

限りなく佐倉の未来のために活力あふれる品格のある都市（まち）を目指して

佐倉市住生活基本計画

未来への第一歩 佐倉の豊かな住まいと暮らし

平成二十六年三月

佐倉市

題字 佐倉市長 蕨 和雄

はじめに

佐倉市は、印旛沼をはじめとする豊かな自然環境に恵まれ、さらに東京都心部への通勤圏という好立地条件から、大規模な宅地開発、土地区画整理事業などにより大型団地が続々と造成されるなど、住宅・人口の増加とともに自然と調和した都市として発展をしてきました。

その間には、目まぐるしく動く社会経済情勢の変化や、物が豊かになったことによる人々の暮らしの変化、国際化・情報化による住民ニーズの多様化など、住民の暮らしは大きく変わりました。

そして、少子高齢社会や人口減少社会といった新たな段階を迎え、これまでの住宅の「量」の確保から住宅や住環境の「質」の向上へと住宅政策の転換が必要になりました。

住まいや住環境における課題に対処するため、住まいの安定確保及び住環境向上の促進という目標を掲げ、価値が持続する住まいづくり、思いやりのあるコミュニティづくり、暮らしやすく美しい居住環境づくり、住まいのセーフティネット、住宅市場の活用、佐倉創造戦略づくりの6本を柱とした佐倉市住生活基本計画を、このたび策定しました。

この計画を基に、市・市民・事業者・NPO等がパートナーシップのもと、佐倉市の地域特性を考慮しながら、住まいに関する様々な施策を展開し、市民が互いに地域で支えあい、安全・安心に暮らせ、これまでよりもワンランク生活の質が向上するような、良好な住生活の実現を目指してまいります。

なお、本計画を策定するにあたり、アンケート調査をはじめ地域意見交換会など、これまで貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆様、また、計画策定にご尽力をいただきました「佐倉市住生活基本計画策定検討委員会」委員の方々に心からお礼を申し上げます。



平成26年3月

佐倉市長 萩 和 雄

目 次

1	社会背景と経過	1
2	計画の位置付け	3
3	現状の課題	4
4	計画の基本理念	7
5	基本方針とその役割	10
6	基本方針ごとの施策体系	12
7	施策の展開	14
8	施策の成果指標	35
9	計画の推進体制	39
10	リーディングプロジェクト	42

資 料 編

1	用語の解説	43
2	佐倉市の現況	56
3	各地区の概要	78
4	年齢別人口構成比率、地区別人口・高齢化率MAP	92
5	上位・関連計画	95
6	市民アンケート調査結果	105
7	空き家の状況把握	136
8	地域意見交換会	144
9	佐倉市住生活基本計画策定の経緯	154
10	佐倉市住生活基本計画策定検討委員会委員	155

1 社会背景と経過

1) 社会背景

近年、住まい・まちづくりを取り巻く環境は大きく変化しており、今後の社会情勢を見据えて新たな住宅施策の展開が求められております。このため、平成18年6月に国民の生活の安定の確保及び質の向上を目的として、「住生活基本法^{※48}（用語の解説については資料編 44 ページ以降に記載）」が制定されました。

国においては、法の基本理念にのっとり国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画「全国計画^{※47}」を定めると規定されていることから、平成18年9月に「全国計画」を策定しました。

都道府県は、全国計画に即して、都道府県内を対象とした「都道府県計画」を定めると規定されていることから、千葉県は、平成19年3月に「千葉県住生活基本計画」を策定しています。

また、その後の社会経済情勢等の変化に対応するため平成23年3月に全国計画が見直しされるとともに、千葉県計画においても平成24年2月に「第2次千葉県住生活基本計画」として、改定されています。このような中であって、佐倉市は、豊かな市民生活を創造し地域コミュニティ^{※32}を確立するなかで、定住人口の維持・増加を図り、持続可能な佐倉市を構築するため、住生活基本計画を策定することといたしました。

このようなことから、当市は、平成24年7月に委員8名による佐倉市住生活基本計画策定検討委員会を設置し、住宅情報提供、民間住宅の良質化、マンション管理等の支援、高齢者^{※26}、障害者の居住支援、地域特性に応じた住宅・住環境づくりなど多角的、横断的に議論を重ね、平成25年12月に提言書が提出されました。

本計画は、この提言書に基づき作成したものです。

2) 佐倉市住生活策定検討委員会の経過

第1回 平成24年7月3日開催

- 議題 会議運営について
- 住生活基本計画について
- 今後のスケジュールについて

第2回 平成24年8月2日開催

- 議題 県内策定済み市計画概要について
- 佐倉市住生活基本計画の位置付けについて

市内地域別概要について

第3回 平成24年8月29日開催

議題 アンケート調査について
スケジュールについて

第4回 平成24年10月31日開催

議題 アンケート調査の結果報告について
住生活基本計画の概要版について

第5回 平成24年11月21日開催

議題 アンケート調査結果の分析について
住生活基本計画の概要版について

第6回 平成24年12月19日開催

議題 住生活基本計画の概要版について

第7回 平成25年2月21日開催

議題 住生活基本計画の概要版について

第8回 平成25年3月27日開催

議題 検討委員会の意見集約版について
地区別意見交換会について

第9回 平成25年5月2日開催

議題 検討委員会意見集約版(案)について
地区別意見交換会について

平成25年5月11日 佐倉・根郷地区意見交換会

平成25年5月18日 和田・弥富地区意見交換会

平成25年5月25日 志津地区意見交換会

平成25年6月1日 臼井・千代田地区意見交換会

第10回 平成25年11月21日開催

議題 地域意見交換会の開催報告について
空き家調査中間報告について
基本理念について

佐倉市住生活基本計画策定検討委員会提言(案)について

第11回 平成25年12月19日開催

議題 佐倉市住生活基本計画策定検討委員会・提言(案)について

第12回 平成25年12月26日開催

佐倉市住生活基本計画策定検討委員会より提言書提出

2 計画の位置付け

国

住生活基本計画（全国計画）

当初：平成 18 年度～平成 27 年度

変更：平成 23 年度～平成 32 年度

国の全国計画に即して、都道府県計画を作成

千葉県

千葉県住生活基本計画

当初：平成 18 年度～平成 27 年度

改定：平成 23 年度～平成 32 年度

住生活基本法、全国計画、第 2 次千葉県住生活基本計画の趣旨を踏まえつつ、佐倉市第 4 次総合計画^{*58} や都市マスタープラン^{*75}、また各課個別計画と横断的に整合性を図り

佐倉市

佐倉市住生活基本計画

平成 26 年度～平成 35 年度

を作成する。

3 現状の課題

1) 住宅そのものの課題

長年にわたり快適な生活を送るためには、居住する住宅そのものの性能を高めることや、適正な維持管理を行う必要があります。

ライフステージ^{*99}の変化、住居の建築年数に応じた住宅の改修・リフォーム^{*103}・リノベーション^{*100}を行うことや、地震や火災などの災害への耐久性・予防性を高めるなどの対策が必要ですが、悪質業者によるトラブルが発生するなど、適切な情報提供や相談体制の構築が求められています。

また、分譲マンションは複数の所有者がいることから、維持管理に関する合意形成が難しく、支援や相談体制の構築が求められています。

2) 人と人との課題

人々が生活を営む地域社会において、隣近所同士の人々のつながりを深め、地域における見守りや助け合い精神を育むことは大変重要です。

しかしながら、価値観の多様化からコミュニティの希薄化が問題となっているほか、人口減少、少子高齢社会が進展していくことも相まって地域のコミュニティ活動が低下傾向にあることが懸念されています。

特に、子ども・子育て世帯・高齢者・障害者の方々への日々の暮らしのサポートは、行政サービスだけでは対応しきれない側面もあり、地域における助け合い、支え合いの果たす役割は、今後ますます重要性を増してくるものと考えられます。

3) 居住環境の課題

子どもから高齢者まで、多様な世代が集まり暮らす地域社会において、どの世代も暮らしやすいと感じる周辺環境の整備が必要です。

保育園待機児童^{*86}数の解消などをはじめとした、様々な子育て支援施

設の充実が求められているほか、高齢者や障害者も安心して外出できるバリアフリー環境の充実なども必要です。

また、平常時のみならず、災害発生時など有事の際の安全確保の重要性も高まっており、災害に強い居住環境の形成が求められています。

4) 住宅困窮者の課題

高齢や低所得等を理由とした住宅困窮者の方々や、災害により住宅を失ったの方々など、自力で住宅を確保することが困難なの方々への対策として、セーフティネット^{*56}の構築が必要です。

この対策として、市営住宅や県営住宅といった、公営住宅の果たす役割は非常に大きいものがありますが、これらの施設の老朽化やバリアフリー^{*79}化への対応など、維持・管理において課題があります。

また、公営住宅のみならず民間住宅の活用も視野に入れた、新たな仕組みの構築を目指すことで、いざという時にも住居を確保できる環境を整備していく必要があります。

5) 住宅市場の課題

平成20年の住宅・土地統計調査^{*52}において、佐倉市の空き家件数は、約8,200棟となっていますが、今後空き家の件数はますます増加していくものと考えられ、住宅は供給過多の状況に陥ることが予測されます。

一方で、古いものの価値が見直される傾向にあるほか、複数人で住居をシェア^{*107}するなど、価値観や住まい方にも多様化が見られるようになってきました。

空き家を含めた住宅ストックと、消費者のニーズをマッチング^{*90}させるための適切な情報提供の仕組みを構築する必要があります。

6) 地域の課題

本市は、もともと7つの地域が合併して誕生した市であるため、地域ごとに異なる特色を持っている点が特徴です。都市化の進んでいる地域、歴史資源の残されている地域、自然環境の豊かな地域など、それぞれで地域の魅力や課題は異なります。また、同じ地域の中にあっても、鉄道駅からの距離や造成された時期によっても、魅力や課題は異なります。

人口減少と、これに伴う税収の減少が予見される中で、交流人口^{※25}・定住人口の維持、増加を図っていくためには、それぞれの地域特性を把握し、メリハリのある施策を展開する必要があります。

4 計画の基本理念

限りなき佐倉の未来のために 活力あふれる品格のある都市（まち）を目指して

佐倉市は、奥ゆかしい文化と歴史の香りが満ちた中心市街地、豊かな個性を育む住宅地、緑豊かな自然など、そこに住まう多様な人々の営みの場として、豊かな文化を維持し、創造してきました。

これらの新・旧の歴史、都市の居住性と自然の緑などの対比から導き出され共存する自然と文化のまちの豊かさは、佐倉市民の誇りであり、佐倉の財産です。

今の私たちだけでなく、未来の子供たちが誇りと気高さと秀逸性を持てるように

- 都市と田園の特色をあわせもつ佐倉市の優れた地域の個性を発展させ環境、コミュニティ、住まいの生活課題を解決し、ワンランク上の住まいと暮らしを実現しましょう。
- 安全・安心な生活と景観の美しい環境を作り上げ、思いやりのあるコミュニティを育てるとともに、価値を持ち続ける新しい豊かな住まいと暮らしを目指しましょう。
- 行政は、市民を見守り経済活力を生み出すとともに、歴史を継承し、地域の文化と個性を育てます。今の私たちだけでなく子どもたちの未来を見据えて、市民一体となって品格のある都市（まち）をつくりましょう。

《 基 本 理 念 》

未来への第一歩 佐倉の豊かな住まいと暮らし

基本理念を実現するための住まいと暮らしづくりの方向性

1 持続可能な住まいと暮らし

住まいの基礎は、その暮らしと安全・安心であると考えます。これらを実現するため、市民が慈しみ、そして育ててきた個々の住まいの価値を維持し、更に増強することが必要です。価値の変わらぬ住まいと暮らしづくりを進めます。

2 温かくぬくもりのある住環境

希薄になってきた人と人との関係、共に失いがちな自然と環境への意識などを大切にし、互いに思いやる精神がある地域生活・コミュニティ、住まいを取り巻く美しい環境を維持することが必要です。優しく美しい住環境づくりを進めます。

3 公共マネジメント^{*20}による地域文化の創造

ワンランク上の住まいを実現するには、各地域が持つ多様な歴史と文化を支え、未来に向かって活力を創造し、市民が一体となる実効性のある公共のマネジメントが必要です。公共マネジメントによる地域文化の創造を進めます。

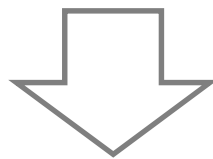
基本理念の実現手法

- 1) みんなで協力する豊かな住まいと暮らしの未来づくり（創造の方法）
- 2) 新しい技術と暮らしやすさで生活価値を持続する豊かな住まいづくり（住宅）
- 3) 安全・安心で人に優しく美しい環境づくり（環境）
- 4) 人を思いやり他人に親切なコミュニティづくり（コミュニティ）
- 5) 住まいのセーフティネットを整え市民の経済活力を創造する行政（マネジメント）
- 6) アメニティ*³を整え伝統・文化の継承とスポーツなどの新しい文化が誇りとなる地域づくり（地域）

5 基本方針とその役割

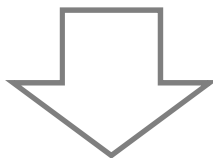
基本方針に基づき、横断的な視点を取り入れ、目標の達成に向けた施策を効果的にかつ効率的に展開します。

《 基本理念 》
未来への第一歩 佐倉の豊かな住まいと暮らし



住まいと暮らしづくりの3つの方向性

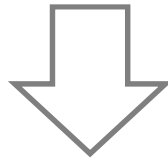
- ・ 持続可能な住まいと暮らし
- ・ 温かくぬくもりのある住環境
- ・ 公共マネジメントによる地域文化の創造



6 つ の 基 本 方 針

< 横断的な視点 >

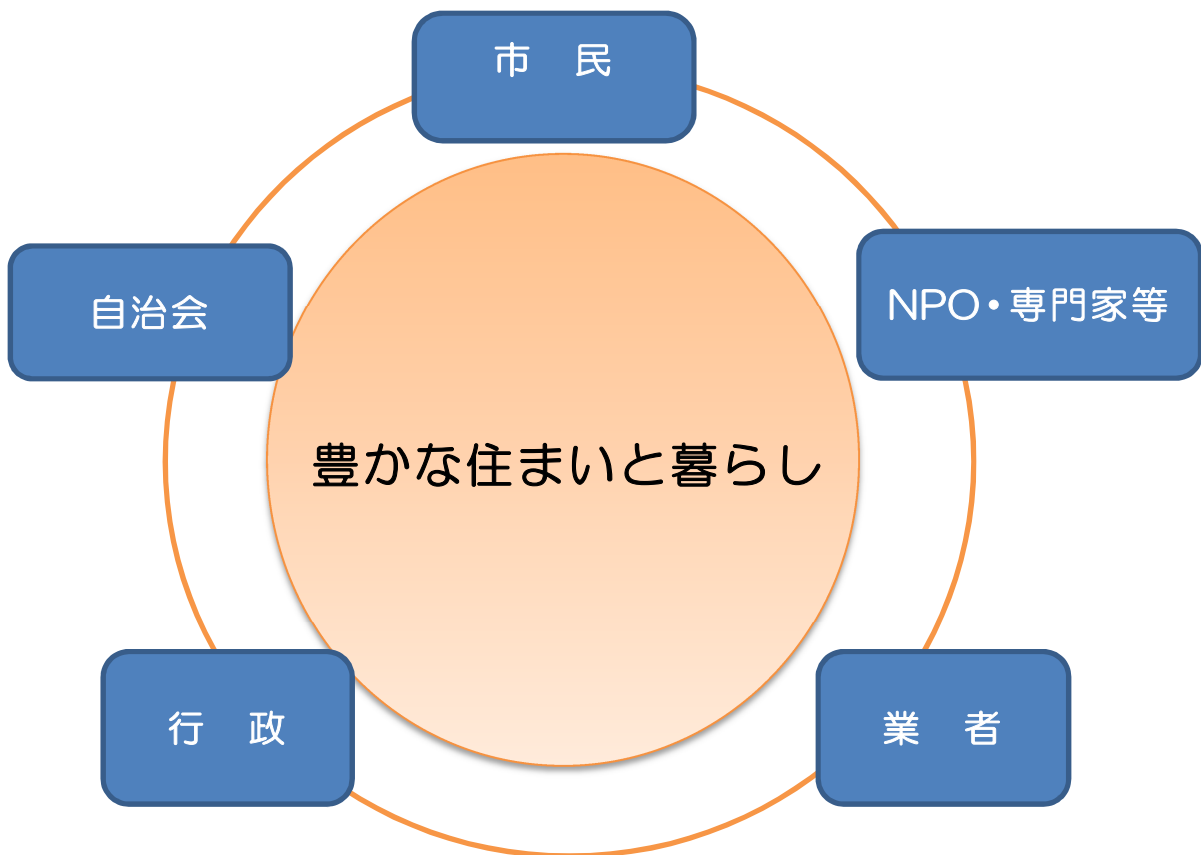
基本方針Ⅰ	価値が持続する住まいづくり
基本方針Ⅱ	思いやりのあるコミュニティづくり
基本方針Ⅲ	暮らしやすく美しい居住環境づくり
基本方針Ⅳ	住まいのセーフティネット
基本方針Ⅴ	住宅市場の活用
基本方針Ⅵ	佐倉創造戦略づくり



施策の展開

豊かな住まいと暮らしを実現するため、市民、自治会、NPO^{※7}や専門家、行政、業者が一体となって推進する必要があります。

<施策展開のイメージ>



6 基本方針ごとの施策体系

基本理念に基づき基本方針を定め、基本方針ごとに目標を定めました。この目標をキーワードとして基本施策の展開を検討しました。

基本方針Ⅰ 価値が持続する住まいづくり

～ 新しい技術と暮らしやすい住宅の質を高めます ～

- 目標① 安全、安心な住まいづくり
- 目標② 環境に配慮したエコの住まいづくり
- 目標③ 住宅品質・性能の適正な維持管理

基本方針Ⅱ 思いやりのあるコミュニティづくり

～ 人と人とを結ぶことで生活しやすい地域社会をつくります ～

- 目標① 高齢者、障害者等が安心して暮らせる仕組みづくり
- 目標② 子育て世帯が安心して暮らせる仕組みづくり
- 目標③ 活気のある地域づくりとアメニティの向上

基本方針Ⅲ 暮らしやすく美しい居住環境づくり

～ 多様な世帯が安心して暮らせる美しい環境を整備します ～

- 目標① 災害に強く安全で安心な居住環境の形成
- 目標② 景観の美しい住宅市街地の形成
- 目標③ だれもが安心できる居住環境の形成
- 目標④ 子育て世帯が安心できる居住環境の形成

基本方針Ⅳ 住まいのセーフティネット

～ いざという時にも住宅を供給できる環境を整備します ～

- 目標① 住宅困窮者の居住安定確保
- 目標② 災害復興等の緊急状況への対応

基本方針Ⅴ 住宅市場の活用

～ 人と住居のマッチングする多様な住み方の選択肢を確保します ～

- 目標① 住まいを選べる仕組みづくり
- 目標② 多様な住まいの流通

基本方針Ⅵ 佐倉創造戦略づくり

～ 将来に渡り活力のある佐倉市をめざします ～

- 目標① 人口の維持定住化
- 目標② 地域ごとの課題解決と地域活性化
- 目標③ 市民協働の住まい向上の取り組み

7 施策の展開

基本方針Ⅰ 価値が持続する住まいづくり

目標① 安全、安心な住まいづくり

住み慣れた住宅に安全、安心で快適に住み続けるためには、耐震性等の安全性のほかにも、高齢者や障害者に優しいバリアフリー化、夏期冬期の室内の快適化促進があげられます。また、新築時において安全、安心な性能を確保し、長寿命化を図ることは重要な課題です。

住宅の供給を行う民間事業者、NPO、行政が連携し、耐震診断^{*60}や改修の相談・支援、バリアフリー化等の普及や啓発、良質な住宅ストックの形成を目指した意識の啓発に努めます。

<基本施策の展開 a 高齢者、障害者等が安心して暮らせる住宅の整備>

- リタイアした職人等を活用した簡易リフォームや住まいの相談サポート体制の整備
 - ・ 要援護者に対するサポートを検討
 - ・ (仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会において検討
- (社)社会福祉協議会が行っている一定所得以下の高齢者世帯、障害者世帯に対する、住宅改修に係る費用の融資
- 佐倉市住まいの安全・安心リフォーム支援事業補助金を活用し、避難弱者^{*84}居住住宅に対する耐震シェルター^{*59}設置リフォーム補助事業を推進

<基本施策の展開 b 住宅の質の向上>

- 住宅性能の啓発・向上
 - ・ 室内の快適化—温熱性能の水準向上の啓発
 - ・ 住宅性能表示制度^{*50}の啓発
 - ・ 性能保証住宅^{*51}の啓発
 - ・ 長期優良住宅^{*66}認定制度の活用
 - ・ 住宅インスペクション^{*49}の啓発

- 防災・防犯性能の向上
 - ・住宅用火災警報器の設置促進
 - ・(社)千葉県防犯協会における防犯優良マンション*88、アパート認定制度の普及・促進

<基本施策の展開 c 既存住宅の耐震化促進>

- 佐倉市耐震改修促進計画に基づく施策の推進
 - ・無料耐震相談会の実施
 - ・木造住宅の耐震診断補助事業の実施
 - ・佐倉市住宅相談協議会*38と連携した耐震化の推進
 - ・マンションの耐震診断補助事業の実施

- 木造住宅の補強改造工事補助事業、佐倉市住まいの安全・安心リフォーム支援補助事業の推進

目標② 環境に配慮したエコの住まいづくり

地球環境問題に対しては、低炭素社会*71へ向け住宅においても環境に配慮した考え方を取り入れることが必要です。二酸化炭素の排出量抑制を図るため、環境に配慮した住宅や省エネルギー*53等の利用促進の普及を進めます。また、快適で健康的な住宅に暮らすためアレルギー対策を視野に入れた施策を民間、NPO、行政が連携・協働により進めます。

<基本施策の展開 a 環境に配慮した住宅の普及>

- 関係制度等の啓発・活用
 - ・低炭素建築物*70認定制度の啓発・活用
 - ・住宅性能表示制度の啓発・活用（再掲）
 - ・長期優良住宅認定制度の啓発・活用（再掲）

- 「佐倉市合併処理浄化槽*11維持管理費補助金」を活用した浄化槽の適正管理の推進

＜基本施策の展開 b 省エネルギー等の利用促進＞

- 関係制度等の周知・普及
 - ・ 佐倉市住宅用太陽光発電^{*61} 設備設置費補助金等を活用した太陽光発電設備等の普及
 - ・ 佐倉市住宅用省エネルギー設備^{*12} 設置費補助金を活用した住宅用省エネルギー設備の普及
 - ・ 住宅省エネルギー化のPR・情報提供

＜基本施策の展開 c 衛生的でアレルギーのない住宅の普及＞

- 快適な住まいの実現に向け、住まいの衛生・シックハウス^{*45}等の啓発
 - ・ 市民要望に対するサポートを検討
 - ・ (仮称) 佐倉市住生活基本計画推進協議会において検討

目標③ 住宅品質・性能の適正な維持管理

長期にわたり戸建て住宅を使用していくには適正な維持管理を継続的に行っていくことが必要になります。住民が安心して改修・リフォームなどを行えるような情報提供体制の整備に努めます。

また、既存分譲マンションについては維持管理や定期的な改修等を円滑に推進するため、相談体制の整備や情報提供など、マンション再生に向けた管理支援施策の推進に努めます。

＜基本施策の展開 a 住まいのリペア^{*104}・リフォーム・リノベーションの促進＞

- (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターで事業者の登録を行っている「リフォネット^{*102}」の情報提供
- 佐倉市住宅相談協議会による増改築相談等の実施

＜基本施策の展開 b マンションの維持管理・再生の支援＞

- 佐倉市耐震改修促進計画^{*40}に基づく施策の推進
 - ・ マンションの耐震診断補助事業の実施

- マンション管理組合*⁹² に対し啓発・支援
 - ・マンション管理士*⁹¹ 派遣事業の検討
 - ・(財)マンション管理センターの「マンション履歴システム」の紹介
 - ・マンション管理士会が行う相談会、セミナーの支援
 - ・マンション実態調査の実施検討

- 老朽マンションの再生の方策
 - ・分譲マンション管理等実態調査の検討
 - ・管理不全マンション*¹⁴ 対策について、行政とマンション管理士会の関わり方を(仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会において検討

基本方針Ⅱ 思いやりのあるコミュニティづくり

目標① 高齢者、障害者等が安心して暮らせる仕組みづくり

高齢者や障害者に対しては、福祉や介護に関する適切なサービスが受けられ、生きがいを感じ、安心して住み続けられる環境を構築していくことが必要となります。多様な主体と連携・協働するとともに、保健や福祉施策と連携した高齢者や障害者のための地域のネットワーク等を推進し、安心して暮らせる地域づくりを目指します。

<基本施策の展開 a 高齢者、障害者等に優しい地域づくり>

- 高齢者、障害者等のための地域づくり
 - ・ 医療・介護・福祉ネットワークの検討・推進
 - ・ 市民参加によるボランティア活動を推進
 - ・ 民間の地域福祉推進団体と連携して、地域社会における助け合い、支え合いの機能を高める仕組みづくり
 - ・ 孤独死^{*30}、孤立死^{*34} 対策としての取り組み（見守り・声かけ等）の推進

目標② 子育て世帯が安心して暮らせる仕組みづくり

すべての子育て世帯が安心して子育てを行うには、地域における子育ての協力が不可欠です。市民、NPO、ボランティア等と連携・協働し、地域における子育ての協力体制の整備や、子育て情報の提供と相談・交流の場づくりを行い地域のサポートネットワークの構築に努めます。また、子ども達においては佐倉市や地域への愛着を深めてもらうために「知る」「考える」機会を持続的に創り出します。

<基本施策の展開 a 子どもの安心・見守りのある地域づくり>

- 子ども・青少年のための地域づくり
 - ・ 青少年健全育成のために青少年育成団体への支援や連携
 - ・ 児童虐待防止に向け、関係機関とのネットワークの強化、虐待未然防止や早期発見の推進
 - ・ 子どもたちの安全・安心を地域で取り組む「アイアイプロジェクト*1」の推進
 - ・ 「子ども110番の家*31」の取り組みを地縁組織*63と連携・推進
 - ・ 子どもの見守り活動を行う地域福祉推進団体を支援

<基本施策の展開 b 子育てサポートのある地域づくり>

- 利用者の立場に立つ子育てサービス
 - ・ 保育サービスの多様化・拡充
 - ・ 就学前教育の充実
 - ・ 保育園、幼稚園と小学校の連携
 - ・ 高齢者と子どもとのふれあいの機会の創出
 - ・ ふれあい体験等の推進
- 地域の子育て活動支援
 - ・ NPO、ボランティア等の育成・支援
 - ・ 社会全体で子育てをしていく意識の啓発
 - ・ 育児サークルの支援
 - ・ 健康管理センターにおける乳幼児を持つ親同士の交流の場の提供
 - ・ 地域で子育て世帯の交流を推進する地域福祉推進団体の支援
- ファミリーサポートセンター*84事業の実施
- 家庭における児童の適切な養育、その他家庭児童福祉の向上・相談援助の充実
 - ・ 子どもの養育の支援が必要な家庭に対する援助
 - ・ 専門的なアドバイス、養育支援ヘルパー*94の派遣による育児負担の軽減
- 印旛郡市小児救急医療*5の実施

＜基本施策の展開 c 地域文化、教育力の充実＞

- 地域の文化財や文化資産等の新たな魅力の発見による「学ぶ意欲」の喚起
 - ・ 佐倉学^{*36}の積極的な推進
 - ・ 子どもたちへの市内地域産業等に関する情報提供の実施

- 児童センター・公民館・図書館等での活動の活性化

目標③ 活気のある地域づくりとアメニティの向上

地域の活性化や暮らしやすさを向上させるためには、自治会組織や地域運営組織等と連携し様々なコミュニティ活動を行っていくことが必要となります。そのためにはコミュニティネットワークの形成や活動の拠点づくり等を整備し、活動を支える環境づくりを推進します。

また、交通不便地域に対しては、交通弱者の生活確保と地域間の連携を図るため、交通の利便性向上を図る施策展開を推進します。

＜基本施策の展開 a 地域の暮らしサポートの提供＞

- 市民サポート活動の支援
 - ・ 市民生活の課題解決に取り組むコミュニティビジネス^{*33}に対し起業支援策の検討
 - ・ 高齢者等の生活支援を行っているボランティアや民間の地域福祉推進団体の支援

- ボランティア活動の支援
 - ・ 市民公益活動サポートセンターとボランティアセンター^{*89}の連携
 - ・ ボランティア活動団体等のネットワーク化を推進

- 医療福祉関係の住民サポート
 - ・ 休日夜間等救急医療の整備・医療情報の提供
 - ・ 健康相談・健康教育の実施
 - ・ 特定健診・特定保健指導の実施
 - ・ 各種がん検診の実施

＜基本施策の展開 b 地域活動促進とコミュニティネットワークづくり＞

- 市民が主体となった自主的な活動の重要性を啓発し、自主的活動ができる環境の整備・地域活性化
 - ・市民協働推進事業
 - ・市民協働事業

- 町内会・自治会等の活動や各種団体が共同して行う活動に対し、自主活動の妨げにならない範囲で支援
 - ・自治会等活動推進事業

- 市が運営するコミュニティ施設の維持・管理と、地域住民自らが管理する町内会・自治会等の集会施設整備を支援
 - ・コミュニティ環境整備事業

- 公民館が主催する高齢者教育事業講座修了者について福祉活動への誘導を検討

- コミュニティ事業を推進
 - ・コミュニティカレッジさくら
 - ・さくら学び塾(学びあい講座)

- ネットワークづくり
 - ・自治会・町内会・ボランティア団体・NPO・企業等、地域で活動する団体の連携・協働により、各団体の活動分野を横断した総合的な支援を行える環境を整備することで地域の活性化を促進
 - ・地域まちづくり協議会事業^{*62}の推進

＜基本施策の展開 c 日常生活・交通のアメニティ向上＞

- 交通の利便性
 - ・交通不便地域解消のための公共交通として、バス路線網の整備充実を要請
 - ・交通不便地域解消のための佐倉市循環バス^{*39}やデマンド交通^{*72}の運行維持

- 地域の日常生活施設の利便性の向上
 - ・地域の住みやすさや暮らしやすさの点検と課題発見・解決の検討

＜基本施策の展開 d 防犯活動の支援＞

- 防犯活動の支援
 - ・自治会等管理の街灯補助金制度を活用した維持管理の促進
 - ・自主防犯活動の支援

＜基本施策の展開 e 就業・男女平等参画＞

- 就業支援
 - ・佐倉市地域職業相談室^{*41}の利用促進
 - ・仕事と子育てが両立できる就業関係の整備・充実

- 男女平等参画
 - ・家庭、地域、職場等での男女平等参画意識の醸成

基本方針Ⅲ 暮らしやすく美しい居住環境づくり

目標① 災害に強く安全で安心な居住環境の形成

災害時における住宅地の安全性を確保するために、防災情報の提供や災害時の体制整備を充実させることで、だれもが安全で安心に暮らせる居住環境の形成を目指します。

<基本施策の展開 a 災害に備えた体制整備>

- 防災に関する知識・意識の普及啓発
 - ・市民、事業者、市が平常時から防災を意識し、地域への防災意識の高揚や知識の普及など継続的な啓発・支援

- 防災体制の整備
 - ・防災行政無線や臨時災害 FM 放送*¹⁰⁶等の情報伝達手段の拡充や、災害時に必要な防災資機材の管理や防災井戸等の継続的・計画的な整備の推進
 - ・配備職員をはじめとする市の防災体制の整備・訓練を継続

- 防災支援体制の確立
 - ・災害による被災者への支援
 - ・被害住居の調査体制を整備

- 自助共助を基本とした要配慮者支援体制の充実

<基本施策の展開 b 安全・安心の居住環境>

- 災害防止に関連する各種補助金制度の活用
 - ・佐倉市がけ地崩壊防止事業費補助金
 - ・佐倉市危険コンクリートブロック塀等の除却及び緑化推進補助金
 - ・佐倉市かさ上げ工事等補助金
 - ・雨水貯留浸透施設設置工事補助金

- 自治会等と連携し空き地の雑草除去や空き家の不適正な管理の改善

目標② 景観の美しい住宅市街地の形成

住宅市街地の特性に対応した居住環境の整備・形成、保全のための事業制度や、規制・誘導制度の活用を促進します。また、特に佐倉市が持つ歴史的資源を活かした住宅市街地の形成に努めるとともに、佐倉市らしい景観づくりを整備するため景観計画^{*18}の策定も視野に入れた良好な景観の保全・活用を推進します。

<基本施策の展開 a 歴史的資源を活かしたまちづくり>

- 市内の歴史文化資産の保全・活用や歴史的建造物の保全・整備

<基本施策の展開 b 美しい住環境の形成>

- 景観形成の推進
 - ・ 景観法に基づく景観計画の策定
 - ・ 届出制度の運用による景観形成推進
 - ・ 景観推進に係る周知啓発事業等を実施
- 街並み整備の推進
 - ・ 建築協定^{*19}の推進
 - ・ 緑化協定^{*105}の推進
 - ・ 地区計画^{*64}制度等の活用支援の推進

目標③ だれもが安心できる居住環境の形成

公共空間や公共施設においてバリアフリー化やユニバーサルデザイン^{*97}の推進を図り、だれもが住みやすいまちづくりを推進します。

<基本施策の展開 a バリアフリーの居住環境づくり>

- 道路や公園等の公共空間や公共施設等におけるバリアフリー、ユニバーサルデザインの推進
- 安全で快適な歩行環境整備等の推進

目標④ 子育て世帯が安心できる居住環境の形成

保育園や学童保育所等の子育て支援施設の適正配置や、子どもが安心して安全に遊べるための取り組みに努め、子育てしやすい住環境の整備を進めます。

<基本施策の展開 a 子ども・青少年の居住環境づくり>

- 遊び場の確保
 - ・遊びの指導者の発掘・育成
 - ・子育て総合情報冊子の作成
 - ・学校の校庭や体育館の一般開放を推進
 - ・安全で快適に利用できる公園・緑地の維持管理体制の充実

- 子育て施設づくり
 - ・保育園の受け入れ体制の拡大
 - ・認可外保育施設^{*77}への支援
 - ・学童保育所^{*9}の整備・充実
 - ・地域子育て支援拠点事業の実施
 - ・地域における子育て支援の拠点となる児童センター・老幼の館の機能拡充
 - ・民間賃貸住宅等を利用したグループ型小規模保育事業^{*17}の整備

- 青少年の活動環境の整備
 - ・青少年団体等の活動場所として、青少年センターの管理・運営の更なる充実
 - ・青少年が気軽に集える場として、佐倉市ヤングプラザの管理・運営の更なる充実

基本方針 IV 住まいのセーフティネット

目標① 住宅困窮者の居住安定確保

住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者^{*95}に対し、市営住宅等のほかにも、NPO や民間事業者との協働及び福祉部門との連携により民間賃貸住宅も活用した多角的で重層的なセーフティネットの構築を検討します。

<基本施策の展開 a 市営住宅の適正な管理>

- 管理の点検
 - ・ 佐倉市営住宅長寿命化計画^{*37}に沿った適正な管理保全
 - ・ 市営住宅の利用機会の公平性を確保するため、入居期間に期限を付けた定期借家制度^{*69}の導入を検討
 - ・ 間取りと入居世帯人員とのミスマッチ^{*93}解消を検討

<基本施策の展開 b 関係団体等との連携・機能強化>

- 関係団体との連携
 - ・ 市営住宅、県営住宅、UR^{*74}の連携による空き室等入居情報の共有化
 - ・ 高齢者居住安定確保計画^{*28}策定の検討
 - ・ (社)社会福祉協議会が行っている一定所得以下の高齢者世帯^{*27}、障害者世帯に対する、住宅改修に係る費用の融資

<基本施策の展開 c 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保>

- 民間賃貸住宅の活用
 - ・ 民間賃貸住宅の有効活用の施策として、民間に対する市からの家賃補助や市による借り上げ住宅^{*13}を検討
 - ・ 千葉県あんしん賃貸支援事業^{*65}等の利用促進
 - ・ 生活支援・居住支援を行う市民団体やNPO等の育成・支援
 - ・ 千葉県居住支援協議会との連携により、民間賃貸住宅への円滑な入居促進

目標② 災害復興等の緊急状況への対応

災害時の緊急状況においては被災者の避難場所として市営住宅や民間賃貸住宅等を活用した受け入れ体制を整備し、災害時の応急体制については被災建築物等の安全性確認や物資供給等について様々な事業者等との協力体制を築き、復旧に向けた支援体制の推進に努めます。

<基本施策の展開 a 被災者への一時的な住宅確保>

- 一時的住宅確保
 - ・市営住宅の空き家を一時的な住宅として提供
 - ・千葉県との連携による応急仮設住宅^{*8}の建設による住宅の供給
 - ・千葉県との連携による民間賃貸住宅の借り上げによる住宅の提供

<基本施策の展開 b 被災建築物等の安全性の確保>

- 被災建築物応急危険度判定士^{*81}、被災宅地危険度判定士^{*82}の育成・確保

<基本施策の展開 c 住宅復旧等の促進>

- 住宅復旧
 - ・佐倉市住宅相談協議会による住宅復旧相談等の検討
 - ・千葉県との連携により住宅金融支援機構^{*73}が行う災害復興住宅融資等の情報提供

基本方針 V 住宅市場の活用

目標① 住まいを選べる仕組みづくり

既存住宅や空き家の実態を把握し、住宅情報の見える化を行うことで需要者に対する情報提供の仕組みを検討します。また、市民が安心して住まいを選択出来るような住宅情報を総合的に提供する体制や相談体制の整備を推進します。

<基本施策の展開 a 住まいに関する情報提供、相談体制の充実等>

- 地域在住の建築士、工務店等と連携した住宅相談等を(仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会において検討
- 住宅に関する情報提供の推進
 - ・新築住宅に関する市民からの情報収集を検討
 - ・耐震、防犯、断熱、省エネ性、低炭素、長寿性、瑕疵担保*10、バリアフリー、既存住宅流通・リフォーム推進事業に関連する情報収集

目標② 多様な住まいの流通

ライフスタイル*98の多様化に伴う住宅ニーズへの対応や各世帯のライフステージに合った住宅の流通環境を整備することが必要です。関連業界との連携の促進により、住宅需要と既存住宅・空き家の住宅ストックの不一致を解消させるための施策を検討します。

<基本施策の展開 a 空き家等の既存住宅の活用と流通>

- 空き家の実態把握調査とその活用方策の検討
 - ・空き家の動向と要因把握の調査
 - ・マンションの空き住戸の用途転用
 - ・戸建て住宅の空き家の跡地について、集合場所や遊び場としての地域利用
 - ・戸建て住宅の空き家について、集会施設等としての地域利用の検討

- 流通促進方策
 - ・空き家バンク*² 事業の検討
 - ・佐倉市の中古住宅の優良性の情報発信の検討
 - ・移住・住み替え支援機構*⁴等を利用した住み替えの支援
 - ・夫婦のみ又は一人暮らし等の高齢小世帯が居住する広い持ち家を有効活用するシステムの検討
 - ・空き家の利活用方法を促進する条例の整備を検討

- オーダーリフォームの普及促進
 - ・(仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会においてオーダーリフォームの普及促進を検討
 - ・建築士・工務店・不動産業者のネットワークによるリフォームの推進

- 多様な住まいに対応できる住み替え相談等の実施
 - ・(仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会において検討

<基本施策の展開 b 新しいライフスタイルの住まい提供>

- 芸術家居住を推進する仕組みづくりの検討
- 新規就農*⁵⁴希望者に対し農家住宅・農地等の受入れ環境の支援
- ルームシェア住宅等の新しいライフスタイルの普及に向けたシステム整備
 - ・(仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会において検討

基本方針Ⅵ 佐倉創造戦略づくり

目標① 人口の維持定住化

今後の将来人口の推計をみると人口の減少、少子高齢化が進行する見通しとなっています。人口の減少は、地域コミュニティの活力の低下を招くばかりでなく、地域経済や市の財政にも大きな影響を及ぼします。こうした状況に歯止めをかけるために定住人口の維持を推進します。

<基本施策の展開 a 新人口誘致策の調査・研究・支援>

- 誘致の方策
 - ・ 工業団地、ちばリサーチパーク等への進出企業に対し、誘致助成制度の拡充等を検討
 - ・ 佐倉インターチェンジ等の交通インフラ^{*6}を活かした産業誘致の促進
 - ・ 6次産業化^{*108}へ支援することにより農業の活性化を推進させ、定住化を促進
- 市街化調整区域^{*44}の開発規制緩和集落を拡大し、小規模な農村集落の定住促進と地域コミュニティの確保を図る
- 市に進出する企業に対して、住宅関連情報や暮らしの情報、また、立地に対する優遇制度関連の周知

<基本施策の展開 b 多様な世代の安定居住の促進>

- 安定居住の方策
 - ・ 保育園の受け入れ体制の拡大（再掲）
 - ・ 認可外保育施設への支援（再掲）
 - ・ 学童保育所の整備・充実（再掲）
 - ・ 利用者の立場に立った保育サービスの多様化・拡充
 - ・ 子育て世帯や子どもの健康対策の充実等を図るため、子ども医療費助成拡充の研究・検討
 - ・ 持ち家を利用したリバースモーゲージ^{*101}事業に向けた調査・研究
 - ・ 高齢者向け住宅（サービス付、有料老人ホーム）^{*42}を整備することで高齢者の居住の安定確保

- ・外国人が日常生活を円滑に送ることが出来る体制づくり

<基本施策の展開 c スポーツのまちづくり>

- スポーツ推進の方策
 - ・スポーツ、自然体験等の活動の活発化
 - ・スポーツに親しむ機会を提供するため、各種スポーツ大会やスポーツ教室の開催
 - ・市民相互の交流と連携が生まれる安全で満足度の高いスポーツ施設の整備・管理
 - ・佐倉市体育協会等や総合型地域スポーツクラブ*⁵⁷との連携により、子どもから高齢者までのスポーツ活動を推進

<基本施策の展開 d 観光のまちづくり>

- 市内の自然や歴史・文化資産等を活かした観光施策を展開し、観光資源としての魅力を引き出すような地域づくりを推進します。

《主な観光資源》

- ・佐倉城址、武家屋敷、旧堀田邸、順天堂記念館、佐倉高校等の近世以来の町割り等の歴史を感じるまち
 - ・国立歴史民俗博物館、佐倉市立美樹館、塚本美術館、DIC 川村記念美術館等の文化施設
 - ・佐倉市民花火大会、チューリップフェスタ等のイベント
- ふるさと広場を印旛沼周辺の観光、レクリエーションの拠点と位置づけ、草ぶえの丘等を活用した飯野台地区の活性化を推進
 - ・ふるさと広場周辺・飯野台地区の活性化計画の策定等を推進
 - 旧城下町周辺の歴史的資産を観光の核として活用
 - ・景観計画等に基づき、旧城下町周辺の環境整備を推進
 - ・観光資源発掘・活用調査を行い観光施策につながる歴史的資源等の有効活用方法等を検討
 - 佐倉市のPRやイメージアップによる観光客誘致
 - ・映画やテレビのロケの誘致
 - ・フィルムコミッション*⁸⁵事業の推進
 - ・ご当地ナンバー*²⁹の発行

- ・全国各地から参加者が集まる佐倉朝日健康マラソン大会を活かし、地元商品のPRや販売を行い佐倉の魅力を発信
- ・長嶋茂雄記念岩名球場*76を整備し、野球を通じた交流の場を推進

目標② 地域ごとの課題解決と地域活性化

市民の居住ニーズの多様化や社会経済情勢の変化に伴い、住まいと町の価値を維持向上していくためには、新たな課題への対応や地域ごとに抱える課題解決が求められています。そのため、地域ごとの様々な特性を活かしながら課題解決に努め、地域活性化につながる施策展開を図ります。

<基本施策の展開 a 遊休地・市有地の有効活用>

- 市が所有している地域活性化につながる普通財産の有効活用について、(仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会の意見を聞きながら検討します。

<基本施策の展開 b 既存商店街のサポート>

- 「街中にぎわい推進事業補助金」を活用した商店街事業の展開や、様々なコミュニティビジネスの推進を検討しながら、商店街が地域コミュニティの核となるような地域交流の場を目指します。

<基本施策の展開 c 住宅地の再生>

- 空洞化住宅地のサポート
 - ・住宅の老朽化、居住者の高齢化あるいは転出による人口減少、さらに空き家化が進んでいる経年の戸建て住宅が集積する地区については、日常生活のサポート及び空き家の有効利用に関する先導的モデル事業を検討
 - ・空洞化住宅地の調査と課題解決の検討
 - ・生活文化の継承・発展
- 老朽マンションの再生の方策(再掲)
 - ・分譲マンション管理等実態調査の検討
 - ・管理不全マンション対策について、行政とマンション管理士会の関わり方を(仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会において検討

- 市街化調整区域の集落サポート
 - ・市街化調整区域のあり方に関する検討
 - ・集落の住宅としての保全の方法の検討

＜基本施策の展開 d 耕作放棄地等の有効活用＞

- 活用の方策
 - ・佐倉市耕作放棄地対策事業補助金等を活用し、耕作放棄地^{*22}の予防対策、新規就農者の支援、耕作放棄地の解消を検討
 - ・農地の有効利用や方策等を検討するための基礎データとして「農地基本台帳システム^{*78}」を導入し、効果的な活用を検討

目標③ 市民協働の住まい向上の取り組み

市民は、住宅が個人の資産のみならず、社会的なストックであることを十分に理解するとともに、住宅・居住環境づくりに関心を持ち、地域のまちづくり活動への参画を通じて、自ら住み良い地域としていけるよう努めることが大切です。

このため、市民に対する住まい全般に関する情報の提供や、市民が主体となって学習できる環境づくりを推進します。

＜基本施策の展開 a 住生活向上の市民協働＞

- （仮称）佐倉市住生活基本計画推進協議会の設置
 - ・市民に対し佐倉市住生活基本計画の周知・推進
 - ・住生活計画に関わる各種活動の推進
 - ・長期サポートを期待する住宅供給業者と連携した施策検討
 - ・住生活推進活動の顕彰団体等の選定

- 住生活の向上に資するための活動が顕著である団体等の顕彰

以下、（仮称）佐倉市住生活基本計画推進協議会と協力して計画的に取り組む

 - ・環境に配慮した住まいに貢献した個人・団体
 - ・既存住宅の流通活性に貢献した個人・団体
 - ・コミュニティ活動に貢献した個人・団体
 - ・市街地景観活動に貢献した個人・団体

＜基本施策の展開 b 住生活の実態情報と情報啓発＞

○ 住生活向上に向けた調査と情報公開

以下、(仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会と協力して計画的に取り組む

- ・リフォームした住宅の実態調査
- ・分譲マンション管理等実態調査
- ・持ち家を利用したリバースモーゲージ事業の調査・研究
- ・地域課題調査と公開
- ・住宅性能表示と性能保証住宅の調査

