



松戸市住生活基本計画



平成 23 年 3 月
松戸市

松戸市住生活基本計画 目次

第1章 計画の目的および位置付け	
1-1. 住生活基本計画の目的	1
1-2. 住生活基本計画の位置付け	1
1-3. 計画期間	1
第2章 松戸市の現状	
2-1. 松戸市の概況	3
2-2. 社会動向等	9
2-3. 住宅事情	19
2-4. 住宅・住環境に対する意識	39
第3章 上位計画および既往関連計画の整理	
3-1. 千葉県における計画	47
3-2. 松戸市における計画	50
3-3. 既往住宅マスタープラン	55
3-4. 新たに制定・改定された法律や制度の概要	62
第4章 松戸市における住生活の課題	
4-1. 社会的背景からみた課題	64
4-2. 松戸市の現状からみた課題	65
第5章 基本的な方針	
5-1. 基本理念	66
5-2. 基本目標	66
5-3. 施策メニュー	69
第6章 公営住宅の需要予測と今後の整備方針	
6-1. 公営住宅の需要予測	73
6-2. 今後の取組方針	76
第7章 重点施策	77
第8章 成果指標の設定	79
参 考 計画体系表および市営住宅整備計画	
参考-1. 計画体系表	85
参考-2. 市営住宅整備計画	89

第1章 計画の目的および位置付け

1-1. 住生活基本計画の目的

我が国の住宅施策は、戦後復興期から高度成長期にかけて住宅の量の確保に努めてきましたが、人口減少社会の到来、少子高齢化の進展、ライフスタイルの変化などにより量から質への転換が求められています。また、経済の安定成長期に入り、行政の財政規模の拡大が望めない現状に対し、住宅施策についても役割分担を明確にし、効率的、総合的に進めていくことも必要になっています。

このような状況を鑑み、国は公的主体の直接供給を中心とした住宅政策から、市場や住宅ストックを重視した住宅政策に転換し、住宅セーフティネット構築等のソフト施策の充実を含めて住生活の「質」の向上を図るため、平成18年6月に「住生活基本法」を施行しました。住生活基本法は、国民生活の安定向上と福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、住生活の安定向上に関する施策について基本理念を定め、各主体の責務を明らかにし、基本的施策の概要を定めており、それに基づき国の基本的計画となる住生活基本計画（全国計画）が定められ、平成19年3月には千葉県においても千葉県住生活基本計画が定められました。

松戸市は、東京のベッドタウンとして、昭和30年代からの団地整備と、それに伴う人口増加を背景に大きく成長を続けてきました。近年の課題としては、高齢者への対応とともに、若年層、子育て世代にとって魅力のある都市となりうるかです。20代で松戸に転入してきた人たちも松戸で子どもを産み育てたいとなるようまちづくりが望まれています。なお、成熟社会を迎え、生活スタイルに合った住宅を求めるようになるなど、ニーズが多様化してきており、住宅だけにとどまらず、生活環境や周辺環境の充実といった環境整備も重要となってきています。

また、平成23年3月11日には東日本大震災が発生し、未曾有の被害をもたらし、震災対策の重要性を突き付けられたところです。

そこで「松戸市住生活基本計画」は、松戸市民が将来にわたり日常生活を豊かに、そして健やかに暮らしていけるとともに、多様な世代や世帯が相互に支えあい、共生していくことを目指し、本市の住まいづくり・住環境づくりの指針となる計画として策定するものです。

1-2. 住生活基本計画の位置付け

千葉県では、「住生活基本法」の施行を受けて平成19年3月に「千葉県住生活基本計画」を策定しています。

松戸市では、平成10年3月に平成32年を目標年次とした「松戸市住宅マスタープラン」を策定しましたが、県計画との整合を図りつつ、かつ、市の総合計画、都市計画マスタープラン等の関連計画と整合を図ることから、「松戸市住宅マスタープラン」を見直し、市民の豊かな住生活を実現する「松戸市住生活基本計画」を策定します。

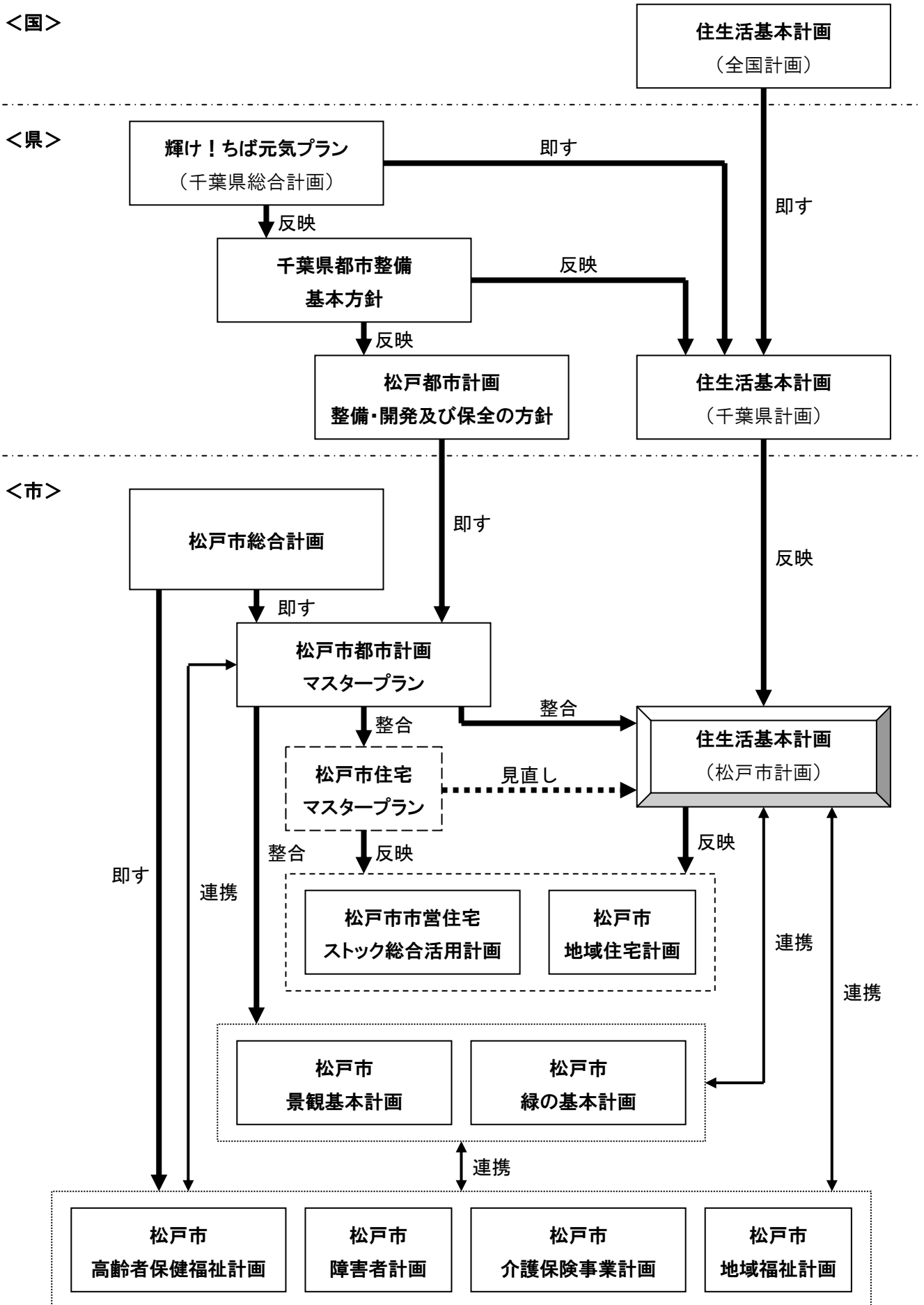
なお、上位計画等との関連図を次ページに示します。

1-3. 計画期間

計画期間は、平成23年度～平成32年度の10年間とします。

なお、計画期間中であっても、社会情勢等の変化、「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します。

図. 松戸市住生活基本計画の上位計画等との関連



第2章 松戸市の現状

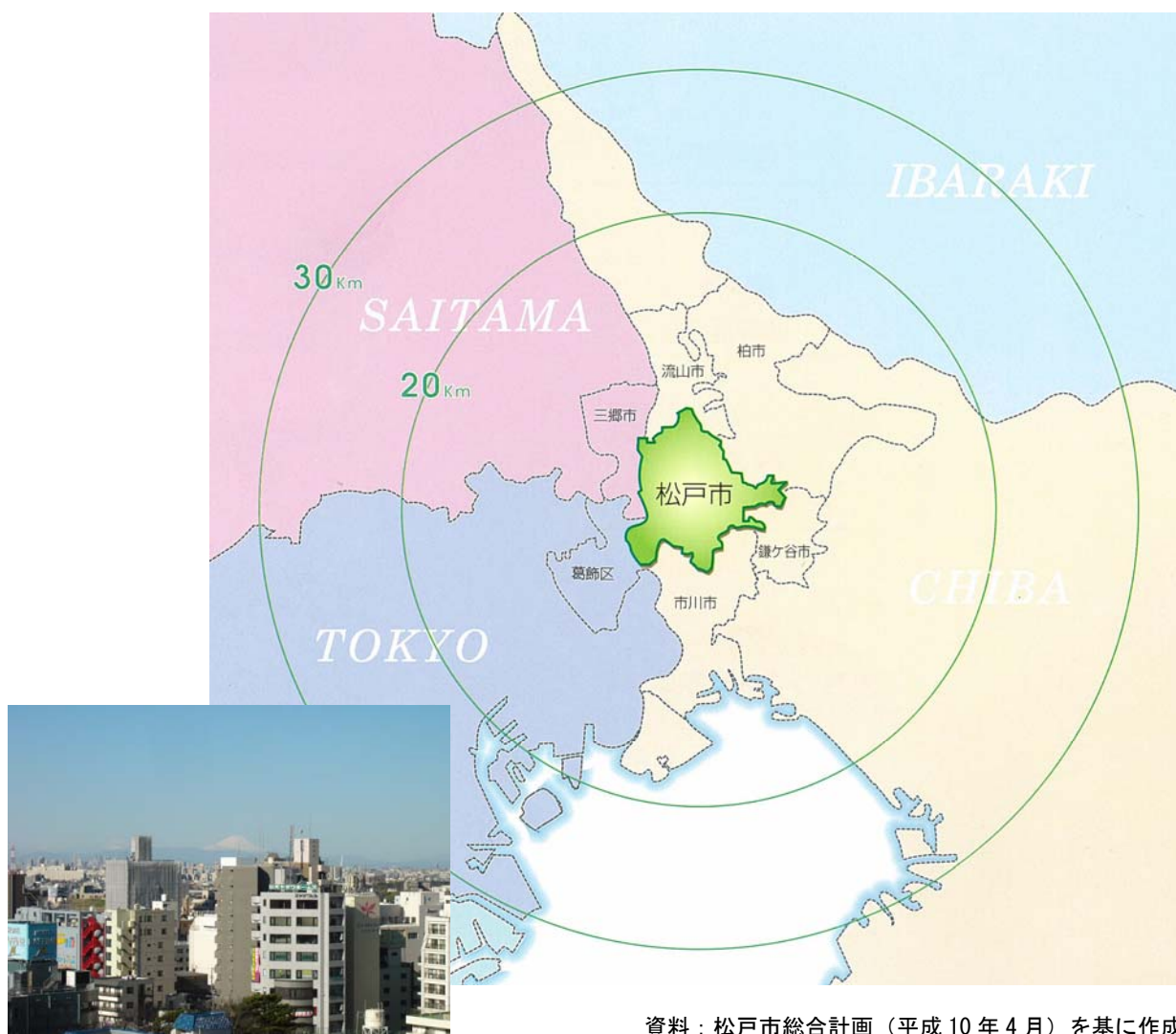
2-1. 松戸市の概況

(1) 松戸市の位置

本市は東京都心から 20 km圏に位置し、千葉県東葛地域にあります。西は江戸川を境に東京都葛飾区、埼玉県三郷市と接し、南は市川市、鎌ヶ谷市、東から北にかけて柏市、流山市に接しています。市域は、東西に 11.0km、南北に 11.5km の広がりを持ち、面積は 61.33k㎡となっています。また、本市は柏市とともに東葛地域の二大拠点都市としての役割が期待されています。

また、東京とは JR 常磐線や北総鉄道などの鉄道ネットワークで結ばれ、松戸駅からの所要時間は上野駅まで約 20 分、大手町駅まで約 30 分と交通の利便性が非常に高い位置にあります。そのため、東京都心への通勤に適しており、常盤平団地などが建設された昭和 30 年代から東京のベッドタウンとして住宅都市の性格が非常に強くなっています。

図 2-1. 松戸市の位置

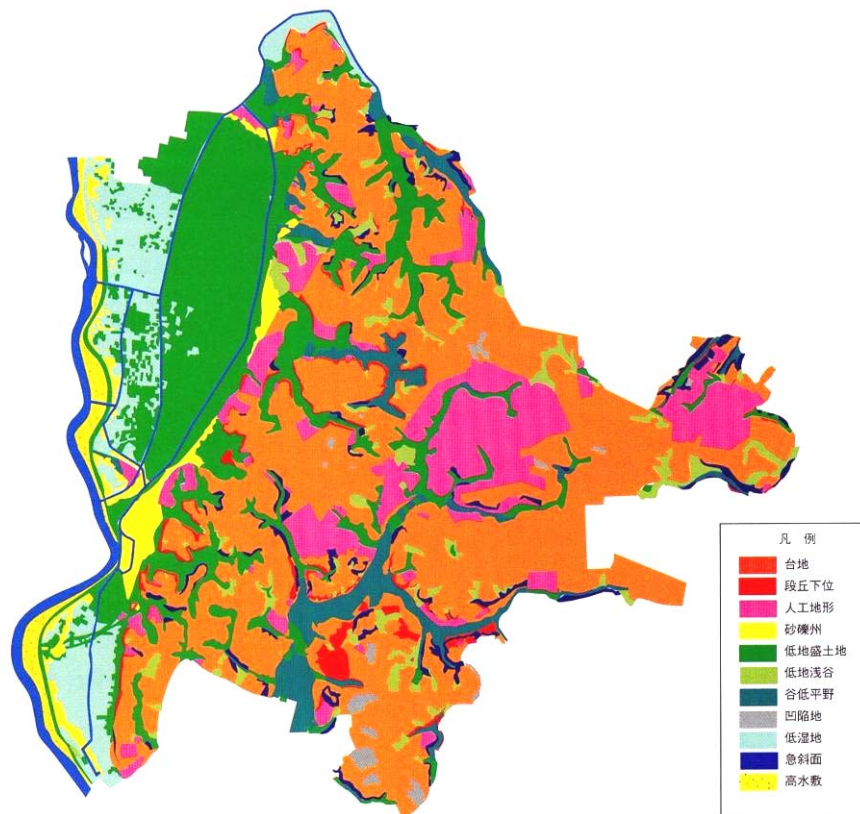


資料：松戸市総合計画（平成 10 年 4 月）を基に作成

(2) 地勢

本市は、関東ローム層の堆積した洪積層台地と、利根流域の沖積層の低地により形成された河川低地からなり、標高は 25～30m で全体的に高低差が少ない平坦な地形となっています。また、谷津と称する谷底平野が樹状に多数きざまれており、地下水の湧水や海の高潮海退によって侵食された急斜面や崖を形成しています。この急斜面の樹林地や洪積層台地と沖積層低地の間斜面緑地は、市内の緑の資源として重要な存在となっています。

図 2-2. 松戸市の地勢

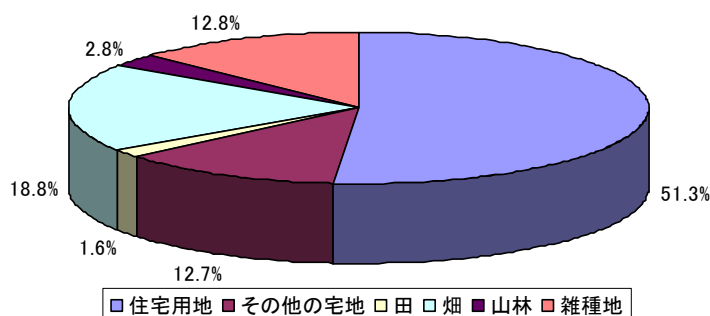


資料：松戸の都市計画（平成 12 年 3 月）

(3) 土地利用

本市の土地利用は、「宅地」が 64.0%で最も多く、次いで「畑」の 18.8%、「雑種地」の 12.8%、「山林」の 2.8%の順で、「田」は 1.6%にすぎません。

図 2-3. 松戸市の土地利用構成

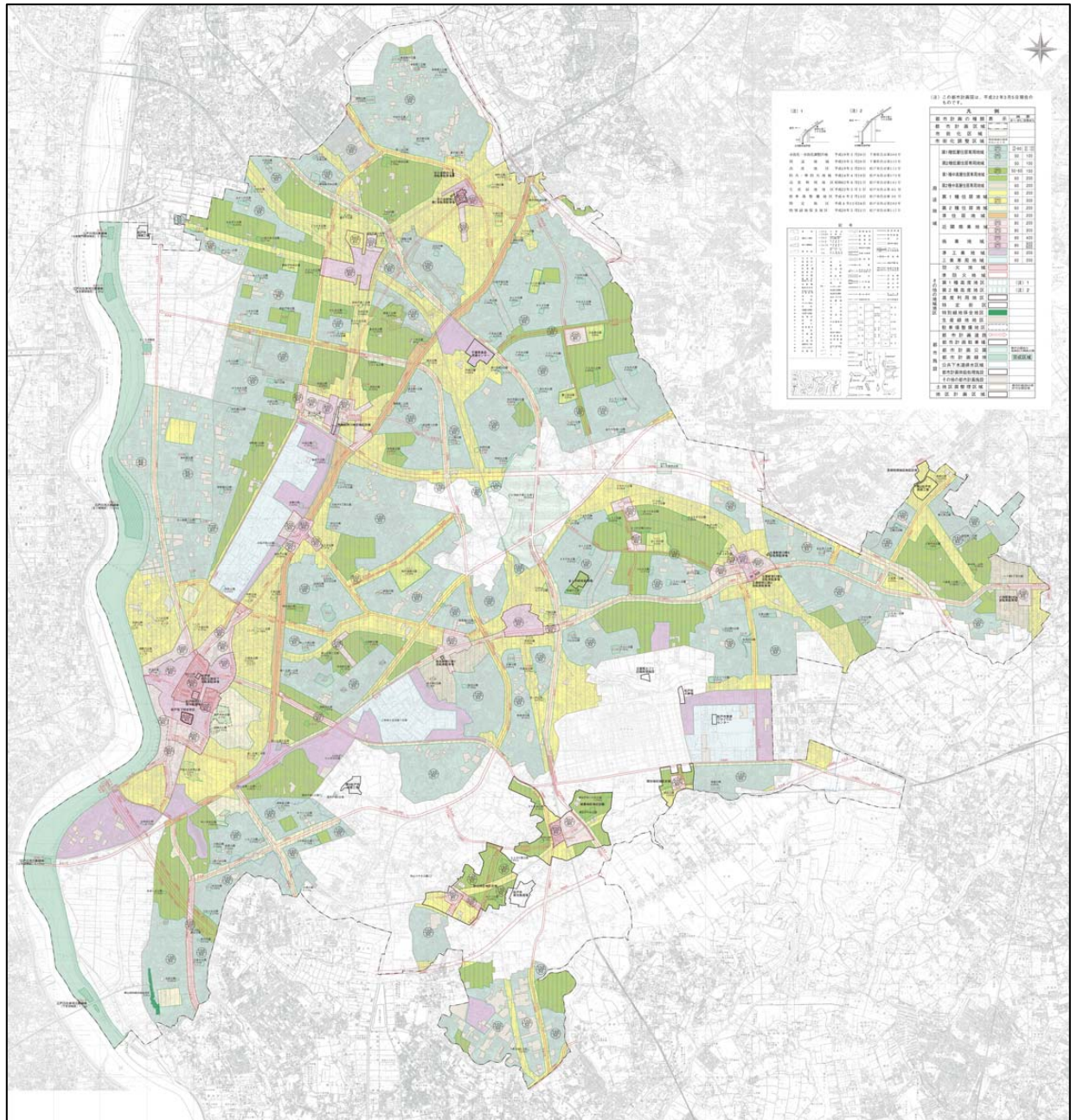


資料：松戸市平成 20 年度版統計書

また、本市は松戸都市計画に指定されており、市街化区域が約 4,444ha（約 72.5%）、市街化調整区域が約 1,689ha（約 27.5%）となっております。

さらに市街化区域においては、住居系の用途地域が 3,847ha（約 86.5%）、商業系が 246ha（約 5.6%）、工業系が 351ha（約 7.9%）指定されています。

図 2-4. 松戸市の都市計画の状況



商業地は、市内に 23 ある鉄道駅周辺の交通利便性の高い地域を中心に形成されており、特に松戸駅周辺は商業施設の集積が高い地域となっています。

住宅地は、鉄道利用の利便性の高い地域を中心にバス交通網に沿って形成されており、土地条件、都市基盤整備の状況や駅からの距離により様々なタイプの住宅地が形成されています。

工業地は、稔台、松飛台、北松戸の 3 工業団地があり、松戸市全体で千葉県内の約 3%の

製造品出荷額等シェア（県内第7位）となっています。

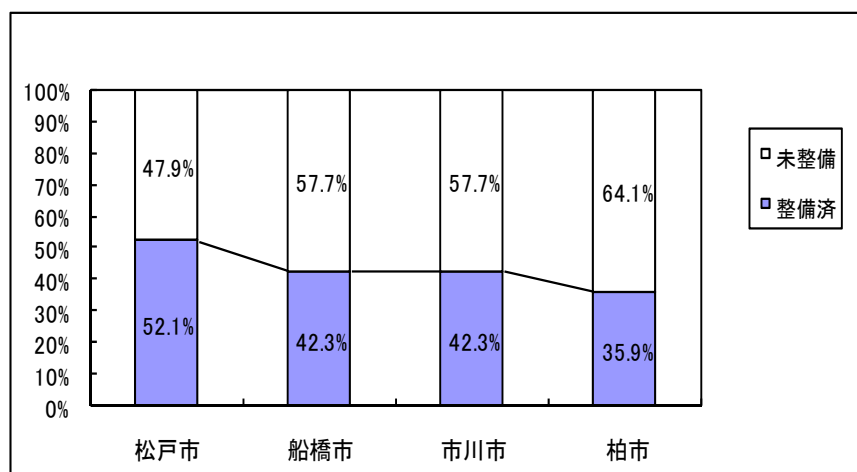
農業生産は、市街化調整区域と市街化区域内の生産緑地（596地区、約156.88ha）の農地で行われています。農地面積は減少しているものの、「畑」を活用した都市型農業が行われています。

（4）交通環境

松戸市では、土地区画整理事業による都市基盤整備が多く行われており、都市計画道路もその事業の中で整備が進められてきました。そのため、近隣市と比べると比較的整備率が高くなっており、交通インフラ環境は高い水準となっています。

また、急速に高齢化が進む中で、高齢者や障害のある人を含めた歩行者の誰もが安心してスムーズに移動できるような、ユニバーサルデザインによる歩行空間の整備が急務となっています。そのため、「松戸市交通バリアフリー基本構想」を基に重点整備地区内の駅や特定経路等について、バリアフリー化を進めています。

図 2-5. 都市計画道路整備状況の近隣市比較



出典：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成20年7月）

（5）自然環境

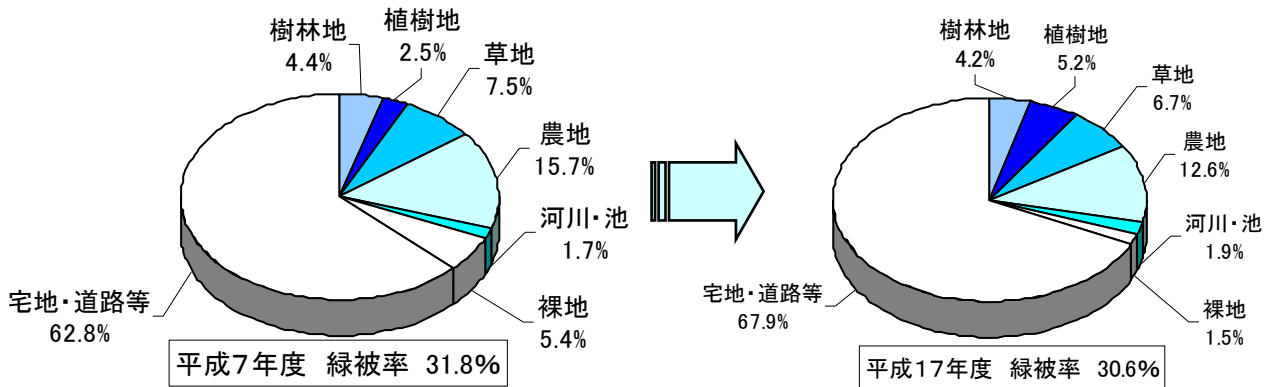
本市全体の緑の面積は約1,880haで、市の面積に対して30.6%と、市の3分の1程度の土地が緑でおおわれています。これらの緑のなかで、最も面積が大きいのは農地で、次いで、樹林地・草地の順となっています。

緑被率の変化をみると、平成7年度から17年度の10年間で1.2%（約73ha）低下しており、特に農地の割合が大きく減っています。

一方、緑被地の分布をみると、江戸川河川敷沿い、21世紀の森と広場や八柱霊園などでは高い緑被率となっており、松戸市を特徴付ける空間として残されています。

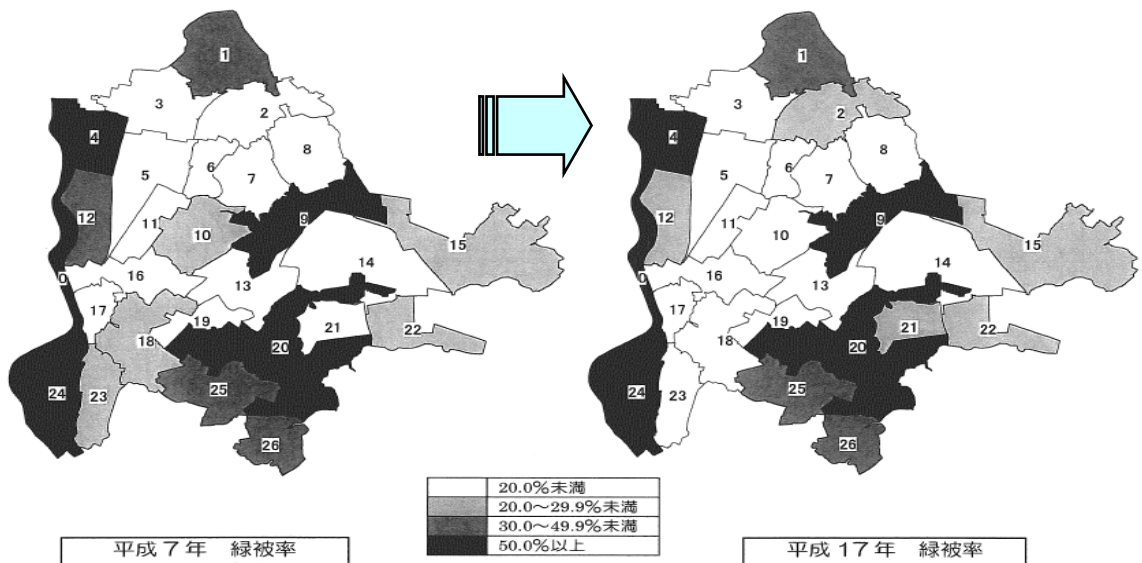
また、都市公園の面積は273.02ha、公共施設緑地の面積は170.45ha、それらを合わせた公園緑地合計の面積は443.47haとなっています。公園緑地の人口1人あたり面積は9.3m²となっています。

図 2-6. 緑被率の経年変化



出典：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

図 2-7. 緑被地分状況の変化



1	幸田	4	主水新田	7	八ヶ崎	10	中和倉	13	松戸新田	16	南花島	19	野菊野	22	松飛台	25	大橋
2	根木内	5	新松戸南	8	小金原	11	中根	14	常盤平	17	本町	20	河原塚	23	上矢切	26	高塚新田
3	新松戸	6	三ヶ月	9	金ヶ作	12	栄町西	15	五香六実	18	岩瀬	21	田中新田	24	小山		その他

出典：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

表 2-1. 公園緑地の設置状況（平成 20 年 3 月）

公園緑地			市街化区域		都市計画区域	
			整備量		整備量	
			箇所	面積 (ha)	箇所	面積 (ha)
住区基幹公園	街区公園	248	47.59	252	47.99	
	近隣公園	11	20.68	12	23.28	
	地区公園	1	4.05	1	4.05	
	都市基幹公園	0	0	1	50.06	
	運動公園	1	10.00	1	10.00	
基幹公園計			261	82.32	267	135.38
特殊公園	歴史公園	2	3.07	2	3.07	
	動植物公園	1	1.00	1	1.00	
	墓園	0	0	1	104.70	
都市緑地			99	9.80	104	28.87
その他の公園計			102	13.87	108	137.64
都市公園計			363	96.19	375	273.02
公共施設緑地			147	120.33	181	170.45
公園緑地合計			510	216.52	556	443.47
人口（平成 19 年 10 月 1 日現在）476,792 人（1 人当たり 9.3 m ² ）						

出典：松戸市緑の基本計画 改定版（平成 21 年 3 月）

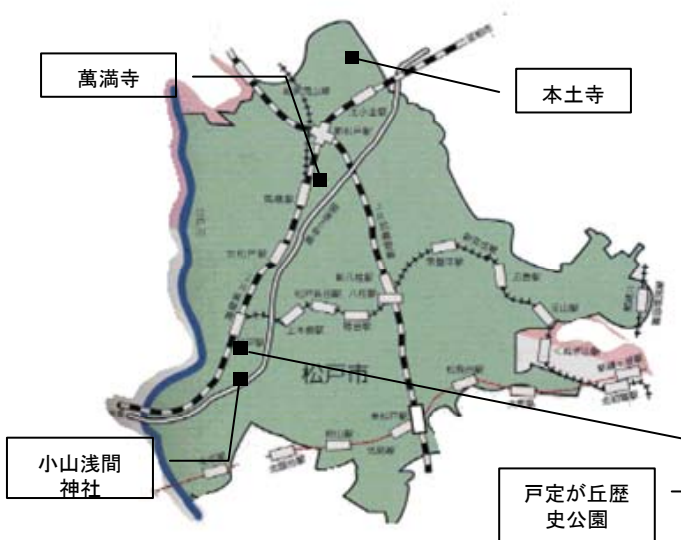
(6) 歴史・文化

松戸市は、古来、交通の要衝にあり、江戸時代には宿場町として栄えるなど古い歴史を誇るまちです。その面影を残す多くの古刹・名刹があり、国・県の指定文化財が残されています。(国指定文化財6件、千葉県指定文化財6件、市指定文化財35件)

最後の水戸藩主であった徳川昭武が隠居のために建てた戸定邸(国指定重要文化財)や、矢切の渡しなどのほか、千葉県の無形文化財に指定されている万作踊りは、万作踊り松戸保存会により後世に伝承されています。

また、八柱駅周辺は、松戸市総合計画において『文化交流拠点』と位置付けられており、市立博物館やコンサートホール(森のホール21)、県立図書館等の文化施設が多く立地しています。

図2-8. 国・県指定文化財



国	1	木造金剛力士立像	萬満寺
	2	大学三郎御書(日蓮筆)	本土寺
	3	諸人御返事(日蓮筆)	
	4	梵鐘「建治四年在銘」	
	5	千葉県幸田貝塚出土品	市立博物館
	6	旧徳川家松戸戸定邸	戸定が丘歴史公園
県	1	浅間神社の極相林	小山浅間神社
	2	松戸の万作踊り	万作踊り松戸保存会
	3	富城殿御返事(日蓮筆)	本土寺
	4	本土寺過去帳	
	5	銅透彫華籠	
	6	旧徳川昭武松戸別邸(戸定邸)庭園	戸定が丘歴史公園



●木造金剛力士立像(萬満寺)



●松戸の万作踊り



●千葉県幸田貝塚出土品

資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集(平成20年7月)

2-2. 社会動向等

(1) 人口・世帯の動向

①人口・世帯の推移

松戸市の平成 17 年（10 月 1 日時点）の人口は、472,579 人、世帯数 192,962 世帯、世帯人員は 2.45 人となっています。

人口の推移は、東京のベッドタウンとして団地整備が始まった昭和 35 年から昭和 50 年にかけて急増しましたが、近年は微増となっています。

世帯数の推移は、昭和 30 年以降増加傾向にあり、昭和 30 年から平成 17 年の 50 年間で約 13.9 倍になっています。一方、世帯人員は減少を続けており、昭和 30 年から平成 17 年の 50 年間で約 0.5 倍になっています。

松戸市の将来人口を、総合計画後期基本計画策定のための「松戸市人口推計（H21.1 月）」で見ると、平成 32 年（2020 年）に 473,615 人（外国人を含む）と推計されています。

