

銚子市営住宅管理計画

平成28年3月 策定

(令和6年3月 改定)

銚子市

	目	次
1	計画の目的	・・・・・・ 1
2	計画の期間	・・・・・・ 1
3	計画の位置付け	・・・・・・ 2
4	住宅の現況	・・・・・・ 3
5	住宅困窮者への対応	・・・・・・ 5
6	福祉施策との連携	・・・・・・ 6
7	地域コミュニティの活動の場の提供	・・・・・・ 6
8	既存、民間ストックの活用	・・・・・・ 7
9	管理方法	・・・・・・ 9
10	適正戸数の推計	・・・・・・ 10
11	政策空家の現況	・・・・・・ 14
12	中長期的な管理の見通し	・・・・・・ 15
13	今後の管理方針	・・・・・・ 17
	資料	・・・・・・ 18

1 計画の目的

銚子市（以下「本市」という。）においては、平成7年3月に銚子市営住宅管理計画（以下「本計画」という。）を策定し、平成11年3月、平成21年10月、平成28年3月に本計画の改訂をし、市営住宅の管理に努めてきた。

少子高齢化や人口減少により社会情勢が変化し、市営住宅のあり方も変化してきている状況ではあるが、市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で住宅を賃貸することによる、住宅セーフティネットとしての役割を果たすものである。

市営住宅の効果的な整備、維持管理や福祉部門との連携について検討をする必要がある。また、政策空家※として管理している市営住宅においては、一部集約が完了した住宅もあるが、その他の住宅においても集約等の必要性や進め方について検討する必要がある。

そのため、市営住宅の現状を整理し、持続可能な市営住宅を目指し、今後の基本方針を示すことを目的とする。

※政策空家とは、新規募集を行わず、承継入居も現在同居している者のみに限定し、耐用年数経過後、ある程度の空家が生じた段階で、残っている入居者に他の住宅への移動を促し、団地全体の除却又は建替えを行う予定で管理をしている住宅である。

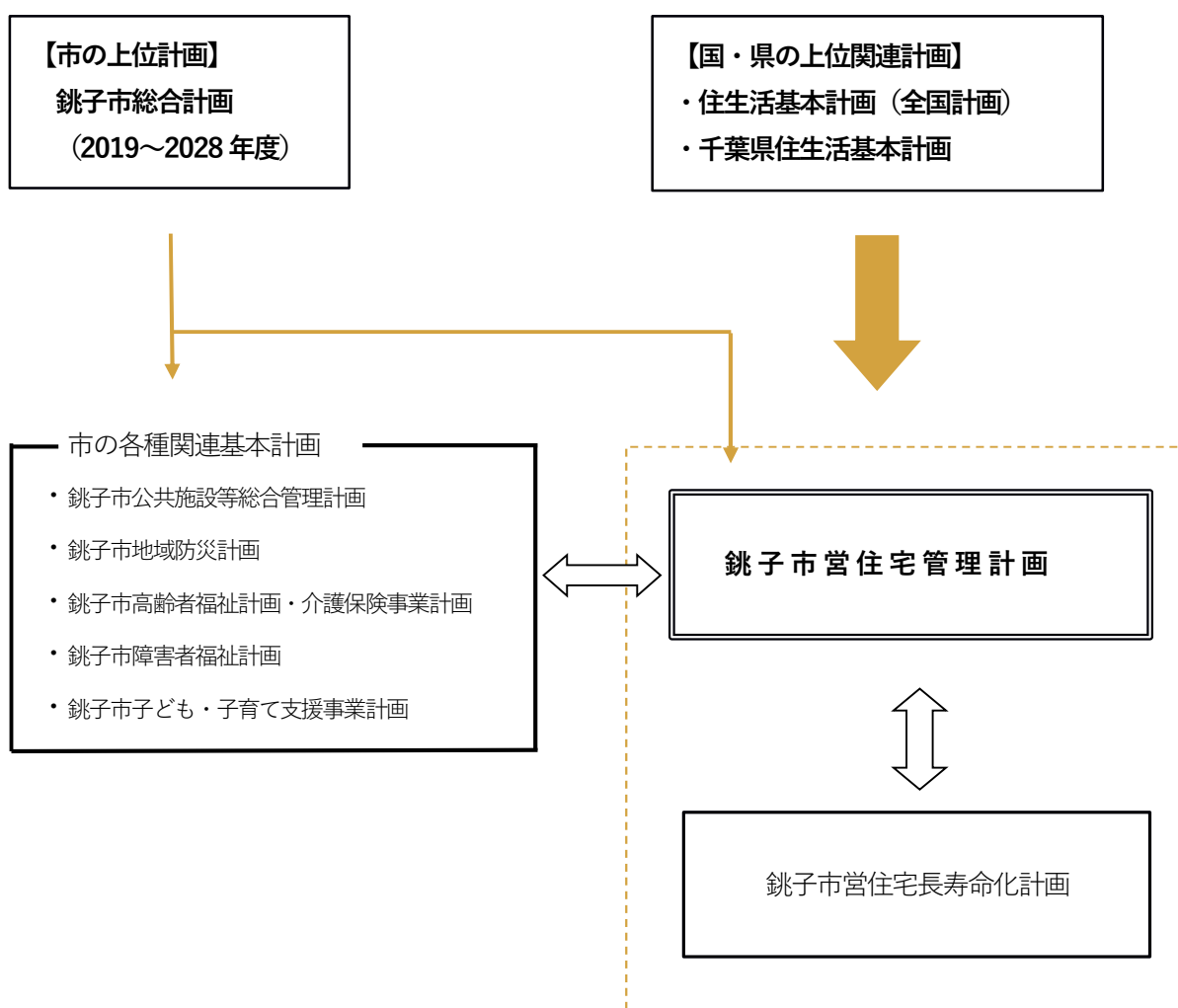
2 計画の期間

本計画の期間は、平成28年度から令和17年度までの20年間とし、社会経済情勢の変化等に的確に対応するため、原則として5年ごとに見直しを行うものとする。なお、計画期間中においても、「住生活基本計画（全国計画）」、「千葉県住生活基本計画」等その他の関連計画の改訂に対応し、適宜、必要な見直しを行うことができるものとする。

3 計画の位置付け

本計画の位置付けを図表1に示します。

図表1 計画の位置付け



4 住宅の現況

① 本市を取りまく一般住宅の状況

本市の人口は、国勢調査によると昭和40年の91,492人をピークに減少し続け、近年は減少の加速度が増している。令和2年の人口は58,431人で、平成27年からの5年間で約9%減少している。

世帯数は、人口が減少する一方で平成22年までは増加傾向にあったが、平成27年から減少に転じ、令和2年には25,544世帯となっている。平均世帯人員は減少傾向にあり、令和2年には2.29人/世帯となっている。

