

# 令和7年度第1回 四街道市住生活基本計画策定委員会 会議次第

日 時：令和7年7月29日（火）10：00～  
場 所：四街道市総合福祉センター3階会議室1

1. 開 会
2. 出席者紹介
3. 委嘱状交付
4. 市長あいさつ
5. 委員長及び副委員長の選出
6. 会議の公開等について
7. 議 題
  - (1) 第2次住生活基本計画の策定について（資料1・2）
  - (2) 四街道市の住宅事情について（資料3）
  - (3) アンケート調査結果について（資料4）
  - (4) 住宅施策の課題について（資料5）
  - (5) 計画の方向性について（資料6）
  - (6) 計画の構成について（資料7）
  - (7) その他
8. 閉 会

## 《 会議資料 》

資料1	計画の概要と位置づけ
資料2	計画策定スケジュール（案）
資料3	四街道市の住宅事情等（概況）
資料4	アンケート調査結果
資料5	住宅施策の課題の整理
資料6	計画の方向性
資料7	計画の構成
参考資料1	四街道市住生活基本計画（別冊）
参考資料2	四街道市住生活基本計画策定委員会設置 要綱及び委員名簿

# 計画の概要と位置づけ

## 1. 計画の概要

### ①住生活基本計画とは

「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保と向上の促進に関する住宅政策の課題、今後の方向性や推進すべき施策について、国・地方公共団体が示す計画となっています。

### ②国・千葉県では

- 住生活基本法が平成 18 年 6 月に施行されて以降の国や千葉県では、法に基づいた計画の策定及び見直しが行われています。
- 国の現行計画、「住生活基本計画（全国計画）」は令和 3（2021）年 3 月に改定されて、現在、令和 8 年 3 月を目途に見直しが検討されています。  
また、千葉県では、住生活基本計画（全国計画）の都道府県計画としての性格を併せ持つ「千葉県住生活基本計画」を令和 4（2022）年 11 月に改定しています。

**住生活基本計画（全国計画） ⇒ 平成 18（2006）年 9 月策定**

→平成 23 年 3 月、平成 28 年 3 月、令和 3 年 3 月に見直し改定、  
令和 8 年 3 月目途に見直し中

**千葉県住生活基本計画 ⇒ 平成 19（2007）年 3 月策定**

→平成 24 年 2 月、平成 29 年 3 月、令和 4 年 11 月に見直し改定

### ③四街道市では

- 四街道市住生活基本計画は、平成 28 年 3 月に策定され、令和 7 年度に計画期間の 10 年を迎えることから、第 2 次計画を策定します。

**○四街道市住生活基本計画⇒平成 28（2016）年 3 月策定**

→策定から 10 年後の見直し

- 四街道市では、上位計画である国や千葉県の計画内容や住宅政策の状況、社会情勢等を勘案しながら、四街道市の地域特性に合わせた計画を策定しています。
- 上位計画の改定の背景となった社会情勢等の変化や住宅関連の計画・法令の改正、市民の暮らしに関わるニーズ等の変化に的確に対応し、住宅施策を総合的かつ計画的に推進する計画を策定します。

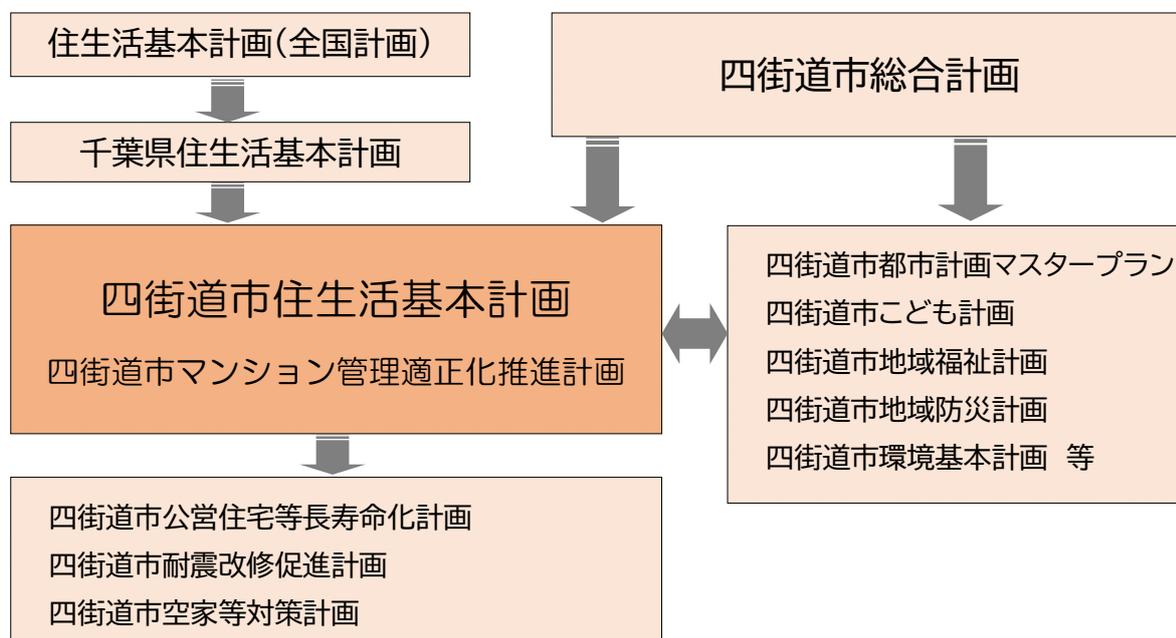
## 2. 計画の位置づけ

### ①四街道市住生活基本計画の位置づけ

住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」及び「千葉県住生活基本計画」、四街道市総合計画を上位計画として「四街道市住生活基本計画」を策定します。

加えて、マンション管理適正化法に基づいた、「四街道市マンション管理適正化推進計画」を内包します。

また、「四街道市都市計画マスタープラン」をはじめ、その他の関連する計画との整合を図ります。



## ②四街道市関連計画の作成状況

「四街道市住生活基本計画」が策定された平成 28（2016）年 3 月以降、国、千葉県、四街道市それぞれ住宅政策に関連する様々な計画の策定等が行われています。

令和 4 年には空き家に関する法律、その翌年にはマンションに関する法律の改正があり、四街道市においても関連する計画を策定しています。

また、国土交通省の直近の動向においては、住生活基本計画の見直しに向けた検討が進められています。

表 1 住宅政策の動向

年	◆上位関連計画 ○住宅政策関連計画 ・その他関連計画 ◇関連する法律等		
	四街道市	千葉県	国
平成 18 (2006)年			◇住生活基本法 (H18.6) ○住生活基本計画 (H18.3)
平成 19 (2007)年		○千葉県住生活基本計 画 (H19.3)	
平成 20 (2008)年			
平成 21 (2009)年			○住生活基本計画 (H21.3)
平成 22 (2010)年			
平成 23 (2011)年			○住生活基本計画 (H23.3)
平成 24 (2012)年		○第 2 次千葉県住生活 基本計画 (H24.2)	
平成 25 (2013)年			
平成 26 (2014)年			
平成 27 (2015)年			◇空家等対策の推進 に関する特別措置 法 (H27.5)
平成 28 (2016)年	○四街道市住生活基本計 画 (H28.3)		○住生活基本計画 (H28.3)
平成 29 (2017)年		○第 3 次千葉県住生活 基本計画 (H29.3)	
平成 30 (2018)年			

年	四街道市	千葉県	国
令和元 (2019)年	○四街道市空家等対策計画 (R元.3)		
令和2 (2020)年			
令和3 (2021)年	○四街道市耐震改修促進計画 (R3.3) ・第3次四街道市地域福祉計画 (R3.3)		○住生活基本計画 (R3.3)
令和4 (2022)年		○第4次千葉県住生活基本計画 (R4.11)	◇マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法【改正】 (R4.4)  ※以降、マンション管理に関するマニュアル、ガイドラインが多数 改定・策定される。
令和5 (2023)年	○四街道市マンション管理適正化推進計画 (R5.12)		◇空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正 (R5.12)
令和6 (2024)年	◆四街道市総合計画 ・四街道市地域防災計画 (R6 修正) ・第3次四街道市環境基本計画 (R6.3)		
令和7 (2025)年	・四街道市都市計画マスタープラン (R7.3) ・四街道市こども計画 (R7.3)		
令和8 (2026)年	○四街道市住生活基本計画 (R8.3 予定)		○住生活基本計画 (R8.3 予定)

### 3. 国・千葉県と四街道市との目標の比較

#### ① 目標別対応状況

「住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）」では、「改定の3つの視点」及び「8つの目標」に基づいた計画改定が行われており、「千葉県住生活基本計画（令和4年11月）」においても、国の改定の3つの視点を基に改定を行っています。

#### ○住生活基本計画（全国計画）の改定の3つの視点

「社会環境の変化」 「居住者・コミュニティ」 「住宅ストック・産業」

表 国、千葉県、四街道市の目標別対応状況

改定の3つの視点	住生活基本計画（全国計画） （令和3年3月）	第4次千葉県住生活基本計画 （令和4年11月）	四街道市住生活基本計画 （平成28年3月）
社会環境の変化	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現	-
	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	目標2 自然災害に備えた安全な住まいづくり	基本目標3 安全・安心な住まいとまちづくりの推進
居住者・コミュニティ	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	目標3 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり	基本目標2 世帯のニーズに合った住まい方への対応
	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	目標4 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり	基本目標2 世帯のニーズに合った住まい方への対応
	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	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり	基本目標2 世帯のニーズに合った住まい方への対応
住宅ストック・産業	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	目標6 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理	基本目標4 地域の自然環境を活かした良好な住環境整備の推進
	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		基本目標1 住み継がれる住宅・住環境の整備
	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	-	-



## 計画策定スケジュール

委員会		実施時期	協議事項
第1回	庁内検討委員会	7月10日	(1) 第2次住生活基本計画の策定について (2) 四街道市の住宅事情について (3) アンケート調査結果について (4) 住宅施策の課題について (5) 計画の方向性について (6) 計画の構成について
	策定委員会	7月29日	
第2回	庁内検討委員会	10月上旬	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本目標、紐づく施策整理</li> <li>・ 重点施策の検討</li> <li>・ 成果指標、目標設定検討</li> <li>・ 計画の推進に向けた提案</li> </ul>
	策定委員会	10月下旬	
第3回	庁内検討委員会	11月中旬	・ 計画素案協議
	策定委員会	11月下旬	・ 計画素案決定
パブリックコメント		R7年12月～ R8年1月	
第4回	庁内検討委員会	1月下旬	・ 計画案協議
	策定委員会	2月上旬	・ 計画案決定

# 四街道市の住宅事情等（概況）

## 目次

<b>I 居住状況の整理</b> .....	1
1. 四街道市の概要 .....	1
2. 人口・世帯に関わる動向 .....	2
3. 住宅・住環境に関わる動向 .....	9
4. 地域別の概要 .....	22
<b>II 住宅関連施策の整理と評価</b> .....	35
1. 事業評価 .....	35
2. 成果指標評価 .....	37
<b>III 上位計画、関連計画の整理</b> .....	39
1. 国の住宅関連政策の動向 .....	39
2. 千葉県の住宅関連政策の動向 .....	40
3. 四街道市の住宅関連政策の動向 .....	41
<b>IV 公営住宅の需要推計</b> .....	46
1. 国の公営住宅供給に関する考え方 .....	46
2. 市営住宅の長期的な必要戸数 .....	47
3. 民間賃貸住宅の状況 .....	51



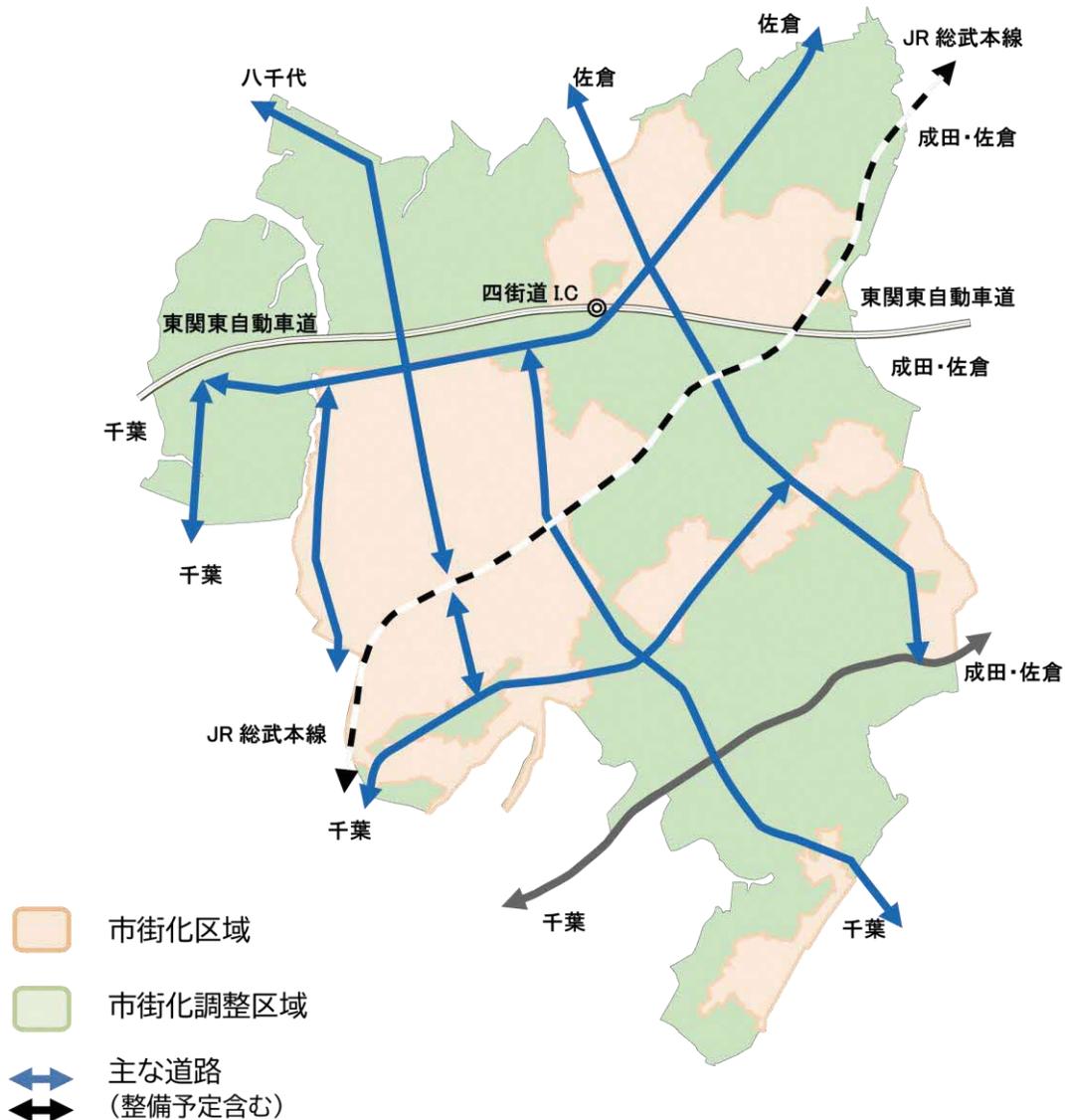
# I 居住状況の整理

## 1. 四街道市の概要

### 1) 四街道市の沿革

・四街道市は、昭和40年代以降、東京都心のベッドタウンとして急速に発展しました。JR四街道駅周辺を中心に宅地開発が進み、商業施設や道路などのインフラ整備も進められた今、人口は96,408人(令和7年2月1日時点 住民基本台帳)となっています。令和6年度から、四街道市は基本構想において、新たなまちづくりの方向性を、「幸せつなぐ未来への道しるべ Yotsukaido Happy Road -」と定め、「未来を応援する道」「ふるさとを誇れる道」「こどもがまんなかの道」「人によりそうやさしい道」の4つのまちづくりの道を設定し、四街道のまちづくりに関わるすべての人たちが手を携えながら、未来に向けたまちづくりを進めていくことを目指しています。

図表 1-1 土地利用のイメージ図



資料：四街道市総合計画 基本構想

## 2) 四街道市の地域特性

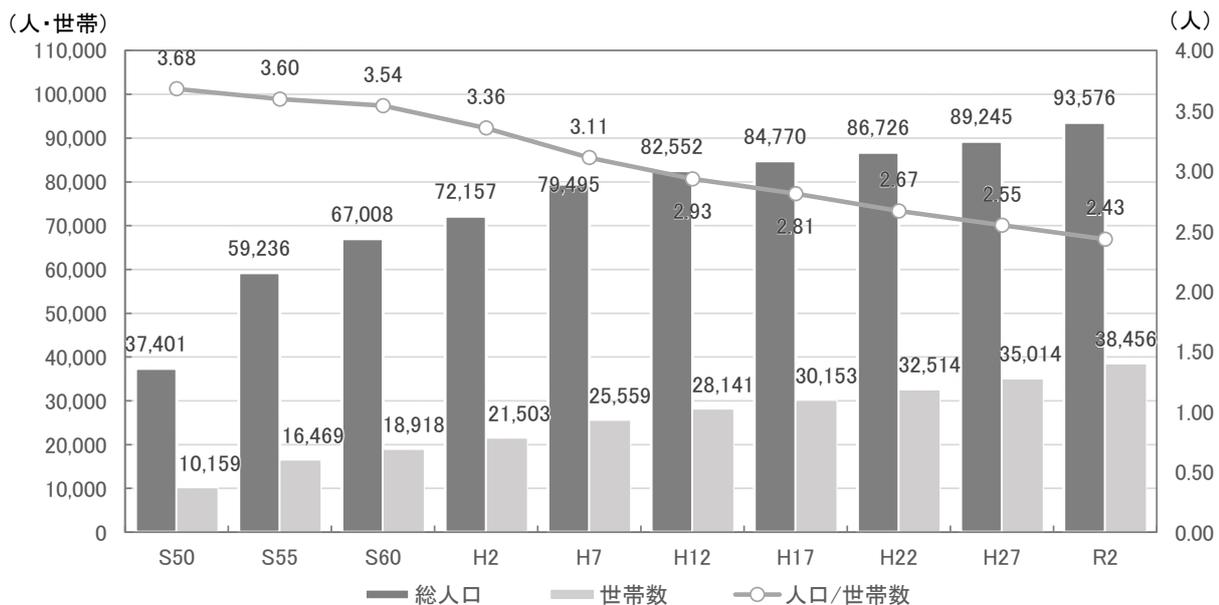
- ・本市は、都心から 40km 圏内にあり、県都千葉市や佐倉市に接し、千葉県のほぼ中央に位置しています。市域は東西 7km、南北 9km、面積は 34.52km<sup>2</sup> とコンパクトながら、JR 線（総武本線・成田線）をはじめ、広域幹線道路の東関東自動車道や国道 51 号が市域を横断しており、交通アクセスが良好です。また、成田国際空港や千葉港、幕張新都心に近接するという地理的条件に加え、住宅地のすぐ近くには緑豊かな自然があふれ里山の風景も残されて、ホテルも生息しているなど、都市と自然が調和するまちです。

## 2. 人口・世帯に関わる動向

### 1) 人口の動向

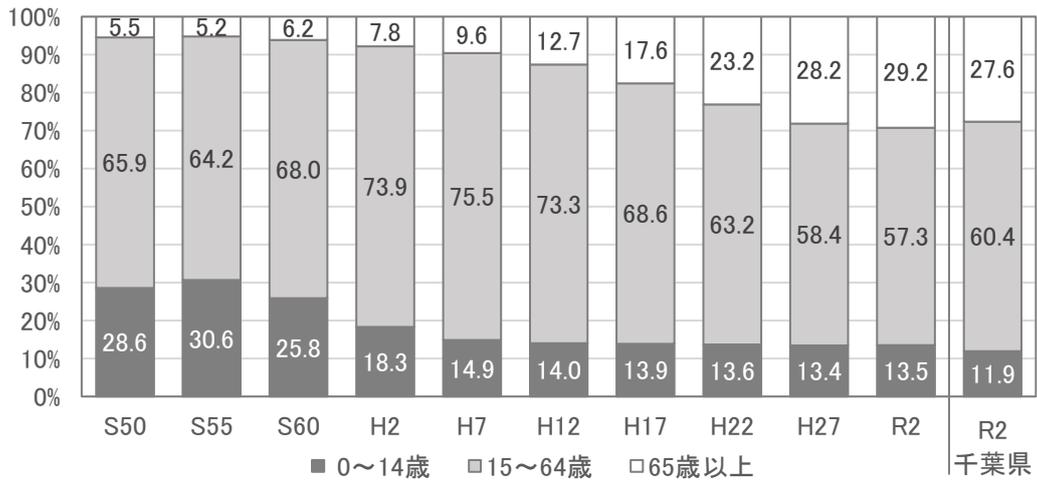
- ・四街道市の人口は、令和 2 年には 93,576 人となっており昭和 50 年から増加傾向にあります。また、1 世帯あたりの人数は減少しており、令和 2 年には 2.43 人となっています。
- ・外国人数は増加しており、令和 6 年では 3,681 人で総人口の 3.9% と千葉県の 3.5% より高い割合になっています。
- ・年齢別では、65 歳以上が 29.2% と増加傾向にあり、15 歳未満は 13.5% と減少傾向にあります。千葉県と比べると、65 歳以上が 1.6 ポイント高くなっています。
- ・四街道市の将来人口は減少に転じ、令和 52 年の高齢化率は、四街道市人口ビジョンでは 35.9% まで増加すると予測しています。
- ・四街道市総合計画では、令和 52 年度の人口を 79,310 人としています。

図表 2-1 人口と世帯



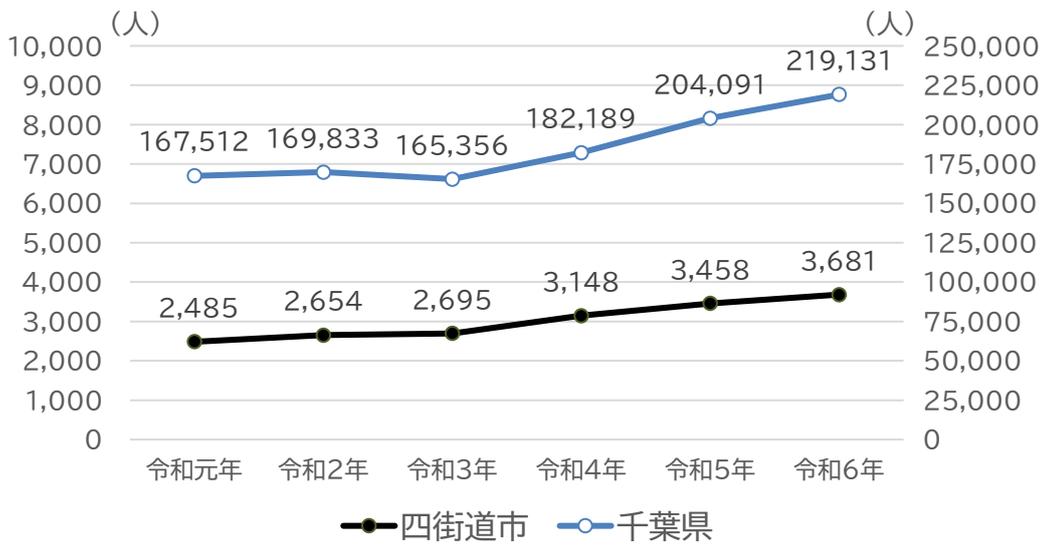
資料：国勢調査

図表 2-2 年齢別人口比率



資料：国勢調査

図表 2-3 外国人数の推移



※在留外国人統計（出入国在留管理庁） 令和6年6月末日現在  
各年12月末日現在、令和6年は6月末日現在

資料：千葉県

図表 2-4 年齢別の将来人口

区分	0~14歳	15~64歳	65歳以上	合計
令和2年	12,477人	53,027人	27,066人	93,576人
令和7年	12,412人	55,054人	27,337人	94,803人
令和12年	11,773人	55,463人	26,981人	94,217人
令和17年	11,166人	54,388人	27,553人	93,106人
令和22年	11,109人	51,052人	29,505人	91,666人
令和27年	10,884人	49,227人	30,146人	90,256人
令和32年	10,519人	47,815人	30,651人	88,985人
令和37年	10,027人	46,585人	30,763人	87,375人
令和42年	9,523人	45,184人	30,405人	85,111人
令和47年	9,117人	43,592人	29,595人	82,305人
令和52年	8,871人	41,989人	28,450人	79,310人

※現在の合計特殊出生率 1.35 のままで推移するパターンDの場合。

図表 2-5 将来の年齢別人口構成

区分	0~14歳	15~64歳	65歳以上
令和2年	13.5%	57.3%	29.2%
令和7年	13.1%	58.1%	28.8%
令和12年	12.5%	58.9%	28.6%
令和17年	12.0%	58.4%	29.6%
令和22年	12.1%	55.7%	32.2%
令和27年	12.1%	54.5%	33.4%
令和32年	11.8%	53.7%	34.4%
令和37年	11.5%	53.3%	35.2%
令和42年	11.2%	53.1%	35.7%
令和47年	11.1%	53.0%	36.0%
令和52年	11.2%	52.9%	35.9%

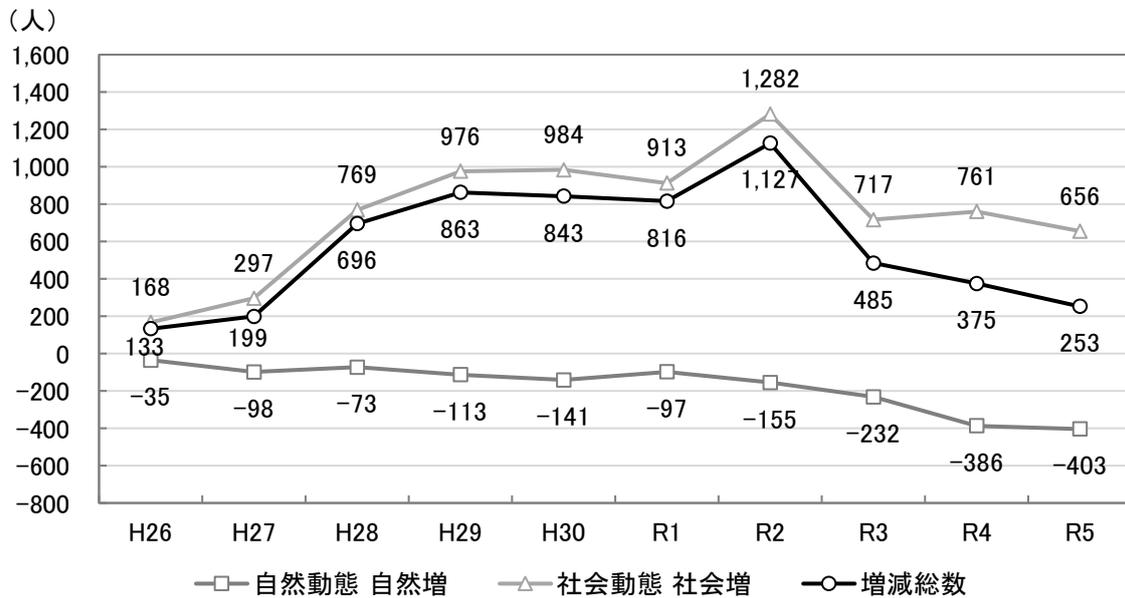
資料：第3期四街道市まち・ひと・しごと創生総合戦略  
(四街道市人口ビジョン)

## 2) 人口増減の実態

### (1) 人口動態

- ・四街道市の人口動態は、自然増減については死亡者数が出生数を上回る自然減が続いています。社会増減は転入者数が転出者数を上回る社会増が続いています。

図表 2-6 人口動態



資料：千葉県統計年表

図表 2-7 人口動態

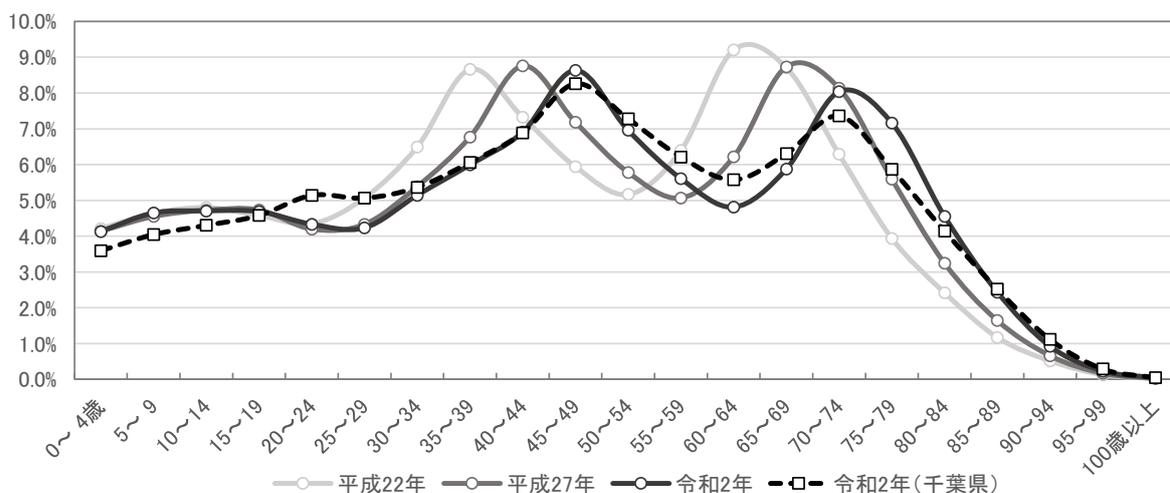
	自然動態			社会動態			全体の増加数
	出生数	死亡数	自然増減	転入	転出	社会増減	
H26	729	764	-35	3,804	3,636	168	133
H27	700	798	-98	4,276	3,979	297	199
H28	704	777	-73	4,793	4,024	769	696
H29	709	822	-113	5,729	4,753	976	863
H30	691	832	-141	5,402	4,418	984	843
R1	724	821	-97	5,688	4,775	913	816
R2	722	877	-155	4,795	3,513	1,282	1,127
R3	687	919	-232	4,158	3,441	717	485
R4	643	1,029	-386	4,283	3,522	761	375
R5	645	1,048	-403	4,225	3,569	656	253

資料：千葉県統計年表

## (2) 年齢別人口構成の変化

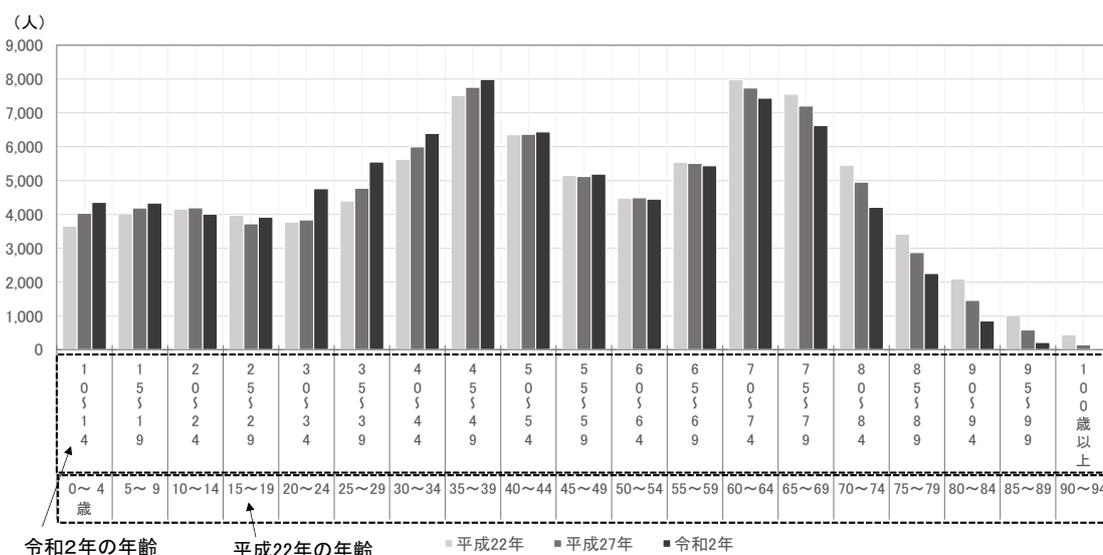
- ・令和2年の年齢別人口構成比をみると、45～49歳が最も多く、次いで70～74歳の割合が高くなっています。10歳代後半から20歳代になると割合が減少しています。
- ・10年前の平成22年の年齢別人口構成比は、概ね平行移動しており、30歳代後半と60歳代後半から、40歳代後半から70歳代前半が中心の人口構成に変化しています。
- ・平成22年の人口構成を基本として、10年間の年代別人口推移をみると、10年前10歳未満（令和2年には10歳代）と20歳代から30歳代（令和2年には30歳代から40歳代）は増加傾向にあり、10歳代（令和2年には20歳代）は減少傾向にあります。50歳以上（令和2年には60歳以上）は減少傾向にあります。

図表 2-8 年別年齢別人口構成比(令和2年は千葉県比較)



資料：国勢調査

図表 2-9 平成22年を基本とした年齢別人口の推移



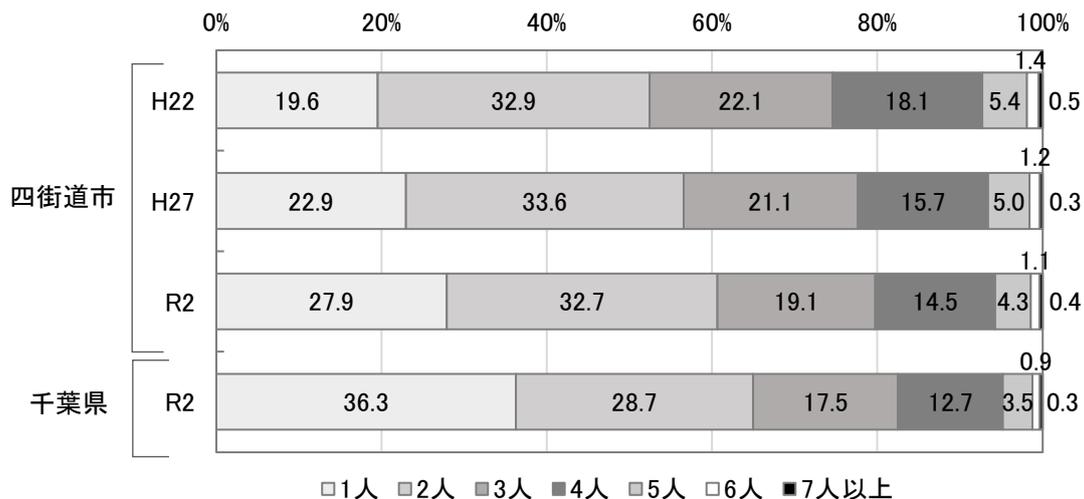
資料：国勢調査

### 3) 世帯の動向

#### (1) 世帯人員

- ・1世帯あたりの人数では、1人世帯が増加傾向にあり、3人以上の世帯が減少しています。一方で、2人世帯の割合はほぼ横ばいとなっています。
- ・千葉県の1人世帯は全世帯の36.3%を占めているのに対し、四街道市では27.9%となっており、四街道市の1人世帯割合は千葉県平均より低い状況です。

図表 2-10 1世帯あたりの人員

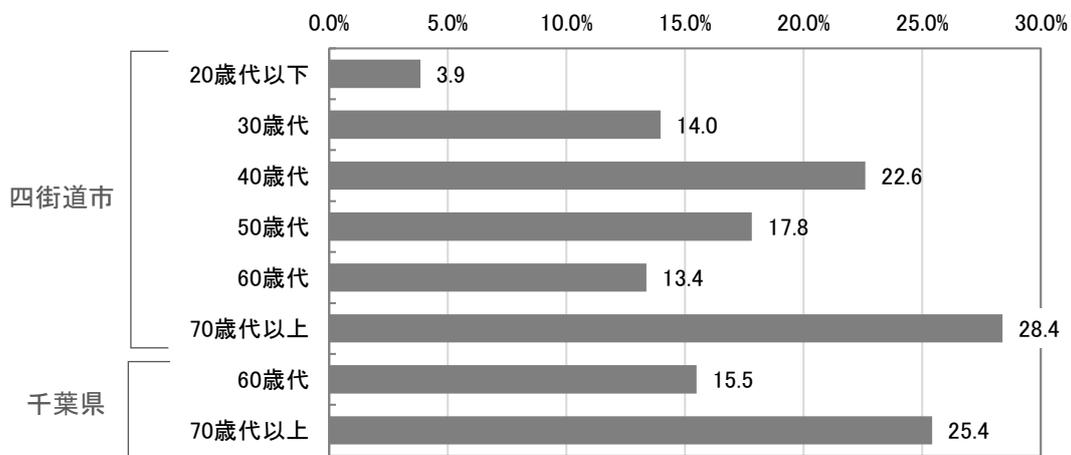


資料：国勢調査

#### (2) 世帯主の年齢

- ・世帯主の年齢は、70歳以上が28.4%と最も多くなっており、千葉県の25.4%と比較すると、約3ポイント高くなっています。

図表 2-11 世帯主の年齢

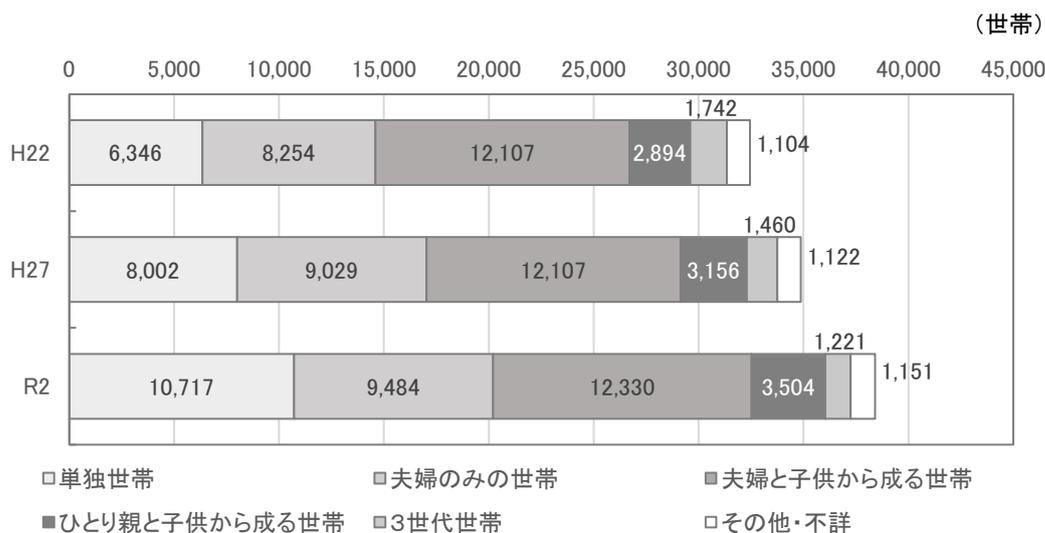


資料：令和2年国勢調査

### (3) 世帯類型

- ・四街道市の世帯構成をみると、「単独世帯」の割合が27.9%と増加しており、令和2年には10,000世帯を上回っています。
- ・「夫婦と子供から成る世帯」の割合は32.1%と減少傾向にある一方、世帯数は微増しています。

