

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の経緯と趣旨

本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来を迎え、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」(以下、「本法」という。)が制定されました。

本法では、新たな住宅政策への転換として、①安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成、②住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備、③住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築の3つの施策方針が示され、国及び各都道府県は、それぞれの施策の基本的方針を示す「住生活基本計画」の策定が義務付けられました。

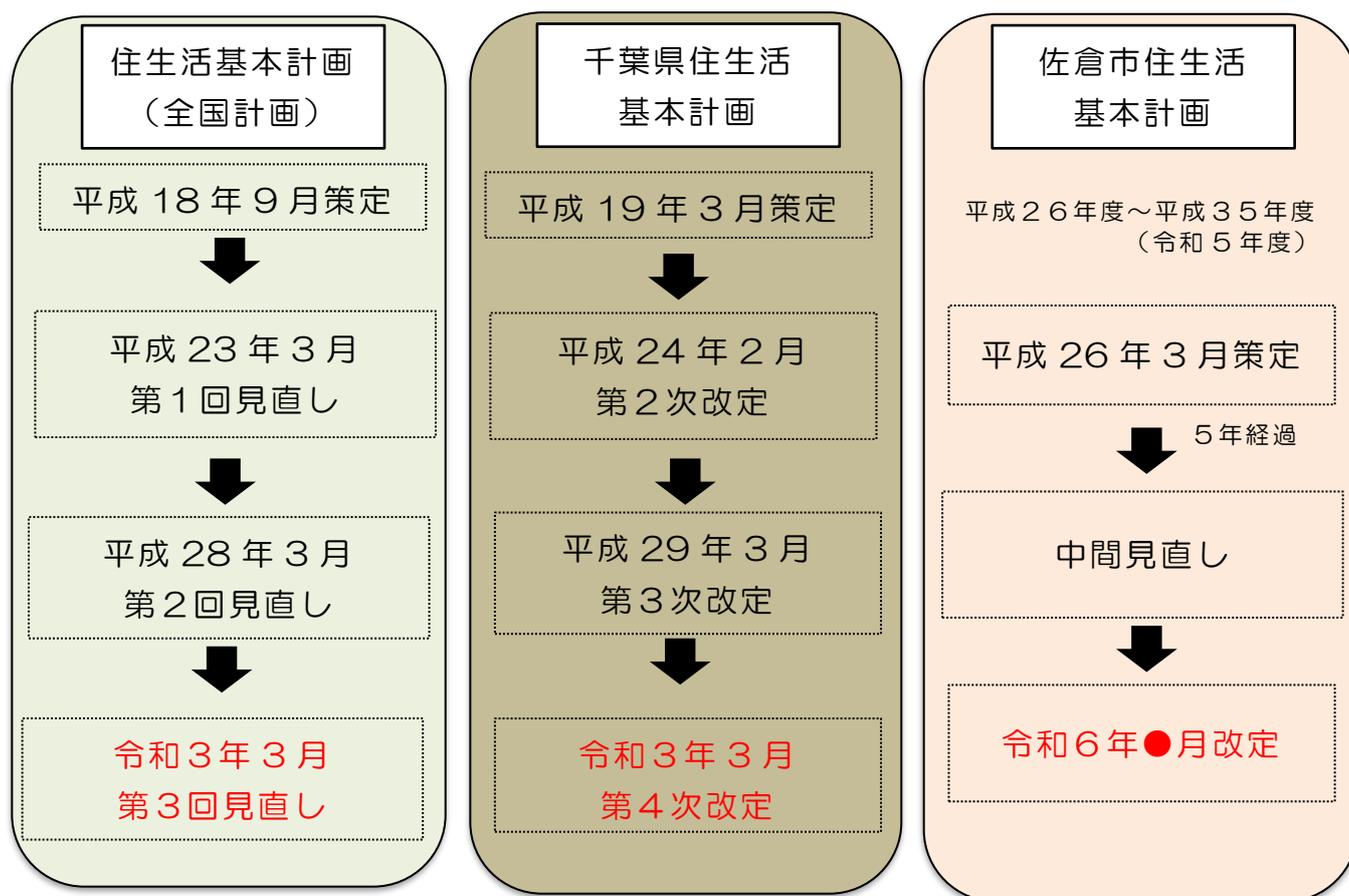
国においては、平成18年9月に「住生活基本計画(全国計画)」(以下、「全国計画」という。)を策定して以降、5年に1度の改訂を行っており、平成28年3月、令和3年3月全国計画が改定されています。

また、千葉県においても平成19年3月に計画の策定、平成24年2月及び平成29年3月に改定が行われ、令和4年11月に策定された「第4次千葉県住生活基本計画」(以下、「県計画」という。)が直近の計画として位置付けられています。

佐倉市では、こうした国及び県の動向を踏まえ、平成26年3月に「佐倉市住生活基本計画」を策定、令和2年3月に中間見直しを行い、『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』という基本理念の実現を目指して様々な住宅政策を推進してきました。

このたび10年間の計画期間が終了することに伴い、新たに発生した課題の解決や社会情勢の変化に対応するために新たな住宅施策の指針が必要となりました。

「佐倉市住生活基本計画」(以下、「本計画」という。)は、これまで推進してきた住宅政策、国及び県の改訂内容を踏まえ、今後の佐倉市の新たな住宅施策の指針となる計画として改定します。



2. 計画の期間

令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間とし、社会経済情勢の変化や施策の進捗状況、関連する他の計画の動向等を踏まえ、5 年を目途として見直しを図るものとします。

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ます。

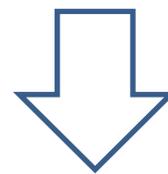
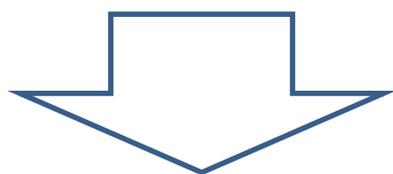
なお、本計画におけるマンションに関する部分については、「マンションの管理の適正化に関する法律」(平成 12 年法律 149 号) 第 3 条の 2 に規定するマンション適正化計画、住宅確保要配慮者に関する部分については、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(平成 19 年法律 第 112 号) 第 6 条に基づく計画として位置付けます。

