

# 政 策 19

～ゆとりを感じるまちに住むことができるようにします～

## 後期基本計画における「めざそう値」等一覧

### 【めざしたい将来像】

文化的で自然豊かなゆとりのあるまちと感じられるように、産・学・官・民が連携してまちづくりすることで、地域のコミュニティが生まれ、市民のふるさととしてふさわしいまちを実現します。

指 標		21年度	22年度	25年度	27年度 現状値	28年度 (注1)	32年度 (注2)
安心やゆとりを感じている人の割合	めざそう値 (目標)	—	30%	28%	—	33%	30% (※)
	実績値	26.9%	28.2%	30.2%	36.0%		
最低居住面積水準未達率	めざそう値 (目標)	—	—	0%	—	0%	0%
	実績値	8.3% (20年度)	8.3% (20年度)	7.4%	7.4% (25年度)		
景観づくりに参加する人の数	めざそう値 (目標)	—	—	100人	—	97人	120人
	実績値	73人	68人	66人	96人		
地区計画策定面積	めざそう値 (目標)	—	—	113ha	—	119ha	127ha
	実績値	104.9ha	105.4ha	105.4ha	105.4ha		

(注1)平成28年度のめざそう値は、第5次実施計画でめざす目標値です。めざそう値(28年度)設定の考え方は、第5次実施計画に設定した「めざそう値」の指標解説によります。

(注2)平成32年度のめざそう値は、後期基本計画書に記載しているめざそう値を記入しております。その中で“(※)”の表記のあるものについては、第6次実施計画策定時に平成27年度の現状値などを踏まえ見直します。

# 政策19

## ゆとりを感じるまちに住むことができるようにします

### 1.住環境が整ったまちにします

#### 1. 現況と課題

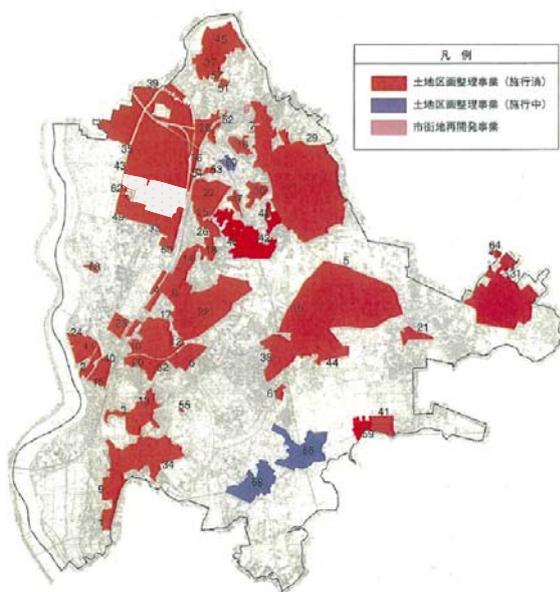
本市は、良好な居住環境の形成をめざし、高度成長期の急激な都市化に対処しながら、東京に隣接する住宅都市として飛躍的な発展をとげてきました。なかでも土地区画整理事業は歴史も古く、施行面積は市街化区域の4割を占めるに至っています。

一方、本市は、計画的整備の及ばない住宅密集地域や、現在の耐震基準が施行された昭和56年以前に建築された住宅が存在するため、安全性や利便性を考慮した良質な市街地環境の整備が望まれます。

#### 【特筆すべきニーズの変化】

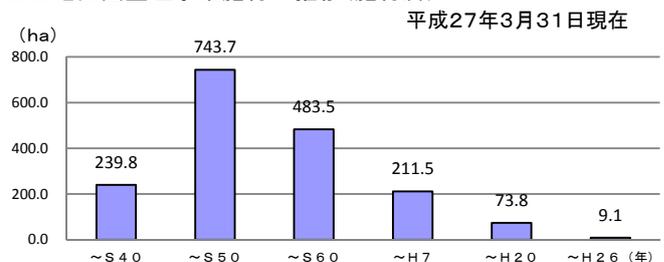
- ① 少子高齢化が進むなか、暮らしやすい住環境の維持が望まれます（ニーズの増）
- ② 幅広い世代にとって、より安全で、より暮らしやすい住環境を整えることが求められています（ニーズの増）

