



流山市住生活基本計画

令和4年12月 流山市



市長あいさつ

流山市長 井崎 義治



令和2年4月からスタートした本市の最上位計画となる新たな流山市総合計画を踏まえ、まちづくりの基本政策で掲げた、「緑豊かで良質な住環境のなかで暮らせるまち」を推進するため、『流山市住生活基本計画』を策定しました。

全国的に、少子高齢化の進展をはじめ、家族構成の変化、空き家の増加、激甚化する自然災害への対応など、住生活を取り巻く状況は大きく変化を続けています。

こうした状況を踏まえ、本計画では、住生活基本法の趣旨を踏まえつつ、本市独自の住生活に関する課題を抽出し、多様な世代・世帯が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指し、市民、各種団体、住宅関連事業者とともに地域の特性に応じた施策に取り組んでまいります。

本市が将来にわたり人口の減りにくいまちを創るために、市民の方からは、「住んでよかったまち」、市外の方からは「住んでみたいまち」として憧れる「住み続ける価値の高いまち」を目指してまいります。

令和4(2022)年12月

【目次】

第1章 住生活基本計画とは

1-1 計画策定の背景と目的.....	2
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	3

第2章 住生活の現状と課題

2-1 流山市の概況	6
(1)位置・地勢.....	6
(2)人口の動向.....	7
(3)市の転入・転出人口	8
(4)将来人口推計.....	8
2-2 「安心・安全」の視点	9
(1)防災に関する現状.....	9
2-3 「居住者」の視点.....	10
(1)子育て世帯に関する現状	10
(2)高齢者に関する現状	11
(3)住宅確保要配慮者に関する現状.....	12
2-4 「住宅ストック」の視点	13
(1)空き家に関する現状.....	13
(2)市営住宅に関する現状	14
(3)分譲マンションに関する現状.....	15
2-5 「居住環境」の視点.....	16
(1)みどりに関する現状	16
2-6 市民意向の把握.....	17
2-7 課題の整理	22

第3章 計画の基本的な方針・目標

3-1 流山市総合計画における「目指すまちのイメージ」	26
3-2 基本理念	27
3-3 基本目標	28

第4章 施策の推進

4-1 施策の推進	30
4-2 施策の体系	40

第5章 計画の実現に向けて

5-1 関係主体との連携・協働.....	44
(1)行政における連携	44
(2)市民、地域、事業者や関係機関等との協働	44
5-2 計画の進行管理.....	45
(1)各種統計データによる現状把握	45
(2)政策の動向や社会情勢の変化.....	45
(3)PDCAサイクルによる計画の適切な進行管理	45

資料編

1 本編補足データ	参考資料 2
(1)人口動向	参考資料 2
(2)世帯動向	参考資料 5
(3)空家等の実態調査の結果	参考資料 6
(4)住宅確保要配慮者	参考資料 8
(5)住宅ストックの状況.....	参考資料 11
(6)着工新設住民戸数	参考資料 15
(7)地価・1か月当たり家賃.....	参考資料 15

第1章

住生活基本計画とは

1-1 計画策定の背景と目的	2
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	3



1-1 計画策定の背景と目的

国においては、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18(2006)年 6 月に住生活基本法を制定し、住宅政策の基本的な指針となる「住生活基本計画(全国計画)」を策定しました。これにより、これまでの「住宅の量の確保」から「住生活の質の確保」へと本格的な政策転換が図られました。

その後、少子高齢化・人口減少が急速に進行する中、自然災害の頻発化・激甚化や脱炭素社会の実現など、社会経済情勢の変化や現状と課題に対応するため、令和 3(2021)年 3 月に、新たな全国計画(令和 3 年～令和 12 年度)が閣議決定されています。

また、千葉県においては、「千葉の未来を切り開く！豊かな住生活～社会の変化や多様化する価値観に対応した豊かな地域社会と住まいの実現～」を理念とした、「第 4 次千葉県住生活基本計画」を策定しています。

本市においては、全国的には人口減少が進んでいるなか、当面の間は人口が増加する見込みとなっています。

しかし、将来的な人口減少を見据え、緑豊かで良質な住環境と、快適な都市環境の整備及び子育て・教育環境の充実に努め、「住み続ける価値の高いまち」を目指すとともに、住生活の「質」の向上に向けた、住宅政策の目標や施策を総合的に推進するため、本市の特性や実情に合わせた住生活基本計画を策定しました。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「流山市総合計画」の住宅分野の個別計画であり、本市の住宅政策の基本的指針となります。また、「住生活基本計画(全国計画)」及び「第4次千葉県住生活基本計画」との整合を図るとともに、本市の関連計画と整合・連携しています。

また、平成 27(2015)年に国連サミットで採択された「持続可能な開発目標 SDGs※」の達成に向けた取り組みにもつなげていきます。

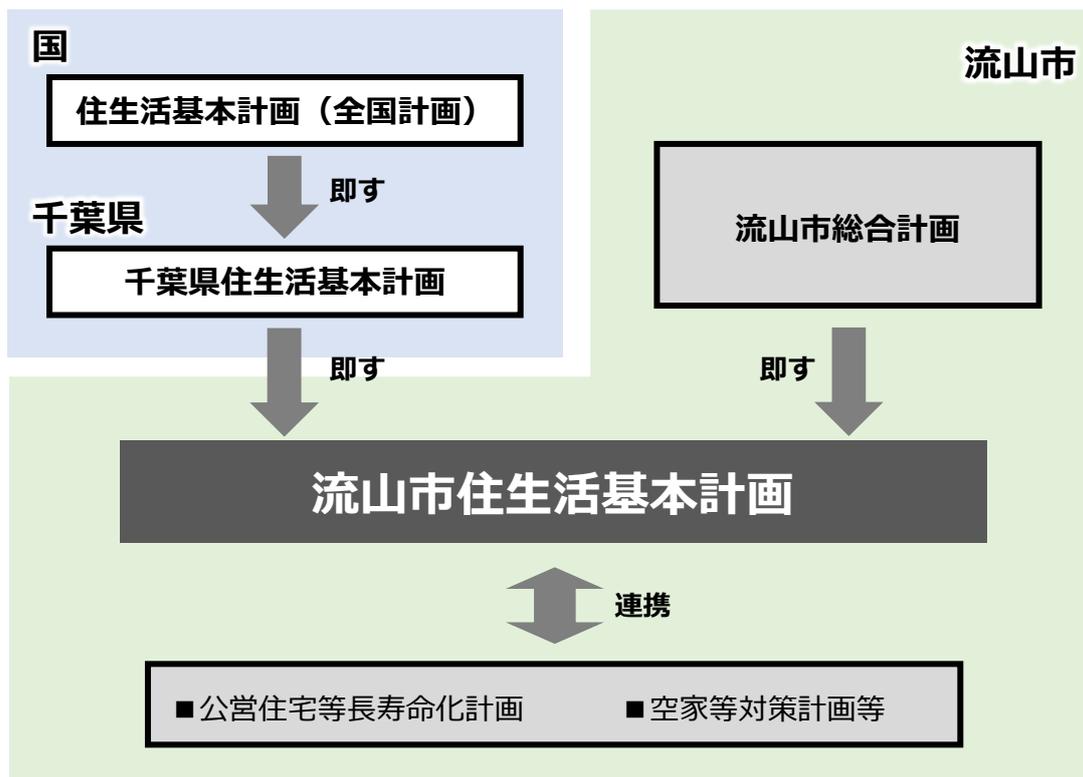


図 計画の位置付け

※ 持続可能な開発目標SDGs

SDGsとは、平成27(2015)年国連サミットで採択された国際社会全体の開発目標です。持続可能な世界を実現するための17のゴール(目標)・169のターゲット(取り組み)から構成されており、そのうち本計画と関連性が高い目標として以下のものが挙げられます。



出典: 持続可能な開発目標(SDGs)推進本部資料

1—3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間とします。

本計画の上位・関連計画の改定等が実施された場合には、その改定等の内容に応じ、本計画に基づく施策についても見直しを検討します。

第2章

住生活の現状と課題

2-1 流山市の概況.....	6
2-2 「安心・安全」の視点	9
2-3 「居住者」の視点	10
2-4 「住宅ストック」の視点	13
2-5 「居住環境」の視点.....	16
2-6 市民意向の把握	17
2-7 課題の整理	22



2-1 流山市の概況

(1)位置・地勢

本市は、都心から25km圏内、千葉県北西部に位置し、つくばエクスプレスの利用により、秋葉原へ最短で20分の至近な距離にあり、面積は、約35.3km²、東西約8km、南北約10kmで、東は旧小金牧の台地を境に柏市、西は江戸川を隔てて埼玉県、南は坂川を境に松戸市、北は利根運河周辺を境に野田市に接しています。

地勢は、下総台地の西端の台地部(標高15~20m)と江戸川や坂川、富士川の流域の低地部(標高5~6m)から形成されており、台地部には奥深くまで谷津と呼ばれる浸食された低地部が入り込んだ複雑な地形となっています。

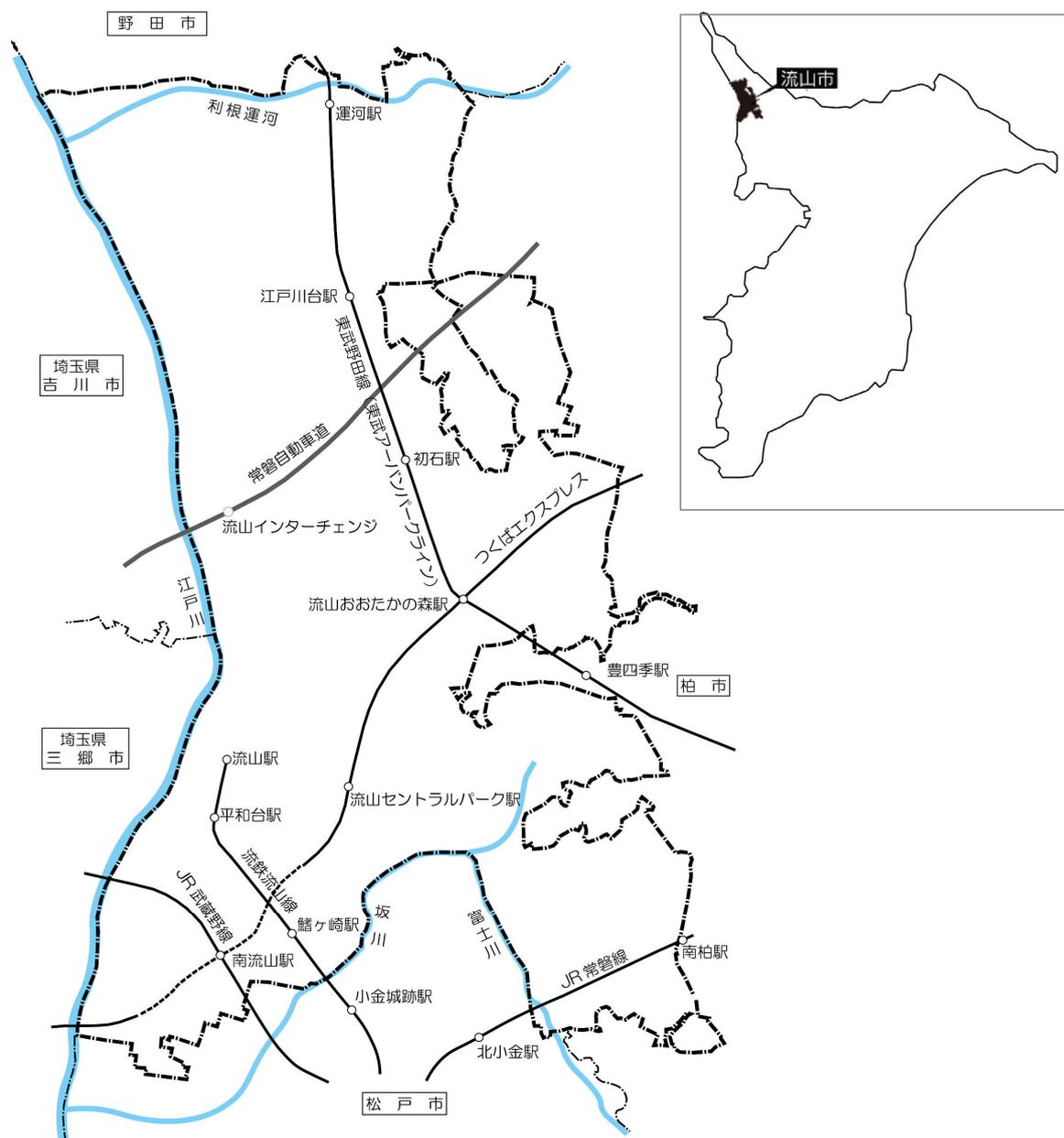


図 流山市の地理



(2)人口の動向

本市は、昭和40年代から50年代にかけて急激に人口が伸びましたが、平成に入り微増にとどまっています。

しかし、平成17(2005)年のつくばエクスプレスの開業及び当該沿線整備による新しいまちづくりにより、人口は再び増加し、平成17(2005)年に15.1万人であった人口は、令和3(2021)年1月には20万人に達しています。

また、全国的には少子高齢化が進展している中、本市の合計特殊出生率は全国平均や千葉県平均を大きく上回っています。

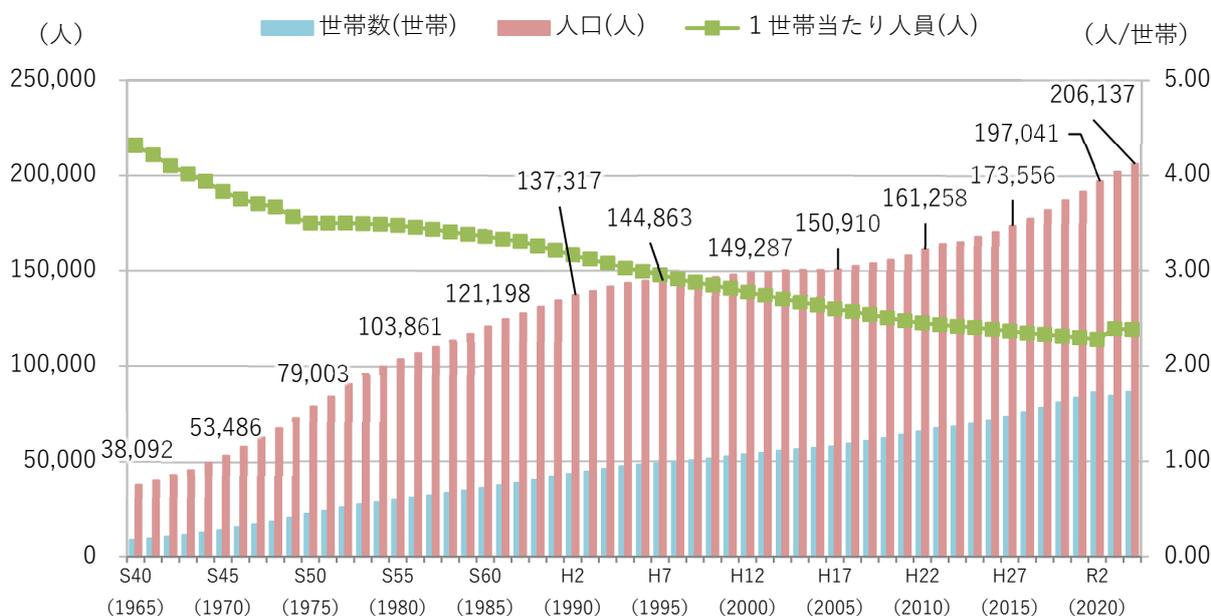


図 本市の人口・世帯数等の推移【出典：住民基本台帳(各年4月1日現在)】

※平成25(2013)年からは、外国人登録人口も含まれています。

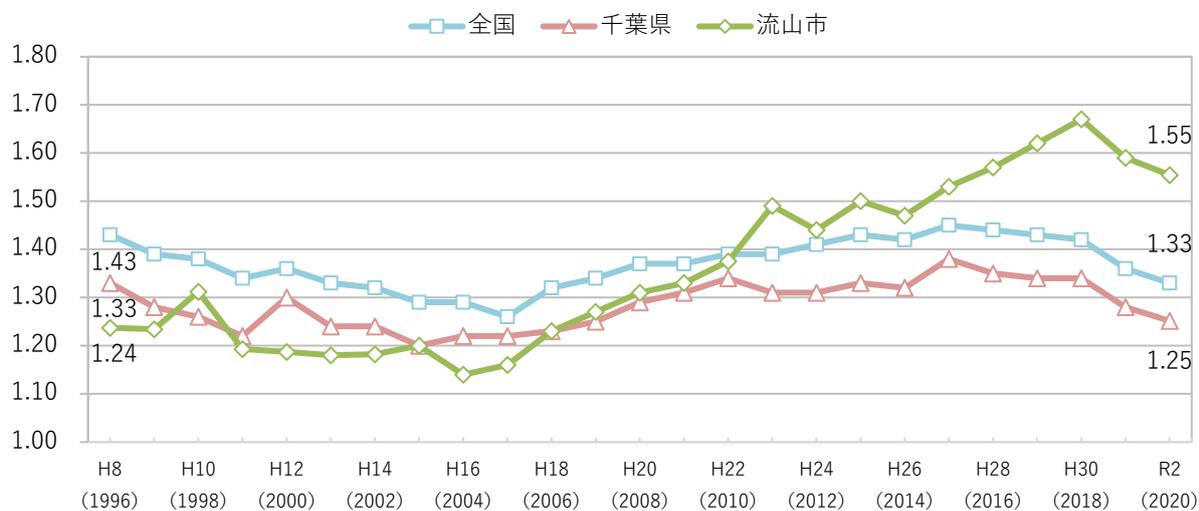


図 合計特殊出生率【出典：千葉県 合計特殊出生】



(3)市の転入・転出人口

平成17(2005)年のつくばエクスプレス開業以降は、年により若干の差異があるものの、いずれの年も転入超過(転入が転出を上回る)の状況にあり、令和3(2021)年では3,836人の転入超過となっています。

