

II 住宅施策

1. 住宅施策に関連する県計画の策定

本県では、県民の豊かな住生活の実現に向けた基本計画として「千葉県住生活基本計画」を策定しました。この計画は、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、5年ごとに見直しを行うこととしており、平成29年3月に2回目の見直しとなる「第3次千葉県住生活基本計画」を策定しました。

この「第3次千葉県住生活基本計画」をはじめ住宅政策に関する以下の計画を策定し施策の展開を推進しています。

(1) 第3次千葉県住生活基本計画

- ① **計画期間** 平成28年度から平成37年度までの10年間。
社会経済情勢等の変化に対応するため、政策評価を行い、原則として5年ごとに見直し・変更を行います。
- ② **目的**
この計画は、県民の豊かな住生活の実現に向けて、これまでの住生活施策を引き継ぎつつ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、施策の目標及び推進すべき方向性等を定め、施策を総合的かつ計画的に推進することを目的としています。
- ③ **計画の位置づけ**
この計画は、県の総合的な計画である「新 輝け！ちば元気プラン」や、「千葉県地方創生『総合戦略』」等の住生活に関連する諸画を踏まえ、住生活基本法第17条第1項の規定により定める計画です。
- ④ **理念**
県民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅や住宅地の質の向上に加え、地域コミュニティや住生活関連サービスの充実を図ることが重要であり、これを持続的に守り育てていく必要があります。
県民が、「千葉に住んでよかった」と誇りに思えるような地域社会と住まいを実現し、将来にわたって次世代にこれらを継承していけるよう、千葉県の魅力を活かした豊かな住生活づくりをみんなで進めて行くことを理念として、
「みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活」
～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～
を掲げています。
- ⑤ **施策体系**
この理念を実現するために、『総合的目標』及び施策の特性から「居住者からの視点」、「住宅ストックからの視点」、「居住環境からの視点」の3つの視点に分けて、5つの『分野別目標』を定め、施策を推進していくこととしています。

○総合目標

この計画の総合目標として「県民の豊かな住生活の実現」を目指します。

○5つの分野別目標

【居住者からの視点】

●目標1 「若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現」

若年・子育て世帯や高齢者が福祉や医療、子育てに関する適切なサービスを受け、地域において、お互いに支えあいながら、安心して暮らせる地域社会の実現を目指します。

●目標2 「住宅セーフティネットの確保」

全ての世帯が、その世帯構成に応じ、必要不可欠な住宅が確保できるような環境の構築を目指します。

【住宅ストックからの視点】

●目標3 「次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進」

県民が次世代にも承継できるような、安全で安定した生活を送ることができる良質な住宅づくりと適切に維持・管理するための環境づくりを目指します。

●目標4 「多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備」

県民がそれぞれのニーズに合わせて最適な住宅・住環境を適切に選択できるような市場環境の整備を目指します。

【居住環境からの視点】

●目標5 「良好な居住環境の形成」

県民が安心して暮らし続けられるような良好な居住環境の形成を目指します。

第3次千葉県住生活基本計画の概要

<千葉県の住生活を取り巻く現状と課題>

- 人口・世帯数が減少に転じると予想（人口 H22 約622万人⇒H37 約601万人）
- 少子・高齢化がさらに進展する（高齢者人口 H27 約162万人⇒H37 約180万人、15歳未満人口 H27 約77万人⇒H37 約65万人）
- 住宅ストック数が充足し、空き家が増加している（空き家数 H20 約36万戸⇒H25 約37万戸）
- 住宅確保要配慮者の増加が予想される（民営借家に居住する高齢者（夫婦・単身者）世帯数 H20 約3万7千世帯⇒H25 約5万2千世帯）
- 世帯のあり方が変化している（小規模化・非親族化） ○住生活関連サービスに対するニーズが多様化している
- 住まい方に対するニーズが変化している
- 計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地の再生の必要性が高まっている
- 安全・安心に対する意識が高まっている ○千葉県には多様な地域があり、課題のありようも多様である

理 念

みんなでつくろう！ 元気なちばの豊かな住生活
～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～

総合目標 「県民の豊かな住生活の実現」

重視する3つのテーマ

- 住宅や住宅地の質の向上と住生活に関わるサービスの充実による地域づくり
- 住宅確保要配慮者への重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの再構築
- 地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携による地域の活性化

(視点)

目 標

居住者からの視点

目標1：若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現

目標2：住宅セーフティネットの確保

住宅ストックからの視点

目標3：次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進

目標4：多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備

居住環境からの視点

目標5：良好な居住環境の形成



＜住生活をめぐる近年の動向＞

- 地域主権：地域主権一括法の制定（平成23年）
- サービス付き高齢者向け住宅登録制度の創設：高齢者住まい法の改正（平成23年）
- 多極ネットワーク型コンパクトシティの推進：都市再生特別措置法等の一部改正（平成26年）
- 空き家対策：空家法の制定（平成26年）
- 東京圏への人口の過度の集中の是正：まち・ひと・しごと創生法の制定（平成26年）
- その他関連法の改正：省エネ法、耐震改修促進法、マンション建替え円滑化法等

位置付け等

位置付け：県の総合的な計画である「新 輝け！ちば元気プラン」や、「千葉県地方創生『総合戦略』」などの住生活に関連する諸計画を踏まえ、住生活基本法に基づき千葉県が定める計画

計画期間：平成28年度～平成37年度

施策の方向性

- (1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり
 - (2) 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり
 - (3) 住宅地等におけるエリアマネジメントの推進
- (1) 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保
 - (2) 災害発生時の被災者に対する住宅の確保
- (1) 良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保
 - (2) 適切な維持管理とリフォームによる質の向上
 - (3) 空き家の利活用と適切な管理の推進
- (1) 既存住宅の流通の促進
 - (2) 賃貸住宅市場の環境整備
 - (3) 住まいの情報提供・相談窓口の充実
 - (4) 住生活産業の活性化と担い手の育成
- (1) 安全・安心な居住環境の形成
 - (2) 個性ある美しい住宅市街地の形成
 - (3) コンパクトな居住構造の形成