○ 住生活向上に向けた市民講習会・相談会の実施

以下、(仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会と協力して計画的に取り組む

- ・健康で衛生的な住まいに関する講習会・社会実験等
- ・マンション管理組合に対する相談会等
- ・地域在住の建築士、工務店等と連携した住宅相談等
- ・多様な住まいに対応できる住み替え相談等
- ・老朽マンション対策に関する相談会等
- ・地域の課題解決に取り組む市民団体や NPO 等による講習会等

＜基本施策の展開 c 官民学連携の住まいとまちづくり等の推進＞

○ 住生活に関わる重要課題の解決の先導的モデル事業の実施

以下、(仮称)佐倉市住生活基本計画推進協議会と協力して計画的に取り組む

- ・施策連携推進モデル地区の設定
- ・先進事例の調査と情報発信
- ・モデル事業の社会実験の検討

○ 佐倉市にゆかりのある大学と連携・協働し関連分野において相互に連携した事業の推進

＜基本施策の展開 d 公共施設再編による都市力づくり＞

○ 公共施設の利用状況調査や施設評価手法等を研究し、公共施設の有効活用や適正規模化等の検討

8 施策の成果指標

成果指標の設定にあたっては、現状を客観的に把握し、そのうえで目標値を具体的に検証する必要性から、統計調査等により得られるデータの活用を基本とします。

以下の指標は住宅施策の評価に活用し、施策に反映します。

基本方針Ⅰ 価値が持続する住まいづくり

～ 新しい技術と暮らしやすい住宅の質を高めます ～

- 目標① 安全、安心な住まいづくり
- 目標② 環境に配慮したエコの住まいづくり
- 目標③ 住宅品質・性能の適正な維持管理

目標	施策	指標	現状値	目標値
①	既存住宅の耐震化	耐震化率	82%	90%
②	省エネルギー対策の普及 (複層2重サッシ等)	普及率	8%	増加させます
③	住まいのリペア・リフォーム ・リノベーションの促進	リフォーム実施 戸数の住宅ストックの比率	31%	増加させます

*住宅・土地統計調査より

基本方針Ⅱ 思いやりのあるコミュニティづくり

～ 人と人とを結ぶことで生活しやすい地域社会をつくります ～

- 目標① 高齢者、障害者等が安心して暮らせる仕組みづくり
- 目標② 子育て世帯が安心して暮らせる仕組みづくり
- 目標③ 活気のある地域づくりとアメニティの向上

目標	施策	指標	現状値	目標値
①	高齢者の在宅福祉サービス	満足度	33%	増加させます
②	子どもの安心・見守りのある地域づくり（青少年が安心して育つまちづくり）	満足度	24%	増加させます
③	地域活動の促進とコミュニティネットワークづくり （自治会、ボランティアへの参加）	参加率	20%	増加させます

* 佐倉市市民意識調査より

基本方針Ⅲ 暮らしやすく美しい居住環境づくり

～ 多様な世帯が安心して暮らせる美しい環境を整備します ～

- 目標① 災害に強く安全で安心な居住環境の形成
- 目標② 景観の美しい住宅市街地の形成
- 目標③ だれもが安心できる居住環境の形成
- 目標④ 子育て世帯が安心できる居住環境の形成

目標	施策	指標	現状値	目標値
①	災害に備えた体制づくり （防災対策の満足度）*1	満足度	38%	増加させます
②	美しい住環境の形成 （良好な都市景観の満足度） *1	満足度	56%	増加させます
③	バリアフリーの居住環境*2	バリアフリー化率	40%	増加させます
④	児童生徒等の健全育成の満足度*1	満足度	36%	増加させます

*1 佐倉市市民意識調査より

*2 住宅・土地統計調査より

基本方針Ⅳ 住まいのセーフティネット

～ いざという時にも住宅を供給できる環境を整備します ～

目標① 住宅困窮者の居住安定確保

目標② 災害復興等の緊急状況への対応

目標	施策	指標	現状	目標
①	最低居住面積水準*1	未満率	4.3%	減少させます
②	被災建築物応急危険度判定士数*2	判定士数	3,146人 (H21)	3,700人

*1 住宅・土地統計調査より

*2 千葉県住生活計画より

基本方針Ⅴ 住宅市場の活用

～ 人と住居のマッチングする多様な住み方の選択肢を確保します ～

目標① 住まいを選べる仕組みづくり

目標② 多様な住まいの流通

目標	施策	指標	現状	目標
①	現在の住まいの満足度*1	満足度	82%	増加させます
②	空家等の既存住宅の活用と流通*2	空家率	11%	減少させます

*1 住生活基本計画策定に伴うアンケートより

*2 住宅・土地統計調査より

基本方針Ⅵ 佐倉創造戦略づくり

～ 将来に渡り活力のある佐倉市をめざします ～

目標① 人口の維持定住化

目標② 地域ごとの課題解決と地域活性化

目標③ 市民協働の住まい向上の取り組み

目標	施策	指標	現状値	目標値
①	多様な世代の安定居住の促進（保育園入所待機人数）	待機人数	82人	0
②	空洞化団地のサポート*1	空家率	11%	減少させます
③	佐倉市の好感度*2	好感度率	67%	増加させます

*1 住宅・土地統計調査より

*2 佐倉市市民意識調査より

9 計画の推進体制

(1) 市の総合的な取り組み

ア 実施計画の策定

住宅政策の目標に向けて、施策の計画的な推進を図るため、特に重点的に進める事項を定め、リーディングプロジェクトを策定します。

イ 財源の確保

本計画に示した施策を推進するためには、それに要する財源を確保するとともに、さらに限られた財源の中で効率よく事業を展開していくことが重要です。そのため、国や県の各種補助を積極的に活用していくとともに、事業の優先順位付けや他事業との一体的な整備等の効率的・効果的な整備を推進します。

ウ 庁内関係部局等との連携の強化

住宅政策の推進に当たっては、市民等との連携とともに、庁内の推進体制を整備することが重要です。少子高齢化への対応については福祉部、健康こども部との連携、まちづくりに対応した住宅政策については都市部、企画政策部、空き家・空き地対策については、都市部、市民部、環境部との連携が不可欠です。さらに住宅関連産業の振興や地域活性化等については都市部、産業振興部との連携、建設産業廃棄物抑制やリサイクルへの取り組みには都市部、環境部との連携を図らなければなりません。

このため、これらの庁内関連部局との連携・調整機能の強化を図り、横断的な施策が展開できる体制づくりを進めていく必要があります。

エ 市民、NPO、民間事業者等への取り組み支援

今後は市民やNPO、民間事業者との連携がますます重要になります。市民やNPO等の取り組みを支援するため、市民等の活動の場や情報の提供などにより団体間の交流促進を図ります。

オ 新たな取り組みの情報収集

住宅や住環境を取り巻く社会情勢の変化の中で、民間の経済能力や資本・技術力を活用するPFI方式^{*80}等の事業手法の導入など、新たな住まいづくりの試みが始まっています。このため、これらの先進的な事

例について広く情報を収集するとともに研究を行い、住宅政策課題の解消に向けた有効な取り組みについても積極的に推進します。また、市民の新たな居住ニーズの把握に努め、施策への反映方策について検討します。

カ （仮称）佐倉市住生活基本計画推進協議会の設置

佐倉市住生活基本計画に位置付けられた住宅施策を、より具体的に実施するために外部委員により構成された、（仮称）佐倉市住生活基本計画推進協議会を設置します。今後の施策の実施にあたり、重要な問題が生じた場合や新たな課題が生じたときは、協議会を活用し、さまざまな専門的な見地から、検討を進めていきます。

（２）市民等との協働による推進

ア 市民との連携

本計画の目標実現のためには、市民の協力と参加が不可欠です。市民は、住宅が個人の資産のみならず、社会的なストック*55であることを十分に理解するとともに、住宅・居住環境づくりに関心を持ち、地域のまちづくり活動への参画を通じて、自ら住み良い地域としていけるよう努めることが大切です。

このため、市民に対する住まい全般に関する情報の提供や、市民が主体となって学習できる環境づくりに努めます。

イ 自治会、NPO等との連携

まちづくりに関わる主体は、行政主導型から自治会、NPO、ボランティア団体といった市民活動団体やコンサルタント、建築家といった専門家等の民間活動へと広がり、これまで以上に多様化しています。また、住宅・居住環境づくりにおいては、供給主体である民間業者の理解と協力が不可欠です。このため、今後、これらの活動組織等の自主性を尊重しつつ、まちの将来の姿を視野に入れながら、まちづくりを担う組織や団体等との協議による良好な住まいづくりの実現に向けて住宅施策を推進します。

ウ 住宅関連事業者との連携

住宅関連業者は、市場において主要な役割を担うことから、提供する

住宅が将来にわたって地域の居住環境を決定づけるものとなること、また、流通・管理等を含めた住宅関連サービスの提供が、市民の豊かな住生活の実現を大きく左右することを十分認識した上で、良質な住宅関連サービスの提供、良好な住環境の形成、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減等に取り組む必要があります。

市場重視の住宅施策を推進する上で、住宅関連業者の果たす役割は極めて重要であるため、市は、住宅に関連する様々な市場との連携強化を図り、健全な市場の形成に取り組めます。

(3) 計画の期間

本計画は、国及び千葉県の住生活基本計画の基本理念、趣旨を踏まえ佐倉市における指針を示すものであることから、本計画における住宅政策の計画期間は、平成26年度から35年度までの10年間とし、関連する施策が策定される際に随時見直しを行います。

また、国・県の制度改正や新しいデータの公表等にあわせ随時調整を行い、佐倉市住生活基本計画本文への反映は、5年ごとにまとめて行うこととします。

(4) 住生活基本計画のフォローアップ

本計画は、平成35年を目標年次として策定しています。しかし、中心市街地の活性化や住環境の整備などは、目標年次を超えるものがあります。このため、定住化対策や社会経済環境の動向などに対応して、適時・適切に本計画を見直すことも重要となりますので、実施計画に連動させて、行っていきます。

なお、施策の連携の進捗及び効果を把握するため、具体的施策の実施状況について、定期的な確認を行います。

10 リーディングプロジェクト

本計画の実現に向けて、各施策の分野ごとに取り組みを進めることは重要です。また一方で、本計画を着実に推進していく上で、市が多様な主体と連携して、総合的かつ先導的に取り組むべき事項を明らかにし、取り組みの機運を高めていくことも必要です。リーディングプロジェクトは、こうした総合的かつ先導的に取り組むべき施策を明確化し、計画全体を先導していくようなシンボリックな役割を持っています。

プロジェクト1 空き家対策

1) 空き家対策条例の制定

国の空き家に関する特別措置法の動向を注視しながら、現在ある、空き家管理条例の一部を修正し、空き家の利活用と管理に関する新規の条例を制定します。

2) 空き家窓口の設置

庁内における空き家対策窓口を、平成26年4月より建築住宅課に設置します。

3) 空き家利活用対策

空き家の利活用を積極的に図るため、空き家バンクを新設します。

4) 空き家対策を含めた団地再生モデル事業の検討

S30年代からS40年代後半にかけて造成され、道路は整備されているが、宅地が狭く、空き家が比較的多い団地について、市民協働により高齢者対策、定住化人口の増加に寄与するようなモデル事業の検討をします。

プロジェクト2 (仮称) 住生活基本計画推進協議会の設置

住生活基本計画をより有効に、実行するために(仮称)住生活基本計画推進協議会を設置します。

プロジェクト3 市営住宅の適正な運営

公営住宅法が制定された時代から、大きく社会背景や情勢が変わってきていることから、今後の市営住宅の在り方について検討します。

資料編

1. 用語の解説

(ア行)

1. アイアイプロジェクト

「アイアイ」とは目(eye)と心(愛)で子どもたちを守っていこうという意味合いで名づけたもの。佐倉市の小中学校では子どもたちの安全を地域の方々やボランティアの方々、保護者の方々が一緒に守っていく活動を行っている。

2. 空き家バンク

移住希望者と空き家の売却希望者（または貸し出し希望者）をマッチングするシステムのこと。

3. アメニティ

快適性、快適な環境、魅力ある環境などを意味する。つまりは、「住み心地のよさ」「居住性（のよさ）」を表す概念。

4. 移住・住み替え支援機構

同団体は高齢者などの保有する住宅を借り上げ、賃料を保証して子育て世帯などに転貸する。よって住宅所有者は安定した家賃収入を得ることが可能となり、借主は良質な住宅を割安な家賃で借りることが可能になる。この仕組みにより、住宅ストックを社会の財産として活用することを目指している一般財団法人。

5. 印旛郡市小児救急医療事業

医療機関が休診となる夜間、日曜、祝日、年末年始時の小児の急病に対処するため、印旛市郡医師会の協力により佐倉市小児初期急病診療所の運営を行う事業のこと。

6. インフラ（インフラストラクチャーの略称）

国民福祉の向上と国民経済の発展に必要な公共施設（学校・道路・電気・ガス等様々なもの）のことで、社会生活を支えるために整備された公共的な仕組み、基盤のこと。

7. NPO

環境・福祉など非営利活動を行う市民団体の総称。1998（平成10）年に特定非営利活動団体に法人格を付与する「特定非営利活動促進法」が施行された。

8. 応急仮設住宅

地震や水害、山崩れなどの自然災害などにより、居住する住家がなく、自らの資金では住宅を得ることのできない者に対し、行政が貸与する仮の住宅。

(カ行)

9. 学童保育所

保護者が就労、疾病等により放課後に適切な保育ができないとき、小学生（原則1年生から3年生、一部の学童保育所は1年生から6年生）に放課後の生活の場を提供し、遊びの指導を行うことにより児童の健全育成を図ることを目的とした施設のこと。

10. 瑕疵担保

売買契約などにおいて、契約の目的物に本来あるべき機能・品質・性能・状態が備わっていない場合の担保責任。（建築物の場合は雨漏りなど）

11. 合併処理浄化槽

水洗式便所と連結して、屎尿（糞および尿）および、それと併せて雑排水「生活に伴い発生する汚水（生活排水）」を処理し、終末処理下水道以外に放流するための設備。

12. 家庭（住宅）用省エネルギー設備

家庭用燃料電池・家庭用蓄電池・エネルギー管理システム・電気自動車充電設備など。

13. 借上市営住宅

民間事業者や住宅供給公社等が建設した一定の基準以上の住宅を、市が借り上げて供給すること。

14. 管理不全マンション

管理活動がされていないマンションのこと。

15. 居住支援協議会

住宅確保要配慮者（低額所得者、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）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第10条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対

し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

16. 居住水準

住宅建設計画法第5条第1項に基づき国土交通大臣が定める住宅建設計画において目標とする世帯構成に応じた住居規模に係わる基準。

17. グループ型小規模保育事業

複数の家庭的保育者(保育ママ)が0歳から2歳児を居宅などの家庭的な環境で保育する事業。

18. 景観計画

景観法に基づく「景観行政団体」に指定された自治体は、景観保全のために、建物のデザインや壁面の位置、色の規制などを盛り込むことができる計画。

19. 建築協定

住宅地や商店街としての環境や利便性を増進することを目的として、地区内の土地の権利者全員の合意により協定を結ぶ制度。建築物の敷地面積・位置・構造・用途・形態・意匠等について定めることができる。

20. 公共マネジメント

行政が、「市民」、「企業」、「NPO」等と協力し、情報収集・分析・発信・討議等により公共的な課題や地域課題を解決すること。

21. 合計特殊出生率

「15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの」で、一人の女性がその年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当する。

22. 耕作放棄地

過去1年以上作付せず、耕作する考えのない農地のこと。

23. 公的需要

政府最終消費支出、公的固定資本形成、公的在庫品増加を合わせたものをいう。

24. 公民連携

行政と民間事業者が協働で住民サービスの向上や事業効率のアップ、地域経済の活性化などに取り組むことをいう。

25. 交流人口

その地に訪れる(交流する)人口のこと。

26. 高齢者

社会の中で他の成員に比して年齢が高い一群の成員のことである。一般に満65歳以上の者であると定義されている。

27. 高齢者世帯

65歳以上の者のみで構成するか、又はこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯のこと。

28. 高齢者居住安定確保計画

国の基本方針に基づき、都道府県が高齢者の居住の安定の確保のために必要な事項を定めることができ、住宅部局と福祉部局が一体で策定する基本的な計画。

29. ご当地ナンバー

「新たな地域名表示ナンバープレート」の通称であり、国土交通省が自動車の番号標（ナンバープレート）に表示する地名について、対象市町村の区域を限って、新規の自動車検査登録事務所の設置によらずに独自の地名を定められるよう新たに開始した制度。

30. 孤独死

だれにも気づかれずに一人きりで死ぬこと。独居者が疾病などで助けを求めることなく急死し、しばらくしてから見つかる場合などにいう。

31. 子ども110番の家

子どもが「誘拐や暴力、痴漢」など何らかの被害に遭った、または遭いそうになったと助けを求めてきたとき、その子どもを保護するとともに、警察、学校、家庭などへ連絡するなどして、地域ぐるみで子どもたちの安全を守っていくボランティア活動のこと。

32. コミュニティ

同じ地域に居住して利害を共にし、政治・経済・風俗などにおいて深く結びついている人々の集まり（社会）のこと。

33. コミュニティビジネス

地域（コミュニティ）等におけるニーズや課題に対応するための事業がコミュニティ・ビジネスである。主に地域における人材、ノウハウ、施設、資金等を活用することで、対象となるコミュニティを活性化し、雇用を創出したり人の生き甲斐（居場所）などをつくり出すことが主な目的や役割となる場合が多い。

34. 孤立死

地域社会との繋がりを持たない状態で死に、死亡した事実が長期間、誰にも気付か

れなかった、という状態のこと。

(サ行)

35. 最低居住水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。

36. 佐倉学

佐倉市には印旛沼などの恵まれた自然と原始・古代からの歴史、城下町として培われた文武両面にわたる文化があり、そして、好学進取の精神に富み優れた業績を残した先覚者がいます。このような佐倉の自然、歴史、文化、ゆかりの人物について学び、将来に生かすことを佐倉学という。

37. 佐倉市営住宅長寿命化計画

佐倉市営住宅ストックの長寿命化を図るため、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を勘案し、平成24年2月に策定した計画。

38. 佐倉市住宅相談協議会

市民からの自己用住宅の増改築相談や耐震相談に対して、円滑かつ効果的な相談業務の実現を図ることを目的とした協議会のこと。

39. 佐倉市循環バス

内郷地区と飯野地区で、路線バスの廃止に伴い、平成15年12月から運行を開始したコミュニティバス(佐倉市がバス事業者に委託して運行するバス)。

40. 佐倉市耐震改修促進計画

市内既存建築物の耐震化に向けた施策を計画的かつ総合的に進め、それによって大規模地震発生時の人的被害、経済的被害を最小限に抑え、災害に強い安全なまちを実現することを目的として定めた計画。

41. 佐倉市地域職業相談室

地域の住民の皆さんの就職の促進及び利便性を図るため、国と連携して、佐倉市地域職業相談室を平成19年8月1日より開設している。

42. サービス付き高齢者向け住宅

高齢者住まい法の基準により登録される、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供する、バリアフリー構造の住宅のこと。

43. 市街化区域

都市計画法に基づき指定された、既に市街地を形成している区域、及び概ね10年以内に優先的かつ計画的な市街化形成が望まれる区域。

44. 市街化調整区域

都市計画法に基づき指定された、市街化を抑制すべき区域。建築物の新築、改築等を行う場合は、開発許可が必要となる。

45. シックハウス

新築やリフォーム工事の後に、建材や塗料、家具等から有害化学物質が発生し、室内の空気が汚染されて、居住者の身体に頭痛やめまい等の症状をもたらすような住宅。

46. 市民公益活動サポートセンター

市民公益活動の推進を図るため、市民、公益活動団体、事業者など様々な関係機関がお互いに交流できる場所。

47. 住生活基本計画(全国計画)

住生活基本法に基づき、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画で、平成18年に閣議決定された。基本的な方針として、①ストック重視、②市場重視、③福祉・まちづくり分野との連携、④地域の実情を踏まえたきめ細かな対応といった4つの横断的視点が示されるとともに、目標や基本的な施策が示された。

48. 住生活基本法

豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定められた法律。

49. 住宅インスペクション

住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務のこと。

50. 住宅性能表示制度

住宅の耐久性、居住性、安全性等の主要な性能項目について、消費者にわかりやすい表現で性能表示を行う制度。

51. 住宅性能保証制度

新築住宅を対象として、主要構造部分及び屋根防水に係る部分について、10年間の瑕疵担保保証を行う制度。

52. 住宅・土地統計調査

国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。この調査結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として活用されている。

53. 省エネルギー

社会的・経済的効果をより少ないエネルギーで得られる様にする事。

54. 新規就農

これまで農業に従事していなかった人が、新たに職業として農業に就業すること。

55. ストック

住宅の場合には、ある一時点におけるすべての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の量のこと。

56. セーフティネット

「安全網」と訳され、網の目のように救済策を張ることで、全体に対して安全や安心を提供するための仕組みのこと。

57. 総合型地域スポーツクラブ

地域住民が主体的に運営するスポーツクラブで初心者から競技者まで、子どもから高齢者までの誰もがそれぞれのレベルなどに応じていつでも活動できるスポーツクラブのこと。

58. 総合計画

まちの将来像と、それをめざすための基本的な施策を表したもので、まちづくりの基礎を担う計画。

(夕行)

59. 耐震シェルター

経済的な理由で大がかりな耐震改修が出来ない場合に、家屋が倒壊しても一定の空間を確保することで命を守る装置のこと。

60. 耐震診断

既存の建築物の構造的強度を調べ、想定される地震に対する安全性(耐震性)、受ける被害の程度を判断する行為のこと。

61. 太陽光発電

建物の屋上などに太陽電池を設置して、太陽の光エネルギーを電気エネルギーに変換する仕組みのことで、電気を自給して余った電気を電力会社に売却できるシステムもある。

62. 地域まちづくり協議会

各小学校区を基準として、区域内で活動する自治会・町内会を基盤に、地域で活動する団体・組織が、それぞれの目的や活動を尊重し合い、緩やかに連携・協力することで、地域が対応できる課題等に対し、協働してその解決を図っていく組織のこと。

63. 地縁組織

自治会・町内会等の居住地域を中心として活動する組織・団体のこと。

64. 地区計画

住民の合意に基づき、各地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画。建築物等に関するきめ細かい規制を行うことができる。

65. 千葉県あんしん賃貸支援事業

住宅の確保に配慮を要する世帯が民間賃貸住宅への入居を希望する場合に、借主と貸主の双方の不安を取り除き、安心して賃貸借関係を構築できるよう支援する制度。

66. 長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が構造及び設備に対して講じられた優良な住宅。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」において、①構造躯体の劣化対策、②耐震性、③間取り等の変更に対応できる可変性、④設備等の維持管理・更新の容易性、⑤バリアフリー性、⑥省エネルギー性の6項目について、一定以上の性能をもつ住宅とされている。

67. 長寿命化

日本の住宅の寿命は30年前後といわれており、住宅の構造の強化や適切な維持管理などによって、これを引き延ばすこと。

68. 定期借地方式

定期借地権を利用して住宅を供給する方式。定期借地権とは、一般の借地権と違い、借地期間（一般には50年）内に建物を除却し、確実に土地を返却しなければならない。1992年（平成4年）8月に施行された借地借家法において新設されたもので、従来の所有権分譲方式よりも低価格での住宅供給が可能になる。

69. 定期借家制度

「良質な賃貸住宅の供給の促進に関する特別措置法」により、2000（平成12）年3月1日から開始された借家の契約制度で、契約で定めた期間の満了により更新されることなく確定的に契約が終了（再契約は可能）するもの。

70. 低炭素建築物

二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物であり、省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が△10%以上となること、及びその他の低炭素化に資する措置が講じられた住宅のこと。

71. 低炭素社会

二酸化炭素の排出が少ない社会のこと。

72. デマンド交通

デマンド対応型交通（Demand Responsive Transport: DRT）方式とは、利用者の要求に対応して運行する形態のこと。

73. 独立行政法人住宅金融支援機構

民間金融機関による長期固定金利型住宅ローンの供給を支援・補完する独立行政法人。2007年（平成19年）に住宅金融公庫を引き継ぎ設立。

74. 独立行政法人都市再生機構(UR)

2004年（平成16年）、都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門を改組して新設された独立行政法人。都市基盤整備公団から継承した賃貸住宅の管理等を行うとともに、民間や地方公共団体が行う事業の支援・協力に取り組み、都市再生を実現することにより、都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的としている。

75. 都市マスタープラン

都市づくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、個別具体の都市計画の指針として地区別の将来のあるべき姿をより具体的に明示し、地域における都市づくりの課題とこれに対応した整備等の方針を明らかにする計画。

(ナ行)

76. 長嶋茂雄記念岩名球場

佐倉市名誉市民で読売巨人軍終身名誉監督の長嶋茂雄さんが佐倉市民栄誉賞を受賞され、平成25年7月12日に表彰式が行われた。この日から岩名運動公園の岩名球場が「長嶋茂雄記念岩名球場」と名称が変更され、新球場名の除幕式が行われた。

77. 認可外保育施設

保育を行うことを目的とする施設であって、認可保育園以外のものを認可外保育施設（無認可保育園）と総称して呼んでいる。

78. 農地基本台帳システム

毎年農家等の営農状況や農地の耕作状況を把握し、電算システム化したもの。

(八行)

79. バリアフリー

高齢者や障害者等の日常の生活行動の上での制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置、車いすが通行可能な廊下等の幅の確保等がある。

80. PFI方式

公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法のこと。

81. 被災建築物応急危険度判定士

大規模災害である大地震や余震により被災した建築物を調べ、その後に発生するさらなる余震などによる倒壊の危険性、外壁、看板や窓ガラスなどの落下、付属設備・機器の転倒・落下などの応急危険度判定を行うことのできる資格を持った人のことである。人命にかかわる二次的災害を防止する判定を行う。

82. 被災宅地危険度判定士

大規模な地震・大雨などで被害を受けた宅地を調査し、二次災害の危険度を判定する技術者。地方公共団体の要請に応じて、宅地の亀裂などの被害状況を調べる。

83. 避難弱者

高齢者や障害者などで自力または迅速に避難することが困難な方。

84. ファミリーサポートセンター

地域において、「子育てのお手伝いをしたい」、「子育ての手助けをしてほしい」人たちが会員となり、子育てが大変なときに地域で支援し合うシステムのこと。

85. フィルムコミッション

映画等の撮影場所誘致や撮影支援をする機関である。地方公共団体（都道府県・市町村）か、観光協会の一部署が事務局を担当していることが多い。映画撮影などを誘致することによって地域活性化、文化振興、観光振興を図るのが狙いとされる。

86. 保育園待機児童

保育園の入園を希望しているが、希望する保育所が満員である等の理由で保育園に入園できない状態にある児童。

87. 防災行政無線

佐倉市では市内の学校や公園などに防災行政無線(屋外子局)を整備している。災害時の避難勧告等の防災情報をはじめ、平常時には市からの行政情報(光化学スモッグや行方不明者等の情報)などを放送している。

88. 防犯優良マンション認定制度

犯罪の防止に配慮した構造や設備などの一定の審査基準を満たしたマンションを認定する制度のこと。

89. ボランティアセンター

佐倉市社会福祉協議会内に設置されている機関でボランティアを希望する方を登録しボランティアを必要とする方とのコーディネートを行っている。

(マ行)

90. マッチング

種類の異なったものを組み合わせること。

91. マンション管理士

専門知識をもってマンション管理組合の運営、大規模修繕等を含む建物構造上の技術的問題、その他マンションの維持・管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者などの相談に応じ、適切な助言や指導、援助等のコンサルティング業務を行う。

92. マンション管理組合

建物の区分所有等に関する法律に基づき区分所有建物(分譲マンション・団地等)を区分所有する区分所有者によって構成される団体のこと。

93. ミスマッチ

不釣り合い。

(ヤ行)

94. 養育支援ヘルパー

産前産後の体調不良などにより、家事や育児が困難なご家庭に、日常的な掃除・洗濯・食事の支援などを手伝うホームヘルパーのこと。

95. 要配慮者

障害者や高齢者、外国人、乳幼児、妊産婦などの要援護者のうち災害が発生し、または災害が発生する恐れがある場合において、自ら避難することが困難でありその円滑かつ迅速な避難の確保を図るために、特に支援を要する者などが想定されている。

96. 要援護者

障害者や高齢者、外国人、乳幼児、妊産婦など援護が必要なもの。

97. ユニバーサルデザイン

高齢者や障害者だけでなく、誰もが使いやすいデザインを意味したもので、バリアフリーをさらに発展させた概念のこと。

(ラ行)

98. ライフスタイル

人生観・価値観・習慣などを含めた生活様式のこと。

99. ライフステージ

年齢にともなって変化する生活段階のこと。

100. リノベーション

建物の持つもともとの性能以上に新たな付加価値を再生させること。

101. リバースモーゲージ

通常の住宅融資が、契約時に一括融資を受け、契約期間中に元利合計を分割返済する仕組みであるのに対し、リバースモーゲージは、住宅に住みつつその住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡した時点などでその住宅を処分して元利合計を一括返済して清算する仕組みのこと。

102. リフォネット

国土交通省の「住宅市場整備行動計画」に基づき、リフォーム事業者の情報を中心に、住宅リフォームを検討する消費者が安心してリフォームを実施するために必要となる情報を、公正・中立な立場でインターネットを通じて提供するサイト。リフォネットでは、消費者の適切なリフォーム事業者選択に資するため、事業者が自らその情報を公開するという趣旨から、事業者の申請に基づき登録し、その事業者情報を掲載し提供している。

103. リフォーム

居住中の住宅の改築や改装、特に内外装の改装を指します。

104. リペア

修理、修繕、手直し、復旧作業のこと。

105. 緑化協定

緑地の保全や緑化の促進を目的として、土地の権利者全員の合意により協定を結ぶ制度。植栽する樹木の種類や場所等について定めることができる。

106. 臨時災害 FM 放送に関する協定

臨時災害 FM 放送局は、大きな災害が発生した際に、自治体に対して臨時かつ限定的にその放送が許可されるもので、災害情報、被災地の生活に必要な情報などを伝達する手段として、東日本大震災などでは、その役割が大きく注目をされることとなりました。佐倉市では地元のケーブルテレビ会社である株式会社広域高速ネット二九六との協力のもと、万が一の際に許可さえおればいつでもすぐに放送が行えるよう「臨時災害 FM 放送に関する協定」を締結しました。

107. ルームシェア

住まいの居住形態の一つ。ひとつの住居を親族関係や恋愛関係にない他人同士が、シェアして（つまり共同で借りたり、共有して）居住することを指します。

108. 6次産業化

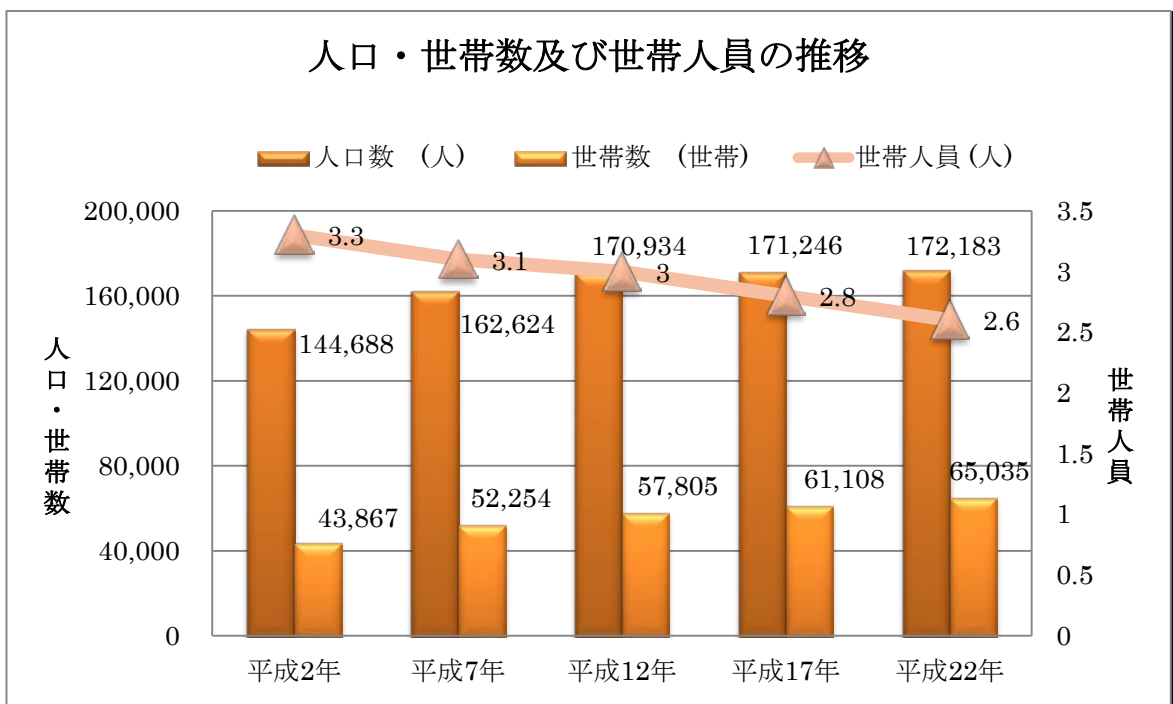
農業や水産業などの第一次産業が、食品加工(第二次産業)・流通、販売(第三次産業)にも業務展開している経営形態を表す。

2 佐倉市の現況

2.1 人口・世帯数・年齢構成

佐倉市の人口は、平成22年10月1日時点で172,183人、世帯数は65,035世帯であり、人口増加率は平成12年から平成22年までの10年の間はプラス0.7%、人口数は937人増加したものの、ほぼ横ばい状態にあります。一方、世帯数は3,927世帯増加しています。ただし、1世帯あたりの人員は年々減少しており、平成22年は2.6人/世帯となっています。

(国勢調査 各年10月1日現在)



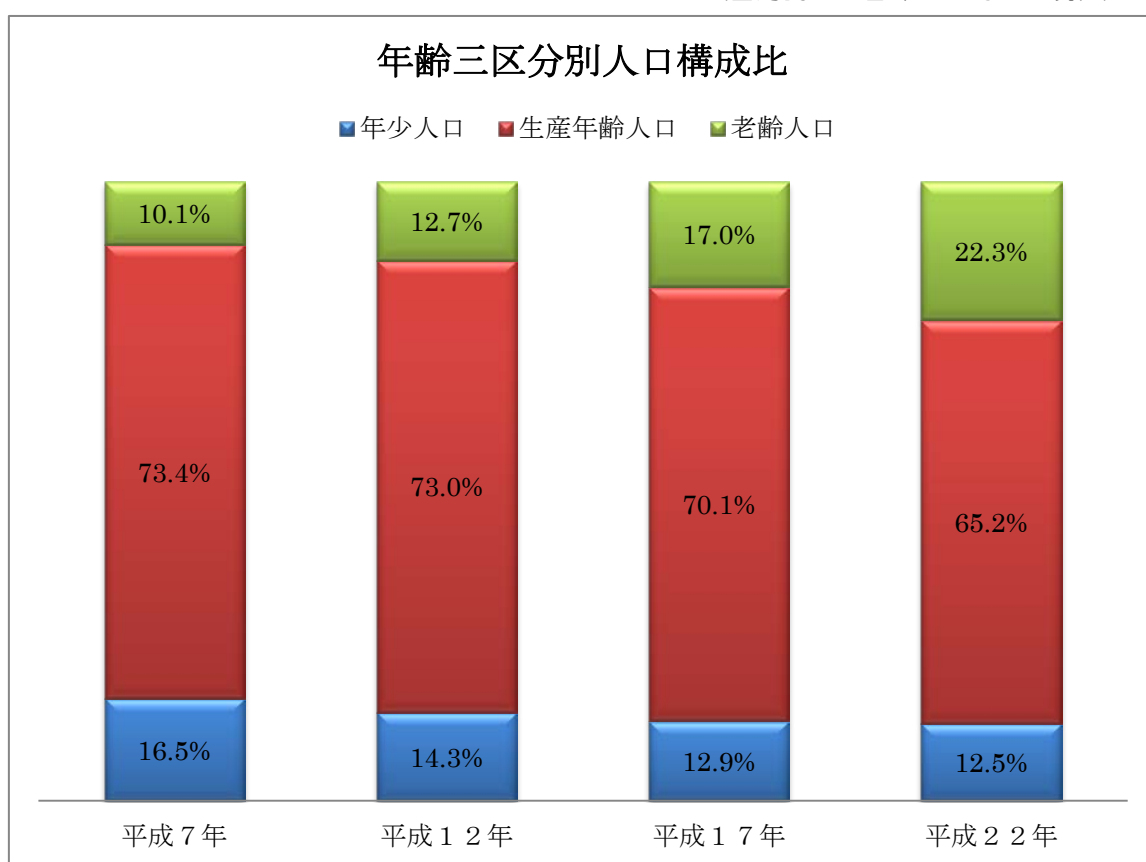
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
総人口(人)	144,688	162,624	170,934	171,246	172,183
世帯数(世帯)	43,867	52,254	57,805	61,108	65,035
世帯人員(人)	3.3	3.1	3.0	2.8	2.6

《年齢別人口》

佐倉市の年齢3区分別人口の推移をしてみると、高齢人口（65歳以上）が増加している一方で、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15歳以上65歳未満）は減少しています。

割合で見ると年少人口は、平成17年の12.9%から平成22年には12.5%でほぼ横ばい状態ですが、生産年齢人口は、約5%減少し、反対に高齢人口は、約5%増加しています。

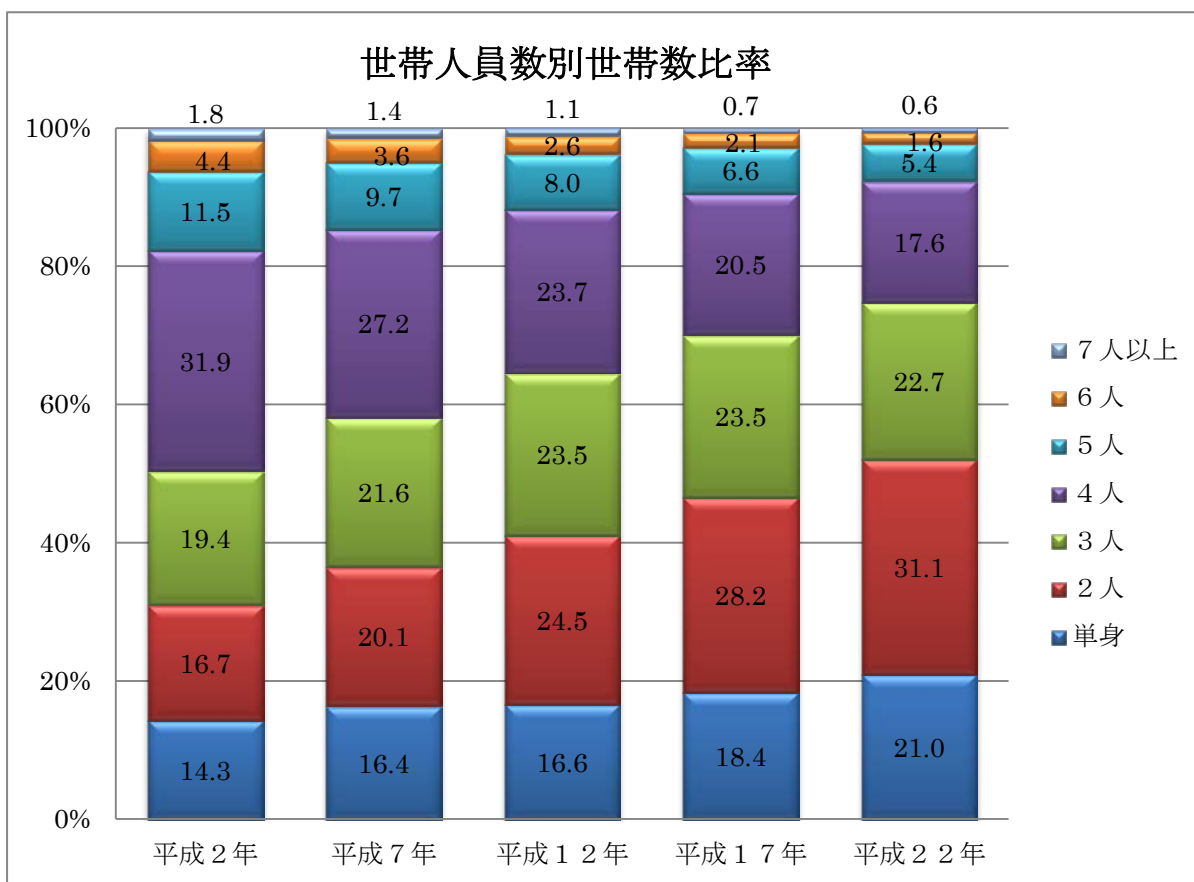
（国勢調査 各年10月1日現在）



《世帯人員数別世帯数比率》

佐倉市の世帯人員別に見てみると、単身世帯及び2人世帯の割合が年々増加している一方で4人世帯以上の割合は減少していますが、3人世帯はほぼ横ばいで推移しています。平成22年10月1日現在、単身世帯及び2人世帯の割合は50%を超えています。

(国勢調査 各年10月1日現在)

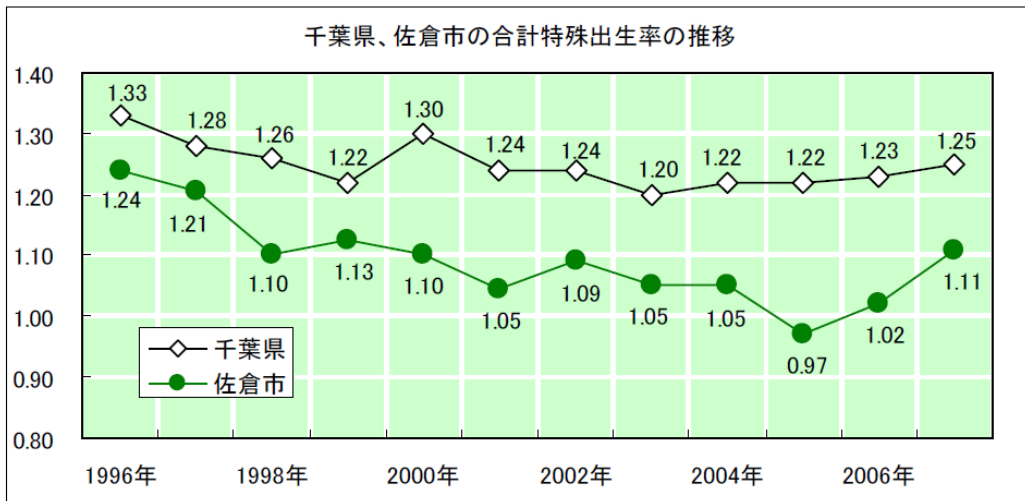


《合計特殊出生率》

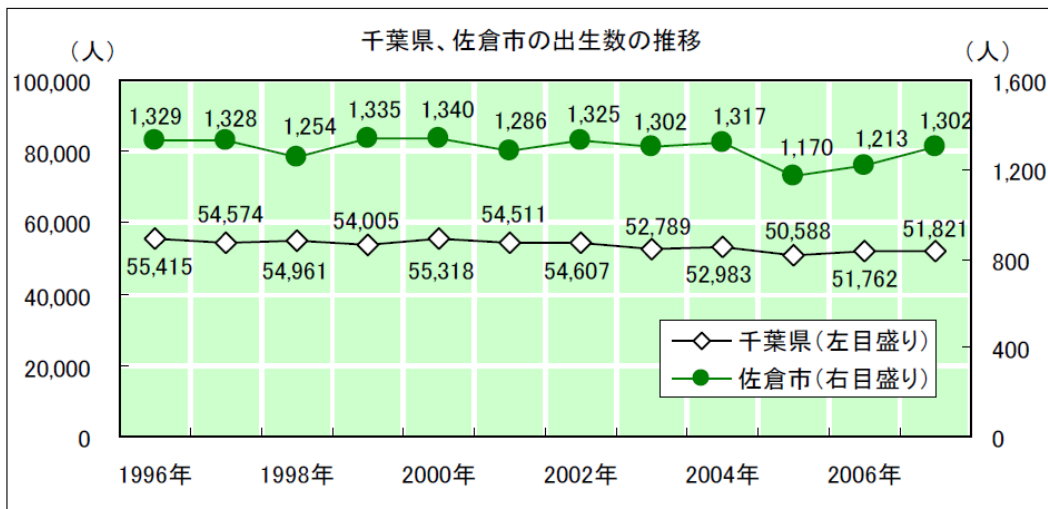
現在の人口を維持するために必要とされる合計特殊出生率^{*21}は概ね2.08 とされていますが、千葉県の合計特殊出生率は、平成8年（1996年）で1.33、その後さらに減少し、平成19年（2007年）では1.25 となっています。

一方、佐倉市の合計特殊出生率をみると、千葉県と比べてさらに低く推移し、平成19年（2007年）では1.11 となっています。

本市では出生数そのものは、年によって多少の増減はあるもののほぼ横ばいに推移していますが、これから子どもを産む世代の女性の数が減少してくると予想されることや現在の合計特殊出生率の水準を考え合わせると、今後一層の少子化が進んでいくものと考えられます。



