

6. 県営住宅における建替事業等の実施方針

- ・既に計画に基づき事業着手している建替・建設事業は、計画に基づき事業を実施する。但し、地域の公営住宅の需給状況の変化等により、必要に応じて供給計画の見直しを行う。
- ・S30年代の老朽化した住棟は原則建替事業とする。但し敷地の制約等で建替が困難な団地は、これにかわる改善事業を実施するものとする。
- ・既に耐用年限を迎えた住棟、耐震性に問題があり耐震改修ができない住棟は用途廃止とする。また、計画期間内に耐用年限を経過する住棟についても安全上の観点等から解体する方針とし、入居者の他の県営住宅等への住替えを進めるとともに、建替え等について広域的な観点から検討する。
- ・立地特性等により、可能な場合は民間資金を活用した事業展開等を検討する。

(1) 事業着手している建替事業の推進

平成23年度は海神県営住宅の第三期工事（1棟24戸）に着手し、翌年8月に竣工予定である。このほか、公営住宅法に基づき国の承認を得て実施している建替事業（以下「法定建替」という）は、平成23年度4月時点で表6-1にある4団地となっている。厳しい財政状況等によりいずれも事業を一時中断しているが、供給戸数の精査を行い、本計画期間内に事業の再開・完了を目指す。

表 6-1 事業着手し、一時中断している法定建替計画

所在地	建替団地	計画概要	現 状
千葉市	小倉 県営住宅 (法定建替)	・平成5年度に176戸建設する計画（従前戸数140戸）で承認を得て事業着手。 ・平成7年に事業区域を広げて新たに56戸建設する計画（従前戸数48戸）を加えて計画変更。	・既存住棟は全て解体除却済。 ・当初予定の6棟176戸は竣工しているが、残る2棟56戸は未着手。 ・事業用地は更地の状態。
	作草部 県営住宅 (法定建替)	・平成6年度に265戸建設する計画（従前戸数228戸）で承認を得て事業着手。 ・設計段階で計画を257戸に変更。	・既存住棟は全て解体除却済。 ・4棟212戸は竣工しているが、残る45戸は未着手。 ・事業用地は更地の状態。
	千城台西 県営住宅 (法定建替)	・平成4年度に200戸建設する計画で承認を得て事業着手。 ・平成7年に576戸建設する計画（従前戸数512戸）に変更。	・既存住棟は全て解体除却済。 ・16棟392戸は竣工しているが、残る7棟184戸は未着手。 ・事業用地は更地の状態。
習志野市	実籾 県営住宅 (法定建替)	・西側地区と東側地区とに分けられるが、西側地区は既に事業が完了している。 ・東側地区は、全体で16棟577戸建設する計画（従前112棟495戸）で、平成6年度から事業に着手している。	・平成19年度までに11棟392戸が竣工 ・用途廃止後解体していない建物が4棟残っている。

1) 千葉市内の建替事業

作草部、小倉、千城台西の3団地のうち、作草部は千葉都市モノレール作草部駅から徒歩5分で、JR西千葉駅からも徒歩圏となっている。同じJR西千葉の徒歩圏の団地としては轟、松波、弥生とあるが、いずれも建替事業が完了した団地である。千葉都市モノレールの隣の天台駅付近にも県営住宅が供給されている。

一方、小倉、千城台西は、高度成長期に宅地造成された小倉台・千城台地区に位置し、当該地区は戸建て住宅用地とともに公営住宅も多く建設された。特に千城台地区には6団地で1,500戸を越える県営住宅が建設されている。このうち、千城台東第一県営住宅は昭和46年・47年に建設された準耐火2階建ての構造で、313戸管理されているが、平成6年に政策的に募集を停止しており、老朽化も激しいため早急な対応が必要な団地となっている。



