

# 千葉県県営住宅長寿命化計画（平成30年度～39年度）概要版

## 1. 計画の背景と目的

- ・ 予防保全的な維持管理を図り、長寿命化による更新コストの削減や事業量の平準化を目的として、平成24年6月に「千葉県県営住宅長寿命化計画」（平成23～32年度）を策定。
- ・ 国の公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定（平成28年8月）や、千葉県公共施設等総合管理計画の策定（平成28年2月）による施設管理の適正化及び施設総量の適正化に向けた取組。
- ・ 上記を踏まえ、将来的な需要に対する供給水準の維持を基本とし、県営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減及び事業量の平準化に取り組むため、新たに「千葉県県営住宅長寿命化計画」（平成30年度(2018年度)～平成39年度(2027年度)）に改定した。

## 2. 計画の対象

- ・ 平成29年4月1日現在、千葉県県営住宅設置管理条例に基づく県営住宅の全て19,481戸

## 3. 県営住宅ストックの状況

- ・ 地域別でみると、①千葉地域9,574戸、②東葛・葛南地域4,541戸、③北総地域2,504戸、④香取・海匝・山武地域1,083戸、⑤長生・夷隅地域322戸、⑥安房・君津地域1,457戸と、千葉地域が全体の約半数。
- ・ 一般世帯数に対する公営住宅数の割合を地域別でみると、東葛・葛南地域が0.9%となっており県平均（1.6%）より低く、他の地域は県平均より高い状況にある。
- ・ 建設年度別でみると、昭和45年(1970年)～54年(1979年)の10年間で9,119戸と全体の約半数を建設。
- ・ 耐用年限の時期は、平成55年度(2043年度)をピークとして、平成47年度(2035年度)～平成58年度(2046年度)には毎年600戸以上が耐用年限を迎える。準耐火構造(耐用年限45年)は、多くが本計画期間内に耐用年限を迎える。
- ・ 入居状況は、政策空家を除いた入居率は91.6%で、地域別でみると東葛・葛南地域は93.9%と他地域に比べて高い。
- ・ 応募状況は、募集戸数に対する応募者数の割合が近年では低下傾向にあり、平成29年度の県平均は5.6倍となっているが、東葛・葛南地域を含む西地区では10倍を超えており、他の地区より応募倍率が高い状況にある。

## 4. 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストック管理の基本方針

- ・ 千葉県公共施設等総合管理計画の個別施設計画に位置づける
- ・ 公営住宅法施行令で定める耐用年限（耐火構造:70年）までの使用を基本とする
- ・ 中長期の需要の見通しを踏まえ、対象世帯に対する供給水準を維持する
- ・ 土地を新たに取得して県営住宅を建設することは計画期間内には行わない
- ・ 県有地を優先して活用する
- ・ 高齢社会に対応した供給を進める

### (2) ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施等の方針

- ・ 定期的な点検や日常的な維持管理業務の中で、ストックの状況把握に努める
- ・ 点検結果を踏まえ、修繕・改修計画を適宜見直し、効率的・効果的な修繕・改修の実施に努める

### (3) 改善事業の実施による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

- ・ 点検・診断に基づく予防保全による修繕・改修を実施する
- ・ 長寿命化によりライフサイクルコストを縮減する

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (1) 事業手法の選定

事業手法の選定は、以下の方針で行った。

#### 1. 改修による長寿命化が可能な団地

長寿命化が可能な団地のうち、以下の①～③を満たす団地を「継続して維持管理する団地」とし、その他の団地については、中長期におけるストック保有の目標を踏まえ、「将来的に集約化を検討する団地」とする。なお具体的な集約化計画は、各団地の耐用年限を踏まえて、その時点の需要、周辺環境、地域性を踏まえて検討することとする。

- ①需要の高い地域に立地する（東葛・葛南地域）
- ②一定以上の規模（100戸以上）で、管理の効率性や土地の高度利用の可能性がある
- ③県有地に立地する

※集約化を検討する団地においても、原則として耐用年限までの活用を図るため、必要な改修を行う

#### 2. 用途廃止とする団地

耐用年限を経過する団地や劣化が進行し改修が困難である団地は、中長期のストック保有の目標や上記の①～③を踏まえ、建替又は用途廃止とする。

#### 3. 建設事業の必要性の検討

中長期におけるストック保有の目標及び今後の耐用年限経過時期や需要動向を踏まえ、特に東葛・葛南地域において、計画的な建設事業を推進する。

事業手法の選定の結果、事業手法別戸数は、下表のとおりとする。

(ストック量)		1年目	6年目	完了時
県営住宅管理戸数		19,481	19,220	18,751
維持管理予定戸数		18,992	18,448	18,220
(事業量)		1～5年	6～10年	1～10年
維持管理	計画修繕対応戸数	12,369	11,716	6,990
	改善事業予定戸数	5,851	6,732	11,230
	個別改善事業予定戸数	5,851	6,732	11,230
	その他戸数	772	0	0
用途廃止予定戸数(耐用年限を経過する団地等)		489	772	1,261
建設事業予定戸数		228	303	531

※計画修繕・改善事業の1～10年欄は、重複する住戸を除いている

上記により、計画期間完了時における管理戸数は、18,751戸となる見込みである。

### (2) 中長期のストック保有の目標

- ・ 中長期の見通しとして、総世帯数の減少に伴い、対象世帯数(※)も減少が見込まれる。この世帯動向を踏まえ、市町村等の連携を図りつつ、広域的な需要に応える観点から対象世帯に対する一定の供給水準を維持し、適切な供給を図ることとする。
- ・ 上記に基づき、対象世帯数の減少傾向に合わせ、中長期（平成52年(2040年)）のストック保有の目標として、県営住宅管理戸数を約17,600戸とする。



