

ち い き じ ゅ う た く け い か く  
地 域 住 宅 計 画  
ち ば し ち い き さ ん き  
千 葉 市 地 域 ( 3 期 )

ち ば し  
千 葉 市

令和元年8月(第7回変更)

# 地域住宅計画

計画の名称	千葉市地域（3期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	千葉市
計画期間	平成 27 年度	～	31 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

千葉市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42万世帯の地域で地域面積は272.08km<sup>2</sup>である。本市では、昭和26年に公営住宅法が施行されて以降、住宅に困窮する市民を対象に公営住宅等の建設を進め、昭和30年代後半から顕著となった人口増加に対応するため、公営住宅に加え市独自の住宅の建設を行った。一方で、昭和30年代以降、内陸部の開発や臨海部の埋め立てにより大規模な住宅団地の建設が行われ大量の住宅が供給された。人口は昭和35年から55年に急増し、その後緩やかな増加が続いているが、平成32年にピークを迎え減少に転じるものと予測している。

他の政令指定都市と比べると公的住宅の供給率が高く、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25年の住宅・土地統計調査によると、持家は250,800世帯、民間賃貸住宅は89,000世帯、公営・機構・公社等の賃貸住宅は42,200世帯（うち、平成25年4月1日現在の市営住宅管理戸数6,997）、給与住宅9,400世帯で、空き家率は11.5%と住宅数が世帯数を上回り量的には充足しているが、最低居住面積水準に満たない住宅に住む世帯数が6.4%あるなど質的な面では依然として課題を残している。また、売却用、賃貸用、二次的住宅以外のその他住宅の空き家が増加傾向にある。

平成18年に策定した「千葉市住生活基本計画」を平成29年7月に改定し、総合的かつ計画的な住宅施策を展開している。また、市営住宅は平成22年に策定した「千葉市営住宅長寿命化再整備計画」により、改善や建替えを実施しているが、平成30年7月に将来の人口減少を踏まえ、計画を変更した。

現在、真の住宅困窮者への対応として、老朽化した市営住宅の建替え、改善などの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、昭和30年代から50年代にかけて多く建設された団地型マンション等に対する再生支援や、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援、空家等も含めた住まいに関する情報提供、耐震化やバリアフリー化の促進等により、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

・住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためのセーフティネットの核となる市営住宅については、準耐火構造ストックの更新時期が今後10年以内に集中しており、将来の需要を見据えた計画的・効率的な再整備が求められている。

・昭和40年代以降大量に建設した市営住宅（耐火構造）は老朽化が始まっており、良質なストックとして長寿命化を図ることが重要であることから、引き続き維持管理を適切に実施しなければならない。

・低所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など多様な住宅確保要配慮者に対して適切な住宅が供給されるとともに、既存住宅ストックの再生を含めた良質な住宅ストックの形成を推進するためには、市営住宅に公的賃貸住宅や民間賃貸住宅が相互に補完し連携をとった住宅セーフティネットの構築や的確な情報提供などの居住支援を行う必要がある。

・公営住宅などの公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の計画的・効率的な整備を推進するため、各住宅の基盤となる道路情報について、迅速かつ正確に提供することが必要である。

### 3. 計画の目標

市営住宅の整備を中心として、多様な住宅確保要配慮者に対する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築及び既存住宅ストックの再生を含めた良質な住宅ストックの形成を推進するとともに良好な居住環境の形成を推進することにより、子どもから高齢者まで安全で安心して住み続けられる住まい・まちづくりを実現する。

### 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
住宅のバリアフリー化率の向上	%	バリアフリー化された市営住宅の割合	13	27	18	31
住宅のバリアフリー化率の向上	%	一定のバリアフリー化住戸の割合	39	27	69	31
長寿命化計画の達成率の増加	%	長寿命化型改善を実施した住棟の割合	73	28	92	31
建築基準法道路図及び指定道路調書整備率	%	(建築基準法道路図整備延長+指定道路調書整備延長)/(建築基準法道路延長+指定道路延長)	0	27	77	29
空家等の実態把握率の増加	%	空家等実態調査を実施した戸数の割合	0	28	100	29

※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、バリアフリー化を推進する。また、既存住棟についてはストック総合改善事業の福祉対応型改善により共用階段、屋外階段、住戸内に手摺を設置する。
- ◇ 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ストック総合改善事業等を実施する。
- ◇ 指定道路を含めた建築基準法道路図及び指定道路調書を整備しインターネット公開する。
- ◇ 空家等対策を円滑に講じていくため、市内の空家等の老朽の度合いや所有者の意向を把握する実態調査を実施する。

### (2) 提案事業の概要

- ◇ 市営住宅の再整備を円滑に進めるため、既存入居者の移転先として、民間賃貸住宅を市営住宅として借上げる。
- ◇ 特定優良賃貸住宅に係る家賃の低廉化に関する事業を行う。
- ◇ 民間賃貸住宅入居支援として、高齢者等の家賃債務保証料に対する助成を行う。
- ◇ 市民向け住宅相談窓口及び空家等情報提供制度の運営、相談会、アドバイザー派遣など住情報提供事業を行う。
- ◇ マンション再生の合意形成に対する助成を行う。

### (3) その他(関連事業など)

--

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	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等整備事業(宮野木町第2団地、小倉台団地、園生町第2団地)	千葉市	3団地(173戸)	3,308	3,308
合計(A事業)			3,308	3,308
公営住宅等整備事業(桜木町団地)	千葉市	1団地(68戸)	1,522	1,522
公営住宅ストック総合改善事業(居住性向上型、福祉対応型)	千葉市	7団地(28棟)、3,365戸	479	479
公営住宅ストック総合改善事業(長寿命化型)	千葉市	10団地(50棟)	1,057	1,057
住宅地区改良事業等計画基礎調査事業(建築基準法道路図・指定道路調書整備公開)	千葉市	27,208ha(約3,800km)	40	40
住宅地区改良事業等空き家再生等推進事業(空家等実態調査)	千葉市	千葉市全域	20	20
住宅地区改良事業等改良住宅ストック総合改善事業(居住性向上型、福祉対応型)	千葉市	1団地(14棟)、12戸	31	31
合計(K事業)			3,149	3,149

…A

…K

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付期間内 対象事業費
特定優良賃貸住宅家賃低廉化		千葉市		577	577
民間賃貸住宅入居支援		千葉市		1	1
住情報提供		千葉市		31	31
マンション再生合意支援		千葉市		9	9
合計(B事業)				631	631

…B

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模

## 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き家を対象とする。

※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必要があります。)

## 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。