図 6-2 小倉及び千城台西県営住宅の位置と周辺の県営住宅の位置

千城台西県営住宅、小倉県営住宅、作草部県営住宅は、3団地ともに建替前の入居者の住替えが全て完了している。このため残計画は新規供給となるが当該団地周辺には他の公営住宅も多く、新たに県営住宅を供給する必要性は低い。一方で、千城台地区には老朽化が著しく、募集停止している千城台東第一県営住宅があり、空家も多く安全性・防犯上の観点から早急に取り壊し等の対応をする必要がある。

これらのことを考慮し、3団地の計画を以下の通り見直すこととする。

- a) 3団地の残りの計画を、千城台西県営住宅用地に統合する。
(小倉と作草部の残計画用地への新規建設は行わない)
- b) 統合された計画は、千城台東第一県営住宅の住替え先として位置付ける。
- c) 千城台東第一県営住宅は、住替えが完了した時点で用途廃止とする。

2) 千葉市以外の建替事業

①海神県営住宅（船橋市）

海神県営住宅は、昭和 28 年から 29 年に建設された既存住宅 7 棟 132 戸を解体し、3 期に分けて高層 3 棟 134 戸に建替える計画で、平成 15 年度から事業に着手している。平成 17 年度に第一期として 9 階建て 1 棟 62 戸が竣工し、平成 20 年度に第 2 期として 7 階建て 1 棟 48 戸が竣工した。

計画では、3 期事業は平成 23 年度に 5 階建て 1 棟 24 戸を着工し、平成 24 年 8 月に完成予定である。なお、当該団地は 100 戸以上の建替えとなり、交付金適用にあたり保育所等の併設が必要となる。これについては、船橋市からの要望により保育所を併設することとしている。（平成 24 年 4 月に開所予定）

②実籾県営住宅（習志野市）

建替え区域は西地区と東地区とに分かれるが、西地区は既に完了している。全体で 16 棟 577 戸建設する計画（従前 112 棟 495 戸）で、平成 6 年度から事業に着手し、平成 19 年度までに 11 棟 392 戸が竣工している。第 4 期は 5 棟の計画で、3 棟まで完了しているが、残る 2 棟 55 戸は未着手の状態である。第 5 期は 3 棟 132 戸の計画であるが、まだ用途廃止後解体していない建物が 4 棟残っている状況である。実籾県営住宅用地は、敷地の一部（約 1.2ha）が国有地の借地であり、建替事業が大幅に遅れていることから、国から用地の返還又は県有地との交換等による整理が求められている。

計画では、4 期のうち未着手となっている 2 棟 55 戸の建設事業を着手する。5 期については 3 棟計画されているが、敷地北側が一部国有地となっているため、将来的に用地を返還できるよう計画を見直す。



図 6-3 実籾県営住宅の建替事業

（２）既に国庫補助を利用して取得した用地での建設事業の推進

千葉県では県営住宅を建設することを目的に国費（公営住宅等供給促進緊急助成事業）を利用して取得した用地が４カ所あるが、このうち園生県営住宅（千葉市）は事業完了、金ケ作県営住宅は第一期工事が完了している。残る四本柵と佐津間は調査検討を行ったものの限られた予算の中で他の建替え事業を先行して実施しており、当該事業を着手できない状況が続いていた。本計画においては、全体の管理戸数の増減や公営住宅事業全体の平準化等を考慮しつつ、下記のとおり事業を実施する方針とする。

①四本柵県営住宅用地（１期）

四本柵県営住宅用地は、平成 12 年に 152 戸の県営住宅を建設する計画で用地を取得した。敷地西側は水路を挟んで林野、東側は千葉ニュータウンの外延部で戸建住宅地が立ち並ぶ立地である。

