

13. 住宅の施策

1. 住宅施策の概要

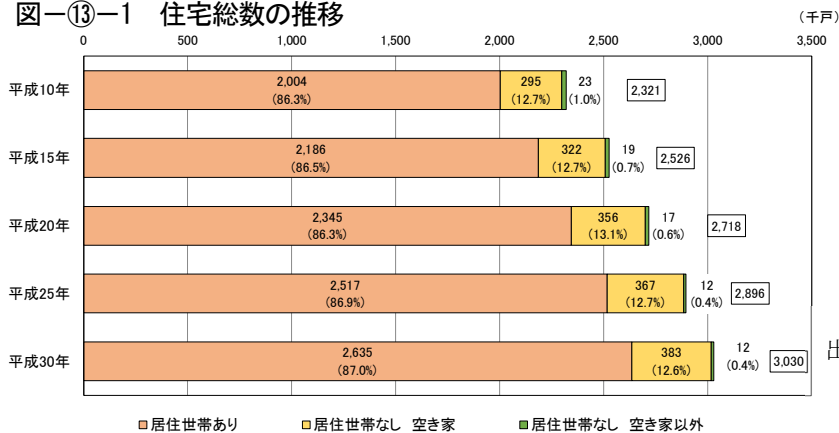
(1) 住宅ストックの状況

本県における住宅の総数は徐々に増加し、平成30年(2018)で300万戸を超え、世帯数(平成30年(2018)の世帯推計273万世帯)を上回るストックが存在しています。ストック総数の約13%にあたる38万戸が空き家となっています。

(図-⑬-1 住宅総数の推移)

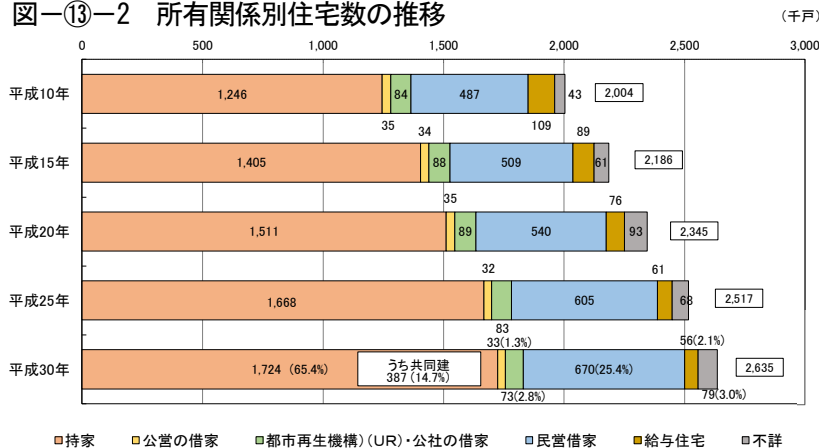
所有関係別の住宅数の推移は、持家と民間借家で増加しています。持家の内、約15%が分譲マンションとなっています。(図-⑬-2 所有関係別住宅の推移)

図-⑬-1 住宅総数の推移



出典：住宅・土地統計調査 (H10～H30)

図-⑬-2 所有関係別住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査 (H10～H30)

(2) 第4次千葉県住生活基本計画

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平成19年(2007)に「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、令和4年度(2022)に3回目の見直しとなる「第4次千葉県住生活基本計画」を策定しました。

この「第4次千葉県住生活基本計画」に基づき、住宅政策に関する施策の展開を推進しています。

ア 計画期間

令和3年度(2021)から令和12年度(2030)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。

イ 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



13. 住宅の施策

計画的に推進することを目的としています。

ウ 計画の位置づけ

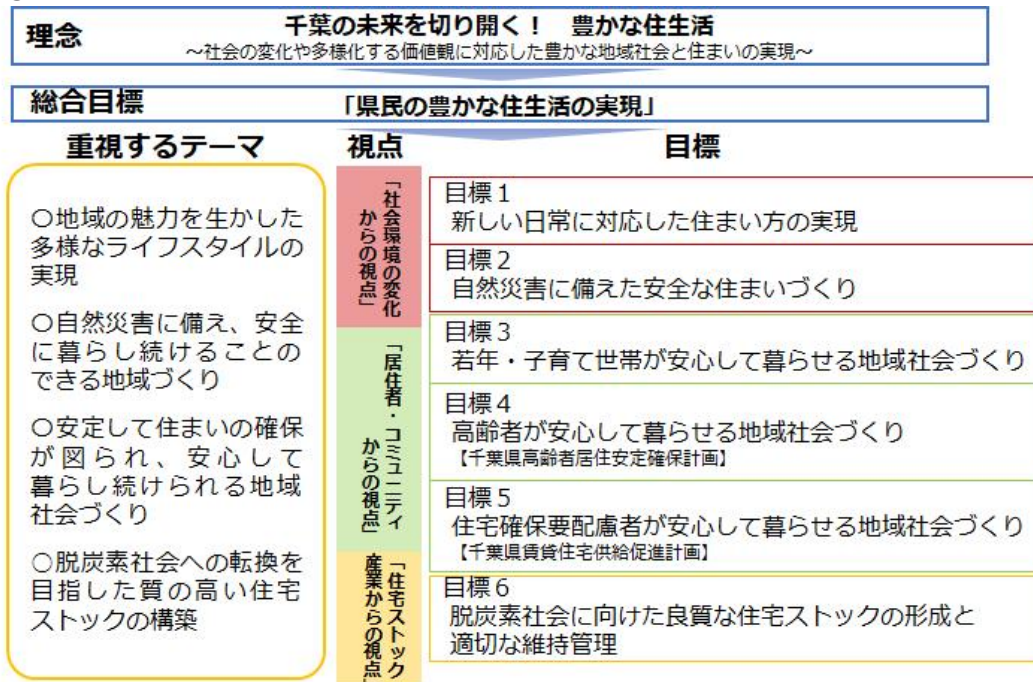
この計画は、県の総合的な計画である「千葉県総合計画」や、「第2次千葉県地方創生総合戦略」等の住生活に関連する諸計画を踏まえ、住生活基本法第17条第1項の規定により定める計画です。

また、併せて「高齢者の居住の安定確保に関する法律」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」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」第3条の2に基づく計画として位置付けます。



