

社会資本総合整備計画(特定計画)  
船橋市地域(第二期)地域住宅計画(確定版)

ふなばし  
船橋市

平成27年11月

# 地域住宅計画

計画の名称	船橋市地域（第二期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	船橋市
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

船橋市は、東京から20km圏、千葉県の北西部に位置し、人口約60万人、世帯数約26万世帯の地域であり、地域面積は85.64k㎡である。南には東京湾の三番瀬が広がり、市川市・鎌ヶ谷市・白井市・八千代市・習志野市と隣接している。交通網（鉄道9路線、35駅、バス31路線、98系統（平成23年2月現在））が発達し、首都圏への通勤圏内であることから、昭和30年代から50年代にかけて整備された都市整備公団（現UR都市機構）の大規模団地や民間企業による宅地開発等により大幅な人口の増加を見た。

平成20年住宅・土地統計調査によると、持家13万7千世帯、公営借家2千世帯、機構・公社借家1万2千世帯、民営借家6万3千世帯、給与住宅1万世帯となっている。

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、空家率が10.9%で、約半数を賃貸用の住宅が占めている。また、最低居住面積水準に満たない世帯数の割合は、持ち家の0.6%に対し借家は17.4%であり質的な面で、依然として課題を残している。

分譲マンションは平成22年1月現在、1千1百棟、5万9千戸のストックがあるが、その中で昭和56年の建築基準法改正以前に建築されているマンションは、484棟、約1万8千戸あり、分譲マンション再生に向けた支援策が重要である。

現在、公的住宅施策として、借上げ方式を中心とした市営住宅を供給しており、平成23年2月現在、全33団地1,267戸中の21団地504戸が借上げ方式での管理となっている。また、民間住宅施策として、耐震診断・耐震改修の費用助成、住まいの相談会の開催、住情報の提供等を行っている。

## 2. 課題

本市には、昭和40～50年代に建築された市営住宅が多く、公営住宅等長寿命化計画に基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を推進し、ストックの適切な更新が必要である。

公的賃貸住宅のストックが限られた資源として公正かつ適切に活用され、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅困窮者の住宅セーフティネットとして一層有効に機能するよう、制度的な見直しを図るとともに、UR都市機構や千葉県等と綿密な連携・協働を行い、安定居住の支援に向けた政策の検討が急務である。

民間賃貸住宅においては、高齢者の増大等も踏まえ、借家世帯の居住水準の向上に向け、円滑な入居の促進等・市場の誘導を意識したより効果的な施策の展開が求められている。

民間住宅においては、新耐震基準前の住宅ストックの耐震性向上、高齢者、障害者などの居住に適したバリアフリー化、防犯面・健康面での安全性確保など、市民が安心して暮らせる居住環境が整っていない。

分譲マンションのストックが年々増加しているため、管理組合や区分所有者が主体的に、適切な維持管理や建替えを行っていくための支援策が必要となっている。

### 3. 計画の目標

#### 〈基本理念〉

「人にやさしい住み続けられる居住環境」の実現  
 自然と都市と人との調和を保ち、すべての市民が心と心の交流を図りながら生き生きとした生活を営み、船橋に住むことを誇りと感じ、いつまでも住み続けたいと思えるようなまちづくりの実現。

#### 〈基本目標〉

1 住生活を支える豊かな地域社会の実現、2 良質な住宅ストックの形成、3 良好な居住環境の形成、4 住宅市場の環境整備、5 住宅セーフティネットの確保、6 地域特性に応じた施策の展開

### 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 (実績値)	目標年度
耐震性を有する住宅の比率	%	船橋市耐震改修促進計画による耐震化率	83.0%	H19	90% (89%)※	H27
子育て世帯における誘導居住面積の達成率	%	船橋市内における子育て世帯における誘導居住面積の達成率(住宅・土地統計調査)	34.6%	H20	50% (36.9%)	H27
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	%	船橋市内における高齢者のバリアフリー化された住宅の割合(住宅・土地統計調査)	39.0%	H20	75% (40.4%)	H27
現在の住まいの満足度	%	船橋市内の居住者の住まいの満足度率(市民意識調査)	66.6%	H20	80% (56%)	H27

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

※住宅・土地統計調査から実績値を推計。

## 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

#### 〈公営住宅等整備事業〉

市営三山団地3・4号棟を除却し、新たに1棟（55戸）を建設する。

#### 〈公営住宅ストック総合改善事業〉

安心して住み続けられるように、外壁及び屋上の剥落を防止し、安全性を向上させるだけでなく、景観向上も推進すべく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。

