

## 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

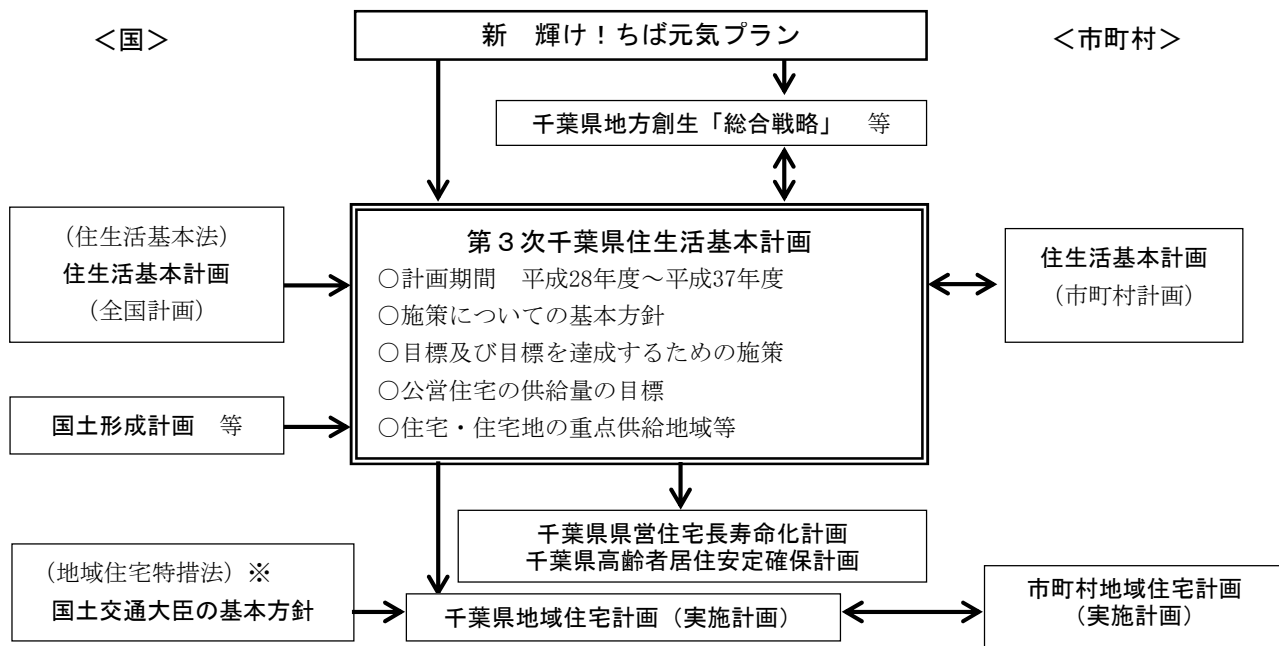
- ・先進医療施設の立地や温暖な気候を活かした高齢者が暮らしやすいまちづくりの推進
- ・移住定住を促す豊かな自然環境を活かした、多様なライフスタイルの提案 など

### 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 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) 千葉県の地域住宅計画

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 (高優賃住戸数)	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）。