#### ●土地区画整理事業施行位置図



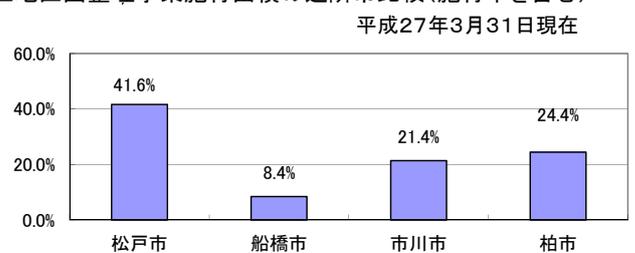
出典 『松戸の都市計画』に加筆(平成26年度現在)

#### ●土地区画整理事業施行の推移(施行済)



出典 街づくり課 区画整理担当室資料をもとに作成

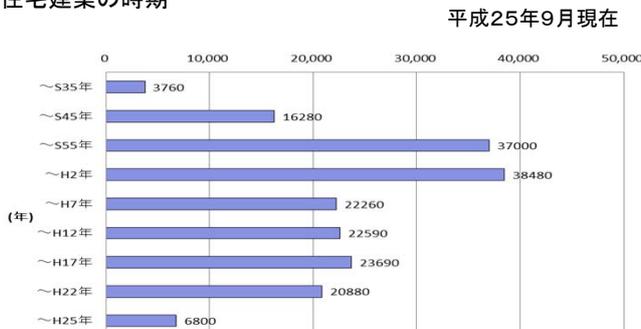
#### ●土地区画整理事業施行面積の近隣市比較(施行中を含む)



〔市街化区域の土地区画整理事業施行面積の割合〕

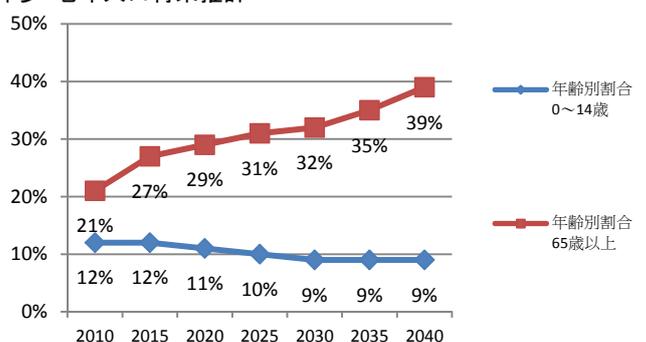
出典 平成27年千葉県各区画整理事業地区別一覧表をもとに作成

#### ●住宅建築の時期



出典 総務省統計局『住宅・土地統計調査報告』

#### ●年少・老年人口将来推計



出典 国立社会保障・人口問題研究所資料より作成

## 2. 施策の展開方向

本市では、市街地環境の整備、改善を図るため、土地区画整理事業などを促進しており、1人当たりの居住面積についても、近隣市と比べ同等の水準にあり、近年上昇傾向にあるため、良好な居住環境が拡大しつつあると考えられます。

今後も快適で利便性の高い市街地環境の整備を進めるため、都市基盤の整備や再整備を要する区域については、地区計画制度など様々な手法の活用を図り、市街地環境の向上をめざします。

また、松戸市耐震改修促進計画に基づき、耐震化を促進することにより、安全な住宅に誘導し、住生活基本計画に定める基本理念「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」に向けて、基本目標に沿って各種事業を推進します。

## 3. 施策を推進していく上での課題

社会環境やニーズの変化に対応し、住みやすく、安全で豊かな住環境を整えていく必要があります。そのためには、市民においても住宅や住環境などに関する理解を深めていく必要があります。

少子高齢化が進む中、将来にわたり多世代がともにいきいきと生活できる住環境の形成が必要です。

誰もが安心して快適な生活を送れる住環境を実現するため、市民と行政、企業など、互いの協力が必要です。

### 【特筆すべき松戸の強み・弱み】

- ① 23の駅があり都心へのアクセスがよい市街地が形成されています（強み）
- ② 再開発や区画整理による街づくりが進んでいない地区があります（弱み）
- ③ 市内に空家（共同住宅等の空家を含む）が多く、住環境に悪影響を及ぼしています（弱み）