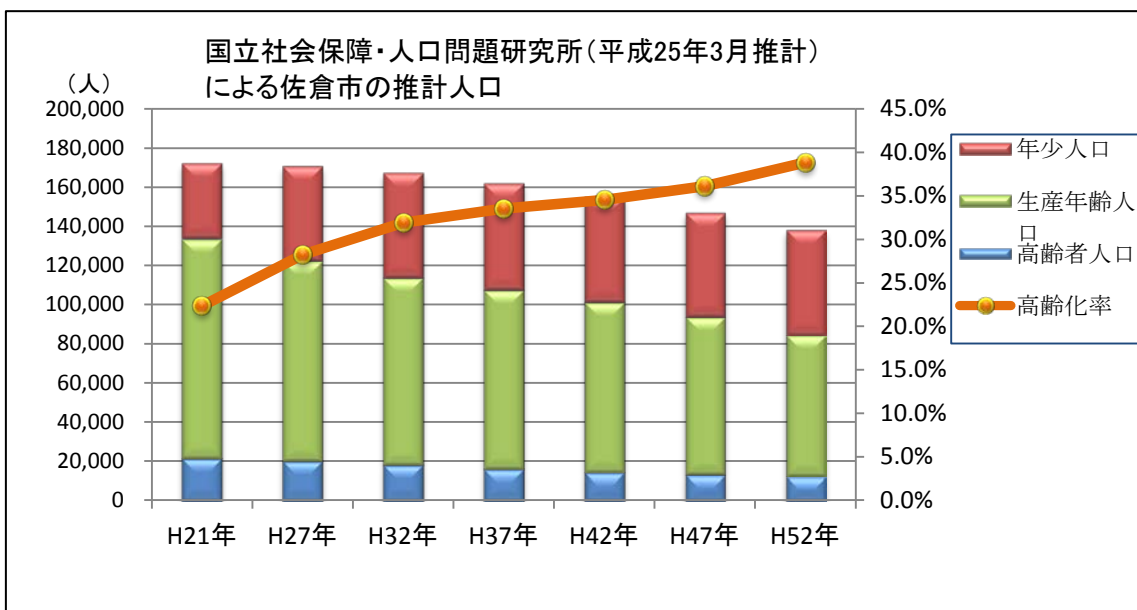
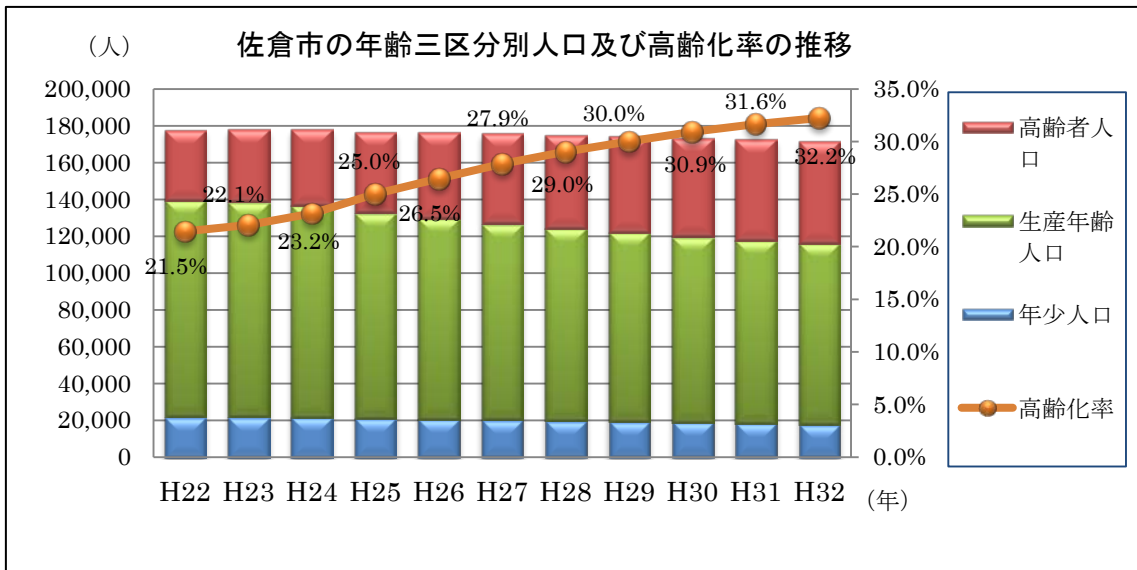
(資料：千葉県衛生統計年報、佐倉保健所)



(資料：千葉県衛生統計年報)

《将来人口推計》

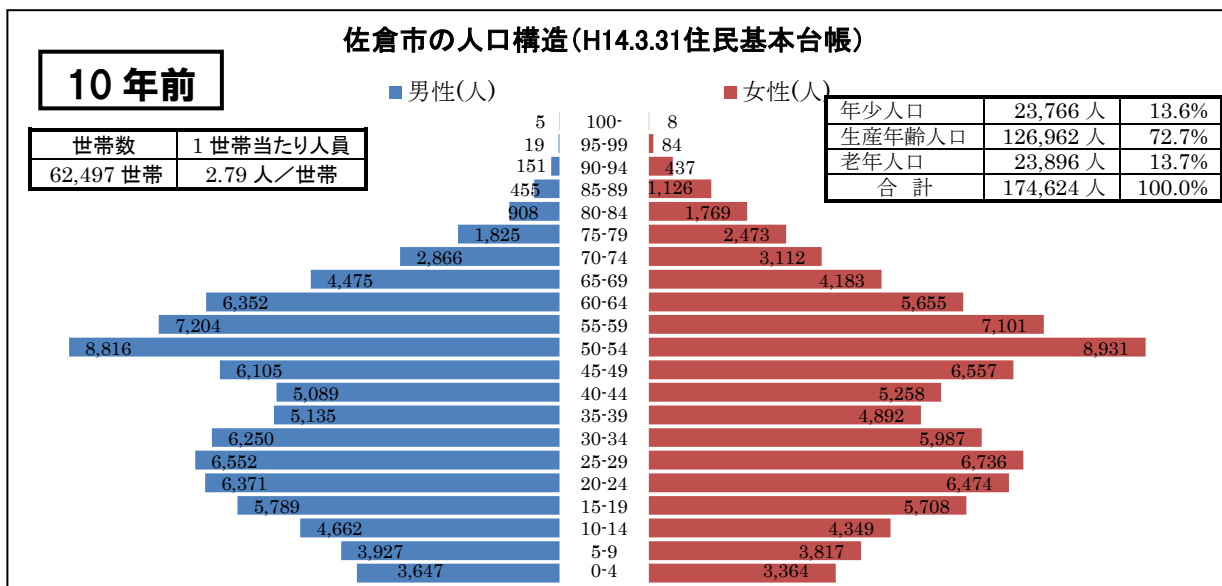
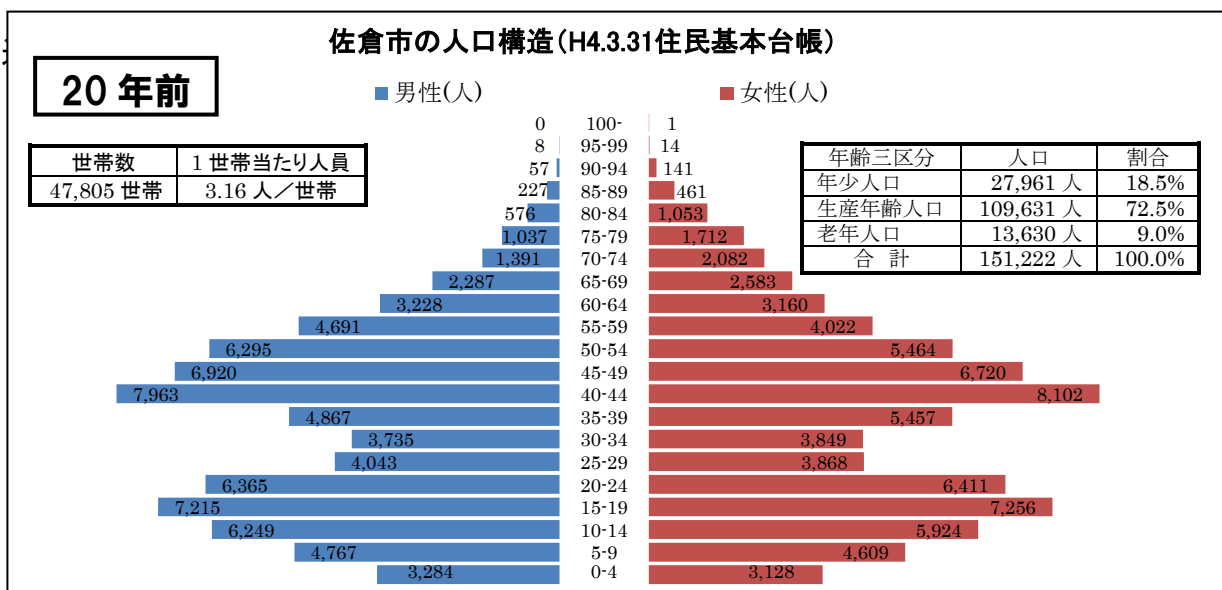
国立社会保障・人口問題研究所の資料（平成25年3月）によれば、平成22年国勢調査時の佐倉市の人口は、172,183人、平成37年における推定人口は、161,972人、平成52年の推定人口は、138,172人となっており、平成22年の人口を100%とすると、平成37年の推定人口は94.1%、平成52年の推定人口は80.2%となります。

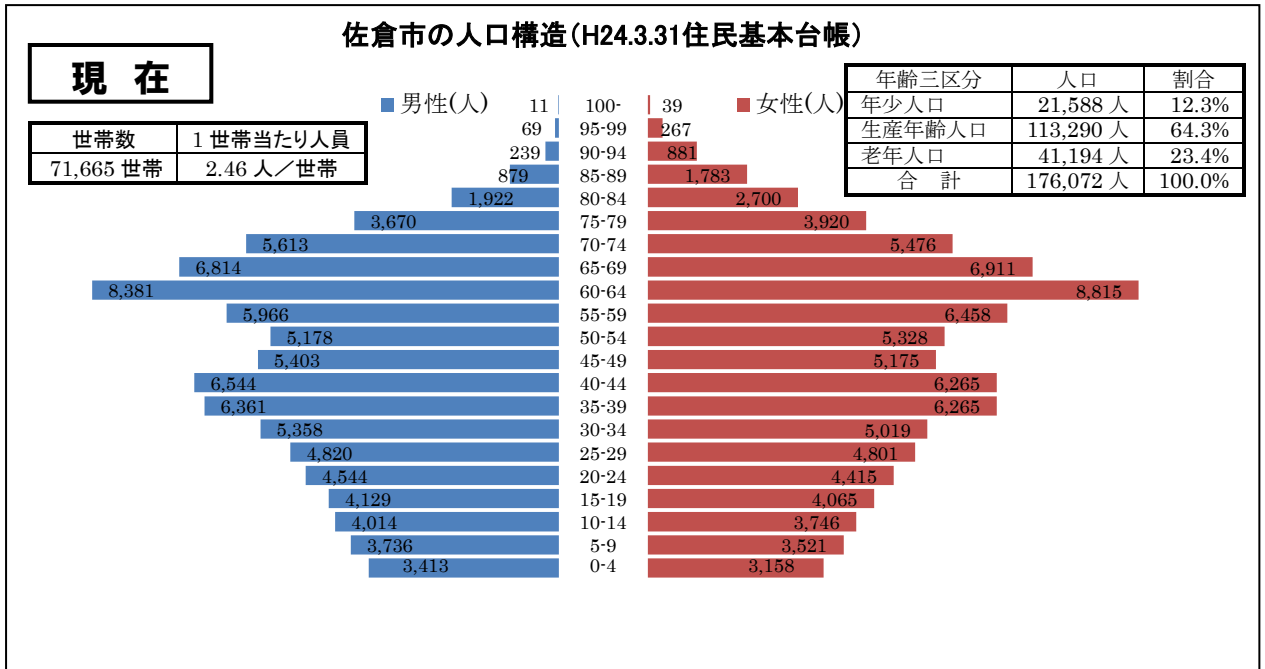


《高齢人口の推移》

本市の人口は微増傾向で推移し、平成23年9月末現在（住民基本台帳）の人口は、176,118人となっています。高齢者の人口は、今後も増加を続ける見込みで、平成26年には47,425人になると推計されます。

本市の人口構造について、人口ピラミッド（過去と現在における佐倉市の人口構造）参照）と比較すると、この20年間に大きく変容し、少子化・高齢化の傾向が顕著になっていることがわかります。

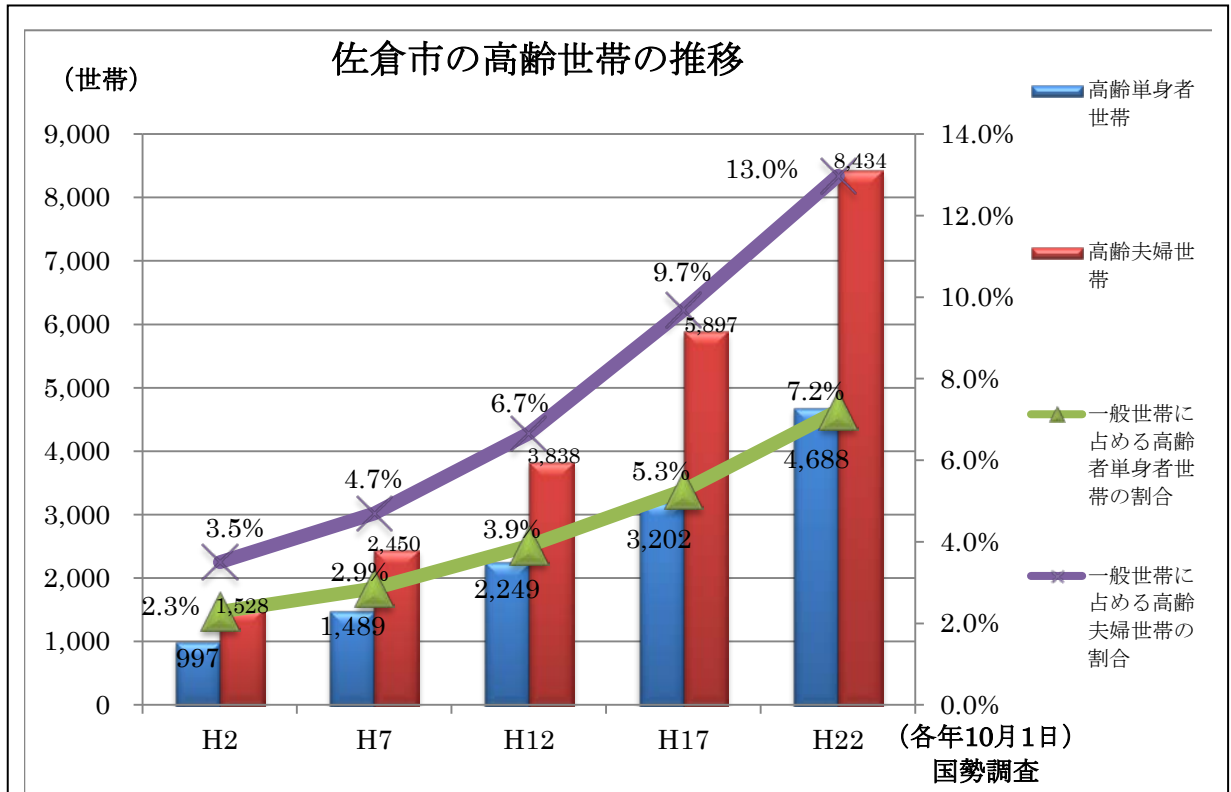




(出典 超高齢社会における取組の方向性及び対応策に関する検討報告書)

《高齢世帯の推移》

本市の世帯構成について、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯に着目して推移を見ると、20年の間にいずれも5倍程度に増加しています。



2. 2 市街地の特性

佐倉市は鉄道駅を中心に、駅前の商業地、既成市街地、計画的住宅団地という形で市街地を形成しており、市街地の外側には農村集落が点在する都市構造となっています。

区域区分制度により市域の約77%が市街化調整区域に指定されており、市街地の無秩序な拡大を抑制してきた結果、駅前を中心に市街地がコンパクトに集積されています。このため、下水道普及率が約91%に達する等、効率的なインフラ整備を進めてくることができました。また、環境負荷の低減等の観点からも、公共交通を中心とした、歩いて暮らせるまちづくりがしやすいという特徴があります。

2. 3 市街化調整区域

区域区分制度により市域の約77%が市街化調整区域に指定されており、市街地の無秩序な拡大を抑制してきた結果、豊かな自然環境が残されています。

佐倉市の自然環境は、印旛沼とそれに注ぐ鹿島川、高崎川、手繰川、小竹川等の水環境に恵まれており、また、下総台地の端部に位置することから、緑豊かな斜面林と谷津や湧水が多いという特徴があります。

一方で近年では、里山の斜面林の減少に加え、耕作放棄地が増加する等、緑の減少が危惧されているほか、印旛沼の水質改善などの課題もあります。

2. 4 佐倉市を取り巻く周辺の状況

佐倉市は京成電鉄本線、JR東日本鉄道総武本線・成田線により、東京都心と1時間以内で結ばれており、また成田空港からも20分の距離に位置しています。自動車交通に関しても、東関東自動車道佐倉インターチェンジを介して、東京・成田方面と結ばれています。

佐倉市の周辺では、八千代市、印西市、千葉市、成田市が大きな商圈を構成しているほか、平成22年7月に開業した成田スカイアクセス沿線、成田国際空港及び周辺に計画されている集客施設、圏央道の延伸などにより、地域経済の活性化が見込まれることから、本市においても近隣市町との連携を強化する必要があります。

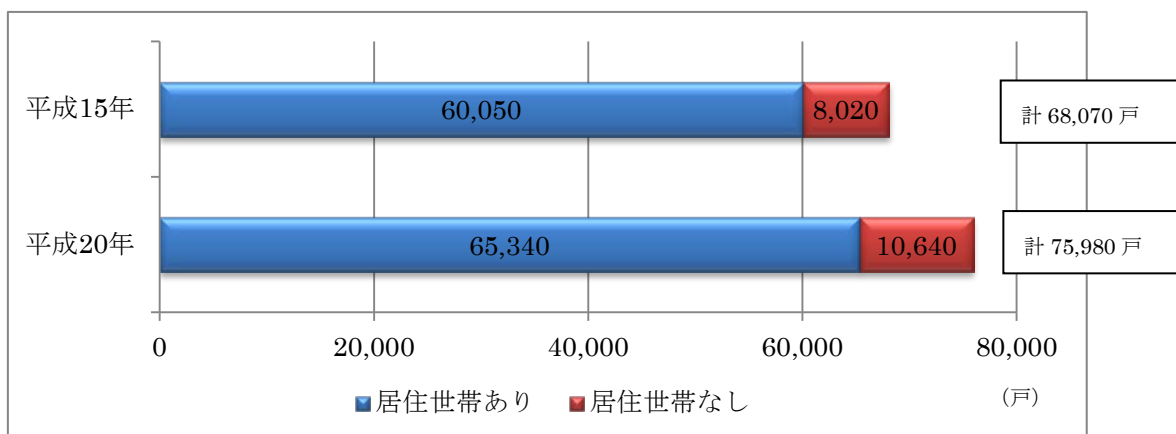
2. 5 住宅ストックの現状

2. 5. 1 住宅・住宅環境等

《住宅数と居住世帯数の推移》

本市の総住宅数は、平成20年の住宅・土地統計調査によると、75,980戸であり、そのうち居住世帯を含むものが65,340戸(85.9%)を占め、居住世帯以外のもものが10,640戸(14.0%)となっています。

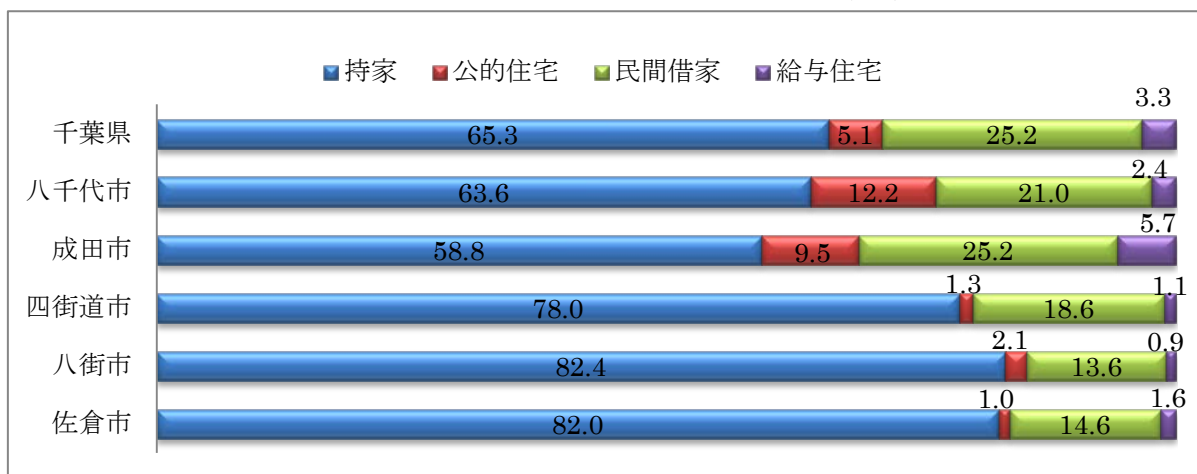
住宅の総数が居住の世帯数を上回っており、量的には充足されています。



平成20年住宅・土地統計調査より

《住宅所有状況》

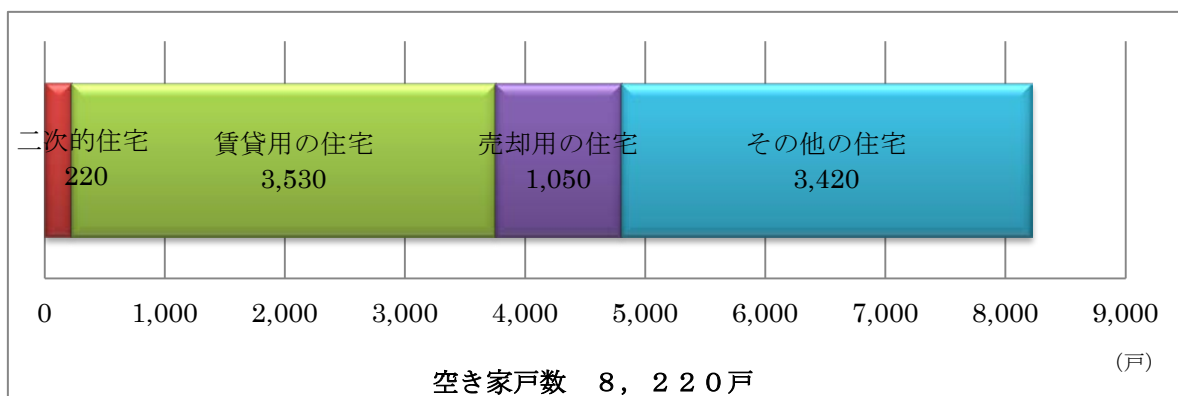
佐倉市の住宅所有状況は、持ち家率は82%と高く、近隣市の成田市、八千代市の約58%から約64%と比べ高い状態となっています。また、公団等を含む公営住宅については、四街道市、八街市とともに佐倉市は1%と非常に少ない状況です。



平成20年住宅・土地統計調査より

《住宅戸数と空き家率》

平成20年の住宅・土地統計調査において、全国平均として、賃貸住宅の空き部屋、別荘、建売住宅の未契約分などを含め、空き家率は13.1%となっています。佐倉市の空き家率は、全体約74,000棟の11.1%ですので、約8,200棟となっています。

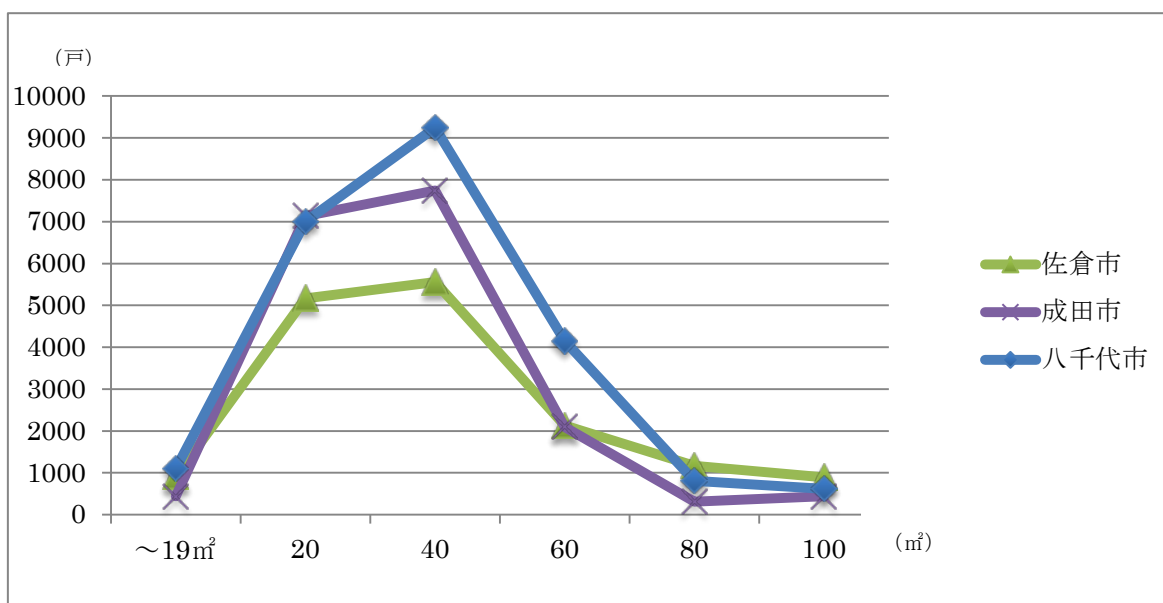


平成20年住宅・土地統計調査より

《賃貸住宅の現状》

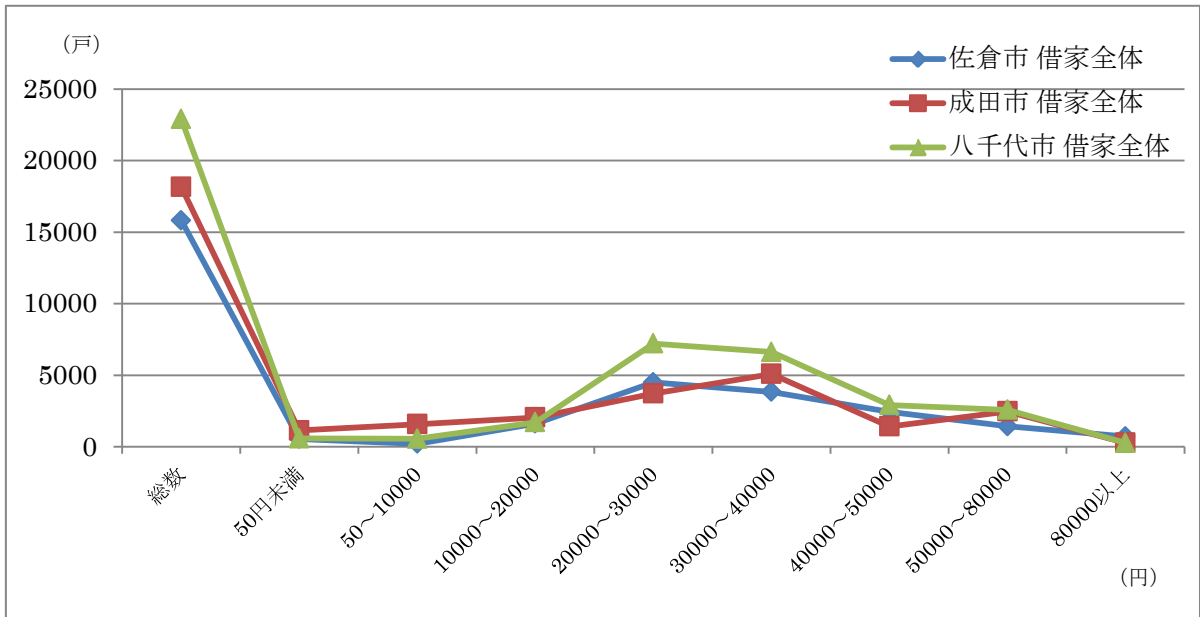
賃貸住宅の家賃については、近隣市の八千代市、成田市に比べ、1戸当たりの家賃単価は安い傾向にあります。戸当たり面積の広い物件が多く、総額として家賃は近隣市と比べやや高めになっています。

(賃貸住宅の面積別戸数)



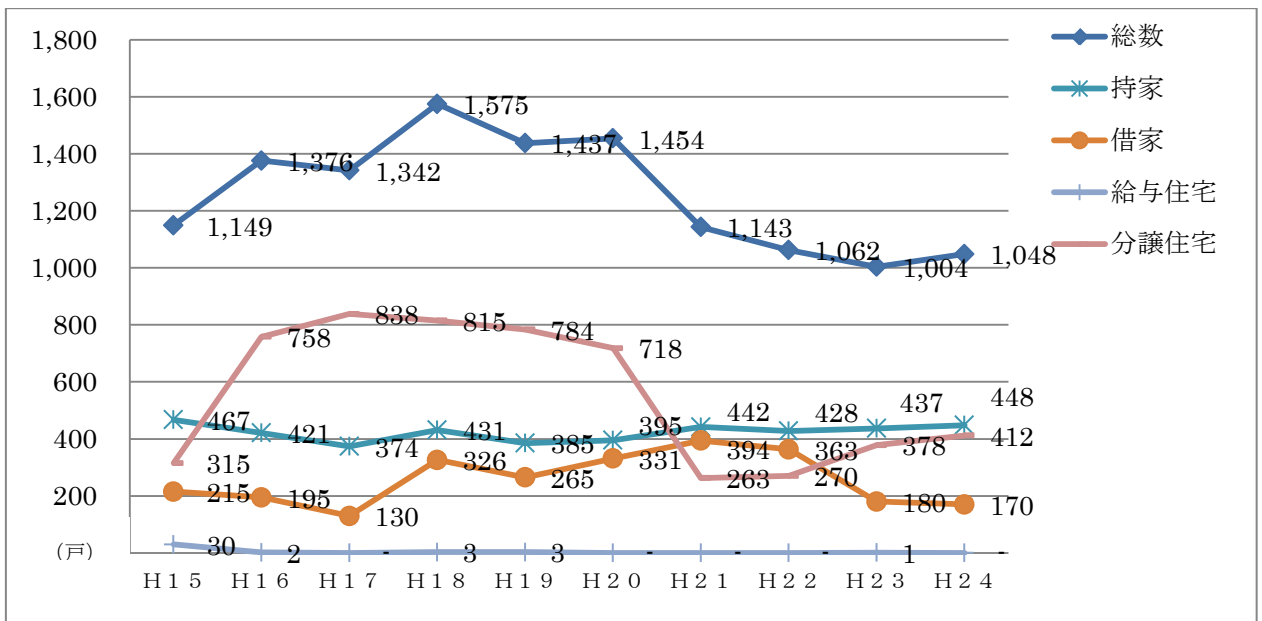
平成20年住宅・土地統計調査より

(賃貸住宅の家賃別戸数)



《住宅の着工件数》

本市の住宅着工件数は、平成18年に1575戸となっています。そのうち838戸が分譲住宅となっており、半数を超えています。持家は過去10年間ほぼ横ばいで、分譲住宅は減少傾向にあります。平成18年までは市場が拡大傾向でしたが、平成19年の建築基準法の改正による、建築確認の厳格化や経済の低迷等の外部要因が大きいと考えられます。



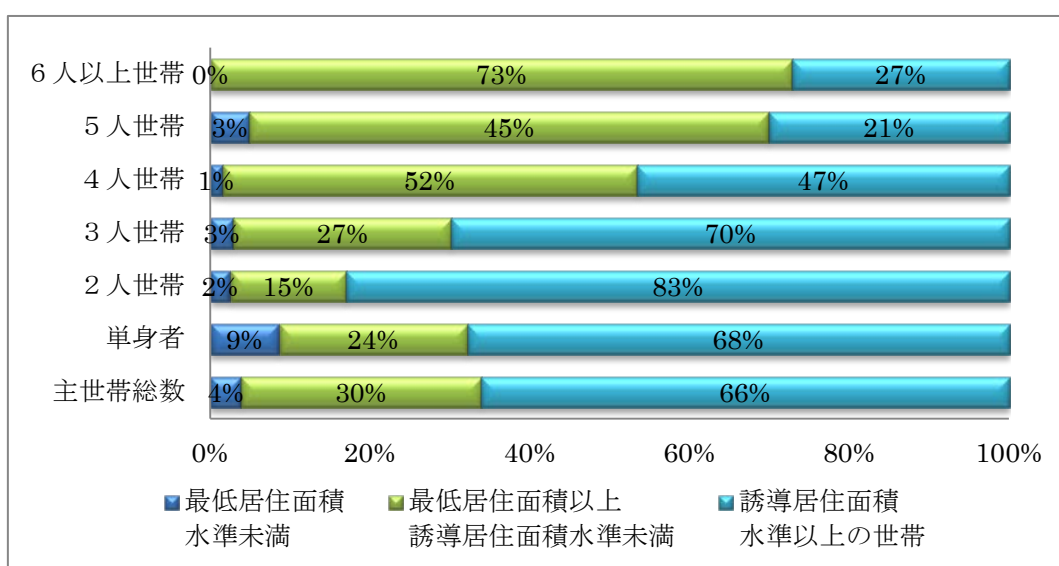
千葉県建築物統計資料による

2.5.2 居住水準等（最低・誘導）

主世帯総数（居住水準「不詳」を除いた63,970世帯）に対する居住水準は、「最低居住水準^{*35}未滿」4%（2,470世帯）、「最低居住水準以上誘導居住水準未滿」30%（19,210世帯）、「誘導居住水準以上」66%（42,290世帯）となっています。

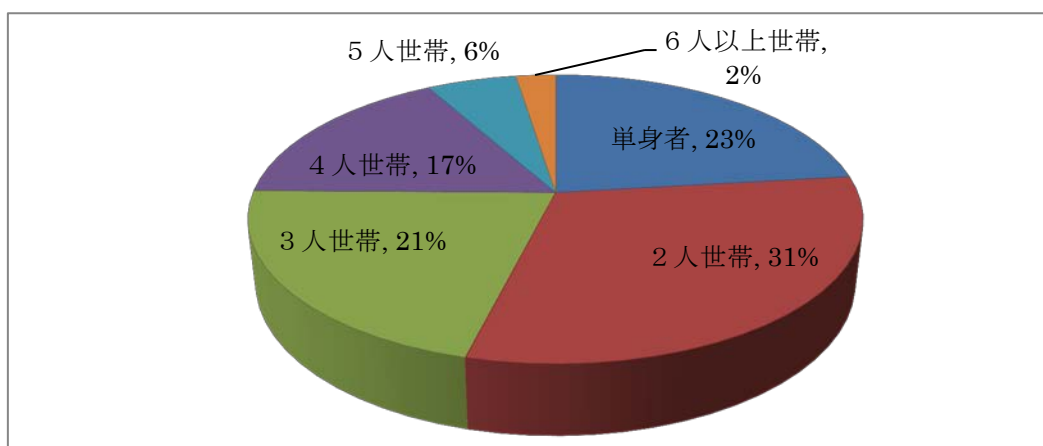
また、世帯人員居住水準世帯についてみると、「2人」世帯で誘導水準以上が80%を超えている状況です。一方、最低居住水準未滿の割合は、多世帯とともに、単身者世帯においても多くなっています。

《世帯人員別居住水準別世帯》



平成20年住宅・土地統計調査より

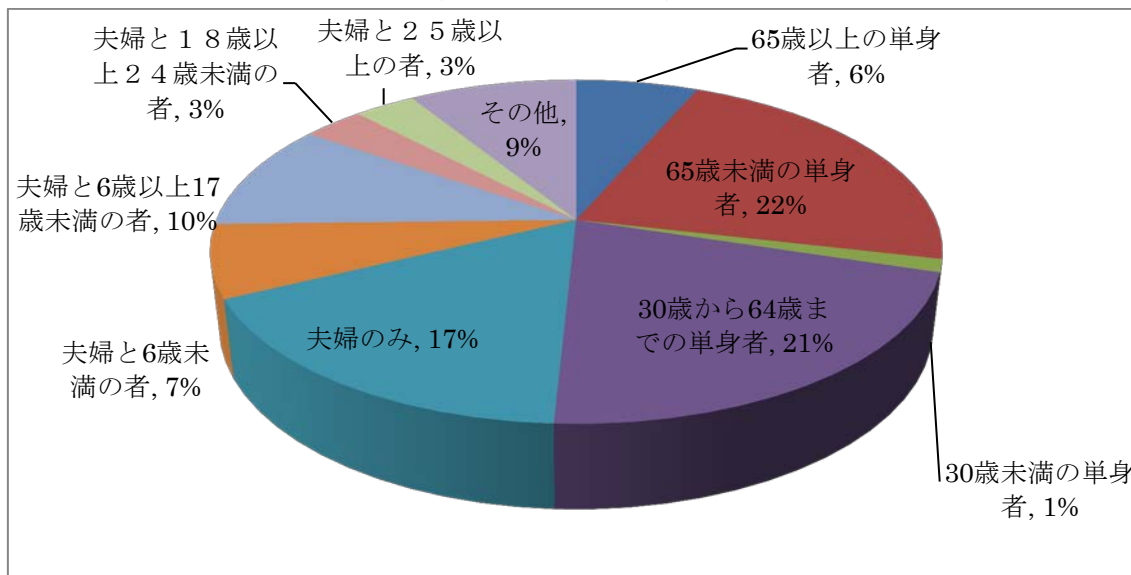
《世帯人員別の最低居住水準未滿に住む世帯の割合》



平成20年住宅・土地統計調査より

家族類別では、最低居住水準未滿に住む世帯は、その22%が「65歳未滿の単身世帯」であり、次いで「30歳から64歳までの単身世帯」が21%、「夫婦のみ世帯」が17%となっています。

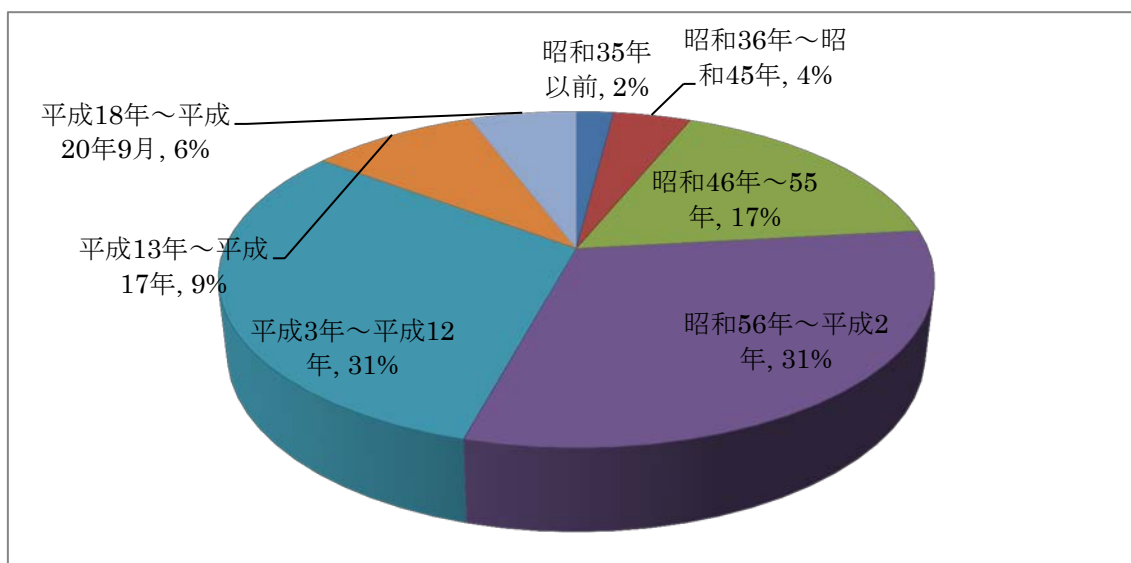
《家族類型別での最低居住水準未滿に住む世帯割合》



平成20年住宅・土地統計調査より

《住宅ストックの建設時期》

建設時期は、「昭和56年から平成2年」までと「平成3年から平成12年まで」それぞれ31%と全体の6割を占めています。

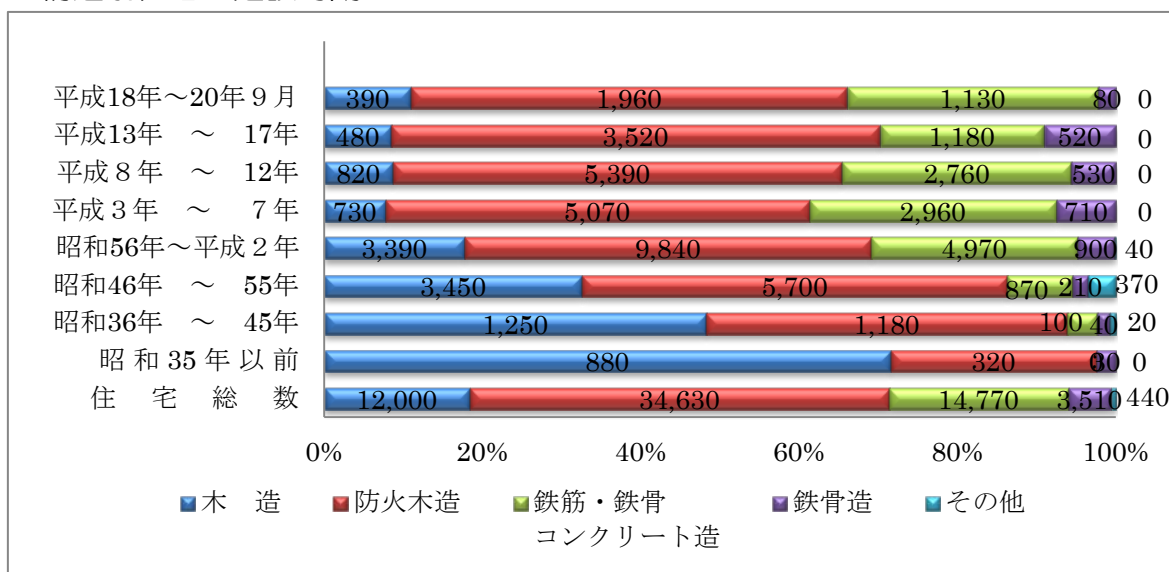


平成20年住宅・土地統計調査より

構造別住宅の建設時期については、昭和55年以前は木造住宅の占める割合が多く、また、昭和56年からは新耐震基準が採用されており、これ以降に建てられた住宅（約24,000戸）は耐震性を満たしています。

一方、それ以前に建てられた住宅などで基準を満たしていない建物数は、約14,000戸となっています。これは住宅全体の20%を占めており、特に木造の住宅が多くなっています。

《構造別住宅の建設時期》



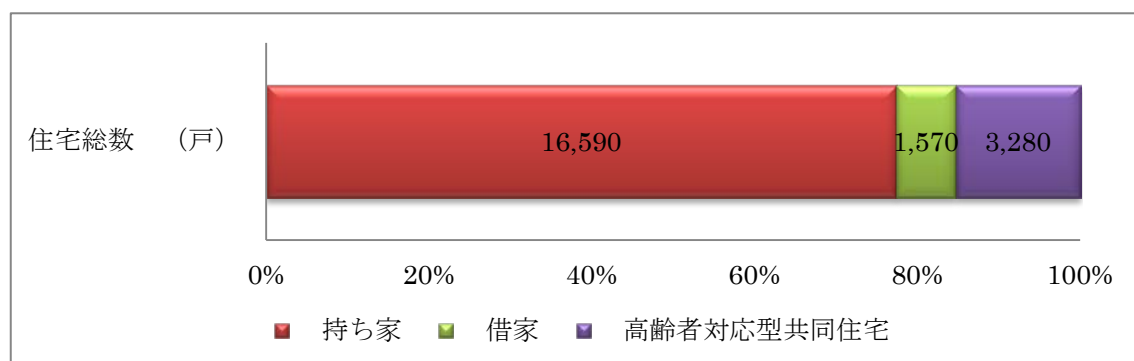
平成20年住宅・土地統計調査より

《住宅ストックの設備状況》

「高齢者対応」

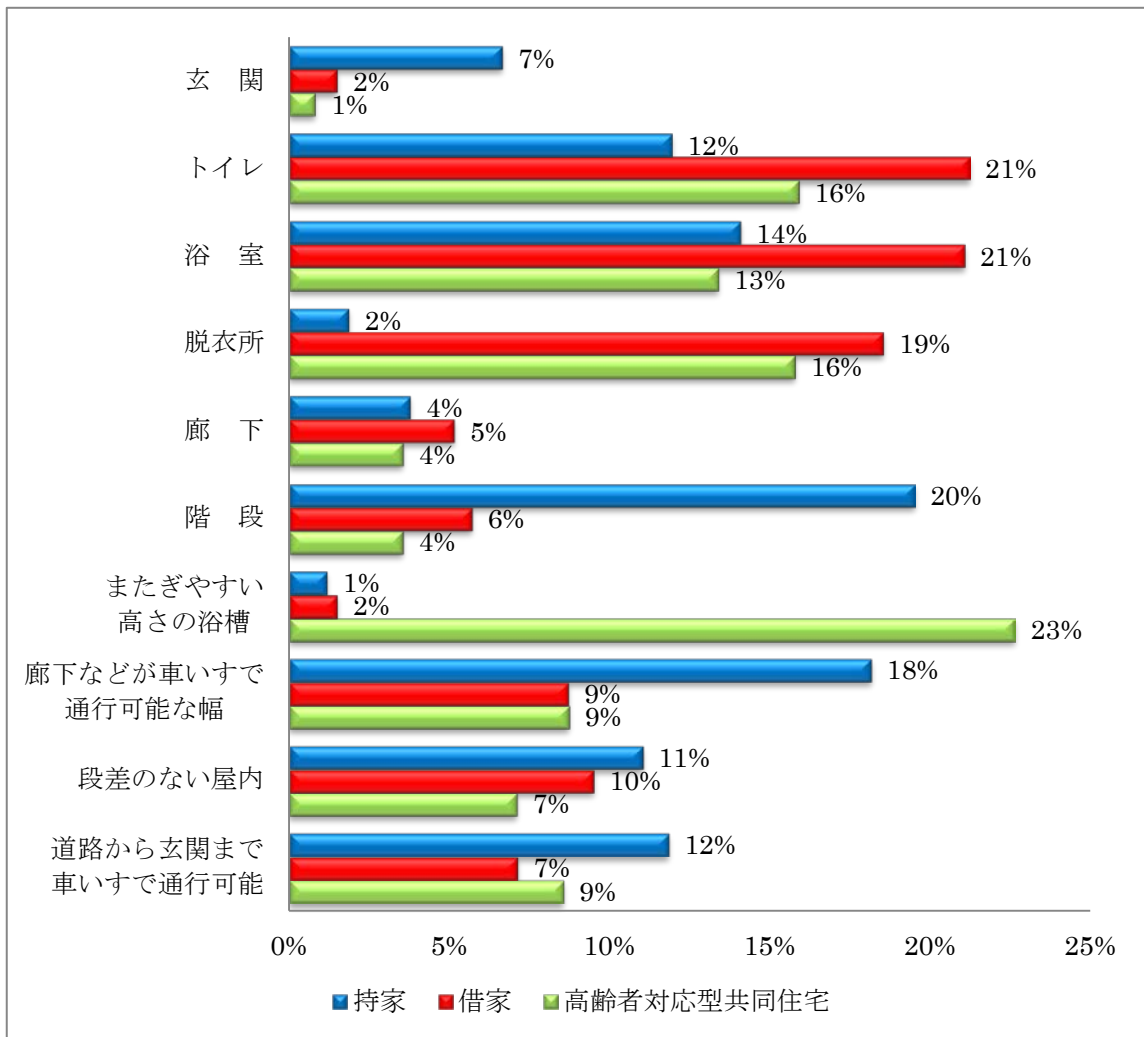
バリアフリーの状況を見ると、高齢者のための設備が（1つ以上）ある住宅は、住宅全体の40%近くとなっており、持ち家78%、借家7%となっています。また、高齢者がいる世帯では78%に高齢者のための設備が設置されています。