図 2-9. 松戸市の人口・世帯数・1 世帯当たり人員の推移

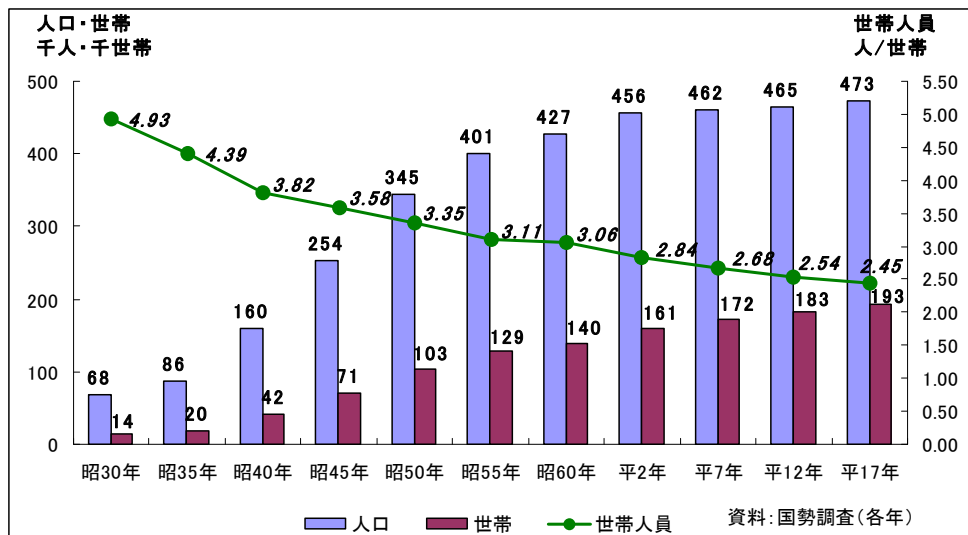
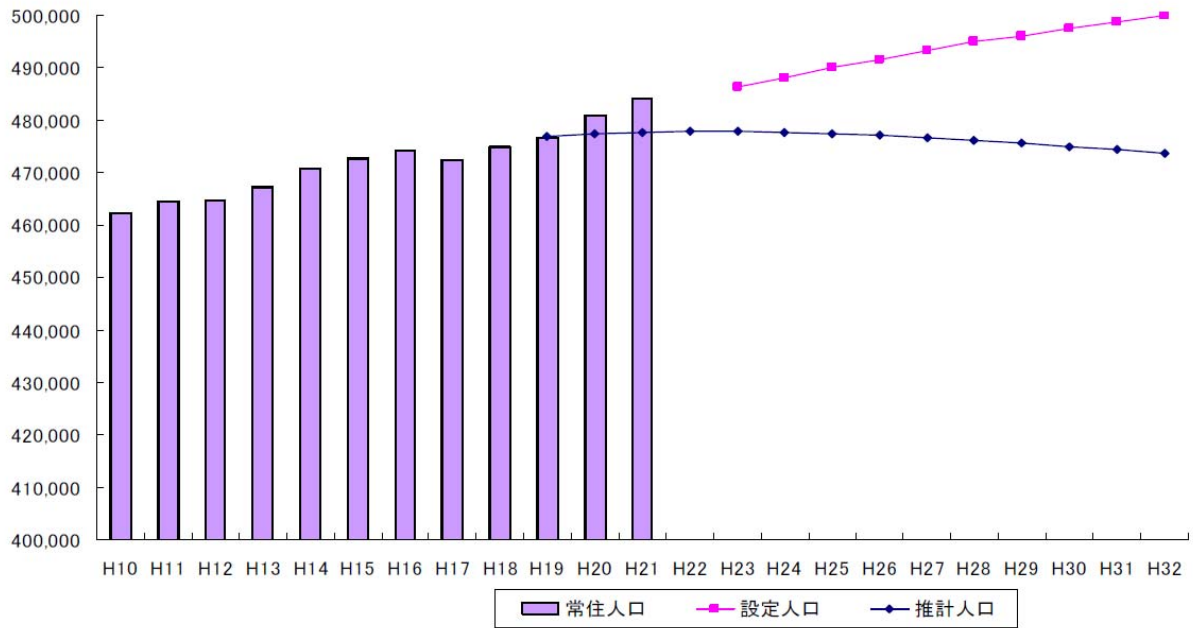


図 2-10. 人口の推移、推計、設定



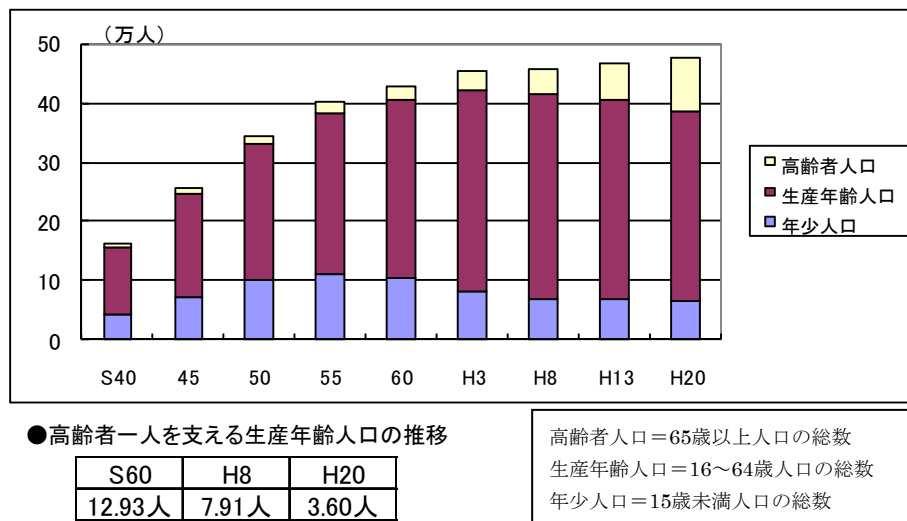
資料：松戸市総合計画 後期基本計画（平成 23 年 1 月）

②年齢構成

図 2-11 に示すように、年齢階層別比率の推移は、平成 2 年以降、年少人口(0～14 歳)、生産人口(15～64 歳)が減少し、高齢人口(65 歳以上)が増加しており、少子高齢化が進んでいます。

図 2-12 に示すように、高齢化率は平成 17 年の国勢調査において 16.4%であり、10 年間に約 2 倍になっています。千葉県 の 17.6%より低くなっていますが、昭和 40 年代に多くの大規模住宅団地が整備され急激に増えた居住者が団塊の世代(昭和 22～24 年生まれ)であることを考慮すると、平成 24 年頃から高齢化のスピードが一気に加速することが想定されます。

図 2-11. 年齢別人口の推移



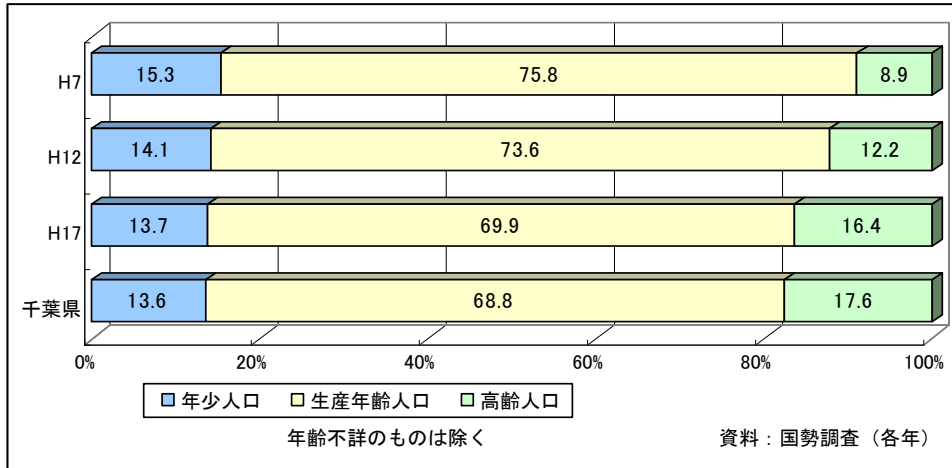
●高齢者一人を支える生産年齢人口の推移

	S60	H8	H20
一人あたり	12.93人	7.91人	3.60人

高齢者人口=65歳以上人口の総数
 生産年齢人口=16～64歳人口の総数
 年少人口=15歳未満人口の総数

資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

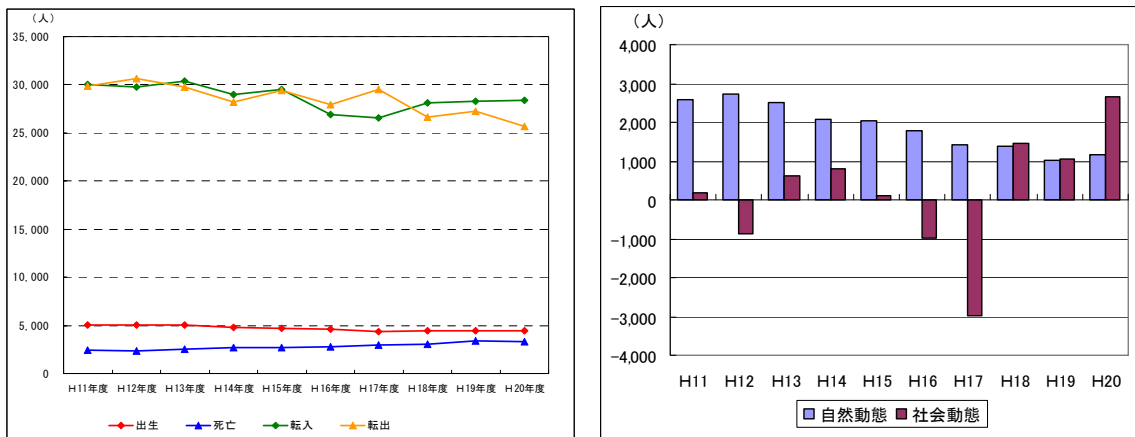
図 2-12. 年齢 3 区分別人口割合の推移



③人口動態

過去 10 年間の人口動態の推移をみると、自然動態では出生が死亡を上回る自然増であるものの、出生は減少、死亡は増加傾向にあり、自然増数はこの 10 年間で半減しています。また、社会動態では転出入はほぼ均衡しており、平成 16、17 年度に転出超過となりましたが、最近 3 か年は転入超過で推移しています。

図 2-13. 人口動態

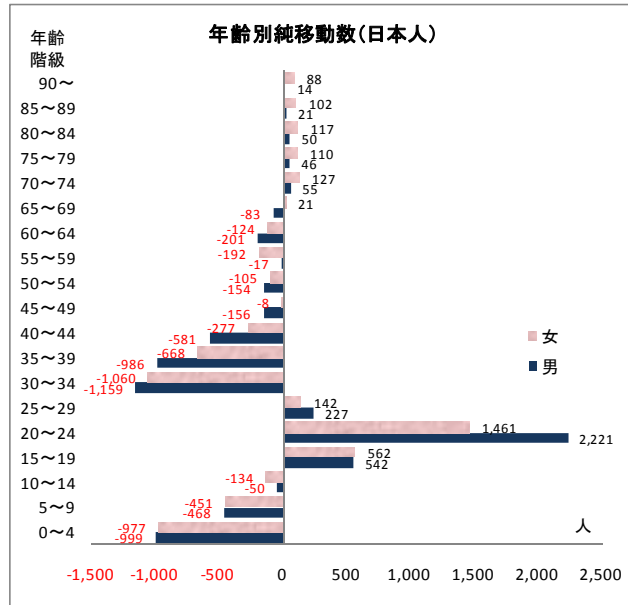


平成 15～19 年の 5 年間の社会増減数を年齢別にみる（図 2-14）と、15～29 歳の若い世代の流入が大きく、特に、20～24 歳の転入が多くなっています。一方、0～9 歳、30～44 歳の世代の流出超過となっています。

また、総合計画後期基本計画づくりのための市民ニーズ調査（H21.3）（以下、「ニーズ調査」という）の転出理由（図 2-15）をみると、平成 20 年で 20%を超えているものは、「仕事、学校、家族の都合でやむをえない理由があるから」（21.4%）、「通勤や通学に不便だから」（21.2%）、「住宅や土地の価格・広さに満足できないから」（20.6%）「買い物や娯楽を楽し

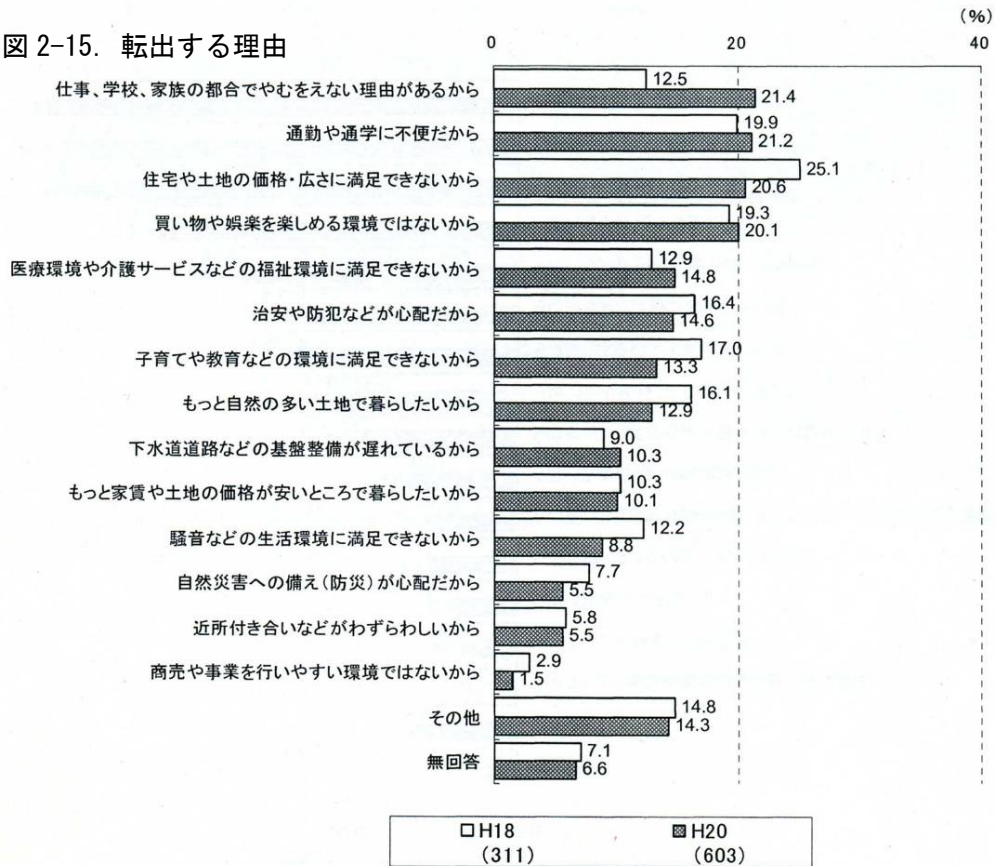
める環境ではないから」(20.1%)となっています。住まいと通勤・通学先等との関係や、商業についての魅力不足が挙げられている中で、住宅や土地の価格・広さに関する不満も多くなっています。この理由は平成18年から減少しているため、改善されつつあると考えられますが、引き続き市民が住み続けられる住宅環境の確保が求められていると考えられます。

図2-14. 年齢別純移動数（平成15年～19年合計）



資料：松戸市人口推計（平成21年1月）

図2-15. 転出する理由

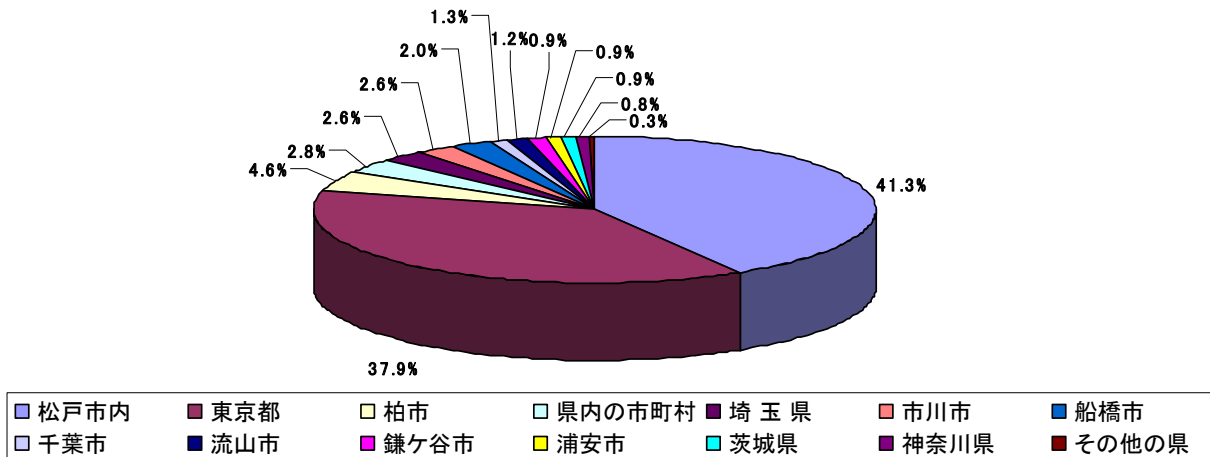


資料：総合計画後期基本計画づくりのための市民ニーズ調査（平成21年3月）

④通勤・通学

平成 17 年国勢調査により通勤・通学の状況を見ると、松戸市内に居住する通勤・通学者のうち 41.3%の方が市内で就業・就学しています。次いで東京都内への通勤・通学が多く(37.9%)、首都東京のベッドタウンとしての役割を担っています。

図 2-16. 通勤・通学 (平成 17 年)

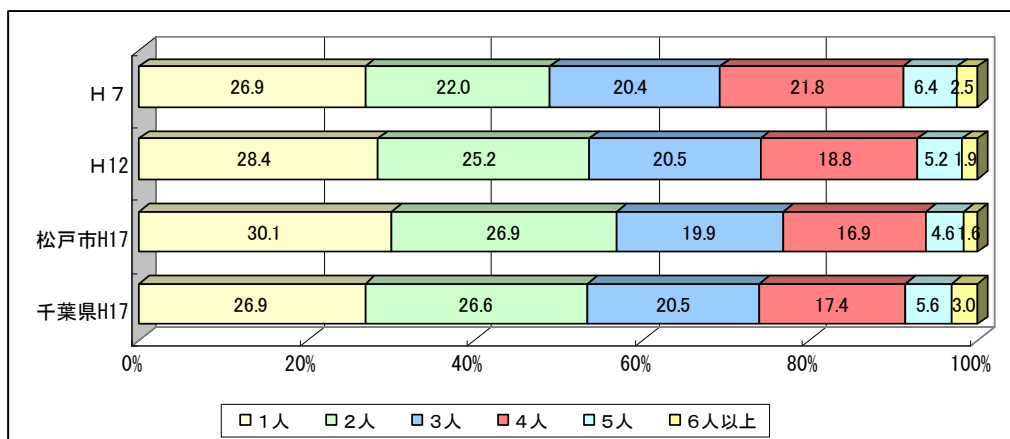


資料：平成 17 年国勢調査

⑤世帯人員

世帯人員の内訳を、国勢調査平成 17 年時点でみると、1~2 人等の小規模世帯の割合は 57.0%で増加傾向にあり、千葉県平均 (53.5%) を上回っています。一方、3~5 人等のファミリー世帯の割合は 41.4%で減少傾向にあり、千葉県平均 (43.5%) を下回っています。

図 2-17. 世帯人員

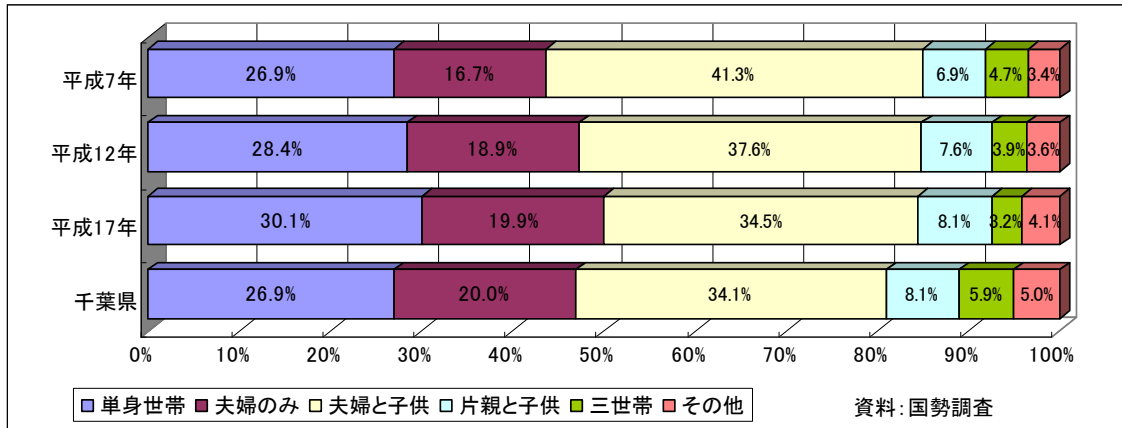


資料：国勢調査 (各年)

⑥家族構成

平成 17 年時点で、単身世帯の割合は 30.1%で増加傾向にあり、千葉県平均（26.9%）を上回っています。一方、「夫婦と子供」世帯の割合は 34.5%で減少傾向にありますが、千葉県平均（34.1%）を若干上回っています。

図 2-18. 家族の型別世帯数の推移



家族の世帯類型別で近隣市と比較すると、松戸市と船橋市は「夫婦と子供」世帯が 35%程度と、県と同程度の水準となっていますが、市川市は約 30%と低く、柏市は 38%と高くなっています。

一方、「単身世帯」は柏市以外で県水準の 27%を超えており、特に市川市で 38%と非常に高くなっています。

表 2-2. 家族の型別世帯数の近隣市比較

	単身世帯	夫婦のみ	夫婦と子供	片親と子供	三世帯	その他
松戸市	57,366 (30.1%)	37,995 (19.9%)	65,830 (34.5%)	15,519 (8.2%)	6,121 (3.2%)	7,884 (4.1%)
船橋市	68,409 (29.8%)	47,256 (20.6%)	79,945 (34.8%)	17,946 (7.8%)	5,759 (2.5%)	10,304 (4.5%)
市川市	76,192 (37.7%)	37,073 (18.4%)	61,618 (30.5%)	14,140 (7.0%)	4,284 (2.1%)	8,620 (4.3%)
柏市	35,393 (24.6%)	30,127 (21.0%)	54,545 (38.0%)	11,270 (7.9%)	4,936 (3.4%)	7,294 (5.1%)
千葉県	620,794 (26.9%)	460,155 (20.0%)	785,619 (34.1%)	185,576 (8.1%)	136,154 (5.9%)	116,023 (5.0%)

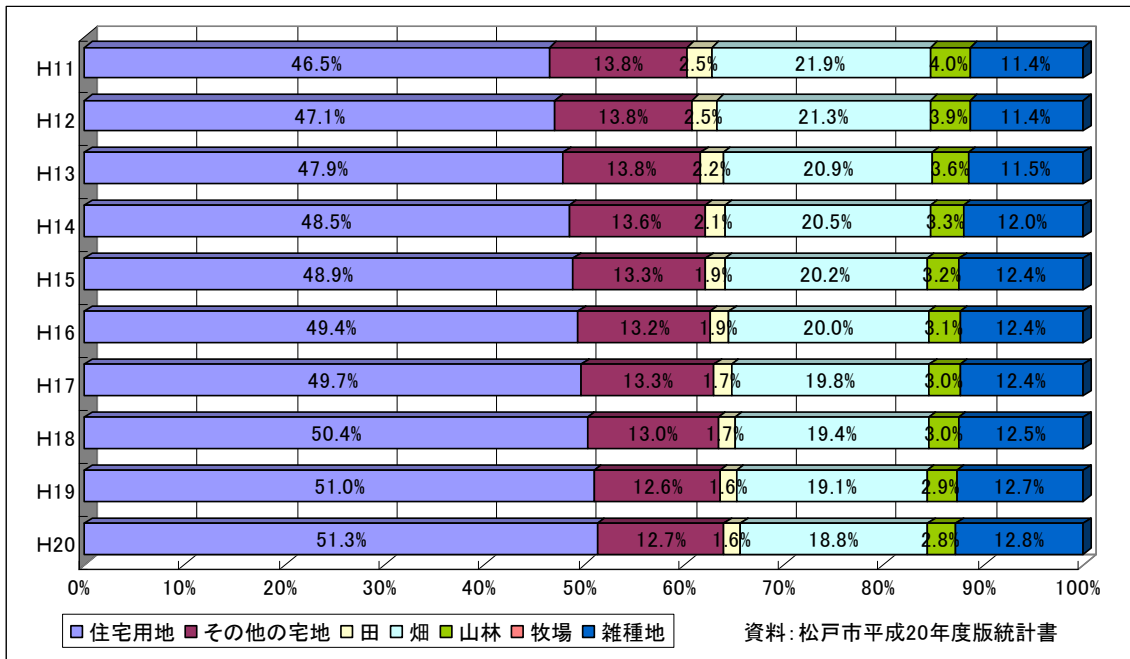
資料：平成 17 年国勢調査

(2) 土地利用等の動向

①土地利用の変動

松戸市の土地利用現況は、平成 20 年に宅地面積約 2,642.3ha、農地面積約 844.2ha となっています。この 10 か年に宅地面積が 3.7%増加し、農地面積が 4.0%減少しています。また、宅地のうち住宅用地だけを見ると 4.8%の増加となっており、住宅都市としての土地利用が進展しています。

図 2-19. 地目別地籍の推移



単位:ha

	総計	住宅用地	その他の宅地	田	畑	山林	牧場	雑種地
平成11年	4,153.1	1,931.0	571.5	104.6	908.0	165.3	0.2	472.6
平成12年	4,148.7	1,952.9	570.5	102.9	885.3	163.5	0.2	473.4
平成13年	4,137.0	1,982.7	568.9	92.9	863.9	150.9	0.2	477.4
平成14年	4,129.5	2,001.2	561.9	85.2	848.1	137.2	0.2	495.7
平成15年	4,126.3	2,019.3	547.1	80.0	834.3	133.3	—	512.3
平成16年	4,125.7	2,038.9	542.8	79.1	824.0	129.7	—	511.2
平成17年	4,130.7	2,054.3	548.4	71.8	817.9	125.8	—	512.5
平成18年	4,129.2	2,079.7	537.6	70.8	800.4	122.5	—	518.1
平成19年	4,126.9	2,102.9	521.9	68.0	788.5	120.4	—	525.2
平成20年	4,128.1	2,119.1	523.2	68.0	775.2	115.4	—	527.1

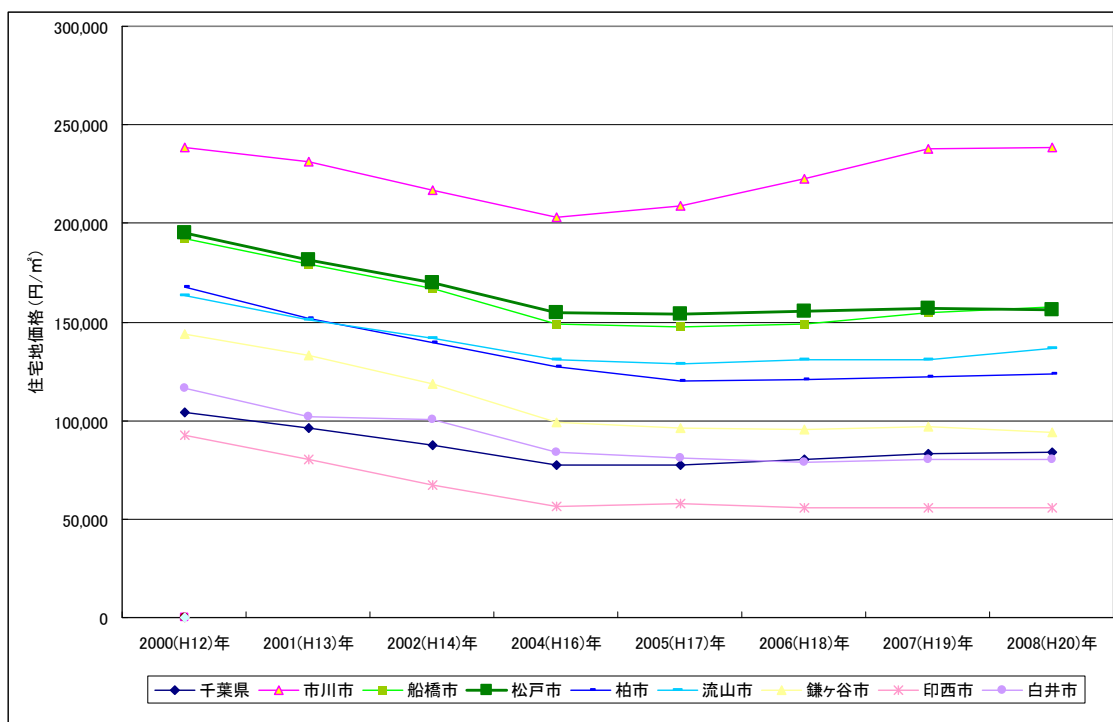
資料：松戸市平成 20 年度版統計書

②地価等

バブル経済の崩壊後、松戸市の住宅地価格は平成16年まで下落傾向が続いていましたが、この4か年は横ばい傾向（約156千円/m²）となっています。

近接都市のうち、松戸市は市川市に次いで住宅地価格は高くなっており、船橋市とほぼ同価格となっています。一方、他の近接都市よりも約20千～100千円/m²高くなっており、ファミリー世帯に対する住宅供給には不利な条件となっています。

図 2-20. 住宅地価格の近隣市比較



市町村名	2000(H12)年	2001(H13)年	2002(H14)年	2004(H16)年	2005(H17)年	2006(H18)年	2007(H19)年	2008(H20)年
千葉県	104,400	95,900	87,700	77,100	77,400	80,400	83,100	83,500
市川市	238,800	231,300	216,700	203,000	209,000	222,300	238,000	238,300
船橋市	192,000	179,400	167,200	148,700	147,800	148,900	154,900	157,500
松戸市	195,300	181,700	169,600	155,000	153,900	155,700	156,900	155,900
柏市	167,500	151,800	139,600	127,100	120,300	120,900	122,300	123,600
流山市	163,100	151,400	142,000	130,500	128,900	131,100	131,100	136,900
鎌ヶ谷市	144,200	133,000	118,300	99,100	95,900	95,400	96,800	94,300
印西市	92,300	80,300	66,900	56,600	57,600	56,000	55,800	55,700
白井市	116,100	102,000	100,800	84,200	80,700	78,800	80,600	80,500

資料：千葉県都市計画課・地価調査（各年）

③市街地開発事業等と市街地環境の整備

土地区画整理事業は、松戸市における人口の増加に対応する都市基盤整備の手法として昭和30年代から実施されています。現在（平成21年4月1日）、62地区、1,752.3ha（市街化区域面積の約39.4%）が施行済となっており、様々なタイプの住宅地が供給されています。また、一団地の認定による住宅団地（牧の原団地等）開発が5地区、41haで行われています。

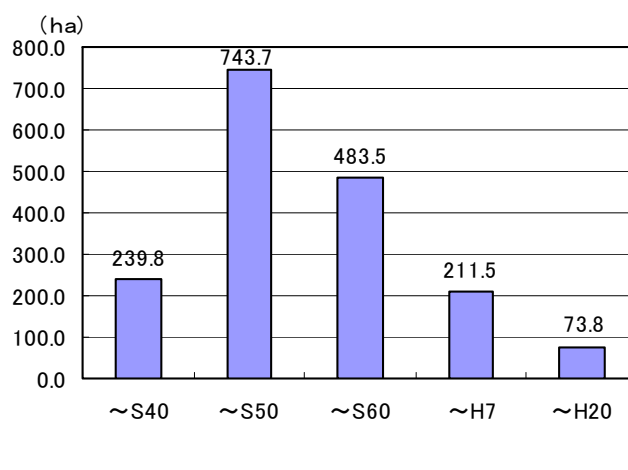
このように、松戸市は無秩序な開発を抑制し、土地区画整理事業を中心に計画的な市街地環境の整備を推進しています。しかし、松戸地区などの旧市街地、栄町、古ヶ崎地区などの密集住宅地、上矢切地区（準工業地域）など、基盤施設が未整備の住宅地も残されています。そのため、生活基盤の整備、高齢社会や防災への対応、緑豊かな街並みの形成など、身近な環境が充実した街づくりが必要となっています。

表 2-3. 土地区画整理事業の状況

		施行中	施行済	合計	市街化区域に対する割合
市施行	地区数(地区)	0	10	10	—
	施行面積(ha)	0.0	364.3	364.3	8.2%
公団施行	地区数(地区)	0	3	3	—
	施行面積(ha)	0.0	402.1	402.1	9.0%
組合施行	地区数(地区)	4	48	52	—
	施行面積(ha)	98.6	985.0	1,083.6	24.4%
個人施行	地区数(地区)	0	1	1	—
	施行面積(ha)	0.0	0.9	0.9	0.02%
合計	地区数(地区)	4	62	66	—
	施行面積(ha)	98.6	1,752.3	1,850.9	41.6%