佐倉市の上位計画

佐倉市総合計画

住生活基本法

平成18年
6月制定



関連計画

- 佐倉市都市マスター
プラン
- 佐倉市立地適正化計画
- 佐倉市地域福祉計画
- 佐倉市高齢者福祉・
介護計画
- 佐倉市空家等対策計画
等

佐倉市

住生活基本計画

住生活基本計画
(全国計画)

千葉県
住生活基本計画



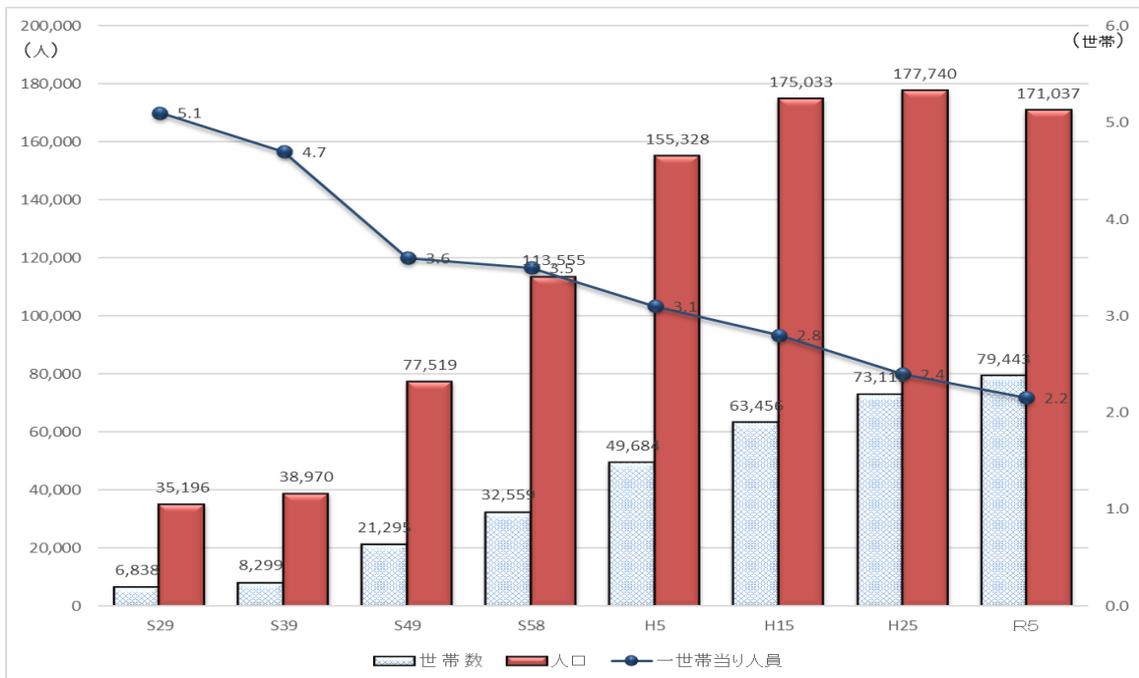
第2章 現状と課題

1 佐倉市の現状と課題

【課題1 少子高齢化・人口減少】

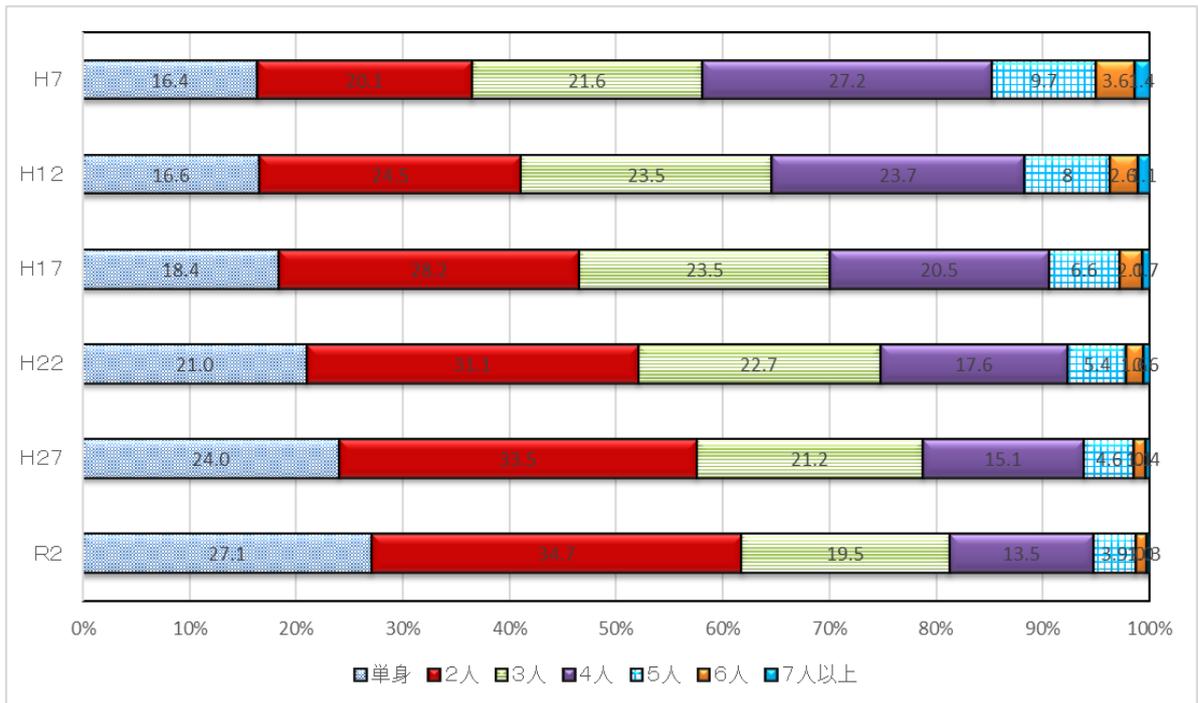
- ・佐倉市の総人口は平成15年度までは増加していましたが、その後は概ね横ばいで推移し、平成23年の約17.8万人をピークに減少しています。外国人の人口は、2020年以降、減少傾向にあります。（図1）
- ・佐倉市人口ビジョン（令和2年3月改定）による将来人口の見通しでは、減少傾向はこのまま続き、住生活基本計画の最終年である2033年には16万人を下回ると予測されています。（図4）
- ・世帯数は増加傾向で推移する一方、1世帯当たりの世帯人員は減少傾向で推移し、核家族化が進んでいます。（図1・図2）
（図2）
- ・年齢別人口では、年少人口、生産年齢人口が減少し、高齢者人口が増加傾向で推移していますが、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3・図4）

