

第 5 次千葉県住生活基本計画 (素案)

令和 8 年度～令和 17 年度

目次

第1章 計画の目的及び位置付け	1
1. 目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	2
第2章 千葉県の住生活を取り巻く現状	3
1. 住生活を取り巻く動向の視点	3
2. 「ひと」を取り巻く動向	4
(1) 人口	4
(2) 世帯	6
3. 「すまい」を取り巻く動向	8
(1) 住宅ストック	8
(2) 空き家	9
4. 「プレイヤー」を取り巻く動向	10
(1) 住宅関連就業者数の状況	10
(2) 居住支援に関する法人指定・協力店登録の状況	11
第3章 基本的な方針	12
1. 理念	12
2. 方針	12
第4章 千葉県の住宅政策と地域別の取組	13
1. 「ひと」の視点	14
目標1 若年・子育て世帯が希望する住まいを確保できる地域社会づくり	14
目標2 高齢期に希望する住生活を実現できる環境づくり	21
【千葉県高齢者居住安定確保計画】	21
目標3 誰もが地域の中で安定した住まいと暮らしが確保できる環境づくり	26
【千葉県賃貸住宅供給促進計画】	26
2. 「住まうモノ」の視点	33
目標4 多世代にわたり受け継がれる良質な住宅ストックの形成と循環	33
目標5 住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理と再生	39
【マンション管理適正化推進計画】	43
目標6 災害に備えた安全な住環境の整備	45
3. 「住まいを支えるプレイヤー」の視点	48
目標7 住生活を支える担い手の確保と連携	48
4. 「地域」の視点	54
第5章 公営住宅の供給目標量	60
1. 公営住宅の供給方針	60
(1) 公的賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上	60

(2) ストックを効率的に活用した公営住宅の供給	60
(3) 入居者管理の適正化	60
(4) 県と市町村との役割分担	60
2. 公営住宅の供給目標量	61
第6章 住宅・住宅地の重点供給地域	62
1. 基本的な考え方	62
2. 重点供給地域	62
第7章 計画の実現に向けて	64
1. 推進体制	64
2. 計画の適正な進行管理	66

第1章 計画の目的及び位置付け

1. 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、目標及び推進すべき施策の方向性等を定め、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画として策定するものです。この計画に基づき、県、市町村・都市再生機構・住宅金融支援機構などの公的主体、民間事業者、支援団体等、県民、それぞれが自らの役割と責務を自覚し、連携・協働することにより、社会の変化や多様化する価値観に対応した豊かな地域社会と住まいの実現を目指します。

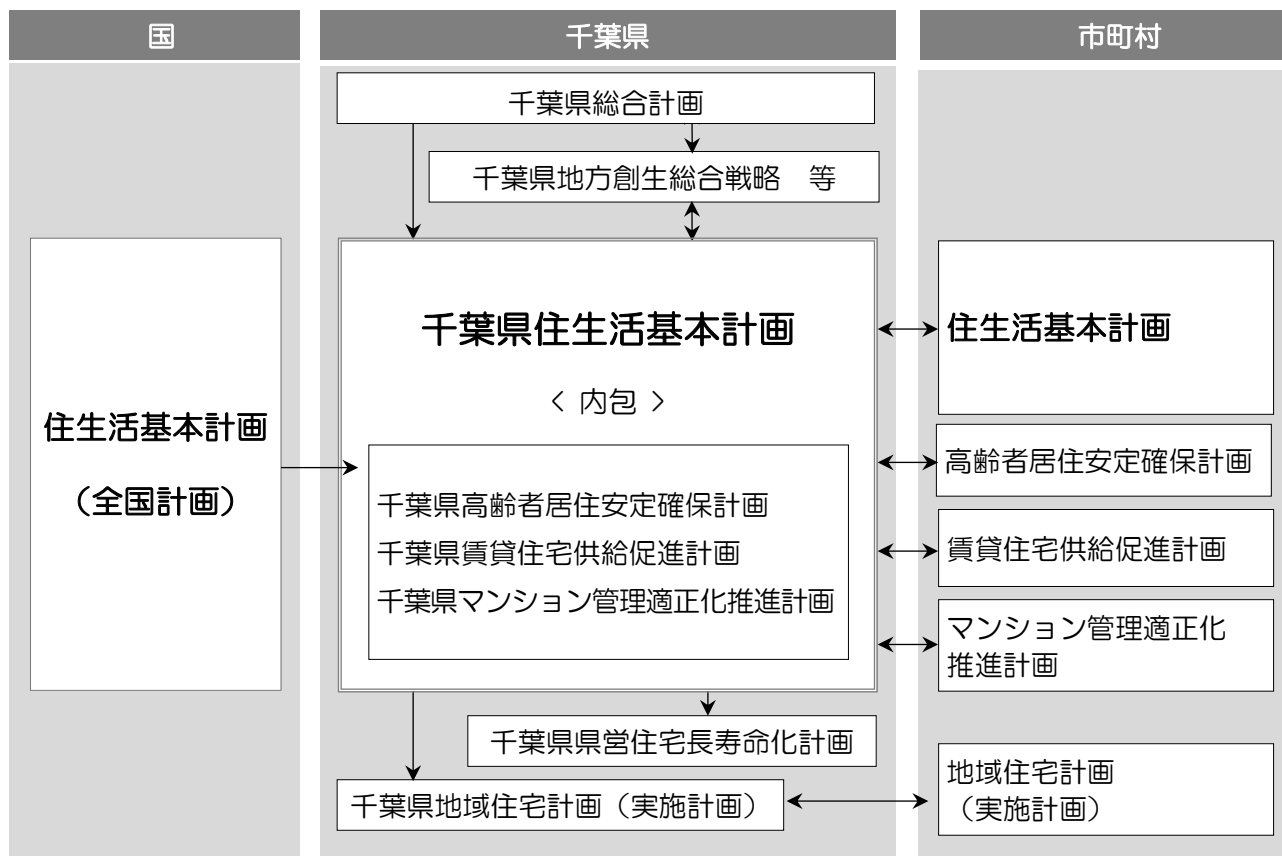
2. 計画の位置付け

本計画は、県政全般に関する最上位の基本的かつ総合的な計画である「千葉県総合計画」や、「第3期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（平成18年法律第61号）」第17条第1項に基づき、住生活基本計画（全国計画）に即して、千葉県が定める計画です。

また、併せて「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）」第4条、「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5条及び「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」第3条の2に基づく計画として位置付けます。

なお、本計画は、市町村が地域の特性に応じて策定する住生活基本計画や高齢者居住安定確保計画、賃貸住宅供給促進計画、市が策定するマンション管理適正化推進計画等と連携するものです。

図 計画の位置付け



3. 計画期間

本計画の計画期間は、全国計画に即し令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とします。

なお、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 年ごとに見直しを行います。

第2章 千葉県の住生活を取り巻く現状

1. 住生活を取り巻く動向の視点

日本全体の人口が減少する中、世帯数においては子育て世帯が継続的に減少する一方、高齢単身世帯は増加し続け、千葉県においても同様の状況にあります。人口・世帯構成の大きな変化は、住生活に係るニーズの変化につながっています。

千葉県では、これまで豊かな住生活の実現に向けて、様々な主体と連携・協働しながら、住宅政策を進めてきましたが、人口減少や世帯構成の変化、住宅ストックを取り巻く状況の変化などにより、住生活に関する課題やニーズは多様化しています。

このため、本計画では、住生活を取り巻く動向を多角的に把握するため、住宅に住む「ひと」の視点、ひとが住む「すまい」の視点、住まいを支える「プレイヤー」の3つの視点から千葉県の現状を整理します。

2. 「ひと」を取り巻く動向

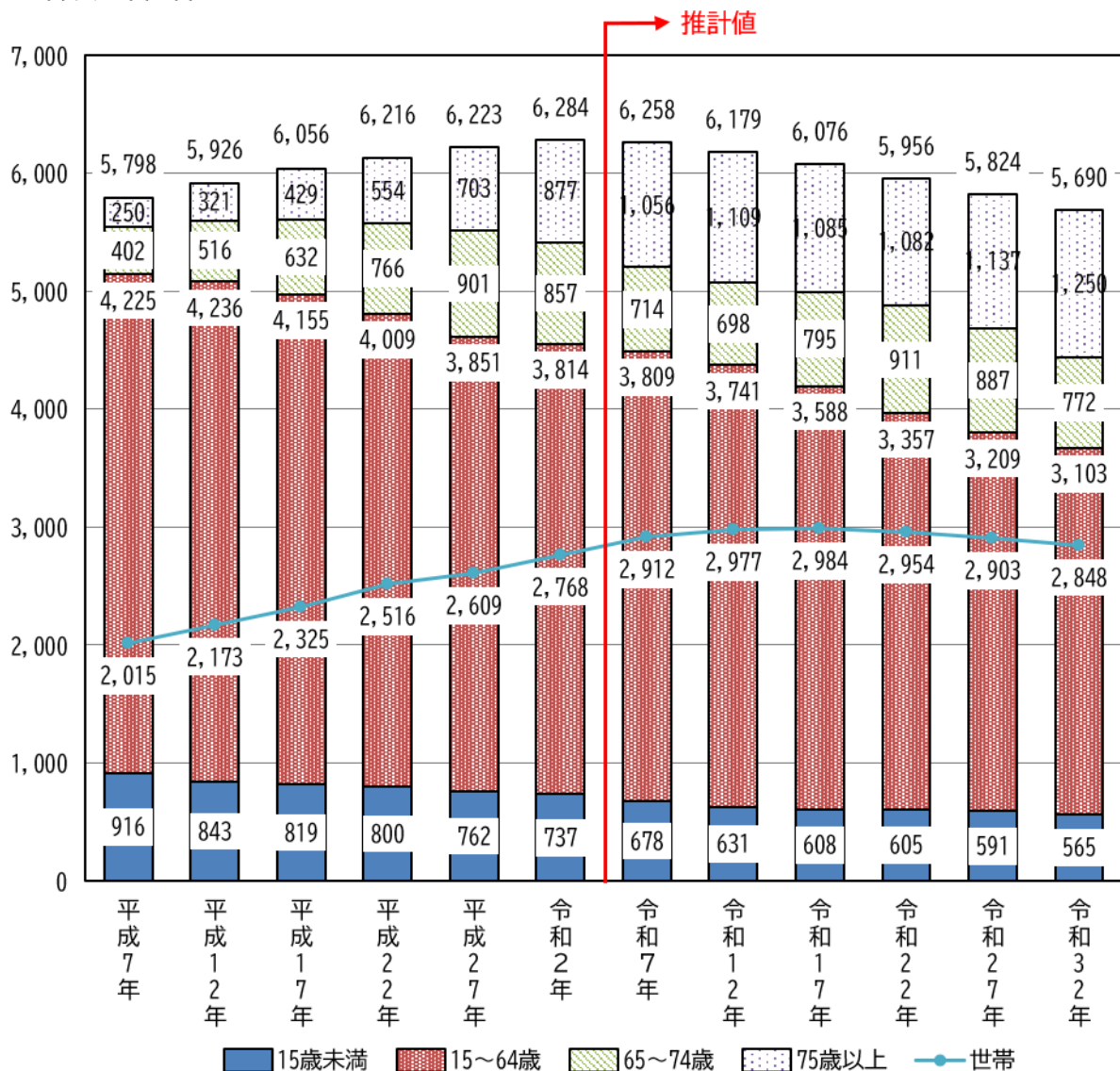
(1)人口

令和 7 年に人口が減少に転じる中、75 歳以上の高齢者は増加し、15 歳未満人口は減少し続けることが見込まれています。

高齢化率は、全国平均を下回るものの、令和 32 年には 35.5%に達すると予測されています。また、出生数の減少が続いており、合計特殊出生率は 1.09（令和 6 年）と全国平均を下回る状況にあります。

■人口・世帯の推移と将来推計

(千人・千世帯)



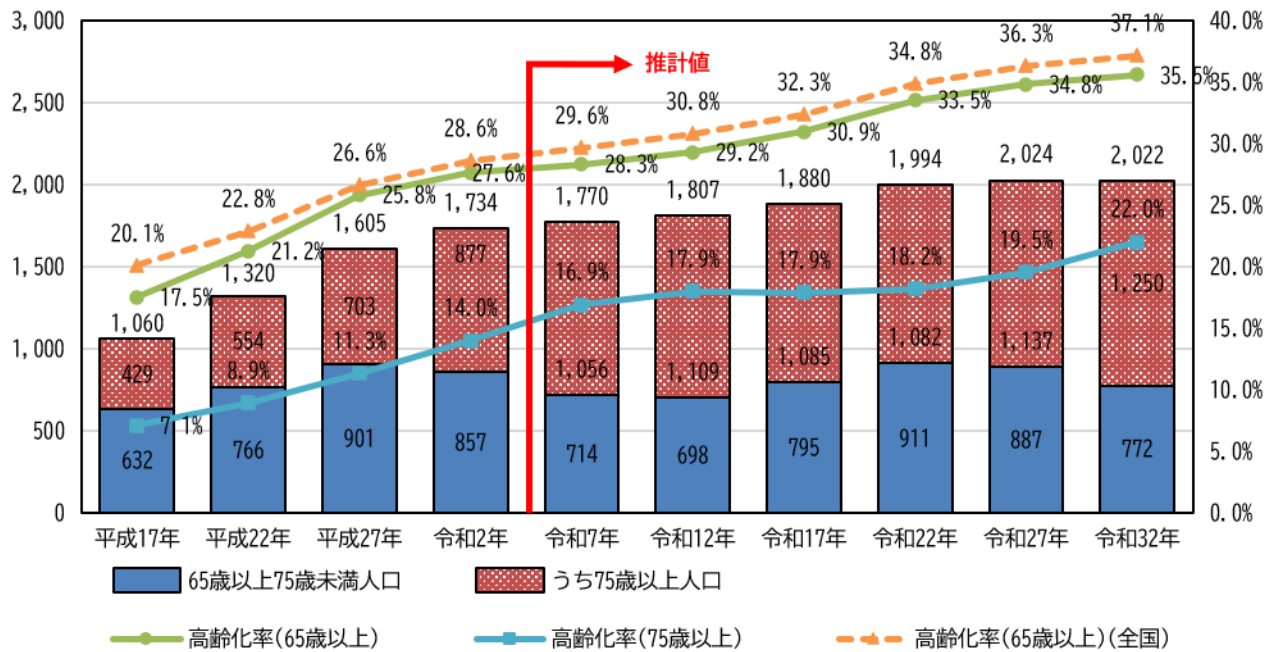
出典：国勢調査（平成 7 年～令和 2 年）

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2023 年推計）」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2024 年推計）」

■高齢者数・高齢化率の推移と将来推計

(千人)

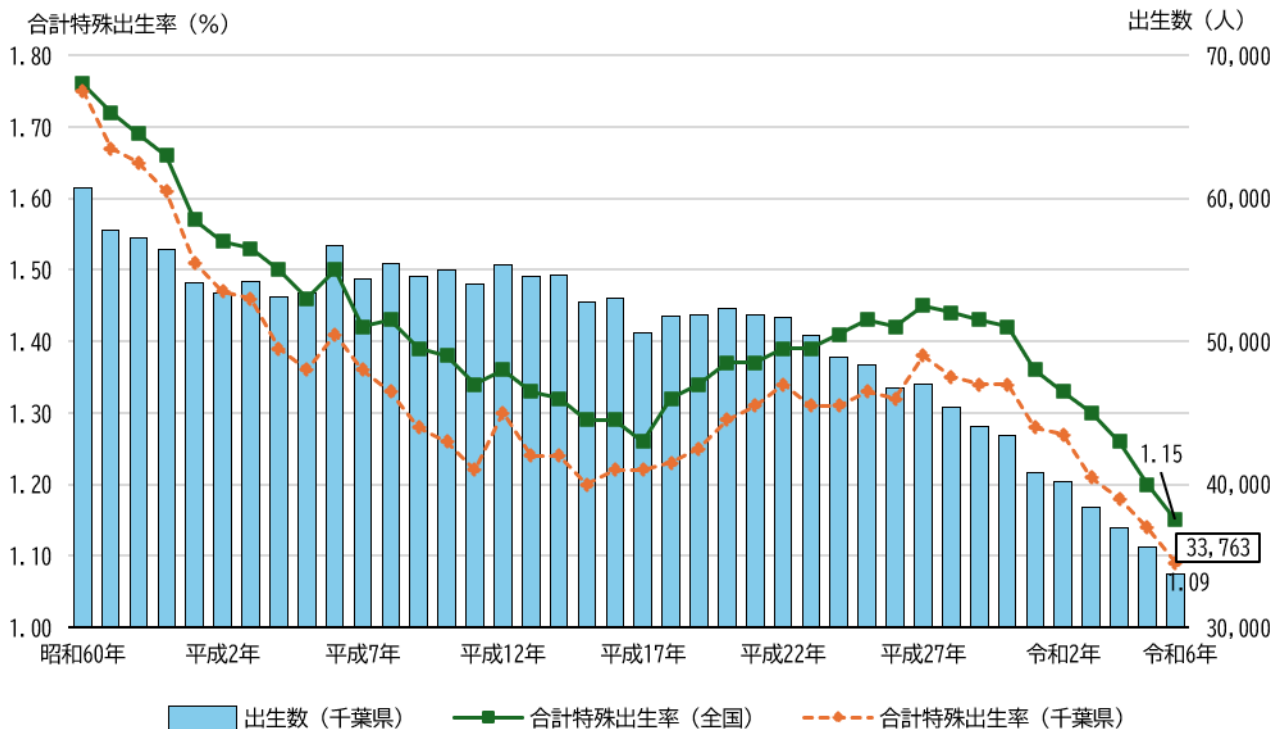


出典：国勢調査（平成17年～令和2年）

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2023年推計）」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2024年推計）」

■出生数と合計特殊出生率の推移



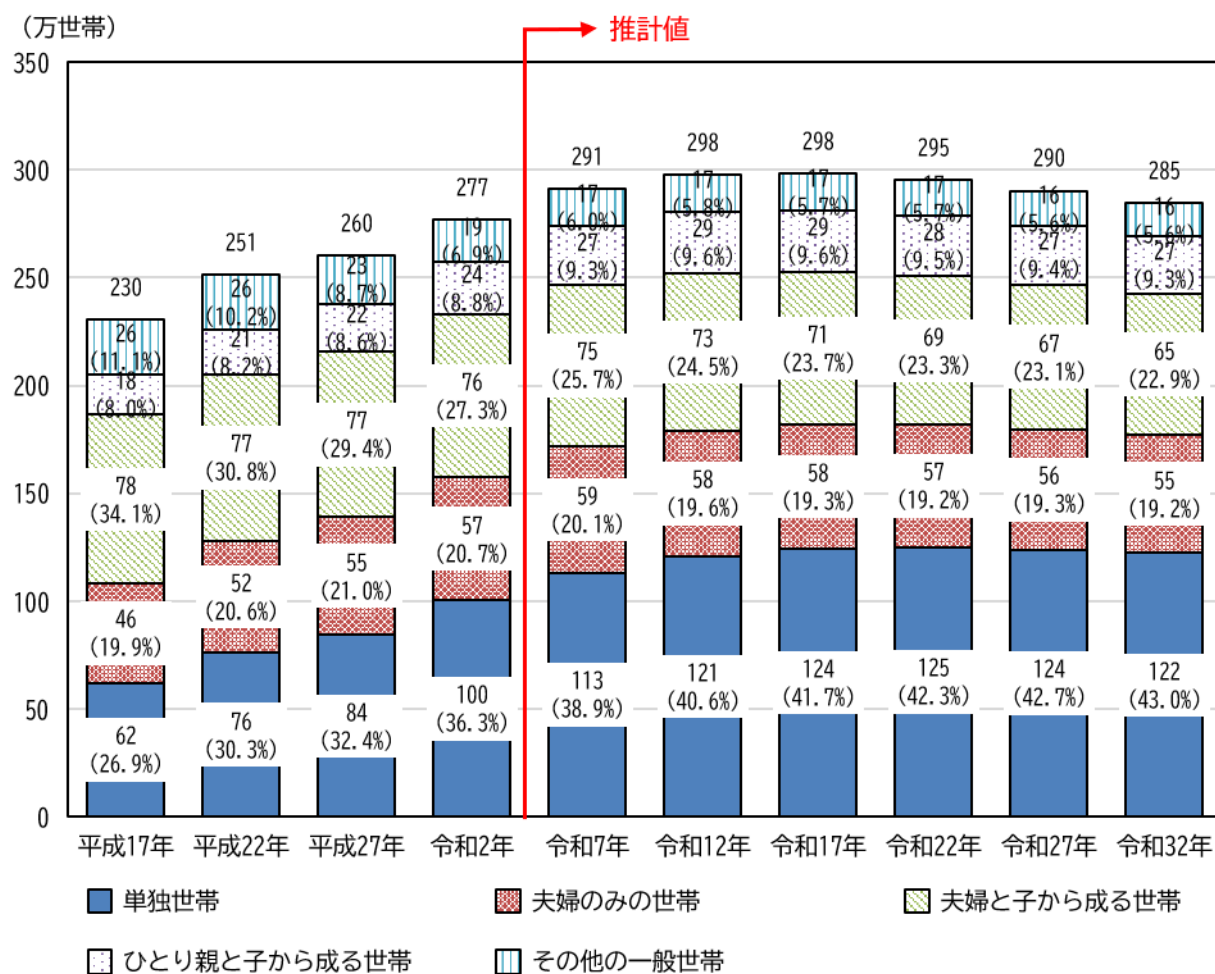
出典：厚生労働省 人口動態調査（昭和60年～令和6年）

(2)世帯

平成 17 年から令和 2 年にかけて単独世帯の割合は大きく増加（約 27%→36%）する一方、夫婦と子から成る世帯の割合は減少し、1 世帯当たり人員は令和 6 年で 2.16 人まで減少しています。

また、高齢者世帯は増加しており、中でも単独世帯の増加が見込まれます。

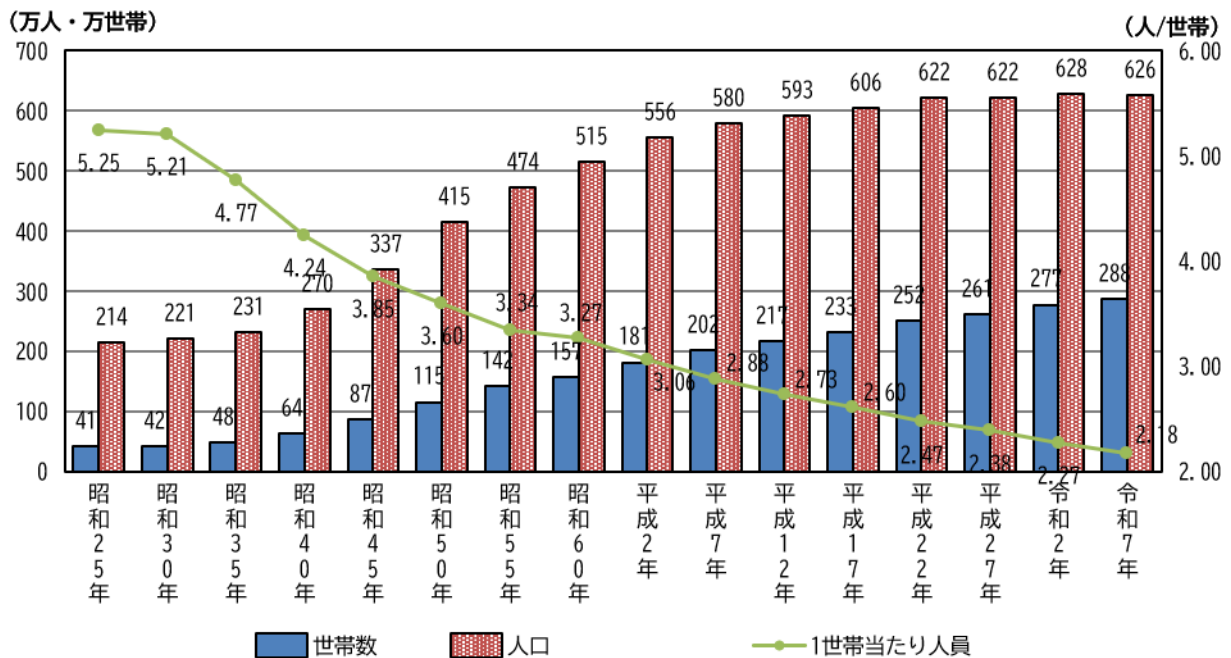
■世帯類型別世帯数の推移と将来推計



出典：国勢調査（平成 17 年～令和 2 年）

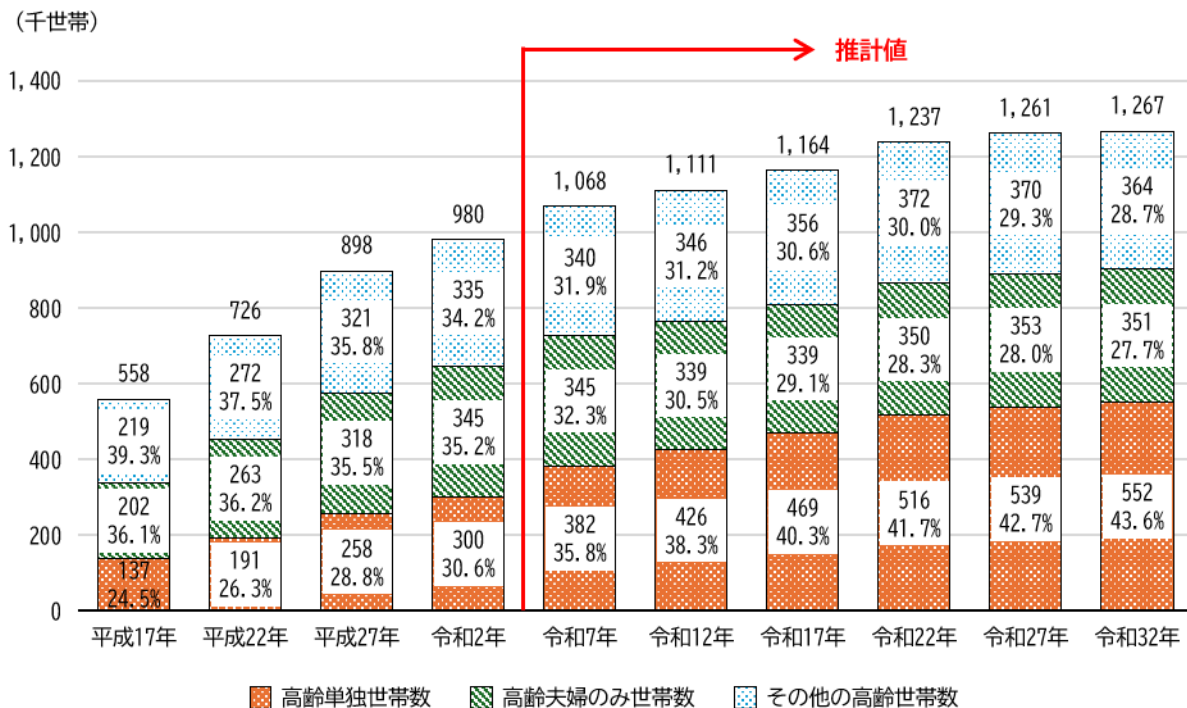
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2024 年推計）」

