

第2章 松戸市の現状

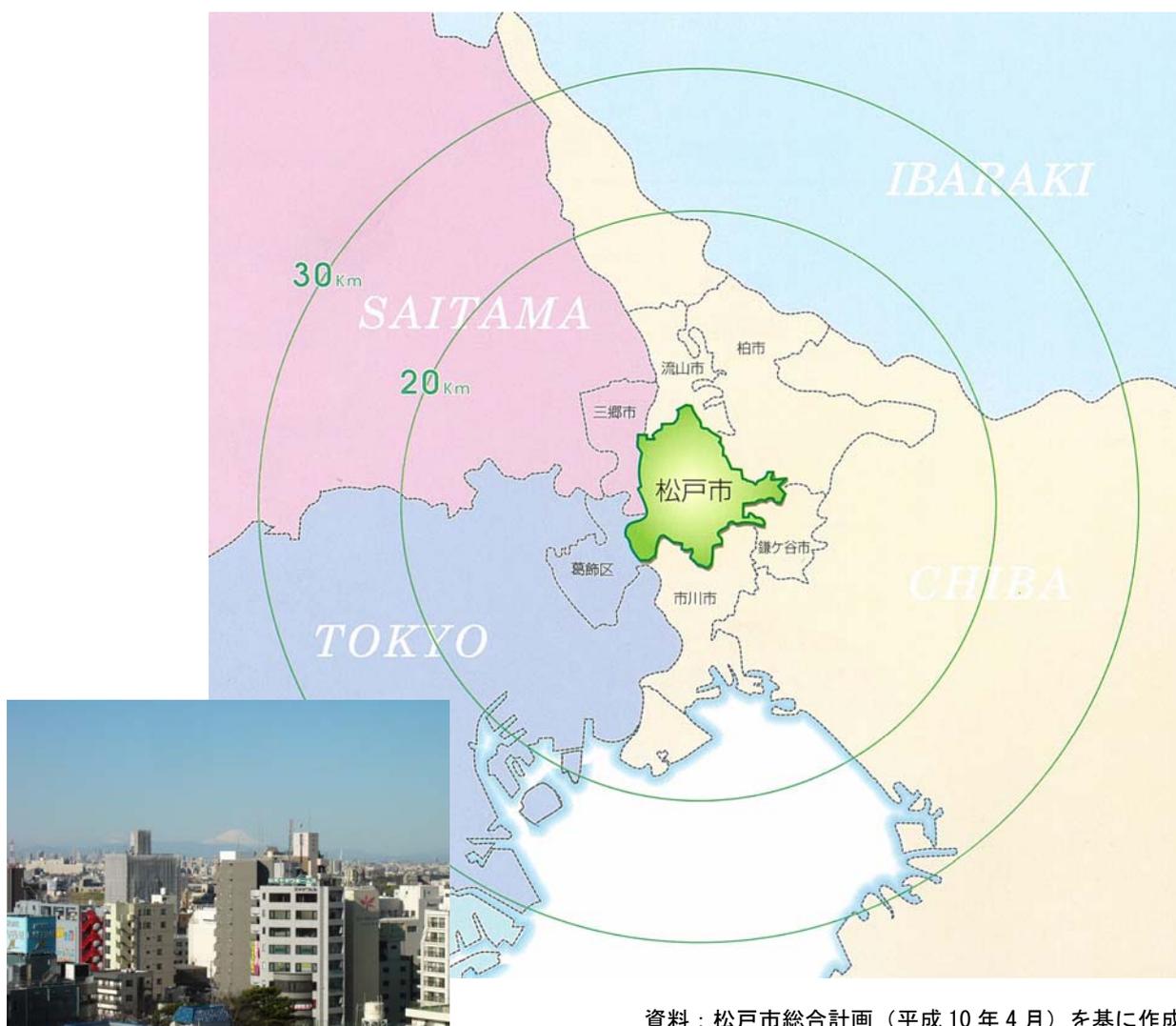
2-1. 松戸市の概況

(1) 松戸市の位置

本市は東京都心から 20 km圏に位置し、千葉県東葛地域にあります。西は江戸川を境に東京都葛飾区、埼玉県三郷市と接し、南は市川市、鎌ヶ谷市、東から北にかけて柏市、流山市に接しています。市域は、東西に 11.0km、南北に 11.5km の広がりを持ち、面積は 61.33k㎡となっています。また、本市は柏市とともに東葛地域の二大拠点都市としての役割が期待されています。

また、東京とは JR 常磐線や北総鉄道などの鉄道ネットワークで結ばれ、松戸駅からの所要時間は上野駅まで約 20 分、大手町駅まで約 30 分と交通の利便性が非常に高い位置にあります。そのため、東京都心への通勤に適しており、常盤平団地などが建設された昭和 30 年代から東京のベッドタウンとして住宅都市の性格が非常に強くなっています。

図 2-1. 松戸市の位置

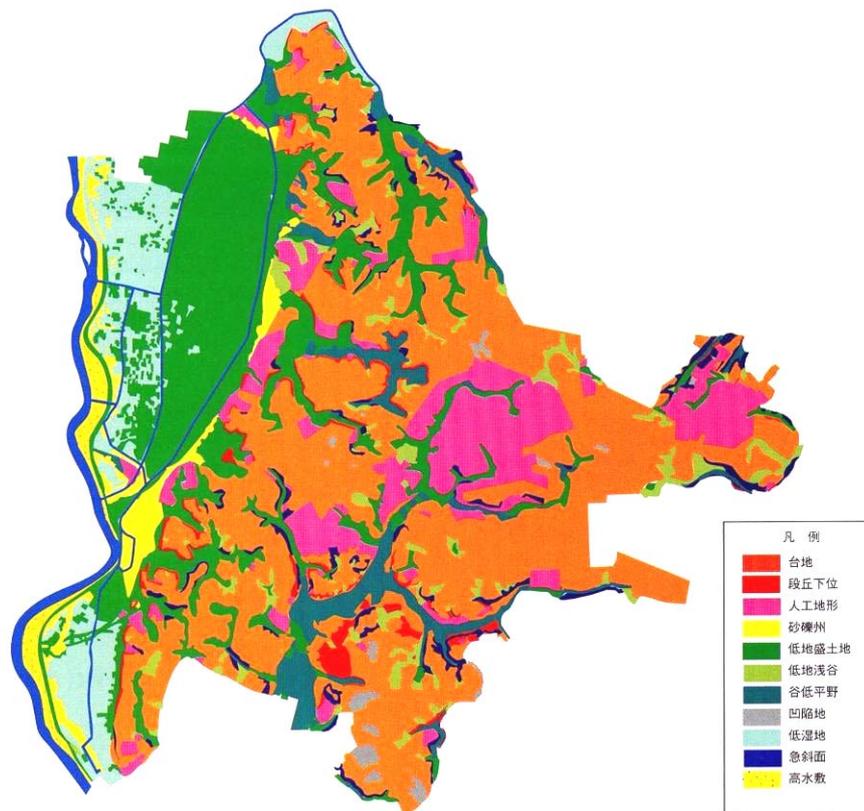


資料：松戸市総合計画（平成 10 年 4 月）を基に作成

(2) 地勢

本市は、関東ローム層の堆積した洪積層台地と、利根流域の沖積層の低地により形成された河川低地からなり、標高は 25～30m で全体的に高低差が少ない平坦な地形となっています。また、谷津と称する谷底平野が樹状に多数きざまれており、地下水の湧水や海の高潮海退によって侵食された急斜面や崖を形成しています。この急斜面の樹林地や洪積層台地と沖積層低地との間の斜面緑地は、市内の緑の資源として重要な存在となっています。

図 2-2. 松戸市の地勢

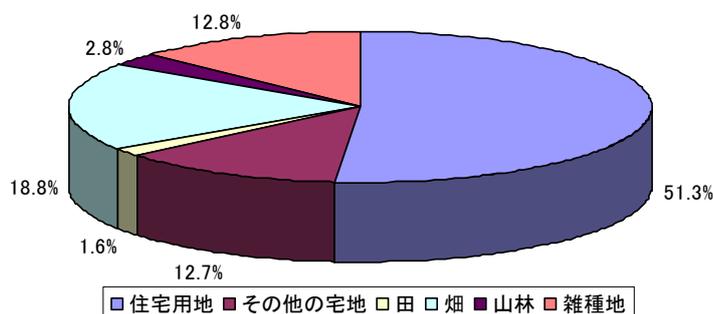


資料：松戸の都市計画（平成 12 年 3 月）

(3) 土地利用

本市の土地利用は、「宅地」が 64.0%で最も多く、次いで「畑」の 18.8%、「雑種地」の 12.8%、「山林」の 2.8%の順で、「田」は 1.6%にすぎません。

図 2-3. 松戸市の土地利用構成

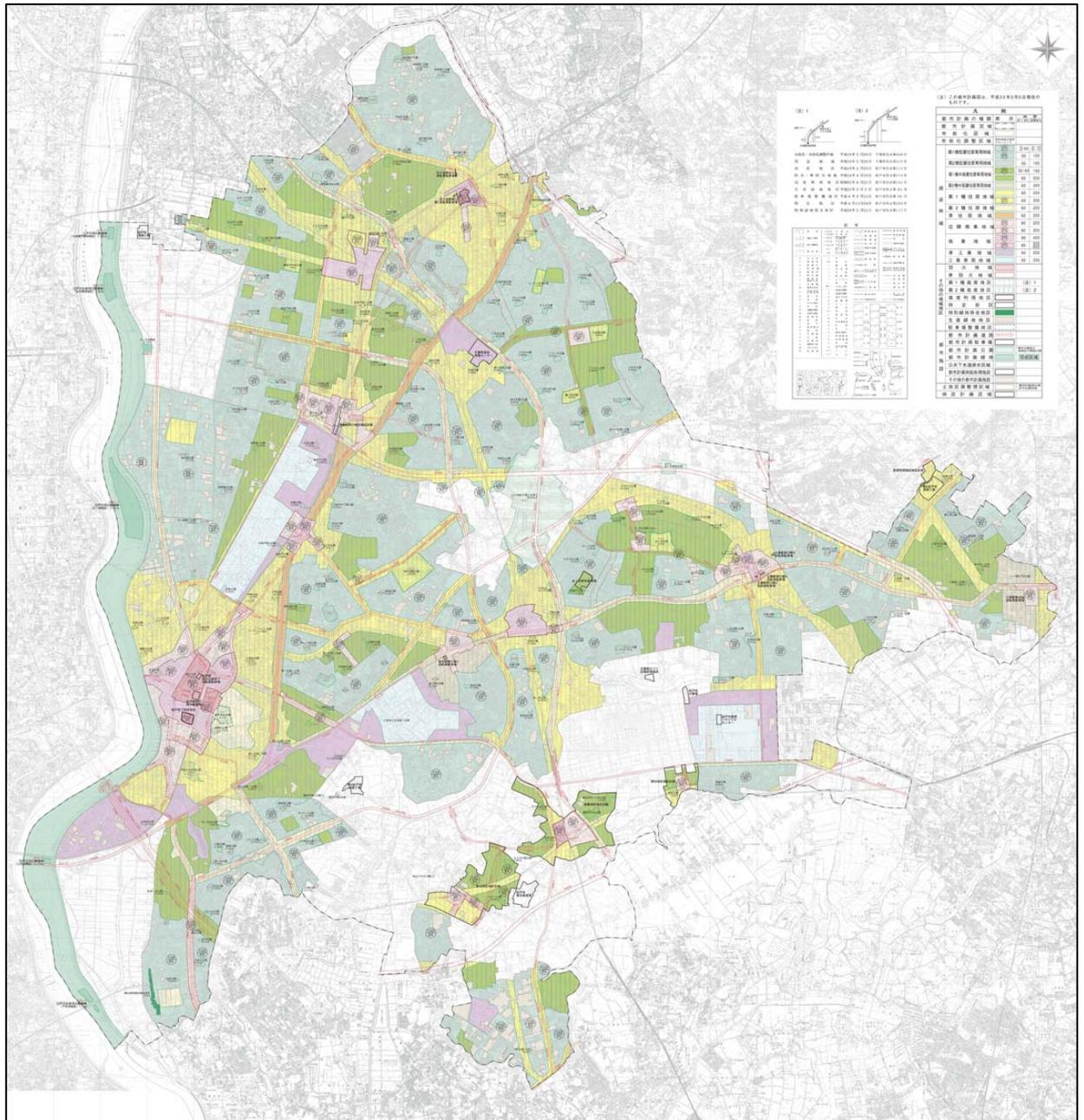


資料：松戸市平成 20 年度版統計書

また、本市は松戸都市計画に指定されており、市街化区域が約 4,444ha（約 72.5%）、市街化調整区域が約 1,689ha（約 27.5%）となっております。

さらに市街化区域においては、住居系の用途地域が 3,847ha（約 86.5%）、商業系が 246ha（約 5.6%）、工業系が 351ha（約 7.9%）指定されています。

図 2-4. 松戸市の都市計画の状況



商業地は、市内に 23 ある鉄道駅周辺の交通利便性の高い地域を中心に形成されており、特に松戸駅周辺は商業施設の集積が高い地域となっています。

住宅地は、鉄道利用の利便性の高い地域を中心にバス交通網に沿って形成されており、土地条件、都市基盤整備の状況や駅からの距離により様々なタイプの住宅地が形成されています。

工業地は、稔台、松飛台、北松戸の 3 工業団地があり、松戸市全体で千葉県内の約 3%の

製造品出荷額等シェア（県内第7位）となっています。

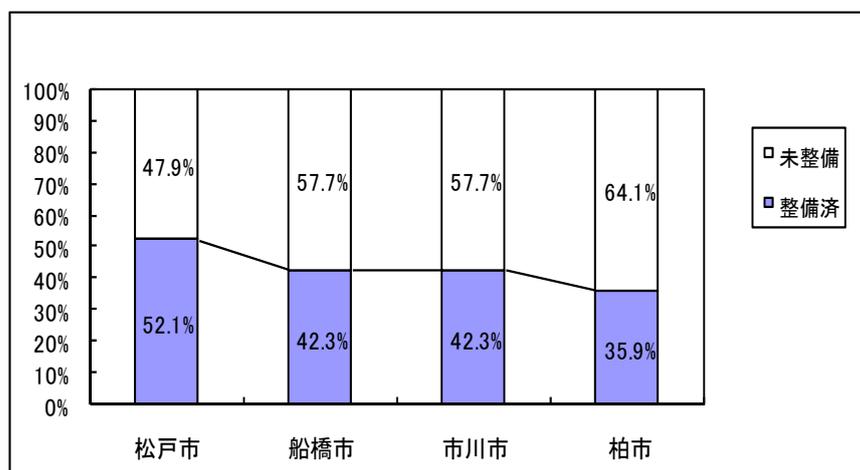
農業生産は、市街化調整区域と市街化区域内の生産緑地（596地区、約156.88ha）の農地で行われています。農地面積は減少しているものの、「畑」を活用した都市型農業が行われています。

（4）交通環境

松戸市では、土地区画整理事業による都市基盤整備が多く行われており、都市計画道路もその事業の中で整備が進められてきました。そのため、近隣市と比べると比較的整備率が高くなっており、交通インフラ環境は高い水準となっています。

また、急速に高齢化が進む中で、高齢者や障害のある人を含めた歩行者の誰もが安心してスムーズに移動できるような、ユニバーサルデザインによる歩行空間の整備が急務となっています。そのため、「松戸市交通バリアフリー基本構想」を基に重点整備地区内の駅や特定経路等について、バリアフリー化を進めています。

図 2-5. 都市計画道路整備状況の近隣市比較



出典：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成20年7月）

（5）自然環境

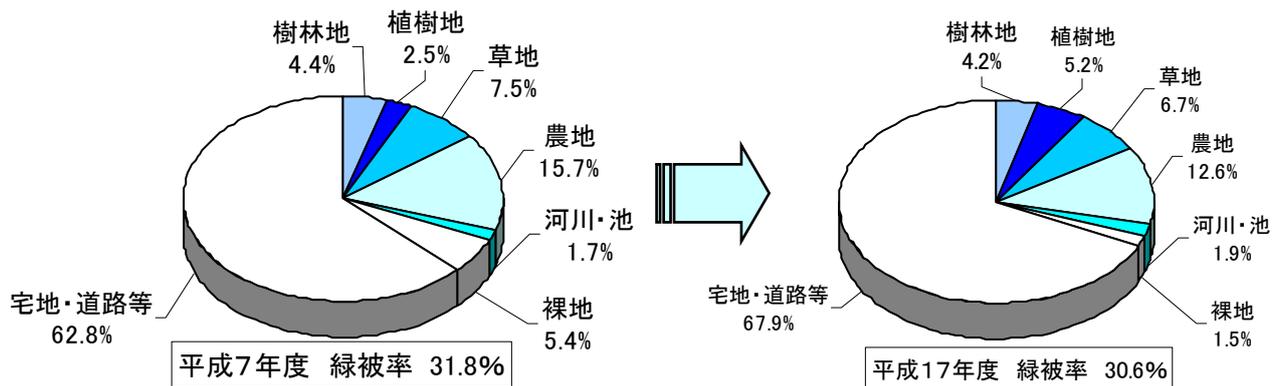
本市全体の緑の面積は約1,880haで、市の面積に対して30.6%と、市の3分の1程度の土地が緑でおおわれています。これらの緑のなかで、最も面積が大きいのは農地で、次いで、樹林地・草地の順となっています。

緑被率の変化をみると、平成7年度から17年度の10年間で1.2%（約73ha）低下しており、特に農地の割合が大きく減っています。

一方、緑被地の分布をみると、江戸川河川敷沿い、21世紀の森と広場や八柱霊園などでは高い緑被率となっており、松戸市を特徴付ける空間として残されています。

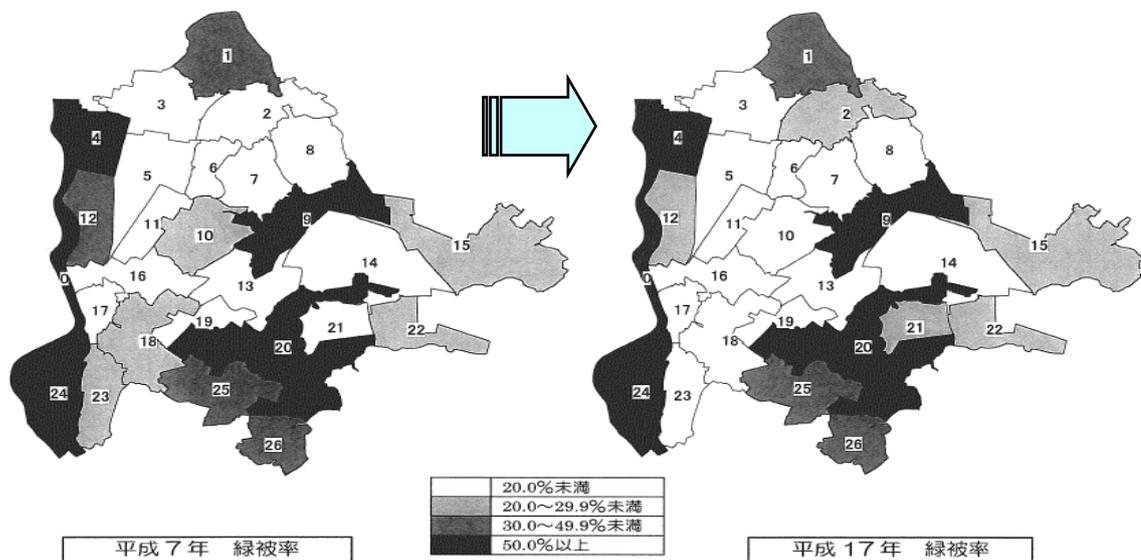
また、都市公園の面積は273.02ha、公共施設緑地の面積は170.45ha、それらを合わせた公園緑地合計の面積は443.47haとなっています。公園緑地の人口1人あたり面積は9.3m²となっています。