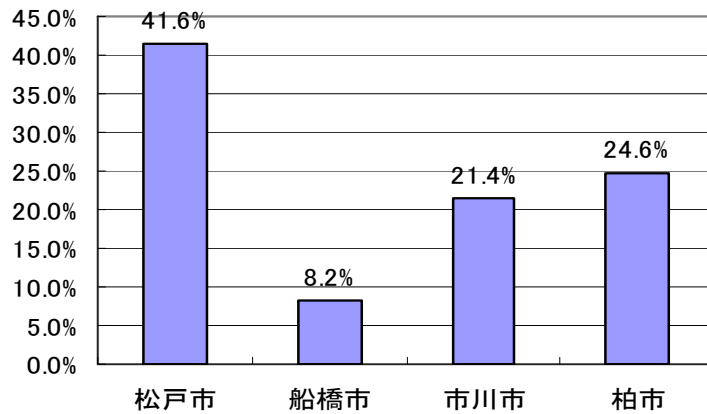
資料：松戸市土地区画整理事業実施要覧（平成21年4月1日現在）

図 2-21. 土地区画整理事業施行の推移（施行済）



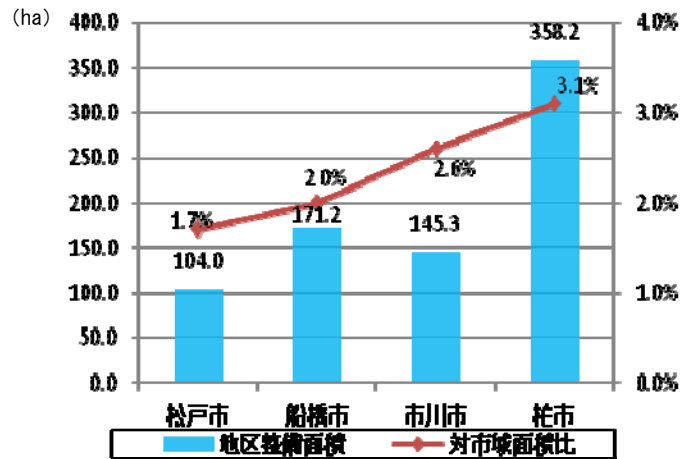
資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成20年7月）

図 2-22. 土地区画整理事業施行面積の近隣市比較（施行中を含む）



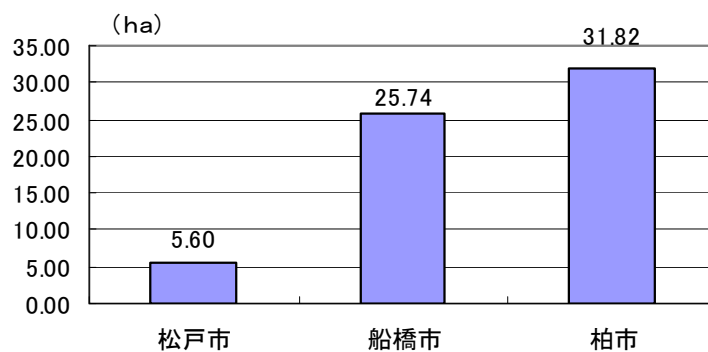
資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

図 2-23. 地区計画面積の近隣市比較



資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

図 2-24. 建築協定面積の近隣市比較



資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

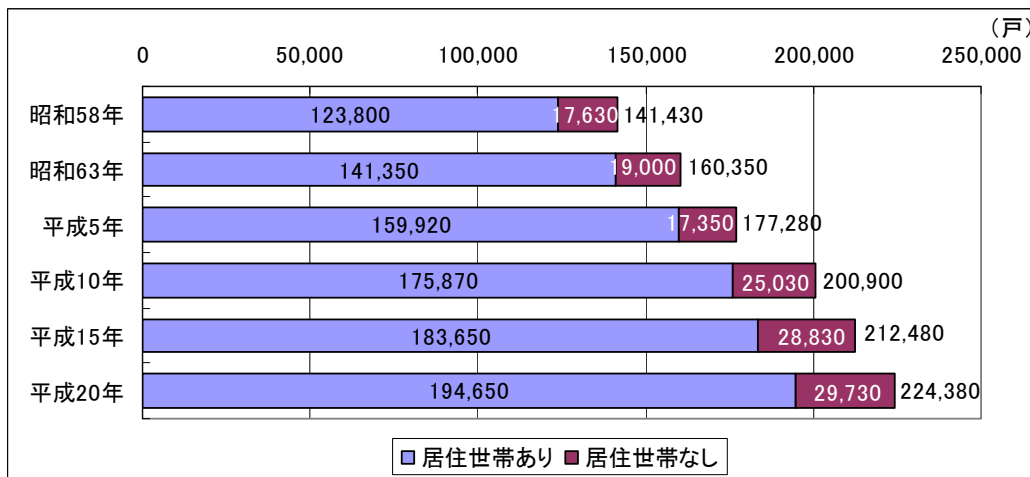
2-3. 住宅事情

(1) 住宅数と居住世帯数の推移

総住宅数は、平成20年で224,380戸であり、そのうち、居住世帯ありが194,650戸(86.8%)、居住世帯なし(空き家)が29,730戸(13.2%)となっています。

総住宅数が居住世帯数を上回っており量的には充足していますが、その一方で空き家が増加していることがうかがえます。なお、空き家の全国平均値は約13%であり、松戸市は全国平均とほぼ同水準にあります。

図2-25. 住宅ストック数の推移



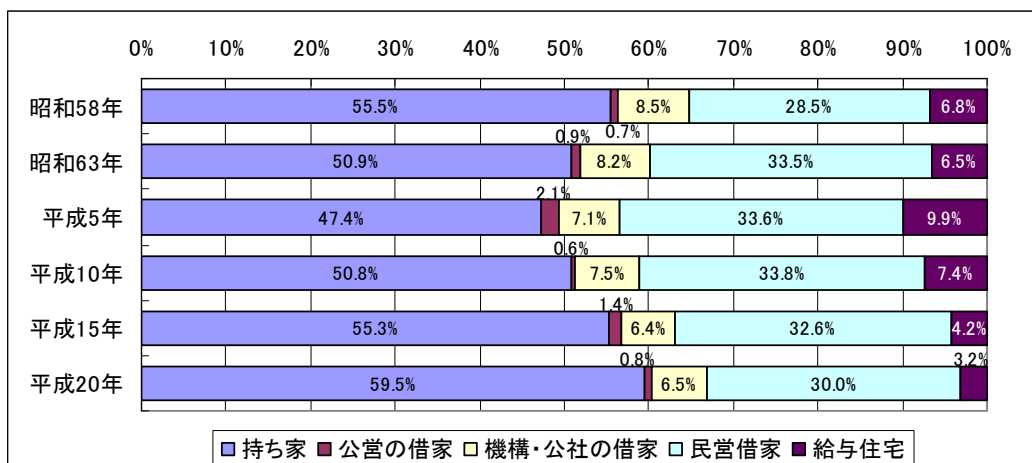
資料：住宅・土地統計調査（各年）

(2) 住宅の所有の関係

図2-26に示すように、平成5年には持ち家率が50%を下回っていましたが、その後増えてきており、平成20年では約60%となり、それに対して民間借家の割合が下がってきています。

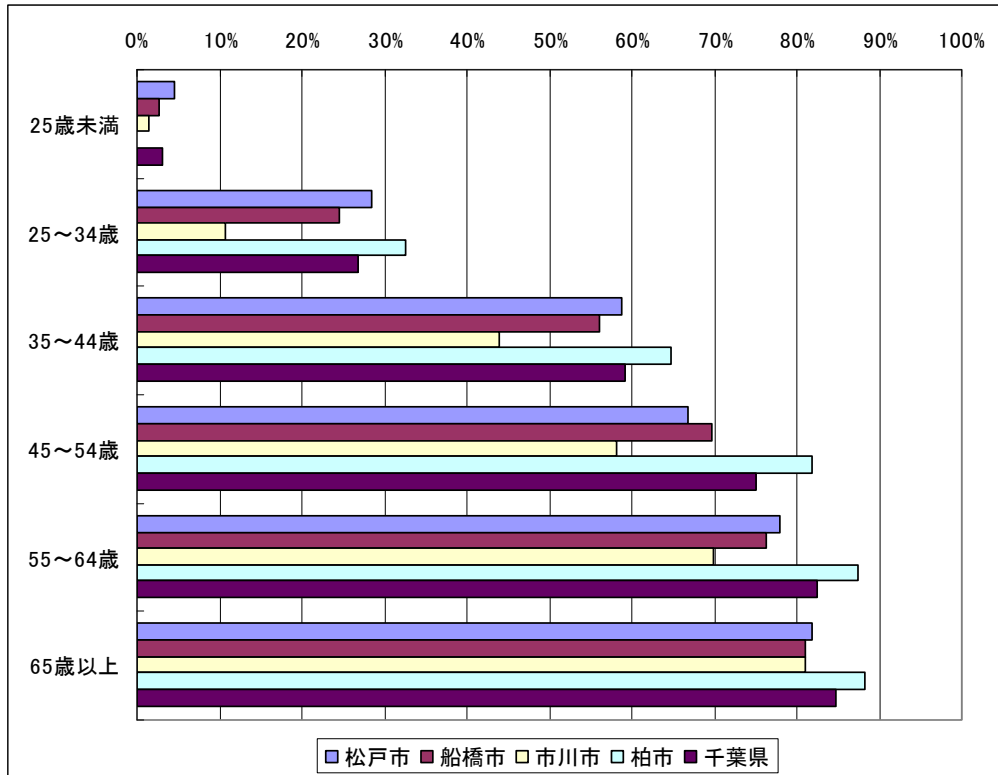
また、図2-27の年齢別持ち家率をみると、25歳から44歳までの年齢区分においては千葉県平均と同程度ですが、45歳以上の年齢区分においては千葉県平均を下回っています。

図2-26. 所有形態別の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

図 2-27. 年齢別持ち家率



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

（3）世帯主年齢別世帯人員

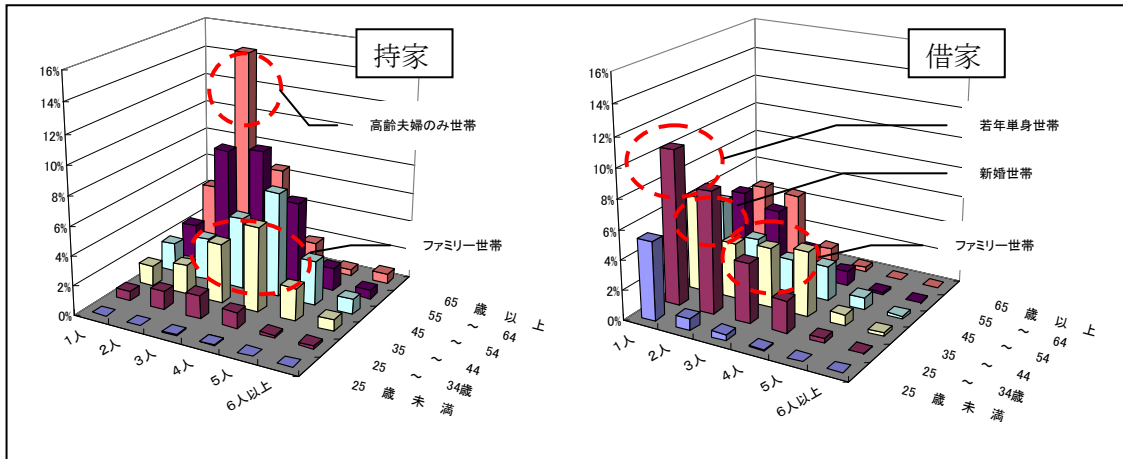
図 2-28 に示すように、持ち家では、世帯主が 65 歳以上の高齢夫婦のみ世帯が多くなっています。55～64 歳代についても世帯人員 2～3 人の世帯が多く、夫婦と結婚前の子どもまたは夫婦と片親の世帯と考えられます。35～44 歳代の世帯人員 2～4 人のファミリー世帯は少なくなっています。借家では、世帯主が 34 歳以下の世帯人員 1～2 人の若年単身世帯、新婚世帯が多くなっています。

図 2-29 の所有形態別居住水準をみると、持家に比べて借家の世帯で誘導居住水準以上の世帯割合が低くなっており、特に民間借家（木造）の居住水準が低い状況です。一方で、最低居住水準未満の割合は、持ち家が低いのに対して民営借家（木造）が高くなっています。

また、図 2-30 の家族の型別居住水準をみると、夫婦のみの世帯で誘導居住水準以上の世帯割合が多くなっています。一方で夫婦と 6～17 歳および 18～24 歳のいる世帯で誘導居住水準以上の世帯割合が低く、最低居住水準未満の世帯割合が高くなっています。

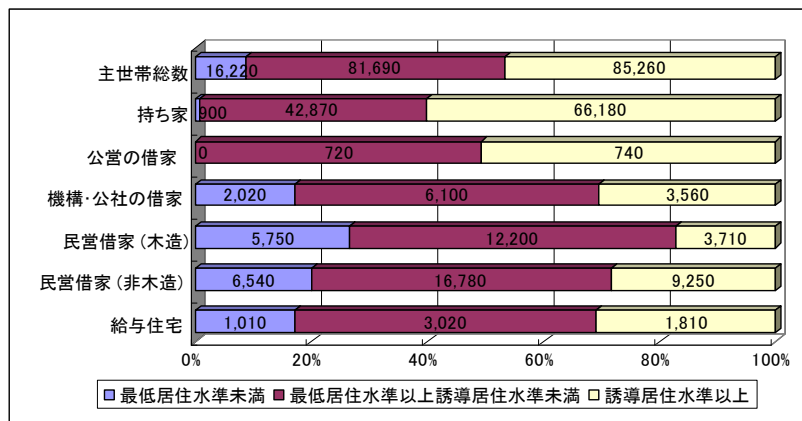
このことより、子どもの独立等により世帯規模が縮小したことなどから、住宅の広さと世帯人員（生活に必要な面積）との間にミスマッチが生じている世帯が多くなっていると考えられます。

図 2-28. 世帯主年齢別世帯人員



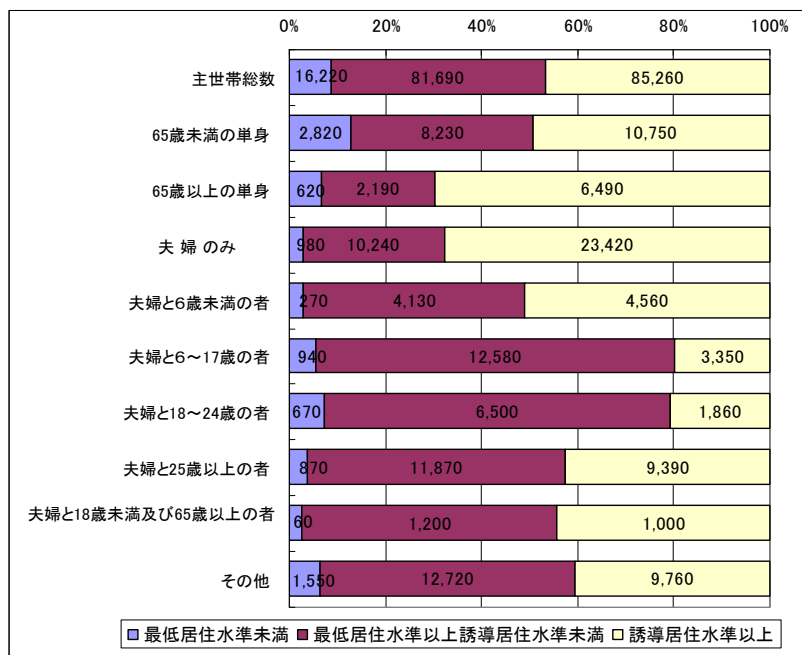
資料：住宅・土地統計調査（平成 15 年）

図 2-29. 所有形態別居住水準



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

図 2-30. 家族の型別居住水準



※主世帯総数には、家族の型「不詳」を含むため、各項目の合計とは一致しない

資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

公的住宅での居住水準をみる（図 2-29）と、公営の借家では最低居住水準未達が 0 戸となっていますが、機構・公社の借家では 2,020 戸（17.3%）と最低居住水準未達の住戸が多いという結果となっています。

ただし、居住水準は、住戸規模とそこに住む世帯の人員によって、評価が変わってくるため、一定規模の住戸を用意しても、その想定以上の人数で暮らしが営まれている場合には、居住水準の評価が下がることとなります。

以下の表は、UR 賃貸住宅を住戸規模別に戸数を整理したもので、「常盤平団地」が最も古く、「プロムナード北松戸」が最も新しい団地となっています。

これを見ると、古い団地では 30～50 m²の面積規模の住戸が多く、新しい団地では 55～75 m²が多くなるなど、近年、住戸規模が大きくなってきていることが分かります。

古い団地の住戸においても、単身で最低居住水準を下回る住戸は設けておらず、また 2 人世帯で最低居住水準未達となる住戸も全体の 17% となっており、夫婦世帯などにおいても最低居住水準を満たす住戸が規模の側面からは確保されている状況です。

このことから、「機構・公社の借家」においても一定の住戸規模は確保されているものの、そこに多くの世帯人員が入居しているため、最低居住水準未達の世帯が生じていることがうかがえます。

表 2-4. UR 賃貸住宅における規模別管理戸数の状況

団地名	規模(住戸専用床面積・壁芯)別 管理戸数分布								合計
	25m ²	30m ²	40m ²	50m ²	55m ²	75m ²	95m ²		
常盤平	0	1,505	2,095	1,234	0	0	0	0	4,834
常盤平駅前	0	65	35	4	0	11	0	0	115
松戸市役所前	0	0	24	66	6	0	0	0	96
小金原	0	0	120	1,944	0	0	0	0	2,064
常盤平中央	0	10	50	150	0	0	0	0	210
常盤平一丁目	0	0	24	72	0	0	0	0	96
梨香台	0	216	272	470	0	6	0	0	964
野菊野	0	0	0	656	90	0	0	0	746
牧の原	0	238	22	1,172	208	0	0	0	1,640
常盤平セントラルハイツ	0	0	0	0	0	79	0	0	79
常盤平けやき通り住宅	0	0	0	0	0	45	5	0	50
小金原けやき通り	0	0	0	0	0	43	0	0	43
松戸駅前ハイツ	0	12	8	2	5	7	1	0	35
アクティ北松戸	0	0	52	0	69	149	26	0	296
ピコティ北小金	0	0	10	5	4	103	2	0	124
プロムナード北松戸	0	0	56	26	95	383	41	0	601
合計	0	2,046	2,768	5,801	477	826	75	0	11,993
	0.0%	17.1%	23.1%	48.4%	4.0%	6.9%	0.6%	0.0%	
		最低 1人	最低 2人	最低 3人	最低 4人				
				誘導 1人		誘導 2人	誘導 3人	誘導 4人	

※ 最低居住面積水準、誘導居住面積水準（住戸専用面積・壁芯）

「住生活基本計画(全国計画)」(平18.9 国土交通省)より、

・最低居住面積水準 … 単身者 25m²、2人以上の世帯 10m²×世帯人数+10m²

・誘導居住面積水準 … [都心居住型] 単身者 40m²、2人以上の世帯 20m²×世帯人数+15m²

資料：都市再生機構提供資料（平成 21 年 3 月 31 日現在）

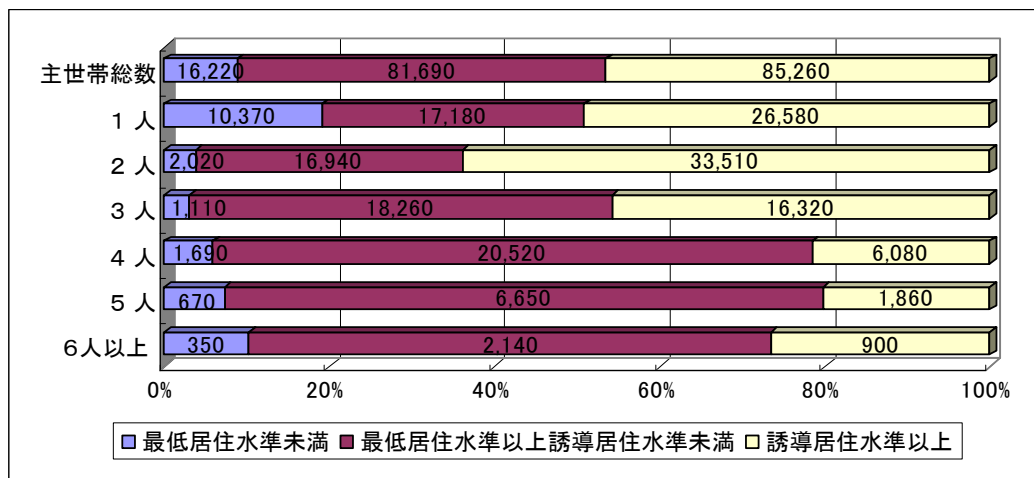
(3) 居住水準の状況（最低・誘導）

図 2-31 に示すように、主世帯総数（居住水準「不詳」を除いた 183,170 世帯）に対する居住水準は、「最低居住水準未満」8.9%（16,220 世帯）、「最低居住水準以上誘導居住水準未満」44.6%（81,690 世帯）、「誘導居住水準以上」46.5%（85,260 世帯）となっています。

また、世帯人員別居住水準別世帯についてみると、「2 人」世帯で誘導居住水準以上が 50% を超えている状況です。一方、最低居住水準未満の割合は「5 人」、「6 人以上」といった多人世帯とともに、「1 人」世帯においても高くなっています。

世帯人員別で最低居住水準未満に住む世帯の割合（図 2-32）をみると、「1 人」が 64.0% を占めています。

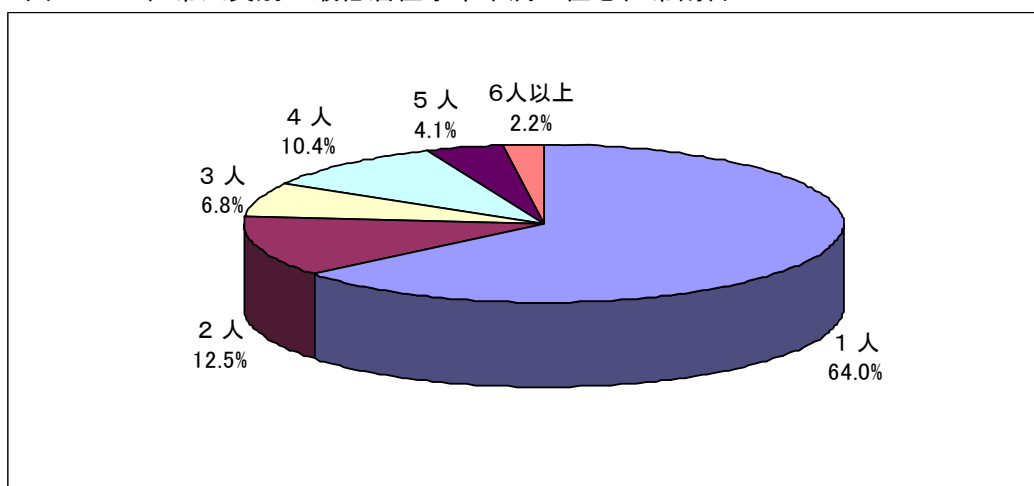
図 2-31. 世帯人員別居住水準別世帯



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

※居住水準「不詳」を除いた主世帯総数：最低居住水準未満＋最低居住水準以上誘導居住水準未満＋誘導居住水準以上
 $= 16,220 + 81,690 + 85,260 = 183,170$

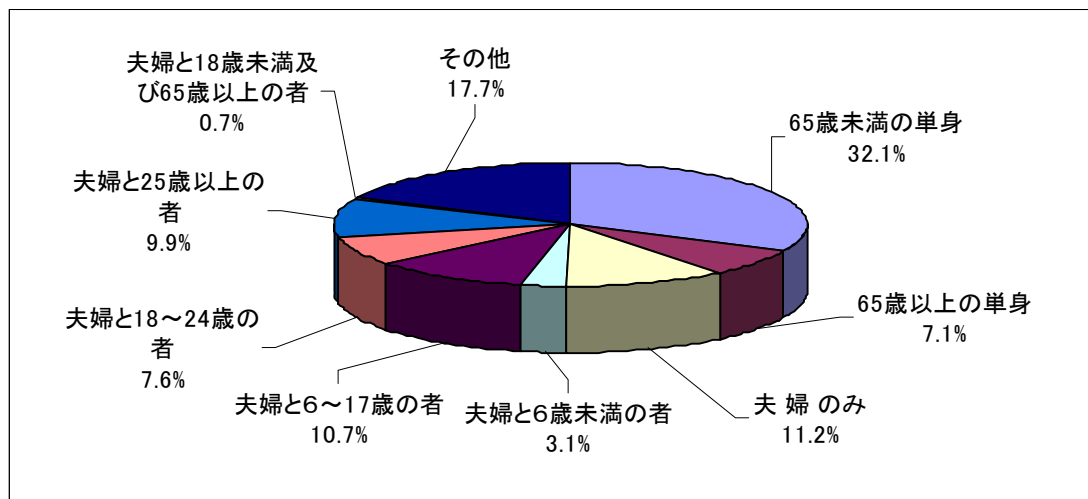
図 2-32. 世帯人員別の最低居住水準未満に住む世帯割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

家族類型別では、最低居住水準未滿に住む世帯（図 2-33）は、その 32.1%が「65 歳未滿の単身」であり、次いで「その他」を除くと「夫婦のみ」が 11.2%、「夫婦と 6～17 歳の者」が 10.7%と多くなっています。

図 2-33. 家族類型別での最低居住水準未滿に住む世帯割合



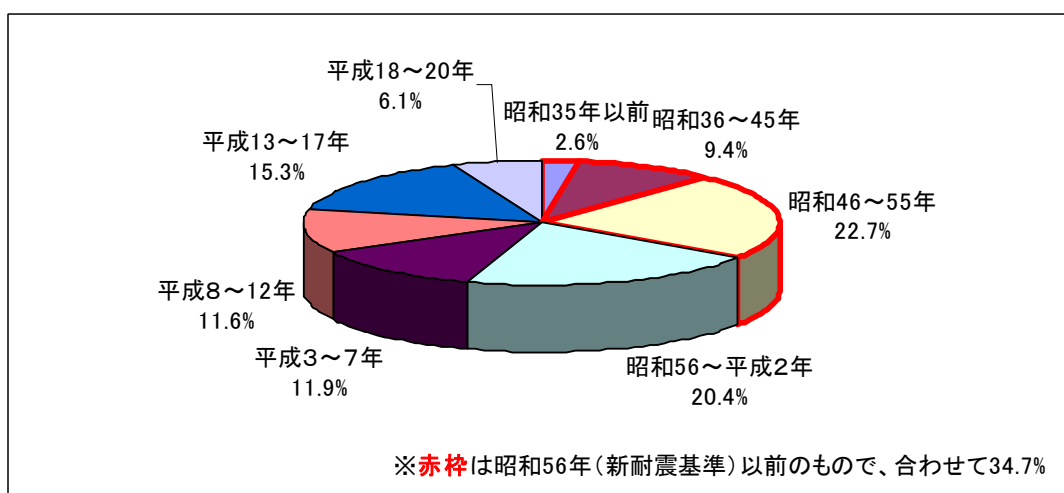
資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

（４）住宅ストックの建設時期

図 2-34 に示すように、建設時期は、「昭和 46～55 年」が 22.7%で最も多く、次いで「昭和 56～平成 2 年」の 20.4%、「平成 13～17 年」の 15.3%の順となっています。

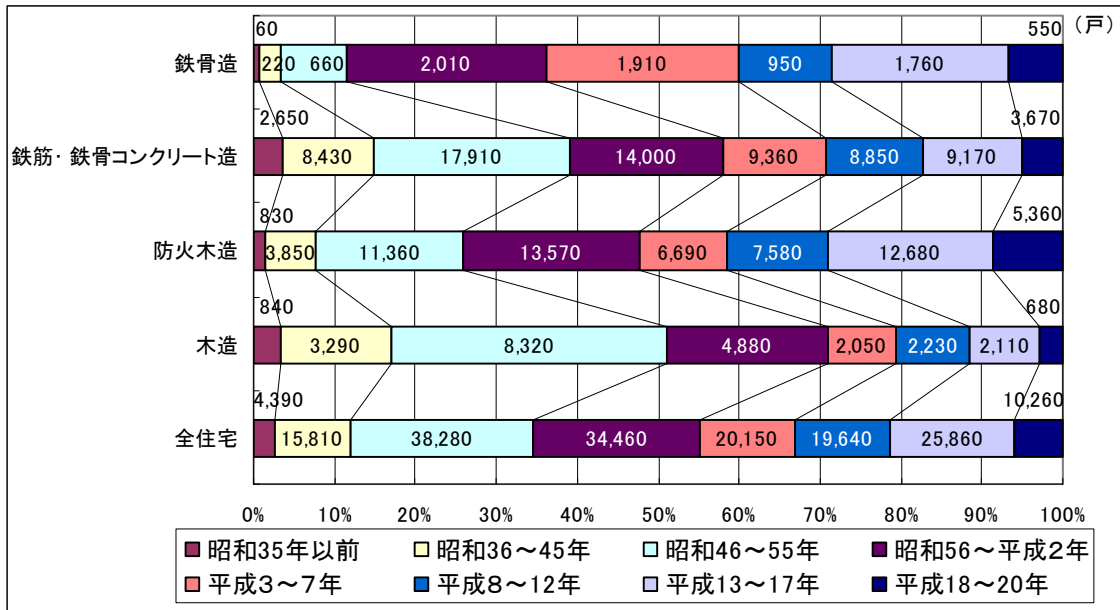
図 2-35 の構造別住宅の建設時期については、昭和 55 年以前は木造と鉄筋・鉄骨コンクリート造が多くなっており、木造は昭和 55 年以前の建物が約 5 割を、鉄筋・鉄骨コンクリート造は約 4 割を占めています。

図 2-34. 建設時期別の住宅割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

図 2-35. 構造別住宅の建設時期



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

また、昭和 56 年から新耐震基準が採用されており、これ以降に建てられた住宅（約 53,000 棟）は耐震性を満たしています。

一方、それ以前に建てられた住宅などで基準を満たしていない建物数は、約 38,000 棟となっています。これは全住宅数の約 40%を占めており、特に木造の戸建住宅が多くなっています。

表 2-5. 耐震化の状況

(単位：棟、%)

用途	構造	56 年以前の住宅	56 年以降の住宅 ※1	住宅数 ※2	耐震性を満たす住宅	耐震化率	耐震性のない建物数
戸建住宅	木造	39,000	38,300	77,300	43,000	55.6	34,300
	非木造	1,100	1,000	2,100	1,100	52.4	1,000
共同住宅	木造	2,100	3,200	5,300	3,400	64.2	1,900
	非木造	4,000	10,500	14,500	13,500	93.1	1,000
合計		46,200	53,000	99,200	61,000	61.5	38,200

(旧耐震基準建築物で耐震性を有する建物を見込んでいます。) ↑

※1 新耐震基準で建築された住宅

※2 「松戸市耐震改修促進計画」では住宅数を「棟数」として扱っているため、総数は 99,200 となっている。そのため、住宅数を「戸数」として扱っている「住宅・土地統計調査」(住宅総数は 224,380)とは数値が異なる。

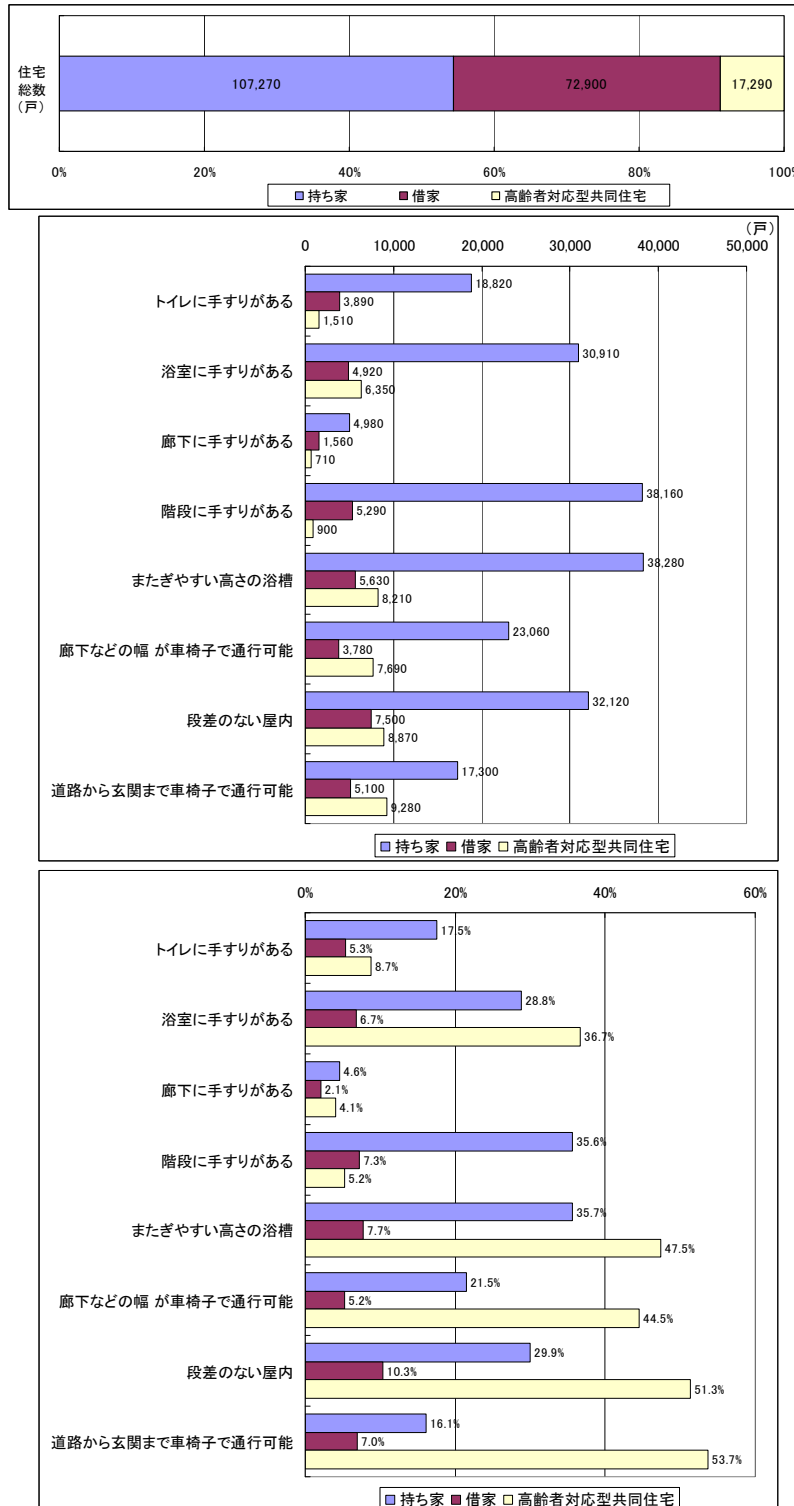
資料：松戸市耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月）

