
千葉市営住宅長寿命化・再整備計画

平成24年 2月

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
4	計画の期間	2
第2	市営住宅等ストックの状況	3
1	市営住宅を取り巻く住宅事情の把握	3
2	市営住宅入居者の状況	14
3	市営住宅等の管理戸数	34
4	空き家・応募の状況	47
5	市営住宅ストックの活用に係る課題	50
第3	長寿命化に関する基本方針	51
1	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	51
2	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	51
第4	長寿命化を図るべき市営住宅	52
1	計画の対象	52
2	団地別・住棟別状況の把握	52
3	団地別・住棟別活用計画	53
4	計画期間内の取り組み	64
第5	市営住宅における再整備の計画	68
1	再整備の対象団地	68
2	再整備に係る課題の整理	68
3	再整備に関する基本方針	69
4	団地別計画	70
第6	長寿命化のための維持管理計画	73
1	計画期間内に実施する修繕管理・改善事業	73
2	修繕対応	75
第7	長寿命化のための維持管理による効果	76
1	ライフサイクルコストの改善効果	76
参考資料1	事業手法別の収支シミュレーション	78
参考資料2	再整備計画に係る事業収支の検証	79

第1 計画策定の背景と目的等

1 背景

千葉市が管理している市営住宅は、51団地7,150戸（平成24年4月）となっている。平成16年度に改定した「千葉市営住宅ストック総合活用計画改訂」における前期目標期間が終了し、これまでに市営住宅の建設、建替え、改善の各事業に着手し、管理戸数については概ね目標を達成している。

平成21年3月には、国土交通省から、ストック重視の社会的背景のもと、厳しい財政状況下において更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行うことが重要であるとの認識により、「公営住宅ストックの効率的な改善・更新」に「建物の長寿命化を図りライフサイクルコストを縮減する」という視点を加えた長寿命化計画策定に係る指針が示された。

本市においても、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更新時期が集中しており、その対応と、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、「千葉市営住宅ストック総合活用計画改訂」を見直し、「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」を策定する。

2 目的

本計画は、既存市営住宅の立地や老朽度及び修繕履歴等を把握したうえで団地別・住棟別の活用方針を定め、維持管理については、予防保全的観点に基づく修繕・改善計画により、長寿命化によるライフサイクルコストの削減と事業費の平準化を図るとともに、再整備については、今後の人口動向による需要や市の財政状況を踏まえ、更新期を迎えている大量の老朽化した市営住宅ストックを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、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

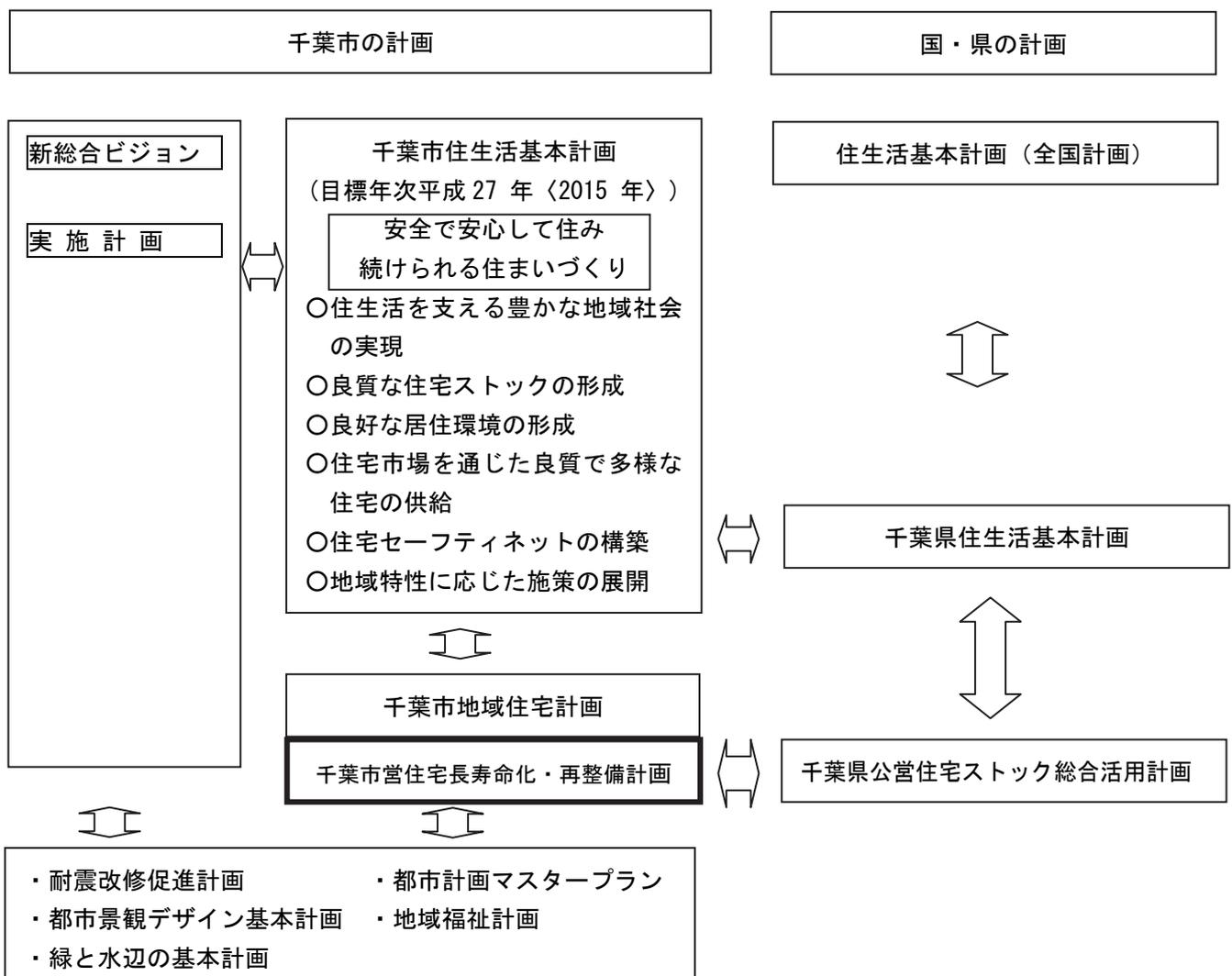
本計画は、市営住宅の入居者や建物及び立地している地域の状況を把握したうえで、修繕・改善等の方策や建替、用途廃止等の今後の対応策を計画し、市営住宅ストックの有効活用と長寿命化に向けた取り組み方針を明確にすることを目的としている。

市営住宅は、市民生活のセーフティネットの一環として大切な役割を果たしており、人口減少、超高齢社会の到来、さらに最近の経済情勢等を勘案すると、今後、益々その重要性が増大していくものと思われる。同時に、県営住宅やUR都市機構住宅等の他の公的住宅と連携しながら、その機能を果たしていくことが求められる。さらに、市街地の住環境及び景観形成等地域社会にも影響を与えている。

こうした性格をもつ市営住宅の長寿命化・再整備に関する計画は、関連する様々な計画との整合を図ったものにする必要がある。

関連する諸計画及びその関係は、以下のとおりである。

図 3-1 千葉市営住宅長寿命化計画の位置づけ



4 計画の期間

本計画の期間は、平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間とする。計画の内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜見直しを行う。

第2 市営住宅ストックの状況

1 市営住宅を取り巻く住宅事情の把握

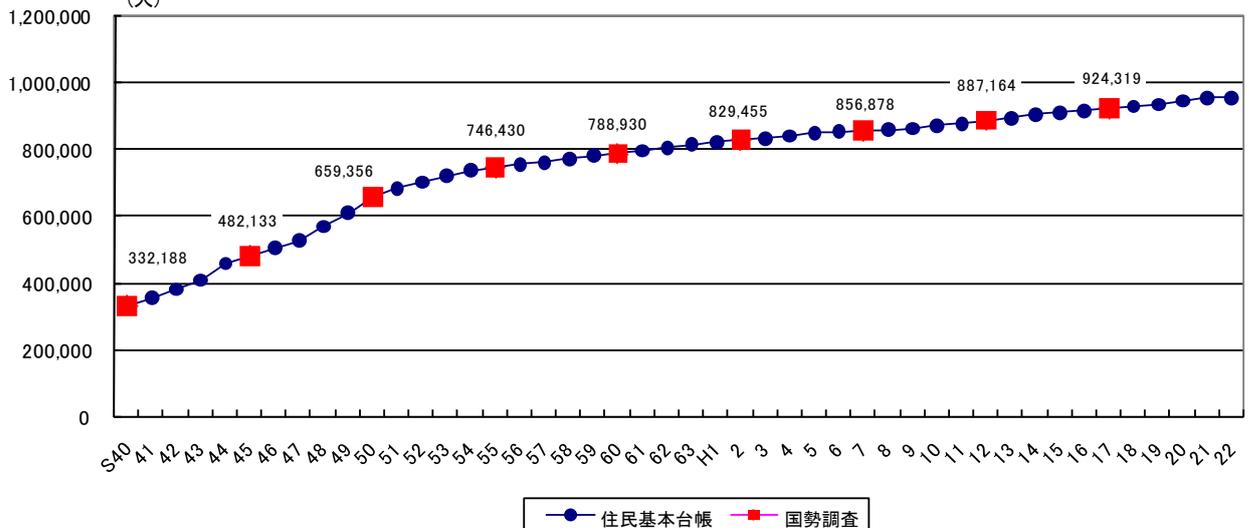
(1) 人口・世帯数の動向

ア 人口の推移

【千葉市】

千葉市の人口は、昭和35年から55年までの20年間に急激な伸びを示し、この間に約50万人が増加してきたが、近年は斬増傾向を示している。平成22年1月現在、人口956,669人で、千葉県総人口の約15.5%を占める県下第1位の都市となっている。

図2-1 千葉市人口の推移
(人)

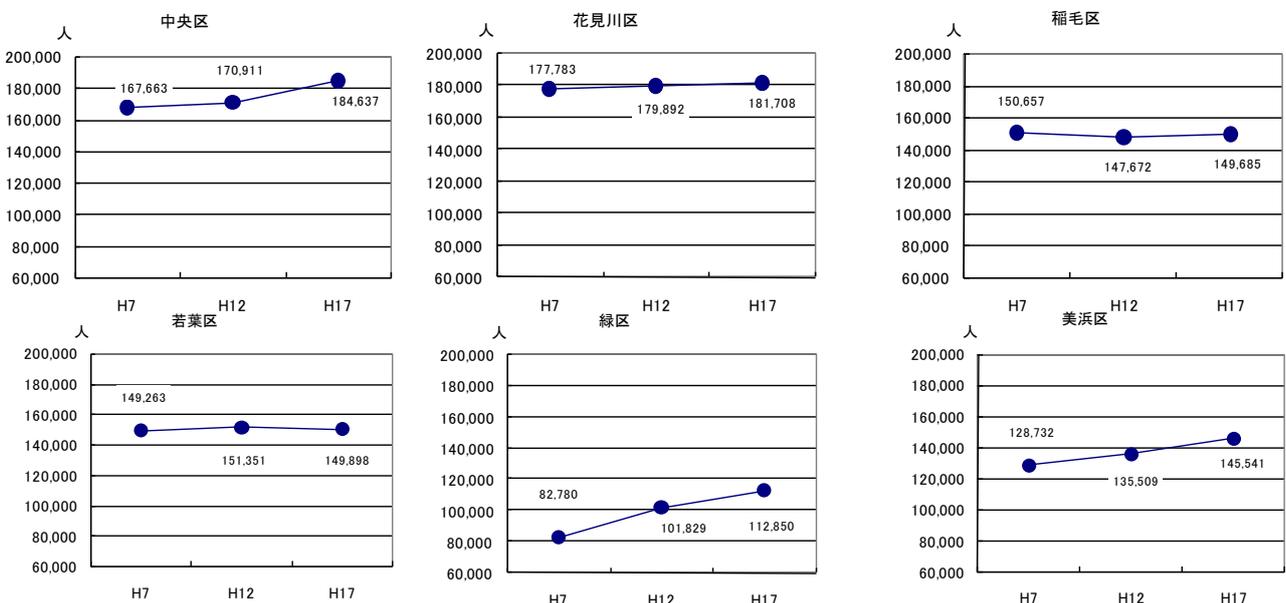


資料：国勢調査（昭和40～平成17年）、住民基本台帳（昭和41～平成22年）

【区別】

区別の人口は、中央区が花見川区を抜いて184,637人と最も多く、緑区が112,850人と最も少なくなっている。近年の動向をみると、花見川区、稲毛区、若葉区は横ばいとなっているが、中央区、緑区、美浜区では増加傾向が著しい。

図2-2 区別人口の推移



資料：国勢調査（平成7～17年）

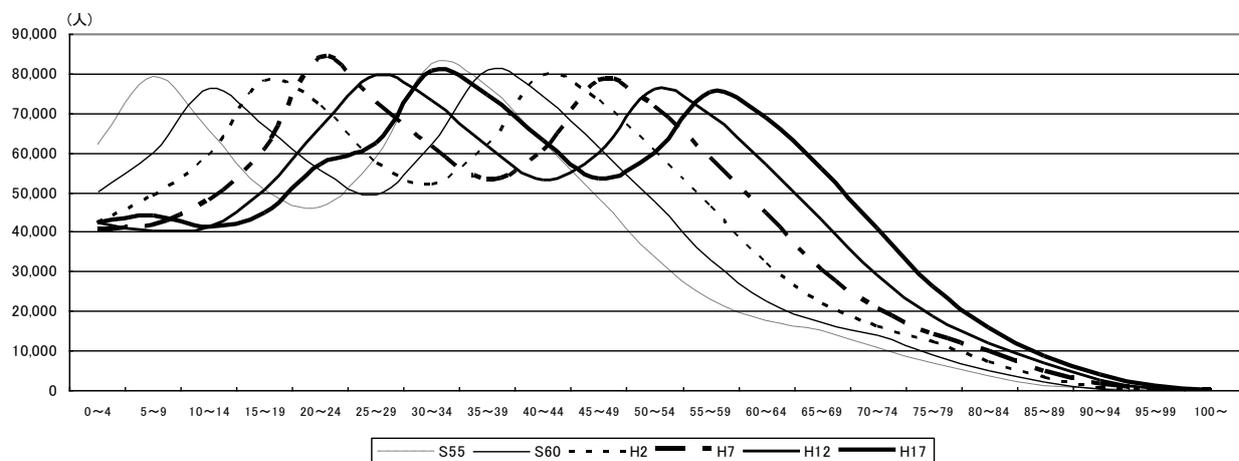
イ 年齢別人口の推移

【千葉市】

年齢5歳階層別人口は、平成17年では30～34歳が最も多く、ついで団塊の世代にあたる55～59歳が多くなっており、図2-3のとおり少子高齢化が進展している。ただし、平成17年では5～9歳の人口がやや回復しているほか、20～24歳の新たな流入傾向がみられる。

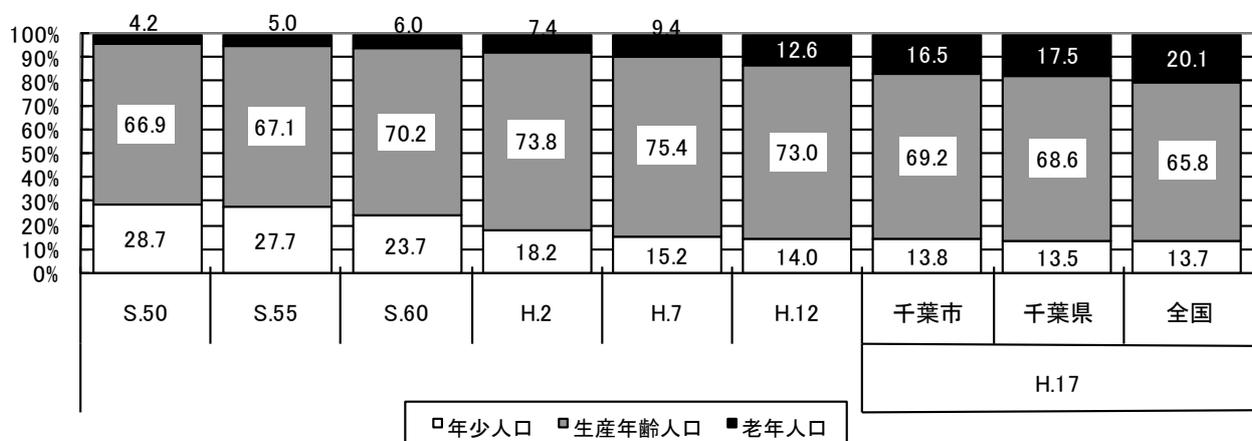
年齢3区分別人口は、65歳以上の老年人口割合が増加しており、平成7年では9.4%であったが、平成17年では16.5%と7.1ポイント高くなっている。全国値と比べると3.6ポイント低くなっている。また、年少人口割合は年々減少しており、平成17年では13.8%となっている。

図2-3 千葉市年齢5歳階層別人口の推移



資料：国勢調査（昭和55～平成17年）

図2-4 千葉市（H.17は千葉県並びに全国）年齢3区分別人口比率の推移



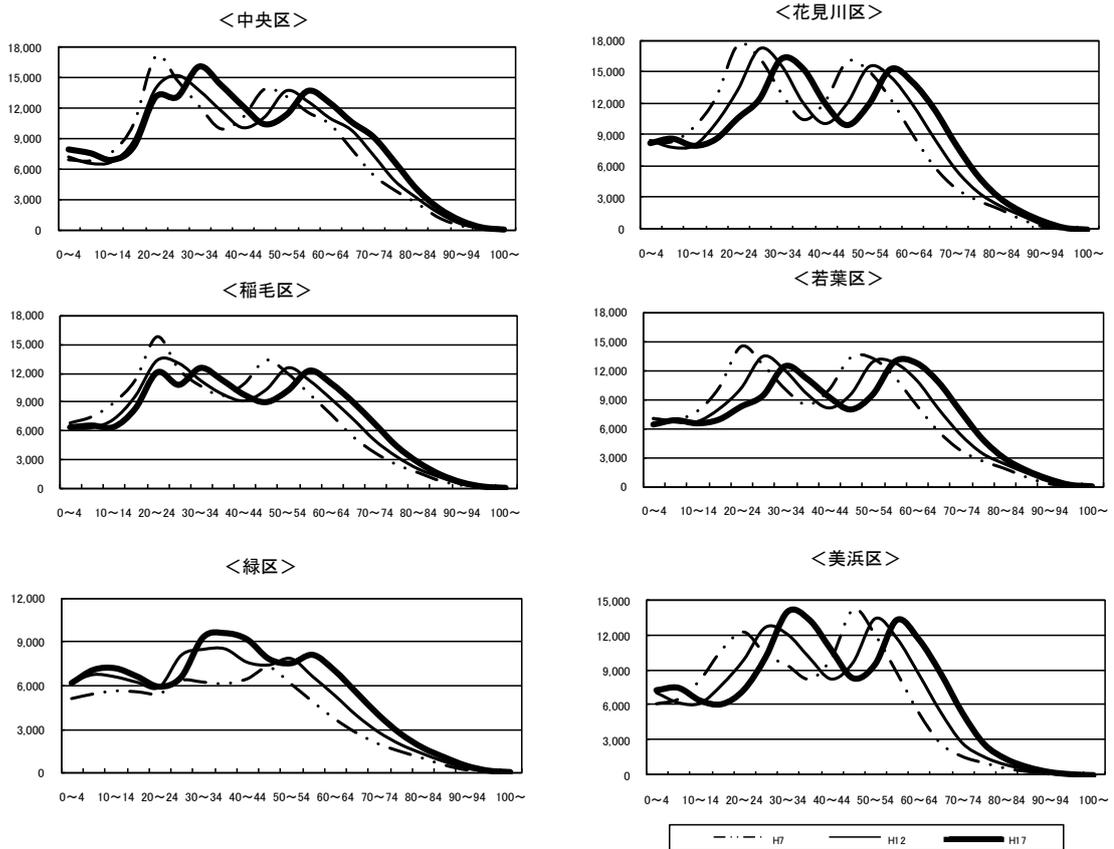
資料：国勢調査（昭和50～平成17年）

【区別】

区別の年齢5歳階層別人口は、中央区、緑区、美浜区で30歳代と10歳未満の人口が増加しており、特に美浜区での増加が著しい。また、中央区と稲毛区では20歳代前半の新たな人口流入傾向がみられる。一方、花見川区、若葉区では階層別人口の傾向に大きな変化はないが、30歳代前半の人口割合が減少している。

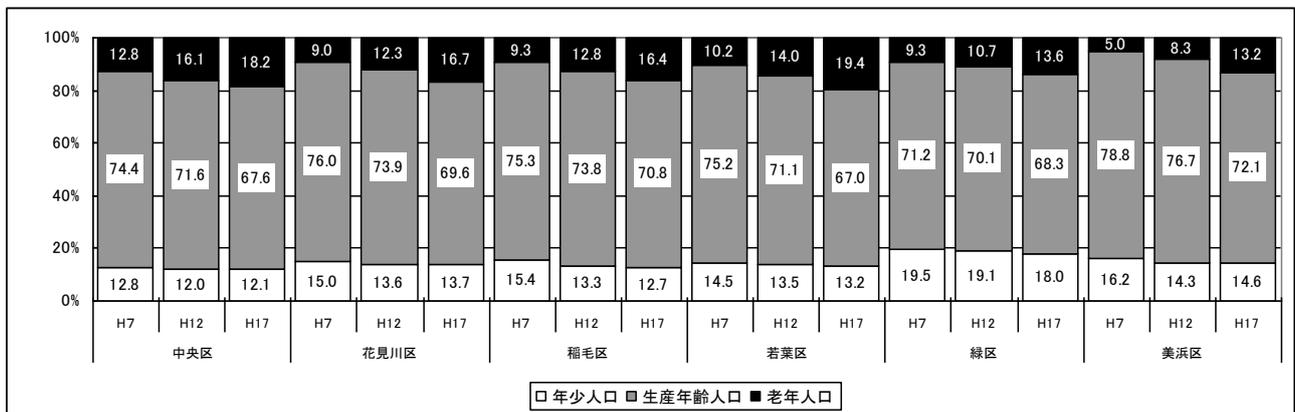
地区別年齢3区分別人口は、全ての地区で65歳以上人口の老年人口割合の増加が著しい。平成17年の千葉市平均老年人口割合は16.5%で、中央区、花見川区、若葉区はこれを上回っている。また、15歳未満の年少人口割合は、全ての地区で減少している。

図 2-5 区別年齢5歳階層別人口の推移



資料：国勢調査（平成7～17年）

図 2-6 区別年齢3区分別人口比率の推移



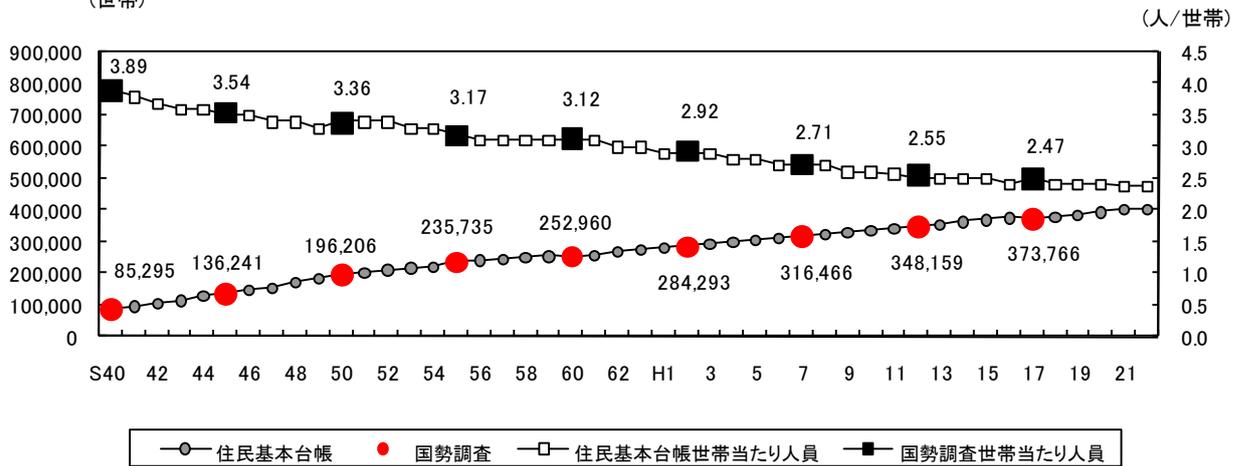
資料：国勢調査（平成7～17年）

ウ 世帯数の推移

【千葉市】

世帯数は増加傾向を示し、平成 17 年では約 37 万世帯となっている。世帯当たり人員は減少傾向にあり、昭和 40 年 3.89 人であったが、平成 17 年には 2.47 人と小世帯化が進行している。平成 22 年 1 月 1 日現在の住民基本台帳による世帯数は、402,335 世帯。世帯当たり人員は 2.37 人となっている。

図 2-7 千葉市世帯数及び世帯当たり人員の推移
(世帯)

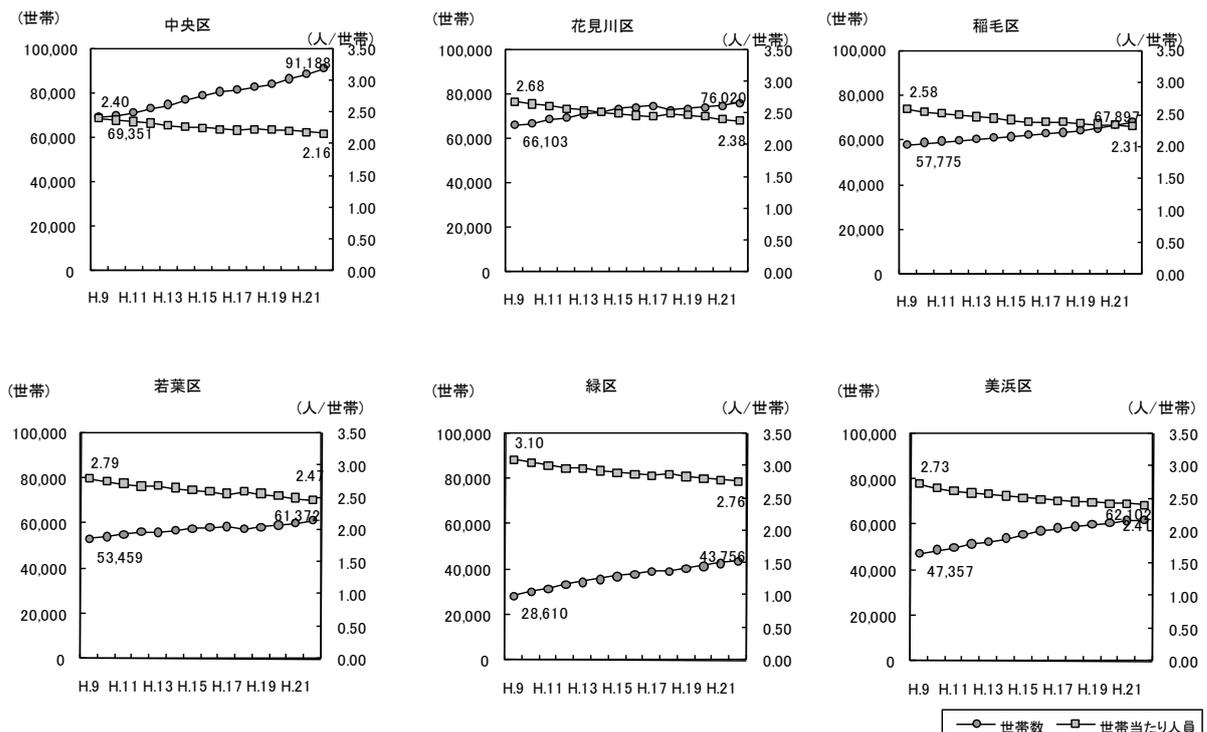


資料：国勢調査（昭和 40～平成 17 年）、住民基本台帳（昭和 41～平成 22 年）

【区別】

区別にみると、中央区の世帯数が最も多く約 9 万 1 千世帯。推移をみても増加傾向が著しい。世帯当たり人員は 2.5 人以上となっている区は緑区のみで 2.76 人/世帯。最も小さい区は中央区で 2.16 人/世帯となっている。

図 2-8 区別世帯数及び世帯当たり人員の推移



資料：住民基本台帳（平成 9～22 年）

エ 世帯人員別一般世帯数の推移

【千葉市・区別】

世帯人員別一般世帯数は、平成17年では1人世帯が10万7千世帯、2人世帯が10万1千世帯と小世帯が6割近くを占めるようになった。

区別で見ると、中央区、稲毛区で1人世帯の割合が、花見川区、若葉区、緑区、美浜区で2人世帯の割合が最も高くなっているが、緑区では1人世帯の割合が他の区と比べて低く、3人以上世帯の割合が高くなっている。

図 2-9 千葉市の世帯人員別構成比の推移

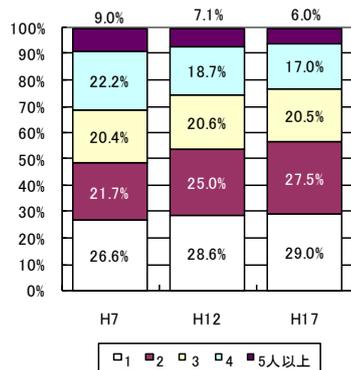
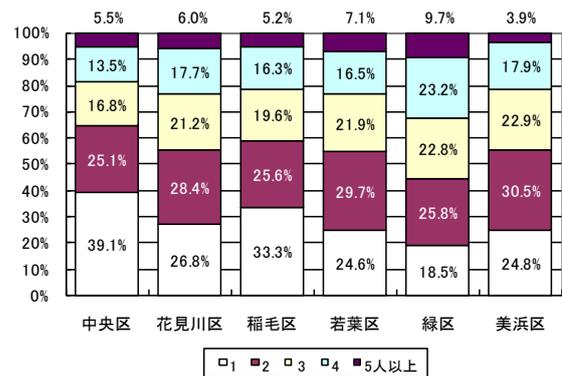


図 2-10 区別世帯人員別世帯構成比（平成17年）



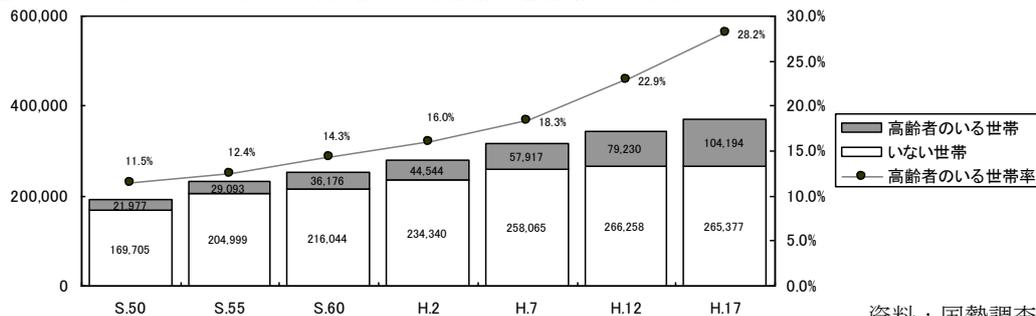
資料：国勢調査（平成7～17年）

オ 65歳以上の高齢者のいる世帯の推移

【千葉市・区別】

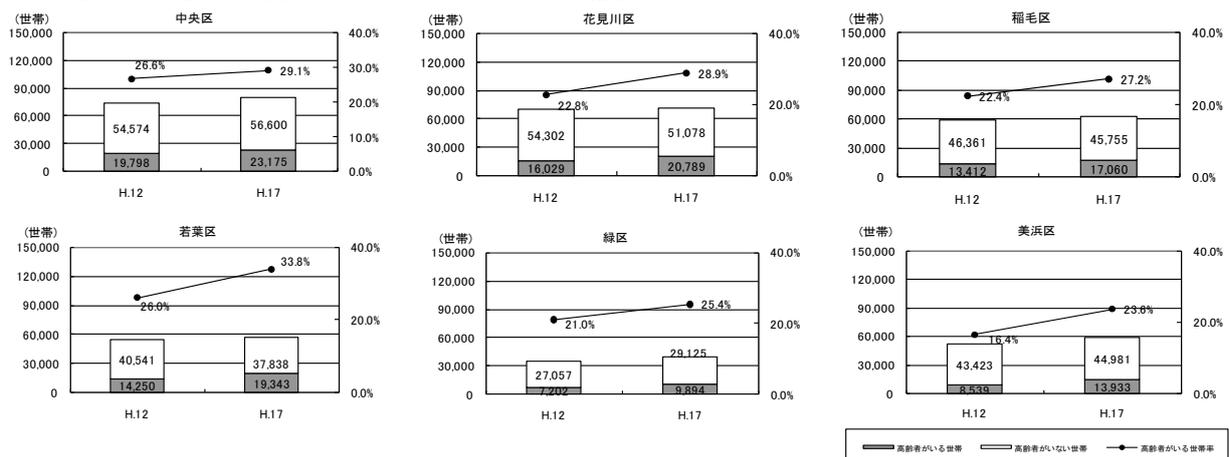
65歳以上の高齢者のいる世帯数は年々増加しており、平成17年では10万4千世帯で、一般世帯の28.2%を占めている。平成12年から平成17年の5年間で約6ポイント増加している。区別では花見川区、若葉区、美浜区で大幅に増加しており、特に若葉区では増加率、割合ともに最も高くなっている。

図 2-11 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17年）

図 2-12 地区別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（平成12～17年）

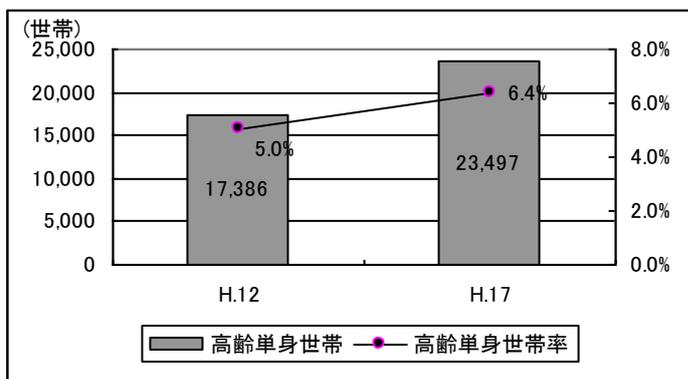
カ 高齢単身世帯の推移

【千葉市・区別】

65歳以上の高齢単身世帯は増加しており、平成17年では23,497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1.4%増加し、6.4%になっている。

