（案）

袖ケ浦市営住宅管理運営方針

令和９年　月（策定）

袖ケ浦市

目次

１．市営住宅管理運営方針の背景・目的 1
（１）背景 1
（２）目的 1
（３）対象期間 1
（４）対象施設の範囲 1
（５）方針の位置づけ 2
（６）住宅確保要配慮者の対応 2
２．市営住宅の概要と管理運営方針 3
（１）概要 3
（２）管理運営方針 4
（３）点検の実施方針 4
（４）修繕の実施方針 4

【参考】住宅セーフティネット
【参考】市営住宅管理状況
【参考】市内公営住宅の戸数

資料１　市営住宅位置図
資料２　市営住宅現況写真
資料３　市営住宅間取図

１．市営住宅管理運営方針の背景・目的

（１）背景

現在、本市が管理する市営住宅は、全て昭和 40 年代に建設されたもので老朽化が進んでいます。市営住宅の老朽化は、避けられない課題として、平成 20 年 3 月に策定した袖ケ浦市公共賃貸住宅整備再生計画において、団地ごとに建替えや改善の方針を定めて対応することとしました。

しかし、建替えの方針であった神納谷団地については、敷地状況や周辺環境等により、平成 22 年 9 月に建替えを断念し、上蔵波・飯富の両団地については、引続き活用するため平成 22・23 年度に浴室の改修工事を行いました。本格的な人口減少、少子高齢化社会の進展による社会保障費の増大や労働人口の減少などに伴い、今後も厳しい財政状況が予想されることから、これまで以上に安全を確保しつつ、既存ストックを活用することにより、ライフサイクルコストの縮減を図るため、市営住宅長寿命化計画を平成 28 年 3 月に策定、令和 3 年 3 月に改定し、計画的な修繕を行い、現在まで運用しているところです。

今後、市営住宅の一層の老朽化や住宅需要の動向を踏まえ、袖ケ浦市公共施設等総合管理計画に則し、県営住宅や民間代替施設の活用を図るなどした上で、市営住宅長寿命化計画に基づき行ってきた計画修繕に替えて、将来の用途廃止に向けて個別修繕にシフトする必要があります。このことから、現行の市営住宅長寿命化計画を廃止し、本方針を策定することとしました。

（２）目的

本方針は、市営住宅を継続して利用していくため、定期的な点検を実施するとともに、適切な維持管理を行うことにより、安全性の確保を図ろうとするものです。

令和 6 年度に行った上蔵波・飯富団地の老朽度調査において、上蔵波団地（1 部屋を除く）及び飯富団地については今後も継続して使用することが可能との結果でした。このことから関連計画との整合を図りながら、現状に即した市営住宅の定期的な管理を実施し、活用していくための方針を定めます。

（３）対象期間

本方針の対象期間は、令和 9 年度から令和 32 年度までとします。なお、今後の施設の老朽度調査の結果や社会経済情勢の変化により、必要に応じて見直しを行います。

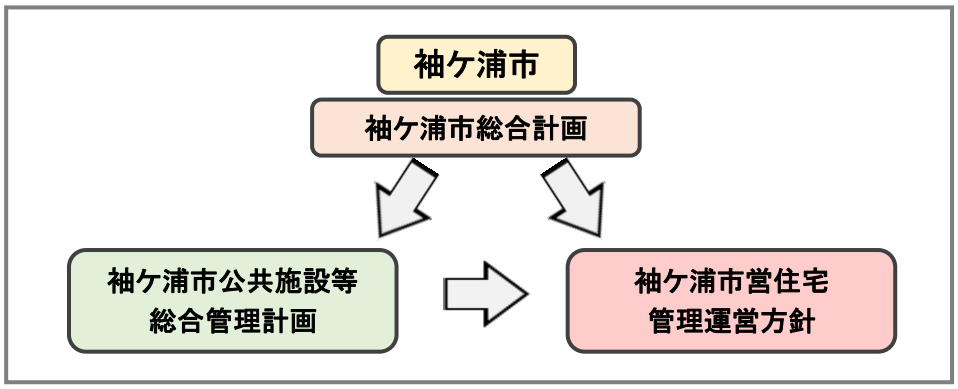
（４）対象施設の範囲

本方針の対象施設は、上蔵波団地、飯富団地の 2 団地 16 棟とします。

なお、神納谷団地 2 棟は、令和 8 年度に入居者が全て退去したことから用途廃止を行うため、本方針の対象施設から除きます。

（５）方針の位置づけ

本方針は、「袖ケ浦市総合計画」を上位計画とし、「袖ケ浦市公共施設等総合管理計画」と整合を図り、既存市営住宅のストック活用を考慮し、安全で快適な住まいを確保するための市営住宅の管理運営方針として位置付けます。



