



第二期 松戸市住生活基本計画

令和4年度～令和13年度



令和4年3月
松戸市



目 次

第1章	計画の目的および位置付け	1
1.	計画策定の趣旨	1
2.	計画の期間	1
3.	住生活基本計画の位置付け	2
4.	計画書の構成	3
第2章	住生活を取り巻く本市の現状	4
1.	住宅・住環境状況の整理	5
2.	第一期計画の評価	37
3.	上位計画および関連計画の整理	40
3-1	住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月改定）	40
3-2	第3次千葉県住生活基本計画（平成29年3月策定）	46
4.	住民アンケート調査結果	47
5.	各種施策に係る基礎調査結果	57
5-1	松戸市子育て世帯親元近居・同居住宅取得補助金交付申請者アンケート調査	57
5-2	松戸市分譲マンション実態調査	59
5-3	住宅確保要配慮者に関する市内不動産事業者意向調査	62
第3章	住宅・住生活に関する現状と課題のまとめ	65
第4章	基本的な方針と指標設定	71
1.	基本理念	71
2.	基本目標	71
3.	施策の体系	72
4.	目標を達成するための評価指標	77
第5章	公営住宅の需要予測と今後の整備方針	81
1.	公営住宅の需要予測	81
2.	今後の整備方針	82
第6章	計画の推進にあたって	84
1.	推進体制	84
2.	計画の進行管理	84
参考資料・用語等		85
1.	用語集	85
2.	策定経緯（懇談会の開催）	90
3.	懇談会委員	90

第1章 計画の目的および位置付け

1. 計画策定の趣旨

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の「豊かな住生活」を実現するため、これからの住宅政策の指針となる「住生活基本法」（以下、「本法」という。）（巻末用語集 No. 18 参照）が制定されました。本法では、新たな住宅政策への転換として、①安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成、②住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備、③住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築の3つの施策方針が示され、国及び各都道府県は、本法に基づき、それぞれ施策の基本的方針を示す「住生活基本計画」の策定が義務付けられました。

国においては、平成18年9月に初版となる「住生活基本計画（全国計画）」（以下、「全国計画」という。）を策定して以降、概ね5年に1度の改訂を行っており、令和3年3月に改定された全国計画が直近の計画として位置付けられています。また、多くの地方自治体においても全国計画の見直しに併せて、計画の改訂が行われており、千葉県では平成29年3月に策定された「第3次千葉県住生活基本計画」（以下、「県計画」という。）が直近の計画として位置付けられています。

松戸市では、こうした国及び県の動向を踏まえ、平成23年3月に「松戸市住生活基本計画」（以下、「第一期計画」という。）を策定し、①生命を守り安心して住み続けられるまちづくり、②多様な世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり、③松戸の立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり、④施策を推進するための仕組みづくりの4つの基本目標を掲げ着実な住宅政策を推進してきました。

このたび、10年間の計画期間が終了したことに伴い、市の将来を見据え、本市のまちづくりの方向性に沿った施策を検討することで、より実効性の高い計画を策定することが必要となっています。

「第二期松戸市住生活基本計画」（以下、「本計画」という。）は、これまで推進してきた住宅政策の点検・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年間にお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。

2. 計画の期間

令和4年度から令和13年度までの10年間とし、社会経済情勢の変化や施策の進捗状況、関連する他の計画の動向等を踏まえ、5年を目途として見直しを図るものとします。

3. 住生活基本計画の位置付け

本計画は、本法に基づく全国計画、県計画及び「松戸市総合計画」などの上位計画における住生活・住環境に関する内容等を踏まえ、住宅施策に関する横断的かつ総合的な計画とするとともに、「松戸市公営住宅等長寿命化計画」への反映や「松戸市耐震改修促進計画」等の各種計画との整合性を図るものです。

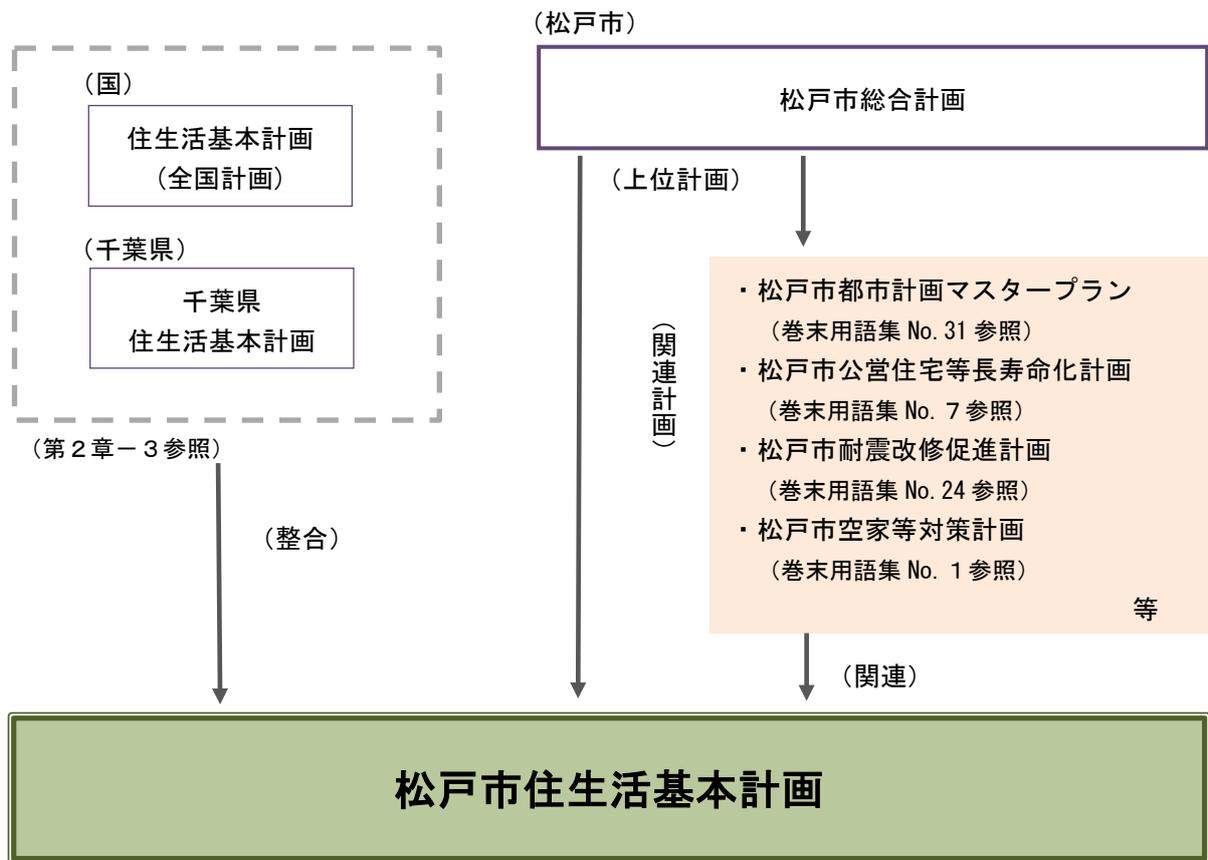


図 1-3-1 計画の位置付けと関連計画

4. 計画書の構成

本計画は、以下に示す項目で構成しています。第1章で計画のあらましや国・千葉県の動向を示し、第2章では各種統計調査の結果や第一期計画の進捗等を基に本市の住生活に係る現状を整理しています。そしてその結果を受け、第3章で本市の住生活に係る課題を整理しました。

第4章では、第3章で整理した課題を踏まえ、計画の基本理念や基本目標、目標の達成状況を把握するための指標を設定し、具体的な取組について整理しています。

第5章では、本市における公営住宅（巻末用語集 No. 6 参照）の整備方針を決定するために実施した公営住宅の需要予測について結果を示しています。最後に、第6章で、本計画の取組をどのように進めていくか推進体制や進行管理について整理しています。

<p>第1章 計画の目的および位置付け</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画策定の背景や目的、計画の位置付けと計画期間について整理
<p>第2章 住生活を取り巻く本市の現状</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本市の住生活に係る課題を把握するため、現在の、市の住宅・住環境に関する状況を整理
<p><住宅・住環境状況/第一期計画の評価/上位・関連計画/住民アンケート調査/各種施策に係る基礎調査></p>	
<p>第3章 住宅・住生活に関する現状と課題のまとめ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の住宅政策を検討するため、本市の住生活に係る現状と課題を整理
<p>第4章 基本的な方針と指標設定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画の基本理念及び基本目標を設定するとともに、目標の達成状況を把握するための指標と基本施策を設定
<p>第5章 公営住宅の需要予測と今後の整備方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本市における公営住宅の整備方針を決定するため、将来の公営住宅の需要予測を実施
<p>第6章 計画の推進にあたって</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画を総合的かつ計画的に推進するために必要な推進体制について整理

図 1-4-1 計画の構成

第2章 住生活を取り巻く本市の現状

第2章では、住宅・土地統計調査（巻末用語集 No. 21 参照）などの各種統計調査、市独自に行った各種施策に係る基礎調査、住民アンケート調査等を下表のとおり整理し、第3章における本市住宅政策の課題の基礎資料とします。

調査項目	
1. 住宅・住環境状況の整理	P5～
(1) 松戸市の位置・地勢、歴史・変遷	P5～
(2) 人口の推移と将来の見通し	P9～
(3) 住宅確保要配慮者（巻末用語集 No. 19 参照）の状況	P13～
(4) 住宅ストックの状況	P16～
(5) 居住水準等	P23～
(6) 住宅市場	P29～
(7) 公的住宅の状況	P32～
2. 第一期計画の評価	P37～
3. 上位計画および関連計画の整理	P40～
4. 住民アンケート調査結果	P47～
5. 各種施策に係る基礎調査結果	P57～

1. 住宅・住環境状況の整理

松戸市の位置・地勢、歴史・変遷

① 位置・地勢

松戸市は、都心から 20km 圏に位置し、千葉県東葛地域（北西部）の一翼に位置しています。

西側は江戸川を挟んで東京都葛飾区・埼玉県三郷市に隣接し、南側は市川市、東側は鎌ヶ谷市、東側から北側にかけて柏市・流山市と隣接しています。

松戸の市域面積は 61.38km²で、東西 11.4km、南北 11.5km と、ひし形状の広がりとなっています。



図 2-1-1 松戸市

交通をみると、国道 6 号（水戸街道）を中心とした道路網や、JR 常磐線、JR 武蔵野線、新京成線、北総線等の鉄道網が充実し、近年では、東京外環自動車道の松戸 I C が平成 30 年に供用開始しています。

② 歴史・変遷

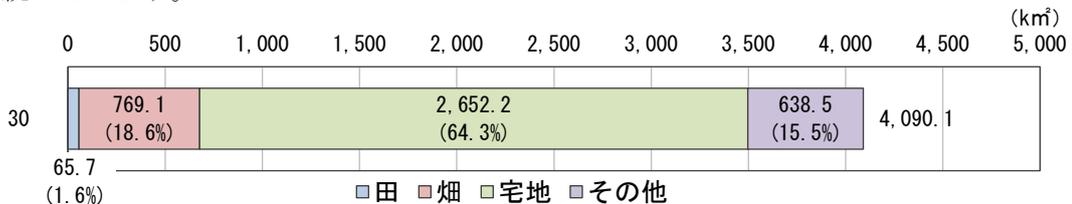
江戸時代の松戸村は、ほとんどが農村でしたが、水戸街道の宿場町として松戸宿、小金宿がおかれ、松戸宿は江戸川の舟運と水戸街道の陸運の要衝として大変賑わっていました。

明治 22 年に町村制施行により、松戸町・明村・八柱村・高木村・馬橋村・小金町が誕生し、昭和 8 年には松戸町と明町が合併、昭和 13 年に八柱町、さらに昭和 18 年に高木町、馬橋町が合併し、松戸市が誕生しました。その後、昭和 29 年には小金町と合併しています。

昭和 30 年台に入り、常盤平団地、小金原団地の造成などもあり、人口急増が続き、昭和 43 年には 20 万人、昭和 48 年には 30 万人を突破しました。

③ 土地利用の推移

近年の市内の地目別民有地面積をみると、宅地が 2,652.2km²と最も多く、次いで田畑が 834.8 km²と続いています。



資料 松戸市統計書（平成 30 年度版）

図 2-1-2 地目別民有地土地利用の推移

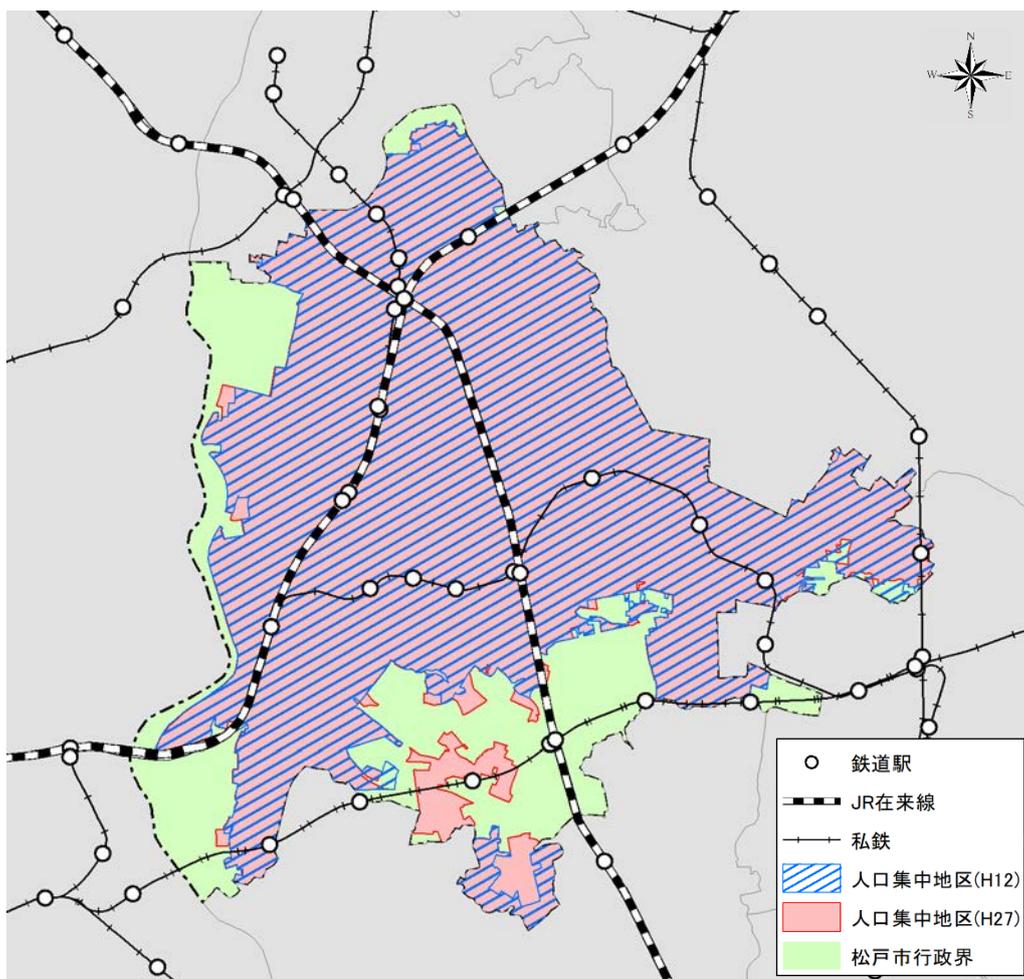
平成27年の人口集中地区（DID地区）は、面積47.7km²、人口464,974人で、市全体における面積の77.8%、人口では96.2%を占めています。

経年推移では、平成12年以降、秋山駅周辺が人口集中地区に加わったものの、人口ともに安定しています。

表 2-1-1 人口集中地区の推移

	人口集中地区 人口	総人口に対す る人口の割合	面積	総面積に対す る面積の割合	人口密度
平成12年	448,062人	96.4%	46.2 km ²	75.3%	9,700.4人/ km ²
平成17年	453,045人	95.9%	46.2 km ²	75.3%	9,816.8人/ km ²
平成22年	461,637人	95.3%	46.4 km ²	75.7%	9,957.7人/ km ²
平成27年	464,974人	96.2%	47.7 km ²	77.8%	9,741.8人/ km ²

資料 松戸市統計書



資料 国土交通省「国土数値情報」

図 2-1-3 人口集中地区の状況(平成12年～平成27年)

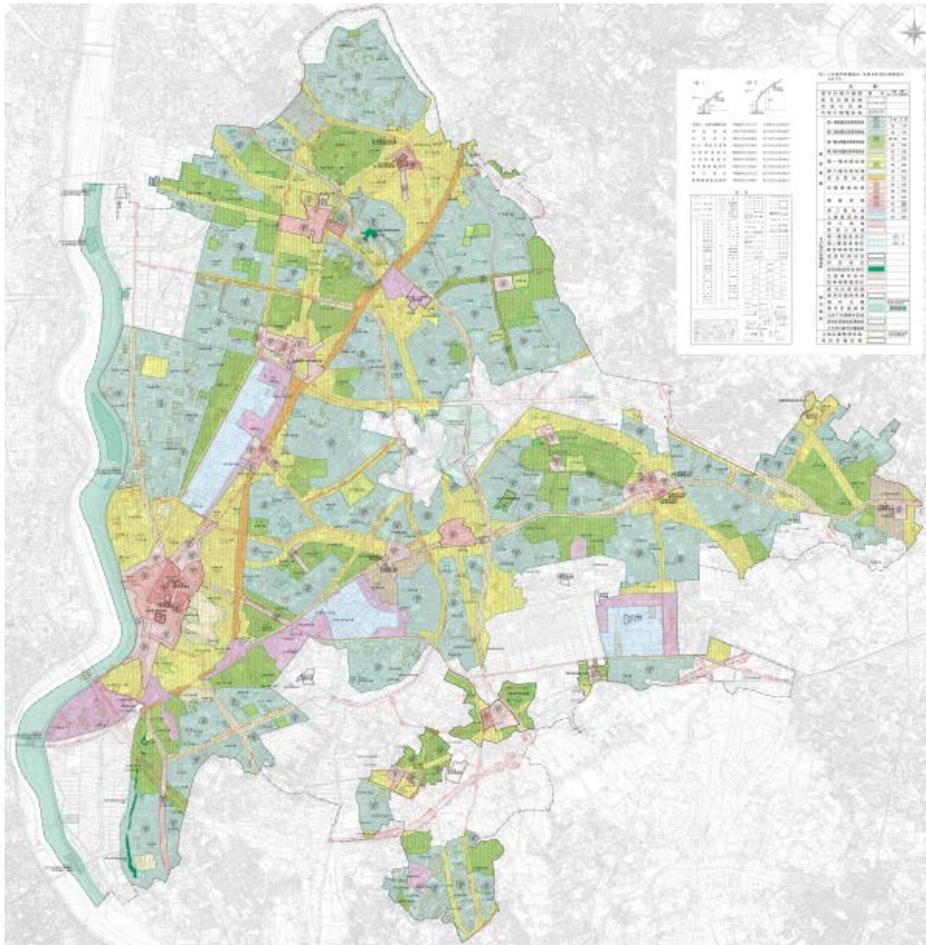
松戸市は市全域が都市計画区域（巻末用語集 No. 30 参照）となっており、松戸市立地適正化計画（巻末用語集 No. 42 参照）において都市機能誘導区域（巻末用語集 No. 29 参照）、居住誘導区域（巻末用語集 No. 5 参照）を市街化区域（巻末用語集 No. 17 参照）内に設定しています。

用途地域（巻末用語集 No. 39 参照）は、全都市計画区域 6,133ha のうち 4,444ha 指定されており、住宅系用地が 3,845ha、商業系用地が 249ha、工業系用地が 350ha となっています。

表 2-1-2 用途地域の状況

種類	面積 (ha)	割合 (%)	種類	面積 (ha)	割合 (%)
第一種低層住居専用地域	1,835	41.3	準住居地域	63	1.4
第二種低層住居専用地域	31	0.7	近隣商業地域	145	3.3
第一種中高層住居専用地域	680	15.3	商業地域	104	2.3
第二種中高層住居専用地域	43	1.0	準工業地域	200	4.5
第一種住居地域	956	21.5	工業専用地域	150	3.4
第二種住居地域	237	5.3	計	4,444	100.0

資料 松戸市資料



資料 松戸市都市計画図（令和3年3月現在）

図 2-1-4 用途地域の状況

④ 自然環境

市全体の緑被率は約 2,110ha で、市の面積に対して 34.4%と、市の3分の1程度の土地が緑で覆われています。平成 17 年時の調査と比較すると、住宅地の整備等により緑被率は 1.7 ポイント減少しています。また、市民 1 人当たりの都市公園面積は 3.62 m²であり、平成 10 年と比較すると 1 人当たりの都市公園面積は 0.35 m²の増加にとどまる等、人口増加に整備が追い付かない状況が続いています。（人口 490,632 人（平成 30 年 10 月 1 日時点）にて算出）

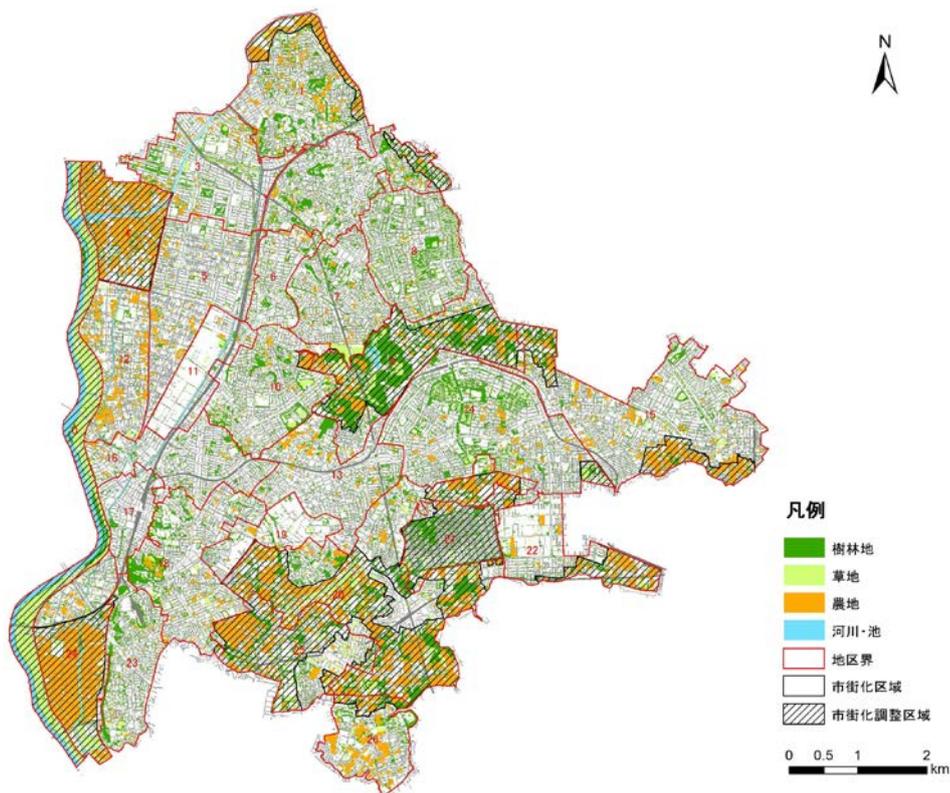


図 2-1-5 緑被分布図（平成 27 年）

表 2-1-3 緑被率の状況（平成 27 年）

	緑被地					緑被地以外	市域面積
	樹林地	草地	農地	河川・池	小計		
面積 (m ²)	981.09	351.63	667.85	106.36	2,106.92	4,026.08	6,133.00
割合 (%)	16.0	5.7	10.9	1.7	34.4	65.6	100.0

資料 松戸市緑被現況調査（平成 28 年 3 月）

表 2-1-4 都市公園面積（平成 31 年 3 月末）

	住区基幹公園	都市基幹公園	特殊公園	都市緑地	合計※
箇所数	305	2	4	107	417
面積 (ha)	78.85	60.06	108.77	34.41	177.39

※ 合計に八柱霊園は含まれません。

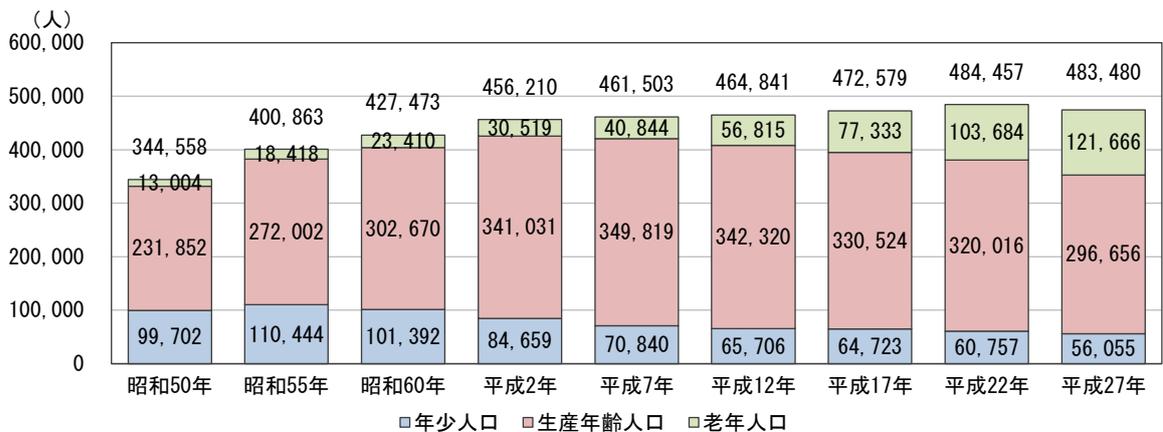
資料 松戸市みどりの基本計画

人口の推移と将来の見通し

① 総人口及び3区分人口の推移

松戸市の平成27年時点の国勢調査ベースでの人口は483,480人、令和2年2月時点での住民基本台帳人口は498,359人になります。今後の将来人口としては、松戸市総合計画において、2030年まで50万人規模で維持することを展望しています。

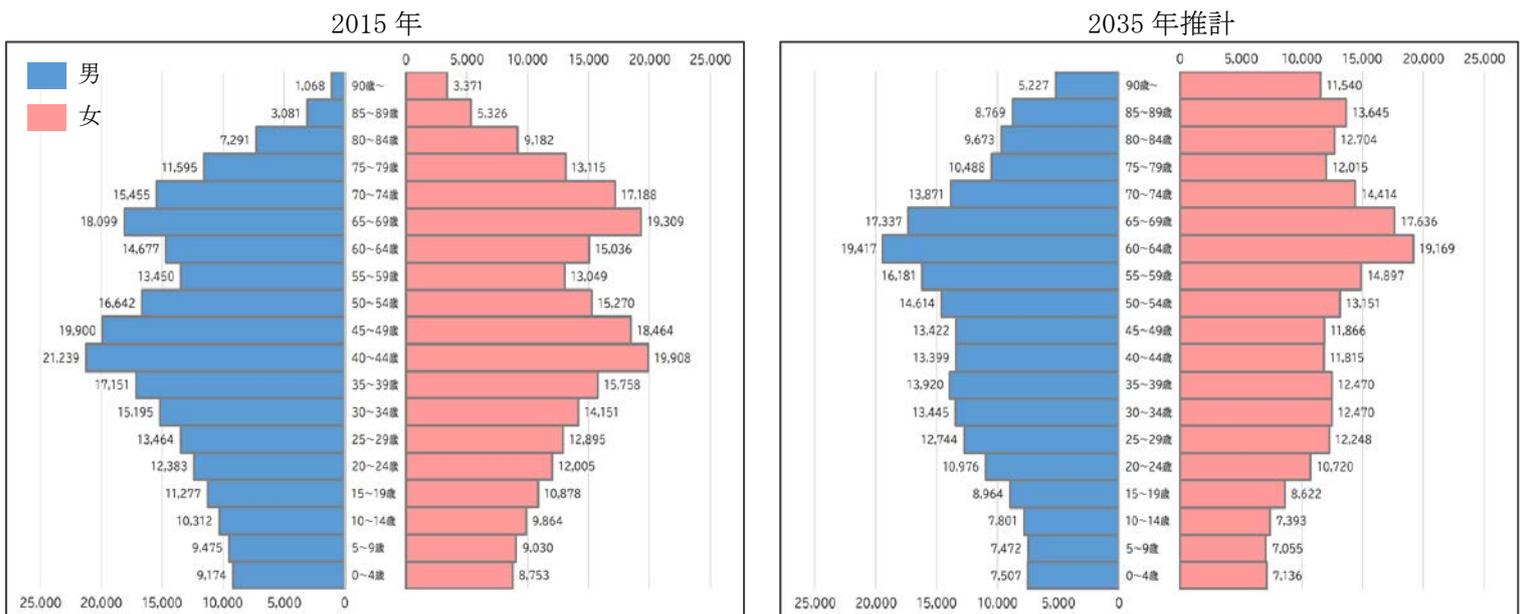
一方で、3区分別人口の推移をみると、年少人口は、一貫して減少しており、老年人口は増加傾向にあります。国立社会保障・人口問題研究所による将来推計においても引き続き同様の傾向が見込まれています。



※ 回答が不詳のものも含まれるため、内訳を合計しても総人口とならない場合があります。

資料 国勢調査

図 2-1-6 松戸市の人口の推移・推計

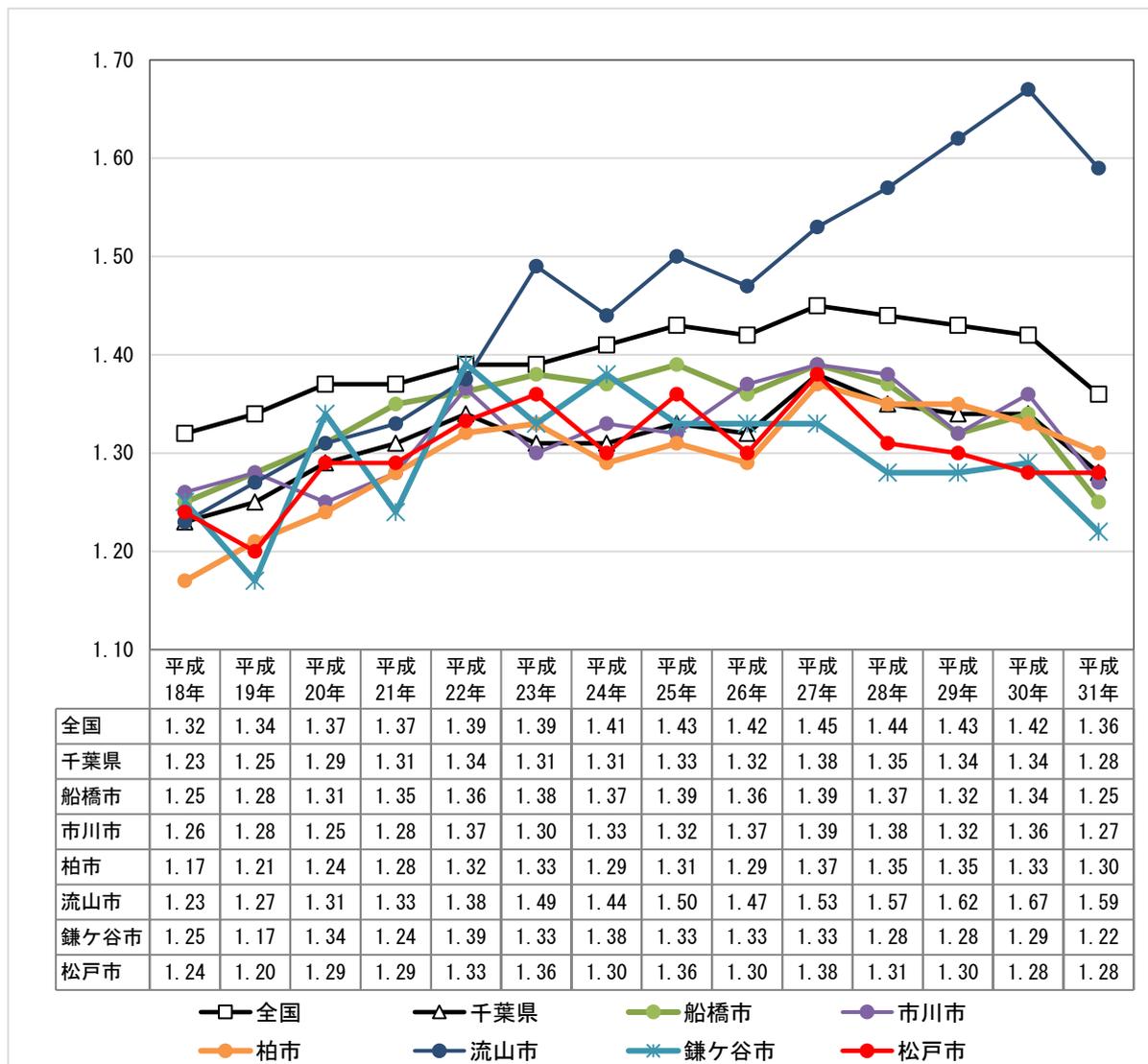


資料 「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

図 2-1-7 松戸市の人口ピラミッド

② 合計特殊出生率の推移

松戸市の合計特殊出生率（巻末用語集 No. 8 参照）は、平成 22 年以降 1.28～1.38 の間で推移していますが、人口を維持するために必要と言われている人口置き換え水準（2.07）を大きく下回っています。



