

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。

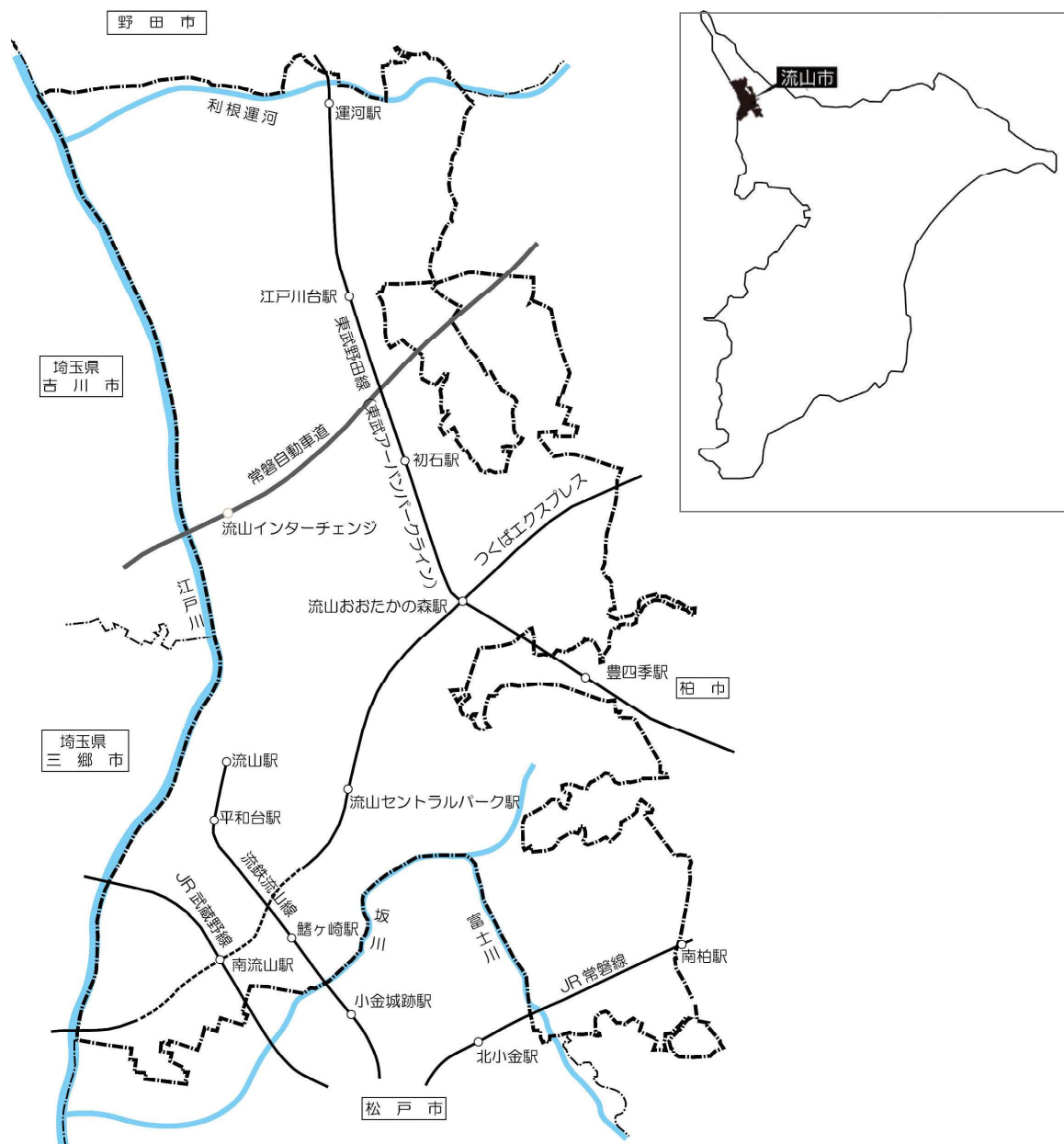


図 流山市の地理



(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。

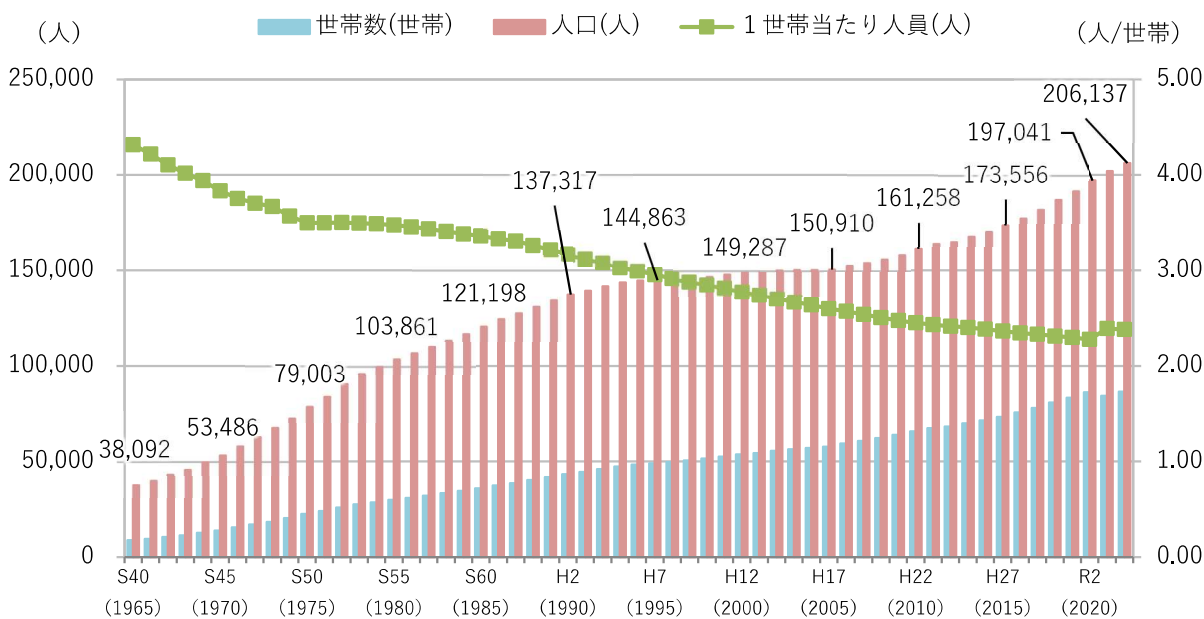


図 本市の人口・世帯数等の推移【出典：住民基本台帳(各年4月1日現在)】

※平成25(2013)年からは、外国人登録人口も含まれています。

