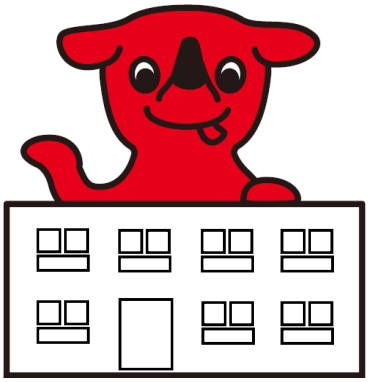
千葉県県営住宅長寿命化計画

（計画期間：平成30年度～平成39年度）



千葉県マスコットキャラクター
「チーバくん」

平成３１年３月改定

千葉県県土整備部都市整備局住宅課

目　次

はじめに 1

１．県営住宅ストックの状況 7

１－１．社会状況 7

１－２．ストックの状況 13

１－３．入居者の状況 19

１－４．県営住宅における今後の課題 23

２．長寿命化に関する基本方針 24

３．公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 28

４．点検の実施方針 33

５．計画修繕の実施方針 34

６．改善事業の実施方針 35

７．建替事業等の実施方針 42

はじめに

（１）計画の背景と目的

県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者への住宅セーフティネットとして、その役割を果たしているところである。

しかしながら、本県では、昭和40年代から50年代前半にかけて大量供給された県営住宅ストックが、今後一斉に更新時期を迎えるため、厳しい財政状況の中、効率的かつ円滑な更新を行うことが課題となっている。

このため、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年度～平成32年度）を策定し、県と市町村の役割分担を踏まえ、県営住宅の計画的な活用・維持管理に努めてきたところである。

しかしながら、今後は本県においても、人口・世帯数の減少が予測されるほか、県の住宅政策の基本方針である「第3次千葉県住生活基本計画」（平成29年3月）を策定したこと、いわゆる住宅セーフティネット法の改正により、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化が図られることなど、県営住宅を取り巻く環境は変化している。

さらに、国の関係省庁連絡会議による「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）、総務省による「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（平成26年4月）を踏まえ、国土交通省においても、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定し、将来的な需要動向を見通した上で公営住宅の長寿命化を図ることとしたところである。

また、公営住宅に限らず、公共施設の長寿命化対策は全国的な課題であることから、国の要請を受け、本県においても、「千葉県公共施設等総合管理計画」（平成28年2月）等を策定し、社会基盤施設等については、施設ごとの特性に応じて、安全性の向上やコスト縮減に配慮した個別施設ごとの長寿命化計画を策定するとともに、予防保全など計画的な維持管理を実施するため、中長期的な視点から施設総量の適正化にも配慮することとし、庁舎・学校等県有建物については、「施設管理の適正化」及び「施設総量の適正化」に向けた取り組みを始めたところである。

これらの状況の変化や新たな指針等を踏まえ、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、新たな「千葉県県営住宅長寿命化計画（改定）」（計画期間：平成30年度～39年度）（以下、「本計画」という）を策定する。

（２）計画の位置付け

本計画は、第3次千葉県住生活基本計画を上位計画とし、平成24年に策定した千葉県県営住宅長寿命化計画(計画期間：平成23年度～平成32年度)を発展的に見直し、新たな計画として策定するものであり、千葉県公共施設等総合管理計画(平成28年2月)の個別施設計画としての位置付けも有するものである。

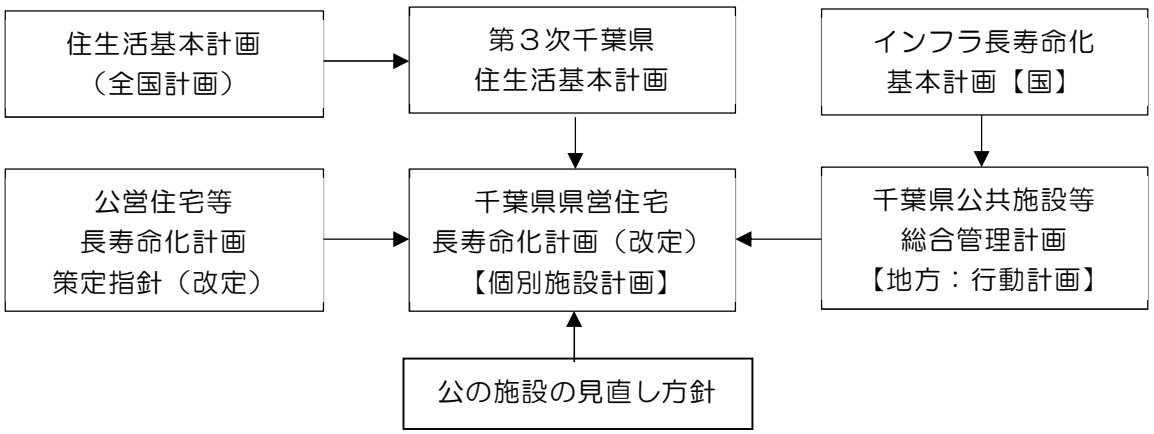


図１ 位置付け

（３）計画の期間

本計画の計画期間は、中長期（概ね2040年）までの見通しを踏まえつつ、2018年度(平成30年度)～2027年度(平成39年度)までの10年間とする。なお、定期点検の結果や予算の執行状況等に応じて適宜計画の時点修正を行うとともに、原則として5年後に新たな見通しを踏まえた期間を設定し計画の見直しを行うものとする。

（４）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を対象とする。

表１ 県営住宅ストックの状況

種類	団地数	住戸数
①一般県営住宅※1	141 団地	18,809 戸
②改良住宅※2	６団地 （うち３団地は一般県営住宅と併設）	576 戸
③地域特別賃貸住宅※3	１団地 （一般県営住宅と併設）	22 戸
④特定公共賃貸住宅※4	２団地 （一般県営住宅と併設。うち１団地は LSA 住宅※5のみ）	74 戸
合計	144 団地	19,481 戸

※１：公営住宅法に基づき、県が国の補助を受けて整備した住宅
※２：住宅地区改良法に基づき、県が国の補助を受けて整備した住宅
※３：地方自治法に基づき、県が条例施行規則を定め、県が国の補助を受けて整備した住宅
※４：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、県が国の補助を受けて整備した中堅所得者向けの住宅
※５：高齢者向け住宅（シルバーハウジング）に常駐する生活援助員（ライフサポートアドバイザー）のための住宅

（参考1）上位・関連計画

① 第３次千葉県住生活基本計画（平成29年3月）（抜粋）

計画期間	平成28年度～平成37年度
住生活を取り巻く課題	・人口の減少、少子高齢化の進展への対応 ・世帯の構成や、住まい、住まい方に対するニーズの変化への対応 ・住宅ストック数の充足、空き家の増加への対応 ・住宅確保要配慮者の増加への対応 ・安全・安心に関するニーズへの対応 ・住生活関連サービスに関するニーズへの対応 ・計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地の再生への対応 ・多様な地域特性への対応
理念	みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活 ～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～
総合目標	県民の豊かな住生活の実現 （居住者からの視点） 目標１．若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現 目標２．住宅セーフティネットの確保 （住宅ストックからの視点） 目標３．次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進 目標４．多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備 （居住環境からの視点） 目標５．良好な居住環境の形成
施策の方向性と基本的施策	目標２． （１）住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保 ①公的賃貸住宅ストックの有効活用 ・住宅確保要配慮者のうち、自力で適正な居住水準の住宅を確保することが困難な低額所得者（要支援世帯）を中心に、公営住宅等が適切に供給されるよう、既存公営住宅のストックの有効活用、老朽化したストック等の建替え、改善・再編を推進するとともに、公平かつ適切な入居管理を推進します。 ②民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保 ・不動産事業者、賃貸住宅所有者等との連携や、国の制度を活用し、市場において低額所得者や高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給を促進します。

② 千葉県公共施設等総合管理計画（平成28年2月）（抜粋）

<table>
<tr><td>計画期間</td><td colspan="2">平成28年度～平成57年度</td></tr>
<tr><td rowspan="2">庁舎・学校等の施設に係る基本的な考え方と取組方針</td><td>基本的な考え方</td><td>基本的な考え方１：施設管理の適正化
（１）施設の長寿命化の推進
・中長期的な観点から財政負担の軽減・平準化を図るため、定期的な点検・診断に基づき、不具合が発生する前に対応を講ずる予防保全型維持管理を推進することにより、施設の長寿命化を推進する。
（２）施設の安全性の確保
・県有施設の必要な機能を発揮し続け、県民の安全・安心を確保するため、点検・診断等により施設の健全性を把握するとともに、長寿命化対策の機会を捉え、施設の防災・耐震性能や事故防止のための安全性能についても維持向上を図る。
基本的な考え方２：施設総量の適正化
・厳しい財政状況の下で必要な県有施設の維持管理・更新を適切に行うため、県有施設の利用状況や行政ニーズの変化等を的確に把握し、総合的な調整を行い、施設総量の適正化を図る。
　また、県民や民間事業者などと協働・連携し、専門的な知識やノウハウ、資金等、民間活力の効果的な活用についても検討する。
　なお、活用方法がなく不要となった施設については、倒壊等の危険除去など治安・防災上の観点や景観を維持する上での必要性などを十分に検討した上で、施設の除却を進め、維持管理コストの縮減と県民の安全性の確保を図るとともに、売却等の処分を推進する。</td></tr>
<tr><td>施設管理の適正化に向けた取組方針</td><td>（１）点検・診断・維持管理等の適正化
〇点検・診断を確実に実施し、施設状況を把握する。
〇維持管理情報をデータベース化し、情報の一元化と共有化を図る。
〇維持管理計画書を作成し、計画的かつ予防的な保全を実施する。
（２）施設の長寿命化の推進
〇目標とする性能水準を定め、良好な状態で施設を維持・活用する。
〇長寿命化設計基準を策定し、企画段階からコスト縮減を意識する。
〇改修・建替え時には適切な手法を選択し、コストを縮減する。
（３）防災基盤の整備
〇防災拠点としての機能確保を図り、安全・安心を確保する。
〇長寿命化に係る改修等の機会を捉え、耐震化等を推進する。
（４）保全業務支援体制の構築
〇施設管理者等への研修等を実施し、知識の向上を図る。
〇専門知識を有する技術者を確保・育成し、支援体制の構築に取り組む。
（５）施設の運営管理の適正化
〇ベンチマーク等を活用した運営管理コストの縮減を検討する。
〇省エネルギー機器の導入を検討する。</td></tr>
</table>

	施設総量の適正化に向けた取組方針	（１）施設総量の適正化 〇施設の用途区分に応じたあり方を検討し、施設総量を縮減する。 （２）施設の機能性・効率性の向上 〇施設情報を一元化し、施設の有効活用による適正配置を推進する。 中長期的な取組により施設総量の適正化を図る。 （今後30年間で施設総量（延床面積）を15%縮減）
社会基盤施設等に係る基本的な考え方と取組方針	基本的な考え方	県民生活や経済活動を継続的に支えていくためには、厳しい財政状況にあっても、必要な施設を適切かつ効率的に維持し、施設の安全・安心を確保することが重要な課題になる。 そこで、社会基盤施設等については、施設ごとの特性に応じて、安全性の向上やコスト縮減に配慮した個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定するとともに、予防保全など計画的な維持管理を実施するため、中長期的な視点から施設総量の適正化にも配慮する。
	施設ごとの取組方針	県営住宅 ①点検・診断等 ・建築基準法に基づく定期点検のほか、消防法や水道法に基づく点検についても管理業務の中で定期的に実施し、これらの点検・診断結果により県営住宅ストックの状況把握に努める。 ②修繕・更新等 ・修繕・更新については点検・診断の結果、損傷の原因、施設に求められる機能及びライフサイクルコスト等を踏まえ策定した個別施設計画（県営住宅長寿命化計画等）に基づく取組を継続し、安全で快適な居住空間の確保を図る。 ③基準類の整備 ・県営住宅に係る定期点検については、建築基準法令に基づき、構造・建築設備等の調査項目や実施方法が定められており、引き続き、この法令に基づく適切な運用を行う。 ④情報基盤の整備と活用 ・施設の諸元、施工条件及び点検・修繕・更新の履歴等を内容とする「県営住宅データベース」を構築しており、事業計画の立案や見直しに活用する。 ⑤体制の構築 ・維持管理・更新等に係る技術者の確保・育成、各管理者間の相互連携体制の構築及び民間団体との協働などへの取組を推進する。

（参考 2）

表２　地域別・市町村別県営住宅管理戸数

地域（６区分）	管理戸数	県営住宅所在市町村 （※は県営住宅のない市町村）	管理戸数
①千葉地域	9,574 戸	千葉市	7,394 戸
		市原市	2,180 戸
②東葛・葛南地域	4,541 戸	松戸市	393 戸
		野田市	451 戸
		柏市	144 戸
		流山市	80 戸
		我孫子市	234 戸
		鎌ケ谷市	236 戸
		市川市	270 戸
		船橋市	1,260 戸
		習志野市	1,112 戸
		浦安市	361 戸
		※八千代市	－
③北総地域	2,504 戸	成田市	1,158 戸
		佐倉市	342 戸
		四街道市	192 戸
		八街市	192 戸
		白井市	270 戸
		酒々井町	350 戸
		※印西市、富里市、栄町	－
④香取・海匝・山武地域	1,083 戸	香取市	97 戸
		※神崎町、多古町、東庄町	－
		銚子市	391 戸
		旭市	189 戸
		匝瑳市	68 戸
		芝山町	82 戸
		東金市	58 戸
		横芝光町	198 戸
		※山武市、大網白里市、九十九里町	－
⑤長生・夷隅地域	322 戸	茂原市	80 戸
		一宮町	140 戸
		白子町	52 戸
		※睦沢町、長生村、長柄町、長南町	－
		いすみ市	50 戸
		※勝浦市、大多喜町、御宿町	－
⑥安房・君津地域	1,457 戸	鴨川市	32 戸
		※館山市、南房総市、鋸南町	－
		袖ケ浦市	600 戸
		木更津市	247 戸
		君津市	504 戸
		富津市	74 戸

図２　地域区分

１．県営住宅ストックの状況

１－１．社会状況

（１）人口・世帯

①　人口の推移と将来人口

千葉県の人口は増加し続けており、平成27年(2015年)には約622万人となったが、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計では、今後、人口は減少に転じ、平成52年(2040年)には約536万人と25年間で約86万人減少することが予測されている。

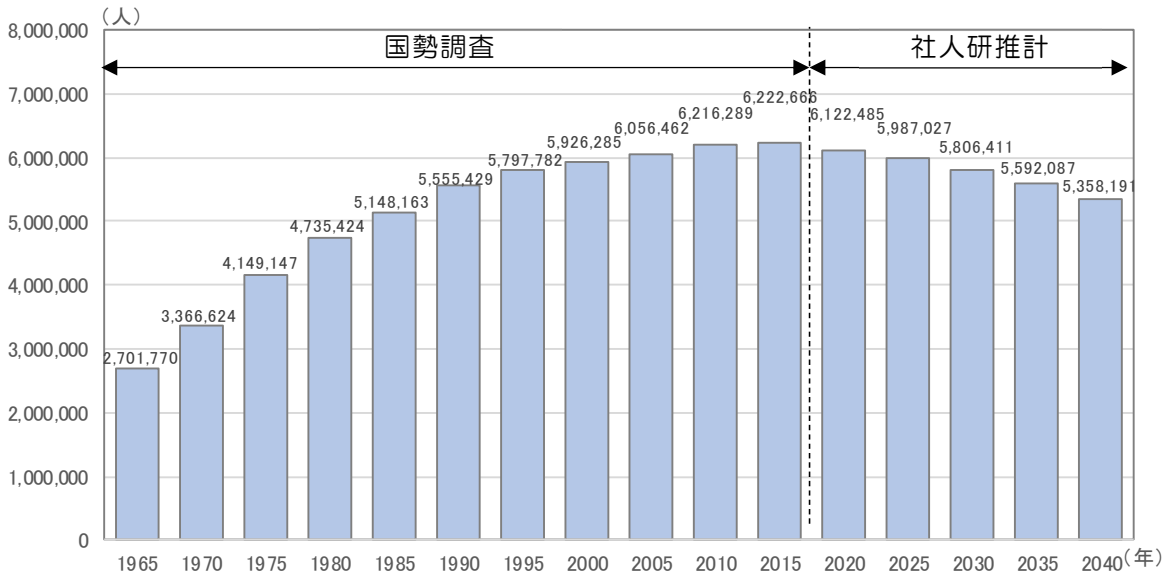


図1-1 人口の推移と将来人口

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（H25.3）

②　近年の人口増減の状況

この10年間の人口増減を地域別でみると、千葉県全体では人口は増加(2.7%増)であるが、地域により人口増減に差が生じている。千葉地域、東葛・葛南地域、北総地域では人口が増加している一方、香取・海匝・山武地域、長生・夷隅地域、安房・君津地域では人口が減少しており、特に香取・海匝・山武地域では8.9%減少している。

