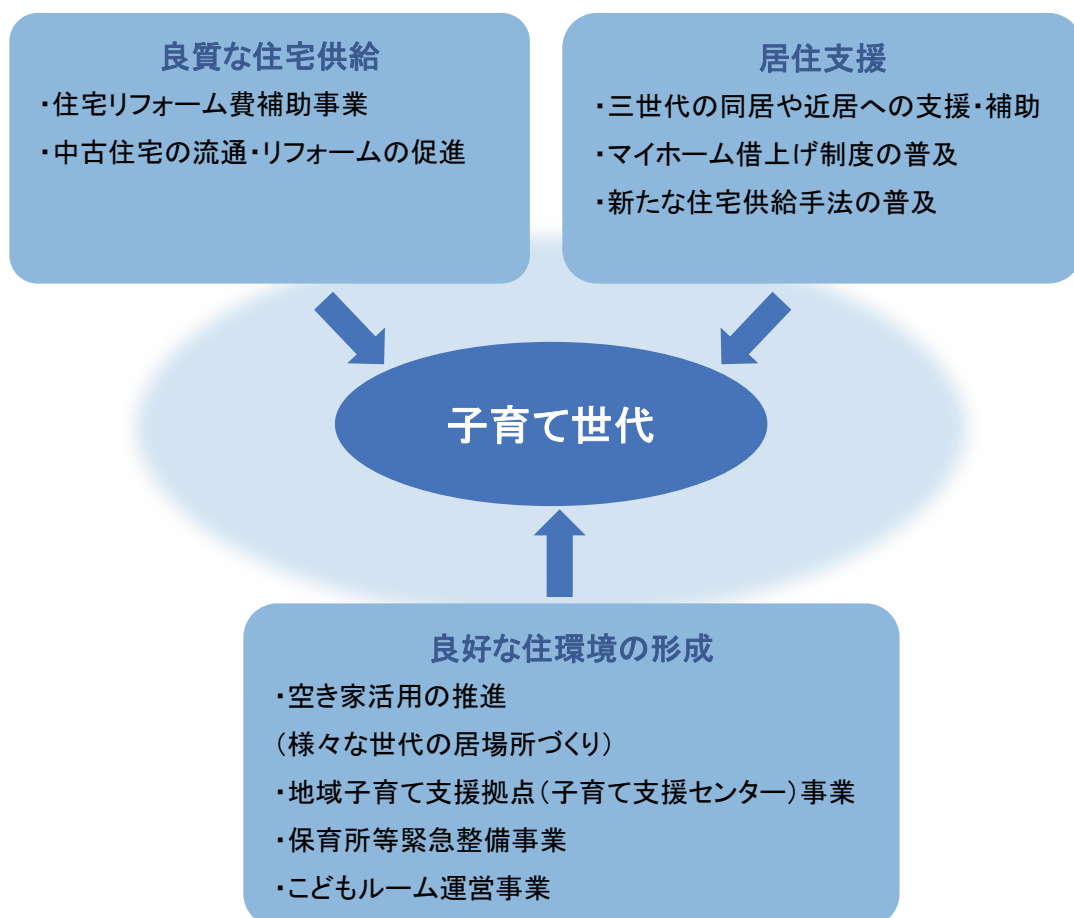
担当課：建築課、こども保育課、福祉政策課

#### 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





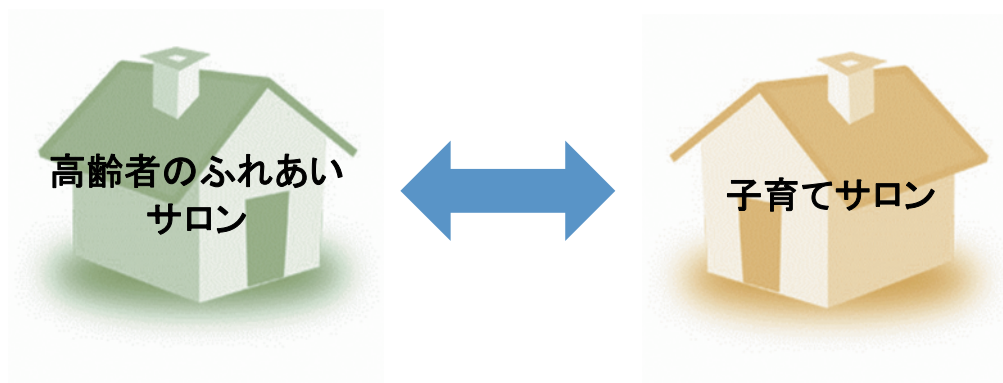
## ② 空き家を活用した多様な世代の交流拠点や居場所づくり

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、子どもから高齢者までの幅広い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

### 空き家を活用したサロンの整備



世代間交流の場としての  
整備も可能

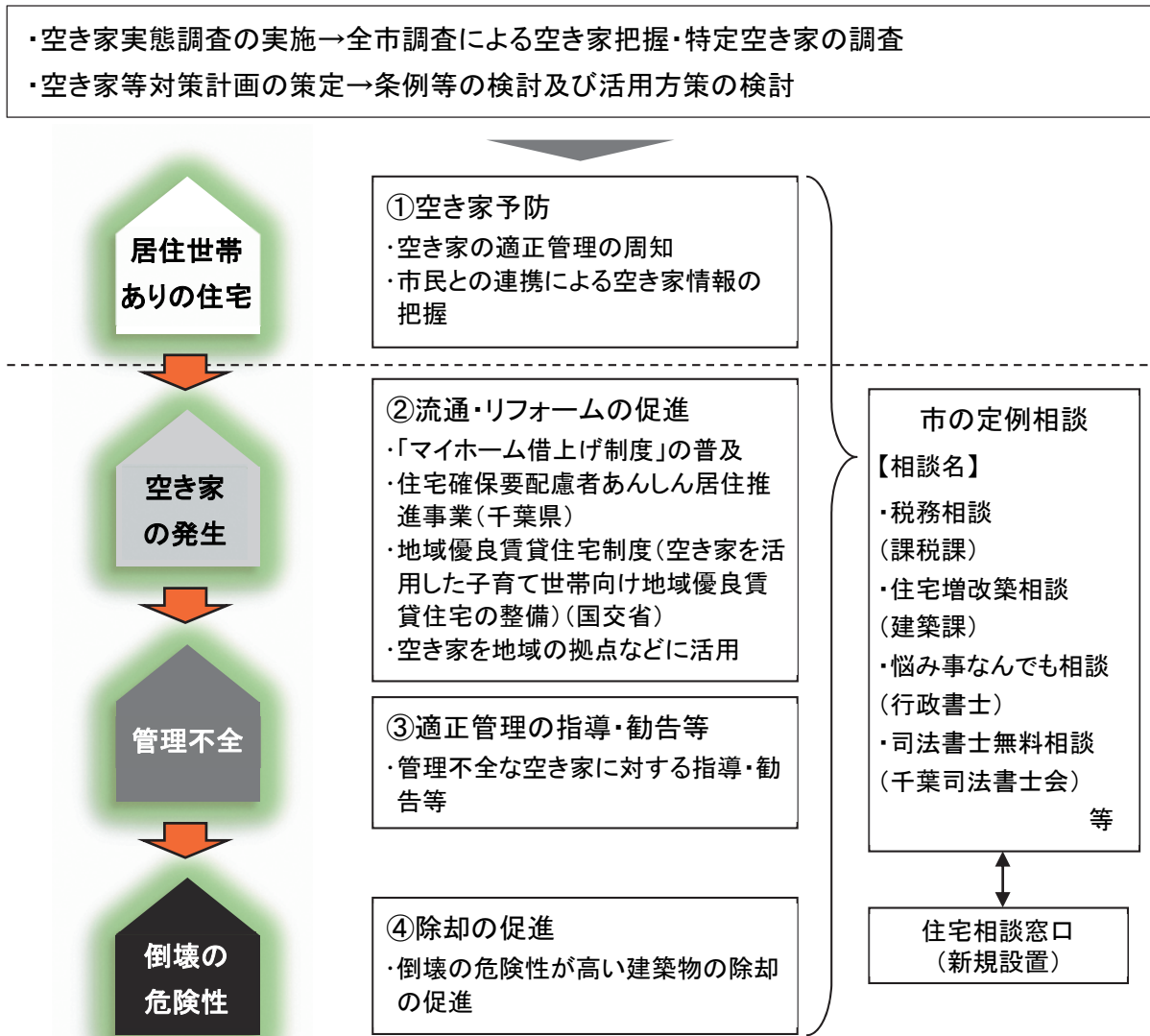
## 重点施策2 空き家の適正管理・有効活用方策（基本目標1より）

担当課：建築課、危機管理室、自治振興課、課税課、環境政策課、消防本部予防課

本市は戸建ての持ち家が多いのが特徴ですが、空き家は少なく恵まれた住環境にあります。

また、倒壊の恐れがある戸建ての空き家は多くありませんが、住宅数が世帯数を上回り、今後も空き家は増加する可能性があることから、管理されずに放置されている空き家の適正管理を促進し、生活環境の保全等を図ります。また、空き家の発生段階に応じて、増加抑制や有効活用を推進し、空き家を含む中古住宅ストックの流通の促進を図ります。

図 空き家の適正管理・有効活用の概念



### 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求められています。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。

### ■空き家の有効活用方策案

- ① 地域のための活動拠点として利用
- ② 高齢者等の地域支援のための施設等としての利用
- ③ 文化芸術活動として利用

図 空き家の活用方策のイメージ

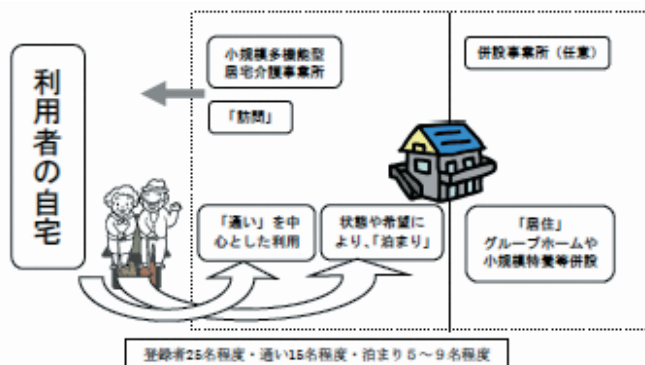
#### ● 地域のための活動拠点

大田区では、「大田区空き家活用相談窓口」を通じて、区内にある空き家を紹介し、空き家を地域のために有効に活用している。例えばコミュニティカフェや福祉活動を行う団体のための事務所など。

