

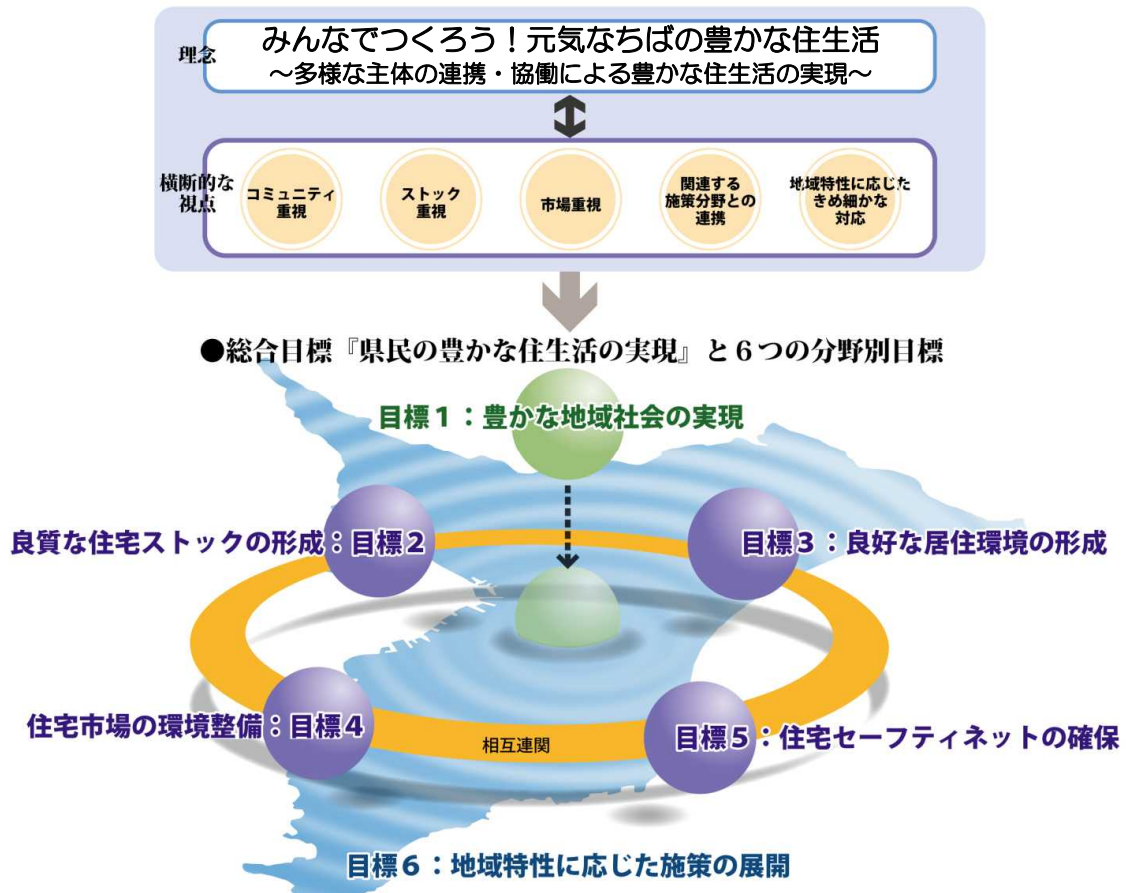
第11 住宅

住宅施策の基本方針

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ための基本計画として「第2次千葉県住生活基本計画」（平成23年2月策定）を、平成17年度に創設された「地域住宅交付金」を活用するための実施計画として「地域住宅計画（第二期）」（平成26年7月第2回変更）をそれぞれ策定し、住宅施策を推進しています。

(1) 第2次千葉県住生活基本計画

計画期間 平成23年度から平成32年度まで



- 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。

(2) 地域住宅計画 千葉県地域

計画期間 平成23年度から平成27年度まで

主な指標 住生活に関する満足度 57%(H21)→増加(H27)

公営住宅の整備と管理

公営住宅は、公営住宅法に基づく低額所得者向けの公的賃貸住宅を、県及び市町村が建設しています。県と市町村の役割分担は、基本的には市町村が当該市町村内の需要に応じて供給を図ることとし、県は全県的な需要と供給のバランスを考慮し、不足戸数を広域的に解消するよう努めています。

