

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、少子高齢化の急速な進展や人口減少社会の到来等の社会経済情勢の変化や住宅事情等の変化、また、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上への転換を図るための住生活基本法の施行等の要因により、平成18年度に、これまでの「千葉県住宅マスタープラン」に替えて、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。また、「千葉県住生活基本計画」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、24年2月に「第2次千葉県住生活基本計画」を策定しました。

この「第2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て施策の展開を推進しています。「地域住宅計画」は二期の計画を新たに策定する予定です。

(1) 第2次千葉県住生活基本計画

①計画期間

平成23年度から平成32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、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、住生活の安定向上に関する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「輝け！ちば元気プラン」等の上位計画を踏まえ、住生活基本法第17条第1項の規定に基づき定める計画です。

④理念

県民が豊かな生活を送るためには、住宅単体のみならず地域社会を含む住生活全般、さらには施設や福祉・生活に関するサービス等の居住環境全般の「質」の向上を図り、次世代に承継していくとともに、多様なコミュニティの醸成に向けて人々のつながりを承継・創造することが重要となります

このことを進めるにあたっては、行政、事業者、NPO、県民などの連携・協働が必要となります。

これらのことから理念として、
「みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活」
～多様な主体の連携・協働による
豊かな住生活の実現～
を掲げています。

⑤施策体系

この理念を実現するために、「コミュニティ重視」、「ストック重視」、「市場重視」、「関連する施策分野との連携」、「地域特性に応じたきめ細かな対応」の以上の『5つの横断的視点』から『総合的目標』及び『6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。

○6つの分野別目標

1) 豊かな地域社会の実現

地域に誇りと愛着を持って人々が生き生きと暮らし、自己の権利と責任を自覚する県民がお互いに支え合い、次世代に引き継がれる自立した地域社会を目指します。

2) 良質な住宅ストックの形成

県民が安全で安定した生活を送ることができる住宅づくりと適切に維持するための環境づくりを目指します。

3) 良好な居住環境の形成

次世代の県民も安心して暮らし続けられるような居住環境の形成とシステムの構築を目指します。

4) 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ゆとりのある住宅・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。

5) 住宅セーフティネットの確保

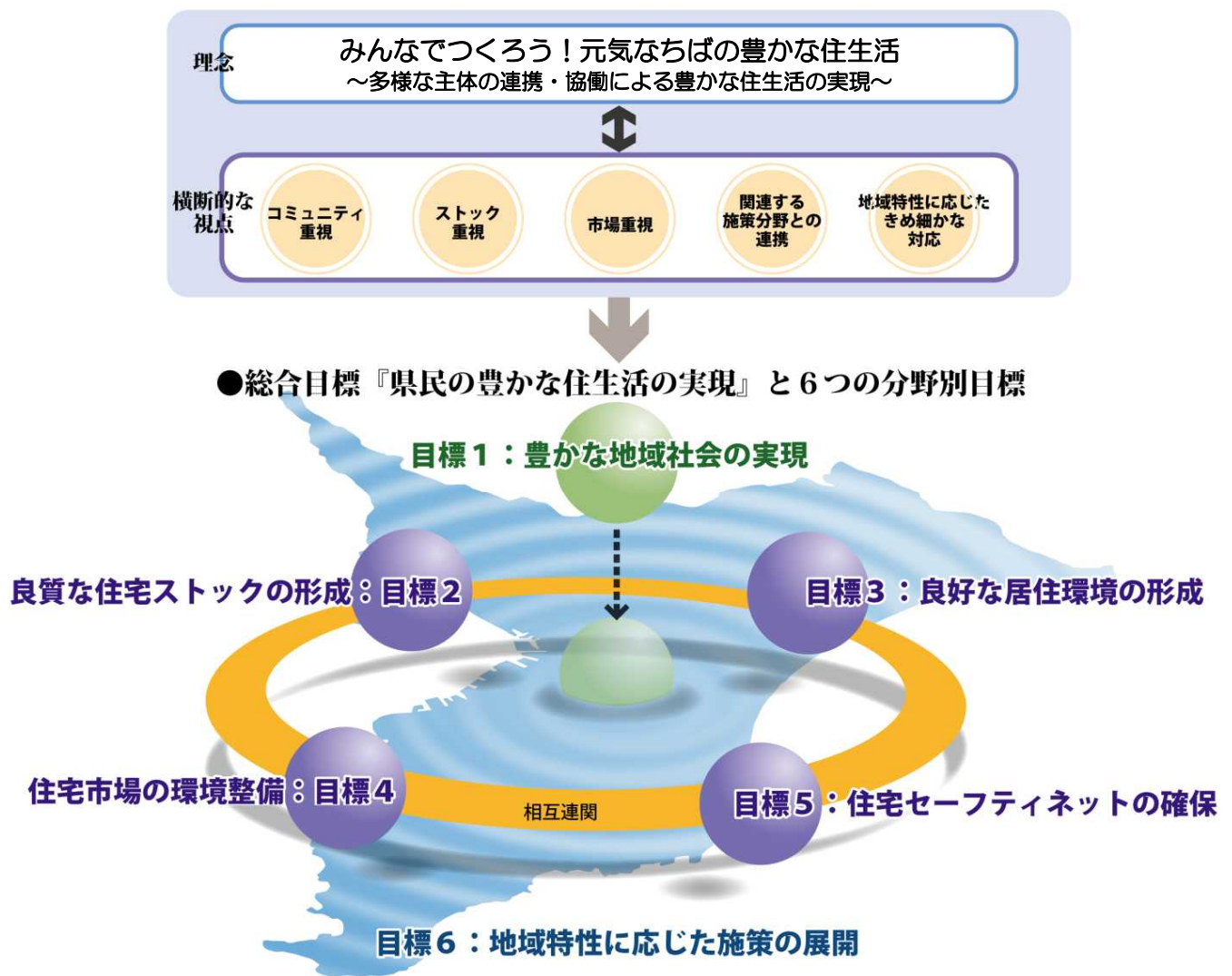
全ての世帯が、その世帯構成に応じ、必要不可欠な住宅が確保できるような環境の構築を目指します。