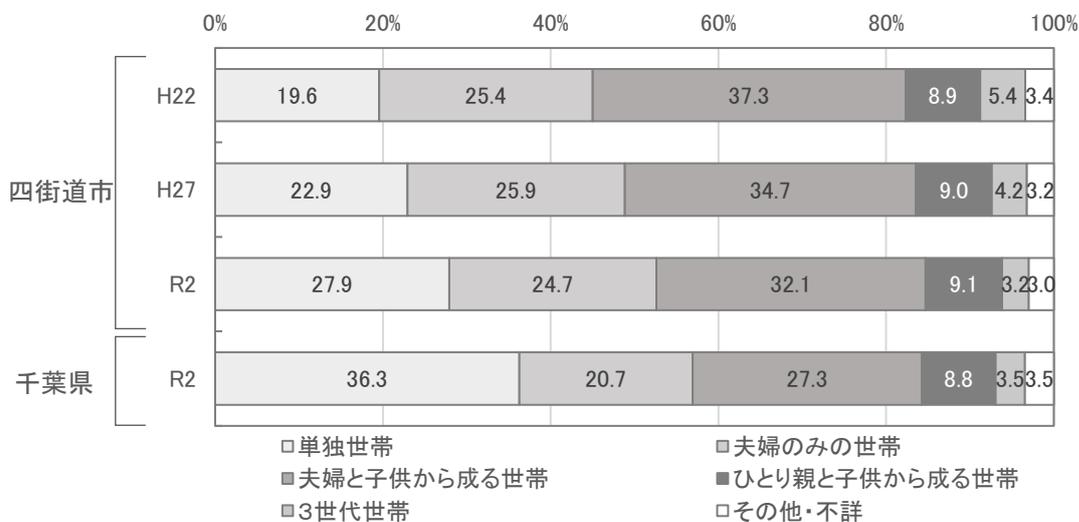
図表 2-12 世帯の型別世帯数



資料：国勢調査

- ・「夫婦と子供から成る世帯」の割合は32.1%と減少傾向にある一方、世帯数は微増しています。

図表 2-13 世帯の型別世帯割合



資料：国勢調査

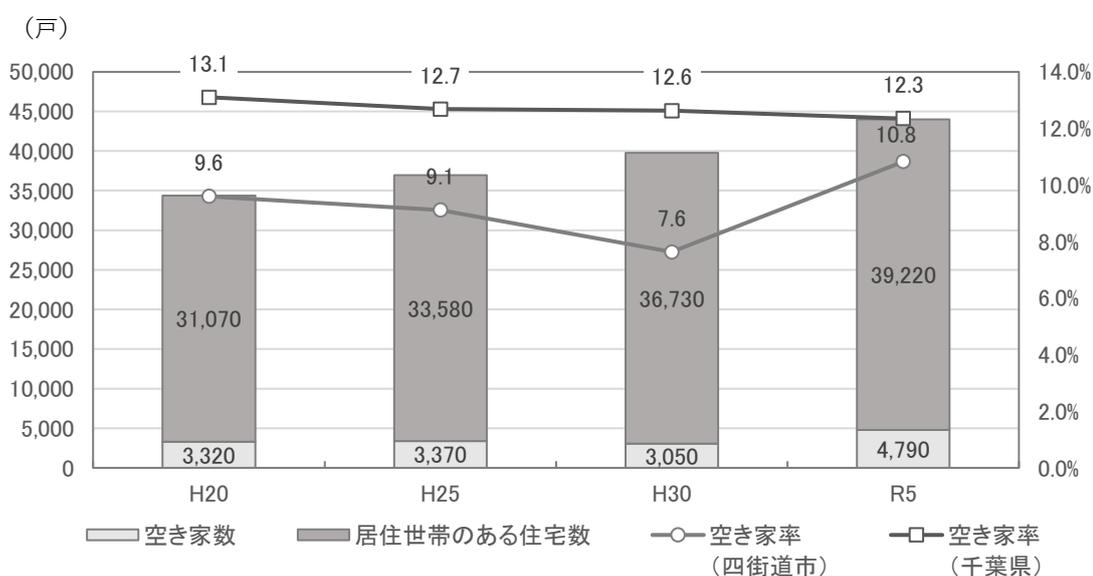
### 3. 住宅・住環境に関わる動向

#### 1) 住宅ストックの動向

##### (1) 住宅数

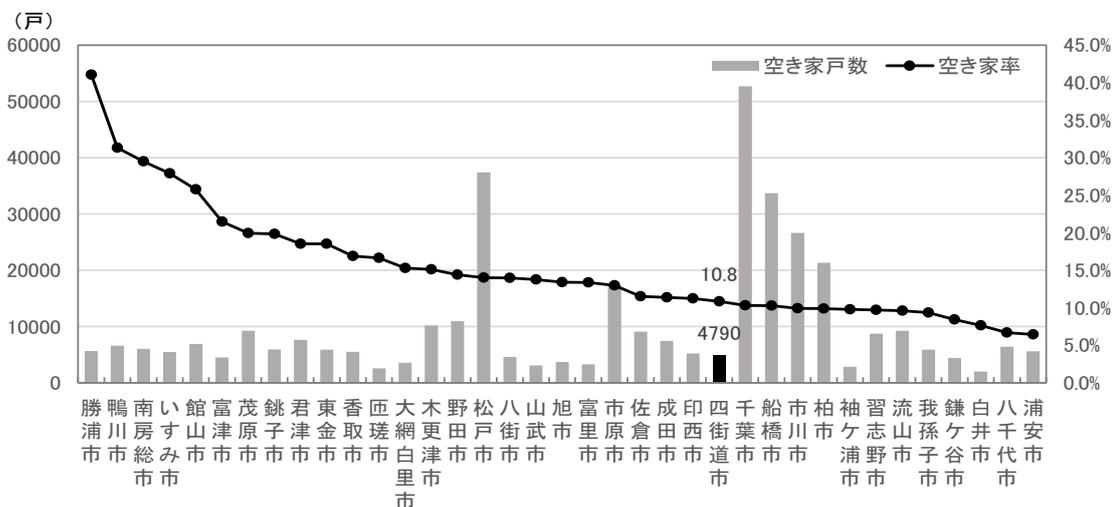
- ・住宅数は、令和5年で44,240戸となり、居住世帯のある住宅数は39,220戸となっています。平成20年と比較すると、住宅数は4,000戸増加しています。
- ・空き家率は10.8%と、千葉県内の市町村の中では低いものの、空き家数は4,790戸と、平成30年から1.5倍増加しています。
- ・空き家のうち、1,000戸が腐朽・破損がある状態で、空き家総数の20%以上が該当します。

図表 3-1 住宅数と居住世帯のある住宅数



資料：住宅・土地統計調査

図表 3-2 千葉県下の空き家戸数と空き家率



資料：令和5年住宅・土地統計調査

図表 3-3 住宅総数と空き家数

(単位：戸)

		住宅総数												住宅以外 で人が居 住する建 物数
		総数		居住世帯あり				居住世帯なし						
		総数	総数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総数	一時現在 者のみ※	空き家					建築中	
								総数	賃貸・売却 用及び二 次的住宅 を除く空き 家※	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的 住宅※		
実数	H30年	39,960	36,730	36,510	220	3,230	40	3,050	1,470	1,420	120	40	140	50
	R5年	44,240	39,220	38,960	250	5,020	160	4,790	2,160	2,150	440	50	70	50
構成比	H30年	100.0%	91.9%	91.4%	0.6%	8.1%	0.1%	7.6%	3.7%	3.6%	0.3%	0.1%	0.4%	0.1%
	R5年	100.0%	88.7%	88.1%	0.6%	11.3%	0.4%	10.8%	4.9%	4.9%	1.0%	0.1%	0.2%	0.1%

資料：住宅・土地統計調査

- ※1【一時現在者のみの住宅】昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している人が一人もいない住宅
- ※2【二次的住宅】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
- ※3【賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家】例えば、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等

図表 3-4 空き家の建て方別の腐朽・破損状況

(単位：戸)

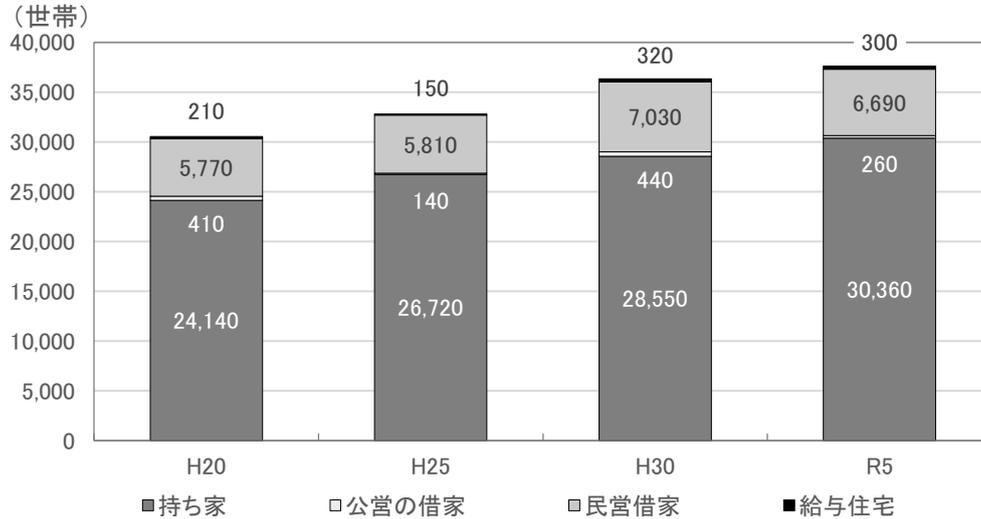
	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	4,790	2,190	2,130	60	2,600	920	1,680
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	2,160	1,840	1,790	50	320	60	250
賃貸用の住宅	2,150	100	80	20	2,050	840	1,200
売却用の住宅	440	230	230	-	200	-	200
二次的住宅	50	20	20	-	30	10	20
腐朽・破損あり	1,000	460	440	20	540	180	360
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	440	350	340	20	90	30	60
賃貸用の住宅	490	50	50	-	450	140	300
売却用の住宅	60	60	60	-	-	-	-
二次的住宅	10	-	-	-	10	10	-
腐朽・破損なし	3,790	1,730	1,690	50	2,050	740	1,320
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	1,710	1,480	1,460	30	230	40	190
賃貸用の住宅	1,650	50	30	20	1,600	700	900
売却用の住宅	380	180	180	-	200	-	200
二次的住宅	40	20	20	-	20	-	20

資料：令和5年住宅・土地統計調査

## (2) 住宅の種類と所有関係

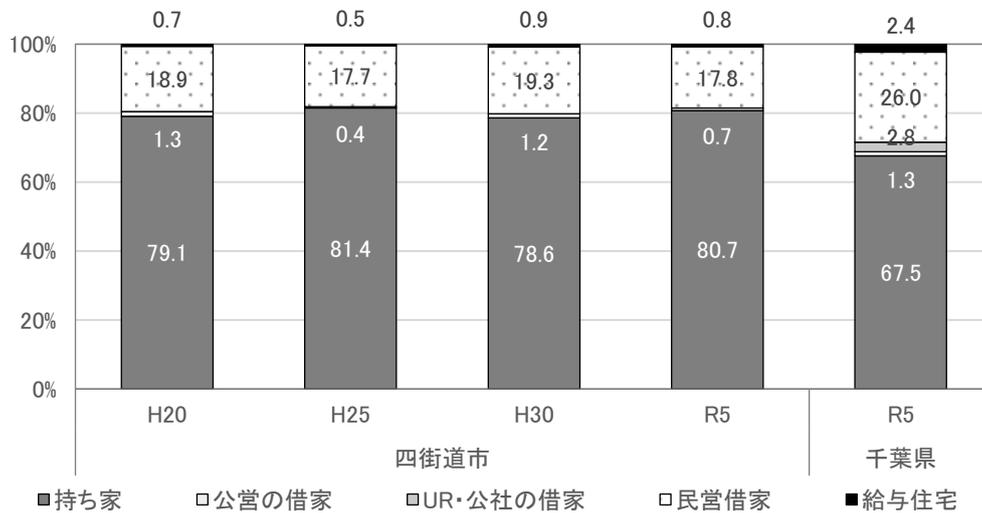
- ・令和5年の持ち家率は80.7%で、民営借家率は17.8%となり、持ち家志向が強い傾向が続いています。
- ・千葉県平均と比べると、持ち家率が高く、民営借家率が低いのが特徴です。

図表 3-5 所有関係別世帯数



資料：住宅・土地統計調査

図表 3-6 所有関係別世帯割合

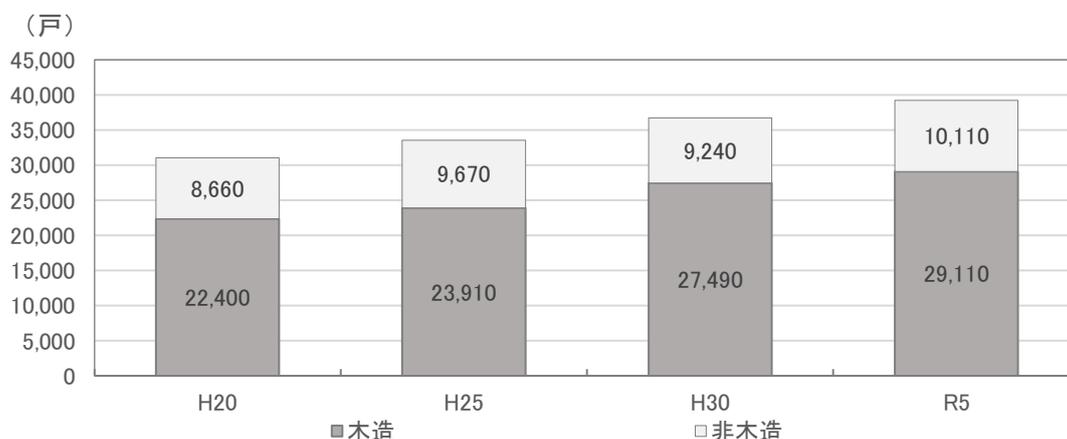


資料：住宅・土地統計調査

### (3) 住宅の構造

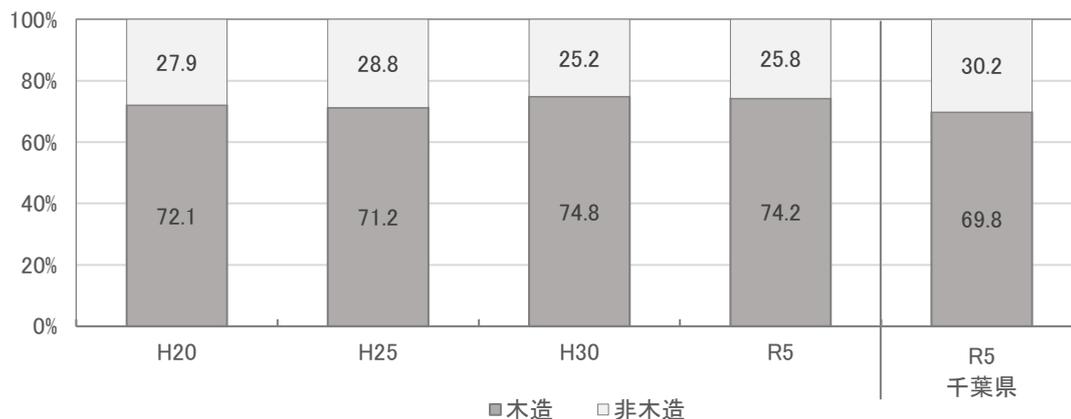
- ・ 構造別住宅数は、木造の割合が平成 20 年の 72.1%から 74.2%に推移しています。
- ・ 建築時期別では、旧耐震基準が適用されていた昭和 55 年以前に建てられた木造住宅が 18.9%になっています。

図表 3-7 構造別住宅数



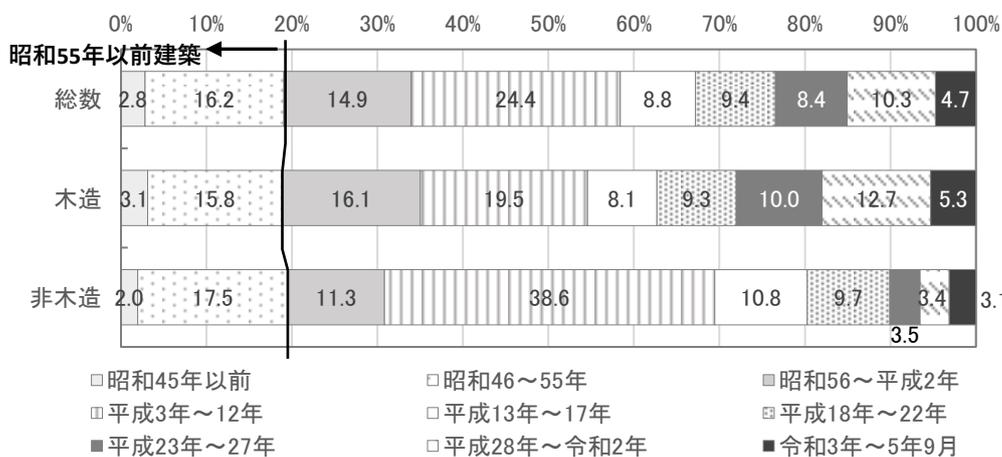
資料：住宅・土地統計調査

図表 3-8 構造別住宅割合



資料：住宅・土地統計調査

図表 3-9 構造別住宅の建築時期

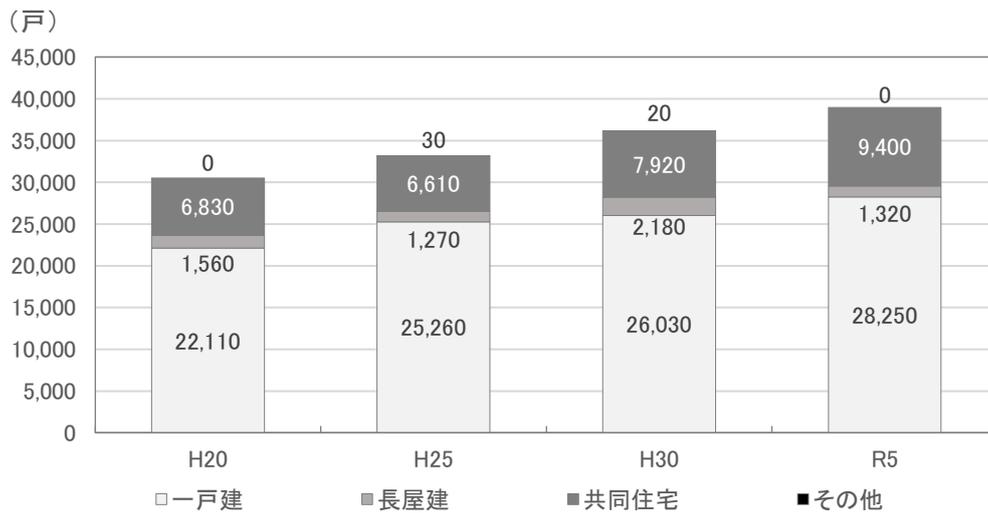


資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

#### (4) 建て方

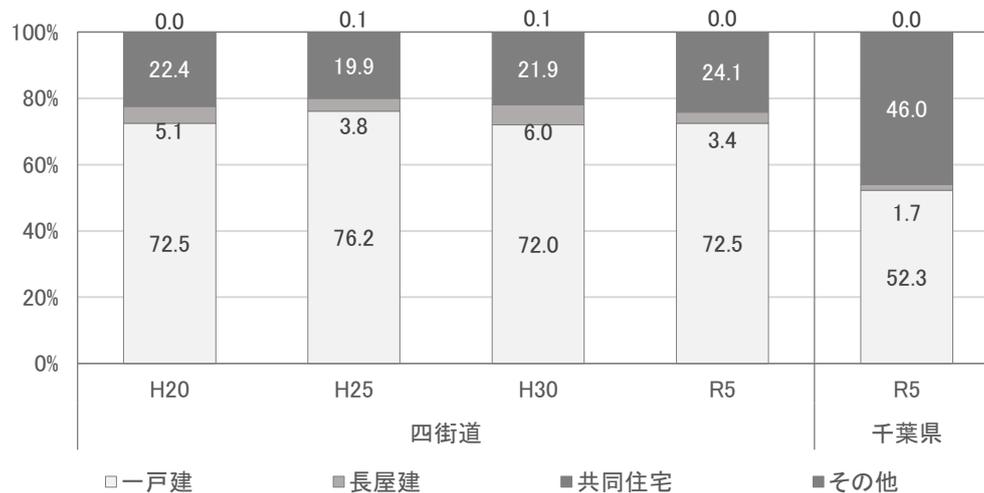
- ・建て方別住宅数をみると、一戸建ての割合は令和 5 年で 72.5%である一方、共同住宅の割合は 24.1%と増加傾向にあります。
- ・千葉県と比較すると、四街道市の一戸建ての割合は千葉県平均の 52.3%より約 20 ポイント高くなっています。

図表 3-10 建て方別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表 3-11 建て方別住宅割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

### (5) 建築時期

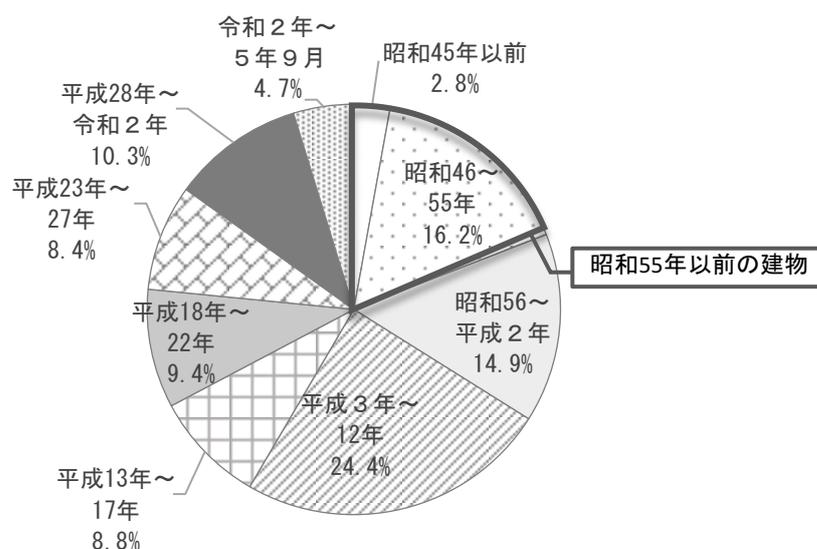
- ・ 建築の時期別住宅数をみると、新耐震基準（昭和 56 年）前に建てられた住宅の割合は、平成 20 年では 28.9%でしたが、令和 5 年で 19.1%となっており、15 年間で約 10 ポイント減少しています。

図表 3-12 建築の時期別住宅数

建築年	H20	建築年	R5
昭和 35 年以前	710	—	—
昭和 36 年～45 年	1,400	昭和 45 年以前	1,060
昭和 46 年～55 年	6,690	昭和 46～55 年	6,090
昭和 56 年～平成 2 年	6,170	昭和 56～平成 2 年	5,590
平成 3 年～7 年	4,700	—	—
平成 8 年～12 年	4,570	平成 3 年～12 年	9,170
平成 13 年～17 年	4,540	平成 13 年～17 年	3,310
平成 18 年～20 年 9 月	1,650	—	—
—	—	平成 18 年～22 年	3,510
—	—	平成 23 年～27 年	3,140
—	—	平成 28 年～令和 2 年	3,880
—	—	令和 2 年～5 年 9 月	1,770
計	30,430	計	37,520
昭和 56 年以前の計	8,800	昭和 56 年以前の計	7,150
割合	28.9%	割合	19.1%

※不詳を除く。

図表 3-13 令和 5 年建築時期別住宅割合

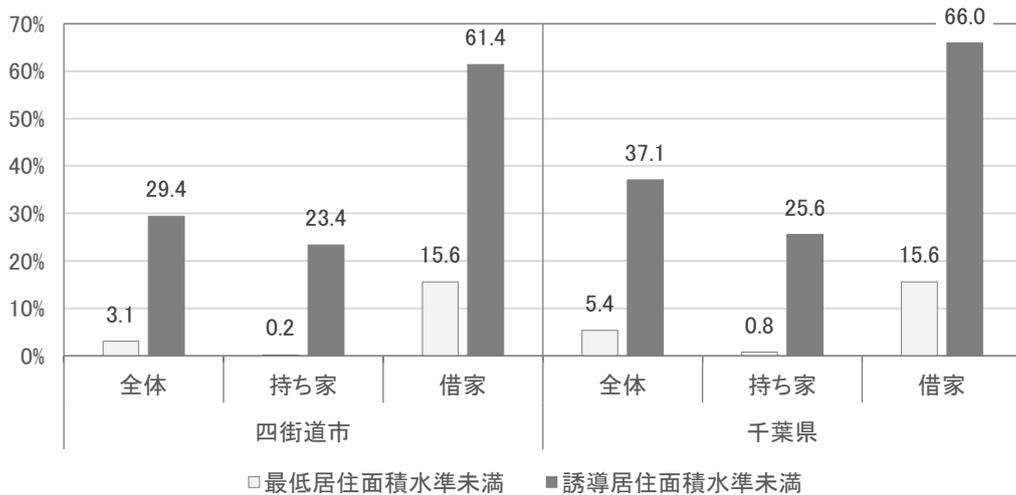


資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

## (6) 居住水準の状況

- ・最低居住面積水準未達の世帯の割合は、全体で 3.1%、持ち家で 0.2%、借家で 15.6%となっています。
- ・誘導居住面積水準未達の世帯の割合は、全体で 29.4%、持ち家で 23.4%、借家で 61.4%となっています。
- ・千葉県と比べると、各面積水準未達の世帯の割合は低くなっています。

図表 3-14 居住面積水準未達率



資料：令和5年住宅・土地統計調査

### 参考

#### ※居住面積水準について

##### ■最低居住面積水準

世帯人員に応じて、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 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

##### ■誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、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次の2区分からなる。

##### (1)一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup>

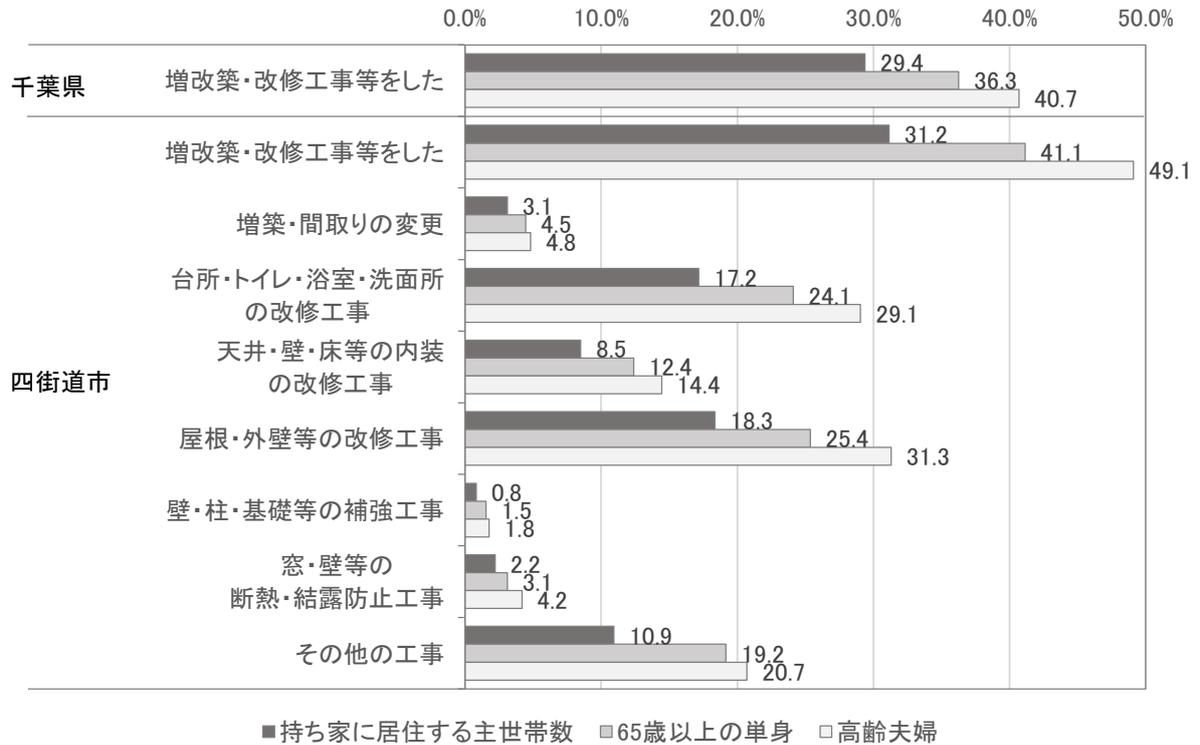
##### (2)都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup>

(7) リフォーム工事の実施状況

- ・令和元年以降に増改築・改修工事等を行ったことのある世帯は、持ち家に居住する世帯の31.2%となっています。
- ・持ち家に居住する高齢者のみの世帯では、「65歳以上の単身」で41.1%、「高齢夫婦」で49.1%が実施しています。

図表 3-15 令和元年以降の増改築・改修工事の実施状況

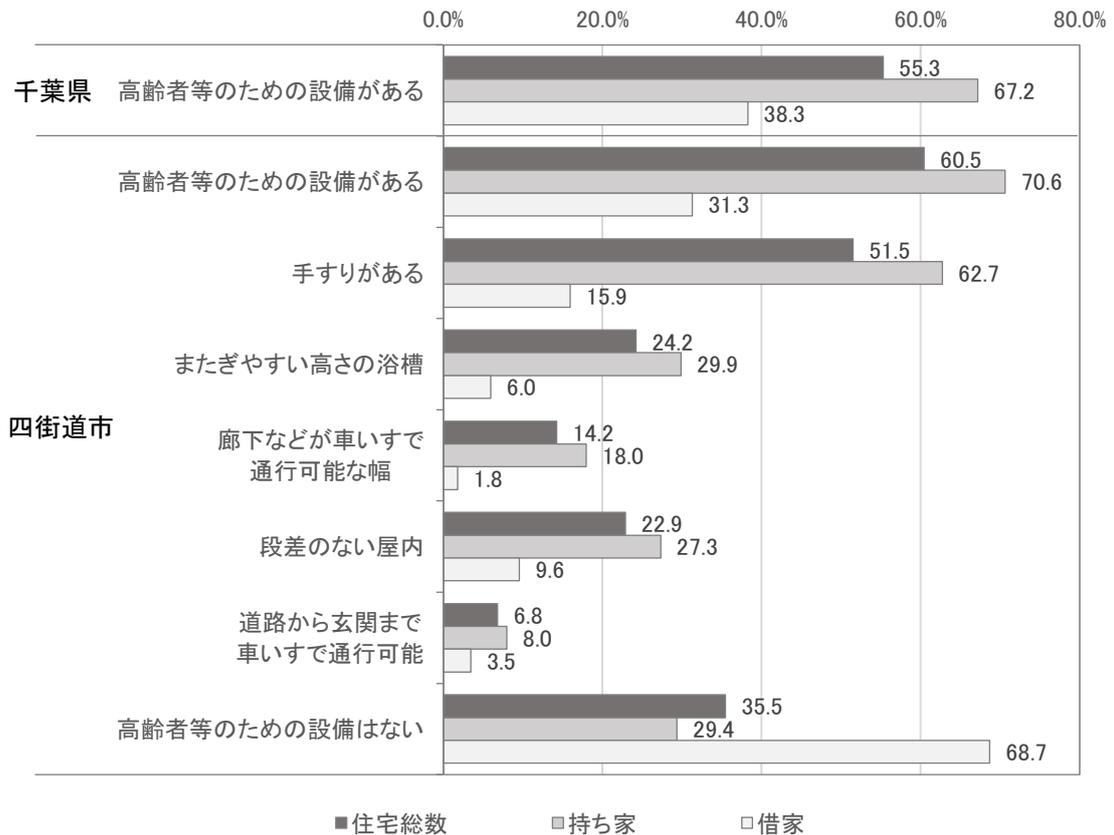


資料：令和5年住宅・土地統計調査

**(8) 高齢者等のための設備**

- ・高齢者等のための設備がある住宅の割合は、住宅総数の 60.5%となっており、千葉県 averages よりも約 5 ポイント高い数値となっています。
- ・所有関係別にみると持ち家は 70.6%、借家は 31.3%となっており、千葉県の平均よりも持ち家は約 3.5 ポイント高い数値となっており、借家は約 7 ポイント低い数値となっています。

図表 3-16 所有関係別高齢者等のための設備がある住宅の割合

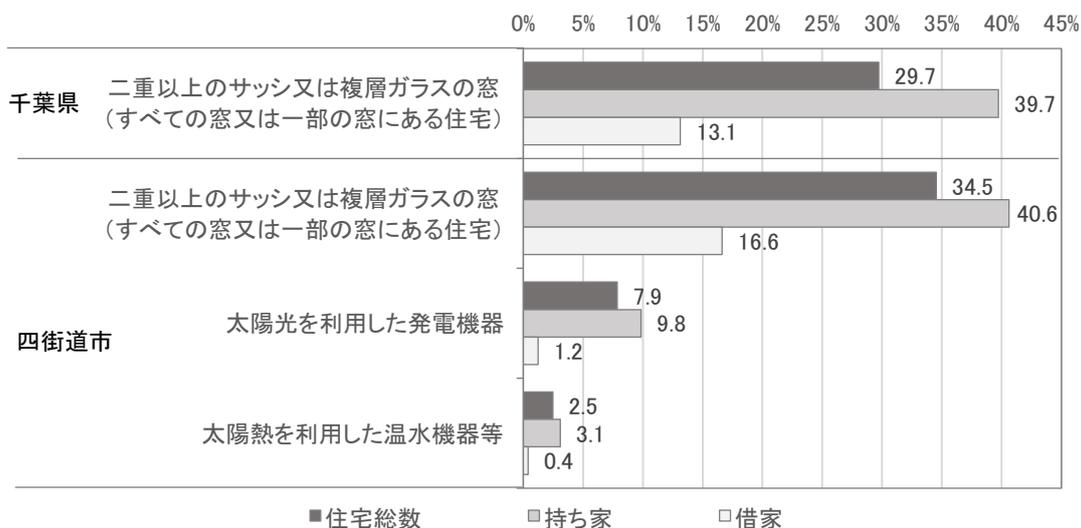


資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

### (9) 省エネルギー設備

- ・省エネルギー設備等の設置状況を見ると、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」がすべての窓又は一部の窓にある住宅の割合は、住宅総数で 34.5%、持ち家で 40.6%、借家で 16.6%となっています。
- ・「二重サッシ又は複層ガラスの窓」がすべての窓又は一部の窓にある住宅の割合は、千葉県の平均よりも約 5 ポイント高い数値となっています。

図表 3-17 省エネルギー設備等の設置状況

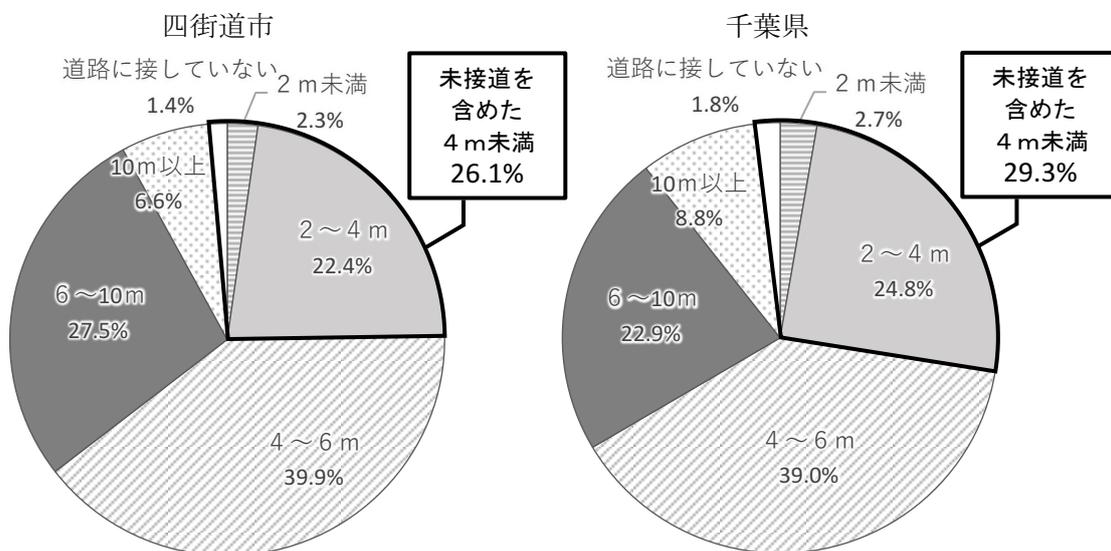


資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

### (10) 敷地に接している道路の幅員

- ・敷地に接している幅員は「4～6m」が 39.9%と最も多く、次いで「6～10m」が 27.5%となっています。
- ・未接道を含めた 4 m未満については 26.1%となっており、千葉県の平均 29.3%に比べると低い数値となっています。

図表 3-18 敷地に接している道路の幅員別住宅数



### (11) 中古住宅の取得状況

・中古住宅を購入した世帯は 3,730 世帯で、持ち家世帯の 12.3%となっています。建築の時期別では、昭和 46～55 年に建築された住宅が最も多く、持ち家総数の 17.6%となっています。

図表 3-19 建築の時期別、住宅の購入・新築・建て替え等別持ち家数

(単位：世帯)

	総数	新築の住宅を購入住宅を購入		中古住宅 を購入	(割合R5)	新築 (建て替え を除く)	建て替え	相続・贈与 で取得	その他	
		総数	都市再生 機構・公社 など							民間
昭和45年 以前	870	70	20	50	120	13.8%	240	100	180	160
昭和46年 ～55年	5,800	2,170	840	1,330	1,020	17.6%	1,210	290	610	520
昭和56年 ～平成2年	4,720	1,230	180	1,050	780	16.5%	1,320	650	310	440
平成3年 ～12年	6,680	2,690	310	2,380	1,020	15.3%	1,460	1,080	200	240
平成13年 ～22年	5,240	2,030	80	1,950	550	10.5%	1,440	670	170	370
平成23年 ～令和2年	5,630	2,400	40	2,360	250	4.4%	2,030	490	160	300
令和3年 ～5年9月	1,370	430	20	420	-	-	630	210	70	30
持ち家総数	30,360	11,030	1,480	9,540	3,730	12.3%	8,350	3,490	1,690	2,080