本計画期間中において白井市側道路に近い街区から事業着手（56 戸程度）する方針とする。

②佐津間県営住宅用地（１期）

佐津間県営住宅用地は、平成 14 年に 86 戸の県営住宅を建設する計画で用地を取得した。

鎌ケ谷市の北側、柏市との市境付近に位置し、敷地西側は戸建住宅地、東側は河川で閑静な立地となっている。

本計画期間中に第 1 期（30 戸程度）の建設を計画することとした。

③金ケ作県営住宅用地（２期）

金ケ作県営住宅用地は、平成 13 年に 240 戸を建設する予定で松戸市金ケ作地区に用地を取得したが、近隣住宅への日影等の影響に配慮し、全体で 5 階建て 3 棟、計 192 戸の計画として建設事業を着手した。全体を 2 期に分け、第 1 期事業で 2 棟 136 戸及び集会室が建設され、第 2 期事業では 1 棟 56 戸及び地域貢献施設の併設が予定されている。

第 1 期事業は松戸市内の耐震性に問題のある県営住宅から非現地建替えとの位置付けがなされ、136 戸のうち多くが他の県営住宅からの住替え先として充てられることとなった。

第 2 期事業は 56 戸の県営住宅の供給とともに、地域貢献施設の整備を民設・民営で行う計画とされてきた。施設内容については、平成 20 年 11 月に「金ケ作県営住宅に係る地域社会づくり研究会」を設置し、地域貢献施設の整備方針の検討を行い、社会福祉法人又は医療法人等による在宅系の介護・医療サービス等を提供する方針が示された。

金ケ作県営住宅用地は国費の交付を受けて用地取得していることから、公営住宅用地を地域貢献施設の事業用地として事業者へ貸付けることの問題について、国土交通省と協議を行っている。