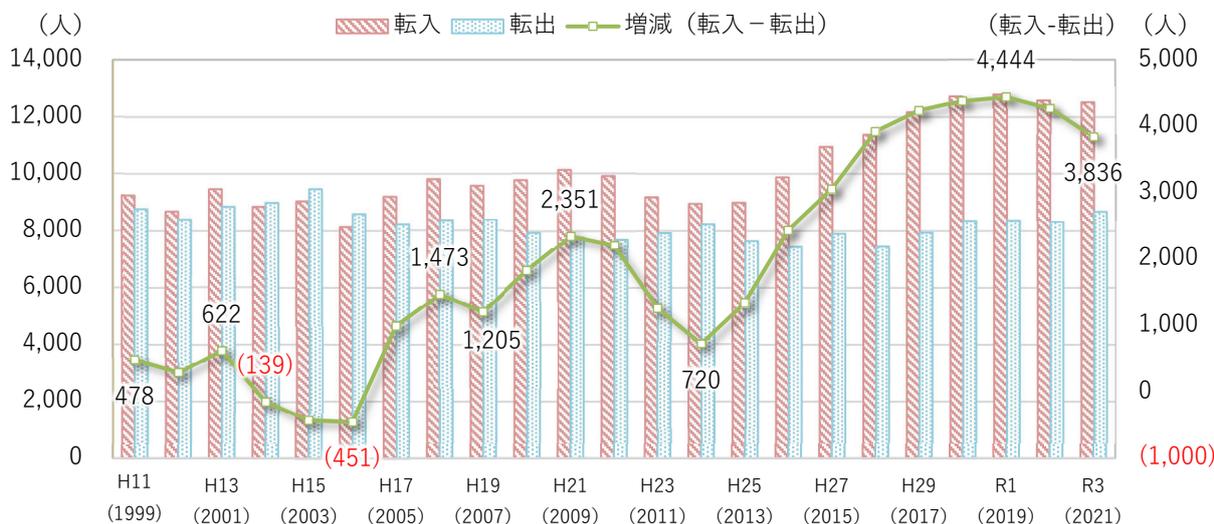


図 市の転入・転出人口【出典:流山市統計書】

(4)将来人口推計

平成30(2018)年3月に策定した「次期総合計画における将来人口推計」では、低位推計・中位推計・高位推計ともに、人口は20万人を突破し、令和9(2027)年をピークに緩やかに減少していく推計となっています。

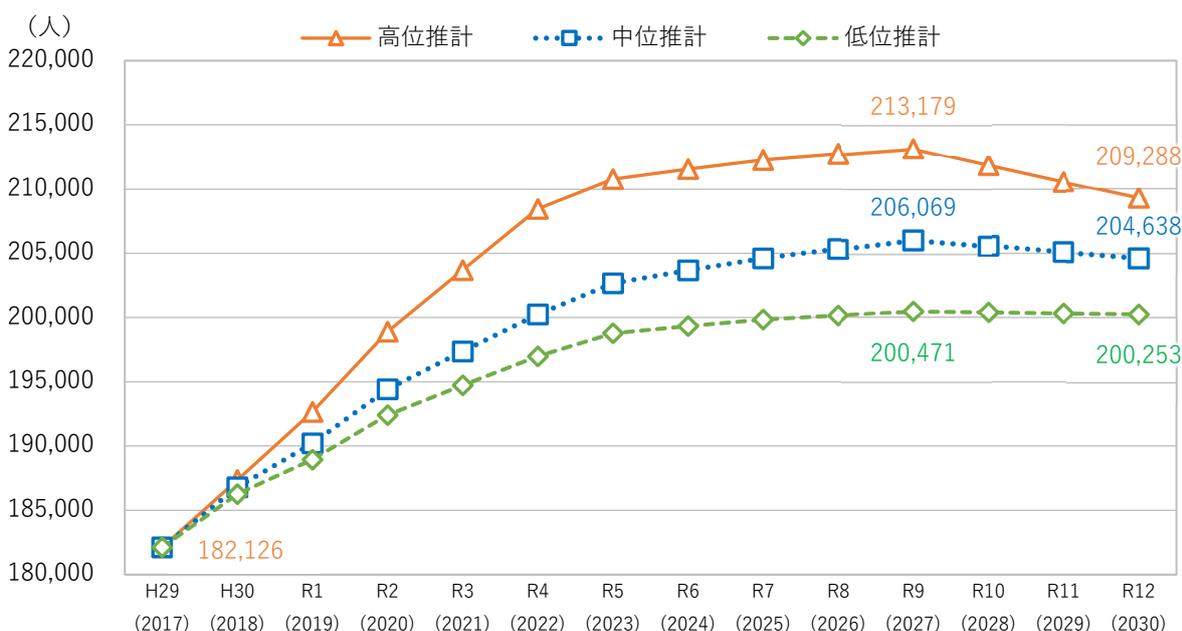


図 流山市の将来人口推計の結果【出典:流山市次期総合計画基礎調査報告書】



2-2 「安心・安全」の視点

(1)防災に関する現状

気候変動の影響による自然災害の頻発化・激甚化

○平成 23(2011)年に発生した東日本大震災をはじめとした、近年、頻発化・激甚化している自然災害を背景に、災害等に対する安心・安全に関するニーズが高まっています。

○本市の住宅構造の状況を見ると、防火木造^{*}や非木造の戸数が増加傾向にあり、全体の約 9 割となっています。また、民間住宅の耐震化率は、93.2%(平成 30(2018)年 1 月時点)と 9 割を超えている状況です。流山市地域防災計画では、東京湾北部地震が発生した場合の建築物の被害として、市内で木造 548 棟、非木造 172 棟が全壊すると想定されていることから、これに備えて木造住宅出張耐震相談や耐震診断助成事業、木造住宅耐震改修助成事業などにより、地震や火災に強い住宅構造の促進を進めています。

^{*}屋根や外壁など延焼のおそれのある部分が防火性能を有する材料でできているものを指す。

○また、近年の風水害の状況では、令和元年房総半島台風など一連の災害により、県内で約 10 万棟もの膨大な住宅被害が発生しました。本市においても、最大瞬間風速 50m/s を超える非常に強い風の影響により、災害救助法の応急修理の対象とならない住宅がほとんどとなっているものの、広範囲にわたって住宅に被害が生じ、一部損壊の住宅が相当数生じました。

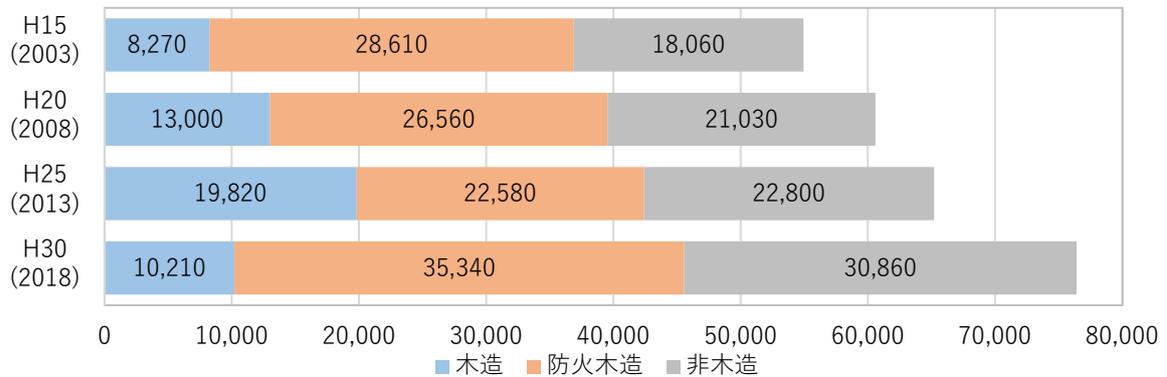


図 住宅構造の推移【出典：住宅・土地統計調査】

表 民間住宅の耐震化の現状

耐震性有 ^① (推計)			総戸数 ^②	耐震化率 ①/②
昭和 56 (1981) 年 以降	昭和 55 (1980) 年 以前	合計		
65,700 棟	5,500 棟	71,200 棟	76,400 棟	93.2%

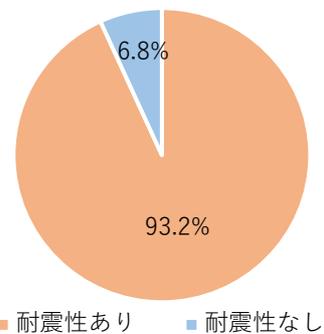


図 民間住宅の耐震化率

【出典：流山市耐震改修促進計画(一部改定 令和 4(2022)年 3 月)】



2-3 「居住者」の視点

(1)子育て世帯に関する現状

転入による子育て世帯の増加

○18歳未満人口は、令和4(2022)年4月1日現在、38,314人で、5年前と比較し、子育て世帯の転入や合計特殊出生率の増加などにより21.3%増加しています。

○子育て世帯は、平成17(2005)年以降増加傾向で推移し、令和2(2020)年には20,784世帯となっており、一般世帯の増加とともに、子育て世帯も増加傾向となっています。特につくばエクスプレス沿線整備に伴う流山おおたかの森駅周辺や南流山駅周辺で増加が顕著となっています。

(世帯：子育て世帯)

(世帯：一般世帯)

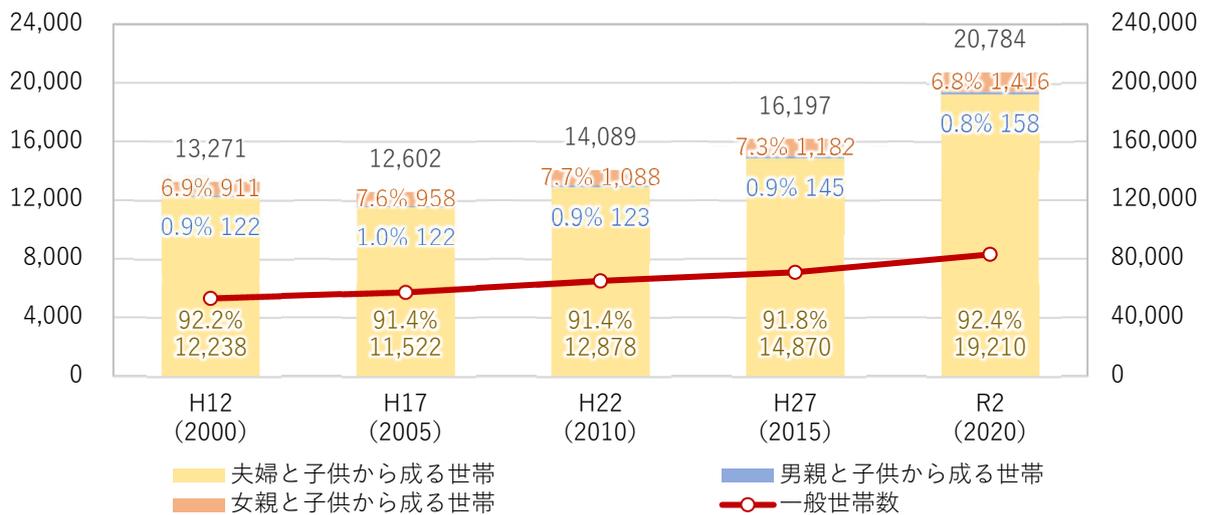


図 子育て世帯の推移(核家族世帯のうち18歳未満世帯員のいる一般世帯数)【出典：国勢調査】



(2) 高齢者に関する現状

高齢者夫婦のみの世帯・高齢単身世帯が増加

○65歳以上の高齢者の人口は、令和4(2022)年4月1日現在、4万6,965人、平成10(1998)年と比べて約2.8倍(3万160人増)に増加しています。

○また、高齢夫婦のみ世帯は平成2(1990)年の1,530世帯から令和2(2020)年には10,304世帯となっており、30年間で約7倍に増加しています。また、高齢単身世帯においても、平成12(2000)年以降の増加が顕著となっています。

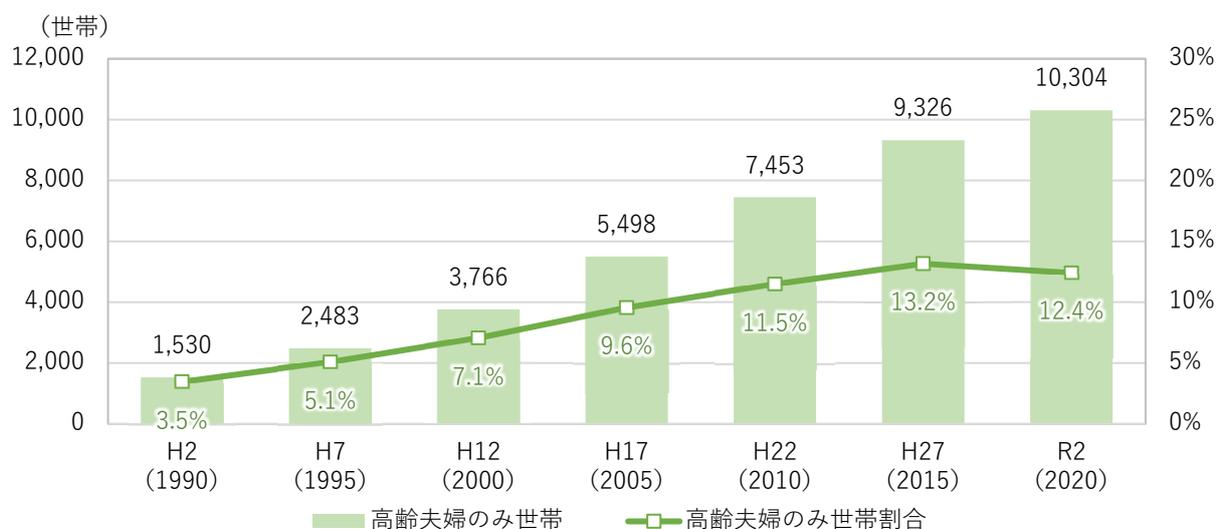


図 高齢夫婦のみ世帯と総世帯数に対する割合の推移

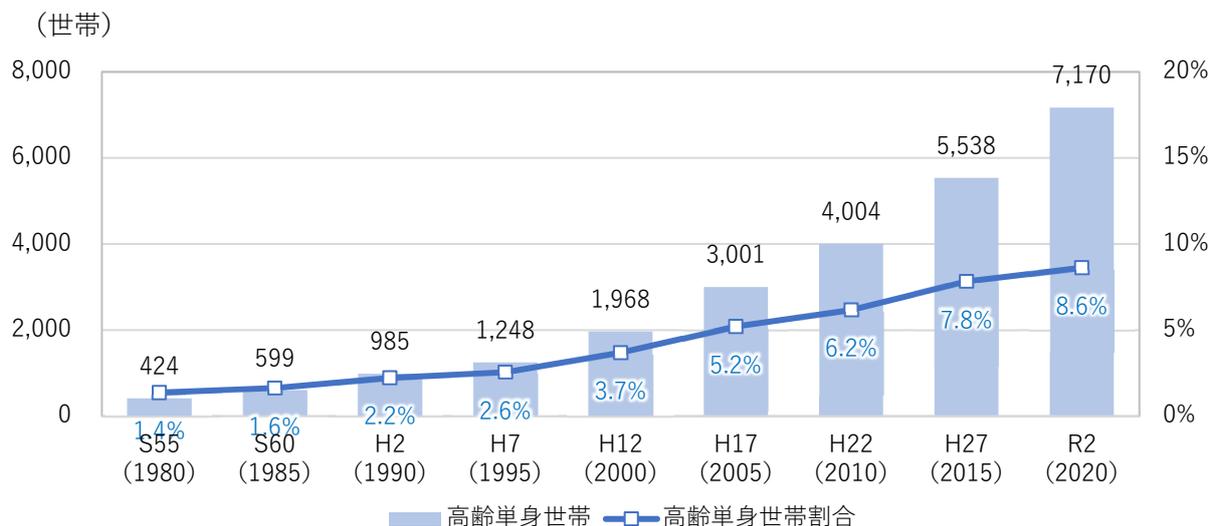


図 高齢単身世帯の推移と総世帯数に対する割合の推移

【出典:国勢調査】



(3)住宅確保要配慮者に関する現状

住宅確保要配慮者(低額所得者等)は増加傾向

○住宅の確保が困難な傾向にある本市の低額所得者世帯の割合は、千葉県や全国と比べて少ないものの、増加傾向で推移しており、平成 30(2018)年では 24.3%(18,560 世帯)となっています。低額所得者の世帯構成の割合をみると、特に単独世帯やひとり親世帯で多くなっています。

○また、令和元(2019)年の台風による被災状況をみると、台風 15 号及び台風 19 号では住家の全壊が 1 棟、半壊が 2 棟、一部損壊が 194 棟となっており、令和元年 10 月 25 日の大雨では住家の一部損壊が 1 棟となっています。

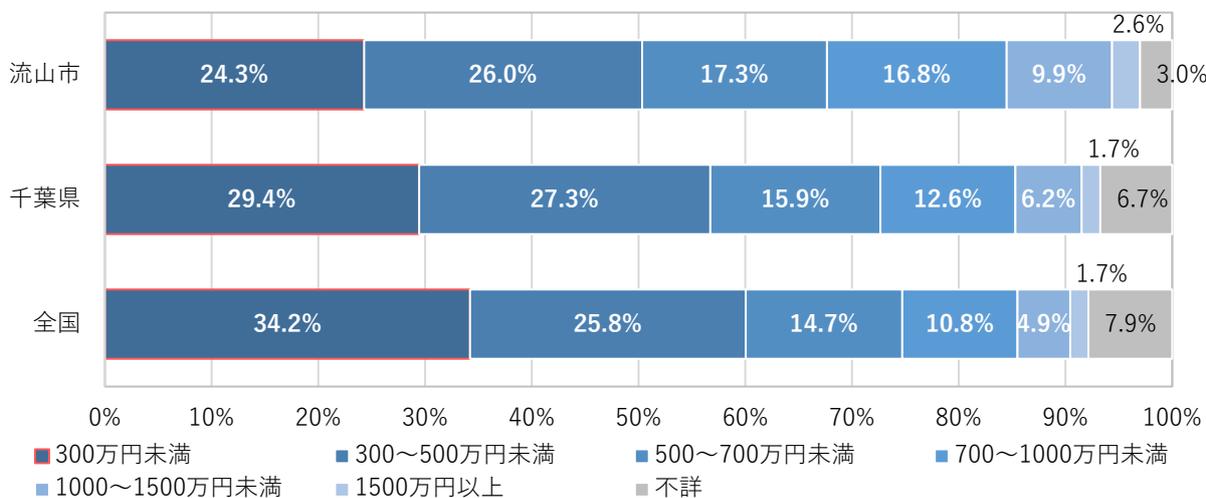


図 年間収入階級別世帯数の比較(平成 30(2018)年)【出典:平成 30 年住宅・土地統計調査】

※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 千円以下の世帯となるが、ここでは近似的に住宅・土地統計調査の「世帯の年間年収が 300 万円未満」を低所得者とし、その実態を把握した。