② 本市における公営住宅の状況

本市の公営住宅は、一般市営住宅^{※1}、改良住宅^{※2}及び特定市営住宅^{※3}として13団地796戸と県営住宅5団地391戸、合わせて1,187戸あり、これを人口に占める公営住宅戸数で県内他団体と比較すると、市営住宅の管理戸数としては70人に1戸、県営住宅を含めた公営住宅戸数では46人に1戸とそれぞれ県内では上位であり、戸数上からは申し分なく充足していると判断できる。(資料1、2、3)

※1 一般市営住宅とは、公営住宅法で市が国の補助を受けて建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するもの。

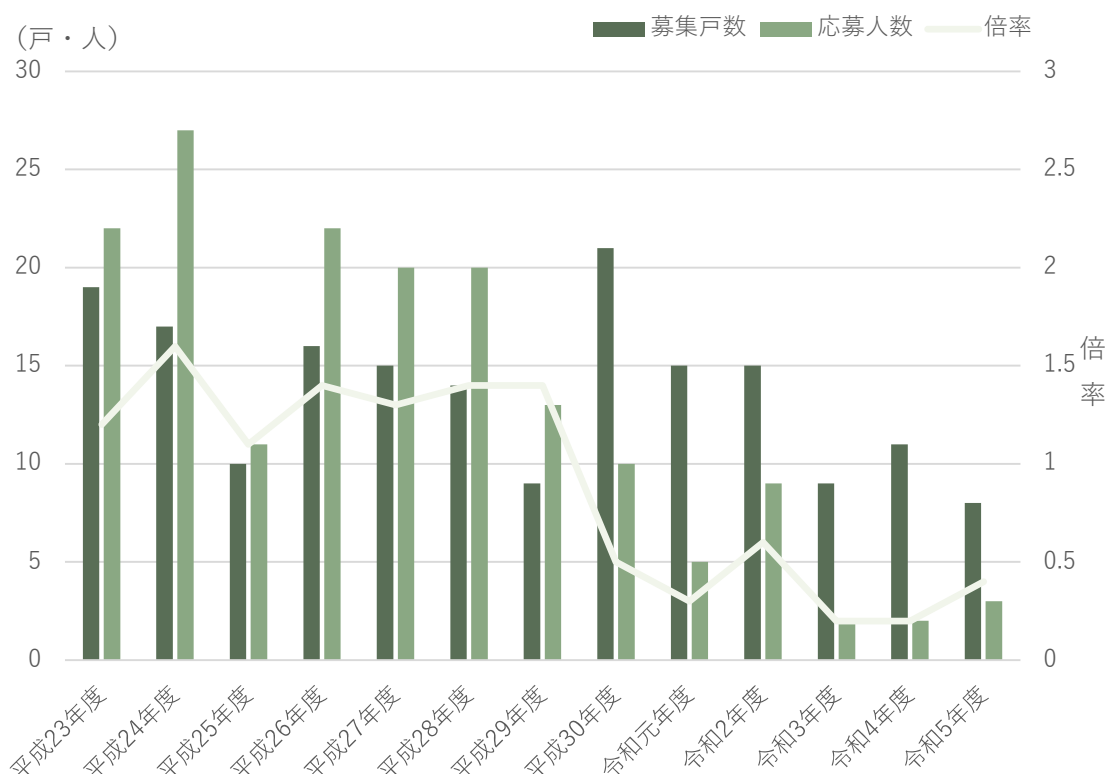
※2 改良住宅とは、住宅地区改良法第2条第6項に規定する改良住宅で市が国の補助を受けて建設し、市民に賃貸するもの。

※3 特定市営住宅とは、市が買取りを行い、期間を定め一定以上所得者に賃貸するもの。

③ 市営住宅の募集の状況

本市の市営住宅（小畑新町特定市営住宅を除く。）の入居者募集は、年2回（6月・12月）実施し、応募者数は、平成23年度に22名あったものが、令和5年度には3名と約7分の1まで激減している。

図表2 市営住宅への応募状況



④ 公営住宅の需給の見直し

公営住宅の需給関係は、人口の増減や持家の普及率、共同住宅の建設戸数及び地価等様々な要因により影響されるものと考えられる。

本市の場合、人口が減少の一途をたどる中、特に若者の転出が多い状況にある。

また、地価も近隣市町に比べると高いとされているが、令和2年の国勢調査によると持家比率では、75.3%で千葉県平均64.7%よりも10ポイント以上高くなっている。

このような中で、公営住宅の応募者数、市営住宅・県営住宅の管理戸数などから分析すると県内他団体と比較した場合、管理戸数は充足していると判断できる。

なお、近年、特に高齢者の入居比率が高くなっている。

5 住宅困窮者への対応

① 多様化する住宅困窮者への入居支援

公営住宅が対象とするこれまでの住宅困窮者に加え、近年、社会問題になっているDV被害者やホームレスなど社会的弱者が多様化しており、社会的弱者の公営住宅への入居対応が求められている。

障害者福祉の考え方もこれまでの施設整備から在宅重視型に方針転換が示されている。

市としても可能な限り地域社会で支援を行うため、日常生活の支援と連携が取れた住環境整備の必要性が高まっている。

② 時代の要請へのさらなる対応

本格的な少子高齢化、世帯の小規模化、人口減少といった時代の流れを踏まえ将来を見据えた住環境の整備がますます重要となっている。

安全・安心の視点からは、高齢者、障害者、子育て世帯など、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの導入や防災に対する取組などが求められている。

③ 住宅セーフティネット機能の充実

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）では、公的賃貸住宅の供給および民間賃貸住宅への円滑な入居等の施策が一体となった「重層的かつ柔軟なセーフティネット」の形成が必要とされている。

市営住宅は住宅セーフティネットの中核として、居住支援の役割を担うものとする。

6 福祉施策との連携

人口が減少し、高齢化が進む中、高齢者等が安全で安心して居住や外出できる環境や手段の確保が求められており、高齢者や障害者向けのバリアフリー化や、見守り体制の構築を目指した検討を行う必要がある。

厚生労働省が構築を推進している、地域包括ケアシステムの構成要素の一つに住まいがあり、生活の基盤として必要な住まいが整備され、本人の希望と経済力にかなった住まいが確保されていることが前提になっている。

その他の構成要素に医療、介護、予防、生活支援・福祉サービスがあり、すべての要素が相互に関係し、連携しながら在宅の生活を支えていくものである。

サービス付き高齢者向け住宅やグループホームなどの様々な福祉系施設ができていく中、管理面で支障のない範囲で、支援施設として、集会所等を提供するなど、市営住宅施設の柔軟な活用を市の各福祉施策に基づいて検討することを考える。

在宅の生活を支える中で市営住宅には、家賃の減免や徴収猶予の制度がある。

入居者の収入が著しく低額になった場合や、病気のため医療費がかかる場合等に対象となるが、このような場合、単に減免等を行うのではなく、福祉部局と十分な連携をして、生活困窮者等の支援に繋げるよう努める。

7 地域コミュニティの活動の場の提供

高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画の基本目標では地域支援の充実を設定しており、市営住宅においても、地域コミュニティの活性化への対応等、周辺地域と一体となり、入居者と地域住民相互が交流し、支えあえるまちづくりを進めることが必要である。

