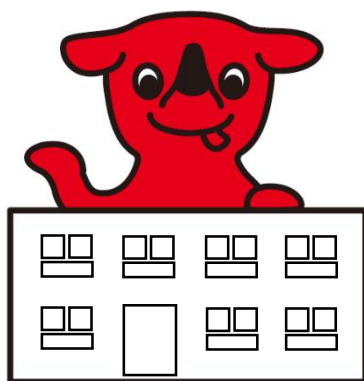


千葉県県営住宅長寿命化計画

(計画期間：令和7年度～令和16年度)



千葉県マスコットキャラクター
「チーバくん」

令和7年3月改定

千葉県県土整備部都市整備局住宅課

目 次

はじめに.....	1
(1) 計画の背景と目的	1
(2) 計画の位置付け	2
(3) 計画の期間	2
(4) 計画の対象	2
(5) 地域特性を踏まえた6つのゾーン区分	3
(6) 県と市町村との役割分担	3
1. 県営住宅ストックの状況.....	9
1-1 社会状況	9
(1) 人口・世帯	9
(2) 住宅	13
(3) 公営住宅等（県営住宅、市町村営住宅）の供給状況	15
(4) その他社会状況	18
1-2 県営住宅ストックの状況	20
(1) 県営住宅の種類及び立地	20
(2) ストックの概要（県営住宅管理戸数は令和6年7月1日時点）	23
1-3 県営住宅の入居者の状況	27
(1) 入居・空き住戸の状況	27
(2) 入居者の状況	28
(3) 募集・応募状況	30
1-4 県営住宅における今後の課題	32
(1) 地域ごとの需給バランスに偏りが生じている	32
(2) 既存ストック（県営住宅）の住戸規模と入居者等の世帯構成に乖離がある.....	32
(3) 県営住宅の空き住戸が増加している	32
(4) 建替時期が一定時期に集中する	32
(5) 建設工事費の上昇への対応や脱炭素社会への取組みが求められている.....	32
2. 長寿命化に関する基本方針.....	33
(1) 県営住宅の供給及び管理の基本方針	33
(2) ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	36
(3) 改善事業実施による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..	37
3. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	38
3-1 団地別・住棟別の事業手法の選定方針	38
(1) 継続して維持管理する団地	38
(2) 将来的に集約化を検討する団地	39
3-2 計画期間内に集約化に向けた検討を行う団地	41

3-3 選定結果	41
4. 点検の実施方針	45
5. 計画修繕の実施方針	46
6. 改善事業の実施方針	47
(1) 住戸改善	47
(2) 外壁改修	48
(3) 屋上防水改修	48
(4) 屋外給水施設改修	48
(5) エレベーター改修	48
(6) 浴槽・風呂釜設置	49
(7) 共用配管改修	49
(8) 省エネ改修	49
7. 建替事業等の実施方針	50
7-1 建設・建替事業等の優先順位の考え方	50
7-2 計画期間内に実施する建設・建替事業	50
(1) 事業着手している建替事業	50
(2) 事業着手している建設事業	52
(3) 新たに事業着手する建替事業等	53
7-3 計画期間内における用途廃止又は入居募集の停止	54
(1) 計画期間内で用途廃止又は入居募集の停止をする団地・住棟	54
(2) 建替、用途廃止に伴う住み替え	56
7-4 長期的な維持管理に配慮した設計	57
7-5 計画期間における管理戸数	57
7-6 建替事業における市町村等との連携	57
8. ライフサイクルコスト縮減効果の算出及び事業費見込額	57
(1) ライフサイクルコスト（LCC）縮減額	57
(2) 事業費見込み額	57
9. 中長期の目標達成に向けた財政負担軽減のための検討	58
(1) 集約・再編により生じた余剰地の売却の検討	58
(2) 既存ストック（県営住宅）の有効活用の検討	58
(3) イニシャルコストを抑えた構造での建設・建替の検討	58
(4) 将来の建替期に向けた直接建設以外の事業手法の検討	58
参考1 用語の解説	59
参考2 計画期間内における改善事業対象団地一覧	62

はじめに

(1) 計画の背景と目的

県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者への住宅セーフティネットとして、その役割を果たしているところである。

本県では、昭和40年代から50年代前半にかけて多くの県営住宅が供給されており、今後一斉に更新時期を迎えることなどの課題に対応するため、予防保全的な維持管理を図り、長寿命化による更新コストの削減や事業量の平準化を目的として、平成31年（2019年）3月に「千葉県県営住宅長寿命化計画」（平成30年度（2018年度）～令和9年度（2027年度））を策定し、県営住宅の計画的な活用・維持管理に努めてきた。

しかしながら、計画策定後には、県の住宅政策の基本方針である「第4次千葉県住生活基本計画」（令和4年（2022年）11月）を策定したこと、住宅セーフティネット法※で定める低額所得者、高齢者、障害のある人、子育て世帯等の多様な住宅確保要配慮者に対して民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化が図られていること、また、公共施設の長寿命化対策として平成28年（2016年）2月に策定した「千葉県公共施設等総合管理計画」を令和5年（2023年）3月に改定し、「施設管理の適正化」及び「施設総量の適正化」に向けた取組みを進めていること等、県営住宅を取り巻く環境は変化している。

さらに、今後は、本県においても人口・世帯数の減少が予想されているが、地域によってその傾向は異なるものと想定される。

これらの状況の変化等を踏まえ、将来的な地域ごとの需要に対する供給方針を定め、県営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減及び事業量の平準化に取り組むため、新たな「千葉県県営住宅長寿命化計画」（計画期間：令和7年度（2025年度）～令和16年度（2034年度））（以下、「本計画」という）を策定する。

※ 住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年法律第百十二号）

(2) 計画の位置付け

本計画は、平成31年（2019年）に策定した千葉県県営住宅長寿命化計画を発展的に見直し、新たな計画として策定するものである。

また、第4次千葉県住生活基本計画を上位計画とし、千葉県公共施設等総合管理計画（平成28年（2016年）2月策定・令和5年（2023年）3月改定）の個別施設計画としての位置付けも有するものである。

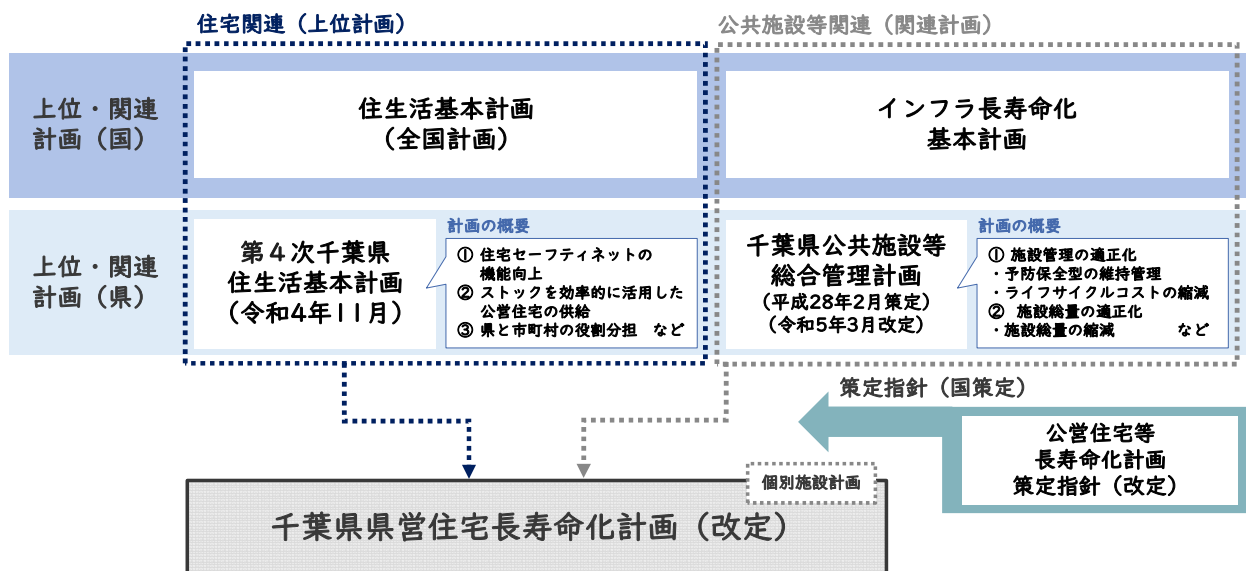


図1 位置付け

(3) 計画の期間

本計画の計画期間は、中長期（概ね2045年）までの見通しを踏まえつつ、令和7年度（2025年度）～令和16年度（2034年度）までの10年間とする。

なお、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正を行うとともに、原則として5年後に新たな見通しを踏まえた期間を設定し計画の見直しを行うものとする。

(4) 計画の対象

令和6年（2024年）7月1日現在、千葉県県営住宅設置管理条例に基づく県営住宅の全てを対象とする。

表1 県営住宅ストックの状況

種類	団地数	住戸数
①一般県営住宅※1	142 団地	18,642 戸
②改良住宅※2	6 団地（うち 4 団地は一般県営住宅と併設）	489 戸
③地域特別賃貸住宅※3	1 団地（一般県営住宅と併設）	22 戸
④特定公共賃貸住宅※4	2 団地（一般県営住宅と併設）	74 戸
合計	144 団地	19,227 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の住宅

（５）地域特性を踏まえた６つのゾーン区分

上位計画である「第４次千葉県住生活基本計画」（令和４年（２０２２年）１１月）において、図２に示す６つのゾーンごとに住まい・まちづくりの方向性を提示していることから、本計画においても同様に６つのゾーンごとに県営住宅の管理に関する方向性を検討する。



図２ ゾーン区分

（６）県と市町村との役割分担

公的賃貸住宅の分布や、公営住宅に対する需要は、地域ごとに大きく異なることから、地域の状況に応じた住宅セーフティネットの構築には、県と市町村の役割分担と連携に基づく公営住宅の供給が重要となる。上位計画である「第４次千葉県住生活基本計画」（令和４年（２０２２年）１１月）においては、表２に示す役割分担に基づき、公営住宅の供給を図ることとしている。

表２ 県と市町村との役割分担

県	市町村
○ 広域的な需要への対応	○ 地域的な需要への対応
○ 財政基盤等から主体的な取組みが困難な市町村との連携・支援	○ 住宅施策に対する主体的な取組み

(参考Ⅰ) 上位・関連計画

① 第4次千葉県住生活基本計画（令和4年11月）（抜粋）

計画期間	令和3年度～令和12年度
住生活を取り巻く課題	(1) 本格的な人口減少社会、少子化の進展への対応 (2) 高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいづくりへの対応 (3) 多様化する住宅確保要配慮者の増加への対応 (4) 住宅ストック数の充足、空き家の増加、質の向上への対応 (5) 高経年化するマンションの管理適正化への対応 (6) 新たな日常の住まい方への対応 (7) 頻発・激甚化する自然災害への対応 (8) 脱炭素社会の実現に向けた取組みへの対応
理念	千葉の未来を切り開く！ 豊かな住生活 ～社会の変化や多様化する価値観に対応した豊かな地域社会と住まいの実現～
総合目標	県民の豊かな住生活の実現 （社会環境の変化からの視点） 目標1. 新しい日常に対応した住まい方の実現 目標2. 自然災害に備えた安全な住まいづくり （居住者・コミュニティからの視点） 目標3. 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり 目標4. 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり【千葉県高齢者居住安定確保計画】 目標5. 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり【千葉県賃貸住宅供給促進計画】 （住宅ストック・産業からの視点） 目標6. 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理
施策の方向性と基本的施策	目標5. 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり (1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進 ①公営住宅の適切な供給と管理 ・市町村や都市再生機構などと連携し、地域別の需要に基づく公営住宅等のあり方を踏まえ、今後の公営住宅ストックの有効活用、老朽化ストックの再編等を推進していきます。また、公営住宅の整備にあたっては、PPP/PFIの活用を検討します。 ・公営住宅における住戸規模と入居世帯人数のミスマッチの解消を検討するなど、公平かつ適切な入居管理を実施します。 ②公営住宅等における住宅確保要配慮者に対する支援 ・都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅ストックのうち比較的低家賃の住宅について、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として供給を促進します。 ・市町村と連携した高齢者の見守り支援を行うなど、地域コミュニティの形成による高齢者等の見守りを推進します。

② 千葉県公共施設等総合管理計画（平成 28 年 2 月・令和 5 年 3 月改定）（抜粋）

計画期間	平成28年度～令和27年度	
庁舎・学校等の施設に係る基本的な考え方と取組方針	基本的な考え方	基本的な考え方 1：施設管理の適正化 （1）施設の長寿命化の推進 ・中長期的な観点から財政負担の軽減・平準化を図るため、定期的な点検・診断に基づき、不具合が発生する前に対応を講ずる予防保全型維持管理を推進することにより、施設の長寿命化を推進する。 （2）施設の安全性の確保 ・県有施設の必要な機能を発揮し続け、県民の安全・安心を確保するため、点検・診断等により施設の健全性を把握するとともに、長寿命化対策の機会を捉え、施設の防災・耐震性能や事故防止のための安全性能についても維持向上を図る。 基本的な考え方 2：施設総量の適正化 ・厳しい財政状況の下で必要な県有施設の維持管理・更新を適切に行うため、県有施設の利用状況や行政ニーズの変化等を的確に把握し、総合的な調整を行い、施設総量の適正化を図る。 また、県民や民間事業者などと協働・連携し、専門的な知識やノウハウ、資金等、民間活力の効果的な活用についても検討する。 なお、活用方法がなく不要となった施設については、倒壊等の危険除去など治安・防災上の観点や景観を維持する上での必要性などを十分に検討した上で、施設の除却を進め、維持管理コストの縮減と県民の安全性の確保を図るとともに、売却等の処分を推進する。
	施設管理の適正化に向けた取組方針	（1）点検・診断・維持管理等の適正化 ○点検・診断を確実に実施し、施設状態を把握する。 ○維持管理情報をデータベース化し、情報の一元化と共有化を図る。 ○維持管理計画書を作成し、計画的かつ予防的な保全を実施する。 （2）施設の長寿命化の推進 ○目標とする性能水準を定め、良好な状態で施設を維持・活用する。 ○長寿命化設計基準を適用し、企画段階からコスト縮減を意識する。 ○改修・建替え時には適切な手法を選択し、コストを縮減する。 （3）防災基盤の整備 ○防災拠点としての機能確保を図り、安全・安心を確保する。 ○長寿命化に係る改修等の機会を捉え、耐震化等を推進する。 （4）環境負荷の低減 ○再生可能エネルギー設備の導入や省エネルギー対策等を推進し、環境負荷の低減を図る。 （5）ユニバーサルデザイン化の推進方針 ○長寿命化に係る改修等の機会を捉え、施設の特性等を考慮してユニバーサルデザイン化を推進する。 （6）保全業務支援体制の構築 ○施設管理者等への研修等を実施し、知識の向上を図る。 ○専門知識を有する技術者を確保・育成し、支援体制の構築に取り組む。 （7）施設の運営管理の適正化

		○ベンチマーキング等を活用した運営管理コストの縮減を検討する。 ○省エネルギー機器の導入を検討する。 ○PPP/PFIなど民間活力の幅広い活用を検討する。
	施設総量の適正化に向けた取組方針	(1) 施設総量の適正化 ○施設の用途区分に応じたあり方を検討し、施設総量を縮減する。 (2) 施設の機能性・効率性の向上 ○施設情報を一元化し、施設の有効活用による適正配置を推進する。中長期的な取組により施設総量の適正化を図る。 (30年間で施設総量(延床面積)を15%縮減)
社会基盤施設等に係る基本的な考え方と取組方針	基本的な考え方	県民生活や経済活動を継続的に支えていくためには、厳しい財政状況にあっても、必要な施設を適切かつ効率的に維持し、施設の安全・安心を確保することが重要な課題になる。 そこで、社会基盤施設等については、庁舎・学校等の施設に係る基本的な考え方と取組方針を踏まえ、施設ごとの特性に応じて策定した個別施設ごとの長寿命化計画(個別施設計画)に基づき、予防保全など計画的な維持管理等を実施するとともに、中長期的な視点から施設総量の適正化にも配慮する。
	施設ごとの取組方針	(8) 県営住宅 ①点検・診断等 ・建築基準法に基づく定期点検のほか、消防法や水道法に基づく点検についても管理業務の中で定期的の実施し、これらの点検・診断結果により県営住宅ストックの状況把握に努める。 ②修繕・更新等 ・修繕・更新については点検・診断の結果、損傷の原因、施設に求められる機能及びライフサイクルコスト等を踏まえ策定した個別施設計画(県営住宅長寿命化計画等)に基づく取組を継続し、安全で快適な居住空間の確保を図る。 ③基準類の整備 ・県営住宅に係る定期点検については、建築基準法令に基づき、構造・建築設備等の調査項目や実施方法が定められており、引き続き、この法令等に基づく適切な運用を行う。 ④情報基盤の整備と活用 ・施設の諸元、施工条件及び点検・修繕・更新の履歴等を工事台帳等各種台帳に登録しており、事業計画の立案や見直しに活用する。 ⑤体制の構築 ・維持管理・更新等に係る技術者の確保・育成のため、各種研修・講習会等へ参加し、予防保全技術の習得及び技術力向上を図る。また、民間団体との協働などへの取組を推進する。

(参考2)

表3 地域別・公営住宅等管理戸数

地域（ゾーン）	県営住宅（戸）	市町村営住宅（戸）	合計（戸）
千葉県	19,227	21,692	40,919
東葛・湾岸ゾーン	11,681	14,957	26,638
千葉市	7,081	6,747	13,828
市川市	244	1,964	2,208
船橋市	1,260	1,468	2,728
松戸市	449	1,726	2,175
野田市	451	495	946
習志野市	1,112	566	1,678
柏市	144	808	952
流山市	80	449	529
八千代市	0	110	110
我孫子市	234	306	540
鎌ヶ谷市	265	146	411
浦安市	361	172	533
印旛ゾーン	2,504	1,185	3,689
成田市	1,158	290	1,448
佐倉市	342	227	569
四街道市	192	253	445
八街市	192	397	589
印西市	0	0	0
白井市	270	0	270
富里市	0	0	0
酒々井町	350	18	368
栄町	0	0	0
香取・東総ゾーン	745	1,667	2,412
銚子市	391	780	1,171
旭市	189	374	563
匝瑳市	68	209	277
香取市	97	292	389
神崎町	0	12	12
多古町	0	0	0
東庄町	0	0	0
九十九里ゾーン	610	1,305	1,915
茂原市	80	475	555
東金市	58	134	192
山武市	0	153	153
大網白里市	0	75	75
九十九里町	0	18	18
芝山町	82	0	82
横芝光町	198	86	284
一宮町	140	107	247
睦沢町	0	22	22
長生村	0	12	12
白子町	52	11	63

地域（ゾーン）	県営住宅（戸）	市町村営住宅（戸）	合計（戸）
長柄町	0	163	163
長南町	0	49	49
南房総・外房ゾーン	82	965	1,047
館山市	0	234	234
勝浦市	0	156	156
鴨川市	32	146	178
南房総市	0	50	50
いすみ市	50	214	264
大多喜町	0	103	103
御宿町	0	30	30
鋸南町	0	32	32
内房ゾーン	3,605	1,613	5,218
木更津市	247	369	616
市原市	2,180	899	3,079
君津市	504	102	606
富津市	74	155	229
袖ヶ浦市	600	88	688

※ 県営住宅管理戸数は令和6年7月1日時点、市町村営住宅管理戸数は令和6年4月1日時点。

※ 県営住宅管理戸数には、公営住宅、改良住宅、地域特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅を含む。市町村営住宅管理戸数には、公営住宅、改良住宅、浦安市の従前居住者用賃貸住宅（コミュニティ住宅）を含む。

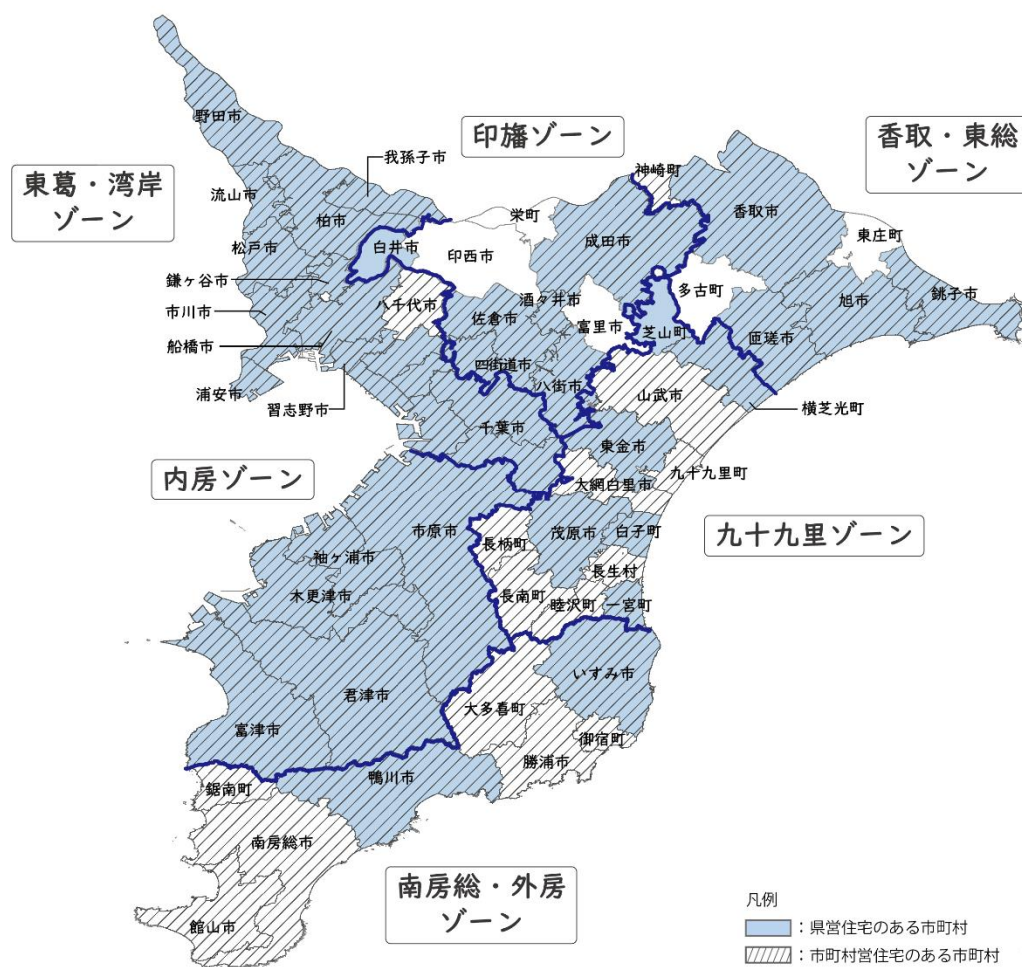


図3 県営住宅・市町村営住宅分布図

1. 県営住宅ストックの状況

1-1 社会状況

(1) 人口・世帯

① 人口の推移と将来人口

千葉県は人口は増加し続けており、令和2年（2020年）には約628万人となったが、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計では、今後、人口は減少に転じ、令和32年（2050年）には約569万人と30年間で約59万人減少することが見込まれている。

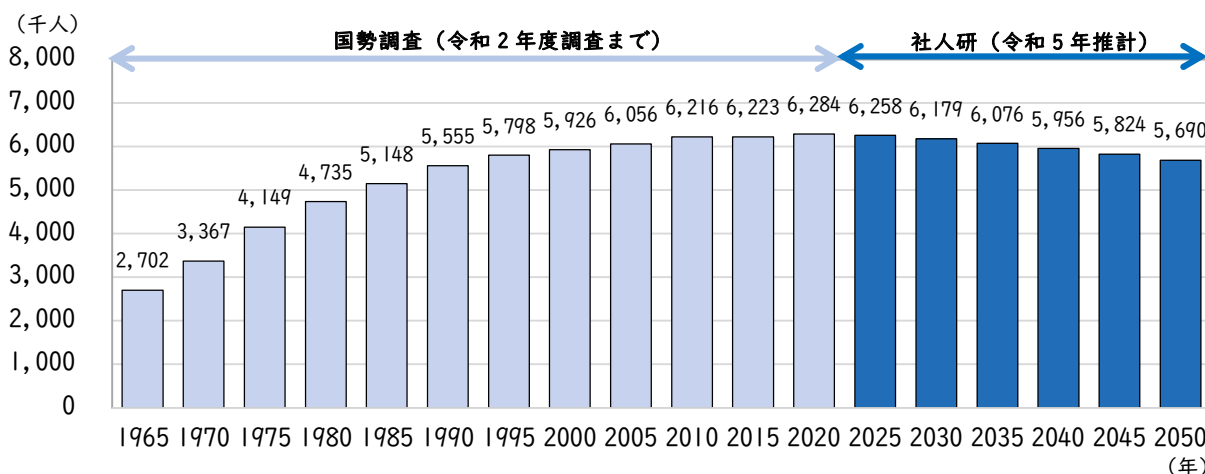


図 1-1 人口の推移と将来人口

資料：国勢調査（昭和40年～令和2年、総務省統計局）、
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（令和5年推計）

② 近年の人口増減の状況

これまでの10年間の人口増減を地域別で見ると、千葉県全体では人口は増加（1.1%増）している。しかし、今後の10年間では減少（2.9%減）に転じる見込みとなっており、地域別で見ると、既に人口が減少しているゾーンがあるなど、地域により差が生じている。

