

千葉県賃貸住宅供給促進計画

令和2年3月

千葉県

目次

1	千葉県賃貸住宅供給促進計画について.....	1
	（1）計画の目的.....	1
	（2）計画の位置付け.....	1
	（3）計画の期間.....	1
2	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標.....	2
	（1）住宅確保要配慮者の範囲.....	2
	（2）賃貸住宅の供給の目標.....	3
3	住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進.....	3
4	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進.....	3
	（1）登録住宅に関する取り組み.....	3
	（2）居住支援に関する取り組み.....	4
5	住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化.....	5
6	資料編.....	6

1 千葉県賃貸住宅供給促進計画について

(1) 計画の目的

千葉県では、平成 29 年 3 月に策定した「第 3 次千葉県住生活基本計画」において、目標の一つに「住宅セーフティネットの確保」を掲げ、住宅確保要配慮者がそれぞれの特性に応じた住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅を適切に供給するとともに、民間賃貸住宅も活用した重層的なセーフティネットの構築を目指すこととしています。市場を通じて適切な住宅を確保することが困難である住宅確保要配慮者は、高齢化の進展等により今後も増加していくと考えられます。

また、県内の空き家・空き室の数は平成 25 年時点で約 36 万 7 千戸と推計されています。千葉県の人口・世帯数はこれまで増加傾向にありましたが、今後、減少していくことが予想され、空き家・空き室が増加していくことが見込まれることから、住宅ストックの有効活用を図っていくことが大きな課題となっています。

このような中、平成 29 年 10 月に「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。以下「法」という。）の一部を改正する法律が施行され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度などの新たな住宅セーフティネット制度が創設されたことから、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する施策を推進するため、千葉県賃貸住宅供給促進計画を策定します。

(2) 計画の位置付け

本計画は、「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基本的な方針（平成 29 年国土交通省告示第 965 号。）」に基づき、法第 5 条第 1 項の規定による「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として定めるものです。

また、「第 3 次千葉県住生活基本計画」を踏まえるとともに、「千葉県県営住宅長寿命化計画」との整合を図ります。

(3) 計画の期間

本計画の計画期間は、第 3 次千葉県住生活基本計画の計画期間に合わせ、2025 年度（令和 7 年度）までとし、同計画の見直しを行う際には本計画も見直しを行うこととします。

2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、法第2条第1項及び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施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「省令」という。）第3条に定める者のほか、以下のいずれかに該当する者としてします。

- ・ 海外からの引揚者
- ・ 新婚世帯
- ・ 原子爆弾被害者
- ・ 戦傷病者
- ・ 児童養護施設退所者
- ・ LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・ U I Jターンによる転入者
- ・ 住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者
- ・ 更生保護対象者その他犯罪をした者等
- ・ 令和元年房総半島台風・東日本台風及び10月25日の大雨による被災者

<参考>

(1) 法第2条第1項に定める者

- ・ 低額所得者
- ・ 発災後3年以内の被災者
- ・ 高齢者
- ・ 障害者
- ・ 高校生相当以下の子どもを養育している者

(2) 省令第3条に定める者

- ・ 外国人
- ・ 中国残留邦人
- ・ 児童虐待を受けた者
- ・ ハンセン病療養所入所者
- ・ DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・ 北朝鮮拉致被害者
- ・ 犯罪被害者
- ・ 生活困窮者
- ・ 更生保護対象者（保護観察対象者、更生緊急保護を受けている者）
- ・ 東日本大震災による被災者

(2) 賃貸住宅の供給の目標

① 公的賃貸住宅

第3次千葉県住生活基本計画で定めた公営住宅の供給目標量に基づき供給します。

<参考>第3次千葉県住生活基本計画(H28~H37)の公営住宅の供給目標量

計画期間における公営住宅の供給目標量 ^{※1}	19千戸
計画期間における公営住宅以外の活用想定 ^{※2}	32千戸

※1 公営住宅の供給目標量は、建設、建替え、既存の空き家募集等の戸数の合計とします。

※2 公営住宅以外は、都市再生機構住宅等の公的賃貸住宅の活用を想定しています。

② 登録住宅

法第8条の規定による住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(以下「登録住宅」という。)は、2025年度(令和7年度)までに1万3千戸の登録を目指します。

3 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

千葉県内の公的賃貸住宅は、平成30年度末現在で、県や市町村が管理する公営住宅等が約4万1千戸、都市再生機構賃貸住宅が約8万8千戸、住宅供給公社などが管理する賃貸住宅が約1千戸あります。また、高齢者向け優良賃貸住宅や特定優良賃貸住宅は約7百戸あり、合計で約13万1千戸となっています。

公的賃貸住宅については、第3次千葉県住生活基本計画及び千葉県県営住宅長寿命化計画に基づき、各事業主体との連携により適切な供給を図ります。

4 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進

(1) 登録住宅に関する取り組み

① 登録住宅の規模に関する基準について

空き家や空き室などの既存の民間賃貸住宅ストックを最大限活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに配慮し、省令で定める各戸の床面積の基準については、次のとおり引下げます。

