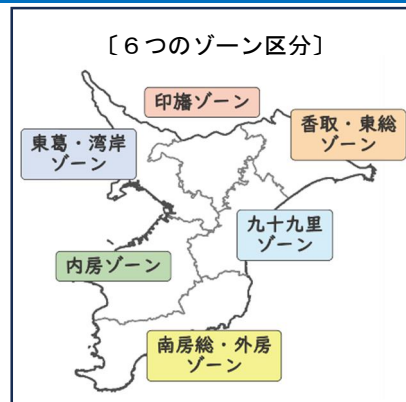


千葉県 県営住宅長寿命化計画（改定）（案）概要版

1. 計画の背景と目的

- 第4次千葉県住生活基本計画（令和4年11月）による住宅セーフティネットの機能向上や、千葉県公共施設等総合管理計画（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などを踏まえた個別施設計画としての位置づけ。
- 地域の需要に応じた供給を行うことなどを基本方針とし、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（改定）」（令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)）を策定する。



2. 計画の対象

- 令和6年7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 19,227 戸

3. 県営住宅ストックの状況

- 建設年度別では、昭和45年(1970年)～54年(1979年)で約8,850戸と全体の約46%を建設。
- 住戸専用面積別でみると、55～60㎡（3～4人世帯向け）が26%で最も多く、昭和60年以降では60㎡以上のものが多く供給されている。
- 入居状況は、政策空家を除いた入居率が82.4%となっている。（令和6年3月31日時点）
- 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5倍前後となっている。令和5年度（2023年度）は、東葛・湾岸ゾーンで6.8倍となっており、他の地域より高い。
- 既存ストックの有効活用を図るため、千葉県県営住宅設置管理条例について、同居親族要件を削除するなどの改正を行った（令和6年10月1日施行）。

4. 長寿命化に関する基本方針（県営住宅の供給及び管理の基本方針）

- 地域の需要に応じた供給を行う
- 県全体の中長期のストック量は、将来的な対象世帯の減少を踏まえた目標値とする
- 世帯構成に応じた住戸規模の住戸を供給する
- 高齢社会に対応した供給を進める
- 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
- 県有地を優先して活用するとともに、近隣の環境に配慮した上で、敷地の高度利用を図る
- 計画期間内は、原則として、土地を新たに取得して県営住宅を建設することは行わない

県営住宅供給の方向性と目標管理戸数（目標管理戸数：19,142戸（2020年）⇒17,400戸（2045年））

地域（ゾーン）	東葛・湾岸	印旛	香取・東総	九十九里	南房総・外房	内房	計
要支援世帯数※ ¹ (A)	28,547	2,715	1,051	1,067	845	3,160	37,385
公営住宅戸数※ ² (B)	26,215	3,705	2,447	2,473	834	5,323	40,997
割合(B/A)	91.8%	137%	233%	232%	98.7%	168%	110%
供給の方向性	増	減	減	減	維持	減	減

※1 要支援世帯数は、著しい困窮年収水準未満世帯のうち特に配慮が必要と考えられる世帯の推計値（2020年時点）

※2 公営住宅戸数は、県営住宅と市町村営住宅の合計（2020年時点）

供給構成比の目安

想定世帯人員	1人（約35㎡）	1～2人（約45㎡）	2～3人（約55㎡）	4人～（約65㎡）
供給構成比（過去10年実績）	—	27%	50%	23%
供給構成比（計画改定後）	35～45%	30～45%	10～20%	10～15%

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

全ての県営住宅を対象として、以下の方針で事業手法の選定を行う。

1. ストックの活用方針

築年数	ストックの活用方針
築 61 年以上	本計画において、建替・用途廃止を計画する。
築 51 年～60 年	次期計画に向けて、建替・用途廃止を検討する。また、事業量平準化のため、前倒しが可能な建替の計画を行う。なお、必要な改善事業は行う。
築 21 年～50 年	長寿命化を図るストックとして位置づけ、改善事業を進める。
築 20 年以下	原則として、改善事業は行わない。

2. 継続して維持管理する団地

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」とする。

- ①需要の高い地域に立地する
- 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

3. 将来的に集約化を検討する団地

「継続して維持管理する団地」以外の団地は、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、各団地の耐用年限やその時点の需要、立地環境、効率性を踏まえて検討することとする。

(2) 計画期間における事業手法別戸数

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(2025年)	6年目(2030年)	計画期間終了時(2034年)
県営住宅管理戸数	19,227	19,129	18,648
(5年ごとの事業量)	1～5年	6～10年	合計
建設予定戸数	394	936	1,330
用途廃止予定戸数	492	1,417	1,909
改善事業対象戸数	10,209	6,142	10,428

