
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

千 葉 市

も く じ

第 1	計画策定の背景と目的等	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	15
5	市営住宅を取巻く状況と課題	19
第 4	基本目標と将来の管理目標戸数	20
1	基本目標	20
2	将来の管理目標戸数	20
第 5	基本方針	21
1	長寿命化に関する基本方針	21
2	再整備に関する基本方針	21
第 6	市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	22
1	計画の対象	22
2	団地別・住棟別状況の把握	22
3	団地別・住棟別の事業手法の選定	23
第 7	具体的な取組方針	27
1	長寿命化に関する方針	27
2	再整備に関する方針	28
第 8	事業実施予定一覧	29
1	事業実施予定一覧	29
2	点検実施予定一覧	32
3	事業実施予定一覧	33
4	集会所判定結果	38
第 9	計画期間内の検討事項	39
第 10	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	40
1	ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果	40
2	ライフサイクルコスト(LCC)算出の基本的な考え方	40
3	ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果	41

第1 計画策定の背景と目的等

1 背景

千葉市では平成30年4月現在、47団地6,993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、計画を推進してきた。

また、国ではインフラの長寿命化に向け、国・地方を挙げた公共施設等への全般的な取組みを推進している中、本市では将来の人口減少や少子高齢化の進展を踏まえ、平成27年5月に「千葉市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等の管理等に関する基本的な考え方及び取組みの方向性を示した。

公営住宅に関しては、将来的な公営住宅のニーズを見据えた計画とするよう、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示された。

住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給については、今後も高齢者の増加が見込まれることや増加する民間の空家の中には活用が可能なものも多く存在することなどを踏まえ、平成29年6月に住宅セーフティネット法の改正が行われ、市営住宅を取巻く環境が変化している。

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、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

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。

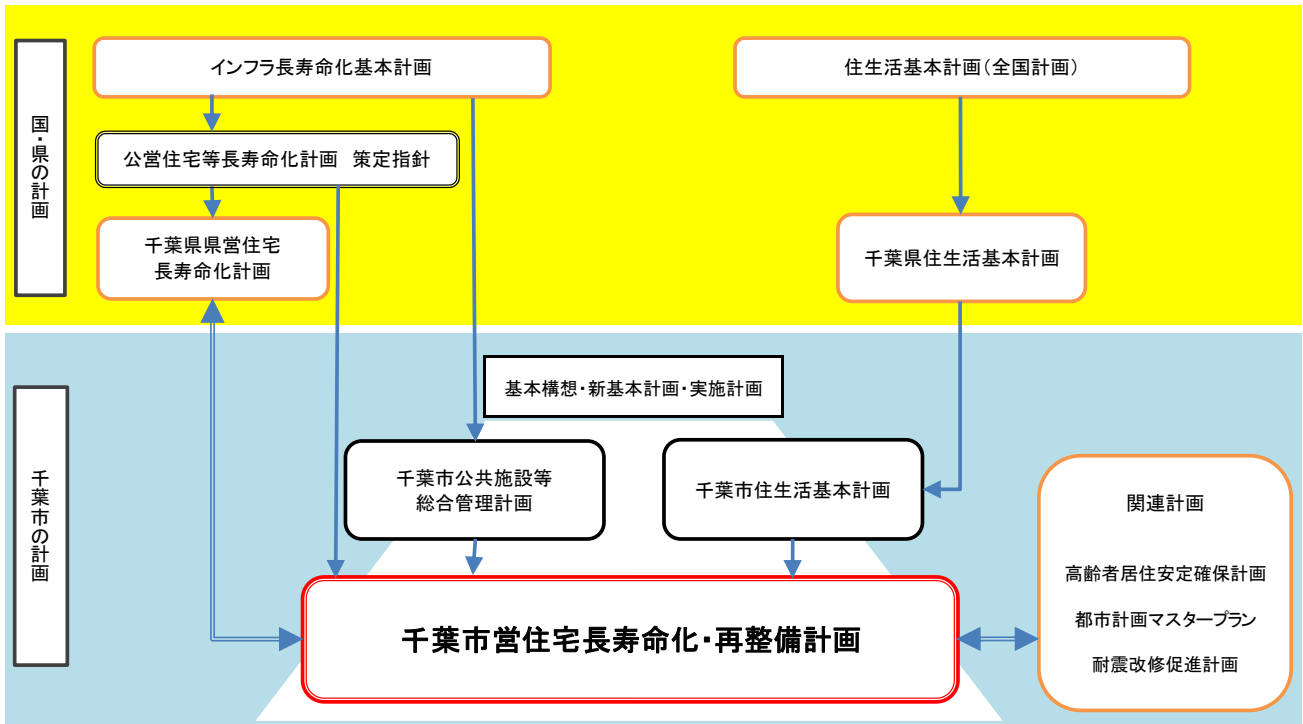
また、再整備では、人口動向や市の財政状況を踏まえ、将来的な需要の見通しを考慮したうえで団地別・住棟別の事業手法を選定し、老朽化した住宅を効率的に再整備していくことを目的とする。

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、平成30年度から平成39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

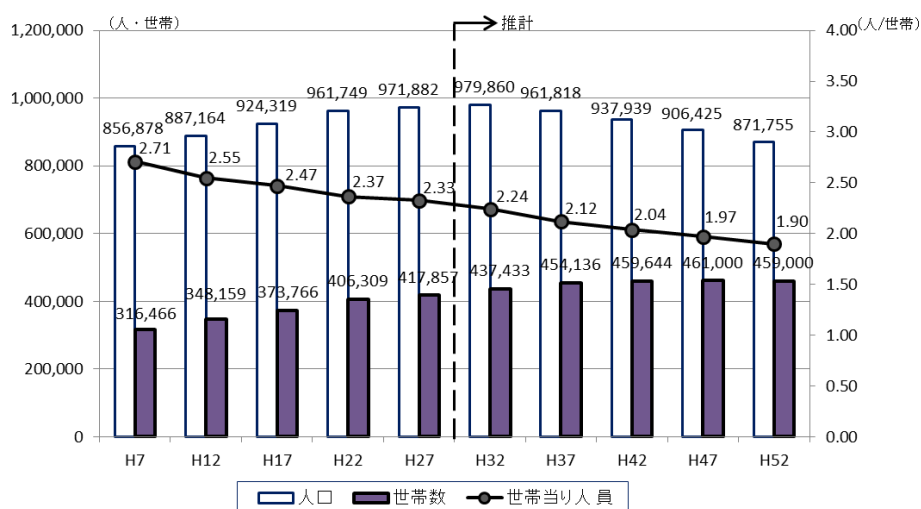
(1) 人口・世帯数の動向

ア 人口・世帯数の推移と見通し

千葉市の総人口は、平成32年に97万9千人に達した後、減少傾向が続き、平成52年には87万1千人となる見通しである。

世帯数は、総人口が減少に転じる平成32年以降も、しばらくは緩やかに増加する見通しであるが、世帯当たり人員は減少傾向にあり、平成52年には1.90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

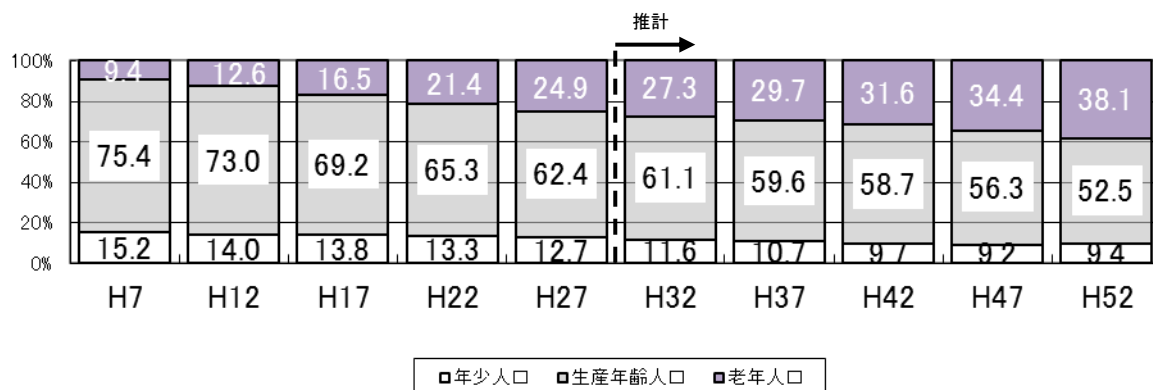


資料：国勢調査（平成7～平成27年）、千葉市将来人口推計（平成32～平成52年）

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、平成27年では24.9%であり、年々増加傾向を示し、平成52年には38.1%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

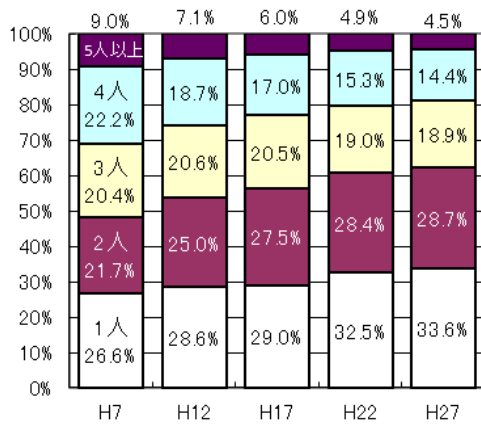


資料：国勢調査（平成7～平成27年）、千葉市将来人口推計（平成32～平成52年）

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、平成 27 年では 1 人世帯が 14 万世帯、2 人世帯が 11 万 9 千世帯と小世帯が 6 割以上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

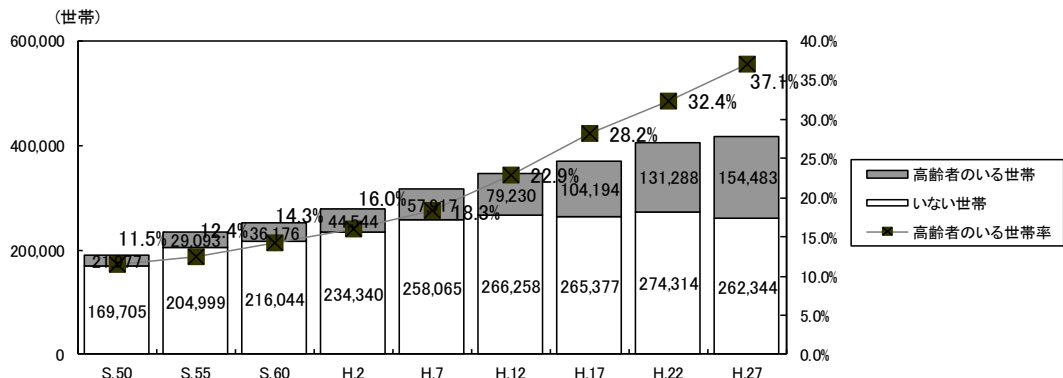


資料：国勢調査（平成 7～27 年）

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、平成 27 年では 15 万 4 千世帯。一般世帯の 37.1% を占めている。平成 22 年から平成 27 年の 5 年間で約 5 ポイント増加している。

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

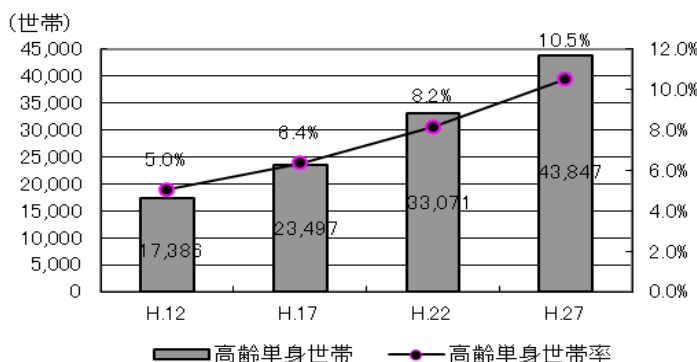


資料：国勢調査（昭和 50～平成 27 年）

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、平成 27 年では 43,847 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 10.5% 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～平成 27 年）