資料：大田区 HP



#### ● 小規模多機能型居宅介護・介護予防小規模多機能型居宅介護拠点



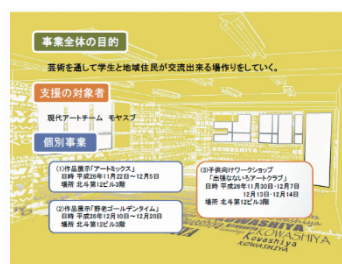
資料：四街道市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画 第6期計画

#### ● 地域で文化芸術を楽しむ場

埼玉県では、空き家や利用されていない歴史的建造物、空き店舗などの「未利用施設」を、地域の文化芸術拠点として改修整備する取組や、またこうした拠点で集客を図る文化イベントを開催し地域の文化芸術の場として活性化させる取組に助成金を交付している。

#### 【事例】

日本大学芸術学部の学生のアートサークルの団体が、作品展示やワークショップを行い、同学部1、2年生のキャンパスがある所沢で、学生と地域住民との芸術交流を図った。



資料：埼玉県 HP

### 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）

担当課：建築課

木造住宅の耐震診断、改修等の促進を図るため、これまでの情報提供に加えて助成制度のPRを行い、市民の耐震に対する意識向上を図り、耐震化への取り組みを強化します。

#### 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情報提供に努め、耐震改修等による耐震性確保の促進を図ります。

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。

表7 耐震化に向けて力を借りる専門家

団体等名称	主な相談内容
(公社) 千葉県建築士事務所協会	・耐震診断及び耐震改修等の技術的内容 ・具体的事例に基づく耐震診断及び耐震改修等の費用 ・耐震診断及び耐震改修等を行う技術者の紹介 等
(一社) 千葉県建築士会	
(公社) 日本建築家協会関東甲信越支部千葉地域会	
(一社) 日本建築構造技術者協会関東甲信越支部 JSCA 千葉	
(一社) 千葉県設備設計事務所協会	
(一社) 日本建築学会関東支部千葉支所	

図 専門家との協働による木造耐震化推進の事例

#### 自治体と建築士事務所協会との協働による木造住宅耐震化の推進

東京都足立区では、建築設計者の団体である社団法人東京都建築士事務所協会足立支部と協働して、区民にわかりやすく、住宅の耐震啓発のために区内各所まで出向いて「耐震出前相談会」を実施し、耐震助成制度を利用した住宅の耐震診断、耐震補強を推進した結果、区の助成金を活用した木造戸建て住宅の耐震診断とその改修実績が、23区で1番となった。理由としては、手続きの簡素化、診断と設計を1回で実施、工事の見積もりと合わせて提示、等により工事に踏み切る判断がしやすくなった。

また、区内の建築設計協会や東京都建築士事務所協会足立支部の協力により、個別相談会を開催するとともに、区民まつりなどのイベント会場でも、事業の積極的なPRを実施した。

資料：足立区HP・内閣府HP

## 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）

担当課：都市計画課、環境政策課

### ① 緑のネットワークの形成

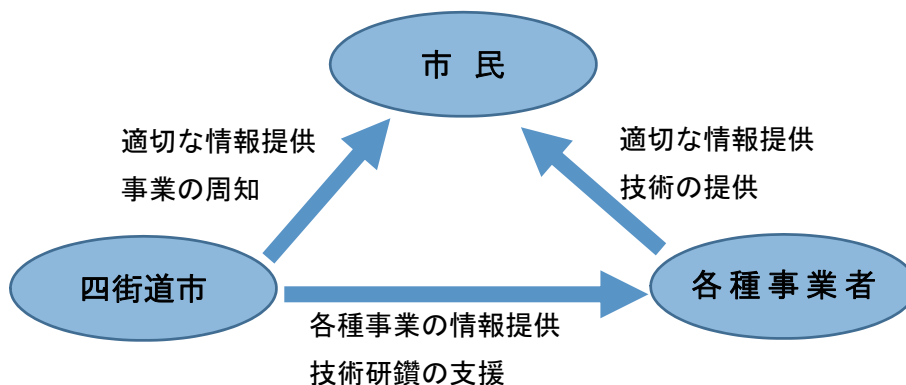
「みどりの基本計画」に基づいて、計画的な緑のまちづくりを推進します。また、緑のまちづくりを進めるため、市民、事業者、行政の連携体制を整えるとともに、緑の拠点づくりを進め、公園、市民の森等と、市内に広がる緑地、里山、谷津田などをつなぐ緑のネットワーク形成に努めます。

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



#### 各種関連する制度等

事業主体	事業名称
国	長期優良住宅認定制度
	住宅性能表示制度
	低炭素建築物認定制度
千葉県	ちばの木の家づくり推奨店
	ちばの木で住まいづくり支援事業
	ちばの木認証制度
	美しいちばの森林づくり「ちばの木づかい」CO2 固定量認証制度
四街道市	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

## 6. 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	データ根拠	現状値	目標値 (下段は根拠)	担当課
最低居住 面積水準未満率	住宅に住む総世帯数に対する 最低居住面積水準未満世帯の 割合 (平成 25 年住宅・土地統計 調査)	1.7% (平成 25 年度)	早期に解消 ----- 千葉県計画の目 標値を目指す	建築課
住宅ストック 戸数に対する リフォーム 実施戸数の割合	平成 21 年 1 月以降(平成 25 年 9 月末まで)に「増改築・ 改修工事等をした」戸数 (平成 25 年住宅・土地統計 調査)	5.4% (平成 25 年度)	8.0% (平成 37 年度) ----- 千葉県計画の 増加率を採用	建築課
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)	一定のバリアフリー化(2 箇 所以上の手すり設置または屋 内の段差解消をした住宅) (平成 25 年住宅・土地統計 調査)	45.1% (平成 25 年度)	75.0% (平成 37 年度) ----- 千葉県計画の目 標値を目指す	建築課
一戸建て 空き家率	一戸建て住宅総数に対する 一戸建て空き家の割合 (平成 25 年住宅・土地統計 調査)	5.4% (平成 25 年度)	4.5% (平成 37 年度) ----- 平成 20 年から 平成 25 年の減 少率を直線補間	建築課

## 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	データ根拠	現状値	目標値 (下段は根拠)	担当課
年少人口 (0~14歳)	0~14歳の人口 (平成22年国勢調査)	11,833人 (平成22年 10月1日)	11,360人 (平成35年度) ----- 四街道市 総合計画	政策推進課
市民の住宅に ついての満足度	「住宅についての総合評価」 で「非常に満足」「やや満足」 と回答した割合 (平成26年度に実施した 「住まいに関するアンケート」)	67.3% (平成26年度)	72.0% (平成37年度) ----- 千葉県計画の 増加率を採用	建築課
区・自治会への 加入率	区・自治会に加入している 世帯の割合	72.3% (平成27年 4月1日)	75.0% (平成30年度)	自治振興課

## 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	データ根拠	現状値	目標値 (下段は根拠)	担当課
耐震化率	四街道市耐震改修促進計画 (平成28年3月改定)	79.6% (平成26年度)	95.0% (平成32年度) ----- 千葉県耐震改修 促進計画	建築課
住宅用火災 警報器設置率	住宅用火災警報器設置率 (推計値)	75.0% (平成27年 6月1日)	100% (平成37年度)	消防本部 予防課
バリアフリー化 した歩道整備箇 所数	歩道の段差解消のため、バリ アフリー化を行った箇所数	157か所 (平成27年 4月1日)	207か所 (平成30年度)	道路管理課
自主防災組織の 組織率 (世帯ベース)	区・自治会加入世帯に占める 自主防災組織加入世帯の割合	79.4% (平成27年 6月1日)	87.0% (平成30年度)	危機管理室

## 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	データ根拠	現状値	目標値 (下段は根拠)	担当課
市民の住環境についての満足度	「住環境についての総合評価」で「非常に満足」「やや満足」と回答した割合 (平成 26 年度に実施した「住まいに関するアンケート」)	72.2% (平成 26 年度)	80.0% (平成 37 年度) ----- 千葉県計画の増加率を採用	建築課
高度処理型合併処理浄化槽設置基数	市の補助により高度処理型合併処理浄化槽が設置された基数	145 基 (平成 26 年度)	340 基 (平成 35 年度)	環境政策課
住宅用省エネルギー設備等設置件数	市の補助により住宅用省エネルギー設備等が設置された延べ件数	547 件 (平成 26 年度)	1,845 件 (平成 35 年度)	環境政策課
土地区画整理事業による整備地区数	土地区画整理事業による整備済地区数	9 地区 (平成 27 年度)	13 地区 (平成 37 年度)	都市整備課
土地区画整理事業による整備面積	土地区画整理事業による整備済面積	173.1ha (平成 27 年度)	331.2ha (平成 37 年度)	都市整備課



## 第4章 計画の推進に向けて

### 1. 計画の進行管理

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。

本市では、住宅政策の担当部署は都市部建築課となっておりますが、多様な居住ニーズに対応する住宅・住環境づくりに関わる施策や事業は多岐に渡っています。そのため、本計画の目標を確実に推進するための進行管理を行うため、住宅課等の専門部署の設置を検討します。

また、福祉部署をはじめとして関連部署との連携・協力が不可欠です。そのため、全庁的な取り組みを進めるとともに、関連部署と施策内容等の調整を行うなど連携を強化し、必要に応じた対応を協議しながら、着実な実施を目指します。

