

---

# 千葉市営住宅長寿命化・再整備計画（改定版）

---

平成 24 年 2 月策定

平成 30 年 7 月改定

令和 6 年 2 月改定

千 葉 市

# も く じ

第 1	計画の背景と目的等	1
1	背景	1
2	目的	1
3	計画の位置づけ	2
第 2	計画期間	2
第 3	市営住宅の状況	3
1	市営住宅を取巻く状況	3
2	市営住宅入居者の状況	5
3	市営住宅等の管理戸数	8
4	空家・応募の状況	16
5	市営住宅を取巻く状況と課題	20
第 4	基本目標と将来の管理目標戸数	21
1	基本目標	21
2	将来の管理目標戸数	21
第 5	基本方針	22
1	長寿命化に関する基本方針	22
2	再整備に関する基本方針	22
第 6	市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	23
1	計画の対象	23
2	団地別・住棟別状況の把握	23
3	団地別・住棟別の事業手法の選定	24
第 7	具体的な取組方針	28
1	長寿命化に関する方針	28
2	再整備に関する方針	29
第 8	事業実施予定一覧	30
1	事業実施予定一覧	30
2	点検実施予定一覧	33
3	事業実施予定一覧	34
第 9	計画期間内の検討事項	40
第 10	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	41
1	ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果	41
2	ライフサイクルコスト(LCC)算出の基本的な考え方	41
3	ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果	42

## 第 1 計画の背景と目的等

### 1 背景

本市では令和 5 年 4 月現在、42 団地 6,787 戸の市営住宅を管理している。

平成 18 年に国民の住生活を豊かにするために、住生活基本法が制定された。この法律により、建設を重視した政策から、良質なストックを将来に残す、いわゆる「量」から「質」への政策転換が行われた。

これまで、昭和 30 年代から 40 年代に建設された木造や準耐火構造ストックの耐用年限が集中していることへの対応と耐火構造ストックの長寿命化のための適正な維持管理が重要となっていることから、平成 24 年 2 月に千葉市営住宅長寿命化・再整備計画を策定し、維持管理等を実施してきた。

この間、平成 28 年 8 月に将来的な公営住宅のニーズを見据えた計画とするよう「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給の促進のため、平成 29 年 6 月に住宅セーフティネット法が改正されるなか、平成 30 年 7 月に千葉市営住宅長寿命化・再整備計画を改定し、計画を推進してきた。

また、改定以降も、本市の世帯における高齢化率の増加、小世帯化の進行が顕著となっており、バリアフリー化された居住環境改善の促進や住戸規模とのミスマッチの解消が一層求められる。

さらには、日本政府による、いわゆる 2050 年カーボンニュートラル宣言を踏まえ、将来的な地球温暖化の緩和を図るため、SDG s・温室効果ガスや廃棄物量のゼロを目指すなどの観点から、持続可能な社会の実現に向けて取り組むことが求められ、公営住宅の整備においても、原則として省エネ・再生可能エネルギー導入が義務付けられるなど、市営住宅を取巻く社会情勢が変化している。

加えて、ストックの状況の変化として、令和 10 年代から継続して耐火構造の住棟が耐用年限を超過するため、将来需要を鑑み、バリアフリー化に対応した居住環境の供給など現代の生活様式に即した効率的かつ円滑な住棟の更新が求められる。

これらのことから、千葉市営住宅長寿命化・再整備計画では、再度改定された指針や各計画との整合、将来の長期的な視点に立った取組みが求められている。

### 2 目的

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。

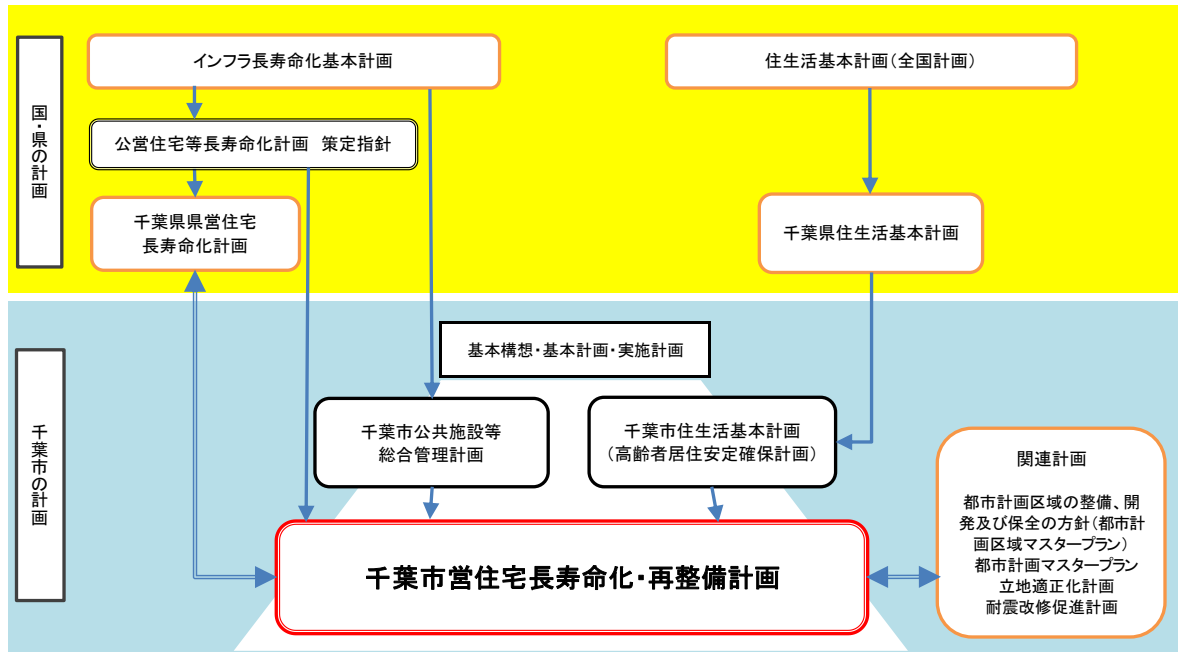
また、再整備では、今後の人口動向による需要や市の財政状況を踏まえ、将来的な需要の見通しを考慮したうえで団地別・住棟別の事業手法を選定し、更新期を迎えつつある大量の老朽化した市営住宅ストックの事業量の平準化を考慮し、適切かつ効率的に再整備していくことを目的とする。

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。

### 3 計画の位置づけ

本計画は、千葉市住生活基本計画における「住宅セーフティネットの構築」のための部門計画であるとともに、千葉市公共施設等総合管理計画の個別施設計画として位置づけ、国・県の計画や市の関連計画と整合を図って策定したものである。

図 1-1 千葉市営住宅長寿命化計画の位置づけ



## 第2 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とする。  
なお、概ね5年で今後の社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じた見直しを行う。

### 第3 市営住宅の状況

#### 1 市営住宅を取巻く状況

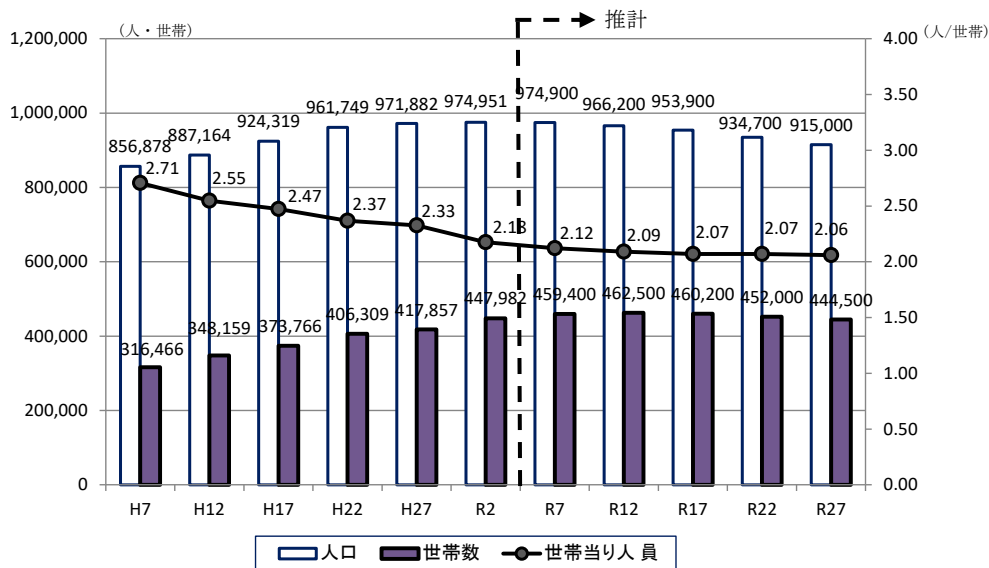
##### (1) 人口・世帯数の動向

###### ア 人口・世帯数の推移と見通し

千葉市の総人口は、2020年代前半をピークとして減少に転じ、令和27年には91万5千人となる見通しである。

世帯数は、総人口が減少に転じる令和2年以降、多少の増減はありつつ全体的に減少傾向の見通しであり、世帯当たり人員も同様に減少傾向にあり、令和27年には2.06人と小世帯化が進行する見通しである。

図3-1 千葉市人口、世帯数及び世帯当たり人員の推移

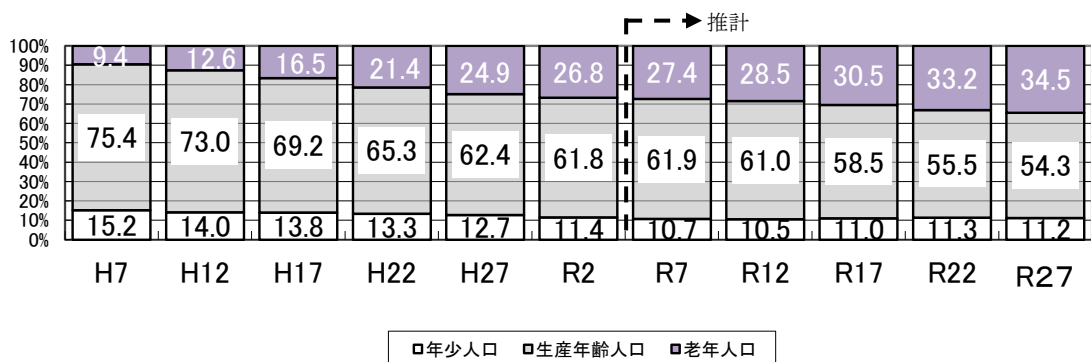


資料：国勢調査（平成7～令和2年）、令和4年（2022年）3月推計（千葉市作成）

###### イ 年齢別人口の推移と見通し

年齢3区分別人口は、65歳以上の老年人口割合が、令和2年では26.8%であり、年々増加傾向を示し、令和27年では34.5%となる見通しである。

図3-2 年齢3区分別人口比率の推移

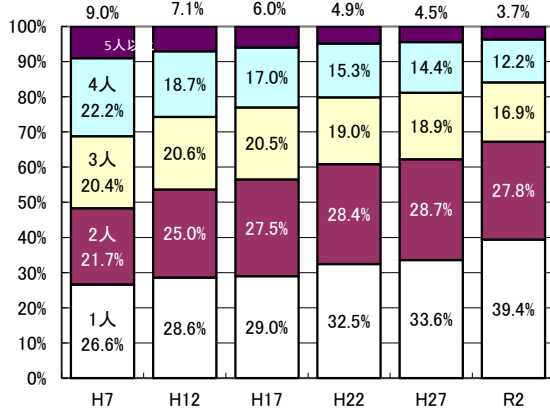


資料：国勢調査（平成7～令和2年）、令和4年（2022年）3月推計（千葉市作成）

### ウ 世帯人員別一般世帯数の推移

世帯人員別一般世帯数は、令和2年では1人世帯が39.4%（17万6千世帯）、2人世帯が27.6%（12万4千世帯）と小世帯が約7割を占めるようになった。

図3-3 千葉市の世帯人員別構成比の推移

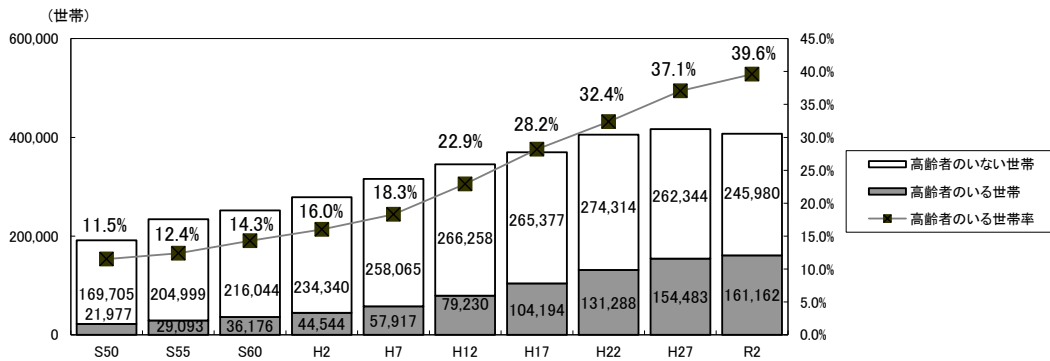


資料：国勢調査（平成7～令和2年）

### エ 65歳以上の高齢者のいる世帯の推移

65歳以上の高齢者のいる世帯数は年々増加しており、令和2年では16万1千世帯。一般世帯の39.6%を占めている。平成27年から令和2年の5年間で約2.5%増加している。