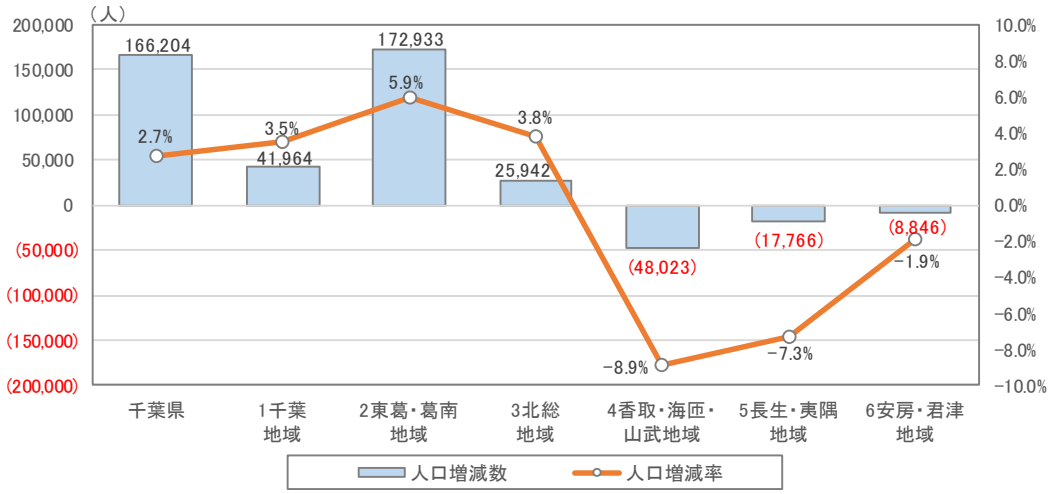


図 1-2 地域別人口増減数（平成 17 年から平成 27 年まで）と人口増減率

資料：国勢調査

③　高齢者数と高齢化率の推移

千葉県の65歳以上の高齢者（以下「高齢者」という。）数と高齢化率の推移をみると、平成12年(2000年)以降、高齢者数及び高齢化率は増加傾向にあり、平成27年(2015年)の高齢者数は約158万人、高齢化率は25.5%となっている。

国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計では、平成32年(2020年)以降も高齢者数及び高齢化率は増加し続け、平成52年（2040年）には高齢者数は約196万人、高齢化率は36.5%となることが予測されている。

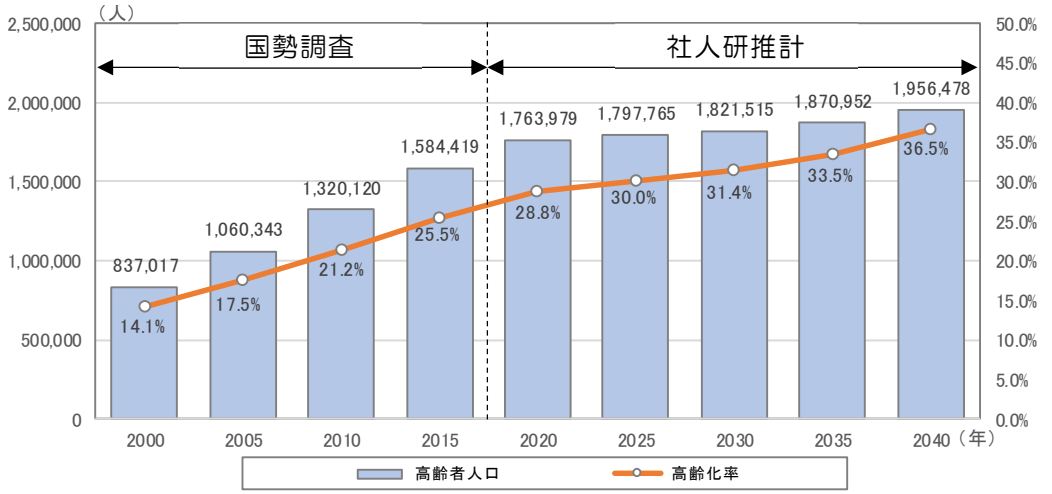


図1-3 高齢化率の推移

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（H25.3）

注）高齢化率は、高齢者人口（推計人口）数／人口（将来人口）総数で算出

④　将来の世帯数推計

国立社会保障・人口問題研究所による将来世帯数の推計をみると、千葉県の世帯数は平成32年(2020年)の2,604,147世帯をピークとしてその後減少していくことが想定されており、平成47年(2035年)には2,444,400世帯と15年間で約16万世帯減少すると予測されている。

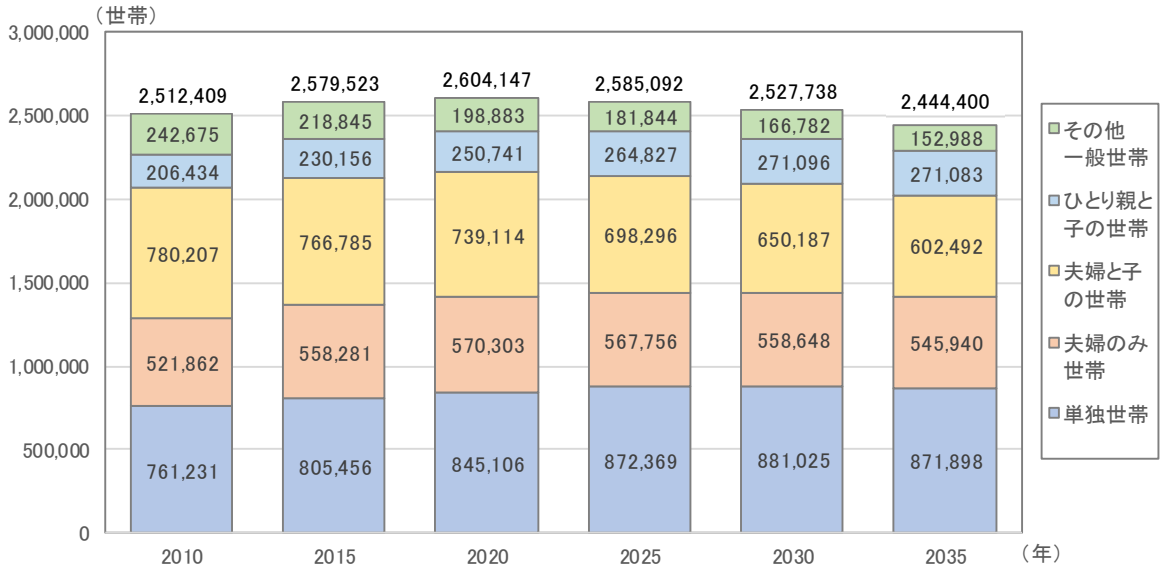


図1-4 将来の世帯数

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（H26.4）

（２）住宅

①　公営住宅の分布状況

公営住宅数の立地状況をみるために、地域別に一般世帯数及び借家に住む世帯に対する公営住宅数の比率をみると、千葉県全体では、住宅に住む一般世帯数に対する公営住宅数の割合は1.6%、借家に住む世帯に対する公営住宅数の割合は4.9%となっている。

借家に住む世帯に対する公営住宅数の割合を地域別でみると、東葛・葛南地域は2.5%と県平均よりも低く、他の地域は県平均よりも高くなっている。

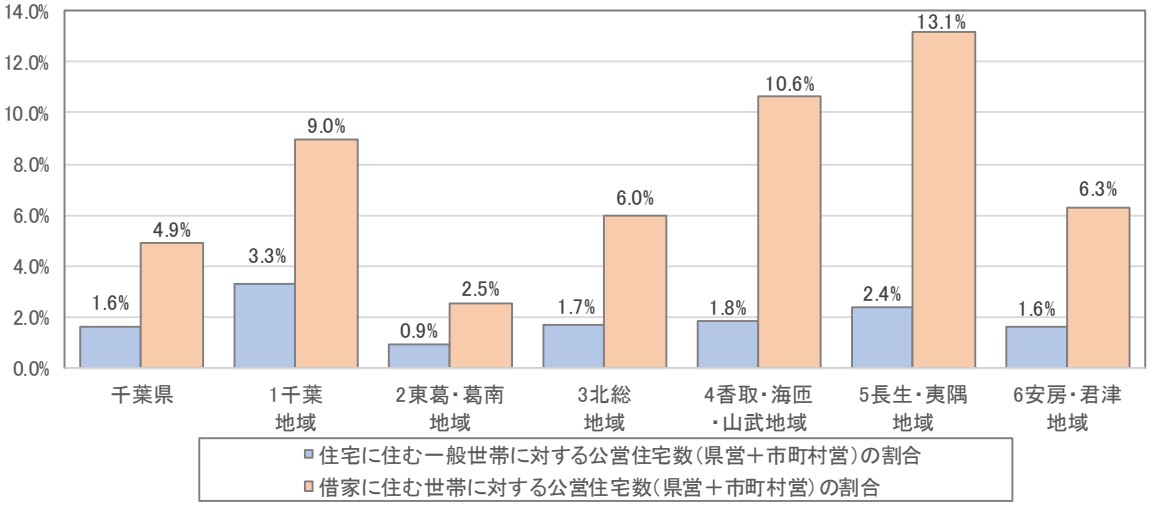


図1-5 地域別公営住宅数割合

資料：公営住宅数は平成28年3月31日現在、世帯数は平成27年国勢調査

②　住宅総数

千葉県の住宅総数は平成15年(2003年)の2,526千戸から増加を続けており、平成25年(2013年)時点では2,896千戸となっている。このうち居住世帯がある住宅は2,517千戸で全体の約87%となっている。

空き家率は13%前後で推移しているものの、空き家数は増加し続けている。

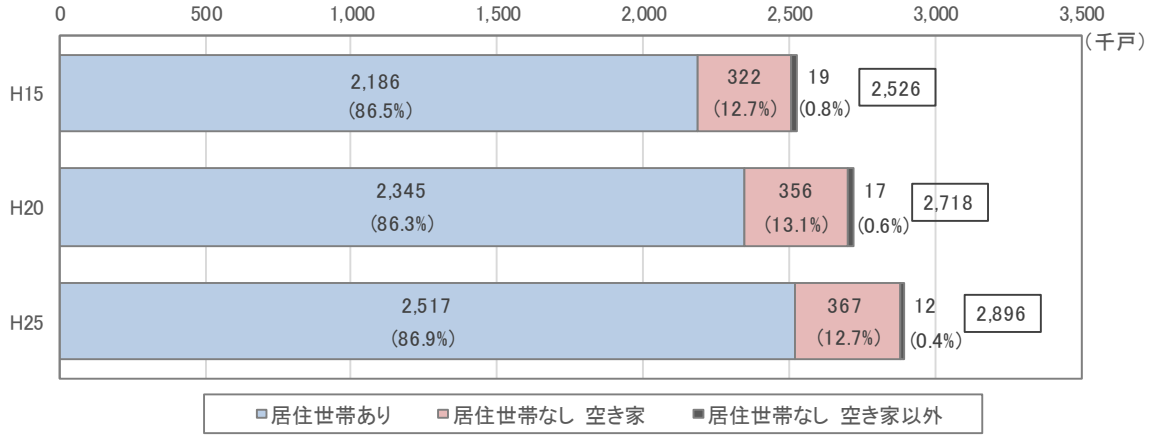


図 1-6 住宅総数と空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

注 1）図中の住宅数は表示単位に四捨五入しているため、合計の数値と内訳の計が一致しない場合がある。

注 2）（　）内の数値は千戸単位で算出した割合を示す。

③　空き家の種類

千葉県の空き家数は増加し続けており、平成25年(2013年)時点では367千戸となっている。内訳をみると、賃貸用の住宅が最も多く、次いでその他の住宅となっている。二次的住宅を除いた空き家の合計（賃貸用、売却用、その他）は、平成15年(2003年)は282千戸であったが、平成25年(2013年)は343千戸と61千戸増加している。

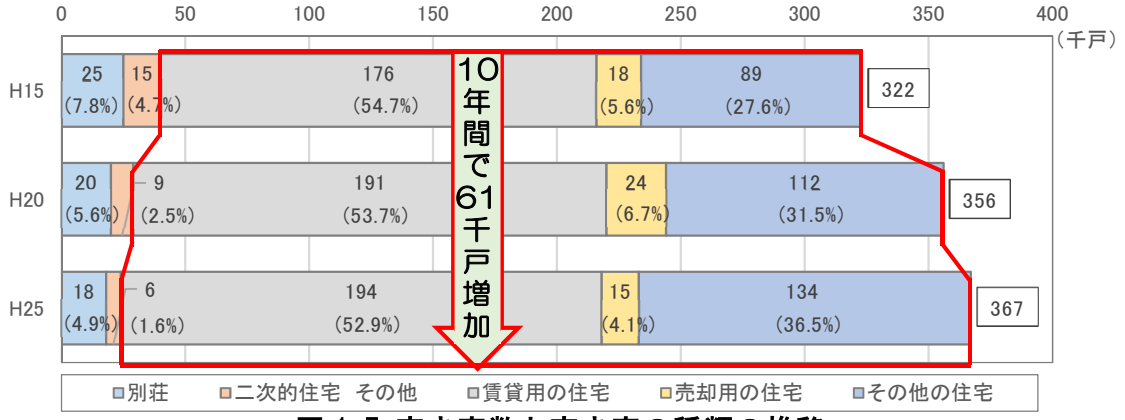


図 1-7 空き家数と空き家の種類の推移

資料：住宅・土地統計調査
注 1）図中の住宅数は表示単位に四捨五入しているため、合計の数値と内訳の計が一致しない場合がある。
注 2）（　）内の数値は千戸単位で算出した割合を示す。

④　空き家率

地域別で空き家率をみると、千葉地域、東葛・葛南地域、北総地域では、県平均よりも空き家率が低く、他の地域は県平均よりも空き家率が高くなっており、特に、長生・夷隅地域では2割を超えている。

一方、空き家のうち、賃貸用の空き家が占める割合をみると、千葉地域と東葛・葛南地域では県平均よりも高く6割を超えているのに対し、香取・海匝・山武地域、長生・夷隅地域、安房・君津地域では約3割で賃貸用以外の空き家が多くなっている。

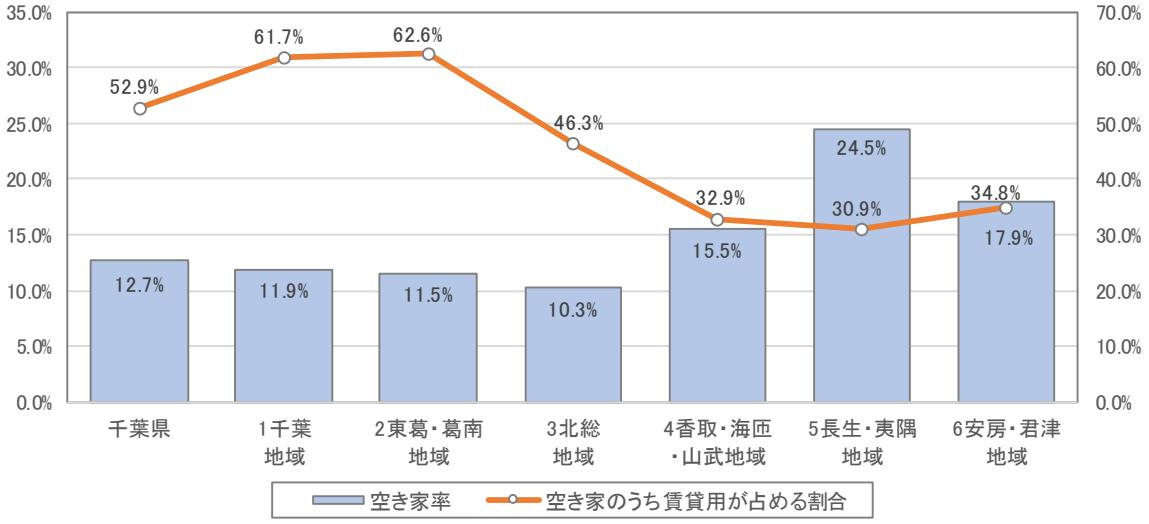


図 1-8 地域別空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査（H25）
注）香取・海匝・山武地域、長生・夷隅地域、安房・君津地域では、住宅・土地統計調査結果が公表されている市町村のみで算出

⑤　住宅着工の状況

新設住宅着工数をみると、平成18年(2006年)は7万戸を超えたものの、その後急速に減少し、平成21年(2009年)以降は年間4～5万戸で推移している。

持家は年々減少傾向にある一方、貸家は平成23年(2011年)を境として増加傾向に転じており、平成28年(2016年)には2万戸を超えている。

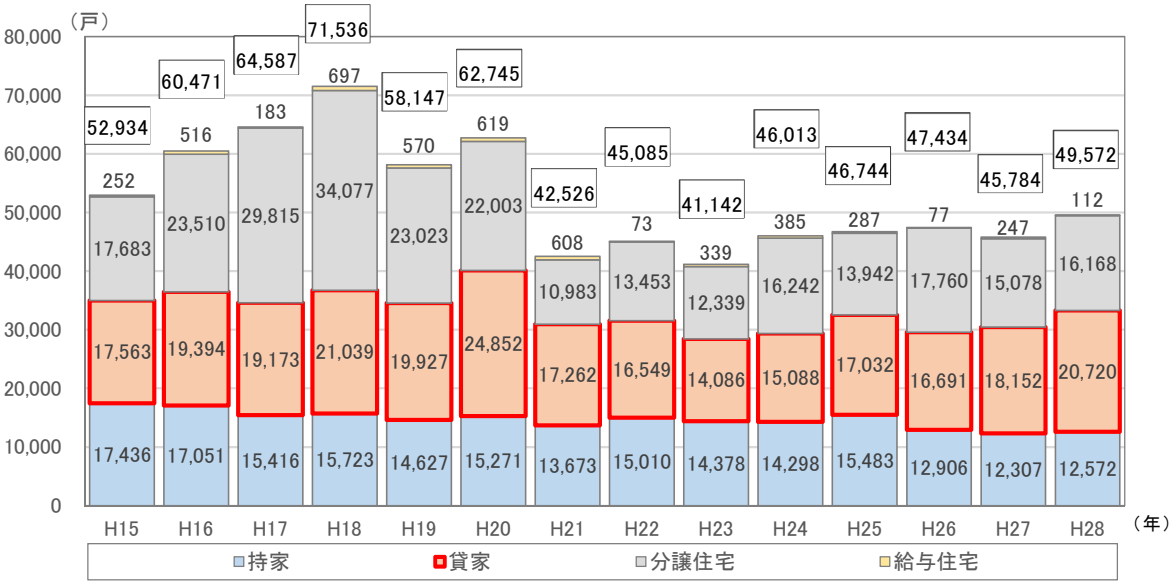


図 1-9 住宅着工状況の推移

資料：建築着工統計

１－２．ストックの状況

（１）県営住宅の種類及び立地

千葉県が管理している県営住宅は、平成29年(2017年)4月1日時点で、一般県営住宅が141団地18,809戸、改良住宅が6団地576戸、地域特別賃貸住宅が1団地22戸、特定公共賃貸住宅が2団地74戸での計19,481戸である。