図1 人口・世帯数・世帯人員の動向



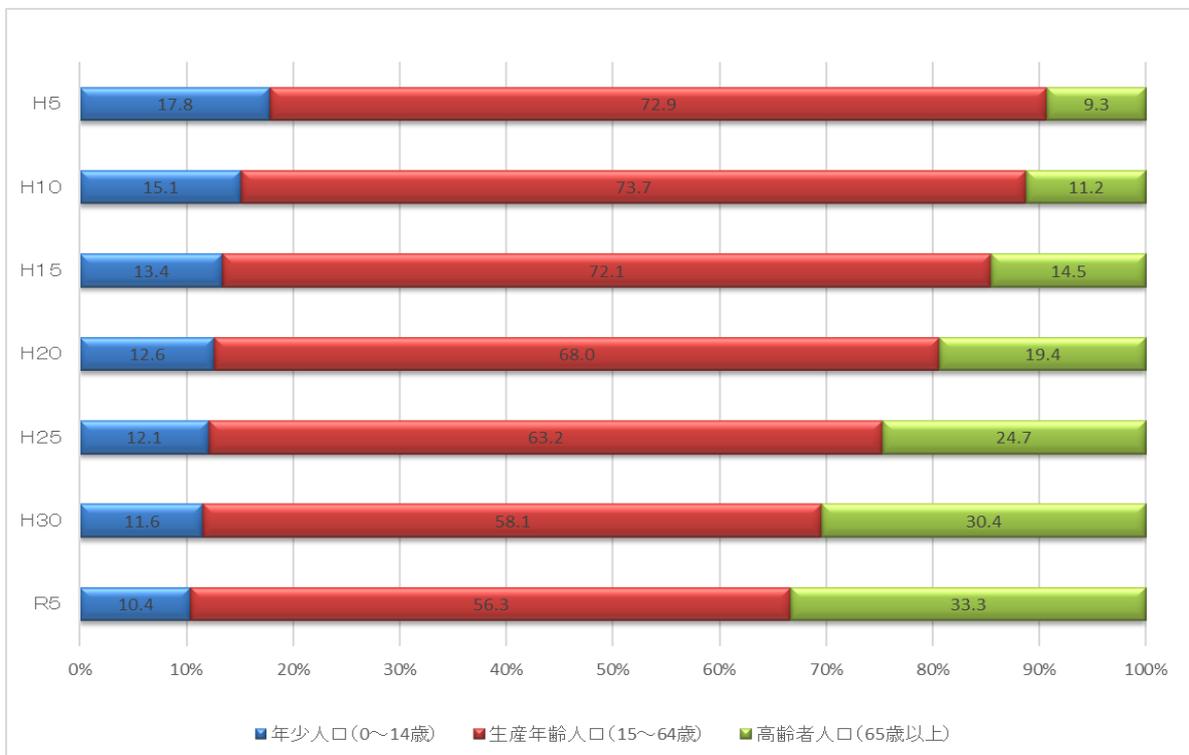
出展：佐倉市住民基本台帳、
佐倉市人口ビジョン

図2 世帯人員数別世帯数比率の推移



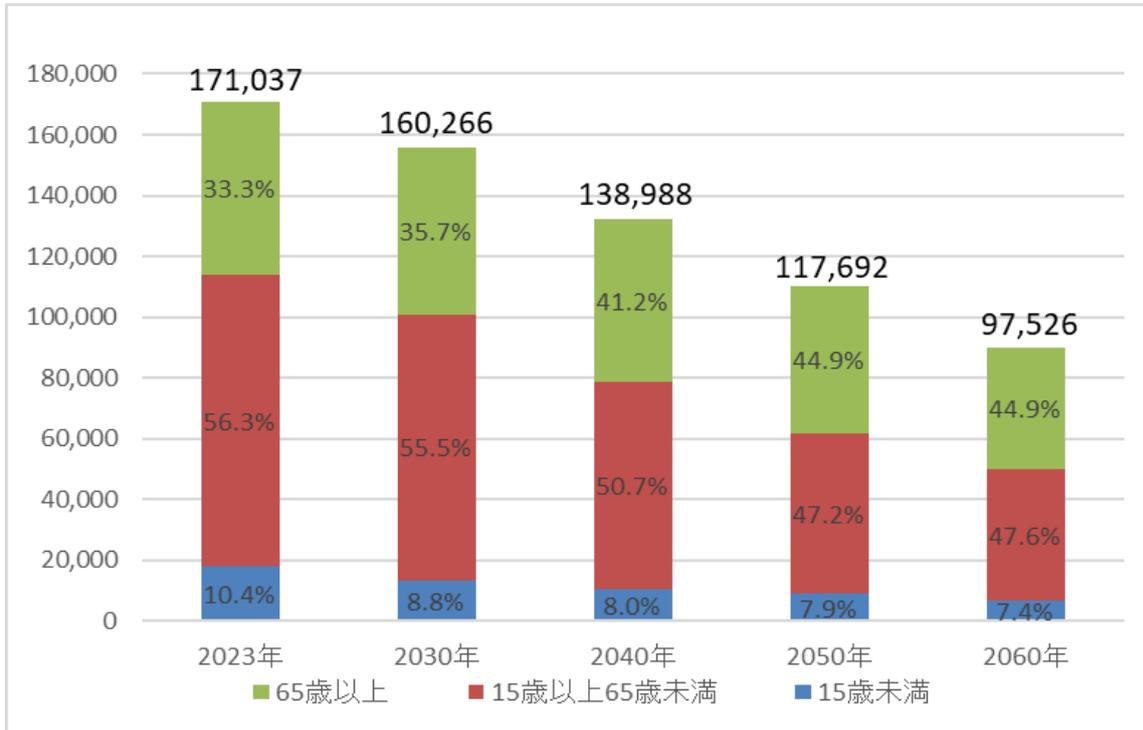
資料：国勢調査

図3 年齢3区別人口構成比



資料：佐倉市住民基本台帳