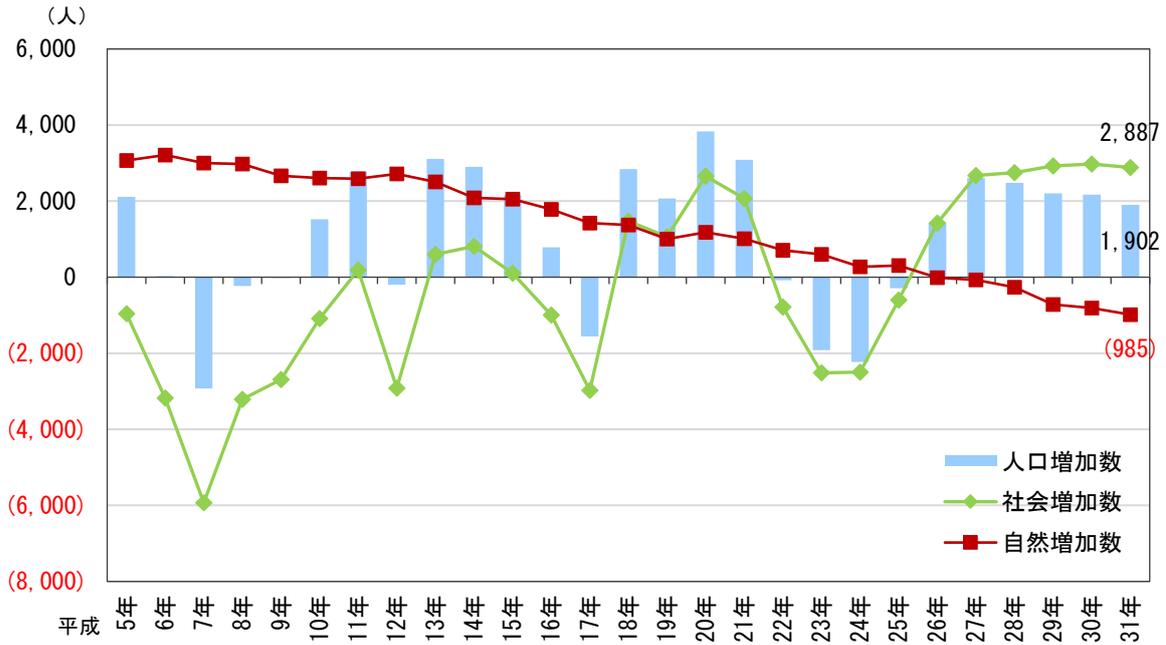
資料 千葉県市町村別合計特殊出生率（千葉県ホームページ参照）

図 2-1-8 合計特殊出生率の推移・比較

③ 社会増減

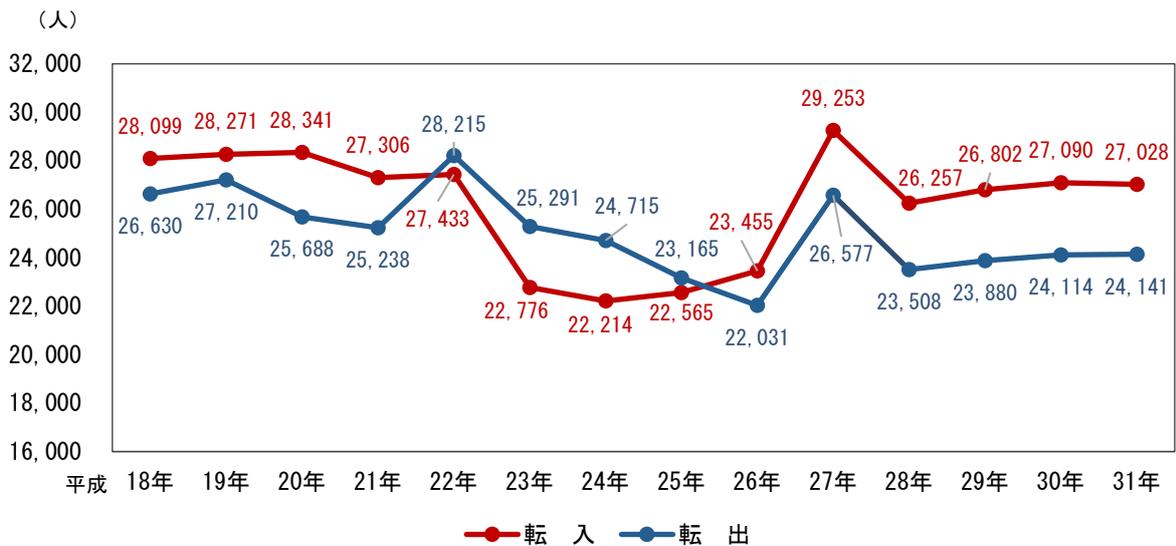
松戸市の人口増減の推移をみると、増減を繰り返し、近年では人口増加の傾向にあります。そのうち、自然増加が多くを占めていたものの、平成26年以降は社会増加が多くを占めています。自然増加は減少傾向で推移し、平成26年以降はマイナスとなっています。社会増加は増減を繰り返しており、平成27年以降は毎年2,000人程度の増加となっています。

社会増加では、転入と転出で上下を繰り返しつつ、毎年2万人以上の移動が行われています。



資料 千葉県毎月常住人口調査結果

図 2-1-9 人口動態の推移



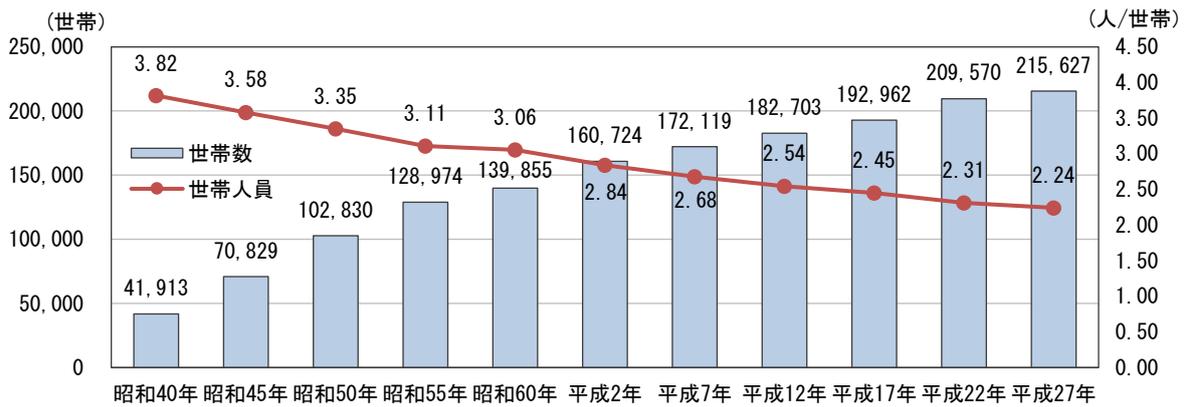
資料 千葉県毎月常住人口調査結果

図 2-1-10 社会動態の推移

④ 世帯数の推移

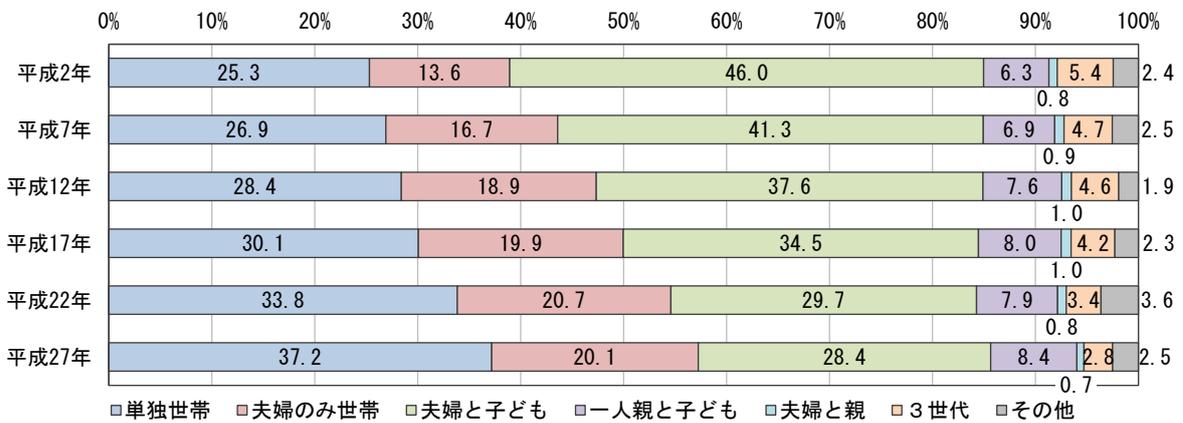
松戸市の世帯数は年々増加傾向であり、平成27年時点で215,627世帯となっていますが、1世帯当たりの人員は年々減少傾向であり、平成27年時点で2.24人となっています。

平成27年度の国勢調査（巻末用語集 No. 11 参照）より世帯類型内訳をみると、単独世帯が37.2%と最も多く、平成2年以降の経年推移をみても、単身世帯数が年々増加しています。一方で、夫婦と子どもの世帯は平成2年以降減少し続けています。



資料 国勢調査

図 2-1-11 世帯数及び1世帯当たり人員の推移



資料 国勢調査

図 2-1-12 世帯類型内訳の推移

住宅確保要配慮者の状況

① 生活保護受給者の推移

松戸市の住宅扶助受給者数は増加傾向にあり、平成31年度時点で9,183人となっています。生活保護実人員についても同様で、保護率は平成31年度時点で20.12%（パーミル：千人あたり20.12人）となっています。

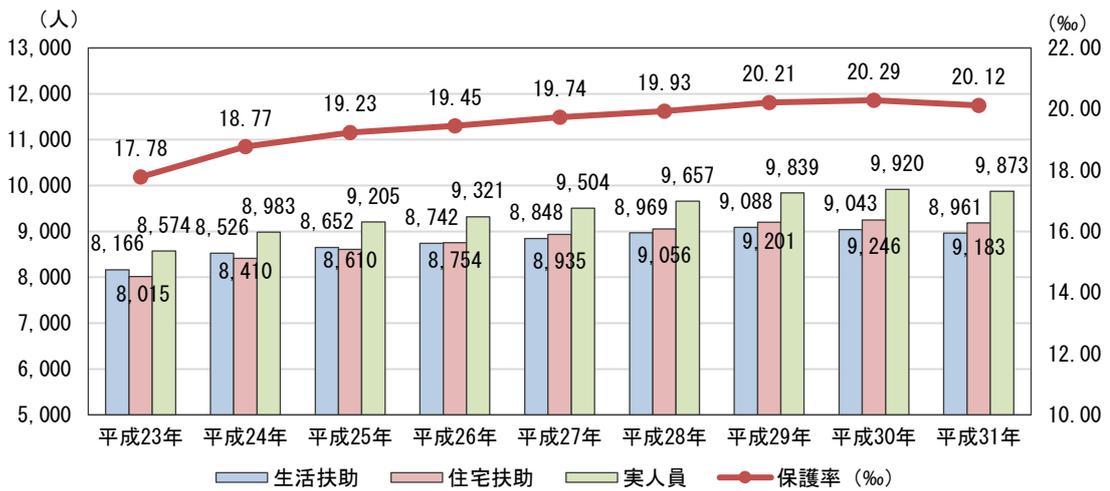
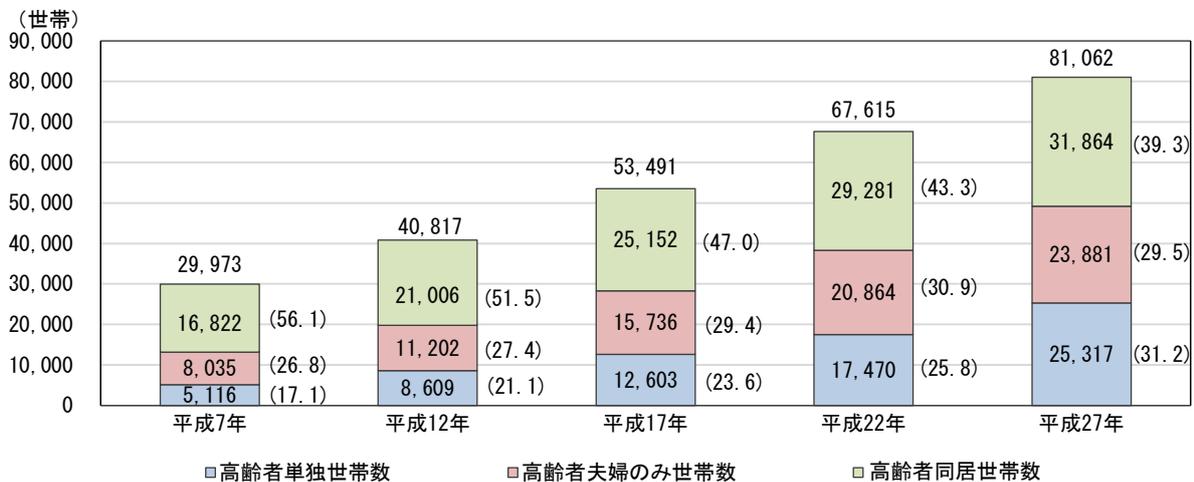


図 2-1-13 生活扶助・住宅扶助受給者数の推移

資料 松戸市統計書

② 高齢者世帯の推移

松戸市の高齢者のいる世帯の推移をみると、高齢者のいる世帯は増加し続けており、平成27年時点で81,062世帯となっています。各世帯構成の割合をみると、平成7年時点では、高齢者同居世帯56.1%、高齢者夫婦のみ世帯26.8%、高齢者単独世帯17.1%であったのに対し、平成27年では、高齢者同居世帯39.3%、高齢者夫婦のみ世帯29.5%、高齢者単独世帯31.2%と、高齢者同居世帯の割合が減少し、高齢者夫婦のみ世帯及び高齢者単独世帯の占める割合が増加しています。



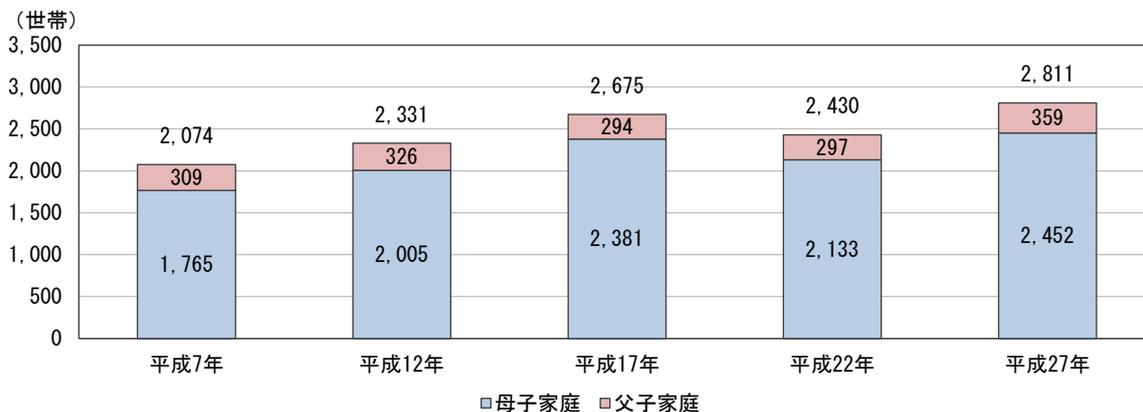
※ () 内の数字は構成比

資料 国勢調査

図 2-1-14 高齢者のいる世帯の推移

③ ひとり親世帯の推移

松戸市のひとり親世帯の推移をみると、父子家庭・母子家庭ともに年々増加傾向であり、平成27年時点で父子家庭が359世帯、母子家庭が2,452世帯と、平成7年と比較して、母子家庭が約1.4倍増加しています。



※国勢調査での「母子（父子）世帯」

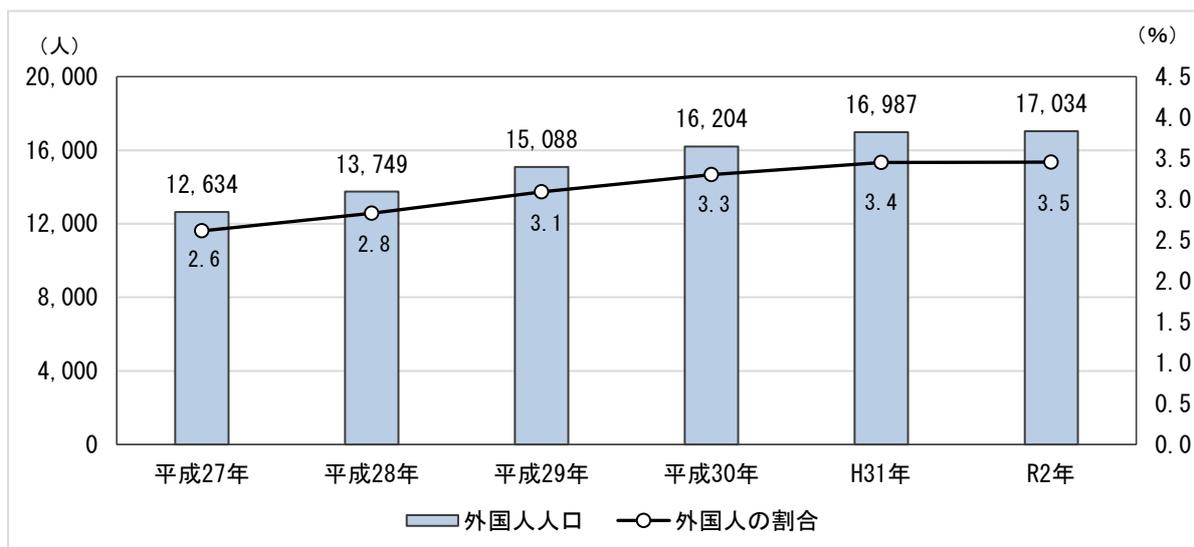
…未婚、死別又は離別の女親（男親）と、未婚の20歳未満の子供のみから成る世帯

図 2-1-15 ひとり親世帯の推移

資料 国勢調査

④ 外国人住民人口の推移

外国人人口は増加し続けており、令和2年には17,034人となっています。また、総人口における外国人割合は、3.5%を超えています。

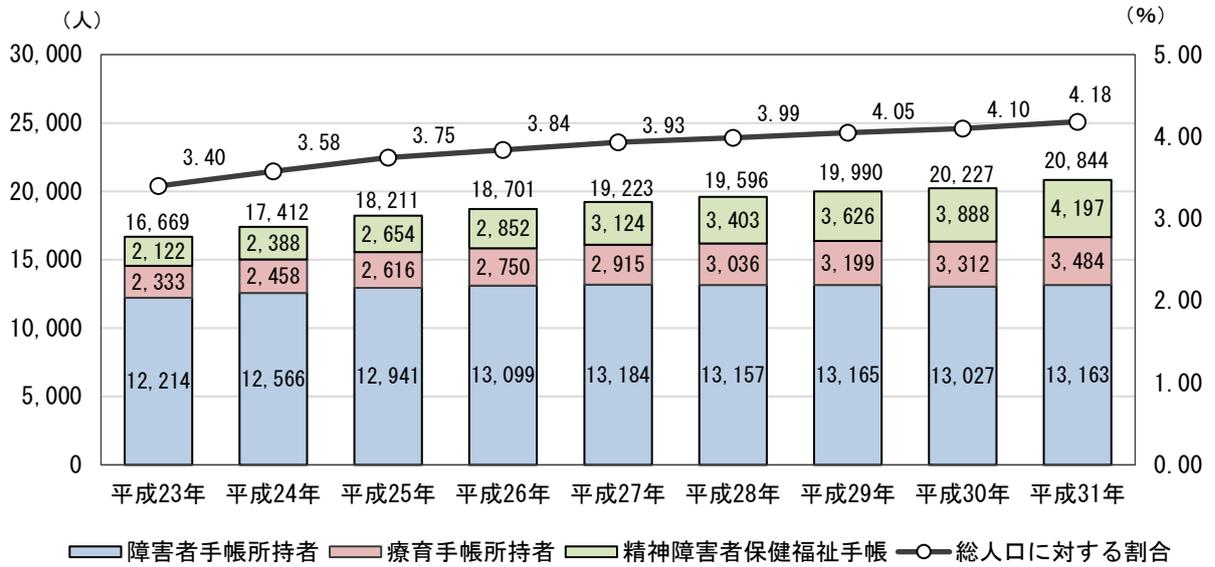


資料 松戸市統計書、松戸市住民基本台帳（10月1日時点）

図 2-1-16 外国人住民人口の推移

⑤ 障害者の推移

松戸市における手帳所持者数は、身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳を合わせると、平成31年時点では20,844人であり、総人口に対する手帳所持者数の割合は4.18%となっています。



資料 松戸市統計書

図 2-1-17 手帳所持者数の推移

住宅ストックの状況

① 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）は一貫して増加しており、平成30年時点で居住世帯ありが220,480戸、居住世帯なしが34,370戸となっています。

なお、居住世帯なしは、平成25年時点で減少がみられたものの、平成30年には平成20年より増加しており、全体として増加傾向にあります。

居住世帯なしの内訳では、平成30年時点で賃貸用の住宅が64.5%と最も多く、次いでその他の住宅が21.6%となっています。なお、平成20年当時と比較すると、賃貸用住宅の占める割合が増加している一方、その他の住宅の占める割合が減少しています。

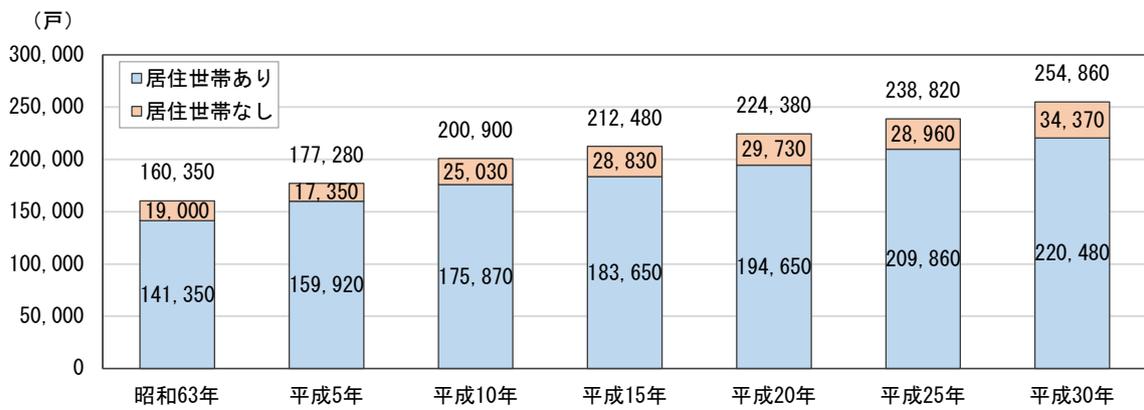
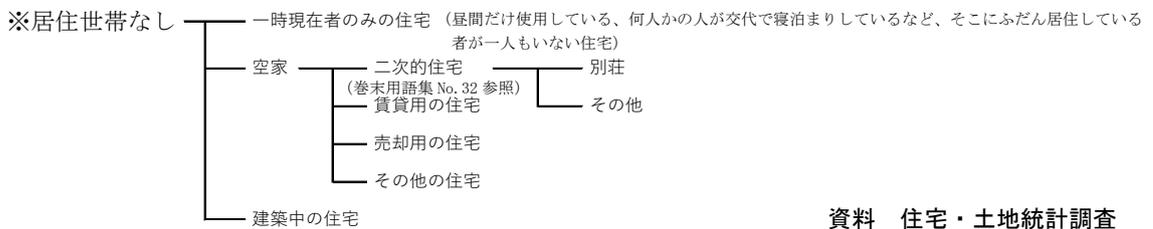
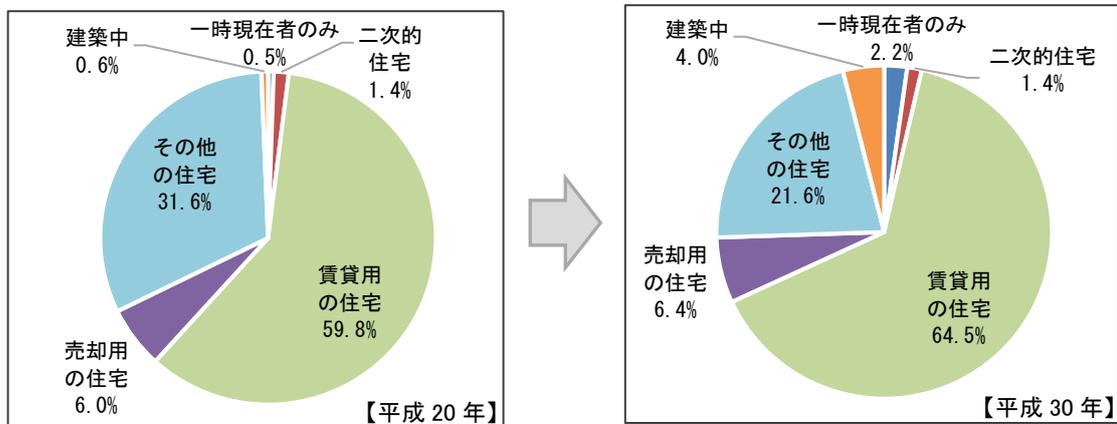


図 2-1-18 松戸市の住宅数の推移

資料 住宅・土地統計調査



資料 住宅・土地統計調査



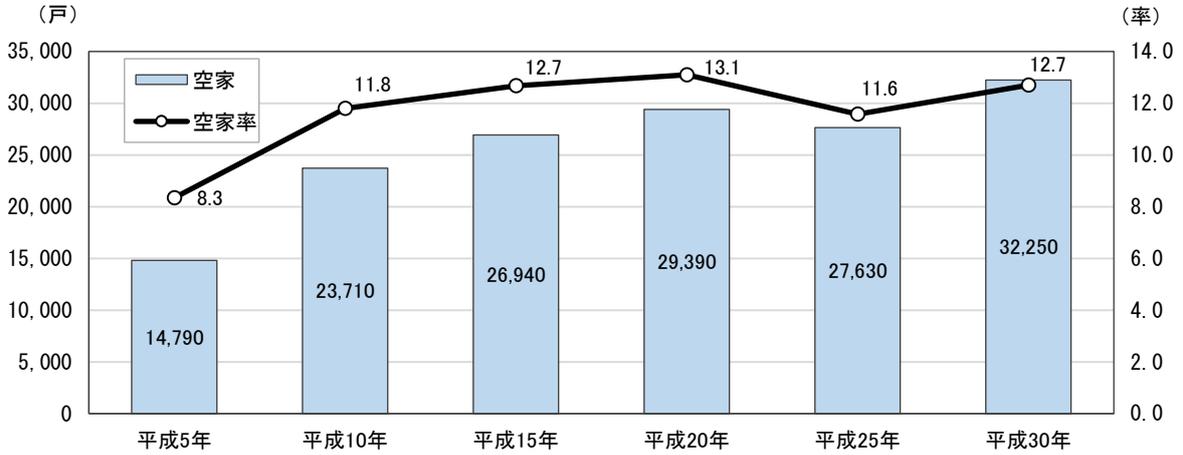
資料 住宅・土地統計調査

図 2-1-19 居住世帯無（空家等）の内訳

※その他の住宅…転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

② 空家の状況

空家数および空家率は平成20年まで一貫して増加し続けており、平成25年時点で減少したものの、平成30年では再び増加に転じ、32,250戸、12.7%となっています。



資料 住宅・土地統計調査

図 2-1-20 松戸市の空家数と空家率住宅数の推移

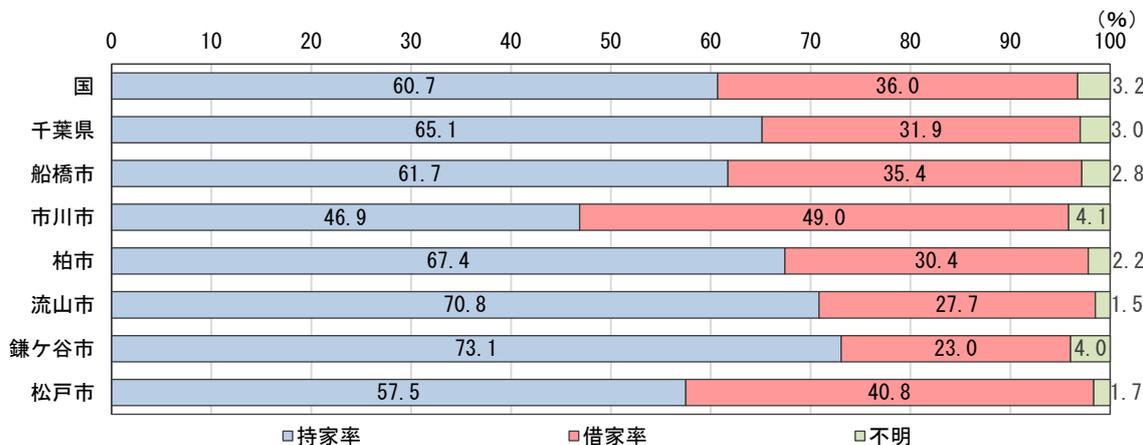
※空家…「居住世帯なし」住宅から「一時現在者のみの住宅」及び「建築中の住宅」を除いたもの。
(賃貸物件の空室等も含まれます。)