また、千葉地域は、県営住宅の約49%が立地しており、千城台周辺、高浜周辺をはじめ、大規模な団地群が多い。

①　一般県営住宅：141団地18,809戸

表 1-1 一般県営住宅の管理戸数

所在地	団地数	戸数	所在地	団地数	戸数	所在地	団地数	戸数
千葉市	35	7,394	成田市	7	1,158	芝山町	1	82
市原市	14	2,108	佐倉市	2	342	茂原市	1	80
市川市	3	166	四街道市	2	192	一宮町	2	140
船橋市	8	1,039	八街市	3	192	白子町	1	52
松戸市	4	321	白井市	1	270	いすみ市	1	50
野田市	5	451	酒々井町	2	350	木更津市	3	190
習志野市	5	966	銚子市	5	391	鴨川市	1	32
柏市	3	144	東金市	2	58	君津市	5	504
流山市	1	80	匝瑳市	2	68	富津市	1	74
我孫子市	4	234	旭市	4	189	袖ケ浦市	2	600
鎌ケ谷市	3	236	香取市	2	97			
浦安市	3	361	横芝光町	3	198			

②　改良住宅：6団地576戸

表 1-2 改良住宅の管理戸数

団地名	所在地	棟数	戸数	備考
国府台	市川市	3棟	24戸	
		3棟	80戸	
二宮	船橋市	4棟	84戸	一般県営と併設/1～4号棟
南本町	船橋市	2棟	115戸	一般県営と併設/1～2号棟
胡録台	松戸市	2棟	72戸	
平和	習志野市	2棟	144戸	一般県営と併設/1～2号棟
住吉	木更津市	3棟	57戸	

③　地域特別賃貸住宅：1団地22戸

表 1-3 地域特別賃貸住宅の管理戸数

団地名	所在地	棟数	戸数	備考
薬円台	船橋市	1棟	22戸	一般県営と併設/5号棟

④　特定公共賃貸住宅：2団地74戸

表 1-4 特定公共賃貸住宅の管理戸数

団地名	所在地	棟数	戸数	備考
五所	市原市	1棟	72戸	一般県営と併設/2号棟
実籾	習志野市	2棟	2戸	特定公共賃貸住宅（シルバーハウジング住棟のLSA用住宅）以外は一般県営住宅

表1-5 県営住宅一覧表

地域名	市町村名	市町村合計	団地名	区分	構造	建設年度	棟数	総戸数
1 千葉地域	千葉市	7,394	松波		耐火	2002・2005	2	125
			作草部		耐火	1998	1	41
					耐火	1995・2001・2004	3	171
			弥生		耐火	2001	1	55
			轟		耐火	2001・2004	2	102
			園生		耐火	2000・2002	3	132
			天台		耐火	1982	1	24
			幸町		耐火	1970・1980	4	108
			幸町東		耐火	1971	3	150
			高浜第一		耐火	1973	3	88
			高浜第二		耐火	1973	6	188
			高浜第三		耐火	1973	7	240
			海浜検見川		耐火	1972	5	180
			検見川		耐火	1977・1978	10	330
			幕張		耐火	1967-1970	12	444
			幕張東		耐火	1973・1974	8	288
			海浜幕張		耐火	1972	9	360
			生実		耐火	1987-1992	35	366
					耐火	1990	1	72
			仁戸名		耐火	1982・1984	3	39
			千葉寺		耐火	1990	4	70
					耐火	1989	1	384
			千葉寺第二		耐火	1991	1	117
			小倉		耐火	1963-1965	11	256
					耐火	1994・1996	6	176
			千城台東第一		準耐火	1971・1972	48	313
			千城台東第二		耐火	1971・1972	10	410
			千城台西		耐火	1993-2014	19	546
			千城台南		耐火	1973	4	55
			千城台北		耐火	1966・1967	8	200
					耐火	1991・1993	5	112
			千城台東第三		耐火	1973	3	82
			祐光		耐火	1978・2000	2	166
			貝塚		耐火	1980	2	40
			みつわ台		耐火	1979	5	96
			桜木		耐火	1982	3	72
			桜木第二		耐火	1984	5	114
			桜木第三		耐火	1986・1987	15	228
			東寺山		耐火	1984・1985	4	370
			東寺山第二		耐火	1990	4	84
	市原市	2,180	辰巳台東		耐火	1974	6	170
			辰巳台西		準耐火	1976	2	14
					耐火	1975	5	144
			辰巳台西第二		耐火	1979	3	80
			辰巳台西第三		耐火	1981	4	90
			菊間第一		耐火	1974・1975	7	220
			菊間第二		耐火	1975・1976	11	300
			菊間第三		耐火	1977・1978	9	260
			菊間第四		耐火	1977-1982	6	166
			菊間第五		耐火	1978	2	44
			菊間第六		耐火	1979	6	140
			菊間第七		耐火	1979-1981	9	216
			東五所		耐火	1979	8	96
			西五所		耐火	1980	6	90
			五所		耐火	1996	2	78
				特公	耐火	1996	1	72
2 東葛・葛南地域	市川市	270	国府台	改良	準耐火	1960	3	24
				改良	耐火	1961・1963	3	80
			市川柏井		耐火	1979	4	60
			市川大和田		耐火	1982	3	54
			市川柏井第二		耐火	1996	2	52
	船橋市	1,260	海神		耐火	2010	1	24
					耐火	2003・2007	2	110
			薬円台		耐火	1987	4	59
				地特	耐火	1987	1	22
			二宮		耐火	1967・1968	6	144
				改良	耐火	1963・1964	4	84
			南本町		耐火	1969・1970	4	278
				改良	耐火	1967・1968	2	115
			八木が谷		準耐火	1977	3	14
					耐火	1977・1978	12	144
			八木が谷第二		耐火	1996	6	102
			習志野台八丁目		耐火	1985	4	74
			大穴		耐火	1986	6	90
	松戸市	393	胡録台	改良	耐火	1962	2	72
			塚之越		耐火	1969	1	27
			六高台		耐火	1979	3	60
			松戸高柳		耐火	1986	5	98
			金ケ作		耐火	2008	2	136
	野田市	451	野田山崎		耐火	1980	4	60
			野田山崎第二		耐火	1982	2	60
			野田柳沢		耐火	1982	3	90
			野田中野台		耐火	1987・1988	5	150
			野田花井		耐火	1993	3	91

地域名	市町村名	市町村合計	団地名	区分	構造	建設年度	棟数	総戸数
	習志野市	1,112	実籾	特公有	耐火	1995-1999	4	98
					耐火	1994-2006	7	294
			大久保		耐火	1992-1998	1	40
					耐火	1999	4	184
			平和		耐火	1999	1	72
				改良	耐火	1995	2	144
			香澄		耐火	1980-1983	6	230
			実籾大原		耐火	1985	2	50
	柏市	144	柏中原		耐火	1978	3	30
			柏逆井		耐火	1979	4	60
			沼南高柳		耐火	1980	4	54
	流山市	80	東初石		耐火	1981	3	80
	我孫子市	234	我孫子新木		耐火	1978	9	126
			岡発戸		準耐火	1982	1	4
					耐火	1981	2	24
			湖北台		耐火	1984	2	50
			我孫子日秀		耐火	1974	1	30
	鎌ケ谷市	236	初富		準耐火	1979	2	10
					耐火	1979	3	54
			鎌ケ谷井草		耐火	1983	6	114
			鎌ケ谷四本椚		耐火	2014	1	58
	浦安市	361	浦安辰巳		耐火	1971	1	44
			浦安堀江		耐火	1977	2	60
			浦安高洲		耐火	1990	2	50
					耐火	1988・1989	3	207
3 北総地域	成田市	1,158	成田第一		耐火	1971・1972	10	320
			成田第二		耐火	1973・1974	7	202
			成田第三		準耐火	1972・1973	24	120
			成田第四		耐火	1979	8	230
			成田第五		耐火	1980	5	100
			成田第六		耐火	1981	4	90
			三里塚		耐火	1982	5	96
	佐倉市	342	堀の内		耐火	1988・1990	3	42
			佐倉石川		耐火	1975	9	300
	四街道市	192	四街道		耐火	1990・1992	4	66
			四街道栗山		耐火	1988・1989	10	126
	八街市	192	八街		耐火	1978	4	60
			八街第二		耐火	1982	2	48
			八街氷川		耐火	1993	2	84
	白井市	270	白井		耐火	1978	10	270
	酒々井町	350	東酒々井		耐火	1974	2	50
			中央台		耐火	1978-1980	11	300
4 香取・海匝・山武地域	銚子市	391	大谷津		耐火	1976	5	140
			豊里		耐火	1982	3	66
			銚子松岸		耐火	1992	1	18
			銚子本城		準耐火	1969	8	48
					耐火	1970	1	39
			銚子尾永井		耐火	1971	2	80
	東金市	58	東金道庭		準耐火	1970	7	31
			東金求名		準耐火	1971	4	27
	旭市	189	旭		耐火	1994	6	36
			干潟		耐火	1989-1992	3	36
			海上後草		準耐火	1971-1973	11	51
			飯岡		耐火	1982	3	66
	匝瑳市	68	八日市場		準耐火	1969・1970	10	40
			野栄今泉		準耐火	1971・1972	6	28
	香取市	97	大戸		耐火	1976	2	50
			小見川		準耐火	1970・1971	10	47
	横芝光町	198	光		準耐火	1969-1971	11	90
			横芝栗山		準耐火	1970	5	30
			横芝大島		準耐火	1973-1975	17	78
	芝山町	82	芝山		準耐火	1971	6	22
					耐火	1971	2	60
5 長生・夷隅地域	茂原市	80	茂原上永吉		耐火	1980	4	80
	いすみ市	50	大原		耐火	1979	2	50
	一宮町	140	一宮		耐火	1981	4	56
			一宮船頭給		耐火	1995	2	84
	白子町	52	白子五井		準耐火	1969・1970	7	52
6 安房・君津地域	木更津市	247	住吉	改良	耐火	1964・1965	3	57
			清見台		耐火	1974	4	60
			桜井		耐火	1981	2	34
			真舟		耐火	1981	6	96
	鴨川市	32	大日		耐火	1979	2	32
	君津市	504	北子安		耐火	1976	6	176
			杢師		耐火	1981	6	150
			杢師第二		耐火	1995	2	48
			久留里		耐火	1982	2	50
			君津島崎		準耐火	1969・1970	11	80
	富津市	74	富津		耐火	1980	4	74
	袖ケ浦市	600	蔵波		耐火	1974・1980	15	480
			長浦		耐火	1976	4	120
合計								19,481

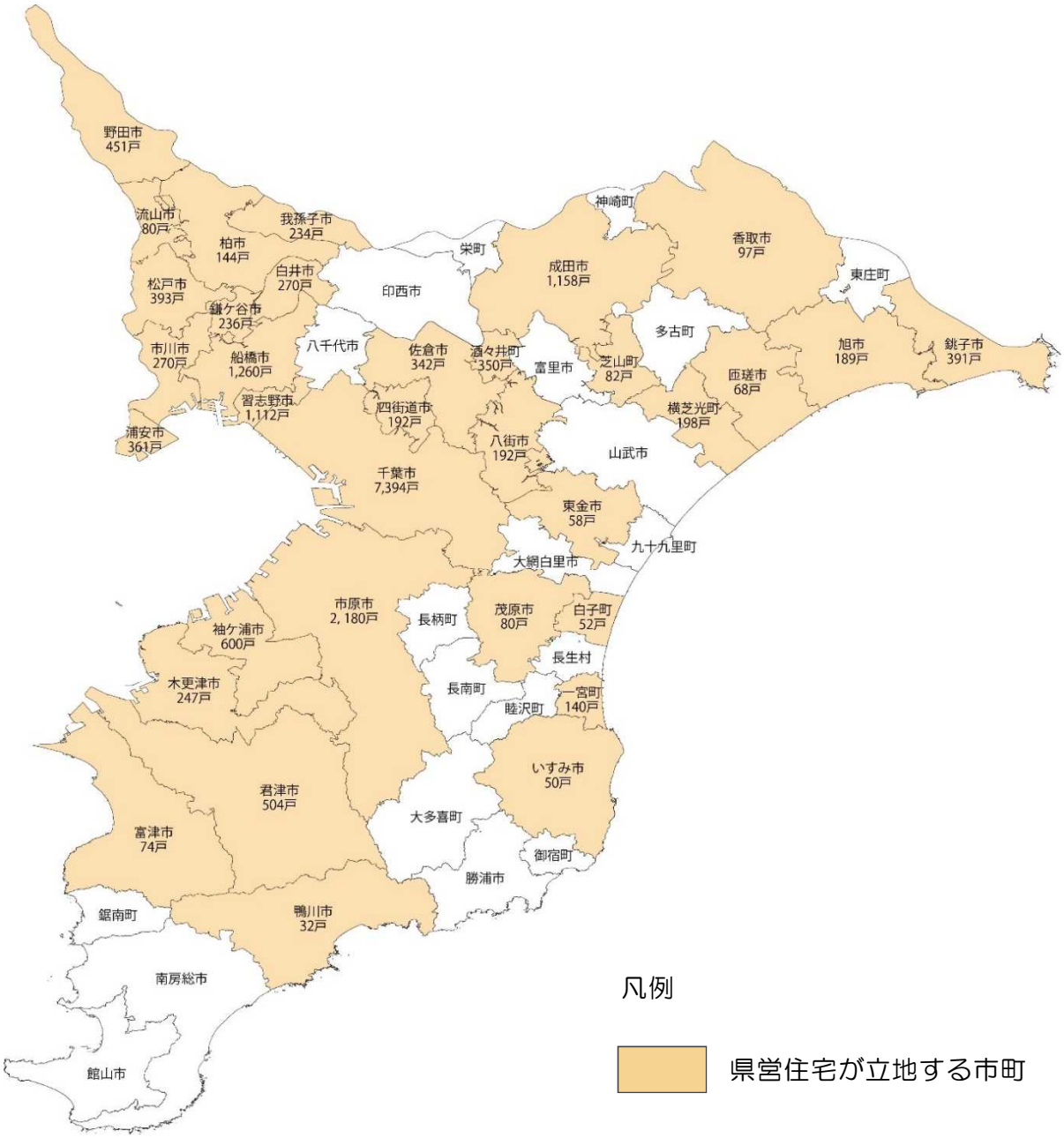


図1-10 県営住宅分布図

（２）ストックの概要

①　建設年度

建設年度別に管理戸数をみると、昭和54年(1979年)が1,180戸で最も多く、次いで昭和47年(1972年)が1,134戸となっている。他にも昭和48年(1973年)、昭和49年(1974年)、昭和53年(1978年)で建設戸数が1,000戸を超えており、昭和45年(1970年)～昭和54年(1979年)の10年間で9,119戸と全体の約47%が建設されている。