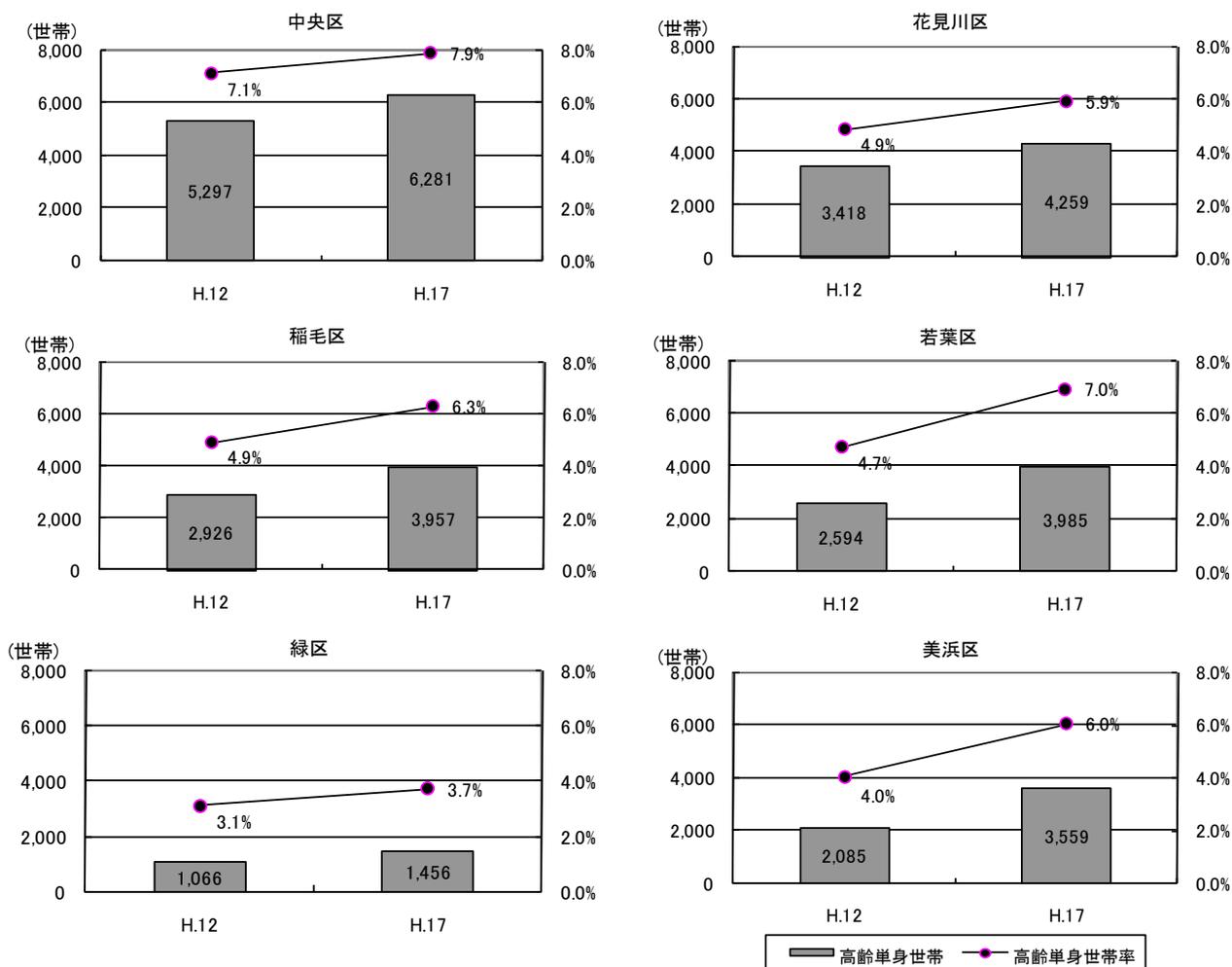
区別で見ると、若葉区、美浜区の増加が著しく、中央区と若葉区では市の平均6.4%より高く7%を超えている。

図 2-13 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17年）

図 2-14 区別高齢単身世帯数と世帯率の推移



資料：国勢調査（平成12～17年）

(2) 住宅ストックと世帯状況

ア 所有関係別住宅数の推移

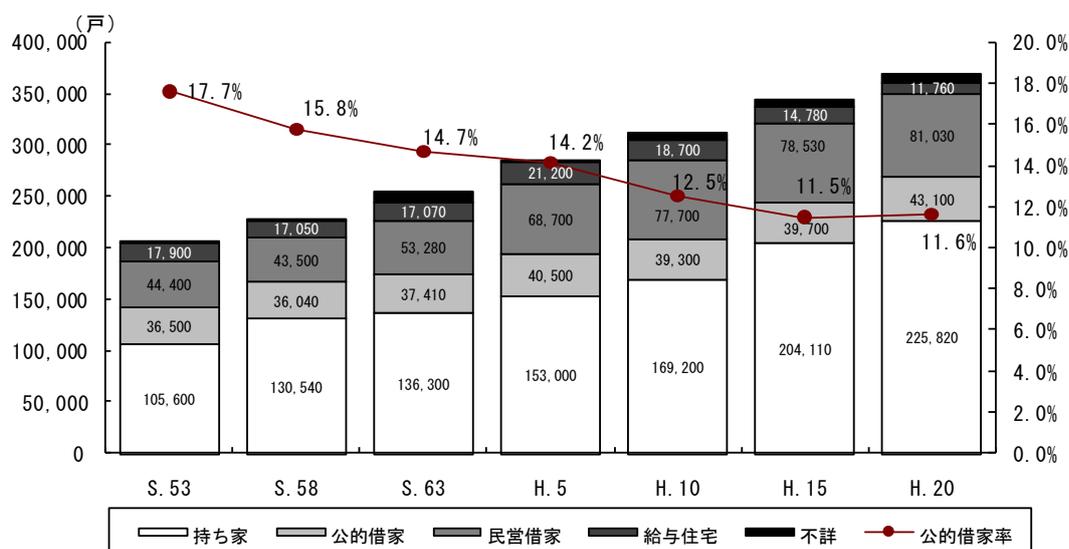
【千葉市】

平成 20 年の所有関係別住宅数は「持ち家」が最も多く 60.9%を占めている。次いで「**民間借家**」が 21.8%で、「**公的借家（公営・UR 都市機構・公社の借家）**」が 11.5%となっている。

「公的借家」の占める割合は、昭和 53 年では 17.7%であったが、その後、主に持ち家と民間借家の供給が進んだことが要因となり、構成比は年々減少している。

借家の構成比を全国と比べると、千葉市では「UR 都市機構・公社の借家」の占める割合が高く、逆に「民間借家」の割合が低くなっている。

図 2-15 千葉市所有関係別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査（昭和 53～平成 20 年）

表 2-1 借家に対する公的住宅の構成比 (戸)

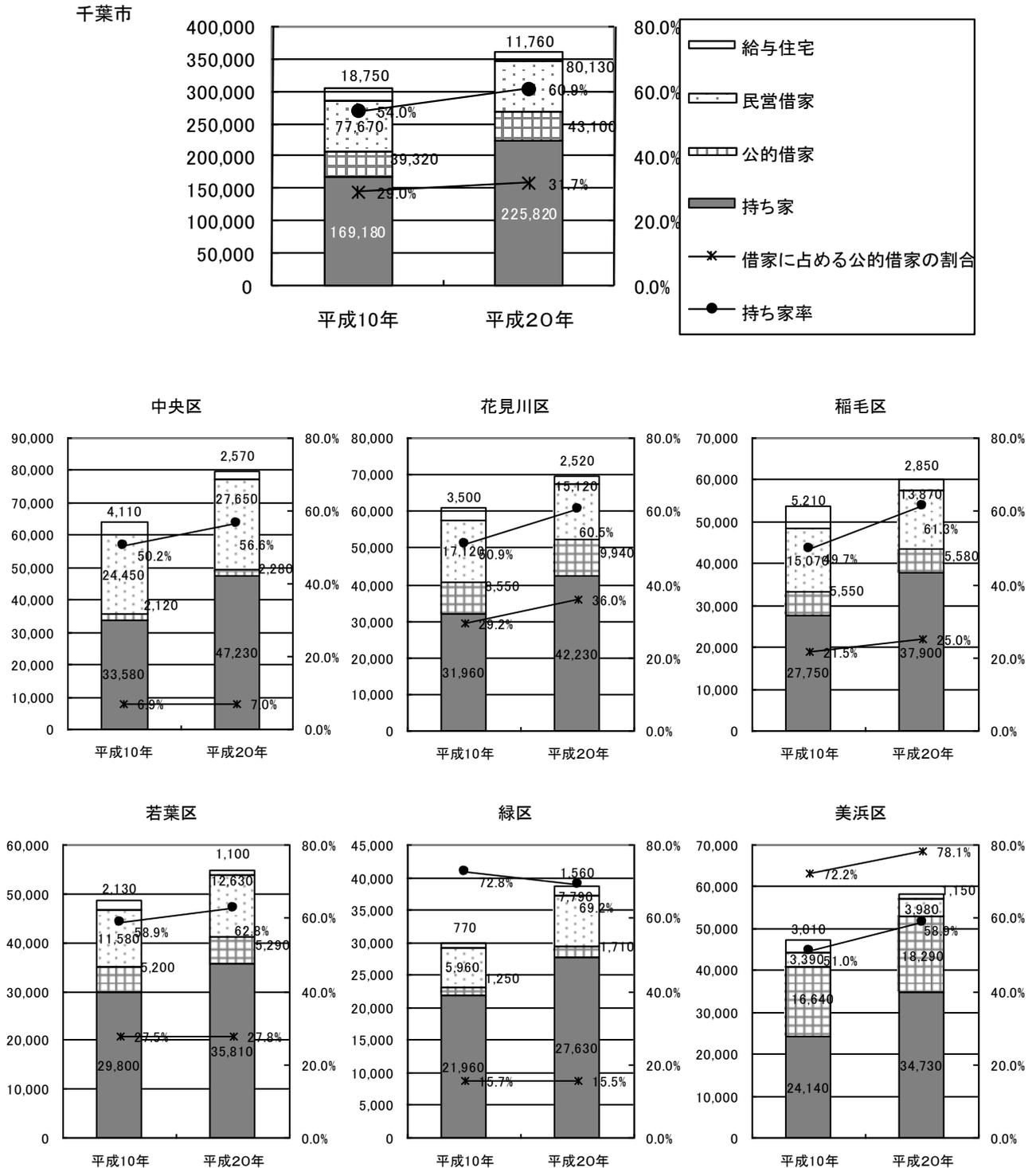
	借家数	公的借家			民間借家	給与住宅
		公営借家	UR都市機構・公社の借家			
全国	17,737,800	2,910,000	2,010,400	899,600	13,432,200	1,395,600
	100.0%	16.4%	11.3%	5.1%	75.7%	7.9%
千葉市	135,890	43,101	11,931	31,170	81,030	11,760
	100.0%	31.7%	8.8%	22.9%	59.6%	8.7%
中央区	32,500	2,280	1,620	660	27,650	2,570
	100.0%	7.0%	5.0%	2.0%	85.1%	7.9%
花見川区	27,580	9,940	460	9,480	15,120	2,520
	100.0%	36.0%	1.7%	34.4%	54.8%	9.1%
稲毛区	22,300	5,580	600	4,980	13,870	2,850
	100.0%	25.0%	2.7%	22.3%	62.2%	12.8%
若葉区	19,030	5,290	4,830	460	12,630	1,100
	100.0%	27.8%	25.4%	2.4%	66.4%	5.8%
緑区	11,060	1,710	1,710	0	7,790	1,560
	100.0%	15.5%	15.5%	0.0%	70.4%	14.1%
美浜区	23,420	18,290	2,700	15,590	3,980	1,150
	100.0%	78.1%	11.5%	66.6%	17.0%	4.9%

資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

【区別】

平成 20 年の公的借家数は、中央区で 2,280 戸（区内住宅数の 2.7%）、花見川区 9,940 戸（14.2%）、稲毛区 5,580 戸（9.0%）、若葉区 5,290 戸（9.3%）、緑区 1,710 戸（4.3%）、美浜区 18,290 戸（31.0%）となっており、公的借家の数は区によって差が大きい。借家の構成をみると、中央区では民営借家の割合が高く、美浜区では UR 都市機構・公社の借家の割合が高い。公的借家の内訳をみると、花見川区、稲毛区、美浜区では UR 都市機構・公社の借家が公営住宅より多くなっている。

図 2-16 千葉市及び区別所有関係別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成 10、20 年）

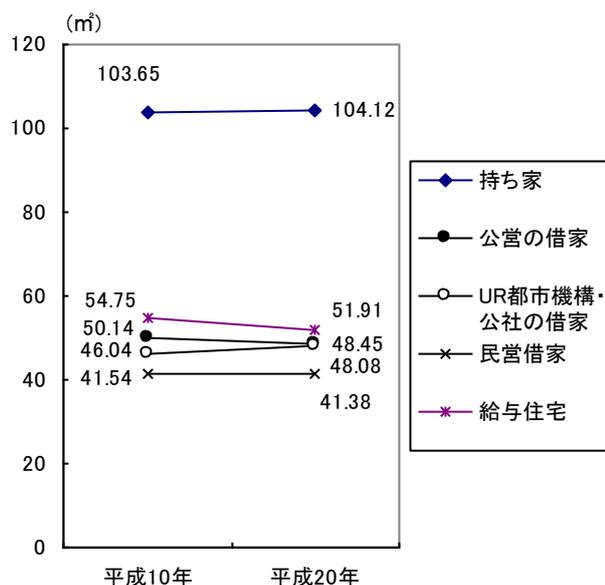
イ 所有関係別床面積の状況

【千葉市・区別】

住宅の平均床面積を所有関係別にみると、持ち家は平均 104.12 m²となっているが、借家ではその 1/2 程度となっている。平成 10 年と比べると、いずれの所有関係でも大きな変化はみられない。

区別でみると、緑区と若葉区の住宅床面積が千葉市の平均より大きい。美浜区ではマンションが多いことから、持ち家の床面積は小さく、民間借家の床面積が大きく、持ち家と民間借家の床面積の差が少ない。

図 2-17 千葉市所有関係別平均床面積の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成 10、20 年）

表 2-2 区別所有関係別平均床面積

(m²)

	全体	持ち家	公的借家			民間借家	給与住宅
			公営借家	UR都市機構・公社の借家			
千葉市	81.70	104.12	48.18	48.45	48.08	41.38	51.91
中央区	78.12	105.51	50.34	51.34	47.87	36.63	45.58
花見川区	81.80	105.35	50.41	36.21	51.10	40.64	57.98
稲毛区	77.75	97.99	44.96	62.29	42.87	39.82	57.45
若葉区	92.02	116.91	44.55	43.67	53.84	44.65	54.08
緑区	99.35	119.76	57.00	57.00	—	48.48	34.36
美浜区	69.02	81.63	47.91	48.86	47.74	58.38	60.77

資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

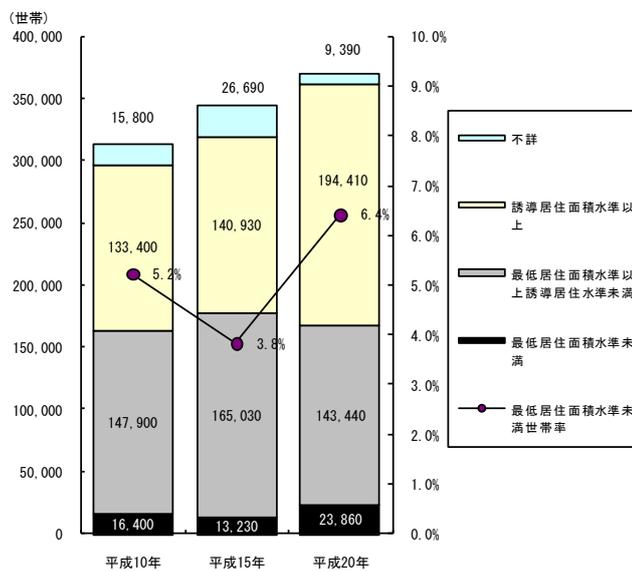
ウ 居住水準面積の把握

【千葉市】

住生活基本計画において示されている目標のうち、早期の解消が望まれている最低居住面積水準未達世帯は、平成20年では23,860世帯となっており、主世帯総数の6.4%を占めている。平成15年の13,230世帯(3.8%)より10,630世帯増加しているが、これは、平成18年の住宅建設五箇年計画から住生活基本計画への制度変更に伴う基準面積の変更によるものと考えられる。

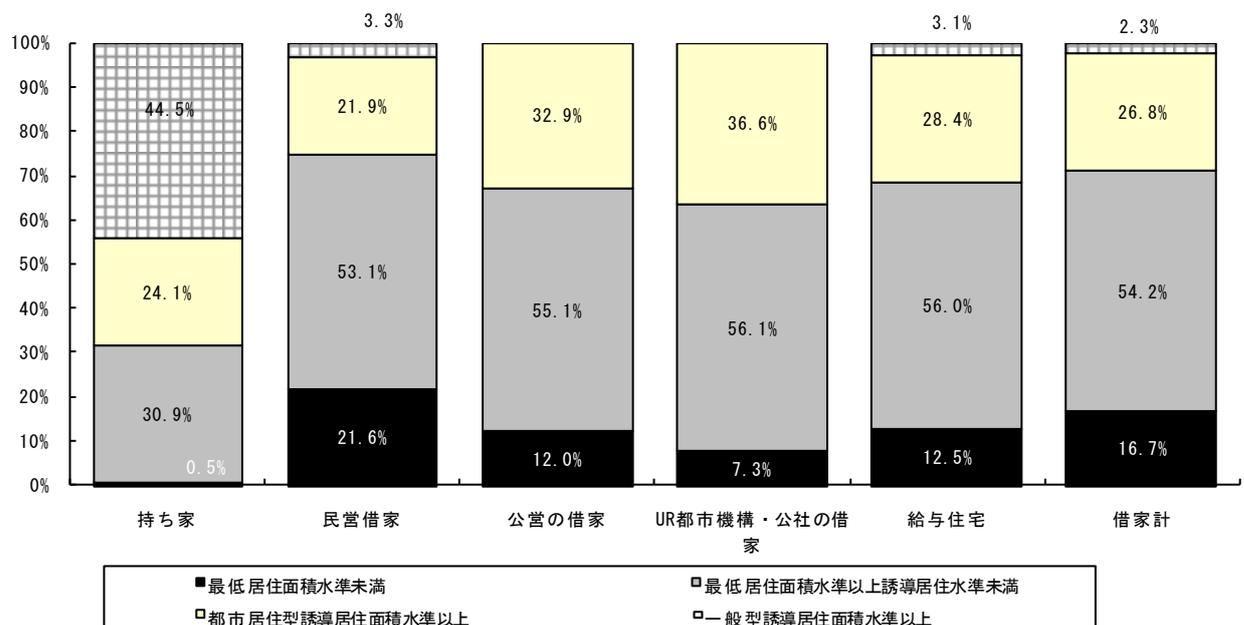
住宅の所有関係別の最低居住面積水準未達世帯率は、平成20年では「持ち家」は0.5%ときわめて少なく、大部分が最低居住水準以上となっているが、「借家」全体は16.7%と高く、なかでも「民間借家」は21.6%と最も高い状況となっている。

図 2-18 居住面積水準別世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成10～20年）

図 2-19 所有関係別居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

【区別】

区別の最低居住面積水準未達世帯率をみると、持ち家は、どの区でも1%未達となっているが、借家、特に民間借家では、美浜区以外の水準未達世帯の比率が高くなっている。中央区、花見川区、稲毛区は全市平均21.5%より高い比率になっている。

公営の借家については、近年、改善が進んでいるが、花見川区、若葉区、美浜区は、10%以上の比率を有しており、最低居住水面積水準未達世帯の居住水準向上が課題になっている。

表 2-3 区別最低居住面積水準未達世帯率と借家内訳の状況

	千葉市	中央区	花見川区	稲毛区	若葉区	緑区	美浜区	
主世帯総数	371,100	83,440	69,840	61,830	57,040	39,920	59,010	
水準以上	337,850	72,310	64,660	55,470	51,800	37,420	56,200	
水準未達	23,860	7,420	5,150	4,730	3,040	1,580	1,950	
水準未達率	主世帯	6.4%	8.9%	7.4%	7.7%	5.3%	4.0%	3.3%
	持ち家	0.5%	0.4%	0.6%	0.9%	0.3%	0.2%	0.5%
	借家	16.7%	22.2%	17.7%	19.6%	15.4%	13.7%	7.6%
	民間借家	21.6%	24.4%	27.0%	24.9%	15.8%	14.0%	4.3%
	公的借家	8.6%	7.5%	5.5%	9.5%	14.9%	6.4%	8.5%
	公営借家	12.0%	9.9%	17.4%	3.3%	15.3%	6.4%	12.2%
	UR・公社の借家	7.3%	1.5%	5.0%	10.2%	10.9%	—	7.8%
給与住宅	12.5%	12.1%	9.5%	13.0%	13.6%	21.2%	6.1%	

資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

※最低居住面積水準

二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。

10平方メートル×世帯人員+10平方メートル(注1, 注2)

2人	30㎡
3人	40㎡
4人	50㎡

単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。

- (1) 29歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5畳」以上
- (2) 29歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0畳」以上
- (3) 30歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「25平方メートル」以上

注1……世帯人員は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

注2……世帯人員（注1の適用がある場合には適用後の世帯人員）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

出典：住生活基本計画（全国計画）

2 市営住宅入居者の状況

(1) 人口と世帯

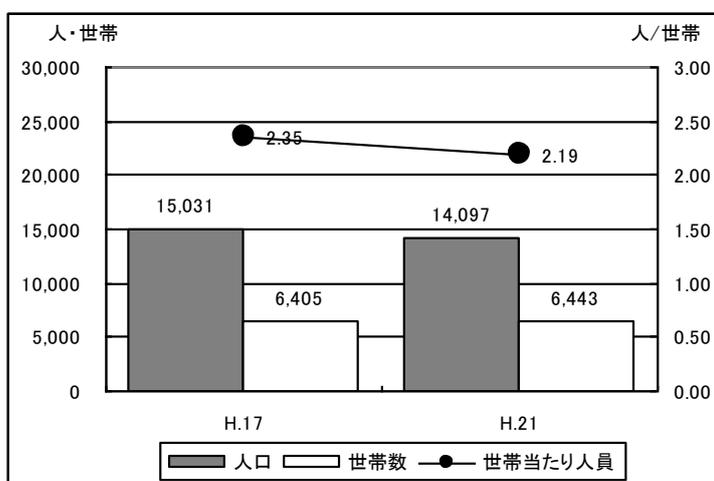
ア 人口と世帯

【全体・区別】

平成 21 年の市営住宅居住人口は 14,097 人、世帯数は 6,443 世帯、世帯当たり人員は 2.19 人となっている。前回調査の平成 17 年と比べて世帯当たり人員は 0.16 人減少し、世帯数は市営住宅の整備にあわせて増加しているが、人口は減少している。また、市全体の世帯当たり人員 2.37 人と比較しても 0.18 人少ない。

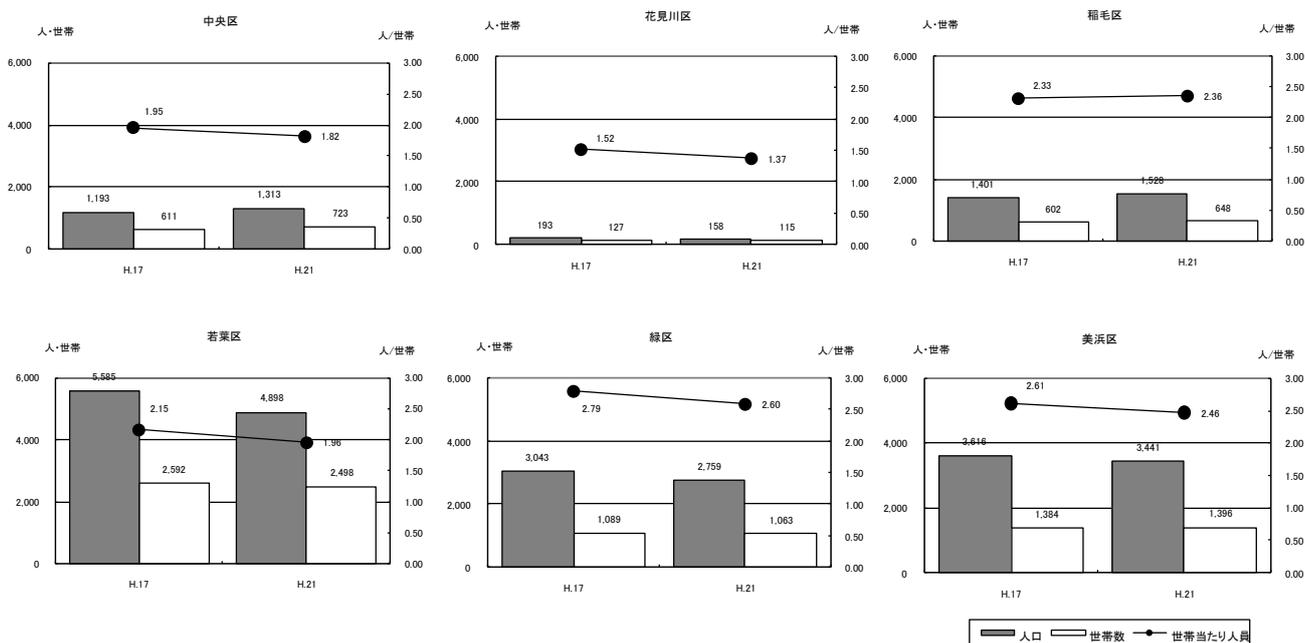
区別では、若葉区が人口、世帯数ともに最も多く、花見川区が最も少ない。世帯当たり人員は、緑区が最も多く 2.60 人、花見川区が最も少なく 1.37 人でその差は 1.23 人である。

図 2-20 居住人口・世帯数の推移



資料：千葉市住宅整備課（H17：平成 17 年 1 月現在、H21：平成 21 年 11 月現在）

図 2-21 区別居住人口・世帯数の推移



資料：千葉市住宅整備課（H17：平成 17 年 1 月現在、H21：平成 21 年 11 月現在）

【団地別】

さつきが丘、園生町第2、大宮町第2の各団地では、大部分が1人世帯となっている。

表 2-4 団地別世帯数と人口

図 2-22 団地別世帯当たり人員

区	団地名	世帯数	人口	世帯当たり人員 (人/世帯)
中央区	松ヶ丘町団地	23	50	2.17
	星久喜町第1団地	107	257	2.40
	星久喜町第2団地	29	54	1.86
	仁戸名町団地	116	247	2.13
	白旗団地	284	432	1.52
	南町団地	118	160	1.36
	浜野団地	46	113	2.46
花見川区	宮野木町第2団地	44	59	1.34
	さつきが丘団地	49	49	1.00
	千種町団地	22	50	2.27
稲毛区	轟町第1団地	321	780	2.43
	轟町第2団地	18	40	2.22
	轟町第3団地	0	0	
	轟町第4団地	0	0	
	天台団地	33	68	2.06
	園生町第1団地	1	4	4.00
	園生町第2団地	35	36	1.03
	宮野木町第1団地	123	252	2.05
	小中台富士見団地	43	99	2.30
	フローラ稲毛	64	217	3.39
プラザ園生	10	32	3.20	
若葉区	大宮町第1団地	38	53	1.39
	大宮町第2団地	39	39	1.00
	桜木町団地	30	60	2.00
	小倉台団地	146	279	1.91
	千城台第1団地	173	329	1.90
	千城台第2団地	306	543	1.77
	千城台第3団地	521	952	1.83
	千城台第4団地	238	422	1.77
	千城台第5団地	339	729	2.15
	千城台第6団地	96	113	1.18
	千城台第7団地	173	436	2.52
	貝塚団地	82	177	2.16
	桜木町第2団地	93	230	2.47
	西下田団地	118	287	2.43
	貝塚第2団地	95	214	2.25
メゾン・グリーンリーフ	11	35	3.18	
緑区	居待谷団地	14	28	2.00
	北河原坂団地	10	21	2.10
	古市場第1団地	93	250	2.69
	古市場第2団地	89	249	2.80
	古市場第3団地	108	313	2.90
	鎌取団地	176	431	2.45
	おゆみ野第1団地	138	370	2.68
	おゆみ野第2団地	190	500	2.63
	菅田1丁目団地	171	408	2.39
	菅田2丁目団地	58	155	2.67
菅田2丁目第2団地	16	34	2.13	
美浜区	高浜第1団地	319	744	2.33
	高浜第2団地	630	1,536	2.44
	高浜第3団地	281	725	2.58
	高浜第4団地	166	436	2.63
合計	6,443	14,097	2.19	

※園生町第1団地はH23.4に用途廃止済み

資料：千葉市住宅整備課（平成21年11月現在）

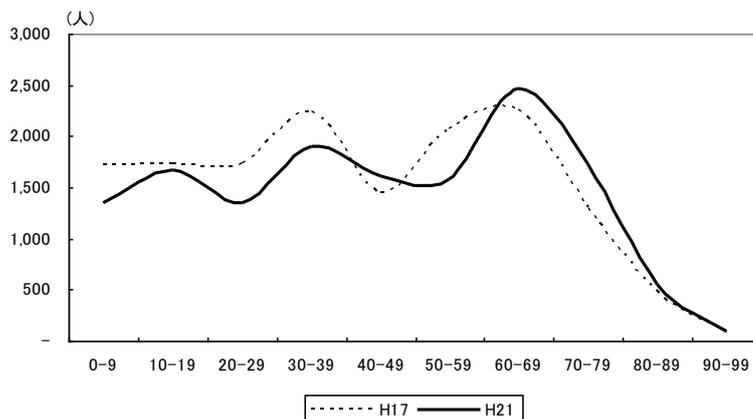
イ 年齢10歳階層別人口の推移

【全体・区別】

年齢10歳階層別人口は、平成17年では60歳代と30歳代が概ね同数で多かったが、平成21年では60歳代が全体の17.3%を占め最も多くなっており、千葉市全体の階層別人口と比較すると、極端に高齢化が進んでいる。平成21年現在の平均年齢は44.3歳である。

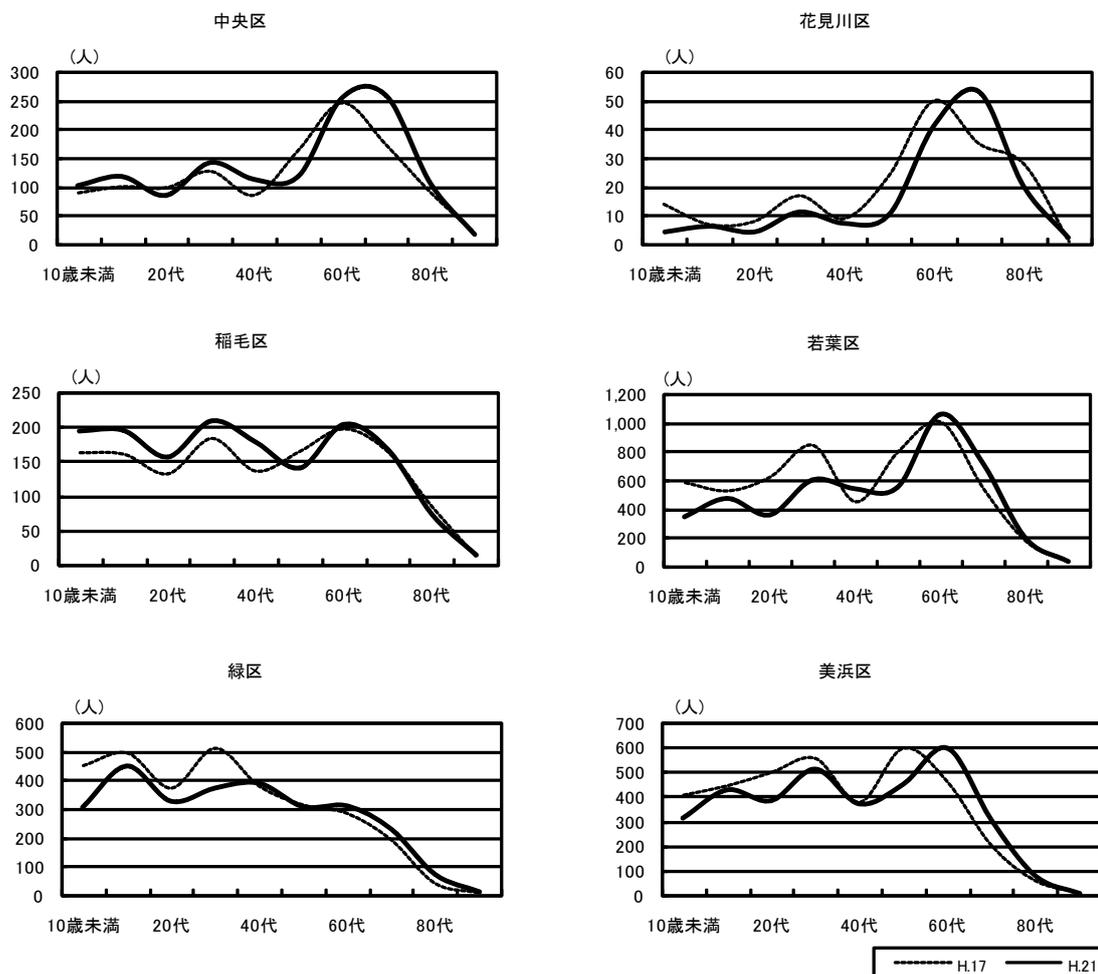
区別では中央区、花見川区、若葉区で60・70歳代が特に多くなっている一方、稲毛区では若年層が多くなっている。

図 2-22 年齢10歳階層別人口の推移



資料：千葉市住宅整備課（H17：平成17年1月現在、H21：平成21年11月現在）

図 2-23 地区別年齢10歳階層別人口の推移



資料：千葉市住宅整備課（H17：平成17年1月現在、H21：平成21年11月現在）

【団地別】

団地別にみると、居住者の平均年齢が65歳を超えている団地は、宮野木町第2、さつきが丘、園生町第2、大宮町第2、千城台第6団地で、最も平均年齢が高い団地は大宮町第2団地72.2歳である。借上市営住宅を除いた最も平均年齢が若い団地は、古市場第3団地で34.8歳となっている。借上市営住宅は子育て世帯向けに供給しているため、平均年齢が20歳前後と極端に低い。