（６）住宅確保要配慮者の対応

本方針において、令和 32 年度までの市営住宅用途廃止に向け、市営住宅への入居者募集を原則停止とすることに伴い、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等の住宅確保が必要な方への住宅供給については、県営住宅や民間代替施設、セーフティネット住宅等の活用を図ることとします。

現状（令和 8 年 8 月 1 日時点）、袖ケ浦市内において、住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅が 125 棟 829 戸、無料低額宿泊所が 170 戸登録されています。また、長浦県営住宅（120 戸）・蔵波県営住宅（480 戸）があります。

今後も、民間賃貸住宅を活用した補助制度の導入や、住宅情報の提供・相談・入居支援など必要な住まいの確保支援について検討します。

※セーフティネット住宅とは、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅

２．市営住宅の概要と管理運営方針

（１） 概要

市営住宅の概要は次表のとおりです。

団地名 所在地 敷地面積(㎡)	都市計画等	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	戸当り床面積(㎡)	目標使用年数
上蔵波団地 長浦駅前 8丁目12番地1 (3,632.66)	市街化区域 第一種低層 住居専用 地域	昭和44年	ＰＣ造屋根木組・平屋	5	20	31.47	概ね80年 (令和32年度まで)
		昭和45年	ＰＣ造屋根木組・平屋	2	10	31.47	
飯富団地 飯富2754番地 (5,823.65)	市街化調整区域	昭和45年	ＰＣ造・2階	3	20	43.00	概ね80年 (令和32年度まで)
		昭和45年	ＰＣ造・2階	4	20	39.50	
		昭和46年	ＰＣ造・2階	2	10	39.50	
計				16	80		

※ＰＣ（プレキャスト・コンクリート）造＝予め工場で作成されたコンクリートのパネルを組み立てる建築工法

【目標使用年数の考え方】

建物の望ましい目標使用年数は構造種別により異なり、鉄筋コンクリート造について、高品質の場合は80年から120年となります。構造躯体の物理的な耐用年数は、施工時の状況やその後の使用状況及び立地環境によって異なります。そこで次表により、高品質の場合の下限値、普通品質の場合の上限値である80年を採用することが適当です。

そこで、上蔵波団地及び飯富団地において、目標とする使用年数を概ね80年と設定します。ただし、老朽度調査結果で躯体の健全性が確認できないと判断した場合はこの限りではありません。

＜建築物の望ましい目標使用年数＞

鉄骨コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
		重量鉄骨		軽量鉄骨		
高品質の場合	普通の品質の場合	高品質の場合	普通の品質の場合			
80～120年	50～80年	80～120年	50～80年	30～50年	50～80年	50～80年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

（２）管理運営方針

市営住宅の団地ごとの管理運用方針は次のとおりです。

○上蔵波団地（管理戸数 30 戸）

建築から 57 年経過し、トイレの水洗化及び平成 22 年に浴室改修工事を行っています。令和 6 年度老朽度調査の結果、31 号室の老朽化が著しいため、31 号室は使用不可とします。他の部屋については継続使用が可能と確認したため、当面の間、個別修繕により維持管理します。

政策空家を 1 室設けます。

原則入居募集を停止し、目標使用年数を迎える令和 32 年度までに用途廃止します。

老朽化や入居状況などを考慮しながら、集約化を推進します。

○飯富団地（管理戸数 50 戸）

建築から 56 年経過し、トイレの簡易水洗改修及び平成 23 年に浴室改修工事を行っています。令和 6 年度老朽度調査の結果、継続使用が可能とのことのため、当面の間、個別修繕により維持管理します。