(5) 住宅ストックの設備状況

① 高齢者対応

バリアフリー状況を見ると、高齢者のための設備（1つ以上）がある住宅は、住宅全体の49.9%と半数近くとなっており、持家63.2%、借家24.0%となっています。また、高齢者がいる世帯では76.8%に高齢者のための設備が設置されています。

図 2-36. 高齢者に対応した設備のある住宅数とその割合



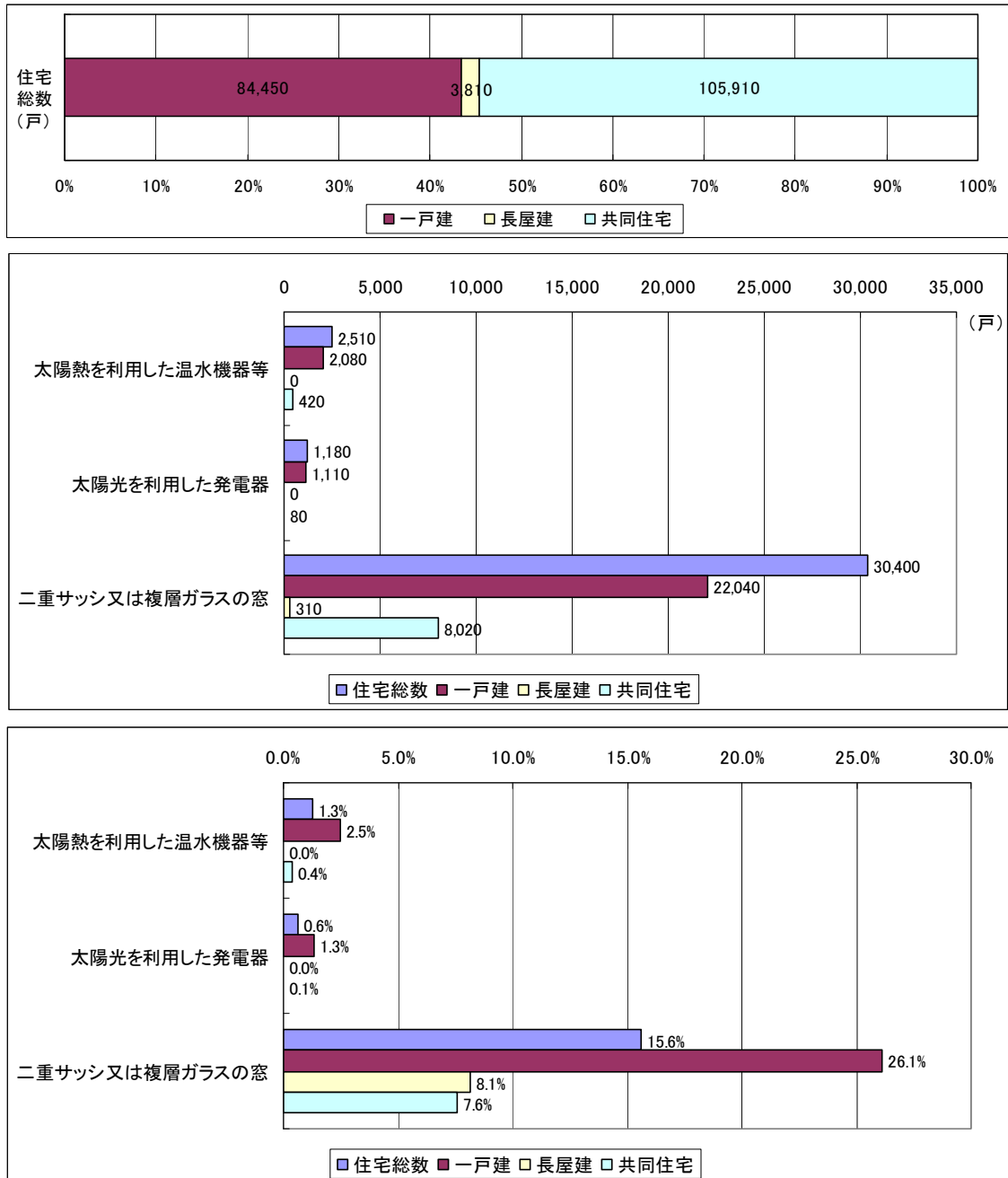
※下段のグラフは各所有関係（持ち家、借家、高齢者対応型共同住宅）の総数に対する比率を示しています。

資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

②省エネルギー設備

住宅の省エネルギー設備面をみると、二重サッシ等の設置されている住宅が15.6%となっていますが、太陽熱を利用した温水機器の設置は1.3%、太陽光を利用した発電器は0.6%にとどまっています。

図 2-37. 省エネルギーに対応した設備のある住宅数とその割合



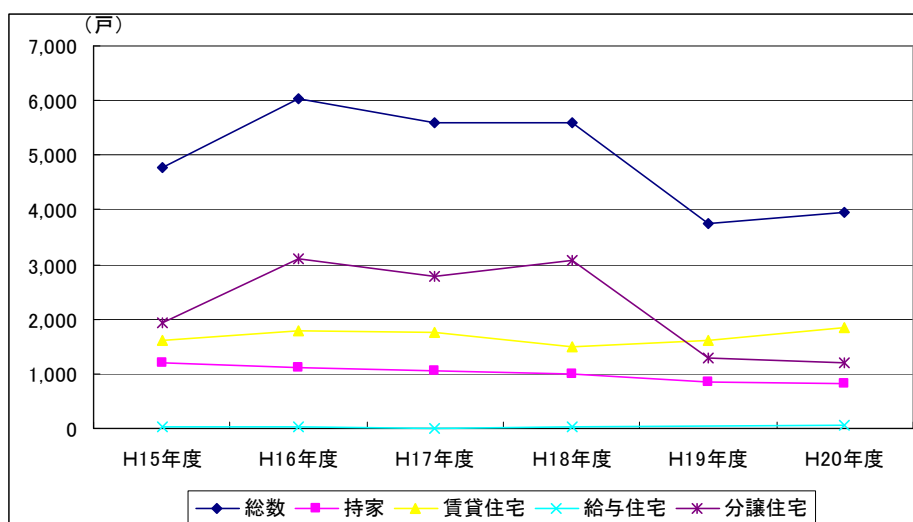
資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

(6) 住宅フローの状況

①着工戸数

新設住宅戸数をみると、全国平均では持ち家と賃貸住宅が分譲住宅を上回っているのに対し、松戸市では平成15年度～平成18年度にかけては分譲住宅が最も多くなっています。なお、平成19年度～平成20年度には分譲住宅の新築戸数が落ち込み、賃貸住宅を下回っています。

図 2-38. 新設住宅戸数の動向

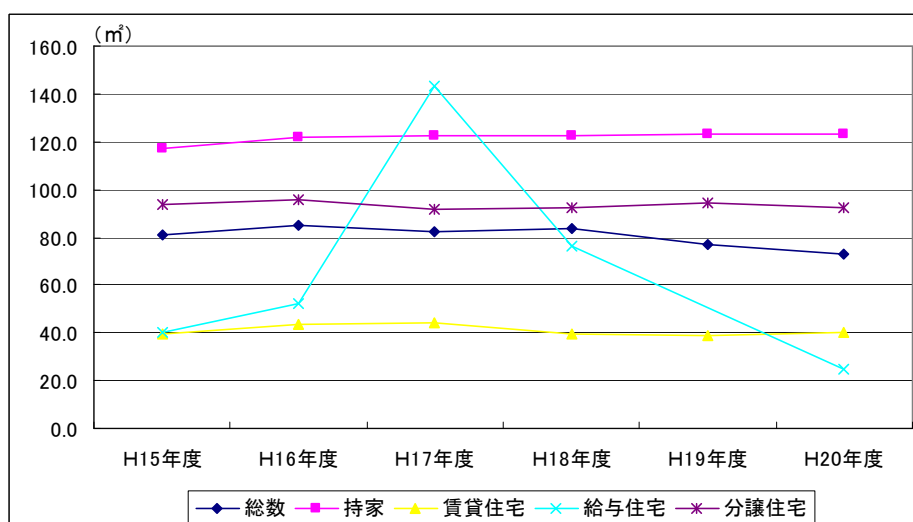


資料：建築統計年報（各年）

②床面積の推移等

新設住宅の1戸当たりの平均床面積をみると、持ち家は平成15年度の約117㎡から平成20年度の約123㎡へと約6㎡拡大しています。なお、分譲住宅は95㎡前後、賃貸住宅は40㎡前後で推移しています。

図 2-39. 新設住宅の1戸当たりの平均床面積



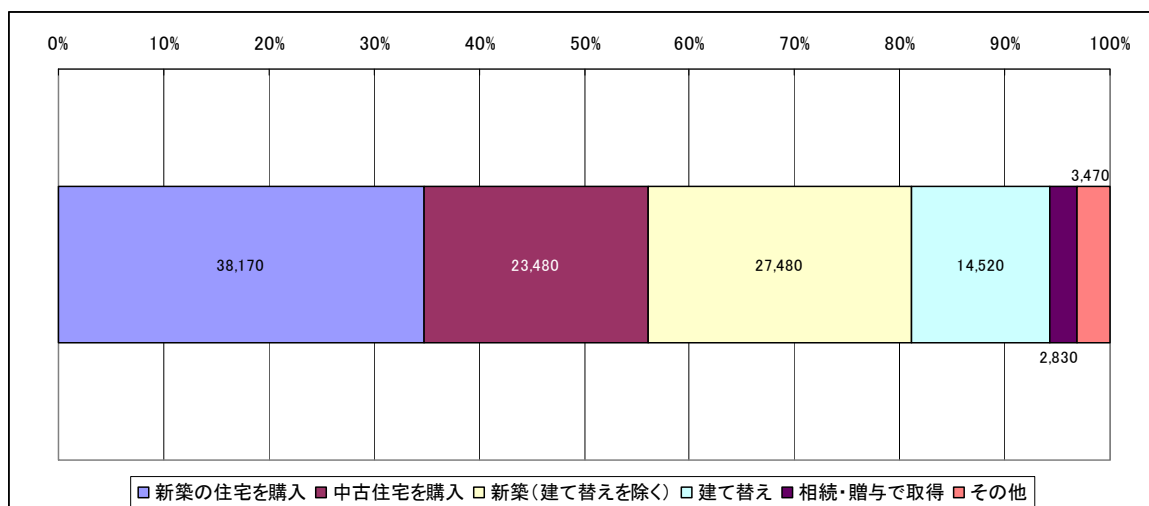
資料：建築統計年報（各年）

(7) 住宅市場の動向

①住宅の取得方法

住宅の取得方法としては、新築住宅の購入(主に建売住宅や分譲住宅のケース)が 34.7% (38,170 戸)、次いで新築(土地を取得し、建物を新築するケース)が 25.0% (27,480 戸)、中古住宅の購入が 21.4% (23,480 戸)、建替えが 13.2% (14,520 戸)と多様となっています。

図 2-40. 住宅の取得方法



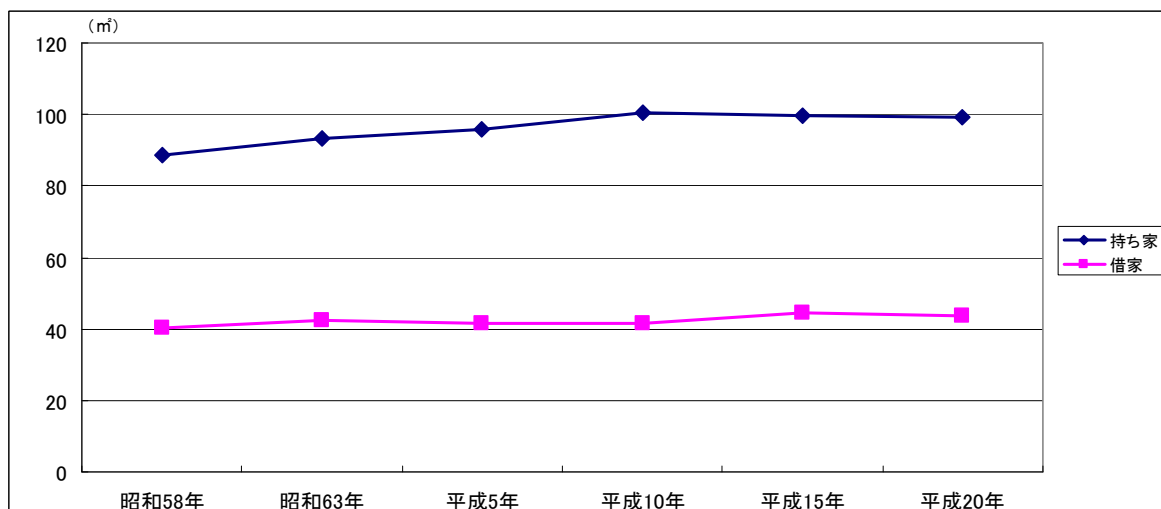
資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

②住宅規模の推移

1住宅あたりの延べ面積としては、持ち家は昭和 58 年時点で 88.66 m²でしたが、平成 20 年には 99.41 m²と広がってきており、平成 10 年から 100 m²前後の延べ面積となっています。

一方、借家については、昭和 58 年の 40.45 m²から、平成 20 年の 43.65 m²となっており、持ち家に比べ住戸の広がり、わずかとなっています。

図 2-41. 1 住宅あたりの延べ面積の推移



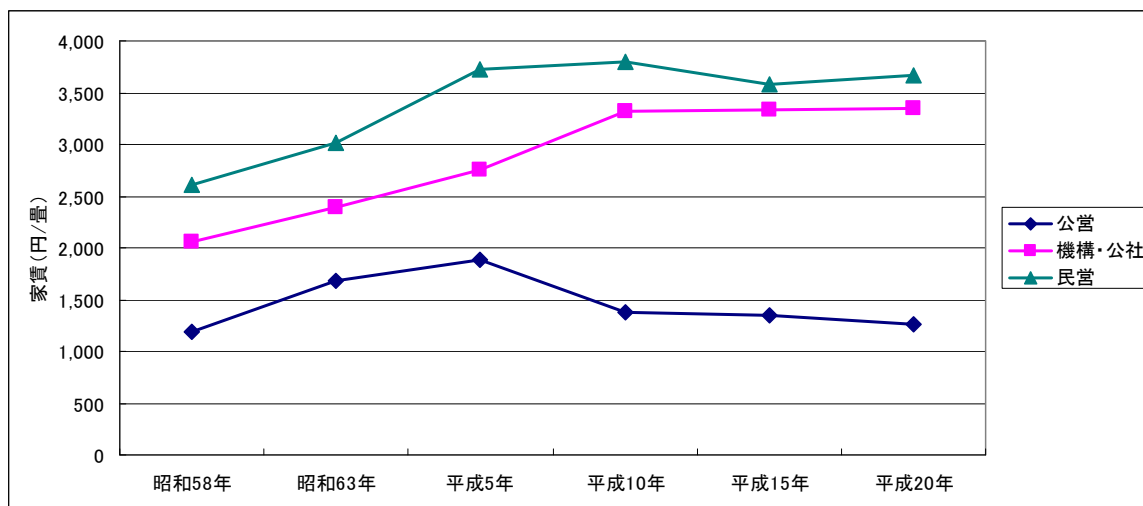
資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

③賃貸住宅の家賃の推移

賃貸住宅の家賃は「民営」「機構(当時は公団)・公社」「公営」の順に高く、平成5年までは同程度の伸び率となっていました。その後「公営」の家賃は下がり、昭和58年と同水準となっています。

一方、「民営」は引き続き家賃が上がったものの、平成10年から15年にかけて家賃は下がってきており、「機構・公社」との差は約300円/畳程度となっています。

図 2-42. 家賃の推移

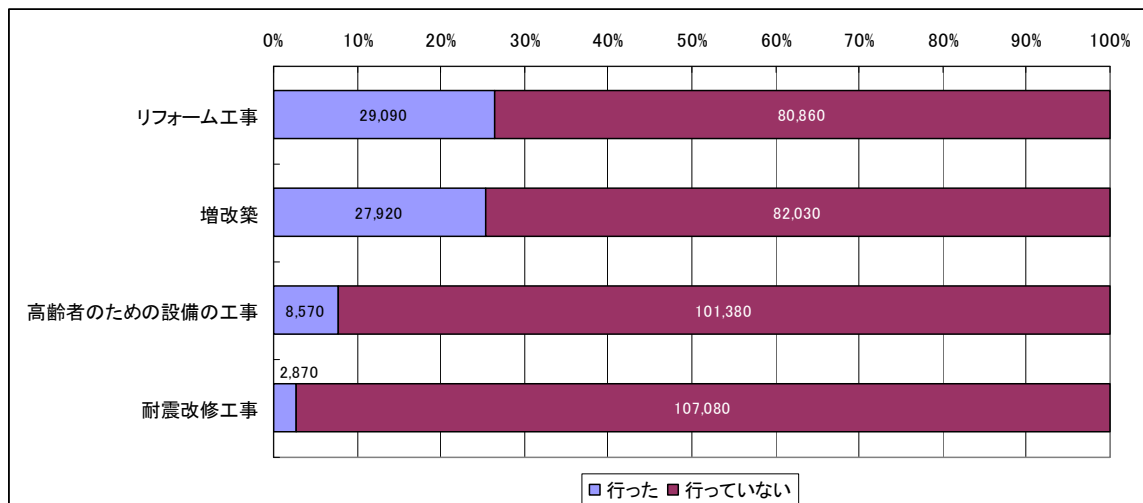


資料：住宅・土地統計調査（各年）

④リフォーム工事等の実施状況

持ち家住宅(109,950戸)のうち、増改築を行ったものは約25%程度となっています。一方、高齢者のための設備の工事を行ったものは7.8%(8,570戸)、耐震改修工事を行ったものは2.5%(2,870戸)に留まっています。

図 2-43. リフォーム工事等の実施状況（5年間の合計）

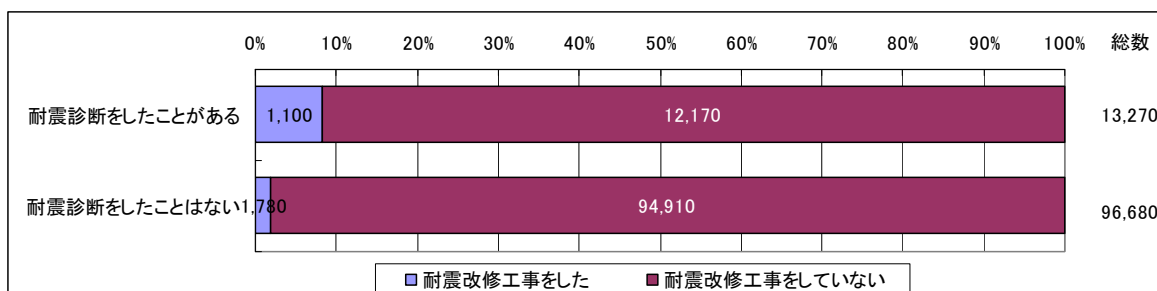


資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

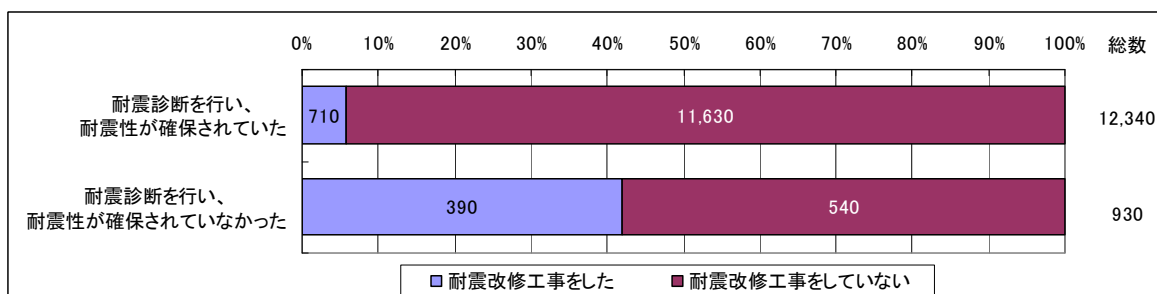
また、耐震診断の実施状況(図 2-44)についてみると、診断を行ったものは 13,270 戸(持ち家総数に対して 12.1%)あり、そのうち耐震性が確保されていないもの(930 戸)で耐震改修工事を行ったのは 390 戸であり、6割近くの建物(540 戸)は耐震性の低いままとなっています。

一方、耐震診断を行っておらず、耐震改修工事をしていないものが 94,910 戸(持ち家総数に対して 86.3%)あり、市内の住宅の多くにおいて、耐震の可否が判別されていない状況となっています。

図 2-44. 耐震診断と耐震改修工事の実施状況



(耐震診断を行った持ち家の内訳)



※耐震改修工事：壁の新設・補強、筋かいの設置、基礎の補強、金具による補強、その他

資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

(8) セーフティネット対象者の状況

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、住宅確保要配慮者を低所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭、その他の住宅の確保に特に配慮を要する者としています。

このうち低所得者、高齢者世帯、障害のある人は増加傾向にあり、高齢者の住宅は持ち家が主体であるものの、借家のものも多くを占めています。また、子育て世帯の割合が高く、多子世帯では十分な面積の借家を確保しにくい状況にあることが指摘されています。

さらに、民間賃貸住宅では、外国人や高齢者等に入居を制限している可能性があることが指摘されています。

表 2-6. セーフティネット対象者・世帯数等

項目	世帯・人	出典
生活保護世帯数	4,604 世帯	松戸市 平成 21 年
高齢単身世帯数	12,517 世帯	国勢調査 平成 17 年
うち民営借家世帯	3,000 世帯	
高齢夫婦世帯数	15,691 世帯	国勢調査 平成 17 年
うち民営借家世帯	1,136 世帯	
身体障害者数	11,553 人	松戸市 平成 21 年
知的障害者数	2,098 人	松戸市 平成 21 年
精神障害者数	1,613 人	松戸市 平成 21 年
母子世帯数	2,381 世帯	国勢調査 平成 17 年
うち民営借家世帯	1,119 世帯	
父子世帯数	294 世帯	国勢調査 平成 17 年
うち民営借家世帯	75 世帯	
外国人数	12,247 人	外国人登録 平成 21 年
ホームレス	63 人	松戸市 平成 21 年

※上表では、主なセーフティネットの対象について記載していますが、これら以外の困窮者についても対象としていきます。

(9) 公営住宅の状況

①市営住宅一覧

市営住宅は23団地37棟あり、総戸数は1,564戸となっており、そのうち身体障害者用住宅（常時車いすを使用する方がいることが条件）の戸数は26戸、シルバーハウジング（申込者が65歳以上）の戸数は30戸（一団地）となっています。

築年数は、最も古い相模台団地で40年以上経っているなど、昭和50年代までに建てられたものが大半となっており、ここ15年程度は市による公営住宅の直接建設は行っておらず、近年に確保している公営住宅は借上住宅となっています。

平成21年 3月31日現在

団地	棟数	住宅名	所在地	構造 階数	建設 年度	戸数	間取り	浴 室	集 会 室	エレ ベ タ ー	建 物 延 床 面 積 ㎡	敷 地 面 積 ㎡
1	1	相模台1号棟	岩瀬257-3	RC 4F	S41	24	2K(6・4.5)	有	無	無	3,127.93	2,824.55
	2	相模台2号棟	岩瀬257-1	RC 4F	S42 S43 H01	32	3K(6・4.5・6)	有	無	無		
2	3	小金原1号棟	小金原一丁目20-1	RC 5F	S44	30	2K(6・4.5)	有	有	無	2,048.71	2,237.87
	4	小金原2号棟	小金原一丁目20-6	RC 3F	S49	16	2DK(6・6) 1K(6)	無	有	無		
3	5	八ヶ崎1号棟	八ヶ崎四丁目13	RC 5F	S45 ・ S46	39	2DK(6・4.5)	有	有	無	8,407.39	6,689.05
	6	八ヶ崎2号棟		RC 5F	S46	50	2DK(6・6)	有	有	無		
	7	八ヶ崎3号棟		RC 6F	S48	70	2DK(6・6)	有	有	無		
4	8	常盤平併存	常盤平三丁目25	RC 5F	S47	18	2DK(6・4.5)	有	無	無	857.11	※1
5	9	小金原併存	小金原四丁目6	RC 7F	S47	70	2DK(6・6)	有	有	有	3,574.10	※2
6	10	幸田	幸田三丁目8	RC 3F	S49	57	2DK(6・6)	有	無	無	3,052.41	3,000.70
7	11	横須賀	新松戸北二丁目17-5	RC 6F	S50	72	2DK(6・6)	有	有	有	4,285.04	3,222.07
							2DK(6・洋6)	有	有	有		
8	12	常盤平南部 1号棟	牧の原二丁目1	SRC 9F	S51 ・ S52	136	3DK(6・6・4.5)	有	有	有	9,434.27	5,572.60
							3DK(6・6・洋4.5)	有	有	有		
							2DK(6・6)	有	有	有		
	13	常盤平南部 2号棟	RC 3F	S52	6	2DK(6・6)	有	有	無	2DK(6・6)	有	有
9	14	幸田第二	幸田二丁目1	SRC 8F	S53 ~ S54	145	3DK(6・6・洋6)	有	有	有	10,733.04	7,347.07
							3DK(6・6・洋5)	有	有	有		
							2LDK(6・洋5)	有	有	有		
							3DK(6・6・洋5)	有	有	有		
							2LDK(6・洋5)	有	有	有		
10	15	常盤平南部第二	牧の原7-152	RC 3F	S55	30	3DK(6・6・洋4.5)	有	無	無	1,928.70	1,916.52
11	16	天神山1号棟	松戸新田533-1	RC 3F	S55	36	3DK(6・6・洋4.5)	有	有	無	4,516.60	6,243.94
							3DK(6・6・洋3)	有	有	有		
							3DK(6・6・洋3)	有	有	有		
							3DK(6・6・洋3)	有	有	有		
17	天神山2号棟	松戸新田533-1	RC 3F	S55	9	3DK(6・6・洋4.5)	有	有	有	4,516.60	6,243.94	
						4DK(6・6・4.5・洋4.5)	有	有	有			
18	天神山3号棟	松戸新田533-1	RC 3F	S55	6	3DK(6・6・洋5)	有	有	有	4,516.60	6,243.94	
						3DK(6・6・洋5)	有	有	有			
19	天神山4号棟	松戸新田533-1	RC 3F	S56	18	4DK(6・6・4.5・洋5)	有	有	有	4,516.60	6,243.94	
						4DK(6・6・4.5・洋5)	有	有	有			
12	20	新松戸	新松戸五丁目237	SRC 10F	S56 ~ S57	98	3DK(6・6・洋6.5)	有	有	有	7,986.09	4,002.00
							3DK(6・6・洋5.5)	有	有	有		
							3DK(6・6・洋5.5)	有	有	有		
							2LDK(6・洋6)	有	有	有		
13	21	松戸新田1号棟	松戸新田605-12	RC 3F	S58 ~ S59	24	3DK(6・6・洋5)	有	有	無	3,735.33	4,848.73
							3DK(6・6・洋5)	有	有	有		
							3DK(6・6・洋5)	有	有	有		
							2LDK(6・洋6)	有	有	有		
14	23	新松戸第二	新松戸七丁目191	RC 6F	S59 ~ S60	67	3DK(6・6・洋6)	有	有	有	5,263.03	3,163.00
							4DK(6・6・4.5・洋4.5)	有	有	有		
							3DK(6・6・洋6)	有	有	有		
							3DK(6・6・洋6)	有	有	有		
							2DK(6・6)	有	有	有		
15	24	三矢小台1号棟	三矢小台五丁目16-4	RC 5F	S61 ~ S62	20	3DK(6・6・洋4)	有	有	無	2,744.49	2,212.10
							3DK(6・6・洋4)	有	有	有		
							3DK(6・6・洋4)	有	有	有		
							3DK(6・6・洋4.5)	有	有	有		
25	三矢小台2号棟	三矢小台五丁目16-4	RC 5F	S61 ~ S62	20	3DK(6・6・洋4.5)	有	有	有	2,744.49	2,212.10	

資料：都市緑花担当部 住宅政策課

団地	棟数	住宅名	所在地	構造 階数	建設 年度	戸数	間取り	浴室	集会室	エレベータ	建物 延床面積 m ²	敷地面積 m ²
16	26	六高台1号棟	六高台九丁目41	RC 5F	S62 ~ S63	40	3DK(6・6・洋5)	有	有	無	8,075.10	7,835.66
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							2LDK(6・洋6)	有				
	27	六高台2号棟				40	3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							2LDK(6・洋6)	有				
28	六高台3号棟	40	3DK(6・6・洋5)	有								
			3DK(6・6・洋5)	有								
			3DK(6・6・洋5)	有								
			3DK(6・6・洋5)	有								
			3DK(6・6・洋5)	有								
			3DK(6・6・洋5)	有								
17	29	シルバー中金杉	中金杉四丁目188	RC 3F	H03 ~ H04	30	1DK(6)	有	有	有	1,999.49	2,641.22
								有				
								有				
							2DK(6・6)	有				
18	30	松戸新田第二 A号棟	松戸新田605-4	RC 3F	H04 ~ H05	18	3DK(6・6・洋5)	有	有	無	3,887.95	5,654.63
							3DK(6・6・洋5)	有				
	31	松戸新田第二 B号棟				15	3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
	32	松戸新田第二 C号棟				33	3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
合 計						1,339 戸					85,656.78	69,411.71

借上住宅分

団地	棟数	住宅名	所在地	構造 階数	建設 年度	戸数	間取り	浴室	集会室	エレベータ	建物 延床面積 m ²	敷地面積 m ²
19	33	三ヶ月	三ヶ月1349	RC 4F	H10	40	3LDK	有	有	有	2,512.51	2,589.46
							3DK	有				
							2DK	有				
							2DK	有				
20	34	八柱	日暮三丁目6-3	RC 7F	H10	34	3LDK	有	有	有	2,140.69	1,308.99
							2LDK	有				
							2DK	有				
21	35	栄町	栄町八丁目627	RC 3F	H10	48	3LDK	有	有	有	3,085.03	3,978.12
							3LDK	有				
							3DK	有				
							2LDK	有				
							2LDK	有				
							2DK	有				
22	36	日暮	日暮五丁目110	RC 7F	H12	69	1DK	有	有	有	3,293.99	1,878.73
							1DK	有				
							2DK	有				
							2DK	有				
23	37	八柱第二	日暮三丁目6-1	RC 7F	H14	34	3DK	有	有	有	3,293.99	1,350.53
							2LDK	有				
							2DK	有				
							1DK	有				
合 計						225 戸					14,326.21	11,105.83
総 計						1,564 戸					99,982.99	80,517.54
割 合						100 %						

資料：都市緑花担当部 住宅政策課

②管理戸数の近隣市等比較

公営住宅（市営住宅、県営住宅）にUR住宅を加えた公的住宅の戸数は、船橋市と同程度となっていますが、その他の3市とは大きく差がある状況です。

松戸市においては、公的住宅に占めるUR住宅の割合は、約86%と非常に高いものとなっています。

なお、公的住宅の市内分布図を p37 に示します。

		千葉市	船橋市	市川市	柏市	松戸市
管理戸数	旧法	5,798 戸	765 戸	1,911 戸	558 戸	1,339 戸
	その他	新法建設 524 戸	新法借上 504 戸	新法建設 17 戸	新法建設 157 戸	新法借上 225 戸
		新法借上 91 戸		新法借上 40 戸	改良住宅 96 戸	
		改良住宅 416 戸		市単独住宅 24 戸		
		市単独住宅 374 戸				
	市営	7,203 戸	1,269 戸	1,968 戸	835 戸	1,564 戸
	県営	7,256 戸	1,224 戸	350 戸	144 戸	409 戸
UR都市機構	30,288 戸	12,164 戸	2,365 戸	5,593 戸	11,952 戸	
合 計		44,747 戸	14,657 戸	4,683 戸	6,572 戸	13,925 戸

