

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)



千葉県マスコットキャラクター
「チーバくん」

平成24年6月

千葉県県土整備部都市整備局住宅課

(平成28年4月変更)

目 次

はじめに

1. 県営住宅ストックの状況-----	1
2. 県営住宅長寿命化計画の目的-----	12
3. 長寿命化に関する基本方針-----	14
4. 計画期間-----	20
5. 長寿命化を図るための基本的な考え方-----	21
6. 県営住宅における建替事業等の実施方針-----	23
7. 長寿命化のための維持管理計画-----	32
団地別ストック活用方針（平成 23 年度から平成 32 年度まで）-----	41
＜参考資料＞県営住宅の地域分布-----	43

はじめに

厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行うことが課題となっており、国からも公営住宅分野における長寿命化計画の策定が求められている。

千葉県では約 2 万戸の県営住宅を管理しており、これまで「県営住宅ストック活用計画(平成 18 年度)」に基づきストックの計画的な活用・維持管理に努めてきたところであるが、計画策定から 5 年を経過し、社会状況等が変化する中で計画全体の見直しが必要となっていた。

また、千葉県の住宅政策の基本方針である住生活基本計画が見直され、平成 23 年度から「第二次千葉県住生活基本計画」がスタートするが、県営住宅に関しては広域的な需給のバランスに基づく住宅セーフティネットとして役割が期待されているところである。

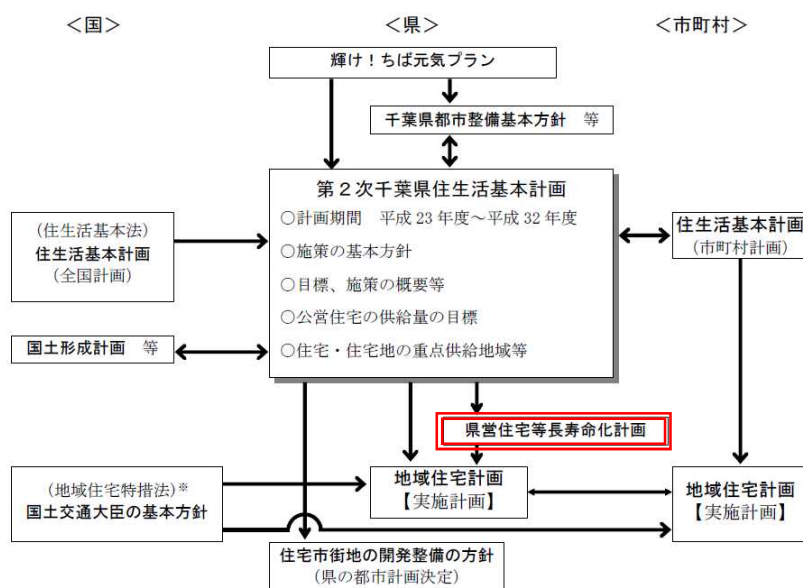
このため、現行のストック活用計画を発展的に見直し、新たに「県営住宅長寿命化計画(計画期間：平成 23 年～32 年度)」として策定することとした。

●既設公営住宅改善に係る計画の経緯

千葉県の計画	根拠（国の制度）
○平成 13 年度 「千葉県公営住宅ストック総合活用計画」の策定（計画期間：H13 年～22 年）	＜改善事業に対して国が補助する要件＞ ○平成 12 年度 「公営住宅ストック総合改善事業」の創設 ・「公営住宅等ストック総合活用計画」に基づく事業であること
○平成 18 年度（見直し） 「県営住宅ストック活用計画」の策定（計画期間：H18～27 年）	↓ 改正
○平成 22 年度（内容の精査・追加） 「 <u>県営住宅長寿命化計画</u> 」の検討（計画期間：H23～32 年）	○平成 21 年度 ・「公営住宅等長寿命化計画」に基づく事業であること（注）に改正

（注）平成 26 年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は交付金の助成対象とならない。

●長寿命化計画と関連施策（計画）との関係



※地域住宅特措法：地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法

1. 県営住宅ストックの状況

千葉県における県営住宅（一般県営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅その他県が建設し、県民に賃貸するための住宅及び共同施設をいう。以下同じ。）の平成 23 年 4 月 1 日現在の管理戸数等は以下のとおり。

種類	団地数	住戸数
①一般県営住宅(※1)	143 団地	18,784 戸
②改良住宅(※2)	6 団地（うち 3 団地は一般県営と併設）	656 戸
③地域特別賃貸住宅(※3)	1 団地（一般県営と併設）	22 戸
④特定公共賃貸住宅(※4)	2 団地 （一般県営と併設。うち 1 団地は LSA 住宅（※5 のみ））	74 戸
合 計	146 団地	19,536 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。

（1）県営住宅の種類

千葉県においては、千葉県県営住宅設置管理条例にもとづき県営住宅を管理しているが、平成 23 年 4 月 1 日時点での管理戸数は 19,536 戸、871 住棟*、146 団地となっている。

条例では、公営住宅法にもとづく一般県営住宅に加え、住宅地区改良法にもとづく改良住宅ほか地域特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅を含めて県営住宅として管理しており、その内訳は次のとおりとなっている。

①一般県営住宅：143 団地（18,784 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
1	千葉市	35	7,240	13	習志野市	5	966	25	八街市	3	192
2	銚子市	5	391	14	柏市	3	144	26	白井市	1	270
3	市川市	3	166	15	市原市	14	2,138	27	匝瑳市	2	68
4	船橋市	8	1,015	16	流山市	1	80	28	香取市	2	97
5	木更津市	3	190	17	我孫子市	4	234	29	いすみ市	1	50
6	松戸市	6	473	18	鴨川市	1	32	30	酒々井町	2	350
7	野田市	5	451	19	鎌ケ谷市	2	178	31	芝山町	1	82
8	茂原市	1	80	20	君津市	5	504	32	横芝光町	3	198
9	成田市	7	1,158	21	富津市	1	74	33	一宮町	2	140
10	佐倉市	3	371	22	浦安市	3	361	34	白子町	1	52
11	東金市	2	58	23	四街道市	2	192				
12	旭市	4	189	24	袖ケ浦市	2	600				

* 「大久保」1号棟は増築棟を含めて1住棟として計上。「浦安辰巳」は廊下接続のため2棟を1棟として計上。
「祐光」2号棟は増築部分を含めて1住棟として計上。

②改良住宅：6 団地 656 戸（3 団地は一般県営住宅と併設）

表 1-2 改良住宅の管理戸数

団地名	所在市	棟数	戸数	備考
胡録台	松戸市	2 棟	72 戸	H13 年度より募集停止（政策空家）
二宮 (1～4 号棟のみ)	船橋市	4 棟	84 戸	一般県営と併設（全体で 10 棟 228 戸） ・改良住宅：1～4 号棟（84 戸） ・一般県営：5～10 号棟（144 戸）
南本町 (1, 2 号棟のみ)	船橋市	2 棟	115 戸	一般県営と併設（全体で 6 棟 393 戸） ・改良住宅：1, 2 号棟（115 戸） ・一般県営：3～6 号棟（278 戸）
国府台	市川市	9 棟	184 戸	1～6 号棟（160 戸）は中層耐火構造 3 棟 24 戸は準耐火構造 H18 年度より募集停止（政策空家）
平和 (1, 2 号棟のみ)	習志野市	2 棟	144 戸	一般県営と併設（全体で 3 棟 216 戸） ・改良住宅：1, 2 号棟（144 戸） ・一般県営：3 号棟（72 戸）
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	所在市	棟数	戸数	備考
薬円台 (5 号棟のみ)	船橋市	1 棟	22 戸	一般県営と併設（全体で 5 棟 81 戸） ・地域特賃：5 号棟（22 戸） ・一般県営：1～4 号棟（59 戸）

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	所在市	棟数	戸数	備考
五所 (2 号棟のみ)	市原市	1 棟	72 戸	一般県営と併設（全体 3 棟 150 戸） ・特公賃：2 号棟（72 戸） ・一般県営：1、3 号棟（78 戸）
実籾 (LSA 住戸のみ)	習志野市	2 棟	2 戸	全体で 11 棟 392 戸 シルバーハウジング住棟の LSA（ライフサポ ートアドバイザー）住宅以外は一般県営住宅

表 1-5 県営住宅一覧（平成 23 年 4 月 1 日現在）

地域区分	市町村	団地 （※：建替事業中） （※既取得用地）	借地 等	構造	建設年度	棟数	総戸数	地域区分	市町村	団地 （※：建替事業中） （※既取得用地）	借地 等	構造	建設年度	棟数	総戸数
①千葉地域	千葉市	幕張		耐	S42	12	444	③北総地域	船橋市	八木が谷（中層）		耐	S52.53	12	144
		海浜幕張		耐	S47	9	360			八木が谷（低層）	準	S52	3	14	
		幕張東		耐	S48.49	8	288		八木が谷第2	耐	H8	6	102		
		海浜検見川		耐	S47	5	180		大穴	耐	S61	6	90		
		検見川		耐	S52.53	10	330		二宮【一部改良】	耐	S38-43	10	228		
		高浜第1		耐	S48	3	88		習志野台八丁目	耐	S60	4	74		
		高浜第2		耐	S48	6	188		薬円台【一部地特費】	耐	S62	5	81		
		高浜第3		耐	S48	7	240		南本町【一部改良】	耐	S42	6	393		
		幸町		耐	S45.55	4	108		海神	耐	H15	2	110		
		幸町東		耐	S46	3	150		海神【建設中】*	耐	H22	—	24計画		
		松波		耐	H14.17	2	125		市川市	国府台（中層）【改良】	耐	S35-38	6	160	
		轟		耐	H13.16	2	102			国府台（低層）【改良】	準	S35	3	24	
		作草部*		耐	H7-16	4	212		市川柏井	耐	S54	4	60		
		園生		耐	H12-14	3	132		市川柏井第2	耐	H8	1	52		
		弥生		耐	H13	1	55		市川大和田	耐	S57	3	54		
		天台		耐	S57	1	24		浦安市	浦安辰巳	耐	S46	1	44	
		祐光		耐	S53	2	142			浦安堀江	耐	S52	2	60	
		祐光（増築）		耐	H12	—	24		浦安高洲（高層）	耐	S63	3	207		
		みつわ台		耐	S54	5	96		浦安高洲（中層）	耐	H2	2	50		
		東寺山		耐	S59.60	4	370		習志野市	大久保	耐	H4-11	4	224	
		東寺山第2		耐	H2	4	84			平和【一部改良】	耐	H7-11	3	216	
		貝塚		耐	S55	2	40		実羽大原	耐	S60	2	50		
		千葉寺（高層）		耐	S63	1	384		実羽【一部LSA住宅】	○	耐	H7	4	98	
		千葉寺（中層）		耐	H2	4	70		実羽*	一部	耐	H6	7	294	
		千葉寺第2		耐	H3	1	117		香澄	耐	S56-58	6	230		
		仁戸名（低層）		耐	S57	1	12		白井市	白井	耐	S53	10	270	
		仁戸名（中層）		耐	S59	2	27			四街道市	四街道	耐	H2	4	66
		生実（中層）		耐	S62-H4	35	366		四街道栗山		耐	S63	10	126	
		生実（高層）		耐	H2	1	72		佐倉市	鹿島	○	準	S28	5	29
		小倉		耐	S38-40	11	256			佐倉石川	耐	S50	9	300	
		小倉（建替棟）*		耐	H5-8	6	176		堀の内（中層）	耐	S63	2	36		
		桜木		耐	S57	3	72		堀の内（低層）	耐	H2	1	6		
		桜木第2		耐	S59	5	114		酒々井町	東酒々井	耐	S49	2	50	
		桜木第3		耐	S61.62	15	228			中央台	耐	S53-55	11	300	
		千城台北		耐	S41	8	200		成田第1	耐	S46.47	10	320		
		千城台北（建替棟）		耐	H3	5	112		成田第2	耐	S48.49	7	202		
		千城台西*		耐	H5-11	16	392		成田第3	準	S47.48	24	120		
		千城台東第1	準	S46	48	313	成田第4		耐	S54	8	230			
		千城台東第2	耐	S46	10	410	成田第5		耐	S55	5	100			
		千城台東第3	耐	S48	3	82	成田第6		耐	S56	4	90			
		千城台南	耐	S48	4	55	1,158		三里塚	耐	S57	5	96		
		東五所	耐	S54	8	96			八街市	耐	S53	4	60		
		西五所	耐	S55	6	90	八街市		八街第2	耐	S57	2	48		
		五所【一部特公費】	耐	H8	3	150			八街氷川	耐	H5	2	84		
		菊間第1	耐	S49.50	7	220	芝山町		芝山（中層）	耐	S46	2	60		
		菊間第2	耐	S50.51	11	300			芝山（低層）	準	S46	6	22		
		菊間第3	耐	S52.53	9	260	東金市		東金道庭	○	準	S45	7	31	
		菊間第4	耐	S52-57	6	166			東金求名	○	準	S46	4	27	
		菊間第5	耐	S53	2	44	横芝光町		光	○	準	S44-46	11	90	
		菊間第6	耐	S54	6	140	横芝栗山		○	準	S45	5	30		
		菊間第7	耐	S54-56	10	246	横芝大島		○	準	S48-50	17	78		
		辰巳台東	耐	S49	6	170	野来今泉		○	準	S46.47	6	28		
		辰巳台西（中層）	耐	S50	5	144	68		八日市場	○	準	S44.45	10	40	
		辰巳台西（低層）	準	S51	2	14			旭市	旭	耐	H6	1	36	
		辰巳台西第2	耐	S4	3	80	189		飯岡	耐	S57	3	66		
		辰巳台西第3	耐	S6	4	90			海上後章	○	準	S46	11	51	
野田山崎	耐	S55	4	60	234	千湯	耐	H1-3	3	36					
野田山崎第2	耐	S57	2	60		豊里	耐	S57	3	66					
野田柳沢	耐	S57	3	90	451	大谷津	耐	S51	5	140					
野田中野台	耐	62.63	5	150		銚子松岸	耐	H4	1	18					
野田花井	耐	H5	3	91	銚子本城（低層）	○	準	S44	8	48					
我孫子日秀	○	耐	49	1	30	銚子本城（中層）		耐	S45	1	39				
我孫子新木	耐	S53	9	126	391	銚子尾永井	○	耐	S46	2	80				
岡発戸（中層）	耐	S56	2	24		小見川	○	準	S45.46	10	47				
岡発戸（低層）	準	S57	1	4	97	大戸	耐	S51	2	50					
湖北台	耐	S59	2	50		茂原市	茂原上永吉	耐	S55	4	80				
東初石	耐	S56	3	80	52	白子町	白子五井	○	準	S44	7	52			
胡録台【改良】	耐	S37	2	72		一宮町	一宮	耐	S56	4	56				
中矢切	○	耐	43	2	120	140	一宮船頭給	耐	H7	2	84				
塚之越	耐	44	1	27	いすみ市		大原	○	耐	S54	2	50			
大金平	○	耐	44	1	32	袖ヶ浦市	長浦	耐	S51	4	120				
金ヶ作（1期）	耐	H20	2	136	蔵波		耐	S49.55	15	480					
金ヶ作（2期）※		未着工	—	56計画	600	住吉【改良】	耐	S39.40	3	57					
六高台	耐	S54	3	60		清見台	耐	S49	4	60					
松戸高柳	耐	S61	5	98	247	桜井	耐	S56	2	34					
柏中原	耐	S53	3	30		真舟	耐	S56	6	96					
柏逆井	耐	S54	4	60	君津市	北子安	耐	S51	6	176					
沼南高柳	耐	S55	4	54		圭師	耐	S56	6	150					
初富（中層）	耐	S54	3	54	圭師第2	耐	H7	2	48						
初富（低層）	準	S54	2	10	君津島崎	○	準	S44.45	11	80					
鎌ヶ谷井草	耐	S58	6	114	504	久留里	耐	S57	2	50					
佐津間（新規）※		未着工	—	86計画		富津	耐	S55	4	74					
四本們（新規）※		未着工	—	152計画	鴨川市	大日	○	耐	S54	2	32				
耐：耐火構造		準：準耐火構造		総計											
				871 19,536											

(2) 地域別県営住宅の管理戸数

千葉県を以下のように6つの地域区分¹にわけ、地域区分毎に県営住宅の立地状況、計画的な特徴等を整理する。



図 1-1 地域区分

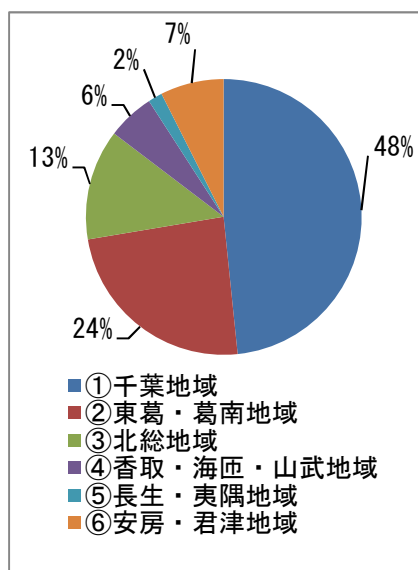


図 1-2 地域別管理戸数の割合

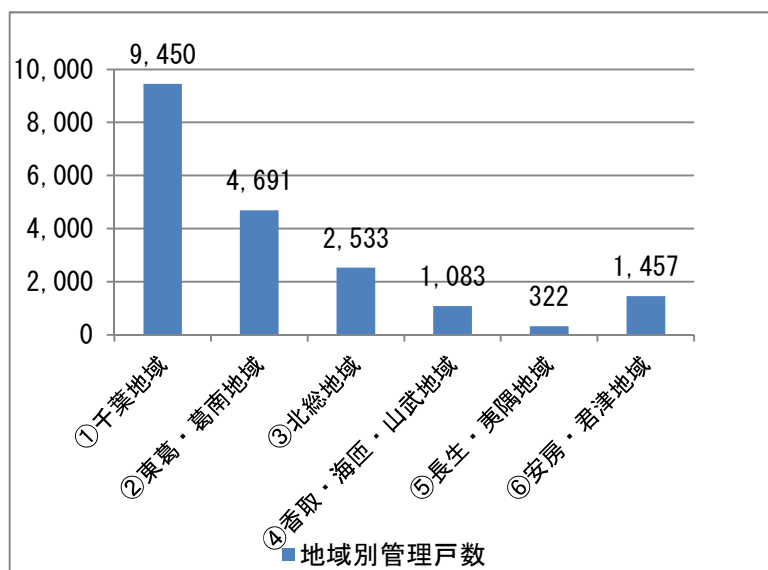


図 1-3 地域別管理戸数

¹千葉県住生活基本計画における地域の区分(11ブロック)をもとに、表 1-6 のとおり 6 つに区分して分析・整理

管理戸数についてみると、千葉地域でほぼ半分を占める。ついで、東葛・葛南地域で1／4程度、北総地域で1割強を占める。全体的には、千葉中心部から都心よりに県営住宅が多く存在する。

表 1-6 地域別・市町別県営住宅管理戸数

H23. 4. 1 現在

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）		住生活基本計画 における ブロック区分
			管理戸数	
①千葉地域	9,450 戸	千葉市	7,240 戸	1. 千葉 ブロック
		市原市	2,210 戸	
②東葛・葛南地域	4,691 戸	松戸市	545 戸	2. 東葛飾 ブロック
		野田市	451 戸	
		柏市	144 戸	
		流山市	80 戸	
		我孫子市	234 戸	
		鎌ヶ谷市	178 戸	
		市川市	350 戸	3. 葛南 ブロック
		船橋市	1,236 戸	
		習志野市	1,112 戸	
		浦安市	361 戸	
		※八千代市	—	
③北総地域	2,533 戸	成田市	1,158 戸	4. 北総 ブロック
		佐倉市	371 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	5. 香取 ブロック
		※神崎町、多古町、東庄町	—	6. 海匝 ブロック
		銚子市	391 戸	
		旭市	189 戸	
		匝瑳市	68 戸	7. 山武 ブロック
		芝山町	82 戸	
		東金市	58 戸	
		横芝光町	198 戸	
		※山武市、大網白里町、九十九里町	—	
⑤長生・夷隅地域	322 戸	茂原市	80 戸	8. 長生 ブロック
		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	9. 夷隅 ブロック
		※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	10. 安房 ブロック
		※館山市、南房総市、鋸南町	—	
		袖ヶ浦市	600 戸	11. 君津 ブロック
		木更津市	247 戸	
		君津市	504 戸	
		富津市	74 戸	

