

# 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画（改定版）（案）の概要

令和5年～14年度

## 第1 計画の背景と目的等

### 1 背景

- ・本市世帯における高齢化率の増加、小世帯化の進行が顕著
- ・バリアフリー化した居住環境改善、住戸規模とのミスマッチの解消が課題
- ・持続可能な社会の実現（SDGs、省エネ・再エネの導入）への対応
- ・計画期間内に耐用年限を超過する耐火構造の住棟への対応

### 2 目的

#### ・長寿命化

予防保全的な管理や改善の計画的な推進により、優良なストックの長寿命化を図るとともに、建物のライフサイクルコストの縮減を目指す。

#### ・再整備

人口動向による需要や財政状況を踏まえ、更新期を迎えつつある大量の老朽化したストックの事業量の平準化を考慮し、住宅を適切かつ効率的に再整備

### 3 計画の位置付け

千葉市公共施設等総合管理計画・千葉市住生活基本計画の部門計画、市営住宅の長寿命化及び再整備に係る基本的な計画

## 第2 計画期間

令和5年度から令和14年度まで10年間とし、社会情勢の変化等に応じて適宜、概ね5年で見直す。

## 第3 市営住宅の状況

### （市営住宅を取巻く状況と課題）

#### ・本市の人口・世帯数の見直し

総人口の減少、高齢化の進展、世帯人員の減少

#### ・市営住宅の応募・空家の状況

募集1回あたりの応募者数の減少傾向、空家率の増加

#### ・市営住宅の管理状況

維持管理における改修費の増大、住宅設備の改善による居住性の向上

#### ・社会情勢・事業の進捗の変化

用途廃止団地入居者の移転先の確保、耐用年限を超過する耐火構造住棟の更新、持続可能な社会の実現への対応

## 第4 基本目標と将来の管理目標戸数

### 1 基本目標

住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保を目指し、長期的な需要の見通しを踏まえ、長寿命化と再整備を通じて効率性の高い市営住宅の活用を推進する。

### 2 将来の管理目標戸数

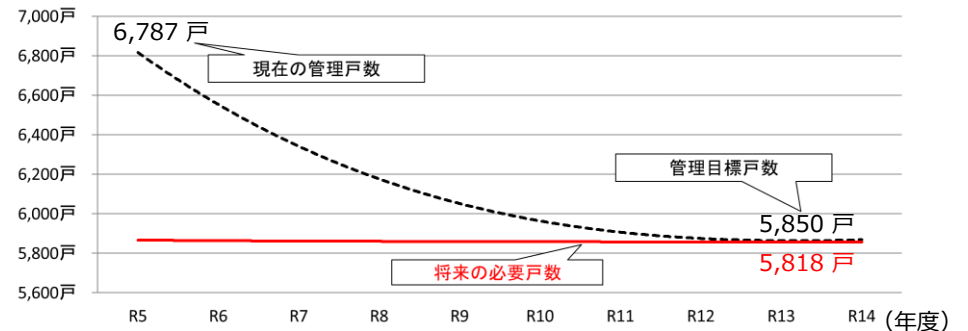
#### （1）基本的な考え方

- ア 将来需要から必要戸数を算定し、それを上回る管理目標戸数を設定する。  
将来の必要戸数の算定は、国のストック推計プログラムを使用する。
- イ 管理目標戸数は、将来の人口減少、社会経済情勢の変化、民間賃貸住宅並びに他の公的賃貸住宅の状況等を踏まえて見直す。
- ウ 「千葉市公共施設等総合管理計画」(令和2年度3月改訂)との整合を図る。

#### （2）計画期間内（10年間）の管理目標戸数

計画期間満了時、必要戸数5,818戸を上回る**5,850戸**と設定

<表1\_人口と市営住宅の管理戸数の見直し>



※将来必要戸数：国勢調査や住宅・土地統計調査等を使用し、国のストック推計プログラムから、①自力では適切な居住面積の確保が困難な年取である世帯数を算出し、②その減少率に応じて市営住宅で対応すべき世帯数を推計。

# 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画（改定版）（案）の概要

令和5年～14年度

## 第5 基本方針

### 1 長寿命化に関する基本方針

#### (1) 既存ストックの有効活用

将来的な事業量の平準化を考慮し、耐用年限70年を基本とし、住棟を良好な状態で活用できるよう、既存ストックの長寿命化と質的向上、脱炭素社会対応のための改善を実施する。