2 市営住宅入居者の状況

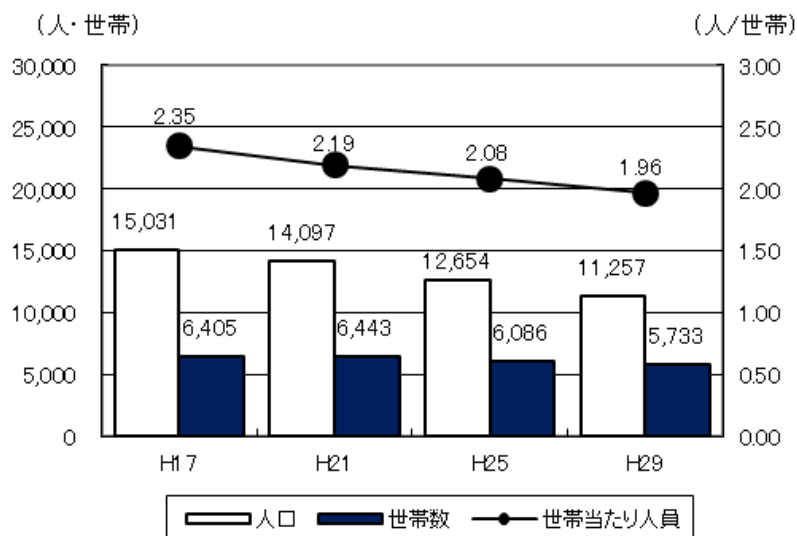
(1) 入居者数と世帯数

ア 入居者数と世帯数

市営住宅の入居者は、平成 29 年は 11,257 人、世帯数 5,733 世帯、世帯当たり人員 1.96 人となっている。平成 17 年と比べて世帯当たり人員は 0.39 人減少し、入居者、世帯数共に減少している。

また、平成 27 年の市全体の世帯当たり人員 2.33 人と比較しても 0.37 人少ない状況にある。

図 3-6 入居者・世帯数の推移

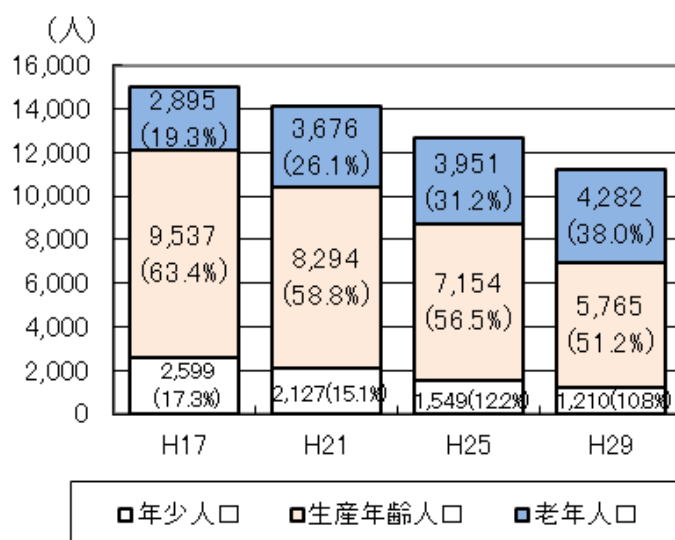


資料：千葉市住宅整備課

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、平成 29 年では 38.0%と全体の 1/3 強を占めている。

図 3-7 年齢 3 区分別入居者の推移

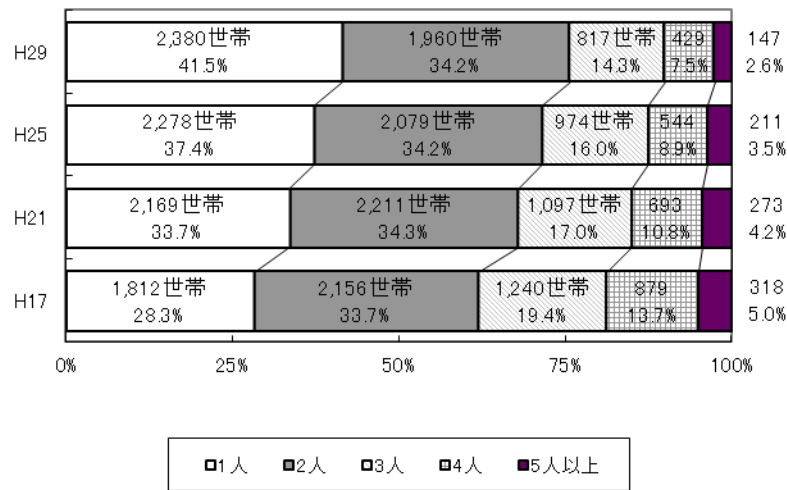


資料：千葉市住宅整備課

ウ 世帯人員別世帯数

世帯人員別で見ると、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

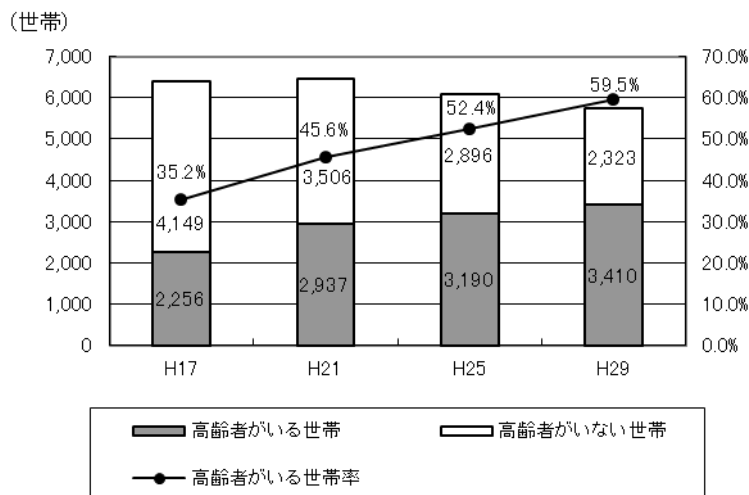


資料：千葉市住宅整備課

エ 65歳以上の高齢者がいる世帯

平成29年では、市営住宅入居世帯の59.5%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24.3ポイント増加している。

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

(2) 収入の状況

ア 収入分位別世帯数

平成 29 年の収入分位別世帯数は、I 分位の割合が最も多く 4,300 世帯、未申告 229 世帯を除く世帯全体の 78.0%を占めている。収入分位の I 分位から IV 分位は 4,828 世帯 87.6%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 (87.6%)				裁量階層 (5.9%)		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)	4,300 (78.0%)	238 (4.3%)	149 (2.7%)	141 (2.6%)	183 (3.4%)	138 (2.5%)	149 (2.7%)	206 (3.8%)

注) 未申告 229 世帯を除く。

資料：千葉市住宅整備課（平成 29 年 4 月）

イ 収入超過世帯

平成 29 年 4 月 1 日現在の収入超過者は 521 世帯、その内高額所得者は 26 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 16 年度	7,073	623 (8.8%)	51 (0.7%)
平成 17 年度	7,124	604 (8.5%)	44 (0.6%)
平成 18 年度	7,118	568 (8.0%)	35 (0.5%)
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%)

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

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、平成 29 年 3 月現在 44,759 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

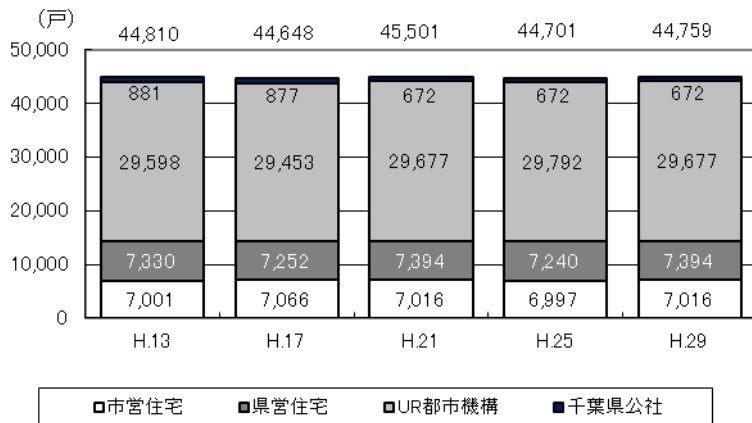
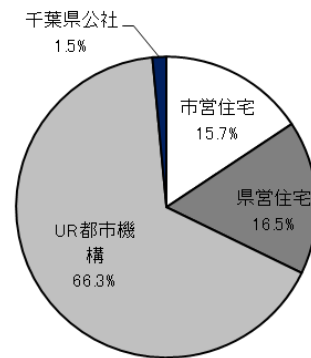


図 3-11 事業主体別管理戸数の構成比



資料：【市営住宅】 千葉市住宅整備課（平成 29 年 3 月末）
 【県営住宅】 千葉県住宅供給公社（平成 29 年 3 月末）
 【UR 都市機構】 独立行政法人都市再生機構（平成 29 年 3 月末）
 【千葉県公社】 千葉県住宅供給公社（平成 29 年 3 月末）

【地区別】

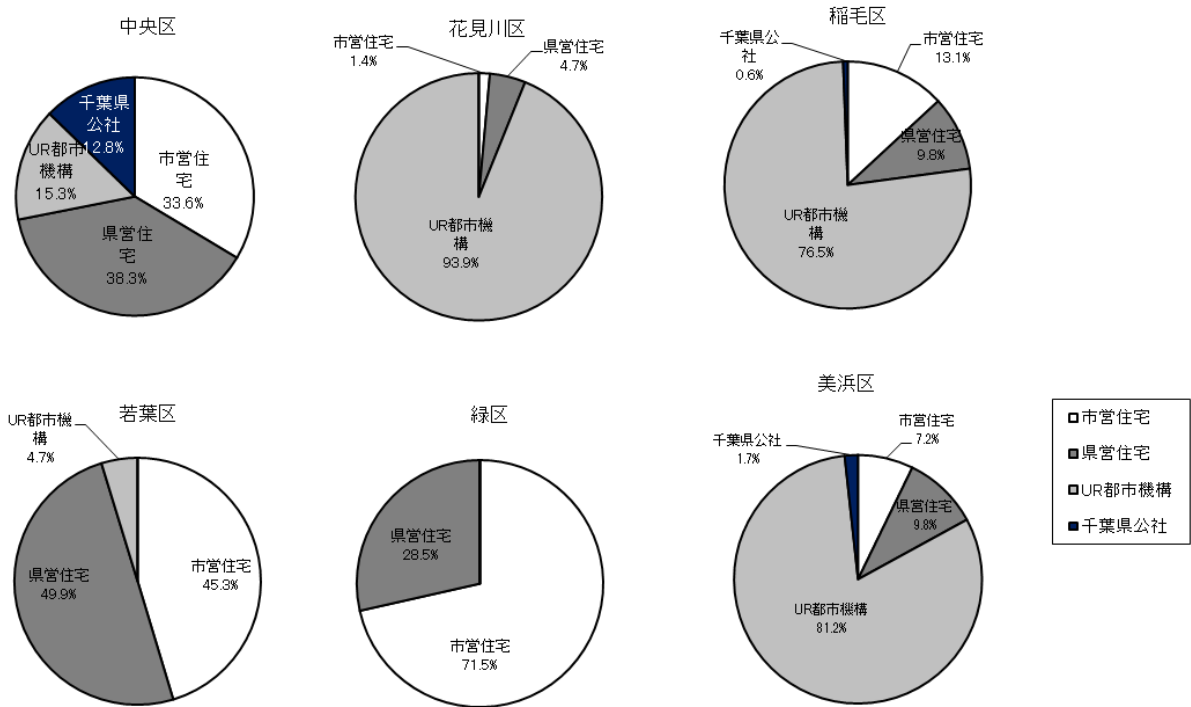
平成 29 年の地区別の公的住宅の管理戸数は、美浜区が最も多く 19,685 戸、次いで花見川区が 9,488 戸となっており、以下若葉区 (6,318 戸)・稲毛区 (5,381 戸)・中央区 (2,352 戸)・緑区 (1,535 戸) と続いている。花見川区・稲毛区・美浜区では UR 都市機構の住宅割合が高く、中央区・若葉区・緑区では市営と県営をあわせた公営住宅等が 50%以上を占めている。

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	790	5	901	3	361	1	300	16	2,352
花見川区	3	137	1	444	6	8,907			10	9,488
稲毛区	6	706	5	525	5	4,118	1	32	17	5,381
若葉区	17	2,864	14	3,154	1	300			32	6,318
緑区	10	1,097	1	438					11	1,535
美浜区	4	1,422	9	1,932	15	15,991	3	340	31	19,685
合計	47 (40.2%)	7,016 (15.7%)	35 (29.9%)	7,394 (16.5%)	30 (25.6%)	29,677 (66.3%)	5 (4.3%)	672 (1.5%)	117 (100.0%)	44,759 (100.0%)