■人口・世帯数と1世帯当たり人員の推移



出典：国勢調査（昭和25年～令和7年）

■高齢者世帯数の推移(推計)



出典：国勢調査（平成17年～令和2年）

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2024年推計）」

※世帯主の年齢が65歳以上を集計

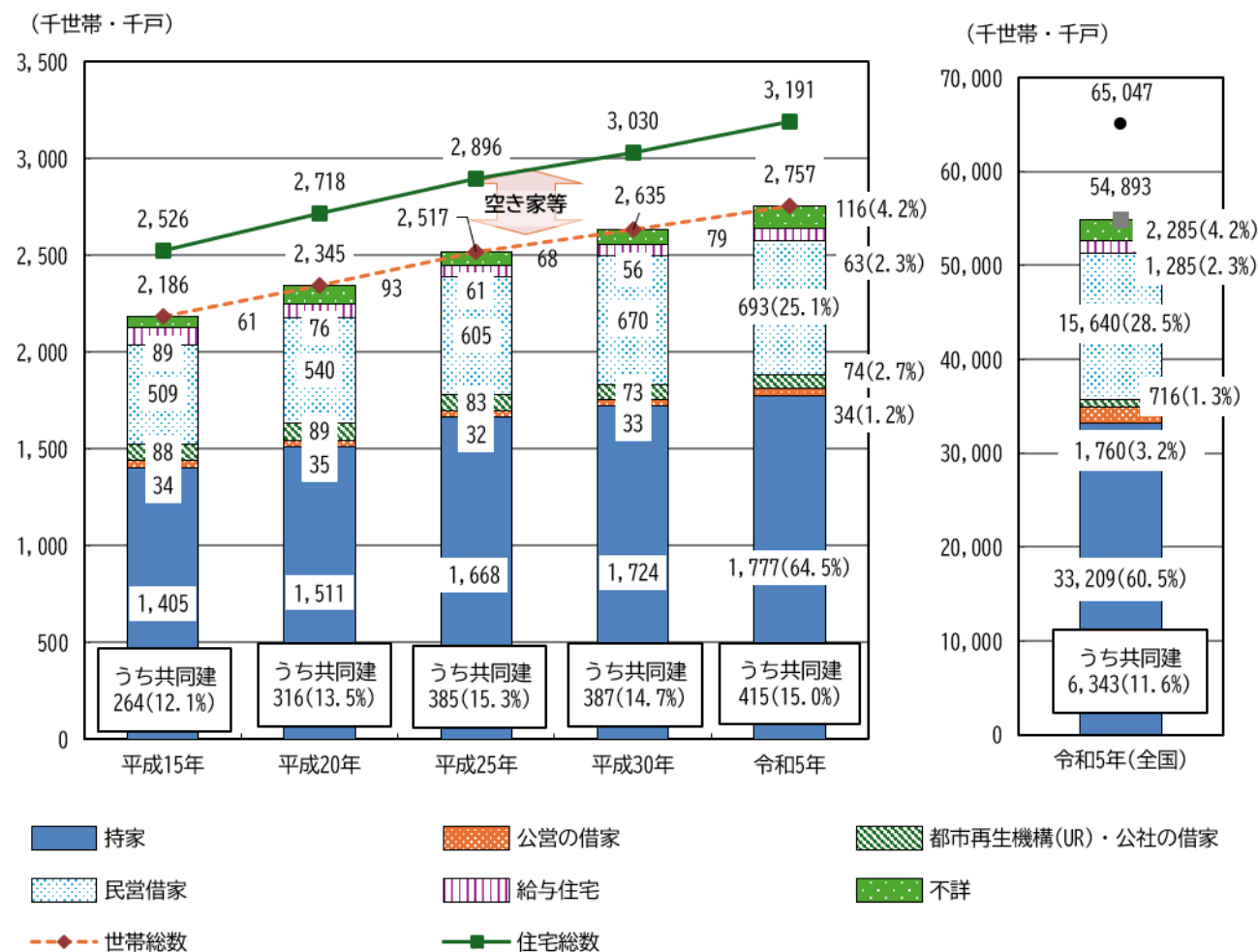
3. 「すまい」を取り巻く動向

(1)住宅ストック

住宅数は増加傾向で総世帯数を上回っており、住宅ストックは量的には充足しています。

所有関係では、持家が最も多く 64.5%を占め、分譲マンションと考えられる共同住宅は 15.0%となっています。借家は民営借家が 25.1%と最も多く、次いで都市再生機構（UR）・公社の借家、給与住宅、公営の借家の順に 2.7%から 1.2%の割合となっています。

■住宅総数と所有関係別世帯数の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成 15 年～令和 5 年）

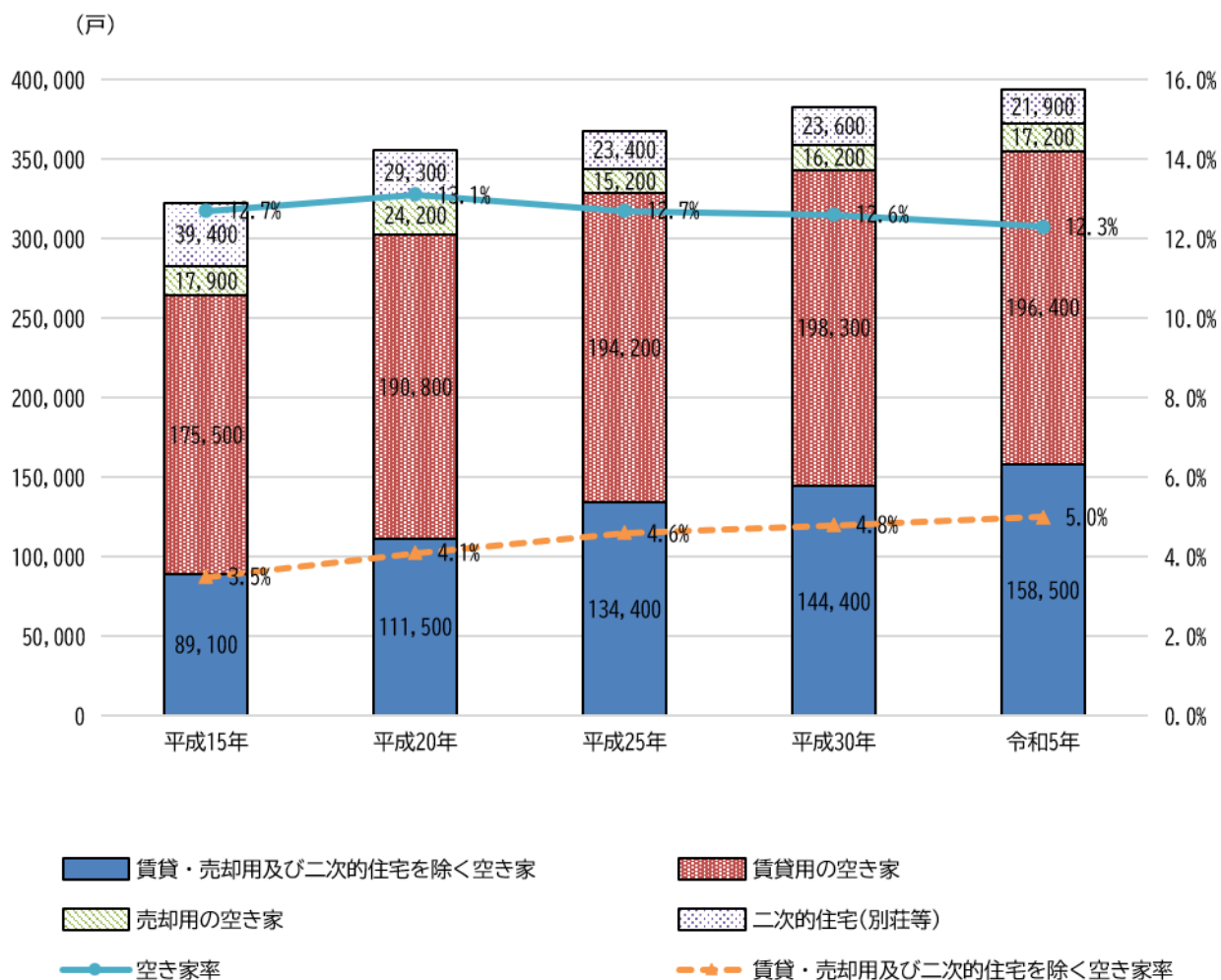
※縦軸は、住宅総数と世帯総数となっており、この差が居住のない空き家等となる

(2)空き家

空き家率は近年減少傾向にあり、令和5年では12.3%となっています。

一方で、空き家の内訳では、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く使用目的のない空き家が増加しており、約16万戸となっています。

■空き家戸数の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成15年～令和5年）

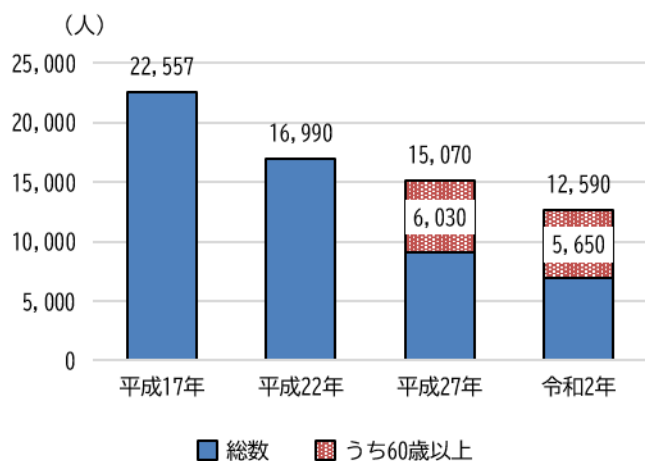
4. 「プレイヤー」を取り巻く動向

(1)住宅関連就業者数の状況

木造住宅の担い手である大工就業者数は、平成 17 年から令和 2 年までの 15 年間で半減しており、令和 2 年の 12,590 人のうち、4 割強が 60 歳以上になっています。

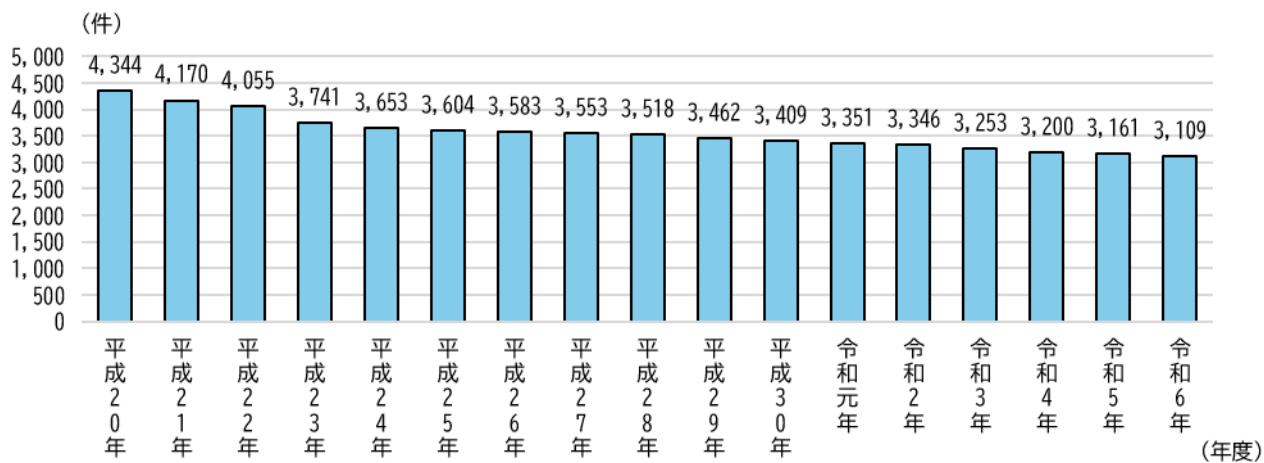
また、建築士事務所登録件数も減少傾向にあり、平成 20 年度の 4,344 件から令和 6 年度には 3,109 件となっています。

■千葉県内の大工就業者数の推移



出典：国勢調査（平成 17 年～令和 2 年）

■建築士事務所登録件数の推移



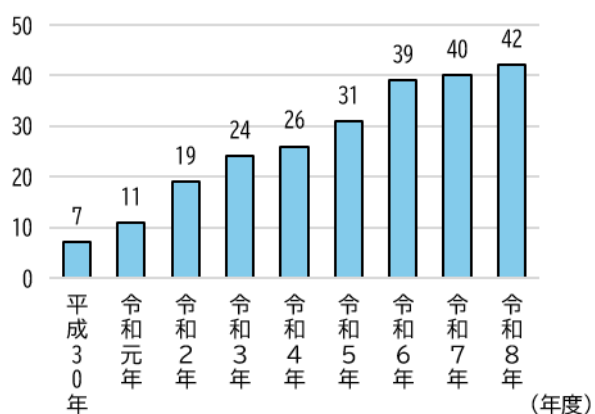
出典：千葉県建築行政マネジメント計画（第4次）

(2)居住支援に関する法人指定・協力店登録の状況

住宅確保要配慮者に対して入居支援や居住支援等を行う千葉県指定の居住支援法人は、平成30年の7法人から令和8年4月時点で42法人に増加しています

また、高齢者や障害者など住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯の住まい探しをサポートする不動産仲介業者として、千葉県の登録を受けた千葉県あんしん賃貸住宅協力店は、令和8年1月現在で159店舗あります。

■居住支援法人数の推移
(法人)



出典:県土整備部都市整備局住宅課

■居住支援法人(主な支援対象別)

総数	高齢者 対象	障害者 対象	子育て 世帯 対象	外国人 対象
	42	40	36	30

※単独の法人で複数の分野を対象としている場合があるため、合計値が指定法人数と合致しない

出典：県土整備部都市整備局住宅課

■千葉県あんしん賃貸住宅協力店の表示



出典：県土整備部都市整備局住宅課

第3章 基本的な方針

1. 理念

ともに創る！千葉の未来の住生活

～未来に受け継がれる住まいと豊かな暮らしを目指して～

住生活基本計画（全国計画）では、人口減少や高齢化の進行、気候変動への対応などを踏まえ、2050年の将来像を見据えた住生活のあり方が示されています。

千葉県では、2025年の国勢調査で初めて人口減少に転じ、人口減少社会を前提とした住まいづくりが求められています。また、単身世帯の増加や少子高齢化の進行に加え、住宅価格の上昇により若年世帯や子育て世帯の住宅取得が難しくなる一方で、住宅ストックは量的に充足し、空き家の増加が課題となるなど、住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。

このような中、あらゆる世帯が安心して住み続けられる環境づくりを進めるとともに、既存住宅ストックの有効活用や適切な維持管理により、良質な住まいを次世代へ引き継いでいくことが重要となっています。また、世代やライフスタイル、価値観の違いにかかわらず、誰もが自分らしく安心して暮らし続けることができる豊かな暮らしの実現が求められます。

さらに、住まいに関する課題は住宅施策だけでなく、福祉、子育て、まちづくり、防災など幅広い分野に関わっており、その解決には県民、事業者、支援団体、行政など多様な主体が連携・協働して取り組む必要があります。また、未来に受け継がれる住まいと豊かな暮らしを実現するためには、それを支える担い手の確保と連携も重要です。

このため、本計画では「ともに創る！千葉の未来の住生活」を理念に掲げ、未来に受け継がれる住まいと豊かな暮らしの実現を目指します。

成果指標	現状	目標
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）	70% (R6)	増加を目指す (R17)

2. 方針

県民自らがプレイヤーとなり、県、市町村・都市再生機構・住宅金融支援機構などの公的主体、民間事業者、支援団体等の住まい・まちづくりに携わる主体が、それぞれの役割と責務を自覚し、連携・協働するとともに、住生活を支える多様な担い手を地域で育みながら、未来に受け継がれる住まいと豊かな暮らしをともに創っていきます。

第4章 千葉県の住宅政策と地域別の取組

「ともに創る！千葉の未来の住生活」の理念のもと、『ひと』『すまい』『プレイヤー』の3つの視点から7つの目標を設定し、各目標の達成に向けた基本的施策を示します。

また、千葉県は地域ごとに人口動向や住宅ストックの状況、住まいと暮らしに関する課題が異なることから、地域特性を踏まえた取組の方向性を示します。

それぞれの目標ごとに成果指標を定め、施策の効果について定期的にフォローアップします。

■施策体系図

視点	考え方	目標	基本的施策
ひと	誰もが地域の中で希望するライフスタイルを実現する	目標1 若年・子育て世帯が希望する住まいを確保できる地域社会づくり	①若年・子育て世帯の住まいの確保 ②若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備 ③公的賃貸住宅を活用した若年・子育て世帯への支援
		目標2 高齢期に希望する住生活を実現できる環境づくり 【高齢者居住安定確保計画】	①高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上 ②良質な高齢者向けの住まいの確保 ③高齢者が安心して暮らし続けるための地域づくり
		目標3 誰もが地域の中で安定した住まいと暮らしが確保できる環境づくり 【賃貸住宅供給促進計画】	①多様なライフスタイルを実現できる居住環境の整備 ②公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者に対する支援 ③民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの構築
すまい	質の高い住宅をつくり、適切に管理し、次世代に受け継ぐ	目標4 多世代にわたり受け継がれる良質な住宅ストックの形成と循環	①住宅ストックの性能向上 ②住宅リフォーム環境の整備 ③安心して既存住宅が取引される市場環境の整備 ④再生等による持続可能な住宅地等の形成
		目標5 住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理と再生 【マンション管理適正化推進計画】	①マンションの維持管理・再生等の円滑化 ②効果的な空き家対策と空き家化する前の活用等の充実
		目標6 災害に備えた安全な住環境の整備	①住まいの防災・減災対策 ②災害時の住まいの確保と住生活の再建
プレイヤー	あらゆる関係者が連携して地域の豊かな暮らしを支える	目標7 住生活を支える担い手の確保と連携	①県民自身が活躍できる地域づくり ②住まいと暮らしを支える担い手の確保 ③担い手の連携体制の整備

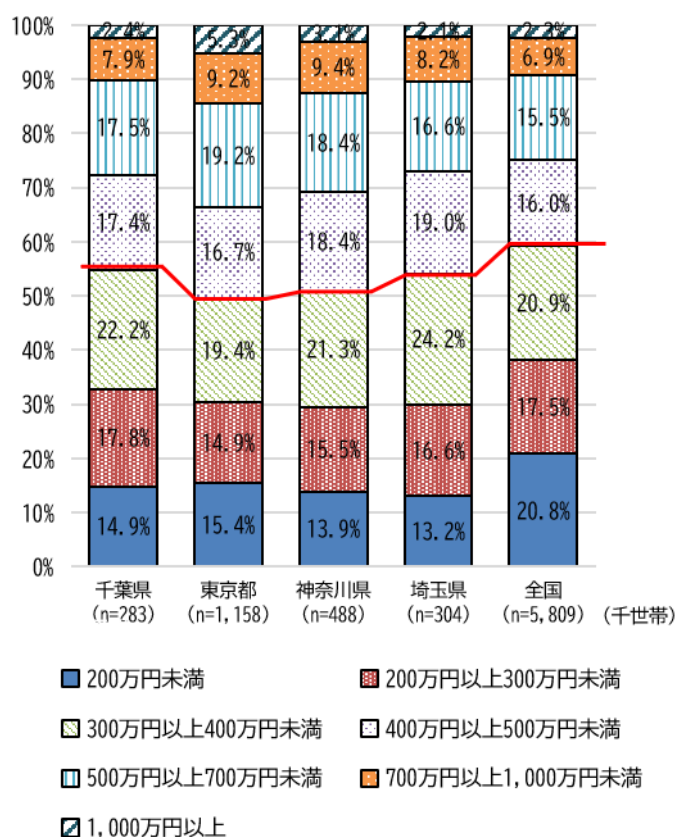
1. 「ひと」の視点

目標1 若年・子育て世帯が希望する住まいを確保できる地域社会づくり

【現状と課題】

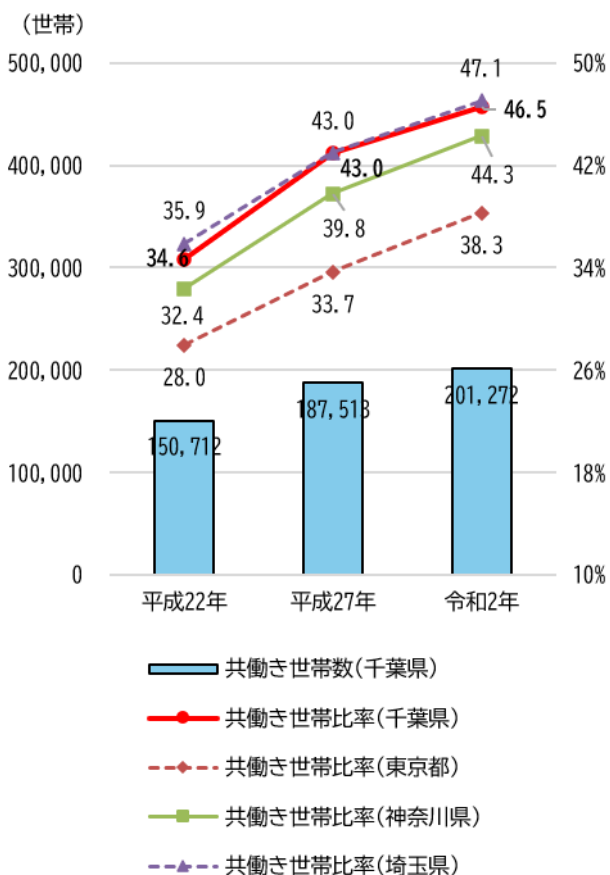
- ・共働き子育て世帯は、世帯数、割合ともに増加傾向にある一方、借家に居住する若年世帯〈世帯主の年齢 30 歳代以下〉の 5 割は年収 400 万円未満となっており、居住費負担への対応が課題となっています。また、共働き世帯の増加に伴い、家事・育児負担の軽減につながる住環境の整備が求められています。
 - ・若年・子育て世帯の住替えのきっかけは「子どもの成長・進学」が多く、住替え先は「戸建て」の希望が高い一方で、住替えの課題は「取得費用の不足」「予算範囲内での物件不足」が多くなっています。ライフスタイルの変化に合わせた住替えが求められているにも関わらず、経済的な要因から住替えを困難に感じる世帯が多いことが課題です。
 - ・県民が住替え時に重視する条件としては、「家賃やローンなどの住宅費負担」が最も高く、「住宅面積の広さや間取り」がこれに続いており、住まいに対する経済性と居住性のニーズが高くなっています。
 - ・県民の中古住宅取得に対する意向を見ると、リフォーム・リノベーション済み住宅へのニーズが高いことから、既存住宅の価値向上や流通促進に向けた取組が求められます。
 - ・東葛ゾーンでは、利便性の高い住環境が形成されている一方で、住宅価格が高くなっています。一方、香取・東総ゾーンや九十九里ゾーン、南房総・外房ゾーン、内房ゾーンでは、比較的広い住宅を確保しやすく、豊かな自然環境など地域ごとの魅力を有しています。このような地域ごとの特性を踏まえ、子育て世帯がそれぞれのライフスタイルに応じて住まいを選択できる環境づくりが重要となっています。
 - ・東葛・湾岸ゾーン、印旛ゾーンに UR 団地等が立地しており、共用空間を活用した居場所づくりや子育て世帯と地域の住民等の交流により、子育てしやすい居住環境が期待されます。
-

■借家に居住する世帯主が年齢30歳以下の年収



出典:住宅・土地統計調査(令和5年)

