

ち い き じ ゅ う た く け い か く  
地域住宅計画  
ち ば し ち い き  
千葉市地域(2期)

ち ば し  
千葉市

平成26年3月(第5回変更)

# 地域住宅計画

計画の名称	千葉市地域		
都道府県名	千葉県	作成主体名	千葉市
計画期間	平成 22 年度	～	26 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は千葉県のほぼ中央部に位置し、人口は約96万人、世帯数は約40万世帯の地域であり、地域面積は272.08k㎡である。この地域では、昭和25年の川崎製鉄の誘致をはじめ、東京電力千葉火力発電所の進出により、消費都市から生産都市へと変容し、今日の商業、業務都市としての基礎が築かれた。昭和40年代には、高度経済成長を迎え、海岸部の埋め立てや内陸部の開発により大規模な住宅団地の開発等が行われ、人口が急増した。近年の人口は、微小ではあるものの社会増を中心として未だ増加傾向にある。他の政令指定都市と比較すると公的住宅の供給率は高く、特に人口急増対策により、昭和30年代、40年代に建設された古い公的住宅ストックが多数存在していることが特徴である。

平成20年の住宅・土地統計調査によると持家は225,800世帯、民営借家は81,000世帯、公営・機構・公社借家は43,100世帯(平成22年4月1日現在の市営住宅管理戸数7,192戸)、給与住宅11,800世帯で、空家率は12.6%と住宅数が世帯数を上回り、量的には充足した状況にあるが、最低居住水準に満たない住宅に住む世帯数が約6.4%と、質的な面では依然として課題を残している。

現在、真の住宅困窮者への対応として、老朽化した公営住宅の建替え、改善など公的賃貸住宅の供給促進と適切な管理に努めるとともに、住まいに関する情報提供、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援、耐震化の促進、バリアフリー化、太陽光発電設備設置等、快適な生活環境の整備に取り組んでいる。また、昭和40年代に多く建設された団地型マンション等に対する再生のための支援や、少子高齢社会に対応するために、公的賃貸住宅団地等における福祉施設等の併設を促進し、居住支援体制を整備することが重要となっている。

## 2. 課題

- 今後、さらに急速な少子高齢化が見込まれ、子育て世帯や高齢者、障害者世帯に対応した住環境整備（バリアフリー化等）、居住支援体制整備が求められている。
- 昭和30年代、40年代に大量に建設された市営住宅やマンションの老朽化に合わせ、居住者の高齢化も進んでおり、建物の適切な維持管理や更新等を含め、団地の活性化が図られていない状況にある。
- 安全・安心のまちづくりをテーマに施策展開していく中で、新耐震基準以前に建設された住宅の耐震性向上と環境に配慮した住まいづくりの推進が急務となっている。

### 3. 計画の目標

良質な住宅ストックの形成や、良好な居住環境の形成及び住宅セーフティネットの構築を推進することにより、子どもから高齢者まで安全・安心して住み続けられる住まいづくりを実現する。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
				基準年度	目標年度	
バリアフリー化住宅の割合	%	バリアフリー化された市営住宅の割合	12%	22	13%	26
既存市営住宅の長寿命化型改善(安全性確保・住環境向上含む)実施率	%	外壁改善工事を実施した市営住宅の戸数 ／平成26年度に建設後20年以上経過した 戸数(中耐・高耐)	47%	22	64%	26

※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

- ◇ 高齢者の住宅内での事故を未然に防ぐため、公営住宅等整備事業により老朽化した市営住宅を再整備し、段差解消、手すりの設置等のバリアフリー化を推進する。同時に、急速な高齢化に対応するため、既存の市営住宅敷地内に民間事業者による高齢者福祉施設の導入を図る。また、居住水準だけでなく、耐震性や防犯性、シックハウスへの対応や環境への配慮など多様な側面が向上されることにより、新たに若年世帯のニーズも見込め、団地全体のコミュニティの活性化に寄与する。
- ◇ 住宅に困窮する市民に対し良質な市営住宅ストックを提供するため、長寿命化計画に基づく公営住宅及び改良住宅のストック総合改善事業等を実施する。
- ◇ 平成23年度のアナログ放送終了に伴うデジタル放送への切り替えに対応し、居住性を向上させるため既存の市営住宅に対して、公営住宅ストック総合改善事業等を実施する。
- ◇ 住宅セーフティネットの構築を推進するため、公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。
- ◇ 良好な住環境を整備するため、指定道路図及び指定道路調書作成のための基礎調査を実施する。

### (2) 提案事業の概要

### (3) その他（関連事業など）

高齢者等居住安定化推進事業  
少子高齢社会に対応するため、公的賃貸住宅団地等へ高齢者生活支援施設、障害者福祉施設、子育て支援施設を整備します。  
（都市再生機構 千葉幸町団地他）

**6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等**

交付金算定対象事業費	3,670	要綱第5に掲げる式による交付限度額	1,835
本計画における交付限度額	1,835	国費率	50.0%

(金額の単位は百万円)

基幹事業					
事業		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
合計				0	0 ……A
公営住宅等整備事業		千葉市	111戸	2,228	2,228
公営住宅ストック総合改善事業		千葉市	26団地	1,011	1,011
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		千葉市	—	285	285
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	千葉市	3団地	79	79
	住宅地区改良事業等計画基礎調査事業	千葉市	27,208ha	67	67
合計				3,670	3,670 ……K

提案事業					
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
合計				0	0 ……B

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

## 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できないときは、市長の承認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者のうち次に掲げるような地域の住宅事情の実態を勘案して市長が適当と認めた者

ア 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

イ 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

ウ 特別な事情があり入居させることが望ましいと認められる場合

(賃貸に関する事項)

市内全ての特定優良賃貸住宅の空家を対象とする。

※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

「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。