③ 住宅の所有形態

i) 持家率等

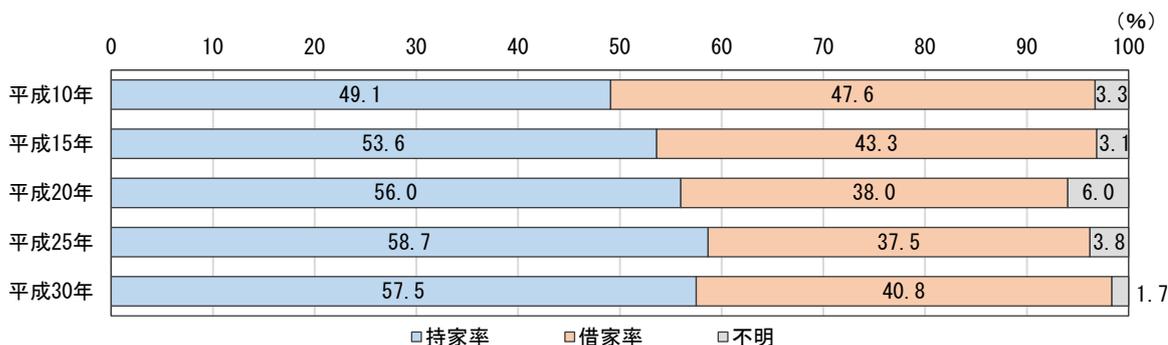
平成30年時点の松戸市の持家率は57.5%と、市川市より高い水準にあるものの、国、県、市川市以外の近隣市よりも低い水準です。

また、平成10年以降の松戸市の住宅所有形態別の経年推移をみると、平成25年までは持家の割合が増加している一方、借家の割合は概ね減少傾向となっていました。平成30年には持家率は減少し、借家率が増加しています。



資料 平成30年住宅・土地統計調査

図 2-1-21 平成30年時点の持家及び借家別割合の比較



資料 住宅・土地統計調査

図 2-1-22 松戸市の住宅所有形態の推移

ii) 住宅規模

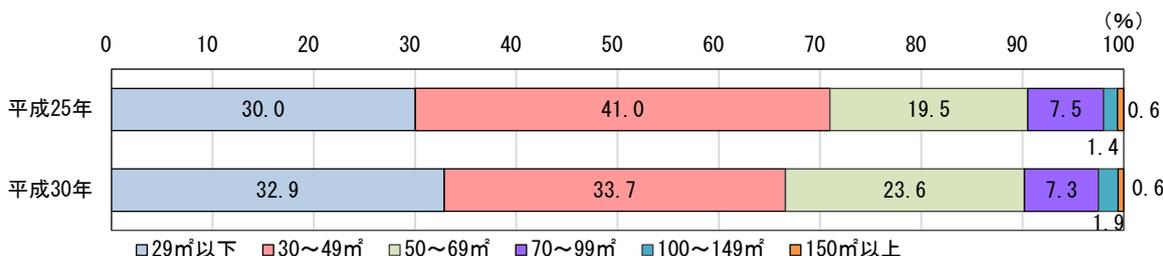
平成 30 年時点の松戸市の 1 住宅あたりの延床面積（総数）をみると、持家については、102.26 m²と船橋市、市川市や鎌ヶ谷市より大きいものの、国や県、柏市、流山市より小さくなっており、借家についても、42.56 m²と、市川市を除く近隣市及び国、県より小さくなっています。

また、借家について平成 25～30 年の住宅規模の推移をみると、29 m²以下の住宅の割合が増加しています。

表 2-1-5 平成 30 年時点の持借別建て方別 1 住宅当たり延面積の比較

住宅種別	比較区分	持家・借家別 1 住宅当たり延面積【単位：m ² 】				
		総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
持家	全国	119.91	129.60	98.85	75.11	155.09
	千葉県	110.61	118.89	65.89	55.09	119.07
	船橋市	97.02	108.99	92.05	75.20	180.87
	市川市	96.74	109.27	74.27	74.66	132.90
	柏市	108.82	116.08	117.53	79.94	184.74
	流山市	109.87	119.21	97.36	81.92	142.59
	鎌ヶ谷市	99.47	104.83	102.83	72.59	112.00
	松戸市	102.26	114.21	103.89	73.25	245.00
借家	全国	46.79	85.91	51.65	42.96	84.73
	千葉県	46.50	85.66	50.89	43.32	62.18
	船橋市	44.95	86.97	52.22	42.91	44.75
	市川市	42.20	91.12	44.25	40.49	26.00
	柏市	46.13	93.71	44.25	43.54	-
	流山市	47.46	99.23	48.79	43.95	-
	鎌ヶ谷市	45.90	76.15	45.53	42.52	-
	松戸市	42.56	79.58	57.61	40.49	-

資料 平成 30 年住宅・土地統計調査



資料 住宅・土地統計調査

図 2-1-23 借家における住宅規模別の割合の推移

④ 建築時期及び耐震化の状況

松戸市では、新耐震基準（巻末用語集 No. 22 参照）が施行された昭和 55 年以前に建築された住宅は、持家と借家の合計で 48,850 戸と住宅総数の 22.2%となっており、住宅種別毎に見ると、持家では 24.0%、借家では 20.4%となっています。

昭和 55 年以前に建築された住宅の割合を、国や県、近隣市と比較すると、持家では、千葉県及び近隣市と同じ水準となっていますが国よりも低い値となっています。

一方、借家では、国や千葉県よりも高い値であり、特に、船橋市を除く近隣市を 10 ポイント以上上回っており建築年度が古い住宅の割合が大きくなっています。

表 2-1-6 建築時期別住宅数

単位（戸数）

	住宅数	昭和 55 年以前	昭和 56 年以降	不詳
総数（持家+借家）	220,480(100.0%)	48,850(22.2%)	158,180(71.7%)	13,450(6.1%)
持家	127,570(100.0%)	30,640(24.0%)	92,190(72.3%)	4,740(3.7%)
借家	89,280(100.0%)	18,200(20.4%)	65,990(73.9%)	5,090(5.7%)

※総数には持借不明住宅も含まれているため、内訳合計と総数が異なっている。

資料 平成 30 年住宅・土地統計調査

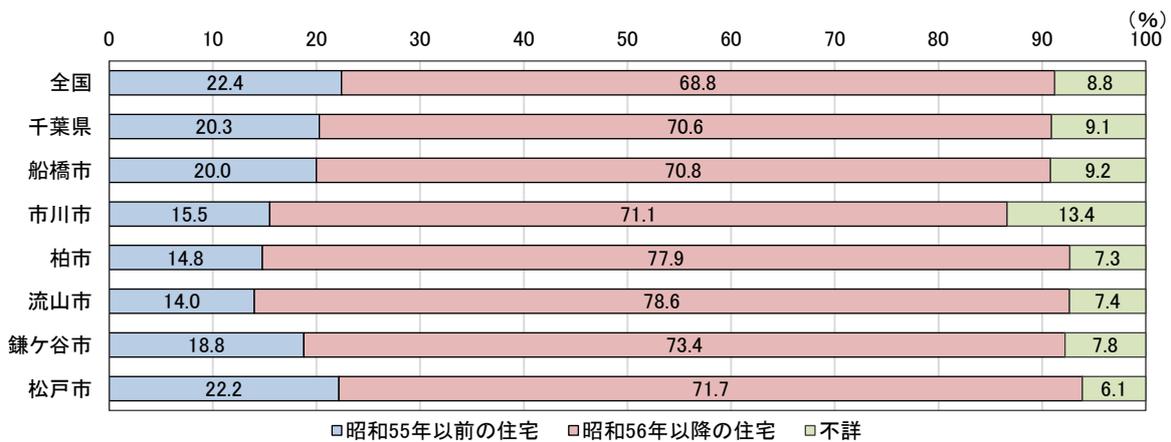
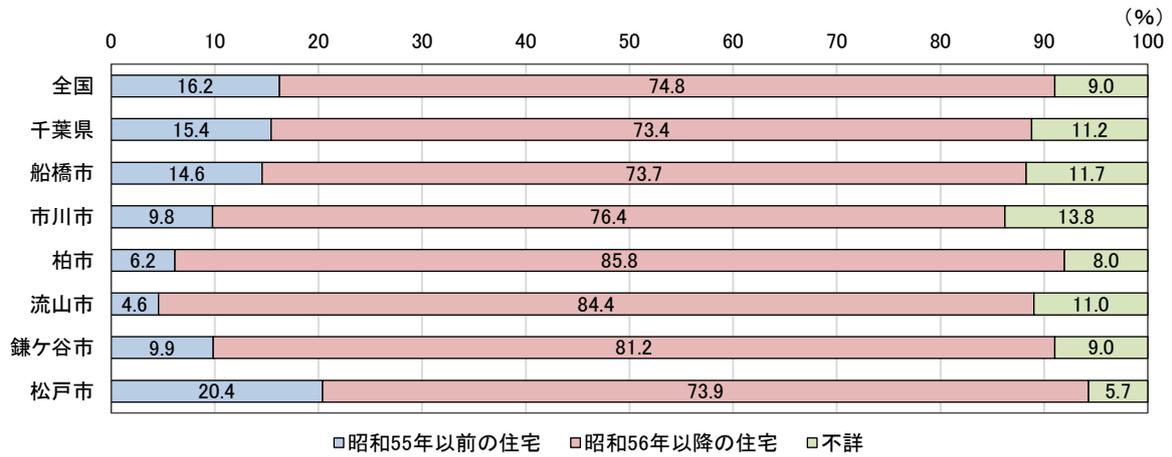


図 2-1-24 建築時期別住宅(総数)割合の比較



図 2-1-25 建築時期別住宅(持家)割合の比較

【図 2-1-24～図 2-1-25】資料 平成 30 年住宅・土地統計調査



□昭和55年以前の住宅 □昭和56年以降の住宅 □不詳

資料 平成30年住宅・土地統計調査

図 2-1-26 建築時期別住宅(借家)割合の比較

「松戸市耐震改修促進計画」によると、現在の松戸市の住宅の耐震化率は約 83.9%で、耐震性が無いと判断されている住宅数は約 17,800 棟となっています。

表 2-1-7 住宅耐震化の状況

単位 (棟数)

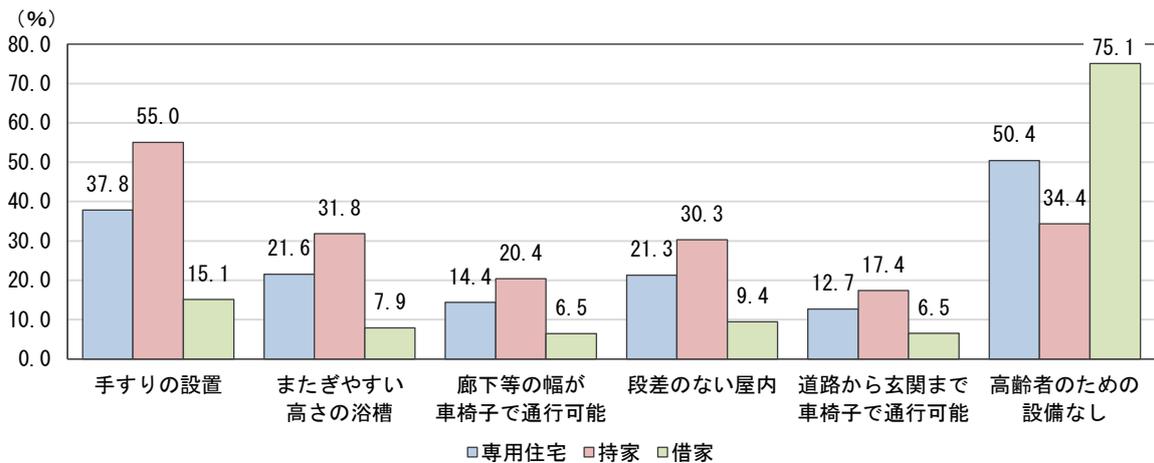
用途	構造	昭和56年以前の住宅	昭和57年以降の住宅	住宅数	耐震性を満たす住宅	耐震化率 (%)	耐震性のない住宅数
戸建住宅	木造	27,100	60,400	87,500	70,900	81.0	16,600
	非木造	2,800	9,800	12,600	12,100	96.0	500
共同住宅	木造	900	3,600	4,500	3,900	86.7	600
	非木造	1,000	5,300	6,300	6,200	98.4	100
合計		31,800	79,100	110,900	93,100	83.9	17,800

資料 令和3年3月 松戸市耐震改修促進計画

⑤ 高齢者のための設備状況

高齢者のための各設備の設置状況については、「手すりの設置」が持家で55.0%となっていますが、「またぎやすい高さの浴槽」が持家で31.8%、「段差のない屋内」が持家で30.3%となっている以外は、30%未満となっています。また、「高齢者のための設備なし」は、専用住宅で50.4%、持家で34.4%、借家で75.1%といずれも高くなっています。

専用住宅における高齢者のための設備設置状況の推移については、「手すりの設置」を除いて、平成20年から平成30年まで、各設備とも設置率の大きな上昇は見られません。



資料 平成30年住宅・土地統計調査

図 2-1-27 高齢者のための各設備の設置状況

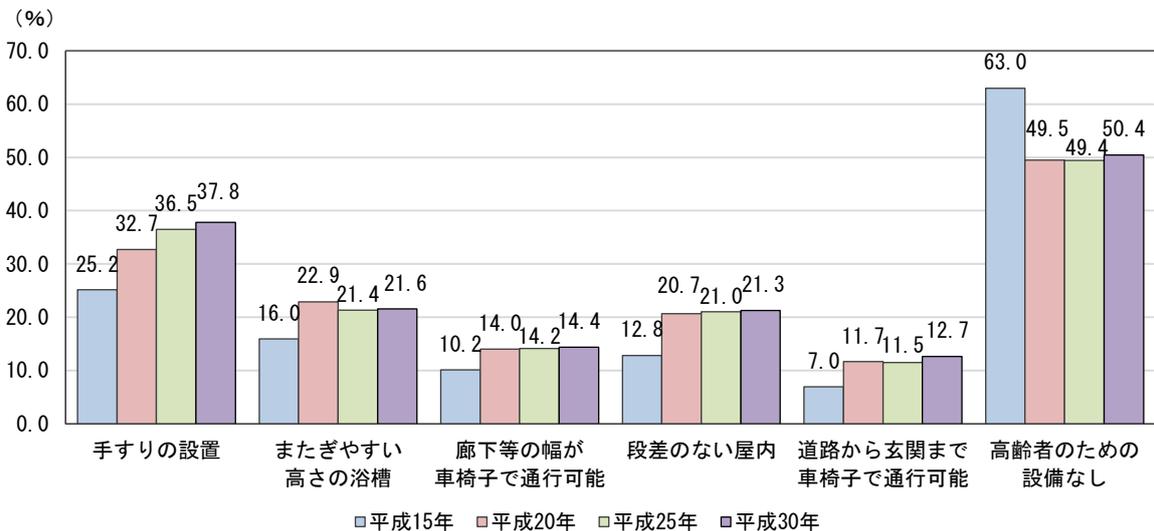


図 2-1-28 専用住宅における高齢者のための各設備の設置状況の推移

資料 住宅・土地統計調査

⑥ 省エネルギー設備の状況

住宅の省エネルギー設備設置状況をみると、借家よりも持家における設置が多くなっています。最も値の大きい二重サッシ又は複層ガラスの窓で、持家全体の18.5%となっていますが、全体的に設置率は低い状況です。

経年的にみると、太陽熱を利用した温水機器等を除いて上昇しています。

国、県、近隣他市との比較をみると、各項目別・持家借家別とも大きな差は見られません。

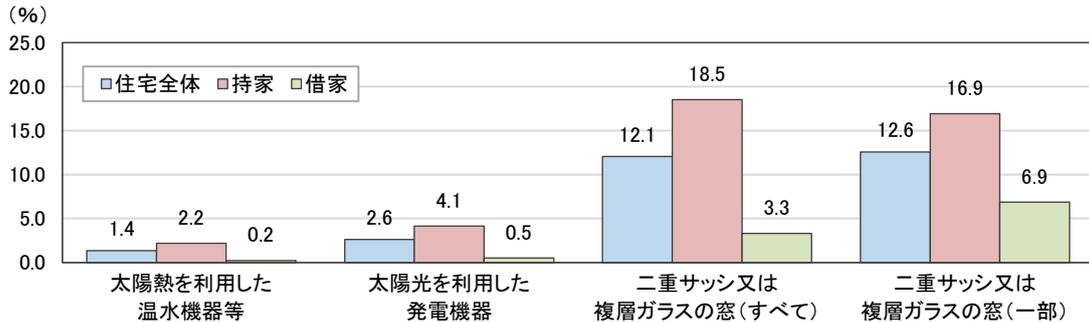


図 2-1-29 住宅の省エネルギー設備の設置状況 (平成 30 年)

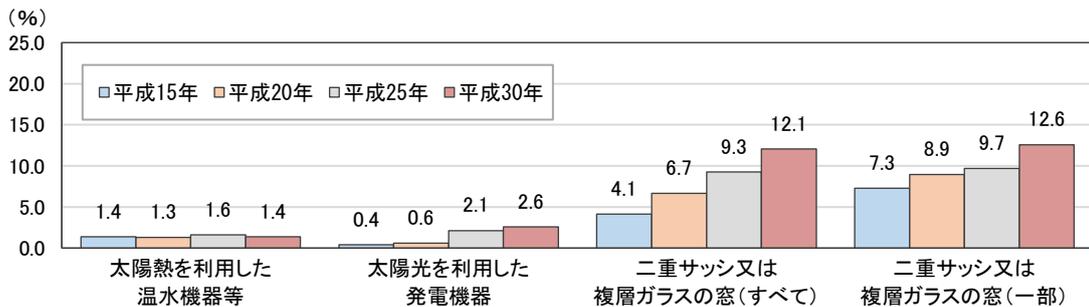


図 2-1-30 住宅全体の省エネルギー設備の設置状況の推移

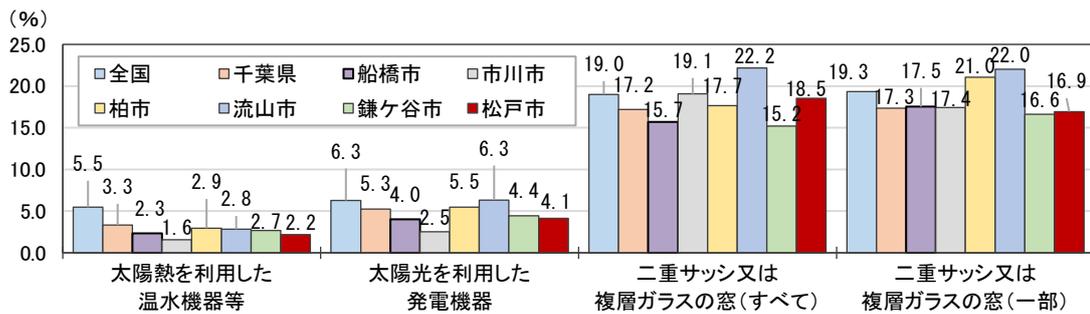


図 2-1-31 持家の省エネルギー設備の設置状況の比較 (平成 30 年)

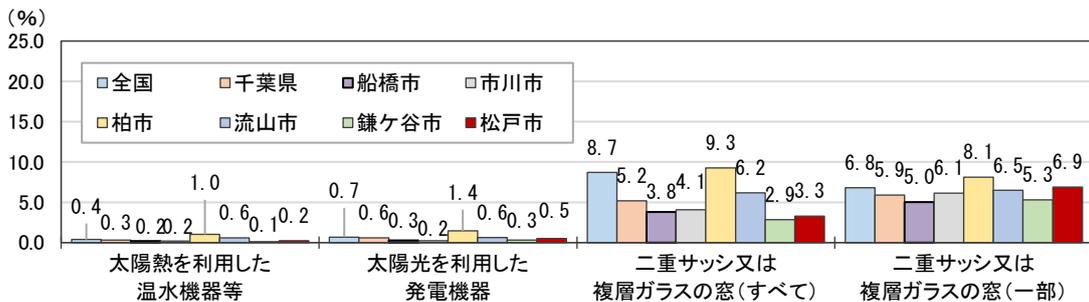


図 2-1-32 借家の省エネルギー設備の設置状況の比較 (平成 30 年)

【図 2-1-29～図 2-1-32】資料 住宅・土地統計調査

居住水準等

① 所有関係別居住水準

松戸市では、誘導居住面積水準（巻末用語集 No. 38 参照）以上の世帯は平成 30 年で 52.5%と半数を超えており、平成 20 年時点と比較して 6.0 ポイント増加しています。経年変化を所有関係別に見ると、持ち家で 8.4 ポイント、公営借家で 9.4 ポイントと、他の住宅と比較して大きく増加しています。

最低居住面積水準（巻末用語集 No. 14 参照）未達の世帯については、平成 30 年で 8.5%と平成 20 年時点とほぼ同じ水準となっており、持家・借家別の世帯割合では、持家で 1.0%未達となっているのに対して、借家では約 20%となっています。

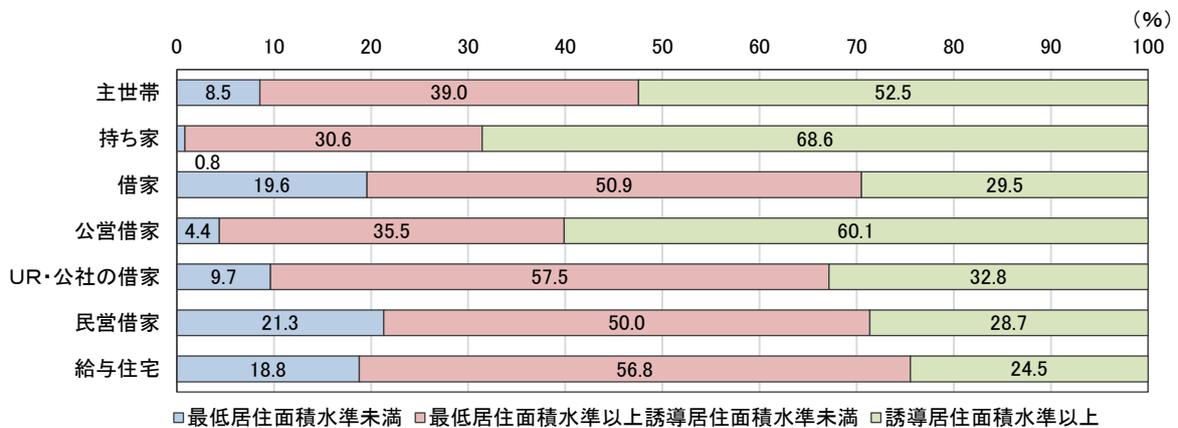


図 2-1-33 所有関係別居住水準（平成 30 年）

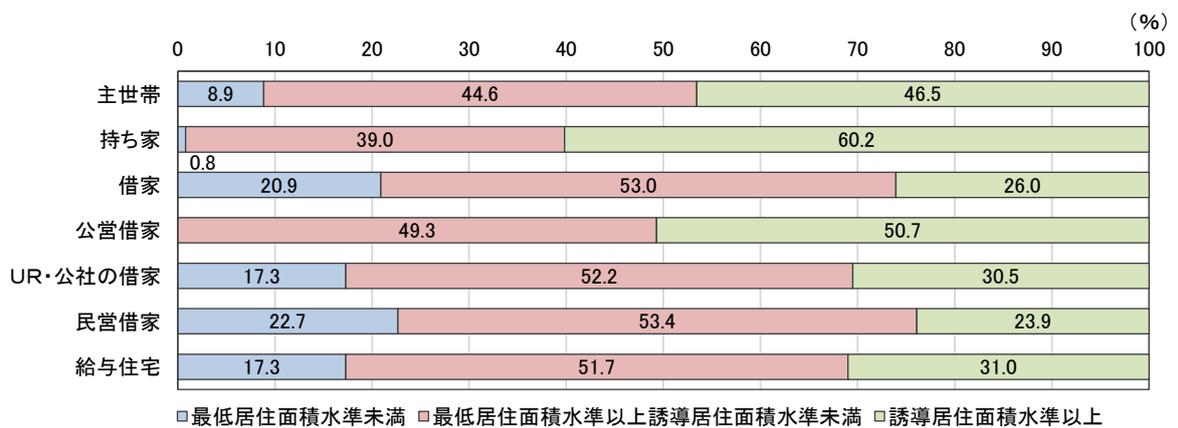
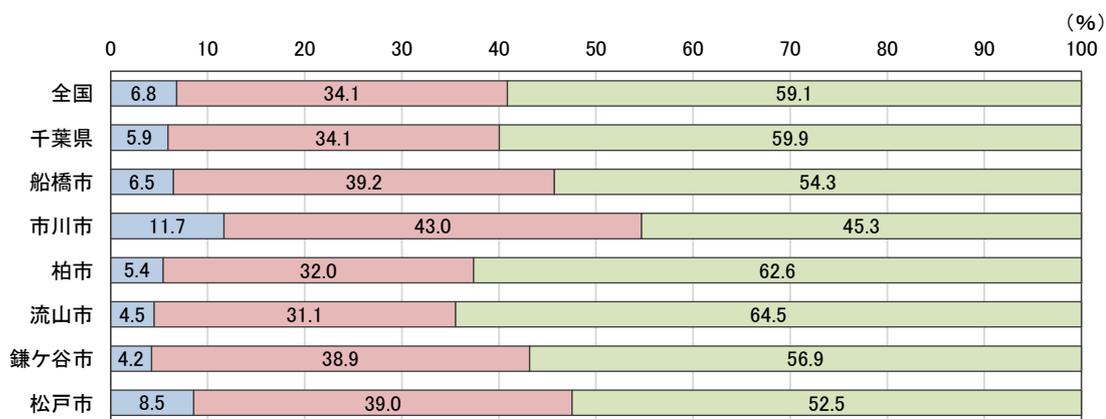


図 2-1-34 所有関係別居住水準（平成 20 年）

【図 2-1-33～図 2-1-34】資料 住宅・土地統計調査

国及び千葉県、近隣市と比較すると、主世帯における松戸市の誘導居住面積水準以上の割合は、低い水準となっています。



□最低居住面積水準未満 □最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満 □誘導居住面積水準以上

資料 平成30年住宅・土地統計調査

図 2-1-35 主世帯における居住水準の比較（平成30年）

※主世帯…1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうち主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯）を「主世帯」とする。

② 高齢者世帯の住宅事情

高齢者のいる世帯は、平成30年時点で82,740世帯と、平成20年時点の71,570世帯と比べて11,170世帯増加しています。このうち、高齢単身世帯は、平成30年時点で26,080世帯と、平成20年時点の9,300世帯と比べて16,780世帯増加しており、一方で、高齢者のいる世帯（高齢単身・高齢夫婦を除く）は、平成30年時点で34,640世帯と、平成20年時点の47,780世帯と比べて13,140世帯減少しています。

持家と借家別の居住割合を見ると、高齢夫婦世帯及び高齢者のいる世帯（高齢単身・高齢夫婦を除く）では、いずれも80%以上が持家に居住していますが、高齢単身世帯では40%以上が借家に居住しており、平成20年と比較してほぼ同じ水準となっています。

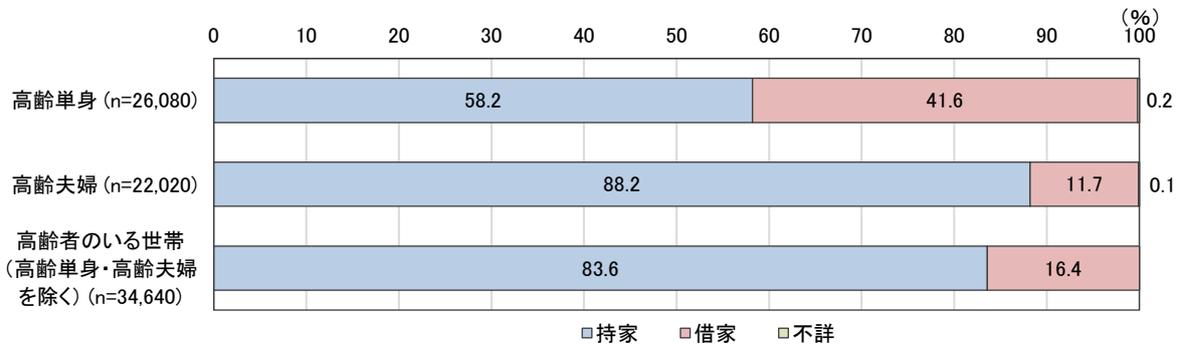


図 2-1-36 高齢者世帯の持借家別割合（平成30年）

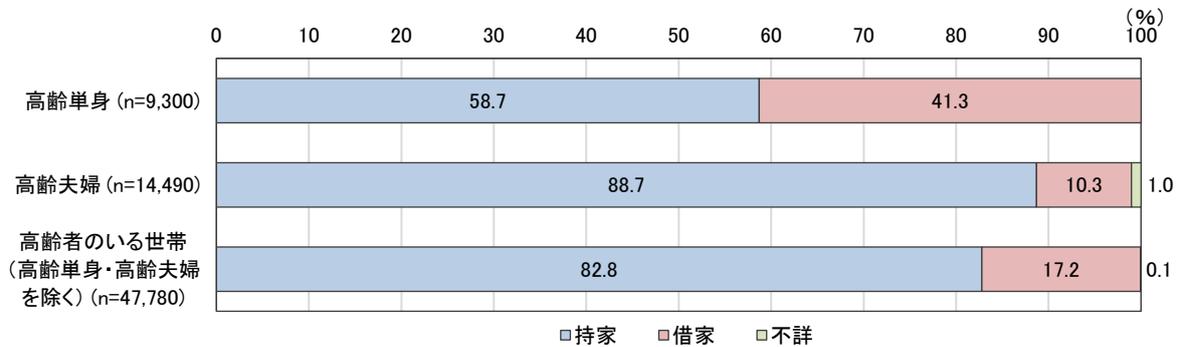
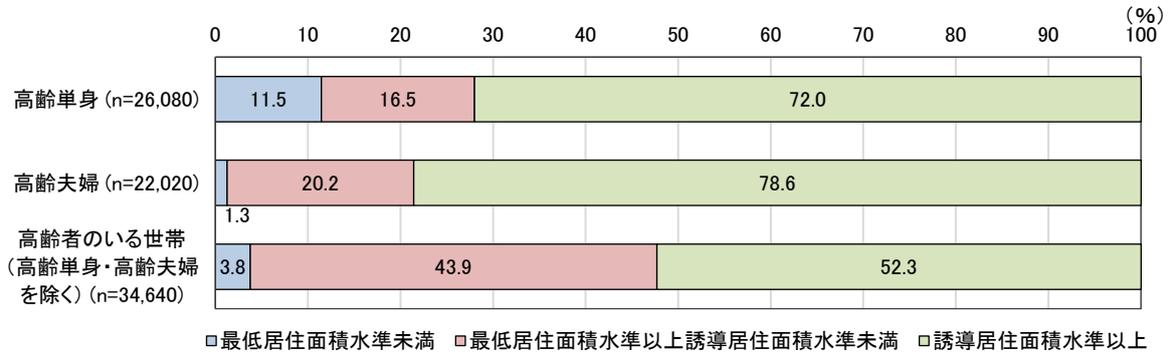


図 2-1-37 【参考】高齢者世帯の持借家別割合（平成20年）

【図 2-1-36～図 2-1-37】資料 住宅・土地統計調査

最低居住面積水準未満の住宅に居住する高齢者世帯については、高齢夫婦世帯では 1.3%、高齢者のいる世帯（高齢単身・高齢夫婦を除く）では 3.8%にとどまっているのに対し、高齢単身世帯で 11.5%となっています。



資料 平成 30 年住宅・土地統計調査

図 2-1-38 高齢者世帯の居住水準 (平成 30 年)

国及び千葉県、他の近隣市と比較しても、松戸市の最低居住面積水準未満の住宅に居住する高齢単身世帯の割合は市川市に次いで多く、高齢夫婦世帯でも同様の傾向となっています。

