

佐倉市住生活基本計画

令和2年3月

佐倉市

目 次

第 1 章 計画の目的と位置づけ

- 1 計画策定の経緯と背景…………… 2
- 2 計画の目的・構成…………… 3
- 3 計画の位置づけ…………… 4

第 2 章 現状と課題

- 1 佐倉市の現状と課題…………… 5
- 2 課題解決のための方策…………… 11

第 3 章 基本理念

- 1 計画の基本理念…………… 12
- 2 基本方針ごとの施策体系…………… 15

第 4 章 施策の展開

- 基本方針Ⅰ 多様な世帯が安心して暮らせる住まい
・環境づくり…………… 16
- 基本方針Ⅱ 住まいのセーフティネット…………… 19
- 基本方針Ⅲ 多様な住まいの流通促進…………… 21
- 基本方針Ⅳ 価値が持続する安全・安心な住まいづくり…………… 23
- 基本方針Ⅴ 地域コミュニティと居住環境の向上…………… 25
- 基本方針Ⅵ 佐倉創造戦略づくり…………… 29

第 5 章 リーディングプロジェクト

- 1 具体的事業の取組…………… 36
- 2 団地活性化モデル事業…………… 44

第 6 章 計画の推進体制

- 1 進捗管理と庁内関係部局との連携…………… 45
- 2 地域住民、民間事業者等との連携…………… 45

用語の解説…………… 46

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の経緯と背景

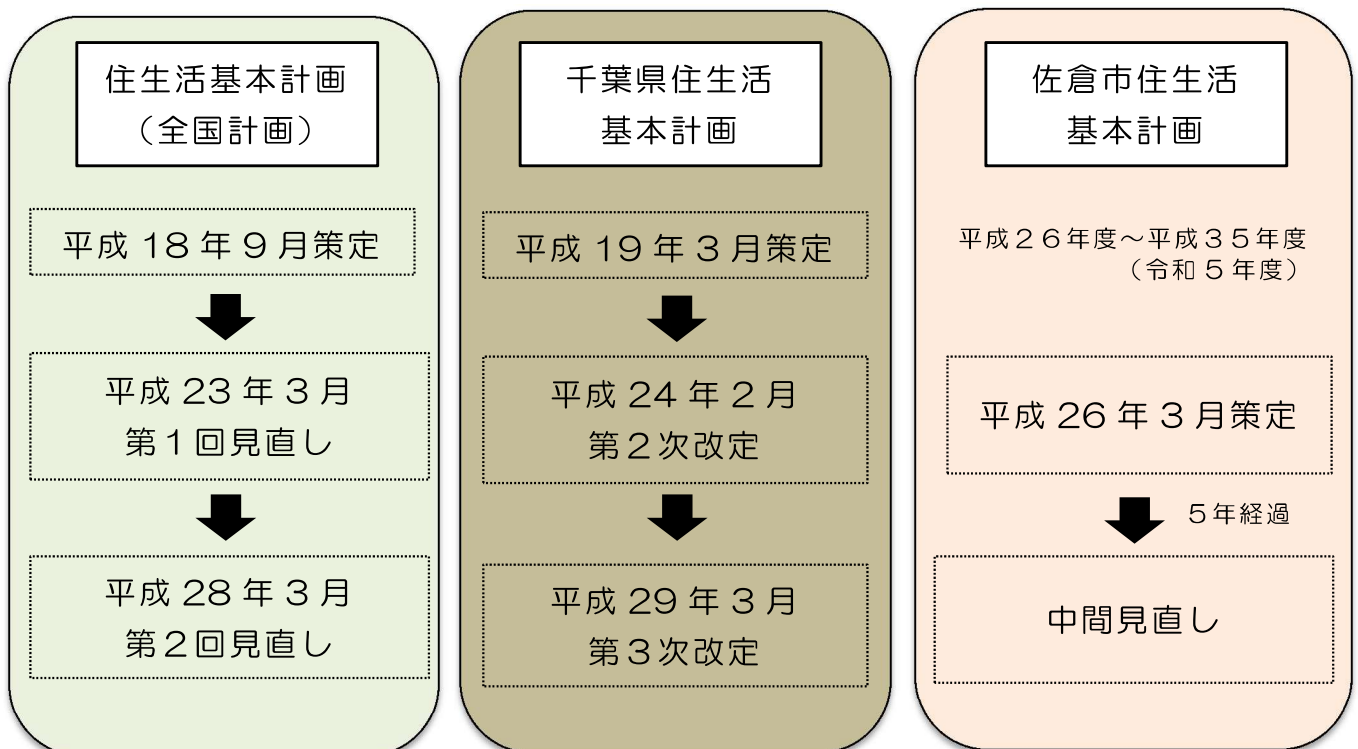
平成18年6月に住生活の安定の確保及び向上を目的として、「住生活基本法※48」が制定され、平成18年9月に住生活基本計画（全国計画）※47が策定されました。

また、全国計画に則して千葉県において「千葉県住生活基本計画」が平成19年3月に策定されました。

その後、平成23年3月及び平成28年3月に全国計画が見直され、また、千葉県計画においても平成24年2月及び平成29年3月に改訂が行われました。

こうした背景のもと、佐倉市においても平成26年3月、豊かな市民生活を創造し地域コミュニティの確立、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ことを目的として、「佐倉市住生活基本計画」を策定しました。

現在、本計画を推進していますが、人口減少・少子高齢化が進む中で、空き家の増加や地域コミュニティの希薄化、住宅確保要配慮者※50の増加等、更に進展していく課題に対応するため、計画の見直しを行いました。



