

ちばけんちいき
千葉県地域住宅計画
だいごき
第五期

ちばけん さくらし そでがうらし いんざいし しろいし とみさとし そうさし しすいまち さかえまち たこまち
千葉県、佐倉市、袖ヶ浦市、印西市、白井市、富里市、匝瑳市、酒々井町、栄町、多古町

しばやままち、よこしばひかりまち、いちのみやまち、むつざわまち、ちょうせいむら、しらこまち、ちょうなんまち、きよなんまち
芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長南町、鋸南町

令和3年4月

地域住宅計画

計画の名称	千葉県地域		
都道府県名	千葉県	作成主体名	千葉県、佐倉市、袖ヶ浦市、印西市、白井市、富里市、匝瑳市、酒々井町、栄町、多古町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長南町、鋸南町
計画期間	令和 3 年度	～	7 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

千葉県は、東京都心から概ね20～100km圏内の首都圏東部に位置し、東南は太平洋、西は東京湾に面した半島を形成し、水と緑が織り成す豊かな自然に恵まれ、首都圏では広い県土5,156km²の中に、人口約622万人が居住しており、近年の人口増加率には地域ごとに増減があるものの、全体としては人口は横ばいの状況である。高齢化率は令和2年において27.0%（千葉県：実績値）であるが、令和7年には29.3%、令和12年には30.4%、令和17年には32.2%へとさらに高まっていくことが予想される。（「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」による推計値）

平成30年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は302.9万戸、世帯総数は263.5万世帯で、世帯に対する住宅数は1.15戸/世帯となっている。空家率は12.6%で、首都圏内では最も高いが、全国13.6%よりやや低い率となっている。住宅戸数が世帯数を上回っており、非成長・成熟社会においてストックの有効活用が住宅政策において重要な事項となっている。

本県には公営住宅は約4万戸あり、県営住宅は約2万戸で約半数を占める。

県営住宅は、昭和46年から昭和57年までは年間平均約千戸が建設されたが、近年整備量は減少し、過去5年間では年間約50戸（全て建替え）の整備量となっており、建替えが主流となっている。

また、民間住宅施策としては耐震化の促進支援、マンション管理支援、住情報の提供等を行っている。

2. 課題

○本県では今後、本格的な少子・高齢化の進展が見込まれており、高齢者や子育て世帯等の生活に対応した住宅や住環境を整備することが課題となっている。また、少子・高齢化による世帯の変化に伴う、地域とのつながりといった地域コミュニティ機能の弱体化など、地域社会の安定性の維持が困難な地域の増加が懸念され、健全な住生活と地域社会づくりに向けた取り組みも重要になると考えられる。県営住宅の建替えにあたっては誰もが生活できるように福祉施設等を併設した県営住宅を建設することも検討していく必要がある。

○1世帯あたりの住宅数は1.15戸で量的には確保されていること、環境問題の深刻化等から、住宅ストック全体の水準を引き上げてストックを有効に活用していくことは、本県における住宅施策の基本的な課題となっている。

そのため、県営住宅においては計画的な修繕・改善の実施、適切な維持管理による既存ストックの有効活用、民間住宅においては、合意形成の難しいマンションの維持管理の促進や、既存住宅のストック改善及び流通促進等を図る必要がある。

○本県の西地域については、公営住宅需要が高く、その状況は引き続き継続することが予想され、公営住宅の供給が課題となっている。

○近年、社会経済情勢の変化に伴い、住宅に対する需要が多様なものとなっており、住宅確保要配慮者の居住安定確保など、住宅に関する課題も多様化している。そのため、よりきめ細かに住宅に関連する情報提供や住宅に関する知識の普及を進めていく必要がある。また、住宅施策を推進していく上では、関係事業者やNPO等多様な主体との連携についても検討していく必要がある。

○空き家は増加傾向にあり、住宅地の安全性・防犯性に影響を与える等、様々な問題が引き起こされる可能性があることから、空き家対策は重要な課題となっている。

3. 計画の目標

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確保を図るとともに、千葉県住生活基本計画に掲げた「県民の豊かな住生活の実現」を目指す。