※建設・用途廃止は、建替に伴う予定戸数を含む

※改善事業は、計画期間で実施する住戸改善、外壁改修、屋上防水改修、屋外給水施設改修等をいう

※改善事業の合計欄は、重複する住戸を除く

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

- 日常点検を踏まえ、修繕の必要のあるものについては、条例等に基づき実施する。
- 計画修繕のうち、改善事業で実施可能なものは、本計画の改善事業に位置付けて実施する。
- 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、居住環境の改善を図る。	7 団地 37 棟 1,301 戸
外壁改修	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外壁改修を実施する。	34 団地 169 棟 5,102 戸
屋上防水改修	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防水改修を実施する。	39 団地 163 棟 5,278 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。	13 団地 102 棟 2,698 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。	12 団地 27 基 (1,972 戸)

※各改善事業の対象には、重複する住戸があるため、5（2）改善事業対象戸数の合計戸数と一致しない

- ・ その他、浴槽・風呂釜設置、共用配管改修、省エネ改修を行い、居住性向上、長寿命化、環境負荷の低減等を図る。

9. 建替事業等の実施方針

（1）建設・建替事業等の優先順位の考え方

- ・ 東葛・湾岸ゾーンにおいて、既に取得している土地における新規建設
- ・ 耐用年限を迎える団地及びその周辺団地との集約・再編
- ・ 県有地以外に立地し、耐用年限を経過している団地の用途廃止

（2）計画期間内に実施する建設・建替事業

- ・ 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・建替事業を推進する。

事業着手している建替事業	国府台県営住宅	第 2 期 64 戸の建設事業について令和 7 年度に完了予定。
	実籾県営住宅	令和 6 年度末時点において、第 4 期事業までの 11 棟 392 戸が竣工している。敷地の一部が国有地であるなど整理が必要であるが、需要の高い東葛・湾岸ゾーンに位置していることから、改めて計画戸数の検討を行い、事業を進める。
事業着手している建設事業	鎌ヶ谷四本櫛県営住宅	需要の高い東葛・湾岸ゾーンに位置しており、第 2 期建設事業に着手する。
	佐津間県営住宅	需要の高い東葛・湾岸ゾーンに位置しており、第 2 期建設事業に着手する。
新たに事業着手する建替事業	二宮県営住宅	東葛・湾岸ゾーンに位置し、維持管理対象としている団地であるため、建替事業に着手する。
	小倉県営住宅	東葛・湾岸ゾーンに位置しているが、集約化対象としている団地であるため、団地内での集約化を図り、建替事業に着手する。

- ・ 築 51～60 年の住棟がある団地については、周辺団地とあわせて集約化の検討を行う。
- ・ 検討においては、複数団地をグループ化し、建替・用途廃止等の団地を選定する。
- ・ 事業手法の選定は、需要（ゾーンごとの将来的な目標管理戸数）、立地環境（県有地の有無、交通アクセス状況、周辺施設状況、災害リスクの有無等）、効率性（団地規模、高度利用の可能性等）を踏まえて検討する。

(3) 計画期間内で用途廃止又は入居募集の停止をする団地・住棟

- ・ 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。
- ・ 各団地の耐用年限を踏まえて募集停止を行う。

県有地以外に立地する団地・住棟	市や町が所有する土地や民有地に建設した県営住宅	入居募集の停止が必要な団地：3 団地 101 戸	小見川、東金求名、塚之越
		既に入居募集停止の団地・住棟：10 団地 528 戸	銚子本城(準耐火)、君津島崎、横芝栗山、白子五井、光、海上後草、八日市場、東金道庭、野栄今泉、横芝大島
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：2 団地 14 戸	初富(準耐火)、岡発戸(準耐火)
		既に入居募集停止の住棟：2 団地 36 戸	芝山(準耐火)、八木が谷(準耐火)
	その他	既に入居募集停止の団地：2 団地 192 戸	成田第三、胡録台

- ・ 塚之越は、本計画で新たに用途廃止と位置付ける。
- ・ 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、入居者の意向を踏まえ、他の県営住宅の紹介等、住み替え支援を行う。
- ・ 福祉施設等へ入所を希望する場合は、市町村の福祉部門等と連携を図る。

(4) 長期的な維持管理に配慮した設計

- ・ 県営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストを低減するため、材料及び工法等の選定において、常にライフサイクルコストの低減を優先するなど、長期的な維持管理に配慮した設計を行う。

(5) 建替事業における市町村等との連携

- ・ 建替においては市町村との連携を図り、大規模団地を中心に、地域の需要動向を踏まえた併設施設（福祉施設等）の設置を検討する。
- ・ UR 賃貸住宅やセーフティネット登録住宅をはじめとした民間賃貸住宅の各種供給主体との連携を図る。

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の合算は、約 6.5 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 500 億円（前期 5 年間：約 200 億円・後期 5 年間：約 300 億円）を見込むものとする。

11. 中長期の目標達成に向けた財政負担軽減のための検討

中長期（令和 27 年（2045 年））のストック保有の目標約 17,400 戸を達成するため、以下について、継続して検討していく。

- ・ 集約・再編により生じた余剰地の売却の検討
- ・ 既存ストックの有効活用の検討
- ・ イニシャルコストを抑えた構造での建設・建替の検討
- ・ 将来の建替期に向けた直接建設以外の事業手法の検討