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

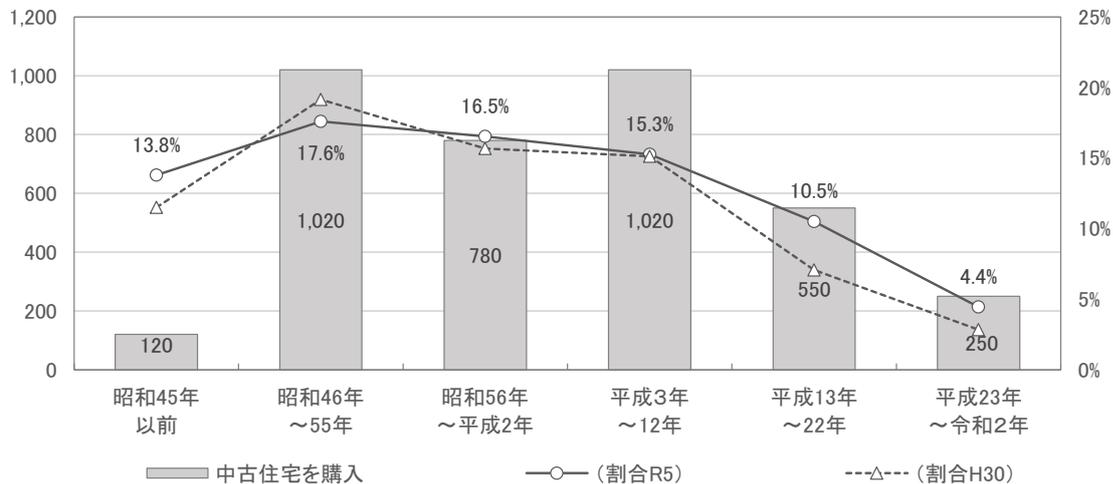
※持ち家総数には建築時期不詳を含んでいるため、内訳の合計と一致しません。

「-」は、該当数値がないもの又は数字が得られないものを示します。

「0」は、集計した数値が表章単位に満たないものを示します。

図表 3-20 建築の時期別の持ち家数と中古住宅を購入した割合

(世帯)



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

## (12) 公営住宅の状況

### ①市営住宅の管理戸数

- ・ 市営住宅は7団地、253戸あり、そのうち1団地、72戸は改良住宅となっています。
- ・ 構造別では198戸が中層耐火構造<sup>※1</sup>で、管理戸数の約80%を占めており、55戸が準耐火構造二階建て<sup>※2</sup>で、約20%となっています。

図表 3-21 市営住宅管理戸数

団地名	建設年度	準耐火二階	中層耐火	合計
春日住宅	S44～45	35戸		35戸
若葉住宅	S53～54	20戸		20戸
緑ヶ丘住宅	S47		24戸	24戸
緑ヶ丘第2住宅	S57		24戸	24戸
緑ヶ丘第3住宅	S58		24戸	24戸
萱橋台住宅	S59～60		54戸	54戸
改良住宅	S40～42		72戸	72戸
合計		55戸	198戸	253戸
構成比		21.7%	78.3%	100.0%

資料：都市部建築課

※1：【耐火構造】柱、梁、壁、床、屋根、階段など建築物の主要構造部が隣接火災や内部火災にあった場合でも、そのあとで軽い修理だけで再使用できるような構造。

※2：【準耐火構造】壁、柱、床などの構造が政令で定める準耐火性能の技術的基準に適合するもので、建設大臣が定めた構造方法を用いるもの、または、建設大臣の認定を受けたもの。通常火災による加熱が加えられた場合、加熱開始後、壁、柱、床、梁は45分間、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊などの損傷を生じない構造

### ②異なる事業主体の公営住宅の概要

- ・ 本市には県営住宅が2団地192戸あり、全て中層耐火構造となっています。

図表 3-22 県営住宅管理戸数

団地名	建設年度	中層耐火	専有面積 m <sup>2</sup>	合計
四街道団地	H2・4	66戸	48.8～70.5	66戸
四街道栗山団地	S63～H元	126戸	50.6～65.3	126戸
合計	—	192戸		192戸
構成比	—	100.0%		100.0%

資料：「千葉県の住宅」（2023版）

### (13) 開発事業の状況

- 昭和 40 年代以降開発された 50ha 以上の大規模団地は以下の通りとなっています。

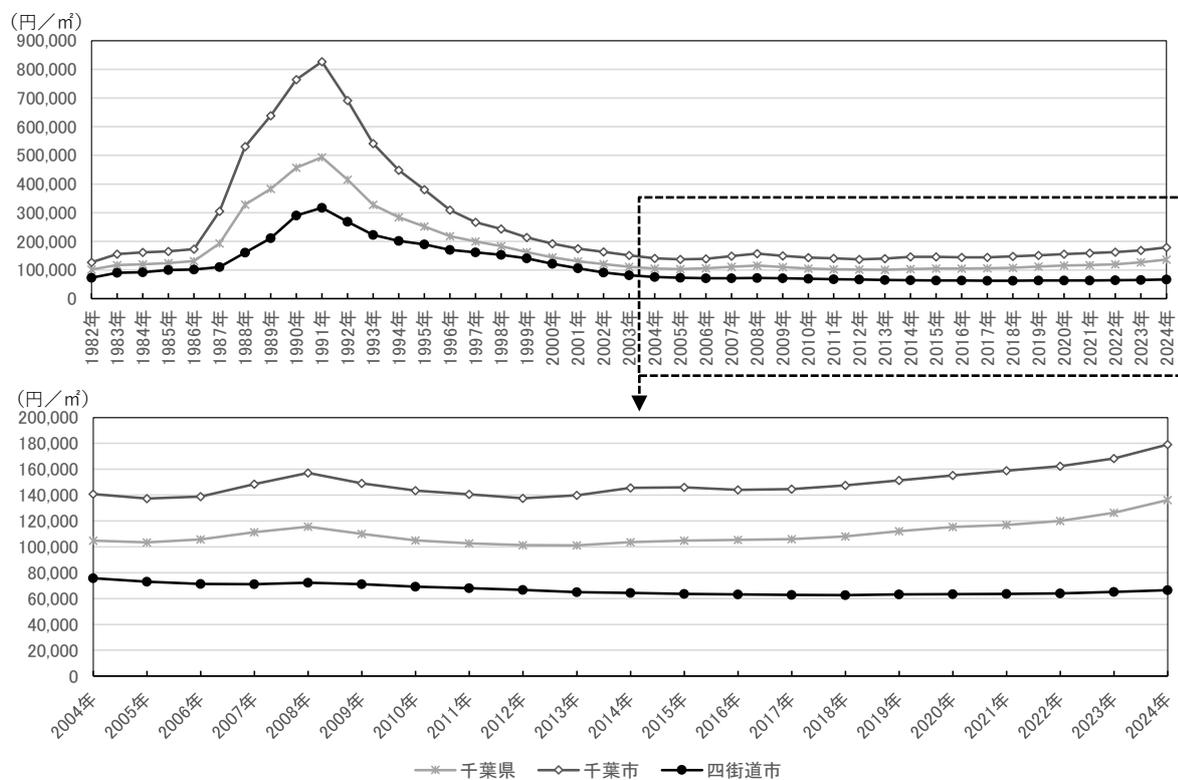
図表 3-23 地区又は事業名 (50ha 以上)

地区又は事業名	面積 (ha)	施行終了時期	計画戸数 (戸)
旭ヶ丘第 1 グリーンタウン	50.4	昭和 43 年	2,150
千代田団地	99.0	昭和 53 年	2,800
みそらニュータウン	65.1	昭和 53 年	1,653
鷹の台団地	64.7	平成 17 年	1,574
四街道南特定土地区画整理事業	78.7	平成 10 年	2,500
物井特定土地区画整理事業	95.5	令和 3 年	2,885
成台中土地区画整理事業	51.2	令和 5 年	220

### (14) 地価

- 市の地価は 1991 年(平成 3 年)をピークに下がっており、2003 年(平成 15 年)以降は横ばいで推移しています。
- 2013 年以降、千葉県・千葉市では地価が上昇していますが、四街道市は横ばいの状態が続いています。

図表 3-24 公示地価、基準地価の総平均



資料：国土交通省地価公示・都道府県地価調査

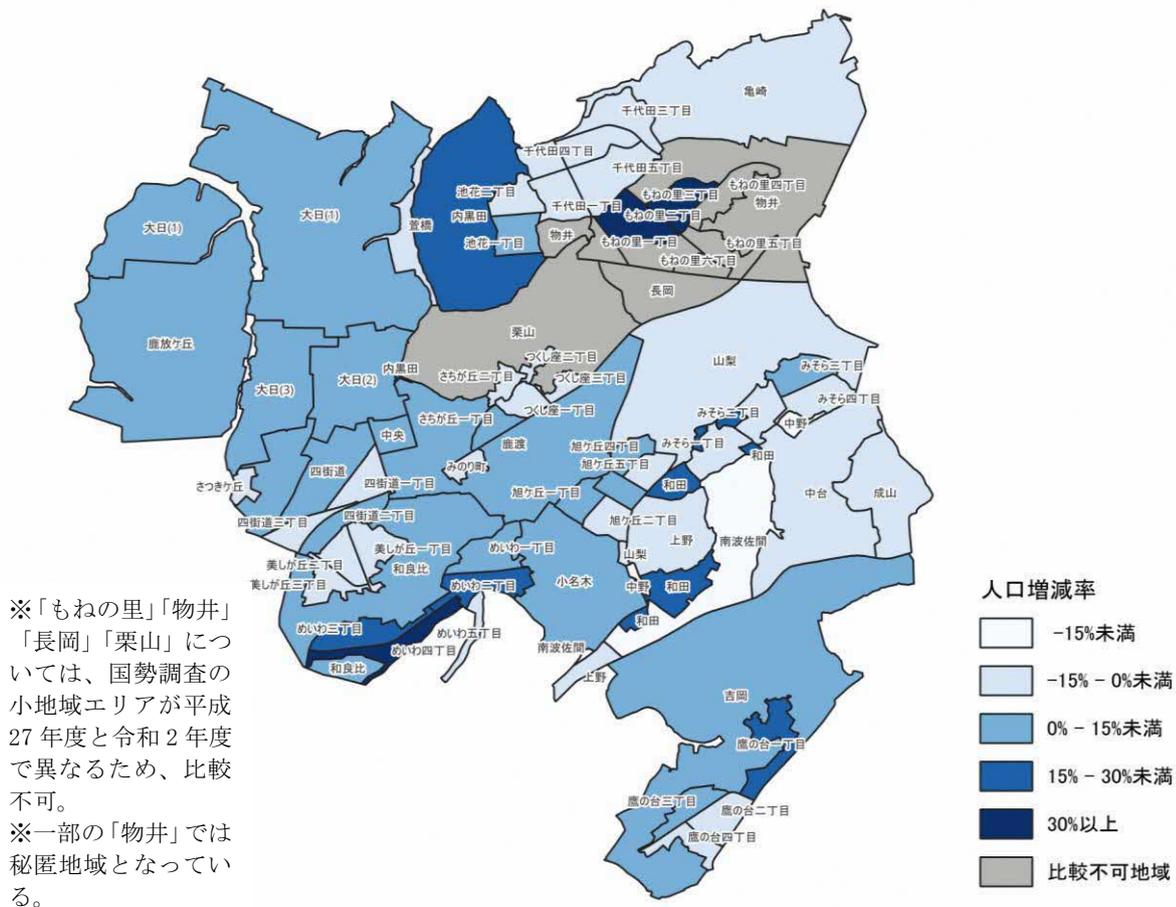
## 4. 地域別の概要

### 1) 地域別人口・世帯の動向

#### (1) 人口増減率

- ・平成 27 年から令和 2 年の人口の推移をみると、もねの里、めいわで 30%以上増加している一方、千代田、南波佐間、中野等、37 の地域で 15%以上減少しています。

図表 4-1 地域別人口増減率

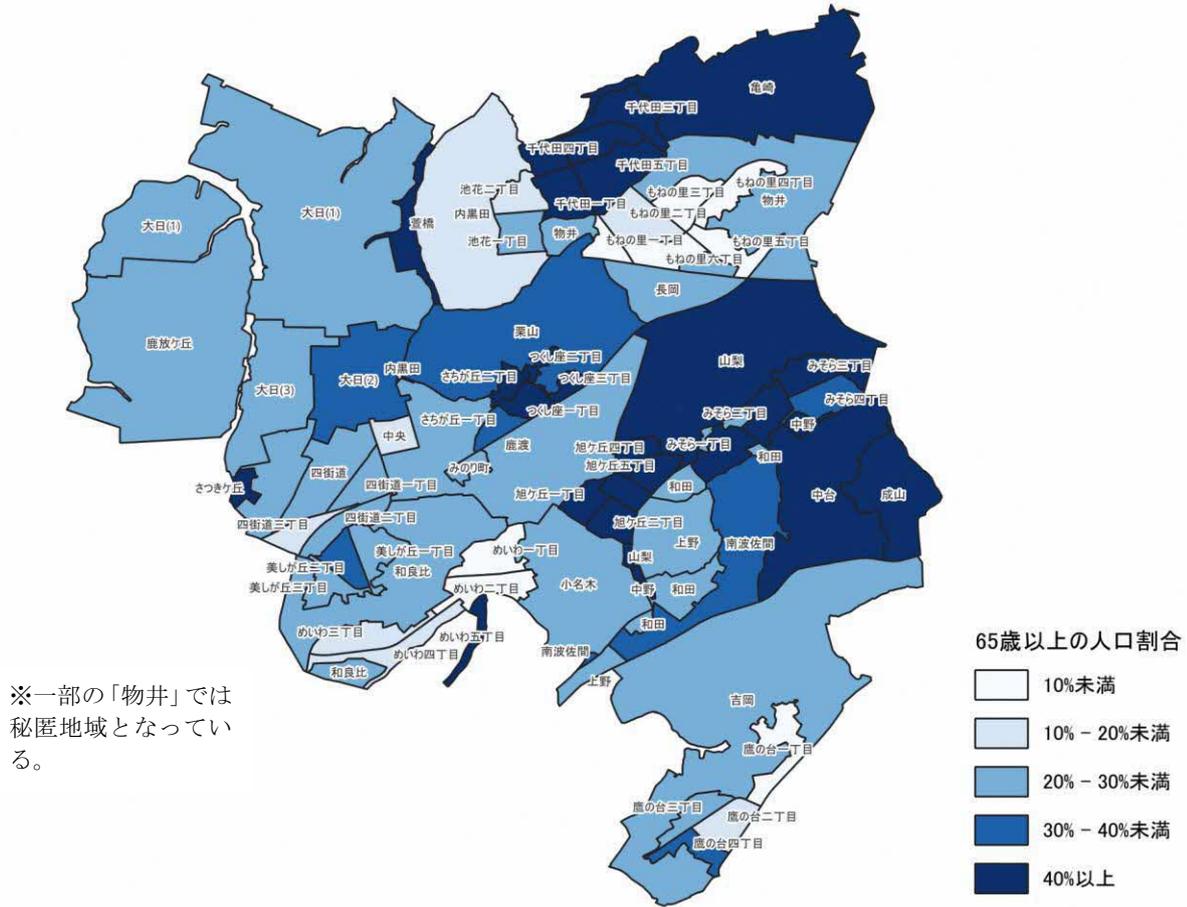


資料：平成 27 年、令和 2 年国勢調査

## (2) 65歳以上の人口割合

- ・65歳以上の人口の割合は、みそら、亀崎、山梨等 28 の地域で 40%以上となっています。一方、めいわ、もねの里、鷹の台で 10%未満となっています。

図表 4-2 地域別 65歳以上の人口割合

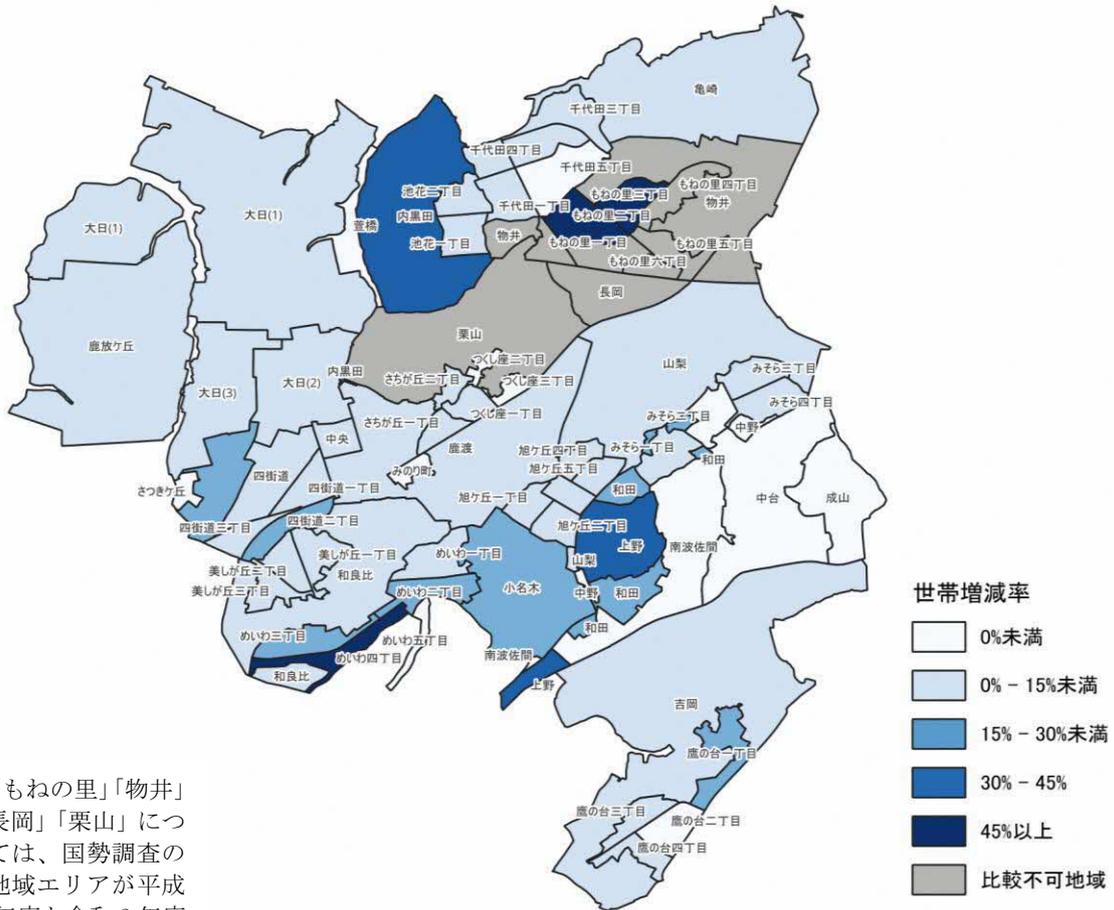


資料：令和2年国勢調査

### (3) 世帯増減率

- ・平成27年から令和2年の世帯数の推移をみると、もねの里、めいわで45%以上増加しています。一方で、つくし座、中野、成山等、14の地域で減少しています。

図表 4-3 地域別世帯増減率



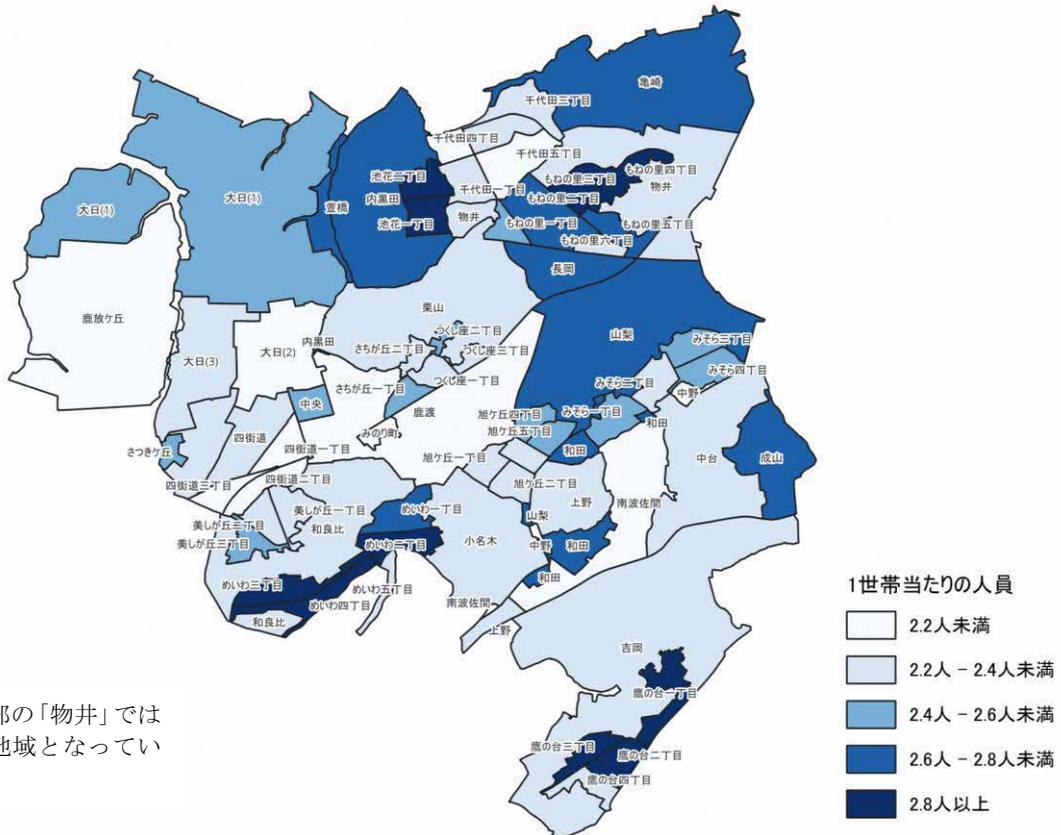
※「もねの里」「物井」「長岡」「栗山」については、国勢調査の小地域エリアが平成27年度と令和2年度で異なるため、比較不可。  
 ※一部の「物井」では秘匿地域となっている。

資料：平成27年、令和2年国勢調査

#### (4) 1世帯当たりの人員

- ・1世帯当たりの人員をみると、四街道、鹿渡、鹿放ヶ丘 等、11の地域で2.2人以下となっています。一方、鷹の台、めいわ、池花等、10の地域で2.8人以上となっています。

図表 4-4 地域別1世帯当たりの人員



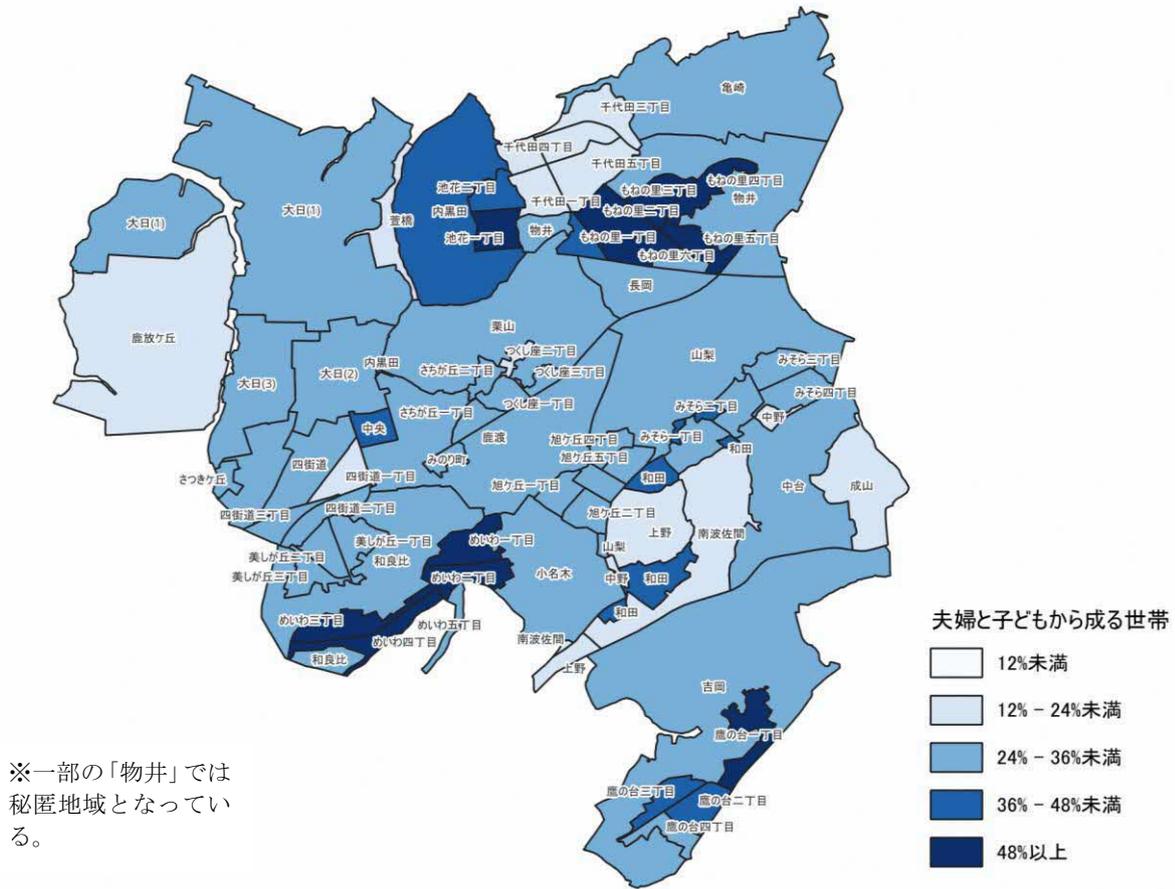
※一部の「物井」では秘匿地域となっている。

資料：令和2年国勢調査

### (5) 夫婦と子どもから成る世帯

- ・夫婦と子どもから成る世帯数をみると、めいわ、もねの里、鷹の台等、11の地域で48%以上となっています。

図表 4-5 地域別夫婦と子どもから成る世帯



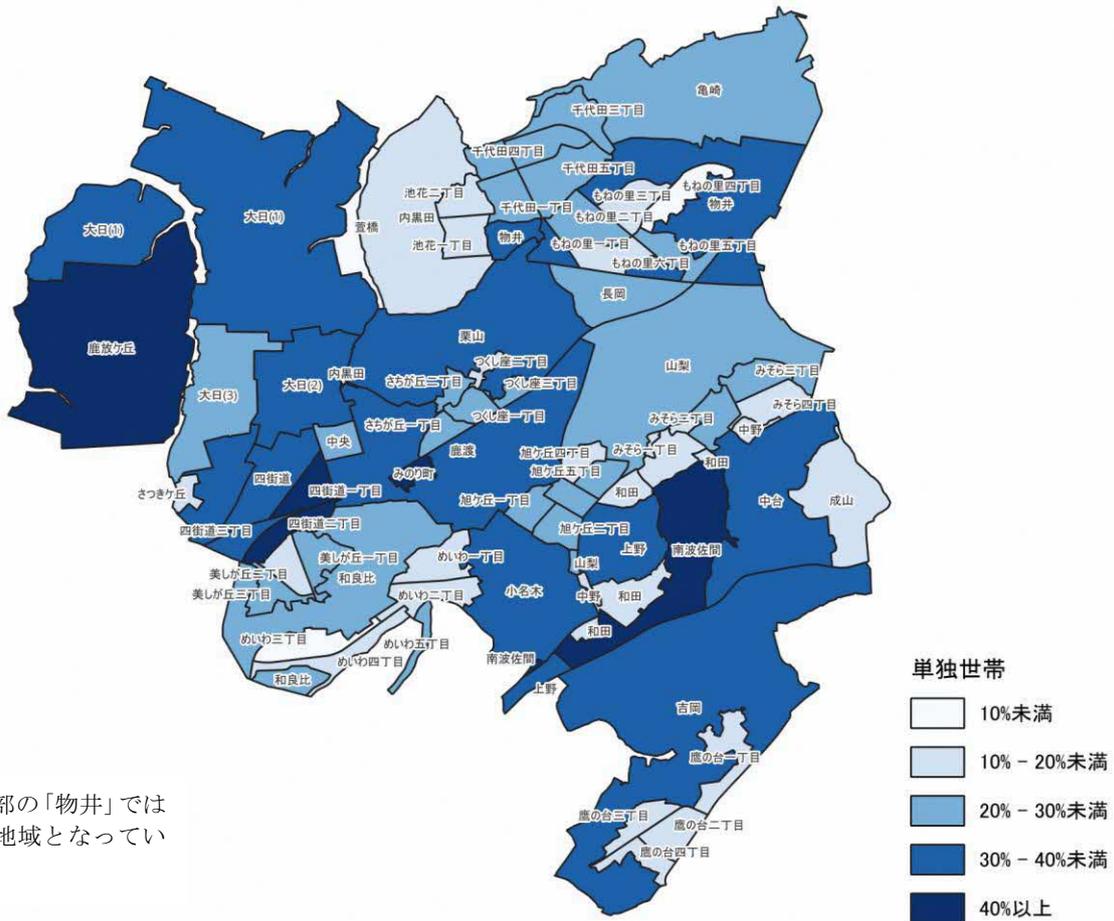
※一部の「物井」では秘匿地域となっている。

資料：令和2年国勢調査

## (6) 単独世帯

- ・単独世帯は、四街道、鹿放ヶ丘、南波佐間、みのり町で 40%以上となっています。一方、萱橋、めいわ、もねの里で 10%以下となっています。

図表 4-6 地域別単独世帯率



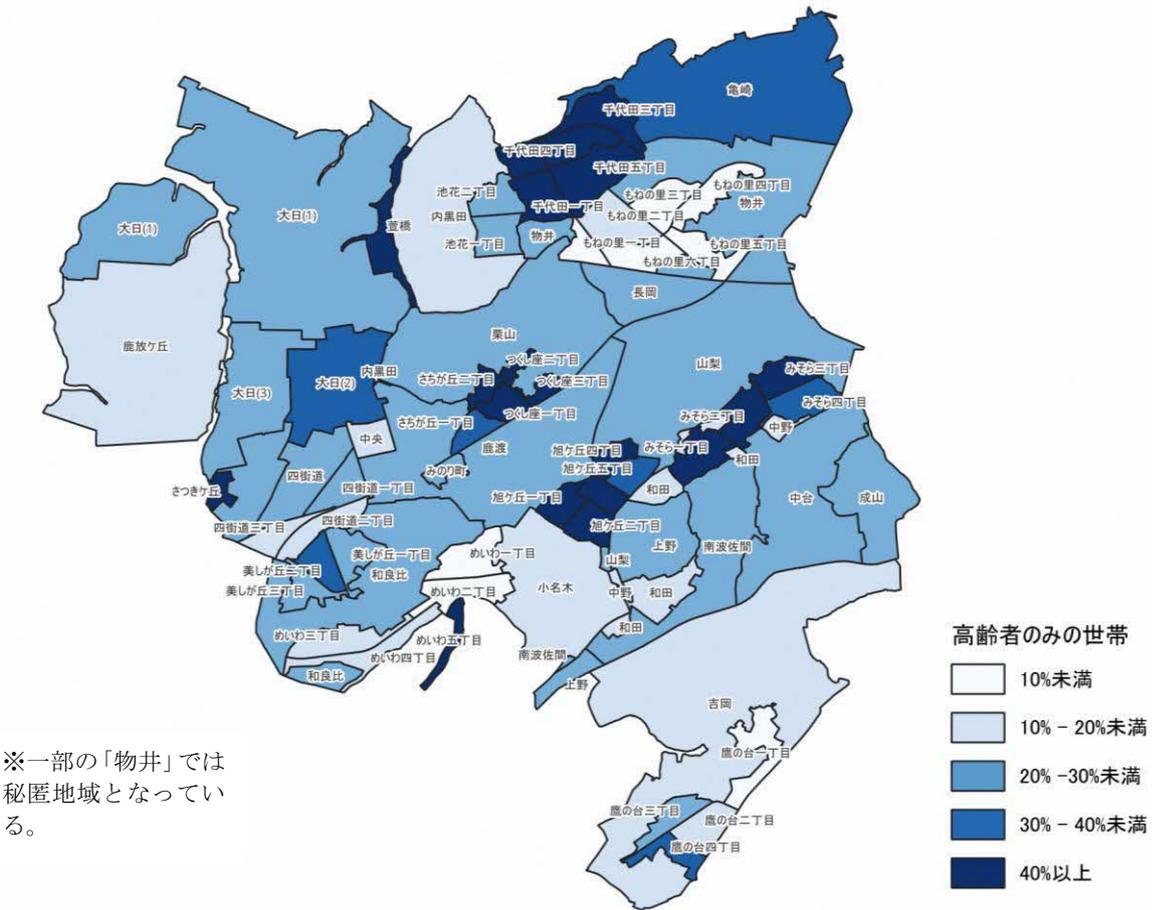
※一部の「物井」では  
秘匿地域となっている。

資料：令和2年国勢調査

### (7) 高齢者のみの世帯率

- ・ 高齢者のみの世帯率をみると、つくし座、みそら、千代田等、19の地域で40%以上となっています。一方、もねの里、めいわ等、8の地域で10%未満となっています。

図表 4-7 地域別高齢者のみの世帯率

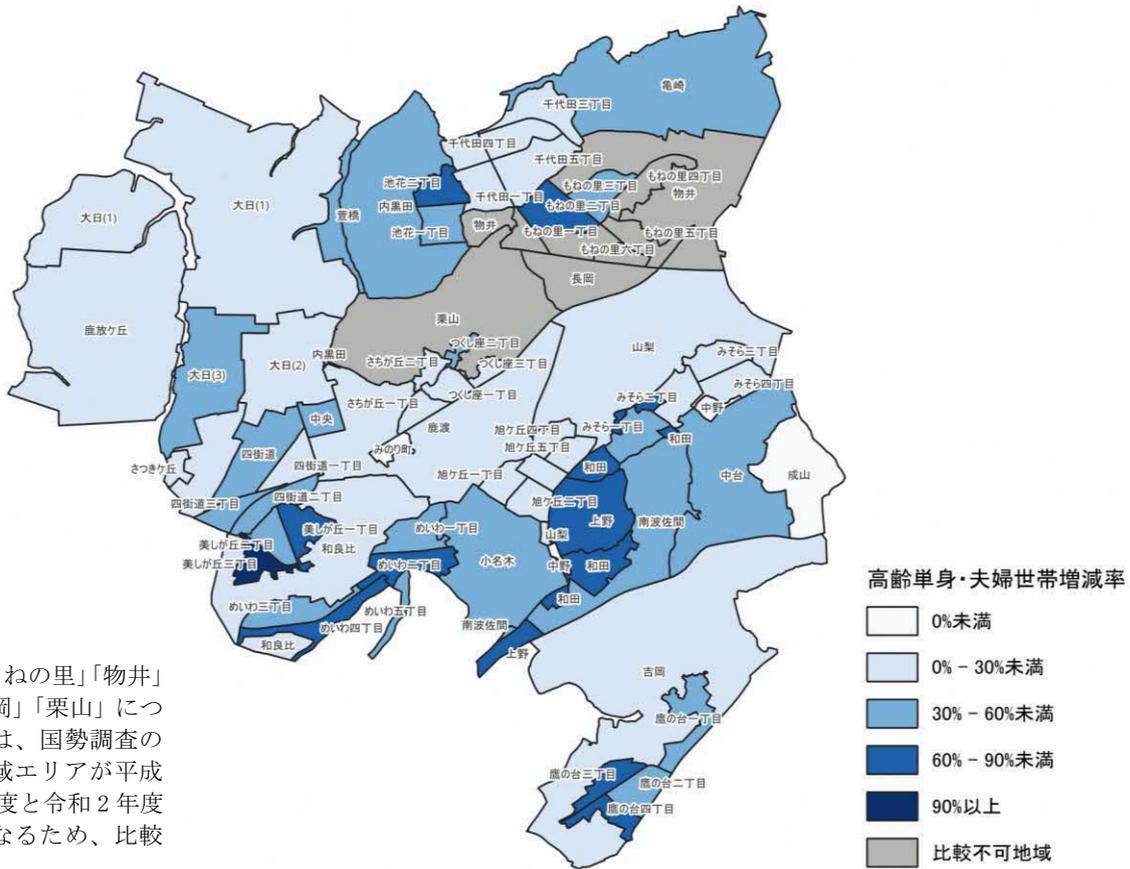


資料：令和2年国勢調査

### (8) 高齢单身・夫婦世帯増減率

- ・平成27年から令和2年の高齢单身・夫婦世帯数の推移をみると、美しが丘で増加率が90%以上、和田、上野、めいわ等で60%以上となっています。

図表 4-8 地域別高齢单身・夫婦世帯増減率



※「もねの里」「物井」「長岡」「栗山」については、国勢調査の小地域エリアが平成27年度と令和2年度で異なるため、比較不可。  
 ※一部の「物井」では秘匿地域となっている。

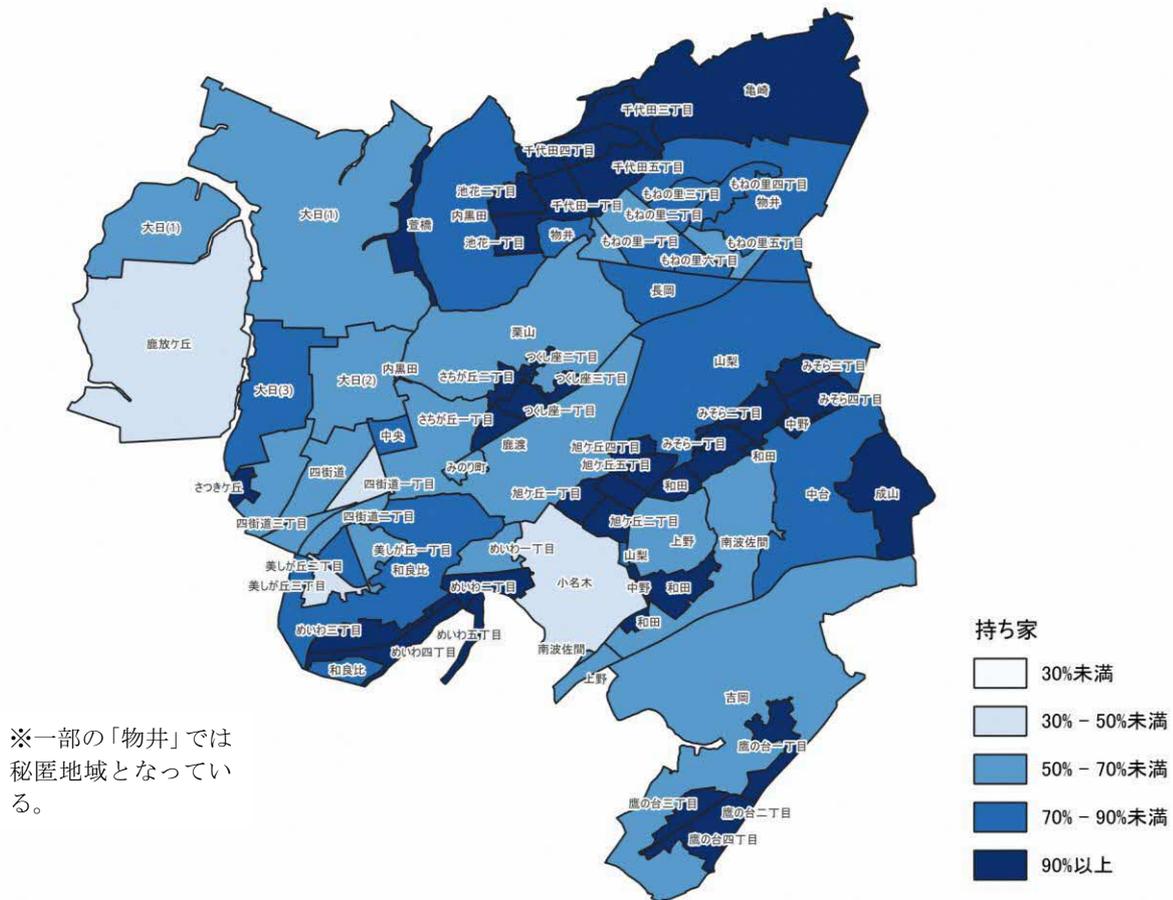
資料：平成27年、令和2年国勢調査

## 2) 地域別住宅・住環境に係る動向

### (1) 持ち家

- ・四街道市全体では持ち家が 80.7% となっており、千代田、つくし座、みそら等、41 の地域で 90% 以上が持ち家となっています。一方、小名木、四街道、美しが丘、鹿放ヶ丘で 30 以上 50% 未満となっています。