・18㎡以上 ※ ただし、平成19年3月までに着工されたものである場合に限る

<参考>最低居住面積水準

千葉県住生活基本計画 (当初：平成19年3月策定)	最低居住面積水準(単身者)：25㎡
第八期住宅建設五箇年計画 (平成13年度~17年度)	最低居住水準(1人世帯の住戸面積)：18㎡

＜参考＞登録住宅の規模に関する基準

一般型	省令基準	<ul style="list-style-type: none"> ・各戸の床面積が25㎡以上 ※ 共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を設けることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては18㎡以上
	本計画による引下げ基準	<ul style="list-style-type: none"> ・各戸の床面積が18㎡以上 ※ 平成19年3月までに着工されたものである場合に限る
（シニアハウス型） 同居居住型	省令基準	<ul style="list-style-type: none"> ・各専用部分の床面積が9㎡以上 ・住宅全体の面積が15㎡×居住人数+10㎡以上
	本計画による引下げ基準	—

② 登録住宅の登録促進

賃貸人や不動産仲介業者等に対し、登録住宅に対する改修費の補助・融資制度等の経済的支援に関する情報や居住支援に関する情報の提供を行うことにより、登録住宅の登録促進を図ります。これまで県独自の制度として実施してきた「千葉県あんしん賃貸住宅」については、引き続き登録住宅への移行を働きかけます。

また、登録事業者に対して、制度の趣旨を踏まえ適切に入居管理が行われるよう指導監督を行います。

(2) 居住支援に関する取り組み

① 千葉県すまいづくり協議会居住支援部会の取り組み

千葉県すまいづくり協議会居住支援部会は、千葉県の住宅確保要配慮者居住支援協議会として、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進について協議や情報交換、作業部会の設置等を行い、連携の強化を図ります。

また、市町村に対して、引き続き千葉県すまいづくり協議会居住支援部会への参加を促すとともに、市町村における居住支援協議会の設立を支援します。

② 住宅確保要配慮者居住支援法人の指定

県は、居住支援法人の指定を法令等に基づき適切に行い、住宅確保要配慮者に対

する居住支援の充実を図ります。

また、事業報告等により、適切な業務運営を確認するとともに、必要に応じて立入検査や報告の徴収等を行い、支援業務の公正かつ適確な実施を促します。

③ 住宅扶助費の代理納付の促進

生活保護制度における住宅扶助費の代理納付制度が、被保護世帯に対する賃貸人の入居拒否感の低減に繋がると考えられることから、登録事業者に対し、法第 21 条第 1 項の規定による賃貸人による生活保護の実施機関への通知制度の周知を行います。

④ 千葉県あんしん賃貸支援事業の推進

住宅確保要配慮者の住まい探しをサポートする協力店（不動産仲介業者）等を登録し、情報提供を行う「千葉県あんしん賃貸支援事業」を引き続き推進し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援します。

5 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

民間賃貸住宅で年齢や国籍、障害等を理由とした入居制限などが行われないよう、「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」やリーフレット等を活用し、賃貸人等に対し啓発します。

6 資料編

□ 千葉県内における住宅確保要配慮者の世帯と住宅の状況

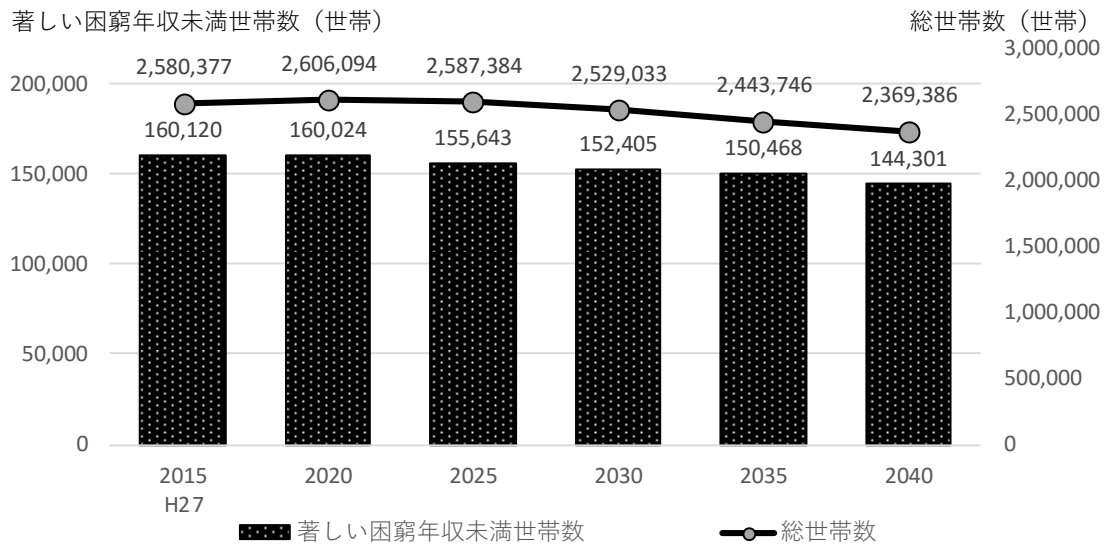


図1 総世帯数及び著しい困窮年収未満世帯の推計

資料 千葉県県営住宅長寿命化計画（計画期間：平成30年度～平成39年度）（平成31年3月）
 著しい困窮年収：公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収のこと。