図 2-6. 緑被率の経年変化



出典：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

図 2-7. 緑被地分状況の変化



1	幸田	4	主水新田	7	八ヶ崎	10	中和倉	13	松戸新田	16	南花島	19	野菊野	22	松飛台	25	大橋
2	根木内	5	新松戸南	8	小金原	11	中根	14	常盤平	17	本町	20	河原塚	23	上矢切	26	高塚新田
3	新松戸	6	三ヶ月	9	金ヶ作	12	栄町西	15	五香六実	18	岩瀬	21	田中新田	24	小山		その他

出典：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

表 2-1. 公園緑地の設置状況（平成 20 年 3 月）

公園緑地		市街化区域		都市計画区域	
		整備量		整備量	
		箇所	面積 (ha)	箇所	面積 (ha)
住区基幹公園	街区公園	248	47.59	252	47.99
	近隣公園	11	20.68	12	23.28
	地区公園	1	4.05	1	4.05
	都市基幹公園	0	0	1	50.06
	運動公園	1	10.00	1	10.00
基幹公園計		261	82.32	267	135.38
特殊公園	歴史公園	2	3.07	2	3.07
	動植物公園	1	1.00	1	1.00
	墓園	0	0	1	104.70
都市緑地		99	9.80	104	28.87
その他の公園計		102	13.87	108	137.64
都市公園計		363	96.19	375	273.02
公共施設緑地		147	120.33	181	170.45
公園緑地合計		510	216.52	556	443.47
人口（平成 19 年 10 月 1 日現在）476,792 人（1 人当たり 9.3 m ² ）					

出典：松戸市緑の基本計画 改定版（平成 21 年 3 月）

(6) 歴史・文化

松戸市は、古来、交通の要衝にあり、江戸時代には宿場町として栄えるなど古い歴史を誇るまちです。その面影を残す多くの古刹・名刹があり、国・県の指定文化財が残されています。(国指定文化財6件、千葉県指定文化財6件、市指定文化財35件)

最後の水戸藩主であった徳川昭武が隠居のために建てた戸定邸(国指定重要文化財)や、矢切の渡しなどのほか、千葉県の無形文化財に指定されている万作踊りは、万作踊り松戸保存会により後世に伝承されています。

また、八柱駅周辺は、松戸市総合計画において『文化交流拠点』と位置付けられており、市立博物館やコンサートホール(森のホール21)、県立図書館等の文化施設が多く立地しています。

図2-8. 国・県指定文化財



国	1	木造金剛力士立像	萬満寺
	2	大学三郎御書(日蓮筆)	本土寺
	3	諸人御返事(日蓮筆)	
	4	梵鐘「建治四年在銘」	
	5	千葉県幸田貝塚出土品	市立博物館
	6	旧徳川家松戸戸定邸	戸定が丘歴史公園
県	1	浅間神社の極相林	小山浅間神社
	2	松戸の万作踊り	万作踊り松戸保存会
	3	富城殿御返事(日蓮筆)	本土寺
	4	本土寺過去帳	
	5	銅透彫華籠	
	6	旧徳川昭武松戸別邸(戸定邸)庭園	戸定が丘歴史公園



●木造金剛力士立像(萬満寺)



●松戸の万作踊り



●千葉県幸田貝塚出土品

資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集(平成20年7月)

2-2. 社会動向等

(1) 人口・世帯の動向

①人口・世帯の推移

松戸市の平成 17 年（10 月 1 日時点）の人口は、472,579 人、世帯数 192,962 世帯、世帯人員は 2.45 人となっています。

人口の推移は、東京のベッドタウンとして団地整備が始まった昭和 35 年から昭和 50 年にかけて急増しましたが、近年は微増となっています。

世帯数の推移は、昭和 30 年以降増加傾向にあり、昭和 30 年から平成 17 年の 50 年間で約 13.9 倍になっています。一方、世帯人員は減少を続けており、昭和 30 年から平成 17 年の 50 年間で約 0.5 倍になっています。

松戸市の将来人口を、総合計画後期基本計画策定のための「松戸市人口推計（H21.1 月）」で見ると、平成 32 年（2020 年）に 473,615 人（外国人を含む）と推計されています。

図 2-9. 松戸市の人口・世帯数・1 世帯当たり人員の推移

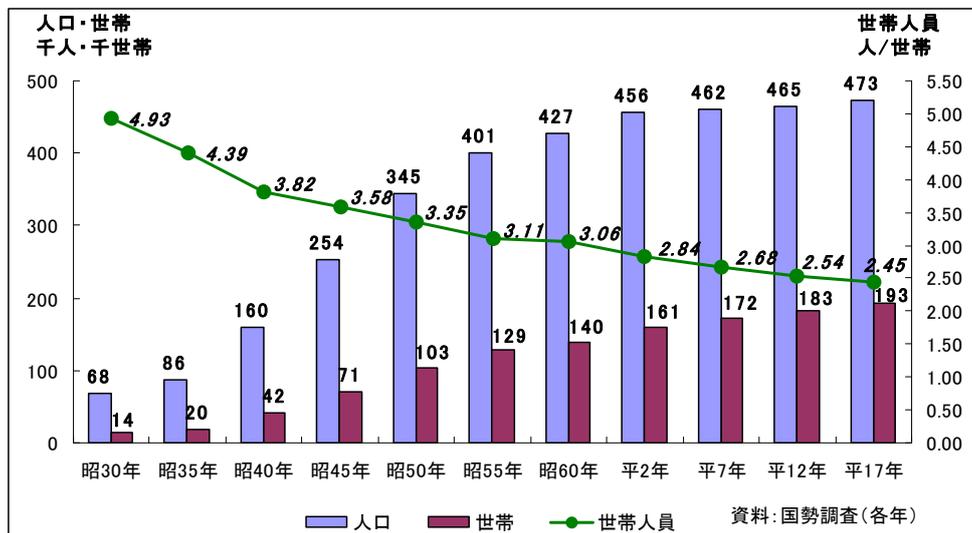
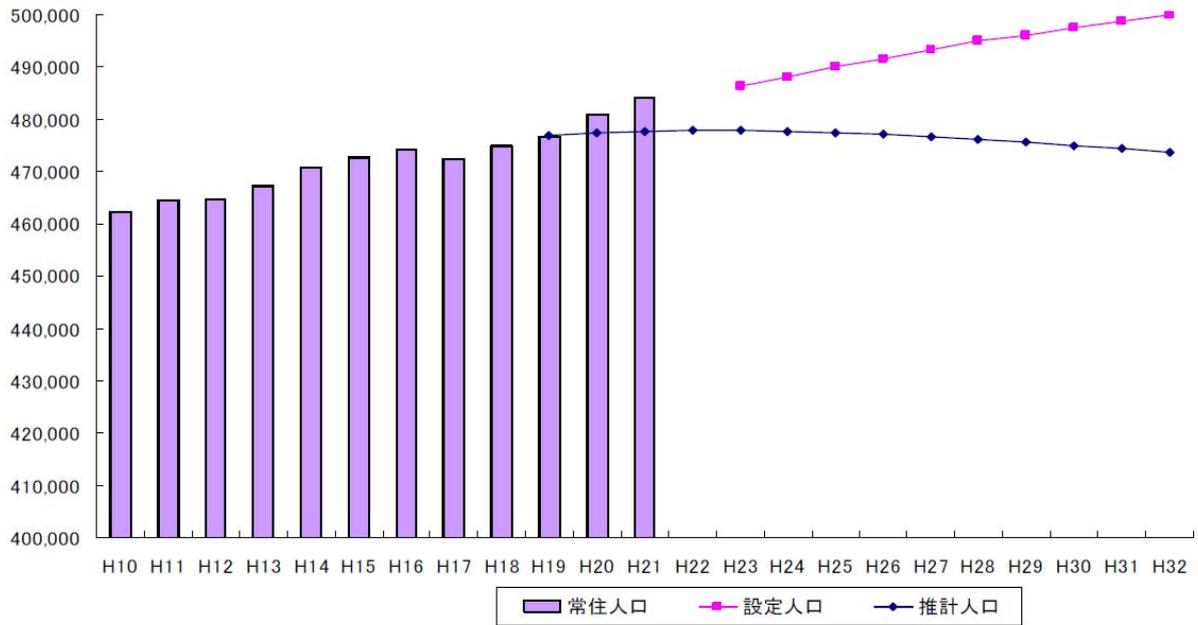


図 2-10. 人口の推移、推計、設定



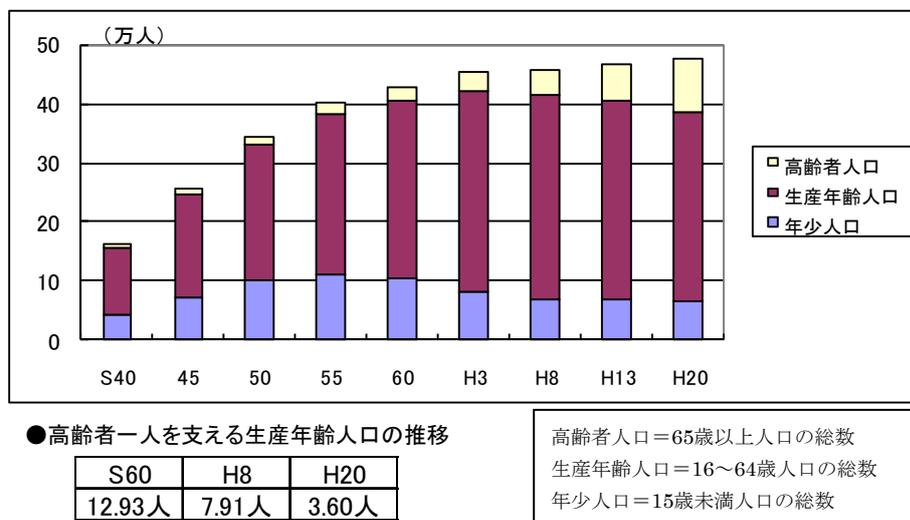
資料：松戸市総合計画 後期基本計画（平成 23 年 1 月）

②年齢構成

図 2-11 に示すように、年齢階層別比率の推移は、平成 2 年以降、年少人口(0～14 歳)、生産人口(15～64 歳)が減少し、高齢人口(65 歳以上)が増加しており、少子高齢化が進んでいます。

図 2-12 に示すように、高齢化率は平成 17 年の国勢調査において 16.4%であり、10 年間に約 2 倍になっています。千葉県 の 17.6%より低くなっていますが、昭和 40 年代に多くの大規模住宅団地が整備され急激に増えた居住者が団塊の世代(昭和 22～24 年生まれ)であることを考慮すると、平成 24 年頃から高齢化のスピードが一気に加速することが想定されます。

図 2-11. 年齢別人口の推移



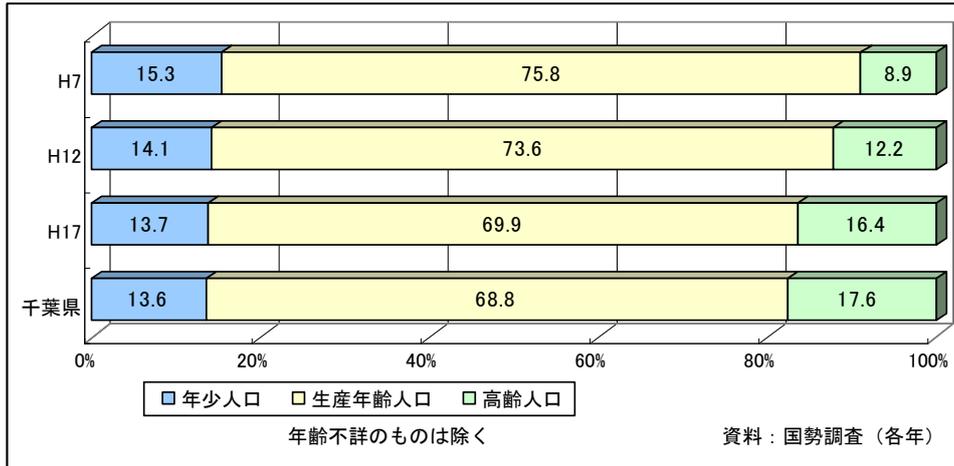
●高齢者一人を支える生産年齢人口の推移

	S60	H8	H20
一人を支える生産年齢人口	12.93人	7.91人	3.60人

高齢者人口=65歳以上人口の総数
 生産年齢人口=16～64歳人口の総数
 年少人口=15歳未満人口の総数

資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

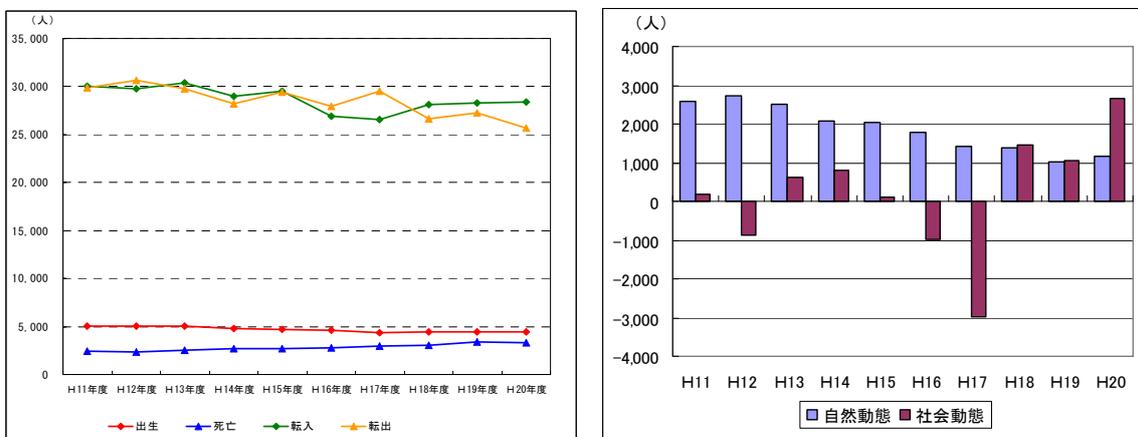
図 2-12. 年齢 3 区分別人口割合の推移



③人口動態

過去 10 年間の人口動態の推移をみると、自然動態では出生が死亡を上回る自然増であるものの、出生は減少、死亡は増加傾向にあり、自然増数はこの 10 年間で半減しています。また、社会動態では転出入はほぼ均衡しており、平成 16、17 年度に転出超過となりましたが、最近 3 か年は転入超過で推移しています。

図 2-13. 人口動態



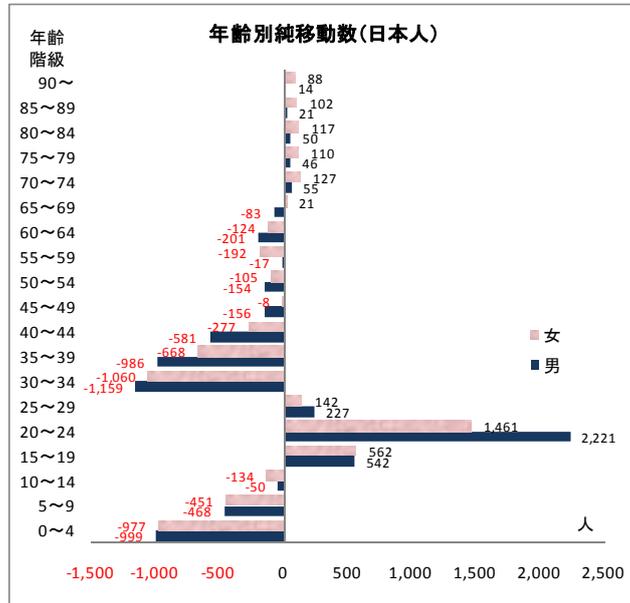
資料：千葉県毎月常住人口調査

平成 15～19 年の 5 年間の社会増減数を年齢別にみる (図 2-14) と、15～29 歳の若い世代の流入が大きく、特に、20～24 歳の転入が多くなっています。一方、0～9 歳、30～44 歳の世代の流出超過となっています。

また、総合計画後期基本計画づくりのための市民ニーズ調査 (H21.3) (以下、「ニーズ調査」という) の転出理由 (図 2-15) をみると、平成 20 年で 20%を超えているものは、「仕事、学校、家族の都合でやむをえない理由があるから」(21.4%)、「通勤や通学に不便だから」(21.2%)、「住宅や土地の価格・広さに満足できないから」(20.6%)「買い物や娯楽を楽し

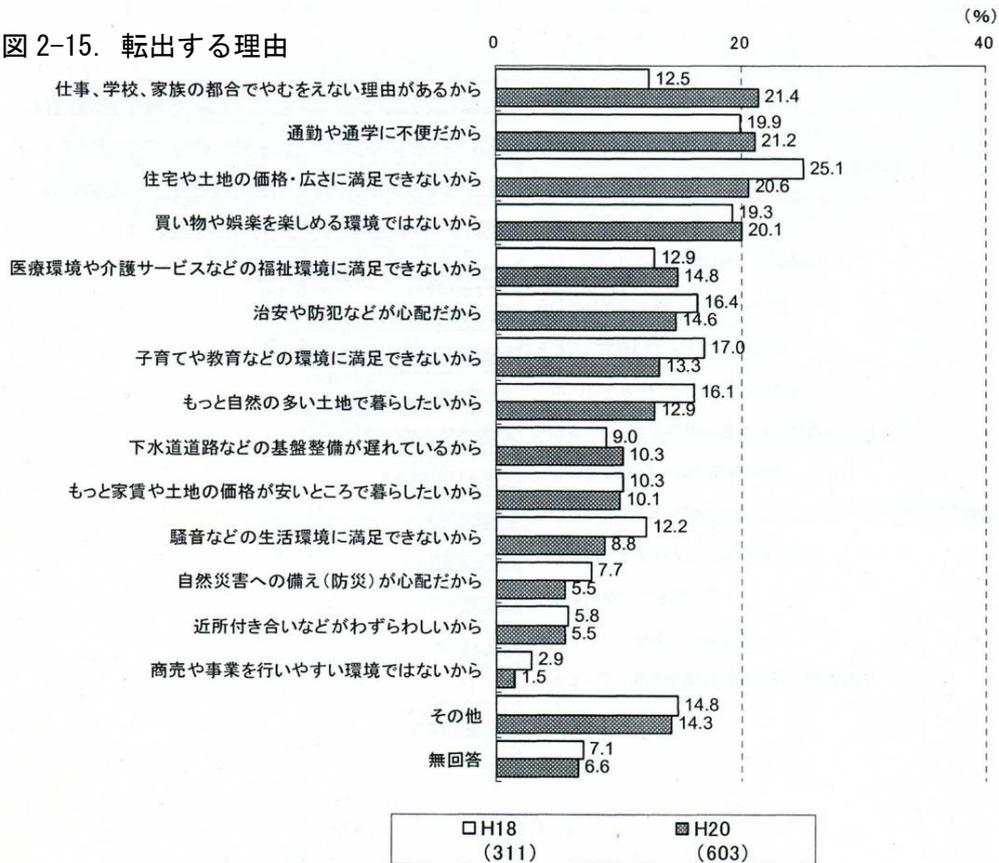
める環境ではないから」(20.1%)となっています。住まいと通勤・通学先等との関係や、商業についての魅力不足が挙げられている中で、住宅や土地の価格・広さに関する不満も多くなっています。この理由は平成18年から減少しているため、改善されつつあると考えられますが、引き続き市民が住み続けられる住宅環境の確保が求められていると考えられます。

