

# 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画（改定版）の概要

## I 改定の趣旨

現計画は、平成24年度からの10か年の計画で適宜見直すこととされており、今回、社会情勢変化への対応や関連計画と整合を図り、国の策定指針に基づき改定する。

## II 改定の背景

- (1) 社会経済情勢の変化
  - ・将来の人口減少社会への対応
  - ・高齢化の進展
  - ・住宅セーフティネット法の改正
- (2) 政府及び市の公共施設に対する長寿命化の取組み
  - ・国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定
  - ・「千葉市公共施設等総合管理計画」の策定（上位計画）

## III 改定の内容

- (1) 公共施設等総合管理計画や国の指針に基づき長期的な需要の見通しを踏まえた計画に改定
- (2) 計画期間を平成30年度から平成39年度まで（10年間）とする。
- (3) 事業の重点を「再整備」から「既存ストックの長寿命化と改善」へ移行

## 1 基本事項 【本編 P01】

- (1) 目的
  - ア 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。
  - イ 再整備  
人口動向による需要や市の財政状況を踏まえ、老朽化した住宅を効率的に再整備する。
- (2) 位置付け  
千葉市住生活基本計画の部門計画であり、市営住宅の長寿命化及び再整備に係る基本的な計画
- (3) 計画期間  
平成30年度から平成39年度までの10年間とする。  
社会情勢の変化等に応じて適宜、見直す（概ね5年以内）。

## 2 市営住宅を取巻く状況と課題 【本編 P19】

- (1) 本市の状況
    - ア 総人口は、平成32年に97万9千人に達した後、減少に転じ、平成52年には87万1千人となる見通し
    - イ 65歳以上の居住人口割合は24.9%(H27)であり、年々増加し、平成52年には38.1%となる見通し
    - ウ 世帯人員は2.33人(H27)であり、年々減少し、平成52年には1.90人となる見通し
  - (2) 住宅セーフティネット法の改正  
住宅確保要配慮者に対して、借上げ公営住宅以外で民間賃貸住宅を活用する制度の開始
  - (3) 千葉市公共施設等総合管理計画の策定  
「千葉市公共施設等総合管理計画（平成27年5月）」との整合が必要
  - (4) 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国）」の改定
    - ア 長期的な需要の見通しを踏まえる内容へ改定
    - イ 需要推計の方法を「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」から「ストック推計プログラム」へ変更
  - (5) 募集1回あたりの応募者数の減少  
計画策定時から年々減少しており、平成28年度は377人（H22：1,024人、H23：743人、H24：602人、H25：512人、H26：464人、H27：392人）
  - (6) 空家の状況  
政策空家を除く空家が約700戸あり、団地によって状況が異なる。
  - (7) 維持管理における改修費の増大  
昭和40年代から大量に建設した耐火構造住宅の改修費が年々、増加する見込み
  - (8) 耐用年限を経過した住宅への対応
    - ア 木造住宅（耐用年限30年・21戸）  
全て耐用年限を経過
    - イ 準耐火構造住宅（耐用年限45年・1,093戸）  
83%が耐用年限を経過し平成32年には全て耐用年限を経過
- ※ 耐火構造住宅（耐用年限70年：5,879戸）

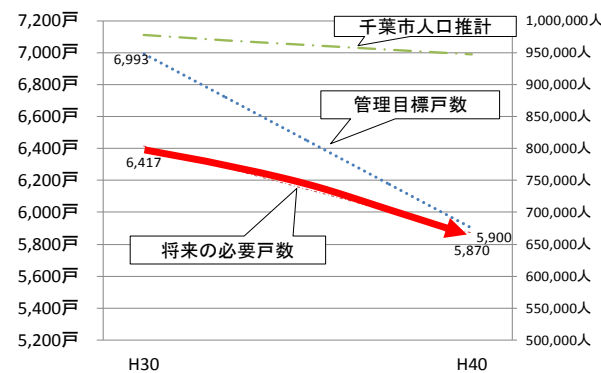
## 3 基本目標 【本編 P20】

「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。

## 4 将来の管理目標戸数 【本編 P20】

- (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、社会経済情勢の変化や応募倍率の変動、公的賃貸住宅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」(平成27年度策定)で定めた基本的な考え方に基づき、市営住宅についても具体的な取組みを行う。
- (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、必要戸数5,870戸を上回る5,900戸に設定する。**