6) 地域特性に応じた施策の展開

地域の資源や活力を活用しながら地域の特性や課題に対応していくための環境の形成を目指します。

これらの各々の目標をもとに各種施策を推進し、「成果指標」を定め、施策の進捗状況やその効果を把握、検証し定期的に計画の見直しを行い、将来にわたり計画の実効性を高めていくこととします。

○理念と横断的視点及び目標



総合目標「県民の豊かな住生活の実現」

分野別目標

- 目標1「豊かな地域社会の実現」：地域に誇りと愛着を持って人々が生き生きと暮らし、お互いに支えあい、次世代に引き継がれる自立した地域社会を目指します。
- 目標2「良質な住宅ストックの形成」：県民が安全で安定した生活を送ることができる住宅づくりと適切に維持するための環境づくりを目指します。
- 目標3「良好な居住環境の形成」：次世代の県民も安心して暮らし続けられるような居住環境の形成とシステムの構築を目指します。
- 目標4「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ゆとりのある住宅・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。
- 目標5「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。
- 目標6「地域特性に応じた施策の展開」：地域の資源や活力を活用しながら地域の特性や課題に対応していくための環境の形成を目指します。

○目標と成果指標

総合目標 県民の豊かな住生活の実現

○住宅に対する満足度（満足、やや満足の割合） 67.4%（H20）⇒70%（H27）

○住生活に関する満足度（大変満足、まあ満足しているの割合） 58.5%（H22）⇒増加を目指します。

施策の類型	推進すべき施策の方向性	成果指標
目標1 豊かな地域社会の実現		
(1)人々の豊かな暮らしを支える 住まいの形成	①住まいに関する学習機会の創出 ②関係団体との連携による居住ニーズに即した住まいの創出	○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 【42.6%（H21）⇒50%（H24）】
(2)地域で住み続けられる環境の整備	①高齢者等が安心して暮らせる地域社会づくり ②子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり ③防犯・防災に優れた安全で安心な地域社会づくり	○自分らしく、地域において、明るく楽しく生活していると感じている県民の割合 【58.4%（H21）⇒65.0%（H24）】 ○自主防犯団体の数 【2,047団体（H21）⇒2,200団体（H24）】 ○県・市町村と市民活動団体との協働事業の件数 【216件（H20）⇒300件（H24）】
目標2 良質な住宅ストックの形成		
(1)住宅の性能の確保	①耐震性等の住宅の安全性の確保 ②子育て世帯や高齢者等も安心して暮らせる住宅の整備 ③環境に配慮した住宅の普及	○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 【82%（H20）⇒90%（H27）】 ○協働住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 【17%（H21）⇒28%（H32）】
(2)住宅の良質化の実現	①既存住宅の適切なリフォーム等の実施 ②共同住宅の適切な維持管理・建替えの支援 ③長期優良住宅の普及の促進	○新築住宅における認定長期優良住宅の割合 【9.1%（H21）⇒25%（H32）】 ○リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【3.8%（H16～20平均）⇒6%（H32）】
目標3 良好な居住環境の形成		
(1)居住環境の基礎的性能の確保	①安全な居住環境の形成 ②子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成	○東京湾北部地震による被害 【死者数1,391人（H19）⇒軽減に努めます。】
(2)健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成	①環境負荷に配慮した住宅市街地の形成 ②美しい住宅市街地の形成 ③居住環境を自ら守り育てるシステムの構築	○住環境に対する満足度（満足、まあ満足の割合） 【65.4%（H20）⇒70%（H27）】 ○景観行政団体市町村数 【11市（H21）⇒増加をめざします。】