高齢者に対応した設備のある住宅数とその割合



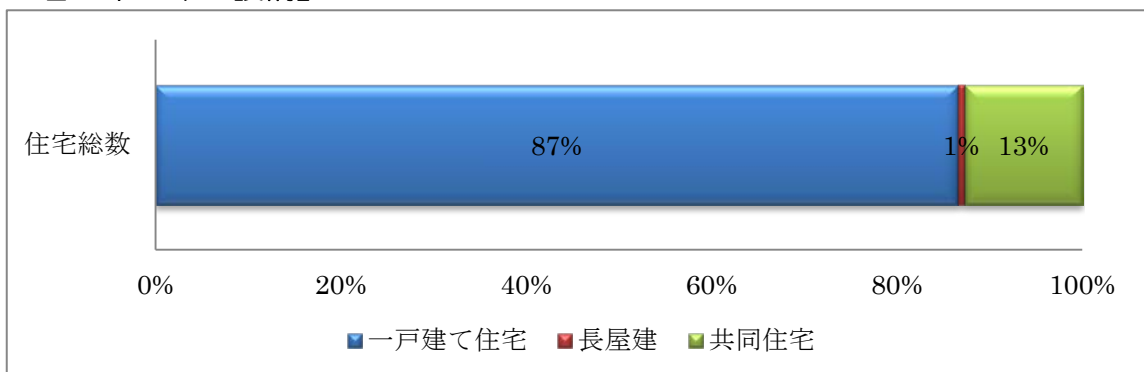
平成20年住宅・土地統計調査より

「各所有関係の総数に対する比率」



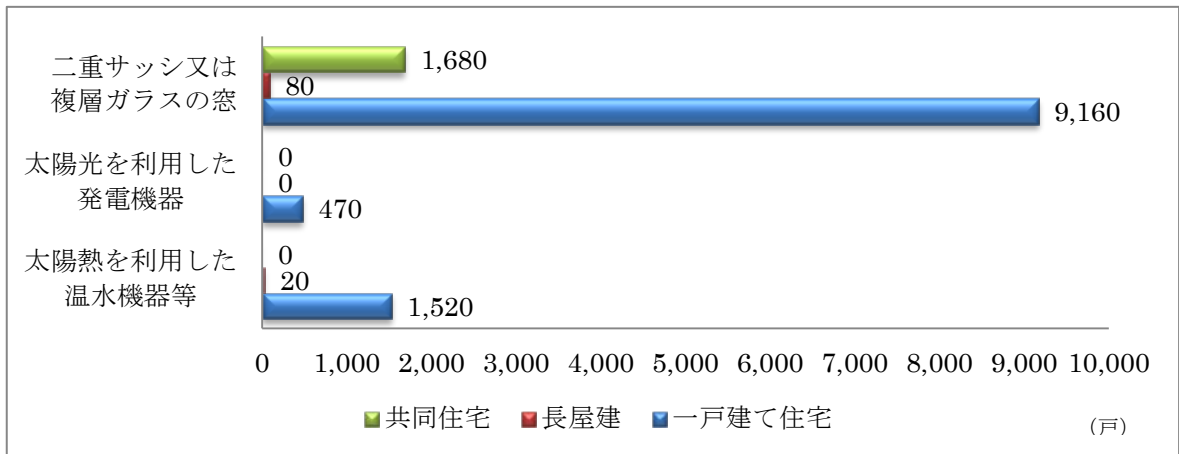
平成20年住宅土地統計調査による

「省エネルギー設備」



平成20年住宅・土地統計調査より

住宅の省エネルギー設備面をみると、二重サッシ等の設置されている住宅が21%となっていますが、太陽熱を利用した設備は3.5%、太陽光を利用した発電機は1.1%となっています。

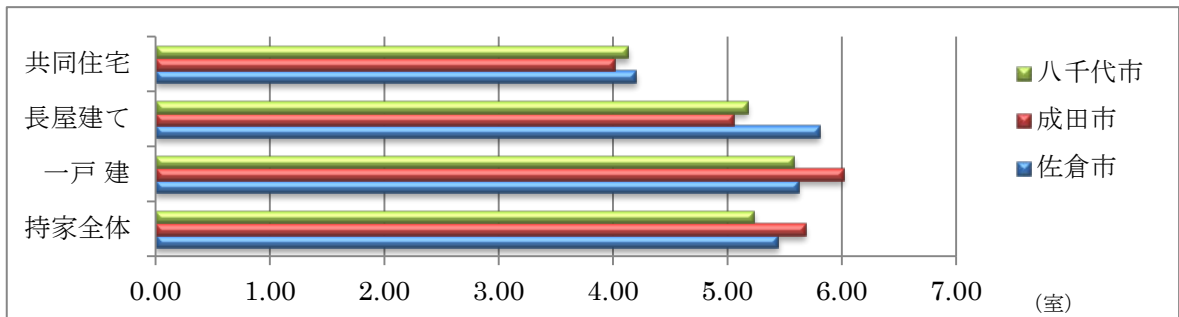


平成20年住宅・土地統計調査より

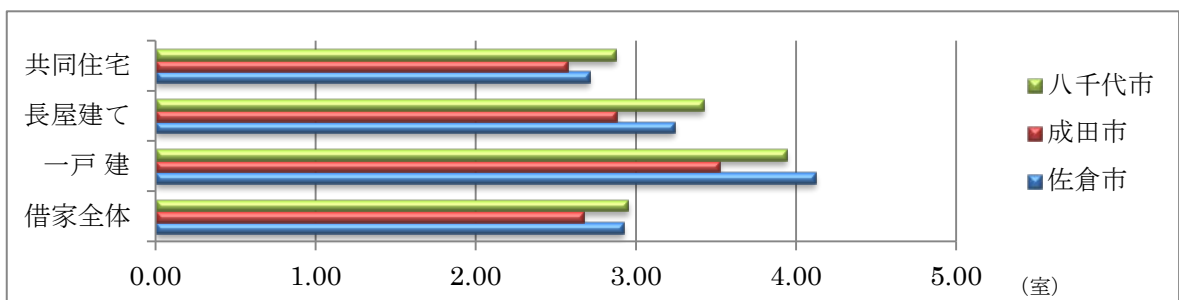
《1戸当たりの居室数》

本市は、近隣の八千代市、成田市に比べると持家は成田市に次ぎ2番目の居室数を持ち、借家は八千代市とほぼ同規模となっています。

「持家」



「借家」

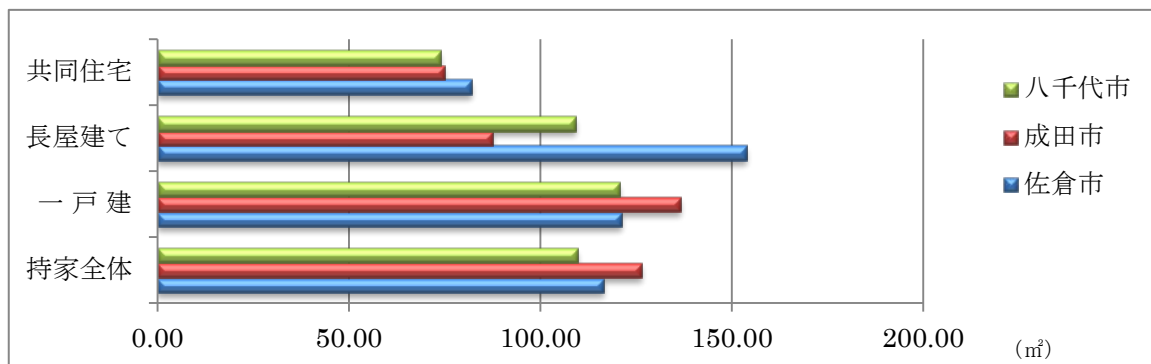


平成20年住宅・土地統計調査より

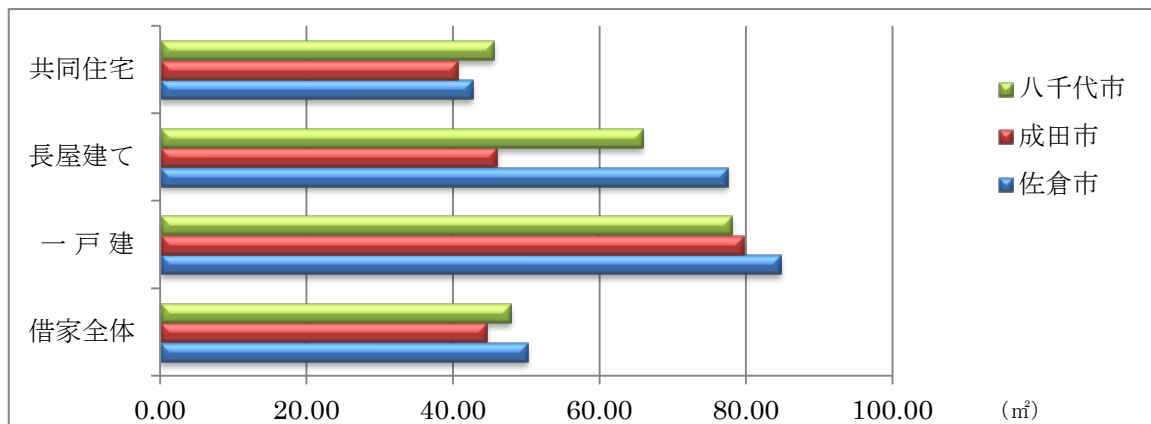
《1戸当たりの延べ面積》

本市は、近隣市の八千代市、成田市に比べ、借家は延べ面積が大きいことが分かります。

「持家」



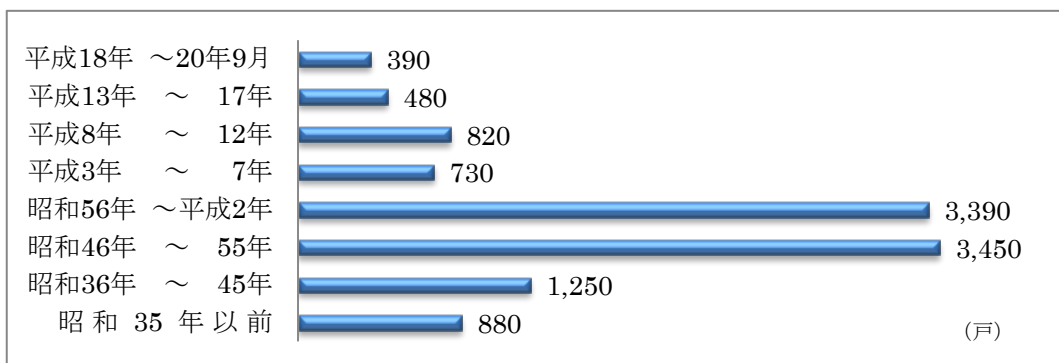
「借家」



平成20年住宅・土地統計調査より

《建築年代別に見た住宅の建設戸数》

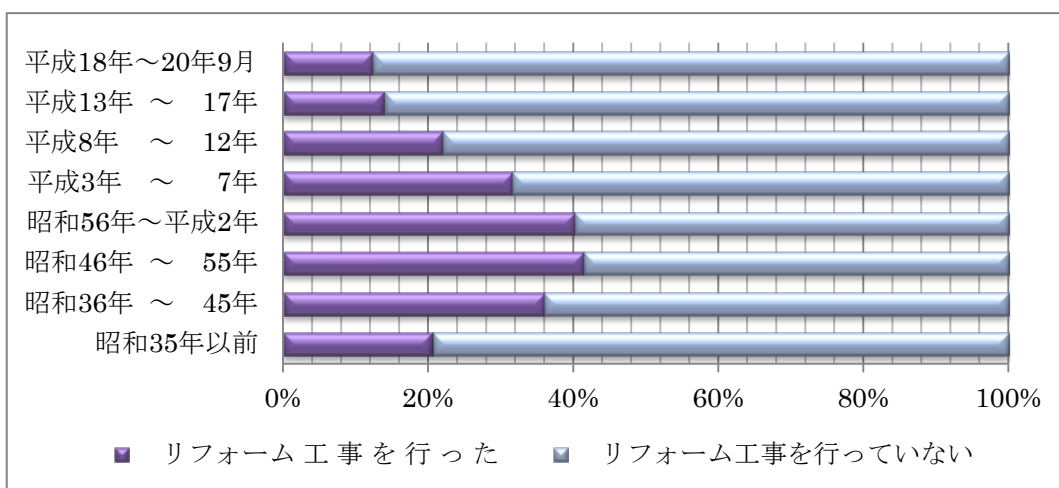
本市の住宅建設は、民間の開発により昭和40年代当初より増え始め、昭和46年から平成2年までの20年間に急激に増加し、その後は減少傾向にあります。



平成20年住宅・土地統計調査より

《住宅リフォーム等の状況》

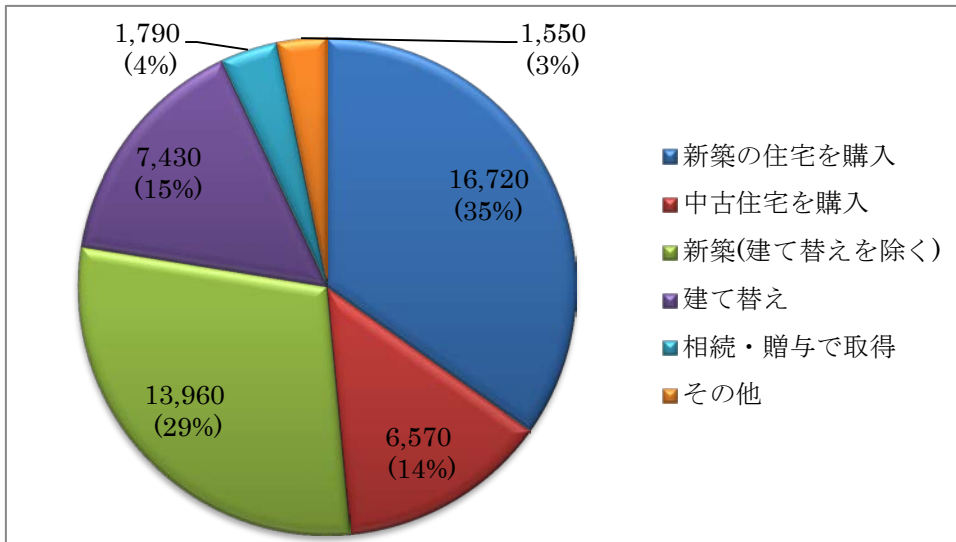
住宅のリフォームは、昭和36年から45年までに建築された住宅は約35%、昭和46年から平成2年までに建築された住宅の概ね40%がリフォームを行っています。



平成20年住宅・土地統計調査より

《住宅の取得方法》

住宅の取得方法としては、新築住宅の購入(主に建売住宅や分譲住宅のケース)が35%(16,720戸)、次いで新築(土地を取得し、建物を新築するケース)が29%(13,960戸)、建て替えが15%(7,430戸)、中古住宅の購入が14%(6,570戸)と多様になっています。



平成20年住宅・土地統計調査より

2. 5. 3 住宅の耐震化の現状

本市の住宅の総数は、平成20年住宅・土地統計調査によれば、約65000戸です。このうち木造が約46000戸、非木造が19000戸と推測されます。

住宅約46000戸の内、昭和55年以前のものは約14000戸、うち13000戸が木造、非木造が1000戸です。木造の住宅のうち1470戸は耐震改修工事が行われているとされており、耐震化率は約81%です。

区分	総数	昭和55年以前	うち補強済等	耐震化率
住宅	約65,000戸	約14,000戸	約1,470戸	約81%

2. 5. 4 公営住宅の現状

本市には、市営住宅が6団地あり、管理戸数は234戸です。

構造は、木造平屋1戸建が2団地7戸であり、その他は耐火、準耐火構造が4団地227戸です。

建築年別に見ると、平成元年以降に建築された団地は耐火構造であり、それ以前は、木造、準耐火構造となっています。

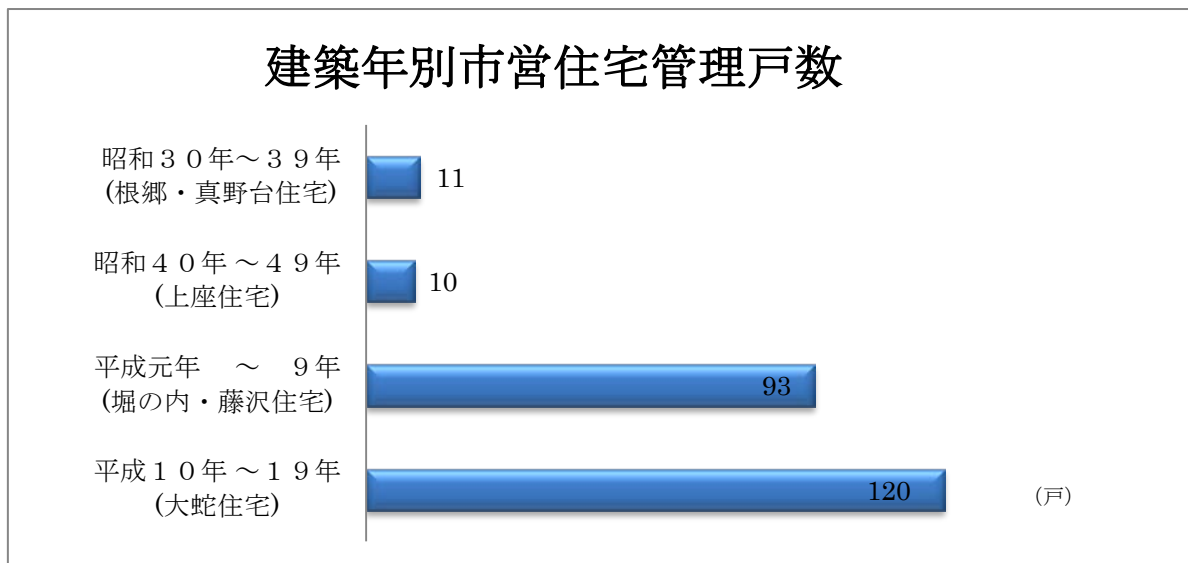
① 団地別・構造別・建築年別戸数

(平成25年4月1日現在)

団地名	建築年	構造別戸数			管理戸数
		木造	準耐火 (CB)	耐火 (RC)	
根郷住宅	昭和31年	1			1
真野台住宅	昭和33年	6	4		10
上座住宅	昭和42年		10		10
堀の内住宅	平成元年			27	27
藤沢住宅	平成2～3年			66	66
大蛇住宅	平成17～18年			120	120
計		7	14	213	234
構成比		3.0%	6.0%	91.0%	100%

CB:コンクリートブロック造(準耐火構造) RC:鉄筋コンクリート造(耐火構造)

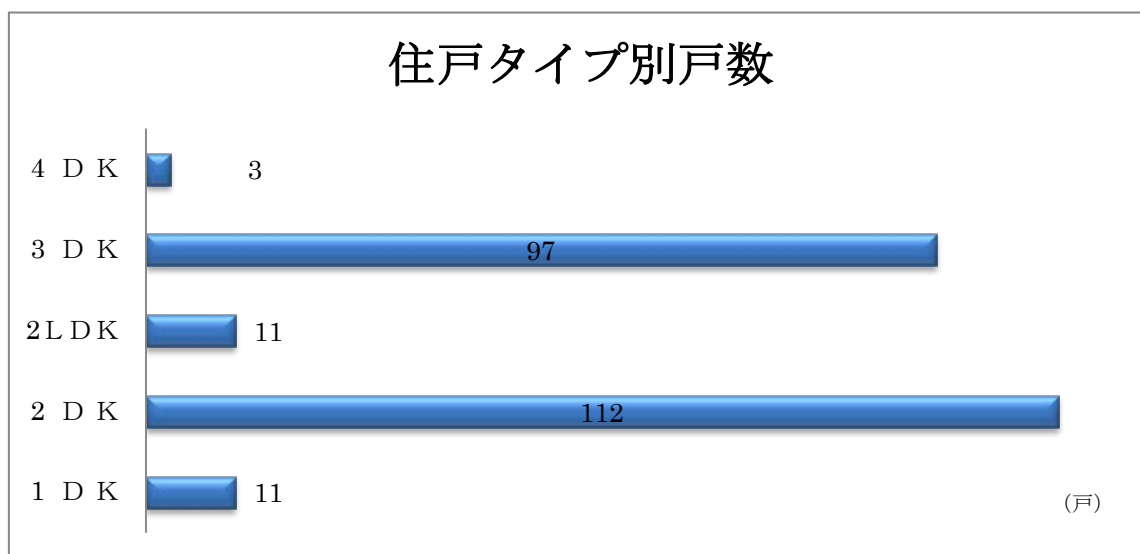
I 建築年別市営住宅管理戸数



② 住戸タイプ別戸数

団地名	住戸タイプ(戸)					計
	1DK	2DK	2LDK	3DK	4DK	
根郷住宅				1		1
真野台住宅		10 (1)				10 (1)
上座住宅		10				10
堀の内住宅		6		18	3	27
藤沢住宅		18		48 (2)		66 (2)
大蛇住宅	11 (1)	68 (2)	11	30		120 (3)
計	11 (1)	112 (3)	11	97 (2)	3	234 (6)
	4.7%	47.8%	4.7%	41.5%	1.3%	

* ()内は、車いす対応住宅数を示す



③ 耐用年限経過状況

耐用年数経過管理戸数 (平成25年4月1日)

区 分	耐用年数 (年)	耐用年数経過 (戸)	耐用年数 1/2未経過	計
木 造	30	7	0	7
準 耐 火	45	14	0	14
耐 火	70	0	213	213
合 計		21	213	234
		9%	91%	100%

佐倉地区

【地区の特性】

佐倉地区は、江戸時代には佐倉城とその周辺の城下町として栄えるなど古くから本市の中心部としての機能を果たしてきており、現在も多くの行政施設が集中しています。

鉄道駅は京成本線佐倉駅及び大佐倉駅の2駅が整備されていますが、佐倉駅を中心として商業的土地利用、住居系土地利用が広がっています。

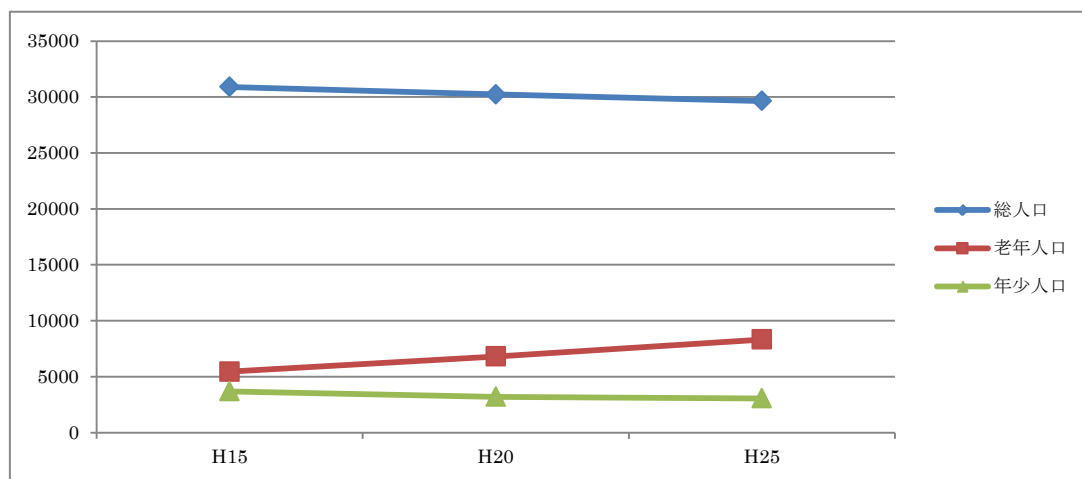
新町・裏新町・宮小路町等は、旧城下町の町割りや歴史的な風情を残す、市内でも特徴のあるエリアであるため、その特徴を活かしたまちの活性化が求められています。

【人口の推移】

地区の総人口は平成25年と平成15年を比べると約1300人の減となっている。また年少人口の比率が約1.6%減り、老年人口は約17.6%から28.1%と大幅に増えている。



(単位：人)



【三区分別人口の推移】

(単位：人)

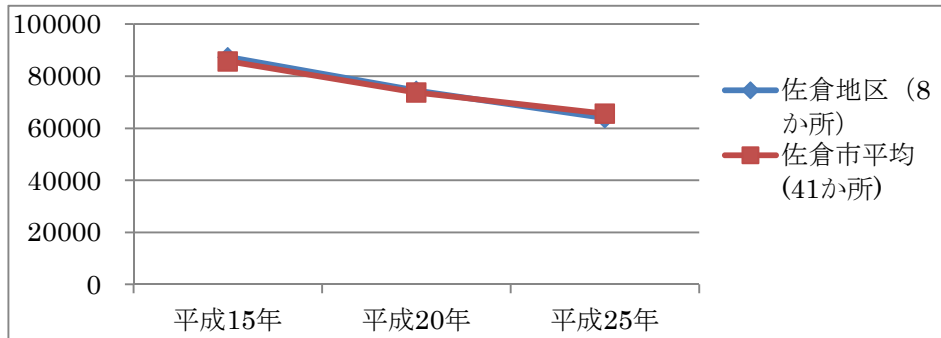
	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H15	3,683	21,773	5,447	30,903
H20	3,204	20,215	6,806	30,225
H25	3,057	18,254	8,329	29,640

【三区分別人口の構成比率】

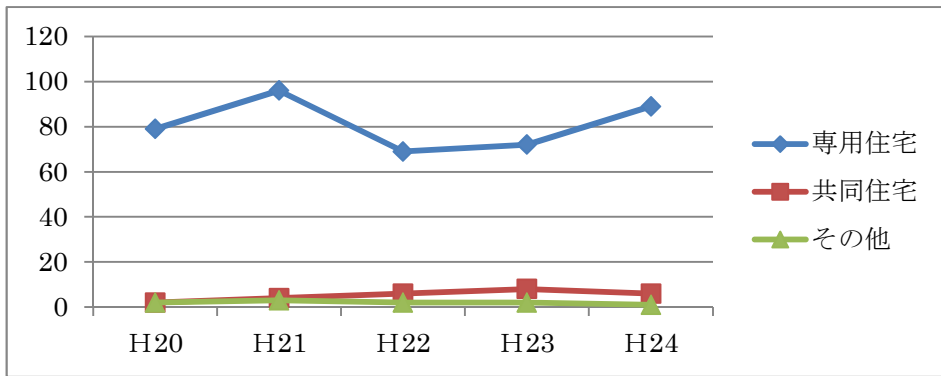
(単位：人)

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H15	11.9%	70.5%	17.6%
H20	10.6%	66.9%	22.5%
H25	10.3%	61.6%	28.1%
市全体 H25	12.2%	63.3%	24.5%

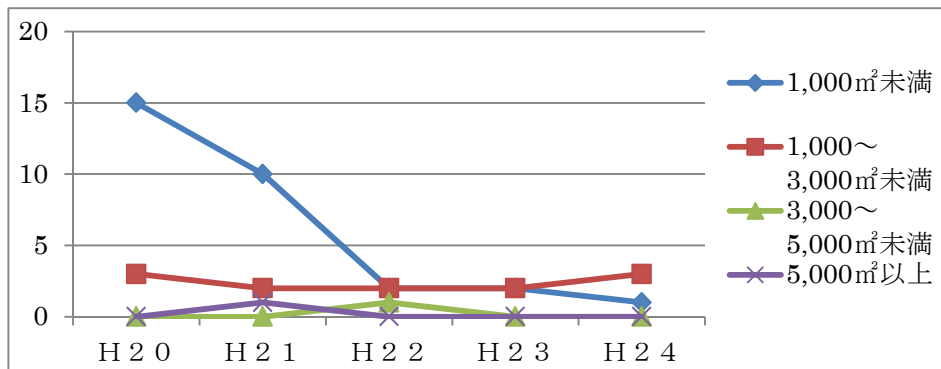
【地価の状況】 ※公示価格の平均値（3か年すべて標準地として使用されている地点の平均値）
 平成25年（63,925円）は平成15年（87,313円）から約26.8%
 下落している。（単位：円/㎡）



【住宅着工件数】 ※建築確認申請の申請件数
 専用住宅は平成22年に69件と一旦減少したが、徐々に件数を増やし平成24年は89件となっている。（単位：件）



【開発件数】 ※都市計画法第29条の申請件数
 1,000㎡未満については、平成20年に15件あったが、平成24年には1件と大幅に件数が減った。



【課題】

- ・駅前商業地や歴史的な環境の商業地などの活性化
- ・歴史的な観光資源の有効的な活用

【対応策】

- ・地域連携活動や商店街事業の展開、コミュニティビジネスの推進を検討
- ・市内の歴史文化資産の保全活用や歴史的建造物の保全・整備
- ・旧城下町周辺の歴史的資産を観光の核として活用

臼井地区

【地区の特性】

臼井地区は、古くは臼井城の城下町であり、江戸時代には成田街道の宿場町として栄えた地区で、駅北側には当時の名残を思わせる町割りが残されています。

鉄道駅は京成本線臼井駅が整備されており、ここを中心として商業的土地利用、住宅系土地利用が広がっています。

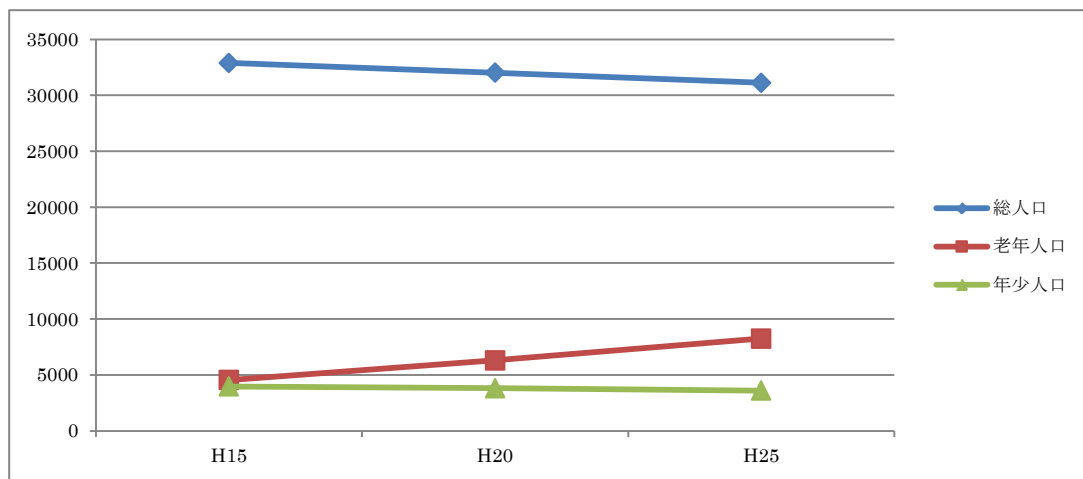
人口は志津地区に次いで2番目に多い地区ですが、地区の北側は印旛沼の豊かな水辺環境が残されており、自然環境の豊かさも共存しています。



【人口の推移】

地区の総人口は平成25年と平成15年を比べると約1800人の減となっている。また年少人口の比率が約0.5%減り、老年人口は約13.8%から26.5%と大幅に増えている。

(単位：人)



【三区分別人口の推移】

(単位：人)

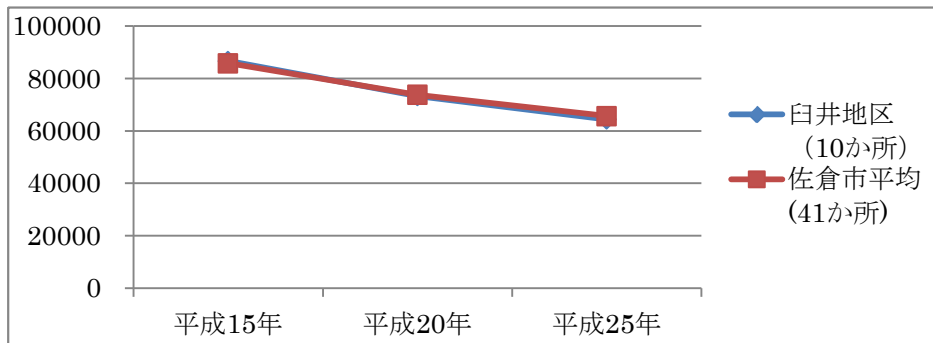
	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H15	3,972	24,374	4,546	32,892
H20	3,821	21,891	6,311	32,023
H25	3,600	19,272	8,254	31,126

【三区分別人口の構成比率】

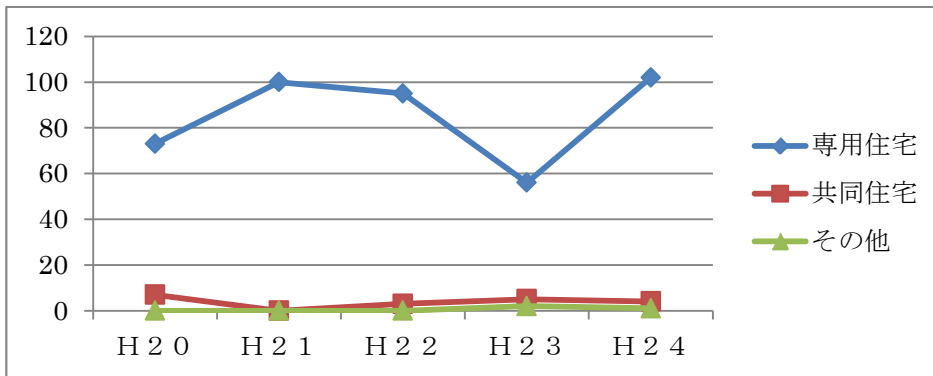
(単位：人)

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H15	12.1%	74.1%	13.8%
H20	11.9%	68.4%	19.7%
H25	11.6%	61.9%	26.5%
市全体 H25	12.2%	63.3%	24.5%

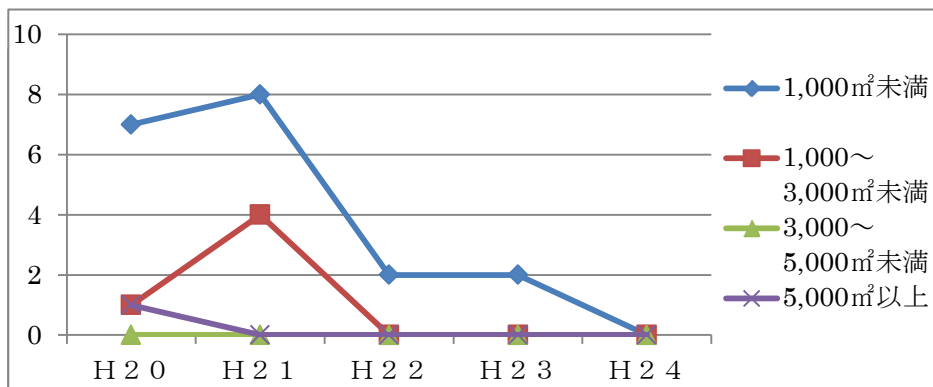
【地価の状況】 ※公示価格の平均値（3か年すべて標準地として使用されている地点の平均値）
 平成25年（64,340円）は平成15年（86,630円）から約25.7%下落している。
 （単位：円/㎡）



【住宅着工件数】 ※建築確認申請の申請件数
 専用住宅は平成23年に56件と一旦減少したが、平成24年はこの5年間で最も多い102件となっている。
 （単位：件）



【開発件数】 ※都市計画法第29条の申請件数
 1,000㎡未満については、平成21年に8件あったが、平成24年は0件となった。
 （単位：件）



【課題】

- ・ 印旛沼などの自然環境の保全及び活用
- ・ 経年した団地などの既存ストックの活用

【対応策】

- ・ 自然や歴史・文化資産などを活用した観光政策の展開
- ・ 中古住宅の流通促進方策の検討
- ・ 空き家の実態把握の調査とその活用方策の検討

志津地区

【地区の特性】

志津地区は本市の最西端に位置し、都心への距離が最も近い地区となっています。

鉄道駅は京成本線志津駅、ユーカリが丘駅の2駅が整備されており、ここを中心として商業的土地利用、住宅系土地利用が広がっています。

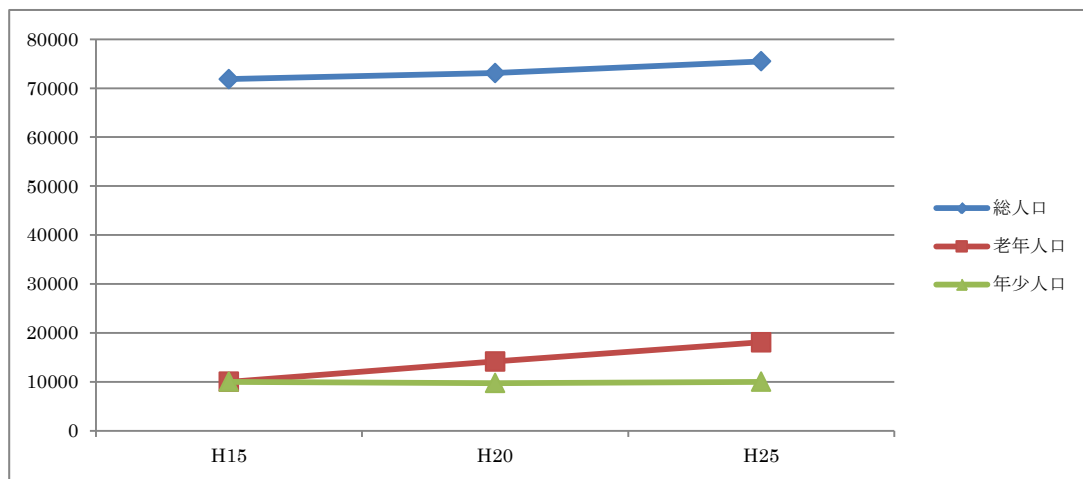
地区内の面積に占める市街化区域面積が最も広いことから、市内の4割を占める人口が集中しているうえ、区画整理が完了して間もない西ユーカリが丘エリアには更なる人口流入が見込まれます。



【人口の推移】

地区の総人口は平成25年と平成15年を比べると約3600人の増となっている。また年少人口の比率が約0.6%減り、老年人口も約13.9%から23.9%と大幅に増えている。

(単位：人)



【三区分別人口の推移】

(単位：人)

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H15	9,980	51,876	10,000	71,856
H20	9,744	49,209	14,135	73,088
H25	10,001	47,419	18,070	75,490

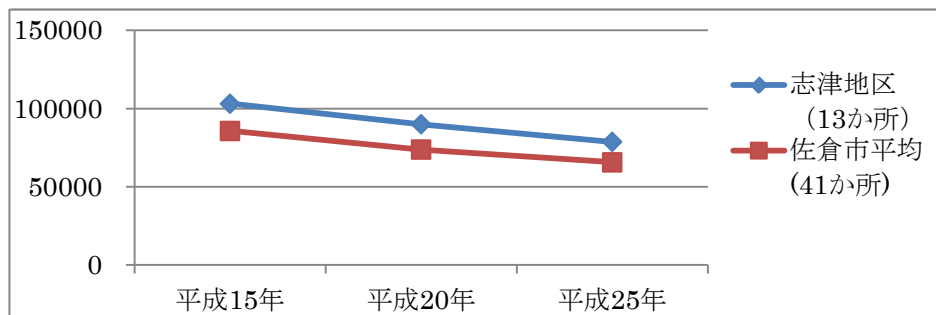
【三区分別人口の構成比率】

(単位：人)

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H15	13.9%	72.2%	13.9%
H20	13.3%	67.3%	19.4%
H25	13.3%	62.8%	23.9%
市全体 H25	12.2%	63.3%	24.5%

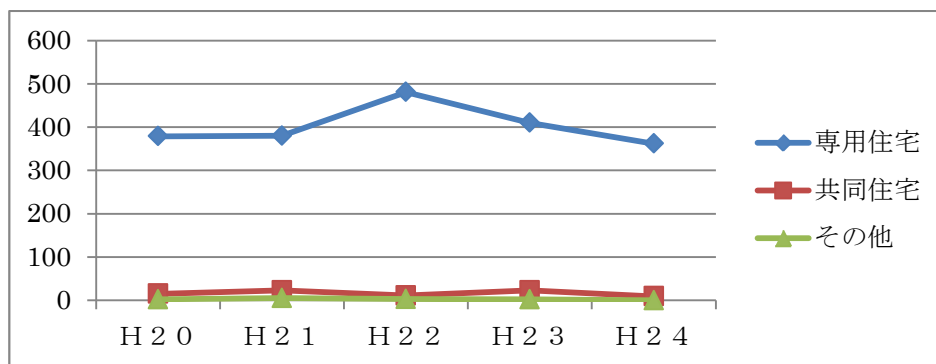
【地価の状況】 ※公示価格の平均値（3か年すべて標準地として使用されている地点の平均値）

平成25年（78692円）は平成15年（103092円）から約23.7%下落している。
（単位：円/㎡）



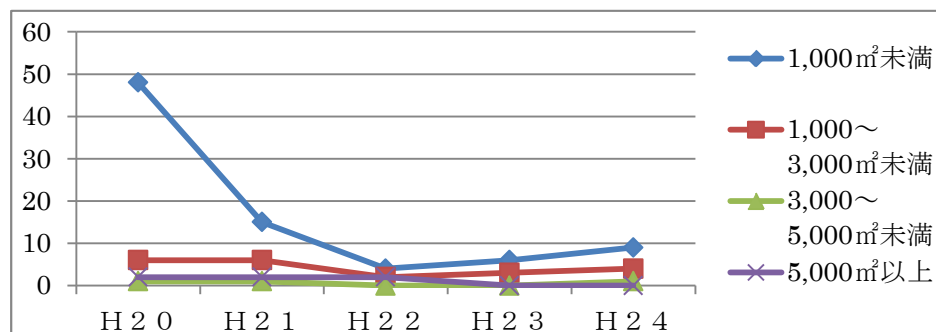
【住宅着工件数】 ※建築確認申請の申請件数

専用住宅は平成22年に481件をピークに、徐々に件数を減らし平成24年は362件となっている。
（単位：件）



【開発件数】 ※都市計画法第29条の申請件数

1000㎡未満については、平成22年には4件と大幅に件数が減ったが、平成23年、平成24年と件数が増え、平成24年は9件だった。（単位：件）



【課題】

- ・ 小型店舗の衰退など商店街の活性化
- ・ 経年した団地などの既存ストックの活用
- ・ 主要道路の整備や生活道路の安全対策

【対応策】

- ・ 地域連携活動や商店街事業の展開、コミュニティビジネスの推進を検討
- ・ 中古住宅の流通促進方策の検討
- ・ 空き家の実態の把握とその活用方策の検討
- ・ 空洞化住宅地のサポート
- ・ 安全で快適な歩行環境整備などの推進

根郷地区

【地区の特性】

根郷地区は東関東自動車道佐倉インターチェンジや、第一・第二・第三工業団地、熊野堂工業団地が整備されており、産業の中心地となっています。

鉄道駅はJR総武本線佐倉駅が整備されており、ここを中心として商業的土地利用、住居系土地利用が広がっています。

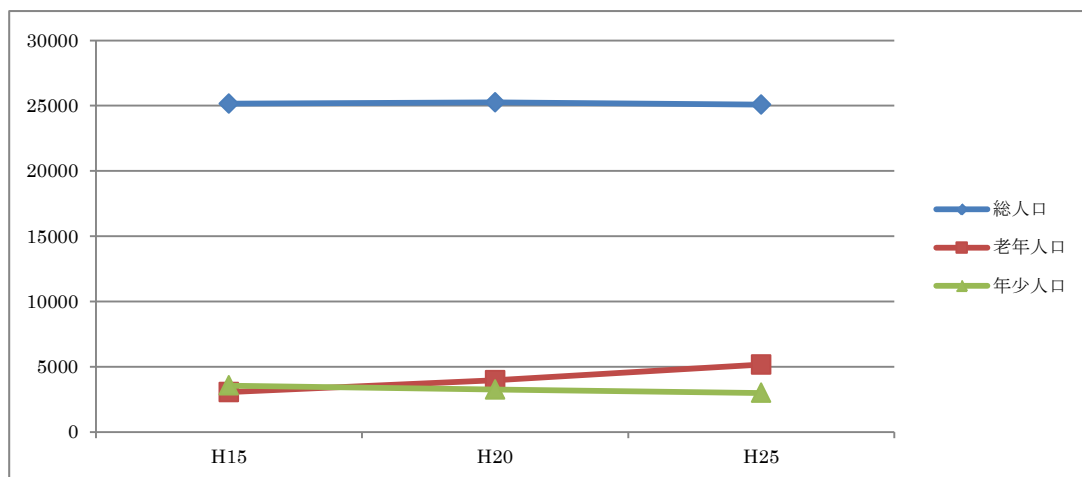
現在区画整理が施行中である寺崎では、住宅地や商業施設などの集積が進んでおり、新たな人口流入が見込まれています。また、インターチェンジと工業団地の近接性を活かしたまちづくりの促進も求められています。

【人口の推移】

地区の総人口は平成25年と平成15年を比べると約80人の減とほぼ横ばいの状態となっている。また年少人口の比率が約2.2%減り、老年人口は約12.1%から約20.6%と大幅に増えているが、市全体の24.5%比べると低い。



(単位：人)



【三区分別人口の推移】

(単位：人)

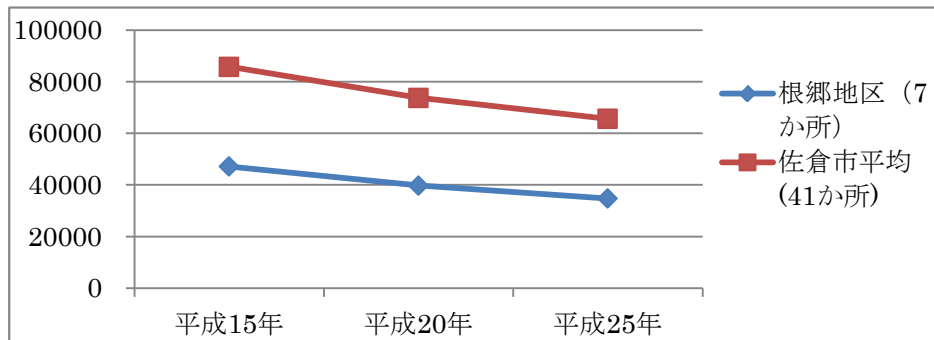
	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H15	3,550	18,554	3,044	25,148
H20	3,249	18,056	3,951	25,256
H25	2,992	16,924	5,157	25,073

【三区分別人口の構成比率】

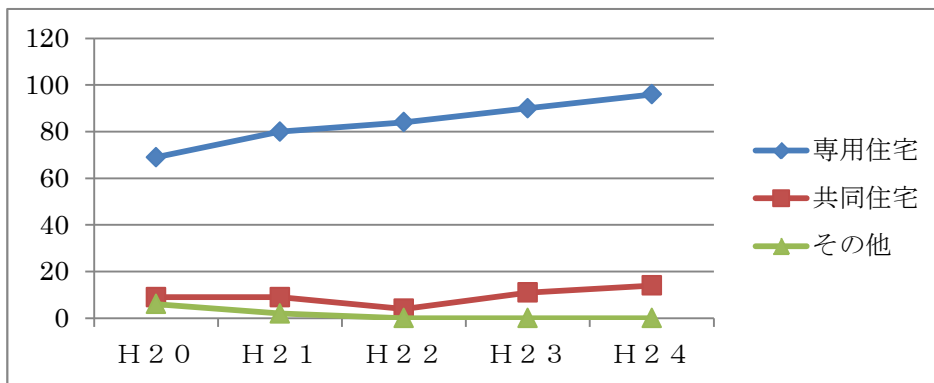
(単位：人)

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H15	14.1%	73.8%	12.1%
H20	12.9%	71.5%	15.6%
H25	11.9%	67.5%	20.6%
市全体 H25	12.2%	63.3%	24.5%