図3-4 千葉市の65歳以上高齢者がいる世帯数と世帯率の推移

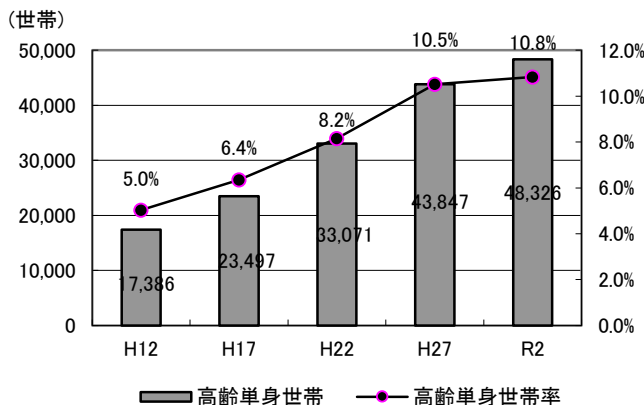


資料：国勢調査（昭和50～令和2年）

### オ 高齢単身世帯の推移

65歳以上の高齢単身世帯は増加しており、令和2年では48,326世帯となっている。また、一般世帯に占める割合も平成12年5.0%から10.8%と高くなっている。

図3-5 千葉市の高齢単身世帯数と世帯率の推移



資料：国勢調査（平成12～令和2年）

## 2 市営住宅入居者の状況

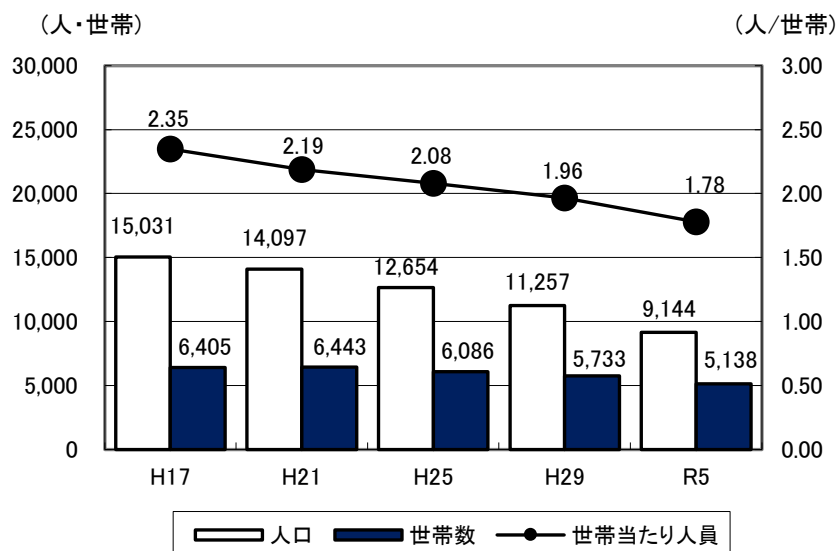
### (1) 入居者数と世帯数

#### ア 入居者数と世帯数

市営住宅の入居者は、令和5年は9,144人、世帯数5,138世帯、世帯当たり人員1.78人となっている。平成17年と比べて世帯当たり人員は0.57人減少し、入居者、世帯数共に減少している。

また、令和2年の市全体の世帯当たり人員2.18人と比較しても0.4人少ない状況にある。

図3-6 入居者・世帯数の推移

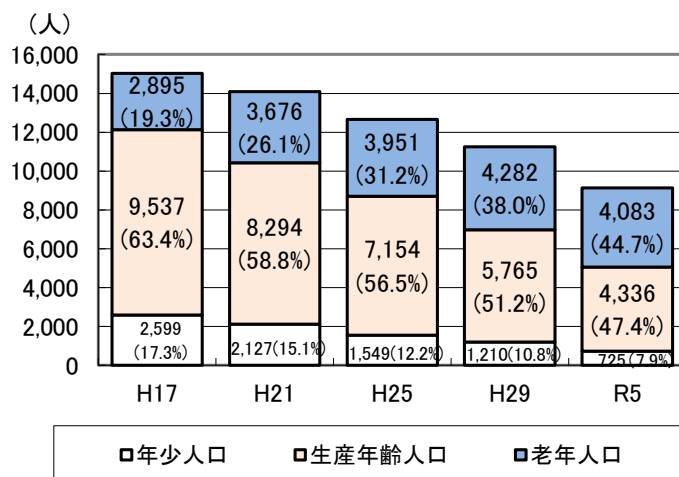


資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）

#### イ 年齢3区分別の入居者

年齢3区分別の入居者は、老年人口の割合が増加傾向にある。平成17年では19.3%であったが、令和5年では44.7%と全体の4割強を占めている。

図3-7 年齢3区分別入居者の推移

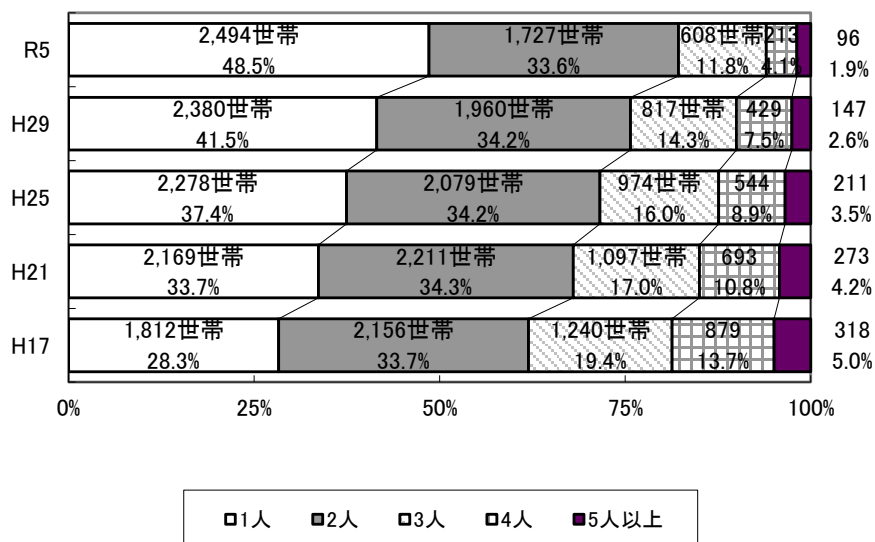


資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）

### ウ 世帯人員別世帯数

世帯人員別でみると、小世帯の割合が高くなっている。1人世帯、2人世帯で全体の約8割を占めている。高齢化に伴い世帯の小世帯化が、進行している。

図 3-8 世帯人員別世帯構成比の推移

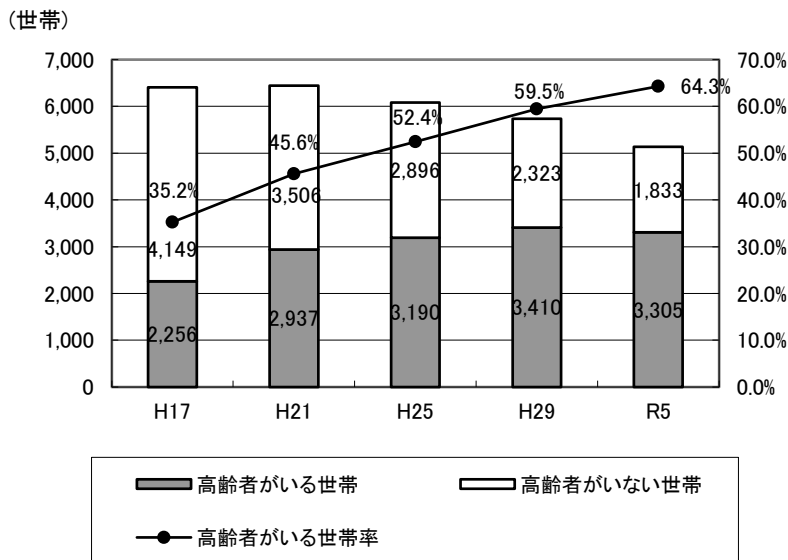


資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）

### エ 65歳以上の高齢者がいる世帯

令和5年では、市営住宅入居世帯の64.3%が65歳以上の高齢者のいる世帯となっている。平成17年35.2%と比べると29.1%増加している。

図 3-9 65歳以上の高齢者がいる世帯数の推移



資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）



## (2) 収入の状況

### ア 収入分位別世帯数

令和5年の収入分位別世帯数は、I分位の割合が最も多く3,901世帯、未申告144世帯を除く世帯全体の78.1%を占めている。収入分位のI分位からIV分位は4,360世帯87.3%となっている。

表3-1 収入区分別世帯数

家賃区分	原則階層(87.3%)				裁量階層(6.2%)		裁量階層外(6.5%)	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
認定月額 (収入基準額)	0～ 104,000 円	104,001～ 123,000 円	123,001～ 139,000 円	139,001～ 158,000 円	158,001～ 186,000 円	186,001～ 214,000 円	214,001～ 259,000 円	259,001円 以上
世帯数  (割合)	3,901  (78.1%)	186  (3.7%)	129  (2.6%)	144  (2.9%)	196  (3.9%)	112  (2.2%)	129  (2.6%)	197  (3.9%)

注) 未申告144世帯を除く。

資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）

### イ 収入超過世帯

令和5年4月1日現在の収入超過者は475世帯、その内高額所得者は23世帯となっている。

表3-2 収入超過者・高額所得者の推移(各年4月1日)

年度 (家賃年度)	管理戸数 (戸)	収入超過者 (人)	高額所得者 (人)
平成19年度	7,178	555 (7.7%)	34 (0.5%)
平成20年度	7,178	610 (8.5%)	41 (0.6%)
平成21年度	7,203	638 (8.9%)	47 (0.7%)
平成22年度	7,192	607 (8.4%)	43 (0.6%)
平成23年度	7,150	516 (7.2%)	34 (0.5%)
平成24年度	7,118	495 (7.0%)	28 (0.4%)
平成25年度	6,997	446 (6.4%)	18 (0.3%)
平成26年度	6,982	605 (8.7%)	68 (1.0%)
平成27年度	7,028	540 (7.7%)	22 (0.3%)
平成28年度	7,015	535 (7.6%)	30 (0.4%)
平成29年度	7,016	521 (7.4%)	26 (0.4%)
平成30年	6,993	540 (7.7%)	23 (0.3%)
令和元年	6,947	532 (7.7%)	23 (0.3%)
令和2年	6,904	527 (7.6%)	23 (0.3%)
令和3年	6,846	532 (7.8%)	25 (0.4%)
令和4年	6,787	487 (7.2%)	22 (0.3%)
令和5年	6,787	475 (7.0%)	23 (0.3%)

収入超過者：公営住宅に引続き3年以上入居している者で、かつ、基準を超える収入を有する者。  
 高額所得者：公営住宅に引続き5年以上入居している者で、かつ、最近2年間引続き、基準を超える高額の収入を有する者。

資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）

### 3 市営住宅等の管理戸数

#### (1) 公的賃貸住宅の管理状況

##### ア 管理戸数

千葉市、千葉県、UR 都市機構、千葉県住宅供給公社が管理している公的賃貸住宅（以下「公的住宅」）は、令和5年3月現在 44,073 戸となっている。UR 都市機構の住宅が最も多く、次いで市営と県営をあわせた公営住宅となっている。

図 3-10 事業主体別管理戸数の推移

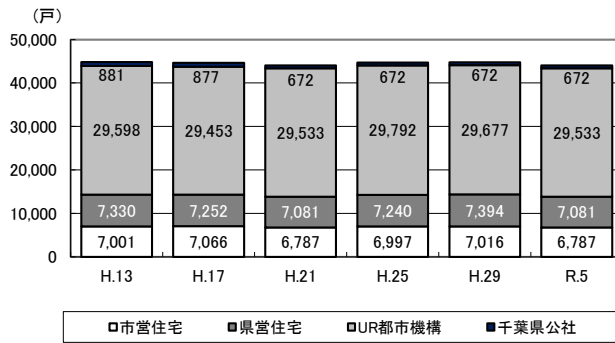
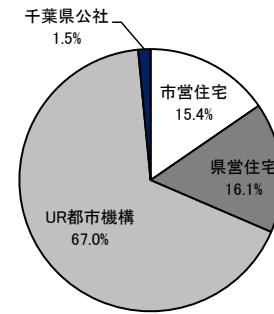


図 3-11 事業主体別管理戸数の構成比



資料：【市営住宅】千葉市住宅整備課（令和5年3月末）  
 【県営住宅】千葉県住宅供給公社（令和5年3月末）  
 【UR 都市機構】独立行政法人都市再生機構（令和5年3月末）  
 【千葉県公社】千葉県住宅供給公社（令和5年3月末）

#### 【地区別】

令和5年の地区別の公的住宅の管理戸数は、美浜区が最も多く 19,542 戸、次いで花見川区が 9,448 戸となっており、以下若葉区（5,857 戸）・稲毛区（5,381 戸）・中央区（2,310 戸）・緑区（1,535 戸）と続いている。花見川区・稲毛区・美浜区では UR 都市機構の住宅割合が高く、中央区・若葉区・緑区では市営と県営をあわせた公営住宅が 70%以上を占めている。

表 3-3 地区別事業主体別団地数と管理戸数

地区区分	市営住宅		県営住宅		UR 都市機構		千葉県公社		合計	
	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
中央区	7	748	5	901	3	361	1	300	16	2,310
花見川区	2	98	1	444	6	8,906			9	9,448
稲毛区	6	706	5	525	5	4,118	1	32	17	5,381
若葉区	13	2,716	13	2,841	1	300			27	5,857
緑区	10	1,097	1	438					11	1,535
美浜区	4	1,422	9	1,932	14	15,848	3	340	30	19,542
合計	42 (38.2%)	6,787 (15.4%)	34 (30.9%)	7,081 (16.1%)	29 (26.4%)	29,533 (67.0%)	5 (4.5%)	672 (1.5%)	110 (100.0%)	44,073 (100.0%)

資料：【市営住宅】千葉市住宅整備課（令和5年3月末）  
 【県営住宅】千葉県住宅供給公社（令和5年3月末）  
 【UR 都市機構】独立行政法人都市再生機構（令和5年3月末）  
 【千葉県公社】千葉県住宅供給公社（令和5年3月末）

