

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	鎌ヶ谷市	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	袖ヶ浦市	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	轟 張		耐	S42	12	444	③北総地域	船橋市	八木が谷（中層）		耐	S52.53	12	144
		海浜轟張		耐	S47	9	360			八木が谷（低層）	準	S52	3	14	
		轟 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			薬台台【一部地特資】	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		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（中耐）	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		美初大原	耐	S60	2	50		
		千葉寺（高層）		耐	S63	1	384		美初【一部LSA住宅】	○	H7	4	98		
		千葉寺（中層）		耐	H2	4	70		美初*	一部	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	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	○	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		成田市	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		
		千城台北*		耐	H5-11	16	392		成田第3	準	S47.48	24	120		
		千城台東第1		耐	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		三里塚	耐	S57	5	96		
		東 五 所		耐	S54	8	96		八 街 市	八 街 街	耐	S53	4	60	
		西 五 所		耐	S55	6	90		八街第2	耐	S57	2	48		
		五所【一部特公賃】		耐	H8	3	150		八街水川	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	○	S45	7	31	
		菊間第4		耐	S52-57	6	166		東金求名	○	S46	4	27		
		菊間第5		耐	S53	2	44		光	○	S44-46	11	90		
		菊間第6		耐	S54	6	140		横芝栗山	○	S45	5	30		
菊間第7		耐	S54-56	10	246	横芝大島	○	S48-50	17	78					
辰巳台東		耐	S49	6	170	野采今泉	○	S46.47	6	28					
辰巳台西（中層）		耐	S50	5	144	八日市場	○	S44.45	10	40					
辰巳台西（低層）		準	S51	2	14	旭	耐	H6	1	36					
辰巳台西第2		耐	S4	3	80	飯 岡	耐	S57	3	66					
辰巳台西第3		耐	S6	4	90	海上後輩	○	S46	11	51					
②東葛・ 葛南地域	野田市	野田山崎		耐	S5	4	60	旭市	飯 岡	耐	S57	3	66		
		野田山崎第2		耐	S7	2	60		海上後輩	○	S46	11	51		
		野田柳沢		耐	S7	3	90		干 潟	耐	H1-3	3	36		
		野田中野台		耐	62.63	5	150		豊 里	耐	S57	3	66		
		野田花井		耐	H5	3	91		大 谷 津	耐	S51	5	140		
	我孫子市	我孫子日秀	○	耐	49	1	30	鏡子松岸	耐	H4	1	18			
		我孫子新木		耐	53	9	126	鏡子本城（低層）	○	S44	8	48			
		岡発戸（中層）		耐	56	2	24	鏡子本城（中層）	耐	S45	1	39			
		岡発戸（低層）		準	57	1	4	鏡子尾永井	○	S46	2	80			
		湖北台		耐	S9	2	50	小見川	○	S45.46	10	47			
	流山市	東 初 石		耐	S6	3	80	香取市	大 戸	耐	S51	2	50		
		胡録台【改良】		耐	37	2	72	茂原市	茂原上永吉	耐	S55	4	80		
		中 矢 切	○	耐	43	2	120	白子町	白子五井	○	S44	7	52		
		塚 之 越		耐	44	1	27	一宮町	一 宮	耐	S56	4	56		
		大 金 平	○	耐	44	1	32	一宮船頭給	耐	H7	2	84			
	松戸市	金ヶ作（1期）		耐	H20	2	136	いすみ市	大 原	○	S54	2	50		
		金ヶ作（2期）※		未着工	—	56計画	袖ヶ浦市	長 浦	耐	S51	4	120			
		六 高 台		耐	S54	3	90	蔵 波	耐	S49.55	15	480			
		松戸高柳		耐	S61	5	68	住吉【改良】	耐	S39.40	3	57			
		柏 中 原		耐	S53	3	30	清 見 台	耐	S49	4	60			
柏 邊 井			耐	S54	4	60	桜 井	耐	S56	2	34				
沼南高柳			耐	S55	4	54	真 舟	耐	S56	6	96				
初富（中層）			耐	S54	3	54	北 子 安	耐	S51	6	176				
初富（低層）			準	S54	2	10	圭 師	耐	S56	6	150				
鏡ヶ谷市		鏡ヶ谷井草		耐	S58	6	114	李師第2	耐	H7	2	48			
既用地 取得	佐津間（新規）※		未着工	—	86計画	君津市	君津島崎	○	S44.45	11	80				
	四本門（新規）※		未着工	—	152計画	久留里	耐	S57	2	50					
						富津市	富 津	耐	S55	4	74				
					鴨川市	大 日	○	S54	2	32					
						総 計				871	19,536				