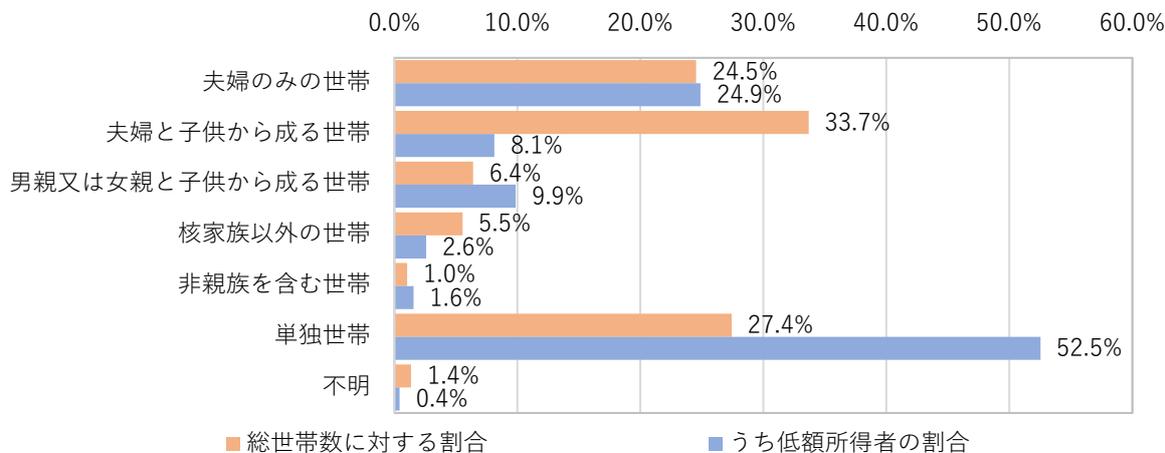


図 世帯の年間収入階級別化家族類型【出典:平成 30 年住宅・土地統計調査】

2-4 「住宅ストック」の視点

(1) 空き家に関する現状

空き家戸数は、今後も増加する可能性あり

○住宅・土地統計調査によると、住宅総数における空き家の割合は、平成 15(2003)年から減少傾向で推移しており、平成 30(2018)年の空き家率は全国平均 13.6%や県平均 12.6%に比べて、本市は 8.8%と下回っています。一方で、空き家戸数は住宅総数の増加に伴って、相対的に増加傾向で推移しています。

○特に使用目的がなく放置される傾向にある「その他の住宅」は、全国平均の 5.6%、千葉県平均の 4.8%に比べて、本市は 3.2%と下回っているものの、「その他の住宅」の戸数は平成 25(2013)年以降に増加しており、平成 30(2018)年には 2,710 戸と空き家の約 4 割を占めています。

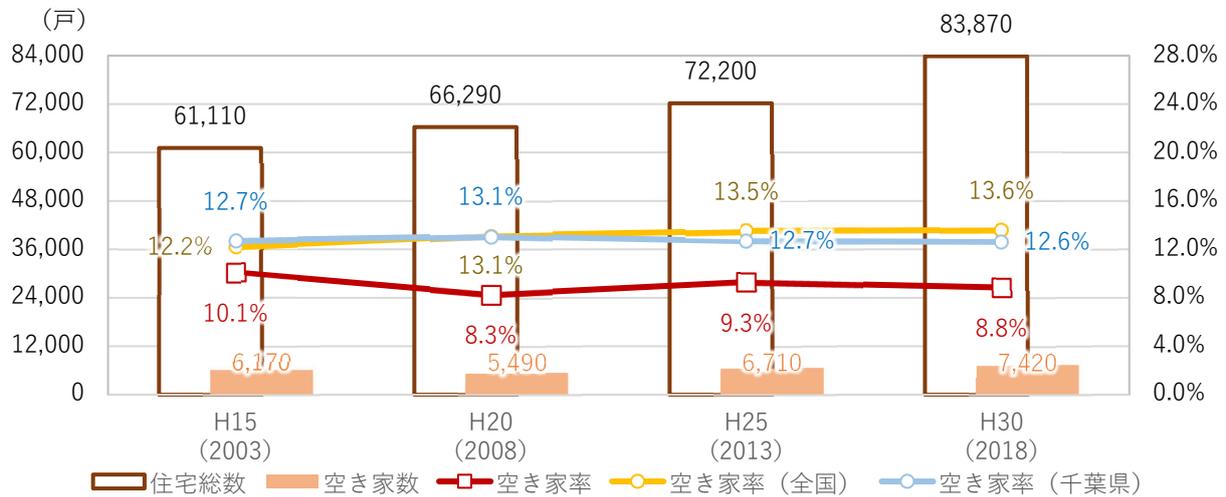


図 空き家の推移

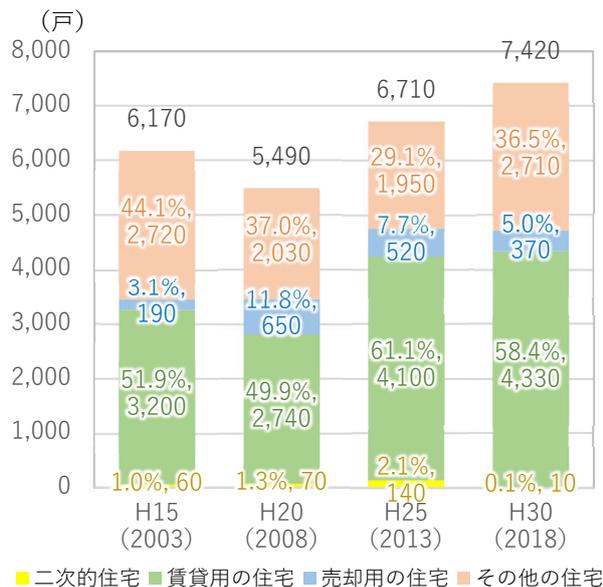


図 空き家の内訳

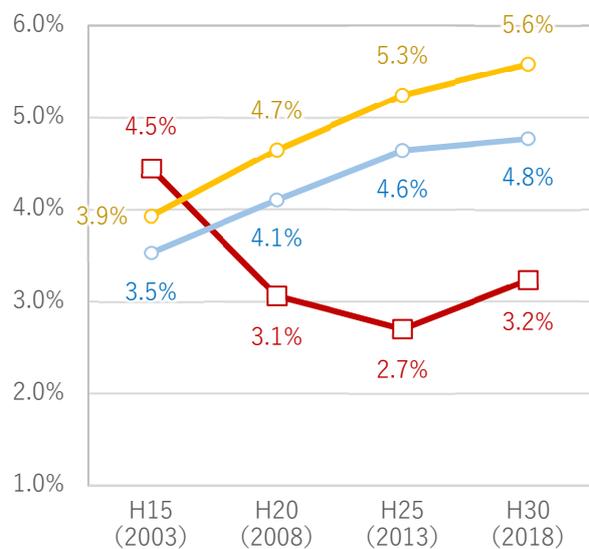


図 住宅総数に対する「その他の住宅」の比較

【出典：住宅・土地統計調査】



(2)市営住宅に関する現状

市営住宅の老朽化が進行

○現在の市営住宅は、市が建設・保有している団地が5団地(管理戸数:305戸)、民間事業者が市営住宅として建設した住宅を借り上げている「借上型市営住宅」が2団地(管理戸数:94戸)、また民間事業者が賃貸住宅として建設した住宅を借り上げている「既存借上型市営住宅」が5棟(管理戸数:50戸)となっており、市営住宅としては全部で12団地、管理戸数は449戸となっています。

○市が建築・保有している5団地については、安全で快適な住まいを長期的にわたって確保するため、流山市公営住宅等長寿命化計画を定め、予防保全的な管理や改善を計画的に実施するとともに、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減等を図っています。

表 市営住宅一覧(令和3(2021)年3月31日現在)

住宅名	管理戸数	建設年度	所在地	備考
若宮団地	48	昭和 62 (1987) 年~63 (1988) 年	加三丁目 9 番地の 1	ファミリー用
柳田団地	120	昭和 59 (1984) 年~平成 1 (1989) 年	流山 9 丁目 500 番地の 3	ファミリー用・車椅子対応
三輪野山団地	43	平成 15 (2003) 年	三輪野山一丁目 1078 番地	単身者入居可能・ファミリー用・車椅子対応
運河団地	15	昭和 48 (1973) 年	西深井 821 番地	
第 2 運河団地	24	昭和 49 (1974) 年~50 (1975) 年	西深井 635 番地の 1	
大橋団地	98	昭和 54 (1979) 年~平成 6 (1994) 年	東深井 698 番地の 1	単身者入居可能・ファミリー用・車椅子対応
西初石団地	51	平成 17 (2005) 年	西初石 3 丁目 1455 番地の 1	単身者入居可能・ファミリー用・車椅子対応
エーデルハイム栄 8 戸 (うち市営住宅 3 戸)	3	平成 4 (1992) 年	東初石 2 丁目 81 番地の 13	単身者入居可能
ミヤマエイツ 37 戸 (うち市営住宅 37 戸)	37	平成 8 (1996) 年	三輪野山二丁目 335 番地の 4	ファミリー用
ロマーリオ 7 戸 (うち市営住宅 3 戸)	3	平成 8 (1996) 年	名都借 830 番地の 1	ファミリー用: 1 戸 単身者入居可能: 2 戸
4 階建てマンション 9 戸 (うち市営住宅 4 戸)	4	平成 1 (1989) 年	向小金 1 丁目	ファミリー用
東海林ビル 8 戸 (うち市営住宅 3 戸)	3	昭和 63 (1988) 年	西初石 3 丁目 14 番地	単身者入居可能: 3 戸
合計	449			

※白色の欄は『直接管理市営住宅』、青色の欄は『借上げ市営住宅』、黄色の欄は『既存借上型市営住宅』



(3)分譲マンションに関する現状

築40年を超える分譲マンションが増加する見込み

○全国の築40年超のマンションは、現在の103万戸から令和12年末には約2.2倍の232万戸、令和22年末には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっています。

○住宅・土地統計調査から推計した市内の持家の共同住宅(分譲マンション)のうち、24戸(0.1%)が築50年、1,042戸(6.3%)が築40年、4,949戸(29.9%)が築30年を超える状況にあります。今後10年間のうちに、約6,000戸が築40年を超えることとなり、老朽化による問題が顕在化してくると考えられます。

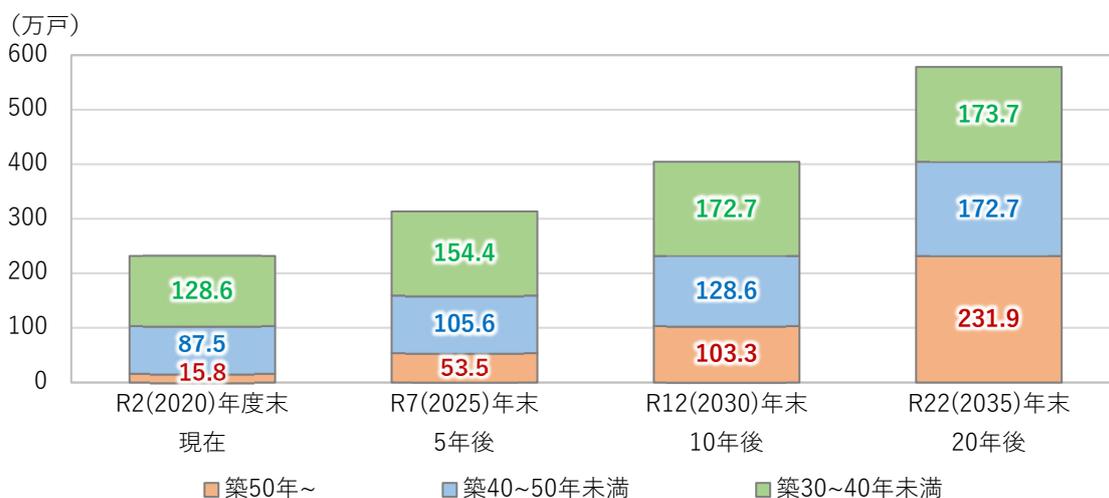


図 築後30、40、50年超の分譲マンション数【出典：国土交通省 HP】

建設時期	築30年以内	築30年超	築40年超	築50年超	総数
分譲マンション戸数	11,568戸	4,949戸	1,042戸	24戸	16,529戸
割合(%)	70.0%	29.9%	6.3%	0.1%	—

図 本市の分譲マンションの建設時期別の戸数(推計)

※分譲マンションであっても、賃貸化した住戸及び空室の住戸について考慮するために、平成30(2018)年度マンション総合調査の賃貸戸数割合(全国平均13.2%)及び空室(3ヶ月以上)戸数割合(全国平均2.7%)を用いて、 $(1 - \text{賃貸比率}) \times (1 - \text{空室率})$ により算出した係数をH30年度住宅・土地統計調査における「持家の共同住宅数」から除して戸数を算出しています。



2-5 「居住環境」の視点

(1) みどりに関する現状

市街地整備による良好な住環境が形成される一方で、街なかのみどりが減少

- 本市は、都心から 25km 圏内にありながら、江戸川や利根運河などの水辺空間、市野谷の森や斜面樹林などが残り、豊かなみどりに恵まれています。これらのみどりは、ゆとりと潤いのある住環境をつくる貴重な財産として多くの市民に親しまれています。
- また、自然やスポーツに親しめる総合運動公園をはじめ、駅前の賑わいを創出するおおたかの森駅森のまち広場(南口広場)や身近な街区公園などが整備され、広く市民に利用されているほか、つくばエクスプレス沿線整備区域内では新たな公園整備が進められています。
- しかし、土地区画整理事業が進んだことや、土地所有者の相続などにより、特に民有地のみどりの量が減少しています。また、都市公園においては、平成 31(2019)年4月1日現在、356 か所 99.03ha で、急激な人口増加もあり、1人当たりの都市公園面積は令和3(2021)年度は 5.23 m²に留まっており、全国の 10.7 m²、県の 6.5 m²のいずれも下回っています。
- このような中、地権者の協力を得て開放している市民の森や県立市野谷の森公園整備などにより、樹林地の保全を行っています。また、土地区画整理事業では、法定基準3%を上回る約 7.4%の公園や緑地を確保し、このほか、まちなか森づくりプロジェクトやグリーンチェーン戦略などにより、みどりを増やす取組みを行っています。



2-6 市民意向の把握

住生活基本計画の策定に向けて、今後の目標設定や施策等の検討に反映できるよう、居住の経緯や理由をはじめ、住宅取得の際に困ったこと、住宅に対するニーズ・満足度等の住宅・住生活に関わる現状や課題を把握することを目的として、調査を実施しました。

□調査対象

アンケート調査の標本数は、20歳以上の無作為抽出による2,000人を対象としました。

□調査方法

調査票の郵送による、発送・回収としました。

□調査時期・期間

令和3(2021)年7月9日(金)から23日(金)の2週間としました。

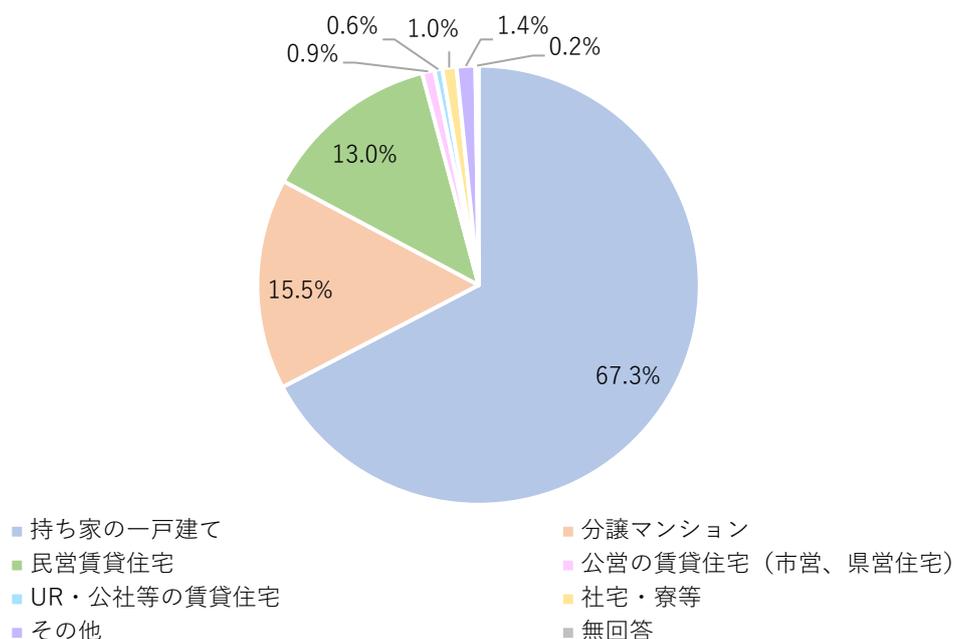
□回答結果

配布数	回収数	回答率
2,000	875	43.8%

1. 現在の住宅について

①現在の住まいの種類を教えてください。

住まいの種類は、「持ち家の一戸建て」が67.3%と最も多く、次いで「分譲マンション」が15.5%、「民間賃貸住宅」が13.0%の順で多くなっています。

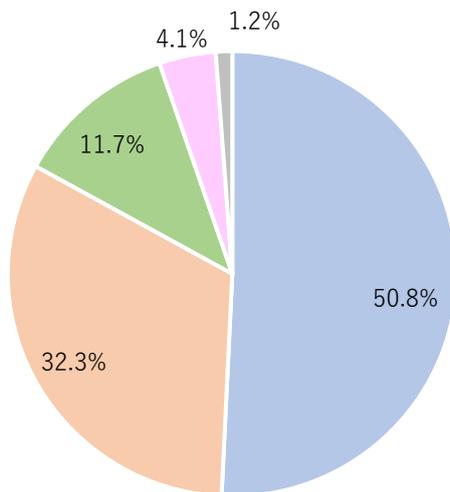




②住宅を取得した際の住宅形態を教えてください。【1-①で「持ち家の一戸建て」と回答した方限定】

持ち家一戸建てを取得した際の住宅形態は、「新築注文住宅を建築(建替え含む)」が50.8%と最も多く、次いで「新築分譲戸建て(建売住宅)を購入」が32.3%、「中古戸建てを購入」が11.7%の順で多くなっています。

新築住宅を取得した割合(「新築注文住宅を建築(建替え含む)」と「新築分譲戸建て(建売住宅)を購入」の合計)は8割以上と高い一方で、中古住宅を取得した割合は1割に留まっています。