資料：【市営住宅】 千葉市住宅整備課（平成 29 年 3 月末）
 【県営住宅】 千葉県住宅供給公社（平成 29 年 3 月末）
 【UR 都市機構】 独立行政法人都市再生機構（平成 29 年 3 月末）
 【千葉県公社】 千葉県住宅供給公社（平成 29 年 3 月末）

図 3-12 地区別事業主体別管理戸数構成比

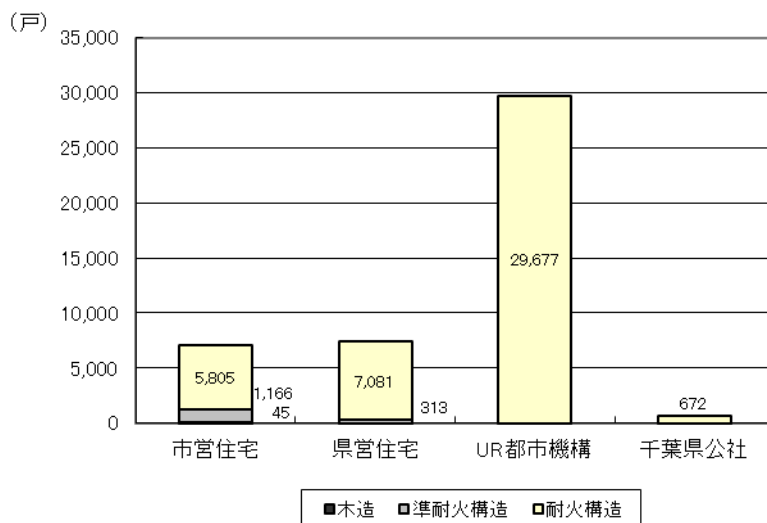


資料：【市営住宅】千葉市住宅整備課（平成 29 年 3 月末）
 【県営住宅】千葉県住宅供給公社（平成 29 年 3 月末）
 【UR 都市機構】独立行政法人都市再生機構（平成 29 年 3 月末）
 【千葉県公社】千葉県住宅供給公社（平成 29 年 3 月末）

イ 構造別戸数

構造別にみると、木造構造の住戸があるのは市営住宅のみで、準耐火構造があるのは市営・県営住宅、その他は耐火構造のみとなっている。

図 3-13 事業主体別構造別公的住宅戸数



(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平成30年4月現在、47団地6,993戸。団地別の主な概要は、以下のようになっている。

表3-4 地区別市営住宅管理戸数

(単位：戸)

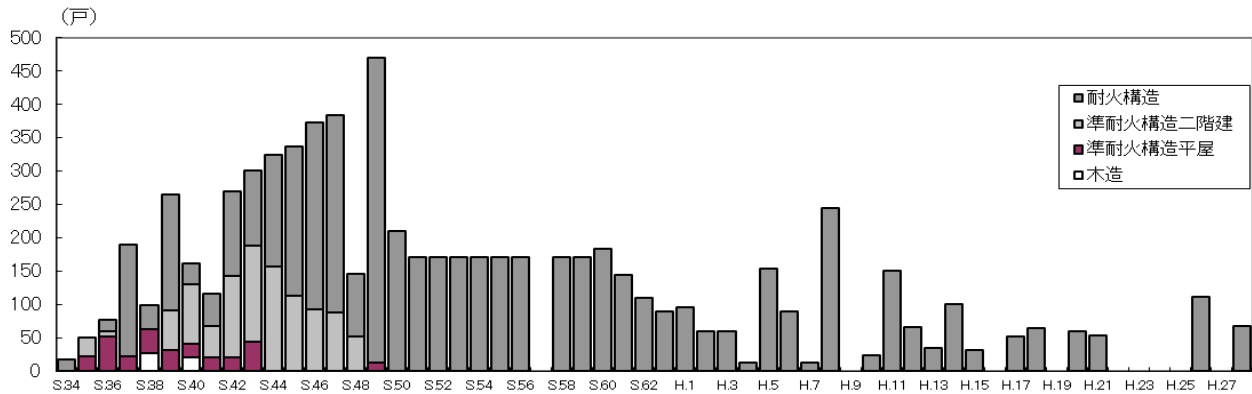
区	団地名	竣工年度	管理戸数					計	備考		
			木造 平屋	準耐火構造		耐火構造					
				平屋	2階	低層	中層			高層	
中央 7団地 748戸	松ヶ丘町団地	H8					24	24			
	星久喜町第1団地	H11					114	114			
	星久喜町第2団地	H15					32	32			
	仁戸名町団地	H17・H18				20	64	33	117		
	白旗団地	S39					305	305			
	南町団地	S40					108	108			
	浜野団地	S56					48	48			
	計		0	0	0	20	695	33	748		
花見川 3団地 156戸	宮野木町第2団地	H29					74	74			
	さつきが丘団地	S50		6	52				58		
	千種町団地	H6					24		24		
	計		0	6	52	0	98	0	156		
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		0	38	0	0	295	373	706		
若葉 17団地 2,864戸	大宮町第1団地	S40	20	20	18				58		
	大宮町第2団地	S43・S49		22	20				42		
	小倉台団地	S40		37	108		32		177	建替事業中	
	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		
	若松町住宅	H8	1						1	借上	
若松町第2住宅	H1			1				1	借上		
	計		21	107	880	0	1,856	0	2,864		
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	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	0	1,422	0	1,422		
合 計			21	151	942	20	5,310	549	6,993		
			0.3%	2.2%	13.5%	0.3%	75.9%	7.9%	100.0%		
			21	1,093			5,879			6,993	
			0.3%	15.6%			84.1%			100.0%	

資料：千葉市住宅整備課（平成30年4月）

イ 建設年度別戸数と耐用年限の状況

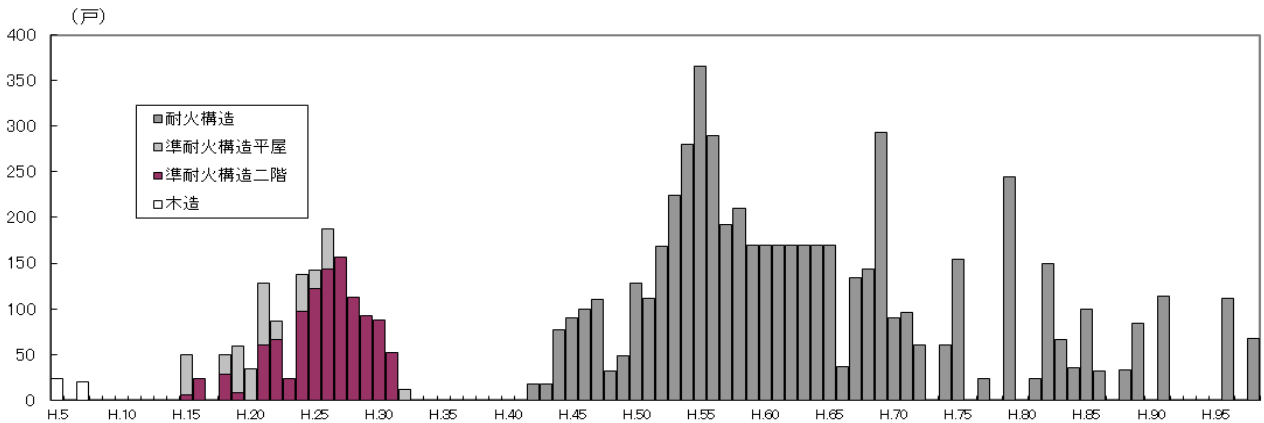
建設年度をみると、昭和 40 年代（1965 年から 1975 年）が最も多く 4 割を占めている。耐用年限を経過した住宅は平成 29 年度末で 1,059 戸（15.1%）となっている。今後、平成 32 年には準耐火造が全て耐用年限を経過し、平成 50 年以降は、耐火構造が年間約 200 戸のペースで耐用年限を経過する。

図 3-14 建築年度別構造別戸数



資料：千葉市住宅整備課（平成 29 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（平成 29 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 住宅設備の整備状況

表3-5 団地別住宅設備の整備状況

(単位:戸)

		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	150	0	150	132	142	
	浜野団地	48	0	48	0	43	48
花見川区	宮野木町第2団地	55	0	55	0	—	—
	さつきが丘団地	58	0	58	58	—	—
	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	38	38	—	—
	宮野木町第1団地	225	225	0	0	0	
	小中台富士見団地	52	0	52	0	42	52
若葉区	大宮町第1団地	58	0	58	58	—	—
	大宮町第2団地	42	0	42	42	—	—
	桜木町団地	68	68	0	0	0	
	小倉台団地	177	1	176	177	172	
	千城台第1団地	188	2	186	186	169	
	千城台第2団地	338	20	318	320	287	
	千城台第3団地	610	40	570	571	528	
	千城台第4団地	281	22	259	243	223	24
	千城台第5団地16番	128	11	117	121	104	
	千城台第5団地17番	232	17	215	215	198	32
	千城台第6団地	144	0	144	144	—	—
	千城台第7団地	190	13	177	0	152	190
	貝塚団地	84	6	78	0	72	84
	桜木町第2団地	96	17	79	0	72	96
	西下田団地	126	126	0	0	0	
貝塚第2団地	100	100	0	0	0		
緑区	北河原坂団地	10	0	10	0	—	—
	古市場第1団地	100	9	91	0	77	100
	古市場第2団地	90	0	90	0	78	90
	古市場第3団地	110	13	97	0	89	110
	鎌取団地	183	17	166	0	142	40
	おゆみ野第1団地	144	16	128	0	107	144
	おゆみ野第2団地	200	30	170	0	153	200
	誉田1丁目団地	182	22	160	0	136	166
	誉田2丁目団地	60	11	49	0	44	60
	誉田2丁目第2団地	18	18	0	0	10	
美浜区	高浜第1団地	322	28	294	0	268	24
	高浜第2団地	640	40	600	0	536	390
	高浜第3団地	290	26	264	0	243	250
	高浜第4団地	170	9	161	0	142	150
借上	若松町住宅	1	1	0	0	—	—
	若松町第2住宅	1	1	0	0	—	—
合計		7,016	1,916	5,100	2,305	4,229	2,250

※階段手すりについては 247階段未整備

資料：千葉市住宅整備課（平成29年4月）

エ 共同施設の状況

(1) 集会所

表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 ²)	構造
轟町第1団地	H3	26	149.65	鉄筋コンクリート造2階建
轟町第2団地	H7	22	69.66	鉄骨造平屋建
星久喜町第1団地	H9	20	99.55	鉄筋コンクリート造平屋建
星久喜町第2団地	H15	14	96.27	鉄骨造平屋建
園生町第2団地	S56	36	43.38	鉄筋コンクリート造平屋建
仁戸名町団地	H18	11	106.48	鉄筋コンクリート造
白旗団地	S57	35	73.71	鉄骨造平屋建
南町団地	S42	50	41.57	軽量鉄骨造平屋建
宮野木町第1団地	S63	29	69.93	鉄筋コンクリート造平屋建
	H21	8	69.38	鉄筋コンクリート造平屋建
宮野木町第2団地	S57	35	43.12	鉄筋コンクリート造平屋建
大宮町第1団地	S52	40	51.67	鉄筋コンクリート造平屋建
大宮町第2団地	S54	38	45.54	木造平家建
千城台第1団地	S61	31	69.53	鉄骨造平屋建
千城台第2団地	S58	34	75.38	鉄骨造平屋建
千城台第3団地	S60	32	107.58	鉄骨造平屋建
千城台第4団地	S46	46	51.67	コンクリートブロック造平屋建
千城台第5団地	S46	46	51.67	コンクリートブロック造平屋建
千城台第6団地	S52	40	49.73	鉄筋コンクリート造平屋建
千城台第7団地	S47	45	51.67	鉄筋コンクリート造平屋建
さつきが丘団地	S55	37	42.74	コンクリートブロック造平屋建
高浜第1団地	S49	43	51.67	鉄筋コンクリート造平屋建
高浜第2団地	S51	41	84.25	鉄筋コンクリート造平屋建
高浜第3団地	S52	40	84.46	鉄筋コンクリート造平屋建
高浜第4団地	S55	37	86.11	鉄骨造平屋建
古市場第1団地	S54	38	59.63	鉄筋コンクリート造平屋建
古市場第2団地	S56	36	69.93	軽量鉄骨造平屋建
浜野団地	S56	36	69.93	軽量鉄骨造平屋建
誉田1丁目団地	S57	35	94.23	鉄骨造平屋建
古市場第3団地	S58	34	52.81	鉄骨造平屋建
貝塚団地	S58	34	68.63	軽量鉄骨造平屋建
鎌取団地	S59	33	94.23	鉄骨造平屋建
おゆみ野第1団地	S60	32	69.51	鉄骨造平屋建
おゆみ野第2団地	S62	30	69.52	鉄骨造平屋建
桜木町第2団地	S63	29	60.71	鉄骨造平屋建
誉田2丁目団地	H2	27	50.22	軽量鉄骨造平屋建
千種町団地	H5	24	51.84	鉄骨造平屋建
西下田団地	H9	20	65.76	鉄骨造平屋建
貝塚第2団地	H14	15	99.36	鉄骨造平屋建