資料：都市緑花担当部 住宅政策課

(H22.3.31 現在)

松戸市内における県営住宅の建設年度と戸数

	団地名称（号棟）	建設年度	構造 階数	延べ面積	戸数
1	胡録台(1)	S38	RC 4F	1,769 m ²	72 戸
	(2)	S38	RC 4F	2,251 m ²	
2	中矢切	S44	RC 7F	8,589 m ²	120 戸
3	塚の越	S45	RC 6F	2,550 m ²	27 戸
4	大金平	S45	RC 6F	1,392 m ²	32 戸
5	六高台(1)	S55	PC 5F	666 m ²	60 戸
	(2)	S55	PC 5F	1,981 m ²	
	(3)	S55	PC 5F	1,320 m ²	
6	松戸高柳(1)	S63	PC 5F	1,911 m ²	98 戸
	(2)	S63	RC 5F	1,518 m ²	
	(3)	S63	RC 5F	1,518 m ²	
	(4)	S63	RC 3F	911 m ²	
	(5)	S63	PC 3F	1,017 m ²	
合計					409 戸

資料：千葉県HPより

松戸市内におけるUR賃貸住宅の管理戸数等

	団地名称	管理開始年度	敷地面積	平均募集家賃	管理戸数
1	常盤平	S35	354,939 m ²	42,100 円	4,831 戸
2	常盤平駅前	S38	2,202 m ²	42,800 円	115 戸
3	松戸市役所前	S41	2,390 m ²	56,400 円	96 戸
4	小金原	S44	171,635 m ²	48,700 円	2,064 戸
5	常盤平中央	S47	2,665 m ²	51,600 円	210 戸
6	常盤平一丁目	S48	428 m ²	56,700 円	96 戸
7	梨香台	S50	69,620 m ²	53,400 円	961 戸
8	野菊野	S49	27,885 m ²	61,600 円	746 戸
9	牧の原	S50	128,758 m ²	59,100 円	1,640 戸
10	常盤平セントラルハイツ	S58	4,423 m ²	89,000 円	79 戸
11	常盤平けやき通り住宅	S60	2,208 m ²	95,000 円	50 戸
12	小金原けやき通り	S63	2,487 m ²	82,800 円	43 戸
13	アクティ北松戸	H5	12,283 m ²	89,200 円	296 戸
14	ピコティ北小金	H5	1,672 m ²	104,800 円	124 戸
15	プロムナード北松戸	H6	27,797 m ²	95,500 円	601 戸
合計					11,952 戸

資料：都市再生機構提供資料

③募集倍率の推移

市営住宅の募集倍率は、各年度とも概ね 15～20 倍程度となっていますが、平成 21 年度では約 24 倍と高い倍率となっています。

表 2-7. 平成 21 年度募集倍率および年度別平均募集倍率の推移

		応募戸数	応募件数	倍率
平成21年度	第1回	17	510	30.00
	第2回	23	535	23.26
	第3回	22	438	19.91
	合計	62	1483	23.92
平成20年度		70	1384	19.77
平成19年度		62	885	14.27
平成18年度		54	919	17.02
平成17年度		35	729	20.83
平成16年度		50	711	14.22

※16年度までは、空家待機者募集

※20年度より年3回郵送受付募集(以前は、年2回直接受付募集)

表 2-8. 平成 21 年度応募状況内訳

募集日程	募集戸数	申込書枚数	応募件数	応募内訳										
				男女別		家族数別		年齢別			優遇別			
				男	女	単身	世帯	60歳未満	60歳代	70歳以上	老人世帯 (単身含む)	母子世帯	障害者世帯	その他
第1回 (6/1～6/10)	17	558	510	274	236	94	416	292	136	82	191	102	78	167
				53.7%	46.3%	18.4%	81.6%	57.3%	26.7%	16.1%	37.5%	20.0%	15.3%	32.7%
第2回 (10/1～10/10)	23	565	535	276	259	163	372	281	160	94	234	103	82	187
				51.6%	48.4%	30.5%	69.5%	52.5%	29.9%	17.6%	43.7%	19.3%	15.3%	35.0%
第3回 (2/1～2/10)	22	455	438	223	215	165	273	208	145	85	199	71	64	154
				50.9%	49.1%	37.7%	62.3%	47.5%	33.1%	19.4%	45.4%	16.2%	14.6%	35.2%

2-4. 住宅・住環境に対する意識

松戸市民の住宅・住生活に対する意識調査を以下のように行っており、調査結果は次のとおりです。

	市民意識調査				市民ニーズ調査	
	平成 13 年	平成 16 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 18 年	平成 20 年
配布回収方法	郵送	郵送	郵送	郵送	郵送	郵送
実施時期	10～11 月	11～12 月	11～12 月	6 月	8 月	1～3 月
サンプル数	3,000 人	3,000 人	3,000 人	3,000 人	3,000 人	6,000 人
有効回答数	1,612 人	1,144 人	1,607 人	1,407 人	1,374 人	2,974 人
有効回収率	53.7%	38.1%	53.6%	46.9%	45.8%	49.6%

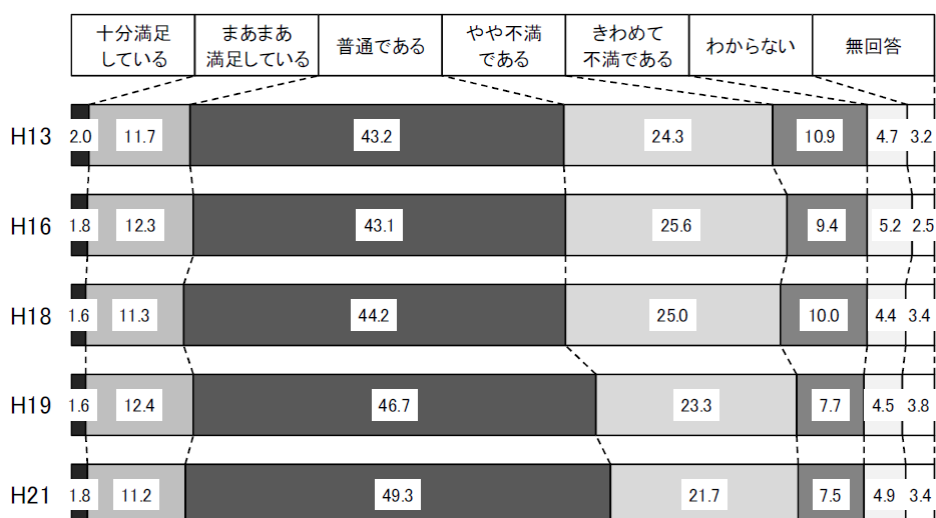
※市民意識調査：松戸市総合計画前期基本計画進行管理に係る市民意識調査

※市民ニーズ調査：松戸市総合計画後期基本計画づくりのための市民ニーズ調査

(1) 住環境のゆとりなどの住宅事情に対する満足度

「市民意識調査」の「住環境のゆとりなどの住宅事情に対する満足度」をみると、「十分満足している」と「まあまあ満足している」を合わせた満足度は、概ね横ばいです。一方、「やや不満である」と「きわめて不満である」を合わせた割合は、平成 18 年時点から平成 21 年時点で 5.8 ポイント減少しており、徐々にではありますが、住環境等に不満を感じている人の割合が減少する傾向にあります。

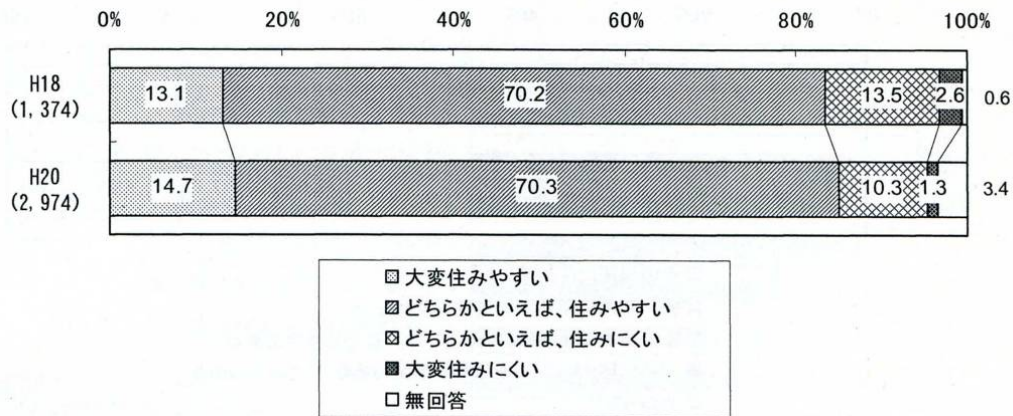
図 2-46. 住環境のゆとりなどの住宅事情に対する満足度



(2) 住みやすさ

「市民ニーズ調査」の「住みやすさ」をみると、回答者の85.0%の人が「大変住みやすい」と「どちらかといえば住みやすい」と回答しています。平成20年は平成18年と比べて、「住みやすい」と答えた割合は増加しています。

図 2-47. 住みやすさ

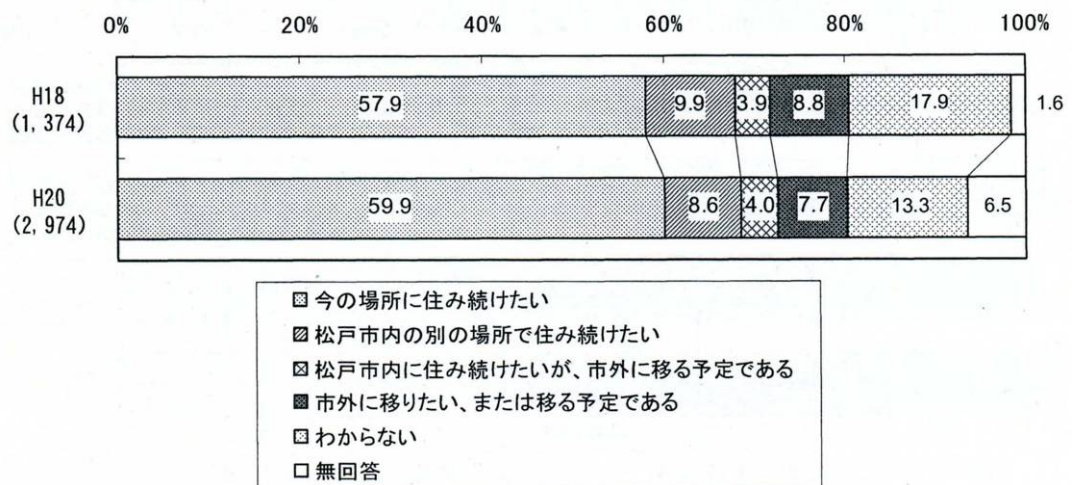


(3) 定住意向

「市民ニーズ調査」の「定住意向」をみると、「今の場所に住み続けたい」と答えた割合は59.9%となっており、平成18年と比べて増加しています。

前項の「住みやすさ」で、「住みやすい」と回答した人が85.0%であったの比べて、「松戸市内での定住意向」は平成20年で72.5%と低くなっています。

図 2-48. 定住意向

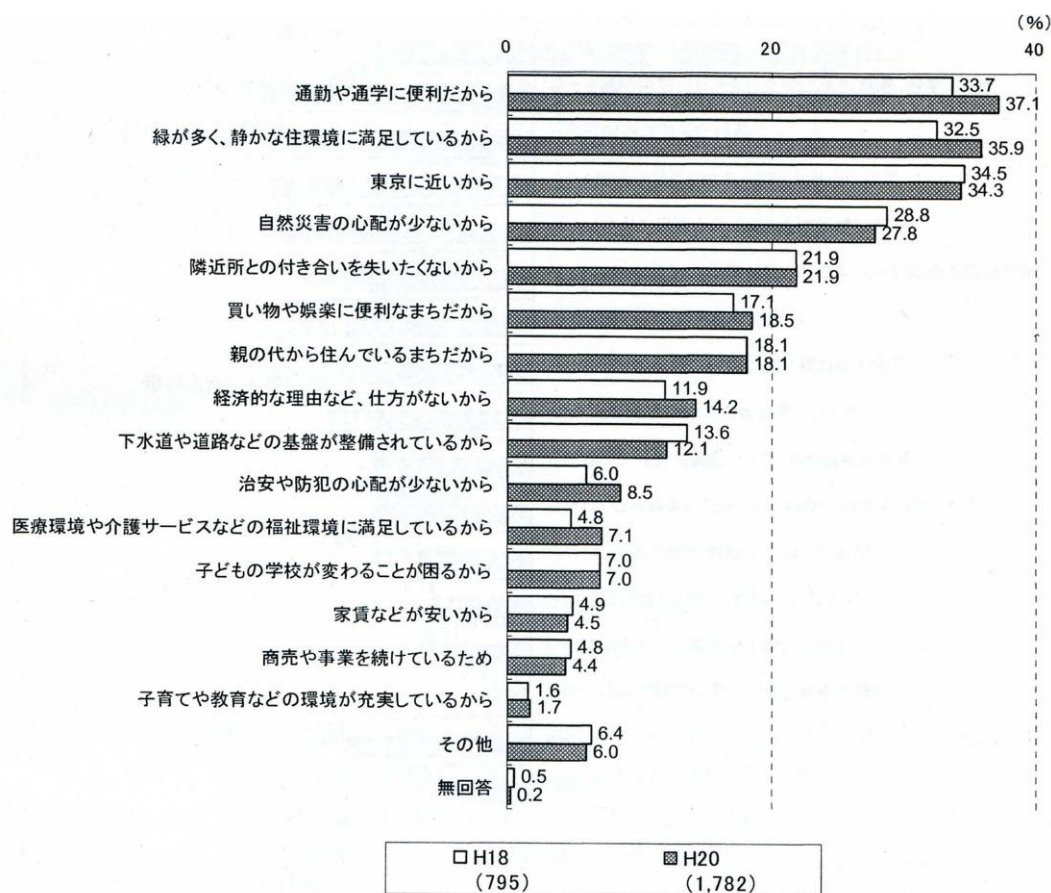


(4) 定住理由

「市民ニーズ調査」の「定住理由」をみると、平成20年において「通勤や通学に便利だから」と答えた割合が最も多く、37.1%となっています。次いで「緑が多く、静かな住環境に満足しているから」が35.9%、「東京に近いから」が34.3%となっています。「通勤や通学に便利だから」や「東京に近いから」が多いことから、松戸市は交通の利便性が高いことから定住が進み、東京のベッドタウンとしての性格が強いことがうかがえます。ただし「交通の利便性」の高まりは、地域で完結しないニーズを地域外で充足できることも意味しており、本市への愛着が薄れていく要因とも考えられます。また、「緑が多く、静かな住環境に満足しているから」が多いことから、江戸川や河岸段丘の斜面緑地および谷底平野の樹林地の緑が多いことなどにより、住環境に対しての満足度が高められていると考えられます。

一方で、「子育てや教育などの環境が充実しているから」が1.7%で最も割合が低く、次いで「商売や事業を続けているため」が4.4%、「家賃などが安いから」が4.5%となっています。「子育てや教育などの環境が充実しているから」が最も低いことから、特にファミリー層の定着に向けて子育てや教育などの生活環境を充実させることが強く求められていると考えられます。また、「商売や事業を続けているため」は、自営業者などのみが回答者として該当するため回答割合が少なくなると考えられますが、「家賃などが安いから」が少ないことから、定住促進に当たっては適切な価格での住宅提供も必要となることがうかがえます。

図 2-49. 定住理由



(5) 転出理由

p12 で示したように、「市民ニーズ調査」の「転出理由」をみると、「仕事、学校、家族の都合でやむをえない理由があるから」が最も多く、次いで「通勤や通学に不便だから」、「住宅や土地の価格・広さに満足できないから」、「買い物や娯楽を楽しめる環境ではないから」が多くなっています。住まいと通勤・通学先等との関係や、住宅や土地の価格・広さに関する不満、商業についての魅力不足が理由として多く挙げられています。

また、平成 18 年から平成 20 年にかけての増減をみると、「仕事、学校、家族の都合でやむをえない理由があるから」の割合が大幅に増えています。この項目が具体的に指すものは分かりませんが、少なくとも現状では生活する上での基本的なニーズが満たされないこと、転出すればそれが満たされる可能性があることを示していると考えられます。その内容としては、転勤、子どもの他地域への進学、他地域での医療・介護などが考えられます。

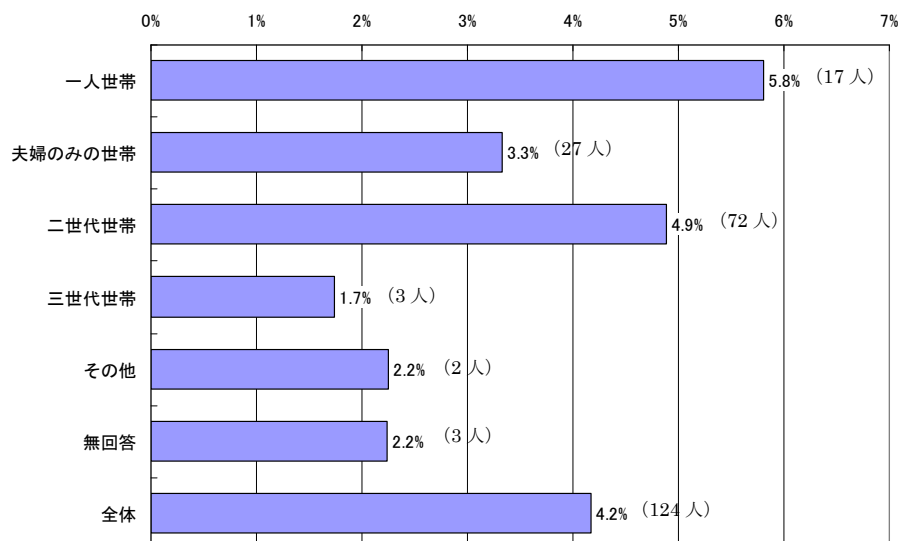
一方、割合が減ったものは「住宅や土地の価格・広さに満足できないから」、「子育てや教育などの環境に満足できないから」、「もっと自然の多い土地で暮らしたいから」、「騒音などの生活環境に満足できないから」などであり、「子育てや教育などの環境に満足できないから」を除く上記 3 項目は住宅やその周辺の問題となっています。

以上より、本市の定住を妨げているものとして住宅問題は改善されつつあることがうかがえ、それを取り巻く生活全般の利便性の問題が転出の要因となりつつあると考えられます。ただし、住宅や土地の価格・広さに関する不満が多いことから、引き続き市民が住み続けられる住宅環境の確保も求められていると考えられます。

また、H20 調査で「住宅や土地の価格・広さに満足できないから」と答えた方（別の場所に移りたい・移る予定の人 603 人中の 124 人）を属性別に整理すると、次のとおりになります。「住宅や土地の価格・広さに満足できない」と回答した割合は、全回答者 2,974 人に対しては 4.2%にあたります。そのうち全回答者の世帯類型別に対してみると、「一人世帯」が 5.8%と最も多く、次いで「二世帯世帯」4.9%、「夫婦のみの世帯」3.3%となっています。

「住宅や土地の価格・広さに満足できない」と回答した人の実数では、「二世帯世帯」が 72 人と最も多く、次いで「夫婦のみの世帯」27 人、「一人世帯」17 人となっています。

図 2-50. 世帯類型別にみた「住宅や土地の価格・広さに満足できない」の割合



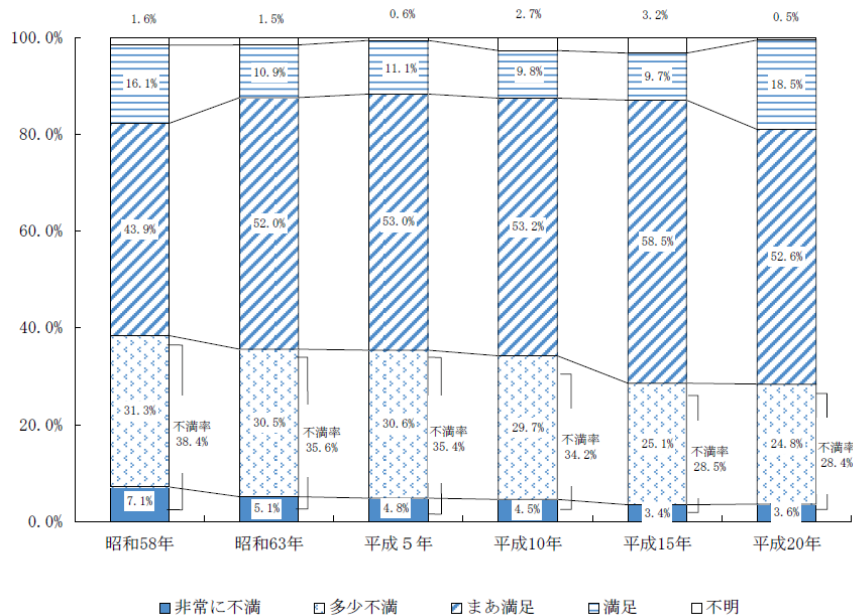
(6) 平成 20 年住生活総合調査結果

ここでは市民調査を補足するために、住宅および住環境に関する意識調査を行っている「平成 20 年住生活総合調査（国土交通省住宅局）」の結果について整理します。

①住宅および住環境に対する総合評価

住宅および住環境に対する総合評価によると、全国の不満率は 28.4%であり、満足率（「満足」と「まあ満足」を合わせた率）は 71.1%となっています。なお、その満足率は昭和 58 年以降において最高値となっています。

図 2-51. 住宅および住環境に対する総合評価



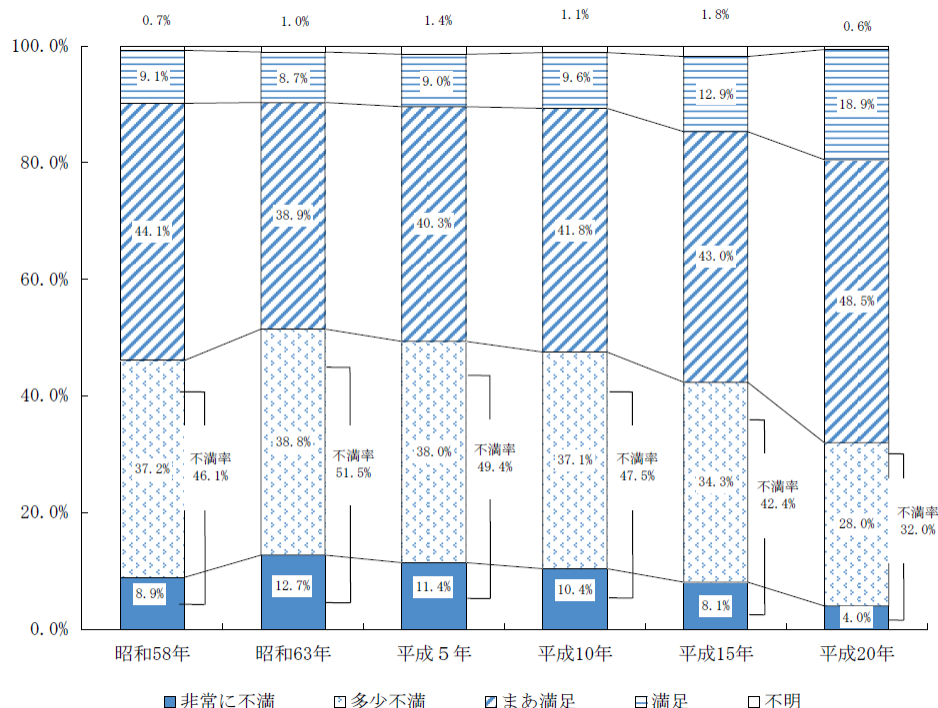
総合指標である本市における住宅事情に関する満足度の目標値としては、住生活総合調査結果の全国値を踏まえて、平成 32 年において 70%と設定します。

②住宅に対する評価、住宅の各要素に対する評価（不満率）

a. 住宅に対する評価

住宅に対する評価をみると、「非常に不満」が 4.0%、「多少不満」が 28.0%であり、不満率は 32.0%となっています。

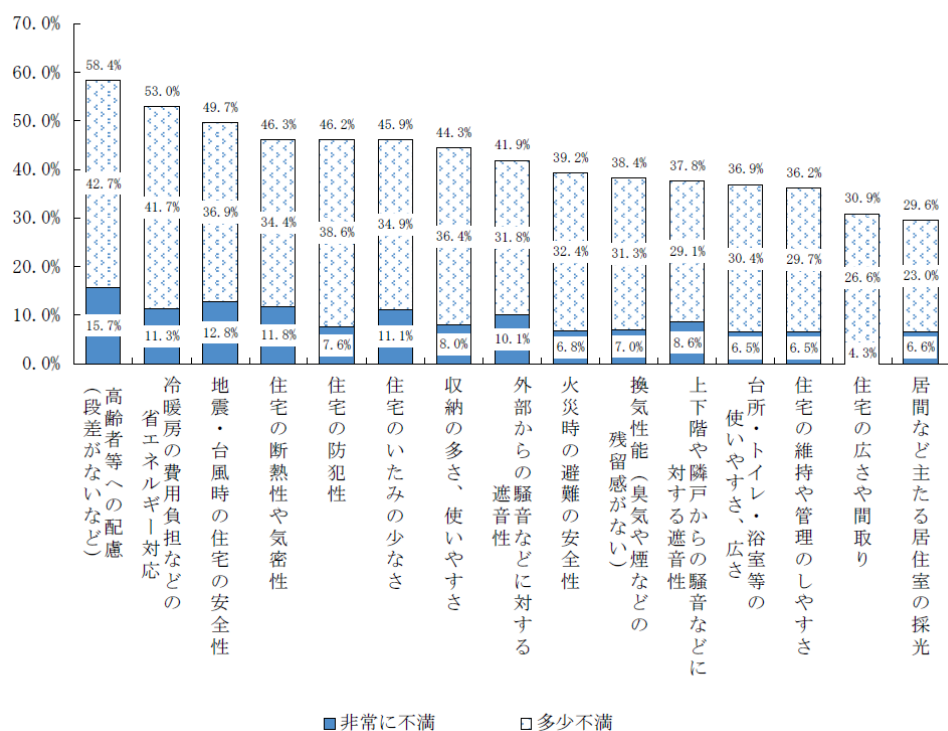
図 2-52. 住宅に対する評価



住宅の各要素に対する不満率を見ると、「高齢者等への配慮（段差がないなど）」に対する不満率が最も高く 58.4%、次いで「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」が 53.0%、「地震・台風時の住宅の安全性」が 49.7%となっています。

図 2-53. 住宅の各要素に対する不満率

平成20年

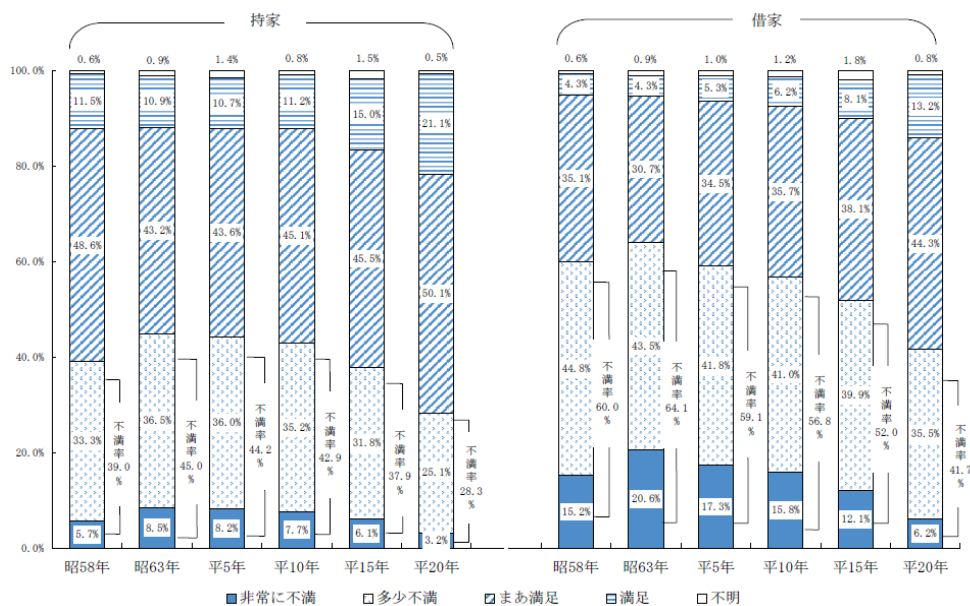


b. 住宅タイプ別

住宅タイプ別に住宅に対する不満率を見ると、持家で28.3%、借家で41.7%と借家の方が不満率は13.4ポイント高くなっています。

住宅の各要素に対する不満率を見ると、すべての項目について借家での不満率が持家での不満率を上回っています。持・借間の不満率の差は、「上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性」が22.2ポイントと最も大きく、次いで、「台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ」、「外部からの騒音などに対する遮音性」、「換気性能（臭気や煙などの残留感がない）」の順であり、これらの項目はすべて持借の差が15ポイントを超えています。

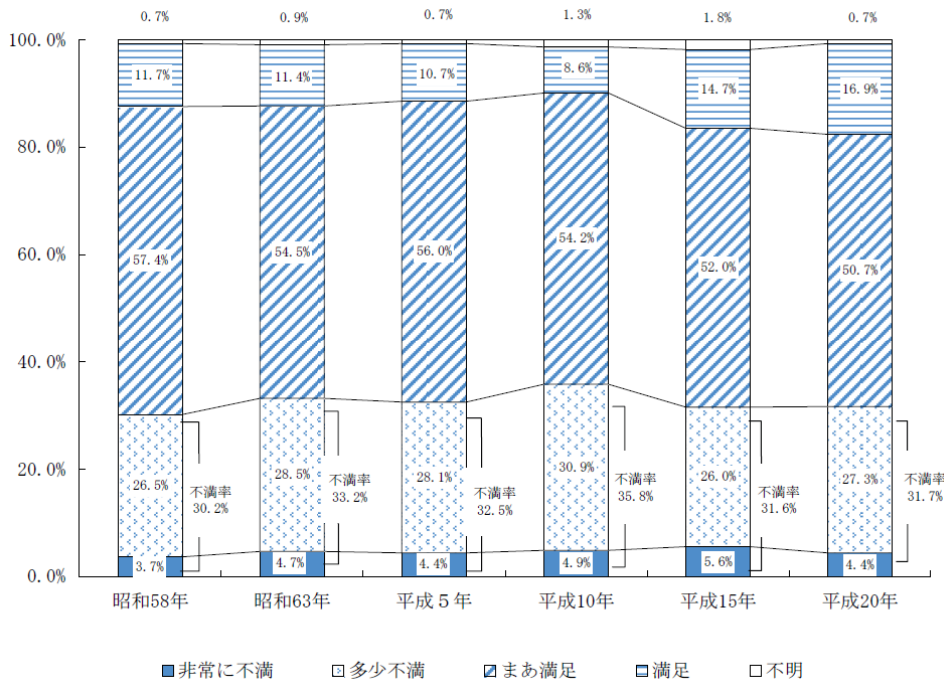
図 2-54. 持家・借家別、住宅に対する評価



③住環境に対する評価、住環境の各要素に対する評価（不満率）

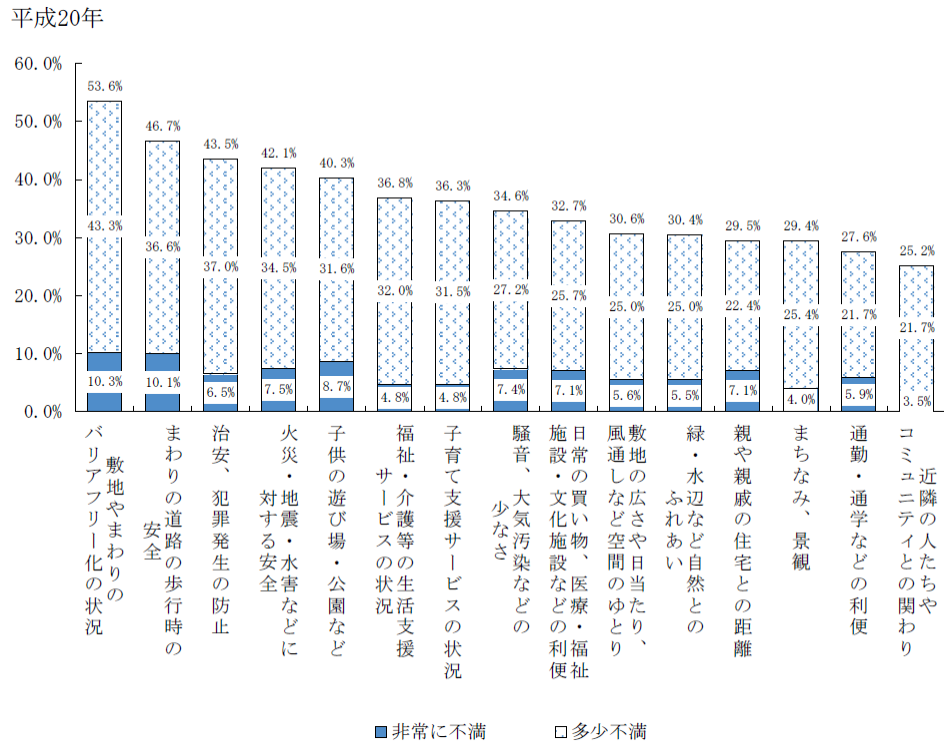
住環境に対する評価を見ると、不満率は31.7%であり、満足率は67.6%となっています。