2 計画の目的・構成

本市においては、「未来への第一歩 佐倉の豊かな住まいと暮らし」を目指して、地域の特性を踏まえた施策を総合的かつ重点的に実施するため、それらの基本的な方針や取組を示した「佐倉市住生活基本計画」を、平成26年3月に策定し、計画を推進しています。

しかし、人口減少や高齢化社会の進展など社会情勢が変化する中で、さまざまな課題が生じています。

今回の見直しでは、計画の基本理念のもと、社会情勢の変化や市民のニーズにあった住宅施策の方向性を掲げ、具体的な取組を実行することで、誰もが安心して暮らせる安全で良好な住環境を実現することを目的とします。

【計画の構成イメージ】

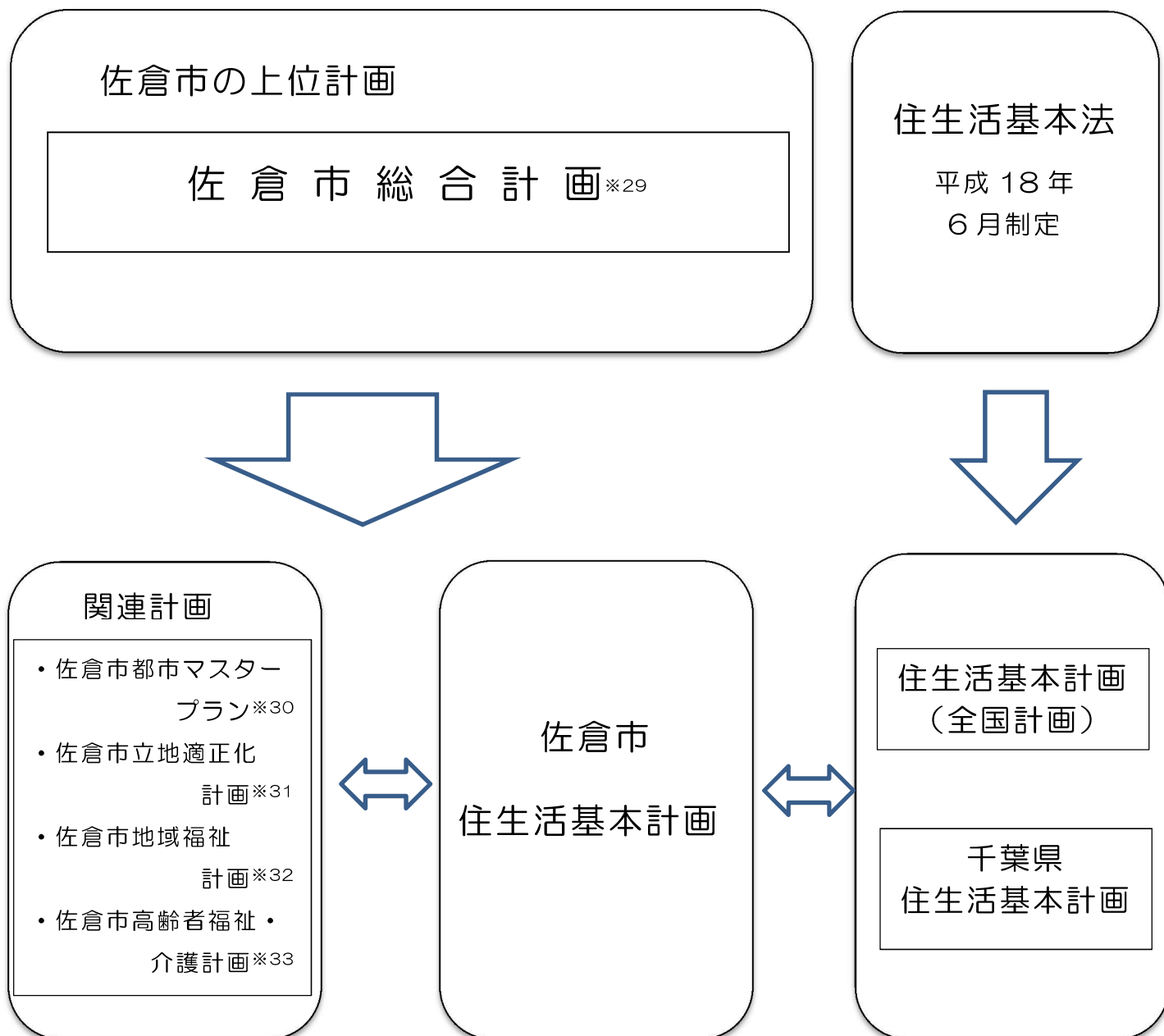
平成28年3月の第2回全国計画の見直しにおいて、目標と基本的施策が居住者からの視点、住宅ストックからの視点、産業・地域からの視点の三つに分類され、かつ8つの目標がそれぞれ定められました。

本計画においても、「ひとの視点」「すまいの視点」「まちづくりの視点」の3つの視点から住まいと暮らしの方向性を設定し、それらの方向性に基づいた基本方針の目標の見直しを行いました。