また、市営住宅が「地域」を形成する一部であることを踏まえ、地域内の貴重な公的空間という視点から、周辺地域の需要や各福祉施策等を考慮した上で、市営住宅施設を積極的に地域開放することにより、地域コミュニティの活動の場を提供できないか検討する。

例えば、集会所を含む市営住宅の一部を開放することにより、市民やNPO法人等による支えあい活動が活発に行われる後押しとなり、周辺地域と一体となったコミュニティ形成に寄与することが考えられる。

8 既存、民間ストックの活用

既存、民間ストックの活用として、平成8年の公営住宅法（昭和26年法律第193号）の改正において、それまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式に加え、民間住宅を借り上げる方式が導入された。

① 建設費の補助

・直接供給方式

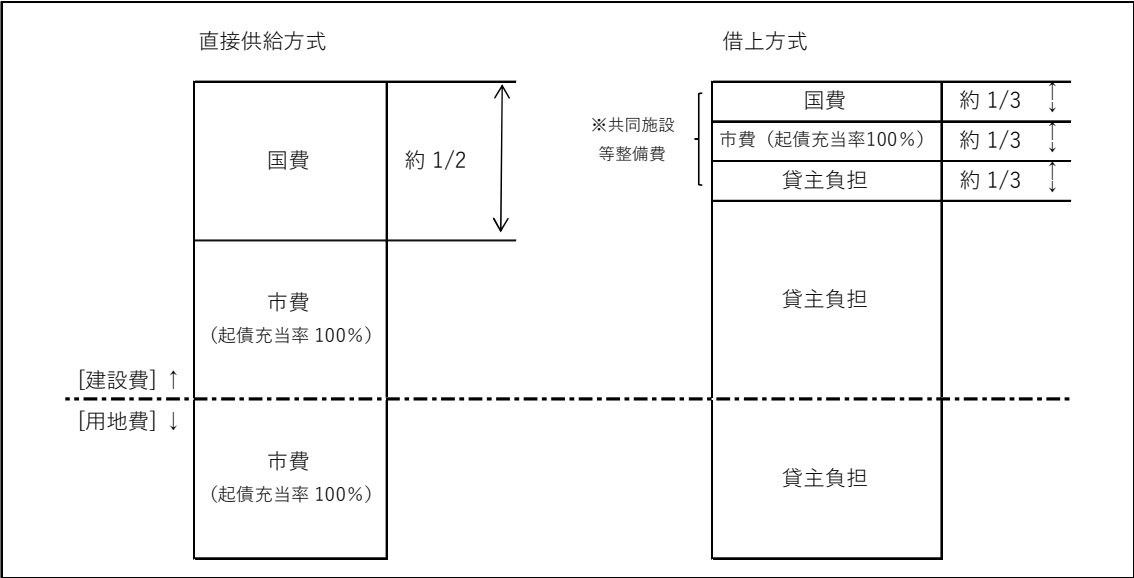
建設費の約1/2が市の負担となる。

建設費の国費以外の部分と用地費が起債の対象となる。

・借上方式

本体以外の共同施設を整備した場合、建設費の約1/3が市の負担となり、起債対象となる。

図表3 建設費の補助

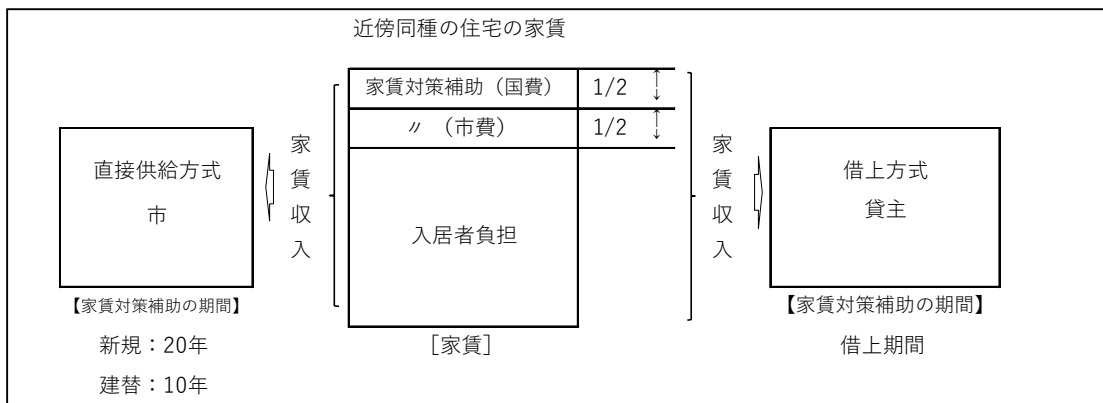


※ 共同施設等整備費：廊下、階段等の入居者が共同で使用する住宅の共用部分及び通路、緑地等の共同施設の整備に要する費用

② 家賃対策補助

- ・市に対する家賃対策補助は、近傍同種の住宅の家賃と入居者負担の差額を国と市が1/2ずつ負担する。
- ・家賃対策補助を実施する期間は、直接供給方式の場合は10～20年、借上方式の場合は借上期間となっている。

図表4 家賃対策補助



③ 両方式の特徴

メリット

・直接供給方式

市有地がある場合、用地にかかる費用負担がない面で借り上げ方式より有利である。
管理期間が長い場合、トータルコストの面で借り上げ方式より有利である。

・借上方式

初期費用が抑えられ、費用の平準化が図られる。
家賃対策補助を借上期間中受けることができる。

デメリット

・直接供給方式

維持管理は市で行うことになり、築年数の経過に応じて修繕費が増加していく。
家賃対策補助の期間が限られている。
入居者がいる場合、除却が困難である。

・借上方式

市場家賃で市から住宅の貸主に家賃を支払うため、市の支払い額が高くなる。
借上げ期間終了後について入居者への対応が難しい。

9 管理方法

今後、入居者の更なる高齢化と単身者の増加等、市営住宅を取り巻く環境の変化に対応するため、直営による管理だけでなく、外部委託による管理が必要となる可能性があり、主な手段として、指定管理と管理代行がある。

① 指定管理（地方自治法第244条の2第3項）

民間事業者の知識、能力、経験を活用することで、より経済的、効率的な公営住宅の管理運営が可能であると認められた場合、地方公共団体（銚子市）の指定を受けた指定管理者が管理業務の一部を行う。

- ・原則公募により指定管理者を決定する。
- ・業務範囲は行政判断が不要な申込・申請等の受付業務、清掃・修繕等の維持管理業務などに限定される。
- ・千葉県内では船橋市、柏市等が採用している。

② 管理代行（公営住宅法第47条第1項）

他の地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅を管理することが効率的であるなど適当と認められた場合、事業主体（銚子市）の同意を得て、管理業務の一部を行う。