表 2-5 団地別年齢10歳階層別人口

		0-9歳	10-19歳	20-29歳	30-39歳	40-49歳	50-59歳	60-69歳	70-79歳	80-89歳	90-99歳	総計	平均年齢
中央区	松ヶ丘町団地	5	6	4	6	6	3	6	8	6		50	47.00
	星久喜町第1団地	23	49	11	33	30	21	26	48	14	2	257	43.98
	星久喜町第2団地	3	4	6	1	8	8	11	7	6		54	50.69
	仁戸名町団地	45	22	24	44	18	15	37	35	4	3	247	39.97
	白旗団地	12	22	22	33	28	46	107	99	51	12	432	59.29
	南町団地	2		6	11	7	19	49	42	23	1	160	63.68
	浜野団地	12	15	12	14	16	6	18	18	2		113	42.11
花見川区	宮野木町第2団地			2	4	2	4	14	24	8	1	59	67.22
	さつきが丘団地				1		2	18	16	11	1	49	71.33
	千種町団地	4	6	2	6	5	4	9	13	1		50	48.24
稲毛区	轟町第1団地	65	124	76	87	104	92	97	76	51	8	780	42.97
	轟町第2団地	3	3	2	4	3	9	5	7	4		40	52.20
	天台団地	7	10	1	5	5	5	11	20	4		68	50.53
	園生町第1団地					2		1	1			4	56.75
	園生町第2団地			1			1	14	17	2	1	36	69.47
	宮野木町第2団地	17	31	21	22	33	26	55	36	8	3	252	47.38
	小中台富士見団地	4	15	9	16	13	7	21	10	3	1	99	44.15
	フローラ稲毛	90	7	43	64	13						217	19.27
	プラザ園生	8	5	3	11	5						32	24.06
若葉区	大宮町第1団地				11		5	21	11	5		53	61.25
	大宮町第2団地					1	2	15	13	7	1	39	72.21
	桜木町団地		1	4	5	5	9	17	14	4	1	60	59.58
	小倉台団地	13	25	18	23	35	28	53	67	15	2	279	52.36
	千城台第1団地	18	27	23	37	28	49	73	62	9	3	329	50.45
	千城台第2団地	27	38	27	63	53	65	147	99	22	2	543	52.14
	千城台第3団地	39	76	61	98	107	117	257	145	48	4	952	51.60
	千城台第4地	20	31	21	46	42	45	110	73	29	5	422	53.19
	千城台第5団地	69	84	60	115	87	91	141	67	12	3	729	42.76
	千城台第6団地	1		3	5	4	9	29	41	15	6	113	68.35
	千城台第7団地	43	69	40	58	60	55	80	27	3	1	436	39.92
	貝塚団地	11	22	24	20	23	20	31	20	6		177	44.08
	桜木町第2団地	19	32	25	30	40	24	26	21	9	4	230	41.89
	西下田団地	42	44	24	52	37	15	30	34	7	2	287	37.97
	貝塚第2団地	32	25	21	32	19	19	33	26	6	1	214	40.32
	メゾン・グリーンリーフ	13	2	8	10	2						35	19.89
緑区	居待谷団地			1	6		3	12	3	3		28	59.36
	北河原坂団地		4		3	3	2	5	4			21	47.95
	古市場第1団地	25	54	26	44	28	26	25	19	3		250	35.80
	古市場第2団地	33	39	41	34	28	31	29	12	2		249	35.18
	古市場第3団地	45	60	41	36	51	27	21	24	7	1	313	34.76
	鎌取団地	38	59	55	54	56	60	58	36	15		431	41.30
	おゆみ野第1団地	45	56	40	38	60	49	39	30	9	4	370	39.45
	おゆみ野第2団地	65	82	60	75	74	55	40	36	10	3	500	36.17
	誉田1丁目団地	35	60	42	54	58	37	66	42	13	1	408	42.05
	誉田2丁目団地	15	30	16	24	21	12	14	18	4	1	155	38.94
		誉田2丁目第2団地	3	4	3	3	9	4		4	4		34
美浜区	高浜第1団地	55	90	70	114	66	107	147	81	11	3	744	43.97
	高浜第2団地	143	177	180	232	160	191	287	122	41	3	1,536	41.94
	高浜第3団地	63	100	78	107	93	97	104	59	21	3	725	41.26
	高浜第4団地	52	60	55	58	51	55	57	42	6		436	38.88
	合計	1,264 (9.0%)	1,670 (11.8%)	1,312 (9.3%)	1,849 (13.1%)	1,599 (11.3%)	1,577 (11.2%)	2,466 (17.5%)	1,729 (12.3%)	544 (3.9%)	87 (0.6%)	14,097 (100.0%)	44.33

注) 網掛けは当該団地で最も多い年齢層

資料: 千葉市住宅整備課(平成21年11月現在)

※園生町第1団地はH23.4に用途廃止済み

ウ 年齢3区分別人口

【全体・区別】

年齢3区分別人口は、老年人口の割合が増加傾向にある。平成13年では15.9%であったが、平成21年では26.1%と全体の1/4強を占めている。

区別にみると、緑区では老年人口より年少人口が多くなっているが、他の5区では老年人口が年少人口より多い。なかでも花見川区の老年人口率は58.9%と高く、平成17年から9.7ポイント上昇している。

図 2-24 年齢3区分別人口の推移

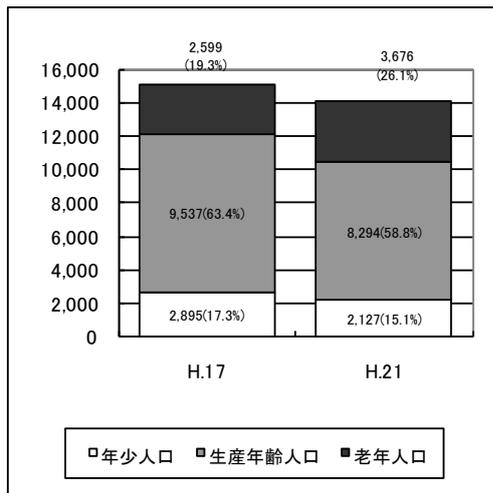
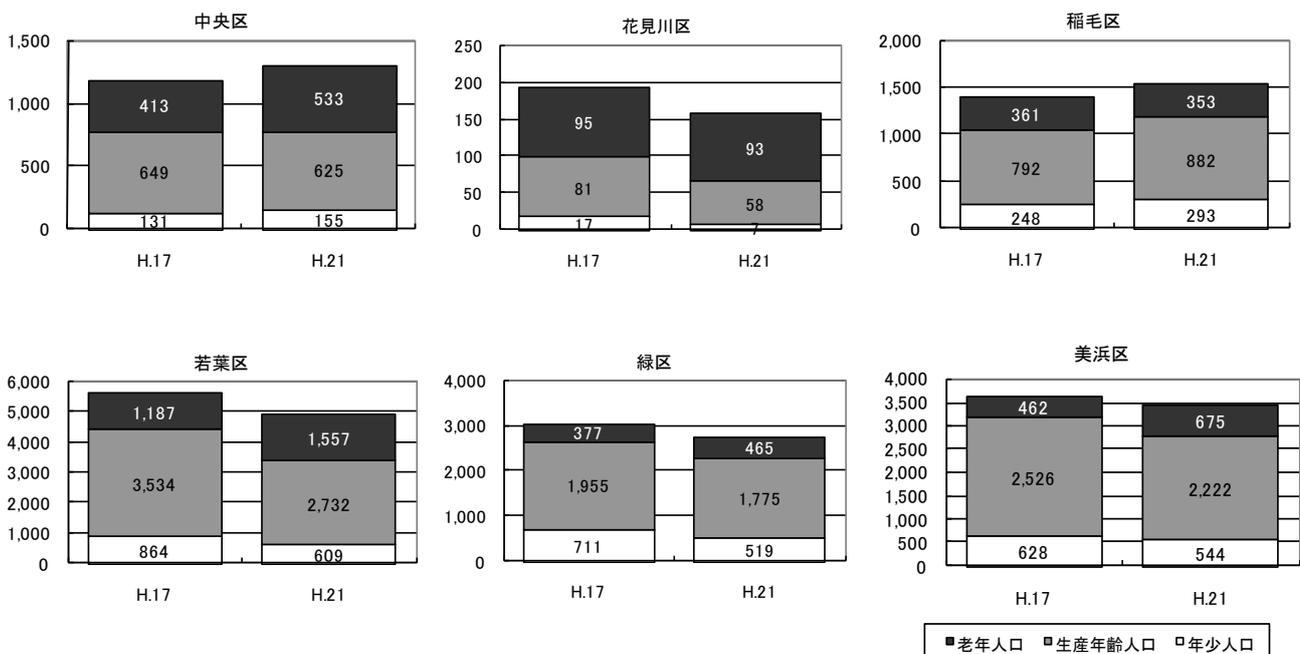


表 2-6 年齢3区分別人口構成比の推移

	地区区分	年少人口	生産年齢人口	老年人口	総計
H. 17	中央区	11.0	54.4	34.6	100.0
	花見川区	8.8	42.0	49.2	100.0
	稲毛区	17.7	56.5	25.8	100.0
	若葉区	15.5	63.3	21.3	100.0
	緑区	23.4	64.2	12.4	100.0
	美浜区	17.4	69.9	12.8	100.0
	合計	17.3	63.4	19.3	100.0
H. 21	中央区	11.8	47.6	40.6	100.0
	花見川区	4.4	36.7	58.9	100.0
	稲毛区	19.2	57.7	23.1	100.0
	若葉区	12.4	55.8	31.8	100.0
	緑区	18.8	64.3	16.9	100.0
	美浜区	15.8	64.6	19.6	100.0
	合計	15.1	58.8	26.1	100.0

資料：千葉市住宅整備課（H17：平成17年1月現在、H21：平成21年11月現在）

図 2-25 区別年齢3区分別人口の推移

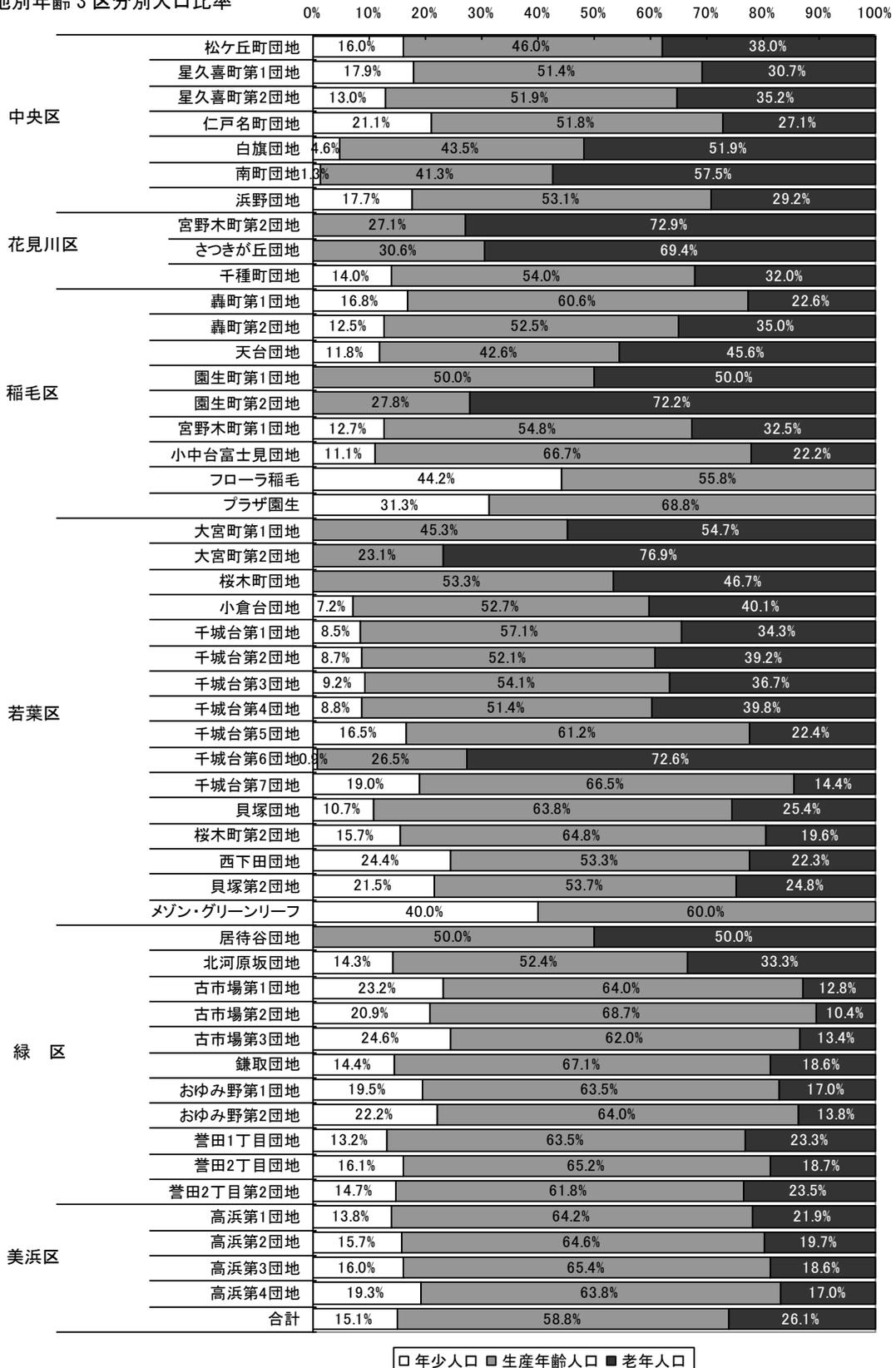


資料：千葉市住宅整備課（H17：平成17年1月現在、H21：平成21年11月現在）

【団地別】

団地別にみると、老年人口率が50%を占める団地が10団地あり、建築年の古い住宅で高い傾向となっている。一方、年少人口が20%以上の団地は10団地でいずれも建築年が新しい団地となっている。

図 2-26 団地別年齢3区分別人口比率



※園生町第1団地はH23.4に用途廃止済み

資料：千葉市住宅整備課（平成21年11月現在）

エ 世帯人員別世帯数

【全体・区別】

世帯人員別でみると、1人世帯、2人世帯で全体の約7割を占めており、小世帯の割合が高くなっている。高齢化に伴い、世帯の小世帯化が進行している。

区別では、中央区、花見川区、若葉区で1人世帯が最も多く、稲毛区、緑区、美浜区では2人世帯が多くなっている。

図 2-27 世帯人員別世帯数の推移

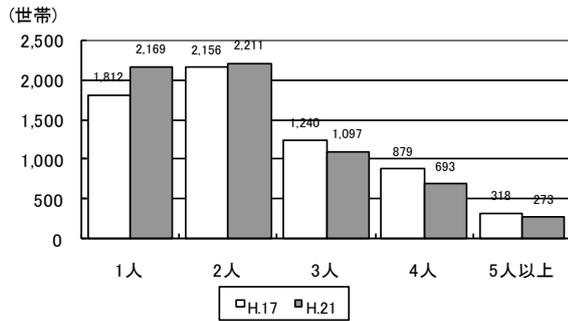
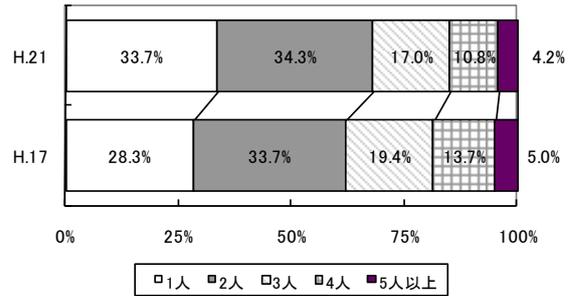
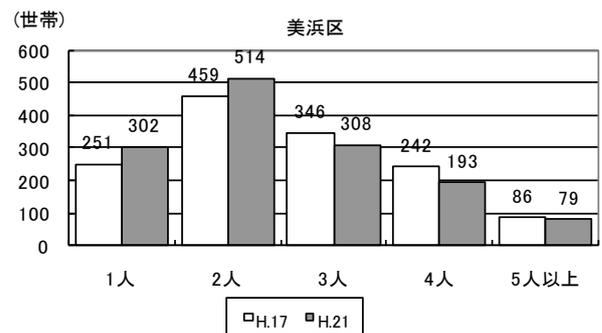
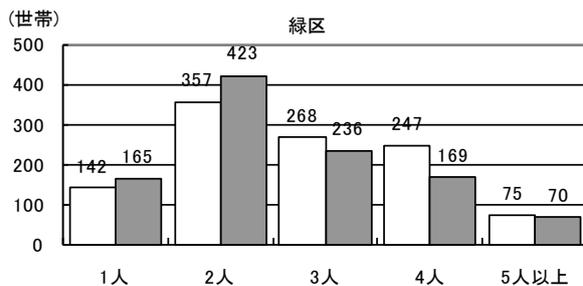
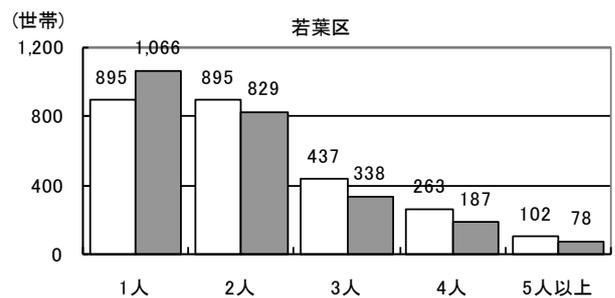
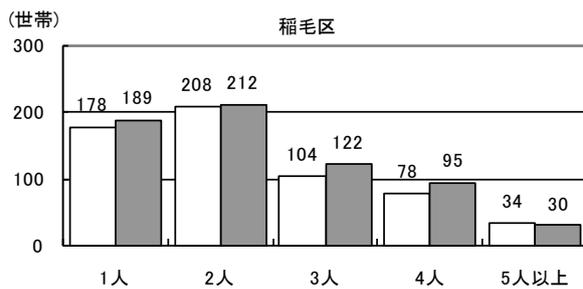
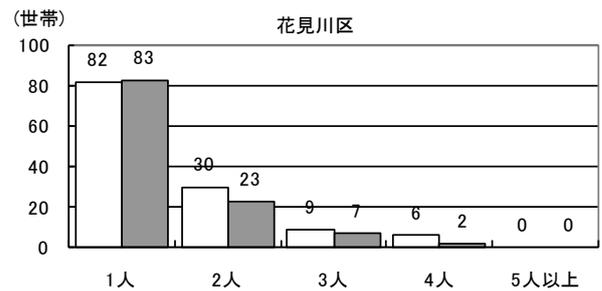
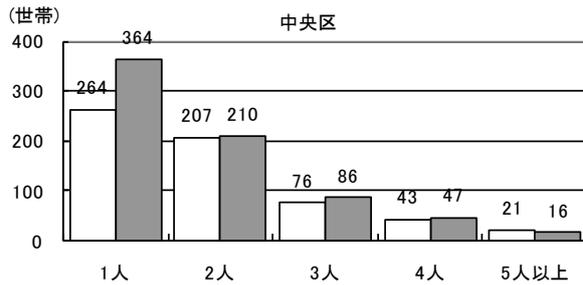


図 2-28 世帯人員別世帯構成比の推移



資料：千葉市住宅整備課（H17：平成17年1月現在、H21：平成21年11月現在）

図 2-29 地区別世帯人員別世帯数の推移



資料：千葉市住宅整備課（H17：平成17年1月現在、H21：平成21年11月現在）

【団地別】

団地別世帯人員別世帯数をみると、最も多い世帯人員が2人世帯の団地が31団地。次いで、1人世帯は18団地となっている。

表 2-7 団地別世帯人員別世帯数

		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
中央区	松ヶ丘町団地	8	7	4	4			0
	星久喜町第1団地	26	41	19	14	6	1	0
	星久喜町第2団地	11	13	3	2			0
	仁戸名町団地	43	32	25	15	1		0
	白旗団地	178	78	18	6	4		0
	南町団地	85	26	5	2			0
	浜野団地	13	13	12	4	2	2	0
花見川区	宮野木町第2団地	30	13	1				0
	さつきが丘団地	49						0
	千種町団地	4	10	6	2			0
稲毛区	轟町第1団地	81	115	60	47	13	1	4
	轟町第2団地	6	7	2	2		1	0
	天台団地	12	13	4	3		1	0
	園生町第1団地				1			0
	園生町第2団地	34	1					0
	宮野木町第1団地	40	50	24	7	1		1
	小中台富士見団地	15	10	10	7		1	0
	フローラ稲毛	1	12	20	25	4	2	0
ブラザ園生		4	2	3		1	0	
若葉区	大宮町第1団地	27	7	4				0
	大宮町第2団地	39						0
	桜木町団地	10	14	3	2	1		0
	小倉台団地	58	59	18	7	3	1	0
	千城台第1団地	69	72	16	12	4		0
	千城台第2団地	145	111	32	13	3	1	1
	千城台第3団地	264	144	72	25	13	2	1
	千城台第4団地	125	71	23	13	4		2
	千城台第5団地	118	113	61	34	12	1	0
	千城台第6団地	81	13	2				0
	千城台第7団地	42	57	31	31	9	3	0
	貝塚団地	25	33	12	10	2		0
	桜木町第2団地	14	42	24	7	4	2	0
	西下田団地	23	51	21	17	5	1	0
	貝塚第2団地	26	38	17	12	1		1
メゾン・グリーンリーフ		4	2	4	1		0	
緑区	居待谷団地	5	6	2		1		0
	北河原坂団地	4	3	2		1		0
	古市場第1団地	15	34	20	15	7	2	0
	古市場第2団地	5	35	30	15	2		2
	古市場第3団地	17	33	20	23	13	1	1
	鎌取団地	37	73	30	23	12	1	0
	おゆみ野第1団地	14	58	33	25	7	1	0
	おゆみ野第2団地	23	79	47	29	10	2	0
	誉田1丁目団地	35	71	33	28	4		0
	誉田2丁目団地	7	23	14	11	2	1	0
	誉田2丁目第2団地	3	8	5				0
美浜区	高浜第1団地	81	131	57	30	13	4	3
	高浜第2団地	138	236	135	90	25	6	0
	高浜第3団地	51	97	69	49	13	2	0
	高浜第4団地	32	50	47	24	11	2	0
合計	2,169 (33.7%)	2,211 (34.3%)	1,097 (17.0%)	693 (10.8%)	214 (3.3%)	43 (0.7%)	16 (0.2%)	

注) 網掛けは当該団地で最も多い世帯人員 資料：千葉市住宅整備課（平成21年11月現在）

※園生町第1団地はH23.4に用途廃止済み

オ 65歳以上の高齢者がいる世帯

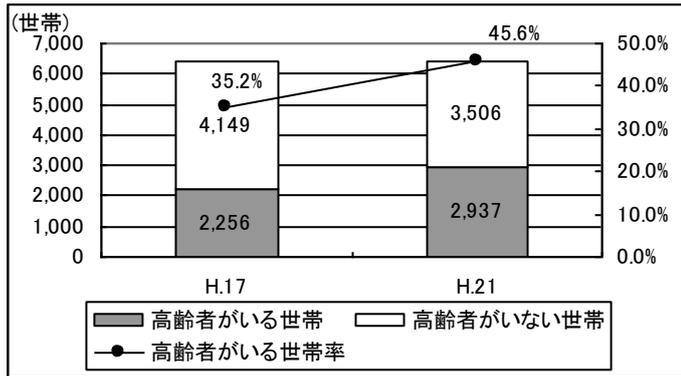
(ア) 65歳以上の高齢者がいる世帯

【全体・区別】

平成21年では、市営住宅入居世帯の45.6%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10.4ポイント増加している。

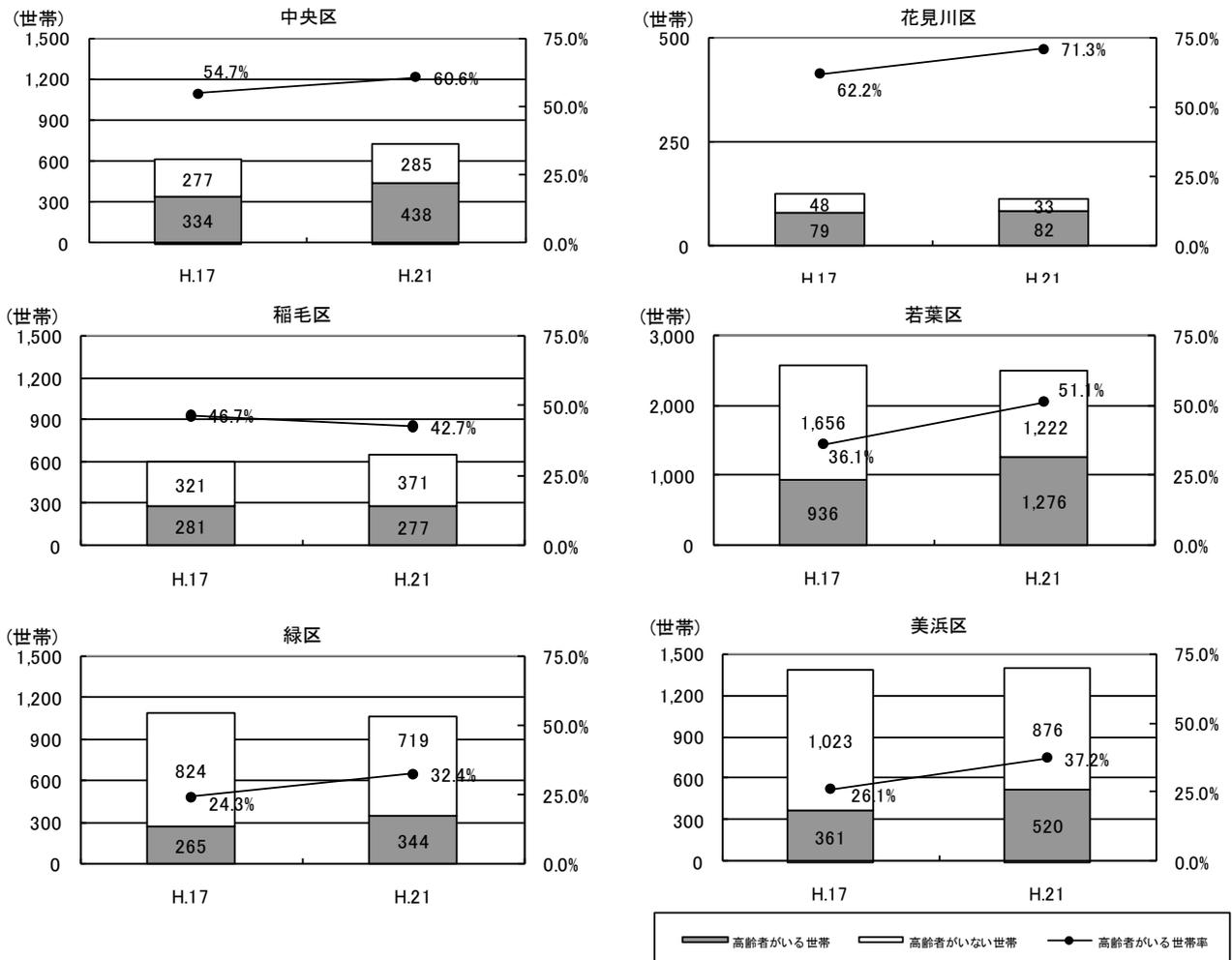
区別でもすべての区で増加している。なかでも花見川区では71.3%と高く、平成17年62.2%から9.1ポイント増加している。

図2-30 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（H17：平成17年1月現在、H21：平成21年11月現在）

図2-31 地区別65歳以上の高齢者がいる世帯数の推移

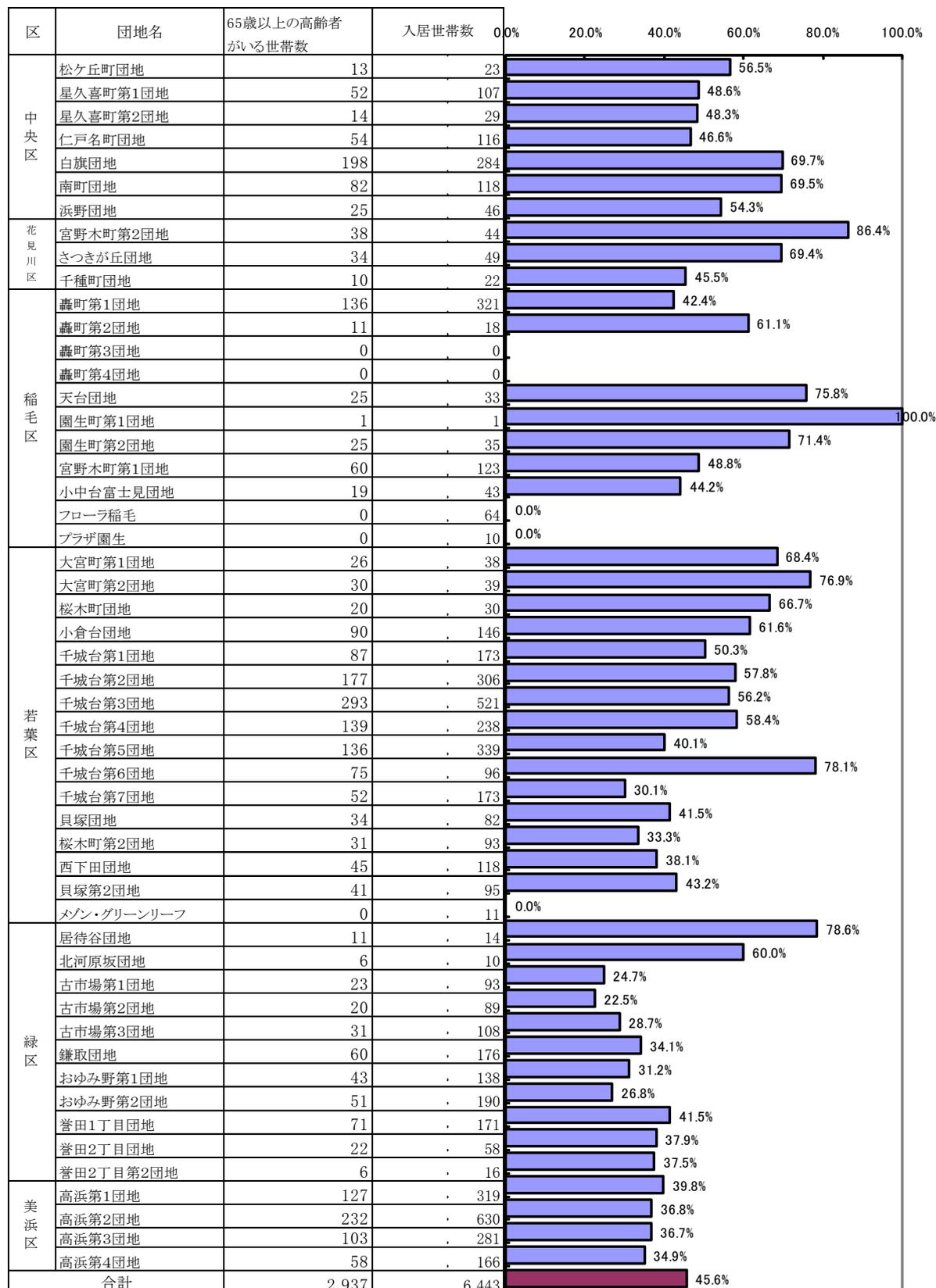


資料：千葉市住宅整備課（H17：平成17年1月現在、H21：平成21年11月現在）

【団地別】

65歳以上の高齢者のいる世帯の割合が7割を超える団地は、宮野木町第2、天台、園生町第1、園生町第2、大宮町第2、千城台第6、居待谷団地の7団地である。

表 2-8 団地別 65歳以上の高齢者がいる世帯数



※園生町第1団地は H23.4 に用途廃止済み

資料：千葉市住宅整備課（平成 21 年 11 月現在）

(イ) 高齢単身世帯の状況

【全体・区別】

高齢単身世帯は、市営住宅入居世帯の22.1%となっている。花見川区では50%を超えおり、千葉市全体の6.4%と比べ著しく高くなっている。

表 2-9 地区別高齢単身世帯率

	高齢単身世帯	入居世帯	高齢単身世帯率
中央区	264	723	36.5%
花見川区	63	115	54.8%
稲毛区	115	648	17.7%
若葉区	700	2,498	28.0%
緑区	96	1,063	9.0%
美浜区	187	1,396	13.4%
合計	1,425	6,443	22.1%

資料：千葉市住宅整備課（平成21年11月現在）

【団地別】

高齢単身世帯の割合が60%を超えている団地は、宮野木町第2、さつきが丘、園生町第2、大宮町第2、千城台第6団地の5団地である。

表 2-10 団地別高齢単身世帯率

区	団地名	高齢単身世帯数	入居世帯数	高齢単身世帯率
中央区	松ヶ丘町団地	6	23	26.1%
	星久喜町第1団地	18	107	16.8%
	星久喜町第2団地	6	29	20.7%
	仁戸名町団地	35	116	30.2%
	白旗団地	127	284	44.7%
	南町団地	61	118	51.7%
	浜野団地	11	46	23.9%
花見川区	宮野木町第2団地	27	44	61.4%
	さつきが丘団地	34	49	69.4%
	千種町団地	2	22	9.1%
稲毛区	轟町第1団地	44	321	13.7%
	轟町第2団地	3	18	16.7%
	轟町第3団地	0	0	0.0%
	轟町第4団地	0	0	0.0%
	天台団地	12	33	36.4%
	園生町第1団地	0	1	0.0%
	園生町第2団地	24	35	68.6%
	宮野木町第1団地	23	123	18.7%
	小中台富士見団地	9	43	20.9%
	フローラ稲毛	0	64	0.0%
ブラザ園生	0	10	0.0%	
若葉区	大宮町第1団地	20	38	52.6%
	大宮町第2団地	30	39	76.9%
	桜木町団地	7	30	23.3%
	小倉台団地	45	146	30.8%
	千城台第1団地	40	173	23.1%
	千城台第2団地	97	306	31.7%
	千城台第3団地	181	521	34.7%
	千城台第4団地	74	238	31.1%
	千城台第5団地	65	339	19.2%
	千城台第6団地	63	96	65.6%
	千城台第7団地	24	173	13.9%
	貝塚団地	13	82	15.9%
	桜木町第2団地	4	93	4.3%
	西下田団地	16	118	13.6%
	貝塚第2団地	21	95	22.1%
	メゾン・グリーンリーフ	0	11	0.0%
緑区	居待谷団地	5	14	35.7%
	北河原坂団地	3	10	30.0%
	古市場第1団地	7	93	7.5%
	古市場第2団地	2	89	2.2%
	古市場第3団地	11	108	10.2%
	鎌取団地	21	176	11.9%
	おゆみ野第1団地	6	138	4.3%
	おゆみ野第2団地	12	190	6.3%
	誉田1丁目団地	22	171	12.9%
	誉田2丁目団地	5	58	8.6%
	誉田2丁目第2団地	2	16	12.5%
	美浜区	高浜第1団地	50	319
高浜第2団地		81	630	12.9%
高浜第3団地		36	281	12.8%
高浜第4団地		20	166	12.0%
合計		1,425	6,443	22.1%