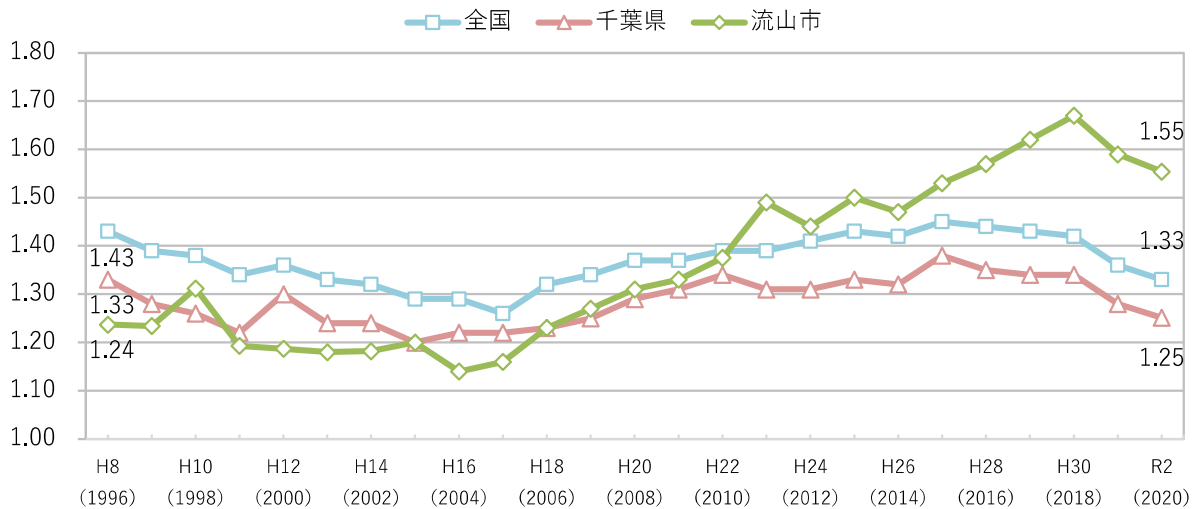


図 合計特殊出生率【出典：千葉県 合計特殊出生】



(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。

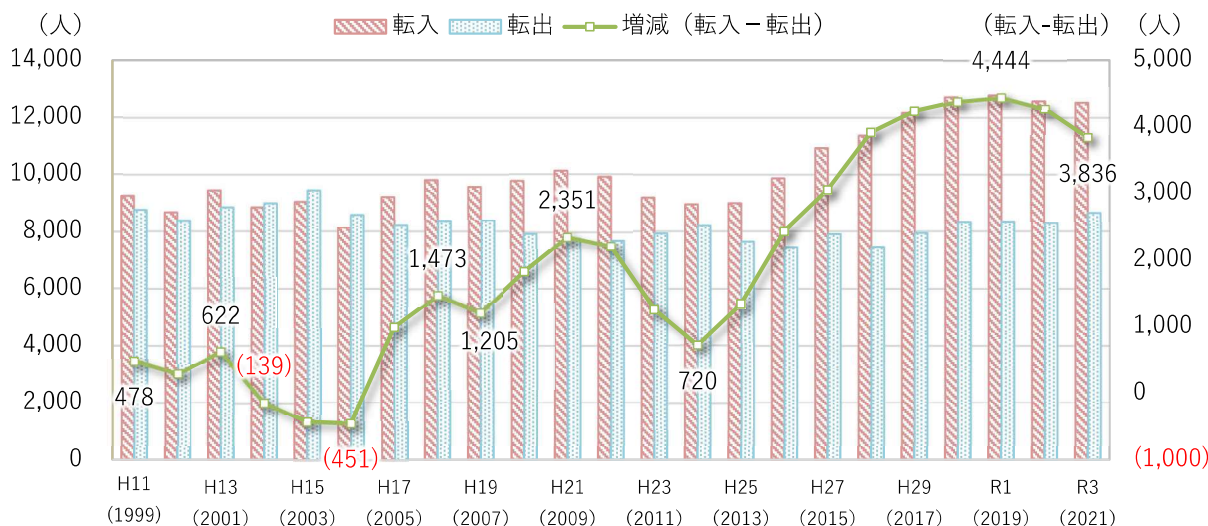


図 市の転入・転出人口【出典:流山市統計書】

(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。

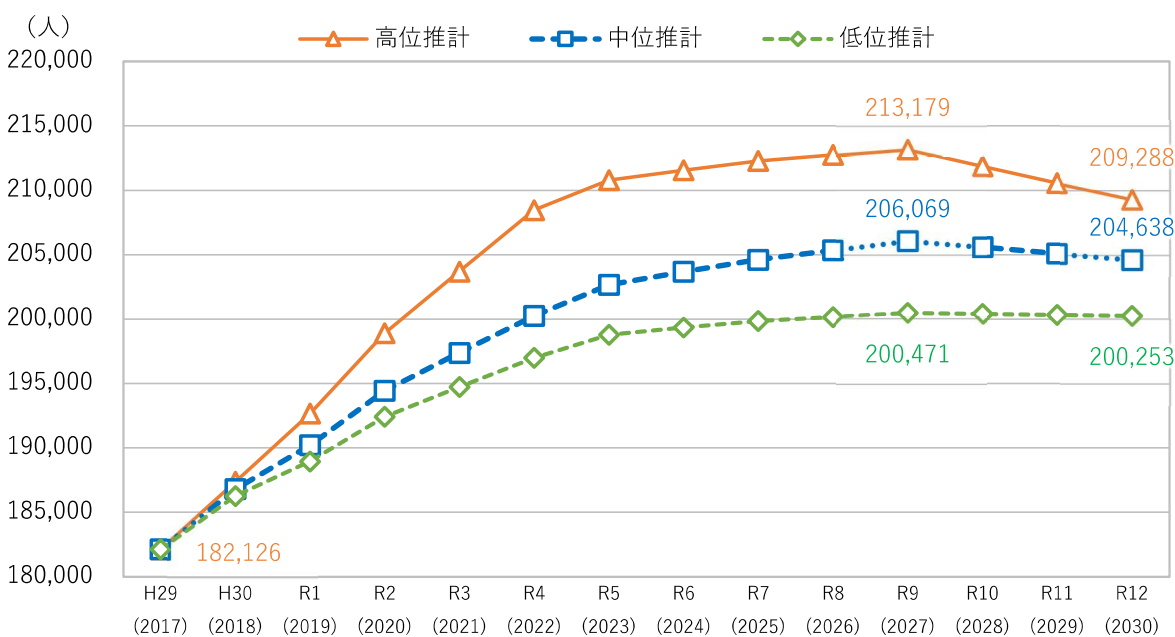


図 流山市の将来人口推計の結果【出典:流山市次期総合計画基礎調査報告書】