- ・業務内容は、事業主体の立場を代行することとなるため、入居者の決定、高額所得者の明渡し請求など、行政判断が必要なものも含まれる。
- ・千葉県内では千葉県（千葉県住宅供給公社）、千葉市（千葉市住宅供給公社）が採用している。

いずれの方法も家賃の決定等重要な部分は、委託することができない。

指定管理は、建物の建設から維持管理までを想定して委託した方が有利であり、既存の住宅の管理には優位性が見込めない。また、新築建物のみを管理を委託することも適当ではない。

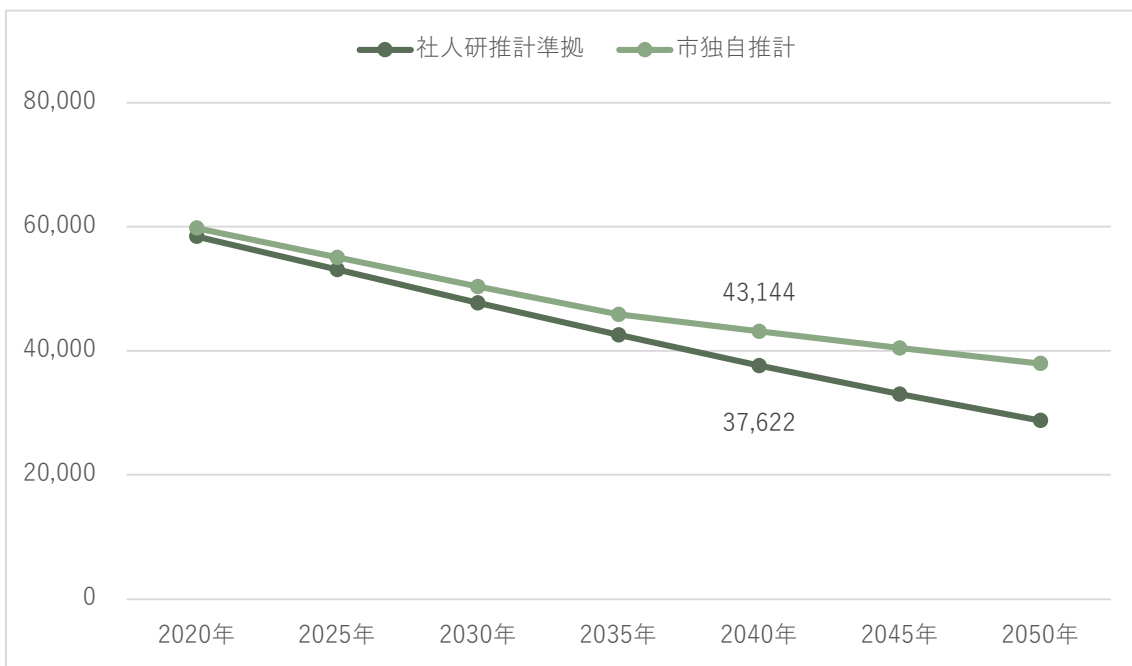
10 適正戸数の推計

① 将来人口推計について

国立社会保障・人口問題研究所の令和5年（2023年）の推計では、令和22年（2040年）には本市の人口は37,622人と予測されている。

本市では、「第2期銚子市しごと・ひと・まち創生総合戦略」において、人口の将来展望を提示しており、人口の流出を抑える対策等を図るとともに、合計特殊出生率を1.8にすることを目標に掲げ、国立社会保障・人口問題研究所の推計よりも5,500人程度の人口の増加を目指し、令和22年（2040年）の将来目標人口を約43,000人としている。

図表5 本市の人口の将来見通し



準拠資料：国勢調査

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（2023）年推計）
第2期銚子市しごと・ひと・まち創生総合戦略

② 適正戸数の推計について

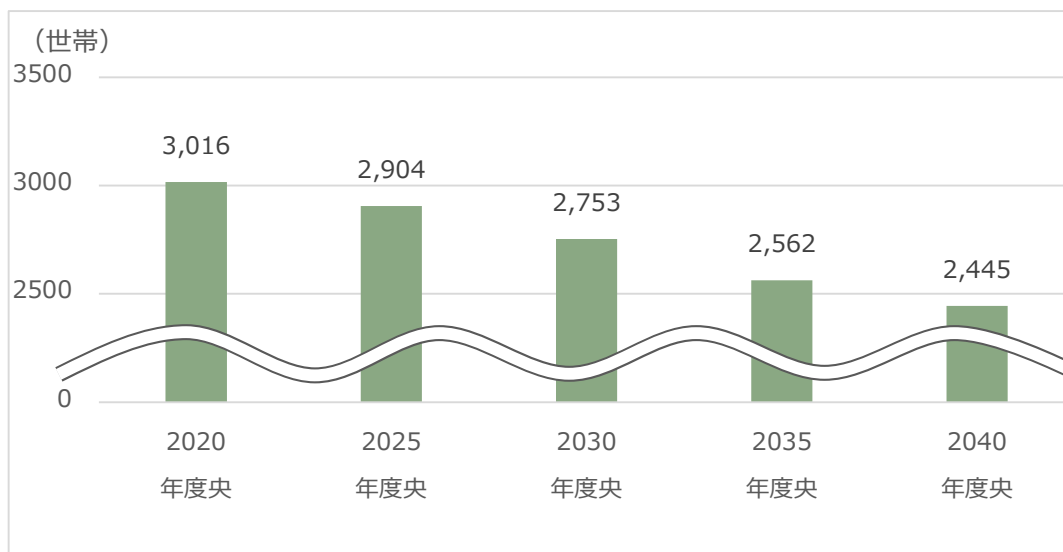
②-1 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

人口の減少傾向が、今後も長期間にわたり継続することが予想されるが、将来においても過不足のない適正な数の市営住宅を確保し供給する必要がある。適正戸数の推計に当たっては、ストック推計プログラム（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の参考資料）を使用する。

著しい困窮年収未満*の世帯数の推計結果は、図表6のとおりである。推計に使用した国立社会保障・人口問題研究所による、将来人口が減少するとの見通しから、著しい困窮年収未満の世帯数も減少すると仮定し、2040年度央で2,445世帯になると見込んでいる。

※世帯年収と民営の借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収

図表6 著しい困窮年収未満の世帯数の推計（グラフ）



準拠資料：銚子市資料

②-2 将来の公営住宅等の需要数の想定

以下の条件で将来の公営住宅等の需要数の想定を推計する。

i) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家の考え方

- 1か月当たり家賃が5万円未満（本市に適用される単身世帯及び2人世帯の住宅扶助の限度額を含む住宅・土地統計調査の^{いきち}閾値未満）を低廉な家賃とする。

図表7 生活保護法に基づく住宅扶助の限度額

単身世帯	2人世帯	3～5人世帯	6人世帯	7人以上の世帯
37,200円	45,000円	48,400円	52,000円	58,100円

準拠資料：千葉県HP 生活保護法による住宅扶助（家賃・間代等）の改定について

- 住宅面積が30㎡以上（単身世帯の最低居住面積水準以上となる住宅・土地統計調査の閾値以上）かつ耐震性が確保されている（昭和56年（1981年）以降に建築）と考えられる住宅を一定の質が確保された民営の借家とする。

ii) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家の総量

- 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家として前述の条件を満たす住宅数を推計すると、1,741戸となり、政策空家を除く公営住宅等(県営住宅と市営住宅)の戸数は、1,139戸となる。
- 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数及び公営住宅等の戸数宅等の戸数に対して、著しい困窮年収未満の世帯数を比較すると、現在値では世帯数に対して住宅数が136戸下回り、将来値では世帯数を住宅数が59戸上回る。