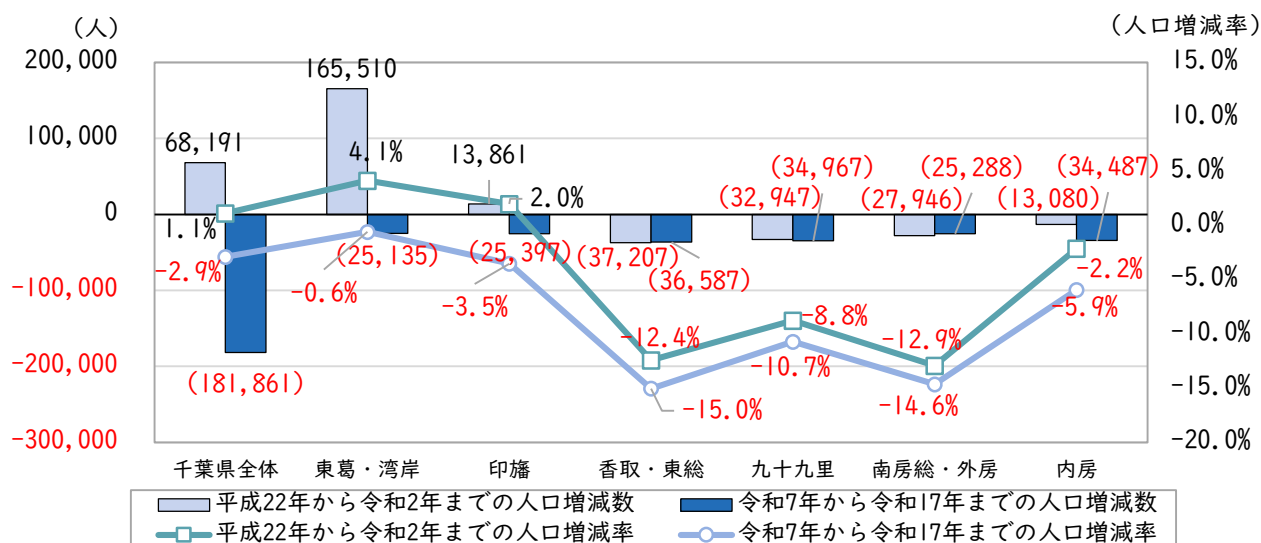


図 1-2 地域別人口増減数と人口増減率

資料：国勢調査（平成22年・令和2年、総務省統計局）、
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（令和5年推計）

③ 高齢者数と高齢化率の推移

千葉県の高齢者（以下、「高齢者」という）数と高齢化率の推移を見ると、平成12年（2000年）以降、高齢者数及び高齢化率は増加傾向にあり、令和2年（2020年）の高齢者数は約173万人、高齢化率は27.6%となっている。

国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計では、令和7年（2025年）以降も高齢者数及び高齢化率は増加し続け、令和32年（2050年）には高齢者数は約202万人、高齢化率は35.5%となることが見込まれている。

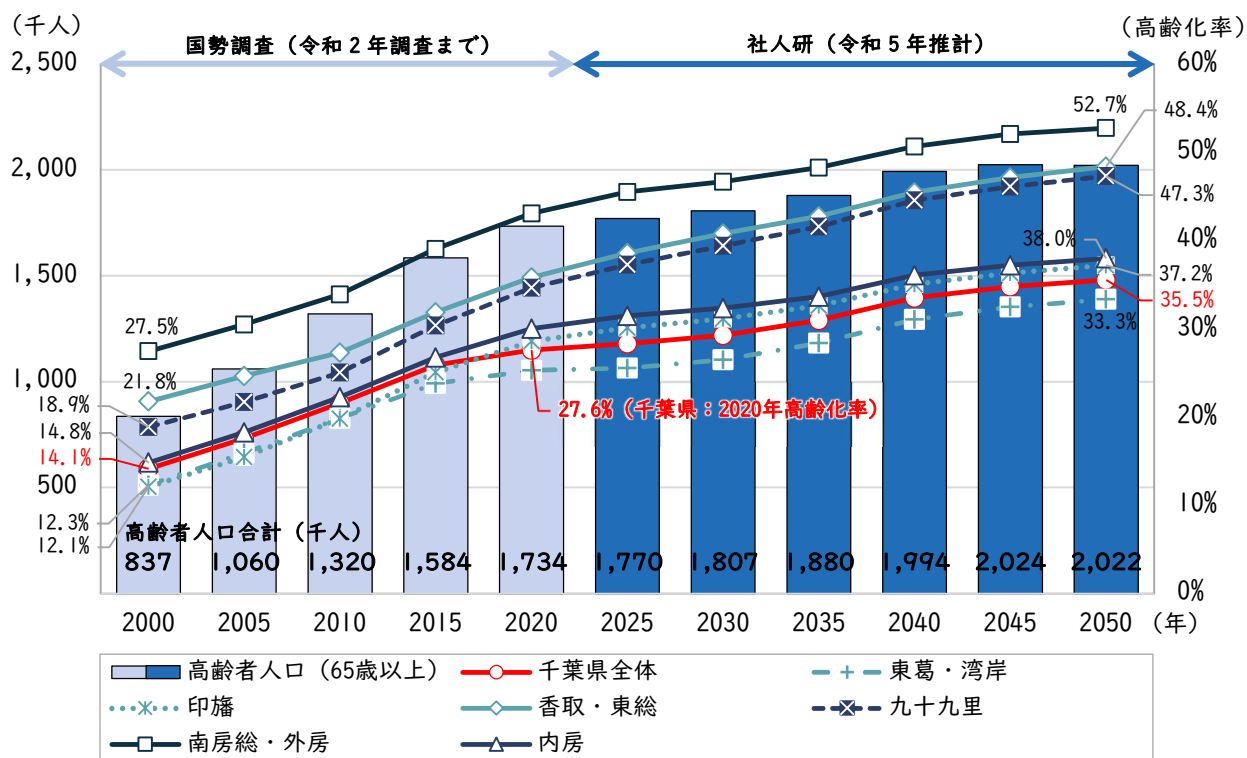


図 1-3 高齢者人口及び高齢化率の推移

資料：国勢調査（平成12年～令和2年、総務省統計局）、
 ※ 令和2年（2020年）の高齢者数及び高齢化率は、不詳補完後の数値
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（令和5年推計）
 ※ 高齢化率は、高齢者人口（推計人口）数／人口（将来人口）総数で算出

④ 将来の世帯数推計

国立社会保障・人口問題研究所による将来世帯数の推計を見ると、千葉県在世帯数は令和17年（2035年）の約298万世帯をピークとしてその後減少していくことが想定されており、令和32年（2050年）には約285万世帯と15年間で約14万世帯減少すると見込まれている。

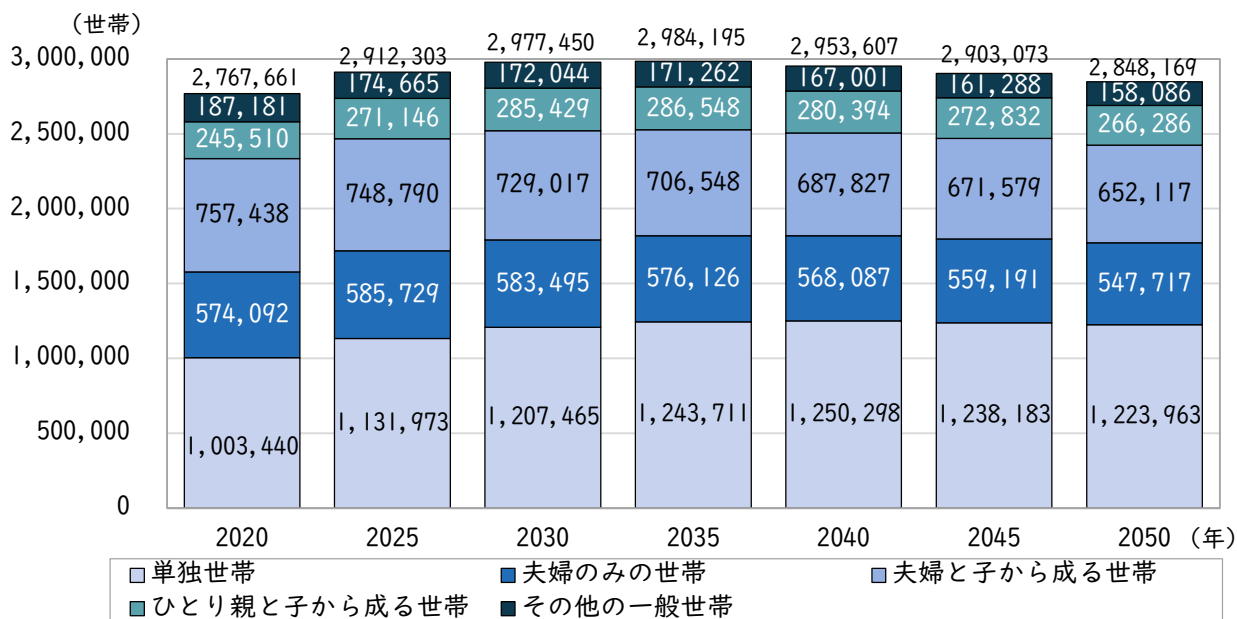


図 1-4 将来の世帯数

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（令和6年推計）

⑤ 対象となる世帯の世帯数推計

対象世帯※の世帯数の将来推移を見ると、令和2年（2020年）～令和27年（2045年）にかけて、約1.5万世帯が減少する見込みである。

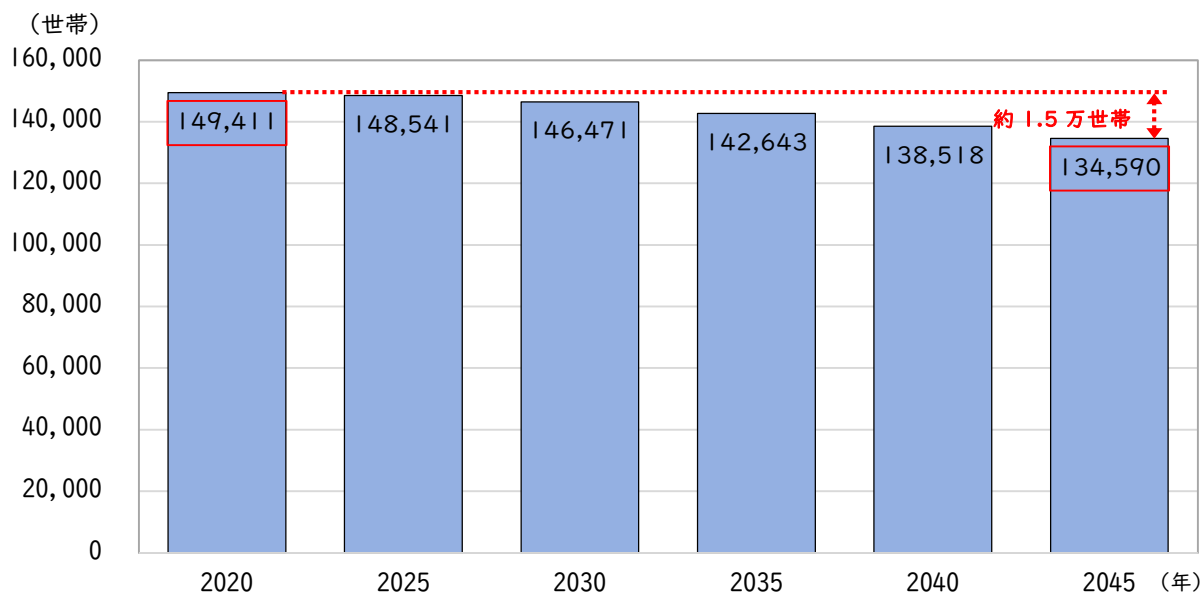


図 1-5 対象世帯数の将来推移

※ 本計画では「対象世帯」は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（国土交通省）により、年齢別の世帯数の推移、借家住まいの人の世帯人数と年収、平均家賃水準等から推計される著しい困窮年収水準未満の世帯をいう。

⑥ 対象世帯の世帯人員の構成

令和2年（2020年）と令和27年（2045年）の対象世帯の世帯人員別世帯数の割合を比較すると、千葉県全体では、1人世帯が約9%増加する見込みである。

また、千葉県全体及び各ゾーン（南房総・外房ゾーンを除く）で、1～2人世帯が増加し、3人世帯以上が減少する見込みである。

地域別で見ると、令和2年（2020年）時点で1～2人世帯が各ゾーンとも全体の60%を超えているが、令和27年（2045年）時点では、70%を超えるゾーンがなくなる見込みである。

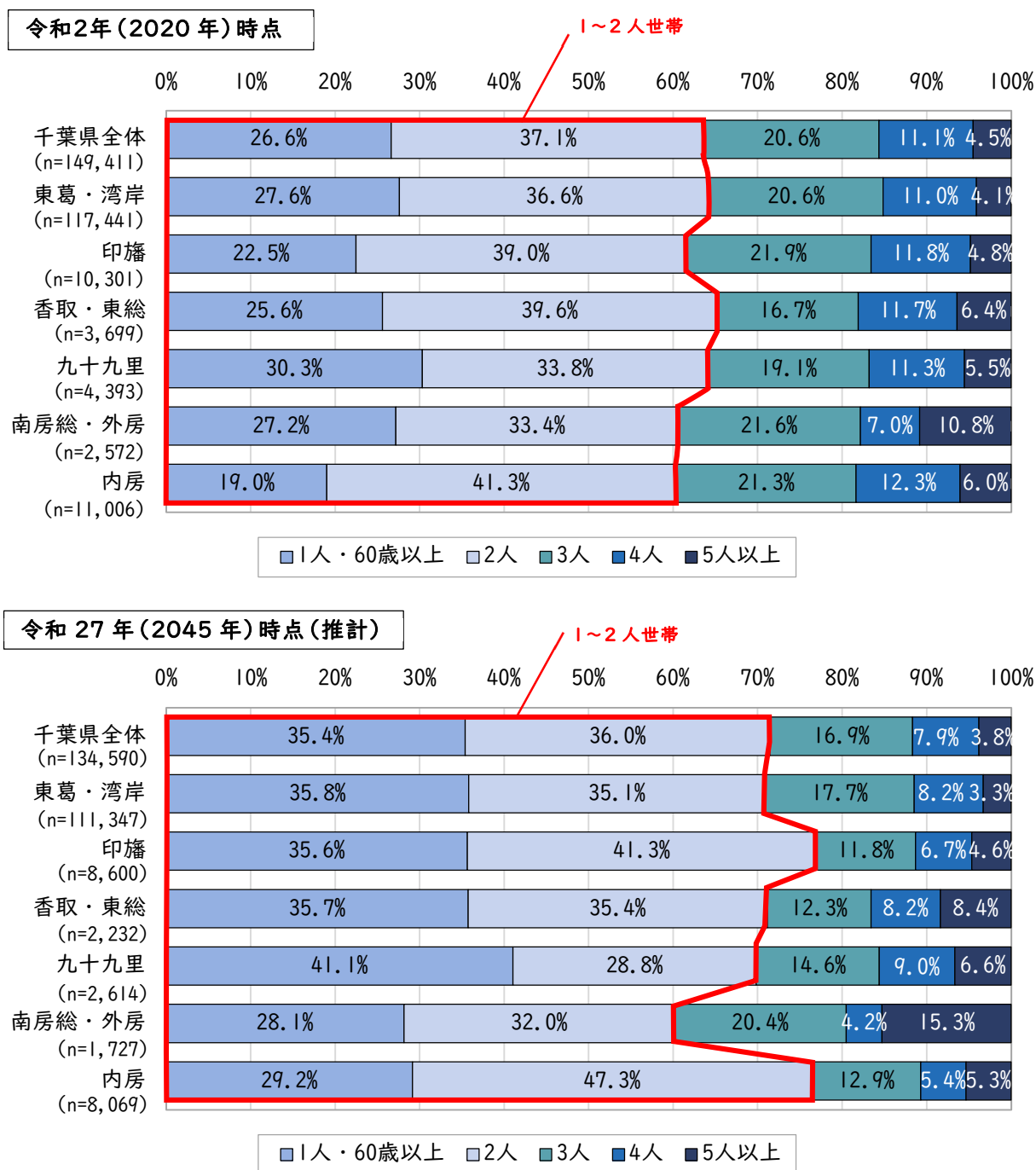


図 1-6 対象世帯の世帯人員別世帯数の割合

※ 対象世帯数の推計値は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（国土交通省）により算出。

(2) 住宅

① 住宅総数と所有区分

千葉県は住宅総数は平成15年（2003年）の約219万戸から増加を続けており、令和5年（2023年）時点では約280万戸となっている。このうち、公営・都市再生機構（UR）・公社の借家及び給与住宅の割合は減少傾向であるが、持ち家及び民間借家の割合は増加傾向である。

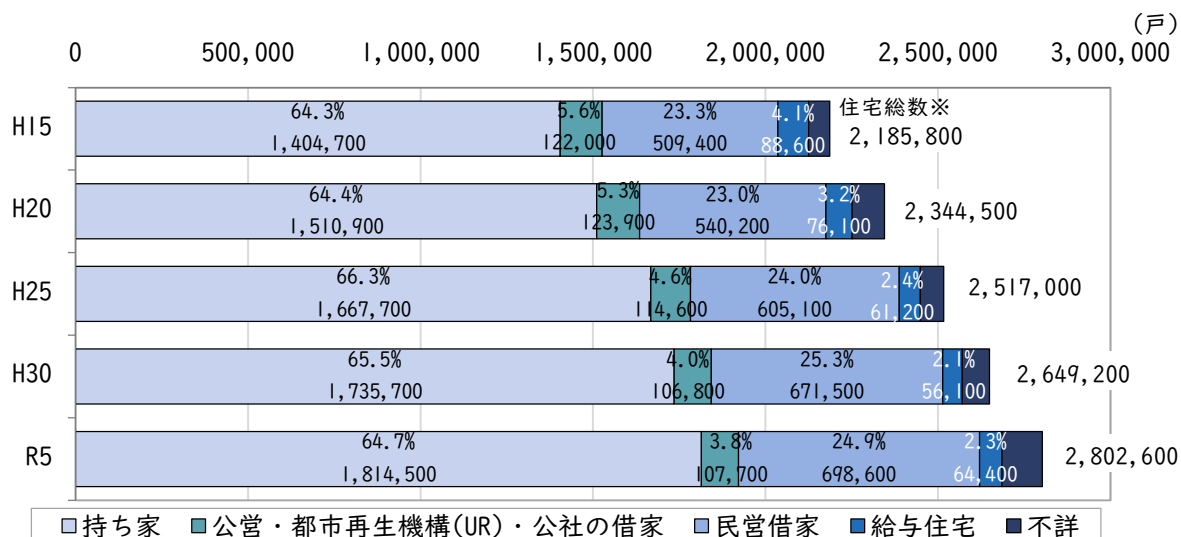


図 1-7 住宅の所有の関係別の住宅総数と割合の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成15年～令和5年、総務省統計局）※住宅総数は不詳分を含む。

② 空き家総数・空き家率

住宅総数に対する空き家率は、東葛・湾岸ゾーン及び印旛ゾーンは千葉県全体よりも空き家率が低く、その他のゾーンは千葉県全体よりも空き家率が高くなっており、特に、南房総・外房ゾーンでは約30%となっている。

また、空き家のうち、賃貸用の空き家が占める割合を見ると、東葛・湾岸ゾーンは約60%で、半数以上が賃貸用の空き家であるのに対し、その他のゾーンは千葉県全体よりも低く、半数以上が賃貸用以外の空き家となっている。

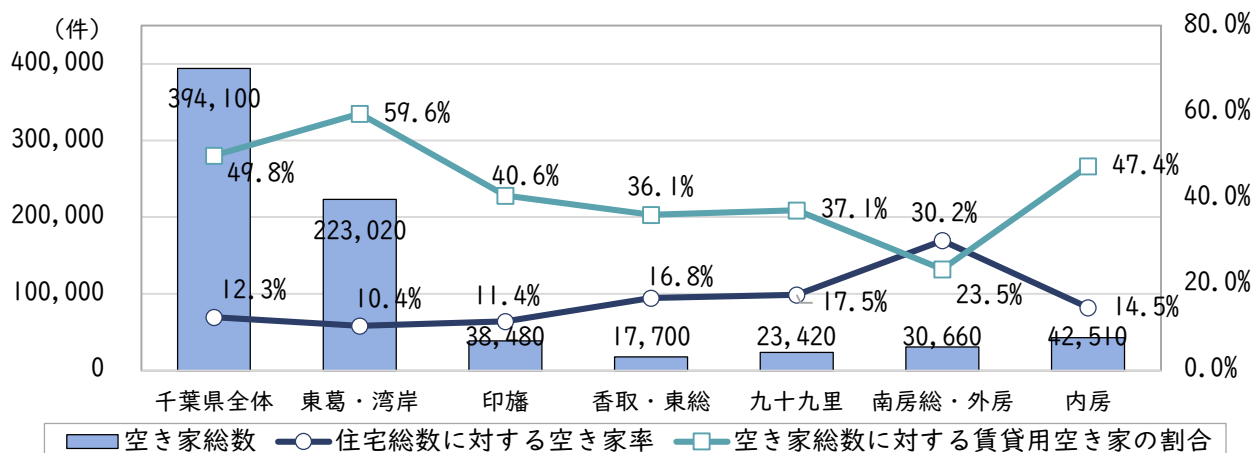


図 1-8 地域別空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査（令和5年推計、総務省統計局）※住宅総数は不詳分を含む。

注）香取・東総ゾーン、九十九里ゾーン、南房総・外房ゾーンでは、公表されている市町村のみで算出。

③ 公営住宅制度を補完する住宅施策

住宅セーフティネットの根幹である公営住宅以外にも、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット制度が開始されている。

この住宅セーフティネット制度は、以下の３つの大きな柱から成り立っている。

- ①低額所得者、高齢者、障害のある人、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（セーフティネット登録住宅）の登録制度
- ②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援
- ③住宅確保要配慮者に対する居住支援

県では、「千葉県賃貸住宅供給促進計画」において、セーフティネット登録住宅の供給目標を以下のとおり定めている。

表 1-1 セーフティネット登録住宅の供給目標

現状	目標値
34,126 戸（令和 2 年）	56,000 戸（令和 12 年）

資料：「千葉県賃貸住宅供給促進計画」（「第 4 次千葉県住生活基本計画」（令和 4 年 11 月）に内包）

(3) 公営住宅等（県営住宅、市町村営住宅）の供給状況

① 地域別の公営住宅等の供給割合

一般世帯数及び借家に住む世帯に対する公営住宅等の数の割合を見ると、千葉県全体では、住宅に住む一般世帯数に対する公営住宅等の数の割合は1.5%、借家に住む世帯に対する公営住宅等の数の割合は4.4%となっている。

借家に住む世帯に対する公営住宅等の数の割合を地域別で見ると、東葛・湾岸ゾーンは千葉県全体平均よりも低く、他の地域は千葉県全体平均よりも高くなっている。

なお、東葛・湾岸ゾーン及び印旛ゾーンには、UR賃貸住宅※が立地しており、この数を合わせると、千葉県全体の住宅に住む一般世帯数に対する割合は4.7%、借家に住む一般世帯に対する割合は13.7%となる。

※UR賃貸住宅：日本住宅公団設立以降、主に大都市圏の住宅難を解決するために供給されてきた住宅で、幅広い世代や多様な世帯に対して供給されている

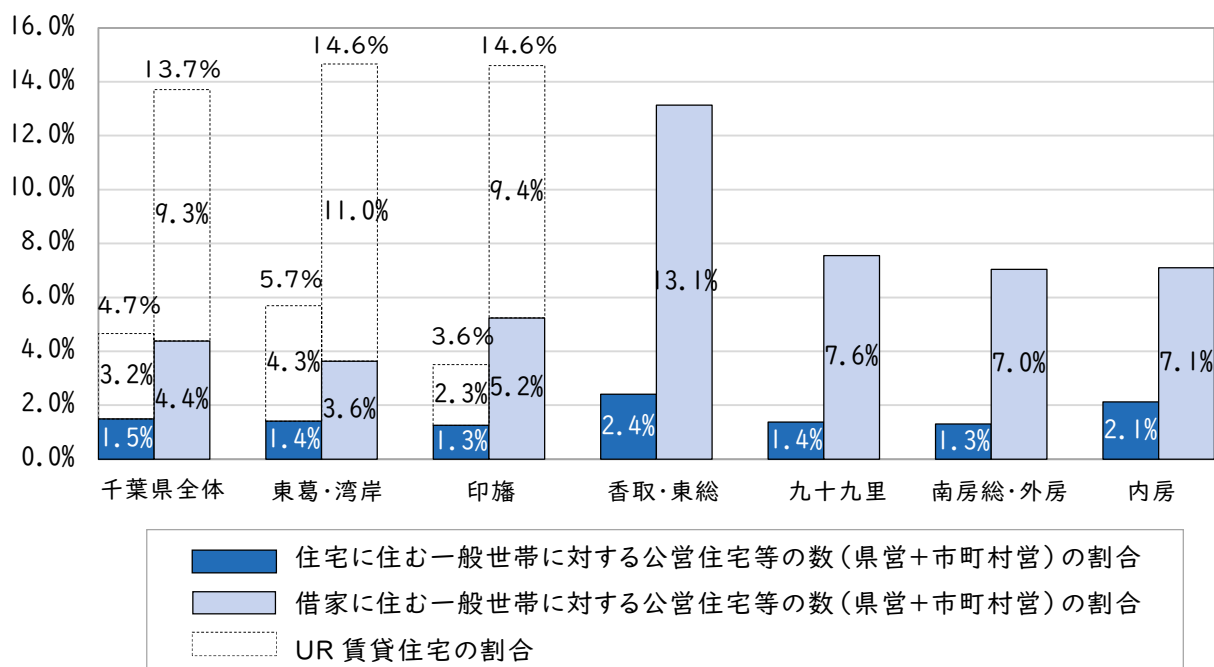


図 1-9 地域別公営住宅等の供給割合

資料：国勢調査（令和2年、総務省統計局）、県営住宅数は令和6年7月1日、市町村営住宅数は令和6年4月1日現在、UR賃貸住宅数は令和5年度末時点

② 地域別の公営住宅等の分布状況

地域別に公営住宅等の供給割合を見ると、千葉県全体では、約50%ずつの供給となっているが、地域別で見ると、印旛ゾーン及び内房ゾーンは県営住宅の数の割合が高いが、その他のゾーンは市町村営住宅の数の割合が高くなっており、地域により差が生じている。