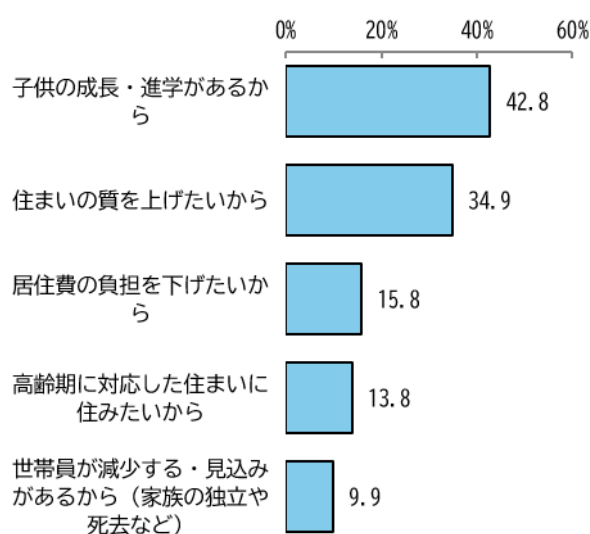
■共働き子育て世帯(最年少の子供が18歳未満)の推移



出典:国立研究開発法人 建築研究所

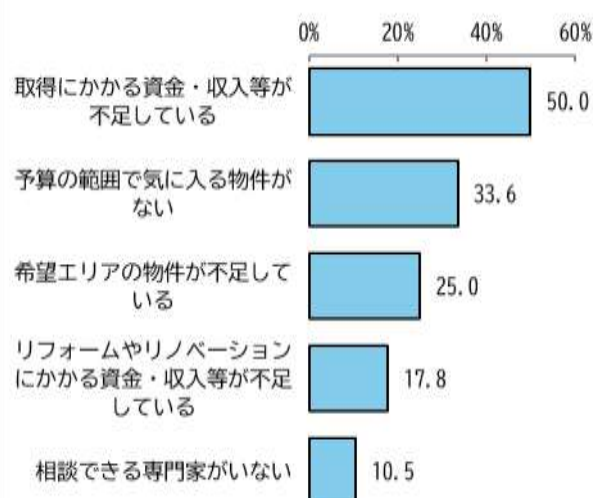
■住替えに対する理由と課題<若年・子育て世帯対象>

[住替えを考えている理由](上位5項目)

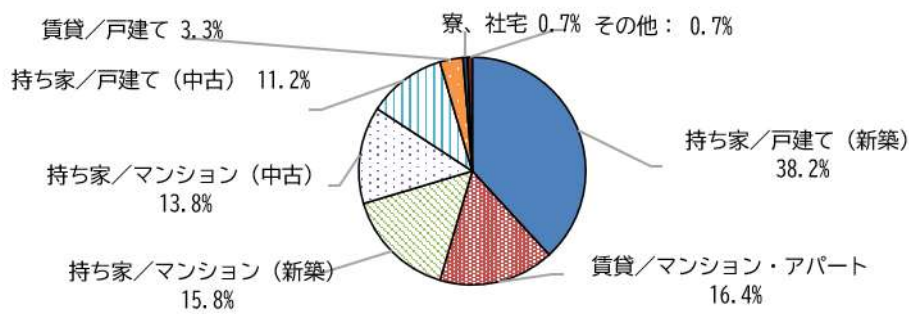


出典:WEB アンケート(令和8年実施)

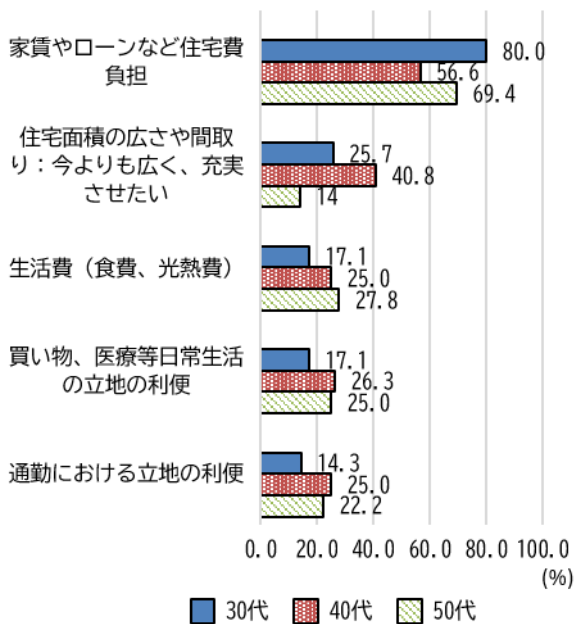
[住替えの課題](上位5項目)



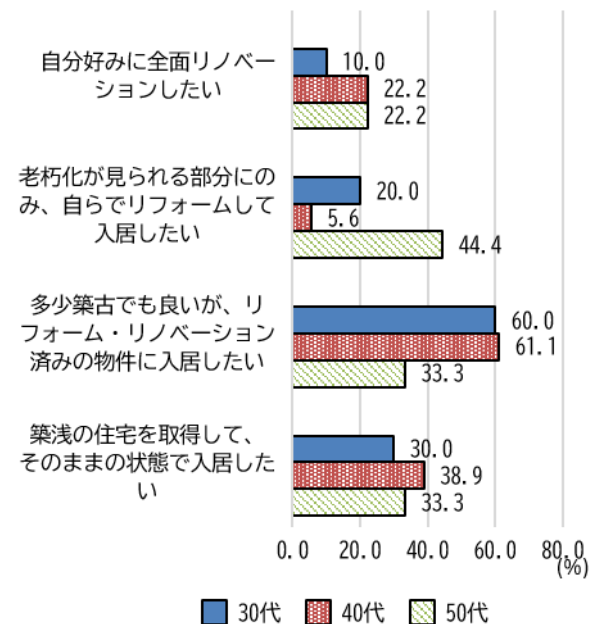
〔住替え後に希望する住宅の種類〕



〔住替える場合、重視する条件〕

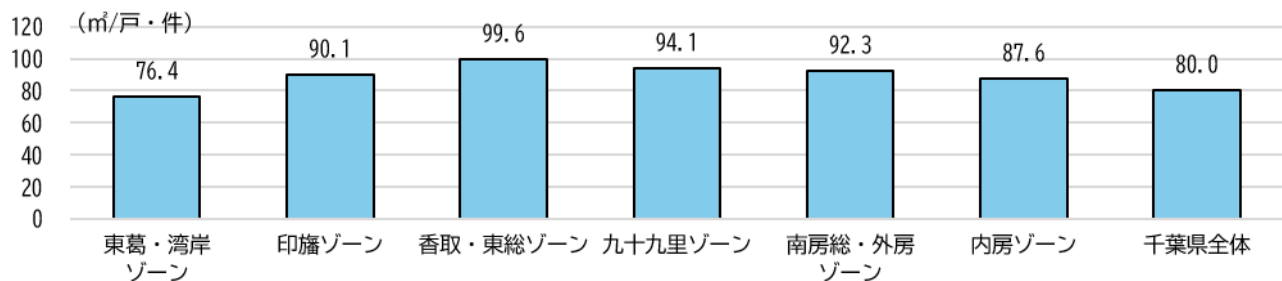


〔中古住宅の取得に関するイメージ(年代別)〕



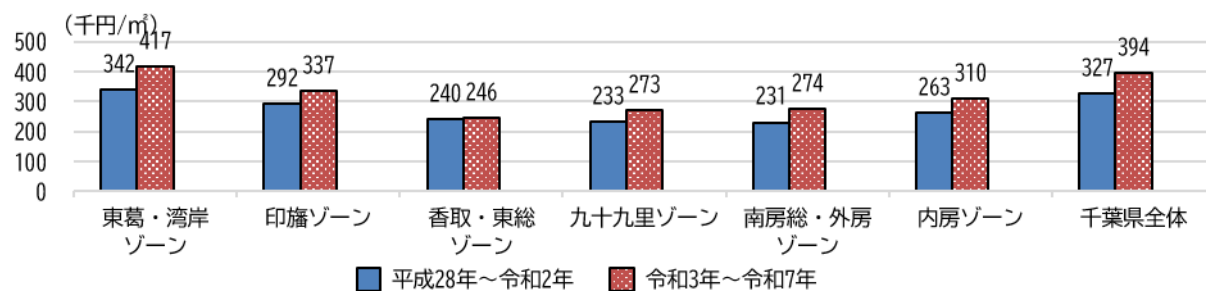
出典：WEB アンケート(令和 8 年実施)

■新築専用住宅のゾーン別 10 年間平均戸当たり面積



資料：住宅着工統計(平成 28 年～令和 7 年)

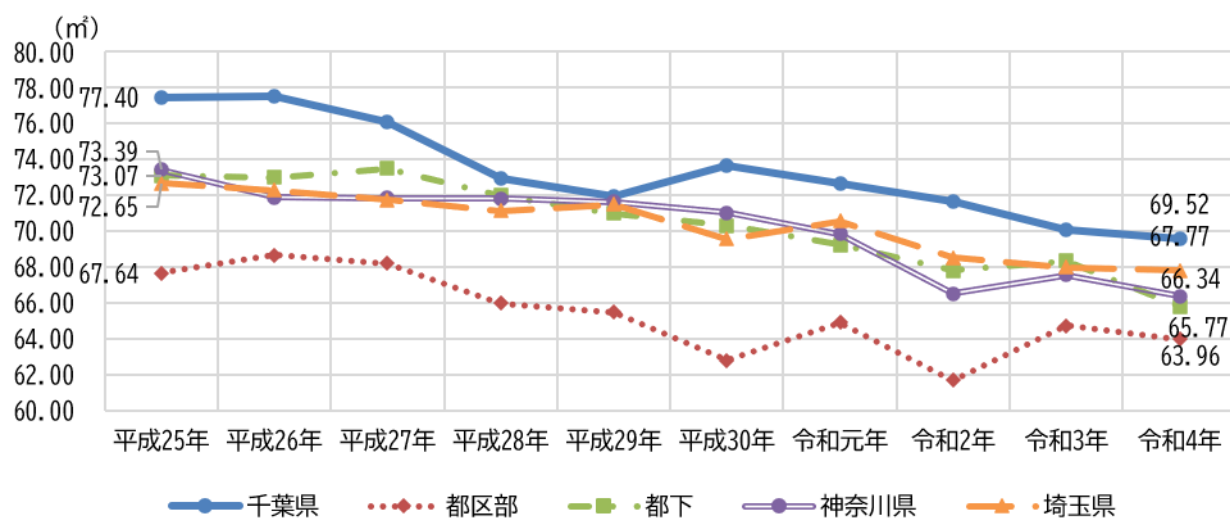
■新築戸建住宅(土地・建物)のゾーン別 10 年間平均価格(1㎡当たりの取引平均額)



資料:国土交通省不動産情報ライブラリ(平成 28 年から令和7年)

※成約した戸建住宅(土地・建物)の情報

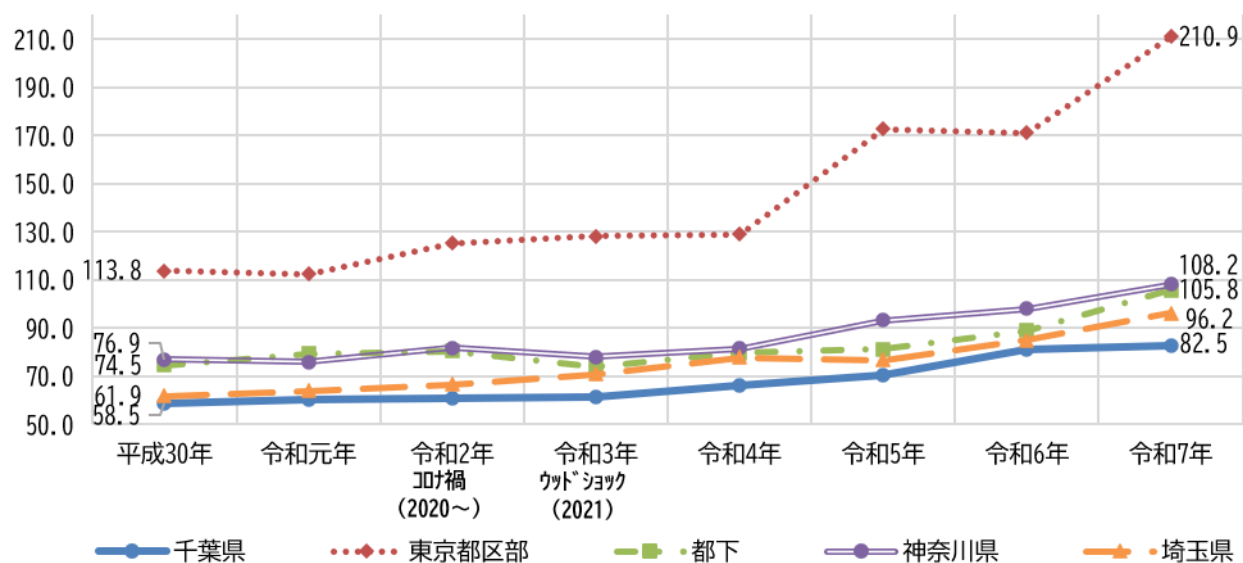
■マンションの平均専有面積の推移



出典:株式会社不動産経済研究所

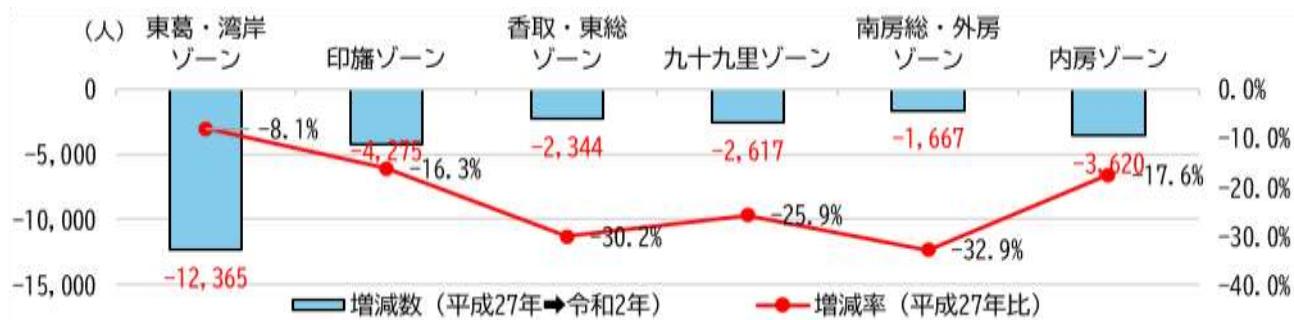
■マンションの平均分譲㎡単価

(万円/㎡)



出典:株式会社不動産経済研究所

■子育て世帯数の地域別推移



※最年少の子どもが18歳未満の一般世帯数(夫婦のいる一般世帯)

出典:国勢調査(平成27年、令和2年)

【基本的施策】

①若年・子育て世帯の住まいの確保

居住費負担や住替えに関する課題がある中、若年や子育て世帯がライフスタイルの変化に応じて希望する住まいを選択し、安心して暮らし続けられるよう、次の取組施策に取り組みます。

取組施策
● 既存住宅のリフォーム・リノベーション等により、若年層や子育て世帯の居住費負担の軽減につながるアフターダブルな住宅の普及に向けた取組を進めるとともに、新たな方策について検討を進めます。
● 子育てにおける家族の支え合いや暮らしやすい生活の実現に向け、三世帯同居、隣居・近居の促進を図ります。
● 新婚世帯、子育て世帯、移住・定住者等が希望する住まいを確保できる支援を促進します。
● 居住支援法人・居住支援協議会等により、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者の住まいの確保から入居後の生活支援まで一体的に行う取組を進めます。

②若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備

若年・子育て世帯がライフスタイルの変化に応じて安心して暮らし、子育てができる住環境の実現に向け、次の施策に取り組みます。

また、香取・東総ゾーン、南房総・外房ゾーン、九十九里ゾーン、内房ゾーン等においては地域特性を活かした移住・二地域居住を促進します。

取組施策
● 地域特性を活かした移住・定住や二地域居住の促進に向け、空き家等の活用や情報提供・相談支援体制の充実について、市町村や関係機関と連携して取組を進めます。
● 若年世帯、新婚世帯、子育て世帯、移住・定住者等が自らの状況に応じた住まいを適切に選択できるよう、住まいのリテラシーの向上に取り組みます。
● こども食堂などによる居場所づくりへの支援を行うとともに、地域における交流の機会の充実を図り、子育て世帯と地域住民のコミュニティ形成を促進します。
● 子育て世帯が利用しやすい子育て支援施設や公園、屋内の遊び場等の充実を図ります。

<地域の交流の場づくりによる子育て世帯支援：NPO 法人コハレ LABO>

船橋市で活動する NPO 法人コハレ LABO では、地域の居場所「ハレカフェ」を拠点として、子ども食堂や交流の場づくりを通じ、子育て世帯や地域住民が気軽につながることでできる居場所づくりに取り組んでいます。また、「地域で子育て」を理念に掲げ、子どもや保護者、学生ボランティアなど多様な人が集うコミュニティの形成を進めています。

特に、情報発信や企画を学生ボランティアが主体的に関わることで、若い世代の参加促進や新たな地域とのつながり創出につながっています。

利用者からは、「ハレカフェのような居場所が子育て中の孤立感の軽減や地域コミュニティとのつながりづくりに大きな役割を果たしている」との声も聞かれており、こうした多世代が交流できる地域の居場所や、子育て世帯の安心感や暮らしやすさの向上につながっています。



③公的賃貸住宅を活用した若年・子育て世帯への支援

若年・子育て世帯の居住の安定確保や子育てしやすい居住環境の形成に向け、住宅セーフティネット機能や地域コミュニティの形成など、公的賃貸住宅に求められる役割を踏まえ、次の施策に取り組みます。

東葛・湾岸ゾーン、印旛ゾーン、香取・東総ゾーン、内房ゾーンにおける公的賃貸住宅団地について、空きスペースや余剰地の活用を図りながら、子育て支援施設の整備を推進します。

特に、東葛・湾岸ゾーン、印旛ゾーンに立地する UR 団地において、子育て世帯等が利用しやすい共用空間の整備や交流の場づくりに向けた取組を促進します。

取組施策
● 公的賃貸住宅における空きスペースや建替え事業等により発生する余剰地を活用し、子育て支援施設の整備を推進します。
● UR 団地において、地域における医療・福祉施設等の充実を図るとともに、子育て世帯を含む多様な世代に対応した居住環境の整備や、団地入居者と地域住民によるコミュニティの醸成、子育てしやすい環境づくりを進めます。
● 子育て世帯に係る県営住宅の入居者資格の見直しに取り組みます。
● 県営住宅において子育て世帯向け住宅を確保し、優先入居の促進を行います。

【成果指標】

成果指標	現状	目標
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	41%(R5)	50%(R17)

目標2 高齢期に希望する住生活を実現できる環境づくり

【千葉県高齢者居住安定確保計画】

高齢化の更なる進展に伴い、高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯の増加、要支援・要介護状態の高齢者の増加が見込まれることから、高齢者が孤立することなく希望する住生活が確保できる環境整備が必要です。

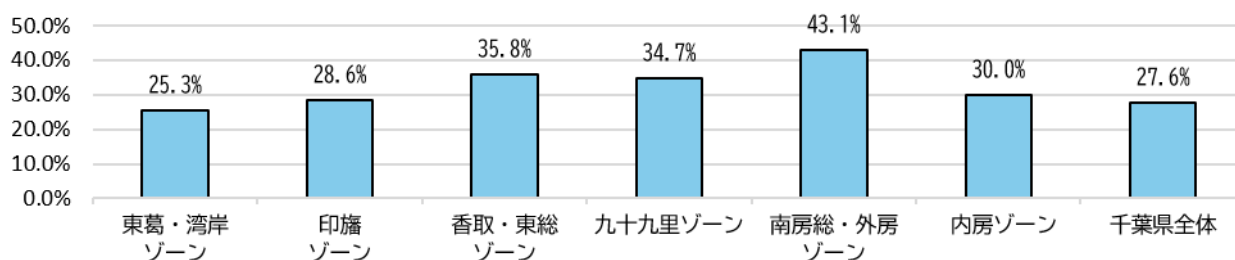
そのため、目標2を「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「千葉県高齢者居住安定確保計画」に位置付け、高齢者の住まいの整備促進と生活支援の両面から高齢者を支え、高齢者の居住の安定確保を図ります。

計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

【現状と課題】

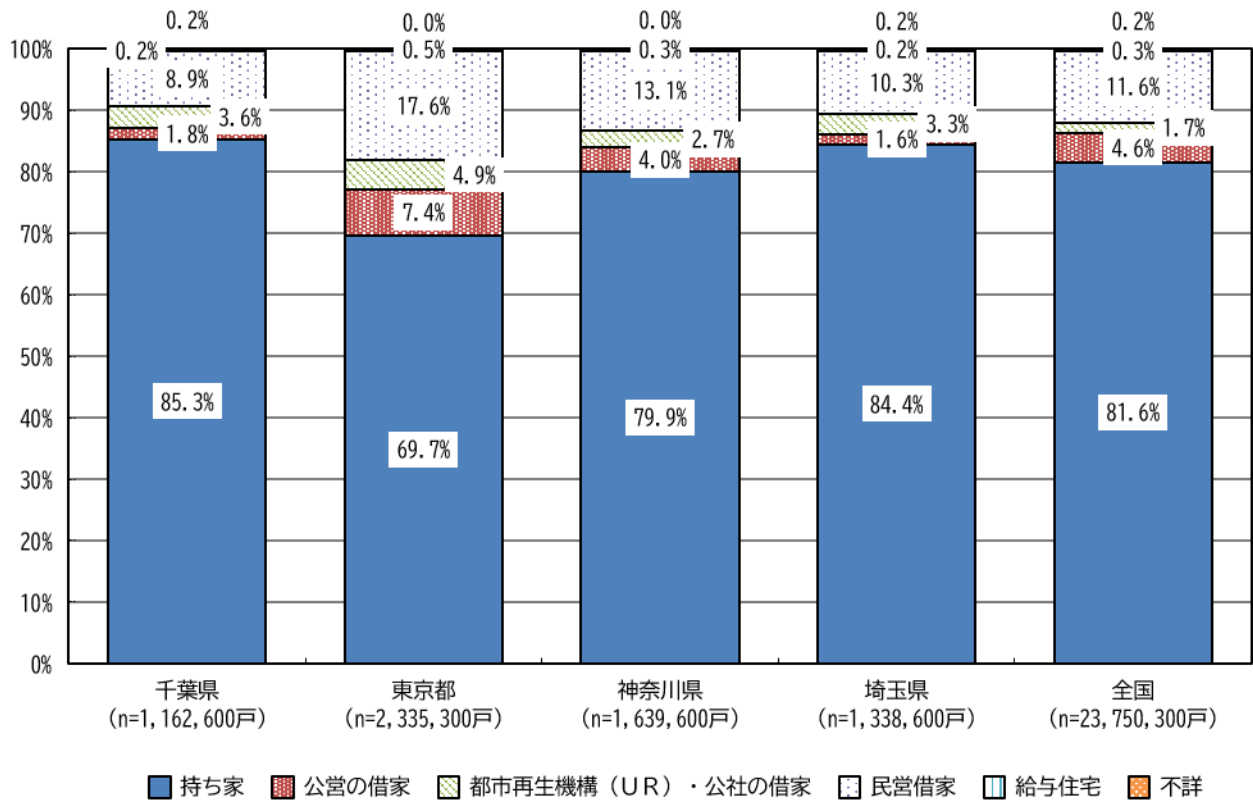
- ・ 高齢化率は今後も上昇が予測され、中でも高齢単身世帯の増加に対する住まいと暮らしを支える取組が求められます。
- ・ 地域別高齢化率は異なり、香取・東総ゾーン、九十九里ゾーン、南房総・外房ゾーン、内房ゾーンでは30%以上と高く、高齢者世帯の増加に伴う生活支援や地域コミュニティの維持、移動手段の確保など、住まいと生活支援の確保が課題となっています。
- ・ 高齢者世帯の持ち家率は85.3%と高く、老後に適したリフォーム等が課題となると考えられます。
- ・ 近隣都県と比較すると、高齢者世帯の持ち家の住宅面積は広く、単身世帯でも平均100㎡以上あることから、維持管理の負担が懸念されます。
- ・ 高齢者は賃貸住宅への入居が難しい場合があり、賃貸住宅に入居を希望する高齢者への支援が求められます。
- ・ 高齢者世帯は年収300万円未満の割合が半数近く存在し、中でも賃貸住宅に居住する世帯の居住費負担が懸念されます。
- ・ 高齢化や人口減少のスピードに地域差がある中、介護サービス需要やその変化の地域軸・時間軸を踏まえ、地域の実情に応じた在宅サービスや施設サービスの対応が求められます。
- ・ 単身高齢者や要介護認定者の増加が見込まれる中、高齢者が孤立することなく住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、住まい、医療、介護、生活支援が連携した地域包括ケアシステムの充実が求められています。

■地域別高齢化率



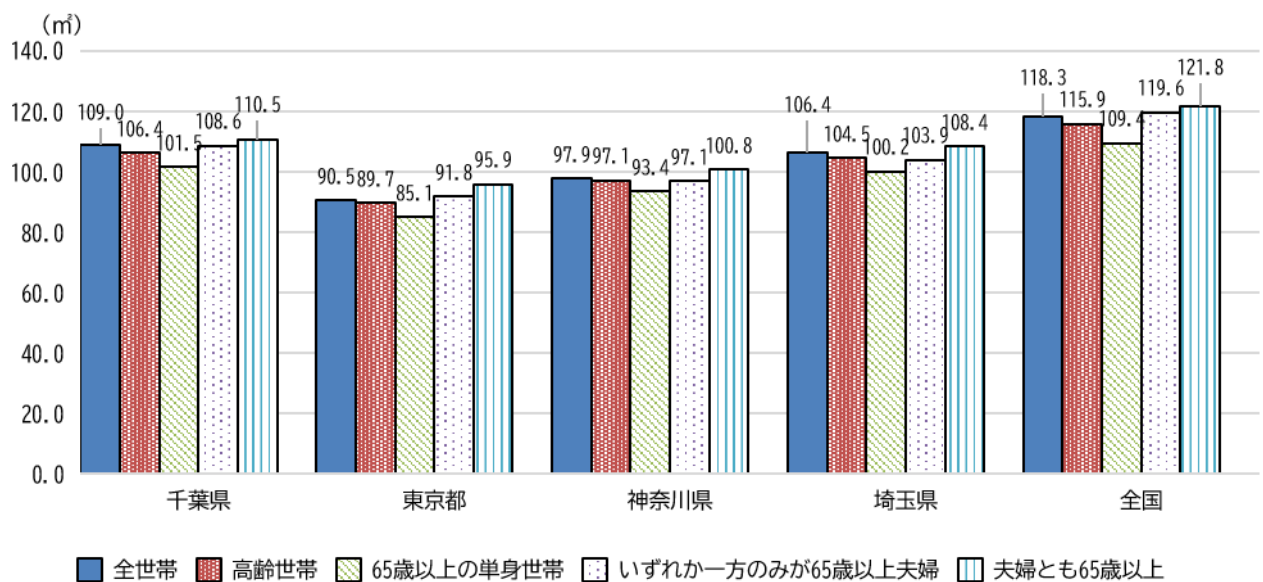
出典：国勢調査(令和2年)