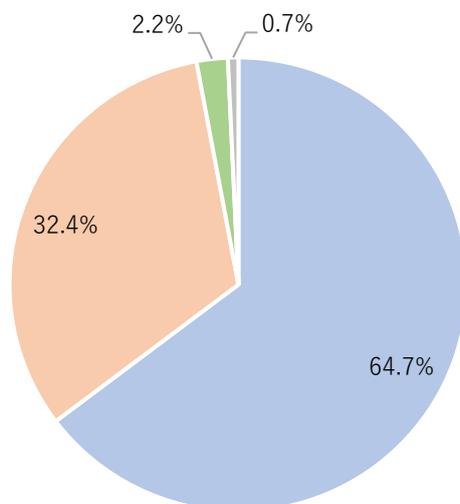


- 新築注文住宅を建築(建替え含む)
- 新築分譲戸建て(建売住宅)を購入
- 中古戸建てを購入
- 相続・贈与で取得(戸建て)
- 無回答

②住宅を取得した際の住宅形態を教えてください。【1-①で「民間の分譲マンション」と回答した方限定】

民間分譲マンションを取得した際の住宅形態は、「新築マンションを購入」が64.7%と最も多く、次いで「中古マンションを購入」が32.4%の順で多くなっています。

新築マンションを取得した割合は6割以上と高い一方で、中古マンションを取得した割合は3割に留まっています。



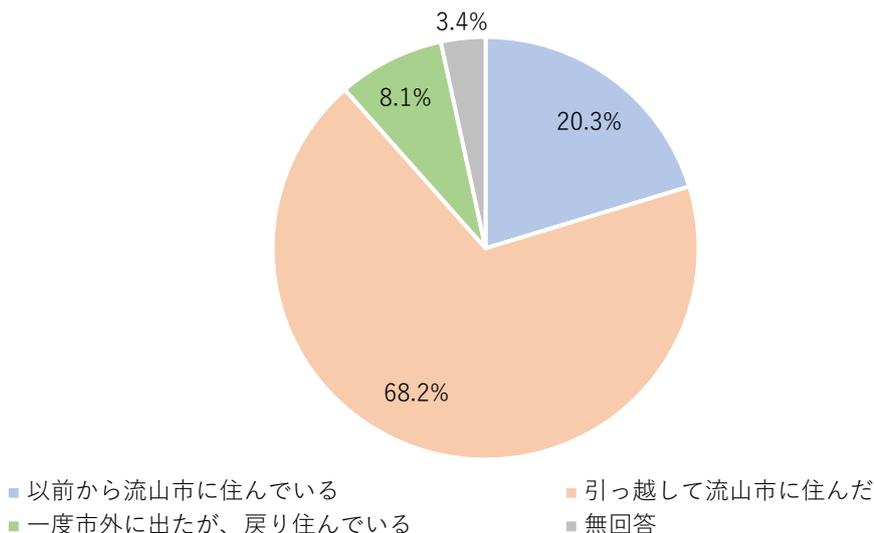
- 新築マンションを購入
- 中古マンションを購入
- 相続・贈与で取得(マンション)
- 無回答



③どのようにして流山市に住むようになりましたか。【1-①で「民間賃貸住宅」、「公営の賃貸住宅（市営、県営住宅）」、「UR・公社等の賃貸住宅」、「社宅・寮等」、「その他」と回答した方限定】

流山市に住むようになった経緯は、「引っ越して流山市に住んだ」が68.2%で最も多く、次いで「以前から流山市に住んでいる」が20.3%、「一度市外に出たが、戻り住んでいる」が8.1%となっています。

賃貸住宅にお住まいの方は、市外からの転入（「引っ越して流山市に住んだ」と「一度市外に出たが、戻り住んでいる」の合計）の割合が約8割となっています。

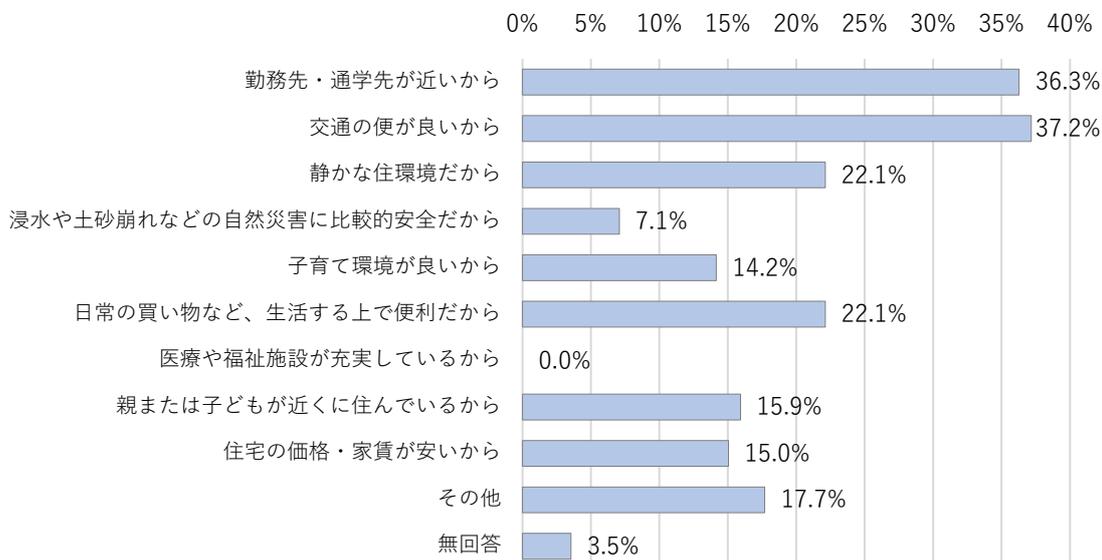


④流山市を選んだ理由は何ですか。次の中から3つまで選んで番号に○をつけてください。

【1-③で「引っ越して流山市に住んだ」、「一度市外に出たが、戻り住んでいる」と回答した方限定】

流山市を選んだ理由は、「交通の便が良いから」が37.2%と最も多く、次いで「勤務先・通学先が近いから」が36.3%、「静かな住環境だから」、「日常の買い物など、生活する上で便利だから」が22.1%の順で多くなっています。

市外からの転入者は、本市の交通利便性に加えて、それに伴う通勤・通学利便性、また買い物利便性を高く評価し、流山市を選んでいきます。

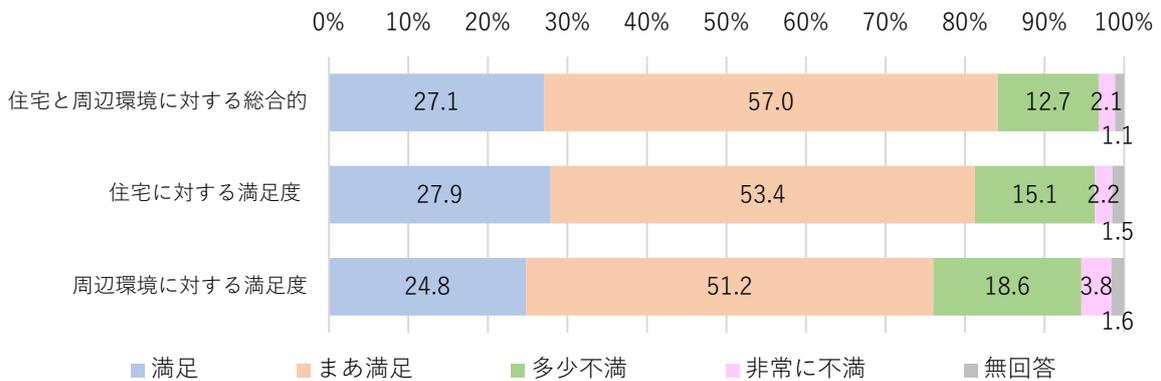




2. 現在の住宅と周辺環境について

①現在のお住まいの住宅と周辺環境に対する総合的な満足度を教えてください。

満足度(「満足」+「まあ満足」)は、住宅と周辺環境に対する総合的な満足度が 84.1%、住宅に対する満足度が 81.3%、周辺環境に対する満足度が 76.0%となっており、満足度が高い結果となっています。

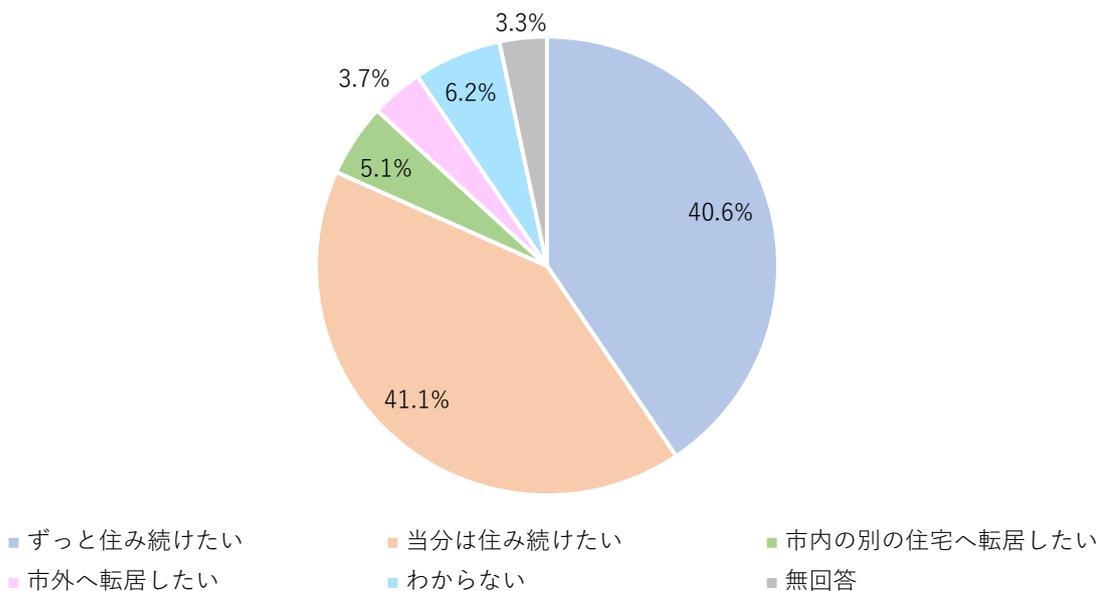


3. 居住意向について

①現在の住宅にどのくらい住み続けたいと思いますか。

定住意向は、「当分は住み続けたい」が 41.1%と最も多く、「ずっと住み続けたい」の 40.6%と合わせると 8 割以上が定住を希望しています。

一方、「市外へ転居したい」が 3.7%と最も少なくなっています。

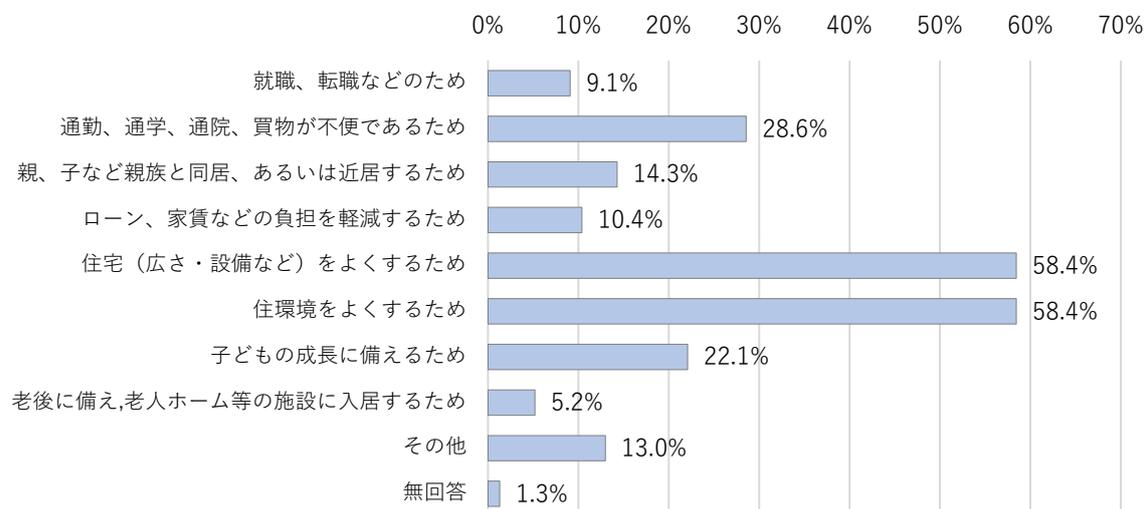




②転居したい理由は何ですか。次の中から4つまで選んで番号に○をつけてください。

【3-①で「市内の別の住宅へ転居したい」、「市外へ転居したい」と回答した方限定】

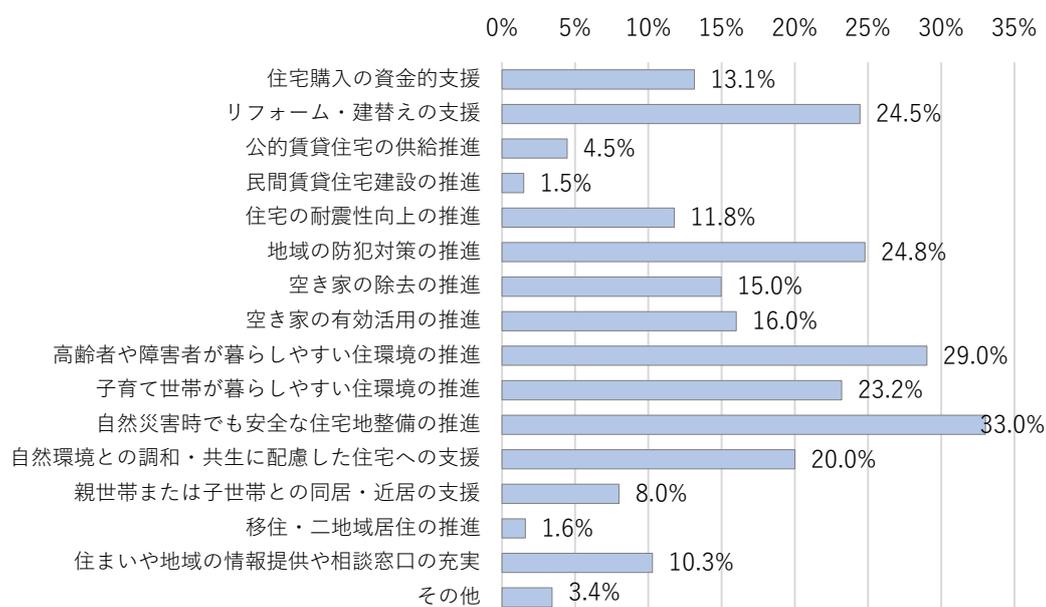
転居を希望する方の転居理由は、「住宅(広さ・設備など)をよくするため」、「住環境をよくするため」がそれぞれ 58.4%と最も多く、次いで「通勤、通学、通院、買物が不便であるため」が 28.6%の順で多くなっています。



4. 今後の住宅・住環境づくりについて

①今後、暮らしやすい住宅や住環境を整えるための方策として、どのようなことが重要だと思えますか。次の中から3つまで選んで番号に○をつけてください。

今後の重要な方策は、「自然災害時でも安全な住宅地整備の推進」が 33.0%と最も多く、次いで「高齢者や障害者が暮らしやすい住環境の推進」が 29.0%、「地域の防犯対策の推進」が 24.8%、「リフォーム・建替えの支援」が 24.5%の順で多くなっています。





2-7 課題の整理

本市の住生活に関する現況及び市民意向の調査を踏まえ、住生活に関連する視点ごとに課題を整理します。

(1) 「安心・安全」の視点

① 頻発化・激甚化する自然災害に備えた安心・安全な住まいづくりの確保

近年、頻発化・激甚化している自然災害への対応として、ハード・ソフトの両面から防災・減災対策を推進していますが、市民意向では今後の住宅施策として「自然災害時でも安全な住宅地整備の推進」が重要視されています。

そのため、更なる安全・安心の確保に向け、住宅の耐震化促進等によって被害を未然に防止できるよう、災害に強い住宅・住環境の形成が求められます。また、災害により住宅を失った被災者に対して、一時的な居住の安定を図ることが求められます。

(2) 「居住者」の視点

① 世帯特性に応じた暮らしやすい住宅・住環境づくりの推進

本市では、人口の増加とともに子育て世帯も増加していますが、高齢者人口も増加傾向で推移しており、高齢者夫婦のみ・高齢者単身世帯も近年増加傾向となっています。このような状況の中、市民意向では今後の住宅施策として「高齢者が暮らしやすい住環境の推進」が重要視されています。

そのため、ライフステージの変化に伴う生活環境や世帯構成等に応じた住まいの選択や住環境の形成といった誰にとっても暮らしやすい住宅・住環境づくりが求められます。

② 誰もが安心して暮らせるセーフティネットの構築

住宅の確保が困難な住宅確保要配慮者は、今後も増加傾向で推移していくことが懸念されます。このような状況の中、市民意向では今後の住宅施策として「高齢者や障害者が暮らしやすい住環境の推進」が重要視されています。

住宅確保要配慮者は経済的な困窮に加えて、一部の民間賃貸住宅では入居を受け入れてもらえないケースもあるため、住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の長寿命化や適切な維持管理とともに、入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」について周知が求められます。



(3) 「住宅ストック」の視点

①空き家の適正な管理・利活用等の推進

空き家が増加していることに加え、特に使用目的がなく放置される傾向にある「その他の住宅」が近年増加傾向となっていることから、適正に管理されずに放置され、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、市民への意識醸成や空き家の適切な管理・利活用・除却などの取組み、相続放棄された空き家や所有者不明の空き家への対策等が求められます。

②市営住宅の適正な維持管理

本市の市営住宅は、安心して暮らせる住宅セーフティネットの中心的役割を担っていますが、築40年以上が経過する建物もあり、老朽化が進行しています。

そのため、公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な修繕・改善に加えて、民間住宅ストックを活用した借上げによる公営住宅の供給方式についても検討が求められます。

③築40年超の分譲マンションの増加に伴う、適正な維持・管理

本市の分譲マンションは、今後10年間のうちに、約6,000戸が築40年を超えることとなり、老朽化による問題が顕在化する前の維持・管理対策が求められます。

(4) 居住環境の視点

①みどりの保全・創出

本市は、豊かなみどりに恵まれているとともに、まちなか森づくり等によるみどりを増やす取組みを推進していますが、市街地開発事業などに伴って街なかの緑が減少しており、1人当たりの都市公園面積は全国や県よりも下回っています。

そのため、公園の適正な維持・管理や緑地保全などにより、良質なみどりの拠点を保全するとともに、新たな公園の整備などを計画的に進め、公園などにおける新たな賑わい空間や、まちなかのみどりを創出し、公園や緑地が持つ多面的な機能を市民ニーズに応じて発揮させながら、みどり豊かなゆとりある住環境を形成することが求められます。

第3章

計画の基本的な方針・目標

3-1 流山市総合計画における「目指すまちのイメージ」	26
3-2 基本理念	27
3-3 基本目標	28



3-1 流山市総合計画における「目指すまちのイメージ」

本計画は、「流山市総合計画」に掲げている、「目指すまちのイメージ」である『都心から一番近い森のまち』の実現を図るための「まちづくりの基本政策」を念頭に本計画における基本理念を定めます。

住宅・住生活分野に関連する「まちづくりの基本政策」では、「良質な住環境のなかで暮らせるまち」として、住宅施策の目標を【多様な世代・世帯が安心して住み続けられる住まいを確保する】と位置付けています。





3-2 基本理念

本計画では、「流山市総合計画」における「まちづくりの基本政策」や住宅施策の目標を踏まえて、基本理念を次のように掲げます。

この基本理念は、本市の住環境を取り巻く住宅や住生活の向上を目指す中で、市民や事業者をはじめ、行政や関係団体が協働・連携したまちづくりの取り組みを行う際に、その共有すべき理念として位置づけられるものです。

世代を超えて、いつまでも、 住み続けたいまちへ

子育て世代や高齢者、障害を持つ方、住宅を確保することが困難な方など様々な市民をはじめ、本市に住まいの場を求めている多くの人々にとって、本市の利便性や快適性といった良質な住環境の中で、誰もが安全に安心して、世代を超えながら住み続けることのできるまちを目指していきます。