資料：千葉市住宅整備課（平成29年4月）

(2) 児童遊園

表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	バス通り側の幼児遊園	H3
星久喜町第1団地	2棟前	H9
白旗団地	集会場前	S57
高浜第1団地	9棟前	S49
高浜第4団地	幼児公園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
おゆみ野第1団地	5棟棟	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
北河原坂団地	1号室・2号室前 9号室・10号室前の2カ所	S44
仁戸名町団地	集会所前	H18

資料：千葉市住宅整備課（平成29年4月）

4 空家・応募の状況

(1) 空家の状況

平成29年は、空家数が1,310戸、そのうち政策空家は647戸（建替事業中の宮野木町第2団地、小倉台団地を含む。）となっている。政策空家を除いた空家率は9.5%となっている。地区別で見ると、中央区14.0%・花見川区3.6%・稲毛区4.1%・若葉区9.7%・緑区10.9%・美浜区8.5%となっており、地区によって空家率は異なっている。

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	1	0	1
	星久喜町第1団地	114	3	0	3
	星久喜町第2団地	32	2	0	2
	仁戸名町団地	117	8	0	8
	白旗団地	305	45	0	45
	南町団地	150	85	42	43
	浜野団地	48	9	0	9
	計	790	153	42	111
花見川	宮野木町第2団地	55	31	31	0
	さつきが丘団地	58	41	40	1
	千種町団地	24	4	0	4
	計	137	76	71	5
稲毛	轟町第1団地	338	8	0	8
	轟町第2団地	18	1	0	1
	天台団地	35	1	0	1
	園生町第2団地	38	15	15	0
	宮野木町第1団地	225	10	0	10
	小中台富士見団地	52	9	0	9
	計	706	44	15	29
若葉	大宮町第1団地	58	39	39	0
	大宮町第2団地	42	36	36	0
	小倉台団地	177	92	89	3
	千城台第1団地	188	47	29	18
	千城台第2団地	338	63	40	23
	千城台第3団地	610	177	139	38
	千城台第4団地	281	106	59	47
	千城台第5団地	360	52	0	52
	千城台第6団地	144	108	85	23
	千城台第7団地	190	31	0	31
	貝塚団地	84	10	0	10
	貝塚第2団地	100	3	0	3
	桜木町団地	68	11	0	11
	桜木町第2団地	96	16	0	16
	西下田団地	126	2	0	2
若松町住宅	1	0	0	0	
若松町第2住宅	1	0	0	0	
	計	2,864	793	516	277
緑	北河原坂団地	10	3	3	0
	古市場第1団地	100	13	0	13
	古市場第2団地	90	15	0	15
	古市場第3団地	110	17	0	17
	鎌取団地	183	12	0	12
	おゆみ野第1団地	144	9	0	9
	おゆみ野第2団地	200	22	0	22
	誉田1丁目団地	182	23	0	23
	誉田2丁目団地	60	7	0	7
	誉田2丁目第2団地	18	2	0	2
	計	1,097	123	3	120
美浜	高浜第1団地	322	31	0	31
	高浜第2団地	640	48	0	48
	高浜第3団地	290	24	0	24
	高浜第4団地	170	18	0	18
	計	1,422	121	0	121
	合計	7,016	1,310	647	663

資料：千葉市住宅整備課（平成29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。

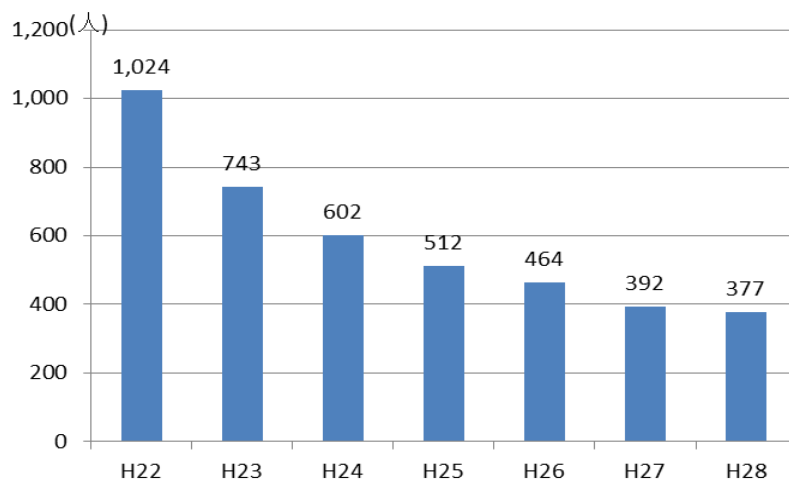
多様化するニーズに的確に対応するため、住宅供給の機会を増やし、市営住宅の管理運営に努めている。

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年々減少しており、平成 28 年度は、377 人となっている。

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

(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、平均応募倍率は平成26年度では7.9倍、平成27年度では5.8倍、平成28年度では5.9倍となっている。地区別では稲毛区で応募倍率が高くなっており、25倍を超えている。