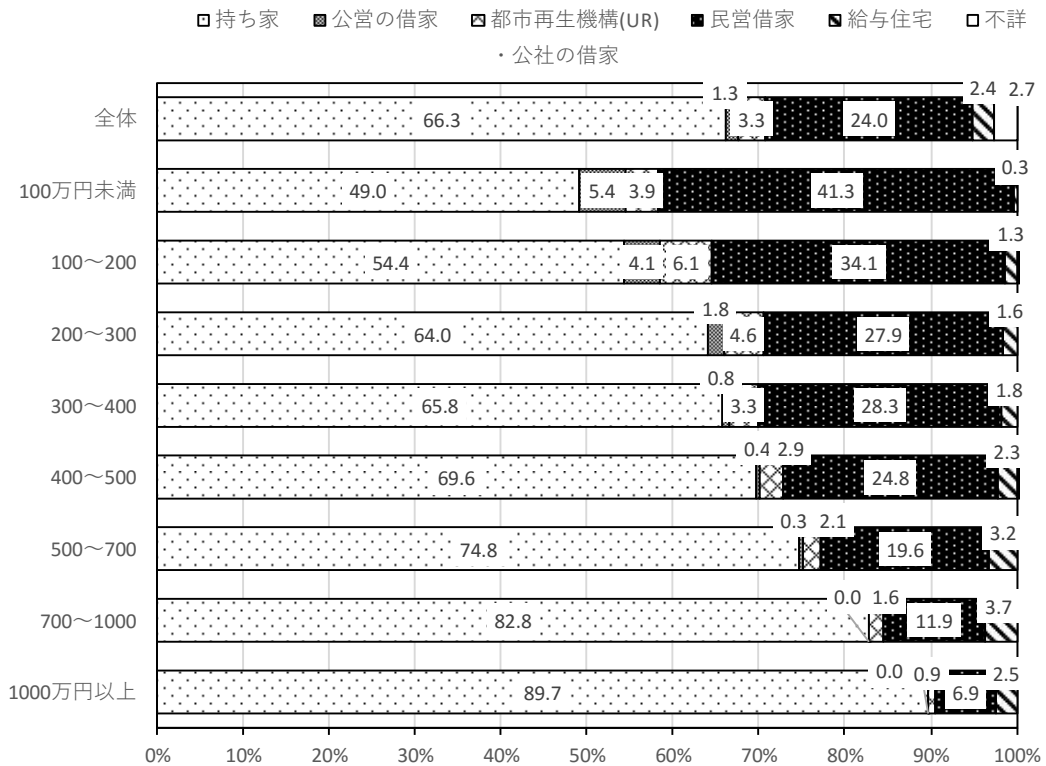


図2 収入別住宅の所有関係別比率（千葉県）

資料 平成25年住宅・土地統計調査独自集計

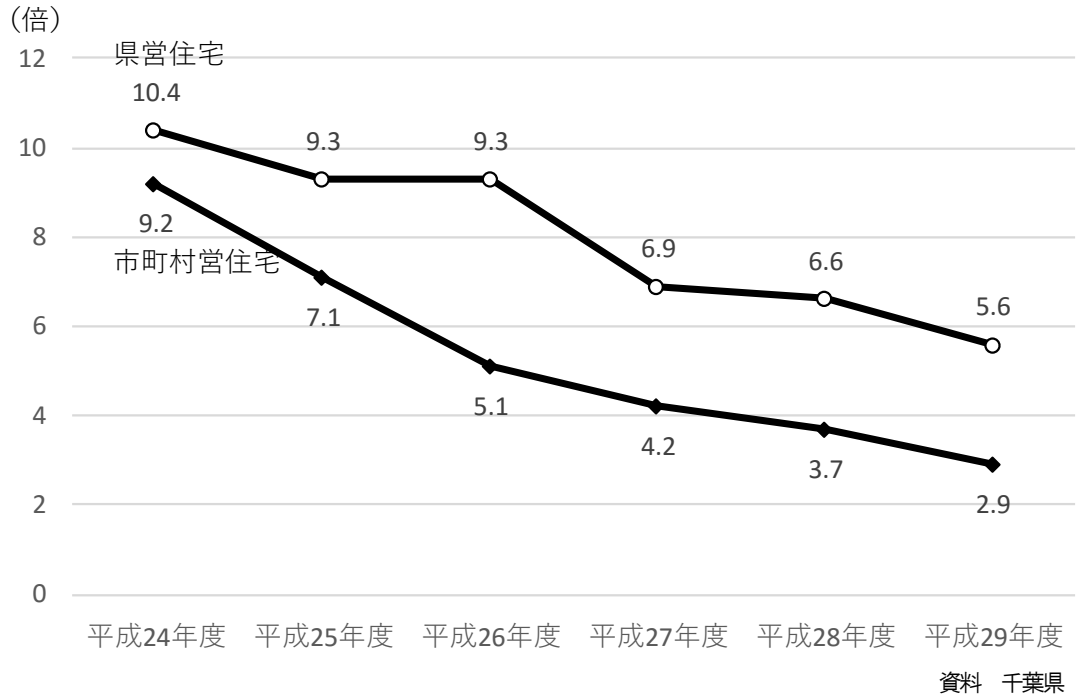