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。

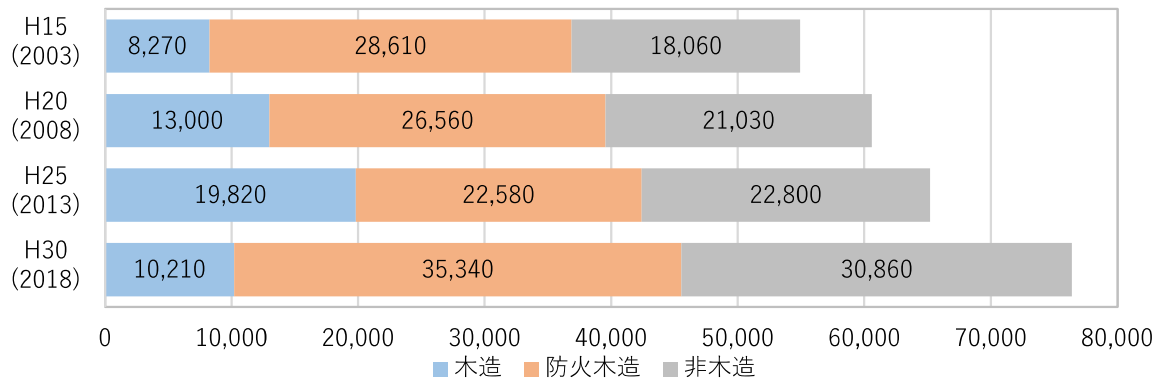


図 住宅構造の推移【出典：住宅・土地統計調査】

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%

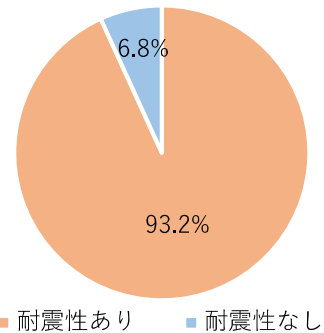


図 民間住宅の耐震化率

【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)