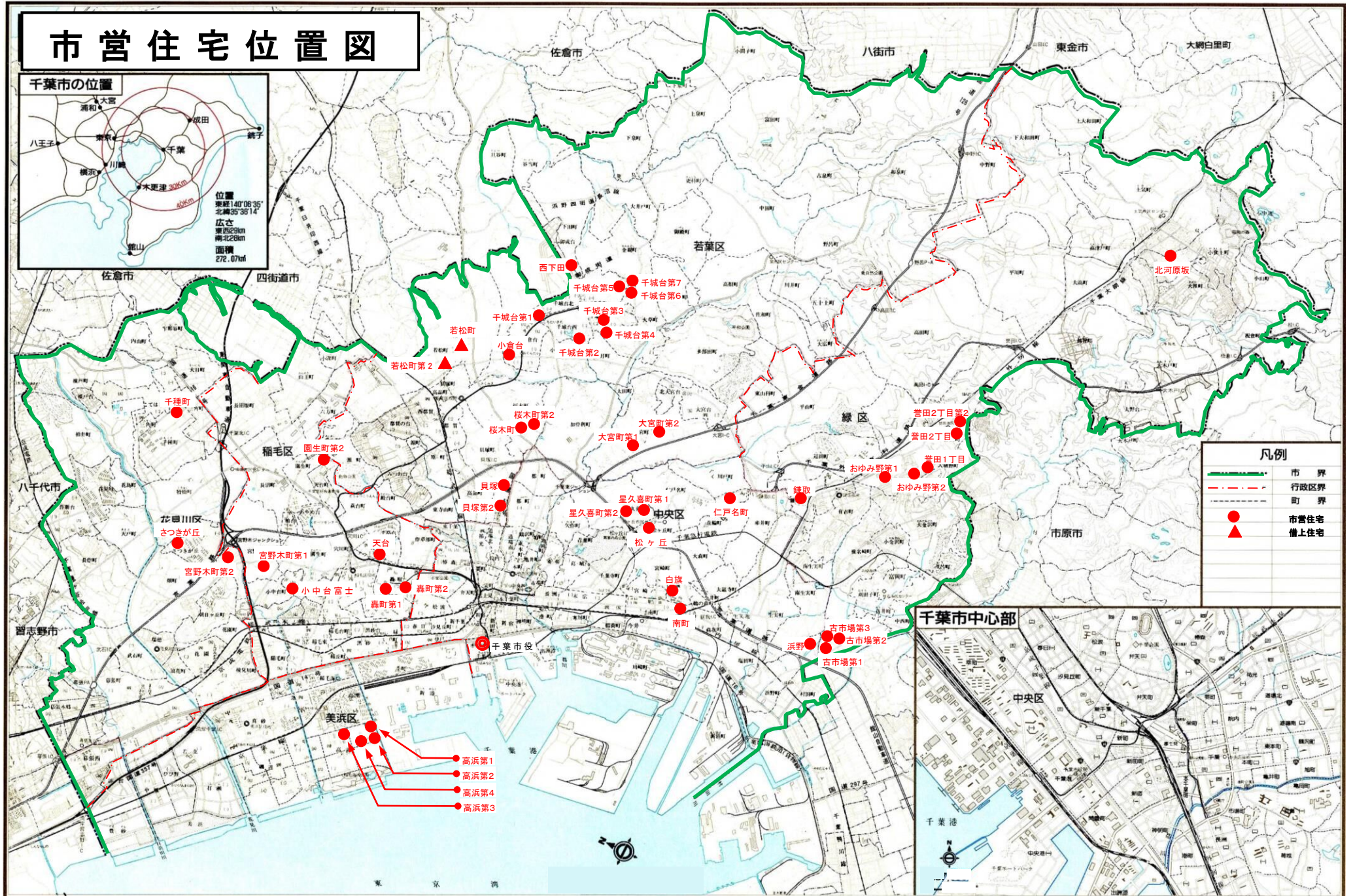
表 3-9 団地別募集戸数と応募者数の推移

区	団地名	平成25年度			平成26年度			平成27年度			平成28年度			過去4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
中央	松ヶ丘町団地	1	13	13.00	1	31	31.00	2	12	6.00	0	0	0.00	1.0	14.0	14.0
	星久喜町第1団地	4	91	22.75	3	106	35.33	0	0	0.00	11	92	8.36	4.5	72.3	16.1
	星久喜町第2団地	2	94	47.00	0	0	0.00	1	24	24.00	1	5	5.00	1.0	30.8	30.8
	仁戸名町団地	5	118	23.60	2	26	13.00	3	61	20.33	8	106	13.25	4.5	77.8	17.3
	白旗団地	9	191	21.22	8	229	28.63	9	96	10.67	9	81	9.00	8.8	149.3	17.1
	南町団地	4	17	4.25	1	1	1.00	0	0	0.00	0	0	0.00	1.3	4.5	3.6
	浜野団地	2	6	3.00	2	0	0.00	4	1	0.25	0	0	0.00	2.0	1.8	0.9
	計	27	530	19.63	17	393	23.12	19	194	10.21	29	284	9.79	23.0	350.3	15.2
花見川	宮野木町第2団地*1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	さつきが丘団地 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	千種町団地	1	12	12.00	0	0	0.00	1	5	5.00	4	5	1.25	1.5	5.5	3.7
計	1	12	12.00	0	0	0.00	1	5	5.00	4	5	1.25	1.5	5.5	3.7	
稲毛	轟町第1団地	6	423	70.50	6	278	46.33	11	328	29.82	17	407	23.94	10.0	359.0	35.9
	轟町第2団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	1	3	3.00	0.3	0.8	3.0
	天台団地	1	41	41.00	0	0	0.00	1	42	42.00	0	0	0.00	0.5	20.8	41.5
	園生町第2団地 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	宮野木町第1団地	1	75	75.00	19	212	11.16	13	249	19.15	7	212	30.29	10.0	187.0	18.7
	小中台富士見団地	2	22	11.00	4	13	3.25	3	5	1.67	0	0	0.00	2.3	10.0	4.4
計	10	561	56.10	29	503	17.34	28	624	22.29	25	622	24.88	23.0	577.5	25.1	
若葉	大宮町第1団地 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	大宮町第2団地 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	小倉台団地	1	3	3.00	0	0	0.00	2	4	2.00	3	3	1.00	1.5	2.5	1.7
	千城台第1団地	2	2	1.00	8	47	5.88	2	2	1.00	4	7	1.75	4.0	14.5	3.6
	千城台第2団地	12	55	4.58	12	48	4.00	11	17	1.55	10	26	2.60	11.3	36.5	3.2
	千城台第3団地	10	64	6.40	14	49	3.50	10	15	1.50	17	50	2.94	12.8	44.5	3.5
	千城台第4団地	12	38	3.17	9	8	0.89	11	35	3.18	9	43	4.78	10.3	31.0	3.0
	千城台第5団地	10	50	5.00	14	31	2.21	24	83	3.46	10	17	1.70	14.5	45.3	3.1
	千城台第6団地 *1	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0.0	0.0	0.0
	千城台第7団地	11	23	2.09	9	21	2.33	12	8	0.67	14	7	0.50	11.5	14.8	1.3
	貝塚団地	4	13	3.25	4	20	5.00	2	0	0.00	9	7	0.78	4.8	10.0	2.1
	貝塚第2団地	2	54	27.00	1	45	45.00	5	74	14.80	3	54	18.00	2.8	56.8	20.6
	桜木町団地 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	桜木町第2団地	0	0	0.00	1	6	6.00	5	9	1.80	7	6	0.86	3.3	5.3	1.6
	西下田団地	3	33	11.00	4	19	4.75	3	21	7.00	4	9	2.25	3.5	20.5	5.9
	若松町住宅 *2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
若松町第2住宅 *2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
計	67	335	5.00	76	294	3.87	87	268	3.08	90	229	2.54	80.0	281.5	3.5	
緑	北河原坂団地 *1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	古市場第1団地	13	20	1.54	9	8	0.89	8	6	0.75	9	12	1.33	9.8	11.5	1.2
	古市場第2団地	9	6	0.67	4	9	2.25	7	4	0.57	2	3	1.50	5.5	5.5	1.0
	古市場第3団地	2	2	1.00	3	1	0.33	6	5	0.83	6	4	0.67	4.3	3.0	0.7
	鎌取団地	6	79	13.17	8	56	7.00	8	43	5.38	12	45	3.75	8.5	55.8	6.6
	おゆみ野第1団地	4	14	3.50	8	20	2.50	10	34	3.40	6	27	4.50	7.0	23.8	3.4
	おゆみ野第2団地	13	25	1.92	4	6	1.50	15	6	0.40	13	13	1.00	11.3	12.5	1.1
	菅田1丁目団地	25	30	1.20	9	13	1.44	11	6	0.55	12	4	0.33	14.3	13.3	0.9
	菅田2丁目団地	0	0	0.00	8	16	2.00	6	5	0.83	0	0	0.00	3.5	5.3	1.5
	菅田2丁目第2団地	0	0	0.00	5	17	3.40	4	14	3.50	2	4	2.00	2.8	8.8	3.2
	計	72	176	2.44	58	146	2.52	75	123	1.64	62	112	1.81	66.8	139.3	2.1
美浜	高浜第1団地	8	49	6.13	6	78	13.00	10	101	10.10	8	65	8.13	8.0	73.3	9.2
	高浜第2団地	22	201	9.14	29	187	6.45	37	129	3.49	16	75	4.69	26.0	148.0	5.7
	高浜第3団地	8	109	13.63	7	77	11.00	10	84	8.40	10	50	5.00	8.8	80.0	9.1
	高浜第4団地	6	75	12.50	14	176	12.57	5	39	7.80	10	65	6.50	8.8	88.8	10.1
	計	44	434	9.86	56	518	9.25	62	353	5.69	44	255	5.80	51.5	390.0	7.6
合計	221	2,048	9.27	236	1,854	7.86	272	1,567	5.76	254	1,507	5.93	245.8	1,744.0	7.1	

*1:政策空家として募集停止中、*2:借上住宅

資料：千葉市住宅整備課

图 3-17 市営住宅位置図



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、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 千人となる見通しであることから、今後の需要動向を見据えた計画的な供給を図る必要がある。

(2) 高齢化の進展

本市の 65 歳以上の居住人口割合は、平成 27 年では 24.9%だが、年々増加し、平成 52 年には 38.1%となる見通しであることから、バリアフリー未対応の住宅等への居住環境の改善が必要となっている。

(3) 世帯人員の減少

本市の世帯人員は、平成 27 年では 2.33 人だが、年々減少し、平成 52 年には 1.90 人となる見通しであり、住戸規模とのミスマッチが増加する見込みである。

(4) 住宅セーフティネット法の改正

平成 29 年に法改正が行われ、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化する制度が開始された。将来の公営住宅の供給に影響することから、その動向を注視する必要がある。

(5) 募集 1 回あたりの応募者数の減少

募集 1 回あたりの応募者数が、前回の計画策定時(平成 22 年)では 1,024 人であったが、各種募集制度の導入により、平成 28 年度では 377 人へと減少傾向が続いていることから、今後の需要動向を見据えた計画的な供給を図る必要がある。

(6) 空家の状況

政策空家を除く空家が、前回の計画策定時(平成 22 年)では 332 戸であったが、平成 29 年には、約 2 倍の 663 戸と増加している。

また、地区によって空家率が異なっているため、募集方法等による改善が必要となっている。

(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に対する、大規模修繕などの改修費が今後、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必要となっている。

(8) 耐用年限を経過した住宅への対応

耐用年限を経過する木造・準耐火構造ストックの耐用年限が、平成 30 年代前半に集中しているため、事業量及び予算の平準化等の対応が必要となっている。

(9) 住宅設備の改善

浴槽・給湯器が未整備の住戸が 5,100 戸、和式トイレの住戸が 2,305 戸あり、一定の居住性を向上するために住宅設備の改善が必要となっている。

(10) 収入超過者等への対応

市営住宅入居後に居住者の収入が増加し、入居基準の所得を上回った高額所得者及び収入超過者が平成 29 年 4 月時点で 547 世帯と全入居者の 9.5%を占めていることから、適切な入居管理を行う必要がある。

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。

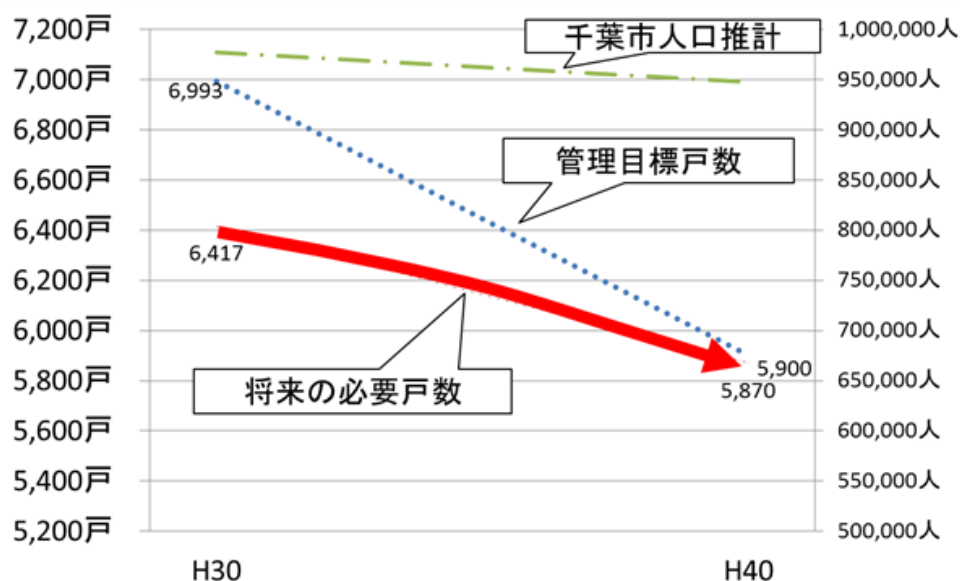
ウ 「千葉市公共施設等総合管理計画」(平成 27 年度策定)で定めた基本的な考え方に基づき、市営住宅についても具体的な取組みを行う。

(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。

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。

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

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。

(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

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

(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

地価や交通利便性から、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) 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。

(4) 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 47 団地 (6, 993 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 交通利便性	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 敷地規模及び形状	
	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	
住棟単位	躯体の安全性	耐震性	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	EVの有無 浴室の設置状況	

維持管理の計画に関する項目

	分類	項目
団地単位	現状	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
		給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式等
	履歴	法定点検(水質、浄化槽)、任意点検等
		受水槽防水、給水ポンプ取替等
		集会所、駐車場等
住棟単位	仕様・劣化状況	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
		給水管、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管等
		浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
		高置水槽等
	履歴	法定点検(EV、消火設備等)、任意点検等
		外壁塗装、屋上防水、給水点検
		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要素を点数化して、優先順位を付け、判定する。

図6-1 事業手法の選定フロー

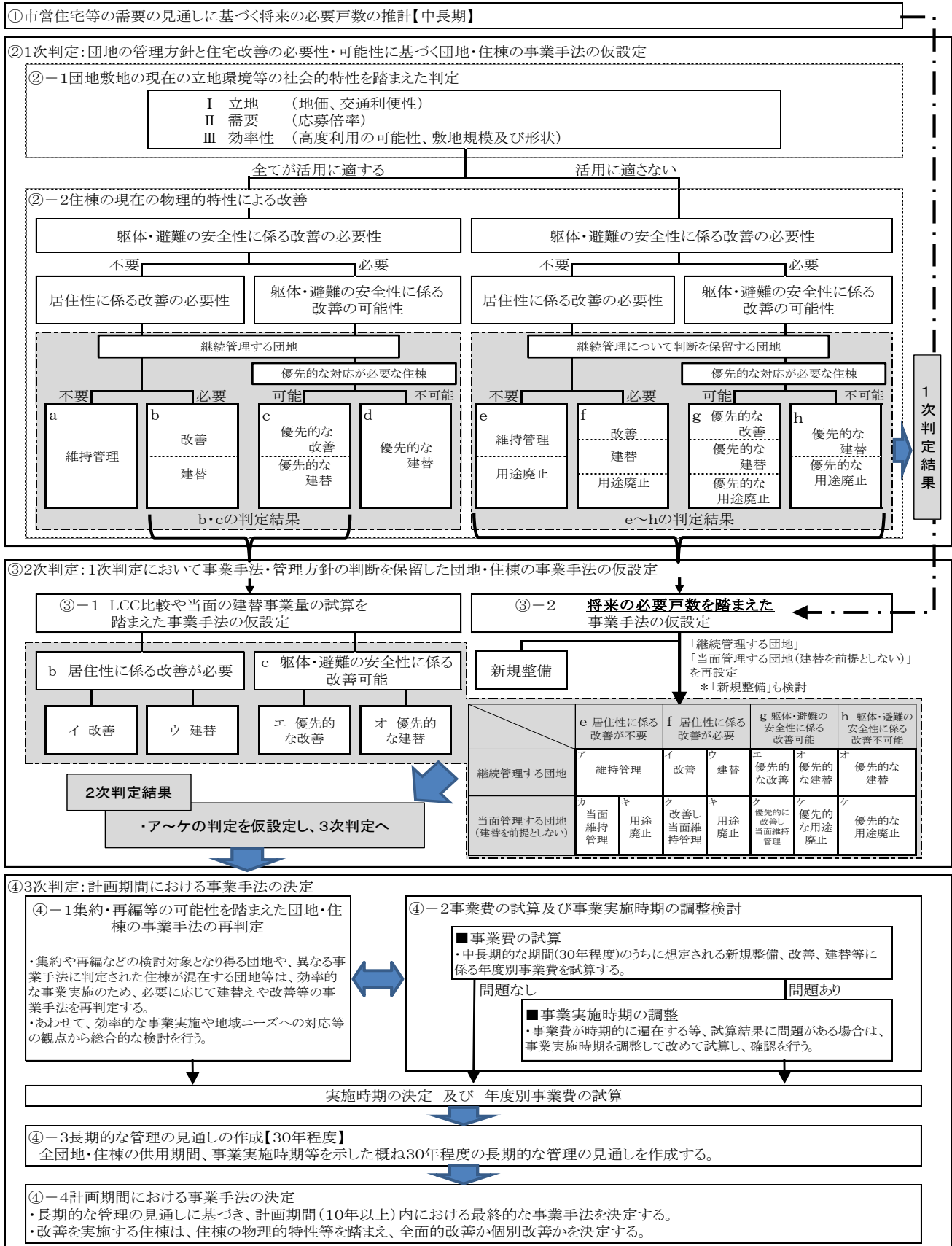


表6-1 1次判定項目と選定基準

判定項目	選定基準
①事業進行中	・既に工事が着工しているもの、または入居者の移転を進めているものは、これに基づく活用手法を継続する。
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。
交通利便性(−2点)	・駅から1kmかつバス停(30本/日)から300m以上の団地は、「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)	・住戸数が100戸未満(構造別)の団地で、1km圏内に鉄筋コンクリート造の100戸以上ある団地は、「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	
区域区分(−3点)	・敷地が市街化調整区域の場合は、「継続管理について判断を保留する団地」とする。
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。
敷地規模及び形状(−3点)	・土地の面積が0.2ha又は敷地の1辺が15m以下は、「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。
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。
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。
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)	・耐用年数が15年以上あり居住性向上等(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 団地 管理 する	a 維持管理	仁戸名町、白旗、轟町第1、宮野木町第1、西下田、貝塚第2
	b 改善/建替	千城台4[8棟]、千城台第5、鎌取、おゆみ野第1
	c 優先的な改善/優先的な建替	該当なし
	d 優先的な建替	該当なし
継続 管理 に つ い て 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、桜木町、誉田2丁目第2
	f 改善/建替/用途廃止	南町、浜野、小中台富士見、小倉台[1棟]、貝塚、桜木町第2、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7、古市場第1、古市場第2、古市場第3、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
	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	さつきが丘、園生町第2、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>、千城台第6、北河原坂
進 行 中	建替中	小倉台<145/177戸>
	用途廃止	大宮町第1、大宮町第2