従前計画	見直し	見直し計画
基本理念	基本理念をそのままにサブタイトルを追加	基本理念
未来への第一歩 佐倉の豊かな住まいと暮らし		未来への第一歩 佐倉の豊かな住まいと暮らし ～だれもが安心して暮らせる住まいを目指して～
住まいと暮らしづくりの方向性		住まいと暮らしづくりの方向性
持続可能な住まいと暮らし	3つの視点から住まいと暮らしの方向性を設定	だれもが安心して暮らせる住まいの実現(ひとの視点)
温かくゆめくもりのある住環境		安全・安心な住まいと住環境の実現(すまいの視点)
公共マネジメントによる地域文化の創造		公共マネジメントによるまちづくりの実現(まちづくりの視点)
基本方針	基本理念実現のため新たな基本方針、目標を設定	基本方針
目標		目標
I. 価値が持続する住まいづくり		I. 多様な世帯が安心して暮らせる住まい・環境づくり
①安全、安心な住まいづくり		① 若者世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住まい・環境づくり
②環境に配慮したエコの住まいづくり		② 高齢者・障害者等が安全に安心して暮らし続けることができる住まい・環境づくり
③住宅品質・性能の適正な維持管理		
II. 思いやりのあるコミュニティづくり		II. 住まいのセーフティネット
①高齢者、障害者等が安心して暮らせる仕組みづくり	①住宅困窮者の居住安定確保	
②子育て世帯が安心して暮らせる仕組みづくり	②災害復興等の緊急状況への対応	
③活気のある地域づくりとアメニティの向上	III. 多様な住まいの流通促進	
III. 暮らしやすく美しい居住環境づくり	①空き家の活用・流通の促進	
①災害に強く安全で安心な居住環境の形成	②住まいを選べる仕組みづくり	
②景観の美しい住宅市街地の形成	IV. 価値が持続する安全・安心な住まいづくり	
③だれもが安心できる居住環境の形成	①安全・安心な住まいづくり	
④子育て世帯が安心できる居住環境の形成	②環境に配慮したエコの住まいづくり	
IV. 住まいのセーフティネット	③住宅品質・性能の適正な維持管理	
①住宅困窮者の居住安定確保	V. 地域コミュニティと居住環境の向上	
②災害復興等の緊急状況への対応	①地域コミュニティの活性化	
V. 住宅市場の活用	②安全・安心な居住環境の形成	
①住まいを選べる仕組みづくり	③だれもが安心して暮らせる居住環境の形成	
②多様な住まいの流通	VI. 佐倉創造戦略づくり	
VI. 佐倉創造戦略づくり	①人口の維持安定化	
①人口の維持安定化	②団地、マンションの活性化	
②地域ごとの課題解決と地域活性化	③地域ごとの課題解決と地域活性化	
③市民協働の住まい向上の取り組み	④市民協働による住まい向上の取組	

3 計画の位置づけ

住生活基本法で策定が定められている、「住生活基本計画（全国計画）」「千葉県住生活基本計画」の趣旨を踏まえつつ、佐倉市総合計画や佐倉市都市マスタープランなどの各関連計画と横断的に整合性を図るものとしてします。



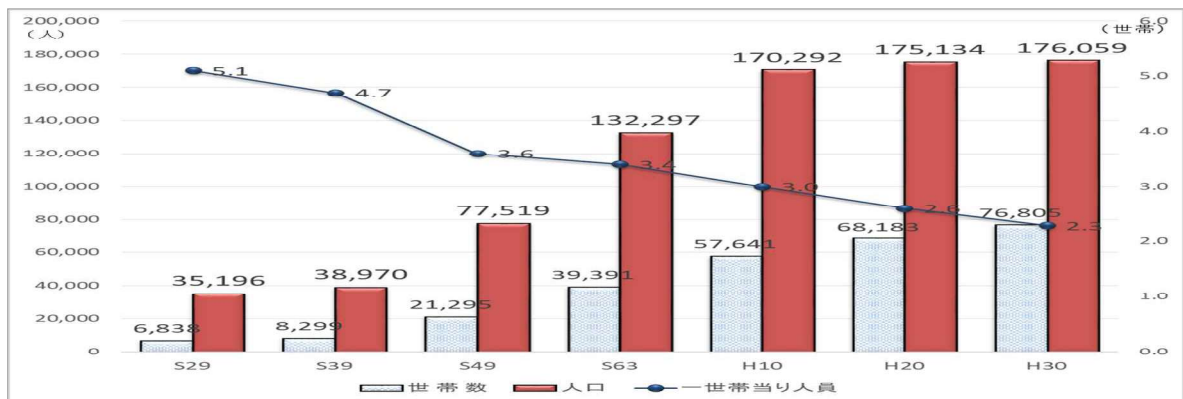
第2章 現状と課題

1 佐倉市の現状と課題

【課題1 少子高齢化・人口減少】

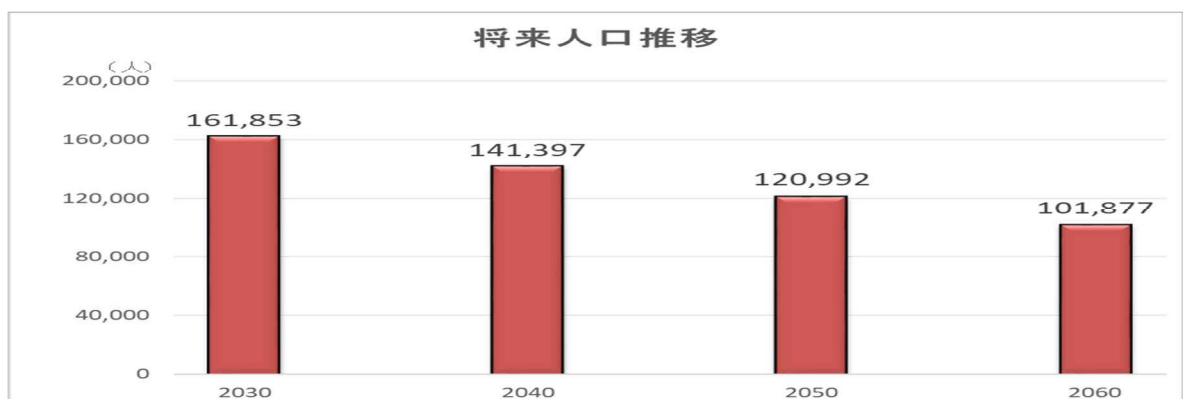
- ・佐倉市の総人口は平成15年までは増加していましたが、その後は概ね横ばいで推移し、平成25年以降は減少傾向に転じています。（図1）
- ・世帯数は増加傾向で推移する一方、1世帯当たりの世帯人員は減少傾向で推移し、核家族化が進んでいます。（図1・図3）
- ・佐倉市人口ビジョン※28による将来人口の見通しでは、減少傾向はこのまま続き、2038年には15万人を下回ると予測されています。（図2）
- ・年齢別人口では、年少人口、生産年齢人口が減少し、高齢者人口が増加傾向で推移していますが、この傾向は今後も続き、急速な高齢化が進展すると予測されています。（図4・図5）