■高齢者の住宅の所有の関係別戸数割合



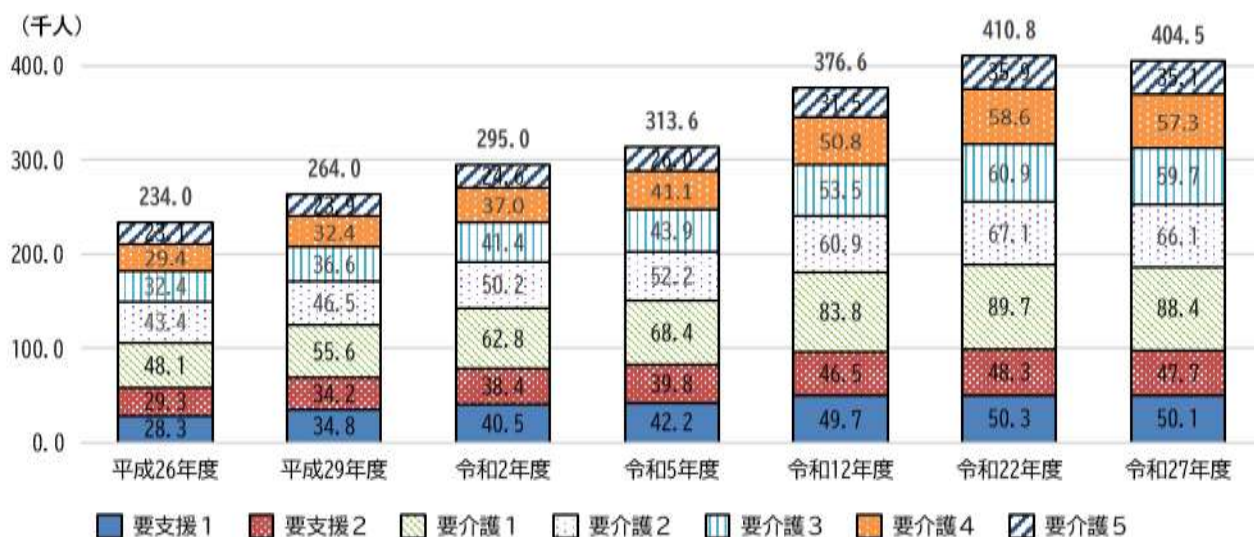
出典:住宅・土地統計調査(令和5年)

■高齢者世帯の持ち家の平均面積



出典:住宅・土地統計調査(令和5年)

■要介護認定者数の推移と将来推計



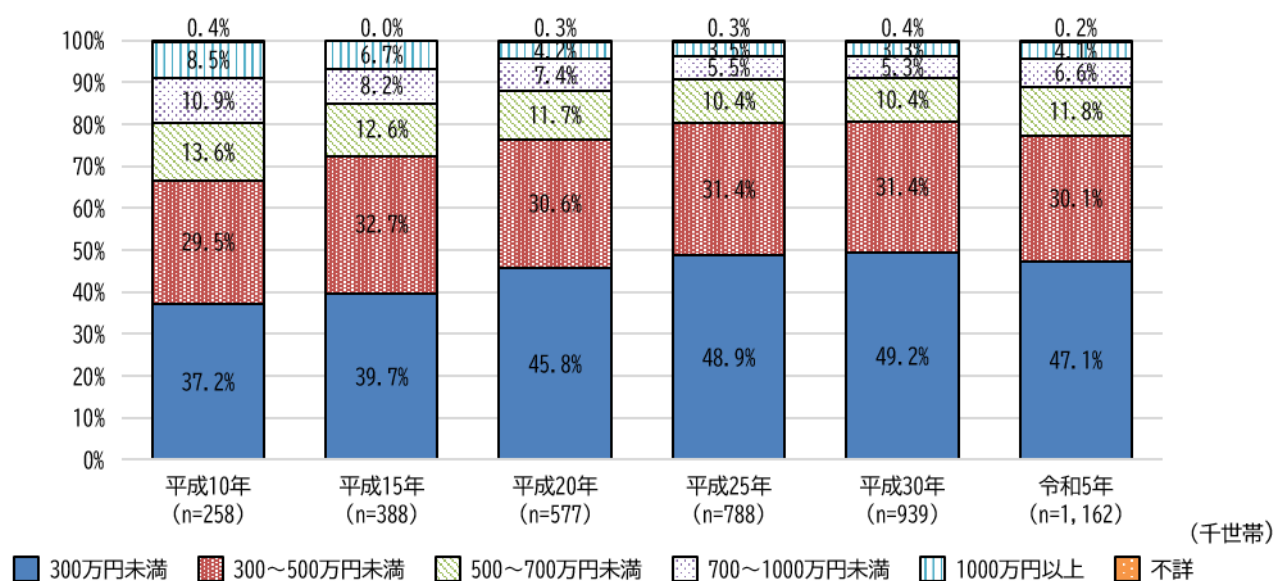
出典:千葉県高齢者保健福祉計画(令和6年度～令和8年度)

※ 平成20年度(2008年度)～令和2年(2020年度)は介護保険事業状況報告(年報)による。

令和5年度(2023年度)は市町村の見込値の合計による。

令和12年度(2030年度)、令和22年度(2040年度)、令和27年度(2045年度)は市町村の推計値の合計による。

■高齢世帯の年収別割合の推移



出典:住宅・土地統計調査(令和5年)

【基本的施策】

①高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上

高齢者世帯の8割以上が持ち家に居住しており、高齢者の増加に伴い、高齢期の住生活の質の向上に向けた早期からの備えの重要性が高まっています。このため、住宅資産も活用しながら、性能、規模、立地、経済面でライフスタイルに応じた住まいを実現できるよう、次の施策に取り組みます。

取組施策
● 高齢期に備えた住環境の改善に向け、住宅資産を活用した住替えやリフォーム等による住まい方の見直しの普及を図ります。
● リバースモーゲージや適切なリースバックなど、高齢期に多様な住まい方を実現するための手段について、周知を図ります。
● バリアフリー化や断熱性の確保など住宅性能の向上やヒートショック対策を図り、高齢者が健康的に暮らせるよう、講習会の開催や情報提供などを通じて、既存住宅の改修(リフォーム)を促進します。

②良質な高齢者向けの住まいの確保

高齢化の進行や高齢単身世帯数の増加を踏まえ、高齢者の身体状況や生活ニーズの変化に応じて、希望する住まいを選択し、安心して暮らし続けられるよう、次の施策に取り組みます。

取組施策
● 補助金制度の周知等により、良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、立入検査や指導等を通じて適切な運営・管理が行われるよう管理の適正化を図ります。
● 有料老人ホーム等の高齢者向け住宅における安全性及び質の確保を図るとともに、施設介護ニーズの中長期的な見込み等に対応した特別養護老人ホーム等及び認知症高齢者グループホームの計画的な整備を図ります。
● 住宅オーナーや不動産事業者への理解促進・働きかけ等により、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅などの高齢者向け賃貸住宅の供給を促進します。
● 公営住宅において、浴室・便所等への手すりの設置や段差解消等のバリアフリー化を図ります。
● バリアフリー化や断熱性の確保など住宅性能の向上やヒートショック対策を図り、高齢者が健康的に暮らせるよう、講習会の開催や情報提供などを通じて、既存住宅の改修(リフォーム)を促進します。(再掲)

③高齢者が安心して暮らし続けるための地域づくり

単身を含む高齢者世帯の孤立の防止や住み慣れた地域で健康で安心して暮らし続けられる地域づくりに向け、良好な居住環境の確保や医療・福祉サービスとの連携、適切な情報提供や ICT の活用を図るため、次の施策に取り組みます。

特に高齢化率が高い地域では、生活環境や支援体制の充実が重要であることから、地域の実情に応じた取組を推進します。

取組施策
● 住まい情報プラザや地域包括支援センター等における相談窓口の周知を図るとともに、自立相談支援機関において、住まいに関する困りごとの相談に幅広く対応します。
● リースバック等の様々な制度や悪質なリフォーム勧誘・住宅に関する契約トラブル等について情報提供や注意喚起を行うとともに、関係機関と連携した相談体制の充実を図り、利用者保護の観点から事業者に対し適切な説明・対応を促します。
● 医療・介護・生活支援などが連携し、地域で一体的に支える地域包括ケアシステムの推進を図ります。
● 良好な居住環境の維持・確保に向け、日常生活を支える介護老人保健施設の開設支援など地域における医療・介護の提供体制の整備を促進します。
● 高齢者が居宅において安心して日常生活を営むことができるよう、医療・介護の連携を推進し、在宅医療の充実や生活支援サービスの充実を図ります。
● ICT の活用等を含む見守り体制の充実や、不動産事業者や福祉関係機関との連携により、総合的かつ包括的な居住支援の充実を図ります。
● 特に高齢化率が高い地域において、移動手段の確保や買い物・医療など日常生活に必要な機能の確保、見守りネットワークの整備を促進します。

【成果指標】

成果指標	現状	目標
高齢期の暮らしを支える住宅の数	5.1 万戸(R5)	6.2 万戸(R17)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	43.2%(R5)	50%(R17)
地域包括ケアシステムの認知度	26.7%(R6)	50%(R17)

目標3 誰もが地域の中で安定した住まいと暮らしが確保できる環境づくり

【千葉県賃貸住宅供給促進計画】

住宅確保に配慮が必要な低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などは今後も増加し、さらに多様化していくことが見込まれ、それぞれの状況に応じた住宅支援が必要になります。

また、住宅確保要配慮者が抱える課題は複雑化・複合化しており、住まいの確保に加え、福祉や生活支援など関係分野と連携した支援が求められています。

目標3に掲げる施策のうち、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する施策については、「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」に基づく「千葉県賃貸住宅供給促進計画」として位置付け、住宅確保要配慮者の住宅確保及び居住の安定確保に向けた施策を推進します。

計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

◇住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、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第2条第1項及び同法施行規則（平成29年国土交通省令第63号）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
- ・LGBTQ（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー、クエスチョニング）
- ・UIJ 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
- ・妊婦がいる世帯

【参考】

■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第2条第1項に定める者

低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下）、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障害者、子ども（高校生相当まで）を養育している者

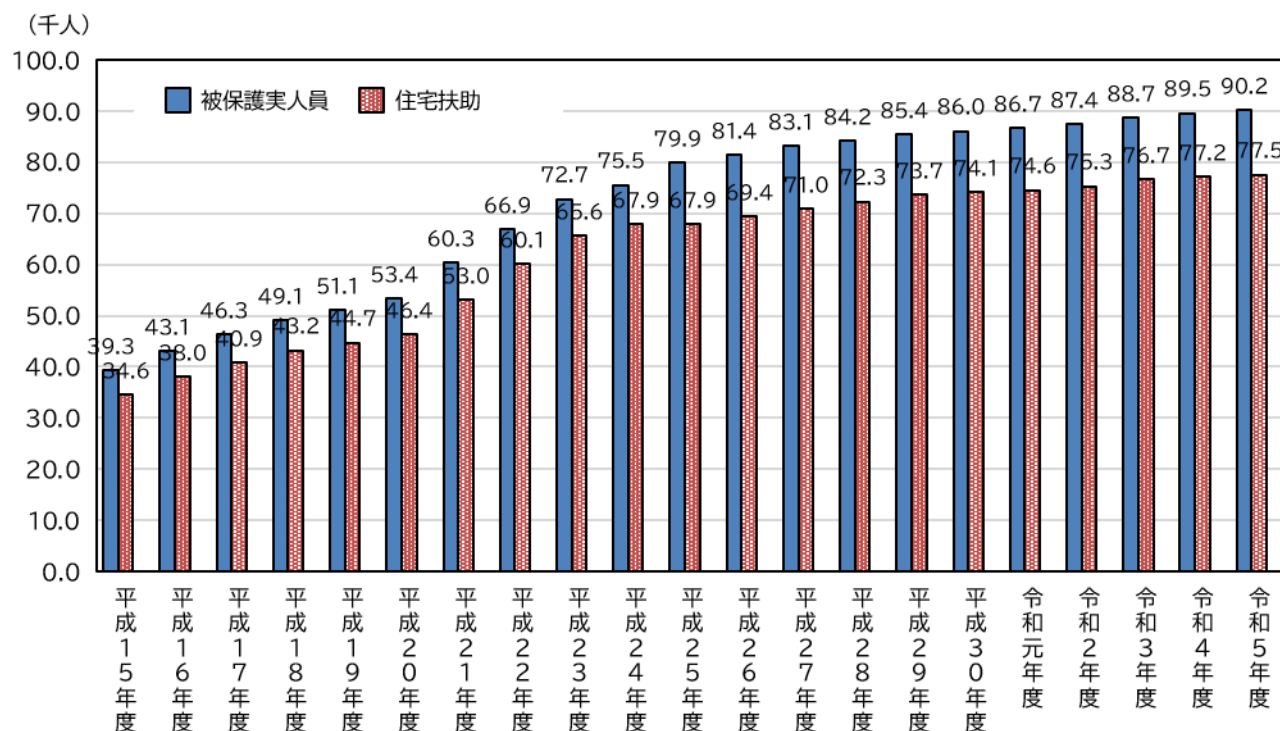
■住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第3条に定める者

外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、DV被害者、ハンセン病療養所入所者、拉致被害者、犯罪被害者、保護観察対象者、更生緊急保護を受けている者、刑の執行等のため矯正施設に収容されていた者、困難な問題を抱える女性、生活困窮者、大規模災害の被災者

【現状と課題】

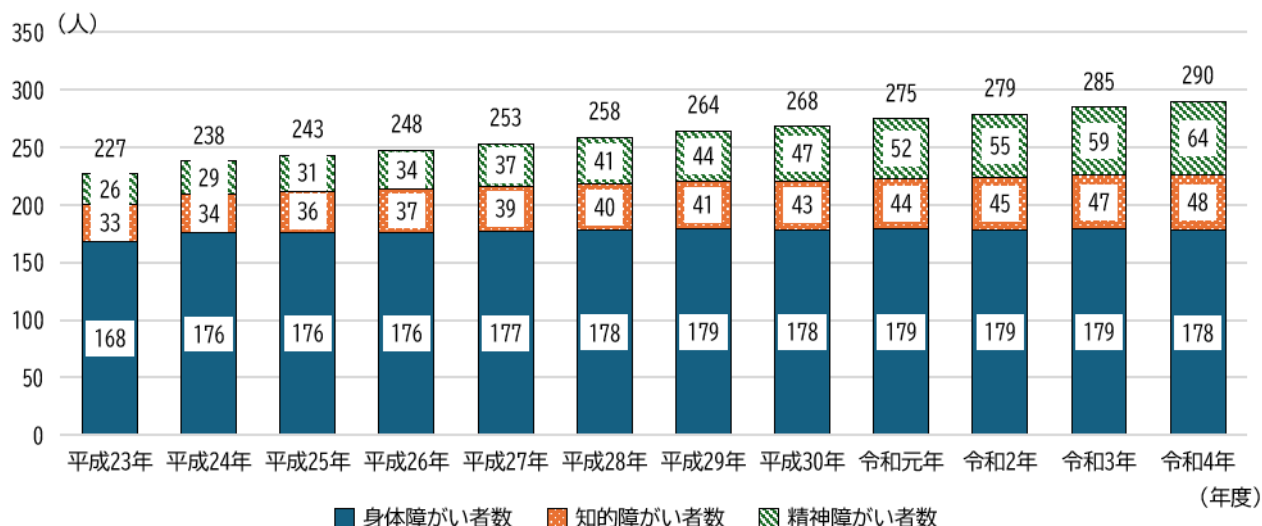
- ・生活保護における住宅扶助受給者数は長期的に増加しており、住宅セーフティネットの必要性が高まっています。
- ・障害者数が増加するとともに、地域生活への移行や地域定着の取組が進められる中、精神障害者数の増加などにより支援ニーズが多様化・複雑化しており、一人暮らしを含め、障害者が地域で安心して暮らし続けるための住まいの確保や居住支援、住宅と福祉分野の連携強化が課題となっています。
- ・ひとり親世帯は、平成 27 年から令和 2 年にかけて減少したものの、平成 17 年以降 3 万世帯を超えており、住まいや子育てを支える支援が求められています。
- ・千葉県内の在留外国人は過去 10 年間で 2 倍に増加しており、外国人世帯の約 5 割が民間賃貸住宅に居住することから、賃貸契約等の手続き等や円滑な入居に向けた支援が求められます。
- ・令和 7 年 10 月住宅セーフティネット法の改正により、住宅施策と福祉施策が連携した地域における居住支援体制の強化が求められ、市町村による居住支援協議会の設置が努力義務化されました。
- ・ライフスタイルや働き方の多様化を背景に、移住や二地域居住への関心が高まる中、地域の活性化や関係人口の創出・拡大に向け、地域の魅力発信や交流を促す環境づくりが重要となっています。
- ・移住や二地域居住に関する取組（空き家等へのリフォーム補助、空き家バンク登録物件等に対するバリアフリー改修の支援、起業支援、情報発信、情報提供等）が各市町村で行われており、特に南房総・外房ゾーンを中心に香取・東総ゾーン、九十九里ゾーン、内房ゾーン等で行われています。
- ・成田空港第 2 の開港プロジェクトの進展により、空港周辺地域において多様な人材を惹きつけるための住環境の整備が求められます。

■[低額所得者の状況]生活保護・住宅扶助人員数の推移



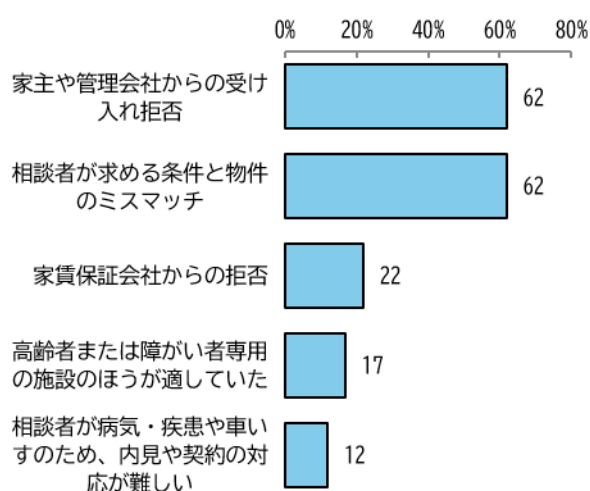
出典:令和 6 年千葉県統計年鑑

■[障害者の状況]障害者数の推移



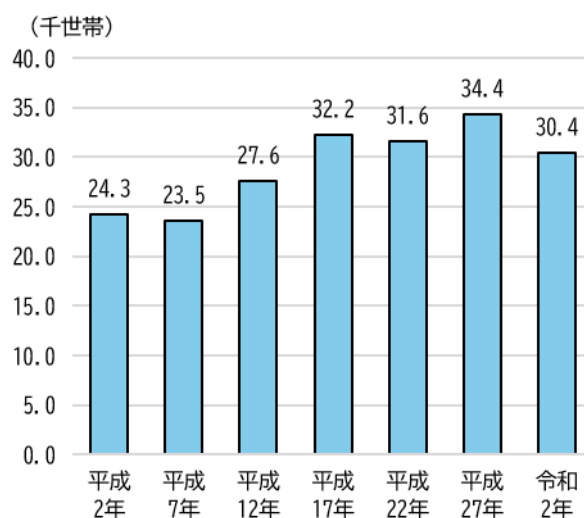
出典:第八次千葉県障害者計画(県障害者福祉推進課)

■[障害者の状況]入居の成約に至らなかった理由



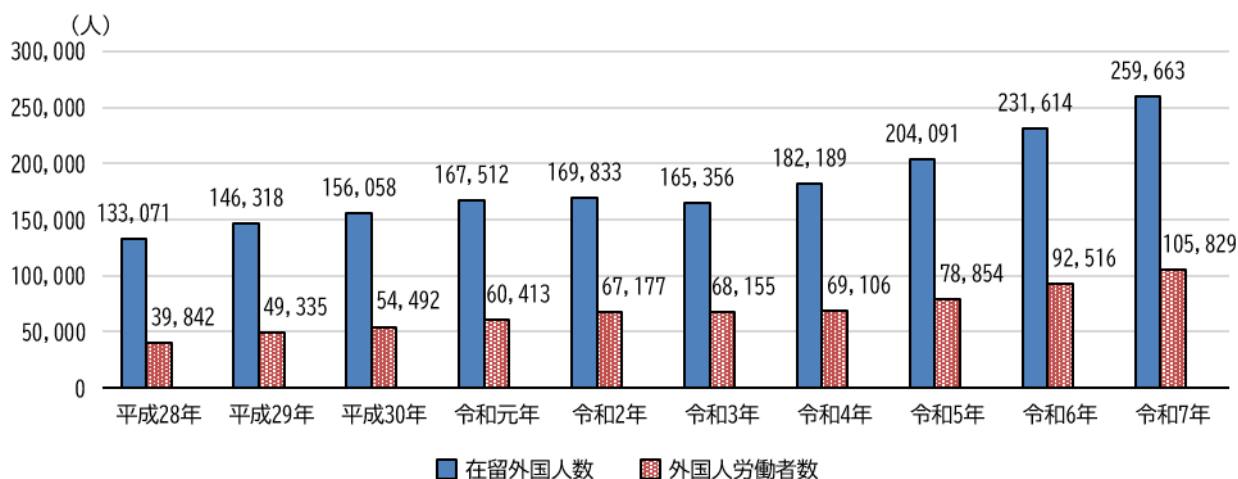
出典:生活のしづらさなどに関する調査(全国在宅障害児・者等実態調査)(厚生労働省)(平成23年～令和4年)

■[ひとり親の状況]ひとり親世帯数の推移



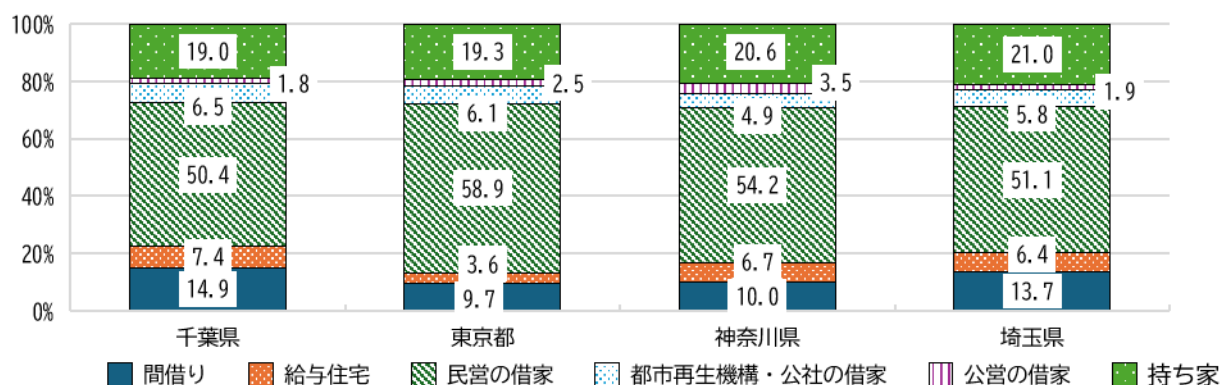
出典:国勢調査(平成2年～令和2年)

■[外国人の状況]外国人人口の推移



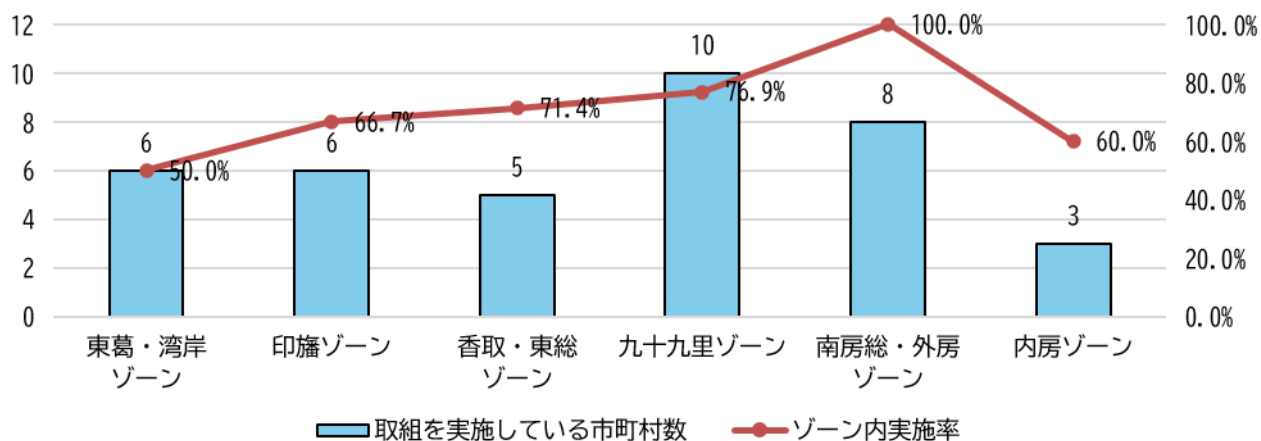
出典:在留外国人統計・外国人雇用状況の届出状況(平成28年～令和7年)