図表 8 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数の推計

	戸数または割合
A：昭和55年以前に建築の民営の借家数	670 戸
B：昭和56年以降に建築の民営の借家数	2,490 戸
C：昭和56年以降に建築の民営の借家数の割合 $\{(B/(A+B))\}$	78.8%
D：50,000 円未満かつ 30 m ² 以上の民営の借家数（推計）	2,210 戸
E：低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数（推計）(D*C)	1,741 戸

準拠資料：銚子市資料

図表 9 住宅数と著しい困窮年収未満の世帯の推計値

	現在値	将来値
E：低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数	1,741 戸	
F：公営住宅等（市営住宅）（令和5年3月末時点見込み）	796 戸	420 戸 ^{※1}
G：公営住宅等（県営住宅）（令和5年3月末時点見込み）	343 戸	
H：上記住宅ストックの総数（E+F+G）	2,880 戸	2,504 戸
I：著しい困窮年収未満の世帯数 ^{※2}	3,016 世帯	2,445 世帯
J：住宅ストックの推計数（H-I）	▲ 136 戸	59 戸

準拠資料：銚子市資料

※1 現在値から、政策空家としている団地の戸数を除いた数値としている。

※2 現在値は2020年度央の推計値、将来値は2040年度央の推計値としている。

将来的には、公営住宅等の需要は充足し、現在のストック量を維持し続ける必要性は低くなるが、当面は、現在のストック量を上回る需要が見込まれる。

1 1 政策空家の現況

本市の市営住宅は昭和49年度までに、昭和30年度建設分までの131戸を入居者に譲渡した経緯があるが、昭和62年度に小畑新町市営住宅16戸の建設を最後に、以後は維持管理に努めてきたところである。

平成4年度からは浴室のない平屋建ての黒生町市営住宅36戸及び外川台町市営住宅の一部36戸、平成11年10月から三崎団地185戸、平成21年12月から外川台町市営住宅41戸、犬吠埼市営住宅100戸を政策空家とした。

その後、黒生町市営住宅4戸、外川台町市営住宅14戸、三崎団地4戸の除却を行ったことから、令和5年4月1日現在の政策空家の状況は、以下のとおりとなっている。

図表 10 政策空家の管理戸数と入居戸数

住宅名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)
外川台町	63	28
犬吠埼	100	44
黒生町	32	8
三崎団地	181	51
計	376	131

1 2 中長期的な管理の見通し

政策空家を除く全住宅については、銚子市営住宅長寿命化計画（以下、長寿命化計画という。）において、「公営住宅等長寿命化計画作成指針（改定）」（平成28年8月国土交通省住宅局）に示された事業手法の選定フローにより事業手法を決定し、対象の全ての住宅について、「日常の管理の中で住戸ごとに、必要に応じた修繕により維持管理を行う」としている。これは、建替えや用途廃止を前提としない管理をするということであり、当面は現在のストック量を維持する。

政策空家中長期的な管理の見通しについては、長寿命化計画では示されていないため、本計画において検討する。

政策空家は、大規模な修繕や改修工事は行わない方針としているが、現に入居している住戸にあっては、入居中の者から修繕の要望があった場合には、予算の範囲内で優先順位を決めて対応してきた。今後も同様の手法で管理をする。

「10 適正戸数の推計」で示したとおり、公営住宅等の需要については「公営住宅等の需要は充足し、現在のストック量を維持し続ける必要性は低くなるが、当面は、現在のストック量を上回る需要が見込まれる。」としている。この推計に用いた市営住宅戸数の将来値は、現在値から政策空家の戸数を除いた数値であることから、将来（2040年度央）までに全ての政策空家を用途廃止としてもストック量としては充足することとなる。

改定前の本計画では、全ての政策空家を2035年までに用途廃止するとしていたが、計画見直しまでの間における集約等の進捗状況が当初の予定より遅れていることから、2040年までに用途廃止することとし、政策空家の入居者に対し同一団地内や他の市営住宅への移転の働きかけを行う。それによって棟のすべてが空家になり次第、用途廃止及び除却を行う方針とする。移転に対する入居者の精神的・肉体的負担をいかに少なくし、入居者の合意を得るかが課題となる。

除却により生じた土地の管理方法等は、以下の優先順位で検討する。

- ① 市営住宅の再建設が可能な土地は市営住宅用地として管理する。
- ② 再建設が不可能な土地は他の公共用地としての利用を検討しながら管理する。
- ③ 他の公共用地として利用の見込みのない土地は売却を検討する。

①用途廃止後の土地利用に課題のある住宅

・外川台町市営住宅、黒生町市営住宅

外川台町市営住宅は、平屋建ての2～4軒長屋と2階建ての6軒長屋が建ち並ぶ形式で、黒生町市営住宅は、平屋建ての2～4軒長屋が建ち並ぶ形式となっている。それぞれの建物は私有地である位置指定道路^{*}に囲まれるようにして建っている。また、この位置指定道路を利用して、周囲の民間戸建て住宅等が数多く建設されているため、市営住宅を用途廃止及び除却した場合においても位置指定道路は引き続き道路としての機能を果たすことが要求され、現状の道路で囲われた範囲内での活用が条件となる。

^{*}位置指定道路とは、ある土地を建築物の敷地として利用するために、新たに作る道路で、特定行政庁（県知事）から位置の指定を受けたもの（建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路）をいう。

・犬吠崎市営住宅

犬吠崎市営住宅の敷地は、水郷筑波国立公園第3種特別地域及び犬吠崎風致地区内にある。そのため、市営住宅を建設する場合には、敷地面積を戸数で除した面積が250㎡以上であることや、建ぺい率20%以下、容積率60%以下であることなど厳しい規制がかかる。

建築物や工作物の新築には厳しい規制があるため、土地利用については検討する必要がある。

・天王台市営住宅

天王台市営住宅の敷地は、水郷筑波国立公園第3種特別地域及び犬吠崎風致地区内にある。そのため、犬吠崎市営住宅と同様に厳しい規制がかかる。また、この敷地には、豪雨時に敷地の周囲から大量の土砂が流れ込むことがあるため、住宅用地としては適さない面があり、土地利用については検討する必要がある。

