

千葉市営住宅長寿命化・再整備計画の概要

1 基本事項

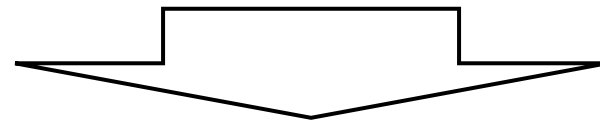
- (1) 目的
 ア 維持管理
 予防保全的観点に基づく修繕・改善計画により長寿命化を図り、建物のライフサイクルコストの縮減と事業費の平準化を図る。
 イ 再整備
 人口動向による需要や市の財政状況を踏まえ、老朽化した住宅を適切かつ効率的に再整備する。
- (2) 位置付け
 千葉市住生活基本計画の下位計画であり、市営住宅の維持管理及び再整備に係る基本的な計画である。
- (3) 計画期間
 平成24年度から平成33年度までの10年間。

2 市営住宅の現状と課題

- (1) 少子高齢化の進展
 65歳以上の居住人口の割合が26.1%、65歳以上の高齢者がいる世帯の割合が45.6%であり、少子高齢化の進展が著しい。
- (2) 世帯人員の減少
 1人世帯が33.7%、2人世帯が34.3%であり、2人以下の世帯が全体の約7割を占めている。
- (3) 最低居住面積水準未達世帯の増加と住宅規模のミスマッチ
 世帯人数に応じた最低の床面積より狭い住宅に住んでいる世帯が434世帯6.7%あり、多人数の世帯が狭い住宅に居住している一方で、2人以下の世帯が広い住宅に居住している。
- (4) 老朽ストックの更新時期の集中
 ア 木造住宅 (139戸)
 全て耐用年数を経過している。
 イ 準耐火構造住宅 (1,294戸)
 27%が耐用年数を経過しており10年後には全てが耐用年数を経過する。
 ウ 耐火構造住宅 (5,717戸)
 約20年後から順次耐用年数を経過し、更新時期を迎える。
- (5) 維持管理費の増大
 昭和40年代から大量に建設した耐火構造住宅の維持管理費用が年々増加している。
- (6) 地区戸数の不均衡
 市営住宅の約40%が若葉区に集中している一方で、花見川区では2%となっている。

3 団地別・住棟別の活用手法選定

- 以下の手順及び判定基準により、全ての市営住宅を、建替えるもの、用途廃止するもの、改善するもの及び維持管理するものに区分する。
- (1) 1次判定
 ア 既に用途が決定している団地 → 当該用途
 イ 平成33年度までに耐用年数を経過する団地・住棟
 ①敷地が狭小で建替えが困難、敷地の価格が市内の土地の平均以上、応募倍率が概ね2倍以下、市街化調整区域内 → 用途廃止
 ②市街化区域内 (①以外) → 建替え
- (2) 2次判定 (1次判定で「建替え」「用途廃止」と判定されたもの以外が対象)
 ア 躯体の安全性
 ①耐震性能があるもの → 維持管理
 ②耐震性能が劣るもの
 ・改善後10年以上使用できるもの → 改善
 ・改善後10年以上使用できない又は改修が困難 → 建替え・用途廃止
 イ 二方向避難の確保に大規模な工事が必要 → 建替え・用途廃止
 ウ 福祉対応や安全性の確保が必要で対応可能 → 個別改善
 エ 長寿命化型改善が可能で、改善後、耐用年数を超過せず使用できる → 個別改善
- (3) 3次判定 (全ての団地・住棟が対象)
 ア 団地単位・地域単位での効率性を検討する
 イ 財政状況に配慮し、事業量・事業費を調整する



4 判定結果 (事業着手 (解体等) ベース: 前期はH24~28、後期はH29~33)

(1) 建替え (木造及び準耐火構造の住棟が対象)

前期	4 団地373戸	宮野木町第1、宮野木町第2、桜木町、*小倉台
後期	2 団地376戸	園生町第2、*千城台第3、

(*団地内に準耐火構造の住棟と耐火構造の住棟があるもの。以下同様)

(2) 用途廃止 (借上団地以外は木造及び準耐火構造の住棟が対象)

前期	6 団地142戸	轟町第3、轟町第4、居待谷、フローラ稲毛、メゾン・グリーンリーフ、プラザ園生
後期	5 団地332戸	*南町、大宮町第1、大宮町第2、*千城台第1、*千城台第2

