

千葉市営住宅長寿命化・再整備計画(改定版)(案)に対する意見の概要と市の考え方

項目 No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	計画案 への反映
1	1	第1 計画の背景と目的等 1 背景	背景においては、市営住宅の需要と供給の変遷について記載すべきではないかと思えます。当初の昭和30年代と現在では周辺環境(人口、人口構造、住宅に対する考え方など)が大きく変化しています。市営住宅供給の目的は当初と異なっていると思えます。	「1 背景」では、主に、現行計画策定から今日までの計画を取り巻く背景に変化のあった項目を、記載しております。 ご意見のあった、昭和30年代と現在の周辺環境の変化については、「量」から「質」への政策転換を大きな変化として記載していることから、原文のままとします。	-
2	1	第1 計画の背景と目的等 1 背景	背景において、市営住宅の長寿命化を推進するのであれば、建物の耐震構造化を記述する必要があると思えます。	ご意見の通り、長寿命化の推進にあたって耐震性能の確認は必要ですが、本計画において、引き続き使用することとしている住棟については、すべて耐震性能を保有しており、耐震改修の事業予定がないことから、原文のままとします。	-
3	1	第1 計画の背景と目的等 2 目的	目的は、適切なマネジメントによるライフサイクルコストの縮減、市営住宅ストックの事業量の平準化など、費用に関することが強調されすぎているように思えます。市営住宅の目的は、必要とする市民に健全で良質な住宅を供給することが第一で、そのためにはライフサイクルコスト縮減、事業量の平準化が必要というようなストーリーとすべきと思えます。	ご意見を踏まえ、「2 目的」に以下の内容を追記します。 <修正案> 『市営住宅は、住宅セーフティネットの中核としての役割を担っているため、本計画は、市営住宅の適切なマネジメントを行うべく、維持管理では、適切な点検やデータ管理等を行い、予防保全的な管理や改善の計画的な推進により、優良なストックの更なる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。 また、再整備では、今後の人口動向による需要や市の財政状況を踏まえ、将来的な需要の見通しを考慮したうえで団地別・住棟別の事業手法を選定し、更新期を迎えつつある大量の老朽化した市営住宅ストックの事業量の平準化を考慮し、適切かつ効率的に再整備していくことを目的とする。 なお、ここでいう市営住宅とは千葉市が管理する公営住宅・改良住宅・その他住宅(市単独住宅)である。』	○
4	2	第2 計画期間	計画期間を10年間、見直しを5年としているが、過去を見ると、平成24年、平成30年、令和6年とおおよそ5年間隔で改定している。計画期間を10年とする意図が不明です。	国の公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)を踏まえ、計画期間を10年と設定し、上位計画の千葉市住生活基本計画の改定や社会情勢の変化に合わせ計画期間の中間である概ね5年で見直しをすることとしております。	-

項目 No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	計画案への反映
5	16	第3 市営住宅の状況 4 空家・応募の状況 (1)空家の状況	政策空家とは何かの説明はカッコ書きで加筆していただくと理解しやすいと思います。	ご意見を踏まえ、16ページに政策空家の説明を追記します。 <修正案> 『 <u>※建替事業、用途廃止、耐震性能が劣る等の理由により、政策的に募集を停止している空家</u> 』	○
6	18	第3 市営住宅の状況 4 空家・応募の状況 (2)応募状況 イ 応募状況 (イ)応募倍率	“地区別では稲毛区で応募倍率が高くなっており、9倍を超えている”と記載されています。9倍は、5年間の平均値で、平均値を引き上げているのは、令和4年度で、募集数7に対し応募数118で16.86倍が実態です。この特異な現象だけで稲毛区は応募倍率が高いという記述は誤解を招きます。	ご意見を踏まえ、以下の通り、修正します。 <修正案> 『市営住宅入居者の定期募集は年度ごとに4回行っており、平均応募倍率は令和2年度では2.5倍、令和3年度では3.5倍、令和4年度では4.2倍となっている。』	○
7	21	第4 基本目標と将来の管理目標戸数 2 将来の管理目標戸数 (2)計画期間内(10年間)の管理目標戸数	“計画期間満了時には、必要個数5,818戸を上回る5,850戸に設定する”と記載されています。この文章の主語である“管理目標戸数”を挿入すべきだと思います。	ご意見を踏まえ、文章を修正します。 <修正案> 『 <u>計画期間満了時の管理目標戸数は、必要戸数5,818戸を上回る5,850戸に設定する。</u> 』	○
8	21	第4 基本目標と将来の管理目標戸数 2 将来の管理目標戸数 (2)計画期間内(10年間)の管理目標戸数	図4-1において、破線(点線)が何を示すのかの記載が必要です。また将来の必要戸数を示すのであれば、赤の実線で表示するのは奇異に感じます。将来が何時なのか不明ですが、“点”でしか示せないと思います。	破線は各年度の管理戸数を示しております。ご意見を踏まえ、図に注釈を追記します。また、赤線の将来の必要戸数については、各年毎の必要戸数の変化を示すため、線で結んでおります。	○
9	21	第4 基本目標と将来の管理目標戸数 2 将来の管理目標戸数 (2)計画期間内(10年間)の管理目標戸数	「全体の戸数を減らす」方向ではなく、地震・台風など、大規模災害への備えに向けて、いざというときの「被災者の避難先」にも資するような、余裕ある戸数計画をお願いいたします。	大規模災害時には、市営住宅、民間賃貸住宅の借上げ、仮設住宅の建設等により、応急仮設住宅を提供することとしていることから、災害を想定した管理戸数の割り増しは考えておりません。	-