3-3 基本目標

本計画の基本理念や住生活の現状と課題を踏まえて、基本目標を次のように掲げます。

1. 「安心・安全」の視点

基本目標 1 自然災害に備えた安心・安全な住まいづくり

平時から住宅や住宅地の安全性の向上に努めるとともに、ハード・ソフト両面から防災・減災対策の整備を目指します。

2. 「居住者」の視点

基本目標 2 ライフステージに応じた住まい確保

ライフステージに合わせて住まいを選択できる環境を形成することで、安心して暮らせる住環境を目指します。

基本目標 3 誰もが安心して暮らせる住宅の供給

誰もが安心して住まいを確保できる支援やサービスの充実などによる重層的なセーフティネットの構築を目指します。

3. 「住宅ストック」の視点

基本目標 4 空き家の発生抑制、流通の促進

空き家の発生抑制や流通の促進等を通じた総合的な対策を講じながら、良好な住環境の維持・向上を目指します。

基本目標 5 良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理

世代を超えて継承される住宅ストックの形成をはじめ、脱炭素社会に向け、良質な住宅供給や適切な維持管理、流通を促すための環境づくりを目指します。

4. 「居住環境」の視点

基本目標 6 市の魅力を生かしたみどり豊かで良質な住環境の形成

豊かな自然環境は、本市の重要な魅力となっていることを認識し、住みたい・住み続けたいと思うことのできる住環境の形成を目指します。

第4章

施策の推進

4-1 施策の推進	30
4-2 施策の体系	40



4-1 施策の推進

前章で設定した基本目標の実現に向けて、6つの基本目標ごとに目標指標を掲げるとともに、計画的かつ効率的な施策の推進を図っていきます。

「安心・安全」の視点

基本目標 1 自然災害に備えた安心・安全な住まいづくり

平時から住宅や住宅地の安全性の向上に努めるとともに、ハード・ソフト両面から防災・減災対策の整備を目指します。

《目標指標》

指標名	出典元	現状値	目指す方向
住宅の耐震化率	耐震改修促進計画（令和4（2022）年3月改定）	93.2%	↑

指標名	指標の説明	現状値	目指す方向
危険ブロック塀等除却補助件数	危険ブロック塀等除却補助件数（まちづくり報告書）	30件 （H30から累計）	↑

指標名	指標の説明	現状値	目指す方向
被災建築物応急危険度判定士の登録者数	市職員の被災建築物応急危険度判定士の登録者数	28人 （令和3（2021）年度末）	↑

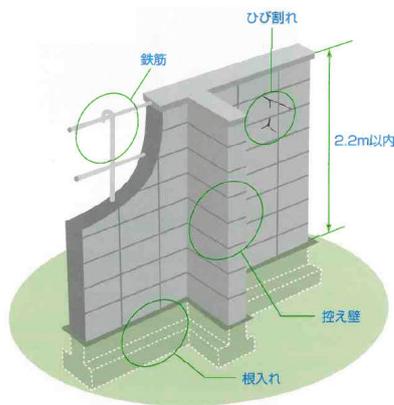
基本方針①：住まいの防災・減災対策の推進

災害時の安全性を確保するため、災害に対する居住環境の安全性確保や防災意識の啓発などにより、住宅及び住宅地の防災・減災対策を推進します。

施策の方向性 1:住宅の耐震化の促進

【主な取組】

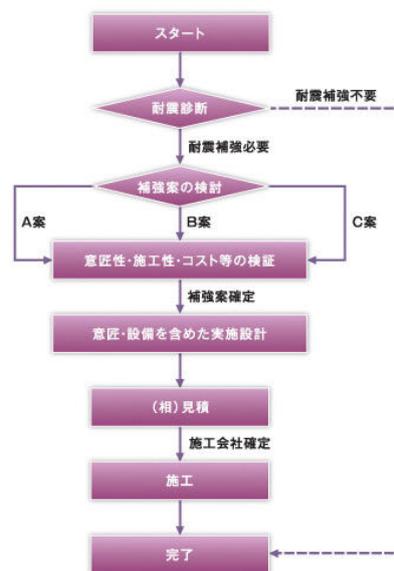
- ・木造住宅の耐震診断・耐震改修費に対する補助
- ・マンションの耐震診断費に対する補助
- ・危険ブロック塀等の除却費に対する補助



古いブロック塀は以下の5項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。

1. 基礎の根入れはあるか
コンクリートの基礎は、根入れ深さが30cm以上あるか
2. 塀は高すぎないか
塀の高さは地盤から2.2m以下か
3. 控え壁はあるか
塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか
4. 塀に鉄筋が入っているか
塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれにかぎ掛けされているか
5. 塀は健全であるか
塀に傾き、ひび割れはないか

ブロック塀の点検チェックポイント
出典：パンフレット「地震から我が家を守ろう」



耐震改修の流れ
出典：一般社団法人日本建設業連合会 HP

基本方針②：災害時の住まいの迅速な応急対策

発災後の住まいの確保や居住支援を推進するとともに、官民連携による住宅や市街地の災害復旧等に対する安全性の確保を図ります。

施策の方向性 1:生活再建支援

【主な取組】

- ・被災建築物の応急危険度判定の実施

施策の方向性 2:災害時の住まいの確保

【主な取組】

- ・市営住宅や民間住宅等の空き家情報の提供
- ・被災者に対する一時的住宅の提供



「居住者」の視点

基本目標 2 ライフステージに応じた住まい確保

ライフステージに合わせて住まいを選択できる環境を形成することで、安心して暮らせる住環境を目指します。

《目標指標》

指標名	指標の説明	現状値	目指す方向
住み替え支援相談会の参加組数	住み替え支援相談会に参加した組数	10組 (令和3(2021)年度)	↑

基本方針①：高齢者世帯や子育て世帯の住み替え支援

市民のニーズに合わせ、安心して住み替えができる環境づくりに向け、既存住宅の流通を促すため、不動産関係団体等と連携した誰もが安心して住宅を取得できる流通市場の形成等を図ります。

施策の方向性 1: 既存住宅の流通促進

【主な取組】

- ・ 高齢者住み替え支援相談会の実施
- ・ 住み替え支援連絡協議会の開催



基本目標 3 誰もが安心して暮らせる住宅の供給

誰もが安心して住まいを確保できる支援やサービスの充実などによる重層的なセーフティネットの構築を目指します。

《目標指標》

指標名	指標の説明	現状値	目指す方向
セーフティネット住宅の登録戸数	セーフティネット住宅システム情報提供システム（国土交通省）	1,429 戸 （令和 2（2020）年度）	↑

基本方針①：誰もが安心して暮らせるセーフティネットの構築

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を行うセーフティネットの構築を図るため、関係事業者等と連携した住まいの確保及び入居支援を図ります。

施策の方向性 1: 公的・民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

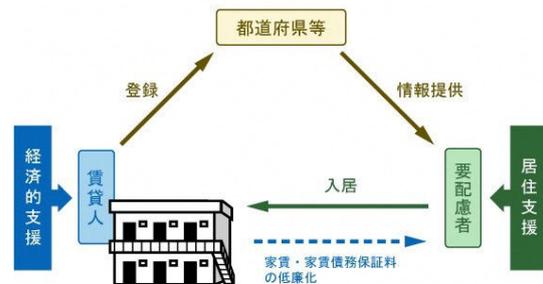
【主な取組】

- ・市営住宅の供給

施策の方向性 2: 入居を拒まない賃貸住宅の供給促進

【主な取組】

- ・民間賃貸住宅の所有者等に対するセーフティネット住宅の登録制度の普及・促進



要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）

施策の方向性 3: 住まいに関する支援

【主な取組】

- ・居住支援サービス等の情報提供



「住宅ストック」の視点

基本目標 4 空き家の発生抑制、流通の促進

空き家の発生抑制や流通の促進等を通じた総合的な対策を講じながら、良好な住環境の維持・向上を目指します。

《目標指標》

指標名	指標の説明	現状値	目指す方向
住宅の空き家率	住宅総数のうち、一時居住用や販売用等を除いた「その他の住宅」の占める割合（総務省「住宅・土地統計調査」）	3.2% （平成 30（2018）年 10月1日）	↓

指標名	指標の説明	現状値	目指す方向
空き家の適正管理	「自宅周辺に空き家はない」、「空家はあがるが、適切に管理されている」と回答した市民の割合（まちづくり達成度アンケート）	80.4% （令和 3（2021）年度）	↑

流山市総合計画

基本方針①：空家等の発生抑制の推進

全ての市民および空き家の所有者等の管理意識の醸成を図るため、必要な情報の提供・支援を行いながら、空家等の発生抑制に努めます。

施策の方向性 1: 情報把握と調査情報の活用

【主な取組】

- ・ 定期的な空き家の実態把握

施策の方向性 2: 問題意識の啓発と醸成

【主な取組】

- ・ 市民や空家の所有者等に対する空き家の発生抑制に関する情報提供

施策の方向性 3: 空家等の除却支援

【主な取組】

- ・ 空家の発生を抑制するための特例措置の周知



基本方針②：住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

空家等の所有者等に対し、利活用を考えるきっかけづくりや、利用したい人とのマッチング事業など、関係団体と連携した空家等の利活用や住宅市場への流通促進に向けた取組みを推進します。

施策の方向性 1: 空き家管理の支援強化

【主な取組】

- ・市外に居住する空き家所有者等に対する空き家管理の支援

施策の方向性 2: 住宅市場への流通促進

【主な取組】

- ・住み替え支援組織（不動産業者・設計士・建築業者）による相談会の開催

施策の方向性 3: 利活用の促進

【主な取組】

- ・耐震木造住宅の耐震改修に係る補助などの住宅に関する助成制度の周知



「住宅ストック」の視点

基本目標 5 良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理

世代を超えて継承される住宅ストックの形成をはじめ、脱炭素社会に向け、良質な住宅供給や適切な維持管理、流通を促すための環境づくりを目指します。

《目標指標》

指標名	指標の説明	現状値	目指す方向
マンション管理相談員の派遣数	マンション管理相談員の派遣件数	— ※令和4（2022）年度から実施	↑

指標名	指標の説明	現状値	目指す方向
完了検査の割合	完了検査を行った戸建住宅の割合	98.4% (令和3（2021）年度)	↑

指標名	指標の説明	現状値	目指す方向
長期優良住宅の割合	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	36.9% (令和3（2021）年度)	↑

基本方針①：市営住宅の適切な維持管理

安全で快適な住まいを長期的にわたって確保するため、流山市公営住宅等長寿命化計画に基づき、予防保全的な管理や改善を計画的に実施するとともに、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減等を図ります。

施策の方向性 1: 直営市営住宅の適切な維持管理

【主な取組】

- ・市営住宅の修繕の実施
- ・市営住宅の大規模改修工事等の実施

基本方針②：マンション管理の適正化の推進

マンション管理組合を対象とした相談会・セミナーや、耐震診断・耐震改修への支援制度等の周知を図ります。

施策の方向性 1: マンション管理組合による適切な維持管理

【主な取組】

- ・マンション管理相談員の派遣制度の実施
- ・マンション管理相談会・セミナーの実施（関係団体と連携）



基本方針③：住宅の安全性の確保

行政と民間団体の連携のもと、建築規制制度の実効性を確保し、建築物の安全性の確保及び良好な住環境の整備を図ります。

施策の方向性 1:適切に設計・工事管理された住宅の確保

【主な取組】

- ・ 中間検査の実施
- ・ 完了検査の実施

基本方針④：良質な住宅の建築

長期にわたって、良質な状態で使用可能な質の高い住宅ストックを形成するため、住宅性能が一定水準以上に確保された住宅の供給促進を図ります。

施策の方向性 1:良質な住宅ストックの供給促進

【主な取組】

- ・ 長期優良住宅の普及・促進
- ・ 長期優良住宅の認定

住生活基本計画とは
第1章

住生活の現状と課題
第2章

計画の基本的な方針・目標
第3章

施策の推進
第4章

計画の実現に向けて
第5章

資料編



【「居住環境」からの視点】

基本目標 6 市の魅力を生かしたみどり豊かで良質な住環境の形成

豊かな自然環境は、本市の重要な魅力となっていることを認識し、住みたい・住み続けたいと思うことのできる住環境の形成を目指します。

《目標指標》

指標名	指標の説明	目標値	目指す方向
保全・創出するみどりの量	新たに「保全」するみどりと、公園・緑地の整備等により新たに「創出」するみどりの量	約 65ha (保全約 38ha) (創出約 27ha)	↑

みどりの基本計画

指標名	指標の説明	現状値	目指す方向
市内のみどりに対する市民満足度	市内の緑に満足している市民の割合（まちづくり達成度アンケート）	78.8% (平成 30 (2018) 年度)	↑

流山市総合計画

基本方針①：市の魅力の維持・向上の推進

地域に愛着や誇りを持つことができるよう、本市の街並みや景観等に配慮した個性ある美しい住宅市街地の形成を図ります。

施策の方向性 1: 豊かな自然環境の保全・創出

【主な取組】

- ・民有みどりの保全
- ・市内の拠点となるみどりの保全
- ・新しいまちへのみどりの配置

施策の方向性 2: ゆとりのある住環境の確保

【主な取組】

- ・流山市開発事業の許可基準等に関する条例に基づく良質な住環境の創出
- ・都市計画法に基づく地区計画や、流山市街づくり条例に基づく地区街づくり計画の策定支援による良質な住環境の創出



4-2 施策の体系

第1章
住生活基本計画とは

第2章
住生活の現状と課題

第3章
計画の基本的な方針・目標

第4章
施策の推進

第5章
計画の実現に向けて

資料編

流山市における 住生活の現状と課題

【安心・安全】

- 頻発化・激甚化する自然災害に備えた安心・安全な住まいづくりの確保

【居住者】

- 世帯特性に応じた暮らしやすい住宅・住環境づくりの推進
- 誰もが安心して暮らせるセーフティネットの構築

【住宅ストック】

- 空き家の適正な管理・利活用等の推進
- 市営住宅の適正な維持管理
- 築40年超の分譲マンションの増加に伴う、適正な維持・管理

【居住環境】

- みどりの保全・創出

基本理念

世代を超えて、いつまでも、住み続けたいまちへ

基本目標

目標1

自然災害に備えた安心・安全な住まいづくり

目標2

ライフステージに応じた住まいの確保

目標3

誰もが安心して暮らせる住宅の供給

目標4

空き家の発生抑制、流通の促進

目標5

良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理

目標6

市の魅力を生かしたみどり豊かで良質な住環境の形成



施策の方向性

- 住宅の耐震化の促進
- 生活再建支援
- 災害時の住まいの確保

- 既存住宅の流通促進

- 公的・民間賃貸住宅を活用した住まいの確保
- 入居を拒まない賃貸住宅の供給促進
- 住まいに関する支援

- 情報把握と調査情報の活用
- 問題意識の啓発と醸成
- 空家等の除却支援
- 空き家管理の支援強化
- 住宅市場への流通促進
- 利活用の促進

- 直営市営住宅の適切な維持管理
- マンション管理組合による適切な維持管理
- 適切に設計・工事管理された住宅の確保
- 良質な住宅ストックの供給促進

- 豊かな自然環境の保全・創出

- ゆとりのある住環境の確保

目標指標

- ◇ 住宅の耐震化率
- ◇ 危険ブロック塀等除却補助件数
- ◇ 被災建築物応急危険度判定士の登録者数

- ◇ 住み替え支援相談会の参加組数

- ◇ セーフティネット住宅の登録戸数

- ◇ 住宅の空き家率
- ◇ 空き家の適正管理

- ◇ マンション管理相談員の派遣数
- ◇ 完了検査の割合
- ◇ 長期優良住宅の割合

- ◇ 保全・創出するみどりの量
- ◇ 市内のみどりに対する市民満足度

第5章

計画の実現に向けて

5-1 関係主体との連携・協働	44
5-2 計画の進行管理	45



5-1 関係主体との連携・協働

本計画の実現にあたっては、行政をはじめとする様々な関係主体が自らの役割を認識し、連携・協力しながら総合的に取り組むことが求められます。

特に、市民、地域、事業者や関係機関等については、『自治基本条例第15条にて規定された協働によるまちづくり』の理念に基づいて取り組んでいく必要があります。

(1) 行政における連携

① 庁内における連携の強化

住生活に関わる施策の実施にあたっては、関係各課との調整及び連携して計画の推進を図るように努めます。

② 国・県との連携

本計画に関連する各種制度、施策について、国・県の状況を把握・連携しながら、効果的な計画推進に努めます。

(2) 市民、地域、事業者や関係機関等との協働

① 市民との協働

住生活に関わる施策の取り組みについては、市民に向けた積極的な情報提供と啓発により、自主的・主体的な住まいづくりとの連携を図るとともに、『自治基本条例第15条にて規定された協働によるまちづくり』に基づき、市民との協働による計画推進を図ります。

② 地域との協働

住生活の分野においては、身近な地域組織の活動との関係が重要になります。
地域ごとに組織されている自治会をはじめ、地域の活動を行う諸団体と、地域のできる取り組みについて情報共有し、地域との協働による計画推進を図ります。

③ 事業者や関係機関等との協働

住宅関連分野(住宅建設・販売、賃貸住宅経営、不動産取扱い、設計、リフォーム等)の事業者との情報交換などにより、住宅に関連する市場の動向を共有し、協働による計画推進を図ります。



5-2 計画の進行管理

(1)各種統計データによる現状把握

住生活に関する施策の進行管理については、各種統計データによる現状把握を定期的に行います。

(2)政策の動向や社会情勢の変化

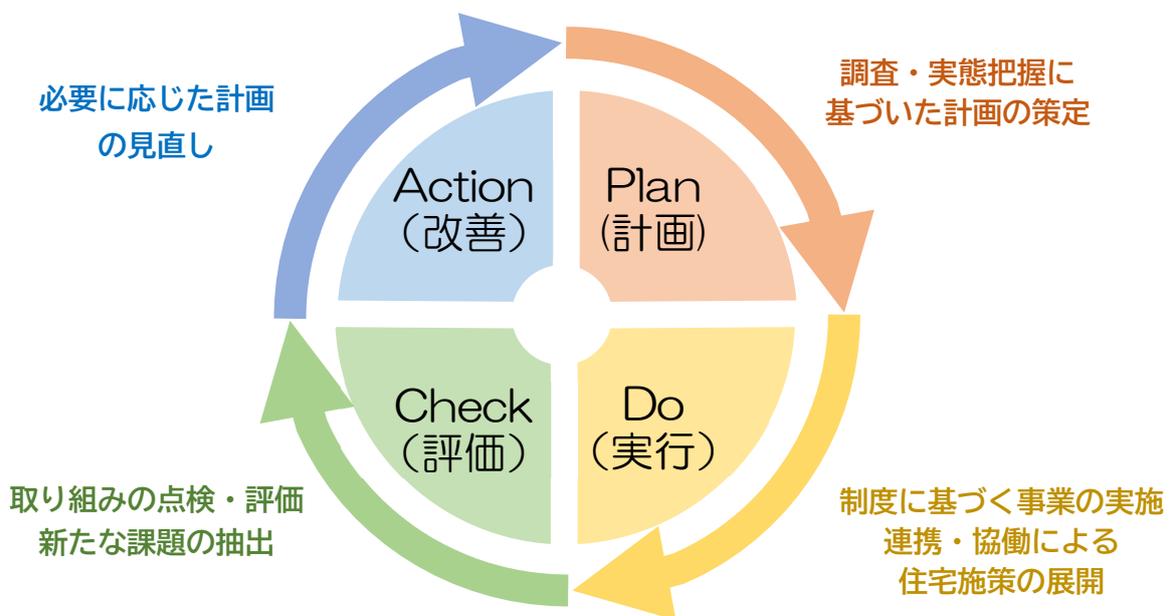
今後の住生活に関する政策の動向や社会情勢の変化、上位・関連計画の見直しによる本計画への影響については、随時確認しながら計画を推進します。