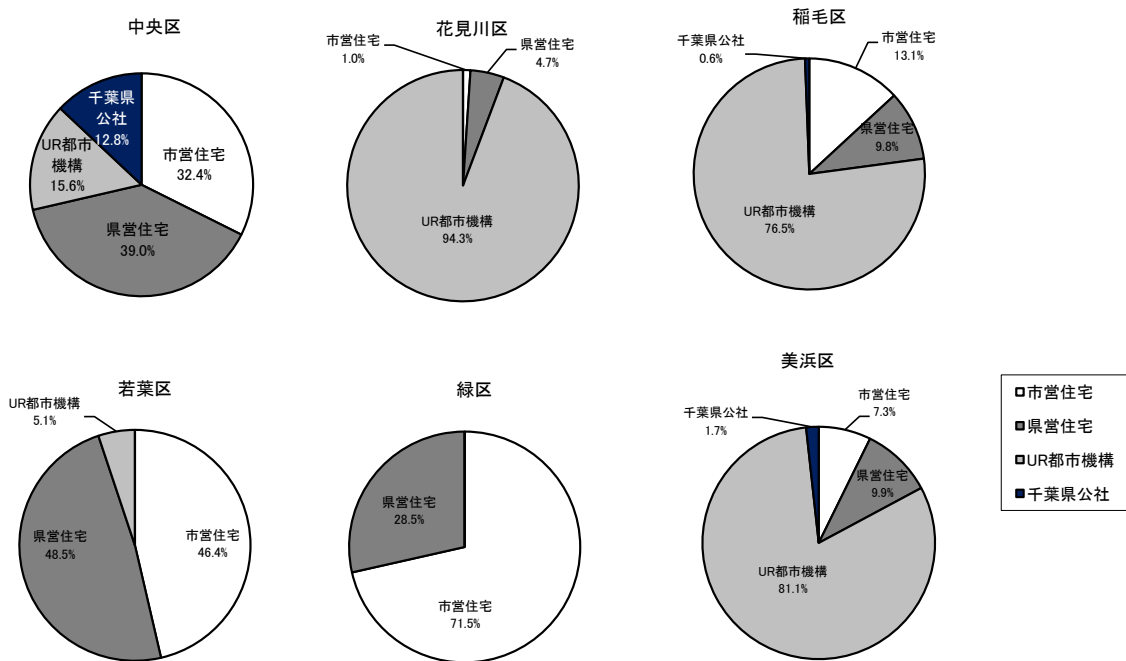


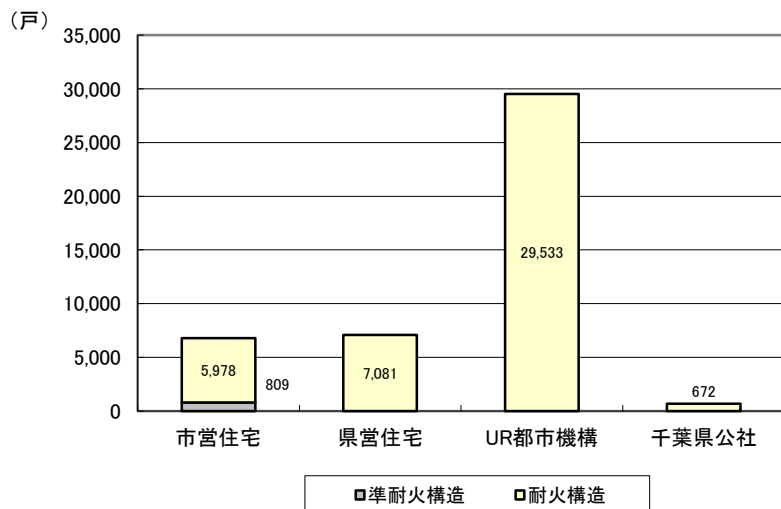
図 3-12 地区別事業主体別管理戸数構成比

資料：【市営住宅】千葉市住宅整備課（令和 5 年 3 月末）  
 【県営住宅】千葉県住宅供給公社（令和 5 年 3 月末）  
 【UR 都市機構】独立行政法人都市再生機構（令和 5 年 3 月末）  
 【千葉県公社】千葉県住宅供給公社（令和 5 年 3 月末）

## イ 構造別戸数

構造別にみると、準耐火構造があるのは市営住宅だけで、その他は耐火構造となっている。

図 3-13 事業主体別構造別公的住宅戸数



資料：【市営住宅】千葉市住宅整備課（令和 5 年 3 月末）  
 【県営住宅】千葉県住宅供給公社（令和 5 年 3 月末）  
 【UR 都市機構】独立行政法人都市再生機構（令和 5 年 3 月末）  
 【千葉県公社】千葉県住宅供給公社（令和 5 年 3 月末）

(2) 市営住宅の管理状況

ア 管理戸数

市営住宅の管理戸数は令和5年4月現在、42団地6,787戸である。団地別の主な概要は、以下のようにになっている。

表 3-4 地区別市営住宅管理戸数

(単位：戸)

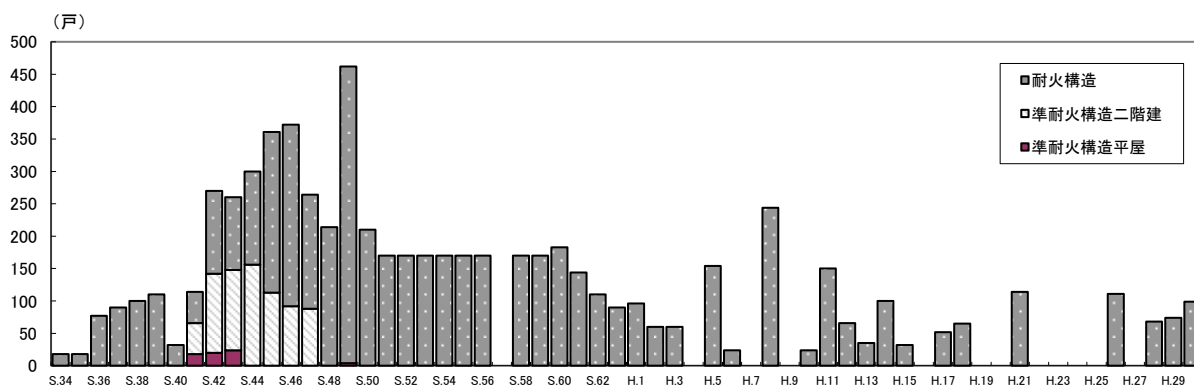
区	団地名	竣工年度	準耐火構造		耐火構造			計
			平屋	2階	低層	中層	高層	
中央 7団地 748戸	松ヶ丘町団地	H8				24		24
	星久喜町第1団地	H11				114		114
	星久喜町第2団地	H15				32		32
	仁戸名町団地	H17・H18			20	64	33	117
	白旗団地	S39				305		305
	南町団地	S40				108		108
	浜野団地	S56				48		48
	計		0	0	20	695	33	748
花見川 2団地 98戸	宮野木町第2団地	H29				74		74
	千種町団地	H6				24		24
	計		0	0	0	98	0	98
稲毛 6団地 706戸	轟町第1団地	H5・H8					338	338
	轟町第2団地	H8				18		18
	天台団地	H13					35	35
	園生町第2団地	S41・S42	38					38
	宮野木町第1団地	H26				225		225
	小中台富士見団地	S49				52		52
	計		38	0	0	295	373	706
若葉 13団地 2,716戸	小倉台団地	S40・H30				131		131
	千城台第1団地	S41・S42		76		112		188
	千城台第2団地	S44		114		224		338
	千城台第3団地	S45	24	314		272		610
	千城台第4団地	S45・S46		89		192		281
	千城台第5団地	S48				360		360
	千城台第6団地	S49	4	140				144
	千城台第7団地	S47・S48				190		190
	貝塚団地	S59				84		84
	貝塚第2団地	H14				100		100
	桜木町団地	H28				68		68
	桜木町第2団地	H1				96		96
	西下田団地	H12				126		126
	計		28	733	0	1,955	0	2,716
緑 10団地 1,097戸	北河原坂団地	S44		10				10
	古市場第1団地	S55				100		100
	古市場第2団地	S56				90		90
	古市場第3団地	S59・H2				110		110
	鎌取団地	S60				40	143	183
	おゆみ野第1団地	S61				144		144
	おゆみ野第2団地	S62・S63				200		200
	誉田1丁目団地	S58・S59				182		182
	誉田2丁目団地	H3				60		60
	誉田2丁目第2団地	H8				18		18
	計		0	10	0	944	143	1,097
美浜 4団地 1,422戸	高浜第1団地	S49～				322		322
	高浜第2団地	S49～				640		640
	高浜第3団地	S52～				290		290
	高浜第4団地	S55				170		170
	計		0	0	0	1,422	0	1,422
合 計			66	743	20	5,409	549	6,787
			1.0%	10.9%	0.3%	79.7%	8.1%	100.0%
			809		5,978			6,787
			11.9%		88.1%			100.0%

資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）

## イ 建設年度別戸数と耐用年限の状況

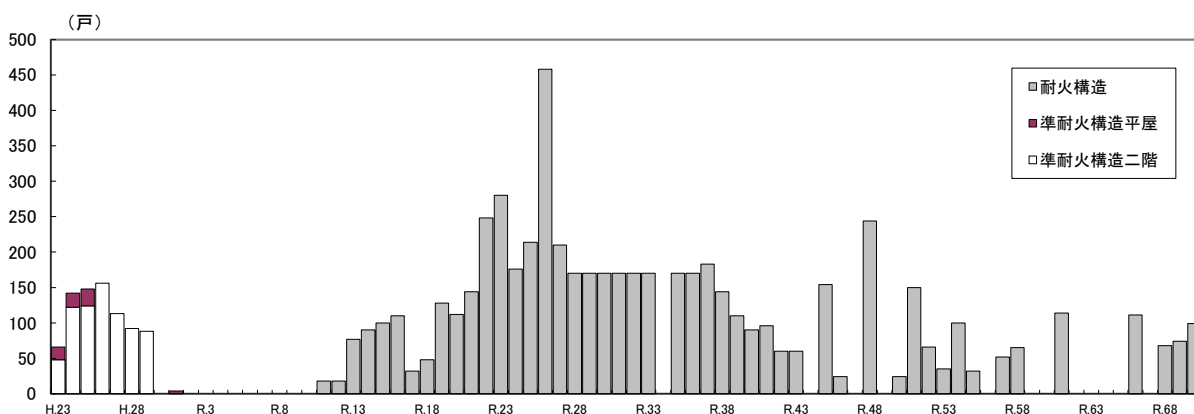
建設年度をみると、昭和 40 年代（1965 年から 1975 年）が最も多く 4 割を占めている。耐用年限を経過した住宅は令和 4 年度末で 809 戸（11.9%）となっている。令和 2 年に準耐火構造が全て耐用年限を経過し、令和 22 年以降は、耐火構造が年間約 150 戸のペースで耐用年限を経過する。

図 3-14 建築年度別構造別戸数



資料：千葉市住宅整備課（令和 5 年 4 月）

図 3-15 年度別構造別耐用年限経過戸数



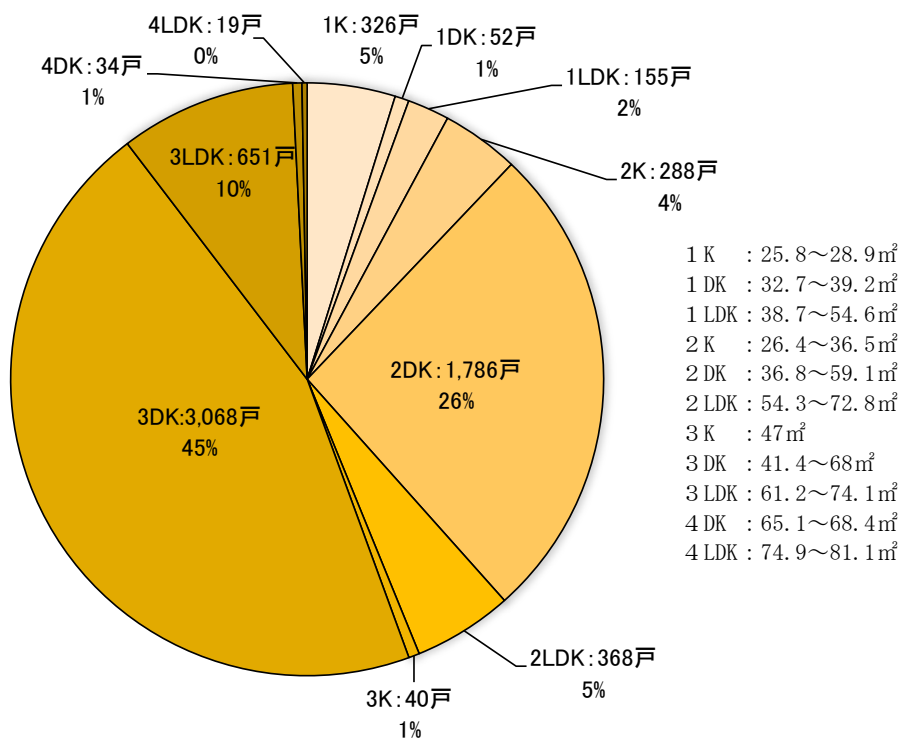
資料：千葉市住宅整備課（令和 5 年 4 月）

\*耐用年限は、公営住宅法において、木造 30 年、準耐火構造 45 年、耐火構造 70 年と規定されている。

### ウ 住戸型別(間取り)供給状況

間取りの構成比を見ると、3DK が最も多く 3,068 戸であり、全体の 45%を占めている。  
また、次に多いのが 2DK の 1,786 戸であり、26%を占めている。