政策空家を 1 室設けます。

原則入居募集を停止し、目標使用年数を迎える令和 32 年度までに用途廃止します。

老朽化や入居状況などを考慮しながら、集約化を推進します。

（３）点検の実施方針

上蔵波団地及び飯富団地については、入居者からの情報提供によるほか、職員の目視による日常点検、委託業者による周期点検（5 年ごとの老朽度調査）を実施します。

各点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

（４）修繕の実施方針

上蔵波団地及び飯富団地については、入居状況や建物の劣化状況に応じ外装部分補修を今後予定することとし、その他については、状況に応じた個別修繕で対応します。

日常点検及び周期点検の結果、不具合等が発見された場合は、専門業者に詳細調査を依頼し、その結果を踏まえ、適切な時期に修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、活用します。

【参考】住宅セーフティネット

入居者向け

令和６年12月

住まいが見つからずお困りの方へ

賃貸住宅の入居でお悩みはありませんか？

～民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットのご案内～

賃貸住宅の入居を断られた…

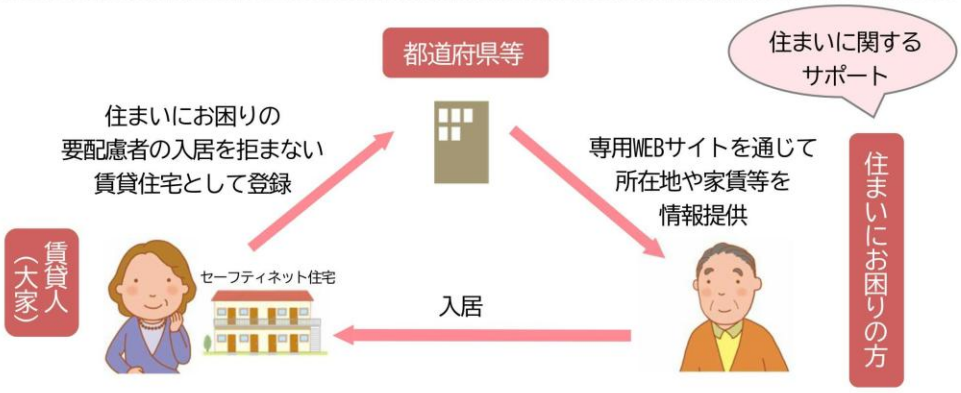
希望に合った賃貸住宅が見つからない…

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットとは（住宅セーフティネット法）

高齢者や子育て世帯、障害者、低額所得者など、住まいにお困りの方が入居できる住宅の情報を提供

＋

居住支援協議会や居住支援法人により住まい探しや入居後の生活を支援

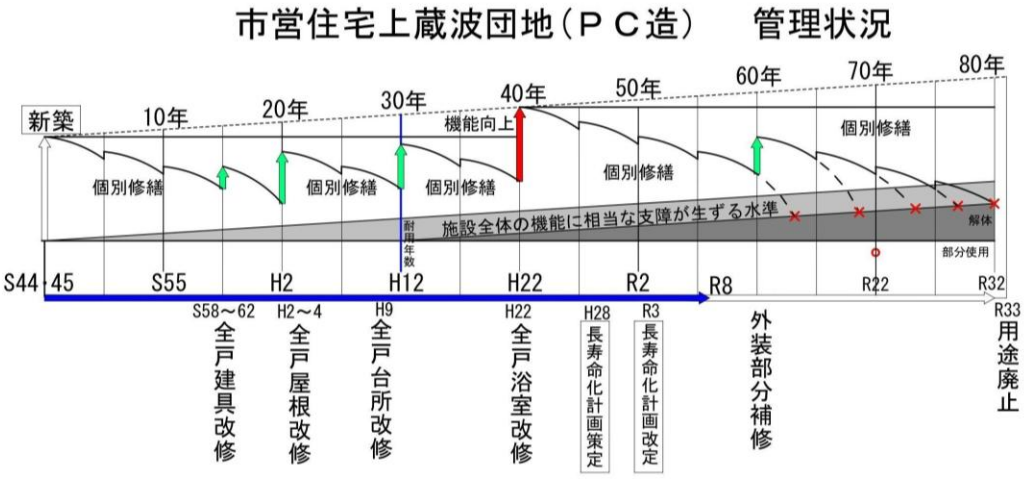


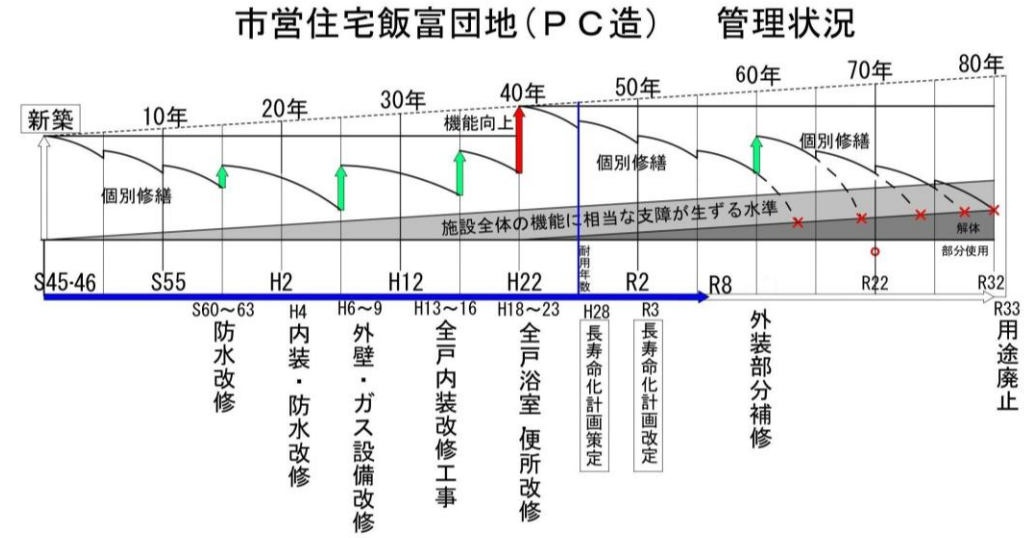
住まいにお困りの要配慮者とは

・高齢者　・低額所得者（月収158,000円以下）　・障害者　・被災者（発災後３年以内）
・子育て世帯（高校生相当までの子どもを養育する世帯）　・外国人　・児童虐待を受けた者