※園生町第1団地はH23.4に用途廃止済み

資料：千葉市住宅整備課（平成21年11月現在）

(2) 居住年数と経過年数

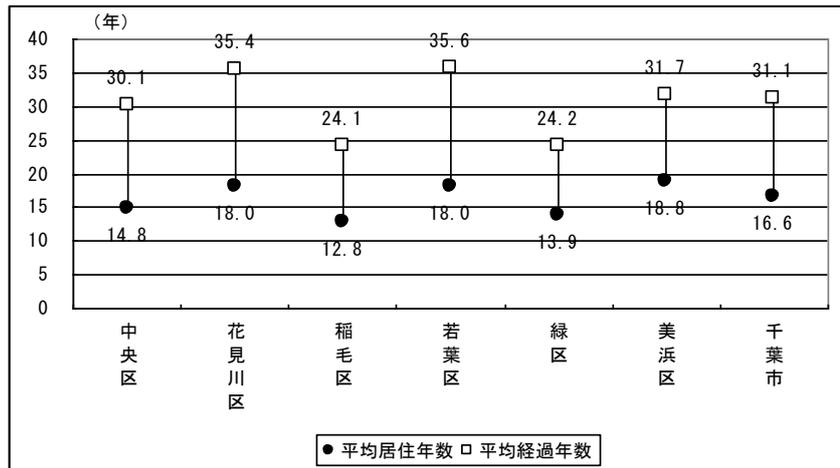
ア 居住年数と経過年数

【全体・区別】

建物の平均経過年数は 31.1 年であり、入居世帯の平均居住年数は 16.6 年である。平成 17 年の平均居住年数 13.1 年と比べると 3.5 年居住年数が長くなっている。

区別では、中央区、稲毛区、緑区において平均居住年数が短く、入居者の回転が他の地区に比べて速い傾向にある。

図 2-32 平均居住年数と建物の平均経過年数

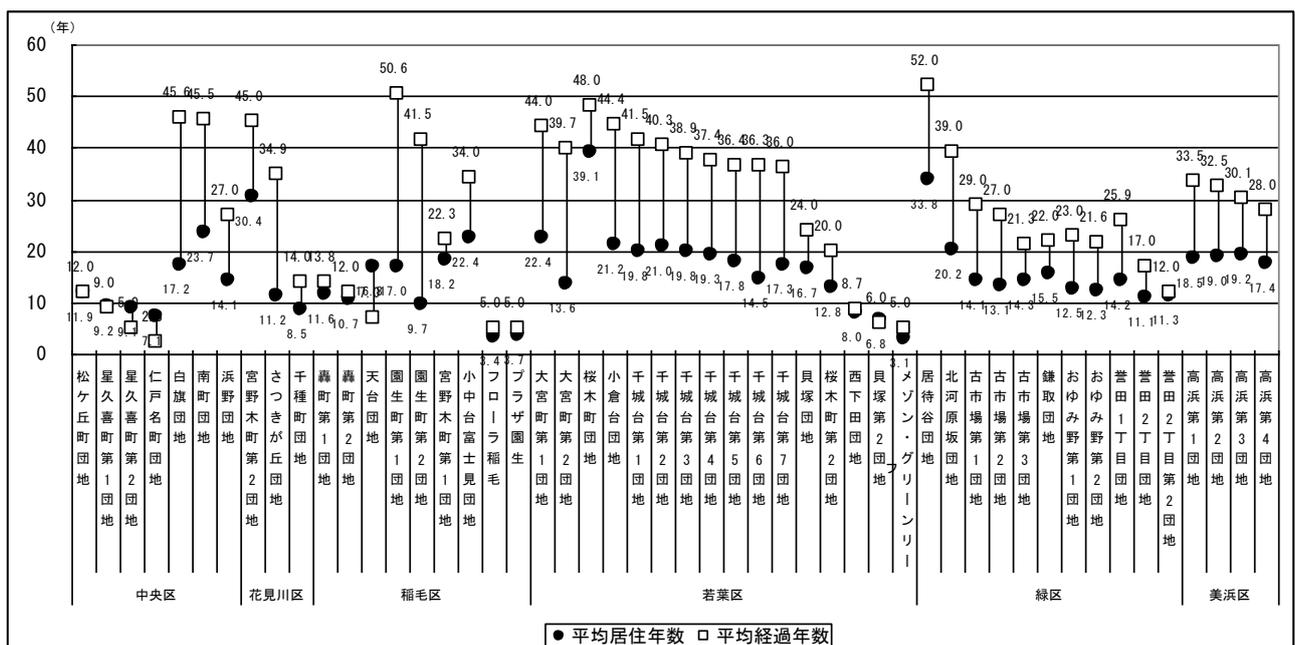


資料：千葉市住宅整備課（平成 21 年 11 月現在）

【団地別】

建物の平均経過年数に比べ平均居住年数が短い団地は、園生町第 2 団地及び大宮町第 2 団地であり入居者の回転が速いと考えられる。平均居住年数が 30 年以上の団地は、桜木町団地と居待谷団地である。

図 2-33 団地別平均居住年数と建物の平均経過年数



※園生町第 1 団地は H23.4 に用途廃止済み

資料：千葉市住宅整備課（平成 21 年 11 月現在）

(3) 居住水準

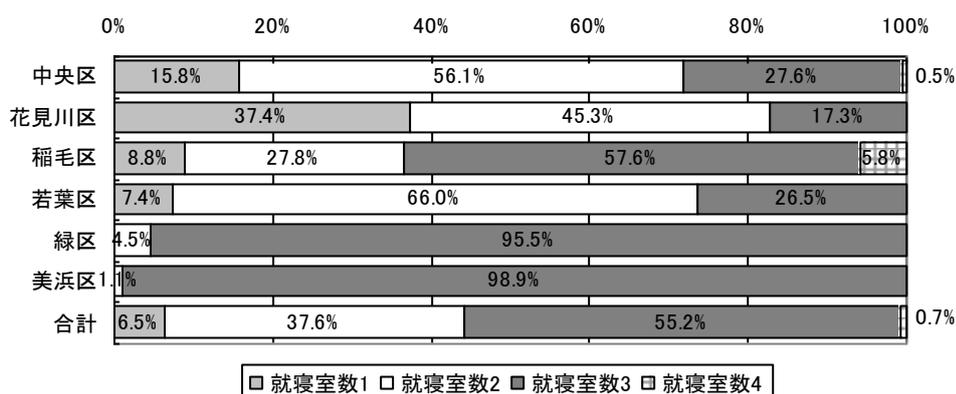
ア 型別供給状況

【全体・区別】

型別供給の状況を見ると、最も多いのは就寝室数が3室の住戸で、全体の半数以上を占めている。次いで就寝室数2が37.6%、1が6.5%となっている。

区別で見ると、中央区、花見川区、若葉区の3区では就寝室数が2室の住戸が最も多く、他の3区では就寝室数3の住戸が最も多い。特に緑区と美浜区では就寝室数3の住戸が90.0%以上を占めており、就寝室数1の住戸は供給されていない。

図 2-34 区別型別供給状況



資料：千葉市住宅整備課（平成22年3月現在）

表 2-11 区別型別供給状況

区	就寝室数1			就寝室数2			就寝室数3			就寝室数4		総計
	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4DK	4LDK	
中央区	104	0	21	108	251	84	18	69	131	0	4	790
花見川区	52	0	0	63	0	0	0	24	0	0	0	139
稲毛区	44	12	18	68	59	106	124	69	290	34	15	839
若葉区	204	0	10	259	1,553	86	67	574	121	0	0	2,874
緑区	0	0	0	23	10	18	8	926	143	0	0	1,128
美浜区	0	0	0	0	0	16	0	1,406	0	0	0	1,422
合計	404	12	49	521	1,873	310	217	3,068	685	34	19	7,192
	(5.6%)	(0.2%)	(0.7%)	(7.2%)	(26.0%)	(4.3%)	(3.0%)	(42.7%)	(9.5%)	(0.5%)	(0.3%)	
	465			2,704			3,970		53			(100.0%)
	(6.5%)		(37.6%)			(55.2%)		(0.7%)				

資料：千葉市住宅整備課（平成22年3月現在）

【団地別】

団地別にみると、就寝室数1から3までの住戸が型別供給されている団地は、52団地中8団地あり、それ以外の型別供給されている団地は31団地、型別供給がされていない団地は13団地となっている。園生町第2団地では、最も小規模である1Kのみが40戸供給されている。就寝室数が4室の住戸は、松ヶ丘町、星久喜第1、轟町第1団地の3団地のみで供給されている。

表 2-12 団地別型別供給状況

区	団地名	就寝室数1			就寝室数2			就寝室数3			就寝室数4		総計
		1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4DK	4LDK	
中央区	松ヶ丘団地			1			6			16		1	24
	星久喜町第1団地					12	42			57		3	114
	星久喜町第2団地					11	7			14			32
	仁戸名町団地			20		24	29			44			117
	白旗団地	104				180				21			305
	南町団地				108	24		18					150
	浜野団地								48				48
花見川区	宮野木町第2団地				57								57
	さつきが丘団地	52			6								58
	千種町団地								24				24
稲毛区	轟町第1団地		12				45		57	175	34	15	338
	轟町第2団地						7			11			18
	轟町第3団地							4					4
	轟町第4団地				16								16
	天台団地					12	9			14			35
	園生町第1団地	4			30			6					40
	園生町第2団地	40											40
	宮野木町第1団地			18	22	47	31	74		26			218
	小中台富士見団地							40	12				52
	フローラ稲毛						14			51			65
プラザ園生									13			13	
若葉区	大宮町第1団地				20	38							58
	大宮町第2団地	20			22								42
	桜木町団地							67					67
	小倉台団地				37	140							177
	千城台第1団地					188							188
	千城台第2団地				128	210							338
	千城台第3団地	40			48	522							610
	千城台第4団地	40				217			24				281
	千城台第5団地					176			184				360
	千城台第6団地	104			4	36							144
	千城台第7団地								190				190
	貝塚団地						2		82				84
	桜木町第2団地						2		94				96
	西下田団地					12	40			74			126
	貝塚第2団地			10	14	40	40			36			100
	ゾン・グリーンリーフ						2			11			13
緑区	居待谷団地				23			8					31
	北河原坂団地					10							10
	古市場第1団地								100				100
	古市場第2団地								90				90
	古市場第3団地						2		108				110
	鎌取団地						2		38	143			183
	おゆみ野第1団地						2		142				144
	おゆみ野第2団地						4		196				200
	誉田1丁目団地						4		178				182
	誉田2丁目団地						2		58				60
誉田2丁目第2団地						2		16				18	
美浜区	高浜第1団地						4		318				322
	高浜第2団地						4		636				640
	高浜第3団地						4		286				290
	高浜第4団地						4		166				170
合計		404	12	49	521	1,873	310	217	3,068	685	34	19	7,192
		(5.6%)	(0.2%)	(0.7%)	(7.2%)	(26.0%)	(4.3%)	(3.0%)	(42.7%)	(9.5%)	(0.5%)	(0.3%)	
			465			2,704			3,970		53		(100.0%)
		(6.5%)			(37.6%)			(55.2%)		(0.7%)			

※園生町第1団地は H23.4 に用途廃止済み

資料：千葉市住宅整備課（平成 22 年 3 月現在）

イ 入居者の居住水準

(ア) 最低居住面積水準未達世帯の状況

【全体・区別】

平成 21 年では、最低居住面積水準未達の世帯は 434 世帯 6.7%で、千葉市全体の 6.4%と比較して若干高くなっている。

区別で見ると、若葉区では最低居住面積水準未達世帯率が 10%を超えているが、世帯規模が小さい世帯の多い花見川区では1%を下回っている。

表 2-13 地区別最低居住水準未達世帯

区	水準以上	水準未達	入居世帯数	水準未達世帯率
中央区	688	34	722	4.7%
花見川区	115	1	116	0.9%
稲毛区	632	16	648	2.5%
若葉区	2,225	273	2,498	10.9%
緑区	1,032	31	1,063	2.9%
美浜区	1,317	79	1,396	5.7%
合計	6,009	434	6,443	6.7%

資料：千葉市住宅整備課（平成 21 年 11 月）

【団地別】

団地別で見ると、最低居住面積水準未達の世帯がいる団地は、52 団地中 35 団地となっている。そのうち、最低居住面積水準未達世帯率が 10.0%以上の団地は、南町団地の他 15 団地である。

表 2-14 団地別最低居住水準未達世帯の状況

区	団地名	入居世帯数	水準以上	水準未達	水準未達世帯率
中央区	松ヶ丘団地	23	23	0	0.0%
	星久喜町第1団地	107	107	0	0.0%
	星久喜町第2団地	29	29	0	0.0%
	仁戸名町団地	116	116	0	0.0%
	白旗団地	284	275	9	3.2%
	南町団地	118	95	23	19.5%
	浜野団地	46	44	2	4.3%
花見川区	宮野木町第2団地	44	43	1	2.3%
	さつきが丘団地	49	49	0	0.0%
	千種町団地	22	22	0	0.0%
稲毛区	轟町第1団地	321	319	2	0.6%
	轟町第2団地	18	17	1	5.6%
	轟町第3団地	0	0	0	—
	轟町第4団地	0	0	0	—
	天台団地	33	33	0	0.0%
	園生町第1団地	1	0	1	100.0%
	園生町第2団地	35	34	1	2.9%
	宮野木町第1団地	123	118	5	4.1%
	小中台富士見団地	43	37	6	14.0%
	フローラ稲毛	64	64	0	0.0%
	プラザ園生	10	9	1	10.0%
若葉区	大宮町第1団地	38	33	5	13.2%
	大宮町第2団地	39	39	0	0.0%
	桜木町団地	30	24	6	20.0%
	小倉台団地	146	126	20	13.7%
	千城台第1団地	173	147	26	15.0%
	千城台第2団地	306	268	38	12.4%
	千城台第3団地	521	464	57	10.9%
	千城台第4団地	238	208	30	12.6%
	千城台第5団地	339	290	49	14.5%
	千城台第6団地	96	96	0	0.0%
	千城台第7団地	173	135	38	22.0%
	貝塚団地	82	82	0	0.0%
	桜木町第2団地	93	90	3	3.2%
	西下田団地	118	118	0	0.0%
	貝塚第2団地	95	94	1	1.1%
	メゾン・グリーンリーフ	11	11	0	0.0%
緑区	居待谷団地	14	5	9	64.3%
	北河原坂団地	10	9	1	10.0%
	古市場第1団地	93	88	5	5.4%
	古市場第2団地	89	87	2	2.2%
	古市場第3団地	108	100	8	7.4%
	鎌取団地	176	175	1	0.6%
	おゆみ野第1団地	138	137	1	0.7%
	おゆみ野第2団地	190	187	3	1.6%
	誉田1丁目団地	171	171	0	0.0%
	誉田2丁目団地	58	57	1	1.7%
	誉田2丁目第2団地	16	16	0	0.0%
美浜区	高浜第1団地	319	281	38	11.9%
	高浜第2団地	630	599	31	4.9%
	高浜第3団地	281	272	9	3.2%
	高浜第4団地	166	165	1	0.6%
合計		6,443	6,008	435	6.8%

※園生町第1団地は H23.4 に用途廃止済み

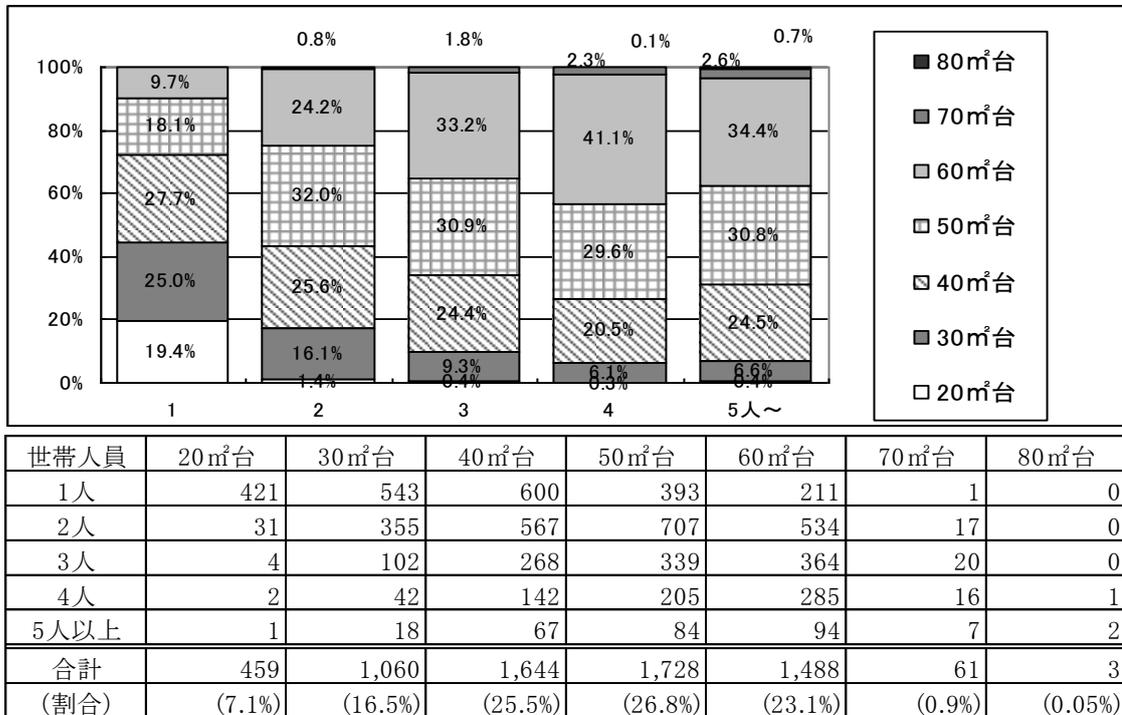
資料：千葉市住宅整備課（平成 21 年 11 月）

ウ 住戸面積別入居世帯人員別世帯の割合

【全体・区別】

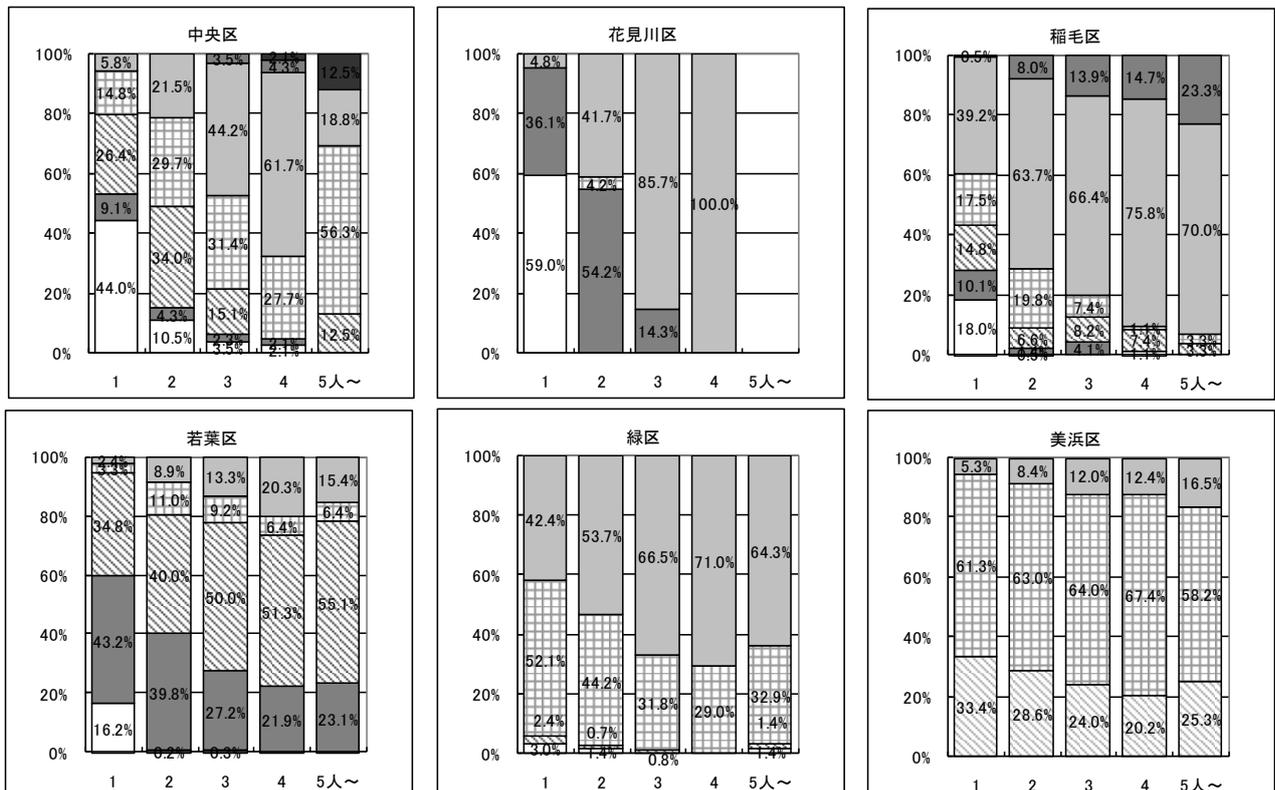
世帯人員別の専用面積別世帯をみると、60 m²以上の住戸に 1 人で居住している世帯が 3.3%となっているのに対し、20 m²台の住戸に 5 人以上で居住している世帯もある状況となっている。

図 2-35 世帯人員別専用面積別世帯率



資料：千葉市住宅整備課（平成 21 年 11 月）

図 2-36 地区別世帯人員別専用面積別世帯率



資料：千葉市住宅整備課（平成 21 年 11 月）

(4) 収入の状況

ア 収入分位別世帯数

平成 21 年の収入分位別世帯数は、I 分位の割合が最も多く 4,379 世帯であり、世帯全体の 70.3%である。収入分位の I 分位から IV 分位は、5,105 世帯 81.9%である。

表 2-15 収入区分別世帯数

(世帯)

原則階層 (81.9%)				裁量階層 (7.6%)		裁量階層外 (10.5%)	
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0～ 104,000 円	104,001～ 120,000 円	123,000～ 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
4,379 (70.3%)	282 (4.5%)	216 (3.4%)	228 (3.7%)	273 (4.4%)	198 (3.2%)	236 (3.8%)	418 (6.7%)

注) 未申告 213 世帯を除く。

資料：千葉市住宅整備課 (平成 21 年 11 月)

イ 収入超過世帯

平成 21 年 4 月 1 日現在の収入超過者は 638 世帯、その内高額所得者は 47 世帯となっており、平成 18 年以降微増の傾向にある。

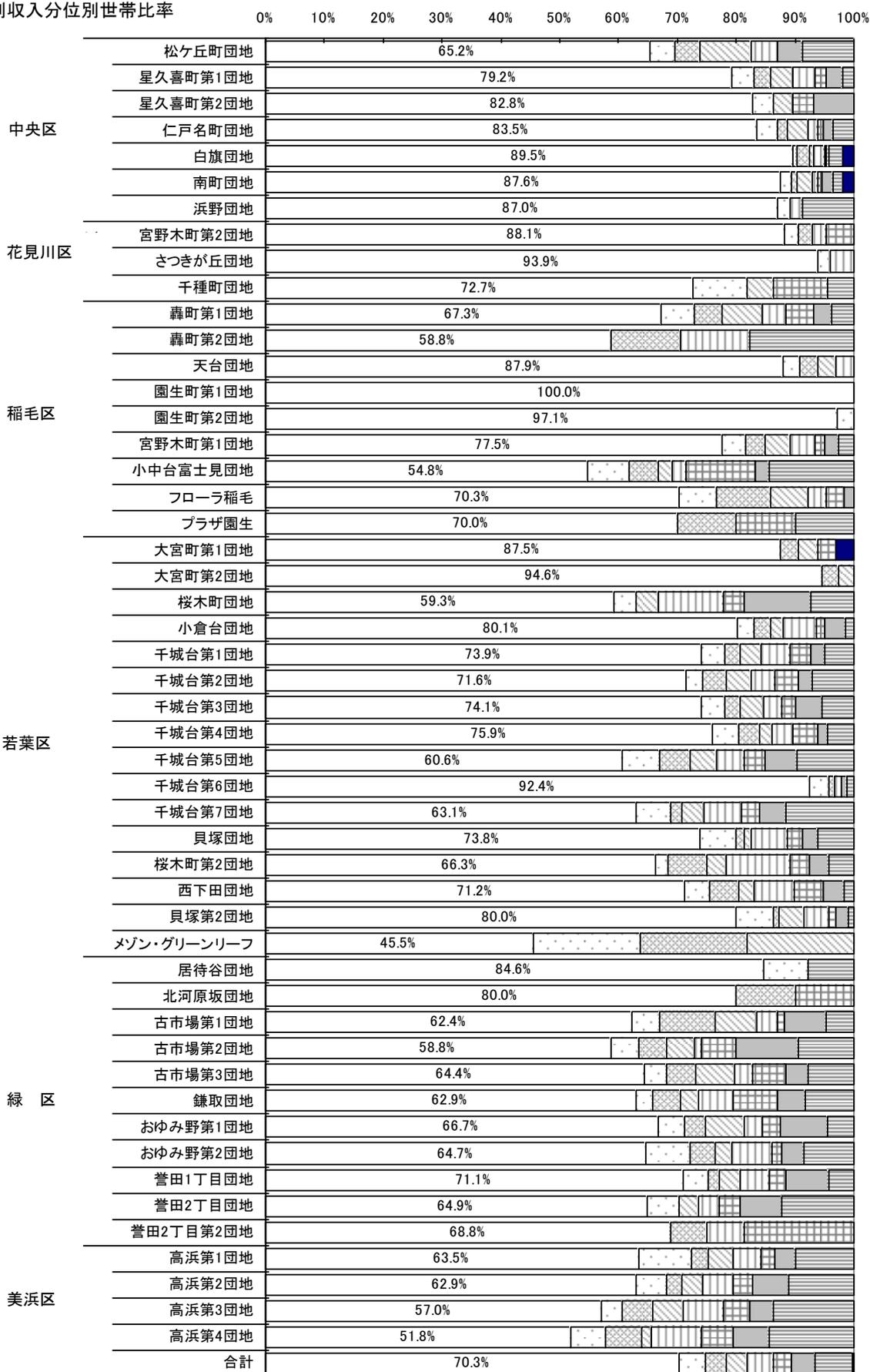
表 2-16 収入超過者・高額所得者の推移 (各年 4 月 1 日)

年度 (家賃年度)	管理戸数	収入超過者	高額所得者
平成 10 年度	6,919	1,333 (19.3%)	139 (2.0%)
平成 11 年度	6,813	1,157 (17.0%)	98 (1.4%)
平成 12 年度	6,950	914 (13.2%)	68 (1.0%)
平成 13 年度	7,001	836 (11.9%)	53 (0.8%)
平成 14 年度	7,001	783 (11.2%)	40 (0.6%)
平成 15 年度	7,086	698 (9.9%)	53 (0.7%)
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	516 (7.2%)	34 (0.5%)

収入超過者：公営住宅に引き続き 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：公営住宅に引き続き 5 年以上入居している者で、かつ、最近 2 年間引き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

図 2-37 団地別収入分位別世帯比率



□ 1分位 □ 2分位 ▨ 3分位 ▩ 4分位 □ 5分位 ▩ 6分位 ▩ 7分位 ▩ 8分位 ■ 高収入

※園生町第1団地はH23.4に用途廃止済み

資料：千葉市住宅整備課（平成21年11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」という。）は、平成 21 年 3 月現在 45,501 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 2-38 事業主体別管理戸数の推移

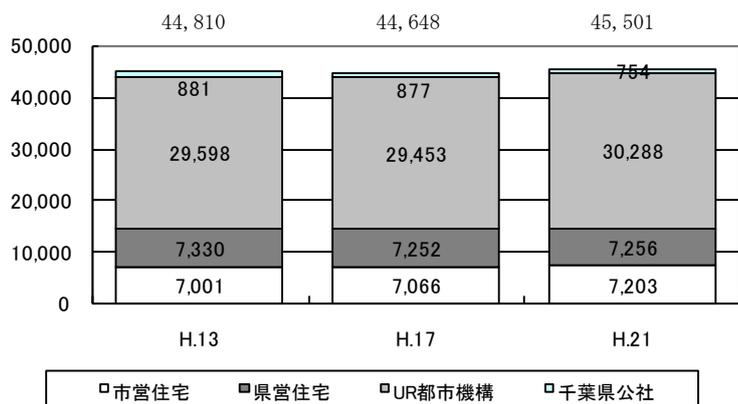
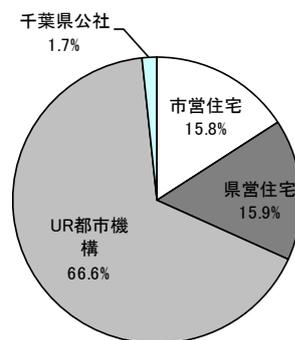


図 2-39 事業主体別管理戸数の構成比



資料：【市営住宅】千葉市住宅整備課（平成 21 年 3 月末現在）
 【県営住宅】千葉県住宅供給公社（平成 21 年 3 月末現在）
 【UR 都市機構】独立行政法人都市再生機構（平成 21 年 3 月末現在）
 【千葉県公社】千葉県住宅供給公社（平成 21 年 3 月末現在）

【区別】

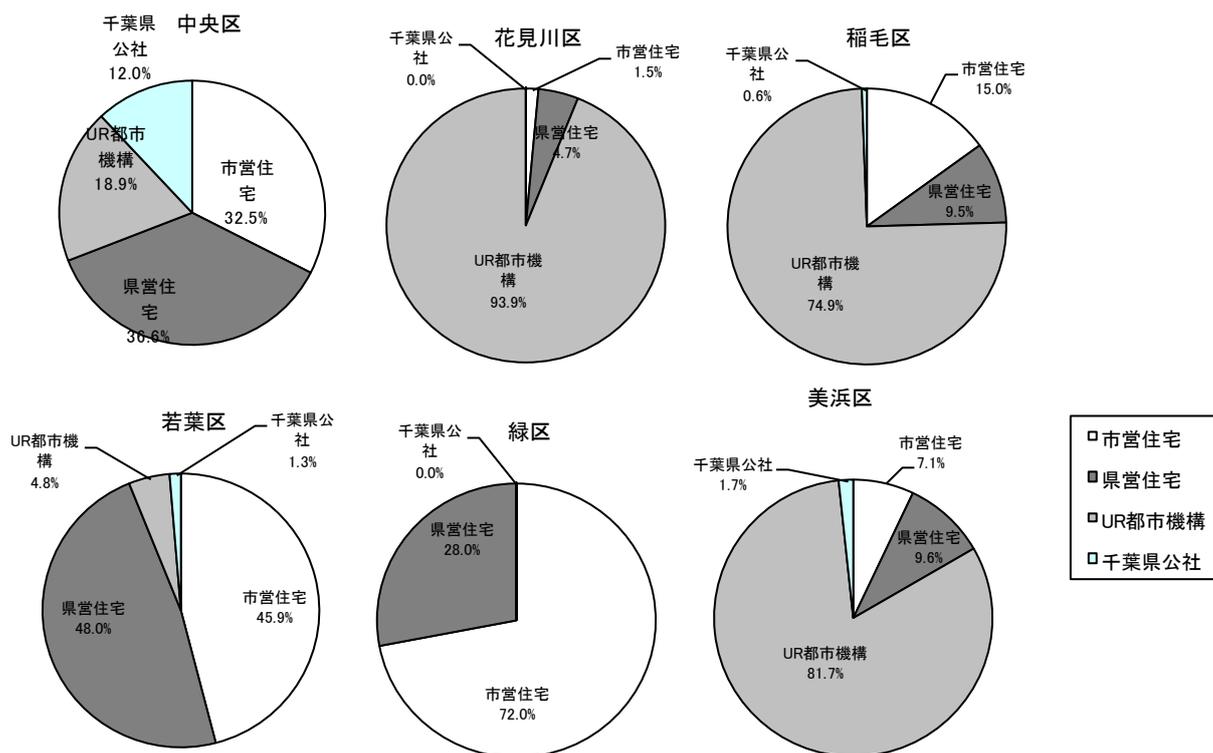
平成 21 年の区別の公的住宅管理戸数は美浜区が最も多く 20,161 戸、次いで花見川区が 9,509 戸となっており、以下若葉区 (6,256 戸)、稲毛区 (5,504 戸)、中央区 (2,505 戸)、緑区 (1,566 戸) と続いている。花見川区、稲毛区、美浜区では UR 都市機構の住宅割合が高く、中央区、若葉区、緑区では市営と県営をあわせた公営住宅等が 50%以上を占めている。

表 2-17 区別事業主体別団地数と管理戸数

区	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	8	814	6	917	4	474	1	300	19	2,505
花見川区	3	139	1	444	6	8,926	0	0	10	9,509
稲毛区	11	826	5	525	5	4,121	1	32	22	5,504
若葉区	16	2,874	14	3,000	1	300	1	82	32	6,256
緑区	11	1,128	1	438	0	0	0	0	12	1,566
美浜区	4	1,422	9	1,932	15	16,467	3	340	31	20,161
合計	53	7,203	36	7,256	31	30,288	6	754	126	45,501
(割合)	(42.1%)	(15.8%)	(28.6%)	(15.9%)	(24.6%)	(66.6%)	(4.8%)	(1.7%)	(100.0%)	(100.0%)

資料：【市営住宅】千葉市住宅整備課（平成 21 年 3 月末現在）
 【県営住宅】千葉県住宅供給公社（平成 21 年 3 月末現在）
 【UR 都市機構】独立行政法人都市再生機構（平成 21 年 3 月末現在）
 【千葉県公社】千葉県住宅供給公社（平成 21 年 3 月末現在）