### 2. 国・千葉県への提案・要望

市民生活を支える基礎的自治体として、市の役割と責任が大きくなる一方で、住宅等の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となっています。

市の住宅施策の実施にあたっては、国や千葉県の事業等を活用するものもあることから、連携を図るとともに、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等について、必要に応じて提案・要望を行っていきます。

### 3. 市・市民・事業者等の役割

本計画の住宅政策の基本理念である『人 みどり 子育て 住み継がれる住まい・まち 四街道』を実現し、より良い住まいづくり・まちづくりを進めていくには、市民、事業者等、行政の多様な主体がそれぞれの役割分担のもと積極的に計画に参加し、連携・協力していくことが必要です。

#### (1) 本市の役割

市民に対して、市政日より「よつかいどう」やホームページ等を活用して本計画の周知を図り、計画の実現に向けた協力を呼びかけていきます。また、住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、市民の意見を住宅施策の効果的な推進に反映し、市民ニーズや社会経済情勢の変化に応じて柔軟な施策検討を行います。さらに、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを行うにあたり、地域コミュニティにおける市民活動の重要性が高まっているこ

とから、市民団体等とのパートナーシップを築きながら支援を進めていきます。

また、行政が実施する施策の推進には、事業者等の協力は必要不可欠であるため、健全な市場の形成による住宅施策の推進に向けて、住宅の供給や流通に関連する民間事業者・団体に対して、本計画の周知や住宅施策に関する情報提供を行い、積極的に連携を図っていきます。

## **(2) 市民の役割**

自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとし、次世代に継承していくには、市民一人ひとりの理解と市民自らが住まいづくりに参画することが必要です。そのため、防災・防犯対策への意識向上や関心を高めるとともに、本計画に対する理解のもと、市民自らが地域コミュニティ等を通じて積極的に住まいづくり・まちづくりに関わり、地域社会を構成する一員として、住み良い住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが求められます。

## **(3) 事業者等の役割**

住宅関連事業者等は、住宅供給やサービス提供の担い手として、健全な住宅市場の形成やより良い住まいづくり・まちづくりに取り組んでいくことが重要です。このため、公正な取引等に基づく住み良い住宅の供給や良好な住環境の形成を推進していくことが求められています。中でも民営借家については、質の向上を図るとともに、希望する住宅に適切に入居できる仕組みづくりが必要です。

また、耐震性能の向上やバリアフリー化、環境に配慮した住宅整備やリフォームなどの分野においては、近年、重要性が増しており、新たな施工方法の確立や技術革新の進展により、より大きな社会的責任を担うこととなります。このため、技術の向上に努めるとともに効果的かつ透明性のある施工を行うことにより、社会的要請に応えていくことが求められます。



## よつぼくん

よつぼくんは四街道の魅力を  
伝えるために生まれたんだ。

四街道のツボをたくさん知っているよ。  
四街道のいいところはなんでも聞いてね。

よつぼくんはいつも元気いっぱい。  
ツボを刺激して、まちを元気にするよ。

## 1. 四街道市住生活基本計画策定検討委員会

### 四街道市住生活基本計画策定検討委員会設置要綱

#### (設置)

第1条 市は、本市における住宅政策を総合的かつ体系的に推進するための基本となる四街道市住生活基本計画（以下「計画」という。）を策定するに当たり専門的かつ幅広い分野からの意見を反映させるため、四街道市住生活基本計画策定検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

#### (所掌事項)

第2条 委員会は、計画策定における次に掲げる事項について意見交換を行い、市長への提言を行う。

- (1) 本市の住宅政策課題に関すること。
- (2) 計画の基本理念と基本目標に関すること。
- (3) 計画の基本方向に関すること。
- (4) その他市長が必要と認めること。

#### (組織)

第3条 委員会は、委員8人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係団体より推薦された者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 公募による市民

#### (任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から計画が公表される日までとする。

2 委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

#### (委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。

- 2 会議においては、委員長が議長となる。
- 3 委員会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 4 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 5 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市部建築課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成26年6月1日から施行する。

(この要綱の失効)

- 2 この要綱は、四街道市住生活基本計画が公表された日限り、その効力を失う。

四街道市住生活基本計画策定検討委員会委員名簿

選出区分	氏名	団体等	備考
学識経験者	中島 明子	和洋女子大学教授	委員長
学識経験者	大山 長七郎	環境カウンセラー	
関係団体	梅山 美枝	四街道市民生委員 児童委員協議会	
関係団体	齊藤 弘史	千葉県建築士事務所協会 (印旛支部)	副委員長
関係団体	飯田 隆義	千葉県宅地建物取引業協会 (印旛支部)	
関係行政機関	小湊 宏明	千葉県県土整備部住宅課	平成26年度
	喜地 良男		平成27年度
市民公募	菅谷 常生	—	
市民公募	中村 吉恵	—	

## 四街道市住生活基本計画策定庁内検討委員会設置要綱

### (設置)

第1条 市は、本市における住宅政策を総合的かつ体系的に推進するための基本となる四街道市住生活基本計画（以下「計画」という。）を策定するに当たり、幅広い意見及び適切な情報を取り入れるため、四街道市住生活基本計画策定庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

### (所掌事項)

第2条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 計画の策定に関すること。
- (2) その他委員会が必要と認めた事項。

### (組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び別表に掲げる委員をもって構成する。

- 2 委員長には、都市部次長の職にある者を充てる。
- 3 副委員長は、都市部建築課長の職にある者を充てる。

### (任期)

第4条 委員の任期は、計画が公表される日までとする。

### (委員長及び副委員長)

第5条 委員長は、会務を総理する。

- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

### (会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。

- 2 会議においては、委員長が議長となる。
- 3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

### (庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市部建築課において処理する。

### (補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

#### 附 則

### (施行期日)

- 1 この要綱は、平成26年8月1日から施行する。

### (この要綱の失効)

- 2 この要綱は、四街道市住生活基本計画が公表された日限り、その効力を失う。

別表（第3条関係）

危機管理室	危機管理室長
経営企画部	政策推進課長
総務部	自治振興課長 課税課長
福祉サービス部	福祉政策課長 高齢者支援課長 障害者支援課長
健康子ども部	子ども保育課長
環境経済部	環境政策課長 産業振興課長
都市部	都市計画課長

## 2. 四街道市住生活基本計画策定検討委員会の経緯

庁内検討委員会開催日(上段) 策定検討委員会開催日(下段)			議題
平成 26 年度	1回	9月3日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・四街道市住生活基本計画の概要</li> <li>・四街道市の住宅・住環境の状況</li> <li>・アンケート調査の実施について</li> <li>・空き家実態調査の実施について</li> <li>・その他</li> </ul>
		10月3日	
	2回	1月22日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・四街道市の住生活施策の現況</li> <li>・アンケート結果の報告</li> <li>・空き家実態調査結果の報告</li> <li>・現況と課題の整理</li> <li>・その他意見交換</li> </ul>
		2月4日	
平成 27 年度	1回	6月22日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況と課題の整理（再整理）</li> <li>・基本方針</li> <li>・成果指標、目標設定</li> <li>・その他意見交換</li> </ul>
		7月8日	
	2回	10月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施策と重点施策の整理</li> <li>・計画（素案）</li> <li>・その他意見交換</li> </ul>
		10月29日	
	12月9日～1月8日		<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックコメント</li> </ul>
	3回	1月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックコメントの実施結果</li> <li>・四街道市住生活基本計画の策定</li> <li>・四街道市住生活基本計画（概要版）</li> <li>・その他意見交換</li> </ul>
2月18日			

アンケートの実施  
空き家実態調査の実施



### 3. 住まいに関するアンケート調査結果概要

#### 1. 調査の概要

##### (1) 調査の目的

市民の住宅及び住環境に対する意向を把握し、住宅施策等の策定等における基礎資料とします。

##### (2) 調査対象

中学校5地区の世帯数に応じて無作為抽出した、市内の住宅に居住する2,100世帯の世帯主。

##### (3) 調査時期

平成26年10月28日から11月10日まで。

##### (4) 配布・回収結果

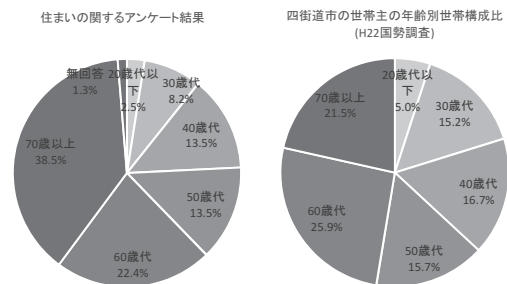
有効総数2,083票、回収数1,026票、回収率49.3%。

#### 2. 調査結果概要

##### (1) 回答者の属性

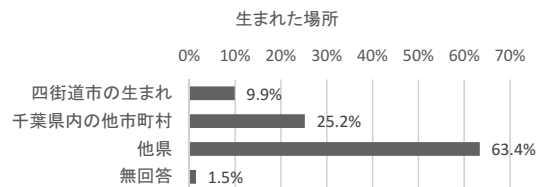
###### ① 世帯主の年齢 (回答者数 1,026)