耐：耐火構造 準：準耐火構造

(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。

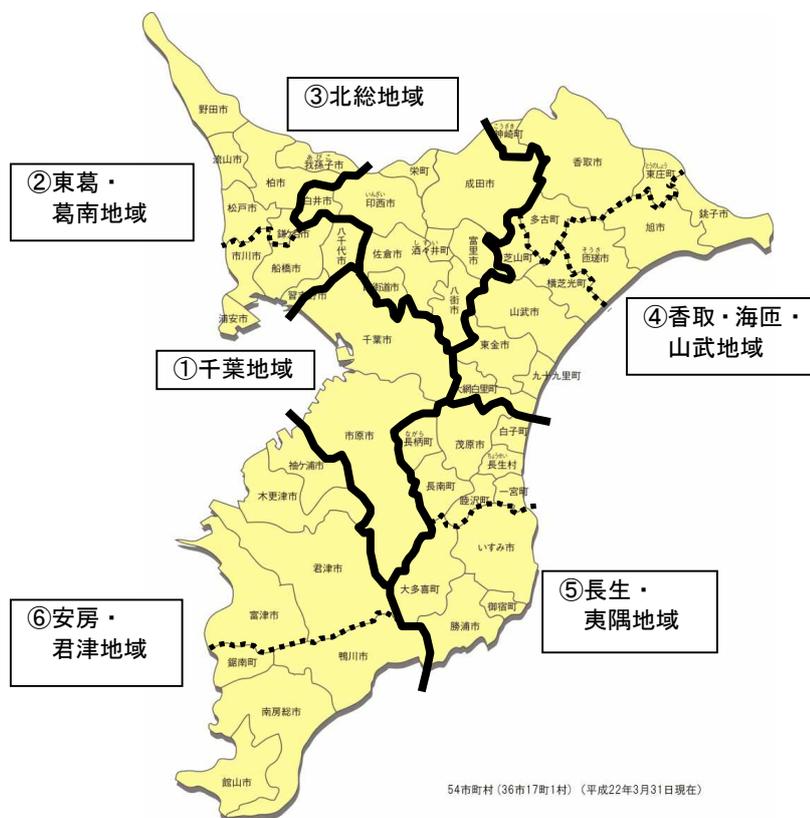


図 1-1 地域区分

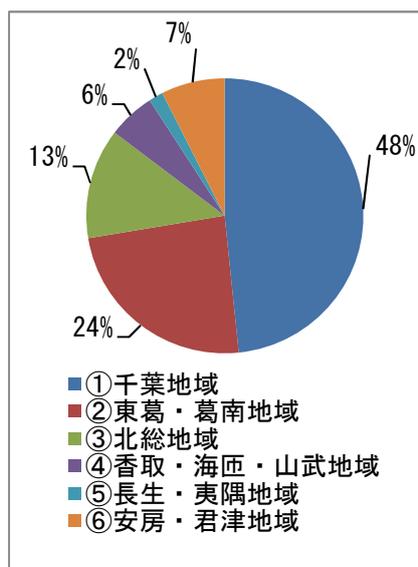


図 1-2 地域別管理戸数の割合

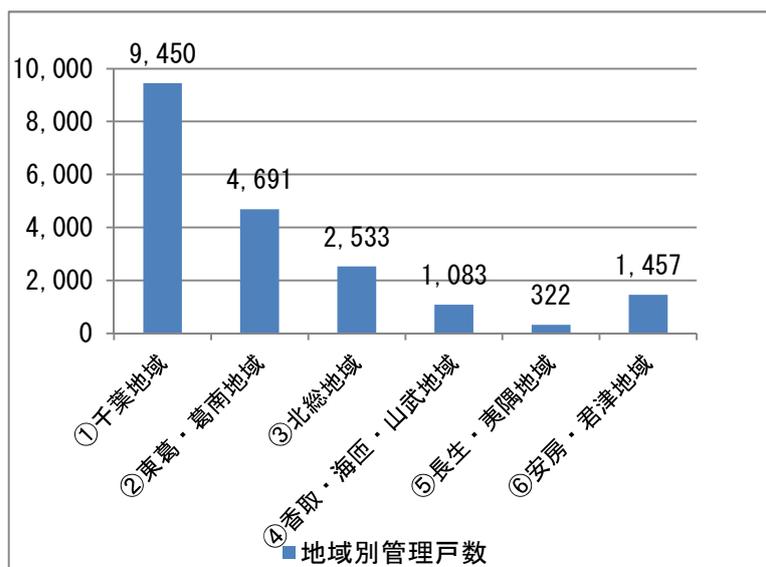


図 1-3 地域別管理戸数

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

管理戸数についてしてみると、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	
		3. 葛南 ブロック	市川市	350戸
			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	
		7. 山武 ブロック	匝瑳市	68戸
			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	—	9. 夷隅 ブロック
		いすみ市	50戸	
		※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。