図2-14. 年齢別純移動数（平成15年～19年合計）



資料：松戸市人口推計（平成21年1月）

図2-15. 転出する理由

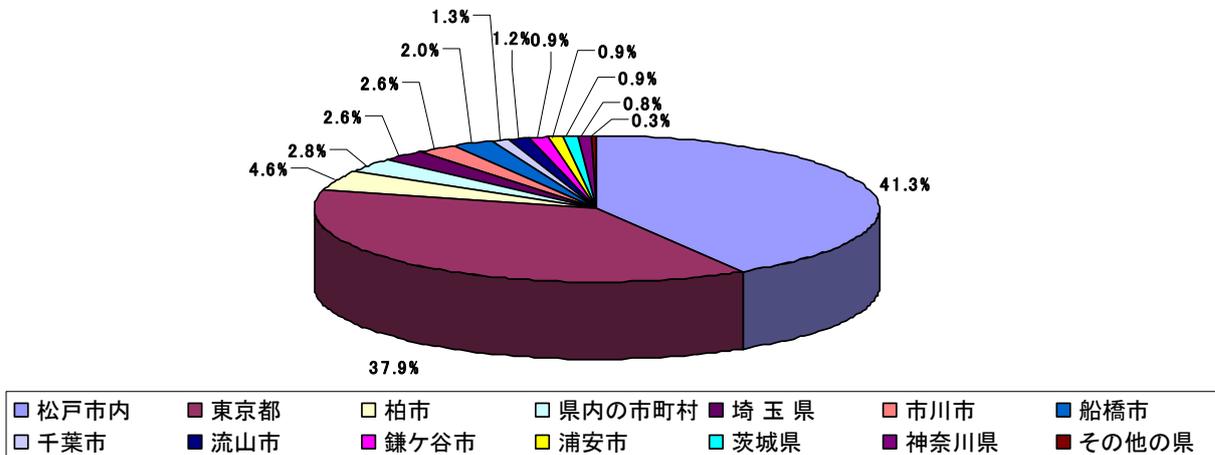


資料：総合計画後期基本計画づくりのための市民ニーズ調査（平成21年3月）

④通勤・通学

平成 17 年国勢調査により通勤・通学の状況を見ると、松戸市内に居住する通勤・通学者のうち 41.3%の方が市内で就業・就学しています。次いで東京都内への通勤・通学が多く(37.9%)、首都東京のベッドタウンとしての役割を担っています。

図 2-16. 通勤・通学 (平成 17 年)

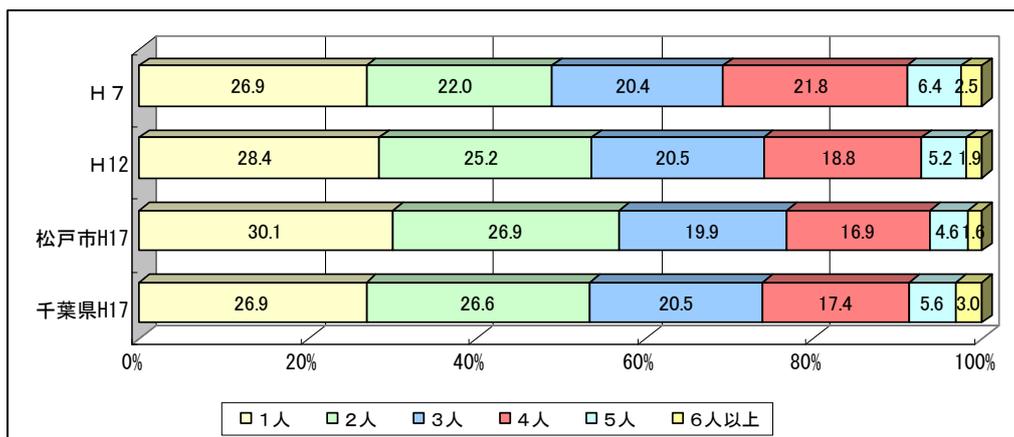


資料：平成 17 年国勢調査

⑤世帯人員

世帯人員の内訳を、国勢調査平成 17 年時点で見ると、1~2 人等の小規模世帯の割合は 57.0%で増加傾向にあり、千葉県平均 (53.5%) を上回っています。一方、3~5 人等のファミリー世帯の割合は 41.4%で減少傾向にあり、千葉県平均 (43.5%) を下回っています。

図 2-17. 世帯人員

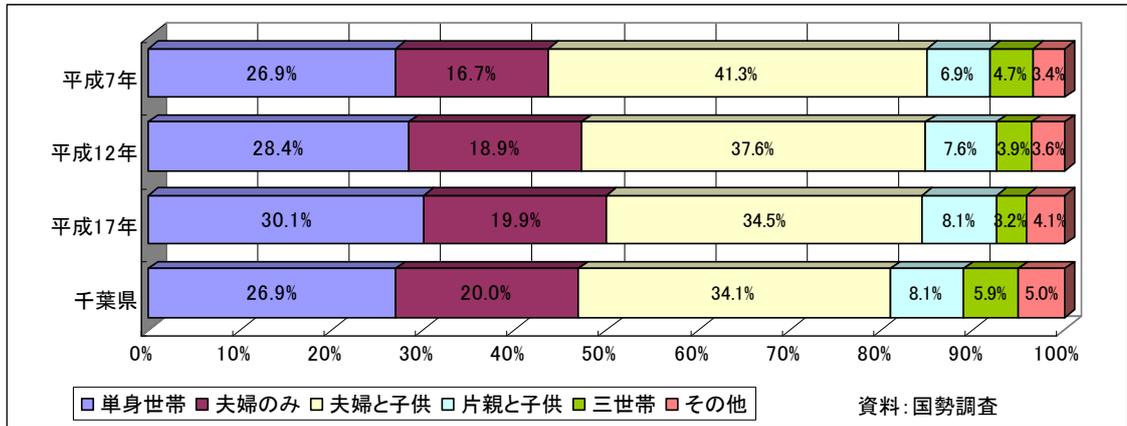


資料：国勢調査 (各年)

⑥家族構成

平成 17 年時点で、単身世帯の割合は 30.1%で増加傾向にあり、千葉県平均（26.9%）を上回っています。一方、「夫婦と子供」世帯の割合は 34.5%で減少傾向にありますが、千葉県平均（34.1%）を若干上回っています。

図 2-18. 家族の型別世帯数の推移



家族の世帯類型別で近隣市と比較すると、松戸市と船橋市は「夫婦と子供」世帯が 35%程度と、県と同程度の水準となっていますが、市川市は約 30%と低く、柏市は 38%と高くなっています。

一方、「単身世帯」は柏市以外で県水準の 27%を超えており、特に市川市で 38%と非常に高くなっています。

表 2-2. 家族の型別世帯数の近隣市比較

	単身世帯	夫婦のみ	夫婦と子供	片親と子供	三世帯	その他
松戸市	57,366 (30.1%)	37,995 (19.9%)	65,830 (34.5%)	15,519 (8.2%)	6,121 (3.2%)	7,884 (4.1%)
船橋市	68,409 (29.8%)	47,256 (20.6%)	79,945 (34.8%)	17,946 (7.8%)	5,759 (2.5%)	10,304 (4.5%)
市川市	76,192 (37.7%)	37,073 (18.4%)	61,618 (30.5%)	14,140 (7.0%)	4,284 (2.1%)	8,620 (4.3%)
柏市	35,393 (24.6%)	30,127 (21.0%)	54,545 (38.0%)	11,270 (7.9%)	4,936 (3.4%)	7,294 (5.1%)
千葉県	620,794 (26.9%)	460,155 (20.0%)	785,619 (34.1%)	185,576 (8.1%)	136,154 (5.9%)	116,023 (5.0%)

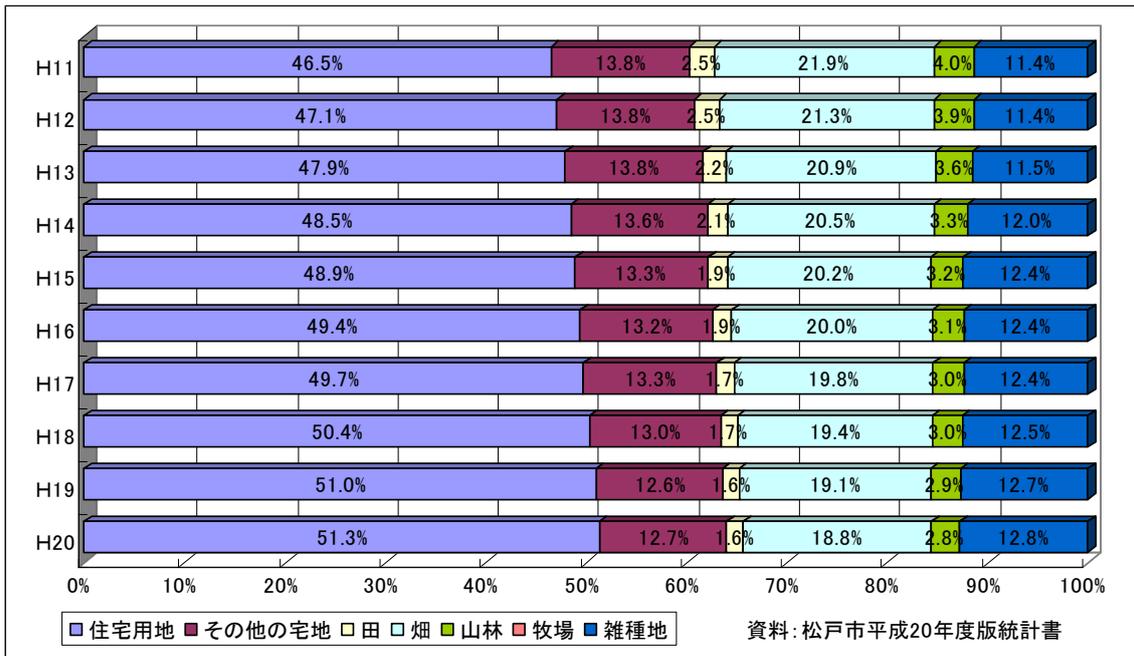
資料：平成 17 年国勢調査

(2) 土地利用等の動向

①土地利用の変動

松戸市の土地利用現況は、平成 20 年に宅地面積約 2,642.3ha、農地面積約 844.2ha となっています。この 10 か年に宅地面積が 3.7%増加し、農地面積が 4.0%減少しています。また、宅地のうち住宅用地だけを見ると 4.8%の増加となっており、住宅都市としての土地利用が進展しています。

図 2-19. 地目別地籍の推移



単位:ha

	総計	住宅用地	その他の宅地	田	畑	山林	牧場	雑種地
平成11年	4,153.1	1,931.0	571.5	104.6	908.0	165.3	0.2	472.6
平成12年	4,148.7	1,952.9	570.5	102.9	885.3	163.5	0.2	473.4
平成13年	4,137.0	1,982.7	568.9	92.9	863.9	150.9	0.2	477.4
平成14年	4,129.5	2,001.2	561.9	85.2	848.1	137.2	0.2	495.7
平成15年	4,126.3	2,019.3	547.1	80.0	834.3	133.3	—	512.3
平成16年	4,125.7	2,038.9	542.8	79.1	824.0	129.7	—	511.2
平成17年	4,130.7	2,054.3	548.4	71.8	817.9	125.8	—	512.5
平成18年	4,129.2	2,079.7	537.6	70.8	800.4	122.5	—	518.1
平成19年	4,126.9	2,102.9	521.9	68.0	788.5	120.4	—	525.2
平成20年	4,128.1	2,119.1	523.2	68.0	775.2	115.4	—	527.1

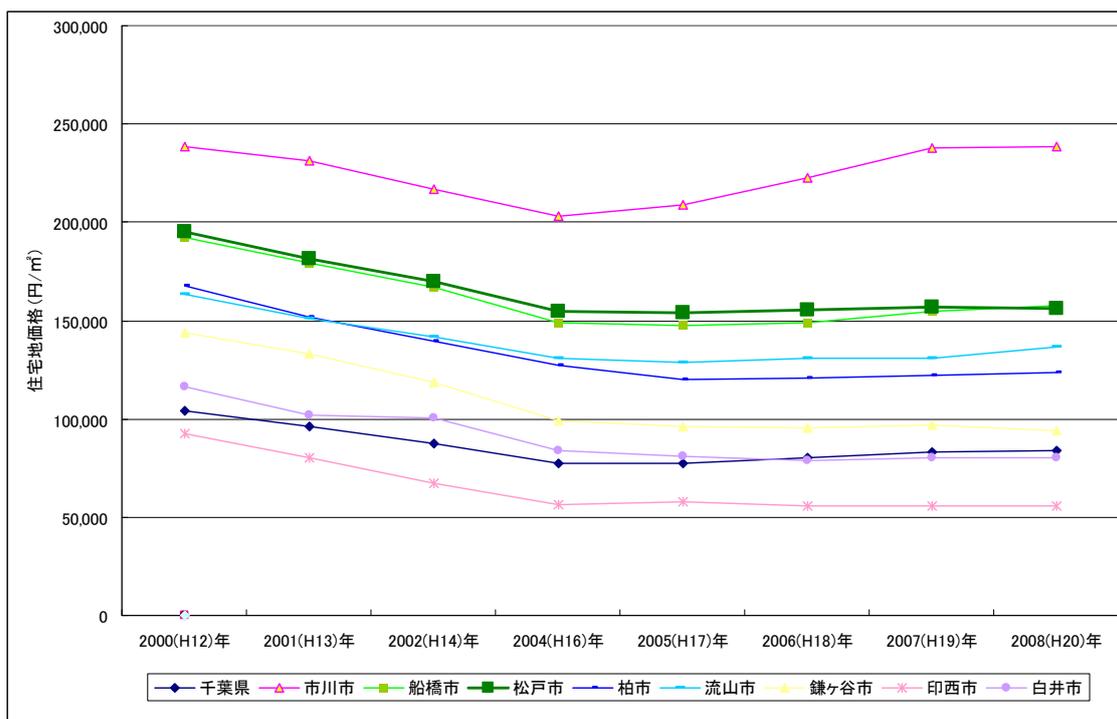
資料：松戸市平成 20 年度版統計書

②地価等

バブル経済の崩壊後、松戸市の住宅地価格は平成16年まで下落傾向が続いていましたが、この4か年は横ばい傾向（約156千円/m²）となっています。

近接都市のうち、松戸市は市川市に次いで住宅地価格は高くなっており、船橋市とほぼ同価格となっています。一方、他の近接都市よりも約20千～100千円/m²高くなっており、ファミリー世帯に対する住宅供給には不利な条件となっています。

図 2-20. 住宅地価格の近隣市比較



市町村名	2000(H12)年	2001(H13)年	2002(H14)年	2004(H16)年	2005(H17)年	2006(H18)年	2007(H19)年	2008(H20)年
千葉県	104,400	95,900	87,700	77,100	77,400	80,400	83,100	83,500
市川市	238,800	231,300	216,700	203,000	209,000	222,300	238,000	238,300
船橋市	192,000	179,400	167,200	148,700	147,800	148,900	154,900	157,500
松戸市	195,300	181,700	169,600	155,000	153,900	155,700	156,900	155,900
柏市	167,500	151,800	139,600	127,100	120,300	120,900	122,300	123,600
流山市	163,100	151,400	142,000	130,500	128,900	131,100	131,100	136,900
鎌ヶ谷市	144,200	133,000	118,300	99,100	95,900	95,400	96,800	94,300
印西市	92,300	80,300	66,900	56,600	57,600	56,000	55,800	55,700
白井市	116,100	102,000	100,800	84,200	80,700	78,800	80,600	80,500

資料：千葉県都市計画課・地価調査（各年）

③市街地開発事業等と市街地環境の整備

土地区画整理事業は、松戸市における人口の増加に対応する都市基盤整備の手法として昭和30年代から実施されています。現在（平成21年4月1日）、62地区、1,752.3ha（市街化区域面積の約39.4%）が施行済となっており、様々なタイプの住宅地が供給されています。また、一団地の認定による住宅団地（牧の原団地等）開発が5地区、41haで行われています。

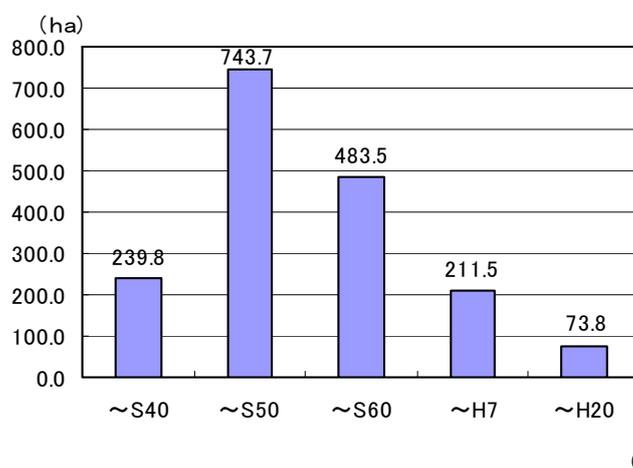
このように、松戸市は無秩序な開発を抑制し、土地区画整理事業を中心に計画的な市街地環境の整備を推進しています。しかし、松戸地区などの旧市街地、栄町、古ヶ崎地区などの密集住宅地、上矢切地区（準工業地域）など、基盤施設が未整備の住宅地も残されています。そのため、生活基盤の整備、高齢社会や防災への対応、緑豊かな街並みの形成など、身近な環境が充実した街づくりが必要となっています。

表 2-3. 土地区画整理事業の状況

		施行中	施行済	合計	市街化区域に対する割合
市施行	地区数(地区)	0	10	10	—
	施行面積(ha)	0.0	364.3	364.3	8.2%
公団施行	地区数(地区)	0	3	3	—
	施行面積(ha)	0.0	402.1	402.1	9.0%
組合施行	地区数(地区)	4	48	52	—
	施行面積(ha)	98.6	985.0	1,083.6	24.4%
個人施行	地区数(地区)	0	1	1	—
	施行面積(ha)	0.0	0.9	0.9	0.02%
合計	地区数(地区)	4	62	66	—
	施行面積(ha)	98.6	1,752.3	1,850.9	41.6%