地域別の方向性

東葛湾岸ゾーン（東葛、葛南、千葉）

- ・東京都心に近接する地理的優位性を活かし、若年・子育て世帯が暮らしやすい魅力的なまちづくりの推進
- ・老朽化した大規模団地や分譲マンション、今後急増する高齢者への対応の強化 など

空港ゾーン（印旛）

- ・東京通勤圏拡大・空港隣接の優位性を活かした住まい需要への対応、ニュータウン等における地域活力の維持・向上
- ・文化遺産や環境資源等を活かしたまちづくり・景観づくりの推進 など

香取・東総ゾーン（東総）

- ・自然景観や歴史・文化などの地域資源を活用した個性的なまちづくりの推進
- ・高齢者が住み慣れた地域に住み続けるための、医療・福祉と連携した住環境整備の推進 など

圏央道ゾーン（内房～九十九里）

- ・アクアラインや圏央道による通勤・通学圏の優位性を活かしたまちづくりの推進
- ・多彩な自然環境等やレジャー等の魅力を活かした田園居住・二地域居住等の推進 など

南房総ゾーン

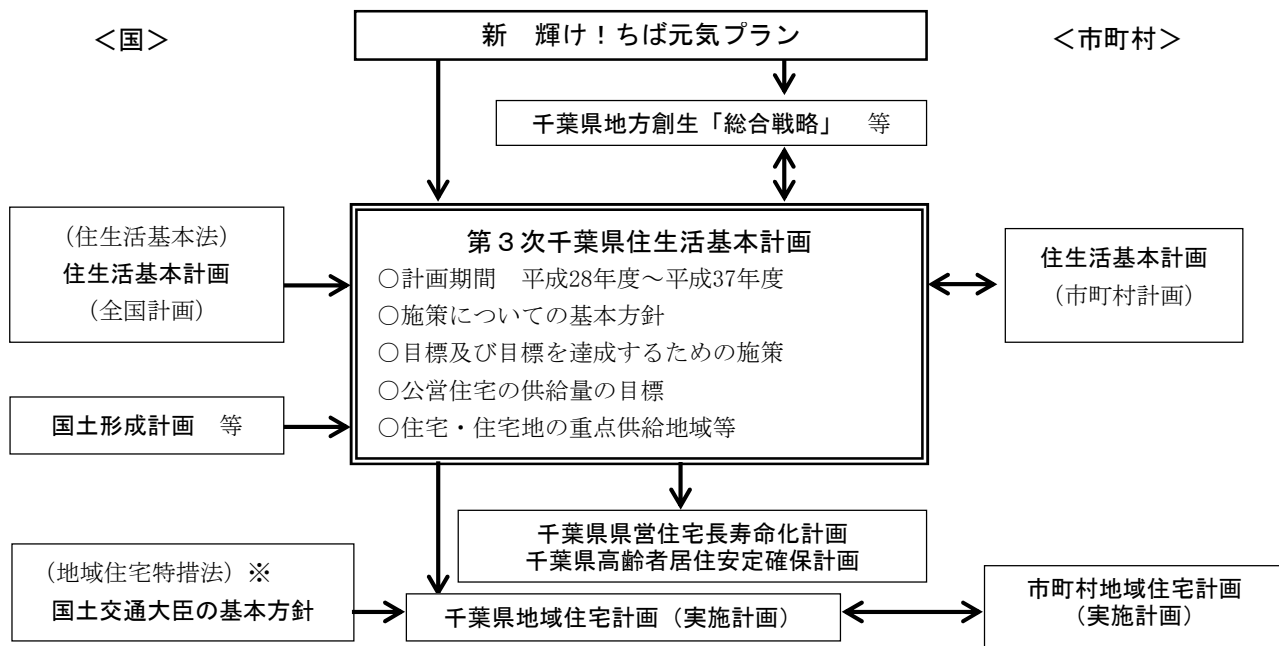
- ・先進医療施設の立地や温暖な気候を活かした高齢者が暮らしやすいまちづくりの推進
- ・移住定住を促す豊かな自然環境を活かした、多様なライフスタイルの提案 など

効果的な施策の展開

- ・地域の課題を明らかにし、地域特性や資源を活かした取り組みを展開
- ・多様な主体の参画を促し、関連分野との連携や協働による取り組みを推進

○第3次千葉県住生活基本計画の位置付け

<県>



※地域住宅特措法：地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法

○第3次千葉県住生活基本計画での成果指標一覧

	成果指標	現状	目標値
目 標 合	住生活に関する満足度 (たいへん満足、まあ満足しているの割合)	59.9% (H27)	増加を目指す
目 標 1	現在居住している地域に住み続けたい理由として、住み慣れて愛着があると回答した県民の割合	39.8% (H27)	50% (H37)
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	40.3% (H25)	50% (H37)
	高齢者 (65歳以上の者) の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	38.3% (H25)	75% (H37)
目 標 2	最低居住面積水準未達率	3.5% (H25)	早期に解消
	千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数	134店 (H27)	300店 (H37)
	目標年度における被災建築物応急危険度判定士の70歳未満の登録者数	3,272人 (H27)	4,000人 (H32)
目 標 3	住宅に対する満足度 (満足、やや満足)	72.8% (H25)	75% (H32)
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	12% (H25)	25% (H37)
	新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	84% (H25)	95% (H32)
	持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	6.1% (H25)	8% (H32)
	空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	1市町村 (H27)	おおむね8割 (H37)
目 標 4	既存住宅の流通シェア	18% (H25)	増加を目指す
	持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 (再掲)	6.1% (H25)	8% (H32)
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 (再掲)	40.3% (H25)	50% (H37)
	高齢者 (65歳以上の者) の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (再掲)	38.3% (H25)	75% (H37)
	千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数 (再掲)	134店 (H27)	300店 (H37)
目 標 5	住環境に対する満足度 (満足、まあ満足の割合)	67.8% (H25)	70% (H32)
	自主防犯団体の数	2,447団体 (H26)	増加を目指す
	景観行政団体市町村数	29市町村 (H26)	増加を目指す
の 効 果 的 な 展 開 策	市町村住生活基本計画策定市町村数	12市 (H27)	全市町村 (H37)

