

地域住宅計画

まつどしちいき
松戸市地域(三期)

松戸市

令和2年3月(第4回変更)

地域住宅計画

計画の名称	松戸市地域（三期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	松戸市
計画期間	平成 28 年度	～	32 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49万8千人、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、45棟、管理戸数1,621戸、うち借上げ住宅7団地300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。

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、耐震改修を実施する必要がある。
- 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である。
- 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。

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
市営住宅の耐震化率 (耐震性能を満たす住宅/全棟数)	%	市営住宅において必要な耐震性を満たしている住宅の割合	80% (25/31棟)	28	90% (28/31棟)	32
ストック改善事業(屋上防水改修工事)の割合 (実施棟数/全棟数)	%	市営住宅における屋上防水改修工事实施の住宅の割合	61% (19/31棟)	28	70% (22/31棟)	32
ストック改善事業(給排水管改修工事)の割合 (実施棟数/全棟数)	%	市営住宅における給排水管改修工事实施の住宅の割合	22% (7/31棟)	28	41% (13/31棟)	32

※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。
- ・老朽化した給排水管及びガス共有管の改修を実施する。
- ・既存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。
- ・老朽空家の追跡実態調査により、各種データの分析及び課題の整理を実施する。

(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。
- ・市内木造建築物の耐震化を促進し、安全で快適な住まいを長きにわたり確保するため住宅リフォームについて支援を行う。
- ・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。
- ・平成33年3月をもって松戸市住生活基本計画の計画期間が終了することに伴い、住生活意識調査の実施、各種基礎データの収集、その他本市が既に実施している住宅施策に係る各種調査結果等を元に、住生活に係る課題を整理し、第二期計画を策定する。

(3) その他（関連事業など）

- ・市内における利活用が可能な空家等や、適切な管理が行われていない空家等について、空家等対策計画に基づき、空家等の利活用の促進や適切な管理の促進、及び地域住民の生活環境の向上を図る。
- ・平成28年度から令和2年度の計画期間である松戸市空家等対策計画の見直し、延長を行う。

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(耐震改修:常盤平南部1号棟・小金原併存・相模台2号棟)	安全性確保型	松戸市	3棟238戸	443.738
公営住宅等ストック総合改善事業(屋上防水改修:松戸新田1・2号棟・シルバー中金杉)	長寿命化型	松戸市	3棟84戸	64.911
公営住宅等ストック総合改善事業(給排水管・ガス共用管改修:常盤平南部1・2号棟・小金原併存・相模台2号棟・小金原2号棟・幸田第二)	長寿命化型	松戸市	6棟405戸	417.276
公営住宅等ストック総合改善事業(EV改修:シルバー中金杉)	福祉対応型	松戸市	1棟30戸	9.675
公営住宅等ストック総合改善事業(スロープ設置:幸田)	福祉対応型	松戸市	1棟57戸	9.510
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	実態把握	松戸市	松戸市全域	2.647
合計				947.757

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	373.982
	分譲マンション実態調査	松戸市	松戸市全域	1.544
	住生活基本計画策定のための検討事業	松戸市	松戸市全域	11.497
合計				387.023

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
空家等対策計画策定のための検討事業	松戸市	1件

※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

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。