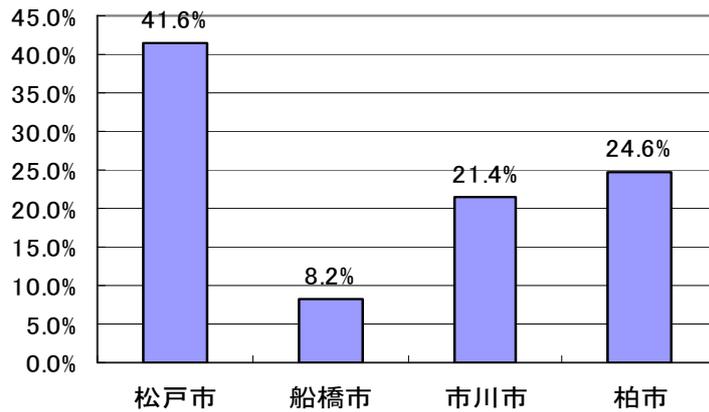
資料：松戸市土地区画整理事業実施要覧（平成21年4月1日現在）

図 2-21. 土地区画整理事業施行の推移（施行済）



資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成20年7月）

図 2-22. 土地区画整理事業施行面積の近隣市比較（施行中を含む）



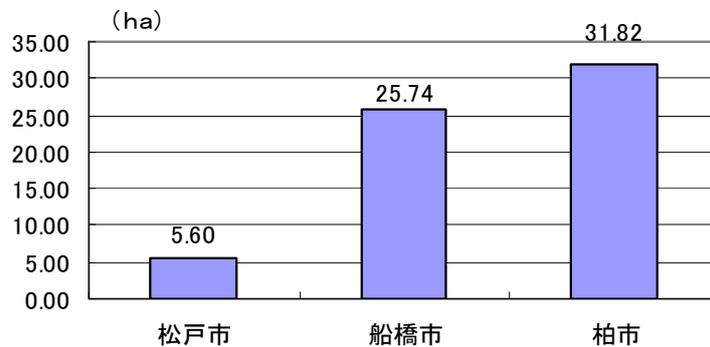
資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

図 2-23. 地区計画面積の近隣市比較



資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

図 2-24. 建築協定面積の近隣市比較



資料：松戸の強みと弱みを考えるデータ集（平成 20 年 7 月）

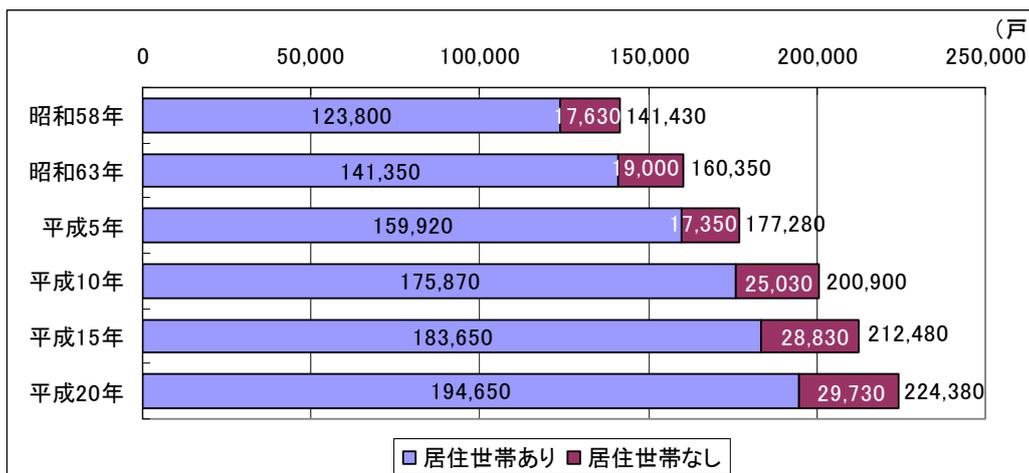
2-3. 住宅事情

(1) 住宅数と居住世帯数の推移

総住宅数は、平成20年で224,380戸であり、そのうち、居住世帯ありが194,650戸(86.8%)、居住世帯なし(空き家)が29,730戸(13.2%)となっています。

総住宅数が居住世帯数を上回っており量的には充足していますが、その一方で空き家が増加していることがうかがえます。なお、空き家の全国平均値は約13%であり、松戸市は全国平均とほぼ同水準にあります。

図2-25. 住宅ストック数の推移



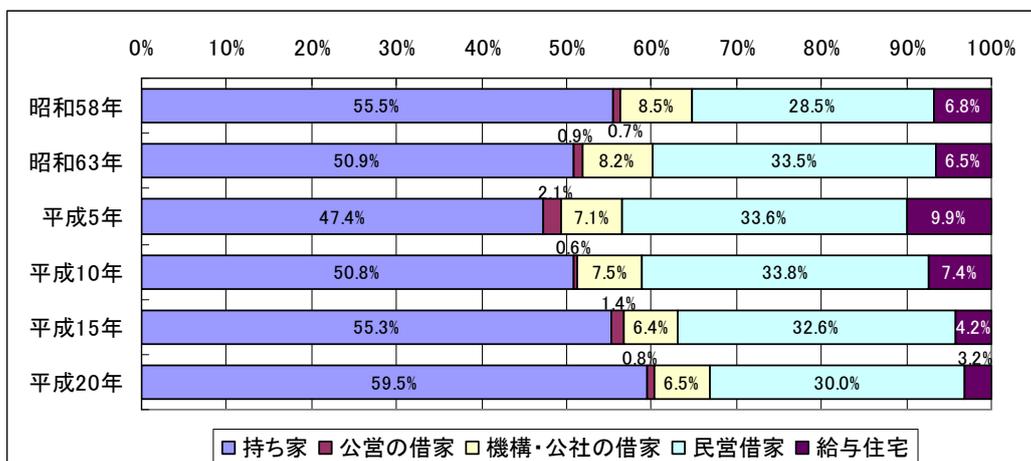
資料：住宅・土地統計調査（各年）

(2) 住宅の所有の関係

図2-26に示すように、平成5年には持ち家率が50%を下回っていましたが、その後増えてきており、平成20年には約60%となり、それに対して民間借家の割合が下がってきています。

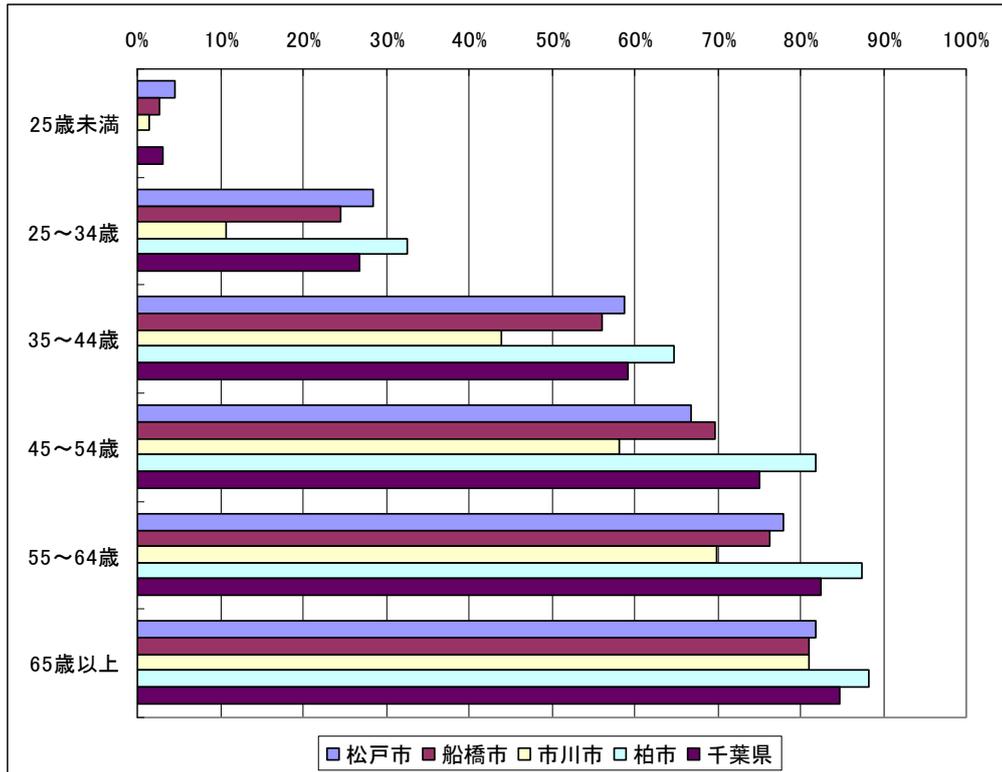
また、図2-27の年齢別持ち家率をみると、25歳から44歳までの年齢区分においては千葉県平均と同程度ですが、45歳以上の年齢区分においては千葉県平均を下回っています。

図2-26. 所有形態別の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

図 2-27. 年齢別持ち家率



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

（3）世帯主年齢別世帯人員

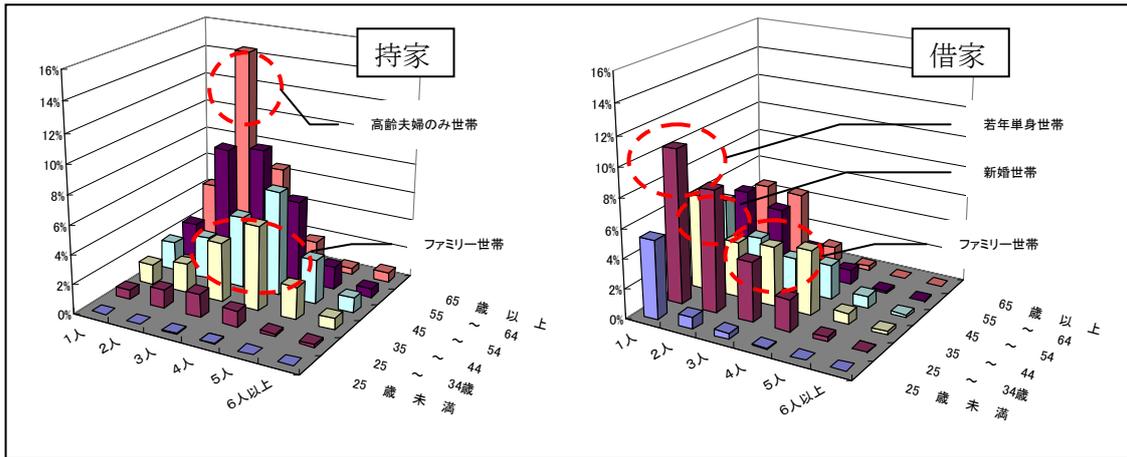
図 2-28 に示すように、持ち家では、世帯主が 65 歳以上の高齢夫婦のみ世帯が多くなっています。55～64 歳代についても世帯人員 2～3 人の世帯が多く、夫婦と結婚前の子どもまたは夫婦と片親の世帯と考えられます。35～44 歳代の世帯人員 2～4 人のファミリー世帯は少なくなっています。借家では、世帯主が 34 歳以下の世帯人員 1～2 人の若年単身世帯、新婚世帯が多くなっています。

図 2-29 の所有形態別居住水準をみると、持家に比べて借家の世帯で誘導居住水準以上の世帯割合が低くなっており、特に民間借家（木造）の居住水準が低い状況です。一方で、最低居住水準未満の割合は、持ち家が低いのに対して民営借家（木造）が高くなっています。

また、図 2-30 の家族の型別居住水準をみると、夫婦のみの世帯で誘導居住水準以上の世帯割合が多くなっています。一方で夫婦と 6～17 歳および 18～24 歳のいる世帯で誘導居住水準以上の世帯割合が低く、最低居住水準未満の世帯割合が高くなっています。

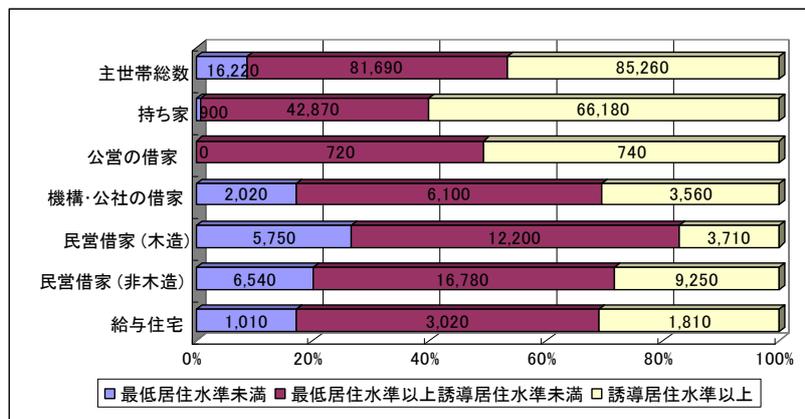
このことより、子どもの独立等により世帯規模が縮小したことなどから、住宅の広さと世帯人員（生活に必要な面積）との間にミスマッチが生じている世帯が多くなっていると考えられます。

図 2-28. 世帯主年齢別世帯人員



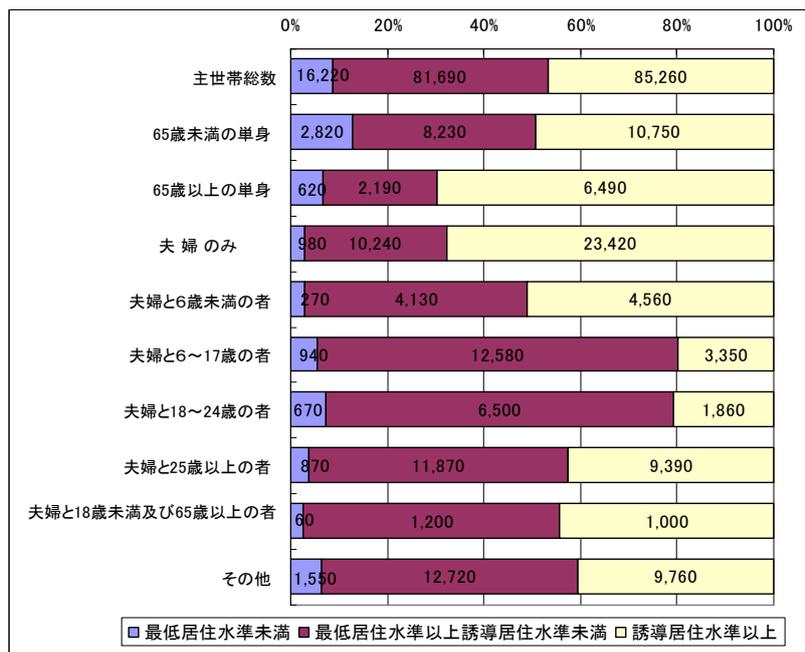
資料：住宅・土地統計調査（平成 15 年）

図 2-29. 所有形態別居住水準



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

図 2-30. 家族の型別居住水準



※主世帯総数には、家族の型「不詳」を含むため、各項目の合計とは一致しない

資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

公的住宅での居住水準をみる（図 2-29）と、公営の借家では最低居住水準未満が 0 戸となっていますが、機構・公社の借家では 2,020 戸（17.3%）と最低居住水準未満の住戸が多いという結果となっています。

ただし、居住水準は、住戸規模とそこに住む世帯の人員によって、評価が変わってくるため、一定規模の住戸を用意しても、その想定以上の人数で暮らしが営まれている場合には、居住水準の評価が下がることとなります。

以下の表は、UR 賃貸住宅を住戸規模別に戸数を整理したもので、「常盤平団地」が最も古く、「プロムナード北松戸」が最も新しい団地となっています。

これを見ると、古い団地では 30～50 m²の面積規模の住戸が多く、新しい団地では 55～75 m²が多くなるなど、近年、住戸規模が大きくなってきていることが分かります。

古い団地の住戸においても、単身で最低居住水準を下回る住戸は設けておらず、また 2 人世帯で最低居住水準未満となる住戸も全体の 17% となっており、夫婦世帯などにおいても最低居住水準を満たす住戸が規模の側面からは確保されている状況です。

このことから、「機構・公社の借家」においても一定の住戸規模は確保されているものの、そこに多くの世帯人員が入居しているため、最低居住水準未満の世帯が生じていることがうかがえます。

表 2-4. UR 賃貸住宅における規模別管理戸数の状況

団地名	規模(住戸専用床面積・壁芯)別 管理戸数分布								合計
	25m ²	30m ²	40m ²	50m ²	55m ²	75m ²	95m ²		
常盤平	0	1,505	2,095	1,234	0	0	0	0	4,834
常盤平駅前	0	65	35	4	0	11	0	0	115
松戸市役所前	0	0	24	66	6	0	0	0	96
小金原	0	0	120	1,944	0	0	0	0	2,064
常盤平中央	0	10	50	150	0	0	0	0	210
常盤平一丁目	0	0	24	72	0	0	0	0	96
梨香台	0	216	272	470	0	6	0	0	964
野菊野	0	0	0	656	90	0	0	0	746
牧の原	0	238	22	1,172	208	0	0	0	1,640
常盤平セントラルハイツ	0	0	0	0	0	79	0	0	79
常盤平けやき通り住宅	0	0	0	0	0	45	5	0	50
小金原けやき通り	0	0	0	0	0	43	0	0	43
松戸駅前ハイツ	0	12	8	2	5	7	1	0	35
アクティ北松戸	0	0	52	0	69	149	26	0	296
ピコティ北小金	0	0	10	5	4	103	2	0	124
プロムナード北松戸	0	0	56	26	95	383	41	0	601
合計	0	2,046	2,768	5,801	477	826	75	0	11,993
	0.0%	17.1%	23.1%	48.4%	4.0%	6.9%	0.6%	0.0%	
		最低 1人	最低 2人	最低 3人	最低 4人				
				誘導 1人		誘導 2人	誘導 3人	誘導 4人	

※ 最低居住面積水準、誘導居住面積水準（住戸専用面積・壁芯）

「住生活基本計画(全国計画)」(平18.9 国土交通省)より、

・最低居住面積水準 … 単身者 25m²、2人以上の世帯 10m²×世帯人数+10m²

・誘導居住面積水準 … [都心居住型] 単身者 40m²、2人以上の世帯 20m²×世帯人数+15m²

資料：都市再生機構提供資料（平成 21 年 3 月 31 日現在）

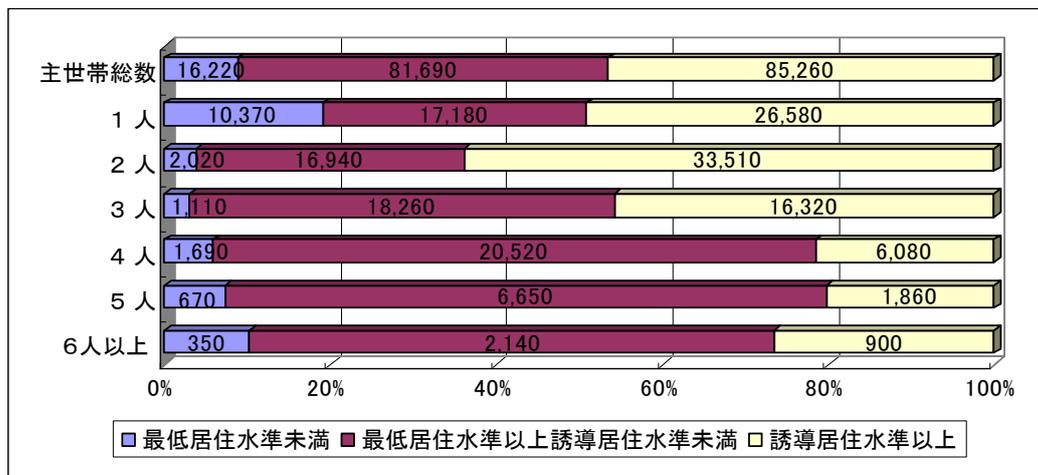
(3) 居住水準の状況（最低・誘導）

図 2-31 に示すように、主世帯総数（居住水準「不詳」を除いた 183,170 世帯）に対する居住水準は、「最低居住水準未満」8.9%（16,220 世帯）、「最低居住水準以上誘導居住水準未満」44.6%（81,690 世帯）、「誘導居住水準以上」46.5%（85,260 世帯）となっています。

