

# 地域住宅計画

ふなばししちいき  
船橋市地域

ふなばしし  
船橋市

平成20年1月

# 地域住宅計画

計画の名称	船橋市地域		
都道府県名	千葉県	作成主体名	船橋市
計画期間	平成 17 年度	~	21 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

船橋市は、東京から20km圏、千葉県の北西部に位置し、人口約56万人、世帯数約23万世帯である。  
南は東京湾、北は白井市に接しており、鉄道10路線、36駅を有し、首都圏への通勤圏であることから昭和30年代から都市整備公団の団地整備や宅地開発により大幅な人口の増加を見た。  
この時期に建設された団地の建替えが現在進行中である。また、昭和42年に建設した市営三山団地は老朽化に加えて、昭和56年の新耐震基準に適合しないことから、建替えを計画しており、非現地建替えにより旧1・2号棟を除却し、新たに1棟（58戸）を建設する。  
市営住宅の供給は、借上げ方式を中心とした住宅の供給であり、平成19年4月現在、32団地、1,289戸の状況です。平成15年3月に策定した「船橋市住宅マスタープラン」の中で住宅供給計画を示し、15～24年度までに550戸を供給する予定である。

## 2. 課題

首都圏のベッドタウンである本市は、新耐震基準（昭和56年）以前に建築された公営住宅の老朽化が進んでいるため、財政状況が厳しい中で年次計画により順次改修し、居住者の住環境の改善を図る必要がある。

最新（平成19年6月）の市営住宅の応募倍率は約20倍の状況であり、公営住宅の需要が非常に高い状況にあることから、今後も船橋市総合計画に基づき、住宅に困窮する高齢者及び障害者世帯等に対して市営住宅の供給が必要と考える。

### 3 . 計画の目標

市営住宅は、平成19年4月現在 32団地 1,289戸であり、平成14年度に策定された「船橋市住宅マスタープラン」に基づき、15年度から24年度までの間に住宅困窮者に対して550戸を供給し、1,620戸とする予定であり、平成19年に借上げ方式により40戸を供給する予定である。また、老朽化が著しく新耐震基準に適合していない市営三山団地（120戸）の建替計画の内、1・2号棟を解体し新たに1棟（58戸）を建設し、住環境の改善を図る。

また、ストック総合改善計画についても、マスタープランに基づき4団地を年次計画により改修し、居住者の安全と住環境の改善を図る。

消防法の改正に伴い、火災報知器を設置し、居住者を火災から守る。

さらに、飛散性アスベストが露出している民間住宅に対し、対策工事を行い居住者の安全を確保する。

### 4 . 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標年度	
			基準年度			
ストック総合改善割合	%	マスタープランに基づくストック改善割合	0%	16	75%	21
計画に基づく公営住宅の供給割合	%	供給計画に基づく公営住宅の供給割合	70%	16	77%	19
火災報知器の設置割合	%	消防法に基づく火災報知器の設置割合	0%	18	100%	19

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

- ・地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため、公営住宅等整備事業により公営住宅を整備し、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図ることとする。
- ・平成15年3月に策定した「船橋市住宅マスタープラン」に基づき、改修が必要と判断された4団地（二和東第二団地、海神3丁目団地、二宮第一団地、藤原団地）の外壁改修であるが、二和東第二団地は改修済みであり、今回交付金対象事業としては二和東第二団地を除く3団地の外壁改修を実施する。
- ・「船橋市住宅マスタープラン」に基づき、二和東第二団地及び二宮第一団地の給水設備改修を実施する。
- ・市営三山団地1・2号棟を除却し、新たに1棟（58戸）を建設する。
- ・借上公営住宅（40戸）を建設する。
- ・家賃低廉化事業（前原団地）を実施する。
- ・消防法の改正に伴い、未設置の公営住宅に火災報知器を設置する。

### (2) 提案事業の概要

- ・市営前原団地の建設用地取得
- ・市営前原団地・三山団地への移転費
- ・消防法の改正に伴い、未設置の公営住宅に火災報知器を設置する。
- ・市営前原団地の駐車場整備
- ・飛散性アスベストが露出している民間住宅に対する対策費

### (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
公営住宅等整備事業(前原団地外構工事)		船橋市	59戸	22
公営住宅等整備事業(三山団地解体工事)		船橋市	60戸	29
公営住宅等整備事業(三山団地設計)		船橋市	58戸	14
公営住宅等整備事業(三山団地建築工事)		船橋市	58戸	760
公営住宅等整備事業(借上公営住宅建設工事・高根台)		船橋市	40戸	18
公営住宅ストック総合改善事業(海神3丁目団地外壁改修工事)		船橋市	96戸	19
公営住宅ストック総合改善事業(藤原団地外壁改修工事)		船橋市	88戸	19
公営住宅ストック総合改善事業(二宮第一団地外壁改修工事)		船橋市	30戸	8
公営住宅ストック総合改善事業(二宮第一団地給水設備改修工事)		船橋市	30戸	24
公営住宅ストック総合改善事業(二和東第二団地給水設備改修工事)		船橋市	96戸	26
公営住宅ストック総合改善事業(火災報知器設置工事・直営7団地)		船橋市	558戸	15
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(前原団地)		船橋市	59戸	75
合計				1,029
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
用地取得費	前原団地建設用地	船橋市	2,496.66㎡	389
移転費	三山団地居住者の移転費	船橋市	59戸	17
駐車場整備費	前原団地	船橋市	36台	3
火災報知器設置工事	滝台町、三山、二宮第一・二宮第二団地	船橋市	4団地 16棟 148戸	3
アスベスト対策費	市内全域	船橋市	市内全域	10
合計				422

(参考)関連事業

交付期間内事業費は概算事業費

事業	事業主体	規模
公営住宅建設事業(従来補助対象事業)(前原団地)	船橋市	59戸
借上公営住宅整備事業(高根台)	船橋市	40戸
既存市営住宅の改修(屋上防水){海神3丁目、二宮第一、二和東第二団地}	船橋市	3団地 11棟 214戸

## 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。