図 2-40 区別事業主体別管理戸数構成比



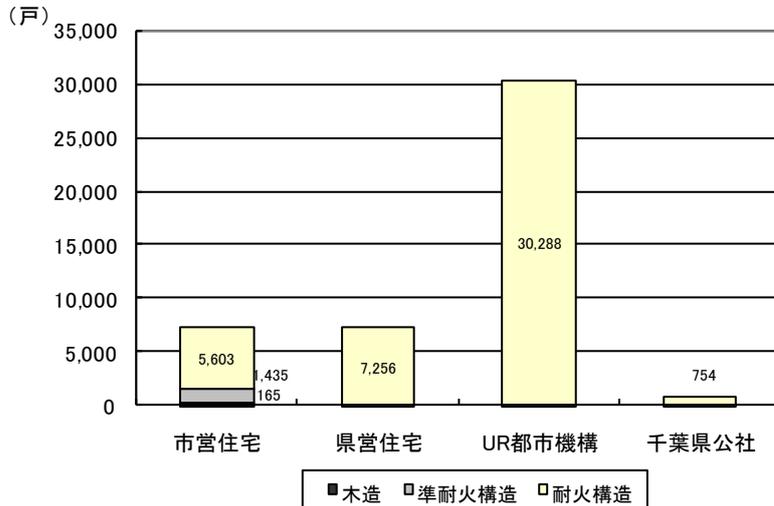
資料：【市営住宅】千葉市住宅整備課（平成 21 年 3 月末現在）
 【県営住宅】千葉県住宅供給公社（平成 21 年 3 月末現在）
 【UR 都市機構】独立行政法人都市再生機構（平成 21 年 3 月末現在）
 【千葉県公社】千葉県住宅供給公社（平成 21 年 3 月末現在）

イ 構造別戸数

【千葉市】

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

図 2-41 事業者別構造別公的住宅戸数

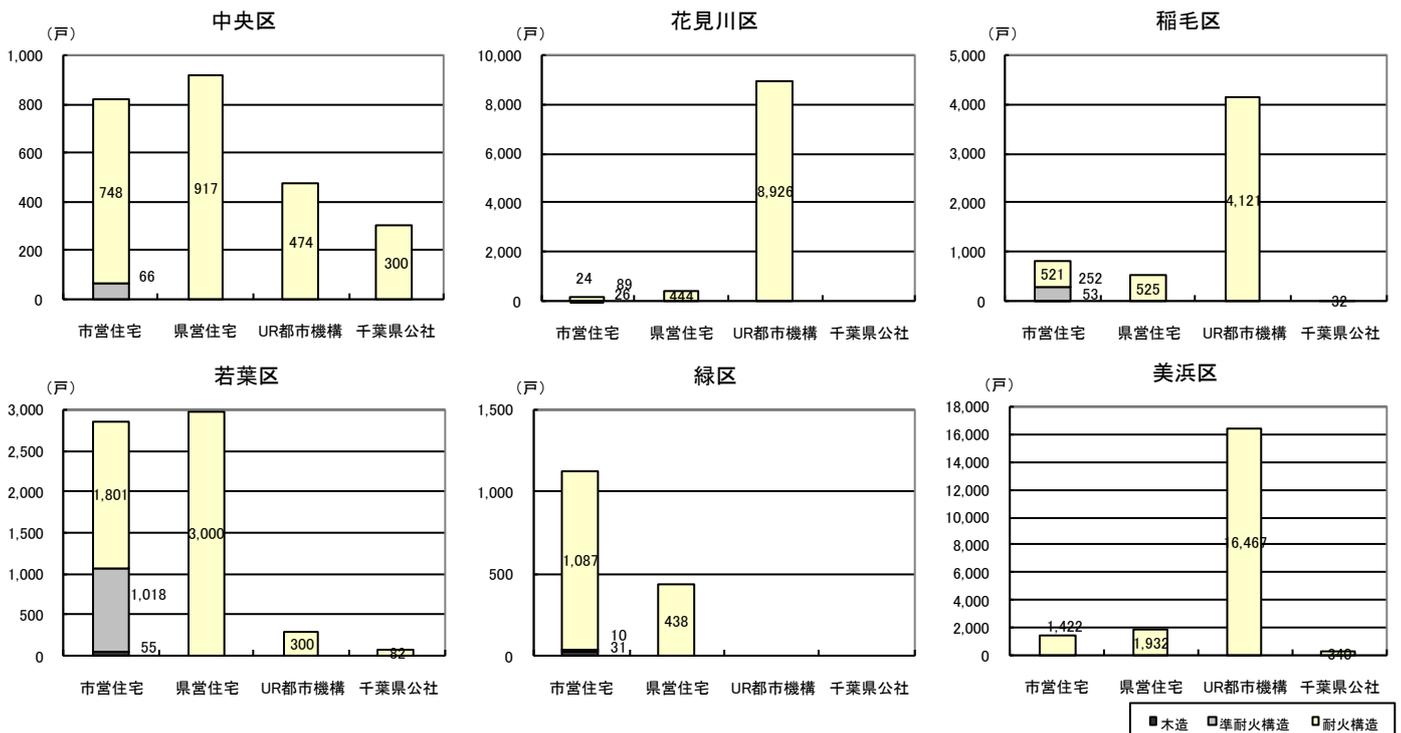


資料：平成 21 年 3 月現在

【区別】

木造と準耐火構造の戸数は、中央区 66 戸、花見川区 115 戸、稲毛区 305 戸、1 若葉区 1,073 戸、緑区 41 戸で、美浜区は全てが耐火構造となっている。

図 2-42 区別事業者別構造別公的住宅戸数



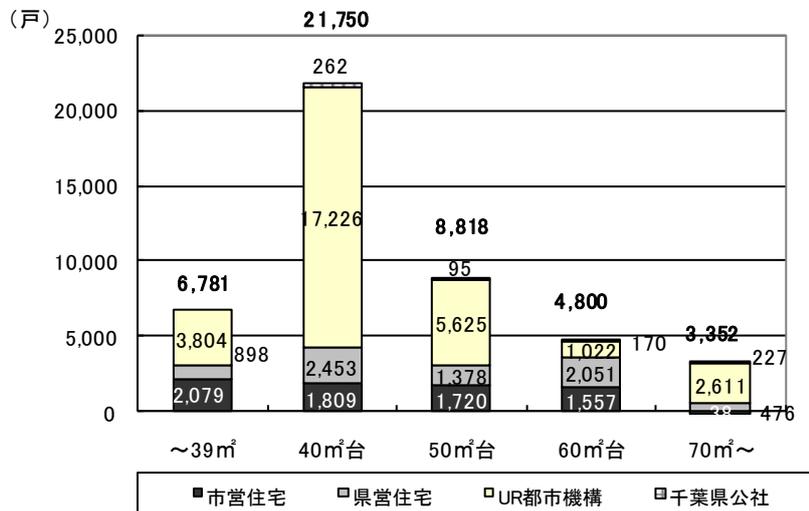
資料：平成 21 年 3 月現在

ウ 規模別戸数

【千葉市】

規模別にみると40㎡台が最も多く約50%弱を占め、その多くはUR都市機構の住宅となっている。

図 2-43 事業者別規模別公的住宅戸数

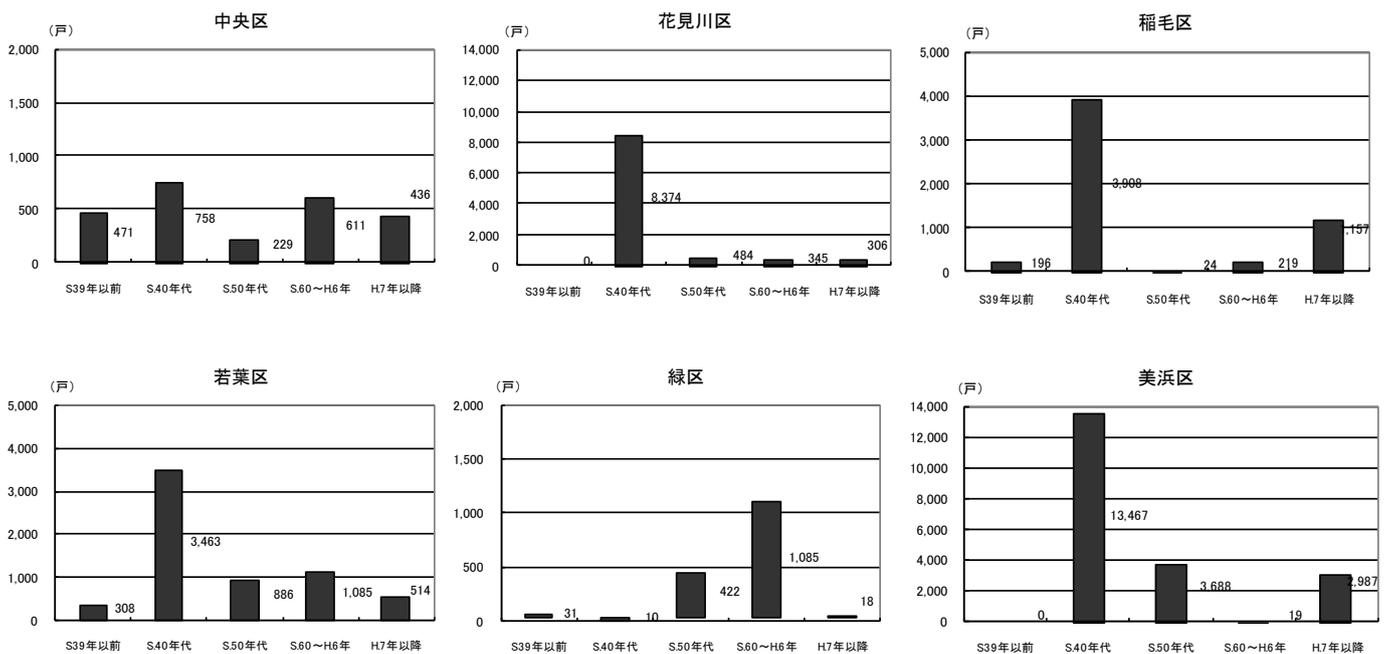


資料：平成 21 年 3 月現在

【区別】

区別では花見川区、稲毛区、美浜区では40㎡台が多く50%以上を占めているが、各区とも幅広く供給されている。

図 2-44 区別規模別公的住宅戸数



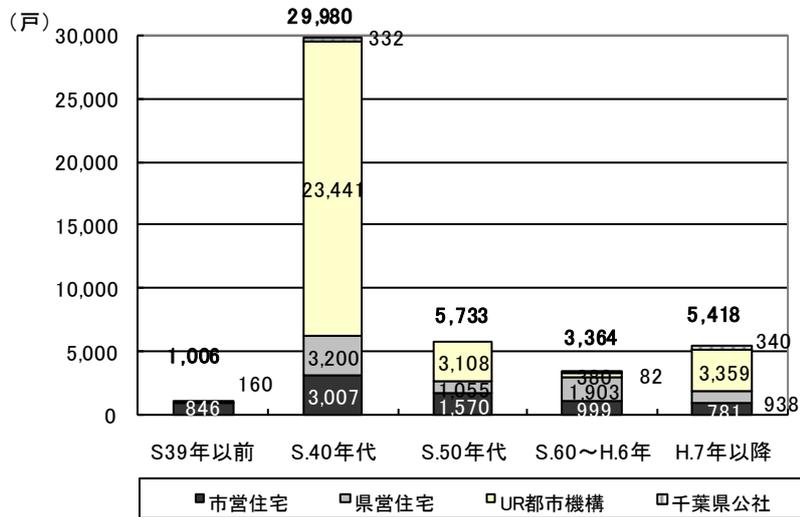
資料：平成 21 年 3 月現在

エ 建設年度別戸数

【千葉市】

建設年度別にみると昭和40年代が最も多く65.9%を占め、その多くはUR都市機構の住宅となっている。

図 2-45 事業主体別建設年度別公的住宅戸数

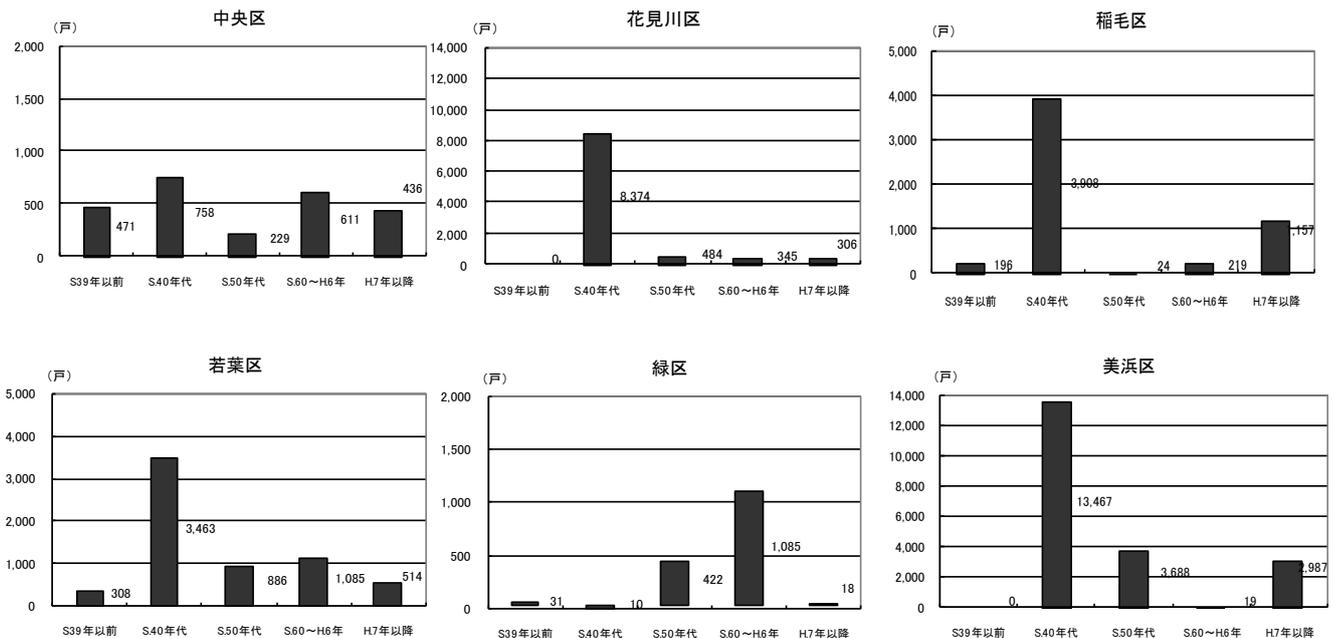


資料：平成21年3月現在

【区別】

区別では花見川区、稲毛区、美浜区で昭和40年代が多く、なかでも花見川区、稲毛区は80%以上を占めている。

図 2-46 区別建設年度別公的住宅戸数



資料：平成21年3月現在

オ 公的住宅供給状況

千葉市の総世帯数に対する公営住宅供給率は平成 21 年度末時点で 3.5%となっており、平成 17 年時点の全国平均 4.4%より低い供給率となっている。公的住宅供給率では 11.1%となっており、全国平均の 6.4%より 4.7ポイント高くなっている。

表 2-18 政令指定都市の公的住宅供給状況（平成 20 年度末現在）

市	人口 (H. 21. 10. 1)	世帯数 (H. 21. 10. 1)	公的住宅 総数	市(区) 営	県(都道 府) 営	公営住宅	市(区)住宅 供給公社	県(都道 府)住宅 供給公社	UR 都市機 構	市営住宅 供給率	公営住宅 供給率	公的住宅 供給率
札幌市	1,904,278	889,474	39,332	27,556	5,504	33,060	0	50	6,222	3.1%	3.7%	4.4%
仙台市	1,033,515	457,145	18,782	9,212	4,810	14,022	0	678	4,082	2.0%	3.1%	4.1%
さいたま市	1,212,281	506,252	19,999	2,580	9,449	12,029	0	143	7,827	0.5%	2.4%	4.0%
千葉市	955,279	401,215	44,723	6,818	7,240	14,058	0	672	29,993	1.7%	3.5%	11.1%
東京都区部	8,802,067	4,408,037	314,304	14,040	164,410	178,450	0	30,235	105,619	0.3%	4.0%	7.1%
川崎市	1,409,558	652,609	30,675	17,305	4,023	21,328	0	1,910	7,437	2.7%	3.3%	4.7%
横浜市	3,671,776	1,577,579	100,439	31,449	17,782	49,231	420	5,603	45,185	2.0%	3.1%	6.4%
相模原市	712,318	298,603	12,988	2,582	4,253	6,835	0	1,726	4,427	0.9%	2.3%	4.3%
新潟市	812,223	309,248	8,101	5,581	2,218	7,799	0	232	0	1.8%	2.5%	2.6%
静岡市	717,198	281,879	13,472	7,541	4,743	12,284	0	0	1,188	2.7%	4.4%	4.8%
浜松市	811,397	306,036	9,771	6,236	2,995	9,231	0	0	540	2.0%	3.0%	3.2%
名古屋市	2,257,888	1,012,259	115,289	61,309	19,567	80,876	1,586	2,697	30,130	6.1%	8.0%	11.4%
京都市	1,465,816	676,023	43,920	23,395	5,303	28,698	416	193	14,613	3.5%	4.2%	6.5%
大阪市	2,661,700	1,305,154	149,284	94,995	14,119	109,114	1,851	1,153	37,166	7.3%	8.4%	11.4%
堺市	837,853	342,953	63,818	6,046	29,224	35,270	0	8,391	20,157	1.8%	10.3%	18.6%
神戸市	1,536,685	676,547	96,411	46,080	16,115	62,195	1,007	1,402	31,807	6.8%	9.2%	14.3%
岡山市	704,189	293,089	7,995	5,594	2,401	7,997	0	0	0	1.9%	2.7%	2.7%
広島市	1,170,642	511,220	24,570	13,663	8,472	22,135	0	0	2,435	2.7%	4.3%	4.8%
北九州市	982,805	429,194	53,981	13,678	3,943	37,162	2,245	3,443	11,131	7.7%	8.7%	12.6%
福岡市	1,450,838	696,011	70,547	33,210	4,379	35,908	0	4,079	30,560	4.5%	5.2%	10.1%

注 1) 「市営」、「県(都道府) 営」には改良住宅を含み、その他住宅を除く。

注 2) 人口、世帯数は平成 21 年 10 月 1 日現在の値。但し岡山市の世帯数は平成 22 年 3 月末

資料：千葉県住宅整備課

表 2-19 全国の公的住宅供給状況

	総人口 (人)	総世帯数 (世帯)	公的住宅総数 (戸)	公営住宅 (戸)	都市機構・公社住宅 (戸)	公営住宅 供給率	公的住宅 供給率
全国	127,767,994	49,566,305	3,174,029	2,173,175	1,000,854	4.4%	6.4%

資料：国勢調査（平成 17 年）

(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22年4月現在52団地7,192戸である。団地別の概要は、以下のとおりである。

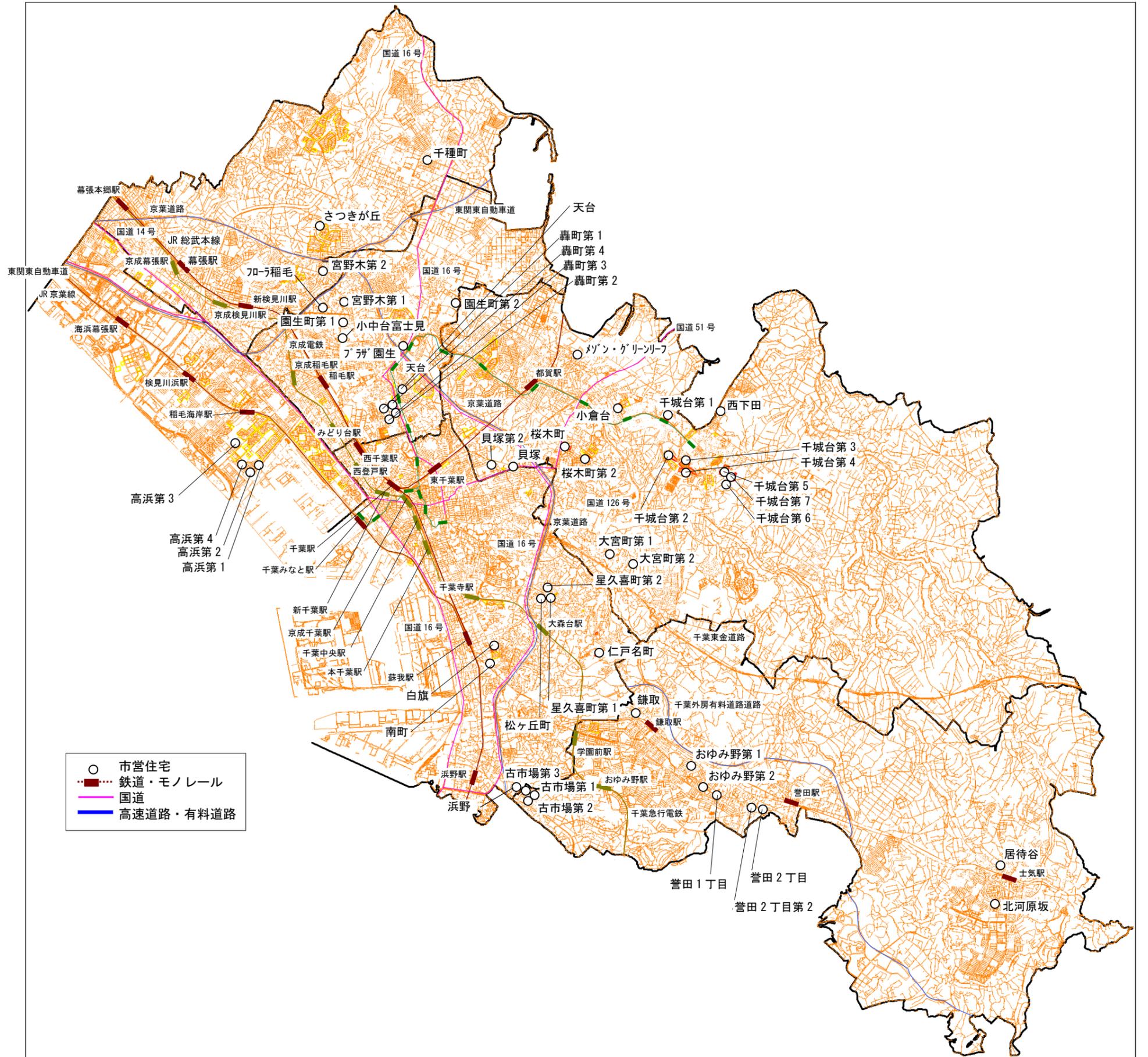
表2-20 地区別市営住宅管理戸数

区名	団地名	竣工年度	管理戸数						備考	
			木造 平屋	準耐火構造		耐火構造				計
				平屋	2階	低層	中層	高層		
中央区 7団地 790戸	松ヶ丘団地	H9					24	24		
	星久喜町第1団地	H12					114	114		
	星久喜町第2団地	H16					32	32		
	仁戸名町団地	H18・H19				20	64	33	117	
	白旗団地	S35～S40					305	305		
	南町団地	S36～S41			42		108	150		
	浜野団地	S57					48	48		
花見川区 3団地 139戸	宮野木町第2団地	S39	26	31					57	
	さつきが丘団地	S49～S50		6	52				58	
	千種町団地	H7					24		24	
稲毛区 11団地 839戸	轟町第1団地	H5・H9						338	338	
	轟町第2団地	H9					18		18	
	轟町第3団地	S29	4						4 建物除却	
	轟町第4団地	S33		16					16 建物除却	
	天台団地	H14						35	35	
	園生町第1団地	S33・S36	6	28	6				40	
	園生町第2団地	S42・S43		40					40	
	宮野木町第1団地	S37～H21	23	73	8		114		218 建替事業中	
	小中台富士見団地	S50					52		52	
フローラ稲毛	H16						65	65 借上		
	ブラザ園生	H16					13	13 借上		
若葉区 16団地 2,874戸	大宮町第1団地	S40・S41	20	20	18				58	
	大宮町第2団地	S44・S50		22	20				42	
	桜木町団地	S36	35	22	10				67	
	小倉台団地	S39～S41		37	108		32		177	
	千城台第1団地	S42・S43			76		112		188	
	千城台第2団地	S43～S45			114		224		338	
	千城台第3団地	S44～S46		24	314		272		610	
	千城台第4団地	S46・S47			89		192		281	
	千城台第5団地	S47～S49					360		360	
	千城台第6団地	S47～S50		4	140				144	
	千城台第7団地	S48					190		190	
	貝塚団地	S60					84		84	
	桜木町第2団地	H1					96		96	
	西下田団地	H11～H13					126		126	
貝塚第2団地	H15					100		100		
	ガン・グリーンリーフ	H16					13	13 借上		
緑区 11団地 1,128戸	居待谷団地	S31～S33	31						31	
	北河原坂団地	S45			10				10	
	古市場第1団地	S55					100		100	
	古市場第2団地	S57					90		90	
	古市場第3団地	S60・H2					110		110	
	鎌取団地	S61					40	143	183	
	おゆみ野第1団地	S61					144		144	
	おゆみ野第2団地	S62・H1					200		200	
	菅田1丁目団地	S58・S59					182		182	
	菅田2丁目団地	H4					60		60	
	菅田2丁目第2団地	H9					18	18		
美浜区 4団地 1,422戸	高浜第1団地	S49～S59					322		322	
	高浜第2団地	S50～S55					640		640	
	高浜第3団地	S53～S55					290		290	
	高浜第4団地	S56					170		170	
合計 52団地 7,192戸			145	323	1,007	20	5,083	614	7,192	
			2.0%	4.5%	14.0%	0.3%	70.7%	8.5%	100.0%	
			145	1,330			5,717		7,192	
			2.0%	18.5%			79.5%		100.0%	

※園生町第1団地はH23.4に用途廃止済み

資料：千葉市住宅整備課（平成22年3月現在）

図 2-47 市営住宅位置図

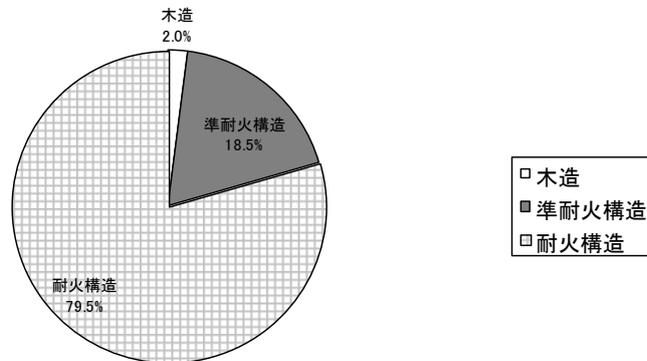


イ 構造別戸数

【全体】

構造別の戸数は、中層耐火構造が最も多く 5,083 戸で 70.7%を占めており、次いで準耐火構造二階建てが 1,007 戸 14.0%、高層耐火構造 614 戸 8.5%、準耐火構造平屋建て 323 戸 4.5%、木造 145 戸 2.0%、低層耐火構造 20 戸 0.3%となっている。

図 2-48 構造別戸数構成比

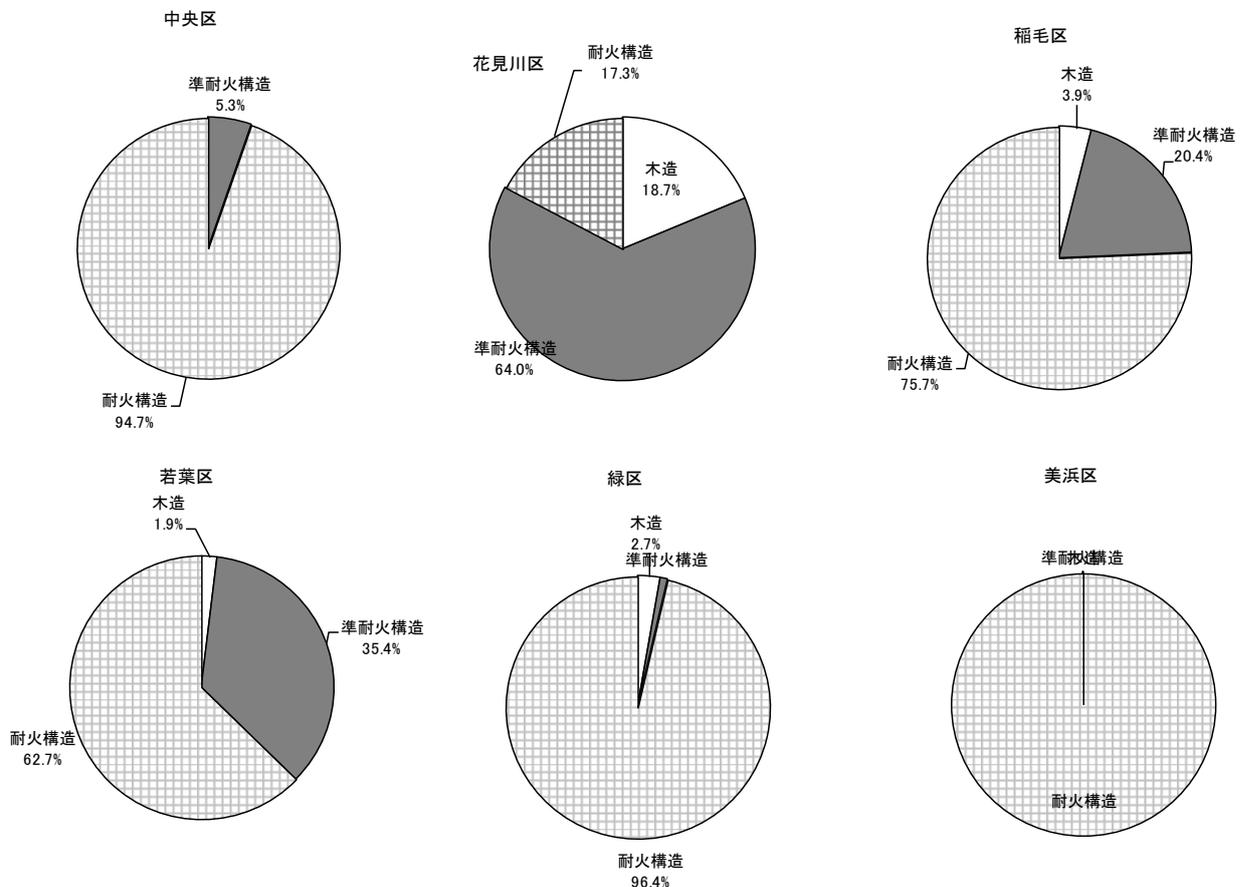


【区別】

資料：千葉市住宅整備課（平成 22 年 3 月）

花見川区、若葉区で準耐火構造の割合が高くなっている。一方、中央区、稲毛区、緑区、美浜区では耐火構造が 7 割を超えており、美浜区では 100%が耐火構造となっている。

図 2-49 区別構造別戸数構成比

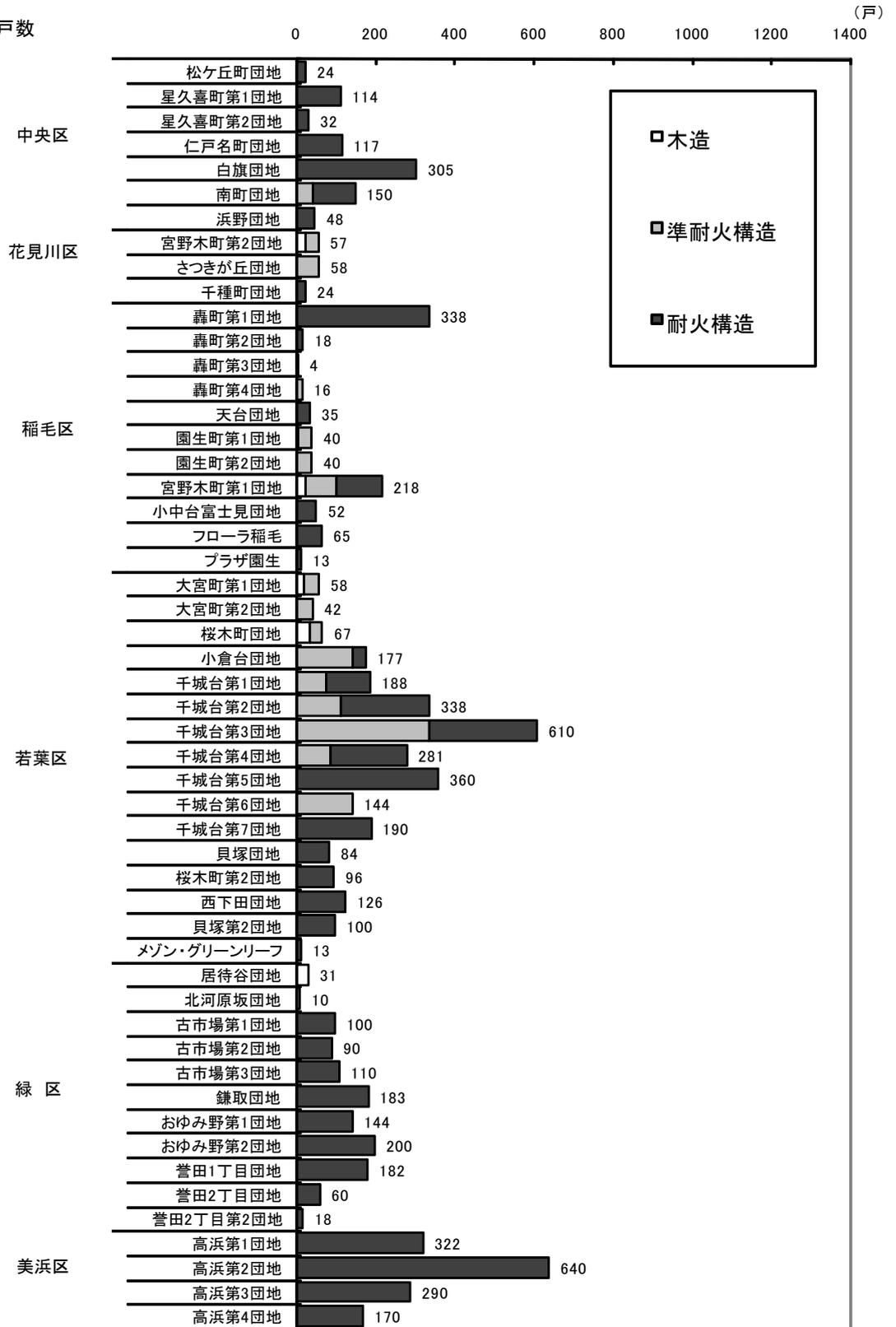


資料：千葉市住宅整備課（平成 22 年 3 月現在）

【団地別】

構造を団地別にみると耐火構造のみの団地が 61.5%、32 団地、木造及び準耐火構造のみの団地は 23.1%、12 団地。準耐火構造と耐火構造が混在している団地は、13.5%、7 団地となっている。

