

# 船橋市地域(第三期)地域住宅計画(確定版)

ふなばし  
船橋市

令和3年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	船橋市地域（第三期）地域住宅計画		
都道府県名	千葉県	作成主体名	船橋市
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

船橋市は、東京から20km圏、千葉県の北西部に位置し、人口約62万人、世帯数約27万世帯の地域であり、地域面積は85.64km<sup>2</sup>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37路線、129系統（平成26年3月31日現在））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26年1月1日現在、1,150棟、62,095戸のストックがあるが、その中で築40年以上のマンションも約300棟あり、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27年2月現在、全35団地1,367戸中の23団地549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必要である。

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の整備が必要である。

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である。

### 3. 計画の目標

「人にやさしい住み続けられる居住環境」の実現を目指し

『良質な住宅ストックの形成』

『良好な居住環境の形成』を行う。

### 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
既存市営住宅の長寿命化型改善	%	市営住宅の外壁改修工事実施戸数／平成31年度に建築後又は外壁改修後20年以上経過した戸数	84.7%	H27	100.0%	H31
既存市営住宅の安全性確保型改善	%	既存不適格のエレベーター改修工事実施数／既存不適格のエレベーター数	0%	H27	50.0%	H31
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合	%	船橋市分譲マンション実態調査をもとに算出する (割合)＝(「25年以上の長期修繕計画がある」と回答し、かつ、「それに基づく修繕積立金を設定している」と回答した数)／(回答数)	27.1%	H25	64.5%	H30
住宅の満足度	%	市民意識調査をもとに算出する (満足度)＝(「非常に満足である」＋「やや満足である」と回答した数)／(回答数)	56.0%	H25	66.6%	H30

※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

〈公営住宅ストック総合改善事業〉

安心して住み続けられ、良質な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のストック総合改善事業等を実施する。

〈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。

〈空き家再生等推進事業〉

空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握のため、空き家再生等推進事業を実施する。

### (2) 提案事業の概要

### (3) その他（関連事業など）

—（マンション管理士等派遣事業）—（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等を派遣する。—

—（高齢者居住安定確保計画策定事業）—（効果促進事業）—

—高齢者の「住まい」に関する意思が尊重され、実現できるようにするための施策を推進することを目的として高齢者居住安定確保計画を策定する。—

—（住生活基本計画策定事業）—（効果促進事業）—

—住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進を図ることを目的として、住生活基本計画を策定する。—

## 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	細項目	事業主体	規模等	交付期間内
				事業費
公営住宅ストック総合改善事業(大穴南団地 外壁・屋上改修工事)	長寿命化型	船橋市	1棟63戸	47
公営住宅ストック総合改善事業(馬込町団地 外壁・屋上改修工事)	長寿命化型	船橋市	3棟54戸	59
公営住宅ストック総合改善事業(二宮第一団地 外壁・屋上改修工事)	長寿命化型	船橋市	3棟30戸	80
公営住宅ストック総合改善事業(三山団地 エレベーター改修工事)	安全性確保型	船橋市	1棟58戸	1
公営住宅ストック総合改善事業(馬込町団地 給水施設更新工事)	居住性向上型	船橋市	3棟54戸	39
公営住宅ストック総合改善事業(二宮第二団地 給水施設更新工事)	居住性向上型	船橋市	2棟40戸	46
公営住宅ストック総合改善事業(二宮第一団地 排水設備改修工事委託)	長寿命化型	船橋市	3棟30戸	12
公営住宅ストック総合改善事業(二和東第二団地 排水設備改修工事)	長寿命化型	船橋市	3棟96戸	29
公営住宅ストック総合改善事業(海神三丁目団地 排水設備改修工事)	長寿命化型	船橋市	4棟96戸	37
公営住宅ストック総合改善事業(二宮第二団地 フェンス改修工事)	安全性確保型	船橋市	2棟40戸	8
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(前原団地)	公営住宅	船橋市	59戸	50
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(三山団地1棟)	公営住宅	船橋市	58戸	81
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(三山団地2棟)	公営住宅	船橋市	55戸	84
空き家再生等推進事業(空き家の実態把握)	空き家の実態把握	船橋市	船橋市全域	32
合計				605

### 提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内
				事業費
合計				0

### (参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
マンション管理士等派遣事業(効果促進事業)	船橋市	30組合
高齢者居住安定確保計画策定事業(効果促進事業)	船橋市	
住生活基本計画策定事業(効果促進事業)	船橋市	

※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。