図表 4-9 地域別持ち家割合

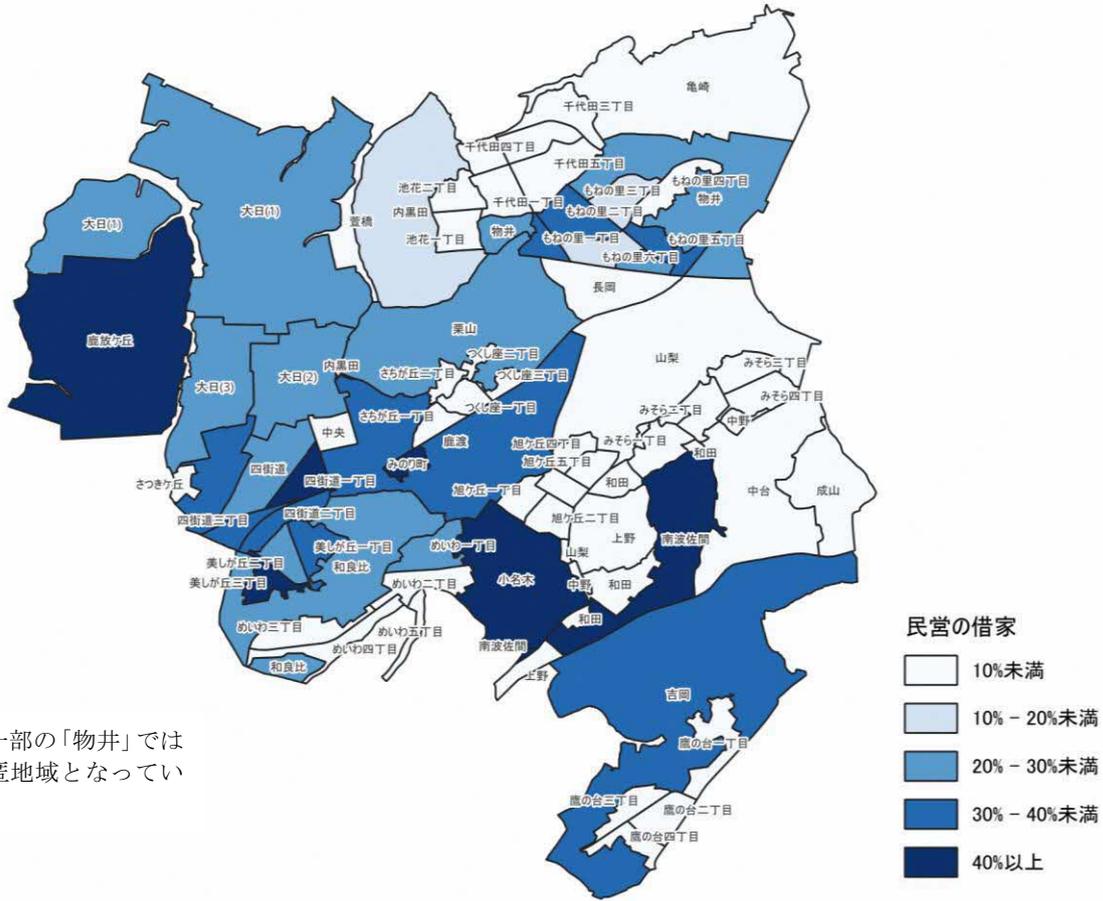


資料：令和 2 年国勢調査

## (2) 民営の借家

- ・民営の借家の割合は、小名木、南波佐間、四街道等、7の地域で40%以上となっています。一方、めいわ、千代田、つくし座等、49の地域が10%未満となっています。

図表 4-10 地域別民営借家割合



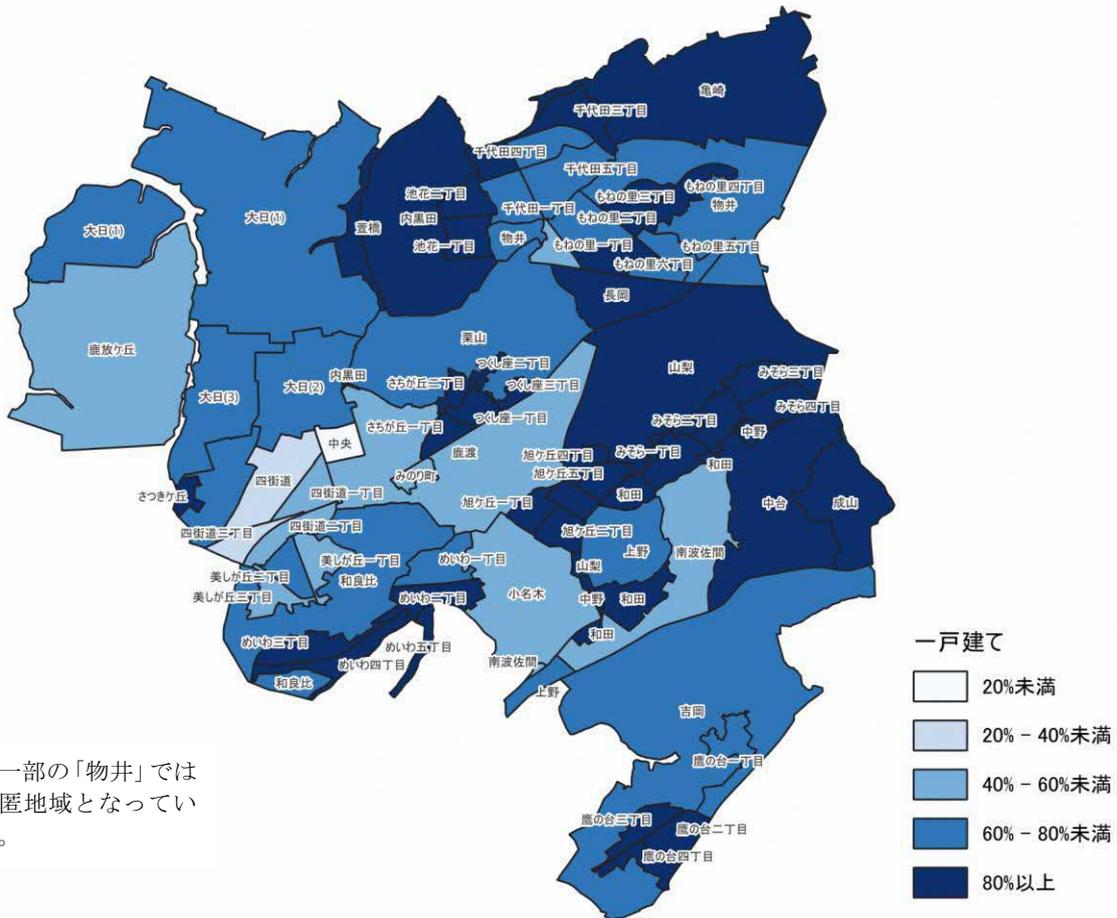
※一部の「物井」では秘匿地域となっている。

資料：令和2年国勢調査

### (3) 一戸建て住宅

- ・一戸建て住宅の割合は、みそら、亀崎、山梨等、46 つの小地域で 80%となっています。一方、中央が 20%未満と最も低くなっています。

図表 4-11 地域別一戸建て住宅割合



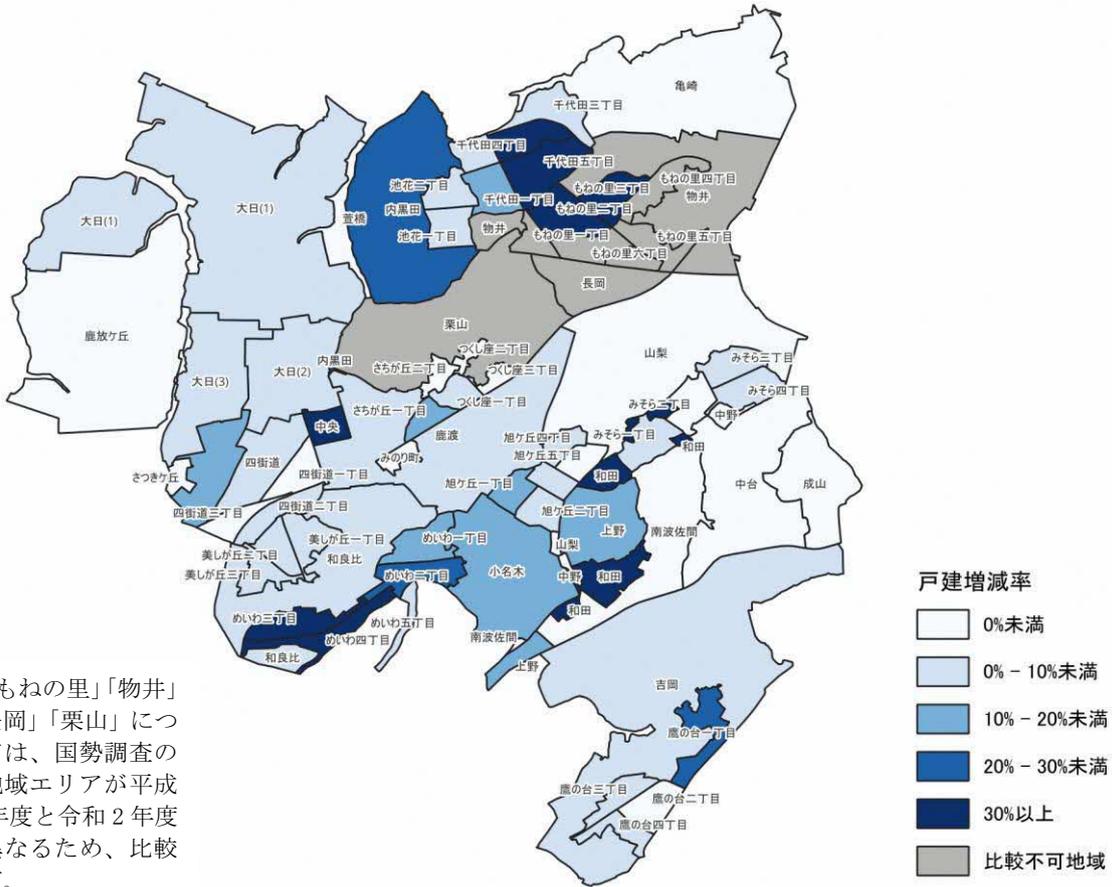
※一部の「物井」では秘匿地域となっている。

資料：令和 2 年国勢調査

#### (4) 一戸建て住宅の増減率

- ・平成27年から令和2年の一戸建て住宅の推移をみると、めいわ、和田、もねの里等、13の地域で30%以上となっています。一方、南波佐間、中野、四街道等、19の地域で減少しています。

図表 4-12 地域別一戸建て住宅の増減率



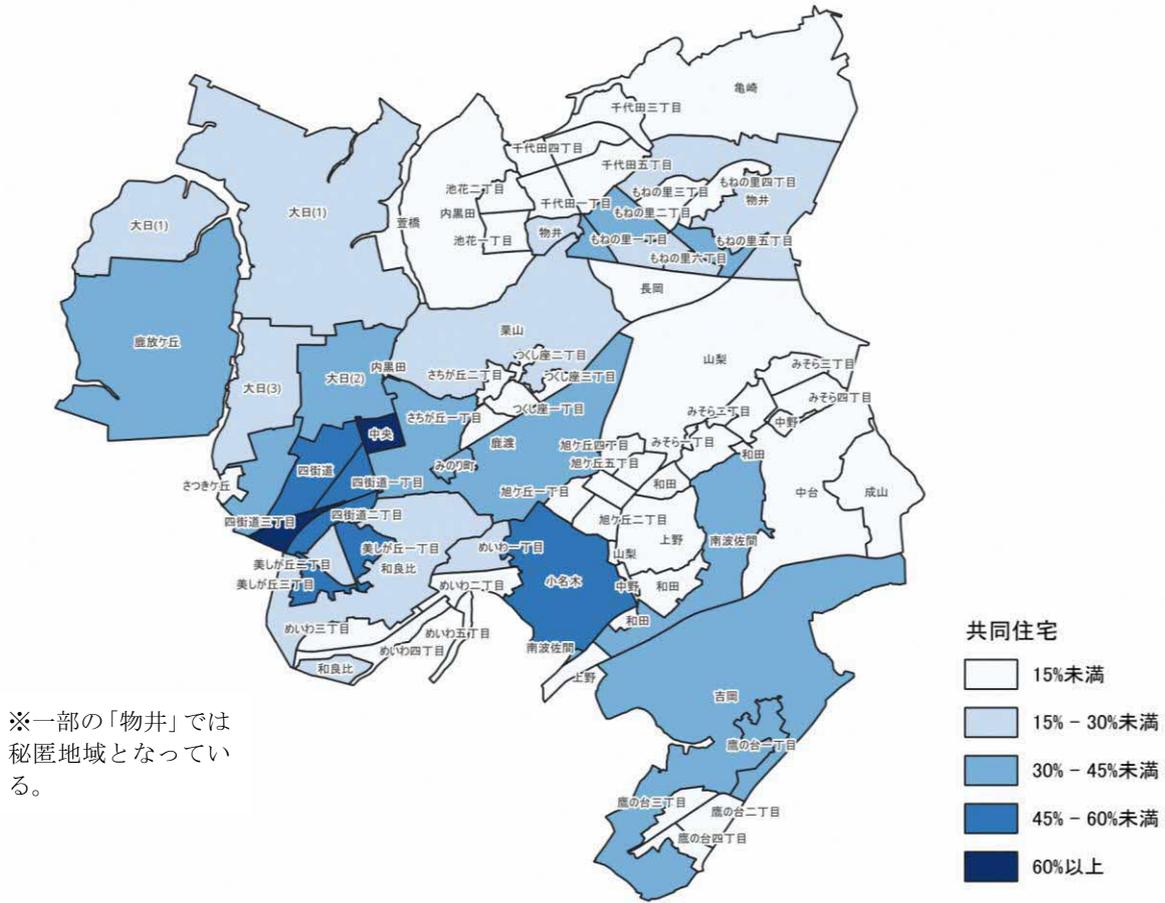
※「もねの里」「物井」「長岡」「栗山」については、国勢調査の小地域エリアが平成27年度と令和2年度で異なるため、比較不可。  
 ※一部の「物井」では秘匿地域となっている。

資料：平成27年、令和2年国勢調査

### (5) 共同住宅

- ・共同住宅の割合は、四街道、中央で60%以上となっています。一方、めいわ、みそら、もねの里等、50の地域で15%未満となっています。

図表 4-13 地域別共同住宅割合



資料：令和2年国勢調査

## II 住宅関連施策の整理と評価

### 1. 事業方針

- 平成 28 年 3 月に策定された「四街道市住生活基本計画」では、4 つの基本目標、それに紐づく 14 の基本方針に基づき、取り組む事業を設定しています。
- 各事業の今後の方針をみると、拡大する事業(A)は 1 事業、継続する事業(B)は 48 事業、縮小する事業(C)はなく、廃止になった事業(D)は 2 事業となっています。

図表 1-1 事業整理と今後の方針

基本目標・基本方針		施策・事業名	今後の方針	
基本目標 1	基本方針 1 質の高い住宅ストックの形成	長期優良住宅認定制度	B	
		住宅性能表示制度	B	
		住宅リフォーム費補助事業	B	
		重度身体障害者住宅改善費助成事業	B	
		日常生活用具給付	B	
		中古住宅の流通・リフォームの促進	B	
		分譲マンションの適正管理、建替等の円滑化の促進	B	
	基本方針 2 住まいのニーズに応じた住宅支援	住宅相談窓口の設置	B	
		マイホーム借上げ制度の普及	B	
		新たな住宅供給手法の普及	B	
		基本方針 3 空き家の適正管理・予防・活用	空き家等の適正管理・予防・活用の推進	B
			空き家の公的活用の推進	B
			庁内体制の整備	B
			住宅相談窓口(空き家等対策)の設置	B
空き店舗等活用事業	B			
基本目標 2	基本方針 1 高齢者の居住安定確保	サービス付き高齢者向け住宅の充実	B	
		高齢者居住安定の推進	B	
		地域等による「見守り」活動の促進	B	
	基本方針 2 子育てしやすい住環境整備	地域子育て支援拠点(子育て支援センター)事業	B	
		保育所等緊急整備事業	B	
		小規模保育事業	B	
		こどもルーム運営事業	B	
		ファミリー・サポート・センター運営事業	B	
		子ども医療対策事業	B	
		三世帯同居・近居住宅支援事業	B	
	基本方針 3 住宅確保に配慮が必要な世帯への支援	市営住宅の適正な維持管理	B	
		民間賃貸住宅への入居支援制度等の普及促進	B	
		公的賃貸住宅(県営)の管理主体との連携	B	
		基本方針 4 地域居住継続のためのコミュニティ形成	地域自治活動の活性化	B
シニア憩いの里運営支援事業	B			

基本目標・基本方針		施策・事業名	今後の方針
基本 目 標 3	基本方針1 防災性の高い住まいの整備	木造住宅耐震診断費補助事業	B
		木造住宅耐震改修工事費補助事業	B
		住宅用火災警報器の普及促進	B
		木造住宅耐震関連事業のPR	B
	基本方針2 災害に強いまちづくり	狭あい道路の拡幅	B
		自主防災組織育成事業	B
		避難行動要支援者支援体制整備事業	B
		ハザードマップの周知	B
	基本方針3 防犯性の高いまちづくり	「こども110番の家」活動の推進	B
		安全安心ステーションを中心とした防犯体制の整備	B
	基本方針4 安心して移動できる環境整備	歩道のバリアフリー化の推進	B
		公共交通サービスの充実	B
基本 目 標 4	基本方針1 緑と調和した住環境整備	たろやまの郷（栗山みどりの保全事業）の整備	B
	基本方針 2 環境に配慮した住宅整備	住宅用太陽光発電システム設置費補助事業	D
		住宅用設備等脱炭素化促進補助事業 （旧 住宅用省エネルギー設備設置費補助事業）	B
		高度処理型合併処理浄化槽設置補助事業	B
		小規模雨水利用設備設置費等補助事業	D
		低炭素建築物認定制度の普及	B
	基本方針3 住宅都市としての街並み形成	地区計画の促進	B
		景観形成の促進	A
低未利用地の土地区画整理の推進		B	

## 2. 成果指標評価

- 成果指標の達成状況は以下の通りです。現行計画策定時に設定した目標値を達成した指標(◎)は16指標のうち3指標、目標値には達していないが策定時より良好になった指標(○)は8指標、策定時より低下した指標(△)は5指標となっています。

図表 1-2 成果指標評価

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	実績値	目標値達成：◎ 現状値以上目標値未満：○ 現状値より低下：△
最低居住面積水準未満率	住宅に住む総世帯数に対する最低居住面積水準未満世帯の割合（令和5年住宅・土地統計調査）	1.7% (H25年度)	早期に 解消	3.1%	△
住宅ストック戸数に対するリフォーム実施戸数の割合	令和1年以降「増改築・改修工事等をした」戸数（令和5住宅・土地統計調査）	5.4% (H25年度)	8.0% (R7年度)	5.2%	△
高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率）	一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消をした住宅）（令和5年住宅・土地統計調査）	45.1% (H25年度)	75.0% (R7年度)	45.3%	○
一戸建て空き家率	一戸建て住宅総数に対する一戸建て空き家の割合（令和5年住宅・土地統計調査）	5.4% (H25年度)	4.5% (R7年度)	7.1%	△
年少人口（0～14歳）	0～14歳の人口（令和2年国勢調査）	11,833人 (H22年)	11,360人 (R5年度)	12,477人	◎
市民の住宅についての満足度	「住宅についての総合評価」で「非常に満足」「やや満足」と回答した割合（令和6年度「住まいに関するアンケート」）	67.3% (H26年度)	72.0% (R7年度)	75.3%	◎
区・自治会への加入率	区・自治会に加入している世帯の割合（令和6年度「住まいに関するアンケート」）	72.3% (H27年)	75.0% (H30年度)	68.1%	△
耐震化率	四街道市耐震改修促進計画（令和3年3月改定）	79.6% (H26年度)	95.0% (R2年度)	85.0%	○
住宅用火災警報器設置率	住宅用火災警報器設置率 ※無作為抽出による訪問調査	75.0% (H27年)	100% (R7年度)	74.0%	△

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	実績値	目標値達成：◎ 現状値以上目標値未満：○ 現状値より低下：△
バリアフリー化した歩道整備箇所数	歩道の段差解消のため、バリアフリー化を行った箇所数（令和5年度工事の実績により算出）	157 か所 (H27 年)	207 か所 (H30 年度)	215 箇所	◎
自主防災組織の組織率(世帯ベース)	基本台帳の世帯に占める自主防災組織加入世帯の割合（令和6年）	79.4% (H27 年)	87.0% (H30 年度)	83.7%	○
市民の住環境についての満足度	「住環境についての総合評価」で「非常に満足」「やや満足」と回答した割合（令和6年度「住まいに関するアンケート」）	72.2% (H26 年度)	80.0% (R7 年度)	79.0%	○
高度処理型合併処理浄化槽設置基数	市の補助により高度処理型合併処理浄化槽が設置された基数(第2次環境基本計画 令和5年<評価指標>)	145 基 (H26 年度)	340 基 (R5 年度)	176 基	○
住宅用省エネルギー設備等設置件数	市の補助により住宅用省エネルギー設備等が設置された延べ件数(第2次環境基本計画 令和5年<評価指標>)	547 件 (H26 年度)	1,845 件 (R5 年度)	1260 件	○
土地区画整理事業による整備地区数	土地区画整理事業による整備済地区数	9 地区 (H27 年度)	13 地区 (R7 年度)	11 地区	○
土地区画整理事業による整備面積	土地区画整理事業による整備済面積	173.1ha (H27 年度)	331.2ha (R7 年度)	319.8ha	○

### III 上位計画、関連計画の整理

## 1. 国の住宅関連政策の動向

### 1) 住生活基本計画（全国計画）

改定年度	令和2年度
計画期間	令和3年度から令和12年度
基本的な方針	<p>○本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための施策を、多様な視点に立って示し、それらの施策を総合的に実施する。</p> <p>○①「社会環境の変化からの視点」 ②「居住者・コミュニティからの視点」 ③「住宅ストック・産業からの視点」 という3つの視点から、8つの目標を立てる。</p>
目標	<p>①「社会環境の変化からの視点」</p> <p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 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>②「居住者・コミュニティからの視点」</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 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 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</p> <p>③「住宅ストック・産業からの視点」</p> <p>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 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 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</p>

## 2. 千葉県の住宅関連政策の動向

### 1) 千葉県住生活基本計画

改定年度	令和4年度
計画期間	令和3年度から令和12年度
改定の趣旨	平成29年3月に策定された千葉県住生活基本計画について、社会経済情勢の変化に対応しながら、さらに実効性を高めていくことを、今回の改定の主な目的とする。
改定に係る3つの視点	① 社会環境の変化からの視点 ② 居住者・コミュニティからの視点 ③ 住宅ストック・産業からの視点
基本理念	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～
分野別目標及び施策の類型	<p><b>目標1 新しい日常に対応した住まい方の実現</b></p> <p>① 多様なニーズに応じた柔軟な住まいの選択 ② 新技術を活用した住生活の実現</p> <p><b>目標2 自然災害に備えた安全な住まいづくり</b></p> <p>① 住まいの防災・減災対策 ② 災害時の住まいの応急対策と迅速な復旧・復興</p> <p><b>目標3 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり</b></p> <p>① 子育てしやすい良質な住まいの確保 ② 若年・子育て世帯に対する住環境の整備 ③ 若年・子育て世帯が快適で安心して暮らせる地域づくり</p> <p><b>目標4 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり</b></p> <p><b>【千葉県高齢者居住安定確保計画】</b></p> <p>① 良質な高齢者向けの住まいの確保 ② 高齢者の住まいを支える環境の整備 ③ 高齢者が住み続けられる地域づくり</p> <p><b>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり</b></p> <p><b>【千葉県賃貸住宅供給促進計画】</b></p> <p>① 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進 ② 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の確保</p> <p><b>目標6 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理</b></p> <p>① 脱炭素社会に向けた住まいづくり ② 住宅の適切な維持管理とリフォームによる質の向上 ③ マンションの適正な管理 ④ 総合的かつ効果的な空き家等対策</p>

### 3. 四街道市の住宅関連政策の動向

#### 1) 四街道市総合計画

		基本構想	第1期基本計画
策定年度		令和5年度	令和5年度
計画期間		令和6年度から令和25年度	令和6年度から令和10年度
まちづくりの方向性		幸せつなぐ 未来への道しるべ - Yotsukaido Happy Road -	
住宅・住環境に関わる内容	取り組むべき施策・具体的な取り組み	<p><b>政策1 災害リスクを想定した防災対応力を向上させる</b></p> <p><b>施策1-1 防災対策の推進</b></p> <p>○地震災害による被害軽減に向け、市民の住宅について耐震化を促進します。</p> <p><b>政策10 住み良さを実感できる環境を整備する</b></p> <p><b>施策10-1 住環境の整備</b></p> <p>○本市の持続的な発展のため、市民が住み続けたいと思える、計画的な住環境の整備を行います。</p> <p>○子育てしやすい環境や、家族の支え合いによる介護などの負担軽減に向け、三世帯家族の定住を促す支援に加え、既存住宅のリフォームやバリアフリー化などの支援を行います。</p> <p>○市街地における自然と調和した景観の維持・向上を図るため、景観の形成に関する方針を検討します。</p> <p>○増加が懸念される空き家の市場流通性の確保や所有者による適正な管理を促進することで、良好な住宅ストックの形成を図ります。</p> <p>○各市営住宅の個別改善を実施し、入居者の居住性を高めます。</p> <p><b>施策10-3 市街地の整備</b></p> <p>○特に高齢化の著しい千代田地区を特定地域に指定し、居住機能や活力の維持・向上を図るための、先導的な取組による効果検証を行います。</p>	
	土地利用構想の考え方	<p><b>(1) 地域経済が活発な にぎわいあふれる都市</b></p> <p>本市の未来へと続く持続的な発展のため、地域の特性に応じた魅力の向上や、日常生活に必要な商業・業務機能の誘導を図ります。また、幹線道路の整備や各市街地間の交通アクセス強化に努め、地域の活性と交流を促進することで、地域経済が活発なにぎわいあふれる、コンパクトな都市を目指します。</p> <p><b>(2) 緑と調和する心やすらぐ都市</b></p> <p>本市は、豊かな自然に囲まれた住宅都市として発展してきており、今後も、良好な居住環境の維持・向上に努め、緑と調和する街並みの形成や豊かな自然の適切な保全と活用を図ります。また、すべての人にやさしいまちづくりを進めることで、緑と調和する心やすらぐ、魅力的な都市を目指します。</p>	

## 2) 四街道市都市計画マスタープラン

策定年度	令和6年度
計画期間	20年(目標年次 令和27年)
まちづくり 理念	都市の活力と豊かなみどりが調和した魅力あるまち
住宅・住環境に関わる内容	<p>目標・基本的な方針</p> <p>1) コンパクト・プラス・ネットワーク</p> <p>○将来的に人口減少や人口構成の不均衡が予想される中、商業、行政、医療、福祉、防災等の生活機能を確保し、地域の活力を維持するとともに、市民が安心して暮らせるよう、コンパクトな市街地形成をめざします。</p> <p>○周辺地域においては、日常生活サービスを維持するため、公共交通ネットワークの構築により、まちなかとのつながりを強化します。</p> <p>2) 安全安心で快適な公共空間の形成</p> <p>○高齢者や障がい者のみならず、年齢、性別、人種等の多様性を認め合い、すべての人が利用しやすく共生できる公共空間の形成に努めます。</p>

## 3) 四街道市耐震改修促進計画

改定年度	令和2年度
計画期間	令和3年度から令和7年度
住宅・住環境に関わる内容	<p>目標</p> <p>国の基本方針や首都直下地震緊急推進基本計画等を踏まえ、令和7年度における耐震化率の目標は95%とする。</p> <p>施策</p> <p><b>耐震診断等の促進を図るための支援策の概要</b></p> <p>(1) 支援策の概要</p> <p>本市は、木造住宅の耐震化の促進を図るため、「四街道市木造住宅耐震診断費補助金交付要綱」及び「四街道市木造住宅耐震改修工事費補助金交付要綱」に基づき、制度の普及及び啓発に努め木造住宅の耐震化の促進を図る。なお、国の税制の普及や耐震改修促進法の規定に基づく耐震改修支援センターが行なう業務の情報提供についても併せて実施していく。</p> <p>(2) 特定優良賃貸住宅の空家紹介</p> <p>住宅の耐震改修等の実施に伴い仮住居を必要とする者に対して、特定優良賃貸住宅の空家を一定期間賃貸することができるように、本市は千葉県と連携を図り支援する。</p> <p><b>重点的に耐震化すべき建築物及び区域</b></p> <p>市防災計画において、想定地震である東京湾北部地震の揺れ及び液状化による建築物の被害予測は、四街道駅周辺及び比較的古くから小規模な開発により拡大した住宅街で、木造建物の全壊・半壊被害が多い予測となっていることから、重点的に耐震化すべき建築物を木造住宅と定め、ならびに、本計画における重点的に耐震化すべき区域を定める。</p>

#### 4) 四街道市空家等対策計画

策定年度	平成 30 年度
計画期間	令和 1 年度から令和 10 年度
基本理念	住み継がれる住宅・住環境の整備を推進する
住宅・住環境に関わる内容	<p>施策・指針</p> <p>(1) 管理不全な空家等の発生抑制 空家化・管理不全化の予防に向けた意識啓発や相談体制の確保に取り組みます。今後発生する空家等について、管理不全の抑制を図ります。</p> <p>施策① 空家化の予防 施策② 相談支援の充実 施策③ 良質で安全な住まいづくり</p> <p>(2) 空家化の予防 地域住民の生活環境に重大な悪影響を及ぼさないようにするため、所有者等をはじめとする市民への空家等の適切な管理に向けた周知、地域と連携した空家等の管理体制を構築、所有者などに対する指導を行います。</p> <p>施策① 空家等の実態把握 施策② 空家等の所有者などへの対応 施策③ 適切な維持管理の促進</p> <p>(3) 空家等の有効活用 空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握し、住宅確保に配慮が必要な世帯への支援、中古住宅市場への流通促進を図ります。また、地域活力の維持・向上に資する空家等の利活用や、空家等の除却後の利活用についても併せて検討を進めます。</p> <p>施策① 市場流通の活性化 施策② 空家等の活用支援 施策③ 地域における利活用の促進</p>

#### 5) 四街道市マンション管理適正化推進計画

策定年度	令和 5 年度
計画期間	令和 5 年度から令和 9 年度
目標	今後高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、マンションの管理適正化を進める
住宅・住環境に関わる内容	<p>施策・指針</p> <p>(1) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策 法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。</p> <p>(2) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針 国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。</p> <p>(3) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及 マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。</p>

## 6) 四街道市こども計画

策定年度	令和6年度
計画期間	令和7年度から令和11年度
基本理念	みんなで助け合い・支え合い、安心して、いきいき暮らせるまち 四街道
住宅・住環境に関わる内容	<p><b>基本目標・施策の方針</b></p> <p><b>基本方針5 こどもを中心としたまちづくりの推進</b></p> <p>こどもや子育て当事者の目線に立ち、こどもにやさしい住環境の充実が図られるよう、地域の実情に応じた道路や公共施設に係る整備、三世帯同居・近居への支援などを行い、こどもと子育て家庭に配慮したまちづくりを推進します。</p> <p>基本施策1. こども・子育てに配慮した生活環境の充実</p> <p>(1) 子育てにやさしい環境の整備</p> <p>④外出しやすい環境の整備</p> <p>⑤三世帯同居・近居への支援</p>

## 7) 第3次四街道市地域福祉計画

策定年度	令和2年度
計画期間	令和3年度から令和7年度
基本理念	みんなで助け合い・支え合い、安心して、いきいき暮らせるまち 四街道
住宅・住環境に関わる内容	<p><b>基本目標・施策の方針</b></p> <p><b>基本目標4 安全・安心で快適な生活環境づくり</b></p> <p>市民が住み慣れた地域で、安心して、快適に暮らしていけるよう、地域の防災対策や防犯対策とともに、交通弱者の移動支援等の生活環境づくりに取り組みます。また、市民一人ひとりの人権を尊重する環境づくりを進めます。</p> <p>(1) 防災や防犯の仕組みづくり</p> <p>「公助」を担う市としては、安心のある地域社会づくりに向け、避難行動要支援者の災害時の支援体制の整備等に、区・自治会等と協力して取り組みます。また、市民生活の安全を図るため、防犯・防災や消費者被害に関する啓発等を進めます。</p>

## 8) 四街道市地域防災計画

策定年度	令和6年度
基本目標	災害に強い安全なまちづくり
住宅・住環境に関わる内容	<p><b>基本方針・施策</b></p> <p><b>基本方針2 防災行動力の向上</b></p> <p>市民の自助・共助についての意識の高揚          自主防災組織の育成及び事業所の防災体制の強化          要配慮者（障がい者、高齢者、妊産婦、乳幼児、傷病者、日本語を十分に理解できない外国人等）に対する支援</p> <p><b>基本方針3 災害に強いまちづくり</b></p> <p>建築物等の安全性（耐震・耐火等）の向上          宅地等の安全化</p>

9) 第3次四街道市環境基本計画

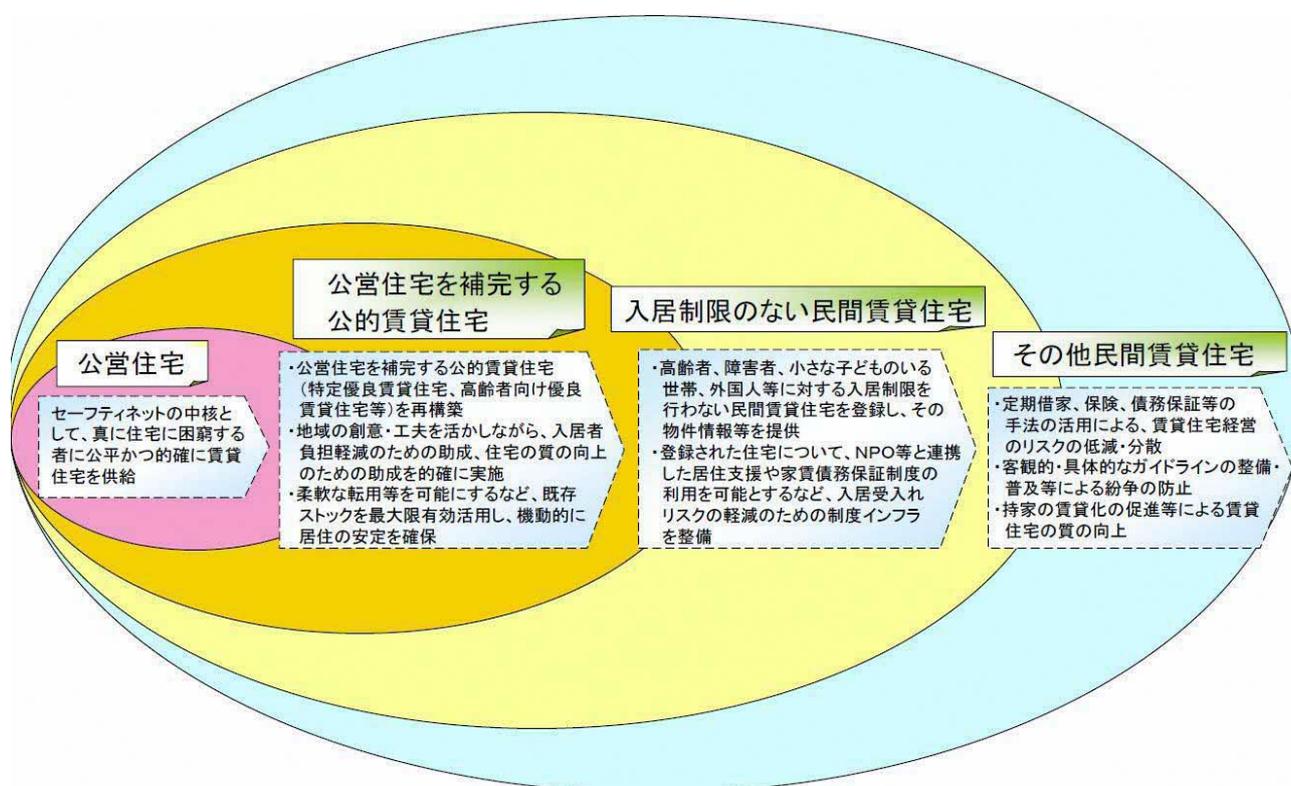
策定年度	令和5年度
計画期間	令和6年度から令和15年度
望ましい環境像	未来へつなぐ 緑と都市が調和した地球にやさしいまち
住宅・住環境に関わる内容	<p>基本方針・施策</p> <p><b>基本目標 1 次世代に引き継ぐ低炭素社会の実現に貢献できるまち</b></p> <p>施策の基本方針：省エネルギー化の促進</p> <p>二酸化炭素排出量削減のために、建物や設備機器等の省エネルギー化、高効率化を促進すると同時に、市民、事業者、市が一体となって省エネルギー行動に取り組みます。</p> <p>【具体的施策】</p> <p>a 省エネルギー行動を促進</p> <p>家庭における効果的な省エネルギー対策に関する情報を提供するとともに、省エネルギー行動を促進する仕組みを作っていきます。</p> <p>b 建築物の省エネルギー化を促進</p> <p>省エネルギー性能に優れた住宅や建築物のメリットを周知する等、新設される住宅やビルの ZEH・ZEB 化や、既存の建築物の断熱改修等を促進します。</p>

## IV 公営住宅の需要推計

### 1. 国の公営住宅供給に関する考え方

- ・ 国の公営住宅の供給に関する考え方は、以下のア. からウ. の3つとなっています。
  - ア. 将来人口を見据えた公営住宅供給と既存公営住宅の長期的な活用
  - イ. 公営住宅の建替え等に伴う統廃合により余剰地を発生させるなど効率的な建替え
  - ウ. 公営住宅の建替えが困難であるなかで、民間賃貸住宅の空き家が増加しているため、民間賃貸住宅をセーフティネット住宅として活用（住宅セーフティネット制度の創設）