(1) 県営住宅

昭和20年度から平成25年度までの県営住宅建設戸数は25,885戸で、平成25年度は県内2か所で計2棟105戸の建設工事に着手しました。また、平成17年度に策定した「県営住宅ストック活用計画」を引き継ぎ、「県営住宅長寿命化計画」を策定し、平成24年6月8日に公表しました。ユニバーサルデザインの考え方も取り入れた高齢者対応、ニーズに対応した改善・改築等、既存住宅にバリアフリー化などの新たな機能、価値を加えた改善事業を実施します。

平成26年3月31日現在の県営住宅管理戸数は、143団地19,349戸です。

これらの管理業務は、入居者の募集・決定、住宅の修繕、家賃の収納など広範囲にわたっていることから、住宅管理の一層の効率化と入居者へのサービス向上を図るため、平成18年4月に公営住宅法に基づく管理代行制度を導入し、千葉県住宅供給公社に県営住宅の管理業務の一部を代行させています。



千城台西県営住宅17号棟(千葉市)完成イメージ

(2) 市町村営住宅

昭和26年度の公営住宅法施行以降、平成25年度までに28,516戸建設され、47市町村が22,077戸を管理しています。



成田市南団護台団地(成田市)

住宅対策関係事業

(1) 社会資本整備総合交付金

本県では、平成22年度に創設された社会資本整備総合交付金を活用するため、千葉県地域住宅等整備計画及び千葉県地域住宅等整備計画(防災・安全)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おります。主な基幹事業は次のとおりです。

○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防災・安全や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。

○住宅市街地総合整備事業

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、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業です。

○住宅市街地基盤整備事業

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必要となる基幹的な公共施設整備を行う事業です。

○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、ゆとりと潤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、平成12年度から大多喜町（平成21年度で終了）、平成17年度から香取市、平成19年度から市川市がそれぞれ事業を実施しており、歴史遺産を生かした街なみ整備を行っています。

(2) 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」に基づき、民間の行うサービス付き高齢者向け住宅の登録・情報提供や、終身建物賃貸借事業の認可等を行い、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現するため、制度の周知・普及に努めています。

(3) マンション管理の適正化

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等に基づき、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、法律の普及を図り、マンション管理組合等が的確な管理を図れるよう支援に努めています。

(4) 住宅の品質確保の促進等

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の施行（平成12年）により、新築住宅の構造耐力上主要な部分等の10年間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、瑕疵担保責任を確実に履行するための措置として平成21年10月から「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が本格施行となり、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。

(5) 住宅関連相談等

住宅等に関する相談や情報提供を行うため、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」を設置し、住宅、宅地、法律問題等について関係機関への紹介を行うほか、公共賃貸住宅に関する案内を行っています。

(6) 住宅の防犯

「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例」に基づき、犯罪の起こりにくいまちづくりを進めるため平成16年11月に公示された、「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」の普及に努めています。

(7) 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。

その他の住宅の建設等

(1) 特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅（略称：特優良）とは、法律に基づいて、中堅所得者向けに供給されるファミリータイプの賃貸住宅で、土地所有者（オーナー）が建設し、県（政令市）の指定を受けた法人が管理を行う制度です。また、国と県（政令市）からの補助により入居者の負担が軽減されます。平成 15 年度末までに、県全体で 6,973 戸（県 5,735 戸、千葉市 1,238 戸）建設され、平成 26 年 3 月末現在、県全体で 5, 2 1 2 戸（県 4, 2 2 0 戸、千葉市 9 9 2 戸）が供給されています。



特定優良賃貸住宅（ノーブル東松戸：松戸市）



特定優良賃貸住宅（ロアジュール上山：船橋市）

(2) 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅（略称：高優良）とは、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の賃貸住宅で、法律に基づいて、土地所有者等（オーナー）が建設し、管理者が管理を行う制度です。国と県、市町村からの補助により入居者の負担が軽減されます。

平成 15 年度末までに、県モデル事業として 36 戸が建設されました。

平成 15 年度以降については、福祉施策との連携や地域の実情に対応した事業展開を図るため、市町村が主体となって事業の促進を図ることとし、平成 24 年度末までに 36 戸（旭市、市川市）建設されました。

(3) 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安否確認・生活相談サービス等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 25 年度末現在 161 件 5, 7 1 5 戸（政令市・中核市含む）が登録されています。住宅の建設費については国の補助にあわせて、平成 26 年度より県独自の補助制度を創設し、更なる供給促進を図っているところです。