

ち い き じ ゅ う た く け い か く  
地 域 住 宅 計 画  
ち ば し ち い き よ ん き  
千 葉 市 地 域 ( 4 期 )

ち ば し  
千 葉 市

令和6年1月(第4回変更)

# 地域住宅計画

|       |           |       |      |
|-------|-----------|-------|------|
| 計画の名称 | 千葉市地域（4期） |       |      |
| 都道府県名 | 千葉県       | 作成主体名 | 千葉市  |
| 計画期間  | 令和 2 年度   | ～     | 6 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98万人、世帯数は約44万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、令和2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30年の住宅・土地統計調査によると、持家は254,200世帯、民間賃貸住宅は104,500世帯、公営・機構・公社等の賃貸住宅は36,800世帯（うち、平成30年4月現在の市営住宅管理戸数6,993）、給与住宅8,500世帯で、空き家率は12.1%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5.5%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政策を展開している。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」に基づき、改善や建替えを実施していたが、平成30年7月に将来の人口減少を踏まえ、既存ストックの長寿命化と改善へ重点を置く計画へと変更した。なお、社会情勢の変化を踏まえ、持続可能な社会の実現への対応や計画期間内に耐用年限を超過する耐火構造の住棟への対応を反映した長寿命化再整備計画に変更することを令和6年2月に予定している。

現在、真の住宅困窮者への対応として、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

・昭和40年代以降大量に建設した市営住宅（耐火構造）は老朽化が進んでおり、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を行う必要がある。

・良質な住宅ストック形成を推進するために、住まいに関する情報提供・相談体制の充実やマンション・住宅団地の再生のための支援が必要である。

### 3. 計画の目標

『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』

- ・住宅セーフティネットの構築
- ・良質な住宅ストックの形成

### 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 | %   | 一定のバリアフリー化住戸の割合   | 49  | 2    | 67  | 6    |
| 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 | 65  | 2    | 80  | 6    |
|                |     |                   |     |      |     |      |
|                |     |                   |     |      |     |      |
|                |     |                   |     |      |     |      |

※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

◇ 長寿命化計画に基づき公営住宅ストック総合改善事業等による既存の市営住宅の居住水準の向上や耐久性の向上に資する工事を行い、市営住宅ストックの有効活用を図る。

### (2)提案事業の概要

- ◇ 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等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。
- ◇ マンションの適正な管理に対する支援を行う。
- ◇ 高経年住宅団地の活性化のための支援を行う。
- ◇ 千葉県住生活基本計画改定に係る基礎調査を行う。

### (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<br>事業費 | 交付金算定<br>対象事業費 |
|--|------|--------------|--------------|----------------|
| 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(2,068戸) | 1,070        | 1,070          |
|  |      |              |              |                |
|  |      |              |              |                |
| 合計(A事業)                                      |      |              | 1,070        | 1,070          |
| 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・居住性向上型、脱炭素社会対応型) | 千葉市  | 1,851戸、2団地   | 592          | 592            |
| 住宅地区改良事業等改良住宅ストック総合改善事業(福祉対応型・居住性向上型)        | 千葉市  | 7戸           | 4            | 4              |
|  |      |              |              |                |
|  |      |              |              |                |
| 合計(K事業)                                      |      |              | 596          | 596            |

…A

…K

提案事業

| 事業                        | 細項目 | 事業主体 | 規模 | 交付期間内<br>事業費 | 交付期間内<br>対象事業費 |
|---------------------------|-----|------|----|--------------|----------------|
|                           |     |      |    |              |                |
| 住情報提供                     |     | 千葉市  |    | 42           | 42             |
| マンション再生合意支援               |     | 千葉市  |    | 8            | 8              |
| 住生活基本計画推進事業               |     | 千葉市  |    | 3            | 3              |
| 分譲マンション適正管理支援             |     | 千葉市  |    | 4            | 4              |
| 高齢年住宅団地の活性化(R5子育て世帯住替え支援) |     | 千葉市  |    | 21           | 21             |
|                           |     |      |    |              |                |
|                           |     |      |    |              |                |
|                           |     |      |    |              |                |
| 合計(B事業)                   |     |      |    | 79           | 79             |

…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

※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。