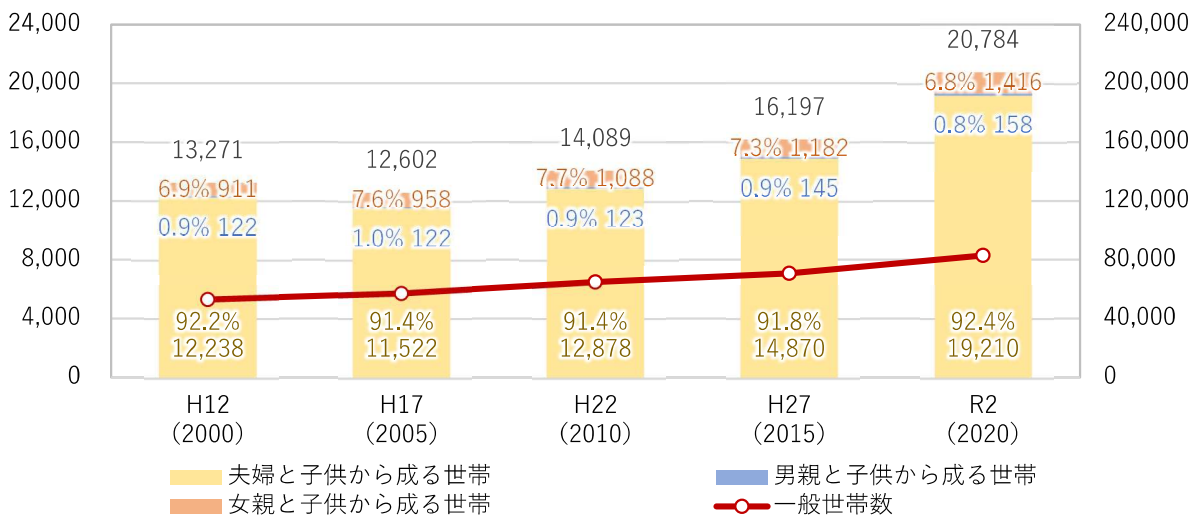


図 子育て世帯の推移(核家族世帯のうち18歳未満世帯員のいる一般世帯数)【出典：国勢調査】



(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。

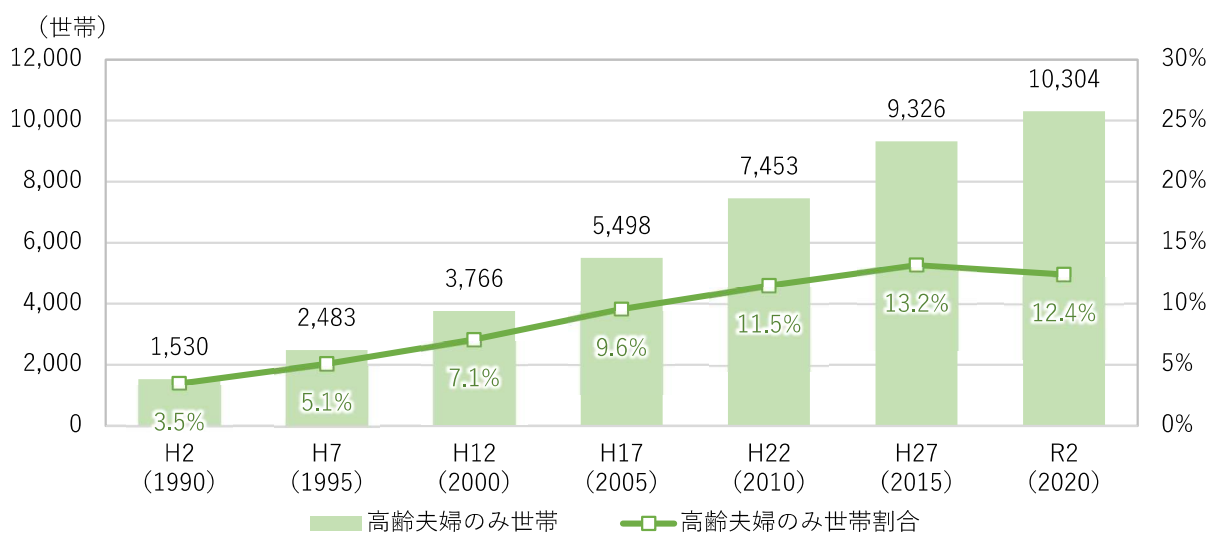


図 高齢夫婦のみ世帯と総世帯数に対する割合の推移

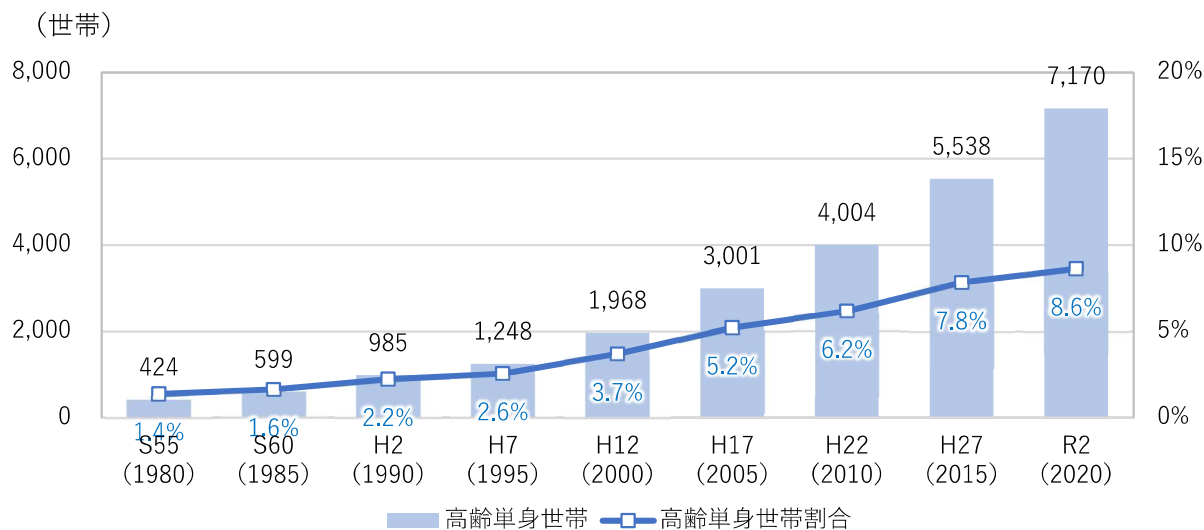


図 高齢単身世帯の推移と総世帯数に対する割合の推移

【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。

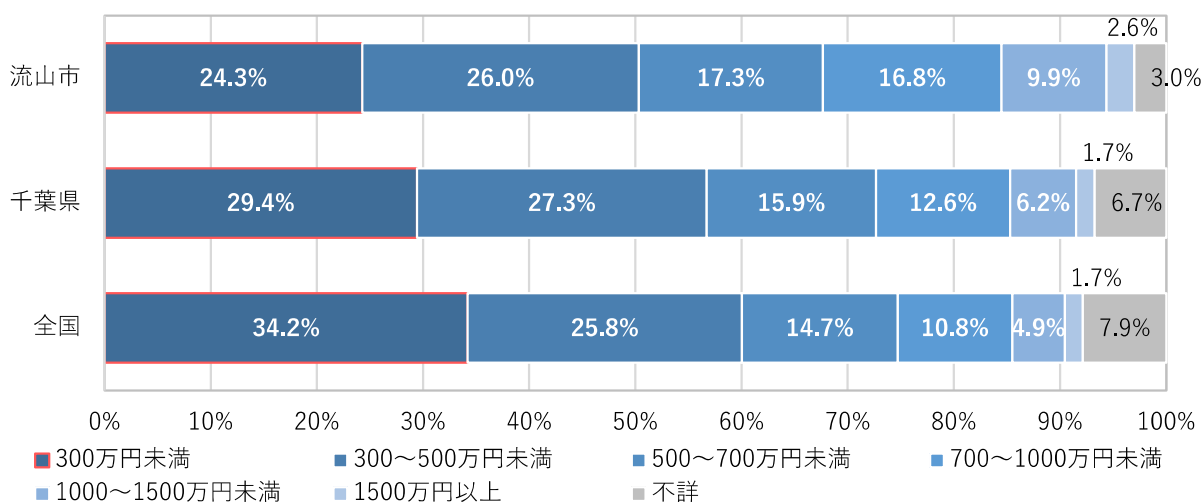


図 年間収入階級別世帯数の比較(平成 30(2018)年)【出典:平成 30 年住宅・土地統計調査】