→右のQRコードを読み取ると第4次千葉県住生活基本計画のリンクへ

図一⑬-3 第4次千葉県住生活基本計画の概要



地域別の方向性

東葛・湾岸ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都心に隣接する特性を活かし、多様な住まい方・働き方の実現、若年・子育て世帯の定住促進 ・増加、多様化する住宅確保要配慮者への支援の充実 ・マンション管理の適正化や地域コミュニティの活性化による団地再生 など 	<p>※ ← → 主な人・モノ・財の流れ</p>
印旛ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウンの都心への良好なアクセスや緑豊かで高質な住環境を活かし、若年層をはじめとする幅広い世代の居住ニーズに対応 ・大規模住宅団地における脱炭素化の取り組み、歴史的資源の活用と保全、良好な住環境づくり など 	
香取・東総ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の特徴である「農」を活かした田園居住の促進 ・高齢者が住み続けられるような住まいの支援と生涯活躍できる社会の実現 ・省エネルギー設備の設置など、戸建住宅の性能向上に向けたリフォーム促進 など 	
九十九里ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然と、都心を含む多方面への良好なアクセスなど、地域の魅力を活かした移住・定住、二地域居住の促進 ・高齢者や若年層が住み続けられるコンパクトなまちづくりの実現 など 	
南房総・外房ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・温暖な気候や豊かな自然を活かし、多様なライフスタイルを実現できる移住・定住、二地域居住の促進 ・高齢者が快適な生活を送れるような住環境の整備や頻発する台風など自然災害へ備えや多様な空き家の活用 など 	
内房ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・アクアラインなど、高い交通利便性の優位性を活かした住宅の流通促進 ・若年子育て世帯の流入促進と子育て支援による定住の促進 ・地域コミュニティの活性化による団地再生 など 	

効果的な施策の展開

- ・地域の課題を明らかにし、地域特性や資源を踏まえた取り組みを展開
- ・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



13. 住宅の施策

2. 公営住宅等

(1) 県及び市町村が管理する賃貸住宅

県及び市町村では、公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅を供給・管理しており、住宅に困窮する低額所得者等への住宅セーフティネ

ットとして、その役割を果たしています。

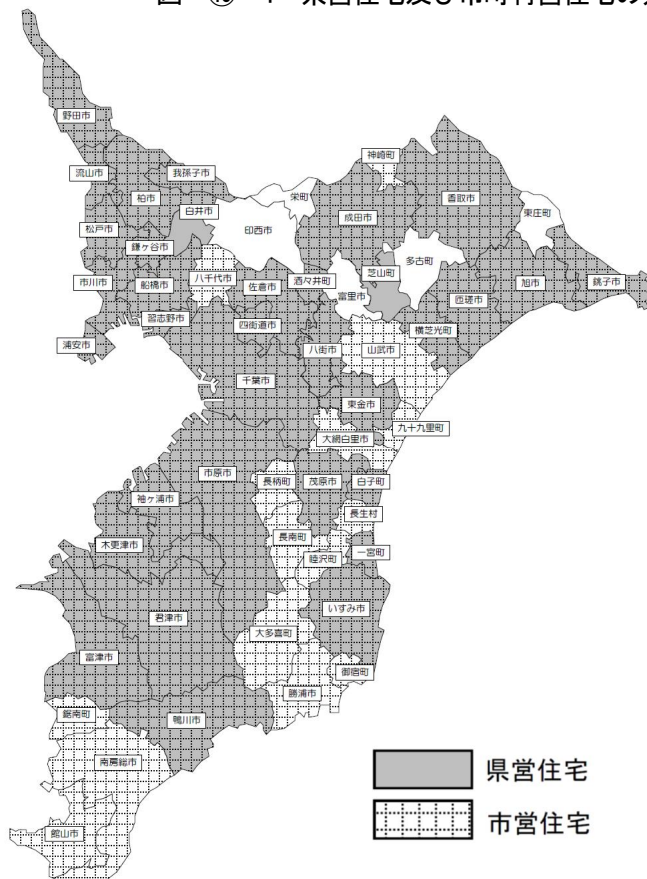
各住宅の供給目的や入居資格要件、管理戸数は表-⑬-1のとおりとなっています。

表-⑬-1 千葉県及び県内市町村が管理する賃貸住宅

令和5年(2023)3月31日時点

		公営住宅	改良住宅	特定公共賃貸住宅	地域特別賃貸住宅
供給目的		「公営住宅法」に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給	「住宅地区改良法」に基づく改良事業に伴い、住宅を失う従前居住者用の住宅を供給	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給	「地域特別賃貸住宅制度要綱」に基づき、中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給
入居資格要件	収入要件	・原則、政令月収が15.8万円以下 ・特に居住の安定を図る必要がある場合は、21.4万円以下	・原則、政令月収が11.4万円以下 ・特に居住の安定を図る必要がある場合は、13.9万円以下	・政令月収が15.8万円以上48.7万円以下	・原則、政令月収が15.8万円を超え21.4万円以下 ・60歳以上の者又は同居親族の中に60歳以上の者がいる場合は、15.8万円を超え31.3万円以下
	同居親族要件	原則、要する (特に居住の安定を図る必要がある場合は、単身での申込可)	原則、要する (特に居住の安定を図る必要がある場合は、単身での申込可)	要する	要する
管理戸数	県営	18,586戸	489戸	74戸	22戸
	市町村営	20,748戸	759戸	0戸	0戸
	計	39,334戸	1,248戸	74戸	22戸

図-⑬-4 県営住宅及び市町村営住宅の分布図



令和5年(2023)3月31日

所在地	県営住宅戸数	市営住宅戸数	所在地	県営住宅戸数	市営住宅戸数
1 千葉市	7,081	6,561	28 八街市	192	412
2 銚子市	391	780	29 印西市	0	0
3 市川市	244	1,964	30 白井市	270	0
4 船橋市	1,260	1,471	31 富里市	0	0
5 館山市	0	235	32 南房総市	0	50
6 木更津市	247	397	33 匝瑳市	68	209
7 松戸市	393	1,711	34 香取市	97	310
8 野田市	451	495	35 山武市	0	153
9 茂原市	80	475	36 いすみ市	50	214
10 成田市	1,158	289	37 大網白里市	0	75
11 佐倉市	342	227	38 酒々井町	350	18
12 東金市	58	134	39 栄町	0	0
13 旭市	189	380	40 神崎町	0	12
14 習志野市	1,112	566	41 多古町	0	0
15 柏市	144	808	42 東庄町	0	0
16 勝浦市	0	156	43 九十九里町	0	18
17 市原市	2,180	901	44 芝山町	82	0
18 流山市	80	399	45 横芝光町	198	86
19 八千代市	0	107	46 一宮町	140	107
20 我孫子市	234	306	47 睦沢町	0	23
21 鴨川市	32	32	48 長生村	0	12
22 鎌ヶ谷市	265	146	49 白子町	52	11
23 君津市	504	102	50 長柄町	0	163
24 富津市	74	161	51 長南町	0	49
25 浦安市	361	162	52 大多喜町	0	103
26 四街道市	192	253	53 御宿町	0	30
27 袖ヶ浦市	600	88	54 鉾南町	0	32
合計	19,171	21,507			



13. 住宅の施策

(2) 県営住宅の整備と管理

ア 県営住宅の概要

県が管理している県営住宅の管理戸数は、令和5年(2023)3月31日現在144団地、19,171戸(公営18,586戸、改良住宅489戸、特定公共賃貸住宅74戸、地域特別賃貸住宅22戸)です。(表-⑬-1参照)