施策の類型

推進すべき施策の方向性

成果指標

目標4 住宅市場の環境整備

(1) 安心して暮らせる住宅を選択できる環境整備

① 住情報の提供の促進

② 安心して賃貸借できるトラブルのない住宅市場の環境整備

○ 千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数【74店(H21)⇒150店(H27)】

○ 滅失住宅の平均築後年数【約22年(H20)⇒約40年(H32)】

(2) 市場を通じた既存住宅の活用の促進

① 市場を活用した既存住宅の流通の促進

② 持ち家の活用を容易にする住宅市場の環境整備

○ 既存住宅の流通シェア【13.5%(H20)⇒25%(H22)】

③ 空家の有効活用方策の推進

○ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率【39%(H20)⇒50%(H32)】

目標5 住宅セーフティネットの確保

(1) 住宅確保要配慮者等に対する適切な住宅の確保

① 公的賃貸住宅ストックの有効活用

② 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保

③ 関係団体等との連携による住宅セーフティネットの機能強化

○ 最低居住面積水準未達率【3.6%(H20)⇒早期に解消】

○ 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

【35%(H20)⇒75%(H32)】

○ 被災建築物応急危険度判定士の数

【3,146人(H21)⇒3,700人(H27)】

(2) 被災者等に対する適切な住宅の確保

① 被災者等に対する迅速な一時的住まいの提供

② 被災者等に対する恒久的住まいへの移行支援

○ 応急仮設住宅建設候補地の確保

【872箇所55,065戸(H21)⇒建設候補地の確保に努めるとともに民間賃貸住宅も活用した応急仮設住宅の供給体制の確保を図ります。(H32)】

目標6 地域特性に応じた施策の展開

(1) 市町村による地域の特性に応じた取り組みの促進

地域ごとに異なる課題の整理

○ 市町村住生活基本計画策定市町村数【7市(H22)⇒全市町村(H32)】

(2) 市町村等の取り組みへの県の支援

① 関連情報の提供

② 関係者間等における事業の連携の促進

③ モデル事業の推進

○ 市町村が参加する、県主催の協議会の開催数【2回/年(H22)⇒4回/年(H27)】

千葉県住生活基本計画の進捗状況と主な住宅施策について

千葉県住生活基本計画の目標ごとに、定めている主な成果指標の平成 22 年度末における達成状況と、関連する主な住宅施策の掲載頁について整理しています。

<目標及び主な成果指標>	<平成 22 年度末時点での達成状況>	<関連する主な住宅施策(掲載頁)>
総合目標 県民の豊かな住生活の実現	※は平成 20 年住宅・土地統計調査より推計したもの	
○住生活に関する満足度（満足、まあ満足の割合）	◇58.5%	
目標 1 住生活を支える豊かな地域社会の実現		
○基本福祉フォーラム及び小域福祉フォーラムの設置数 ○自主防犯パトロール隊の数	◇253（基本：18 小域：235） ◇2,219 団体	
目標 2 良質な住宅ストックの形成		
○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 ○共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 ○一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	◇82%* ◇17%* ◇16%*	☆長期優良住宅建築等計画の認定 P35 ☆マンション管理の適正化 P36 ☆マンション建替え円滑化 P36
目標 3 良好な居住環境の形成		
○重点密集市街地の整備に着手した市の数 ○防犯について良いほうと感じる県民の割合 ○景観行政団体となった市町村数	◇1 市 ◇27.8% ◇17 市町村	☆住宅市街地の整備 P34 （住宅市街地総合整備事業・住宅市街地基盤整備事業 ・街なみ環境整備事業） ☆住宅の防犯について P36

目標4 住宅市場の環境整備

- リフォーム相談窓口を設置した市町村数
- 新築住宅における住宅性能表示の実施率

- ◇全市町村
- ◇25.6%

- ☆住宅関連相談 P35
- ☆住宅の品質確保 P35
- ☆瑕疵担保責任の履行の確保 P35

目標5 住宅セーフティネットの確保

- 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー率
- 被災建築物の応急危険度判定士の登録数
- 応急仮設住宅の確保

- ◇35.2%
- ◇延べ4,472人
- ◇全市町村871ヶ所55,052戸

- ☆公営住宅 P25
(県営住宅の建設・県営住宅の改善
・シルバーハウジング等の建設)
- ☆高齢者の居住安定確保 P35
- ☆災害時の協定等に基づく支援策について P37
- ☆離職退去者への県営住宅の提供 P37
- ☆公営住宅の管理 P39