※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。

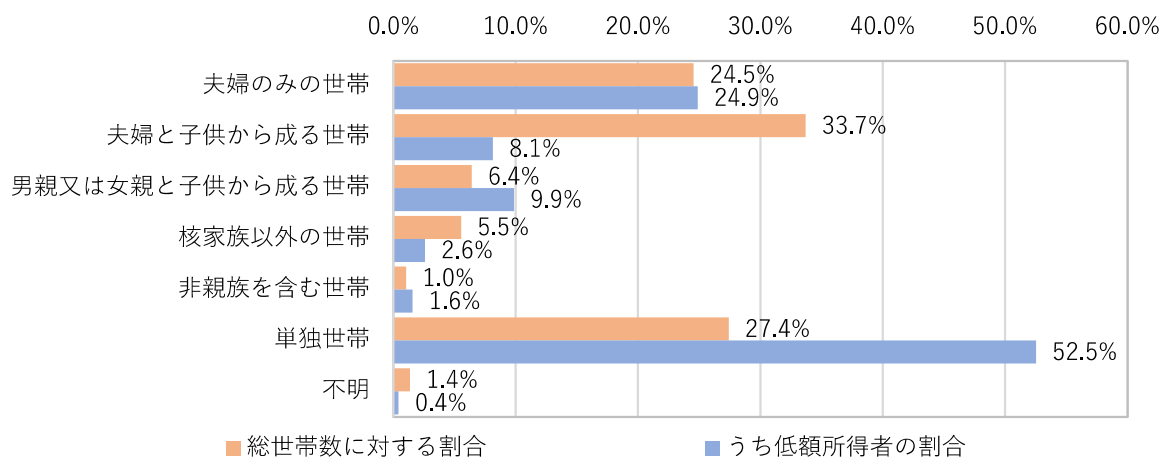


図 世帯の年間収入階級別化家族類型【出典:平成 30 年住宅・土地統計調査】

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。

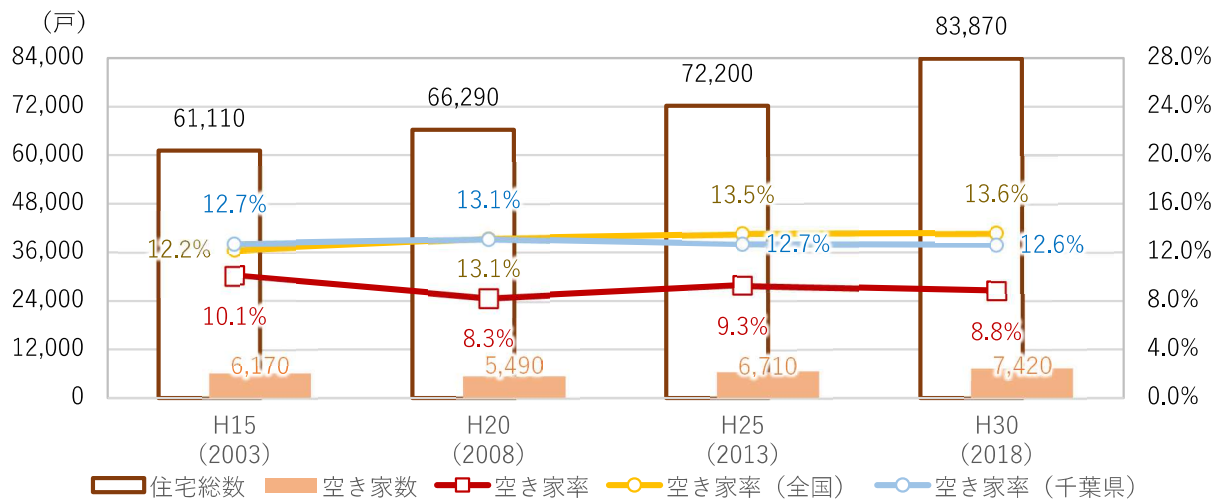


図 空き家の推移

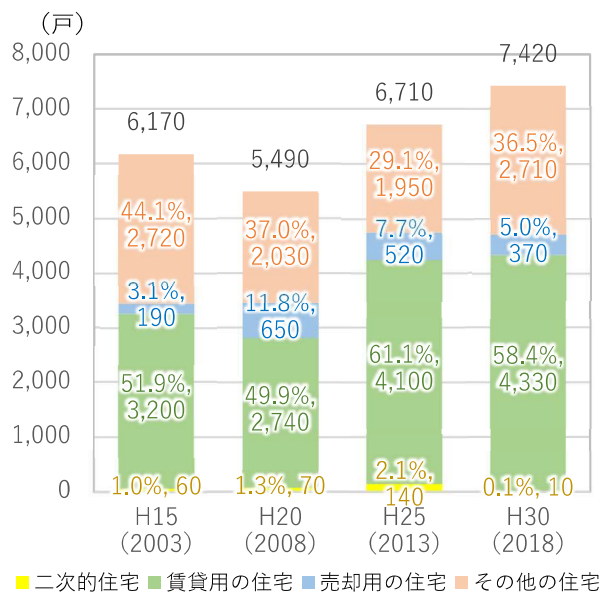


図 空き家の内訳

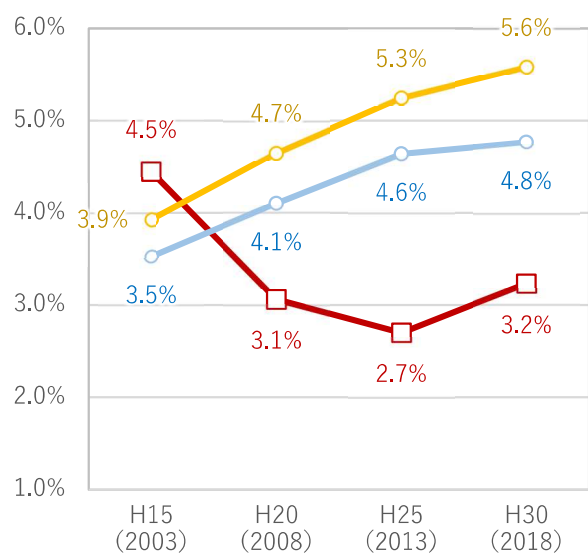


図 住宅総数に対する「その他の住宅」の比較

【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
□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。