(2) 千葉県地域住宅計画

平成17年に制定された「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」は、地域における住宅に対する多様な需要に的確に対応するために、地方公共団体が自主性と創意工夫を生かして住宅政策を総合的に展開できるようにするための措置について定められた法律です。

この法律では、国が定めた公的賃貸住宅の整備等に関する基本的な方針に基づき、地方公共団体は、その地域の多様な需要に応じた公的賃貸住宅等についての整備目標や事業計画を内容とする「地域住宅計画」を定めることができるものとされました。さらに、国は、地域住宅計画に基づく事業等に要する経費について、平成22年度に創設された社会資本整備総合交付金の基幹事業の1つとして位置付け、住宅施策の包括的な支援が行われることとなりました。

千葉県では、平成28年3月に「千葉県地域住宅計画 第三期」を策定し、社会資本整備総合交付金を活用しながら住宅施策を総合的に推進しています。

●千葉県地域住宅計画（三期）（平成29年3月第1回変更）

- ① 計画期間 平成28年度から32年度までの5年間
- ② 計画の目標 千葉県住生活基本計画に掲げた「豊かな住生活の実現」を目指し、公営住宅の整備や民間賃貸住宅の活用を行うなど住宅セーフティネットの機能向上を図るとともに、良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進、良質な居住環境の形成、住宅市場の環境整備を行う。
- ③ 主な成果指標
 - ア 住生活に関する満足度 平成27年度従前値60%⇒平成32年度目標 増加
 - イ 既存県営住宅の更新（昭和50年以降建設住戸数／県営住宅の戸数）
平成27年度従前値66%⇒平成32年度目標値68%
 - ウ 既存県営住宅の高齢化対応改善実施率（共用階段への手摺設置率）
平成27年度従前値95%⇒平成32年度目標値100%
 - エ 市町村住生活基本計画策定市町村数 平成27年度従前値12市町村⇒平成32年度目標 増加
 - オ 空き家等対策計画策定市町村数 平成27年度従前値 1市町村⇒平成32年度目標 増加

※参考 県内の地域住宅計画の策定状況（28年度末現在）

地域住宅計画は、県（白井市、富里市、印西市との共同作成）のほか、千葉市、銚子市、市川市、船橋市、松戸市、旭市、習志野市、柏市、市原市、流山市、我孫子市、香取市、南房総市、匝瑳市、木更津市、館山市、成田市、茂原市、東金市、八街市、四街道市、鎌ヶ谷市、山武市、横芝光町、大多喜町、睦沢町、御宿町の27市町で策定されています。

(3) 県営住宅長寿命化計画

厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。このことから長期的な視点に立ち公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ることが重要となります。

県では、平成12年度に「公営住宅ストック総合活用計画」、平成17年度に「県営住宅ストック活用計画」を策定し、計画的に県営住宅の整備や維持保全を進めてきましたが、社会状況等が変化する中で計画全体の見直しが必要となったことから、長期的な視点に立ち長寿命化に資する改善をより明確にしたものとして、平成24年度に「千葉県県営住宅長寿命化計画」を策定しました。

- ① 計画期間
平成23年度から平成32年度までの10年間（策定から5年後に見直し）
- ② 計画の内容
 - ア 県営住宅ストックの状況
 - イ 県営住宅長寿命化計画の目的
 - ウ 長寿命化に関する基本方針
 - エ 計画期間
 - オ 長寿命化を図るための基本的な考え方
 - カ 県営住宅における建替事業の実施方針

キ 長寿命化のための維持管理計画

ク 団地別ストック活用方針

③ 基本方針

ア 目標管理戸数（H32年度時点[10年後]）

H23年度 19,536戸 → H32年度 約18,900戸

イ ライフサイクルコストの縮減に努める。

ウ 公営住宅法施行令で定める耐用年限まで使用することを基本とする。

エ 県内の需給バランスに基づく県営住宅の供給・管理を行う。

オ 土地を新たに取得して県営住宅を建設することを計画期間中は行わない。

カ 既に取得している県営住宅用地については地域の実情に応じて計画的に事業を推進する。

(4) 高齢者居住安定確保計画

高齢者の居住の安定確保に関する法律が平成21年に改正され、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給に関する目標などを定めた計画を策定することができるようになりました。

千葉県は、少子高齢化・長寿化の中で、高齢単身・夫婦のみ世帯の増加、要支援・要介護高齢者の増加などの状況に直面しており、高齢者に配慮された住宅を確保しやすい仕組みや、高齢者の在宅生活を支えるサービスなどの充実といった、地域包括ケアシステムの構築を進めることが重要となったことから、住宅部局と福祉部局が連携し、平成24年8月に「千葉県高齢者居住安定確保計画」を策定しました。

① 計画期間

平成24年度から平成32年度までの9年間（平成28年度改定）

② 目標及び主な施策

目標1 高齢者向け賃貸住宅や老人ホームなどの適切な供給

- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

目標2 高齢者の自立や尊厳が確保された住まいが提供される環境の整備

- ・民間賃貸住宅や空き家を活用した入居支援の推進

目標3 高齢者が安心して住み続けられる地域づくりの促進～地域包括ケアシステムの構築促進～

- ・互いに見守り支え合う安全・安心な地域づくりの推進

③ 主な成果指標

	基準年度	平成27年度	目標量
高齢者向け住宅等の割合(※1)	1.8%(H23)	2.3%(H27)	3%以上(H32)
サービス付き高齢者向け住宅の登録数	1,519戸(H23)	8,102戸(H27)	18,000戸(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	45店(H23)	134店(H27)	225店(H32)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率(※2)	35.2%(H20)	38.3%(H25)	60%(H32)

※1 高齢者向け住宅等の割合とは、「65歳以上の人口」に対する「老人ホーム(養護・軽費・有料老人ホーム)定員と高齢者向け住宅(高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング・プロジェクト、サービス付き高齢者向け住宅)入居見込数」の割合とする。

※2 一定のバリアフリー化とは、2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消をみたすものをさす。

2. 住宅の整備

(1) 公営住宅

公営住宅は、公営住宅法に基づき地方公共団体が国の補助を受けて建設、買取り又は借上げることにより住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する福祉政策的な性格をもった賃貸住宅です。