図3 県営住宅・市町村営住宅の応募倍率の推移

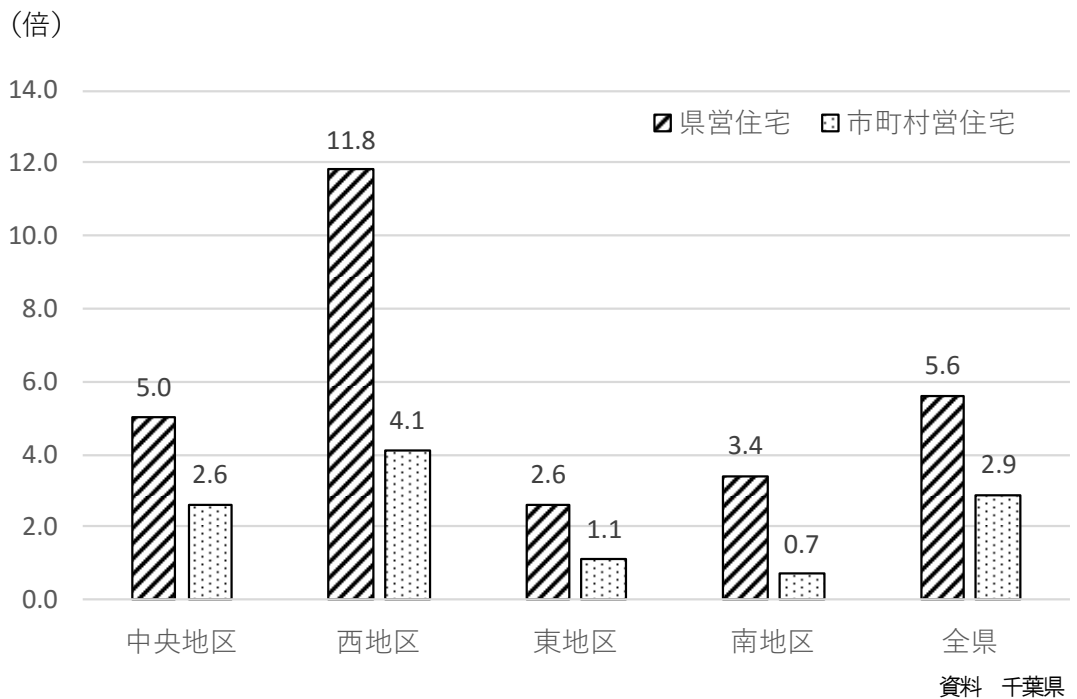
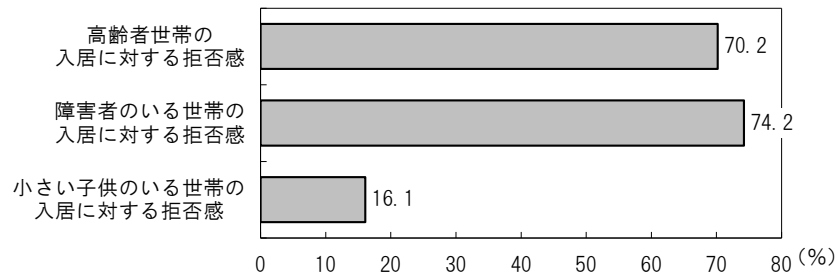