図4 将来人口と年齢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5、図6）
- ・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5 高齢者世帯の推移

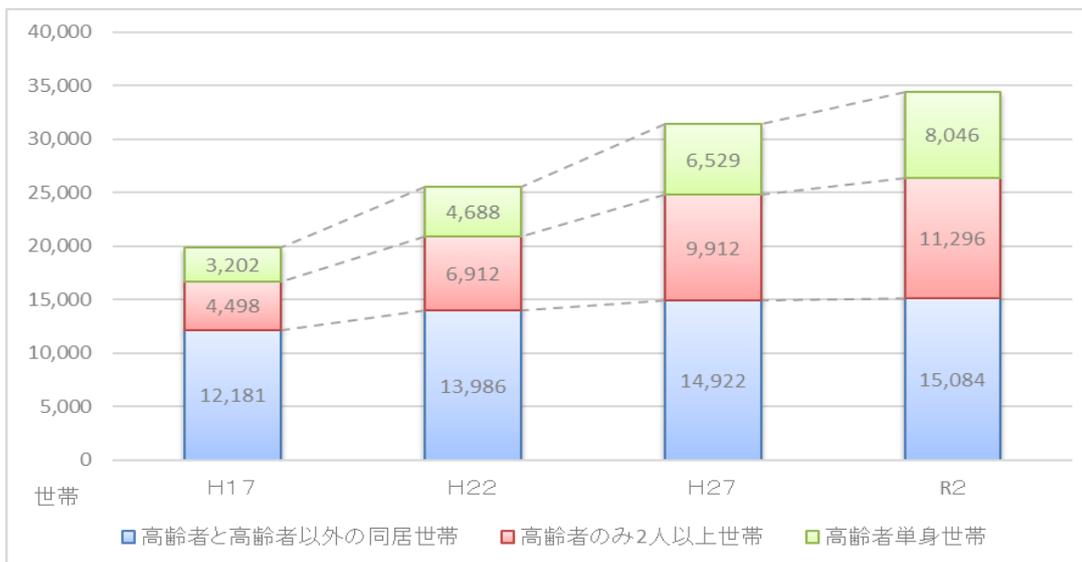
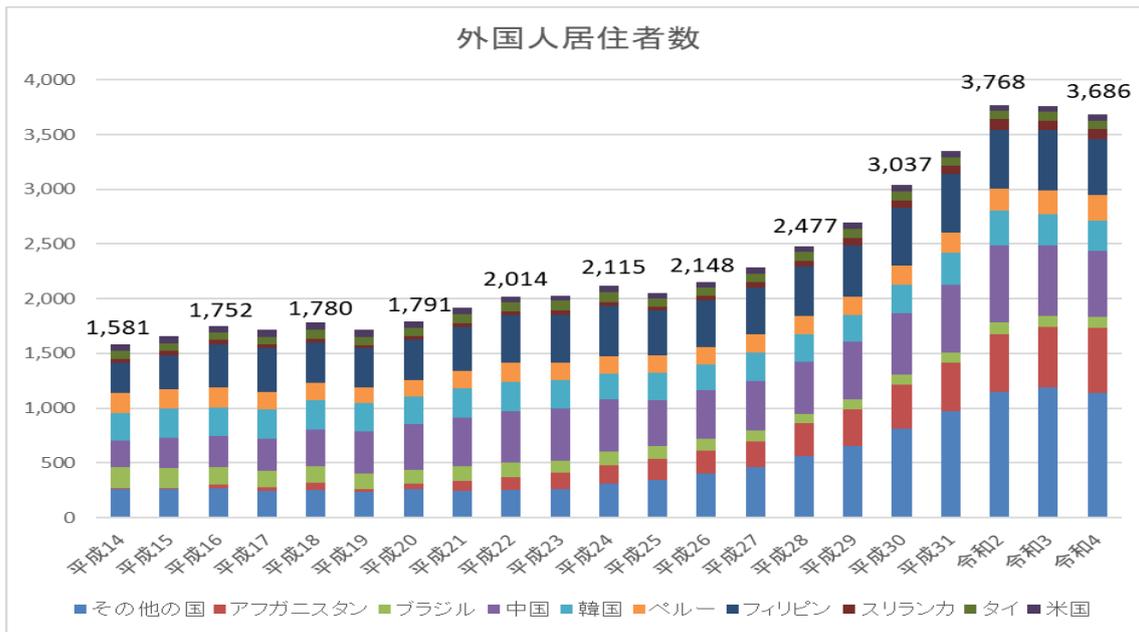