① 県営住宅の建設

昭和20年度から平成28年度までの県営住宅建設戸数（着工ベース）は25,992戸で（第1表参照）、構造別建設戸数は第2表のとおりです。

第1表 〈年度別・種別建設戸数の推移〉（着工ベース）

年度	18年度 以前	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	計
戸数	25,572 <108>	48	136	0	24	0	0	105	107	0	0	25,992 <108>

(注) くくは特公賃・内数

特公賃（特定公共賃貸住宅）とは、地方公共団体が、公営住宅と異なる世帯や所得層に対して供給する賃貸住宅です。

第2表 〈昭和20年度～平成28年度・構造別建設戸数〉（着工ベース）

構造別	木造	準耐火構造		耐火構造		計
		平家建	2階建	中層	高層	
建設戸数	3,486	273	2,910	16,168	3,155	25,992
構成比	13.4%	1.1%	11.2%	62.2%	12.1%	100%
		12.3%		74.3%		

(注) 準耐火構造：主要構造部に鉄材などの不燃性の建築材料を用いたもの等

耐火構造：主要構造部(柱、壁、床、屋根など)を鉄筋コンクリート造等の耐火構造としたもの

中層：地上3階建以上5階建以下

高層：地上6階建以上

② 県営住宅の改善

県では、平成12年度に「千葉県公営住宅ストック総合活用計画」、平成17年度に「県営住宅ストック活用計画」を策定し、県営住宅のストック改善を行ってきましたが、平成24年度に「県営住宅ストック活用計画」を発展的に見直した「千葉県県営住宅長寿命化計画」を策定し、適切な修繕及び改善事業を実施し、可能な限り耐用年限まで既存ストックを活用することとしています。

具体的には以下の事業を進めています。

- ・既存住宅の屋上断熱防水・外壁改修による建物の長寿命化（第3・4表参照）
- ・台所・浴室等水回りの改修とともに、玄関のインターホンの設置、居室の床の段差解消などを併せて行う住居改善事業（第5表参照）
- ・高齢者対応の共用階段への手摺の設置（第6表参照）

第3表 〈屋上断熱防水改修実績表〉

年度	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	計
団地数	0	1	4	7	11	6	6	6	11	3	4	7	66
戸数	0	80	790	1,044	1,410	464	446	499	928	160	207	498	6,526

(注)複数年度において実施された団地については年度毎に1団地として実績計上している。

第4表 〈外壁改修実績表〉

年度	17年度 以前	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	計
団地数	21	13	12	15	9	9	6	4	4	5	3	4	105
戸数	2,031	1,292	1,086	1,143	1,039	1,094	616	300	594	227	194	414	10,030

(注)複数年度において実施された団地については年度毎に1団地として実績計上している。

第5表 〈住居改善事業実績表〉

(単位:戸)

年度 団地名	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	計
我孫子新木	50	75				1					126
佐倉石川		56	183	59		1					299
辰巳台西					23		53	24			100
菊間第二					65		35	25			125
北子安					34		52	27			113
計	50	131	183	59	122	2	140	76	0	0	763

第6表 〈階段手摺設置実績表〉

年度	17年 度以前	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	計
団地 数	83	2	2	14	0	0	2	1	9	5	3	1	122
戸数	10,442	182	122	1,792	0	0	210	120	672	642	134	107	14,423

(注)複数年度において実施された団地については年度毎に1団地として実績計上している。

③ 市町村営住宅の建設

昭和26年度から平成28年度まで市町村営住宅建設戸数は47市町村で第7表のとおり28,790戸が建設され、構造別建設戸数は第8表のとおりです。また、平成28年度の事業主体別建設戸数は第9表のとおりです。

第7表 〈年度別建設戸数の推移〉

(単位:戸)

年 度	17年度 以前	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	計
戸 数	(936) 27,917	(30) 308	(40) 42	(25) 84		(35) 57		(10) 10	(20) 246	(15) 15	(10) 10	(10) 78	(1,131) 28,790

※()内は借上、買取の内数。着工ベース。

第8表 〈昭和26年度～平成28年度構造別建設戸数〉

(単位:戸)

構 造	木 造	準耐火構造		耐火構造			計
		平屋建	2階建	低層	中層	高層	
戸 数	6,372	3,116	(30) 3,535	(24) 115	(725) 12,718	(352) 2,934	(1,131) 28,790
構 成 比	22.1%	10.8%	12.3%	0.4%	44.2%	10.2%	100.0%

(注) 低層:平屋建又は2階建

※()内は借上、買取の内数

中層:地上3階建以上5階建以上

高層:地上6階建以上

第9表 〈平成28年度事業主体別建設戸数〉

(単位:戸)

	木造	準二	低耐	中耐	高耐	計
千葉市	0	0	0	68	0	68
船橋市	0	0	0	0	10	10

(注) 準二:準耐火構造二階建

※船橋市の10戸は借上げによる

低耐:低層(平屋又は二階建)耐火構造

中耐:中層(地上3階建以上5階建以下)耐火構造

高耐:高層(地上6階建以上)耐火構造

耐火構造:主要構造部(柱、壁、床、屋根など)を鉄筋コンクリート造等の耐火構造としたもの

準耐火構造:主要構造部に鉄材などの不燃性の建築材料を用いたもの等

④ シルバーハウジング・特定目的住宅の建設

今後増大すると考えられる高齢者単身・夫婦世帯が、自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、福祉施策との連携のもとにシルバーハウジングを建設しています。

また、公営住宅のうち、特定目的公営住宅として母子世帯向公営住宅、老人世帯向公営住宅、心身障害者向公営住宅などを建設しており、特定の入居者が優先的に入居できるように配慮しています。(第10表参照)

第10表 〈シルバーハウジングと特定目的住宅建設戸数〉

(単位:戸)

シルバーハウジング			特定目的住宅						計
県	市町村	計	県	市町村				小計	
			身障	母子	老人	身障	その他		
52(2)	80	132(2)	55	356	624	266	480	1,726	1,781

(注) 身障:心身障害者世帯向住宅

※()内は、ライフサポートアドバイザー用の住戸の内数

母子:母子世帯向住宅

老人:老人世帯向住宅

その他:農・山・漁村向集合住宅等

(2) 特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅制度は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者等に居住環境が良好な賃貸住宅を供給するものです。知事(平成24年4月以降、市の区域における住宅は市長)は、本住宅の整備及び管理をしようとする者の申請により認定を行います。(第11表参照)