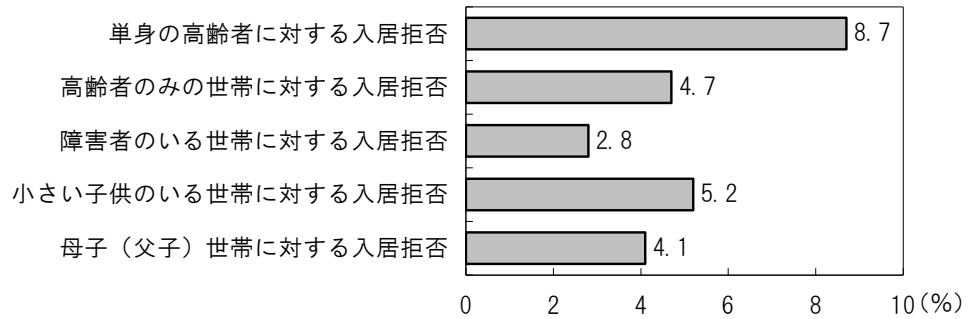
図4 県営住宅・市町村営住宅の地域別応募倍率（平成29年度）

□ 住宅確保要配慮者の入居について



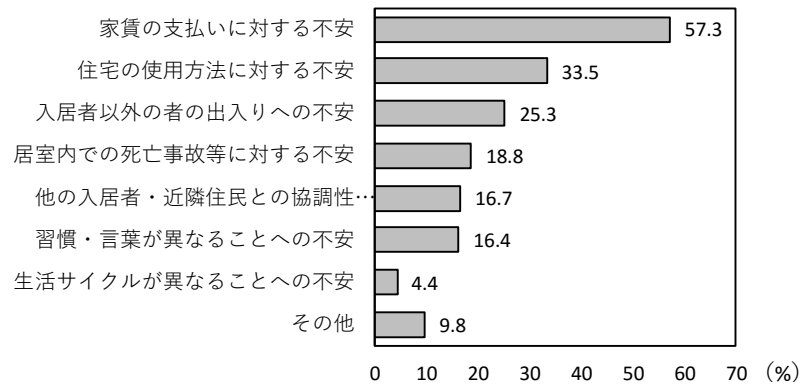
資料 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（平成27年12月調査）