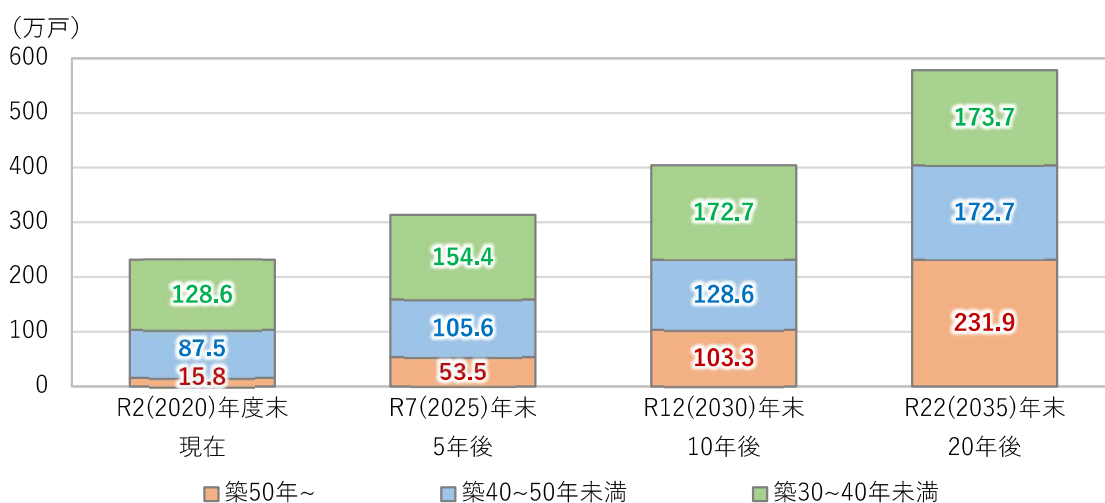


図 築後30、40、50年超の分譲マンション数【出典：国土交通省 HP】

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。

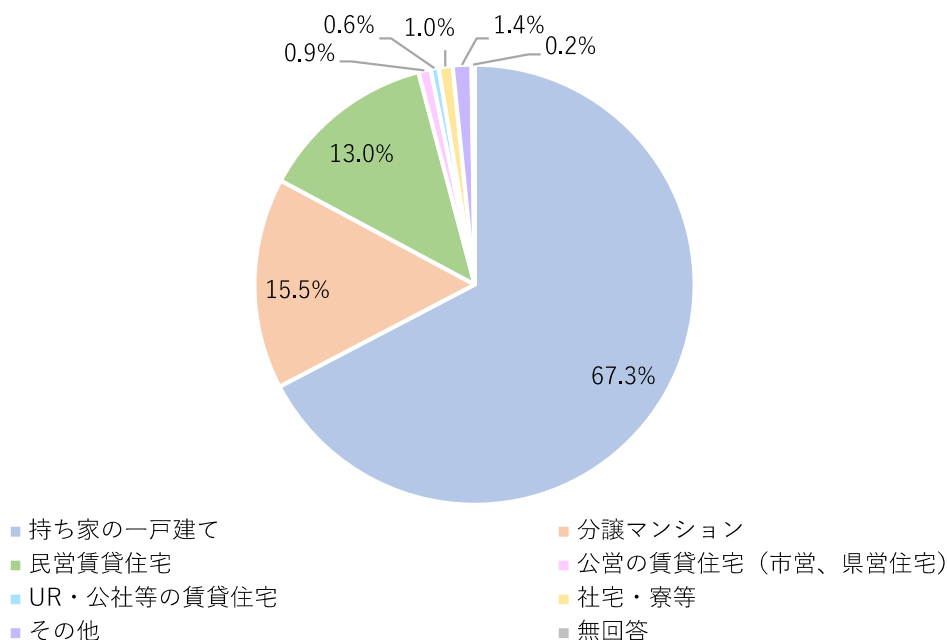
□回答結果

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。

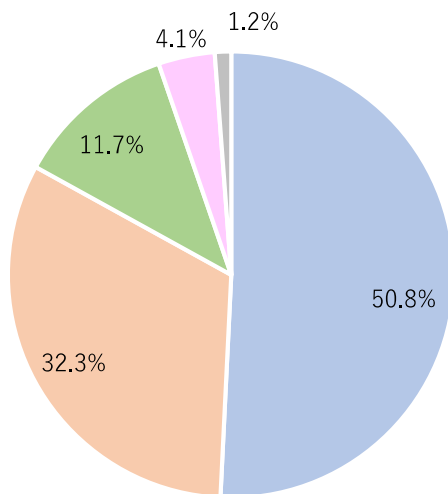




②住宅を取得した際の住宅形態を教えてください。【1-①で「持ち家の一戸建て」と回答した方限定】

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。

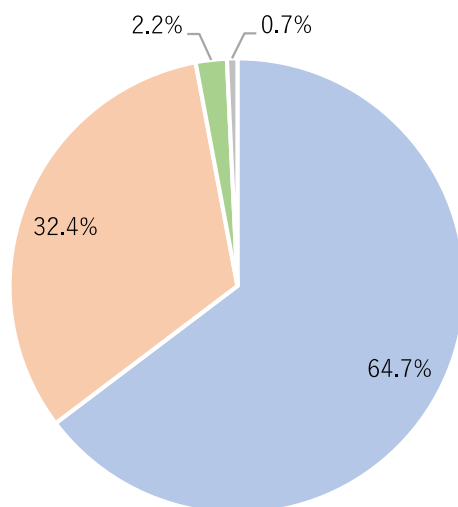


- 新築注文住宅を建築(建替え含む)
- 新築分譲戸建て(建売住宅)を購入
- 中古戸建てを購入
- 相続・贈与で取得(戸建て)
- 無回答

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。



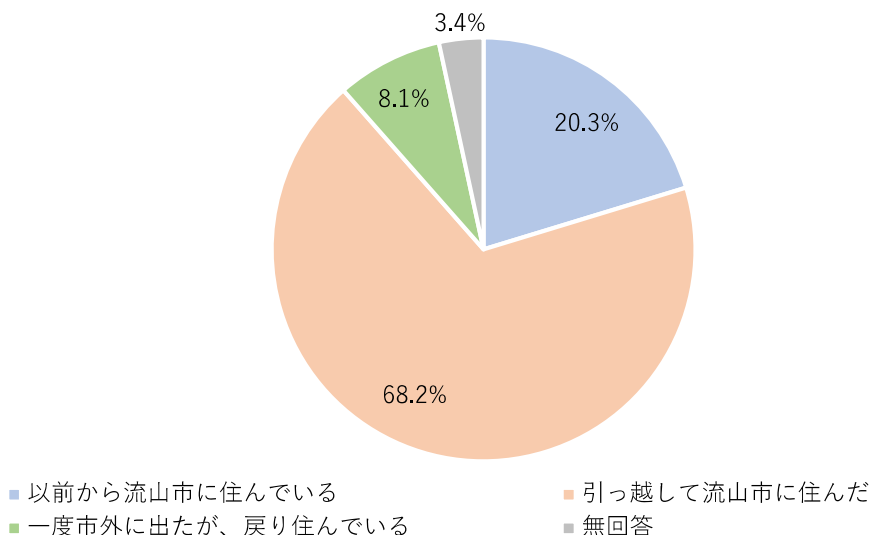
- 新築マンションを購入
- 中古マンションを購入
- 相続・贈与で取得(マンション)
- 無回答



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「民営賃貸住宅」、「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。