### ●松戸市の鉄道網



出典 広報広聴課資料

### ●松戸市の空家総数(共同住宅等の空家を含む)

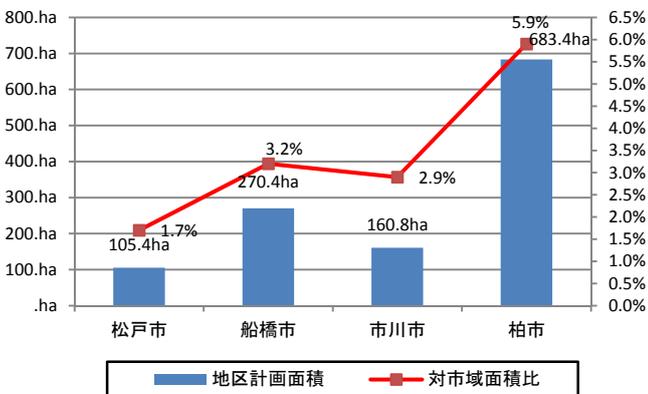
空家率	平成25年度	平成20年度
松戸市	11.6%( 27,630戸)	13.1%( 29,390戸)
千葉県	12.7%(367,200戸)	13.1%( 355,900戸)
全国	13.5%(8,195,600戸)	13.1%(7,567,900戸)

※ 松戸市の住宅総数

平成25年度 238,820戸 平成20年度 224,380戸

出典 平成25年度住宅・土地統計調査をもとに住宅政策課作成

### ●地区計画面積の近隣市比較



出典 都市計画課資料をもとに作成  
(平成27年3月31日現在)

(※)地区計画とは

地区計画とは、「地区」レベルのきめ細かいまちづくりを進めていくため、地区の特性に応じたルールを必要に応じて選択し、住民が主体となり定めるものです。出典 松戸市ホームページ

### ●平成27年地価公示 千葉県市区町村別平均価格順位表《住宅地》

順位	市区町村	順位	市区町村
1	浦安市	6	千葉市稲毛区
2	市川市	7	松戸市
3	千葉市美浜区	8	千葉市花見川区
4	習志野市	9	千葉市中央区
5	船橋市	10	流山市

出典 千葉県ホームページ

# 政策19

ゆとりを感じるまちに住むことができるようにします

2.生活の援助が必要な人に住宅を供給します

## 1. 現況と課題

本市の住宅事情は、大規模なUR都市機構を含めた公共住宅の供給量が近隣市に比べて多いことや都心に近いことからマンションの供給が多いことが特徴になっています。このため、国勢調査（平成22年）によると、本市の持ち家に居住する世帯割合は57.7%となっており、近隣市、千葉県平均と比べ低くなっています。なお、市営住宅は、平成27年3月現在、23住宅1,581戸あり、約半数が、昭和56年以前に建築されたため、耐震補強等の改善の必要があります。また入居者の高齢化が急速に進んでいるため、高齢者の生活に配慮した住宅への改善が求められています。

### 【特筆すべきニーズの変化】

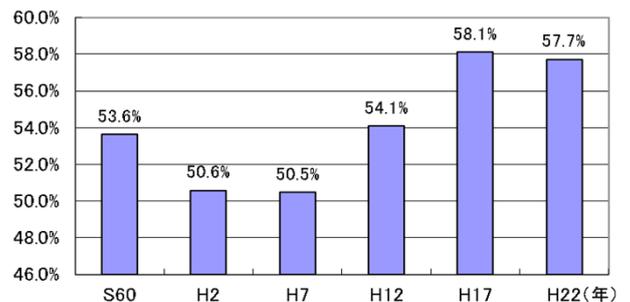
- ・ 高齢者等に配慮した住宅が求められています（ニーズの増）

#### ●住宅の所有関係別世帯数割合の比較

	松戸市	船橋市	市川市	柏市	千葉県
持家	57.7%	61.0%	48.6%	66.4%	65.3%
公営・公団 ・公社の借家	6.4%	5.5%	2.3%	3.3%	5.1%
民間の借家	31.9%	28.5%	42.3%	25.6%	25.2%
給与住宅	2.9%	4.0%	5.6%	3.7%	3.3%
間借り	1.1%	1.0%	1.2%	1.0%	1.1%