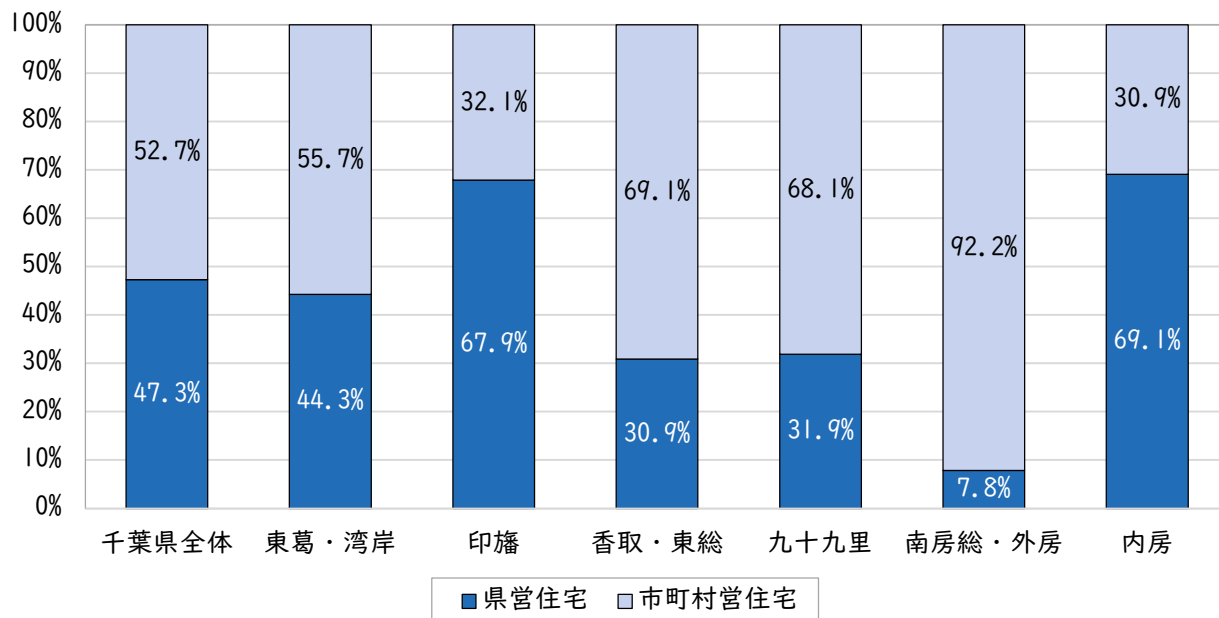


図 1-10 地域別の公営住宅等の分布状況

資料：県営住宅数は令和6年7月1日、市町村営住宅数は令和6年4月1日現在

③ 対象世帯^{※1}と公営住宅等の供給状況

令和2年（2020年）時点では、千葉県全体の対象世帯数は、約15万世帯と推計される。また、家賃負担が高い等、対象世帯の中でも特に配慮が必要な要支援世帯^{※2}数は、約3万7千世帯となっており、公営住宅等の数と同程度となっている。

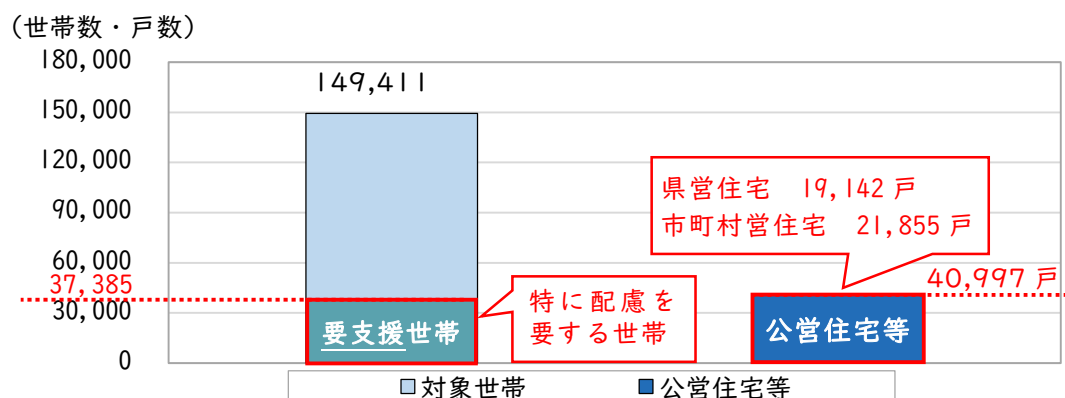


図 1-11 対象世帯数と公営住宅等の供給状況（令和2年時点）

※1 本計画では「対象世帯」は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（国土交通省）により、年齢別の世帯数の推移、借家住まいの人の世帯人数と年収、平均家賃水準等から推計される著しい困窮年収水準未満の世帯をいう。

※2 本計画では、「要支援世帯」は、対象世帯の中でも特に配慮が必要と考えられる「最低居住面積水準未満」と「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満かつ高家賃負担率」の世帯をいう。

④ 要支援世帯に対する公営住宅等の供給状況

令和2年（2020年）時点において、公営住宅等（県営住宅、市町村営住宅）の供給戸数と要支援世帯の割合は、地域ごとに大きく異なっている。

地域別に要支援世帯数に対する公営住宅等の数の割合を見ると、全てのゾーンにおいて、令和27年（2045年）の要支援世帯の推計値は減少傾向にあることから、仮に各ゾーンの公営住宅等の供給戸数を維持すると、東葛・湾岸ゾーン以外における供給割合のゾーンごとの差は、ますます大きくなる。

また、東葛・湾岸ゾーンの中でも、千葉市以外の地域における供給割合は、その他のゾーンと大きく異なっている。

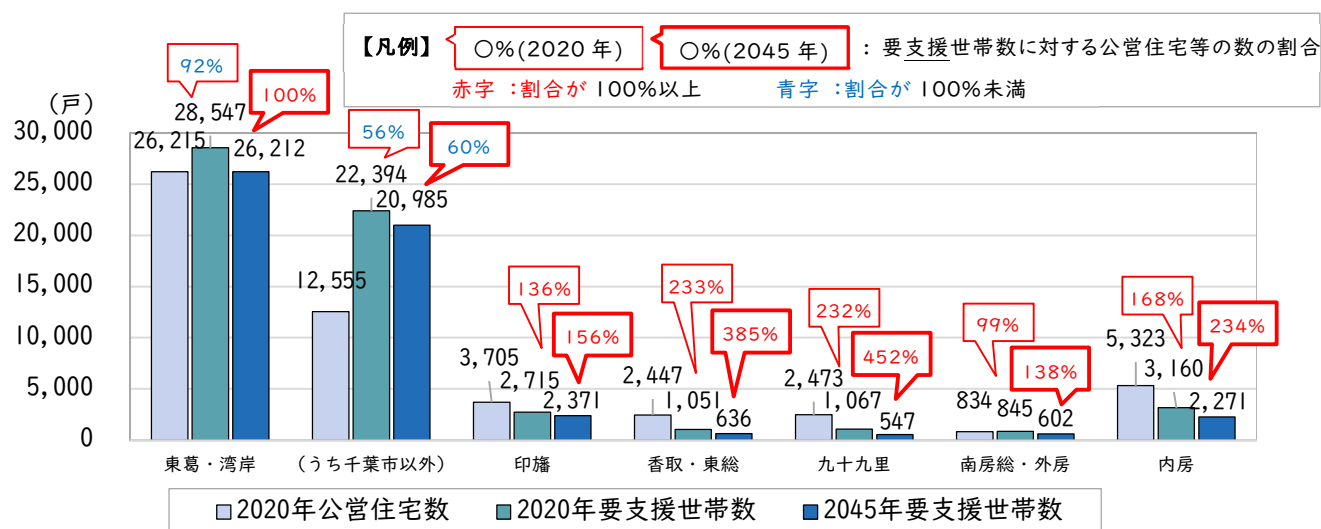


図 1-12 要支援世帯に対する公営住宅等の供給状況

(4) その他社会状況

① 建設工事費上昇の状況

直近10年間における建設工事費デフレーター及び建設資材物価指数を見ると、平成29年度（2017年度）以降上昇が続いている。また、政府の賃上げの方針や労務単価の引き上げを受けて、建設現場の労務費も上昇しており、建設費用及び人件費ともに上昇傾向にある。

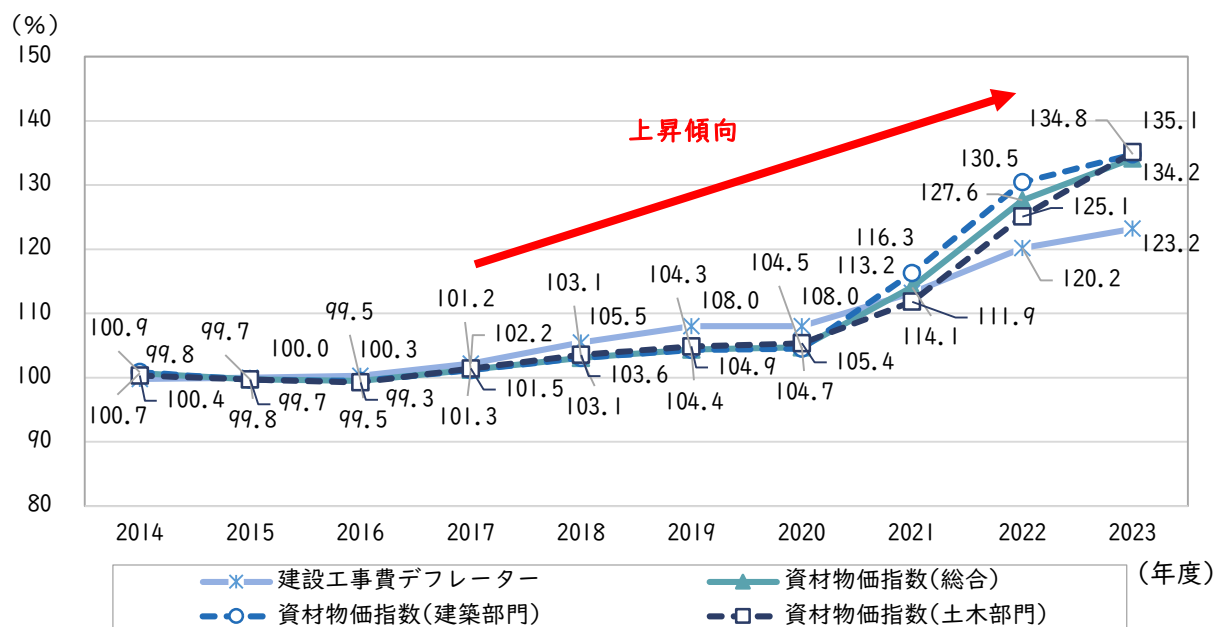


図 1-13 直近10年間の物価指数の推移

資料：建設工事デフレーター（国交省、令和6年10月31日付けデータ）、
建設資材物価指数（建設物価調査会、令和6年6月公表データ）より作成

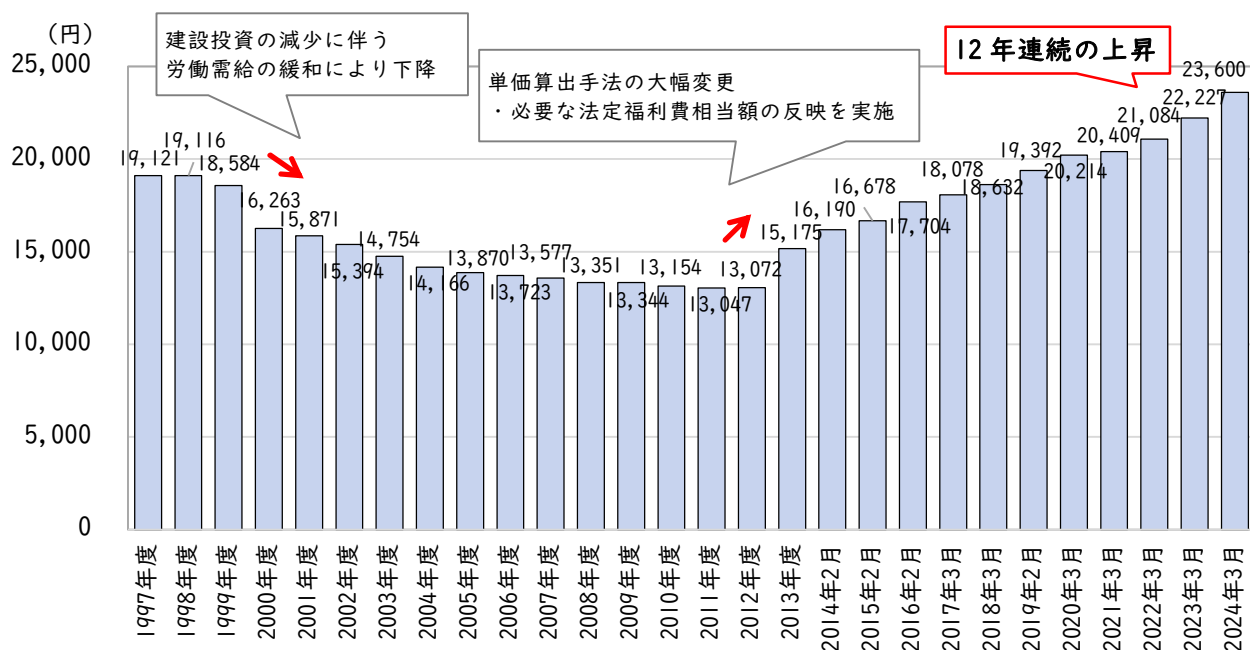


図 1-14 公共工事設計労務単価 全国全職種平均値の推移

資料：「令和6年3月から適用する公共工事設計労務単価について」（国交省）より作成

② カーボンニュートラルの実現に向けた省エネ基準の強化等

令和32年（2050年）までの脱炭素社会の実現に向け、建築物においても温室ガスの削減、再生可能エネルギーの活用が求められており、千葉県では、「千葉県カーボンニュートラル推進方針」（令和5年（2023年）3月）において、温室ガスの削減や再生可能エネルギーの活用推進等、脱炭素社会の実現に向けた方針を掲げている。

公営住宅においては、令和4年（2022年）4月1日に公営住宅等整備基準が改正され、公営住宅を整備※する際は、省エネ誘導基準（ZEH水準）を満たすことや太陽光発電設備を設置することが求められている。

また、建築物を構成する資材等の製造、運搬、施工、改修、解体に至るまでの建築物のライフサイクル全体において発生するCO₂（以下、「ライフサイクルカーボン」という）削減に向けた取組みが、産官学の連携により進められている。

※整備とは、公営住宅の建設、買取り又は借上げをいう。

	現行		見直し後（R4 年度～）
省エネルギー対策	断熱等性能等級 4		ZEH 水準
再生可能エネルギー導入	—		太陽光発電設備は原則設置

図 1-15 公営住宅等整備基準の見直し概要

資料：「カーボンニュートラル実現に向けた公営住宅における取組について」（国土交通省）より作成

なお、一般照明用の蛍光ランプについて、令和9年（2027年）までに製造・輸出入を段階的に廃止することが決定されている。これに伴い、今後はLED照明への計画的な更新が必要となっている。

③ その他関連計画等

「千葉県内の建築物等における木材利用促進方針」（令和5年（2023年）3月一部改正）において、建築物の木造化・内装等の木質化を促進しており、この中で、木材利用を促進すべき公共建築物の一つとして公営住宅を掲げている。

1-2 県営住宅ストックの状況

(1) 県営住宅の種類及び立地

千葉県が管理している県営住宅は、令和6年（2024年）7月1日時点で、一般県営住宅が142団地18,642戸、改良住宅が6団地489戸、地域特別賃貸住宅が1団地22戸、特定公共賃貸住宅が2団地74戸での計144団地19,227戸である。

① 一般県営住宅：142 団地 18,642 戸

表 1-2 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
千葉市	34	7,081	佐倉市	2	342	横芝光町	3	198
市川市	4	227	四街道市	2	192	一宮町	2	140
船橋市	8	1,039	八街市	3	192	白子町	1	52
松戸市	4	377	白井市	1	270	鴨川市	1	32
野田市	5	451	酒々井町	2	350	いすみ市	1	50
習志野市	5	966	銚子市	5	391	木更津市	3	190
柏市	3	144	旭市	4	189	市原市	14	2,108
流山市	1	80	匝瑳市	2	68	君津市	5	504
我孫子市	4	234	香取市	2	97	富津市	1	74
鎌ヶ谷市	4	265	茂原市	1	80	袖ヶ浦市	2	600
浦安市	3	361	東金市	2	58			
成田市	7	1,158	芝山町	1	82			

② 改良住宅：6 団地 489 戸

表 1-3 改良住宅の管理戸数

団地名	所在地	棟数	戸数	備考
国府台	市川市	1	17	一般県営と併設/1号棟
二宮	船橋市	4	84	一般県営と併設/1～4号棟
南本町	船橋市	2	115	一般県営と併設/1～2号棟
胡録台	松戸市	2	72	
平和	習志野市	2	144	一般県営と併設/1～2号棟
住吉	木更津市	3	57	

③ 地域特別賃貸住宅：1 団地 22 戸

表 1-4 地域特別賃貸住宅の管理戸数

団地名	所在地	棟数	戸数	備考
薬円台	船橋市	1	22	一般県営と併設/5号棟

④ 特定公共賃貸住宅：2 団地 74 戸

表 1-5 特定公共賃貸住宅の管理戸数

団地名	所在地	棟数	戸数	備考
実籾	習志野市	2	2	特定公共賃貸住宅（シルバーハウジング住棟のLSA用住宅※）以外は一般県営住宅
五所	市原市	1	72	一般県営と併設/2号棟

※ 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

表 1-6 県営住宅一覧表

地域名	市町村名	市町村 合計	団地名	区分 ※1	構造 ※2	建設年度	棟数	総戸数	地域名	市町村名	市町村 合計	団地名	区分 ※1	構造 ※2	建設年度	棟数	総戸数			
東葛・湾岸ゾーン 76団地 404棟 11,681戸	千葉市	7,081	松波		高耐	2002・2005	2	125	印旛ゾーン 17団地 120棟 2,504戸	成田市	1,158	成田第一		中耐	1971・1972	10	320			
			作草部		中耐	1998	1	41				成田第二		中耐	1973・1974	7	202			
					高耐	1995・2001・2004	3	171				成田第三		準耐	1972・1973	24	120			
			弥生		高耐	2001	1	55				成田第四		中耐	1979	8	230			
			轟		高耐	2001・2004	2	102				成田第五		中耐	1980	5	100			
			園生		中耐	2000・2002	3	132				成田第六		中耐	1981	4	90			
			天台		中耐	1982	1	24				三里塚		中耐	1982	5	96			
			幸町		中耐	1970・1980	4	108				佐倉市	342	堀の内		低耐	1990	1	6	
			幸町東		中耐	1971	3	150								中耐	1988	2	36	
			高浜第一		中耐	1973	3	88						佐倉石川		中耐	1975	9	300	
			高浜第二		中耐	1973	6	188		四街道市	192	四街道		中耐	1990・1992	4	66			
			高浜第三		中耐	1973	7	240				四街道栗山		中耐	1988・1989	10	126			
			海浜検見川		中耐	1972	5	180		八街市	192			中耐	1978	4	60			
			検見川		中耐	1977・1978	10	330				八街第二		中耐	1982	2	48			
			幕張		中耐	1967-1970	12	444				八街水川		高耐	1993	2	84			
			幕張東		中耐	1973・1974	8	288		白井市	270	白井		中耐	1978	10	270			
			海浜幕張		中耐	1972	9	360				酒々井町	350	東酒々井		中耐	1974	2	50	
			生実		中耐	1987-1992	35	366		銚子市	391	中央台			中耐	1978-1980	11	300		
					高耐	1990	1	72				大谷津		中耐	1976	5	140			
			仁戸名		低耐	1982	1	12				豊里		中耐	1982	3	66			
					中耐	1984	2	27				銚子松岸		中耐	1992	1	18			
			千葉寺		中耐	1990	4	70				銚子本城		準耐	1969	8	48			
					高耐	1989	1	384				中耐	1970	1	39					
			千葉寺第二		高耐	1991	1	117		銚子尾永井		中耐	1971	2	80					
			小倉		中耐	1963-1965	11	256		旭市	189	旭		中耐	1994	1	36			
					中耐	1994・1996	6	176				千湯		中耐	1989-1992	3	36			
			千城台東第二		中耐	1971・1972	10	410				海上後草		準耐	1971-1973	11	51			
			千城台西		中耐	1993-2014	19	546				飯岡		中耐	1982	3	66			
			千城台南		中耐	1973	4	55		匝瑺市	68	八日市場		準耐	1969・1970	10	40			
			千城台北		中耐	1966・1967	8	200				野栄今泉		準耐	1971・1972	6	28			
					中耐	1991・1993	5	112		香取市	97	大戸		中耐	1976	2	50			
			千城台東第三		中耐	1973	3	82				小見川		準耐	1970・1971	10	47			
			祐光		高耐	1978・2000	2	166		九十九里ゾーン 10団地 69棟 610戸	茂原市	80	茂原上永吉		中耐	1980	4	80		
			貝塚		中耐	1980	2	40					東金市	58	東金道庭		準耐	1970	7	31
			みつわ台		中耐	1979	5	96							東金求名		準耐	1971	4	27
			桜木		中耐	1982	3	72					芝山町	82	芝山		準耐	1971	6	22
			桜木第二		中耐	1984	5	114				中耐	1971		2	60				
			桜木第三		中耐	1986・1987	15	228		横芝光町	198	光		準耐	1969-1971	11	90			
			東寺山		高耐	1984・1985	4	370				横芝栗山		準耐	1970	5	30			
			東寺山第二		中耐	1990	4	84				横芝大島		準耐	1973-1975	17	78			
市川市	244	国府台	改良有	中耐	2018	1	78	一宮町	140	一宮		中耐	1981	4	56					
		市川柏井		中耐	1979	4	60			一宮船頭給		高耐	1995	2	84					
		市川大和田		中耐	1982	3	54	白子町	52	白子五井		準耐	1969・1970	7	52					
		市川柏井第二		中耐	1996	2	52	鴨川市	32	大日		中耐	1979	2	32					
船橋市	1,260	海神		中耐	2010	1	24	いすみ市	50	大原		中耐	1979	2	50					
				高耐	2003-2007	2	110	木更津市	247	住吉	改良	中耐	1964・1965	3	57					
		葉内台		中耐	1987	4	59			清見台		中耐	1974	4	60					
			地特	中耐	1987	1	22			桜井		中耐	1981	2	34					
		二宮		中耐	1967・1968	6	144			真舟		中耐	1981	6	96					
			改良	中耐	1963・1964	4	84	市原市	2,180	辰巳台東		中耐	1974	6	170					
		南本町		中耐	1969・1970	4	278			辰巳台西		準耐	1976	2	14					
			改良	中耐	1967・1968	2	115					中耐	1975	5	144					
		八木が谷		準耐	1977	3	14			辰巳台西第二		中耐	1979	3	80					
				中耐	1977・1978	12	144			辰巳台西第三		中耐	1981	4	90					
		八木が谷第二		中耐	1996	6	102			菊間第一		中耐	1974・1975	7	220					
		習志野台八丁目		中耐	1985	4	74			菊間第二		中耐	1975・1976	11	300					
大穴		中耐	1986	6	90	菊間第三				中耐	1977・1978	9	260							
松戸市	449	胡録台	改良	中耐	1962	2	72			菊間第四		中耐	1977-1982	6	166					
		塚之越		高耐	1969	1	27			菊間第五		中耐	1978	2	44					
		六高台		中耐	1979	3	60			菊間第六		中耐	1979	6	140					
		松戸高柳		中耐	1986	5	98			菊間第七		中耐	1979-1981	9	216					
		金ヶ作		中耐	2008・2021	3	192	東五所		中耐	1979	8	96							
		野田山崎		中耐	1980	4	60	西五所		中耐	1980	6	90							
		野田山崎第二		中耐	1982	2	60	五所		高耐	1996	2	78							
野田柳沢		中耐	1982	3	90	君津市	504	高耐	1996	1	72									
野田中野台		中耐	1987・1988	5	150			北子安		中耐	1976	6	176							
野田花井		中耐	1993	3	91			圭師		中耐	1981	6	150							
習志野市	1,112	実稲	特公有	中耐	1995-1999			4	98	圭師第二		中耐	1995	2	48					
				高耐	1994-2006			7	294	久留里		中耐	1982	2	50					
		大久保		中耐	1992-1998	1	40	君津島崎		準耐	1969・1970	11	80							
				高耐	1999	4	184	富津市	74	富津		中耐	1980	4	74					
		平和		高耐	1999	1	72			蔵波		中耐	1974・1980	15	480					
			改良	高耐	1995	2	144	袖ヶ浦市	600	長浦		中耐	1976	4	120					
		香澄		中耐	1980-1983	6	230													
		実稲大原		中耐	1985	2	50													
柏市	144	柏中原		中耐	1978	3	30													
		柏辻井		中耐	1979	4	60													
		沼南高柳		中耐	1980	4	54													
流山市	80	東初石		中耐	1981	3	80													
我孫子市	234	我孫子新木		中耐	1978	9	126													
		同発戸		準耐	1982	1	4													
				中耐	1981	2	24													
		湖北台		中耐	1984	2	50													
		我孫子日秀		中耐	1974	1	30													
鎌ヶ谷市	265	初富		準耐	1979	2	10													
				中耐	1979	3	54													
		鎌ヶ谷井草		中耐	1983	6	114													
		鎌ヶ谷四本門		中耐	2014	1	58													
		佐津間		中耐	2019	1	29													
浦安市	361	浦安辰巳		中耐	1971	1	44													
		浦安堀江		中耐	1977	2	60													
		浦安高洲		中耐	1990	2	50													
				高耐	1988-1989	3	207													
									※1	改良：改良住宅 地特：地域特別賃貸住宅 特公：特定公共賃貸住宅 改良有：一部改良住宅有（78戸のうち17戸） 特公有：一部特定公共賃貸住宅有（98戸のうち2戸） 上記以外：公営住宅										
									※2	低耐：低層耐火構造（2階建て） 中耐：中層耐火構造（3階～5階建て） 高耐：高層耐火構造（6階建て以上） 準耐：準耐火構造（2階建て）										