(3)PDCAサイクルによる計画の適切な進行管理

住宅施策の基本目標の実現のためには、各種施策や事業を計画的に実施することが重要です。そのために、P(計画)・D(実行)・C(点検)・A(改善)のサイクルにより、住宅施策の進捗状況を評価し、計画の適切な進行管理に努めます。

概ね5年ごとに施策や事業の確認を行うとともに、社会情勢の変化や上位計画の見直しなどへの対応を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

本計画の施策を集約する「6つの基本目標」については、PDCAサイクルに基づいた指標による検証を行います。



資料編

1 本編補足データ.....	参考資料 2
(1)人口動向.....	参考資料 2
(2)世帯動向.....	参考資料 5
(3)空家等の実態調査の結果.....	参考資料 6
(4)住宅確保要配慮者.....	参考資料 8
(5)住宅ストックの状況.....	参考資料 11
(6)着工新設住民戸数.....	参考資料 15
(7)地価・1か月当たり家賃.....	参考資料 15



1 本編補足データ

(1)人口動向

①人口の推移

- 国勢調査による本市の総人口は、昭和 55(1980)年から一貫して増加し続け、近年では特につくばエクスプレス開業後の平成 17 年(2005)年から平成 22(2010)年にかけて 1 万人以上の増加がみられるなど、令和 2(2020)年には約 20 万人となっている。また、県内の人口増減率の推移をみると最も増加率が高い都市となっている。
- 国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、今後も人口は増加傾向を維持し、令和 27 年(2045)年には 200,062 人となり、平成 27(2015)年に比べて 14.7%増加する見込みとなっているが、住民基本台帳による本市の総人口では、既に令和3(2021)年 1 月に20 万人を超え、推計を大幅に超える人口増となっている。

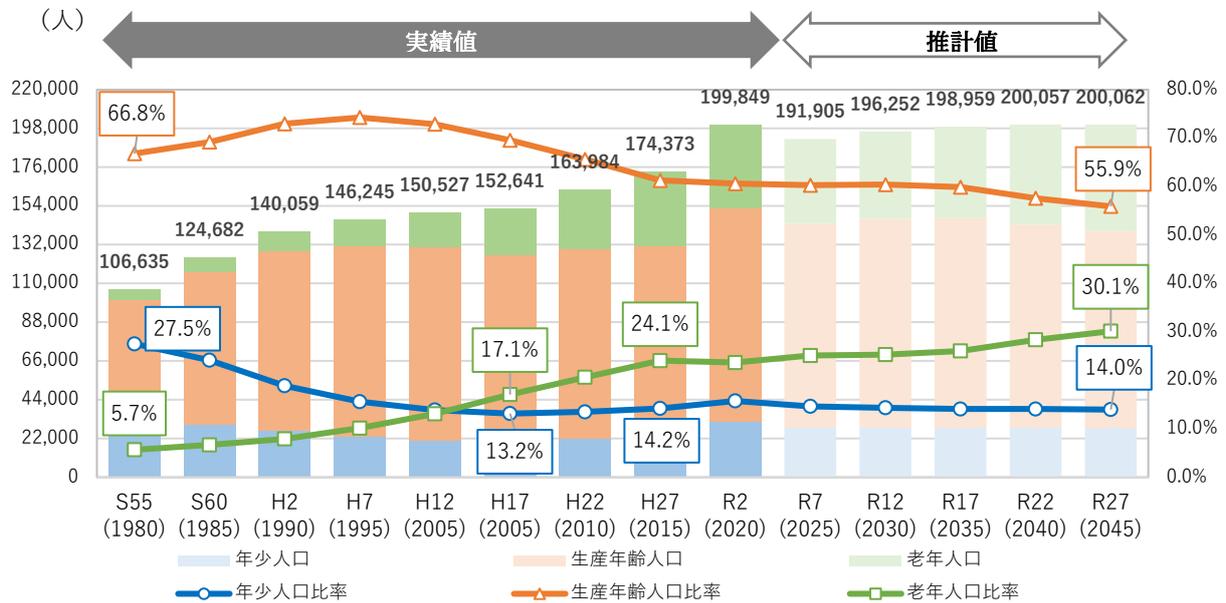


図 年齢3区分別の人口動向

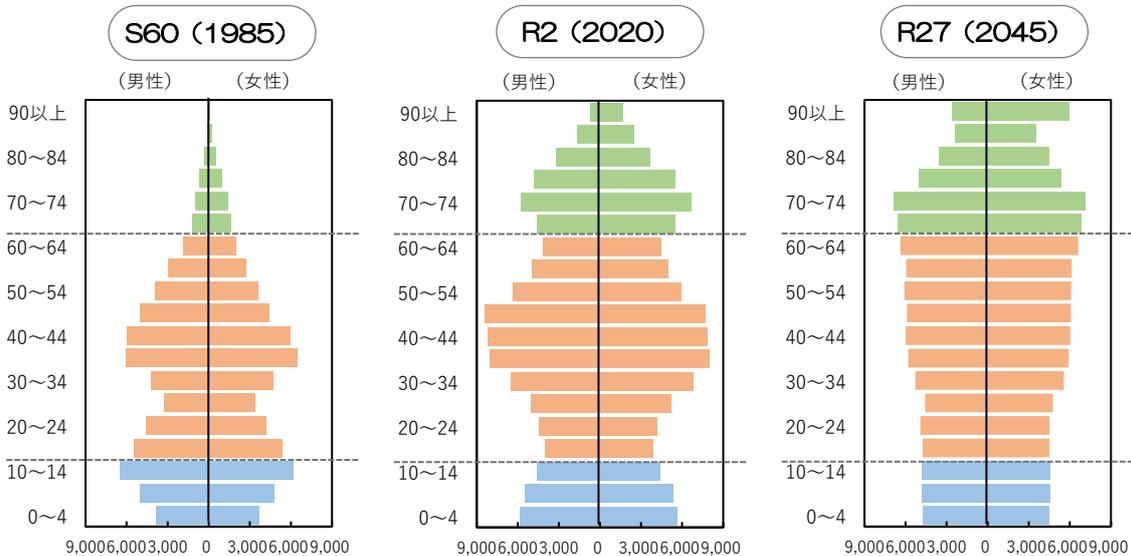


図 人口ピラミッドの推移

出典：(実績値) 国勢調査、(推計値) 国立社会保障・人口問題研究所



②人口動態

- 自然動態は、一貫して出生数が死亡者数を上回る自然増の状態が続いている。
- 社会動態は、つくばエクスプレス沿線整備の推進や平成 23(2011)年の東日本大震災等の影響により、多少の増減がみられるものの、転入者が転出者を上回る社会増の状態が続いている。
- 特に平成 24(2012)年以降は、つくばエクスプレス沿線におけるまちづくりの推進等に伴って、大幅な社会増が続いていたが、令和元年は微減に転じているものの、今後数年は継続的な増加が見込まれる。

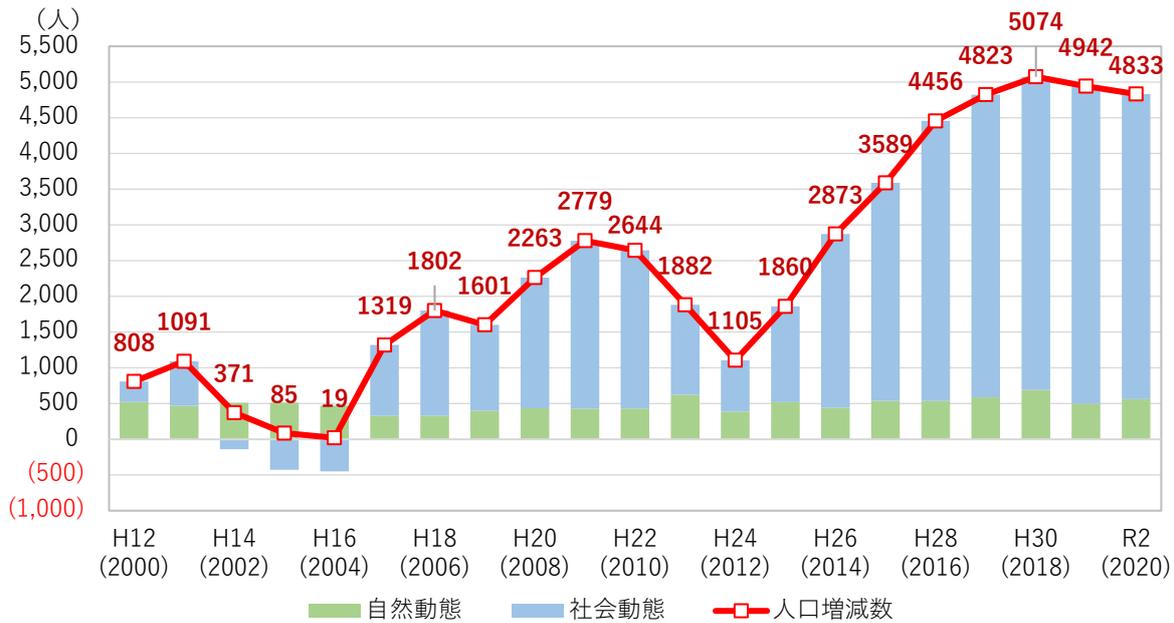


図 人口動向の推移

出典：流山市統計書



③人口密度

- 本市の人口密度分布をみると、市街化区域内は概ね 40 人/ha 以上と高くなっている。土地区画整理事業が実施中のつくばエクスプレス沿線の一部地域では現状は人口密度が低いものの、事業完了後は人口密度が高くなる見込みとなっている。

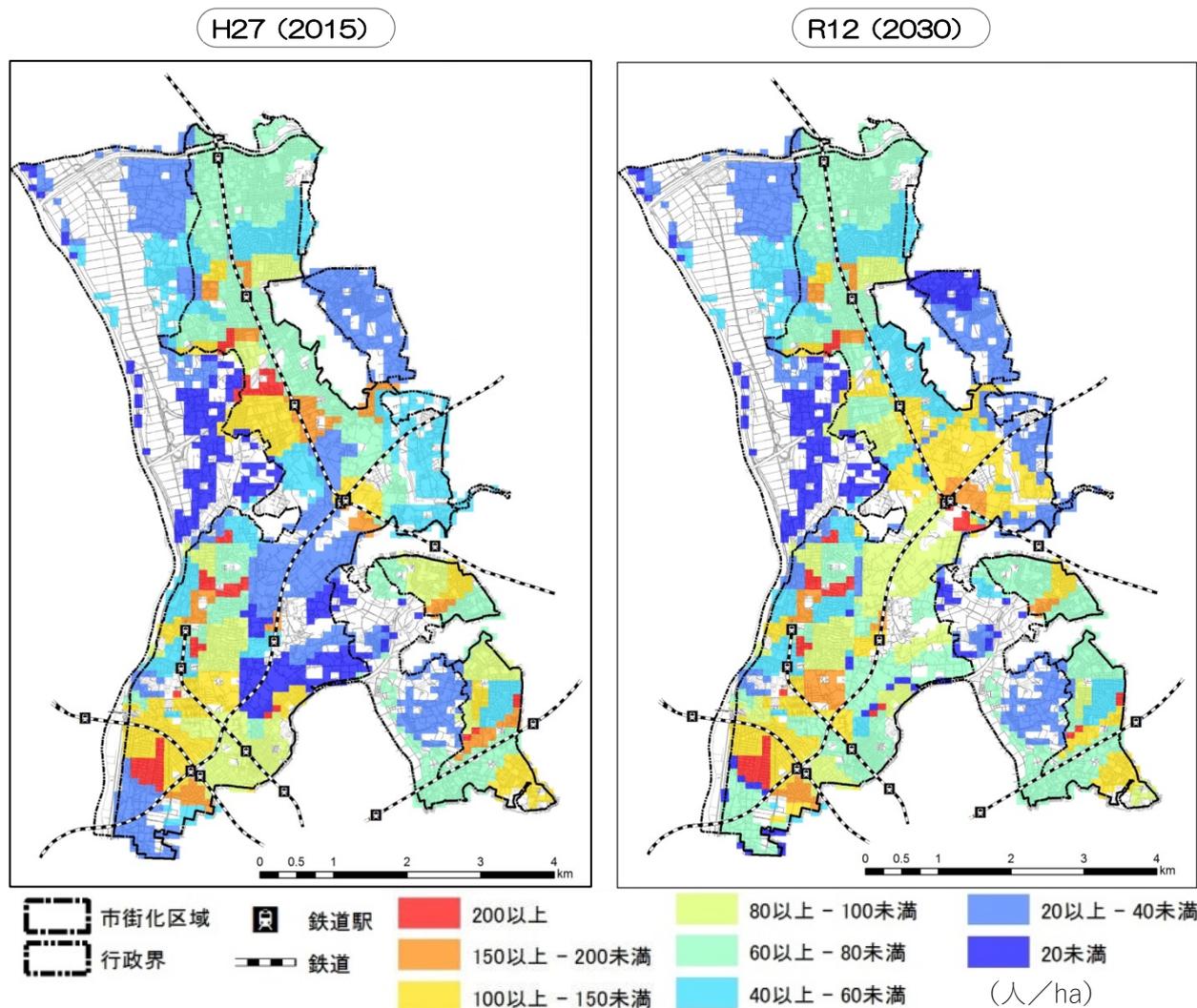


図 人口密度

出典：流山市立地適正化計画



(2)世帯動向

①世帯の推移

- 国勢調査による本市の世帯数は、昭和 55(1980)年の 30,777 世帯から平成 27(2015)年の 70,802 世帯と約 40,000 世帯増の増加となっている。一方、一世帯当たり人員をみると、昭和 55(1980)年に 3.46 人/世帯であったが、平成 27(2015)年には 2.46 人/世帯と減少しており、世帯の少人数化がみられる。
- これは、つくばエクスプレス沿線整備による宅地供給に伴う世帯数の増加とともに、世帯分離による核家族化や少子化の進行、単身世帯の増加が影響していると思われる。

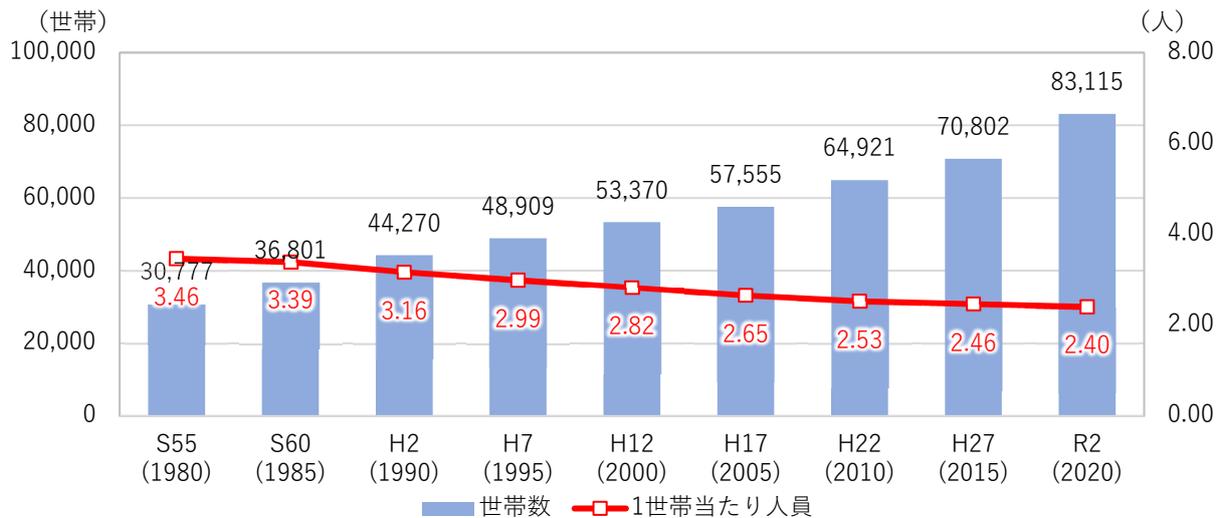


図 世帯数及び一世帯当たり人員の推移

出典：国勢調査

②ひとり親世帯の推移

- ひとり親世帯をみると、平成 12(2000)年の 653 世帯から平成 27(2015)年には 864 世帯となっており、15 年間で約 1.3 倍増加している。
- また、平成 22(2010)年から平成 27(2015)年にかけては、約 150 世帯の増加がみられるとともに、総世帯数に対する割合も増加となっていることから、ここ 5 年間で急増していることが伺える。

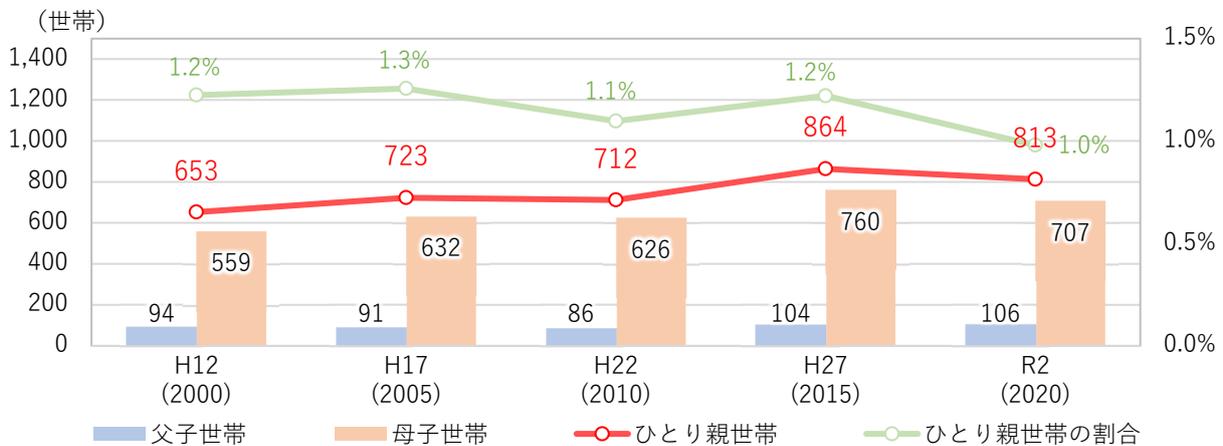


図 ひとり親世帯と総世帯数に対する割合の推移

出典：国勢調査



(3)空家等の実態調査の結果

①空家等実態調査

- 市では、空家等の所有者等に対する適切な管理や利活用を促進する施策に取り組むため、水道の利用状況の情報及び自治会からの情報をもとに、平成30(2018)年度から市内における一戸建て空家の実態調査を行い、適正な管理がされていない357戸の空家等を確認した。
- さらに、これらの空家等について目視による調査を実施したところ、建物全体に腐朽・破損があるもの及び屋根の変形や柱の傾きなど倒壊等保安上の問題があるものが56戸、ごみの放置など衛生上の問題があるものが1戸、建物の外観及び雑草や樹木の繁茂など景観上の問題があるものが34戸、動物のふん尿、建物の外壁や開口部の破損など周辺的生活環境の保全上の問題があるものが34戸確認された。