図 総世帯数、対象世帯数※の推計及び管理戸数の目標

※国土交通省のプログラムにより推計

※対象世帯数：国土交通省のプログラムにより、年齢別の世帯数の推移、借家住まいの人の世帯人数と年収、平均家賃水準等から推計される著しい困窮年収未満の世帯数

## 6. 点検の実施方針

- 全ての住棟を対象に、定期点検を実施するとともに、データを活用し、メンテナンスサイクルを構築する。

## 7. 計画修繕の実施方針

- 定期的な点検の実施や日常的な維持管理業務の中で、ストックの状況の把握に努める。
- 修繕・改修のうち、改善事業で実施可能なものは、改善事業で実施する。
- 点検結果や財政状況を踏まえ、年次ごとの事業計画を適宜見直し、効率的に実施する。

## 8. 改善事業の実施方針

- 既存住宅ストックの有効活用を図るため、長寿命化に資する改修を実施するとともに、建物劣化状況に応じて、必要な修繕・改修を実施する。

主な改善事業

住戸改善	住戸内の設備更新やバリアフリー化改修を実施し、長寿命化を図る	13 団地 64 棟 1,638 戸
外壁改修	原則として、建設後又は改修後 20 年を経過した住棟を対象に外壁改修を実施する	29 団地 142 棟 4,294 戸
屋上断熱防水改修	原則として、建設後又は改修後 25 年を経過した住棟を対象に屋上断熱防水改修を実施する	35 団地 181 棟 4,557 戸
屋外給水施設改修	給水方式の変更による安全性確保及び維持管理の容易性を確保する	23 団地 168 棟 4,532 戸
エレベーター改修	設置（改修）後、概ね 23 年前後を目安にエレベーターの改修を行い、安全性を確保する	21 基 (1,048 戸)

その他、風呂釜設置、共用部分補助手摺設置、鋼製転落防止手摺の取替、共用配管改修を行い、居住性向上、高齢化対応、安全性確保又は長寿命化等を図る。

## 9. 建替事業等の実施方針

- ・ 中長期の管理の見通しに基づき、事業全体の平準化等を考慮しつつ、建設事業を推進する。

事業着手している建設事業	国府台県営住宅	第1期 78 戸を建設中（平成 31 年度完了予定）であり、第2期 64 戸の建設を計画
	実籾県営住宅	敷地の一部が国有地であり、敷地状況の整理を始めとした用地を返還可能とする計画の見直し等を行い、本計画期間内での完了を目指す
国庫補助を利用して取得した用地における建設事業	金ケ作県営住宅	地域貢献施設用地を貸付し、民営による同施設の併設が予定されていたが、国土交通省との調整により併設は行わないこととした。これを受け、関係者との調整を図りながら、第2期 56 戸の建設を計画
	鎌ケ谷四本柵県営住宅	第2期 94 戸の建設を計画
	(仮称)佐津間県営住宅	第1期 29 戸を現在設計に着手しており、第2期 57 戸の建設を計画

- ・ 計画期間内に耐用年限を超過する準耐火構造の住棟、入居募集の停止から相当期間が経過し老朽化が著しく進行している住棟について、入居者の住み替えが完了した時点で用途廃止とする。

県有地以外に立地する団地・住棟	市や町、国が所有する土地や	入居募集の停止が必要な団地：8 団地 392 戸	光、海上後草、八日市場、東金道庭、野栄今泉、横芝大島、小見川、東金求名
	民有地に建設した県営住宅	既に入居募集の停止の団地・住棟：4 団地 210 戸	銚子本城(準耐火)、君津島崎、横芝栗山、白子五井
県有地に立地する団地・住棟	同一団地内で耐火構造の住棟がある準耐火構造の住棟	入居募集の停止が必要な住棟：3 団地 28 戸	八木が谷(準耐火)、初富(準耐火)、岡発戸(準耐火)
		既に入居募集の停止の住棟：1 団地 22 戸	芝山(準耐火)
	周辺に多くの県営住宅が立地する地域にある団地等	既に入居募集の停止の団地：2 団地 433 戸	千城台東第一、成田第三
		入居募集の停止から相当期間経過：1 団地 72 戸	胡録台

- ・ 建替、用途廃止等により県営住宅からの移転が必要となった場合、他の県営住宅の紹介等の住替え支援を行う。
- ・ 建設事業を実施する際に、立地条件が良く、民間企業の参画が見込める場合は、千葉県 PPP/PFI 手法活用ガイドラインに基づき検討を行う。
- ・ 大規模団地を中心に、建替においては市町との連携を図り、地域の需要動向を踏まえた併設施設（福祉施設等）の設置を推進する。

## 10. ライフサイクルコスト縮減効果の算出及び事業費見込額

- ・ 本計画では、改善事業を実施しない場合に想定される平均的な供用期間（50 年）を、長寿命化改善工事を実施することにより、建物の耐用年数（耐火構造：70 年）までの使用を可能とすることで、ライフサイクルコストの縮減を図ることとしている。国の指針に基づいて算出した、現時点で見込まれるライフサイクルコスト縮減効果（長寿命化改善工事を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について使用する期間中に要するコストを住棟単位で算出し、それぞれ使用する期間（年数）で除することで算出される年あたりのコストを比較したもの。）の合算は、約 5 億円/年となる。
- ・ 本計画の計画期間内における建替・建設、用途廃止、改修の概算事業費は、10 年間で約 240 億円を見込むものとする。