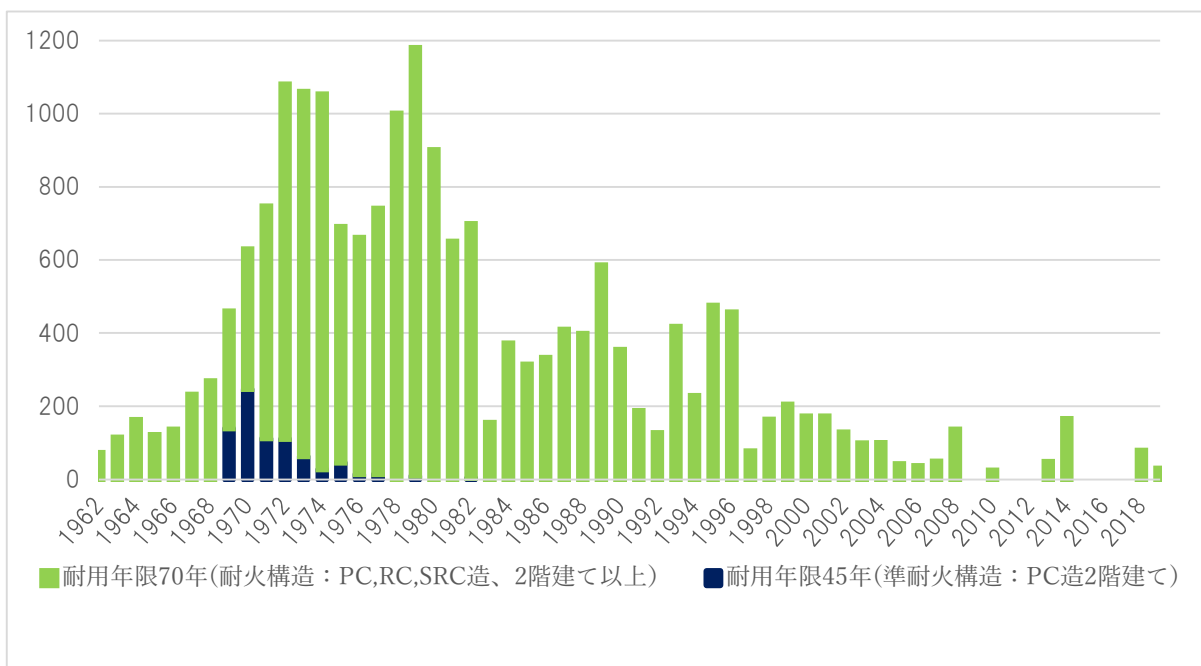
構造別にみると、準耐786戸、中高層18,385戸です。

地域別にみると、千葉市が7,081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戸、習志野市1,112戸の順で続き、以上5市で全体の66.7%を占めています。令和5年(2023)3月31日現在、県営住宅への入居状況は、入居戸数15,680戸、入居率83.8%です。(政策空家441戸を除く)

建築年度別にみると、昭和54年(1979)が最も多く、昭和45年(1970)～昭和54年(1979)の10年間で全体の約46%が建築されています。(図-⑬-5)