〔参考：金ケ作県営住宅の全体計画（案）〕

金ケ作県営住宅は、第2期事業用地に地域貢献施設の整備を予定しているが、その整備方針については研究会を組織し検討を行った。その概要は以下の通りである。

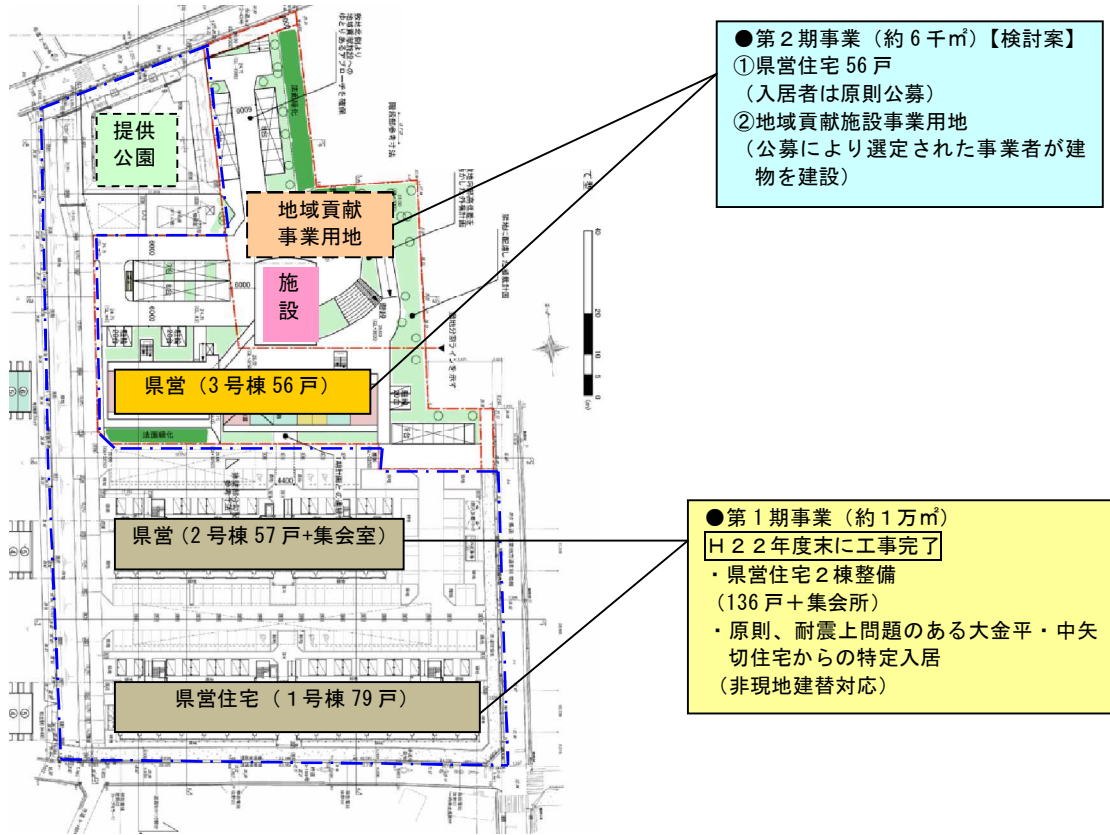


図 金ケ作県営住宅の計画（案）

■地域貢献施設の事業イメージ

- 【県】：県営住宅の整備及び施設事業者に対する土地の貸付等
 【市】：地域貢献施設の公募・事業運営への協力
 【地域事業者】：地域ニーズを見込んだ福祉、医療事業（本来事業）の実施（施設整備等）と地域貢献事業の実施（施設整備及び事業運営）
 【地域住民、NPO、ボランティア等】：施設事業者が実施する地域貢献事業へ協力

【研究会での方針】

- 《方針1》
 社会福祉法人との連携による児童施設の整備
 例) 近隣の養護学校児童の放課後活動の場として児童デイ施設を整備
 《方針2》医療法人との連携による在宅医療施設の整備
 例) 地域診療のサテライト施設・訪問看護拠点を整備
 《方針3》介護事業者（社会福祉法人又は医療法人）との連携による在宅介護施設の整備
 例) 小規模多機能型通所施設等、在宅で利用できる施設を整備

- 地域事業者により建物を整備・一定期間サービス事業を実施
 ・公募により事業者を選定
 ・基幹となる福祉、医療事業の実施とともに、地域NPO等の利用を想定した地域貢献に資する事業も併せて提案を求める。

- NPO、ボランティア等による活動
 ・選定された施設事業者との連携により、地域NPO等が活動できるスペースを提供

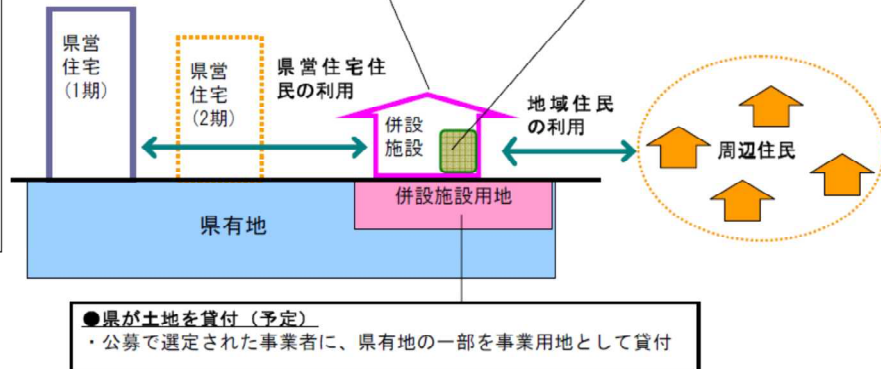


図 金ケ作第2期事業用地における地域貢献施設整備のイメージ

(3) 昭和 30 年代老朽ストックの建替事業

①国府台県営住宅（市川市）【改良住宅/昭和 35 年～】

国府台県営住宅は、昭和 35 年から 38 年に建設された中層耐火 160 戸・準耐火構造 24 戸、計 184 戸の改良住宅である。当時は浴室がなかったため、住棟の南側に浴室を増築した経緯がある。

平成 18 年度ストック活用計画では建替と位置付けられており、新規公募を停止していたが外壁表層部分の経年劣化の進行にともなう剥離・落下の危険性に加え、先の東日本大震災においては既存住棟と増築部分との接続部分であるエキスパンションジョイントが破損する被害も受けているため、早期に事業着手する方針とした。

