



1 住生活基本計画とは

計画の目的

これまでの住宅政策の評価を行ったうえで、昨今の社会情勢の変化と、それに呼応する国及び県の改訂内容を踏まえ、今後10年間に於ける松戸市の新たな住宅施策の指針となる計画として策定します。

計画の期間

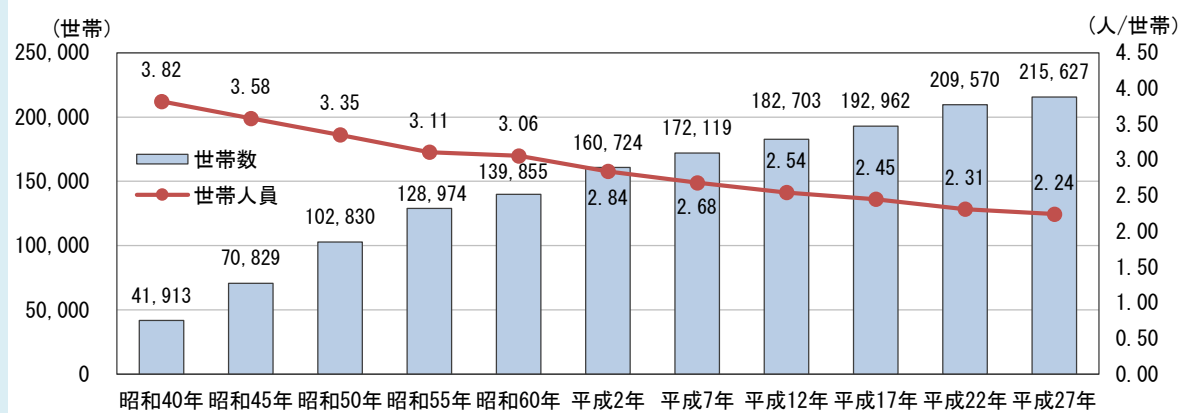
令和4年度 ⇒ 令和13年度（10年間）

（社会経済情勢の変化や施策の進捗状況、関連計画の動向等を踏まえ、5年を目途に見直しを行います。）

2 松戸市の世帯数と住宅数

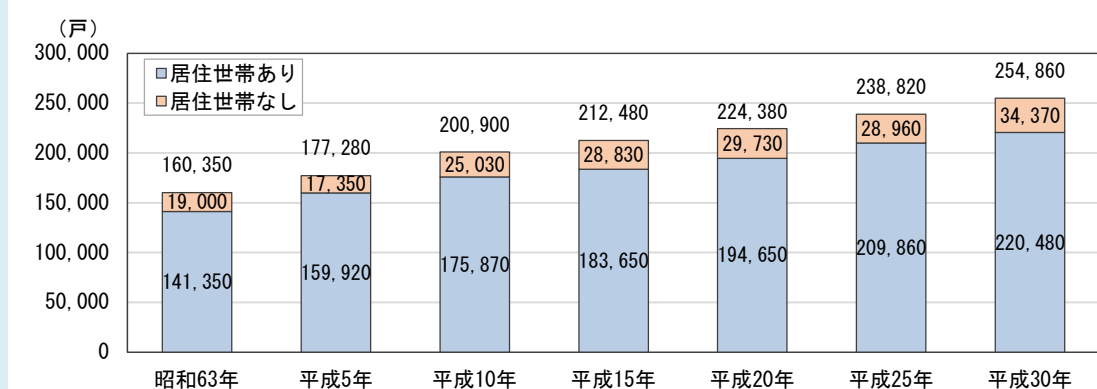
世帯数の推移

松戸市の世帯数は年々増加していますが、世帯人員は減少しており単独世帯が最も多くなっています。また、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、外国人、低額所得者等）も増加傾向にあります。



