

第4章 住宅政策上の課題

これまでみてきた「市原市の現状」と「市民ニーズの把握及び住宅市場の動向」において実施した市民や不動産関係者へのアンケートにより、把握できた本市の住宅全般に関する課題をあげ、整理します。

1. 市原市の現状から把握できる課題

(1) 人口・世帯について

- ・市全体では少子高齢化傾向は周辺都市に比べ比較的少ない状況ですが、確実に本市における高齢化率は増加しています。
- ・町会の加入率が減少傾向にあり、地域コミュニティの活力低下が懸念されます。
- ・外国人居住者が5,000人を超えており、今後も増加すると考えられます。
- ・生活保護受給者世帯が増加傾向にあります。

(2) 住宅事情について

- ・空き家率が、全国や千葉県の平均に比べ、やや高くなっています。
- ・ちはら台、辰巳台及び五井など、駅周辺の地区において共同住宅の建設が多い一方で、三和・市津・南総・加茂等の地区では、戸建て住宅の割合が高くなっています。
- ・築30年以上経過している住宅が約3割あり、適切な維持管理等が必要とされています。
- ・既存住宅の省エネルギー対策では、二重サッシの使用は増加していますが、その他の省エネルギー設備の設置率は低くなっています。
- ・耐震対策をしていない住宅が3割以上存在しており、耐震化を促進する必要があります。
- ・持家比べて借家のバリアフリー化が遅れています。

(3) 市営住宅について

- ・昭和40年代に整備された市営住宅では老朽化も進んでおり、今後の計画的な維持管理が必要です。
- ・高齢者世帯と高齢者1人世帯を合わせると3割を超えており、バリアフリーに対応した住宅が不足しています。
- ・全体として入居できる率が下がっており、入居制度の改善が望まれます。

2. 市民ニーズの把握及び住宅市場の動向から把握できる課題

1) 市民アンケートから把握できる課題

(1) 現在の住まいについて

■ 住まいについて

- ・住宅の老朽化に対する不安がある
- ・住宅の耐震性など防災性に不安がある
- ・空き巣対策など防犯性に不安がある
- ・バリアフリー化されていない

■ 居住環境などについて

- ・公共交通の利便性が悪い
- ・買い物に不便である
- ・教育施設や病院などが遠い
- ・防犯性や防災性に不安がある
- ・約4割の人が見かけている空き家の有効活用

■ リフォームや持ち家取得の不安について

- ・リフォームに関する費用などへの不安
- ・良い建築関係事業者の選び方
- ・手抜き工事など悪質業者の存在
- ・住宅に関する情報の不足
- ・住宅の性能や品質への不安

(2) 住み替えについて

- ・各年齢層の居住ニーズの多様化

(3) 少子化対策について

■ 子育てしやすい住宅・住環境の希望について

- ・防犯対策の確保
- ・シックハウス対策など健康に配慮
- ・子育てに必要な住宅の広さ
- ・子育ての支援などのサービス
- ・子どもの遊び場の確保など

(4) 老後の住まい方などについて

- ・在宅介護サービスや地域福祉の充実

(5) 地域コミュニティの形成・住民主体のまちづくりについて

- ・高齢者や児童の見守りなどの取り組みによるコミュニティの形成

(6) 今後の住宅施策について

■ 公営住宅のあり方について

- ・障がい者やひとり親世帯も含めた公営住宅への優先的な入居
- ・福祉施設と連携した公営住宅

■ 短期的に取り組むべきことについて

- ・地震などの災害に強い住まいづくり
- ・地球環境や省エネルギー省資源に配慮した住まいづくり
- ・高齢者などが安心して暮らせる住まいづくり
- ・安心して子育てできる住まいづくり

■ 長期的に取り組むべきことについて

- ・市営住宅など住宅困窮者向けの住まいの確保
- ・地域住民によるまちのルールづくり
- ・自然環境や歴史と調和した住まい・まちづくり

2) 不動産事業者ヒアリングから把握できる課題

〔市場動向全般について〕

- ・駅周辺でのインフラ整備による住宅需要の回復
- ・高齢者等の需要増に対する住環境の整備
- ・空き家の有効活用
- ・外国人の入居をめぐる対策
- ・臨海企業等の社宅減少に伴う対応