(3) 県営住宅ストックの概要

①建設年度

建設年度別に管理戸数をみると、人口・世帯の急激な増加がみられた昭和 40 年代後半から 50 年代前半にかけて建設されたものが多く、ピーク時には年間 1,000 戸を超える県営住宅が建設された。その後減少傾向にあったが、平成初期には都市部郊外での高層団地や建替事業等により建設戸数も多くなっている。

近年では将来的に人口・世帯の増加が見込めないことや財政的な事情等から、建替え事業も含めて新築住宅の供給量が少なくなっている。

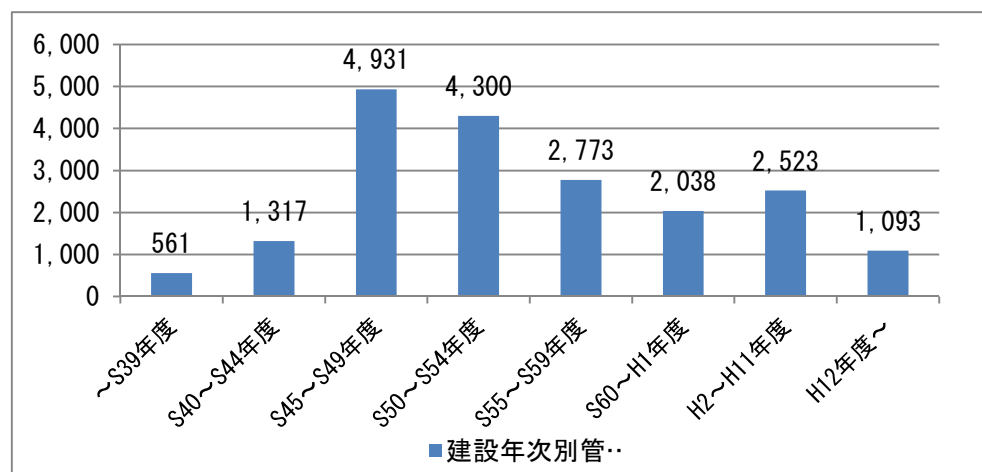


図 1-8 建設年次別管理戸数

②構造

構造別に管理戸数をみると、中層耐火構造（3 階～5 階建て）が最も多くストック全体の 8 割弱（約 15,000 戸）を占めており、その多くがエレベーターのない階段室型の住棟となっている。

年代別に構造をみると、昭和 50 年代前半まで簡易耐火構造の住棟が建てられているが、その後は耐火構造のみとなっている。昭和 60 年代からは高層住棟の割合も多くなり、平成に入ると高層耐火構造が主な構造となっている。

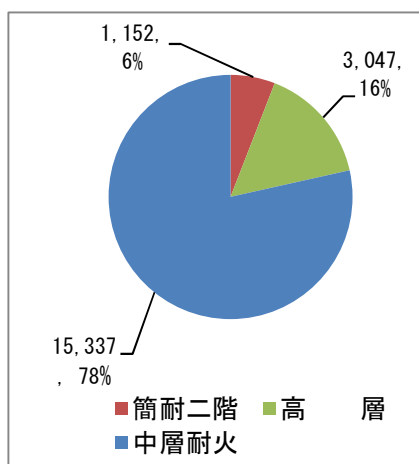


図 1-9 構造別管理戸数及び割合

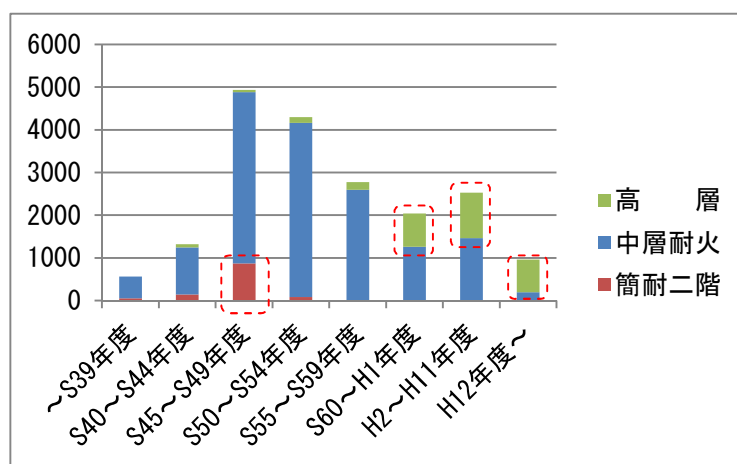


図 1-10 建設年次別構造別管理戸数

③住戸面積

住宅の面積水準については、40 ㎡代前半のものと 50 ㎡代後半のものが多い。これを年代別にみると、昭和 50 年以前のは 40 ㎡台が多く、昭和 40 年以前は 40 ㎡に満たない住宅も多い。一方、昭和 50 年代以降は 50 ㎡台が中心で、昭和 60 年以降では 60 ㎡台を中心に他の面積帯域の住宅も多くなっている。

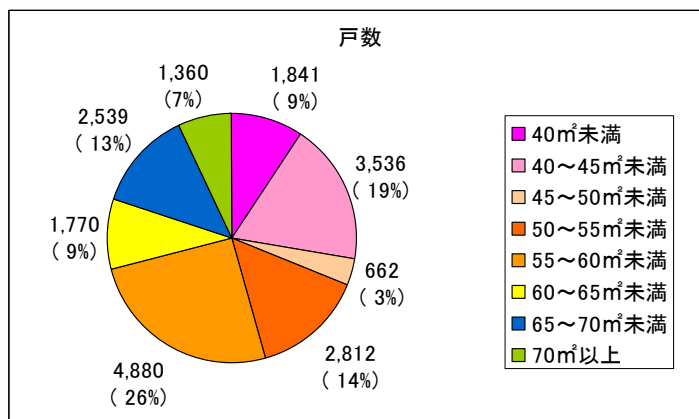


図 1-11 面積水準別管理戸数及び割合

※(注)
・データは平成 22 年 1 月現在。
以下「図 1-23」まで同様。

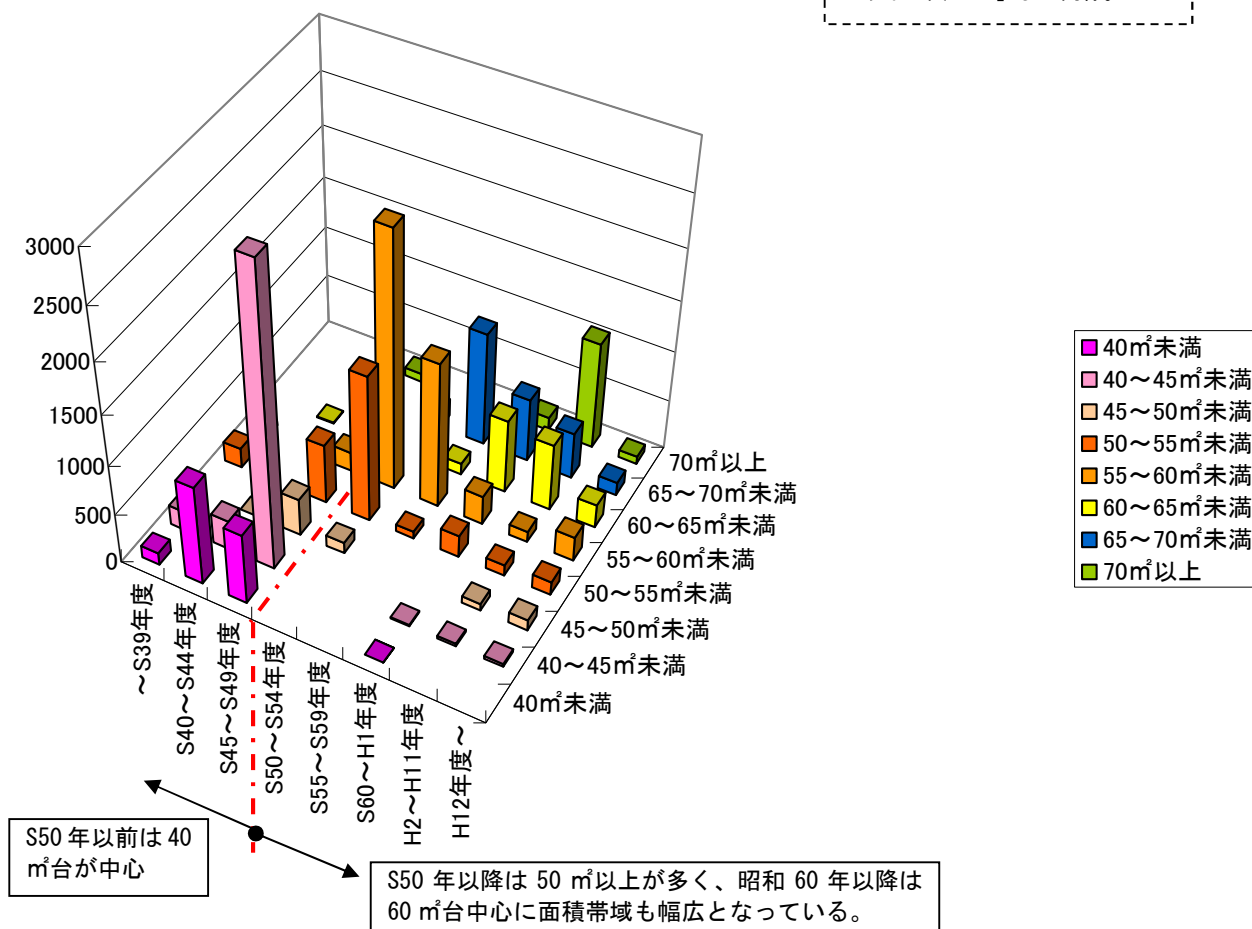


図 1-12 建設年次別面積水準別管理戸数

構造別に住戸面積をみると、簡易耐火構造は40㎡代前半が多く相対的に面積水準は低い。一方中層耐火構造の住宅は50㎡代後半のものが最も多いが、他の面積水準のものも一定程度あり、これは建設年次や近年の型別により多様な間取り・面積の住宅を供給していることによる。高層住棟は60㎡台のものが中心となっている。

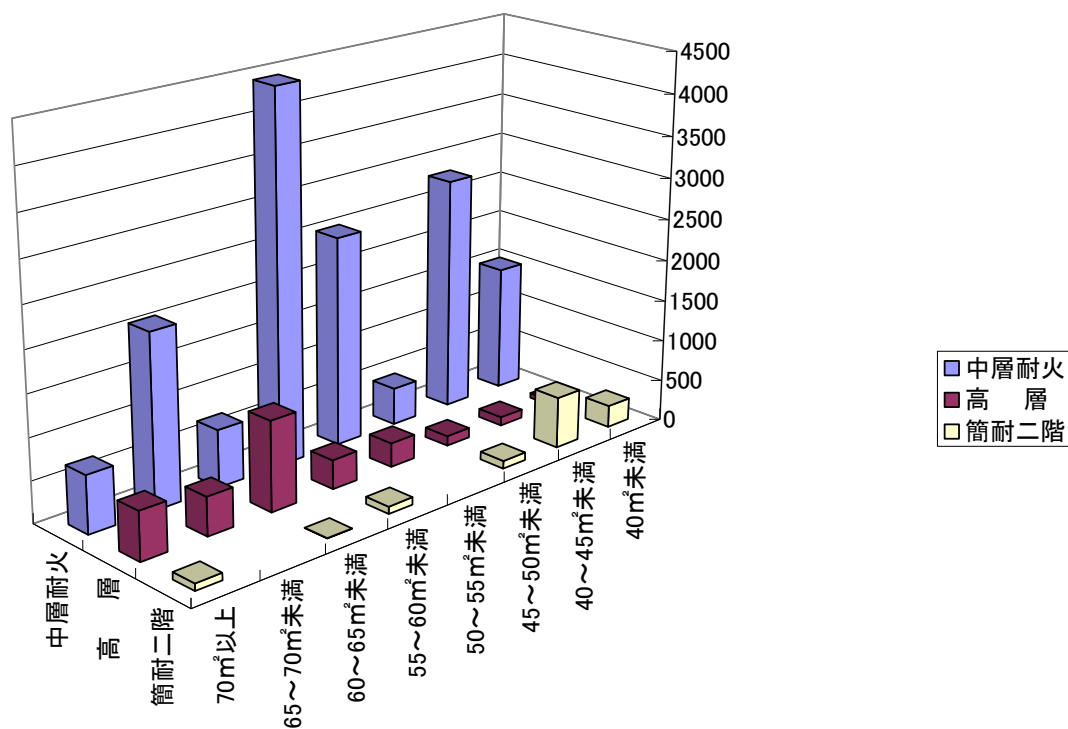


図 1-13 建設年次別面積水準別管理戸数

(4) 県営住宅入居者の状況

世帯主（契約者）の年齢は高齢者が多く、65歳以上が全体の約4割を占める。但し、以下のグラフのように年齢区分毎に見てみると、どの年齢区分も一定程度の割合を占めていることがわかる。

家族人数については、最も多いのが2人世帯で全体の4割弱を占める。次いで単身世帯が全体の3割弱を占める。

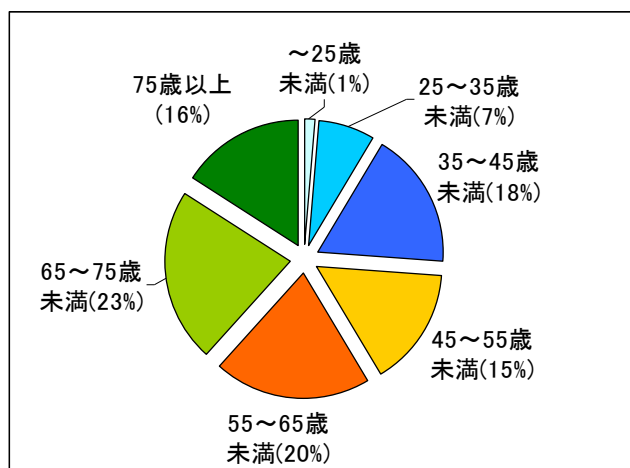


図 1-14 世帯主（契約者）年齢別世帯数の割合

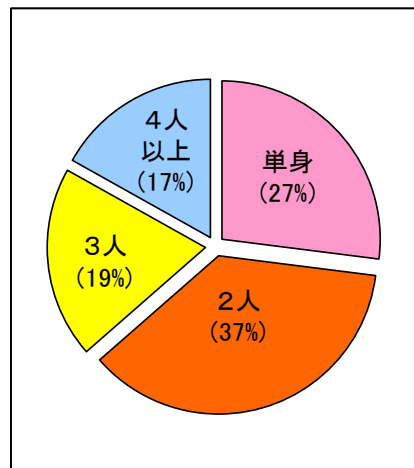


図 1-15 家族人数別世帯数の割合

家族人数毎に世帯主（契約者）年齢の割合を見てみると、単身世帯は制度上65歳以上の高齢者が多く75歳以上の方も多い。一方、3人家族以上は35～55歳の年齢の世帯主（契約者）が多い。

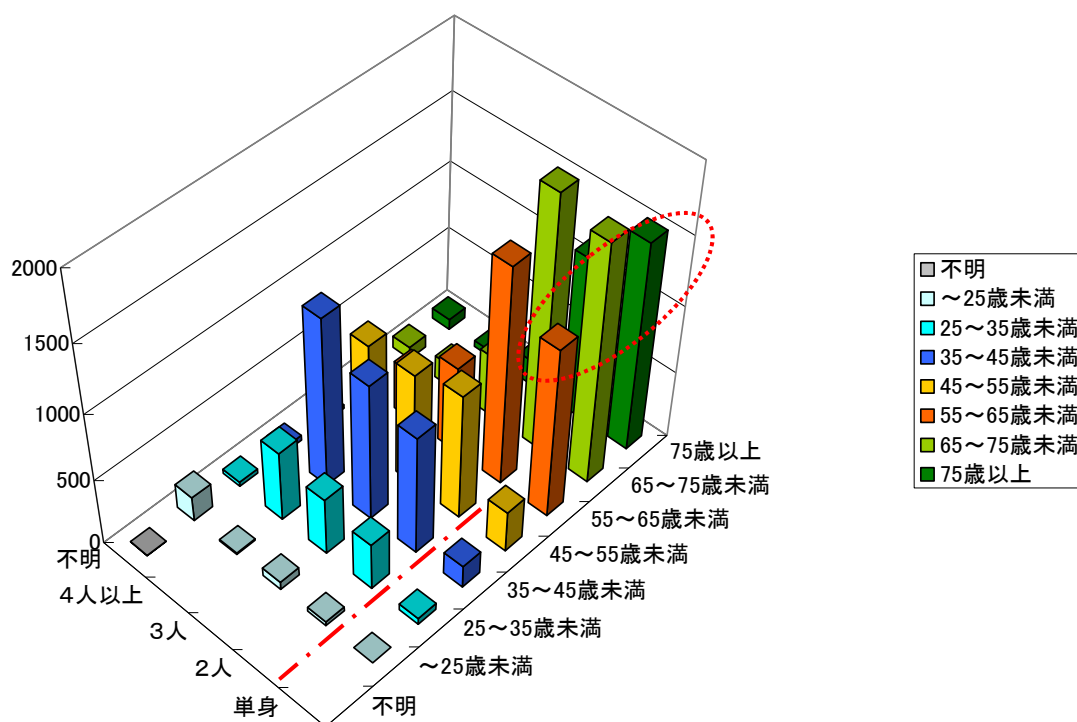


図 1-16 家族人数別世帯主（契約者）年齢別世帯数

(5) 地域別住宅及び入居者の状況

①地域別住宅の状況

地域毎に建設年次別にストックの状況をみると、千葉地域は古い住宅の建替えが進み、比較的新しい住宅の割合も高いが、圧倒的に昭和 50 年前後のストックが多い。東葛・葛南地域は、まだ昭和 30 年代の建物も比較的多く残るがあまり特定の年代に偏る傾向は見られない。千葉市より東部・南部においては平成 12 年度以降建設された県営住宅はない。千葉北西部とくらべて建設戸数そのものが相対的に少ないが、昭和 45 年から 55 年に建設されたストックが多い。