また、適切な居住水準と基礎的な住宅性能を確保するため、給水設備の改修工事を実施する。

#### 〈公的賃貸住宅家賃低廉化事業〉

市営住宅入居者の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。

### (2) 提案事業の概要

#### 〈移転費〉

市営三山団地の建替えにより移転することとなった従前入居者に移転費を助成する。

#### 〈駐車場整備費〉

市営三山団地の駐車場を整備する。

#### 〈分譲マンション実態調査費〉

個々のマンションの管理状況を把握する。

### (3) その他（関連事業など）

#### （マンション管理士派遣事業）（効果促進事業）

分譲マンション管理組合の適切な運営及び管理を支援し市民の良好な居住環境の確保を図ることを目的としてマンション管理士を派遣する。

## 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	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業(三山団地(3・4号棟)解体工事)		船橋市	60戸	30
公営住宅等整備事業(三山団地(B棟)設計)		船橋市	55戸	17
公営住宅等整備事業(三山団地(B棟)建設工事)		船橋市	55戸	686
公営住宅等整備事業(三山団地(B棟)工事監理)		船橋市	55戸	12
公営住宅ストック総合改善事業(二宮第2団地 外壁・屋上改修工事)		船橋市	40戸	37
公営住宅ストック総合改善事業(滝台団地 外壁・屋上改修工事)		船橋市	18戸	28
公営住宅ストック総合改善事業(薬円台団地 外壁改修工事)		船橋市	82戸	37
公営住宅ストック総合改善事業(二和東第1団地 外壁・屋上改修工事)		船橋市	79戸	54
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(前原団地)		船橋市	59戸	72
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(三山団地A棟)		船橋市	58戸	100
合計				1,073
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
移転費	三山団地居住者の移転費	船橋市	42戸	4
駐車場整備費(三山団地B棟)	三山団地の駐車場整備費	船橋市	30台	3
分譲マンション実態調査	分譲マンションの管理状況の把握	船橋市	710組合	3
合計				10

### (参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
マンション管理士派遣事業(効果促進事業)	船橋市	10組合

※交付期間内事業費は概算事業費

## 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。

■ 地域住宅交付金交付要綱第5に掲げる式による交付限度額 (交付限度額1)

① 地域住宅計画期間  
H 22 ~ H 26

START

< Step 0 >

地域住宅計画年度		22	23	24	25	26	基幹A合計	K
地域住宅計画年度		22	23	24	25	26		
年度ごとC		37	91	45	97	673	943	
交付金算定対象事業費(A=A1+A2+A3)		37	75	37	79	673	901	172
基幹事業(A1)								
高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)								
公営住宅等整備事業								
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)								
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業								
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業								
公営住宅ストック総合改善事業								
公的賃貸住宅家賃低廉化事業								
公営住宅等長寿命化計画に基づき行う事業(A12)								
公営住宅等整備事業								
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)								
特定優良賃貸住宅等整備事業								
公営住宅ストック総合改善事業								
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業								
基幹事業(A2)								
市街地再開発事業								
優良建築物等整備事業								
住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)								
都市共同住宅供給事業								
住宅市街地基盤整備事業								
住宅・建築物安全ストック形成事業								
住宅地区改良事業等								
災害公営住宅家賃低廉化事業								
H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)※1								
基幹事業(A3)・・・(A1に該当しない事業)								
公営住宅等整備事業								
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)								
特定優良賃貸住宅等整備事業								
公営住宅ストック総合改善事業								
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業								
公的賃貸住宅家賃低廉化事業								
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業※2								
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)								
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業								
提案事業(B)								
提案事業(R)								
都市・地域再生緊急促進事業(β)								

9/10 × (A+B) + K と C + K のいずれか少ない額 × 1/2 + 9/20 × R + β = 495 百万円

- ※1) H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)とはH21年度に行う、
    - ・公営住宅等整備事業
    - ・地域優良賃貸住宅整備事業
    - ・特定優良賃貸住宅等整備事業
  - ・公営住宅ストック総合改善事業
  - ・特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業
  - ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業
- のうち、高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)を除いた額とする
- ※2) ~H20年度の高優賃を入力

交付限度額1

■ 地域住宅特別措置法施行規則第6条第1項の規定による交付限度額 (交付限度額2)

< Step 1 >

住宅の種類(i)	住宅の種類(ii)	構造	地域						小計
			北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	
N2	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅			55				55
		②住宅地区改良事業等							0
		③その他の住宅							0
N1	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の2分の1を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅			192				192
		②住宅地区改良事業等							0
		③その他の住宅							0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅							0
		②住宅地区改良事業等							0
		③その他の住宅							0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅							0
		②住宅地区改良事業等							0
		③その他の住宅							0

(N1+N2) × Ch × 0.5 = 4,407 百万円

< Step 2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千円/単位)	区域内の建築物の戸数(戸)	補償費(千円/単位)	単位当たり整備費(千円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場(m <sup>2</sup> )	下記以外			0	23	0
	住宅地区改良事業			0	23	0
(2)下水道(m <sup>2</sup> )				0	4	0
				0	4	0
(3)-1 河川(m)整備費				0	3,700	0
				0	3,700	0
(3)-1 河川(m)用地補償費				0	0	0
				0	0	0
(4)-1 調整池(m <sup>2</sup> )整備費				0	140	0
				0	140	0
(4)-1 調整池(m <sup>2</sup> )用地補償費				0	0	0
				0	0	0
(5)優建設建築物(m <sup>2</sup> )				0	132	0
(6)電線共同溝等(m)				0	680	0
(7)人工地盤(m <sup>2</sup> )				0	5,300	0

施設整備の実施に要する費用 = 0 千円

施設整備の実施に要する費用 = 千円

{(N1+N2) × Ch + Σ Cn} = 4,407 百万円

■ 交付限度額(交付限度額1と交付限度額2のいずれか小さい額)

交付限度額(交付限度額1と交付限度額2のいずれか小さい額) = 495 百万円