・ＤＶ被害者　・犯罪被害者　・矯正施設退所者　・生活困窮者　・東日本大震災の被災者
・地方公共団体が地域の実情に応じて定める者　等

国土交通省

【参考】市営住宅管理状況


市営住宅上蔵波団地（ＰＣ造）　管理状況
新築
10年
20年
30年
40年
50年
60年
70年
80年
機能向上
個別修繕
個別修繕
個別修繕
個別修繕
個別修繕
施設全体の機能に相当な支障が生ずる水準
耐用年数
解体
部分使用
S44-45
S55
H2
H12
H22
R2
R8
R22
R32
R33
S58～62
全戸建具改修
H2～4
全戸屋根改修
H9
全戸台所改修
H22
全戸浴室改修
H28
長寿命化計画策定
R3
長寿命化計画改定
外装部分補修
用途廃止


市営住宅飯富団地（ＰＣ造）　管理状況
新築
10年
20年
30年
40年
50年
60年
70年
80年
機能向上
個別修繕
個別修繕
個別修繕
個別修繕
施設全体の機能に相当な支障が生ずる水準
耐用年数
解体
部分使用
S45-46
S55
H2
H12
H22
R2
R8
R22
R32
R33
S60～63
防水改修
H4
内装・防水改修
H6～9
外壁・ガス設備改修
H13～16
全戸内装改修工事
H18～23
全戸浴室 便所改修
H28
長寿命化計画策定
R3
長寿命化計画改定
外装部分補修
用途廃止

【参考】市内公営住宅の戸数

市営住宅は、公営住宅法に基づく公営住宅です。市内の公営住宅は、市営住宅のほか県営住宅があります。

市内公営住宅の戸数は、市営住宅が 88 戸、県営住宅が 600 戸の合計 688 戸であり、1 万世帯あたり 226 戸となっています。この 1 万世帯あたりの公営住宅の戸数 226 戸は、近隣市と比べ大きいものとなっています。

なお、県営住宅については、「千葉県県営住宅長寿命化計画」に基づき千葉県において維持管理が行われています。

＜市内県営住宅一覧＞

団地名 (場所)	構造	建設年度	浴槽釜	トイレ	棟数	総戸数
長浦 (長浦駅前 6-2)	耐火	昭和 51 年	無	水洗	4	120
蔵波 (蔵波台 1-18、 蔵波 2763-4)	耐火	昭和 49 年 昭和 55 年	無	水洗	15	480
計					19	600