図表 1-1 重層的かつ柔軟なセーフティネットのイメージ



資料：国土交通省

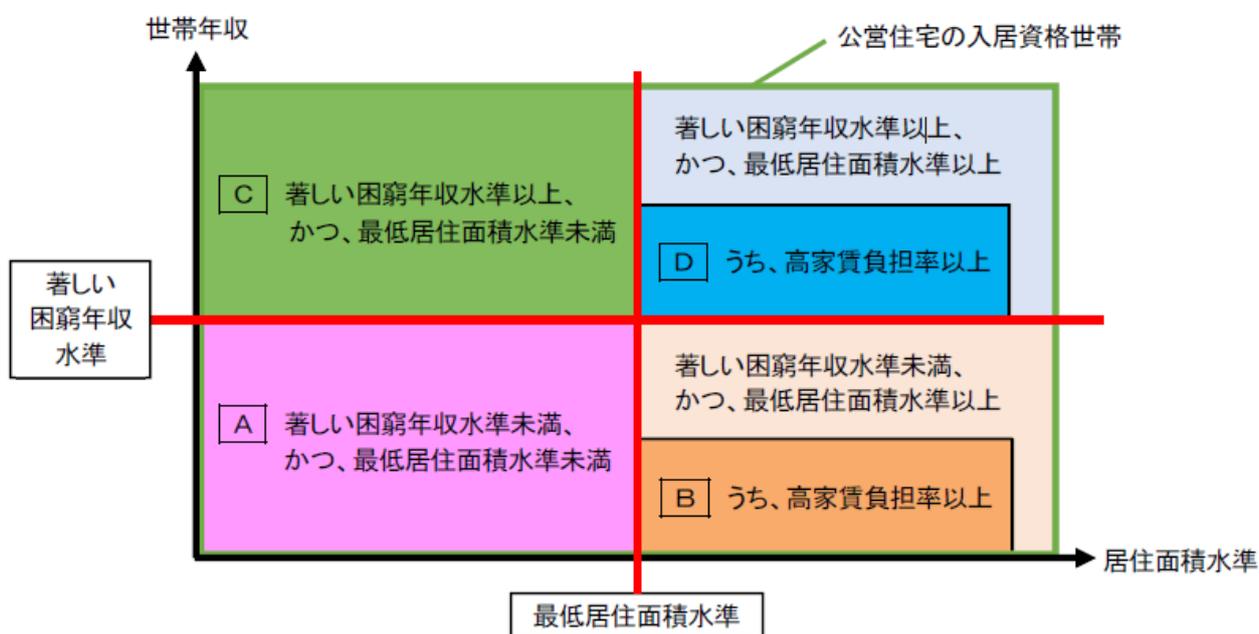
図表 1-2 四街道市の重層的かつ柔軟なセーフティネット住宅

公営住宅		公営住宅を補完する公的賃貸住宅	入居制限のない民間賃貸住宅 (セーフティネット登録数 R7.1)		その他民間賃貸住宅	
合計	445	0	合計	1,335	セーフティネット登録基準該当	502
県営住宅	192		セーフティネット住宅	1,334	居住中	380
市営住宅	253		専用住宅	1	空き家(推計)	122

## 2. 市営住宅の長期的な必要戸数

- ・ 国（国総研：住宅確保要配慮世帯推計プログラム）のプログラムでは、「著しい困窮年収未満世帯」のうち、「特定のニーズを有する要支援世帯」（下図参照）として4類型に区分しており、Aに該当する世帯は100%自治体で住宅を供給する必要があるものとされており、BとCについても100%参入が理想とされている。
- ・ 本市ではAからCの対象世帯が2025年では398世帯、2045年では346世帯と予測される。
- ・ 現状では、市営住宅253戸、県営住宅192戸、合計445戸となっており、2025年の需要398世帯に対して47戸充足、2045年の346戸に対しては99戸充足することとなる。

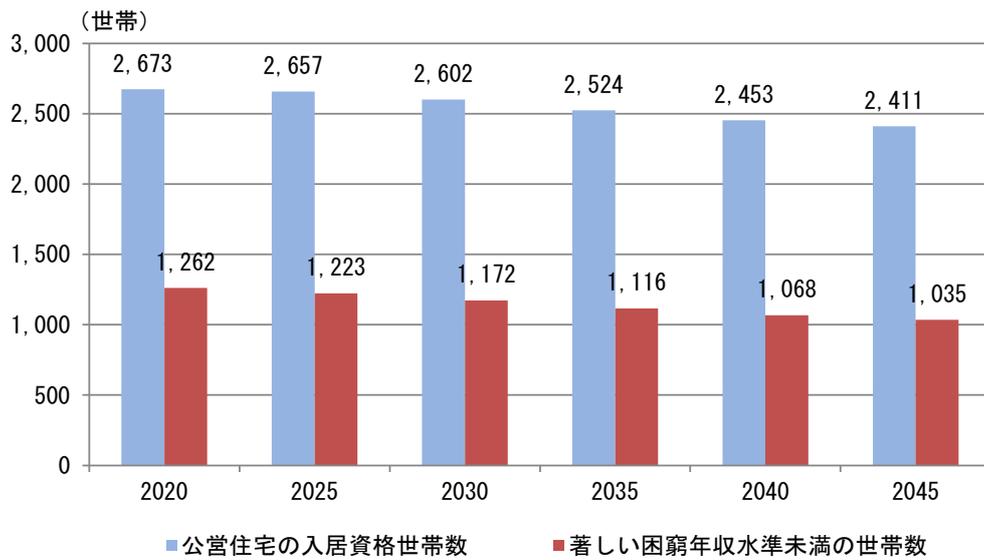
図表 2-1 特定のニーズを有する要支援世帯数の考え方



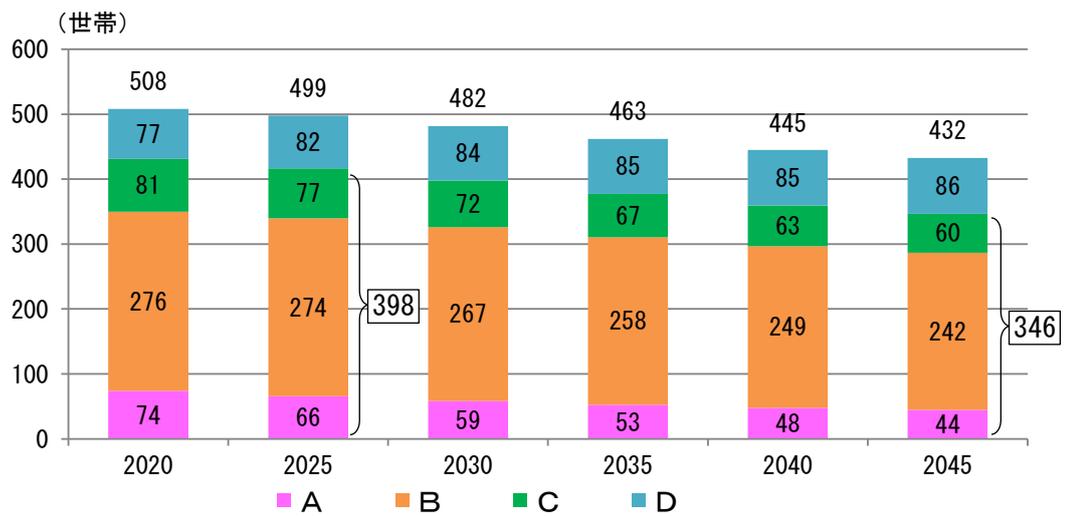
A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型	100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型	100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型	100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型	地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入

国総研：住宅確保要配慮世帯推計プログラム

図表 2-2 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果



図表 2-3 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果



図表 2-4 市営住宅の状況（長寿命化計画）

住宅名	用途地域	他の指定	建ぺい率（％）	容積率（％）	敷地面積（㎡）	総管理戸（戸）	年度別面積別							供用施設			供給処理				
							棟番号	構造	階数	戸数（戸）	専有面積（㎡）	タイプ	設備整備状況		建設年度（年）	集会所	児童遊園	駐車場	給水施設	排水処理施設	ガス
													浴室	3点給湯							
春日住宅	第1種住居	第2種高度地区	60	200	2,663.50	35	準二	2	20	39.5	2DK	有	無	S44	有			直接給水	公共下水	プロパンガス	
							準二	2	15	39.5	2DK	有	無	S45							
若葉住宅	第1種住居	第2種高度地区	60	200	4,037.00	20	準二	2	10	62.29	3DK	有	無	S53	有			直接給水	公共下水	都市ガス	
							準二	2	10	62.29	3DK	有	無	S54							
緑ヶ丘住宅	第1種住居	第2種高度地区	60	200	1,815.03	24	中耐	4	24	41.05	3K	有	無	S47	有			高架水槽	公共下水	都市ガス	
緑ヶ丘第2住宅	第1種住居	第2種高度地区	60	200	1,010.00	24	中耐	4	24	59.42	3DK	有	無	S57				圧送式	公共下水	都市ガス	
緑ヶ丘第3住宅	第1種住居	第2種高度地区	60	200	1,450.07	24	中耐	3	24	57.19	3DK	有		S58				圧送式	公共下水	都市ガス	
萱橋台住宅	第1種低層・第1種	第1種高度地区	50	100	5,555.44	54	A	中耐	3	18	63.28	3DK	有	無	S59	有	有		圧送式	公共下水	都市ガス
			60	200			B	中耐	3	12	60.97	3DK	有	無	S59						
							C	中耐	4	24	60.97	3DK	有	無	S59						
改良住宅	第1種住居	第2種高度地区	60	200	4,497.66	72	A	中耐	4	24	53.5	3DK	有	無	S40	有	有		高架水槽	公共下水	都市ガス
							B	中耐	4	24	53.5	3DK	有	無	S41						
							C	中耐	4	24	53.5	3DK	有	無	S42						
合計					21,028.70	253															

図表 2-5 市営住宅位置図



### 3. 民間賃貸住宅の状況

- ・ 公営住宅を補完する住宅セーフティネット住宅が創設されたことにより、公営住宅の入居対象世帯を含みつつ、多様な住宅確保要配慮者を対象とした民間賃貸住宅の活用が可能となった。
- ・ 令和5年住宅・土地統計調査をみると、四街道市には6,690戸の民間賃貸住宅があり、その他に2,150戸の賃貸用の空き家があることから、既存の住宅ストックの有効活用の観点から活用可能なストックを整理する。
- ・ 公営住宅想定の新設世帯対象のストックは380戸、空き家は122戸と推計される。

#### 単身世帯対象のストック数

- ・ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方については、「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計例」を参照し、次の基準を全て満たすものとして算出した。

(基準)
a) 居住面積が25㎡以上（単身世帯の最低居住面積以上）
b) 家賃が41,000円（1人世帯の住宅扶助上限額）*以下

※千葉県給地一覧の「2級地-1」

#### 【居住世帯がいる民間賃貸住宅】

- ・ 令和5年住宅・土地統計調査における本市のa)、b)に該当する住宅数は、下表、(ア)枠の合計値に1/6を乗じた値(25㎡以上の物件数を面積割合で按分)と(イ)枠の合計値、(ウ)枠の合計値の10%(家賃41,000円以下の物件数の按分率)相当に1/6を乗じた値(25㎡以上の物件数を面積割合で按分)、(エ)枠の合計値の10%(家賃41,000円以下の物件数の按分率)相当を合わせた値として算出し、380戸となる。

#### 【居住世帯がない民間賃貸住宅】

- ・ 令和5年住宅・土地統計調査における本市の「賃貸用の空き家2,150戸」に対して、「低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅」の対象比率「5.68%」(380戸÷民間賃貸住宅6,690戸)を乗じると122戸となる。

図表 3-1 延べ面積、1か月あたり家賃別民間借家(専用住宅)数 (四街道市)

民間借家 (専用住宅)	1万円未満	1万円～ 1.5万円未満	1.5万円～ 2万円未満	2万円～ 2.5万円未満	2.5万円～ 3万円未満	3万円～ 4万円未満	4万円～ 5万円未満
29㎡以下	<b>ア</b> 20	30	0	0	130	280	<b>ウ</b> 300
30～49㎡	0	0	0	0	0	180	370
50～69㎡	0	0	0	0	0	50	100
70～99㎡	<b>イ</b> 10	0	0	0	0	10	<b>エ</b> 0
100～149㎡	0	0	0	0	0	0	0
150㎡以上	0	0	0	0	0	0	10
総数	30	30	0	0	130	520	780

資料：令和5年住宅・土地統計調査「第130表 住宅の建て方(5区分)、延べ面積(6区分)別住宅の1か月あたり家賃(19区分)別民間借家(専用住宅)数及び1か月あたり家賃—全国、都道府県、市区」より作成(総数は不詳を含まない)

四街道市における「低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅 (R5)」

**【居住世帯がいる民間賃貸住宅】**

算定式)  $\underline{\text{ア}} \times 1/6 + \underline{\text{イ}} + \underline{\text{ウ}} \times 1/6 \times 10\% + \underline{\text{エ}} \times 10\% = 380 \text{ 戸}$

**【居住世帯がいない民間賃貸住宅】**

算定式) 賃貸用の空き家 2,150 戸  $\times 5.68\% = 122 \text{ 戸}$



# アンケート調査結果

## 目次

<b>I 住まいに関するアンケート調査</b> .....	<b>1</b>
1. 調査結果の概要 .....	2
2. あなたの世帯について .....	3
3. あなたが現在住んでいる住宅について .....	11
4. 近隣の状況について .....	24
5. 子育てについて .....	29
6. 空き家について .....	32
7. 災害への対策について .....	36
8. 住宅施策について .....	41
配布したアンケート .....	48
<b>II マンション管理組合アンケート調査</b> .....	<b>56</b>
1. 調査結果の概要 .....	57
2. 分譲マンションの概要 .....	58
3. 管理状況 .....	59
4. 運営状況 .....	76
5. 入居者状況 .....	80
配布したアンケート .....	83



# I 住まいに関するアンケート調査

## アンケート対象地域

【調査地域】	四街道市内全域
【調査対象】	住宅に居住する世帯主 2,100 世帯
【抽出方法】	地域別(中学校 5 校区)の世帯数割合を基に無作為抽出
【調査方法】	郵送による配布・回収、Google form による web アンケート回答
【調査期間】	令和 6 年 12 月 12 日～令和 7 年 1 月 10 日

## 配布・回収

【配布数】	2,100 票
【返戻数】	20 票
【有効総数】	2,080 票
【回収数】	799 票
【回収率】	38.4%

回収数 799 の信憑性は以下の通りとなっています。

統計学上、yes/no を質問して比率を求めるアンケートにおいて、必要なサンプル数は以下の式により算出できます。

$$n = \lambda^2 \frac{p(1-p)}{d^2} \quad n: \text{標本数} \quad p: \text{比率} \quad d: \text{標本誤差} \quad \lambda: \text{信頼水準}$$

## 回答比率

支持率や保有率などの調査対象者の回答比率。事前に他調査で同様な調査結果がある場合はその比率を用いるが、事前に参考となる結果がない場合は必要な調査対象者数が最大となる 0.5 とします。

## 標本誤差

調査結果で容認できる誤差。調査結果の誤差を 5%ポイント程度に抑えることとし、0.05 とします。

## 信頼水準

正しく判断できる確率。信頼水準 95%であれば、支持率の平均値が 95%の確率で「標本平均（調査から得られる結果）－標本誤差×1.96～標本平均＋標本誤差×1.96」の範囲に入る可能性を意味します。

ここでは、回答比率 0.5、標本誤差 5%ポイント、信頼水準 95%（ $\lambda = 1.96$ ）として必要となる調査対象者数を計算すると、調査に必要な対象者数は、

$$n = 1.96^2 \times \frac{0.5(1-0.5)}{0.05^2} \approx 384$$

となり、信頼性を得るには最低 384 票の回答が必要となります。この調査では 799 の回答を得ており、信憑性が高いものと考えられます。

## 1. 調査結果の概要

### 1) 回答者の属性について

- ・回答者の年齢は60歳以上が57.1%、家族構成は「二世帯世帯（親と子）」が54.5%でした。
- ・四街道市での居住経緯は、「市外からの引っ越し」が79.5%、居住を決めた理由は「手頃な価格で気に入った住宅があった」が29.3%、居住年数は「20年以上」が55.1%でした。

### 2) 現在住んでいる住宅について

- ・持ち家一戸建てが81.5%、建設時期は平成3～12年が23.0%と多く、旧耐震基準での建設が想定される昭和55年以前建設は17.2%でした。
- ・現在の住まいの総合満足度（満足+やや満足）は75%である一方、住宅の断熱性や冷暖房などの省エネルギー性に対する満足度は低くなっています。また、断熱性や遮音性に対しては、民間賃貸住宅に居住する世帯の満足度が低くなっています。
- ・居住の継続意向は「ずっと住み続けたい」が47.1%、「当分は住み続けたい」を合わせると77.0%、一方で「市外に転居したい」は7.6%となっており、転居したい理由は「老後に備えるため」が24.5%となっています。

### 3) 近隣の状況について

- ・自治会加入の割合は68.1%で、年齢が若くなるほど加入率は低く、持ち家より借家の加入率が低く、理由は「活動に参加する時間がない」、「活動に関心がない」の割合が高くなっています。
- ・災害時に助け合える人が市内にいない割合が35.0%となっています。
- ・共感する生活観やライフスタイルは、「生活利便性重視」、「健康志向」、「定住志向」の割合が高くなっています。

### 4) 子育てについて

- ・子育ての際に住宅で重要な内容は、「住宅の広さ」、「家賃などの住宅費の負担の適度さ」、「住宅の防犯性」があげられています。

### 5) 空き家について

- ・現在の住まい以外に空き家を所有している方は32人で4.0%に該当します。そのうち、市内で空き家を所有している方は7人となっています。
- ・所有する空き家は、50%が10年以上経過しており、空き家になった理由は「親族が死亡した」が46.9%、そのままになっている理由は「決断が付かない」、「理由はない」が多くなっています。
- ・持ち家居住者の61.4%は現在の住宅に住まなくなった場合のことを考えていない状況です。

### 6) 災害への対策について

- ・災害時の備えとして50%以上が「食料・避難用品など」、「避難所などの確認」を行っています。
- ・「住宅が古いが耐震診断・改修をするつもりはない」方が34.3%となっており、理由は「費用面の負担」が最も多くなっています。

### 7) 住宅施策について

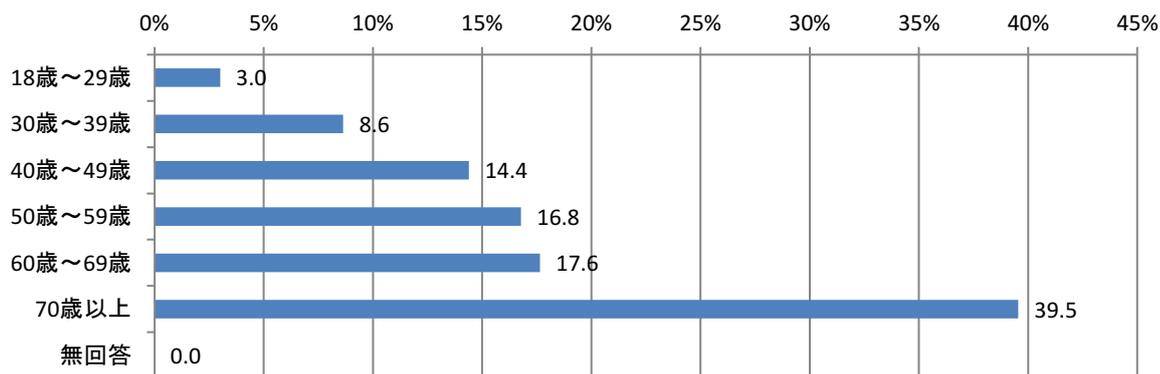
- ・市の住生活の施策について「防犯性の高いまちづくり」が最も重要度が高くなっています。

## 2. あなたの世帯について

### 問1. あなたの年齢をお答えください。

「70歳以上」が39.5%と最も多く、次いで「60歳～69歳」が17.6%、「50歳～59歳」が16.8%、「40歳～49歳」が14.4%となっている。

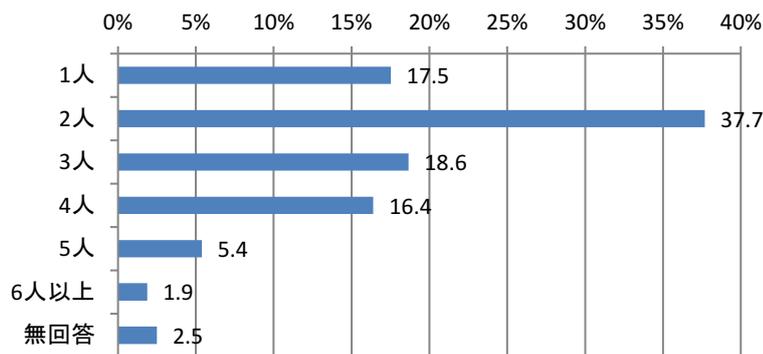
項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
18歳～29歳	24	3.0%
30歳～39歳	69	8.6%
40歳～49歳	115	14.4%
50歳～59歳	134	16.8%
60歳～69歳	141	17.6%
70歳以上	316	39.5%
無回答	0	0.0%



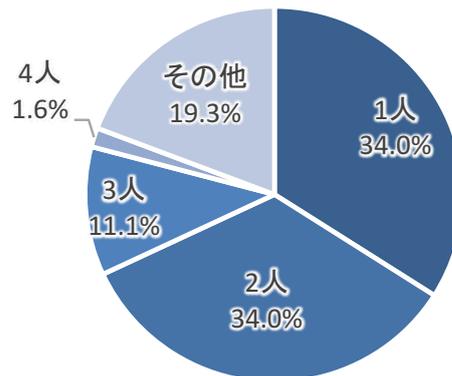
問2. 同居人数（回答者ご自身を含んだ人数）、また、そのうち18歳未満もしくは65歳以上の方がおられる場合は、その人数をお答えください。

「2人」が37.7%と最も多く、次いで「3人」が18.6%、「1人」が17.5%、「4人」が16.4%となっている。

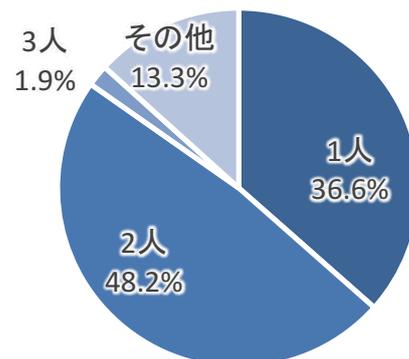
項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
1人	140	17.5%
2人	301	37.7%
3人	149	18.6%
4人	131	16.4%
5人	43	5.4%
6人以上	15	1.9%
無回答	20	2.5%



18歳未満の人がいる世帯	回答数	割合
18歳未満の人がいる世帯	244	30.5%
1人	83	10.4%
2人	83	10.4%
3人	27	3.4%
4人	4	0.5%
その他	47	5.9%
総数	799	100.0%



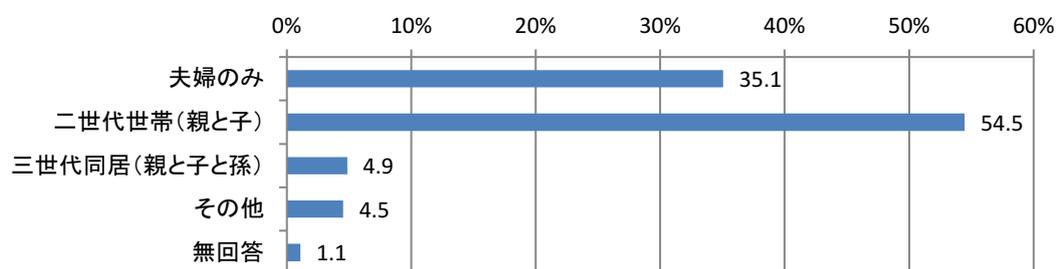
65歳以上の方がいる世帯	回答数	割合
65歳以上の方がいる世帯	309	38.7%
1人	113	14.1%
2人	149	18.6%
3人	6	0.8%
その他	41	5.1%
総数	799	100.0%



### 問3. 同居家族の構成をお答えください。

「二世帯世帯（親と子）」が54.5%と最も多く、次いで「夫婦のみ」が35.1%、「三世帯同居（親と子と孫）」が4.9%、「その他」が4.5%となっている。

項目	回答数	割合
総数	639	100.0%
夫婦のみ	224	35.1%
二世帯世帯（親と子）	348	54.5%
三世帯同居（親と子と孫）	31	4.9%
その他	29	4.5%
無回答	7	1.1%

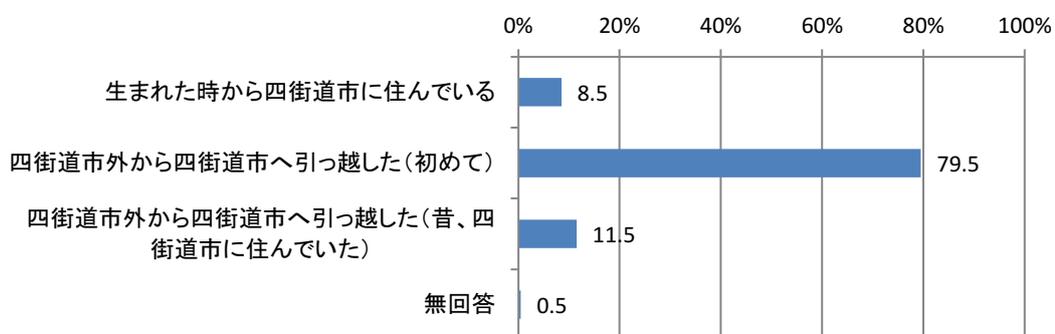


その他回答
ルームシェア
兄弟・姉妹・孫等親族
同棲(婚約前)

**問4. あなたが四街道市に居住するまでの経緯をお答えください。**

「四街道市外から四街道市へ引っ越した（初めて）」が79.5%と最も多く、次いで「四街道市外から四街道市へ引っ越した（昔、四街道市に住んでいた）」が11.5%、「生まれた時から四街道市に住んでいる」が8.5%となっている。

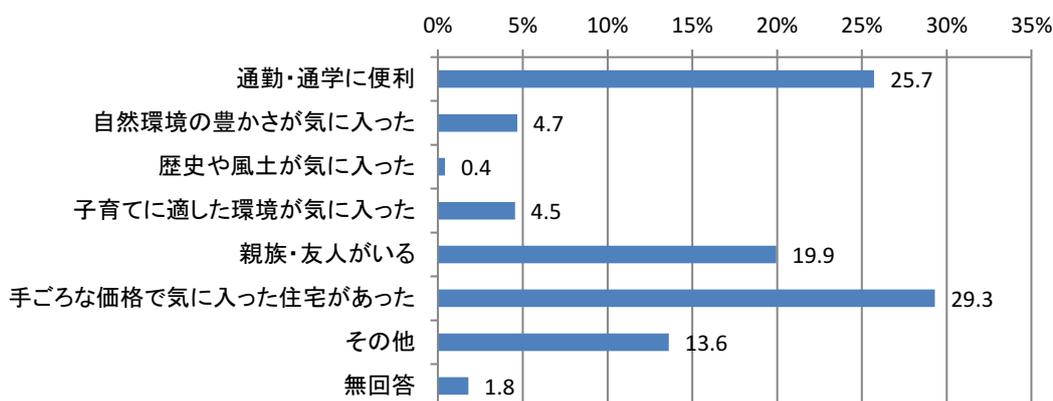
項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
生まれた時から四街道市に住んでいる	68	8.5%
四街道市外から四街道市へ引っ越した（初めて）	635	79.5%
四街道市外から四街道市へ引っ越した（昔、四街道市に住んでいた）	92	11.5%
無回答	4	0.5%



問5. 四街道市に住むことを決めた1番の理由をお答えください。

「手ごろな価格で気に入った住宅があった」が29.3%と最も多く、次いで「通勤・通学に便利」が25.7%、「親族・友人がいる」が19.9%、「その他」が13.6%となっている。

項目	回答数	割合
総数	727	100.0%
通勤・通学に便利	187	25.7%
自然環境の豊かさが気に入った	34	4.7%
歴史や風土が気に入った	3	0.4%
子育てに適した環境が気に入った	33	4.5%
親族・友人がいる	145	19.9%
手ごろな価格で気に入った住宅があった	213	29.3%
その他	99	13.6%
無回答	13	1.8%

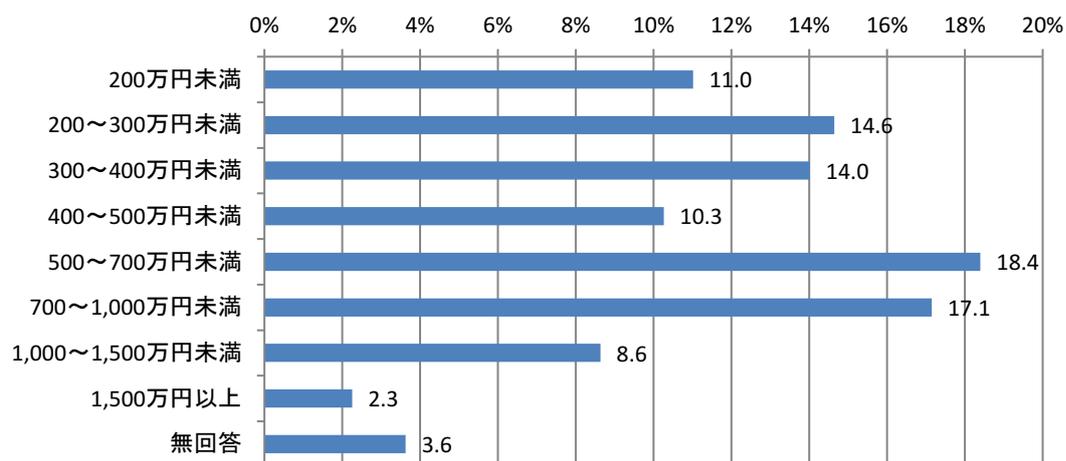


その他回答	
知人がいた	公団からのすすめ
実家が近く条件にあった土地があった。	実家である
子供の時になぜか引っ越してきた	結婚相手が住んでいた
妻の実家との距離感と、住みやすそうな土地柄と感じたため。	東京より安く、広い庭のある住宅が見つかった為
配偶者の居住地だった	義母が一人住いだったため、面倒見るため、新築しなおし、居住した。(本年)
親が建てた家があった為	他に行く所がなかった
主人(亡)が土地を購入していた。	会社の開発した土地を買った
閑静だから	先代の都合
知人が四街道から引っ越した	親と家族で転居した
県住宅公社建売に当選	家族の勤務先の人住んでいた。
成田空港開港	

## 問6. 世帯全体の収入はおおよそどのくらいですか。

「500～700万円未満」が18.4%と最も多く、次いで「700～1,000万円未満」が17.1%、「200～300万円未満」が14.6%、「300～400万円未満」が14.0%となっている。

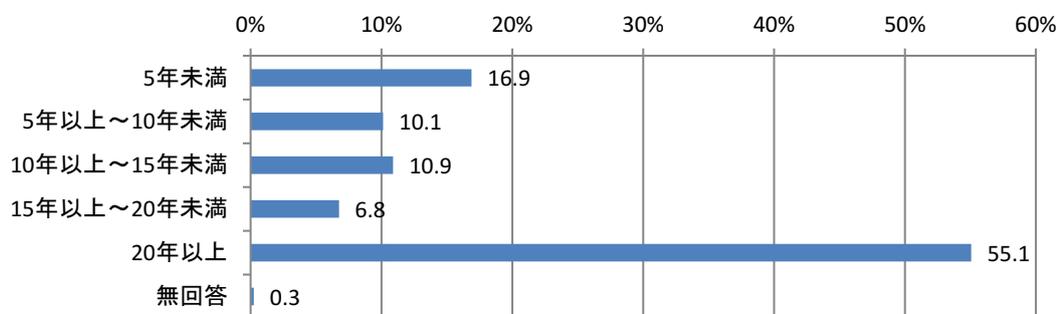
項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
200万円未満	88	11.0%
200～300万円未満	117	14.6%
300～400万円未満	112	14.0%
400～500万円未満	82	10.3%
500～700万円未満	147	18.4%
700～1,000万円未満	137	17.1%
1,000～1,500万円未満	69	8.6%
1,500万円以上	18	2.3%
無回答	29	3.6%



**問7. 現在お住まいの住宅の居住年数をお答えください。**

「20年以上」が55.1%と最も多く、次いで「5年未満」が16.9%、「10年以上～15年未満」が10.9%、「5年以上～10年未満」が10.1%となっている。

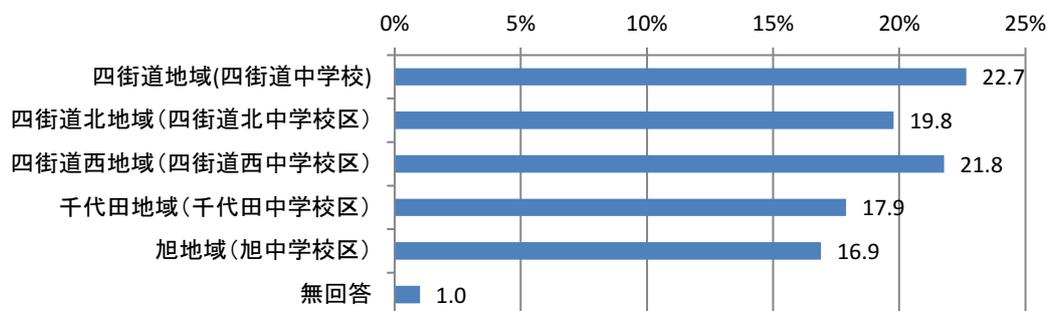
項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
5年未満	135	16.9%
5年以上～10年未満	81	10.1%
10年以上～15年未満	87	10.9%
15年以上～20年未満	54	6.8%
20年以上	440	55.1%
無回答	2	0.3%



**問8. 現在お住まいの地域はどちらですか。**

「四街道地域(四街道中学校)」が22.7%と最も多く、次いで「四街道西地域(四街道西中学校区)」が21.8%、「四街道北地域(四街道北中学校区)」が19.8%、「千代田地域(千代田中学校区)」が17.9%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
四街道地域(四街道中学校)	181	22.7%
四街道北地域(四街道北中学校区)	158	19.8%
四街道西地域(四街道西中学校区)	174	21.8%
千代田地域(千代田中学校区)	143	17.9%
旭地域(旭中学校区)	135	16.9%
無回答	8	1.0%

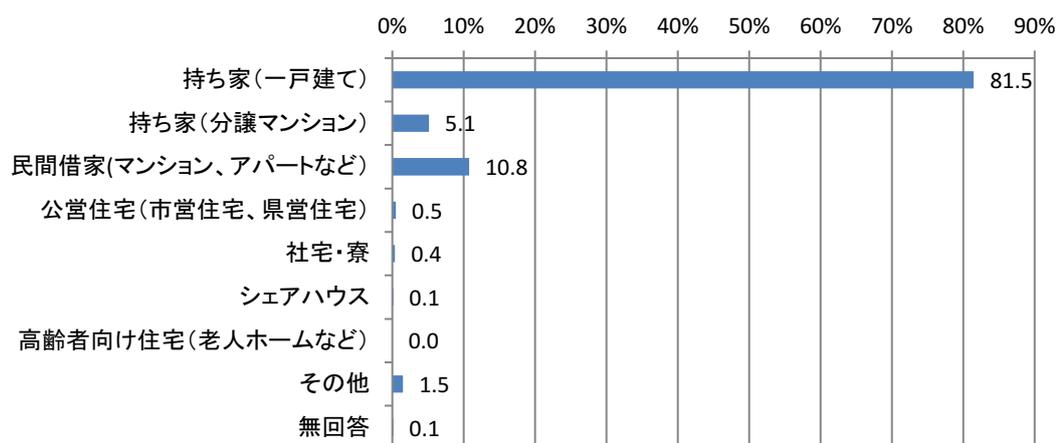


### 3. あなたが現在住んでいる住宅について

#### 問9. 住宅の種類をお答えください。

「持ち家（一戸建て）」が81.5%と最も多く、次いで「民間借家(マンション、アパートなど)」が10.8%、「持ち家（分譲マンション）」が5.1%、「その他」が1.5%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
持ち家（一戸建て）	651	81.5%
持ち家（分譲マンション）	41	5.1%
民間借家(マンション、アパートなど)	86	10.8%
公営住宅（市営住宅、県営住宅）	4	0.5%
社宅・寮	3	0.4%
シェアハウス	1	0.1%
高齢者向け住宅（老人ホームなど）		0.0%
その他	12	1.5%
無回答	1	0.1%



その他回答
テラスハウス、二軒長屋
倉庫及住まい
持ち家・テラスハウス
障害者支援施設
親の持ち家

問10. 住宅の構造をお答えください。

「木造」が70.8%と最も多く、次いで「木造以外」が25.4%、「わからない」が3.1%となっている。

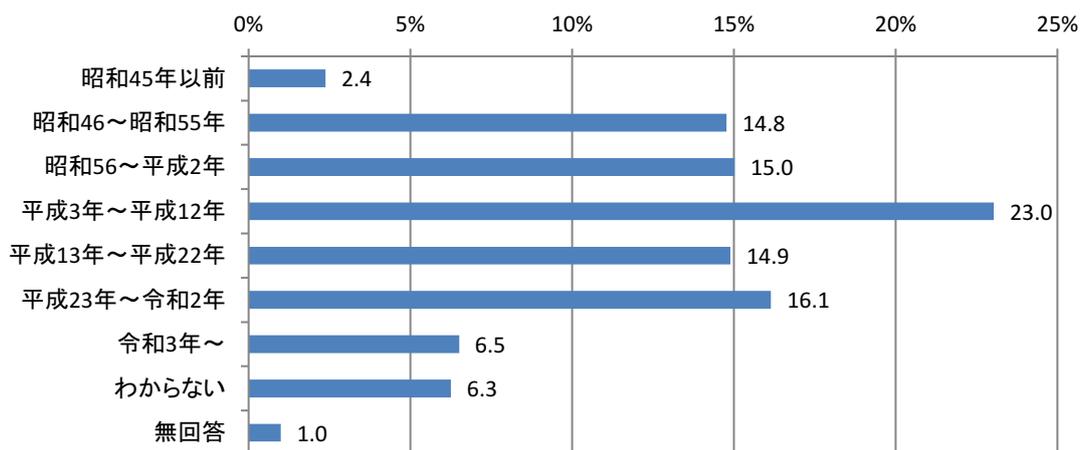
項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
木造	566	70.8%
木造以外	203	25.4%
わからない	25	3.1%
無回答	5	0.6%



### 問11. 住宅の建設時期をお答えください。

「平成3年～平成12年」が23.0%と最も多く、次いで「平成23年～令和2年」が16.1%、「昭和56～平成2年」が15.0%、「平成13年～平成22年」が14.9%となっている。

