

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストック管理の基本方針

- ・ 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

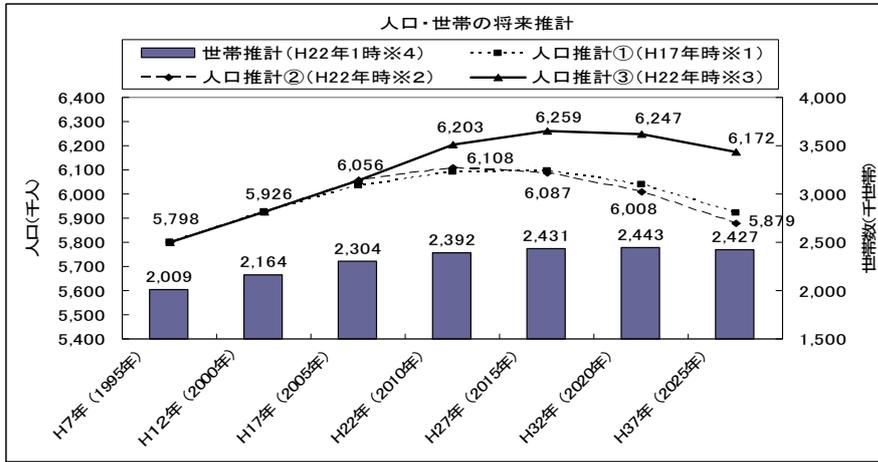
厳しい財政状況や今後の人口・世帯の減少傾向に鑑み、新たな用地取得を前提とした新規建設は行わないこととする。