現在の入居者の住替え意向を確認し、他の県営住宅への住替えも想定しながら適正な管理戸数にする計画（管理戸数減）として建替基本計画を立案し、H25 年度以降、実施設計・建設事業に着手する。

②胡録台県営住宅（松戸市）【改良住宅/昭和 37 年～】

胡録台県営住宅は、昭和 37 年度に建設、翌 38 年 4 月から管理開始された改良住宅である。階段室型住棟が 2 棟（72 戸）前面道路に並行に配置されている。J R 松戸駅から 1 k m 圏となり、利便性は比較的良い立地であるが、国府台県営住宅同様現在は募集を停止している。

平成 19 年度に建替えに係る検討がなされ、敷地の制約等から現在の管理戸数を下回る 2 棟 47 戸の建替計画が提案されているが、平成 23 年 4 月現在で入居世帯が 40 戸程度となっていることから、建替え後の戸数を概ね 40 戸程度とするよう計画を見直す方針とする。

③住吉県営住宅（木更津市）【改良住宅/昭和 39 年～】

住吉県営住宅は、J R 内房線巖根駅から 1 k m 程度に位置する。昭和 37 年に 4 階建て階段室型住棟 3 棟 57 戸が建設されたが、胡録台県営住宅同様敷地の制約等から建替え後の戸数が現管理戸数確保できない状況にある。

平成 19 年度に建替えに係る検討がなされたが、配置計画案と現状の入居状況等に鑑み 40 戸程度の計画として実施する方針とする。

④二宮県営住宅（船橋市）【改良住宅及び公営住宅/昭和 38 年～】

二宮県営住宅は、昭和 38 年度から 43 年度にかけて建設された階段室型の耐火住棟である。京成習志野駅から徒歩 5 分であり、周辺は住宅地が広がる。公営住宅と改良住宅とが混在する団地で、東側街区（1～4 号棟（3 階建））は改良住宅、西側街区（5～10 号棟（4 階建て））は公営住宅となっている。1～4 号棟は増築により 50 m²程度の住戸面積水準を有するのに対し、5～10 号棟は 40 m²に満たないことから、公営住宅管理戸数分は建替え、改良住宅側は当面改善事業と位置付ける。

なお、100 戸以上の公営住宅の建替えに該当するが敷地条件が厳しいため、併設施設の内容によっては改良住宅の街区を含めた建替事業の必要性を検討するものとする。

(4) 改善による対応が困難な建物の解体

1) 耐震性の劣る住棟の解体

①大金平県営住宅及び中矢切県営住宅

大金平県営住宅（32 戸）及び中矢切県営住宅（120 戸）は、昭和 40 年代前半に民地に地上権設定をして 3 階以上の部分を県営住宅として建設したものである。どちらの建物も耐震性に問題があることが判明し、耐震改修の検討を行ったが、地権者との協議により住棟を解体・除却することとした。県営住宅の入居者は同市内に建設される金ヶ作県営住宅への住替えることとし、住替え完了後地権者との協議にもとづき住棟を解体する。

②千城台東第一県営住宅

千城台東第一県営住宅（313 戸）は千城台地区に建設されたが、準耐火構造であり老朽化も著しいため現在では新たな入居者の募集を停止している。近隣の千城台西県営住宅では建替事業が進行中であるが、千城台東第一県営住宅入居者の住替えを念頭においた計画に変更することとし、千城台西県営住宅等への住替えが完了した時点で廃止する方針とする。

2) 既に耐用年限を経過した住棟の解体

鹿島県営住宅は昭和 29 年に建設された準耐火住棟であり、既に耐用年限を経過していることから新たな入居者の募集を停止している。敷地が国有地であることから、現在の入居者の住替えが完了した時点で解体し、用地を国へ返還する方針とする。

3) 計画期間内で耐用年限を経過する住棟の解体及び建替え等の必要性の検討

現在管理している準耐火構造住棟の多くが計画期間内で耐用年限を経過するが、経年による構造安全に関する信頼性が懸念されること、面積水準も小さく住宅設備等の機能面で近年の県営住宅と比べて劣ること、などから継続使用せずに既入居者の他の県営住宅等への住替えを行った上で住棟を解体する方針とする。