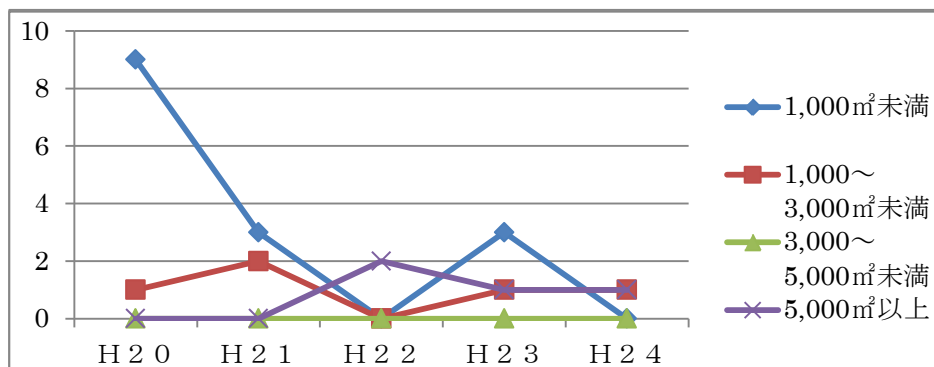
【地価の状況】 ※公示価格の平均値（3か年すべて標準地として使用されている地点の平均値）
 平成25年（34780円）は平成15年（47170円）から約26.3%
 下落している。（単位：円/㎡）



【住宅着工件数】 ※建築確認申請の申請件数
 専用住宅については平成20年に69件から毎年件数を増やし平成24年
 は96件となっている。（単位：件）



【開発件数】 ※都市計画法第29条の申請件数
 1000㎡未満については、平成20年に9件あったが、平成24年には0件
 と申請がなかった。（単位：件）



【課題】

- ・ 駅前商業地などの活性化
- ・ インターチェンジを活かした工業団地の促進

【対応策】

- ・ 地域連携活動や商店街事業の展開、コミュニティビジネスの推進を検討
- ・ 交通インフラを活かした産業誘致を促進
- ・ 進出企業に住宅・アメニティの情報や優遇関連の周知制度を拡充

和田地区

【地区の特性】

和田地区は、地区面積全てが市街化調整区域となっており、豊かな自然環境が今も多く残されている地区です。

地区内に鉄道駅はなく、J R 総武本線南酒々井駅が比較的近い位置に整備されています。

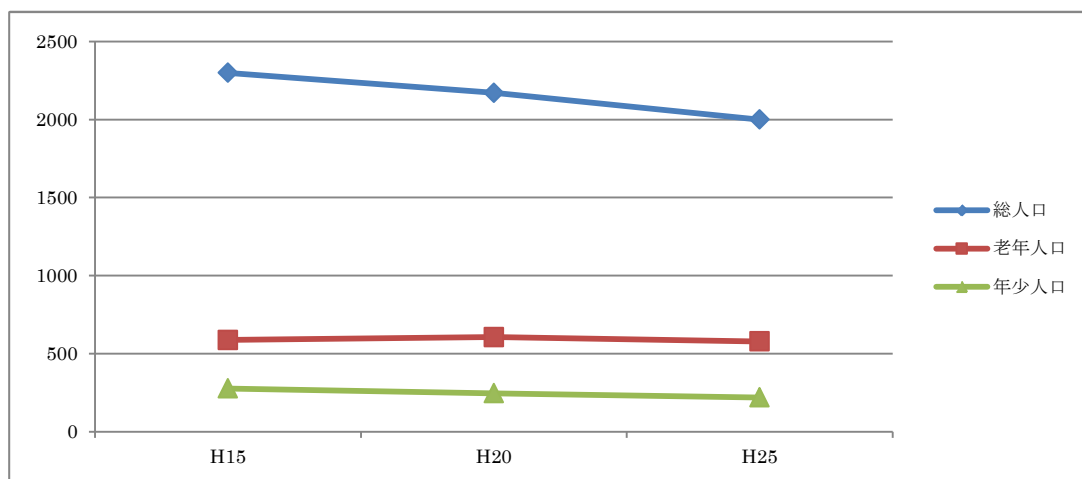
地区面積のほとんどが市街化調整区域に指定されており、無秩序な開発が行われないよう開発許可制度に基づきコントロールされていますが、本地区の人口減少や少子高齢化対策として、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、条例により開発許可基準の緩和が行われています。

【人口の推移】

地区の総人口は平成25年と平成15年を比べると約300人（約13%）の減となっている。また年少人口の比率が約1.1%減り、老年人口は約25.6%から29.0%と増えている。



(単位：人)



【三区分別人口の推移】

(単位：人)

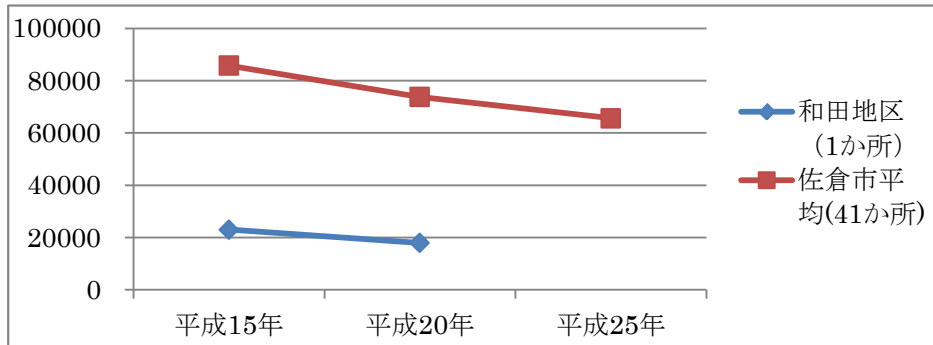
	0~14歳	15~64歳	65歳以上	総数
H15	278	1,433	588	2,299
H20	247	1,317	607	2,171
H25	220	1,201	579	2,000

【三区分別人口の構成比率】

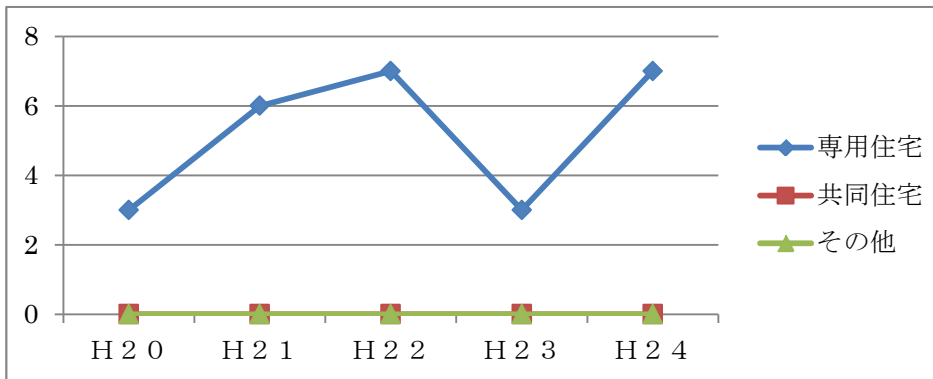
(単位：人)

	0~14歳	15~64歳	65歳以上
H15	12.1%	62.3%	25.6%
H20	11.4%	60.7%	27.9%
H25	11.0%	60.0%	29.0%
市全体 H25	12.2%	63.3%	24.5%

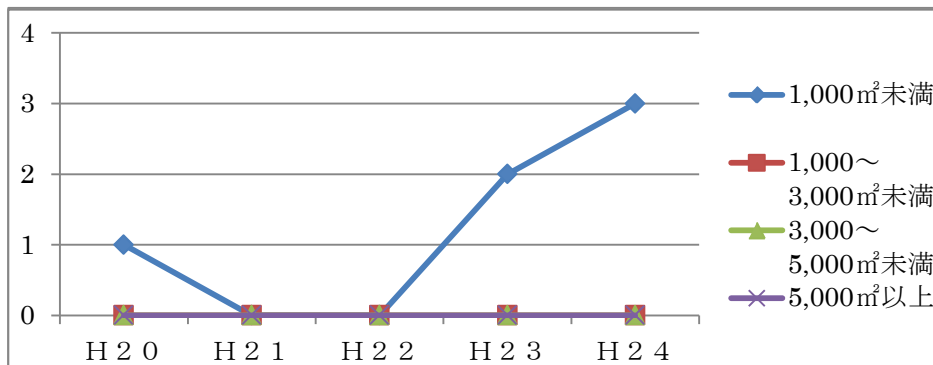
【地価の状況】 ※公示価格の平均値（3か年すべて標準地として使用されている地点の平均値）
 平成20年（17900円）は平成15年（23000円）から約22.1%下落している。 ※平成25年度はデータ無
 （単位：円/㎡）



【住宅着工件数】 ※建築確認申請の申請件数
 専用住宅は平成23年に3件と一旦減少したが、平成24年は7件と件数を増やしている。
 （単位：件）



【開発件数】 ※都市計画法第29条の申請件数
 1000㎡未満については、平成21・22年は0件だったが、平成24年には3件と件数が増えた。
 （単位：件）



【課題】

- ・高齢化率が高く、人口減少も著しい
- ・鉄道駅や商業地等から離れているため、交通移動手段の確保

【対応策】

- ・農村集落の定住促進と地域コミュニティの確保
- ・調整区域の集落サポート
- ・交通の利便性の確保

弥富地区

【地区の特性】

弥富地区は本市の最南端に位置し、地区面積のほとんどが市街化調整区域となっており、豊かな自然環境が今も多く残されている地区です。地区内に鉄道駅はなく、JR総武本線榎戸駅が比較的近い位置に整備されています。地区面積のほとんどが市街化調整区域に指定されており、無秩序な開発が行われないよう開発許可制度に基づきコントロールされていますが、本地区の人口減少や少子高齢化対策として、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、条例により開発許可基準の緩和が行われています。

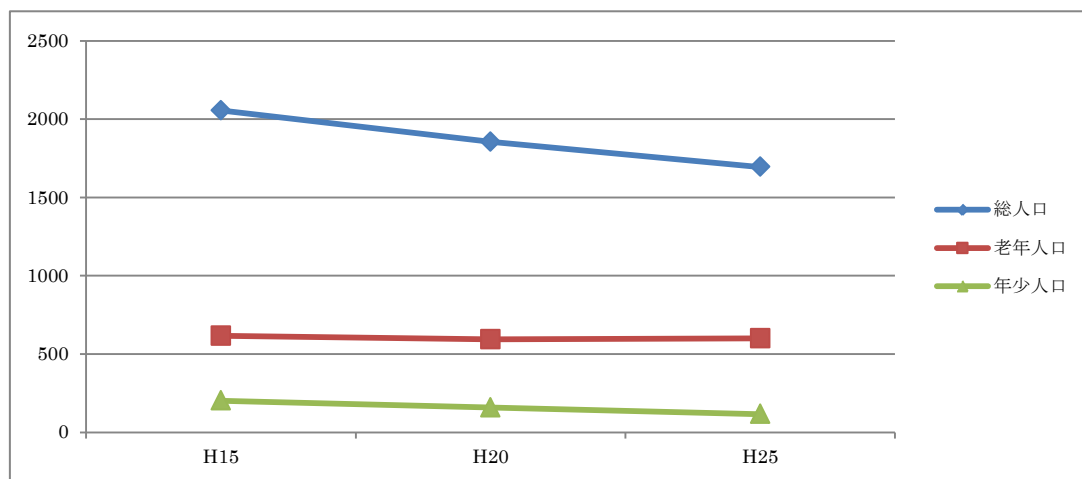
また、西御門には企業の研究、研修施設等の立地を目的とした産業用地「ちばりサーチパーク」がありますが、空き区画が存在することから企業誘致が求められています。



【人口の推移】

地区の総人口は平成25年と平成15年を比べると約360人（約17.6%）の減となっている。また、年少人口の比率が約2.9%減り、老年人口は約35.4%と市全体と比較しても高い比率となっている。

(単位：人)



【三区分別人口の推移】

(単位：人)

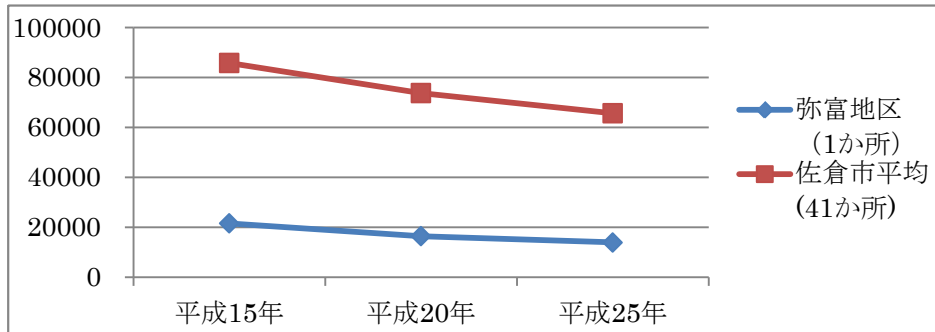
	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H15	202	1,237	616	2,055
H20	158	1,104	593	1,855
H25	116	978	600	1,694

【三区分別人口の構成比率】

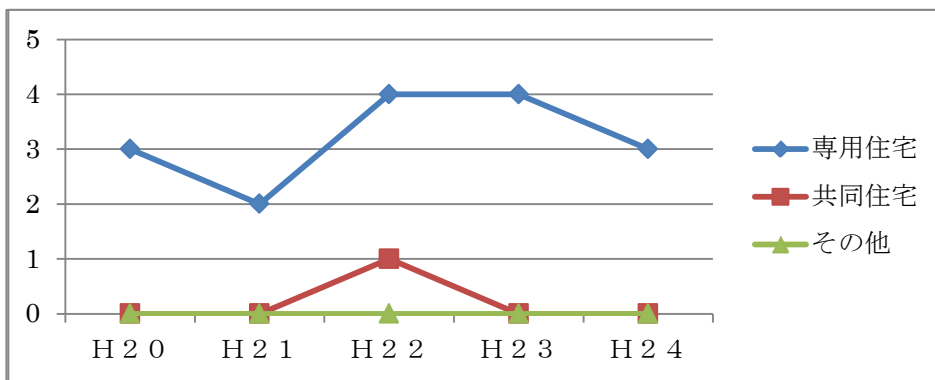
(単位：人)

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H15	9.8%	60.2%	30.0%
H20	8.5%	59.5%	32.0%
H25	6.9%	57.7%	35.4%
市全体 H25	12.2%	63.3%	24.5%

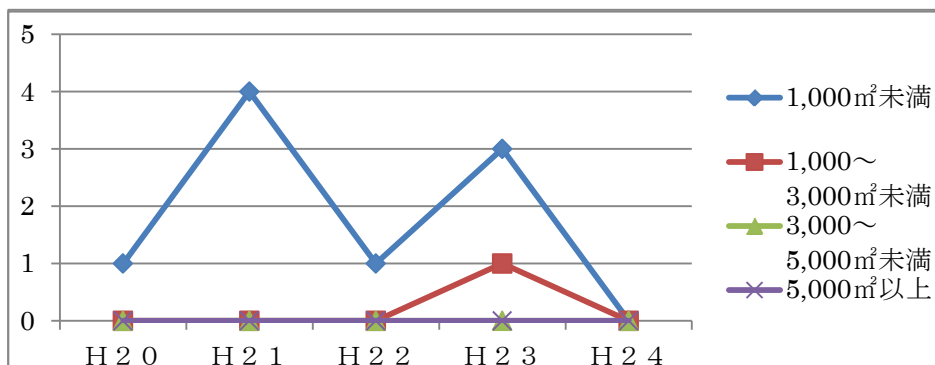
【地価の状況】 ※公示価格の平均値（3か年すべて標準地として使用されている地点の平均値）
 平成25年（13900円）は平成15年（21500円）から約35.3%
 下落している。（単位：円/㎡）



【住宅着工件数】 ※建築確認申請の申請件数
 専用住宅の平成24年の申請件数は3件となっている。（単位：件）



【開発件数】 ※都市計画法第29条の申請件数
 1000㎡未満については、平成23年に3件あったが、平成24年には0件
 となっている。（単位：件）



【課題】

- ・市内でも最も高齢化率が高く、人口減少も著しい
- ・鉄道駅や商業地等から離れているため、交通移動手段の確保

【対応策】

- ・農村集落の定住促進と地域コミュニティの確保
- ・調整区域の集落サポート
- ・交通の利便性の確保
- ・進出企業に誘致助成制度の拡充等を検討

千代田地区

【地区の特性】

千代田地区は、旧四街道町（現四街道市）の一部を編入した地域であり、南側は四街道市に接しています。

地区内に鉄道駅はありませんが、隣接する白井地区同様、主に京成本線白井駅を生活圏の中心としています。

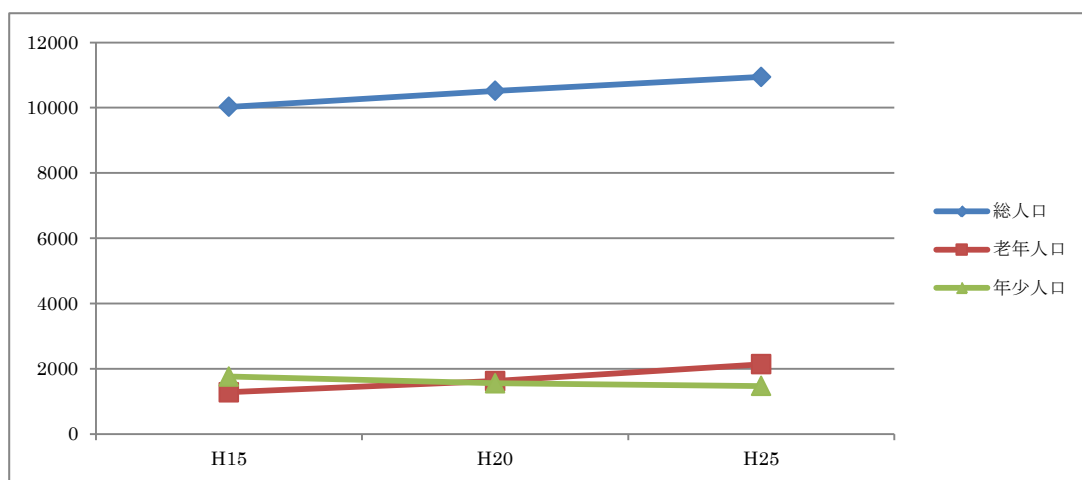
昭和62年11月からの大規模開発により誕生した飯重団地（染井野1丁目～7丁目）のみが市街化区域に指定されており、本地区の大部分の人口がここに集中しています。

【人口の推移】

地区の総人口は平成25年と平成15年を比べると約900人の増となっている。また年少人口の比率が約4.2%減り、老年人口は約12.7%から約19.5%と増えているが、市全体の24.5%に比べると低い。



(単位：人)



【三区分別人口の推移】

(単位：人)

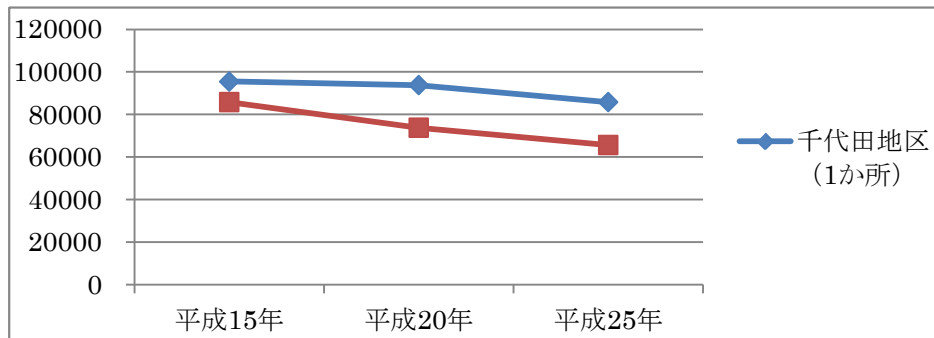
	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H15	1,761	6,988	1,276	10,025
H20	1,551	7,344	1,621	10,516
H25	1,469	7,340	2,137	10,946

【三区分別人口の構成比率】

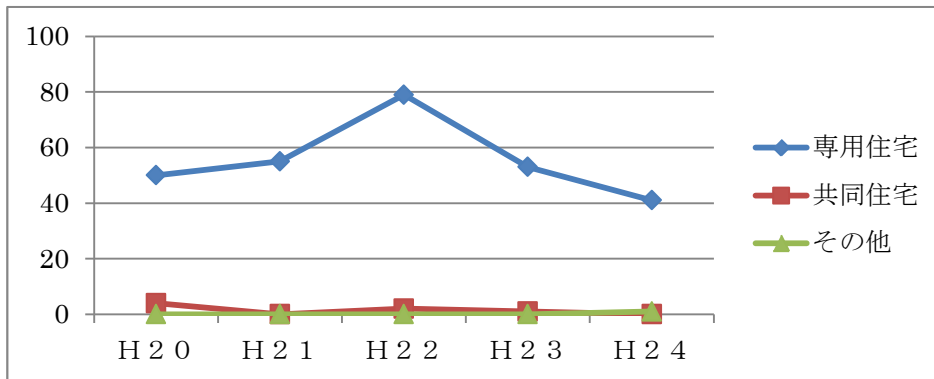
(単位：人)

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H15	17.6%	69.7%	12.7%
H20	14.8%	69.8%	15.4%
H25	13.4%	67.1%	19.5%
市全体 H25	12.2%	63.3%	24.5%

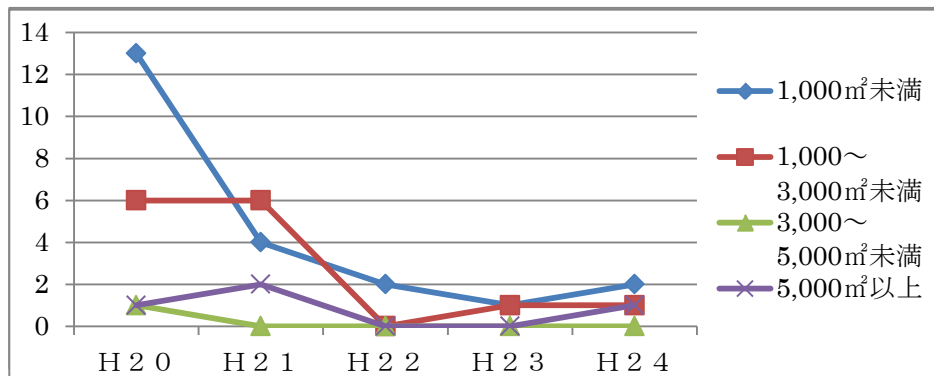
【地価の状況】 ※公示価格の平均値（3か年すべて標準地として使用されている地点の平均値）
 平成25年（85800円）は平成15年（95500円）から約10.2%
 下落している。（単位：円/㎡）



【住宅着工件数】 ※建築確認申請の申請件数
 専用住宅は平成22年に79件が最も多く、徐々に件数を減らし平成
 24年は41件となっている。（単位：件）



【開発件数】 ※都市計画法第29条の申請件数
 1000㎡未満については、平成20年に13件あったが、平成24年には2件
 と大幅に件数が減った。（単位：件）



【課題】

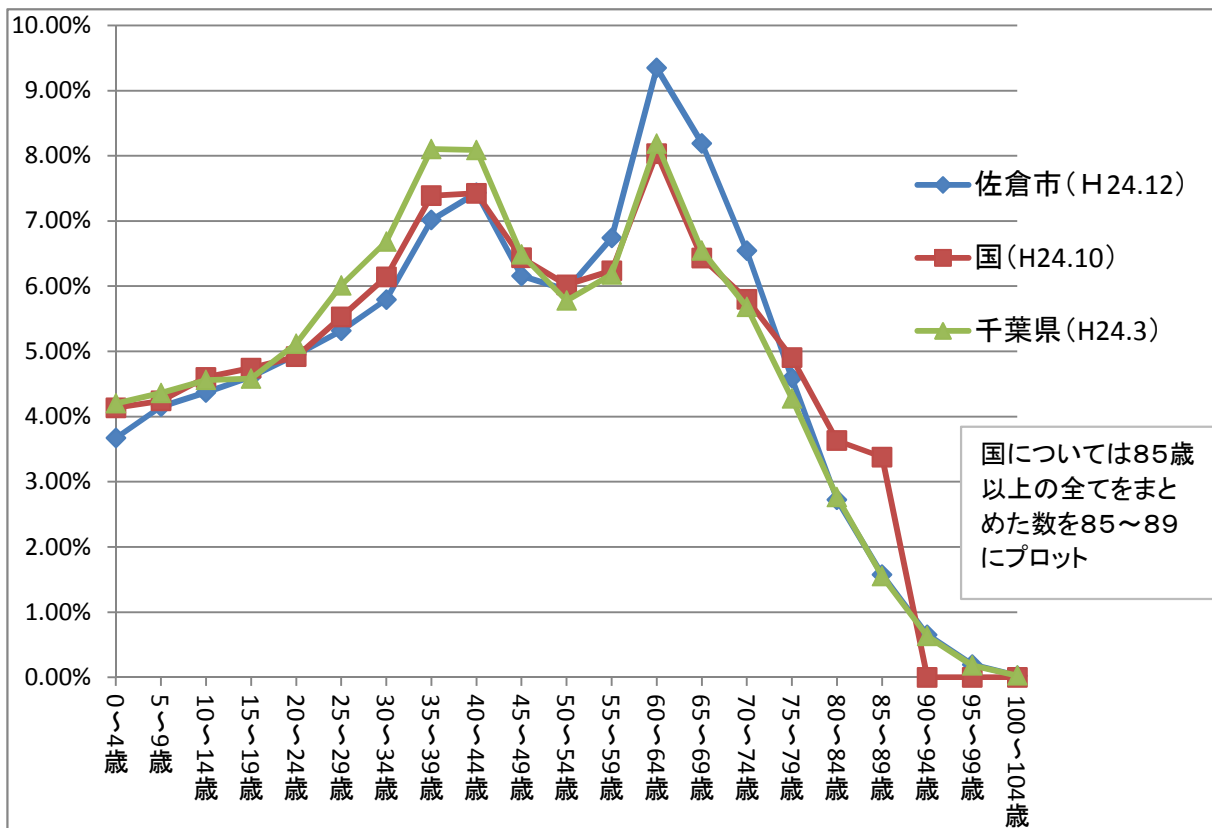
- ・世代構成やライフスタイルの多様化による住民間の意思疎通の促進
- ・里山に代表される谷津田などの自然環境の保全

【対応策】

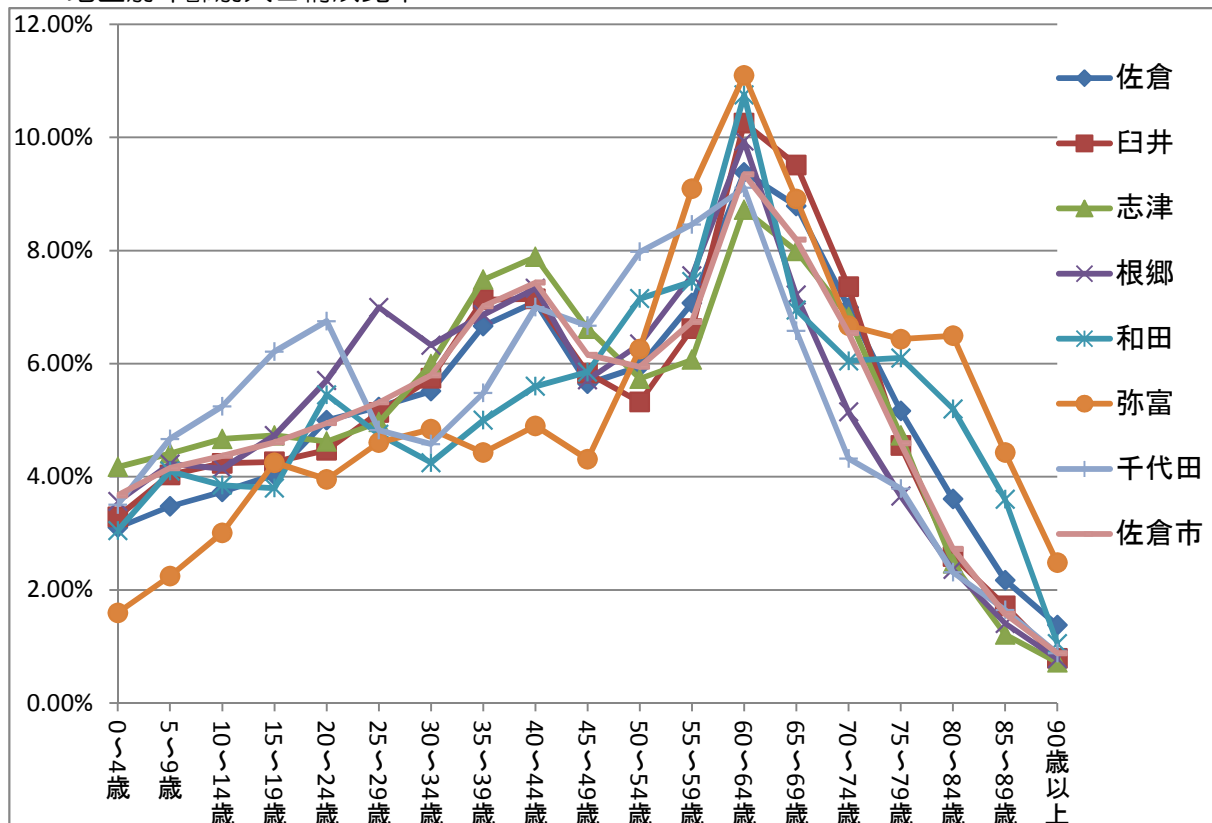
- ・街並み整備の推進（地区計画等）
- ・市民の自主的活動ができる環境の整備・地域活性化
- ・調整区域の集落サポート

4 年齢別人口構成比率、地区別人口・高齢化率MAP

国・県・佐倉市の年齢別人口構成比率

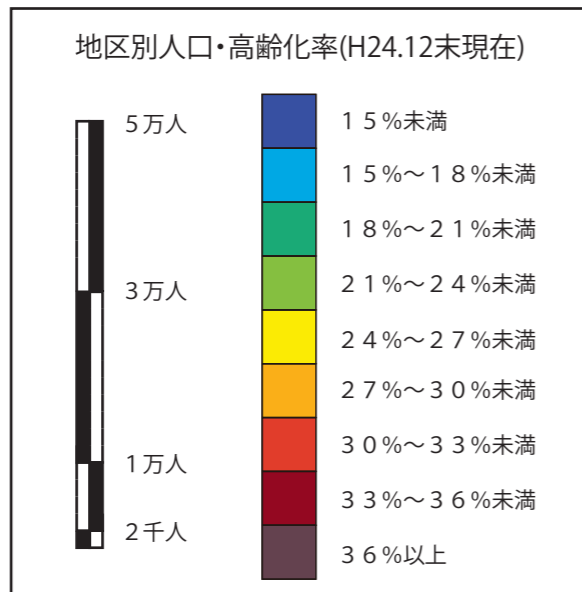
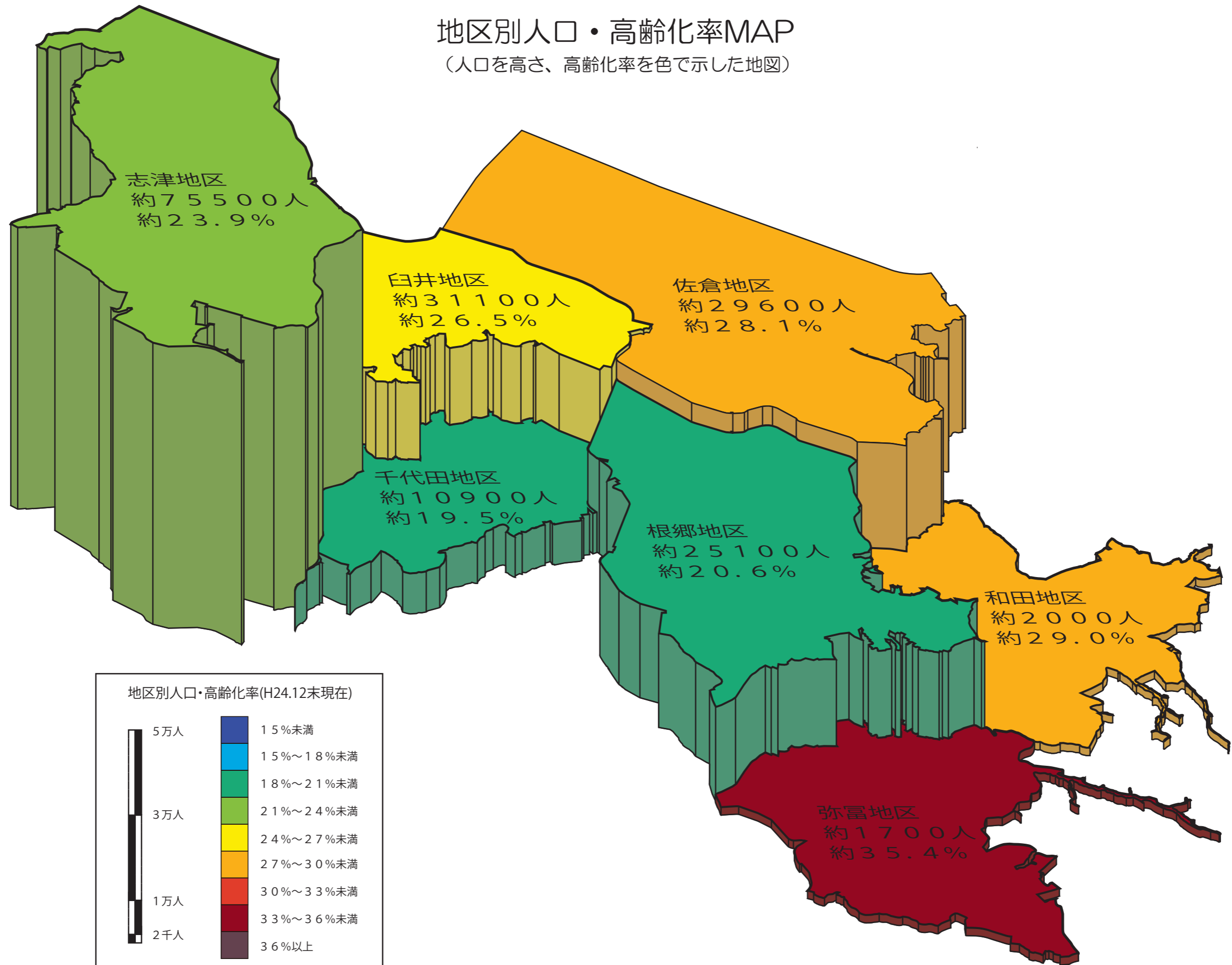


地区別年齢別人口構成比率

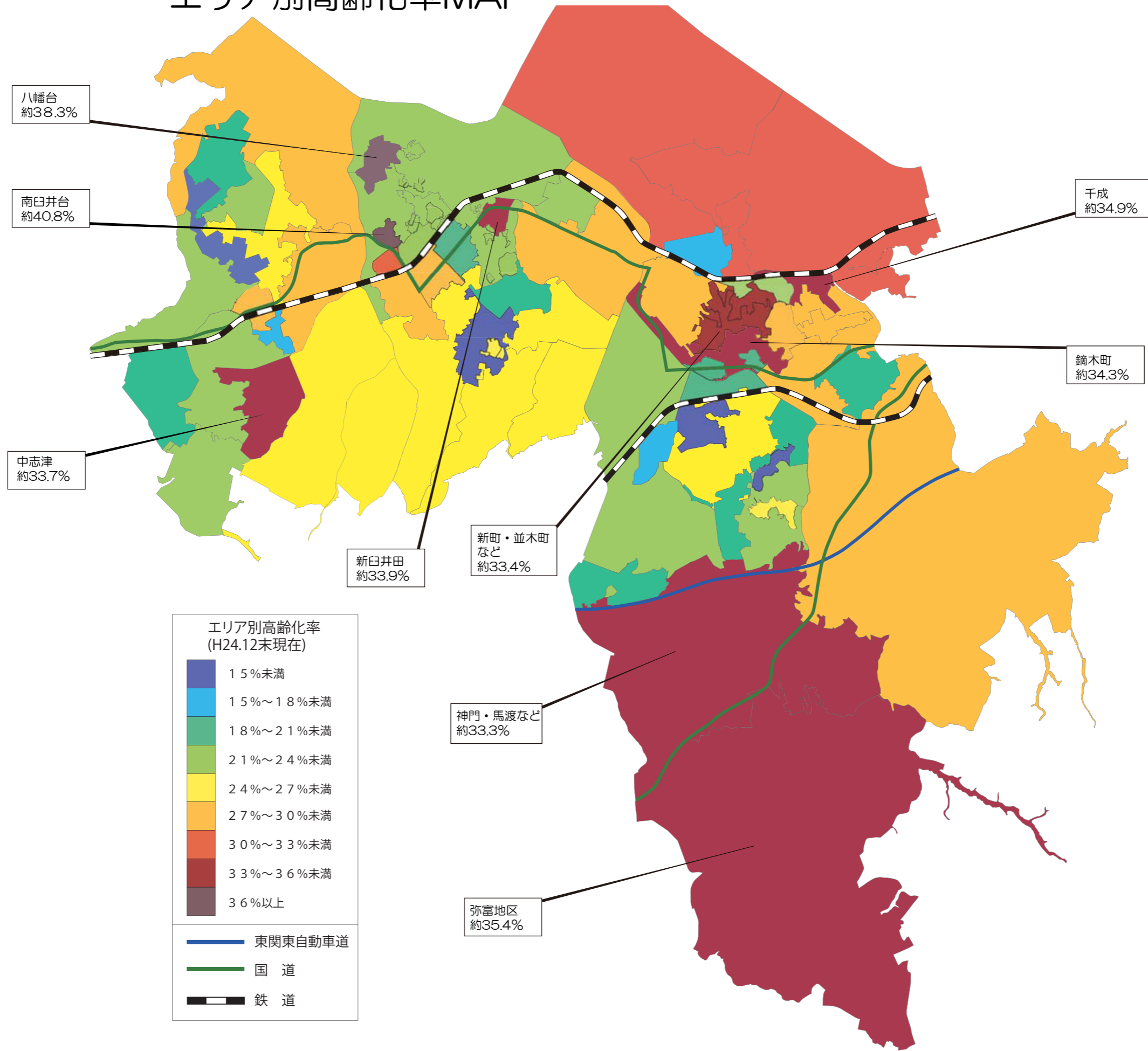


地区別人口・高齢化率MAP

(人口を高さ、高齢化率を色で示した地図)



エリア別高齢化率MAP



5 上位・関連計画

1. 国・県の計画

(1) 住生活基本計画（国）

趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定したところ。

改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備 等

(指標)耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(H20)→95%(H32)】等

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等

(指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(H17)→3~5%(H32)】等

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅の省エネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等

(指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(H22.4-9)→100%(平32)】

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

(指標)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合【37%(H20)→70%(H32)】等

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等

(指標)既存住宅の流通シェア【14%(平成20年)→25%(平32)】等

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・住宅性能表示制度の見直し(評価項目の簡素化)
- ・長期優良住宅制度の見直し(共同住宅の認定基準の合理化)
- ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等

(指標)新築住宅における長期優良住宅の割合【8.8%(平21)→20%(平32)】等

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等

(指標)最低居住面積水準未達率【4.3%(H20)→早期に解消】等

住生活基本計画における「水準」について

「住宅性能水準」

居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針

1. 基本的機能
 - (1) 居住室の構成・設備水準等
 - (2) 共同住宅の共同施設
2. 居住性能【居住者の直接的なニーズへの対応】
 - (1) 耐震性等、(2) 防火性、(3) 防犯性、(4) 耐久性
 - (5) 維持管理等への配慮、(6) 断熱性等、
 - (7) 室内空気環境、(8) 採光等、(9) 遮音性
 - (10) 高齢者等への配慮、(11) その他
3. 外部性能【社会的要請への対応】
 - (1) 環境性能(省エネルギー、地域材・再生建材の利用、建設・解体時の廃棄物の削減等)
 - (2) 外観等(周辺との調和等)

「居住環境水準」

地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針

- (1) 安全・安心
 - ① 地震・大規模火災に対する安全性
 - ② 自然災害に対する安全性
 - ③ 日常生活の安全性、④ 環境阻害の防止
- (2) 美しさ・豊かさ
 - ① 緑、② 市街地の空間のゆとり・景観
- (3) 持続性
 - ① 良好なコミュニティ・市街地の持続性
 - ② 環境負荷への配慮
- (4) 日常生活サービスへのアクセスのしやすさ
 - ① 高齢者・子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ、② ユニバーサルデザイン

※地方公共団体が住生活基本計画を策定する際の住環境水準に関する指標(地域の実情に応じて設定)を例示

「居住面積水準」

最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	世帯人数別の面積(例) (単位: m ²)				
		単身	2人	3人	4人	
		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイル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水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

(2) 千葉県住生活基本計画

千葉県では、県民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を、総合的かつ計画的に推進するため、「千葉県住生活基本計画」を平成19年3月に策定しました。

今回、社会経済情勢等の変化や国による新たな制度の創設等に対応するため、平成19年3月に策定した計画を見直し、平成23年度から平成32年度を計画期間とした「第2次千葉県住生活基本計画」を平成24年2月14日に策定しました。

今後は、本計画に基づき、地域住民、行政、民間事業者、NPO等の多様な主体と連携・協働し、県民の「豊かな住生活の実現」を目指してまいります。

1. 計画期間

平成23年度～平成32年度

2. 位置づけ

住生活基本法第17条第1項に規定する都道府県計画

千葉県総合計画「輝け！ちば元気プラン」を上位計画とする住宅政策に関する基本計画

3. 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～

4. 総合目標

「県民の豊かな住生活の実現」

分野別目標

豊かな地域社会の実現

良質な住宅ストックの形成

良好な居住環境の形成

住宅市場の環境整備

住宅セーフティネットの確保

地域特性に応じた施策の展開

5. 主な成果指標

	現状	目標値
住宅に対する満足度(満足、やや満足の割合)	67.4%(H20)	70%(H27)
住生活に関する満足度(大変満足、まあ満足しているの割合)	58.5%(H22)	増加を目指します
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	9.1%(H21)	25%(H32)
千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数	74 店(H21)	150 店(H27)
滅失住宅の平均築後年数	約 22 年(H20)	約 40 年(H32)

2. 市の上位・関連計画

(1) 佐倉市総合計画

将来都市像	歴史 自然 文化のまち ～「佐倉」への思いをかたちに～
計画の期間	目標年次：平成32年度（基本構想） 平成23年度 ～ 平成27年度（前期基本計画） 平成28年度 ～ 平成32年度（後期基本計画） 平成23年度 ～ 平成27年度（実施計画）
まちづくりの 基本方針	<p>I 「思いやりと希望にみちたまちづくり」 保健・福祉の充実、子育て・子育て環境の充実</p> <p>II 「快適で、安全・安心なまちづくり」 自然環境の保全、安全に配慮した生活環境の確立</p> <p>III 「心豊かな人づくり、まちづくり」 教育の充実、スポーツ活動の推進</p> <p>IV 「明日へつながるまちづくり」 産業経済の活性化、文化・芸術・観光の充実</p> <p>V 「住環境が整備された住みやすいまちづくり」 都市基盤整備の充実</p> <p>VI 「ともに生き、支え合うまちづくり」 市民とともに地域の絆をそだてる行政運営</p>

(2) 佐倉市都市マスタープラン

まちづくりの 基本理念	各地域の個性を活かしたまちづくりを行い、魅力と活気にあふれる地域づくりに取り組みます。更には、それらをネットワークで結ぶことにより、市全体としての個性～佐倉らしさ～や魅力、活気を高め、すべての市民が各地域固有の歴史・自然・文化に代表される資産、活気に満ちた都市機能、安全・安心・快適な生活空間を享受できる、持続可能なまちづくりを目指します。また、市民・企業・行政がまちづくりの主体となり、適切な役割分担と協働によるまちづくりを目指します。
目標年次	平成42年
将来像	「都市と農村が共生するまち 佐倉」
まちづくりの 方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 歩いて暮らせるまちづくりの推進 ～現状の都市構造の維持・強化～ ◆ 安全・安心なまちづくりの推進 ～災害への備えとライフラインの維持管理～ ◆ 地域の個性を活かしたまちづくりの推進 ～居住環境の維持・向上～ ◆ 佐倉らしさを守り育てるまちづくりの推進 ～歴史・自然・文化の保全と活用～ ◆ 佐倉の資産を活かしたまちづくりの推進 ～産業・観光の振興～

(3) 佐倉市地域福祉計画

将来像	一人ひとりが自分らしく安心して暮らせる地域社会
計画の期間	平成23年度～平成27年度
基本目標	<p>基本目標1 安全・安心なまちづくり</p> <p>●取り組みの方向</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 健康増進と保健医療の充実 2. 安全で暮らしやすいまちづくり 3. 地域における生活支援体制の充実 <p>基本目標2 交流と支え合いの地域づくり</p> <p>●取り組みの方向</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域福祉ネットワークづくり 2. 地域での交流と生きがいづくり 3. 福祉意識を高める <p>基本目標3 協働のしくみづくり</p> <p>●取り組みの方向</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 保健福祉相談体制の整備 2. 地域福祉推進活動の担い手の育成 3. 地域福祉推進の体制づくり 4. 地域福祉推進の資源・財源の確保 <p>基本目標4 分かりやすい情報のしくみづくり</p> <p>●取り組みの方向</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 分かりやすい情報と利用しやすい窓口の充実 2. 安全を守る情報のしくみづくり 3. 権利擁護（成年後見制度）の利用促進

(4) 佐倉市次世代育成支援行動計画

基本理念	手をつなぎ、みんなで育てよう佐倉っ子
期間	平成22年度 ～ 平成26年度
基本方針	<p>子どもが楽しくなるまち ～豊かな子ども時代をおくれるまちづくり～</p> <p>子育てが楽しいまち ～子育てしやすいまちづくり～</p> <p>子どもと子育てにやさしいまち ～子育てを地域全体が支えるまちづくり</p>
本計画における7つの柱	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地域における子育ての支援 2. 母性並びに乳児及び幼児の健康の確保及び増進 3. 子どもの心身の健やかな成長に資する教育環境の整備 4. 子育てを支援する生活環境の整備 5. 職業生活と家庭生活との両立の推進 6. 子ども等の安全の確保 7. 要保護児童への対応などきめ細かな取組の推進

(5) 佐倉市高齢者福祉・介護計画

基本理念	みんなで支え合い、よろこびが生まれる都市・佐倉
期間	平成24年度～平成26年度
施策の体系	<p>第1章 あたたかい心がふれあう地域づくり ～保健・医療・福祉・介護の連携～</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 保健・医療・福祉・介護のネットワーク 2 ボランティア活動の促進・支援 3 福祉意識の高揚 4 市民参加の推進 <p>第2章 安全で快適なまちづくり ～高齢者が生活しやすい都市・交通基盤・住宅等の整備～</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 高齢者が行動しやすい都市基盤の整備 2 高齢者が生活しやすい住宅の整備 <p>第3章 楽しく生きがいのあるくらしづくり ～高齢者が生きがいをもって自立した暮らしを営むために～</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 高齢者の就労機会の確保 2 高齢者の社会参加の促進 3 高齢者の学習活動の推進 4 高齢者を主体とした世代間交流の推進 <p>第4章 元気いっぱいいきいき健康づくり ～高齢者の健康を維持・増進するための介護予防等の推進～</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 介護予防〔地域支援事業〕の推進 2 いきいき健康づくり <p>第5章 安心な老後を支える仕組みづくり ～要援護高齢者等の生活を支介護保険事業をはじめとする各種支援～</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 介護保険サービスの推進 2 介護予防の推進 3 介護予防の支援 4 高齢者の生活を支援する福祉サービスの推進 5 認知症対策の推進