＜第3次千葉県住生活基本計画＞

[総合目標] ○「県民の豊かな住生活の実現」

[分野別目標] ●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」

●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」

●目標5 「良好な居住環境の形成」

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標年度	
			基準年度	目標年度	目標年度	
住生活に関する満足度	%	千葉県における住生活全般の満足度 (満足度＝「大変満足」＋「まあ満足」の割合) (県政に関する世論調査)	72%	3	増加	7
既存県営住宅の高齢化対応改善実施率	%	共用階段に手摺が設置されている県営住宅の戸数/階数3以上の県営住宅の戸数	98%	3	100%	7
市町村住生活基本計画策定市町村数	市町村	市町村の住生活基本計画を策定した市町村数	13 市町村	3	増加	7
空家等対策計画策定市町村数	市町村	市町村の空家等対策計画を策定した市町村数	31 市町村	3	増加	7

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

1. 公営住宅等整備事業
公営住宅の建替え事業等を実施する。
2. 公営住宅等ストック総合改善事業
既存ストックの有効活用と住環境向上のために、公営住宅等長寿化計画に基づき、公営住宅の改善事業を実施する。
3. 住宅新築資金等貸付助成事業
住宅新築資金貸付事業に係る償還推進経費に対する助成を行う。
4. 空き家再生等推進事業
空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握調査を実施する。

(2) 提案事業の概要

- ・目標にかかる住宅政策を推進するため、住宅施策関連計画の策定のための調査等や、関係機関との連携等の取り組みを行う。
- ・公的賃貸住宅やその他住宅全般にかかる相談窓口の設置など、住情報の提供や相談体制の整備を行う。
- ・住宅リフォームを安心して行える環境の整備など、既存住宅の活用を促進する。
- ・マンションの適切な維持管理等による長寿命化を促進する。
- ・移住、定住にかかる支援など、地域活性化に資する住環境の整備を行う。
- ・介護や子育て等における家族の支えあいやゆとりある生活の実現に寄与する三世代同居等にかかる取り組みを行う。
- ・優良な賃貸住宅の供給を促進するための取り組みを行う。
- ・地域木材の活用などを支援することにより、地域における住生活産業の活性化を促進する。
- ・東北地方太平洋沖地震により住宅等に被害を受けた被災者等への住宅等の再建支援を行う。
- ・防災対策工事等の実施により、住宅の安全性を向上させる。

(3) その他（関連事業など）

1. 県営住宅への入居における優遇措置を行う。（ひとり親世帯、DV被害者世帯、身体障害者世帯、高齢者等世帯、子育て世帯等への優遇倍率等の適用）
2. 空き家を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として有効に活用する取り組みを進める。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業(5団地(金ヶ作、四本櫛、佐津間、国府台、実籾))		千葉県	326戸	5,824
住宅地区改良事業等(2団地(国府台、胡録台))		千葉県	152戸	567
公営住宅等ストック総合改善事業(9団地(菊間第一ほか)、住戸改善)	福祉対応型	千葉県	884戸	3,041
公営住宅等ストック総合改善事業(43団地(二宮ほか)、屋外給水施設改修等)	居住性向上型	千葉県	4,922戸	1,152
公営住宅等ストック総合改善事業(21団地(生浜ほか)、外壁改修)	長寿命化型、安全性確保型	千葉県	2,593戸	2,447
公営住宅等ストック総合改善事業(20団地(小倉ほか)、屋上断熱防水改修)	長寿命化型、安全性確保型	千葉県	2,158戸	1,264
公営住宅等ストック総合改善事業(8団地(実籾ほか)、エレベーター改修)	安全性確保型	千葉県	12基	202
改良住宅ストック総合改善事業(2団地(二宮ほか)、屋外給水施設改修等)	居住性向上型	千葉県	398戸	46
改良住宅ストック総合改善事業(2団地(平和ほか)、外壁改修)	長寿命化型、安全性確保型	千葉県	228戸	211
改良住宅ストック総合改善事業(2団地(二宮ほか)、屋上断熱防水改修)	長寿命化型、安全性確保型	千葉県	199戸	117
住宅地区改良事業等(住宅新築資金等貸付助成事業)		千葉県	2市町	1
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	空き家の実態把握	袖ヶ浦市	袖ヶ浦市全域	6
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	空き家の実態把握	印西市	印西市全域	6
合計				14,884