認定されると法に従った建設補助、家賃減額補助の助成を受けられます。

① おもな整備基準

ア 規模:50㎡以上125㎡以下

イ 構造:耐火構造、準耐火構造

ウ 駐車場:各住戸1台分以上

② 供給方式

ア 借上方式(民間の土地所有者等により建設された住宅を、千葉県住宅供給公社または民間指定法人等が借上げて管理するもの)

イ 管理受託方式(民間の土地所有者等により建設された住宅を、千葉県住宅供給公社または民間指定法人等が受託して管理するもの)

③ 助成内容(家賃に対する補助)

ア 家賃と入居者負担額の差額を補助

イ 入居者負担額.....国が定める所定の方法で算出した額(所得に応じて変化。また、毎年3.5%上昇する)。実際に入居者が支払う金額。

④ 入居者資格

ア 次の a から c までのいずれかに該当すること。

ただし、入居を募集したにもかかわらず3ヶ月以上入居者がいない場合は、この限りでない。

- a 現に同居し、又は同居しようとする親族（事実婚や婚姻の予定者を含む。以下同じ。）があること。
- b 将来において親族との同居が見込まれること。
- c 勤務の状況等により親族との同居が困難と認められること。

イ 知事の定める収入基準を満たしている者

- a 200,000円以上 322,000円以下（原則階層）収入分位25%～50%

ただし、以下の場合は下限の緩和措置がある

- ・18才未満の子がある場合 123,000円以上（収入分位15%～）
- ・主たる収入者が45歳未満である場合 139,000円以上（収入分位20%～）
- ・所得の上昇が見込まれる場合 158,000円以上（収入分位25%～）

- b 322,000円を超え601,000円以下（裁量階層）収入分位50%～80%

ウ 自ら居住するために住宅を必要としている者

第11表 〈特定優良賃貸住宅認定実績（地域特別賃貸住宅含む）〉

（単位：戸）

種 別	H3~9年度	H 10年度	H 11年度	H 12年度	H 13年度	H 14年度	計	
千葉県認定分	(375) 4,034	753	278	202	220	284	(375) 5,771	
管理者 別内訳	県公社	(375) 2,243	263	78	0	0	20	(375) 2,604
	J A	360	84	0	0	0	0	444
	民間	1,431	406	200	202	220	264	2,723
千葉市認定分	(108) 1,150	88	0	0	0	0	(108) 1,238	
管理者 別内訳	市公社	(108) 1,091	48	0	0	0	0	(108) 1,139
	J A	35	0	0	0	0	0	35
	民間	24	40	0	0	0	0	64
千葉県内合計	(483) 5,184	841	278	202	220	284	(483) 7,009	

(注) 1.実績は、供給計画の認定ベースである。

2.()書きは、(旧)地域特別賃貸住宅制度要綱による地域特別賃貸住宅(B型)で内数を示す。

3.管理者別内訳欄の略称は、次のとおり。

(県公社)：千葉県住宅供給公社

(J A)：全国農業協同組合連合会 千葉県本部

(民間)：民間指定法人

(市公社)：千葉市住宅供給公社

4.H15年度以降、新規の認定は行っていない。

5.H24年度以降、市の区域における住宅の供給計画の認定(変更を含む)権限は市長へ委譲されている。

(3) 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、バリアフリー構造を有するなど、良好な居住環境を備えた高齢者向け優良賃貸住宅を供給するものです。知事は、本住宅の整備及び管理をしようとする者の申請により認定を行いました。(第12表、第13表参照)

制度は平成23年10月20日の法律の改正に伴い廃止されましたが、既に認定された住宅については、経過措置で管理期間中の家賃減額補助を受けられます。

① 制度廃止前の整備基準（抜粋）

- ア 戸数：5戸以上
- イ 規模：高齢者単身世帯 25㎡以上 夫婦世帯 29㎡以上
- ウ 構造：耐火構造、準耐火構造
- エ 駐車場：高齢者世帯戸数の1割程度
- オ 設備：緊急時通報装置

② 供給方式

- ア 借上方式（民間の土地所有者等により整備された住宅を、民間管理会社等が借上げて管理するもの）
- イ 管理受託方式（民間の土地所有者等により整備された住宅を、民間管理会社等が受託して管理するもの）

③ 助成内容

- ア 整備費に対する補助（制度廃止前） 民間主体が整備...共用部分等整備費の2/3（国1/3、地方1/3）
- イ 家賃に対する補助
 - ・家賃と入居者負担額の差額を補助
（原則階層：収入分位 0～25%以下）（裁量階層：収入分位25～40%以下） 共に、国1/2、地方1/2
 - ・期間 15年
 - ・入居者負担額...所定の方法で算出した額（所得に応じた負担）

④ 入居者資格

- ア 入居者が60歳以上で、同居者がいる場合は、配偶者若しくは60歳以上の親族又は特別の事情により同居することが必要と認められる者（収入制限なし）
- イ 入居者及び同居者が、入居時において自立した生活を営むことができること(同居者の支援により日常生活を営むことができる者も可)
- ウ 自ら居住するために住居を必要としている者
- エ 申込時に千葉県内に在住していること

第12表 〈高齢者向け優良賃貸住宅認定実績〉

(単位:戸)

種 別		H14年度	H 15年度	H 18年度	計
千葉県認定分		36	16	20	72
補助主体別内訳	千葉県	36	0	0	36
	市町村	0	16	20	36

(注) 1.実績は供給計画の認定ベースである。

2.平成15年度以降は地域の福祉施策に精通した市町村が補助主体となり事業を推進

第13表 〈千葉県高齢者向け優良賃貸住宅一覧〉

平成29年4月1日現在

団地名	所在地	管理戸数 (高優賃貸戸数)	管理開始年月	最寄駅	管理者	補助主体
ジュネス北国分	市川市堀之内3-25-17	19 (14)	平成15年12月	北総鉄道北国分駅徒歩2分	(株)アービック	千葉県
アドサム船橋壱番館	船橋市宮本2-8-5	30 (22)	平成16年2月	京成線大神宮下駅徒歩3分	(株)アービック	千葉県
マンション泉	旭市蛇園2516-4	22 (16)	平成16年3月	総武本線飯岡駅徒歩30分	(福)愛仁会	旭市
サウスコート・スカイ	市川市市川南4-2-20	27 (20)	平成19年4月	総武線市川駅徒歩10分	(株)アービック	市川市