地域毎に構造をみると、千葉北西部は圧倒的に中層耐火構造が多いが、海匝、長生地域では簡易耐火（準耐火）構造の割合が多くなっている。

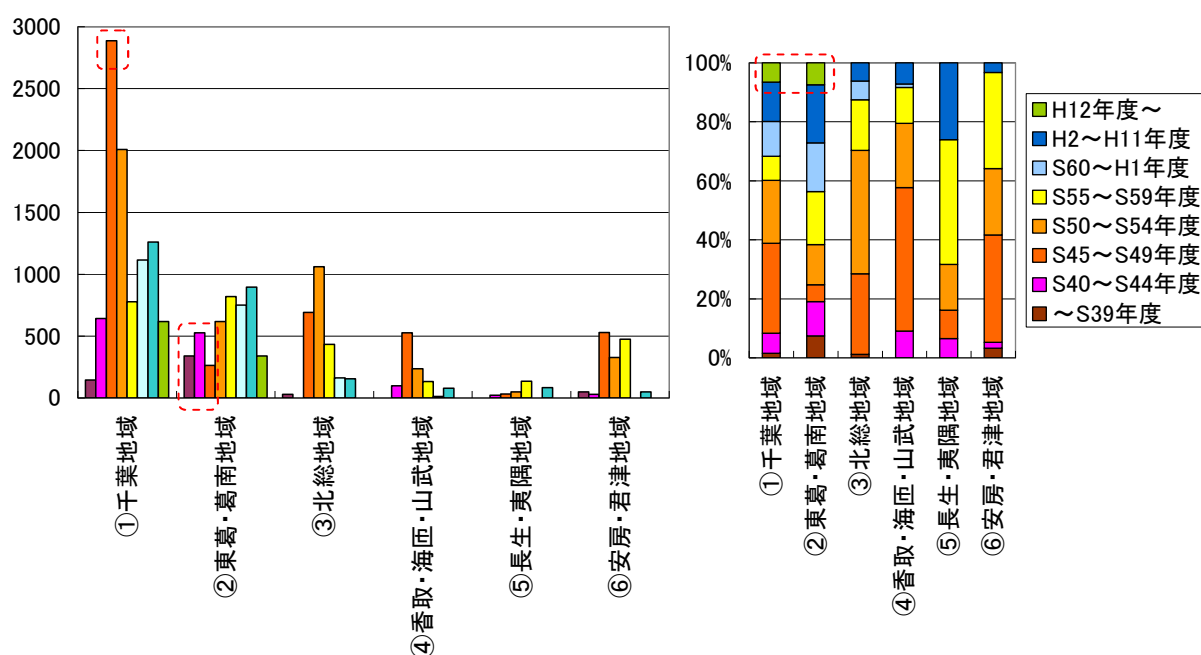


図 1-17 地域別建設年次別管理戸数

図 1-18 地域別建設年次別管理戸数の割合

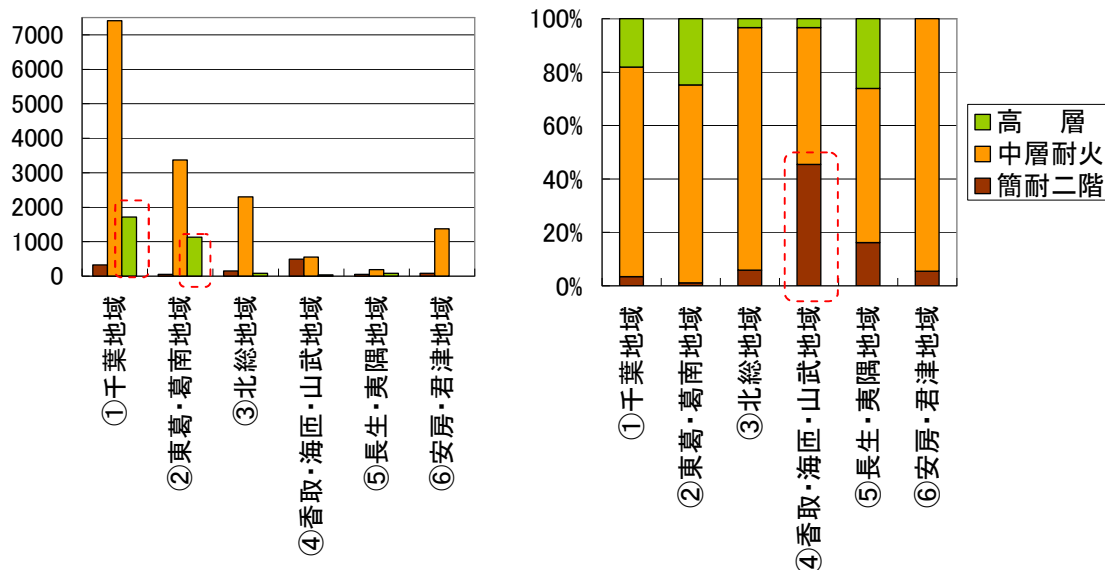


図 1-19 地域別構造別管理戸数

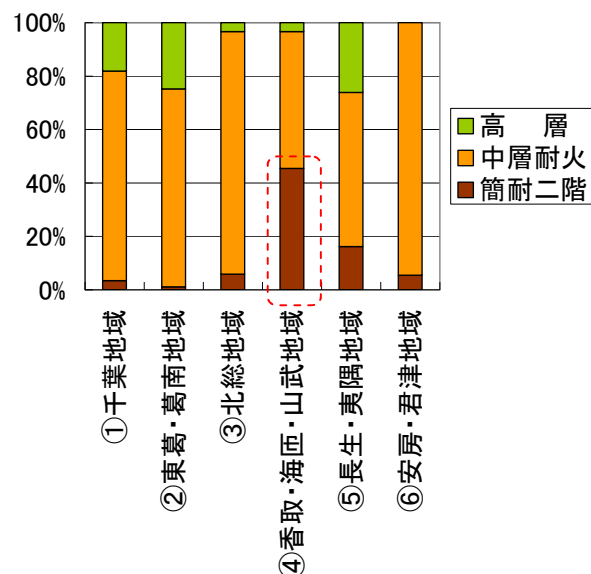


図 1-20 地域構造別管理戸数の割合

②地域別入居者の状況

地域別に世帯主（契約者）の年齢をみると、東葛・葛南地域では65歳以上の割合が高く全体の約半数を占める。一方、千葉より東部・南部の地域では、45歳未満の割合も一定程度ある。入居年次（居住期間）の状況をみると、過去5年以内に入居した割合は概ね2割前後であるが、地域毎にみると東葛・葛南地域の割合は低く（20%以下）、香取・海匠・山武、安房・君津地域の割合は高い（25%程度）。

入居時期と契約者年齢とのクロス分析によると、ここ数年の入居状況では45歳未満の割合が高く、北総地域から東部・南部の地域は数年以内の入居者の約6割程度を45歳未満の世帯が占める。これらのことから、千葉北西部では高齢世帯に、南東部では主に若年から中堅世帯の需要に対応している傾向が伺える。

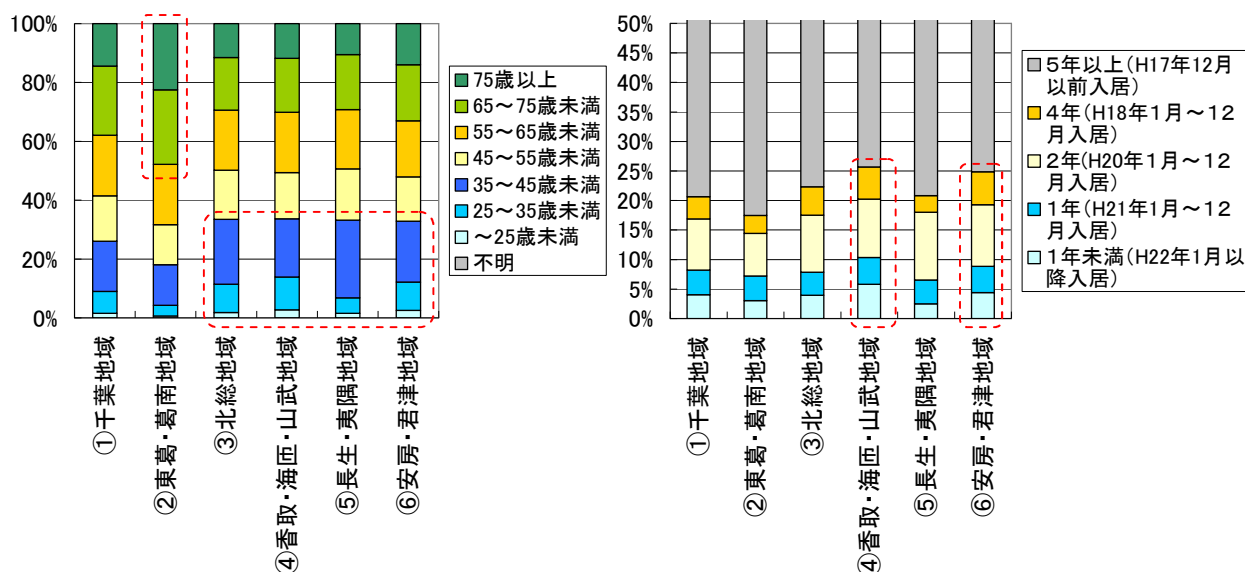


図 1-21 地域別契約年齢別管理戸数

図 1-22 地域別入居時期別管理戸数

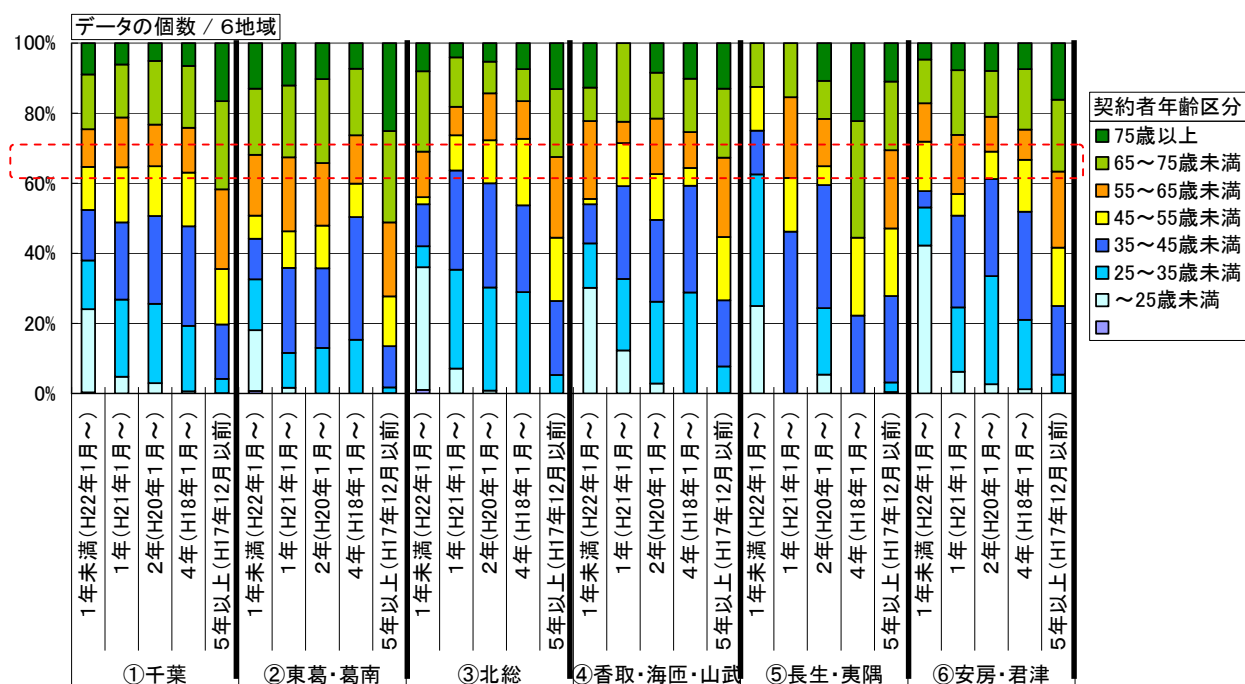


図 1-23 地域別入居時期契約者年齢別管理戸数

2. 県営住宅長寿命化計画の目的

- ・ 既設県営住宅において、予防保全的な管理や改善の実施等長期的な視点に立った維持保全活動を行うことにより、長寿命化による更新コストの削減を図る。
- ・ また、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期を迎えることから、更新等に係る事業量の平準化を図ることを目的とする。

平成 20 年に実施された財務省予算執行調査によれば、築後 30 年以上の公営住宅ストックが大量に存在する一方で、都道府県で老朽化したストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が不十分との指摘がなされている。「千葉県行政改革計画・財政健全化計画（平成 22 年度～24 年度）」においても“社会資本に係るライフサイクルコストの低減”が盛り込まれており、県営住宅についても「将来にわたる維持管理の抑制・平準化をめざし、施設の維持管理計画を策定し長寿命化を推進するもの」として位置付けられている。

このような観点から、予防保全的な管理や改善の実施等長期的な視点に立った維持保全活動を行うことにより、安全で快適な居住環境を確保しつつ長寿命化による更新コストの削減を目的とした。

また、県営住宅の管理戸数を建設年度毎にみると、昭和 47 年と昭和 54 年に管理戸数のピークがありそれぞれ 1,200 戸を越えている（図 2-1）。この前後に多くの県営住宅が供給されているが、前述のように築 50 年程度で建替えていくとなるとこの 10 年で相当な数の建替事業を着手しなければならない。しかしながら、現在の財政事情やマンパワー等を考えると 50 年程度を目途とした建替事業を一斉に実施することは困難である。

このため、建替時期を分散させる等、単年度あたりの事業量の平準化を図ることも目的としている。

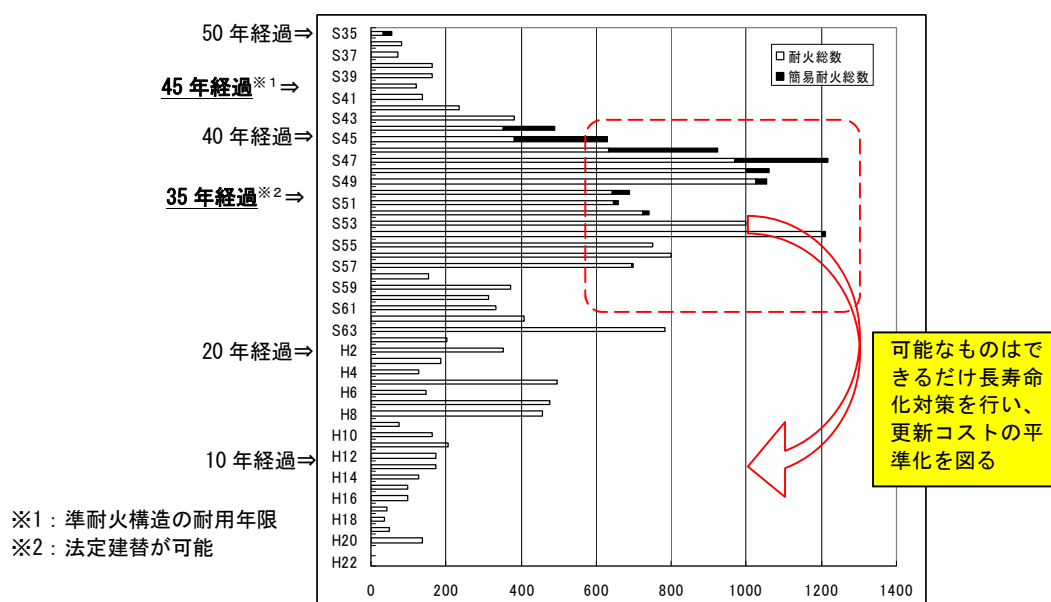


図 2-1 建設年次別管理戸数

〔参考：本計画における長寿命化の意味〕

平成 23 年 4 月 1 日現在、県営住宅の管理戸数 19,536 戸のうち準耐火構造が 1,152 戸、耐火構造が 18,384 戸となっている。公営住宅法においては、準耐火構造で 45 年、耐火構造で 70 年と耐用年限が定められているが（表 1）、耐用年限の半分を経過（耐火構造で 35 年）すれば、法定の建替事業が可能となっている。これまでの中層耐火構造を含む建替事例をみると、建設年度から概ね 40～50 年で建替事業が着手されており（表 2）、耐火構造については耐用年限に至る前に除却されているのが現状である。参考までに、財務省令で定める耐用年数は、住宅用鉄筋コンクリート造で 47 年（表 3）、都市再開発法での耐用年限も 47 年（表 4）となっている。

なお、本計画でいう“長寿命化”とは、これまで 50 年程度であった住宅の供用期間を建物の築年や状況等により耐用年限（RC 造で 70 年）までできるだけ延伸させることを目標とし、そのために必要な処置を講ずることを意図するものである。

表 1 公営住宅の耐用年限

住宅	耐用年限
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

備考：公営住宅法施行令による

表 2 県営住宅の建替事業

団地	建替事業着手年度	建設年度 (耐火構造のもの)	建替事業着手年度と 建設開始年度との差
作草部県営住宅	平成 7 年 (1995 年)	S29 年 (1954 年) ～	41 年
弥生県営住宅	平成 13 年 (2001 年)	S33 年 (1958 年) ～	43 年
轟県営住宅	平成 13 年 (2001 年)	S36 年 (1961 年) ～	40 年
松波県営住宅	平成 14 年 (2002 年)	S24 年 (1949 年) ～	53 年
海神県営住宅	平成 15 年 (2003 年)	S28 年 (1953 年) ～	50 年

表 3 財務省令での耐用年数

種類	構造又は用途	細 目	耐用年数
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋 コンクリート造のもの	住宅用、寄宿舎用… (略)	47 年
	れんが造、石造又はブロック造の もの	店舗用、住宅用、寄宿舎用… (略)	38 年
	木造又は合成樹脂造のもの	店舗用、住宅用、寄宿舎用… (略)	24 年

備考：「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（最終改正：平成 22 年 3 月 31 日財務省令第 20 号）

別表第一 機械及び装置以外の有形償却資産の耐用年数表より（抜粋）

表 4 都市再開発法施行令で定める耐用年限

	建築物の主たる用途	耐用年限	
		SRC 造又は RC 造のもの	その他のもの
二	(一) 住宅、宿泊所その他これらに類するもの (二) ～ (略) ～	47 年	34 年

備考：「都市再開発法施行令」（第一条の三）より抜粋

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) スtock管理の基本方針

- ・ 県営住宅ストックについては、計画に基づき的確かつ効率的に予防保全を実施し、ライフサイクルコストの縮減に努める。
- ・ 住棟は、公営住宅法施行令で定める耐用年限（耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年）まで使用することを基本とする。
- ・ 県内における借家居住の状況（需要）や公営住宅整備の状況（供給）については地域により偏りがみられる。また、住戸・住棟の状態や土地資産の状況も一様ではない。このため、ストックの活用手法については地域の実情を十分考慮して判断するものとする。
- ・ 県の財政状況や社会経済状況等を考慮し、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中に行わないこととする。既に取得している県営住宅用地については、当該地域の管理戸数の増減等に配慮した上で、地域の実情に応じて計画的に事業を推進する。

県営住宅ストックについては、対処療法的な保全・修繕ではなく、計画にもとづき的確かつ効率的に予防保全を実施しライフサイクルコストの縮減に努めることとする。個々の県営住宅の維持、改修、建替等の判断等は以下の方針による。

①地域の需給状況やストックの実情等に応じた活用手法の判断

公営住宅の供給・管理について、県と市町村との役割を千葉県住生活基本計画では、以下のとおり整理している。

- a) 市町村の役割：地域の状況に応じた居住環境の整備や公営住宅等の供給・管理
- b) 県の役割：広域的な需給のバランスに基づく公営住宅等の供給・管理

このため、県営住宅の整備については、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。

県内の公営住宅の需給関係を住宅の所有関係と公営住宅の整備状況をもとにみると、総じて都心よりの北西部で需要が高く、東部・南部で低い。このため、計画においては公営住宅の需要圧力の高い西地区の事業を重点的に実施し、潜在需要の低い東部・南部は、住戸・住棟の老朽化等の状態や用地の所有関係等を考慮して統廃合を進めていくこととする。

②行財政状況を踏まえた管理戸数の適正化

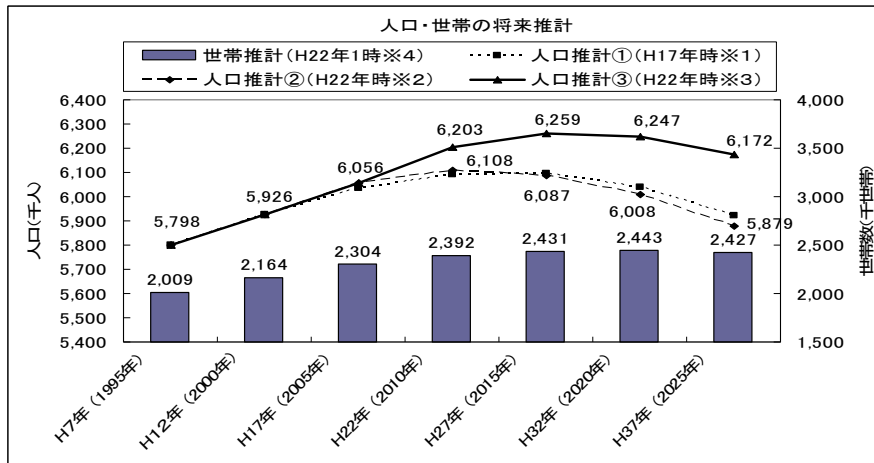
厳しい財政状況や今後の人口・世帯の減少傾向に鑑み、新たな用地取得を前提とした新規建設は行わないこととする。

既に県営住宅用地として取得し、かつ、供給計画のあるものについては建設事業を推進するが、総管理戸数が著しく増加しないよう他の県営住宅の用途廃止等とあわせて事業時期を調整し、管理戸数の適正化に努めることとする。