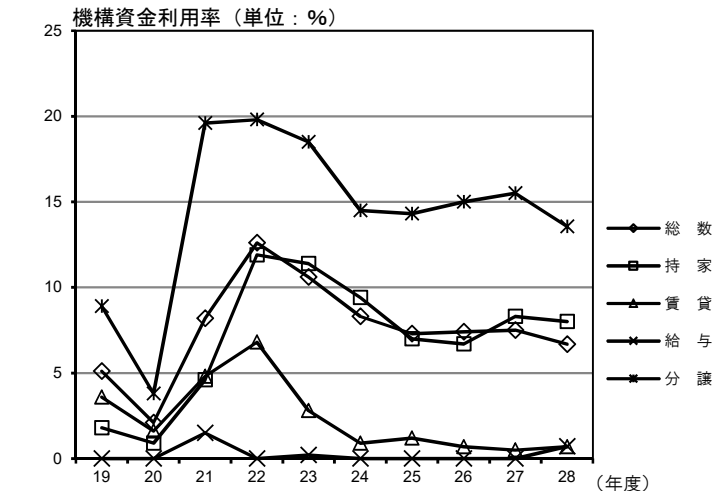
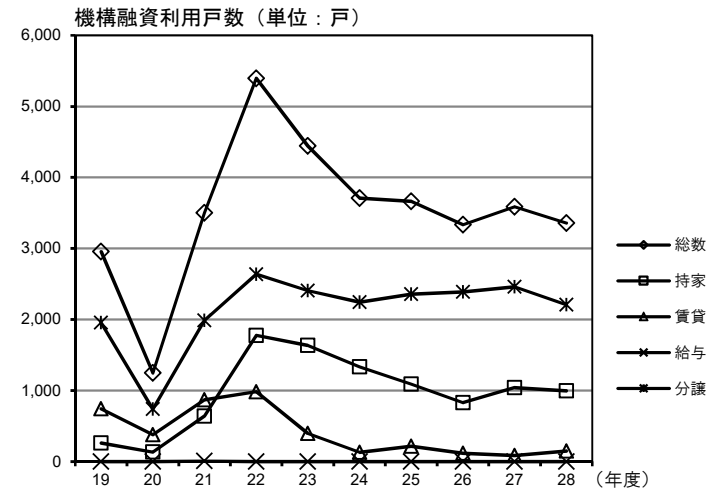
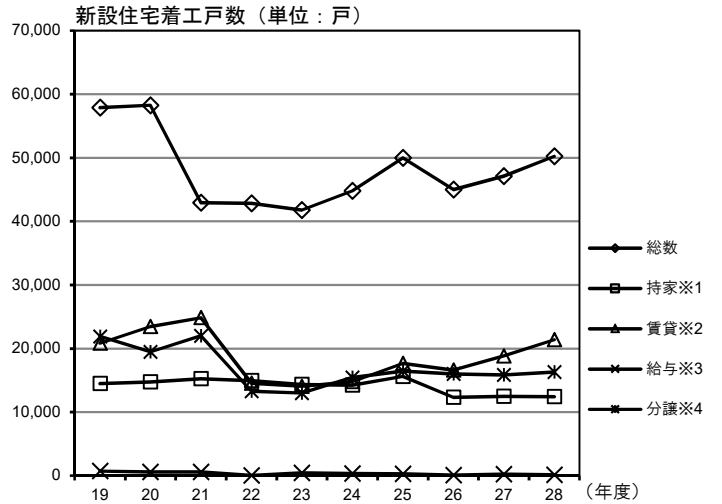
第16表〈県内新設住宅戸数と機構融資利用戸数及び利用率〉

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
件 数			125	89	119	137	131	84	122	96	119	108	94	116	1,340
県 営 関 係	相 談		14	10	20	22	34	23	27	21	17	27	31	23	269
	申 込 書		34	9	31	25	1	20	27	1	31	10	1	26	216
	管 理 等		4	3	1	4	5		2	5	2	5	6	1	38
市 営	相 談		8	12	10	12	24	6	8	16	14	9	11	9	139
	申 込 書		11	8	10	8	1	10	11		14	4	1	13	91
公 社 特 優 賃 貸	相 談		12	14	9	16	14	4	12	10	10	11	9	11	132
	申 込 書												1		1
機 構 住 宅 UR 都 市	相 談		15	10	13	17	21	10	21	12	13	13	11	7	163
	申 込 書					1	1				1				3
一 般 特 優 賃			2	2			2				1	1	1		9
高 優 賃			1	4	1	3	3	1	2	3	6	5	4	4	37
住 宅			2	3	1	4	2	1	2	3		2	1	3	24
宅 地				2	1	1	2						1		7
空 家			1	2	1	1									5
耐 震			3		2		1	3	1	1	1	2	1	1	16
賃 借			1				3	1						1	6
不 動 産						1									1
建 築 基 準 法					2										2
法 律			1		3	1	2								7
税 金															
マ ン シ ョ ン (セミナー受付含む)			14	5	13	16	6	1	5	21	5	11	11	11	119
リ フ ォ ー ム			2	4	1	4	5	4	3	3	3	5	4	6	44
そ の 他				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

平成11年6月に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が公布され、平成12年4月1日から施行されました。これにより、新築住宅の構造耐力上主要な部分等に対し、10年間の瑕疵担保責任の義務化や住宅性能表示制度の創設等が行われました。県では、関係団体の協力を得て住宅取得に関するトラブルの防止や万一のトラブルの際も消費者の立場から紛争を速やかに処理できるよう、法律、制度の周知・普及に努めています。

