

事後評価書

令和2年 1 月24日

計画の名称

計画の期間

計画の目標

1 千葉市地域住宅等整備計画

平成22年度 ～ 平成26年度（5年間）

交付対象

千葉市

『子どもから高齢者まで安全・安心して住み続けられる住まいづくり・災害に強いまちづくりを実現する。』

計画の成果目標（定量的指標）

千葉市における重点密集市街地の整備率

千葉市における耐震性が確保された住宅等の割合

千葉市における避難所として位置付けられた施設で防災機能強化を図った施設の整備率

狭あい道路の拡幅整備延長（建替えを契機として申請が多いので、数十年に一度の機会を逃さないよう、継続的な取り組みが必要。一定の持続的な拡幅整備を続ける。）

住宅市街地基盤整備事業における関連する住宅宅地事業区域内の世帯数

主要な幹線道路（県道・街路）と連絡する道路網の整備により、住宅宅地事業区域内からの移動の円滑化を図る。

バリアフリー化された市営住宅の割合

既存市営住宅の長寿化型改善（安全性確保・住環境向上含む）実施率

定量的指標の定義及び算定式

定量的指標の現況値及び目標値

備考

当初現況値

中間目標値

最終目標値

※中間目標は任意

住宅市街地の住宅・建築物の状況、公共施設の整備状況等をもとに算出する。
(重点密集市街地の整備率) = (最低限の安全性が確保された面積) / (重点密集市街地面積) (%)

0%

13%

※最終目標は、100%(H27)

住宅土地統計調査等の統計データや事業実施状況をもとに算出する。
(住宅の耐震率) = (耐震性が確保された住宅数) / (全住宅数) (%)

85%

89%

避難所として位置付けられた施設のうち、学校施設（小・中・特別支援・高校）の防災機能強化整備状況をもとに算出する。
(整備率) = (耐震性が確保された千葉市立学校施設の棟数) / (千葉市立学校施設の全棟数) (%) ※非構造部材等の耐震化を含む。

70%

82%

93%

狭あい道路の拡幅整備について、一定の持続的実績の確保（総延長345k mに対し、おおむね年間500m）を目指す。
(狭あい道路の総延長に対する拡幅整備延長の割合(%) (=m/m))

2.8 %
(9,900m)

3.3 %
(11,400m)

関連する住宅宅地事業区域内における世帯数
(H21年度末時点の世帯数+H21年度の世帯数増加数×5カ年≤H26年度末世帯数実績)

23,244 世帯

26,644 世帯

道路整備によって主要な幹線道路（県道・街路）と接続する箇所数

1箇所

4 箇所

千葉市営住宅管理データを基に算出する。
(市営住宅のバリアフリー化率) = (バリアフリー化実施市営住宅戸数) / (市営住宅の総管理戸数) (%)

12%

13%

千葉市営住宅管理データを基に算出する。
(長寿化型改善実施率) = (外壁改善工事を実施した市営住宅戸数) / (建設後20年以上経過した耐火構造戸数) (%)

47%

64%

全体事業費

合計
(A + B + C)

4,526百万円

A

3,228百万円

B

0百万円

C

1,298百万円

効果促進事業費の割合
C / (A + B + C)

28.7%

事後評価

○事後評価（中間評価）の実施体制、実施時期

事後評価の実施体制

事後評価の実施時期

令和元年12月

公表の方法

建築管理課窓口及びホームページでの公表

1. 交付対象事業の進捗状況

交付対象事業

A 基幹事業

番号

事業種別

地域種別

交付対象

直接間接

事業者

要素となる事業名(事業箇所)

事業内容・規模等

事業実施期間（年度）

H22

H23

H24

H25

H26

全体事業費
(百万円)

備考

1-A1-1

住宅

一般

千葉市

直接

市

椿森3丁目地区住宅市街地総合整備事業

密集市街地の整備・10.1ha

4

注1:耐震・2階床安全

1-A1-2

住宅

一般

千葉市

直接

市

稲毛東5丁目地区住宅市街地総合整備事業

密集市街地の整備・10.3ha

4

注1:耐震・2階床安全

1-A1-3

住宅

一般

千葉市

間接

個人

住宅・建築物安全ストック形成事業

耐震診断・アスベスト分析調査・除去等

5

1-A1-4

住宅

一般

千葉市

直接

市

住宅・建築物安全ストック形成事業

避難所等の耐震改修等

0

1-A1-5

住宅

一般

千葉市

直接

市

狭あい道路整備等促進事業

67

1-A1-6

住宅

一般

千葉市

直接

市

千葉東南部 住宅市街地基盤整備事業

(道路)仁戸名町古市場町線 L=1,320m

472

注4:地域自主観測

1-A1-7

住宅

一般

千葉市

直接

市

千原台 住宅市街地基盤整備事業

(街路)大膳野町菅田町線 L=912m

1,539

注4:地域自主観測

1-A1-8

住宅

一般

千葉市

直接

市

千葉市地域住宅計画に基づく事業

市営宮野木町第1団地第二期建替え（既存104戸）他

1,137

注4:地域自主観測
注4-2:防災安全

合計

3,228

B 関連社会資本整備事業																
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	備考
										H22	H23	H24	H25	H26		
合計																
番号	一体的に実施することにより期待される効果															備考