〔参考１：人口・世帯の将来推計と地域バランス〕

●人口・世帯の将来推計について

平成 17 年度の調査時点では、千葉県の人口推計は平成 27 年をピークに減少に転じるとされていたが、平成 22 年に千葉県が実施した政策環境基礎調査によると人口は当面緩やかに増加し、平成 29 年をピークに減少に転じると推計されている。人口動態と公営住宅階層の増減が比例すると仮定すれば、当面は逼迫した公営住宅不足は生じないと予想される。



H17 年までは国勢調査

※1：H18 年千葉県ストック活用計画における予測（国立社会保障・人口問題研究所 H17 年推計値利用）

※2：同上 H22 年推計

※3：H22 年千葉県政策環境調査（将来人口推計）

※4：「日本の世帯数の将来推計（2009.12 月）」

図 人口・世帯の将来推計

●公営住宅需給の地域の偏りについて

住宅・土地統計調査等をもとに、世帯数に対する借家世帯（民間借家＋給与住宅）の割合と、世帯数に対する公営住宅の割合との相関を市町村界の地図で表したものである。統計データの得られない行政区もあるが、千葉県の平均（借家の割合 26.97%、公営住宅の割合 1.67%）に対する各市町村の相対的な需給バランスの相違を確認することができる。

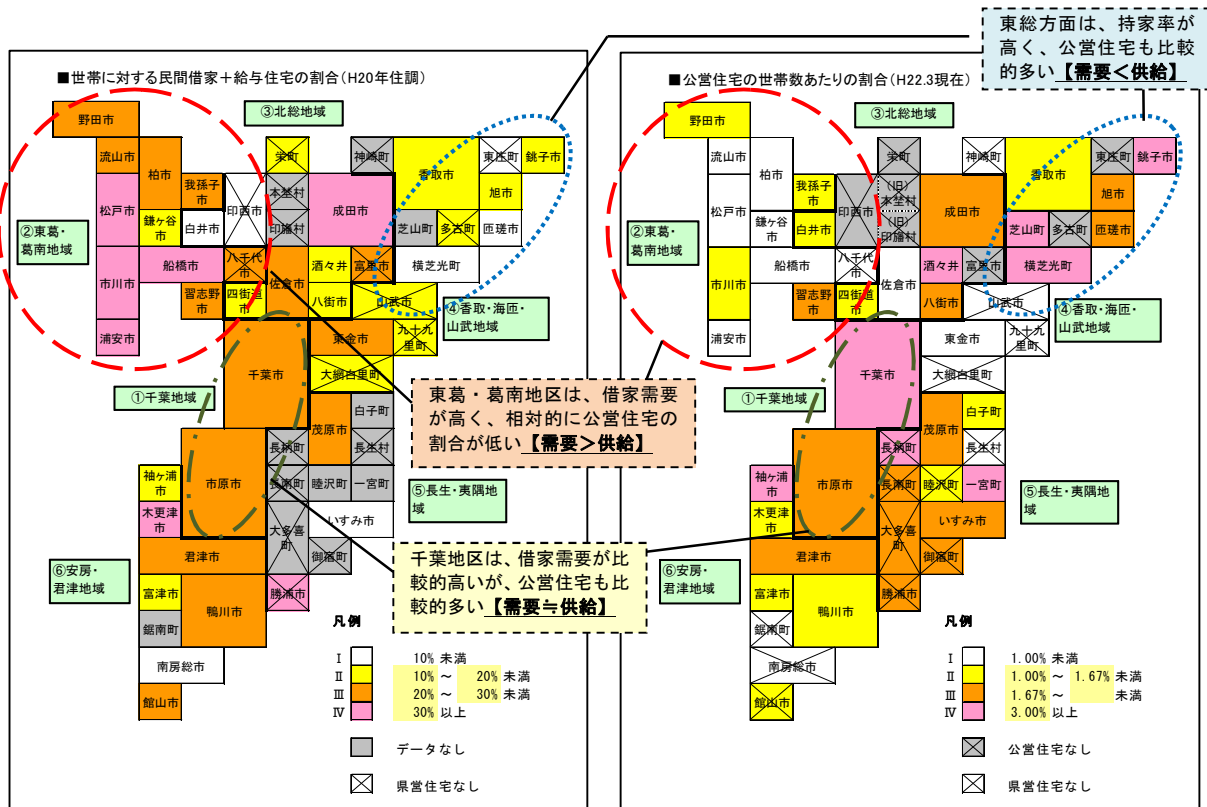


図 世帯数に対する民間借家等の割合及び公営住宅の割合の比較

〔参考２：第２次住生活基本計画の概要〕

千葉県では「第二次千葉県住生活基本計画」が平成 23 年度に策定されたが、住宅セーフティネット（公営住宅）に関する施策体系は以下のとおりとなっている。

＜理念＞ みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活
～多様な主体の連携・協働による豊かな住生活の実現～

＜目標と具体的施策＞

- 【目標 1】豊かな地域社会の実現
- 【目標 2】良質な住宅ストックの形成
- 【目標 3】良好な居住環境の形成
- 【目標 4】住宅市場の環境整備
- 【目標 5】住宅セーフティネットの確保
 - ・市場では十分な居住水準を確保できない人や世帯を含めて、全ての世帯が、必要不可欠な水準を備えた住宅が確保できるような環境の構築を目指す。
- 【目標 6】地域特性に応じた施策の展開

＜視点＞

- ①コミュニティ重視
- ②ストック重視
- ③市場重視
- ④関連する施策分野との連携
- ⑤地域特性に応じたきめ細かな対応

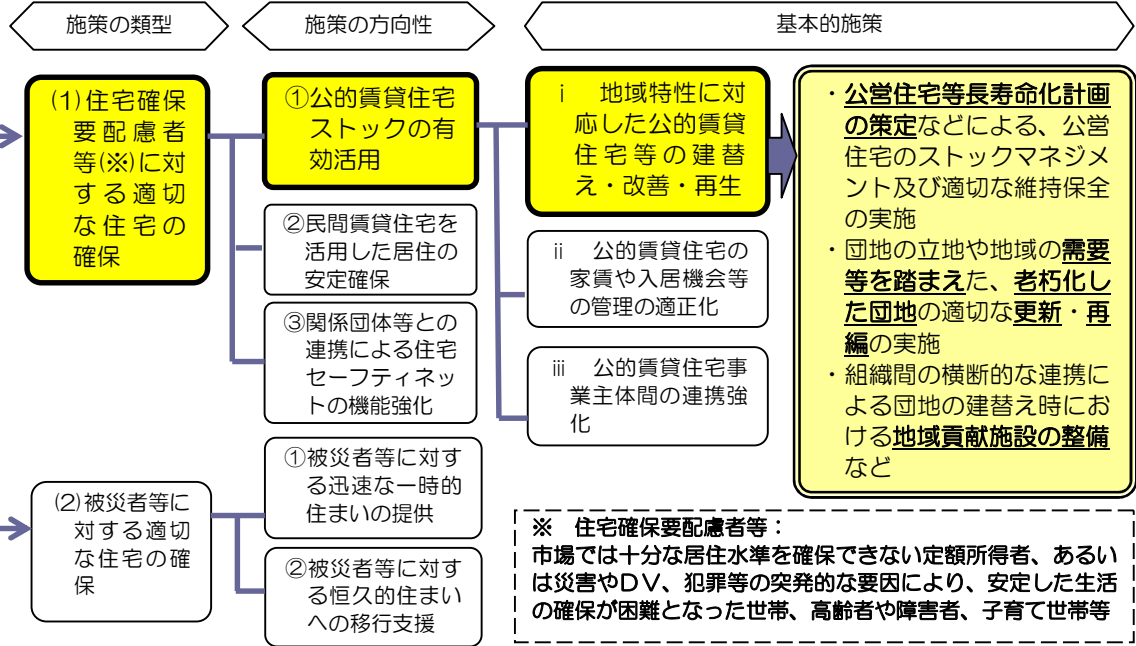
●公営住宅目標供給量（H23～32 年）

計画期間における公営住宅の供給目標量	前期 (H23-27 年)	全体 (H23-32 年)
	9 千戸	1 万 8 千戸

この供給目標量は建設、建替えに加え、既存の空家募集等の戸数を合計したものである。このうち、県営住宅の建設、建替えは 10 年間で概ね 800 戸程度を見込んでいる。

公営住宅の供給にあたっては、地域の需要や特性に適切に対応していくと同時に、（仮称）千葉県居住支援協議会などを通じて、NPO 等との多様な主体と連携・協働しながら、公的賃貸住宅を補完するための民間賃貸住宅等の活用も検討・推進していくこととしている。

●「住宅セーフティネットの確保」に係る施策体系



●「県」と「市町村」と役割分担

〔“県”の責務と役割〕

- ・県全域を対象とする計画の立案と計画を推進するための制度やしくみづくり
- ・広域的な需給のバランスに基づく公営住宅等の供給・管理
 - ・全県的な住宅・住環境に関する基準やガイドラインの策定
 - ・庁内一体となった推進体制の構築
 - ・主体的な取り組みを行う市町村との連携や支援の展開
 - ・県民に対する住生活に関する情報の提供と啓発
 - ・広域的な視点からの関連する多様な主体との調整や技術的な助言
 - ・県民やNPO等と協働して地域づくりを進めるためのモデル事業の展開

〔“市町村”の責務と役割〕

- ・地域の特性を踏まえた市町村独自の計画づくりと計画を推進するための制度や仕組みづくり
- ・地域の状況に応じた居住環境の整備や公営住宅等の供給・管理
 - ・住民に対する住宅・居住環境に関する相談等の対応
 - ・地域の住民やNPO等との連携や支援による豊かな地域社会の形成
 - ・地域の多様な主体と一体となった施策の展開

図 第二次住生活基本計画における公営住宅関連施策の体系

(2) ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 定期的な点検の実施や日常的な維持管理業務のなかで、ストックの状況の把握に努め、修繕の必要があるものについては、条例^注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を受託している千葉県住宅供給公社が行う。
- ・ 団地・住棟単位で修繕履歴、入居者情報、整備計画に関するデータベースを構築し、維持管理業務や改修・改善の計画立案等に活用するものとする。

注：「千葉県県営住宅設置管理条例」

①ストックの状況の把握と日常的な維持管理

建物や設備、昇降機等については、定期的に点検を実施してストックの状況把握に努めることとする（(3) 参照）。また、地震等の災害発生時においては、自治会等からの情報収集や状況に応じて緊急点検を実施し、建物の安全性等について早急に把握するものとする。

県営住宅の修繕については、県の行うものと、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。（例：外部鉄部塗装など）
- 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の施設に損害を受けた場合の復旧工事

②データベースの構築と履歴情報の蓄積

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管理代行業務を受託している住宅供給公社が実施している。公社が実施した小規模修繕は管理業務用のデータベースに登録されるため、必要に応じて団地・住棟・住戸毎に修繕履歴を確認することができるようになっている。

一方、県営住宅の団地別の所在地、総戸数、都市計画条件等の団地情報や建設年度、構造、階数、住戸面積等の住棟・住戸の情報等を有する「県営住宅データベース」が構築されており、外壁改修や屋根防水工事等の県営住宅整備室が実施した大規模改修工事については工事台帳も併せて登録している。

さらに平成22年度には、このデータベースを活用して長寿命化計画に係るデータベースを構築した。当該データベースは、修繕履歴の記録とともに今後の長寿命化計画も登録できるようになっており、年次ごとの事業計画の確認や見直しに活用することができるようになっている。

(3) 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

- ・計画的な改修事業の実施に加え、定期的に点検を実施し、計画を適宜見直すことにより、効率的効果的な修繕・改善の実施に努める。
- ・建築物については3年、設備については1年毎に定期点検を実施する。

① 定期的な点検の実施

県営住宅は、建築基準法に基づく定期点検を実施している。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いる。このほか消防法や水道法にもとづく点検も管理業務の中で定期的に実施している。

今後もこの方針で建築物・設備等の点検を定期的に実施し、点検結果をもとに必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとする。ただし、建築基準法に基づく定期点検は2階建ての住棟など法定点検の対象とならない住棟もあるため、日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認するものとする。

表 定期点検の実施区分（建築）

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、袖ヶ浦市、香取市、いすみ市、酒々井町、芝山町、一宮町
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、鎌ヶ谷市、浦安市、四街道市、八街市、白井市
備考 Aグループ：H20年度実施、以降3年おきに実施予定 Bグループ：H21年度実施、以降3年おきに実施予定 Cグループ：H22年度実施、以降3年置きに実施予定 ※定期点検対象外の住棟：準耐火構造の住棟及びRC造のうち2階建てのもの	

② 単年度毎の計画の見直しと予算措置

年次ごとの事業計画については、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、適宜公社で計画的に実施している修繕・修理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。

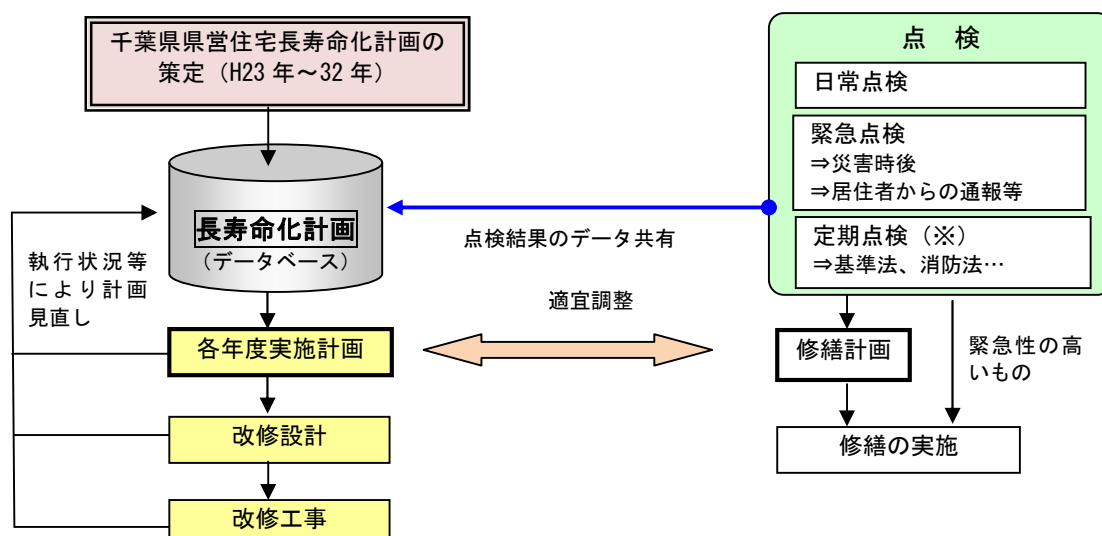


図 3-1 長寿命化計画と点検結果等を反映した年次計画見直しのイメージ

(4) 高齢社会に対応した建替等・改善に関する方針

- ・新たに建設する住宅は、移動時の安全性や介助の容易性に関する基本的な性能を確保する。また、住棟1階部分は車いすでも利用できる住宅とする。
- ・既存ストックについては、住戸・住棟の状況に応じて高齢化対応改善を実施する。
- ・県営住宅入居者の更なる高齢化の進展に備え、高齢社会に対応した生活支援のしくみや団地再生手法について研究する。

①新たに建設する住宅の高齢化対応

建替え等により新たに建設する住宅は、床段差の解消、浴室・便所への手摺りの設置など高齢者等配慮の基本的な対策を実施する。

また、住棟の1階部分については、スロープの設置や車いす用のキッチンユニットを設置する等、車いすでも利用できる住宅の供給を行う。

②既存住宅の高齢化対応

階段室型住棟において共用階段に手摺りのない住棟がある。現行の基準では手摺りの設置が求められているため、階段室型住棟で共用階段に手摺りのないものは順次手摺を設置していく。

また一定の面積水準の住戸・住棟については、築年の古いものから高齢化対応等を中心とした住戸内の改善事業を実施する。

③更なる高齢化の進展への課題と対応

県営住宅入居者の一層の高齢化の進展にともない、今後以下のような問題が生じると思われる。

- ・家族の成長にともなう世帯分離等により小世帯化（単身、2人世帯）がすすみ、居住のミスマッチやコミュニティ活動が停滞する。
- ・エレベーターのない階段室型住棟のストックが多く、身体機能の低下にともない居住の継続が難しくなる世帯が増加する。

このため、施設面の整備とともに高齢者のみ世帯への生活支援も含めて、更なる高齢社会に向けた県営住宅の整備・管理のあり方について検討を深めていく必要がある。

この課題に対応するため、高齢者に配慮した生活支援のしくみや団地再生手法に関する研究を行うとともに、市・町の協力を得ながら安否確認その他の生活支援体制の構築や建替事業を契機とした高齢者向け住宅の供給など、モデル的な事業の実施を検討する。

4. 計画期間

- ・計画期間は平成23年度～32年度までの10年間とする。
- ・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整をするとともに、原則として5年後に計画の見直しを行うものとする。

千葉県では第2次住生活基本計画（計画期間：平成23～32年度）が策定されたが、本計画も住生活基本計画との整合を図る観点から、計画期間を平成23年度から10年間とした。

毎年度の計画の実施にあたり、定期点検の結果や当該年度の予算の執行状況等を総合的に判断して適宜時点修正を行い、少なくとも5年後には計画全体の見直しを検討する。

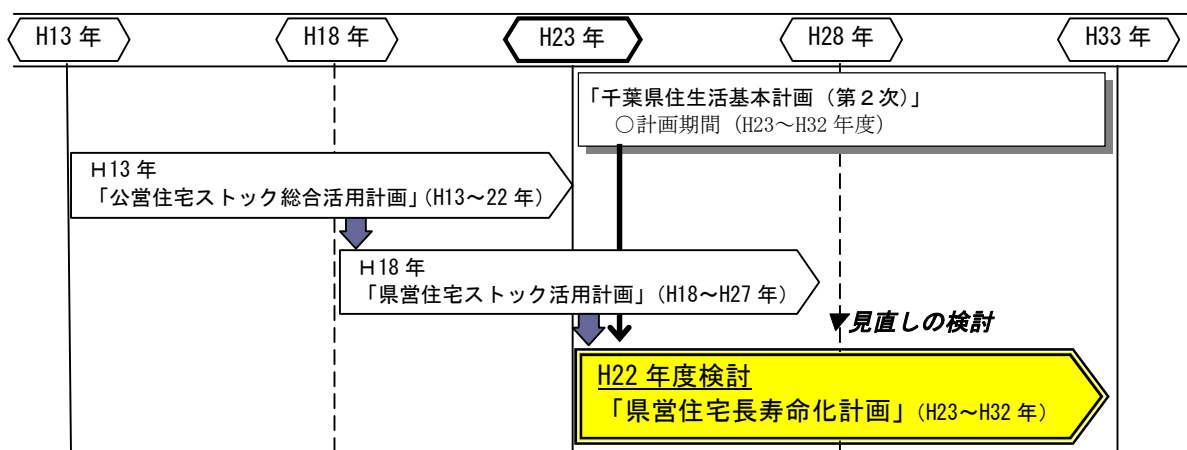


図 4-1 長寿命化計画の計画期間とその他の計画との関係

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。

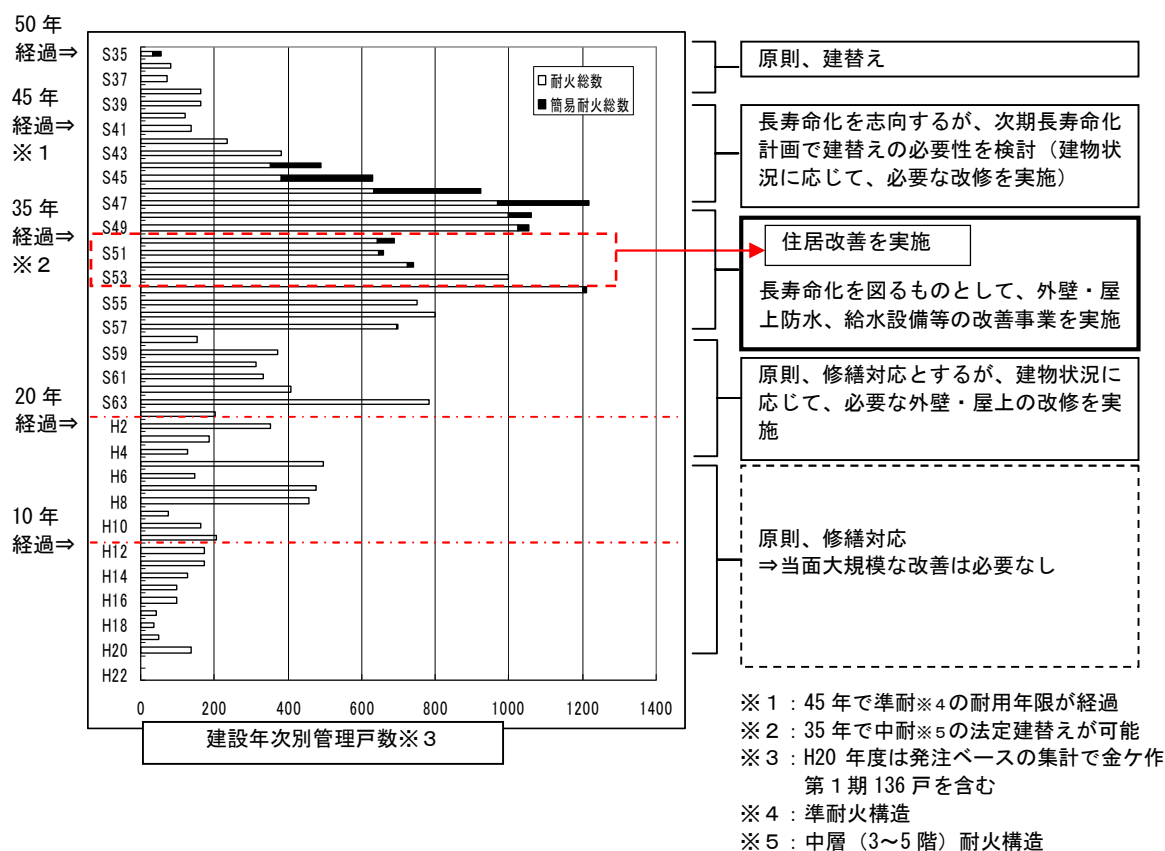


図 5-1 建設年度別管理戸数と長寿命化を図るべき県営住宅（活用方針）

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 ㎡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 ㎡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 ㎡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 ㎡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。