項目 No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	計画案への反映
10	21	第4 基本目標と将来の管理目標戸数 2 将来の管理目標戸数 (2)計画期間内(10年間)の管理目標戸数	市営住宅は減らす方向のようですが、反対です。65歳以上の老年人口の割合が2015年で25%から25年後の2040年では38%になり、高齢単身世帯が増える見通しのようですが、市営住宅を必要とする人が、高齢者だけでなく生活困窮者など増えると想定した対応が求められていると思います。	管理目標戸数は、長期的な市営住宅の需要を踏まえたものとするため、将来の世帯数のほか、収入、世帯人員、住宅の所有関係、民間市場の家賃水準などのデータを用いて住宅困窮者数を推計し、必要戸数を算定したものであり、これに基づき、管理戸数の削減を行うものです。	-
11	21		住宅に困っている人が多くいます。市営住宅の1000戸減らすのは中止すべきです。		
12	21		人口減少社会の下、それを抑制することが市政の仕事です。市営住宅を1000戸余も減らすとその分人口が減るので、住宅戸数を減らす計画を中止してください。		
13	21		ニーズの多い市営住宅、減らすどころか増やすべきです。		
14	21		50年もたった市営住宅を新しく建て替えるのは市の責任です。1000戸も減らすなんてひどすぎます。		
15	21		多くの人が市営住宅に入りたいと思っているのに減らすのはやめて下さい。		
16	28、29	第7 具体的な取組方針	今後、高齢化社会・単身世帯の問題がますます深刻化することをふまえ、低廉で高品質の住宅の供給のご検討をお願い申し上げます。	頂いたご意見については、28ページの「(2)改善の方針イ 福祉対応型改善」において、「バリアフリー化されていない市営住宅のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるように住戸等の改善を実施」と記載し、改善に努めて参ります。	-
17	29	第7 具体的な取組方針 2 再整備に関する方針	住みなれた所で一生をまっとうしたい。年をかさねるにつれその思いは、強くなります。今後も安心して住み続けられるようご配慮をお願いします。	事業の実施にあたっては、入居者の意向を伺いながら進めて参ります。	-

項目 No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	計画案への反映
18	29	第7 具体的な取組方針 2 再整備に関する方針	市は高齢で障害を持った入居者が多く困難な生活をしていることを知っているんですか。そんな入居者をエレベーターの無い4階・5階建て住宅に転居しろというんですか。ひど過ぎます 住まいは人権です。	階段の上り下りが不便な方や難しい方々へは、御希望を伺いながら、中層住宅の1階部分やエレベーター付き住宅等も御案内しており、今後も同様に対応して参ります。	-
19	29	第7 具体的な取組方針 2 再整備に関する方針	千城台の建て替えでは、少なくとも現在入居している世帯は全員入居できるようにして欲しい。	29ページの「(3)入居者の居住の安定確保」に記載のとおり、集約建替事業では、建替着手時期の入居者の再入居に必要な戸数を確保できるよう計画します。	-
20	29	第7 具体的な取組方針 2 再整備に関する方針	再整備する際、SDGsを達成するため、屋根に太陽光パネルを設置して入居者に電気代の低減化をはかって欲しい。	29ページの「(4)供給方針」に記載のとおり、カーボンニュートラルの実現のため、原則として、太陽光発電設備等の導入を図ることとしております。	-
21	31		南町団地は「維持管理」の判定になっていますが、お風呂がないのは何とかしてほしい。高齢者、障害者などを基準に考えてほしいです。建て替えを予定しないとありますが、高台でなく平地にあるので、建て替えてお風呂つけてバリアフリーの住宅にして下さい。今後、取り壊す予定でしょうか？ぜひ、建て替えて下さい。	今回の改定案では、31ページの「表8-1 判定別事業実施予定一覧」において、白旗団地、南町団地を集約建替と位置付けており、建替にあたっては、浴室付きのバリアフリー住宅を整備する予定です。	-
22	31	第8 事業実施予定一覧 1 事業実施予定一覧	白旗団地には知り合いが何人かいます。判定では「改善」(長寿命化型改善、居住性向上型改善、福祉対応型改善)となっていますが、建て替えて、団地内にスーパーマーケットいれてほしいです。ヤックスが閉店して本当に困っています。弁当や総菜は宅配を利用している人もいますが、日用品も含め買い物が大変です。ヤックスがなくなり、重いので買い物の品数が減り、人と会うことが少なくなり、閉じこもりがちになり、食事作りも、気力がなくなったという人もいます。とりあえず、団地の一室に店をつくってほしいです。市が関わってほしいです。階段は年とともにつらくなります。エレベーター設置は切実な願いです。	今回の改定案では、31ページの「表8-1 判定別事業実施予定一覧」において、白旗団地、南町団地を集約建替と位置付けており、建替にあたっては、エレベーター付きの住棟を整備する予定です。また、店舗の要望については、建替時の要望として、今後の参考とさせていただきます。	-