また、世帯人員別居住水準別世帯についてみると、「2 人」世帯で誘導居住水準以上が 50% を超えている状況です。一方、最低居住水準未満の割合は「5 人」、「6 人以上」といった多子世帯とともに、「1 人」世帯においても高くなっています。

世帯人員別で最低居住水準未満に住む世帯の割合（図 2-32）をみると、「1 人」が 64.0% を占めています。

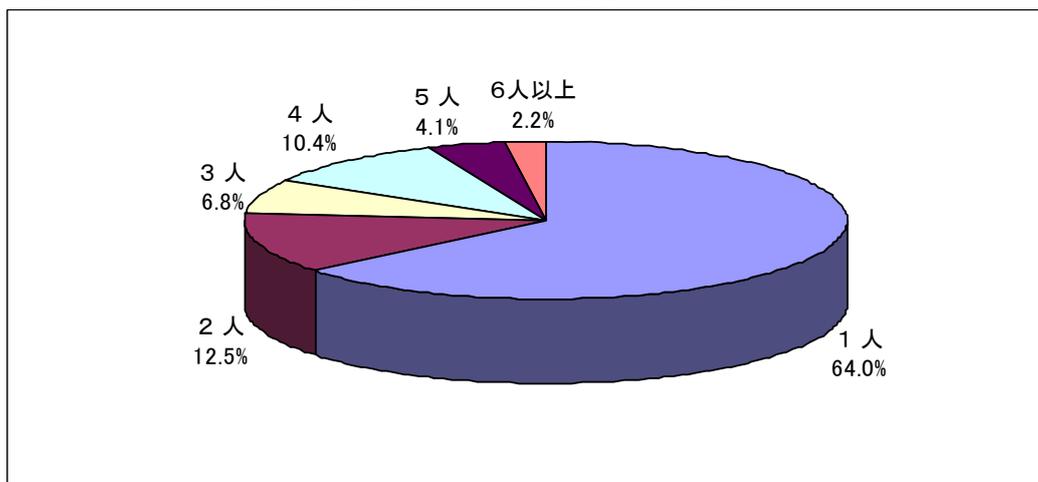
図 2-31. 世帯人員別居住水準別世帯



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

※居住水準「不詳」を除いた主世帯総数：最低居住水準未満＋最低居住水準以上誘導居住水準未満＋誘導居住水準以上
 $= 16,220 + 81,690 + 85,260 = 183,170$

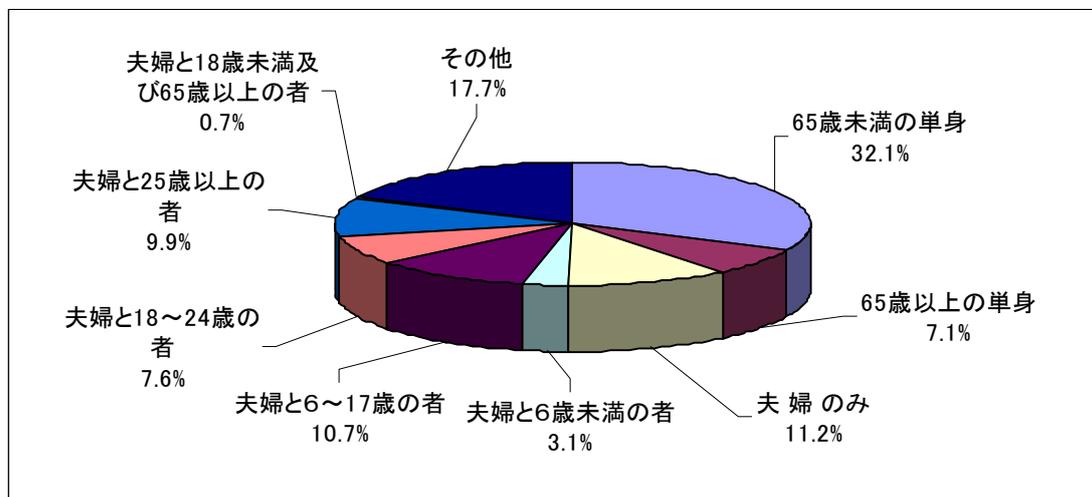
図 2-32. 世帯人員別の最低居住水準未満に住む世帯割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

家族類型別では、最低居住水準未滿に住む世帯（図 2-33）は、その 32.1%が「65 歳未滿の単身」であり、次いで「その他」を除くと「夫婦のみ」が 11.2%、「夫婦と 6～17 歳の者」が 10.7%と多くなっています。

図 2-33. 家族類型別での最低居住水準未滿に住む世帯割合



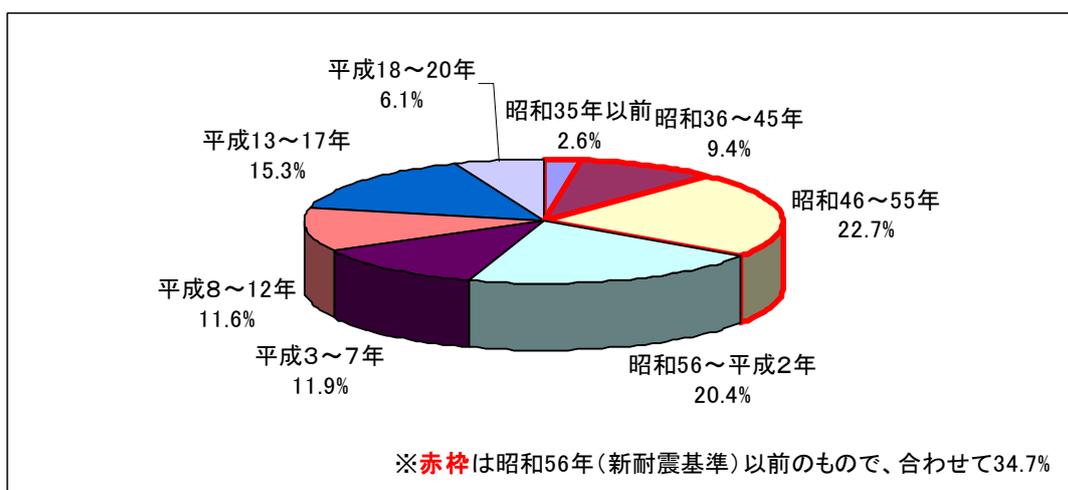
資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

（４）住宅ストックの建設時期

図 2-34 に示すように、建設時期は、「昭和 46～55 年」が 22.7%で最も多く、次いで「昭和 56～平成 2 年」の 20.4%、「平成 13～17 年」の 15.3%の順となっています。

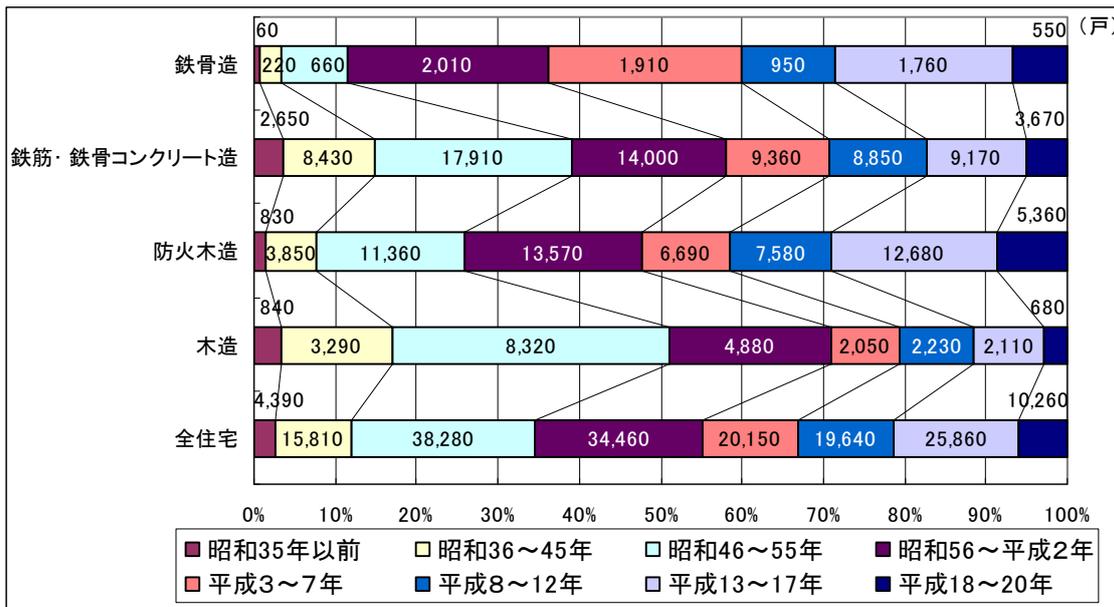
図 2-35 の構造別住宅の建設時期については、昭和 55 年以前は木造と鉄筋・鉄骨コンクリート造が多くなっており、木造は昭和 55 年以前の建物が約 5 割を、鉄筋・鉄骨コンクリート造は約 4 割を占めています。

図 2-34. 建設時期別の住宅割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

図 2-35. 構造別住宅の建設時期



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

また、昭和 56 年から新耐震基準が採用されており、これ以降に建てられた住宅（約 53,000 棟）は耐震性を満たしています。

一方、それ以前に建てられた住宅などで基準を満たしていない建物数は、約 38,000 棟となっています。これは全住宅数の約 40%を占めており、特に木造の戸建住宅が多くなっています。

表 2-5. 耐震化の状況

(単位：棟、%)

用途	構造	56 年以前の住宅	56 年以降の住宅 ※1	住宅数 ※2	耐震性を満たす住宅	耐震化率	耐震性のない建物数
戸建住宅	木造	39,000	38,300	77,300	43,000	55.6	34,300
	非木造	1,100	1,000	2,100	1,100	52.4	1,000
共同住宅	木造	2,100	3,200	5,300	3,400	64.2	1,900
	非木造	4,000	10,500	14,500	13,500	93.1	1,000
合計		46,200	53,000	99,200	61,000	61.5	38,200

(旧耐震基準建築物で耐震性を有する建物を見込んでいます。) ↑

※1 新耐震基準で建築された住宅

※2 「松戸市耐震改修促進計画」では住宅数を「棟数」として扱っているため、総数は 99,200 となっている。そのため、住宅数を「戸数」として扱っている「住宅・土地統計調査」(住宅総数は 224,380)とは数値が異なる。

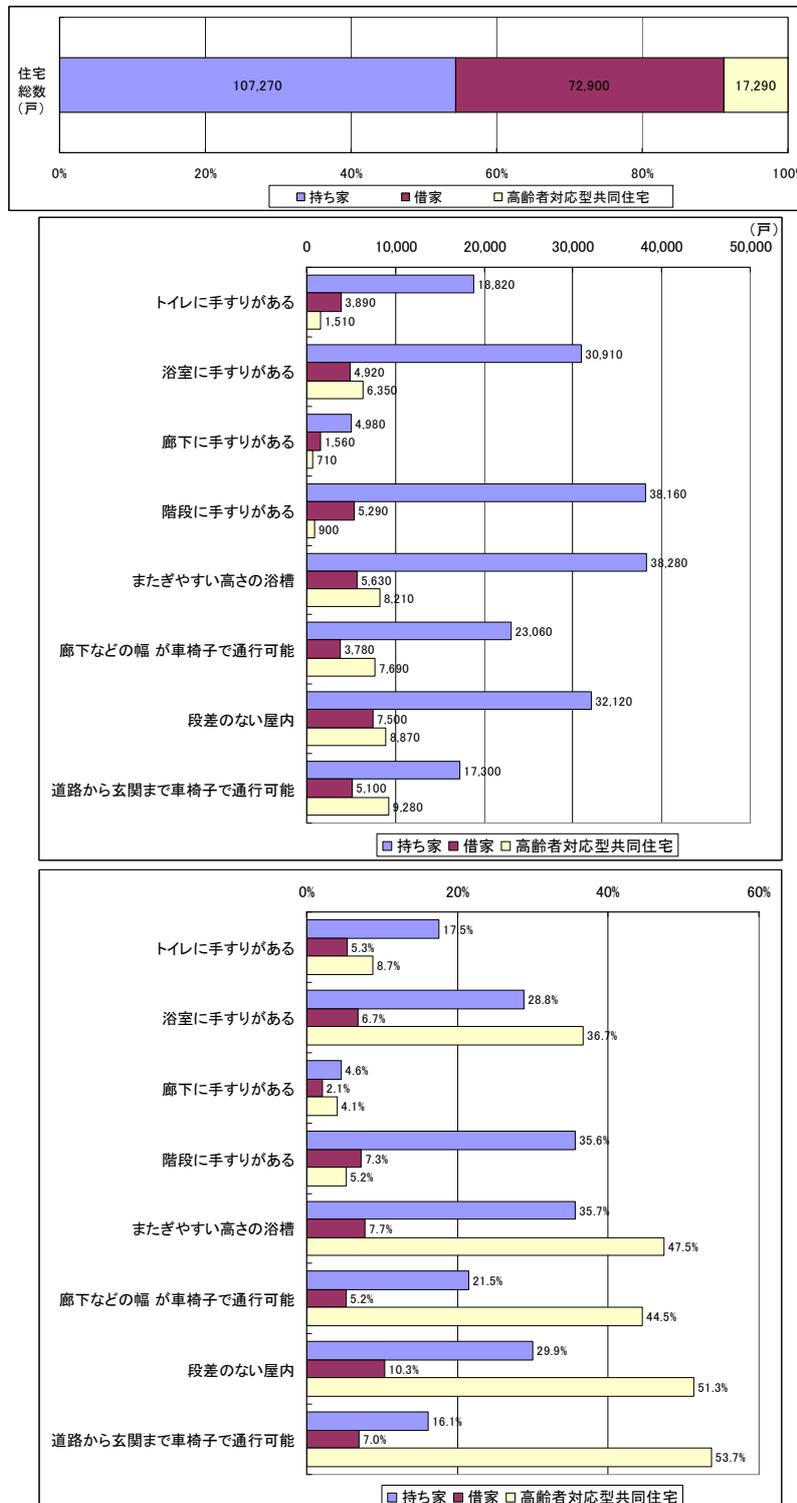
資料：松戸市耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月）

(5) 住宅ストックの設備状況

① 高齢者対応

バリアフリー状況を見ると、高齢者のための設備（1つ以上）がある住宅は、住宅全体の49.9%と半数近くとなっており、持家63.2%、借家24.0%となっています。また、高齢者がいる世帯では76.8%に高齢者のための設備が設置されています。

図 2-36. 高齢者に対応した設備のある住宅数とその割合



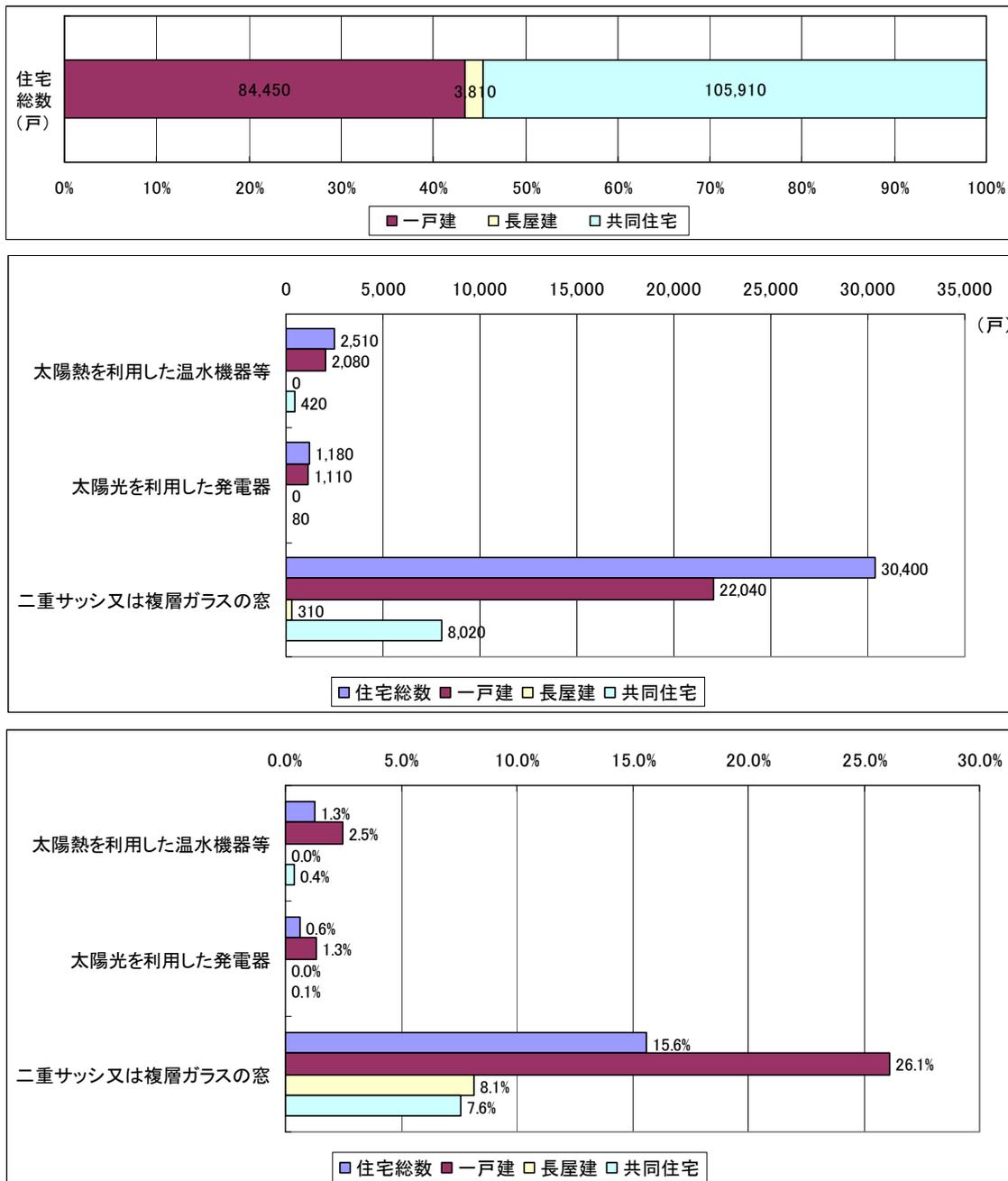
※下段のグラフは各所有関係（持ち家、借家、高齢者対応型共同住宅）の総数に対する比率を示しています。

資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

②省エネルギー設備

住宅の省エネルギー設備面をみると、二重サッシ等の設置されている住宅が15.6%となっていますが、太陽熱を利用した温水機器の設置は1.3%、太陽光を利用した発電器は0.6%にとどまっています。