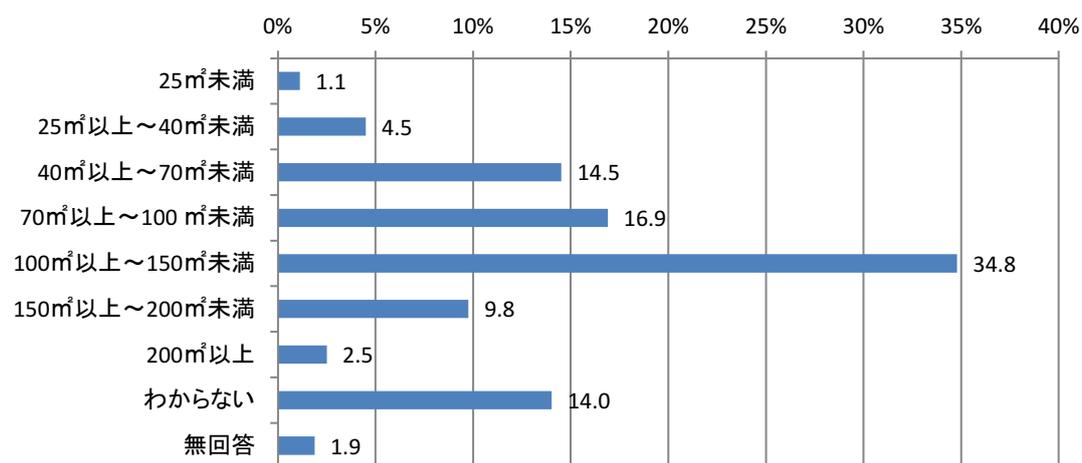
項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
昭和45年以前	19	2.4%
昭和46～昭和55年	118	14.8%
昭和56～平成2年	120	15.0%
平成3年～平成12年	184	23.0%
平成13年～平成22年	119	14.9%
平成23年～令和2年	129	16.1%
令和3年～	52	6.5%
わからない	50	6.3%
無回答	8	1.0%



## 問12. 住宅の延べ床面積をお答えください。

「100 m<sup>2</sup>以上～150 m<sup>2</sup>未満」が 34.8%と最も多く、次いで「70 m<sup>2</sup>以上～100 m<sup>2</sup>未満」が 16.9%、「40 m<sup>2</sup>以上～70 m<sup>2</sup>未満」が 14.5%、「わからない」が 14.0%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
25 m <sup>2</sup> 未満	9	1.1%
25 m <sup>2</sup> 以上～40 m <sup>2</sup> 未満	36	4.5%
40 m <sup>2</sup> 以上～70 m <sup>2</sup> 未満	116	14.5%
70 m <sup>2</sup> 以上～100 m <sup>2</sup> 未満	135	16.9%
100 m <sup>2</sup> 以上～150 m <sup>2</sup> 未満	278	34.8%
150 m <sup>2</sup> 以上～200 m <sup>2</sup> 未満	78	9.8%
200 m <sup>2</sup> 以上	20	2.5%
わからない	112	14.0%
無回答	15	1.9%



問13. お住まいの満足度についてお答えください。

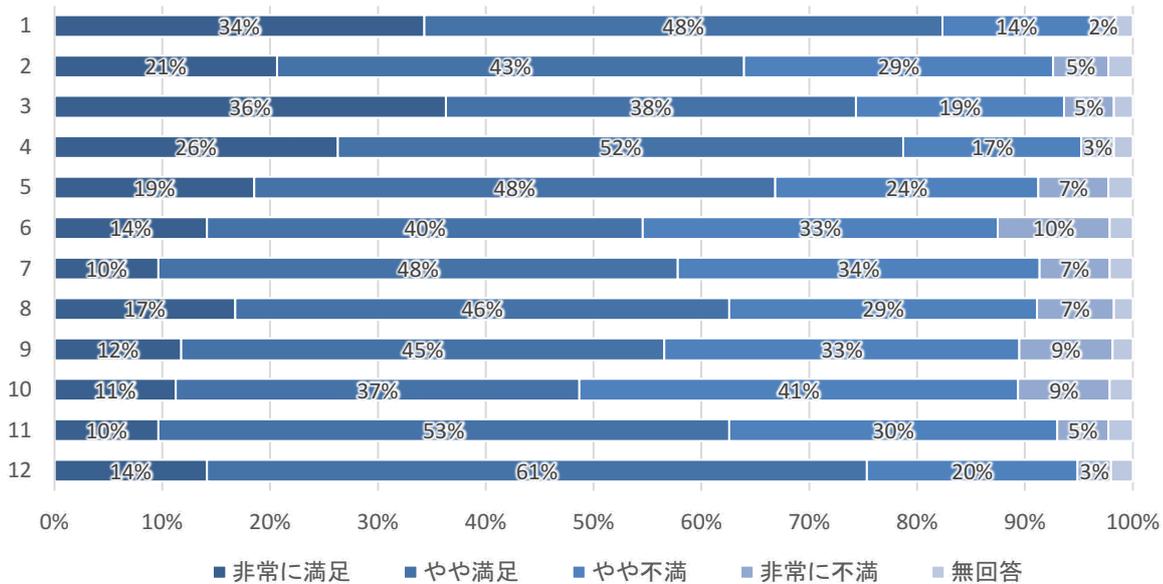
住宅の広さや、居間等主な居住室の日当りは満足度が高くなっている一方、断熱性や冷暖房などの省エネルギー性といった項目が低くなっている。

回答数

項目	総数	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満	無回答
1. 住宅の広さ	799	274	384	110	18	13
2. 収納の多さ	799	165	346	229	41	18
3. 居間など主な居住室の日当たり	799	290	304	154	37	14
4. 水廻り（台所、浴室、便所など）	799	210	419	132	24	14
5. 地震時の住宅の安全性	799	148	386	195	52	18
6. 断熱性	799	113	323	263	83	17
7. 住宅の防犯性	799	77	385	268	52	17
8. 外部からの騒音に対する遮音性	799	134	366	228	57	14
9. 高齢者などへの配慮（段差・手すりなど）	799	94	358	263	69	15
10. 冷暖房などの省エネルギー性	799	90	299	325	68	17
11. 住宅の維持管理のしやすさ	799	77	423	243	38	18
12. 現在のお住まいの総合評価	799	113	489	156	25	16

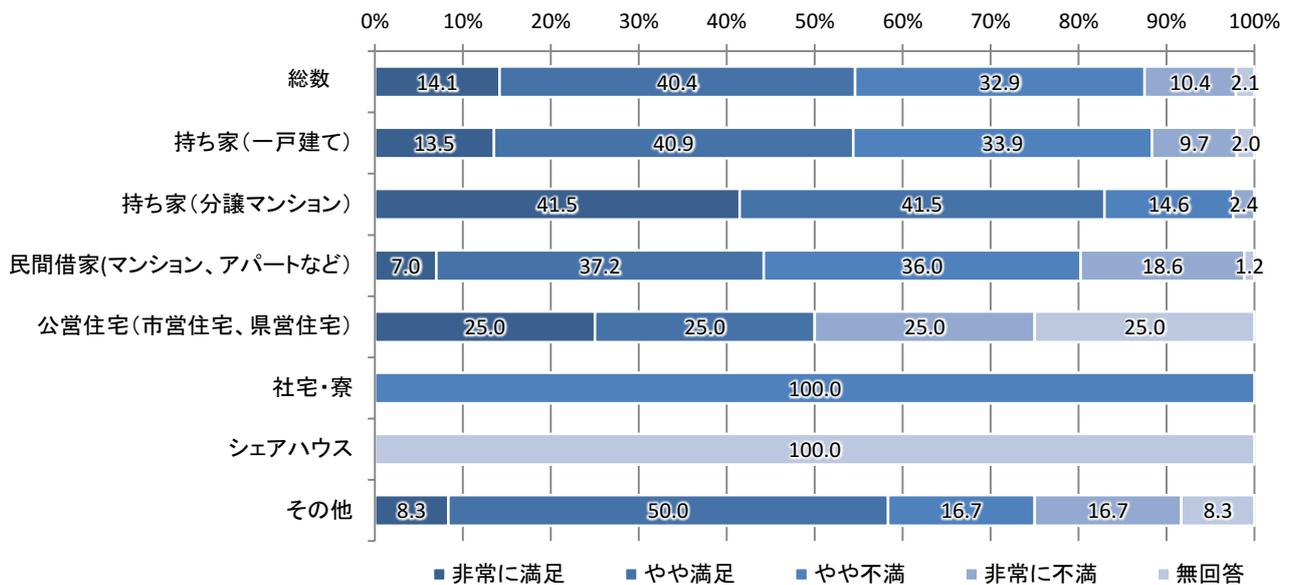
割合

項目	総数	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満	無回答
1. 住宅の広さ	799	34%	48%	14%	2%	2%
2. 収納の多さ	799	21%	43%	29%	5%	2%
3. 居間など主な居住室の日当たり	799	36%	38%	19%	5%	2%
4. 水廻り（台所、浴室、便所など）	799	26%	52%	17%	3%	2%
5. 地震時の住宅の安全性	799	19%	48%	24%	7%	2%
6. 断熱性	799	14%	40%	33%	10%	2%
7. 住宅の防犯性	799	10%	48%	34%	7%	2%
8. 外部からの騒音に対する遮音性	799	17%	46%	29%	7%	2%
9. 高齢者などへの配慮（段差・手すりなど）	799	12%	45%	33%	9%	2%
10. 冷暖房などの省エネルギー性	799	11%	37%	41%	9%	2%
11. 住宅の維持管理のしやすさ	799	10%	53%	30%	5%	2%
12. 現在のお住まいの総合評価	799	14%	61%	20%	3%	2%



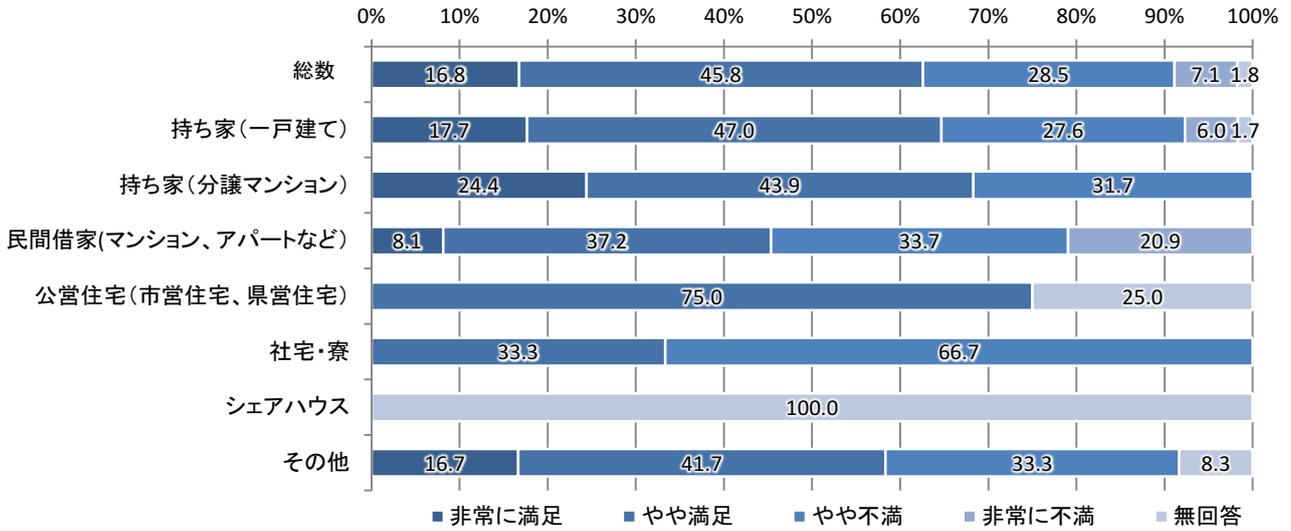
① 住まいの満足度(6. 断熱性) × 住宅の種類

断熱性に関する満足度を住宅の種類別にみると、民間賃貸住宅に居住する世帯の満足度が低くなっている。



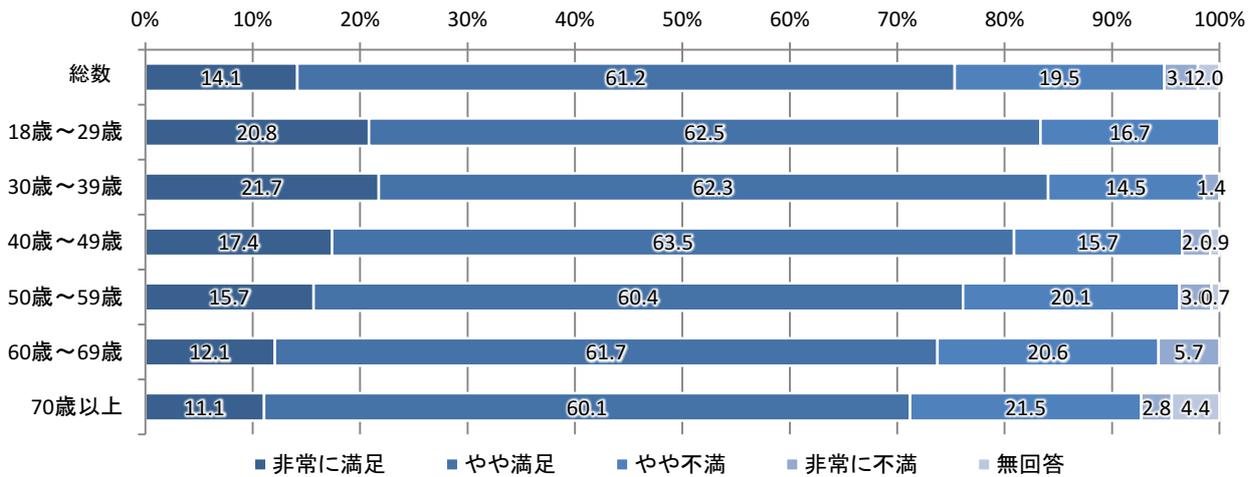
② 住まいの満足度(8. 外部からの騒音に対する遮音性) × 住宅の種類

住宅の遮音性に関する満足度を住宅の種類別にみると、民間賃貸住宅に居住する世帯の満足度が低くなっている。



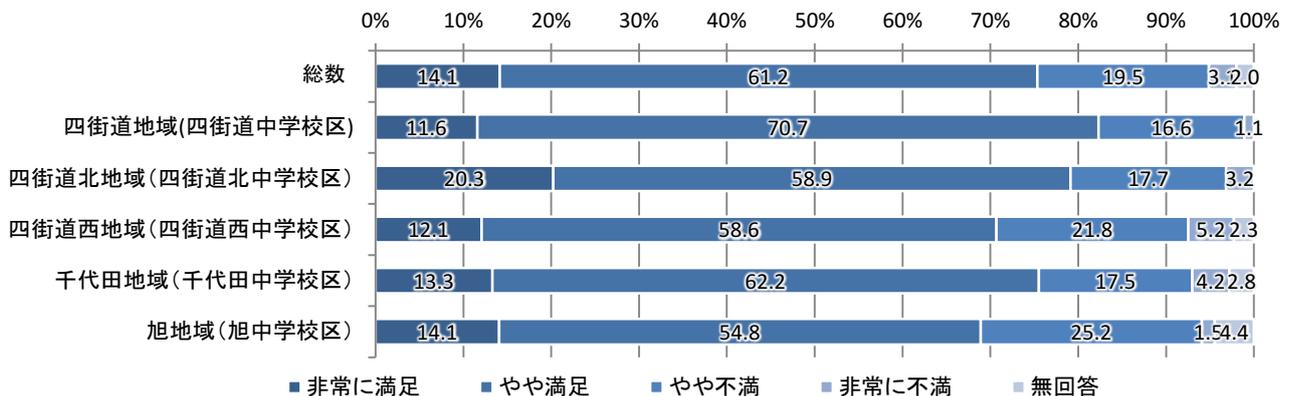
③ 住まいの満足度(12. 総合評価) × 年齢

住まいの総合的な評価を年齢別にみると、年齢層が高くなるにつれて満足度が低くなっている。



④ 住まいの満足度(12. 総合評価) × 地域

住まいの総合的な評価を地域別にみると、四街道西地域と旭地域が、他地域と比較して満足度が低くなっている。



**問14. お住まいの周辺環境の満足度についてお答えください。**

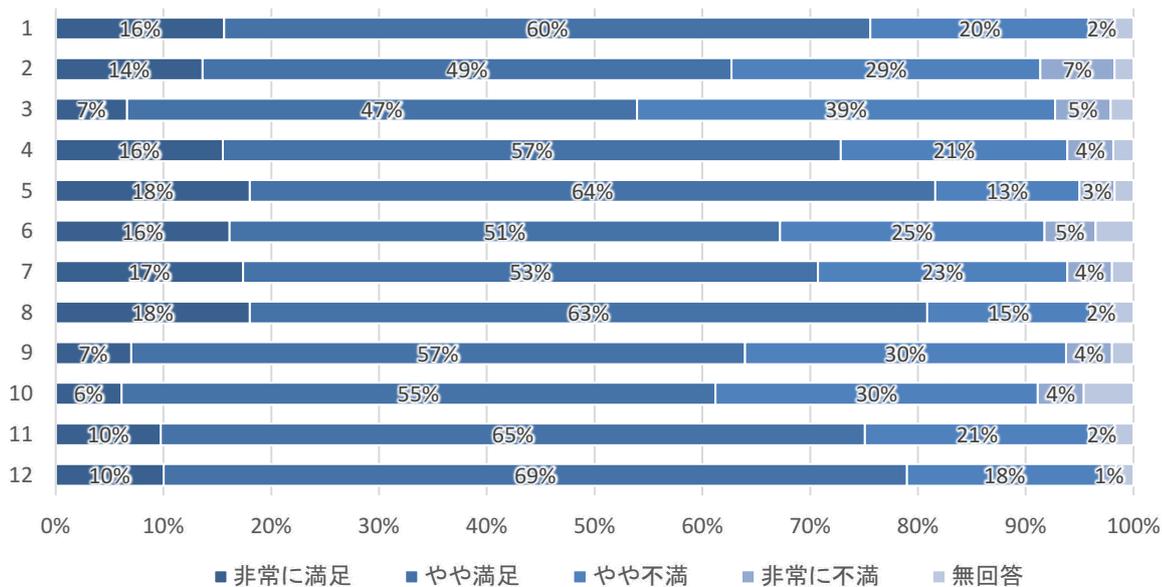
汚水・ゴミ処理などの衛生面や街並みの雰囲気(自然や景観等)は満足度が高い一方、敷地周辺のバリアフリー化や福祉・介護などの生活支援サービスへの満足度が低い。

**回答数**

項目	総数	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満	無回答
1. 災害時の避難のしやすさ	799	125	479	162	19	14
2. 周りの道路の歩行時の安全性	799	109	392	229	55	14
3. 敷地周辺のバリアフリー化	799	53	378	310	41	17
4. 騒音・大気汚染などの少なさ	799	124	458	168	34	15
5. 汚水・ゴミ処理などの衛生面	799	144	508	107	26	14
6. 通園・通学・通勤などの便利さ	799	129	408	196	38	28
7. 公園や、公共・商業施設へのアクセス	799	139	426	185	33	16
8. 街並みの雰囲気(自然や景観など)	799	144	502	121	16	16
9. 治安・犯罪発生の防止	799	56	455	238	34	16
10. 福祉・介護などの生活支援サービスの状況	799	49	440	239	34	37
11. 近隣住民などの交流・近所付き合い	799	78	522	166	19	14
12. 住環境についての総合評価	799	80	551	145	10	13

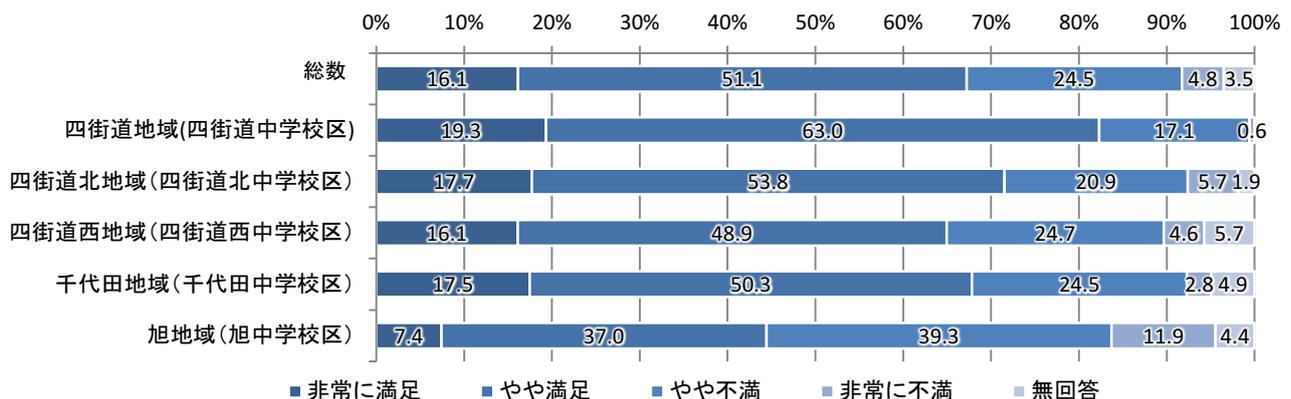
**割合**

項目	総数	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満	無回答
1. 災害時の避難のしやすさ	799	16%	60%	20%	2%	2%
2. 周りの道路の歩行時の安全性	799	14%	49%	29%	7%	2%
3. 敷地周辺のバリアフリー化	799	7%	47%	39%	5%	2%
4. 騒音・大気汚染などの少なさ	799	16%	57%	21%	4%	2%
5. 汚水・ゴミ処理などの衛生面	799	18%	64%	13%	3%	2%
6. 通園・通学・通勤などの便利さ	799	16%	51%	25%	5%	4%
7. 公園や、公共・商業施設へのアクセス	799	17%	53%	23%	4%	2%
8. 街並みの雰囲気(自然や景観など)	799	18%	63%	15%	2%	2%
9. 治安・犯罪発生の防止	799	7%	57%	30%	4%	2%
10. 福祉・介護などの生活支援サービスの状況	799	6%	55%	30%	4%	5%
11. 近隣住民などの交流・近所付き合い	799	10%	65%	21%	2%	2%
12. 住環境についての総合評価	799	10%	69%	18%	1%	2%



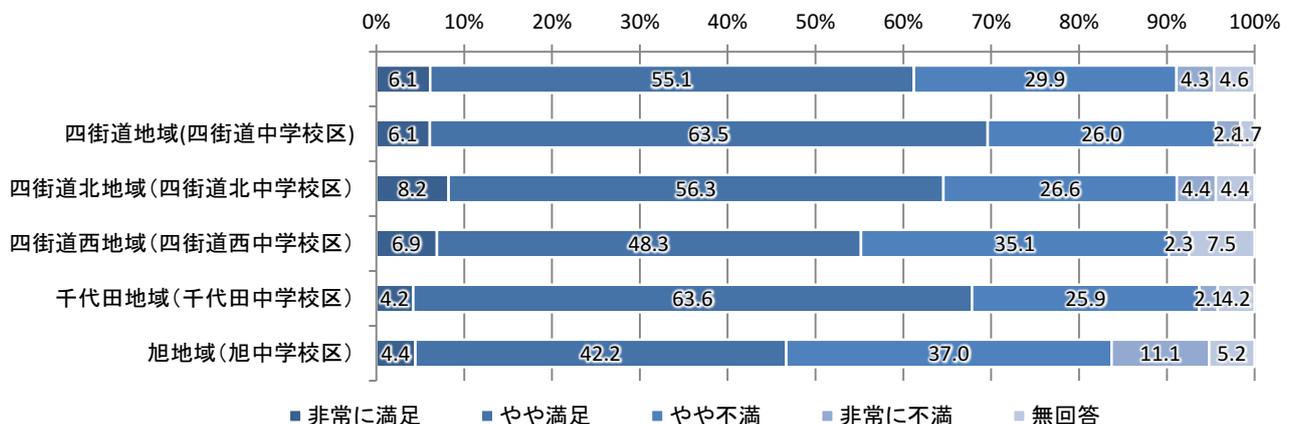
① 住環境の満足度(6. 通園・通学・通勤等の便利さ)×地域

通園・通学・通勤等の便利さを地域別で見ると、旭地域が他地域と比較して満足度が大きく低い。



② 住環境の満足度(10. 福祉・介護等の生活支援サービスの状況)×地域

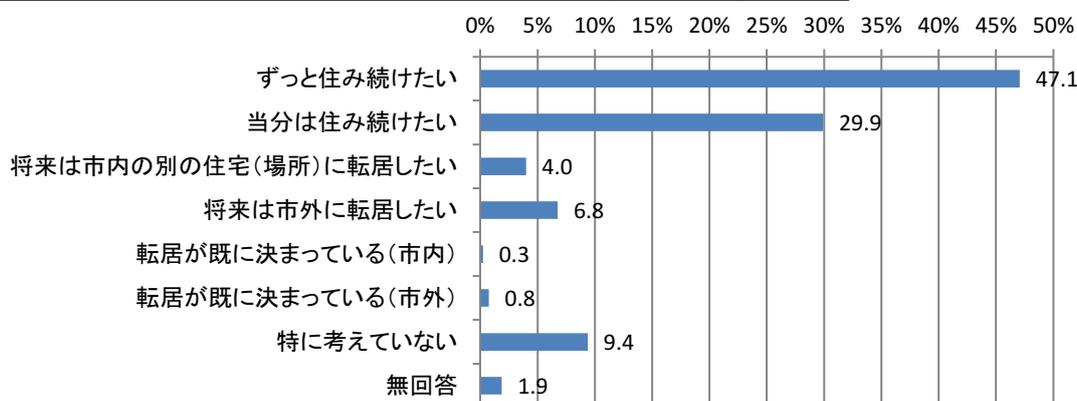
福祉・介護等の生活支援サービスの状況を地域別に見ると、四街道西地域と旭地域が、他地域と比較して満足度が低くなっている。



### 問15. 現在お住まいの住宅にいつ頃まで住み続けたいですか。

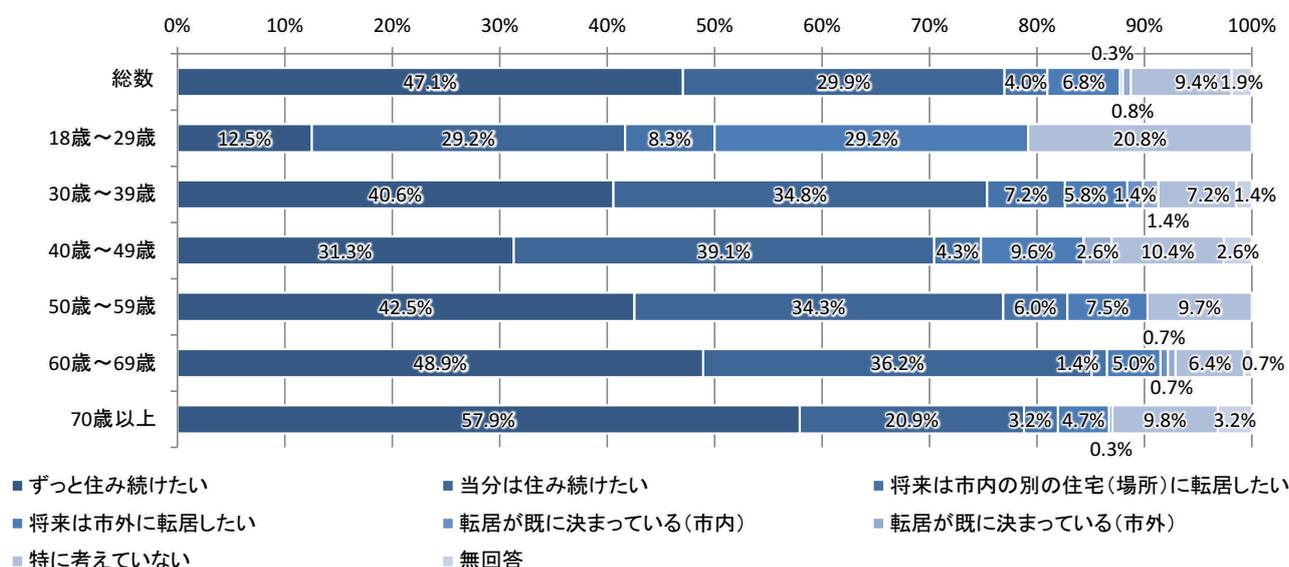
「ずっと住み続けたい」が47.1%と最も多く、次いで「当分は住み続けたい」が29.9%、「特に考えていない」が9.4%、「将来は市外に転居したい」が6.8%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
ずっと住み続けたい	376	47.1%
当分は住み続けたい	239	29.9%
将来は市内の別の住宅（場所）に転居したい	32	4.0%
将来は市外に転居したい	54	6.8%
転居が既に決まっている（市内）	2	0.3%
転居が既に決まっている（市外）	6	0.8%
特に考えていない	75	9.4%
無回答	15	1.9%



#### ① 定住志向×年齢

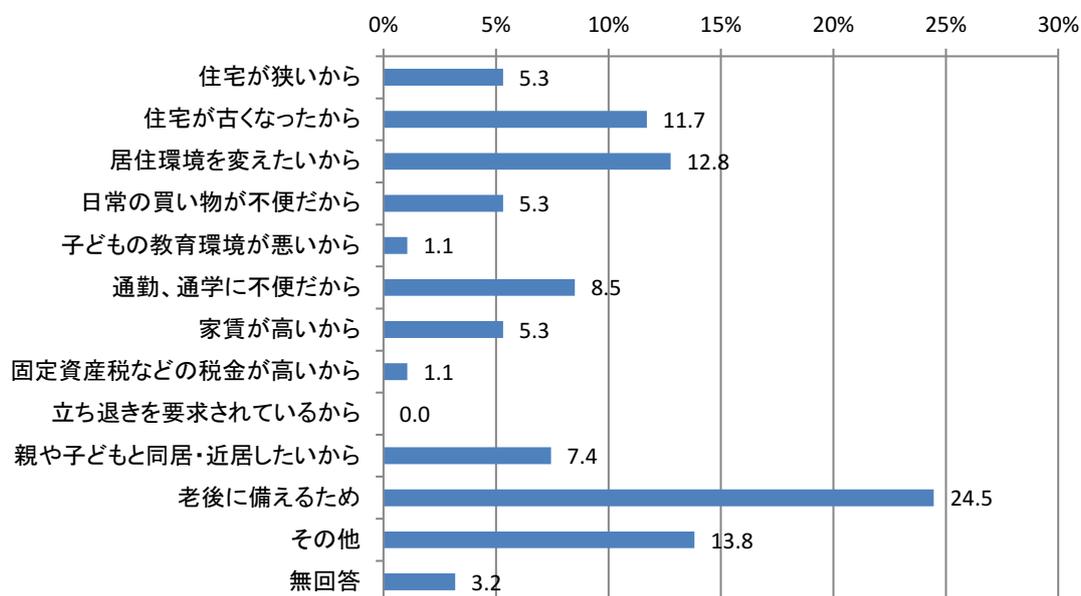
18歳～29歳で、「転居したい」と回答した世帯が58.3%となっており、年齢が高くなるほど、定住志向は高い傾向にある。



問16. 転居する・転居したい一番の理由をお答えください。

「老後に備えるため」が24.5%と最も多く、次いで「その他」が13.8%、「居住環境を変えたいから」が12.8%、「住宅が古くなったから」が11.7%となっている。

項目	回答数	割合
総数	94	100.0%
住宅が狭いから	5	5.3%
住宅が古くなったから	11	11.7%
居住環境を変えたいから	12	12.8%
日常の買い物が不便だから	5	5.3%
子どもの教育環境が悪いから	1	1.1%
通勤、通学に不便だから	8	8.5%
家賃が高いから	5	5.3%
固定資産税などの税金が高いから	1	1.1%
立ち退きを要求されているから		0.0%
親や子どもと同居・近居したいから	7	7.4%
老後に備えるため	23	24.5%
その他	13	13.8%
無回答	3	3.2%

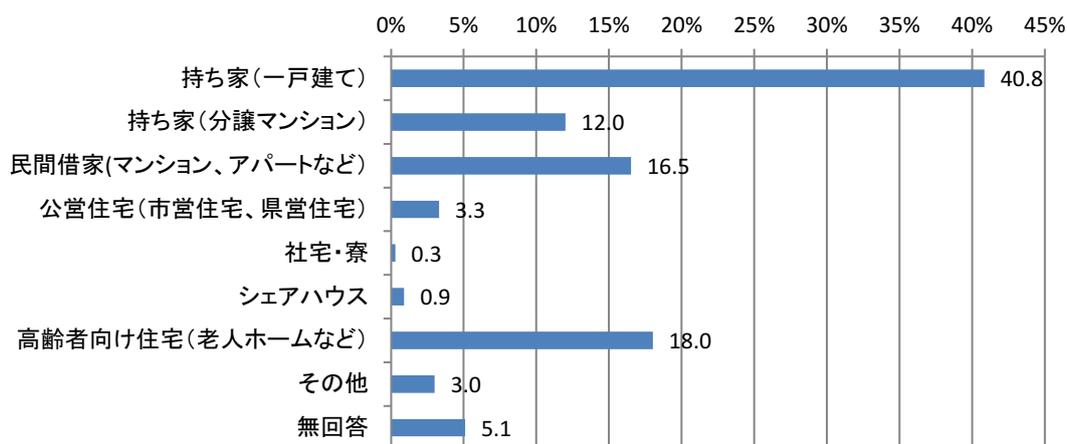


その他回答	
いなか暮らし	特に考えていない
外国人が多いため	他県に自宅を建てている
住人がうるさくて不眠症になった	持ち家にしたいため
交通の便悪い	地元に戻るため
住民サービスに不満	歩道の割れ目から雑草と木が生えて汚いから
家が広過ぎる、治安	事業などに広い土地が必要
義両親も高齢になり、同居を考えなければいけなくなった為	道路の混み具合が酷いし、税金が四街道市は高いから

**問17. 将来的に転居を希望する住宅の種類をお答えください。**

「持ち家（一戸建て）」が40.8%と最も多く、次いで「高齢者向け住宅（老人ホームなど）」が18.0%、「民間借家(マンション、アパートなど)」が16.5%、「持ち家（分譲マンション）」が12.0%となっている。

項目	回答数	割合
総数	333	100.0%
持ち家（一戸建て）	136	40.8%
持ち家（分譲マンション）	40	12.0%
民間借家(マンション、アパートなど)	55	16.5%
公営住宅（市営住宅、県営住宅）	11	3.3%
社宅・寮	1	0.3%
シェアハウス	3	0.9%
高齢者向け住宅（老人ホームなど）	60	18.0%
その他	10	3.0%
無回答	17	5.1%



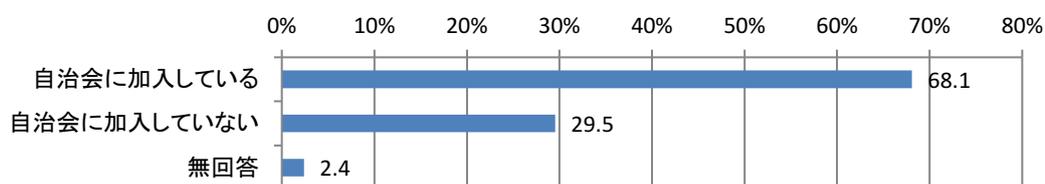
その他回答	
現在はまだ決まってない	持ち家、親の介護の可能性次第で同居
ふるさと	転居予定無し
自立生活が不能になったら施設へ	転居を希望しない
わからない	まだ検討はしていない

#### 4. 近隣の状況について

##### 問18. 自治会への加入についてお答えください。

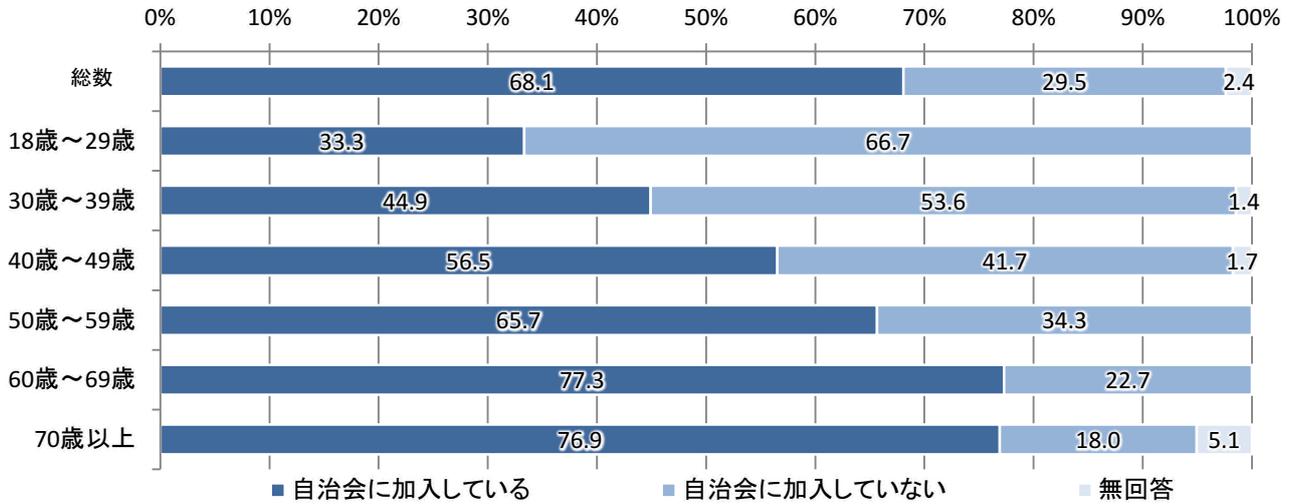
「自治会に加入している」が 68.1%と最も多く、次いで「自治会に加入していない」が 29.5%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
自治会に加入している	544	68.1%
自治会に加入していない	236	29.5%
無回答	19	2.4%