図1 人口・世帯数・世帯人員の動向



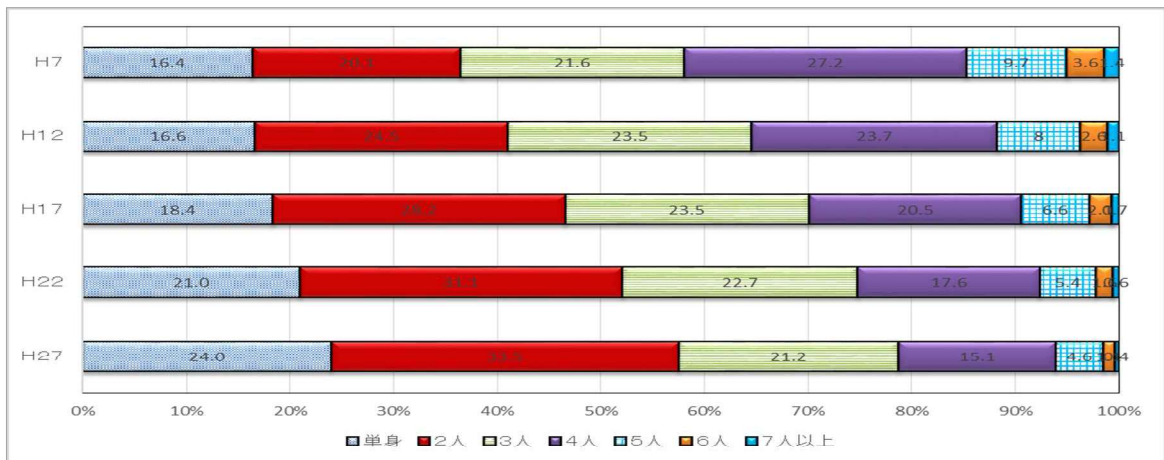
資料：佐倉市住民基本台帳

図2 将来人口の見通し



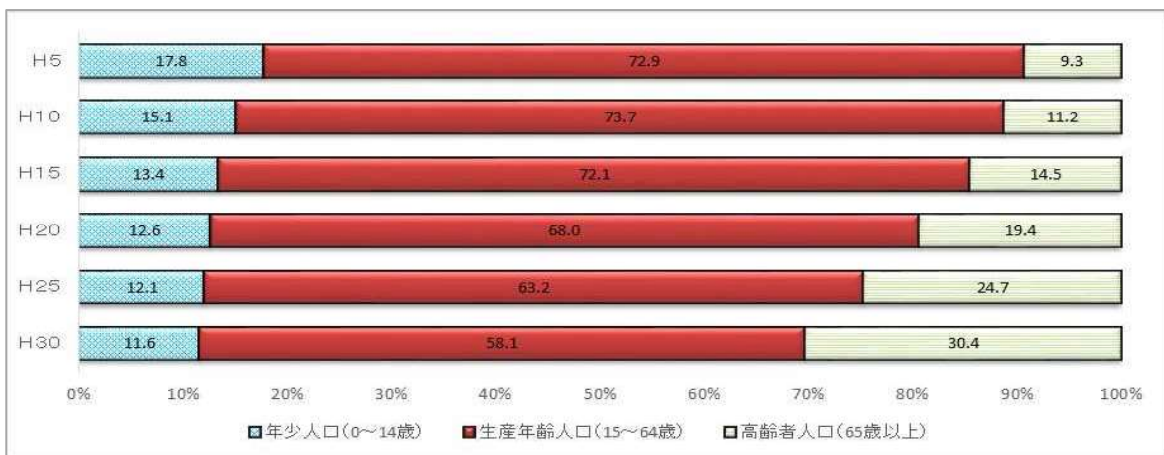
資料：佐倉市人口ビジョン（基準ケース）

図3 世帯人員数別世帯数比率の推移



資料：国勢調査

図4 年齢3区別人口構成比



資料：佐倉市住民基本台帳

図5 年齢3区別人口構成の将来推移



資料：佐倉市人口ビジョン（基準ケース）

【課題 2 住宅困窮者の対応】

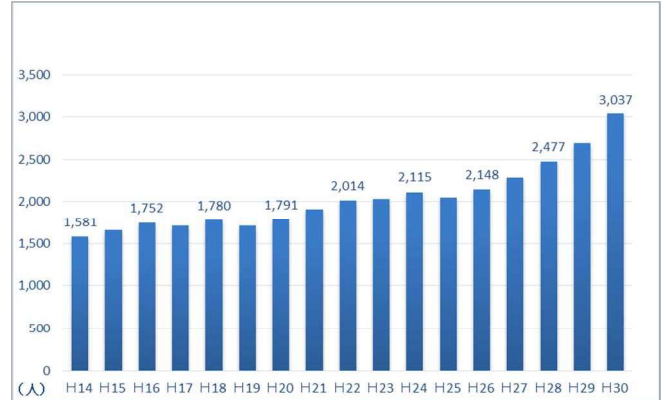
- 単身高齢者や外国人の増加が続いており、賃貸住居等への入居が困難となる方が増えてくることも考えられます。(図 11、図 12)
- 今後の人口動向等を踏まえると市営住宅等公営住宅の戸数の大幅な増加の必要性は想定されません。