図 2-55. 住環境に対する評価



住環境の各要素に対する不満率は「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が53.6%で最も高く、次いで「まわりの道路の歩行時の安全」が46.7%、「治安、犯罪発生の防止」が43.5%の順となっています。

図 2-56. 住環境の各要素に対する不満率



第3章 上位計画および既往関連計画の整理

3-1. 千葉県における計画

①輝け！ちば元気プラン

策定年	平成 21 年度(平成 22 年 3 月)
重点的な施策・取組	<p>I 安全で豊かな暮らしの実現</p> <p>1 安全で安心して暮らせる社会づくり</p> <p>2 県民の生活を支える医療・福祉・健康づくり</p> <p>3 豊かな心と身体を育てる社会づくり</p> <p>4 みんなで守り育てる環境づくり</p> <p>II 千葉の未来を担う子どもの育成</p> <p>1 みんなで支える子育て社会づくり</p> <p>2 笑顔輝く、未来支える人づくり</p> <p>III 経済の活性化と交流基盤の整備</p> <p>1 千葉の輝く魅力づくり</p> <p>2 挑戦し続ける産業づくり</p> <p>3 豊かな生活を支える食と緑づくり</p> <p>4 活力ある交流拠点都市・基盤づくり</p>


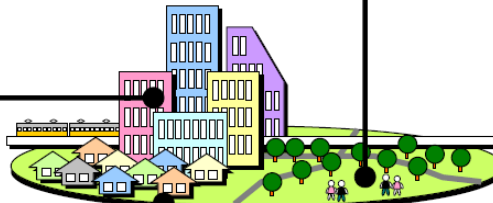


②千葉県都市整備基本方針

策定年	平成 13 年度(平成 14 年 2 月 25 日)
目標年次	2025 年
基本方針(住宅に関連する項目)	<p>○人々の多様なライフスタイルに対応した居住環境を持つ住宅づくりを進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地で利便性を有する都心型居住や、豊かな自然環境に囲まれたリゾート型居住、田園環境を享受できる郊外型居住、高齢者と若い世代の人々が共同で住むことも可能なコレクティブハウスなど、多様なライフスタイルに対応した住宅づくりを進めていきます。 ・ 住宅の供給は、分譲や賃貸のほか、定期借地権付き住宅、コーポラティブハウスなど、多様な方式で行われるようにしていきます。 <p>○少子化・高齢化や時代のニーズに対応した快適な居住環境を整備するとともに、外国人にとってもやさしい都市づくりを進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 少子化・高齢化社会に対応して、高齢者の生活や介護が円滑に行えるバリアフリー住宅や二世帯住宅、利便性の高い中心市街地等での高齢者向け住宅、親が安心して子育てができる保育サービスやゆとりのある住宅の供給などが行われ、優しさのある居住環境を整えます。 ・ 住宅と職場が一体化あるいは近接した SOHO などの新しい就業形態を備えた居住環境を整備していきます。 ・ 外国人が安心して快適に暮らし、活動できるような住宅、国際的な交流を可能にする施設やコミュニティを備えた居住環境を提供し、さらには市街地におけるローマ字表示による案内や標識など、外国人にやさしい都市づくりを進めます。

③松戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

策定年	平成 18 年度(平成 19 年 3 月 20 日)
住宅建設の目標	<p>住宅の量及び質的充実を図るとともに、市民の住宅確保の安定と良好な居住環境の整備に努める。</p> <p>なお、引き続き、誘導居住水準の達成世帯数の一層の向上を目指す。また、できるかぎり早期に、すべての世帯が最低居住水準を確保できるよう努める。</p>
住宅建設のための施策の概要	<p>ア. 公営住宅の整備</p> <p>本区域における市営住宅は、現在約1,500戸を有しているが、空家入居者募集の結果をみると年々応募倍率が高くなっており、市営住宅への需要は高いものといえる。また、少子高齢化社会の中、老人、母子の申し込み割合も高くなってきているところから、型別供給を考慮した、市営住宅の供給に努める。</p> <p>また、市営住宅ストック総合活用計画に基づいた既存住宅の計画修繕等の実施に努める。</p> <p>イ. 自力建設の促進</p> <p>定期借地権土地登録制度を広く市民にPRし、ゆとりある持ち家の促進を図る。</p> <p>ウ. 優良住宅の確保</p> <p>「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」の規制により、民間宅地開発に際し、過小宅地の防止、敷地内緑化の推進等、居住環境の整備の充実に努め優良な住宅の確保を図る。</p>
居住環境の改善又は、維持に関する方針	<p>馬橋駅周辺地区、稔台駅周辺地区、六実駅周辺地区及び栄町周辺地区等は、不足する都市基盤施設の充足及びオープンスペースの確保等を図るため、総合的な環境整備を行い、良好な市街地の形成を図る。</p> <p>また、常盤平、小金原地区等については、施設などの適切な改善や新たな魅力づくりに努める。</p>

④千葉県住生活基本計画

<p>策定年</p>	<p>平成 18 年度(平成 19 年 3 月)</p>
<p>計画期間</p>	<p>平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間</p>
<p>目的</p>	<p>県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、施策の目標及び推進すべき方向性等を定め、住生活の安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進すること</p>
<p>基本理念</p>	<div style="border: 1px solid gray; padding: 10px; text-align: center;"> <p>理念：次世代へみんなで引き継ごう！「豊かな住まい・環境・地域社会」 ～連携と協働による豊かな住生活の実現～</p> <p>横断的な視点</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">コミュニティ 重視</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">ストック 重視</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">市場重視</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">関連する施策 分野との連携</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">地域特性に応 じたきめ細か な対応</div> </div> </div>
<p>総合目標と 6 つの 分野別目標</p>	<p>●総合目標：『県民の豊かな住生活の実現』と 6 つの分野別目標</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>4. 住宅市場の環境整備</p> <p>…県民がそれぞれのニーズに合わせてゆとりある住宅・住環境を適切に選択できるような市場環境の整備を目指します。</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>5. 住宅セーフティネットの確保</p> <p>…全ての世帯が、その世帯構成等に応じ、必要不可欠な住宅が確保できるような環境の構築を目指します。</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">補完</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>供給 ↓</p>  </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; margin: 10px 0;"> <div style="width: 45%;"> <p>2. 良質な住宅ストックの形成</p> <p>…県民が安全で安定した生活を送れる住宅づくりと適切に維持するための環境づくりを目指します。</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  </div> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>3. 良好な居住環境の形成</p> <p>…次世代の県民も安心して暮らし続けられるような居住環境の形成とシステムの構築を目指します。</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; margin: 10px 0;"> <div style="width: 45%;"> <p>1. 住生活を支える豊かな地域社会の実現</p> <p>…地域に誇りと愛着を持って人々が生き生きと暮らし、自己の権利と責任を自覚する県民がお互いに支え合い、次世代に引継がれる自立した地域社会を目指します。</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  </div> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>6. 地域特性に応じた施策の展開</p> <p>…地域の資源や活力を活用しながら地域の特性や課題に対応していくための環境の形成を目指します。</p> </div> </div>

3-2. 松戸市における計画

(1) 上位計画および住関連計画

①松戸市総合計画（基本構想・後期基本計画）

策定年	平成10年4月
計画期間	基本構想：平成10年度～平成32年度 前期基本計画：平成10年度～平成22年度 後期基本計画：平成23年度～平成32年度
設定人口	48万人(平成22年度)、50万人(平成32年度)
基本理念	1.人権が尊重されすべての人が安心して暮らせるまち 2.快適な環境の中で人と人が支え合う地域社会のあるまち 3.地球にやさしい市民の交流を支える活力と魅力あるまち
松戸市の将来像	「いきいきした市民の舞台」 「こちよい地域の舞台」 「風格のある都市の舞台」のあるまち・松戸
まちづくりの基本方針	住んでよいまち・訪ねてよいまち
施策の大綱	<ul style="list-style-type: none"> ●連携型地域社会の形成 ●豊かな人生を支える福祉社会の実現 ●次代を育む文化・教育環境の創造 ●安全で快適な生活環境の実現 ●魅力ある都市空間の形成と産業の振興 ●都市経営の視点に立った行財政運営
後期基本計画のリーディングプラン	<ol style="list-style-type: none"> 1.自分たちのまちは自分たちでつくる元気な街 <ol style="list-style-type: none"> (1)市民参加・社会参加促進プラン 2.住んでいるのが誇らしく思える街 <ol style="list-style-type: none"> (2)魅力ある子育て・教育創造プラン (3)松戸の住みやすさ再生プラン <ul style="list-style-type: none"> ・UR 都市機構などの集合住宅のある街について、若者と高齢者などあらゆる層が交流できる活気あるまちづくりに向けて検討します 3.みんなの協力で賑わいのある街 <ol style="list-style-type: none"> (4)地域産業活性化プラン (5)行財政健全・安定化プラン
「魅力ある都市空間の形成と産業の振興」のための施策の展開方向	<ul style="list-style-type: none"> ●ゆとりを感じるまちに住むことができるようにします 文化的で自然豊かなゆとりのあるまちと感じられるように、産・学・官・民が連携してまちづくりをすすめることで、地域のコミュニティが生まれ、市民のふるさととしてふさわしいまちを実現します ①住環境が整ったまちにします ②生活の援助が必要な人に住宅を供給します ③美しいまちなみを増やします

②松戸市都市計画マスタープラン

策定年	平成 11 年 6 月
目標年次	平成 32 年(2020 年)
都市整備の目標	住んでよいまち・訪ねてよいまち
将来都市像	身近な暮らしの環境が充実した都市 水・みどり・歴史資源を大切にした都市 交流を支える環境にやさしい交通体系を備えた都市 活力と交流をもたらす産業環境を整えた都市
住宅の整備方針	<p>①公共住宅の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の供給の拡大や適正な管理を進め、ファミリー層などの需要に対応するため、宅地化農地などを活用しながら、特定公共賃貸住宅や特定優良賃貸住宅の供給を拡充 ・建設後の年数が相当経過している公共住宅については、定住性の確保を目標として、ハードとソフトの両面から総合的な保全・整備計画を策定 ・住宅・都市整備公団、千葉県住宅供給公社などに対しては、まちづくりを通じた住宅供給への積極的な参加の呼びかけ <p>②良質な民間住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良質で定住性の高い民間住宅の供給を促進するため、良質な住宅建設や建替えが困難な地区における整備に対して公的助成を拡充 ・相談窓口を通じた公的事業者や公的融資の斡旋、情報の提供、ワンルームマンションなどに対する指導の強化 <p>③高齢者などへの住宅供給・住環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の高齢者枠の拡充や高齢者仕様への改善・建替えを行うとともに、シルバーハウジングなど、その他の公的高齢者住宅の整備を促進 ・住宅のバリアフリー化や多世代住宅への建替え・増改築に対して、補助、利子補給などの財政支援や技術的な支援を行う ・住環境の面でも高齢者などにやさしいまちづくりを進めるため、福祉施策との連携をとりながら、高齢者向け施設の整備や地域ケアシステムの確立 <p>④まちづくりと連動した住宅・住環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基盤未整備で宅地化農地が多数存在する地区については、面整備事業や地区計画などにより基盤を整備しながら、定期借地権の活用などにより、良質で負担の少ない住宅を誘導 ・基盤未整備の密集住宅地については、面整備事業や共同化・協調化などの推進により、基盤の整備と多世代居住が可能な住宅づくりを推進 ・駅周辺市街地については、土地の高度利用により良好な都市型住宅を誘導 ・面整備済みの住宅地は、地区計画などの活用により用途混在や宅地細分化の防止、緑化の充実などを図り、良好な環境の維持や、さらなる魅力づくりを推進

③松戸市市営住宅ストック総合活用計画

策定年	平成 16 年 3 月		
計画の目的	市が直接建設した市営住宅 19 住宅、33 棟、1,355 戸について、国が示す「公営住宅ストック総合活用計画の策定方針」に基づき、住宅別住棟別に建替、改善、維持保全などの適切な活用手法を選定するとともに、その事業スケジュールの検討など、市営住宅の適切な更新のための計画を策定することを目的		
計画期間	平成 16 年～平成 25 年度		
市営住宅の役割	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅困窮者への住まいの提供 ○市営住宅を持家取得までの住まいとすることによる若年層の定住促進 ○市営住宅周辺の地域に対する配慮及び貢献 		
基本理念	健康で文化的な生活を営むに足る住宅として、市営住宅において一定の安全性及び居住性が確保されることを第一とし、必要な改善及び修繕を計画的に実施していく。本市の市営住宅ストックは全て耐火構造であることから、資源の有効利用による環境への貢献や財政負担の軽減等の観点から可能な限り長期間、有効に活用していく。		
ストック活用にあたっての基本的な目標	<ul style="list-style-type: none"> ①改善等による入居者の安全を確保する ②修繕等により一定の居住水準を確保する ③高齢の入居者等への対応を図る ④周辺地域の環境向上に寄与する ⑤入居者の適正化を図る 		
平成 25 年度末市営住宅目標戸数		現況(H15 年度末)	平成 25 年度末
	直接建設	1,355 戸	1,339 戸
	借上	225 戸	265 戸
	計	1,580 戸	1,604 戸

④地域住宅計画

策定年	平成 21 年 7 月(第 6 回変更)		
計画期間	平成 17 年～平成 22 年度		
計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ○安全で居住水準が確保された住まいづくりを実現する ○地域の住環境向上に寄与する住まいづくりを実現する 		
目標を定量化する指標等	<ul style="list-style-type: none"> ●市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合(階段手すりの設置) 80%【27/33 棟】(H16)⇒100%【32/32 棟】(H21) ●市営住宅における外壁改修工事実施の住宅の割合 45%【15/33 棟】(H16)⇒70%【23/32 棟】(H22) ●市営住宅における火災警報器取付住宅の割合 0%(H17)⇒100%(H19) ●市営住宅のアスベスト対策実施住宅の割合 0%(H18)⇒100%(H18) ●市営住宅の下水道接続住宅の割合 81%【26/33 棟】(H20)⇒84%【27/32 棟】(H21) ●借り上げ方式による住宅整備戸数の割合 87%【225/257 戸】(H21)⇒100%【255/257 戸】(H22) 		

(2) その他の関連計画

①松戸市緑の基本計画改訂版

策定年	平成 21 年 3 月（当初策定：平成 10 年）
目標年次	平成 32 年(2020 年)
計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ●江戸川沿いの秩序あるまちづくりのための緑の前線『江戸川グリーンライン』を形成します。 ●本市の、緑と風土の動力源となる『自然と歴史と田園、3つのふるさとゾーン』を形成します。 ●松戸市の緑の特徴であり、都市と自然の環境を調和させる『江戸川沿いの斜面林』の重点的な保全に努めます。 ●人や生きものの行き交う、街路樹や河川からなる緑のライフライン『緑と水辺の回廊』をつくります。 ●3 つの緑の拠点、11 の地域公園、様々な身近な公園を配置し、『市民ひとりあたり 11 m²以上の公園緑地』を提供します。 ●公共施設や民有地の緑化を推進することにより、『市民ひとりあたり 1 本、50 万本の樹木』を植栽します。 ●市民、企業、市民団体、行政などの各主体が結びついた『みどりの市民力による協力体制』を築きます。

②松戸市景観基本計画

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ○みどり豊かな景観を守り、育てよう ○歴史に培われた文化を大切にし、品格のある景観づくりを考えよう ○芸術・創造性の豊かな景観づくりを考えよう ○地域への愛着とおもいやりのある景観づくりのルールをつくろう ○市民一人ひとりが暮らしと営みの中で担い手となり、協働して景観をつくっていきこう ○景観を市民の共有財産として次世代に継承しよう
------	--

③第 5 期松戸市高齢者保健福祉計画・第 4 期松戸市介護保険事業計画

策定年	平成 21 年 3 月
計画期間	平成 21 年度～平成 23 年度
住宅に係わる事業 (居住環境整備事業)	<p>住み慣れた地域で自立した生活を送るためには、高齢者の住宅環境の充実が重要であることから、良質な住宅の確保や増改築資金への支援など充実努める</p> <ul style="list-style-type: none"> ①公的高齢者住宅の供給事業(市営住宅の高齢者世帯等の住宅確保、県・県公社への整備要請、都市再生機構への要請等) ②高齢者の住宅増改築支援事業(資金助成、資金貸付) ③多様な住まいの確保 <p>・介護付き有料老人ホームや住宅型有料老人ホーム等についても、介護保険の給付費を勘案しながら一定量の整備に努める</p>

④松戸市障害者計画

策定年	平成 19 年 3 月
計画期間	平成 19 年度～平成 22 年度
住宅に係わる施策 (住みよいまちづくり のための施策)	<p>●住宅の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域での自立した生活を目指す障害のある人を支援するため、グループホーム、ケアホーム、生活ホームの設置・運営を支援していく。 ・ 市営住宅の建設や増改築にあたっては、ユニバーサルデザインに配慮したバリアフリー住宅の確保に努める。 ・ 障害のある人が安心して自分らしく生活ができるよう、住宅の増改築資金の助成・貸付制度の周知、充実に努める。

⑤松戸市地域福祉計画

策定年	平成 18 年 3 月
計画期間	平成 18 年度～平成 22 年度
基本目標	<p>①安心して暮らせるまちづくり 市民一人ひとりが安心して暮らせるよう、その必要な仕組みを市民と行政が連携してつくります</p> <p>②自立と参加の促進 市民一人ひとりが自立しながら、共に支え合う市民意識を育てられるよう、みんなが進んでまちづくりに参加できる仕組みをつくります</p> <p>③支え合い共に生きるまちづくり 自立と支え合いに向けて、地域の仲間づくりを進めるとともに、市民が困ったときに助け合うことのできる仕組みをつくります</p> <p>④福祉文化の創造 「福祉は特別なもの」という意識を変え、市民一人ひとりが福祉を自分の問題として認識し、身近な地域で行動できるよう、思いやりの風土をつくります</p>

3-3. 既往住宅マスタープラン

住宅政策の既往プランとしては、「松戸市住宅マスタープラン」が策定されており、その概要や社会的背景などについては以下のようになっています。

(1) 既往住宅マスタープランの概要

①策定年

平成10年3月

②目標年次

平成32年（2020年）

③課題

- ・小規模住宅が中心となり、ファミリー層の市外への転出が続き、社会人口減が懸念
- ・ファミリー層の転出超過により少子化が進み、高齢者のみ世帯も急増していることから、高齢化への対応が急務
- ・スプロール開発など防災上問題のある住宅地も多く、行政と住民のパートナーシップを發揮し、建築物の不燃化や共同化などの住環境の改善
- ・都心地域では若年層が増える一方、建替え困難な地域において高齢者のみ世帯が増加しており、居住者ニーズと既存生活施設との需給ギャップが発生
- ・環境や文化の重視、地域社会との積極的な交流、保育サービス・高齢者サービスの希求など、新たな居住観・生活観への対応

②基本方針

『自然・歴史とともに、快適に豊かに住み続けられる成熟したコミュニティづくり』

- ・自然保護や緑地保全などと連携を図りつつ、歴史を大切にし、自然と共生する住宅と住環境の整備

③基本目標

- a. 市民のライフステージの変化に対応できる住まいづくり
 - ・世代を超えて安心して住み続けられるシステムづくりの推進
 - ・最低居住水準未満世帯の早期解消と、都市居住型誘導居住水準の確保
 - ・住宅の増改築などによるバリアフリー化に対する支援強化や、多世代住宅への建替えのための資金貸付の充実
 - ・公団、公社に対する低未利用地の土地情報の提供や、定期借地権分譲住宅の供給などによる持ち家取得支援策の充実
 - ・ライフステージに合わせて住み替えが容易に行えるシステムづくりや、住宅困窮世帯に対する公的住宅の量的拡大や民営借家の居住水準及び住環境の改善と家賃の適正化誘導

- b. 市街地環境面で個性豊かで安心して暮らせる住宅地づくり
- ・基盤整備済み地区については、良好な居住環境の維持、向上を図るため、住民主導による地区計画や建築協定を導入
 - ・基盤未整備の住宅地については、防災街づくり活動を通じて市民のまちづくりに対する普及、啓発を行い、建物の不燃化や耐震化を促進
 - ・基盤未整備密集市街地では、共同化や協調化によるまちづくりを進め、潤いと安全性の高い住宅地づくりを促進
 - ・宅地化予定農地を活用した良好なファミリー住宅の建設誘導や、利子補給等により敷地内緑化を誘導
 - ・基盤未整備地区の農地については、土地区画整理事業や地区計画などの制度の導入により、良好な基盤整備を行うとともに、ファミリー世帯のための良好な住宅建設を誘導
- c. 社会環境面でもいきいきと過ごせるさわやかコミュニティづくり
- ・新たに整備が予定される行政サービスや地域で提供されるサービスとの連携を図りつつ、いきいきと過ごせるコミュニティづくりに貢献するため、行政と地域住民が連帯、協働して、サービス拠点や中継拠点を整備

④基本的住宅施策の展開

<p>1 良質な民間住宅の供給支援・要請</p>	<p>①住宅の居住水準の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームマンションの指導の強化 ・誘導居住水準以上の住宅建設に対する利子補給等 <p>②優良な民間賃貸住宅の供給誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優良なファミリー向け住宅、高齢者・障害者向け住宅等の供給誘導 <p>③定住性の高い民間住宅整備支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世代居住建替え、増改築に対する資金貸付けや利子補給制度 ・定期借地権住宅制度の普及による持家促進 ・敷地の共同化、協調化を通じた土地の有効利用による多世代近居住宅の整備支援 <p>④中堅所得者向け分譲住宅の供給拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権分譲住宅等の普及、情報提供、事業協力者斡旋 <p>⑤給与住宅の建替・改善要請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化給与住宅に対するファミリー向け社宅、住環境整備に対する要請
<p>2 高齢者等への住宅・住環境整備</p>	<p>①公的高齢者等住宅の供給拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の高齢者・障害者対応住宅への改善、建替 ・シルバーハウジング・ケアハウス等の公的高齢者住宅の供給拡充 ・公団・公社に対するシニアハウジング、シルバーハウジング整備要請 <p>②グループホームの公営住宅利用の促進</p> <p>③住宅のバリアフリー支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅のバリアフリー化に対する補助、利子補給等 ・建築士、理学療法士等によるアドバイザー派遣

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">2 高齢者等への住宅・ 住環境整備</p>	<p>④多世代同居に対する建替え・増改築支援 ・多世代住宅に対する利子補給等</p> <p>⑤資産活用型高齢者向け住宅の整備 ・子どもとの同居等を希望しない高齢者世帯に対するケアマネジメント等生活相談つき住宅の供給</p> <p>⑥福祉のまちづくり推進 ・高齢者向け施設の整備と地域ケアシステムの確立</p> <p>⑦まちづくりを推進するための高齢者等住宅の整備 ・密集市街地等再生で必要となる高齢者等向けの住宅の整備</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">3 公共住宅の整備</p>	<p>①市営住宅の供給拡充と適正管理 ・民間借上げ型市営住宅等による供給拡充 ・公共遊休地等の活用による市営住宅の供給拡充 ・応能応益家賃負担の原則による適正管理</p> <p>②特定公共賃貸住宅等の整備 ・地価を顕在化させない方式による特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅の整備</p> <p>③公的住宅保全・整備計画の策定 ・要整備市営住宅に対する総合的な保全・整備計画の策定</p> <p>④公団・公社等への要請 ・まちづくりを通じた住宅供給に対する積極的参加</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">4 まちづくりと連動した 住宅供給・住環境整備</p>	<p>①まちづくりと連動した住宅供給促進 ・基盤未整備地区宅地化農地のまちづくりと連動した住宅供給 ・基盤未整備密集市街地における共同化による定住型住宅整備 ・中心市街地では総合設計制度・優良建築物整備事業、市街地再開発事業により良好な都市型住宅を供給</p> <p>②コミュニティづくりと連動した住環境整備 ・コミュニティ活動の拠点整備</p>

(2) 既往住宅マスタープラン策定時からの社会的背景の変化

既往の松戸市住宅マスタープランは、平成10年に策定され、概ね10年が経過したところです。新たに住生活基本計画を策定するにあたり、社会的背景も変化していることから、それらを考慮して計画に反映していく必要があります。

①策定時の社会的背景

策定当時の社会的背景としては、まず高度経済成長期からの大量供給大量消費といった量的充足を求める動きから高質・良質なものを求める動きへの変化がありました。また、ITの普及など情報化の進展により、遠距離での高速通信が可能となるなど、働く場を都心に限らず広範に捉えられるようになりました。そのため、住まいの選択理由として、東京都心に近いということだけではなく、さらに快適な居住空間を有するなどの付加価値を持った住宅が求められました。

また、策定当時より少子高齢化が叫ばれているとともに、バブル崩壊から続く経済の低迷など、生活困窮者の支援を広く行っていくことや、安価で良質な住宅の供給が求められました。

②新たな社会的背景の反映

現在の社会的背景としては、策定当時の社会的背景に加えて、耐震偽装問題、地球環境問題、ボランティア活動の高まりといったものが新たな視点として必要となってきています。

まず、平成 17 年の耐震偽装問題の発覚により、高層マンションの建替えが必要になるなど、住宅購入者に対し構造などの住宅性能に不安を抱かせる結果となっています。

また、近年における気温上昇や異常気象の多発など、地球環境問題が注目されています。特に、石油などの化石燃料からのエネルギー転換として太陽光や風力などのクリーンエネルギーの利用、さらに売電が可能になるなど、CO₂の削減が全世界的に検討されているところです。

さらには、犯罪の凶悪化・低年齢化などが進んでおり、日常の生活の中においても事件に巻き込まれる危険が高まっています。そのため、地元の住民がボランティアで児童の通学を見守るなどの活動が行われるなど、ボランティア活動が活発となり、これらの活動を通じて地域コミュニティが形成されてきています。国においても、年齢や障害の有無等にかかわらず、多様な人々が安全に安心して暮らせる「共生社会」の実現を推進している状況です。

以上のように、新たな社会的背景を踏まえて、耐震化などの性能表示による安心して住まえる住宅の提供、省エネルギー住宅化への支援や住宅ストックのリフォームなどによる活用のほか、行政・住民・NPOなどが連携した良好な市街地環境の形成を目指していくことが求められています。

(3) 既往住宅マスタープランの評価

既往の住宅マスタープランにおいては前述したように、5つの課題を挙げ、これらの解消を目指すための「基本理念」と3つの「基本目標」が掲げられています。ここでは、この基本目標を現状と照らし合わせ、既往の住宅マスタープランを評価していきます。

まず、1つ目の「市民のライフステージの変化に対応できる住まいづくり」については、世代を超えて安心して住み続けられるシステムづくり、最低居住水準未達の早期解消、定期借地権などの持家取得支援などを目標としており、松戸市の大きな課題であるファミリー層の転出抑制も含まれています。

現状においては、1人当たり居住面積は増加してきているものの、定期借地権土地登録制度への登録はなく、ファミリー層の転出は続いており、より単身世帯化・夫婦世帯化が進行している状況です。

図 3-1. 1人当たり居住面積の推移

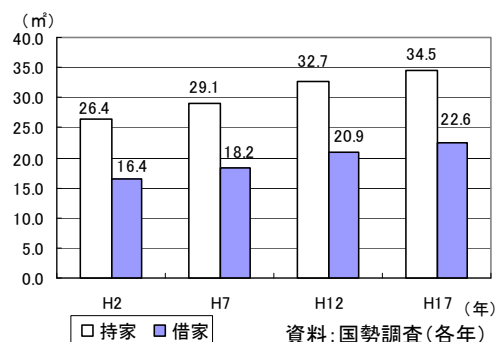
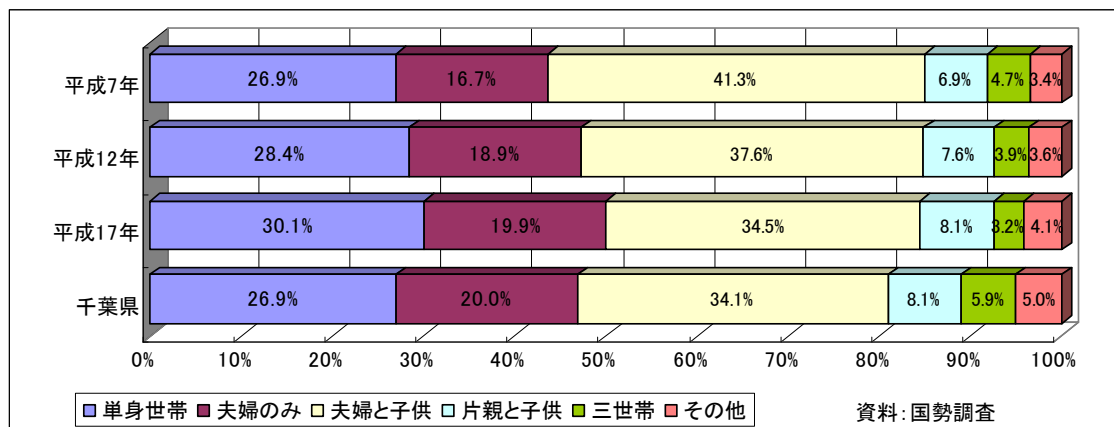


図 3-2. 家族型世帯数の推移



次に、2つ目の「市街地環境面で個性豊かで安心して暮らせる住宅地づくり」については、道路のバリアフリー化や景観などの周辺整備、防災組織の活性化や建物の不燃化や耐震化の促進、共同化などにより安全性の高い住宅地づくりなどを目標としています。

現状において、新たな市街地整備としては、近年での事業は地区数、面積ともに少なくなっていますが、昭和40年代から土地区画整理事業が積極的に行われてきており、既に市街化区域の40%超が土地区画整理事業により整備されてきました。そのため、今後は既存市街地の住環境向上・改善が必要となりますが、近隣市に比べ地区計画、建築協定などの指定地区数は少ない状況です。一方、自主防災組織数が増加していることなどから、防災活動を通じて建物の不燃化や耐震化への普及・啓発が進んでいます。

最後に、「社会環境面でもいきいきと過ごせるさわやかコミュニティづくり」については、行政サービス施設等の整備、地域コミュニティや地域福祉のネットワーク整備、地域子育てセンター整備、行政と住民が協働していくための拠点整備などを目標としています。

現状では、市民活動サポートセンターやシニア交流センター、生涯学習情報プラザ、地

図 3-3. 土地区画整理施行面積の近隣市比較 (施行中を含む)

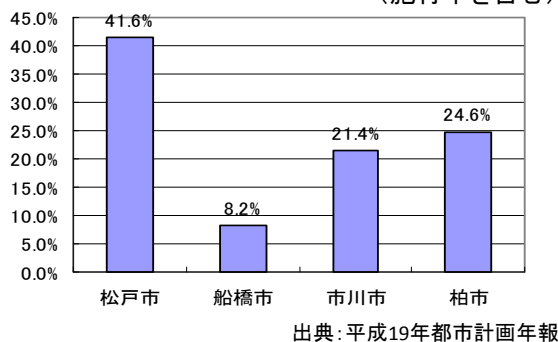


図 3-4. 自主防災組織数と結成率

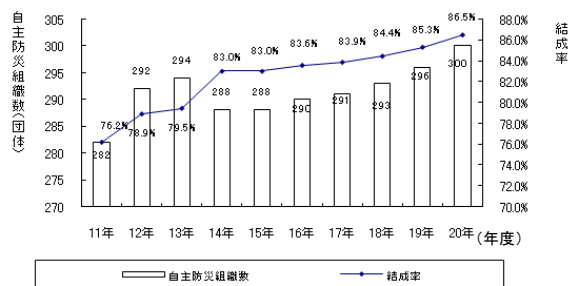
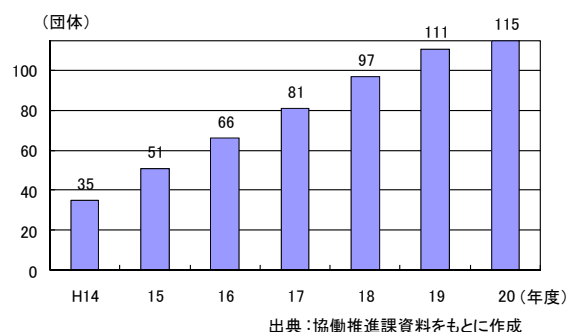


図 3-5. 松戸市のNPO法人数



域子育て支援センターなどの福祉施設の立地が進み、各種イベントなどが開催されています。また、NPO法人が増加したり、地域活動に参加する人が増えるなど、地域コミュニティづくりに十分貢献しています。