#### ② 瑕疵担保責任の履行の確保

平成17年に発覚した構造計算書偽装問題では、住宅の品質確保の促進等に関する法律のなかで義務付けられている売主や請負人に対する10年間の瑕疵担保責任が売主や請負人の資産状況によっては果たされないことが明らかになりました。この問題を受けて、平成19年5月に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が公布され、平成21年10月1日から新築住宅の売主や請負人に対し保険加入又は供託による資力の確保が義務付けられています。県では、ホームページの掲載等を通じて法律、制度の周知・普及に努めています。

### ③ 長期優良住宅建築等計画の認定

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅（長期優良住宅）の普及を促進することを目的として「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月4日に施行されました。

県では、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、省エネルギーに関する性能及びバリアフリーの機能を有し、かつ、一定の住戸面積を有する住宅の建築計画及び維持保全計画について、長期優良住宅の計画として認定を行うとともに、長期優良住宅の普及の促進のため、法律や制度等の周知に努めています。

### ④ 高齢者の居住の安定確保

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により、県では、これまで高齢者向け優良賃貸住宅の認定や、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・情報提供、終身建物等の認可等を行い、高齢者が安心して生活できる居住環境の実現に努めてきました。

平成23年10月20日に法律が改正・施行され、これまでの高齢者向け優良賃貸住宅の認定制度や高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度が廃止され、新たにサービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設されました。廃止前の高齢者向け優良賃貸住宅については、4団地72戸を認定し、高齢者円滑入居賃貸住宅については、312件4,799戸を登録しました。

サービス付き高齢者向け住宅は、バリアフリー構造、一定の居室面積・設備を有し、ケアの専門家による見守りサービスが提供される高齢者が安心して居住できる賃貸住宅で、平成28年度末現在262件9,211戸（政令市・中核市を含む）を登録し、また、終身建物賃貸事業は、5団地を認可しています。

### ⑤ 千葉県あんしん賃貸支援事業

国モデル事業の終了に伴い、平成23年度から県事業に移行するかたちで本事業を開始しました。高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯及び子育て世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅（千葉県あんしん賃貸住宅）並びに高齢者世帯等の住まい探しに協力する不動産仲介業者（千葉県あんしん賃貸住宅協力店）の登録を行うことにより、高齢者世帯等の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援することを目的とする事業です。千葉県ホームページ等を通じて、事業の普及・登録情報の提供を行っています。

### ⑥ マンション管理の適正化

平成12年12月8日に「マンション管理の適正化の推進に関する法律」が公布され、平成13年8月1日に施行されました。これにより、マンション管理について相談、助言、指導を行うマンション管理士制度や、マンション管理支援のための専門的な組織の指定など管理適正化に対する各種制度が発足しました。県では、マンション管理基礎講座を実施するとともに、法律の普及を行い、マンション管理組合等が的確な対応が図れるよう支援に努めています。

#### 〔マンション管理基礎講座〕

県では、管理組合の運営・大規模修繕など分譲マンションをめぐる諸問題に関する情報提供を目的として、マンションの管理組合役員等を対象に、昭和63年から「マンション管理基礎セミナー（現：基礎講座）」を、平成16年度からマンション管理士を相談員として「個別相談会」を開催してきました。平成28年度は、管理基礎講座を市川市（7月）、習志野市（9月）、船橋市（11月）、松戸市（2月）で4回開催しました。

### ⑦ マンション建替えの円滑化

平成14年6月19日に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が公布され、平成14年12月18日に施行されました。区分所有者の5分の4以上の賛成決議の後、法人格をもったマンション建替組合を設立し、建替えに合意しない所有者の権利を時価で買い取ることができるようになりました。平成26年にこの法律は、「マンション建替え等の円滑化に関する法律」に改正され、同年12月24日に施行されました。改正により、耐震性不足のマンションを対象とした、マンション敷地売却制度が創設されました。

### ⑧ 適切な住宅リフォームの実施

県では、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として、県内の建築関係団体とともに「ちば安心住宅リフォーム推進協議会」を平成24年2月に設立しました。また、県民が安心してリフォームを行うことができる環境整備を目的に、平成28年度は県民向け住宅リフォーム相談会及び講習会、事業者等向け講習会を開催しました。

### ⑨ 住宅の防犯

平成16年3月23日に「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例」が制定され、平成16年10月1日に施行されました。

条例には、県民の平穏な生活の確保を目指して、安全で安心なまちづくり、すなわち犯罪の機会を減少させるための環境づくりと県民などによる犯罪防止のための自主的な活動についての理念が定められ、県や市町村、県民、事業者等が協働して施策を推進することで、安全で安心なまちづくりを促進していくこととなりました。