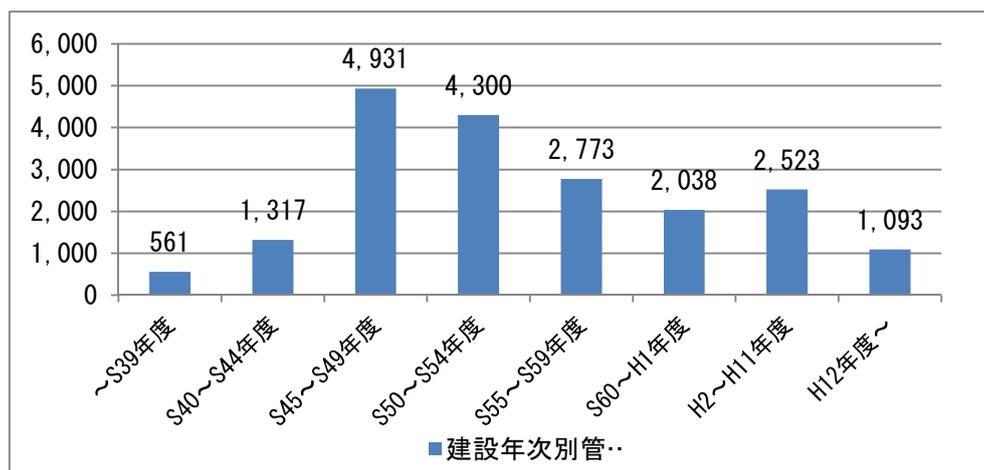


図 1-8 建設年次別管理戸数

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。

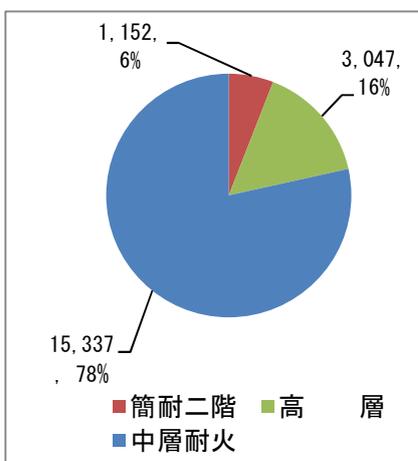


図 1-9 構造別管理戸数及び割合

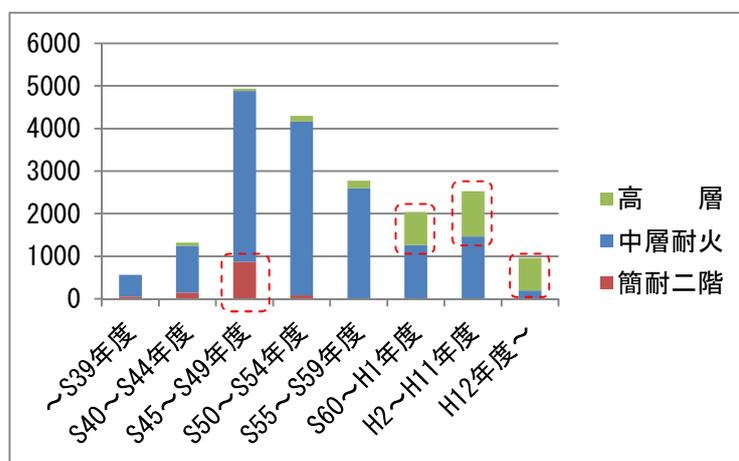


図 1-10 建設年次別構造別管理戸数

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。これを年代別にみても、昭和50年以前は40㎡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。