世帯主の年齢は60歳以上が60.9%となっており、世帯主が高齢者の世帯の関心の高さが伺えます。



###### ② 世帯主の生まれた場所 (回答者数 1,026)

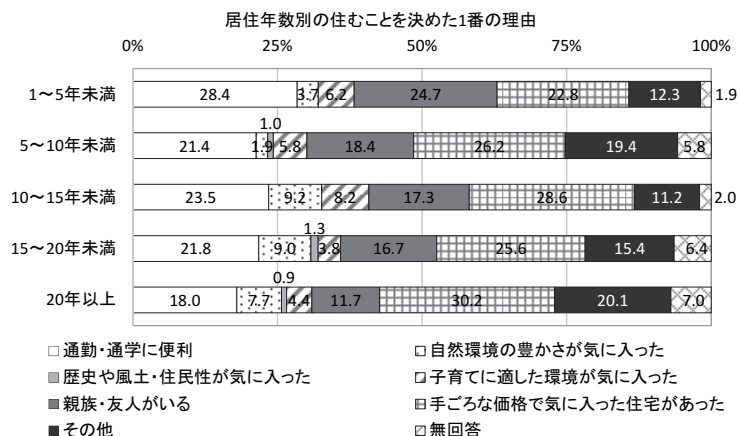
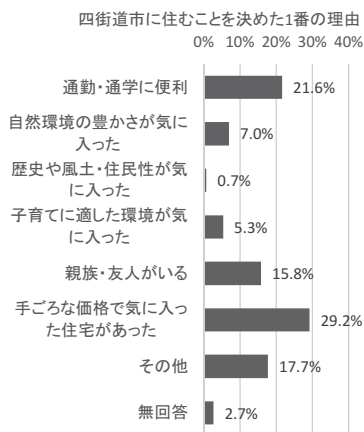
四街道市生まれは9.9%にとどまり、世帯主の年代が高いほど他県の生まれの割合が高く、市外からの流入世帯が多くなっています。



###### ③ 四街道市に住むことを決めた1番の理由 (回答者数 976)

5年以上居住している世帯は「手ごろな価格で気に入った住宅があった」が最も多く、5年未満の世帯は「通勤・通学に便利」が多くなっています。また、居住年数が短い世帯ほど「親族・友人がいる」の割合が高く、近年では“親世帯”や“子ども世帯”が市内に居ることがきっかけになっていることが伺えます。

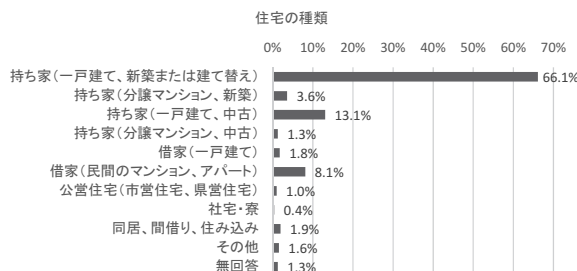
[その他記載例：転勤、結婚、親との同居、公社住宅に当選 など]



## (2) 現在住んでいる住宅について (回答者数 1,026)

### ①住宅の種類

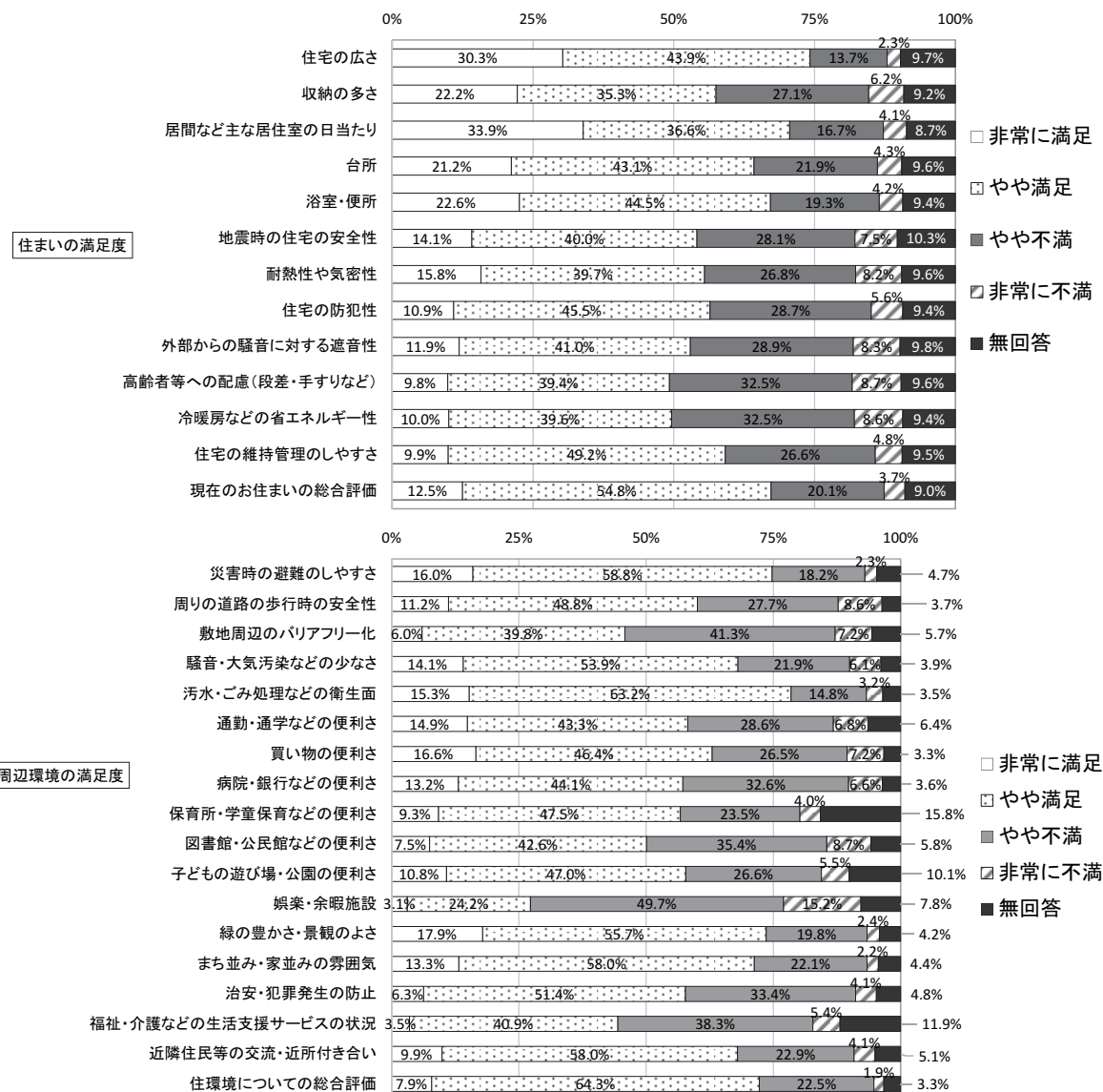
新築や建替えによる持ち家の一戸建てが最も多く、マンションや中古取得も含めると、持ち家が 84.1%を占めていますが、世帯主の年代が若くなるほど持ち家の割合は低くなっています。



### ②住まい・周辺環境の満足度

住まいに対し“非常に満足”の割合が「居間など主な居室の日当たり」「住宅の広さ」で高く、“非常に不満”は「高齢者等への配慮(段差・手すりなど)」「冷暖房などの省エネルギー性」が高くなっています。

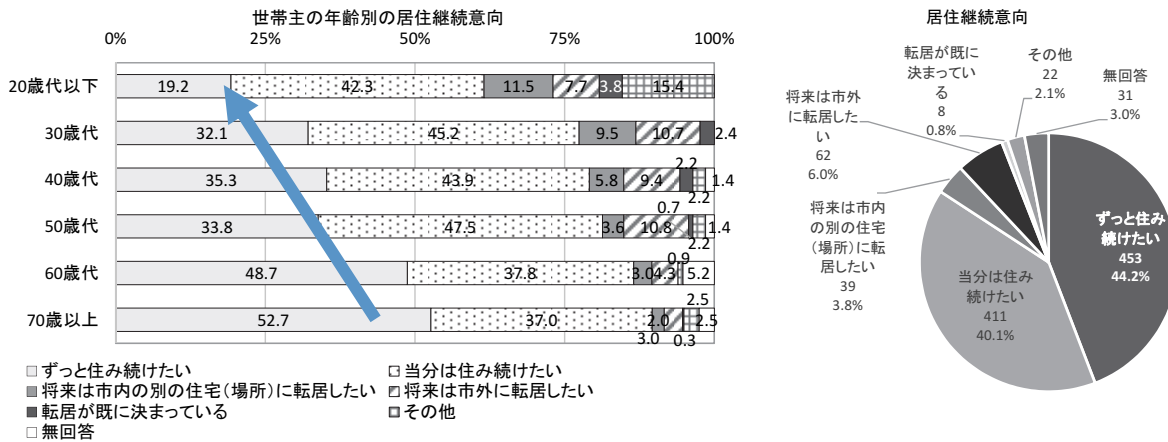
周辺環境に対し“非常に満足”の割合が「緑の豊かさ・景観のよさ」「買い物の便利さ」で高く、“非常に不満”は「娯楽・余暇施設」「図書館・公民館などの便利さ」が高くなっています。



### ③居住継続意向

「ずっと住みたい」「当分は住みたい」をあわせると、84.3%が居住継続を望んでいます。世帯主の年代が若くなるほど割合は低くなっています。

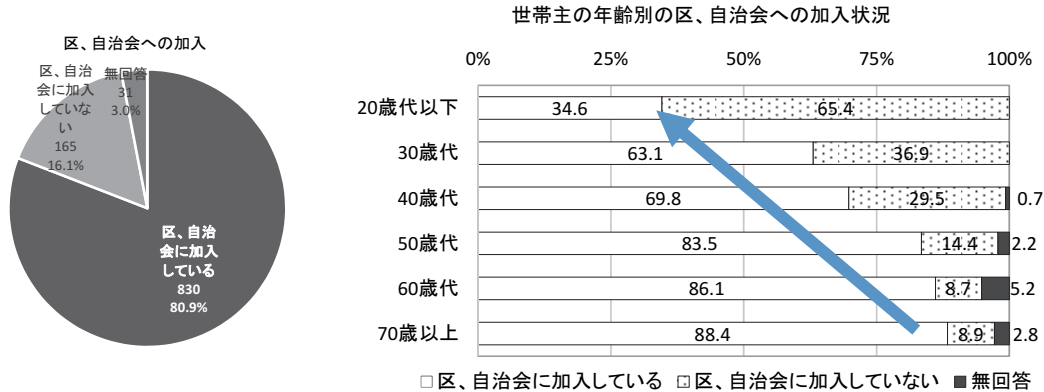
[その他記載例：体が不自由になったら施設等に転居したい など]