住宅数の推移

松戸市の住宅数（居住世帯あり＋居住世帯なし）は年々増加しています。特に、近年は借家が増加しており、居住世帯なしの内訳をみても賃貸用の住宅が最も多くなっています。



3 住宅・住生活に関する現状と課題

住宅・住環境状況の整理 / 現行計画の評価 / 住民アンケート調査 / 各種施策に係る基礎調査

内容	調査結果（現状）
□ 高齢単独世帯数の増加	・ (H17) 12,603人 → (H27) 25,317人
□ 障害者の増加	・ (H23) 16,669人 → (H31) 20,844人
□ ひとり親世帯の増加	・ (H17) 2,675世帯 → (H27) 2,811世帯
□ 外国人住民の増加	・ (H27) 12,634人 → (R2) 17,034人
□ 全国平均と比較して高い賃貸住宅比率	・ (H30) 松戸市 40.8% (全国 36.0%、千葉県 31.9%)
□ 最低居住面積水準未満住宅数の比率が高い	・ (H30) 松戸市 8.5% (全国 6.8%、千葉県 5.9%)
□ 誘導居住面積水準未満住宅数の比率が高い	・ (H30) 松戸市 47.5% (全国 40.9%、千葉県 40.0%)
□ 新耐震基準前に建築された賃貸住宅比率が高い	・ (H30) 松戸市 20.4% (全国 16.2%、千葉県 15.4%)
□ 近居・同居の推進により、子育てのしやすさ及び働きやすさが改善	・ 親世帯からのサポート満足割合 96.2% ・ 妻方の働き方が改善された割合 45.1%
□ 中古住宅のさらなる流通	・ 総住宅数に占める持家取得した中古住宅の割合 11.2% (H30)
□ 空家数の増加	・ 市内の空き数 27,630戸 (H25) 32,250戸 (H30)
□ 市内定住者の空家所有状況	・ 空家を既に所有している 3.3% ・ 空家を所有する予定がある 2.3%
□ 市内定住者の空家に対する不安	・ 建物倒壊 37.9% (44.3%) ・ 不法侵入や害獣被害 35.9% (44.9%) ※括弧内は18歳未満の方がいる世帯
□ 分譲マンションの老朽化及び入居者の高齢化	・ 昭和50年以前建築マンション 約10% ・ 高齢化に関する不安をもつ管理組合 62.6%
□ 分譲マンションにおける耐震診断及び老朽化への対策未実施	・ 耐震診断未実施団体 75.6% ・ 老朽化対策議論未実施団体 70.1% (全国 56.5%)
□ 高齢者の居住支援（施設整備）のさらなる推進	・ 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 48.0% (H30)
□ 松戸市転出者と比較して、転入者の居住環境満足度が低い	・ 買い物・医療施設等の利便性満足度 転入前 71.0% 転入後 58.7% 転出前 63.9% 転出後 74.3%

< 課題整理 >

住宅確保要配慮者の増加と、建築年度の古い賃貸住宅への対応

➢ 住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、外国人等）が増加傾向である一方で、住宅ストックは建築年度の古い狭小な住環境の賃貸住宅が多くなっています。

近居・同居の取組の継続的な実施と、魅力ある地域づくりへの対応

➢ 近居・同居の推進により高齢者・子育て世帯の生活サポートへの満足度が向上しています。今後は、松戸市の魅力を向上して、子育て世帯に選ばれる魅力あふれる地域づくりを進める必要があります。

空家に対する不安感と、分譲マンションの老朽化及び入居者の高齢化への対応

➢ 空家が増加傾向にある一方で、今後空家になる可能性がある物件を所有している定住者も一定数おり、子育て世帯を中心に空家に対する不安感が大きくなっています。
➢ 市内分譲マンションは、建物・入居者ともに老いが進んでおり、資産価値の低下や更なる建物・入居者の老いと、負のスパイラルに陥る可能性が高いです。

地域特性を活かした居住環境の魅力づくり

➢ 松戸市への転入者は、相対的に居住環境に関する満足度が従前より低い傾向にあります。（まちの景観、治安・犯罪等に対する防犯性、子どもの遊び場・公園等の充実等）



[基本理念]

[基本目標]

[施策の方向性]

[基本施策 (★印は重点施策)]

誰もが安心して「住みたい」「住み続けたい」と思える豊かな住生活の実現

住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

指標値	最新値	目標値
市営住宅居住スペースの一定のバリアフリー化率	25.8% (R2)	75.0% (R13)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	48.0% (H30)	75.0% (R10)
セーフティネット住宅の登録戸数	2,438戸 (R2)	2,855戸 (R13)

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

指標値	最新値	目標値
子育て世帯親元近居・同居等住宅取得補助金交付申請件数	170件 (R2時点平均)	170件 (R13時点平均)
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	38.7% (H30)	50.0% (R10)