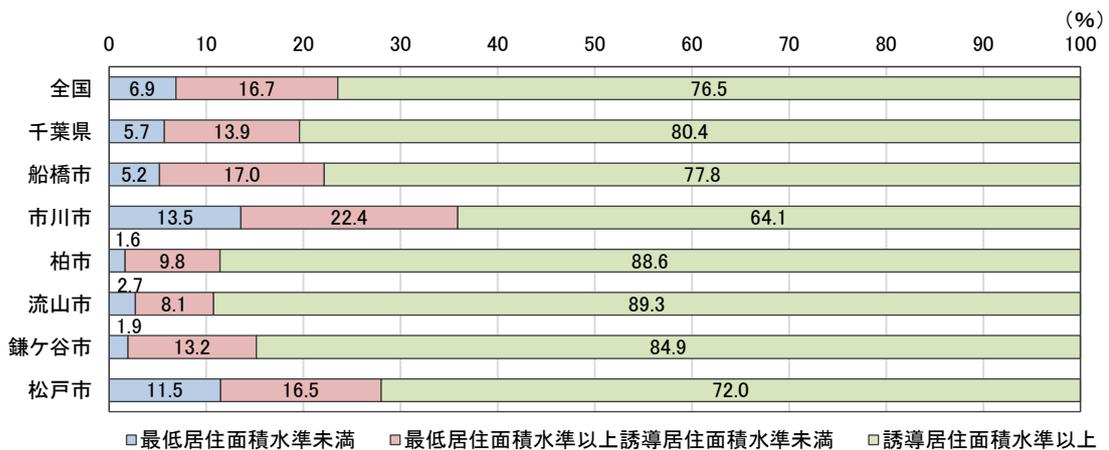


図 2-1-39 高齢単身の居住水準の比較 (平成 30 年)

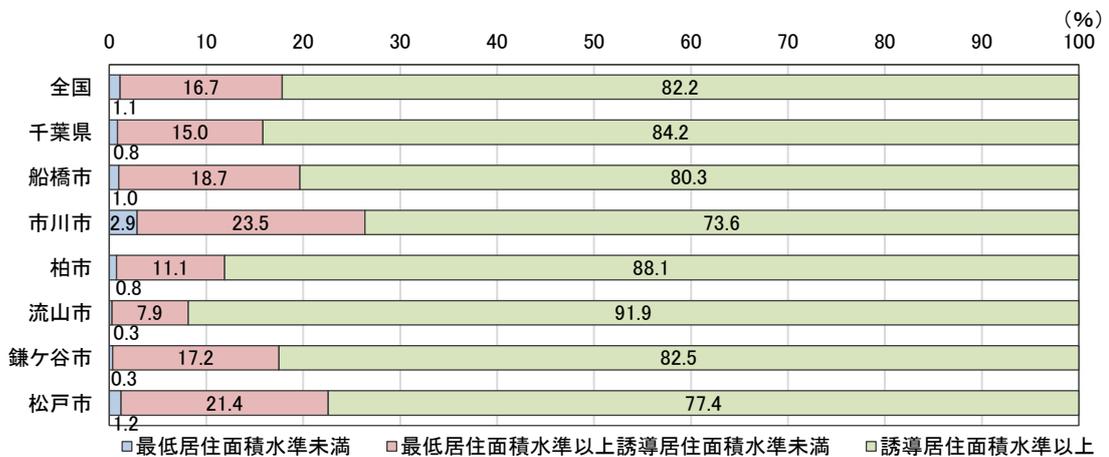


図 2-1-40 高齢夫婦世帯の居住水準の比較 (平成 30 年)

【図 2-1-39～図 2-1-40】平成 30 年資料 住宅・土地統計調査

③ 子育て世帯の住宅事情

松戸市の子育て世帯数は、平成30年で45,760世帯となっており、このうち夫婦と子ども世帯は81.4%、ひとり親と子ども世帯は18.6%となっています。

表 2-1-8 区別子育て世帯数

単位:世帯数

	総数	夫婦と子ども	ひとり親と子ども
子育て世帯	45,760(100.0%)	37,240(81.4%)	8,520(18.6%)
35歳未満	6,450(100.0%)	5,690(88.2%)	760(11.8%)
35歳以上45歳未満	17,970(100.0%)	15,640(87.0%)	2,330(13.0%)
45歳以上54歳未満	21,340(100.0%)	15,910(74.6%)	5,430(25.4%)

資料 平成30年住宅・土地統計調査

これら世帯の持家率等をみると、夫婦と子どもからなる世帯の持家率が71.6%であるのに対し、ひとり親と子ども世帯の持家率は55.9%と、15.7ポイント低くなっています。

なお、平成20年時点と比較すると、夫婦と子ども世帯及びひとり親と子ども世帯とも、持家率は上昇しています。

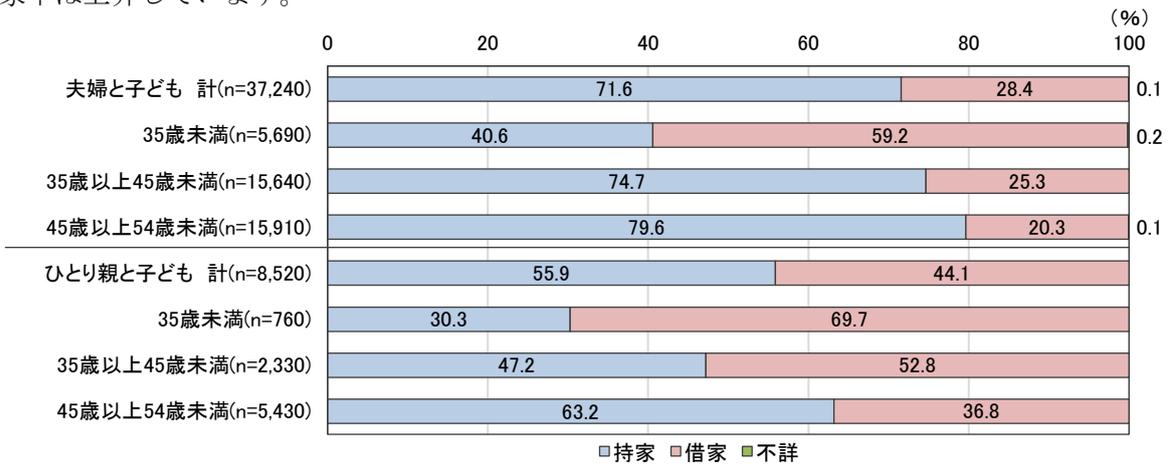


図 2-1-41 世帯主年齢別 子育て世帯の持借家別割合 (平成30年)

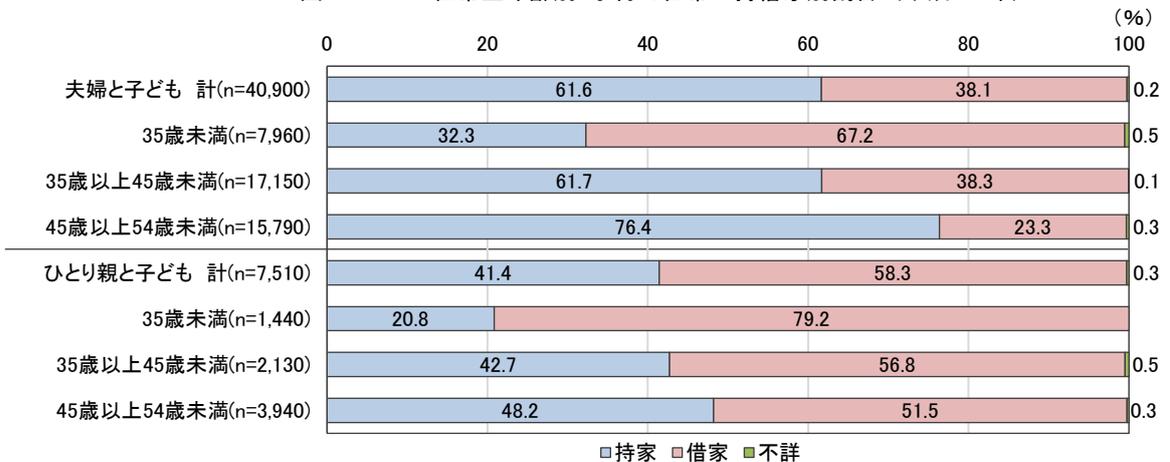


図 2-1-42 【参考】世帯主年齢別 子育て世帯の持借家別割合 (平成20年)

【図 2-1-41～図 2-1-42】資料 住宅・土地統計調査

次に、子育て世帯（夫婦と同居する子どもの年齢が18歳未満までの世帯）の居住水準をみると、最低居住面積水準未満の割合は、子どもの年齢にかかわらず5%以下となっており、平成20年と比べて改善しています。

誘導居住面積水準以上の割合についても、夫婦と6歳未満及び夫婦と6～17歳のどちらの世帯でも高くなっており、改善しています。

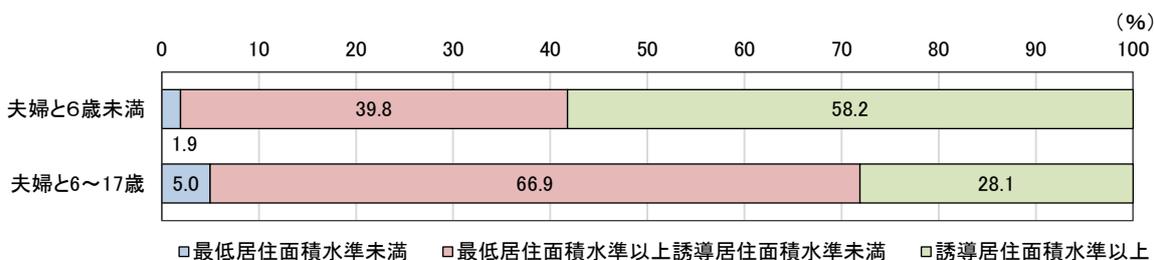


図 2-1-43 子どもの年齢別子育て世帯の居住水準（平成30年）

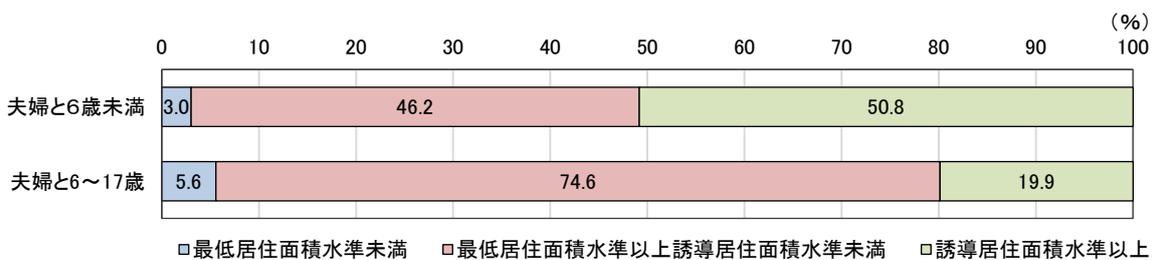


図 2-1-44 【参考】子どもの年齢別子育て世帯の居住水準（平成20年）

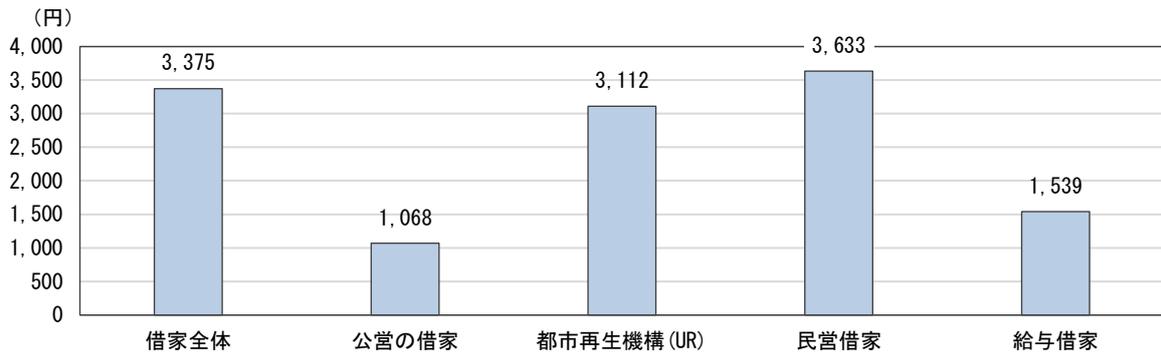
【図 2-1-43～図 2-1-44】資料 住宅・土地統計調査

住宅市場

① 賃貸住宅市場

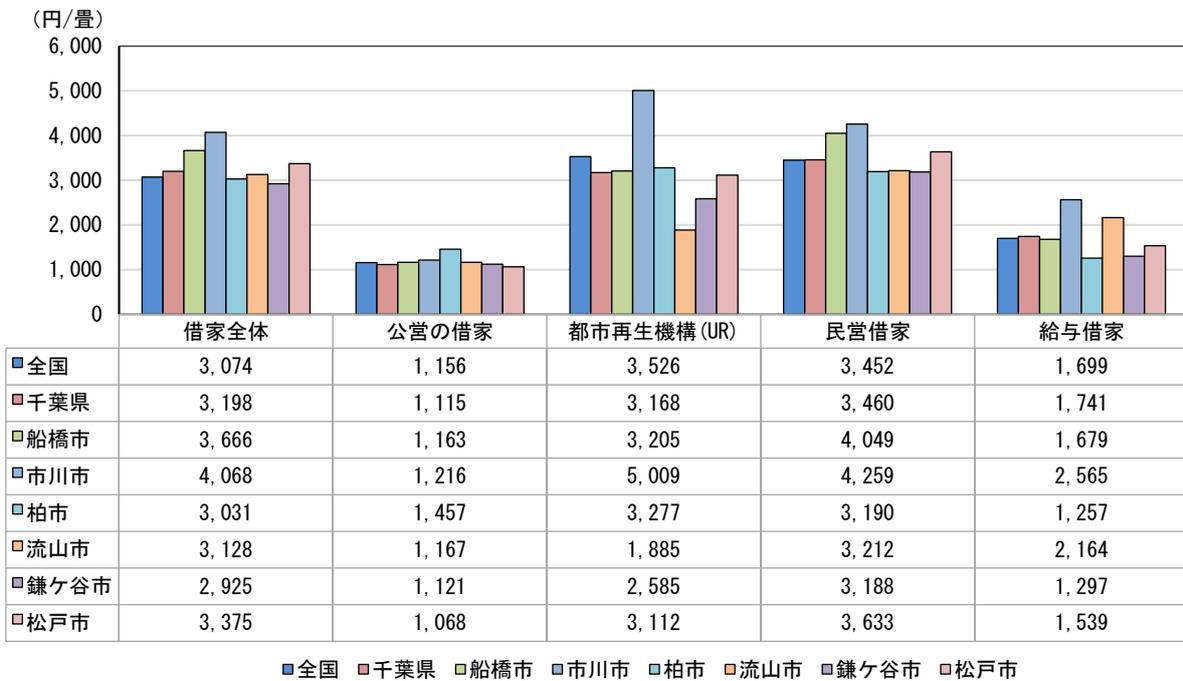
松戸市の1畳あたり家賃をみると、借家全体で3,375円となっており、借家の形態別では、民営借家が最も高く3,633円となっています。

また、1畳あたり借家全体の家賃は、国、千葉県、近隣市との比較では船橋市と市川市を除く国、県、近隣市より高くなっており、民営借家も同様となっています。



資料 平成30年住宅・土地統計調査

図 2-1-45 借家区分別1畳あたり家賃の推移 (平成30年)



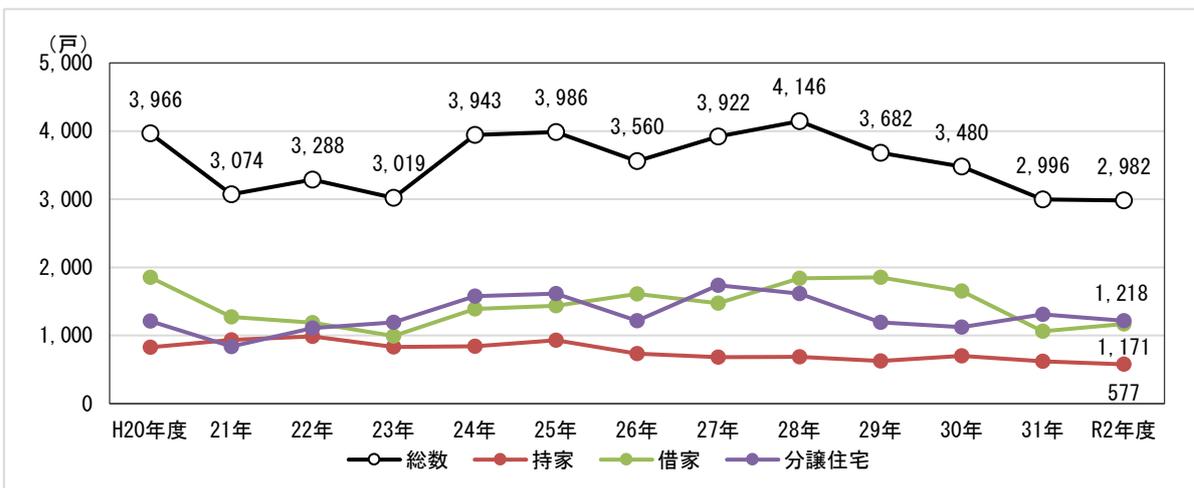
資料 平成30年住宅・土地統計調査

図 2-1-46 借家区分別1畳あたり家賃の比較 (平成30年)

② 持家・借家別新設住宅着工件数

松戸市の新設住宅着工件数は、令和2年度は2,982戸となっており、持家が577戸、借家が1,171戸となっています。

平成20年度以降の傾向をみると、年間約3,000戸前後の着工が続いています。



資料 千葉県建築着工統計

図 2-1-47 新設住宅着工件数の推移

③ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

松戸市の新築住宅における認定長期優良住宅（巻末用語集 No. 26 参照）の割合をみると、各年20%前後となっています。

表 2-1-9 認定長期優良住宅の状況

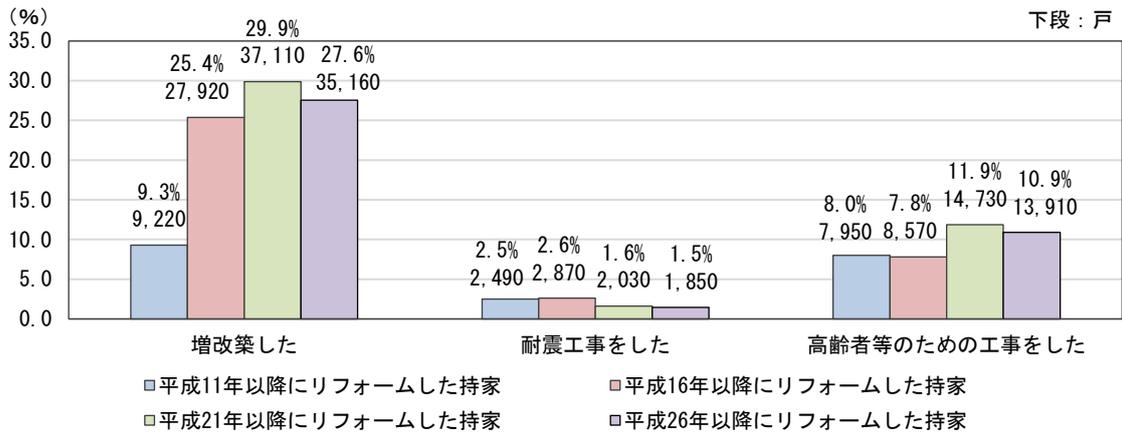
	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
市内新築件数合計 (件)	1,660	1,950	1,806	1,709	1,648	1,686	1,643	1,562	1,500	1,234
認定件数 (件)	340	383	396	360	341	336	348	433	379	284
割合 (%)	20.5	19.6	21.9	21.1	20.7	19.9	21.2	27.7	25.3	23.0

※市確認、民間確認両方を含む。

資料 松戸市資料

④ 住宅リフォームの状況

持家のうち、平成26年以降に増改築を行った住宅は、松戸市の持家総数の27.6%に相当する35,160戸となっており、耐震工事を実施したのは、全体の1.5%に相当する1,850戸となっています。また、高齢者等のための工事をを行ったのは、全体の10.9%に相当する13,910戸となっており、平成11年～平成15年9月までにリフォームを行った件数と比較すると、「増改築」及び「高齢者等のための工事」において実施割合が高くなっています。



資料 平成30年住宅・土地統計調査

図 2-1-48 持家のリフォーム実施状況（平成30年）

※高齢者等のための工事

…階段や廊下の手すりの設置、屋内の段差の解消、浴室の工事、トイレの工事、その他

公的住宅の状況

① 市営住宅の状況

松戸市では、令和3年3月末時点において、借上市営住宅を含め、24団地、1,651戸の市営住宅を管理しています。建築年代別では、昭和50年代に建設した747戸が最も多く、次いで40年代に建設した約390戸となっています。平成10年からは市営住宅の直接建設は行っておらず、借上住宅として330戸確保しています。

なお、八ヶ崎市営住宅を今後用途廃止する予定であり、このことに伴い、平成30年度以降、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）（巻末用語集 No. 28 参照）から順次UR賃貸住宅を一部借り上げ、市営住宅として利用しています。

表 2-1-10 市営住宅の管理状況

令和3年3月31日現在

	住宅名	建設年度	構造	間取り	管理戸数
1	相模台1号棟	昭和41年度	RC	2K	24戸
	相模台2号棟	昭和42年度		3K	32戸
2	小金原1号棟	昭和44年度	RC	2K	30戸
	小金原2号棟	昭和49年度		2DK、1K	16戸
3	八ヶ崎1号棟	昭和45年度	RC	2DK	39戸
	八ヶ崎2号棟	昭和46年度		2DK	50戸
	八ヶ崎3号棟	昭和48年度		2DK	70戸
4	小金原併存	昭和47年度	RC	2DK	70戸
5	幸田	昭和49年度	RC	2DK	57戸
6	横須賀	昭和50年度	RC	2DK	72戸
7	常盤平南部1号棟	昭和51年度	SRC	3DK、2DK	136戸
	常盤平南部2号棟	昭和52年度	RC	2DK	6戸
8	幸田第二	昭和53年度	SRC	3DK、2LDK	145戸
9	常盤平南部第二	昭和55年度	RC	3DK	30戸
10	天神山1号棟	昭和55年度	RC	3DK	36戸
	天神山2号棟			3DK、4DK	9戸
	天神山3号棟	昭和56年度		3DK	6戸
	天神山4号棟			3DK、4DK	18戸
11	新松戸	昭和56年度	SRC	3DK、2LDK	98戸
12	松戸新田1号棟	昭和58年度	RC	3DK	24戸
	松戸新田2号棟			3DK、2LDK	30戸
13	新松戸第二	昭和59年度	RC	3DK、4DK、 2DK、2LDK	67戸
14	三矢小台1号棟	昭和61年度	RC	3DK	20戸
	三矢小台2号棟			3DK	20戸
15	六高台1号棟	昭和62年度	RC	3DK、2LDK	40戸
	六高台2号棟			3DK、2LDK	40戸
	六高台3号棟			3DK	40戸
16	シルバー中金杉	平成3年度	RC	1DK、2DK	30戸
17	松戸新田第二A号棟	平成4年度	RC	3DK	18戸

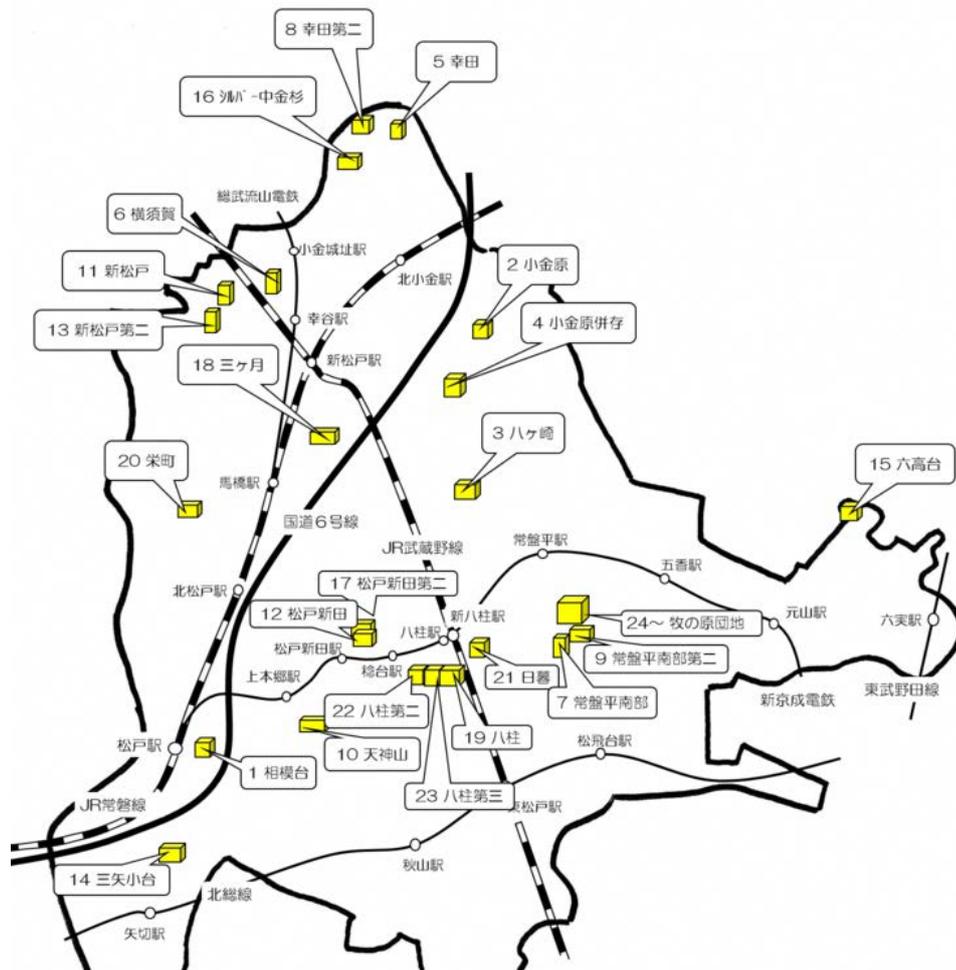
	住宅名	建設年度	構造	間取り	管理戸数
17	松戸新田第二B号棟	平成4年度	RC	3DK	15戸
	松戸新田第二C号棟			3DK、2DK	33戸
合計管理戸数					1,321戸

資料 松戸市資料

表 2-1-11 借上市営住宅の管理状況 令和3年3月31日現在

	住宅名	建設年度	構造	間取り	管理戸数
18	三ヶ月	平成10年度	RC	3LDK、3DK、2DK	40戸
19	八柱	平成10年度	RC	3LDK、3DK、2DK	34戸
20	栄町	平成10年度	RC	3LDK、3DK、2LDK、 2DK、1DK	48戸
21	日暮	平成12年度	RC	1DK、2DK	69戸
22	八柱第二	平成14年度	RC	3DK、2LDK、2DK、1DK	34戸
23	八柱第三	平成22年度	RC	3LDK、2LDK、2DK	35戸
24	牧の原	昭和50年度	RC	2DK	70戸
合計管理戸数					330戸

資料 松戸市資料



資料 松戸市資料

図 2-1-49 市営住宅案内図

② 市営住宅申込者の状況

市営住宅の募集倍率は、平成20年度～平成25年度においては応募件数が1,000件を超えており、倍率も20倍前後に達していましたが、近年では応募件数も700件前後に落ち着いており、令和2年度においては平均倍率が8.88倍となっています。

表 2-1-12 募集倍率及び年度別平均募集倍率の推移

	募集戸数	応募件数	倍率
令和2年度	78	693	8.88
平成31年度	85	666	7.83
平成30年度	47	678	14.42
平成29年度	59	636	10.77
平成28年度	44	735	16.70
平成27年度	49	862	17.59
平成26年度	42	862	20.52
平成25年度	56	1,116	19.92
平成24年度	46	1,123	24.41
平成23年度	52	1,485	28.55
平成22年度	78	2,156	27.64
平成21年度	62	1,483	23.91
平成20年度	70	1,384	19.77
平成19年度	62	885	14.27
平成18年度	54	919	17.01
平成17年度	35	729	20.82

資料 松戸市資料

表 2-1-13 令和2年度応募状況内訳

募集日程	募集戸数	応募件数	応募内容（優遇別）			
			老人世帯 （単身含む）	母子家庭	障害者世帯	その他
第1回 (R2.6)	27	234	149	29	56	85
			63.7%	12.4%	23.9%	36.3%
第2回 (R2.10)	26	221	134	31	39	76
			60.6%	14.0%	17.6%	34.4%
第3回 (R3.2)	25	238	145	24	45	71
			60.9%	10.1%	18.9%	29.8%

資料 松戸市資料

③ その他の公的賃貸住宅の状況

市営住宅以外の公的賃貸住宅（巻末用語集 No. 9 参照）の管理戸数は、千葉県が 393 戸、独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）が 11,836 戸あり、昭和 30 年代～50 年代に建設された大規模団地が主体となっています。

なお、千葉県県営住宅長寿命化計画において、胡録台住宅は用途廃止予定であるとされています。

表 2-1-14 公的賃貸住宅の状況

令和 2 年 3 月 31 日現在

	団地名	建築年度	賃貸戸数
1	千葉県県営住宅	昭和 38 年度～平成 20 年度	393 戸
	胡録台	昭和 38 年度	72 戸
	塚之越	昭和 44 年度	27 戸
	六高台	昭和 54 年度	60 戸
	松戸高柳	昭和 61 年度	98 戸
	金ヶ作	平成 20 年度	136 戸
	2	都市再生機構賃貸住宅	昭和 35 年度～平成 6 年度
	常盤平	昭和 35 年度	4,823 戸
	常盤平駅前	昭和 38 年度	115 戸
	小金原	昭和 44 年度	2,064 戸
	常盤平中央	昭和 47 年度	210 戸
	常盤平一丁目	昭和 48 年度	96 戸
	梨香台	昭和 50 年度	959 戸
	野菊野	昭和 49 年度	746 戸
	牧の原	昭和 50 年度	1,630 戸
	常盤平セントラルハイツ	昭和 58 年度	79 戸
	常盤平けやき通り住宅	昭和 60 年度	50 戸
	小金原けやき通り	昭和 63 年度	43 戸
	アクティ北松戸	平成 5 年度	296 戸
	ピコティ北小金	平成 5 年度	124 戸
	プロムナード北松戸	平成 6 年度	601 戸
合計管理戸数			12,229 戸