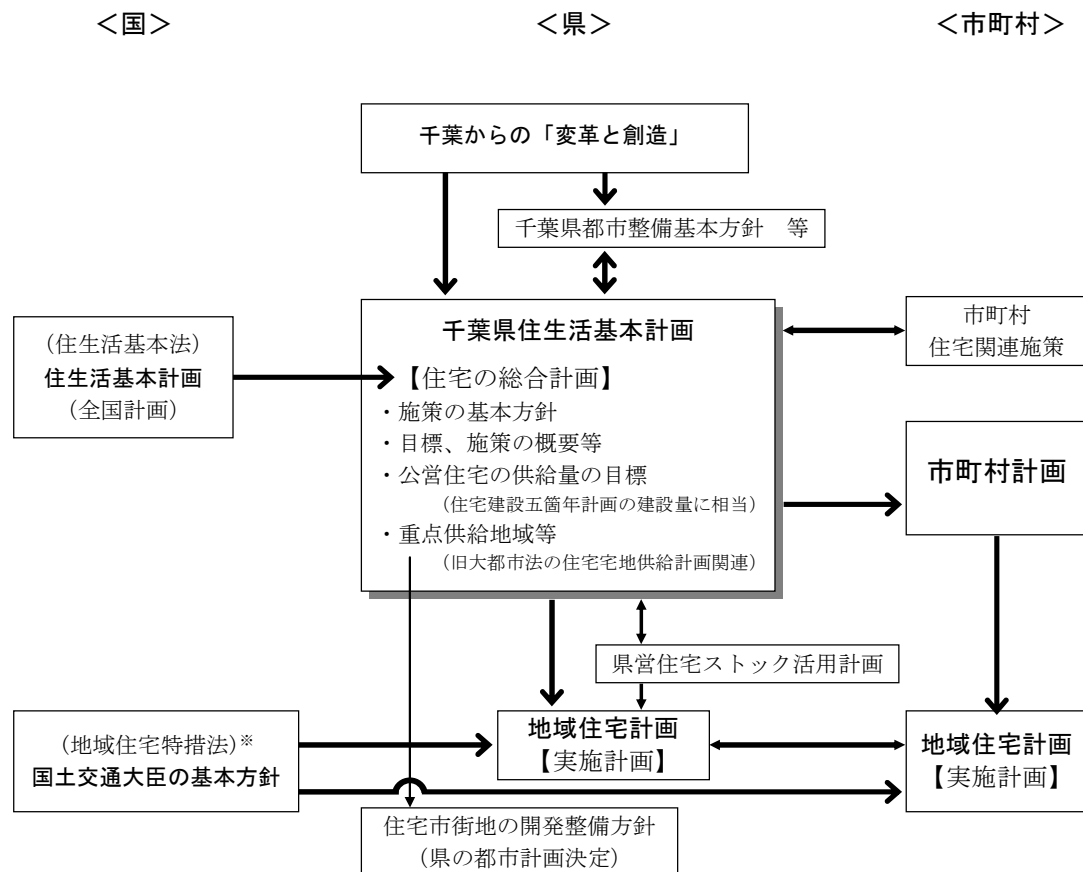
目標6 地域特性に応じた施策の展開

- 市町村住生活基本計画策定市町村数

- ◇7市

- ☆各種市町村計画
 - ・住生活基本計画 P23
 - ・住宅マスタープラン
 - ・地域住宅計画 P23
- ☆市町村営住宅の建設 P26

■千葉県住生活基本計画の位置づけ



※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

※参考 1 市町村住生活基本計画について

千葉県住生活基本計画では、地域特性に応じた施策の展開を目標の一つに掲げ、平成32年までに全市町村で市町村住生活基本計画を策定することを成果指標として定めています。

平成22年3月末時点では、千葉市、船橋市、成田市、市原市、浦安市、柏市及び松戸市が計画策定を行っております。

(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23年3月に「千葉県地域住宅計画 第二期」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。

- ① 計画期間 平成23年度から27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、良質な住宅ストックの形成、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21年度従前値57%⇒平成22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／県営住宅戸数)

平成21年度従前値64%⇒平成27年度目標値66%

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21年度従前値90%⇒平成27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21年度従前値5市町村

⇒平成27年度目標 増加

※参考

県内の地域住宅計画の作成状況(22年度末現在)

地域住宅計画は、県(白井市との共同作成)のほか、千葉市、銚子市、市川市、船橋市、館山市、松戸市、成田市、旭市、習志野市、柏市、勝浦市、市原市、流山市、我孫子市、鎌ヶ谷市、富津市、浦安市、四街道市、袖ヶ浦市、八千代市、香取市、大多喜町の22市町で作成されています。

(3) 県営住宅ストック活用計画

本県では、既設の公営住宅を有効に活用するため、平成12年度に「千葉県公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、計画的に公営住宅の整備を進めてきました。そして策定から5年後の平成17年度に公営住宅を取り巻く状況の変化などから見直しを行い、「県営住宅ストック活用計画」を策定しました。

今後、県営住宅の整備については、本活用計画に基づき進めていきます。

① 計画期間

平成18年度から平成27年度までの10年間
(必要に応じ見直し)

② 計画の内容

ア 公営住宅を取り巻く状況

イ 今後の公的賃貸住宅政策の方向と公営住宅の役割

ウ ストック活用計画の検討

エ 県営住宅ストック活用計画

オ 計画の実現に向けて必要な事項の検討

③ 基本方針

県営住宅は適切な修繕及び改善を実施し、可能な

限り耐用年数まで使用することを原則とする。

(4) 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。

千葉県においては、これまで前述(3)の「県営住宅ストック活用計画」にて団地毎に活用手法を位置づけ、計画的に県営住宅ストックの維持保全を行ってきたところですが、今年度は長期的視点にたち長寿命化に資する改善をより明確にしたものとして「長寿命化計画」を策定することとしています。

<県営住宅長寿命化計画の内容(予定)>

① 県営住宅ストックの現状

② 県営住宅長寿命化の目的

③ 長寿命化に関する基本方針

④ 計画期間(H23年～H32年を予定)

⑤ 長寿命化を図るべき県営住宅

⑥ 県営住宅における建替事業の実施方針

⑦ 長寿命化のための維持管理計画

⑧ 長寿命化のための維持管理による効果

(5) 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都道府県が策定できるようになりました。

本県は少子高齢化・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という状況に直面しており、高齢者に配慮された住宅の確保や高齢者の在宅を支えるサービスの充実などが重要となってきております。

そこで、千葉県においても、「千葉県高齢者居住安定確保計画(仮称)」の来年度策定に向け、住宅部局と福祉部局で連携し作業を進めております。

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。

ア. 県営住宅の建設

昭和20年度から平成22年度までの県営住宅建設戸数（着工ベース）は、25,780戸で、構造別建設戸数は第2表のとおりです。（第1～2表参照）

第1表 〈年度別・種別建設戸数の推移〉（着工ベース）

（単位：戸）

年度 種別	63年度 以前	元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	計
計	21,689	451	354	187	126	433	212	475	456 <106>	76 <1>	163	204 <1>	172	172	128	98	99	41	36	48	136	0	24	25,780 <108>

（注）〈 〉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22年度・構造別建設戸数〉（着工ベース）

（単位：戸）

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	15,956	3,155	25,780
構成比	13.5%	1.1%	11.3%	61.9%	12.2%	100%
		12.4%		74.1%		

（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

イ. 県営住宅の改善

県では、昭和53年度から平成17年度まで規模及び設備の劣る県営住宅（公営住宅及び改良住宅）の居住水準の向上を図るため、「改善事業」を実施してきました。（第3表参照）

近年においては、ストック活用計画に基づき、適切な修繕及び改善を実施し、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等を進めています。

- ・ 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 〈改善事業実績表〉

（単位：戸）

年度 戸数	55	56	57	58	59	60	62	63	元	2	3	4	12	13	14	15	16	17	計
計	140	196	377	92	80	28	8	8	11	10	7	4	31	157	149	0	74	27	1,399

