

地域住宅計画(確定版)  
松戸市地域(二期)

松戸市

平成28年4月

# 地域住宅計画

計画の名称	松戸市地域（二期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	松戸市
計画期間	平成 23 年度	～	27 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48万6千人、世帯数約21万1千世帯の地域である。

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達した生活都市である。

平成20年住宅・土地統計調査によると、持家10万7千世帯、公営、機構・公社借家1万3千世帯、民営借家5万3千世帯、給与住宅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。

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、マンション管理士無料派遣制度を実施している。

本市の市営住宅については、23団地、37棟、管理戸数1581戸、うち借上げ住宅6団地260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り、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。

## 2. 課題

○建築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。

○新耐震基準以前に建設された市営住宅の安全性の確保を図るため、耐震改修が必要。

○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。

○安全で防災面に配慮した住環境を確保するため、劣化した市営住宅の給水管、排水管及びガス共用管の改修が必要。

○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。

○住宅におけるセーフティーネット構築を図り、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。

### 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 (実績値)	目標年度
市営住宅の耐震化率の割合	%	市営住宅における耐震改修工事実績棟数の割合(耐震改修実施棟数/耐震改修の必要な棟数)	0% (0/7棟)	23	14% (14%) 1/7棟	27
ストック改善事業の割合	%	市営住宅における外壁改修工事実施の住宅の割合(実施棟数/全棟数)	67% (21/31棟)	23	77% (77%) 24/31棟	27
バリアフリー化住宅の割合	%	市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合(エレベーターの設置)	56% (878/1581戸)	23	59% (59%) 944/1581戸	27

※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

- ・ 既存の市営住宅において、旧耐震基準の建物の安全性を確保するために耐震改修を実施する。
- ・ 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、市営住宅の外壁改修を実施し景観向上及び落下防止を図る。
- ・ 安全で高齢入居者等の快適な住まいづくりを実現するため、エレベーター及びスロープを設置する。
- ・ 老朽化した連結送水管、給排水管及びガス共有管の敷設替えを行う。
- ・ 劣化に伴い屋上防水改修工事を実施し、市営住宅の長寿命化を図る。

### (2) 提案事業の概要

- ・ 環境負荷の低減を図り、地球温暖化防止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
公営住宅等ストック総合改善事業(耐震:横須賀)	松戸市	72戸	110
公営住宅等ストック総合改善事業(耐設:横須賀・常盤平南部・小金原併存・相模台)	松戸市	310戸	44
公営住宅等ストック総合改善事業(外壁:新松戸第二・三矢小台)	松戸市	107戸	50
公営住宅等ストック総合改善事業(EL:松戸新田第二・横須賀・幸田第二・新松戸・常盤平南部・新松戸第二)	松戸市	584戸	36
公営住宅等ストック総合改善事業(スロープ設置:松戸新田第二)	松戸市	66戸	5
公営住宅等ストック総合改善事業(給排水管:幸田・横須賀)	松戸市	129戸	29
公営住宅等ストック総合改善事業(ガス共有管:幸田・横須賀)	松戸市	129戸	19
公営住宅等ストック総合改善事業(屋上防水:常盤平南部第二・天神山・新松戸)	松戸市	197戸	44
公営住宅等ストック総合改善事業(連結送水管:幸田第二・常盤平南部)	松戸市	281戸	6
公営住宅等ストック総合改善事業(下水道接続:松戸新田・松戸新田第二)	松戸市	120戸	37
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(八柱第三)	松戸市	35戸	0.4
合計			380.4

### 提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅の既存設備等改善	屋上防水(新松戸第二)	松戸市	67戸	12
環境配慮	太陽光発電システム	松戸市	-	3
合計				15

### (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。