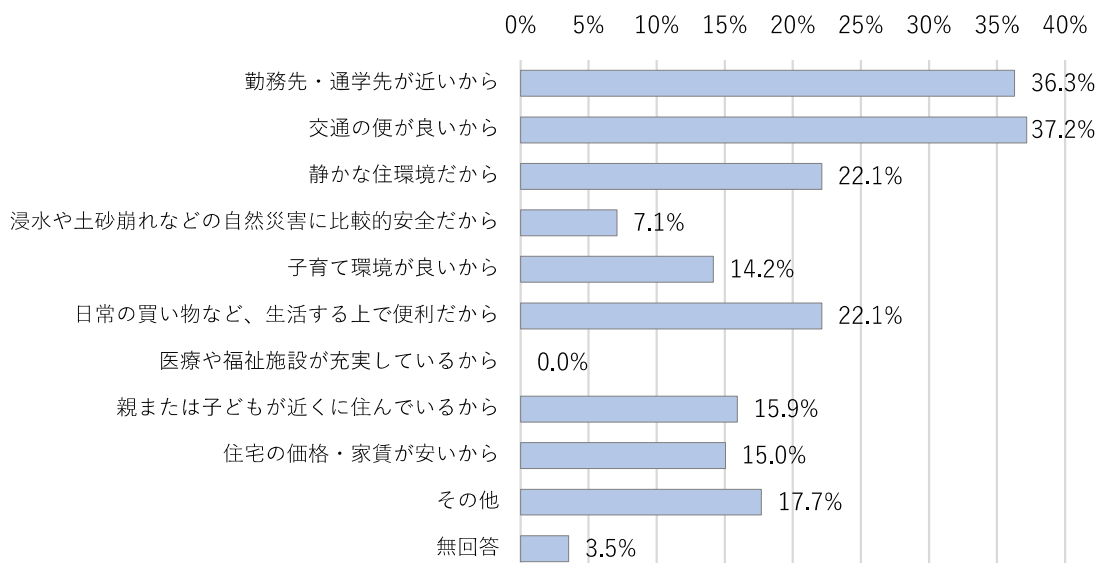


④流山市を選んだ理由は何ですか。次の中から3つまで選んで番号に○をつけてください。

【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。

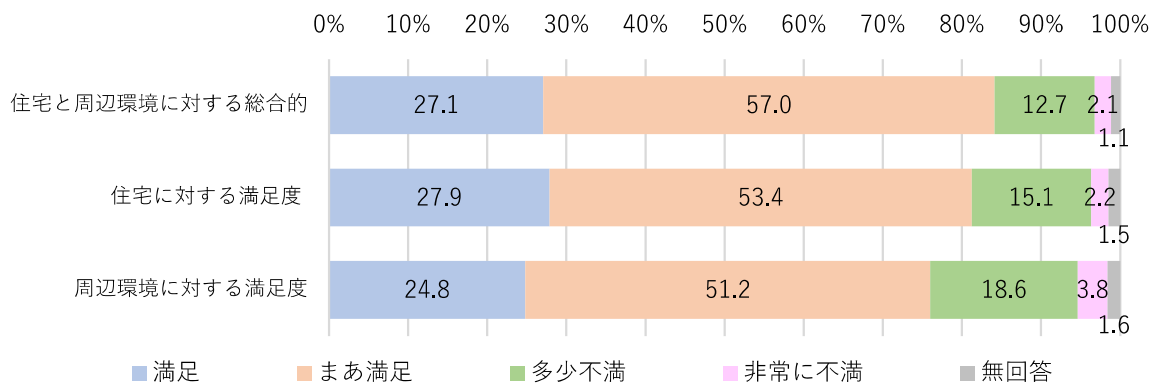




2. 現在の住宅と周辺環境について

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。

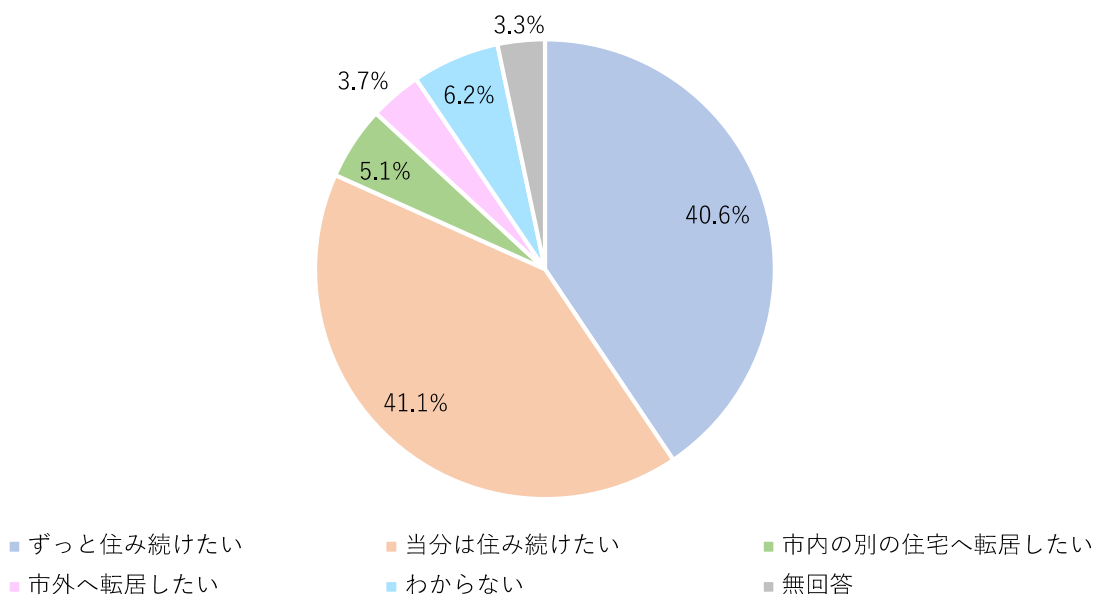


3. 居住意向について

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。