#### (2) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

各団地住棟単位で整備状況及び修繕履歴に係るデータを整備し、定期点検や日常点検を実施するとともに、予防保全的な修繕・改善等を実施する。

#### (3) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

耐久性の向上等を図る改善の実施や予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

### 2 再整備に関する基本方針

#### (1) 立地環境等に関する方針

立地（地価・集約や再編可能性・居住促進区域内外）、需要（応募倍率）、効率性（高度利用）を考慮し、各団地の整備方針を検討する。

#### (2) 計画期間内の管理戸数に関する方針

将来の管理目標戸数の確保に必要な再整備を行う。

#### (3) 事業実施時期に関する基本方針

事業の実施時期は、事業量及び事業費が集中しないよう調整する。

## 第6 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1～3次判定により、団地住棟別に今後10年間の事業手法の判定を実施

- 1次判定：立地・需要・効率性の社会的特性や躯体・避難の安全性に係る改善の必要性を点数化し、管理方針・事業手法の仮設定
- 2次判定：1次判定において管理方針・事業手法の判断を保留した団地について、建替事業量の調整や将来の必要戸数に応じた団地住棟の削減をし、事業手法を仮設定
- 3次判定：集約・再編等の可能性や事業費の試算など総合的な検討による事業手法の決定

## 第7 具体的な取組方針

### 1 長寿命化に関する方針

#### (1) 維持管理の方針

- ア 法定点検や法定点検を補完する定期点検の実施
- イ 修繕履歴や点検結果を基に予防保全的な修繕の実施
- ウ 団地・住棟毎データベースを活用したメンテナンスサイクルの構築

#### (2) 改善の方針

- ア 長寿命化型改善  
屋上防水改修、外壁改修等
- イ 福祉対応型改善  
浴室・浴槽改修、住戸内手すり改修等
- ウ 居住性向上型改善  
直結給水、換気扇改修等
- エ 脱炭素社会対応型改善  
再エネ導入、省エネ性能の高い設備への交換等

### 2 再整備に関する方針

#### (1) 再編・集約化による戸数の調整

応募倍率・公的賃貸住宅等の状況を踏まえ、集約建替や再編等を行い、再整備の戸数を調整

#### (2) 集約化

地域単位による集約の検討、小規模団地の解消、事業実施手法の検討、PPP/PFI等の導入検討等

#### (3) 入居者の居住の安定確保

集約建替事業や用途廃止の数年前からの入居募集停止、市営住宅の移転若しくは民間賃貸住宅の借上げ手法の活用、集約建替着手時期の入居者の再入居に必要な戸数の確保

#### (4) 供給方針

事業量の平準化、世帯人員減少・高齢単身世帯の増加等を考慮した1LDK及び2DKを中心とした供給やメンテナンス性を考慮した配管などの仕様の選択等

# 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画（改定版）（案）の概要

令和5年～14年度

## 第8 事業実施予定一覧

事業実施予定 団地 〔戸数〕	団地
(1) 改善 37団地 〔5,565戸〕	松ヶ丘町、星久喜町第1、星久喜町第2、仁戸名町、 浜野、宮野木町第2、千種町、轟町第1、轟町第2、 天台、小中台富士見、宮野木町第1、桜木町、小倉 台、千城台第1、千城台第2、千城台第3、千城台 第4、千城台第5、千城台第7、貝塚、桜木町第2、 西下田、貝塚第2、古市場第1、古市場第2、古市 場第3、鎌取、おゆみ野1、おゆみ野第2、誉田1 丁目、誉田2丁目、誉田2丁目第2、高浜第1、高 浜第2、高浜第3、高浜第4
(2) 集約建替 2団地 〔413戸〕	白旗団地、南町団地
(3) 用途廃止 3団地 〔192戸〕	園生町第2、千城台第6、北河原坂
(4) 部分廃止 4団地 〔617戸〕	千城台第1、千城台第2、千城台第3、千城台第4 (準耐火住戸に限る)

※ 集約建替団地の戸数は既存の戸数を記載。建替後の供給戸数は計画期間内での基本計画等により最終的に決定するが、国のストック推計プログラムと現在の入居者の状況を踏まえ、概算で250戸程度を想定している。

※ 千城台の各団地は、建替時期を迎えていないが、再編の検討に時間を要する大規模団地であるため、千城台第3団地を中心に集約建替の検討を行う。

## 第9 計画期間内の検討事項

### 1 民間の資金や創意工夫を活用した事業手法の検討

- ・地域のニーズを考慮したまちづくりや他の事業主体との連携など多角的な視点を考慮する。
- ・余剰地は、新たなサービスの提供に供するほか、PPP/PFI導入検討など民間による活用も検討する。
- ・民間の資本や技術の活用にあたっては、導入する官民連携手法を検討し、提供サービスによっては複数手法を組み合わせる等、事業内容の最適化を図る。

### 2 カーボンニュートラル実現に向けた検討

国の整備基準等を基に、最新の情報を取得しつつ、費用対効果などの経済性を含めて省エネ化・再生可能エネルギー導入の検討を行う。

## 第10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改善事業を実施しない場合に想定される平均的な供用期間（50年）を、長寿命化改善工事を実施することにより建物の耐用年限（耐火構造70年）まで使用することで、ライフサイクルコストの縮減を図ることとし、縮減効果についてもコスト比較により効果を確認した。