注 1：上記、「1-A1-1及び1-A1-2」の平成22年度は、「千葉市における安全な市街地の形成」として実施。

C 効果促進事業																
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	備考
										H22	H23	H24	H25	H26		
1-C1-1	住宅	一般	千葉市	間接	個人		民間住宅の耐震改修助成事業	耐震改修工事への助成	千葉市						165	
1-C1-2	住宅	一般	千葉市	直接	市		住情報提供	住まいに関する情報提供	千葉市						28	
1-C1-3	住宅	一般	千葉市	間接	個人		太陽光発電設備設置助成事業	太陽光発電設置に対する助成	千葉市						45	
1-C1-4	住宅	一般	千葉市	間接	管理組合		マンション再生支援	マンション再生の合意形成に対する補助	千葉市						4	
1-C1-5	住宅	一般	千葉市	間接	個人		民間住宅支援	特優賃中途入居者への家賃低廉化	千葉市						898	
1-C1-6	住宅	一般	千葉市	間接	個人		民間賃貸住宅入居支援	家賃債務保証料に対する助成	千葉市						1	
1-C1-7	住宅	一般	千葉市	直接	市		住生活基本計画推進事業	住生活基本計画に関する基礎調査	千葉市						2	
1-C1-8	住宅	一般	千葉市	直接	市		市営住宅関連事業（宮野木町第1団地）	市営住宅の建替え等関連事業	千葉市				■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■		126	H25～26防災安全
1-C1-9	住宅	一般	千葉市	直接	市		市営住宅関連事業（桜木町団地）	市営住宅の建替え等関連事業	千葉市						0	
1-C1-10	住宅	一般	千葉市	直接	市		市営住宅関連事業（園生町第1団地）	市営住宅の建替え等関連事業	千葉市						10	
1-C1-11	住宅	一般	千葉市	直接	市		市営住宅関連事業（地上波デジタル放送対応整備）	市営住宅の建替え等関連事業	千葉市						12	
1-C1-12	住宅	一般	千葉市	直接	市		市営住宅関連事業（既存民間賃貸住宅借上げ）	既存の民賃を市営（単独）住宅として借り上げる	千葉市						4	
1-C1-13	住宅	一般	千葉市	直接	市		市営住宅関連事業（宮野木町第2団地）	市営住宅の建替え等関連事業	千葉市						3	
合計															1, 298	
番号	一体的に実施することにより期待される効果															備考
1-C1-1	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における住宅の耐震化が促進される。															
1-C1-2	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における住宅セーフティネットの推進が図れる。															
1-C1-3	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における環境に配慮した住まいの推進が図れる。															
1-C1-4	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における良質な住宅ストックの形成を推進する。															
1-C1-5	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における住宅セーフティネットの推進が図れる。															
1-C1-6	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における住宅セーフティネットの推進が図れる。															
1-C1-7	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における安全で安心して住み続けられる住まいづくりの推進が図れる。															
1-C1-8	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における老朽化した市営住宅の建替え等が円滑に実施できる。															
1-C1-9	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における老朽化した市営住宅の建替え等が円滑に実施できる。															
1-C1-10	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における安全で安心して住み続けられる住まいづくりの推進が図れる。															
1-C1-11	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画における良質な住宅ストックの確保が図れる。															
1-C1-12	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画におけるセーフティネットの推進が図れる。															
1-C1-13	(A1-8) と一体的に実施することにより、地域住宅計画におけるセーフティネットの推進が図れる。															

その他関連する事業															
整備計画の名称		千葉市地域住宅等整備計画（防災・安全交付金）													
事業種別			交付 対象		事業者	要素となる事業名（事業箇所）		市町村名						全体事業費 （百万円）	備考
1-A' 1-1	住宅		千葉市		市	椿森3丁目地区住宅市街地総合整備事業		千葉市						18	防災・安全移行先
1-A' 1-2	住宅		千葉市		市	稲毛東5丁目地区住宅市街地総合整備事業		千葉市						18	防災・安全移行先
1-A' 1-3	住宅		千葉市		個人	住宅・建築物安全ストック形成事業		千葉市						33	防災・安全移行先
1-A' 1-4	住宅		千葉市		市	住宅・建築物安全ストック形成事業		千葉市						2,191	防災・安全移行先
1-A' 1-8	住宅		千葉市		市	千葉市地域住宅計画に基づく事業		千葉市						2,533	防災・安全移行先
1-C' 1-8	住宅		千葉市		市	市営住宅関連事業（宮野木町第1団地）		千葉市						43	防災・安全移行先
1-C' 1-9	住宅		千葉市		市	市営住宅関連事業（桜木町団地）		千葉市						40	防災・安全移行先
事業種別		地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名（事業箇所）	事業内容・規模等	市町村名	施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	備考
									H22	H23	H24	H25	H26		
	住宅	一般	千葉市	直接	市	千葉東南部一住宅市街地基盤整備事業	(道路)江戸名町古市場町線 L=1,320m	千葉市						472	地域自主
A'	住宅	一般	千葉市	直接	市	千原台一住宅市街地基盤整備事業	(街路)大膳野町菅田町線 L=912m	千葉市						1,539	地域自主
	住宅	一般	千葉市	直接	市	千葉市地域住宅計画に基づく事業	公営住宅等ストック総合改修事業他	千葉市						208	地域自主
C'	住宅	一般	千葉市	直接	市	市営住宅関連事業（桜木町団地）	市営住宅の建替え等関連事業	千葉市						40	地域自主

