

地域住宅計画(確定版)  
かしわしちいき  
柏市地域(二期)

かしわし  
柏市

平成28年4月

# 地域住宅計画

計画の名称	柏市地域(二期)		
都道府県名	千葉県	作成主体名	柏市
計画期間	平成 23 年度	～	27 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

柏市は千葉県北西部に位置し、東京都心から30km圏内に含まれ、人口40万人、市域面積115haで概ね平坦な台地上に市街地、里山などが形成されている。

本地域は鉄道や専用道路等の交通網が発達し、首都圏への通勤・通学の利便性も高いことから昭和30年代から50年代にかけて住宅都市整備公団（現都市再生機構）による大型住宅団地の建設、民間企業による大規模宅地開発等が行われ、人口が大幅に増加した。平成20年住宅・土地統計調査によると、持家9万9千世帯、公営借家・公団公社5千世帯、民営借家3万5千世帯、給与住宅6千世帯となっており、持家の増加が続いている。

民間住宅の施策としては、住宅リフォーム、耐震、マンション管理等に関する相談会、セミナー等の開催を行っている。

本市の市営住宅の管理戸数は835戸で、公営住宅は715戸、改良住宅は96戸、市単独住宅は24戸である。

本市では、公営住宅ストック総合活用計画を平成16年3月に策定し、「高齢者・障害者等も安心して生活できる市営住宅」を基本理念に、既存住宅の居住性の向上と良質なストックとしての活用を掲げている。また、平成22年3月には、「長寿命化による更新コストの削減と平準化」を目的とした公営住宅等長寿命化計画を策定した。なお、改良住宅についても同様の基本理念の下に活用を図っていくこととしている。

## 2. 課題

1. 市営住宅入居者の高齢化等に対応した住環境整備が求められていることから、住戸内のバリアフリー化の徹底、廊下・階段への手摺の設置などが求められている。
2. 本市の財政事情から新たな市営住宅の供給は困難であることから、既存ストックの有効活用を図る必要があり、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る修繕を実施する必要がある。
3. 昭和40年代から50年代に建築された市営住宅が多く、老朽化が進んでいるため、設備等を含めた既存住宅（市営住宅）の質の向上など快適な生活環境の整備が求められている。
4. セーフティネット法により、住宅確保要配慮者に対する住宅施策が求められている。市営住宅ストック総合活用計画に基づくバリアフリー化の推進を検討するとともに、今後予定されている収入基準改正による適切な入居管理の徹底を図り、真に住宅に困窮する者が入居しやすい環境を整備する必要がある。また、住宅確保要配慮者に対する住宅相談や都市再生機構、地域優良賃貸住宅及び民間賃貸住宅の情報提供を行う必要がある。
5. 高齢者世帯、子育て世帯等が地域において安心して居住できる環境の整備を進めるため、公的賃貸住宅等の建替え等に際しては、デイサービスセンター、保育所等の居住者の福祉の増進に資する施設との一体的整備を推進することが求められる。

### 3. 計画の目標

- 1 高齢者や障害者が安心して住まえる住宅とする。
- 2 既存市営住宅の有効活用を図る。
- 3 周辺地域への景観配慮や生活環境の向上を進める。

### 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	棟	市営住宅における外壁等改修工事の実施棟数	11棟	22	18棟 (18棟)	27
既存市営住宅の長寿命化型改善	棟	市営住宅における屋上防水工事の実施棟数	1棟	22	8棟 (8棟)	27
既存市営住宅の居住環境改善	%	市営住宅における共有階段の手すり設置割合	79%	22	100% (100%)	27

※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・改良住宅ストック総合改善事業を実施する。
- 高齢者等が安心して住める市営住宅を目指して、共用階段及びトイレ等への手すりの設置などバリアフリー化を推進し、居住環境の改善、安全性の向上を図る。

### (2) 提案事業の概要

- 高齢者等が安心して住める市営住宅を目指して、共用階段及びトイレ等への手すりの設置などバリアフリー化を推進し、居住環境の改善、安全性の向上を図る。

### (3) その他（関連事業など）

- 高齢者等居住安定化推進事業  
高齢になっても住み慣れた地域で安心して生活できるようなまちづくりを豊四季台団地の建替えに併せて検討する「豊四季台プロジェクト」において、高齢者生活支援施設（訪問看護ステーション、小規模多機能型居宅介護事業所など）、子育て支援施設（保育所、学童保育、事業所内託児所など）を設置したサービス付き高齢者向け住宅の整備を進める。