図5 入居に拒否感がある賃貸人の割合（全国）



資料 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（平成27年12月調査）

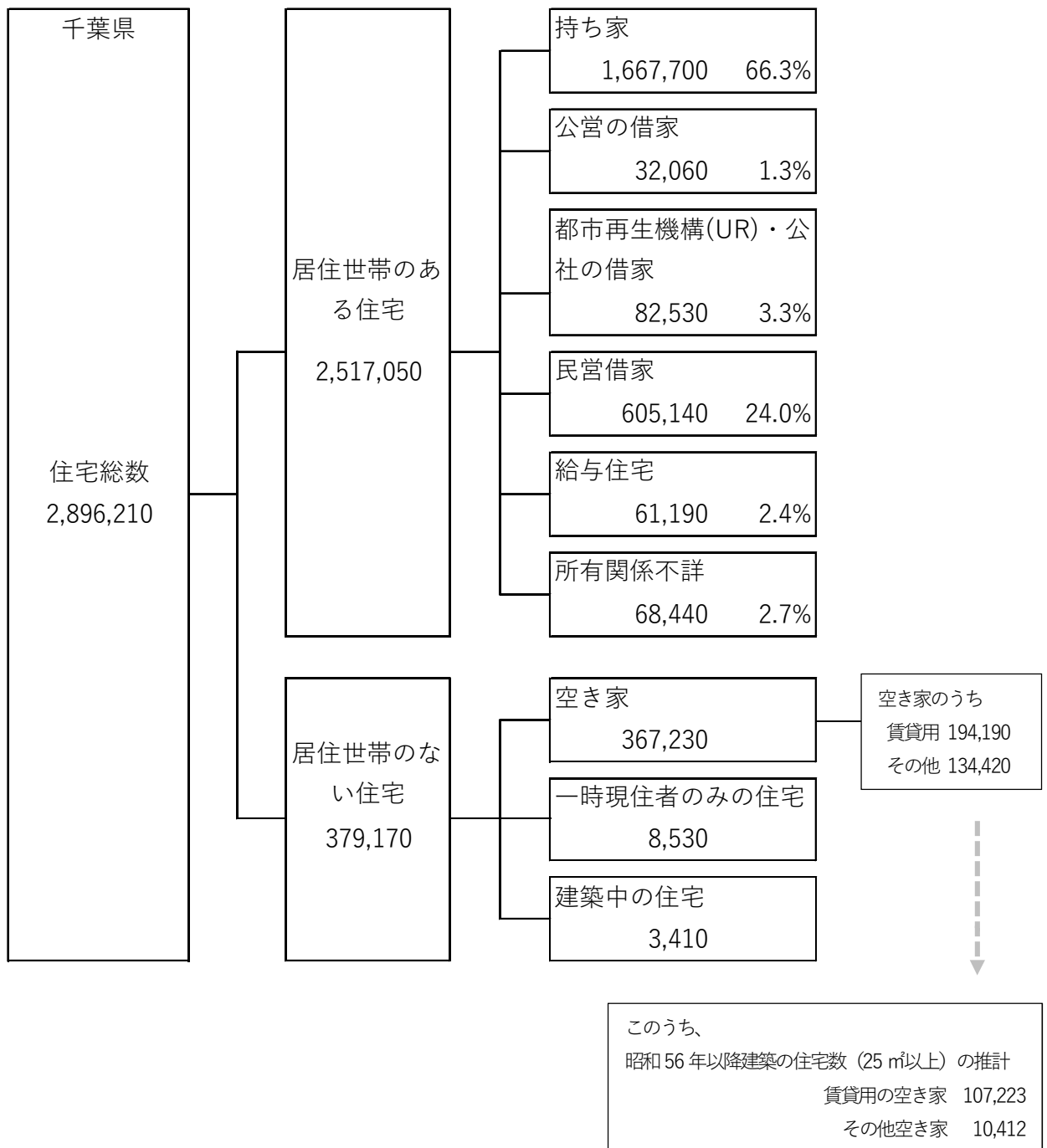
図6 入居を拒否している賃貸人の割合（全国）



資料 平成26年度家賃債務保証会社の実態調査（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）

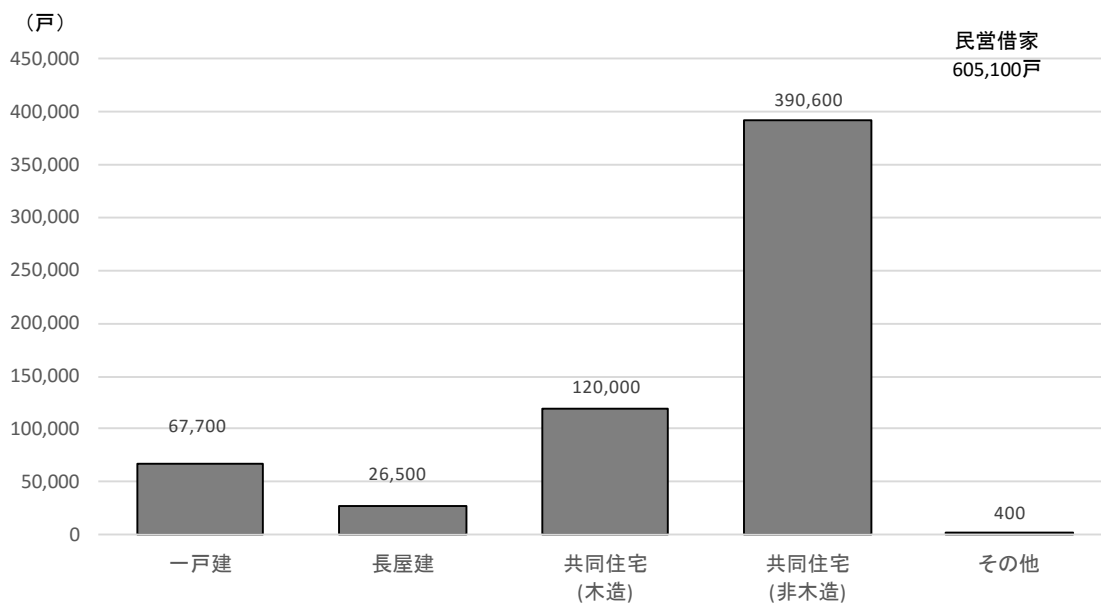
図7 入居制限する理由（全国）

□ 住宅ストックの概要



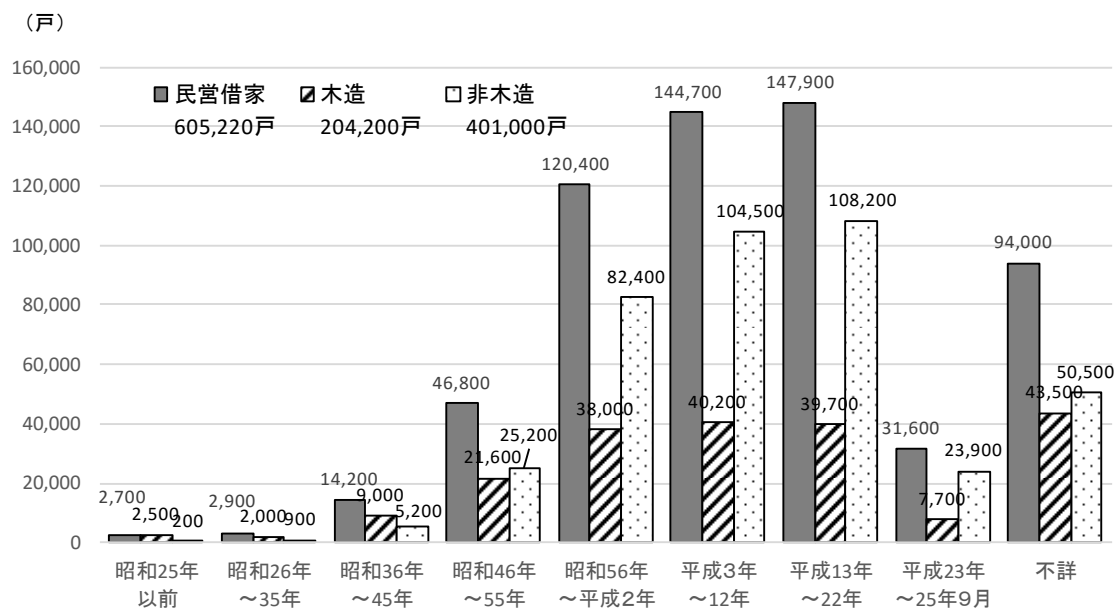
資料 平成25年住宅・土地統計調査独自集計 単位：戸

図8 千葉県の住宅ストックの概要



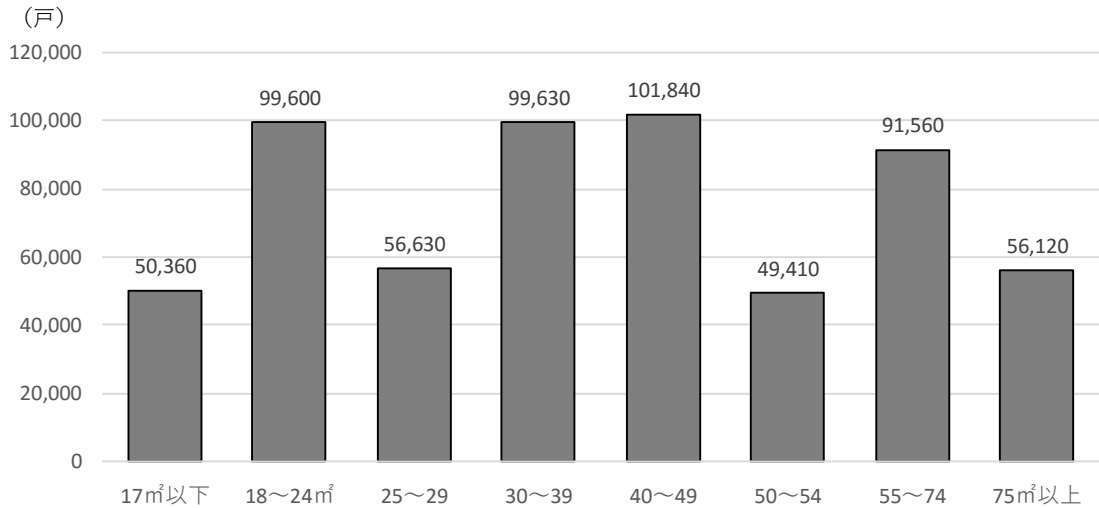
資料 平成25年住宅・土地統計調査

図9 民営借家の建て方別戸数



資料 平成25年住宅・土地統計調査

図10 民営借家の建築時期



資料 平成 25 年住宅・土地統計調査独自集計

図 1 1 面積別民間借家数

□ 適切な面積で比較的容易に入居できる家賃水準の民間借家数について

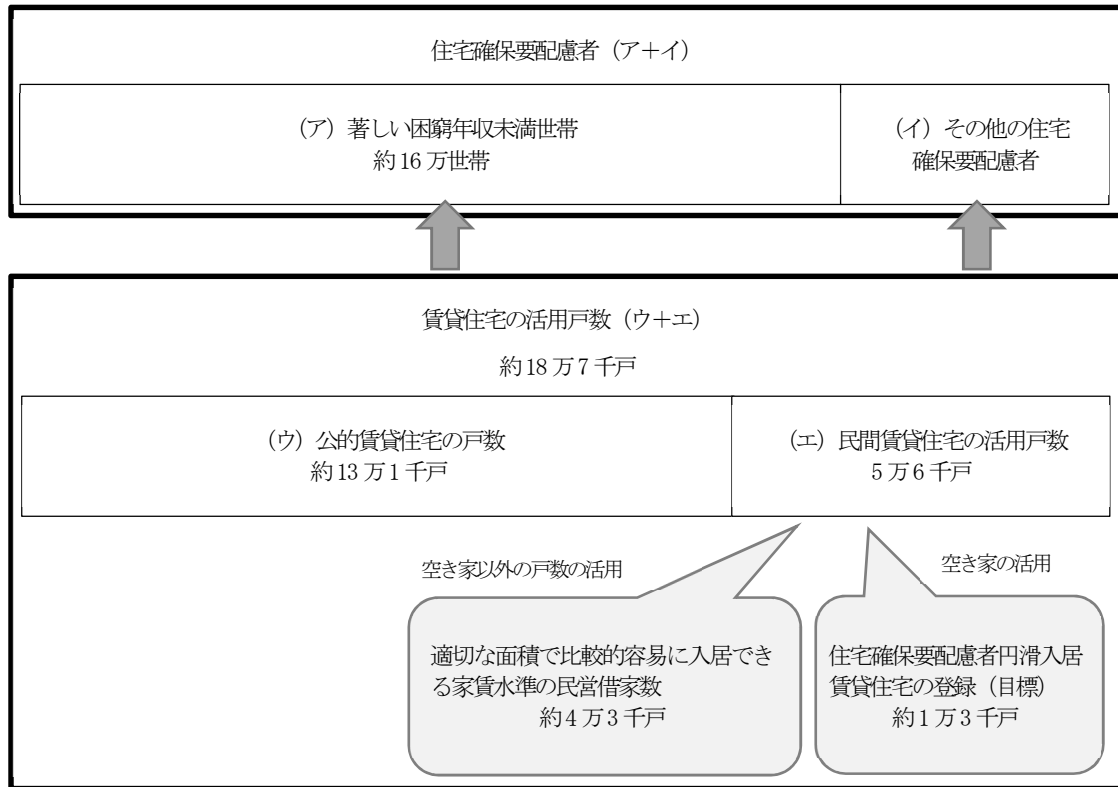
表 1 面積別・家賃別民間借家数

千葉県計	総数	0円	1円～ 1万円未満	1万円～ 2万円未満	2万円～ 3万円未満	3万円～ 4万円未満	4万円～ 5万円未満	5万円～ 6万円未満	6万円以上	不詳	網かけ部分計
民間借家 総数	605,140 (100.0%)	7,260 (1.2%)	1,860 (0.3%)	4,690 (0.8%)	13,250 (2.2%)	47,890 (7.9%)	100,010 (16.5%)	120,580 (19.9%)	286,740 (47.4%)	22,870 (3.8%)	