具体的には、以下の手順で住替えに向けた手続きを進める。

- a) 原則、耐用年限の 5 年前に募集停止、3 年前から他の住宅への住み替えを実施
- b) 改善事業を実施した住戸で実施年度から 20 年を加えた年数が耐用年限を越える場合は、当該年数を耐用年限と読み替えることとする。※

計画期間内に耐用年限（補正後）を経過する県営住宅は 7 団地であり、それぞれの対応方法は表 6-2 のとおりとする。また、解体後については、関係市町と広域的な需要に対応する観点から協議し、建替え等の必要性を検討するものとする。

表 6-2 計画期間内に耐用年限（補正後※）を経過する住棟のある県営住宅

団地名	所在地	土地所有者	耐用年限※	対応方針
銚子本城	銚子市	市	平成 26 年	準耐火構造のみ解体（団地内の耐火住棟、または他の県営住宅等へ住替え誘導）
君津島崎	君津市	市	平成 26 年	解体（他の県営住宅等へ住替え誘導）
横芝栗山	横芝	町	平成 26	2 団地を統廃合⇒横芝栗山は解体、光は計画期間中維持管理（横芝栗山居住者の受け皿）
光	光町		～28 年	
白子五井	白子町	町	平成 26, 27 年	解体（他の県営住宅等へ住替え誘導）
芝山	芝山町	県	平成 28 年	準耐火構造のみ解体（団地内の耐火住棟、または他の県営住宅等へ住替え誘導）
成田第三	成田市	県	平成 29 年	解体（他の県営住宅等へ住替え誘導）

〔参考：耐用年限を迎える県営住宅の解体に向けた手順イメージ（案）〕

○募集停止と住替えの時期※

STEP1：原則、耐用年限から5年前に募集停止とする。

STEP2：近隣の県営住宅の空家状況を確認し、入居者の意向を確認をした上で概ね耐用年限の3年前から他の県営住宅への住替えを行う。

STEP3：住替えが完了した時点で建物を解体する。

STEP4：借地の場合は、用地を地権者に返還する。

（※：団地毎の具体的な時期や対応方法は、別途協議・検討による。）

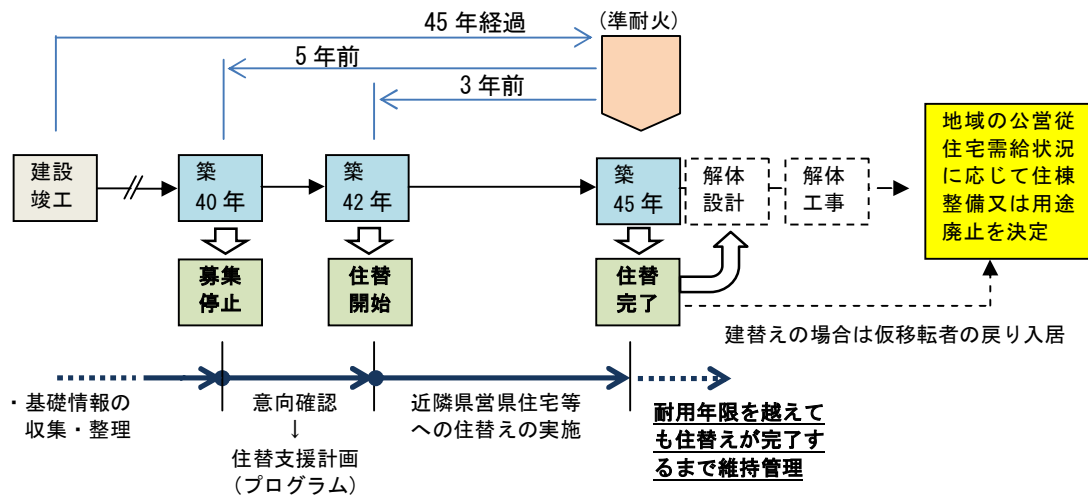


図 募集停止～住替のプロセスイメージ

○住替え支援のイメージ（案）※具体的には今後検討

基本は他の県営住宅への住替えとするが、協力が得られる場合は市・町営住宅への住替え実施を検討する。また、近隣に公営住宅がない場合は、必要に応じて民間賃貸住宅等の活用も検討する。