■[外国人の状況]住宅の所有の関係別外国人世帯数割合



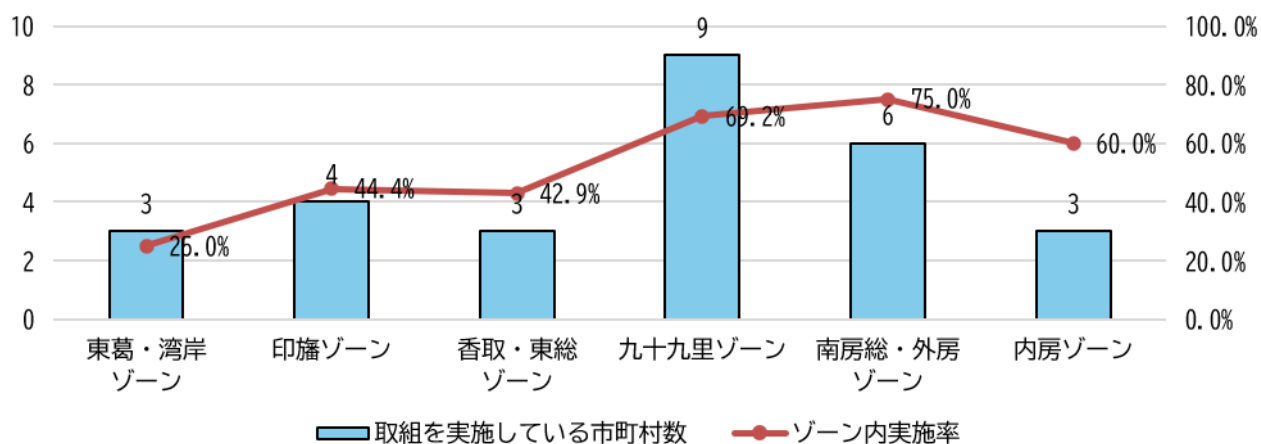
出典:国勢調査(令和2年)

■[移住者への支援・定住支援]取組を行う(例:空家等へのリフォーム補助、空家バンク登録物件等に対するバリアフリー改修の支援、起業支援 など)市町村数と割合



出典:市町村アンケート(令和8年)

■[移住定住、二拠点居住の促進]取組を行う(例:情報発信、情報提供等)市町村数と割合



出典:市町村アンケート(令和8年)

【基本的施策】

①多様なライフスタイルを実現できる居住環境の整備

住まいを取り巻く課題や居住ニーズが多様化する中、誰もが地域の中で支え合いながら安心して自分らしく暮らすことができる社会の実現や、多様なライフスタイルに対応した住まいと地域づくりに向け、次の施策に取り組みます。

また、SORATO NRT エアポートシティ構想や移住・二地域居住の広がりを踏まえ、空港周辺地域や移住・二地域居住の取組が進む地域においては、地域特性を活かした居住環境の整備を進めます。

取組施策
●千葉県すまいづくり協議会居住支援部会(※千葉県居住支援協議会)において、住宅・福祉部局、関係団体等と連携し、情報共有や意見交換、方策の検討等を通じて居住支援の取組の充実を図るとともに、講習会やイベント等の開催による理解促進や普及啓発を通じて、取組の更なる展開を図ります。
●総合的かつ包括的な地域の居住支援体制の構築に向け、県が伴走支援を行い、市町村における居住支援の取組の推進を図るとともに、関係者のつながりの場となる居住支援協議会の設立を促進します。
●多様なライフスタイルの実現に資する地域の魅力等を発信するなど、移住・二地域居住を促進するとともに、地域の交流を促す拠点づくりに関する先進事例の共有や普及を図ります。
●印旛ゾーン、香取・東総ゾーン、九十九里ゾーンなどの成田空港周辺における新たな産業の集積やまちづくりの進展を踏まえ、新たに当該地域に移り住む人々に向け、住まいの確保や生活環境の整備を促進します。
●誰もが希望する住まいを選択できるよう、住宅情報や支援制度、相談窓口等に関する情報を充実させることで、住まいに関する情報発信の強化を図ります。
●千葉県外国人活躍・多文化共生推進プラン等を踏まえた効果的な情報提供のあり方等について検討します。

<二拠点居住のつなぎ役としての支援：いすみライフスタイル研究所>

近年、テレワークや二地域居住など、住まい方や働き方の多様化が進む中で、若年・子育て世帯をはじめ、多様な世代が自分らしい暮らし方を選択できる環境づくりが求められています。

NPO 法人いすみライフスタイル研究所では、移住・定住相談を中心に、お試し居住施設の運営や空き家・遊休施設の活用支援などを通じて、多様な暮らし方に対応した受入環境づくりを進めています。また、住まい探しだけでなく、仕事や学校見学、地域とのつながりづくりまで含めた総合的な支援を行い、移住希望者一人ひとりの状況に応じたきめ細かな相談対応を実施しています。

さらに、人や情報をつなぐ「ハブ」として、地域住民や事業者、行政等とのネットワークを活かしながら、移住後の定着支援や地域の担い手づくりにも取り組んでいます。こうした取組は、移住・定住の促進だけでなく、地域の活力維持や持続可能な地域コミュニティの形成にもつながっています。



②公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者に対する支援

低額所得者や外国人の増加などにより、住宅確保要配慮者への対応の重要性が高まる中、公的賃貸住宅に求められる役割を踏まえ、次の施策に取り組みます。

取組施策
●千葉県県営住宅長寿命化計画等に基づき、県営住宅等の適切な供給とストックの有効活用を図るとともに、公平かつ適切な入居管理を推進します。
●公営住宅等の空き住戸を活用した地域対応活用(行政財産使用許可)等を推進します。
●既存公営住宅ストックの有効活用や老朽化ストック等の再編を含め、民間事業者のノウハウを導入した公的賃貸住宅の整備、管理・運営等の推進を目指し、PPP/PFI 活用の検討を行います。
●公的賃貸住宅の建替え等で生じる余剰地等を含む、公的賃貸住宅団地等の土地・建物の有効活用を推進します。
●公的賃貸住宅が所在する市町村や地域の居住支援法人与連携し、見守りや生活支援をはじめとした居住支援の取組の充実を図ります。
●UR賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅や居住サポート住宅の活用などを通じて、都市再生機構や居住支援法人、市町村居住支援協議会等と連携した住宅確保要配慮者への支援を促進します。

③民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの構築

住宅確保要配慮者等が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、地域や社会で支えていくことが求められる中、不動産や福祉関係の事業者・団体、居住支援法人、市町村等の関係者が居住支援協議会を通じて連携・協働し、地域における居住支援体制の充実を図るため、次の施策に取り組みます。

取組施策
●セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅について、制度の周知・普及や活用の促進を図ります。
●居住支援法人や福祉関係機関等との連携により、住宅確保要配慮者の入居後の見守りや相談支援につなげ、セーフティネット登録住宅及び居住サポート住宅の適切な管理を促進します。
●住宅確保要配慮者の円滑な入居や受け皿となる住宅の確保に向け、不動産事業者や福祉事業者等の民間事業者及び県・市町村の行政職員に対し、居住支援に関する理解促進を図ります。
●居住支援法人や中核地域生活支援センター等の関係機関との情報共有や相互連携を進め、地域のニーズに応じた支援ができる環境を整備します。

【成果指標】

成果指標	現状	目標
公的賃貸住宅団地(100 戸以上)における地域拠点施設併設率	33%(R6)	50%(R17)
居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	29.5%(R8)	90%(R17)
セーフティネット登録住宅・居住サポート住宅の登録数	43,700 戸(R8)	55,500 戸(R17)

◇セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅の規模に関する基準

賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則で定める各戸の床面積の基準については、以下の通り緩和します。

- ・各戸の床面積が 16 m²以上（一般形）
※平成 7 年度までに着工された賃貸住宅に限る。

（参考）

	省令基準
一般形	・新築住宅：25 m²以上 (共用部分に台所を備える一部共用住宅とする場合 18 m²以上) ・既存住宅：18 m²以上 (共用部分に台所を備える一部共用住宅とする場合 13 m²以上)
共同居住型 (シェアハウス型)	・専用居室：9 m²以上（ただし 1 室 1 名） ・住棟全体 15 m²×居住人数+10 m²以上
ひとり親向け共同居住型（ひとり親世帯向けシェアハウス）	・専用居室：12 m²以上（ただし 1 室 1 名） (全体面積が (15B + 24C + 10) m²以上の場合は 10 m²以上) ・住棟全体：(15B + 22C + 10) m²以上 (B + C ≧ 2) B：ひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数、C：ひとり親世帯向け居室の入居可能世帯数

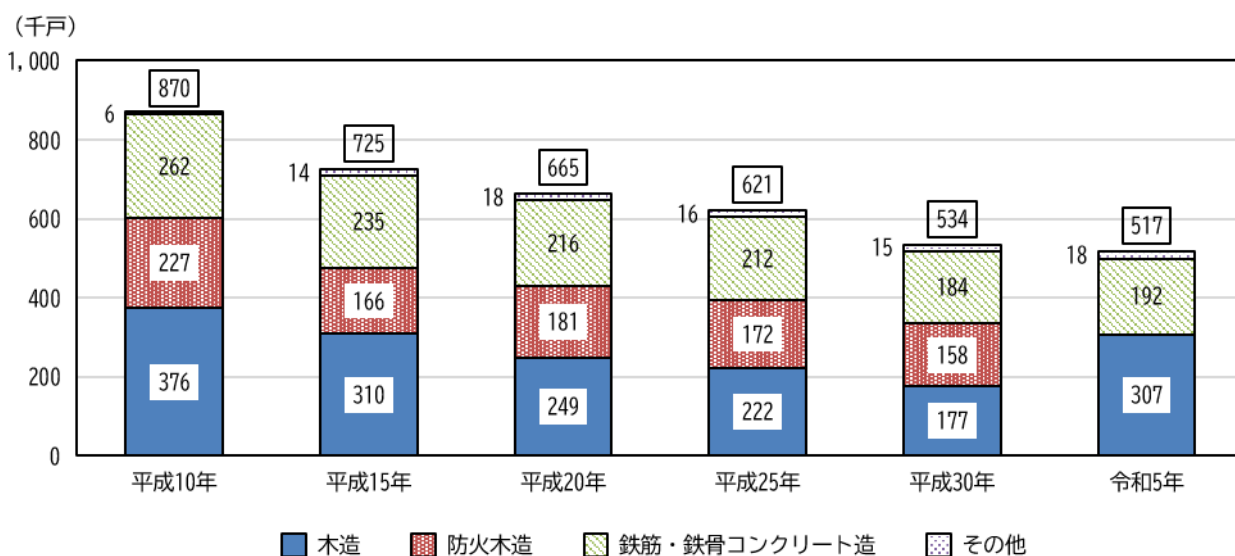
2. 「住まうモノ」の視点

目標4 多世代にわたり受け継がれる良質な住宅ストックの形成と循環

【現状と課題】

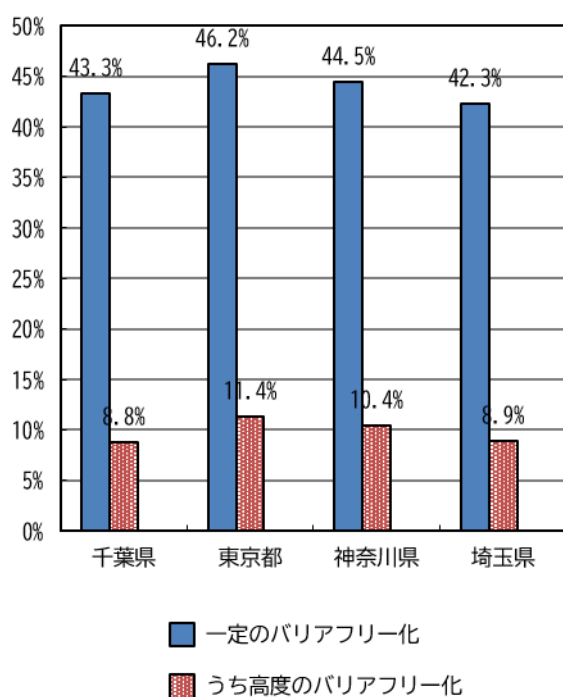
- ・持ち家に居住する世帯の割合が高く、また、マンションを含む共同住宅の割合も増加していることから、所有形態や建て方に応じた課題への対応が求められます。
- ・昭和55年以前に建てられた住宅は減少傾向にあるものの、令和5年時点で約52万戸あり、耐震性の確認や改修等による安全性の確保が求められます。
- ・手すりの設置など一定のバリアフリー化が行われている住宅の割合（一定のバリアフリー化率）は約4割にとどまっており、高齢化の進行に対応するため、住宅のリフォーム等によるバリアフリー化の促進が求められます。
- ・約3割の世帯がリフォーム工事を実施しており、近隣都県に比べて高い水準にあるものの、耐震診断の割合は低いことから、必要な診断やリフォームによる住宅性能の向上を図る必要があります。
- ・地球温暖化対策の推進や、ヒートショック、熱中症等のリスク低減による健康で快適な住生活の実現に向け、住宅の省エネ性能の向上が課題となっています。
- ・中古住宅の取得を住まいの選択肢と考える人がいる一方で、住宅の品質や状況、購入後の不具合等に対する不安も見られ、既存住宅の流通を促進するためには、安心して既存住宅を取得・取引できる環境の整備が課題となっています。
- ・県内には高度経済成長期以降に整備された大規模な住宅団地が多く立地しており、居住者の高齢化や住宅・施設の老朽化が進行する中、自治会等の地域活動の担い手不足が懸念されており、地域コミュニティの維持・再生が課題となっています。
- ・東葛・湾岸ゾーンでは、築年数の経過した大規模な住宅団地が多く立地しています。

■昭和55年以前に建てられた住宅数の推移



出典:住宅・土地統計調査(令和5年)

■バリアフリー化された住宅の割合

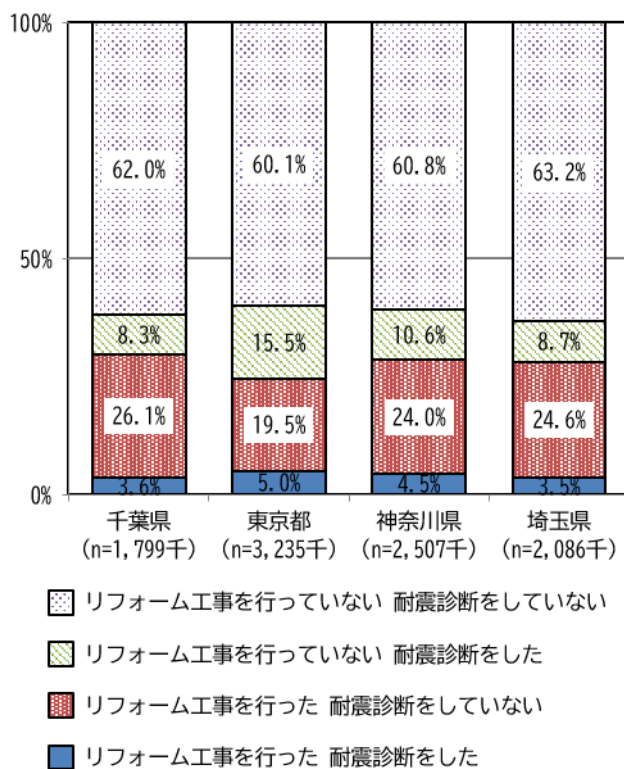


出典:住宅・土地統計調査(令和 5 年)

※一定のバリアフリー化:高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅

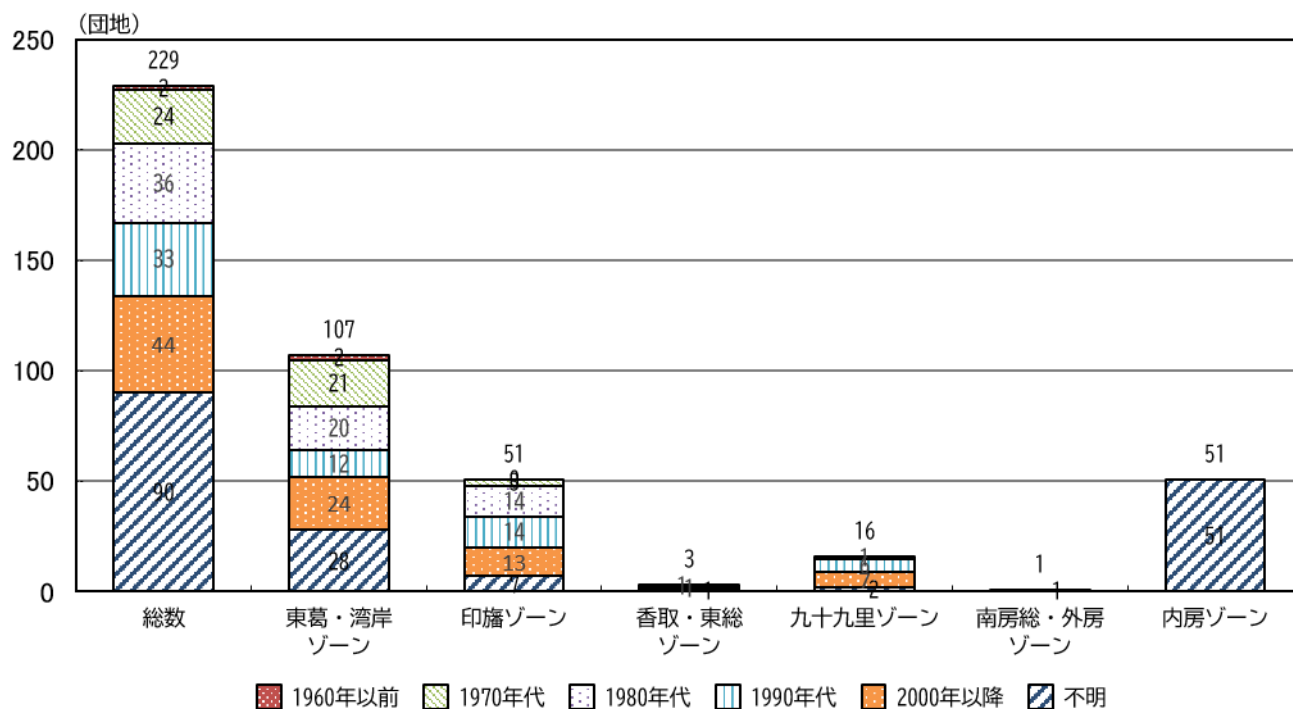
うち高度のバリアフリー化:2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅

■リフォームの実施状況



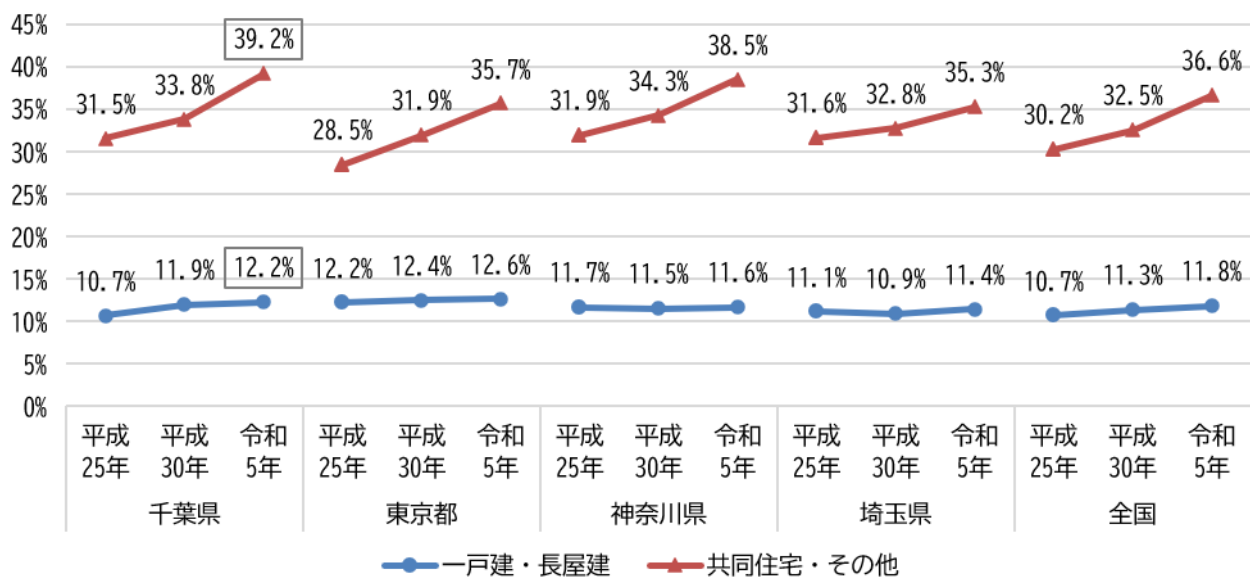
出典:住宅・土地統計調査(令和 5 年)

■地域別建設年別団地数



出典:国土交通省「全国の住宅団地リスト」平成 30 年

■中古住宅取得世帯数の割合の推移



出典:住宅・土地統計調査(平成 25 年～令和 5 年)

【基本的施策】

① 住宅ストックの性能向上

既存住宅の安全性や居住性能の向上が求められる中、良質な住宅ストックを将来にわたり維持・継承し、次世代へ引き継がれる住宅ストックの形成と循環利用を通じて、安全で快適かつ持続可能な住環境の実現を目指し、次の施策に取り組みます。

取組施策
●長期優良住宅制度、住宅性能表示制度の活用を促進するとともに、適切な維持管理や住宅性能が市場で評価されるよう、制度の周知や関係団体との連携を進めます。
●カーボンニュートラルの実現に向け、ZEH 住宅などの省エネ住宅の普及を促進します。
●健康面への効果も期待される温熱環境の改善に向け、省エネリフォーム等の促進を図ります。

② 住宅リフォーム環境の整備

耐震性の向上や高齢化に対応した住環境の確保が求められていることから、住宅を長く活用し、ライフスタイルや居住ニーズの変化に応じて住み続けられる住環境を実現するとともに、既存住宅の有効活用や住宅ストックの循環利用を促進するため、次の施策に取り組みます。

取組施策
●居住者の住まい方の実態に即し、断熱改修や設備更新など、住宅性能の向上につながるリフォームの普及を図ります。
●「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」と連携し、講習会や相談窓口等を通じた情報提供や助言により、リフォームに関する理解の促進を図ります。
●住宅リフォーム事業者団体登録制度等の周知・普及や活用促進を図るなど、安心してリフォームを行うことができる環境を整備します。

③ 安心して既存住宅が取引される市場環境の整備

良質な既存住宅の流通促進や住宅ストックの有効活用に向け、既存住宅に対する信頼性を高め、居住者がニーズに応じた住まいを安心して選択できる市場環境を整備するため、次の施策に取り組みます。

取組施策
●瑕疵保険制度、安心R住宅等の既存住宅に関する各種制度について、安心して既存住宅の取引が行われるよう、周知・普及を図ります。
●ニーズに応じた住宅を適切に選択できるよう、講習会等の実施や相談窓口の設置等を通じて、住まいに関する情報提供や学習機会の充実を図り、住教育を推進します。
●既存住宅の品質や状態を把握するためのインスペクション(建物状況調査)の普及を促進します。

④再生等による持続可能な住宅地等の形成

住宅地や住宅団地の高齢化、施設の老朽化、コミュニティの維持などへの対応が求められていることから、住替えによる住宅ストックの循環利用や多様な世代・主体の交流を促進し、持続可能で魅力ある住宅地等の形成を図るため、次の施策に取り組みます。

また、東葛・湾岸ゾーンをはじめとする高度経済成長期に整備された住宅団地が多く立地する地域においては、住民の高齢化や住宅・施設の老朽化が進んでいることから、多世代が交流しながら安心して暮らし続けられる住宅地への再生やコミュニティの維持・活性化を目指します。

取組施策
●住宅団地における地域コミュニティの維持・再生に向け、先進事例の共有や関係者のネットワークづくりを支援するとともに、多様な交流機会の創出や居場所づくりなどの取組の普及を図ります。
●住替え等による既存住宅ストックの循環利用を促進し、多様な人々が居住する住宅地の形成を図ります。
●持続可能なまちづくりに向け、市町村を支援し、計画的な土地利用を進め、コンパクトシティの形成を促進します。
●住まいの防犯に関する情報の周知・啓発を行うとともに、地域住民、市町村、警察など関係機関と連携し、安心して暮らせる住環境づくりや防犯に配慮した住まいづくりを促進します。

＜多世代のニーズに寄り添う住環境の形成：山万株式会社＞

山万株式会社のユウカリが丘におけるまちづくりは、短期的な利益ではなく、人口構成や地域の持続性を重視した長期的な視点に特徴があります。住宅供給については、景気変動に左右されず年間約 200 戸を目安に継続し、好況時にも供給を急拡大せず、不況時にも供給を止めない方針のもと、段階的な開発を進めることで、人口バランスの維持と安定した地域形成を図っています。



また、持続的な人口確保に向けて、30 代前後の子育て世帯の定住促進に取り組んでいます。保育事業を担うグループ会社を設立し、駅前や団地内に保育施設を整備するなど、多様な子育てニーズに対応するとともに、若い世代の流入や親世代との近居を促しています。

高齢化への対応としては、高齢者世帯への定期訪問や住民との継続的な関係づくりを通じて、生活課題や空き家の状況を把握し、中心になって設立した社会福祉法人が主体的に支援を展開しています。あわせて、リースバック制度を活用した住まいの確保や住替え支援にも取り組んでいます。

さらに、農業・福祉・教育機能を取り入れた多機能複合型のまちづくりを進めています。体験農園や産直施設、ケアガーデン、介護施設と学童機能を併設した多世代交流施設などを整備し、良好な住環境とコミュニティを維持し、持続可能なまちづくりを推進しています。