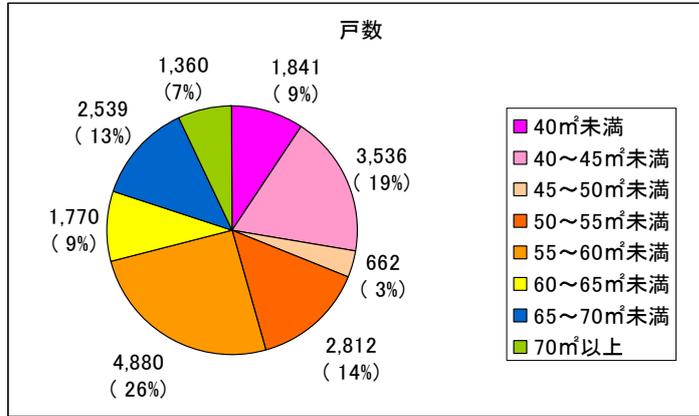


図 1-11 面積水準別管理戸数及び割合

※(注)
・データは平成22年1月現在。
以下「図 1-23」まで同様。

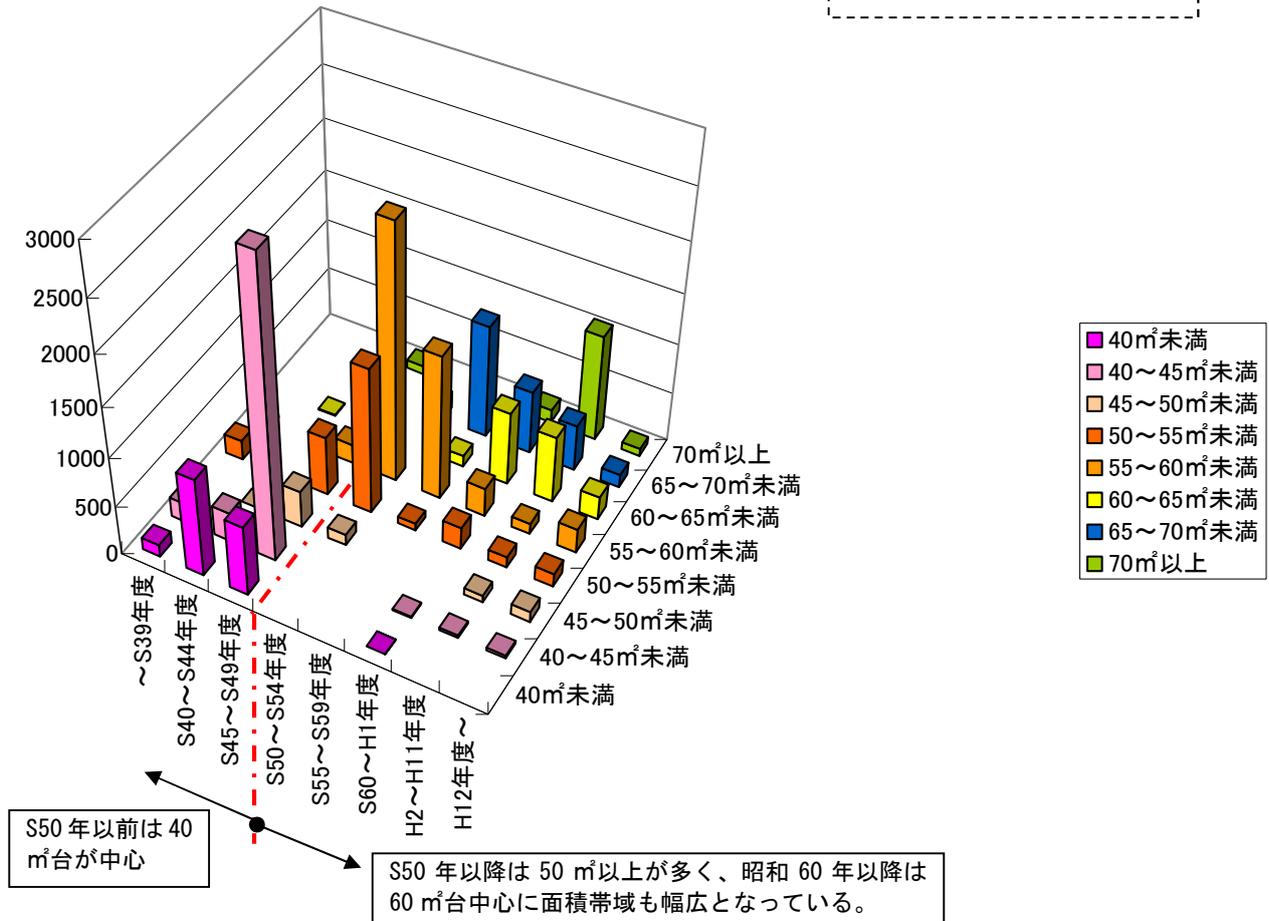


図 1-12 建設年次別面積水準別管理戸数

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。

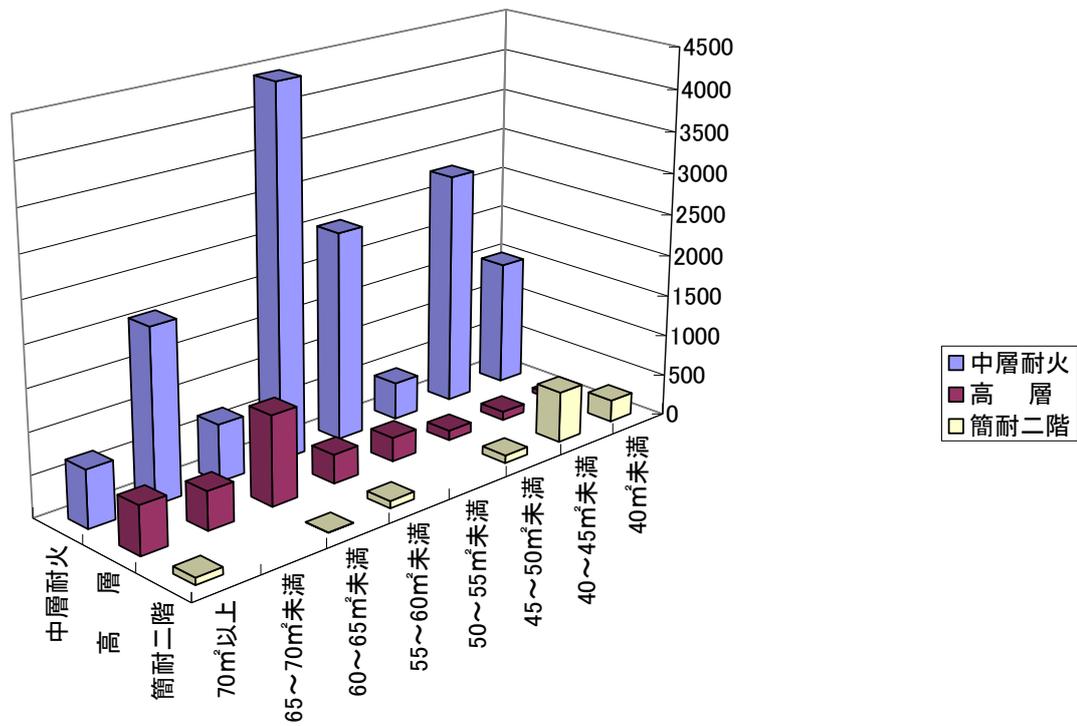


図 1-13 建設年次別面積水準別管理戸数