(4) 千葉県住宅供給公社の住宅

千葉県住宅供給公社は、住宅を必要とする勤労者に、居住環境のよい集団住宅や、宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

その主な業務は、宅地分譲事業及び賃貸住宅管理事業です。県は、この事業を促進するため、賃貸住宅の建設費の一部資金の貸付を行っています。

昭和28年1月の設立からこれまでに分譲住宅等について、多くの供給実績があります。(第14表参照)

なお、平成28年度には、宅地分譲が24区画ありました。

《住宅の種類》

積立分譲住宅：一定の期間内において一定の金額を定期的に積み立てて期間満了後、この積立金を譲渡代金に充当し住宅を譲渡する方法

分譲住宅：契約時に頭金、引き渡し時に残金を支払い、住宅を譲渡する方法

宅地分譲：一戸建て独立住宅用地として、一定期間内に建築着工し、一定の期間内に入居することができる方に対して分譲する宅地

賃貸住宅：公営住宅の入居資格要件を超える収入階層を対象とした賃貸住宅で、一定の収入以上の者が対象となる

第14表 〈千葉県住宅供給公社の平成26年度までの分譲住宅等建設実績〉

(単位:戸、区画)

区 分	積立分譲住宅	分譲住宅	宅地分譲	賃貸住宅
実 績	9,850	17,248	5,747 (329筆)	1,391

()は外数で未造成事業用地等

(5) 独立行政法人都市再生機構（旧都市基盤整備公団）の住宅

独立行政法人都市再生機構（旧都市基盤整備公団）は、前身である日本住宅公団設立以降、60年にわたり、それぞれの時代の住宅ニーズに合わせた良好な居住環境を提供するため、大都市地域を中心に賃貸住宅及び分譲住宅を建設してきました。平成16年7月に都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市整備部門が一つとなり独立行政法人都市再生機構が発足し、美しく安全で快適なまちづくりをプロデュースすることを使命として、国家的な重要課題である「都市再生の実現」に積極的に取り組んでいます。

賃貸住宅業務においては、バリアフリー化、リニューアル、屋外環境の整備などにより良質な賃貸住宅ストックの適切な維持保全を行うとともに、地域生活拠点の整備と併せた建替事業を実施し、都心居住の推進や高齢者居住の安定確保、子育て環境の整備等、住宅政策上の課題への対応を進めています。また、民間供給支援型賃貸住宅制度により、民間事業者による良質な賃貸住宅の供給を支援しています。

なお、分譲住宅業務及び特定分譲住宅業務は撤退しています。(第15表参照)

第15表 〈独立行政法人都市再生機構（旧都市基盤整備公団）の建設実績の推移〉

(単位:戸数)

年 度	H 14	H 15	H 16	H 17	H 18	H 19	H 20	H 21	H 22	H 23	H 24	H 25	H 26	H27	H28
賃 貸 住 宅	697	440	0	220	931	278	0	525	0	0	220	220	220	0	357
分 譲 住 宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃 貸 ・ 分 譲 計	697	440	0	220	931	278	0	525	0	0	220	220	220	0	357
特 定 分 譲 住 宅	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合 計	752	440	0	220	931	278	0	525	0	0	220	220	220	0	357

※発注ベース

(6) 雇用促進住宅

独立行政法人 高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置し、一般財団法人 SK 総合住宅サービス協会が運営管理を担っていましたが、平成29年11月1日付で譲渡・廃止されました。

(7) 住宅金融公庫から住宅金融支援機構への移行

住宅金融公庫は、住宅金融公庫法に基づき昭和25年に設立された住宅金融専門の政府金融機関です。公庫は、平成19年4月1日より、独立行政法人 住宅金融支援機構となり、主な業務が、直接融資から証券化支援業務（いわゆる、通称「フラット35」）に移行しています。

県内で建設される住宅の約6.7%（うち分譲住宅の約13.6%）が、機構の融資を利用しており、利子補給事業や、地方公共団体の施策住宅に対する加算制度を通じた連携が図られていました。

県では、機構と業務委託契約を結び、災害復興住宅融資等の設計審査及び現場審査を行っています。なお、これらの業務について住民サービスの向上を図るため、一部を市に再委託しています（第16表参照）。