(6) 佐倉市耐震改修促進計画

<p>計画の目的</p>	<p>市内既存建築物の耐震化に向けた施策を計画的かつ総合的に進め、それによって大規模地震発生時の人的被害、経済的被害を最小限に抑え、災害に強い安全なまちを実現することを目的とする。</p>
<p>計画の期間</p>	<p>平成 20 年度から平成 27 年度</p>
<p>耐震改修等の目標の設定</p>	<p>○市有建築物(特定建築物) 財政状況等を十分勘案のうえ、平成 27 年度までに概ね全ての施設の耐震改修を目指す。 ○民間建築物 耐震化率を平成 27 年までに 90%まで改善することを目標とする。</p>
<p>基本的な取組み方針</p>	<p>市は、市有建築物に関して、耐震性が明確になっていないものについて耐震診断を順次推進し、耐震性が不足しているものについては、耐震改修を計画的に実施するものとします。 また、民間建築物については、建築物の所有者等が地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠です。市は、こうした取組みをできる限り支援するという観点から、建築物の所有者等に対する啓発、知識の普及、情報提供及び耐震化の支援策を講じ、民間建築物の耐震改修を促進します。</p>
<p>啓発及び知識の普及</p>	<p>地震ハザードマップの作成・公表 相談体制の整備・情報提供の充実 パンフレットの配布、相談会の開催 リフォームにあわせた耐震改修の誘導策 家具の転倒防止策の推進 自治会等との連携</p>

(7) 佐倉市営住宅長寿命化計画

<p>計画の目的</p>	<p>安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、予防保全的な観点から修繕や改修の計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコスト(LCC：建設から解体に至るまで生涯に係る経費のこと)の削減を図ることを目的とする。</p>		
<p>長寿命化に関する基本方針</p>	<p>1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理する市営住宅の整備・管理データを住棟ごとに整理する。 ・市営住宅の定期的な点検を実施する。 ・市営住宅の住棟ごとの修繕履歴データを整備する。 <p>2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針</p> <p>予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図る。</p>		
<p>計画期間</p>	<p>平成 24 年度から平成 33 年度</p>		
<p>長寿命化を図るべき市営住宅</p>	<p>維持管理予定戸数 (修繕)</p>	<p>120 戸</p>	<p>大蛇住宅</p>
	<p>維持管理予定戸数 (改修)</p>	<p>93 戸</p>	<p>堀の内住宅、藤沢住宅</p>
	<p>用途廃止予定戸数 (入居者退去後、個別廃止)</p>	<p>21 戸</p>	<p>根郷住宅、上座住宅、真野台住宅</p>

6 市民アンケート調査結果

1. 調査対象区域

佐倉市全域

2. 調査対象者

佐倉市に在住する20歳以上の世帯主

3. 調査対象者数

佐倉・根郷地区 300件

臼井・千代田地区 300件

志津地区 300件

和田・弥富地区 100件

4. 抽出方法

20歳以上の世帯主を無作為抽出

5. 配布・回収方法

郵送配布・郵送回収による郵送調査

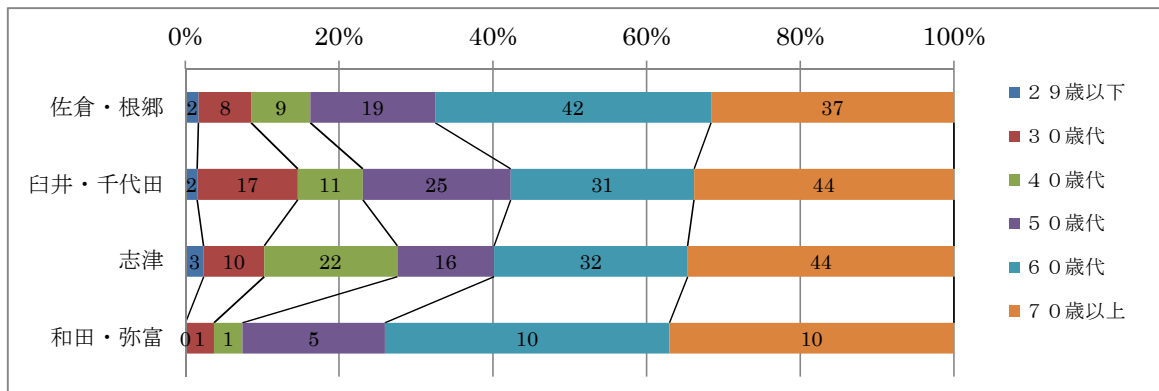
6. 調査時期

平成24年9月～平成24年10月

7. 回答数

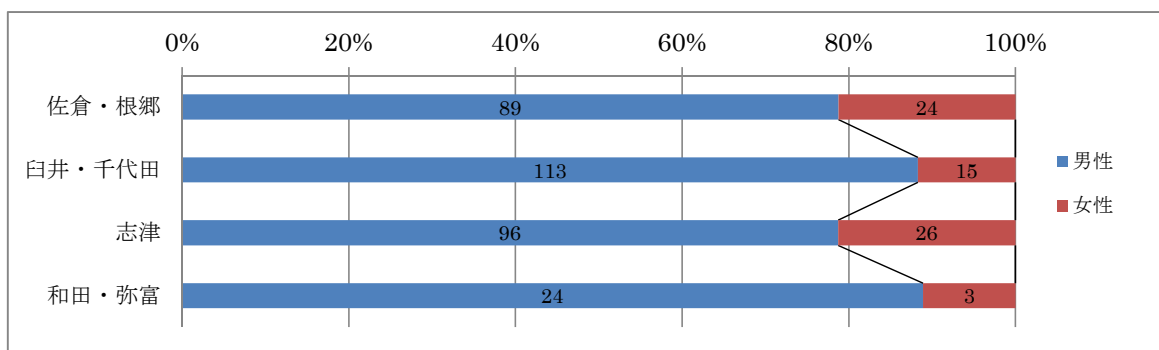
地区名	回収数	回収率
佐倉・根郷地区	117部	39.0%
臼井・千代田地区	131部	43.7%
志津地区	127部	42.3%
和田・弥富地区	27部	27.0%
合計	402部	40.2%

問1 世帯主は何歳ですか (N=401)



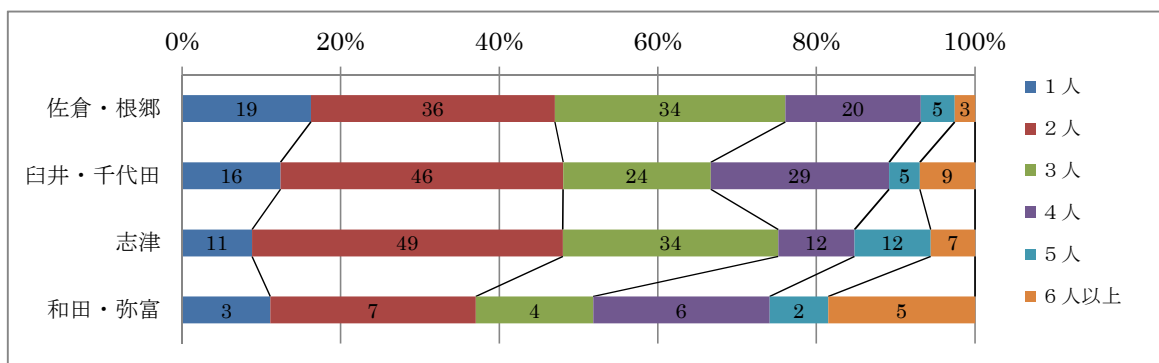
全ての地区において60歳代と70歳以上の世帯主の比率が高く、回答者全体の合計の約70.0%という結果だった。また各地区においても最も低い臼井・千代田地区で約57.7%、最も高い和田・弥富地区で約74.1%と高齢の回答者が多かった。また、29歳以下の世帯主からの回答は少なく、最も高い志津地区でも約2.4%であった。

問2 世帯主の性別はどちらですか。(N=390)



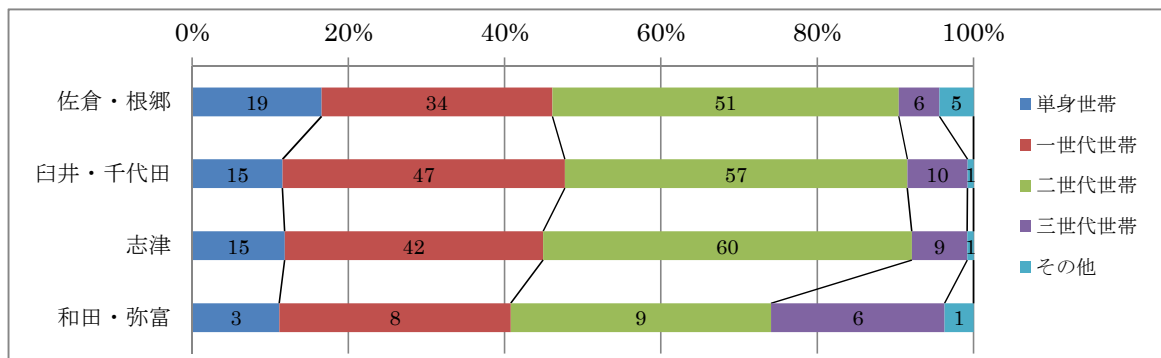
世帯主の性別は男性の比率が高く、約78.8%~88.8%という結果となった。

問3 ご家族の人数は何人ですか。(N=398)



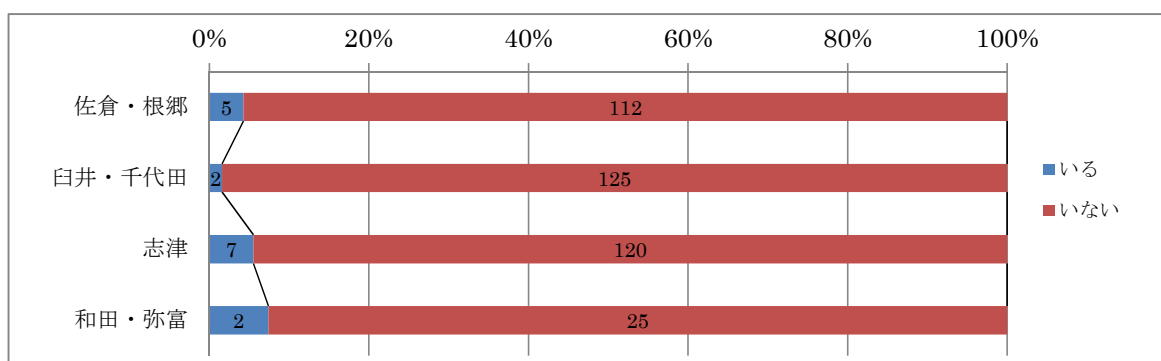
佐倉・根郷地区の回答者は単身者の比率が高く約16.2%となった。これは第2工業団地及び第3工業団地で働く単身者の方がいるためと推測される。逆に、和田・弥富地区では4人以上の世帯が約48.1%と他の地区と比べ高い結果となった。

問4 家族構成は次のどれですか。(N=399)



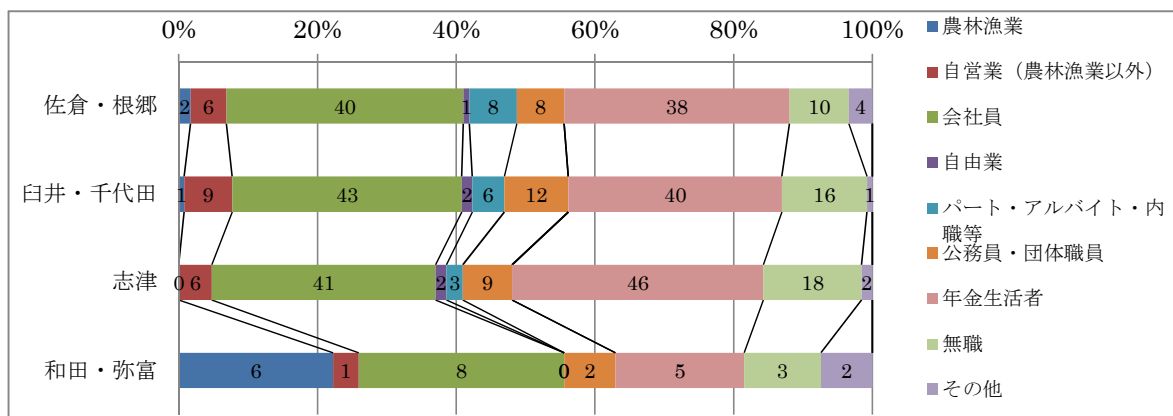
和田・弥富地区においては、他の地区と比べ三世帯世帯の比率が高く約22.2%であった。

問5 ご家族以外の同居人がいますか。



家族以外の同居人がいる比率はどの地区においても低く、最も多い和田・弥富地区においても約7.5%であった。

問6 世帯主の職業は次のどれですか。(N=401)



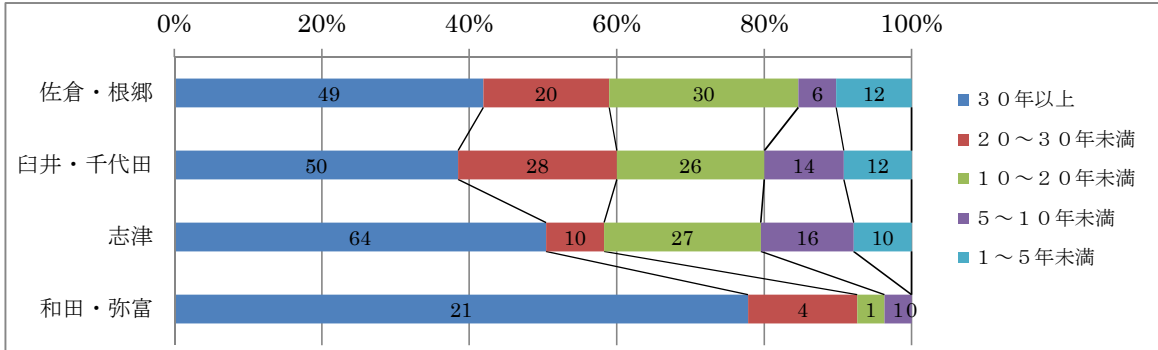
会社員は約29.6%~34.2%、年金生活者は約18.5%~36.2%だった。和田・弥富は農林漁業の比率が他の地区より高く約22.2%だった。

志津地区においては他の地区と比べ年金生活者の比率が約36.2%と高い。これは中志津やユウカリが丘などの住宅地が昭和30年代~50年代に開発され、居住した方が60歳以上になったため、このような結果になったと推測される。

問7 現在のお住まいの地区を教えてください。

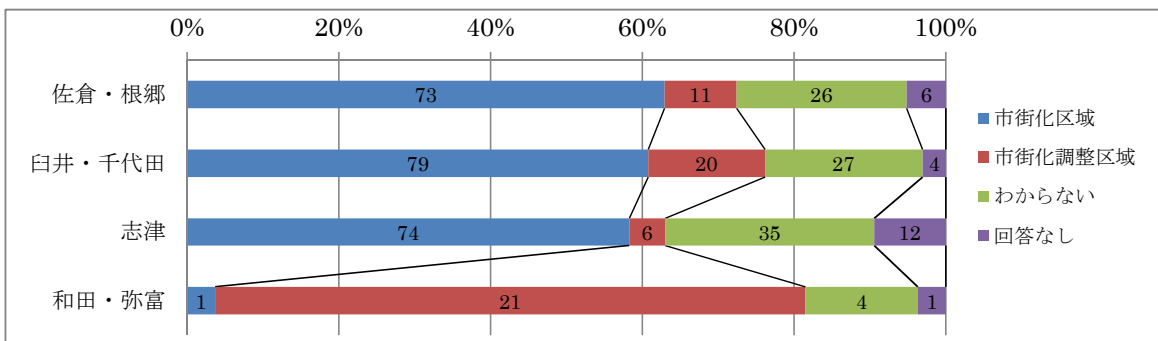
※回答者居住の字名を記載する項目のため省略。

問8 佐倉市にお住まいになって通算何年になりますか。(N=401)



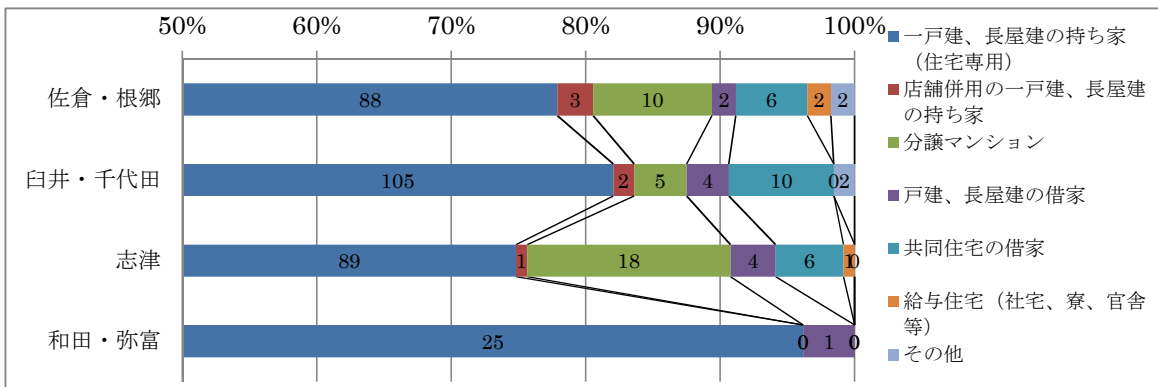
全ての地区において30年以上という方が最も多かった。和田・弥富地区以外においては約7.8%～10.3%が住んでから5年未満だった。また和田・弥富地区では約92.6%が住んでから20年以上という結果になった。

問9 お住まいの地区は次のどちらですか。



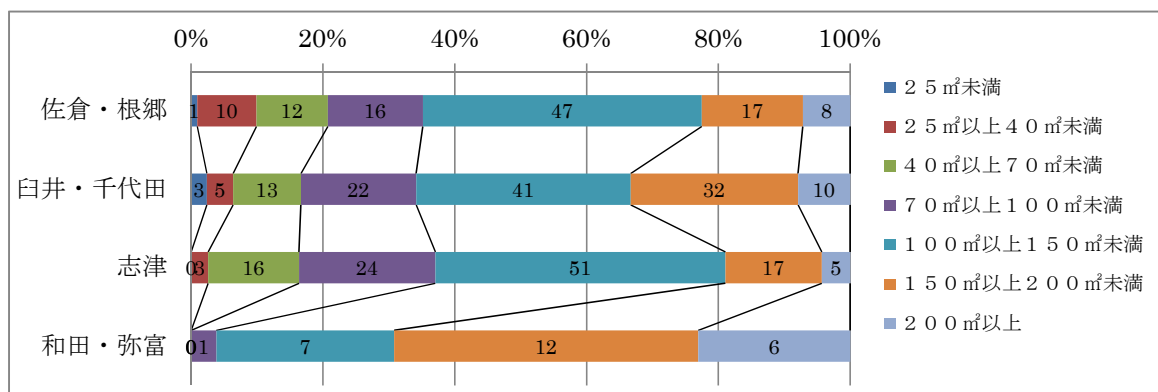
地区全体が調整区域である和田・弥富地区を除いたその他の地区では約6割が市街化区域と回答。ただし、わからない及び回答なしとの回答が2～3割という結果だった。

問10 お住まいは次のどれですか。あてはまるもの1つを選んでください。(N=387)



全ての地区において持ち家の比率は高く、一番持ち家率の低い臼井・千代田地区においても約87.5%となった。志津地区においては、分譲マンションの比率が約15.1%と高く、逆に臼井・千代田地区では約3.9%という結果となった。

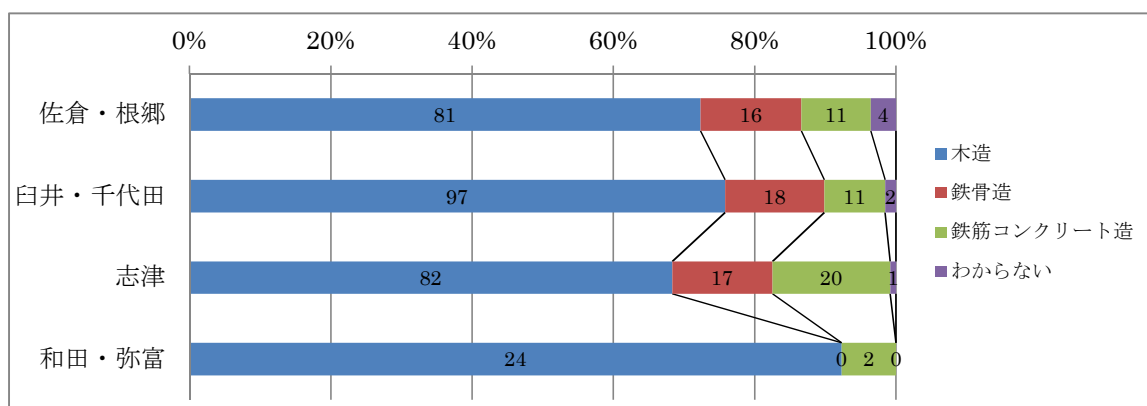
問11 お住まいの住宅の延べ面積はどの位ですか。(N=379)



和田・弥富地区においては150㎡以上の広い住宅の比率が約69.2%と他の地区と比べ高い結果となった。

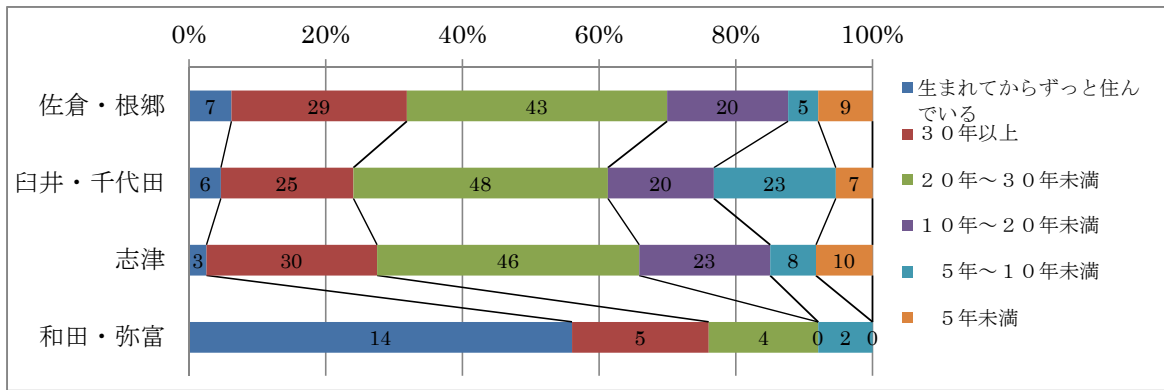
また、臼井・千代田地区は150㎡以上200㎡未満の住宅の比率が25.3%で佐倉・根郷地区(15.3%)志津地区(14.6%)と比べて高く、王子台や染井野など比較的大きい住宅が建っている住宅地があることなどが理由として推測される。

問12 現在の住宅(建物)はどのような構造ですか。



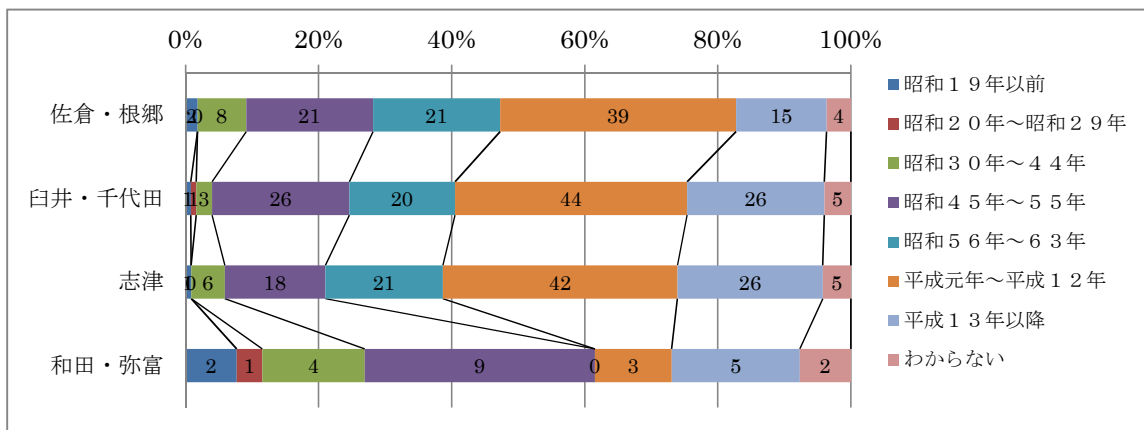
すべての地区において、木造の比率が最も高く、約68.3%(志津地区)～約92.3%(和田・弥富地区)という結果だった。

問 1 3 現在の住宅（建物）についてお伺いします。（1）何年住んでいますか。



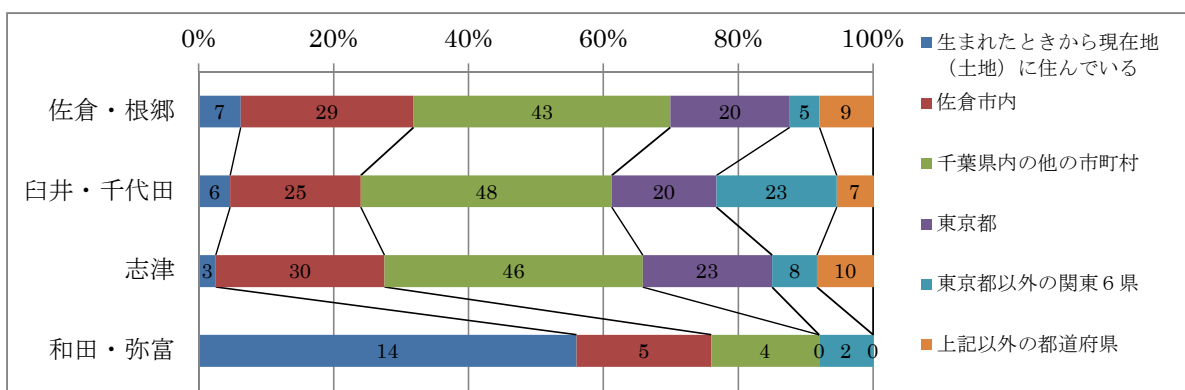
白井・千代田地区では10年未満と回答した人の比率が約22.4%と他の地区と比べ高かった。
また、和田・弥富地区においては、生まれてからずっと住んでいるという人が50%を超える結果となった。

問 1 3 現在の住宅（建物）についてお伺いします。（2）建設時期はおよそいつ頃ですか。（N=381）



和田・弥富地区以外の地区では約35%が平成元年～平成12年までの建築という結果だった。
和田・弥富地区では昭和45年以前に建築されたという回答が6割を超え、他の地区よりも古い建物が多い結果となった。

問 1 4 現在の住宅にお住まいになる前はどちらにお住まいでしたか。

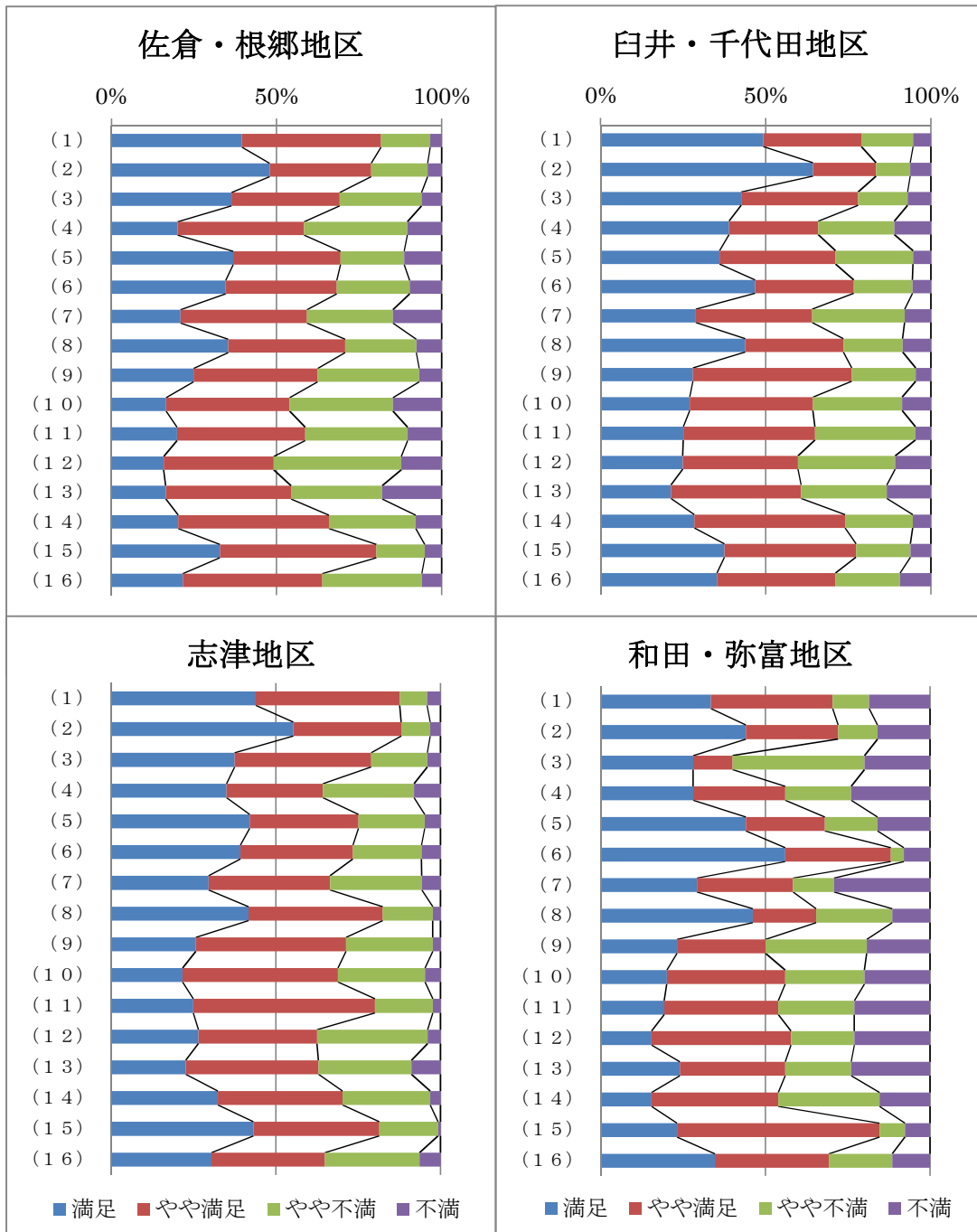


和田・弥富地区では生まれた時から住んでいるが56%、佐倉市内からの転居が約20.8%という結果となり、市外から転居が少ないことがわかった。

また、その他の地区においては千葉県内の他の市町村と回答した方の割合が最も高く約37.2%～38.3%という結果となった。

問15. お住まいについて、評価をそれぞれ1つ選んで○をつけてください。

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| (1) 現在の住まいに満足ですか | (9) 住宅の防犯性 |
| (2) 住宅の広さ | (10) 住宅のいたみの少なさ |
| (3) 住宅の間取り | (11) 住宅の維持、管理のしやすさ |
| (4) 収納の多さ、使いやすさ | (12) 住宅の断熱性や気密性 |
| (5) 台所、トイレ、浴室等の使いやすさ、広さ | (13) 高齢者への配慮（段差、手すりなど） |
| (6) 駐車場の広さ、使いやすさ | (14) 換気性能（臭気や煙等の換気） |
| (7) 災害、火災時の住宅の安全性 | (15) 居間など主な居住室の採光（明るさ） |
| (8) 敷地の広さや日当たり | (16) 外部の騒音などに対する遮音性 |

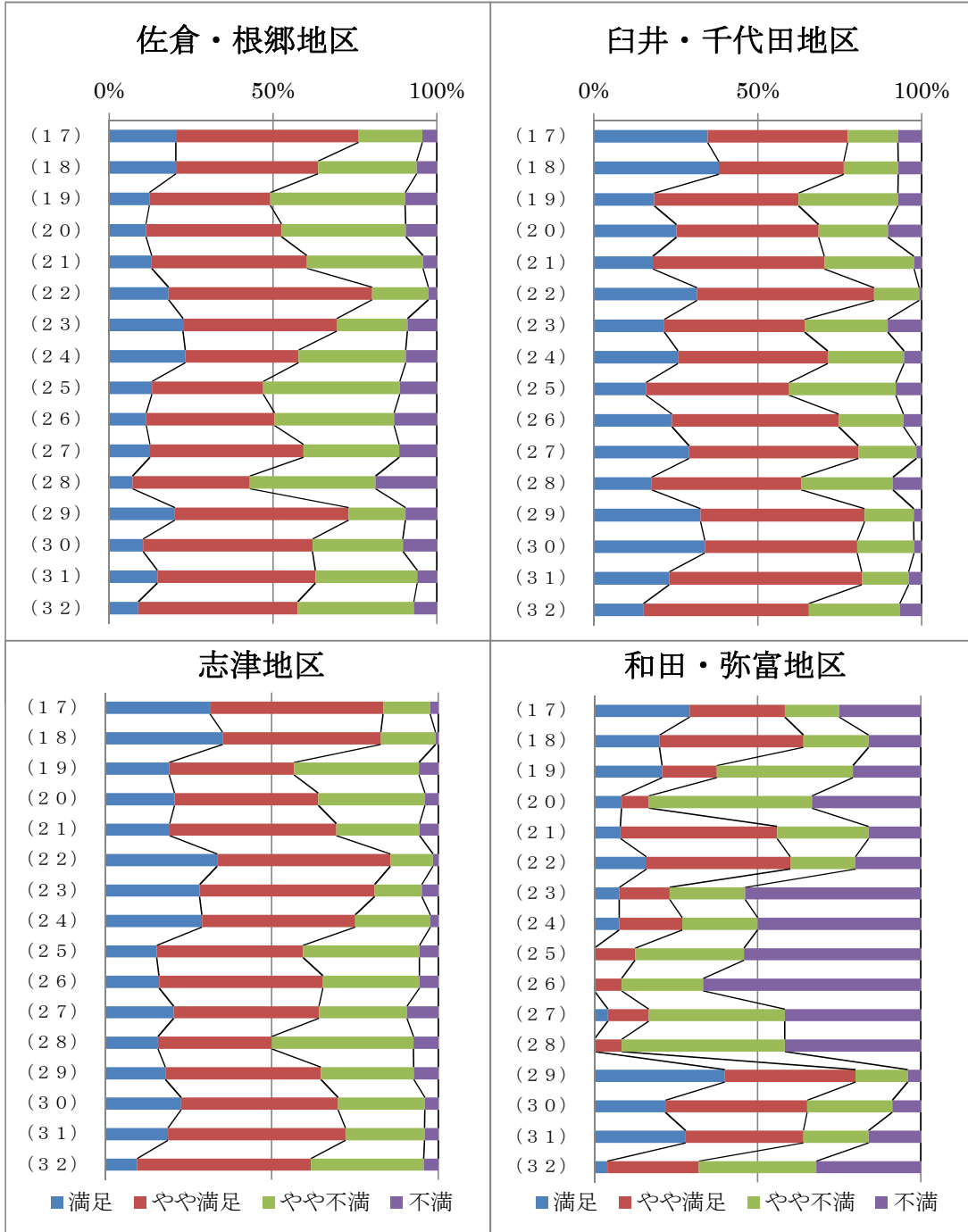


(1) 現在の住まいに満足ですかとの質問に対し、約70.3% (和田・弥富) ~ 約87.6% (志津) が満足・やや満足と回答したことから、今の住まいにおおむね不満はないと考えている方が多いことがわかった。一方で和田・弥富地区では不満と答えた方が約18.5%で他の3地区の約3.5% (佐倉・根郷) ~ 5.4% (臼井・千代田地区) と比べ高いこともわかった。

全体としては、志津地区が最も住まいに対して不満と回答としている方が少なく、逆に和田・弥富地区は不満と回答している方に比率が高い結果となった。この結果については推測であるが、回答者本人が今現在住んでいる住宅を購入した場合は居住者本人がその住宅を気に入って購入していることから不満と回答することは少なく、逆に親や祖父などから譲り受けた場合、回答者本人が今住んでいる住宅を選択していないことから不満と答えることが多い。したがって、住宅取得の経緯が地域により違うことからこのような結果になったと思われる。

問16. お住まいの周辺環境について評価をそれぞれ1つ選んで○をつけてください。

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| (17) 身の回りの環境について満足ですか | (25) 文化施設等の利便性 |
| (18) 火災・地震・水害・がけ崩れに対する安全 | (26) 医療、福祉施設等の利便性 |
| (19) 敷地やその周辺のバリアフリー化 | (27) 子どもの遊び場、公園など |
| (20) 周辺の道路の歩行時の安全 | (28) 運動やスポーツなどができる場所 |
| (21) 治安、犯罪発生の状況 | (29) 緑や水辺などの自然環境 |
| (22) 大気汚染などの少なさ | (30) まちなみ、景観 |
| (23) 通勤・通学などの利便性 | (31) 近隣住民等との交流 |
| (24) 日常の買い物の利便性 | (32) 福祉、介護等の生活支援サービス |

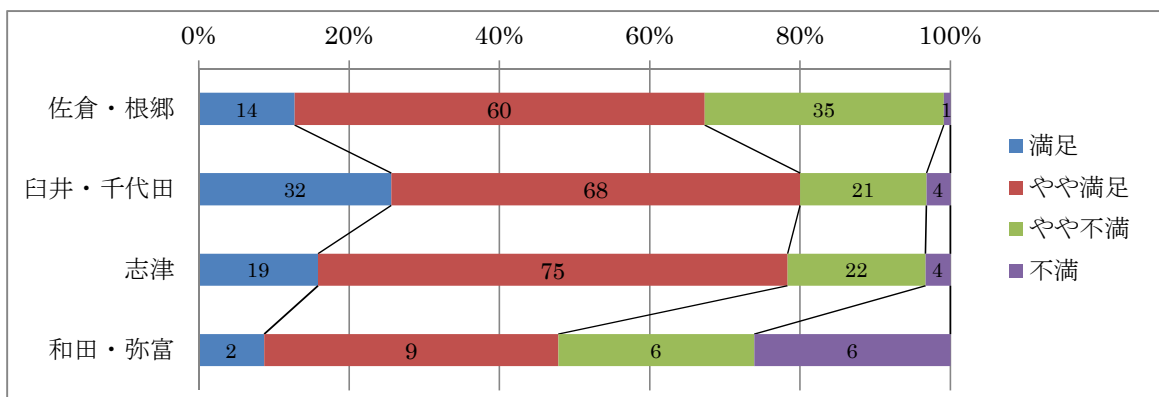


(17) 身の回りの環境について満足ですかとの設問では満足・やや満足と回答した方が最も低い和田・弥富地区で58.4%、最も高い志津地区で83.5%という結果となった。また、佐倉・根郷地区と臼井・千代田地区では、満足・やや満足の割合は76.2% (佐倉・根郷地区) 77.5% (臼井・千代田地区) と近い数字であるが、満足と回答とした方は20.3% (佐倉・根郷地区) 34.6% (臼井・千代田地区) と、満足と回答した方の比率に差が出た。

(28) 運動やスポーツなどができる場所については、やや不満・不満と回答した方の比率が臼井・千代田地区(36.8%)、志津地区(50.0%)、佐倉・根郷地区(57.1%)、和田・弥富地区(91.6%)と高く、満足度が低いことがわかった。

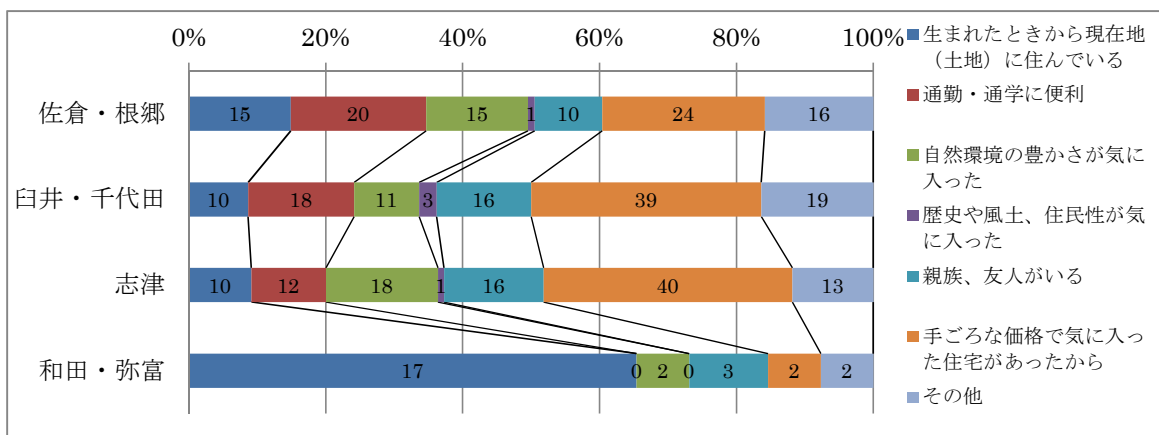
全体として、満足・やや満足の回答が最も多かったのは臼井・千代田地区で、最も低いのは和田・弥富地区で、(23)から(26)までの利便性に関する質問で不満と回答する方が50%を超える結果となった。

問16 (33) 住まいと周辺環境を総合した満足度 (N=378)



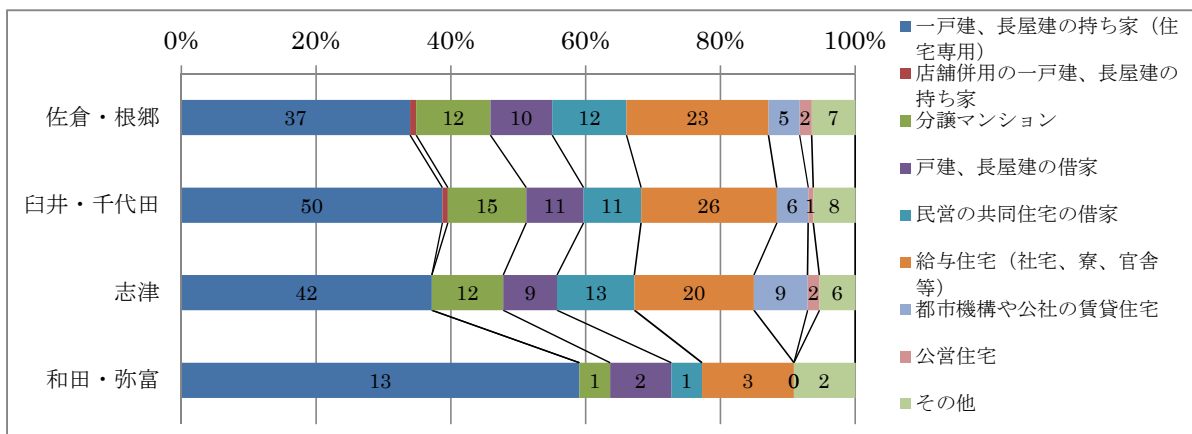
満足・やや満足と回答した比率が高かったのは臼井・千代田地区(80%)志津地区(約78.3%)、逆に和田・弥富地区はやや不満・不満と回答した方が約52.2%と満足度が低い結果となった。

問17 佐倉市に住むことに決めた一番の理由は何ですか。(N=353)



和田・弥富地区では生まれた時から現在地に住んでいるという回答が約65.3%（他地区では約8.6%～14.8%）と非常に高い結果となった。その他3地区においては、手頃な価格で気に入った住宅があったからという回答が最も多く、志津（約36.4%）臼井・千代田（約33.6%）佐倉・根郷（約23.8%）という結果となった。また、通勤・通学に便利という回答も佐倉・根郷（約19.8%）臼井・千代田（約15.5%）志津（約10.2%）と比較的多く、生まれた時から現在地に住んでいる方を除くと手頃な価格と通勤・通学の便利さで佐倉を選んだ方が50%を超える結果となった。

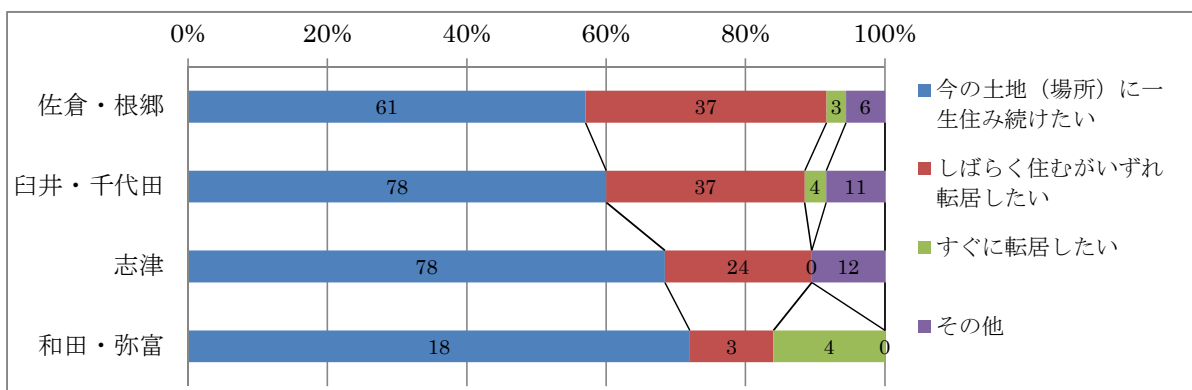
問18 現在の住宅に住み替える前のお住まいはどれですか。（N=373）



全地区において最も多かったのは一戸建て・長屋建ての持家で和田・弥富地区（約59.1%）臼井・千代田地区（約38.8%）志津地区（約37.1%）佐倉・根郷地区（約33.9%）という結果となった。また、一戸建て・長屋建てに店舗併用及び分譲マンションと合わせた持家の比率は最も高い和田・弥富地区で63.6%、最も低い佐倉・根郷地区で45.9%という結果で、約半数が現在も家に住み替える前も持ち家を所有していた結果となった。

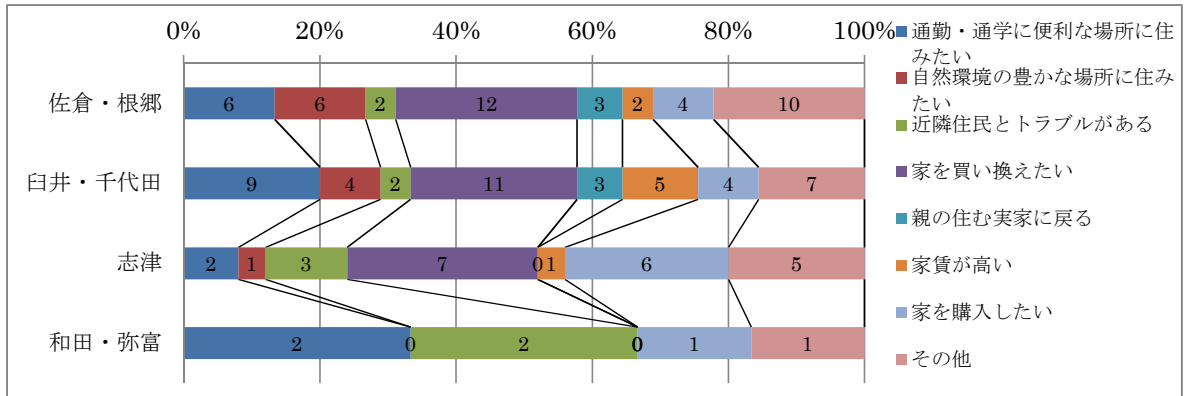
そのほか、社宅・寮・官舎などの給与住宅から現在の住宅に住み替えた方が、佐倉・根郷地区（約21.1%）臼井・千代田地区（約20.2%）志津地区（約17.7%）と多いことがわかった。