項目 No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	計画案への反映
23	32	第8 事業実施予定一覧 1 事業実施予定一覧	千城台は生活環境の整備されたすばらしい町です。この町で老若男女幸せな人生を営むためにも市営住宅を維持し活力ある魅力あふれる町のために千城台にエレベーター付の市営住宅が必要です。千城台活性化のために是非お願い申し上げます。	再整備に当たっては、地域単位の集約をできる限り検討することとしており、千城台の各団地は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こととしております。	-
24	32		若葉区は高齢化率が6区の中で一番高く、人口減少も一番です。千城台の2階建て住宅を壊してその転居先として予定していた、千城台南にエレベーター付き住宅を建設する計画を中止することは反対です。計画どおり建設して、足腰の弱い高齢者が安心して住めるようにしてください。新しい住宅には若い人も入居します。		
25	32		高齢者や障がい者の多い市営住宅に、予定どおりエレベーター付き住宅を建設してください。		
26	32		エレベーター付き住宅に建て替えた小倉市営住宅は、2階建てから引越した入居者が全員住替えをした後に50戸ほど新規募集があり、若い人の応募もあって入居が決まり子どもも増えて元気な住宅になりました。千城台もエレベーター付き住宅を必ず建設してください。		
27	32		千城台には古い2階建て住宅がたくさんあり、建て替えに必要な広い敷地があります。建て替えを中止すると民間に売却することになるでしょう。市民の財産を市民のために使って、当初計画したエレベーター付き住宅絶対建設してください。		
28	32		2階建ての市営住宅は次々建て替えられ、若葉区では桜木、小倉までエレベーター付き住宅ができました。住宅数が一番多い千城台の建て替えは中止するなんて入居者への差別はやめてください。		
29	40	第9 計画期間内の検討事項	貴重な市有地の活用のありかたとして、「買い物難民対策」にもなるような地域の拠点づくりへの配慮をお願い申し上げます。今年の4月に、近隣のヤックス白旗店が閉店となり、日用品の買い物に不自由されてる住民の方々が増えています。	頂いたご意見については、今後の参考とさせていただきます。	-

項目 No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	計画案 への反映
30	-	計画全般に関すること	<p>①(案)の述べる背景からいえば、世帯の高齢化に対しては、「バリアフリーの推進」、小世帯化に対しては「余裕のある居住空間」の用意、がそれぞれ必要。</p> <p>②目的 ストックの長寿命化掲げているが、重点は建物のコスト削減にあるように見える。コストカット経済の負の効果を無視している。</p> <p>③管理目標戸数を約1,000戸減としているが、これは同時にその分の市有地(市民財産)の売却を意味する。 土地処分については、市民の声を聞いていない。</p> <p>以上のことから再整備計画(改訂版)の撤回、再検討を求めます。</p>	<p>①「バリアフリーの推進」に関しては、本計画の28ページの「(2)改善の方針イ 福祉対応型改善」において、「バリアフリー化されていない市営住宅のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるように住戸等の改善を実施すること」と記載し、改善に努めて参ります。また、「余裕のある居住空間」に関しては、住生活基本計画(全国計画)に定める居住面積水準を踏まえ、供給して参ります。</p> <p>②国の公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に「公営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要」と示されており、本計画においても、ライフサイクルコストの縮減は重要と考えております。</p> <p>③土地処分についてのご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p> <p>以上のことから、原文のままとします。</p>	-