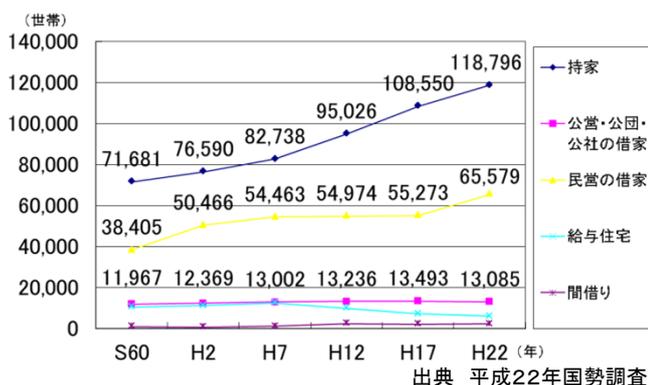
出典 平成22年国勢調査

#### ●持ち家率の推移



出典 平成22年国勢調査

#### ●住宅の所有関係別世帯数の推移



出典 平成22年国勢調査

#### ●市営住宅の高齢者単身世帯の推移

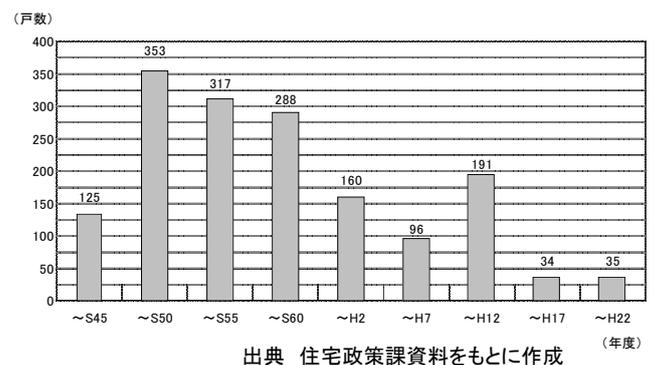
	H24	H25	H26	H27
市営住宅の世帯総数	1,524世帯	1,513世帯	1,492世帯	1,491世帯
高齢者単身世帯	430世帯	439世帯	438世帯	433世帯
高齢者単身世帯の割合	28.2%	29.0%	29.4%	29.0%

※65歳以上の年齢を対象とした数値

※平成22年度(国勢調査)の高齢者単身世帯の割合(松戸市)は、8.3%

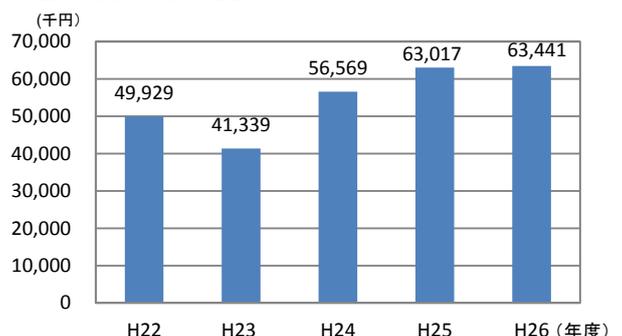
出典 住宅政策課資料をもとに作成

#### ●市営住宅建設年度の推移



出典 住宅政策課資料をもとに作成

#### ●市営住宅修繕費の推移



出典 住宅政策課資料をもとに作成

## 2. 施策の展開方向

経済的な理由で住まいの確保に困窮する世帯や、母子家庭、障害者、高齢者などの民間賃貸住宅への入居が難しい世帯についても、住まいが確保でき、安心して生活を営めるように、公営住宅を今後も確保していきます。

現在の戸数を基本に、耐震化・バリアフリー化等を行い、既存ストックの質の転換を図りつつ、同等程度の住宅を確保していきます。

さらに、特別に支援が必要な人々へのソフト的な施策として、居住支援づくりを検討していきます。

## 3. 施策を推進していく上での課題

高齢者など生活の援助が必要な人のための住宅の確保や支援を行うため、既存の公的賃貸住宅の再生・改修などによる整備や、行政・企業などによる住宅セーフティネットを機能させるなど、安心して生活ができる環境を整える必要があります。

### 【特筆すべき松戸の強み・弱み】

- ① 近隣市に比べ、県営・市営住宅や大規模なUR都市機構の集合住宅が多くあります（強み）
- ② 老朽化した県営・市営住宅や大規模なUR都市機構の集合住宅があります（弱み）