凡例・・・[]:改善対象棟数、< >:削減戸数/団地戸数

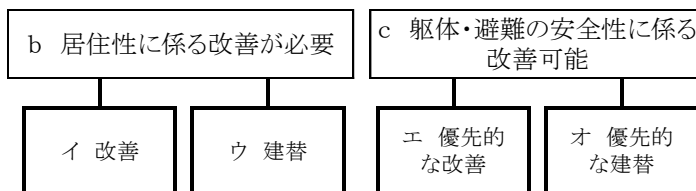
表6-3 2次判定項目と選定基準

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(-3点)	・「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を削減できる場合は、「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試算(-2点)	・ライフサイクルコスト(LCC)の比較により、「建替」とした団地の中で、10億円以内で計画期間内に事業が可能なものは、「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)(-5点)	・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(H40.3.31時点)を5,900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

2次判定による仮設定項目

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



③-2 将来の必要戸数を踏まえた事業手法の仮判定

	e 居住性に係る改善が不要	f 居住性に係る改善が必要	g 躯体・避難の安全性に係る改善可能	h 躯体・避難の安全性に係る改善不可能
継続管理する団地	ア 維持管理	イ 改善 ウ 建替	エ 優先的な改善 オ 優先的な建替	オ 優先的な建替
当面管理する団地(建替を前提としない)	カ 当面維持管理 キ 用途廃止	ク 改善し当面維持管理 キ 用途廃止	ク 優先的に改善し当面維持管理 ケ 優先的な用途廃止	ケ 優先的な用途廃止

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	仁戸名町、白旗、轟町第1、宮野木町第1、西下田、貝塚第2
	イ 改善	小倉台[1棟]、千城台第4[8棟]、千城台第5、鎌取、おゆみ野第1、誉田2丁目
	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	該当なし
(建替を前提としない) 当面管理する団地	カ 当面維持管理	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、桜木町、誉田2丁目第2
	キ 用途廃止	該当なし
	ク 改善し当面維持管理	南町、浜野、轟町第2、天台、小中台富士見、貝塚、桜木町第2、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7、おゆみ野第2、誉田1丁目、古市場第1、古市場第2、古市場第3、高浜第1、高浜第2、高浜第3、高浜第4
	ケ 優先的な用途廃止	さつきが丘、園生町第2、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>、千城台第6、北河原坂
進行中	建替中	小倉台<145/177>
	用途廃止	大宮町第1、大宮町第2

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(+5点)	・「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(+5点)	・「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、で「建替」(非現地)とする。
④-2 事業実施時期の調整検討(下記Ⅰ～Ⅲの判定項目・基準への適合の可否)	
Ⅰ 事業費の平準化(+5点)	・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 点検結果の反映(+5点)	・点検の結果から、計画期間内の「改善」を実施する必要性が低い場合、「維持管理」する。
Ⅲ 改善の効率化(+5点)	・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。	

()内は、点数化の各判定項目の配点を示す

表 6-6 3次判定結果

判定項目	団地・住戸数	対象団地
(1) 維持管理	14団地 1,043戸	松ヶ丘町、星久喜町第1、星久喜町第2、仁戸名町、南町、宮野木町第2、天台、宮野木町第1、桜木町、西下田、貝塚第2、若松町住宅、若松町第2住宅、誉田2丁目第2
(2) 改善 長寿命化型改善 居住性向上型改善 福祉対応型改善	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	1団地 145戸	小倉台
(4) 用途廃止	6団地 350戸	大宮町第1、大宮町第2、さつきが丘、園生町第2、北河原坂、千城台第6
(5) 戸数減による団地	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>
※ 計画満了時の管理戸数 = H30年度当初時点の管理戸数 - 建替事業による減 - 用途廃止による減 (5,980戸) (6,993戸) (46戸) (967戸)		

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。木造・準耐火構造については、必要最小限の修繕対応とする。

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（個別改善・計画修繕）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予防保全的な改善を行う。

イ 福祉対応型改善

昭和40年代から60年代に建設した市営住宅のストックについて、入居者が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。

ウ 居住性向上型改善

引続き活用を図る既存ストックについて、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

(1) 公的賃貸住宅等の状況を踏まえ、再整備の戸数をコントロールしていく。

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、建替・集約・再編等により、再整備の戸数をコントロールしていく。

(2) 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。

用途廃止団地や戸数減の団地の入居者へは、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を図る。

(3) 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。

建替・集約・再編により生じた土地は、市営住宅の需要を見極め、利活用を検討したうえで、余剰となるものは処分を行い、事業の財源確保に努める。

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、平成30年度から平成39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

【維持管理】

地区	団地名	管理戸数 (H30.4.1)		対象				管理開始 年度	維持管理
		棟数	戸数	棟番号	棟数	棟別 戸数	構造		
中央区	松ヶ丘町団地	1	24	1	1	24	耐3	H 9	24
	星久喜町第1団地	4	114	1~4	3	114	耐3	H 12	114
	星久喜町第2団地	1	32	1	1	32	耐3	H 16	32
	仁戸名町団地	4	117	1	1	33	耐6	H 18	33
				2	1	19	耐3	H 19	19
				3	1	20	耐2	H 19	20
				4	1	45	耐5	H 19	45
南町団地	6	108	1~6	6	108	耐3	S 37 ~40	108	
地区別計	16	395						395	
花見川区	宮野木町第2団地	2	74	1・2	2	74	耐3	H 30	74
	地区別計	2	74						74
稲毛区	天台団地	1	35	1	1	35	耐6	H 14	35
	宮野木町第1団地	5	225	1~5	5	225	耐3	H 21・26	225
	地区別計	6	260						260
若葉区	桜木町団地	2	68	1・2	2	68	耐3	H 29	68
	西下田団地	4	126	1~4	4	126	耐3	H 11 ~13	126
	貝塚第2団地	2	100	1・2	2	100	耐5	H 15	100
	若松町住宅	1	1	1	1	1	木2	H 24	1
	若松町第2住宅	1	1	1	1	1	準2	H 24	1
地区別計	10	296						296	
緑区	誉田2丁目第2団地	1	18	1	1	18	耐3	H 9	18
	地区別計	1	18						18
計		35	1,043						1,043

【改善】

地区	団地名	管理戸数 (H30.4.1)		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
									H30～34	H35～39
中央区	浜野団地	2	48	1・2	2	48	耐4	S 57	48	48
	白旗団地	15	305	1～15	15	305	耐4	S 35～40	305	
	地区別計	17	353						353	48
花見川区	千種町団地	2	24	2	2	24	耐3	H 7		24
	地区別計	2	24						0	24
稲毛区	轟町第1団地	2	338	1	1	154	耐12	H 5	154	154
				2	1	184	耐12	H 9	184	
	轟町第2団地	1	18	1	1	18	耐3	H 9		18
	小中台富士見団地	3	52	1・3	2	40	耐4	S 50	40	40
				2	1	12	耐3	S 50	12	12
地区別計	6	408						390	224	
若葉区	小倉台団地	1	32	1	1	32	耐4	S 41	32	32
	千城台第1団地	4	112	1～4	4	112	耐4	S 42・43	112	112
	千城台第2団地	8	224	1～8	8	224	耐4	S 43～45	224	224
	千城台第3団地	9	272	1～9	9	272	耐4	S 45・46	272	272
	千城台第4団地	8	192	1～8	8	192	耐4	S 46・47	192	192
	千城台第5団地	12	360	16-1～4 17-1～8	12	360	耐4	S 47～49	360	360
	千城台第7団地	5	190	1～5	5	190	耐5	S 48	190	190
	貝塚団地	3	84	1・3	2	60	耐5	S 60	60	60
				2	1	24	耐4	S 60	24	24
	桜木町第2団地	7	96	1～7	7	96	耐3	H 1	96	96
地区別計	57	1,562						1,562	1,562	
緑区	古市場第1団地	4	100	1～4	4	100	耐5	S 55	100	100
	古市場第2団地	3	90	1～3	3	90	耐5	S 57	90	90
	古市場第3団地	4	110	1～4	4	110	耐5	S 60・H2	110	110
	鎌取団地	2	183	1	1	40	耐5	S 61	40	40
				2	1	143	耐8	S 61	143	143
	おゆみ野第1団地	5	144	1～3	3	80	耐5	S 61	80	80
				4～5	2	64	耐5	S 61	64	64
	おゆみ野第2団地	9	200	1～9	9	200	耐5	S 63・H1	200	200
	誉田1丁目団地	11	182	1・2・5～10	8	136	耐4	S 58	136	136
				3・4・11	3	46	耐4	S 58・59	46	46
誉田2丁目団地	4	60	東1・2西1・2	4	60	耐3	H 4	60	60	
地区別計	42	1,069						1,069	1,069	
美浜区	高浜第1団地	10	322	1・8	2	90	耐5	S 49	90	90
				2～7・9・10	8	232	耐5	S 49～59	232	232
	高浜第2団地	15	640	1～15	15	640	耐5	S 50～55	640	640
	高浜第3団地	10	290	1～10	10	290	耐5	S 53～55	290	290
	高浜第4団地	7	170	1～7	7	170	耐5	S 56	170	170
地区別計	42	1,422						1,422	1,422	
計	166	4,838						4,796	4,349	

【建替】

地区	団地名	管理戸数 (H30.4.1)		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
									H30~34	H35~39
若葉区	小倉台団地	24	145	—		37	準平	S 39	37	
				—		108	準2	S 39・40	108	
	地区別計	24	145						145	
	計	24	145						145	

【用途廃止】

地区	団地名	管理戸数 (H30.4.1)		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
									H30~34	H35~39
花見川区	さつきが丘団地	11	58	—		52	準2	S 49	52	
				—		6	準平	S 50	6	
	地区別計	11	58						58	
稲毛区	園生町第2団地	19	38	—		38	準平	S 42・43	38	
	地区別計	19	38						38	
若葉区	大宮町第1団地	18	58	—		18	準2	S 41	18	
				—		20	準平	S 41	20	
				—		20	木平	S 40	20	
	大宮町第2団地	10	42	—		20	準2	S 44	20	
				—		22	準平	S 44・50	22	
	千城台第6団地	26	144	—		140	準2	S 47		140
—					4	準平	S 50		4	
	地区別計	54	244						100	144
緑区	北河原坂団地	5	10	—		10	準2	S 45		10
	地区別計	5	10							10
	計	89	350						196	154

【戸数減による団地】

地区	団地名	管理戸数 (H30.4.1)		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
									H30~34	H35~39
若葉区	千城台第1団地	12	76	—		76	準2	S 42・43		76
	千城台第2団地	16	114	—		114	準2	S 43・44		114
	千城台第3団地	55	338	—		24	準平	S 44		24
				—		314	準2	S 44~46	40	274
	千城台第4団地	12	89	—		89	準2	S 46・47	40	49
	地区別計	95	617						80	537
	計	95	617						80	537

2 点検実施予定一覧

表8-2 団地・住棟別点検スケジュール

(棟)