第4表 〈屋上断熱防水・外壁改修実績表〉

種 別	年 度	16	17	18	19	20	21	22	計
	屋上断熱防水	団地数	0	0	1	4	8	10	7
(戸数)		0	0	80	790	1,304	1,146	544	3,864
外壁改修	団地数	8	15	13	13	19	9	7	84
	(戸数)	669	1,296	1,292	1,086	1,723	1,039	944	8,049

※ 複数年度において実施された団地については各年度毎に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	19	20	21	22	計
我孫子新木	50	76	0	0	126
佐倉石川	0	56	183	59	298
計	50	132	183	59	424

第6表 〈階段手摺設置実績表〉

年度	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	計
団地数	1	1	2	0	0	2	0	3	6	5	8	7	28	5	5	4	2	3	15	0	0	97
戸数	72	160	89	0	0	425	0	294	310	728	875	722	2,977	758	1,228	1,004	182	242	1,752	0	0	11,818

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

ウ. 市町村営住宅の建設

昭和26年度から平成22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28,430戸が建設され、構造別建設戸数は第8表のとおりです。

なお、平成22年度は成田市及び勝浦市で22戸が建設されました。(第9表参照)。

第7表 〈年度別建設戸数の推移〉

(単位：戸)

年 度	12年度以前	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	計
戸数	27,176	167	(54) 90	(89) 91	(58) 144	(179) 249	(30) 308	(40) 42	(25) 84	22	(35) 57	(1,066) 28,430

※ () 内は借上、買取の内数

※ 着工ベース

第8表 〈昭和26年度～平成22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	6,344	3,116	(30) 3,535	(24) 115	(725) 12,451	(287) 2,869	(1,066) 28,430
構成比	22.3%	11.0%	12.5%	0.4%	43.8%	10.0%	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22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
成田市	0	0	0	21	0	21
勝浦市	1	0	0	0	0	1
計	1	0	0	21	0	22

(注) 準二：準耐火構造二階建

※着工ベース

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

エ. 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					
県	市町村	計	身障	母子	老人	身障	その他	小計	計
52(2)	80(2)	132(4)	42	356	624	266	480	1,726	

(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	H10年度	H11年度	H12年度	H13年度	H14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。

(注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。

(注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

(注4):H15年度以降、新規の認定は行っていない。

(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す。(第12表参照)

認定されると法に従った整備費補助、家賃減額補助の助成を受けられます。

① 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

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	H15年度	H18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。

(注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23年3月31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6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22年度には、宅地分譲が40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22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	5,551 (89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、50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	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
賃貸住宅	1,258	160	728	901	959	615	658	697	440	0	220	931	278	0	525	0
分譲住宅	53	138	0	0	0	164	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸・分譲計	1,311	298	728	901	959	779	658	697	440	0	220	931	278	0	525	0
特定分譲住宅	84	40	43	101	87	19	37	55	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	1,395	338	771	1,002	1,046	798	695	752	440	0	220	931	278	0	525	0

※ 発注ベース

(6) その他の住宅

雇用促進住宅

独立行政法人 雇用・能力開発機構が設置し、財団法人雇用振興協会が運営管理を担っています。

この住宅は公共職業安定所の紹介で転居を伴う就職をする方、及び職業の安定を図る為に必要と認められる方等に賃貸されます。また、3DKの住宅を除き、単身者の入居も認められています。

第16表 〈千葉県内雇用促進住宅一覧〉

住宅名	所在地	タイプ 間取り	戸数	最寄り駅	備考
愛生	千葉市若葉区愛生町120	3DK	140	JR 総武本線西千葉駅 京成バス愛生町停留所	
栗ヶ沢	松戸市小金原4-16-1	3DK	120	JR 常磐線北小金駅 新京成バス久保下停留所	
串崎	松戸市串崎新田73	2K	16	新京成電鉄五香駅 新京成バス松飛台循環御園停留所	
		3DK	52		
山崎	野田市山崎2649-1	3DK	56	東武鉄道野田線運河駅	
		2K	8		
江戸川台	流山市江戸川台東3-6	3DK	110	東武鉄道野田線江戸川台駅	
二和	船橋市二和東6-15	2DK	72	新京成電鉄二和向台駅	
丸山	船橋市丸山2-42	2K	160	東武鉄道野田線馬込沢駅	
勝田	八千代市勝田台2-16-5	3DK	100	京成電鉄本線勝田台駅	
鎌ヶ谷	鎌ヶ谷市東道野辺2-14-4	2DK	54	東武鉄道野田線鎌ヶ谷駅	
市原	市原市辰巳台東4-10	2K	8	JR 内房線八幡宿駅 小湊バス富士電機寮前停留所	
		3DK	68		
千種	千葉市花見川区千種町283-2	3DK	96	JR 総武本線新検見川駅 京成バス団地中央停留所	
		2K	8		
五所	市原市五所79	3DK	60	JR 内房線八幡宿駅 小湊バス日の出町停留所	
		2K	8		
小中台	千葉市稲毛区小中台町581	2K	160	JR 総武本線稲毛駅 京成バス創価学会前停留所	
長沼	千葉市稲毛区長沼町256-49	2K	120	JR 総武本線稲毛駅 京成バス京成団地停留所	
早野	茂原市緑町15-3	2K	160	JR 外房線茂原駅 バス早野停留所	
古和釜	船橋市松ヶ丘5-23	2K	20	新京成電鉄北習志野駅 新京成バス刈米停留所	
		3DK	130		
迎田	市原市迎田56	3DK	75	JR 内房線姉ヶ崎駅 小湊バス迎田住宅前停留所	
君津	君津市北小安1-9	2K	160	JR 内房線君津駅 日東バス法務局前停留所	20.4.1より入居停止
検見川	千葉市美浜区真砂2-4	2DK	400	JR 総武本線新検見川駅 千葉海浜バス中央公園前停留所	
		3DK	24		
旭	旭市二の11-2	2DK	80	JR 総武本線旭駅	20.4.1より入居停止
成田	成田市吾妻2-3-1	3DK	120	JR 成田線成田駅 バス吾妻神社停留所	
		2DK	40		
八日市場	匝瑳市飯倉487-7	2DK	40	JR 総武本線飯倉駅	
		3DK	40		
成田吾妻	成田市吾妻1-23	3DK	213	JR 成田線成田駅 バス赤坂消防署前停留所	
		2LDK	2		