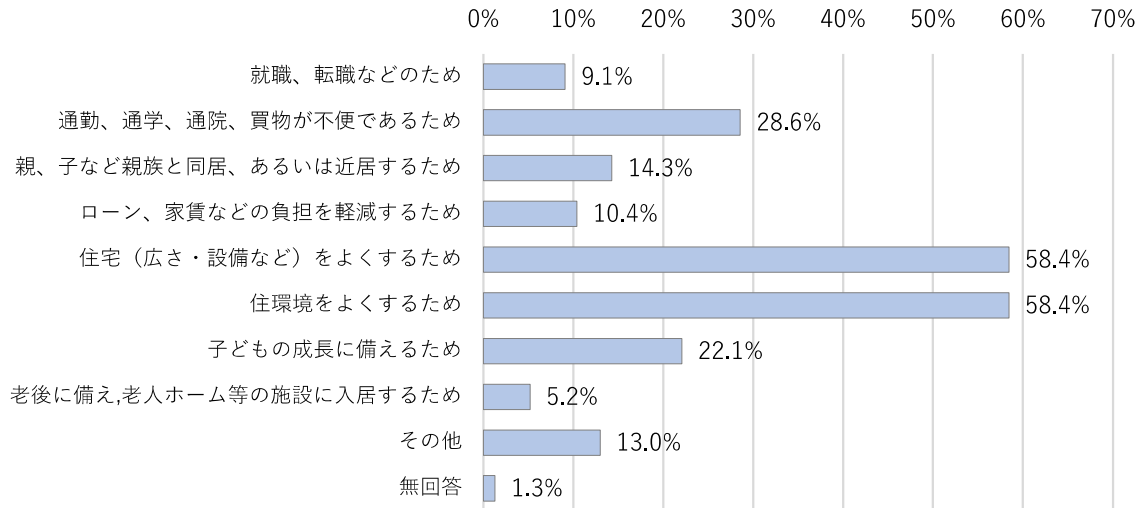




②転居したい理由は何ですか。次の中から4つまで選んで番号に○をつけてください。

【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】

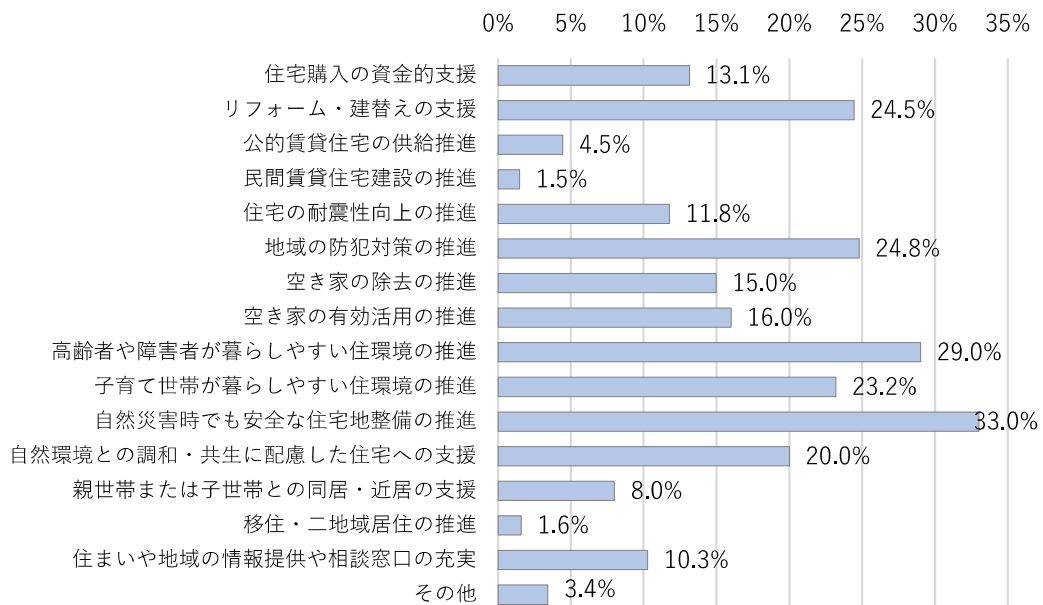
転居を希望する方の転居理由は、「住宅(広さ・設備など)をよくするため」、「住環境をよくするため」がそれぞれ 58.4%と最も多く、次いで「通勤、通学、通院、買物が不便であるため」が 28.6%の順で多くなっています。



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。