2. 事業効果の発現状況、目標値の達成状況					
I 定量的指標に関連する		①老朽化木造住宅等の建替えが進んだことにより、延焼抵抗率の改善が図られた。 ②旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）によって建てられた木造住宅や分譲マンションの耐震診断及び耐震改修に要する費用の一部を補助することによって、耐震化が促進され、地震時の経済的被害を減らし、市民の生命及び財産が守られ建物の耐震性が向上した。 ③狭あい道路における交通安全や、災害時の避難の妨げ、消火活動や救急活動の遅れ等を、道路を拡幅することで解消した。 ④・⑤仁戸名町古市場町線が開通したことにより、千葉東南部団地を通過する、（都）浜野町大金沢町線と（都）古市場山木線（市原市都計）を連絡し、かつ（主）千葉茂原線と交差接続したことで、IC及び千葉東南部団地を始めとした地域内外のアクセスが向上した。 ・大膳野町誉田町線の整備を行った結果、（都）塩田町誉田町線と接続し、千原台団地と隣接する千葉東南部地区周辺へのアクセスが向上した。 ⑥宮野木町第1団地建替事業（二期）において、111戸をバリアフリー化することによって、居住性の向上を図ることができた。 ⑦外壁改修として、26棟670戸を実施し、躯体の長寿命化を図ることができた。			
II 定量的指標の達成状況	指標①（重点密集市街地の整備率）	最終目標値	13%	目標値と実績値に差が出た要因	老朽化木造住宅等の、防火構造等への建替えが進んだため。
		最終実績値	14.6%		
	指標②（住宅の耐震率）	最終目標値	89%	目標値と実績値に差が出た要因	耐震改修促進計画策定時に推計した新築着工数や除却数が想定より低かったため、耐震率の進捗に影響した。 また、所有者の負担が大きくなることから、耐震改修工事を実施する件数が少なかったため、耐震化が鈍化したと考えられる。
		最終実績値	86%		
	指標③（狭あい道路の総延長に対する拡幅整備延長の割合）	最終目標値	3.3% (11,400m)	目標値と実績値に差が出た要因	市内全域においてセットバックを要する戸建住宅等の建築が多かったため、狭あい道路の整備延長が増加した。
		最終実績値	3.77% (13,000m)		
	指標④（関連する住宅地事業区域内における世帯数）	最終目標値	26,644 世帯	目標値と実績値に差が出た要因	目標値と概ね同値
		最終実績値	27,136 世帯 (102%)		
	指標⑤（道路整備によって主要な幹線道路（県道・街路）と接続する箇所数）	最終目標値	4 箇所	目標値と実績値に差が出た要因	整備計画期間内にて完了を予定していたが、一部事業において用地交渉の難航等により完了時期を先送りせざるを得なかったため。
		最終実績値	3 箇所		
	指標⑥（バリアフリー化実施率）	最終目標値	13%	目標値と実績値に差が出た要因	目標値と同値
		最終実績値	13%		
	指標⑦（長寿命化型改善実施率）	最終目標値	64%	目標値と実績値に差が出た要因	直前に実施する点検結果において、計画より小規模の団地の緊急性が高かったため計画戸数を確保できず、目標値を下回った。
		最終実績値	58%		
（必要に応じて記述）					
3. 特記事項（今後の方針等）					
①改善指標を分析し、事業推進のために有効な方策を検討し整備計画に反映する。 ②千葉市地域住宅等整備計画（防災・安全）（Ⅱ期）に移行する。 ③狭あい道路の拡幅整備を継続して実施していく。 ④、⑤大膳野町誉田町線については、千葉市地域住宅等整備計画（Ⅱ期）にて引き続き事業を行い、H28年度に（主）千葉大網線と接続し完了した。 ⑥引き続き、長寿命化計画に基づき、入居者の高齢化等に対応した市営住宅の整備を行い居住性の向上を図っていく。 ⑦引き続き、長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕・改善等を実施していく。					

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