良質な住宅ストックの確保と空家対策の推進

指標値	最新値	目標値
市内分譲マンションにおける修繕計画の策定状況	87.0% (H30)	100% (R13)
新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	83.9% (R2)	95% (R7)
既存住宅の流通シェア	11.2% (H30)	18% (R10)

松戸市の立地・自然を活かした良好な居住環境の形成

指標値	最新値	目標値
地域公園の再整備完了数	7公園 (R2)	15 公園 (R11)
景観協定や地区計画等まちづくりのためのルールづくりに着手した地区数	11地区 (R2)	13地区 (R11)
刑法犯認知件数（対1千人）	5.5件 (R2)	5.1件 (R11)

住宅確保に特に配慮を要する人が地域に安心して住み続けられる暮らしの実現

誰もが安心して住み続けられる住宅の整備

災害時等の住宅確保要配慮者に対する住宅の確保

子育て世帯・親世帯が安心して生活できる地域づくり

子育て世帯の賃貸住宅への入居支援

マンション管理の適正化の推進

空家の利活用と適正な管理の促進

良質な住宅ストックの確保

総合的な居住環境の整備の推進

居住支援法人と連携した住宅確保要配慮者の入居支援の推進 (★)

市営住宅等案内文書の多言語化の推進

三世代近居・同居の推進 (★)

公営住宅の適切な管理と供給

民間賃貸住宅のSN住宅※登録推進及び住宅改修費補助の検討 (★)

住宅リフォーム等の推進

市営住宅一部住戸を緊急時提供住戸として活用

三世代近居・同居の推進【再掲】 (★)

住教育の推進

市営住宅の子育て世帯優先入居枠創設の検討

民間賃貸住宅のSN住宅※登録推進及び住宅改修費補助の検討【再掲】 (★)

マンション管理に関する相談窓口の設置

管理不全マンションへのプッシュ型支援の実施 (★)

空家所有者と活用希望者をマッチングする空家情報登録制度の創設を検討

高齢者へ住まいの終活を周知

住宅の耐震性の確保の推進

環境負荷に配慮した住宅の整備

既存住宅の流通促進

住宅リフォーム等の推進【再掲】

三世代近居・同居の推進【再掲】 (★)

民間賃貸住宅のSN住宅※登録推進及び住宅改修費補助の検討【再掲】 (★)