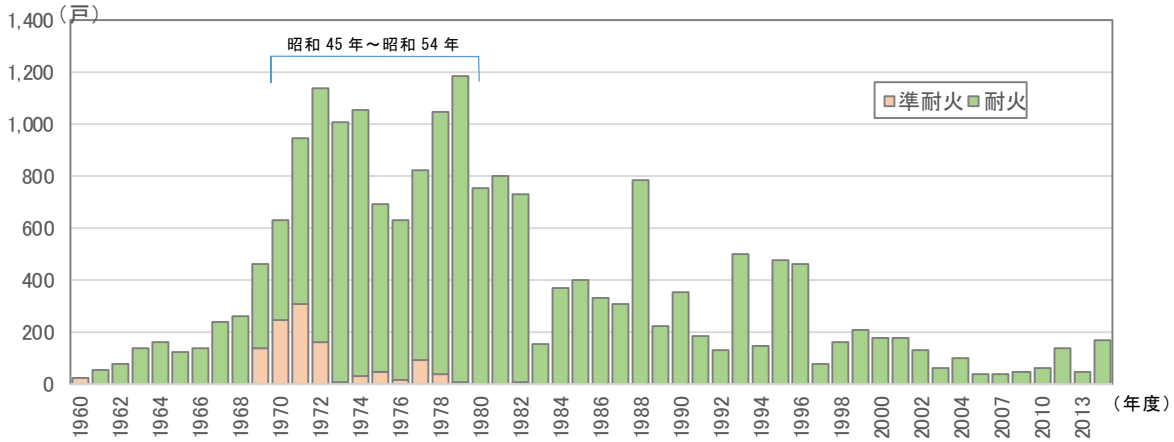


図1-11　建設年度別構造別管理戸数

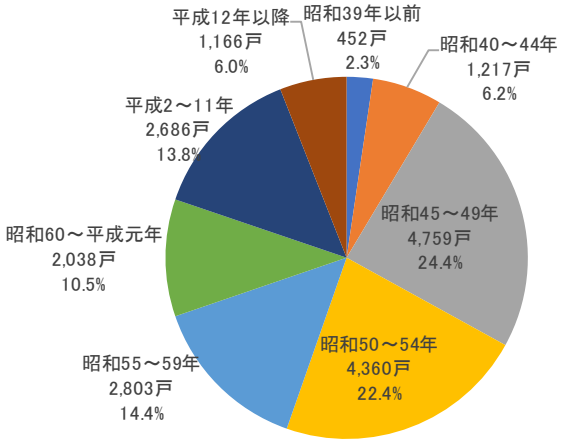


図1-12　建設年度区分別管理戸数割合

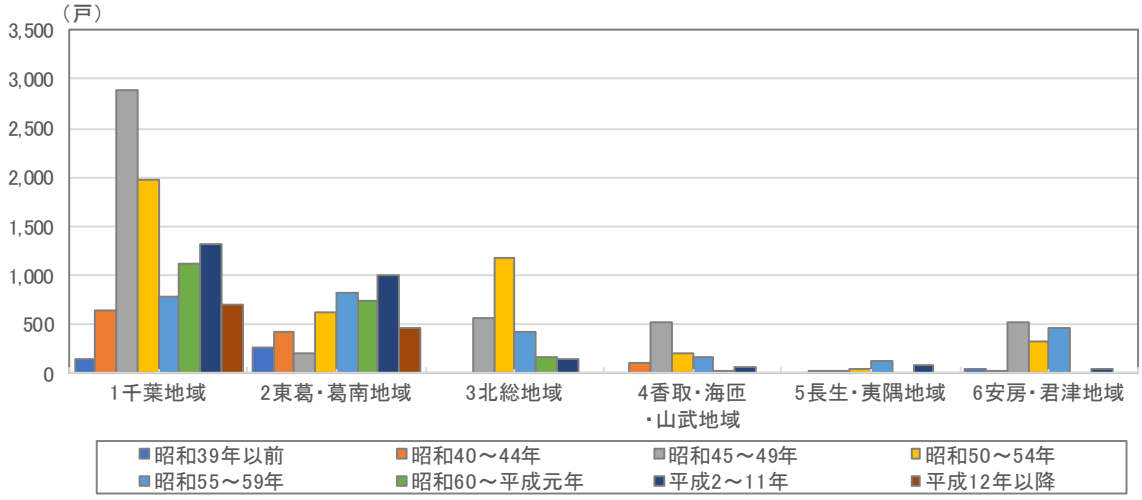


図1-13　地域別建設年度区分別管理戸数

② 耐用年限時期

耐用年限を迎える時期をみると、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。準耐火構造は、多くが本計画期間内に耐用年限を迎える。

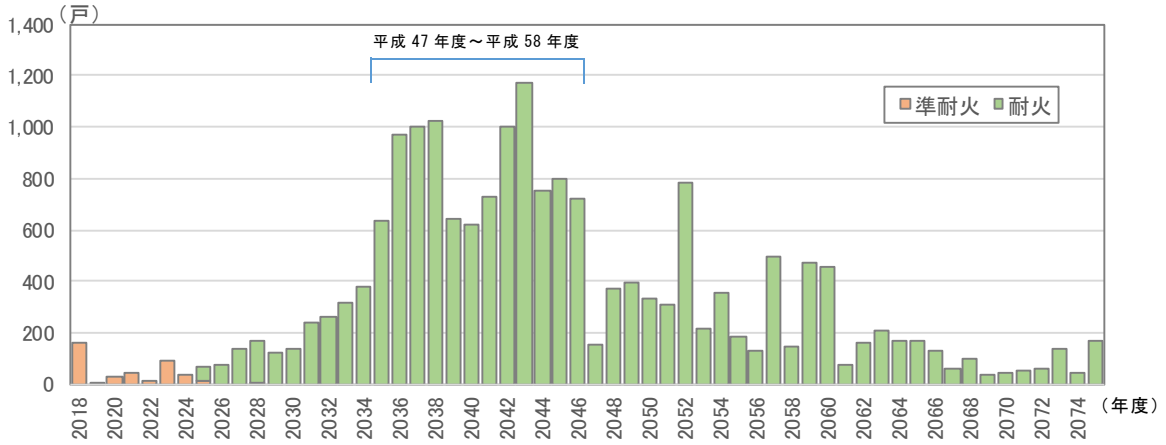


図1-14　年度別耐用年限時期

注）2017年度以前に耐用年限を超過している住戸は６９８戸である

③ 構造

構造別に管理戸数をみると、中層耐火構造（３～５階建）が15,372戸と最も多く、全体の約８割弱を占めている。年代別でみると、昭和54年(1979年)までは準耐火構造２階建が建設されているが、その後は耐火構造のみとなっており、昭和60年(1985年)以降は高層耐火構造（６階建以上）の割合も多くなっている。

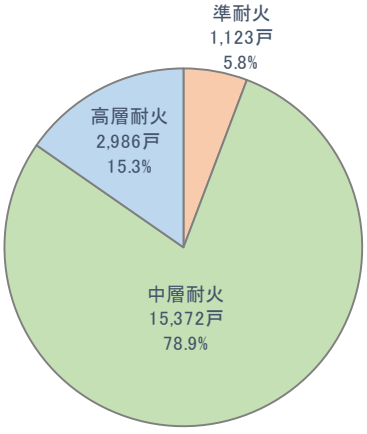


図1-15　構造別管理戸数割合

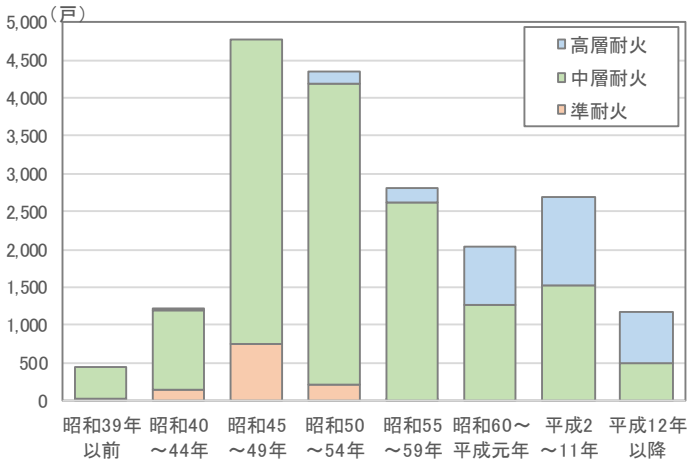


図1-16　建設年度区分別構造別管理戸数

④　住戸面積

住戸専用面積別に管理戸数をみると、55～60㎡が4,831戸（24.8%）で最も多く、次いで40～45㎡が3,454戸（17.7%）となっている。

建設年度別住戸専用面積別でみると、昭和40年代以前では、45㎡未満が多く供給されていたが、昭和50年代では50㎡台を中心に供給されており、昭和60年以降では60㎡以上のものが多く供給されている。

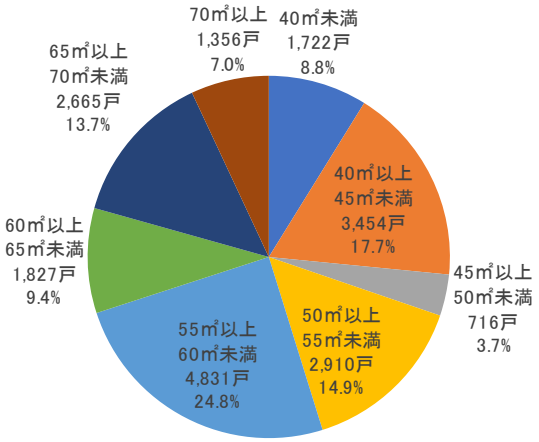


図1-17　住戸面積区分別管理戸数割合

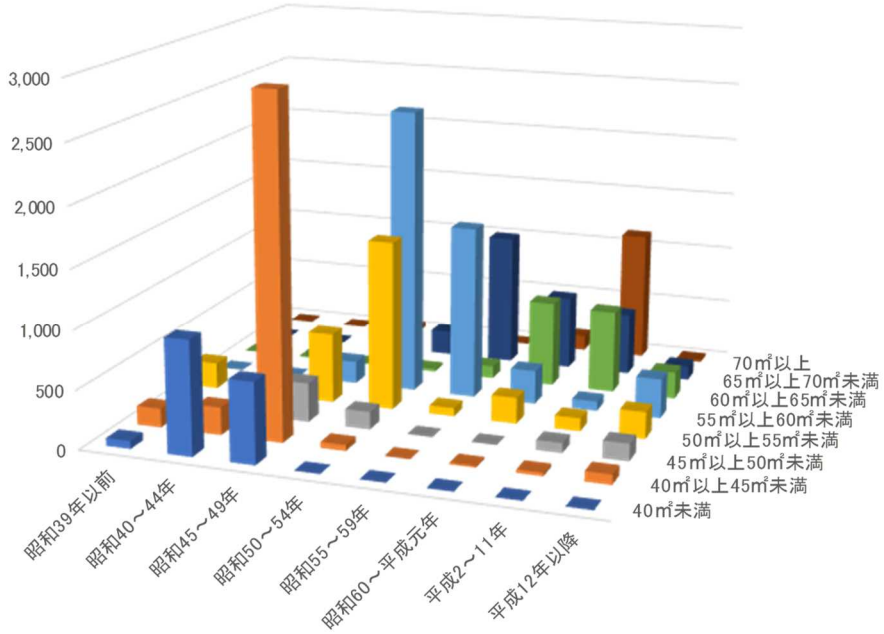


図1-18　建設年度区分別住戸面積区分別管理戸数

１－３．入居者の状況

平成29年(2017年)４月１日現在、入居者の状況は以下の通りとなっている。

（１）入居状況

県営住宅のうち、政策空家（※１）を除いた入居率は91.6%となっており、地域別でみると、東葛・葛南地域の入居率は93.9%と最も高くなっている。

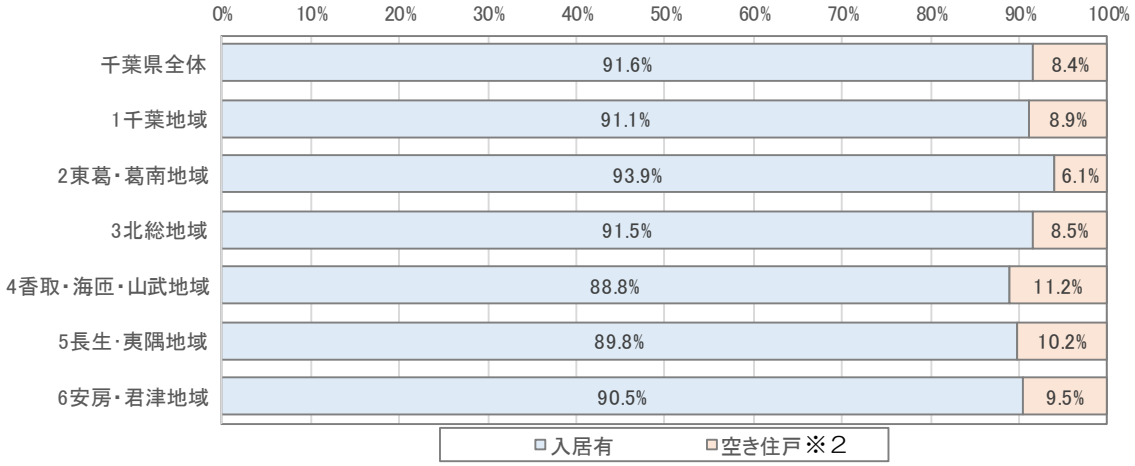


図1-19　入居状況

※１　政策空家：老朽化した県営住宅の建替、用途廃止及び住居改善工事を行うため、新たな募集を停止した空家

※２　空き住戸：政策空家を除く入居無の住戸（入居募集中、入居準備中の住戸を含む）

（２）入居者の状況

①　入居年数

入居年数は、10～20年が28.7%で最も多く、5～10年が16.4%、20～30年が15.6%となっている。地域別でみると、いずれの地域も10～20年が最も多くなっているが、30年以上でみると、千葉地域及び東葛・葛南地域は、他の地域と比べて20年以上の割合が高くなっている。

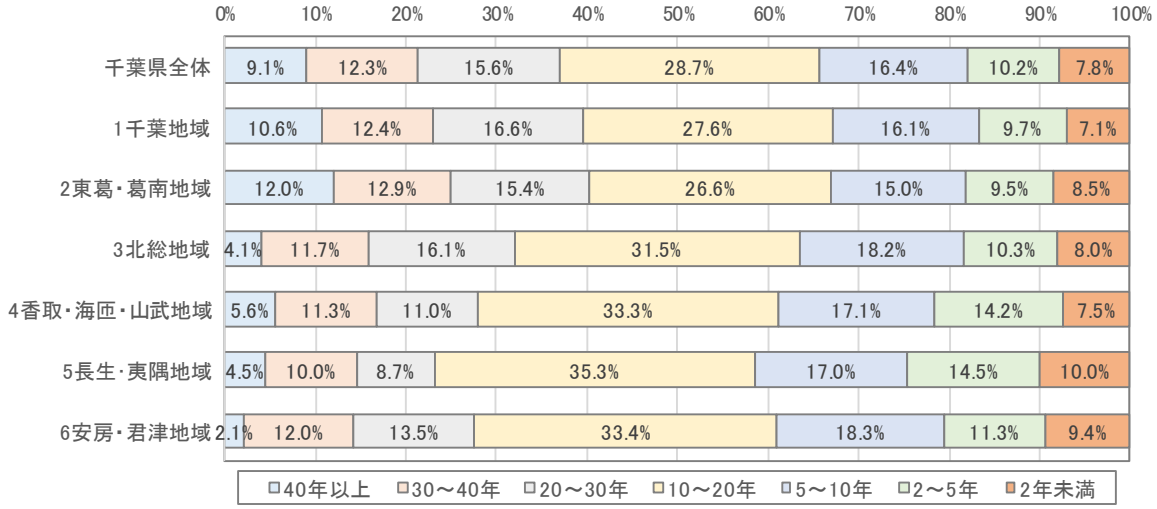


図1-20　入居年数別世帯数割合

② 世帯人員

世帯人員は、２人世帯が38.7%で最も多く、次いで１人世帯が34.0%と、２人以下の世帯が全体の７割を超えている。

地域別でみると、北総地域及び安房・君津地域では１人世帯が３割未満で県全体に比べて低く、また、北総地域では３人以上の世帯が３割以上となっている。

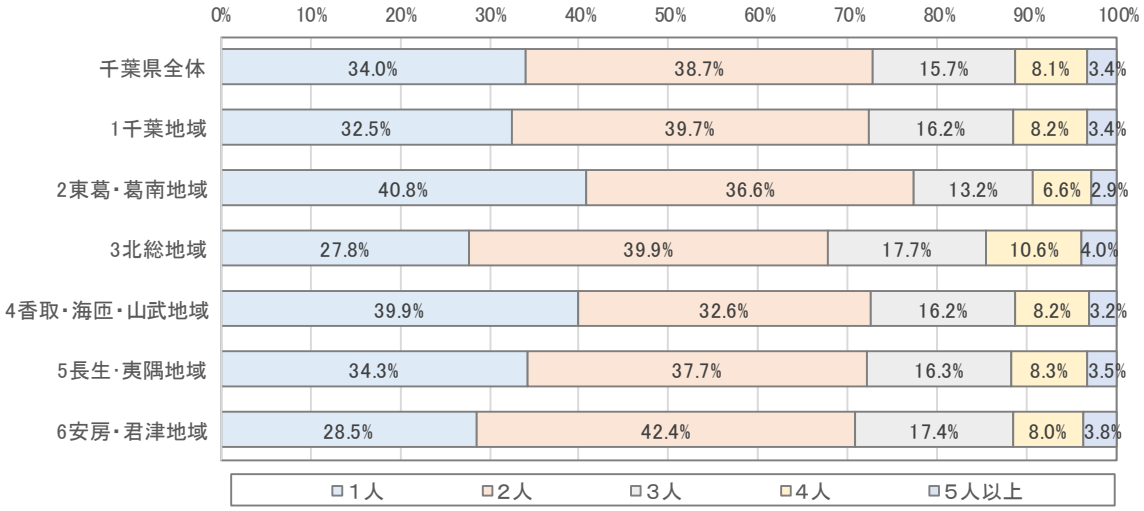


図1-21　世帯人員別世帯数割合

③ 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、65～74歳が26.7%で最も多く、次いで75～84歳が19.7%、40～49歳が17.0%となっている。65歳以上でみると、全体の約半数を占めている。

地域別でみると、東葛・葛南地域は65歳以上が約６割を占める一方、北総地域では65歳以上は約４割となっている。また、49歳以下では、北総地域、香取・海匝・山武地域、長生・夷隅地域、安房・君津地域では３割を超えており、比較的若い年代が多く住んでいる。