構造：耐火⇒市内の県営住宅は、いずれも鉄筋コンクリート造の 5 階建てです。

出典：千葉県県営住宅長寿命化計画

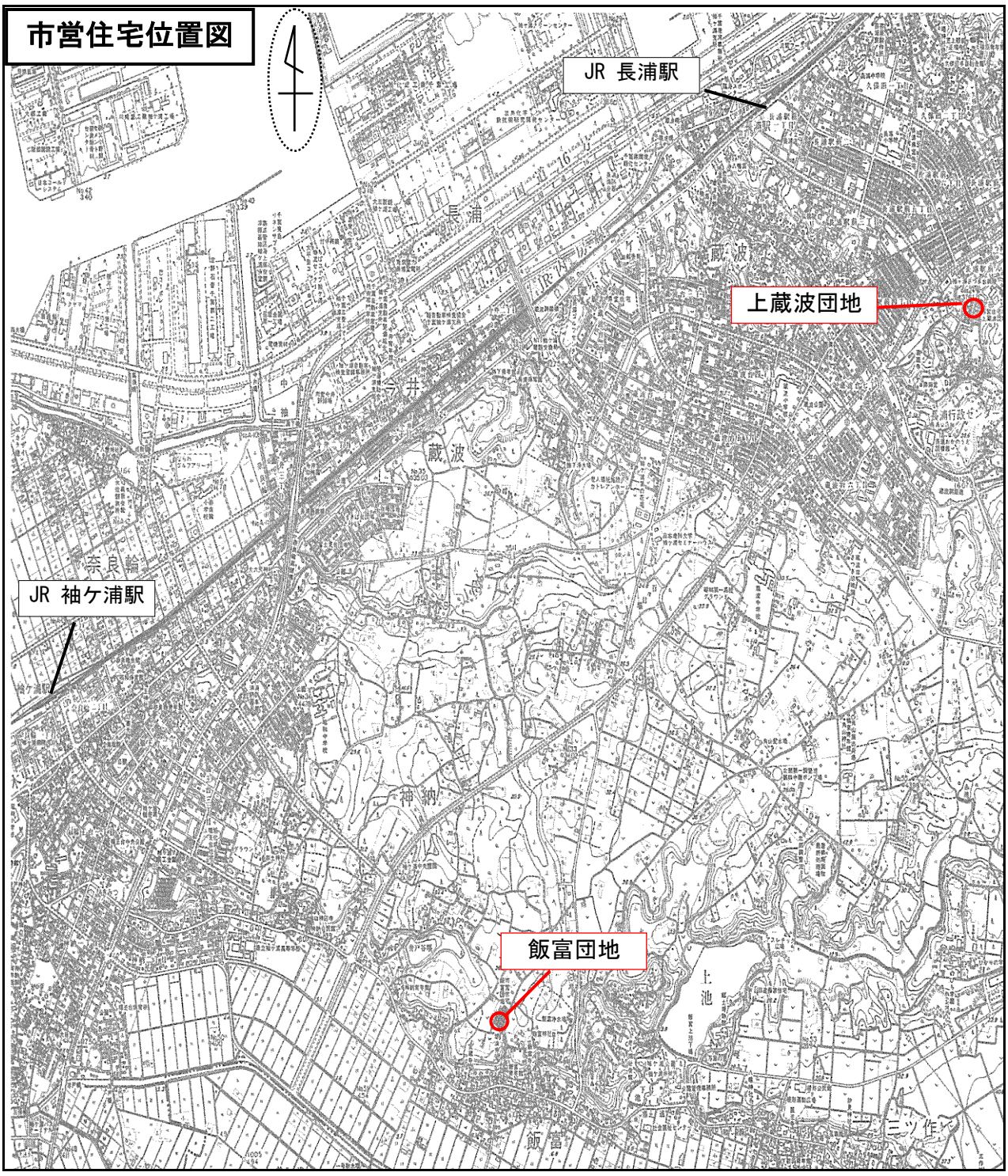
＜近隣市の公営住宅戸数と全世帯数＞

各市ホームページ及び千葉県住宅供給公社ホームページ等から引用し集計

（令和 8 年 4 月 1 日時点　袖ケ浦市の集計に市営住宅神納谷団地を含む）

区分	県営住宅 戸数	市営住宅 戸数	公営住宅 合計戸数	世帯数	1 万世帯当たり 公営住宅戸数
市原市	2,180	901	3,081	133,718	230
袖ケ浦市	600	88	688	30,438	226
木更津市	247	375	622	68,054	91
君津市	424	110	534	39,628	135
富津市	74	100	174	19,934	87