図 2-50 団地別構造別戸数



※園生町第1団地は H23.4 に用途廃止済み

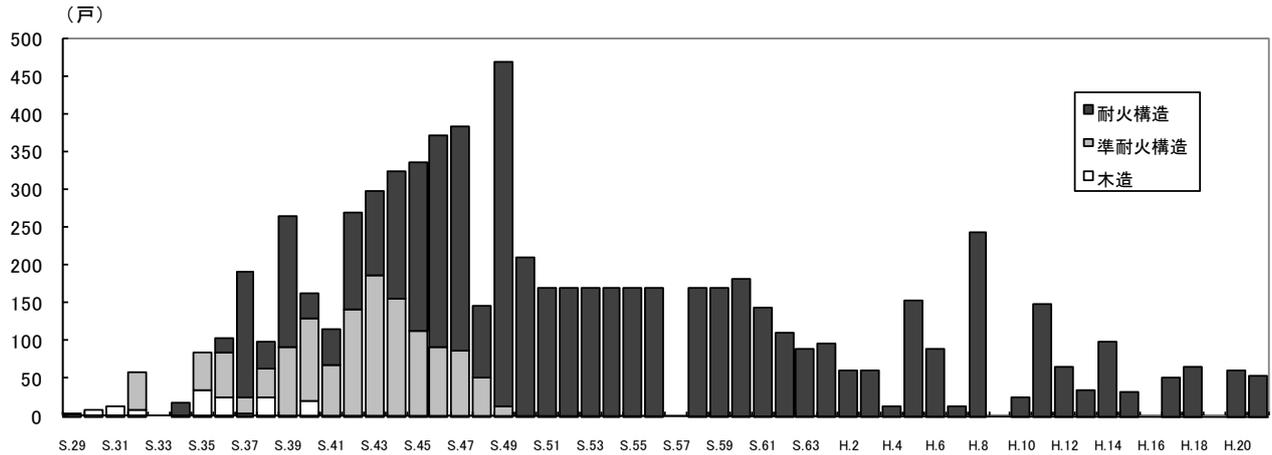
資料：千葉市住宅整備課（平成 22 年 3 月現在）

ウ 建設年度別戸数と耐用年限の状況

【全体】

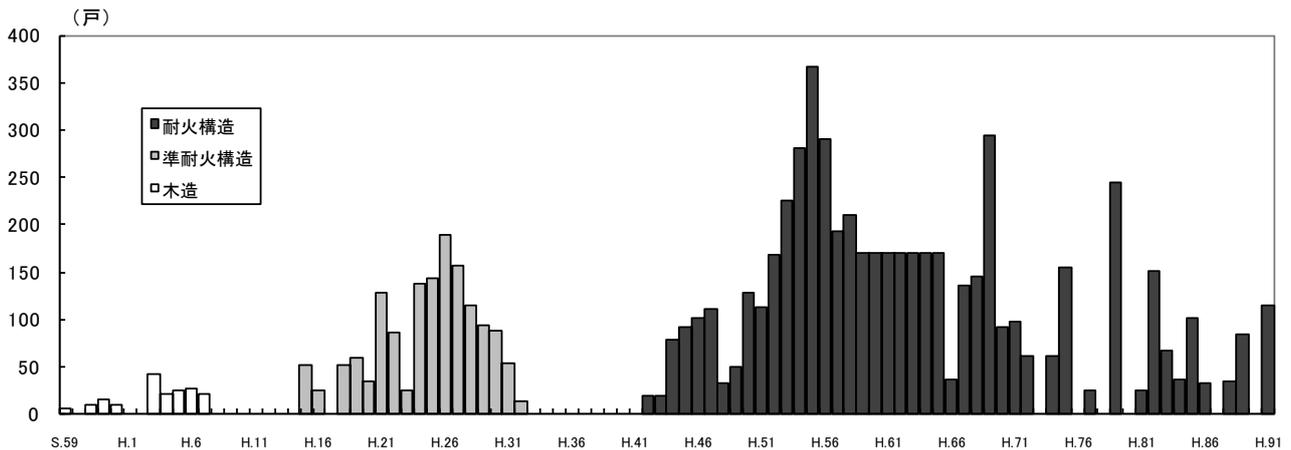
建設年度をみると、昭和40年代（1965年から1975年）が最も多く4割を占めている。耐用年限を経過した住宅は、平成21年度末で409戸（5.7%）となっている。今後平成30年代前半までに準耐火構造が年間約100戸のペースで、平成40年代以降は耐火構造が年間約200戸のペースで耐用年限を経過する。

図 2-51 建設年度別構造別戸数



資料：千葉市住宅整備課（平成22年3月現在）

図 2-52 年度別構造別耐用年限経過戸数



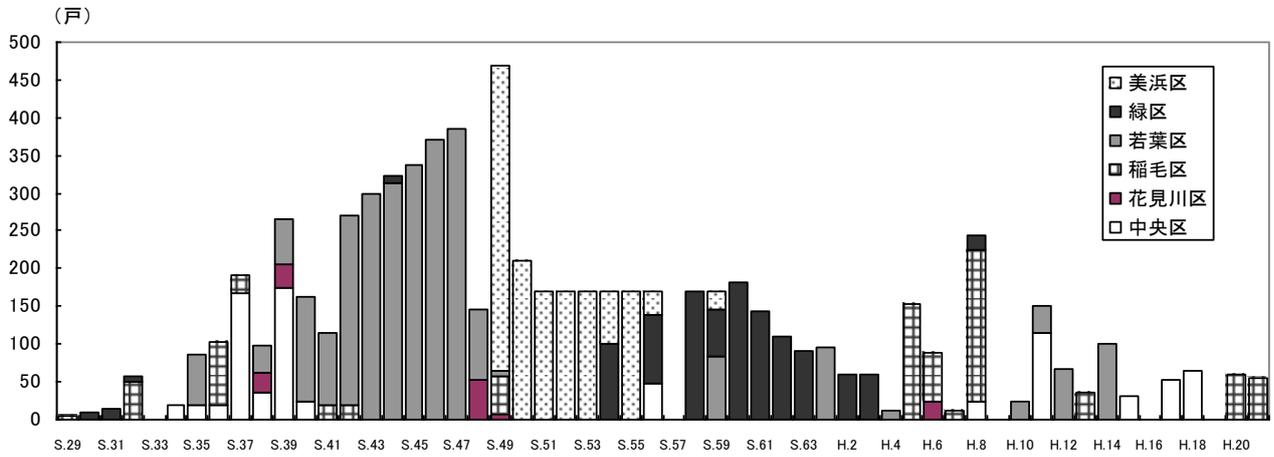
資料：千葉市住宅整備課（平成22年3月現在）

*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。

【区別】

区別建設時期は、中央区、稲毛区で主に昭和 30 年代に建設が始まり、昭和 40 年代に若葉区、50 年代は美浜区、緑区を中心に建設してきた。平成 3 年度以降は、当初建設した団地の建替えを行っている。

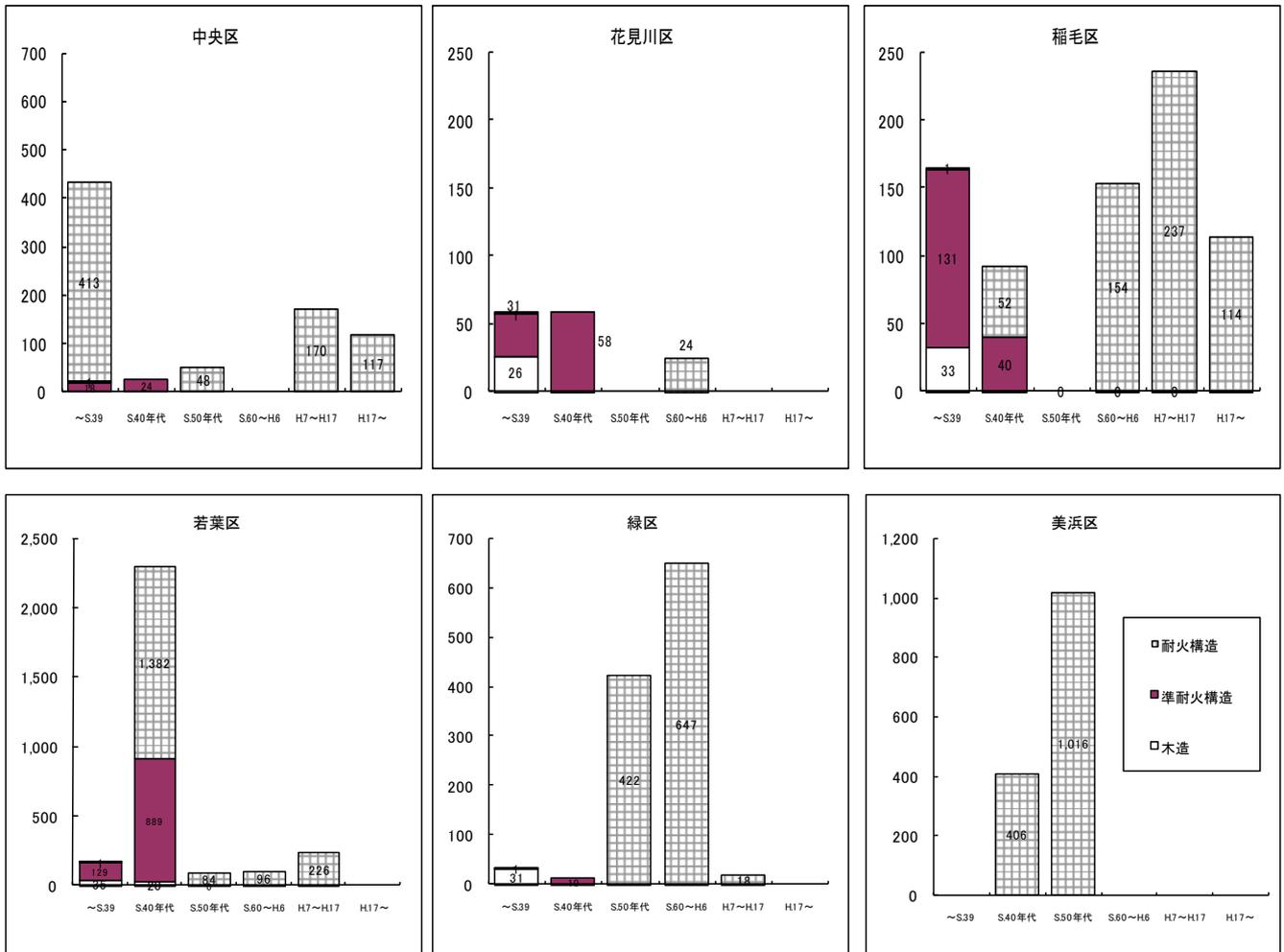
図 2-53 地区別建設時期別戸数



注) 借上型市営住宅 (メゾン・グリーンリーフ、フローラ稲毛、プラザ園生) を除く 7,101 戸

資料：千葉市住宅整備課 (平成 22 年 3 月現在)

図 2-54 区別建築時期別構造別戸数

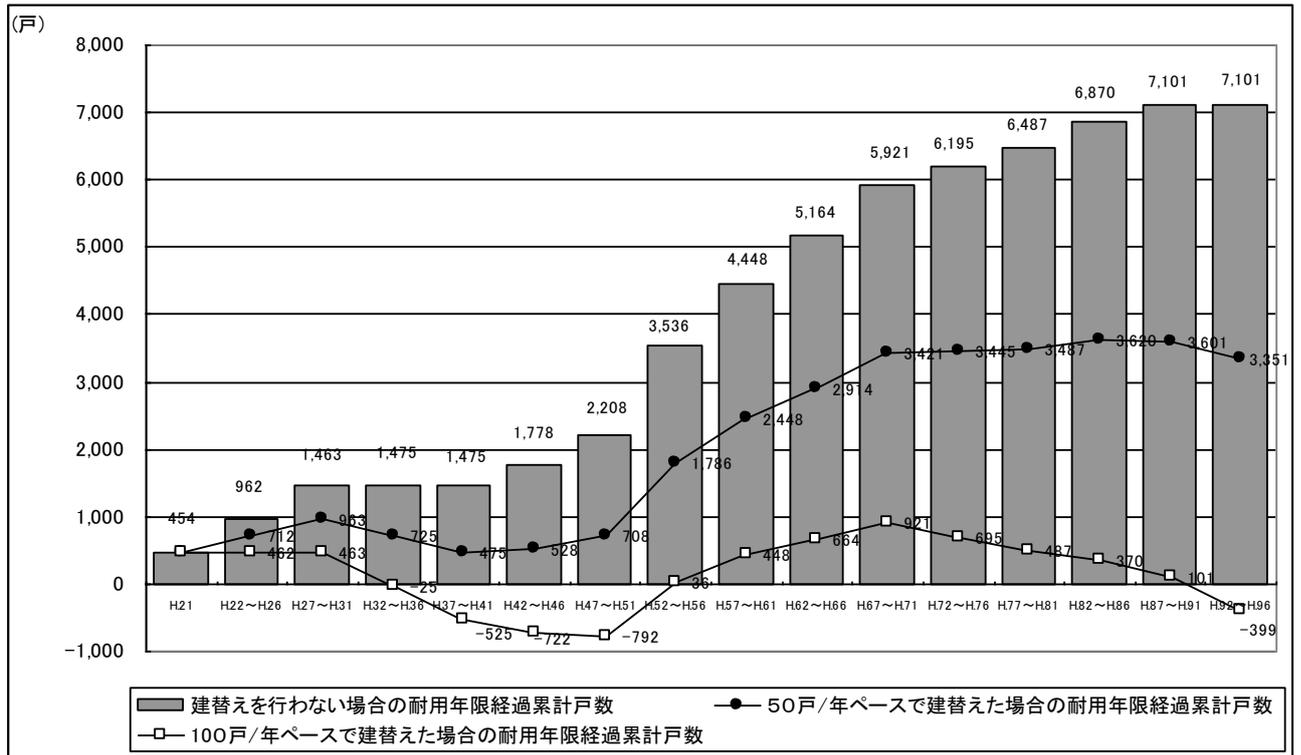


資料：千葉市住宅整備課 (平成 22 年 3 月現在)

エ 年間平均建替え戸数と耐用年限経過戸数

現在の戸数を維持し、耐用年限にあわせた更新を図るためには、平成 45 年頃までは年平均 50 戸ペースで建替え、これ以降は、年平均 100 戸ペースで建替える必要がある。

図 2-55 耐用年限経過累計戸数と年間平均建替え戸数別耐用年限経過累計戸数



資料：千葉市住宅整備課（平成 22 年 3 月現在）

4 空家・応募の状況

(1) 空家の状況

平成 21 年の空家数は 732 戸で、そのうち政策空家は 305 戸（建替事業中の宮野木町第 1 団地を含む）、募集保留住戸は 112 戸となっている。政策空家を除いた空家率は 5.8%である。区別で見ると、中央区 7.4%、花見川区 7.2%、稲毛区 2.5%、若葉区 10.0%、緑区 11.1%、美浜区 1.3%となっており、地区によって空家率は異なっている。

(2) 応募状況

市営住宅入居者の募集は、毎年度 6 回偶数月に行っており、平均応募倍率は平成 12 年度では 7.3 倍、平成 17 年度では 30.4 倍、平成 22 年度では 23.4 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、特に轟町第 1 団地では 100 倍を超えている。

表 2-21 団地別居住状態

団地名	政策空家	その他空家		管理戸数	
			うち募集保留		
中央区	松ヶ丘町団地	0	1	0	24
	星久喜町第1団地	0	1	0	114
	星久喜町第2団地	0	1	1	32
	川戸町団地	24	0	0	24
	仁戸名町団地	0	2	0	117
	白旗団地	0	22	5	305
	南町団地	0	31	15	150
	浜野団地	0	2	0	48
中央区 計	24	60	21	814	
花見川区	宮野木町第2団地	10	0	0	57
	さつきが丘団地	0	7	7	58
	千種町団地	0	3	0	24
	花見川区 計	10	10	7	139
稲毛区	轟町第1団地	0	8	0	338
	轟町第2団地	0	0	0	18
	轟町第3団地	4	0	0	4
	轟町第4団地	16	0	0	16
	天台団地	0	1	0	35
	園生町第1団地	29	0	0	40
	園生町第2団地	0	4	3	40
	宮野木町第1団地	154	0	0	205
	小中台富士見団地	0	3	1	52
	フローラ稲毛	0	3	0	65
	プラザ園生	0	2	0	13
	稲毛区 計	203	21	4	826
若葉区	大宮町第1団地	14	5	0	58
	大宮町第2団地	0	1	0	42
	桜木町団地	37	0	0	67
	小倉台団地	0	29	3	177
	千城台第1団地	0	13	2	188
	千城台第2団地	0	25	2	338
	千城台第3団地	0	85	14	610
	千城台第4団地	0	37	12	281
	千城台第5団地	0	21	6	360
	千城台第6団地	0	44	33	144
	千城台第7団地	0	9	2	190
	貝塚団地	0	3	0	84
	桜木町第2団地	0	2	0	96
	西下田団地	0	7	0	126
	貝塚第2団地	0	4	0	100
	メゾン・グリーンリーフ	0	1	0	13
若葉区 計	51	286	74	2,874	
緑区	居待谷団地	17	0	0	31
	北河原坂団地	0	0	0	10
	古市場第1団地	0	4	0	100
	古市場第2団地	0	1	1	90
	古市場第3団地	0	4	0	110
	鎌取団地	0	5	1	183
	おゆみ野第1団地	0	2	0	144
	おゆみ野第2団地	0	6	1	200
	誉田1丁目団地	0	6	0	182
	誉田2丁目団地	0	1	0	60
	誉田2丁目第2団地	0	2	0	18
緑区 計	17	31	3	1,128	
美浜区	高浜第1団地	0	4	0	322
	高浜第2団地	0	7	1	640
	高浜第3団地	0	5	1	290
	高浜第4団地	0	3	1	170
	美浜区 計	0	19	3	1,422
全体	305	427	112	7,203	

※園生町第1団地はH23.4に用途廃止済み

資料：千葉県住宅整備課（平成21年4月）

表 2-22 団地別募集戸数と応募者数の推移

団地名	平成 19 年度			平成 20 年度			平成 21 年度			平成 22 年度			過去 4 年間平均			
	募集戸数	申込者	倍率	募集戸数	申込者	倍率	募集戸数	申込者	倍率	募集戸数	申込者	倍率	募集戸数	申込者	倍率	
中央区	松ヶ丘町団地	2	122	61.0	1	54	54.0			1	92	92.0	4	268	67.0	
	星久喜町第 1 団地	5	304	60.8	3	313	104.3	5	294	58.8	4	132	33.0	17	1,043	61.4
	星久喜町第 2 団地				1	50	50.0	1	80	80.0	1	24	24.0	3	154	51.3
	川戸町団地															
	仁戸名町団地	4	60	15.0	2	123	61.5	3	143	47.7	2	56	28.0	11	382	34.7
	白旗団地	13	611	47.0	11	403	36.6	14	573	40.9	12	469	39.1	50	2,056	41.1
	南町団地	8	50	6.3	3	43	14.3	4	32	8.0	2	11	5.5	17	136	8.0
	浜野団地	2	4	2.0	2	10	5.0							4	14	3.5
	中央区 計	34	1,151	33.9	23	996	43.3	27	1,122	41.6	22	784	35.6	106	4,053	38.2
花見川区	宮野木町第 2 団地															
	さつきが丘団地	1	19	19.0						1	9	9.0	2	28	14.0	
	千種町団地	2	50	25.0	1	3	3.0	2	14	7.0	1	14	14.0	6	81	13.5
	花見川区 計	3	69	23.0	1	3	3.0	2	14	7.0	2	23	11.5	8	109	13.6
稲毛区	轟町第 1 団地	11	1,481	134.6	14	1,778	127.0	14	1,415	101.1	24	1,737	72.4	63	6,411	101.8
	轟町第 2 団地				3	124	41.3						3	124	41.3	
	轟町第 3 団地															
	轟町第 4 団地															
	天台団地	2	177	88.5				1	39	39.0	2	36	18.0	5	252	50.4
	園生町第 1 団地															
	園生町第 2 団地	4	77	19.3	2	29	14.5	3	39	13.0	1	4	4.0	10	149	14.9
	宮野木町第 1 団地							6	148	24.7	4	269	67.3	10	417	41.7
	小中台富士見団地							1	57	57.0	4	137	34.3	5	194	38.8
	フローラ稲毛	1	25	25.0	28	108	3.9	7	62	8.9	4	35	8.8	40	230	5.8
	プラザ園生				1	1	1.0	6	44	7.3				7	45	6.4
	稲毛区 計	18	1,760	97.8	48	2,040	42.5	38	1,804	47.5	39	2,218	56.9	143	7,822	54.7
若葉区	大宮町第 1 団地	3	23	7.7	1	2	2.0	1	15	15.0	1	8	8.0	6	48	8.0
	大宮町第 2 団地	1	16	16.0									1	16	16.0	
	桜木町団地															
	小倉台団地	4	54	13.5	5	71	14.2	9	82	9.1	5	25	5.0	23	232	10.1
	千城台第 1 団地	5	8	1.6	7	75	10.7	2	22	11.0	7	37	5.3	21	142	6.8
	千城台第 2 団地	19	169	8.9	8	31	3.9	17	109	6.4	23	168	7.3	67	477	7.1
	千城台第 3 団地	23	131	5.7	36	280	7.8	33	197	6.0	25	176	7.0	117	784	6.7
	千城台第 4 団地	9	40	4.4	17	111	6.5	13	55	4.2	4	49	12.3	43	255	5.9
	千城台第 5 団地	14	114	8.1	16	177	11.1	11	120	10.9	11	148	13.5	52	559	10.8
	千城台第 6 団地	7	44	6.3	2	4	2.0						9	48	5.3	
	千城台第 7 団地	12	92	7.7	6	49	8.2	9	77	8.6	8	67	8.4	35	285	8.1
	貝塚団地	2	43	21.5	3	39	13.0	3	68	22.7	5	26	5.2	13	176	13.5
	桜木町第 2 団地	9	162	18.0	3	75	25.0	2	36	18.0	5	59	11.8	19	332	17.5
	西下田団地	8	390	48.8	7	262	37.4	9	244	27.1	6	177	29.5	30	1,073	35.8
	貝塚第 2 団地	4	262	65.5	3	281	93.7	6	432	72.0	6	281	46.8	19	1,256	66.1
	マン・ガ・リソーフ	2	11	5.5	8	15	1.9	5	10	2.0	1	2	2.0	16	38	2.4
	若葉区 計	122	1,559	12.8	122	1,472	12.1	120	1,467	12.2	107	1,223	11.4	471	5,721	12.1
緑区	居待谷団地															
	北河原坂団地															
	古市場第 1 団地	3	10	3.3	3	19	6.3	4	14	3.5	9	25	27.8	19	68	3.6
	古市場第 2 団地	16	66	4.1	9	47	5.2				4	20	5.0	29	133	4.6
	古市場第 3 団地	3	9	3.0	4	18	4.5	6	39	6.5	6	14	2.3	19	80	4.2
	鎌取団地	2	96	48.0	4	118	29.5	5	177	35.4	11	335	30.5	22	726	33.0
	おゆみ野第 1 団地	7	150	21.4	5	102	20.4	7	93	13.3	4	42	10.5	23	387	16.8
	おゆみ野第 2 団地	11	122	11.1	8	110	13.8	12	95	8.6	12	55	4.6	43	382	8.9
	誉田 1 丁目団地	9	48	5.3	5	38	7.6	15	75	5.4	4	16	4.0	33	177	5.4
	誉田 2 丁目団地	4	48	12.0	2	28	14.0				5	29	5.8	11	105	9.5
	誉田 2 丁目第 2 団地										5	11	2.2	5	11	2.2
	緑区 計	55	549	10.0	40	480	12.0	49	493	10.1	60	547	9.1	204	2,069	10.1
美浜区	高浜第 1 団地	8	278	34.8	14	506	36.1	7	287	41.0	3	84	28.0	32	1,155	36.1
	高浜第 2 団地	30	730	24.3	21	635	30.2	14	539	38.5	16	437	27.3	81	2,341	28.9
	高浜第 3 団地	3	143	47.7	10	399	39.9	9	478	53.1	12	734	61.2	34	1,754	51.9
	高浜第 4 団地	7	585	83.6	3	186	62.0	6	315	52.5	2	96	48.0	18	1,182	65.7
	美浜区 計	48	1,736	36.2	48	1,726	36.0	36	1,619	45.0	33	1,351	40.9	165	6,432	39.0
千葉市 全体	280	6,824	24.3	282	6,717	23.8	272	6,519	24.0	263	6,146	23.4	1,097	26,206	23.9	

※園生町第1団地はH23.4に用途廃止済み

資料：千葉市住宅整備課

5 市営住宅ストックの活用に係る課題

(1) 少子高齢化の進展

少子高齢化は千葉市全体で進展しているが、市営住宅では特に高齢単身者の増加も含め、高齢化の進展が著しくなっている。

(2) 世帯人員の減少

高齢単身世帯の増加や家族構成の変化により、世帯当たり人員が減少している。

(3) 最低居住面積水準未達世帯の増加と住戸規模のミスマッチ

最低居住面積水準に係る基準変更により、水準未達世帯の割合が高くなっている。一方で、世帯の小規模化により、住戸規模とのミスマッチが発生している。

(4) 地区戸数の不均衡

市営住宅の4割が若葉区に集中している一方で、花見川区では1.9%約140戸となっており、区別の戸数が不均衡となっている。

(5) 老朽ストックの更新時期の集中

耐用年限を経過する準耐火構造ストックの更新時期（耐用年限）が平成30年前半までに集中している。

(6) 維持管理費の増大

昭和40年代から大量に建設が始まった耐火構造ストックの大規模修繕などの維持管理に係る費用が年々増加しており、今後さらなる増加が見込まれる。

第3 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅ストックの長寿命化を図るため、建物の経年劣化による物理的な性能の低下や居住性の低下に対する予防保全的な維持管理計画が必要となっており、建物管理の実態を踏まえた適切な計画とするため、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理する。

今後、日常的な維持管理にあたっては、市営住宅ストックの状況を把握するため引き続き定期点検を実施するとともに、予防保全的な修繕・改善等の維持管理を実施する。

2 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

市営住宅ストックのうち耐火構造の耐用年限は70年であるが、定期点検や計画的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより建物の長寿命化を図ると共にライフサイクルコストの縮減を図って、良質なストック確保に努める。

第4 長寿命化を図るべき市営住宅

1 計画の対象

平成24年4月1日現在管理している千葉市営住宅51団地、7,150戸を本計画の対象とし、後述の活用手法選定フローによって、活用計画を定める。

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。

(1) 団地別の調査項目

調査項目	調査内容	備考
需要	・応募倍率 ・空き家率	活用手法選定の1次判定基準
高度利用の可能性	・法規制、敷地規模	
入居者属性	・高齢者世帯率	活用手法選定の3次判定基準
仮住居の確保	・隣接する市営住宅団地との距離	
保守点検履歴	・電気設備等 ・給排水施設（給水ポンプ、雨水排水）	維持管理計画策定指標
居住性	・駐車場・児童遊園の有無	

(2) 住棟別の調査項目

調査項目	調査内容	備考
耐用年数	・建設年・構造	活用手法選定の1次判定基準 維持管理計画策定指標
履歴	・改善（規模増、高齢者向け） ・修繕（外壁塗装、屋上防水、給水設備）	活用手法選定の2次判定基準
構造安全性	・耐震診断結果	
避難安全性	・二方向避難の有無	
居住性	・バリアフリー性能 ・EVの有無 ・住戸面積 ・浴室の有無、給湯設備	
耐久性	仕様 ・外壁、屋根・バルコニー、鉄部 ・排水処理施設、受水槽	維持管理計画策定指標
保守点検履歴	・EV、消火設備	

3 団地別・住棟別活用計画

(1) 基本方針

ア 将来人口動向を見据えた供給戸数の確保

千葉市の将来人口は、平成 27 年度をピークにその後減少が見込まれており、長期的には現在の戸数で充足するものと予測される。そのため、計画期間中は、現在の市営住宅ストックを有効活用することとし、不足が発生する見込みとなった場合は借上市営住宅による供給等を検討し、今後の需要動向を見据えた計画的供給を図る。

イ 幅広い再生手法の検討

概ね 10 年後までに耐用年限を経過する住宅は、昭和 40 年代までに建設された木造・準耐火構造の住宅で 1,433 戸となっている。これらの老朽化が進んだストックについては、建替えやこれにあわせた統廃合などによる用途廃止を実施し、更新を図る。同時に、福祉施設の導入について検討する。

ウ 計画的な再整備の推進

市営住宅の更新に際しては、厳しい財政状況を踏まえ、団地の規模や立地状況及び管理の効率性を勘案した再整備を推進する。また、用途廃止や部分建替え後の跡地については、売却による建替事業費への充当や他の公的施設等への活用を検討する。

エ 地域特性に応じた施策の推進

各地区の世帯状況や、他の事業主体による公的住宅の供給状況等を考慮し、地域特性に応じた施策の推進を図る。

オ 既存ストックの長寿命化

既存ストックについては、耐用年数以上活用することを基本とする。このため、建物の長寿命化を図るための計画的な改善を実施する。

カ 高齢者世帯に配慮したストックの改善・再生

市営住宅の建替えにあたっては、バリアフリー住戸の整備を進める。また、高齢者の居住する既存 1・2 階住戸については、手すり設置など一定のバリアフリー化を推進する。

(2) 手法の選定フロー

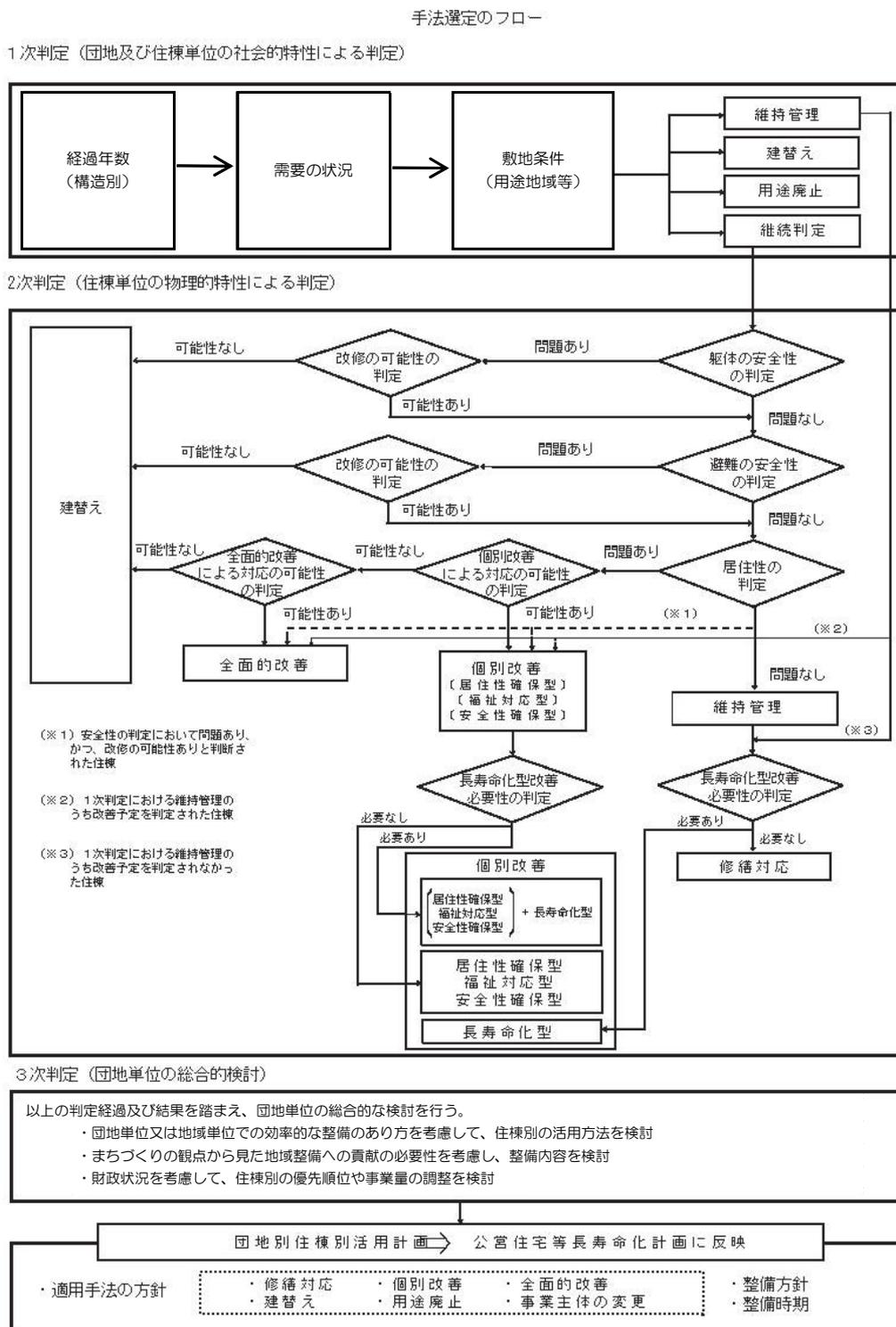
各団地、住棟の整備手法は、以下に示す活用手法選定フローに従い選定する。選定は、1次判定から3次判定までの3段階で構成する。

1次判定では、団地及び住棟単位の社会的特性による判定を行うため、建物の経過年数、需要、用途地域等の敷地条件を主な判定項目とする。

2次判定では、住棟単位での物理的特性による判定を行うため、躯体並びに避難の安全性、居住性、長寿命化型改善の可能性、改善履歴を主な判定項目とする。

3次判定では、団地及び地域単位での状況を検討しながら、総合的な判定を行う。

図 4-1 活用手法選定のフロー



ア 活用手法判定の選定基準

1次判定では、住棟及び団地単位で、以下の視点から「建替え」、「用途廃止」の対象候補と、「継続判定」とする住棟を選定する。1次判定の結果、継続判定となった住棟は2次判定に進み、他は3次判定へと進む。3次判定では、①団地単位または地域単位での効率的な整備、②まちづくりの観点による地域への貢献、③財政状況に配慮した事業量の調整について検討し、総合的に活用手法を決定する。