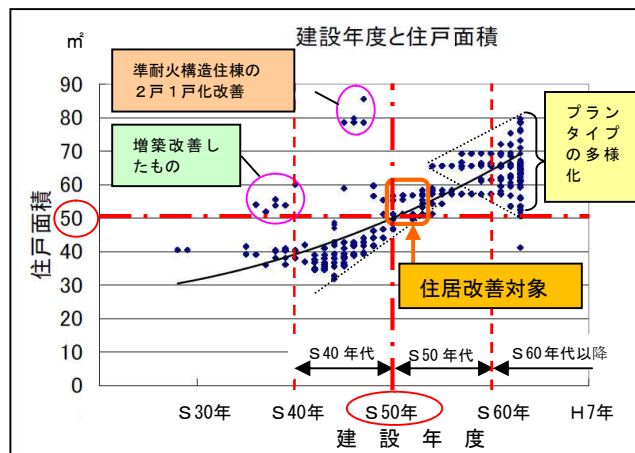


図 1 県営住宅の建設年度と住戸面積との相関関係

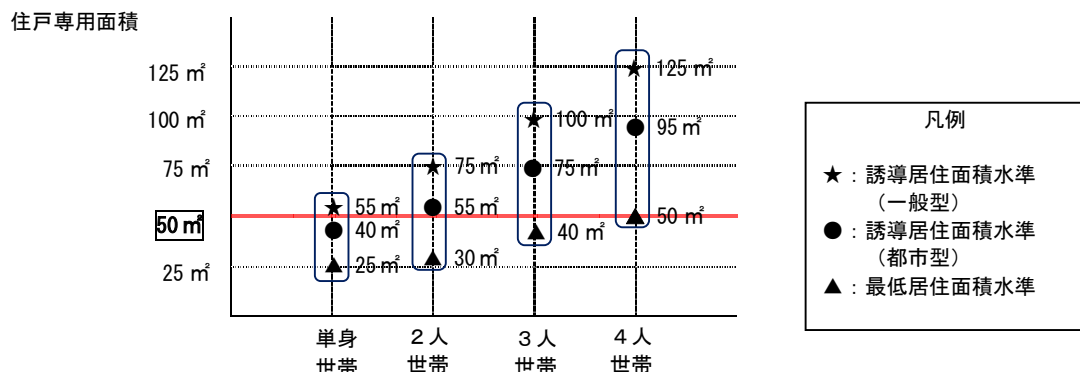


図 2 住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準の整理（世帯人数と住戸面積）

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。

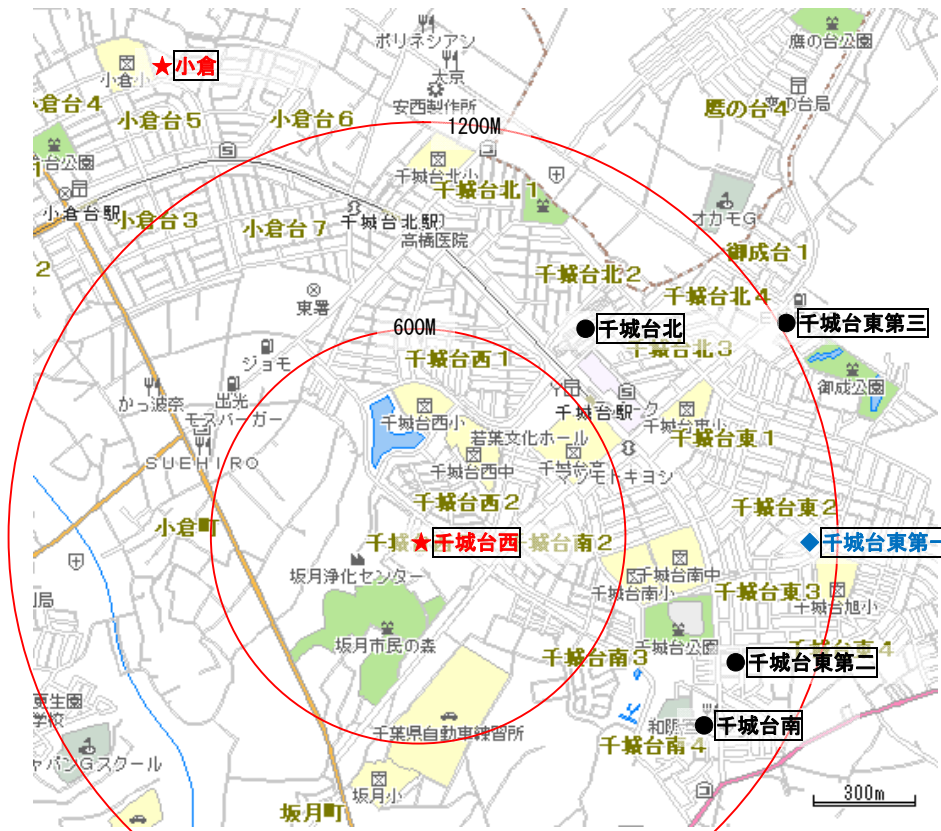


図 6-2 小倉及び千城台西県営住宅の位置と周辺の県営住宅の位置

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処をする必要がある。

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。残る四本櫨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。

①四本櫨県営住宅用地（１期）

四本櫨県営住宅用地は、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。

鎌ヶ谷市の北側、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。

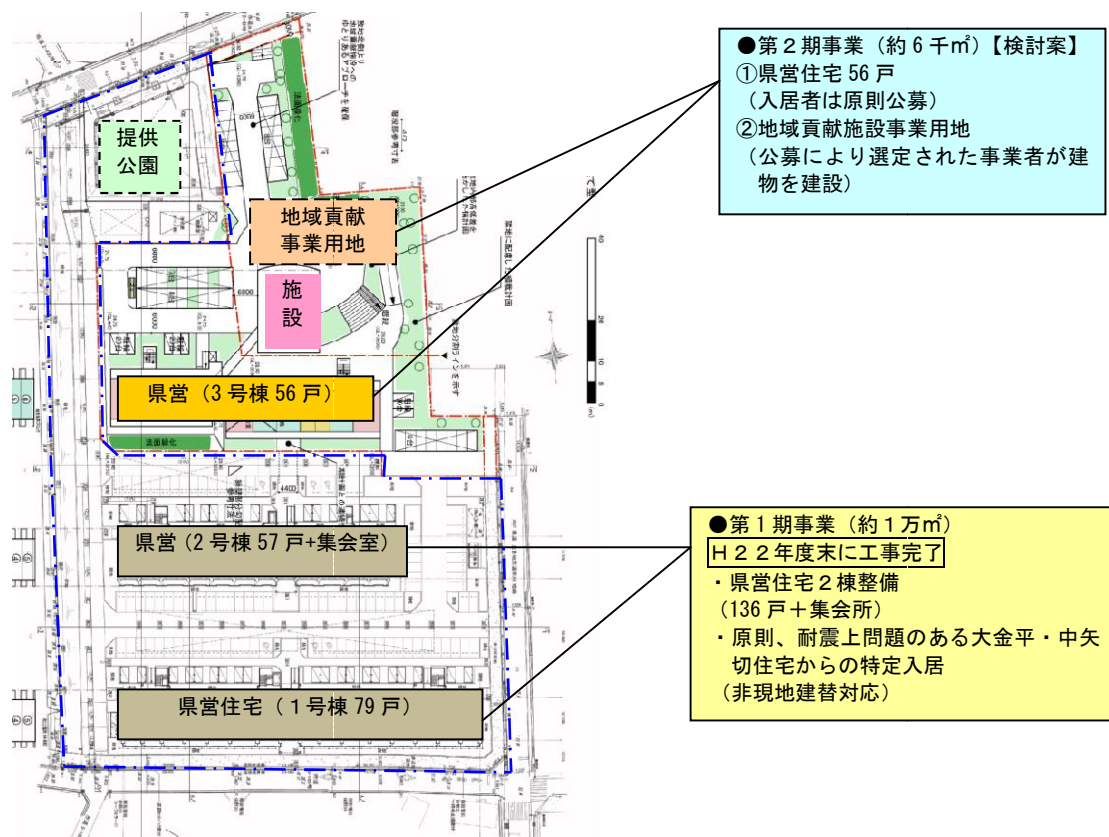


図 金ケ作県営住宅の計画（案）

■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

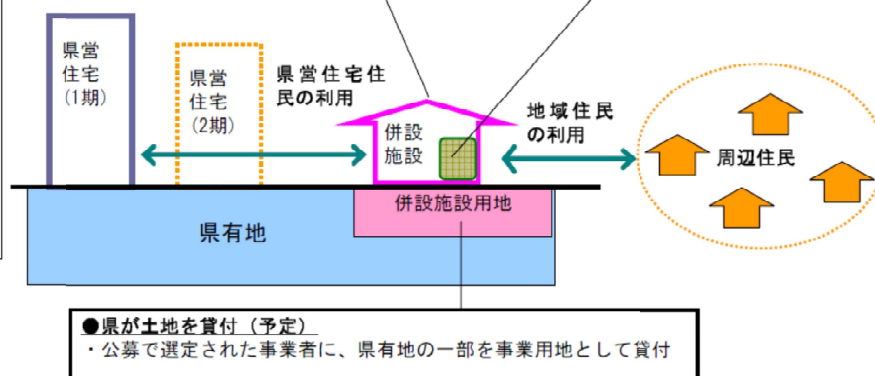


図 金ケ作第2期事業用地における地域貢献施設整備のイメージ

（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ケ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。）

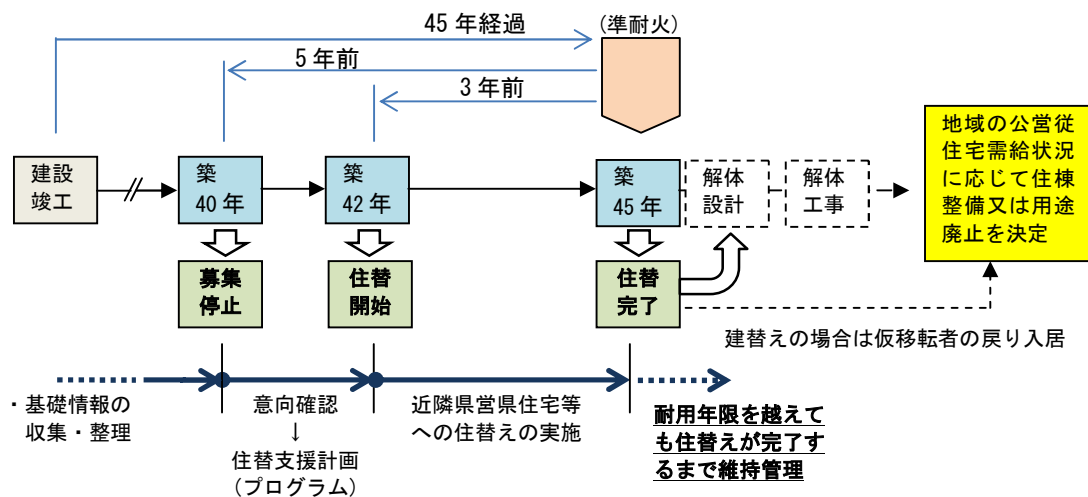


図 募集停止～住替のプロセスイメージ

○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。

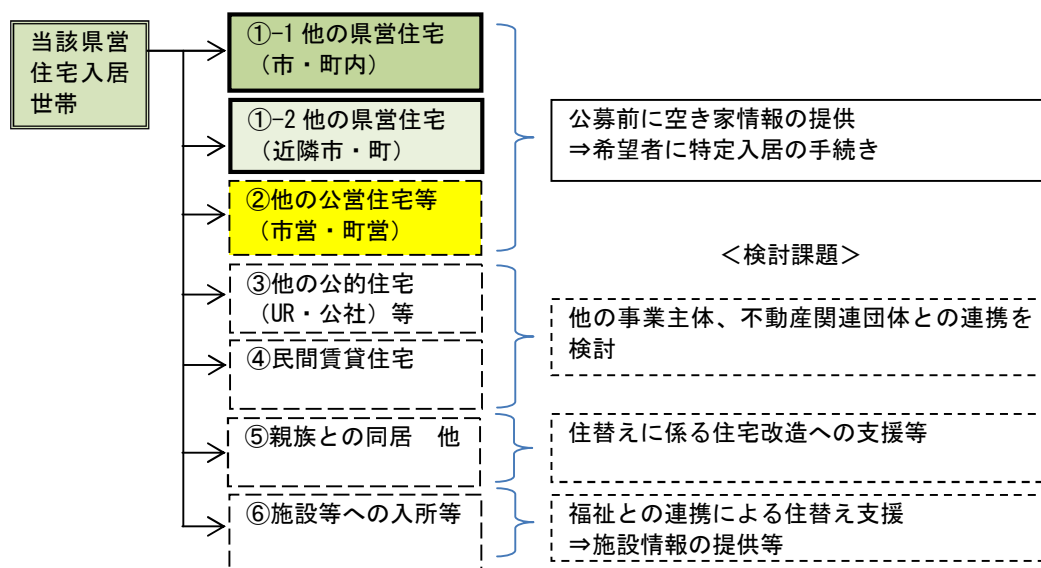


図 既入居者の住替え支援イメージ

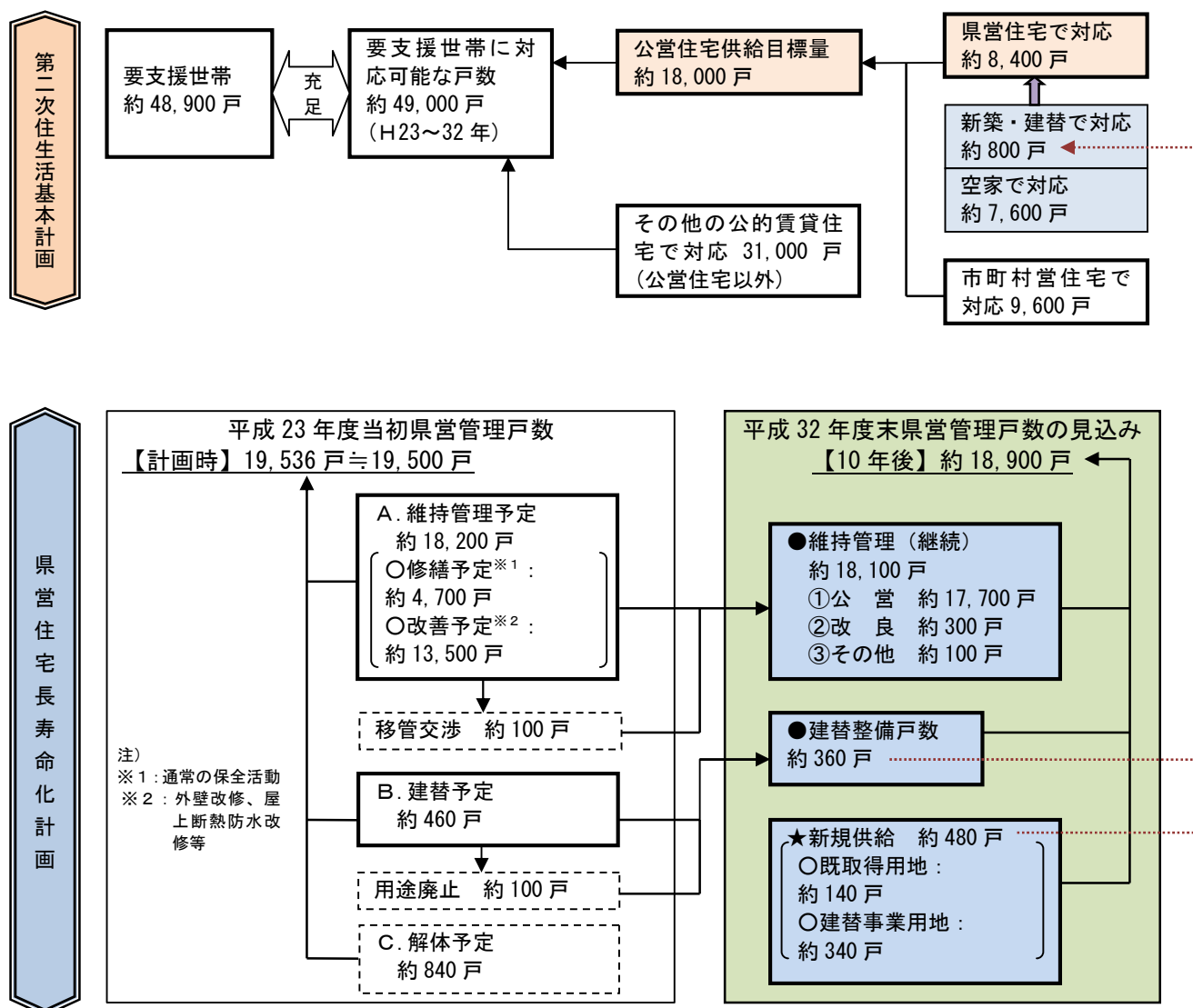
(5) 民間活力導入の検討

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。



7. 長寿命化のための維持管理計画

- ・昭和 50 年以降の耐火住棟は、一定の面積水準を有することから、原則福祉対応型の住居内改善を実施するとともに、外壁・屋上防水等長寿命化に資する共用部分改善を実施する。
- ・昭和 40 年代の耐火住棟は、原則予防保全的な維持管理を実施するが、次期計画で建替等を検討する。
- ・昭和 60 年代以降の住棟は、建物の状況に応じて必要な修繕を実施する。

県営住宅ストックの建設年次別活用方針は「5. 長寿命化を図るための基本的な考え方」のとおりであるが、その方針を整理すると表 7-1 のとおりとなる。

表 7-1 建設年次別活用方針のまとめ

建設年次	活用方針
昭和 30 年代	原則建替
昭和 40 年代	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等の必要性を検討
昭和 50 年代	長寿命化を図るストックとして位置づけ、改善を進める。
昭和 60 年代	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。

具体的な維持管理における修繕・改修の内容について以下に整理する。

(1) 住居改善工事

住居改善工事は、概ね S50 年建設以降に建設された一定面積水準以上の住戸において、住戸内の設備更新、バリアフリー化改修を実施するもので、住戸内の機能的な耐久性向上を目的とする。