図6 外国人登録者数の推移

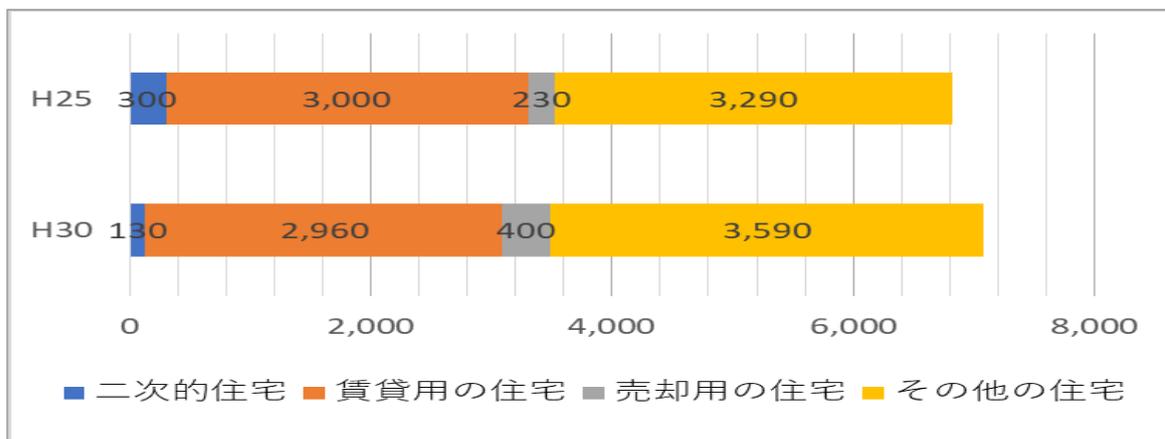


資料：市民課

【課題3 空き家問題】

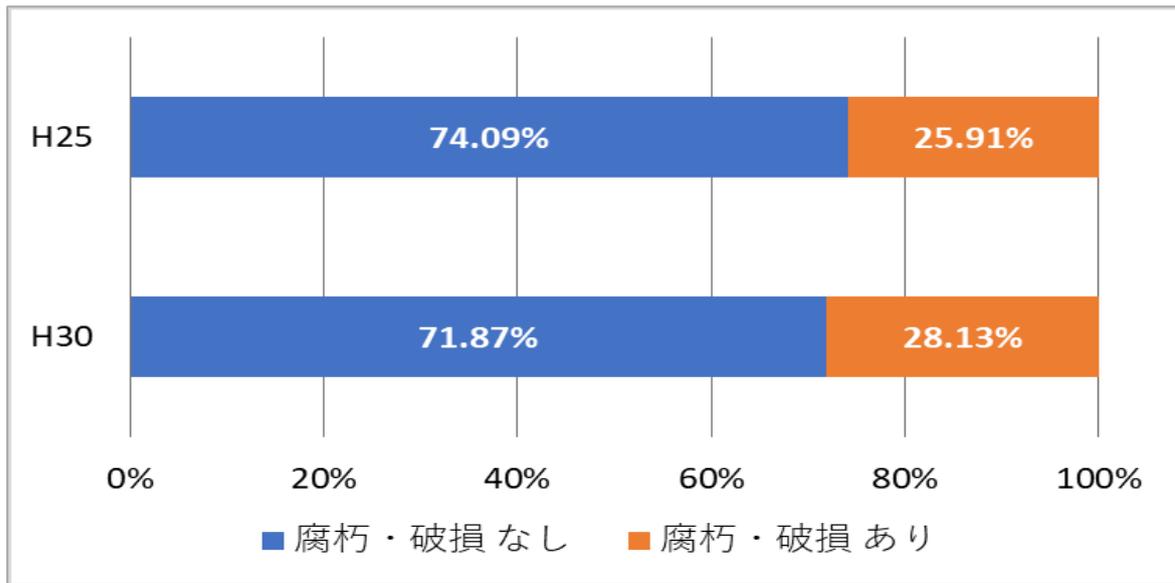
- ・住宅土地統計調査によると、市場に流通されておらず、二次的な利用もされていない「その他住宅」の割合が増加しています。(図7)
- ・「その他住宅」のうち「腐朽・破損あり」の住宅が約28%を占めています。(図8)
- ・市に寄せさせる空き家の相談件数も年々増えており、適正に管理されていない空き家が増えてきています。(図9)