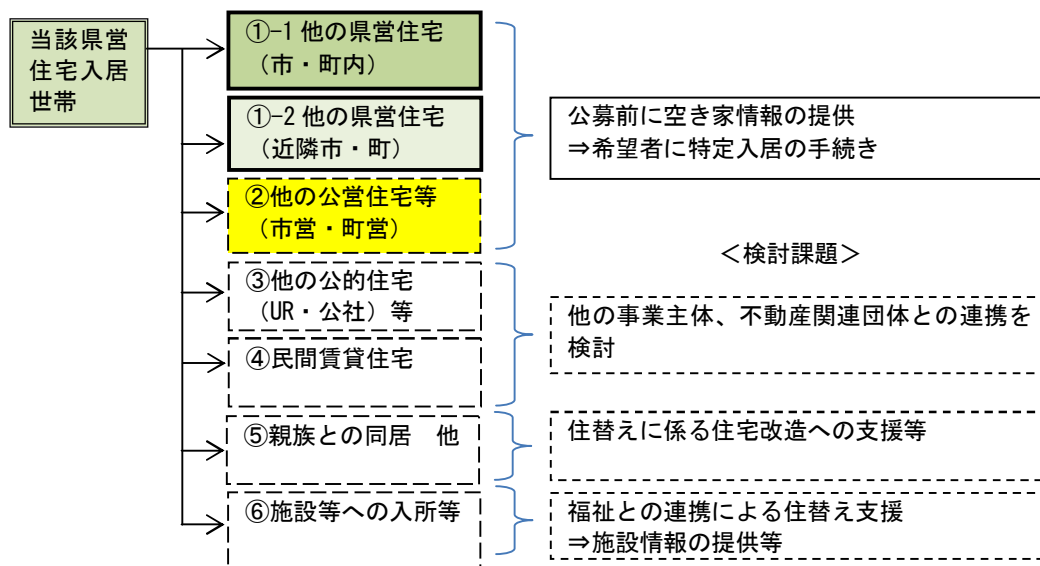


図 既入居者の住替え支援イメージ

(5) 民間活力導入の検討

立地条件がよく民間企業参画が見込める場合については、PFI的手法※の導入等、民間企業の創意工夫を活かした団地再生等を検討する。建替え事業については公営住宅での実績が報告されているが、特に施設併設等を伴う建替事業については、民間事業者による施設整備・運営が基本となるため、建替基本計画の策定においては民間事業者の参画が可能となるような事業計画を検討しておく必要がある。

※PFI（Private-Finance-Initiative）的手法とは、民間の資金と技術力等を活用し、公共施設の設計、建設、運営を行う事業手法をいう。1990年代にイギリスで用いられ始めたが、平成11年の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」の制定により日本でも用いられるようになった。一般にPFI法にもとづく事業を“PFI事業”と称しているが、ここでは法律にもとづかないものも含めて官民の協力体制を検討することを想定しているため、“PFI的手法”と称している。

(6) 千葉県住生活基本計画における公営住宅供給目標量と本計画との関係

第二次千葉県住生活基本計画における公営住宅目標供給量は今後10年間（平成32年度末まで）で約18,000戸とされている。このうち県で対応するものは約8,400戸を見込んでおり、うち約800戸は新築・建替での対応を想定している。前述の（1）～（4）までの方針にもとづき事業を実施することによりこの目標を達成することが可能となる見込みで、10年後（平成32年度末）の管理戸数は概ね18,900戸となる見込みである。