図 2-37. 省エネルギーに対応した設備のある住宅数とその割合



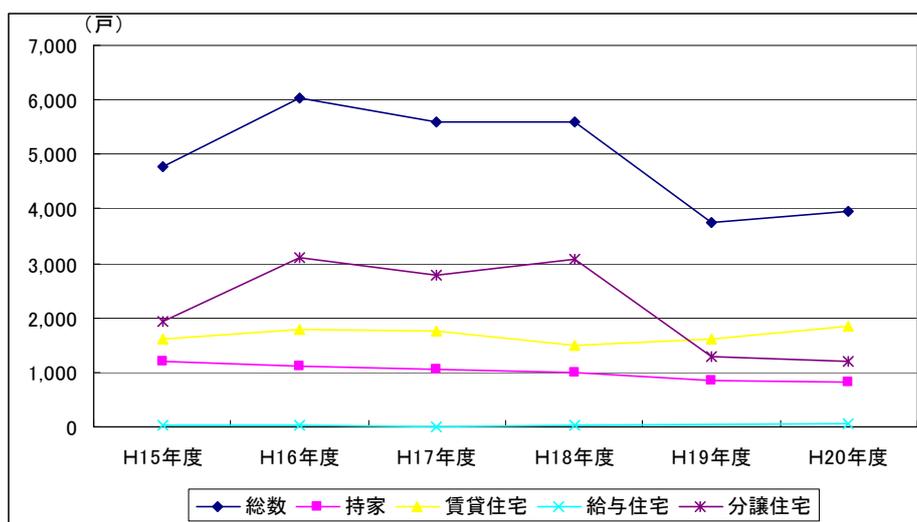
資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

(6) 住宅フローの状況

①着工戸数

新設住宅戸数をみると、全国平均では持ち家と賃貸住宅が分譲住宅を上回っているのに対し、松戸市では平成15年度～平成18年度にかけては分譲住宅が最も多くなっています。なお、平成19年度～平成20年度には分譲住宅の新築戸数が落ち込み、賃貸住宅を下回っています。

図 2-38. 新設住宅戸数の動向

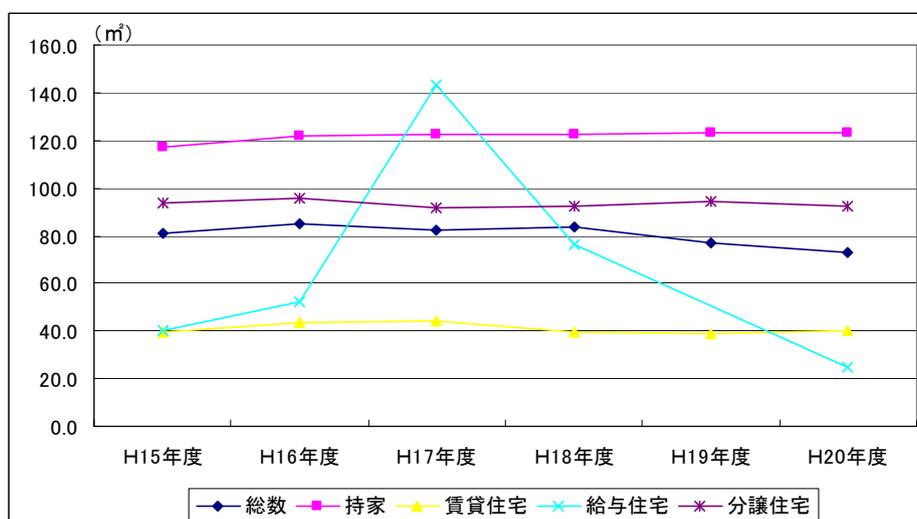


資料：建築統計年報（各年）

②床面積の推移等

新設住宅の1戸当たりの平均床面積をみると、持ち家は平成15年度の約117㎡から平成20年度の約123㎡へと約6㎡拡大しています。なお、分譲住宅は95㎡前後、賃貸住宅は40㎡前後で推移しています。

図 2-39. 新設住宅の1戸当たりの平均床面積



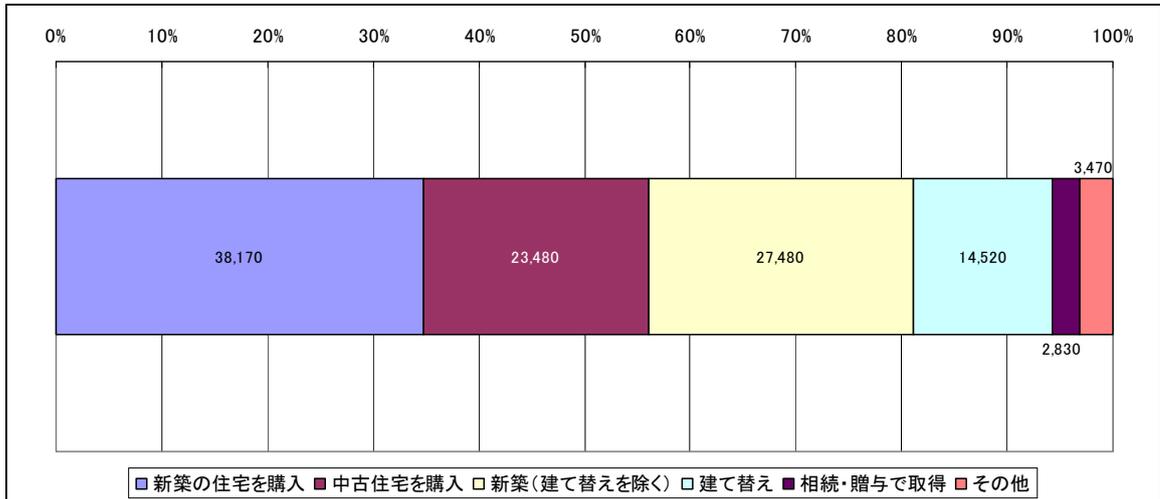
資料：建築統計年報（各年）

(7) 住宅市場の動向

①住宅の取得方法

住宅の取得方法としては、新築住宅の購入(主に建売住宅や分譲住宅のケース)が 34.7% (38,170 戸)、次いで新築(土地を取得し、建物を新築するケース)が 25.0% (27,480 戸)、中古住宅の購入が 21.4% (23,480 戸)、建替えが 13.2% (14,520 戸)と多様となっています。

図 2-40. 住宅の取得方法



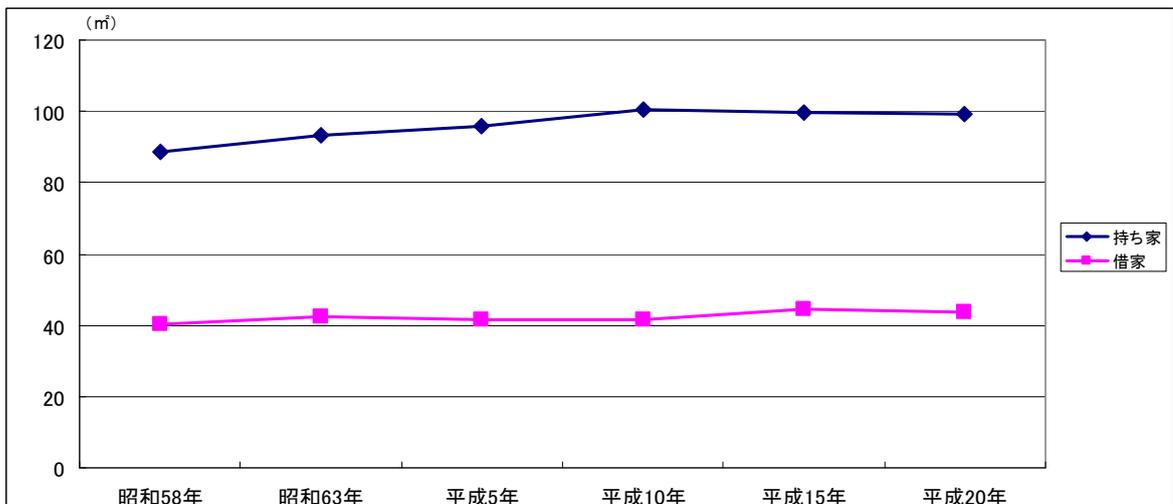
資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

②住宅規模の推移

1住宅あたりの延べ面積としては、持ち家は昭和 58 年時点で 88.66 m²でしたが、平成 20 年には 99.41 m²と広がってきており、平成 10 年から 100 m²前後の延べ面積となっています。

一方、借家については、昭和 58 年の 40.45 m²から、平成 20 年の 43.65 m²となっており、持ち家に比べ住戸の広がり、わずかとなっています。

図 2-41. 1 住宅あたりの延べ面積の推移



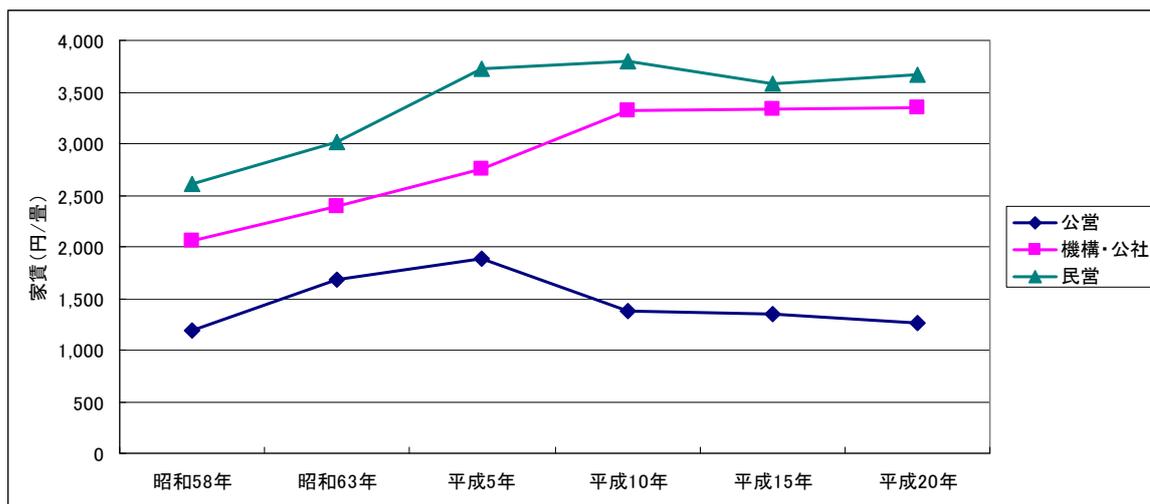
資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

③賃貸住宅の家賃の推移

賃貸住宅の家賃は「民営」「機構(当時は公団)・公社」「公営」の順に高く、平成5年までは同程度の伸び率となっていました。その後「公営」の家賃は下がり、昭和58年と同水準となっています。

一方、「民営」は引き続き家賃が上がったものの、平成10年から15年にかけて家賃は下がってきており、「機構・公社」との差は約300円/畳程度となっています。

図 2-42. 家賃の推移

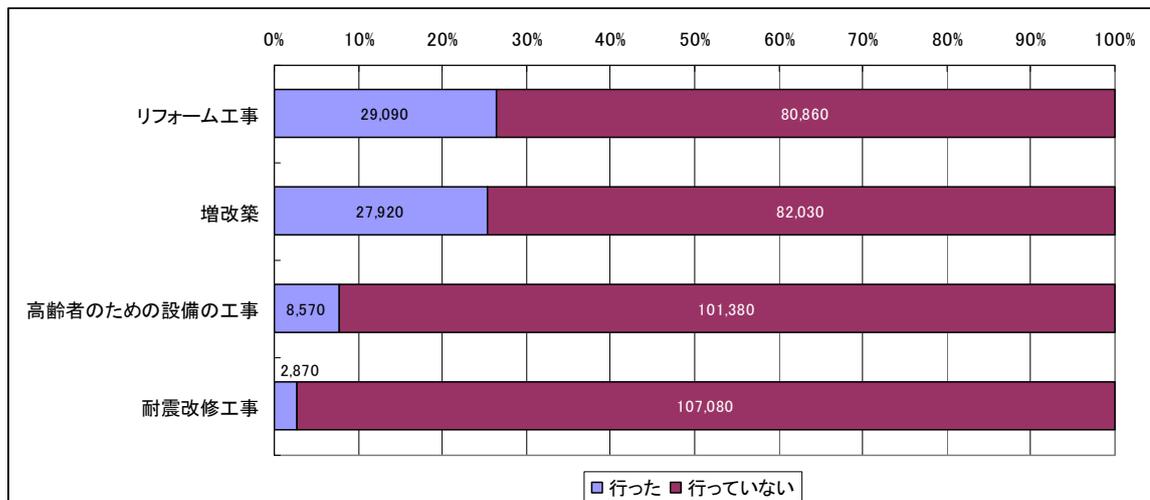


資料：住宅・土地統計調査（各年）

④リフォーム工事等の実施状況

持ち家住宅(109,950戸)のうち、増改築を行ったものは約25%程度となっています。一方、高齢者のための設備の工事を行ったものは7.8%(8,570戸)、耐震改修工事を行ったものは2.5%(2,870戸)に留まっています。

図 2-43. リフォーム工事等の実施状況（5年間の合計）

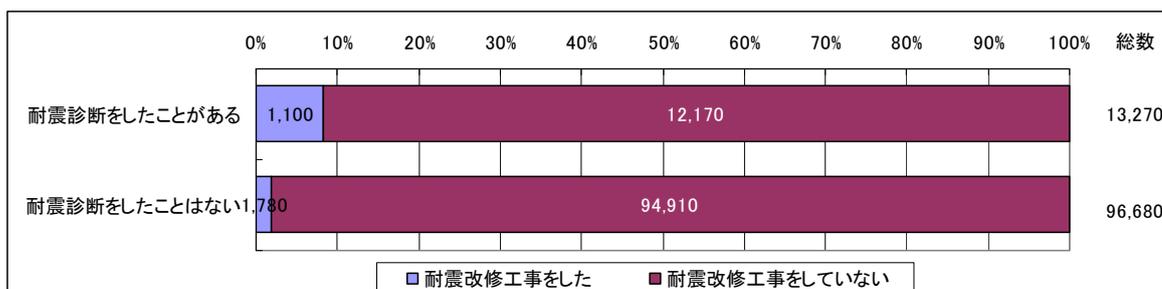


資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

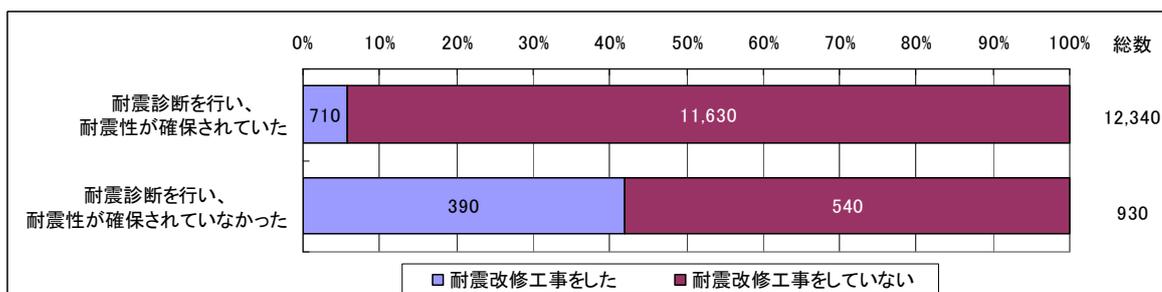
また、耐震診断の実施状況(図 2-44)についてみると、診断を行ったものは 13,270 戸(持ち家総数に対して 12.1%)あり、そのうち耐震性が確保されていないもの(930 戸)で耐震改修工事を行ったのは 390 戸であり、6割近くの建物(540 戸)は耐震性の低いままとなっています。

一方、耐震診断を行っておらず、耐震改修工事をしていないものが 94,910 戸(持ち家総数に対して 86.3%)あり、市内の住宅の多くにおいて、耐震の可否が判別されていない状況となっています。

図 2-44. 耐震診断と耐震改修工事の実施状況



(耐震診断を行った持ち家の内訳)



※耐震改修工事：壁の新設・補強、筋かいの設置、基礎の補強、金具による補強、その他

資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

(8) セーフティネット対象者の状況

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）では、住宅確保要配慮者を低所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭、その他の住宅の確保に特に配慮を要する者としています。

このうち低所得者、高齢者世帯、障害のある人は増加傾向にあり、高齢者の住宅は持ち家が主体であるものの、借家のものも多くを占めています。また、子育て世帯の割合が高く、多子世帯では十分な面積の借家を確保しにくい状況にあることが指摘されています。

さらに、民間賃貸住宅では、外国人や高齢者等に入居を制限している可能性があることが指摘されています。

表 2-6. セーフティネット対象者・世帯数等

項目	世帯・人	出典
生活保護世帯数	4,604 世帯	松戸市 平成 21 年
高齢単身世帯数	12,517 世帯	国勢調査 平成 17 年
うち民営借家世帯	3,000 世帯	
高齢夫婦世帯数	15,691 世帯	国勢調査 平成 17 年
うち民営借家世帯	1,136 世帯	
身体障害者数	11,553 人	松戸市 平成 21 年
知的障害者数	2,098 人	松戸市 平成 21 年
精神障害者数	1,613 人	松戸市 平成 21 年
母子世帯数	2,381 世帯	国勢調査 平成 17 年
うち民営借家世帯	1,119 世帯	
父子世帯数	294 世帯	国勢調査 平成 17 年
うち民営借家世帯	75 世帯	
外国人数	12,247 人	外国人登録 平成 21 年
ホームレス	63 人	松戸市 平成 21 年

※上表では、主なセーフティネットの対象について記載していますが、これら以外の困窮者についても対象としていきます。

(9) 公営住宅の状況

①市営住宅一覧

市営住宅は23団地37棟あり、総戸数は1,564戸となっており、そのうち身体障害者用住宅（常時車いすを使用する方がいることが条件）の戸数は26戸、シルバーハウジング（申込者が65歳以上）の戸数は30戸（一団地）となっています。

築年数は、最も古い相模台団地で40年以上経っているなど、昭和50年代までに建てられたものが大半となっており、ここ15年程度は市による公営住宅の直接建設は行っておらず、近年に確保している公営住宅は借上住宅となっています。