みどりと暮らす豊かさを実感できるまちづくりの推進

地域での良好な都市景観の形成

誰もが安心して住み続けられる居住環境の整備

その他関連計画に基づく居住環境の維持・向上を図る取組の推進

※SN住宅：セーフティネット住宅

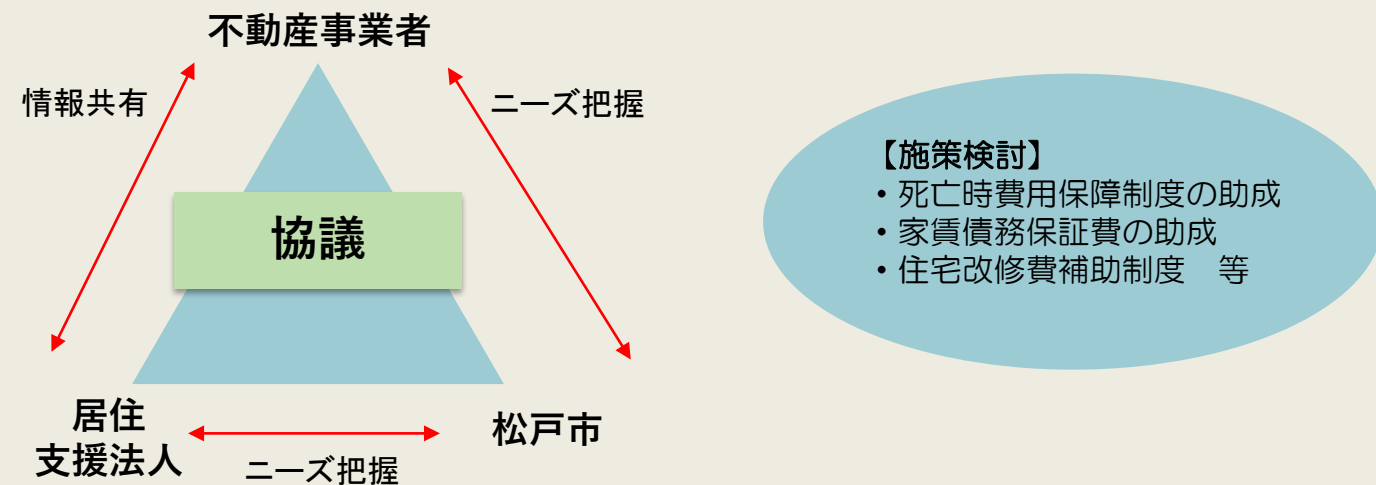


● 居住支援法人と連携した 住宅確保要配慮者の入居支援の推進（新設）



- 居住支援法人、不動産事業者と協働で要配慮者の入居支援のあり方について検討を進め、適切な支援策を実施します。

[施策の方向性イメージ図]

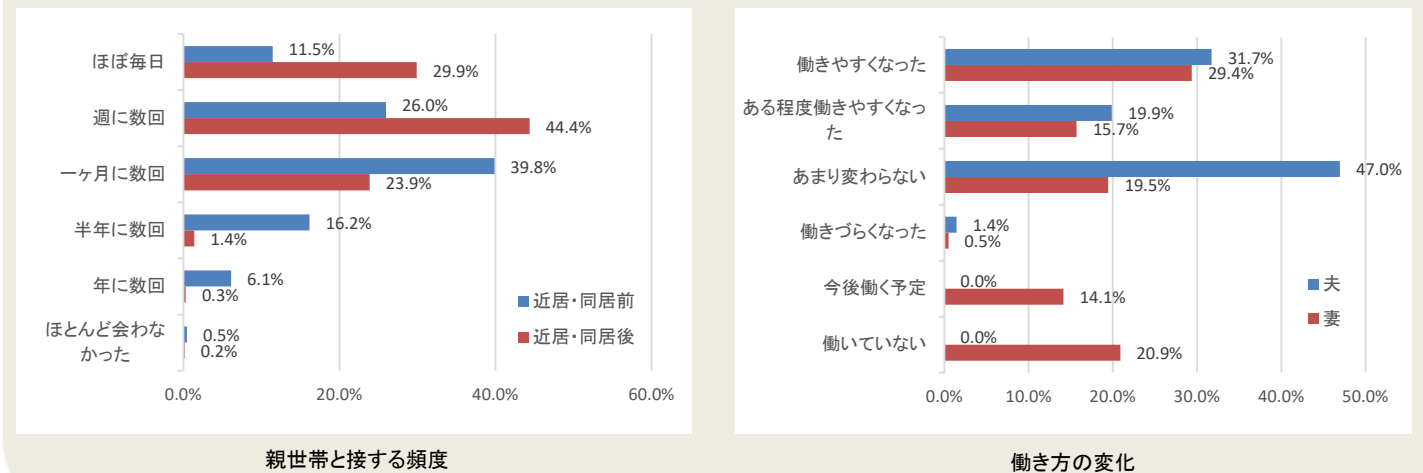


● 三世代近居・同居の推進（継続）



- 施策に一定の効果が認められることから継続して事業を実施します。また、より制度について周知されるよう戦略的に広報を実施します。
- 既存ストック活用促進の観点から、既存住宅への加算を検討します。

[交付申請者（子育て世帯）を対象としたアンケート調査]