### (3) 近隣状況について (回答者数 1,026)

#### ①区、自治会への加入

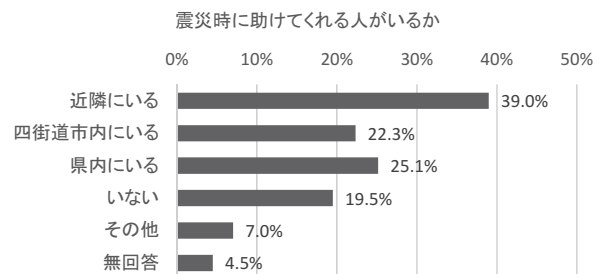
80.9%が区、自治会に加入しており、世帯主の年代が若いほど加入の割合は低くなっています。



#### ②震災時の救助<複数回答>

39.0%が震災時に助けてくれる人が「近隣にいる」一方、19.5%は「いない」状況にあります。

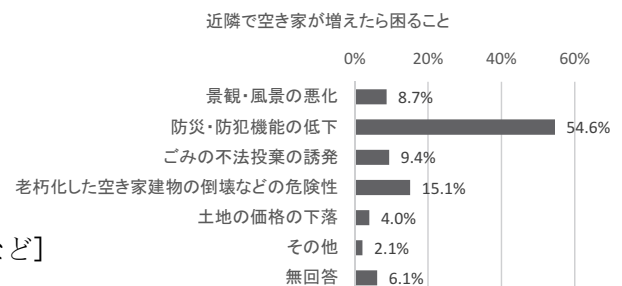
[その他記載例：県外、東京 など]



#### ① 空き家が増えて困ること

近隣で空き家が増えると困ることは、「防災・防犯機能の低下」が最も多くなっています。

[その他記載例：地区としての活動の鈍化 など]

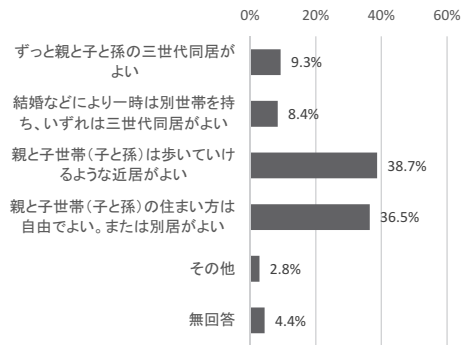


(4) 望ましい家族の住まい方について (回答者数 1,026)

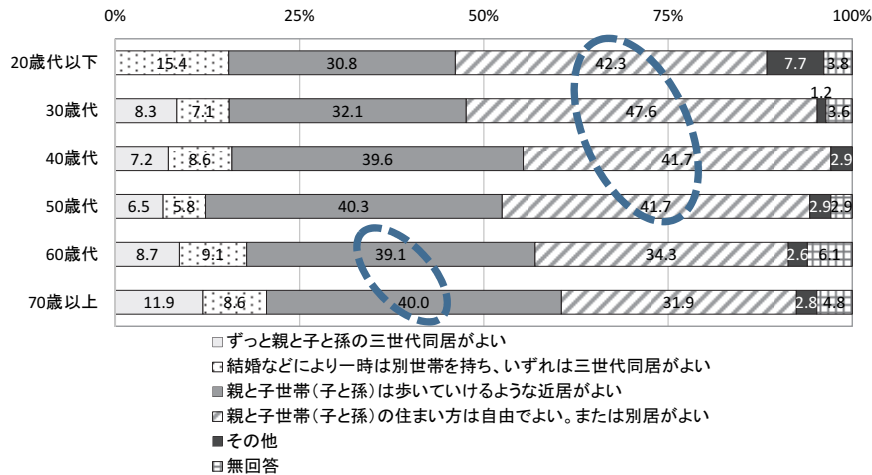
「親と子世帯(子と孫)は歩いていけるような近居がよい」と「親と子世帯(子と孫)の住まい方は自由でよい。または「別居がよい」の希望が多く、ほぼ同様の割合になっていますが、世帯主の年代別では 60 歳代以上では「近居」、50 歳代以下では「自由・別居」の割合が高くなっています。

[その他記載例：年齢や状況により変化するなど]

望ましい家族の住まい方



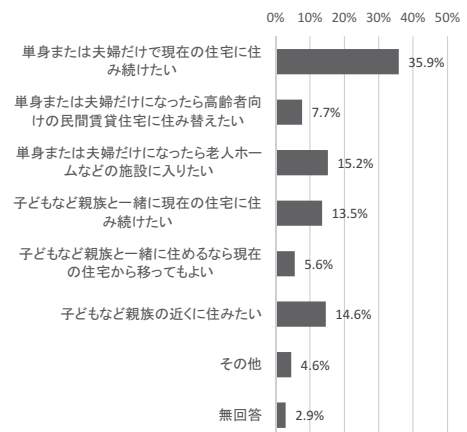
世帯主の年代別の家族の望ましい住まい方



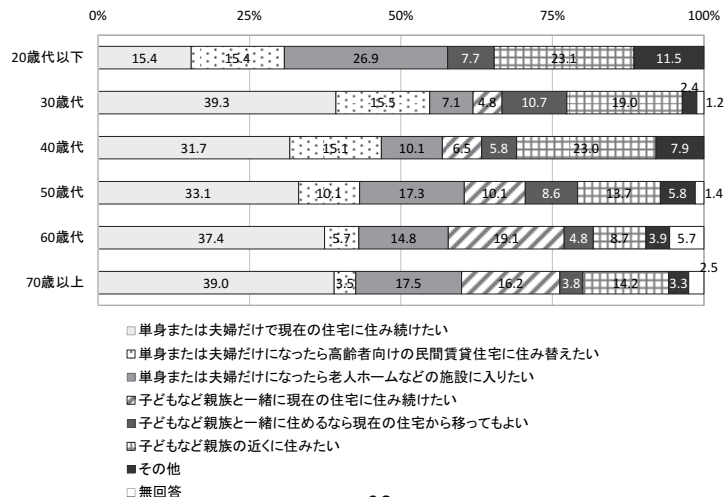
(5) 高齢者になり身体が弱ったときの住まい方について (回答者数 1,026)

「単身または夫婦だけで現在の住宅に住み続けたい」の希望が多く、世帯主の年代別でも 20 歳代以下を除く世代で同様の希望が多くなっています。しかし、次に多い希望は 60 歳代以上では「子どもなど親族と一緒に現在の住宅に住み続けたい」である一方、50 歳代以下では「子どもなど親族の近くに住みたい」に分かれる結果となっています。[その他記載例：利便性の高いマンションなど]

高齢者になり身体が弱ったときの住まい方



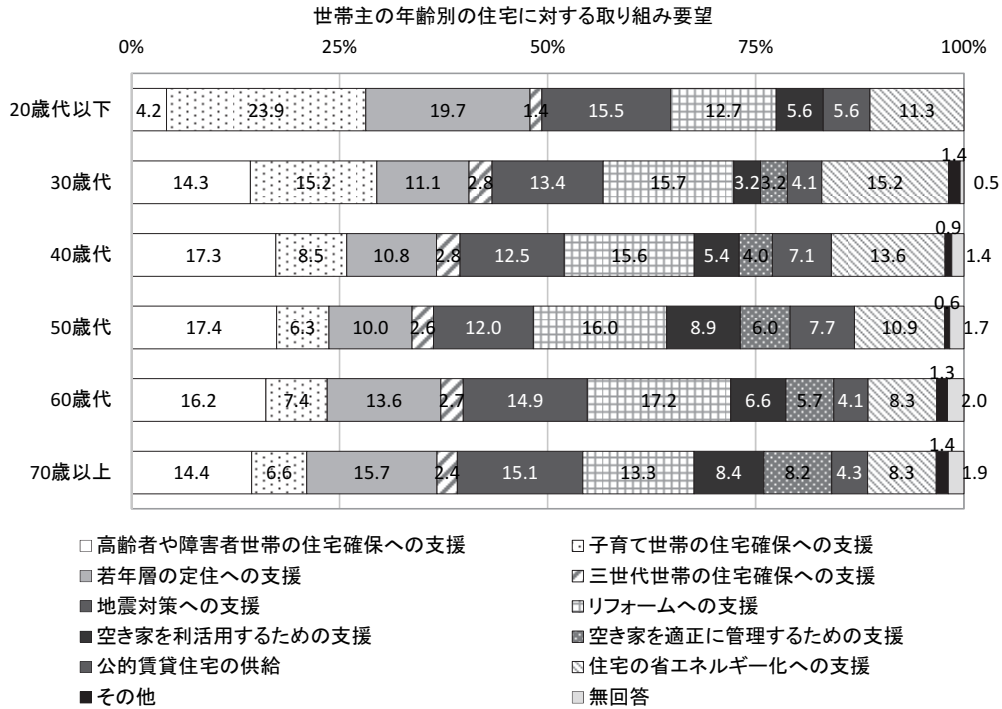
世帯主の年代別の高齢者になり体が弱ったときの住まい方



(6) 市の住宅に対する取り組み要望（回答者数 1,026）〈3つまで回答〉

「高齢者や障害者世帯の住宅確保への支援」と「リフォームへの支援」の希望が多く、ほぼ同様の割合になっていますが、世帯主の年代別では20歳代以下では「子育て世帯の住宅確保への支援」、70歳代以上では「若年層の定住への支援」の割合が高くなっています。

[その他記載例：空き家を増やさないための施策・税制 など]



## 4. 空き家等実態調査結果概要

### 1. 空き家外観調査概要

#### (1) 調査の目的

既存の統計調査では把握できない空き家の実態や所有者の意向を確認し、今後の空き家の管理・活用等の推進方策の検討における基礎資料とします。

#### (2) 調査対象

以下の条件のもとに抽出した千代田、旭ヶ丘、みそら、四街道、下志津新田、さつきヶ丘、つくし座、さちが丘、和良比、鹿渡の10地区の一戸建(店舗併用含)住宅を現地で個別調査しました。