【成果指標】

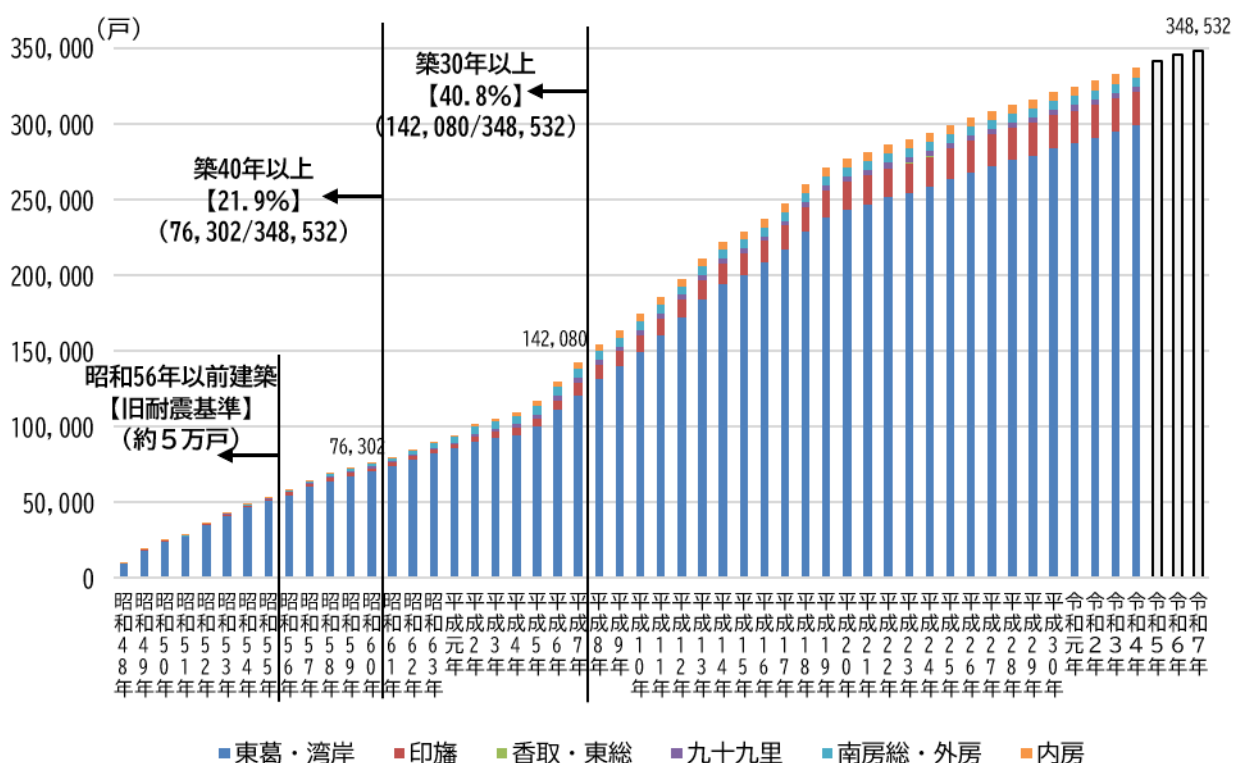
成果指標	現状	目標
住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合	7.3%(R7)	12.7%(R17)
持ち家のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	6.2%(R5)	8%(R17)
住宅の断熱化率	29.7%(R5)	37.1%(R17)

目標5 住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理と再生

【現状と課題】

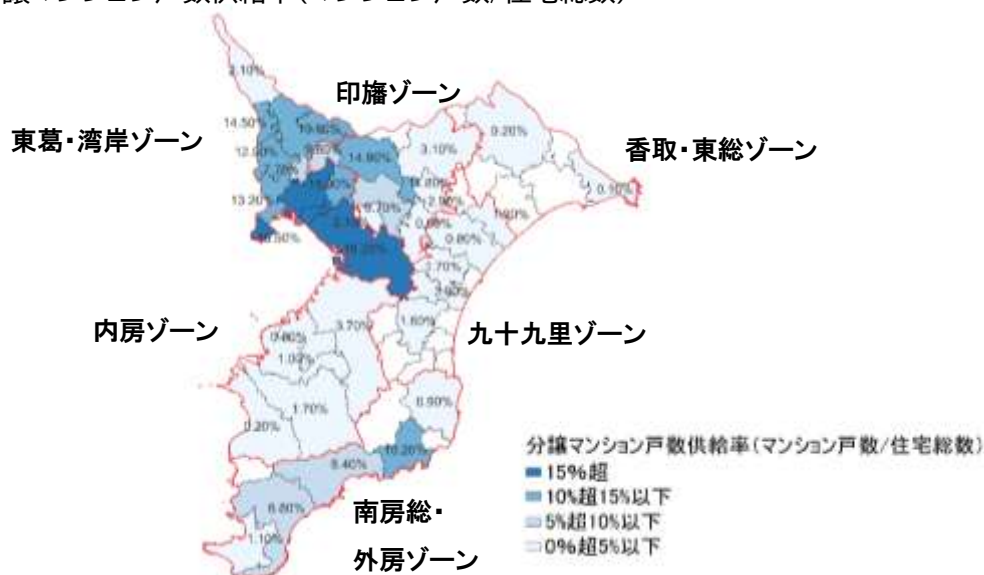
- ・ 築 40 年以上の分譲マンションは今後 10 年で 2 倍に増加することが見込まれており、適切な修繕による長寿命化や建替え等による再生に向けた取組が求められます。
- ・ 特に、東葛・湾岸、印旛ゾーンに分譲マンションが集中して立地し、築 40 年以上の大規模団地も多いことから、それぞれの状況に応じた支援が必要です。
- ・ マンション管理組合の運営においては「区分所有者の高齢化」や「管理組合活動への関心の低下」が課題となっており、管理組合の適切な運営に向けた支援が求められます。
- ・ 空き家率は減少傾向にあるものの、空き家の数は増加していることから、空き家の発生抑制や適正管理、利活用の促進が求められます。
- ・ 地域によって空き家の発生状況や活用可能性が異なる中、空き家率が高い地域において「使用目的のない空き家」の割合が多い傾向がみられます。活用可能な空き家が十分に流通していない場合もあることから、地域特性に応じた空き家対策が求められます。
- ・ 南房総・外房ゾーンの空き家率は他地域より高く、昭和 55 年以前に建設された住宅（旧耐震基準）の割合も高いことから、地域の実情を踏まえた空き家対策を進める必要があります。

■建設年別分譲マンション供給戸数の推移



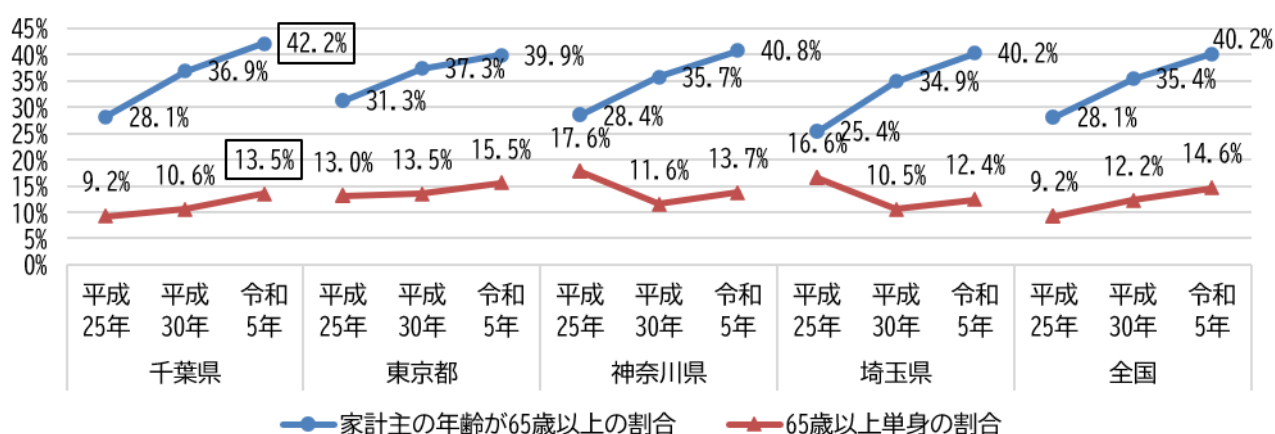
出典：株式会社不動産経済研究所 ※令和5年以降は千葉県全体の分譲マンション戸数を掲載

■分譲マンション戸数供給率(マンション戸数/住宅総数)



出典：株式会社不動産経済研究所、住宅・土地統計調査（令和5年）

■分譲マンション(持ち家共同住宅)に居住する高齢者世帯割合の推移



出典：住宅・土地統計調査(平成25年～令和5年)

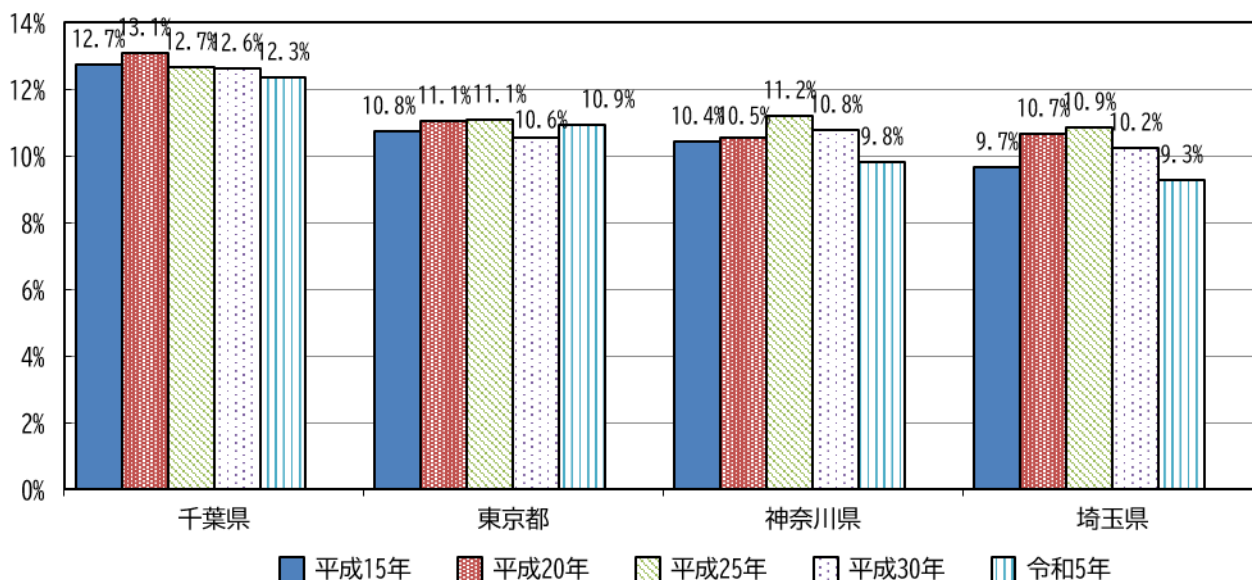
※持ち家で共同住宅に居住する世帯を分譲マンション居住世帯と仮定し、これを母数として「家計主の年齢が65歳以上」の世帯の割合を示す。また、同様の母数に対して「65歳以上単身」の世帯の割合を示す。

■管理組合を運営するうえでの不安

トラブル内容	件数(n=12)	前回調査の件数(n=18)	前回調査との比較
区分所有者の高齢化	75.0% (9件)	61.1% (11件)	割合が増加
管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	33.3% (4件)	16.7% (3件)	割合が増加
居住ルールを守らない居住者の増加	33.3% (4件)	22.2% (4件)	割合が増加
修繕積立金の不足	33.3% (4件)	44.4% (8件)	割合が減少
管理費等の未払いの増加	33.3% (4件)	27.8% (5件)	割合が増加
理事の選任が困難	25.0% (3件)	44.4% (8件)	割合が減少
大規模修繕工事の実施	25.0% (3件)	22.2% (4件)	割合が増加
大規模地震による建物の損壊	16.7% (2件)	0.0% (0件)	割合が増加
賃貸住戸の増加	16.7% (2件)	0.0% (0件)	割合が増加
建替え	8.3% (1件)	5.6% (1件)	割合が増加
外国人居住者の増加	8.3% (1件)	0.0% (0件)	割合が増加

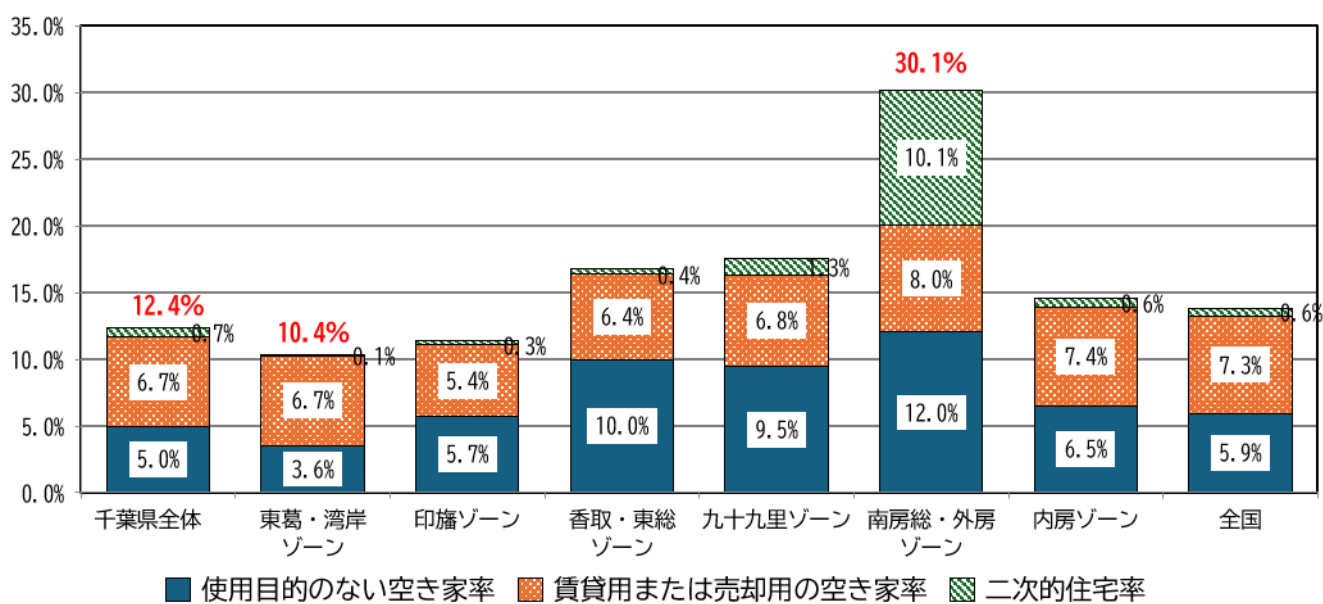
出典：千葉県分譲マンション等実態調査(令和7年)

■空き家戸数の推移



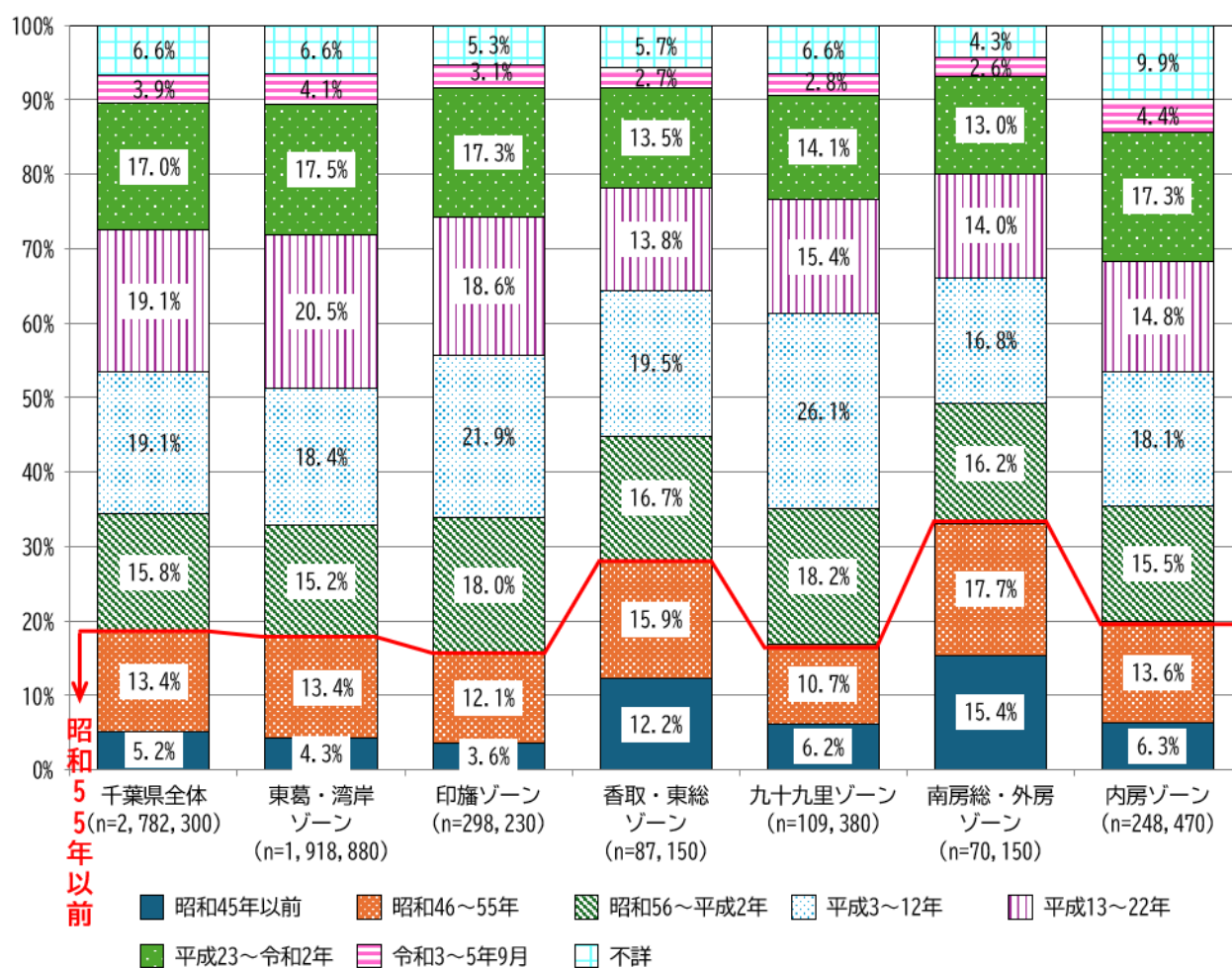
出典:住宅・土地統計調査(平成15年～令和5年)

■ゾーン別空き家戸数の割合



出典:住宅・土地統計調査(令和5年)

■地域別建築時期別住宅数の状況



出典:住宅・土地統計調査(令和5年)

【基本的施策】

①マンションの維持管理・再生等の円滑化

【マンション管理適正化推進計画】

分譲マンションの高経年化や区分所有者の高齢化が進む中、適切な維持管理や再生等に向けた取組を進めることが重要となっています。

このため、本計画に掲げるマンション施策については県全体を対象として推進するとともに、町村部については、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく「千葉県マンション管理適正化推進計画」として位置付け、分譲マンションの適正な管理の促進に向けた施策を推進します。

なお、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針は、国の適正化指針と同様の内容とします。

計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

築40年以上の分譲マンションは今後10年で2倍に増加するなど、老朽化マンションに関する課題が今後顕在していく中、適切な管理や再生、建替え等を促進するため、次の施策に取り組みます。

また、町村部のマンションについては管理不全物件の発生抑止を目指し、管理状況等の定期的な実態把握とフォローアップを行います。

取組施策
●マンションの適正な管理や円滑な再生等を促進するため、マンション管理組合や市町村等に対し、管理計画認定制度等の普及啓発、講習会の開催、相談対応等の支援を行います。
●老朽化マンションの建替えや更新、要除却等認定マンションの除却など、マンションの再生等の円滑化に向け、金融支援制度等に関する情報提供や周知を行います。
●町村部におけるマンションについては、アンケートや現地調査等による管理状況の実態把握を行います。
●町村部における管理不全の兆候があるマンションや管理状況の把握が十分でないマンションについては、プッシュ型による情報提供や支援を行います。

②効果的な空き家対策と空き家化する前の活用等の充実

今後、高齢化の進行により相続を迎える住宅・宅地の本格的な有効活用が求められることから、既存住宅地で空き家を未活用のまま放置する社会的な機会損失を回避し、住宅地の持続可能性及び良好な住環境の形成等に配慮しながら、空き家化の未然防止を促進するため、次の施策に取り組みます。

取組施策
●千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会において、市町村と関係事業者等と連携し、情報共有、先進事例の紹介、意見交換等を行います。
●市町村における空き家等対策の推進に向け、空家等対策計画の策定等に必要な空き家等の実態把握調査への補助を行います。
●市町村の取組を支援するため、空き家等対策に関する講習会や相談会への講師・相談員の派遣を行います。
●周辺に影響を及ぼす空き家等の解消に向け、市町村が実施する除却事業への補助を行うとともに、特定空家等への対応に関する情報提供や事例共有を行います。
●高齢者の住替え等に伴い空き家となる住宅が管理不全となることを未然に防ぐため、居住支援協議会等の場において情報共有を図るなど、住宅の利活用や流通に向けた取組を促進します。
●相続により取得した空き家や空き家予備軍等の早期活用に向け、県内外の好事例の情報収集や周知、所有者への意識啓発を行うなど、空き家の利活用や流通につながる取組を促進します。
●南房総・外房ゾーンや香取・東総ゾーンなど空き家率の高い地域において、移住・二地域居住の受け皿としての活用を含め、地域特性に応じた空き家の利活用方策を検討します。

【成果指標】

成果指標	現状	目標
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している町村部の分譲マンション管理組合の割合	33.3%(R7)	50%(R17)
マンション管理計画認定制度により認定を取得した管理組合の数	254 件(R7)	1,154 件(R17)
市町村の取組により除却等がなされた適切に管理されていない空き家数(累計)	11,190 件(R6)	17,000 件(R17)
腐朽・破損がある使用目的のない空き家数	32,700 戸(R5)	減少を目指す (R17)

目標6 災害に備えた安全な住環境の整備

【現状と課題】

- ・近年、災害の激甚化や気候変動の影響等により、県内でも令和元年房総半島台風等による住宅被害が発生しているほか、首都直下地震等の大規模地震の発生も懸念されることから、住宅・住環境における防災・減災対策の強化が求められます。
- ・令和5年度の住宅の耐震化率は約93%と推計されておりますが、安全な住環境の確保に向け、引き続き住宅の耐震性能の向上が求められます。
- ・地域によっては、古い戸建て住宅が密集した地域もあることから、災害時の安全性の確保や防災・減災対策の推進が求められます。
- ・マンションにおいては、停電や浸水、断水によるエレベーターや給水設備等の共用設備への影響が大きく、災害時の対応体制や備蓄の確保が重要となることから、防災対策の充実が求められます。
- ・特に、東葛・湾岸、印旛ゾーンには分譲マンションが集中して立地していることから、その重要性が高まっています。
- ・大規模災害時に被災者の住まいを迅速に確保するため、住宅分野における応急対策を円滑に実施できる体制づくりが求められます。
- ・被災者の生活再建においては、応急仮設住宅等による住まいの確保だけでなく、住宅再建や恒久的な住宅への移行、居住の安定に向けた支援など、中長期的な対応も必要であることから、関係機関が連携した支援体制の整備が求められます。

■住宅の耐震化の現状

	総戸数 (a+b+c)	昭和55年以前		昭和56年以降 (耐震性有) c	耐震化率 (b+c)/(a+b+c)
		耐震性無 a	耐震性有 b		
住宅全体	約278	約18	約37	約223	約93%
戸建て住宅	約146	約16	約17	約113	約89%
共同住宅等	約132	約2	約20	約110	約98%

出典：千葉県耐震改修促進計画(住宅・土地統計調査(令和5年)を基に推計)

※昭和55年以前の住宅で、耐震改修済みの住宅を推計し、耐震性有の住宅に含めている。

【基本的施策】

①住まいの防災・減災対策

県内の持ち家における耐震診断や耐震改修工事の実施率は低い傾向にあります。また、近年の災害の頻発化・激甚化を踏まえ、住宅の耐震化や防災意識の向上、地域の防災力の強化が課題となっています。

このため、誰もが安心して暮らせる住環境の形成に向け、次の施策に取り組みます。

取組施策
●耐震診断や耐震改修に係る各種支援制度の周知・普及啓発や市町村への支援を行い、住宅の耐震化を促進します。
●地震や火災に強い安全な住宅・市街地の形成に向け、密集市街地において狭隘道路を改善するなど、被災の解消や減災に向けた取組を促進します。
●近年の災害の頻発化・激甚化を踏まえ、水害、地震等に対する安全な住環境の確保に向け、流域治水をはじめとする防災・減災対策を推進します。
●建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン等の周知を図り、浸水被害に強い住まいづくりを促進します。
●災害時の対応や防災・減災に関する知識の普及啓発を行い、住民一人ひとりの防災意識の向上と地域の災害対応力の強化を図ります。
●マンションにおける防災対策の充実に向け、管理組合等を対象とした講習会やセミナーの開催、防災マニュアルの整備や防災訓練の実施、備蓄の確保等に関する情報提供を行います。

②災害時の住まいの確保と住生活の再建

大規模災害発生時において、被災者の住まいの確保や住生活の再建を支えるため、災害時から復旧・復興まで切れ目のない支援体制の構築と、世代や国籍等の違いに配慮したコミュニケーション環境の整備に向け、次の施策に取り組みます。

取組施策
●住宅関連事業者団体等との協定に基づき、災害発生時における応急仮設住宅の供給体制を整備するとともに、市町村や公的賃貸住宅事業者と連携し、公営住宅等の活用により、災害時における住まいを確保します。
●市町村や住宅関連事業者団体等と連携し、被災時の住宅相談体制の整備を行うとともに、住宅の応急修理の実施体制の確保を図ります。
●災害時の住まいにおいて、高齢者、子育て世帯、外国人など多様な被災者が安心して生活できるよう、コミュニティ形成や地域との交流に配慮した居住環境の確保を図ります。
●金融機関や居住支援法人等の関係団体と連携し、仮設住宅等の応急的な住まいから恒久的な住宅への移行をはじめ、生活再建に向けた支援体制の整備を図ります。