図-⑬-5 県営住宅の建築年度



県営住宅の一覧は表-⑬-2のとおりです。

なお、区分、構造の記載は以下に示します。

○区分

- 公・改：公営住宅・改良住宅
- 改良：改良住宅
- 地特：地域特別賃貸住宅
- 特公：特定公共賃貸住宅

○構造

- 高耐：高層・耐火構造
- 中耐：中層・耐火構造
- 低中耐：低中層・耐火構造
- 準耐：準耐火構造 2階建



13. 住宅の施策

表一⑬-2 県営住宅一覧

令和5年(2023)3月31日時点

地域名	市町村名	市町村合計	団地名	区分	構造	建設年度	棟数	総戸数	地域名	市町村名	市町村合計	団地名	区分	構造	建設年度	棟数	総戸数																																																																																																			
																		地域名	市町村名	市町村合計	団地名	区分	構造	建設年度	棟数	総戸数																																																																																										
1 千葉地域	千葉市	7,081	松波	高耐	2002・2005	2	125	1	3北総地域	成田市	1,158	成田第一	中耐	1971・1972	10	320	成田第二	中耐	1973・1974	7	202	成田第三	準耐	1972・1973	24	120	成田第四	中耐	1979	8	230	成田第五	中耐	1980	5	100	成田第六	中耐	1981	4	90	三里塚	中耐	1982	5	96																																																																						
																																															作草部	高耐	1998	1	41	3	171	4	98	大久保	高耐	1994・2006	7	294	高耐	1992・1998	1	40	高耐	1999	4	184	高耐	1999	1	72	高耐	1995	2	144	香澄	中耐	1980・1983	6	230																																			
																																																																																		弥生	高耐	2001	1	55	4	108	2	50	実籾大原	中耐	1985	2	50	柏中原	中耐	1978	3	30	柏逆井	中耐	1979	4	60	沼南高柳	中耐	1980	4	54	東初石	中耐	1981	3	80	
																																																																																																																				轟
			園生	中耐	2000・2002	3	132	1				72	幸町	中耐	1970・1980	4	108	鎌ヶ谷市	265	初富	準耐	1979	2	10	中耐	1979	3	54	中耐	1983	6	114	鎌ヶ谷井草	中耐	2014	1	58	佐津間	中耐	2019	1	29																																																																										
																																											天台	中耐	1982	1	24	3	88	幸町東	中耐	1971	3	150	浦安市	361	浦安堀江	中耐	1977	2	60	浦安高洲	中耐	1990	2	50	高耐	1988・1989	3	207	仁戸名	低中耐	1982・1984	3	39																																									
																																																																												高浜第一	中耐	1973	3	88	1	72	高浜第二	中耐	1973	6	188	幕張	中耐	1967・1970	12	444	幕張東	中耐	1973・1974	8	288	海浜幕張	中耐	1972	9	360	生実	中耐	1987・1992	35	366	高耐	1990	1	72					
																																																																																																																高浜第三	中耐	1973	7	240
			海浜検見川	中耐	1972	5	180	4				108	幸町東	中耐	1971	3	150	鎌ヶ谷市	265	初富	準耐	1979	2	10	中耐	1979	3	54	中耐	1983	6	114	鎌ヶ谷四本楯	中耐	2014	1	58	佐津間	中耐	2019	1	29																																																																										
																																											検見川	中耐	1977・1978	10	330	3	117	千葉寺	高耐	1989	1	384	小倉	中耐	1963・1965	11	256	千城台東第二	中耐	1971・1972	10	410	千城台西	中耐	1993・2014	19	546	千城台南	中耐	1973	4	55	千城台北																																									
																																																																												幕張	中耐	1967・1970	12	444	4	70	千葉寺第二	高耐	1991	1	117	千城台東第三	中耐	1973	3	82	祐光	高耐	1978・2000	2	166	貝塚	中耐	1980	2	40	みつわ台	中耐	1979	5	96	桜木	中耐	1982	3					
																																																																																																																幕張東	中耐	1973・1974	8	288
			海浜幕張	中耐	1972	9	360	6				176	小倉	中耐	1994・1996	6	176	白井市	270	白井	中耐	1978	10	270	酒々井町	350	東酒々井	中耐	1974	2	50	中央台	中耐	1978・1980	11	300	大谷津	中耐	1976	5	140																																																																											
																																										検見川	中耐	1977・1978	10	330	3	117	千葉寺	高耐	1989	1	384	旭市	189	旭	中耐	1994	6	36	干潟	中耐	1989・1992	3	36	海上後草	準耐	1971・1973	11	51	飯岡	中耐	1982	3	66																																									
																																																																												千葉寺	高耐	1989	1	384	1	72	東寺山	中耐	1990	4	84	旭市	189	旭	中耐	1994	6	36	干潟	中耐	1989・1992	3	36	海上後草	準耐	1971・1973	11	51	飯岡	中耐	1982	3	66							
																																																																																																														千葉寺第二	高耐	1991	1	117	3	117
			辰巳台西	準耐	1976	2	14	4				90	辰巳台西	中耐	1975	5	144	八街市	192	八街	中耐	1978	4	60	八街第二	中耐	1982	2	48	八街水川	高耐	1993	2	84	中央台	中耐	1978・1980	11	300																																																																													
																																								辰巳台西第二	中耐	1979	3	80	1	72	東寺山	中耐	1990	4	84	旭市	189	旭	中耐	1994	6	36	干潟	中耐	1989・1992	3	36	海上後草	準耐	1971・1973	11	51	飯岡	中耐	1982	3	66																																											
																																																																										辰巳台西第三	中耐	1981	4	90	2	144	辰巳台西	中耐	1975	5	144	白井市	270	白井	中耐	1978	10	270	酒々井町	350	東酒々井	中耐	1974	2	50	中央台	中耐	1978・1980	11	300												
																																																																																																									菊間第一	中耐	1974・1975	7	220	3	117	千葉寺	高耐	1989	1	384
			菊間第二	中耐	1975・1976	11	300	4				90	辰巳台西	準耐	1976	2	14	旭市	189	旭	中耐	1994	6	36	干潟	中耐	1989・1992	3	36	海上後草	準耐	1971・1973	11	51	飯岡	中耐	1982	3	66																																																																													
																																								菊間第三	中耐	1977・1978	9	260	6	166	東寺山	高耐	1984・1985	4	370	四街道市	192	四街道	中耐	1990・1992	4	126	八街市	192	八街	中耐	1978	4	60	八街第二	中耐	1982	2	48	八街水川	高耐	1993																																											
																																																																										菊間第四	中耐	1977・1982	6	166	2	44	辰巳台西	準耐	1976	2	14	旭市	189	旭	中耐	1994	6	36	干潟	中耐	1989・1992	3	36	海上後草	準耐	1971・1973	11	51	飯岡	中耐												
																																																																																																									菊間第五	中耐	1978	2	44	4	84	辰巳台西	中耐	1975	5	144
			菊間第六	中耐	1979	6	140	5				144	辰巳台西	中耐	1979	3	80	旭市	189	旭	中耐	1994	6	36	干潟	中耐	1989・1992	3	36	海上後草	準耐	1971・1973	11	51	飯岡	中耐	1982	3	66																																																																													
																																								菊間第七	中耐	1979・1981	9	216	2	44	東寺山	高耐	1984・1985	4	370	四街道市	192	四街道	中耐	1990・1992	4	126	八街市	192	八街	中耐	1978	4	60	八街第二	中耐	1982	2	48	八街水川	高耐	1993																																											
																																																																										東五所	中耐	1979	8	96	6	140	辰巳台西	準耐	1976	2	14	旭市	189	旭	中耐	1994	6	36	干潟	中耐	1989・1992	3	36	海上後草	準耐	1971・1973	11	51	飯岡	中耐												
																																																																																																									西五所	中耐	1980	6	90	2	78	東寺山	高耐	1984・1985	4	370
			五所	高耐	1996																																																																																																															

13. 住宅の施策

イ 県営住宅の整備

県営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減や事業量の平準化に取り組むため、「千葉県県営住宅長寿命化計画（平成30年度(2018)～令和9年度(2027)）（以下「計画」という。）」を策定していま

す。

この計画に基づき、建設事業等の推進や予防保全的な維持管理を図っており、位置づけている事業は表⑬-3のとおりとなっています。

→右のQRコードを読み取ると千葉県県営住宅長寿命化計画のリンクへ



表⑬-3 千葉県県営住宅長寿命化計画に位置付けている事業

事業名		内容	計画戸数
建設事業等	国府台県営住宅	第1期78戸(令和元年(2019)竣工)、第2期64戸の建設を計画	142戸
	実籾県営住宅	敷地状況の整理を行い計画の見直しを行う	-
	金ヶ作県営住宅	第2期56戸の建設を計画	56戸
	鎌ヶ谷四本櫛県営住宅	第2期94戸の建設を計画	94戸
	佐津間県営住宅	第1期29戸(令和2年(2020)竣工)、第2期57戸の建設を計画	86戸
改善事業	住戸改善	住戸内の設備更新やバリアフリー化改修を実施し、長寿命化を図る	1,638戸
	外壁改修	原則として、建設後又は改修後20年を経過した住棟を対象に外壁改修を実施する	4,294戸
	屋上断熱防水改修	原則として、建設後又は改修後25年を経過した住棟を対象に屋上断熱防水改修を実施する	4,557戸
	屋外給水施設改修	給水方式の変更による安全性確保及び維持管理の容易性を確保する	4,532戸
	共用部分補助手摺設置	共用階段等に補助手摺を設置し、高齢化対応を図る	370戸
	エレベーター改修	設置(改修)後、概ね23年前後を目安にエレベーターの改修を行い、安全性を確保する	21基

※その他、風呂釜設置、鉄製転落防止手摺の取替、共用配管改修を行い、居住性向上、高齢化対応、安全性確保又は長寿命化を図る



外観



外廊下



ダイニングキッチン



洗面所



便所



洋室

佐津間県営住宅建設事業第1期竣工写真（内観：車椅子専用住戸）令和2年度(2020)完成



13. 住宅の施策



台所



浴室（ユニットバスへ改修）



洗面脱衣室



玄関（手摺・ベンチの設置）

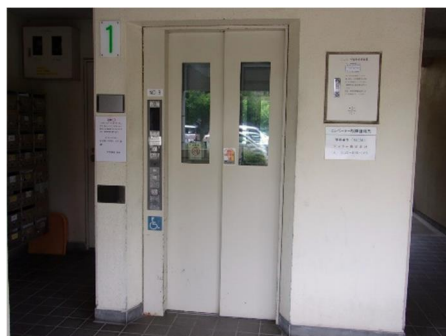
菊間第二県営住宅住戸改善工事写真 令和4年度(2022)完成



千城台西県営住宅外壁改修工事写真 令和4年度(2022)完成



小倉県営住宅屋上断熱防水改修工事写真 令和4年度(2022)完成



平和県営住宅エレベーター設備改修工事写真 令和4年度(2022)完成

13. 住宅の施策

ウ 県営住宅の管理

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(1972)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(2006)から千葉県住宅供給公社が管理代行により実施しています。