- 市街化区域
- 高齢者のみの世帯率が高い地区
- 高齢者のみの世帯の増加率が高い地区
- 一戸建て居住世帯減少率が高い地区等



#### (3) 調査実施状況

平成26年10月21日～11月27日まで。

#### (4) 調査内容

現地調査で電気メーター不動等、判定基準に基づき空き家と推定した住宅の外観調査を実施しました。

現地調査による空き家、市の水道閉栓情報、苦情情報をもとに登記簿情報から、建物所有者にアンケート票を郵送し、住宅利用の実態や活用意向等を把握しました。

### 2. 空き家外観調査結果概要

#### (1) 推定空き家の状況について

市内に居住する総世帯数(平成22年国勢調査)、31,951世帯のうち一戸建てに居住する23,737世帯の半数以上にあたる13,007戸を調査した結果、368戸が空き家と推定され、空き家率は2.8%でした。

平成20年の住宅土地統計調査(抽出調査)の四街道市における一戸建ての空き家率は5.9%(1,430戸÷24,070戸)であることから、実際の空き家は統計に比べて少ないものと推測されます。

	主世帯総数	一戸建居住世帯数
平成22年国勢調査	31,951	23,737

町丁字	平成22年国勢調査		水道閉栓戸数	現地調査結果		
	主世帯総数	一戸建居住世帯		一戸建戸数	空家数	空家率
千代田	2,690	1,779	66	2,771	58	2.1%
旭ヶ丘	1,503	1,493	62	1,615	39	2.4%
みそら	1,645	1,642	35	1,730	38	2.2%
四街道	2,860	1,160	83	1,144	62	5.4%
下志津新田	1,193	802	33	831	21	2.5%
さつきヶ丘	210	210	3	219	3	1.4%
つくし座	643	637	28	632	16	2.5%
さちが丘	483	482	23	485	16	3.3%
和良比	2,671	1,915	63	2,150	66	3.1%
鹿渡	2,283	1,362	43	1,430	49	3.4%
合計	16,181	11,482	439	13,007	368	2.8%

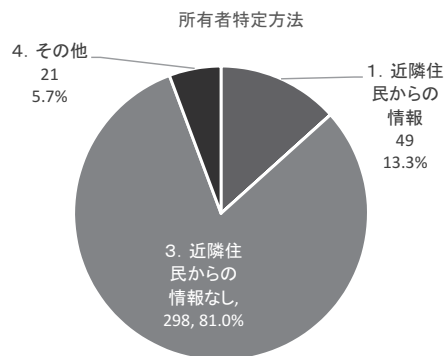
	一戸建総数	一戸建空家	空家率
平成20年住宅・土地統計調査	24,070	1,430	5.90%

(2) 空き家と推定した 368 件の外観調査結果について

①所有者特定状況

現地調査で、49 件(13.3%)は近隣住民から所有者の情報を得られたものの、298 件(81.0%)は近隣から情報は得られず、近隣でも空き家所有者を把握しているのは少数であるものと推測されます。

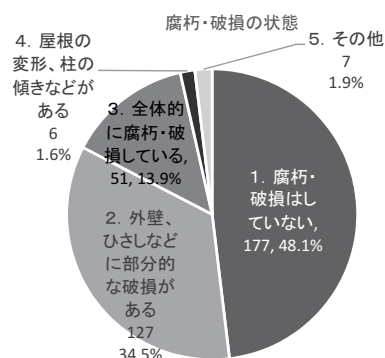
[その他記載例：電気メーターが取り外されている など]



②腐朽・破損状況

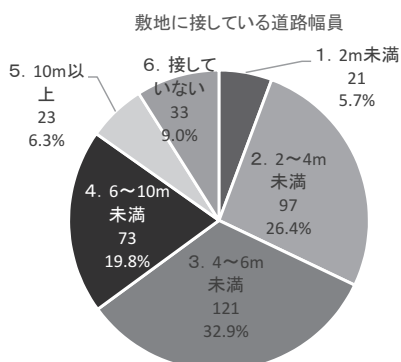
177 戸(48.1%)は外観から腐朽・破損はみられず有効活用が望めますが、57 戸(15.5%)は全体的に腐朽・破損、又は屋根や柱が変形するなど、所有者の適切な管理を促し、取壊しや建替えなど、安全性の確保が望めます。

[その他記載例：つる草が囲っている など]



③敷地の接道状況

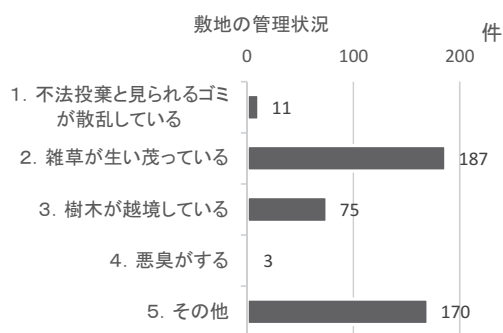
151 件(41.0%)が 4m未満又は接道していない状況にあり、適切な接道条件の確保が望めます。



④敷地の管理状況

75 件(20.4%)で樹木が越境しており、近隣に直接影響を及ぼしているため、適切な敷地管理を所有者に周知する必要があります。

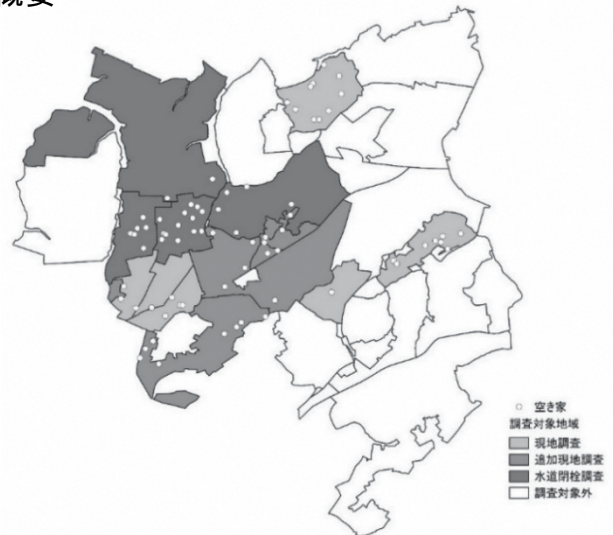
[その他記載例：ごみが散乱している など]



### 3. 住宅利用実態調査（アンケート調査）概要

#### (1) 配布・回収状況

現地調査の結果、空き家が少なかったことから、368 件に加えて水道閉栓情報※237 件、苦情情報 5 件をあわせた 610 件の推定空家を対象に、アンケート調査を実施しました。登記簿情報から 471 件の所有者が把握でき、同一の所有者がいた事から 439 件に実態調査票を郵送しましたが、宛先不明等で 131 件が返戻され 308 件が所有者に到達したと考えられます。158 件から回収でき、回収率は 50.3%でした。



※水道閉栓情報については現地調査対象地区以外で、情報が多い大日、栗山地区のみ推定空家としています。

#### (2) 調査時期

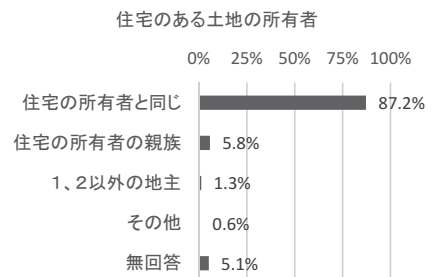
平成 26 年 11 月 27 日～12 月 30 日まで。

### 4. 住宅利用実態調査（アンケート調査）結果概要

#### (2) 住宅の所有者について(回答者数 156※)

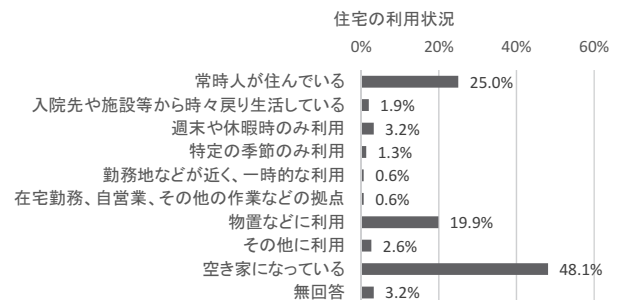
住宅、土地ともに同一の所有者が最も多くなっています。

※住宅の所有者確認の設問で「心当たりがない」2 件を除きます(以下同様)。



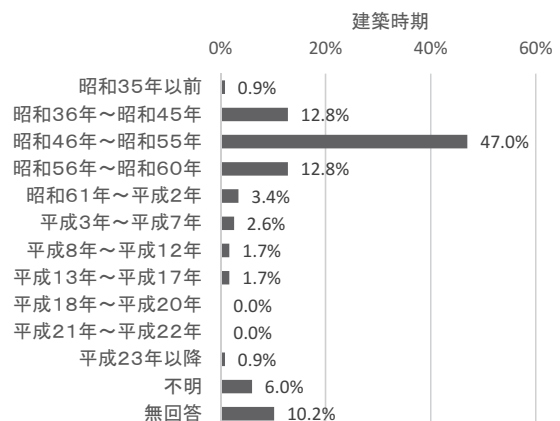
#### (3) 住宅の利用状況について(回答者数 156)

「空き家になっている」の回答が 75 件 (48.1%)<右図立地図参照>、「常時人が住んでいる」が 39 件(25.0%)、「物置などに利用」など一時的な利用が 47 件(30.1%)となっています。住宅土地統計調査では、一時的な利用も空き家と見なしている事から、空き家は 112 件(71.8%)となります。