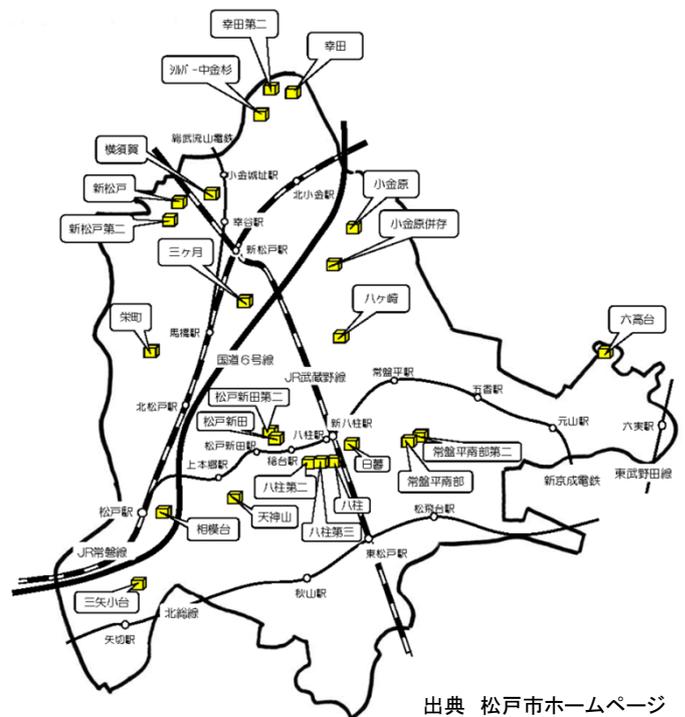
### ●市営住宅一覧

平成27年3月31日現在

	住宅名	住所	戸数	建設年度
1	相模台1号棟	岩瀬257-3	24	昭和41
	相模台2号棟	岩瀬257-1	32	42
2	小金原1号棟	小金原1-20-1	30	44
	小金原2号棟	小金原1-20-6	16	49
3	八ヶ崎1号棟	八ヶ崎4-13	39	45
	八ヶ崎2号棟	八ヶ崎4-13	50	46
	八ヶ崎3号棟	八ヶ崎4-13	70	48
4	小金原併存	小金原4-6	70	47
5	幸田	幸田3-8	57	49
6	横須賀	新松戸北2-17-5	72	50
7	常盤平南部	牧の原2-1	142	51・52
8	幸田第二	幸田2-1	145	54
9	常盤平南部第二	牧の原7-152	30	55
10	天神山	松戸新田533-1	69	55・56
11	新松戸	新松戸5-237	98	57
12	松戸新田	松戸新田605-12	54	59
13	新松戸第二	新松戸7-191	67	60
14	三矢小台	三矢小台5-16-4	40	62
15	六高台	六高台9-41	120	63
16	シルバー中金杉	中金杉4-188	30	平成4
17	松戸新田第二	松戸新田605-4	66	5
18	三ヶ月	三ヶ月1349	40	10
19	八柱	日暮3-6-3	34	10
20	栄町	栄町8-627	48	10
21	日暮	日暮5-110	69	12
22	八柱第二	日暮3-6-1	34	14
23	八柱第三	日暮3-6-2	35	22
戸数合計			1581	

出典 松戸市ホームページ

### ●市営住宅位置図



出典 松戸市ホームページ

### ●市営・県営住宅戸数近隣市比較

平成27年3月31日現在



出典 住宅政策課資料をもとに作成



### ●松戸市内県営住宅一覧

平成27年3月31日現在

	住宅名	住所	戸数	建設年度
1	塚之越	松戸1393	27	S44
2	六高台	六高台3-145	60	S54
3	松戸高柳	六高台7-121	98	S61
4	金ヶ作	金ヶ作222-1	136	H20
戸数合計			321	