(ア) 募集

県では、県営住宅に空家が生じた場合の入居者募集(空家募集)を行っており、通常3か月毎(4月、7月、10月、1月)の公募により実施しています。

また、平成29年(2017)1月から、一部の県営住宅について常時入居募集を行っており、先着申し込み順に資格審査を行った上、順次入居できることとしています。

なお、3か月毎の定期募集の際には、母子・父子世帯、高齢者世帯、身障者世帯等に対して、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。令和4年度(2022)中の募集状況は、下表のとおりです。(表-⑬-4参照)

表-⑬-4 入居募集状況(令和4年度(2022)末)

区分	募集戸(A)	応募者数(B)	応募倍率(B)/(A)
公営住宅	836	4,274	5.1
改良住宅	19	112	5.9
合計	855	4,386	5.1

(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、規模及び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、その趣旨を十分に活かすため、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)を超える入居者については、収入超過者として認定され、通常の家賃に加えて割増賃料が徴

収されるとともに、住宅を明け渡す努力義務が発生します。

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として認定され、近傍同種の住宅の家賃の額が徴収されるとともに、住宅を明け渡す義務が発生します。

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基準超過者として認定され、割増賃料を支払う義務及び住宅を明け渡す努力義務が発生します。県では、これらの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。

表-⑬-5 収入超過者等の現状(令和4年度(2022)末)

区分	年度末入居者	収入超過者	高額所得者
公営住宅	15,274	1,645	34
改良住宅	366	48	—
合計	15,640	1,693	34

※ 単位：戸

(エ) 離職退去者等への県営住宅の提供

平成20年(2008)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。

また、令和元年度(2019)末から流行している新型コロナウイルス感染症の影響による解雇や雇止め等により、収入が途絶え、住居の確保が困難となった方を対象に、当面の居住の場として、県営住宅の提供を行っております。(表-⑬-6参照)

表-⑬-6 新型コロナウイルス感染症拡大に伴う住宅困窮者への県営住宅の提供 令和5年(2023)3月31日現在

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	40戸 (6戸) 〈4戸〉(現在0戸)	令和2年 4月30日 ~	5月17日以降 順次入居	最長 1年間



13. 住宅の施策

3. 高齢者等の居住支援

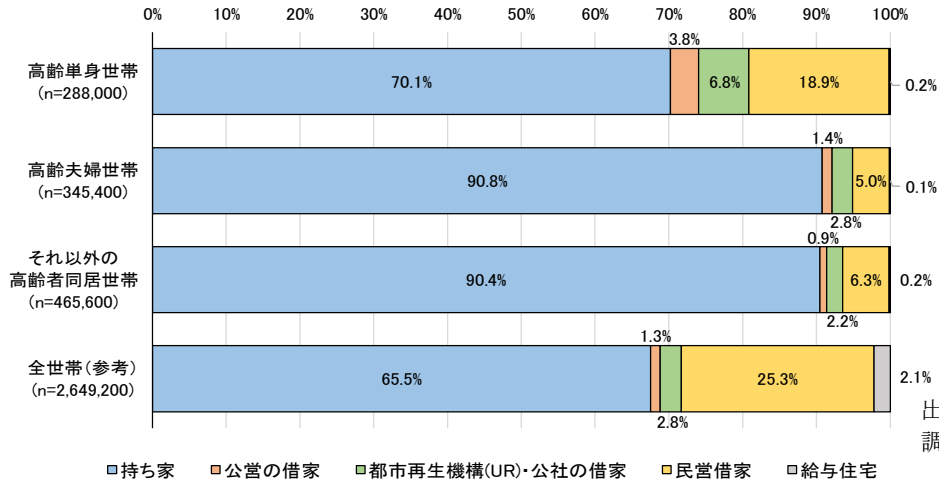
(1) 高齢者の住まいの概要

高齢者世帯の住宅は、高齢単身世帯を除く世帯では、持家率は9割と高くなっていますが、高齢単身世帯では、7割に留まり、2割が民間借家となっています。

す。(図-⑬-6)

また、高齢者向け住宅は、年々整備が進み、高齢者人口(令和4年(2022)4月)に対する整備率は、2.7%となっています。(表-⑬-7)

図-⑬-6 高齢者住宅の所有関係



出典：住宅・土地統計調査 (H30)

表-⑬-7 高齢者向け住宅の供給状況

高齢者向け住宅等	定員・戸数
ア 老人ホーム (サービス付き高齢者向け住宅以外)	29,059 人
イ 養護老人ホーム	1,192 人
ウ 軽費老人ホーム	4,111 人
エ シルバーハウジング	132 戸
オ サービス付き高齢者向け住宅 (入居開始済のもの)	12,276 戸
A 計 (1戸=1人とする)	46,770 人
B 高齢者数	1,735,128 人
高齢者数に対する高齢者向け住宅等整備率 (A÷B)	2.7%

(注) 1.ア、イ、ウは令和5年(2023)6月1日時点
2.エ、オは令和5年(2023)3月31日時点
3.Bは令和4年(2022)4月1日時点

(2) サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅とは、「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、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について、知事等が登録を行ったものであり、令和4年度(2022)末現在、県内に383件13,873戸(政令市・中核市を含む)が登録されています。

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。
※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により創設(平成23年4月公布・同年10月施行)
○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

ハード	○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○バリアフリー構造であること(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	○必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス ※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等

【登録状況(R4.12末時点)】

戸数	280,384戸
棟数	8,165棟

【併設施設】

診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

出典：国土交通省ホームページ



13. 住宅の施策

県では、介護サービス事業所等との連携が図られているなど、将来支援を必要とする状態になっても住み続けることができる、より良質なサービス付き高齢者向け住宅を整備する場合に、国の補助に加え県単独の上乗せ補助を行っています。

○サービス付き高齢者向け住宅整備補助事業

ア 主な補助要件

- (ア) 国のサービス付き高齢者向け住宅整備事業の採択を受けていること。
- (イ) 耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- (ウ) スプリンクラー設備を設置すること。
- (エ) 都市計画区域の用途地域内に整備されるものであること。
- (オ) 緑地又は空地の面積が敷地面積の3%以上であること。
- (カ) 通所・訪問サービスの双方が利用できるように介護サービス事業所との連携が確保されていること。

- (キ) 訪問診療、往診又は訪問看護が可能な医療機関等との連携が確保されていること。
- (ク) 住宅の供給予定地の市町村長と整備に関し事前協議が整っていること。
- (ケ) 高齢者住まい法に基づく登録が10年以上継続するものであること。
- (コ) 特定寝室に会話が可能な緊急通報装置を設置すること。
- (サ) 住宅部分に介護を必要とする者が入浴するのに適した浴室(入居者専用の共同利用設備)を設置すること。

イ 補助額の拡大要件

以下のいずれかの介護事業所を住宅に併設する場合、補助額をさらに拡大。(併設型)

- (ア) 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所
- (イ) 小規模多機能型居宅介護事業所(複合型含む)