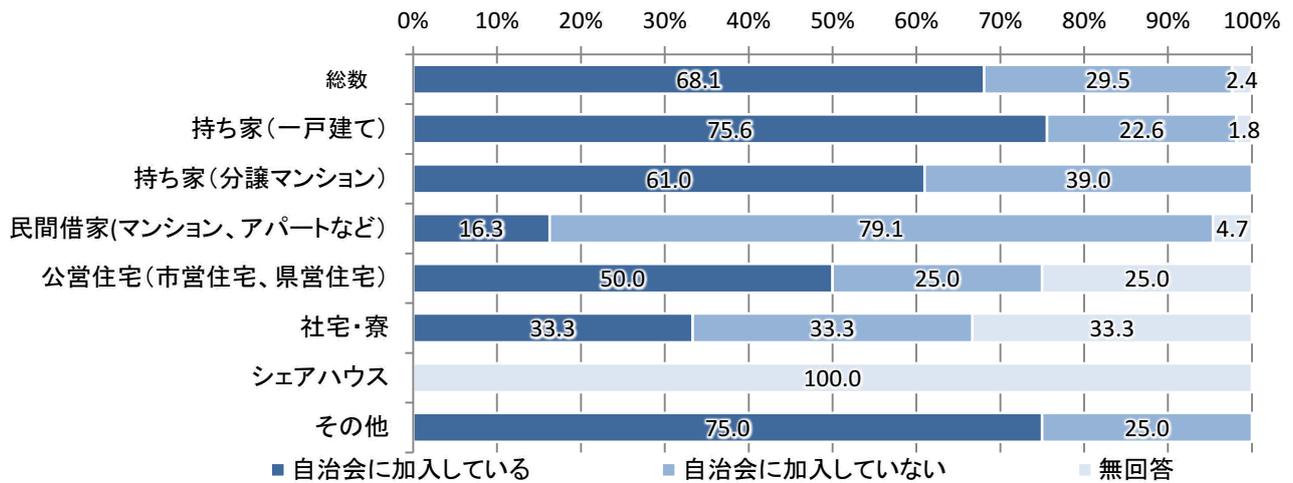
### ① 自治会加入率×年齢

年齢が若いほど、自治会加入率は低くなっており、18歳～29歳の自治会加入率は33.3%となっている。



### ② 自治会加入率×住宅所有

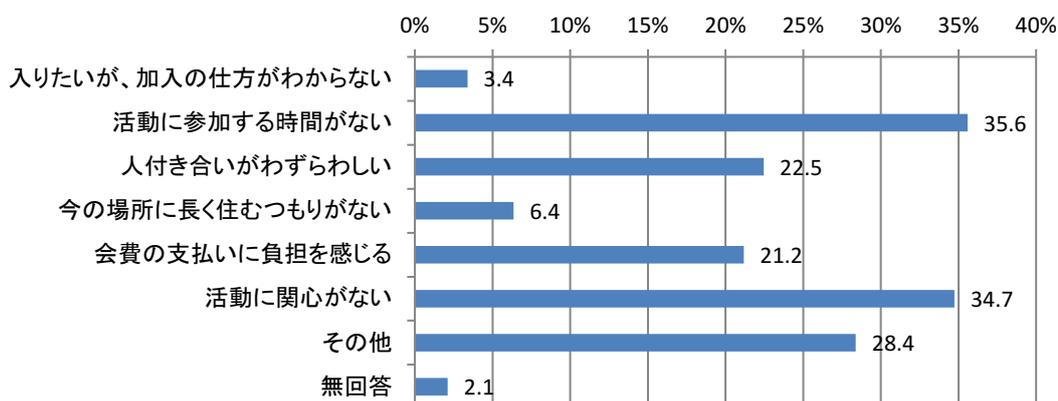
民間借家に居住する世帯の自治会加入率は16.3%となっている。



**問19. 自治会に加入していない理由をお答えください。**

「活動に参加する時間がない」が35.6%と最も多く、次いで「活動に関心がない」が34.7%、「その他」が28.4%、「人付き合いがわずらわしい」が22.5%となっている。

項目	回答数	割合
総数	236	100.0%
入りたいが、加入の仕方がわからない	8	3.4%
活動に参加する時間がない	84	35.6%
人付き合いがわずらわしい	53	22.5%
今の場所に長く住むつもりがない	15	6.4%
会費の支払いに負担を感じる	50	21.2%
活動に関心がない	82	34.7%
その他	67	28.4%
無回答	5	2.1%

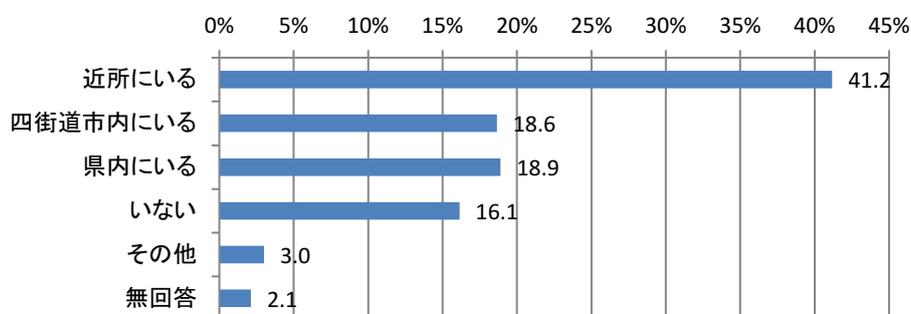


その他回答
15年加入後、非協力的で退会
役員が出来ない。
マンションのため
月1の集会や回覧板等、古い習慣がわずらわしい。
高齢で主人の介護に手がかかるようになって、自治会をやめた。
役員になる順番が不明朗
老人夫婦への「いたわりが無い」
町内会が私物化、村社会、パワハラ他の為、退会。
2. 3. 6の理由により、数年前に退会
自治会が存在しない
自治会費など払っていないから分からない
市政だより、市の関連事業情報が得られるので不便ない。
現状、引越から間が無く、家族の健康上も、余裕が無い。

**問20. 災害などが起きた場合、助けあえる方はいますか。**

「近所にいる」が41.2%と最も多く、次いで「県内にいる」が18.9%、「四街道市内にいる」が18.6%、「いない」が16.1%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
近所にいる	329	41.2%
四街道市内にいる	149	18.6%
県内にいる	151	18.9%
いない	129	16.1%
その他	24	3.0%
無回答	17	2.1%

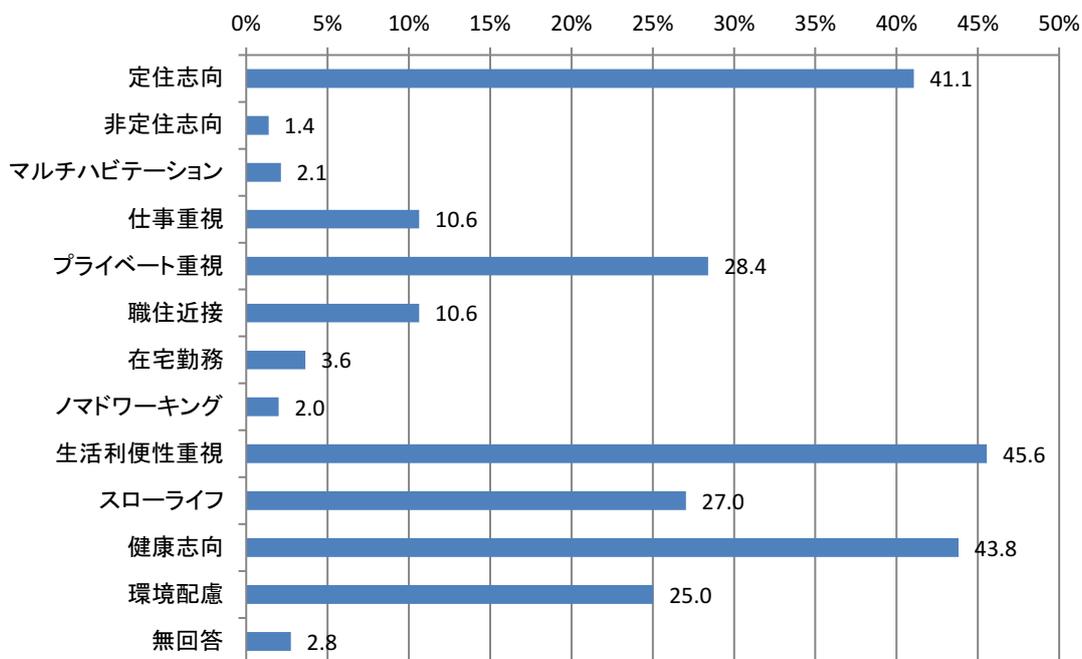


その他回答
県外にいる
近所の人も老人
家族
その時にならないとわからない。
県外
施設職員
施設職員
災害の状況によるので不詳
県外にいる
近県
逆にまわりを助けてあげている。(停電時の電気・ガス)
わからない
息子と同居、次男が東京から駆け付けて貰える。
県外にいる(神奈川県・群馬県)
市に助けをもらう
自治会に加入して役員でもあるが、千葉県には知人も親戚もいない

問21. あなたの日頃の生活について、次の生活観やライフスタイルのうち、大切にしていることや共感していることはありますか。

「生活利便性重視」が45.6%と最も多く、次いで「健康志向」が43.8%、「定住志向」が41.1%、「プライベート重視」が28.4%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
定住志向	328	41.1%
非定住志向	11	1.4%
マルチハビテーション	17	2.1%
仕事重視	85	10.6%
プライベート重視	227	28.4%
職住近接	85	10.6%
在宅勤務	29	3.6%
ノマドワーキング	16	2.0%
生活利便性重視	364	45.6%
スローライフ	216	27.0%
健康志向	350	43.8%
環境配慮	200	25.0%
無回答	22	2.8%

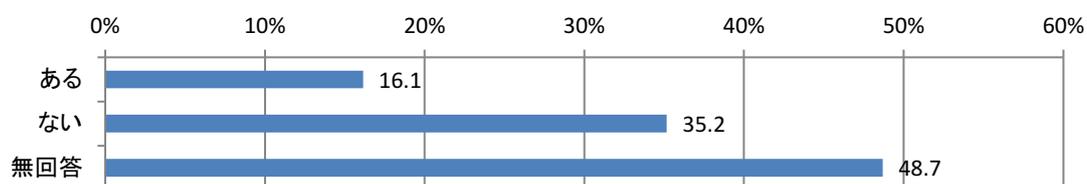


## 5. 子育てについて

問22. 四街道市では、子育てしやすい住環境整備を推進しています。子育て支援センターは市内に13箇所ありますが、利用されたことはありますか。

「ない」が35.2%と最も多く、次いで「ある」が16.1%となっている。

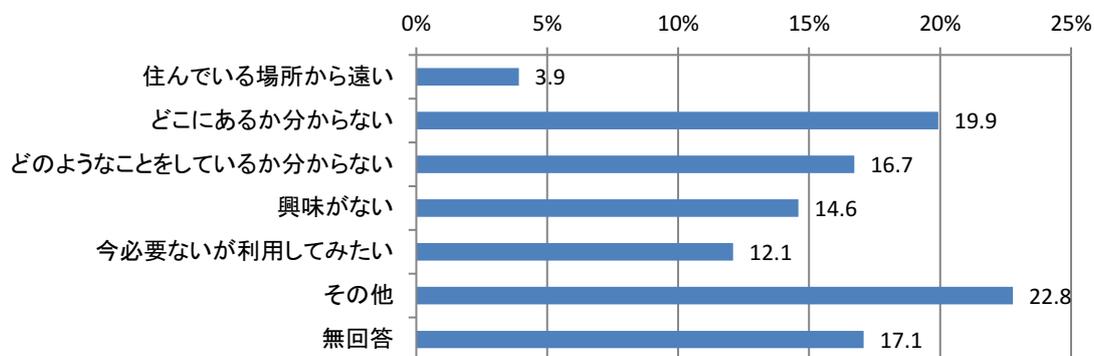
項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
ある	129	16.1%
ない	281	35.2%
無回答	389	48.7%



問23. 利用したことがない理由をお答えください。

「その他」が22.8%と最も多く、次いで「どこにあるか分からない」が19.9%、「どのようなことをしているか分からない」が16.7%、「興味がない」が14.6%となっている。

項目	回答数	割合
総数	281	100.0%
住んでいる場所から遠い	11	3.9%
どこにあるか分からない	56	19.9%
どのようなことをしているか分からない	47	16.7%
興味がない	41	14.6%
今必要ないが利用してみたい	34	12.1%
その他	64	22.8%
無回答	48	17.1%

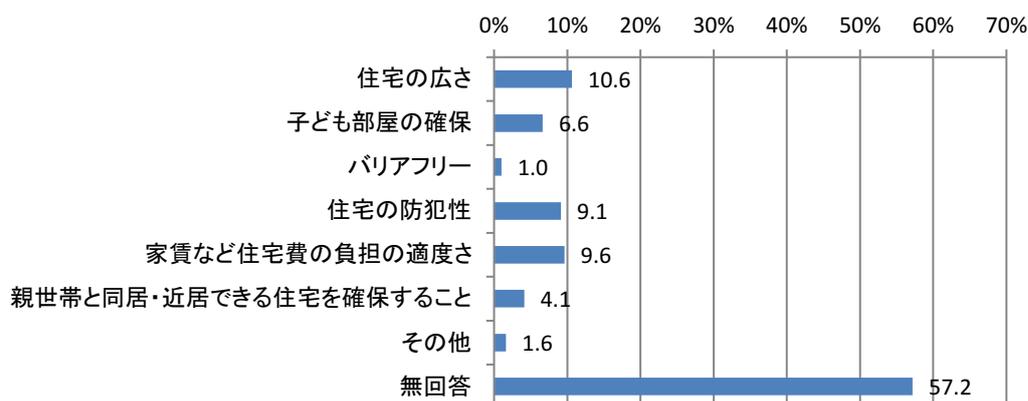


その他回答	
必要性を感じなかった	子供が小さい頃には知らなかった
わろうべの里が対象施設に該当するか？	必要ない
子どもは成人してる	転居してきた時に、子育てを終了していた。
子供がいないから	知らなかった
不要	働いていたので、利用のヒマがなかった
子育て世代がいない	必要書類が多いらしいから
子供が大きい	おぼえてない
利用したいが予約するのが手間	

問24. 子育てをする際、住宅において最も重要であると思うものをお答えください。

「住宅の広さ」が10.6%と最も多く、次いで「家賃など住宅費の負担の適度さ」が9.6%、「住宅の防犯性」が9.1%、「子ども部屋の確保」が6.6%となっている。

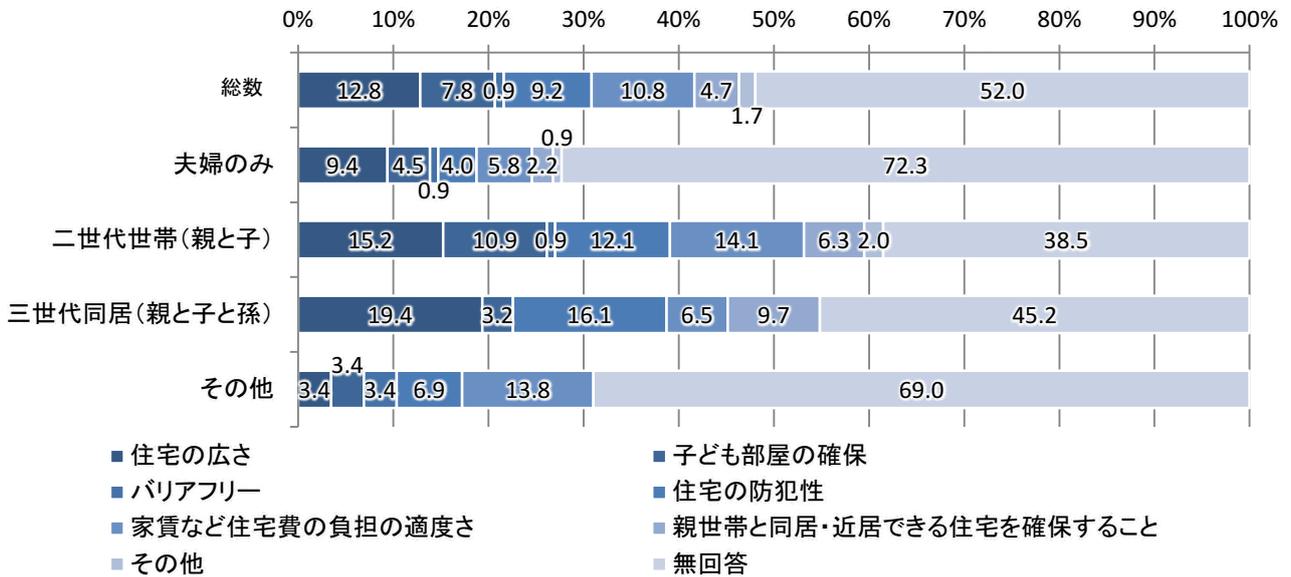
項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
住宅の広さ	85	10.6%
子ども部屋の確保	53	6.6%
バリアフリー	8	1.0%
住宅の防犯性	73	9.1%
家賃など住宅費の負担の適度さ	77	9.6%
親世帯と同居・近居できる住宅を確保すること	33	4.1%
その他	13	1.6%
無回答	457	57.2%



その他回答
子どもたちの友人関係、つき合いのある家族間の関係（距離感など）
子無し
住宅費を含む生活費の安さと、都心へのアクセスの良さ、生活するにあたり、都心と同じように利便性があるとともに、緑の多さを含む環境の良さ
耐震・対災・断熱
玄関から子供部屋への導線
子供嫌い
通学には便利な事
遮音性
耐震性

① 子育てで重要と思うもの×世帯構成

二世帯世帯(親と子)や三世帯同居(親と子と孫)の世帯を見ると、「住宅の広さ」と回答した割合が最も多く、三世帯同居(親と子と孫)の世帯では、住宅の広さの次に「バリアフリー」の割合が多い。

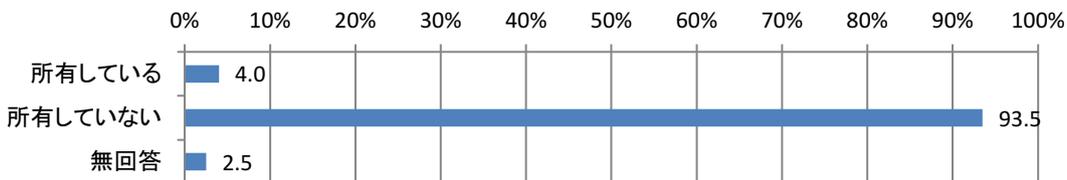


6. 空き家について

問25. 現在お住まいの住宅以外に四街道市内、市外で居住していない住宅(空き家)を所有していますか。

「所有していない」が93.5%と最も多く、次いで「所有している」が4.0%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
所有している	32	4.0%
所有していない	747	93.5%
無回答	20	2.5%



問26. 所有している空き家がある場所を教えてください。

「四街道市以外の市街地・住宅地」「四街道市以外の郊外部」が37.5%、「四街道市内」が21.9%となっている。

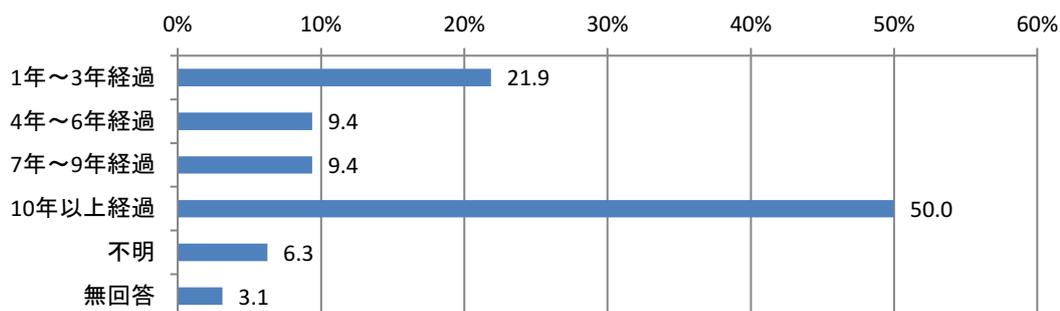
項目	回答数	割合
総数	32	100.0%
四街道市内	7	21.9%
四街道市以外の市街地・住宅地	12	37.5%
四街道市以外の郊外部	12	37.5%
無回答	1	3.1%



問27. あなたが所有する空き家について、何年ぐらい経過していますか。

「10年以上経過」が50.0%と最も多く、次いで「1年～3年経過」が21.9%、「4年～6年経過」「7年～9年経過」が9.4%となっている。

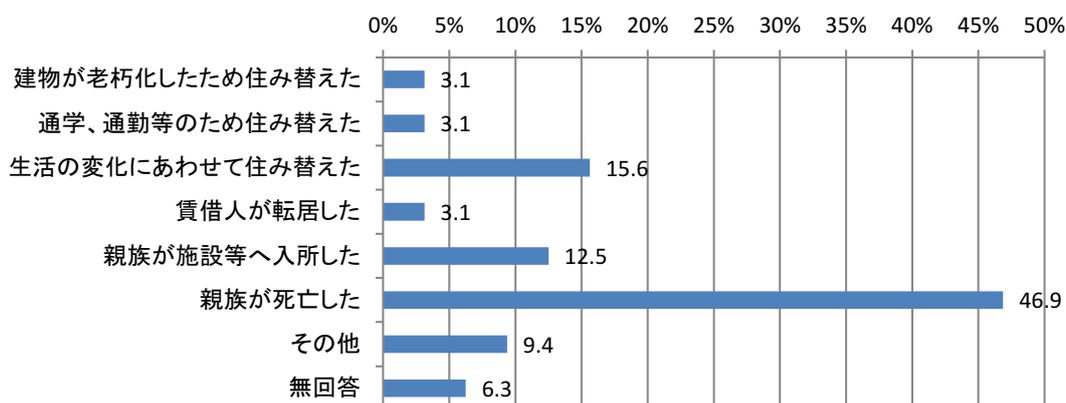
項目	回答数	割合
総数	32	100.0%
1年～3年経過	7	21.9%
4年～6年経過	3	9.4%
7年～9年経過	3	9.4%
10年以上経過	16	50.0%
不明	2	6.3%
無回答	1	3.1%



**問28. 空き家となったもっとも大きな理由は何ですか。**

「親族が死亡した」が46.9%と最も多く、次いで「生活の変化にあわせて住み替えた」が15.6%、「親族が施設等へ入所した」が12.5%、「その他」が9.4%となっている。

項目	回答数	割合
総数	32	100.0%
建物が老朽化したため住み替えた	1	3.1%
通学、通勤等のため住み替えた	1	3.1%
生活の変化にあわせて住み替えた	5	15.6%
賃借人が転居した	1	3.1%
親族が施設等へ入所した	4	12.5%
親族が死亡した	15	46.9%
その他	3	9.4%
無回答	2	6.3%

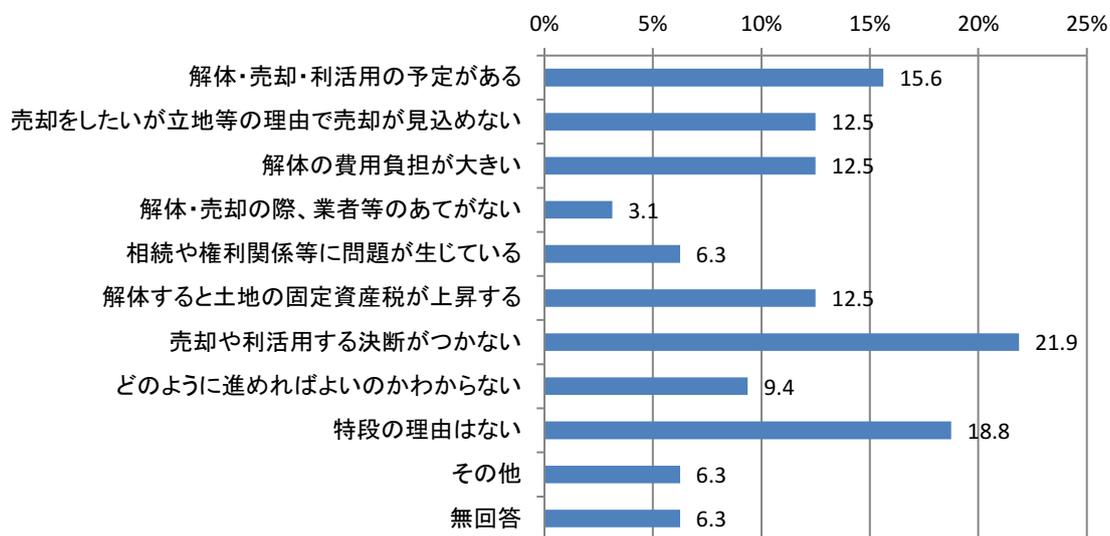


その他回答
義母との同居のため、マンションから引越し、まだ売却していない
相続不調
親族を引き取った。

問29. あなたが所有している空き家について、解体・売却や利活用に至らない理由を教えてください。

「売却や利活用する決断がつかない」が21.9%と最も多く、次いで「特段の理由はない」が18.8%、「解体・売却・利活用の予定がある」が15.6%、「売却をしたいが立地等の理由で売却が見込めない」「解体の費用負担が大きい」「解体すると土地の固定資産税が上昇する」が12.5%となっている。

項目	回答数	割合
総数	32	100.0%
解体・売却・利活用の予定がある	5	15.6%
売却をしたいが立地等の理由で売却が見込めない	4	12.5%
解体の費用負担が大きい	4	12.5%
解体・売却の際、業者等のあてがない	1	3.1%
相続や権利関係等に問題が生じている	2	6.3%
解体すると土地の固定資産税が上昇する	4	12.5%
売却や利活用する決断がつかない	7	21.9%
どのように進めればよいのかわからない	3	9.4%
特段の理由はない	6	18.8%
その他	2	6.3%
無回答	2	6.3%

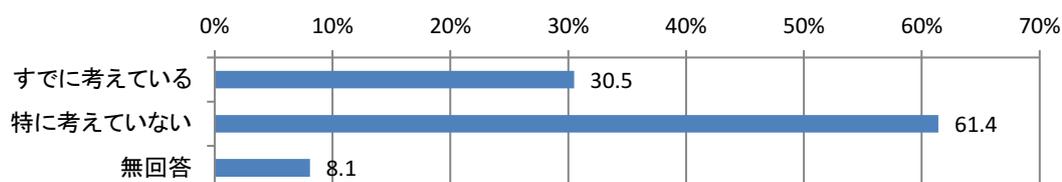


その他回答
親の敷地内
家庭菜園として利用している
約1か月前に空き家になり、準備中

問30. どなたがお住まいの住宅でも将来空き家になることは考えられます。あなたが現在の住宅に住まなくなった場合のことを考えていますか。

「特に考えていない」が61.4%と最も多く、次いで「すでに考えている」が30.5%となっている。

項目	回答数	割合
総数	692	100.0%
すでに考えている	211	30.5%
特に考えていない	425	61.4%
無回答	56	8.1%

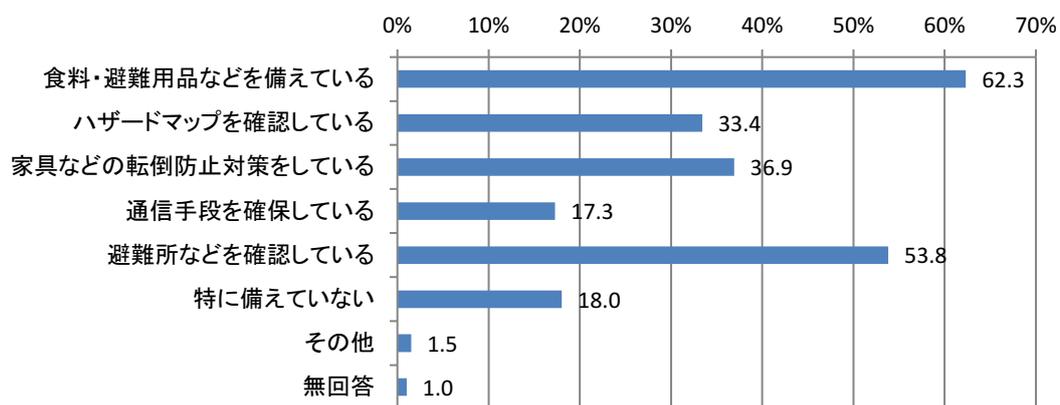


## 7. 災害への対策について

問31. あなたは日頃、災害に対してどのような備えをしていますか。

「食料・避難用品などを備えている」が62.3%と最も多く、次いで「避難所などを確認している」が53.8%、「家具などの転倒防止対策をしている」が36.9%、「ハザードマップを確認している」が33.4%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
食料・避難用品などを備えている	498	62.3%
ハザードマップを確認している	267	33.4%
家具などの転倒防止対策をしている	295	36.9%
通信手段を確保している	138	17.3%
避難所などを確認している	430	53.8%
特に備えていない	144	18.0%
その他	12	1.5%
無回答	8	1.0%

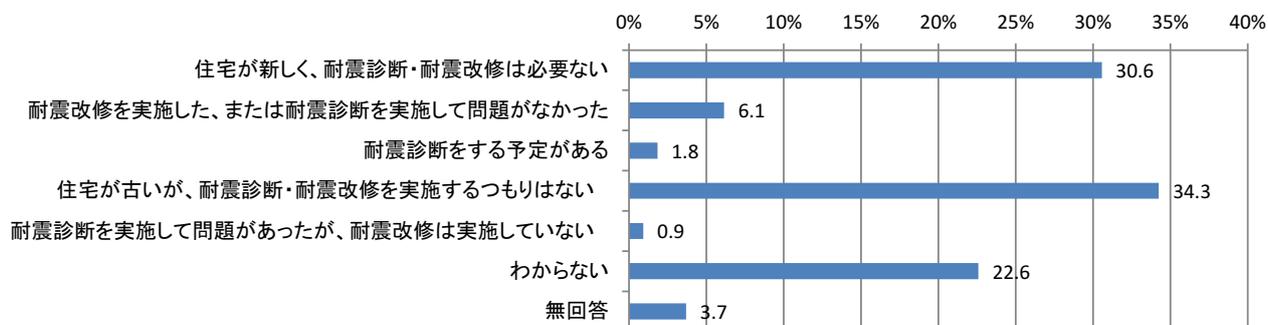


その他回答
災害に対応している家であり、対応設備も用意してある。
家にいるのが、安全だと思う
水4Lといわし缶詰3個。
注文住宅にして、地震災害などにそなえている。
電源、火気、水の確保
水の保管
飲料水の用意、トイレ等用に雨水を貯めるタンクの設置
家族との連絡方法を確認し合っている。
車駐泊が出来る環境を整えている
大人の腰より高い家具を設置してない。
地域の取組に協力している

**問32. あなたの住まいで耐震診断・耐震改修の実施状況についてあてはまるものはどれですか。**

「住宅が古いが、耐震診断・耐震改修を実施するつもりはない」が34.3%と最も多く、次いで「住宅が新しく、耐震診断・耐震改修は必要ない」が30.6%、「わからない」が22.6%、「耐震改修を実施した、または耐震診断を実施して問題がなかった」が6.1%となっている。

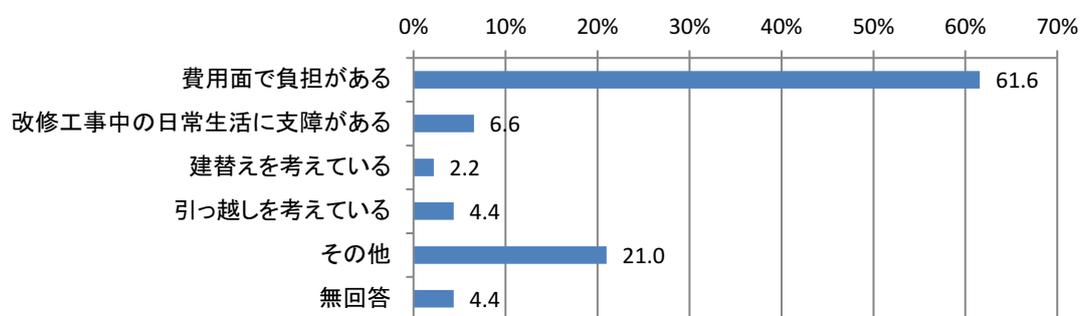
項目	回答数	割合
総数	651	100.0%
住宅が新しく、耐震診断・耐震改修は必要ない	199	30.6%
耐震改修を実施した、または耐震診断を実施して問題がなかった	40	6.1%
耐震診断をする予定がある	12	1.8%
住宅が古いが、耐震診断・耐震改修を実施するつもりはない	223	34.3%
耐震診断を実施して問題があったが、耐震改修は実施していない	6	0.9%
わからない	147	22.6%
無回答	24	3.7%



### 問33. 耐震改修を実施しない、または実施していない理由は何ですか。

「費用面で負担がある」が61.6%と最も多く、次いで「その他」が21.0%、「改修工事中の日常生活に支障がある」が6.6%、「引っ越しを考えている」が4.4%となっている。

項目	回答数	割合
総数	229	100.0%
費用面で負担がある	141	61.6%
改修工事中の日常生活に支障がある	15	6.6%
建替えを考えている	5	2.2%
引っ越しを考えている	10	4.4%
その他	48	21.0%
無回答	10	4.4%



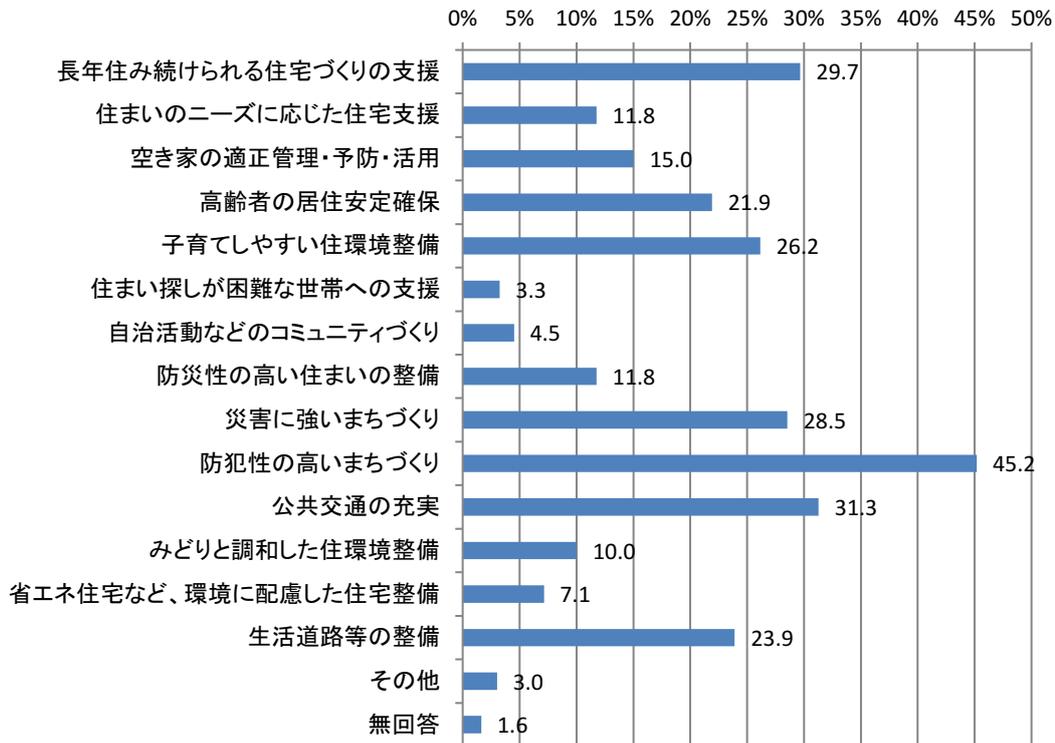
<b>その他回答</b>
鉄骨構造の為。
必要ないと考えている。
S. 61頃の東金地震の後、一番地震に耐えられた家と聞かされている。
特に考えていない。
工事会社が定期的に点検している。
テラスハウスの為。
耐震改修が必要かどうか、わからない。
軽量鉄骨造のため必要ないと思っている。
特に不安無し。
建築メーカーの定期検査でチェックしている。
建設時に2×4工法を選択して、耐震性を考慮している。
今のままでも耐震性に問題ない。
後継者がいれば考える。
耐震診断、改修は家を買った時にしてあった。
81才だから、この家で。
自分の後に住む人がいないかも知れない。
関心が低い。
1993年新築物件であり、新建築基準（1981年～）は満たしているため。
そのうち死ぬため。
ツーバイフォーは必要ないと言われた。
耐震性に問題はないため。
耐震住宅だから。
年齢から考えて、長期の計画は立てづらい。
どの程度の改修が必要かわからない。
時々、専門業者に検査してもらおう。
木造ではないので。
業者から特に必要がないと言われている。
構造的に安全だと信じている。
もともと耐震性に富んでいるから。

## 8. 住宅施策について

問34. 四街道市の住生活に関する施策について重要だと思うものお答えください。

「防犯性の高いまちづくり」が 45.2%と最も多く、次いで「公共交通の充実」が 31.3%、「長年住み続けられる住宅づくりの支援」が 29.7%、「災害に強いまちづくり」が 28.5%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
長年住み続けられる住宅づくりの支援	237	29.7%
住まいのニーズに応じた住宅支援	94	11.8%
空き家の適正管理・予防・活用	120	15.0%
高齢者の居住安定確保	175	21.9%
子育てしやすい住環境整備	209	26.2%
住まい探しが困難な世帯への支援	26	3.3%
自治活動などのコミュニティづくり	36	4.5%
防災性の高い住まいの整備	94	11.8%
災害に強いまちづくり	228	28.5%
防犯性の高いまちづくり	361	45.2%
公共交通の充実	250	31.3%
みどりと調和した住環境整備	80	10.0%
省エネ住宅など、環境に配慮した住宅整備	57	7.1%
生活道路等の整備	191	23.9%
その他	24	3.0%
無回答	13	1.6%

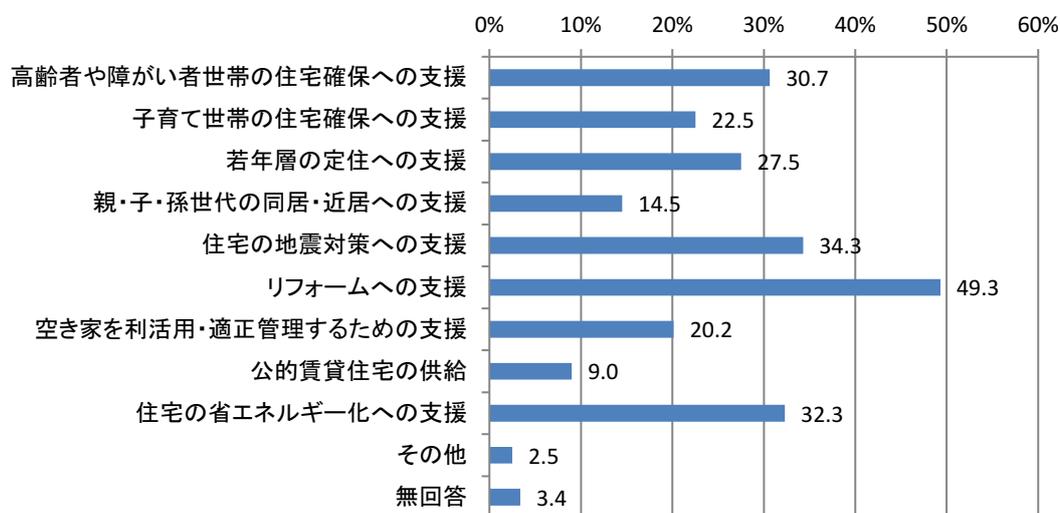


その他回答
老後の買物の手段
生活支援（昨今の物価高騰など踏まえ）
医院の充実。
防犯カメラの設備
自治体による、住民に対する福利厚生施策向上への取組み
生活保護世帯など、他の区では政策が行われているのに、四街道は何もない
商業施設の誘致

問35. 四街道市からの住宅に対する支援等について、主にどのようなものを望みますか。

「リフォームへの支援」が49.3%と最も多く、次いで「住宅の地震対策への支援」が34.3%、「住宅の省エネルギー化への支援」が32.3%、「高齢者や障がい者世帯の住宅確保への支援」が30.7%となっている。