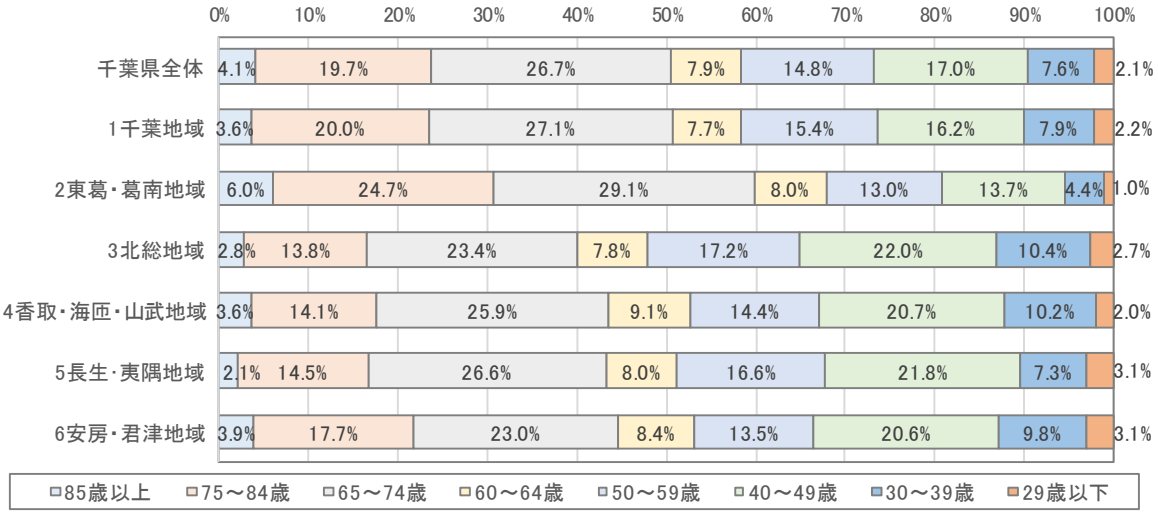


図1-22　世帯主の年齢別世帯数割合

④　入居者の年齢

入居者の年齢をみると、65～74歳が17.9％で最も多く、次いで40～49歳が13.5％、10～19歳が13.1％となっている。65歳以上の高齢者の割合は33.0％となっている。

地域別でみると、東葛・葛南地域では65歳以上の高齢者の割合は４割を超え、75歳以上でも２割を超えている。

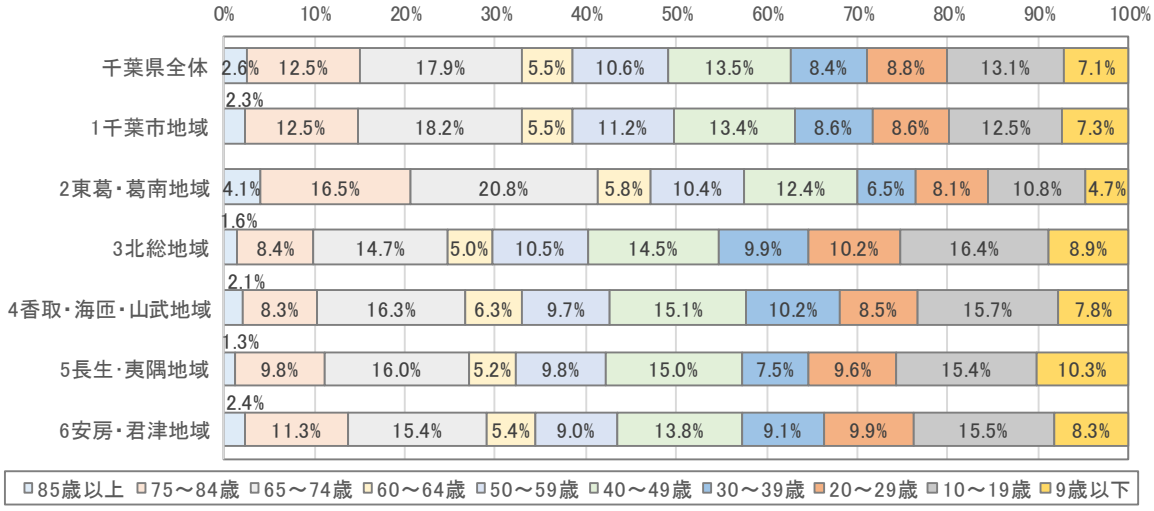


図1-23　全入居者の年齢構成

（３）応募状況

平成15年度(2003年度)からの県営住宅全体の応募状況をみてみると、平成15年度から22年度にかけて募集戸数に対する応募者数の割合は10倍を超えていたが、その後低下し続け、平成29年度(2017年度)は5.6倍となっている。

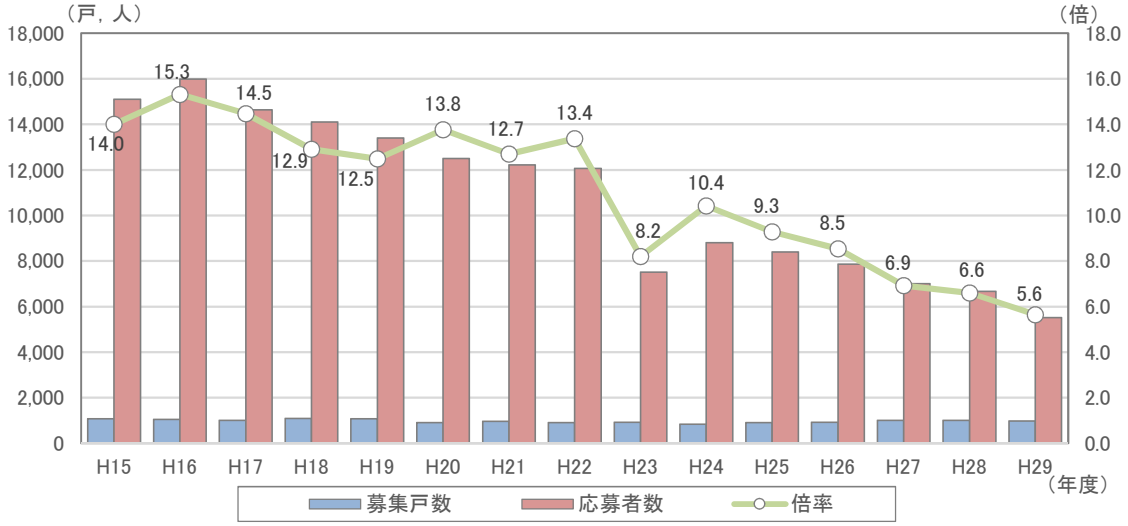


図1-24　県営住宅への募集戸数と応募者数の割合

注）平成23年度４月募集は震災受け入れのため中止

地区別で募集戸数の応募者数の割合をみると、中央地区は県全体と同様の傾向であるのに対し、西地区は県全体と比べて応募倍率が高い状況が続いており、平成29年度(2017年度)においても10倍以上となっている。

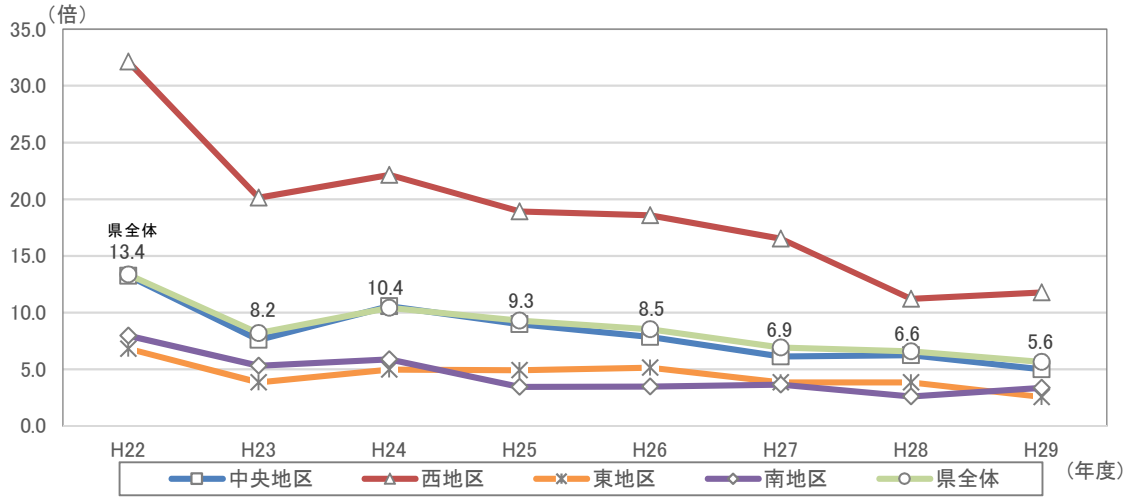


図1-25　地区別県営住宅への応募倍率

※中央地区／千葉・千葉東部ブロック、西地区／東葛・葛南ブロック、東地区／東総・印旛ブロック、南地区／君津・南総ブロック

注）平成23年度４月募集は震災受け入れのため中止

１－４．県営住宅における今後の課題

○今後の人口・世帯の動向への対応

千葉県全体では人口は増加傾向にあるが、地域差が生じており、人口が減少している地域もある。国立社会保障・人口問題研究所による将来推計では、県の人口と世帯数のいずれも減少していくことが予測されている。

一方で、高齢者人口は増加していくことが推計されており、特に高齢化率は、平成27年(2015年)と比べて平成52年(2040年)では約10ポイント上昇すると予測されている。

借家における公営住宅割合をみると、県全体では4.9%だが、地域により差があり、東葛・葛南地域は2.5%と低くなっている。今後の需要動向を見定めながら、的確な県営住宅の供給を進めていく必要がある。

○老朽化しつつある県営住宅ストックへの的確な対応

県営住宅ストックのうち、昭和50年代以前のストックは約70%、特に昭和40年代以前のストックは約33%を占めており、老朽化が進行している。

外壁改修や屋上防水改修などは、概ね計画的に進められてきているものの、今後も既存住宅ストックを有効に活用していくためには、計画的な修繕・改修により、長寿命化を図る必要がある。

一方、今後建替時期が集中することが想定されることから、需要動向や残りの耐用年数を考慮しつつ、将来の建替等を踏まえたストックの活用方策を検討していく必要がある。

○入居者、空家の動向を踏まえた県営住宅ストックの供給

応募倍率は依然高倍率が続いているものの、地域差が生じていることから、地域の需要動向を踏まえた県営住宅の供給が必要である。

入居者の状況をみると、１人世帯が34.0%、２人世帯が38.7%と少世帯化が進展していることや、世帯主の年齢では高齢者が半数以上となっていることから、入居者の動向を踏まえた県営住宅ストックの供給が必要である。

一方、県内の住宅の空き家率は12.7%で、近年上昇が続いている。また、新規建設供給も活発であることから、県内においても空き家の増加傾向に考慮が必要となっている。

２．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

○千葉県公共施設等総合管理計画における個別施設計画として位置づける

本計画は、千葉県公共施設等総合管理計画（平成28年2月）における個別施設計画に位置づけるものであり、千葉県公共施設等総合管理計画の基本的な考え方と取組方針を踏まえたものとする。

○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

既存住宅ストックを有効に活用し、更新（建替）による財政負担の軽減を図るため、適切な修繕・改修と長寿命化を図ることにより、耐用年限までの使用を基本とする。ただし、施設の劣化が著しく耐用年限までの使用が困難である場合などはこの限りではなく、更新（建替）と改修によるライフサイクルコストの比較などにより、費用対効果の観点や施設総量の適正化の観点を踏まえて適切な事業手法を選択するものとする。

○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

今後、人口・世帯数が減少していくことが推計されており、本県においても空き家が増加している。また、千葉県公共施設等総合管理計画において、庁舎・学校等の施設総量の適正化に向けた取組方針として、「中長期的な取組により施設総量の適正化を図る。」と記載している。県営住宅は、この様な社会状況の変化を背景とし、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こととする。

また、第3次住生活基本計画では、県の役割としては広域的な需要への対応、市町村の役割としては地域的な需要への対応としており、このことから、県営住宅については、複数の行政区をまたがる広域的な住宅需要に対応することを基本とする。

本県では地域により人口・世帯の動向と公営住宅の分布状況が異なる。東葛・葛南方面は世帯数に対して公営住宅の分布が少なく、また募集戸数に対する応募倍率も相対的に高い等、需要が高い状況にあることから、今後も公営住宅の需要圧力の高い西部地区における事業を優先的に実施するものとする。一方、他地区では、将来の人口・世帯の減少を見通し、団地の立地状況、用地の所有関係、住棟の老朽化状況等を考慮した集約化を進めていくものとする。

※対象世帯：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

〇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

厳しい財政状況や今後の人口・世帯数の減少を踏まえ、新たな用地取得を前提とした新規建設は行わないこととする。ただし、既に国費を活用して県営住宅用地として取得した用地は、需要の見通しや建替事業などを踏まえて事業時期を調整しつつ、活用を図るものとする。

〇県有地を優先して活用する

維持管理費用の縮減、県有地の有効活用や適正な管理の推進の観点から、県有地での建設・建替を優先し、有償借地に建設している住棟は、耐用年限を超過した段階で用途廃止として原則返還するものとする。

〇高齢社会に対応した供給を進める

建替・建設により新たに建設する住宅は、床段差の解消、浴室・便所への手摺の設置など高齢者等配慮の基本的な対策を実施するとともに、住棟の１階部分については、スロープの設置や車椅子対応の住戸などの供給を進める。

既存住宅においては、一定の面積水準の住戸について、福祉対応型の住戸改善を行うとともに、共用階段に手摺のない住棟については、順次手摺の設置を進める。

（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・データ管理に関する方針

■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
■修繕の必要がある場合は、条例や要領に基づき速やかに実施する
■日常的な維持管理は、県営住宅の管理代行業務の受託者が行う
■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
■データを蓄積し、活用する

○定期的な点検や日常的な維持管理業務のなかで、ストックの状況把握に努める

県営住宅に係る定期点検は、建築基準法令に基づき、構造・建築設備等の調査項目や実施方法が定められているため、引き続き、この法令に基づく適切な運用を行う。

これまで定期点検の対象外であった準耐火構造の住棟及び鉄筋コンクリート造２階建の住棟を含め、全ての県営住宅を対象として、建築基準法令に基づく定期点検を実施する。

○修繕の必要がある場合は、条例や要領に基づき速やかに実施する

県営住宅の修繕は、県が行うものと入居者が費用負担するものがあるが、県が行う修繕の必要がある場合は、条例や要領に基づき速やかに実施する。

○日常的な維持管理は、県営住宅の管理代行業務の受託者が行う

設備の漏水などの不具合やその他建築物や附帯施設の破損等の小規模修繕は、入居者や自治会等からの要請に応じて必要な修繕については、管理代行業務の受託者が実施する。

○点検結果を踏まえ、修繕・改善計画を適宜見直し、効率的・効果的な修繕・改善の実施に努める

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位は、予防保全的な修繕・改善を実施し、適切な維持管理を図る。

年次ごとの事業計画は、前年度の定期点検の結果や財政事情その他関連施策等の状況を総合的に判断して見直すこととする。また、適宜管理代行業務の受託者で計画的に実施している修繕等との整合性を図るなど、無駄のない効果的な実施方法を検討し、計画の見直しに反映させるものとする。

〇データを蓄積し、活用する

本県では、施設の諸元、施工条件や点検・修繕・更新等の履歴等を蓄積している。今後も、履歴を蓄積するとともに、事業計画の立案や見直し時に活用する。

（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

〇点検・診断に基づく予防保全による修繕・改修を実施する

建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下を未然に防ぎ、安全で快適な居住空間の確保を図るため、点検・診断結果に基づき、予防保全的な修繕・改修の実施により良好な状態で維持・活用していく。

〇長寿命化によりライフサイクルコストを縮減する

中長期的な観点から、財政負担の軽減や平準化を図るため、建替（更新）を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、耐久性の向上をはじめとした長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストが最小となる効率的な維持管理を進める。

３．公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

■全ての県営住宅を対象とする

平成 29 年４月１日現在、千葉県が管理する全ての県営住宅 19,481 戸（一般県営住宅、改良住宅、地域特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅）を対象とする。

（１）団地別・住棟別の事業手法の選定方針

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。

（２）選定結果

公営住宅等ストックの事業手法別戸数は、下表のとおりとする。

表3-1　公営住宅等ストックの事業手法別戸数

（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			489	772	1,261
建設事業予定戸数			228	303	531