図7 種類別の空き家戸数



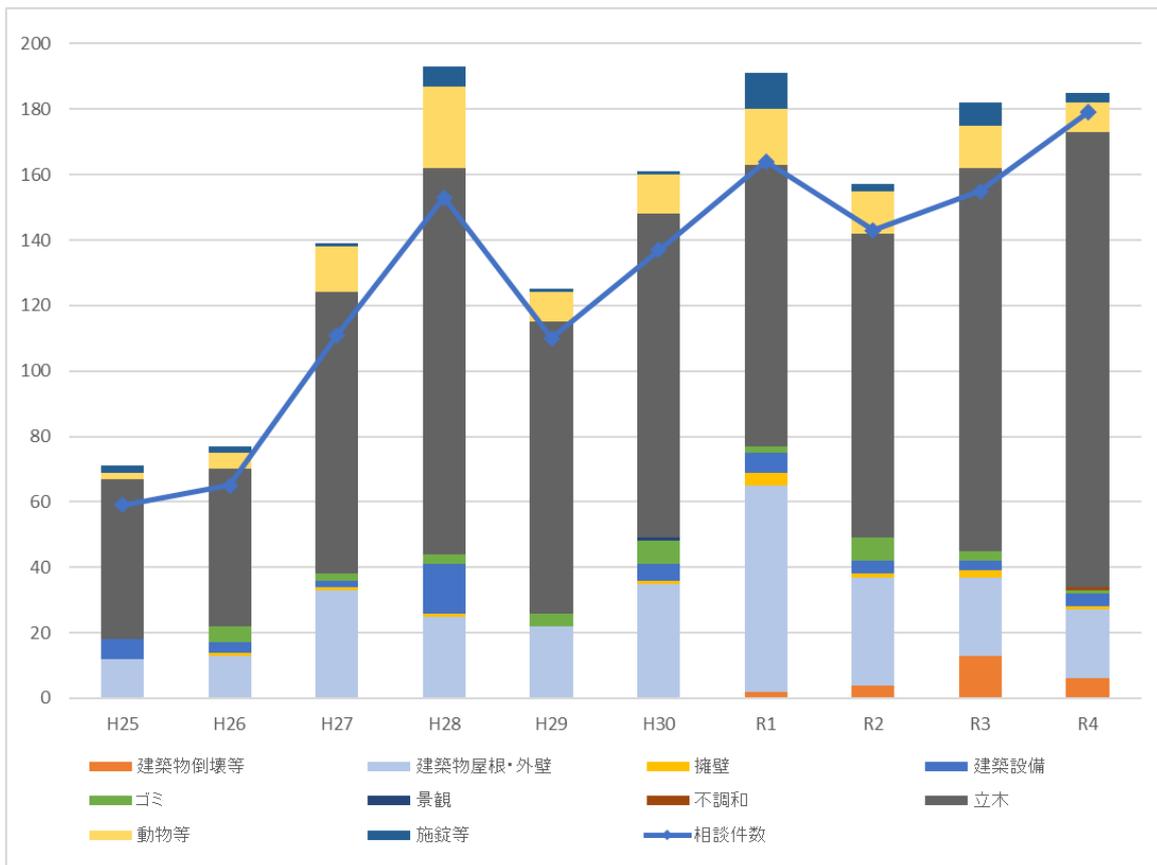
資料：住宅・土地調査

図8 種類別の空き家戸数



資料：住宅・土地調査

図9 空き家相談の件数と内容



※相談内容が複数にわたることがあるため、相談件数と相談内容は一致しない

【課題 4 住宅の老朽化の進展等】

- 築約43年（旧耐震）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10）
- 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11）
- 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12）
- 新築件数は徐々に減ってきており、既存住宅の解体件数については横ばいの状況となっています。（図13）

