

5. 長寿命化を図るための基本的な考え方

- ・対象は県が条例に基づき設置・管理する県営住宅（一般県営住宅の他、改良住宅、特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅も位置付ける）とする。
- ・住棟は耐用年限まで使用することを基本とするが、計画期間中における活用手法については原則築年（経過年数）に応じて修繕、改善、建替、廃止の判断を行う。

千葉県が管理しているすべての県営住宅を計画の対象とし、できるだけ耐用年限まで使用することを基本とする。但し、建設年度によりストックの躯体の状況、設備水準、面積水準などは一様ではないため、団地別・住棟別のストック活用手法は以下のとおり整理した。

なお、活用手法別管理戸数は表 5-1 のとおりとする。

- 昭和 30 年代のストックは、原則建替。
- 昭和 40 年代のストックは、予防的な維持管理を実施するが、既に建設後から 35 年～45 年経過しているため、10 年後の次期計画では建替え等の必要性を検討。
- 昭和 50 年代のストックは、長寿命化を図るストックとして位置づけ、必要な改善を進める。
- 昭和 60 年代からのストックは、原則大規模な修繕は行わないが、平成 2 年以前の住棟は建設後 20 年以上経過するため、建物の状況に応じて必要な修繕を実施する。

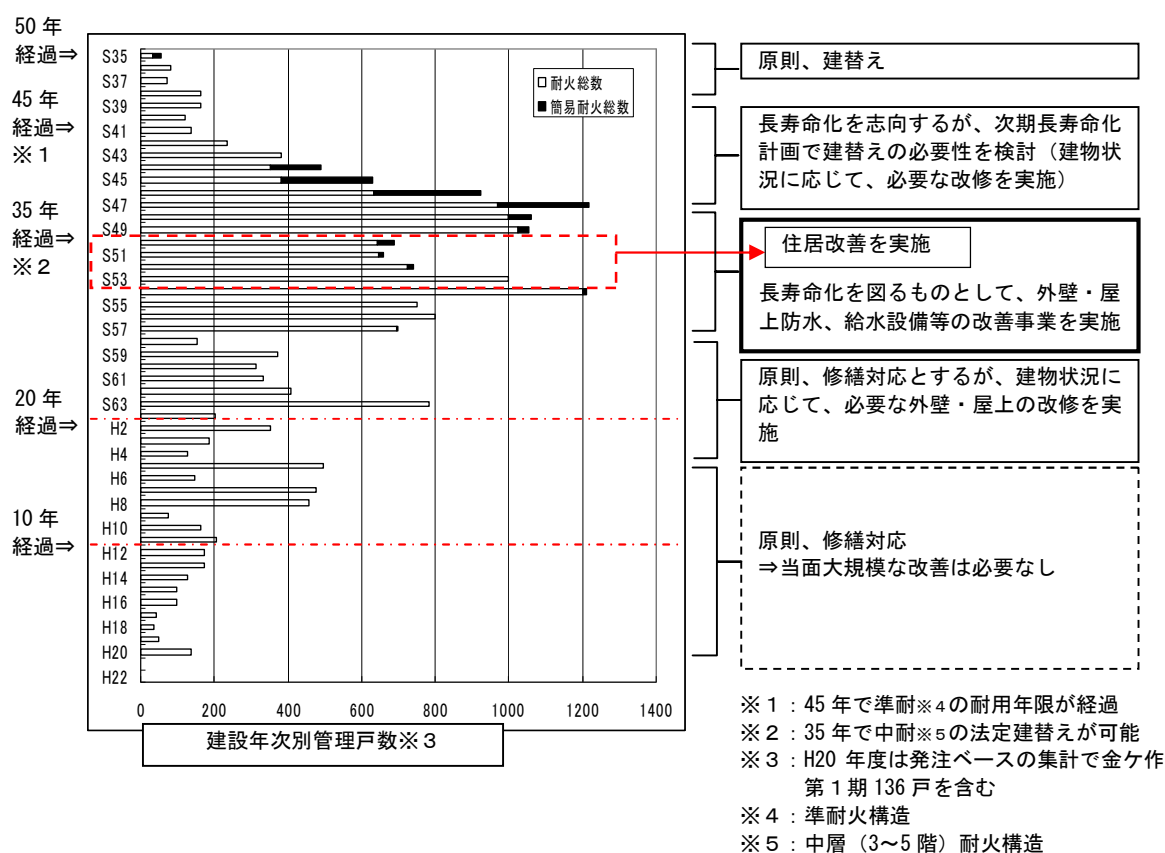


図 5-1 建設年度別管理戸数と長寿命化を図るべき県営住宅（活用方針）

表 5-1 活用手法別管理戸数

	公営住宅	改良住宅	特定公共賃貸住宅	地域特別賃貸住宅	合計
維持管理 (※1)	17,794	343	74	22	18,233 戸
うち修繕	4,478	144	74	22	4,718 戸
