

ちばけんちいき
千葉県地域住宅計画
だいさんき
第三期

ちばけんしろいしとみさとし いんざいし
千葉県・白井市・富里市・印西市

平成30年3月(第2回変更)

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・白井市・富里市・印西市
計画期間	平成 28 年度	～	29 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620万人が居住しており、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、21.5%（総務省統計局「平成22年国勢調査（10月1日現在）」）で、低い方から全国7位であるが、2014年での高齢化率は25.3%、65歳以上人口の対前年増加率は全国2番目となり、さらに2040年には高齢化率は36.5%（約3人に1人が高齢者）まで上昇すると見込まれる。

平成25年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は289.6万戸、世帯総数は252.7万世帯で、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12.7%で、首都圏内では最も高いが、全国13.5%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。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。県営住宅においては計画的な修繕・改善を実施し、適切に維持管理して既存ストックの有効活用を図っていく。

○平成32年までは世帯数の増加はほぼ横ばいではあるが、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

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確保を図るとともに、良質な住宅の供給や空き家を含めた既存住宅の維持管理・流通・活用など、多様な居住ニーズに応じた適切な住宅を選択するための環境整備や、良好な居住環境の形成を促進する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	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)	60%	27	増加	32
既存県営住宅の更新	%	昭和50年以降に建設した県営住宅の戸数/ 県営住宅の戸数	66%	27	68%	32
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	95%	27	100%	32
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	12 市町村	27	増加	32
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	1 市町村	27	増加	32

※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
2. 公営住宅等ストック総合改善事業
3. 優良建築物等整備事業
4. 住宅新築資金等貸付助成事業
5. 空き家再生等推進事業

(2) 提案事業の概要

(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（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）

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(佐津間、国府台、千城台西、四本柵、実籾))		千葉県	224戸	734
住宅地区改良事業等(1団地(国府台))		千葉県	29戸	208
公営住宅等ストック総合改善事業(6団地(菊間第一ほか)、住戸改善)	福祉対応型	千葉県	539戸	918
公営住宅等ストック総合改善事業(9団地(蔵波ほか)、外壁改修)	長寿命化型、安全性確保型	千葉県	1,260戸	1,002
公営住宅等ストック総合改善事業(13団地(飯岡ほか)、屋上断熱防水改修)	長寿命化型、安全性確保型	千葉県	940戸	449
公営住宅等ストック総合改善事業(114団地(蔵波ほか)、屋外給水施設改修等)	居住性向上型	千葉県	1,080戸	148
公営住宅等ストック総合改善事業(4団地(作草部ほか)、エレベーター改修)	安全性確保型	千葉県	5基	102
改良住宅ストック総合改善事業(2団地(二宮、南本町)、外壁改修)	長寿命化型、安全性確保型	千葉県	199戸	2
改良住宅ストック総合改善事業(1団地(平和)、エレベーター改修)	安全性確保型	千葉県	2基	35
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
優良建築物等整備事業(既存ストック再生型優良建築物等整備事業)		白井市	1棟	1,027
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	富里市	富里市全域	11
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	1
合計				4,638

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
合計				0

(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。