表 流山市の空家等実態調査における項目別の判定数

H30 住宅・土地統計調査（総務省）「その他の住宅」（推計値）		2,710戸
概ね1年以上、水道が閉栓されている戸建て数（実数値）		1,640戸
うち、管理不全の戸建て数		357戸
調査項目	A.倒壊等保安上危険なもの （建物の傾斜、屋根・外壁の破損、軒の傾斜、屋根材等落下のおそれ、門扉・擁壁等の破損など）	56戸 ^{※1}
	B.著しく衛生上有害なもの （ごみの放置、悪臭、害虫の発生など）	1戸 ^{※1}
	C.著しく景観を損なっているもの （建物の外観、雑草・樹木の繁茂、看板等の破損、ベランダ等の破損など）	34戸 ^{※1}
	D.周辺的生活環境の保全上不適切であるもの （動物のふん尿、外壁や開口部の破損など）	34戸 ^{※1}
特定空家等に該当する可能性のある戸数 ^{※2}		72戸 ^{※2}

※1 AからDの調査項目の戸数は、それぞれの項目で問題が見られた空家等の戸数を記載している。（ひとつの空家等を複数の項目に計上している場合がある。）

※2 特定空家等に該当する可能性のある戸数は、AからDの調査項目に該当した空家等のうち、重複しているものを除いた戸数を記載している。なお、特定空家等の判断は、立地環境など地域特性を考慮し判断する。



②地域ごとの高齢化率と管理不全の空き家率

- 市域を4地域区に区分し、地域ごとの「高齢化率」と、「管理不全の空き家率」を比較したところ、高齢化率に比例し、特に北部地域と東部地域で多くの管理不全の空き家等があることがわかった。

表 地域の高齢化率と管理不全の空き家

地域別	高齢化率 (R2 実績値)	管理不全の 空き家率	管理不全の 空き家戸数
北部地域	33.5%	7.5%	123
中部地域	18.5%	3.0%	50
東部地域	26.8%	8.0%	132
南部地域	20.1%	3.2%	52
		合計	357

※高齢化率は、流山市高齢者支援計画から抜粋

※管理不全の空き家率は、管理不全の空き家戸数／概ね1年以上、水道が閉栓されている戸建て数

③市独自「まちづくり達成度アンケート」の集計結果との関係性

- 令和2(2020)年度に実施した「ながれやま まちづくり達成度アンケート」で、空き家について調査した結果、「自宅周辺に空き家はない」、「空家はあるが、気にならない」と回答した方の割合が、78.6%になっている。
- また、「植栽の手入れがされておらず、隣地等に越境している」、「屋根の欠けやめくれ、窓ガラスの割れなどがある」と回答した方の割合が18.2%となっており、「建物の門扉が倒壊している」、「建物の一部または全体が崩れかけている」と回答した方の割合が6.7%となっている。

表 ながれやま まちづくり達成度アンケート

問 あなたの自宅周辺に空き家がありますか。また、その空き家はどのような状態ですか。

No.	カテゴリー名	回答者数	%
1	自宅周辺に空き家はない	809	53.6
2	空家はあるが、気にならない	378	25.0
3	植栽の手入れがされておらず、隣地等に越境している	212	14.0
4	屋根の欠けやめくれ、窓ガラスの割れなどがある	63	4.2
5	建物の門扉が倒壊している	41	2.7
6	建物の一部または全体が崩れかけている	61	4.0
7	その他	50	3.3
	無回答	64	4.2
	全体	1,509	100.0

出典：流山市内の空家等の実態調査結果



(4)住宅確保要配慮者

①被災者

- 令和元(2019)年の台風による被災状況をみると、台風15号及び台風19号では住家の全壊が1棟、半壊が2棟、一部損壊が194棟となっており、令和元年10月25日の大雨では住家の一部損壊が1棟となっている。

表 令和元年台風15号による被災状況

		千葉県	流山市
住家被害	全壊	448棟	1棟
	一部損壊	77,091棟	87棟
非住家被害	全壊	747件	1件
	半壊	1,024件	3件
	一部損壊	9,244件	3件

表 令和元年台風19号による被災状況

		千葉県	流山市
住家被害	全壊	33棟	0棟
	半壊	392棟	2棟
	一部損壊	10,607棟	107棟
非住家被害	全壊	105棟	2棟
	半壊	61棟	5棟
	一部損壊	549棟	13棟

表 令和元年10月25日の大雨(台風21号)による被災状況

		千葉県	流山市
住家被害	一部損壊	2,191棟	1棟

出典：流山市提供資料



②障害者

- 身体障害者は 4,200 人程度と近年、横ばいで推移している。一方、知的障害者及び精神障害者は微増傾向で推移している。
- 第 6 次流山市障害者計画によれば、身体障害者、知的障害者及び精神障害者はそれぞれ増加傾向で推移していくものと推計されている。

ア：身体障害者手帳保持者の推移

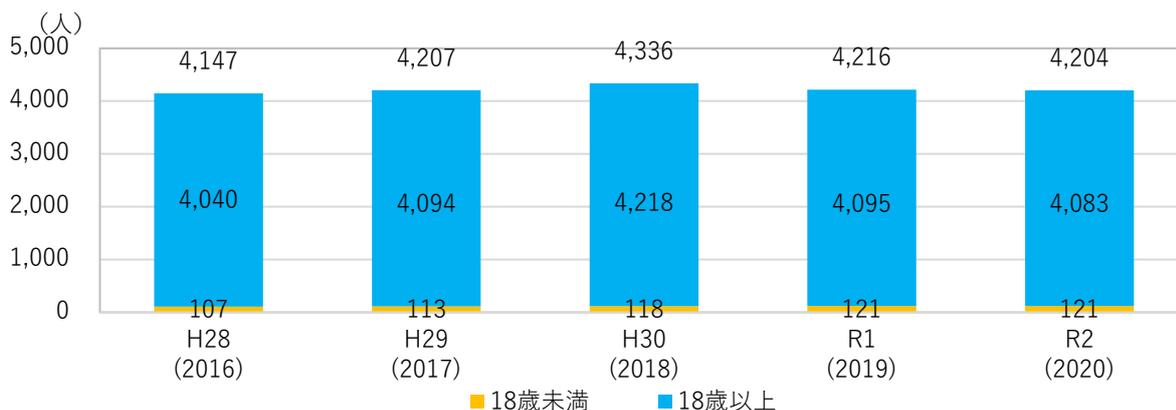


図 身体障害者手帳保持者の推移

イ：療育手帳所持者数（知的障害者手帳）の推移

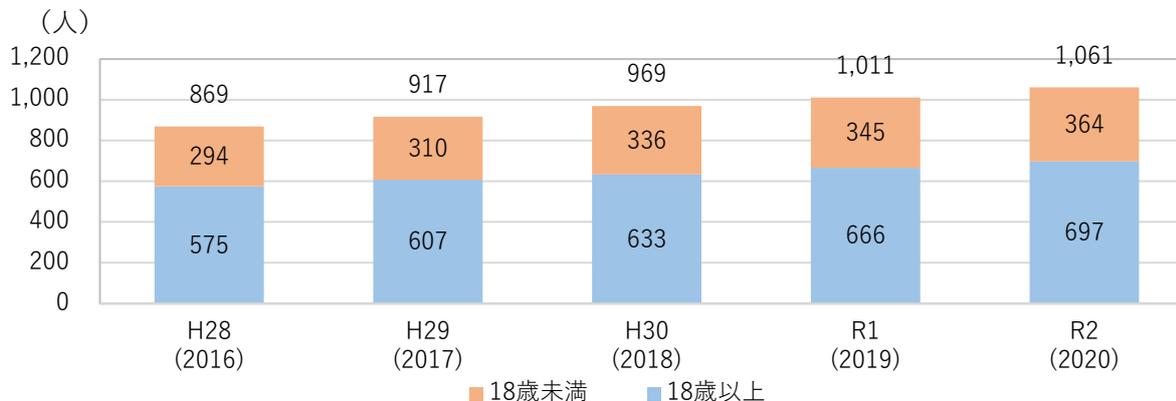


図 療育手帳所持者数（知的障害者手帳）の推移

ウ：精神障害者保健福祉手帳所持者数の推移

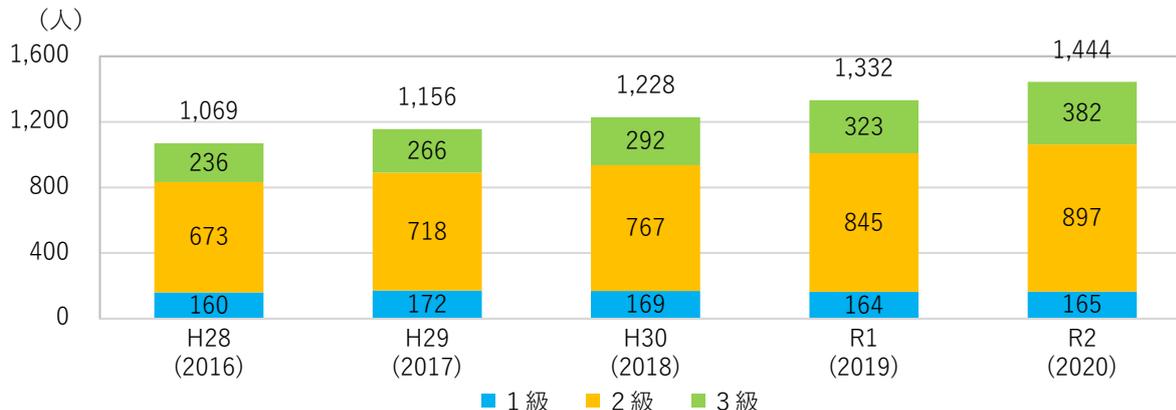


図 精神障害者保健福祉手帳所持者数の推移



エ：人口と障害者手帳所持者の推計

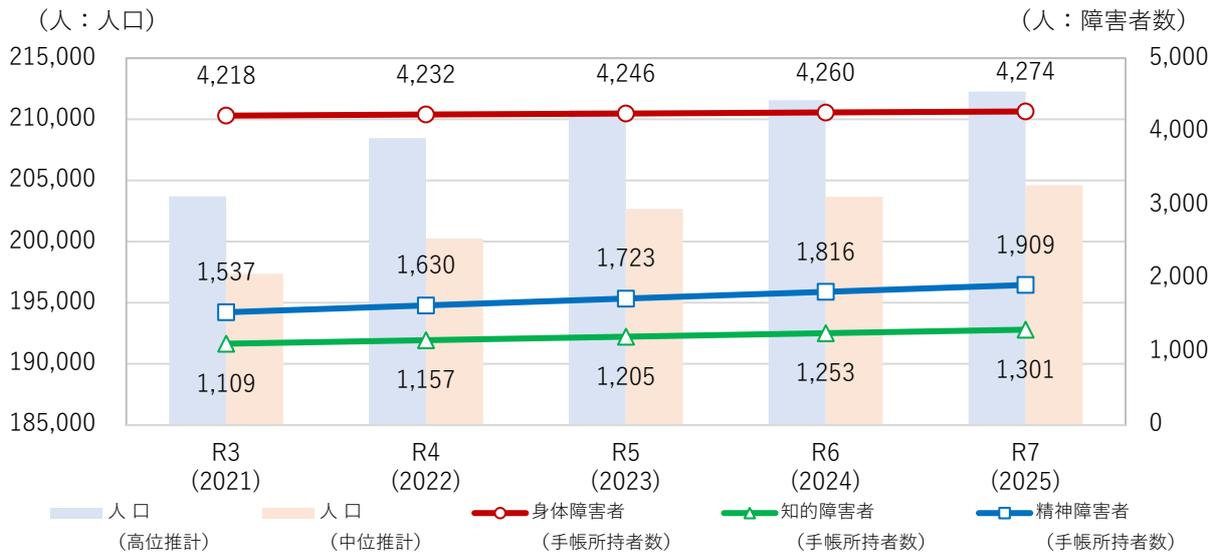


図 人口と障害者手帳所持者の推計

出典：第6次流山市障害者計画（R2.11）

③外国人人口

- 外国人人口は、年々増加傾向で推移している。
- 特に平成 27(2015)年以降は急激に増加し、令和 3(2021)年には 3,101 人となっており、平成 13(2001)年からの 20 年間で約 2.5 倍の増加となっている。

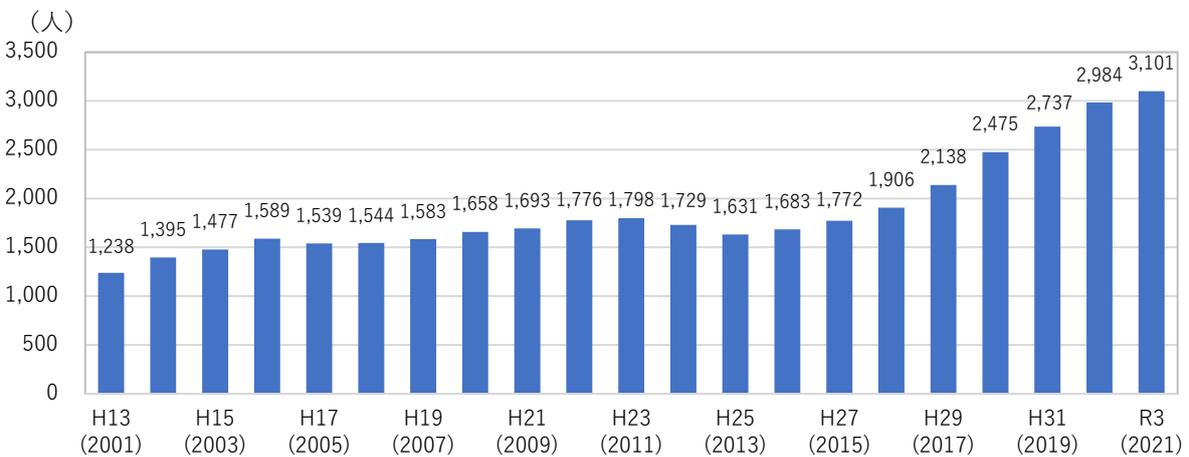


図 外国人人口の推移

出典：流山市統計書



(5)住宅ストックの状況

①住宅の所有関係

- 持家戸数は増加傾向となっており、全体の 6 割強で推移している。持家志向が高い転入者の増加が伺え、定住人口の増加につながっているものと考えられる。
- また、民営借家戸数も増加傾向で推移しているが、全体の割合としては平成 30(2018)年に 23.6%と減少に転じている。

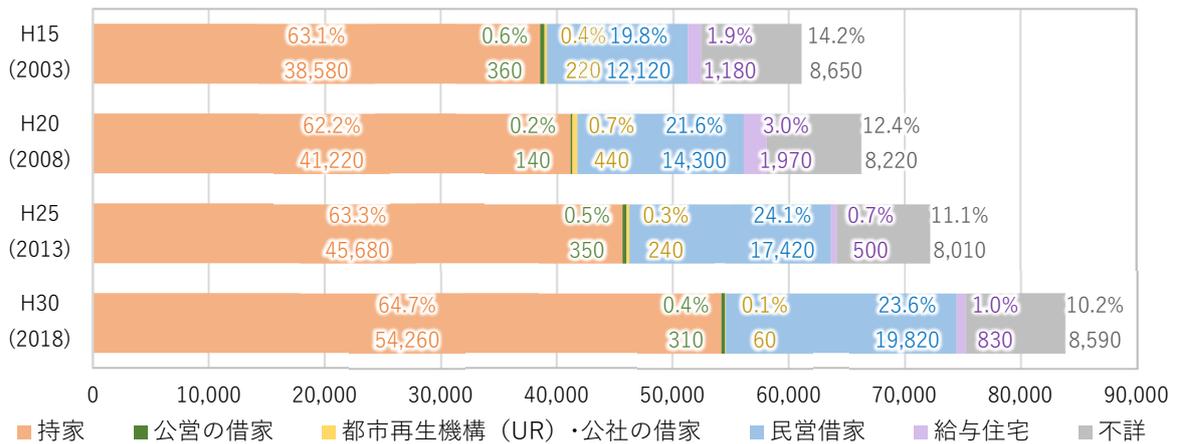


図 住宅の所有関係の推移

出典：住宅・土地統計調査

②住宅建て方別の推移

- 平成 30(2018)年における一戸建ての割合は 54.0%と半数以上となっているが、近年の共同住宅の増加によって、その割合は減少傾向となっている。一方、共同住宅の増加が顕著となっており、平成 15(2003)年から約 6 割増となっている。
- また、持家の共同住宅(マンション)のうち、1,042 戸(21%)が築 40 年、3,907 戸(78.9%)が築 30 年を超える状況にあり、老朽化が顕在化している状況である。



図 住宅の建て方の推移



表 持家の共同住宅戸数の推計

分譲マンション戸数 = 持家の共同住宅数 ^{※1} ÷ 0.844564 ^{※2}	
うち築 30 年超 = 1990 年以前に建築された持家の共同住宅数 ÷ 0.844564	3,907
うち築 40 年超 = 1980 年以前に建築された持家の共同住宅数 ÷ 0.844564	1,018
うち築 50 年超 = 1970 年以前に建築された持家の共同住宅数 ÷ 0.844564	24
合計	4,949

※1 平成 30 年住宅・土地統計調査第 10-1 表のデータベースを用いて、推計する「市」、「持ち家」「非木造」「共同住宅」「3～5 階建、6～10 階建、11 階建以上」を選択

※2 住宅・土地統計調査における「持家の共同住宅数」には、分譲マンションであっても、賃貸化した住戸及び空室が含まれないことから、非賃貸比率及び非空室率で割り戻すために、平成 30 年度マンション総合調査の賃貸戸数割合（全国平均 13.2%）及び空室（3ヶ月以上）戸数割合（全国平均 2.7%）を用いて、 $(1 - \text{賃貸比率}) \times (1 - \text{空室率})$ により算出した係数。