表一⑬-8 補助実績

	上記イ 非併設型		上記イ 併設型		合 計	
	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数
H27(2015)～R元年度(2019)	70件	2547戸	11件	302戸	81件	2,759戸
R2年度(2020)	18件	852戸	0件	0戸	18件	852戸
R3年度(2021)	22件	955戸	1件	49戸	23件	1,004戸
R4年度(2022)	8件	298戸	2件	120戸	10件	418戸
合 計	118件	4,562戸	14件	471戸	132件	5,033戸

表一⑬-9 補助額

住戸類型		上記② 非併設型 (以下「非併設型」)		上記② 併設型 (以下「併設型」)	
		補助率	上限額(千円/戸)	補助率	上限額(千円/戸)
新築	夫婦型	1/20	675	1/10	1,350
	25㎡以上		600		1,200
	25㎡未満		350		700
改修	既存ストック型	1/6	975	1/3	1,950
	夫婦型		675		1,350
	25㎡以上		600		1,200
	25㎡未満		350		700



13. 住宅の施策

(3) 居住支援の推進

平成19年(2007)に、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(住宅セーフティネット法)が施行され、地方公共団体は、高齢者や障害者などの住宅の確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な措置を講ずる努力義務が規定されました。

県では、住宅セーフティネットの構築を推進するため、以下のとおり取り組んでいます。

ア 住宅確保要配慮者居住支援協議会の設置

住宅セーフティネット法第51条の規定に基づき、地方公共団体、宅地建物取引業者や居住支援活動を行う者などが協議する場として、千葉県すまいづくり協議会居住支援部会を設置し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議等しているほか、居住支援に関する情報を千葉県ホームページ等で提供しています。

イ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録

平成29年(2017)10月25日の住宅セーフティネット法の改正法の施行により、住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとする住宅(住宅確保要配慮者円滑な入居賃貸住宅)で、一定の規模や要件を満たすものを都道府県、政令指定都市及び中核市に登録する制度が創設されました。

令和5年(2023)4月3日時点で、千葉県内において38,975戸の住宅が登録されています。

ウ 住宅確保要配慮者居住支援法人の指定

平成29年(2017)10月25日の住宅セーフティネット

法の改正法の施行により、家賃債務保証、住宅確保要配慮者への円滑な入居の促進に関する情報提供・相談や見守りなどの生活支援を業務とする法人を都道府県知事が指定する制度が創設されました。

千葉県では、令和5年(2023)10月1日までに27法人を指定しています。

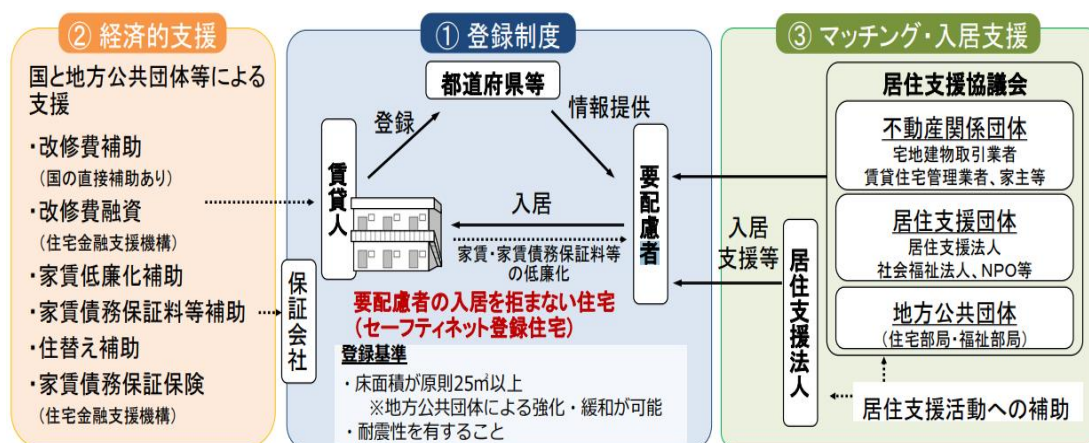
エ 千葉県あんしん賃貸支援事業

住宅確保要配慮者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)や入居前・入居後の居住支援を行う団体(千葉県あんしん賃貸支援団体)の登録を行い、千葉県ホームページ等で情報提供を行うことにより、住宅確保要配慮者の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築支援を目的とする事業として、国モデル事業の終了に伴い平成23年度(2011)から県事業として開始し、令和5年(2023)3月31日時点で、千葉県あんしん賃貸住宅協力店166店、千葉県あんしん賃貸支援団体14団体を登録しています。

図一⑬-8 千葉県あんしん賃貸住宅協力店ステッカー



図一⑬-7 住宅セーフティネット制度のイメージ



出典：国土交通省ホームページ



13. 住宅の施策

4. マンション

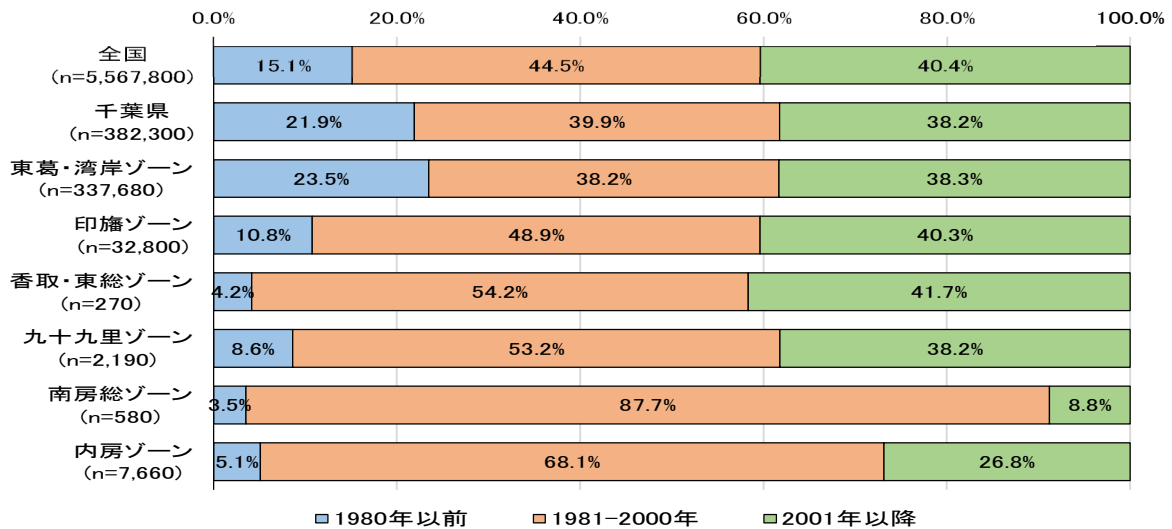
(1) マンションの状況

昭和55年(1980)以前に建設されたマンションの割合は21.9%と、全国の15.1%より高い割合です。地域別では、昭和55年(1980)以前の建築は東葛・湾岸ゾーンに多く、リゾートマンションが多い南房総ゾーンは、昭和56年(1981)～平成12年(2000)