#### (4) 住宅の建築時期などについて(回答者数 117)

「常時人が住んでいる」を除く 117 件(無回答 5 件含む)のうち 71 件(60.7%)は昭和 55 年以前に建築され、建築後 34 年以上経過しています。



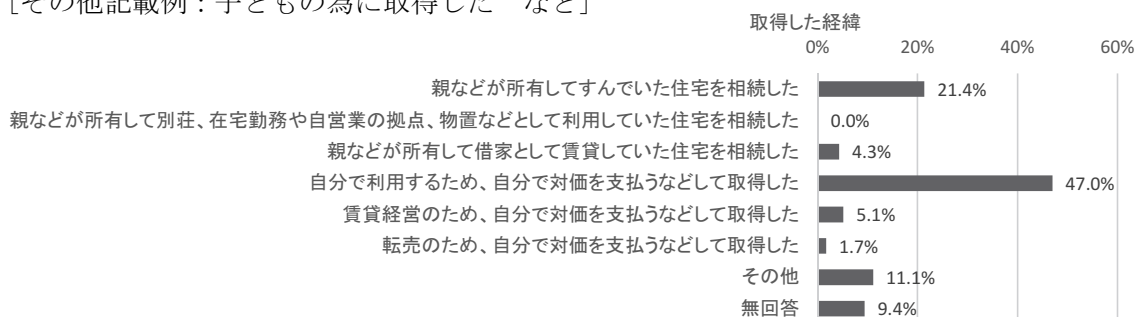


(5) 居住の経緯などについて

①住宅を取得した経緯(回答者数 117)

「自分で利用するため、自分で対価を支払い取得した」の回答が 55 件(47.0%)で、最も多く、次いで「相続」が 25 件(21.4%)となっています。

[その他記載例：子どもの為に取得した など]



②人が住まなくなってからの期間・理由

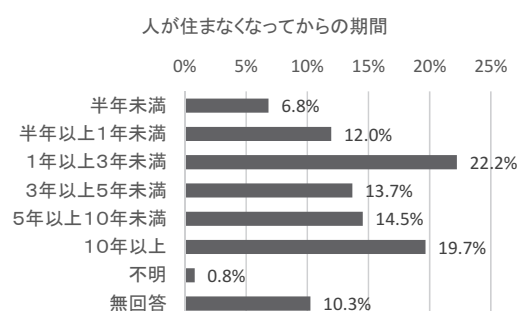
(回答者数 117)

「1~3年未満」が 26 件(22.2%)、次いで「10年以上」が 23 件(19.7%)となっており、長期間居住していない住宅内部設備等の老朽化が懸念されます。

(回答者数 101) <複数回答>

住まなくなった理由は、「別の住宅へ転居したから」が 50 件(49.5%)と最も多く、「老人ホーム等施設入居、死亡、入院」は 29 件(28.8%)になっています。

[その他記載例：物置として購入したため など]



(6) 管理について (回答者数 117)

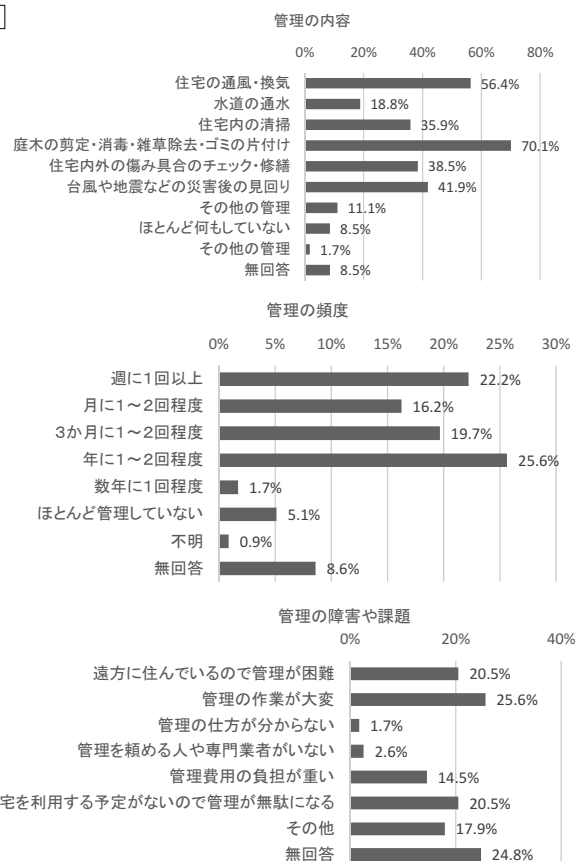
①管理状況について

74 件(63.3%)が「自分または親族」が管理している状況にあり、管理の内容(複数回答)は「庭木の剪定・雑草除去」などの住宅周りの整備が 82 件(70.1%)と多くなっています。

管理の頻度は「年に1~2回」と少ない方が 30 件(25.6%)、一方で「週に1回以上」と多い方が 26 件(22.2%)と分かれる結果となりました。

管理上の障害や課題(複数回答)は、「管理の作業が大変」が 30 件(25.6%)と多く、次いで「遠方に住んでいる」、「利用する予定がなく無駄」が共に 24 件(20.5%)となっています。

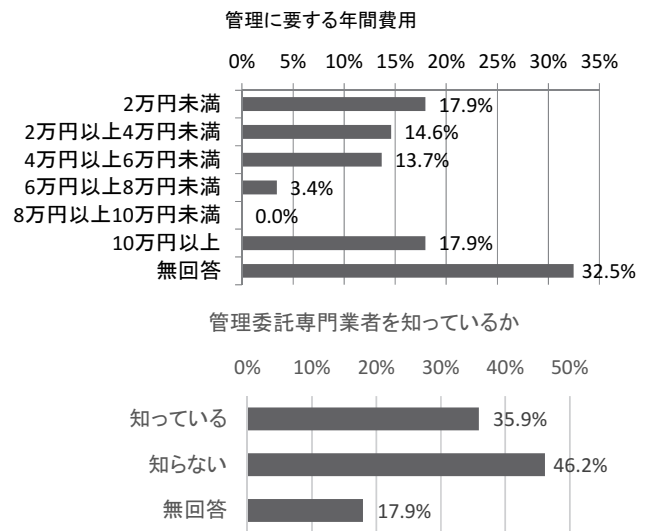
[その他記載例：どの程度管理すればよいか不明 など]



## ②管理に要する費用

年間管理費用は「2万円未満」と「10万円以上」が共に21件(17.9%)となっており、管理にかかる費用は幅広くなっています。

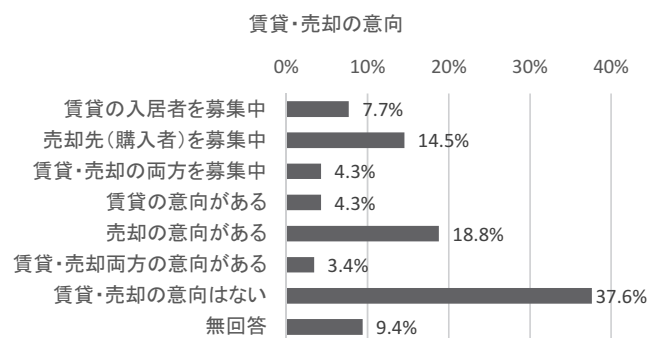
管理委託専門業者について「知らない」が54件(46.2%)となっており、管理の方法等が周知されていない状況が伺えます。



## (7) 賃貸・売却について

(回答者数 117)

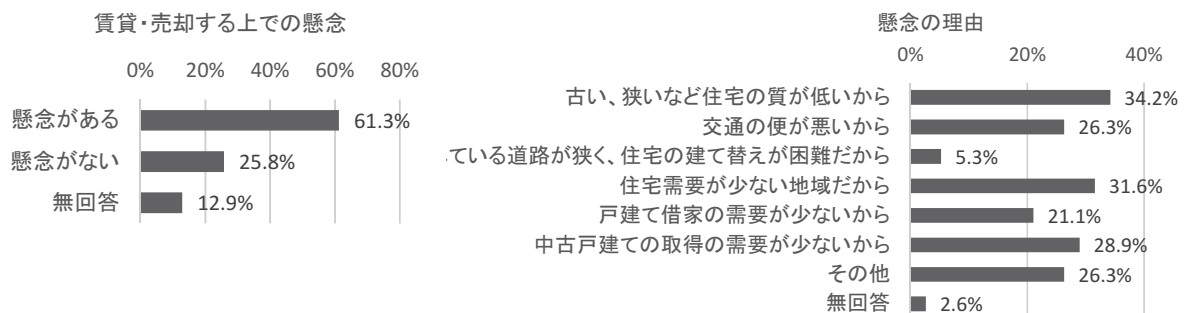
「賃貸・売却の意向はない」が44件(37.6%)となっている以外は、既に募集中か賃貸・売却の意向がある状況にあります。



(回答者数 62)

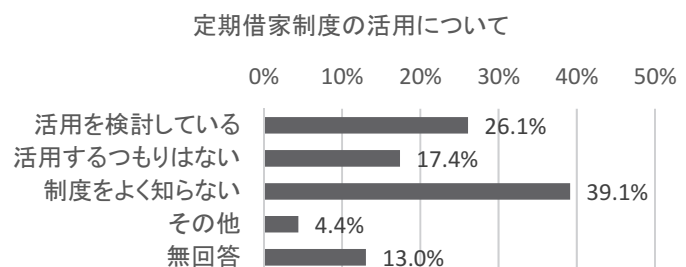
賃貸・売却の意向がある方(62件)のうち、38件(61.3%)が何らかの懸念があり、その理由(複数回答)は「古い、狭いなどの住宅の質が低いから」や「住宅需要が少ない地域だから」が多くなっています。

[その他記載例：退去してほしい時に出てくれない、きちんと管理しない など]



(回答者数 23)

賃貸の意向がある方(23件)のうち、定期借家制度について「制度をよく知らない」が9件(39.1%)となっています。



(8) 今後の利用意向について

(回答者数 44)

賃貸・売却の意向がない方(44 件)のうち、31 件(70.4%)は「現在の利用方法が続ける」と回答しており、12 件(27.3%)は「現在と異なる利用方法または除却を考えている」となっています。