・長塚町市営住宅

長塚町市営住宅の敷地は、都市計画道路（3・4・9飯沼長塚町線）内にある。そのため、都市計画法第53条に基づく建築許可が必要となる。

このことから、階数が3以上で、主要構造部が鉄筋コンクリート造の建物は建築できないため、土地の利用については検討する必要がある。

②移転時の入居者対応について

・丁寧な対応

集約や住替えには、入居者が現住居からの移動が必要となるが、住み慣れた場所から離れることや、近所の入居者が変わることになり、特に高齢者世帯にとって負担が大きいことから、入居者に対し丁寧な対応で接し、理解や協力が得られるように努めるものとする。

・コミュニティの維持

近隣のコミュニティが存在する場合は、可能な限りコミュニティ単位での移動ができるように配慮する。

・住環境の継続性

高齢者にとっては住環境が継続されることが好ましいことから、住環境の継続性について配慮する。(同じ間取りの住居への移転等)

・家賃の減額

集約及び住替えによって新家賃が現家賃を超えることになる場合は、5年間を限度に家賃を減額し入居者の負担を軽減するものとする。

13 今後の管理方針

長寿命化計画に位置付けられている住宅は、同計画期間内(令和5年～14年)の「長寿命化のための事業実施予定一覧」のとおり計画的に実施する。また、将来的なストックの過不足量については、適正戸数の推計から2040年度央において、政策空家を除いたストック量で充足することから、現時点での市営住宅の新規整備を実施する予定はないものとする。

政策空家については、入居者の精神的・肉体的負担を考慮しながら引き続き移転の働きかけを行い、早期の用途廃止の実現に努める。それと並行し、空家となった住宅の除却の時期や優先順位、除却後の土地利用の方法について検討を進める。

県内各市町村の人口に占める公営住宅数

令和 5 年 4 月 1 日現在

市町村名	人口（人）	市営住宅数 （改良住宅含む） （戸）	人口に占め る割合 （人口/戸数）	順位	公営住宅数 （県営・改良・特賃 含む）（戸）	人口に占め る割合 （人口/戸数）	順位
千葉市	978,064	6,561	149	7	13,642	71	5
銚子市	54,918	780	70	2	1,171	46	2
市川市	497,048	1,964	253	20	2,208	225	31
船橋市	646,322	1,471	439	31	2,731	236	33
館山市	43,672	235	185	13	235	185	26
木更津市	136,375	397	343	27	644	211	28
松戸市	496,793	1,711	290	22	2,104	236	33
野田市	151,997	495	307	25	946	160	22
茂原市	85,486	475	179	12	555	154	20
成田市	132,057	289	456	32	1,447	91	10
佐倉市	165,801	227	730	38	569	291	38
東金市	57,128	134	426	30	192	297	39
旭市	61,985	380	163	11	569	108	14
習志野市	175,982	566	310	26	1,678	104	13
柏市	432,985	808	535	35	952	454	43
勝浦市	15,871	156	101	4	156	101	12
市原市	264,977	901	294	23	3,081	86	9
流山市	209,935	399	526	34	479	438	42
八千代市	202,704	107	1,894	47	107	1,894	49
我孫子市	129,716	306	423	29	540	240	35
鴨川市	30,853	146	211	15	178	173	25
鎌ヶ谷市	109,509	146	750	40	411	266	36
君津市	79,793	102	782	42	606	131	18
富津市	40,402	161	250	19	235	171	24
浦安市	171,155	162	1,056	44	523	327	41
四街道市	94,612	253	373	28	445	212	29
袖ヶ浦市	64,776	88	736	39	688	94	11
八街市	65,977	412	160	9	604	109	15
印西市	107,463	0	-	-	0	-	-
白井市	61,944	0	-	-	270	229	32
富里市	49,090	0	-	-	0	-	-

市町村名	人口（人）	市営住宅数 （改良住宅含む） （戸）	人口に占め る割合 （人口/戸数）	順位	公営住宅数 （県営・改良・特賃 含む）（戸）	人口に占め る割合 （人口/戸数）	順位
南房総市	33,955	50	679	37	50	679	46
匝瑳市	33,504	209	160	9	277	120	16
香取市	69,151	310	223	17	407	169	23
山武市	46,847	153	306	24	153	306	40
いすみ市	33,954	214	158	8	264	128	17
大網白里市	47,456	75	632	36	75	632	45
酒々井町	20,209	18	1,122	46	368	54	4
栄町	19,682	0	-	-	0	-	-
神崎町	5,592	12	466	33	12	466	44
多古町	13,031	0	-	-	0	-	-
東庄町	12,619	0	-	-	0	-	-
九十九里町	13,795	18	766	41	18	766	47
芝山町	6,792	0	-	-	82	82	8
横芝光町	21,234	86	246	18	284	74	6
一宮町	11,896	107	111	5	247	48	3
睦沢町	6,500	23	282	21	23	282	37
長生村	13,385	12	1,115	45	12	1,115	48
白子町	9,907	11	900	43	63	157	21
長柄町	6,375	163	39	1	163	39	1
長南町	6,803	49	138	6	49	138	19
大多喜町	8,355	103	81	3	103	81	7
御宿町	6,633	30	221	16	30	221	30
鋸南町	6,487	32	202	14	32	202	27
計（平均）	6,269,552	21,507	291		40,678	154	