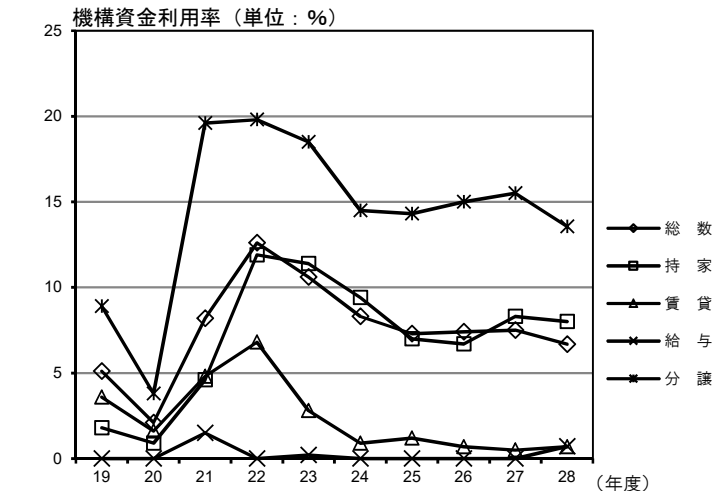
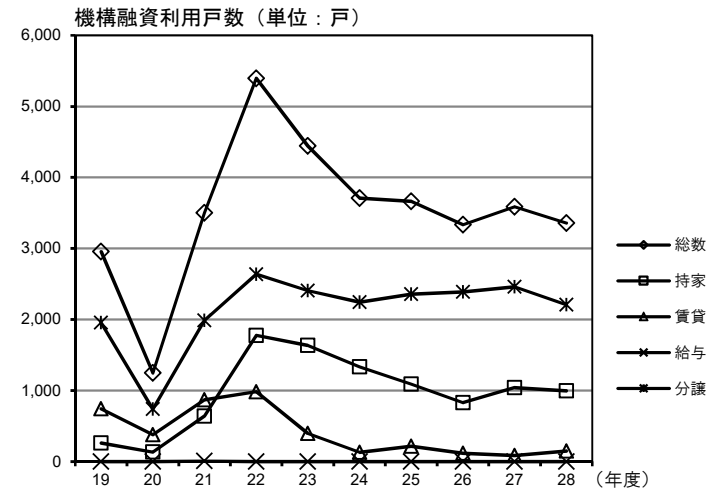
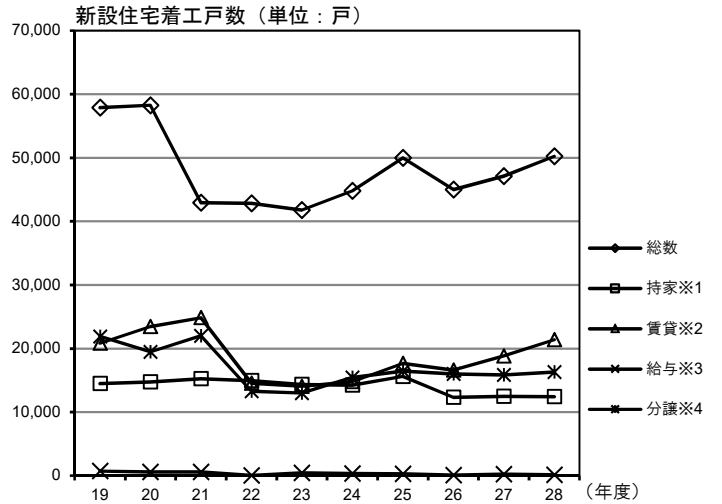
第16表〈県内新設住宅戸数と機構融資利用戸数及び利用率〉

項目	新設住宅着工戸数（単位：戸）				
	総数	持家※1	賃貸※2	給与※3	分譲※4
19年度	57,918	14,506	20,814	727	21,871
20年度	58,266	14,742	23,434	614	19,476
21年度	42,920	15,271	24,852	619	22,003
22年度	42,837	14,948	14,537	66	13,286
23年度	41,783	14,319	14,050	419	12,995
24年度	44,807	14,236	14,786	322	15,463
25年度	49,986	15,609	17,647	272	16,458
26年度	44,998	12,316	16,619	77	15,986
27年度	47,107	12,471	18,837	249	15,850
28年度	50,262	12,425	21,411	140	16,286

- ※1 建築主が自分で居住する目的で建築するもの
- ※2 建築主が賃貸する目的で建築するもの
- ※3 会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの
- ※4 建売又は分譲の目的で建築するもの

項目	機構融資利用戸数（単位：戸）				
	総数	持家	賃貸	給与	分譲
19年度	2,957	259	742	0	1,956
20年度	1,248	133	378	0	737
21年度	3,502	640	868	7	1,987
22年度	5,397	1,776	984	0	2,637
23年度	4,442	1,637	398	1	2,406
24年度	3,709	1,334	132	0	2,243
25年度	3,665	1,092	215	0	2,358
26年度	3,334	827	117	0	2,390
27年度	3,586	1,039	85	0	2,462
28年度	3,356	995	150	1	2,210

項目	機構資金利用率（単位：%）				
	総数	持家	賃貸	給与	分譲
19年度	5.1	1.8	3.6	0	8.9
20年度	2.1	0.9	1.6	0	3.8
21年度	8.2	4.6	4.8	1.5	19.6
22年度	12.6	11.9	6.8	0	19.8
23年度	10.6	11.4	2.8	0.2	18.5
24年度	8.3	9.4	0.9	0	14.5
25年度	7.3	7.0	1.2	0	14.3
26年度	7.4	6.7	0.7	0	15.0
27年度	7.5	8.3	0.5	0	15.5
28年度	6.7	8.0	0.7	0.7	13.6



3. 住宅対策関係事業

(1) 社会資本整備総合交付金

社会資本整備総合交付金は、地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的として平成22年度に国土交通省により創設された交付金です。県では、この交付金を活用するため、「千葉県地域住宅等整備計画（二期）」及び「千葉県地域住宅等整備計画（防災・安全）（二期）」を策定し、住宅政策を推進するための基幹的な社会資本整備事業のほか、その効果促進を図るソフト事業を実施しています。

●千葉県地域住宅等整備計画（二期）（平成29年3月第5回変更）

①計画期間 平成27年度～平成32年度（6年間）

②計画の目標 公的賃貸住宅の整備、住宅市街地の形成に関連する各種事業などを総合的に実施することにより、住宅ストックの質及び住環境を向上させ、県民の豊かな住生活を実現する。

③計画策定主体

千葉県及び銚子市、船橋市、館山市、木更津市、松戸市、茂原市、佐倉市、東金市、旭市、習志野市、柏市、勝浦市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鴨川市、君津市、浦安市、四街道市、袖ヶ浦市、八街市、印西市、白井市、富里市、南房総市、匝瑳市、山武市、いすみ市、大網白里市、酒々井町、栄町、多古町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長南町、御宿町、鋸南町、成田市、富津市、大多喜町、鎌ヶ谷市

※千葉市、市川市、香取市、船橋市、流山市、睦沢町：独自計画有り

④本計画で実施する主な基幹事業

ア. 地域住宅計画に基づく事業

公営住宅の新規建設や建替え及び既設公営住宅の居住水準の向上を目的とした改善等を行う事業です。本計画では、千葉県のほか白井市、富里市、印西市、銚子市、館山市、木更津市、茂原市、旭市、習志野市、市原市、我孫子市、南房総市、匝瑳市、横芝光町、松戸市、成田市、東金市、柏市、大多喜町、八街市、御宿町、四街道市、鎌ヶ谷、山武市が位置付けられ公営住宅の整備等を実施しています。