資料１　市営住宅位置図



資料２　市営住宅現況写真

上蔵波団地（1/2）



道路側を撮影



玄関側を撮影

上蔵波団地（2/2）



庭側を撮影

飯富団地（1/2）



坂道側から撮影



玄関側を撮影

飯富団地（2/2）

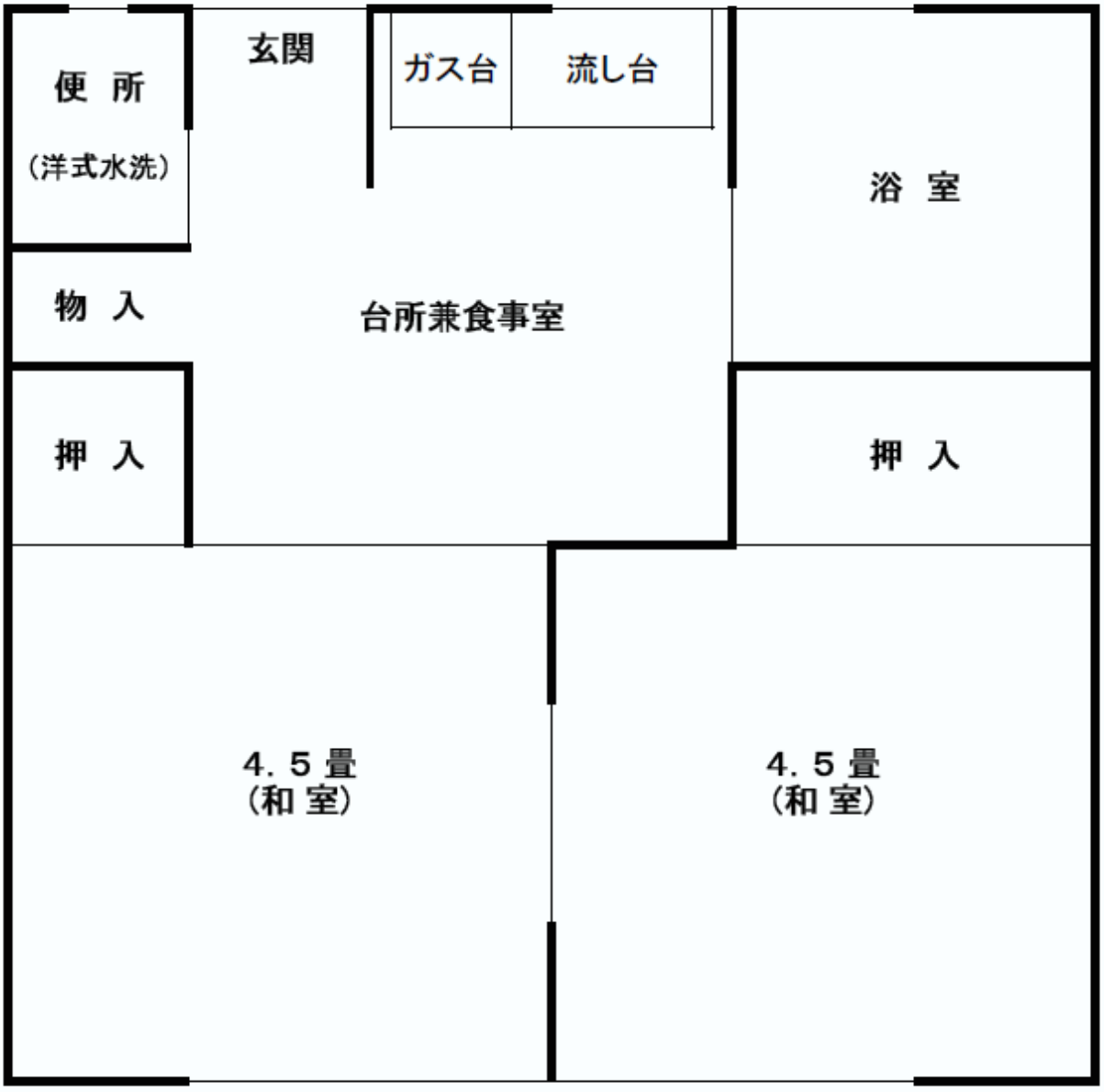


庭側を撮影

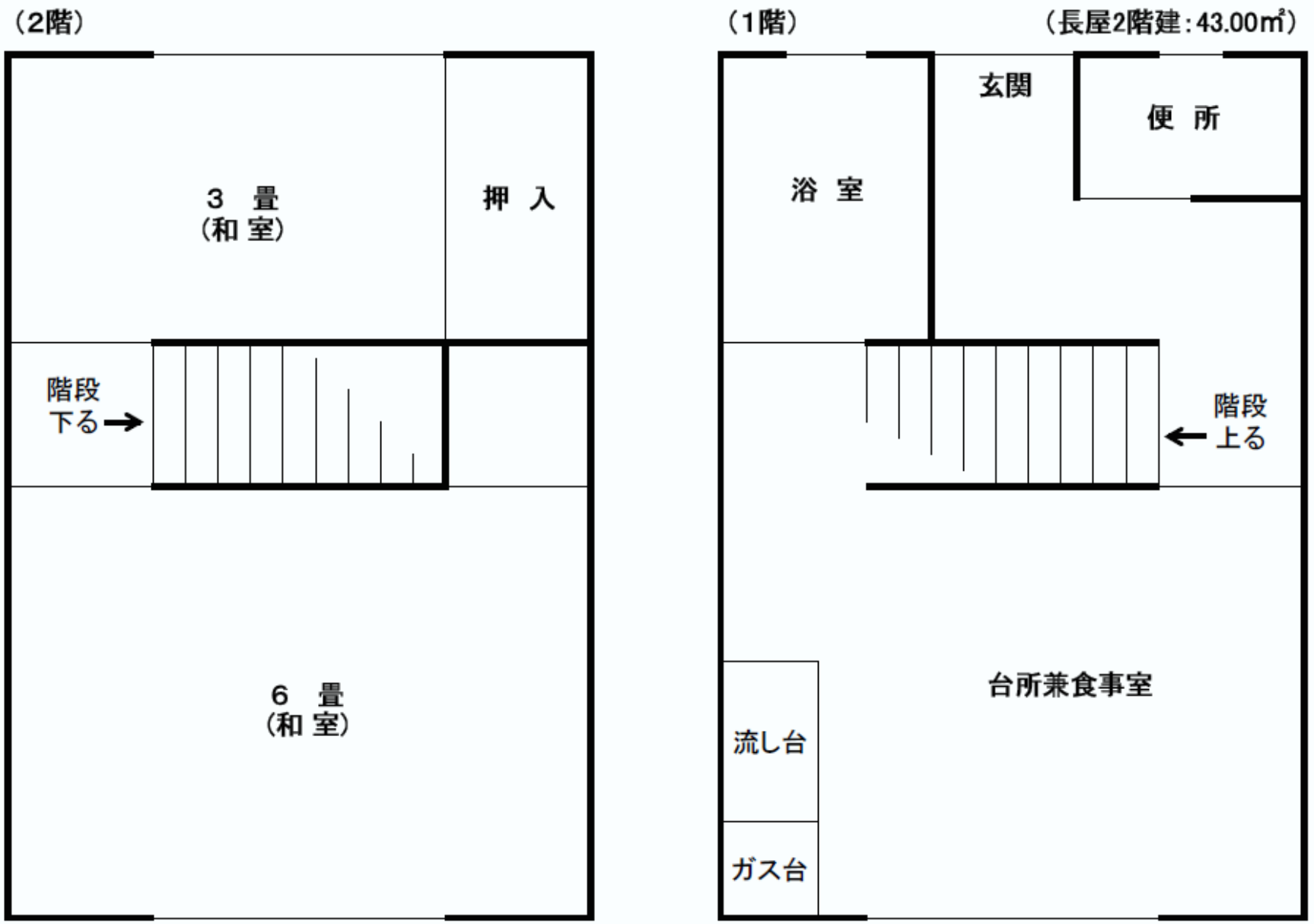
資料３　市営住宅間取図

上蔵波団地間取図

（長屋平屋建：31.47㎡）



飯富団地（Ⅰ）間取図



飯富団地（Ⅱ）間取図