出典：住宅・土地統計調査

③住宅の建築時期

- 建築時期別割合の推移をみると、新耐震基準が導入された昭和 56 年(1981)以前に建てられた住宅は、年々減少しており、平成 30(2018)年現在で 14.0%となっている(全国：22.4%、千葉県：20.3%)。

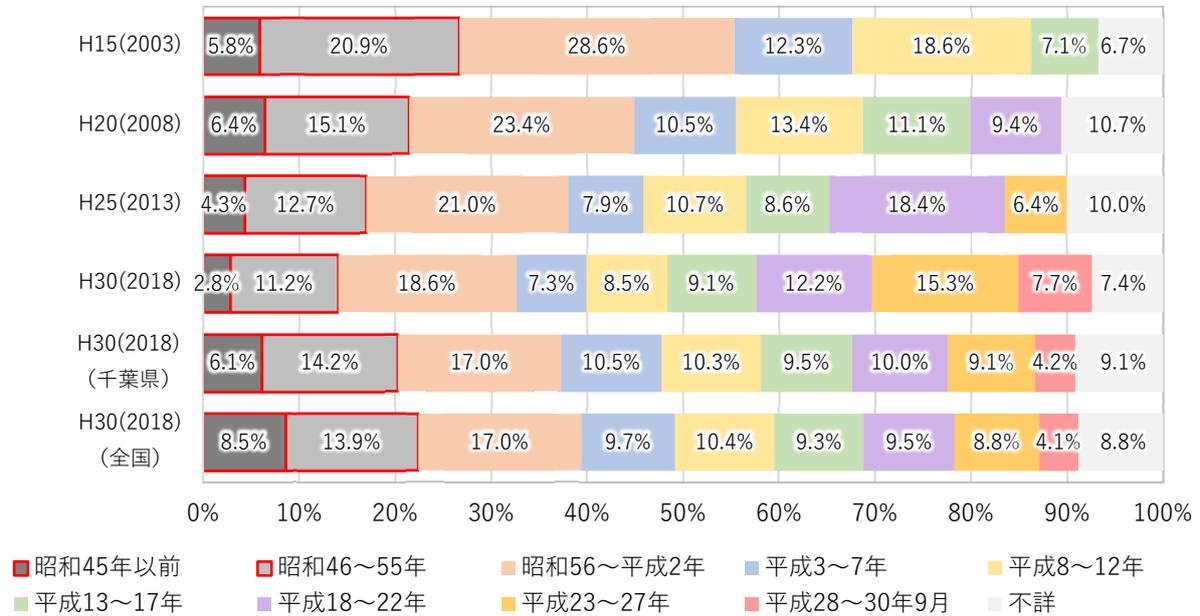


図 住宅建設時期の推移



④居住面積水準

- 本市の最低居住面積水準未達世帯の割合は増加傾向で推移し、平成 25(2013)年には 5.4%となっていたが、平成 30(2018)年に減少に転じて 4.4%となっている。一方、誘導居住面積水準以上世帯の割合は一貫して増加傾向で推移しており、平成 30(2018)年では 63.5%となっている。
- 平成 30(2018)年における千葉県及び全国との比較をみると、最低居住面積水準未達の世帯割合は、千葉県及び全国に比べて低くなっており、適正な規模の住宅が供給されている。また誘導居住面積水準以上の世帯割合は、千葉県及び全国に比べて高くなっており、居住水準の高い住宅が供給されている。

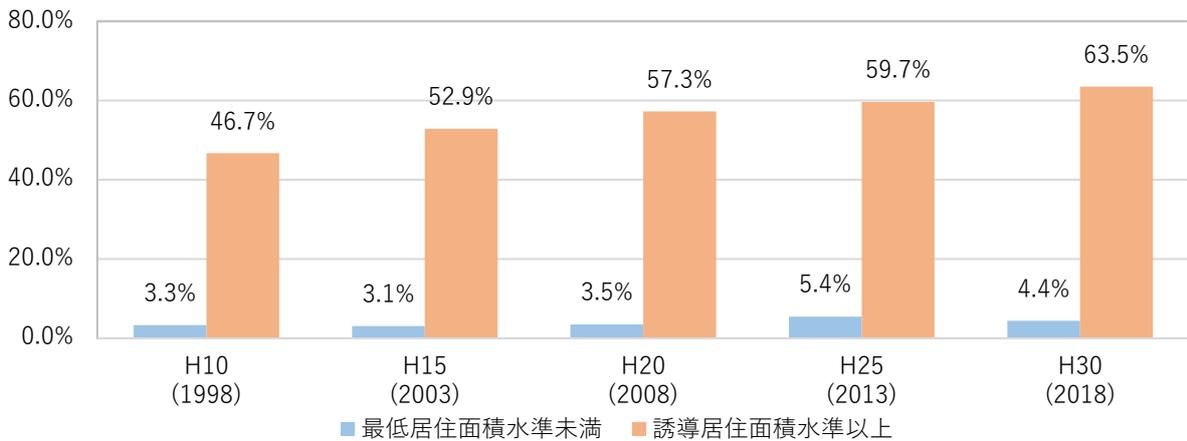


図 居住面積水準の割合推移

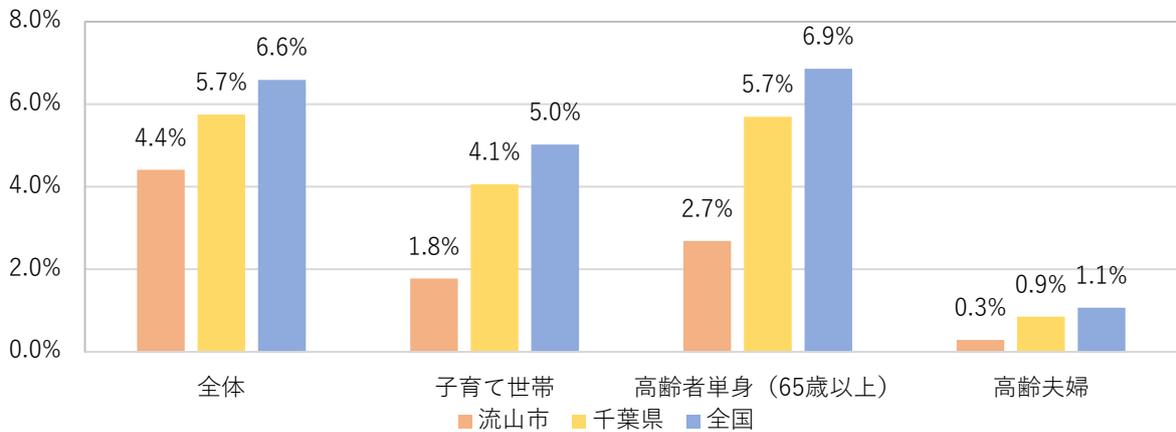


図 最低居住面積水準未達世帯の割合比較

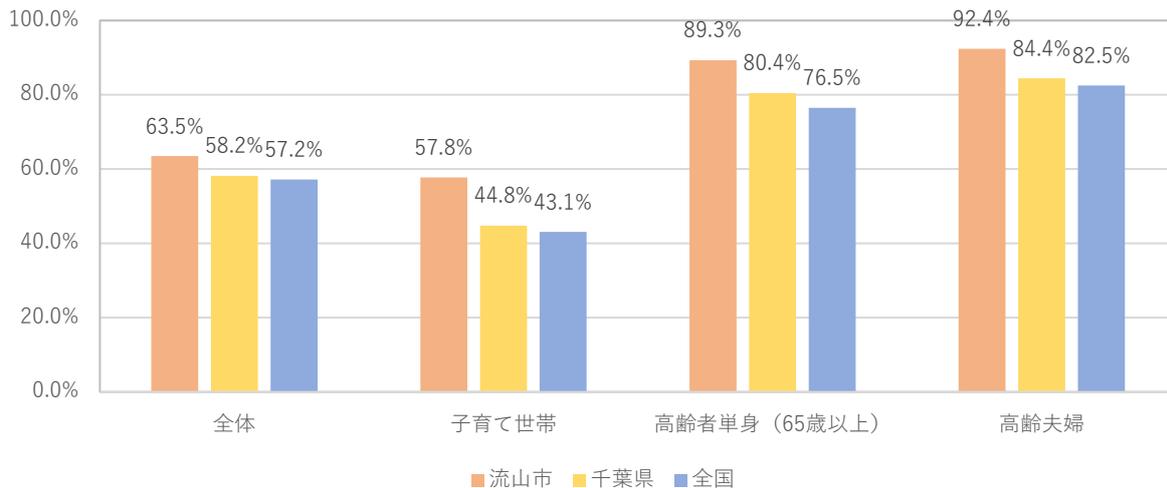


図 誘導居住面積水準以上世帯の割合比較

※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

- (1) 単身者：25㎡
- (2) 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

※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

- (1) 単身者：40㎡
- (2) 2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡

※子育て世帯：「家計を主に支える者」「その配偶者」以外に18歳未満の者がいる世帯

出典：住宅・土地統計調査 (H30)

⑤住宅面積の推移

- 住宅全体における住宅1戸当たりの延べ面積をみると、平成30(2018)年では千葉県の89.7㎡と比べて、本市は92.4㎡となっており、ゆとりのある居住環境が形成されている。

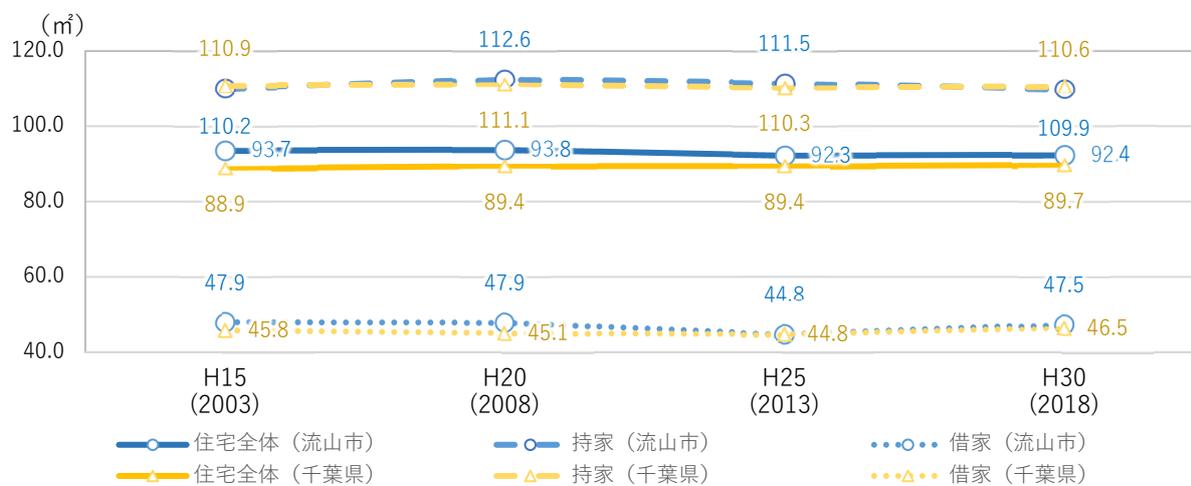


図 一住宅当たり延べ面積の推移

出典：住宅・土地統計調査



(6) 着工新設住民戸数

- 市内の着工新設住宅戸数は、平成 27(2015)年の 3,322 戸をピークに減少傾向で推移しており、平成 30(2018)年度では 2,214 戸となっている。各年の着工新設戸数の内訳をみると、持家や貸家は多少の増減があるものの、毎年一定数みられるのに対し、分譲住宅には大きなバラツキが見られる。

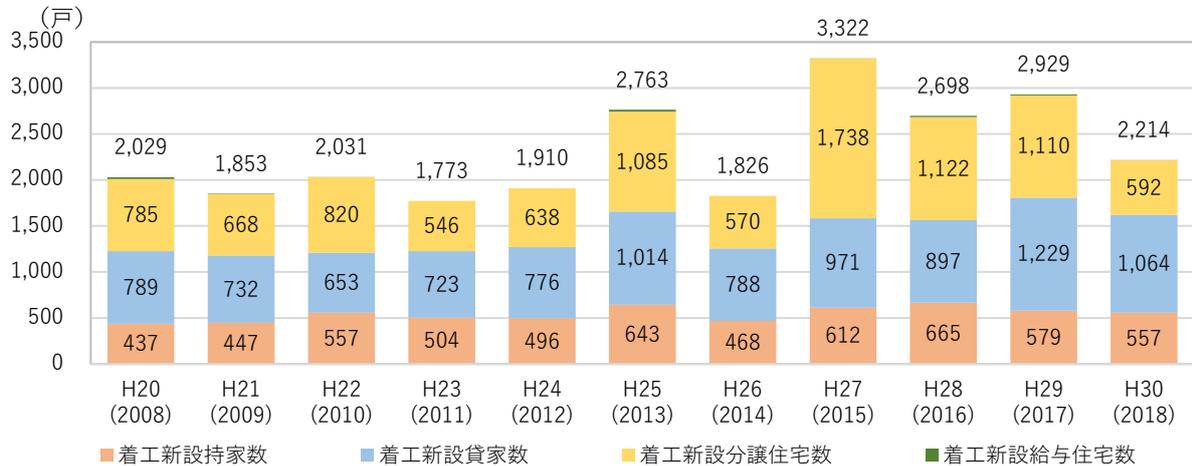


図 着工新設住宅戸数の推移

出典：建築着工統計調査

(7) 地価・1か月当たり家賃

- 住宅(借家)の所有別の 1 か月当たりの家賃相場をみると、本市は全国よりも約 4,000 円、千葉県よりも約 2,000 円程度高い相場となっている。所有別では、公営の借家、民営の借家及び給与住宅は全国・千葉県よりも高くなっているが、その一方で都市再生機構(UR)・公社の借家は低くなっている。

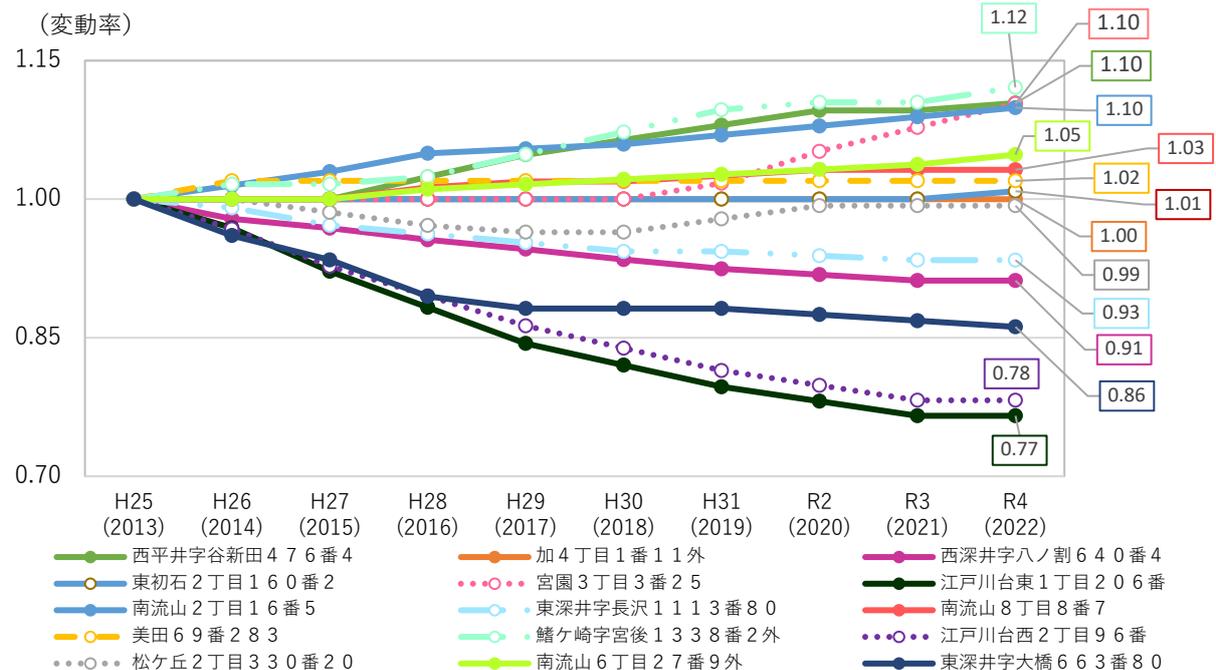


図 地価の推移 (変動率)

出典：地価公示

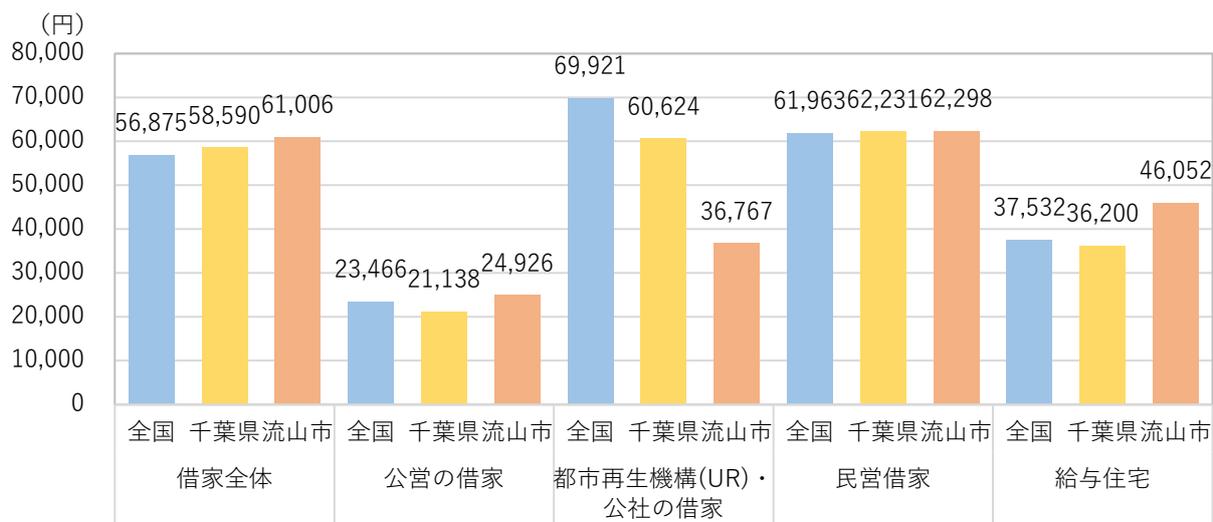


図 住宅（借家）の所有別 1か月当たりの家賃

出典：住宅・土地統計調査（H30）



発行年月 令和4年12月
発行 流山市 まちづくり推進部 建築住宅課 企画・住宅室
〒270-0192
流山市平和台1丁目1番地の1 第2庁舎2階
TEL 04-7150-6088
FAX 04-7159-0954