具体的には、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、手摺りの設置）、トイレの手摺設置、給湯機器の交換（台所・浴室・洗面台への給湯（3 点給湯））等となるが、居室まで含めて全面的に改善を行うことまでは想定していない。

これは、

- a) 住棟・住戸を全面的に改善する工事は 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てしまう。
- b) 全面的な住戸内工事は、工事期間中引っ越しをともなう仮移転が必要で入居者に負担がかかるほか、空家が少ない団地では工事が長期にわたることになる。

ことから、最小限の設備更新等に限定して実施することとする。

平成 22 年度までに我孫子新木、佐倉石川県営住宅において住居改善工事が実施されたが、今後 10 年間で概ね 2,200 戸の住居改善の実施を目標とする。

住居改善工事の対象は表 7-2 のとおりである。

表 7-2 住居改善の対象団地（今後 10 年）

所在市	団地名	建設年度	棟数	戸数	備考（階段室型住棟の住戸タイプ）
市原市	菊間第一	S49・50	7	220	A9、A13
	菊間第二	S50・51	11	300	A9、A13、A18
	菊間第三	S52・53	9	260	A18
	菊間第四	S52・53・57	6	166	A13、A18、CN-6
	菊間第五	S53	2	44	A18
	辰巳台西	S50・51	7	158	A9、A13、A18、4RS-3DK、準耐火構造も含む）
君津市	北子安	S51	6	176	A13、A18
銚子市	大谷津	S51	5	140	A13、A18
香取市	大戸	S51	2	50	A13、A18
袖ヶ浦市	長浦	S51	4	120	A18
浦安市	浦安堀江	S52	2	60	A13、A18
千葉市	検見川	S52・53	10	330	A13、A18
船橋	八木が谷	S52・53	15	158	A13、A18、（準耐火構造含む）
柏市	柏中原	S53	3	30	A13、A18
合 計			89	2,212	
【備考】					
※以下の団地は次期長寿命化計画での対応とする。					
八街市	八街	S53	4	60	A13、A18
白井市	白井	S53	10	270	A13、A18、C-9
酒々井町	中央台	S53～55	11	300	G1、G2
千葉市	祐光	S53	2	166	共用廊下型、一部 H12 年に増築



＜住居改善工事の内容＞

- a) 高齢者対応：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 7-1 住居改善工事の概要

(2) 外壁改修

外壁改修は建設後 20 年を目安に行うこととしていたが、近年の財政事情を考慮すると改修実績がこれどおり見込めなくなっていることに加え、過去に外壁改修した住棟においても、地域環境等により外装塗材の剥がれ、雨水浸入による膨れ、鉄筋の爆裂によるモルタルの浮き等が著しく、改修の必要性が生じているものもみられる。このことに鑑み、既に外壁改修を実施した住棟も含めて、以下の方針で外壁改修を実施するものとする。

a) 原則、建設後の経過年数（平成 23 年度時点）が 23 年経過している住棟

b) 外壁改修を実施した住棟においては、改修後概ね 15 年経過を目安

但し、点検等により外壁の状態が著しく悪いことが認められる場合については、原則によらず適宜計画に組み込むこととする。

表 7-3 外壁改修工事の対象団地（今後 10 年）

分類	団地名	建設年度	棟	戸	改修履歴	備考
外壁改修未実施で建設後 23 年経過した団地	東寺山	S59-60	4	370	—	
	生 実〔中層〕	S62-H4	35	366	—	
	四街道栗山	S63-H1	10	126	—	
	浦安高州	S63-H2	3	207	—	
	千葉寺〔高層〕	S63	1	384	—	
	東寺山第二	H2	4	84	—	※2
	一宮船頭給	H7	2	84	—	※3
過去に外壁改修を実施したが、改修から 15 年経過している団地	二 宮【改良】	S38-39	4	84	S57	
	小 倉 (1~6 号棟)	S38-40	6	144	S62	※1
	南本町【改良】	S42-45	6	393	H6	
	銚子本城〔中耐〕	S45	1	39	H5	
	芝 山〔中耐〕	S46	2	60	H7	
	千城台東第二	S46-47	10	410	H6	
	海浜検見川	S47	5	180	H4	
	成田第二	S48-49	7	202	H4	
	幕張東	S48-49	8	288	H7	
	高浜第一	S48	3	88	H6	
	高浜第二	S48	6	188	H6	
	高浜第三	S48	7	240	H4	
	千城台東第三	S48	3	82	H8	
	千城台南	S48	4	55	H5	
	東酒々井	S49	2	50	H8	
	清見台	S49	4	60	H7	
	蔵波 (13~15 号棟以外)	S49	12	410	H8	
	銚子尾永井	S46	2	80	H13	※4
	我孫子日秀	S49	1	30	H12	※5
	塚之越	S44	1	27	H14	※5
合計 4,781 戸						
<参考> 外壁改修未実施で築後 20 年を経過するもので、次期長寿命化計画での対応とするもの	干 潟	H1-4	3	36	—	
	千葉寺〔中層〕	H2	4	70	—	
	生 実〔高層〕	H2	1	72	—	
	四街道	H2-4	10	66	—	
	千葉寺第二	H3	1	117	—	
	千城台北〔建替〕	H3-5	5	112	—	
【備考】						
※1：11 棟 256 戸のうち 1~6 棟まで対象。7~11 棟は H18~19 年度に実施済、12 号棟へは H6~8 年度建設（建替）						
※2：外壁の剥離、鉄筋の露出等、著しい外壁の傷みがみられることから外壁改修の実施を計画。						
※3：外壁の剥離、エレベーター塔屋に設置されたアンテナの腐食等への対処が必要なため、外壁改修の実施を計画						
※4：当該地域は海岸から比較的近く鉄筋コンクリート造に対する自然環境が良くないこと、また、銚子市内の準耐火住棟の用途廃止にともなう住替えを促進するために、経過年数の原則に対して例外的に外壁改修の実施を計画。						
※5：現状で外壁の状態が良くないことから、外壁改修を計画。						

(3) 屋上断熱防水

屋上防水工事と併せて断熱性を強化する改修を実施するものとする。

屋上防水・断熱工事もこれまで実施しているが、平成 23 年度以降は概ね 30 年経過したもの（S54～63 年までの未実施団地）について、建設年次の古いものから順番に工事を実施していくものとする。但し、点検等により状態が著しく悪いことが認められる場合については、原則によらず適宜計画に組み込むこととする。

表 7-4 屋上断熱防水工事の対象団地（今後 10 年）

団地名	建設年度	棟	戸	備考	団地名	建設年度	棟	戸	備考
蔵 波	55	3	70	※1	習志野台八丁目	60	4	74	
菊間第七	54-56	10	246		実籾大原	60	2	50	
辰巳台西第二	54	3	80		大 穴	61	6	90	
東五所	54	8	96		桜木第三	61-62	15	228	
香 澄	55-58	6	230		松戸高柳	61	5	98	
貝 塚	55	2	40		薬円台	62	5	81	
成田第五	55	5	100		生 実（中層）	62-H4	35	366	
茂原上永吉	55	4	80		生 実（H 棟）	H2	1	72	※ 2
西五所	55	6	90		八街第二	57	2	48	
富 津	55	4	74		仁戸名	57・59	3	39	
成田第六	56	4	90		桜 木	57	3	72	
桜 井	56	2	34		野田柳沢	57	3	90	
杵 師	56	6	150		野田山崎第二	57	2	60	
一 宮	56	4	56		市川大和田	57	3	54	
辰巳台西第三	56	4	90		天 台	57	1	24	
真 舟	56	6	96		鎌ヶ谷井草	58	6	114	
岡発戸（耐火）	56	2	24		湖北台	59	2	50	
岡発戸（準耐火）	57	1	4		桜木第二	59	5	114	
東初石	56	3	80		東寺山	59-60	4	370	
久留里	57	2	50		野田中野台	62-63	5	150	
三里塚	57	5	96		堀の内	63・H2	3	42	
飯 岡	57	3	66		四街道栗山	63-H1	10	126	
豊 里	57	3	66		浦安高州	63-2	5	257	※ 3
塚之越	44	1	27		一宮船頭給	H7	2	84	
旭	H6	1	36						
合計 4,824 戸									
【備考】 ※ 1：13～15 号棟のみ。1～12 号棟は昭和 49 年度の建設で既に屋上防水改修工事を実施済。 ※ 2：生実H棟でエレベーター付き 12 階建て高層住棟。 ※ 3：1～3 号棟の高層住棟は勾配屋根で状態が悪いため外壁改修工事と一緒に先行して実施。 4、5 号棟は中層階段室型住棟の陸屋根で時期をずらして実施。									



改修前



改修後

屋上断熱防水工事の事例

(4) 屋外給水施設改修

①住居改善工事完了を契機とした給水設備の更新（表 7-5、表 7-6 参照）

古くなった屋外・共用給水管について、(1) 住居改善工事の完了を契機に給水設備の交換等を行うもので、当該計画期間内での対象は表 7-5、7-6、7-7 のとおりである。

イ) 住居改善工事が完了している団地(2 団地)

住居改善工事が完了していることから、屋外給水施設改修を実施する団地。

佐倉石川、我孫子新木（震災復旧として実施）

ロ) 今後 10 年間で住居改善工事を実施する団地

a) 給水施設未改修の団地(6 団地) [表 7-5 参照]

住居改善工事完了後に給水施設改修工事を行う。

北子安、大谷津、大戸、長浦、浦安堀江、菊間第四※

(但し、検見川、八木が谷、柏中原は H33 年度以降の対応とする)

※：28A 棟のみ直結増圧化（圧送ポンプ不具合のため先行して H23 年度に対処）

b) 準耐火構造の団地(1 団地) [表 7-5 参照]

埋設給水管も含めて住居改善工事で改修を行う。

辰巳台西（準耐火住棟）

c) 既に給水施設改修を終えている団地(3 団地) [表 7-6 参照]

住居改善工事と併せて未改修の共用部給水管を改修する

菊間第一、菊間第二、菊間第三

表 7-5 住居改善を契機とした屋外給水管改修工事（今後 10 年間）

団地名	建設年度	棟	戸	既存給水方式	備考
佐倉石川	S50	9	300	受水槽＋給水塔	
辰巳台西（準耐火）	S51	2	14	直結給水	中層耐火構造は改修済
北子安	S51	6	176	受水槽＋給水塔	
大谷津	S51	5	140	受水槽＋加圧給水	
大戸	S51	2	50	受水槽＋加圧給水	
長浦	S51	4	120	受水槽＋給水塔	
浦安堀江	S52	2	60	受水槽＋加圧給水	
菊間第四	S52-53	6	166	受水槽＋給水塔	28A 棟のみ H23 年度に直結増圧化
我孫子新木	S53	9	126	受水槽＋給水塔	
【備考】「菊間第三」は H16 年度に直結増圧化済。 「検見川」「八木が谷」「柏中原」「菊間第五」は、H33 年以降（次期計画）で対応					

表 7-6 住居改善工事で P S 内等未改修共用配管の工事が必要な団地（今後 10 年間）

N0	団地名	建設年度	棟	戸	給水方式改修状況
B1	菊間第一	49-50	7	220	H19 年度直結増圧化
B2	菊間第二	50-51	11	300	H15 年度直結増圧化
B3	菊間第三	52-53	9	260	H16 年度直結増圧化
【備考】「白井」は次期計画で対応					

②その他の屋外給水施設改修（表 7-7 参照）

地下式受水槽方式は水槽の 6 面点検ができないため建築基準法上の既存不適格状態となっているため、できるだけ早期に不適格状態を解消する必要がある。このことを含めて、以下 a) ～ d) の観点で早期に対応すべき給水改修工事を実施する。

- a) 地下式受水槽の改修⇒より衛生的な給水施設へ改修（既存不適格）
- b) 管理業務からの劣化状況報告・改修要望、及び法定点検結果に基づく改修
- c) 給水塔・高架水槽方式⇒維持管理の容易な方式へ改修
- d) 設備経過年数(老朽化)⇒建設年度順

表 7-7 その他の屋外給水管改修（給水方式の変更）工事（今後 10 年間）

団地名	建設年度	棟	戸	既存給水方式	備 考
小倉（一部）	38-40	11	256	地下式受水槽＋加圧給水	既存不適格状態の解消
幕 張	42-45	12	444	受水槽＋加圧給水	震災の影響により前倒しで改修を実施
銚子本城 （耐火※1）	45	1	39	受水槽＋高架水槽	高架水槽の架台の腐食・劣化
成田第一	46-47	10	320	受水槽＋給水塔	埋設・屋内共用給水管の劣化
高浜第一	48	3	88	受水槽＋給水塔（※2）	屋内共用給水管の劣化
高浜第二	48	6	188	受水槽＋給水塔（※2）	屋内共用給水管の劣化
我孫子日秀	49	1	30	地下式受水槽＋高架水槽	既存不適格状態の解消
東酒々井	49	2	50	地下式受水槽＋高架水槽	既存不適格状態の解消
清見台	49	4	60	受水槽＋高架水槽	高架水槽架台劣化
蔵 波	49	12	410	受水槽＋給水塔	埋設・屋内共用給水管劣化
検見川	52-53	10	330	受水槽＋給水塔	震災の影響により前倒しで改修を実施
大 日	54	2	32	受水槽＋加圧給水	既存受水槽の劣化・亀裂
成田第五	55	5	100	受水槽＋加圧給水	既存受水槽の劣化・錆発生
東初石	56	3	80	受水槽＋加圧給水	既存受水槽の劣化
飯 岡	57	3	66	受水槽＋加圧給水	震災復旧に伴う埋設給水管の改修（部分改修）
桜 木	57	3	72	受水槽＋加圧給水	震災復旧に伴う受水槽の改修（部分改修）
千葉寺 （高層）	63	1	384	受水槽＋加圧給水	圧力タンク（屋上）劣化のため、給水方式を変更
生実	62-H4	35	366	受水槽＋加圧給水	特殊なポンプであるため、耐用年限を考慮し取替えを検討 ＜次期長寿命化計画で検討＞
生実（高層）	H2	1	72	受水槽＋加圧給水	受水槽を 2 回経由する給水方式となっており、維持管理上効率が悪い ため、独立した給水方式とする。 ＜次期長寿命化計画で検討＞
【備考】※1 耐火構造のみ ※2 高浜第一と第二は受水槽、給水塔を共有					

(5) 防犯灯・インターホン

これまでも防犯上の観点から、インターホン未設置住戸へのインターホンの設置や、屋外の防犯灯増設に係る改修を地域毎に実施してきた。現在、未実施の計画は表 7-8 のとおりであるが、当該計画期間内での完了を目指す。

表 7-8 防犯灯・インターホン工事（今後 10 年間）

団地名	戸数	団地名	戸数
祐光（増築部以外）	142	野田花井	91
千葉寺（中層）	70	柏中原	30
仁戸名	39	湘南高柳	54
貝塚	40	岡発戸	28
久留里	50	湖北台	50
富津	74	我孫子日秀	30
大日	32	八木が谷第二	102
大谷津	140	検見川	330
豊里	66	天台	24
銚子松岸	18	白井	270
銚子本城（中耐のみ）	39	四街道栗山	126
銚子尾永井	80	四街道	66
大戸	50	茂原上永吉	80
八街氷川	84	一宮	56
堀の内	42	大原	50
飯岡	66	芝山（中耐のみ）	60
千潟	36	生実	438
千城台西	392		
【備考】 工事は地域ごとにまとめて実施			

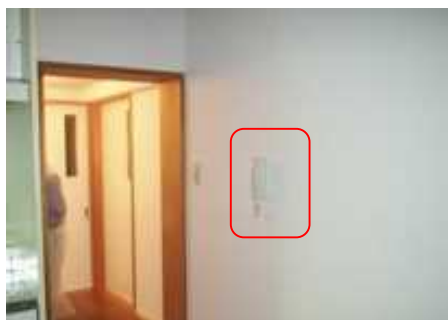


写真 1 インターホン施工例



写真 2 防犯灯施工例

（６）その他改修

その他安全性確保・居住性向上・高齢者対応等に関わる改修を実施

①危険な鉄製転落防止手摺り取替

バルコニーや窓の転落防止用の手摺に鋼製手摺を用いている住宅があるが、場所により発錆による断面欠損が著しい団地がある。定期点検等により危険と思われる鋼製手摺を耐久性のあるアルミ製手摺に交換する改修を実施する。



バルコニー手摺の改修前



バルコニー手摺の改修後

②階段補助手摺設置

階段室型でエレベーターのない中層住棟において、共用階段に補助手摺が設置されていない住棟がある。高齢化対応から手摺設置の要望も多く、建築基準法上も既存不適格であること、公営住宅等整備基準においても少なくとも片側に手摺の設置が求められていることから、順次補助手摺を設置していくものとする。



階段手摺の改修前



階段手摺の改修後

③浴槽等の設置

浴室はあっても浴槽・風呂釜が設置されていない住棟がある。居住性向上の観点から要望が多く、また高齢者が増える中、器具を自ら設置する場合、器具不統一による事故発生があり得ることから、空き住戸に順次浴槽等を設置していくものとする。

③老朽化したＥＶの機能向上を伴う改修

エレベーターの設置されている住棟がある団地は 24 団地あり、その概要は表 7-9 のとおりである。エレベーターの償却期間は 17 年であり、概ね 20～25 年で更新又は改修するのが一般的である。各メーカーでの部品生産も 20～25 年を目安に生産中止をしている状況もあるため、概ね設置後 23 年前後を目安にエレベーターの改修工事を実施するものとする（表 7-9 で備考欄に★印のある団地）。

<工事内容>

a. 制御系の更新を中心とした改修工事

- ・制御盤、巻上機、モーター、ロープ類等の更新

b. 戸開走行保護装置等

- ・改正建築基準法施行令（平成 21 年 6 月施行）の対応の安全装置の追加

表 7-9 エレベーターの設置状況と経過年数等

団地名	所在地	建設年度	棟数	戸数	階数	EV 設置状況	経過年数	備考
東寺山	千葉市	S59-60	4	370	10	4 棟 6 台	25 年～	H18 年改修
千葉寺第二	千葉市	H3	1	117	10	1 棟 2 台	19 年	H20 年改修
中矢切	松戸市	S43. 45	2	120	7	2 棟 2 台	40・42 年	用途廃止
千葉寺 （高層）	千葉市	S63	1	384	13	1 棟 6 台	22 年	2 基 H21 年改修 4 基★
祐 光	千葉市	S53	2	144	8	2 棟 3 台	32 年	★※
浦安高州	浦安市	S63-H2	5	257	～14	3 棟 4 台	20～22 年	★
生実（高層）	千葉市	H2	1	72	12	1 棟 1 台	20 年	★
大久保	習志野市	H4～	5	224	～8	5 棟 4 台	18 年	★
八街氷川	八街市	H5	2	84	6	2 棟 2 台	17 年	★
旭	旭市	H6	1	36	6	1 棟 1 台	16 年	★
実 粂	習志野市	H6～18	11	392	～10	9 棟 10 台	4～16 年	☆一部
作草部	千葉市	H7～H16	4	212	～9	4 棟 4 台	6～15 年	☆一部
一宮船頭給	一宮町	H7	2	84	6	2 棟 2 台	15 年	★
平和 【一部改良】	習志野市	H7～	3	216	8	3 棟 3 台	15 年	★
五 所	市原市	H9	3	150	10	3 棟 3 台	13 年	★
園 生	千葉市	H12～14	3	132	4	3 棟 3 台	8～10 年	
弥 生	千葉市	H13	1	55	7	1 棟 1 台	9 年	
松 波	千葉市	H14・19	2	125	6	2 棟 2 台	3・8 年	
轟	千葉市	H14～16	2	102	6	2 棟 1 台	6～8 年	
海 神	船橋市	H15・19	2	110	～9	2 棟 2 台	3・5 年	
金ケ作	松戸市	H22	2	136	5	2 棟 2 台	0 年	
南本町 【改良】	船橋市	S42-45	6	393	5	6 棟 3 台	—	後付
塚之越	松戸市	S44	1	27	6	1 台	—	後付
浦安辰巳	浦安市	S46	2	44	5	1 台後付	—	後付
【備考】 ★：当該計画期間内での改修工事とする。 ※：既に 30 年経過しており、早期に対応する必要があるもの								