準拠資料：千葉県毎月常住人口調査月報
千葉県の住宅 2023

市営住宅建設の状況

資料 2

令和5年4月1日 現在

住宅名	住所	建設年度	耐用年数	経過年数	残年数	床面積	構造	管理戸数	備考	管理戸数	管理棟数			
黒生町	29~36	黒生町7235	31	30	66	-36	36.49	簡耐平屋	B	8	6,4,5,3	政策空家	32	10
	41~44		31	30	65	-35	22.04			4	6			
	49~56		32	30	65	-35	36.49			8	6,4,5,3			
	57~60		32	30	65	-35	28.09			4	6,3			
	61~68		32	30	65	-35	22.04			8	6			
外川台町	3~6	外川台町10475	33	30	64	-34	36.62	簡耐平屋	B	2	6,4,5,3	政策空家	63	15
	9~12		33	30	64	-34	28.09			4	6,3			
	29~36		34	30	63	-33	28.09			8	6,3			
	43~54		34	45	63	-18	33.05			12	4,5,4,5,3			
	21~28		35	30	62	-32	28.09			8	6,3			
	37~42		35	45	62	-17	33.05			6	4,5,4,5,3			
	55~60		35	45	62	-17	33.05			6	4,5,4,5,3			
	61~71		43	30	54	-24	31.40			11	6,3			
72~77	46	30	51	-21	33.65	6	6,3							
犬吠埼	1~20	犬吠埼10222	36	45	61	-16	36.30	簡耐2階	B	20	4,5,4,5,3	政策空家	100	18
	29~38		37	30	60	-30	31.00			10	6,3			
	50~51		37	30	60	-30	31.00			2	6,3			
	21~28		37	45	60	-15	38.00			8	4,5,4,5,3			
	39~48		37	45	60	-15	38.00			8				
	52~63		37	45	60	-15	38.00			12				
	64~67		38	45	59	-14	38.00			4				
	A1~A24		38	70	59	11	39.10			中耐4階	WRC			
1-1~1-15	42	45	55	-10	42.50	簡耐2階	B	12	6,4,5,3					
三崎団地	A	春日町2150	39	30	58	-28	31.06	簡耐平屋	B	60	政策空家	181	45	
	B		40	30	57	-27	31.06			28				
	C		41	30	56	-26	31.06			33				6,3
	D		42	30	55	-25	31.06			28				
	E		43	30	54	-24	31.40			32				
榊町	A	榊町5124-1	42	70	55	15	42.83	中耐4階	RC	24	6,4,5	48	2	
	B		42	70	55	15	42.83			24				
植松町	A	植松町6202-7	44	70	53	17	39.79	中耐4階	WRC	24	6,4,5	48	2	
	B		44	70	53	17	39.79			24				
尾永井団地	A	春日町2555-2	45	70	52	18	39.79	中耐4階	WRC	24	6,4,5	68	4	
	B		45	70	52	18	39.79			16				
	C		47	70	50	20	46.77			16				
	D		55	70	42	28	64.40			12				6,6,4,5
天王台	漁民	天王台10131-2	45	70	51	19	42.83	中耐4階	WRC	24	6,4,5	56	3	
	A		48	70	49	21	49.04			16				6,4,5,3
	B		49	70	47	23	53.91			16				6,4,5,3,5
長塚町	A	長塚町4-1151-1	50	70	47	23	55.87	中耐4階	WRC	16	6,4,5,4	16	1	
大谷津団地	A	春日町1076-3	51	70	46	24	59.44	中耐4階	WRC	16	6,4,5,4	64	4	
	B		52	70	45	25	62.78			16				
	C		53	70	44	26	62.78			16				
	D		54	70	43	27	62.78			16				
小畑新町	A	小畑新町8060-1	56	70	41	29	68.06	中耐3階	WRC	12	6,6,4,5	56	4	
	B		57	70	40	30	68.06			12				
	C		58	70	39	31	68.06			16				
	D		62	70	34	36	68.06			16				
明神町	A	明神町2-215-2	43	70	54	16	39.79	中耐4階	WRC	32	6,4,5	48	2	
	B		43	70	54	16	39.79			16				
一般市営住宅管理戸数											732	108		
改良住宅管理戸数											48	2		
小畑新町 特定	1	小畑新町7768-1	62	70	35	35	74.11	中耐3階	WRC	12	11,6,6,5	16	2	
	2		62	70	35	35	74.11			4				
特定市営住宅管理戸数											16	2		
総管理戸数											796	112		

B 補強コンクリートブロック造
WRC 壁式鉄筋コンクリート造
RC 鉄筋コンクリート造

県営住宅の概要

令和5年4月1日 現在

住宅名	住所	建設年度	構造	間取り	管理戸数
大谷津	春日町1076-2	51	中層耐火	6,4.5,4.5 6,6,4.5	140
豊里	豊里台3-1068-148	57	中層耐火	6,6,4.5	66
銚子松岸	長塚町5-801-4	4	中層耐火	6,6,6 6,6,6.5	18
銚子本城	本城町6-1376-1	44	準耐2階	4,3 6,3	48 (政策空家)
		45	中層耐火	6,6	39
銚子尾永井	春日町2555	46	中層耐火	6,4.5,3	80
計					391 (政策空家除く) 343

市営住宅の概要

資料 4

住宅名	外川台町市営住宅	犬吠崎市営住宅	天王台市営住宅
敷地面積 [㎡]	10,994.59	11,171.19	4,104.63
建築年度	昭和 33～46 年度	昭和 36～42 年度	昭和 45～49 年度
構造・階数	簡易耐火 1～2 階 (B造 屋根W造)	簡易耐火 1～2 階 (B造) 中層耐火 4 階 (WRC造)	中層耐火 4 階 漁民 (RC造) A、B棟 (WRC造)
耐震化 ※1	対象外	簡易耐火 対象外 中層 0.9 (一次診断)	漁民 0.84(二次診断)改修済 A、B棟 0.94 (一次診断)
管理戸数 [戸]	63	100	56
床面積 [㎡]	28.09～36.62	31.00～42.50	42.83～53.91
耐用年数 [年]	30・45	簡易耐火 30・45 中層耐火 70	70
経過年数 [年]	51～64	簡易耐火 55～61 中層耐火 59	47～51
政策空家別	政策空家	政策空家	—
建物の状況	・犬吠崎、天王台市営住宅に近接している。 ・外川駅 1 Km未満。 ・老朽化が進行している。	・天王台、外川台町市営住宅に近接している。 ・外川駅 1 Km未満。	・犬吠崎、外川台町市営住宅に近接している。 ・外川駅 1 Km未満。 ・高神小学校に隣接している。
用途地域等	第一種住居地域	第一種住居地域 自然公園法第三種特別地域 犬吠崎風致地区	用途地域の指定のない区域 自然公園法第三種特別地域 犬吠崎風致地区
排水処理	汲取り	A棟：単独浄化槽50人槽 その他：汲取り	漁民棟：単独浄化槽90人槽 A 棟：単独浄化槽60人槽 B 棟：単独浄化槽60人槽
道路・通路 (土地について)	道路 市道70076号線、70092号線 道路位置指定S33.9.19第138号 S35.2.15第256号 宅地 外川台 10475-3 2,519.88㎡ 外川台4丁目10543-2 738.46㎡ 保安林 外川台 10475-2 3,433㎡ 外川台4丁目10543-1 4,303.25㎡	道路 市道70013号線 道路位置指定S36.9.14第228号 宅地 犬吠崎10222-1 7,309.66㎡ 保安林 犬吠崎10222-2 2,034㎡	道路 市道70093号線 ・住宅内道路は 天王台10130 宅地1,563.63㎡ 10131-2 宅地2,541㎡ の2筆の中で通路として使用
備考	・建築基準法上の道路の取扱い (敷地内の道路が位置指定道路であり、これを利用し民間住宅が建設されている。)により、建替えが困難である。	・法規制(自然公園法第三種特別地域)により、建替えが困難である。	・法規制(自然公園法第三種特別地域)により、建替えが困難である。
建替え適否	否	否	否

※1 数値は | s 値 (一次診断は0.8以上、二次診断は0.6以上で耐震性ありと判定)