表 4-1 1次判定項目と選定基準

判定項目	選定基準
I 用途決定済み	・既に用途が方針決定されているものは、これに基づく活用手法とする。
II 経過年数	・平成33年度までに耐用年数を経過するものは、建替え・用途廃止の対象とする。
①敷地条件	・敷地の所有関係が借地のものは、用途廃止の対象とする。 ・敷地が狭小で建替えが困難なものは、用途廃止の対象とする。 ・敷地の価格が千葉市の平均以上のものは、用途廃止の対象とする。
②応募倍率	・応募倍率の低い団地(概ね2倍未満)については、用途廃止の対象とする。
③用途地域	・市街化調整区域のものは用途廃止の対象とする。 ・市街化区域のものは、建替えの対象とする。

表 4-2 1次判定結果

用途廃止	フローラ稲毛、プラザ園生、メゾン・グリーンリーフ、居待谷団地、北河原坂団地、南町団地(7/13)、轟町第3団地、轟町第4団地、大宮町第1団地、大宮町第2団地
建替え	宮野木町第1団地(42/45)、宮野木町第2団地、さつきが丘団地、園生町第2団地、桜木町団地、小倉台団地(24/25)、千城台第1団地(12/16)、千城台第2団地(16/24)、千城台第3団地(55/64)、千城台第4団地(12/20)、千城台第6団地
継続判定	上記以外の団地、住棟

注1) (3/13) は団地の住棟総数に対する候補住棟の数 (以下同様) 注2) 宮野木町第1団地は建替事業中

1次判定の結果、用途廃止は、既に用途が方針決定されているフローラ稲毛、プラザ園生、メゾン・グリーンリーフ (いずれも借上げ契約期間の完了) と平成33年度までに耐用年数を経過する住棟のうち、敷地条件により居待谷団地、北河原坂団地、南町団地(7/13)、轟町第3・4団地が、また、用途地域により大宮町第1団地、大宮町第2団地がそれぞれ該当した。

建替えは、事業実施中の宮野木町第1団地(42/45)のほか、平成33年度までに耐用年数を経過するもののうち宮野木町第2団地、さつきが丘団地、園生町第2団地、桜木町団地、小倉台団地(24/25)、千城台第1団地(12/16)、千城台第2団地(16/24)、千城台第3団地(55/64)、千城台第4団地(12/20)、千城台第6団地が該当した。

上記以外のは継続判定となった。

表 4-3 2次判定項目と選定基準

判定項目	選定基準
I 躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟は耐震性能を有するものとする。 ・耐震診断の結果、耐震性が確認されたものは、耐震性能を有するものとする。 ・上記以外について、耐震改修の可能性がある、改修後の耐用年数が10年以上ある場合は改善の対象とし、耐震改修が不可能な住棟は建替え・用途廃止の対象とする。
II 避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・各住棟の2方向避難の有無と、改修の可否を判定し、大規模な工事が必要となる住棟は建替え・用途廃止の対象とする。
III 居住性	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数が平成33年度以降の住棟のうち、公営住宅整備基準を満たすものは、維持管理の対象とする。 ・以下に該当する場合は、個別改善の候補とし、さらにエレベータ設置が必要で、かつ可能な場合は全面的改善の対象とする。 <p>〈個別改善〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住性能(給湯設備、開口部等の改修)、福祉対応、安全性確保が必要、かつ可能な住棟 <p>〈全面的改善〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成33年度までに耐用年限の1/2以上を経過する住棟で、階数が5階建て、かつ団地全体の高齢者世帯率が概ね30%以上
IV 長寿命化型改善の可能性	<p>〈個別改善〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仕様及び改善履歴により、耐久性の向上、躯体劣化の低減、維持管理の容易性の向上に関する改善が可能な住棟は、長寿命化型改善の対象とする。 ・長寿命化型改善については、平成24年度で建設後、または改善後15年以上経過し、かつ平成33年度までに耐用年数を経過しない住棟を対象とする。

表 4-4 2次判定結果

個別改善 (長寿命化型改善)	<p>松ヶ丘団地、白旗団地、南町団地(6/13)、浜野団地、千種町団地、轟町第1団地、轟町第2団地、小中台富士見団地、小倉台団地(1/25)、千城台第3団地(8/64)、千城台第4団地(8/20)、千城台第5団地、千城台第7団地、貝塚団地、桜木町第2団地、古市場第1団地(2/4)、古市場第2団地、古市場第3団地、鎌取団地、おゆみ野第1団地、おゆみ野第2団地、誉田1丁目団地、誉田2丁目団地、誉田2丁目第2団地、高浜第1団地、高浜第2団地(10/15)、高浜第3団地(6/10)</p>
維持管理	<p>星久喜町第1団地、星久喜町第2団地、仁戸名町団地、天台団地、宮野木町第1団地(3/45)、千城台第1団地(4/16)、千城台第2団地(8/24)、千城台第3団地(1/64)、西下田団地、貝塚第2団地、古市場第1団地(2/4)、高浜第2団地(5/15)、高浜第3団地(4/10)、高浜第4団地</p>

1次判定で継続判定となった団地・住棟について2次判定を行った結果、長寿命化型改善の対象は松ヶ丘団地を含む27団地で、維持管理の対象は星久喜町第1団地を含む14団地となった。

表 4-5 3次判定項目と選定基準

判定項目	選定基準
I 団地単位、地域単位での効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えと非建替え対象の住棟が混在する団地で、すべての住棟(耐火構造を除く)が耐用年限の1/2を経過している場合は、事業効率化のため全体を建替えの対象とする。 ・建替え対象の住棟を含む団地が複数近接している場合は、地域単位での効率的な再整備について検討する。
II まちづくりの観点による地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・他の公的施設の併設等について、地域に不足する福祉施設等の有無及び法規制・敷地規模等から検討する。
III 財政状況に配慮した事業量調整	<ul style="list-style-type: none"> ・厳しい財政状況を踏まえ、各手法とも住棟の現状などにより優先順位を設定し、計画期間中の対象団地を決定する。 ・毎年度の事業費を平準化するために、年度間での事業量を調整する。

表 4-6 3次判定結果

用途廃止	南町団地(7/13)、轟町第3団地、轟町第4団地、フローラ稲毛、プラザ園生、大宮町第1団地、大宮町第2団地、千城台第1団地(12/16)、千城台第2団地(16/24)、メゾン・グリーンリーフ、居待谷団地
建替え	宮野木町第2団地、園生町第2団地、宮野木町第1団地(42/45)、桜木町団地、小倉台団地(24/25)、千城台第3団地(55/64)
個別改善 ※1 (長寿命化型改善)	白旗団地、南町団地(6/13)、浜野団地、千種町団地、轟町第1団地(1/2)、小中台富士見団地、小倉台団地(1/25)、千城台第3団地(8/64)、千城台第4団地(8/20)、千城台第5団地、千城台第7団地、貝塚団地、桜木町第2団地、古市場第1団地(2/4)、古市場第2団地、古市場第3団地、鎌取団地、おゆみ野第1団地、おゆみ野第2団地、誉田1丁目団地、誉田2丁目団地、高浜第1団地、高浜第2団地(8/15)、
維持管理 ※2	松ヶ丘団地、星久喜町第1団地、星久喜町第2団地、仁戸名町団地、さつきが丘団地、轟町第1団地(1/2)、轟町第2団地、天台団地、宮野木町第1団地(3/45)、千城台第1団地(4/16)、千城台第2団地(8/24)、千城台第3団地(1/64)、千城台第4団地(12/20)、千城台第6団地、西下田団地、貝塚第2団地、北河原坂団地、古市場第1団地(2/4)、誉田2丁目第2団地、高浜第2団地(7/15)、高浜第3団地、高浜第4団地

※1 改善とは、従前よりも機能等が向上される改修工事をいう。

※2 維持管理とは、従前と同等機能での工事を計画的に実施する計画修繕と不具合箇所を従前どおりに復旧する一般修繕をいう。

3次判定は、1次・2次の判定結果と併せて、さらに団地単位・地域単位での建替事業や改善事業の効率性及び市の財政状況を考慮して最終的な判定を行っている。

3次判定の結果、事業量調整のため、千城台第4団地(12/20)、千城台第6団地、さつきが丘団地が建替えから維持管理へと、北河原坂団地が用途廃止から維持管理へと1次判定の結果から変更になった。また、松ヶ丘団地、轟町第1団地(1/2)、轟町第2団地、誉田2丁目第2団地、高浜第2団地(2/15)、高浜第3団地(6/10)が個別改善から維持管理へと2次判定の結果から変更になった。

さらに、千城台第1団地(12/16)及び千城台第2団地(16/24)は、地域単位での効率的な整備のため、建替えから用途廃止に判定が変更された。

イ 団地別住棟別活用計画

活用手法の選定基準に従い、団地別住棟別の活用方針を以下のように設定する。

表 4-7 団地別活用計画方針の設定

団地名	総棟数	管理戸数 (24.4.1)			棟	構造	管理開始年度		団地別住棟別活用方針	本計画期間									
		総戸数	(準耐火、木造) 棟数	棟別戸数			和	西		前期				後期				維持管理	
										H24~28				H29~33					
										建替え	用途廃止	全面改善	個別改善 (長寿命化型)	建替え	用途廃止	全面改善	個別改善 (長寿命化型)		
中央区	松ヶ丘町団地	1	24		24	1	耐3	H 9	1997	維持管理									24
	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	維持管理								36	
					24	1	耐3	H 12	2000	維持管理								24	
					21	2	耐3	H 12	2000	維持管理								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	維持管理								19	
					20	3	耐2	H 19	2007	維持管理								20	
					45	4	耐5	H 19	2007	維持管理								45	
	白旗団地	15	305		18	1	耐4	35	1960	個別改善				18					
					18	2	耐4	36	1961	個別改善				18					
					18	3	耐4	37	1962	個別改善				18					
					23	4	耐4	37	1962	個別改善				23					
					18	5	耐4	38	1963	個別改善				18					
					18	6	耐4	38	1963	個別改善				18					
					18	7	耐4	38	1963	個別改善				18					
					18	8	耐4	38	1963	個別改善				18					
					23	9	耐4	39	1964	個別改善				23					
23					10	耐4	39	1964	個別改善				23						
18					11	耐4	39	1964	個別改善				18						
23					12	耐4	40	1965	個別改善				23						
23					13	耐4	40	1965	個別改善				23						
23					14	耐4	40	1965	個別改善				23						
23					15	耐4	40	1965	個別改善				23						
南町団地	13	150	3	18	-	準2	36	1961	用途廃止					18					
				18	1	耐3	37	1962	個別改善				18						
				18	2	耐3	37	1962	個別改善				18						
				18	3	耐3	38	1963	個別改善				18						
				18	4	耐3	39	1964	個別改善				18						
				18	5	耐3	39	1964	個別改善				18						
				18	6	耐3	40	1965	個別改善				18						
				4	24	-	準2	41	1966	用途廃止				24					
浜野団地	2	48		24	1	耐4	57	1982	個別改善				24						
				24	2	耐4	57	1982	個別改善				24						
小計 (中央区)	40	790								0	0	0	461	0	42	0	0	287	

団地名	総棟数	管理戸数 (24. 4. 1)			棟	構造	管理開始 年度		団地別住 棟別活用 方針	本計画期間										
		総戸数	(準耐火、 木造) 棟数	棟別 戸数			和			西		前期				後期				維持管理
							H24～28				H29～33									
							建替え	用途 廃止		全面 改善	個別改善 (長寿 命化型)	建替え	用途 廃止	全面 改善	個別改善 (長寿 命化型)					
花見川 区	宮野木町第2団地	21	57	13	26	-	木平	39	1964	建替え	26									
				8	31	-	準平	39	1964	建替え	31									
	さつきが丘団地	11	58	8	52	-	準2	49	1974	維持管理									52	
				3	6	-	準平	50	1975	維持管理										6
	千種町団地	2	24		12	2	耐3	H 7	1995	個別改善										12
					12	1	耐3	H 7	1995	個別改善										
小計 (花見川区)	34	139									57	0	0	0	0	0	0	0	24	58

団地名	総棟数	管理戸数 (24. 4. 1)			棟	構造	管理開始 年度		団地別住 棟別活用 方針	本計画期間												
		総戸数	(準耐火、 木造) 棟数	棟別 戸数			和			西		前期				後期				維持管理		
							H24～28				H29～33											
							建替え	用途 廃止		全面 改善	個別改善 (長寿 命化型)	建替え	用途 廃止	全面 改善	個別改善 (長寿 命化型)							
稲毛 区	轟町第1団地	2	338		154	1	耐12	H 5	1993	個別改善										154		
					184	2	耐12	H 9	1997	維持管理												184
	轟町第2団地	1	18		18	1	耐3	H 9	1997	維持管理										18		
	轟町第3団地	4	4	4	4	-	木平	29	1954	用途廃止		4										
	轟町第4団地	4	16	4	16	-	準平	33	1958	用途廃止		16										
	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		9	18	-	準平	42	1967	建替え					18						
					10	20	-	準平	43	1968	建替え					20						
	宮野木町第1団地	45	218		23	23	-	木平	37	1962	建替え	104										
					11	51	-	準平	37	1962	(事業中)											
					6	22	-	準平	38	1963												
					2	8	-	準2	37	1962												
						27	1	耐3	H 21	2009	維持管理											27
						33	2	耐3	H 21	2009	維持管理											
	小中台富士見団地	3	52		24	1	耐4	50	1975	個別改善				24								
				12	2	耐3	50	1975	個別改善				12									
				16	3	耐4	50	1975	個別改善				16									
フローラ稲毛	1	65		65	1	耐			用途廃止		65											
ブラザ園生	1	13		13	1	耐5			用途廃止		13											
小計 (稲毛区)	81	797									104	98	0	52	38	0	0	154	351			

団地名	総棟数	管理戸数 (24.4.1)			棟	構造	管理開始 年度		団地別住 棟別活用 方針	本計画期間								維持管理		
		総戸数	(準耐火、 木造) 棟数	棟別戸数			前期			後期										
							H24～28				H29～33									
							建替え	用途廃止		全面改善	個別改善 (長寿命化型)	建替え	用途廃止	全面改善	個別改善 (長寿命化型)					
若 葉 区	大宮町第1団地	18	58	3	18	-	準2	41	1966	用途廃止						18				
				10	20	-	準平	41	1966	用途廃止						20				
				5	20	-	木平	40	1965	用途廃止						20				
	大宮町第2団地	10	42	5	20	-	準2	44	1969	用途廃止						20				
				4	20	-	準平	44	1969	用途廃止						20				
				1	2	-	準平	50	1975	用途廃止						2				
	桜木町団地	42	67	35	35	-	木平	36	1961	建替え	35									
				5	22	-	準平	36	1961	建替え	22									
				2	10	-	準2	36	1961	建替え	10									
	小倉台団地	25	177	8	37	-	準平	39	1964	建替え	37									
				10	60	-	準2	39	1964	建替え	60									
				6	48	-	準2	40	1965	建替え	48									
					32	1	耐4	41	1966	個別改善					32					
	千城台第1団地	16	188	4	28	-	準2	43	1968	用途廃止						28				
					32	1	耐4	42	1967	維持管理									32	
					16	2	耐4	42	1967	維持管理										16
				8	48	-	準2	42	1967	用途廃止						48				
					32	3	耐4	43	1968	維持管理										32
					32	4	耐4	43	1968	維持管理										
	千城台第2団地	24	338	13	94	-	準2	43	1968	用途廃止						94				
					32	1	耐4	43	1968	維持管理									32	
					32	2	耐4	43	1968	維持管理										32
				3	20	-	準2	44	1969	用途廃止						20				
					32	3	耐4	44	1969	維持管理										32
					24	4	耐4	45	1970	維持管理										24
					24	5	耐4	44	1969	維持管理										24
					24	6	耐4	44	1969	維持管理										24
				32	7	耐4	44	1969	維持管理										32	
				24	8	耐4	45	1970	維持管理											24
千城台第3団地	64	610	6	24	-	準平	44	1969	建替え						24					
			14	104	-	準2	44	1969	建替え						104					
			15	106	-	準2	45	1970	建替え						106					
				32	1	耐4	45	1970	個別改善					32						
				32	2	耐4	45	1970	個別改善					32						
				32	3	耐4	45	1970	個別改善					32						
				24	4	耐4	45	1970	個別改善					24						
			10	40	-	準2	45	1970	建替え							40				
			10	64	-	準2	46	1971	建替え							64				
				32	5	耐4	46	1971	維持管理											32
				32	6	耐4	46	1971	個別改善					32						
				24	7	耐4	46	1971	個別改善					24						
				32	8	耐4	46	1971	個別改善					32						
	32	9	耐4	46	1971	個別改善					32									

団地名	総棟数	管理戸数 (24.4.1)			棟	構造	管理開始年度		団地別住棟別活用方針	本計画期間																			
		総戸数	(準耐火、木造) 棟数	棟別戸数						前期				後期				維持管理											
							和	西		H24～28				H29～33															
										建替え	用途廃止	全面改善	個別改善 (長寿命化型)	建替え	用途廃止	全面改善	個別改善 (長寿命化型)												
千城台第4団地	20	281	1	9	-	準2	46	1971	維持管理											9									
千城台第5団地	12	360		32	17-2	耐4	47	1972	個別改善																				
千城台第6団地	26	144		9	52	-	準2	47	1972	維持管理																			
千城台第7団地	5	190		40	1	耐5	48	1973	個別改善																				
貝塚団地	3	84		20	3	耐5	60	1985	個別改善																				
桜木町第2団地	7	96		18	7	耐3	H 1	1989	個別改善																				
西下田団地	4	126		24	3	耐3	H 11	1999	維持管理																				
貝塚第2団地	2	100		60	1	耐5	H 15	2003	維持管理																				
メゾン・グリーンリーフ	1	13		13	1	耐3			用途廃止																				
小計 (若葉区)	279	2874								212	13	0	848	338	290	0	474		827										

団地名	総棟数	管理戸数 (24.4.1)			棟	構造	管理開始 年度		団地別住 棟別活用 方針	本計画期間										
		総戸数	(準耐火、 木造) 棟数	棟別戸数			前期				後期				維持管理					
							H24～28				H29～33									
							建替え	用途廃止		全面改善	個別改善 (長寿命化型)	建替え	用途廃止	全面改善		個別改善 (長寿命化型)				
居待谷団地	31	31	8	8	-	木平	31	1956	用途廃止		8									
				14	14	-	木平	32	1957	用途廃止		14								
			9	9	-	木平	33	1958	用途廃止		9									
北河原坂団地	5	10	5	10	-	準2	45	1970	維持管理										10	
古市場第1団地	4	100		30	4	耐5	55	1980	個別改善				30							
				20	3	耐5	55	1980	個別改善				20							
				30	1	耐5	55	1980	維持管理											30
				20	2	耐5	55	1980	維持管理											
古市場第2団地	3	90		20	1	耐5	57	1982	個別改善				20							
				30	2	耐5	57	1982	個別改善				30							
				40	3	耐5	57	1982	個別改善				40							
古市場第3団地	4	110		20	1	耐5	60	1985	個別改善				20						20	
				30	2	耐5	60	1985	個別改善				30						30	
				40	3	耐5	H 2	1990	個別改善				40							
				20	4	耐5	H 2	1990	個別改善				20							
鎌取団地	2	183		40	1	耐5	61	1986	個別改善										40	
				143	2	耐	61	1986	個別改善										143	
おゆみ野第1団地	5	144		30	1	耐5	61	1986	個別改善										30	
				20	2	耐5	61	1986	個別改善										20	
				30	3	耐5	61	1986	個別改善										30	
				32	4	耐4	61	1986	個別改善										32	
				32	5	耐4	61	1986	個別改善										32	
おゆみ野第2団地	9	200		20	1	耐5	63	1988	個別改善										20	
				20	2	耐5	63	1988	個別改善										20	
				20	3	耐5	63	1988	個別改善										20	
				20	4	耐5	63	1988	個別改善				20						20	
				30	5	耐5	63	1988	個別改善										30	
				20	6	耐5	H 1	1989	個別改善				20						20	
				20	7	耐5	H 1	1989	個別改善				20						20	
				30	8	耐5	H 1	1989	個別改善				30						30	
				20	9	耐5	H 1	1989	個別改善				20						20	
誉田1丁目団地	11	182		24	1	耐4	58	1983	個別改善										24	
				16	2	耐4	58	1983	個別改善										16	
				12	3	耐3	59	1984	個別改善										12	
				18	4	耐3	58	1983	個別改善										18	
				16	5	耐4	58	1983	個別改善										16	
				16	6	耐4	58	1983	個別改善										16	
				16	7	耐4	58	1983	個別改善										16	
				16	8	耐4	58	1983	個別改善										16	
				16	9	耐4	58	1983	個別改善										16	
				16	10	耐4	58	1983	個別改善										16	
				16	11	耐3	58	1983	個別改善										16	
誉田2丁目団地	4	60		18	東1	耐3	H 4	1992	個別改善										18	
				12	東2	耐3	H 4	1992	個別改善									12		
				18	西1	耐3	H 4	1992	個別改善									18		
				12	西2	耐3	H 4	1992	個別改善									12		
誉田2丁目第2団地	1	18		18	1	耐3	H 9	1997	維持管理									18		
	79	1,128								0	31	0	360	0	0	0	819	78		

団地名	総棟数	管理戸数 (24.4.1)			棟	構造	管理開始 年度		団地別住 棟別活用 方針	本計画期間								維持管理			
		総戸数	(準耐火、木造) 棟数	棟別戸数			和			西		前期 H24~28				後期 H29~33					
							建替え	用途廃止		全面改善	(個別改善 長寿命化型)	建替え	用途廃止	全面改善	(個別改善 長寿命化型)						
																0	0		0	56	0
美 浜 区	高浜第1団地	10	322		50	1	耐5	49	1974	個別改善									50		
					40	8	耐5	49	1974	個別改善										40	
					32	2	耐4	49	1974	個別改善										32	
					32	3	耐4	49	1974	個別改善										32	
					32	4	耐4	49	1974	個別改善										32	
					32	5	耐4	49	1974	個別改善										32	
					24	6	耐4	49	1974	個別改善										24	
					24	7	耐4	49	1974	個別改善										24	
					32	9	耐4	57	1982	個別改善						32					
					24	10	耐4	59	1984	個別改善						24					
美 浜 区	高浜第2団地	15	640		50	1	耐5	50	1975	個別改善								50			
					50	2	耐5	50	1975	個別改善									50		
					40	3	耐5	50	1975	個別改善									40		
					50	4	耐5	51	1976	個別改善									50		
					40	5	耐5	51	1976	個別改善									40		
					40	6	耐5	51	1976	個別改善									40		
					40	7	耐5	51	1976	個別改善									40		
					40	8	耐5	51	1976	個別改善									40		
					40	9	耐5	52	1977	維持管理										40	
					40	10	耐5	52	1977	維持管理										40	
					40	11	耐5	52	1977	維持管理										40	
					50	12	耐5	52	1977	維持管理										50	
					40	13	耐5	53	1978	維持管理										40	
					50	14	耐5	53	1978	維持管理										50	
					30	15	耐5	55	1980	維持管理										30	
美 浜 区	高浜第3団地	10	290		20	1	耐5	54	1979	維持管理								20			
					20	2	耐5	55	1980	維持管理									20		
					20	3	耐5	55	1980	維持管理									20		
					40	4	耐5	54	1979	維持管理									40		
					40	5	耐5	54	1979	維持管理									40		
					20	6	耐5	53	1978	維持管理									20		
					20	7	耐5	53	1978	維持管理									20		
					40	8	耐5	54	1979	維持管理									40		
					30	9	耐5	54	1979	維持管理									30		
					40	10	耐5	53	1978	維持管理									40		
美 浜 区	高浜第4団地	7	170		40	1	耐5	56	1981	維持管理								40			
					20	2	耐5	56	1981	維持管理								20			
					20	3	耐5	56	1981	維持管理								20			
					30	4	耐5	56	1981	維持管理								30			
					20	6	耐5	56	1981	維持管理								20			
					20	7	耐5	56	1981	維持管理								20			
					20	5	耐5	56	1981	維持管理								20			
	42	1,422								0	0	0	56	0	0	0	616	750			
計	556	7,150		7,150						373	142	0	1,777	376	332	0	2,087	2,351			

4 計画期間内の取り組み

本計画の計画期間である平成24年度から平成33年度までの10年間の活用手法別時期別戸数は、以下のとおりである。

表4-8 計画期間における取り組み

地区	計	活用手法別戸数						年次プログラ												
		建替え	用途廃止	全面改善	個別改善(長)	個別改善(安)	維持管理	前期(H24~28)					後期(H29~33)					維持管理		
								建替え	用途廃止	全面改善	個別改善(長)	個別改善(安)	建替え	用途廃止	全面改善	個別改善(長)	個別改善(安)			
中央区	公営住宅	386	0	24	0	75	0	287	0	0	0	75	0	0	0	24	0	0	0	287
	市単独住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	改良住宅	404	0	18	0	386	0	0	0	0	0	386	0	0	18	0	0	0	0	0
	市営住宅総計	790	0	42	0	461	0	287	0	0	0	461	0	0	42	0	0	0	287	
花見川区	公営住宅	81	57	0	0	24	0	0	57	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0
	市単独住宅	58	0	0	0	0	0	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58
	改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	市営住宅総計	139	57	0	0	24	0	58	57	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	58
稲毛区	公営住宅	747	104	98	0	194	0	351	104	98	0	40	0	0	0	0	0	154	0	351
	市単独住宅	38	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	0
	改良住宅	12	0	0	0	12	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0
	市営住宅総計	797	142	98	0	206	0	351	104	98	0	52	0	38	0	0	0	154	0	351
若葉区	公営住宅	2,604	510	221	0	1,194	0	679	212	13	0	848	0	298	208	0	474	0	679	
	市単独住宅	270	40	82	0	0	0	148	0	0	0	0	0	40	82	0	0	0	148	
	改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	市営住宅総計	2,874	550	303	0	1,194	0	827	212	13	0	848	0	338	290	0	474	0	827	
緑区	公営住宅	1,128	0	31	0	1,019	0	78	0	31	0	360	0	0	0	0	0	819	0	78
	市単独住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	市営住宅総計	1,128	0	31	0	1,019	0	78	0	31	0	360	0	0	0	0	0	819	0	78
美浜区	公営住宅	1,422	0	0	0	672	0	750	0	0	0	56	0	0	0	0	0	616	0	750
	市単独住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	市営住宅総計	1,422	0	0	0	672	0	750	0	0	0	56	0	0	0	0	0	616	0	750
千葉市	公営住宅	6,368	671	374	0	3,178	0	2,145	373	142	0	1,379	0	298	232	0	2,087	0	2,145	
	市単独住宅	366	78	82	0	0	0	206	0	0	0	0	0	78	82	0	0	0	206	
	改良住宅	416	0	18	0	398	0	0	0	0	0	398	0	0	18	0	0	0	0	
	市営住宅総計	7,150	749	474	0	3,576	0	2,351	373	142	0	1,777	0	376	332	0	2,087	0	2,351	

※(長)は長寿命化型改善、(安)は安全確保型改善を示す。

※若葉区・緑区では、同一の棟で前期と後期に跨って個別改善を実施する団地があるため、期間中の総対象戸数が総管理戸数を上回っているが、活用手法別戸数ではこの重複分を是正して表示している。

表 4-9 手法別団地別活用計画

【建替え】

地区	団地名	管理戸数 (H24.4.1)		対象		構造	管理開始 年度	計画期間	
		棟数	戸数	棟番号	構造別 戸数			前期 H. 24~28	後期 H. 29~33
花見川区	宮野木町第2団地	21	57	-	26	木平	S 39	26	
				-	31	準平	S 39	31	
	地区別計	21	57		57			57	
稲毛区	園生町第2団地	19	38	-	38	準平	S 42 ~ 43		38
	宮野木町第1団地	45	218	-	23	木平	S 37	23	
				-	73	準平	S 37 ~ 38	73	
				-	8	準2	S 37	8	
地区別計	64	256		142			104	38	
若葉区	桜木町団地	42	67	-	35	木平	S 36	35	
				-	22	準平	S 36	22	
				-	10	準2	S 36	10	
	小倉台団地	25	177	-	37	準平	S 39	37	
				-	108	準2	S 39 ~ 40	108	
	千城台第3団地	64	610	-	24	準平	S 45		24
				-	314	準2	S 45 ~ 47		314
地区別計	131	854		550			212	338	
計		216	1,167		749			373	376

【用途廃止】

地区	団地名	管理戸数 (H24.4.1)		対象			管理開始 年度	計画期間		
		棟数	戸数	棟番号	棟数	構造別 戸数		構造	前期 H. 24~28	後期 H. 29~33
中央区	南町団地	13	150	-	7	42	準2	S 36・41		42
	地区別計	13	150		7	42				42
稲毛区	轟町第3団地	4	4	-	4	4	木平	S 29	4	
	轟町第4団地	4	16	-	4	16	準2	S 33		16
	フローラ稲毛	-	65	-	-	65	-	H 17・20	65	
	プラザ園生	-	13	-	-	13	-	H 17		13
	地区別計	8	78		8	98			98	
若葉区	大宮町第1団地	18	58	-	3	18	準2	S 41		18
				-	10	20	準平	S 40		20
				-	5	20	木平	S 40		20
	大宮町第2団地	10	42	-	5	20	準2	S 44		20
				-	5	22	準平	S 44・50		22
	千城台第1団地	16	188		12	76	準2	S 42・43		76
	千城台第2団地	24	338	-	16	114	準2	S 43・44		114
マンション・グリニーフ	-	13	-	-	13	-	H 16・20	13		
地区別計	68	639		56	303			13	290	
緑区	居待谷団地	31	31	-	31	31	木平	S 31 ~ 33	31	
	地区別計	31	31		31	31			31	
計		120	898		102	474			142	332

※借上げの3団地（フローラ稲毛、プラザ園生、マンション・グリニーフ）については、戸数単位で管理している。

【個別改善】（長寿命化型）

地区	団地名	管理戸数 (24.4.1)		対象				管理開始 年度	計画期間	
		棟 数	戸 数	棟	棟 数	構造別 戸数	構造		前期 H. 24～28	後期 H. 29～33
中央区	白旗団地	15	305	1～15	15	305	耐4	35～40	305	
	南町団地	13	150	1～6	6	108	耐3	37～40	108	
	浜野団地	2	48	1.2	2	48	耐4	57	48	
	地区別計	30	503		23	461			461	
花見川区	千種町団地	2	24	1.2	2	24	耐3	H 7		24
	地区別計	2	24		2	24				24
稲毛区	轟町第1団地	2	338	1	1	154	耐12	H 5		154
	小中台富士見団地	3	52	1.3	2	40	耐4	50	40	
				2	1	12	耐3	50	12	
	地区別計	5	390		4	206			52	154
若葉区	小倉台団地	25	177	1	1	32	耐4	41	32	
	千城台第3団地	64	610	1～4,6～9	8	240	耐4	45・46	240	
	千城台第4団地	20	281	1～8	8	192	耐4	46・47	192	
	千城台第5団地	12	360	16・17	12	360	耐5	47～49	288	200
	千城台第7団地	5	190	1～5	5	190	耐5	48		190
				1・3	2	60	耐5	60		60
	貝塚団地	3	84	2	1	24	耐4	60		24
				桜木町第2団地	7	96	1～7	7	96	耐3
地区別計	136	1,798		44	1,194			848	474	
緑区	古市場第1団地	4	100	3・4	2	50	耐5	55	50	
	古市場第2団地	3	90	1～3	3	90	耐5	57	90	
	古市場第3団地	4	110	1～4	4	110	耐5	60 H 2	110	50
	鎌取団地	2	183	1	1	40	耐5	61		40
				2	1	143	耐	61		143
	おゆみ野第1団地	5	144	1～3	3	80	耐5	61		80
				4・5	2	64	耐4	61		64
	おゆみ野第2団地	9	200	1～9	9	200	耐5	63 H 1	110	200
				1.2,5～10	8	136	耐4	58		136
	誉田1丁目団地	11	182	3・4・11	3	46	耐3	58・59		46
誉田2丁目団地				4	60	東1,2西1,2	4	60	耐3	H 4
地区別計	42	1,069		40	1,019			360	819	
美浜区	高浜第1団地	10	322	1,8	2	90	耐4	49		90
				2～7・9・10	8	232	耐5	49～59	56	176
	高浜第2団地	15	640	1～8	8	350	耐5	50・51		350
	地区別計	25	962		18	672			56	616
計		240	4,746		131	3,576			1,777	2,087

【維持管理】

地区	団地名	管理戸数 (22.4.1)		対象				管理開始年度	維持管理
		棟数	戸数	棟	棟数	構造別 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	4	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	
地区別計	10	287		10	287			287	
花見川区	さつきが丘団地	11	58	-	8	52	準2	49	52
				-	3	6	準平	50	6
	地区別計	11	58		11	58			58
稲毛区	轟町第1団地	2	338	2	1	184	耐12	H 9	184
	轟町第2団地	1	18	1	1	18	耐3	H 9	18
	天台団地	1	35	1	1	35	耐6	H 14	35
	宮野木町第1団地	45	218	1~3	3	114	耐3	H 21	114
	地区別計	49	609		6	351			351
若葉区	千城台第1団地	16	188	1~4	4	112	耐4	42 ・ 43	112
	千城台第2団地	24	338	1~8	8	224	耐4	43 ~ 45	224
	千城台第3団地	64	610	5	1	32	耐4	45	32
	千城台第4団地	20	281	-	12	89	準2	45 ・ 46	89
	千城台第6団地	26	144	-	24	140	準2	48	140
				-	2	4	準平	50	4
	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
地区別計	156	1,787		57	827			827	
緑区	北河原坂団地	5	10	1・2	5	10	準2	45	10
	古市場第1団地	4	100	1・2	2	50	耐5	55	50
	誉田2丁目第2団地	1	18	1	1	18	耐3	H 9	18
	地区別計	10	128		8	78			78
美浜区	高浜第2団地	15	640	9~15	7	290	耐5	52 ~ 55	290
	高浜第3団地	10	290	1~10	10	290	耐5	53 ~ 55	290
	高浜第4団地	7	170	1~7	7	170	耐5	56	170
	地区別計	32	1,100		24	750			750
計		268	3,969		116	2,351			2,351