■団地別ストック活用方針（平成23年度から平成32年度まで）

NO	枝	団地名	所在地	構造	建設年度	管理戸数	階数	EV設置状況	活用方針
1		鹿 島	佐倉市	準耐火	28-29	29			▲用途廃止(住替)
2	1	国府台①【改良住宅】	市川市	耐火	35-38	160			■建替予定
2	2	国府台②【改良住宅】	市川市	準耐火	35	24			■建替予定
3		胡録台【改良住宅】	松戸市	耐火	37	72			■建替予定
4	1	二 宮【改良住宅】	船橋市	耐火	38-43	84			●維持管理(改善)
2	2	二 宮	船橋市	耐火		144			■建替予定
5	1	小 倉①	千葉市	耐火	38-40	256			●維持管理(改善)
2	2	小 倉②	千葉市	耐火	H6~8	176			○維持管理(修繕)
6		住 吉【改良住宅】	君津市	耐火	39-40	57			■建替予定
7	1	千城台北①	千葉市	耐火	41-42	200			○維持管理(修繕)
2	2	千城台北②	千葉市	耐火	H3-H5	112			○維持管理(修繕)
8		南本町【一部改良住宅】	船橋市	耐火	42-45	393	5	6棟3台(後付)	●維持管理(改善)
9		幕 張	千葉市	耐火	42-45	444			●維持管理(改善)
10		中矢切	松戸市	耐火	43.45	120	7	2棟2台	▲用途廃止(住替)
11		塚之越	松戸市	耐火	44	27	6	1台(後付)	●維持管理(改善)
12		大金平	松戸市	耐火	44	32			▲用途廃止(住替)
13		白子五井	白子町	準耐火	44-45	52			▲用途廃止(住替)
14		光	横芝光町	準耐火	44-46	90			○維持管理(修繕)
15		君津島崎	君津市	準耐火	44-45	80			▲用途廃止(住替)
16		八日市場	匝瑳市	準耐火	44-45	40			○維持管理(修繕)
17	1	銚子本城①	銚子市	準耐火	44	48			▲用途廃止(住替)
2	2	銚子本城②	銚子市	耐火	45	39			●維持管理(改善)
18		東金道庭	東金市	準耐火	45	31			○維持管理(修繕)
19		横芝栗山	横芝光町	準耐火	45	30			▲用途廃止(住替)
20		小見川	香取市	準耐火	45-46	47			○維持管理(修繕)
21		海上後草	旭市	準耐火	46-48	51			○維持管理(修繕)
22		野栄今泉	匝瑳市	準耐火	46-47	28			○維持管理(修繕)
23		東金求名	東金市	準耐火	46	27			○維持管理(修繕)
24		銚子尾永井	銚子市	耐火	46	80			●維持管理(改善)
25	1	幸 町①	千葉市	耐火	45	90			○維持管理(修繕)
2	2	幸 町②	千葉市	耐火	55	18			○維持管理(修繕)
26		浦安辰巳	浦安市	耐火	46	44	5	1台(後付)	○維持管理(修繕)
27		幸町東	千葉市	耐火	46	150			○維持管理(修繕)
28	1	芝 山①	芝山町	耐火	46	60			○維持管理(改善)
2	2	芝 山②	芝山町	準耐火	46	22			▲用途廃止(住替)
29		千城台東第一	千葉市	準耐火	46-47	313			▲用途廃止(住替)
30		千城台東第二	千葉市	耐火	46-47	410			●維持管理(改善)
31		成田第一	成田市	耐火	46-47	320			●維持管理(改善)
32		海浜幕張	千葉市	耐火	47	360			○維持管理(修繕)
33		海浜後見川	千葉市	耐火	47	180			●維持管理(改善)
34		成田第三	成田市	準耐火	47-48	120			▲用途廃止(住替)
35		成田第二	成田市	耐火	48-49	202			●維持管理(改善)
36		幕張東	千葉市	耐火	48-49	288			●維持管理(改善)
37		高浜第一	千葉市	耐火	48	88			●維持管理(改善)
38		高浜第二	千葉市	耐火	48	188			●維持管理(改善)
39		高浜第三	千葉市	耐火	48	240			●維持管理(改善)
40		千城台東第三	千葉市	耐火	48	82			●維持管理(改善)
41		千城台南	千葉市	耐火	48	55			●維持管理(改善)
42		横芝大島	横芝光町	準耐火	48-50	78			○維持管理(修繕)
43		我孫子日秀	我孫子市	耐火	49	30			●維持管理(改善)
44		東酒々井	酒々井町	耐火	49	50			●維持管理(改善)
45		清見台	木更津市	耐火	49	60			●維持管理(改善)
46		辰巳台東	市原市	耐火	49	170			○維持管理(修繕)
47	1	蔵 波①	袖ヶ浦市	耐火	49	410			●維持管理(改善)
2	2	蔵 波②	袖ヶ浦市	耐火	55	70			●維持管理(改善)
48		菊間第一	市原市	耐火	49-50	220			●維持管理(改善)
49		佐倉石川	佐倉市	耐火	50	300			●維持管理(改善)
50		菊間第二	市原市	耐火	50-51	300			●維持管理(改善)
51	1	辰巳台西①	市原市	耐火	50	144			●維持管理(改善)
2	2	辰巳台西②	市原市	準耐火	51	14			●維持管理(改善)
52		北子安	君津市	耐火	51	176			●維持管理(改善)
53		大谷津	銚子市	耐火	51	140			●維持管理(改善)
54		大 戸	香取市	耐火	51	50			●維持管理(改善)
55		長 浦	袖ヶ浦市	耐火	51	120			●維持管理(改善)
56		浦安堀江	浦安市	耐火	52	60			●維持管理(改善)
57	1	八木か谷①	船橋市	耐火	52-53	144			●維持管理(改善)
2	2	八木か谷②	船橋市	準耐火	52	14			●維持管理(改善)
58		後見川	千葉市	耐火	52-53	330			●維持管理(改善)
59		菊間第三	市原市	耐火	52-53	260			●維持管理(改善)
60		菊間第四	市原市	耐火	52・57*	166			●維持管理(改善)
61		柏中原	柏市	耐火	53	30			●維持管理(改善)
62		我孫子新木	我孫子市	耐火	53	126			●維持管理(改善)
63		白 井	白井市	耐火	53	270			●維持管理(改善)
64	1	祐 光	千葉市	耐火	53	142	8	2棟2台	●維持管理(改善)
2	2	祐光(増築)	千葉市	耐火	H12	24	8	増築棟1台	●維持管理(改善)
65		八 街	八街市	耐火	53	60			○維持管理(修繕)
66		菊間第五	市原市	耐火	53	44			●維持管理(改善)
67		中央台	酒々井町	耐火	53・55*	300			○維持管理(修繕)
68		大 日	鴨川市	耐火	54	32			●維持管理(改善)
69		大 原	いすみ市	耐火	54	50			●維持管理(改善)

凡例

- ：建替を予定
- ：維持管理を継続
(改善工事※を実施)
※本文P32~参照
- ：維持管理を継続
(上記以外の修繕等)
- ▲：用途廃止
(住替え完了後解体)
- ：準耐火構造
- ：エレベーター設置

70		六高台	松戸市	耐火	54	60			○維持管理(修繕)
71		柏逆井	柏市	耐火	54	60			○維持管理(修繕)
72	1	初 富①	鎌ヶ谷市	耐火	54	54			●維持管理(改善)
	2	初 富②	鎌ヶ谷市	準耐火	54	10			○維持管理(修繕)
73		市川柏井	市川市	耐火	54	60			○維持管理(修繕)
74		みつわ台	千葉市	耐火	54	96			○維持管理(修繕)
75		成田第四	成田市	耐火	54	230			○維持管理(修繕)
76		菊間第六	市原市	耐火	54	140			○維持管理(修繕)
77		菊間第七	市原市	耐火	54-56	246			●維持管理(改善)
78		辰巳台西第二	市原市	耐火	54	80			●維持管理(改善)
79		東五所	市原市	耐火	54	96			●維持管理(改善)
80		野田山崎	野田市	耐火	55	60			○維持管理(修繕)
81		沼南高柳	柏市	耐火	55	54			○維持管理(修繕)
82		香 澄	習志野市	耐火	55-58	230			●維持管理(改善)
83		貝 塚	千葉市	耐火	55	40			●維持管理(改善)
84		成田第五	成田市	耐火	55	100			●維持管理(改善)
85		茂原上永吉	茂原市	耐火	55	80			●維持管理(改善)
86		西五所	市原市	耐火	55	90			●維持管理(改善)
87		富 津	富津市	耐火	55	74			●維持管理(改善)
88		成田第六	成田市	耐火	56	90			●維持管理(改善)
89		桜 井	木更津市	耐火	56	34			●維持管理(改善)
90		李 師	君津市	耐火	56	150			●維持管理(改善)
91		一 宮	一宮町	耐火	56	56			●維持管理(改善)
92		辰巳台西第三	市原市	耐火	56	90			●維持管理(改善)
93		真 舟	木更津市	耐火	56	96			●維持管理(改善)
94	1	岡発戸①	我孫子市	耐火	56	24			●維持管理(改善)
	2	岡発戸②	我孫子市	準耐火	57	4			●維持管理(改善)
95		東初石	流山市	耐火	56	80			●維持管理(改善)
96		久留里	君津市	耐火	57	50			●維持管理(改善)
97		三里塚	成田市	耐火	57	96			●維持管理(改善)
98		飯 岡	旭市	耐火	57	66			●維持管理(改善)
99		豊 里	銚子市	耐火	57	66			●維持管理(改善)
100		八街第二	八街市	耐火	57	48			●維持管理(改善)
101		仁戸名	千葉市	耐火	57・59	39			●維持管理(改善)
102		桜 木	千葉市	耐火	57	72			●維持管理(改善)
103		野田柳沢	野田市	耐火	57	90			●維持管理(改善)
104		野田山崎第二	野田市	耐火	57	60			●維持管理(改善)
105		市川大和田	市川市	耐火	57	54			●維持管理(改善)
106		天 台	千葉市	耐火	57	24			●維持管理(改善)
107		鎌ヶ谷井草	鎌ヶ谷市	耐火	58	114			●維持管理(改善)
108		湖北台	我孫子市	耐火	59	50			●維持管理(改善)
109		桜木第二	千葉市	耐火	59	114			●維持管理(改善)
110		東寺山	千葉市	耐火	59-60	370	10	4棟6台	●維持管理(改善)
111		習志野台八丁目	船橋市	耐火	60	74			●維持管理(改善)
112		実籾大原	習志野市	耐火	60	50			●維持管理(改善)
113		大 穴	船橋市	耐火	61	90			●維持管理(改善)
114		桜木第三	千葉市	耐火	61-62	228			●維持管理(改善)
115		松戸高柳	松戸市	耐火	61	98			●維持管理(改善)
116		薬円台	船橋市	耐火	62	81			●維持管理(改善)
117	1	生 実①	千葉市	耐火	62-H4	366			●維持管理(改善)
	2	生 実②(高層)	千葉市	耐火	H2	72	12	1棟1台	●維持管理(改善)
118		野田中野台	野田市	耐火	62-63	150			●維持管理(改善)
119		堀の内	佐倉市	耐火	63・H2	42			●維持管理(改善)
120		四街道栗山	四街道市	耐火	63-H1	126			●維持管理(改善)
121		浦安高州	浦安市	耐火	63-2	257	~14	3棟4台	●維持管理(改善)
122	1	千葉寺①	千葉市	耐火	63	384	13	1棟6台	●維持管理(改善)
	2	千葉寺②	千葉市	耐火	H2	70			●維持管理(改善)
123		千 潟	旭市	耐火	H1-4	36			●維持管理(改善)
124		四街道	四街道市	耐火	H2-H4	66			●維持管理(改善)
125		東寺山第二	千葉市	耐火	H2	84			●維持管理(改善)
126		千葉寺第二	千葉市	耐火	H3	117	10	1棟2台	●維持管理(改善)
127		銚子松岸	銚子市	耐火	H4	18			●維持管理(改善)
128		大久保	習志野市	耐火	H4~	224	~8	5棟4台	●維持管理(改善)
129		野田花井	野田市	耐火	H5	91			●維持管理(改善)
130		八街氷川	八街市	耐火	H5	84	6	2棟2台	●維持管理(改善)
131		千城台西	千葉市	耐火	H5~11	392			●維持管理(改善)
132		旭	旭市	耐火	H6	36	6	1棟1台	●維持管理(改善)
133		実 籾	習志野市	耐火	H6~18	392	~10	9棟10台	●維持管理(改善)
134		作草部	千葉市	耐火	H7~H16	212	~9	4棟4台	●維持管理(改善)
135		李師第二	君津市	耐火	H7	48			○維持管理(修繕)
136		一宮船頭給	一宮町	耐火	H7	84	6	2棟2台	●維持管理(改善)
137		平和【一部改良住宅】	習志野市	耐火	H7~	216	8	3棟3台	●維持管理(改善)
138		市川柏井第二	市川市	耐火	H9	52			○維持管理(修繕)
139		八木が谷第二	船橋市	耐火	H9	102			●維持管理(改善)
140		五 所	市原市	耐火	H9	150	10	3棟3台	●維持管理(改善)
141		國 生	千葉市	耐火	H12~14	132	4	3棟3台	○維持管理(修繕)
142		弥 生	千葉市	耐火	H13	55	7	1棟1台	○維持管理(修繕)
143		松 波	千葉市	耐火	H14・19	125	6	2棟2台	○維持管理(修繕)
144		轟	千葉市	耐火	H14~16	102	6	2棟1台	○維持管理(修繕)
145		海 神	船橋市	耐火	H15・19	110	~9	2棟2台	○維持管理(修繕)
146		金ヶ作	松戸市	耐火	H22	136	5	2棟2台	○維持管理(修繕)

凡例

- ：建替を予定
- ：維持管理を継続
(改善工事※を実施)
※本文P32~参照
- ：維持管理を継続
(上記以外の修繕等)
- ▲：用途廃止
(住替え完了後解体)
- ：準耐火構造
- ：エレベーター設置

<参 考 資 料 >

県営住宅の地域分布

1. 千葉市地域

千葉市市内の県営住宅は、海浜地区、西、中央、東、南と大きく5つに分けて考えることができる。海浜地区は昭和40年代の古いものが多く、海に近いこともあり外壁等の傷みが早い。西地区は建替事業が進み、比較的建設年度の新しいものが多い。中央地区の東寺山は高層高密度の大規模団地であるが、桜木地区は中層中心の面的な開発となっている。東地区は大規模な宅地開発の中に多くの県営住宅が供給されている。古いものも多く建替事業を実施またはその必要がある団地が多く存在する。南地区は昭和60年前後の比較的新しい団地が多い。千葉寺は連続した高層住棟で構成されている。生実では中層住棟と高層住棟が混在する大規模団地となっている。

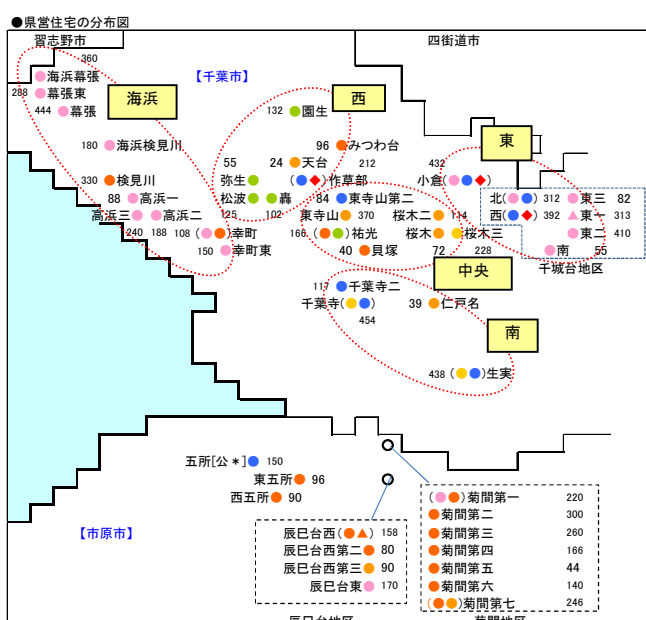
市原市は、大きく五所、辰巳台、菊間の3地区に分けて考えることができる。辰巳台、菊間地区は中層階段室型住棟が中心で昭和50年頃から面的に建設されている。五所地区は、東五所と西五所は中層階段室型住棟、五所は高層で公営住宅以外に特定公共賃貸住宅も併せて建設された。

①千葉地域

団地	築年度	棟	総戸数
1.千葉市			
幕張	42	12	444
海浜幕張	47	9	360
幕張東	48, 49	8	288
海浜検見川	47	5	180
検見川	52, 53	10	330
高浜第1	48	3	88
高浜第2	48	6	188
高浜第3	48	7	240
幸町	45, 55	4	108
幸町東	46	3	150
松波	H14, 17	2	125
轟	H13, 16	2	102
作草部※	H7-16	4	212
園生(中耐)	H12-14	3	132
弥生(高層)	H13	1	55
天台(中耐)	57	1	24
祐光(高層)	53	2	142
祐光(高層)	H12	1	24
みつわ台	54	5	96
東寺山(高層)	59, 60	4	370
東寺山第2	H2	4	84
貝塚	55	2	40
生実(中耐)	62, H4	35	366
生実(高耐)	H2	1	72
千葉寺(高層)	63	1	384
千葉寺(中耐)	H2	4	70
千葉寺第2(高)	H3	1	117
仁戸名(低耐)	57	1	12
仁戸名(中耐)	59	2	27
小倉(中耐)	38, 40	11	256
小倉(中耐)※	H5-8	6	176

団地	築年度	棟	総戸数
桜木	57	3	72
桜木第2	59	5	114
桜木第3	61, 62	15	228
千城台北(中耐)	41	8	200
千城台北(中耐)	H3	5	112
千城台西※	H5-11	16	392
千城台東第1(準耐)	46	48	313
千城台東第2	46	10	410
千城台東第3	48	3	82
千城台南	48	4	55
2.市原市			
東五所	54	8	96
西五所	55	6	90
五所[公](一耐)	H8	3	150
菊間第1	49, 50	7	220
菊間第2	50, 51	11	300
菊間第3	52, 53	9	260
菊間第4	52-57	6	166
菊間第5	53	2	44
菊間第6	54	6	140
菊間第7	54-56	10	246
辰巳台東	49	6	170
辰巳台西	50	5	144
辰巳台西(準耐)	51	2	14
辰巳台西第2	54	3	80
辰巳台西第3	56	4	90
千葉地域合計			
			365,945

※：法定建替事業で、H23年4月時点で事業が完了していない団地



【凡例】

●：耐火 ▲：準耐火

[改]: 改良住宅 [地]: 地域特質 [公]: 特公賃 [特]: 旧特別県営住宅 *は一部のみ

■: 緊急助成金により用地取得し建設 ◆: 建替事業実施団地(中断しているものを含む)

■: ~S40年 ■: S41~49年 ■: S50~55年 ■: S56~60年 ■: S61~H1 ■: H2~H11 ■: H12~

図1 千葉地域の県営住宅の分布

2. 東葛・葛南地域

東葛・葛南地区については、大きく市街地を中心とした昭和40年代の団地と鉄道沿線郊外の昭和50年代以降のものに分けて考えることができる。

船橋、松戸市の市街地等においては、高層で南北軸の高密度な計画がみられ、具体的には、南本町や中矢切などは廊下を向い合せにコの字型の回廊形式として密度を上げる計画手法（ツインコリドル形式）を用いている。古い団地も多く、薬円台は既に建替が行われた団地であり、海神は現在建替事業が行われている。

松戸から鎌ヶ谷、船橋にかけて東武野田線、新京成線沿いに昭和50年から60年代にかけて中層階段室型住棟を中心とした住宅が供給された。緊急助成事業により取得した四本棚、佐津間県営住宅用地（いずれも鎌ヶ谷市）はこの地域のほぼ中央に位置する。