17㎡以下	50,360 (100.0%)	500 (1.0%)	70 (0.1%)	200 (0.4%)	3,960 (7.9%)	10,820 (21.5%)	13,340 (26.5%)	10,050 (20.0%)	8,320 (16.5%)	3,100 (6.2%)	
18～24㎡ (旧居住水準1人世帯)	99,600 (100.0%)	390 (0.4%)	180 (0.2%)	860 (0.9%)	3,470 (3.5%)	14,900 (15.0%)	28,880 (29.0%)	23,380 (23.5%)	23,320 (23.4%)	4,210 (4.2%)	4,900 (4.9%)
25～29 (1人世帯用)	56,630 (100.0%)	410 (0.7%)	110 (0.2%)	260 (0.5%)	1,180 (2.1%)	4,230 (7.5%)	11,250 (19.9%)	13,460 (23.8%)	24,600 (43.4%)	1,140 (2.0%)	1,960 (3.5%)
30～39 (2人世帯用)	99,630 (100.0%)	600 (0.6%)	450 (0.5%)	820 (0.8%)	1,480 (1.5%)	8,160 (8.2%)	22,590 (22.7%)	25,850 (25.9%)	37,750 (37.9%)	1,940 (1.9%)	11,510 (11.6%)
40～49 (3人世帯用)	101,840 (100.0%)	680 (0.7%)	300 (0.3%)	850 (0.8%)	1,050 (1.0%)	3,740 (3.7%)	13,230 (13.0%)	24,640 (24.2%)	55,790 (54.8%)	1,570 (1.5%)	6,620 (6.5%)