図 3-16 全住戸における間取りの構成比



資料：千葉市住宅整備課（令和 5 年 3 月）

## エ 住宅設備の整備状況

図3-5 団地別住宅設備の整備状況

		管理戸数	浴槽、風呂釜 整備済	浴槽、風呂釜 未整備	和式トイレ	住戸内手すり 未設置	階段手すり 未設置
中央区	松ヶ丘町団地	24	24	0	0	0	
	星久喜町第1団地	114	114	0	0	0	
	星久喜町第2団地	32	32	0	0	0	
	仁戸名町団地	117	117	0	0	0	
	白旗団地	305	305	0	0	0	
	南町団地	108	0	108	100	108	
	浜野団地	48	19	29	0	30	
花見川区	宮野木町第2団地	74	74	0	0	0	
	千種町団地	24	24	0	0	0	
稲毛区	轟町第1団地	338	338	0	0	0	
	轟町第2団地	18	18	0	0	0	
	天台団地	35	35	0	0	0	
	園生町第2団地	38	0	—	—	—	—
	宮野木町第1団地	225	225	0	0	0	
	小中台富士見団地	52	12	40	0	36	
若葉区	桜木町団地	68	68	0	0	0	
	小倉台団地	131	104	27	22	0	
	千城台第1団地(耐火)	112	17	95	71	66	
	千城台第1団地(準耐火)	76	0	—	—	—	—
	千城台第2団地(耐火)	224	51	173	144	140	
	千城台第2団地(準耐火)	114	0	—	—	—	—
	千城台第3団地(耐火)	272	93	179	161	131	
	千城台第3団地(準耐火)	338	0	—	—	—	—
	千城台第4団地(耐火)	192	47	145	130	124	
	千城台第4団地(準耐火)	89	11	—	—	—	—
	千城台第5団地	360	107	253	262	237	
	千城台第6団地	144	0	—	—	—	—
	千城台第7団地	190	36	154	0	129	
	貝塚団地	84	19	65	0	62	
	桜木町第2団地	96	38	58	0	62	
	緑区	西下田団地	126	126	0	0	0
貝塚第2団地		100	100	0	0	0	
北河原坂団地		10	0	—	—	—	—
古市場第1団地		100	37	63	0	59	
古市場第2団地		90	20	70	0	59	
古市場第3団地		110	37	73	0	80	
鎌取団地		183	37	146	0	164	
おゆみ野第1団地		144	34	110	0	104	
おゆみ野第2団地		200	61	139	0	146	
誉田1丁目団地		182	67	115	0	115	
誉田2丁目団地	60	20	40	0	39		
誉田2丁目第2団地	18	18	0	0	13		
美浜区	高浜第1団地	322	59	263	0	159	
	高浜第2団地	640	153	487	0	343	
	高浜第3団地	290	63	227	0	219	
	高浜第4団地	170	34	136	0	123	
合計		6,787	2,794	3,195	890	2,748	0

資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）

オ 共同施設の状況

(ア) 集会所

図3-6 集会所の概要（住棟内集会所は除く）

団地名	建設年度	経過年数(年)	床面積(m <sup>2</sup> )	構造
轟町第1団地	H3	31	149.65	鉄筋コンクリート造2階建
轟町第2団地	H7	27	69.66	鉄骨造平屋建
星久喜町第1団地	H9	25	99.55	鉄筋コンクリート造平屋建
星久喜町第2団地	H15	19	96.27	鉄骨造平屋建
園生町第2団地	S56	41	43.38	鉄筋コンクリート造平屋建
仁戸名町団地	H18	16	106.48	鉄筋コンクリート造
白旗団地	S57	40	73.71	鉄骨造平屋建
宮野木町第1団地	S63	34	69.93	鉄骨造平屋建
	H21	13	69.38	鉄筋コンクリート造平屋建
千城台第1団地	S61	36	69.53	鉄骨造平屋建
千城台第2団地	S58	39	75.38	鉄骨造平屋建
千城台第3団地	S60	37	107.58	鉄骨造平屋建
千城台第4団地	S46	51	51.67	コンクリートブロック造平屋建
千城台第5団地	S46	51	51.67	コンクリートブロック造平屋建
千城台第6団地	S52	45	49.73	鉄筋コンクリート造平屋建
千城台第7団地	S47	50	51.67	鉄筋コンクリート造平屋建
高浜第1団地	S49	48	51.67	鉄筋コンクリート造平屋建
高浜第2団地	S51	46	84.25	鉄筋コンクリート造平屋建
高浜第3団地	S52	45	84.46	鉄筋コンクリート造平屋建
高浜第4団地	S55	42	86.11	鉄骨造平屋建
古市場第1団地	S54	43	59.63	鉄筋コンクリート造平屋建
古市場第2団地	S56	41	69.93	軽量鉄骨造平屋建
浜野団地	S56	41	69.93	軽量鉄骨造平屋建
誉田1丁目団地	S57	40	94.23	鉄骨造平屋建
古市場第3団地	S58	39	52.81	鉄骨造平屋建
貝塚団地	S58	39	68.63	軽量鉄骨造平屋建
鎌取団地	S59	38	94.23	鉄骨造平屋建
おゆみ野第1団地	S60	37	69.51	鉄骨造平屋建
おゆみ野第2団地	S62	35	69.52	鉄骨造平屋建
桜木町第2団地	S63	34	60.71	鉄骨造平屋建
誉田2丁目団地	H2	32	50.22	軽量鉄骨造平屋建
千種町団地	H5	29	51.84	鉄骨造平屋建
西下田団地	H9	25	65.76	鉄骨造平屋建
貝塚第2団地	H14	20	99.36	鉄骨造平屋建

資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）



## (イ) 児童遊園

図3-7 児童遊園の概要

団地名	所在位置	建設年度
轟町第1団地	轟公園のバス通り側	H3
星久喜町第1団地	2棟前	H9
高浜第1団地	9棟前	S49
高浜第4団地	団地中央の2カ所	S55
古市場第1団地	受水槽隣	S54
古市場第2団地	集会場前	S56
古市場第3団地	1・3棟隣の2カ所	S58
鎌取団地	集会場前	S59
桜木町第2団地	2棟前	S63
貝塚第2団地	2棟前	H14
誉田2丁目団地	1棟前	H2
誉田2丁目第2団地	当団地東側	H8
おゆみ野第1団地	5棟前	S60
おゆみ野第2団地	集会場前・9棟隣の2カ所	S62
西下田団地	2棟前・3棟前の2カ所	H9
仁戸名町団地	集会所前	H18
千種町団地	集会所隣	H6
北河原坂団地	9・10棟隣	S44

資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）

## 4 空家・応募の状況

### (1) 空家の状況

令和5年は、空家数が1,649戸、そのうち政策空家(※)は603戸となっている。政策空家を除いた空家率は15.4%となっている。地区別で見ると、中央区24.9%・花見川区6.1%・稲毛区10.9%・若葉区11.6%・緑区20.0%・美浜区17.2%となっており、地区によって空家率は異なっている。

※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

表3-8 団地別居住状態

(単位：戸)

区	団地名	管理戸数	空家の合計		
			政策空家	空家	
中央	松ヶ丘町団地	24	7	0	7
	星久喜町第1団地	114	9	0	9
	星久喜町第2団地	32	5	0	5
	仁戸名町団地	117	22	0	22
	白旗団地	305	65	0	65
	南町団地	108	67	0	67
	浜野団地	48	11	0	11
	計	748	186	0	186
花見川	宮野木町第2団地	74	3	0	3
	千種町団地	24	3	0	3
	計	98	6	0	6
稲毛	轟町第1団地	338	36	0	36
	轟町第2団地	18	2	0	2
	天台団地	35	0	0	0
	園生町第2団地	38	28	28	0
	宮野木町第1団地	225	29	0	29
	小中台富士見団地	52	10	0	10
	計	706	105	28	77
若葉	小倉台団地	131	10	0	10
	千城台第1団地	188	67	45	22
	千城台第2団地	338	116	78	38
	千城台第3団地	610	288	241	47
	千城台第4団地	281	117	76	41
	千城台第5団地	360	56	0	56
	千城台第6団地	144	131	131	0
	千城台第7団地	190	40	0	40
	貝塚団地	84	20	0	20
	貝塚第2団地	100	11	0	11
	桜木町団地	68	7	0	7
	桜木町第2団地	96	10	0	10
	西下田団地	126	12	0	12
	計	2,716	885	571	314
緑	北河原坂団地	10	4	4	0
	古市場第1団地	100	26	0	26
	古市場第2団地	90	18	0	18
	古市場第3団地	110	40	0	40
	鎌取団地	183	14	0	14
	おゆみ野第1団地	144	24	0	24
	おゆみ野第2団地	200	37	0	37
	誉田1丁目団地	182	50	0	50
	誉田2丁目団地	60	6	0	6
	誉田2丁目第2団地	18	4	0	4
	計	1,097	223	4	219
美浜	高浜第1団地	322	55	0	55
	高浜第2団地	640	114	0	114
	高浜第3団地	290	48	0	48
	高浜第4団地	170	27	0	27
	計	1,422	244	0	244
合計		6,787	1,649	603	1,046

資料：千葉市住宅整備課（令和5年4月）

## (2) 応募状況

### ア 募集制度

平成 24 年度以前は平均応募倍率が 20 倍以上あったが、平成 25 年の定期募集から、住宅の困窮度に応じてポイントを付与する制度を導入することで、倍率の低減化を図った。

また、平成 26 年 10 月の定期募集から、経済的負担が比較的大きい子育て世帯を対象に原則 10 年間の入居が可能な、期限付き入居制度を開始、次いで平成 28 年度からは、定期募集において契約に至らなかった住戸を再公募する、二次募集の制度を開始し、令和元年度から二次募集でも契約にいたらなかった住戸を先着順で募集する、常時募集制度を開始した。

さらに、世帯人数と住戸規模がミスマッチの入居者や階段での昇降が困難な入居者に対しては、他の住戸への入居を認めている。

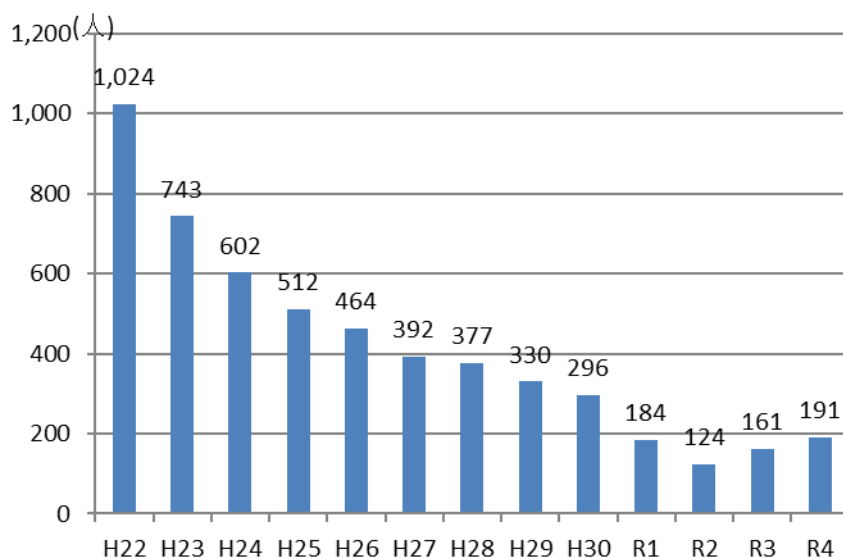
多様化するニーズに的確に対応するため、住宅供給の機会を増やし、市営住宅の管理運営に努めている。