図 11 高齢者世帯の推移



資料：国勢調査

図 12 外国人登録者数の推移

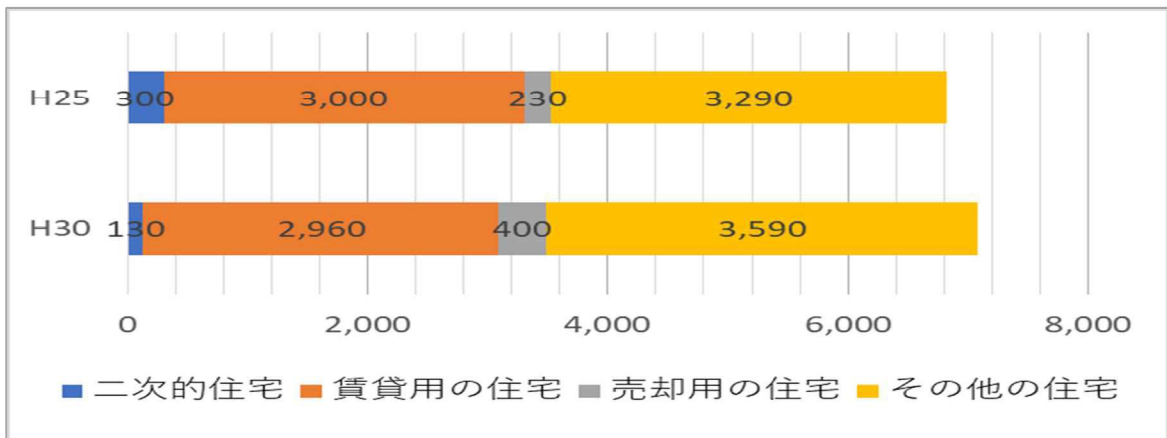


資料：佐倉市住民基本台帳

【課題 3 空き家問題】

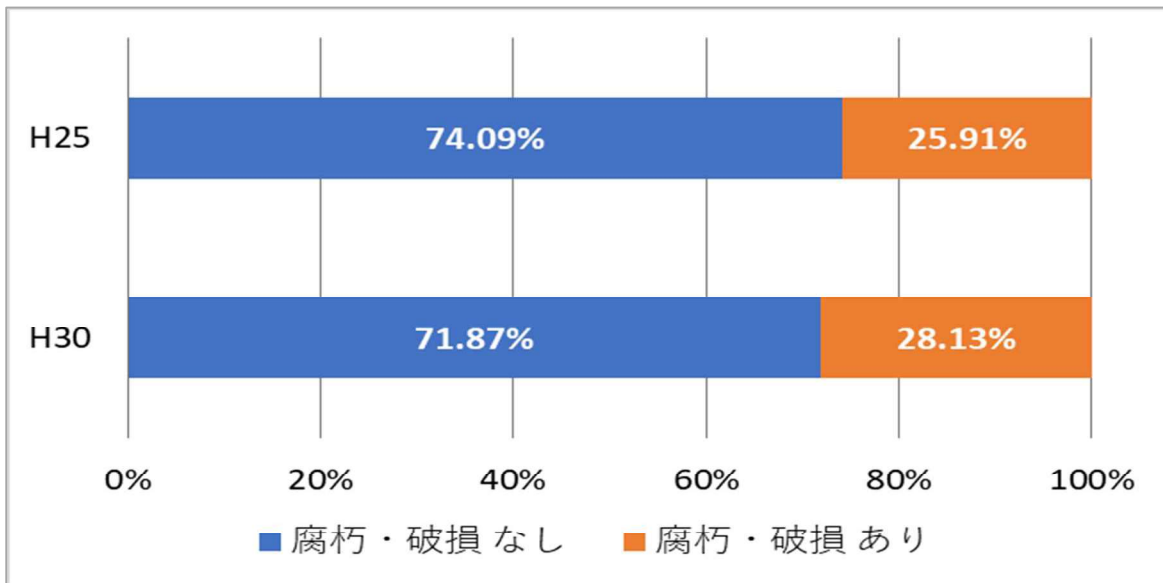
- 住宅土地統計調査※53によると、市場に流通されておらず、二次的な利用もされていない「その他住宅」の割合が増加しています。(図 6)
- 「その他住宅」のうち「腐朽・破損あり」の住宅が約 28%を占めています。(図 7)
- 平成 25 年に市が実施した状況調査では、市内の住宅が約 53,000 戸で、そのうち空き家は約 2,100 戸、空き家率は 4%と推定しており、そのデータを基に 10 年後の空き家率は約 12%と推測しています。