図10 住宅ストックの建設時期

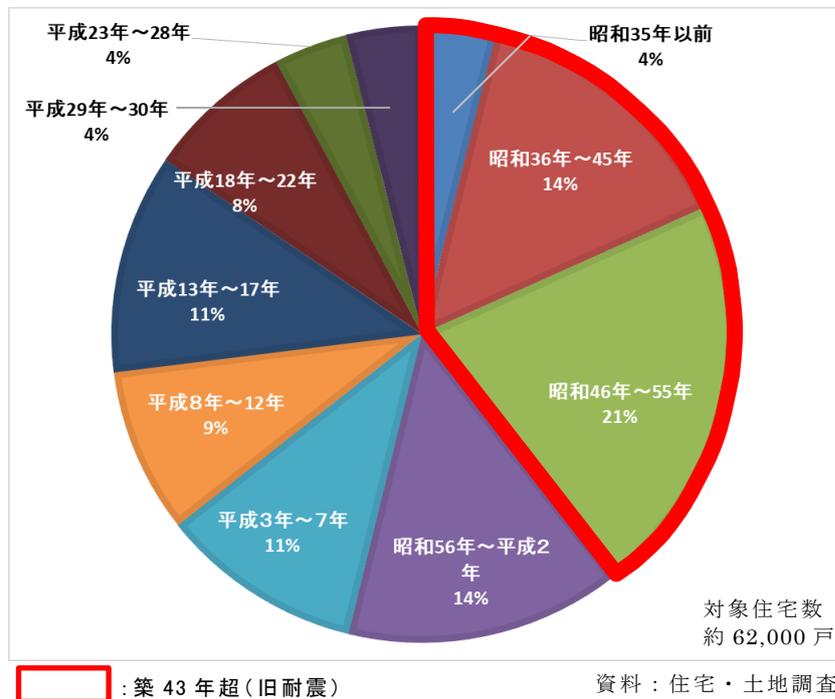


図11 高齢者世帯のうち、高齢者等のための設備を備えた住宅の割合

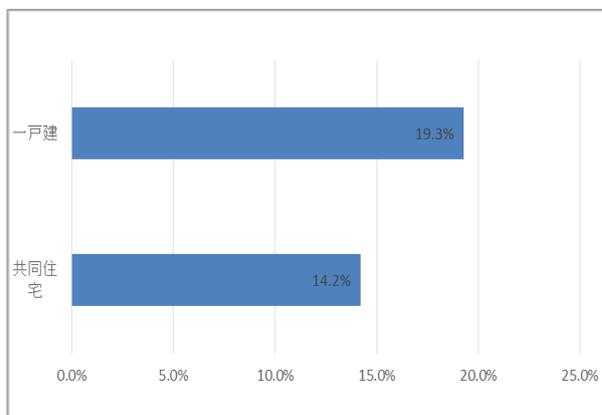


図12 住宅の耐震化の割合

【昭和56年建築基準法（耐震基準）改正】

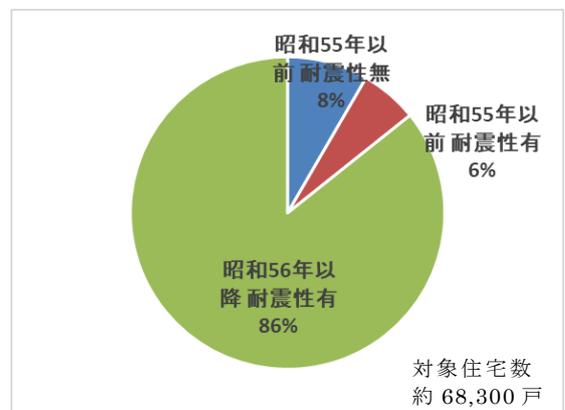
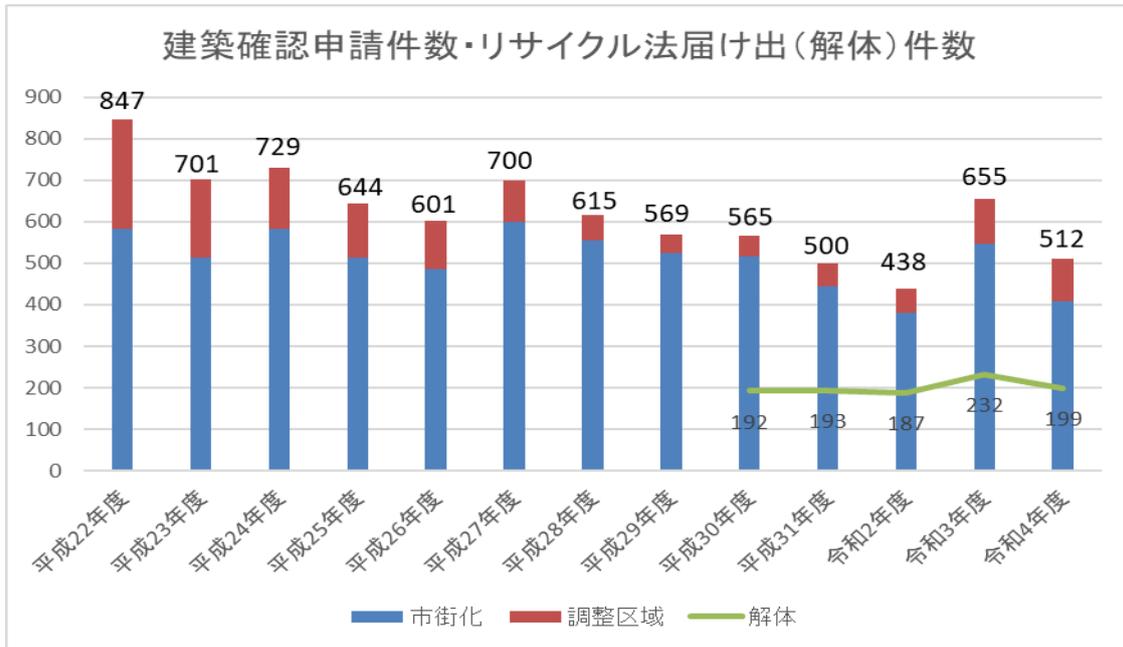


図 1 1 新築件数と解体件数

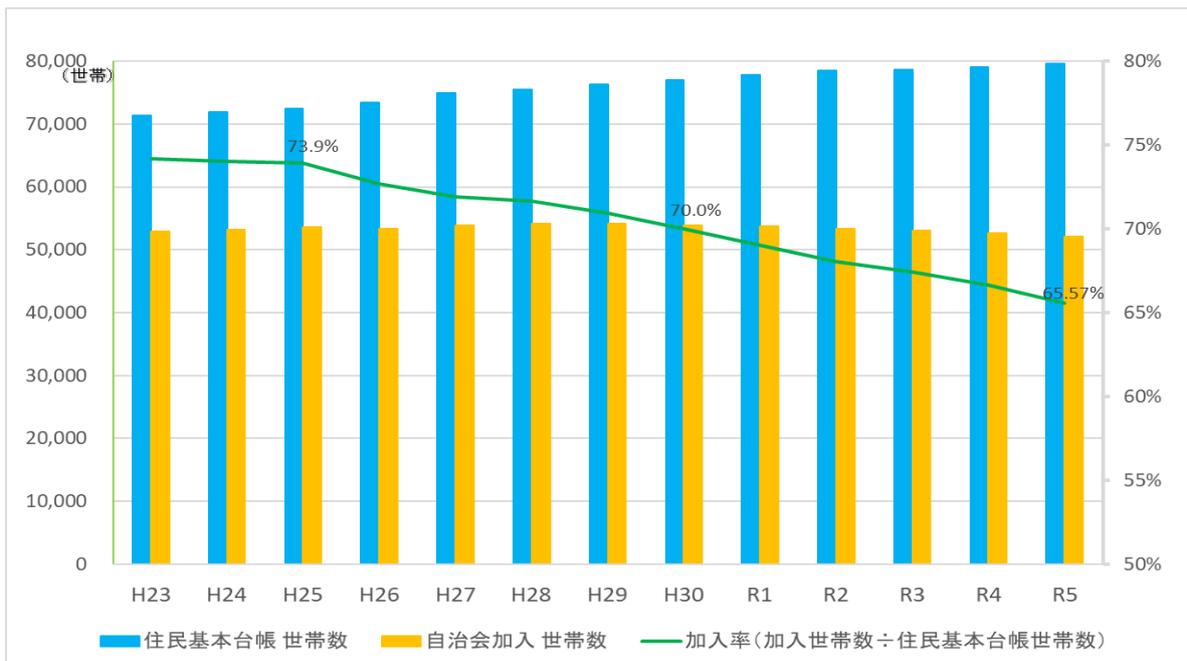


資料：建築指導課

【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。
- ・単身高齢者の増加・外国人世帯の増加等の理由から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 1 2 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13)
- ・築約43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14)

