

地域住宅計画

まつどしちいき よん
松戸市地域（四期）

松戸市

令和6年3月（第3回変更）

地域住宅計画

計画の名称	松戸市地域（四期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	松戸市
計画期間	令和 3 年度	～	7 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は千葉県の北西部に位置し、人口約49万7千人、世帯数約24万世帯の地域である。本市は、東京に隣接し6路線、23駅という鉄道の利便性が高く高度経済成長期に東京の郊外住宅地として急速に発達した生活都市である。

平成30年住宅・土地統計調査によると、持家約12万8千世帯、公営、機構・公社借家約1万1千世帯、民営借家約7万3千世帯、給与住宅約5千世帯となっている。

本市は、都心に近く利便性が高いこと等から、県平均と比較しても借家に居住する世帯の割合が高く、公営・機構等の借家に居住する割合も大規模な機構住宅が存在することからも周辺市の中でも最も高くなっている。

本市の市営住宅については、24団地、55棟、管理戸数1,726戸、うち借上げ住宅7団地405戸を管理している。また、市が直接建設した住宅の65%（戸数ベース）が昭和56年の建築基準法改正以前に建築されている。

本市は、安全で快適な住宅を長きにわたって確保するため、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長期的な維持管理を目的とした「松戸市公営住宅等長寿命化計画」を平成23年10月に策定した。

空家問題は全国的な社会問題になっており、平成30年度の住宅・土地統計調査によると松戸市内の空家戸数は32,250戸で、住宅総数に占める割合は12.6%となり、管理不十分な空家の対策を含め早急な対応が必要とされている。

本市の世帯数の類型内訳の推移を見ると、「単独世帯」の割合が増加しており、若年世代の呼び込みや定住化を促進する取組が必要とされている。

松戸市における築40年超の分譲マンションは、現在の約1.6万戸から10年後には約2.2万戸、20年後には約3.3万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みである。

2. 課題

- 子育て世帯・親世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくりのため、子育てをサポートできる体制の充実や共助関係の構築を図ることが必要である。
- 市営住宅を可能な限り長期間有効に活用していく為に、公営住宅等長寿命化計画に基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善が必要となっている。
- 住宅におけるセーフティネット構築を図り、多様化する住宅確保要配慮者に対する居住の安定を図ることが必要である。
- 高齢入居者等に対応するため、バリアフリー化の推進が必要である。
- 空家対策では、平成26年11月27日に『空家等対策の推進に関する特別措置法』が公布され、平成27年5月26日に全面施行された。今後、同法に基づく空家等対策、及び利活用の促進を進めて行く必要がある。
- 平成30年度に実施した松戸市分譲マンション実態調査にて、老朽化問題について対策の議論を行っているマンションは26.3%にとどまる。また、調査不到達及び未回収であったマンションなど、管理不全の恐れがある管理組合の管理実態が把握できていない。

3. 計画の目標

『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。』

『市内への定住促進を図る。』

『分譲マンションの管理状況を把握し、管理組合による適正な維持管理を推進するとともに、老朽化したマンションの再生の円滑化を推進する。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
定住した世帯員数	人	子育て世帯親元近居・同居住宅取得補助金の交付申請件数（計画期間の積算値）によって定住した世帯員数（計画期間の積算値）	2,965人	R3	6,444人	R7
既存市営住宅の長寿命化型改善	%	市営住宅における給排水管の長寿命化型改善実施の住宅の割合（借上住宅を除く）	35% (11/31棟)	R3	77% (24/31棟)	R7
分譲マンションの管理状況把握	%	分譲マンション実態調査の調査対象となるマンション管理組合数に対する管理状況の把握割合	66% (361/547棟)	H30	100%	R7

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づき、長寿命化型改善事業を実施する。

(2) 提案事業の概要

- ・ 子育てをサポートできる体制の充実や共助関係の構築を図るとともに、若年世代の呼び込みや定住化を促進するため、「子育て世帯親元近居・同居住宅取得支援事業」を実施する。
- ・ 分譲マンションを取り巻く諸問題について調査・分析を行い、今後の住宅政策の基礎資料とする。
- ・ 分譲マンション再生の合意形成に対する助成を行う。

(3) その他（関連事業など）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業（ガス管改修：小金原1号棟）	長寿命化型	松戸市	1棟30戸	8.621
公営住宅等ストック総合改善事業（給排水ガス管改修：小金原2号棟）	長寿命化型	松戸市	1棟16戸	25.276
公営住宅等ストック総合改善事業（給排水ガス管改修：常盤平南部第二）	長寿命化型	松戸市	1棟30戸	28.863
公営住宅等ストック総合改善事業（給排水ガス管改修：新松戸）	長寿命化型	松戸市	1棟98戸	117.700
公営住宅等ストック総合改善事業（給排水ガス管改修：六高台）	長寿命化型	松戸市	3棟120戸	20.000
公営住宅等ストック総合改善事業（給排水ガス管改修：天神山）	長寿命化型	松戸市	4棟69戸	77.391
公営住宅等ストック総合改善事業（給排水ガス管改修：松戸新田）	長寿命化型	松戸市	2棟54戸	82.600
公営住宅等ストック総合改善事業（給排水ガス管改修：新松戸第二）	長寿命化型	松戸市	1棟67戸	95.086
公営住宅等ストック総合改善事業（給排水ガス管改修：三矢小台）	長寿命化型	松戸市	2棟40戸	65.470
合計				521.007

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
地域住宅政策推進事業	子育て世帯親元近居・同居住宅取得支援事業	松戸市	松戸市全域	408.000
地域住宅政策推進事業	マンション再生等合意形成支援補助金	松戸市	松戸市全域	4.000
地域住宅政策推進事業	分譲マンション実態調査業務委託	松戸市	松戸市全域	11.000
合計				423.000

(参考) 関連事業

事業（例）	事業主体	規模等

※交付期間内事業費は概算事業費

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

該当なし

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

該当なし

「法」とは、「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」をいう。