また、防犯性の高い住宅の普及を図ることを目的に、条例第18条第1項の規定により犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備に関し必要な基準である「犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備に関する指針」が平成16年11月12日に告示され、住宅を建設、設計、供給する事業者及び共同住宅の所有者に対し、指針に基づき住宅の整備を行うよう努力規定が定められました。

県はこれまでに防犯に配慮した住宅についてのセミナーの開催等を行ってきたところですが、引き続きホームページの掲載等を通じてその普及に努めます。

### ⑩ 災害時のために締結した協定

#### ア 応急仮設住宅の建設に係る協定

応急仮設住宅は、大規模災害時に自らの資力では住宅確保ができない被災者に対して、一時的な居住の安定を図ることを目的に建設されるもので、建設は市町村長が実施しますが、災害救助法が適用された場合、知事が応急仮設住宅の建設を行います。

このため県は、一般社団法人プレハブ建築協会、一般社団法人千葉県建設業協会、一般社団法人全国木造建設事業協会との間で「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定」を締結し、県の要請に基づき協会等が応急仮設住宅を提供する体制を整えています。

#### イ 民間賃貸住宅の借り上げに係る協定

地震等の大規模な災害により住宅を失った被災者に対しては、災害救助法に基づき県が応急仮設住宅の建設を行うほか、被災規模や被災状況等を勘案したうえで、民間賃貸住宅を応急仮設住宅として借り上げて提供します。

このため県は、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会千葉県本部、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会、同協会千葉県支部との間で「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結し、この協定に基づき、協会等から情報提供のあった賃貸住宅を県で借り上げ、住宅を確保できない被災者に応急仮設住宅として提供することとしています。

#### ウ 広域的な災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定

首都圏直下等の大規模広域災害が発生した場合において、被災県内での応急仮設住宅の供給の不足に備え、都県が相互に借り上げ型応急仮設住宅の提供が行えるよう、関東ブロック9都県と宅地建物取引業協会等の関係団体との間で、民間賃貸住宅の被災者への提供に関する広域的な協定を締結しています。

※締結当事者

関係都県：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県及び静岡県

関係団体：関係都県宅地建物取引業協会（9団体）

全日本不動産協会関係都県本部（9団体）

全国賃貸住宅経営者協会連合会及び東京共同住宅協会（2団体）

## エ 住宅復興に係る協定

大規模地震、風水害等の災害時に、被災した住宅の早期復興を支援するため、住宅相談窓口の開設や、被災者の住宅相談への早期対応などを内容とする協定を住宅金融公庫首都圏支店（現：(独)住宅金融支援機構地域業務第一部）との間に平成17年9月1日に締結しました。

この協定に基づき、住宅金融支援機構は、県からの要請のもと、被災地に住宅相談窓口の設置及び住宅金融支援機構職員の派遣、住宅再建に関する相談の実施、災害復興住宅融資の実施、機構融資の債務者に対する返済の猶予や返済期間の延長等の実施の措置等を講ずることにより、被災者の住宅復興を支援します。

### ⑪ 離職退去者への県営住宅の提供

平成20年秋に発生した世界的な金融危機の影響を受けて、国内景気が減速し、雇用情勢は急速に悪化しました。

県では、この雇用情勢の急激な悪化に対応した住宅支援策として、解雇等により住居の退去を余儀なくされた方（離職退去者）へ、緊急的に県営住宅を提供しています。

### ⑫ 空き家対策の推進

適正な管理が行われていない空き家が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生活環境の保全、空き家の活用等を目的として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、平成27年5月に完全施行されました。

これにより、市町村は空家等対策計画の作成等に努めるとともに、倒壊等著しく保安上危険な状態にある空き家等に対して、是正や除却の勧告や命令、行政代執行が可能となりました。

県では、県や市町村、住宅関係団体で構成する「千葉県すまいづくり協議会」の中に「空家等対策検討部会」を設置し、空き家に係る情報提供や対策の検討を行い、空き家対策の推進に取り組んでいます。

## 4. 県営住宅の管理

### (1) 県営住宅の管理状況

県が管理している県営住宅の管理戸数は、平成29年3月31日現在144団地、19,481戸（公営18,809戸、改良住宅576戸、地域特別賃貸住宅22戸、特定公共賃貸住宅74戸）です。（第18表参照）