(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。

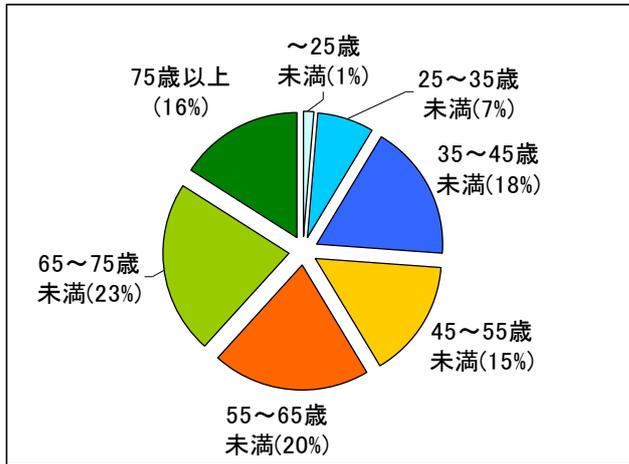


図 1-14 世帯主（契約者）年齢別世帯数の割合

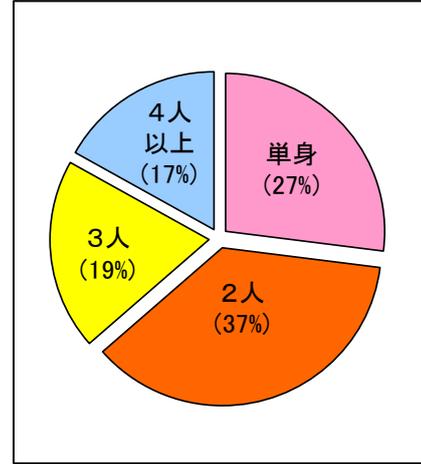


図 1-15 家族人数別世帯数の割合

家族人数毎に世帯主（契約者）年齢の割合を見てみると、単身者世帯は制度上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。