資料 千葉県住宅供給公社
松戸市住生活基本計画（平成 23 年 3 月）
松戸市資料

まとめ

住生活を取り巻く本市の現状をまとめると、下表のとおりとなります。

表 2-1-15 調査結果まとめ

項目	概要
人口の推移	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2025（令和7）年頃まで総人口の増加は続くものの、その後は2040（令和22）年時点まで同じ水準で推移する。 ➤ 3区分別人口では、年少人口は減少しているものの、令和2年以降は増加傾向になる。 ➤ 老年人口は、昭和55年以降増加しており、今後も2035（令和17）年まで増加傾向が続く。 ➤ 合計特殊出生率は、平成22年以降1.30～1.40人の間で推移しているものの、人口を維持するために必要と言われている人口置き換え水準（2.07）を下回っている。 ➤ 本市の人口動態をみると、平成26年以降、社会増加が多くを占めており、毎年2万人以上の移動が行われている。 ➤ 本市の一世帯当たりの人員は、年々減少傾向であり、単独世帯が最も多くなっている。
住宅確保要配慮者の状況	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 高齢者のいる世帯は増加傾向であり、高齢者単独世帯が増加している。 ➤ ひとり親世帯の推移をみると、父子・母子家庭ともに増加傾向である。 ➤ 平成24年以降、外国人人口は増加し続けている。 ➤ 本市における障害者手帳所持者数は増加傾向である。
住宅ストックの状況	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 空家数および空家率は、平成20年まで増加し続け、平成25年に減少したものの、平成30年では再び増加に転じている。 ➤ 松戸市の持家率は、国、県、市川市以外の近隣市よりも低く、近年借家が増加している。 ➤ 持家・借家別一住宅あたりの延床面積（総数）をみると、持家、借家の両方が国、県および多くの近隣市よりも小さくなっており、借家については、29㎡以下（最低居住面積：25㎡）の割合が増加している。 ➤ 新耐震基準が施行される昭和55年以前に建築された住宅総数が全体の22.2%を占めており、近隣市と比較して高い。特に借家については、船橋市を除く近隣市を10ポイント以上上回っており建築年度が古い住宅の割合が大きくなっている。 ➤ 高齢者のための設備設置状況については、「高齢者のための設備なし」の割合が高い。 ➤ 省エネルギー設備設置状況をみると、借家よりも持家における設置が多く、太陽光を利用した機器は近年設置率が上昇しているが、依然として全体的に設置率が低い。 ➤ 公的賃貸住宅の中には、昭和30年代～50年代に建設された大規模団地が存在する他、市営住宅についても昭和40年代に建設された建築物が約390戸存在する。

2. 第一期計画の評価

第一期計画において、基本理念および基本目標ごとに設定した成果指標について、達成状況を以下に整理します。

基本理念「～松戸の歴史・文化と人材を活かし誰もが安心して豊かに住み続けられる住生活の実現～」

成果指標	策定時	最新値	目標値	評価
住環境のゆとりなどの住宅事情に関する満足度	62.3% (H21)	68.7% (R2)	70% (R2)	△

《○：目標値を達成、△：策定時より改善、⇒：策定時と同等、▼：策定時より悪化》

資料：市民意識調査

誘導居住面積水準等、住宅ストックに関する数値が年々改善されている他、近年は子育て施策に注力しており、日経 DUAL（現・日経 xwoman DUAL）と日本経済新聞社が例年発表する「共働き子育てしやすい街ランキング 2021」で松戸市は（総合編）1位に選ばれています。

引き続き、住環境の満足値向上につながるよう、各事業の推進に努めることが必要です。

生命を守り安心して住み続けられるまちづくり

成果指標	策定時	最新値	目標値	評価
新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	62% (H19)	74.4% (H27) 【参考】83.9% (R2)	90% (H27)	△
誘導居住面積水準達成率	43.8% (H20)	51.6% (H30)	60% (H27)	△
最低居住面積水準未満率	8.3% (H20)	8.4% (H30)	早期に解消	▼

《○：目標値を達成、△：策定時より改善、⇒：策定時と同等、▼：策定時より悪化》

資料：耐震性を有する住宅ストックの比率…松戸市耐震改修促進計画
誘導居住面積水準達成率、最低居住面積水準未満率…住宅・土地統計調査

① 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率

松戸市耐震改修促進計画の策定（平成 20 年 3 月）により、計画的な耐震化の推進が図られるようになるとともに、木造住宅耐震診断・耐震改修費用の助成等もあり、目標値は達成していないものの、改善が見られます。

② 誘導居住面積水準達成率

誘導居住面積水準達成率の改善に資する直接的な対策は行っていませんが、長期優良住宅の認定や、三世帯同居等住宅支援（巻末用語集 No. 15 参照）等の施策が、間接的に指標の向上に寄与しているものと考えられます。

③ 最低居住面積水準未満率

最低居住面積水準未満率の改善に資する直接的な対策は行えておらず、目標を達成できておりません。松戸市は、東京近郊に位置することから地価が高く、借家に居住している方の割合が多いこと等が理由として考えられます。このことから、今後の課題として、既存ストックの居住環境の改善が重要であると考えられます。

多様な世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり

成果指標	策定時	最新値	目標値	評価
共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	16.5% (H20)	17.9% (H30)	25% (H27)	△
リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	4.0% (H16~20 平均)	5.1% (H25)	—	△
中古住宅流通シェア（総住宅数に占める持家取得した中古住宅の割合）	12.1% (H20)	11.2% (H30)	25% (H27)	▼
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	30.6% (H20)	38.7% (H30)	50% (H27)	△
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	44.6% (H20)	48.0% (H30)	75% (H27)	△

《○：目標値を達成、△：策定時より改善、⇒：策定時と同等、▼：策定時より悪化》

資料：住宅・土地統計調査

① 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率

共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率については、共同住宅に対する直接的な補助制度はなく、住宅ストックの更新による自然増と考えられます。

国の制度では、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業があるものの、急速なストック改善を求めることは困難であり、今後の課題であると考えられます。

② リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

本指標では、目標値の設定がされていないものの、高齢者や障害者が居住する住宅の増改築等に要する費用の一部について助成する取組などもあり、計画策定時より改善が見られます。

③ 中古住宅流通シェア

中古住宅については、民間事業者による流通が行われていますが、中古住宅流通シェア率は計画策定時よりも低下しており、今後、施策の展開に向けた検討が必要です。

④ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

子育て世帯における誘導居住面積水準達成率については、目標を達成していないものの、計画策定時より改善しています。

三世帯同居等住宅支援において、誘導居住面積水準を参考に住宅要件を設定しており、間接的に指標の向上に寄与しているものと考えられます。

⑤ 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

高齢者住宅増改築資金（巻末用語集 No. 10 参照）を助成する制度では、年間で90件を超える申請もあり、持家については順次設備の普及が進んでいますが、目標値75%（H27）に対し、最新値は48%（H30）になっています。

立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり

成果指標	策定時	最新値	目標値	評価
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	15.6% (H20)	24.6% (H30)	25% (H27)	△
刑法犯認知件数（対1千人の件数）	14.1件 (H21)	5.5件 (R2)	13件 (R2)	○
鉄道駅のバリアフリー化率	60.0% (H21)	100% (R2)	100% (R2)	○
下水道利用率	74.10% (H21)	83.89% (R2)	85% (R2)	△
地区計画（巻末用語集 No. 25 参照）策定面積	104.9ha (H21)	110.3ha (R2)	127ha (R2)	△
緑地・河川などの自然環境に満足している人の割合	19.4% (H21)	21.5% (H27)	25% (R2)	△

《○：目標値を達成、△：策定時より改善、⇒：策定時と同等、▼：策定時より悪化》

資料：一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率…住宅・土地統計調査
 刑法犯認知件数、鉄道駅のバリアフリー化率、下水道利用率、地区計画策定面積、自然環境に満足している人の割合…松戸市総合計画 第6次実施計画

① 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率

住宅用省エネ設備の設置に対する補助金や低炭素建築物の新築等計画の認定制度の周知・啓発する取組などもあり、計画策定時より増加が見られます。

② 刑法犯認知件数

市では、安心安全メールの登録件数が年々増加しており、また、自主防犯活動に伴う燃料費の補助、防犯活動用品の貸与を行う等、地域防犯活動に力を入れており、目標の達成が図られました。

③ 鉄道駅のバリアフリー化率

国が定める「移動等円滑化の促進に関する基本方針」に基づき、1日の平均利用者数が3,000人以上の駅を対象に、駅入口からホームまで段差のない移動ルートを最低1つ確保する、いわゆるワンルート整備を進め、対象となる全21駅において整備が完了しました。

④ 下水道利用率

下水道事業の経営目標に基づき、事業の推進及び普及促進を行ったことで、目標には及ばなかったものの、概ね良好な結果となっています。

⑤ 地区計画策定面積

良好な住環境を整備するための各計画や事業の推進により、目標値の達成に至ってはいませんが、計画策定時より増加しています。

⑥ 緑地・河川などの自然環境に満足している人の割合

緑の基本計画（巻末用語集 No. 37 参照）に基づく計画的な緑地の保全及び緑化の推進等により、目標値の達成に至ってはいませんが、計画策定時より増加しています。

3. 上位計画および関連計画の整理

第一期計画以降に改定された上位計画を以下に整理します。

3-1 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月改定）

住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す、地方自治体の住生活基本計画における最上位計画として位置付けられる計画です。

■ 計画期間

令和3年度～令和12年度

■ 目標と基本的な施策等

【「社会環境の変化」の視点】

＝目標＝	＝基本施策＝
<p>目標 1 「新たな日常」やDX（巻末用語集 No. 27 参照）の進展等に対応した新しい住まい方の実現</p>	<p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進。 ○ 空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進。 ○ 住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備。 <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進。 ○ AIによる設計支援や試行的なBIM（巻末用語集 No. 34 参照）の導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進。
<p>目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p>	<p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供。 ○ 関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制。 ・ 災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導。 <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上。 ○ 災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上。 <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供。 ○ 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保。
--	---

【「居住者・コミュニティ」の視点】

＝目標＝	＝基本施策＝
<p>目標3 子どもを産み育てやすい 住まいの実現</p>	<p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進。 ○ 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進。 ○ 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備。 ○ 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備。 <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペース（巻末用語集 No. 12 参照）の整備など、職住や職育が近接する環境の整備。 ○ 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティ（巻末用語集 No. 13 参照）の推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等。

目標 4

多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進。
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進。
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及。
- サービス付き高齢者向け住宅（巻末用語集 No. 16 参照）等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進。

(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

- 住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備。
- 三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティ（巻末用語集 No. 36 参照）の形成。

目標 5

住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進。
- 緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進。
- UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備。

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保。
- 地方公共団体と居住支援協議会（巻末用語集 No. 4 参照）等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施。
- 賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知。

【「住宅ストック・産業」の視点】

＝目標＝

目標 6
脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

＝基本施策＝

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

- 基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅（巻末用語集 No. 2 参照）、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める。
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進。
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進。

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進。
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新。
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進。

目標 7

空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

- 2050年カーボンニュートラル（巻末用語集 No. 3 参照）の実現に向けて、
 - ・ 長寿命でライフサイクル CO2 排出量が少ない長期優良住宅ストックや ZEH（巻末用語集 No. 33 参照）ストックを拡充。
 - ・ ライフサイクルで CO2 排出量をマイナスにする LCCM 住宅（巻末用語集 No. 40 参照）の評価と普及を推進。
 - ・ 住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化。
- 住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図る V2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進。
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進。
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築。

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

- 所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空き家等に係る対策の強化。
- 地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進。
- 所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大。

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY 等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進。
- 中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンク（巻末用語集 No. 41 参照）を通じた

目標 8

居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進。

- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援。

(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

- 大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進。
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進。
- CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等。

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

- AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進。
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上。
- 官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備。

3-2 第3次千葉県住生活基本計画（平成29年3月策定）

千葉県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、目標及び推進すべき施策の方向性等を総合的に定めた計画です。

■ 計画期間

平成28年度～令和7年度

■ 重視するテーマ

1. 住宅や住宅地の質の向上と住生活に関わるサービスの充実による地域づくり
2. 住宅確保要配慮者への重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築
3. 地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携による地域の活性化

■ 目標と施策の方向性等

【居住者からの視点】

＝目標＝	＝施策の方向性＝
目標1. 若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現	○若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり ○高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり ○住宅地等におけるエリアマネジメントの推進
目標2. 住宅セーフティネットの確保	○住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保 ○災害発生時の被災者に対する住宅の確保

【住宅ストックからの視点】

＝目標＝	＝施策の方向性＝
目標3. 次世代にも承継される良質な住宅の形成と空家の利活用等の推進	○良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保 ○適切な維持管理とリフォームによる質の向上 ○空家の利活用と適切な管理の推進
目標4. 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備	○既存住宅の流通・活用の促進 ○賃貸住宅市場の環境整備 ○住生活産業の活性化 ○住まいの情報提供等

【居住環境からの視点】

＝目標＝	＝施策の方向性＝
目標5. 良好な居住環境の形成	○安全・安心な居住環境の形成 ○美しい住宅市街地の形成 ○コンパクトな居住構造の形成

■ 東葛・湾岸ゾーンにおける住宅政策の方向性

- 東京都心に近接する地理的優位性を活かし、若年・子育て世帯が暮らしやすい魅力的なまちづくりの推進
- 老朽化した大規模団地や分譲マンション、今後急増する高齢者への対応の強化

4. 住民アンケート調査結果

本項では、本計画の作成にあたって実施したアンケート調査結果から、住宅・住環境に係る課題を整理しました。

アンケート調査は、松戸市に一定期間以上居住する住民の他、松戸市へ転入および松戸市から転出された方を対象として行い、回答結果を比較することにより、本市の住宅・住環境に係る課題を多角的に分析しました。

調査の概要

調査の概要は、以下のとおりです。

① 定住者を対象とした調査	
実施年月	令和元年7月10日～7月24日
実施方法	郵送による配布および回収
調査対象者	本市に5年以上継続して居住されている、20歳以上の方（無作為抽出）
配布数（有効発送数）	2,000票（1,990票）
有効回収数（回収率※）	789票（39.6%）
② 転入者を対象とした調査	
実施年月	令和元年7月10日～7月24日
実施方法	郵送による配布および回収
調査対象者	直近3年以内に他市区町村から本市に転入された20歳以上の方（無作為抽出） （松戸市からの「転出者数－転入者数」が多い上位3市区町村から転入された方を対象とした。）
配布数（有効発送数）	2,000票（1,978票）
有効回収数（回収率※）	557票（28.2%）
③ 転出者を対象とした調査	
実施年月	令和元年7月10日～7月24日
実施方法	郵送による配布および回収
調査対象者	直近3年以内に本市から他市区町村に転出された20歳以上の方（無作為抽出） （松戸市からの「転入者数－転出者数」が多い上位3市区町村に転出された方を対象とした。）
配布数（有効発送数）	2,000票（1,781票）
有効回収数（回収率※）	412票（23.1%）

※回収率＝有効回収数／有効発送数

調査結果の概要

アンケート調査結果から得られた問題点と課題については、県計画における3つの視点と5つの主要テーマを勘案し、整理します。

【県計画における3つの視点と5つの主要テーマ】

視点	内容
居住者からの視点	・若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現
	・住宅セーフティネットの確保
住宅ストックからの視点	・次世代にも継承される良質な住宅の形成と空家の利活用等の推進
	・多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備
居住環境からの視点	・良好な居住環境の形成

居住者からの視点

① 住宅の確保に配慮を要する者（子育て世帯）について

子育て世帯では、8割以上の方が400万円以上の収入となっています。また、8割以上の方が持家を所有しており、床面積においても50㎡以上の床面積を確保した住宅に多くの方が居住しています。

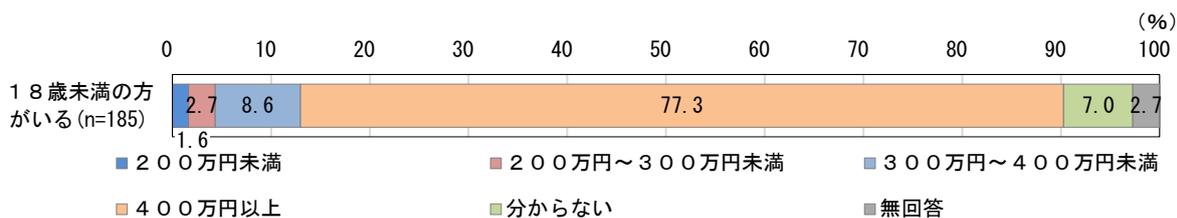


図 2-4-1 18歳未満の方がいる世帯の合計年収の割合

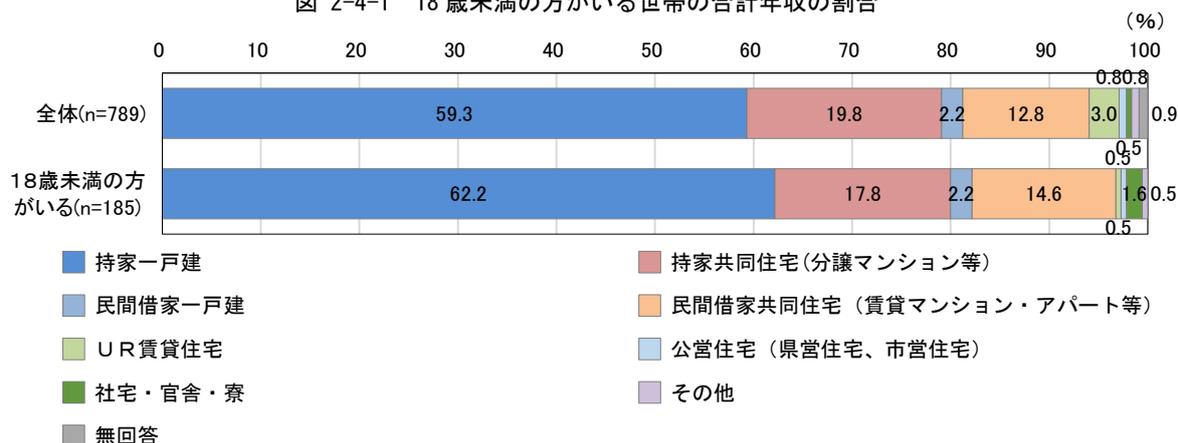


図 2-4-2 18歳未満の方がいる世帯の住宅の種類と割合

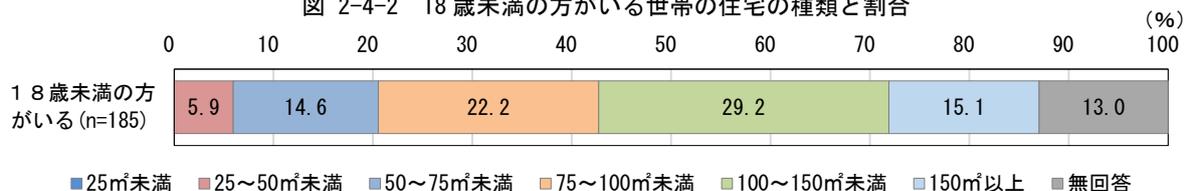


図 2-4-3 18歳未満の方がいる世帯の住宅の総床面積の割合

【図 2-4-1～図 2-4-3】資料 ① 定住者を対象とした調査

アンケート調査では、お住まいの居住環境について、松戸市に転入してきた方には転入前と転入後について、松戸市から転出した方には転出前と転出後について、満足度を伺いました。子どもの遊び場、公園等の充実については、転出した方では満足度（「満足」「やや満足」の合計。以下、同じ）が2割以上増加した一方、転入した方では、満足度が減少しています。

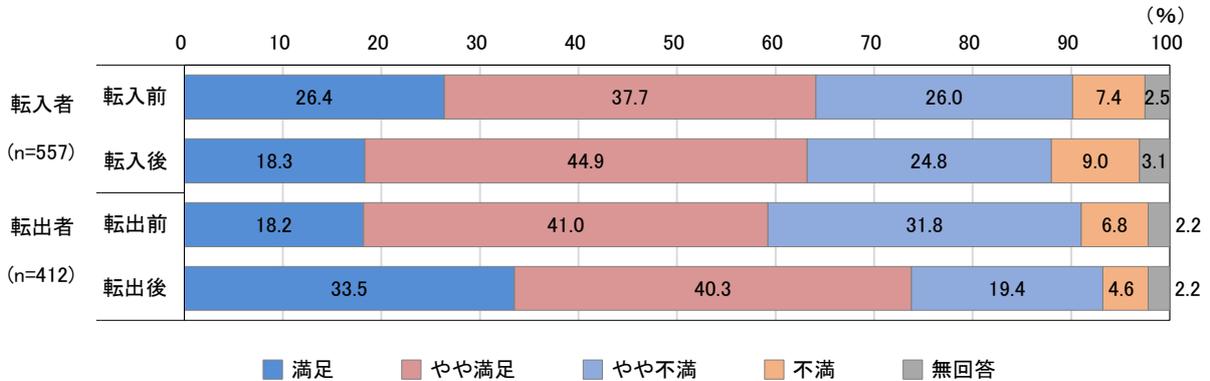


図 2-4-4 転入者・転出者別、転入・転出前後の居住環境について個別の満足度（子どもの遊び場、公園等の充実）

資料 転入者：②転入者を対象とした調査、転出者：③転出者を対象とした調査

② 住宅の確保に配慮を要する者（高齢者）について

高齢者世帯では、4割半ばの世帯が300万円未満の収入となっています。8割以上の方が持家を所有しており、床面積においても多くの方が50㎡以上の床面積を確保していますが、約1割の方は50㎡未満の住宅に居住しています。

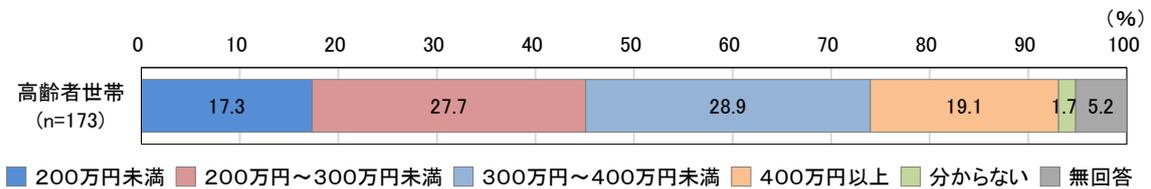


図 2-4-5 高齢者世帯の合計年収の割合

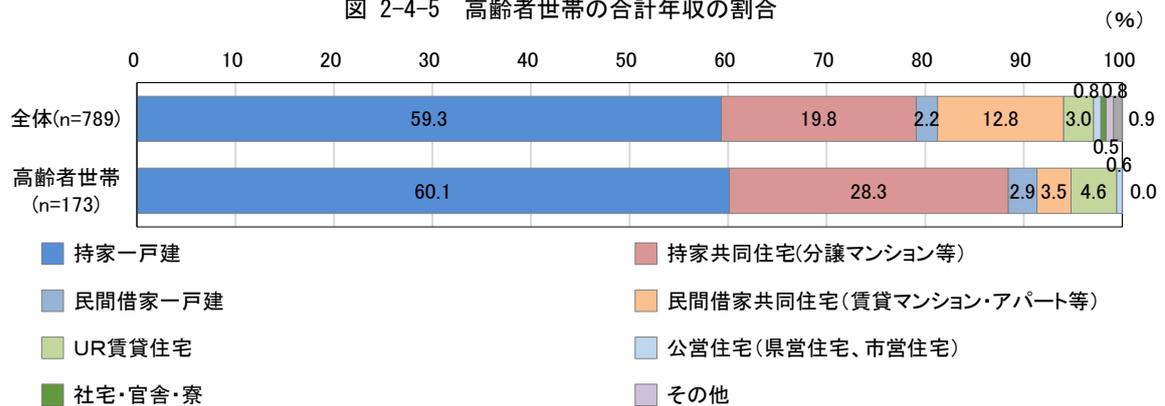


図 2-4-6 高齢者世帯の住宅の種類と割合



図 2-4-7 高齢者世帯の住宅の総床面積の割合

【図 2-4-5～図 2-4-7】資料 ①定住者を対象とした調査

居住環境（住宅の高齢者への配慮）については、松戸市から転出した方では、松戸市に転入した方と比較して、満足度が改善された割合が大きくなっています。

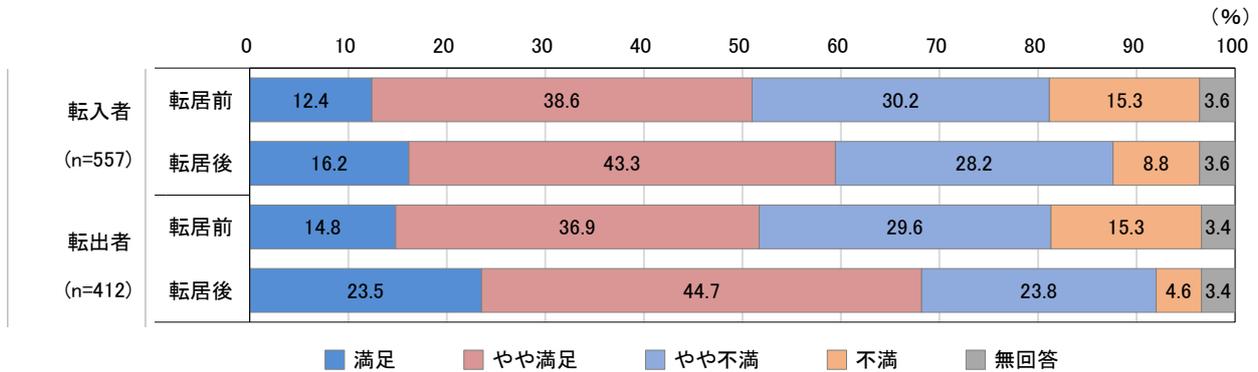


図 2-4-8 転入者・転出者別、転入・転出前後の居住環境について個別の満足度（高齢者への配慮）

資料 転入者：②転入者を対象とした調査、転出者：③転出者を対象とした調査

③ 住宅の確保に配慮を要する者（低所得者）について

世帯合計年収 300 万円未満の世帯では、公的借家（UR賃貸住宅、県営住宅、市営住宅等）にお住まいの方の割合が 9.0%となっており、床面積も 50 ㎡未満が約 2 割となっています。

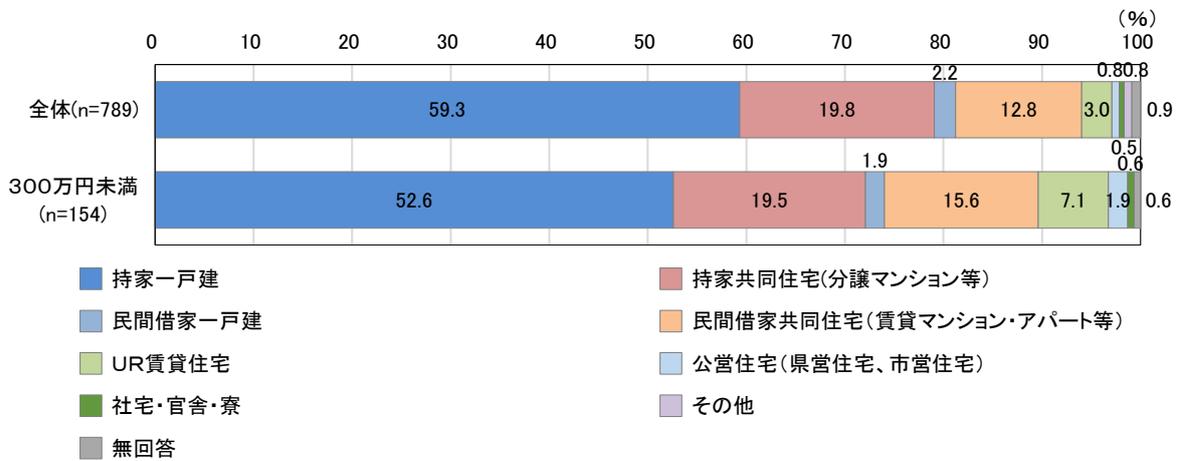


図 2-4-9 世帯合計年収 300 万円未満の世帯の住宅の種類と割合

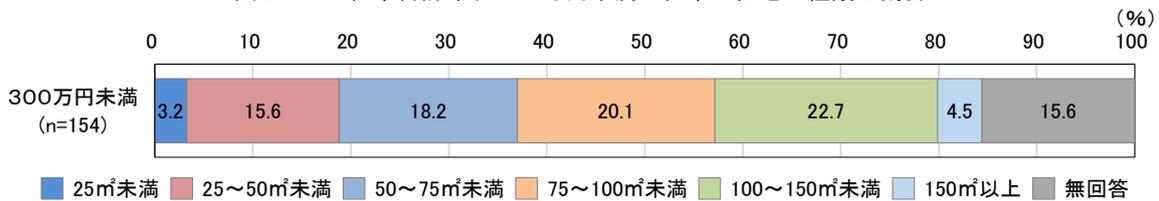


図 2-4-10 世帯合計年収 300 万円未満の世帯の住宅の総床面積の割合

【図 2-4-9～図 2-4-10】資料 ①定住者を対象とした調査

住宅ストックからの視点

① 住宅の満足度について

松戸市に居住されている方では、省エネ対策における経済的負担について、満足している割合が約半数となっています。また、転入後・転出後ともに満足度が増加しています。

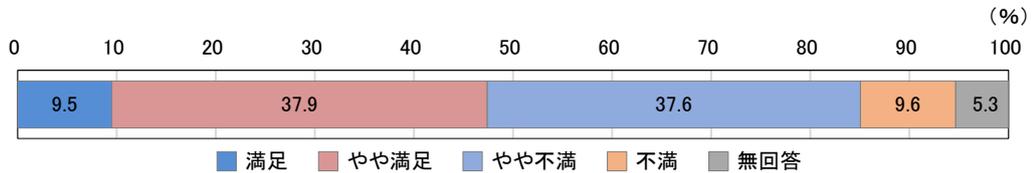


図 2-4-11 住宅の満足度（省エネ対策の経済的負担）

資料 ①定住者を対象とした調査

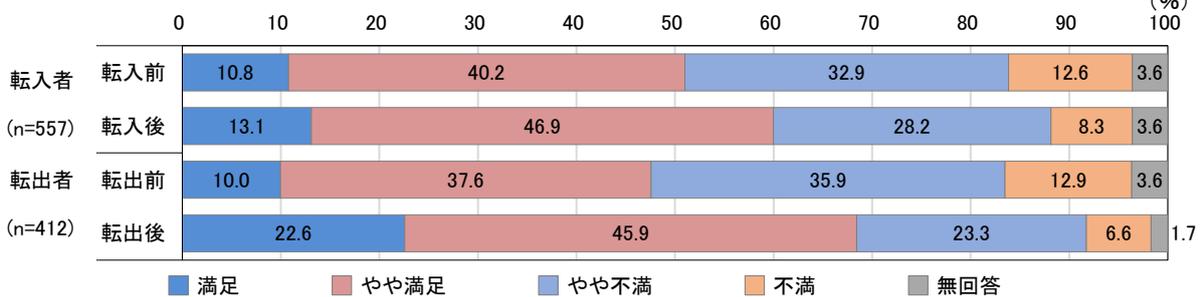


図 2-4-12 転入者・転出者別、転入・転出前後の居住環境について個別の満足度比較省エネ対策の経済的負担

住宅の防犯性やいたみの少なさにおいて、松戸市から転出した方より、松戸市に転入した方のほうが満足度が低くなっています。

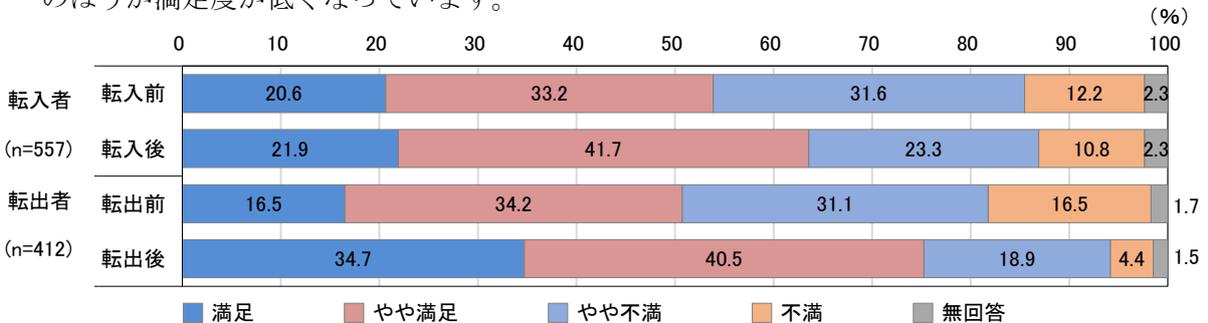


図 2-4-13 転入者・転出者別、転入・転出前後の住宅について満足度比較（住宅の防犯性）

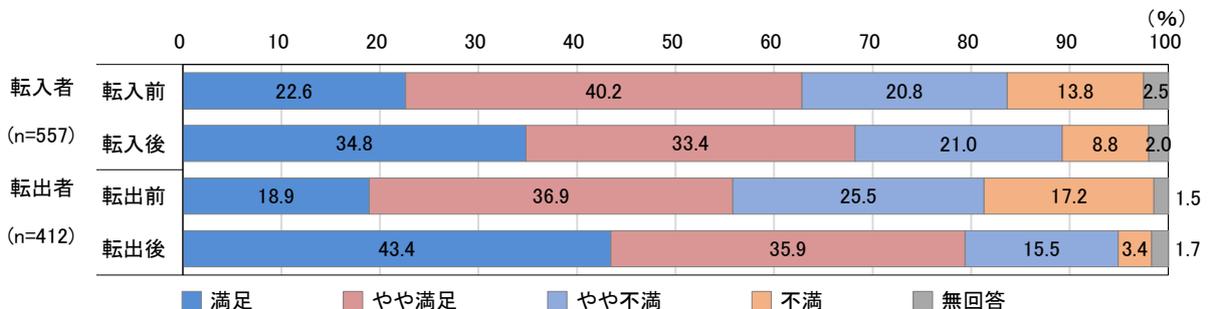


図 2-4-14 転入者・転出者別、転入・転出前後の住宅について満足度比較（住宅のいたみの少なさ）

【図 2-4-12～図 2-4-14】資料 転入者：②転入者を対象とした調査、転出者：③転出者を対象とした調査

② 住宅の建替え・リフォームについて

10年後の住まい方についてみると、建替えや改修工事をして現在の場所に住み続けたいと考えている方のうち、27.8%の方が10年未満に実施する予定と回答しています。

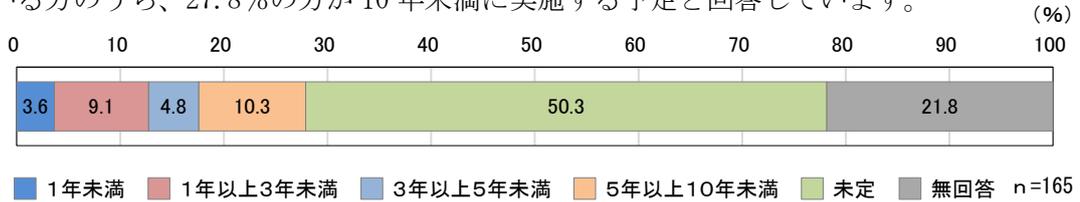


図 2-4-15 建替え・改修工事をして現在の場所に住み続けたいと考えている方の実施予定時期

また、改築・改修の主な目的では、「居住環境向上」「高齢期への対応」「維持管理等の効率化」と回答された方の割合が高くなっており、10年未満に改築・改修を予定している方については、「高齢期への対応」と回答された方の割合が高くなっています。

