

ち い き じ ゅ う た く け い か く
地 域 住 宅 計 画
ち ば し ち い き ご き
千 葉 市 地 域 (5 期)

ち ば し
千 葉 市

令和7年1月

地域住宅計画

計画の名称	千葉市地域（５期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	千葉市
計画期間	令和 7 年度	～	11 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48万世帯の地域で面積は272.08km²である。

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、2020年代前半をピークに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。

令和5年の住宅・土地統計調査によると、住宅総数は510,700戸で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6.2%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、空き家数が52,700戸（空き家率10.3%）となっており、将来的な人口及び世帯数の減少に伴う空き家数の増加が懸念されている。

本市では、住宅政策において平成18年に策定した「千葉市住生活基本計画」を令和5年3月に改定し、総合的かつ計画的に展開している。市営住宅では平成22年に策定した「千葉市営住宅長寿命化再整備計画」を令和6年2月に改定し、改善や耐用年限を超過する住棟への対応を行っている。

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ー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
- ・住宅団地の活性化
- ・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	基準年度	目標値	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	57	7	70	11
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	71	7	82	11
空家等(戸建て)の実態調査率の増加	%	空家等実態調査を実施した戸数の割合	0	7	100	8

※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。
- ◇ 空家等対策を推進するため、市内の空家等（戸建て）の所在や所有者の意向等を把握する実態調査を実施する。

(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。
- ◇ 千葉市住生活基本計画改定に係る基礎調査を行う。
- ◇ マンションの管理状況の把握のため実態調査を行う。
- ◇ 千葉市居住支援協議会の運営に対する費用を負担する。

(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	細項目	事業主体	規模	交付期間内 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	19団地(1,977戸)	1,949
合計(A事業)				1,949 …A
公営住宅ストック総合改善事業	福祉対応型・居住性向上型、脱炭素社会対応型	千葉市	746戸、23団地	856
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	4戸	3
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	実態把握調査	千葉市		50
合計(K事業)				909 …K
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
地域住宅政策推進事業	民間賃貸住宅入居支援	千葉市		1
地域住宅政策推進事業	住情報提供	千葉市		33
地域住宅政策推進事業	分譲マンション再生合意支援	千葉市		3
地域住宅政策推進事業	住生活基本計画推進事業	千葉市		3
地域住宅政策推進事業	分譲マンション適正管理支援	千葉市		10
地域住宅政策推進事業	高経年住宅団地の活性化	千葉市		56
地域住宅政策推進事業	居住支援協議会運営	千葉市		14
地域住宅政策推進事業	分譲マンション実態調査	千葉市		10
合計(B事業)				130 …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。