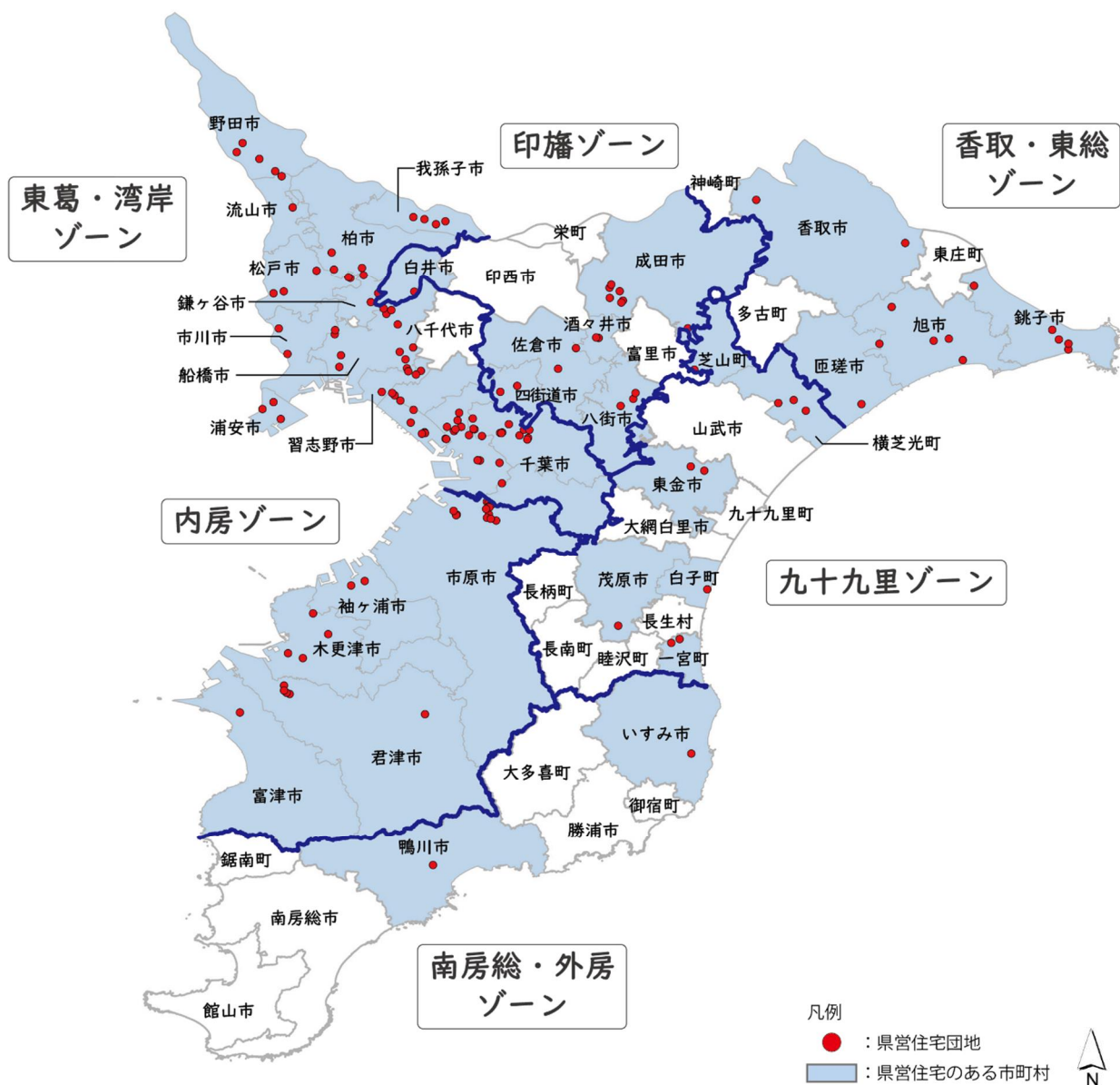


図 1-16 県営住宅分布状況

(2) ストックの概要（県営住宅管理戸数は令和6年7月1日時点）

① 建設年度

建設年度別に管理戸数を見ると、昭和54年（1979年）が1,184戸で最も多く、次いで昭和47年（1972年）が1,077戸となっている。他にも昭和48年（1973年）、昭和49年（1974年）、昭和53年（1978年）で建設戸数が1,000戸を超えており、昭和45年（1970年）～昭和54年（1979年）の10年間で約8,850戸と全体の約46%が建設されている。

地域別に見ると、東葛・湾岸ゾーンはその他のゾーンと比べて昭和44年（1969年）以前に建てられた住戸が多く、印旛ゾーン及び内房ゾーンは昭和45年（1970年）～昭和59年（1984年）に建てられた住戸が多い。

また、建設年度別の管理棟数の割合を見ると、昭和45年（1970年）～昭和54年（1979年）に建設された棟数が総管理棟数の約50%を占めている。

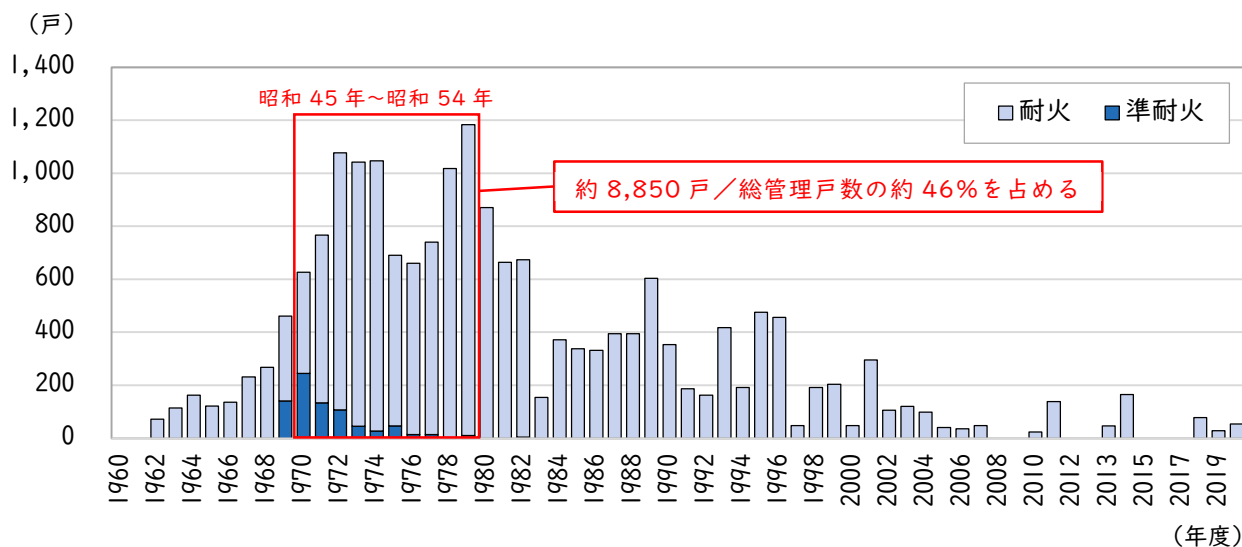


図 1-17 建設年度別構造別管理戸数

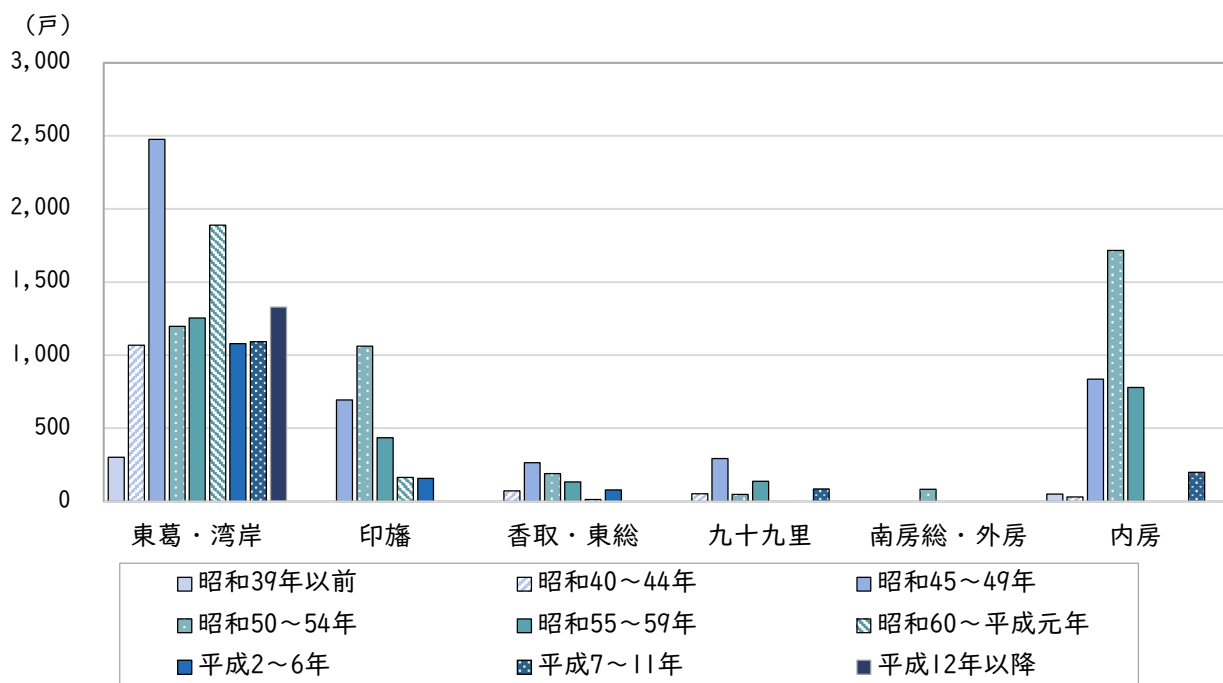


図 1-18 地域別建設年度区分別管理戸数

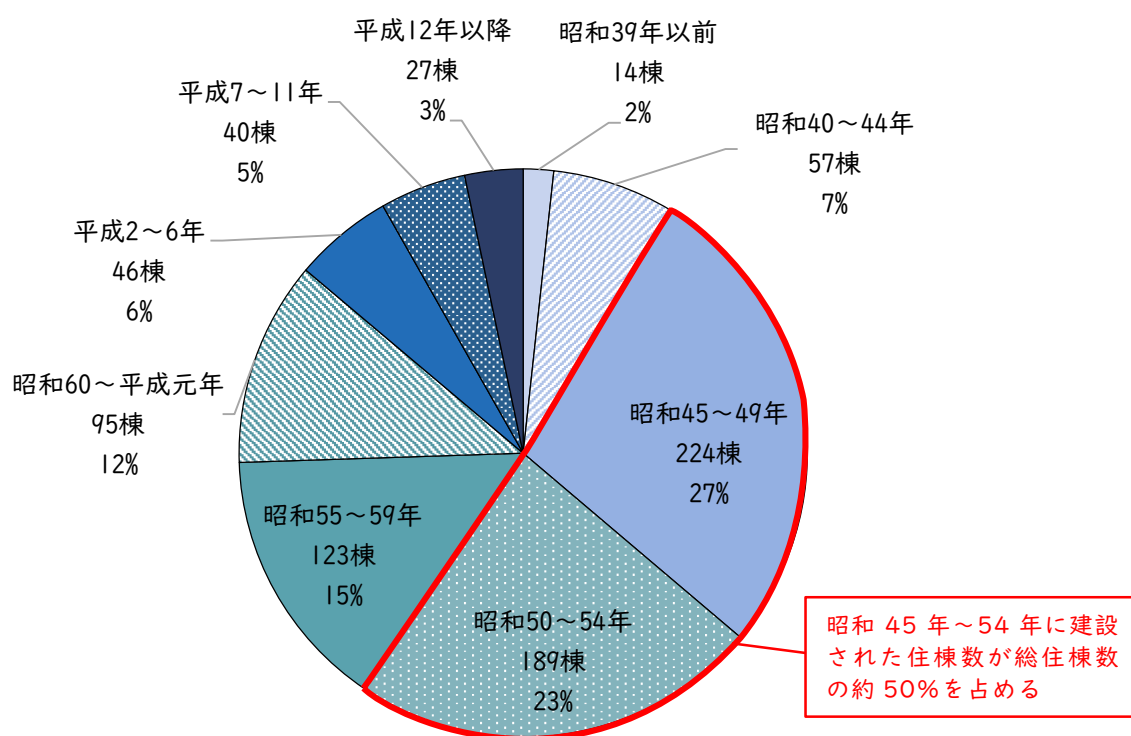


図 1-19 建設年度区分別管理棟数割合

② 耐用年限※時期

耐用年限を迎える時期を見ると、令和31年度（2049年度）をピークとして、令和23年度（2041年度）～令和34年度（2052年度）には毎年600戸以上が耐用年限を迎える。

また、準耐火構造の住棟の多くが既に耐用年限を迎えている状況である。

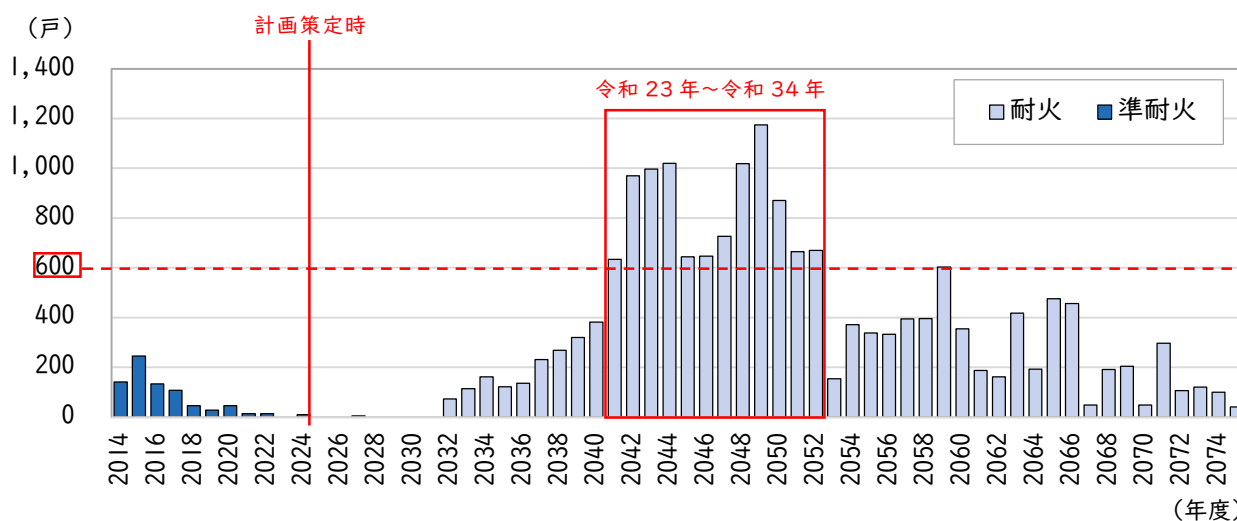


図 1-20 年度別耐用年限時期

※耐用年限は、公営住宅法施行令における構造別の耐用年数（耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年）をいう。

③ 構造

構造別に管理戸数を見ると、中層耐火構造（3～5階建）が16,008戸と最も多く、全体の83%を占めている。年代別で見ると、昭和54年（1979年）までは準耐火構造2階建が建設されているが、その後は耐火構造のみとなっており、昭和60年（1985年）以降は高層耐火構造（6階建以上）の割合も多くなっている。

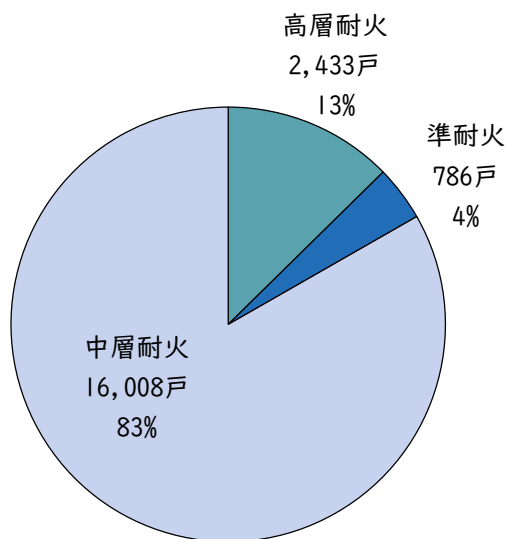


図 1-21 構造別管理戸数割合

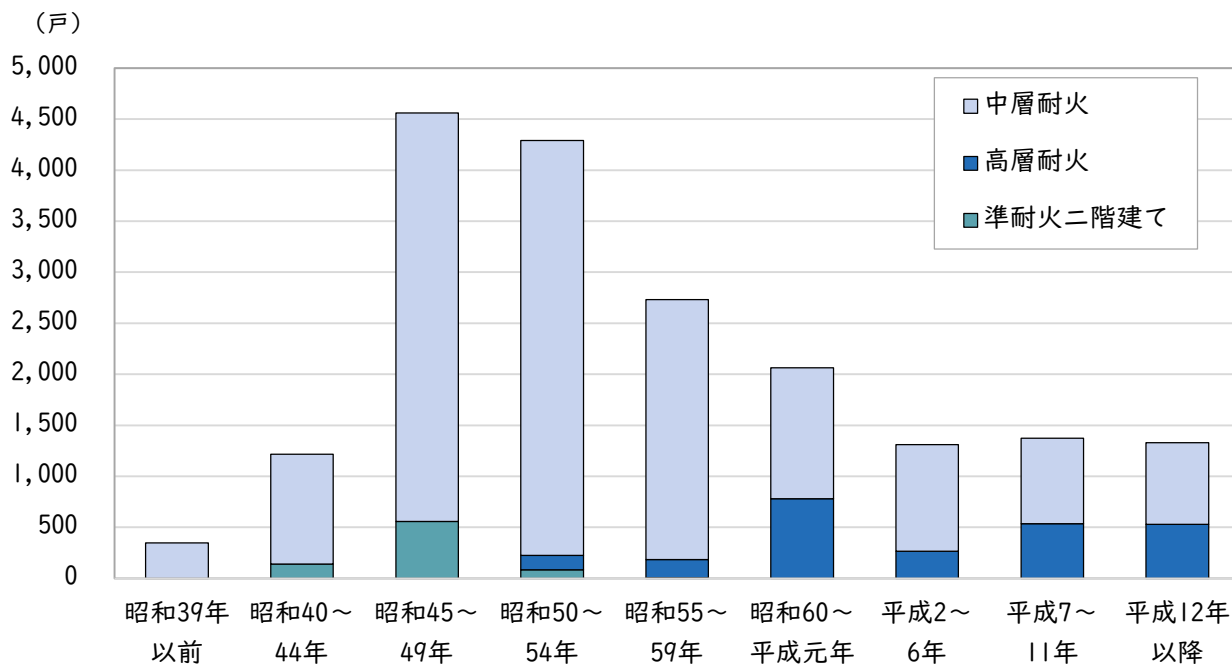


図 1-22 建設年度区分別構造別管理戸数

④ 住戸面積

住戸専用面積別に管理戸数を見ると、55～60㎡が4,974戸（26%）で最も多く、次いで40～45㎡が3,286戸（17%）となっている。

既存の県営住宅の住戸面積別供給戸数の割合を見ると、1～2人世帯、3～4人世帯、4人以上世帯の規模の住戸数の割合は、概ね3：4：3の割合で供給している。

建設年度別住戸専用面積別で見ると、昭和40年代以前では、45㎡未満が多く供給されていたが、昭和50年代では50㎡台を中心に供給されており、昭和60年以降では60㎡以上のものが多く供給されている。

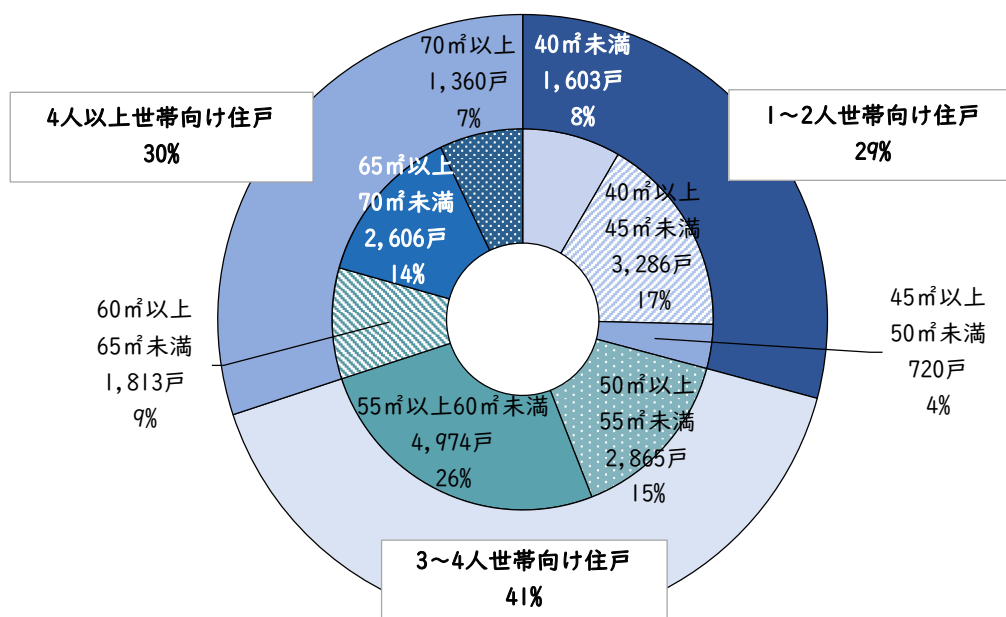


図 1-23 住戸面積区分別管理戸数割合

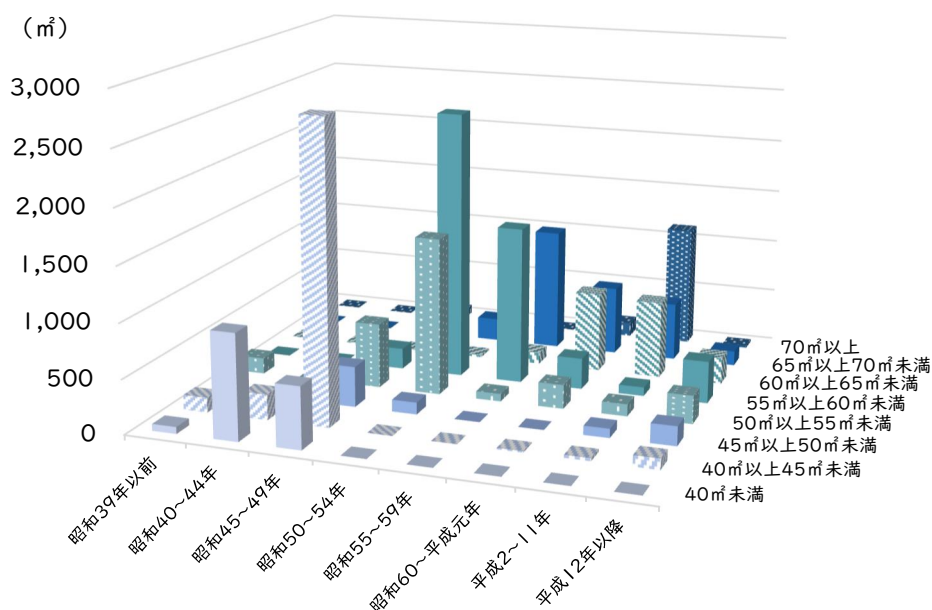


図 1-24 建設年度区分別住戸面積区分別管理戸数

1-3 県営住宅の入居者の状況

令和5年度（2023年度）末時点で、入居者の状況は以下の通りとなっている。

（1）入居・空き住戸※1の状況

① 入居率・空き住戸率（政策空家※2を除く）

県営住宅の空き住戸率（政策空家を除く）は、千葉県全体が17.6%となっている。

地域別で見ると、東葛・湾岸ゾーン及び印旛ゾーンが千葉県全体と同程度、九十九里ゾーンを除くその他のゾーンでは千葉県全体よりも比較的高い状況である。

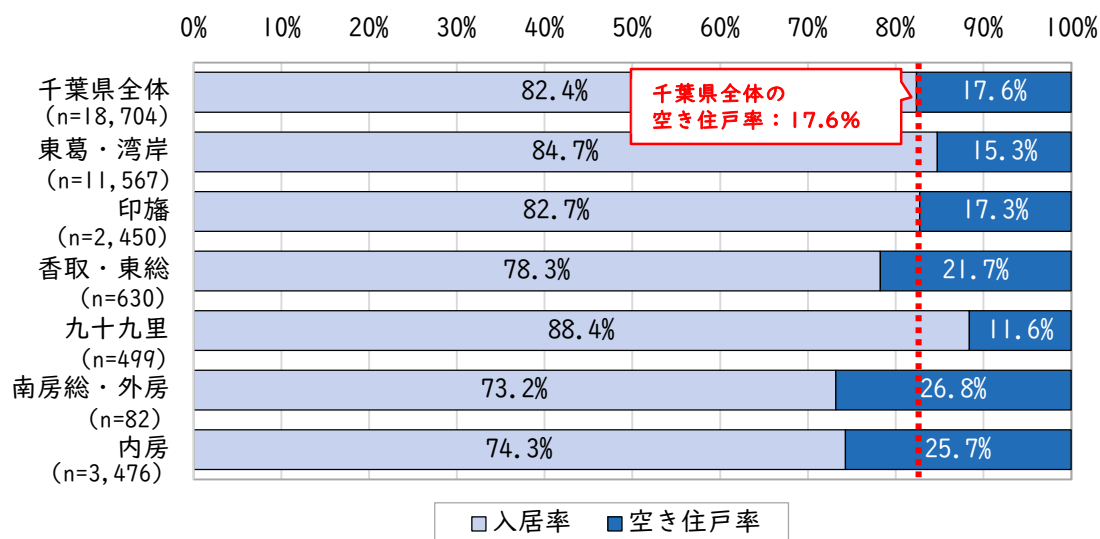


図 1-25 入居状況（政策空家を除く）

※1 空き住戸：政策空家を除く入居無の住戸（入居募集中、入居準備中の住戸を含む）

※2 政策空家：老朽化した県営住宅の建替、用途廃止又は改善事業を行うため、新たな入居募集を停止した空家

② 各種設備の有無と入居率の関係

各種設備の有無と入居率の関係をみると、エレベーター設置の有無による入居率の差が10%以上となっており、エレベーター設置の有無による空き住戸発生への影響が比較的大きいと考えられる。また、浴槽・風呂釜及び3点給湯設備（台所・浴室・洗面台）設置の有無についても空き住戸発生の一必要因として考えられる。