図 6 種類別の空き家戸数



資料：住宅・土地調査

図7 種類別の空き家戸数

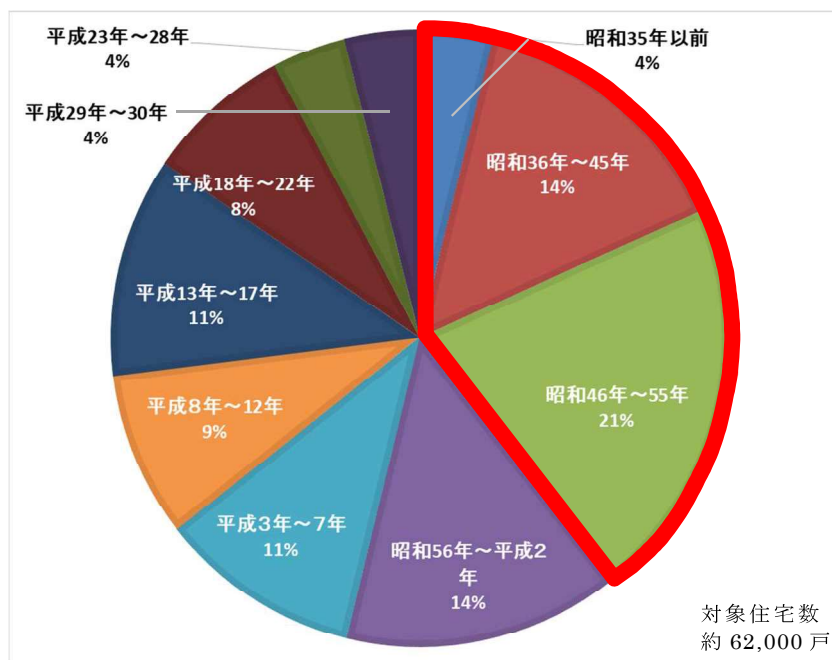


資料：住宅・土地調査

【課題4 住宅の老朽化の進展等】

- ・築約40年を超える住宅数が増加し、老朽化への対応が必要となっています。(図8)
- ・高齢化が進む中、住宅のバリアフリー化の必要性が高まっています。(図9)
- ・大規模地震発生の可能性が高まる中、住宅の耐震性の向上が求められています。(図10)

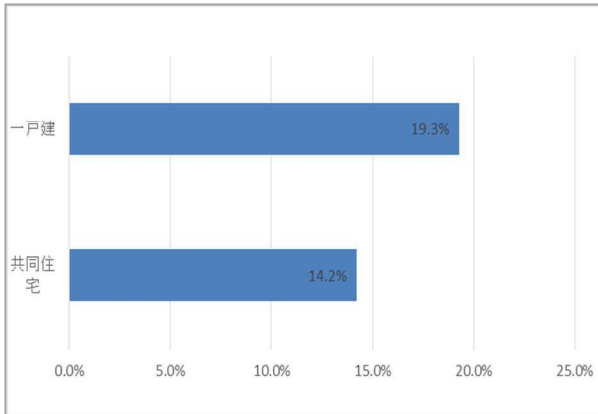
図8 住宅ストックの建設時期



 : 築40年超

資料：住宅・土地調査

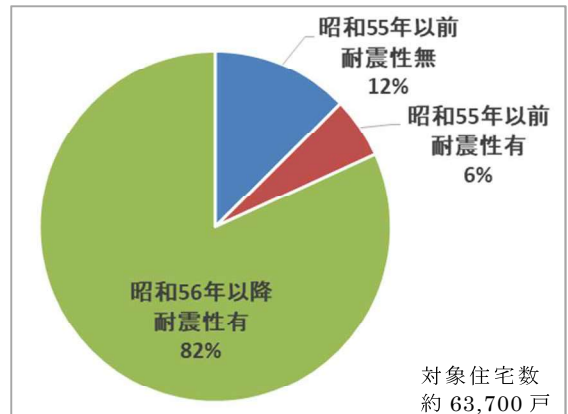
図9 高齢者世帯のうち、高齢者等のための設備を備えた住宅の割合



資料：住宅・土地調査

図10 住宅の耐震化の割合

【昭和56年建築基準法(耐震基準)改正】



資料：佐倉市耐震促進計画

【課題5 地域コミュニティの低下】

- ・高齢化の進行や地域コミュニティの希薄化などから、市民公益活動の担い手の確保が課題となっています。
- ・自治会等への加入世帯の減少や担い手不足など、自治会等における課題が増加しています。