イ. 住宅市街地基盤整備事業（公共施設整備）

本制度は、良好な住宅及び宅地の供給を促進するため、三大都市圏の重点供給地域等において行われる公的機関及び民間による住宅宅地開発事業及び住宅ストック改善事業に関連して整備が必要となる基幹的な公共施設整備を行う事業です。

平成28年度における実績（事業費ベース）は、3,418百万円で、施設別内訳は、街路1,918百万円（構成比56.1%）が最も多く、次いで河川532百万円（同15.6%）、区画整理492百万円（同14.4%）、道路476百万円（同13.9%）、の順となっています。

●千葉県地域住宅等整備計画（防災・安全）（二期）（平成29年3月）

①計画期間 平成28年度～平成32年度（5年間）

②計画の目標 公的賃貸住宅の改修や密集市街地の整備改善を図ることにより、既存建築物や地域の安全性を向上させ、県民の豊かな住生活を実現する。

③計画策定主体

千葉県及び銚子市、松戸市、柏市、我孫子市、南房総市

④本計画で実施する主な基幹事業

ア. 地域住宅計画に基づく事業

建設から長期間が経過した既設公営住宅の耐震化、既設エレベータの安全確保、躯体の安全対策などを行う事業です。本計画では、千葉県のほか銚子市、松戸市、柏市、我孫子市、南房総市が位置付けられ公営住宅の防災・安全対策を実施しています。

(2) 住情報の提供（住宅関連相談）

県では、住宅及び宅地に関する諸問題の相談に応ずるため、昭和38年7月に住宅宅地相談所を設置し（平成8年4月に住まい情報センターと名称変更）、情報提供業務を行っていました。さらに平成15年4月から土、日、祝日も県民の皆様からの住宅に関するお問い合わせにお応えするため、住まい情報センターに加え千葉県住宅供給公社の総合案内所内に「住まい情報プラザ」を開設しました。平成17年度から、相談窓口の合理的な運営と相談対応の充実を図るため、住まい情報センターを閉鎖し、住宅等に関する相談窓口を「住まい情報プラザ」に一本化し運営しています。

その業務内容は、住宅、宅地、法律問題等について専門機関への紹介を行うほか、公的機関による賃貸住宅、分譲住宅及び宅地分譲に関する案内、県が開催するセミナー（マンション管理）の受付等です。

① 県営住宅

県営住宅の募集及び入居に関する資料の提供、パンフレットの配布等をします。

② UR、公社関係等

都市再生機構（UR）、千葉県住宅供給公社、市等が募集する分譲住宅、賃貸住宅、宅地分譲等のパンフレットの配布をします。

③ 専門機関の連絡先等の情報提供

賃貸借に関するトラブル、リフォーム、マンション管理に関する内容が特に多くなっています。

なお、平成28年度中の住まい情報プラザ取扱件数は、1,340件で、その内訳は第17表のとおりです。

※住まい情報プラザ窓口は P98を参照

第17表 〈平成28年度住まい情報プラザ取扱件数〉

件数	月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
Ñ>>>>à		125	89	119	137	131	84	122	96	119	108	94	116	1,340
Ä f Ü	» é	14	10	20	22	34	23	27	21	17	27	31	23	269
	B •	34	9	31	25	1	20	27	1	31	10	1	26	216
	% ,	4	3	1	4	5		2	5	2	5	6	1	38
f Ä H Y y q	» é	8	12	10	12	24	6	8	16	14	9	11	9	139
	B •	11	8	10	8	1	10	11		14	4	1	13	91
	» é	12	14	9	16	14	4	12	10	10	11	9	11	132
P SZ ø A !	B •											1		1
	» é	15	10	13	17	21	10	21	12	13	13	11	7	163
B •				1	1					1				3
_ M N Ÿ y		2	2			2				1	1	1		9
W Ÿ y		1	4	1	3	3	1	2	3	6	5	4	4	37
ø !		2	3	1	4	2	1	2	3		2	1	3	24
! â			2	1	1	2						1		7
° <		1	2	1	1									5
‘ W		3		2		1	3	1	1	1	2	1	1	16
y q H		1				3	1						1	6
g c					1									1
k 0 A ¥				2										2
¥ .		1		3	1	2								7
‘ Ÿ														
0 E 9 E w 1 J Ō Ä Ü x		14	5	13	16	6	1	5	21	5	11	11	11	119
< ' û J 2		2	4	1	4	5	4	3	3	3	5	4	6	44
, É Â			1		1	4		1		1	3			11

(3) その他の住宅関連施策

① 住宅の品質確保

1 B11°6v_ +i b 2A& -b•4'¼_6öM• 2 Š @¶ x l € 1 B12°4v1¥??} </cel € r K S G€_ | ~ , (+i b S4 *• Š V z 0[^4Š('¼_ P K 10°6ëb#V\$E, -2 ö b*O» i x +i ö+ /² &gD Ø b p 0¿¼ @œf € r K S %¶ c 6ö€K/ b Š † “ Z +i v “ _6öM• ° Û È Ý b 75 F x S M b ° Û È Ý b 7•v ~ 2 *.b'g ? } (i ¶ † 3ÿx ? _ #. [A • | : 2 Š D Ø b Ø%¶ i _ ” u Z 8 r M

② 瑕疵担保責任の履行の確保

1 B17°_ \$!0i K S S 4 0Ei i /æe8ÿ[c +i b 2A& -b•4'¼_6öM• 2 Š b ^ ? [*O» Ü E } € Z 8 • Ž z x 132 Ç_ P M • 10°6ëb#V\$E, -2 ö @Ž z x 132 Ç b 2(#Øg # _ | W Z c Ý S I € ^ 8 G \ @Ä} ? _ ^ ~ r K S G b e 8ÿ† w E Z 1 B19°5v_ "l +i #V\$E, -2 ö b š /œb& -'¼_6öM• 2 Š @¶ x l € 1 B21°10v1¥??} , (+i b Ž z x 132 Ç_ P K -7d • ° j c j 0 _ | • 2(Š b & - @O» Ü E } € Z 8 r M %¶ c í î Ò î ã b V 3 U ¼ † 3 ù L Z 2 Š D Ø b Ø%¶ i _ ” u Z 8 r M

