

地域住宅計画

やちよしちいきさんき
八千代市地域(三期)

やちよし
八千代市

(第1回変更)令和6年3月

地域住宅計画

計画の名称	八千代市		
都道府県名	千葉県	作成主体名	八千代市
計画期間	令和 5 年度	～	6 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

八千代市は、千葉県北西部に位置し、東京都心から概ね31km圏内に位置し、千葉市、習志野市、船橋市、白井市、印西市、佐倉市と隣接している。面積は51.39km²（東西8.1km、南北10.2km）であり、土地利用は、市域の南部から中央部にかけてが市街化区域、北部が市街化調整区域に大別される。

地勢は、標高5～30mのなだらかな台地が広がり、市域のほぼ中央を新川（印旛放水路）が南北に流れている。

令和5年3月末時点の人口は約20万5千人であり、人口及び世帯数は増加傾向である。

総務省統計局が公表している平成30年の「住宅・土地統計調査報告」における、八千代市の住宅の所有関係別専用住宅数（第9-4表）によると、持ち家48,020戸、公営の借家が20戸、都市再生機構（UR）・公社の借家7,290戸、民営借家18,140戸、給与住宅（社宅・官舎）1,080戸となっており、住宅の総数に占める公営の借家・都市再生機構（UR）・公社の借家の割合は、千葉県内で最も高い値となっている。

八千代市は、当時の日本住宅公団（現：UR都市機構）や千葉県住宅供給公社により、昭和30年代から大規模な住宅団地が次々に建設されたため、UR都市機構・公社の住宅の借家の割合が高いのが特徴である。

令和5年4月1日時点の本市が管理している市営住宅等の戸数は、市が所有する市営住宅36戸、職員住宅から転用した市立住宅41戸、UR都市機構から借り上げている71戸を合わせた計148戸であり、このうち、市立住宅41戸については全て用途廃止する方針となっている。また、市が所有する市営住宅についても昭和50年代、60年代に建設され、改修が必要な時期を迎えていることから、今後の市営住宅のあり方について検討する必要がある。

令和6年3月に本計画に基づき改定した「八千代市公営住宅等長寿命化計画」において、本市の市営住宅の将来需要は、今後減少していく見通しとなっている。（令和6年3月追加）

2. 課題

○本市が所有する公営住宅については改修が必要となる時期を迎えていることから、経済情勢や住宅事情等による公営住宅に対する需要の変化を捉え、必要戸数を検討するとともに、UR都市機構の住宅を借上げた場合と市直営の場合の費用等を比較し、サービス提供のあり方を検討する必要がある。

○公営住宅を引き続き所有する方針とした場合は、建物の改修時期やその方法について検討し、建物を適切に維持管理していくための計画を作成する必要がある。

○公営住宅の将来需要の減少を見据え、本市が管理する公営住宅（用途廃止済みの団地を含む）について適切な戸数を管理する必要がある。（令和6年3月追加）

3. 計画の目標

公営住宅の入居者が安心・安全に生活できるよう、各団地の維持管理方針・計画を決定する。
また、経済情勢や住宅事情等による公営住宅に対する需要の変化を捉え、必要戸数を把握するとともに、今後の八千代市の公営住宅のあり方についての方針を決定する。

令和6年3月に改定した長寿命化計画に基づき、公営住宅等の除却事業・改善事業を実施し、将来需要に応じた適切な供給数を管理していく。
(令和6年3月追加)

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値 (実績値)		
				基準年度	目標年度	
公営住宅等長寿命化計画の改定	%	公営住宅に対する需要と公営住宅の状況を踏まえ、今後の方針が定められた計画	0%	4	100%	5
市営住宅等(用途廃止済み・用途廃止予定)の除却割合	%	長寿命化計画において、用途廃止後に除却すると判断した住宅の管理戸数に占める除却戸数の割合	0%	5	53%	6

※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

- ・ 公営住宅等長寿命化計画の改定

公営住宅に対する需要と公営住宅の状況を踏まえながら、国土交通省住宅局住宅総合整備課が作成した「公営住宅等長寿命化計画の策定指針（改定）」に基づき、公営住宅等長寿命化計画の改定を行う。

- ・ 公営住宅の除却

八千代市公営住宅等長寿命化計画（令和6年3月改定）に基づき、公営住宅（市営花輪団地）の除却事業を行う。

(2) 提案事業の概要

(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	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	公営住宅等長寿命化計画策定事業	八千代市	1件	3.729
公営住宅等整備事業	公営住宅の除却事業	八千代市	1件	115.155
合計				118.884

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				

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等

※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。