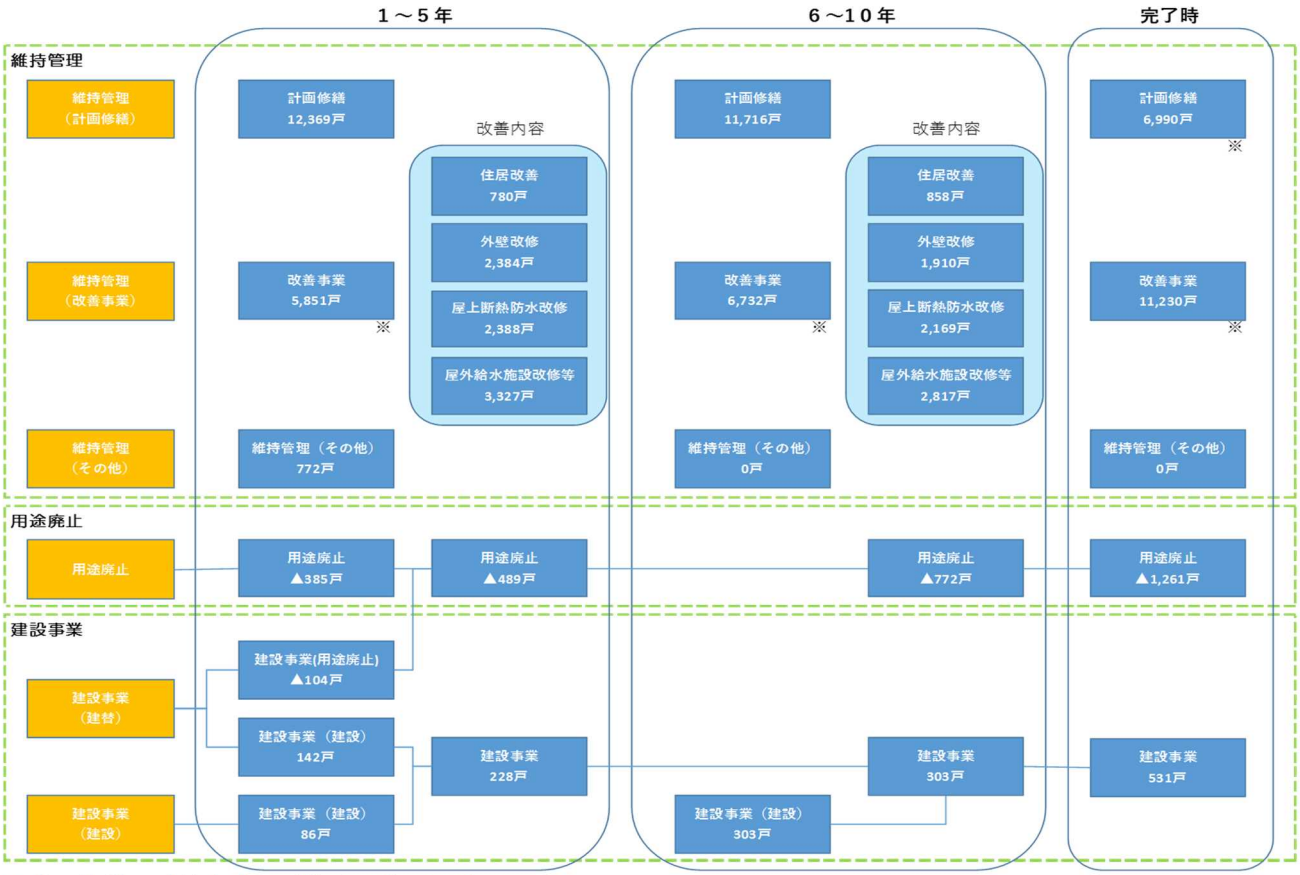
注）計画修繕・改善事業の１～10年欄は、重複する住戸を除いている

表3-2　団地別の方針

No	枝	団地名	区分	所在地	構造	建設年度（西暦）	建設年度（和暦）	棟数	総戸数	EV	10年間の事業方針	将来対応
1	1	国府台①	改良	市川市	準耐火	1960	S35	3	24		**建替**	維持管理対象
	2	国府台②	改良	市川市	耐火	1961・1963	S35・38	3	80		**建替**	維持管理対象
2		胡録台	改良	松戸市	耐火	1962	S37	2	72		**用途廃止**	集約化対象
3	1	二宮①		船橋市	耐火	1967・1968	S42・43	6	144		**個別改善**	維持管理対象
	2	二宮②	改良	船橋市	耐火	1963・1964	S38・39	4	84		**個別改善**	維持管理対象
4	1	小倉①		千葉市	耐火	1963-1965	S38-40	11	256		**個別改善**	集約化対象
	2	小倉②		千葉市	耐火	1994・1996	H6・8	6	176		**個別改善**	集約化対象
5		住吉	改良	木更津市	耐火	1964・1965	S39・40	3	57		**個別改善**	集約化対象
6	1	千城台北①		千葉市	耐火	1966・1967	S41・42	8	200		**個別改善**	集約化対象
	2	千城台北②		千葉市	耐火	1991・1993	H3・5	5	112		**個別改善**	集約化対象
7	1	南本町①		船橋市	耐火	1969・1970	S44・45	4	278	2	**個別改善**	維持管理対象
	2	南本町②	改良	船橋市	耐火	1967・1968	S42・43	2	115	1	**個別改善**	維持管理対象
8		幕張		千葉市	耐火	1967-1970	S42-45	12	444		**個別改善**	集約化対象
9		塚之越		松戸市	耐火	1969	S44	1	27	1	**個別改善**	集約化対象
10		白子五井		白子町	準耐火	1969・1970	S44・45	7	52		**用途廃止**	集約化対象
11		光		横芝光町	準耐火	1969-1971	S44-46	11	90		**用途廃止**	集約化対象
12		君津島崎		君津市	準耐火	1969・1970	S44・45	11	80		**用途廃止**	集約化対象
13		八日市場		匝瑳市	準耐火	1969・1970	S44・45	10	40		**用途廃止**	集約化対象
14	1	銚子本城①		銚子市	準耐火	1969	S44	8	48		**用途廃止**	集約化対象
	2	銚子本城②		銚子市	耐火	1970	S45	1	39		**個別改善**	集約化対象
15		東金道庭		東金市	準耐火	1970	S45	7	31		**用途廃止**	集約化対象
16		横芝栗山		横芝光町	準耐火	1970	S45	5	30		**用途廃止**	集約化対象
17		小見川		香取市	準耐火	1970・1971	S45・46	10	47		**用途廃止**	集約化対象
18		海上後草		旭市	準耐火	1971-1973	S46-48	11	51		**用途廃止**	集約化対象
19		野栄今泉		匝瑳市	準耐火	1971・1972	S46・47	6	28		**用途廃止**	集約化対象
20		東金求名		東金市	準耐火	1971	S46	4	27		**用途廃止**	集約化対象
21		銚子尾永井		銚子市	耐火	1971	S46	2	80		**個別改善**	集約化対象
22	1	幸町①		千葉市	耐火	1970	S45	4	90		**個別改善**	集約化対象
	2	幸町②		千葉市	耐火	1980	S55	1	18		**個別改善**	集約化対象
23		浦安辰巳		浦安市	耐火	1971	S46	1	44	1	**個別改善**	集約化対象
24		幸町東		千葉市	耐火	1971	S46	3	150		**計画修繕**	集約化対象
25	1	芝山①		芝山町	準耐火	1971	S46	6	22		**用途廃止**	集約化対象
	2	芝山②		芝山町	耐火	1971	S46	2	60		**個別改善**	集約化対象
26		千城台東第一		千葉市	準耐火	1971・1972	S46・47	48	313		**用途廃止**	集約化対象
27		千城台東第二		千葉市	耐火	1971・1972	S46・47	10	410		**計画修繕**	集約化対象
28		成田第一		成田市	耐火	1971・1972	S46・47	10	320		**個別改善**	集約化対象
29		海浜幕張		千葉市	耐火	1972	S47	9	360		**計画修繕**	集約化対象
30		海浜検見川		千葉市	耐火	1972	S47	5	180		**個別改善**	集約化対象
31		成田第三		成田市	準耐火	1972・1973	S47・48	24	120		**用途廃止**	集約化対象
32		成田第二		成田市	耐火	1973・1974	S48・49	7	202		**個別改善**	集約化対象
33		幕張東		千葉市	耐火	1973・1974	S48・49	8	288		**計画修繕**	集約化対象
34		高浜第一		千葉市	耐火	1973	S48	3	88		**計画修繕**	集約化対象
35		高浜第二		千葉市	耐火	1973	S48	6	188		**個別改善**	集約化対象
36		高浜第三		千葉市	耐火	1973	S48	7	240		**個別改善**	集約化対象
37		千城台東第三		千葉市	耐火	1973	S48	3	82		**計画修繕**	集約化対象
38		千城台南		千葉市	耐火	1973	S48	4	55		**計画修繕**	集約化対象
39		横芝大島		横芝光町	準耐火	1973-1975	S48-50	17	78		**用途廃止**	集約化対象
40		我孫子日秀		我孫子市	耐火	1974	S49	1	30		**個別改善**	集約化対象
41		東酒々井		酒々井町	耐火	1974	S49	2	50		**計画修繕**	集約化対象
42		清見台		木更津市	耐火	1974	S49	4	60		**個別改善**	集約化対象
43		辰巳台東		市原市	耐火	1974	S49	6	170		**個別改善**	集約化対象
44	1	蔵波①		袖ケ浦市	耐火	1974	S49	12	410		**個別改善**	集約化対象
	2	蔵波②		袖ケ浦市	耐火	1980	S55	3	70		**個別改善**	集約化対象
45		菊間第一		市原市	耐火	1974・1975	S49・50	7	220		**個別改善**	集約化対象
46		佐倉石川		佐倉市	耐火	1975	S50	9	300		**個別改善**	集約化対象
47		菊間第二		市原市	耐火	1975・1976	S50・51	11	300		**個別改善**	集約化対象
48	1	辰巳台西①		市原市	準耐火	1976	S51	2	14		**計画修繕**	集約化対象
	2	辰巳台西②		市原市	耐火	1975	S50	5	144		**計画修繕**	集約化対象
49		北子安		君津市	耐火	1976	S51	6	176		**個別改善**	集約化対象
50		大谷津		銚子市	耐火	1976	S51	5	140		**個別改善**	集約化対象
51		大戸		香取市	耐火	1976	S51	2	50		**個別改善**	集約化対象
52		長浦		袖ケ浦市	耐火	1976	S51	4	120		**個別改善**	集約化対象
53		浦安堀江		浦安市	耐火	1977	S52	2	60		**個別改善**	集約化対象
54	1	八木が谷①		船橋市	準耐火	1977	S52	3	14		**用途廃止**	集約化対象
	2	八木が谷②		船橋市	耐火	1977・1978	S52・53	12	144		**個別改善**	維持管理対象
55		検見川		千葉市	耐火	1977・1978	S52・53	10	330		**個別改善**	集約化対象
56		菊間第三		市原市	耐火	1977・1978	S52・53	9	260		**個別改善**	集約化対象
57		菊間第四		市原市	耐火	1977-1982	S52-57	6	166		**個別改善**	集約化対象
58		柏中原		柏市	耐火	1978	S53	3	30		**個別改善**	集約化対象
59		我孫子新木		我孫子市	耐火	1978	S53	9	126		**計画修繕**	維持管理対象
60		白井		白井市	耐火	1978	S53	10	270		**計画修繕**	集約化対象
61	1	祐光		千葉市	耐火	1978	S53	2	142	2	**個別改善**	集約化対象
	2	祐光（増築）		千葉市	耐火	2000	H12	-	24	1	**個別改善**	集約化対象
62		八街		八街市	耐火	1978	S53	4	60		**計画修繕**	集約化対象
63		菊間第五		市原市	耐火	1978	S53	2	44		**個別改善**	集約化対象
64		中央台		酒々井町	耐火	1978-1980	S53-55	11	300		**個別改善**	集約化対象
65		大日		鴨川市	耐火	1979	S54	2	32		**個別改善**	集約化対象
66		大原		いすみ市	耐火	1979	S54	2	50		**個別改善**	集約化対象
67		六高台		松戸市	耐火	1979	S54	3	60		**計画修繕**	集約化対象

No	枝	団地名	区分	所在地	構造	建設年度（西暦）	建設年度（和暦）	棟数	総戸数	EV	10年間の事業方針	将来対応
68		柏逆井		柏市	耐火	1979	S54	4	60		計画修繕	集約化対象
69	1	初富①		鎌ケ谷市	準耐火	1979	S54	2	10		用途廃止	集約化対象
	2	初富②		鎌ケ谷市	耐火	1979	S54	3	54		個別改善	集約化対象
70		市川柏井		市川市	耐火	1979	S54	4	60		計画修繕	集約化対象
71		みつわ台		千葉市	耐火	1979	S54	5	96		計画修繕	集約化対象
72		成田第四		成田市	耐火	1979	S54	8	230		計画修繕	集約化対象
73		菊間第六		市原市	耐火	1979	S54	6	140		個別改善	集約化対象
74		菊間第七		市原市	耐火	1979-1981	S54-56	9	216		個別改善	集約化対象
75		辰巳台西第二		市原市	耐火	1979	S54	3	80		計画修繕	集約化対象
76		東五所		市原市	耐火	1979	S54	8	96		計画修繕	集約化対象
77		野田山崎		野田市	耐火	1980	S55	4	60		計画修繕	集約化対象
78		沼南高柳		柏市	耐火	1980	S55	4	54		計画修繕	集約化対象
79		香澄		習志野市	耐火	1980-1983	S55-58	6	230		個別改善	維持管理対象
80		貝塚		千葉市	耐火	1980	S55	2	40		個別改善	集約化対象
81		成田第五		成田市	耐火	1980	S55	5	100		個別改善	集約化対象
82		茂原上永吉		茂原市	耐火	1980	S55	4	80		計画修繕	集約化対象
83		西五所		市原市	耐火	1980	S55	6	90		計画修繕	集約化対象
84		富津		富津市	耐火	1980	S55	4	74		計画修繕	集約化対象
85		成田第六		成田市	耐火	1981	S56	4	90		計画修繕	集約化対象
86		桜井		木更津市	耐火	1981	S56	2	34		計画修繕	集約化対象
87		杢師		君津市	耐火	1981	S56	6	150		計画修繕	集約化対象
88		一宮		一宮町	耐火	1981	S56	4	56		個別改善	集約化対象
89		辰巳台西第三		市原市	耐火	1981	S56	4	90		個別改善	集約化対象
90		真舟		木更津市	耐火	1981	S56	6	96		個別改善	集約化対象
91	1	岡発戸①		我孫子市	準耐火	1982	S57	1	4		用途廃止	集約化対象
	2	岡発戸②		我孫子市	耐火	1981	S56	2	24		計画修繕	集約化対象
92		東初石		流山市	耐火	1981	S56	3	80		計画修繕	集約化対象
93		久留里		君津市	耐火	1982	S57	2	50		計画修繕	集約化対象
94		三里塚		成田市	耐火	1982	S57	5	96		計画修繕	集約化対象
95		飯岡		旭市	耐火	1982	S57	3	66		計画修繕	集約化対象
96		豊里		銚子市	耐火	1982	S57	3	66		計画修繕	集約化対象
97		八街第二		八街市	耐火	1982	S57	2	48		個別改善	集約化対象
98		仁戸名		千葉市	耐火	1982・1984	S57・59	3	39		計画修繕	集約化対象
99		桜木		千葉市	耐火	1982	S57	3	72		計画修繕	集約化対象
100		野田柳沢		野田市	耐火	1982	S57	3	90		計画修繕	集約化対象
101		野田山崎第二		野田市	耐火	1982	S57	2	60		個別改善	集約化対象
102		市川大和田		市川市	耐火	1982	S57	3	54		計画修繕	集約化対象
103		天台		千葉市	耐火	1982	S57	1	24		計画修繕	集約化対象
104		鎌ケ谷井草		鎌ケ谷市	耐火	1983	S58	6	114		計画修繕	維持管理対象
105		湖北台		我孫子市	耐火	1984	S59	2	50		計画修繕	集約化対象
106		桜木第二		千葉市	耐火	1984	S59	5	114		計画修繕	集約化対象
107		東寺山		千葉市	耐火	1984・1985	S59・60	4	370	6	個別改善	集約化対象
108		習志野台八丁目		船橋市	耐火	1985	S60	4	74		計画修繕	集約化対象
109		実籾大原		習志野市	耐火	1985	S60	2	50		計画修繕	集約化対象
110		大穴		船橋市	耐火	1986	S61	6	90		個別改善	集約化対象
111		桜木第三		千葉市	耐火	1986・1987	S61・62	15	228		個別改善	集約化対象
112		松戸高柳		松戸市	耐火	1986	S61	5	98		個別改善	集約化対象
113	1	薬円台①		船橋市	耐火	1987	S62	4	59		個別改善	集約化対象
	2	薬円台②	地特	船橋市	耐火	1987	S62	1	22		個別改善	集約化対象
114	1	生実①		千葉市	耐火	1987-1992	S62-H4	35	366		個別改善	集約化対象
	2	生実②(高層)		千葉市	耐火	1990	H2	1	72	1	個別改善	集約化対象
115		野田中野台		野田市	耐火	1987・1988	S62・63	5	150		個別改善	維持管理対象
116		堀の内		佐倉市	耐火	1988・1990	S63・H2	3	42		個別改善	集約化対象
117		四街道栗山		四街道市	耐火	1988・1989	S63・H1	10	126		個別改善	集約化対象
118		浦安高洲		浦安市	耐火	1988-1990	S63-H2	5	257	4	個別改善	維持管理対象
119	1	千葉寺①		千葉市	耐火	1990	H2	4	70		個別改善	集約化対象
	2	千葉寺②(高層)		千葉市	耐火	1989	H1	1	384	6	個別改善	集約化対象
120		千潟		旭市	耐火	1989-1992	H1-4	3	36		個別改善	集約化対象
121		四街道		四街道市	耐火	1990・1992	H2・4	4	66		個別改善	集約化対象
122		東寺山第二		千葉市	耐火	1990	H2	4	84		個別改善	集約化対象
123		千葉寺第二		千葉市	耐火	1991	H3	1	117	2	個別改善	集約化対象
124		銚子松岸		銚子市	耐火	1992	H4	1	18		個別改善	集約化対象
125		大久保		習志野市	耐火	1992-1999	H4-11	5	224	4	個別改善	維持管理対象
126		野田花井		野田市	耐火	1993	H5	3	91		個別改善	集約化対象
127		八街氷川		八街市	耐火	1993	H5	2	84	2	個別改善	集約化対象
128		千城台西		千葉市	耐火	1993-2014	H5-26	19	546	3	個別改善	集約化対象
129		旭		旭市	耐火	1994	H6	6	36		個別改善	集約化対象
130		実籾		習志野市	耐火	1994-2006	H6-18	11	392	10	個別改善	維持管理対象
131		作草部		千葉市	耐火	1995-2004	H7-16	4	212	4	個別改善	集約化対象
132		杢師第二		君津市	耐火	1995	H7	2	48		個別改善	集約化対象
133		一宮船頭給		一宮町	耐火	1995	H7	2	84		計画修繕	集約化対象
134	1	平和①		習志野市	耐火	1999	H11	1	72	1	個別改善	維持管理対象
	2	平和②	改良	習志野市	耐火	1995	H7	2	144	2	個別改善	維持管理対象
135		市川柏井第二		市川市	耐火	1996	H8	2	52		個別改善	集約化対象
136		八木が谷第二		船橋市	耐火	1996	H8	6	102		個別改善	維持管理対象
137	1	五所①		市原市	耐火	1996	H8	2	78	2	個別改善	集約化対象
	2	五所②	特公	市原市	耐火	1996	H8	1	72	1	個別改善	集約化対象
138		園生		千葉市	耐火	2000・2002	H12・14	3	132	3	個別改善	集約化対象
139		弥生		千葉市	耐火	2001	H13	1	55	1	個別改善	集約化対象
140		松波		千葉市	耐火	2002・2005	H14・17	2	125	2	個別改善	集約化対象
141		轟		千葉市	耐火	2001・2004	H13・16	2	102	1	個別改善	集約化対象
142		海神		船橋市	耐火	2003-2010	H15-22	3	134	3	計画修繕	維持管理対象
143		金ケ作		松戸市	耐火	2011	H23	2	136	2	計画修繕	維持管理対象
144		鎌ケ谷四本椚		鎌ケ谷市	耐火	2014	H26	1	58	1	計画修繕	維持管理対象