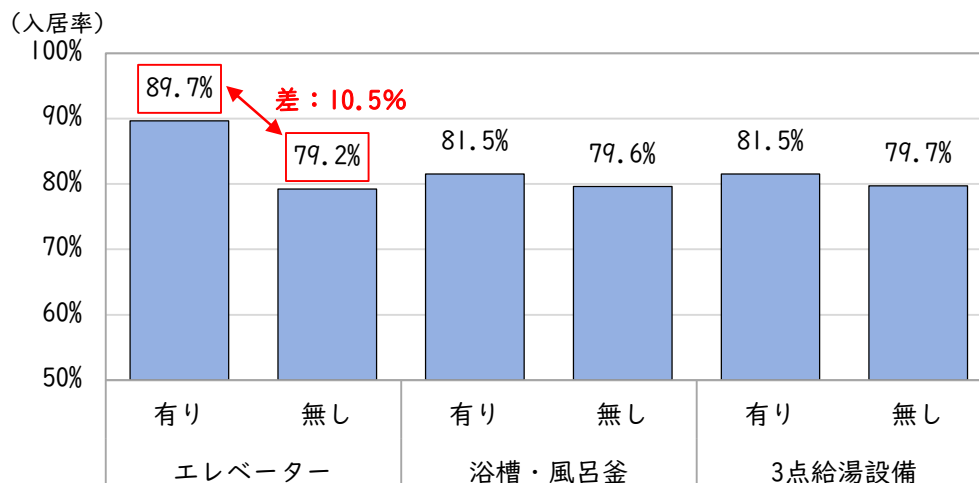


図 1-26 入居率と各種設備の有無の関係

(2) 入居者の状況

① 入居年数

入居年数は、千葉県全体では11～20年が23.7%で最も多く、次いで21～30年が17.9%、6～10年以上が14.2%となっている。地域別で見ると、南房総・外房ゾーンを除く各ゾーンにおいて11～20年が最も多くなっているが、入居年数ごとの割合は、概ねどのゾーンも同程度である。

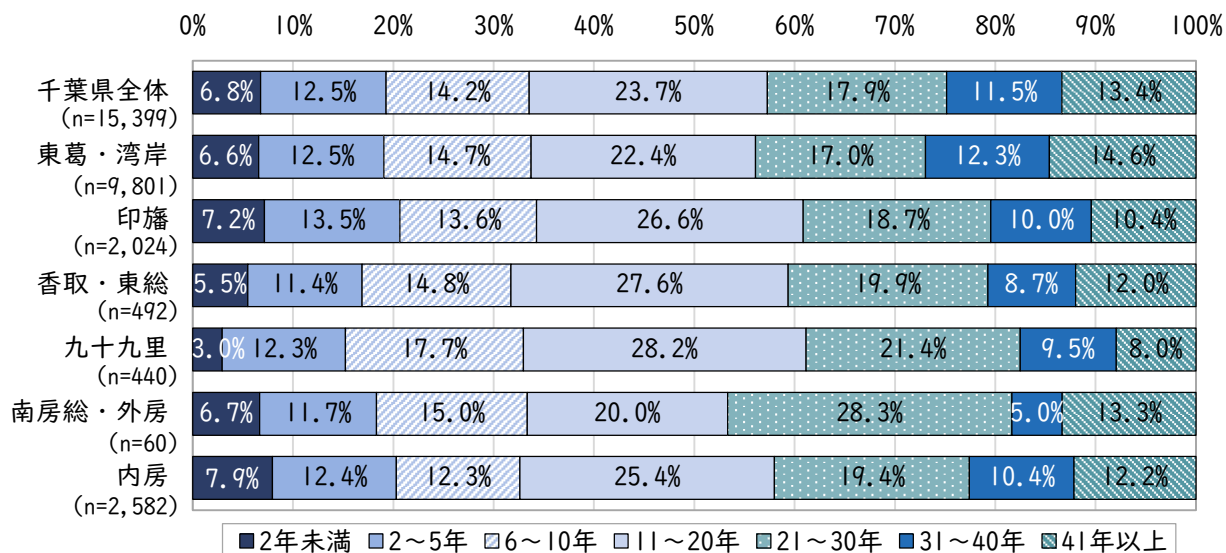


図 1-27 入居年数別世帯数割合

② 世帯人員

世帯人員は、千葉県全体では単身世帯が44.5%で最も多く、次いで2人世帯が36.6%と、1～2人世帯が全体の約80%となっている。

地域別で見ると、印旛ゾーン及び内房ゾーンでは単身世帯が4割未満で千葉県全体と比べて低くなっているが、1～2人世帯は、いずれのゾーンも全体の約70～80%を占めている。

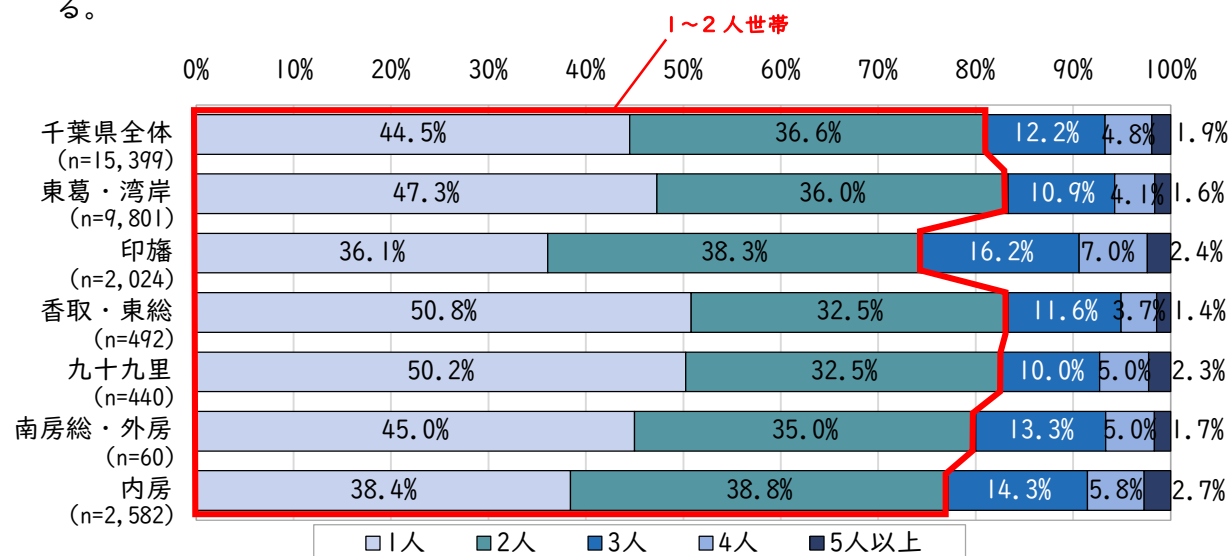


図 1-28 入居世帯の世帯人員別世帯数割合

③ 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、千葉県全体では75～84歳が28.1%で最も多く、次いで65～74歳が22.3%、50～59歳が16.3%となっている。60歳以上で見ると、全体の約6割以上を占めている。

地域別で見ると、印旛ゾーンを除く各ゾーンにおいて60歳以上が6割以上を占める一方、印旛ゾーンは各ゾーンの中で最も割合が小さく、60歳以上は約5割となっている。また、49歳以下では、印旛ゾーン及び香取・東総ゾーンでは2割を超えており、比較的若い年代が多く住んでいる。

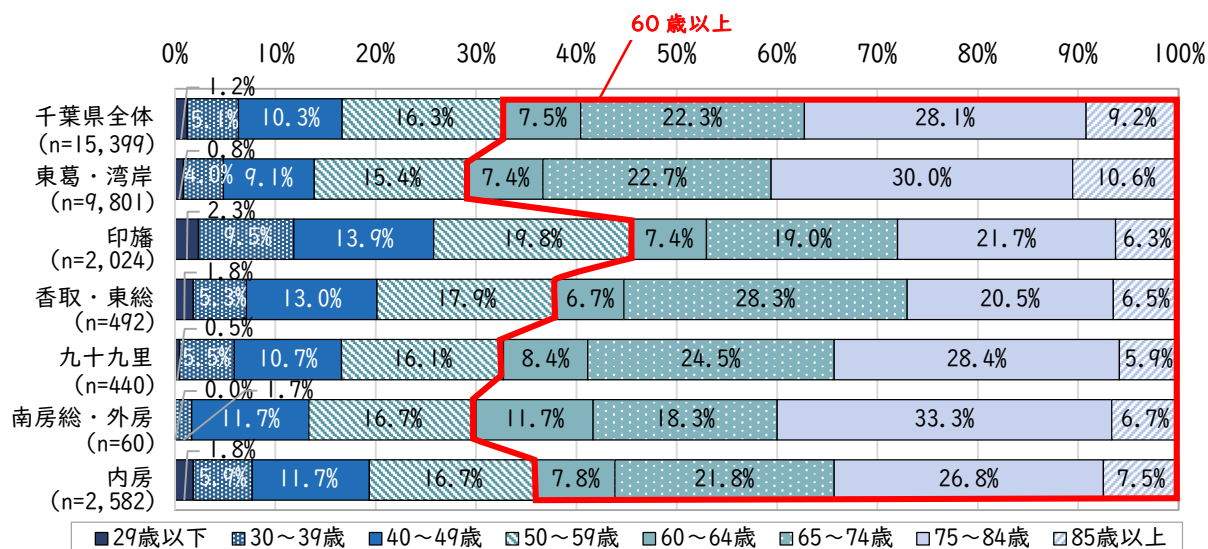


図 1-29 世帯主の年齢別世帯数割合

④ 入居者の年齢

入居者の年齢を見ると、千葉県全体では75～84歳が19.9%で最も多く、次いで65～74歳が16.5%となっている。60歳以上の高齢者の割合は約半数を占めている。

地域別で見ると、印旛ゾーンを除く各ゾーンにおいて60歳以上の高齢者の割合は40%を超え、75歳以上では、印旛ゾーン及び香取・東総ゾーンを除く各ゾーンにおいて20%を超えている。

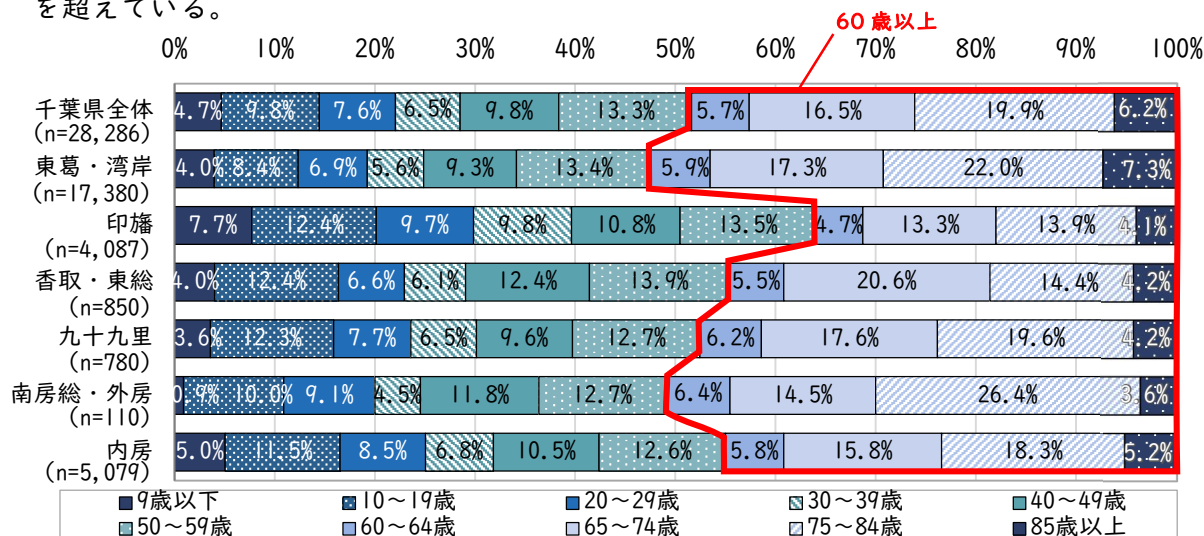


図 1-30 全入居者の年齢構成

(3) 募集・応募状況

① 募集・応募状況

応募倍率の推移を見ると、千葉県全体では、平成25年度（2013年度）以降減少・横ばい傾向にある。

地域別で見ると、東葛・湾岸ゾーンは各年度とも千葉県全体よりも高い倍率を推移している。一方で、その他のゾーンは、千葉県全体と同程度あるいは低い倍率を推移している。

また、令和5年度（2023年度）時点の募集・応募状況を見ると、千葉県全体の応募倍率は4.8倍である。地域別で見ると、東葛・湾岸ゾーン及び印旛ゾーンは千葉県全体よりも高い一方で、それ以外のゾーンでは、千葉県全体よりも低く、0.5～1倍程度となっている。

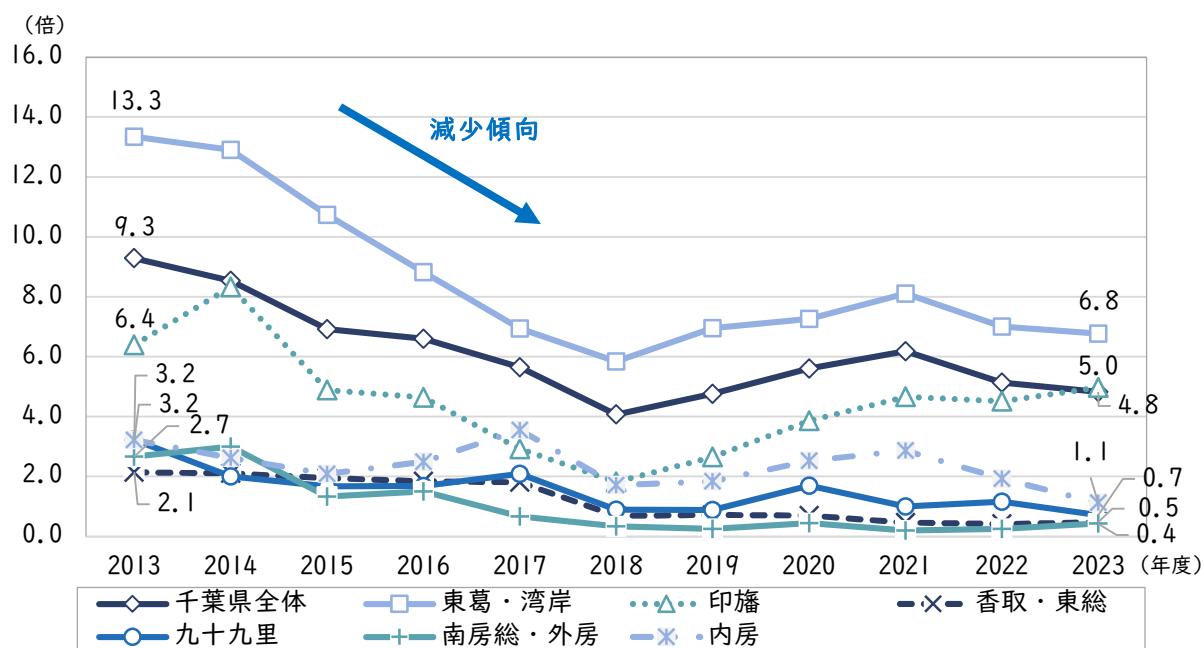


図 1-31 地域別県営住宅への応募倍率

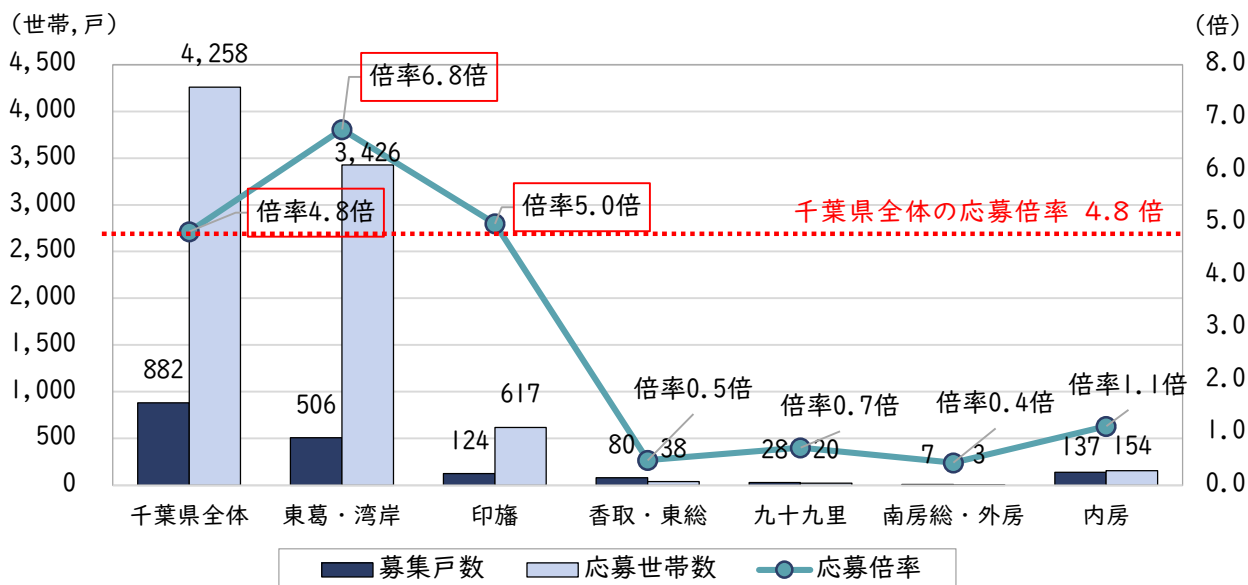


図 1-32 県営住宅の募集戸数と応募世帯数の割合※

※ 募集戸数と応募者数の割合（応募倍率）は令和5年度末時点

② 応募世帯構成

千葉県全体の応募世帯の世帯人員の割合※を見ると、単身世帯が46.7%で最も多く、次いで2人世帯が34.5%と、1～2人世帯が全体の80%を超えている。

地域別で見ても、南房総・外房ゾーンを除く各ゾーンにおいて1～2人世帯が全体の約70～80%を占めている状況である。

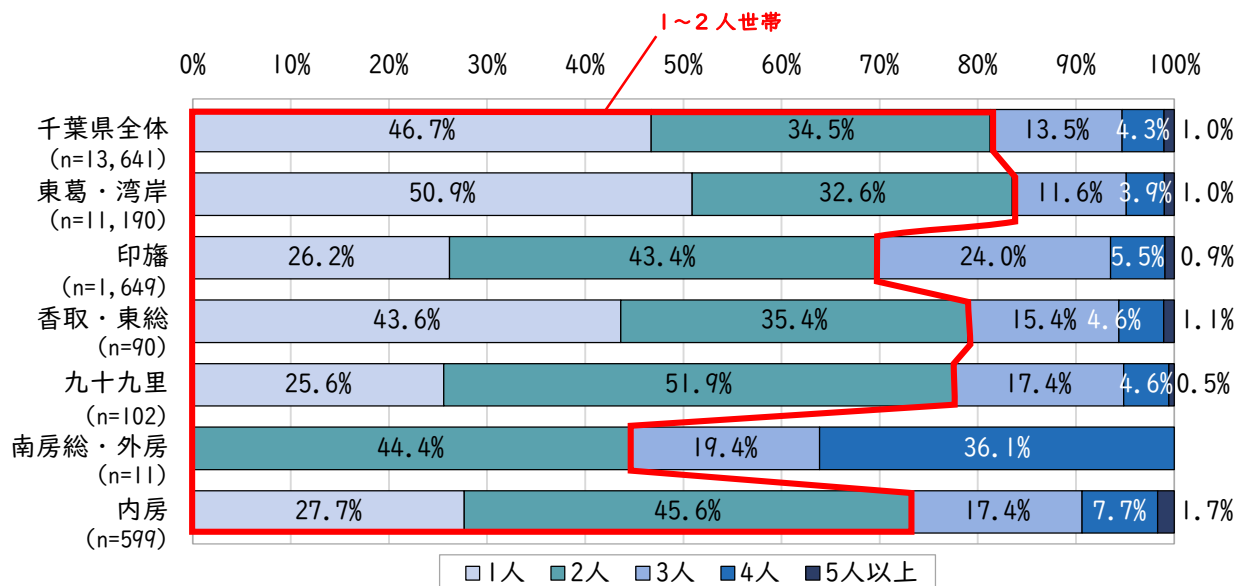


図 1-33 応募世帯の構成

※ 令和2年度～令和4年度の応募世帯の世帯人員別世帯数の平均割合を示す。

③ 県営住宅設置管理条例の改正

空き住戸の増加に対し、既存ストック（県営住宅）の有効活用を図るため、千葉県県営住宅設置管理条例（以下、「条例」という）について、同居親族要件をなくし、若年単身者も入居が可能となるよう改正した。改正条例は、令和6年（2024年）10月1日から施行し、60歳未満の単身者の入居が可能となっている。

なお、エレベーターの無い棟の上層階に空き住戸が多いこと、低層階については高齢者の需要が高いこと等を踏まえ、新たに入居が可能となる若年単身者については、空き住戸率の高いエレベーターの無い棟の上層階を中心に募集を行っているところである。

1-4 県営住宅における今後の課題

(1) 地域ごとの需給バランスに偏りが生じている

現状分析①

要支援世帯に対する公営住宅等の供給状況

- ・ 要支援世帯に対する公営住宅等の供給状況は、地域ごとに大きく異なっている状況である。

県営住宅への応募・募集状況

- ・ 東葛・湾岸ゾーンとその他のゾーンで、応募倍率に大きく差がある状況である。

(2) 既存ストック（県営住宅）の住戸規模と入居者等の世帯構成に乖離がある

現状分析②

入居世帯・応募世帯構成の状況

- ・ 県営住宅の入居世帯・応募世帯は、1～2人世帯は増加、3～5人以上世帯は減少している。特に、1～2人世帯が全体の約70～80%を占めている。

住戸規模の状況

- ・ 既存ストック（県営住宅）の住戸規模は、ファミリー世帯向けの比較的広い住戸が多く、現在の入居・応募世帯の人員構成と乖離がある。

(3) 県営住宅の空き住戸が増加している

現状分析③

県営住宅の空き住戸の状況

- ・ 住宅の空き住戸率（政策空家を除く）は、千葉県全体で約18%となっている。
- ・ エレベーター設置の有無が、空き住戸発生に与える影響が比較的大きいと考えられる。

(4) 建替時期が一定時期に集中する

現状分析④

県営住宅の建設時期

- ・ 建設後40～50年が経過する住棟が過半を占めている。
[昭和45年(1970年)～昭和54年(1979年)の10年間に建設された戸数は全体の約46%]
- ・ 令和23年(2041年)ころ(1970年の70年後)より、建替時期が集中する。

(5) 建設工事費の上昇への対応や脱炭素社会への取組みが求められている

現状分析⑤

建設工事費の上昇

- ・ 近年の建設工事費（資材・労務費）は上昇が続いている。

公営住宅等整備基準の向上（特に脱炭素社会への対応）

- ・ 公営住宅等整備基準が改正され、公営住宅を整備する際は、省エネ誘導基準（ZEH水準）を満たすことや太陽光発電設備を設置することが求められている。

2. 長寿命化に関する基本方針

(1) 県営住宅の供給及び管理の基本方針

- 1) 地域の需要に応じた供給を行う
- 2) 県全体の中長期のストック量は、将来的な対象世帯の減少を踏まえた目標値とする
- 3) 世帯構成に応じた住戸規模の住戸を供給する
- 4) 高齢社会に対応した供給を進める
- 5) 公営住宅法施行令で定める耐用年限までの使用を基本とする
- 6) 県有地を優先して活用するとともに、近隣の環境に配慮した上で、敷地の高度利用を図る
- 7) 計画期間内においては、原則として、土地を新たに取得して県営住宅を建設することは行わない

1) 地域の需要に応じた供給を行う

目標管理戸数は、地域ごとの需要に応じ、東葛・湾岸ゾーンでは増加させることとする。
ただし、東葛・湾岸ゾーンの中でも特に県営住宅が集中している千葉市内については、微減させることとする。