市川市については、国府台は昭和30年代に建設された古い団地（改良住宅）であるが、その他は郊外に立地する中層の団地である。浦安市は3団地あるが、浦安辰巳は過去に耐震補強とEV設置等全面的な改善工事を実施、浦安堀江は一般的な中層階段室型住棟であるが、浦安高洲は海浜埋立地区に中層と高層とを組み合わせた住棟構成となっている。

習志野市については、海浜地区にある香澄と京成線沿線に分布する団地群とに分けられる。このうち、実籾は大規模な建替事業を実施しており、関連して地域貢献施設の整備も行われている。

②東葛・葛南地域 県営住宅分布

団地	築年度	棟	総戸数
1. 野田市		17	451
野田山崎	55	4	60
野田山崎第2	57	2	60
野田柳沢	57	3	90
野田中野台	62-63	5	150
野田花井	H5	3	91
2. 流山市		3	80
東初石	56	3	80
3. 我孫子市		15	234
我孫子日秀(特)	49	1	30
我孫子新木	53	9	126
岡発戸(中耐)	56	2	24
岡発戸(準耐)	57	1	4
湖北台	59	2	50
4. 松戸市		60	545
胡録台[改]	37	2	72
中矢切	43	2	120
塚之越	44	1	27
大金平	44	1	32
六高台	54	3	60
松戸高柳	61	5	98
金ヶ谷☆1	H20	2	136
5. 柏市		11	144
柏中原	53	3	30
柏逆井	54	4	60
沼南高柳	55	4	54
7. 鎌ヶ谷市		11	178
初富(中耐)	54	3	54
初富(準耐)	54	2	10
鎌ヶ谷井草	58	6	114
佐津間☆2	未		計画<86>
四本棚☆2	未		計画<152>

団地	築年度	棟	総戸数
8. 船橋市		54	1,236
八木が谷(中耐)	52-53	12	144
八木が谷(準耐)	52	3	14
八木が谷第2	H8	6	102
大穴	61	6	90
二宮[改☆]	38-43	10	228
習志野台八丁目	60	4	74
薬円台[地☆]	62	5	81
南本町[改☆]	42	6	393
海神(建設中)	H15	2	110
海神[改☆]	H22	<24>	
9. 市川市		17	350
国府台(中耐)[改]	35-38	6	160
国府台(準耐)[改]	35	3	24
市川柏井	54	4	60
市川柏井第2	H8	1	52
市川大和田	57	3	54
10. 浦安市		8	361
浦安辰巳	46	1	44
浦安堀江	52	2	60
浦安高洲(高層)	63	3	207
浦安高洲(中耐)	H2	2	50
11. 習志野市		27	1,112
大久保	H4-11	5	224
平和[改☆]	H7-11	3	216
実籾大原	60	2	50
実籾[公☆]※	H7	4	98
実籾(高層)※	H6	7	294
香澄	56-59	6	230
東葛・葛南地域合計		233	4,691

※：法定建替事業で、H23年4月時点で事業が完了していない団地
4棟解体予定の住棟あり
☆：事業継続中(全体計画192戸)

【凡例】

●：耐火 ▲：準耐火

[改]：改良住宅 [地]：地域特質 [公]：特公賃 [特]：旧特別県営住宅 *は一部のみ

■：緊急助成金により用地取得し建設 ◆：建替事業実施団地(中断しているものを含む)

■～S40年 ■S41～49年 ■S50～55年 ■S56～60年 ■S61～H1 ■H2～H11 ■H12～

●県営住宅の分布図

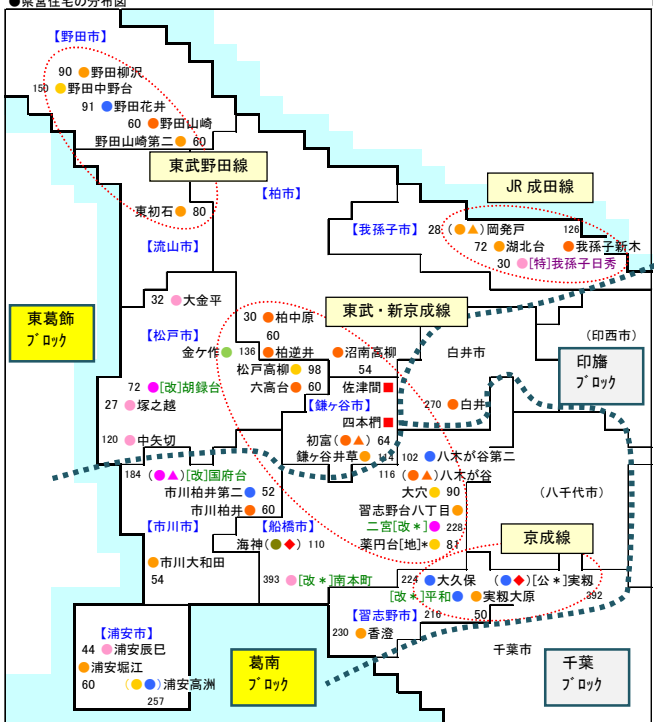


図2 東葛・葛南地域の県営住宅の分布

3. 北総地域、

千葉市から成田方面への幹線沿いに点在している。四街道、堀の内は建替事業を実施した団地であり、四街道栗山も S60 年以降の建設で比較的新しい団地である。佐倉石川・中央台は 300 戸の管理戸数を有する規模の大きな団地である。

成田市は、三里塚以外はニュータウン地区に建設されており約 10 年かけて 1,000 戸を超える住宅が供給された。このうち成田第三団地のみ準耐火構造であとは中層耐火構造の階段室型住棟となっている。

八街市は比較的近接して 3 団地供給されているが、いずれも 100 戸未満の比較的規模の小さな団地となっている。

白井は千葉ニュータウン内の北総開発鉄道白井駅からの便となり、立地環境としては東葛・葛南地区に近い。

4. 香取・海匝・山武地域

芝山は中層耐火構造と準耐火構造の混合団地で、郊外に開発された住宅団地の外延部に位置する。芝山町は山武郡に属するが、交通の便は京成成田駅からのバス利用となり、生活環境としては成田市（北総地域）に依存している立地と言える。

東金市、匝瑳市、横芝光町は、借地にある旧特別県営住宅（準耐火構造）のみである。概ね今後 10 年程度で耐用年限を迎える団地も多く、耐用年限経過後の対応方策の検討が課題となっている。

旭市は、比較的中心部にある廊下型 E V 付の旭の他、中耐階段室型の飯岡（旧飯岡町）、干潟（旧干潟町）、準耐構造で接地性の高い海上後草（旧海上町）と多様な団地が市内に分布する。このうち干潟と海上後草は旧特別県営住宅となっている。

銚子は東部の 3 団地（銚子本城の一部のみ準耐火構造）の他、銚子松岸は J R 松岸駅直近に、豊里はニュータウン開発の一角に位置する。

香取市は、旧小見川町に小見川県営住宅（準耐火構造・旧特別県営住宅）がある。また、J R 成田線大戸駅の近くに大戸県営住宅（中層耐火）が位置する。

5. 長生・夷隅地域

茂原市に 1 団地、一宮町に 2 団地（一宮船頭給は 6 建て方廊下 E V 付）、いすみ市（旧大原町）に 1 団地（中層耐火・旧特別県営住宅）県営住宅が点在する。

白子五井は準耐火の旧特別県営住宅である。今後 10 年以内に耐用年限を迎える団地の一つであり、耐用年限経過後の対応方策の検討が課題となっている。

6. 安房・君津地域

袖ヶ浦から君津にかけては、内房の幹線沿いに中層階段室型住棟を中心とした団地が点在する。住吉は改良住宅で建設年次は古く、建替等の対応が必要となっている。

君津市は市街地に 4 団地、内陸部に久留里 1 団地が位置する。このうち、君津島崎団地は準耐火の旧特別県営住宅となっている。

安房ブロックは鴨川市の大日のみで、これは旧特別県営住宅となっている。

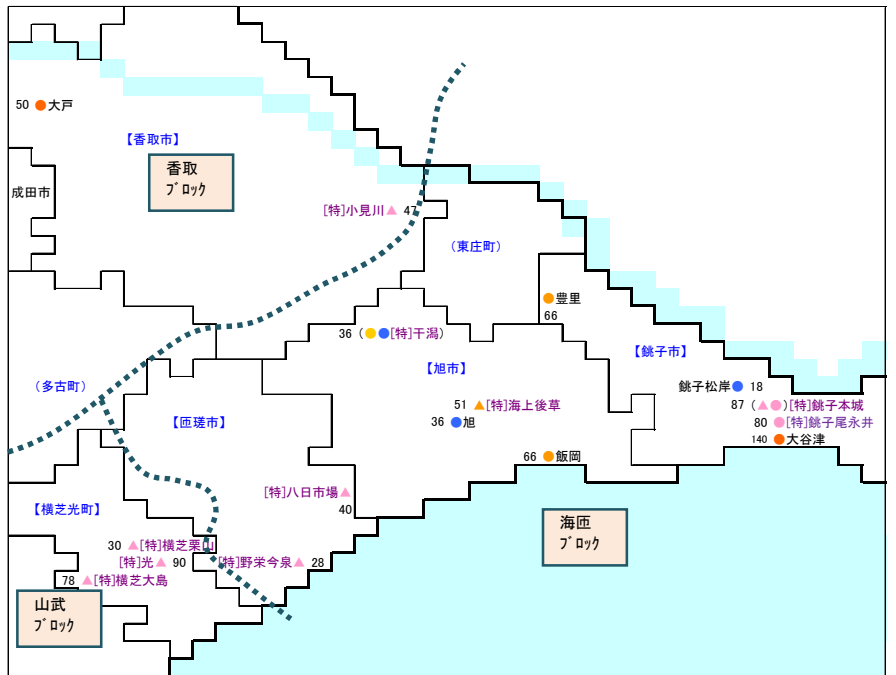
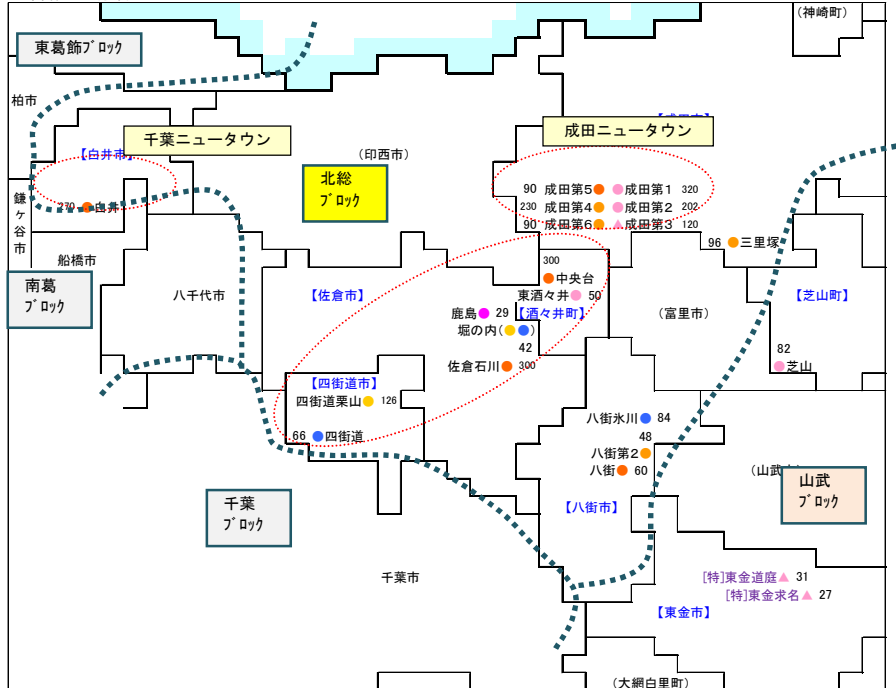
③北総地域

団地	築年度	棟	総戸数
1.四街道市		14	192
四街道	H2	4	66
四街道栗山	63	10	126
2.佐倉市		17	371
鹿島(準耐)	28	5	29
佐倉石川	50	9	300
堀の内(中耐)	63	2	36
堀の内(低耐)	H2	1	6
3.酒々井町		13	350
東酒々井	49	2	50
中央台	53-55	11	300
4.成田市		83	1,158
成田第1	46, 47	10	320
成田第2	48, 49	7	202
成田第3(準耐)	47, 48	24	120
成田第4	54	8	230
成田第5	55	5	100
成田第6	56	4	90
三里塚	57	5	96
5.八街市		8	192
八街	53	4	60
八街第2	57	2	48
八街氷川	H5	2	84
6.白井市		10	270
白井	53	10	270
北総地域合計		125	2,533

④香取・海匠・山武地域

団地	築年度	棟	総戸数
1.芝山町		8	82
芝山(中耐)	46	2	60
芝山(準耐)	46	6	22
2.東金市		12	58
東金道庭(準耐)	45	6	31
東金求名(準耐)	46	6	27
3.横芝光町		33	198
光(準耐)	44-46	11	90
横芝栗山(準耐)	45	5	30
横芝大島(準耐)	48-50	17	78
4.匝瑺市		16	88
野米今泉(準耐)	46, 47	6	28
八日市場(準耐)	44, 45	10	40
5.旭市		18	189
旭(高層)	H6	1	36
飯岡	57	3	66
海上後草(準耐)	46	11	51
干潟(中耐)(特)	H1-3	3	36
6.香取市		12	97
小見川(準耐)	45, 46	10	47
大戸	51	2	50
7.銚子市		20	391
豊里	57	3	66
大谷津	51	5	140
銚子松岸	H4	1	18
銚子本城(準耐)	44	8	48
銚子本城(中耐)	45	1	39
銚子尾永井	46	2	80
香取・海匠・山武合計		119	1,083

●県営住宅の分布図



【凡例】

●: 耐火 ▲: 準耐火

[改]: 改良住宅 [地]: 地域特質 [公]: 特公賃 [特]: 旧特別県営住宅 *は一部のみ

■: 緊急助成金により用地取得し建設 ◆: 建替事業実施団地(中断しているものを含む)

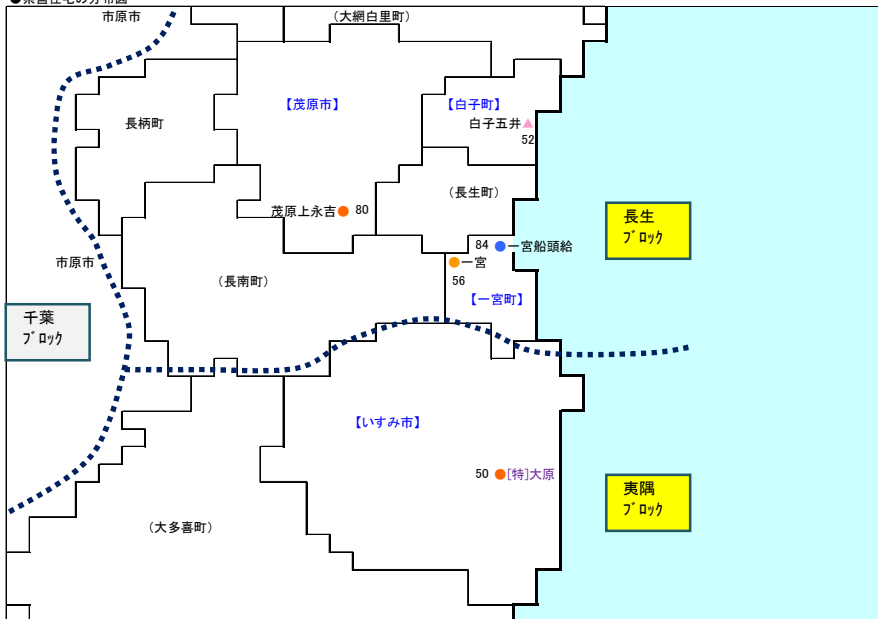
■ ~ S40年 ■ S41~49年 ■ S50~55年 ■ S56~60年 ■ S61~H1 ■ H2~H11 ■ H12~

図3 北総地域、香取・海匠・山武地域の県営住宅の分布

⑥長生・夷隅地域

団地	築年度	棟	総戸数
1.茂原市		4	80
茂原上永吉	55	4	80
2.白子町		7	52
白子五井(準耐)	44	7	52
3.一宮町		6	140
一宮	56	4	56
一宮船頭給	H7	2	84
4.いすみ市		2	50
大原[特]	54	2	50
長生・夷隅地域合計		19	322

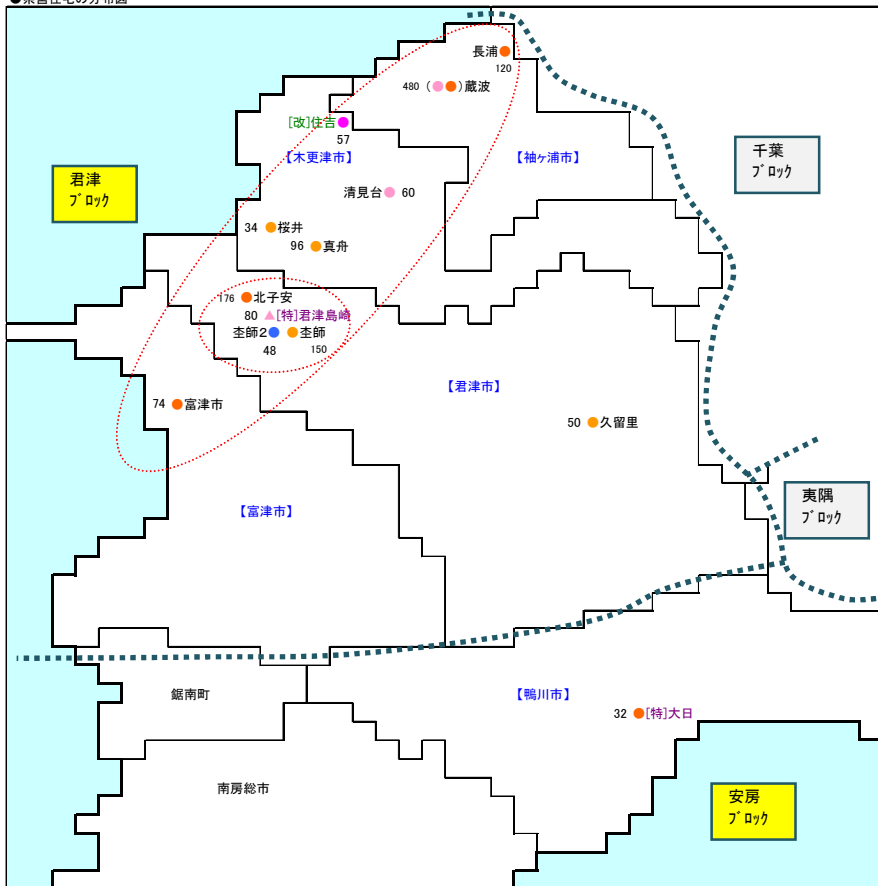
●県営住宅の分布図



⑥安房・君津地域

団地	築年度	棟	総戸数
1.袖ヶ浦市		19	600
長浦	51	4	120
蔵波	49, 55	15	480
2.木更津市		15	247
住吉[改]	39, 40	3	57
清見台	49	4	60
桜井	56	2	34
真舟	56	6	96
3.君津市		27	504
北子安	51	6	176
李師	56	6	150
李師第2	H7	2	48
君津島崎(準耐)	44, 45	11	80
久留里	57	2	50
4.富津市		4	74
富津	55	4	74
5.鴨川市		2	32
大日[特]	54	2	32
安房・君津地域合計		67	1,457

●県営住宅の分布図



【凡例】

●: 耐火 ▲: 準耐火

[改]: 改良住宅 [地]: 地域特質 [公]: 特公賃 [特]: 旧特別県営住宅 *は一部のみ

■: 緊急助成金により用地取得し建設 ◆: 建替事業実施団地(中断しているものを含む)

■ ~S40年 ■ S41~49年 ■ S50~55年 ■ S56~60年 ■ S61~H1 ■ H2~H11 ■ H12~

図4 長生・夷隅地域、安房・君津地域の県営住宅の分布

千葉県 県土整備部都市整備局住宅課 県営住宅整備室

【お問い合わせ】 建設計画グループ 043-223-3228

<http://www.pref.chiba.lg.jp/seikatsu-fukushi/seikatsu/sumai/seisaku/seibi/index.html>