※住吉県営住宅及び二宮県営住宅は、県営住宅のストック保有の目標や、事業全体の平準化、建物の老朽化状況やライフサイクルコストの観点から、建替ではなく改修を行い、建物の長寿命化を図ることとする。



※計画修繕・改善事業の重複する住戸を除く。

図 3-1　事業手法予定戸数

（３）中長期のストック保有の目標について

中長期の見通しとしては、以下のとおり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。

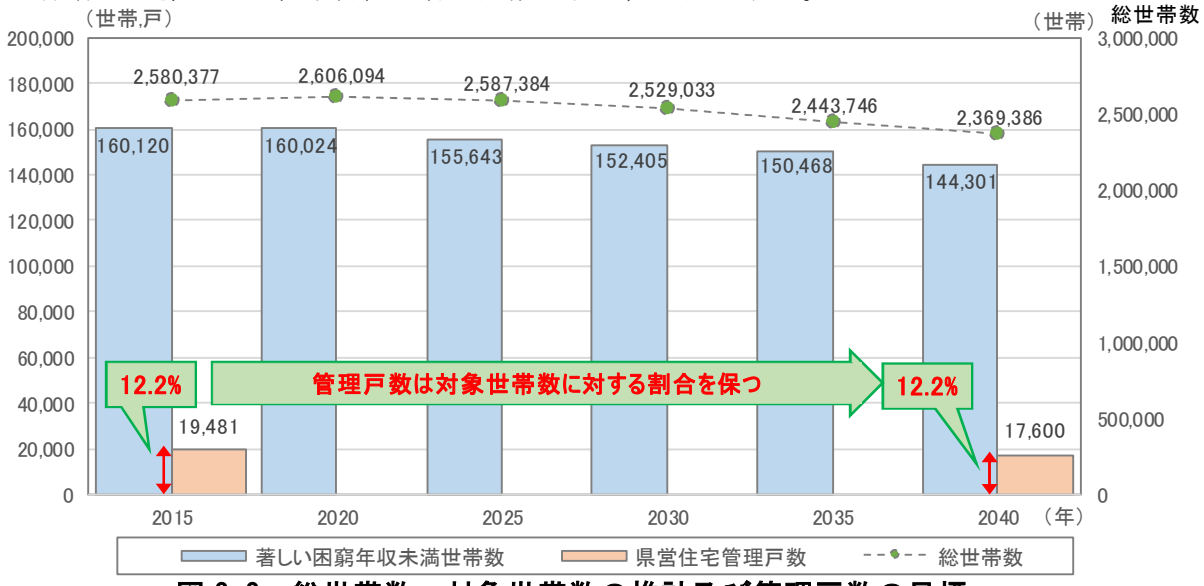


図 3-2　総世帯数、対象世帯数の推計及び管理戸数の目標

注）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

（４）集約化対象団地の将来に向けた集約・再編の方向の検討

本計画期間の事業に加え、中長期的には昭和40年代の耐火住棟が平成52年(2040年)前後に耐用年限が迫ってくる。そのため、これらの団地とその周囲の団地について、立地状況等を踏まえ、将来的には集約・再編を行い、中長期のストック保有の目標と整合を図ることとする。

○集中する団地群の検討方針

千葉地域においては、千城台周辺、高浜周辺、幸町周辺、幕張・検見川周辺に大規模な県営住宅が多く立地する。また、千葉市内は県営住宅が他地域に比べ多いことから、将来、重点的に集約・再編を行うための検討を行っていく。

また、隣接して市町営住宅がある場合には、地域全体での集約・再編を検討する。

図 3-3　千葉地域の県営住宅の立地状況

○地域の市町村営住宅管理戸数の考慮

中長期的な耐火住棟の集約・再編においては、ストック保有の目標に加え、各地域の市町村営住宅管理戸数の動向と同一傾向となるよう考慮する。

４．点検の実施方針

■データを活用し、メンテナンスサイクルを構築する
■全ての住棟を対象に、定期点検を実施する
■日常点検は、管理業務の中で対応する

○データを活用し、メンテナンスサイクルを構築する

全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築する。

○全ての住棟を対象に、定期点検を実施する

県営住宅では、これまで建築基準法に基づく定期点検を実施してきているが、今後は、建築基準法対象外の住棟(準耐火構造の住棟)も含め、全ての住棟で建築基準法に基づく定期点検を実施する。建築物については、３グループに分けて３年おきに、設備・昇降機については毎年実施しており、今後も同様に実施する。

表4-1　定期点検の実施区分（建築物）

グループ	市・町
Ａグループ	銚子市、木更津市、茂原市、成田市、旭市、市原市、鴨川市、君津市、富津市、袖ケ浦市、香取市、いすみ市、酒々井町、芝山町、一宮町、東金市、匝瑳市、横芝光町、白子町
Ｂグループ	千葉市
Ｃグループ	市川市、船橋市、松戸市、野田市、佐倉市、習志野市、柏市、流山市、我孫子市、鎌ケ谷市、浦安市、四街道市、八街市、白井市

○日常点検は、管理業務の中で対応する

定期点検の他にも、消防法や水道法に基づく点検については、管理業務の中で定期的に実施している。今後も、建築物・設備等の点検を定期的に実施し、県営住宅ストックの状況把握に努める。

５．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、修繕の必要のあるものについては、条例や要領等に基づき速やかに実施する。日常的な維持管理は、県営住宅の管理代行業務の受託者が行う
■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

○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、修繕の必要のあるものについては、条例や要領等に基づき速やかに実施する

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕・改修を実施していくことが重要であり、そのためには予防保全的な観点から、定期的な点検を行い、点検に応じた修繕・改修を行うことが重要である。

県営住宅の修繕には、県が行うものと、入居者が費用負担するものがあるが、県が行う修繕は以下のとおりである。

（法令及び条例に基づいて行う範囲の修繕で入居者が行うべき修繕を除いた修繕）

ⅰ）計画修繕：年月の経過や住宅の立地条件などにより、自然消耗したものについて、計画的な修繕を実施

ⅱ）一般修繕：計画修繕以外の比較的小規模な修繕

ⅲ）特別修繕：台風、豪雨などにより建物その他施設に損害を受けた場合の復旧工事

○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

修繕・改修のうち、外壁改修等の改善事業で実施可能なものについては、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

年次ごとの事業計画は、前年度の定期点検の結果や財政事情その他関連施策等の状況を総合的に判断して見直すものとし、適宜受託者で計画的に実施している修繕等との整合性を図るなど、無駄のない効果的な実施方法を検討し、計画の見直しに反映させる。

６．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、外壁改修や屋上断熱防水改修など、長寿命化に資する改修を実施する
■建物劣化状況に応じて、必要な修繕・改修を実施する

（１）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

住戸内の設備更新及びバリアフリー化改修を実施し、住戸内の機能的な耐久性の向上のため、耐用年限を勘案しつつ、キッチンユニットの交換、浴室の高齢化対応（ユニットバスの設置・手摺の設置）、トイレの手摺設置、給湯機器の交換（原則として台所・浴室・洗面台への給湯（３点給湯）とし、省エネルギー機器の採用に配慮する。）等、住戸内の設備更新及びバリアフリー化改修を実施し、住戸内の機能的な耐久性の向上を目的とする。

なお、住棟・住戸を全面的に改善する工事は、以下の理由により想定していない。

ａ）１戸当たりの改善コストがかかり、厳しい財政事情の中では事業の実施量が限られることになる。

ｂ）全面的な住戸内工事は、工事期間中に引っ越しを伴う仮移転が必要であり、入居者への負担が大きく、また工事が長期にわたることになる。

対象団地・住棟は以下のとおりである。

表6-1 住戸改善工事の対象団地

所在市	団地名	建設年度	棟数	戸数	備考
千葉市	検見川	S52･S53	10	330	1～10号棟
市原市	菊間第一※	S49･S50	6	180	1,3～7号棟
	菊間第二※	S50･S51	3	100	12,13,16号棟
	菊間第三	S52･S53	9	260	19～27号棟
	菊間第四	S52･S53	5	150	28～32号棟
	菊間第五	S53	2	44	33,34号棟
船橋市	八木が谷	S52･S53	12	144	1,2,5～10,12～15号棟
柏市	柏中原	S53	3	30	1～3号棟
浦安市	浦安堀江	S52	2	60	1～2号棟
銚子市	大谷津	S51	5	140	1～5号棟
香取市	大戸	S51	2	50	1～2号棟
君津市	北子安※	S51	1	30	6号棟
袖ケ浦市	長浦	S51	4	120	1～4号棟
合計			64	1,638	

※事業継続中の団地

＜住戸改善工事の内容＞
ａ）高齢化対応：段差解消、玄関・浴室、便所等への手すりの設置　等
ｂ）設備改修　：３点給湯設備の設置、浴槽設置、キッチンユニット交換　等
ｃ）防犯設備　：ピッキング対策　等

図 6-1 住戸改善工事の概要

（２）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

原則として、建設後又は改修後20年を経過した住棟（平成29年時点）を対象に外壁改修を実施する。

定期点検結果を踏まえ、適宜実施時期は調整するものとする。

対象団地・住棟は、以下のとおりである。

表6-2 外壁改修工事の対象団地

所在市	団地名	建設年度	棟数	戸数	改修履歴	備考
千葉市	作草部	H7	1	57	－	1号棟
	高浜第三	S48	2	60	H4	6･7号棟
	生実	S62～H4	34	414	－	除：E1～２号棟
	千葉寺	S63･H2	5	454	－	－
	小倉	H5･H8	6	176	－	12～17号棟
	千城台西	H5～H9	14	344	－	除：10-2,10-4,9-1~9-3
	千城台北	H3･H5	5	112	－	9～13号棟
	東寺山	S59･S60	3	270	－	2～4号棟
	辰巳台東	S49	6	170	H9	－
	五所	H8	3	150	－	－
市川市	市川柏井第二	H8	2	52	－	－
船橋市	二宮	S38～S43	10	228	S57	－
	南本町	S42～S45	6	393	H6	－
	八木が谷第二	H8	6	102	－	－
松戸市	塚之越	S44	1	27	H13	－
野田市	野田花井	H5	3	91	－	－
習志野市	実籾	H6～H9	4	150	－	16-1,16-2,17-1,シ-1
	大久保	H4～H8	3	128	－	－
	平和	H7	2	144	－	－
四街道市	四街道	H2･H4	4	66	－	－
八街市	八街氷川	H5	2	84	－	－
銚子市	大谷津	S51･S57	5	140	H4	－
	銚子松岸	H4	1	18	－	－
	銚子尾永井	S46	2	80	H13	－
旭市	旭	H6	1	36	－	－
	干潟	H1～H4	3	36	－	－
木更津市	住吉	S39･S40	3	57	S58	－
君津市	杢師第二	H7	2	48	－	－
袖ケ浦市	蔵波	S55	3	70	H17	13～15号棟
合計			142	4,294		

（３）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

原則として、建設後又は改修後25年を経過した住棟（平成29年時点）を対象に、定期点検結果を踏まえ、屋上断熱防水改修を実施する。

対象団地・住棟は、以下のとおりである。

表6-3 屋上断熱防水工事の対象団地

所在市	団地名	建設年度	棟数	戸数	改修履歴	備考
千葉市	幸町	S45･S55	4	108	H6	改修履歴は1~3号棟のみ
	幕張	S42～S44	15	444	S56	－
	生実	S62～H2	34	414	－	除：E1～２号棟
	千葉寺	S63･H2	5	454	－	－
	千葉寺第二	H3	1	117	－	－
	小倉	S38～S40	11	256	－	－
	千城台北	S41･H3	9	206	－	1,3,5～11号棟
	桜木第三	S61･S62	12	186	－	4～15号棟
	東寺山	S59･S60	3	270	－	2～4号棟
	東寺山第二	H2	4	84	－	－
市原市	菊間第四	S57	1	16	－	28-A
船橋市	薬円台	S60	5	81	－	－
	二宮	S38～S43	10	228	S57	－
	南本町	S42～S45	6	393	H6	－
	大穴	S61	6	90	－	－
松戸市	塚之越	S44	1	27	－	－
	松戸高柳	S61	5	98	－	－
野田市	野田山崎第二	S57	2	60	－	－
	野田中野台	S62･S63	5	150	－	－
	野田花井	H5	3	91	－	－
習志野市	大久保	H4	1	36	－	1-1号棟
	香澄	S62･S63	2	80	－	5,6号棟
船橋市	浦安辰巳	S46	1	44	H2	－
	浦安高洲	H2	2	50	－	4,5号棟
佐倉市	堀の内	S63･H2	3	42	－	－
四街道市	四街道	H2･H4	4	66	－	－
	四街道栗山	S63･H1	10	126	－	－
八街市	八街第二	S57	2	48	－	－
銚子市	銚子松岸	H4	1	18	－	－
	銚子本城	S45	1	39	－	9号棟
旭市	干潟	H1～H4	3	36	－	－
芝山町	芝山	S46	2	60	H8	－
いすみ市	大原	S54	2	50	－	－
木更津市	住吉	S39･S40	3	57	H1	－
鴨川市	大日	S54	2	32	－	－
合計			181	4,557		

（４）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

給水塔方式や受水槽（１槽式）などを対象に、安全性確保及び維持管理の容易性のため、水道直結化による給水への方式に変更する。

対象団地・住棟は、以下のとおりである。

表6-4 屋外給水施設改修工事の対象団地

所在市	団地名	建設年度	棟数	戸数	改修履歴	備考
千葉市	高浜第二	S48	6	188	－	－
	海浜検見川	S47	5	180	－	－
	生実	S62～H2	36	438		
	千葉寺	S63･H2	5	454	－	－
	祐光	S53･H10	3	166	－	－
市原市	菊間第四	S52･S53	5	150	－	28～32号棟
	菊間第六	S54	6	140	－	－
	菊間第七	S54～S56	6	136	－	45～50号棟
船橋市	二宮	S38～S43	10	228	－	－
	南本町	S42～S45	6	393	－	－
	八木が谷	S52･S53	12	144	－	1,2,5 ～ 10,12～15号棟
成田市	成田第一	S46･S47	10	320	－	－
	成田第二	S48･S49	7	202	－	－
	成田第五	S55	5	100	－	－
佐倉市	佐倉石川	S50	9	300	－	－
芝山町	芝山	S46	2	60	－	1,2号棟
酒々井町	中央台	S53～S55	11	300	－	－
銚子市	大谷津	S51･S57	5	140	－	－
	銚子尾永井	S46	2	80	－	－
木更津市	住吉	S39･S40	3	57	－	－
	清見台	S49	4	60	－	－
君津市	北子安	S51	6	176	－	－
袖ケ浦市	長浦	S51	4	120	－	－
合計			168	4,532		

（５）共用部分補助手摺の設置

■共用階段等に補助手摺を設置し、高齢化対応を図る

共用階段等に補助手摺が設置されていない住棟は、高齢化対応を図るため、補助手摺を設置する。

（６）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

耐用年数（70年）とエレベーターの法定償却期間（17年）、及びこれまでの改修周期を踏まえ、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。

対象団地・住棟は、以下のとおりである。

表6-5 エレベーター改修工事の対象団地

所在市	団地名	住棟番号	建設年度	戸数	改修履歴	備考
千葉市	松波	1	H14	84	－	－
	作草部	3	H13	57	－	－
	弥生	1	H13	55	－	－
	轟	1	H13	60	－	－
	園生	1	H12	44	－	－
		2	H12	44	－	－
		3	H14	44	－	
船橋市	南本町	1	S43	55		H15設置
		3	S44	70		H15設置
		5	S45	70		H15設置
松戸市	塚之越	1	S44	27		H15設置
習志野市	実籾	4-1	H12	36		
		9-1	H10	42		
		9-2	H11	44		
		17-2	H12	24		
		シ-2	H11	24		
	大久保	2	H8	56		
		3	H10	56		
		4	H11	40		
	平和	3	H11	72		
浦安市	浦安辰巳	1	S46	44		H15設置
合計				1,048	（21基）	

（７）風呂釜設置

■浴槽・風呂釜が設置されていない住戸に、順次浴槽等を設置し、居住性の向上を図る

浴室はあっても浴槽・風呂釜が設置されていない住戸については、居住性向上の観点から、空き住戸に順次浴槽等を設置する。

（８）鉄製転落防止手摺の取替

■バルコニー手摺や窓手摺をアルミ製手摺にし、安全性を確保する

バルコニー手摺や窓手摺で、鋼製手摺を用いている住棟のうち、定期点検等により危険と判断された住棟は、外壁改修等の実施時期を踏まえて、アルミ製手摺に交換し、安全性を確保する。