の建築がほとんどです。

また、一都三県のマンションの分譲価格は上昇傾向にあります。また、4千万円前半と一都三県では最も安価です。さらに、平均専有面積は、70㎡前半と、一都三県では最も大きくなっています。

図-13-9 建築時期別マンションストックの状況(全国・千葉県・地域別)



※町村が含まれないため地域別合算と県値は一致しない、持ち家・共同住宅・非木造をマンションとして扱う
出典：住宅・土地統計調査(平成30年(2018))

図-13-10 分譲価格の推移(一都三県)

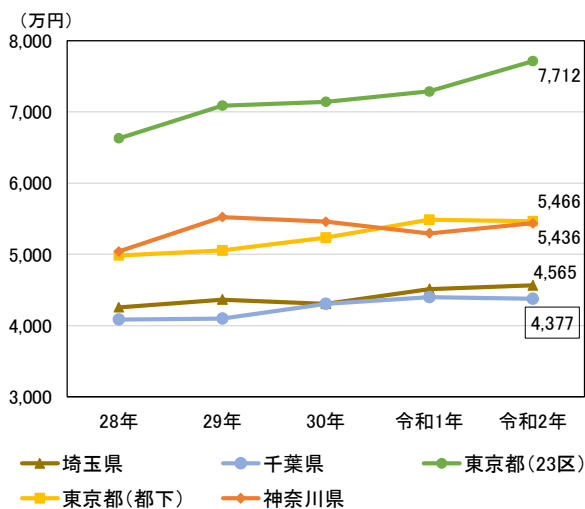
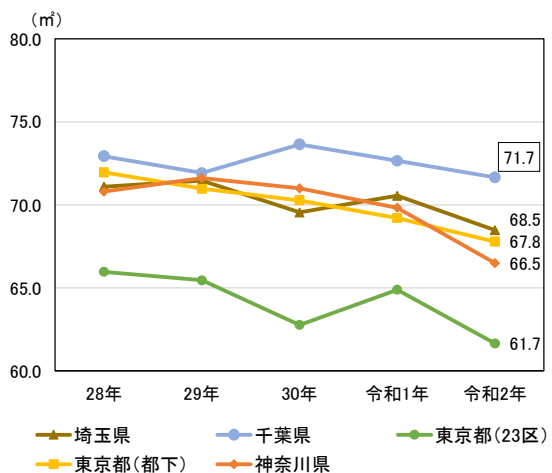


図-13-11 平均専有面積の推移(一都三県)



出典：長谷工CRI(平成28年(2016)～令和2年(2022))

(2) マンション管理の適正化

平成12年(2000)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(2001)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、さらに令和4年(2022)4月1日からは法律の一部改正により、地方公共団体がマンション管理組合へ助言及び指導等を行うことが可能となったほか、管理計画認定制度が創設され、地方公共団体がマンション管理の適正化を図るための計画を策定し、マ



13. 住宅の施策

マンション管理の適正化に向けた独自施策に取り組むことができるようになりました。

県では、令和4年度(2022)に策定した第4次千葉県県住生活基本計画に内包して千葉県マンション管理適正化推進計画を策定し、町村部を対象としてマンションの管理計画認定制度を開始しました。

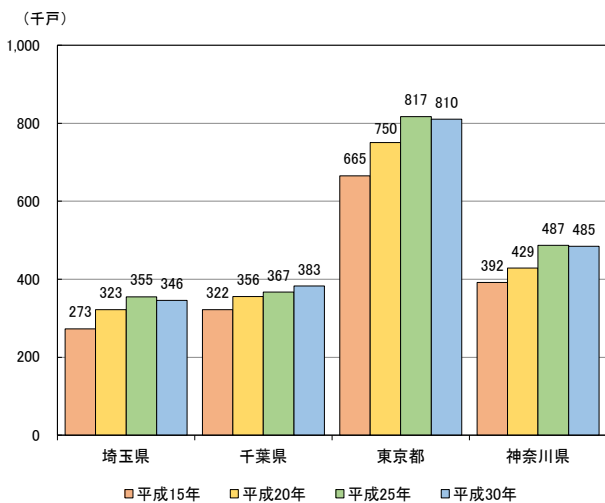
また、マンション管理基礎講座を開催するとともに、県や市町村、関係団体で構成する「千葉県すまいづくり協議会」の中に「マンション管理等適正化検討部会」を設置、一層の連携を図るなどして、法律の普及啓発等を通じ、マンション管理組合等が的確な対応が図れるよう支援に努めています。

5. 空き家対策

(1) 空き家の状況

県内の空き家数は、約38万戸(平成30年(2018))で、平成15年(2003)から平成30年(2018)まで増加傾向にあります。

図-⑬-12 空き家数の推移(一都三県)



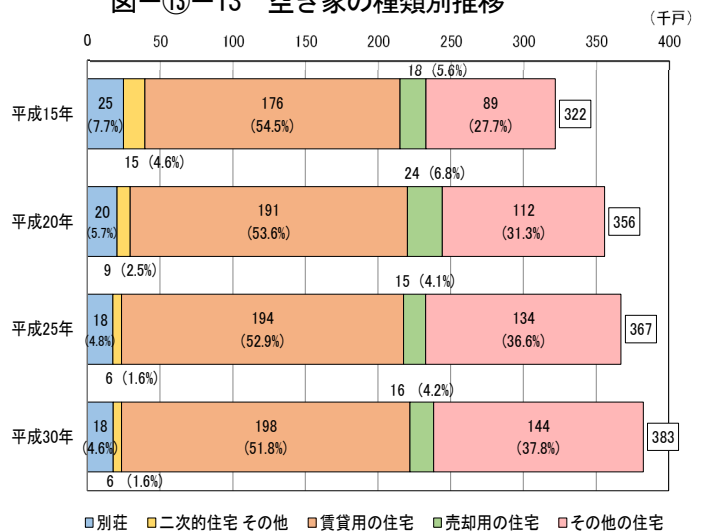
空き家の種類では、「賃貸用の住宅」が約20万戸(平成30年(2018))と半数を占める一方で、将来的な活用が決まっていない「その他の住宅」(その他空き家)は、約14万戸(平成30年(2018))となっており、戸数、割合共に増加傾向にあります。

[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)」を開催しており、令和4年度(2022)は習志野市(9月)市川市(10月)我孫子市(12月)で3回開催しました。また講座の動画を作成し、「千葉県公式セミナーチャンネル」で配信しました。

※この法では、二以上の区分所有者が存する建物等をマンションと定義しています。(法第2条第1項第1号)

図-⑬-13 空き家の種類別推移



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(2014)11月に空き家法*が公布され、平成27年(2015)5月に完全施行されました。

また、居住目的のない空き家は増加し続けており、除却等のさらなる促進に加え、有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があります。このため、市町村による空家等管理活用支援法人の指定制度や管理不全空家の指導・勧告制度の創設、代執行の円滑化などを盛り込んだ空き家法の一部を改正する法律が



13. 住宅の施策

令和5年(2023)6月14日に公布され、同年12月13日に施行されました。

※空き家法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年(2014)法律第127号）



特定空家等
(老朽化が進み、倒壊等の危険性大)