構造別にみると、準耐1,123戸、中高層18,358戸です。

地域別にみると、千葉市が7,394戸と最も多く、次いで市原市2,180戸、船橋市1,260戸、成田市1,158、習志野市1,112戸の順で続き、以上5市で全体の67.2%を占めています。平成29年3月31日現在、県営住宅への入居状況は、入居戸数16,708戸、入居率91.8%です。

県営住宅の管理業務は、家賃の決定、入居者の募集、修繕など広範囲にわたっており、管理体制の充実を図るために、昭和47年度から財団法人千葉県都市公社（現 千葉県まちづくり公社）に業務を委託してきましたが、平成18年度から千葉県住宅供給公社が管理代行をしています。

第18表 〈県営住宅の管理戸数〉 平成28年度末

（単位：戸）

県		営		
公 営	改 良	地 域 特 賃	特 公 賃	計
18,809	576	22	74	19,481

### (2) 管理業務

#### ア. 募 集

県では、毎年度新築した住宅の新規募集と、空家が生じた場合の入居者募集（空家募集）を行っています。空家募集については、平成9年度までは毎月抽せんを行っていましたが、平成10年度からは団地別・種別ごとに年4回の抽せんに変更しました。

これらの募集の際には、社会福祉の観点から母子・父子世帯、高齢者世帯、身障者世帯等に対しては、当選率が有利になるように配慮しています。また、高齢者や障害者等のみが申込みできる住宅の募集も行なっています。平成28年度中の募集状況は、下表のとおりです。（第19表参照）

第19表 〈平成28年度 入居者募集状況〉

区 分	募集戸数（A）	応募者数（B）	応募倍率（B）／（A）
公 営 住 宅	992	6,596	6.6
改 良 住 宅	19	73	3.8
合 計	1,011	6,669	6.6

#### イ. 家 賃

毎年度、入居者からの収入申告に基づき、当該入居者の収入及び当該県営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、決定することになっています。

## ウ. 収入超過者等の現状と対策

公営住宅は、住宅に困窮する低所得者のための住宅ですから、その主旨を充分生かすため、入居後3年を経過し、政令月収が158,000円（裁量階層は214,000円）を超える入居者は、収入超過者に認定され、住宅を明け渡す努力義務が生じます。

また、入居後5年を経過し、政令月収が2年連続して313,000円を超える入居者は高額所得者に認定され、住宅を明け渡す義務が生じます。

なお、改良住宅においては、入居後3年を経過し、政令月収が114,000円（裁量階層は139,000円）を超える入居者は収入超過者に認定され、住宅を明け渡す努力義務及び割増賃料を支払う義務が生じます。

県では、収入超過者等に対し退去先の県営住宅以外の公的資金による住宅の斡旋をしております。

第20表 〈収入超過者等の現状（平成28年度認定）〉

（単位：戸）

区 分	年度末入居者	収入超過者	高額所得者
公 営 住 宅	16,708	1,922	42
改 良 住 宅	479	66	—
合 計	17,187	1,988	42

### a. 家賃の算定方法

(i) (本来入居者の家賃) = (家賃算定基礎額) × (市町村立地係数) × (規模係数)  
× (経過年数係数) × (利便性係数)

(ii) (収入超過者の家賃) = (本来入居者の家賃) + [(近傍同種の住宅の家賃) - (本来入居者の家賃)]  
× (割増率)

(iii) (高額所得者の家賃) = (近傍同種の住宅の家賃)

※「政令月収」とは、「公営住宅法施行令」（昭和26年政令第240号）第1条第3号に定める「収入」をいう。

入居しようとする家族全員の年間総所得から扶養控除額などを差し引いた後の額を12(ヵ月)で除した額。

### ●家賃算定基礎額及び各係数

#### ○家賃算定基礎額

国（総務省）が実施している家計調査などから家賃算定基礎額を改正します（第21表参照）。

第21表 〈入居者の政令月収に対する家賃算定基礎額〉

入居者の政令月収	家賃算定基礎額	備 考
0～104,000	34,400	
104,001～123,000	39,700	
123,001～139,000	45,400	
139,001～158,000	51,200	
158,001～186,000	58,500	収入超過者及び裁量階層
186,001～214,000	67,500	収入超過者及び裁量階層
214,001～259,000	79,000	収入超過者
259,001～	91,100	収入超過者