出典 千葉県住宅供給公社ホームページ

# 政策19

## ゆとりを感じるまちに住むことができるようにします

### 3.美しいまちなみを増やします

#### 1. 現況と課題

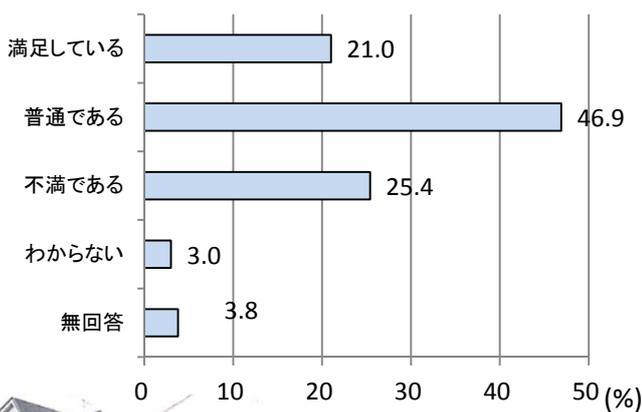
本市の市街化区域は、市域の約7割を占め、台地部では早くから大規模な団地建設や宅地開発がなされ、比較的ゆとりのあるみどり豊かな街並みが形成されています。一方、低地部ではやや密度の高い住宅地環境が形成されています。

市民ニーズ調査の結果からは、今後のまちのイメージとして、新たな開発よりも自然や緑、歴史、文化など、松戸の良さを活かした緑花清流都市を選ぶ市民が多くなっており、ライフスタイルの変化や生活環境の質に対する価値観の多様化を背景として、市民の住宅に対する関心は、住宅の広さとともに周辺公共スペース、自然環境といった総合的な住環境へと広がっています。

#### 【特筆すべきニーズの変化】

- ・よりよい住環境を求める人は、安全であることだけでなく、快適でうるおいのある景観を求める声が多くなってきています（ニーズの増）

#### ●まち並み、建物などまち全体の景観



出典 市民意識調査

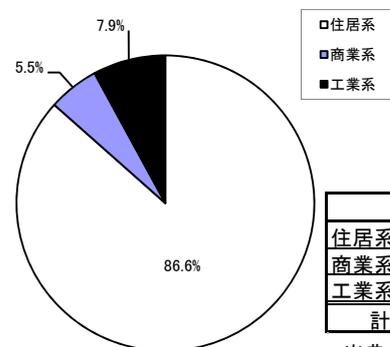


#### ●区域区分

	面積(ha)	比率
市街化区域	約 4,444	72.5%
市街化調整区域	1,689	27.5%
計	6,133	100.0%

出典 都市計画決定資料をもとに作成

#### ●土地利用(用途地域)

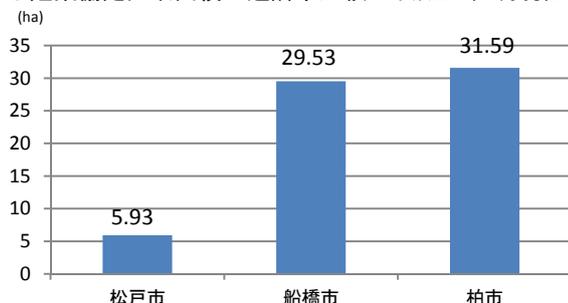


平成27年3月31日現在

	面積(ha)	比率
住居系	3,848	86.6%
商業系	246	5.5%
工業系	350	7.9%
計	約 4,444	100.0%

出典 都市計画課資料をもとに作成

#### ●建築協定区域面積の近隣市比較 平成27年4月現在



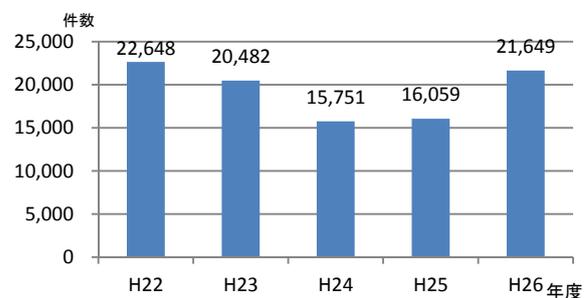
#### ●建築協定について

出典 建築指導課資料をもとに作成

建築協定の制度は、地域の特性に応じた良好な環境を維持増進するため、土地・建物の所有者などの全員の合意によってみなさんが自主的に「建築基準法」の基準より厳しいルールを定め、それを自ら運営していく制度です。

出典 松戸市ホームページ

#### ●違反屋外広告物除去件数の推移



出典 都市計画課資料をもとに作成

#### ●違反屋外広告物除去について

(広告物の在り方)