平成21年 3月31日現在

団地	棟数	住宅名	所在地	構造 階数	建設 年度	戸数	間取り	浴 室	集 会 室	エレ ベ タ ー	建 物 延 床 面 積 ㎡	敷 地 面 積 ㎡
1	1	相模台1号棟	岩瀬257-3	RC 4F	S41	24	2K(6・4.5)	有	無	無	3,127.93	2,824.55
	2	相模台2号棟	岩瀬257-1	RC 4F	S42 S43 H01	32	3K(6・4.5・6)	有	無	無		
2	3	小金原1号棟	小金原一丁目20-1	RC 5F	S44	30	2K(6・4.5)	有	有	無	2,048.71	2,237.87
	4	小金原2号棟	小金原一丁目20-6	RC 3F	S49	16	2DK(6・6) 1K(6)	無	有	無		
3	5	八ヶ崎1号棟	八ヶ崎四丁目13	RC 5F	S45 ・ S46	39	2DK(6・4.5)	有	有	無	8,407.39	6,689.05
	6	八ヶ崎2号棟		RC 5F	S46	50	2DK(6・6)	有	有	無		
	7	八ヶ崎3号棟		RC 6F	S48	70	2DK(6・6)	有	有	無		
4	8	常盤平併存	常盤平三丁目25	RC 5F	S47	18	2DK(6・4.5)	有	無	無	857.11	※1
5	9	小金原併存	小金原四丁目6	RC 7F	S47	70	2DK(6・6)	有	有	有	3,574.10	※2
6	10	幸田	幸田三丁目8	RC 3F	S49	57	2DK(6・6)	有	無	無	3,052.41	3,000.70
7	11	横須賀	新松戸北二丁目17-5	RC 6F	S50	72	2DK(6・6) 2DK(6・洋6)	有	有	有	4,285.04	3,222.07
8	12	常盤平南部 1号棟	牧の原二丁目1	SRC 9F	S51 ・ S52	136	3DK(6・6・4.5) 3DK(6・6・洋4.5) 2DK(6・6) 2DK(6・6)	有	有	有	9,434.27	5,572.60
	13	常盤平南部 2号棟		RC 3F	S52	6	2DK(6・6) 2DK(6・6)	有	有	無		
9	14	幸田第二	幸田二丁目1	SRC 8F	S53 ~ S54	145	3DK(6・6・洋6) 3DK(6・6・洋5) 2LDK(6・洋5) 3DK(6・6・洋5) 3DK(6・6・洋5) 2LDK(6・洋5)	有	有	有	10,733.04	7,347.07
							有					
							有					
							有					
							有					
10	15	常盤平南部第二	牧の原7-152	RC 3F	S55	30	3DK(6・6・4.5) 3DK(6・4.5・洋6)	有	無	無	1,928.70	1,916.52
11	16	天神山1号棟	松戸新田533-1	RC 3F	S55	36	3DK(6・6・洋4.5) 3DK(6・6・洋3) 3DK(6・6・洋3) 3DK(6・6・洋3)	有	有	無	4,516.60	6,243.94
							有					
							有					
							有					
12	20	新松戸	新松戸五丁目237	SRC 10F	S56 ~ S57	98	3DK(6・6・洋4.5) 3DK(6・6・洋5.5) 3DK(6・6・洋5.5) 2LDK(6・洋6) 3DK(6・6・洋5.5)	有	有	有	7,986.09	4,002.00
							有					
							有					
13	21	松戸新田1号棟	松戸新田605-12	RC 3F	S58 ~ S59	24	3DK(6・6・洋5) 3DK(6・6・洋5) 3DK(6・6・洋5) 2LDK(6・洋6)	有	有	無	3,735.33	4,848.73
							有					
14	23	新松戸第二	新松戸七丁目191	RC 6F	S59 ~ S60	67	3DK(6・6・洋6) 4DK(6・6・4.5・洋4.5) 3DK(6・6・洋6) 3DK(6・6・洋6) 2DK(6・6) 2LDK(6・洋6) 2DK(6・6)	有	有	有	5,263.03	3,163.00
							有					
							有					
							有					
							有					
15	24	三矢小台1号棟	三矢小台五丁目16-4	RC 5F	S61 ~ S62	20	3DK(6・6・洋4) 3DK(6・6・洋4) 3DK(6・6・洋4)	有	有	無	2,744.49	2,212.10
							有					
							有					
	25	三矢小台2号棟				20	3DK(6・6・洋4.5)	有				

資料：都市緑花担当部 住宅政策課

団地	棟数	住宅名	所在地	構造 階数	建設 年度	戸数	間取り	浴室	集会室	エレベータ	建物 延床面積 ㎡	敷地面積 ㎡
16	26	六高台1号棟	六高台九丁目41	RC 5F	S62 ~ S63	40	3DK(6・6・洋5)	有	有	無	8,075.10	7,835.66
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							2LDK(6・洋6)	有				
	27	六高台2号棟				40	3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
							2LDK(6・洋6)	有				
28	六高台3号棟	40	3DK(6・6・洋5)	有								
			3DK(6・6・洋5)	有								
			3DK(6・6・洋5)	有								
			3DK(6・6・洋5)	有								
			3DK(6・6・洋5)	有								
			3DK(6・6・洋5)	有								
17	29	シルバー中金杉	中金杉四丁目188	RC 3F	H03 ~ H04	30	1DK(6)	有	有	有	1,999.49	2,641.22
								有				
								有				
							2DK(6・6)	有				
18	30	松戸新田第二 A号棟	松戸新田605-4	RC 3F	H04 ~ H05	18	3DK(6・6・洋5)	有	有	無	3,887.95	5,654.63
							3DK(6・6・洋5)	有				
	31	松戸新田第二 B号棟				15	3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
	32	松戸新田第二 C号棟				33	3DK(6・6・洋5)	有				
							3DK(6・6・洋5)	有				
2DK(6・洋6)	有											
合 計						1,339 戸					85,656.78	69,411.71

借上住宅分

団地	棟数	住宅名	所在地	構造 階数	建設 年度	戸数	間取り	浴室	集会室	エレベータ	建物 延床面積 ㎡	敷地面積 ㎡
19	33	三ヶ月	三ヶ月1349	RC 4F	H10	40	3LDK	有	有	有	2,512.51	2,589.46
20	34	八柱	日暮三丁目6-3	RC 7F	H10	34	3LDK	有	有	有	2,140.69	1,308.99
							2LDK	有				
							2DK	有				
21	35	栄町	栄町八丁目627	RC 3F	H10	48	3LDK	有	有	有	3,085.03	3,978.12
							3LDK	有				
							3DK	有				
							2LDK	有				
							2LDK	有				
							2DK	有				
22	36	日暮	日暮五丁目110	RC 7F	H12	69	1DK	有	有	有	3,293.99	1,878.73
							1DK	有				
							2DK	有				
							2DK	有				
23	37	八柱第二	日暮三丁目6-1	RC 7F	H14	34	3DK	有	有	有	3,293.99	1,350.53
							2LDK	有				
							2DK	有				
							1DK	有				
合 計						225 戸					14,326.21	11,105.83
総 計						1,564 戸					99,982.99	80,517.54
割 合						100 %						

資料：都市緑花担当部 住宅政策課

②管理戸数の近隣市等比較

公営住宅（市営住宅、県営住宅）にUR住宅を加えた公的住宅の戸数は、船橋市と同程度となっていますが、その他の3市とは大きく差がある状況です。

松戸市においては、公的住宅に占めるUR住宅の割合は、約86%と非常に高いものとなっています。

なお、公的住宅の市内分布図を p37 に示します。

		千葉市	船橋市	市川市	柏市	松戸市
管理戸数	旧法	5,798 戸	765 戸	1,911 戸	558 戸	1,339 戸
	その他	新法建設 524 戸	新法借上 504 戸	新法建設 17 戸	新法建設 157 戸	新法借上 225 戸
		新法借上 91 戸		新法借上 40 戸	改良住宅 96 戸	
		改良住宅 416 戸		市単独住宅 24 戸		
		市単独住宅 374 戸				
	市営	7,203 戸	1,269 戸	1,968 戸	835 戸	1,564 戸
	県営	7,256 戸	1,224 戸	350 戸	144 戸	409 戸
	UR都市機構	30,288 戸	12,164 戸	2,365 戸	5,593 戸	11,952 戸
合 計	44,747 戸	14,657 戸	4,683 戸	6,572 戸	13,925 戸	

資料：都市緑花担当部 住宅政策課

(H22.3.31 現在)

松戸市内における県営住宅の建設年度と戸数

	団地名称 (号棟)	建設年度	構造 階数	延べ面積	戸数
1	胡録台(1)	S38	RC 4F	1,769 m ²	72 戸
	(2)	S38	RC 4F	2,251 m ²	
2	中矢切	S44	RC 7F	8,589 m ²	120 戸
3	塚の越	S45	RC 6F	2,550 m ²	27 戸
4	大金平	S45	RC 6F	1,392 m ²	32 戸
5	六高台(1)	S55	PC 5F	666 m ²	60 戸
	(2)	S55	PC 5F	1,981 m ²	
	(3)	S55	PC 5F	1,320 m ²	
6	松戸高柳(1)	S63	PC 5F	1,911 m ²	98 戸
	(2)	S63	RC 5F	1,518 m ²	
	(3)	S63	RC 5F	1,518 m ²	
	(4)	S63	RC 3F	911 m ²	
	(5)	S63	PC 3F	1,017 m ²	
合計					409 戸

資料：千葉県HPより

松戸市内におけるUR賃貸住宅の管理戸数等

	団地名称	管理開始年度	敷地面積	平均募集家賃	管理戸数
1	常盤平	S35	354,939 m ²	42,100 円	4,831 戸
2	常盤平駅前	S38	2,202 m ²	42,800 円	115 戸
3	松戸市役所前	S41	2,390 m ²	56,400 円	96 戸
4	小金原	S44	171,635 m ²	48,700 円	2,064 戸
5	常盤平中央	S47	2,665 m ²	51,600 円	210 戸
6	常盤平一丁目	S48	428 m ²	56,700 円	96 戸
7	梨香台	S50	69,620 m ²	53,400 円	961 戸
8	野菊野	S49	27,885 m ²	61,600 円	746 戸
9	牧の原	S50	128,758 m ²	59,100 円	1,640 戸
10	常盤平セントラルハイツ	S58	4,423 m ²	89,000 円	79 戸
11	常盤平けやき通り住宅	S60	2,208 m ²	95,000 円	50 戸
12	小金原けやき通り	S63	2,487 m ²	82,800 円	43 戸
13	アクティ北松戸	H5	12,283 m ²	89,200 円	296 戸
14	ピコティ北小金	H5	1,672 m ²	104,800 円	124 戸
15	プロムナード北松戸	H6	27,797 m ²	95,500 円	601 戸
合計					11,952 戸

資料：都市再生機構提供資料

③募集倍率の推移

市営住宅の募集倍率は、各年度とも概ね 15～20 倍程度となっていますが、平成 21 年度では約 24 倍と高い倍率となっています。

表 2-7. 平成 21 年度募集倍率および年度別平均募集倍率の推移

		応募戸数	応募件数	倍率
平成21年度	第1回	17	510	30.00
	第2回	23	535	23.26
	第3回	22	438	19.91
	合計	62	1483	23.92
平成20年度		70	1384	19.77
平成19年度		62	885	14.27
平成18年度		54	919	17.02
平成17年度		35	729	20.83
平成16年度		50	711	14.22

※16年度までは、空家待機者募集

※20年度より年3回郵送受付募集(以前は、年2回直接受付募集)

表 2-8. 平成 21 年度応募状況内訳

募集日程	募集戸数	申込書枚数	応募件数	応募内訳										
				男女別		家族数別		年齢別			優遇別			
				男	女	単身	世帯	60歳未満	60歳代	70歳以上	老人世帯 (単身含む)	母子世帯	障害者世帯	その他
第1回 (6/1～6/10)	17	558	510	274	236	94	416	292	136	82	191	102	78	167
				53.7%	46.3%	18.4%	81.6%	57.3%	26.7%	16.1%	37.5%	20.0%	15.3%	32.7%
第2回 (10/1～10/10)	23	565	535	276	259	163	372	281	160	94	234	103	82	187
				51.6%	48.4%	30.5%	69.5%	52.5%	29.9%	17.6%	43.7%	19.3%	15.3%	35.0%
第3回 (2/1～2/10)	22	455	438	223	215	165	273	208	145	85	199	71	64	154
				50.9%	49.1%	37.7%	62.3%	47.5%	33.1%	19.4%	45.4%	16.2%	14.6%	35.2%

2-4. 住宅・住環境に対する意識

松戸市民の住宅・住生活に対する意識調査を以下のように行っており、調査結果は次のとおりです。

	市民意識調査				市民ニーズ調査	
	平成 13 年	平成 16 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 18 年	平成 20 年
配布回収方法	郵送	郵送	郵送	郵送	郵送	郵送
実施時期	10～11 月	11～12 月	11～12 月	6 月	8 月	1～3 月
サンプル数	3,000 人	6,000 人				
有効回答数	1,612 人	1,144 人	1,607 人	1,407 人	1,374 人	2,974 人
有効回収率	53.7%	38.1%	53.6%	46.9%	45.8%	49.6%

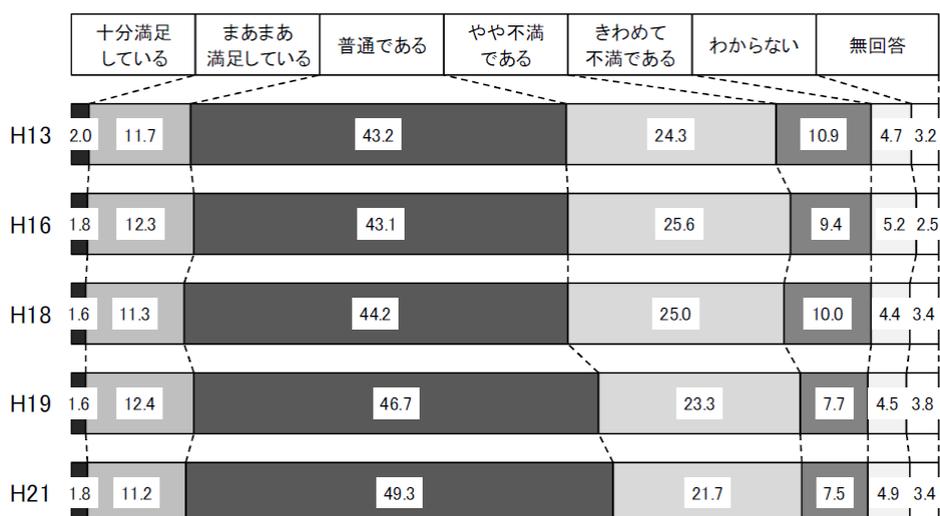
※市民意識調査：松戸市総合計画前期基本計画進行管理に係る市民意識調査

※市民ニーズ調査：松戸市総合計画後期基本計画づくりのための市民ニーズ調査

(1) 住環境のゆとりなどの住宅事情に対する満足度

「市民意識調査」の「住環境のゆとりなどの住宅事情に対する満足度」をみると、「十分満足している」と「まあまあ満足している」を合わせた満足度は、概ね横ばいです。一方、「やや不満である」と「きわめて不満である」を合わせた割合は、平成 18 年時点から平成 21 年時点で 5.8 ポイント減少しており、徐々にではありますが、住環境等に不満を感じている人の割合が減少する傾向にあります。

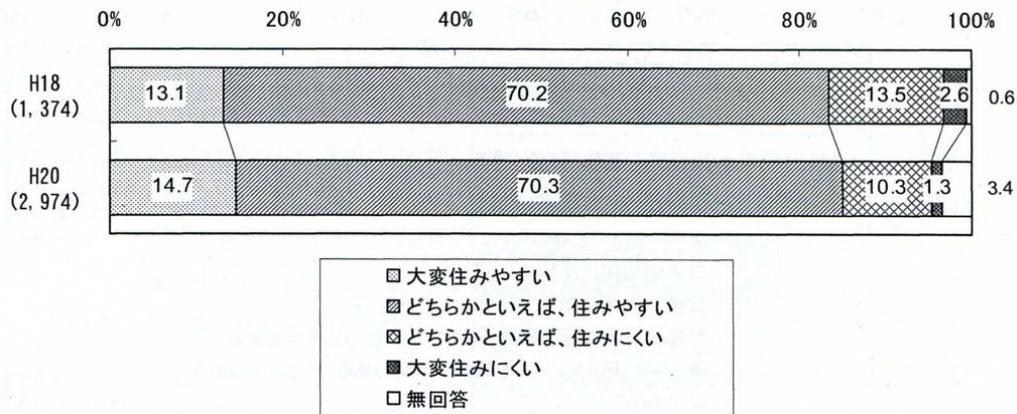
図 2-46. 住環境のゆとりなどの住宅事情に対する満足度



(2) 住みやすさ

「市民ニーズ調査」の「住みやすさ」をみると、回答者の85.0%の人が「大変住みやすい」と「どちらかといえば住みやすい」と回答しています。平成20年は平成18年と比べて、「住みやすい」と答えた割合は増加しています。

図 2-47. 住みやすさ

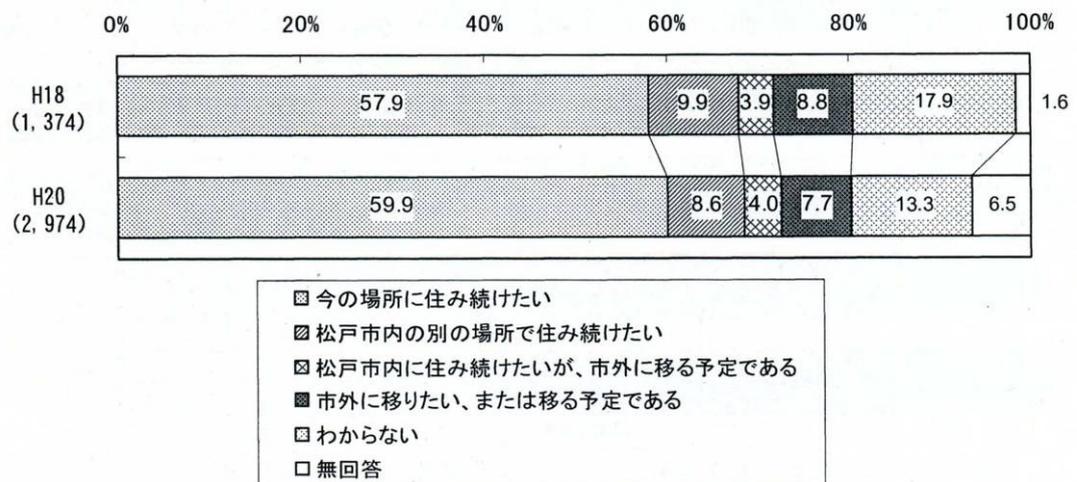


(3) 定住意向

「市民ニーズ調査」の「定住意向」をみると、「今の場所に住み続けたい」と答えた割合は59.9%となっており、平成18年と比べて増加しています。

前項の「住みやすさ」で、「住みやすい」と回答した人が85.0%であったの比べて、「松戸市内での定住意向」は平成20年で72.5%と低くなっています。

図 2-48. 定住意向

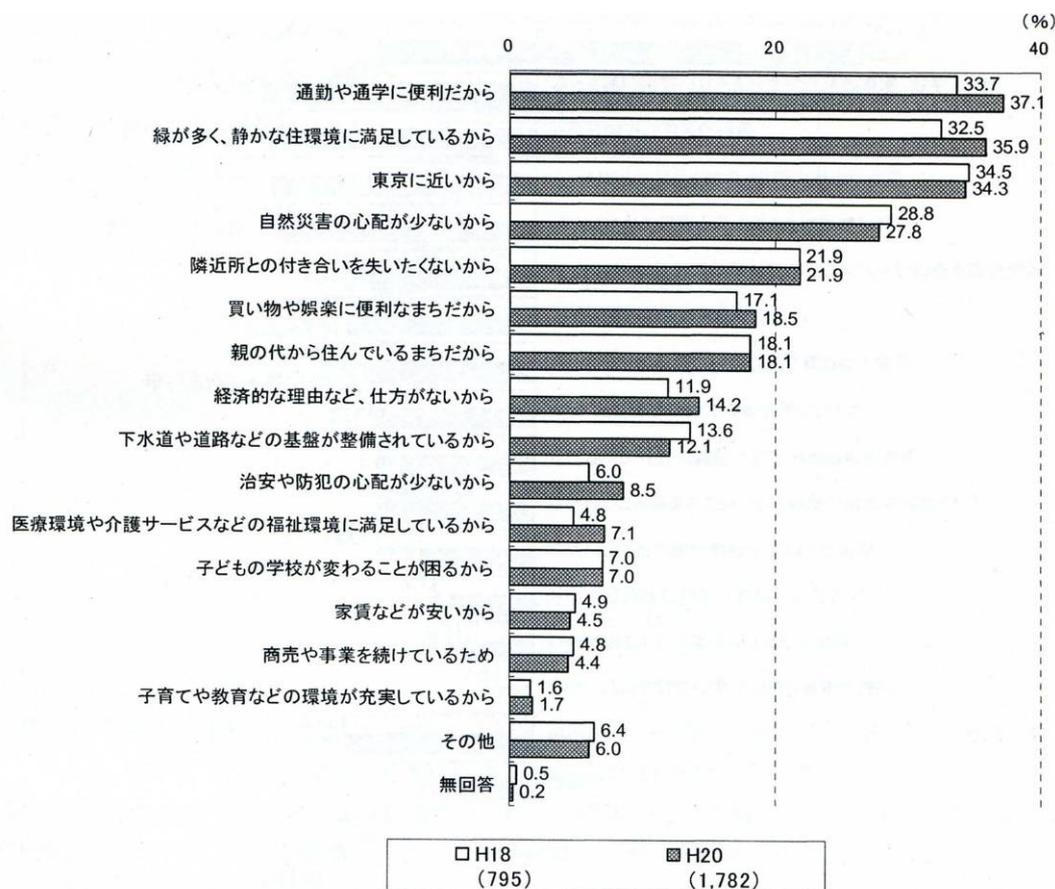


(4) 定住理由

「市民ニーズ調査」の「定住理由」をみると、平成 20 年において「通勤や通学に便利だから」と答えた割合が最も多く、37.1%となっています。次いで「緑が多く、静かな住環境に満足しているから」が 35.9%、「東京に近いから」が 34.3%となっています。「通勤や通学に便利だから」や「東京に近いから」が多いことから、松戸市は交通の利便性が高いことから定住が進み、東京のベッドタウンとしての性格が強いことがうかがえます。ただし「交通の利便性」の高まりは、地域で完結しないニーズを地域外で充足できることも意味しており、本市への愛着が薄れていく要因とも考えられます。また、「緑が多く、静かな住環境に満足しているから」が多いことから、江戸川や河岸段丘の斜面緑地および谷底平野の樹林地の緑が多いことなどにより、住環境に対しての満足度が高められていると考えられます。