【成果指標】

成果指標	現状	目標
住宅の耐震化率	93%(R5)	耐震性不十分なものをおおむね解消 (R17)
浸水想定区域を有する市町村において、住まいの浸水対策にハード・ソフト併せて取組む市町村の割合	26% (R7)	100% (R17)

3. 「住まいを支えるプレイヤー」の視点

目標7 住生活を支える担い手の確保と連携

【現状と課題】

- ・ 住生活を取り巻く課題は多様化しており、地域の実情に応じた住宅政策の推進が求められています。一方で、市町村の住宅行政を担う体制は限られており、住生活基本計画を策定している自治体は 14 市となっています。
- ・ 登録リフォーム事業者について、地域別分布に差がみられます。全国・県ともに半数以上が東葛・湾岸ゾーンにおける事業者となっています。また、登録リフォーム事業者の数が少ない地域には、香取・東総ゾーン、九十九里ゾーン、南房総・外房ゾーンが挙げられます。
- ・ 住宅確保要配慮者に対して入居支援や居住支援等を行う千葉県指定の居住支援法人は、活動対象が県内全域の法人と特定の市町村を活動の対象としている法人があり、香取・東総、南房総・外房、内房ゾーンを対象とする法人は少なく、地域による差が見られます。
- ・ 住宅確保要配慮者の居住支援については、居住支援への理解を持つ担い手は十分とはいえず、住宅・福祉・不動産分野の関係主体間の連携にも課題があることから、担い手の確保・育成や連携強化が求められます。
- ・ 担い手である居住支援法人、千葉県あんしん賃貸住宅協力店については、活動地域や支援内容、支援体制に差が見られ、居住支援の専門性の向上や支援体制の強化が求められます。
- ・ マンションの適正管理や空き家対策については、専門的な知識やノウハウを要することから、管理組合、所有者、市町村等を支援する担い手の確保・育成が重要となっています。
- ・ 住み慣れた地域で安心して暮らし続けるためには、地域コミュニティによる支え合いや地域活動が重要であることから、地域の住生活を支える担い手が活躍できる環境づくりが求められます。
- ・ 住宅ストックの維持・更新需要が見込まれる中、建設技能者の高齢化や担い手不足が進んでおり、住宅産業を支える人材の確保・育成が求められます。

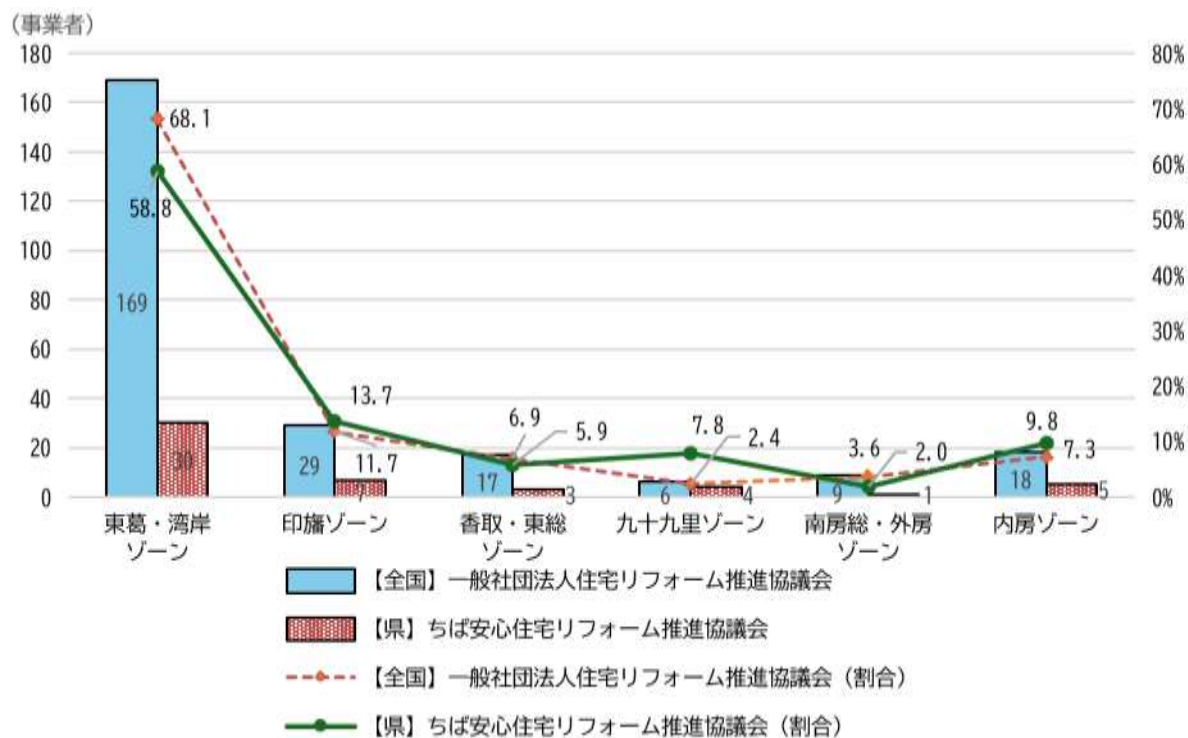
■市町村住生活基本計画を策定済の自治体



ゾーン	策定済市町村
東葛・湾岸ゾーン	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、浦安市
印旛ゾーン	成田市、佐倉市、四街道市、印西市
内房ゾーン	木更津市

出典：千葉県

■登録リフォーム事業者の地域別分布



出典：【全国】一般社団法人住宅リフォーム推進協議会、【県】ちば安心住宅リフォーム推進協議会

■居住支援法人(主な支援対象別)

	総数	主な支援対象			
		高齢者	障害者	子育て世帯	外国人
県内全域	15	15	13	13	12
東葛・湾岸ゾーン	19	19	17	13	9
印旛ゾーン	2	2	2	2	1
香取・東総ゾーン	1	1	1	1	1
九十九里ゾーン	2	2	2	2	1
南房総・外房ゾーン	1		1		
内房ゾーン	2	2	1		
総計	42	40	36	30	23

※1法人で複数対象としている場合があるため、指定法人数と合致しない

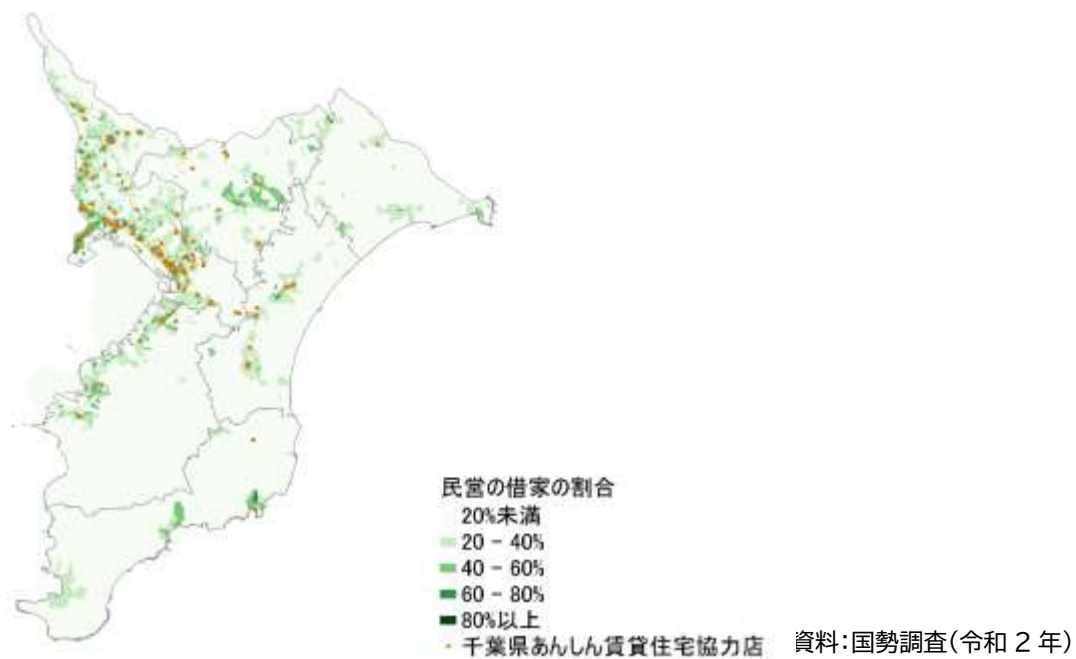
出典：県土整備部都市整備局住宅課

■千葉県あんしん賃貸住宅協力店数

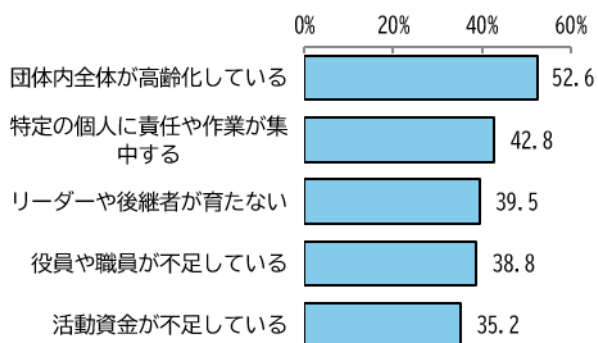
ゾーン	店数
東葛・湾岸ゾーン	120
印旛ゾーン	11
香取・東総ゾーン	2
九十九里ゾーン	9
南房総・外房ゾーン	2
内房ゾーン	8
県外	7
総計	159

出典：県土整備部都市整備局住宅課

■千葉県あんしん賃貸住宅協力店の分布と民間賃貸住宅居住世帯割合



■法人運営上の課題



資料：NP0 法人実態調査編（令和7年度）

【基本的施策】

①県民自身が活躍できる地域づくり

自治会やボランティアなど、地域の担い手による主体的な活動が進められている中、住民主体のまちづくりを推進し、地域コミュニティを支える担い手の育成やネットワーク形成を進めることで、持続的で魅力ある地域づくりを実現するため、次の施策に取り組みます。

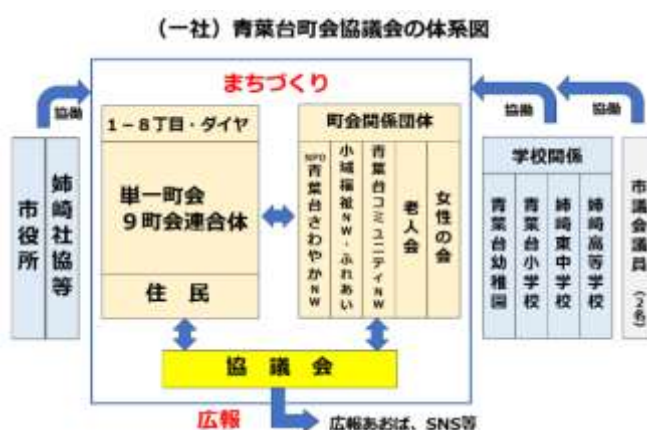
取組施策
●住民が住まいや地域に関する理解を深め、主体的に地域活動へ参画できるよう、住情報の提供や住教育を通じて、住生活に関する知識の向上を図ります。
●自治会・ボランティア活動等を通じて、地域づくりや団地再生等に取り組む多様な主体の情報共有や交流の場を創出し、ネットワーク形成や相互の連携を促進するとともに、組織や分野をつなぐ人材の育成を推進します。

<町会・協議会による住民主体のまちづくり：青葉台町会協議会>

市原市青葉台地区では、将来の人口減少や地域課題に対応するため、住民アンケートを基に地域の課題を整理し、まちづくりを担う協議会が中心となり、地域全体の課題解決に向けた取組を分野ごとに継続的に推進しています。

地区内では、高齢者の見守り活動や交通安全活動、地域イベントの開催、空き家の利活用、子どもの居場所づくりなど、様々な分野で住民同士のつながりを活かした活動が展開されています。また、若い世代が参加する「あおば会議」や学校との連携、防災活動への参加促進などを通じて、新たな担い手の発掘や人材育成にも力を入れています。

このような地域住民が主体となった活動や、多様な主体が連携するネットワークづくりは、地域課題の解決力の向上と、住民同士が支え合う持続可能な地域コミュニティの形成につながっています。



②住まいと暮らしを支える担い手の確保

居住支援法人や千葉県あんしん賃貸住宅協力店等、地域によって住まいと暮らしを支える担い手の活動には差があるほか、住宅産業や住宅行政を支える人材の確保・育成が求められていることから、次の施策に取り組みます。

取組施策
●住宅政策や住生活に関する知識・専門性向上を図るため、県・市町村職員向けの研修や講習会等を実施します。
●住まいと暮らしを支える担い手の確保・充実に向け、居住支援法人、マンション管理適正化支援法人、空家等管理活用支援法人等の立ち上げ支援や指定・登録の促進を行います。
●不動産事業者や居住支援法人などを対象とした講習会等を地域別や状況に応じた形で実施し、居住支援に関する知識や専門性の向上を図ります。
●市町村における居住支援協議会の設立や円滑な運営を促進するため、居住支援に関する知見や経験を有する人材の確保・活用を図るとともに、人材バンク等の仕組みの構築を検討します。
●建設技能者の持続的な確保に向け、リフォーム関係事業者等を対象とした知識・技術の向上を図る講習会を実施するとともに、住宅産業を支える職人や職業に対する県民の理解や関心を高めるための普及・啓発を行います。
●登録リフォーム事業者が少ない香取・東総ゾーン、九十九里ゾーン、南房総・外房ゾーンにおいては、講習会や制度周知等を通じて、県民が安心してリフォームを依頼できる事業者の確保を図ります。
●住宅行政に係る県民の利便性向上と行政の効率化に向け、電子申請等の行政手続きのDX化を推進します。

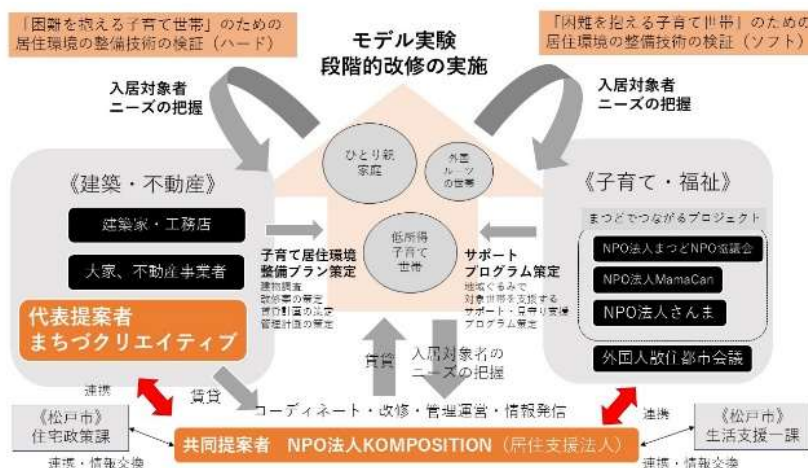
③担い手の連携体制の整備

国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者、NPOや地域団体等、そして住生活を営む居住者自身も含めた多様な主体が連携・協働し、誰もが住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、次の施策に取り組みます。

取組施策
●公的機関、住宅関連事業者等が参加する「千葉県すまいづくり協議会」の活動の充実を通じて、各主体との連携強化を図ります。
●県内外の住宅政策に関する先進的な取組事例を収集し、「千葉県すまいづくり協議会」等を通じて、広く情報発信を行います。
●地域の実情に応じた居住支援体制の整備促進のため、市町村における住宅部局と福祉部局の連携や市町村、居住支援法人、不動産関係事業者、福祉関係機関等の関係者が連携し、情報提供や事例共有、意見交換等を行います。
●住宅団地における地域コミュニティの維持・再生に向け、先進事例の共有や関係者のネットワークづくりを支援するとともに、多様な交流機会の創出や居場所づくりなどの取組の普及を図ります。(再掲)

＜居住支援と地域活性化の両立：NPO 法人 KOMPOSITION、株式会社まちづくりエイティブ＞

松戸市では、空き家や既存ストックを活用しながら、多様な人々が自分らしく暮らし、地域と関わりを持ちながら住み続けられる住環境づくりが進められています。NPO 法人 KOMPOSITION と株式会社まちづくりエイティブは、居住支援とまちづくりを一体的に進めることで、地域に新たな担い手や関係人口を呼び込む取組を展開しています。



この取組では、古い建物を借り上げて低廉な家賃で提供し、入居者自身がリノベーションを行う仕組みを導入しています。また、入居者が地域と関わる機会を設けるなど、住まいを通じた地域とのつながりづくりを促進しています。さらに、住居兼店舗やシェア利用の場を整備し、子育て世帯やクリエイターなど多様な人材が活動できる環境づくりにも取り組んでいます。

こうした取組により、単に住宅を供給するだけでなく、居住者が地域に愛着を持ちながら定着する仕組みが生まれています。特に、住宅価格の高騰が続く中で、既存住宅の活用やアフォダブルな住まいの確保は、単身高齢女性、就職氷河期世代、若年世帯、外国人などの居住ニーズへの対応としての重要性が高まっており、時代潮流に合った環境づくりが必要であるとの意識のもと、活動が行われています。

【成果指標】

成果指標	現状	目標
住宅政策の方針を明示している市区町村の人口カバー率	80.3%(R6)	9割(R17)

4. 「地域」の視点

目標 1 から 7 までの取組施策について、特に地域の状況から推進が求められる内容を以下の 6 つのゾーン別に整理します。

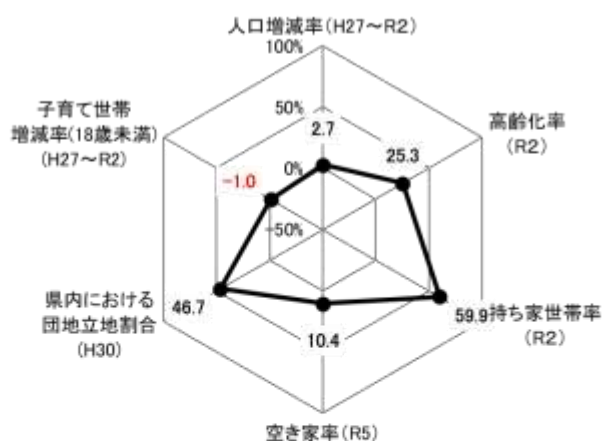


■6つのゾーン

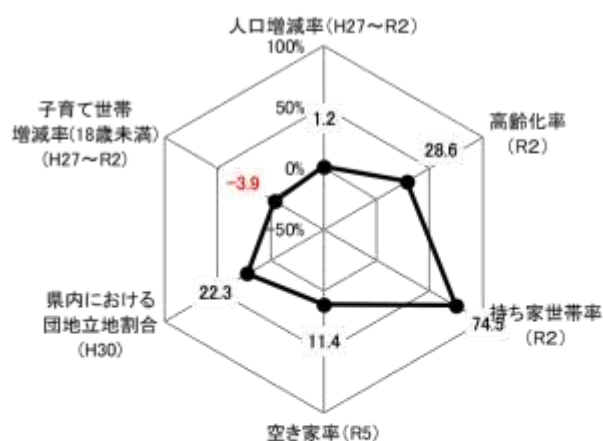
東葛・湾岸ゾーン	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市
印旛ゾーン	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
香取・東総ゾーン	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里ゾーン	芝山町、横芝光町、山武市、東金市、九十九里町、大網白里市、茂原市、白子町、長柄町、長南町、長生村、一宮町、睦沢町
南房総・外房ゾーン	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町
内房ゾーン	木更津市、君津市、富津市、袖ヶ浦市、市原市

ゾーンごとの比較

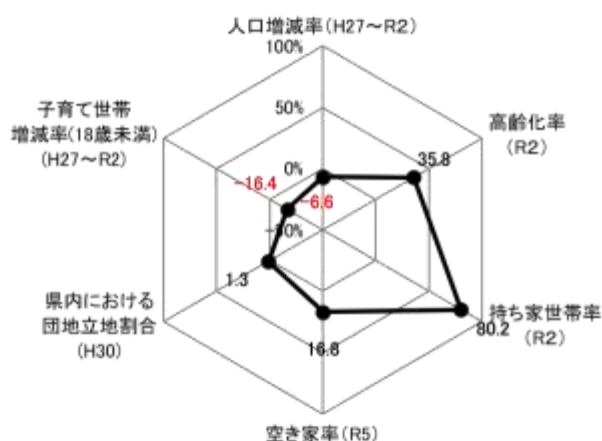
東葛・湾岸ゾーン



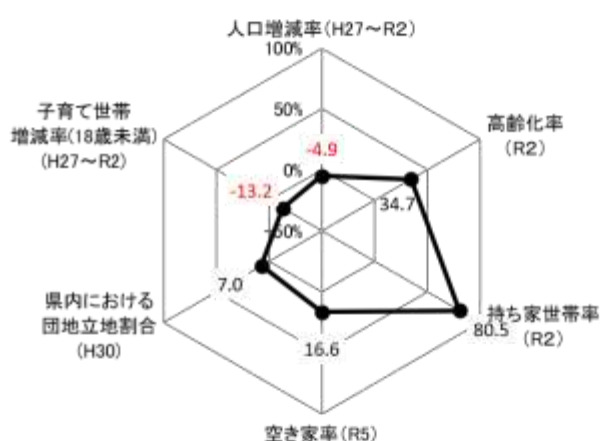
印旛ゾーン



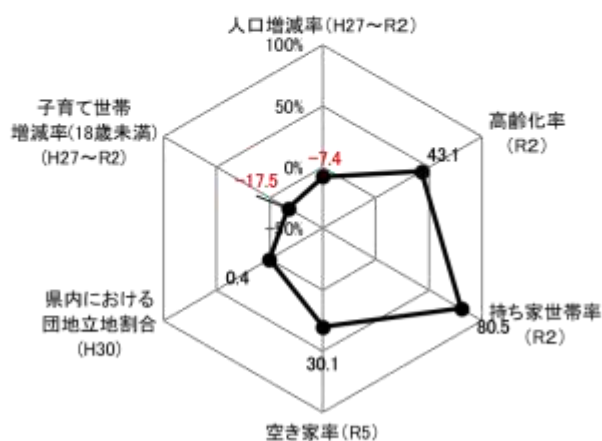
香取・東総ゾーン



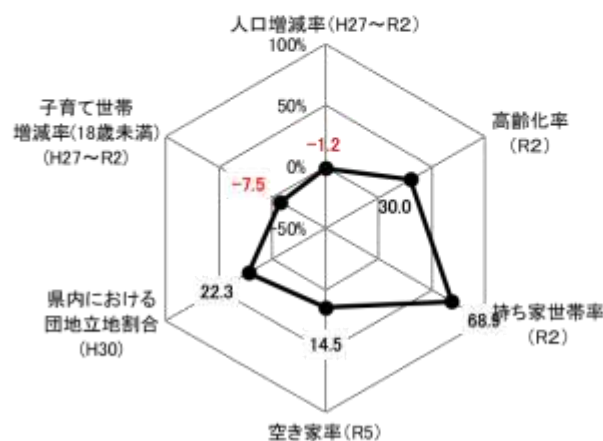
九十九里ゾーン



南房総・外房ゾーン



内房ゾーン



出典：国勢調査（平成 27 年～令和 2 年）、住宅・土地統計調査（令和 5 年）、国土交通省「全国の住宅団地リスト」平成 30 年

■東葛・湾岸ゾーン

<地域ごとの現状>

- ・ 利便性の高い住環境が形成されている一方、住宅価格が高い傾向にあります。
- ・ 大規模住宅団地や分譲マンションが多く立地しています。
- ・ 住宅団地やマンションの高経年化への対応が課題となっています。

目標	基本的 施策	地域ごとの取組の方向性
目標1	③	公的賃貸住宅団地における空きスペース・余剰地を活用し、子育て世帯が幅広く利用できる子育て支援施設を整備します。 UR 団地において、地域における医療・福祉施設等の充実を図るとともに、子育て世帯を含む多様な世代に対応した居住環境の整備や、団地入居者と地域住民によるコミュニティの醸成、子育てしやすい環境づくりを進めます。
目標4	④	高度経済成長期に整備された住宅団地が多く立地する地域を中心に、多世代が交流しながら安心して暮らし続けられる住宅地への再生やコミュニティの維持・活性化を目指します。
目標5	①	老朽化マンションに関する課題が今後顕在していく中、適切な管理や再生、建替え等を促進するための管理計画認定制度等の普及啓発、講習会の開催、相談対応等の支援や、マンションの再生等の円滑化に向けた金融支援制度等に関する情報提供や周知を行います。

■印旛ゾーン

<地域ごとの現状>

- ・ 分譲マンションの立地が多く立地しています。
- ・ 成田空港第2の開港プロジェクトの進展による波及効果が期待されています。
- ・ 千葉ニュータウンなど大規模な住宅地が形成されています。

目標	基本的 施策	地域ごとの取組の方向性
目標1	③	公的賃貸住宅団地における空きスペース・余剰地を活用し、子育て世帯が幅広く利用できる子育て支援施設を整備します。 UR 団地において、地域における医療・福祉施設等の充実を図るとともに、子育て世帯を含む多様な世代に対応した居住環境の整備や、団地入居者と地域住民によるコミュニティの醸成、子育てしやすい環境づくりを進めます。
目標3	①	成田空港周辺における新たな産業や地域づくりの進展を踏まえ、新たに地域に移り住む人々に向け、住まいの確保や生活環境の整備を促進します。
目標5	①	老朽化マンションに関する課題が今後顕在していく中、適切な管理や再生、建替え等を促進するための管理計画認定制度等の普及啓発、講習会の開催、相談対応等の支援や、マンションの再生等の円滑化に向けた金融支援制度等に関する情報提供や周知を行います。