### イ 応募状況

#### (ア) 募集 1 回あたりの応募者数

平成 22 年の計画策定時から令和 2 年度まで年々減少していたが、令和 3 年度では 161 人、令和 4 年度では 191 人と増加が見られる。

図 3-16 募集 1 回あたりの応募者数の推移



資料：千葉市住宅整備課（令和 5 年 3 月末）

(イ) 応募倍率

市営住宅入居者の定期募集は年度毎に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。

表3-9 団地別募集戸数と応募者数の推移

区	団地名	平成30年度			令和元年度			令和2年度			令和3年度			令和4年度			過去5年間平均		
		募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率
中央	松ヶ丘町団地	5	4	0.80	0	0	-	3	5	1.67	0	0	-	0	0	-	1.6	1.8	1.1
	星久喜町第1団地	8	16	2.00	7	78	11.14	5	58	11.60	4	50	12.50	2	52	26.00	5.2	50.8	9.8
	星久喜町第2団地	2	16	8.00	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0.4	3.2	8.0
	仁戸名町団地	4	29	7.25	2	17	8.50	1	4	4.00	0	0	-	0	0	-	1.4	10.0	7.1
	白旗団地	17	124	7.29	4	42	10.50	12	67	5.58	11	75	6.82	11	107	9.73	11.0	83.0	7.5
	南町団地	0	0	-	3	5	1.67	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0.6	1.0	1.7
	浜野団地	8	3	0.38	11	1	0.09	0	0	-	6	2	0.33	1	1	1.00	5.2	1.4	0.3
計	44	192	4.36	27	143	5.30	21	134	6.38	21	127	6.05	14	160	11.43	25.4	151.2	6.0	
花見川	宮野木町第2団地	9	69	7.67	0	0	-	0	0	-	2	28	14.00	0	0	-	2.2	19.4	8.8
	千種町団地	1	1	1.00	0	0	-	0	0	-	0	0	-	8	14	1.75	1.8	3.0	1.7
	計	10	70	7.00	0	0	-	0	0	-	2	28	14.00	8	14	1.75	4.0	22.4	5.6
稲毛	轟町第1団地	24	265	11.04	6	81	13.50	7	23	3.29	6	24	4.00	0	0	-	8.6	78.6	9.1
	轟町第2団地	0	0	-	0	0	-	1	12	12.00	0	0	-	0	0	-	0.2	2.4	12.0
	天台団地	1	6	6.00	0	0	-	1	1	1.00	0	0	-	0	0	-	0.4	1.4	3.5
	園生町第2団地 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	宮野木町第1団地	9	143	15.89	3	9	3.00	3	5	1.67	3	6	2.00	6	117	19.50	4.8	56.0	11.7
小中台富士見団地	2	8	4.00	7	42	6.00	3	17	5.67	1	5	5.00	1	1	1.00	2.8	14.6	5.2	
計	36	422	11.72	16	132	8.25	15	58	3.87	10	35	3.50	7	118	16.86	16.8	153.0	9.1	
若葉	小倉台団地(第1棟)	0	0	-	2	3	1.50	4	43	10.75	0	0	-	0	0	-	1.2	9.2	7.7
	小倉台団地(第2・3棟)	60	138	2.30	5	106	21.20	0	0	-	3	102	34.00	3	96	32.00	14.2	88.4	6.2
	千城台第1団地	4	7	1.75	6	15	2.50	0	0	-	5	12	2.40	0	0	-	3.0	6.8	2.3
	千城台第2団地	25	50	2.00	4	17	4.25	3	8	2.67	3	4	1.33	3	4	1.33	7.6	16.6	2.2
	千城台第3団地	19	19	1.00	3	10	3.33	16	35	2.19	12	39	3.25	3	29	9.67	10.6	26.4	2.5
	千城台第4団地	10	6	0.60	6	17	2.83	0	0	-	2	7	3.50	0	0	-	3.6	6.0	1.7
	千城台第5団地	30	73	2.43	23	44	1.91	8	21	2.63	20	79	3.95	8	42	5.25	17.8	51.8	2.9
	千城台第6団地 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	千城台第7団地	12	11	0.92	13	13	1.00	4	14	3.50	5	8	1.60	4	11	2.75	7.6	11.4	1.5
	貝塚団地	0	0	-	15	10	0.67	1	9	9.00	3	3	1.00	8	4	0.50	5.4	5.2	1.0
	貝塚第2団地	5	25	5.00	1	3	3.00	0	0	-	2	18	9.00	0	0	-	1.6	9.2	5.8
	桜木町団地	3	8	2.67	0	0	-	1	27	27.00	2	0	0.00	2	35	17.50	1.6	14.0	8.8
	桜木町第2団地	24	23	0.96	7	12	1.71	7	12	1.71	7	14	2.00	0	0	-	9.0	12.2	1.4
	西下田団地	5	25	5.00	0	0	-	1	2	2.00	3	9	3.00	3	8	2.67	2.4	8.8	3.7
計	197	385	1.95	85	250	2.94	45	171	3.80	67	295	4.40	34	229	6.74	85.6	266.0	3.1	
緑	北河原坂団地 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	古市場第1団地	10	0	0.00	9	1	0.11	14	7	0.50	3	1	0.33	12	12	1.00	9.6	4.2	0.4
	古市場第2団地	7	2	0.29	9	3	0.33	28	9	0.32	3	2	0.67	5	3	0.60	10.4	3.8	0.4
	古市場第3団地	7	2	0.29	10	6	0.60	1	1	1.00	6	3	0.50	20	14	0.70	8.8	5.2	0.6
	鎌取団地	9	16	1.78	8	32	4.00	3	15	5.00	11	17	1.55	0	0	-	6.2	16.0	2.6
	おゆみ野第1団地	6	6	1.00	3	1	0.33	4	7	1.75	4	5	1.25	6	7	1.17	4.6	5.2	1.1
	おゆみ野第2団地	12	7	0.58	19	4	0.21	3	2	0.67	12	12	1.00	21	20	0.95	13.4	9.0	0.7
	營田1丁目団地	14	4	0.29	18	7	0.39	6	9	1.50	4	0	0.00	7	14	2.00	9.8	6.8	0.7
	營田2丁目団地	15	9	0.60	0	0	-	1	2	2.00	8	6	0.75	2	9	4.50	5.2	5.2	1.0
	營田2丁目第2団地	0	0	-	4	3	0.75	0	0	-	1	1	1.00	0	0	-	1.0	0.8	0.8
	計	80	46	0.58	80	57	0.71	60	52	0.87	52	47	0.90	73	79	1.08	69.0	56.2	0.8
美浜	高浜第1団地	3	7	2.33	12	38	3.17	5	10	2.00	10	62	6.20	8	51	6.38	7.6	33.6	4.4
	高浜第2団地	21	87	4.14	30	42	1.40	66	84	1.27	28	69	2.46	16	29	1.81	32.2	62.2	1.9
	高浜第3団地	12	50	4.17	13	77	5.92	1	1	1.00	6	29	4.83	17	45	2.65	9.8	40.4	4.1
	高浜第4団地	4	11	2.75	20	25	1.25	4	22	5.50	3	5	1.67	6	37	6.17	7.4	20.0	2.7
計	40	155	3.88	75	182	2.43	76	117	1.54	47	165	3.51	47	162	3.45	57.0	156.2	2.7	
合計	407	1,270	3.12	283	764	2.70	217	532	2.45	199	697	3.50	183	762	4.16	257.8	805.0	3.1	

\*1:政策空家として募集停止中

資料：千葉市住宅整備課（令和5年3月末）







## 5 市営住宅を取巻く状況と課題

### (1) 総人口の減少

本市の総人口は、2020年代前半をピークとして減少に転じ、令和27年には91万5千人となる見通しであり、今後の需要動向を見据えた計画的な供給が必要となる。

### (2) 高齢化の進展

本市の65歳以上の居住人口割合は、令和2年では26.8%であり、年々増加し、令和27年には34.5%となる見通しであり、バリアフリー化に対応した居住環境改善の促進が求められている。

### (3) 世帯人員の減少

本市の世帯数は、多少の増減はありつつも全体的に減少傾向の見通しである。世帯人員は、令和2年では2.18人であり、令和27年には、2.06人となる見通しとなり、住戸規模とのミスマッチが増加する見込みである。

### (4) 募集1回あたりの応募者数の減少傾向

募集1回あたりの応募者数は、令和3年度以降増加が見られるが、平成22年の1,024人から令和2年度まで年々減少しており、今後とも需要動向を見据えた計画的な供給を図る必要がある。

### (5) 市営住宅の空家の状況

政策空家を除く空家が、平成29年では663戸であったが、令和5年では1,046戸となり、増加している。地区によって状況が異なるため、募集方法等による改善が必要となってくる。

### (6) 維持管理における改修費の増大

昭和30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であり、事業量及び予算の平準化等の対応が求められる。

### (7) 住宅設備の改善

浴槽・給湯器が未整備の住戸が3,200戸程度あり、住宅設備に対する要求水準上昇に伴う居住性の向上が急務である。

### (8) 用途廃止予定団地入居者の移転先の確保

準耐火構造の用途廃止予定団地の入居者の高齢者率が高く、エレベーター設備がない団地は高層階への移転が困難であるため、移転が進まず、高齢者が住みやすい住戸の確保が急務である。

### (9) 耐用年限を超過する耐火構造住棟の更新

計画期間内に耐用年限を超過する耐火構造の住棟があり、計画期間後も耐用年限を超過する同構造の住棟が多いため、将来的な事業量の平準化を考慮した更新が求められる。

### (10) 持続可能な社会の実現への対応

カーボンニュートラルの実現に向けて、公営住宅においても省エネルギー性の向上や再生可能エネルギー導入への対応が求められている。

## 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 将来の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、国の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（以下、ストック推計プログラムとする）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。

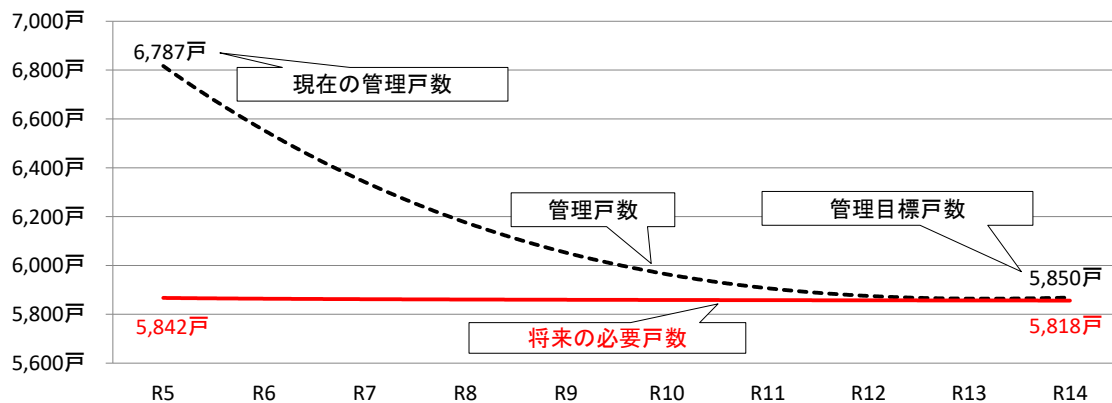
ウ 「千葉市公共施設等総合管理計画」との整合を図る。

#### (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。

管理目標戸数は、国のストック推計プログラムにより設定しているが、この設定は、市営住宅ストックの有効活用を前提条件としている。そのため、改善による長寿命化・入居管理の適正化・募集方法の改善・空家修繕等により、効率性の高い市営住宅の活用を推進する。

図4-1 人口と市営住宅の管理戸数の見通し



※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、国のストック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（以下、著しい困窮年収水準未満の世帯数とする）を算出し、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した。

## 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、耐用年限まで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

再整備にあたっては、次の視点を考慮し、各団地の整備方針を検討する。

##### ア 立地

地価・居住促進区域内外（交通利便性・災害危険区域内外等）・集約や再編の可能性から、将来の立地として適切である団地。

##### イ 需要

現時点で一定の応募倍率があり、将来の需要が見込める団地。

##### ウ 効率性

用途地域等の法規制・敷地規模・形状等により高度利用の可能性を検討し、再整備の効率性が高い団地。

#### (2) 計画期間内の管理戸数に関する方針

将来の人口・世帯数の減少を見据え、計画的に管理戸数を縮減する必要があることから、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。



## 第6 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 1 計画の対象

千葉市営住宅 42 団地 (6,787 戸)・集会所等を本計画の対象とし、活用手法選定フローによって、活用計画を定める。

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。

### 2 団地別・住棟別状況の把握

団地別、住棟別に以下の状況を把握する。

#### 【団地単位】

基礎的項目	項目
団地諸元	所在地、敷地面積、法規制、戸数等

#### 【住棟単位】

基礎的項目	項目
住棟諸元	建設年度、構造、階数、戸数等

#### 事業手法の選定に関する項目

	項目	具体的指標	備考
団地単位	立地	地価 集約や再編の可能性 居住促進区域内外	事業手法選定の1次判定に使用
	需要	応募倍率	
	効率性	高度利用の可能性	
	周辺地域属性、不足施設等	周辺地域の状況 福祉施設等の充足状況	事業手法選定の3次判定に使用
住棟単位	躯体の安全性	耐震性 残りの耐用年数	事業手法選定の1次判定に使用
	避難の安全性	二方向避難の確保状況	
	居住性	居住性に係る改善の必要性	

#### 維持管理の計画に関する項目

	分類	項目	
団地単位	現状	共用施設	集会所(数、面積)、駐車場(数、方式)、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場
		供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式等
	履歴	点検履歴	法定点検(水質、浄化槽)、任意点検等
		修繕履歴	受水槽防水、給水ポンプ取替等
		改善履歴	集会所、駐車場等
住棟単位	仕様・劣化状況	躯体・外装	外壁、屋上防水、バルコニー・廊下・階段室床、バルコニー・共用部手すり、窓サッシ、玄関扉等
		設備	給水管、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管等
		機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
		受水槽	受水槽等
	履歴	点検履歴	法定点検(EV、消火設備等)、任意点検等
		修繕履歴	外壁塗装、屋上防水、給水点検
		改善履歴	2戸1改善等