(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。

県内で建設される住宅の約2%（うち分譲住宅の約4%）が、公庫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。

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、直接融資が

第17表〈県内新設住宅戸数と公庫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
13年度	58,456	16,718	17,368	149	24,221
14年度	54,336	17,284	17,599	403	19,050
15年度	55,064	17,262	18,637	251	18,914
16年度	61,214	16,703	18,838	479	25,194
17年度	66,153	15,395	19,498	162	31,098
18年度	71,912	16,013	22,035	696	33,168
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

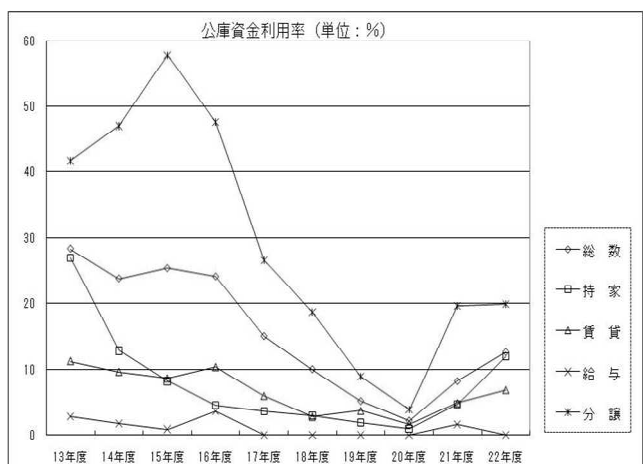
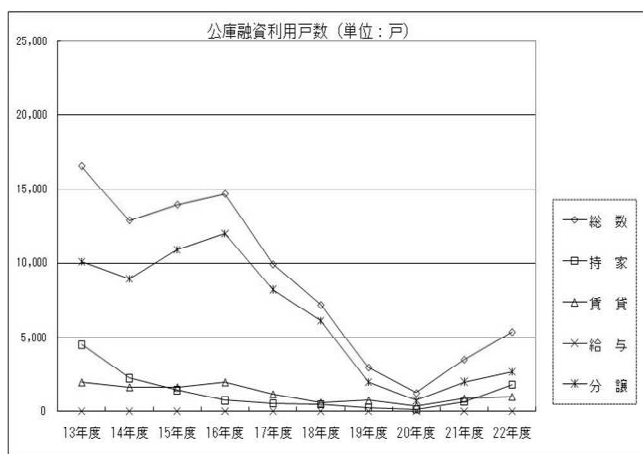
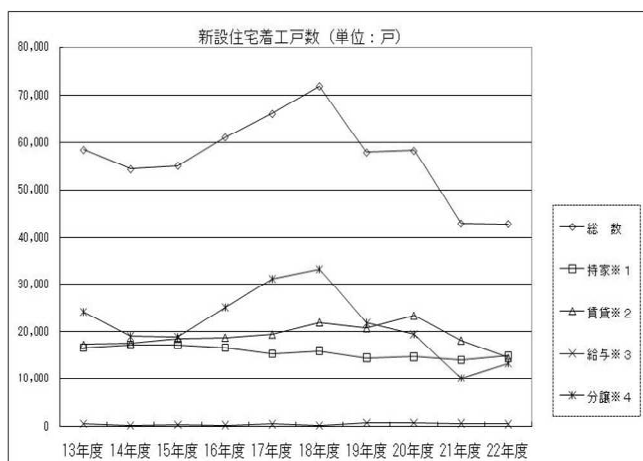
- ※1 建築主が自分で居住する目的で建築するもの
- ※2 建築主が賃貸する目的で建築するもの
- ※3 会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの
- ※4 建売又は分譲の目的で建築するもの

項目	公庫融資利用戸数（単位：戸）				
	総数	持家	賃貸	給与	分譲
13年度	16,539	4,511	1,944	4	10,080
14年度	12,863	2,219	1,622	7	8,945
15年度	13,942	1,419	1,612	2	10,909
16年度	14,683	733	1,949	17	11,984
17年度	9,918	540	1,150	0	8,228
18年度	7,204	462	587	0	6,155
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

項目	公庫資金利用率（単位：%）				
	総数	持家	賃貸	給与	分譲
13年度	28.3	26.9	11.2	2.7	41.6
14年度	23.7	12.8	9.6	1.7	47.0
15年度	25.3	8.2	8.6	0.8	57.7
16年度	24.0	4.4	10.3	3.5	47.6
17年度	15.0	3.5	5.9	0	26.5
18年度	10.0	2.9	2.7	0	18.6
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

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。県では、この法に基づき機構と業務委託契約を結び、旧公庫の平成18年度受付分や、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。

（なお、昭和61年度より、公庫審査業務は建築指導課で行っております。）



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」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（平成23年3月変更）