■香取・東総ゾーン

<地域ごとの現状>

- ・ 高齢化率が 30%を上回り、高齢化が進んでいます。
- ・ 比較的広い住宅を確保しやすい状況にあります。
- ・ 成田空港第 2 の開港プロジェクトの進展による波及効果が期待されています。
- ・ 空き家等を活用した移住・二地域居住に関する取組が行われています。
- ・ 居住支援法人や登録リフォーム事業者が少ない状況にあります。

目標	基本的 施策	地域ごとの取組の方向性
目標 1	②	地域特性を活かした移住・定住や二地域居住の促進に向け、空き家等の活用や情報提供・相談支援体制の充実について、市町村や関係機関と連携して取組を進めます。
目標 1	③	公的賃貸住宅団地における空きスペース・余剰地を活用し、子育て世帯が幅広く利用できる子育て支援施設を整備します。
目標 2	③	移動手段の確保や買い物・医療など日常生活に必要な機能の確保、見守りネットワークの整備を促進します。
目標 3	①	多様なライフスタイルの実現に資する地域の魅力等を発信するなど、移住・二地域居住を促進するとともに、地域の交流を促す拠点づくりに関する先進事例の共有や普及を図ります。
		成田空港周辺における新たな産業や地域づくりの進展を踏まえ、新たに地域に移り住む人々に向け、住まいの確保や生活環境の整備を促進します。
目標 5	②	空き家率の高い地域において、移住・二地域居住の受け皿としての活用を含め、地域特性に応じた空き家の利活用方策を検討します。
目標 7	②	登録住宅リフォーム事業者が少ないことから、講習会や制度周知等を通じて、県民が安心してリフォームを依頼できる事業者の確保を図ります。

■九十九里ゾーン

<地域ごとの現状>

- ・ 高齢化率が 30%を上回り、高齢化が進んでいます。
- ・ 比較的広い住宅を確保しやすい状況にあります。
- ・ 成田空港第 2 の開港プロジェクトの進展による波及効果が期待されています。
- ・ 移住や二地域居住に関する取組が進められています。
- ・ 登録リフォーム事業者が少ない状況にあります。

目標	基本的 施策	地域ごとの取組の方向性
目標 1	②	地域特性を活かした移住・定住や二地域居住の促進に向け、空き家等の活用や情報提供・相談支援体制の充実について、市町村や関係機関と連携して取組を進めます。
目標 2	③	移動手段の確保や買い物・医療など日常生活に必要な機能の確保、見守りネットワークの整備を促進します。
目標 3	①	多様なライフスタイルの実現に資する地域の魅力等を発信するなど、移住・二地域居住を促進するとともに、地域の交流を促す拠点づくりに関する先進事例の共有や普及を図ります。
		成田空港周辺における新たな産業や地域づくりの進展を踏まえ、新たに地域に移り住む人々に向け、住まいの確保や生活環境の整備を促進します。
目標 7	②	登録住宅リフォーム事業者が少ないことから、講習会や制度周知等を通じて、県民が安心してリフォームを依頼できる事業者の確保を図ります。

■南房総・外房ゾーン

<地域ごとの現状>

- ・ 高齢化率が 30%を上回り、高齢化が進んでいます。
- ・ 比較的広い住宅を確保しやすい状況にあります。
- ・ 空き家率が高く、昭和 55 年以前に建設された住宅の割合も高くなっています。
- ・ 移住や二地域居住に関する取組が進められています。
- ・ 居住支援法人や登録リフォーム事業者が少ない状況にあります。

目標	基本的 施策	地域ごとの取組の方向性
目標 1	②	地域特性を活かした移住・定住や二地域居住の促進に向け、空き家等の活用や情報提供・相談支援体制の充実について、市町村や関係機関と連携して取組を進めます。
目標 2	③	移動手段の確保や買い物・医療など日常生活に必要な機能の確保、見守りネットワークの整備を促進します。
目標 3	①	多様なライフスタイルの実現に資する地域の魅力等を発信するなど、移住・二地域居住を促進するとともに、地域の交流を促す拠点づくりに関する先進事例の共有や普及を図ります。
目標 5	②	空き家率の高い地域において、移住・二地域居住の受け皿としての活用を含め、地域特性に応じた空き家の利活用方策を検討します。
目標 7	②	登録住宅リフォーム事業者が少ないことから、講習会や制度周知等を通じて、県民が安心してリフォームを依頼できる事業者の確保を図ります。

■内房ゾーン

<地域ごとの現状>

- ・ 高齢化率が 30%を上回り、高齢化が進んでいます。
- ・ 移住や二地域居住に関する取組が進められています。
- ・ 公的賃貸住宅団地や大規模住宅団地が立地しています。
- ・ 東京湾アクアラインの交通利便性を活かした住宅地の形成が進んでいます。

目標	基本的 施策	地域ごとの取組の方向性
目標 1	②	地域特性を活かした移住・定住や二地域居住の促進に向け、空き家等の活用や情報提供・相談支援体制の充実について、市町村や関係機関と連携して取組を進めます。
目標 1	③	公的賃貸住宅団地における空きスペース・余剰地を活用し、子育て世帯が幅広く利用できる子育て支援施設を整備します。
目標 2	③	移動手段の確保や買い物・医療など日常生活に必要な機能の確保、見守りネットワークの整備を促進します。
目標 3	①	多様なライフスタイルの実現に資する地域の魅力等を発信するなど、移住・二地域居住を促進するとともに、地域の交流を促す拠点づくりに関する先進事例の共有や普及を図ります。

第5章 公営住宅の供給目標量

1. 公営住宅の供給方針

(1) 公的賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上

千葉県内の公的賃貸住宅は、令和8年3月末現在で、県又は市町村が管理する公営住宅等が約3万8千戸、都市再生機構賃貸住宅が約7万7千戸、住宅供給公社などが管理する賃貸住宅が約1千戸となっています。また、高齢者向け優良賃貸住宅などを含め合計で約13万戸となっています。これらの公的賃貸住宅を効果的に活用し、住宅確保要配慮者に対して適切な供給を行うことで住宅セーフティネットの機能向上を図ります。

(2) ストックを効率的に活用した公営住宅の供給

人口減少や高齢化が進む中、住宅確保要配慮者は多様化しており、これらの住宅需要や社会状況の変化を踏まえ、引き続き既存ストックの有効活用を図ります。また、公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な修繕・改善や建替え、集約・再編を進めることで、ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図りながら、地域ごとの需要に適切に対応していきます。

(3) 入居者管理の適正化

多数存在する公営住宅への入居希望者に対応するため、収入超過者や入居承継による長期居住者等の状況の改善を図るなど、適正な入居者管理を通じて、真に困窮する者に対する公営住宅の適切な供給に努めていきます。

(4) 県と市町村との役割分担

公的賃貸住宅の分布や、公営住宅に対する需要は、地域ごとに大きく異なります。そのため、地域の状況に応じた住宅セーフティネットの構築には、県と市町村の役割分担と連携に基づく公営住宅の供給が重要となります。以下の役割分担に基づき、公営住宅の供給を図ります。

県	市町村
○広域的な需要への対応	○地域的な需要への対応
○財政基盤等から主体的な取組が困難な市町村との連携・支援	○住宅施策に対する主体的な取組

2. 公営住宅の供給目標量

公営住宅の供給方針を踏まえ、住宅事情に留意し、本計画における公営住宅の供給目標量を以下の通りとします。

表 年収と居住面積水準から見た要支援世帯数※¹（推計）

10年間（R8～R17年度）の要支援世帯数	46千世帯
-----------------------	-------

※¹ 要支援世帯数とは、公営住宅入居資格世帯数のうち、それぞれの地域の状況に応じ、世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案して、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数

表 計画期間における公営住宅の供給目標量

10年間（R8～R17年度）の公営住宅供給目標量※ ²	18千戸
--	------

※² 空き家募集、新規整備、建替等の戸数の合計

表 公営住宅以外で要支援世帯用に活用する住宅ストック

10年間（R8～R17年度）の公営住宅以外の供給目標量※ ³	28千戸
---	------

※³ 都市再生機構賃貸住宅、民間賃貸住宅のうちセーフティネット住宅の活用を想定

公営住宅の供給にあたっては、地域の人口・世帯の動向、公営住宅に対する需要、公営住宅以外の住宅供給の状況などを踏まえ、適切に対応していく必要があります。このため、今後、関係市町村や都市再生機構などと協議を進め、地域別の状況を考慮しながら公営住宅等のあり方などを検討していきます。

また、公営住宅等を補完するため、千葉県すまいづくり協議会居住支援部会などを通じて、居住支援団体等の多様な主体と連携・協働しながら、セーフティネット登録住宅の供給促進を図るなど、民間賃貸住宅や空き家の活用も併せて検討していきます。

第6章 住宅・住宅地の重点供給地域

1. 基本的な考え方

本県においては、本格的な少子・高齢化社会を迎える中、世帯数はほぼ横ばいから緩やかに減少していく状況になると予想されています。

令和7年度の基準地価調査では、令和3年度から3大都市圏での地価が上昇傾向に転じ、県内においても、東京近接地域において住宅地の地価も上昇している状況となっています。

これらの現状を踏まえると、首都圏中心部等への通勤・通学者にとって、利便性が高く、かつ無理のない負担で確保できる住宅及び住宅地の供給を継続するとともに、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良好な居住環境を備えた住宅及び住宅地の供給を行う必要があります。

また、地域の設定にあたっては、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携する必要があります。

そこで、地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅及び住宅地の供給に関する事業の促進等の各種施策を集中的かつ総合的に実施するため、住生活基本法第17条第2項第6号に規定する住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（「重点供給地域」）を引き続き設定するものとします。

2. 重点供給地域

下記の供給に関する施策に基づき、本県における重点供給地域を別記1の「住宅・住宅地の重点供給地域」の通り定めます。

【供給に関する施策】

- ① 住宅・住宅地の供給事業（土地区画整理事業等）を計画的に推進することにより、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- ② 住宅・住宅地の関連公共施設の整備により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- ③ 住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業、公営住宅整備事業等の補助事業により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- ④ 供給予定戸数のうち相当数の住宅供給が既になされ、今後も一定数（概ね100戸以上）の供給が見込まれる地区において、地区計画等により良質な住宅の供給を図る。

また、「住宅・住宅地の重点供給地域」の地域分類を以下の通り行います。

【地域分類】

A:既成市街地型

- ・既に市街地が形成されている
 - ・駅周辺・中心市街地
 - ・再開発・高度利用が主目的
- ※土地利用・都市機能に着目

B:住宅ストック更新型

- ・団地・ニュータウン
 - ・住宅ストックの老朽化が進む住宅地
 - ・空き家対策
- ※建物（住宅）に着目

C: 郊外新市街地型

- ・未利用地
- ・区画整理
- ・新規宅地開発

第7章 計画の実現に向けて

1. 推進体制

本計画の理念である「ともに創る！千葉の未来の住生活～未来に受け継がれる住まいと豊かな暮らしを目指して～」を達成するには、県民、住宅供給事業者、流通等を担う不動産事業者、住宅の情報提供を担う事業者、マンション管理や居住支援など住生活に関連するサービスの担い手、保育・介護・医療などを担う各種団体・NPOなど、多様な主体が連携して、その役割を果たすことが重要です。

また、多様化するニーズや地域ごとに異なる課題等に対応するためには、防災・福祉・雇用・産業・環境・消費者・都市づくり・建築などの関係行政分野や、関連する団体等と連携して取り組むことが重要です。

さらに、住生活を取り巻く課題やニーズが多様化・複雑化する中、国、県及び市町村の住宅行政における役割や相互の連携・協働のあり方について検討を進めるとともに、関係主体との連携を強化しながら施策を推進します。

【千葉県すまいづくり協議会】

千葉県では、公的機関と住宅関連事業者が相互に連携・協働を強化していくための場として、県、市町村、都市再生機構、住宅金融支援機構、住宅供給公社及び県内建築関係団体で構成する「千葉県すまいづくり協議会」を平成20年2月に設置し、住生活基本計画等で定めた施策の推進や、推進すべき施策に関する役割分担・連携の方策などを協議しています。

また、住生活に関する課題に的確に対応するため、協議会の中に専門部会を設置し、具体的な取組や課題について検討しています。

<住宅団地再生検討部会>

県内には、高度経済成長期に整備された大規模住宅団地が多く立地しており、居住者の高齢化や建物の老朽化などの課題を抱えています。このため、住宅団地の現状や課題を把握し、有効な取組や先進事例に関する情報共有を行いながら、住宅団地の再生に向けた検討を行っています。

<居住支援部会>

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居と居住の安定に向け、住宅・福祉・不動産関係団体、居住支援法人、行政機関等が連携し、居住支援に関する課題の共有や方策の検討、普及啓発を行うとともに、居住支援法人や関係事業者の活動支援等に取り組んでいます。

<空家等対策検討部会>

適切に管理されていない空き家等が増加する中、市町村による空き家等対策の推進に向け、情報共有を図りながら、地域の実情に応じた発生抑制、適切な管理、利活用の促進に関する検討を行うとともに、市町村の取組を支援しています。

<マンション管理等適正化検討部会>

高経年のマンションの増加や区分所有者の高齢化、管理組合の担い手不足などを踏まえ、県と市町村が連携しながら、マンションの適正管理や再生に向けた課題の共有、情報提供、施策の検討等を行っています。

【ちば安心住宅リフォーム推進協議会】

住宅リフォームを取り巻く環境を整備し、消費者・リフォーム事業者双方にとって有益かつ健全なリフォーム市場の形成を図ることを目的に、公益社団法人千葉県建築士事務所協会を事務局として、県や建築・住宅関連団体等で構成する「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」を設置しています。

県民向けの講習会や相談会の開催、相談窓口の運営等を通じて、住宅リフォームに関する情報提供や相談支援の充実を図るとともに、事業者向け講習会の開催によるリフォーム事業者の知識・技術の向上を図っています。また、登録制度の運用等を通じて、消費者が安心して事業者を選択できる環境づくりや、事業者の適正な事業活動を促進しています。

【千葉県住生活安定向上推進会議】

住生活に関する施策は、住宅分野に加え、子育て、高齢者福祉、防災、まちづくり、環境、産業など幅広い分野と関わることから、関係部局が連携しながら総合的かつ計画的に推進することが重要です。

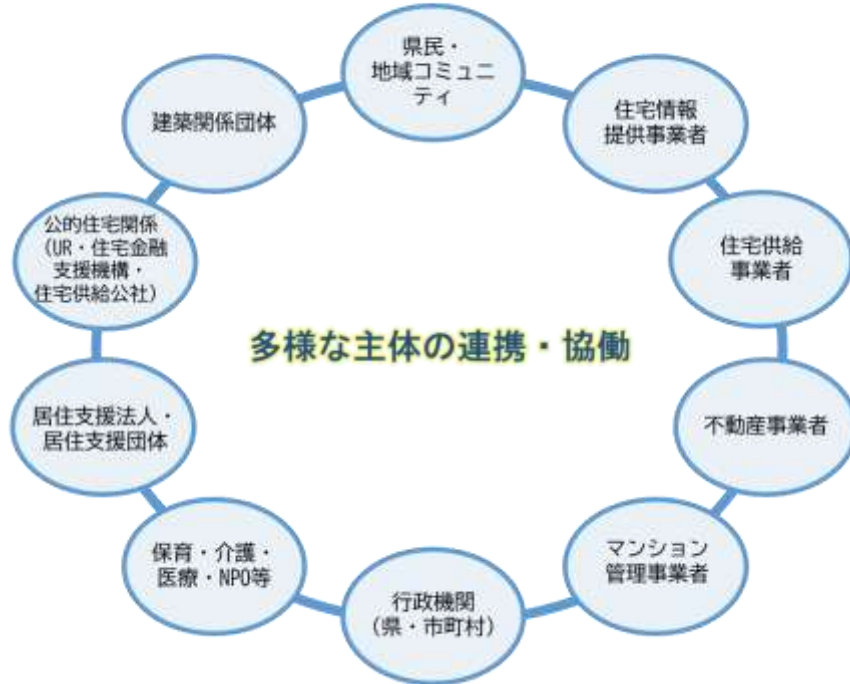
このため県では、子育て、高齢者福祉、防災、まちづくり、環境、産業などの関係部局で構成する「千葉県住生活安定向上推進会議」を設置しています。

本推進会議では、本計画に基づく施策や成果指標の進捗状況を共有するとともに、関係部局間の連携・協働が必要な施策の推進や住生活に関する横断的な課題への対応について協議しています。

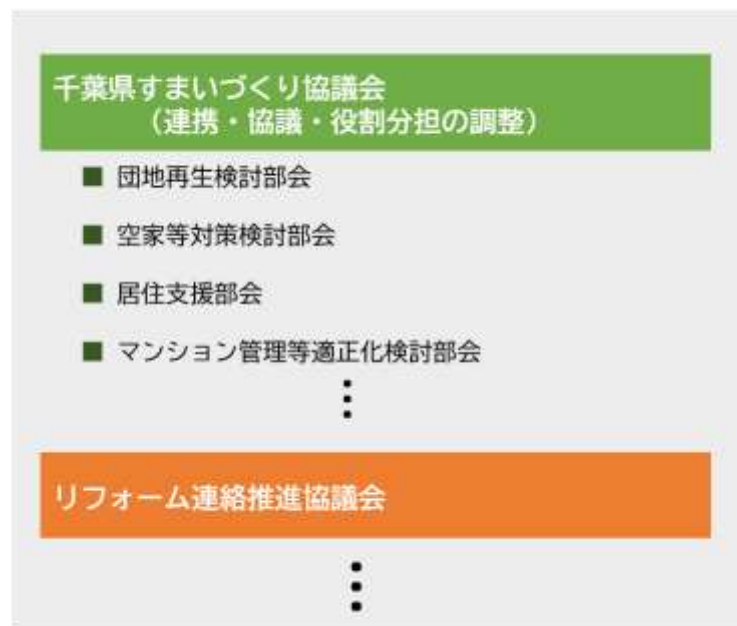
これら「千葉県すまいづくり協議会」、「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」及び「千葉県住生活安定向上推進会議」での取組がさらに効果的で実効性のあるものとなるよう、千葉県はリーダーシップを発揮し、住生活に関連する課題や施策の状況を踏まえ、重点的に取り組むべき施策の明確化や取組の方向性の提示を行うとともに、必要に応じて推進体制の充実・強化を図りながら、効果的な施策を展開していきます。

また、県は広域自治体として市町村間の情報共有や連携を促進し、居住支援法人や空家等管理活用支援法人、マンション管理適正化支援法人等との官民連携を強化することにより、県民に身近な住まいと暮らしを支える体制の充実を図ります。

千葉県住生活基本計画 推進体制 ともに創る！千葉の未来の住生活



計画の推進体制



2. 計画の適正な進行管理

先に挙げた成果指標の達成状況を定量的に測定するとともに、施策の効果について検証し、住宅市場の動向や新たな課題の発生を継続的に把握することで、計画の適正な進行管理に努めます。

また、施策効果や新たな課題については要因の分析や対応策の検討を行い、適時適切な施策の企画立案に活用していきます。

別記 1 住宅・住宅地の重点供給地域

※「供給に関する施策」及び「地域分類」の凡例は、62～63 ページに表記しています。

ゾーン	番号	市区町村名	重点供給地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給に関する 施策	地域 分類
東葛・湾岸ゾーン	1	千葉市	東幕張地区	千葉市花見川区幕張町 4丁目～6丁目、武石 町1、2丁目	26	①	A
	2	千葉市	検見川稲毛地区	千葉市花見川区検見川 町5丁目、稲毛区稲毛 町4、5丁目	68	①	C
	3	千葉市	寒川第一地区	千葉市中央区港町、寒 川町1、2丁目	18	①	A
	4	千葉市	幕張新都心若葉住宅 住宅地区	千葉市美浜区若葉3丁 目、ひび野1丁目	30	④	C
	5	船橋市	飯山満地区	船橋市飯山満町2、3 丁目、芝山1、3丁目	19	①	A
	6	船橋市	海老川上流地区	船橋市高根町、東町、 米ヶ崎町、飯山満町1 丁目、夏見5、7丁目	42	①	C
	7	松戸市	八柱駅周辺・常盤平 南部地区	松戸市八柱、常盤平	86	④	B
	8	松戸市	北小金駅南口東地区	松戸市小金	1	①	A
	9	松戸市	新松戸駅東側地区	松戸市幸谷	3	①	C
	10	野田市	台町東地区	野田市関宿台町	18	①	C
	11	野田市	梅郷西地区	野田市山崎	5	①	C
	12	習志野市	実籾地区	習志野市東習志野2丁 目	10	③	C
	13	習志野市	泉地区	習志野市泉町2丁目、 3丁目	23	③	C
	14	習志野市	袖ヶ浦地区	袖ヶ浦3丁目、1丁 目・2丁目・4丁目・ 5丁目の一部、津田沼 7丁目の一部	40.5	③	B
	15	習志野市	鷺沼地区	習志野市鷺沼3～5丁 目	37	①	C
	16	習志野市	津田沼駅南口地区	習志野市谷津	3.4	①	A
	17	流山市/柏市	首都圏新都市鉄道 (つくばエクスプレ ス) 沿線地域	柏市北部、流山市南部 から中部の首都圏新都 市鉄道(つくばエクス プレス) 沿線の地域	1,028	①	C
	18	柏市	北柏駅北口地区	柏市根戸	16	①	A
	19	柏市	光ヶ丘団地地区	柏市光ヶ丘団地	13	③	B
	20	柏市	豊四季台団地地区	柏市豊四季台1丁目～ 4丁目	34	③	B
	21	鎌ヶ谷市	新鎌ヶ谷地区	鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷1丁 目～4丁目	59	④	A
	22	浦安市	堀江・猫実地区	浦安市猫実3丁目～5 丁目、猫実2丁目、堀 江2丁目～4丁目	67	③	B

ゾーン	番号	市区町村名	重点供給地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給に関する 施策	地域 分類
印旛ゾーン	23	成田市	成田第一地区	成田市美郷台1丁目～3丁目、郷部	60	④	C
	24	成田市	久住駅前地区	成田市幡谷、飯岡	54	④	C
	25	成田市	公津東地区	成田市公津の杜1丁目～6丁目	117	④	C
	26	成田市	不動ヶ岡地区	成田市不動ヶ岡	23	①	C
	27	佐倉市	第二ユーカリが丘地区	佐倉市ユーカリが丘	16	④	B
	28	佐倉市	寺崎地区	佐倉市寺崎	46	①	A
	29	佐倉市	井野東地区	佐倉市井野	48	①	C
	30	佐倉市	井野南地区	佐倉市井野	15	①	C
	31	印西市	印旛中央地区	印西市瀬戸、吉高	100.2	①	C
	32	印西市/白井市/船橋市	千葉ニュータウン地区	千葉ニュータウンの区域	1,930	①	C
	33	白井市	西白井地区	白井市西白井1丁目～4丁目	49	④	C
	34	富里市	七栄新木戸地区	富里市七栄	6	①	C
	35	印旛郡栄町	竜角寺台地区	印旛郡栄町竜角寺台	76	④	B
	36	印旛郡栄町	前新田地区	印旛郡栄町安食1丁目～3丁目	22	④	C
九十九里ゾーン	37	芝山町	小池地区	芝山町小池地内	16	①	C
	38	芝山町	千代田地区	芝山町香山新田、菱田、大里地内	19	①	C
	39	芝山町	川津場地区	芝山町岩山地内	4	④	C
	40	東金市	田間・田間第二地区	東金市田間	88	①	C
	41	東金市	砂郷・台方・上宿下地区	東金市台方、押堀、南上宿1丁目～5丁目	97	①	C
	42	東金市	東金レイクサイドヒル	東金市日吉台1丁目～7丁目、八坂台1丁目～5丁目	162	④	C
	43	東金市	東金ときがね台地区	東金市油井、滝	14	④	B
	44	東金市/大網白里市	季美の森地区	東金市季美の森東1、2丁目、大網白里市季美の森南	197	①	B/C
	45	大網白里市	みどりが丘地区	大網白里市みどりが丘	89	②	C
	46	大網白里市	みやこ野地区	大網白里市みやこ野	20	②	C
	47	大網白里市	みずほ台地区	大網白里市みずほ台	70	②	C
	48	大網白里市	ながた野地区	大網白里市ながた野	26	②	C
	49	茂原市	長尾地区	茂原市ゆたか	17	②	C
	50	茂原市	大芝地区	茂原市大芝1丁目～3丁目	26	②	C

ゾーン	番号	市区町村名	重点供給地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給に関する 施策	地域 分類
内房ゾーン	51	木更津市	請西第二・第三地区	木更津市請西東・請西南	163	④	C
	52	木更津市	小浜地区	木更津市港南台	77	④	C
	53	木更津市	金田西地区	木更津市瓜倉他	111	①	C
	54	木更津市	金田東地区	木更津市金田東	156	④	C
	55	木更津市	中尾・伊豆島地区	木更津市ほたる野	98	④	C
	56	木更津市	請西千束台地区	木更津市請西	23	④	C
	57	木更津市	烏田地区	木更津市羽鳥野	92	④	C
	58	袖ヶ浦市	袖ヶ浦駅海側地区	袖ヶ浦市奈良輪	49	①	C
	59	市原市	千原台地区	市原市ちはら台東1丁目～9丁目、ちはら台西1丁目～6丁目、ちはら台南1丁目～6丁目	367	④	B
	60	市原市	青柳地区	市原市千種3丁目～6丁目、千種2、7丁目	55	④	C
	61	市原市	八幡宿駅東口地区	市原市大字八幡	26	①	C
	62	市原市	北五井地区	市原市大字五井	36	①	C
	63	市原市	辰巳台地区	市原市辰巳台東1丁目～5丁目、辰巳台西1丁目～5丁目	161	④	C
	64	市原市	潤井戸地区	市原市うるいど南1丁目～7丁目	131	④	C
	65	市原市	いちはら緑園都市地区	市原市泉台	60	④	C
合計		地区数 65 地区		地区面積	6,606.10	ha	