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。

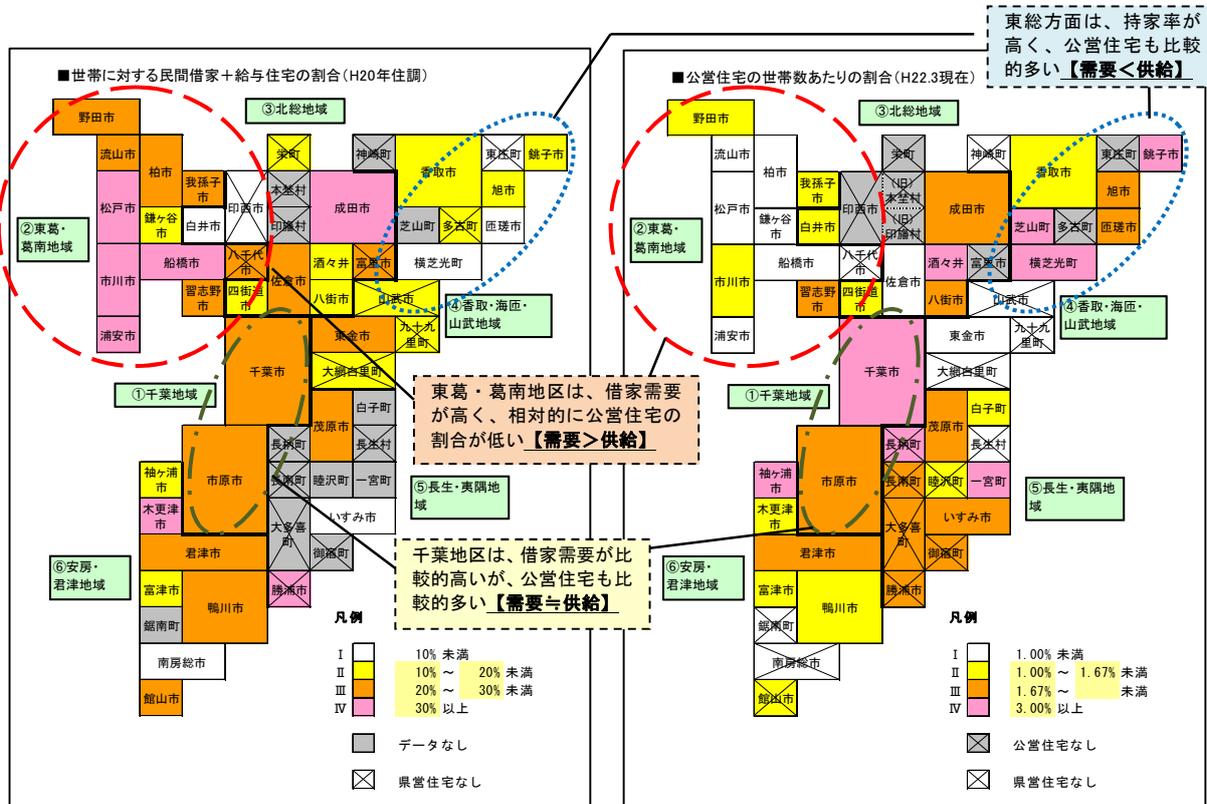


図 世帯数に対する民間借家等の割合及び公営住宅の割合の比較

〔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＞

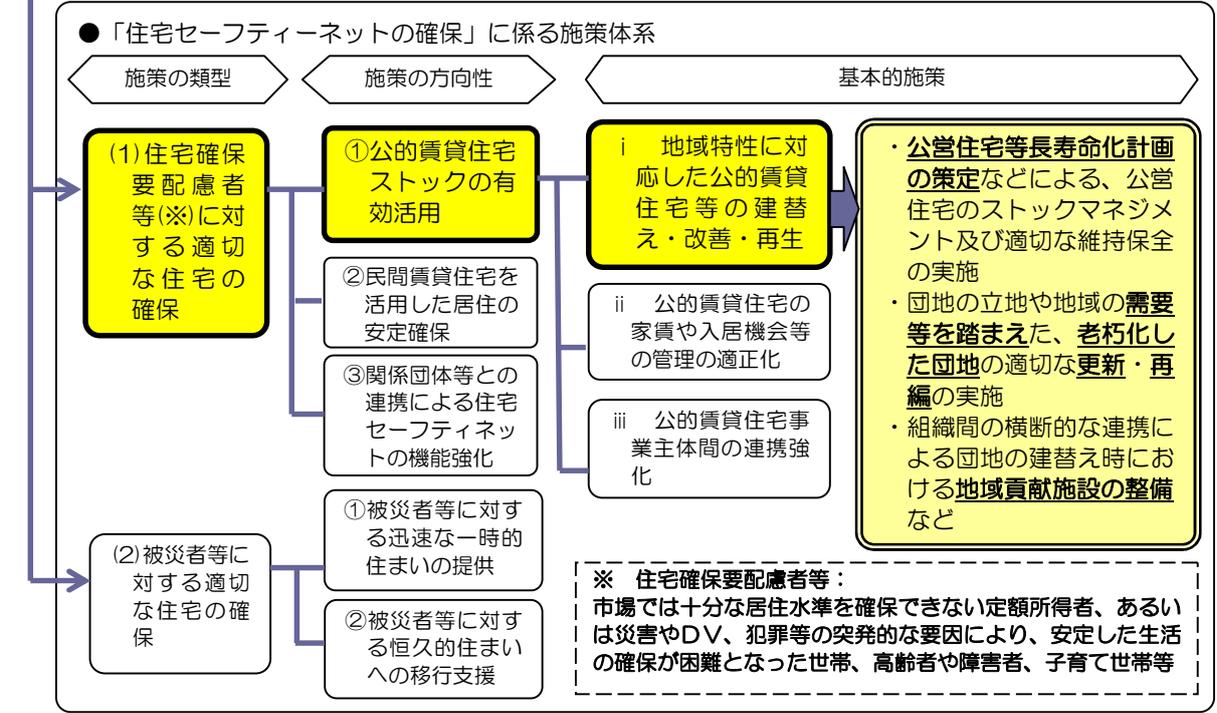
- ①コミュニティ重視
- ②ストック重視
- ③市場重視
- ④関連する施策分野との連携
- ⑤地域特性に応じたきめ細かな対応

●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	全体
	(H23-27年)	(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。



●「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・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。

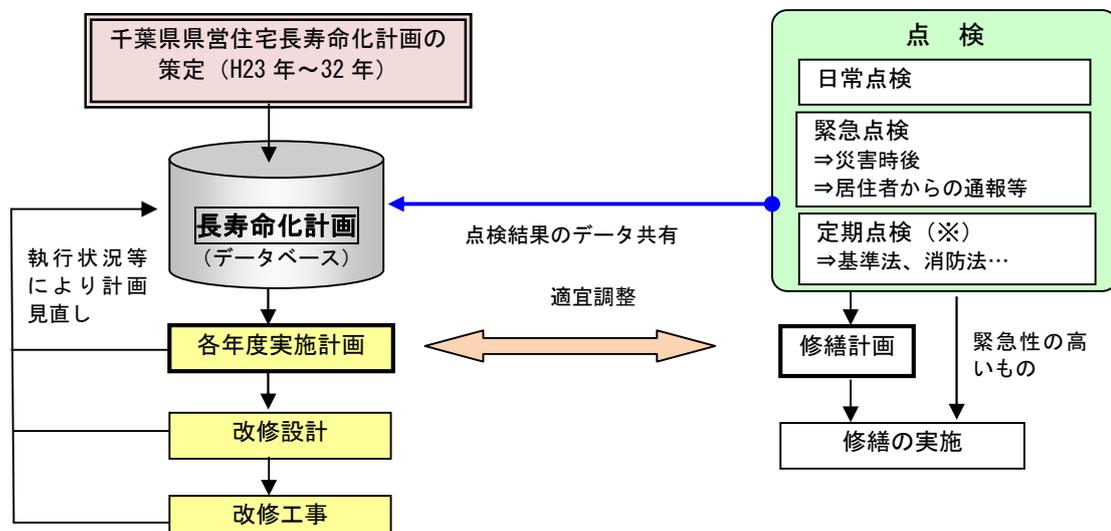


図 3-1 長寿命化計画と点検結果等を反映した年次計画見直しのイメージ

(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。