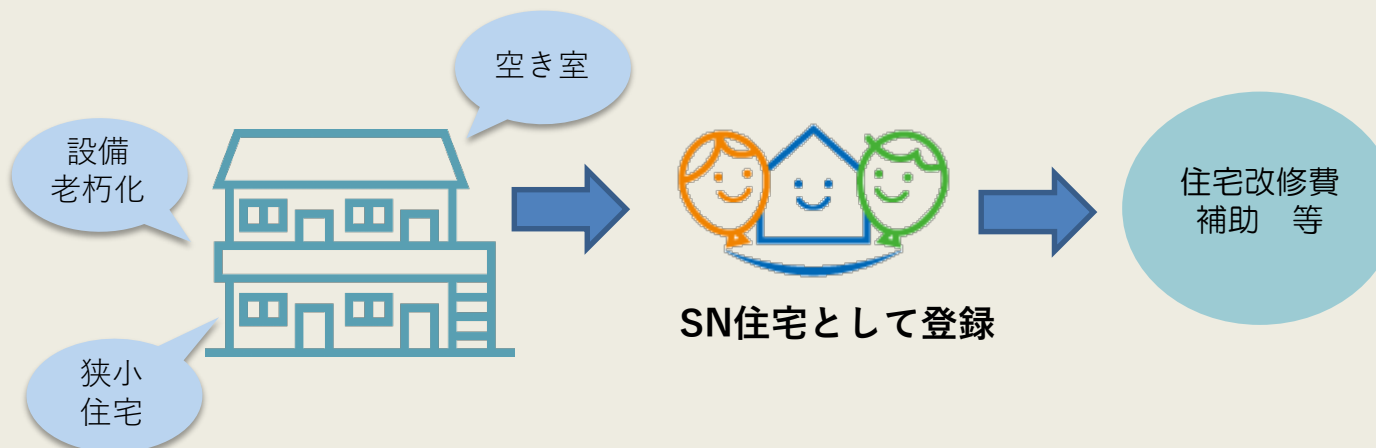


● 民間賃貸住宅のセーフティネット住宅 登録推進及び住宅改修費補助の検討（新設）



- 居住支援法人、不動産事業者と協働でSN住宅の登録件数を増やす方策を検討します。
- 必要に応じて、住宅改修費補助事業等の創設を検討し、既存ストックの居住水準の改善を図ります。

[施策の方向性イメージ図]

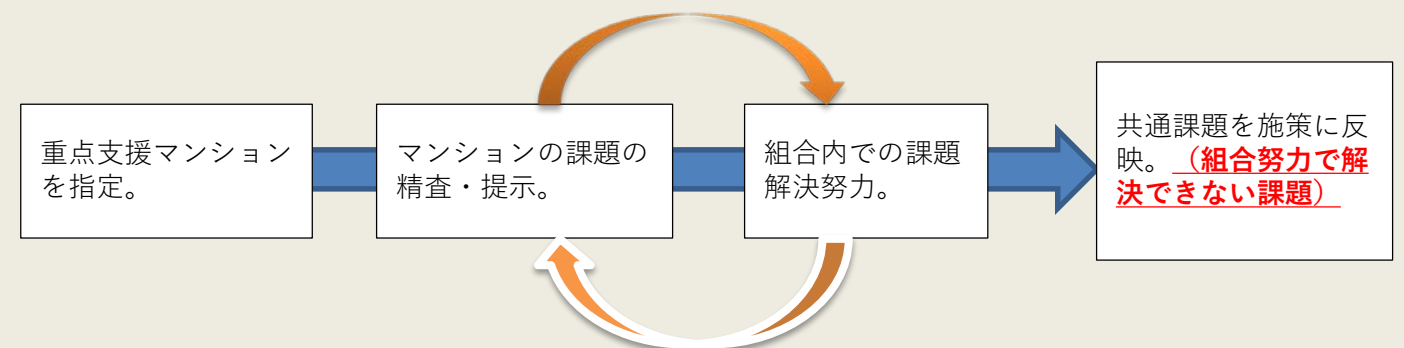


● 管理不全マンションへの プッシュ型支援の実施（新設）



- 分譲マンション実態調査データをもとに重点支援マンションを指定することを検討します。指定したマンションを対象に、マンション管理士の派遣を基本としたソフト面の支援を包括的・継続的に実施し管理の適正化を図ります。

[施策の方向性イメージ図]





● 公営住宅の需要予測結果

① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

推計結果は以下の表のとおりとなり、著しい困窮年収未満の世帯数は2030年には23,186世帯となる見通しとなっています。世帯別に見ると、単身世帯が年々増加していくと推計されます。

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央
総世帯数	242,771	245,616	245,864
著しい困窮年収未満の世帯	22,330	22,817	23,186

<参考> 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央
1人(60歳以上高齢者)	46.0%	51.2%	56.0%
2人以上	54.0%	48.8%	44.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%

② 公営住宅の目標管理戸数

市内には、80,000戸を超える民営やURの借家があり、その中には低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅があります。これらの活用を踏まえ公営住宅の目標管理戸数を算出した結果、2030年では1,898戸となります。