○市町村立地係数

第22表のとおり国が設定します。

第22表 〈市町村立地係数〉

1.10	千葉市、市川市、船橋市
1.05	松戸市、習志野市、柏市、浦安市
1.00	流山市、我孫子市
0.95	木更津市、佐倉市、市原市、八千代市、鎌ヶ谷市、四街道市
0.90	野田市、成田市、東金市、酒々井町、富里市、白井市
0.85	茂原市、袖ヶ浦市、印西市、大網白里市
0.80	銚子市、館山市、君津市、八街市、いすみ市、栄町
0.75	香取市、勝浦市、鴨川市、富津市
0.70	上記以外の市町村

○規模係数 戸当たり住戸専用面積=65㎡

○経過年数係数

第23表 〈経過年数算出方法〉

構造	算出方法
木造	$1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$
木造以外	$1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$

※ただし、平成16年10月1日時点で管理を開始していた住宅については、当該年度経過年数係数(上記算出方法により算出した数値)が平成16年度時点の経過年数係数(下記算出方法により算出した数値)を超える時は、平成16年度時点の経過年数係数とする。

第24表 (平成16年度時点の経過年数係数)

構造	算出方法
木造	$1 - 0.0177 \times \text{平成16年度までの経過年数}$
木造以外	$1 - 0.0114 \times \text{平成16年度までの経過年数}$

○利便性係数

県が県営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、県営住宅の設備その他の当該県営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して0.7以上1.3以下で定めます。

○収入超過者の家賃割増率

第25表 〈収入超過者の家賃割増率〉

政令月収※	収入超過者となつてからの期間	割増率
158,001円～186,000円	1年目	1/5
	2年目	2/5
	3年目	3/5
	4年目	4/5
	5年目以降	1

政令月収※	収入超過者となつてからの期間	割増率
186,001円～214,000円	1年目	1/4
	2年目	2/4
	3年目	3/4
	4年目以降	1
214,001円～259,000円	1年目	1/2
	2年目以降	1
259,001円以上	1年目以降	1

#### b. 家賃計算の例（平成27年度）

千葉市（市町村立地係数 1.10）にある床面積63㎡（規模係数 0.97）、築3年（経過年数係数 0.9883）の住宅で、利便性係数は0.90、近傍同種の住宅の家賃は100,000円とする。

・例1 政令月収135,000円の場合

$$45,400円 \times 1.10 \times 0.97 \times 0.9883 \times 0.90 \square 43,000円$$

・例2 政令月収210,000円の場合

$$67,500円 \times 1.10 \times 0.97 \times 0.9883 \times 0.90 \square 64,000円$$

（収入超過者となつてから1年目の場合の家賃）

$$64,000円 + (100,000円 - 64,000円) \times 1/4 = 73,000円$$

#### 《用語の説明》

##### 【本来入居者】

一般県営住宅の使用者で、その収入が入居収入基準内の者、及びその収入は入居収入基準を超えるが入居期間が3年未満の者をいう。

##### 【収入超過者】

一般県営住宅を引き続き3年以上入居している者で、入居収入基準を超える収入がある者をいう。収入超過者には、住宅の明渡し努力義務が生じる。

##### 【高額所得者】

一般県営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き公営住宅法施行令で定める基準を超える収入がある者をいう。その基準は月額313,000円である。高額所得者には、住宅の明渡し義務が生じる。

##### 【近傍同種の住宅の家賃】

民間住宅の家賃とほぼ同程度になるよう、公営住宅法施行令において定められた方法により算定された家賃をいう。

##### 【家賃算定基礎額】

入居者の収入に応じて設定されるもので、いわゆる応能部分であり、具体的には公営住宅法施行令第2条第2項に規定する収入区分ごとに定まる額である。

##### 【裁量階層】

「特に居住の安定を図る必要がある」（公営住宅法第23条）世帯として入居収入基準の緩和が図られた世帯をいう。

##### 【収入分位】

全国の世帯の年間収入の低いものから高いものへ順に並べたもの。収入分位25%とは、収入の低い方から25%という意味である。

## 5. 東日本大震災対応

### (1) 応急仮設住宅等の提供

県では、東日本大震災後、県内・県外の被災者の方に県営住宅等及び応急仮設住宅を次のように提供しました。なお、生活再建が進んだ結果、県内被災者については平成26年5月に全世帯の退去が完了しました。

#### ① 県内被災者等向け（災害救助法によらないもの）

震災後、直ちに住宅の確保にとりかかり、平成23年3月17日から県内全域の被災者を対象として、県営住宅、市町村営住宅、及び国家公務員宿舎を提供しました（第26表参照）。