- ①計画期間 平成22年度～平成26年度（5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、既存住宅に対する耐震改修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、市川市、船橋市、館山市、木更津市、松戸市、野田市、茂原市、成田市、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、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、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、香取市、山武市、いすみ市、多古町、大網白里町、九十九里町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町、君津郡市広域市町村圏事務組合

④本計画で実施する主な基幹事業は次のとおりです。

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の公営住宅の居住水準の向上を目的とした改善事業等を行う事業です。本計画では、千葉県のほか木更津市、松戸市、柏市、勝浦市、市原市、我孫子市、鎌ヶ谷市、四街道市南房総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. 住宅市街地総合整備事業

大都市地域等の既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う事業について必要な補助を行う制度です。

これまでの住宅市街地整備総合支援事業及び密集住宅市街地整備促進事業並びに、これらに係る住宅宅地関連公共施設等総合整備事業が統合・整理され、都市再生の推進に必要な課題に、より機動的に対応できるようになりました。

ウ. 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22年度における実績（事業費ベース）は、10,560百万円で、施設別内訳は、道路4,142百万円（構成比39.2%）が最も多く、次いで区画整理3,003百万円（同28.4%）、街路1,755百万円（同16.6%）、河川1,660百万円（同15.7%）の順となっています。

エ. 街なみ環境整備事業

住宅が密集し、かつ、住宅等が良好な美観を有していないこと等により住環境の整備改善を必要とする区域において、ゆとりとうるおいのある住宅地区形成のため、地区施設、住宅及び生活環境施設の整備等住環境の整備改善を行う事業です。

本県では、大多喜町が平成12年度から平成21年度まで事業を実施しており、大多喜城の城下町としての歴史遺産を生かした街なみ整備を行っています。

また、香取市（旧佐原市）が平成17年度から、市川市が平成19年度から事業を実施しており、歴史的資産を生かした街なみ整備を行っています。

(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内容の充実を図るため、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1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22年度中の住まい情報プラザ取扱件数は、1,286件で、その内訳は第18表のとおりです。

* 住まい情報プラザ窓口は P99を参照

(3) その他の住宅関連施策

ア. 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。また、平成13年4月2日からは中古住宅について5年間保証をする既存住宅保証制度が任意の制度として発足

されております。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、各種講習会等を通して法律、制度の周知・普及に努めています。

イ. 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、各種講習会等を通して法律、制度の周知・普及に努めています。

ウ. 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。

エ. 高齢者の居住の安定確保

平成13年10月1日に全面施行された「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、高齢者が円滑に入居できる賃貸住宅（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22年度末までに、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、271件4,183戸を登録し、また、終身建物賃貸事業については、1団地を認可しています。

なお、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」は平成23年4月に改正され、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。

オ. あんしん賃貸支援事業

国では、平成18年度に高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）、あんしん賃貸住宅を斡旋する宅建業者（協力店）及び入居を支援するNPO・社会福祉法人等（支援団体）が連携して、高齢者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「あんしん賃貸支援事業」を創設し、本県も平成21年1月からこの事業に参加し、あんしん賃貸住宅等の登録を行ってきました。

国のモデル事業は平成22年度をもって終了しましたが、引き続き住宅の確保に配慮を要する者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、平成23年度からは県単独の事業として「千葉県あんしん賃貸支援事業」を実施する予定です。

カ. 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や個別相談会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・個別相談会〕

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22年度は、管理基礎セミナーを市川市（7月）、鎌ヶ

谷市（11月）、松戸市（2月）で3回開催、個別相談会を市川市ほか県内各地で11回開催しました。

キ. 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。また、老朽化して危険な状態にあるマンションについては、市町村長は建替えを勧告できるようになっています。

ク. 定期借家制度

平成11年12月の「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」の公布により、「借地借家法」が改正され、平成12年3月1日から定期借家契約が締結できるようになりました。県では、定期借家制度の賃貸住宅等に関する情報の提供に努めています。

ケ. 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、事業者など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。

コ. 災害時のために締結した協定

ア. 応急仮設住宅の建設にかかる協定

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、災害救助法適用の場合、知事が応急仮設住宅の建設を行います。

このため県は、社団法人プレハブ建築協会との間で「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定」を昭和58年12月1日に締結し、県の要請に基づき協会が応急仮設住宅を提供する体制を整えています。

※参考

○応急仮設住宅の仕様

(災害救助法施行細則)

応急仮設住宅の一戸当たりの規模は29.7㎡を基準とし、その設置のため支出できる費用は2,387千円以内とする。

○業務の期限

- ①被災後20日以内に着工（災害救助法）
- ②設置後2年で解体（建築基準法）

イ. 民間賃貸住宅の借り上げにかかる協定

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を建設することとなりますが、災害規模が大きい場合、その建設には設置できる場所に限度があり、また、相当の時間が必要となります。

これを補完するため、民間賃貸住宅の空き家を借り上げ、応急仮設住宅として提供するための協定を、県と社団法人千葉県宅地建物取引業協会との間で平成18年5月25日に、社団法人全日本不動産協会千葉県本部との間で平成20年9月5日に、社団法人全国賃貸住宅経営協会及び社団法人全国賃貸住宅経営協会千葉県支部との間で平成23年9月14日に締結しました。

この協定に基づき、協会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します。

※参考

○借り上げ基準

災害規模が大きく被災地の近隣で建設用地を確保できない場合や、病気など特別な理由か

ら避難所生活が困難と考えられる被災者については、厚生労働省と協議のうえ、民間賃貸住宅の借り上げを実施する。

○借り上げ期間

2年以内

○借り上げ費用

月額約10万円を上限（一戸当たり）

ウ. 住宅復興にかかる協定

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)住宅金融支援機構首都圏支店）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、