（９）共用配管改修

■共用配管を改修し、建物の長寿命化を図る

配管の老朽化が進み、大規模な改修が必要な住棟について配管の改修を行い、県営住宅の長寿命化を図る。

７．建替事業等の実施方針

■中長期の管理の見通しに基づき、全体の管理戸数の増減や事業全体の平準化等を考慮しつつ、建設事業を推進する
■計画期間内に用途廃止と位置づけた住棟については、他の県営住宅への住み替え等を行い、用途廃止を行う
■平成52年(2040年)前後に耐用年限を超過する住棟が多くあることから、将来の集約・再編等の方向性を踏まえて、管理戸数の適正化を図る。また、将来の建替期に向けて、直接建設以外の供給方法の検討を行う

（１）事業着手している建設事業

平成29年度（2017年度）現在、事業着手している建替事業は２団地あり、本計画期間内においては、県営住宅の中長期の管理の見通しに基づき、全体の管理戸数の増減や事業全体の平準化等を考慮しつつ、以下の方針とする。

①　国府台県営住宅

昭和35年から昭和38年に建設された、中層耐火構造160戸と準耐火構造24戸の計184戸の改良住宅である。

平成29年度（2017年度）現在、第１期事業として78戸を建設中であり、平成31年度(2019年度)に完了予定である。解体済みの旧住棟の入居者は仮移転しており、工事完了後入居する予定となっている。第１期事業後、引き続き現存する住棟の用途廃止及び解体を行い、第２期事業として64戸の建設を計画する。

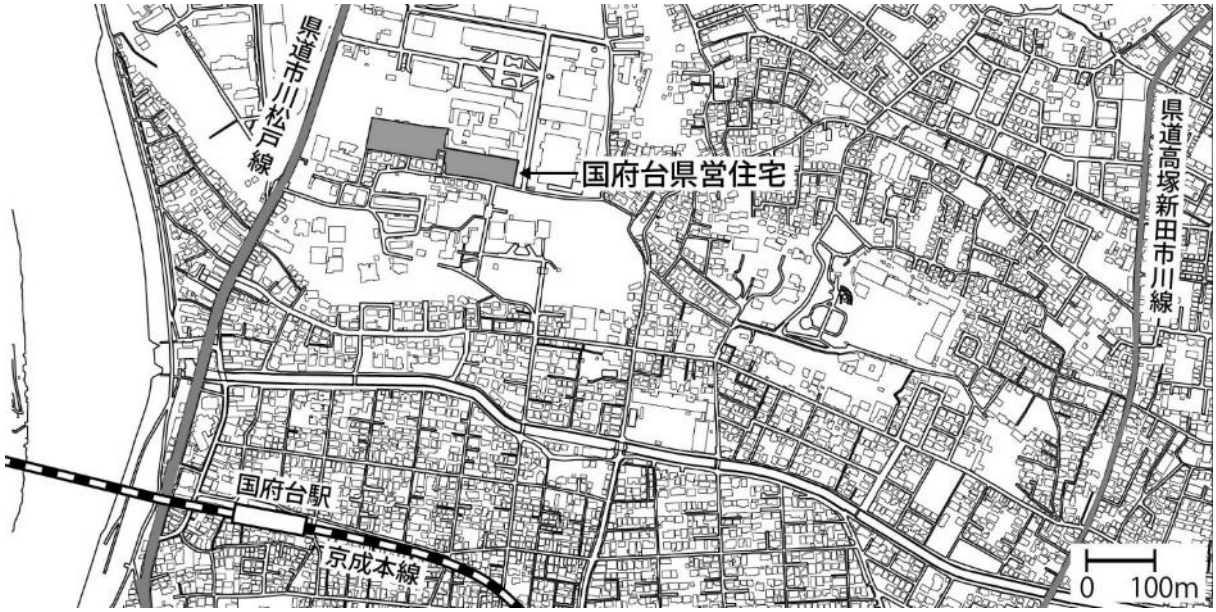


図7-1 国府台県営住宅の位置

②　実籾県営住宅

平成６年度（1994年度）から建替事業として着手しており、従前の住棟は全て用途廃止後、解体済である。建替区域は、西地区と東地区に分かれるが、西地区は既に完了している。

全体で16棟577戸を建設する計画のうち、現在392戸が竣工している。計画当初と比べて社会経済状況が大きく変化していることや、敷地の一部が国有地であり、複雑な形状で整理が必要となっていることなどから、建替事業が大幅に遅れている状況となっている。そのため、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ものとする。

図7-2 実籾県営住宅の位置

（２）国庫補助を利用して取得した用地における建設事業

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。このうち、園生県営住宅（千葉市）は事業が完了し、金ケ作県営住宅と鎌ケ谷四本椚県営住宅では第１期事業が完了し、現在佐津間にて第１期事業を計画している。

本計画においては、県営住宅の中長期の管理の見通しに基づき、県営住宅全体の管理戸数の増減や事業全体の平準化等の観点から、重複しない形で順次取り組む方針とする。

①　金ケ作県営住宅用地

金ケ作県営住宅用地は、計192戸の計画として建設事業に着手し、第１期事業として平成23年度（2011年度）に２棟136戸及び集会室が建設されている。これらは、松戸市内の耐震性に問題のあった県営住宅からの移転先として建設完了している。

第２期事業においては、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、本計画期間内で第２期56戸の建設を計画するものとする。

また、近接区域において公共下水道の供用開始が予定されていることから、居住性向上及び維持管理の容易性のため、現在の合併処理浄化槽から排水処理方式の変更（公共下水道への接続）を計画することとする。

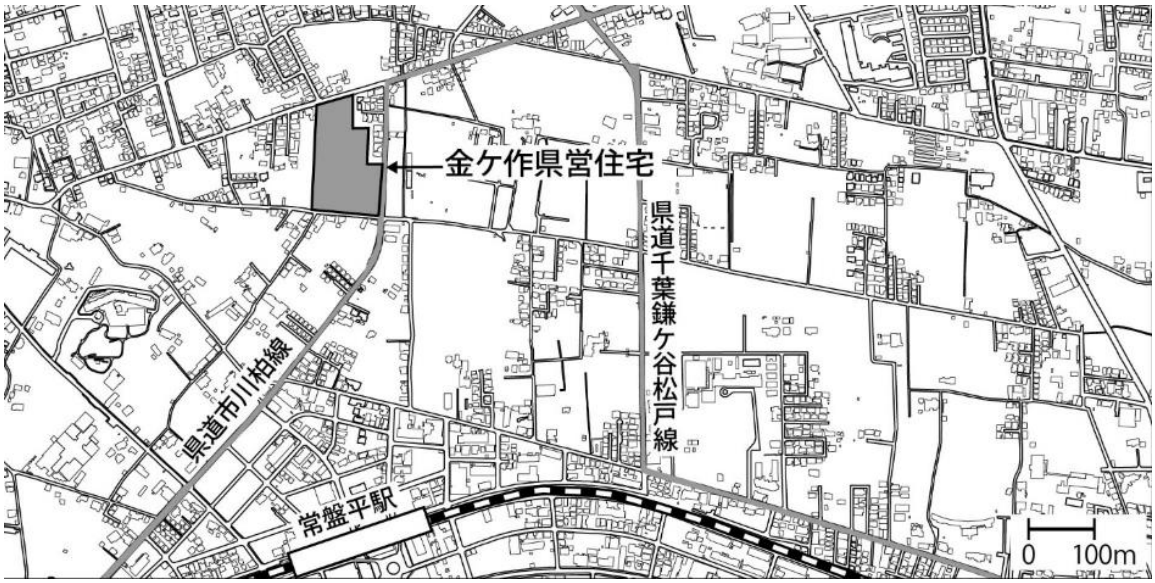


図7-3 金ケ作県営住宅の位置

②　鎌ケ谷四本椚県営住宅用地

鎌ケ谷四本椚県営住宅用地は、平成12年（2000年）に152戸を建設する予定で鎌ケ谷市内に用地を取得し、第１期事業として平成25年度（2013年度）に１棟58戸を建設した。

鎌ケ谷市が位置する東葛・葛南地域は、県内における公営住宅比率が低い地域であるとともに、将来の人口減少や世帯数減少も県全体と比べて遅くなるものと推計されている。

そのため、本計画期間内において、第２期事業（94戸）の建設を計画するものとする。

図7-4 鎌ケ谷四本椚県営住宅の位置

③　佐津間県営住宅用地

佐津間県営住宅用地は、平成14年（2002年）に86戸を建設する予定で鎌ケ谷市内に用地を取得した。

現在設計に着手しており、第１期事業として29戸を建設する。その後、本計画期間内に第２期事業（57戸）の建設を計画するものとする。

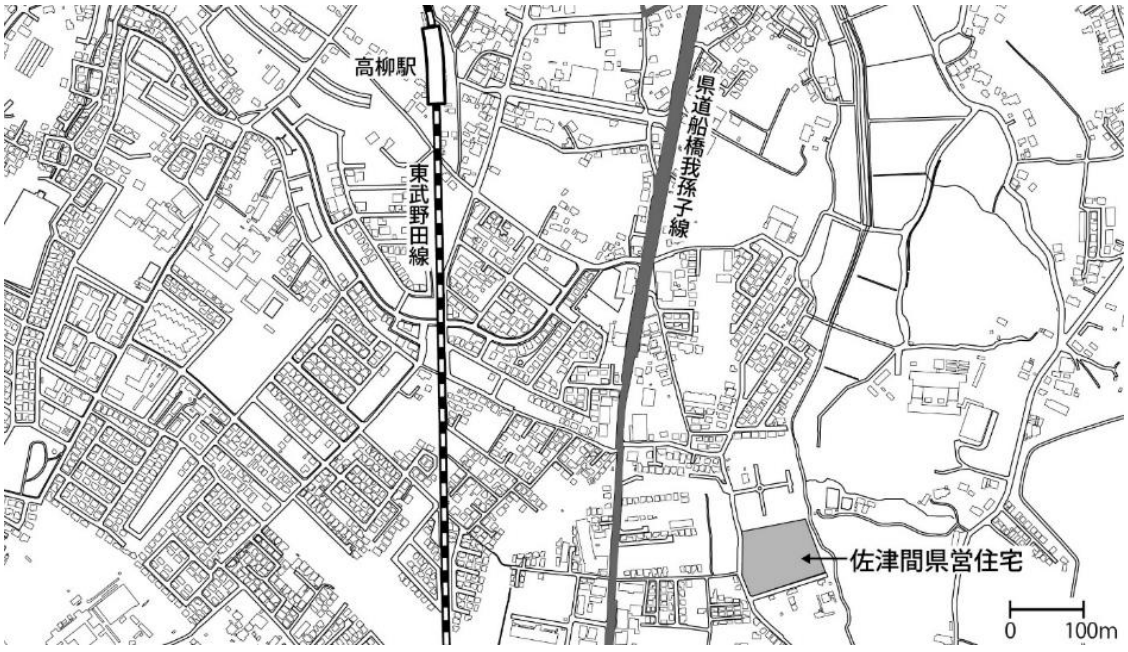


図7-5 佐津間県営住宅の位置

（３）計画期間内で用途廃止とする住棟・団地

用途廃止に位置づけた住棟は、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や、計画期間内に耐用年限を超過する住棟であり、継続使用は行わないものとする。これらの住棟は、県営住宅の中長期のストック保有の目標に基づき、入居者の住み替えが完了した時点で用途廃止する。

用途廃止後は、関係市町と広域的な需要に対応する観点から協議し、建替等の必要性を検討するものとする。

①　県有地以外に立地する団地・住棟

計画期間内に耐用年限を経過する住棟のうち、市や町、国が所有する土地や民有地に建設した県営住宅については、事前に入居募集の停止を行った後に、他の県営住宅等への住み替え等を行い、入居者の住み替えが完了した時点で住棟の解体を行う。

今後、入居募集の停止を行うのは下表のとおりである。

表7-1　入居募集の停止が必要な団地・住棟

団地名	戸数	所在地	土地所有者	耐用年限
光	90	横芝光町	町	平成26年(2014年)
海上後草	51	旭市	市	平成33年(2021年)
八日市場	40	匝瑳市	市	平成34年(2022年)
東金道庭	31	東金市	市	平成34年(2022年)
野栄今泉	28	匝瑳市	市	平成34年(2022年)
横芝大島	78	横芝光町	町	平成34年(2022年)
小見川	47	香取市	市	平成36年(2024年)
東金求名	27	東金市	市	平成36年(2024年)

※同様に県有地以外に立地し、既に入居募集を停止している銚子本城(準耐火)（48戸）、君津島崎（80戸）、横芝栗山（30戸）、白子五井（52戸）については、他の県営住宅に住み替え誘導を行い、入居者の住み替えが完了した時点で住棟の解体を行う。

②　県有地に立地する団地・住棟

八木が谷、初富、岡発戸の各団地にある準耐火構造の住棟は、同一団地内で耐火構造の住棟があることから、事前に入居募集の停止を行った後に、同一団地内や周辺団地への住み替え等を行い、住み替えが完了した時点で住棟の解体等を行う。解体後は、原則として公営住宅用地として活用を検討するものとする。

表7-2 入居募集の停止が必要な住棟のある団地

団地名	戸数	所在地	土地所有者	耐用年限
八木が谷	14	船橋市	県	平成34年(2022年)
初富	10	鎌ケ谷市	県	平成36年(2024年)
岡発戸	4	我孫子市	県	平成39年(2027年)

※同様に団地内移転が可能で、既に入居募集を停止している芝山(準耐火)（22戸）については、住み替え誘導を行い、入居者の住み替えが完了した時点で住棟の解体等を行う。

また、県有地に立地し、平成29年度（2017年度）現在、入居募集の停止を行っている団地のうち、千城台東第一(313戸)、成田第三(120戸)の各団地は、全て準耐火構造の住棟であり、それぞれ県営住宅が多く立地している地域にある団地であることから、周辺団地への住み替え等を行う。

胡録台(72戸)は、入居募集を停止してから相当期間が経過しており、老朽化が著しいことや、団地規模が小さいこと、周辺で建設事業が計画されていることから、他の県営住宅への住み替え等を行う。

いずれの団地も入居者の住み替えが完了した時点で用途廃止し、解体等を検討する。

（４）建替、用途廃止に伴う住替え

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。住替えは、県営住宅を基本とするが、協力が得られる場合は、市・町営住宅への住替えを検討する。福祉施設等へ入所を希望する場合については、市町村の福祉部門等と連携を図ることとする。

（５）計画期間における管理戸数

本計画による方針に基づき事業を実施することにより、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。

（６）将来の建替期に向けた直接建設以外の事業手法の検討

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、民間活力の導入や財政負担の平準化の観点から、千葉県PPP/PFI手法活用ガイドラインに基づき検討を行う。特に大規模団地の建替等、施設の併設を伴う建替となる場合は民間事業者の参加が想定されるため、事業計画策定において考慮することとする。

（７）建替事業における市町との連携

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。

８．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

（１）ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減額

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、建物の耐用年限（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（ＬＣＣ）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。

（２）事業費見込み額

本計画による事業費は、平成30年～平成39年の計画期間において、約240億円を見込む。

参考　用語の解説

か

●公営住宅

「公営住宅法」に基づいて、地方公共団体が供給する住宅。住宅に困窮する低所得者等に低廉な家賃で賃貸されている住宅。

●国勢調査

日本に住んでいるすべての人を対象とする国の最も基本的な調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5 年ごとに行われている。

さ

●住宅ストック

ストックとは「在庫」を意味する英単語であり、ここではその時点における既存の住宅（の数）等を表す。

●住宅セーフティネット

高齢者、障害者、外国人、一人親世帯など、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されている様々な仕組み。

●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）

住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、等）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めた法律。平成 19 年 7 月公布・施行。

公的賃貸住宅の適切な供給の促進及び民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に必要な施策の実施に関する国及び地方公共団体の責務等が定められている。

●住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の居住実態における現状と推移を把握するため、総務省統計局が昭和 23 年以来 5 年ごとに実施している調査。

●シルバーハウジング

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅。

た

●耐用年限

公営住宅法施行令において定められている構造別の耐用年数。

耐火構造の住宅　70 年
準耐火構造の住宅 45 年
木造の住宅　　30 年

●千葉県 PPP/PFI 手法活用ガイドライン

様々なＰＰＰ手法の中でも特にＰＦＩの特性や導入検討の手順について詳細に説明し、ＰＦＩ以外のＰＰＰ手法の導入検討においてはこれを準用することで、公共施設等の効率的かつ効果的な整備や公共サービスの向上に資することを目的として定めたもの。

●定期点検

建築基準法に基づいて国、都道府県が行う点検。建築物の敷地及び構造の状況については 3 年以内ごと、建築設備等の状況については 1 年以内ごとに行う点検。

は

●バリアフリー

障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、具体的には建物内や歩道の段差、出入口の構造等の物理的障壁を除去することをいう。

●ピッキング対策

防犯対策として行うもの。ピッキング（鍵を使わずにピックなどの器具を用いての開錠）が困難な構造の錠に交換すること。

●ＰＦＩ（Private Finance Initiative）

公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る事業手法。

●ＰＰＰ（Public Private Partnership）

官と民間が連携して公共施設の整備や公共サービスの提供を行う様々な手法の総称である。ＰＰＰの中には、ＰＦＩなどの官民連携手法が含まれる。

ま

●メンテナンスサイクル

点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という循環。

ら

●ライフサイクルコスト

構造物などの企画、設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。

●ライフサポートアドバイザー（ＬＳＡ）

高齢者向け住宅（シルバーハウジング）に常駐し、生活支援などを行う生活援助員。