問19（1） 現在のお住まいに住み続けたいですか。（N=376）



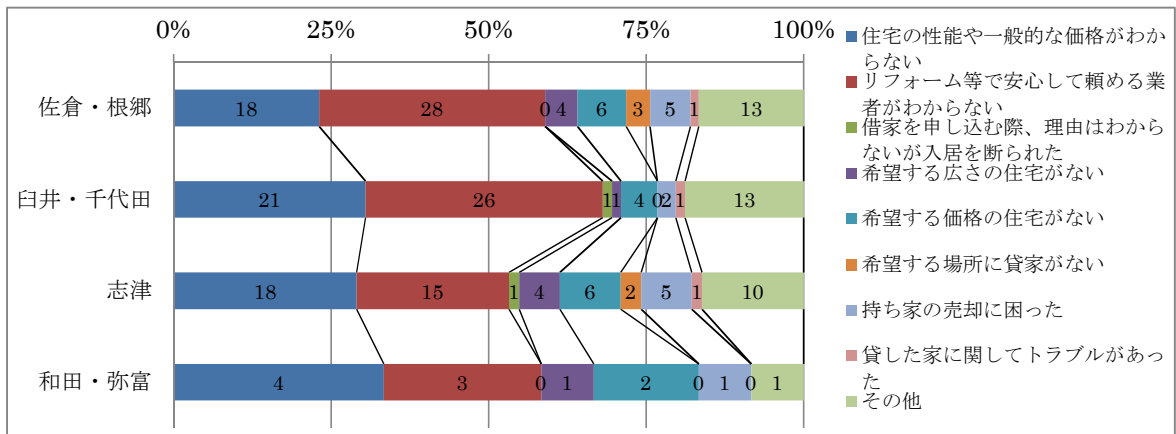
今の土地に一生住み続けたいとの回答が全地区で最も多く、特に和田・弥富地区は72%であったが、一方ですぐに転居したいという回答も16%と最も多かった。その他の地区では志津地区が一生住み続けたいと回答した方が約65.4%と多く、すぐに転居したいという回答は0だった。

問19(2)(1)で2.3.と回答した方にお聞きします。転居したい一番の理由は何ですか。



志津地区(28%)佐倉・根郷地区(約26.6%)白井千代田地区(約24.4%)では家を買換えたいというのが転居したい一番の理由だった。

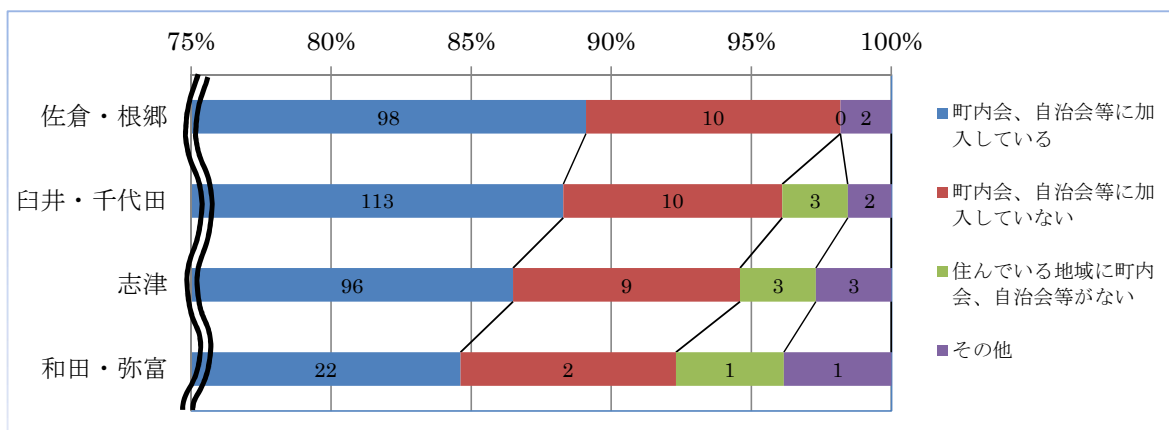
問20 リフォーム、借家、購入、売却等で困ったことがありますか。あてはまるものに○をつけてください。(複数回答可)(N=221)



リフォーム等で安心して頼める業者がわからないとの回答が最も多かったのは白井・千代田地区(約37.7%)、佐倉・根郷地区(約35.9%)、住宅の性能や一般的な価格がわからないとの回答が最も多かったのは和田・弥富地区(約33.3%)、志津地区(約29.0%)という結果となりこの2つに回答が集中していることがわかった。

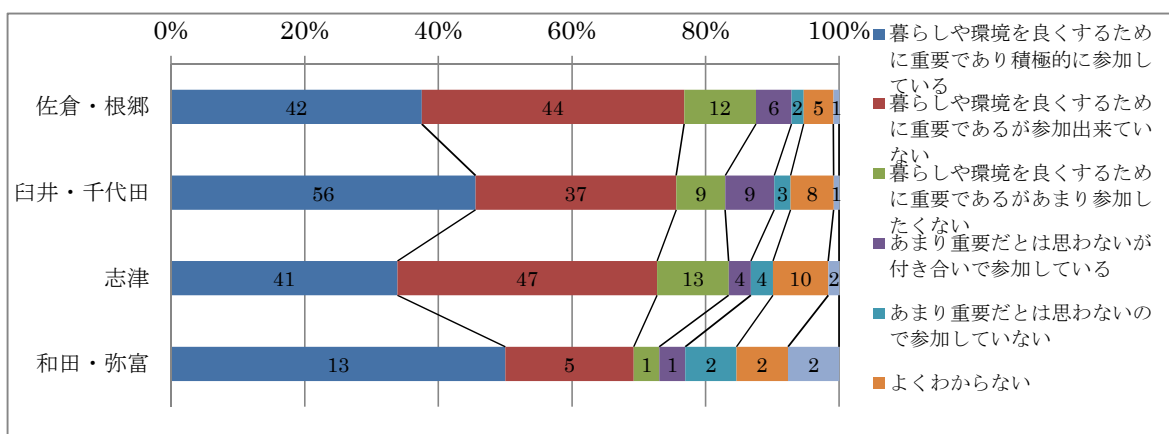
問2 1 近所の方との交流について

(1) 住民自治組織についてお伺いします。(N=375)



すべての地区で町内会、自治会等への加入率は高く、最も高い地区で佐倉・根郷地区(約89.1%)最も低い地区で和田・弥富地区(約84.6%)という結果となった。

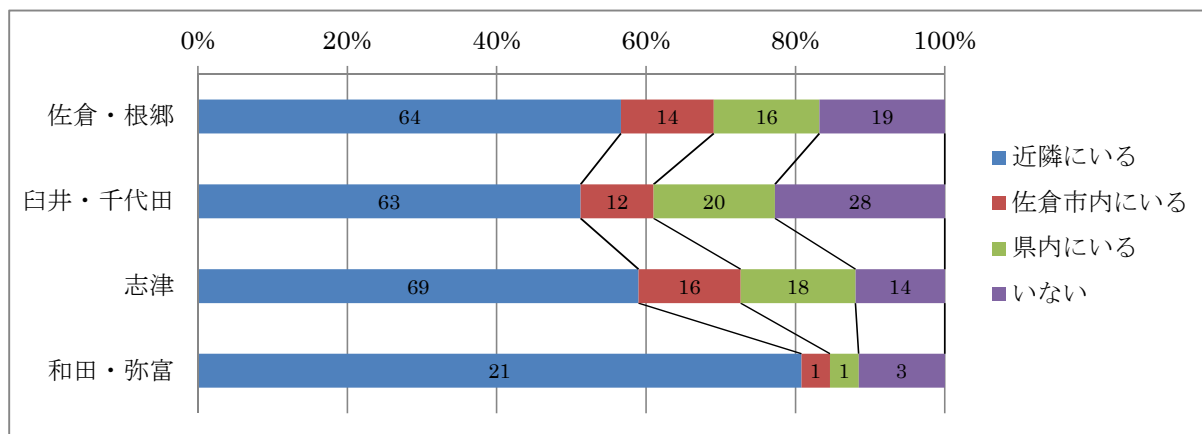
(2) 地域の交流活動(自治会、環境美化活動、防災活動等)の意味についてお考えをお伺いします。あてはまるもの1つに○をつけてください。(N=382)



暮らしや環境を良くするために重要であり積極的に参加している、暮らしや環境を良くするために重要であるが参加できていない、暮らしや環境を良くするために重要であるが参加したくないと回答した方の合計の比率は最も高かった佐倉・根郷地区で87.5%、最も低かった和田・弥富地区で約73.1%という結果となり、実際の活動への参加の有無とは別に地域の交流が重要だという意識を持っている方の比率が高いことがわかった。

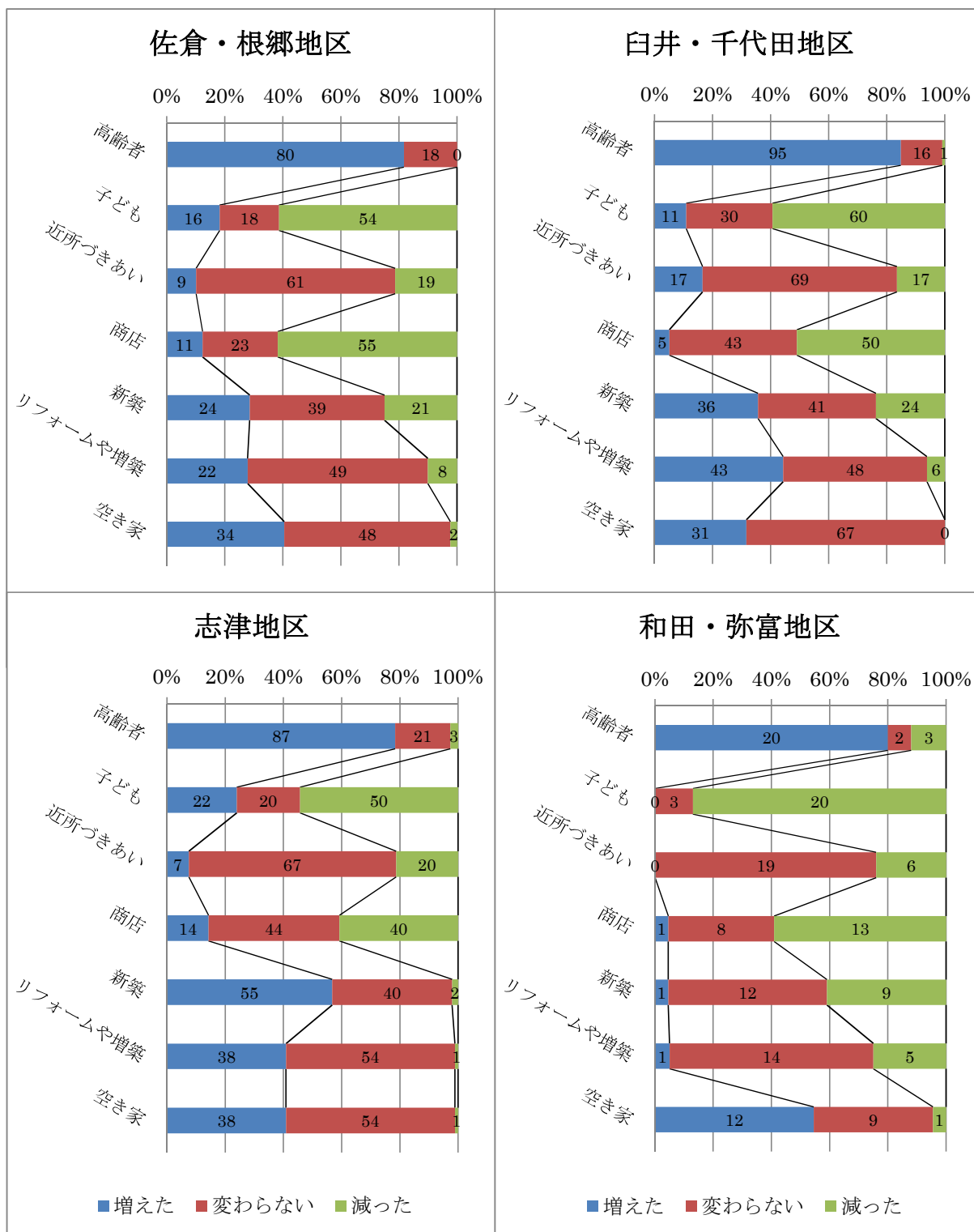
また、暮らしや環境を良くするために重要であり積極的に参加している、あまり重要だとは思わないが付き合いで参加している方の合計の比率は和田・弥富地区が53.8%という結果となり最も高い結果となった。和田・弥富地区においては他の地域と比べ参加の重要性の意識は低いものの実際の活動に参加している方の比率は最も高いことがわかった。

(3) 震災等が起きた場合、助け合える人はいますか。(N=382)



和田・弥富地区では近隣にいるとの回答が約80.7%と他地域と比べ20%以上高く地域のつながりが強いことがわかった。一方、臼井・千代田地区約22.8%、佐倉・根郷地区16.8%と各地区で10%以上の方が助けてもらえる人がいないとの回答だった。

問 2 2 以前と比べ近隣で変化が見られるかどうかお伺いします。



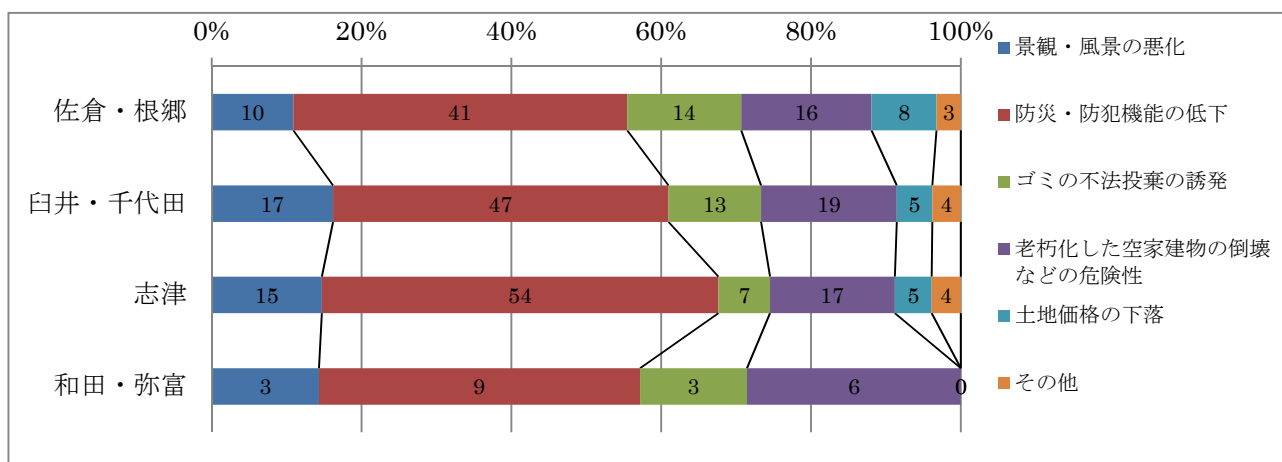
全ての地区において、高齢者が増えたという回答が約8割であり、また子どもが減ったという回答が5割を越えていることから、住んでいる方の意識においても少子高齢化していることがわかった。

また、新築、リフォームや増築が増えたとの回答が多かったのは志津地区、白井・千代田地区で、新

築で最も高かったのは志津地区（約 56.7%）で次に臼井・千代田地区（約 35.6%）、リフォームや増築は臼井・千代田地区（約 44.3%）次に志津地区（約 40.9%）という結果になった。なお、最も低い和田・弥富地区では新築が約 4.5%、リフォームや増築が 5%だった。

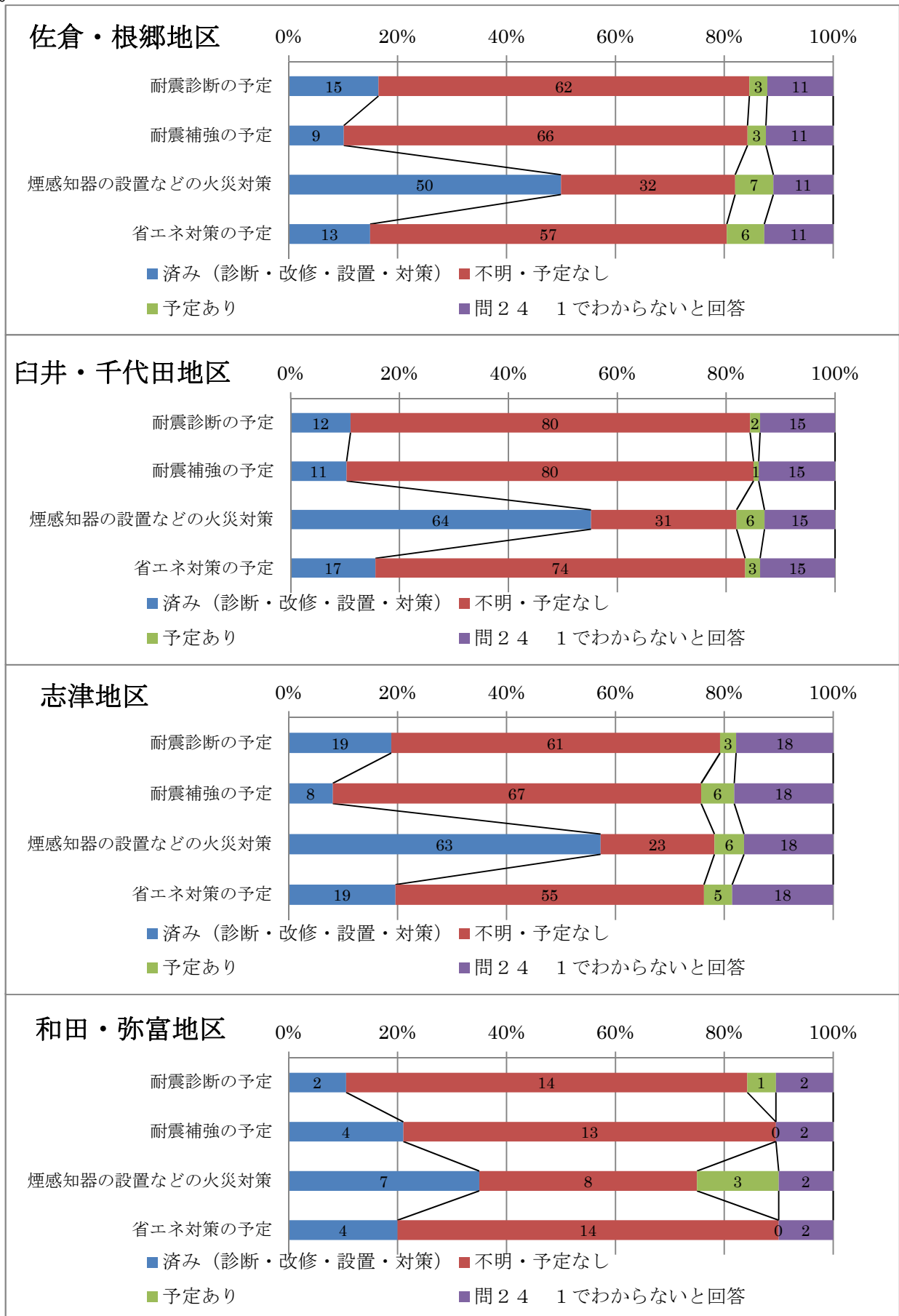
空家については、増えているとの回答が最も多かったのは和田・弥富地区（約 54.9%）で最も低い臼井・千代田地区（約 31.6%）という結果となり、全地区において増えていると認識していることがわかった。

問 2 3 近隣で空家が増えた（もしくは増えたと仮定した）とき、起りそうな問題は何ですか。一つに○をつけてください。（N=320）



全地区において最も回答が多かったのは防災・防犯機能の低下で和田・弥富地区（約 42.8%）～志津地区（52.9%）という結果になった。

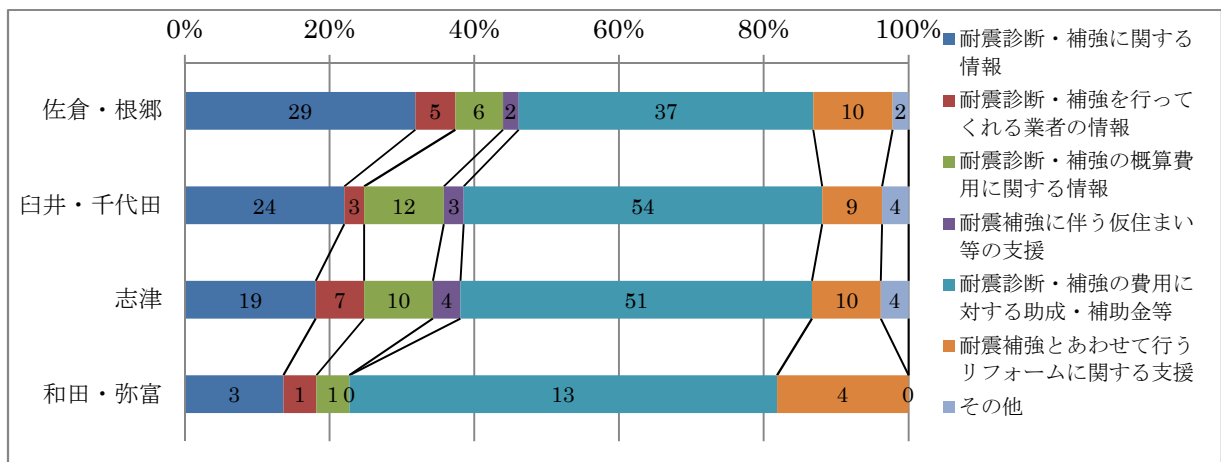
問2 4 現在のお住まいの耐震診断、耐震補強、火災対策や省エネ対策についてどのようにお考えですか。



煙感知器の設置などの火災対策については、比較的対策済みと回答した方が多く最も高かった志津地区で約57.2%、最も低かった和田・弥富地区35%という結果となった。マスコミによる煙感知器設置に関する報道や安価で設置できることから他の項目と比べ対策を実施している方が多かったと想定される。

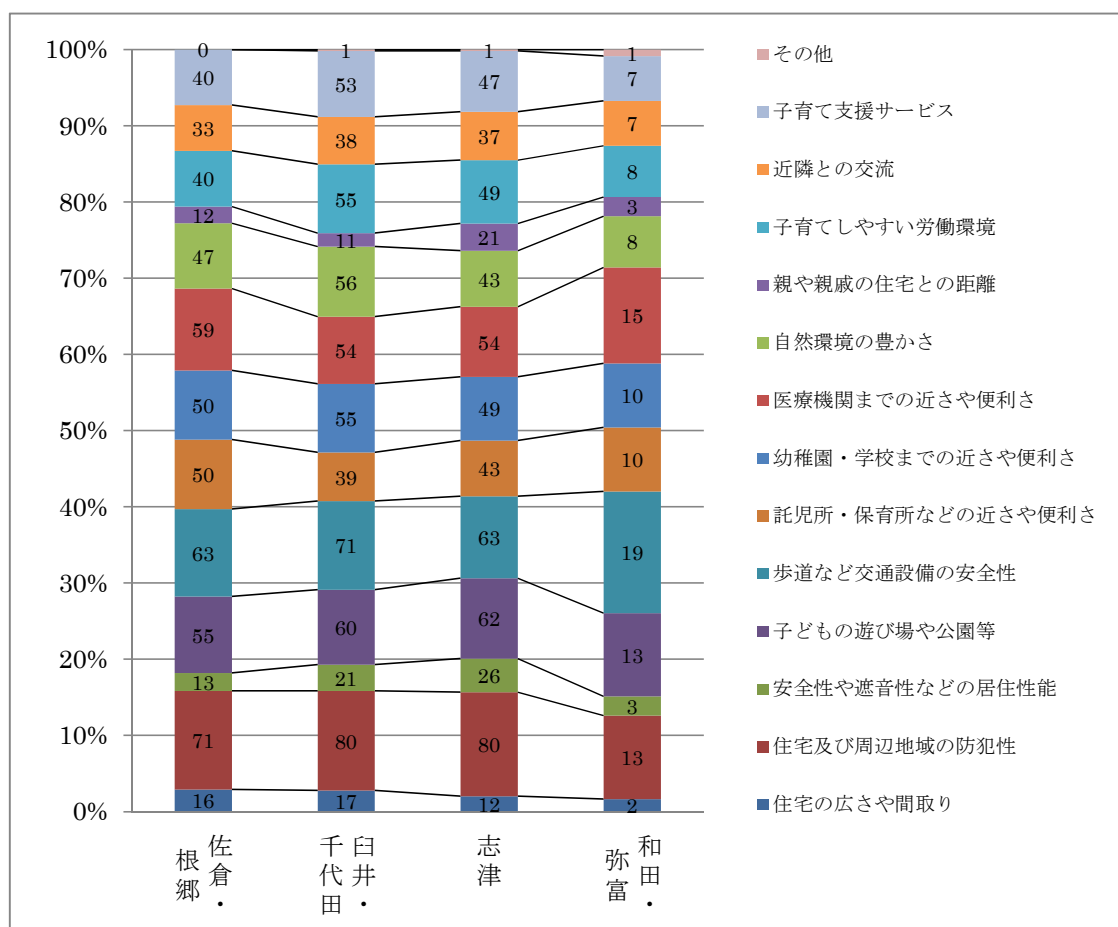
また、耐震診断・補強・省エネ対策については、どの地区においても不明・予定なしとの回答が60%を超えており、実施済みや予定ありと回答した方の比率が低く、意識が低いことがわかった。

問25 耐震診断や補強を行うために特に必要（市が行うべきこと）だと思われることはなんですか。1つに○をつけてください。（N=327）



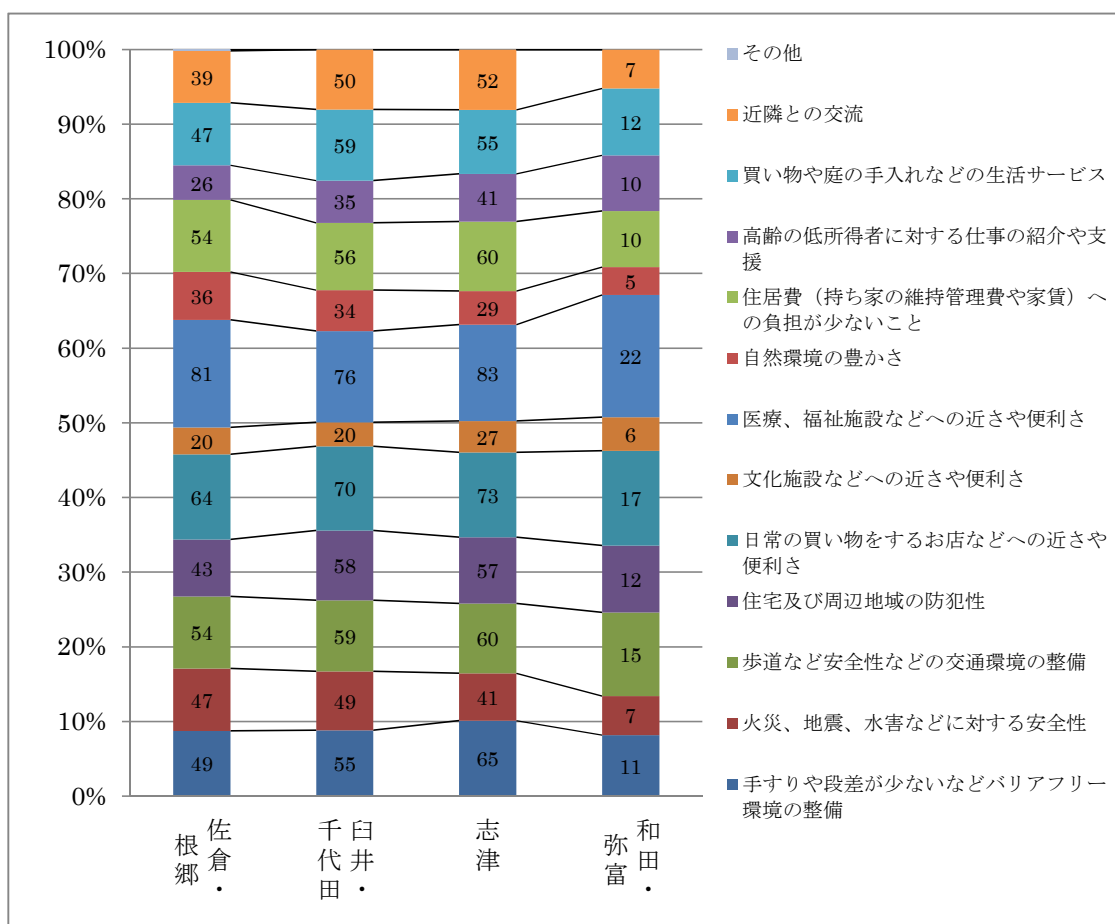
全ての地区において、耐震診断・補強に対する助成・補助金等を回答した方が最も多く、約59.1%～約40.7%という結果となった。また、次に多かったのは和田・弥富地区を除き耐震診断・補強に関する情報提供で、佐倉地区約31.7%、臼井・千代田地区約22.0%、志津地区約18.1%、和田・弥富地区約13.6%という結果となった。

問26 お住まいの地域の子育て環境についてどれが重要だと思いますか。(N=1914)



歩道などの交通設備の安全性、住宅及び周辺地域の防犯性という2項目については全ての地区において10%を超える回答があった。一方、子育てしている世帯に直接関ってくる子育て支援サービス、子育てしやすい労働環境については、すべての地区で10%を下回る結果となった。推測ではあるが本アンケートの回答者は50代・60代・70代以上の方が70%を超えており、今現在子育てをしている世帯の回答が少ないため、このような結果になったと思われる。

問27 お住まいの地域の高齢者の住環境についてどれが重要だと思いますか。(N=1959)

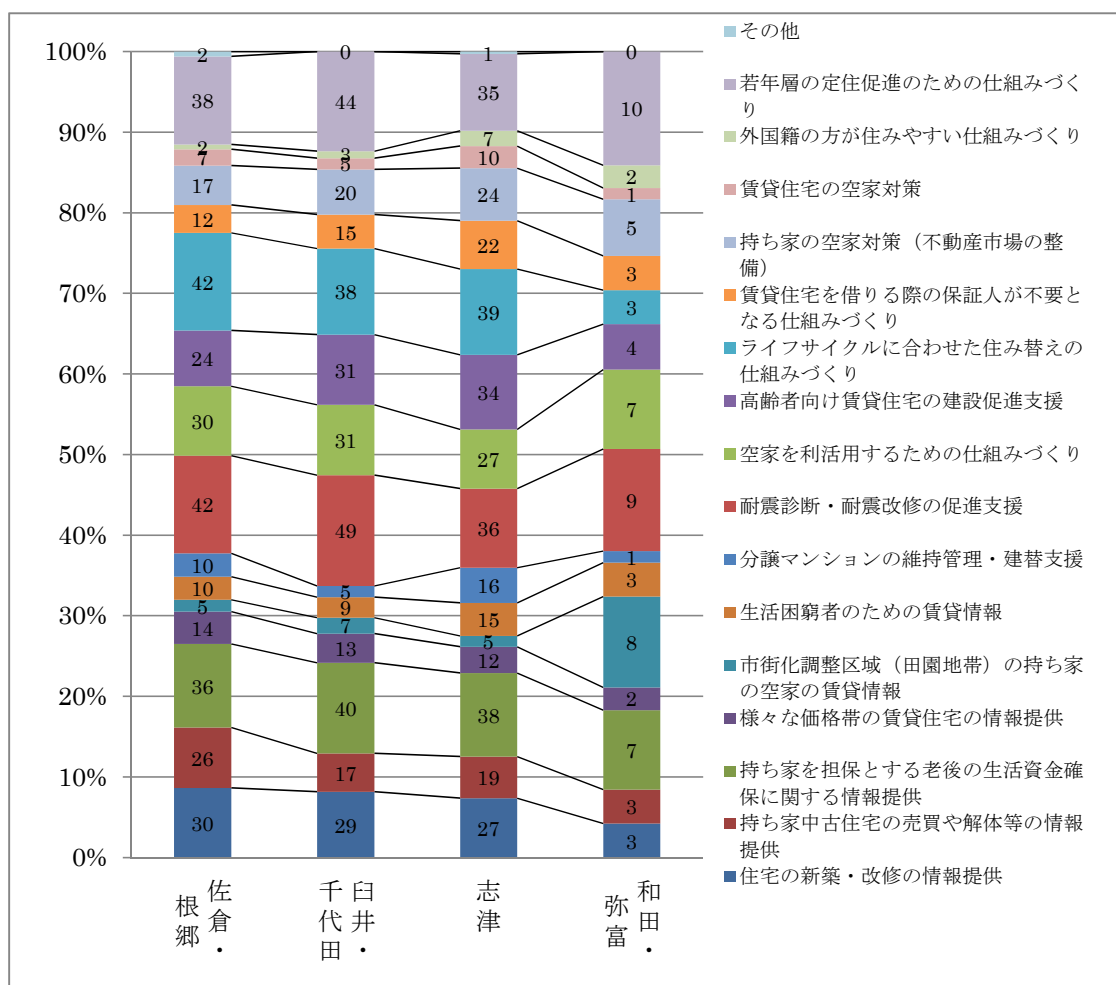


全ての地区において医療、福祉施設などへの近さや便利さという回答が最も多く、次に日常の買い物をするお店などへの近さや便利さという回答が多かった。

その他に手すりや段差が少ないなどバリアフリー環境の整備、歩道など安全性などの交通環境の整備、買い物や庭の手入れなどの生活支援サービス、住居費への負担が少ないことなどの回答も多かった。

問28 あなたが佐倉市に住み続ける上で、住まいに関して必要だと感じる施策は何ですか。

(N=1281)



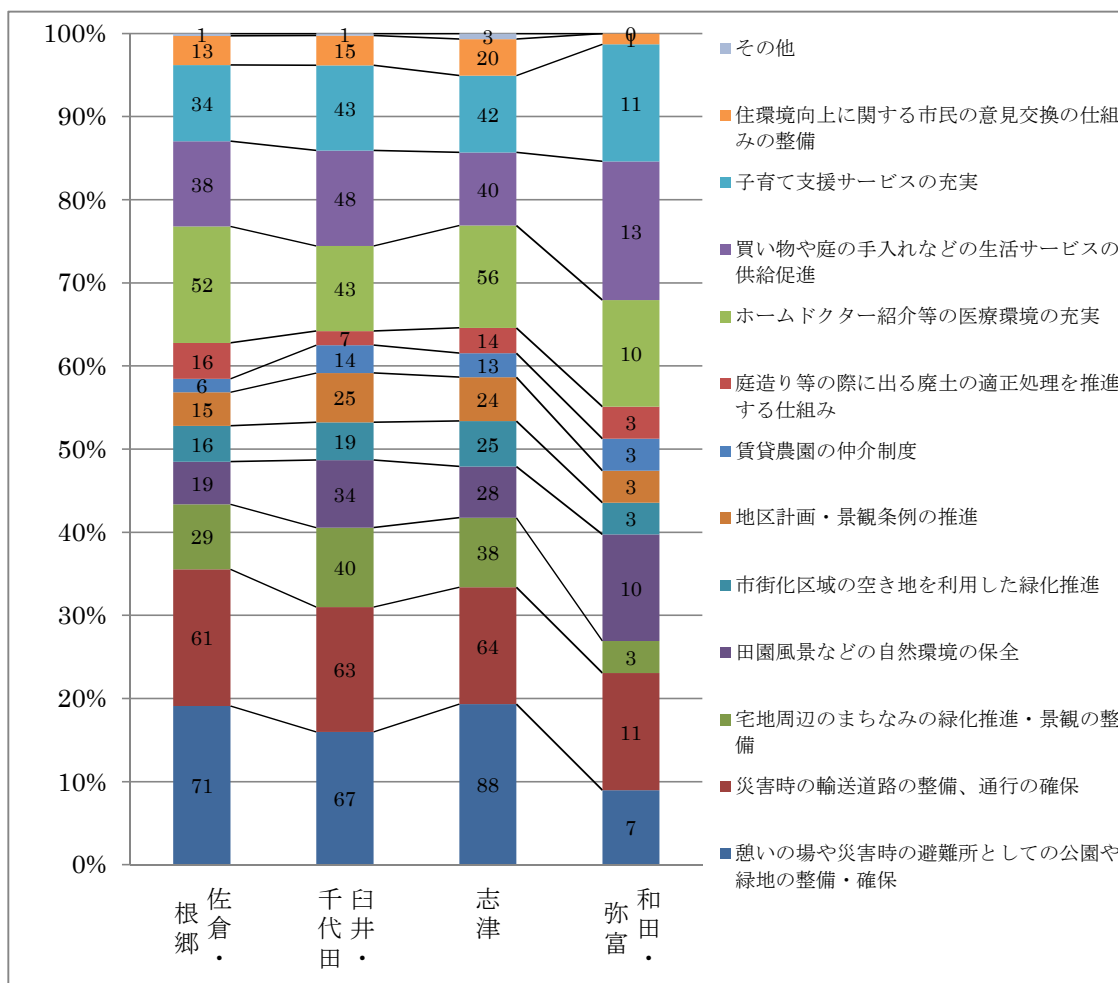
耐震診断・耐震改修の促進支援、若年層の定住促進のための仕組みづくり、ライフスタイルに合わせた住み替えの仕組みづくり、持家を担保とする老後の生活資金確保に関する情報提供の順に回答が多かった。

地域別の回答としては、和田・弥富地区において、ライフサイクルに合わせた住み替えの仕組みづくりの回答が他地域に比べて少なく、市街化調整区域の持家の空家の賃貸情報への回答が多かった。

和田・弥富地域においては生まれてから今までずっと住み続けており、今後もその場所に住み続ける方が多いことからライフサイクルに合わせた住み替えの仕組みづくりの回答が少なかったと思われる。また、市街化調整区域の持家の空家の賃貸情報への回答が多かったのは、地域全域が調整区域であることや空家が顕在化してきていることが理由として考えられる。

問 2 9 市が行うお住まい周辺の環境に関する施策として、重要だと思うものはどれですか。

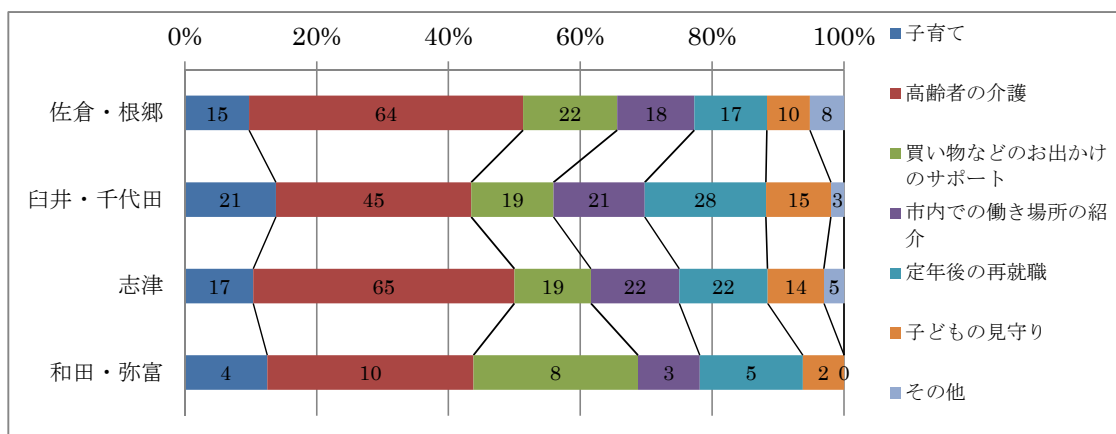
(N=1323)



全地区において回答が多かったのは、憩いの場や災害時の避難所としての公園や緑地の整備・確保、次に災害時の輸送道路の整備、通行の確保だった。

和田・弥富地区では他の地域と比べ、買い物や庭の手入れなどの生活サービスの供給促進や子育て支援サービスの充実といった回答が多い結果となった。

問30 暮らしについて、公共などからのサービスがあったら良いと思うものはどれですか。
(N=502)



全ての地区で最も回答が多かったのは高齢者の介護で、佐倉地区（約41.5%）～和田・弥富地区（約31.0%）という結果となった。

その他、和田・弥富地区では買い物などのお出かけサポートとの回答が他地域と比べ多かった。

また、子育てや子どもの見守りについても回答が少なかったが、これも回答者の内子育て世帯が少ないことが原因となっている可能性がある。

ご家族などについて質問します

質 問	回 答 欄
問1 世帯主の年齢は何歳で すか。	1. 29歳以下 2. 30歳代 3. 40歳代 4. 50歳代 5. 60歳代 6. 70歳以上
問2 世帯主の性別はどちらですか	1. 男性 2. 女性
問3 ご家族の人数は何人で すか。 (同居されていない方は除く)	1. 1人 2. 2人 3. 3人 4. 4人 5. 5人 6. 6人以上
問4 家族構成は次のどれで すか。	1. 単身世帯 2. 一世代世帯(例:夫婦のみ) 3. 二世代世帯(例:親と子等) 4. 三世代世帯(例:親と子と孫) 5. その他()
問5 ご家族以外の同居人がい ますか。	1. いる(人) 2. いない
問6 世帯主の職業は次のどれ ですか。	1. 農林漁業 2. 自営業(農林漁業以外) 3. 会社員 4. 自由業 5. パート・アルバイト・内職等 6. 公務員・団体職員 7. 学生 8. 年金生活者 9. 無職 10. その他()
問7 現在のお住まいの地区を 教えてください。	佐倉市() ※例(新町、王子台、ユーカーが丘、六崎)
問8 佐倉市にお住まいになって 通算何年になりますか。	1. 30年以上 2. 20～30年未満 3. 10～20年未満 4. 5～10年未満 5. 1～5年未満

お住まいの住宅についてお伺いします

質 問	回 答 欄
<p>問9 お住まいの地区は次のどちらですか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市街化区域 2. 市街化調整区域 3. わからない
<p>問10 お住まいは次のどれですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一戸建、長屋建の持ち家(住宅専用) 2. 店舗併用の一戸建、長屋建の持ち家 3. 分譲マンション 4. 戸建、長屋建の借家 5. 共同住宅の借家 6. 給与住宅(社宅、寮、官舎等) 7. その他()
<p>問11 お住まいの住宅の延べ面積はどの位ですか。 ※6畳間≒10㎡≒3坪</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 25㎡(約 8坪)未満 2. 25㎡(約 8坪)以上 40㎡(約12坪)未満 3. 40㎡(約12坪)以上 70㎡(約23坪)未満 4. 70㎡(約23坪)以上100㎡(約30坪)未満 5. 100㎡(約30坪)以上150㎡(約45坪)未満 6. 150㎡(約45坪)以上200㎡(約60坪)未満 7. 200㎡(約60坪)以上
<p>問12 現在の住宅(建物)はどのような構造ですか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. わからない
<p>問13 現在の住宅(建物)についてお伺いします。 (1)何年住んでいますか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 生まれてからずっと住んでいる 2. 30年以上 3. 20年～30年未満 4. 10年～20年未満 5. 5年～10年未満 6. 5年未満
<p>(2)建設時期はおおよそいつ頃ですか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 昭和19年以前 2. 昭和20年～昭和29年 3. 昭和30年～44年 4. 昭和45年～55年 5. 昭和56年～63年 6. 平成元年～平成12年 7. 平成13年以降 8. わからない
<p>問14 現在の住宅にお住まいになる前はどちらにお住まいでしたか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 生まれたときから現在地(土地)に住んでいる 2. 佐倉市内(地区名) 3. 千葉県内の他の市町村 4. 東京都 5. 東京都以外の関東6県 6. 上記以外の都道府県

お住まいや周辺環境の評価についてお伺いします。

問15. お住まいについて、評価をそれぞれ1つ選んで○をつけてください。

項 目	満足	やや満足	やや不満	不満
記入例 (満足の場合) 住宅の広さ	1	2	3	4
(1) 現在の住まいに満足ですか	1	2	3	4
(2) 住宅の広さ	1	2	3	4
(3) 住宅の間取り	1	2	3	4
(4) 収納の多さ、使いやすさ	1	2	3	4
(5) 台所、トイレ、浴室等の使いやすさ、広さ	1	2	3	4
(6) 駐車場の広さ、使いやすさ	1	2	3	4
(7) 災害、火災時の住宅の安全性	1	2	3	4
(8) 敷地の広さや日当たり	1	2	3	4
(9) 住宅の防犯性	1	2	3	4
(10) 住宅のいたみの少なさ	1	2	3	4
(11) 住宅の維持、管理のしやすさ	1	2	3	4
(12) 住宅の断熱性や気密性	1	2	3	4
(13) 高齢者への配慮(段差、手すりなど)	1	2	3	4
(14) 換気性能(臭気や煙等の換気)	1	2	3	4
(15) 居間など主な居住室の採光(明るさ)	1	2	3	4
(16) 外部の騒音などに対する遮音性	1	2	3	4

問16. お住まいの周辺環境について評価をそれぞれ1つ選んで○をつけてください。

項 目	満足	やや満足	やや不満	不満
(17) 身の回りの環境について満足ですか	1	2	3	4
(18) 火災・地震・水害・がけ崩れに対する安全	1	2	3	4
(19) 敷地やその周辺のバリアフリー化	1	2	3	4
(20) 周辺の道路の歩行時の安全	1	2	3	4
(21) 治安、犯罪発生の状況	1	2	3	4
(22) 大気汚染などの少なさ	1	2	3	4
(23) 通勤・通学などの利便性	1	2	3	4
(24) 日常の買い物の利便性	1	2	3	4
(25) 文化施設等の利便性	1	2	3	4
(26) 医療、福祉施設等の利便性	1	2	3	4
(27) 子どもの遊び場、公園など	1	2	3	4
(28) 運動やスポーツなどができる場所	1	2	3	4
(29) 緑や水辺などの自然環境	1	2	3	4
(30) まちなみ、景観	1	2	3	4
(31) 近隣住民等との交流	1	2	3	4
(32) 福祉、介護等の生活支援サービス	1	2	3	4
以上の住まいと周辺環境を総合したの満足度	1	2	3	4