構造	団地名	総棟数	総戸数	管理開始年度		定期点検の実施年度と実施棟数										
				和暦	西暦	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	
耐火構造	中央区	松ヶ丘町団地	1	24	H 9	1997			1			1			1	
		星久喜町第1団地	4	114	H 12	2000			4			4			4	
		星久喜町第2団地	1	32	H 16	2004			1			1			1	
		仁戸名町団地	4	117	H 18	2006			4			4			4	
		白旗団地	15	305	S 35	1960	11	4		11	4		11	4		11
		南町団地	6	108	S 37	1962	6			6			6			6
	花見川区	宮野木町第2団地	2	74	H 29	2017						2			2	
		千種町団地	2	24	H 7	1995			2			2			2	
	稲毛区	轟町第1団地	1	154	H 5	1993			1			1			1	
		轟町第1団地	1	184	H 9	1997			1			1			1	
		轟町第2団地	1	18	H 9	1997			1			1			1	
		天台団地	1	35	H 14	2002			1			1			1	
		宮野木町第1団地	3	114	H 21	2009			3			3			3	
		宮野木町第1団地	2	111	H 26	2014			2			2			2	
		小中台富士見団地	3	52	S 50	1975			3			3			3	
	若葉区	桜木町団地	2	68	H 29	2017			2			2			2	
		小倉台団地	1	32	S 41	1966			1			1			1	
		千城台第1団地	4	112	S 42	1967	4			4			4			4
		千城台第2団地	8	224	S 43	1968	3	3	2	3	3	2	3	3	2	3
		千城台第3団地	9	272	S 45	1970		2	3(4)		2	7	2	2(2)	7	
		千城台第4団地	8	192	S 47	1972		4	4		4	4		4	3(1)	
		千城台第5団地	12	360	S 47	1972	4	1	7	4	1	7	4	1	3(4)	3(4)
		千城台第7団地	5	190	S 48	1973			5			5			5	
		貝塚団地	3	84	S 60	1985			3			3			3	
		桜木町第2団地	7	96	H 1	1989			7			7			7	
		西下田団地	4	126	H 11	1999			4			4			4	
	貝塚第2団地	2	100	H 15	2003			2			2			2		
	緑区	古市場第1団地	4	100	S 55	1980			4			4			4	
		古市場第2団地	3	90	S 57	1982			3			3			3	
		古市場第3団地	4	110	S 60	1985			4			4			4	
		鎌取団地	2	183	S 61	1986			2			2			2	
		おゆみ野第1団地	5	144	S 61	1986			5			5			5	
		おゆみ野第2団地	9	200	S 63	1988			9			9			9	
		誉田1丁目団地	11	182	S 58	1983			11			11			11	
		誉田2丁目団地	4	60	H 4	1992			4			4			4	
	誉田2丁目第2団地	1	18	H 9	1997			1			1			1		
	美浜区	高浜第1団地	10	322	S 49	1974				10			10			10
		高浜第2団地	15	640	S 50	1975	3	12		3	12		3	12		3
		高浜第3団地	10	290	S 54	1979		1	9		1	9		1	9	
		高浜第4団地	7	170	S 56	1981			7			1(6)			7	
	耐火構造 計		199	5,879			31	27	129	41	27	131	43	29	131	44
	簡易耐火構造	花見川区	さつきが丘団地	11	58	S 49	1974	11								
		稲毛区	園生町第2団地	19	38	S 42	1967	19								
		若葉区	大宮町第1団地	18	58	S 41	1966	18								
			大宮町第2団地	10	42	S 44	1969	10								
			小倉台団地	24	145	S 39	1964	24								
			千城台第1団地	12	76	S 43	1968	12			12					
千城台第2団地			16	114	S 43	1968	16			16						
千城台第3団地			55	338	S 44	1969	55			55						
千城台第4団地		12	89	S 46	1971	12			12							
千城台第6団地	26	144	S 47	1972	26											
緑区	北河原坂団地	5	10	S 45	1970	5			5							
簡易耐火構造 計		208	1,112			208	0	0	100	0	0	0	0	0	0	
合計		407	6,991			239	27	129	141	27	131	43	29	131	44	
うち打設又は赤外線実施棟数						28	10	5	3	0	1	2	6	9	3	

*借上住宅(2戸)は除く

…外壁調査実施棟数。別に()内は法定点検のみ実施棟数

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 (H30.4.1)		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		前期			後期			維持管理	
									H30～34			H35～39				
									改善 ・ 個別 改善)	建替	用途 廃止 ・ 戸数 減	改善 ・ 個別 改善)	建替	用途 廃止 ・ 戸数 減		
松ヶ丘町団地	1	24	24	1	耐3	H	9	1997	維持管理							
星久喜町第1団地	4	114	33	3	耐3	H	12	2000	維持管理							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	維持管理							32
仁戸名町団地	4	117	33	1	耐6	H	18	2006	維持管理							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	改善	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	維持管理							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			
			24	2	耐4	S	57	1982		24			24			
小計(中央区)	33	748								353	0	0	48	0	0	395

団地名	総棟数	管理戸数 (H30.4.1)		棟番号	構造	管理開始 年度		判定結果	実施期間						維持管理		
		総戸数	棟別戸数			前期			後期		改善 ・個別改善 (計画修繕 ・戸数減)	建替	用途廃止 ・戸数減	改善 ・個別改善 (計画修繕 ・戸数減)		建替	用途廃止 ・戸数減
						H30～34			H35～39								
						和暦	西暦		和暦	西暦							
花見川区	宮野木町第2団地	2	74	37	1	耐3	H 30	2018	維持管理							37	
				37	2	耐3	H 30	2018							37		
	さつきが丘団地	11	58	52	—	準2	S 49	1974	用途廃止		52						
				6	—	準平	S 50	1975			6						
	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)	15	156							0	0	58	24	0	0	74		
稲毛区	轟町第1団地	2	338	154	1	耐12	H 5	1993	改善	154			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	維持管理							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	維持管理							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			24					
			12	2	耐3	S 50	1975		12			12					
			16	3	耐4	S 50	1975		16			16					
小計 (稲毛区)	31	706							390	0	38	224	0	0	260		
若葉区	大宮町第1団地	18	58	18	—	準2	S 40	1965	用途廃止			18					
				20	—	準平	S 40	1965				20					
				20	—	木平	S 40	1965				20					
	大宮町第2団地	10	42	20	—	準2	S 44	1969	用途廃止			20					
				20	—	準平	S 44	1969				20					
				2	—	準平	S 50	1975				2					
	桜木町団地	2	68	32	1	耐3	H 29	2017	維持管理							32	
				36	2	耐3	H 29	2017							36		
	小倉台団地	25	177	37	—	準平	S 39	1964	建替		37						
				60	—	準2	S 39	1964			60						
				48	—	準2	S 40	1965			48						
				32	1	耐4	S 41	1966		改善	32			32			
	千城台第1団地	16	188	32	1	耐4	S 42	1967	改善	32			32				
				16	2	耐4	S 42	1967		16			16				
				32	3	耐4	S 43	1968		32			32				
				32	4	耐4	S 43	1968		32			32				
				28	—	準2	S 43	1968	戸数減					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					
			32	2	耐4	S 43	1968		32			32					
			32	3	耐4	S 44	1969		32			32					
			24	4	耐4	S 45	1970		24			24					
			24	5	耐4	S 44	1969		24			24					
			24	6	耐4	S 44	1969		24			24					
			32	7	耐4	S 44	1969		32			32					
			24	8	耐4	S 45	1970		24			24					
			94	—	準2	S 43	1968	戸数減					94				
			20	—	準2	S 44	1969						20				

団地名	総棟数	管理戸数 (H30. 4. 1)		棟 番号	構造	管理開始 年度		判定結果	実施期間						維持管理	
		総戸数	棟別戸数			和暦	西暦		前期			後期				
									H30～34			H35～39				
									改善 ・ 個別改善 (計画修繕)	建替	用途廃止 ・ 戸数減	改善 ・ 個別改善 (計画修繕)	建替	用途廃止 ・ 戸数減		
千城台第3団地	64	610	32	1	耐4	S	45	1970	改善	32			32			
			32	2	耐4	S	45	1970		32			32			
			32	3	耐4	S	45	1970		32			32			
			24	4	耐4	S	45	1970		24			24			
			32	5	耐4	S	46	1971		32			32			
			32	6	耐4	S	46	1971		32			32			
			24	7	耐4	S	46	1971		24			24			
			32	8	耐4	S	46	1971		32			32			
			32	9	耐4	S	46	1971		32			32			
			24	一	準平	S	44	1969		戸数減						24
			104	一	準2	S	44	1969							104	
			106	一	準2	S	45	1970							106	
			40	一	準2	S	45	1970				40				
			64	一	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
24	2	耐4				S	47	1972	24				24			
24	3	耐4				S	47	1972	24				24			
24	4	耐4				S	47	1972	24				24			
24	5	耐4				S	47	1972	24				24			
24	6	耐4				S	46	1971	24				24			
24	7	耐4				S	46	1971	24				24			
24	8	耐4				S	46	1971	24				24			
9	一	準2				S	46	1971	戸数減						9	
40	一	準2				S	46	1971				40				
			40	一	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			
			32	17-3	耐4	S	47	1972		32			32			
			32	17-4	耐4	S	47	1972		32			32			
			32	17-5	耐4	S	47	1972		32			32			
			32	17-1	耐4	S	47	1972		32			32			
			32	16-1	耐4	S	48	1973		32			32			
			32	16-2	耐4	S	48	1973		32			32			
			32	16-3	耐4	S	48	1973		32			32			
			32	16-4	耐4	S	48	1973		32			32			
			24	17-7	耐4	S	48	1973		24			24			
			24	17-8	耐4	S	48	1973		24			24			
			24	17-6	耐4	S	49	1974		24			24			
千城台第6団地	26	144	52	一	準2	S	47	1972	用途廃止						52	
			36	一	準2	S	48	1973						36		
			52	一	準2	S	48	1973						52		
			4	一	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			
			40	2	耐5	S	48	1973		40			40			
			40	3	耐5	S	48	1973		40			40			
			40	4	耐5	S	48	1973		40			40			
			30	5	耐5	S	48	1973		30			30			
貝塚団地	3	84	20	3	耐5	S	60	1985	改善	20			20			
			24	2	耐4	S	60	1985		24			24			
			40	1	耐5	S	60	1985		40			40			

若葉区

団地名	総棟数	管理戸数 (H30. 4. 1)		棟番号	構造	管理開始 年度		判定結果	実施期間						維持管理		
		総戸数	棟別戸数			和暦	西暦		前期			後期					
									H30～34			H35～39					
									改善 ・ 個別改善 (計画修繕)	建替	用途廃止 ・ 戸数減	改善 ・ 個別改善 (計画修繕)	建替	用途廃止 ・ 戸数減			
若葉区	桜木町第2団地	7	96	18	7	耐3	H	1	1989	改善	18			18			
				12	6	耐3	H	1	1989		12			12			
				12	3	耐3	H	1	1989		12			12			
				12	4	耐3	H	1	1989		12			12			
				12	5	耐3	H	1	1989		12			12			
				12	2	耐3	H	1	1989		12			12			
				18	1	耐3	H	1	1989		18			18			
	西下田団地	4	126	24	3	耐3	H	11	1999	維持管理							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	維持管理							60	
			40	2	耐5	H	15	2003								40	
若松町住宅	1	1	1	1	木2	H	24	2012	維持管理							1	
若松町第2住宅	1	1	1	1	準2	H	24	2012	維持管理							1	
小計(若葉区)	240	2864								1,562	145	180	1,562	0	681	296	
緑区	北河原坂団地	5	10	10	一	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			30			
				20	3	耐5	S	55	1980		20			20			
				30	1	耐5	S	55	1980		30			30			
				20	2	耐5	S	55	1980		20			20			
	古市場第2団地	3	90	20	1	耐5	S	57	1982	改善	20			20			
				30	2	耐5	S	57	1982		30			30			
				40	3	耐5	S	57	1982		40			40			
	古市場第3団地	4	110	20	1	耐5	S	60	1985	改善	20			20			
				30	2	耐5	S	60	1985		30			30			
				40	3	耐5	H	2	1990		40			40			
				20	4	耐5	H	2	1990		20			20			
	鎌取団地	2	183	40	1	耐5	S	61	1986	改善	40			40			
				143	2	耐8	S	61	1986		143			143			
	おゆみ野第1団地	5	144	30	1	耐5	S	61	1986	改善	30			30			
				20	2	耐5	S	61	1986		20			20			
				30	3	耐5	S	61	1986		30			30			
				32	4	耐4	S	61	1986		32			32			
				32	5	耐4	S	61	1986		32			32			
おゆみ野第2団地	9	200	20	1	耐5	S	62	1987	改善	20			20				
			20	2	耐5	S	62	1987		20			20				
			20	3	耐5	S	62	1987		20			20				
			20	4	耐5	S	62	1987		20			20				
			30	5	耐5	S	62	1987		30			30				
			20	6	耐5	H	1	1989		20			20				
			20	7	耐5	H	1	1989		20			20				
			30	8	耐5	H	1	1989		30			30				
			20	9	耐5	H	1	1989		20			20				
菅田1丁目団地	11	182	24	1	耐4	S	58	1983	改善	24			24				
			16	2	耐4	S	58	1983		16			16				
			12	3	耐3	S	59	1984		12			12				
			18	4	耐3	S	58	1983		18			18				
			16	5	耐4	S	58	1983		16			16				
			16	6	耐4	S	58	1983		16			16				
			16	7	耐4	S	58	1983		16			16				
			16	8	耐4	S	58	1983		16			16				
			16	9	耐4	S	58	1983		16			16				
			16	10	耐4	S	58	1983		16			16				
			16	11	耐3	S	58	1983		16			16				