図11 自治会・町内会加入率の推移



資料：自治人権推進課提供

【課題6 団地・マンション問題】

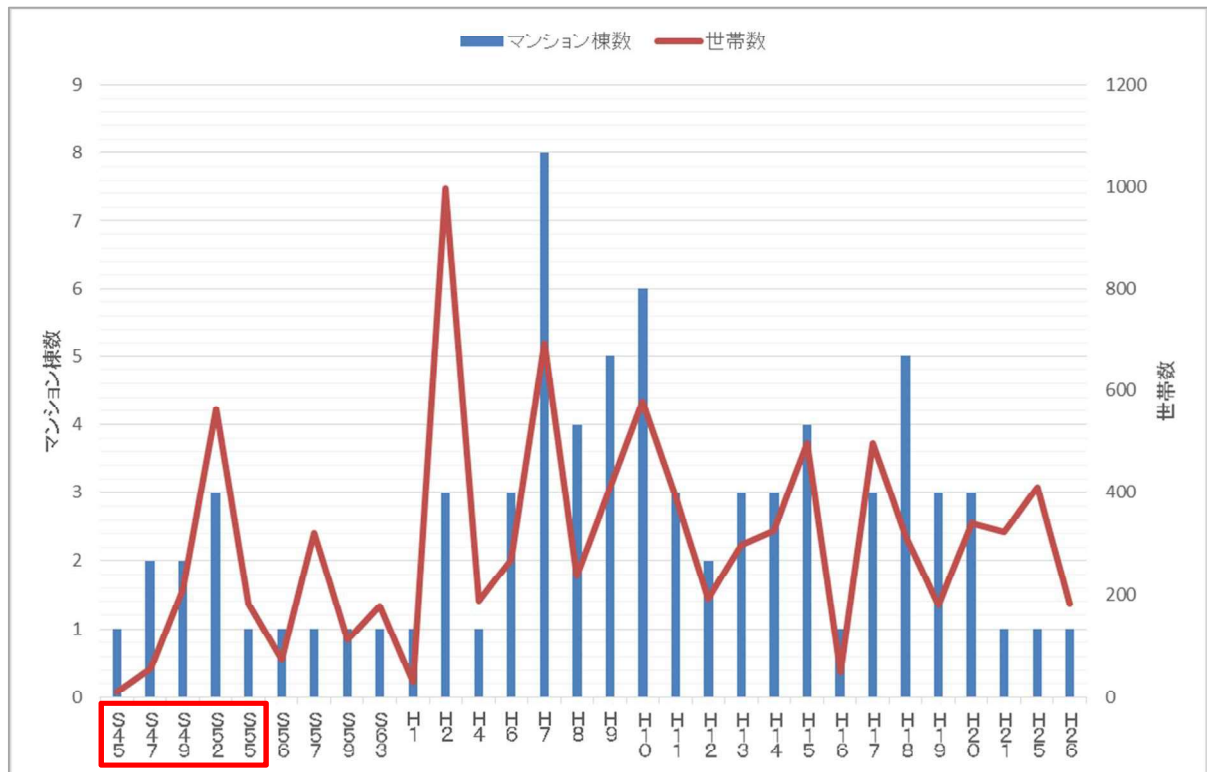
- ・昭和30年代から40年代に開発された団地住民の高齢化が進み、空き家や地域コミュニティの低下等の問題が発生しています。(図12)
- ・築40年を超える分譲マンションが増えてきており、高齢化や管理上の問題等が発生しています。(図13)

図12 開行為・区画整理事業一覧

開発(5ha以上)	字名	事業期間	面積(ha)	区画整理	字名	事業期間	面積(ha)
中志津団地	中志津1丁目~7丁目	S40~S55	70.1	江原台	江原台1丁目2丁目	S49~S57	45.6
千成団地	千成団1丁目~3丁目	S41~S53	23.9	王子台1丁目、3丁目、5丁目	王子台1丁目、3丁目、5丁目	S48~S58	58.6
新臼井団地	新臼井田	S41~S41	16.7	王子台2丁目、4丁目、6丁目	王子台2丁目、4丁目、6丁目	S49~S59	63.5
殖産団地	上座の一部	S44~S46	18.1	宮前	宮前3丁目	S37~S59	18.7
ニッコー団地	南臼井台	S44~S45	6.5	稲荷台	稲荷台1丁目2丁目	S48~S60	26.7
松ヶ丘団地	城の一部	S45~S50	16.8	大崎台	大崎台1丁目~3丁目	S56~S63	30
イトーピア団地	稲荷台3丁目4丁目	S45~S47	5.4	春路	春路1丁目2丁目	S59~H3	12.7
八幡台団地	八幡台1丁目~3丁目	S45~S51	26.9	西志津	西志津1丁目~8丁目	S57~H7	66.7
根郷角家団地	六崎の一部	S47~S49	8.3	西ユーカリが丘	西ユーカリが丘1丁目~7丁目	H14~H25	63
宮前ローズタウン	宮前1丁目2丁目	S51~S55	24.5	寺崎	寺崎北1丁目~6丁目	H11~H27	46.3
ユーカリが丘ニュータウン・宮ノ台	ユーカリが丘1丁目~7丁目 宮ノ台1丁目~5丁目	S52~H18	150.2				
山王ニュータウン	山王1丁目2丁目	S56~S63	65.9				
大崎台団地	大崎台4丁目5丁目	S56~S61	32.4				
藤治台団地	藤治台	S58~S62	15.5				
白銀団地	白銀1丁目~4丁目	S61~H3	52.7				
南ユーカリが丘	南ユーカリが丘	S62~H8	15.6				
染井野団地	染井野1丁目~7丁目	S62~H7	110.4				

資料：市街地整備課

図13 マンション建設棟数 ※マンション=区分所有している建物



☐: 築40年超

資料：住宅課 (H27以降変動なし)

2 課題解決のための方策

1. 子育て世帯、若者世帯が安心して暮らせる住まいづくり【課題1より】

将来、減少が見込まれる人口を維持、増加させるために若者世帯や子育て世帯の市内への転入促進や市外への転出を抑制するための住宅施策や、安心して暮らせる環境づくりが必要です。

2. 高齢者が安心して暮らせる住まいづくり【課題1より】

高齢者が住み慣れた地域で安全に安心して快適に生活し続けるために、暮らしやすい住まいの整備や環境づくりが必要です。

3. 住宅セーフティネット^{※57}の構築【課題2より】

低所得者の増加や、高齢者世帯の増加などにより、住宅確保要配慮者への対応がより求められる一方、新たな公営住宅の供給を見込むことは厳しい状況であり、関係機関や民間賃貸住宅等との役割分担により、市民が安心して地域に住み続けられるための仕組みづくりが必要です。