人口と市営住宅の管理戸数の見通し



総人口は、平成32年に97万9千人に達した後、計画期間後も減少傾向が続き、平成52年には87万1千人まで減少する見通し。

※ 将来の必要戸数は、国勢調査や住宅・土地統計調査等を使用し、国の推計プログラムから、自力では適切な居住面積を確保することが困難な年収である世帯数を算出し、県営住宅・UR賃貸住宅・民間賃貸住宅の各ストック数が、当面10年間は維持される前提で推計した。

## 5 基本方針 【本編 P21】

- (1) 長寿命化に関する基本方針
  - ア 既存ストックの有効活用  
事業の重点を再整備から既存ストックの長寿命化と質的向上のための改善へ移行し、既存ストックの有効活用を図る。
  - イ 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。
  - ウ 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  
仕様のアップグレード等による耐久性の向上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
  - ア 立地環境等に関する方針  
立地（利便性）、需要（応募倍率）、効率性（高度利用）を考慮し、各団地の方向性を検討する。
  - イ 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。
  - ウ 集約・再編に関する方針  
近隣に他の市営住宅がある場合は、地域全体で公共施設併設を含めた市営住宅の集約・再編について検討する。また、県営住宅や公的賃貸住宅の近接している地域においては、関係する事業主体とも連携を含め検討する。
  - エ 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を行う。

## 6 団地別・住棟別の判定 【本編 P22】

団地別・住棟別に状況の把握を行い、次の判定要素を点数化して優先順位を付け、判定する。

### 【団地別】

- ①立地（利便性・集約や再編の可能性）
- ②需要（応募倍率）
- ③効率性（高度利用）

### 【住棟別】

- ①躯体の安全性（耐震性・耐用年限）
- ②居住性の改善（浴槽等の有無）

## 7 判定結果 【本編 P26】

- (1) 維持管理（日常の一般的な修繕）下記(2)～(5)以外 1,043戸
- (2) 改善 長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型

27団地 4,838戸	浜野、白旗、千種町、轟町第1、轟町第2、小中台富士見、小倉台[1棟]、千城台第1[4棟]、千城台第2[8棟]、千城台第3[9棟]、千城台第4[8棟]、千城台第5、千城台第7、貝塚、桜木町第2、古市場第1、古市場第2、古市場第3、鎌取、おゆみ野第1、おゆみ野第2、誉田1丁目、誉田2丁目、高浜第1、高浜第2、高浜第3、高浜第4
----------------	--

- (3) 建替え（木造及び準耐火構造の住棟が対象）

1団地 145戸	小倉台
-------------	-----

- (4) 用途廃止（木造及び準耐火構造の住棟が対象）

6団地 350戸	大宮町第1、大宮町第2、園生町第2、(さつきが丘)、(千城台第6)、(北河原坂)
-------------	--

- (5) 戸数減の団地（準耐火構造の住棟が対象）

4団地 617戸	千城台第1<76/188戸>、千城台第2<114/338戸>、千城台第3<338/610戸>、千城台第4<89/281戸>
-------------	---

凡例・・・[ ]:改善対象棟数      \_\_\_:当初計画の変更  
( ):計画見直し時の検証対象      < >:削減戸数/団地戸数

## 8 具体的な取組方針 【本編 P27】

- (1) 長寿命化に関する方針
  - ア 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を実施する。
    - (イ) 修繕周期を目安とした修繕履歴や点検結果を基に、予防保全的な修繕を行う。
    - (ウ) 修繕履歴や点検結果を団地・住棟毎にデータベースへ記録する。
  - イ 改善（個別改善・計画修繕）の方針
    - (ア) 長寿命化型：耐久性の向上を目指す。
    - (イ) 福祉対応型：住戸および共用部のバリアフリー化を進める。
    - (ウ) 居住性向上型：浴槽等の設置を進め、居住性を向上させる。
- (2) 再整備に関する方針
  - ア 公的賃貸住宅状況等を踏まえ、再整備の戸数をコントロールしていく。
  - イ 用途廃止団地は移転先を確保し、入居者の居住の安定を図る。
  - ウ 余剰地は、市営住宅の需要や利活用を検討したうえで処分する。

## 9 計画期間内の検討事項 【本編 P39】

- (1) 耐用年数の短い住宅の供給
- (2) PPP・PFI
- (3) 福祉施設等の併設