住宅名	小畑新町市営住宅	榊町市営住宅	黒生町市営住宅
敷地面積 [㎡]	6,541.38	3,627.10	4,950.00
建築年度	昭和56～62年度	昭和42年度	昭和31～32年度
構造・階数	中層耐火 3～4階 (WRC造)	中層耐火 4階 (RC造)	簡易耐火 平屋 (B造 屋根W造)
耐震化 ※1	新耐震基準	0.78 (二次診断) 改修済	対象外
管理戸数 [戸]	56	48	32
床面積 [㎡]	68.06	42.83	22.04～36.49
耐用年数 [年]	70	70	30
経過年数 [年]	34～41	55	65～66
政策空家別	—	—	政策空家
建物の状況	・ 榊町、小畑新町特定市営住宅に近接している。 ・ 海鹿島駅1Km未満。 ・ 市営住宅の中で、比較的新しく戸当たり面積が広いため、入居希望者が多い。	・ 小畑新町、小畑新町特定市営住宅に近接している。 ・ 笠上黒生駅1Km未満。	・ 明神町、植松町市営住宅に近接している。 ・ 笠上黒生駅1Km未満。
用途地域等	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準工業地域
排水処理	合併浄化槽224人槽	公共下水道	汲取り
道路・通路 (土地について)	道路 市道60342号線沿い ・ 住宅内道路は 小畑新町8060-1 宅地6,541.38㎡ 8116-2 宅地 11.25㎡ の2筆の中で通路として使用	道路 市道60322号線沿い ・ 住宅内道路は 榊町5124-1 宅地3,327.1㎡ の1筆の中で通路として使用	道路 道路位置指定S32.4.20第26号 S33.1.7第184号 宅地 黒生町 7246-8 4,950㎡ 7235 76.27㎡
備考			・ 建築基準法上の道路の取扱い (敷地内の道路が位置指定道路であり、これを利用し民間住宅が建設されている。)により、建替えが困難である。
建替え適否	適	適	否

※1 数値は | s 値 (一次診断は0.8以上、二次診断は0.6以上で耐震性ありと判定)

住宅名	明神町市営住宅	植松町市営住宅	三崎団地
敷地面積 [㎡]	2,278.38	4,040.83	23,046.71
建築年度	昭和43年度	昭和44年度	昭和39～43年度
構造・階数	中層耐火 4階 (WRC造)	中層耐火 4階 (WRC造)	簡易耐火 平屋 (B造)
耐震化 ※1	1.02 (一次診断)	1.08 (一次診断)	対象外
管理戸数 [戸]	48	48	181
床面積 [㎡]	39.79	39.79	31.06～31.40
耐用年数 [年]	70	70	30
経過年数 [年]	54	53	54～58
政策空家別	—	—	政策空家
建物の状況	・黒生町、植松町市営住宅に近接している。 ・笠上黒生駅1Km未満。	・明神、黒生町市営住宅に近接している。 ・本銚子駅1Km未満。 ・南側に明神小学校及び第一中学校、北側に東部不動ヶ丘公園があり、周辺環境は良好である。	・尾永井、大谷津団地に近接している。 ・老朽化が進行している。 ・低層住宅4団地の中で、敷地面積が広く、最も建替えに適している。
用途地域等	準工業地域	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域 川口風致地区	第一種中高層住居専用地域 宅地造成工事規制区域
排水処理	単独浄化槽160人槽	単独浄化槽120人槽	汲取り
道路・通路 (土地について)	道路 市道60180号線 市道60205号線 ・住宅内道路は 明神町2-215-2 宅地2,278.38㎡ の1筆の中で通路として使用	道路 市道1012号線沿い ・住宅内道路は 植松町6202-7 宅地4,040.83㎡ 6020-9 宅地 320㎡ の2筆の中で通路として使用	道路 すべての団地内道路は市道認定されている。
備考			・市道の取扱いに注意が必要である。
建替え適否	適	適	適

※1 数値はI s値 (一次診断は0.8以上、二次診断は0.6以上で耐震性ありと判定)

住宅名	尾永井団地	大谷津団地	長塚町市営住宅
敷地面積 [㎡]	7,727.04	6,133.89	1,625.00
建築年度	昭和45～55年度	昭和51～54年度	昭和50年度
構造・階数	中層耐火 3～4階 (WRC造)	中層耐火 4階 (WRC造)	中層耐火 4階 (WRC造)
耐震化 ※1	1.08 (一次診断)	0.85 (一次診断)	1.04 (一次診断)
管理戸数 [戸]	68	64	16
床面積 [㎡]	39.79～64.40	59.44～62.78	55.87
耐用年数 [年]	70	70	70
経過年数 [年]	42～52	43～46	47
政策空家別	—	—	—
建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・大谷津、三崎団地及び尾永井県営住宅に近接している。 ・中心市街地に最も近い。 ・尾永井団地の中で、D棟は戸当たり面積が他に比べて広い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・尾永井、三崎団地及び大谷津県営住宅に近接している。 ・戸当たり面積は比較的広い。 ・この地区は市の開発協会による開発で、環境が整備されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本城、松岸県営住宅に近接している。 ・戸当たり面積は比較的広い。 ・松岸駅1Km未満。
用途地域等	第一種中高層住居専用地域 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域 (I-II-V-1) ため池浸水想定区域	用途地域の指定のない区域 宅地造成工事規制区域 大規模盛土造成地	用途地域の指定のない区域 3・4・9都市計画道路 ため池浸水想定区域
排水処理	公共下水道	公共下水道	単独浄化槽70人槽
道路・通路 (土地について)	<p>道路 市道40296号線(外周道路)のみ市道認定。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅内道路は敷地内を通路として使用《市営住宅敷地・県営住宅敷地とも市が所有。》 ・5筆以上の土地から構成された一団の土地(赤道・堤(財務局所有の可能性あり)) 	<p>道路 市道40246号線 市道40694号線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅内道路は春日町1076-3 宅地6,133.89㎡の1筆の中で通路として使用 	<p>道路 市道40338号線沿い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅内道路は長塚町4丁目1151-1 宅地667㎡ 1152-1 宅地958㎡の2筆の中で通路として使用
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅敷地と県営住宅敷地を分筆する必要がある。 		<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第53条に基づく建築許可が必要である。
建替え適否	適	適	否

※1 数値は | s 値 (一次診断は0.8以上、二次診断は0.6以上で耐震性ありと判定)

住宅名	小畑新町特定市営住宅
敷地面積 [㎡]	2,601.38
建築年度	昭和62年度
構造・階数	低・中層耐火 2～3階 (WRC造)
耐震化 ※1	新耐震基準
管理戸数 [戸]	16
床面積 [㎡]	74.11
耐用年数 [年]	70
経過年数 [年]	35
政策空家別	—
建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・榊町、小畑新町市営住宅に近接している。 ・海鹿島駅1Km未満。 ・市民センターに近接している。 ・戸当たり面積は最も広い。
用途地域等	第一種中高層住居専用地域
排水処理	合併浄化槽75人槽
道路・通路 (土地について)	<p>道路 市道60325号線沿い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅内道路は 小畑新町7768-1 宅地2,601.38㎡ の1筆の中で通路として使用
備考	
建替え適否	適

※1 数値はI s 値（一次診断は0.8以上、二次診断は0.6以上で耐震性ありと判定）

銚子市営住宅管理計画
令和6年3月(改定)
令和8年3月(一部変更)

銚子市 都市整備課

〒288-8601 銚子市若宮町1番地の1
電話：0479-24-8899(直通)
FAX：0479-22-3466
Email: toshi3@city.choshi.lg.jp