4. 多様な住まいの流通促進【課題3より】

住宅の流通促進、空き家の利活用、解体の推進等、空き家を予防、抑制するための対策が必要です。

5. 価値が持続する安全・安心な住まいづくり【課題4より】

住宅の耐震性の向上やバリアフリー化、建替えやリフォームによる質の向上等、様々な課題に対応した居住環境整備の促進が必要です。

6. 地域コミュニティの活性化【課題5より】

高齢化による地域の課題や災害等に対応していくためには、地域住民が主体となった居住環境の整備が必要です。

7. 団地の活性化【課題6より】

団地やマンションが抱える課題に対応するため、地域住民が主体となった取組が必要です。

第3章 基本理念

1 基本理念

《基本理念》

未来への第一歩 佐倉の豊かな住まいと暮らし ～だれもが安心して暮らせる住まいをめざして～

佐倉市では、これまで「佐倉市住生活基本計画」を基に、住まいや住環境における課題に対処するため、住まいの安定確保や住環境の向上を目指して、住まいに関する様々な施策に取り組んできました。

しかし、人口減少や高齢化が進展する中で、空き家の増加や地域コミュニティの希薄化、住宅確保要配慮者の増加等、更に進展していく課題に対応するため、更なる取組が必要と考えます。

これを踏まえ、基本理念の「未来への第一歩 佐倉の豊かな住まいと暮らし」を継承し、サブタイトルに「誰もが安心して暮らせる住まいをめざして」を加え、あらゆる世代が安心して住み続けられるまちの実現に向けた住宅施策を展開します。

一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一

1 だれもが安心して暮らせる住まいの実現（ひとの視点）

年齢、国籍、世帯構成、経済や身体状況に関わらず、誰もが希望する住宅を選択・確保でき、地域における支え合いなどコミュニティの持続により、住み慣れたまちで自分らしく安心して暮らし続けることができる住環境の実現へ向けて「多様な世帯が安心して暮らせる住まい・環境づくり」「住まいのセーフティネット」の2つの基本方針のもと、各施策を展開して参ります。

2 安全・安心な住まいと住環境の実現（すまいの視点）

今後、増加することが予想される空き家問題の解消、住む人それぞれの価値観やライフスタイルに合った暮らしができる住まいの実現、地震災害等に備え安全に暮らすことができる住まいの実現に向けて「多様な住まいの流通促進」「価値が持続する安全・安心な住まいづくり」の2つの基本方針のもと、各施策を展開して参ります。

3 公共マネジメント※20によるまちづくりの実現（まちづくりの視点）

近年、地域のつながりの希薄化が問題になっていますが、安全・安心なまちづくりには、地域における共助が必要不可欠です。行政と市民、企業、NPO等が協力して、地域のつながりを感じることがきるまちづくりを実現するため「地域コミュニティと居住環境の向上」「佐倉創造戦略づくり」の2つの基本方針のもと、各施策を展開して参ります。

（公共マネジメントとは…）

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。

～基本理念に向けて～

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。

佐倉の住生活の将来像

佐倉の強み、特徴

- 都心から 40 km 圏内の利便性（通勤圏）
- 緑豊かな自然環境（都会から近い田舎）
- 教育環境の充実（佐倉学、自校式給食、スポーツ環境の充実等）
- 子育て支援の充実（保育園、学童保育所、子育てコンシェルジュ、子育て世代包括支援センター、小児初期急病診療所等）
- 良好な住宅（広い庭、広い家）を確保できる環境
- 地価や家賃の割安感

強みや特徴を生かした将来の住生活イメージ

- 親世帯、子世帯が近居や同居をして、子育てや介護等お互い助け合いながら、生活を送っています。
- 結婚や子育て、住宅購入等をきっかけに、佐倉に戻ってくる若者が多数います。
- 佐倉出身の著名人やイベント、旅行等をきっかけに佐倉の良さを知り、移住する若者が多数います。
- 世帯の状況に応じて、安心して住替えができています。
- 子育て支援環境や働く場が充実し、安心して夫婦共働きを行っています。
- 地域の仲間でもスポーツを楽しんだり、ジョギングやウォーキングをしている人が多数います。
- 市内で生産された新鮮で安全な農産物を身近で購入できます。
- 農業に従事する若者が多数います。
- 印旛沼や谷津、里山など豊かな自然とふれあえる場所が身近に多数あります。
- 地域で助け合うことができる環境が整っていて、多様な世代が安心して暮らしています。
- 地域に役割や居場所があり、高齢者が生きがいを持って暮らしています。
- 地域の中にだれもが気軽に立寄ることができる界限があります。
- 地域の中でアーティストが活動するなど、文化が根付いた暮らしが行われています。



2 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 多様な世帯が安心して暮らせる住まい・環境づくり

- 目標① 若者世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住まい・環境づくり
- 目標② 高齢者・障害者等が安全に安心して暮らし続けることができる住まい・環境づくり

基本方針Ⅱ 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
- 目標② 災害復興等の緊急状況への対応

基本方針Ⅲ 多様な住まいの流通促進

- 目標① 空き家の活用・流通の促進
- 目標② 住まいを選べる仕組みづくり

基本方針Ⅳ 価値が持続する安全・安心な住まいづくり

- 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Ⅴ 地域コミュニティと居住環境の向上

- 目標① 地域コミュニティの活性化
- 目標② 安全・安心な居住環境の形成
- 目標③ だれもが安心して暮らせる居住環境の形成

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
- 目標② 団地、マンションの活性化
- 目標③ 地域ごとの課題解決と地域活性化
- 目標④ 市民協働による住まい向上の取組