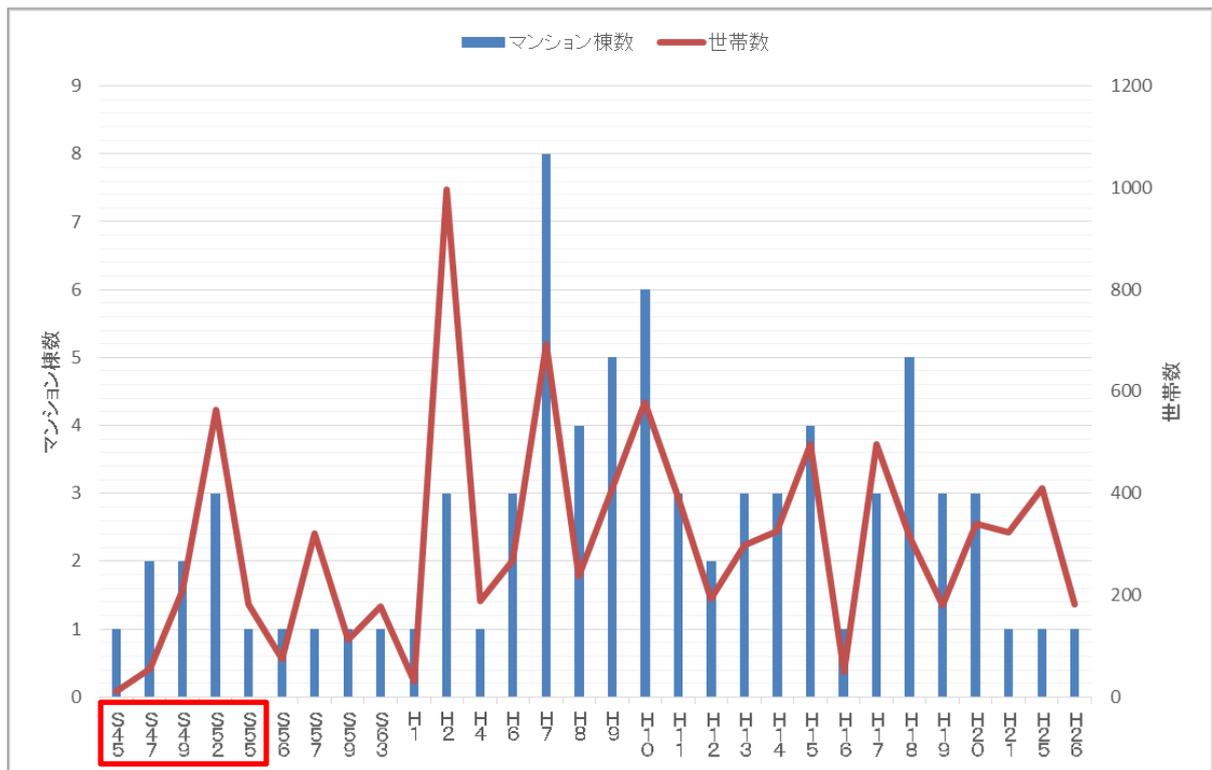
図13 開発行為・区画整理事業一覧

開発(5ha以上)	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
千成団地	千成1丁目~3丁目	S41~S53	23.9
新臼井田団地	新臼井田	S41~S41	16.7
殖産団地	上座の一部	S44~S46	18.1
ニッコー団地	南臼井台	S44~S45	6.5
松ヶ丘団地	城の一部	S45~S50	16.8
イトーピア団地	稲荷台3丁目4丁目	S45~S47	5.4
八幡台団地	八幡台1丁目~3丁目	S45~S51	26.9
根郷角栄団地	六崎の一部	S47~S49	8.3
宮前ローズタウン	宮前1丁目2丁目	S51~S55	24.5
ユウカリが丘ニュータウン・宮ノ台	ユウカリが丘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
南ユウカリが丘	南ユウカリが丘	S62~H8	15.6
柴井野団地	柴井野1丁目~7丁目	S62~H7	110.4

区画整理	字名	事業期間	面積(ha)
江原台	江原台1丁目2丁目	S49~S57	45.6
王子台	王子台1丁目、3丁目、5丁目	S48~S58	58.6
王子台	王子台2丁目、4丁目、6丁目	S49~S59	63.5
宮前	宮前3丁目	S37~S59	18.7
稲荷台	稲荷台1丁目2丁目	S48~S60	26.7
大崎台	大崎台1丁目~3丁目	S56~S63	30
春路	春路1丁目2丁目	S59~H3	12.7
西志津	西志津1丁目~3丁目	S57~H7	66.7
西ユウカリが丘	西ユウカリが丘1丁目~7丁目	H14~H25	63
寺崎	寺崎北1丁目~6丁目	H11~H27	46.3

資料：市街地整備課

図14 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43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・若者・高齢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。また、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。

2. 住宅セーフティネットの構築【課題2より】

低所得者や障害をお持ちのかたなど、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。

3. 地域コミュニティ、団地の活性化【課題5より】

外国籍の住民の増加や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。また、課題に対応するため、地域住民が主体となった取組を支援することが必要です。

4. 多様な住まいの流通促進【課題3より】

テレワークの増加や二地域居住など「新たな日常」の住まい方に適応した住宅の流通促進が必要です。

5. 脱低炭素社会に向けた良質で価値が維持する住まいづくり【課題4より】

住宅の耐震性の向上や省エネルギー化、建替えやリフォームによる質の向上等により住まいの価値の維持と、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. 空き家の予防と管理不全空き家の解消、マンションの適正管理の推進【課題3、6より】

住宅の流通促進、空き家の利活用、解体の推進等、空き家の発生を予防、抑制するための対策が必要です。また、マンションの適正な管理を推進するための仕組みづくりが必要です。

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。

—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 居住者・コミュニティからの視点

子育て・若者世帯や高齢者世帯等、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 社会環境の変化の視点

コロナ禍や DX の進展等により、テレワーク、時差出勤等、多様な働き方が浸透し、それに伴い、多様な住まい方が求められています。

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方の実現ができるよう各施策を展開して参ります。

また、関係団体と連携し、住生活産業のデジタル化に関する情報を発信するとともにその普及・啓発により市民サービスの向上を図ります。

3 住宅ストックの視点

国による2050年に温室効果ガス排出量の実質ゼロを目指すカーボンニュートラル宣言を踏まえて脱炭素社会の実現に向け、長期優良住宅や ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の良質な住まいづくりや現在の住まいの耐震化の支援ができるような施策を展開して参ります。

また、少子高齢化の進展に伴い、空き家の増加が予想されるため、発生の抑制、適正管理の促進、地域資源としての活用を基本的な方針として対策を進めてまいります。

令和4年4月に施行された「マンション管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、マンション管理計画認定制度の実施や管理組合による適正な維持管理の支援を行います。

～基本理念に向けて～

未来に希望が持てる魅力あるまちづくりを目指して

活力あふれる都市（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、未来の子供たちに「佐倉らしさ」を継承することができ佐倉に誇りを持てるように

- 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、一人ひとりが求める生き方が実現できる多様性に富んだ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、市民一体となって魅力あるある都市（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