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
地域住宅政策推進事業	佐倉市中古住宅リフォーム支援事業	佐倉市	500件	155
地域住宅政策推進事業	佐倉市近居・同居住替支援事業	佐倉市	850件	266
地域住宅政策推進事業	空き家リフォーム工事補助事業	印西市	50件	25
地域住宅政策推進事業	マンション管理士派遣事業	印西市	55件	2
地域住宅政策推進事業	住生活基本計画策定のための検討事業	印西市	1	7
地域住宅政策推進事業	マンション管理アドバイザー派遣事業	白井市	50件	1
地域住宅政策推進事業	近居推進事業	白井市	125件	53
地域住宅政策推進事業	住宅リフォーム補助事業	富里市	50件	5
地域住宅政策推進事業	転入者マイホーム取得奨励金交付事業	匝瑳市	135件	88
地域住宅政策推進事業	住宅リフォーム補助事業	匝瑳市	200件	29
地域住宅政策推進事業	住宅リフォーム補助事業	酒々井町	150件	15
地域住宅政策推進事業	栄町住宅リフォーム補助事業	栄町	500件	50
地域住宅政策推進事業	栄町定住促進奨励事業	栄町	350件	80

地域住宅政策推進事業	多古町住宅リフォーム補助事業	多古町	140件	23
地域住宅政策推進事業	多古町住宅取得奨励事業	多古町	230件	65
地域住宅政策推進事業	芝山町住宅リフォーム補助事業	芝山町	25戸	12
地域住宅政策推進事業	リフォーム補助事業	横芝光町	100	30
地域住宅政策推進事業	住宅リフォーム補助事業	一宮町	23件	5
地域住宅政策推進事業	睦沢町住宅取得補助事業	睦沢町	80件	80
地域住宅政策推進事業	住宅リフォーム補助事業	睦沢町	95件	38
地域住宅政策推進事業	睦沢町住宅かさ上げ工事等補助事業	睦沢町	8件	8
地域住宅政策推進事業	長生村住宅リフォーム補助事業	長生村	95件	19
地域住宅政策推進事業	若者マイホーム取得奨励事業	白子町	85件	43
地域住宅政策推進事業	住宅リフォーム補助事業	白子町	85件	17
地域住宅政策推進事業	長南町住宅取得奨励事業	長南町	40件	60
地域住宅政策推進事業	定住促進に係る持ち家奨励事業	鋸南町	102件	45
地域住宅政策推進事業	住宅リフォーム補助事業	鋸南町	75件	15
合計				1,236

(参考)関連事業			
事業(例)	事業主体	規模	
県営住宅への入居における優遇措置(ひとり親世帯、DV被害者世帯、身体障害者世帯、高齢者等世帯、子育て世帯等への優遇倍率等の適用)	千葉県	—	

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例)

認定事業者は、特定優良賃貸住宅について一定期間以上入居者を確保することができないときは、知事の認定を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

(配慮入居者)

公的賃貸住宅等の整備に関する事業の実施に伴い住宅の明渡しの請求を受けた者その他居住環境が優良な賃貸住宅に入居することを希望するもののうち地域の住宅事情の実態を勘案して知事が適当と認める者

- イ 住宅の供給の状況により入居させることが望ましいと認められる場合
- ロ 賃貸住宅の需要の動向により入居させることが望ましいと認められる場合
- ハ 特別な事情がある場合において賃貸住宅に入居させることが適当である場合

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たすことが必要です。)

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

(都市再生機構による地域優良賃貸住宅の整備)

現に都市再生機構賃貸住宅の存する区域(都市再生機構が今後地域優良賃貸住宅(高齢者型、子育て世帯型)の供給を予定している区域に限る。)において、地域優良賃貸住宅(高齢者型、子育て世帯型)の整備の促進を行う。

なお、地域優良賃貸住宅(子育て世帯型)については、都市再生機構が定めた供給計画に基づき供給する。

「法」とは、「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」をいう。