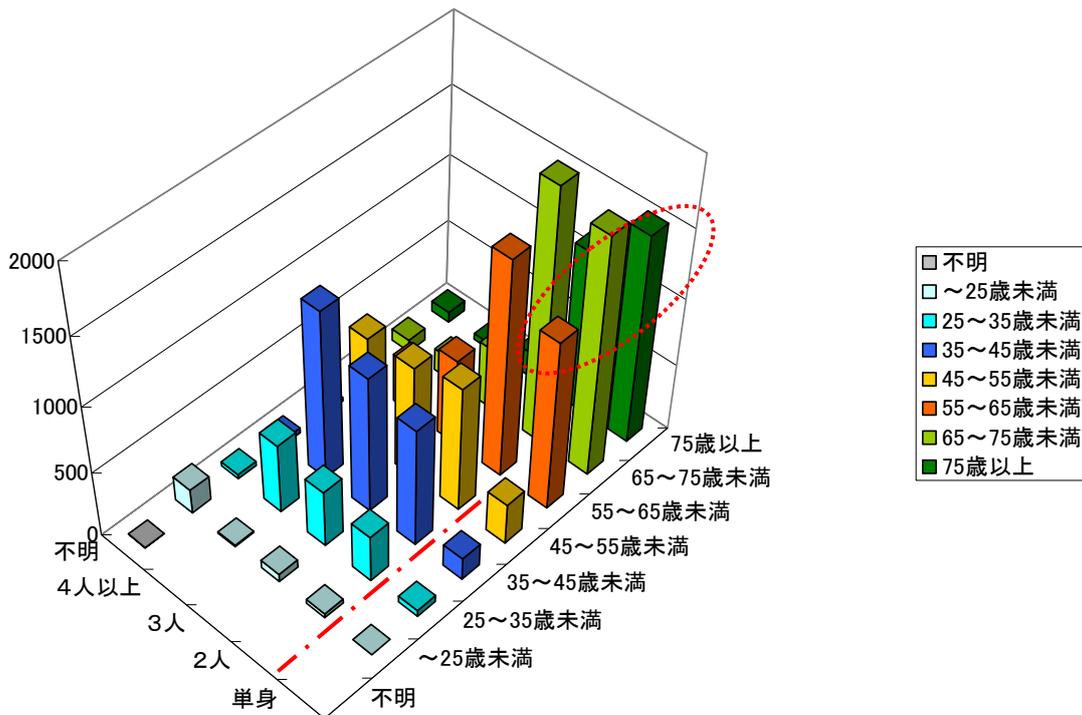


図 1-16 家族人数別世帯主（契約者）年齢別世帯数

(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。

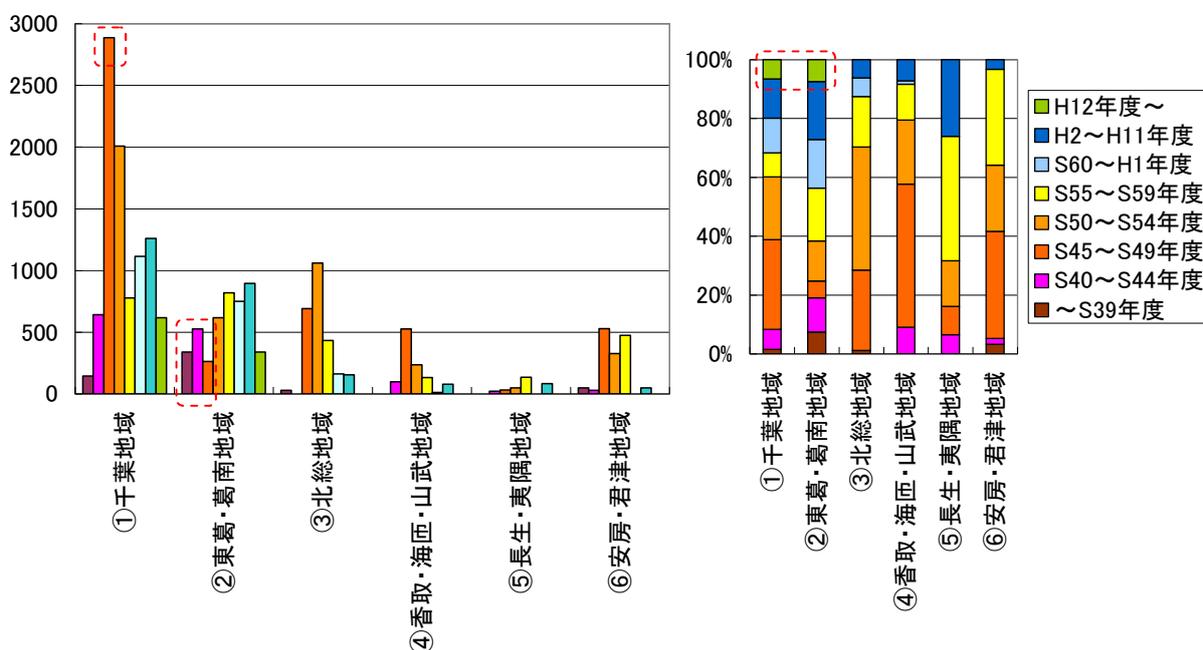


