

地域住宅計画

まつどしちいき
松戸市地域

まつどし
松戸市

平成21年7月(第6回変更)

地域住宅計画

計画の名称	松戸市地域		
都道府県名	千葉県	作成主体名	松戸市
計画期間	平成 17 年度	~	22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

松戸市は千葉県の北西部に位置し、人口約47万8千人、世帯数約20万1千世帯の地域である。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展した住宅都市である。

平成15年住宅土地統計調査によると、持家9万7千世帯、公営、機構、公社借家1万4千世帯、民営借家5万7千世帯、給与住宅7千世帯となっている。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、また、公営・公団等の借家に居住する割合も大規模な公団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。

現在、民間住宅施策としては、マンション管理支援の立場から相談会及びセミナーの開催を行っている。

本市の市営住宅については、23団地、37棟、管理戸数1,564戸、うち借上げ住宅5団地225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。

平成15年度に「市営住宅ストック総合活用計画」を策定したが、居住性の向上や高齢者対応、また、経常的修繕や計画的修繕のあり方等が求められているところである。

2. 課題

建物を可能な限り長期間有効に活用していくことを前提に既存ストック活用の観点から計画的な修繕、改善及び適切な維持管理が求められている。

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。

市営住宅の外壁の質の向上による地域の景観への寄与を図ると共に耐久性の維持向上が必要。

安全を確保するため白ガス管の取替え等修繕を適切に実施することが必要。

消防法の改正に伴い各居室への火災警報器の取付を行うことが必要。

アスベスト含有吹付け材を使用する市営住宅の対策工事を実施し、入居者の安全性を確保する。

供用開始に伴い、浄化槽を下水道に接続することが必要。

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。

住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため住宅政策指針の策定が求められる。

環境負荷の低減を図り地球温暖化防止の施策の推進が必要。

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』

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
バリアフリー化住宅の割合 (実施棟数/棟数)	%	市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合 (階段手摺りの設置)	81% (27/33棟)	16	100% (32/32棟)	21
ストック改善事業の割合 (実施棟数/棟数)	%	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)	16	70% (23/32棟)	22
火災警報器取付住宅の割合	%	市営住宅における火災警報器取付住宅の割合	0%	17	100%	19
アスベスト対策実施住宅の割合	%	市営住宅のアスベスト対策実施住宅の割合	0%	18	100%	18
下水道接続住宅の割合 (実施棟数/棟数)	%	市営住宅の下水道接続住宅の割合	81% (26/33棟)	20	84% (27/32棟)	21
借上方式による住宅整備	%	借上方式による住宅整備戸数の割合	87% (225/257戸)	21	100% (255/257戸)	22

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

安全で居住水準が確保された住まいづくりを実現するため市営住宅の各階段に手摺りを設置する。

地域の住環境向上に寄与する住まいづくりを実現するため市営住宅の外壁の景観向上及び落下防止を図るため外壁改修を行う。

消防法の改正に伴う火災警報器の取り付けを行い入居者の安全性の向上を図る。

アスベスト含有吹付け材を使用する住戸の対策工事を実施し入居者の安全確保を図る。

供用開始となった地域内住宅の浄化槽から下水道に接続を行ない施設の充実を図る。

借上方式による整備を行い住戸の確保を図る。

(2) 提案事業の概要

安全で防災に強い居住水準が確保された住まいづくりを実現するため市営住宅の白ガス管（配管用炭素鋼鋼管）を耐震性に優れ、なおかつ腐食にも強いポリエチレン管への改修を行う。

消防法の改正に伴う火災警報器の取り付けを行い入居者の安全性の向上を図る。

住生活の安定の確保及び向上の促進を図るための本市住宅政策の指針を策定する。

劣化に伴う屋上防水改修を行い市営住宅の長寿命化を図る

環境負荷の低減を図り地球温暖化を推進するため住宅用太陽光発電システム設置者に補助金を交付する。

(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		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅ストック総合改善事業	階段手摺設置(新松戸住宅他)	松戸市	588戸	21
公営住宅ストック総合改善事業	外壁改修(天神山住宅他)	松戸市	251戸	142
公営住宅ストック総合改善事業	火災警報器取付(相模台住宅他)	松戸市	1221戸	40
公営住宅ストック総合改善事業	下水道接続(常盤平南部第二住宅)	松戸市	30戸	4
公的賃貸住宅アスベスト改修事業	アスベスト対策工事 (小金原住宅2号棟他)	松戸市	34戸	34
公営住宅等整備事業	借上げ方式	松戸市	32戸	48
合計				289
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
その他事業	ガス管改修 (八ヶ崎住宅他)	松戸市	490戸	25
その他事業	火災警報器取付 (常盤平併存他)	松戸市	84戸	3
その他事業	住宅施策推進事業	松戸市	1件	7
その他事業	屋上防水改修 (幸田第二住宅)	松戸市	145戸	25
その他事業	太陽光発電システム設置補助	松戸市	200件	6
合計				66

(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

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

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必要があります。)

9 . その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「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。