以上のように、「社会環境面でもいきいきと過ごせるさわやかコミュニティづくり」については、概ね目標を達成しているのに対し、「市街地環境面で個性豊かで安心して暮らせる住宅地づくり」は、既存の住宅地における住環境の向上・改善を促す余地があると考えられます。

一方、「市民のライフステージの変化に対応できる住まいづくり」については、松戸市の大きな課題でもあるファミリー層の転出が続き、より単身世帯化や夫婦世帯化に特化しており、住宅マスタープランの課題の解消に至っていないことから、引き続き対応していく必要があります。

表 3-1. 既住住宅マスタープランの施策と評価

既住住宅マスタープランにおける施策		評価		
1. 良質な民間住宅の供給誘導				
1) 住宅の居住水準の向上				
良質な住宅などについて、広く公表するなどの奨励措置				
ワンルームマンションの最低住戸面積を定め、最低居住水準未達世帯の早期解消	ワンルームマンション指導要綱	建築指導課		○
2) 優良な民間賃貸住宅の供給誘導				
宅地化農地所有者等が行う良質な住宅建設に対し、利子補給等の助成措置				
3) 定住性の高い民間住宅の整備支援				
定期借地権提供土地登録制度の導入	定期借地権土地登録制度の実施	住宅政策課		○
定期借地権住宅を対象に、期間満了時における道路等についての土地所有者への返還	定期借地権土地登録制度の実施	住宅政策課		○
建て替えの困難な地区における共同建て替えによる良好な住環境と定住性の高い住宅整備の促進				
4) 中堅所得者向け分譲住宅の供給拡大				
宅地化農地所有者などへの情報提供による定借住宅の建設誘導と供給拡大	優良住宅認定制度の実施	建築指導課		○
5) マンションの管理の適正化の推進				
専門家による個別相談窓口の開設およびセミナーの定期開催	マンション管理の相談窓口の開設およびセミナー実施	住宅政策課		○
6) 給与住宅の建替・改善要請				
建替予定の給与住宅に対して住環境に寄与する整備要請				
高齢者等への住宅整備支援				
1) 公的高齢者住宅の供給拡大				
市営住宅における高齢者世帯等の入居枠の拡充	老人向け住宅の確保、情報提供	住宅政策課		○
県や公社などに対し、シニア住宅等の整備要請	金ケ作県営住宅の建設	住宅政策課		○
2) 高齢者住宅の情報提供				
高齢者の入居に関する情報提供	広報まつどや市HPに掲載	住宅政策課		○
3) 住宅のバリアフリー支援				
バリアフリー化の技術的アドバイスの支援や助成の充実	高齢者住宅増改築資金の助成及び貸付の実施	介護支援課		○
4) 障害者の支援				
障害者支援のためのグループホームの公営住宅の利用促進	共同生活援助の実施	障害福祉課		○
5) 多世代同居に対する建替・増改築支援				
多世代同居住宅とするための建替・増改築について利子補給等の充実				
6) 資産活用型高齢者向け住宅の整備				
高齢者自らの居住用資産を活用したリバース・モーゲージの促進	リバース・モーゲージ制度の窓口・審査	社会福祉協議会		○
7) 福祉のまちづくり推進				
コミュニティケアが実現できるまちづくり				
8) まちづくりを推進するための高齢者等住宅の整備				
都市計画・福祉部門との連携による、借家住まいの高齢者や障害者の住宅整備				
公共住宅の適正管理				
1) 市営住宅の適正管理等				
借上げ方式の実施	民間借上げ型市営住宅の提供 (H10年度以降)	住宅政策課		5件
市営住宅のリフォームに伴う入居者の住み替え等の恒久的な対策実施				
市営住宅ストック総合活用計画の策定とその推進	市営住宅ストック総合活用計画の策定	住宅政策課		○
2) 公共住宅用の情報提供				
都市再生機構の住宅や特定優良賃貸住宅の入居に関する情報提供	市HPにリンク	住宅政策課		○
3) 公的住宅保全・整備計画の充実				
県営住宅、公団住宅の総合的な保全や整備充実に要請	金ケ作県営住宅の建設	住宅政策課		○
4) 公団・公社等への要請				
公的住宅セクターに対し、ファミリー世帯住宅や高齢者住宅プロジェクトへの参加要請				
まちづくりと連動した住宅供給支援				
1) まちづくりと連動した住宅供給				
基盤未整備地区宅地化農地における低負担の住宅拡充				
基盤未整備密集市街地において子世帯と同居・近居が可能な都市居住型住宅の供給促進				
中心市街地において総合設計制度や優良建築物等整備事業等による良好な都市居住型住宅の供給促進	土地区画整理事業の新規完了件数 (H11年度以降)	都市整備課		7件
2) コミュニティづくりと連動した住環境整備				
地区計画や景観協定などによる住環境整備の促進	地区計画制度等の新規指定件数 (H11年度以降) (地区計画：1、建築協定：5、緑化推進モデル地区：1)	都市計画課 建築指導課 みどりとの課		7件
高齢者向け施設や生涯学習施設の充実				

3-4. 新たに制定・改定された法律や制度の概要

既往の住宅マスタープランが策定されたのちに、新たに制定・改定された法律や制度は以下のとおりで、合わせてその概要を示します。

これによると、「定期借家制度」や「区分所有法」などの住宅ストックの活用や、「住宅セーフティネット法」「高齢者住まい法」などによる住宅確保要配慮者への住宅供給を促す傾向となっています。

名称	制定・改正年	概要
住宅の品質確保の促進等に関する法律	H11.6 制定	住宅の性能に関する表示基準・評価制度を設け、住宅紛争の処理体制を整備するなど、住宅の品質確保の促進・住宅購入者等の利益の保護・住宅紛争の迅速・適正な解決を図ることを目的としています。
定期借家制度	H11.12 制定	「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づく制度で、契約で定めた期間の満了により、契約の更新がなく建物賃貸借契約が満了(再契約は可能)する借家制度です。 貸主が安心して貸せるようになるため、民間の市場で良質な賃貸住宅等が供給され、一方借主にとっても物件の供給が多くなることで、アパートや賃貸マンションを探す際の選択肢が増えることを狙っています。
住宅性能表示制度	H12.4 制定	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、新築住宅の性能を住宅の工法・構造・施工者の別によらずに、共通に定められた方法を用いて客観的に示し、それを第三者が確認することを通じて、安心して住宅の取得ができることを目的とするものです。
マンション管理適正化法	H12.12 制定	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」のことで、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることから、マンション管理士の資格を定めるなどマンションの管理の適正化を推進することで、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的とするものです。
家賃債務保証制度	H13.10 制定	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度で、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯および解雇等による住居退去者世帯が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援するものです。 賃貸住宅の経営者には家賃の不払い時への心配がほとんど無くなり、安心して当該世帯を賃貸住宅に入居させることが可能となります。
マンション建替え円滑化法	H14.12 制定	「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」のことで、今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えの円滑化等を図るため、マンションの建替え組合の設立、権利変換手続による関係権利の円滑な移行等を促し、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的とするものです。
区分所有法	H14.12 改正	「建物の区分所有等に関する法律」のことで、主な改正点としては、これまで3/4以上の賛成が必要であった建物の効用維持のために欠かせない大規模修繕工事を過半数決議で行えるようになったことなど、建替えや大規模修繕が円滑に行われることを目的とするものです。
景観法	H16.12	景観を整備・保全するための基本理念を明確にし、住民、事業者、行政の責務を明確にしたものです。景観行政団体になると、「景観計画」を策定できるようになり、景観計画を定めることで、景観法を活用して規制や変更命令を伴う指導ができます。

名称	制定・改正年	概要
地域住宅交付金制度	H17.8 制定	「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づくもので、地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備など「地域における住宅政策」を、自主性と創意工夫を活かしながら推進するための支援制度です。地域優良賃貸住宅(高齢者世帯, 障害者世帯, 子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅)・高齢者向け優良賃貸住宅などの整備に対して補助金が交付されます。
住生活基本法	H18.6 制定	安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針を示すもので、良質な住宅と環境を創出し、消費者のニーズに合った住宅が市場に供給されることを目的とするものです。
バリアフリー新法	H18.12 制定	「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」のことで、高齢者、障害者、妊婦、けが人などの、移動や施設利用の利便性や安全性の向上を促進するために、公共交通機関、建築物、公共施設のバリアフリー化を推進するとともに、駅を中心とした地区や、高齢者、障害のある人などが利用する施設が集まった地区において、重点的かつ一体的なバリアフリー化を推進するものです。
住宅瑕疵担保履行法	H19.5 制定	「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」のことで、住宅の瑕疵の発生防止とともに、新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付けるもので、円滑な住宅の供給を図ることを目的とするものです。
住宅セーフティネット法	H19.7 制定	「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」のことで、低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的とするものです。
長期優良住宅法	H20.11 制定	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」のことで、良質な住宅が建設され、長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境負荷の低減を図るうえで重要であるため、優良な住宅の普及促進を図ることを目的とするものです。
省エネ法	H20.5 改正	「エネルギーの使用の合理化に関する法律」のことで、中小規模の事業場を数多く設置する事業者を新たにエネルギー管理義務の対象に加えると同時に、産業部門を含め、事業者の経営判断に基づく効果的な省エネルギーの取組を推進していくことを目的とするものです。 住宅・建築物分野では、一定規模以上(床面積 2,000 m ² 以上)の住宅を含む建築物の新築・増改築、大規模修繕等を行う場合の省エネ措置の届出が義務に加え、住宅を建築し販売する事業者(住宅事業建築主)が新築する一戸建ての住宅の省エネ性能の向上を促す措置が導入されます。
高齢者住まい法	H21.5 改正	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」のことで、高齢社会の急速な進展に対応して、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進し、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現することを目的とするものです。 従来、地方公共団体の住宅部局、福祉部局は別々に施策を推進するための計画を策定していましたが、高齢者の住まいを一体的にとらえ、両部局が共同で計画を策定し、一層強力な連携の下施策を推進していくこととしています。

第4章 松戸市における住生活の課題

4-1. 社会的背景からみた課題

(1) 快適な生活を実現する住戸の確保

量から質への意識の変化、情報化社会の進展などから、東京都心に近いということだけではなく、さらに快適な居住空間を有するなどの付加価値を持った住宅が求められており、引き続き最低居住水準未満の早期解消を進めるとともに、誘導居住水準以上の住宅の建設を誘導することが必要となっています。

(2) セーフティネットの構築

さらに高齢化が進行しており、高齢者向け住宅の確保や既存住宅のバリアフリー化の誘導といった対応が必要となってきたとともに、自力での適切な住宅の確保が困難な世帯に対する支援などが重要となっています。

また、バブル崩壊後の経済低迷に加え、リーマンショックが生じるなど、生活困窮者の支援を引き続き広く行っていくなど、行政によるセーフティネットを構築し、市民が安心して生活できる環境を整えていくことが重要となっています。

さらに、地域の住民すべての人が健やかに日常生活を営めるよう、福祉環境の向上を図っていくとともに、地域で支えあう環境づくりや意識づくりも重要となります。

(3) 良質で低廉な住宅の提供

定期借地権による住宅供給などの安価で良質な住宅の建設を誘導し、持ち家取得支援を充実していき、若年層の定住化促進、特にファミリー層の定住化促進を図っていく必要があります。また、平成11年度以降の法律や制度の制定・改正をみると、住宅ストックの活用へと大きく方向性を変えており、住宅ストックのリフォームなどによる住宅の提供を進めていくことも重要です。

(4) 住宅の耐震化の促進

東日本大震災が発生し、震災対策の重要性が高まりつつあります。また、耐震偽装問題による不安を払拭し、適切に住宅の流通が行われるよう、住宅性能を適切に評価し、購入者へ積極的に開示していくことが必要となってきました。

そこで、耐震化などの性能表示による安心して住まえる住宅の提供や、既存住宅における耐震診断や耐震改修の実施を促進していくことが重要であり、加えて火災や水害などといった災害に強いまちづくりを進めていく必要があります。

(5) 住宅の省エネルギー化への支援

将来、孫子（まごこ）の代においても、人の営みを行うに適正な地球環境を享受できるよう、住生活の側面からも環境問題に取り組んでいく必要があります。

そこで、省エネルギー住宅の建設促進や住宅の省エネルギー化への支援を行うとともに、建設廃材のリサイクルなどの実施や長寿命化住宅の普及を推進していくことが重要です。

(6) 地域コミュニティの醸成

ボランティア活動や自治会活動、子ども会活動などの地元住民による地域活動の高まりを通じて地域コミュニティの醸成を図る必要があります。

また、地域コミュニティをより深めていくために、多様な世代・世帯のライフスタイルに
適応した住宅を確保していくとともに、多様な世代・世帯が住まうことで相互に交流し、支
えあっていけるまちづくりを進めていくことが重要です。

このような“地域の力”を活かしていくことで、災害対策や犯罪の未然防止・抑制を図っ
ていき、安全安心なまちを育てていくことも考えられます。

(7) 市民への啓発と協力体制づくり

豊かな住生活を営んでいくためには、市民一人ひとりにおいても住宅や住環境などに関す
る理解を深めていく必要があります。

また、行政においても、それを支援する体制や環境を整え、市民と行政がお互いに協力し、
またNPOなどとの連携を進めて、豊かな住生活の実現を目指していくことが重要です。

4-2. 松戸市の現状からみた課題

(1) ファミリー層の定住化促進

人口は自然動態・社会動態とも増加していますが、単身世帯や夫婦世帯の構成比が高まる
など、より単身世帯化・夫婦世帯化に特化している状況です。ファミリー層の定着は、労働
人口や将来を担う子どもたちを確保することとなり、まちの活力を生み出す一要素となりま
す。

核家族化が進んでいる現在において、多様な世代が住まい、地域として相互に支えあうコ
ミュニティを形成していくことが重要です。

また、地域コミュニティのつながりが深くなるとともに、まちへの愛着心が醸成されるこ
とも考えられます。

(2) 良好な市街地環境の形成

昭和40年代から土地区画整理事業が積極的に行われてきており、既に市街化区域の40%
超が土地区画整理事業により整備され、計画的な基盤整備は進んでいます。

今後は、既存市街地の住環境向上・改善を積極的に進めていくなど、良好な景観の形成に
も配慮して、美しい住宅市街地の形成を図っていくことが重要です。

(3) 良好な自然環境の保全

江戸川や斜面林などといった松戸市を特徴付ける良好な自然環境が豊富に残されており、
これらを引き続き市民の憩いの場として保全していき、住まい周辺の生活環境から良好なも
のとしていくことが重要です。

(4) 地域の歴史や文化の継承

松戸市は古くから交通の要衝にあり、宿場町として栄えるなど古い歴史を有するまちで、
旧水戸街道沿いの松戸宿や小金宿には風情のある町家も残っています。古刹・名刹も多く残
されており、戸定歴史館、矢切の渡し等の歴史的遺産が国などの文化財に指定されています。

これらの地域の歴史や文化を大切に守っていき、日常生活に潤いや安らぎを与えるととも
に、まちへの愛着を醸成する環境を保全していくことが重要です。

第5章 基本的な方針

5-1. 基本理念

先代たちが築き上げてきたまちの歴史・文化を大切に守っていくとともに、市民の力を活かしていき、市民が安心して暮らし、豊かな日常生活が送れることを目指し、基本理念を次のように設定しました。

松戸の歴史・文化と人材を活かし

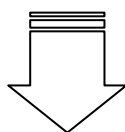
誰もが安心して豊かに住み続けられる住生活の実現

5-2. 基本目標

基本理念から以下の4つの「目指したい将来像」を抽出し、それを実現するための「基本目標」を設定しました。

目指したい将来像

- ①住宅の耐震化等が進み、災害に強く安全・安心なまちに徐々に変化しています
- ②若者や子どものいる世帯、高齢者世帯など、多様な世帯がいきいきと快適な暮らしをしています
- ③江戸川や斜面林などの良好な自然環境や、戸定歴史館、矢切の渡し等の歴史的遺産が保全され、これらを活かした良質な居住環境づくりが進められています
- ④市民や様々な関連する主体が、豊かな住生活の実現に向けた活動を展開しています



基本目標

- (1) 生命を守り安心して住み続けられるまちづくり
- (2) 多様な世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり
- (3) 松戸の立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり
- (4) 施策を推進するための仕組みづくり

(1) 生命を守り安心して住み続けられるまちづくり

日本国憲法では、『すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。』としており、経済的な理由で住まいの確保に困窮するものや、母子・父子（ひとり親）家庭、障害のある人、高齢者、外国人などの入居拒否を受けやすい世帯についても、住まいが確保でき、安心して生活を営める環境の整備が重要です。

そこで、そのような人たちの住まいとして公営住宅を今後も確保していき、安心して生活でき、住み続けられるまちを目指していきます。

併せて、建物構造などの住宅性能の水準を確保していくことや、既存住宅ストックの耐震化などにより生命の安全が確保されるよう努めていく必要があります。

そこで、市民一人ひとりが安心して健やかに日常生活を送れるよう、建築物の耐震対策や一定規模の居住面積を持った住居など、高い性能を有した住宅が提供されるよう取り組んでいき、災害に強いまちを目指していきます。

【施策展開の方向性】

①住宅セーフティネットの確保

- * 公共賃貸住宅ストックの有効活用
- * 民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保
- * 災害時等の住宅確保要配慮者に対する住宅の確保

②良質な住宅ストックの形成

- * 耐震性等の住宅安全性の確保
- * 共同住宅の適切な維持管理の実施
- * 戸建て住宅の適切なリフォームの実施

(2) 多様な世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり

松戸市の現状としてはファミリー層の定住化が進んでおらず、単身世帯化・夫婦世帯化へとさらに特化しており、ファミリー層の転出抑制や高齢化への対応が大きな課題として残されています。

そのため、単身世帯や夫婦世帯から、引き続きファミリー層になっても松戸に住み続けられる、良質で低廉な住宅の確保を目指していきます。

また、ファミリー層や若年層、高齢者世帯とさまざまな世帯が交流でき、それぞれのライフスタイルに適応したゆとりある住まい方ができる住宅の供給や住環境の整備を目指していきます。

【施策展開の方向性】

①それぞれのライフスタイルに適応した、ゆとりある住まい方ができる環境整備

- * 子育て世帯や高齢者・障害のある人も安心して暮らせる住宅の整備
- * 一般住宅地域における多様な暮らし方の実現

②多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備

- * 多様なニーズに対応できる既存住宅流通市場の環境整備
- * 安心して賃貸借できるトラブルのない住宅市場の環境整備
- * 市場を活用した新設住宅および既存住宅ストック等の良質化の実現

(3) 松戸の立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり

松戸市は、水戸街道の宿場町として栄えてきましたが、昭和 30 年代半ば以降、激しい人口増加にみまわれました。今日では、激しい人口変動も落ち着きをみせ、市内に 23 の駅を有し、利便性の高い生活都市として成熟期を迎えつつあります。

市内には、江戸川や斜面林などといった良好な自然環境や、戸定歴史館、矢切の渡し等の歴史的遺産が豊富に残されており、これらを引き続き市民の憩いの場として保全していき、住まい周辺の生活環境から良好なものとしていくことが重要です。

そこで、現在の世代に限らず将来世代にわたって、豊かに生活できる環境を維持できるよう、歴史や文化を継承していくとともに、それぞれのまちの特性に合わせた景観の創出や保全を行うため、地区計画の活用などによるまちなみ誘導を進めていきます。

さらに、良好な自然環境を将来にわたり維持していくため、地球にやさしいエコ住宅の建設を積極的に支援していきます。

【施策展開の方向性】

①利便性が高く、人と自然にやさしい居住環境の形成

- * 人と自然にやさしい公共交通の整備
- * 子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成

②健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成

- * 環境負荷に配慮した住宅市街地の形成
- * 美しい住宅市街地の形成

(4) 施策を推進するための仕組みづくり

豊かな住生活を実現していくためには、市民の協力と理解が重要となります。

そこで、小中学校における住教育の実施や大人向けの市民講座や出前講座などを継続して行っていく、合わせて豊かな住生活の実現に向けて各々が率先して取り組めるよう、わかりやすい相談窓口の充実など、支援体制を強化していきます。

また、豊かな住生活の実現に向けた市内の連携体制を確立していくとともに、関連事業者や市内の専門家、消費者相談の担当者、住まい関連の NPO 団体、福祉の居住支援関係者等、多様な主体による情報交換が行えるプラットフォームづくりに取り組んでいきます。

【施策展開の方向性】

- * 「安心・豊かな住生活」に関する情報および学習機会の提供
- * 相談窓口の充実
- * 関連事業者等多様な主体によるプラットフォームの確立

5-3. 施策メニュー

各基本目標の「施策展開の方向性」に基づく施策メニューを以下のとおり整理しました。

(1) 生命を守り安心して住み続けられるまちづくり	
「① 住宅セーフティーネットの確保」	
* 公共賃貸住宅ストックの有効活用	
入居の承継基準の厳格化	住宅政策課
収入超過者への住み替え勧告	住宅政策課
高額所得者・悪質な家賃滞納者への明渡請求	住宅政策課
市営住宅供給計画に基づく供給	住宅政策課
市営住宅ストック活用計画に基づく適切な維持管理	住宅政策課
市営住宅等公的賃貸住宅におけるバリアフリー化の推進	住宅政策課
家賃補助の実施	<検討>
[住宅弱者に対する公共賃貸住宅への優先的な斡旋]	<検討>
* 民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保	
高齢者円滑入居賃貸住宅制度の情報提供	住宅政策課
高齢者専用賃貸住宅制度の情報提供	住宅政策課
家賃債務保証制度の情報提供	住宅政策課
高齢者向け優良賃貸住宅の情報提供	住宅政策課
地域優良賃貸住宅の整備の検討	住宅政策課
[家賃補助の実施検討]	<検討>
[1人親世帯への支援]	<検討>
居住支援制度（保証人制度）の創設	<検討>
* 災害時等の住宅確保要配慮者に対する住宅の確保	
千葉県との連携による応急仮設住宅の建設候補地の確保	住宅政策課
一時的な住宅として市営住宅の空き家を提供	住宅政策課
宅地建物取引業者との連携による被災者に対する入居支援	住宅政策課
被災建築物の応急危険度判定士の確保	建築指導課
「② 良質な住宅ストックの形成」	
* 耐震性等の住宅安全性の確保	
事業所、住宅防火事業	消防局予防課
市耐震改修促進計画に基づく耐震化関連施策の推進	建築保全課
木造住宅、マンションの耐震診断費用の助成	建築指導課
木造住宅耐震改修費用の助成	建築指導課
[住宅性能表示・保証制度の利用促進]	<検討>
* 共同住宅の適切な維持管理の実施	
マンション履歴システム（マンションみらいネット）の紹介	住宅政策課
マンション相談会の開催	住宅政策課
マンションセミナーの開催	住宅政策課
マンション管理士派遣制度の実施	住宅政策課
マンション改修、建替えについての相談・情報提供	住宅政策課
標準管理規約、標準管理委託契約書等の普及	住宅政策課
マンション実態調査の実施	住宅政策課
分譲マンション再生支援制度の創設	住宅政策課
ワンルームマンション指導の強化	建築指導課
* 戸建て住宅の適切なリフォームの実施	
リフォーム相談の実施	住宅政策課
(独)住宅金融支援機構によるリフォームローンの情報提供	住宅政策課
リフォーム事業者の登録を行っている「リフォネット」の情報提供	住宅政策課
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの情報提供	住宅政策課

(2) 多様な世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり

「① それぞれのライフスタイルに適応した、ゆとりある住まい方ができる環境整備」

* 子育て世帯や高齢者・障害のある人も安心して暮らせる住宅の整備	
高齢者住宅増改築資金の助成	介護支援課 介護給付担当室
高齢者住宅増改築資金の貸付	介護支援課 介護給付担当室
障害者住宅増改築資金の助成	障害福祉課
障害者住宅増改築資金の貸付	障害福祉課
持家支援事業（定期借地権の活用）	住宅政策課
誘導居住水準以上の住宅建設に対する利子補給等	〈検討〉
地域ケアシステムと連動した高齢者向け施設の整備	〈検討〉
あんしん賃貸支援事業の普及・活用	〈検討〉
子育て住宅支援認証制度の普及・活用	〈検討〉
[定期借家制度の普及・活用]	〈検討〉
* 一般住宅地域における多様な暮らし方の実現	
高齢者円滑入居賃貸住宅制度の情報提供	(再掲)
高齢者専用賃貸住宅制度の情報提供	(再掲)
家賃債務保証制度の情報提供	(再掲)
高齢者向け優良賃貸住宅の情報提供	(再掲)
リバースモーゲージの情報提供	住宅政策課
持家支援事業（定期借地権の活用）	(再掲)
あんしん賃貸支援事業の普及・活用	(再掲)
[定期借家制度の普及・活用]	(再掲)

「② 多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備」

* 多様なニーズに対応できる既存住宅流通市場の環境整備	
リフォーム相談の実施	(再掲)
(独)住宅金融支援機構によるリフォームローンの情報提供	(再掲)
リフォーム事業者の登録を行っている「リフォネット」の情報提供	(再掲)
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの情報提供	(再掲)
リバースモーゲージの情報提供	(再掲)
あんしん賃貸支援事業の普及・活用	(再掲)
[定期借家制度の普及・活用]	(再掲)
* 安心して賃貸借できるトラブルのない住宅市場の環境整備	
高齢者円滑入居賃貸住宅制度の情報提供	(再掲)
高齢者専用賃貸住宅制度の情報提供	(再掲)
家賃債務保証制度の情報提供	(再掲)
高齢者向け優良賃貸住宅の情報提供	(再掲)
[定期借家制度の普及・活用]	(再掲)
* 市場を活用した新設住宅および既存住宅ストック等の良質化の実現	
リフォーム事業者の登録を行っている「リフォネット」の情報提供	(再掲)
持家支援事業（定期借地権の活用）	(再掲)
[定期借家制度の普及・活用]	(再掲)
[住宅性能表示・保証制度の利用促進]	(再掲)

(3) 立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり

「① 利便性が高く、人と自然にやさしい居住環境の形成」

* 人と自然にやさしい公共交通の整備	
「交通バリアフリー基本構想」に基づき、重点整備地区内の駅や特定経路等のバリアフリー化を促進	都市計画課交通計画担当室
ノンステップバスの導入促進	都市計画課交通計画担当室
* 子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成	
一時保育や病後児保育の実施	子育て支援課
乳幼児のための広場の実施（おやこDE広場・子育て支援センター）	子育て支援課
放課後児童クラブの整備	子育て支援課
地域の子育てサークルへの支援（相談受付、情報提供、交流支援等）	子育て支援課
ファミリーサポートセンターの運営（保育所や幼稚園等への送迎、一時預かり等）	子育て支援課
赤ちゃんぽけっとの実施	子育て支援課
ひとり暮らしの高齢者等の支援（緊急通報装置等の貸与、配食等）	介護支援課 介護給付担当室
高齢者の交流の支援	高齢者福祉課
市民協働事業によるまちづくりの推進	協働推進課
安全安心メールの配信	消防局 防災課 生活安全課
防災訓練と自主防災組織への支援	消防局 防災課
防災マップ（ハザードマップ）の作成および公開	防災課 建築指導課
密集住宅市街地整備の計画・方針・手法の検討	〈検討〉

「② 健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成」

* 環境負荷に配慮した住宅市街地の形成	
雨水浸透施設の設置	河川清流課
民有地緑化事業（開発業者への指導）	みどりと花の課
住宅用太陽光発電補助金の情報提供	環境計画課
住宅の省エネ改修促進税制の情報提供	建築指導課
建築資材のリサイクル	建築指導課
長期優良住宅の普及の促進・認定	建築指導課
環境計画	環境計画課減CO2担当室
* 美しい住宅市街地の形成	
松戸市における宅地開発事業等に関する条例、ならびに条例施行規則	住宅政策課
松戸市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整に関する条例、ならびに条例施行規則	住宅政策課
景観計画の策定	都市計画課景観担当室
建築動態調査、土地利用の方向性の検討・調査	都市計画課
良好な宅地を供給する（保留地の処分）	都市整備課
地区計画や建築協定による良好な街並みの形成	都市計画 建築指導課
緑の基本計画	みどりと花の課
樹林地の保全・確保等	みどりと花の課
農地や生産緑地の保全・活用	みどりと花の課 農政課
緑化事業	みどりと花の課

(4) 施策を推進するための仕組みづくり		
* 「安心・豊かな住生活」に関する情報および学習機会の提供	学校教育における住教育の実施	<検討>
	市民講座や出前講座などによる住教育の普及	<検討>
	市民の住生活向上への意識の醸成	<検討>
* 相談窓口の充実		
	住生活に関するワンストップ相談窓口の設置	<検討>
* 関連事業者等多様な主体によるプラットフォームの確立		
	庁内における情報共有と連携体制の構築	<検討>
	[居住支援協議会の設置と活用]	<検討>
	NPOなどとの連携による要支援者への対応	<検討>
	[協働事業提案制度の活用]	協働推進課

第6章 公営住宅の需要予測と今後の整備方針

6-1. 公営住宅の需要予測

公営住宅には、以下の3つの役割があります。

- 住宅確保要配慮者への住まいの提供
- 市営住宅を持ち家取得までの住まいとするところによる若年層の定住促進
- 市営住宅周辺の地域に対する配慮及び貢献

その中で、とりわけ1つ目の『住宅確保要配慮者への住まいの提供』は、セーフティネットとなるものであり、行政として特に重視していくべき項目となります。

現在の市営住宅への申込（入居）資格は、持家を有しておらず、世帯収入が「原則階層」「裁量階層」に該当する人などとなっており、広く支援を行っている状況です。

そこで、市営住宅の需要予測としては、以下の世帯を対象に算出しました。なお、対象世帯の概念図を次ページに示します。

- ① 現在民営の借家で最低居住水準未達の住戸に住んでいる世帯で、かつ市営住宅の入居対象となる「原則階層」「裁量階層」
- ② 現在公営借家に住んでいる世帯で、「原則階層」「裁量階層」
- ③ 新たに生じる世帯のうち借家に住まう世帯で、かつ市営住宅の入居対象となる「原則階層」「裁量階層」

この推計モデルは、現在公営借家に住んでいる世帯のうち、収入面において、最低居住水準を満たす民営借家の家賃を自力で支払い可能な世帯については、民営借家等への住み替えを促し、その空いた住戸を最低居住水準未達の住戸に住んでいる世帯および新規発生世帯で、最低居住水準を満たす民営借家の家賃の自力での支払いが困難な世帯に充てていくというものです。