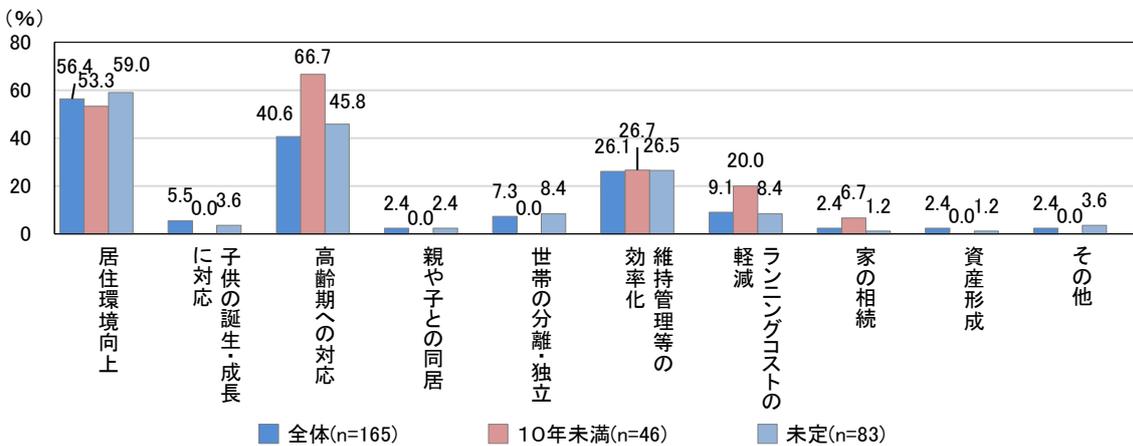


図 2-4-16 10年以内に改築・改修を予定している方の建替えや改修等の目的

資料 ①定住者を対象とした調査

③ 住宅の耐震性について

旧耐震基準で建築された住居に居住されている方のうち、耐震診断や耐震改修工事を実施していないものの、耐震性が確保されていると考えている方が多くなっています。

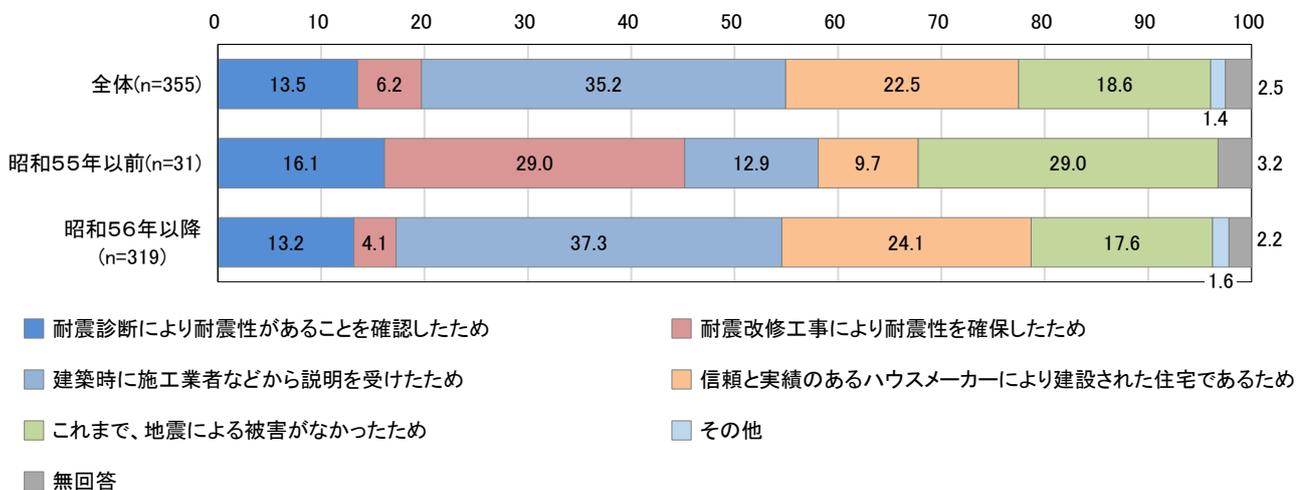


図 2-4-17 持家の耐震性の有無についての認識

資料 ①定住者を対象とした調査

今後の耐震改修工事の実施については、昭和55年以前に建築された持家の保有者をみると、資金面の問題で耐震改修工事を実施しない方が多くなっています。

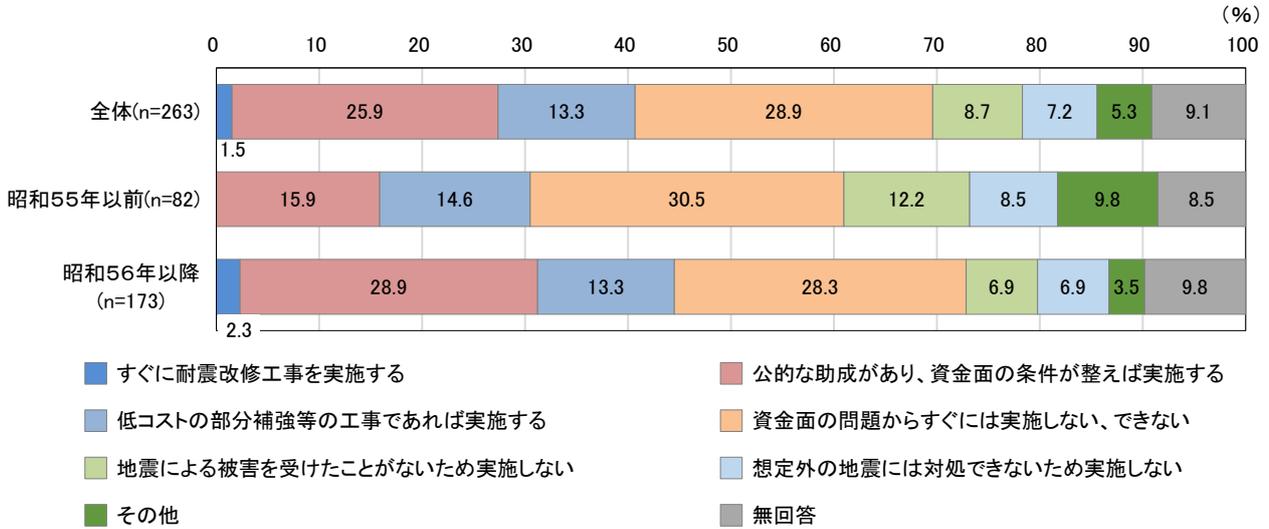


図 2-4-18 耐震性が無い場合の耐震改修工事の意向

資料 ①定住者を対象とした調査

松戸市の地震・火災・水害などに対する防災性については、転入者における満足度が改善した割合が、転出者より高くなっていますが、一方で、住宅の地震に対する安全性については、転入者における満足度が改善した割合が、転出者より低くなっています。

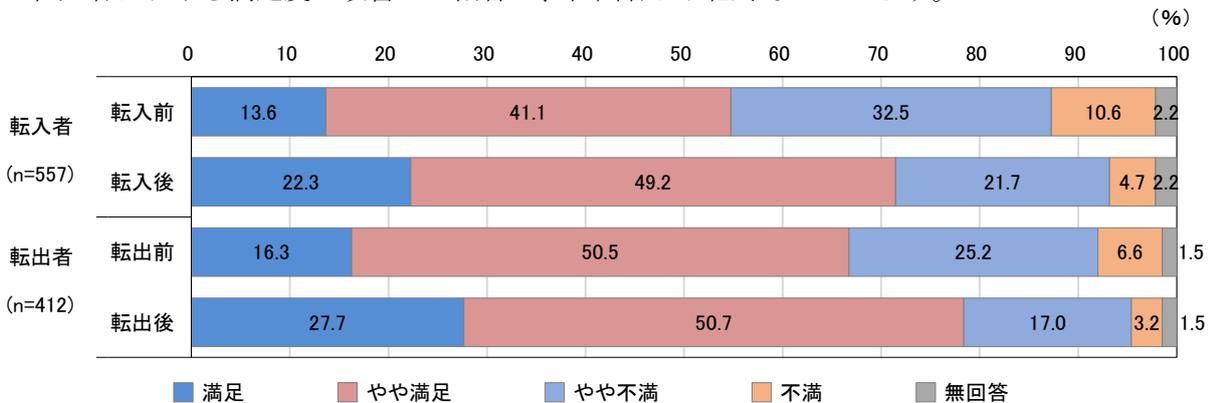


図 2-4-19 転入者・転出者別、転入・転出前後の居住環境について個別の満足度比較

【地震・火災・水害などに対する防災性】

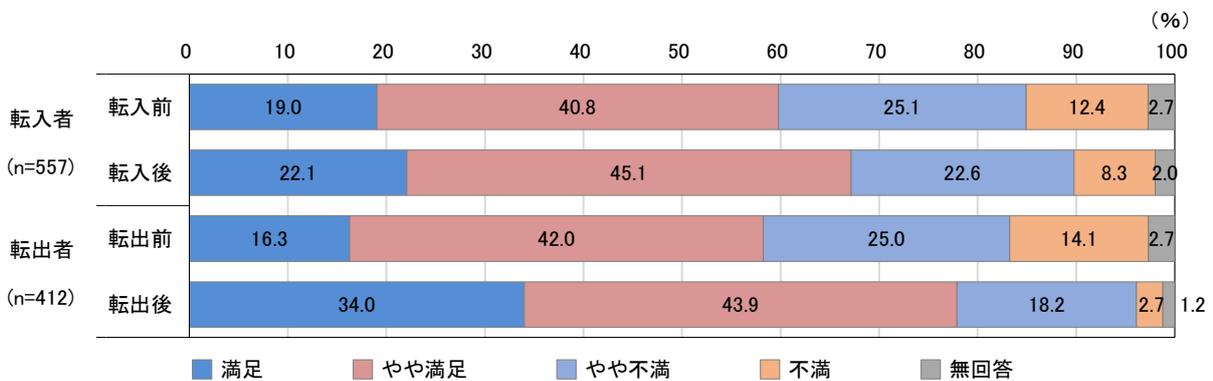


図 2-4-20 転入者・転出者別、転入・転出前後の居住環境について個別の満足度比較

【地震に対する安全性】

【図 2-4-19～図 2-4-20】資料 転入者：②転入者を対象とした調査、転出者：③転出者を対象とした調査

④ 空家対策について

空家の状況では、空家を所有している、所有する予定の合計は5.6%であり、今後、自宅や実家、親族宅が空家になる可能性があると認識している人は、合計で25.7%となっています。

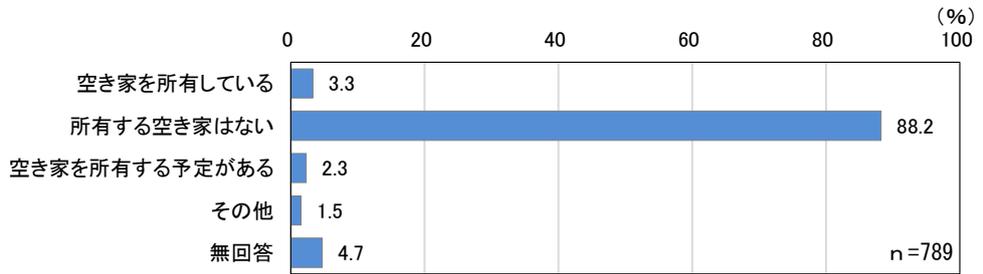


図 2-4-21 空家所有の有無

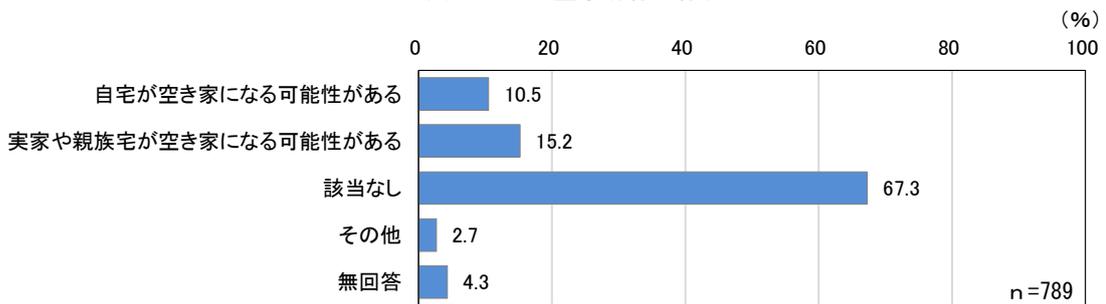


図 2-4-22 空家について今後の状況

資料 ①定住者を対象とした調査

空家に対する不安では、「建物倒壊等による防災面」「不法侵入や害獣被害」「不法投棄等による衛生面」に対する不安を上げる方が多くなっています。

特に子育て世帯では、空家に対してこれらの不安の声が多くなっています。

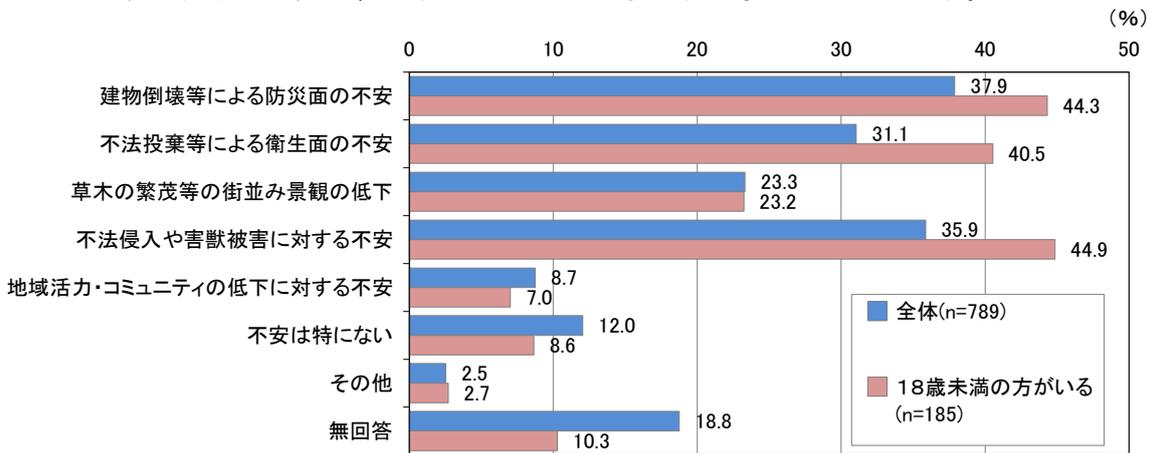


図 2-4-23 空家に対する不安

資料 ①定住者を対象とした調査

居住環境からの視点

日常生活における利便性を理由として松戸市から転出する方が多く、また、松戸市に転入してきた方についても、利便性についての満足度が転入前から低下する状況となっています。

また、安全性や防犯性、まちの景観などに関する満足度については、本市に転入した方の満足度はほぼ一定の割合となっている一方、本市から転出した方では高くなっています。

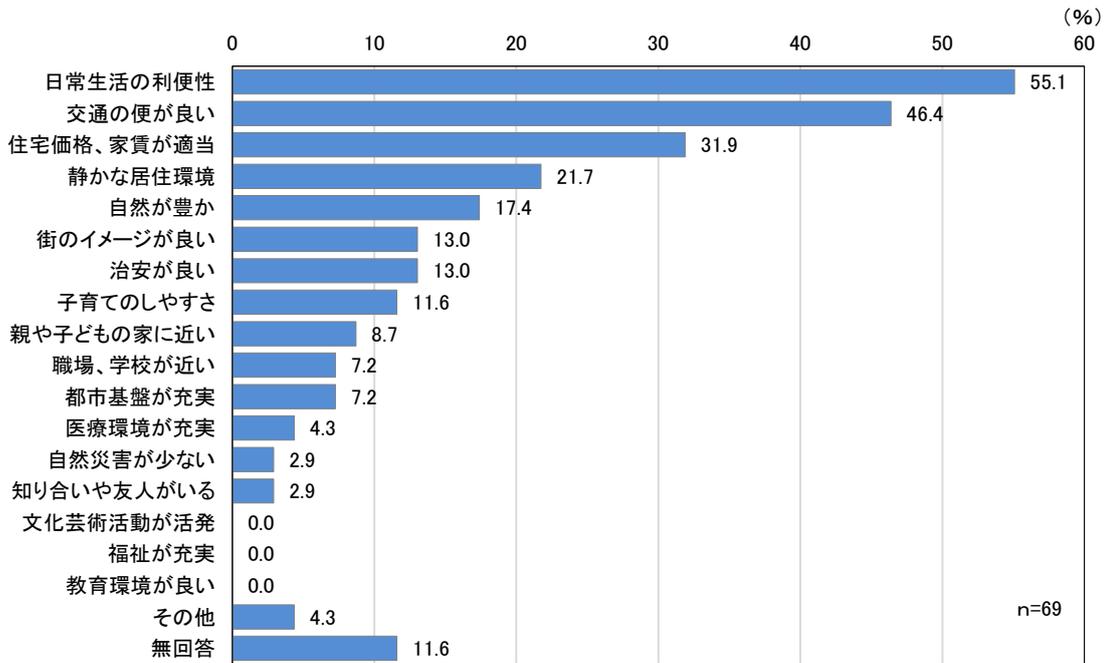


図 2-4-24 移動したきっかけが「周辺の環境」と回答した人の、現在の住まいを選んだ理由の割合

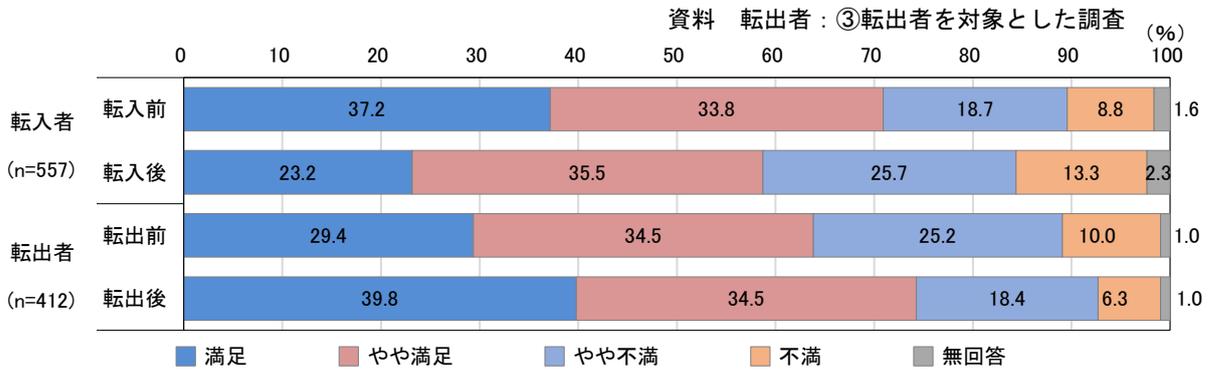


図 2-4-25 転入者・転出者別、転入・転出前後の住宅について満足度比較（買い物、娯楽、医療施設等の利便性）

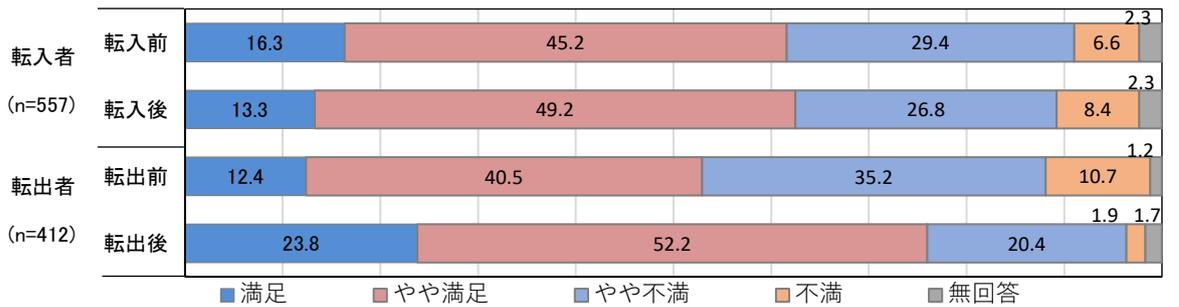


図 2-4-26 転入者・転出者別、転入・転出前後の住宅について満足度比較（治安・犯罪などに対する防犯性）

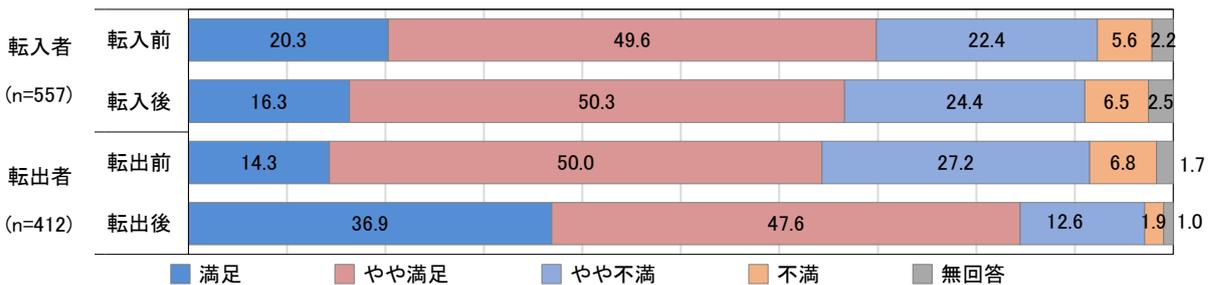


図 2-4-27 転入者・転出者別、転入・転出前後の住宅について満足度比較（まちの景観）

【図 2-4-25～図 2-4-27】資料 転入者：②転入者を対象とした調査、転出者：③転出者を対象とした調査

まとめ

住民アンケート調査結果をまとめると、以下のとおりとなります。

表 2-4-1 調査結果まとめ

項目	概要
子育て世帯の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 世帯合計年収が300万円未満の世帯は、4.3%。 ➤ 持家率は80.0%で、住宅の総床面積50㎡以上の世帯は81.1%であるが、5.9%が50㎡未満の住宅に居住。 (無回答除いた場合：50㎡以上93.2%、50㎡未満6.8%)
高齢者世帯の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 世帯合計年収が300万円未満の世帯は、45.0%。 ➤ 持家率は88.4%で、住宅の総床面積50㎡以上の世帯は81.6%であるが、9.8%が50㎡未満の住宅に居住。 (無回答除いた場合：50㎡以上89.3%、50㎡未満10.7%)
合計世帯年収300万円未満の世帯の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 持家率は72.1%、公的借家の割合は9.0%。 ➤ 住宅の総床面積50㎡以上の世帯は65.5%、50㎡未満の世帯は18.8%となっている。 (無回答除いた場合：50㎡以上22.3%、50㎡未満77.7%)
住宅に関する特徴	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 住宅の満足度については、転入後・転出後ともに満足度が増加しているが、相対的には転出者の満足度が高い傾向にある。 ➤ 今後の建替・リフォーム等を検討されている方のうち、27.8%の方が10年以内での実施を予定されている。また、建替・リフォーム等は、高齢期への対応を目的とする方が多い。
住宅の耐震性に関する認識	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現在の住宅について、6割近い方が「耐震性がある」と回答しているものの、「これまで、地震による被害がなかったため」「信頼と実績のあるハウスメーカーにより建築された住宅であるため」といった理由により「耐震性がある」と認識されている方が約4割となっている。 ➤ 今後の耐震改修工事等については、金銭的な問題や「これまで、地震による被害を受けたことがない」という理由で、「実施しない(できない)」と考えている方の割合が高くなっている。
空家に関する認識	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 今後、自宅や実家、親族宅が空家になる可能性がある人と認識している人の割合は、25.7%となっている。 ➤ 空家に対し、「建物倒壊等による防災面」「不法侵入や害獣被害」「不法投棄等による衛生面」の不安を挙げる方が多い。
居住環境について	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 子育て世帯は、「子どもの遊び場、公園等の充実」、高齢者は、「住宅の高齢者への配慮」の満足度が相対的に低い。 ➤ 転出者について、転出の理由で「周辺環境」と答えた方のうち、転入先を選んだ理由は、「日常生活の利便性」が最も多くなっている。 ➤ 治安・犯罪などに対する防犯性や、まちの景観について、転出者は評価が上がっている。

5. 各種施策に係る基礎調査結果

市独自で行った各種施策に係る基礎調査結果を以下に整理します。

5-1 松戸市子育て世帯親元近居・同居住宅取得補助金交付申請者アンケート調査（平成29年～令和3年 各年7月実施）

松戸市では、三世代同居等住宅支援として平成28年5月2日から「松戸市子育て世帯親元近居・同居住宅取得補助金」を設けています。

本制度は子育て世帯が市内に住む親世帯と近居・同居するために、住宅取得する際の費用の一部を補助する制度であり、若年世代定住化による「経済効果」、近居・同居の推進による「共助効果」を主たる政策目的として制度設計されたものです。

交付申請者（子育て世帯）を対象に住宅取得後にアンケート調査を行った結果、共助関係成立にあたっての契機である親世帯と接する頻度が格段に増え、親世帯からの生活サポートに対する満足度も高く、働きやすさの改善にもつながっています。

表 2-5-1 子育て世帯親元近居・同居住宅取得補助金制度の申請状況

年度	交付件数	子育て世帯 世帯員数	親世帯 世帯員数	合計 世帯数
平成28年度	102件	348人	254人	602人
平成29年度	149件	514人	350人	864人
平成30年度	227件	798人	497人	1,295人
平成31年度	198件	687人	463人	1,150人
令和2年度	171件	614人	375人	989人
合計	847件	2,961人	1,939人	4,900人