第26表 〈県内被災者向け応急仮設住宅の提供状況（災害救助法によらないもの）〉

種別	提供戸数 (入居決定戸数) 〈当初入居戸数〉	入居希望受付期間	入居開始	供与期間
県営住宅	67戸 (28戸) <16戸> うち旭市 1戸 香取市 2戸	(第1次) 旭市・香取市・山武市 ・九十九里町 3月17日～22日	3月25日以降 順次入居	最長3年間
市町村営住宅	8市町から 28戸 (6戸) <3戸>	(第2次)千葉県内 3月23日～23日		
国家公務員宿舎	千葉県内 392戸 (35戸) <17戸>	(第3次)千葉県内 3月26日～31日		
計	487戸 (69戸) <36戸>			

#### ② 県内被災者等向け（災害救助法による応急仮設住宅）

災害救助法が適用された県内の6市1区1町のうち、旭市から200戸、香取市から30戸の応急仮設住宅建設の要請があり、あわせて230戸建設しました。その他、民間賃貸住宅を借り上げ、応急仮設住宅として提供しました（第27表参照）。

第27表 〈県内被災者向け応急仮設住宅の提供状況（災害救助法によるもの）〉

種別	提供戸数 〈当初入居戸数〉	入居希望受付期間	入居開始	供与期間 (期限)
応急仮設住宅 (建設型)	旭市 200戸 香取市 30戸 計 230戸 <230戸>	旭市・香取市 3月22日～31日	(香取市) 5月10日以降 (旭市) 5月11日及び 18日以降	3年間 (平成26年5月)
応急仮設住宅 (借上げ型)	災害救助法適用 6市1区1町及びその周辺市町 608戸 <31戸>	旭市・香取市・ 山武市・九十九里町 3月22日～31日	4月15日以降 順次入居	3年間 (平成26年4月)
計	838戸 <838戸>			

### ③ 県外被災者等向け

県外の被災者や、福島第1原発事故に伴う避難指示が出ている区域等に住居がある者を対象に、県営住宅、市町村営住宅、及び県職員住宅を提供しました（第28表参照）。

第28表 〈県外被災者向け応急仮設住宅の提供状況〉

種別	提供戸数 (入居決定戸数) <当初入居戸数>	入居希望受付期間	入居開始	県外被災者 入居戸数 (平成29年9月)
県営住宅	66戸 (46戸)* <37戸>* ※内2戸は県内被災者	4月7日～14日	4月28日以降 順次入居	・県営住宅 7戸  ・市町村営住宅 3戸  ・県職員住宅等 0戸
市町村営住宅	25戸 (16戸) <14戸>			
県職員住宅等	56戸 (22戸)* <11戸>* ※内1戸は県内被災者			
計	147戸 (84戸)* <62戸>* ※内3戸は県内被災者			10戸

## (2) 東日本大震災復興交付金

東日本大震災により住宅を失った被災者の居住の安定を確保する観点から、東日本大震災復興特別区域法によって定められている地域の円滑、迅速な復興を支援するため、国の平成23年度補正予算により財政措置された交付金です。

県内では、この交付金を活用して香取市と旭市が平成24年度から応急仮設住宅の入居者等のために災害公営住宅整備事業を実施しており（旭市33戸、香取市16戸）、また、我孫子市では平成24年度から東日本大震災により住宅や道路等の公共施設に大きな被害を受けた同市布佐東部地区において、良好な住宅地としての再生を図るため小規模住宅地区改良事業を実施しています。（不良住宅の除却53戸、改良住宅の整備11戸。平成26年5月時点）

### <災害公営住宅整備事業>

災害により住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な者に対して安定した生活を確保するために賃貸する公営住宅を整備する事業。

### <小規模住宅地区改良事業>

不良住宅（被災家屋）が集合すること等により生活環境が悪化している地区において、地方公共団体が不良住宅を除却し、従前居住者向けの住宅（小規模改良住宅）を建設するとともに、生活道路、児童遊園等を整備する事業。

### (3) 「がんばろう！千葉」市町村復興基金交付金（津波被災住宅再建支援分）

東日本大震災による津波により滅失し、又は損壊した住宅の再建に係る事業を行う市町村を支援するため、千葉県東日本大震災市町村復興基金（津波被災住宅再建支援分）を活用し、被災市町村に交付金を交付しました。