そういった世帯を重視して公営住宅で受け入れることによって、セーフティネットとしての役割を高めていきます。

これらの世帯を公営住宅需要として算出した結果、平成32年度末における公営住宅需要は、2,003世帯（うち裁量階層は35世帯）となります。

図 6-1. 需要予測における対象世帯の概念図

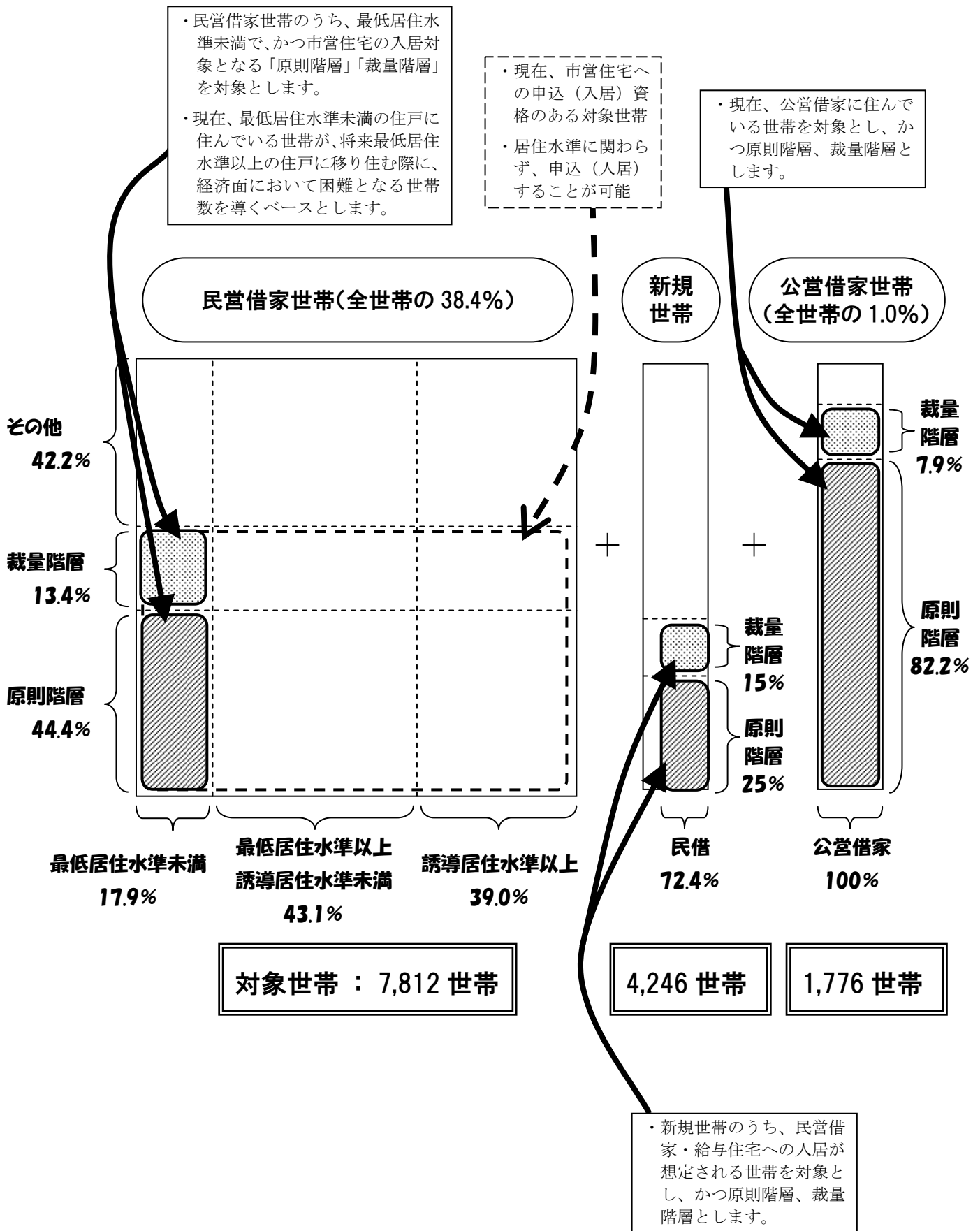
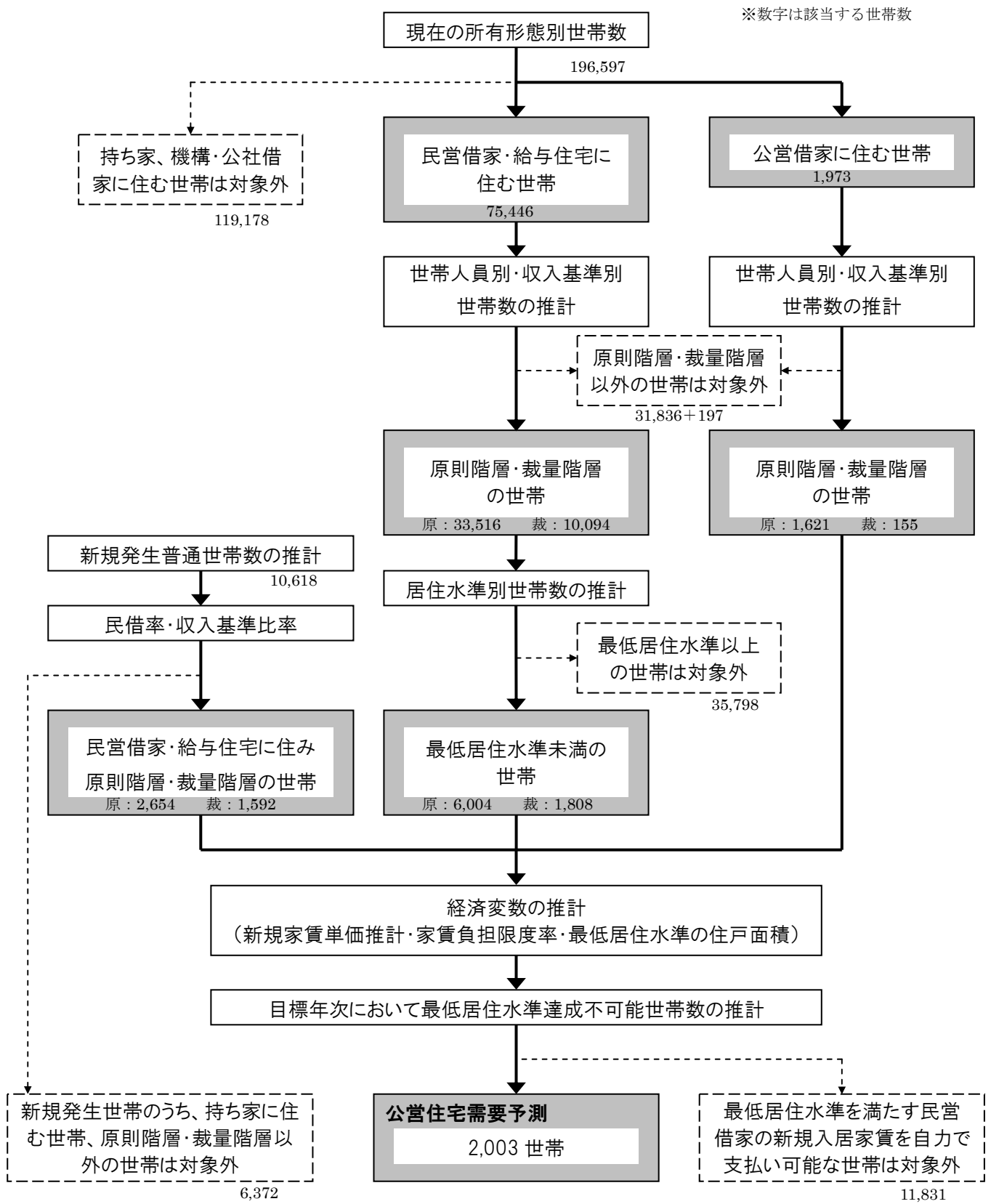


図 6-2. 需要予測の算出フロー



※主に H20 を基準年として推計

6-2. 今後の取組方針

(1) 市営住宅の今後の整備方針

現在、公営住宅は1,973戸（市営1,564戸、県営409戸）あり、市営住宅のストック戸数としては概ね現状程度の戸数を確保していくとともに、超過収入世帯の民間借家等への住み替えを促すなどにより、住宅確保要配慮者のセーフティネットとしての役割を高めていきます。

しかし、市営住宅はp33～34に示すように、最も古い相模台団地で築年数が40年以上経っているなど、昭和50年代までに建てられたものが大半となっています。

そこで、市営住宅の戸数を確保していくため、耐震化や改修などを随時行っていくなど、既存ストックを活用していくこととしています。

その一方で、老朽化した市営住宅については、耐震改修などの対応策を実施するとともに、一部住宅については、住替えを検討していきます。また、住替えのための政策空家を実施しながら、一定程度の戸数を確保していきます。

また、需要予測は約2,000世帯となっており、現在の公営住宅ストックにおいても50戸程度不足している状況です。

さらに、障害のある人などにおいては病院から民営借家に移り住むケースや、公営住宅の役割の2点目でもある若年層の定住促進を図る観点もあることから、推計結果よりも需要が大きくなる可能性も考えられます。

そこで必要に応じて、借上住宅の確保や家賃補助（民間賃貸住宅やUR賃貸住宅などの活用）、住宅手当などを検討し、不足が生じないように努めていきます。

なお、市営住宅の概ねの整備プログラムを参考-2以降に示します。

(2) 大規模団地の地域づくり

市内において、大規模な団地はUR賃貸住宅が多くを占め、また戸数も公営住宅と合わせた公的住宅のうち、約86%（11,952戸：平成20年度末）を占めています。

賃貸住宅については、住み替え自由という特徴を有するものの、計画修繕の実施をはじめ、住民要望を受け入れるなど、居住の安定をめざし、住宅管理が行われています。

大規模団地では、年々児童数が減少し、高齢者の増加に伴って、高齢化率を高めています。

一部団地は、自主的活動として孤独死の防止といきいき人生の啓発に努めています。

市は、団地住民やUR都市機構等と連携し、自然、歴史、文化を尊重しつつ大規模団地の地域力を活かした、若い人をも呼び込める魅力あるまちづくりを支援します。

また、市内には昭和40年代以降に建設された分譲団地があり、建物の老朽化や住民の高齢化が進んでいます。分譲団地の建替え等に当たっては、合意形成が難しいと思われること、また、当事者間で情報量に格差が生じないようにマンション管理相談やセミナー等を実施していきます。

第7章 重点施策

(1) 計画の総合指標

本計画では基本理念の「松戸の歴史・文化と人材を活かし 誰もが安心して豊かに住み続けられる住生活の実現」に対する成果の総合指標として、本市の市民意識調査にある「住環境のゆとりなどの住宅事情に関する満足度」を設定することとします。

重点施策については、総合指標である「住宅事情に関する満足度」を平成32年度に70%となるようにすることを目標に、住生活総合調査結果を勘案して不満率の高い要素の解消をはかることを念頭に置き、本計画の各基本目標に対応するように設定します。

(2) 重点施策

①耐震化の推進

東日本大震災が発生するなど、わが国では大きな地震がいつきてもおかしくない状況であり、住宅の耐震化を推進する必要があります。

国では、建築物の耐震性の向上を図るために、1981年に建築基準法を改正し、震度6強から7程度のきわめてまれな大規模地震でも倒壊しないことを目標に基準が引き上げられました。また、旧耐震基準で設計された建築物の耐震改修を推進するために、2006年に耐震改修法（建築物の耐震改修の促進に関する法律）の改正を行い、都道府県による耐震改修促進計画策定の義務化、耐震改修の支援措置の拡充などが行われ、住宅の耐震化率目標を2017年までに90%にすることを目標に掲げています。

松戸市では住宅の耐震化率は61.5%であることから耐震化に積極的に取り組むことが必要であり、以下の事業を重点施策として位置付けます。

<p>事業名：市耐震改修促進計画に基づく耐震化関連施策の推進 ：木造住宅、マンションの耐震診断費用助成 ：木造住宅耐震改修費用の助成</p>
--

②バリアフリー化の推進

わが国では、医療環境や福祉環境の向上、晩婚化・非婚化などにより高齢人口が急激に増加しており、住宅においても高齢者や障害者などが生き生きと自立して暮らすことができるように、床や出入口の段差の解消、廊下や出入口幅の確保、手すりの設置、浴室やトイレの広さの確保、昇降しやすい階段の寸法や形状、将来介護が必要になった場合に改造しやすい間取りへの配慮など様々な工夫を行なうことが必要です。

松戸市においても、県平均と比較して高齢化率は下回っているものの、大規模団地入居者の高齢化に合わせて今後急激に高齢化が進行することが予測されるため、以下の事業を重点施策として位置付けます。

<p>事業名：市営住宅等公的賃貸住宅におけるバリアフリー化の推進 ：リフォーム相談</p>

③省エネルギー化の推進

2006年に地球温暖化防止に関する京都議定書の発効や世界的なエネルギー需要のひっ迫などの情勢を受け、各分野におけるエネルギー使用の合理化の推進を図るために、2005年に省エネ法(エネルギーの使用の合理化に関する法律)が改正され、産業部門だけではなく家庭や業務など民生部門での住宅や建築物の省エネ対策が強化されました。

これにより、大規模建築物の省エネに対する措置命令、住宅販売業者の新築一戸建て住宅の省エネ性能の向上、中小規模の建築物の建築時の省エネ措置の届出等の措置が導入されました。

松戸市においても、環境に配慮した住宅の省エネ化に積極的に取り組むこととし、以下の事業を重点施策として位置付けます。

事業名：住宅用太陽光発電設置補助金 ：省エネ促進税制

④住宅手当制度の推進

現在松戸市では約13%の空き家があることが推測されていますが、今後人口減少社会に転換し、さらに世帯の減少も進行することが予測されることから、空き家が増加していくことが予測されます。安定経済成長に移行している現在の社会経済情勢では、行政も財政不足であり、住宅に困窮している世帯に対して新たな住宅の供給を行うことは困難であることから、ストックとしてある空き家を有効に活用していくことが必要です。

松戸市においても、空き家の有効活用を図っていくために、以下の事業を重点施策として位置付けます。

事業名：家賃補助の実施検討

⑤多様な主体による協働事業

今後の住宅施策としては、上記したように耐震化、バリアフリー化、省エネ化、空き家の活用など多様な対応が必要になってきますが、これらをすべて行政だけで対応することは困難であり、各種事業者や不動産業者、専門家、NPO、市民など多様な主体がそれぞれのノウハウ、知識、資金などを活かして協働していくことが必要です。

松戸市においても、このような協働体制を確立していくために、以下の事業を重点施策として位置付けます。

事業名：居住支援協議会の設置と活用

第8章 成果指標の設定

国・県との指標比較と推移

指標		過去							指標の出処	備考		
		過去1	過去2	過去3	現状	目標1	目標2	目標3				
【基本理念】に対する指標	住環境のゆとりなどの住宅事情に関する満足度	松戸市	H13	H16	H19	H21			H32	市民意識調査	※「十分満足している」、「まあまあ満足している」、「普通である」の合計割合	
			56.9%	57.2%	60.7%	62.3%			70%			
【基本目標（1）生命を守り安心して住み続けられる指標】	新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	全国			H15			H27	H32	全国計画の指標 (県耐震改修促進計画)		
					75%			90%				
		千葉県			H15			H27	H32			松戸市耐震改修促進計画
					79%			90%				
		松戸市				H19		H27				松戸市耐震改修促進計画
						62%		90%				
	誘導居住面積水準達成率 (主世帯総数に占める誘導居住面積水準以上の世帯割合)	全国		H10	H15	H20				住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第58表（全国）	
				46.5%	52.3%	54.1%						
		千葉県		H10	H15	H20	H22	H27	H32	千葉県住宅マスタープラン 住宅・土地統計調査特別集計	H20：住宅・土地統計調査 第49表（県）	
				44%	54%	53%	60%					
		松戸市		H10	H15	H20	H22	H27	H32	住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第36表（市）	
				38.1%	43.8%	43.8%		60%				
最低居住面積水準未達率 (主世帯総数に占める最低居住面積水準未満の世帯割合)	全国		H10	H15	H20				住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第58表（全国）		
			5%	4%	7%	早期に解消						
	千葉県		H10	H15	H20				千葉県住宅マスタープラン 全国計画の指標 (住宅・土地統計調査)	H20：住宅・土地統計調査 第49表（県）		
			5%	4%	6%	早期に解消						
	松戸市		H10	H15	H20				住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第36表（市）		
			7.0%	6.5%	8.3%	早期に解消						

※成果指標の「誘導居住面積水準達成率」「最低居住面積水準未達率」については、母数を居住水準「不詳」を含めた主世帯総数としています。

指標		過去1	過去2	過去3	現状	目標1	目標2	目標3	指標の出处	備考
【基本目標(2)多様な世帯が将来にわたりに豊かに生活を営める住まいづくり】に対する指標	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	全国		H10 9%	H15 10%	H20 16%		H27 25%	住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第15表（全国）
		千葉県		H10 8%	H15 10%	H20 17%		H27 25%	全国計画の指標 （住宅・土地統計調査）	H20：住宅・土地統計調査 第11表（県）
		松戸市		-	H15 8.0%	H20 16.5%		H27 25%	住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第9表（市） ※H10調査では、共同住宅での区分なし（市） （住宅総数では、H10：7.6%、H15：6.9%）
	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 ※リフォーム：増改築、耐震工事および高齢者等のための設備の工事	全国		-	H11～15平均 2.4%	H16～20平均 3.4%	H20 5%		住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第15・79表（全国）
		千葉県		-	H11～15平均 2.2%	H16～20平均 3.6%		H27 5%	全国計画の指標 （住宅・土地統計調査）	H20：住宅・土地統計調査 第11・62表（県）
	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 （（増改築＋耐震工事＋高齢者のための設備の工事）/住宅総数/5年）	松戸市		-	H11～15平均 2.1%	H16～20平均 4.0%			住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第1・23・44表、追加集計第15表（市） ※H20では増改築のほか改修工事も含む ※H10調査では耐震工事が調査対象外
	既存住宅の流通シェア （中古住宅数/（中古住宅数＋新設住宅着工数））	全国		H10 11%	H15 13%	H20 14%		H27 23%	住宅・土地統計調査、建築着工統計（年計）	H20：住宅・土地統計調査 第68表（全国）
		千葉県		H10 14%	H15 19%			H27 25%	全国計画の指標 （住宅・土地統計調査、建築着工統計）	H15：住宅・土地統計調査（県）
	中古住宅シェア （総住宅数に占める持ち家取得した中古住宅の割合）	松戸市		-	H15 10.0%	H20 12.1%		H27 25%	住宅・土地統計調査 （報告書掲載表8、非掲載表61）	H20：住宅・土地統計調査 第1表、追加集計第11表（市） ※中古住宅数のH10調査は都道府県まで
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 （子育て世帯（夫婦と18歳未満の世帯）の総数に占める誘導居住面積以上の世帯割合）	全国		-	H15 42%	H20 49%	H22 50%		住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第58表（全国）
		千葉県		-	H15 39%	H20 41%		H27 50%	全国計画の指標 （住宅・土地統計調査）	H20：住宅・土地統計調査 第49表（県）
		松戸市		H10 32.8%	H15 37.5%	H20 30.6%		H27 50%	住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第36表（市） ※H10調査では全国、県のデータが未対応
高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	全国			H15 29.0%			H27 75%	住宅・土地統計調査	H15：住宅・土地統計調査 特別集計より国土交通省で推計（全国）	
	千葉県		H10 24.2%	H15 26.6%			H27 75%	全国計画の指標 （住宅・土地統計調査）、アクションプラン	H15：住宅・土地統計調査 特別集計より国土交通省で推計（県）	
-（代替指標：住宅総数に占める高齢者のための設備がある住宅の割合）	松戸市		H10 34.9%	H15 34.1%	H20 44.6%		H27 75%	住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第9表（市）	

指標		過去1	過去2	過去3	現状	目標1	目標2	目標3	指標の出处	備考	
【基本目標（3）松戸の立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり】に対する指標	一定の省エネルギー対策を請じた住宅ストックの比率 (住宅総数に占める二重サッシ等の設備のある住宅割合)	全国			H15	H20		H27	住宅・土地統計調査	H20：住宅・土地統計調査 第22表（全国）	
				-	18%	21%	40%				
		千葉県			H15	H20		H27	全国計画の指標 (住宅・土地統計調査)	H20：住宅・土地統計調査 第18表（県）	
			-	12%	16%		25%				
	松戸市			H15	H20		H27	住宅・土地統計調査 (報告書非掲載表20)	H20：住宅・土地統計調査 第16表（市） ※H10調査では省エネルギー対策が調査対象外 (全国、県、市)		
			-	11.4%	15.6%	25%					
	刑法犯認知件数 (松戸市は対1千人の件数)	全国	H10	H15	H17	H20				警察庁HP	
			2,690,267件	3,646,253件	3,125,216件	2,533,351件					
		千葉県	H10	H15	H17	H19	H20			あすのちばを拓く10のちから	
		122,549件	164,278件	131,037件	105,185件	平成7年の 水準 (99,791件)					
松戸市			H13	H19	H21			H32	松戸市総合計画 後期基本計画		
			28.2件	16.4件	14.1件		13件				
鉄道駅のバリアフリー化率 (ワンルート整備率)	松戸市		H13	H19	H21			H32	松戸市総合計画 後期基本計画		
			5.3%	47.4%	60.0%		100%				
下水道利用率 (下水道利用者数/市内人口)	松戸市		H13	H19	H21			H32	松戸市総合計画 後期基本計画		
			62.17%	72.26%	74.10%		85%				
地区計画策定面積	松戸市		H13	H19	H21			H32	松戸市総合計画 後期基本計画		
			104.0ha	104.0ha	104.9ha		127ha				
緑地・河川などの自然環境に満足している人の割合	松戸市		H13	H19	H21			H32	松戸市総合計画 後期基本計画		
			21.1%	22.7%	19.4%		25%				

参 考 計 画 体 系 表 お よ び 市 営 住 宅 整 備 計 画

参考－1．計画体系表

本計画における基本理念・基本目標から施策メニュー、成果指標について体系的に整理すると、以下のとおりとなります。

表 参考-1. 計画体系表(1)

大事業	中事業	小事業	施策メニュー	成果指標値	現状値	目標1 H22等	目標2 H27	目標3 H32						
松戸の歴史・文化と人材を活かし 誰もが安心して豊かに住み続けられる住生活の実現				住環境のゆとりなどの住宅事情に関する満足度	松戸市 H21 62.3%			H32 70%						
(1) 生命を守り安心して住み続けられるまちづくり														
「① 住宅セーフティネットの確保」														
			* 公共賃貸住宅ストックの有効活用	最低居住面積水準未達率 (主世帯総数に占める最低居住 面積水準未達の世帯割合)	全国	H20								
			入居の承継基準の厳格化 収入超過者への住み替え勧告 高額所得者・悪質な家賃滞納者への明渡請求 市営住宅供給計画に基づく供給 市営住宅ストック活用計画に基づく適切な維持管理 市営住宅等公的賃貸住宅におけるバリアフリー化の推進 家賃補助の実施 〔住宅弱者に対する公共賃貸住宅への優先的な斡旋〕						7%	早期に解消				
			* 民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保		千葉県	H20								
			高齢者円滑入居賃貸住宅制度の情報提供 高齢者専用賃貸住宅制度の情報提供 家賃債務保証制度の情報提供 高齢者向け優良賃貸住宅の情報提供 地域優良賃貸住宅の整備の検討 〔家賃補助の実施検討〕 〔1人親世帯への支援〕 居住支援制度（保証人制度）の創設							6%	早期に解消			
			* 災害時等の住宅確保要配慮者に対する住宅の確保							松戸市	H20			
			千葉県との連携による応急仮設住宅の建設候補地の確保 一時的な住宅として市営住宅の空き家を提供 宅地建物取引業者との連携による被災者に対する入居支援 被災建築物の応急危険度判定士の確保											
「② 良質な住宅ストックの形成」														
			* 耐震性等の住宅安全性の確保		新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	全国			H27	H32				
			事業所、住宅防火事業 市耐震改修促進計画に基づく耐震化関連施策の推進 木造住宅、マンションの耐震診断費用の助成 木造住宅耐震改修費用の助成 〔住宅性能表示・保証制度の利用促進〕						90%		H27	H32		
			* 共同住宅の適切な維持管理の実施			千葉県	H20							
				マンション履歴システム（マンションみらいネット）の紹介 マンション相談会の開催 マンションセミナーの開催 マンション管理士派遣制度の実施 マンション改修、建替えについての相談・情報提供 標準管理規約、標準管理委託契約書等の普及 マンション実態調査の実施 分譲マンション再生支援制度の創設 ワンルームマンション指導の強化								54.1%		H22
			* 戸建て住宅の適切なリフォームの実施	松戸市	H20									
			リフォーム相談の実施 (独)住宅金融支援機構によるリフォームローンの情報提供 リフォーム事業者の登録を行っている「リフォームネット」の情報提供 (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの情報提供							43.8%		H22	H27	H32
				誘導居住面積水準達成率 (主世帯総数に占める誘導居住 面積水準以上の世帯割合)	全国	H20								
					千葉県	53%	60%							

表 参考-1. 計画体系表(2)

大事業	中事業	小事業	施策メニュー	成果指標値	現況値	目標1	目標2	目標3
						H22等	H27	H32
(2) 多様な世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり								
「① それぞれのライフスタイルに適応した、ゆとりある住まい方ができる環境整備」								
		* 子育て世帯や高齢者・障害者も安心して暮らせる住宅の整備	高齢者住宅増改築資金の助成 高齢者住宅増改築資金の貸付 障害者住宅増改築資金の助成 障害者住宅増改築資金の貸付 持家支援事業（定期借地権の活用） 誘導居住水準以上の住宅建設に対する利子補給等	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	全国 千葉県 松戸市	H20 16% H20 17% H20 16.5%	H27 25% H27 25% H27 25%	
		* 一般住宅地域における多様な暮らし方の実現	高齢者円滑入居賃貸住宅制度の情報提供 高齢者専用賃貸住宅制度の情報提供 家賃債務保証制度の情報提供 高齢者向け優良賃貸住宅の情報提供 リバースモーゲージの情報提供 持家支援事業（定期借地権の活用） あんしん賃貸支援事業の普及・活用 [定期借家制度の普及・活用]	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 (子育て世帯(夫婦と18歳未満の世帯)の総数に占める誘導居住水準面積以上の世帯割合) 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 ー (代替指標:住宅総数に占める高齢者のための設備がある住宅の割合)	全国 千葉県 松戸市 全国 千葉県 松戸市	H20 49% H20 41% H20 30.6% H20 44.6%	H22 50% H27 50% H27 50% H27 75% H27 75% H27 75%	
「② 多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備」								
		* 多様なニーズに対応できる既存住宅流通市場の環境整備	リフォーム相談の実施 (独)住宅金融支援機構によるリフォームローンの情報提供 リフォーム事業者の登録を行っている「リフォームネット」の情報提供 (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの情報提供 リバースモーゲージの情報提供 あんしん賃貸支援事業の普及・活用 [定期借家制度の普及・活用]	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 ※リフォーム:増改築、耐震工事および高齢者等のための設備の工事	全国 千葉県 松戸市	H16~20平均 3.4% H16~20平均 3.6% H16~20平均 4.0%	H20 5% H27 5% H27 5%	
		* 安心して賃貸借できるトラブルのない住宅市場の環境整備	高齢者円滑入居賃貸住宅制度の情報提供 高齢者専用賃貸住宅制度の情報提供 家賃債務保証制度の情報提供 高齢者向け優良賃貸住宅の情報提供 [定期借家制度の普及・活用]	既存住宅の流通シェア (中古住宅数/中古住宅数+新設住宅着工数)	全国	H20 14%	H27 23%	
		* 市場を活用した新設住宅および既存住宅ストック等の良質化の実現	リフォーム事業者の登録を行っている「リフォームネット」の情報提供 持家支援事業（定期借地権の活用） [定期借家制度の普及・活用] [住宅性能表示・保証制度の利用促進]	中古住宅シェア (総住宅数に占める持ち家取得した中古住宅の割合)	千葉県 松戸市	H20 12.1%	H27 25%	

表 参考-1. 計画体系表(3)

大事業	中事業	小事業	施策メニュー	成果指標値	現状値	目標1	目標2	目標3
						H22等	H27	H32
(3) 立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり								
① 利便性が高く、人と自然にやさしい居住環境の形成								
		* 人と自然にやさしい公共交通の整備	「交通バリアフリー基本構想」に基づき、重点整備地区内の駅や特定経路等のバリアフリー化を促進 ノンステップバスの導入促進	鉄道駅のバリアフリー化率 (ワンルート整備率)	松戸市 H21 60.0%			H32 100%
		* 子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成	一時保育や病後児保育の実施 乳幼児のための広場の実施（おやこDE広場・子育て支援センター） 放課後児童クラブの整備 地域の子育てサークルへの支援（相談受付、情報提供、交流支援等） ファミリーサポートセンターの運営（保育所や幼稚園等への送迎、一時預かり等） 赤ちゃんぽけっとの実施 ひとり暮らしの高齢者等の支援（緊急通報装置等の貸与、配食等） 高齢者の交流の支援 市民協働事業によるまちづくりの推進 安全安心メールの配信 防災訓練と自主防災組織への支援 防災マップ（ハザードマップ）の作成および公開 密集住宅市街地整備の計画・方針・手法の検討	刑法犯認知件数 (松戸市は対1千人の件数)	全国 2,533,351件 千葉県 105,185件 松戸市 H21 14.1件	H20 H19 H20 平成7年の水準 (99,791件)		H32 13件
② 健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成								
		* 環境負荷に配慮した住宅市街地の形成	雨水浸透施設の設置 民有地緑化事業（開発業者への指導） 住宅用太陽光発電補助金の情報提供 住宅の省エネ改修促進税制の情報提供 建築資材のリサイクル 長期優良住宅の普及の促進・認定 環境計画	一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 (住宅総数に占める二重サッシ等の設備のある住宅割合) 下水道利用率 (下水道利用者数/市内人口)	全国 H20 21% 千葉県 H20 16% 松戸市 H20 15.6% 松戸市 H21 74.10%	H27 40%	H27 25%	H32 85%
		* 美しい住宅市街地の形成	松戸市における宅地開発事業等に関する条例、ならびに条例施行規則 松戸市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整に関する条例、ならびに条例施行規則 景観計画の策定 建築動態調査、土地利用の方向性の検討・調査 良好な宅地を供給する（保留地の処分） 地区計画や建築協定による良好な街並みの形成 緑の基本計画 樹林地の保全・確保等 農地や生産緑地の保全・活用 緑化事業	地区計画策定面積 緑地・河川などの自然環境に満足している人の割合	松戸市 H21 104.9ha 松戸市 H21 19.4%			H32 127ha H32 25%
(4) 施策を推進するための仕組みづくり								
		* 「安心・豊かな住生活」に関する情報および学習機会の提供	学校教育における住教育の実施 市民講座や出前講座などによる住教育の普及 市民の住生活向上への意識の醸成					
		* 相談窓口の充実	住生活に関するワンストップ相談窓口の設置					
		* 関連事業者等多様な主体によるプラットフォームの確立	庁内における情報共有と連携体制の構築 [居住支援協議会の設置と活用] NPOなどとの連携による要支援者への対応 [協働事業提案制度の活用]					

参考-2. 市営住宅整備計画

表 参考-2. 市営住宅修繕実績および計画表

No	住宅名	棟名	戸数	建設年度	外壁改修			白ガス管改修			ガス共用管		階段手摺設置		屋上再防水		耐震設計、補強			E V設置		給水管改修		排水管改修		受水槽→地上		加圧ポンプ交換		改善必要項目				備考				
					実施年度	周期	実施年度	周期	実施年度	周期	実施年度	周期	実施年度	周期	設計	調整	工事	実施年度	周期	実施年度	周期	実施年度	周期	実施年度	周期	実施年度	周期	実施年度	周期	実施年度	周期	下水道 接続	耐震 補強		E V 設置	二方向 避難		
1	相模台	1号棟	24	S41	1966	S61	1986	20	H12	2000	34		H4	1992		S61	1986	20				S62	1987	21				S60	1985	19			済			●		
1	相模台	2号棟	32	S43	1968	H1	1989	21	H13	2001	33		H5	1993		H15	2003	14				H1	1989	21				S60	1985	17			済	●				
2	稔台	—	16	S43	1968	H1	1989	21	-	-	-		-	-	-	S57	1982	14				H2	1990	22	H10	1998	30	S60	1985	17	-	-	-	-	-	-	H17年用途廃止 H19解体工事	
3	小金原	1号棟	30	S44	1969	S62	1987	18	H13	2001	32		H5	1993		H14	2002	24				H3	1991	22	H1	1989	20	S62	1987	18			済	●				
3	小金原	2号棟	16	S49	1974	H2	1990	16	H13	2001	27	H30				H3	1991	17									H1	1989	15			済						
4	八ヶ崎	1号棟	39	S46	1971	S63	1988	17	H16	2004	33		H7	1995		H20	2008	37				H4	1992	21	H9	1997	26	S61	1986	15			済	●	●	●		
4	八ヶ崎	2号棟	50	S46	1971	H1	1989	18	H17	2005	34		H7	1995		S59	1984	13				H5	1993	22				S61	1986	15			済	●	●			
4	八ヶ崎	3号棟	70	S48	1973	H1	1989	16	H14	2002	29		H14	2002		H10	1998	3				H7	1995	22	H9	1997	24	S62	1987	14			済	●	●			
5	常盤平併存	—	18	S47	1972	S59	1984	12	H15	2003	31		H15	2003		H2	1990	18																	エレベーター設置不可			
6	小金原併存	—	70	S47	1972	S63	1988	16	H19	2007	35		H20	2008		H11	1999	13																	既存不適格			
7	幸田	—	57	S49	1974	H1	1989	15	H18	2006	32	H24				H8	1996											H2	1990	16	H18	2006	32	済				
8	横須賀	—	72	S50	1975	H3	1991	16	H19	2007	32	H25				H3	1991	16	H23 24 25										H7	1995	20	H4	1992	17	済	●		
9	常盤平南部	1号棟	136	S52	1977	H5	1993	16				H28 29				H18	2006		H6	1994	17	H26 27 28 29																
9	常盤平南部	2号棟	6	S52	1977	H5	1993	16	H21	2009	32		H12	2000		H6	1994	17																				
10	幸田第二	—	145	S54	1979	H16	2004	25	-	-	-		H19	2007																								
11	常盤平南部第二	—	30	S55	1980	H21	2009	29	H21	2009	29		H12	2000																								
12	天神山	1号棟	36	S55	1980	H18	2006	26					H14	2002																								
12	天神山	2号棟	9	S55	1980	H18	2006	26					H14	2002																								
12	天神山	3号棟	6	S56	1981	H18	2006	25					H14	2002																								
12	天神山	4号棟	18	S56	1981	H18	2006	25					H14	2002																								
13	新松戸	—	98	S57	1982	H20	2008	26	-	-	-		H17	2005																								
14	松戸新田	1号棟	24	S59	1984								H14	2002																								
14	松戸新田	2号棟	30	S59	1984								H15	2003																								
15	新松戸第二	—	67	S60	1985								H21	2009																								
16	三矢小台	1号棟	20	S62	1987								-	-																								
16	三矢小台	2号棟	20	S62	1987								-	-																								
17	六高台	1号棟	40	S63	1988								H11	1999																								
17	六高台	2号棟	40	S63	1988								H12	2000																								
17	六高台	3号棟	40	S63	1988								H13	2001																								
18	シルバー中金杉	—	30	H4	1992								-	-																								
19	松戸新田第二	A号棟	18	H5	1993								-	-																								
19	松戸新田第二	B号棟	15	H5	1993								-	-																								
19	松戸新田第二	C号棟	33	H5	1993								-	-																								

●：要改善



松戸市 都市整備本部 都市緑花担当部 住宅政策課

〒271-8588 松戸市根本 387-5 Tel:047-366-7366