お住まいについてお伺いします。

質 問	回 答 欄
<p>問17 佐倉市に住むことに決めた一番の理由は何ですか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 生まれたときから現在地(土地)に住んでいる 2. 通勤・通学に便利 3. 自然環境の豊かさが気に入った 4. 歴史や風土、住民性が気に入った 5. 親族、友人がいる 6. 手ごろな価格で気に入った住宅があったから 7. その他()
<p>問18 現在の住宅に住み替える前のお住まいはどれですか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一戸建、長屋建の持ち家(住宅専用) 2. 店舗併用の一戸建、長屋建の持ち家 3. 分譲マンション 4. 戸建、長屋建の借家 5. 民営の共同住宅の借家 6. 給与住宅(社宅、寮、官舎等) 7. 都市機構や公社の賃貸住宅 8. 公営住宅 9. その他()
<p>問19(1) 現在のお住まいに住み続けたいですか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 今の土地(場所)に一生住み続けたい 2. しばらく住むがいずれ転居したい 3. すぐに転居したい 4. その他()
<p>問19(2) (1)で2. 3. と回答した方にお聞きします。 転居したい一番の理由は何ですか</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通勤・通学に便利な場所に住みたい 2. 自然環境の豊かな場所に住みたい 3. 近隣住民とトラブルがある 4. 家を買って換えたい(大きい家、小さい家) 5. 親の住む実家に戻る 6. 家賃が高い 7. 家を購入したい 8. その他自由意見()
<p>問20 リフォーム、借家、購入、売却等で困ったことがありますか。あてはまるものに○をつけてください。(複数回答可) ※4, 5には()内に○をつけてください</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅の性能や一般的な価格がわからない 2. リフォーム等で安心して頼める業者がわからない 3. 借家を申し込む際、理由はわからないが入居を断られた 4. 希望する広さの住宅がない(大きすぎる、小さすぎる) 5. 希望する価格の住宅がない(高すぎる、安すぎる) 6. 希望する場所に貸家がない 7. 持ち家の売却に困った 8. 貸した家に関してトラブルがあった 9. その他()
<p>問21 近所の方との交流について (1)住民自治組織についてお伺いします。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 町内会、自治会等に加入している 2. 町内会、自治会等に加入していない 3. 住んでいる地域に町内会、自治会等がない 4. その他()

地域の交流活動、耐震についてお伺いします。

質 問	回 答 欄
<p>(2)地域の交流活動(自治会、環境美化活動、防災活動等)の意味についてお考えをお伺いします。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 暮らしや環境を良くするために重要であり積極的に参加している 2. 暮らしや環境を良くするために重要であるが参加出来ていない 3. 暮らしや環境を良くするために重要であるがあまり参加したくない 4. あまり重要だとは思わないが付き合いで参加している 5. あまり重要だとは思わないので参加していない 6. よくわからない 7. その他()
<p>(3)震災等が起きた場合、助け合える人はいますか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 近隣にいる 2. 佐倉市内にいる 3. 県内にいる 4. いない
<p>問22 以前と比べ近隣で変化が見られるかどうかお伺いします。()内に○をつけてください。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高齢者(増えた、変わらない、減った) 2. 子ども(増えた、変わらない、減った) 3. 近所づきあい(増えた、変わらない、減った) 4. 商店(増えた、変わらない、減った) 5. 新築(増えた、変わらない、減った) 6. リフォームや増築(増えた、変わらない、減った) 7. 空き家(増えた、変わらない、減った)
<p>問23 近隣で空家が増えた(もしくは増えたと仮定した)とき、起りそうな問題は何ですか。一つに○をつけてください。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 景観・風景の悪化 2. 防災・防犯機能の低下 3. ゴミの不法投棄の誘発 4. 老朽化した空家建物の倒壊などの危険性 5. 土地価格の下落 6. その他()
<p>問24 現在のお住まいの耐震診断、耐震補強、火災対策や省エネ対策についてどのようにお考えですか。()内に○をつけてください。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 借家や共同住宅なのでわからない 2. 耐震診断の予定 (診断済み、不明・予定なし、予定あり) 3. 耐震補強の予定 (改修済み、不明・予定なし、予定あり) 4. 煙感知器の設置などの火災対策 (設置済み、不明・予定なし、予定あり) 5. 省エネ対策の予定 (対策済み、不明・予定なし、予定あり)
<p>問25 耐震診断や補強を行うために特に必要(市が行うべきこと)だと思われることはなんですか。1つに○をつけてください。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 耐震診断・補強に関する情報 2. 耐震診断・補強を行ってくれる業者の情報 3. 耐震診断・補強の概算費用に関する情報 4. 耐震補強に伴う仮住まい等の支援 5. 耐震診断・補強の費用に対する助成・補助金等 6. 耐震補強とあわせて行うリフォームに関する支援 7. その他()

より良い住宅や周辺の環境づくりのために必要なことについてお伺いします。

質 問	回 答 欄
<p>問26 お住まいの地域の子育て環境についてどれが重要だと思えますか。</p> <p>大切だと思うものにすべてに○をつけてください。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅の広さや間取り 2. 住宅及び周辺地域の防犯性 3. 安全性や遮音性などの居住性能 4. 子どもの遊び場や公園等 5. 歩道など交通設備の安全性 <ol style="list-style-type: none"> 1. 託児所・保育所などの近さや便利さ 2. 幼稚園・学校までの近さや便利さ 3. 医療機関までの近さや便利さ 4. 自然環境の豊かさ 5. 親や親戚の住宅との距離 6. 子育てしやすい労働環境 7. 近隣との交流 8. 子育て支援サービス <p>その他自由意見()</p>
<p>問27 お住まいの地域の高齢者の住環境についてどれが重要だと思えますか。</p> <p>大切だと思うものにすべてに○をつけてください。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 手すりや段差が少ないなどバリアフリー環境の整備 2. 火災、地震、水害などに対する安全性 3. 歩道など安全性などの交通環境の整備 4. 住宅及び周辺地域の防犯性 5. 日常の買い物をするお店などへの近さや便利さ 6. 文化施設などへの近さや便利さ 7. 医療、福祉施設などへの近さや便利さ <ol style="list-style-type: none"> 1. 自然環境の豊かさ 2. 住居費(持ち家の維持管理費や家賃)への負担が少ないこと 3. 高齢の低所得者に対する仕事の紹介や支援 4. 買い物や庭の手入れなどの生活サービス 5. 近隣との交流 <p>その他自由意見()</p>
<p>問28 あなたが佐倉市に住み続ける上で、住まいに関して必要だと感じる施策は何ですか。</p> <p>大切だと思うものにすべてに○をつけてください。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅の新築・改修の情報提供 2. 持ち家中古住宅の売買や解体等の情報提供 3. 持ち家を担保とする老後の生活資金確保に関する情報提供 4. 様々な価格帯の賃貸住宅の情報提供 5. 市街化調整区域(田園地帯)の持ち家の空家の賃貸情報 6. 生活困窮者のための賃貸情報 <ol style="list-style-type: none"> 1. 分譲マンションの維持管理・建替支援 2. 耐震診断・耐震改修の促進支援 3. 空家を利活用するための仕組みづくり 4. 高齢者向け賃貸住宅の建設促進支援 <ol style="list-style-type: none"> 1. ライフサイクルに合わせた住み替えの仕組みづくり 2. 賃貸住宅を借りる際の保証人が不要となる仕組みづくり 3. 持ち家の空家対策(不動産市場の整備) 4. 賃貸住宅の空家対策 5. 外国籍の方が住みやすい仕組みづくり 6. 若年層の定住促進のための仕組みづくり <p>その他自由意見()</p>

質 問	回 答 欄
<p>問29 市が行うお住まい周辺の環境に関する施策として、重要だと思うものはどれですか。</p> <p>大切だと思うものにすべてに○をつけてください。</p>	<p>1. 憩いの場や災害時の避難所としての公園や緑地の整備・確保 2. 災害時の輸送道路の整備、通行の確保 3. 宅地周辺のまちなみの緑化推進・景観の整備 4. 田園風景などの自然環境の保全 5. 市街化区域の空き地を利用した緑化推進 6. 地区計画・景観条例の推進</p> <p>1. 賃貸農園の仲介制度 2. 庭造り等の際に出る廃土の適正処理を推進する仕組み 3. ホームドクター紹介等の医療環境の充実 4. 買い物や庭の手入れなどの生活サービスの供給促進 5. 子育て支援サービスの充実 6. 住環境向上に関する市民の意見交換の仕組みの整備</p> <p>その他自由意見()</p>
<p>問30 暮らしについて、公共などからのサービスがあったら良いと思うものはどれですか。</p> <p>1つに○をつけてください。</p>	<p>1. 子育て 2. 高齢者の介護 3. 買い物などのお出かけのサポート 4. 市内での働き場所の紹介 5. 定年後の再就職 6. 子どもの見守り 7. その他自由意見()</p>

これからの佐倉市の住環境について、ご意見ご要望がありましたら、お聞かせください

7 空き家の状況把握

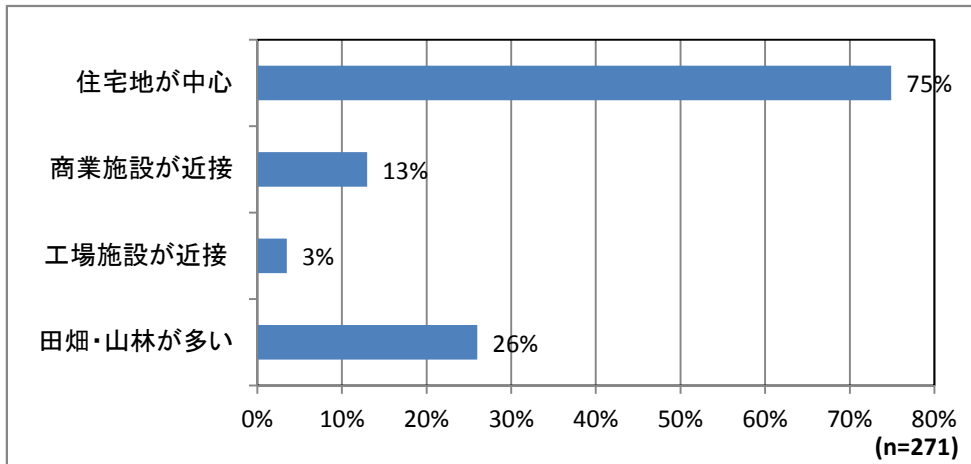
地区代表者等アンケート調査結果

1. 調査対象区域
佐倉市全域
2. 調査対象者
地区代表者名簿に記載されている代表者等
3. 調査対象者数
266名
4. 抽出方法
地区代表者名簿に記載されている251団体の代表者及びその郵便物の送付先15名
5. 配布・回収方法
郵送配布・郵送回収による郵送調査
6. 調査時期
平成25年9月～平成25年10月
7. 回答数
231部
8. 回答率
約86.8%

自治会アンケート回収結果（速報）

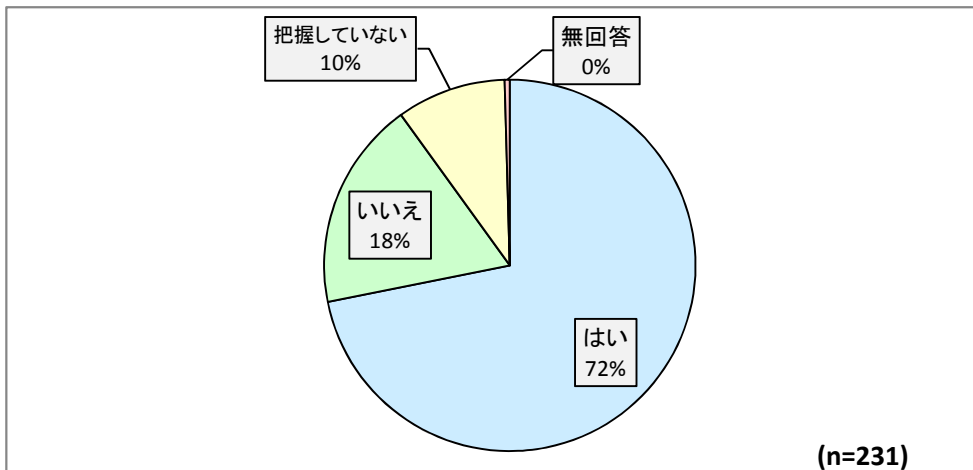
1 貴団体周辺の地域の特徴についてお答え下さい。（複数回答可）

住宅地が中心という回答が75%と非常に多く、商業施設が近接や工場施設が近接という回答は少なかった。



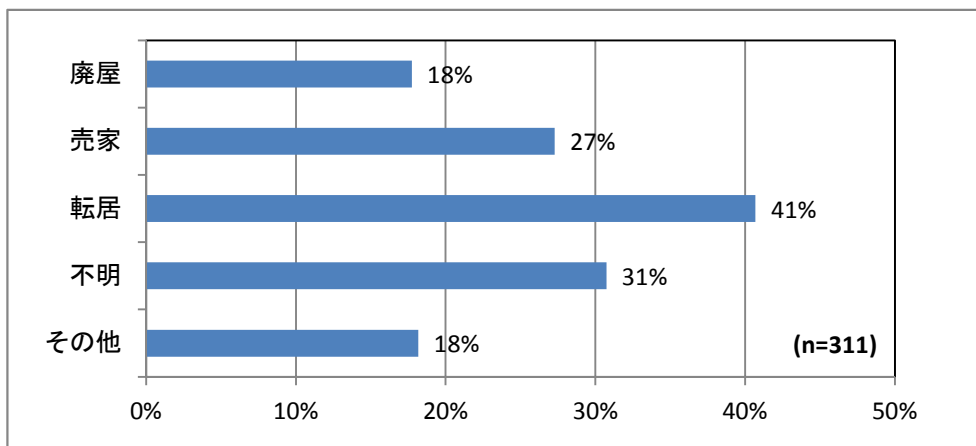
2-1 貴団体内に空き家がありますか。

約72%で「はい」という回答があり、多くの団体の地域に空き家があることがわかった。



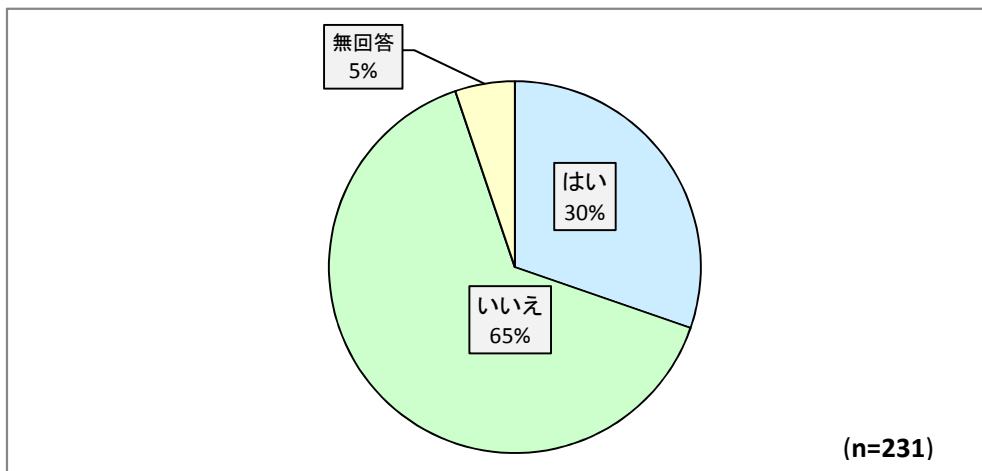
2-3 「はい」と回答した場合は、その空き家の状況について、以下の中から選択下さい。（複数回答可）

転居という回答が約41%と最も多かった。また、問題と考えられる廃屋という回答が約18%とあった。



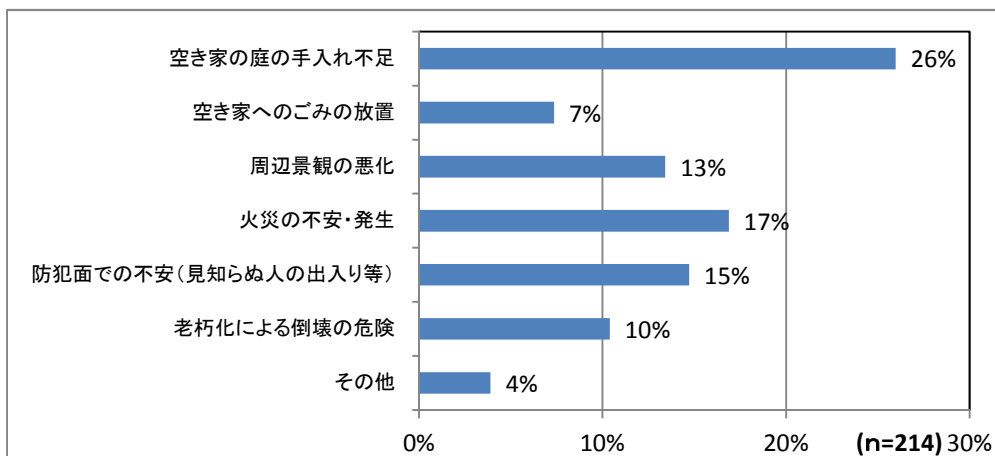
2-4 これまでに、空き家について住民より苦情をうけたことがありますか。

苦情を受けたことがあるとの回答が約30%あり、空き家の苦情が自治会等の団体に行くことがあるということがわかった。



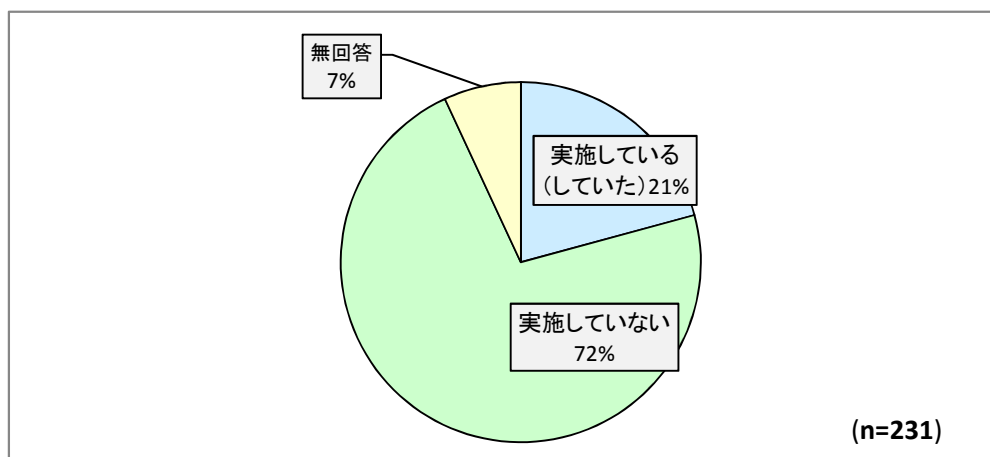
2-5 「はい」と回答した場合は、具体的な苦情の内容を以下の中から選択して下さい。(複数回答可)

回答が多かったのは庭の手入れ不足(約26%)と火災の不安・発生(約17%)だった



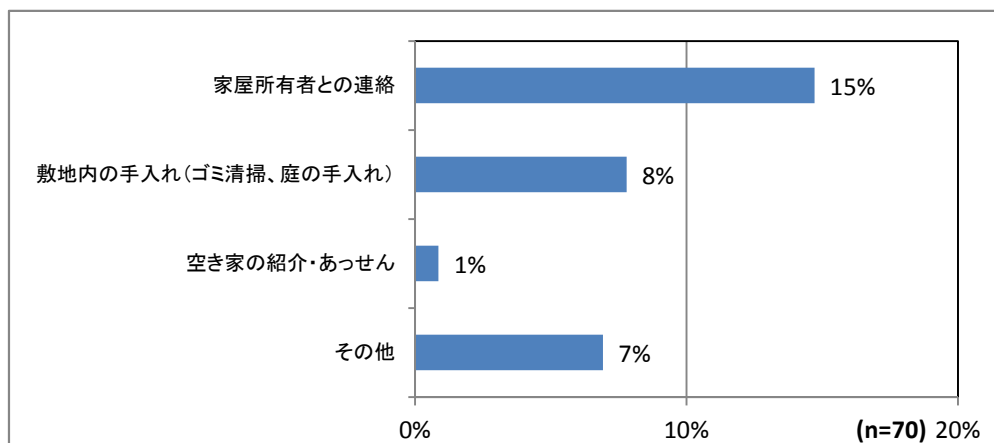
3-1 空き家に対して、何らかの取組みを実施されていますか。実施している(していた)場合、その内容についてもご記入下さい。

取組みを実施している(していた)と回答したとの回答が約21%だった。



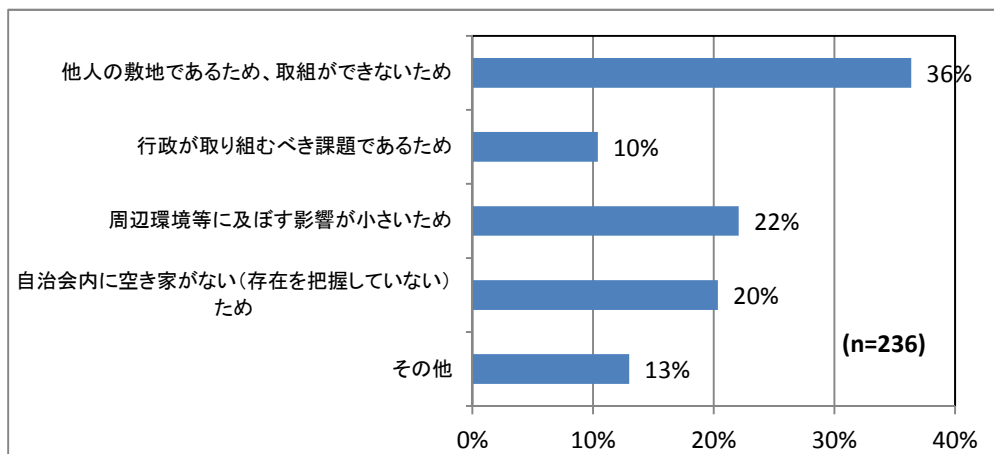
3-2 「実施している」と回答した場合は、取組みの内容を以下の中から選択して下さい。(複数回答可)

家屋所有者との連絡との回答が約15%でもっとも多かった。



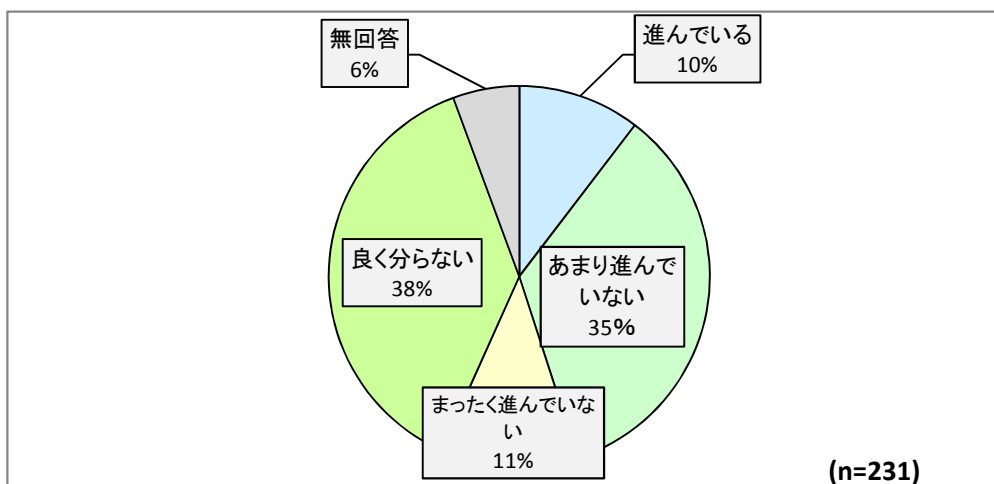
3-3 「実施していない」と回答した場合は、実施していない理由をお答え下さい。(複数回答可)

最も回答が多かったのは他人の敷地であるため、取組みができないためだった。また、行政が取り組むべき課題との回答も約10%あった。



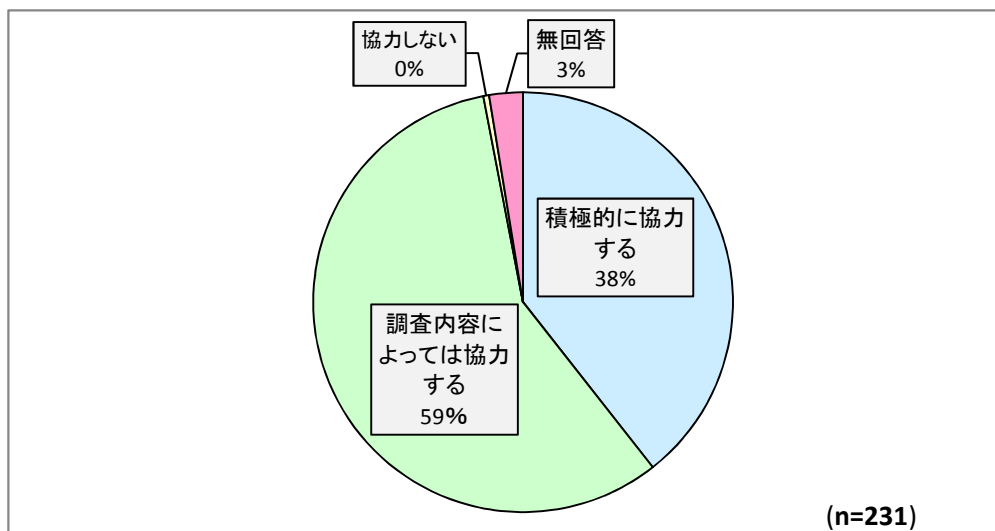
4-1 住宅の耐震化についてお答え下さい。

進んでいるとの回答は約10%にとどまり、あまり進んでいない(約35%)・まったく進んでいない(約11%)という結果となった。また良く分からないという回答も約38%と多かった。



5-1 今後も本市が実施する空き家調査にご協力頂けますか。

積極的に協力する(約38%)、調査内容によっては協力する(約59%)と協力をいただける団体が非常に多いことがわかった。



〇〇〇〇〇〇様

【設問 1】貴団体周辺の地域の特徴についてお答え下さい。(複数回答可)

- ①住宅地が中心 ②商業施設が近接 ③工場施設が近接 ④田畑・山林が多い

【設問 2】貴団体内における空き家の状況についてお答え下さい。

(2-1) 貴団体内に空き家がありますか。

- ①はい (→ 2-2、2-3 にご回答下さい)
②いいえ (→ 2-4 にお進みください)
③把握していない (→ 2-4 にお進みください)

(2-2) (2-1) で「はい」と回答した場合は、貴団体内に存在する空き家の軒数について、おおよその数を () 内にご記入下さい。

軒数 () 軒 (回答例：約 10 軒、約 20～30 軒)

(2-3) (2-1) で「はい」と回答した場合は、その空き家の状況について、以下の中から選択下さい。

(複数回答可)

- ①廃屋 ②売家 ③転居 ④不明
⑤その他 ()

(2-4) これまでに、空き家について住民より苦情をうけたことがありますか。

- ①はい (→ 2-5 にご回答下さい)
②いいえ (→ 【設問 3】にお進みください)

(2-5) (2-4) で「はい」と回答した場合は、具体的な苦情の内容を以下の中から選択して下さい。

(複数回答可)

- ①空き家の庭の手入れ不足
②空き家へのごみの放置
③周辺景観の悪化
④火災の不安・発生
⑤防犯面での不安 (見知らぬ人の出入り等)
⑥老朽化による倒壊の危険
⑦その他 ()

【設問 3】 空き家に対する取組み状況についてお答え下さい。

(3-1) 空き家に対して、何らかの取組みを実施されていますか。実施している（していた）場合、その内容についてもご記入下さい。

①実施している（していた） （ → 3-2 にご回答ください）

②実施していない （ → 3-3 にご回答ください）

取組み内容：〔 〕

(3-2) (3-1) で「実施している」と回答した場合は、取組みの内容を以下の中から選択して下さい。（複数回答可）

①家屋所有者との連絡 ②敷地内の手入れ（ゴミ清掃、庭の手入れ）

③空き家の紹介・あっせん ④その他〔 〕

(3-3) (3-1) で「実施していない」と回答した場合は、実施していない理由をお答え下さい。

（複数回答可）

①他人の敷地であるため、取組ができないため

②行政が取り組むべき課題であるため

③周辺環境等に及ぼす影響が小さいため

④自治会内に空き家がない（存在を把握していない）ため

⑤その他（ ）

【設問 4】 住宅の耐震化についてお答え下さい。

平成 20 年度の、本市内における建物の推定耐震化率は約 70～80%でした。以降、貴団体内の建物について、耐震補強や建替えなどの耐震化は進んでいるとお考えですか。

①進んでいる ②あまり進んでいない

③全く進んでいない ④良く分からない

【設問 5】 今後も本市が実施する空き家調査にご協力頂けますか。

①積極的に協力する ②調査内容によっては協力する ③協力しない

【設問 6】 自由意見をお書き下さい。

地域の空き家等について、ご意見等がございましたらご自由にお書き下さい。

〔 〕

以上でアンケートは終了です。ご協力いただきありがとうございました。

住基データ及び課税データの突合による空家調査の結果

調査の概要 佐倉市の住民基本台帳のデータ及び固定資産税の算定に使用する課税データ（家屋）の突合により、課税データがある地番に住民票が置かれていない場合、空き家候補とする調査を行った。

調査の結果 課税データ（家屋）約84000件のうち、属性が家屋となっているものが約53000件あり、住基データと突合したところ約48000件が突合、約4500件が不突合となった。
不突合となった物件が空き家の可能性がある物件と考えられる。

大字名称	家屋棟数	現住家屋棟数	空き家候補	居宅以外建物棟数	家屋属性なし	空き家判定		
						居宅	居宅以外	調査種別
佐倉地区	14653	8222	1105	1422	3904	148	2	
臼井地区	14741	9473	747	1003	3518	104	4	
志津地区	29162	19080	1496	1809	6777	46	6	
根郷地区	13462	7120	715	2281	3346	45	0	
和田地区	3015	643	142	731	1499	31	5	
弥富地区	3135	575	131	789	1640	33	4	
千代田地区	6006	3372	204	594	1836	10	0	
合 計	84174	48485	4540	8629	22520	417	21	

8 地域意見交換会

佐倉市住生活基本計画策定検討委員会において検討された要旨を整理した「意見集約版」を基に、地域の住民に対して佐倉市住生活基本計画の理解を深めていただくとともに、佐倉市の住生活についてどのように考え、どのようなニーズがあるのかを確認するため、会場を4地域に分け地域意見交換会を開催いたしました。

皆さまからいただきましたご提案・ご意見につきましては計画に反映すべき課題の参考として捉えさせていただきます。

【佐倉市住生活基本計画地域意見交換会】

- 平成 25 年 5 月 11 日(土) 佐倉市役所 (佐倉・根郷地区向け)
- 平成 25 年 5 月 18 日(土) 弥富公民館 (和田・弥富地区向け)
- 平成 25 年 5 月 25 日(土) 志津コミュニティセンター (志津地区向け)
- 平成 25 年 6 月 1 日(土) 臼井公民館 (臼井・千代田地区)

【主な提案や意見】

- ・公共交通機関などの交通問題
- ・自治会組織の高齢化や地域間コミュニティの課題
- ・既存商店街の活性化
- ・京成佐倉駅周辺の活性化
- ・南部地区の交通弱者に対する課題
- ・通学路の安全性の問題
- ・空き家増加に対する課題
- ・少子化に対する課題
- ・気軽に運動できる広場が少ない
- ・子どもの遊び場が少ない

佐倉・根郷地区

◎グループワークでの意見・提案

※検討委員会意見集約版の基本方針ごとに整理しています。

〔豊かなコミュニティづくり〕

- 京成佐倉駅前に地域包括支援センターがあり便利。近所は気軽に利用している。
- 歴史遺産が多い。
- 音楽ホールの活動は良い。
- 自治会会員の高齢化が進んでいる。現在の様に市の仕事や社協の仕事をしていると崩壊するかもしれない。
- 男性が地域で集まる場があると良い。
- 近所つきあいが少ない。
- シルバー人材センターは便利である。
- 佐倉市の教養関連の講座は充実している。
- 京成電鉄のダイヤが不自由。
- 駅から遠い所(特に南部地域)は病院へのアクセスが悪い。
- 買い物難民化が切実(特に和田・弥富地区)。
- 小さな商店や専門店がどんどん無くなる。
- 都心への交通が不便。
- 岩名運動公園は整備されているがアクセスが悪い。
- 市内全部の無電柱化。
- 広く浅い関係ではなく個と個が深くつながると支え合う安心な暮らしが出来る。
- NPO の市民活動は盛んである。
- 都心や成田空港からのアクセスが良い。
- 気軽に入りくつろげるカフェやレストランがない。
- 年に一度だが同じ班 14 軒で新年の集まりをする(貴重な情報交換の場になる)。
- ボランティア活動が盛ん。
- 中志津地区住民の一体感が素晴らしい。
- バス交通網一考。
- 文化施設が多い。
- 文化的活動が多くて良い。
- 新・旧住民の融合が強まった。
- 地域間交流が少なく残念。
- 土・日は商店街の店が休みが多い。
- 町内にアパートが増えて町内のつながりが悪くなってきた。
- ボランティア活動が盛ん。
- 地域ごとのキャラクターがあって良い。
- お蕎麦がおいしい。
- 佐倉地区は外食店が少ない。

〔良好な居住環境づくり〕

- 佐倉の花関連のイベントが素晴らしい。
- 街並みが美しい。
- 近くに美しい公園がある。
- 斜面が開発されすぎ。
- 佐倉の公園は比較的良く整備されているが、利用率が低いことに問題がある。
- 古い家なみが美しい。
- 佐倉地区は静かで良い。
- 町なかに緑が多くて美しい。
- 自然が美しい。
- 新町の地下電線化のPRが必要。
- 沼があって良い。
- 風景が多様。
- 地区ごとにスポーツ施設や広場がない。

〔住宅市場の活用〕

- 市内移住。

〔佐倉創造戦略づくり〕

- 子世代が戻ってこない住宅地は淋しい。
- 空き家、空き店舗が増えている。
- 商店街はシャッター通り。
- 大型バスが止められる駐車場。
- 空き店舗の活用(シェアオフィスなど)。
- 印旛沼とサンセットヒルズなどがつながっていないのが残念。
- ふるさと広場と草ぶえの丘とサンセットヒルズの連携。
- 人口年代構成を変える(若返り)策の具体化と強力推進。
- 駅から美術館へ行く坂道にある商店街の活性化具体策と協力推進。
- 佐倉マラソンの参加者増と2日間開催を。
- 京成佐倉駅前が少々わびしい。
- 昼間の人通りが少ない。
- 空き家対策の地域別具体案。
- 空き家が増し、夜は物騒である。
- 佐倉図書館の拡充または廃止(中途半端)。
- 武家屋敷堀田邸への道順をPR(看板表示など)。
- 自転車ロードがもっとほしい。
- 新町のひな祭り行事のPRと維持を。
- 花火大会の人の流れを改善。
- 四季おりおりの祭りがあって良い。
- 秋祭り、時代まつりにもっと人を呼び込む方策。
- ふるさと広場へのアクセス改善。
- 歴博の恩恵が薄い。

和田・弥富地区

◎グループワークでの意見・提案

※検討委員会意見集約版の基本方針ごとに整理しています。

〔豊かなコミュニティづくり〕

- 老人間のコミュニケーションの場が少ない。
- 地区社協の仕事は素晴らしい。
- 古い習慣や文化がどんどん無くなっていく。
- 通学路が整備されていない。
- 和田地区での買い物がコンビニだけに。
- 灯油が和田で買えない。
- デマンド交通 1 台になって予約がかち合う。
- デマンド交通の運行。
- 交通網(バス)の不整合。
- 佐倉市街に出る道が 1 本しかない。
- 市街地に行くより他市町村の方が早い。
- 買い物は車がないと無理。
- 高速のインターが近くて良い。

〔良質な住まいづくり〕

- 建築の補助制度がよく知らされていない。

〔良好な居住環境づくり〕

- 静かで住みやすい。
- 竹林の除去。
- 緑が多い。
- 里山の風景を守りたい。
- 農道が通勤路になってしまった。
- 道路へのゴミに困っている。
- 学童の歩道がなく危険。
- 老人のケアビジネスの施設が多くなった。
- 道路が狭い。
- 子育て支援施策が充実。
- 子どもの遊び場が無くなった(遊具の撤去)。
- 少人数認定校制度が良い。
- 緑が多い。
- 源氏ホテルが出る。
- 西御門のバスロータリーの景観
- 木造の旧弥富小校舎の活用が倉庫とは残念。
- 馬渡旧街道が良い(旭鶴酒蔵のランドマークも良い)。
- 道幅が狭い。

- 舗装が悪い。
- 最近、ダンプの往来が激しい。
- 子どもの遊び場が少ない。

〔住宅市場の活用〕

- 古民家ネットワーク。
- 就農者(若者)支援
- 田舎の住宅のアメニティ向上のためには・・・。
- 不動産屋の活用。

〔佐倉創造戦略づくり〕

- 10年後の農業地帯の姿を思うと気が重い。
- 田舎の良さを分かる女性がいるといい。
- 結婚できない若者が多くなった(農業の後継者)。
- 老人が多くなった。
- 工業団地へ企業誘致。
- 杉の活用策はないですか？
- 遊休農地の活用。
- 農地が荒廃してきている。
- 佐倉市のイメージがない。
- 何か収容力のある特色がない。
- アウトレットの客を取り込む方策は？
- 地場産業がない。
- 新しい住民が増えなくマンネリした状況。
- 住宅特区の規制をもう少し緩く。
- 子ども(小学生)が少なく活気が無い。

志津地区

◎グループワークでの意見・提案

※検討委員会意見集約版の基本方針ごとに整理しています。

〔豊かなコミュニティづくり〕

- 移送サービスの充実。
- 子育て支援策が良い。
- 子ども達にも自然エネルギーとの関わりを多くする工夫・政策。
- 小学生の登下校をスクールガードボランティアが守ってくれている。
- スクールガードボランティアが毎日ではない。
- 自治会の役員のなり手がいない(高齢化)。
- 自治会活動に 30~40 才代の男性の参加がほしい。
- 隣り近所とは挨拶はするが、対話がほとんどない。
- 深夜バスを終電まで走らせて。
- 自治会活動が活発。
- 佐倉ガバメント 2.0 を作りたい。
- 7丁目は年寄クラブが多くて楽しい(ゆりの木、七人の会、歩く会)。
- お年寄りの方が心配です(健康問題、交通手段)。
- バスの便数、路線を増やして。
- いきいきサロンを始めたいと思います。
- 長く住んでいるわりに人付き合いが少ない。
- 近所とのコミティションについて。
- 病気に対する相互の監視体制が出来ていない。
- おしゃれなレストランが少ない。
- 民間スポーツジムはもう少しあってもいいのでは。
- テニスや剣道など出来る場がない(野球場、剣道場、テニスコート)。
- 中志津住民の結束力が良い。

〔良質な住まいづくり〕

- 自然エネルギーの有効利用を図る工夫をした家を進め政策化。
- ペアガラスだが結露が多い。
- 太陽熱温水器、太陽光の利用を。
- 電気、ガス等の光熱費の節減策。
- CO₂ 排出量の節減。
- 水道の節約。
- エアコンがききにくい。
- エアコン不使用(天窓熱対策、夏の家内気流利用)。
- 雨水貯留による水の有効利用
- 住宅エコポイント制度をもう一度。
- ゴキブリが出てくるようになった。
- 家の庭の段差が気になる。

- 昔の家のため熱効率が悪く、リビング(15畳位)を快適に保つためにはお金がかかる。
- 正しい情報提供する職能集団。

〔良好な居住環境づくり〕

- 防災さくらが聞こえにくい。
- 近くに傾いている電柱がある。
- 地震計を設置していただきたい。
- 3.11地震後、水が濁った(赤ちゃんのいる家庭は困っていた)。
- 染井野グリーンベルト樹木遊歩道。
- 冬の名物イルミネーションを復活してほしい。
- 城跡が多い。
- 散歩道が多い。
- 緑が多い。
- 竹林が多く除去すべき。
- 佐倉は自然が多いので大切に楽しむ場所にすべき。
- 道路が狭い城下町。
- 道路の歩道少ない。
- 電灯がおかしい(昼間に点灯、夜に消灯)。
- 染井野エリアの制限速度を標示してほしい。
- 公園に舞台がほしい(コンサート、祭りに使用)。
- 七井戸公園内の池が年々緑の藻が増える。
- 公園を自然体験が出来るように整備してほしい。
- 住宅の景観が悪い。
- 七井戸公園に以前のように水を流してほしい。
- 南集会所の階段。
- 車のスピード抑制。
- 遊び場(大人、子ども)不足。
- 子育てに安全でない道路。

〔住宅市場の活用〕

- 空き家の増加。
- ライフスタイル(家族の形態)の変化に対応できない。

〔佐倉創造戦略づくり〕

- 子どもが家をつがなく困っている。
- 商店街に駄菓子屋がほしい。
- 商店街に子どもが少ない。
- 商店街に活気がない。
- 商店街に大人の社交場(バーなど)がほしい。
- 耕作放棄地が多い(荒れ放題)。
- 区内で共同で使える駐車場がほしい。
- 子どもの数が減り小学校が寂しい。
- 子どもが少なく活気がない。

- ふるさと広場に施設がほしい。
- 京成佐倉駅前の商店街はシャッター通り。
- 中志津商店の空き店舗が増えた。
- 元ローソン(染井野)が空き家になっている。
- 佐倉の玄関口の JR 佐倉駅の周辺は寂れている。

臼井・千代田地区

◎グループワークでの意見・提案

※検討委員会意見集約版の基本方針ごとに整理しています。

〔豊かなコミュニティづくり〕

- サロン(集まる場所)がほしい。
- 独居高齢者の把握はどうしているか？
- 民生委員の活動が分からない。
- スクールガードボランティアの拡充。
- 子どもの応援。
- 新しいふるさとづくり(地域の結びつき、次代の定着)。
- 子ども会でのコミュニティ。
- 住民間相互のコミュニティが出来ていない。
- はっちまんバスの経路変更をしてほしい。
- 買い物が不便。
- 女性の活動化。
- 町内会の官僚化問題を解決。
- 主婦のパワーを活用。
- 人と人の壁をどう破るのが課題。
- コミュニティはなくても生活できてる実態(住んでいることだけで良い)。

〔良好な居住環境づくり〕

- 静かで住みやすい。
- 道路沿いの景観をどうするかがポイント。
- 変わってほしくない。
- インフラ整備(道路)が必要。

〔住宅市場の活用〕

- 昔は一戸建て、今は高層+低層のまちづくり。
- 空き家対策が急務。
- 空き家が多い。
- 空き家が増えつつある(居住区の再生)。

〔佐倉創造戦略づくり〕

- 高齢者が多い。
- 子どもの貧困の連鎖防止。
- 母子家庭の応援。
- 若人が入居しやすい特典があるといい。
- 若い人が少ない。
- 子どもがいない。
- 道路網、鉄道延伸、バス網の将来。

- 京成電鉄との協働事業(立案、実行)。
- 都心回帰の動きは回避できない。
- 幅広い住民の声を聴きだす仕組み(広報活動)。

9 佐倉市住生活基本計画策定の経緯

年月日	住生活基本計画策定 検討委員会	住生活基本計画策定 庁内検討会	その他
平成 24 年 1 月 26 日		第 1 回会議開催	
平成 24 年 3 月 26 日			検討委員会設置要綱の制定
平成 24 年 7 月 3 日	第 1 回会議開催		
平成 24 年 8 月 2 日	第 2 回会議開催		
平成 24 年 8 月 29 日	第 3 回会議開催		
平成 24 年 9 月～			住民アンケート調査の実施
平成 24 年 10 月 31 日	第 4 回会議開催		
平成 24 年 11 月 19 日		第 2 回会議開催	
平成 24 年 11 月 21 日	第 5 回会議開催		
平成 24 年 12 月 19 日	第 6 回会議開催		
平成 25 年 2 月 21 日	第 7 回会議開催		
平成 25 年 3 月 27 日	第 8 回会議開催		
平成 25 年 4 月 15 日		第 3 回会議開催	
平成 25 年 5 月 2 日	第 9 回会議開催		
平成 25 年 5 月 11 日			地域意見交換会（佐倉・根郷地区）
平成 25 年 5 月 18 日			地域意見交換会（和田・弥富地区）
平成 25 年 5 月 25 日			地域意見交換会（志津地区）
平成 25 年 6 月 1 日			地域意見交換会（臼井・千代田地区）
平成 25 年 6 月～			庁内各部と協議
平成 25 年 11 月 21 日	第 10 回会議開催		
平成 25 年 12 月 19 日	第 11 回会議開催		
平成 25 年 12 月 26 日	第 12 回会議開催 市長へ提言書を提出		
平成 26 年 1 月 10 日		第 4 回会議開催	
平成 26 年 2 月 12 日			政策調整会議
平成 26 年 2 月 28 日			素案のパブリックコメントの実施 (2 月 28 日～3 月 14 日)

10 佐倉市住生活基本計画策定検討委員会委員

(敬称略)

区分		氏名	役職等
1	有識 経験者	委員長 服部 岑生	NPO 法人ちば地域再生リサーチ理事長 千葉大学名誉教授 放送大学教授(客員)
2	市民	副委員長 坂口 嘉一	公募
3	有識 経験者	委員 浅野 訓子	佐倉市市民協働推進委員会 副委員長
4	有識 経験者	委員 佐藤喜美子	民生委員・児童委員
5	有識 経験者	委員 小野寺 登	社団法人千葉県建築士会佐倉支部 会員
6	有識 経験者	委員 麻生 孝	千葉県県土整備部 住宅課副課長兼住宅政策室長
7	有識 経験者	委員 横山 英実	社会福祉法人 啓示福祉会 理事長 みくに保育園 園長 佐倉市立保育園長会会長
8	市民	委員 友崎 彰	公募

佐倉市住生活基本計画策定検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 本市の住宅政策等の総合的な推進を図るため策定する佐倉市住生活基本計画（以下「計画」という。）について、専門的かつ幅広い分野からの意見を反映させるため、佐倉市住生活基本計画策定検討委員会（以下「検討委員会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 検討委員会は、計画策定における次の事項について意見交換を行い、市長へ提言を行う。

- (1) 佐倉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 検討委員会の委員は、8人以内で組織し、別表に掲げる者から市長が委嘱する。

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から佐倉市住生活基本計画が公表される日までとする。
2 委員が欠けたときの補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 検討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、会務を総括し、検討委員会を代表する。
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 検討委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。
2 検討委員会は、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。
3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
4 委員長は、必要と認めるときは、会議に関係者又は関係職員の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(会議の公開)

第7条 会議は、公開を原則とし、その他会議の公開に関する事項は、佐倉市審議会等の会議の公開に関する要綱の規定によるものとする。

(庶務)

第8条 検討委員会の庶務は、都市部建築指導課において処理する。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則 (平成24年3月26日決裁 23佐建第1002号)

(施行期日)

1 この要綱は、決裁の日から施行する。

(この要綱の失効)

2 この要綱は、佐倉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

種 別	人 数
識見を有すると認めるもの	6名
公募の市民	2名

平成 26 年 3 月発行

発行／佐倉市

企画・編集／都市部建築住宅課

〒285-8501 佐倉市海隣寺町97番地

TEL:043-484-1111(代表)

E-mail : kenchikujutaku@city.sakura.lg.jp

URL : <http://www.city.sakura.lg.jp>