### 3 団地別・住棟別の事業手法の選定

#### (1) 手法の選定フロー

各団地、住棟の整備手法は、以下に示す手法選定フローに従い判定を行い、各表の示すとおり  
の結果となった。

図 6-1 事業手法の選定フロー

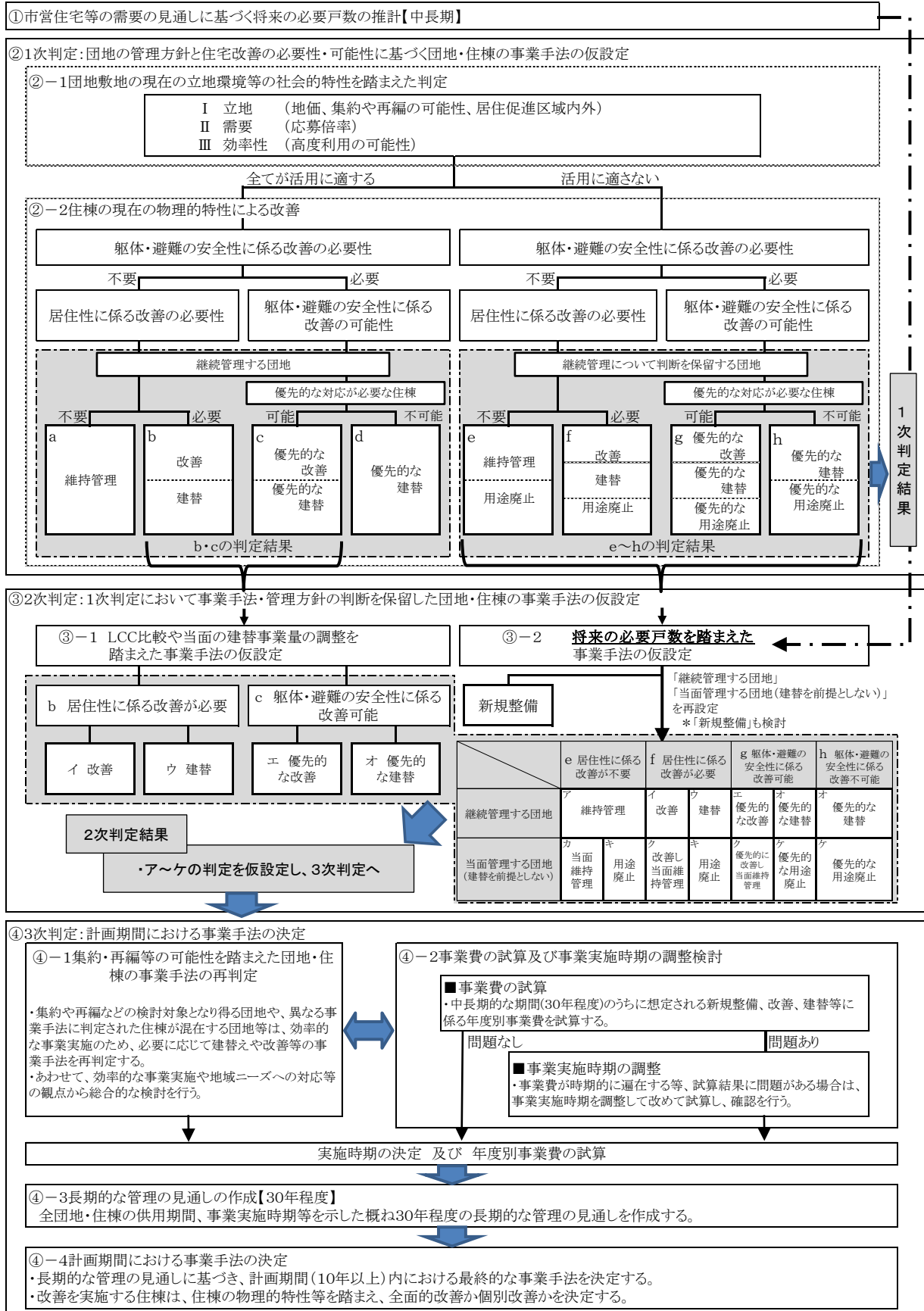


表6-1 1次判定項目と選定基準

判定項目	選定基準
②-1 団地敷地の立地環境などの社会的特性を踏まえた仮判定(下記Ⅰ～Ⅲの判定項目・基準への適合の可否)	
Ⅰ 立地	
地価(-2点)	・敷地の価格が千葉市の平均以上のものは、「継続管理について判断を保留する団地」とする。
居住促進区域の内外(-2点)	・立地適正化計画における居住促進区域外の団地は、「継続管理について判断を保留する団地」とする。
集約や再編の可能性(-1点)	・1万㎡以下かつ1km圏内に概ね1万㎡以上の他団地がある団地は、「継続管理について判断を保留する団地」とする。
Ⅱ 需要(-3点)	・応募倍率の低い団地(概ね2倍未満)は、「継続管理について判断を保留する団地」とする。
Ⅲ 効率性	
高度利用の可能性(-1点)	・敷地の過半が第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域の団地は、「継続管理について判断を保留する団地」とする。
②-2 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の仮判定(下記Ⅰ又はⅡの判定項目・基準への適合の可否) (躯体・避難の安全性に係る改善の必要性が「必要」なものは、「優先的な対応が必要な住棟」とする。)	
Ⅰ 躯体・避難の安全性	
耐震性(-10点)	・耐震性が劣るものは、「優先的な対応が必要な住棟」とする。
残りの耐用年数(-8点)	・計画期間内に耐用年数を超過するものは、「優先的な対応が必要な住棟」とする。
躯体の安全性に係る改善の可能性(-2点)	・耐震性が劣るもので、耐震改修が不可能なものは、「優先的な対応が必要な住棟(改善不可能)」とする。
避難の安全性確保(-8点)	・避難の法的基準を満たしていないものは、「優先的な対応が必要な住棟」とする。
避難の安全性に係る改善の可能性(-2点)	・避難の法的基準を満たしていないもので、耐震改修が不可能なものは、「優先的な対応が必要な住棟(改善不可能)」とする。
Ⅱ 居住性 (-2点)	・居住性向上等(浴槽・トイレ・手摺)の改善が必要なものは、「改善が必要な住棟」とする。

( )内は、点数化の各判定項目の配点を示す



表6-2 1次仮判定結果

判定項目	対象団地	
継続管理する 団地	a 維持管理	仁戸名町、轟町第1、貝塚第2
	b 改善/建替	該当なし
	c 優先的な改善/優先的な建替	該当なし
	d 優先的な建替	白旗
継続管理について 判断を保留する 団地	e 維持管理/用途廃止	松ヶ丘町、星久喜町第1、星久喜町第2、宮野木町第2、千種町、轟町第2、天台、宮野木町第1、桜木町、小倉台[2棟]、西下田
	f 改善/建替/用途廃止	浜野、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
	g 優先的な改善/優先的な建替/優先的な用途廃止	該当なし
	h 優先的な建替/優先的な用途廃止	南町、園生町第2、千城台第1<76戸>、千城台第2<114戸>、千城台第3<338戸>、千城台第4<89戸>、千城台第6、北河原坂

凡例・・・[ ] : 対象棟数(耐火構造)、< > : 対象戸数(準耐火構造)

表 6-3 2次判定項目と選定基準

判定項目	選定基準	検討対象住棟
③-1 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮判定(下記 I 又は II の判定項目・基準への適合の可否)		
I ライフサイクルコスト(LCC)比較	・「改善事業」と「建替事業」のライフサイクルコスト(LCC)を比較検討し、改善時より建替時の方がLCCを縮減できる場合は、「建替」とする。	1次判定にて b・cグループに 仮設定された住棟
II 計画期間内での建替事業量調整	・1次判定において、優先的な対応が必要とされた団地(c,d,g,h)の建替事業量が100戸/年以内、かつ、LCC比較により建替とされた団地を加えても建替事業量に余裕がある場合は、LCC比較により建替とされた団地は、「建替」とする。	
③-2 将来の必要戸数を踏まえた事業手法の仮判定		
将来の必要戸数(管理目標戸数)	・1次判定で「継続管理について判断を保留する団地」とされた住棟のうち、1次判定の得点により付けた順位で管理目標戸数を超える団地は「当面管理する団地」とする。 *計画期間内の管理目標戸数(R15.3.31時点)を5,850戸に設定。	1次判定にて e~hグループに 仮設定された住棟

( )内は、点数化の各判定項目の配点を示す



表 6-4 2次仮判定結果

判定項目	対象団地	
継続管理する団地	ア 維持管理	松ヶ丘町、星久喜町第1、星久喜町第2、仁戸名町、宮野木町第2、千種町、轟町第1、轟町第2、天台、宮野木町第1、桜木町、小倉台[2棟]、西下田、貝塚第2
	イ 改善	浜野、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、誉田2丁目第2、高浜第1、高浜第2、高浜第3、高浜第4
	ウ 建替	該当なし
	エ 優先的な改善	該当なし
	オ 優先的な建替	白旗
当面管理する団地	カ 当面維持管理	該当なし
	キ 用途廃止	該当なし
	ク 改善し当面維持管理	該当なし
	ケ 優先的な用途廃止	南町、園生町第2、千城台第1<76戸>、千城台第2<114戸>、千城台第3<338戸>、千城台第4<89戸>、千城台第6、北川原坂

凡例・・・[ ]:対象棟数(耐火構造)、< >:対象戸数(準耐火構造)

表 6-5 3次判定：計画期間内における事業手法の検討

判定基準	
④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定 (下記Ⅰ・Ⅱの判定項目・基準への適合の可否)	
Ⅰ 団地単位での効率的活用	・「イ 改善」「ウ 建替」と判定された住棟が混在する団地において、「改善」が「建替」よりも事業費が安くなる場合は、「改善」又は「維持管理」とする。 ・上記見直しにあわせ、事業実施時期の調整を行う。
Ⅱ 集約・再編等の可能性	・「用途廃止」と判定された団地で、計画期間内に1km圏内に団地の建替えがある場合は、「集約建替」とする。
④-2 事業実施時期の調整検討(下記Ⅰ～Ⅳの判定項目・基準への適合の可否)	
Ⅰ 事業費の平準化	・事業費の試算の結果、計画期間内の事業費の平準化が図れない場合は、「維持管理」とする。
Ⅱ 点検結果等の反映	・点検及び修繕履歴により長寿命化型改善等が必要な場合は「改善」とする。ただし、残りの耐用年数が15年程度のものとは除く。
Ⅲ 脱炭素社会への対応	・脱炭素社会への対応として、再エネ効果等が見込める場合は「改善」とする。
Ⅳ 改善の効率化	・他の改善事業と計画期間外に改善を実施する方が効果的な場合は、「維持管理」とする。
④-3 長期的な管理の見通しに基づく最終決定	
・全団地、住棟を対象として長期的な管理の見通しを作成し、長期的な管理の見通しには共用期間、事業の実施時期及び概算事業費等を確認する。	
④-4 計画期間における事業手法の最終決定	
・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業(新規整備、改善、建替、用途廃止)を決定する。	



表 6-6 3次判定結果

判定項目	団地・住戸数	対象団地
(1)改善 長寿命化型改善 居住性向上型改善 福祉対応型改善 脱炭素社会対応型改善	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、宮野木町第1、小中台富士見、桜木町、小倉台、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、西下田、貝塚第2、古市場第1、古市場第2、古市場第3、鎌取、おゆみ野第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・南町
(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<76戸>、千城台第2<114戸>、千城台第3<338戸>、千城台第4<89戸>

凡例・・・[ ]：対象棟数（耐火構造）、< >：対象戸数（準耐火構造）

## 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を実施する。

住棟の点検は、次の（ア）から（ウ）のとおりとする。

##### （ア）定期点検

引続き法令に基づく適切な点検を実施するとともに、法定点検の対象外住棟においても法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

##### （イ）日常点検

遊具・外構・自転車置き場等、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において実施する。日常点検は、公営住宅等日常点検マニュアルに則り実施することを基本とするが、定期点検と合わせた実施・計画修繕前の実施等、効率的に行う。

##### （ウ）入退去時点検

入居者が専用的に使用するバルコニーや、入居者の安全性にかかる台所・浴室のガスホース等の部位・部品については、入退去時において確実に点検を実施する。

##### 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。

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理を行うために、耐火構造のストックについては、点検・修繕のデータベースと将来見込まれる修繕工事の内容・時期を照らし合わせながら、予防保全的な修繕を実施することで、耐用年限満了時までの優良なストックの形成を目指す。

##### 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。

修繕履歴や点検結果をデータベースへ記録することで次回の点検等へ活用し、メンテナンスサイクルを構築する。

#### (2) 改善の方針

##### ア 長寿命化型改善

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から改善を行う。

【主な改善事例】屋上防水改修、外壁改修、給水設備の耐久性向上

##### イ 福祉対応型改善

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し、高齢者等の居住の円滑化を図る。

【主な改善事例】浴室・浴槽改修、住戸内手すり改修

##### ウ 居住性向上型改善

引続き活用を図る既存ストックは、住宅設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【主な改善事例】直結給水、換気扇改修

##### エ 脱炭素社会対応型改善

引続き活用を図る既存ストックの再生可能エネルギー導入等を図る。

【主な改善事例】再エネ導入（太陽光発電設備、蓄電池等）、省エネ性能の高い設備への交換

## 2 再整備に関する方針

### (1) 再編・集約化による戸数の調整

社会経済情勢の変化・応募倍率・公的賃貸住宅等の状況を踏まえ、集約建替・再編等により、再整備の戸数を調整する。

### (2) 集約化

#### ア 地域単位による集約の検討

管理運営の財政負担軽減を図るために、今後の需要動向を踏まえつつ地域単位による集約をできる限り検討し、小規模団地を解消するとともに、事業実施手法の検討も併せて実施する。

大規模団地の再編検討には相当の時間を要することから、近く耐用年限を迎えることが見込まれる団地については、現計画期間内に再編の検討を開始する。

#### イ 余剰地の創出

集約建替により、可能な限り土地の高度利用を図り、余剰地の創出に努める。

#### ウ PPP/PFI 等の導入検討

大規模団地については、PPP/PFI 等の導入を検討し、民間活力の導入による地域のニーズやまちづくりの方針に対応できるよう工夫し、活用に努める。なお、余剰となるものは処分を行い、事業の財源確保に努める。

### (3) 入居者の居住の安定確保

集約建替事業や用途廃止の際、数年前から入居募集を停止し政策空家とするとともに、居住者の移転に伴う負担が極力小さくなるよう、特定入居による住替えを検討し、市営住宅への移転若しくは民間賃貸住宅の借上げなどの手法を用いて、入居者の居住の安定確保に努める。

なお、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となる戸数を確保できるよう計画するものとする。

### (4) 供給方針

#### ア 平準化

一時期に集中して整備した住棟の集約建替時期を分散するため、改善コストの縮減効果のある前倒しや長寿命化型改善を最適な時期に実施することにより、集約建替や改善費用の平準化を図り、今後増大する財政負担のピークを抑える。

#### イ 住戸型別供給

世帯人員の減少・高齢単身世帯の増加などの社会状況の変化により、現入居者の世帯構成を考慮しつつも、単身入居に即した1LDK及び2DKを中心とした供給を基本とする。

#### ウ 仕様

今後のメンテナンス性を考慮した配管などの仕様を選択することにより、住宅の長寿命化やコストの縮減に努める。

#### エ 各種指針

(ア) 長寿社会対応住宅設計指針への準拠を図る。

(イ) SDGs の理念や目標のうち、関連する項目の実現に努める。

(ウ) 誰もが安全・安心して暮らすことができるユニバーサルデザイン化に努める。

(エ) 原則として、ZEH水準の省エネ性能確保や再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池等の導入）を図る。