第5 市営住宅における再整備の計画

1 再整備の対象団地

計画期間中の再整備対象団地（解体工事着手ベース）は、以下のとおり。用途廃止対象が11団地・474戸で、建替え対象が6団地・749戸あり、合計で17団地1,223戸が対象になっている。

表5-1 再整備の対象団地(住棟)一覧

地区	団地名	用途地域	構造	管理戸数			活用手法 判定結果
				公営	改良	市単	
中央区	南町	住居	準耐火	42	24	18	用途廃止
花見川区	宮野木町第2	低層	木造	26	26		建替え
			準耐火	31	31		
稲毛区	轟町第3	住居	木造	4	4		用途廃止
	轟町第4	住居	準耐火	16	16		用途廃止
	園生町第2	中高層	準耐火	38		38	建替え
	宮野木町第1	低層	木造	23	23		建替え
			準耐火	81	81		
	フローラ稲毛	借上げ公営住宅		65	65		用途廃止
プラザ園生	借上げ公営住宅		13	13		用途廃止	
若葉区	大宮町第1	調整区域	木造	20		20	用途廃止
			準耐火	38	18	20	
	大宮町第2	調整区域	準耐火	42		42	用途廃止
	桜木町	低層	木造	35	35		建替え
			準耐火	32	32		
	小倉台	低層・住居	準耐火	145	145		建替え
	千城台第1	低層・住居	準耐火	76	76		用途廃止
	千城台第2	低層	準耐火	114	114		用途廃止
千城台第3	低層・中高層	準耐火	338	298	40	建替え	
メゾングリーンリーフ	借上げ公営住宅		13	13		用途廃止	
緑区	居待谷	低層	木造	31	31		用途廃止
合計	木造	6団地	139	119	0	20	
	準耐火	12団地	993	835	18	140	
	耐火(借上)	3団地	91	91	0	0	
	全構造	19団地	1,223	1,045	18	160	

※ 網掛けは同一団地内に耐火構造の住棟が混在する団地

2 再整備に係る課題の整理

(1) 高齢化の進展と世帯人員の減少

市営住宅では高齢化の進展が著しく、高齢単身者の増加などにより世帯人員が減少している。高齢化の進展は、バリアフリー化の重要度が増すとともに、入居者の建替え時の移転の負担も増す。世帯人員の減少は、住戸規模（面積や間取り）とのミスマッチに繋がっている。

(2) 老朽ストックの更新時期の集中

木造ストックは既に建物の耐用年限を経過しており、準耐火構造ストックの耐用年限も平成30年代前半までに集中している。耐火構造ストックの耐用年限を迎える平成40年代前半までに再整備を完了する必要がある。

(3) 厳しい財政状況

今後も市の財政状況は引き続き非常に厳しい見通しであることから、再整備は効率的かつ適正な事業実施はもとより、必要な事業費の確保や事業量の平準化など、市の財政状況を勘案した計画にする必要がある。

3 再整備に関する基本方針

市営住宅の再整備を検討するにあたり、再整備で用いる事業手法についての検証を踏まえた基本方針を設定する。

(1) 事業手法の検討

市営住宅の再整備を効率的に実施するため、1haの敷地に100戸の住戸を再整備することをケーススタディとして、その事業手法について検討した。事業手法の概要及び特徴は、次のとおりである。

表 5-2 事業手法の検証

【各手法の概要】	
①建替え100戸	1haの敷地に100戸の市営住宅を建設する。
②借上げ100戸	1haの敷地を売却し、その売却益で民間賃貸住宅100戸を市営住宅として借上げる。
③借上げ50戸、建替え50戸	0.5haの敷地に50戸の市営住宅を建設し、残り0.5haの売却益で民間賃貸住宅を50戸借上げる。
④借上げ30戸、建替え50戸	0.5haの敷地に50戸の市営住宅を建設。残り0.5haの売却益で40年間の累積収支が概ね赤字にならない戸数(30戸)の民間賃貸住宅を借上げる。
【各手法の特徴】	
①建替え100戸	長期的には効率的 市債償還が完了する25年目までの累積赤字は増加する。償還完了以降の単年度収支は黒字になり、36年目以降では累積収支も黒字になる。
②借上げ100戸	短期的には有利だが、長期的には財政負担が大きい。 土地の売却益により20年目までは黒字で事業が推移する。その後は赤字になり資産(土地)を全て失う。
③借上げ50戸、建替え50戸	収益性は低いだが、安定した事業の実施が可能 土地の売却益により建設に必要な借入額を抑制できるため、建替え完了後の単年度収支は期間中ほとんど赤字にならない。
④借上げ30戸、建替え50戸	短期的にも長期的にも効率的 ③の場合より借上げ戸数が少ないため、期間中の累積収支は概ね黒字のまま。

※検証に係る事業収支シミュレーションはP78 参考資料1 参照

(2) 再整備の基本方針

ア 都市計画との整合を図る

市街化調整区域の団地は用途廃止し、跡地は売却または公共施設用地として活用する。

イ 入居世帯人員と住戸規模の整合を図る

世帯人員の減少や高齢化を見据え、入居世帯人員と住戸規模のバランスがとれるように、今後整備する住宅の規模と間取りを設定する。

ウ 人口及び世帯数の長期的変動(減少)に対応できるようにする

再整備手法は長期的に事業採算性の良い建替えを基本とするが、耐火構造の耐用年数は70年であるため、耐用年数経過後に余剰ストックが生じないよう、必要な場合は民間

賃貸住宅の借上げを実施する。

エ 土地を売却して事業費を確保する

立地が良く地価の高い団地は、土地を売却して事業費に充てる。また、建替え効率の低い団地（低層住居専用地域）は、概ね半分の敷地で建替え（以下「半分建替え」という。）、残りは売却して事業費に充てる。

以上を基本とするが、周辺の状況等を踏まえた利活用の検討を行ったうえで売却する。

オ 法定容積率を活用した効率的な建替えを実施する

建替え効率の高い団地（中高層住居専用地域・住居地域）は敷地全体で建替え、中層・高層住宅を建設する。また、複数の再整備対象団地が近接している場合は、地域単位での効率性を検討する。

カ 入居者が引き続き現在の地域で居住できるようにする

団地全体を用途廃止する場合は他の市営住宅を斡旋するが、従前地域での居住を希望する入居者については当該入居者と同数の民間賃貸住宅を借上げる。また、半分建替え等の場合で建設戸数が再入居を希望する従前入居者数を下回る場合、不足する数の民間賃貸住宅を借上げる。

4 団地別計画

(1) 基本方針に基づく団地毎の再整備手法

再整備の基本方針に基づく再整備手法は表 5-3 のとおりである。なお、宮野木町第 1 団地（建替え事業実施中）、居待谷団地（民間からの借地）及びフローラ稲毛、プラザ園生、メゾン・グリーンリーフ（何れも民間賃貸住宅の借上げ）については、各々の事情により当該方針の適用外である。また、千城台地域の団地については、個別の団地状況と併せて地域全体として効率性を検討した。

表5-3 基本方針に基づく団地別再整備手法

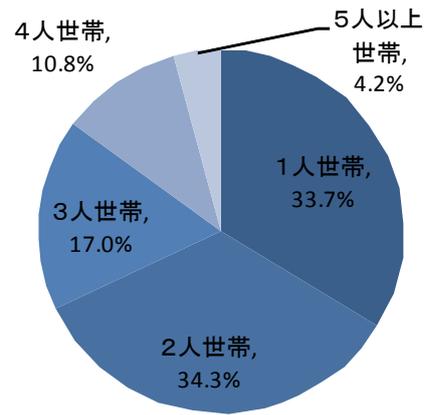
地区名	団地名	用途地域	再整備の対象		再整備手法	主な選定理由
			管理戸数	敷地面積		
中央区	南町	住居専用地域	42	3,831	全部売却	土地価格が市の平均より高い
花見川区	宮野木町第2	低層住居専用地域	57	9,659	半分建替え	用途地域による
稲毛区	轟町第3	住居専用地域	4	2,114	全部売却	土地価格が市の平均より高い
	轟町第4	住居専用地域	16	2,862	全部売却	土地価格が市の平均より高い
	園生町第2	中高層住居専用地域	38	9,220	全部建替え	用途地域による
	宮野木町第1	低層住居専用地域	104	26,223	8割建替え	事業実施中
	フローラ稲毛	既存借上げ住宅	65	—	用途廃止	用途決定済み
	プラザ園生	既存借上げ住宅	13	—	用途廃止	用途決定済み
若葉区	大宮町第1	市街化調整区域	58	7,608	用途廃止	用途地域による
	大宮町第2	市街化調整区域	42	4,296	用途廃止	用途地域による
	桜木町	低層住居専用地域	67	10,339	半分建替え	用途地域による
	小倉台	低層住居専用地域・ 住居専用地域	145	14,825	半分建替え	用途地域による
	千城台第1	低層住居専用地域	76	5,840	全部売却	千城台地域での総合的な検討による
	千城台第2	低層住居専用地域	114	8,875	全部売却	①用途地域
	千城台第3	低層住居専用地域・ 中高層住居専用地域	338	38,635	半分建替え	②地域内での土地単価 ③整備戸数
メゾン・グリーンリーフ	既存借上げ住宅	13	—	用途廃止	用途決定済み	
緑区	居待谷	低層住居専用地域	31	12,423	用途廃止	敷地形態が借地

(2) 住戸規模と割合の設定

ア 市営住宅入居者の世帯人員別割合

平成21年11月現在、市営住宅入居者の世帯人員別の割合は、1人世帯と2人世帯で全体の68%を占めており、5人以上の世帯は4.2%である。

図5-1 市営住宅入居者の世帯人員別割合



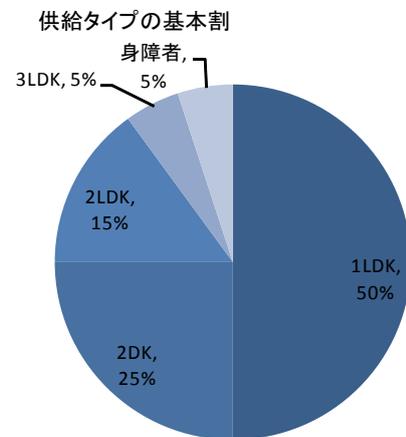
イ 世帯構成による供給タイプと割合の設定

現在、市営住宅を整備する際の基本的な住戸タイプは1LDK（約38㎡）、2DK（約50㎡）、2LDK（約56㎡）、3LDK（約70㎡）、身障者用2LDK（約70㎡）である。

世帯人員と併せて世帯構成を勘案し、供給すべき住戸タイプの基本割合を目標値として以下のとおり設定する。同時に、建替えなどの場合は従前の入居者属性が個別に反映されるため、上下限値の目安も設定する。

表5-4 再整備時の供給タイプ割合

住戸タイプ	面積 (㎡)	割合	
		目標値	目安
1LDK	38	50%	45%~60%
2DK	50	25%	23%~35%
2LDK	56	15%	10%~17%
3LDK	70	5%	3%~6%
身障者	70	5%	5%~6%



(3) 市営住宅の必要量

ア 需要戸数の推計

平成18年度に推計した市営・県営住宅の平成27年度までの需要戸数は、10年間で5,100戸である。

表5-5 平成18年度から平成27年度までの需要推計

推計方法: 公営住宅の対象世帯の所得及び住宅の面積等により、真に住宅に困窮する世帯数を求める。

真に住宅に困窮する世帯とは入居資格要件適合世帯のうち

- ①最低居住面積水準未満の住宅に居住している世帯 と
- ②最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが家賃負担率が高い世帯が該当し、その数は5,100戸である。

公営住宅入居資格要件適合世帯(応募可能数)	38,600
①最低居住面積水準未満の住宅に居住している世帯	3,600
最低居住面積水準以上の住宅に居住している世帯	35,000
著しい困窮年収以上の世帯	19,500
著しい困窮年収未満の世帯	15,500
②家賃負担率が高い世帯	1,500
家賃負担率が低い世帯	14,000

※最低居住面積水準: 単身者25㎡、4人世帯: 50㎡

※家賃負担率が高い: 収入に占める家賃の割合が40%以上

イ 供給戸数の推計

計画期間中の供給戸数は、空家募集戸数と新規建設や建替え等により増減する戸数の合計である。千葉市域における1年間の空家募集戸数は、市営住宅と県営住宅を合わせて541戸であり、10年間では約5,410戸の募集が可能であると推計される。また、再整備による建替え等で現在入居戸数に対し、43戸多く供給する予定であることから、計画期間中の供給戸数は5,453戸となる。

表5-6 千葉市域における計画期間中の供給戸数

	空家募集戸数		建替え等による建設戸数増 (B)	供給戸数 (A)+(B)
	1年間	10年間 (A)		
市営・県営住宅	541	5,410	43	5,453

※建替え等による建設戸数増は、表5-7建替え及び借上げによる供給戸数から現在入居戸数を除した数

(4) 市営住宅の再整備計画

以上の条件に基づいた対象団地の再整備計画は、表5-7のとおり。なお、民間賃貸住宅の借上げ戸数については、事業スケジュールやこれまでの建替え事業における従前入居者の実情を反映した戸数である。対象団地の再整備が完了した時点では、建替えと借上げによる供給戸数は、現在の管理戸数と比較して304戸減少する。

表5-7 再整備計画

地区名	団地名	管理戸数	現在入居	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
中央区	南町	42	25	20	10	10	0	10
花見川区	宮野木町第2	57	45	38	19	19	74	0
稲毛区	轟町第3	4	—	—	—	—	—	—
	轟町第4	16	—	—	—	—	—	—
	園生町第2	38	35	31	16	15	164	0
	宮野木町第1	104	—	—	—	—	111	0
	フローラ稲毛	65	65	65	0	—	—	65
	プラザ園生	13	13	13	0	—	—	13
若葉区	大宮町第1	58	36	28	14	14	0	14
	大宮町第2	42	36	26	13	13	0	13
	桜木町	67	28	25	13	12	70	0
	小倉台	145	117	99	50	49	86	0
	千城台第1	76	69	53	26	27	0	27
	千城台第2	114	103	79	39	40	0	40
	千城台第3	338	283	234	117	117	216	0
	メゾグリーンリーフ	13	13	13	0	—	—	13
緑区	居待谷	31	8	6	3	3	0	3
	合計	1,223	876	730	320	319	721	198

※ 入居戸数は平成22年12月現在

再整備計画に係る事業収支（対象団地の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）は、約60億円の黒字となる。敷地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、概ね新たな市の財政負担なしで事業が実施できる見込みとなっている。（検証過程はP79参考資料2を参照）

第6 長寿命化のための維持管理計画

1 計画期間内に実施する維持管理・改善事業

(1) 個別改善事業・全面改善事業

ア 実施方針

(ア) 居住性向上

引き続き活用を図る昭和40年代から60年代のストックについて、住戸及び住棟設備の機能性の向上を図り、居住性を向上させる。

(イ) 福祉対応

昭和40年代から60年代のストックについては、高齢者等が安全で安心して居住できるよう、住戸、共用部及び屋外のバリアフリー化を進める。

(ウ) 安全性確保

耐震性の劣る壁式準耐火構造二階建て住棟については、移転推進団地に指定し、用途廃止や建替えによる再整備を推進する。

(エ) 長寿命化

一定の居住性や安全性が確保されており長期的に活用する住棟については、耐久性の向上、躯体への影響の低減及び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 実施手法

活用手法の判定結果に基づいて、長寿命化型改善を行うとともに、住戸単位での福祉対応型改善を実施する。

(ア) 長寿命化型改善

修繕時期を迎えた外壁、給水施設、屋上防水の改善を行い、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上を図る。

(イ) 福祉対応型改善

バリアフリー化されていない耐火構造の1、2階住戸を対象に、住戸内の手摺設置等による一定のバリアフリー化とあわせて浴室・トイレの高齢者対応改善を行う。

表 6-1 長寿命化改善事業内容と修繕周期

種類	項目		現在仕様	修繕仕様	修繕周期	点検周期	
建築	屋上改修		シート防水	FRP 断熱防水	10	1	
			アスファルト防水	FRP 断熱防水	15	1	
	屋外 外壁改修	劣化			補修	15	1
		塗装	アクリルリシン		水性アクリルシリコン樹脂	15	1
			アクリルリシン		水性アクリルシリコン樹脂	15	1
		鉄部塗装			塗り替え	7	1
		シーリング			打ち替え	10	1
		その他				—	1
		ベランダ	床 PC 板		防滑性ビニルシート	10	1
		廊下	床 PC 板		防滑性ビニルシート	10	1
		手摺等金物	鋼製		アルミ製	15	1
	屋内 福祉対応			アスファルト防水	FRP 防水	15	1
					手摺等の設置	—	1
給排水	給水方式		受水槽＋加圧給水	直結増圧給水	30	1	
	給水管	屋内	ライニング鋼管	ステンレス管	20	1	
				配管の集約化	—	1	

※修繕周期は現在仕様のもの。年数は大まかな目安である。

2 修繕対応

(1) 実施方針

修繕周期を目安に定期点検を実施し、予防保全的な修繕を行い、建物の長寿命化を図る。

千葉市では、昭和40年代に多くの市営住宅が建設されており、修繕費が一定期間に集中することが予想される。そのため耐火構造のストックについては、修繕を計画的に実施し、耐用年限満了時まで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、基本的に一般修繕を行う。

表 6-2 修繕内容と実施標準年数案（耐火構造）

種類	項目	現在仕様	修繕仕様	修繕周期	点検周期		
建築	屋外	屋上防水	FRP 断熱防水	トップコート塗替え	10	1	
		外壁	劣化		補修	15	1
			塗装	水性アクリルシリコン	塗替え	15	1
			鉄部塗装		塗り替え	7	1
			シーリング		打ち替え	10	1
			その他			—	1
			ベランダ	防滑性ビニールシート	貼替え	10	1
			廊下	防滑性ビニールシート	貼替え	10	1
	手摺等金物	アルミ製	交換	15	1		
	屋内	浴室	FRP 防水	FRP 防水	5	1	
		浴槽		取替え	15	1	
		流し台		取替え	25	1	
		洗濯機パン		取替え	15	1	
		洗面ユニット		取替え	15	1	
サッシ			取替え	40	1		
玄関ドア			取替え	30	1		
床下地		修繕	30	1			
給排水	屋内	給水管	ステンレス管	交換	25	1	
		排水管	VP 管	交換	30	1	
		給湯器		交換	10	3	
		風呂釜		交換	—	1	
		便器		交換	30	1	
		水栓		交換	15	1	
		その他の管		交換	30	1	
		ガス管	鋼管	交換	30	1	
	屋外	給水管		交換	25	1	
		排水管		交換	30	1	
		受水槽		交換	30	1	
		ポンプ		交換	15	1	
		モーター		交換	15	1	
		タンク		交換	20	1	
電気	屋内	電気幹線		交換	20	1	
		分電盤		交換	25	1	
		緊急通報		交換	20	1	
		共聴設備		交換	20	1	
消防	屋内	火災警報器	住宅用（電池式）	電池交換	10	1	
		排煙、自火報		交換	20	1	
		消火栓		交換	30	1	
EV	屋外	EV		交換	30	1	

※修繕周期の年数は大まかな目安である。

第7 長寿命化のための維持管理による効果

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年であり、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である。これまで、修繕や改善を適宜行ってきたが、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化型改善を実施することにより、コストの低減が図られる。

(1) 改善効果の算定方法

改善効果は、本計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟について、従来の維持管理手法（以下「計画前モデル」という。）により築後50年で建替えた場合のコストと、本計画に基づく維持管理手法（以下「計画後モデル」という。）により耐用年限70年まで活用する場合に要するコストを比較し、算定する。

ア 計画前モデルのLCC算定

計画前モデルのLCCは、建替えまでの標準使用年数50年に要する累積修繕費と50年後の建替工事費の合計の年平均額である。

$$\text{④計画前LCC} = (\text{②50年間の累積修繕費} + \text{③建替工事費}) \div \text{①使用年数}$$

$$\text{②累積修繕費} = \text{③建替工事費} \times \text{修繕費乗率 (表7-1)}$$

③建替工事費は、直近の建替事業の実績による。

※○数字は表7-2の項目番号に対応する（以下同様）。

イ 計画後モデルのLCC算定

計画後モデルのLCCは、建替えまでの使用年数70年に要する累積修繕費と建替えまでに実施予定の長寿命化改善工事費及び70年後の建替工事費の合計の年平均額である。

$$\text{⑧計画後LCC} = (\text{⑥70年間の累積修繕費 (長寿命化型改善工事費を含む)} + \text{⑦建替工事費}) \div \text{⑤使用年数}$$

$$\text{⑥累積修繕費} = \text{⑦建替工事費} \times \text{修繕費乗率 (表7-1)} + \text{長寿命化型改善工事費}$$

⑦建替工事費は、直近の建替事業の実績による。

ウ LCC改善効果の算定

LCC改善効果は、④計画前LCCと⑧計画後LCCの差により、⑨年平均改善額として算定される。

$$\text{⑨年平均改善額} = \text{④計画前LCC} - \text{⑧計画後LCC}$$

⑨年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、⑤使用年数期間の⑩累積改善額を算出する。

築後経過年数a年における年平均改善額bの現在価値 = $b \times c$

a: 築後経過年数（現時点で当該住棟を建設した場合を想定し、70年とする。）

b: ⑨年平均改善額

c: 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d: 社会的割引率（4%）

⑩現在価値化後の累積改善額と⑤使用年数期間により⑪現在価値化後の年平均改善額を算出する。

⑪現在価値化後の年平均改善額 = ⑩現在価値化後の累積改善額 ÷ ⑤使用年数期間
以上により算出したLCC改善効果は7-2のとおり。

表 7-1 累積修繕費算出のための修繕項目

修繕項目	小修繕	EV 保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の仕様と比して性能が向上しない）と設定。■現在価値化係数：4%/年

表 7-2 団地別 LCC 改善効果

(千円)

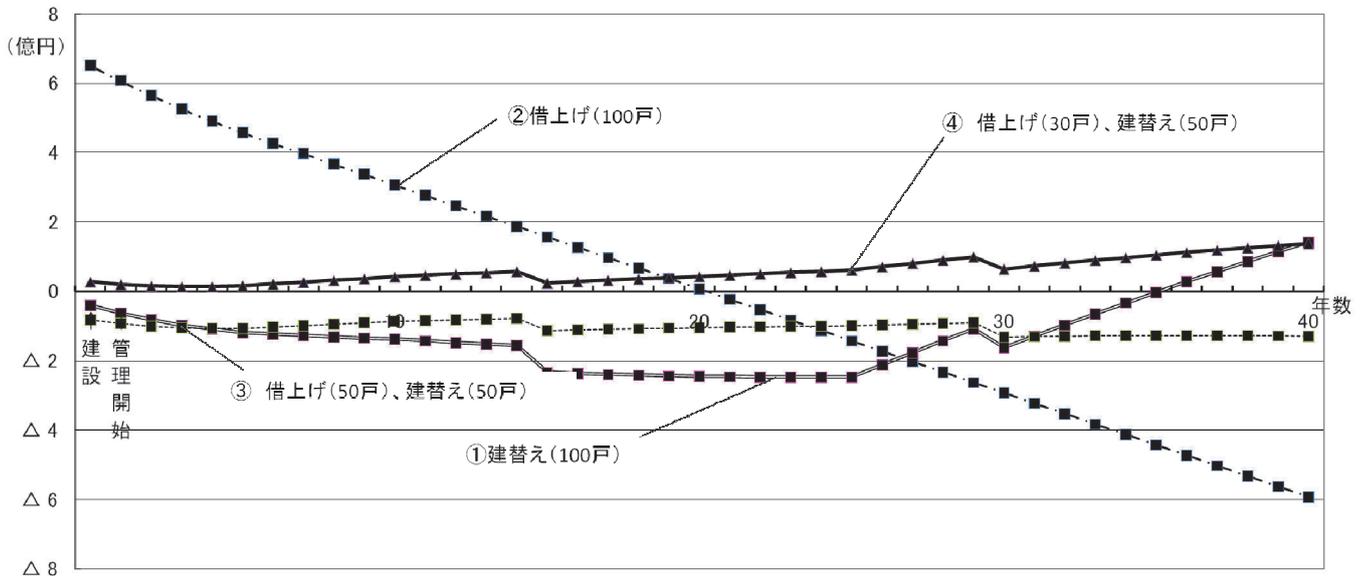
項目番号			計画前モデル				計画後モデル				LCC改善効果		
			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
項目			使用年数	累積修繕費	建替事業費	計画前 LCC	使用年数	(累積修繕費+工事寿命費を含まむ改善)	建替事業費	計画後 LCC	年平均改善額	現在価値化後の	現在価値化後の
団地名		棟数	戸数				(②+③)/①				(④-⑤)	(⑩/⑤)	
白旗団地	15	305	50年	3,081,793	5,224,955	166,135	70年	4,160,083	5,224,955	134,072	32,063	750,098	10,716
南町団地	6	108	50年	1,091,258	1,850,148	58,828	70年	1,473,079	1,850,148	47,475	11,353	265,608	3,794
浜野団地	2	48	50年	485,004	822,288	26,146	70年	643,805	822,288	20,944	5,202	121,690	1,738
千種町団地	2	24	50年	242,502	411,144	13,073	70年	300,486	411,144	10,166	2,907	68,002	971
轟町第1団地	1	154	50年	1,556,053	2,638,174	83,885	70年	2,007,107	2,638,174	66,361	17,524	409,951	5,856
小中台富士見団地	3	52	50年	525,421	890,812	28,325	70年	698,656	890,812	22,707	5,618	131,430	1,878
小倉台団地	1	32	50年	323,336	548,192	17,431	70年	458,564	548,192	14,382	3,049	71,314	1,019
千城台第3団地	8	240	50年	2,425,018	4,111,440	130,729	70年	3,293,288	4,111,440	105,782	24,947	583,630	8,338
千城台第4団地	8	192	50年	1,940,014	3,289,152	104,583	70年	2,642,373	3,289,152	84,736	19,847	464,317	6,633
千城台第5団地	12	360	50年	3,637,527	6,167,160	196,094	71年	4,943,965	6,167,160	158,730	37,364	874,098	12,487
千城台第7団地	5	190	50年	1,919,806	3,254,890	103,494	70年	2,595,693	3,254,890	83,580	19,914	465,882	6,655
貝塚団地	3	84	50年	848,756	1,439,004	45,755	70年	1,149,108	1,439,004	36,973	8,782	205,455	2,935
桜木町第2団地	7	96	50年	970,007	1,644,576	52,292	70年	1,251,348	1,644,576	41,370	10,922	255,499	3,650
古市場第1団地	2	50	50年	505,212	856,550	27,235	70年	663,605	856,550	21,717	5,518	129,108	1,844
古市場第2団地	3	90	50年	909,382	1,541,790	49,023	70年	1,230,629	1,541,790	39,606	9,417	220,316	3,147
古市場第3団地	4	110	50年	1,111,466	1,884,410	59,918	70年	1,477,930	1,884,410	48,033	11,885	278,023	3,972
鎌取団地	2	183	50年	1,849,076	3,134,973	99,681	70年	2,502,285	3,134,973	80,532	19,149	447,975	6,400
おゆみ野第1団地	5	144	50年	1,455,011	2,466,864	78,437	70年	1,969,011	2,466,864	63,370	15,067	352,505	5,036
おゆみ野第2団地	9	200	50年	2,020,848	3,426,200	108,941	70年	2,689,278	3,426,200	87,364	21,577	504,783	7,211
誉田1丁目団地	11	182	50年	1,838,972	3,117,842	99,136	70年	2,488,612	3,117,842	80,092	19,044	445,527	6,365
誉田2丁目団地	4	60	50年	606,254	1,027,860	32,682	70年	767,774	1,027,860	25,652	7,030	164,472	2,350
高浜第1団地	10	322	50年	3,253,565	5,516,182	175,395	70年	4,373,733	5,516,182	141,284	34,111	797,997	11,400
高浜第2団地	8	350	50年	3,536,484	5,995,850	190,647	70年	4,662,319	5,995,850	152,260	38,387	898,048	12,829
合計	131	3,576	—	36,132,765	61,260,456	1,947,865	—	48,442,731	61,260,456	1,567,188	380,677	8,905,728	127,224

対象団地全体の LCC 改善効果は、年平均改善額が 380,677 千円、現在価値化後の年平均改善額が 127,224 千円と算出された。

参考資料1 事業手法別の収支シミュレーション

本編第5-3-(1)における事業手法別の収支シミュレーションは図【参考①】のとおり。①は敷地全部で建替えた場合、②は敷地を全部売却し、その売却益で民間賃貸住宅を借上げた場合、③④は敷地の半分を売却し、その売却益を活用して建替え及び民間賃貸住宅を借上げた場合のそれぞれ40年間の事業収支である。

図【参考①】 事業手法別収支シミュレーション



【主な前提条件】

敷地	1ha。価格は全再整備対象敷地の平均公示価格74,100円。
建替え事業費	1戸当たりの建設費は約18,000千円とする。 事業費には維持管理費等を含む。 建設等の国庫補助を対象事業費の50%とする。
借上げ事業費	築後20年程度の木造賃貸住宅を想定。 1戸当たりの面積は45㎡で、家賃は6万円/月とする。 家賃差額国庫補助を対象事業費の50%とする。

【各手法の概要】(再掲)

①建替え100戸	1haの敷地に100戸の市営住宅を建設する。
②借上げ100戸	1haの敷地を売却し、その売却益で民間賃貸住宅100戸を市営住宅として借上げる。
③借上げ50戸、建替え50戸	0.5haの敷地に50戸の市営住宅を建設し、残り0.5haの売却益で民間賃貸住宅を50戸借上げる。
④借上げ30戸、建替え50戸	0.5haの敷地に50戸の市営住宅を建設。残り0.5haの売却益で40年間の累積収支が概ね赤字にならない戸数(30戸)の民間賃貸住宅を借上げる。

【各手法の特徴】(再掲)

①建替え100戸	長期的には効率的 市債償還が完了する25年目までの累積赤字は増加する。償還完了以降の単年度収支は黒字になり、36年目以降では累積収支も黒字になる。
②借上げ100戸	短期的には有利だが、長期的には財政負担が大きい。 土地の売却益により20年目までは黒字で事業が推移する。その後は赤字になり資産(土地)を全て失う。
③借上げ50戸、建替え50戸	収益性は低いが、安定した事業の実施が可能 土地の売却益により建設に必要な借入額を抑制できるため、建替え完了後の単年度収支は期間中ほとんど赤字にならない。
④借上げ30戸、建替え50戸	短期的にも長期的にも効率的 ③の場合より借上げ戸数が少ないため、期間中の累積収支は概ね黒字のまま。

参考資料2 再整備計画に係る事業収支の検証

再整備計画に基づく事業の採算性を検証する。検証の対象は、平成33年度までに解体工事に着手するもので、建替え、用途廃止、民間賃貸住宅の借上げに関する事業である。建替え、用途廃止については、解体・移転・工事等の全費用及び家賃収入等入居後40年間に亘る経費を、民間賃貸住宅の借上げについては、20年間の借上げ費用や家賃収入等を対象として事業収支を算出する。なお、この試算は事業採算性を一定条件のもとで算出した概算であり、計画期間内（10年間）のみの収支ではない。

1 イニシャルコスト

建替え、用途廃止に係るイニシャルコストは表【参考①】のとおり。対象団地は計画期間内の解体工事着手ベースであるため、全ての事業が完了するまでの費用を対象として算出している。歳出は、建替え、用途廃止の工事費等を計上し、歳入は、建替え事業に対する国庫補助と市債の借入を計上している。なお、敷地の売却益は再整備事業に充当することを前提としているため、イニシャルコストに含むものとし、その分市債の借入総額を抑制している。

表【参考①】イニシャルコスト(概算)

建替戸数: 721戸		単位: 百万円
歳出(A)	(建替等事業費)	13,215
	解体費	785
	移転費	260
	主体工事費等	12,170
歳入(B)		13,215
	国庫補助	6,149
	市債	1,348
	敷地売却	5,718
収支(B)－(A)		0

※1 歳出は、建替え・用途廃止に係る費用見込み額

※2 敷地売却の単価は、各団地のH22年度固定資産税評価額に10/7を乗じて算出

※3 【敷地売却費の内訳】

用途廃止対象団地分 2,699百万円(6団地、3.5ha)

建替対象団地分 3,019百万円(5団地、4.2ha)

2 ランニングコスト

(1) 建替え住戸

建替えた住戸のランニングコストは表【参考②】のとおり。算定対象期間を管理開始後40年間に設定している。歳出は、管理に係る人件費や修繕費等を維持管理費として計上するほか、建設時に借り入れた市債の償還を計上している。歳入は、家賃収入や駐車場使用料等を家賃等収入として計上している。

表【参考②】 建替え住戸全体のランニングコスト(概算)

建替戸数: 721戸

単位: 百万円

歳出(A)		5,394
	維持管理費	人件費含む
	市債償還	元金
		利息
歳入(B)		12,900
	家賃等収入	
収支(B)-(A)		7,506

※1 期間は各団地建替え完了後40年間

※2 市債償還は、元金均等で25年返済(利率は2.0%)

※3 家賃収納率は95.1%(H21年度決算値)

(2) 借上げ住戸

民間賃貸住宅の借上げに係るランニングコストは表【参考③】のとおり。算定対象期間は、借上げの趣旨が従前入居者の継続居住のためであることから、20年間と設定している。また、借上げる民間賃貸住宅は、築後20年程度の木造住宅で家賃を6万円/月と想定している。

歳出は、家主への賃料相当が該当し、歳入は、入居者からの家賃等収入と国庫補助金(近傍同種家賃と基準家賃の差額分の1/2)を計上している。

表【参考③】 借上げ住戸全体のランニングコスト(概算)

借上戸数: 198戸

単位: 百万円

歳出(A)		3,079
	借上事業費	家主賃料等
歳入(B)		1,616
	家賃等収入	入居者家賃等
		国庫補助
収支(B)-(A)		△ 1,463

※期間は各団地借上げ開始後20年間

2 再整備に係る事業収支

以上の結果による事業収支は表【参考④】のとおり。再整備対象団地の事業収支は、約60億円の黒字となった。

表【参考④】 再整備に係る事業収支(概算)

単位: 百万円

歳出(A)		1,463
	建替事業に必要な一般財源	イニシャルコスト
	借上事業に必要な一般財源	ランニングコスト
歳入(B)		7,506
	建替事業による収入	ランニングコスト
収支合計(B)-(A)		6,043