その他のゾーンでは、既存入居者の生活圏域や移転先に配慮しながら、団地の集約化を図り、管理戸数及び団地数を減らしていくこととする。

なお、南房総・外房ゾーンでは、2045年までに耐用年限※1を迎える団地がないため、現状維持とする。

表 2-1 地域ごとの将来的な目標管理戸数

地域（ゾーン）	2020年 要支援 世帯数(A)	2020年 公営住宅等 戸数※2 (B)	割合 (B/A)	県営住宅供給の方向性		
				方向性	2020年 戸数	2045年 目標戸数
東葛・湾岸	28,547	26,215	91.8%	増加	11,596	11,922
うち千葉市以外	22,394	12,555	56.1%	増加	4,515	5,067
				千葉市内は微減とする		
印旛	2,715	3,705	137%	減	2,504	2,012
香取・東総	1,051	2,447	233%	減	745	452
九十九里	1,067	2,473	232%	減	610	320
南房総・外房	845	834	98.7%	維持	82	82
内房	3,160	5,323	168%	減	3,605	2,612
	37,385	40,997	110%		19,142	17,400

※1 耐用年限は、公営住宅法施行令における構造別の耐用年数（耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年）をいう。

※2 公営住宅等戸数は、県営住宅戸数と市町村営住宅戸数の合計をいう。

2) 県全体の中長期のストック量は、将来的な対象世帯※¹の減少を踏まえた目標値とする

中長期の見通しとしては、下図に示すとおり総世帯数の減少に伴い、対象世帯数も減少が見込まれる。この世帯動向を踏まえ、市町村等との連携を図りつつ地域の需要に応じた供給を行うとともに、広域的な需要に応える観点から対象世帯に対する一定の供給水準を維持し、適切な供給を図ることとする。

上記に基づき、対象世帯数の減少傾向に合わせ、中長期（令和27年（2045年））のストック保有の目標※²として、県営住宅管理戸数を約17,400戸とする。

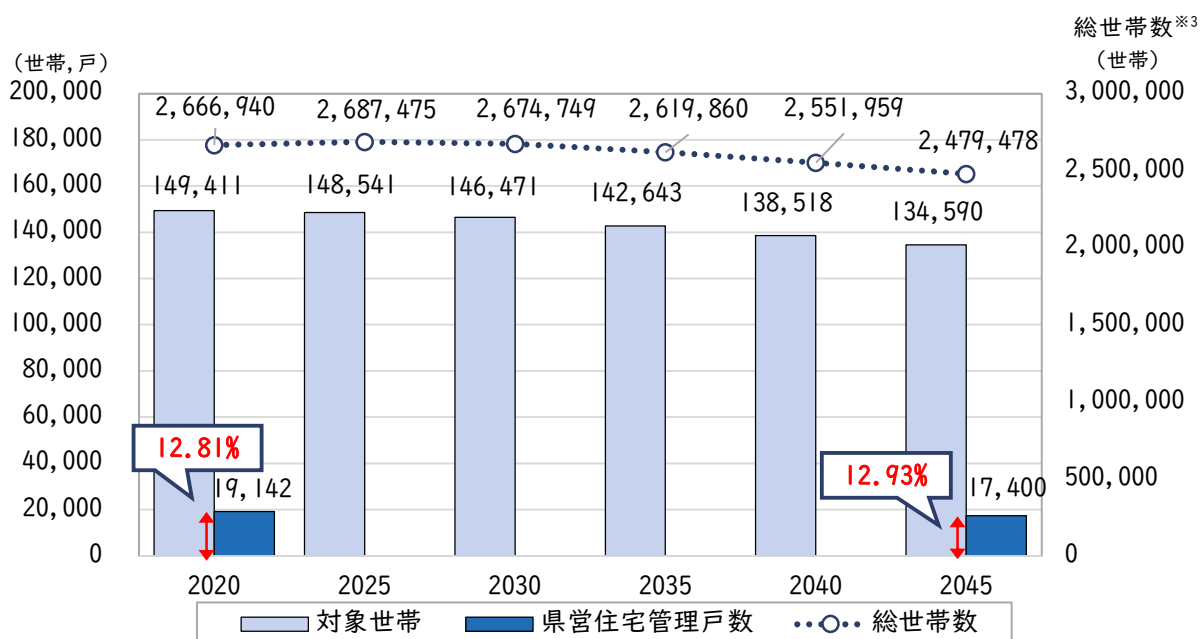


図 2-1 総世帯数と対象世帯数の推計及び管理戸数の目標

- ※1 本計画では、「対象世帯」は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(国土交通省)により、年齢別の世帯数の推移、借家住まいの人の世帯人数と年収、平均家賃水準等から推計される著しい困窮年収水準未満の世帯数をいう。
- ※2 国土交通省のプログラムで算出可能な2045年を、中長期の目標年次とする。
- ※3 総世帯数は、国土交通省のプログラムにより算出した数を示す。

3) 世帯構成に応じた住戸規模の住戸を供給する

建替事業等（建設・建替）においては、対象世帯、既入居世帯、応募世帯の世帯構成を考慮した住戸規模の供給構成比を設定し、事業を進める。

また、供給構成比は、地域ごとの需要を踏まえるとともに、建替では、既入居世帯の住み替えを考慮し、以下の供給構成比を目安に設定する。

表 2-2 世帯人員ごとの住戸規模及び供給構成比の目安

想定世帯人員	1人 (約 35 ㎡)	1～2人 (約 45 ㎡)	2～3人 (約 55 ㎡)	4人～ (約 65 ㎡)
供給構成比（過去10年実績）	—	27%	50%	23%
供給構成比（計画改定後）	35～45%	30～45%	10～20%	10～15%

4) 高齢社会に対応した供給を進める

建替事業等により、新たに建設する住宅は、床段差の解消、浴室・便所への手摺の設置など高齢者等配慮の基本的な対策を実施するとともに、住棟のエントランス部分についてはスロープを設置し、3階以上の住棟については、エレベーターを設置する。

また、車椅子対応の住戸を1階に配置する。

既存住宅においては、バリアフリー化（床段差の解消）、浴室のユニットバス化、玄関・浴室・便所への手摺設置等、福祉対応型の住戸改善を進める。

なお、エレベーターの無い既存住宅の上層階に入居の方を対象に、身体的な理由で低層階への転居を希望される方へは、住み替え支援を進める。

5) 公営住宅法施行令で定める耐用年限※までの使用を基本とする

既存ストック（県営住宅）を有効に活用し、更新（建替）による財政負担の軽減を図るため、適切な修繕・改修と長寿命化を図ることにより、耐用年限までの使用を基本とする。ただし、施設の劣化が著しく耐用年限までの使用が困難である場合等はこの限りではなく、更新（建替）と改修によるライフサイクルコストの比較等により、費用対効果の観点や施設総量の適正化の観点を踏まえて適切な事業手法を選択するものとする。

※ 耐用年限は、公営住宅法施行令における構造別の耐用年数（耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年）をいう。

6) 県有地を優先して活用するとともに、近隣の環境に配慮した上で、敷地の高度利用を図る

維持管理費用の縮減、県有地の有効活用や適正な管理の推進の観点から、県有地を優先して活用することとし、特に国費で取得した用地での新規建設を優先する。

なお、東葛・湾岸ゾーン以外の有償借地に建設している住棟は、耐用年限を超過した段階で用途廃止し、原則返還するものとする。

また、建替事業等においては、近隣の環境に配慮した上で、敷地の高度利用を図り、効率的な供給を進める。

7) 計画期間内においては、原則として、土地を新たに取得して県営住宅を建設することを行わない

厳しい財政状況や今後の人口・世帯数の減少を踏まえ、原則として、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。

(2) ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 1) 定期的な点検や日常的な維持管理業務の中で、ストックの状況把握に努める
- 2) 修繕の必要がある場合は、条例や要領に基づき速やかに実施する
- 3) 日常的な維持管理は、県営住宅の管理代行業務の受託者が行う
- 4) 点検結果を踏まえ、修繕・改修計画を適宜見直し、効率的・効果的な修繕・改修の実施に努める
- 5) データを蓄積し、活用する

1) 定期的な点検や日常的な維持管理業務の中で、ストックの状況把握に努める

県営住宅に係る定期点検は、建築基準法令に基づき、構造・建築設備等の調査項目や実施方法が定められているため、引き続き、この法令に基づく適切な運用を行う。

なお、全ての県営住宅を対象として、建築基準法令に基づく定期点検を実施する。

2) 修繕の必要がある場合は、条例や要領に基づき速やかに実施する

県営住宅の修繕は、県が行うものと入居者が費用負担するものがあるが、県が行う修繕の必要がある場合は、条例や要領に基づき速やかに実施する。

3) 日常的な維持管理は、県営住宅の管理代行業務の受託者が行う

設備の漏水等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や、入居者や自治会等からの要請に応じて必要な修繕については、管理代行業務の受託者が実施する。

4) 点検結果を踏まえ、修繕・改善計画を適宜見直し、効率的・効果的な修繕・改善の実施に努める

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位は、予防保全的な修繕・改善を実施し、適切な維持管理を図る。

年次ごとの事業計画は、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、適宜管理代行業務の受託者で計画的に実施している修繕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。

5) データを蓄積し、活用する

本県では、施設の諸元、施工条件や点検・修繕・更新等の履歴等を蓄積している。今後、履歴等を蓄積するとともに、事業計画の立案や見直し時に活用する。

(3) 改善事業実施による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

- 1) 点検・診断に基づく予防保全型の計画的な修繕・改修を実施し長寿命化を図る
- 2) 長寿命化により建物のライフサイクルコストを縮減する
- 3) 集約・再編により県営住宅全体の維持管理コストを縮減する

1) 点検・診断に基づく予防保全型の計画的な修繕・改修を実施し長寿命化を図る

建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下を未然に防ぎ、安全で快適な居住空間の確保を図るため、点検・診断結果に基づき、予防保全的な修繕・改修をすることで、良好な状態で維持・活用していく。

2) 長寿命化により建物のライフサイクルコストを縮減する

中長期的な観点から、財政負担の軽減や平準化を図るため、更新（建替）を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、耐久性の向上をはじめとした長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストが最小となる効率的な維持管理を進める。

3) 集約・再編により県営住宅全体の維持管理コストを縮減する

築年数や需要（ゾーンごとの将来的な目標管理戸数）、立地環境（県有地の有無、交通アクセス状況、周辺施設状況、災害リスクの有無等）、効率性（団地規模、高度利用の可能性等）を踏まえ、総合的な観点から、事業実施の優先順位を決定し、建替とあわせて団地ごとの集約・再編を進める。集約・再編により管理戸数及び団地数を削減し、県営住宅の維持管理コストの削減を図る。

3. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

全ての県営住宅を対象として事業手法の選定を行う

令和6年（2024年）7月1日現在、千葉県が管理する全ての県営住宅19,227戸（一般県営住宅、改良住宅、地域特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅）を対象とする。

なお、ストックの活用方針は、原則として以下のとおりとする。

表 3-1 ストックの活用方針

築年数※	建設年度	ストックの活用方針
築 61 年以上	1955～1964	本計画において、建替・用途廃止を計画する。
築 51～60 年	1965～1974	次期計画に向けて、建替・用途廃止を検討する。 事業量平準化のため、前倒しが可能な建替の計画を行う。なお、必要な改善事業は行う。
築 21～50 年	1975～2004	長寿命化を図るストックとして位置づけ、改善事業を進める。
築 20 年以下	2005～	原則として、改善事業は行わない。

※ 令和7年度（2025年度）時点

3-1 団地別・住棟別の事業手法の選定方針

将来的な事業手法の選定は、以下の方針で行うこととする。

（1）継続して維持管理する団地

長寿命化が可能な団地のうち、以下の①～③を満たす団地を「継続して維持管理する団地」とし、耐用年限を迎えた際は、近隣の環境に配慮した上で、敷地の高度利用を図り、建替えることを検討する。

- ①需要の高い地域に立地する
- ②一定以上の規模（100戸以上）で、管理の効率性や土地の高度利用の可能性がある
- ③県有地に立地する

その他の団地については、中長期におけるストック保有の目標を踏まえ、「将来的に集約化を検討する団地」とする。

なお、具体的な集約化計画は、各団地の耐用年限やその時点の需要（ゾーンごとの将来的な目標管理戸数）、立地環境（県有地の有無、交通アクセス状況、周辺施設状況、災害リスクの有無等）、効率性（団地規模、高度利用の可能性等）を踏まえて検討することとする。

（２） 将来的に集約化を検討する団地

１） 集約化の考え方

集約化は、築年数ごとに周辺団地とあわせて検討を行う。

なお、事業手法の選定は、需要（ゾーンごとの将来的な目標管理戸数）、立地環境（県有地の有無、交通アクセス状況、周辺施設状況、災害リスクの有無等）、効率性（団地規模、高度利用の可能性等）を踏まえて検討する。

集約・再編により生じた余剰地については、庁内及び立地する市町村の活用意向を確認し、その後の活用を検討する。なお、活用意向がない場合は売却する。

２） 集約化手法のイメージ

集約化手法としては、団地内での集約と複数団地の集約が考えられる。集約化手法のイメージを以降に示す。

ア 団地内集約

敷地条件を考慮した利用（敷地の高度利用やハザードエリアの回避等）を行うために、団地内集約を行い管理の効率性向上を図る。また、将来的な入居需要は現状よりも少なくなる見込みであるが、周辺に他の公営住宅等がない等、複数団地での集約が困難な団地についても、団地内での集約を検討する。

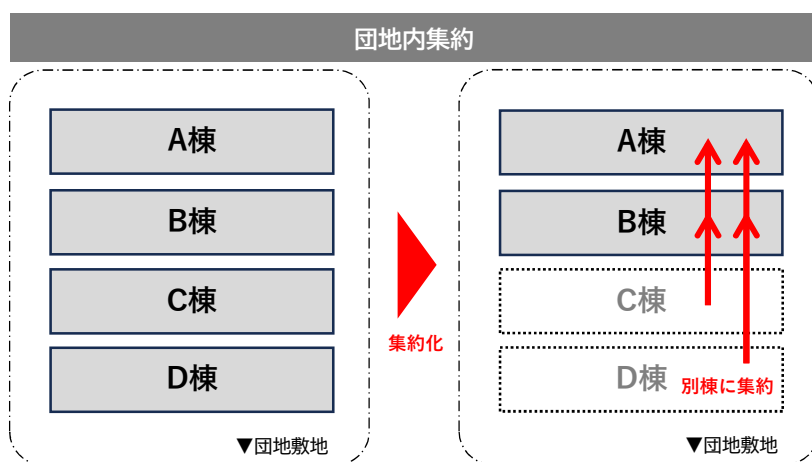


図 3-1 団地内集約のイメージ

イ 複数団地の集約

複数団地の集約は、集約・再編を検討する範囲（以下、「再編エリア」という）を、現在の居住者が住み慣れた地域内で設定することを原則とする。ただし、県営住宅の分布が少ない地域については、同一市町村内での再編エリアの設定が難しい場合があるため、中長期的なストック保有の目標も踏まえ、近隣市町村を含めた再編エリアを設定し、検討する。

また、集約化の検討は、関係する市町村における公営住宅等の供給方針を踏まえ、協議を行いながら、進めることとする。

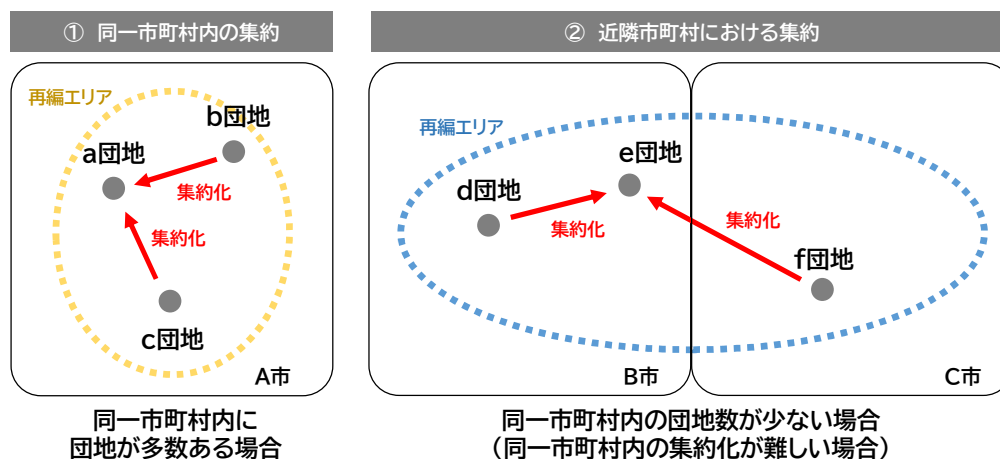


図 3-2 複数団地の集約イメージ

特に千葉市においては、千城台周辺、高浜周辺、幸町周辺、幕張・検見川周辺に、市原市においては、菊間、辰巳台周辺に大規模な県営住宅が多く立地することから、将来、重点的に集約化の検討を行っていく。

また、隣接して市町営住宅がある場合には、地域全体での集約化を検討する。



図 3-3 千葉市及び市原市の県営住宅の立地状況

3-2 計画期間内に集約化に向けた検討を行う団地

将来的に集約化を検討する団地のうち、築51～60年の住棟がある団地については、周辺団地とあわせて、計画期間内に集約化に向けた検討を行う。検討にあたっては、「集約化の考え方」を踏まえ、建替・建設・用途廃止する団地を選定する。

3-3 選定結果

公営住宅等ストックの事業手法別戸数は、下表のとおりとする。

表 3-2 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

(ストック量)	1 年目 (2025 年)	6 年目 (2030 年)	計画期間終了時 (2034 年)
県営住宅管理戸数	19,227	19,129	18,648
(5 年ごとの事業量)	1 ～ 5 年	6 ～ 10 年	合計
建設予定戸数 ※ 1	394	936	1,330
用途廃止予定戸数 ※ 1	492	1,417	1,909
改善事業対象戸数 ※ 2	10,209	6,142	10,428

※ 1：建替に伴う予定戸数含む。

※ 2：改善事業は、計画期間で実施する住戸改善、外壁改修、屋上防水改修、屋外給水施設改修等をいう。

改善事業対象戸数の 1～5 年欄・6～10 年欄は重複する住戸を含む。合計欄は、重複する住戸を除く。

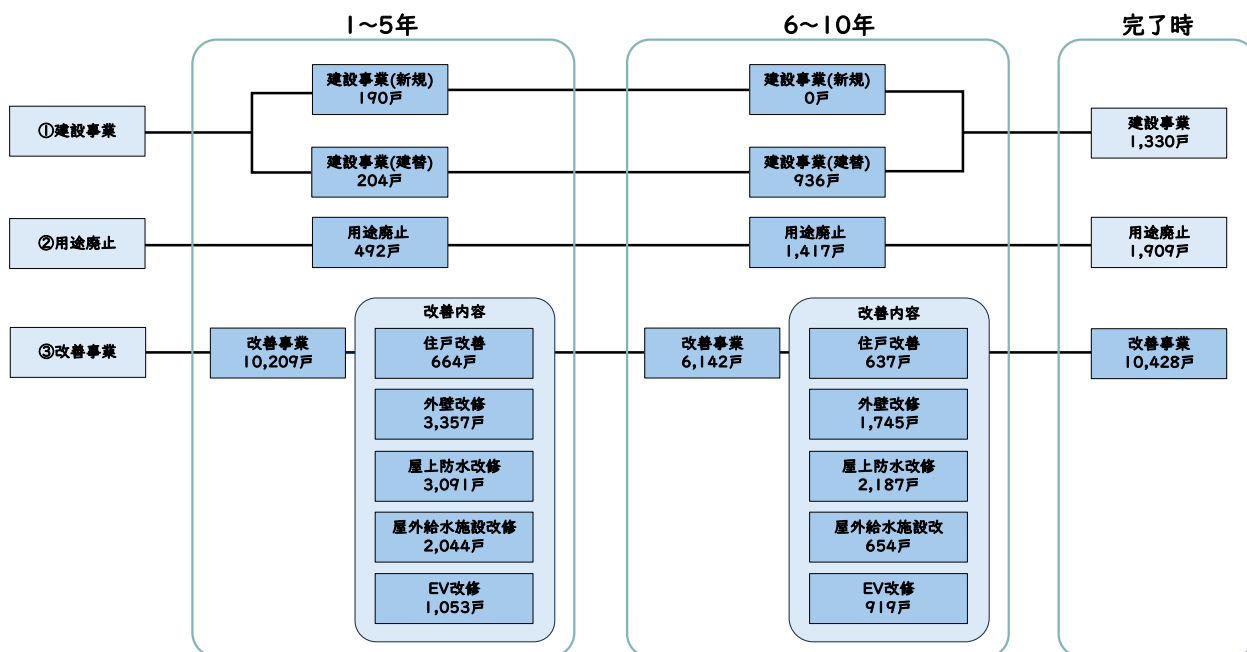


図 3-4 事業手法予定戸数

表 3-3 団地別の方針（1/3）

No	ゾーン	団地名			区分 ※1	市町村	構造	建設年度 (西暦)	建設年度 (和暦)	棟数	管理 戸数	EV 基数	10年間の事業手法 ※2		事業手法別の選定 方針（将来対応） ※3
													建替等	改善	
1	東葛・湾岸	胡録台			改良	松戸市	耐火	1962	S37	2	72		用途廃止		—
2	東葛・湾岸	小倉	①	1~11号棟	一般	千葉市	耐火	1963~1965	S38~S40	11	256		建替		—
	東葛・湾岸	小倉	②	12~17号棟	一般	千葉市	耐火	1994,1996	H6,H8	6	176			改善	
3	東葛・湾岸	二宮			一般、改良	船橋市	耐火	1963~1968	S38~S43	10	228		建替		継続して維持管理
4	内房	住吉			改良	木更津市	耐火	1964,1965	S39,S40	3	57		集約化を検討		
5	東葛・湾岸	千城台北	①	1~8号棟	一般	千葉市	耐火	1966,1967	S41,S42	8	200		集約化を検討		
	東葛・湾岸	千城台北	②	9~13号棟	一般	千葉市	耐火	1991,1993	H3,H5	5	112			改善	
6	東葛・湾岸	幕張			一般	千葉市	耐火	1967~1970	S42~S45	12	444		集約化を検討		
7	東葛・湾岸	南本町			一般、改良	船橋市	耐火	1967~1970	S42~S45	6	393	3		改善	継続して維持管理
8	香取・東総	銚子本城	①	1~8号棟	一般	銚子市	準耐火	1969	S44	8	48		用途廃止		—
	香取・東総	銚子本城	②	9号棟	一般	銚子市	耐火	1970	S45	1	39				
9	東葛・湾岸	塚之越			一般	松戸市	耐火	1969	S44	1	27	1			
10	内房	君津島崎			一般	君津市	準耐火	1969,1970	S44,S45	12	80		用途廃止		—
11	九十九里	白子五井			一般	白子町	準耐火	1969,1970	S44,S45	7	52		用途廃止		—
12	香取・東総	八日市場			一般	匝瑳市	準耐火	1969,1970	S44,S45	10	40		用途廃止		—
13	九十九里	光			一般	横芝光町	準耐火	1969~1971	S44~S46	11	90		用途廃止		—
14	東葛・湾岸	幸町	①	1,2,3号棟	一般	千葉市	耐火	1970	S45	3	90		集約化を検討	改善	
	東葛・湾岸	幸町	②	12-1号棟	一般	千葉市	耐火	1980	S55	1	18			改善	
15	九十九里	東金道庭			一般	東金市	準耐火	1970	S45	7	31		用途廃止		—
16	九十九里	横芝栗山			一般	横芝光町	準耐火	1970	S45	5	30		用途廃止		—
17	香取・東総	小見川			一般	香取市	準耐火	1970,1971	S45,S46	10	47		用途廃止		—
18	東葛・湾岸	幸町東	①	1,2号棟	一般	千葉市	耐火	1971	S46	2	100		集約化を検討		
	東葛・湾岸	幸町東	②	3号棟	一般	千葉市	耐火	1971	S46	1	50		集約化を検討	改善	
19	東葛・湾岸	浦安辰巳			一般	浦安市	耐火	1971	S46	1	44	1			
20	九十九里	芝山	①	簡耐1~6号棟	一般	芝山町	準耐火	1971	S46	6	22		用途廃止		—
	九十九里	芝山	②	1,2号棟	一般	芝山町	耐火	1971	S46	2	60		集約化を検討	改善	
21	香取・東総	銚子尾永井			一般	銚子市	耐火	1971	S46	2	80			改善	
22	九十九里	東金求名			一般	東金市	準耐火	1971	S46	4	27		用途廃止		—
23	香取・東総	海上後草			一般	旭市	準耐火	1971,1972	S46,S47	11	51		用途廃止		—
24	東葛・湾岸	千城台東第二			一般	千葉市	耐火	1971,1972	S46,S47	10	410		集約化を検討		
25	印旛	成田第一			一般	成田市	耐火	1971,1972	S46,S47	10	320		集約化を検討		
26	香取・東総	野栄今泉			一般	匝瑳市	準耐火	1971,1972	S46,S47	6	28		用途廃止		—
27	東葛・湾岸	海浜検見川			一般	千葉市	耐火	1972	S47	5	180			改善	
28	東葛・湾岸	海浜幕張			一般	千葉市	耐火	1972	S47	9	360		集約化を検討		
29	印旛	成田第三			一般	成田市	準耐火	1972,1973	S47,S48	24	120		用途廃止		—
30	東葛・湾岸	高浜第三			一般	千葉市	耐火	1973	S48	7	240		集約化を検討	改善	
31	東葛・湾岸	高浜第二			一般	千葉市	耐火	1973	S48	6	188		集約化を検討		
32	東葛・湾岸	千城台東第三			一般	千葉市	耐火	1973	S48	3	82		集約化を検討	改善	
33	東葛・湾岸	千城台南			一般	千葉市	耐火	1973	S48	4	55		集約化を検討		
34	東葛・湾岸	高浜第一			一般	千葉市	耐火	1973	S48	3	88		集約化を検討	改善	
35	印旛	成田第二			一般	成田市	耐火	1973,1974	S48,S49	7	202		集約化を検討	改善	
36	東葛・湾岸	幕張東			一般	千葉市	耐火	1973,1974	S48,S49	8	288		集約化を検討		
37	九十九里	横芝大島			一般	横芝光町	準耐火	1973~1975	S48~S50	17	78		用途廃止		—
38	東葛・湾岸	我孫子日秀			一般	我孫子市	耐火	1974	S49	1	30				
39	内房	清見台			一般	木更津市	耐火	1974	S49	4	60		集約化を検討	改善	
40	内房	蔵波	①	1~12号棟	一般	袖ヶ浦市	耐火	1974	S49	12	410			改善	
	内房	蔵波	②	13~15号棟	一般	袖ヶ浦市	耐火	1980	S55	3	70				
41	印旛	東酒々井			一般	酒々井町	耐火	1974	S49	2	50		集約化を検討	改善	
42	内房	菊間第一			一般	市原市	耐火	1974,1975	S49,S50	7	220			改善	
43	内房	辰巳台東			一般	市原市	耐火	1974,1975	S49,S50	6	170			改善	
44	東葛・湾岸	柏逆井			一般	柏市	耐火	1974,1979	S49,S54	4	60				
45	内房	辰巳台西第三			一般	市原市	耐火	1974,1981	S49,S56	4	90				
46	印旛	佐倉石川			一般	佐倉市	耐火	1975	S50	9	300			改善	
47	内房	菊間第二			一般	市原市	耐火	1975,1976	S50,S51	11	300			改善	