## 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。

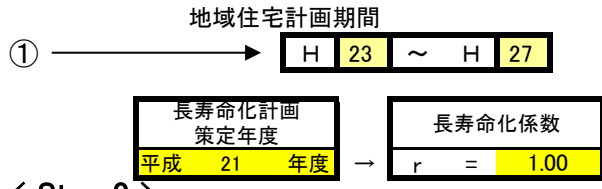
## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※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）



< Step 0 >

地域住宅計画年度→		23	24	25	26	27	基幹A合計	K
年度ごとC→		27	0	0	0	0	27	139
交付金算定対象事業費(A=A1+A2+A3)→		22	0	0	0	0	22	139
<b>基幹事業(A1)</b>								
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		0	0	0	0	0	0	0
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)		0	0	0	0	0	0	0
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業		0	0	0	0	0	0	0
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業		0	0	0	0	0	0	0
公営住宅ストック総合改善事業		0	0	0	0	0	0	0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		0	0	0	0	0	0	0
公営住宅等長寿化計画に基づき行う事業(A12)		22	0	0	0	0	22	0
公営住宅等整備事業		0	0	0	0	0	0	0
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)		0	0	0	0	0	0	0
特定優良賃貸住宅等整備事業		0	0	0	0	0	0	0
公営住宅ストック総合改善事業		22	0	0	0	0	22	0
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業		0	0	0	0	0	0	0
<b>基幹事業(A2)</b>								
市街地再開発事業								
優良建築物等整備事業		0	0	0	0	0	0	0
住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)		0	0	0	0	0	0	0
都市共同住宅供給事業		0	0	0	0	0	0	0
住宅市街地基盤整備事業		0	0	0	0	0	0	0
住宅・建築物安全ストック形成事業		0	0	0	0	0	0	0
住宅地区改良事業等		0	0	0	0	0	0	2
災害公営住宅家賃低廉化事業		0	0	0	0	0	0	0
H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)※1		0	0	0	0	0	0	0
<b>基幹事業(A3)・・・(A1)に該当しない事業</b>								
公営住宅等整備事業								
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)		0	0	0	0	0	0	0
特定優良賃貸住宅等整備事業		0	0	0	0	0	0	0
公営住宅ストック総合改善事業		0	0	0	0	0	0	137
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業		0	0	0	0	0	0	0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		0	0	0	0	0	0	0
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業※2		0	0	0	0	0	0	0
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)		0	0	0	0	0	0	0
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業		0	0	0	0	0	0	0
							B合計→	3
							R合計→	
都市・地域再生緊急促進事業(β)								

※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
- ・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
- ・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

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

$$9/10 \times (A+B) + K + C + K \text{ のいずれか少ない額} \times 1/2 + 9/20 \times R + \beta$$

80 百万円

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	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	一般地区	小計
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	超高層 一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								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	超高層 一般			274					274
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般			96					96
		③その他の住宅	超高層 一般			24					24
	(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	超高層 一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								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	超高層 一般			56					56
		②住宅地区改良事業等	超高層 一般								0
		③その他の住宅	超高層 一般								0

$$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$$

8,601 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	
				0	23	0	
	住宅地区改良事業				0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
(2)下水道(m)				4	0	0	
				4	0	0	
				4	0	0	
(3)-1 河川(m)整備費				3,700	0	0	
				3,700	0	0	
				3,700	0	0	
(3)-1 河川(m)用地補償費				0	0	0	
				0	0	0	
				0	0	0	
(4)-1 調整池(m)整備費				140	0	0	
				140	0	0	
				140	0	0	
(4)-1 調整池(m)用地補償費				0	0	0	
				0	0	0	
				0	0	0	
(5)優建設施建築物(m)				132	0	0	
(6)電線共同溝等(m)				680	0	0	
(7)人工地盤(m)				5,300	0	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

$$[(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn]$$

8,601 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) 80 百万円