うち改善 (※2)	13,316	199	0	0	13,515 戸
建替予定	144	313	0	0	457 戸
住替・廃止予定	846		0	0	846 戸
管理戸数	18,784	656	74	22	19,536 戸

備考※1：計画期間後に建替え予定のあるものは「維持管理予定」とする。 ※2 個別改善事業の合計

〔参考：建設年度別面積水準と住居改善工事の位置付け〕

県営住宅ストックの面積水準を時系列的にみると、昭和 40 年代までは 40 m²程度の住宅が中心であった（一部大型の住戸がみられるがこれは規模増改善を行ったものである）。昭和 40 年代後半には住戸面積が少しずつ大きくなり、昭和 50 年以降は概ね 50 m²程度を越えている。昭和 60 年前後からは小規模なものから大型のものまで住宅の規模も多様化してきているが、小さいものでも 50 m²程度以上となっている（図 1 参照）。

本計画では昭和 50 年以降に建設された住棟について住居改善を実施し長寿命化を図るものとして位置付けているが、この年代の住戸面積は前述のように 50 m²程度であり、国の住生活基本計画（全国計画）におけるも居住面積水準との関係でみると、4人世帯で最低居住面積水準以上、2人世帯で都市型誘導居住面積水準（単身世帯で一般型誘導居住面積水準）少し下回る程度の面積水準となっている。

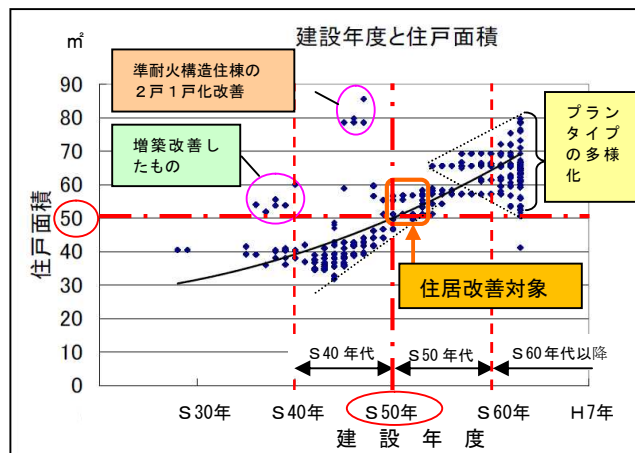


図 1 県営住宅の建設年度と住戸面積との相関関係

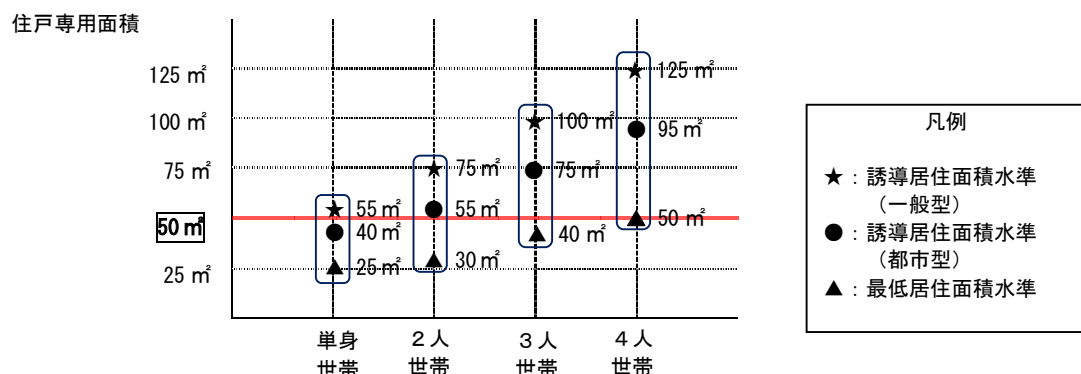


図 2 住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準の整理（世帯人数と住戸面積）