資料 松戸市資料（親世帯世帯員数について一部重複有）

■ 調査結果

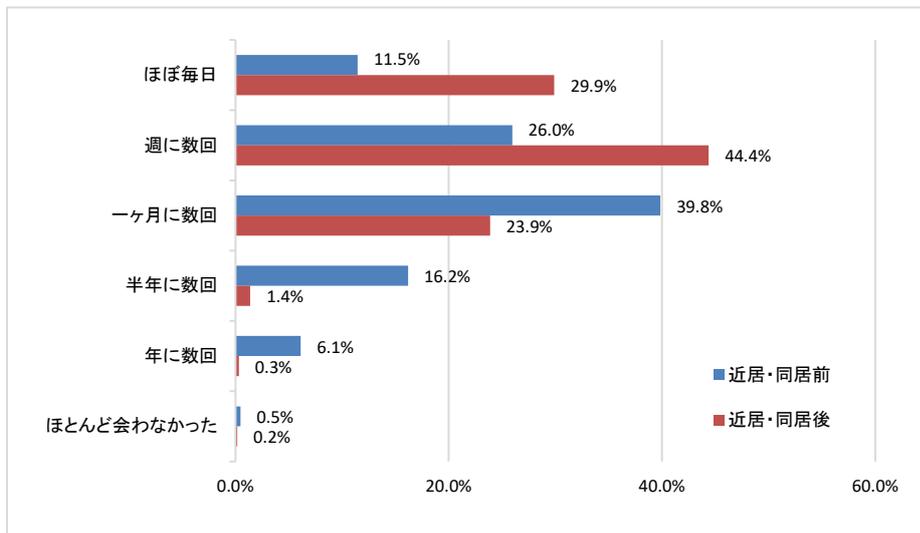


図 2-5-1 親世帯と接する頻度

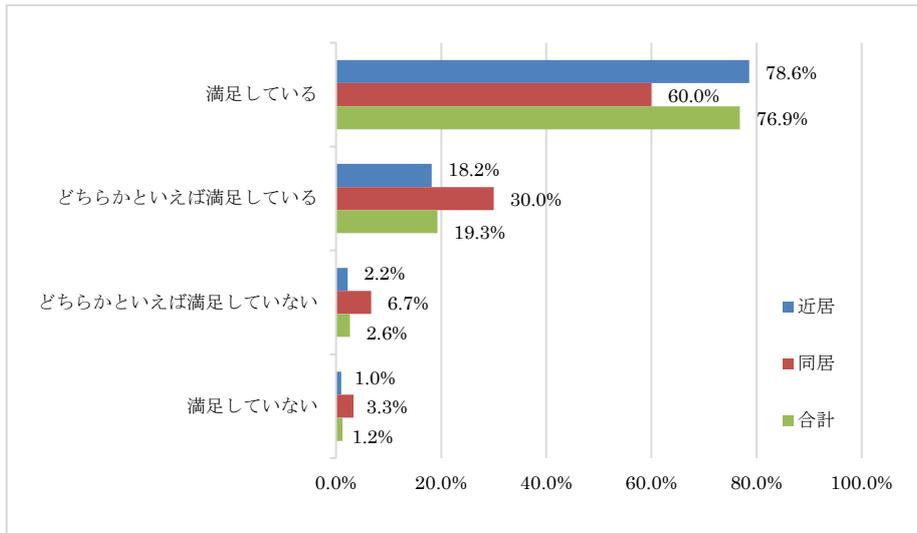


図 2-5-2 親世帯からのサポート満足度

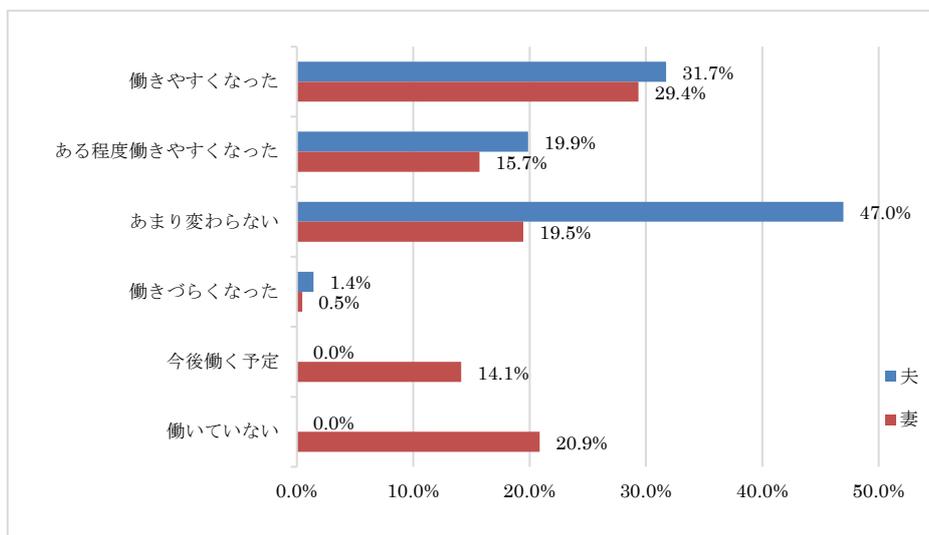


図 2-5-3 働き方の変化

5-2 松戸市分譲マンション実態調査（平成30年10月実施）

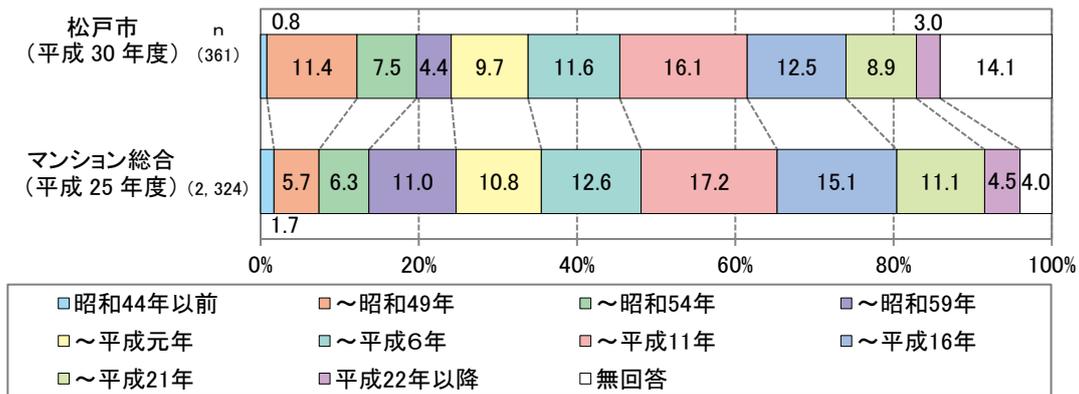
今後のマンション施策の基礎資料とすることを目的とし、松戸市内の分譲マンション管理組合を対象にアンケート調査を実施し、分譲マンションを取り巻く問題について、調査・分析を行いました。

市内分譲マンションの5割は昭和に建築された建築物であり（本調査に回答いただいた組合ベースでは約3割）、約1割は築50年近いマンションとなっています。また、築年数が古いマンションであるほど入居者の高齢化率が高く、今後のマンション管理における大きな課題となっています。

マンションの管理組合運営における将来への不安について調査を行ったところ、区分所有者の高齢化と答える割合が多く、築年数が古いマンションほどその傾向が顕著にみられました。建築年数が新しいマンションにおいては、将来への不安は比較的顕在化されていない傾向にありますが、第二回大規模修繕の実施前後であると思慮される平成10年代に建築されたマンションにおいては、修繕積立金の不足を不安視する意見が多く挙がっています。

昭和56年5月31日以前に着工された旧耐震マンションにおける耐震対策については、耐震診断を実施していない管理組合が多く、耐震改修工事の予算的な問題から断念している組合が多い傾向がみられました。

■ 調査結果



【高齢者住戸割合別】

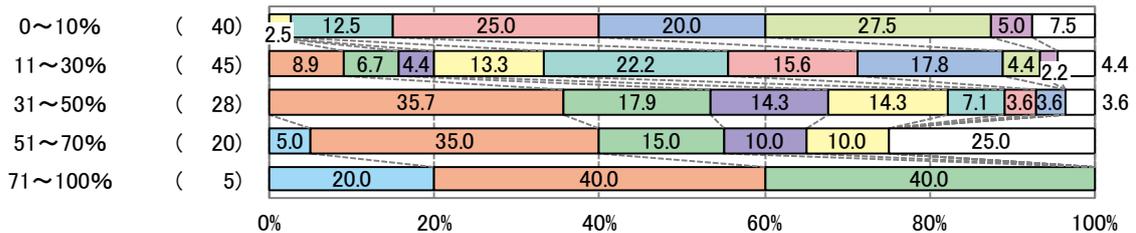


図 2-5-4 建築確認年月内訳

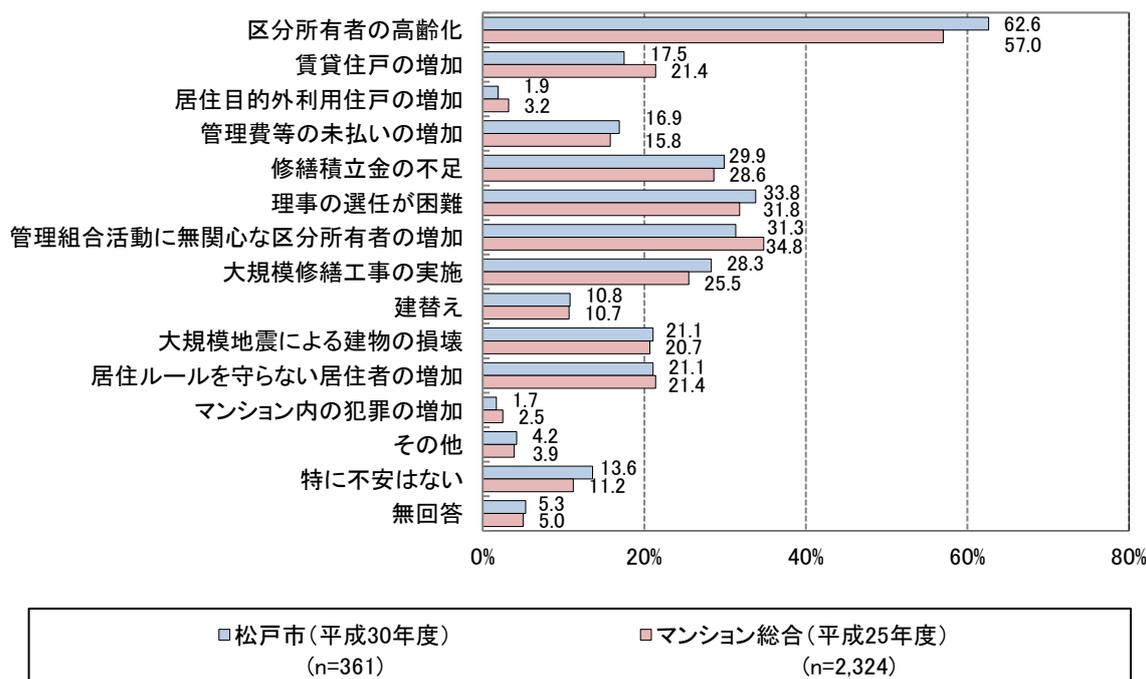


図 2-5-5 マンション管理組合における将来の不安項目

表 2-5-2 建築年度別マンション管理組合における将来の不安項目

区分	S30-40年代	S50年代	S60年代	H1年代	H10年代	H20年代
区分所有者の高齢化	84.1%	88.4%	78.6%	63.2%	42.9%	18.8%
賃貸住戸の増加	38.6%	25.6%	10.7%	21.8%	5.5%	12.5%
居住目的外利用住戸の増加	11.4%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	6.3%
管理費等の未払いの増加	34.1%	23.3%	14.3%	12.6%	14.3%	6.3%
修繕積立金の不足	31.8%	27.9%	21.4%	29.9%	33.0%	25.0%
理事の選任が困難	70.5%	58.1%	42.9%	27.6%	15.4%	6.3%
管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	47.7%	37.2%	35.7%	27.6%	26.4%	18.8%
大規模修繕工事の実施	25.0%	41.9%	10.7%	36.8%	20.9%	12.5%
建替え	31.8%	23.3%	3.6%	8.0%	2.2%	6.3%
大規模地震による建物の損壊	36.4%	34.9%	14.3%	25.3%	11.0%	18.8%
居住ルールを守らない居住者の増加	34.1%	27.9%	7.1%	17.2%	20.9%	18.8%
マンション内の犯罪増加	0.0%	2.3%	0.0%	2.3%	2.2%	6.3%
その他	0.0%	2.3%	0.0%	6.9%	4.4%	0.0%
特に不安はない	0.0%	4.7%	7.1%	13.8%	23.1%	43.8%

※赤字は、区分別の上位2位を示している。

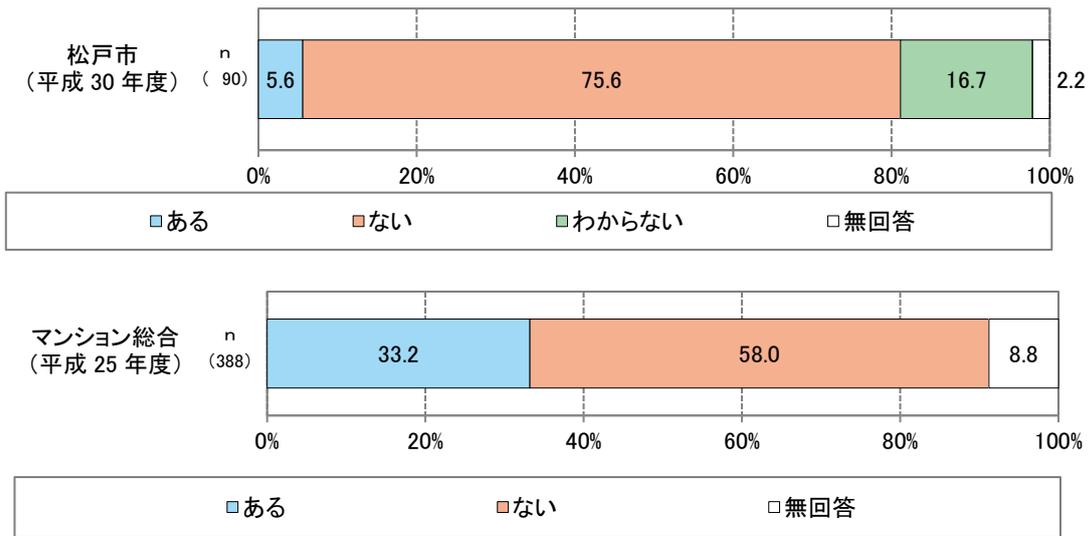


図 2-5-6 耐震診断の実施状況

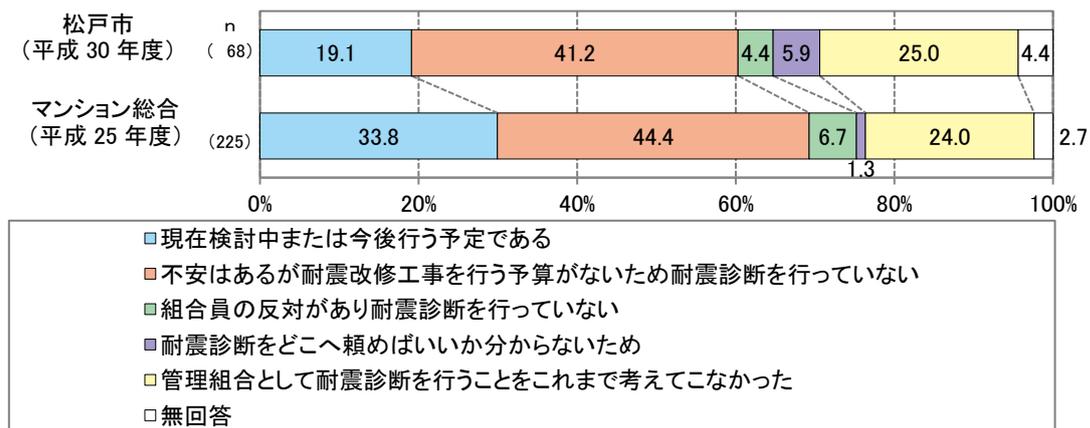


図 2-5-7 耐震診断を実施していない理由

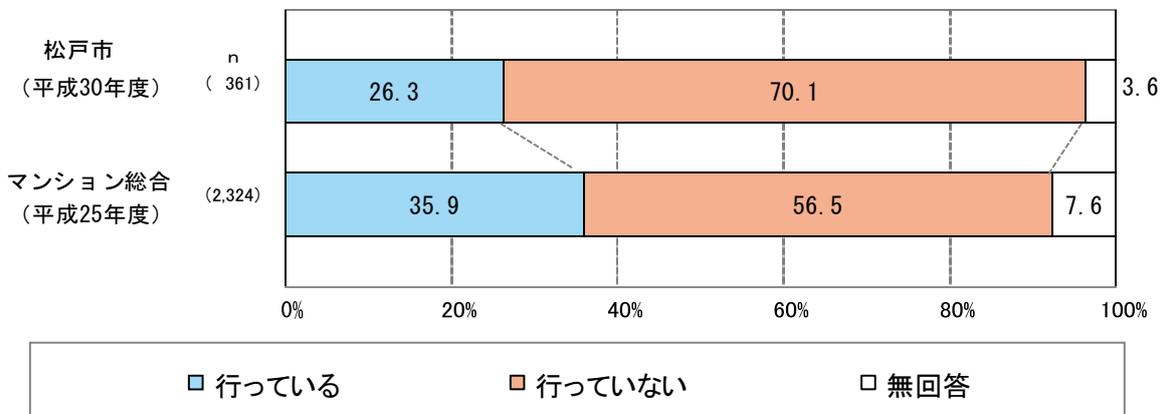


図 2-5-8 老朽化問題について対策の議論の有無

5-3 住宅確保要配慮者に関する市内不動産事業者意向調査 (令和2年2月実施)

今後の松戸市における住宅セーフティネット制度(巻末用語集 No. 20 参照)の推進に向けて、市内民間不動産事業者に対して、住宅確保要配慮者への受け入れ意向を調査するとともに、必要とされる行政支援のニーズの把握を行いました。

その結果、市内の賃貸住宅には一定程度の空住戸があり、行政からの支援があればセーフティネット住宅(巻末用語集 No. 23 参照)への登録に対して意欲的な事業者が数多くいる事が分かりました。

一方で、住宅確保要配慮者の属性に応じて必要とされる行政支援が異なることが結果から示唆されており、財政的措置やソフト面の支援など、要配慮者の属性ごとにきめ細かな対応が求められていました。

■ 調査結果

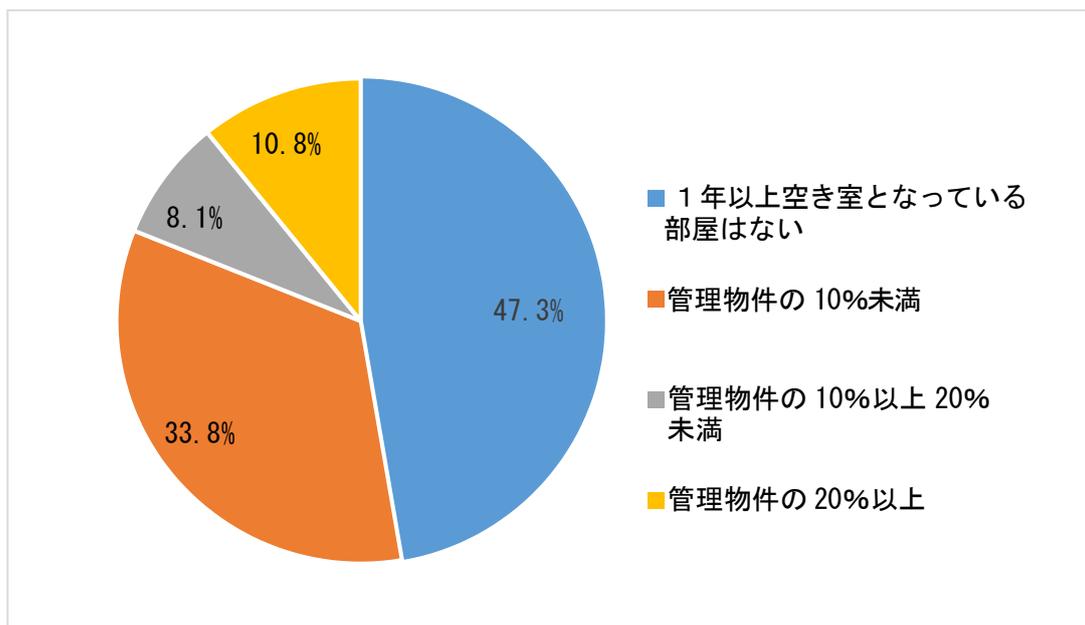


図 2-5-9 1年以上空き室となっている住戸について

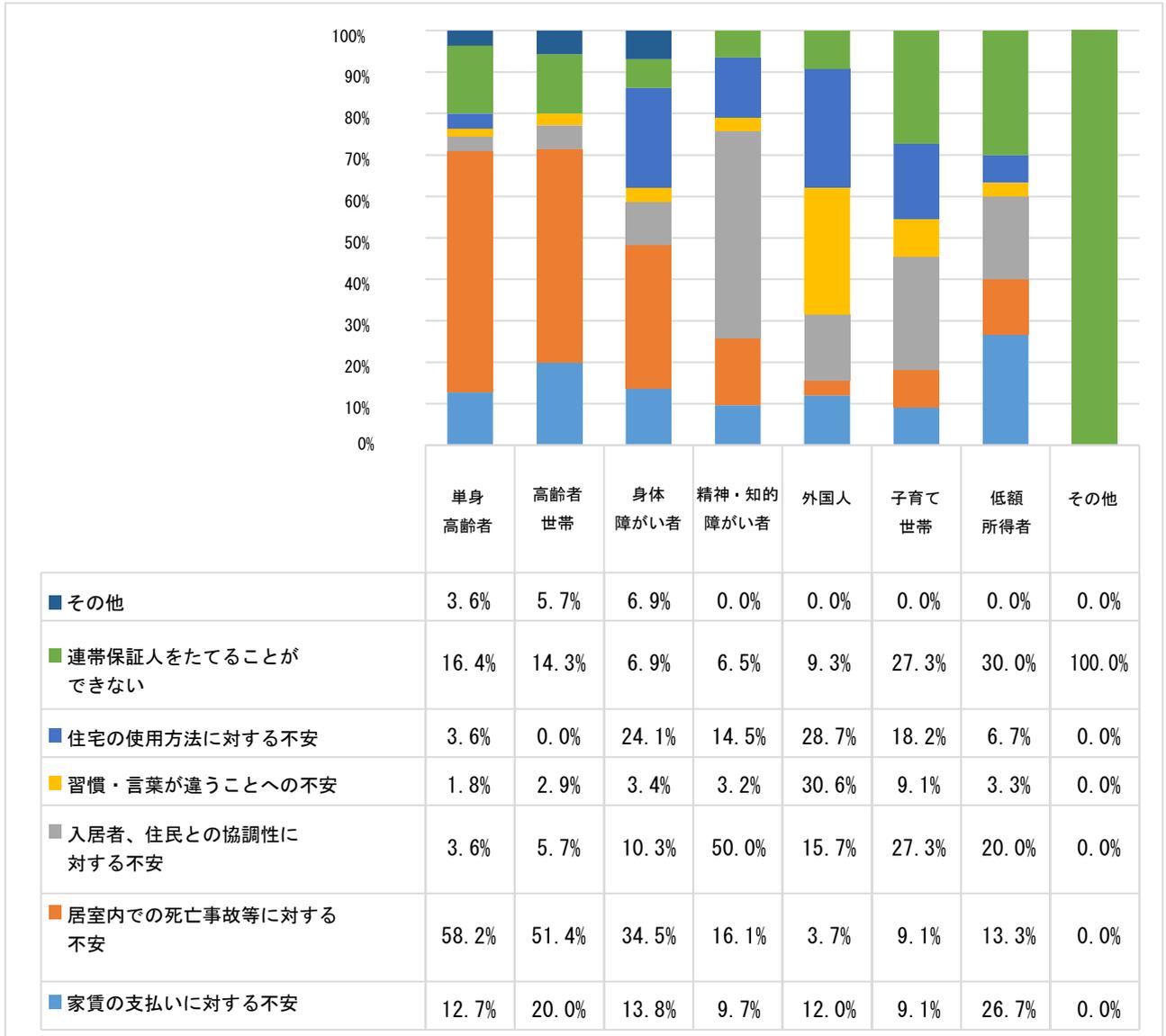


図 2-5-10 入居者属性別入居を制限する理由

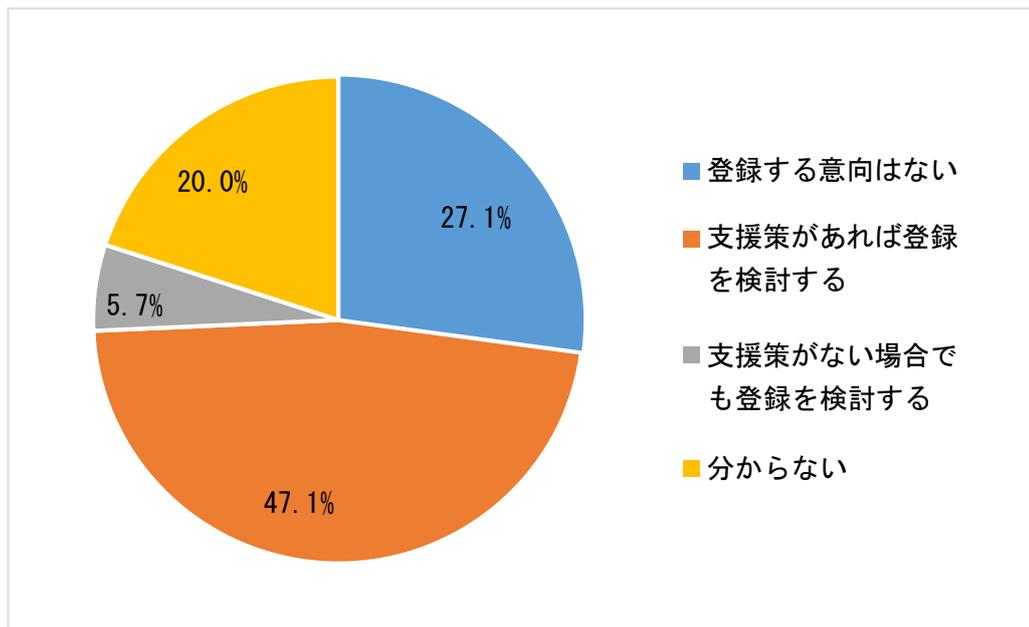


図 2-5-11 セーフティネット住宅への登録意向

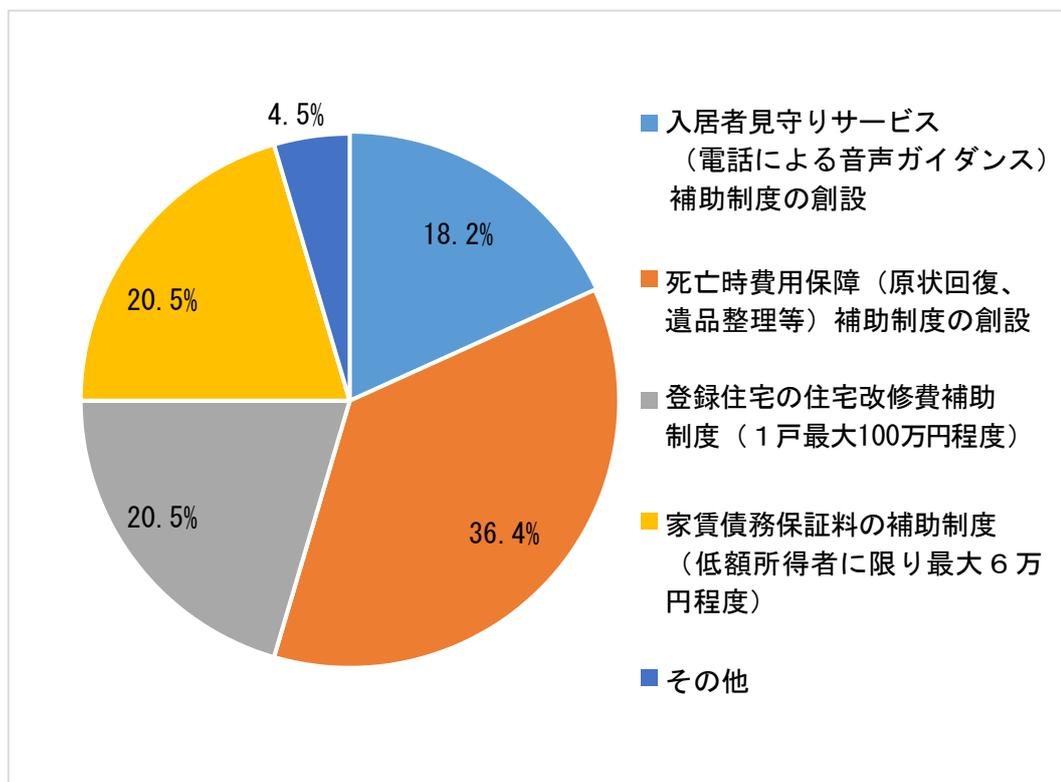


図 2-5-12 需要のある行政支援策

第3章 住宅・住生活に関する現状と課題のまとめ

第3章では前章で行った各種統計調査、施策に係る基礎調査、住民アンケート調査等を基に、本市における現状と課題をまとめます。本章で整理した課題を基に第4章で今後の本市の住宅施策の指針を提示します。

(1) 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

全国計画では、「住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備」を目標の1つに掲げ、住まいの確保、入居・生活支援に関する基本的な施策を提示しています。

また、県計画でも「住宅確保要配慮者への重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築」を重視するテーマの1つに掲げています。

本市の老年人口は、昭和55年以降増加し2035年まで増加傾向が続くと予想され、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、ひとり親世帯、外国人等）も増加し続けています。

一方で市内の住宅を見ると、新耐震基準前に建築され、バリアフリー等の環境の整っていない古い賃貸住宅が多く見られます。加えて、「最低居住面積水準未滿」「誘導居住面積水準未滿」の住宅比率が全国及び千葉県平均より高い割合を占めています。

第一期計画における成果指標の達成状況において、「誘導居住面積水準達成率」や「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」等は改善しているものの、目標値を達成していません。「最低居住面積水準未滿率」は、計画策定時より悪化しています。

また、アンケート調査での居住環境（住宅の高齢者への配慮）に関する満足度を見ると、本市に転入した方より、本市から転出した方のほうが、満足度の改善された割合が高くなっています。

今後の、本市での住宅・住生活に関する取組として、住宅確保要配慮者の増加や、建築年度が古い賃貸住宅が多いという課題に対応するため、住宅ストックの確保や住環境の整備・向上を図り、誰もが安心して暮らせる住環境の確保が必要です。

- 誰もが安心して生活できる住宅ストックの確保及び住環境の整備
- 公営住宅の適切な維持管理、バリアフリー化等の環境整備

(2) 近居・同居支援の継続的な実施と、魅力ある地域づくりへの対応

全国計画では、「多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」を目標の1つに掲げ、「三世代同居・近居の推進」を基本的な施策として提示しています。

また、県計画では松戸市が該当する「東葛・湾岸ゾーンにおける住宅政策の方向性」として、「東京都心に近接する地理的優位性を活かし、若年・子育て世帯が暮らしやすい魅力的なまちづくりの推進」が掲げられています。

本市では、子育てをサポートできる体制の充実や共助関係の構築、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」を平成28年度から継続的に実施しています。制度を利用した方へのアンケート結果では、親世帯からのサポート満足割合は96.2%、妻方の働き方が改善された割合は45.1%と、近居・同居の推進により若年世帯・子育て世帯の居住環境が大きく改善しています。

今後は近居・同居施策だけではなく、住宅セーフティネット法において住宅確保要配慮者とされる子育て世帯の賃貸住宅等への入居支援も併せて進めることや、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ことも必要です。

- 近居・同居支援の継続的な実施、子育て世帯の入居支援
- 松戸市が選ばれる、地域の魅力の向上

(3) 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

全国計画では、「空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進」、「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」を目標として掲げ、空き家の適切な管理の促進やマンションの適切な維持管理・修繕・再生に関する基本的な施策を提示しています。

また、県計画では松戸市が該当する「東葛・湾岸ゾーンにおける住宅政策の方向性」として、「老朽化した大規模団地や分譲マンション、今後急増する高齢者への対応の強化」が掲げられており、本市におきましても良質な住宅ストックの確保、適切な維持管理は重要な課題の一つとして考えられます。

まず、本市の世帯数と住宅数の推移を見ると、世帯数の増加より住宅数の増加が上回っており、空家数が増加傾向にあります。今後、空家になる可能性の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い状況です。

また、市内分譲マンションは、建物・入居者ともに老いが進んでいます。分譲マンションの老朽化は資産価値の低下を招き、更なる建物と入居者の老いが進むことで、負のスパイラルに陥る可能性が高い状況です。加えて、旧耐震基準時に着工したマンションのうち、多くのマンションでは耐震改修工事の予算的な問題から耐震診断を実施していません。

こうした中で、本市では、平成29年3月に松戸市空家等対策計画を策定し、「空家化の予防・発生抑制」や「空家等の適正管理の促進」等を進めるとともに、マンション管理の相談窓口の設置、マンション耐震診断費補助制度の実施等を通じて、適切な維持管理を支援してきました。

今後も、住宅ストックの適切な維持管理を促すとともに、分譲マンションの適正な管理に向けて、より積極的な支援策が必要になります。

- 空家の利用促進、良質な住宅ストックへの転換などによる放置空家の低減
- マンションの適正な管理
- 耐震基準に適応した住宅ストックの確保

(4) 地域特性を活かした居住環境の魅力づくり

本市は、千葉県東葛飾地域の一翼に位置し、東京都心部と近接しています。また、国道6号（水戸街道）を中心とした道路網やJR常磐線等の鉄道網が充実しており、東京都心へのアクセスが良く、人口動態の社会増減を見ると、毎年2万人以上の移動が行われています。

市内には、江戸川や斜面林などといった松戸市を特徴づける良好な自然環境や景観要素が多くあり、都市に潤いを与えています。また、本市に多く存在する大規模団地は、その規模から都市景観に与える印象が大きく、築後数十年が経った大規模団地については、成長した緑と良好な関係を構築できるような、魅力的な住宅地の形成が望まれています。

転入者と転出者を対象とした、アンケート調査での居住環境（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）に関する満足度を見ると、相対的に、転出者より転入者のほうが満足度の改善された割合が低くなっています。

今後は、前述の課題解決や、関連計画とも連携して、地域特性を活かした居住環境の魅力づくりに取り組んでいく必要があります。

- 関連計画と連携し、まちづくりの推進と合わせた魅力ある住宅・住環境の整備

[現状]