適切に管理されていない空家等
(雑草が繁茂、屋根の一部が欠損)

出典：国土交通省 社会資本整備審議会 住宅地分科会 空家対策小委員会 資料

(2) 空き家対策に係る制度概要

空き家法では、市町村による空家等対策計画の作成や、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、行政代執行を行うことが可能となっています。

表-⑬-10 空き家法における国、県、市町村の役割

	役割
国	空家等に関する施策の基本指針を策定
都道府県	市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助
市町村	空家等対策計画の策定、協議会の設置、情報収集、助言、指導、勧告、命令、代執行など

各市町村において、空家等対策計画の策定、空家等対策協議会の設置、放置することが不適切な状態となっている空き家に対する措置などが行われているほか、空き家の適正管理・活用に向けたセミナーの開催や、空き家バンクによる物件情報の提供などの取組が行われています。

県では、県、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。

(3) 空き家対策の事例

ア 行政代執行（略式）

保安上危険となる恐れがあるなど、問題のある特定空家等のうち、所有者等が特定できない場合は、空

家法に基づき、略式代執行として、行政が措置できることとなっています。



(執行前)



(執行後)

出典：国土交通省 地方公共団体の空き家対策の取組事例

イ 空き家対策セミナー・相談会の開催

市町村において、空家等対策に関する講習会、相談会を開催し、空き家対策に関する周知、啓発を行っています。



13. 住宅の施策



空き家対策セミナー（南房総市）



空き家相談会（茂原市）

ウ 関係団体との連携によるパンフレットの作成

公益社団法人全日本不動産協会千葉県本部や一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会と協力し、空き家の点検、管理、活用方法に関するガイドブックや住まいのエンディングノートを作成し、県、市町村、関係団体の窓口で配布することで、空家対策に関する意識啓発に努めています。



出典：
（一社）千葉県宅地
建物取引業協会
千葉県住宅課監修

空き家ってナニ?!
—空き家にさせない
住まいの
エンディング
ノート—

空き家となっている古民家を宿泊施設等に改修し、活用している事例です。

○古民家ろくすけ（南房総市）

天保年間（1830～1840）に建築され、100年ほど前に現在の場所に移築されたと言われている古民家です。NPO 法人千葉自然学校で自然や田舎体験をする場として整備し、平成26年（2014）から都市農村交流拠点として地域住民と連携し、子供たちのホームステイ、シニアのグループ活動の拠点などに活用されています。



出典：NPO 法人千葉自然学校 ホームページ



出典：
（公社）全日本不動産
協会千葉県本部
千葉県住宅課監修

不動産のプロが教える
空き家ガイドブック



13. 住宅の施策

(5) リフォーム

空き家を改修し、集会施設として活用している事例です。

○森のくまさんハウス（市原市）

空き家を集会施設として利用するため、所有者自身が改修を行いました。所有者は、地域の町会と協力しながら、子供たちを中心にお年寄りを含めた地域住民のものづくり体験や科学教室等の催しを定期的に提供しています。



(改修前)

(改修後)

出典：市原市

6. 環境対策等その他の施策

(1) 地球温暖化対策の推進

県では、以下の住宅の省エネルギーに関する取組を実施しています。

ア 住宅用設備等脱炭素化促進事業

家庭における地球温暖化対策の推進に加え電力の強靱化を図るため、省エネルギー設備等（蓄電池、窓の断熱改修、電気自動車、等）に対する補助事業を実施している市町村へ補助金を交付しています。

イ 太陽光発電設備等共同購入支援事業

太陽光発電設備等の購入を希望する県民や事業者を募り、一括して発注することによるスケールメリットを生かした価格低減を促し、太陽光発電設備等のさらなる普及拡大を図ります。

千葉県 太陽光パネル 蓄電池
共同購入希望者を募集中!
電気代が上がっている今だからこそ太陽光を賢く使うチャンス!
製品・おトクな価格が入札で決定しました!
この機会に是非みんなで太陽光パネル・蓄電池を購入しませんか?
選べる施工費込みのプランと割引率
1 太陽光パネル 2 蓄電池
19% 19% 28%
4.18 ▶ 8.31
千葉県 令和5年度太陽光発電設備等共同購入支援事業チラシ

出典：令和5年度千葉県太陽光発電設備等共同購入支援事業チラシ



13. 住宅の施策

ウ ZEH宿泊体験

ハウスメーカー・工務店と連携してZEHの宿泊体験を実施し、その体験事例を情報発信することによりZEHの良さの周知を行います。

※ ZEH (ゼッチ) (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) とは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを旨とした住宅です。



出典：ZEH 編

(2) 長期優良住宅

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 (2009) 6 月 4 日に施行されました。

県では、当法律に基づき、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、居住環境の維持及び向上に配慮された住宅の他、自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮された住宅の建築計画及び維持保全計画を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。



出典：エコ住宅の促進クリアファイル

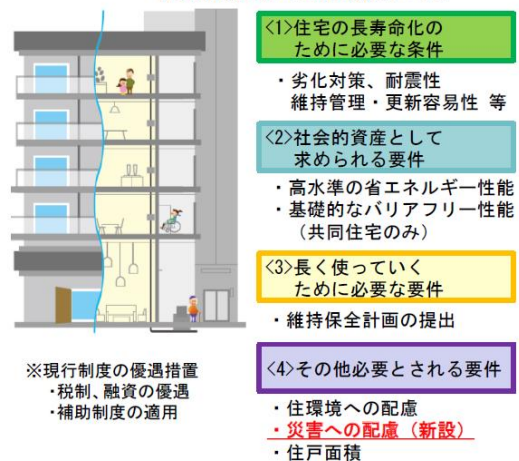
エ 地球温暖化対策の啓発動画

県では、県民一人ひとりが深刻さを増す地球温暖化問題に関心を持っていただき、脱炭素型ライフスタイルへの転換を促すため、温暖化対策に係る啓発動画「ミライのくらしを やさしく かしこく ゆたかに！」を作成しています。



出典：太陽光発電編

【長期優良住宅の認定基準】



出典：国土交通省 長期優良住宅説明会資料



13. 住宅の施策

(3) 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、「住まい情報プラザ」を運営しています。

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。

ア 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行います。

イ 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行います。

ウ 専門機関の連絡先等の情報提供

リフォームに関する内容が多くなっています。

なお、令和4年度(2022)中の住まい情報プラザ取扱件数は、799件です。

(4) 住宅ローン減税

無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するため、住宅ローンを借り入れて住宅の新築・取得または増改築等をした場合、年末のローン残高の0.7%を所得税（一部、翌年の住民税）から最大13年間控除する制度です。

新築／既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	
新築住宅 買取再販 ⁽¹⁾	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 ⁽²⁾
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円	
	その他の住宅 ⁽²⁾	3,000万円	0円 ⁽²⁾	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間
	その他の住宅	2,000万円		

(1)宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。

(2)省エネ基準を満たさない住宅。令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。

(令和5年末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間)

出典：国土交通省ホームページ