第2条 広告物又は広告物を掲出する物件は、良好な景観の形成を阻害し、及び風致を害し、並びに公衆に対し危害を及ぼすおそれのないものでなければならない。

出典 千葉県屋外広告物条例抜粋

## 2. 施策の展開方向

生活都市として快適でうるおいのある美しい都市の景観づくりをめざし、自然や歴史・文化を大切にするとともに、道路、河川などの公共空間やまちなみを構成する建築物などの景観に配慮し、市民や事業者と協働で景観づくりを推進します。

そこで、景観にかかわる意識の高揚を図るとともに、景観基本計画で定める松戸らしい景観づくりの基本的な考え方や方向性に基づき、地域住民の意向に沿ったまちづくりの実現に向け、市民、事業者、行政のそれぞれの役割を明確にしながらか種事業を推進します。

## 3. 施策を推進していく上での課題

生活都市として快適でうるおいある景観づくりを進めるためには、多くの市民や事業者の参加と行動が必要です。そこで行政による景観形成への取組の推進、景観意識の啓発、情報や活動の交流、市民活動への支援など、身近な場所から気軽に景観づくりに参加できる環境を整備することが課題です。特に、松戸駅周辺などの商業が集積する中心市街地は、商店街等の事業者と協働して品格と賑わいのある市街地景観をつくるための継続的な取り組みが課題となっています。

### 【特筆すべき松戸の強み・弱み】

- ① 水辺や斜面林などの自然など、様々な景観づくりの資源が豊富にあります（強み）
- ② 転出入などにより、継続的に景観づくりに取組む地域コミュニティが形成されづらく担い手が不足しています（弱み）

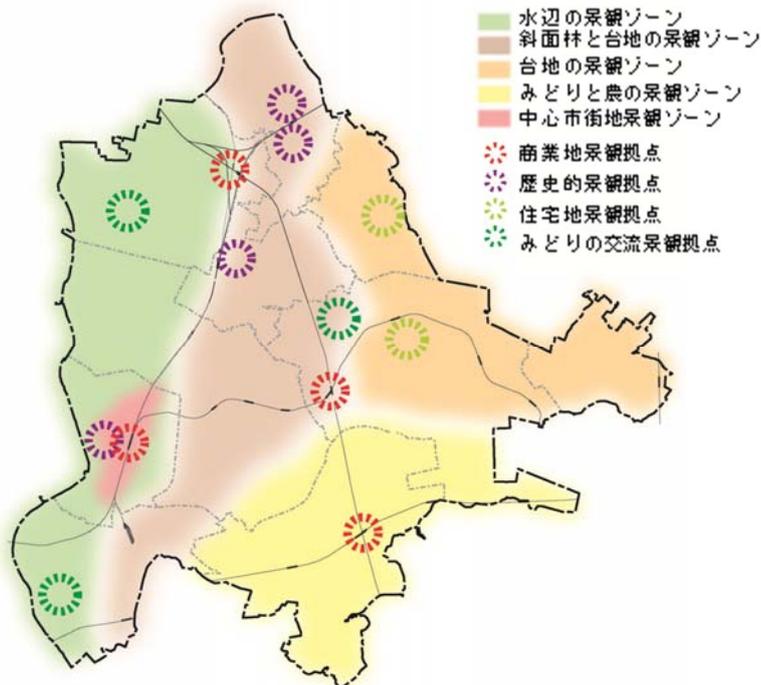
### ●これまでの経緯

平成21年3月本市の景観形成のマスタープランである「松戸市景観基本計画」を策定し、同年4月、景観行政団体となりました。平成23年3月には、「松戸市景観基本計画」に基づき具体的な景観形成の方針を定めた「松戸市景観計画」を策定し、「松戸市景観条例」を制定、同年6月から運用しています。

### ●松戸市景観計画

景観形成の基本方針は、「景観づくりを通じて新たな生活文化を創造し、人のやさしさと心の安らぎを感じる地域社会を実現する」の基本理念に沿い、本市の景観特性等を踏まえ、5つにゾーン区分し設定しています。また松戸らしい景観形成を進めるため、配慮すべき5つの景観要素を示すとともに、地域環境に応じた景観形成のため、市街地を3つに区分し景観形成の進め方を定めています。

#### ■景観形成の基本方針の5つの景観ゾーンと景観拠点



#### ■5つの景観要素



#### ■市街地特性に応じた3つのゾーン