図 1-17 地域別建設年次別管理戸数

図 1-18 地域別建設年次別管理戸数の割合

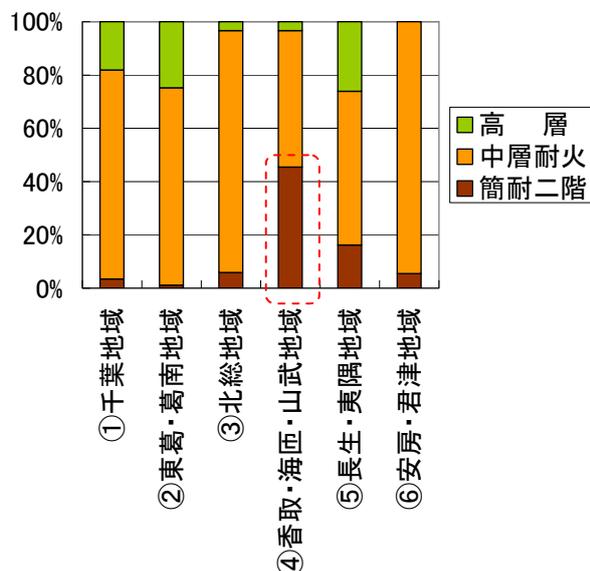
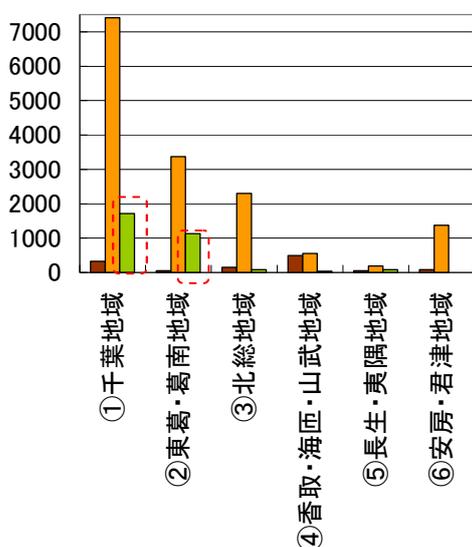