※1：一般…一般県営住宅 改良…改良住宅 地特…地域特別賃貸住宅 特公…特定公共賃貸住宅

※2：用途廃止する住棟を除く全ての住棟について計画修繕対象

※3：空欄は「将来的に集約化を検討する団地」

表 3-3 団地別の方針（2/3）

No	ゾーン	団地名		区分 ※1	市町村	構造	建設年度 (西暦)	建設年度 (和暦)	棟数	管理 戸数	EV 基数	10年間の事業手法 ※2		事業手法別の選定 方針（将来対応） ※3
												建替等	改善	
48	内房	辰巳台西	①	1-5号棟	一般	市原市	耐火	1975,1979	S50,S54	5	144			
	内房	辰巳台西	②	簡二1,2号棟	一般	市原市	準耐火	1976	S51	2	14			改善
49	香取・東総	大戸			一般	香取市	耐火	1976	S51	2	50			改善
50	香取・東総	大谷津			一般	銚子市	耐火	1976	S51	5	140			改善
51	内房	北子安			一般	君津市	耐火	1976	S51	6	176			改善
52	内房	長浦			一般	袖ヶ浦市	耐火	1976	S51	4	120			改善
53	東葛・湾岸	浦安堀江			一般	浦安市	耐火	1977	S52	2	60			改善
54	内房	菊間第三	①	19-22号棟	一般	市原市	耐火	1977	S52	4	100			
	内房	菊間第三	②	23-27号棟	一般	市原市	耐火	1977,1978	S52,S53	5	160			改善
55	東葛・湾岸	八木が谷	①	簡耐3,4,11号棟	一般	船橋市	準耐火	1977	S52	3	14		用途廃止	—
	東葛・湾岸	八木が谷	②	1,2,5-10,12-15号棟	一般	船橋市	耐火	1977,1978	S52,S53	12	144			改善 継続して維持管理
56	内房	菊間第四	①	28-32号棟	一般	市原市	耐火	1977,1978	S52,S53	5	150			改善
	内房	菊間第四	②	28A号棟	一般	市原市	耐火	1982	S57	1	16			
57	東葛・湾岸	検見川			一般	千葉市	耐火	1977,1978	S52,S53	10	330			改善
58	東葛・湾岸	我孫子新木			一般	我孫子市	耐火	1978	S53	9	126			継続して維持管理
59	内房	菊間第五			一般	市原市	耐火	1978	S53	2	44			
60	印旛	白井			一般	白井市	耐火	1978	S53	10	270			改善
61	印旛	八街			一般	八街市	耐火	1978	S53	4	60			
62	東葛・湾岸	祐光	①	1,2-1号棟	一般	千葉市	耐火	1978	S53	2	142	3		改善
	東葛・湾岸	祐光	②	2-2号棟（増築）	一般	千葉市	耐火	2000	H12	-	24			
63	東葛・湾岸	柏中原			一般	柏市	耐火	1978,1979	S53,S54	3	30			改善
64	東葛・湾岸	実初大原			一般	習志野市	耐火	1978,1985	S53,S60	2	50			
65	印旛	中央台			一般	酒々井町	耐火	1978-1980	S53-S55	11	300		集約化を検討	改善
66	東葛・湾岸	市川柏井			一般	市川市	耐火	1979	S54	4	60			改善
67	南房総・外房	大原			一般	いすみ市	耐火	1979	S54	2	50			改善
68	内房	菊間第六			一般	市原市	耐火	1979	S54	6	140			
69	南房総・外房	大日			一般	鴨川市	耐火	1979	S54	2	32			改善
70	印旛	成田第四			一般	成田市	耐火	1979	S54	8	230			改善
71	東葛・湾岸	初富	①	1,2,3号棟	一般	鎌ヶ谷市	耐火	1979	S54	3	54			
	東葛・湾岸	初富	②	簡耐1,2号棟	一般	鎌ヶ谷市	準耐火	1979	S54	2	10		用途廃止	—
72	内房	東五所			一般	市原市	耐火	1979	S54	8	96			
73	東葛・湾岸	みつわ台			一般	千葉市	耐火	1979	S54	5	96			
74	東葛・湾岸	六高台			一般	松戸市	耐火	1979	S54	3	60			
75	内房	辰巳台西第二			一般	市原市	耐火	1979,1981	S54,S56	3	80			
76	内房	菊間第七			一般	市原市	耐火	1979-1981	S54-S56	9	216			
77	東葛・湾岸	貝塚			一般	千葉市	耐火	1980	S55	2	40			
78	東葛・湾岸	沼南高柳			一般	柏市	耐火	1980	S55	4	54			改善
79	印旛	成田第五			一般	成田市	耐火	1980	S55	5	100			
80	内房	西五所			一般	市原市	耐火	1980	S55	6	90			
81	東葛・湾岸	野田山崎			一般	野田市	耐火	1980	S55	4	60			
82	内房	富津			一般	富津市	耐火	1980	S55	4	74			
83	九十九里	茂原上永吉			一般	茂原市	耐火	1980	S55	4	80		集約化を検討	
84	東葛・湾岸	香澄			一般	習志野市	耐火	1980-1985	S55-S60	6	230			改善 継続して維持管理
85	九十九里	一宮			一般	一宮町	耐火	1981	S56	4	56			
86	東葛・湾岸	岡発戸	①	1,2号棟	一般	我孫子市	耐火	1981	S56	2	24			
	東葛・湾岸	岡発戸	②	3号棟	一般	我孫子市	準耐火	1982	S57	1	4		用途廃止	—
87	内房	桜井			一般	木更津市	耐火	1981	S56	2	34			
88	印旛	成田第六			一般	成田市	耐火	1981	S56	4	90			
89	東葛・湾岸	東初石			一般	流山市	耐火	1981	S56	3	80			
90	内房	真舟			一般	木更津市	耐火	1981	S56	6	96			
91	内房	笠師			一般	君津市	耐火	1981	S56	6	150		集約化を検討	
92	香取・東総	飯岡			一般	旭市	耐火	1982	S57	3	66			改善
93	東葛・湾岸	市川大和田			一般	市川市	耐火	1982	S57	3	54			
94	内房	久留里			一般	君津市	耐火	1982	S57	2	50			

※1：一般…一般県営住宅 改良…改良住宅 地特…地域特別賃貸住宅 特公…特定公共賃貸住宅

※2：用途廃止する住棟を除く全ての住棟について計画修繕対象

※3：空欄は「将来的に集約化を検討する団地」

表 3-3 団地別の方針（3/3）

No	ゾーン	団地名		区分 ※1	市町村	構造	建設年度 (西暦)	建設年度 (和暦)	棟数	管理 戸数	EV 基数	10年間の事業手法 ※2		事業手法別の選定 方針（将来対応） ※3
												建替等	改善	
95	東葛・湾岸	桜木		一般	千葉市	耐火	1982	S57	3	72				
96	印旛	三里塚		一般	成田市	耐火	1982	S57	5	96				
97	東葛・湾岸	野田柳沢		一般	野田市	耐火	1982	S57	3	90				
98	東葛・湾岸	野田山崎第二		一般	野田市	耐火	1982	S57	2	60				
99	印旛	八街第二		一般	八街市	耐火	1982	S57	2	48				
100	香取・東総	豊里		一般	銚子市	耐火	1982	S57	3	66			改善	
101	東葛・湾岸	仁戸名		一般	千葉市	耐火	1982,1984	S57,S59	3	39				
102	東葛・湾岸	鎌ヶ谷井草		一般	鎌ヶ谷市	耐火	1983	S58	6	114				継続して維持管理
103	東葛・湾岸	湖北台		一般	我孫子市	耐火	1984	S59	2	50				
104	東葛・湾岸	桜木第二		一般	千葉市	耐火	1984	S59	5	114				
105	東葛・湾岸	東寺山		一般	千葉市	耐火	1984,1985	S59,S60	4	370	6		改善	
106	東葛・湾岸	天台		一般	千葉市	耐火	1985	S60	1	24				
107	東葛・湾岸	習志野台八丁目		一般	船橋市	耐火	1985	S60	4	74				
108	東葛・湾岸	大穴		一般	船橋市	耐火	1986	S61	6	90				
109	東葛・湾岸	松戸高柳		一般	松戸市	耐火	1986	S61	5	98				
110	東葛・湾岸	桜木第三		一般	千葉市	耐火	1986,1987	S61,S62	15	228				
111	東葛・湾岸	野田中野台		一般	野田市	耐火	1987,1988	S62,S63	5	150				継続して維持管理
112	東葛・湾岸	薬円台		一般、地特	船橋市	耐火	1987,1988	S62,S63	5	81				
113	東葛・湾岸	生実		一般	千葉市	耐火	1987~1992	S62~H4	36	438	1		改善	
114	東葛・湾岸	浦安高洲	① 1~3号棟	一般	浦安市	耐火	1988,1989	S63,S64	3	207	4		改善	継続して維持管理
	東葛・湾岸	浦安高洲	② 4,5号棟	一般	浦安市	耐火	1990	H2	2	50				継続して維持管理
115	印旛	四街道栗山		一般	四街道市	耐火	1988,1989	S63,S64	10	126				
116	印旛	堀の内		一般	佐倉市	耐火	1988,1990	S63,H2	3	42				
117	東葛・湾岸	千葉寺		一般	千葉市	耐火	1989,1990	S64,H2	5	454	6		改善	
118	香取・東総	干潟		一般	旭市	耐火	1989~1992	S64~H4	3	36			改善	
119	東葛・湾岸	東寺山第二		一般	千葉市	耐火	1990	H2	4	84			改善	
120	印旛	四街道		一般	四街道市	耐火	1990,1992	H2,H4	4	66			改善	
121	東葛・湾岸	千葉寺第二		一般	千葉市	耐火	1991	H3	1	117	2		改善	
122	香取・東総	銚子松岸		一般	銚子市	耐火	1992	H4	1	18			改善	
123	東葛・湾岸	大久保		一般	習志野市	耐火	1992~1999	H4,H11	5	224	4		改善	継続して維持管理
124	東葛・湾岸	野田花井		一般	野田市	耐火	1993	H5	3	91			改善	
125	印旛	八街氷川		一般	八街市	耐火	1993	H5	2	84	2		改善	
126	東葛・湾岸	千城台西	① 10-1~12-8号棟	一般	千葉市	耐火	1993~1999	H5~H11	16	392			改善	
	東葛・湾岸	千城台西	② 9-1~9-3号棟	一般	千葉市	耐火	2013~2014	H25~H26	3	154	3			
127	香取・東総	旭		一般	旭市	耐火	1994	H6	1	36	1	集約化を検討		
128	東葛・湾岸	実碕	① 4-1号棟以外	一般、特公	習志野市	耐火	1994~2006	H6~H18	10	356	8		改善	継続して維持管理
	東葛・湾岸	実碕	② 4-1号棟	一般	習志野市	耐火	2001	H13	1	36	1			継続して維持管理
129	九十九里	一宮船頭給		一般	一宮町	耐火	1995	H7	2	84	2			
130	内房	左師第二		一般	君津市	耐火	1995	H7	2	48			改善	
131	東葛・湾岸	作草部	① 1,2号棟	一般	千葉市	耐火	1995,1998	H7,H10	2	98	2			
	東葛・湾岸	作草部	② 3,4号棟	一般	千葉市	耐火	2001,2004	H13,H16	2	114	2		改善	
132	東葛・湾岸	平和		一般、改良	習志野市	耐火	1995,1999	H7,H11	3	216	3		改善	継続して維持管理
133	東葛・湾岸	市川柏井第二		一般	市川市	耐火	1996	H8	1	52			改善	
134	内房	五所		一般、特公	市原市	耐火	1996	H8	3	150	3		改善	
135	東葛・湾岸	八木が谷第二		一般	船橋市	耐火	1996	H8	6	102			改善	継続して維持管理
136	東葛・湾岸	弥生		一般	千葉市	耐火	2001	H13	1	55	1		改善	
137	東葛・湾岸	園生		一般	千葉市	耐火	2001,2002	H13,H14	3	132	3		改善	
138	東葛・湾岸	轟		一般	千葉市	耐火	2001,2004	H13,H16	2	102	1		改善	
139	印旛	海神	① 4,5号棟	一般	船橋市	耐火	2002,2007	H14,H19	2	110	2		改善	継続して維持管理
	東葛・湾岸	海神	② 3号棟	一般	船橋市	耐火	2010	H22	1	24	1			継続して維持管理
140	東葛・湾岸	松波		一般	千葉市	耐火	2003,2005	H15,H17	2	125	2		改善	
141	東葛・湾岸	金ヶ作		一般	松戸市	耐火	2011,2021	H23,R3	3	192	3			継続して維持管理
142	東葛・湾岸	鎌ヶ谷四本柵		一般	鎌ヶ谷市	耐火	2014	H26	1	58	1			継続して維持管理
143	東葛・湾岸	国府台		一般、改良	市川市	耐火	2018	H30	1	78	1			継続して維持管理
144	東葛・湾岸	佐津間		一般	鎌ヶ谷市	耐火	2019	H31	1	29	1			継続して維持管理

※1：一般…一般県営住宅 改良…改良住宅 地特…地域特別賃貸住宅 特公…特定公共賃貸住宅

※2：用途廃止する住棟を除く全ての住棟について計画修繕対象

※3：空欄は「将来的に集約化を検討する団地」

4. 点検の実施方針

- 1) データを活用し、メンテナンスサイクルを構築する
- 2) 全ての住棟を対象に、定期点検を実施する
- 3) 日常点検は、管理業務の中で対応する

1) データを活用し、メンテナンスサイクルを構築する

全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築する。

2) 全ての住棟を対象に、定期点検を実施する

県営住宅では、これまで建築基準法に基づく定期点検を実施してきたが、建築基準法対象外の住棟（準耐火構造の住棟）も含め、全ての住棟で建築基準法に基づく定期点検を実施する。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おり、今後も同様に実施する。

表 4-1 定期点検の実施区分（建築物）

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、東金市、匝瑳市、横芝光町、白子町
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

3) 日常点検は、管理業務の中で対応する

定期点検の他にも、消防法や水道法に基づく点検については、管理業務の中で定期的実施している。今後も、建築物・設備等の点検を定期的実施し、県営住宅ストックの状況把握に努める。

5. 計画修繕の実施方針

- 1) 日常点検を踏まえ、修繕の必要のあるものについては、条例や要領に基づき実施する
日常的な維持管理は、県営住宅の管理代行業務の受託者が行う
- 2) 計画修繕のうち、改善事業で実施可能なものは、本計画の改善事業に位置付けて実施する
- 3) 点検結果や財政状況を踏まえ、年次ごとの事業計画を適宜見直し、効率的に実施する

- 1) 日常点検を踏まえ、修繕の必要のあるものについては、条例や要領に基づき実施する
日常的な維持管理は、県営住宅の管理代行業務の受託者が行う

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕・改修を実施していくことが重要であり、そのためには予防保全的な観点から、日常的な点検を行い、点検を踏まえた修繕・改修を行うことが重要である。

県営住宅の修繕には、県が行うものと、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)

- ・計画修繕：年月の経過や住宅の立地条件等により、自然消耗したものについて、計画的な修繕を実施
- ・一般修繕：計画修繕以外の比較的小規模な修繕
- ・特別修繕：台風、豪雨等により建物その他施設に損害を受けた場合の復旧工事

- 2) 計画修繕のうち、改善事業で実施可能なものは、本計画の改善事業に位置付けて実施する

計画修繕のうち、住戸改善、外壁改修、屋上防水改修等の改善事業で実施可能なものについては、改善事業で実施する。

- 3) 点検結果や財政状況を踏まえ、年次ごとの事業計画を適宜見直し、効率的に実施する

年次ごとの事業計画は、前年度の点検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ものとし、適宜受託者で計画的に実施している修繕等との整合性を図る等、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。

6. 改善事業の実施方針

- 1) 既存ストック(県営住宅)の有効活用を図るため、外壁改修や屋上防水改修等、長寿命化に資する改修を実施する
- 2) 建物劣化状況に応じて、必要な改修を実施し、機能向上を図る

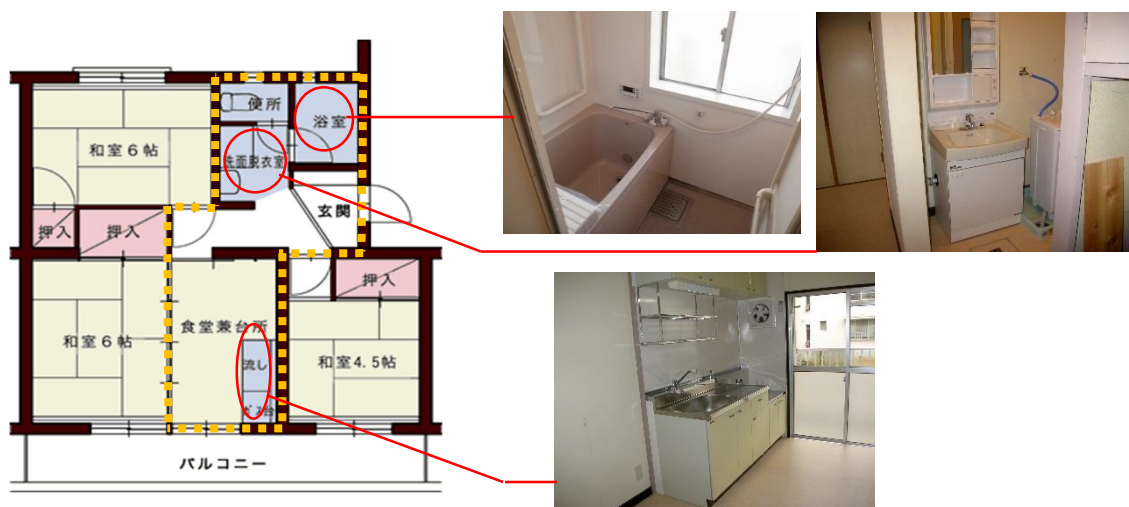
(1) 住戸改善

住戸内の設備更新やバリアフリー化改修を実施し、居住環境の改善を図る

住戸内の設備更新及びバリアフリー化改修を実施し、住戸内の機能向上のため、耐用年限を勘案しつつ、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・手すりの設置)、トイレの手すり設置、給湯機器の交換(原則として台所・浴室・洗面台への給湯(3点給湯設備)とし、省エネルギー機器の採用に配慮する。)等、住戸内の設備更新及びバリアフリー化改修を実施し、住戸内の機能向上を目的とする。

なお、住棟・住戸を全面的に改善する工事は、以下の理由により想定していない。

- ・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ることになる。
- ・全面的な住戸内工事は、工事期間中に引っ越しを伴う仮移転が必要であり、入居者への負担が大きく、また工事が長期にわたることになる。



<住戸改善工事の内容>

- ① 高齢化対応：段差解消、玄関・浴室・トイレ等への手すりの設置 等
- ② 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
- ③ 防犯設備：ピッキング対策 等

図 6-1 住戸改善工事の概要

(2) 外壁改修

原則として、建設後又は改修後25年を経過した住棟を対象に外壁改修を実施する

原則として、建設後又は改修後25年を経過した住棟を対象に外壁改修を実施する。

なお、改修の効率性向上のため、外壁改修及び屋上防水改修は、可能な限り同時期に実施することを検討する。また、バルコニー手摺や窓手摺についても、劣化の状況に応じて、外壁改修とあわせてアルミ製手摺への交換を実施し、安全性を確保する。

また、定期点検結果を踏まえ、劣化が進行している住棟の前倒しを行うなど、適宜実施時期は調整するものとする。

(3) 屋上防水改修

原則として、建設後又は改修後25年を経過した住棟を対象に屋上防水改修を実施する

原則として、建設後又は改修後25年を経過した住棟を対象に、屋上防水改修を実施する。

既に屋上に断熱材が施工されている住棟を除き、防水改修工事とあわせて、屋上の断熱性能の向上を図る。

なお、改修の効率性向上のため、外壁改修及び屋上防水改修は、可能な限り同時期に実施することを検討する。

また、定期点検結果を踏まえ、劣化が進行している住棟の前倒しを行うなど、適宜実施時期は調整するものとする。

(4) 屋外給水施設改修

給水方式の変更による安全性確保及び維持管理の容易性を確保する

給水塔方式や受水槽（1槽式）を対象に、安全性確保及び維持管理の容易性のため、水道直結給水への方式に変更する。

(5) エレベーター改修

設置（改修）後、概ね23年前後を目安にエレベーターの改修を行い、安全性を確保する

耐用年数（70年）、エレベーターの法定償却期間（17年）及びこれまでの改修周期を踏まえ、概ね23年前後を目安にエレベーターの改修を行い、安全性を確保する。

なお、既存の県営住宅のほとんどが、階段室タイプのため、エレベーターの設置は困難であることから、建替の際にエレベーターを設置していくこととする。

(6) 浴槽・風呂釜設置

浴槽・風呂釜が設置されていない住戸に、順次浴槽等を設置し、居住性の向上を図る

浴室はあっても浴槽・風呂釜が設置されていない住戸については、居住性向上の観点から、空き住戸に順次浴槽・風呂釜を設置する。

(7) 共用配管改修

共用配管を改修し、建物の長寿命化を図る

配管の老朽化が著しい住棟については、必要に応じて配管の改修を行い、県営住宅の長寿命化を図る。

なお、原則として、住居改善や屋外給水施設改修とあわせて実施する。

(8) 省エネ改修

共用部の照明のLED化、設置可能な既存住宅への太陽光発電設備の設置を検討する

共用部（住棟・屋外灯）のLED化が未実施の住棟についてLED化改修工事を検討する。

また、共用部の照明等への用途を目的として、太陽光発電設備の既存住宅への設置手法や対象団地を検討する。

なお、計画期間内における（１）～（５）の改善事業の対象団地・住棟は、参考資料に示す。

7. 建替事業等の実施方針

- 1) 中長期のストック保有の目標を踏まえ、事業全体の平準化等を考慮しつつ、建設・建替事業を推進する
- 2) 長期的な維持管理に配慮した設計を行う
- 3) 将来の建替期に向けて、直接建設以外の供給方法の検討を行う

7-1 建設・建替事業等の優先順位の考え方

本計画期間においては、以下に該当するものについて、優先的に事業着手する。

- ・ 東葛・湾岸ゾーンにおいて、既を取得している土地における新規建設
- ・ 耐用年限を迎える団地及びその周辺団地との集約・再編
- ・ 県有地以外に立地し、耐用年限を経過している団地の用途廃止

7-2 計画期間内に実施する建設・建替事業

(1) 事業着手している建替事業

令和6年度（2024年度）現在、事業着手している建替事業は2団地あり、本計画期間内においては、県営住宅の中長期の管理の見通しに基づき、全体の管理戸数の増減や事業全体の平準化等を考慮しつつ、以下の方針とする。

① 国府台県営住宅

昭和35年から昭和38年に建設された、中層耐火構造160戸と準耐火構造24戸の計184戸の改良住宅である。

平成29年度（2017年度）より建替事業に着手し、第1期事業として令和元年度（2019年度）に1棟78戸を建設した。令和6年度（2024年度）現在、第2期事業として64戸を建設中であり、令和7年度（2025年度）に完了予定である。なお、既存住棟は全て解体済みであり、旧住棟の入居者は、新たに建設した住棟への移転が完了している。



図 7-1 国府台県営住宅の位置

② 実籾県営住宅

実籾県営住宅は、平成6年度（1994年度）から建替事業として着手しており、従前の住棟は全て用途廃止後、解体済である。建替区域は、西地区と東地区に分かれるが、西地区は既に完了しており、現在、第4期事業までの11棟392戸が竣工している。

なお、需要の高い東葛・湾岸ゾーンに位置しているため、優先的に建設事業を進めることとしているが、敷地の一部が国有地であり、複雑な形状で整理が必要となっていること等から、改めて計画戸数の検討を行い、本計画期間内において、第5期事業の建設を計画するものとする。



図 7-2 実籾県営住宅の位置

(2) 事業着手している建設事業

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のうち、事業が完了していない鎌ヶ谷四本櫛県営住宅（第2期）及び佐津間県営住宅（第2期）の建設を、本計画期間内に計画するものとする。