## 第8 事業実施予定一覧

### 1 事業実施予定一覧

本計画の計画期間である、令和5年度から令和14年度までの10年間の判定別事業実施予定は、以下のとおりである。

表8-1 判定別事業実施予定一覧

【改善】

地区	団地名	管理戸数 (R5.4.1)		対象				管理開始 年度	計画期間	
		棟数	戸数	棟番号	棟数	棟別 戸数	構造		前期	後期
									R5~9 年度	R10~14 年度
中央区	松ヶ丘町団地	1	24	1	1	24	耐3	H 9	○	○
	星久喜町第1団地	4	114	1~4	3	114	耐3	H 12	○	○
	星久喜町第2団地	1	32	1	1	32	耐3	H 16	○	○
	仁戸名町団地	4	117	1	1	33	耐6	H 18	—	○
				2	1	19	耐3	H 19		
				3	1	20	耐2	H 19		
				4	1	45	耐5	H 19		
浜野団地	2	48	1・2	2	48	耐4	S 57	○	—	
地区別計	12	335								
花見川区	宮野木町第2団地	2	74	1・2	2	74	耐3	H 30	○	—
	千種町団地	2	24	2	2	24	耐3	H 7	○	—
	地区別計	4	98							
稲毛区	轟町第1団地	2	338	1	1	154	耐12	H 5	○	○
				2	1	184	耐12	H 9		
	轟町第2団地	1	18	1	1	18	耐3	H 9	○	○
	天台団地	1	35	1	1	35	耐6	H 14	○	○
	宮野木町第1団地	5	225	1~5	5	225	耐3	H 21・26	○	○
	小中台富士見団地	3	52	1・3	2	40	耐4	S 50	○	—
2				1	12	耐3	S 50			
地区別計	12	668								
若葉区	桜木町団地	2	68	1・2	2	68	耐3	H 29	○	—
	小倉台団地	1	32	1	1	32	耐4	S 41	○	—
				2	99	2・3	2	99	耐3	R 1
	千城台第1団地	4	112	1~4	4	112	耐4	S 42・43	○	—
	千城台第2団地	8	224	1~8	8	224	耐4	S 43~45	○	—
	千城台第3団地	9	272	1~9	9	272	耐4	S 45・46	○	—
	千城台第4団地	8	192	1~8	8	192	耐4	S 46・47	○	—
	千城台第5団地	12	360	16-1~4 17-1~8	12	360	耐4	S 47~49	○	—
	千城台第7団地	5	190	1~5	5	190	耐5	S 48	○	—
	貝塚団地	3	84	1・3	2	60	耐5	S 60	○	—
				2	1	24	耐4	S 60		
	桜木町第2団地	7	96	1~7	7	96	耐3	H 1	○	○
	西下田団地	4	126	1~4	4	126	耐3	H 11~13	○	○
貝塚第2団地	2	100	1・2	2	100	耐5	H 15	—	○	
地区別計	67	1,955								



緑区	古市場第1団地	4	100	1~4	4	100	耐5	S	55	—	○
	古市場第2団地	3	90	1~3	3	90	耐5	S	57	—	○
	古市場第3団地	4	110	1~4	4	110	耐5	S	60・H2	○	○
	鎌取団地	2	183	1	1	40	耐5	S	61	○	○
				2	1	143	耐8	S	61		
	おゆみ野第1団地	5	144	1~3	3	80	耐5	S	61	○	○
				4~5	2	64	耐5	S	61		
	おゆみ野第2団地	9	200	1~9	9	200	耐5	S	63・H1	○	○
	誉田1丁目団地	11	182	1・2・5~10	8	136	耐4	S	58	—	○
				3・4・11	3	46	耐4	S	58・59		
誉田2丁目団地	4	60	東1・2西1・2	4	60	耐3	H	4	○	○	
誉田2丁目第2団地	1	18	1	1	18	耐3	H	9	○	○	
地区別計		43	1,087								
美浜区	高浜第1団地	10	322	1・8	2	90	耐5	S	49	○	○
				2~7・9・10	8	232	耐5	S	49~59		
	高浜第2団地	15	640	1~15	15	640	耐5	S	50~55	○	○
	高浜第3団地	10	290	1~10	10	290	耐5	S	53~55	—	○
	高浜第4団地	7	170	1~7	7	170	耐5	S	56	—	○
地区別計		42	1,422								
計		180	5,565								

【集約建替】

地区	団地名	管理戸数 (R5.4.1)		対象				管理開始 年度	計画期間		
		棟数	戸数	棟番号	棟数	棟別 戸数	構造		前期	後期	
									R5~9 年度	R10~14 年度	
中央区	白旗団地	15	305	1~15	15	305	耐4	S	35~40	—	○
(白旗団地エリア)	南町団地	6	108	1~6	6	108	耐3	S	37~40		
	地区別計	21	413								
	計	21	413								

※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構想・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。

【用途廃止】

地区	団地名	管理戸数 (R5.4.1)		対象				管理開始 年度	計画期間	
		棟数	戸数	棟番号	棟数	棟別 戸数	構造		前期	後期
									R5~9 年度	R10~14 年度
稲毛区	園生町第2団地	19	38	—	—	38	準平	S 42・43	○	—
	地区別計	19	38							
若葉区	千城台第6団地	26	144	—	—	140	準2	S 47	○	—
				—	—	4	準平	S 50		
地区別計		26	144							
緑区	北河原坂団地	5	10	—	—	10	準2	S 45	○	—
	地区別計	5	10							
計		50	192							

【部分廃止】

地区	団地名	管理戸数 (R5.4.1)		対象				管理開始 年度	計画期間	
		棟数	戸数	棟番号	棟数	棟別 戸数	構造		前期	後期
									R5~9 年度	R10~14 年度
若葉区	千城台第1団地	12	76	—	—	76	準2	S 42・43	○	—
	千城台第2団地	16	114	—	—	114	準2	S 43・44	○	—
	千城台第3団地	55	338	—	—	24	準平	S 44	○	—
				—	—	314	準2	S 44～46		
千城台第4団地	12	89	—	—	89	準2	S 46・47	○	—	
地区別計		95	617							
計		95	617							

※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。

※本事業による事業費は、令和5年～14年の計画期間において、約105億円を見込む。



### 3 事業実施予定一覧

#### (1) 団地別・住棟別

表8-3 団地別事業実施予定一覧

団地名	総棟数	管理戸数 (R5.4.1)		棟 番 号	構 造	管理開始 年度		判定結果	実施期間			
		総戸数	棟別戸数			和暦	西暦		R5~14			
									改善	集約建替	・用途廃止 部分廃止	
中央区	松ヶ丘町団地	1	24	24	1	耐3	H 9	1997	改善	24		
	星久喜町第1団地	4	114	33	3	耐3	H 12	2000	改善	33		
				36	4	耐3	H 12	2000		36		
				24	1	耐3	H 12	2000		24		
				21	2	耐3	H 12	2000		21		
	星久喜町第2団地	1	32	32	1	耐3	H 16	2004	改善	32		
	仁戸名町団地	4	117	33	1	耐6	H 18	2006	改善	33		
				19	2	耐3	H 19	2007		19		
				20	3	耐2	H 19	2007		20		
				45	4	耐5	H 19	2007		45		
	白旗団地	15	305	18	1	耐4	S 35	1960	集約建替		18	
				18	2	耐4	S 36	1961			18	
				18	3	耐4	S 37	1962			18	
				23	4	耐4	S 37	1962			23	
				18	5	耐4	S 38	1963			18	
				18	6	耐4	S 38	1963			18	
				18	7	耐4	S 38	1963			18	
				18	8	耐4	S 38	1963			18	
				23	9	耐4	S 39	1964			23	
				23	10	耐4	S 39	1964			23	
				18	11	耐4	S 39	1964			18	
				23	12	耐4	S 40	1965			23	
				23	13	耐4	S 40	1965			23	
23				14	耐4	S 40	1965			23		
23				15	耐4	S 40	1965			23		
南町団地	6	108	18	1	耐3	S 37	1962	集約建替		18		
			18	2	耐3	S 37	1962			18		
			18	3	耐3	S 38	1963			18		
			18	4	耐3	S 39	1964			18		
			18	5	耐3	S 39	1964			18		
			18	6	耐3	S 40	1965			18		
浜野団地	2	48	24	1	耐4	S 57	1982	改善	24			
			24	2	耐4	S 57	1982		24			
小計(中央区)		33	748						335	413	0	
花見川区	宮野木町第2団地	2	74	37	1	耐3	H 30	2018	改善	37		
				37	2	耐3	H 30	2018		37		
	千種町団地	2	24	12	2	耐3	H 7	1995	改善	12		
				12	1	耐3	H 7	1995		12		
小計(花見川区)		4	98						98	0	0	

団地名	総棟数	管理戸数 (R5. 4. 1)		棟 番 号	構 造	管理開始 年度		判定結果	実施期間				
		総 戸 数	棟 別 戸 数			和 暦	西 暦		R5～14				
									改善	集約建替	・用途 廃止		
稲毛区	轟町第1団地	2	338	154	1	耐12	H	5	1993	改善	154		
				184	2	耐12	H	9	1997		184		
	轟町第2団地	1	18	18	1	耐3	H	9	1997	改善	18		
	天台団地	1	35	35	1	耐6	H	14	2002	改善	35		
	園生町第2団地	19	38	18	—	準平	S	42	1967	用途廃止			18
				20	—	準平	S	43	1968				20
	宮野木町第1団地	5	225	27	1	耐3	H	21	2009	改善	27		
				33	2	耐3	H	21	2009		33		
				54	3	耐3	H	21	2009		54		
				57	4	耐3	H	26	2014		57		
				54	5	耐3	H	26	2014		54		
	小中台富士見団地	3	52	24	1	耐4	S	50	1975	改善	24		
				12	2	耐3	S	50	1975		12		
16				3	耐4	S	50	1975	16				
小計(稲毛区)	31	706								668	0	38	
若葉区	桜木町団地	2	68	32	1	耐3	H	29	2017	改善	32		
				36	2	耐3	H	29	2017		36		
	小倉台団地	3	131	32	1	耐4	S	41	1966	改善	32		
				66	2	耐5	H	31	2019		66		
				33	3	耐3	H	31	2019		33		
	千城台第1団地	16	188	32	1	耐4	S	42	1967	改善	32		
				16	2	耐4	S	42	1967		16		
				32	3	耐4	S	43	1968		32		
				32	4	耐4	S	43	1968		32		
				28	—	準2	S	43	1968	部分廃止			28
				48	—	準2	S	42	1967				48
	千城台第2団地	24	338	32	1	耐4	S	43	1968	改善	32		
				32	2	耐4	S	43	1968		32		
				32	3	耐4	S	44	1969		32		
				24	4	耐4	S	45	1970		24		
				24	5	耐4	S	44	1969		24		
				24	6	耐4	S	44	1969		24		
				32	7	耐4	S	44	1969		32		
				24	8	耐4	S	45	1970		24		
				94	—	準2	S	43	1968	部分廃止			94
20				—	準2	S	44	1969				20	
千城台第3団地	64	610	32	1	耐4	S	45	1970	改善	32			
			32	2	耐4	S	45	1970		32			
			32	3	耐4	S	45	1970		32			
			24	4	耐4	S	45	1970		24			
			32	5	耐4	S	46	1971		32			
			32	6	耐4	S	46	1971		32			
			24	7	耐4	S	46	1971		24			
			32	8	耐4	S	46	1971		32			
			32	9	耐4	S	46	1971		32			

団地名	総棟数	管理戸数 (R5. 4. 1)		棟 番 号	構 造	管理開始 年度		判定結果	実施期間			
		総 戸 数	棟 別 戸 数			和 暦	西 暦		R5～14			
									改善	集約建替	・用途 廃止	
千城台第3団地			24	—	準平	S	44	1969	部分廃止			24
			104	—	準2	S	44	1969				104
			106	—	準2	S	45	1970				106
			40	—	準2	S	45	1970				40
			64	—	準2	S	46	1971				64
千城台第4団地	20	281	24	1	耐4	S	47	1972	改善	24		
			24	2	耐4	S	47	1972		24		
			24	3	耐4	S	47	1972		24		
			24	4	耐4	S	47	1972		24		
			24	5	耐4	S	47	1972		24		
			24	6	耐4	S	46	1971		24		
			24	7	耐4	S	46	1971		24		
			24	8	耐4	S	46	1971		24		
			9	—	準2	S	46	1971	部分廃止			9
			40	—	準2	S	46	1971				40
40	—	準2	S	47	1972			40				
千城台第5団地	12	360	32	17-2	耐4	S	47	1972	改善	32		
			32	17-3	耐4	S	47	1972		32		
			32	17-4	耐4	S	47	1972		32		
			32	17-5	耐4	S	47	1972		32		
			32	17-1	耐4	S	47	1972		32		
			32	16-1	耐4	S	48	1973		32		
			32	16-2	耐4	S	48	1973		32		
			32	16-3	耐4	S	48	1973		32		
			32	16-4	耐4	S	48	1973		32		
			24	17-7	耐4	S	48	1973		24		
			24	17-8	耐4	S	48	1973		24		
			24	17-6	耐4	S	49	1974		24		
			千城台第6団地	26	144	52	—	準2		S	47	1972
36	—	準2				S	48	1973			36	
52	—	準2				S	48	1973			52	
4	—	準平				S	50	1975			4	
千城台第7団地	5	190	40	1	耐5	S	48	1973	改善	40		
			40	2	耐5	S	48	1973		40		
			40	3	耐5	S	48	1973		40		
			40	4	耐5	S	48	1973		40		
			30	5	耐5	S	48	1973		30		
貝塚団地	3	84	20	3	耐5	S	60	1985	改善	20		
			24	2	耐4	S	60	1985		24		
			40	1	耐5	S	60	1985		40		
桜木町第2団地	7	96	18	7	耐3	H	1	1989	改善	18		
			12	6	耐3	H	1	1989		12		
			12	3	耐3	H	1	1989		12		
			12	4	耐3	H	1	1989		12		
			12	5	耐3	H	1	1989		12		
			12	2	耐3	H	1	1989		12		
			18	1	耐3	H	1	1989		18		

