

地域住宅計画(流山市地域)二期

ながれやまし
流山市

平成29年3月
(第2回変更)

地域住宅計画

計画の名称	流山市地域（二期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	流山市
計画期間	平成 25 年度	～	29 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

流山市は県の北西部に位置し、人口約17万5千人、世帯数約7万2千世帯の地域で、JR武蔵野線、東武野田線及びつくばエクスプレスなどの鉄道網が整備されたことから都心へのアクセスが向上し、東京の近郊住宅地として発展している。

本市の市営住宅については8団地、483戸を管理しており、古いものでは昭和40年代に建築されたものがあり、ストックの有効活用や再整備による住環境等の維持保全が今後の住宅政策における重要な課題となっている。

現在、民間住宅施策としては耐震化の促進支援、マンション管理支援、住宅情報の提供等を行っており、公的住宅施策としては、借上げ方式を中心とした高齢者対応住宅中心の公営住宅供給、老朽化した住宅の住戸改善等を行っている。

また、つくばエクスプレス沿線整備事業として進められている4地区、約640ヘクタールの一体型特定土地区画整理事業により宅地の供給が行われている。

2. 課題

市営住宅の維持保全

既存の市営住宅を良好なストックとして長期的に活用していくために長寿命化計画を査定し、それに沿って維持保全工事を図り住環境を保つ。

平成19年に施行された住宅セーフティネット法により、住宅確保要配慮者（低所得者・高齢者・障害者・子育て世代等の確保に特に配慮を要する者）に対する良好な住環境を整備することが求められている。

つくばエクスプレス沿線の土地区画整理地区等において良好な住環境を創出するため、インフラ整備を支援する必要がある。

3 . 計画の目標

『既存市営住宅の改善により住宅の延命を図る。』

『つくばエクスプレス沿線等において住環境の整備を図り、住宅、宅地の供給の促進に寄与する。』

4 . 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
				基準年度	目標年度	
既存市営住宅の安全性の確保	戸	市営住宅における外壁改修工事实施の戸数	144戸	25	266戸	27
既存市営住宅の安全性の確保	戸	市営住宅における給水設備の改修工事实施の戸数	48戸	25	198戸	29
住宅供給の戸数	戸	流山新市街地地区における住宅供給の戸数	7400戸	25	10,000戸	29

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

目標 : 既存市営住宅の改善により住宅の延命を図る。

< 事業の概要 >

- ・公営住宅ストック総合改善事業を積極的に推進し、長寿命化計画に沿って、真に住宅に困窮している住民の居住安定と市営住宅の延命化を図る。
- ・公営住宅入居者の高齢化に伴い、既存公営住宅のバリアフリー化を推進すべく、公営住宅ストック総合改善事業を実施する。

目標 : つくばエクスプレス沿線等において住環境の整備を図り、住宅の推進に寄与する。

< 事業の概要 >

- ・地域の住環境の向上を図るため、住宅市街地基盤整備事業により、下水道、調節池、公園等の整備を実施する。

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
公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化計画策定	流山市	1件	1
公営住宅等ストック総合改善事業(若宮団地、外壁改修)	長寿命化型	流山市	2棟24戸	13
公営住宅等ストック総合改善事業(柳田団地、給水設備改修)	長寿命化型	流山市	2棟60戸	37
公営住宅等ストック総合改善事業(大橋団地、外壁改修)	長寿命化型	流山市	2棟68戸	37
公営住宅等ストック総合改善事業(大橋団地、給水設備改修)	居住性向上型、長寿命化型	流山市	2棟30戸	22
住宅市街地基盤整備事業(新市街地地区3号近隣公園他4公園)	都市公園	流山市	7.04ha	413
住宅市街地基盤整備事業(新市街地地区)	下水道	流山市	11,190m	1,298
合計				1,821

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。

地域住宅計画期間

H 24 ~ H 29

START

長寿命化係数
r = 0.00

< Step 0 >

		地域住宅計画年度						累計A合計	K
		24	25	26	27	28	29		
交付金算定対象事業費 (A=A1+A2+A3)		0	0	0	0	0	0	0	1,824
基幹事業 (A1)	高齢者の居住の安定確保に資する事業 (A11)	0	0	0	0	0	0	0	0
	公営住宅等整備事業	0	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	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	0
	高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業	0	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	0
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	0	0	0	0	0	0	0	0
	公営住宅等長寿命化計画に基づき行う事業 (A12)	0	0	0	0	0	0	0	0
	公営住宅等整備事業	0	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	0
特定優良賃貸住宅等整備事業	0	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	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	0	
基幹事業 (A2)	0	0	0	0	0	0	0	0	1,711
市街地再開発事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0
優良建築物等整備事業	0	0	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	0	0
住宅市街地基礎整備事業	0	0	0	0	0	0	0	0	1,711
住宅・建築物安全ストック形成事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0
住宅地区改良事業等	0	0	0	0	0	0	0	0	0
災害公営住宅家賃低廉化事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H21年度公営住宅整備事業等 (A11を除く)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
基幹事業 (A3) (A1に該当しない事業)	0	0	0	0	0	0	0	0	110
公営住宅等整備事業	0	0	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	0	0
特定優良賃貸住宅等整備事業	0	0	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	0	110
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	0	0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	0	0	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	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	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	0	0
基幹事業 (B)									B合計
基幹事業 (R)									R合計
都市・地域再生緊急促進事業									0

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
- ・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
- ・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

2) ~ H20年度の高賃賃を入力

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

910 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 ()								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	電美地区	一般地区		
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	公営住宅	超高层	一般						0
		住宅地区改良事業等	超高层	一般						0
		その他の住宅	超高层	一般						0
N1	(1) 計画期間終了の旨までに耐用年限の2分の1を終了している公的賃貸住宅等	公営住宅	超高层	一般		153				153
		住宅地区改良事業等	超高层	一般						0
		その他の住宅	超高层	一般						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	公営住宅	超高层	一般						0
		住宅地区改良事業等	超高层	一般						0
		その他の住宅	超高层	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	公営住宅	超高层	一般						0
		住宅地区改良事業等	超高层	一般						0
		その他の住宅	超高层	一般						0

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

2,308 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 ²)	下記以外			0	0	0
	住宅地区改良事業			0	0	0
(2) 下水道(m ²)				0	0	0
(3)-1 河川(m) 整備費				0	0	0
(3)-1 河川(m) 用地補償費				0	0	0
(4)-1 調整池(m ²) 整備費				0	0	0
(4)-1 調整池(m ²) 用地補償費				0	0	0
(5) 優建設設建築物(m ²)				0	0	0
(6) 電線共同溝等(m)				0	0	0
(7) 人工地盤(m ²)				0	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

$$\{(N1 + N2) \times Ch + Cn\}$$

2,308 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)

910 百万円