団地名	総棟数	管理戸数 (H30. 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			前期			後期		改善 ・ 個別 改善 (計画 修繕)	建替	用途 廃止 ・ 戸数 減	改善 ・ 個別 改善 (計画 修繕)	建替	用途 廃止 ・ 戸数 減	維持 管理
						H30～34			H35～39								
						和暦	西暦		和暦	西暦							
緑区	誉田2丁目団地	4	60	東1	耐3	H	4	1992	改善	18			18				
				東2	耐3	H	4	1992		12			12				
				西1	耐3	H	4	1992		18			18				
				西2	耐3	H	4	1992		12			12				
	誉田2丁目第2団地	1	18	18	1	耐3	H	9	1997	維持管理						18	
	48	1,097								1,069	0	0	1,069	0	10	18	
美浜区	高浜第1団地	10	322	50	1	耐5	S	49	1974	改善	50			50			
				40	8	耐5	S	49	1974		40			40			
				32	2	耐4	S	49	1974		32			32			
				32	3	耐4	S	49	1974		32			32			
				32	4	耐4	S	49	1974		32			32			
				32	5	耐4	S	49	1974		32			32			
				24	6	耐4	S	49	1974		24			24			
				24	7	耐4	S	49	1974		24			24			
				32	9	耐4	S	57	1982		32			32			
				24	10	耐4	S	59	1984		24			24			
	高浜第2団地	15	640	50	1	耐5	S	50	1975	改善	50			50			
				50	2	耐5	S	50	1975		50			50			
				40	3	耐5	S	50	1975		40			40			
				50	4	耐5	S	51	1976		50			50			
				40	5	耐5	S	51	1976		40			40			
				40	6	耐5	S	51	1976		40			40			
				40	7	耐5	S	51	1976		40			40			
				40	8	耐5	S	51	1976		40			40			
				40	9	耐5	S	52	1977		40			40			
				40	10	耐5	S	52	1977		40			40			
				40	11	耐5	S	52	1977		40			40			
				50	12	耐5	S	52	1977		50			50			
				40	13	耐5	S	53	1978		40			40			
				50	14	耐5	S	53	1978		50			50			
				30	15	耐5	S	55	1980		30			30			
	高浜第3団地	10	290	20	1	耐5	S	54	1979	改善	20			20			
				20	2	耐5	S	55	1980		20			20			
				20	3	耐5	S	55	1980		20			20			
				40	4	耐5	S	54	1979		40			40			
				40	5	耐5	S	54	1979		40			40			
				20	6	耐5	S	53	1978		20			20			
				20	7	耐5	S	53	1978		20			20			
40				8	耐5	S	54	1979	40				40				
30				9	耐5	S	54	1979	30				30				
40				10	耐5	S	53	1978	40				40				
高浜第4団地	7	170	40	1	耐5	S	56	1981	改善	40			40				
			20	2	耐5	S	56	1981		20			20				
			20	3	耐5	S	56	1981		20			20				
			30	4	耐5	S	56	1981		30			30				
			20	6	耐5	S	56	1981		20			20				
			20	7	耐5	S	56	1981		20			20				
									20			20					
	42	1,422								1,422	0	0	1,422	0	0	0	
計	409	6,993	6,993							4,796	145	276	4,349	0	691	1,043	

4 集会所判定結果

表 8 - 4 集会所判定結果一覧

団地名	建設年度	構造	団地判定	集会所判定結果	実施期間	
					前期	後期
					H30～34	H35～39
南町団地	S42	軽量鉄骨造平屋建	維持管理	建替	○	
さつきが丘団地	S55	コンクリートブロック造平屋建	用途廃止	用途廃止	○	
園生町第2団地	S56	鉄筋コンクリート造平屋建	用途廃止	用途廃止		○
大宮町第1団地	S52	鉄筋コンクリート造平屋建	用途廃止	用途廃止	○	
大宮町第2団地	S54	木造平家建	用途廃止	用途廃止	○	
千城台第6団地	S52	鉄筋コンクリート造平屋建	用途廃止	用途廃止		○
その他32団地				維持管理		
<p>集会所については、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、点検結果により判断する。</p>						

第9 計画期間内の検討事項

計画期間内での建替事業は計画されていないが、今後の建替事業において、以下の事業手法は重要な検討内容であり、短い期間で各事業の方針が決定できるよう計画期間内に各手法の確立を目指す。

1 耐用年数の短い住宅の供給手法

これまでの建替事業は、鉄筋コンクリート造で行ってきたが、将来の人口減社会を見据え、将来の需要を考慮した木造等への建替えや民間賃貸住宅の借上げの供給手法を検討する。

また、費用対効果等について検討する。

2 PPP・PFI 手法

市営住宅の整備に際しては、隣接地を含めた土地利用の再編・地域課題の解決・福祉系事業者等との連携など、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用が重要であるため、PPP・PFI 手法の導入について、検討を行う。

3 福祉施設等の併設手法

100 戸以上の建替えにおいては、原則として保育所等の併設が義務づけられていることや少子高齢化社会を迎え、地域によっては医療・福祉施設や生活支援施設のニーズもあることから、団地内における福祉施設等の併設手法の検討を行う。

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

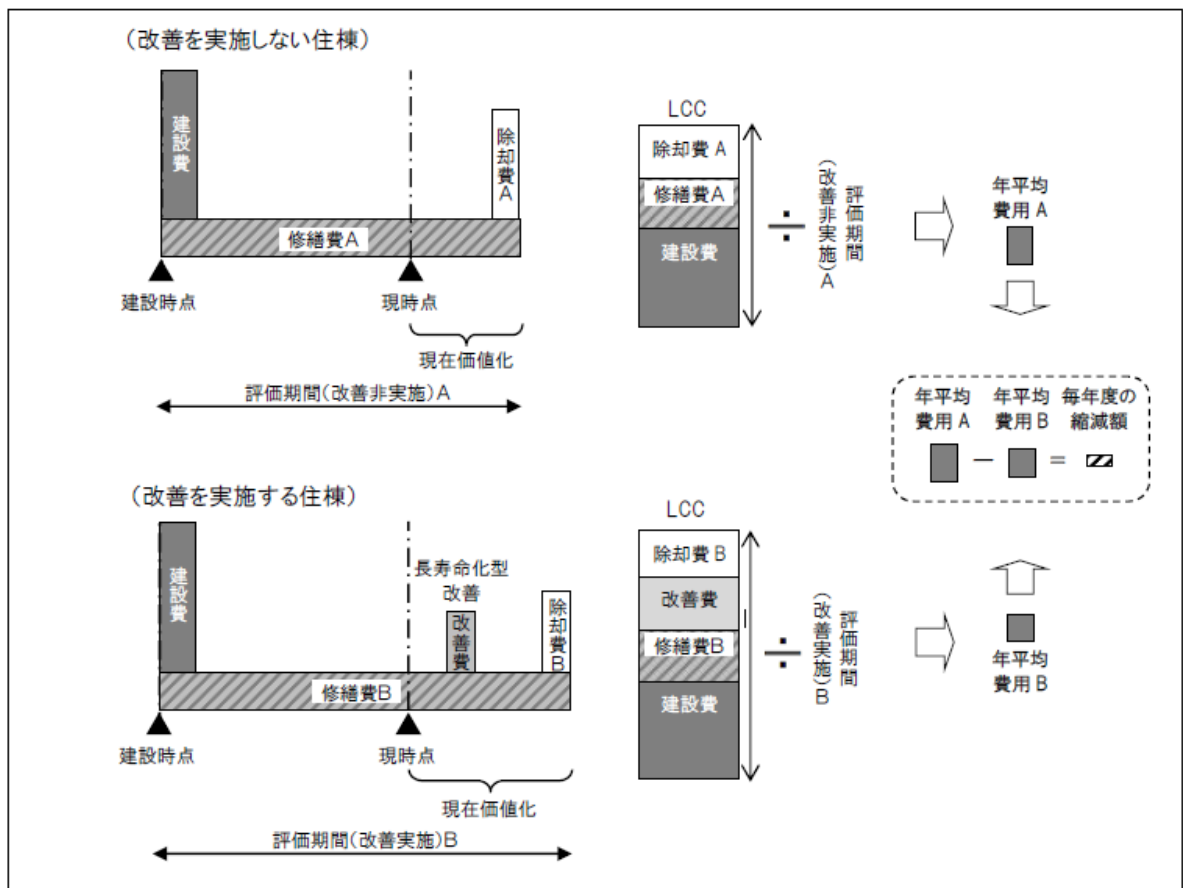
耐火構造の市営住宅ストックの耐用年限は70年であるが、経年劣化による物理的な性能の低下に対しては、的確な点検と修繕の実施が必要となる。これまで、修繕や改善を行ってきたが、引続き定期的に点検を実施し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命型改善を実施することにより、コストの低減が図られる。

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年で建替えた場合を建設時点から次回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L CC (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L CC (⑦+ ⑧+⑨+ ⑩)÷ ⑥ (千円/ 戸・年)	⑫ 年平均縮減 額 (⑪- ⑤) (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)
千種町団地	2	24	50	6,493	11,448	795	375	70	6,613	934	11,448	363	277	98	2,356
轟町第1団地	1	154	50	6,023	10,445	860	347	70	6,538	219	10,445	393	251	95	14,661
千城台第7団地	5	190	50	5,089	6,758	1,885	275	70	5,870	300	6,758	860	197	78	14,757
貝塚団地	3	84	50	7,423	9,697	1,177	366	70	7,769	952	9,697	537	271	95	7,993
桜木町第2団地	7	96	50	6,310	8,770	1,006	322	70	6,476	1,051	8,770	459	239	82	7,905
古市場第3団地	4	110	50	6,544	8,902	1,063	330	70	6,807	932	8,902	485	245	86	9,407
鎌取団地	2	183	50	8,265	11,203	1,132	412	70	8,534	1,592	11,203	517	312	100	18,285
おゆみ野第1団地	5	144	50	7,361	9,768	1,132	365	70	7,625	1,051	9,768	517	271	94	13,586
おゆみ野第2団地	9	200	50	6,708	9,241	1,029	340	70	6,913	975	9,241	469	251	88	17,626
菅田1丁目団地	11	182	50	7,534	9,697	1,221	369	70	7,860	1,044	9,697	558	274	95	17,352
菅田2丁目団地	4	60	50	5,103	8,449	895	289	70	5,329	724	8,449	408	213	76	4,556
高浜第1団地	8	266	50	4,358	5,829	1,743	239	70	4,717	1,543	5,829	795	184	55	14,509
高浜第2団地	13	560	50	5,613	7,557	1,664	297	70	6,382	259	7,557	759	214	83	46,485
合計	74	2,253	-	82,824	117,764	15,601	4,324	-	87,433	11,577	117,764	7,120	3,198	1,125	189,479

対象団地全体のLCC改善効果は、戸当たり年平均改善額が1,125千円、団地当たりの年平均縮減が189,479千円と算出された。



千葉市営住宅長寿命化計画（平成30年7月 改定）

千葉市都市局建築部住宅整備課

〒260-8722 千葉市中央区千葉港2番1号

TEL 043(245)5851