図 1-19 地域別構造別管理戸数

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。

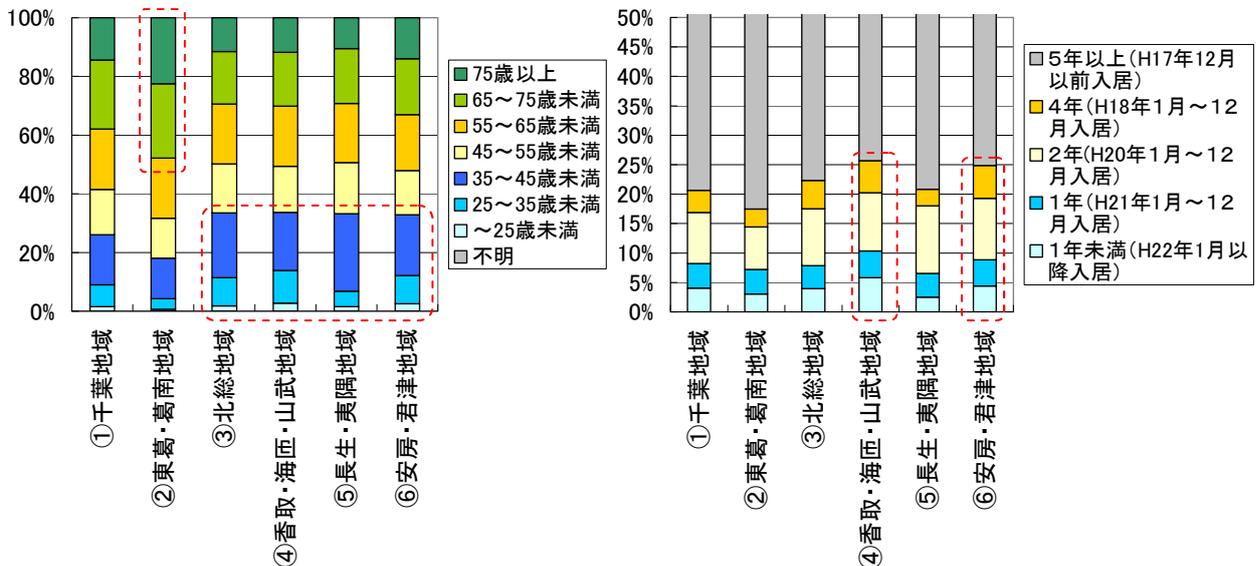


図 1-21 地域別契約年齢別管理戸数

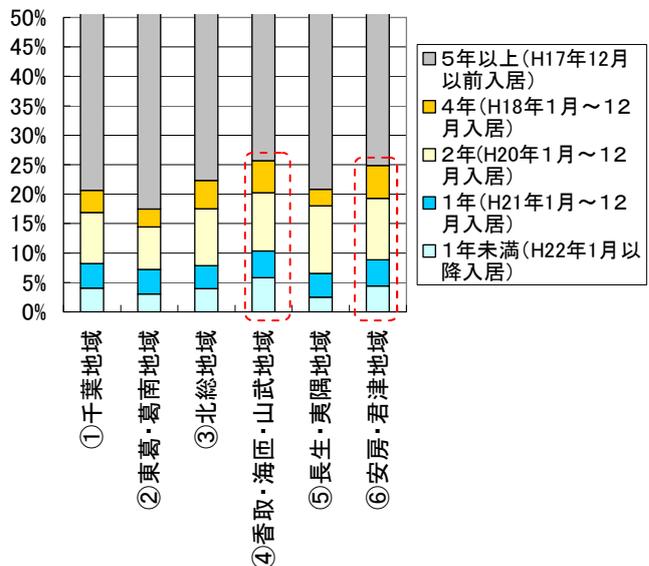


図 1-22 地域別入居時期別管理戸数

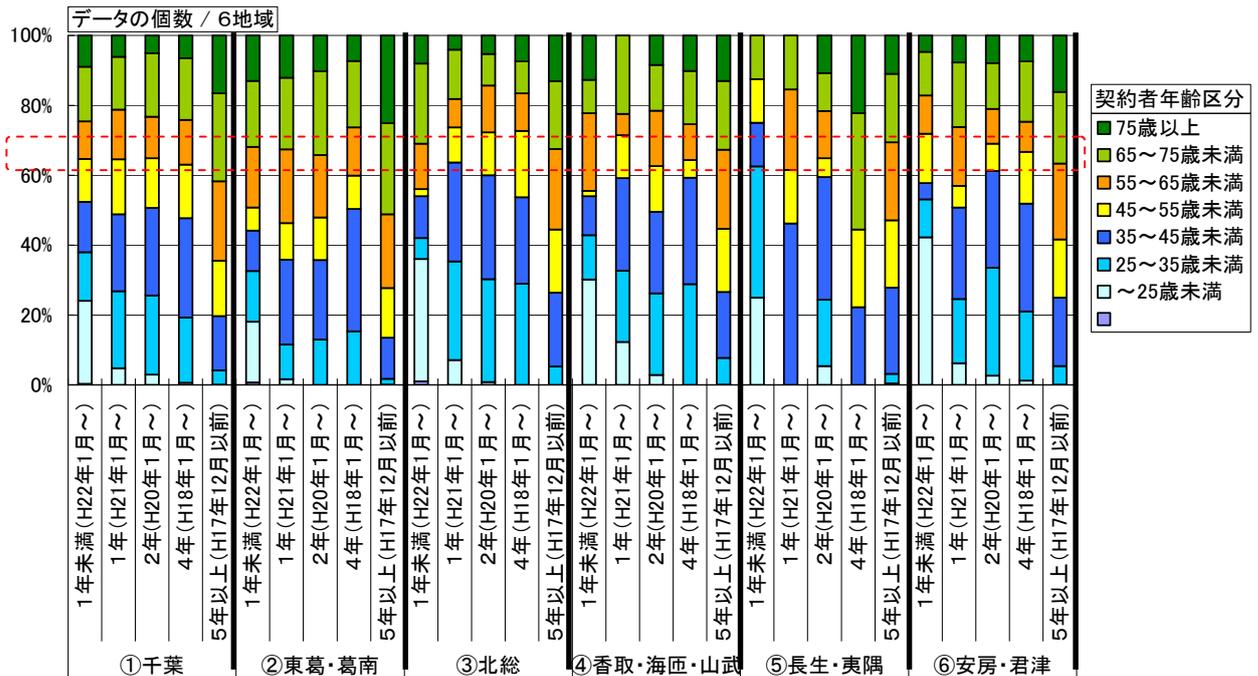


図 1-23 地域別入居時期契約者年齢別管理戸数