【低廉な家賃かつ一定の質が確保されている住戸】

- 最低居住面積水準及び住宅扶助費一般基準上限額より、以下のとおり面積及び家賃を設定
 (1人世帯) 面積: 25㎡以上、家賃: 月46,000円以下
 (2人世帯) 面積: 30㎡以上、家賃: 月55,000円以下
 (3人世帯以上) 面積: 40㎡以上、家賃: 月60,000円以下
- 耐震性能を有する
※建築時期が1980年(昭和55年)以降の割合(平成30年住宅・土地統計調査)

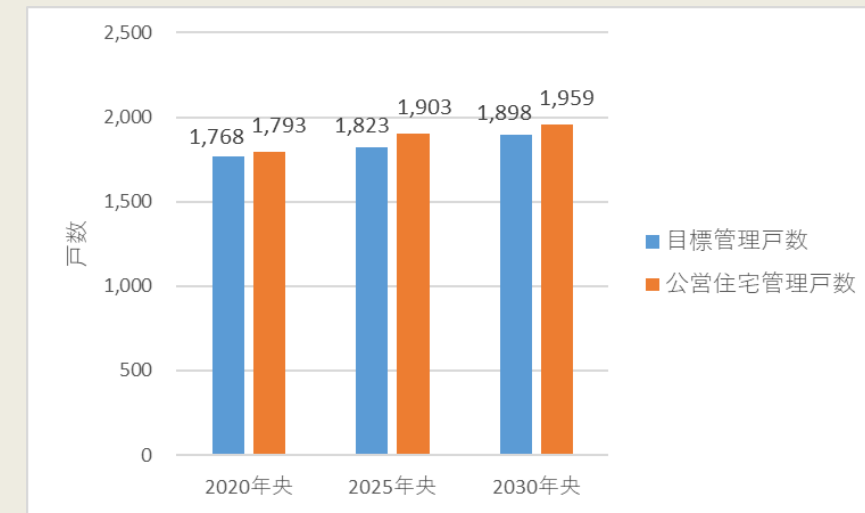
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央
総世帯数	242,771	245,616	245,864
著しい困窮年収未満の世帯	22,330	22,817	23,186
条件を満たす民間賃貸住宅	20,562	20,994	21,288
公営住宅目標管理戸数	1,768	1,823	1,898

※ 条件を満たす民間・UR賃貸住宅の戸数の推計は住宅・土地統計調査結果をもとに行う。

● 今後の整備方針

(1) 公営住宅の管理戸数

2020年における管理戸数は、用途廃止予定の松戸市営八ヶ崎住宅及び県営胡録台住宅を除くと市営及び県営住宅を含めて1,793戸となります。さらに、計画期間内に計画されている公営住宅の新規整備、借上げ戸数を考慮すると、2030年の管理戸数は1,959戸となります。このことから、先で推計した目標管理戸数を満たしていることがわかります。



(2) 入居者の安全性の確保

- 市の管理する公営住宅は、昭和50年代までに建てられたものが大半であるため、老朽化している市営住宅の現状を踏まえ、計画的に改善・修繕を行うことで長寿命化を図り、居住者の安全性を確保します。
- 公営住宅の施策対象となる高齢者の増加が顕著にみられることから、市営住宅の一定のバリアフリー化を推進し、安心して住み続けられる住環境を形成します。

(3) 公営住宅以外の住宅支援

- 市内の賃貸住宅には空住戸が一定数あることが確認されていますが、民間不動産事業者においては、高齢者、障害者、外国人等の住宅確保要配慮者を受け入れるにあたって、拒否反応が一部あることが報告されています。
- 松戸市が管理する公営住宅を適切に維持管理することは勿論ですが、民間不動産事業者の拒否感を緩和する行政側からの支援を検討することにより、セーフティネット住宅(要配慮者向け賃貸住宅)への移行を促します。
- 災害時等において、一時的に住宅の確保が必要となる住宅確保要配慮者に対しは、民間賃貸住宅をはじめ、公営住宅の目的外使用を許可するなど、安定した住環境の確保に努めます。

参考: 公営住宅等長寿命化策定指針(改定)「ストック推計プログラム」/国土交通省