財源は、国の補正予算（平成25年2月）により加算措置された「津波被災地域の住民の定着促進」を目的とする震災復興特別交付金です。

交付市町村は、国の交付税算定の対象となった津波被災（全壊）住宅の所在する旭市他3市町村です。該当市町村では、県からの交付金を市町村の基金に積み立てた後、複数年かけて事業を実施することになります。

### (4) 被災者住宅再建資金利子補給事業

東日本大震災による被災から住宅の復興を促進するため、被災住宅に代わる住宅を新築、購入又は補修を行うために必要な資金を被災者等が金融機関から借り入れ、市町村が当該被災者等に対して利子補給を行う場合に、県は市町村に対してその利子補給額の一部を補助しています。平成29年度現在、千葉市、銚子市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、東金市、旭市、習志野市、八千代市、我孫子市、浦安市、印西市、富里市、香取市、山武市、栄町、神崎町、多古町、東庄町、九十九里町の23市町で実施しています。

※但し、銚子市、市川市、松戸市、東金市、八千代市、我孫子市、浦安市、富里市、多古町、九十九里町では現在受付を終了しています。

## 住宅課における地震発生からの対応経過

日付		項目	内容
平成 23年	3月11日	地震発生	
	3月12日	国家公務員住宅・公営住宅の一時提供の検討	市町村に使用可能住戸の確認を依頼
	3月13日	応急仮設住宅供給の検討	(社)プレハブ建築協会に事前準備の依頼 (社)千葉県宅地建物取引業協会等へ事前準備を依頼
	3月15日	災害救助法適用のあった市町村へ応急仮設住宅の要望の有無を照会	旭市、香取市、山武市、九十九里町
	3月15日	千葉県宅地建物取引業協会等へ協力要請	民間賃貸住宅の空室照会を依頼
	3月16日	「平成23年東北地方太平洋沖地震による被災者の住宅の確保について」を発表	県営住宅等の入居の手続きを開始(災害救助法適用市町村3月17日から、県内全市町村3月23日から)
	3月19日	応急仮設住宅(建設型住宅)の要請	(社)プレハブ建築協会に230戸の建設を文書で要請
	3月23日	応急仮設住宅の要望があった災害救助法適用市町村へ民間賃貸空家情報を提供及び受付開始	旭市、香取市、山武市、九十九里町
	3月23日	応急仮設住宅(民間賃貸住宅)の要請	(社)千葉県宅地建物取引業協会等に民間賃貸住宅の提供を文書で要請
	3月24日	災害救助法適用市町村へ国家公務員住宅、公営住宅の提供(第1次入居者決定)	旭市、香取市、山武市、九十九里町 (3月25日から順次入居)
	3月24日	国家公務員住宅、公営住宅の提供(第2次募集)	千葉県内の被災者へ提供
	3月24日	災害救助法適用のあった団体へ応急仮設住宅の要望の有無を照会	千葉市、習志野市、我孫子市、浦安市
	3月28日	国家公務員住宅、公営住宅の提供(第二次入居者決定)	千葉県内の被災者へ提供
	3月30日	応急仮設住宅の賃貸契約締結(三協フロンテア)	
	3月30日	被災者住宅再建資金利子補給事業に係る検討を本格化	
	4月1日	応急仮設住宅着工	香取市(30戸)、旭市(200戸)
	4月7日	県外被災者へ公営住宅等の一時入居募集開始	県営住宅・市町村営住宅・県職員住宅
	4月15日	応急仮設住宅民間賃貸借上げ入居	旭市(23件)、香取市(7件)、山武市(1件)
	4月18日	県外被災者へ公営住宅等の一時入居決定及び各住宅管理者への通知	
	4月27日	被災者住宅再建資金利子補給事業について市町村へ情報提供	概要及び5月補正で予算措置後に実施予定である旨を情報提供
5月9日	応急仮設住宅完成	佐原地区 30戸	
5月10日	「『被災者住宅再建資金利子補給事業』等について」を千葉県銀行協会等へ送付	被災者住宅再建資金利子補給事業への協力依頼及び住宅リフォームローンの融資条件緩和等の配慮依頼	
5月10日	応急仮設住宅完成	旭中央地区 50戸	
5月17日	応急仮設住宅完成	旭飯岡地区 150戸	
平成 26年	4月14日	応急仮設住宅民間賃貸借上げ退去完了	
	5月8日	応急仮設住宅退去完了	佐原地区
	5月9日	応急仮設住宅退去完了	旭中央地区
	5月17日	応急仮設住宅退去完了	旭飯岡地区