*借上団地は、特定優良賃貸住宅としての借上契約が終了するため廃止する

(3) 個別改善=外壁、屋上防水、給水施設の改善等 (耐火構造の住棟が対象)

前期	14 団地1,777戸	白旗、*南町、浜野、小中台富士見、*小倉台、*千城台第3、*千城台第4、千城台第5、桜木町第2、古市場第1~第3、おゆみ野第2、高浜第1
後期	13 団地2,087戸	千種町、轟町第1、千城台第5、千城台第7、貝塚、古市場第3、鎌取、おゆみ野第1、おゆみ野第2、菅田1丁目、菅田2丁目、高浜第1、高浜第2

(4) 維持管理 (日常の一般的な修繕) 上記 (1) ~ (3) 以外の2,351戸

5 建物の長寿命化

- (1) 基本方針
 ア 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。
 イ 定期点検や計画的な維持管理及び耐久性の向上のための改善等により、建物の長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストを縮減し、良質なストックの確保に努める。
- (2) 改善によるライフサイクルコストの縮減効果
 計画期間中に個別改善 (長寿命化型改善) を実施することによるライフサイクルコストの縮減効果は、年間約127百万円である。

6 市営住宅の再整備

- (1) 基本方針
 ア 用途地域に応じて、効率的に建て替える
 ①中高層住宅が建設できる住居地域や中高層住居専用地域の団地は、敷地全体で建替え、戸数増を図る。(全部建替)
 ②10mを超える建物が建設できない低層住居専用地域の団地は、概ね半分の敷地で建て替え、残りの敷地は用途廃止する。(部分建替)
 イ 再整備は建替えを基本とするが、用途廃止する団地や部分建替団地の従前入居者の居住の安定を図るため必要な場合は、民間賃貸住宅を借り上げる。
 ウ 世帯人員の減少に対応するため、規模の小さい住戸を中心に整備する。
 エ 財源確保の観点から、用途廃止する土地は売却することを基本とするが、周辺の状況等を踏まえた利活用の検討を行う。
- (2) 供給量等
 市営及び県営住宅の空家と再整備による新規供給による募集戸数は、10年間で5,453戸の見込みである。真に住宅に困窮する世帯数の推計値は、10年間で5,100戸であり、供給戸数が需要を353戸上回っている。
- (3) 再整備計画
 10年間で1,223戸を廃止し、建替えにより721戸、民間賃貸住宅を198戸借上げ、計919戸を供給する。(304戸減)

再整備手法	団地名	管理戸数	現在入居戸数	解体時の入居戸数	他団地への移転	戻り入居対象戸数	建替による供給戸数	借上による供給戸数
全部建替	園生町第2	38	35	31	16	15	164	0
部分建替	宮野木町第1	104	—	—	—	—	111	0
	桜木町	67	28	25	13	12	70	0
	宮野木町第2	57	45	38	19	19	74	0
	小倉台*	145	117	99	50	49	86	0
	千城台第3*	338	283	234	117	117	216	0
用途廃止	居待谷	31	8	6	3	3	0	3
	轟町第3	4	—	—	—	—	—	—
	轟町第4	16	—	—	—	—	—	—
	マングリーンリーフ	13	13	13	0	13	0	13
	フローラ稲毛	65	65	65	0	65	0	65
	プラザ園生	13	13	13	0	13	0	13
	南町*	42	25	20	10	10	0	10
	大宮町第1	58	36	28	14	14	0	14
千城台第1*	76	69	53	26	27	0	27	
千城台第2*	114	103	79	39	40	0	40	
大宮町第2	42	36	26	13	13	0	13	
合計		1,223	876	730	320	410	721	198

※ 入居戸数は平成22年12月現在

*は準耐火構造の住棟のみが対象

(4) 事業収支シミュレーション (概算)

再整備計画に係る事業収支 (対象団地全ての事業に要するイニシャルコスト及び事業完了後40年間のランニングコストの合計) の概算は、約60億円の黒字。用途廃止と部分建替による余剰敷地 (約7.2ha) の売却による収益を約57億円見込んでいるため、資産の減少分を考慮しても、概ね新たな財政負担なしで事業が実施できる見込みとなっている。