一方で、「子育てや教育などの環境が充実しているから」が 1.7%で最も割合が低く、次いで「商売や事業を続けているため」が 4.4%、「家賃などが安いから」が 4.5%となっています。「子育てや教育などの環境が充実しているから」が最も低いことから、特にファミリー層の定着に向けて子育てや教育などの生活環境を充実させることが強く求められていると考えられます。また、「商売や事業を続けているため」は、自営業者などのみが回答者として該当するため回答割合が少なくなると考えられますが、「家賃などが安いから」が少ないことから、定住促進に当たっては適切な価格での住宅提供も必要となることがうかがえます。

図 2-49. 定住理由



(5) 転出理由

p12 で示したように、「市民ニーズ調査」の「転出理由」をみると、「仕事、学校、家族の都合でやむをえない理由があるから」が最も多く、次いで「通勤や通学に不便だから」、「住宅や土地の価格・広さに満足できないから」、「買い物や娯楽を楽しめる環境ではないから」が多くなっています。住まいと通勤・通学先等との関係や、住宅や土地の価格・広さに関する不満、商業についての魅力不足が理由として多く挙げられています。

また、平成 18 年から平成 20 年にかけての増減をみると、「仕事、学校、家族の都合でやむをえない理由があるから」の割合が大幅に増えています。この項目が具体的に指すものは分かりませんが、少なくとも現状では生活する上での基本的なニーズが満たされないこと、転出すればそれが満たされる可能性があることを示していると考えられます。その内容としては、転勤、子どもの他地域への進学、他地域での医療・介護などが考えられます。

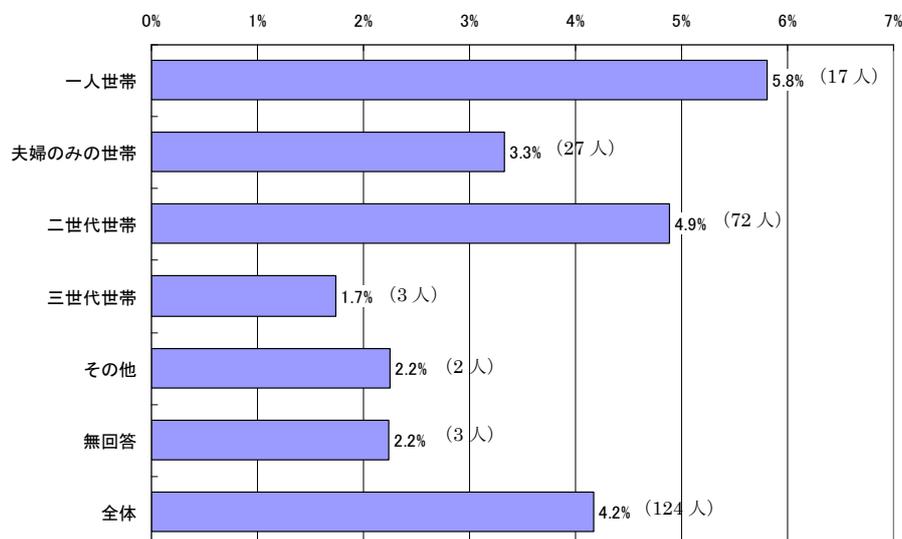
一方、割合が減ったものは「住宅や土地の価格・広さに満足できないから」、「子育てや教育などの環境に満足できないから」、「もっと自然の多い土地で暮らしたいから」、「騒音などの生活環境に満足できないから」などであり、「子育てや教育などの環境に満足できないから」を除く上記 3 項目は住宅やその周辺の問題となっています。

以上より、本市の定住を妨げているものとして住宅問題は改善されつつあることがうかがえ、それを取り巻く生活全般の利便性の問題が転出の要因となりつつあると考えられます。ただし、住宅や土地の価格・広さに関する不満が多いことから、引き続き市民が住み続けられる住宅環境の確保も求められていると考えられます。

また、H20 調査で「住宅や土地の価格・広さに満足できないから」と答えた方（別の場所に移りたい・移る予定の人 603 人中の 124 人）を属性別に整理すると、次のとおりになります。「住宅や土地の価格・広さに満足できない」と回答した割合は、全回答者 2,974 人に対しては 4.2%にあたります。そのうち全回答者の世帯類型別に対してみると、「一人世帯」が 5.8%と最も多く、次いで「二世帯世帯」4.9%、「夫婦のみの世帯」3.3%となっています。

「住宅や土地の価格・広さに満足できない」と回答した人の実数では、「二世帯世帯」が 72 人と最も多く、次いで「夫婦のみの世帯」27 人、「一人世帯」17 人となっています。

図 2-50. 世帯類型別にみた「住宅や土地の価格・広さに満足できない」の割合



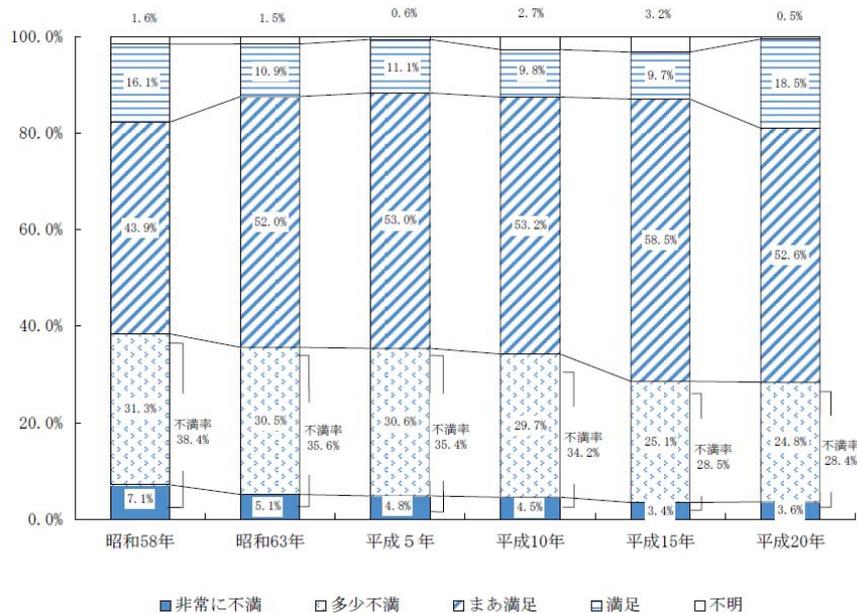
(6) 平成 20 年住生活総合調査結果

ここでは市民調査を補足するために、住宅および住環境に関する意識調査を行っている「平成 20 年住生活総合調査（国土交通省住宅局）」の結果について整理します。

①住宅および住環境に対する総合評価

住宅および住環境に対する総合評価によると、全国の不満率は 28.4%であり、満足率（「満足」と「まあ満足」を合わせた率）は 71.1%となっています。なお、その満足率は昭和 58 年以降において最高値となっています。

図 2-51. 住宅および住環境に対する総合評価



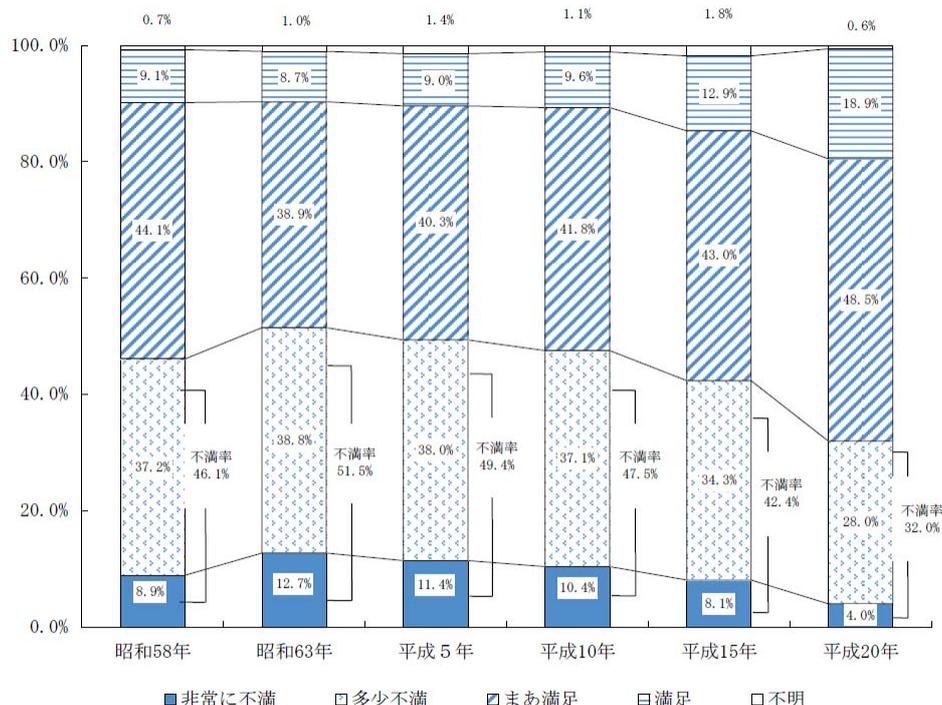
総合指標である本市における住宅事情に関する満足度の目標値としては、住生活総合調査結果の全国値を踏まえて、平成 32 年において 70%と設定します。

②住宅に対する評価、住宅の各要素に対する評価（不満率）

a. 住宅に対する評価

住宅に対する評価をみると、「非常に不満」が 4.0%、「多少不満」が 28.0%であり、不満率は 32.0%となっています。

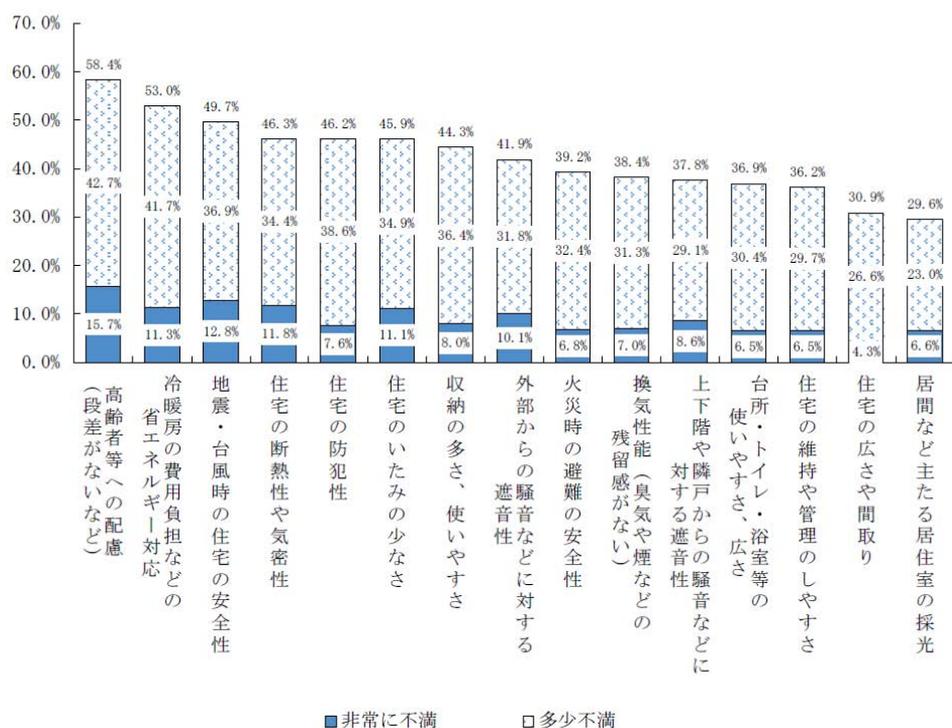
図 2-52. 住宅に対する評価



住宅の各要素に対する不満率を見ると、「高齢者等への配慮（段差がないなど）」に対する不満率が最も高く 58.4%、次いで「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」が 53.0%、「地震・台風時の住宅の安全性」が 49.7%となっています。

図 2-53. 住宅の各要素に対する不満率

平成20年

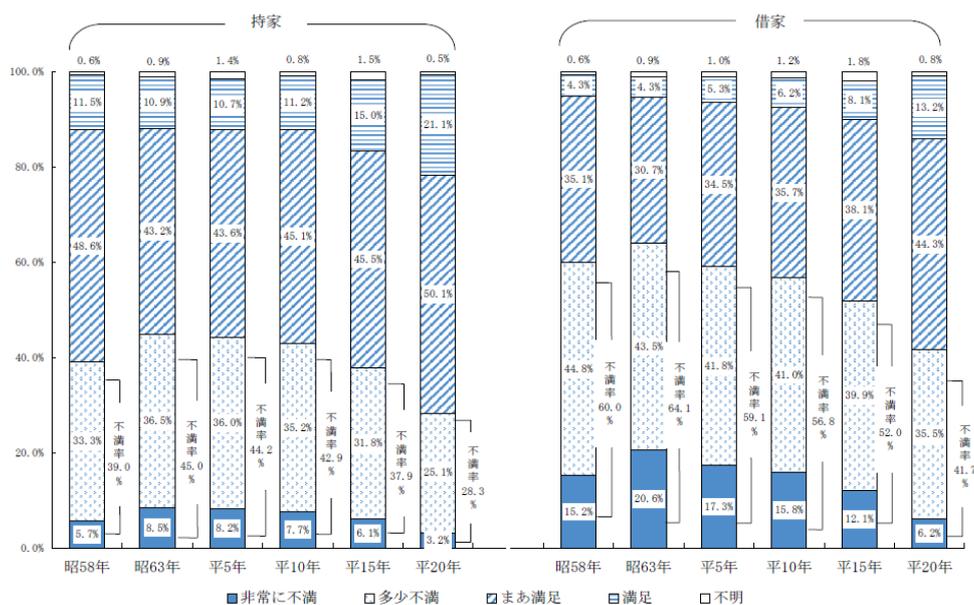


б. 住宅タイプ別

住宅タイプ別に住宅に対する不満率を見ると、持家で28.3%、借家で41.7%と借家の方が不満率は13.4ポイント高くなっています。

住宅の各要素に対する不満率を見ると、すべての項目について借家での不満率が持家での不満率を上回っています。持・借間の不満率の差は、「上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性」が22.2ポイントと最も大きく、次いで、「台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ」、「外部からの騒音などに対する遮音性」、「換気性能（臭気や煙などの残留感がない）」の順であり、これらの項目はすべて持借の差が15ポイントを超えています。

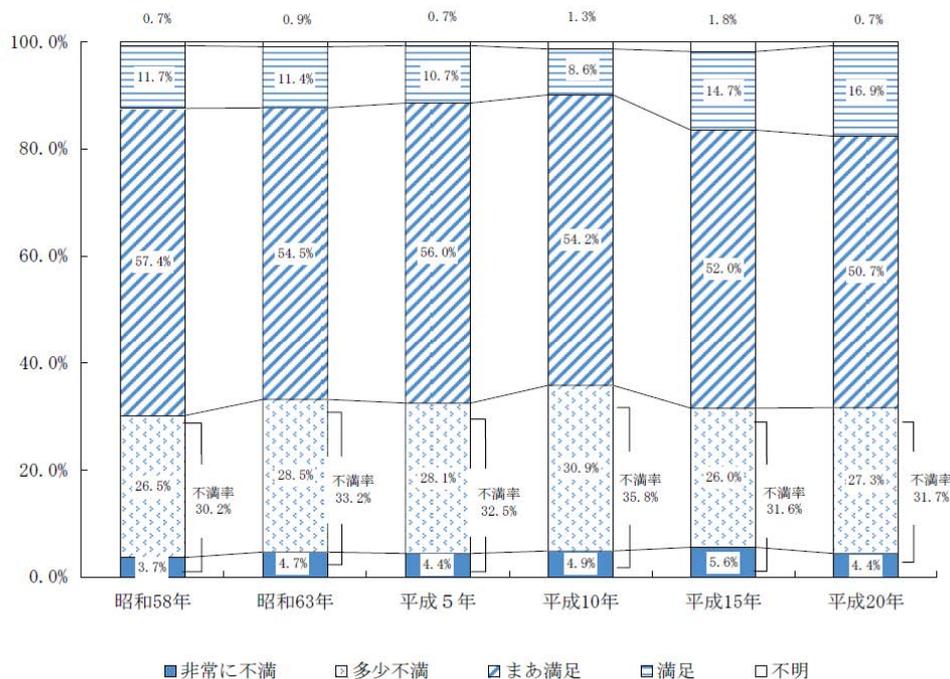
図 2-54. 持家・借家別、住宅に対する評価



③住環境に対する評価、住環境の各要素に対する評価（不満率）

住環境に対する評価を見ると、不満率は31.7%であり、満足率は67.6%となっています。

図 2-55. 住環境に対する評価



住環境の各要素に対する不満率は「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が53.6%で最も高く、次いで「まわりの道路の歩行時の安全」が46.7%、「治安、犯罪発生の防止」が43.5%の順となっています。

図 2-56. 住環境の各要素に対する不満率