3. 課題のまとめ

これまでの課題を住宅施策の視点から捉え、次の5つに整理しました。

1 住宅の安全・安心など

(1) 住宅の安全性の確保

本市には築年数が30年を超えた住宅が多く存在しています。新耐震基準以前に建築された住宅は耐震性に問題があり、今後、耐震補強などにより耐震化を促進していくことが求められています。また、防犯対策においても住宅で可能な対応を進める必要があります。

(2) バリアフリー化への対応

これから増えていく高齢者、特に1人世帯の高齢者の居住の安定を図るためには、これまで未対応であった住宅に対しバリアフリー化を積極的に進め、転倒事故などを未然に防止していくことが求められています。

(3) 住宅が適切に維持管理できる仕組みづくり

住宅を長く使用するためには、適切な維持管理と定期的な改修工事が必要です。10年以上居住している場合はリフォームする率が高いことがアンケートからもわかっていますが、悪質業者によるトラブルも発生しており、確実に維持管理していける仕組みづくりが求められています。



住宅の安全性や質を向上させます

2 住宅をとりまく様々な環境など

(1) 安全・安心が感じられる住環境の形成

近年、相次いで起こった大規模地震などの災害により、市民の防災意識は高まり、災害に強いまちづくりが求められています。また、空き巣やひったくりなど様々な犯罪に対しても地域全体で防犯対策を進める必要があります。

(2) 魅力ある住環境の維持保全

近年分譲された住宅地域においては、良好な街並みや緑地の確保など計画的に開発された地域も多く、こうした魅力ある住環境を適切に維持していくことが重要です。



暮らしやすい住環境づくりを進めます

3. 子育て世帯や高齢者など、住宅に困窮する人の増加など

(1) 住宅セーフティネットの構築

社会の中で、自力で住宅の確保が困難な低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する人たちの居住の安定が求められています。そのためには、公的賃貸住宅を有効に活用していく必要があります。

(2) 市営住宅の適切な維持管理と更新等

本市では、平成 19 年度末時点で 930 戸の市営住宅（借上住宅含む）を管理していますが、そのうち 435 戸が昭和 40 年代に建築されており、一部建物の老朽化が進んでいます。社会状況の変化や地域の需要等を踏まえ、適切に更新・修繕を行うことが必要となります。

(3) 民間賃貸住宅における居住の安定の確保

高齢者、障がい者、子育て世帯等に対しては、入居制限を受けやすいなどの面があり、居住の安定の確保が求められています。こうした高齢者等に対応する安定した居住環境の整備を進めていくことが必要となります。



住宅セーフティネットの機能を向上させます

4. 地域でのコミュニティ活動など

(1) 地域での良好なコミュニティの形成

価値観の多様化からコミュニティの希薄化が叫ばれている一方で、いろいろな生活の場面で助け合いによって地域の様々な問題に対応することが求められています。このように、地域においては、住民どうしが安心して暮らしに必要な良好なコミュニティの形成を促進していくことが必要です。



地域のコミュニティを育成します

5. 市の特性を生かした多様な住まいづくりへの対応など

(1) 多様な住まい方を実現していく環境づくり

少子高齢化の進行に伴って、比較的早い時期に整備された住宅地では夫婦世帯や1人世帯による居住が増加しており、空き家も増加していく傾向にあります。自然環境に恵まれた地域でゆとりをもって暮らしたり、利便性の高い駅前の地域で暮らすなど、多様な住まい方ができる環境づくりが必要です。このためには、住宅市場に関するさまざまな情報を有効に活用し、民間の事業者や団体等とも協働していくことが重要となります。

(2) 市原の特性を活かしたまちづくり

本市においてまちづくりとして取り組んでいる事業や取り組む必要のある重点的なもので、特に住宅施策と関連して進めることが必要な次の3つを目標として位置付けます。

- まちなか居住の促進
- 住宅団地の活性化
- 小湊鐵道駅周辺の活性化



市の特性を活かして住まい方を工夫します