- (i) 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
- (ii) 住宅再建に関する相談の実施
- (iii) 災害復興住宅融資の実施
- (iv) 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

以上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。

エ. 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。

第18表 〈平成22年度住まい情報プラザ取扱件数〉

件数		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		98	103	106	142	105	107	103	112	104	99	128	79	1286
県 営 関 係	相 談	16	13	15	15	15	9	12	10	12	13	13	11	154
	申 込 書	17	1	15	13	0	17	14	3	16	13	1	11	121
	管 理 等	0	0	0	1	1	0	2	0	1	0	0	0	5
市 営	相 談	8	15	10	8	12	8	7	7	6	10	8	9	108
	申 込 書	6	11	6	3	3	11	11	8	10	8	9	10	96
・公 社 特 優 賃 機 構 住 宅	相 談	10	12	19	8	15	10	8	10	11	7	4	2	116
	申 込 書	1	3	2	0	3	1	1	2	2	1	0	0	16
UR 都 市	相 談	12	12	12	9	9	8	6	6	14	12	8	4	112
	申 込 書	0	1	3	2	1	2	4	2	2	3	1	0	21
一 般 特 優 賃		1	2	6	3	1	3	2	5	5	1	5	1	35
高 優 賃		5	3	3	6	1	3	3	4	3	2	3	0	36
住 宅		5	7	3	2	8	4	3	3	0	2	2	0	39
宅 地		3	4	2	0	3	0	1	0	0	1	2	0	16
公庫(金融支援機構)		0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	3
耐 震		0	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	2	6
賃 貸 借		2	6	5	5	11	11	7	6	8	7	9	6	83
不 動 産		0	4	2	1	2	0	0	0	0	1	4	0	14
建 築 基 準 法		0	0	0	0	0	2	0	0	1	1	0	0	4
法 律		5	2	0	5	4	4	2	1	3	3	3	6	38
税 金		0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	2	1	4
マ ン シ ョ ン (セミナー受付含む)		4	2	2	48	2	4	12	28	1	4	34	3	144
リ フ ォ ー ム		3	2	1	5	2	2	4	4	3	3	5	3	37
そ の 他		0	2	0	6	12	6	4	13	6	4	15	10	78

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23年3月31日現在145団地、19,400戸（公営18,648戸、改良住宅656戸、地域特別賃貸住宅22戸、特定公共賃貸住宅74戸）です。（第19表参照）

構造別にみると、準耐1,152戸、中高層18,248戸です。

地域別にみると、千葉市が7,240戸と最も多く、次いで市原市2,210戸、船橋市1,236戸、成田市1,158戸、習

志野市1,112戸の順で続き、以上5市で全体の66.8%を占めています。平成23年3月31日現在、県営住宅への入居状況は、入居戸数18,262戸、入居率94.1%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に管理代行をさせています。

第19表 〈県営住宅の管理戸数〉 平成22年度末

（単位：戸）

県		営		計
公 営	改 良	地 域 特 賃	特 公 賃	
18,648	656	22	74	19,400

（注）平成23年7月15日現在144団地、19,384戸（公営18,632戸）

（平成23年4月1日金ヶ作県営住宅新設、平成23年7月15日中矢切県営住宅・大金平県営住宅用途廃止）

(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22年度中の募集状況は、下表のとおりです。（第20表参照）

第20表 〈平成22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	881	11,746	13.3
改 良 住 宅	21	316	15.0
合 計	902	12,062	13.4

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21表 〈収入超過者等の現状〉（平成22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	17,632	1,453	13
改 良 住 宅	562	65	—
合 計	18,194	1,518	13

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) = (本来家賃) + [(近傍同種の住宅の家賃) - (本来家賃)] × (割増率：下表)

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
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

(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(カ月)で除した額。

b. 家賃計算の例（平成22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

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

例2 政令月収210,000円の場合

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

（収入超過者となってから1年目の場合の家賃）

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

c. 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。

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

d. 立地係数

国が設定します。

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、大網白里町
0.80	銚子市、館山市、君津市、八街市、いすみ市、印旛村、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

e. 規模係数

戸当たり住戸専用面積÷65㎡

f. 経過年数係数

	木 造 以 外	木 造
一 般 地 域	1-0.0039×経過年数	1-0.0087×経過年数
既成市街地	1-0.0010×経過年数	1-0.0051×経過年数

g. 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。

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

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。

(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、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。

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	県内被災者 入居戸数 (平成24年2月)
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 (第2次) 千葉県内 3月23日～25日 (第3次) 千葉県内 3月26日～31日	3月25日以降 順次入居	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅 15戸※ ※内1戸は県外募集分 ・ 市町村営住宅 2戸 ・ 国家公務員宿舎 10戸
市町村営住宅	8市町から 28戸 (6戸) 〈3戸〉			
国家公務員宿舎	千葉県内 392戸 (35戸) 〈17戸〉			
計	487戸 (69戸) 〈36戸〉			27戸 内1戸は 県外募集分

(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。

種別	提供戸数 〈当初入居戸数〉	入居希望受付期間	入居開始	入居戸数 (平成24年2月)
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	香取市 28戸 旭市 175戸 小計 203戸
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	香取市 6戸 旭市 14戸 山武市 1戸 小計 21戸
計	838戸 〈261戸〉			224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。

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24年2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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅 26戸 ・ 市町村営住宅 10戸 ・ 県職員住宅等 7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			43戸

住宅課における地震発生からの対応経過

日付	項目	内容
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