(回答者数 31) <複数回答>

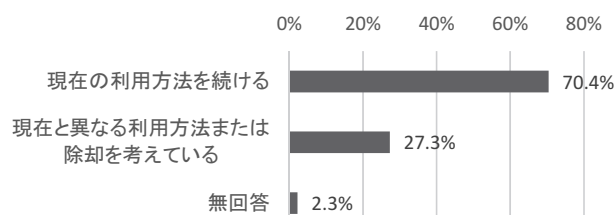
賃貸・売却を考えてない理由は「人に貸すことに不安がある」「古い、狭いなど住宅の質が低い」が多く、除却を考えていない理由は「固定資産税が上がるから」「解体費用が高いから」が多くなっています。

その他記載例

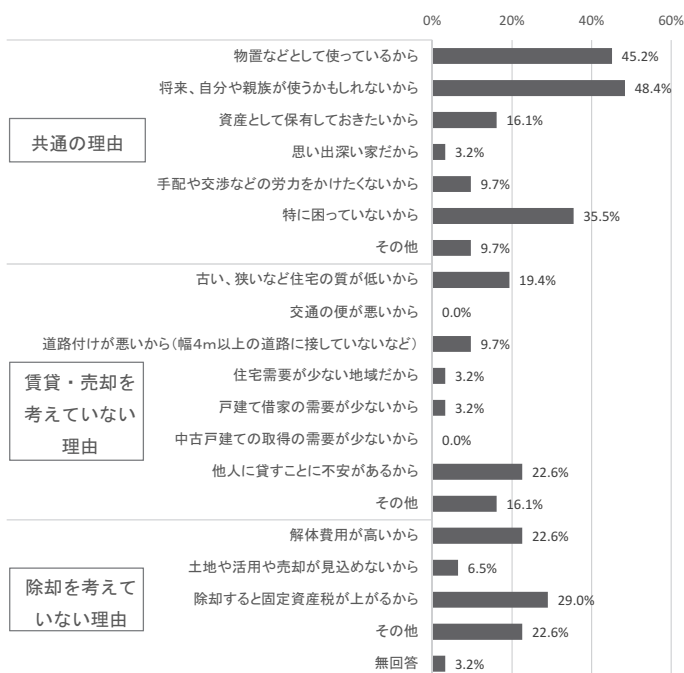
[共通の理由：子供が二人いるので2軒の家を持っていたい など][賃貸・売却を考えていない理由：自宅が狭いので別棟として利用する など]

[除却を考えていない理由：無くなれば不便だから など]

今後の利用意向



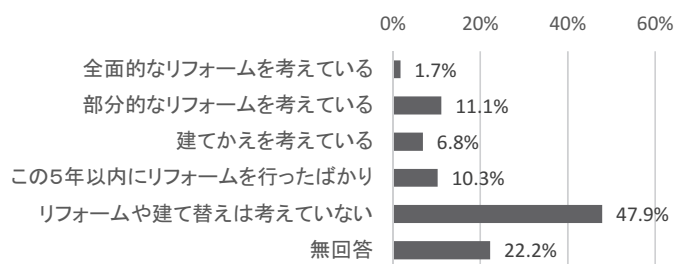
賃貸・売却・除去を考えていない理由



(9) リフォーム・建替えについて (回答者数 117)

56 件(47.9%)は「リフォームや建替えは考えていない」と回答しており、12 件(10.3%)は「5年以内にリフォームを行った」、15 件(12.8%)は、全面的又は部分的な「リフォームを考えている」となっています。

リフォーム・建替え意向

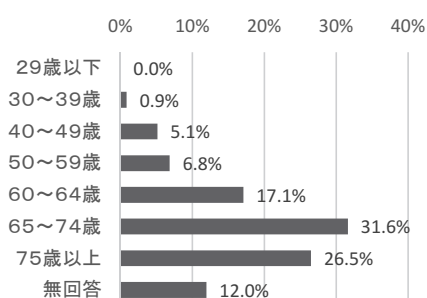


(10) 所有者の年齢・現在の居住地について (回答者数 117)

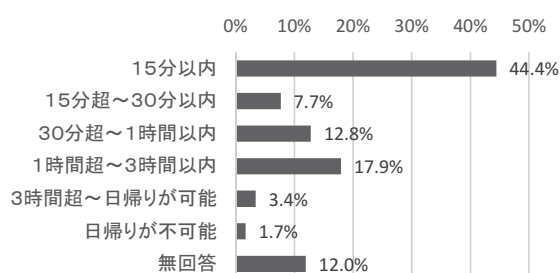
「65～74 歳」が 37 人(31.6%)と最も多く、65 歳以上が 68 人(58.1%)となっています。

現在の居住地は、空き家から「15 分以内」が 52 人(44.4%)と近隣に居住している方が多く、「日帰りが不可能」は 2 人(1.7%)となっています。

所有者の年齢



現在のお住まいからの時間



## 5. 用語解説

### あ行

#### 空き家

住宅・土地統計調査では、空き家とは、別荘などの「二次的住宅」、新築・中古を問わず賃貸又は売却のために空き家になっている「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」、その他、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て替えなどのために取り壊すことになっている「その他の住宅」をいう。

### か行

#### 給与住宅

社宅や公務員住宅のように、会社、団体、官公庁などが所有または管理し、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅をいう。

#### 居住面積水準

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、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。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「最低居住面積水準」と、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する「誘導居住面積水準」からなる。

#### グループホーム

地域社会の中で暮らしたいと考えている高齢者等が、協働して自立した日常生活・社会生活を営むことができるように、必要な援助を受けることができる施設のことをいう。

#### 公的賃貸住宅

国、地方自治体、公社、都市再生機構（旧・都市公団）等により整備される賃貸住宅で、代表的なものとして公営住宅、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、住宅供給公社住宅、都市再生機構住宅がある。

#### 国勢調査

総務省統計局が主体となって行う、「人口及び世帯」に関する各種属性のデータを調べる「全数調査」。日本では、国の最も重要かつ基本的な統計調査として、10年ごとに国勢調査を実施することとされており、その中間の5年目に当たる年には簡易な方法で実施されている。

#### コミュニティ

同じ居住地域で、利害を共にする協働社会のこと。生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきを持つ。

### さ行

#### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し、高齢者が安心して生活することができるよう、バリアフリー構造などを有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅をいう。

## 住宅ストック

建築されている既存の住宅をいう。5年ごとに実施される住宅・土地統計調査によると、2013年の総住宅数は6,063万戸で世帯数5,307万を大きく上回る“過剰在庫”状態で、空き家問題なども顕在化していることから、その活用策が議論されている。

## 住宅確保要配慮者

低所得者、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をいう。

## 住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きが定められている。客観的な評価をする第三者機関を、登録住宅性能評価機関として登録し、登録住宅性能評価機関は、申請に基づき、設計段階の評価（設計住宅性能評価）と施工段階と完成段階の評価（建設住宅性能評価）を行う。建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）に紛争処理を申請することができる。

## 住宅・土地統計調査

総務省が住宅関連施策の基礎資料を得ることを目的に、昭和23年から5年ごとに行われ、平成25年住宅・土地統計調査はその14回目に当たる。住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

## 住宅用省エネルギー設備

家庭におけるエネルギーの安定確保及びエネルギー利用の効率化・最適化を図るための設備をいう。具体的には、家庭用燃料電池システム、定置用リチウムイオン蓄電システム、電気自動車充電設備等がある。

## 住宅セーフティネット

高齢者、障害者、外国人、一人親世帯など、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されている様々な仕組みをいう。

## た行

### 耐震化率

耐震性を満たす住宅・建築物数（昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物のうち耐震性を満たす建築物数）が住宅・建築物数（昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物数）に占める割合のこと。

### 耐震基準

建築物や土木構造物を設計する際に、それらの構造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。旧耐震基準は、昭和56年の建築基準法改正以前の基準であり、新耐震基準では、地震による建物の倒壊を防ぐだけでなく、建物内の人間の安全を確保することに主眼がおかれた。

## 耐震診断

建築物が地震に対してどの程度耐えることができるのか、その建築物の図面や実地調査で、柱、梁、壁等の形状、材料などから建物がもつ構造状態を評価し、現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保しているか耐震性能を判定することをいう。

## 地域包括支援センター

地域住民の心身の健康の維持、生活の安定、保健・医療・福祉の向上と増進のために必要な援助、支援を包括的に担う地域の中核機関をいう。

## 地区計画

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法をいう。

## 長期優良住宅認定制度

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を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で定める基準に基づき認定する制度。税制の特例措置が得られる。

## 定期借家制度

平成11年12月に成立した「良好な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別諸地方」に伴い創設された制度。賃貸住宅計画の期間満了時に更新がなく契約を終了できる借家権と認めたもの。ファミリー世帯向けの賃貸住宅の供給など、バランスのとれた賃貸住宅市場の形成を目的としている。

## 低炭素社会

地球温暖化の原因である二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）などの温室効果ガスの排出を、自然が吸収できる量以内に削減するため、低炭素エネルギーの導入などの環境配慮を徹底する社会システム、二酸化炭素の排出が少ない社会のことをいう。

## は行

### バリアフリー

住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法をいう。

## や行

### ユニバーサルデザイン

障害者・高齢者・健常者等の区別なく誰もが利用できる建築、空間、製品等をデザインすることをいう。

## ら行

### ライフスタイル

生活の様式をいい、衣食住だけでなく、娯楽、交際などを含む暮らしぶりを指す。近年は、その人間の人生観、価値観、アイデンティティを反映した生き方などを表すこともある。

### ライフステージ

人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに分けた、それぞれの段階をいう。

## 緑地協定

都市緑地法に基づく任意協定。市街地環境を確保するため、土地所有者の方などの合意に基づき、住民の自主的な取り組みで、緑の保全や新たな緑化の推進を図ることを目的として定める。

## 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