若葉区

団地名	総棟数	管理戸数 (R5. 4. 1)		棟 番 号	構 造	管理開始 年度		判定結果	実施期間			
		総戸数	棟別戸数			和 暦	西 暦		R5～14			
									改善	集約建替	・用途 廃止	
若葉区	西下田団地	4	126	24	3	耐3	H 11	1999	改善	24		
				36	4	耐3	H 12	2000		36		
				42	1	耐3	H 13	2001		42		
				24	2	耐3	H 13	2001		24		
	貝塚第2団地	2	100	60	1	耐5	H 15	2003	改善	60		
				40	2	耐5	H 15	2003		40		
小計（若葉区）		188	2716						1,955	0	761	
緑区	北河原坂団地	5	10	10	—	準2	S 45	1970	用途廃止			10
	古市場第1団地	4	100	30	4	耐5	S 55	1980	改善	30		
				20	3	耐5	S 55	1980		20		
				30	1	耐5	S 55	1980		30		
				20	2	耐5	S 55	1980		20		
	古市場第2団地	3	90	20	1	耐5	S 57	1982	改善	20		
				30	2	耐5	S 57	1982		30		
				40	3	耐5	S 57	1982		40		
	古市場第3団地	4	110	20	1	耐5	S 60	1985	改善	20		
				30	2	耐5	S 60	1985		30		
				40	3	耐5	H 2	1990		40		
				20	4	耐5	H 2	1990		20		
	鎌取団地	2	183	40	1	耐5	S 61	1986	改善	40		
				143	2	耐8	S 61	1986		143		
	おゆみ野第1団地	5	144	30	1	耐5	S 61	1986	改善	30		
				20	2	耐5	S 61	1986		20		
				30	3	耐5	S 61	1986		30		
				32	4	耐4	S 61	1986		32		
				32	5	耐4	S 61	1986		32		
	おゆみ野第2団地	9	200	20	1	耐5	S 62	1987	改善	20		
				20	2	耐5	S 62	1987		20		
				20	3	耐5	S 62	1987		20		
				20	4	耐5	S 62	1987		20		
				30	5	耐5	S 62	1987		30		
				20	6	耐5	H 1	1989		20		
				20	7	耐5	H 1	1989		20		
				30	8	耐5	H 1	1989		30		
20				9	耐5	H 1	1989	20				
蒼田1丁目団地	11	182	24	1	耐4	S 58	1983	改善	24			
			16	2	耐4	S 58	1983		16			
			12	3	耐3	S 59	1984		12			
			18	4	耐3	S 58	1983		18			
			16	5	耐4	S 58	1983		16			
			16	6	耐4	S 58	1983		16			
			16	7	耐4	S 58	1983		16			
			16	8	耐4	S 58	1983		16			
			16	9	耐4	S 58	1983		16			
			16	10	耐4	S 58	1983		16			
			16	11	耐3	S 58	1983		16			

団地名	総棟数	管理戸数 (R5.4.1)		棟 番 号	構 造	管理開始 年度		判定結果	実施期間			
		総戸数	棟別戸数			和暦	西暦		R5～14			
									改善	集約建替	・用途廃止	
緑区	誉田2丁目団地	4	60	東1	耐3	H	4	1992	改善	18		
				東2	耐3	H	4	1992		12		
				西1	耐3	H	4	1992		18		
				西2	耐3	H	4	1992		12		
	誉田2丁目第2団地	1	18	18	1	耐3	H	9	1997	改善	18	
	48	1,097								1,087	0	10
美浜区	高浜第1団地	10	322	1	耐5	S	49	1974	改善	50		
				8	耐5	S	49	1974		40		
				2	耐4	S	49	1974		32		
				3	耐4	S	49	1974		32		
				4	耐4	S	49	1974		32		
				5	耐4	S	49	1974		32		
				6	耐4	S	49	1974		24		
				7	耐4	S	49	1974		24		
				9	耐4	S	57	1982		32		
				10	耐4	S	59	1984		24		
	高浜第2団地	15	640	1	耐5	S	50	1975	改善	50		
				2	耐5	S	50	1975		50		
				3	耐5	S	50	1975		40		
				4	耐5	S	51	1976		50		
				5	耐5	S	51	1976		40		
				6	耐5	S	51	1976		40		
				7	耐5	S	51	1976		40		
				8	耐5	S	51	1976		40		
				9	耐5	S	52	1977		40		
				10	耐5	S	52	1977		40		
				11	耐5	S	52	1977		40		
				12	耐5	S	52	1977		50		
				13	耐5	S	53	1978		40		
				14	耐5	S	53	1978		50		
	15	耐5	S	55	1980	30						
	高浜第3団地	10	290	1	耐5	S	54	1979	改善	20		
				2	耐5	S	55	1980		20		
				3	耐5	S	55	1980		20		
				4	耐5	S	54	1979		40		
				5	耐5	S	54	1979		40		
				6	耐5	S	53	1978		20		
				7	耐5	S	53	1978		20		
				8	耐5	S	54	1979		40		
9				耐5	S	54	1979	30				
10				耐5	S	53	1978	40				



団地名	総棟数	管理戸数 (R5.4.1)		棟番号	構造	管理開始 年度		判定結果	実施期間			
		総戸数	棟別戸数			和暦	西暦		R5～14			
									改善	集約建替	・用途廃止 部分廃止	
美浜区 高浜第4団地	7	170	40	1	耐5	S	56	1981	改善	40		
			20	2	耐5	S	56	1981		20		
			20	3	耐5	S	56	1981		20		
			30	4	耐5	S	56	1981		30		
			20	5	耐5	S	56	1981		20		
			20	6	耐5	S	56	1981		20		
			20	7	耐5	S	56	1981		20		
			42	1,422								1,422
計	346	6,787	6,787						5,565	413	809	

\*集約建替戸数は、令和5年4月1日現在の管理戸数を示しており、実際の集約建替での供給戸数は、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。

\*共同施設（集会所・児童遊園等）については、各団地の判定結果にあわせることを基本とする。また、耐用年限を超えたものについては、点検結果等により、建替・除却・改修等とすべきかを適宜判断する。

## 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

市営住宅の整備、特に本計画で集約建替と位置付けられた団地における建替事業は、その規模の大きさから、単なる共同住宅の整備にとどまらず、地域のニーズを考慮したまちづくりの視点や他の事業主体との連携の視点など多角的な視点が求められる。

集約建替に伴う敷地の高度利用から生み出される余剰地は、まちづくりの課題解決等に資する可能性があるため、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必要がある。

### 2 カーボンニュートラル実現に向けた整備手法の検討

2020年10月に政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにするカーボンニュートラルを目指すことを宣言し、住宅建設による技術の進展により、民間賃貸住宅のZEH対応新築共同住宅が出始めている。

一方、令和4年度から、公営住宅の整備において、省エネ化・再生可能エネルギー導入を図るため、整備要件としてこれらを原則必須とするなど、国の整備基準等が見直しされた。

これまでの整備事業費にこれらを加算することから、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

### 1 ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果

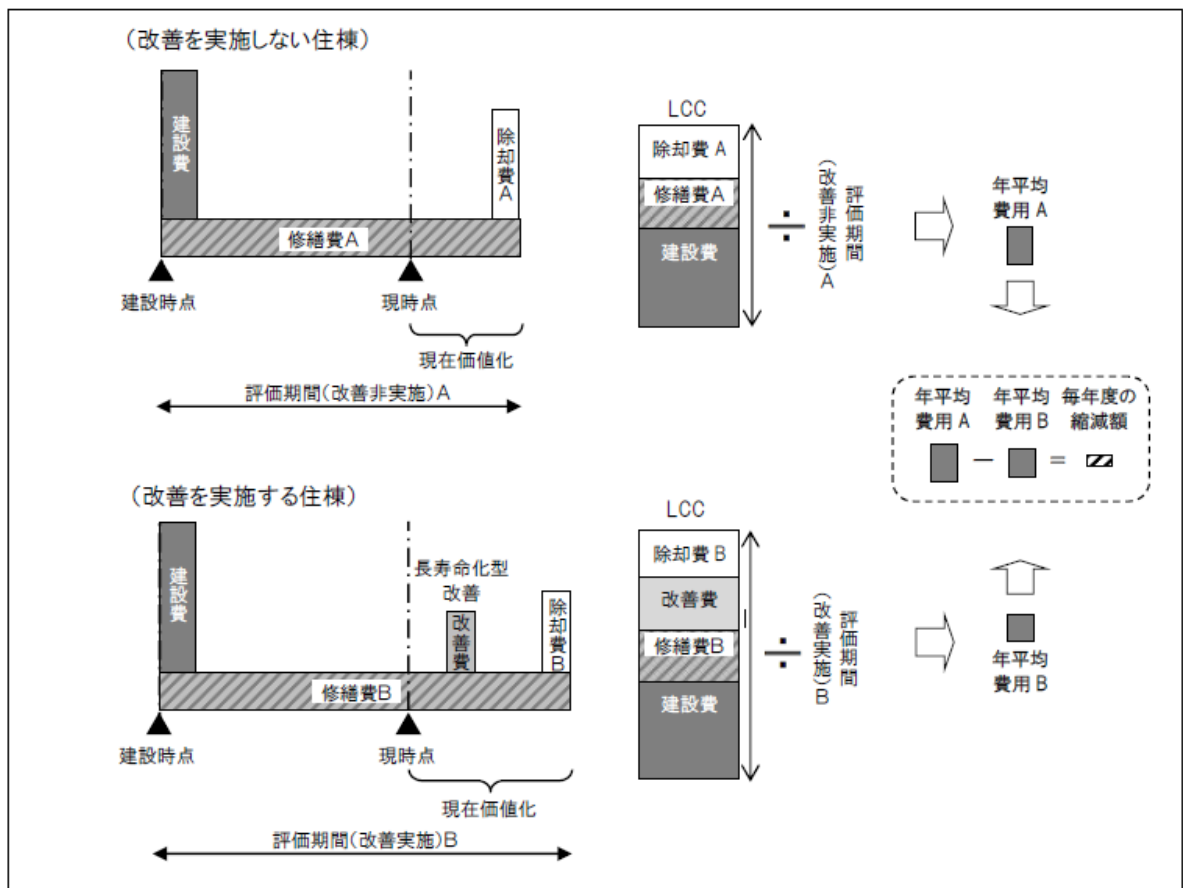
耐火構造の市営住宅ストックの耐用年限は70年であるが、経年劣化による物理的な性能の低下に対しては、的確な点検と修繕の実施が必要となる。これまで、修繕や改善を行ってきたが、引続き定期的に点検を実施し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命型改善を実施することにより、コストの低減が図られる。

### 2 ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方

本計画の期間中に長寿命化型改善事業を実施し、耐用年限70年まで活用する場合と、実施せずに50年で建替えた場合の建設時点から次の建替えまでに要するコストを算出し、年あたりのコスト比較をした。

LCC縮減効果 {LCC (計画前) - LCC (計画後)} がプラスになれば、ライフサイクルコストの縮減効果があると判断できる。

ライフサイクルコストの算出イメージ



### 3 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

表 10-1 団地別 LCC改善効果

団地名	棟数	戸数	計画前モデル				計画後モデル					LCC縮減効果			
			① 使用年数 (年)	② 修繕費A (千円)	③ 建設費(推 定再建築 費) (千円)	④ 除却費A(現 在価値化) (千円)	⑤ 計画前LCC (② +③+④) ÷①) (千円/ 戸・年)	⑥ 使用年数 (年)	⑦ 累積修繕費B (千円)	⑧ 長寿命化型 改善費(現 在価値化) (千円)	⑨ 建設費(推 定再建築 費)(千 円)	⑩ 除却費B (現在価値 化)(千 円)	⑪ 計画後LCC (⑦ +⑧+⑨+ ⑩)÷⑥) (千円/ 戸・年)	⑫ 年平均縮減 額(⑤- ⑪) (千円/ 戸・年)	⑬ 団地当たり の年平均縮 減額(⑫× 戸数) (千円/団 地・年)
松ヶ丘団地	1	24	50	6,908	13,472	406	416	70	6,954	1,762	13,472	185	320	96	2,307
星久喜第1団地	4	114	50	6,987	14,501	361	437	70	7,059	1,472	14,501	165	331	106	12,037
星久喜第2団地	1	32	50	6,435	14,875	308	432	70	6,406	1,472	14,875	141	327	105	3,370
仁戸名町団地	4	117	50	5,366	13,290	279	379	70	5,328	1,377	13,290	127	287	91	10,673
千種町団地	2	24	50	7,193	11,448	439	382	70	7,323	1,771	11,448	200	296	85	2,047
轟町第1団地	2	338	50	7,758	12,873	429	421	70	8,045	1,382	12,873	196	321	100	33,744
轟町第2団地	1	18	50	6,908	13,472	406	416	70	6,972	1,703	13,472	185	319	97	1,740
天台団地	1	35	50	6,943	15,281	333	451	70	6,909	1,620	15,281	152	342	109	3,809
桜木町第2団地	7	96	50	6,307	8,239	534	302	70	6,527	1,703	8,239	244	239	63	6,033
西下田団地	4	126	50	7,028	14,719	356	442	70	7,144	1,414	14,719	163	335	107	13,508
貝塚第2団地	2	100	50	6,711	15,137	321	443	70	6,793	1,335	15,137	146	334	109	10,892
古市場第3団地	4	110	50	6,932	8,897	575	328	70	7,280	1,717	8,897	263	259	69	7,557
鎌取団地	2	183	50	8,760	11,203	625	412	70	9,219	1,905	11,203	285	323	89	16,233
おゆみ野第1団地	5	144	50	7,865	9,911	601	368	70	8,179	1,852	9,911	274	289	79	11,337
おゆみ野第2団地	9	200	50	7,240	9,240	567	341	70	7,520	1,765	9,240	259	268	73	14,523
菅田2丁目団地	4	60	50	5,586	8,449	494	291	70	5,861	1,468	8,449	225	229	62	3,718
菅田2丁目第2団地	1	18	50	7,400	12,252	406	401	70	7,651	1,468	12,252	185	308	93	1,678
高浜第1団地	3	114	50	4,411	5,829	962	224	70	5,178	286	5,829	439	168	56	6,432
高浜第2団地	7	310	50	5,944	7,885	893	294	70	6,847	607	7,885	408	225	69	21,540
高浜第3団地	8	220	50	6,993	9,312	822	343	70	8,050	226	9,312	375	257	86	18,903
合 計	72	2,383	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202,081

対象団地全体のLCC改善効果は、年平均縮減額 202,081 千円と算出された。





千葉市営住宅長寿命化・再整備計画（令和6年2月改定）

千葉市都市局建築部住宅政策課

〒260-8722 千葉市中央区千葉港1番1号

TEL 043(245)5853