50～54 (4人世帯用)	49,410 (100.0%)	500 (1.0%)	230 (0.5%)	380 (0.8%)	520 (1.1%)	1,110 (2.2%)	3,350 (6.8%)	8,770 (17.7%)	33,150 (67.1%)	1,400 (2.8%)	2,740 (5.5%)
55～74 (5人・6人世帯用)	91,560 (100.0%)	1,190 (1.3%)	360 (0.4%)	720 (0.8%)	600 (0.7%)	1,990 (2.2%)	3,870 (4.2%)	9,410 (10.3%)	70,240 (76.7%)	3,170 (3.5%)	4,860 (5.3%)
75㎡以上 (7人以上世帯用)	56,120 (100.0%)	3,000 (5.3%)	160 (0.3%)	590 (1.1%)	990 (1.8%)	2,950 (5.3%)	3,510 (6.3%)	5,010 (8.9%)	33,580 (59.8%)	6,330 (11.3%)	11,200 (20.0%)
網かけ部分計		6,770	1,790	4,480	9,290	17,950	3,510				43,790

地域	民間借家数	適切な面積で比較的容易に入居できる家賃水準の民間借家数	そのうち、昭和 56 年以降に建築された民間借家数
千葉県	605,140	43,790	22,640

資料 平成 25 年住宅・土地統計調査独自集計 単位：戸

□ 住宅確保要配慮者に対する住宅供給のイメージ



(ア) 著しい困窮年収未満世帯：「図1 総世帯数及び著しい困窮年収未満世帯の推計」より

(ウ) 公的賃貸住宅の戸数：「3章 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進」のとおり

(エ) のうち

「適切な面積で比較的容易に入居できる家賃水準の民営借家数」

：「表1 面積別・家賃別民営借家数」による推計値

「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録(目標)」：本計画による登録住宅の供給目標戸数