なお、周辺需要や集約・再編検討の状況を踏まえ、改めて計画戸数の見直しを検討する。

① 鎌ヶ谷四本櫛県営住宅

鎌ヶ谷四本櫛県営住宅用地は、平成12年（2000年）に152戸を建設する予定で鎌ヶ谷市内に用地を取得し、第1期事業として平成25年度（2013年度）に1棟58戸を建設した。

鎌ヶ谷市が位置する東葛・湾岸ゾーンは、将来的な目標管理戸数を増やす方針としている。そのため、本計画期間内において、第2期事業の建設を計画するものとする。



図 7-3 鎌ヶ谷四本櫛県営住宅の位置

② 佐津間県営住宅

佐津間県営住宅用地は、平成14年（2002年）に86戸を建設する予定で鎌ケ谷市内に用地を取得し、第1期事業として令和2年度（2020年度）に1棟29戸を建設した。

鎌ケ谷市が位置する東葛・湾岸ゾーンは、将来的な目標管理戸数を増やす方針としている。そのため、本計画期間内において、第2期事業の建設を計画するものとする。

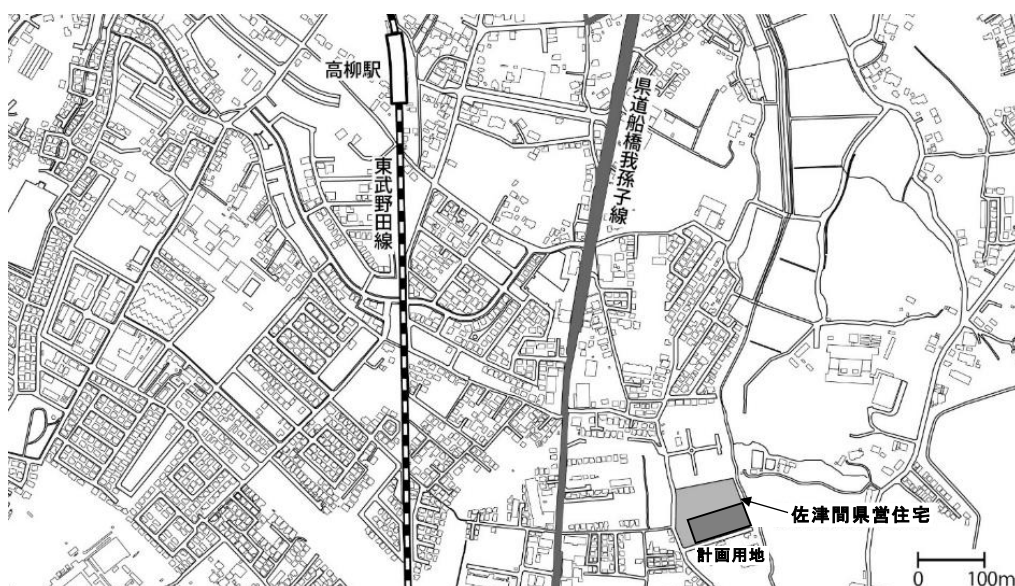


図 7-4 佐津間県営住宅の位置

（3）新たに事業着手する建替事業等

① 計画期間内に建替事業に着手する団地

本計画期間内に耐用年限を迎える住棟のある二宮県営住宅及び小倉県営住宅は、東葛・湾岸ゾーンに位置し、管理の効率性も高いと考えられることから、建替事業に着手する。

表 7-1 計画期間内に建替事業に着手する団地

団地名	地域(ゾーン)	耐用年限	将来対応	事業方針
二宮	東葛・湾岸	2033～2038年	維持管理対象	建替
小倉 (1～11号棟)	東葛・湾岸	2033～2035年	集約化対象	建替(団地内集約)

これらの団地・住棟については、早期に事業着手するため、入居募集の停止を行い、現在の入居者の住み替え意向を確認しながら、適正な管理戸数となるよう計画を立案する。

② 計画期間内に集約化に向けた検討を行う団地

築51～60年の住棟がある団地については、周辺団地とあわせて集約化の検討を行う。検討においては、集約・再編の検討を行う複数団地をグループ化し、グループ内全ての団地が県有地に立地している場合は、「集約化の考え方」を踏まえ、建替・建設・用途廃止する団地を選定する。

また、グループ内で借地に立地する団地は、用途廃止とし、県有地に立地する団地に集約化を図る。

なお、事業着手時期を踏まえ、入居募集の停止を行い、現在の入居者の住み替え意向を確認しながら適正な管理戸数となるよう計画を立案する。

表 7-2 計画期間内に集約化に向けた検討を行う団地

グループ	地域(ゾーン)	市町村	団地名	敷地
1	東葛・湾岸	千葉市	幸町東、幸町(1～3号棟)	県有地
2	東葛・湾岸	千葉市	海浜幕張、幕張、幕張東	県有地
3	東葛・湾岸	千葉市	高浜第一、高浜第二、高浜第三	県有地
4	東葛・湾岸	千葉市	千城台東第二、千城台東第三 千城台北(1～8号棟)、千城台南	県有地
5	印旛	成田市	成田第一、成田第二、成田第三	県有地
6	印旛	酒々井町	東酒々井、中央台	県有地
7	香取・東総	香取市	小見川	借地
		匝瑳市	八日市場、野栄今泉	借地
		旭市	海上後草	借地
			旭※	県有地
8	九十九里	芝山町	芝山	県有地
		横芝光町	光、横芝栗山、横芝大島	借地
9	九十九里	白子町	白子五井	借地
		茂原市	茂原上永吉※	県有地
10	内房	木更津市	住吉、清見台	県有地
11	内房	君津市	君津島崎	借地
			杵師※	県有地

※ 築51～60年の住棟がある団地とあわせて集約化の検討をする周辺団地

7-3 計画期間内における用途廃止又は入居募集の停止

(1) 計画期間内で用途廃止又は入居募集の停止をする団地・住棟

表 3-3における10年間の事業手法で「用途廃止」と位置付けられた住棟は、入居募集の停止から相当期間が経過し老朽化が著しく進行している住棟や、耐用年限※を超過する住棟であり、継続使用は行わないものとする。これらの住棟は、入居者の住み替えが完了した時点で用途廃止する。

また、塚之越県営住宅については、地上権の設定が令和22年(2040年)までとなっていることから、本計画期間内で入居募集の停止を行い、入居者の住み替え支援を行う。

※ 耐用年限は、公営住宅法施行令における構造別の耐用年数(耐火構造70年、準耐火構造45年)をいう。ただし、改善事業を実施した住棟については、効果を考慮した設定とする。

① 県有地以外に立地する団地・住棟

市が所有する土地や民有地に立地している以下の県営住宅については、入居募集の停止を行う。他の県営住宅等への住み替え支援を行い、入居者の住み替えが完了した時点で用途廃止を行う。

表 7-3 入居募集の停止が必要な団地・住棟

地域(ゾーン)	所在地	団地名	戸数	敷地	耐用年限
香取・東総	香取市	小見川	47	借地(市)	令和 6 年(2024 年)
九十九里	東金市	東金求名	27	借地(市)	令和 6 年(2024 年)
東葛・湾岸	松戸市	塚之越	27	借地(民有地)	令和 21 年(2039 年)

また、市や町が所有する土地に立地し、既に入居募集を停止している団地・住棟は、他の県営住宅等への住み替え支援を行い、入居者の住み替えが完了した時点で用途廃止を行う。

表 7-4 既に入居募集を停止している団地・住棟

地域(ゾーン)	所在地	団地名	戸数	敷地	耐用年限
香取・東総	銚子市	銚子本城	48※	借地(市)	平成 26 年(2014 年)
内房	君津市	君津島崎	80	借地(市)	平成 26 年(2014 年)
九十九里	横芝光町	横芝栗山	30	借地(町)	平成 27 年(2015 年)
九十九里	白子町	白子五井	52	借地(町)	平成 26 年(2014 年)
九十九里	横芝光町	光	90	借地(町)	平成 26 年(2014 年)
香取・東総	旭市	海上後草	51	借地(市)	令和 3 年(2021 年)
香取・東総	匝瑳市	八日市場	40	借地(市)	令和 4 年(2022 年)
九十九里	東金市	東金道庭	31	借地(市)	令和 4 年(2022 年)
香取・東総	匝瑳市	野栄今泉	28	借地(市)	令和 4 年(2022 年)
九十九里	横芝光町	横芝大島	78	借地(町)	令和 4 年(2022 年)

※ 全住戸数 87 戸のうち準耐火構造の住棟 48 戸

② 県有地に立地する団地・住棟

初富、岡発戸の各団地にある準耐火構造の住棟は、同一団地内で耐火構造の住棟があることから、事前に入居募集の停止を行った後に、同一団地内や他の県営住宅等への住み替え支援を行い、住み替えが完了した時点で用途廃止を行う。

解体後は、原則として公営住宅用地として活用を検討するものとする。

表 7-5 入居募集の停止が必要な団地・住棟（団地内移転が可能）

地域(ゾーン)	所在地	団地名	戸数	敷地	耐用年限
東葛・湾岸	鎌ヶ谷市	初富	10※ ¹	県有地	令和 6 年(2024 年)
東葛・湾岸	我孫子市	岡発戸	4※ ²	県有地	令和 9 年(2027 年)

※¹ 全住戸数 64 戸のうち準耐火構造の住棟 10 戸

※² 全住戸数 28 戸のうち準耐火構造の住棟 4 戸

また、県有地に立地し、既に入居募集を停止している芝山、八木が谷の各団地にある準耐火構造の住棟は、同一団地内や他の県営住宅等への住み替え支援を行い、住み替えが完了した時点で用途廃止を行う。

解体後は、原則として公営住宅用地として活用を検討するものとする。

表 7-6 既に入居募集を停止している団地・住棟（団地内移転が可能）

地域(ゾーン)	所在地	団地名	戸数	敷地	耐用年限
九十九里	芝山町	芝山	22※1	県有地	平成 28 年(2016 年)
東葛・湾岸	船橋市	八木が谷	14※2	県有地	令和 4 年(2022 年)

※1 全住戸数 82 戸のうち準耐火構造の住棟 22 戸

※2 全住戸数 158 戸のうち準耐火構造の住棟 14 戸

胡録台及び成田第三の各団地については、入居募集を停止してから相当期間が経過しており、老朽化が著しいことから、他の県営住宅への住み替え支援を行い、住み替えが完了した時点で用途廃止を行う。

解体後は、市内及び立地する市の活用意向を確認し、その後の活用を検討する。

なお、活用意向がない場合は売却する。

表 7-7 既に入居募集を停止している団地・住棟

地域(ゾーン)	所在地	団地名	戸数	敷地	耐用年限
印旛	成田市	成田第三	120	県有地	平成 29 年(2017 年)
東葛・湾岸	松戸市	胡録台	72	県有地	令和 14 年(2032 年)

(2) 建替、用途廃止に伴う住み替え

建替、用途廃止により県営住宅からの移転が必要となった場合、入居者の意向を踏まえながら、他の県営住宅の紹介等、住み替え支援を行う。住み替えは、県営住宅を基本とするが、協力が得られる場合は、市町村営住宅への住み替えも検討する。

福祉施設等へ入所を希望する場合については、市町村の福祉部門等と連携を図ることとする。

7-4 長期的な維持管理に配慮した設計

県営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストを低減するため、以下の考え方に基づき、長期的な維持管理に配慮した設計を行う。

- ア 材料及び工法等の選定において、常にライフサイクルコストの低減を優先する。
- イ 建物の機能性を十分に考慮しシンプルな意匠構成を採用することとし、特段の事情が無い限り、建物のデザインを主目的とした空間、構造及び部材の採用は行わない。
- ウ 設計の与条件にある建物の用途及び規模の範囲で、その機能が最大限発揮される設計を目指すこととし、用途に見合わない機能や、空間及び室を設けること及び合理的な理由のない規模の拡大は行わない。

※ 「千葉県県有建物長寿命化計画に係る長寿命化設計基準」（令和5年6月改正）より抜粋

7-5 計画期間における管理戸数

本計画による方針に基づき事業を実施することにより、計画期間完了時における管理戸数は、18,648戸となる見込みである。

7-6 建替事業における市町村等との連携

建替においては市町村との連携を図り、大規模団地を中心に地域の需要動向を踏まえた併設施設（福祉施設等）の設置を検討する。

また、住宅確保要配慮者の更なる居住の安定を図るため、県営住宅や市町村営住宅のみならず、UR賃貸住宅やセーフティネット登録住宅をはじめとした民間賃貸住宅の各種供給主体との連携を図る。

8. ライフサイクルコスト縮減効果の算出及び事業費見込額

（１）ライフサイクルコスト（LCC）縮減額

本計画では、改善事業を実施しない場合に想定される平均的な供用期間（50年）を、長寿命化改善工事を実施することにより、建物の耐用年限（耐火構造：70年）までの使用を可能とすることで、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ることとしている。

国の指針に基づいて算出した、現時点で見込まれるライフサイクルコスト縮減効果（長寿命化改善工事を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について使用する期間中に要するコストを住棟単位で算出し、それぞれ使用する期間（年数）で除することで算出される年あたりのコストを比較したもの。）の合算は、約6.5億円／年となる。

（２）事業費見込み額

本計画による事業費は、令和7年度（2025年度）～令和16年度（2034年度）の計画期間において、約500億円（前期5年間：約200億円、後期5年間：約300億円）を見込む。

9. 中長期の目標達成に向けた財政負担軽減のための検討

中長期（令和27年（2045年））のストック保有の目標約17,400戸を達成するため、以下の点について継続して検討することとする。

（１）集約・再編により生じた余剰地の売却の検討

集約・再編により生じた余剰地については、庁内及び立地する市町村の活用意向を確認し、その後の活用を検討する。なお、活用意向がない場合は売却する。

（２）既存ストック（県営住宅）の有効活用の検討

引き続き、既存ストック（県営住宅）の有効活用を図るため、空き住戸の活用の取組みを進める。また、緊急的に住居を確保する必要がある災害発生時等については、これまでも県営住宅の提供をしており、今後も必要に応じて提供をしていく。

なお、令和6年（2024年）10月に条例改正を行い、エレベーターの無い住棟の上層階を対象として、60歳未満単身者の入居を可能としたことから、今後の応募状況を継続して確認していく。

（３）イニシャルコストを抑えた構造での建設・建替の検討

今後の人口・世帯数の減少に伴う公営住宅需要の変化への対応や、財政負担の軽減を図るため、耐火構造よりも耐用年数が短く、イニシャルコストを抑えられる構造（木造、軽量鉄骨造等）での県営住宅の建設・建替も検討していく。

（４）将来の建替期に向けた直接建設以外の事業手法の検討

建設事業を実施する際に、民間活力の導入や財政負担の平準化の観点から、千葉県PPP/PFI手法活用ガイドラインに基づき検討を行う。特に大規模団地の建替等、施設の併設を伴う建替となる場合は民間事業者の参加が想定されるため、事業計画策定において考慮することとする。

なお、千葉県では、PPP/PFI事業促進の取組みとして、千葉県PPP/PFI地域プラットフォームを設置し、県内の地方公共団体や関係団体を対象としたセミナーを開催している。

■参考Ⅰ 用語の解説

か

●カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。令和2年（2020年）10月、政府は令和32年（2050年）までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言している。

●公営住宅

「公営住宅法」に基づいて、地方公共団体が供給する住宅。住宅に困窮する低所得者等に低廉な家賃で賃貸されている住宅。

●国勢調査

日本に住んでいるすべての人を対象とする国の最も基本的な調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われている。

さ

●最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。住生活基本計画（全国計画）で定められている。その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下のとおり。

- （1）単身者：25 m²
- （2）2人以上の世帯：10 m²×世帯人数＋10 m²

●住宅ストック

ストックとは「在庫」を意味する英単語であり、ここではその時点における既存の住宅（の数）等を表す。

●住宅セーフティネット

高齢者、障害のある人、外国人、一人親世帯等、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されている様々な仕組み。

●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）

住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、等）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めた法律。平成19年（2007年）7月公布・施行。公的賃貸住宅の適切な供給の促進及び民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に必要な施策の実施に関する国及び地方公共団体の責務等が定められている。

●住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の居住実態における現状と推移を把握するため、総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施している調査。

●シルバーハウジング

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供をあわせて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅。

●セーフティネット登録住宅

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅。

た

●耐用年限

公営住宅法施行令において定められている構造別の耐用年数。

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

●千葉県 PPP/PFI 手法活用ガイドライン

様々な PPP 手法の中でも特に P F I の特性や導入検討の手順について詳細に説明し、PFI 以外の PPP 手法の導入検討においてはこれを準用することで、公共施設等の効率的かつ効果的な整備や公共サービスの向上に資することを目的として定めたもの。

●定期点検

建築基準法に基づいて国、都道府県が行う点検。建築物の敷地及び構造の状況については3年以内ごと、建築設備等の状況については1年以内ごとに行う点検。

は

●バリアフリー

障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、具体的には建物内や歩道の段差、出入口の構造等の物理的障壁を除去することをいう。

●ピッキング対策

防犯対策として行うもの。ピッキング（鍵を使わずにピック等の器具を用いての開錠）が困難な構造の錠に交換すること。

●PPP／PFI

公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームを PPP（Public Private Partnership）と呼び、PFI（Private Finance Initiative）は PPP の代表的な手法の一つ。

PFI とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。

ま

●メンテナンスサイクル

点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という循環。

や

●UR賃貸住宅（旧公団住宅）

日本住宅公団設立以降、主に大都市圏の住宅難を解決するために供給されてきた住宅。都市基盤整備公団が解散し、独立行政法人都市再生機構が発足したことに伴い、UR賃貸住宅として、大都市圏を中心に良質な住宅ストックの形成に向け、都心居住の推進や高齢者居住の安定確保、子育て環境の整備等、住宅政策上の課題への対応を進めている。

●誘導居住面積水準

豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下のとおり。

（１）一般型誘導居住面積水準

- ①単身者：55 ㎡
- ②2人以上の世帯：25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡

（２）都市居住型誘導居住面積水準

- ①単身者：40 ㎡
- ②2人以上の世帯：20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡

ら

●ライフサイクルカーボン

建築物を構成する資材等の製造、運搬、施工、改修、解体に至るまでの建築物のライフサイクル全体において発生するCO₂のこと。令和32年（2050年）カーボンニュートラルの実現に向け、ライフサイクルカーボンの削減に向けた取組みが進められている。

●ライフサイクルコスト

構造物等の企画、設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。

●ライフサポートアドバイザー（LSA）

高齢者向け住宅（シルバーハウジング）に常駐し、生活支援等を行う生活援助員。

■参考２ 計画期間内における改善事業対象団地一覧

計画期間内において予定している改善事業の対象団地は、以下の表１～表５のとおり。
 なお、一覧に掲載されていない団地であっても、定期点検の結果等に基づく劣化状況を踏まえ、必要に応じて事業の実施を検討する。

参-表１ 住戸改善工事の対象団地

所在市	団地名	建設年度	棟数	戸数	備考
千葉市	検見川※	1977, 1978	10	330	
	東寺山	1984, 1985	4	370	
船橋市	八木が谷	1977, 1978	12	144	1, 2, 5～10, 12～15号棟
浦安市	浦安高洲	1988, 1989	3	207	1～3号棟
	浦安堀江	1977	2	60	
銚子市	大谷津※	1976	1	30	5号棟
市原市	菊間第三※	1977, 1978	5	160	23～27号棟
合計	7団地		37棟	1,301戸	

※事業継続中の団地

参-表2 外壁改修工事の対象団地

所在市	団地名	建設年度	棟数	戸数	改修履歴(西暦)	備考
千葉市	生実	1988, 1990	7	108	—	C-1a~c, C-3a~c, H号棟
	千葉寺	1989	1	384	—	1号棟
	千葉寺第二	1991	1	117	—	
	小倉	1994, 1996	6	176	—	12~17号棟
	千城台西	1993~1999	8	192	—	10-1~11-4号棟
	千城台北	1991, 1993	5	112	—	9~13号棟
	祐光	1978	2	142	2003, 2005	1, 2-1号棟
市川市	市川柏井	1979	4	60	2005	
船橋市	八木が谷	1977, 1978	12	144	2002, 2005	
野田市	野田花井	1993	3	91	—	
習志野市	大久保	1992~1999	4	224	—	
	平和	1999	1	72	—	3号棟
	実籾	1994~2000	8	284	—	16-1~17-2, 9-1~2, シルバ-1~2号棟
	香澄	1980~1985	6	230	2007	
柏市	柏中原	1978, 1979	3	30	2004	
	沼南高柳	1980	4	54	2006	
浦安市	浦安堀江	1977	2	60	2002	
成田市	成田第四	1979	8	230	2006	
佐倉市	佐倉石川	1975	9	300	1999	
四街道市	四街道	1990, 1992	4	66	—	
八街市	八街氷川	1993	2	84	—	
白井市	白井	1978	10	270	2005	
酒々井町	中央台	1978~80	11	300	2005	
銚子市	大谷津	1976	5	140	2006	
	銚子松岸	1992	1	18	—	
	豊里	1982	3	66	2008	
旭市	飯岡	1982	3	66	2008	
香取市	大戸	1976	2	50	2005	
市原市	辰巳台東	1974	6	170	1997	
	五所	1996	3	150	—	
	辰巳台西	1975, 1979	5	144	1998	1~5号棟
	菊間第一	1974, 75	7	220	1998	
	菊間第二	1975, 76	11	300	1999	
君津市	全師第二	1995	2	48	—	
合計	34 団地		169 棟	5,102 戸		

参-表3 屋上防水工事の対象団地

所在市	団地名	建設年度	棟数	戸数	改修履歴(西暦)	備考
千葉市	弥生	2001	1	55	—	
	轟	2001, 2004	2	102	—	
	園生	2001, 2002	3	132	—	
	幸町	1970, 1980	4	108	1994	
	幸町東	1971	1	50	1994	3号棟
	高浜第一	1973	3	88	1998	
	高浜第三	1973	7	240	1999, 2000	
	検見川	1977, 1978	3	110	2008	2, 5, 10号棟
	海浜検見川	1972	5	180	1996, 1997	
	生実	1988, 1990	7	108	—	C-1a~c, C-3a~c, H号棟
	千葉寺	1989	1	384	—	
	千城台東第三	1973	3	82	2002	
	千城台西	1993~1999	16	392	—	10-1~11-4, 12-1~8号棟
	千城台北	1991, 1993	5	112	—	9~13号棟
	東寺山第二	1990	4	84	—	
市川市	市川柏井第二	1996	1	52	—	
船橋市	八木が谷	1978	3	30	2008	13~15号棟
	八木が谷第二	1996	6	102	—	
野田市	野田花井	1993	3	91	—	
習志野市	実籾	1994~2000	8	284	—	16-1~17-2, 9-1~2, シルバ-1~2号棟
	大久保	1992~1999	4	224	—	
	平和	1995, 1999	3	216	—	
浦安市	浦安堀江	1977	2	60	2007	
成田市	成田第二	1993, 1974	7	202	1996	
佐倉市	佐倉石川	1975	9	300	2004	
四街道市	四街道	1990, 1992	4	66	—	
八街市	八街氷川	1993	2	84	—	
酒々井町	東酒々井	1974	2	50	2002	
銚子市	大谷津	1976	5	140	2006, 2008	
	銚子松岸	1992	1	18	—	
旭市	千潟	1989~1992	3	36	—	
芝山町	芝山	1971	2	60	1996	1, 2号棟
鴨川市	大日	1979	2	32	—	
いすみ市	大原	1979	2	50	—	
市原市	辰巳台東	1974, 1975	6	170	2004	

所在市	団地名	建設年度	棟数	戸数	改修履歴(西暦)	備考
	五所	1996	3	150	—	
君津市	全師第二	1995	2	48	—	
	北子安	1976	6	176	2007	
袖ヶ浦市	蔵波	1974	12	410	2007	
合計	39 団地		163 棟	5,278 戸		

参-表 4 屋外給水施設改修工事の対象団地

所在市	団地名	建設年度	棟数	戸数	改修履歴(西暦)	備考
千葉市	海浜検見川	1972	5	180	—	
	生実	1987～1992	36	438	—	
	千葉寺	1989, 1990	5	454	—	
	東寺山	1984, 1985	4	370	—	
船橋市	八木が谷	1977, 1978	12	144	—	1, 2, 5～10, 12～15号棟
成田市	成田第二	1973, 1974	7	202	—	
酒々井町	中央台	1978～80	11	300	—	
銚子市	大谷津	1976	5	140	—	
	銚子尾永井	1971	2	80	—	
芝山町	芝山	1971	2	60	—	1, 2 号棟
木更津市	清見台	1974	4	60	—	
市原市	菊間第四	1977, 1978	5	150	—	28～32 号棟
袖ヶ浦市	長浦	1976	4	120	—	
合計	13 団地		102 棟	2,698 戸		

参-表5 エレベーター改修工事の対象団地

所在市	団地名	住棟番号	建設年度	戸数	改修履歴(西暦)	備考
千葉市	松波	1	2003	84	—	
		2	2005	41	—	
	作草部	3	2001	57	—	
		4	2004	57	—	
	弥生	1	2001	55	—	
	轟	1	2001	60	—	
	園生	1	2001	44	—	
		2	2001	44	—	
		3	2002	44	—	
	東寺山	1, 2	1985	190	2006	
		3	1984	80	2006	
		4	1984	100	2006	
	千葉寺	1	1989	384	2009, 2011	
	千葉寺第二	1	1991	117	2008	
船橋市	海神	5	2002	62	—	
		4	2007	48	—	
	南本町	1, 2	1967, 1968	115	—	2003 年設置
		3, 4	1969	139	—	2003 年設置
		5, 6	1971	139	—	2003 年設置
習志野市	実籾	4-2	2003	36	—	
		3-1	2006	36	—	
	大久保	4	1999	40	—	
合計	12 団地			1,972 戸	(27 基)	