1. 住宅・住環境状況の整理

- 高齢者単独世帯、障害者手帳所持者数、ひとり親世帯、外国人住民の増加
- 持家率は、国、県、市川市以外の近隣市よりも低く、近年借家が増加している
- 住宅規模が持家・借家とも、国や県、近隣市よりも小さい
- 新耐震基準施行前に建築された住宅が持家、借家とも多い
- 空家数の増加

2. 第一期計画の評価

- 「最低居住面積水準未達率」は、計画策定時より悪化
- 子育て世帯の「誘導居住面積水準達成率」は、計画策定時より改善
- 「住環境のゆとりなどの住宅事情に関する満足度」は、計画策定時より改善
- 「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」は、計画策定時より改善
- 「中古住宅流通シェア」は、計画策定時より悪化

3. 上位計画および関連計画の整理

- 県計画の重視するテーマに、「住宅確保要配慮者への重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築」が掲げられている
- 県計画の「東葛・湾岸ゾーンにおける住宅政策の方向性」として、「東京都心に近接する地理的優位性を活かし、若年・子育て世帯が暮らしやすい魅力的なまちづくりの推進」が掲げられている
- 県計画の「東葛・湾岸ゾーンにおける住宅政策の方向性」として、「老朽化した大規模団地や分譲マンション、今後急増する高齢者への対応の強化」が掲げられている

4. 住民アンケート調査結果

- 資金面の問題で耐震改修工事を実施しない方が多い
- 高齢期への対応のために改築・改修を予定している方が多い
- 空家になる可能性のある物件を所有している方が一定数存在
- 子育て世帯を中心に空家に対する不安感が大きい
- 本市に転入した方より、転出したの方が、居住環境（住宅の高齢者への配慮）に関する満足度が高い
- 居住環境（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）に関する満足度が低い

5. 各種施策に係る基礎調査結果

- 親世代との近居・同居により働きやすさが改善
- 分譲マンションにおいて、築年数が古い住棟ほど高齢化
- 予算的な問題から耐震診断を実施していないマンション管理組合が多い
- 市内の賃貸住宅には一定程度の空住戸が存在
- 行政支援があればセーフティネット住宅への登録に対して意欲的な事業者が数多くいる

[課題]

課題1：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、低額所得者等）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い。

- ◆ 誰もが安心して生活できる住宅ストックの確保及び住環境の整備
- ◆ 公営住宅の適切な維持管理、バリアフリー化等の環境整備

課題2：近居・同居支援の継続的な実施と、
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おり、継続して推進を図る。また、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る。

- ◆ 近居・同居支援の継続的な実施、子育て世帯の入居支援
- ◆ 松戸市が選ばれる、地域の魅力の向上

課題3：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は大きい。

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。

- ◆ 空家の利用促進、良質な住宅ストックへの転換などによる放置空家の低減
- ◆ マンションの適正な管理
- ◆ 耐震基準に適合した住宅ストックの確保

課題4：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る。（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）

- ◆ 関連計画と連携し、まちづくりの推進と合わせた魅力ある住宅・住環境の整備

第4章 基本的な方針と指標設定

第4章では、第3章にて整理した住宅施策に関する課題から、今後10年間の住宅政策を展望し、本市における住宅政策の基本理念及び基本目標を設定し、目標を達成するための施策、工程を示します。

1. 基本理念

平成23年3月に策定した松戸市住生活基本計画では、「先代たちが築き上げてきたまちの歴史・文化を大切に守っていくとともに、市民の力を活かしていき、市民が安心して暮らし、豊かな日常生活を送れることを目指す」こととし、「松戸の歴史・文化と人材を活かし誰もが安心して豊かに住み続けられる住生活の実現」を基本理念としてきました。

全国的に少子高齢化が進行し、国や県において住生活についての多様な課題への取組が図られる中、本市においても、増加する住宅確保に特に配慮を要する者（高齢者、障害者、外国人等）への居住支援や、子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の形成、老朽化した住宅ストックの適正な管理、今後想定される大規模災害等に対応した安全な住まいの形成等が求められています。

こうしたことから、本計画では、これまでの住宅・住環境に関わる計画を継承しつつ、時代の変化やニーズに対応した新たな住宅・住環境政策を推進し、誰もが安心・安全に暮らせる地域社会の実現を目指すとともに、次世代に引き継ぐ快適な住生活の実現を図ることを目的に、以下の基本理念を掲げます。

～ 基本理念 ～

**誰もが安心・安全に「住みたい」「住み続けたい」と思える
豊かな住生活の実現**

2. 基本目標

本市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題を踏まえ、基本理念を実現するために、4つの基本目標を設定します。

～ 基本目標 ～

1 住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

2 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

3 良質な住宅ストックの確保と空家対策の推進

4 松戸市の立地・自然を活かした良好な居住環境の形成

3. 施策の体系

[基本理念]

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

[基本目標]

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)

[施策の方向性]

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

[基本施策（★印は重点施策）]

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】（★）

みどりと暮らし豊かな暮らし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

基本目標 1 住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

高齢者、障害者、外国人等、増加する住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、住宅セーフティネットの強化に取り組みます。

また、昨今の度重なる災害の発生に対して、一時的に住宅の確保が必要となる住宅確保要配慮者の速やかな対応を図るための支援体制の充実を図ります。

施策の方向性	基本施策（★印は重点施策）
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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（★）
誰もが安心して住み続けられる住宅の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅の適切な管理と供給 ・ 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（★） ・ 住宅リフォーム等の推進
災害時等の住宅確保要配慮者に対する住宅の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅の一部住戸を緊急時（災害、離職等）の提供住戸として活用

住宅確保要配慮者の入居を支援するため、居住支援法人と連携して見守りサービス、死亡時費用保障等の補助の創設を検討し、民間賃貸事業者の要配慮者の受け入れを推進します。

併せて、市内民間賃貸住宅は建築年数が一定程度経過した狭小な住宅が多く、住宅確保要配慮者もそのような住宅に居住している可能性が想定されることから、住宅セーフティネット制度におけるセーフティネット住宅の登録を推進し、住宅改修費補助の創設を検討することによって住宅ストックの改善に努めます。

また、高齢者・障害者が在宅で自立した生活を送ることを支援するため、住宅のバリアフリー化等の改修工事に要する資金の助成を引き続き実施します。

その他、災害時や近年の新型コロナウイルス感染症の拡大等により、一時的に住宅の確保が必要となる方が発生することが想定されます。

住居確保給付金等の各種福祉施策と連携し、市営住宅の一部住戸を緊急時の提供住宅として活用する等、住宅確保要配慮者の住居の安定に努めます。

基本目標 2 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

若い世代が結婚・子育てに希望を持つことができ、将来にわたって安心して暮らしていけるよう、子育てを支援する環境整備や、子育て世帯への住宅の供給を推進します。

施策の方向性	基本施策（★印は重点施策）
子育て世帯・親世帯が安心して生活できる地域づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 三世代近居・同居の推進【再掲】（★） ・ 住教育の推進
子育て世帯の賃貸住宅等への入居支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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【再掲】

子育て世帯が市内に住む親世帯と近居・同居するために、住宅取得する際の費用の一部を補助することにより、親世帯と近居・同居することを推進します。

近居・同居の推進により子育て世帯と親世帯の共助関係の成立に寄与し、子育てのしやすい環境づくりの醸成、親世帯も含めた豊かに生活を営める住まいづくりを支援します。

また、市営住宅に子育て世帯優先入居枠を創設することにより、子育て世帯の入居支援を図るとともに、高齢化の進んだ市営住宅コミュニティの活性化を図ります。

さらに現在市で実施している出前講座等を通じて、子どもたちや親世帯が安心して生活できる住まい・地域づくりを学ぶ「住教育」を幅広く実施します。

基本目標3 良質な住宅ストックの確保と空家対策の推進

老朽化の進行したマンションや、入居者の高齢化などにより管理が十分でないマンションに対して、管理の適正化に取り組みます。

また、増加する空家に対し松戸市空家等対策計画に基づき、空家化の予防・発生抑制方策の強化を図ります。

施策の方向性	基本施策（★印は重点施策）
マンション管理の適正化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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（★）
空家の利活用と適正な管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 高齢者等へ住まいの終活を周知
良質な住宅ストックの確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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【再掲】

マンションの適正な管理を促進するため、マンション管理の相談窓口の設置やマンション管理士の派遣を行います。

併せて、市から管理組合に直接支援を働きかける「プッシュ型支援」を実施し、老朽化対策、管理不全マンション支援等の包括的・継続的な支援を検討します。

また、市内空家は増加傾向にあり、かつ、子育て世帯を中心に空家に対する不安感も大きいことから、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を検討します。併せて高齢者への働きかけの観点から住まいの終活を周知し、必要に応じて市営住宅、セーフティネット住宅等への入居支援を実施します。

併せて、マイホーム借り上げ制度（巻末用語集 No. 35 参照）、安心R住宅制度の普及啓発や子育て世帯親元近居・同居住宅取得補助金交付事業において、既存住宅への加算措置を検討すること等を通じて、既存住宅の流通を促進します。

既存住宅ストックについては、リフォーム相談窓口の設置による住宅リフォームの支援、長期優良住宅の普及・認定による優良な住宅ストックの整備、耐震診断・耐震改修費用の助成などによる住宅の耐震性の確保、ゼロエネルギー住宅や太陽光発電システム等の整備に係る補助を実施することによる環境負荷に配慮した住宅の整備等を通じ、良質な住環境の確保に努めるとともに、住宅リフォームを促進するためにリバースモーゲージ（巻末用語集 No. 43 参照）の周知・啓発を行います。

基本目標4 松戸市の立地・自然を活かした良好な居住環境の形成

誰もが「松戸市に住んでよかった」と思われる良好な居住環境の提供を図り、次世代に継承していけるように、関連計画や各種まちづくり施策と連携して、魅力ある良好な居住環境の維持・向上を図ります。

施策の方向性	基本施策（★印は重点施策）
総合的な居住環境の整備の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

本市の有する景観資源や緑の資源を保全し、景観計画等に基づく良好な都市景観の形成等に取り組むことで、個性ある美しい住宅市街地の形成を図るとともに、市民が安全かつ安心した生活を送れるよう、居住環境の整備を促進します。

4. 目標を達成するための評価指標

基本目標ごとに、目標の達成状況を示す指標を設定するとともに、目標を達成するために設定した基本施策の取組状況を示す指標を設定します。

基本目標 1 住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

＜基本目標の達成状況を示す指標＞

住宅確保に特に配慮を要する人の居住の安定を確保するという基本目標が達成されているかどうかの状況を示す指標を次のように定めます。

指標値	最新値	目標値	指標の出典
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)	市調査
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)	住宅・土地統計調査
セーフティネット住宅の登録戸数	2,438 戸 (R2)	2,855 戸 (R13)	セーフティネット住宅情報提供システム

【基本目標達成のための具体的取り組み】

日常生活や災害時の住宅確保に特に配慮を要する人への対応や、誰もが安心して住み続けられる住宅の整備などの基本施策の取組状況を示す指標を次のように定めます。

施策の方向性	基本施策 (★：重点施策)	具体的取組
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	・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 (★)	県指定の居住支援法人と市内民間賃貸事業者と協働で、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する。
	・市営住宅等案内文書の多言語化の推進	市営住宅入居に係る主要な全ての書類の多言語化を実施する。 民間賃貸不動産業者への外国人受け入れに関し、多言語化文書の支援をする。
	・三世帯近居・同居の推進 (★)	子育て世帯及び親世帯を対象とした広報を実施する。 既存住宅への補助額の見直しを検討する。
誰もが安心して住み続けられる住宅の整備	・公営住宅の適切な管理と供給	松戸市公営住宅等長寿命化計画に基づく適切な管理を実施する。
	・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 (★)	民間賃貸事業者の意向に即した補助制度を検討し、セーフティネット住宅の登録を推進する。
	・住宅リフォーム等の推進	高齢者、障害者等の居住する住宅のバリアフリーに関する住宅改修費等の補助を実施する。 木造住宅の耐震改修に伴うリフォーム補助を実施する。
災害時等の住宅確保要配慮者に対する住宅の確保	・市営住宅の一部住戸を緊急時（災害、離職等）の提供住戸として活用	災害時に早急に提供できる住戸の恒常的な整備をする。

基本目標2 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

<基本目標の達成状況を示す指標>

子育て世帯やその親世帯が安心して、豊かに生活を営める住宅を提供するという基本目標が達成されているかどうかの状況を示す指標を次のように定めます。

指標値	最新値	目標値	指標の出典
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年度末 時点年平均)	170件 (R13時点 年平均)	市調査
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)	住宅・土地統計調査

【基本目標達成のための具体的取り組み】

子育て世帯やその親世帯が安心して生活できる地域づくりや、賃貸住宅への入居支援などを実施するなどの基本施策の取組状況を示す指標を次のように定めます。

施策の方向性	基本施策 (★：重点施策)	具体的取組
子育て世帯・親世帯が安心して生活できる地域づくり	・ 三世代近居・同居の推進 【再掲】 (★)	【再掲】
	・ 住教育の推進	出前講座やリーフレット配布等により安心して生活できる住まい・地域づくりを学ぶ住教育を実施する。
子育て世帯の賃貸住宅への入居支援	・ 市営住宅の子育て世帯優先入居枠創設の検討	子育て世帯優先入居枠を創設する。
	・ 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 【再掲】	【再掲】

基本目標3 良質な住宅ストックの確保と空家対策の推進

＜基本目標の達成状況を示す指標＞

良質な住宅ストックの確保や空家対策の推進などの基本目標が達成されているかどうかの状況を示す指標を次のように定めます。

指標値	最新値	目標値	指標の出典
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)	市調査
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)	松戸市耐震改修促進計画
既存住宅の流通シェア	11.2% (H30)	18% (R10)	住宅・土地統計調査

【基本目標達成のための具体的取り組み】

マンション管理の適正化や空家の利活用の推進、良質な住宅ストックの確保などの基本施策の取組状況を示す指標を次のように定めます。

施策の方向性	基本施策 (★：重点施策)	具体的取組
マンション管理の適正化の推進	・マンション管理に関する相談窓口の設置	マンション管理士による無料相談会・セミナー・派遣事業を実施する。
	・管理不全マンションへのプッシュ型支援の実施(★)	重点支援マンションを指定し、継続的支援、フォローアップを実施する。
空家の利活用と適正な管理の促進	・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	空家情報登録制度を創設する。
	・高齢者へ住まいの終活を周知	高齢者等への住まいの終活を周知する。
良質な住宅ストックの確保	・住宅の耐震性の確保の推進	耐震診断費、耐震改修費の補助を実施する。
		安心R住宅の普及・啓発を実施する。
	・環境負荷に配慮した住宅の整備	省エネルギー設備等の設置に係る補助を実施する。
	・既存住宅の流通促進	マイホーム借り上げ制度、安心R住宅制度の普及啓発を実施する。
	・住宅リフォーム等の推進 【再掲】	【再掲】
	・三世代同居・同居の推進 【再掲】 (★)	【再掲】
・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 【再掲】	【再掲】	

基本目標 4 松戸市の立地・自然を活かした良好な居住環境の形成

＜基本目標の達成状況を示す指標＞

松戸市の立地・自然を活かした良好な居住環境を形成するという基本目標が達成されているかどうかの状況を示す指標を次のように定めます。

指標値	最新値	目標値	指標の出典
地域公園の再整備完了数	7 公園 (R2)	15 公園 (R11)	松戸市みどりの基本計画
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)	市調査
刑法犯認知件数 (対 1 千人)	5.5 件 (R2)	5.1 件 (R11)	千葉県警察犯罪統計

【基本目標達成のための具体的取り組み】

上位・関連計画との連携し、総合的な居住環境の整備に取り組むための基本施策の取組状況を示す指標を次のように定めます。

施策の方向性	基本施策	具体的取組
総合的な居住環境の整備の推進	・みどりと暮らす豊かさを実感できるまちづくりの推進	地域を代表する公園の再整備により、誰もが安全・安心に利用できる公園の充実を図ります。また、21 世紀の森と広場の魅力向上や、市民との連携によるみどりの利活用を進め、みどりと暮らす豊かさを実感できるまちづくりを推進します。
	・地域での良好な都市景観の形成	良好な都市景観を形成するために、地区での景観づくりの活動が活発になるよう、地区景観のルールづくりについて検討を進めながら、計画づくりに参加しようと考えている地区に継続的な支援等を行います。
	・誰もが安心して住み続けられる居住環境の整備	自主防犯活動に対する補助や防犯カメラの設置等による防犯活動を推進する。
	・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	—

第5章 公営住宅の需要予測と今後の整備方針

第5章では、前章までに取りまとめた本市の現状・課題等の調査結果を踏まえ、松戸市における将来の公営住宅の需要を予測し、今後の公営住宅の整備方針を示します。

1. 公営住宅の需要予測

国土交通省が提供する公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき公営住宅等の需要の見直しを行い、将来のストック量の推計を行います。

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数（要支援世帯）の推計

上記指針に示されている「ストック推計プログラム」を用い、2030年における公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計します。ここで推計人口は総合計画で示す将来人口展望により行います。

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想定されています。

	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）	10,271	11,679	12,981
2人	6,711	6,587	6,380
3人	3,362	2,834	2,329
4人	1,467	1,356	1,257
5人	407	249	127
6人以上	112	112	112
合計	22,330	22,817	23,186

	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	30.1%	28.9%	27.5%
3人	15.1%	12.4%	10.0%
4人	6.6%	5.9%	5.4%
5人	1.8%	1.1%	0.5%
6人以上	0.5%	0.5%	0.5%
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。低廉な家賃かつ一定の質の条件は以下の条件とし、その戸数の推計は住宅・土地統計調査結果をもとに行います。これらにより算出した条件を満たす賃貸住宅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】

- ① 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
- ② 耐震性能を有する
 ※建築時期が1981年(昭和56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
著しい困窮年収未満の世帯数	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

2. 今後の整備方針

(1) 公営住宅の管理戸数

計画期間の公営住宅の管理戸数は、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き、用途廃止予定の松戸市八ヶ崎住宅分の借上げ住戸及び建設予定の県営金ヶ作住宅(第2期)を加えますと下表のとおり、2030年に1,959戸となります。このことから、公営住宅目標管理戸数1,898戸 < 公営住宅管理戸数1,959戸となり、目標管理戸数を満たしていることがわかります。

	2020 年度	2025 年度	2030 年度
県営住宅	321	321	377
市営住宅	1,472	1,582	1,582
	直営	1,162	1,162
	借上	310	420
合計	1,793	1,903	1,959

※管理戸数は年度中央値。市営八ヶ崎住宅、県営胡録台住宅除く。

(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、居住者の安全性の確保をします。

加えて、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への移行を促します。

加えて、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。

第6章 計画の推進にあたって

第6章では、本計画を推進し、適切に施策を実施するとともに、進捗状況等の点検・評価を行う体制づくりについて整理します。

1. 推進体制

本計画の推進にあたっては、市のまちづくりに関わる各部局のみならず、住生活に関わる自治組織団体、NPO、事業者、大学等が対等な立場で、お互いの立場や意見を尊重しながら、それぞれの役割に応じた実践と協働により、施策に取り組む必要があります。

特に、多様化する住生活ニーズに対して、住宅関連事業者の役割が重要となるとともに、あわせて、良好なまちを維持していくため、居住者である市民が加入する自治組織団体やNPOなどによる自主的な地域活動も重要となります。

また、市内の住宅・まちづくり、環境、福祉、教育、産業などのさまざまな部局との連携や、国や千葉県、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）、大学、住宅金融支援機構、近隣市等との連携を強化し、組織を越えた実施体制の確立が必要です。

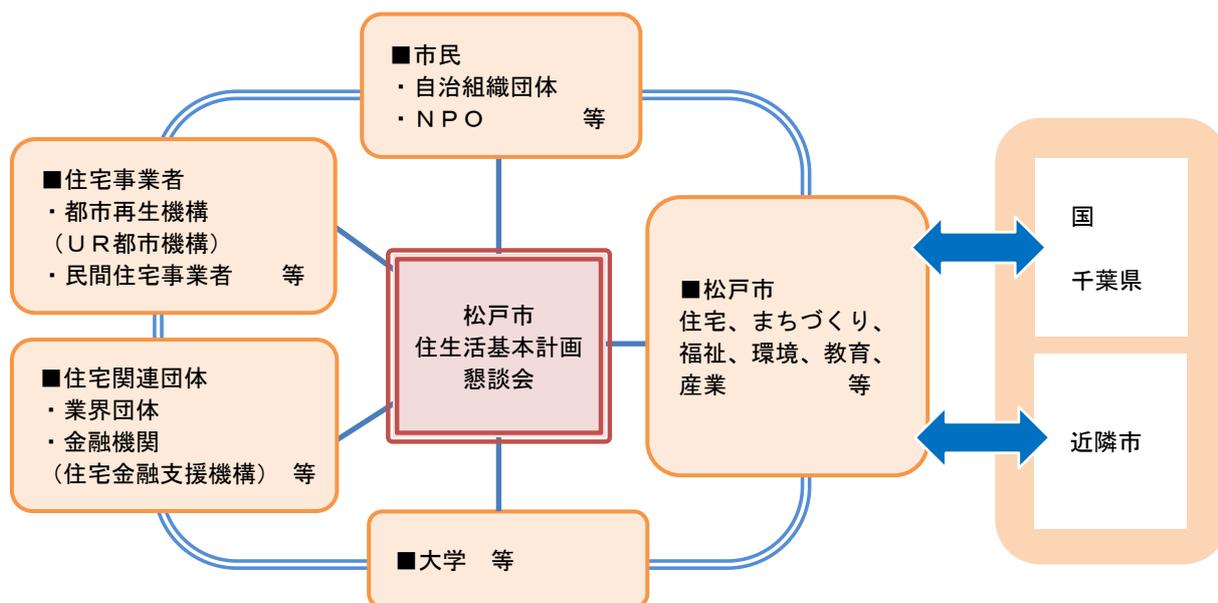


図 6-1-1 計画の推進体制

2. 計画の進行管理

本計画の計画期間は10年間にわたります。本市の住宅施策を着実に推進するため、社会情勢の変化や国の住宅施策の見直し、本計画で位置付けた施策内容等を踏まえ、5年を目途として見直しを図るものとします。

また、施策や具体的な取組の確実な進行に向け、PDCAサイクル（計画の策定（Plan）、計画の実行（Do）、実施成果の検証（Check）、計画の見直し（Action））に基づく指標の評価・検証を行いながら、効果的な施策の展開に向けて計画的に取組を進めていきます。

参考資料・用語等

1. 用語集

	NO	頁	用語	解説
あ 行	1	P2, 67, 75	空家等対策計画	空家等対策の推進に関する特別措置法に規定するものであり、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために作成する計画。
	2	P43, 75, 79	安心R住宅	耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいう。これにより、「不安」「汚い」「わからない」といった従来の「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするもの。
か 行	3	P44	カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。
	4	P43	居住支援協議会	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。
	5	P7	居住誘導区域	一定の人口密度を維持することで、公共交通機関や生活サービス施設、コミュニティが持続的に確保されるよう、人口の維持・誘導を図るべき区域。
	6	P3, 41, 42, 43, 65, 69, 72, 73, 77, 81-83	公営住宅	地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設。
	7	P2, 77, 81	公営住宅等長寿命化計画	公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うための計画。適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進する。
	8	P10, 36	合計特殊出生率	その年次の15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、1人の女性が、仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に子どもを生むと仮定したときの子ども数に相当する。
	9	P35, 36	公的賃貸住宅	公営住宅、地域優良賃貸住宅（特優賃、高優賃）、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）が整備する賃貸住宅、地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等をいう。
	10	P38	高齢者住宅増改築資金	日常生活に介助を必要とする人を在宅で介助するための住宅増改築資金の一部を、助成する制度。

	NO	頁	用語	解説
か行	11	P9, 12, 13, 14	国勢調査	統計法に基づいて実施する人及び世帯に関する全数調査で、国及び地方公共団体における各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的としている。大正9年に開始し、5年ごとに調査が行われている。
	12	P41	コワーキングスペース	不特定多数の者がテレワークにより働くことができるオープンなスペース。
	13	P41, 44	コンパクトシティ	商業・医療・福祉等の民間施設を含めた各種生活サービス機能や住居等を計画的に誘導するとともに、公共交通の充実により、生活サービス機能へアクセスしやすい環境を整えること。
さ行	14	P23, 24, 26, 28, 37, 65, 69, 81, 82	最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
	15	P37, 38, 57, 66, 75, 78	三世帯同居等住宅支援（松戸市子育て世帯親元近居・同居住宅支援）	中学生以下のお子様がいる子育て世帯が、市内に住む親世帯と近居又は同居するために市内に住宅取得する際の費用の一部を支援する制度。
	16	P42	サービス付き高齢者向け住宅	「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。
	17	P7	市街化区域	市街化区域は、既に市街化を形成している区域、およびおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を指す。
	18	P1	住生活基本法	国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めた法律。
	19	P4, 13, 36, 38, 42, 43, 46, 62, 65, 66, 69, 72, 73, 77, 83	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者のことをいう。低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が15万8千円以下の世帯、子育て世帯は、18歳未満の子供がいる世帯が該当する。
	20	P62, 73	住宅セーフティネット制度	民間住宅の空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等）向けの住宅確保を目指す制度。住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度や、登録住宅の改修・入居への経済的支援等が盛り込まれた制度。
	21	P4, 16-29, 31, 37-39, 77-79, 82	住宅・土地統計調査	総務省が5年ごとに行う基幹統計調査。我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施される。

	NO	頁	用語	解説
さ 行	22	P19, 36, 37, 65, 69, 72, 79	新耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56（1981）年 6 月 1 日以降の建築確認において適用されている基準をいう。これに対して、その前日まで適用されていた基準を「旧耐震基準」という。なお、新耐震基準は、震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。
	23	P62, 64, 69, 72-75, 77-79, 83	セーフティネット住宅	住宅セーフティネット法における、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢世帯、子育て世帯等）の入居を拒まない住宅として登録された住宅。
た 行	24	P2, 20, 37, 79	耐震改修促進計画	「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正に基づく、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画。
	25	P39, 80	地区計画	良好な環境の形成または保持のため、合理的な土地利用を行うことを目的に、都市計画で定める制度。建築物の用途、敷地規模、建蔽率・容積率、壁面位置、高さなどを定めることができる。
	26	P30, 37, 43, 44, 75	長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のこと。長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができる。
	27	P40, 45	D X（デジタルトランスフォーメーション）	情報通信技術の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。
	28	P32, 35, 84	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）	独立行政法人都市再生機構法により、平成 16 年に都市再生を実現させるため発足した独立行政法人であり、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行っている。
	29	P7	都市機能誘導区域	商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
	30	P7	都市計画区域	市町村の行政区域にとらわれず、実際の都市の広がりやを考慮した中で、一体的に整備、開発し、保全する必要がある区域として、都道府県が指定するもの。都市計画区域に指定されると、一定の開発・建築制限（開発許可基準の引き上げや建築基準法による建築確認申請・集団規定の適用）を受け、用途地域や都市計画施設等の制度活用が可能となる。
	31	P2	都市計画マスタープラン	都市計画法に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」。住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定める。

	NO	頁	用語	解説
な 行	32	P16	二次的住宅 (別荘及びその他)	別 荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅。 その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。
	33	P44	ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)	外皮の断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高率的な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。
は 行	34	P40	BIM (ビルディング・インフォメーション・モデリング)	コンピュータ上に作成した3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建築情報モデルを構築することをいう。
ま 行	35	P75, 79	マイホーム借り上げ制度	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) が、シニア世帯 (50歳以上) を対象に、マイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステム。安定した賃料収入を保証するため、自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金として活用することができる。
	36	P42	ミクストコミュニティ	高齢者や子育て世代など、多様な世代をつなげるコミュニティのこと。
	37	P8, 39, 80	緑 (みどり) の基本計画	みどりの視点から都市のあるべき姿を定めるとともに、その姿を実現するためのみどりの保全や都市公園などの整備、公共施設や民有地の緑化、住民参加による緑化活動などの取り組みを体系的に位置づけた、みどりに関する総合的な中長期的計画。
や 行	38	P23, 24, 26, 28, 37, 38, 65, 69, 72, 78	誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。
	39	P7	用途地域	都市計画法に基づき、都市地域の土地の合理的利用を図り、市街地の環境の整備、都市機能の向上を目的として、建築物の建築を用途や容積などにより規制する制度。
ら 行	40	P44	LCCM (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス) 住宅	建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO ₂ に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO ₂ 排出量も含めライフサイクルを通じてのCO ₂ の収支をマイナスにする住宅。
	41	P44	ランドバンク	行政と民間の専門家等により構成し、地域における土地の有効利用や管理の確保に関する相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理などの機能を担う取組。

	NO	頁	用語	解説
ら 行	42	P7, 40	立地適正化計画	商業・医療・福祉などの民間施設を含めた各種生活サービス機能や住居等を計画的に誘導するとともに、公共交通の充実により、生活サービス機能へアクセスしやすい環境を整えることで、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型のまちづくりを目指すものです。
	43	P75	リバースモーゲージ	一般に、高齢者が所有する住宅や土地などの不動産を担保として融資するローンで、利用目的が自由なものや住宅関連資金などに特定するもの（定期的または一括融資）があり、借入者の死亡時にその担保不動産の処分やその他の金融資産によって一括返済（精算）する仕組み。

2. 策定経緯（懇談会の開催）

年	月 日	事 項	内 容
令和元年 (2019年)	10月16日	第1回懇談会	(1)計画策定の背景と主旨について (2)住宅・住環境 現況及びアンケートの整理
	11月20日	第2回懇談会	(1)現計画のレビューについて (2)課題の整理
令和2年 (2020年)	1月22日	第3回懇談会	(1)住生活基本計画の骨子、施策体系及び基本理念・目標について (2)重点施策について
	3月24日	第4回懇談会	(1)住宅確保要配慮者に関する市内不動産事業者アンケート調査について (2)基本理念、基本目標、基本施策について (3)指標値について
令和3年 (2021年)	3月8日	第5回懇談会※ (書面会議)	計画素案内容の検討
令和4年 (2022年)	2月4日	第6回懇談会※ (書面会議)	(1)パブリックコメント結果報告 (2)計画最終案について

※新型コロナウイルス感染症の拡大により、書面会議にて懇談会を開催

3. 懇談会委員

(敬称略)

区分	団体名	氏 名	備考
学識 経験者	聖徳大学・短期大学部 総合文化学科 教授 専門：建築計画、住居学	蓑輪 裕子	委員長
	大妻女子大学 社会情報学部 教授 専門：住居学、住居計画	大橋 寿美子	副委員長
関係 団体 代表者	(公社)千葉県建築士事務所協会 松戸支部長	青山 貴仁	
	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 松戸支部長	平川 嘉博	
	(一社)千葉県マンション管理士会 東葛支部長	松田 正	
	(独法)都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部長	石橋 一人(H31年度~R2年度) 小嶋 信廣(R3年度)	
	(独法)住宅金融支援機構 千葉センター長	高木 俊武(H31年度) 春日克之(R2年度~)	
	(社福)松戸市社会福祉協議会 会長	文入 加代子	
	千葉県土整備部都市整備局 住宅課副課長	白壁 慶積(H31年度) 小林 耕次(R2年度) 佐野 博也(R3年度)	
松戸市 街づくり部長	福田 勝彦		



第二期松戸市住生活基本計画 (令和4年度～令和13年度)

発行：令和4年3月

編集：松戸市 街づくり部 住宅政策課

〒271-8588 千葉県松戸市根本 387-5

TEL：047-366-7366 FAX：047-366-2073

Email：mcjuutaku@city.matsudo.chiba.jp



やさシティ、まつど。

