

# 地域住宅計画

かしわしちいきごき  
柏市地域(五期)

かしわし  
柏市

令和8年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	柏市地域（五期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	柏市
計画期間	令和 8 年度	～	12 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

柏市は、都心部から30km圏内に位置し、昭和32年に、旧日本住宅公団の大規模な住宅団地である光ヶ丘団地が整備されて以降、豊四季台団地等の住宅地開発が順次進み、都心部のベッドタウンとして人口が急増した。

その後も、昭和46年に、JR常磐線の複々線化の開通による都心部へのアクセス性の向上等により利便性が増し、柏駅周辺から郊外部への低層を主とした住宅地の拡大が進み、人口も継続的に増加した。

令和5年住宅・土地統計調査によると、持家約12.9万世帯、公営借家・公団公社約4千世帯、民営借家約4.8万世帯、給与住宅約3.5千世帯となっており、持家の増加が続いている。

本市の市営住宅の管理戸数は832戸で、公営住宅は712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、平成31年3月に改定した。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。

全国的な社会問題となっている空家については、令和5年度住宅・土地統計調査によると、柏市内の空家総戸数は21,310戸、住宅総数に占める割合は9.9%となり、管理不全な空家の対策を含め早急な対応が必要とされている。

## 2. 課題

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。

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、エレベーター及び設備等を含めた既存住宅（市営住宅）の長寿命化に資する改善整備が求められている。

今後、少子高齢化が見込まれるため、住宅確保要配慮者に対する住宅相談や都市再生機構、民間賃貸住宅の情報提供を行うなど、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。

老朽化した市営住宅の除却を実施することにより、安全で最適な公共施設の管理を実現する必要がある。また、火災等の災害発生時に被害を最小限にとどめるため、建物を除却して近隣への延焼等を防ぐ必要がある。

管理不全な空家等については、適正な管理の推進や利活用の促進を進めていく必要がある。

社会的な少子高齢化に対応するため、子育て世帯に向けた親元近居・同居住宅取得支援を検討していく必要がある。

### 3. 計画の目標

- 1 高齢者や障害者が安心して住まえる市営住宅とする。
- 2 既存市営住宅の有効活用を図る。
- 3 安全で最適な公共施設の管理を実現する。
- 4 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(外壁等改修)	%	市営住宅における外壁等改修工事の実施棟数の割合	0%	7	100%	12
既存市営住宅の長寿命化型改善(屋上等防水)	%	市営住宅における屋上等防水工事の実施棟数の割合	0%	7	100%	12
既存市営住宅の長寿命化型改善(給水設備改修)	%	市営住宅における給水設備工事の実施棟数の割合	0%	7	100%	12
既存市営住宅の長寿命化型改善(エレベーター修繕)	%	市営住宅におけるエレベーター制御リニューアル工事の実施棟数の割合	0%	7	100%	12
安全で最適な公共施設の管理実現	%	市営住宅の用途廃止に伴う建物の除却棟数の割合	0%	7	100%	12

※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を実施する。
- 柏市国土強靱化地域計画に基づき公営住宅等整備事業（除却）を実施する。
- 空家等の実態調査により、データの分析及び課題の整理を実施する。

### (2) 提案事業の概要

### (3) その他（関連事業など）

- 令和12年度までが計画期間である柏市空家等対策計画の見直しを行う。

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
公営住宅等ストック総合改善事業(外壁・屋上・ELV・設備改修)	長寿命化型	柏市	7団地19棟	826.195
公共施設等整備事業	除却	柏市	1団地10棟	262.685
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	実態把握	柏市	柏市全域	積算中
合計				1,088.880

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				0.000

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
空家等対策計画策定のための検討事業	柏市	1件

※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

該当なし

※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

該当なし

※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

該当なし

「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。