項目	回答数	割合
総数	799	100.0%
高齢者や障がい者世帯の住宅確保への支援	245	30.7%
子育て世帯の住宅確保への支援	180	22.5%
若年層の定住への支援	220	27.5%
親・子・孫世代の同居・近居への支援	116	14.5%
住宅の地震対策への支援	274	34.3%
リフォームへの支援	394	49.3%
空き家を利活用・適正管理するための支援	161	20.2%
公的賃貸住宅の供給	72	9.0%
住宅の省エネルギー化への支援	258	32.3%
その他	20	2.5%
無回答	27	3.4%



その他回答
防犯対策の支援を望みます。
四街道市独自の生活支援、たとえば、市内生活者には市税負担でベーシックインカムがあるなど、他市町村にないシステムをとりいれる事で、人口の流入があり、企業の誘致につながるのでは。
バリアフリー化への支援を希望します。
家賃やローンに対する補助が欲しい。
銀行、スーパーマーケット等の整備。
住宅、人口が増えているので、市として、その後の支援が必要なのかな。
運転できなくなった時のために、市バスがあると安心。
片親世帯への支援を、もっと充実させてほしい。
テラスハウスは快適です。満足しています。
個人的な支援ではなく道路や災害時の備蓄など公共の支援をお願いしたい。
金利の上昇に対する初期支援。
商業施設の充実化。

問36. 四街道市の住宅施策について、ご意見・ご提案がありましたらご自由にお書きください。

799 票のうち自由記述のあった数は 173 票でした。下記は、各カテゴリにおける記述回答を一部抜粋したものです。

カテゴリ	内容
1. 住宅の安全性	敷地が高台の地域への対策（特に大谷石による擁壁）。敷地が高台の地域への駐車場設置への補助金対策。
	各種補助金制度の充実。防犯カメラ等の設備への支援。
	防犯設備設置する際の補助金
	防災に適用した施策が必要と思います。
	安心して住める住宅により、四街道市の発展となる
2. 住宅性能について	①冬の真夜、夕方に何 km に渡る範囲で、焼却時の悪臭がすることが有る。なんとかして欲しい。
	②住宅の断熱性能が悪い。省エネ住宅との謳い文句で購入したが、住宅の完成検査で、どこを見るのか知りたい。
	耐震補強などの補助金の拡充。防犯対策の充実
	窓ガラスが割られないシートの配布。水まわり工事の補助金。屋根工事の補助金。全てが下請会社のもうけにつながってる。もっと安く工事できるように。
	蓄電池の推進と購入への補助金
	市民憲章＝活動重点と思いますが、その中で「みどりを愛し～きれいなまちをつくりましょう」と謳っていますから、省エネルギー住宅に対する補助を本県水準と同等ではなく、力を入れて欲しいです。 具体的には蓄電池設置に対する補助金を東京都並の水準で行って欲しいと思います。
3. 住宅リフォームについて	森林等の自然を大切に。空家のリフォーム、再利用行い、自然破壊止めてほしいです。自然の生き物と人間は共存すべきです。これ以上、自然を壊さないで下さい。
	我家は、大手建築会社でリフォームしたのですが、業者の指定なく補助してくれると、もっとやりやすくリフォームできたと思う。
	省エネ対策、断熱対策等の補助支援
	新築住宅だけでなく、中古の住宅に関しても、固定資産税の軽減があれば良いのに。まだまだリフォームをすれば、十分に居住できる住宅があると思う。空家対策にもなるのではないか。家をあまりにも簡単に壊しすぎるように思う。長く住めるような対策の支援を！！
	リフォームなどの建築時の騒音は、日常生活に影響する。
4. 空き家対策	高齢化に伴い、空き家が増えている。廃墟のような住宅も多数あり、火災や侵入等の恐れもある。現在の空き家状況を市としては把握しているのか。将来もっと増えると予想されるが、対策を想定していますか。
	空き家対策を進めて欲しい。
	空き家増加傾向に鑑み、その解消又は活用に対する支援対策
	空き地の有効利用
	住宅施策ではないかもしれないが、 駅からイトーヨーカドーまでの間の通りで街灯の電気が切れているものが目立つので交換して欲しい。ここが担当課ではないのなら担当課に伝えて欲しい。

カテゴリ	内容
5. 子育て世帯に関して	子育てしやすいまちづくり、安心・安全なまちづくりをすすめてもらいたい。子どもたちが、安心して遊べるまちになってほしい。
	市独自の生活支援（例ベーシックインカムなど）子育て支援で大学卒業まで授業料、医療費等無料。起業する人、本社もしくは支社等を出店する際、最大5年間市税を無料化とする（5年以内の退店は理由によって一部返金有り）など、一部返金のめやすはライバル店があらわれ、企業努力不足などで退店する場合など、あきらかな企業努力がない場合。但し市としても企業誘致に全面的なバックアップがある事が前提
	空き家を利用して、子どもの居場所作りを考えています。空き家をもっとわかりやすく、なおかつ利用しやすくするには、どうしたら良いのでしょうか。
	市内の空き家を活用し、子育て世帯や若年層が利用しやすい価格で提供していただきたいです。4. 空き家対策と地域の活性化につながる施策を期待しています。
	子育て世帯にお金がかかるのは仕方ないが、その世代に対しての支援がほしい。低所得や高齢者に対する支援ばかりでは、正直苦しい。（若い世代が空き家を購入する際に、補助金が出たりとか？）
6. 高齢者・障がい者に関して	子育て層ばかり優遇している様に見受けられる（中間層をないがしろにしている）
	高齢化が進んでおりますので、住宅内外のバリアフリー化他、高令者の生活環境にお力添えをよろしくお願い致します。
	生活道路の歩道について、車の出入のための段差、スロープを歩道から無くして、平坦にしてほしい。高齢者の歩行に危険、段差・スロープは車道側につけるべき。→車は力があり、段差も関係ないと思います。又、車は除行することになり、安全。
	高齢者の居住安定とリフォームの支援
	あまり（入所がついてる所）生活介護の施設がなかったので、佐倉市の施設を選んだ。
7. 移住定住促進	空家の有効活用、若者転入者への格安での貸出、補助金の活用。
	千代田団地在住、とても住みやすい地区だが、高齢化が進展、公共交通機関のぜい弱化の進展が気になる。隣接のもねの里など、若年層の入居が目立つが、坪単価の安い千代田団地への若年層の定住を促すような施策を望む。（e x）団地の中心に幼稚園から中学校まで揃っており、通いやすい点、快速の停止する物井駅に近いなどのアピールなど。
	空き屋を活用し、若い世代を入居できるような支援が必要。子供を育てやすい環境を同時に整備する。
	田舎へも都市部へもアクセスが良く、住民の選択肢が多く、幸福度が高い市。しかし、定住するには課題が多くあり、非常に勿体ないと感じる。若年層や、子育て世帯へ住居を安く支援すれば、人口が増えて、税収もあがり、町が潤い、それを市に投資して環境を整えていけば、日本でもトップレベルに住みやすい市になる。全ては市長の判断になると思うが。職員の方々から提案をしてもらえると変わってくると思う。
	高年齢化が著しい状況となっているため、市の活性化のため、若い世帯の流入は必須要件。そのための施策の充実が重要と考えています。



# 住まいに関するアンケート調査

あなたの声をお聞かせください

市民の皆さまには、日頃から市政に対するご理解とご協力をいただきまして、誠にありがとうございます。

四街道市では、よりよい住まいづくりを進めるため、「四街道市住生活基本計画」を策定し、住宅施策を推進してまいりました。このたび、計画内容の見直しを予定しておりますが、本計画の策定、今後の住まい及びまちづくりの施策の実施には、市民の皆さまの住宅や住環境に対する意識や意向を反映したいと考えております。

このアンケートは、皆さまのご意見をお聞かせいただき、今後の住宅施策の貴重な資料として活用させていただくことを目的に実施するものです。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、アンケートの趣旨をご理解いただき、ご協力をお願いいたします。

なお、この調査は、当市にお住まいの18歳以上の世帯主の方の中から2,000人を無作為に選ばせていただき、ご協力をお願いしております。アンケートは無記名式ですので、個人を特定することはできない仕組みとなっております。また、調査結果は統計的に処理し、個別のアンケート内容を公表することや本調査以外の目的で使用することは決してありませんので、率直なご意見をお聞かせいただきますようお願いいたします。

令和6年12月 四街道市都市部建築課

## 回答方法（以下のどちらか一つの方法でご回答ください）

原則としてご本人様（この調査票が送られた宛名の方）にご回答ください。

なお、ご家族の方などがご記入の場合は、世帯主の立場でお答えください。

### 紙面で回答し、郵送する

- ① 黒のボールペンや鉛筆などで、回答欄の選択肢に○印をつけてください。設問によっては記述式の項目もあります。

（記述例）

1. 30歳代	② 40歳代
3. 50歳代	4. 60歳代

このように数字を囲むように○印を書いてください。

- ② 同封の返信用封筒（切手は不要です）に入れて、郵便ポストへ投函ください。

### WEBで回答する

- ① 下記のURLもしくは、QRコードからWEBページにお入りください。

URL・QRコード

<https://forms.gle/46jXvAyTnNuwVKh18>



QRコードをスマートフォンやタブレットで読み込むと、アンケートページに移動します。

- ② ご回答前に、下記の回答用番号を入力欄にご記入ください。

**QKU5RY(仮)**

※回答用番号は郵送回答との重複を確認するために使用します。個人を特定できるものではありません。

**回答期限 令和7年1月10日(金)まで**

## 1

## あなたの世帯について

問1 あなたの年齢をお答えください。〈1つに○印〉

- |            |            |            |
|------------|------------|------------|
| 1. 18歳～29歳 | 2. 30歳～39歳 | 3. 40歳～49歳 |
| 4. 50歳～59歳 | 5. 60歳～69歳 | 6. 70歳以上   |

問2 同居人数（回答者ご自身を含んだ人数）、また、そのうち18歳未満もしくは65歳以上の方がおられる場合は、その人数をお答えください。〈1つに○印〉

- |              |                                |       |       |
|--------------|--------------------------------|-------|-------|
| 1. 1人 [→問4へ] | 2. 2人                          | 3. 3人 | 4. 4人 |
| 5. 5人        | 6. 6人以上の場合は人数を記入してください → ( ) 人 |       |       |

そのうち18歳未満の方の人数 ( ) 人

そのうち65歳以上の方の人数 ( ) 人

問3 同居家族の構成をお答えください。〈1つに○印〉

(問2で「2～6」と回答された方が回答)

- |                 |               |
|-----------------|---------------|
| 1. 夫婦のみ         | 2. 二世帯世帯(親と子) |
| 3. 三世帯同居(親と子と孫) | 4. その他( )     |

問4 あなたが四街道市に居住するまでの経緯をお答えください。〈1つに○印〉

- |                                    |
|------------------------------------|
| 1. 生まれた時から四街道市に住んでいる [→問6へ]        |
| 2. 四街道市外から四街道市へ引っ越した(初めて)          |
| 3. 四街道市外から四街道市へ引っ越した(昔、四街道市に住んでいた) |

問5 四街道市に住むことを決めた1番の理由をお答えください。〈1つに○印〉

(問4で「2、3」と回答された方が回答)

- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 1. 通勤・通学に便利    | 2. 自然環境の豊かさが気に入った     |
| 3. 歴史や風土が気に入った | 4. 子育てに適した環境が気に入った    |
| 5. 親族・友人がいる    | 6. 手ごろな価格で気に入った住宅があった |
| 7. その他( )      |                       |

問6 世帯全体の収入はおおよそどのくらいですか。〈1つに○印〉

- |                    |                |                  |
|--------------------|----------------|------------------|
| 1. 200万円未満         | 2. 200～300万円未満 | 3. 300～400万円未満   |
| 4. 400～500万円未満     | 5. 500～700万円未満 | 6. 700～1,000万円未満 |
| 7. 1,000～1,500万円未満 | 8. 1,500万円以上   |                  |

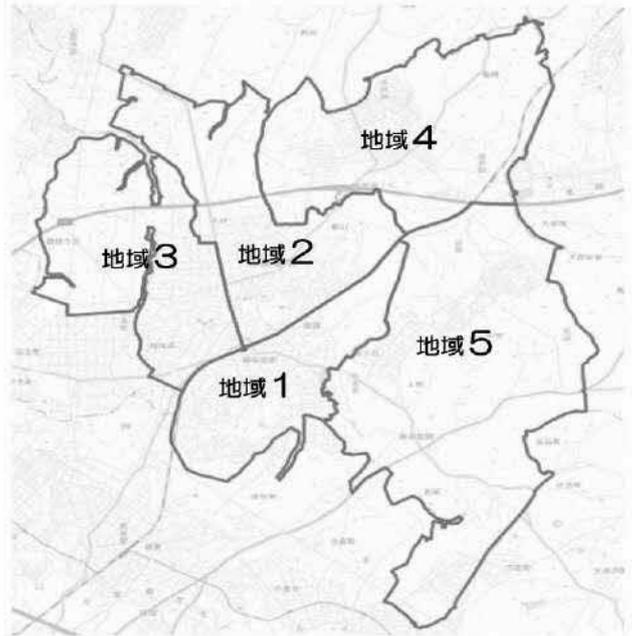
問7 現在お住まいの住宅の居住年数をお答えください。〈1つに○印〉

- |                |               |                |
|----------------|---------------|----------------|
| 1. 5年未満        | 2. 5年以上～10年未満 | 3. 10年以上～15年未満 |
| 4. 15年以上～20年未満 | 5. 20年以上      |                |

問8 現在お住まいの地域はどちらですか。〈1つに〇印〉

◆四街道市中学校区マップ

1. 四街道地域(四街道中学校区)	地域1
四街道2丁目、鹿渡の一部、和良比、みのり町、美しが丘、めいわ	
2. 四街道北地域(四街道北中学校区)	地域2
栗山の一部、内黒田の一部、萱橋、大日の一部、鹿渡の一部、つくし座、さちが丘、中央	
3. 四街道西地域(四街道西中学校区)	地域3
下志津新田、四街道、四街道1,3丁目、大日の一部、鹿放ヶ丘、さつきヶ丘	
4. 千代田地域(千代田中学校区)	地域4
亀崎、物井、長岡、栗山の一部、内黒田の一部、千代田、池花、もねの里	
5. 旭地域(旭中学校区)	地域5
山梨、吉岡、小名木、成山、中台、中野、南波佐間、上野、和田、旭ヶ丘、みそら、鷹の台、たかおの杜	



2

あなたが現在住んでいる住宅について

問9 住宅の種類をお答えください。〈1つに〇印〉

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| 1. 持ち家(一戸建て)          | 2. 持ち家(分譲マンション)    |
| 3. 民間借家(マンション、アパートなど) | 4. 公営住宅(市営住宅、県営住宅) |
| 5. 社宅・寮               | 6. シェアハウス          |
| 7. 高齢者向け住宅(老人ホームなど)   | 8. その他( )          |

問10 住宅の構造をお答えください。〈1つに〇印〉

- |       |         |          |
|-------|---------|----------|
| 1. 木造 | 2. 木造以外 | 3. わからない |
|-------|---------|----------|

問11 住宅の建設時期をお答えください。〈1つに〇印〉

- |                   |                    |                   |
|-------------------|--------------------|-------------------|
| 1. 昭和 45 年以前      | 2. 昭和 46～昭和 55 年   | 3. 昭和 56～平成 2 年   |
| 4. 平成 3 年～平成 12 年 | 5. 平成 13 年～平成 22 年 | 6. 平成 23 年～令和 2 年 |
| 7. 令和 3 年～        | 8. わからない           |                   |

問12 住宅の延べ床面積をお答えください。〈1つに〇印〉

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1. 25 m <sup>2</sup> 未満                       | 2. 25 m <sup>2</sup> 以上～40 m <sup>2</sup> 未満   | 3. 40 m <sup>2</sup> 以上～70 m <sup>2</sup> 未満   |
| 4. 70 m <sup>2</sup> 以上～100 m <sup>2</sup> 未満 | 5. 100 m <sup>2</sup> 以上～150 m <sup>2</sup> 未満 | 6. 150 m <sup>2</sup> 以上～200 m <sup>2</sup> 未満 |
| 7. 200 m <sup>2</sup> 以上                      | 8. わからない                                       |  |

※1 坪(2畳)は約 3.3 m<sup>2</sup>です。

問 13 お住まいの満足度についてお答えください。〈各設問内1つに○印〉

設問	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満
1. 住宅の広さ	1	2	3	4
2. 収納の多さ	1	2	3	4
3. 居間など主な居室の日当たり	1	2	3	4
4. 水廻り(台所、浴室、便所など)	1	2	3	4
5. 地震時の住宅の安全性	1	2	3	4
6. 断熱性	1	2	3	4
7. 住宅の防犯性	1	2	3	4
8. 外部からの騒音に対する遮音性	1	2	3	4
9. 高齢者などへの配慮(段差・手すりなど)	1	2	3	4
10. 冷暖房などの省エネルギー性	1	2	3	4
11. 住宅の維持管理のしやすさ	1	2	3	4
12. 現在のお住まいの総合評価	1	2	3	4

問 14 お住まいの周辺環境の満足度についてお答えください。〈各設問内1つに○印〉

設問	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満
1. 災害時の避難のしやすさ	1	2	3	4
2. 周りの道路の歩行時の安全性	1	2	3	4
3. 敷地周辺のバリアフリー化	1	2	3	4
4. 騒音・大気汚染などの少なさ	1	2	3	4
5. 汚水・ゴミ処理などの衛生面	1	2	3	4
6. 通園・通学・通勤などの便利さ	1	2	3	4
7. 公園や、公共・商業施設へのアクセス	1	2	3	4
8. 街並みの雰囲気(自然や景観など)	1	2	3	4
9. 治安・犯罪発生の防止	1	2	3	4
10. 福祉・介護などの生活支援サービスの状況	1	2	3	4
11. 近隣住民などの交流・近所付き合い	1	2	3	4
12. 住環境についての総合評価	1	2	3	4

問 15 現在お住まいの住宅にいつ頃まで住み続けたいですか。〈1つに○印〉

1. ずっと住み続けたい [→問 18 へ]	2. 当分は住み続けたい [→問 17 へ]
3. 将来は市内の別の住宅(場所)に転居したい [→問 16 へ]	4. 将来は市外に転居したい [→問 16 へ]
5. 転居が既に決まっている(市内) [→問 16 へ]	6. 転居が既に決まっている(市外) [→問 16 へ]
7. 特に考えていない [→問 18 へ]	

問 16 転居する・転居したい一番の理由をお答えください。＜1つに○印＞

(問 15 で「3～6」と回答された方が回答)

- |                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| 1. 住宅が狭いから        | 2. 住宅が古くなったから        |
| 3. 居住環境を変えたいから    | 4. 日常の買い物が不便だから      |
| 5. 子どもの教育環境が悪いから  | 6. 通勤、通学に不便だから       |
| 7. 家賃が高いから        | 8. 固定資産税などの税金が高いから   |
| 9. 立ち退きを要求されているから | 10. 親や子どもと同居・近居したいから |
| 11. 老後に備えるため      | 12. その他( )           |

問 17 将来的に転居を希望する住宅の種類をお答えください。＜1つに○印＞

(問 15 で「2～6」と回答された方が回答)

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| 1. 持ち家(一戸建て)          | 2. 持ち家(分譲マンション)    |
| 3. 民間借家(マンション、アパートなど) | 4. 公営住宅(市営住宅、県営住宅) |
| 5. 社宅・寮               | 6. シェアハウス          |
| 7. 高齢者向け住宅(老人ホームなど)   | 8. その他( )          |

### 3 近隣の状況について

問 18 自治会への加入についてお答えください。＜1つに○印＞

- |                         |                |
|-------------------------|----------------|
| 1. 自治会に加入している [→問 20 へ] | 2. 自治会に加入していない |
|-------------------------|----------------|

問 19 自治会に加入していない理由をお答えください。＜あてはまるものすべてに○印＞

(問 18 で「2」と回答された方が回答)

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 1. 入りたいが、加入の仕方がわからない | 2. 活動に参加する時間がない    |
| 3. 人付き合いがわずらわしい      | 4. 今の場所に長く住むつもりがない |
| 5. 会費の支払いに負担を感じる     | 6. 活動に関心がない        |
| 7. その他( )            |                    |

問 20 災害などが起きた場合、助けあえる方はいますか。＜1つに○印＞

- |          |             |          |
|----------|-------------|----------|
| 1. 近所にいる | 2. 四街道市内にいる | 3. 県内にいる |
| 4. いない   | 5. その他( )   |          |

問 21 あなたの日頃の生活について、次の生活観やライフスタイルのうち、大切にしていることや共感していることはありますか。＜あてはまるもの3つまで○印＞

- |                          |                           |                             |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1. 定住志向                  | 2. 非定住志向                  | 3. マルチハビテーション <sup>※1</sup> |
| 4. 仕事重視                  | 5. プライベート重視               | 6. 職住近接                     |
| 7. 在宅勤務                  | 8. ノマドワーキング <sup>※2</sup> | 9. 生活利便性重視                  |
| 10. スローライフ <sup>※3</sup> | 11. 健康志向                  | 12. 環境配慮                    |

※1:マルチハビテーション:都市部と別荘地などに住み分けること

※2:ノマドワーキング:場所と時間を選ばずに自由に働く人のこと

※3:スローライフ:時間を気にすることなく、ゆとりのある生活を楽しむこと

## 4

## 子育てについて（※18歳未満の子を持つ世帯の方が回答、それ以外の方は問25へ）

問22 四街道市では、子育てしやすい住環境整備を推進しています。子育て支援センターは市内に13箇所ありますが、利用されたことはありますか。＜1つに○印＞

- |               |       |
|---------------|-------|
| 1. ある [→問24へ] | 2. ない |
|---------------|-------|

問23 利用したことがない理由をお答えください。＜あてはまるものすべてに○印＞  
（問22で「2」と回答された方が回答）

- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| 1. 住んでいる場所から遠い        | 2. どこにあるか分からない |
| 3. どのようなことをしているか分からない | 4. 興味がない       |
| 5. 今必要ないが利用してみたい      | 6. その他( )      |

問24 子育てをする際、住宅において最も重要であると思うものをお答えください。

＜1つに○印＞

- |                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| 1. 住宅の広さ          | 2. 子ども部屋の確保              |
| 3. バリアフリー         | 4. 住宅の防犯性                |
| 5. 家賃など住宅費の負担の適度さ | 6. 親世帯と同居・近居できる住宅を確保すること |
| 7. その他( )         |                          |

## 5

## 空き家について

問25 現在お住まいの住宅以外に四街道市内、市外で居住していない住宅（空き家）を所有していますか。＜1つに○印＞

- |           |                    |
|-----------|--------------------|
| 1. 所有している | 2. 所有していない [→問30へ] |
|-----------|--------------------|

問26 所有している空き家がある場所を教えてください。＜あてはまるものすべてに○印＞  
（問25で「1」と回答された方が回答）

- |          |                                 |                             |
|----------|---------------------------------|-----------------------------|
| 1. 四街道市内 | 2. 四街道市以外の市街地・住宅地 <sup>※1</sup> | 3. 四街道市以外の郊外部 <sup>※2</sup> |
|----------|---------------------------------|-----------------------------|

※1 インフラが整備され、住宅や商店が建ち並び、人が多く居住している地域を想定してください。

※2 それ以外の地域を想定してください（住宅がまばらな地域など）

問27 あなたが所有する空き家について、何年ぐらい経過していますか。＜1つに○印＞  
（問25で「1」と回答された方が回答）

- |            |            |            |
|------------|------------|------------|
| 1. 1年～3年経過 | 2. 4年～6年経過 | 3. 7年～9年経過 |
| 4. 10年以上経過 | 5. 不明      |            |

問28 空き家となったもっとも大きな理由は何ですか。＜1つに○印＞  
（問25で「1」と回答された方が回答）

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| 1. 建物が老朽化したため住み替えた | 2. 通学、通勤等のため住み替えた |
| 3. 生活の変化にあわせて住み替えた | 4. 賃借人が転居した       |
| 5. 親族が施設等へ入所した     | 6. 親族が死亡した        |
| 7. その他( )          |                   |

問 29 あなたが所有している空き家について、解体・売却や利活用に至らない理由を教えてください。〈あてはまるものすべてに○印〉

(問 25 で「1」と回答された方が回答)

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| 1. 解体・売却・利活用の予定がある   | 2. 売却をしたいが立地等の理由で売却が見込めない |
| 3. 解体の費用負担が大きい       | 4. 解体・売却の際、業者等のあてがない      |
| 5. 相続や権利関係等に問題が生じている | 6. 解体すると土地の固定資産税が上昇する     |
| 7. 売却や利活用する決断がつかない   | 8. どのように進めればよいのかわからない     |
| 9. 特段の理由はない          | 10. その他( )                |

問 30 どなたがお住まいの住宅でも将来空き家になることは考えられます。あなたが現在の住宅に住まなくなった場合のことを考えていますか。〈1つに○印〉

(持ち家にお住まいの方のみ回答)

- |             |             |
|-------------|-------------|
| 1. すでに考えている | 2. 特に考えていない |
|-------------|-------------|

## 6 災害への対策について

問 31 あなたは日頃、災害に対してどのような備えをしていますか。

〈あてはまるものすべてに○印〉

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 1. 食料・避難用品などを備えている  | 2. ハザードマップを確認している |
| 3. 家具などの転倒防止対策をしている | 4. 通信手段を確保している    |
| 5. 避難所などを確認している     | 6. 特に備えていない       |
| 7. その他( )           |                   |

問 32 あなたの住まいで耐震診断・耐震改修の実施状況についてあてはまるものはどれですか。

〈1つに○印〉

(戸建て持ち家にお住まいの方のみ回答)

- |  |
|--|
| 1. 住宅が新しく、耐震診断・耐震改修は必要ない [→問 34 へ]         |
| 2. 耐震改修を実施した、または耐震診断を実施して問題がなかった [→問 34 へ] |
| 3. 耐震診断をする予定がある [→問 34 へ]                  |
| 4. 住宅が古い、耐震診断・耐震改修を実施するつもりはない              |
| 5. 耐震診断を実施して問題があったが、耐震改修は実施していない           |
| 6. わからない [→問 34 へ]                         |

問 33 耐震改修を実施しない、または実施していない理由は何ですか。〈1つに○印〉

(問 32 で「4～5」と回答された方が回答)

- |              |                     |
|--------------|---------------------|
| 1. 費用面で負担がある | 2. 改修工事中の日常生活に支障がある |
| 3. 建替えを考えている | 4. 引っ越しを考えている       |
| 5. その他( )    |                     |

問 34 四街道市の住生活に関する施策について重要だと思うものお答えください。

〈あてはまるもの3つまで〇印〉

- |                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| 1. 長年住み続けられる住宅づくりの支援    | 2. 住まいのニーズに応じた住宅支援 |
| 3. 空き家の適正管理・予防・活用       | 4. 高齢者の居住安定確保      |
| 5. 子育てしやすい住環境整備         | 6. 住まい探しが困難な世帯への支援 |
| 7. 自治活動などのコミュニティづくり     | 8. 防災性の高い住まいの整備    |
| 9. 災害に強いまちづくり           | 10. 防犯性の高いまちづくり    |
| 11. 公共交通の充実             | 12. みどりと調和した住環境整備  |
| 13. 省エネ住宅など、環境に配慮した住宅整備 | 14. 生活道路等の整備       |
| 15. その他( )              |                    |

問 35 四街道市からの住宅に対する支援等について、主にどのようなものを望みますか。

〈あてはまるもの3つまで〇印〉

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 1. 高齢者や障がい者世帯の住宅確保への支援 | 2. 子育て世帯の住宅確保への支援    |
| 3. 若年層の定住への支援          | 4. 親・子・孫世代の同居・近居への支援 |
| 5. 住宅の地震対策への支援         | 6. リフォームへの支援         |
| 7. 空き家を利活用・適正管理するための支援 | 8. 公的賃貸住宅の供給         |
| 9. 住宅の省エネルギー化への支援      |                      |
| 10. その他( )             |                      |

問 36 四街道市の住宅施策について、ご意見・ご提案がありましたらご自由にお書きください。

---



---



---

調査にご協力いただき、ありがとうございました。

記入済みのアンケート用紙は返信用封筒に入れ、**令和7年1月10日(金)**までに  
投函ください。(切手は必要ありません)

#### お問い合わせ先

##### ◇本アンケートの趣旨について

四街道市役所 都市部建築課住宅係  
担 当 者：荒木、千秋  
電 話 番 号：043-421-6147  
問 合 せ 時 間：市役所開庁日 9時～17時

##### ◇本アンケートの内容・回答方法について

本調査受託会社 ランドブレイン株式会社  
担 当 者：三木、西田、本上  
電 話 番 号：03-3263-9389  
問 合 せ 時 間：10時～18時  
(土・日・年末年始を除く)

## II マンション管理組合アンケート調査

### アンケート対象地域

【調査地域】	四街道市内のマンション管理組合
【調査対象】	全数抽出
【抽出方法】	郵送による配布・回収
【調査方法】	郵送による配布・回収、Google formによるweb アンケート回答
【調査期間】	令和6年12月19日～令和7年1月31日

### 配布・回収

【配布数】	27 票
【返戻数】	2 票
【有効総数】	25 票
【回収数】	11 票
【回収率】	44.0%

## 1. 調査結果の概要

### 1) 分譲マンションの概要について

- ・回答のあった11マンションの管理戸数は6から524戸までの規模、築年数は10年以下が1マンション、31年以上が2マンションとなっています。

### 2) 管理状況について

- ・管理規約がないマンションが1件あります。
- ・管理組合の役員選出方法は「任期を決めて順番に選出する方式（輪番制）」が9件、第三者管理方式が1件となっています。
- ・管理業務（清掃、設備保守、事務など）の実施者は、「全て管理会社に委託」が9件、「管理組合による自主管理」が1件となっています。
- ・長期修繕計画を作成していないマンションは1件、10件は作成していますが、長期修繕計画の内容等が集会（総会）で決議されていないマンションが2件あります。
- ・長期修繕計画の一時的な修繕積立金の徴収について、「予定していないが、積立金の値上げが必要」が7マンションとなっています。
- ・建替えについて検討等をしているマンションはない状況です。

### 3) 運営状況について

- ・管理組合運営上の困っていることは、半数以上のマンションで「大規模修繕のための費用の不足」があげられており、次いで「役員交代による事業の継続性」、「機械式駐車場の維持管理」となっています。
- ・役員の「なり手不足」に対する課題は、8件で「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」をあげている。
- ・災害対策は「定期的な防災訓練の実施」が5件で、他の内容への取組は少ないですが、防災に関する備蓄や設備については、今後の予定も含めると「飲料水・食糧の備蓄」を始め各種50%以上備えることを予定しています。

### 4) 入居者状況について

- ・区分所有者名簿を作成していないマンションが1件あります。
- ・65歳以上の高齢者のみが居住する世帯の割合が「概ね1～5割程度」のマンションが9件となっており、今後の高齢者の課題としては「修繕等の資金負担困難者の増加」、「災害時の迅速な避難」、「単身高齢者の安否確認」があげられています。

## 2. 分譲マンションの概要

問1. あなたの分譲マンションについて、以下の概要をお答えください。

No.	※マンション名は未記載	竣工年	築年数
1	マンション A	1997	28
2	マンション B	2002	23
3	マンション C	2009	16
4	マンション D	2022	3
5	マンション E	1998	27
6	マンション F	2007	18
7	マンション G	2004	21
8	マンション H	1996	29
9	マンション I	1993	32
10	マンション J	1989	36
11	マンション K	1997	28

築年数区分	管理組合数
0～10年	1
11～20年	2
21～30年	6
31～40年	2

※新耐震基準(1981年)以前に建設されたマンションはない。

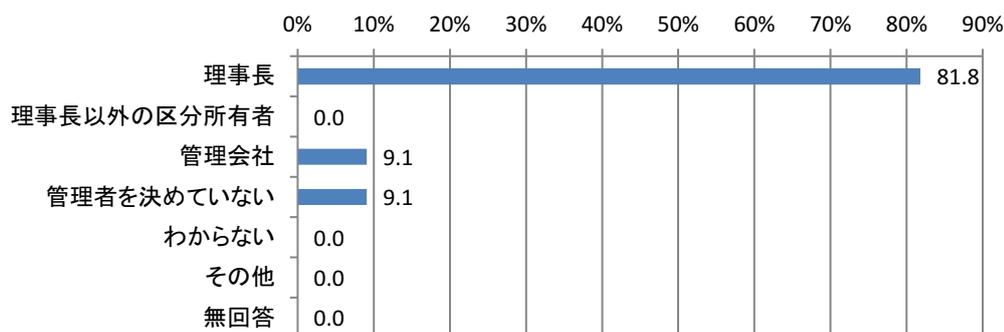
### 3. 管理状況

#### (1) 管理者・管理規約等について

問2. あなたのマンションの管理者（代表者）についてお答えください。

「理事長」が81.8%と最も多く、次いで「管理会社」「管理者を決めていない」が9.1%、「理事長以外の区分所有者」「わからない」「その他」が0.0%となっている。

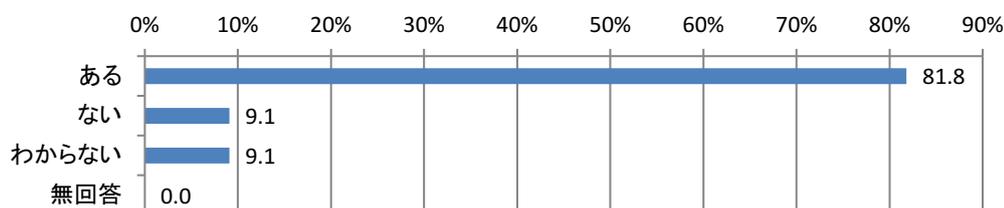
総数	11	100.0%
理事長	9	81.8%
理事長以外の区分所有者		0.0%
管理会社	1	9.1%
管理者を決めていない	1	9.1%
わからない		0.0%
その他		0.0%
無回答		0.0%



問3. あなたのマンションに管理規約はありますか。

「ある」が81.8%と最も多く、次いで「ない」「わからない」が9.1%となっている。

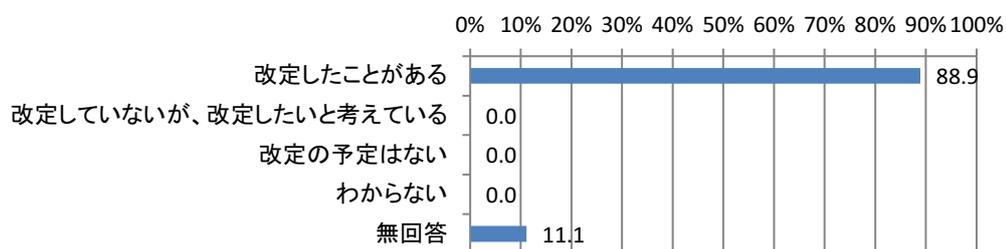
総数	11	100.0%
ある	9	81.8%
ない	1	9.1%
わからない	1	9.1%
無回答		0.0%



#### 問4. 管理規約の改定状況についてお答えください

「改定したことがある」が88.9%と最も多く、次いで「改定していないが、改定したいと考えている」「改定の予定はない」「わからない」が0.0%となっている。

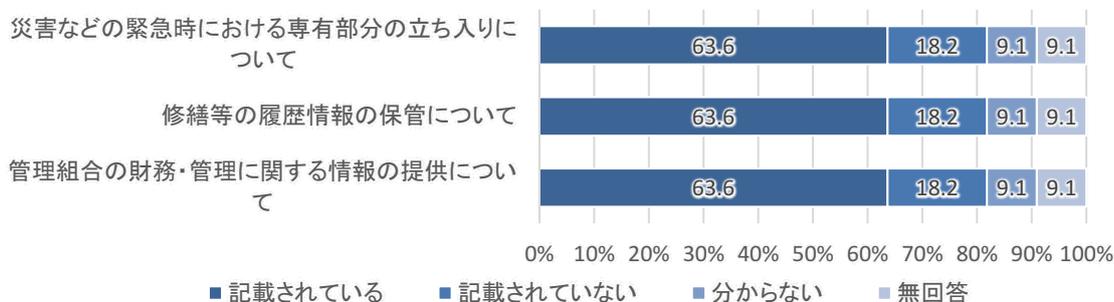
総数	9	100.0%
改定したことがある	8	88.9%
改定していないが、改定したいと考えている		0.0%
改定の予定はない		0.0%
わからない		0.0%
無回答	1	11.1%



問5. 管理規約の記載項目についてお答えください。

設問番号	設問内容	回答数			
		記載されている	記載されていない	分からない	無回答
問5-1	災害などの緊急時における専有部分の立ち入りについて	7	2	1	1
問5-2	修繕等の履歴情報の保管について	7	2	1	1
問5-3	管理組合の財務・管理に関する情報の提供について	7	2	1	1

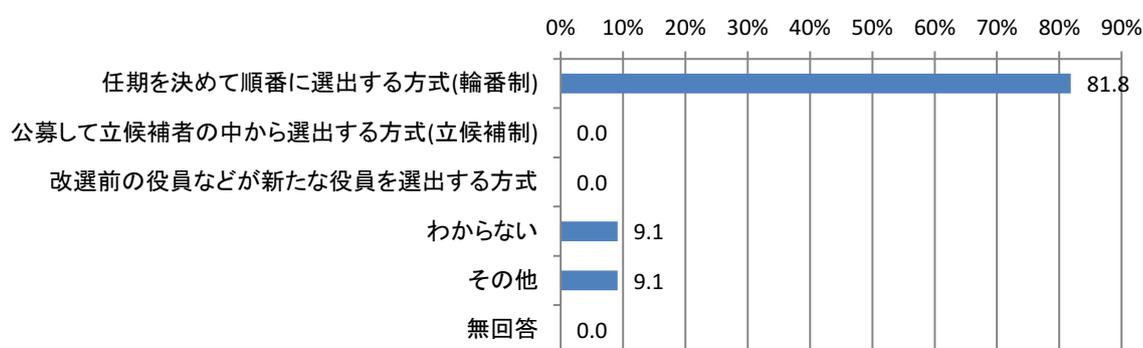
設問番号	設問内容	割合			
		記載されている	記載されていない	分からない	無回答
問5-1	災害などの緊急時における専有部分の立ち入りについて	63.6	18.2	9.1	9.1
問5-2	修繕等の履歴情報の保管について	63.6	18.2	9.1	9.1
問5-3	管理組合の財務・管理に関する情報の提供について	63.6	18.2	9.1	9.1



**問6. 管理組合の理事などの役員の選出方式についてお答えください。**

「任期を決めて順番に選出する方式(輪番制)」が81.8%と最も多く、次いで「わからない」「その他」が9.1%、「公募して立候補者の中から選出する方式(立候補制)」「改選前の役員などが新たな役員を選出する方式」が0.0%となっている。

総数	11	100.0%
任期を決めて順番に選出する方式(輪番制)	9	81.8%
公募して立候補者の中から選出する方式(立候補制)		0.0%
改選前の役員などが新たな役員を選出する方式		0.0%
わからない	1	9.1%
その他	1	9.1%
無回答		0.0%

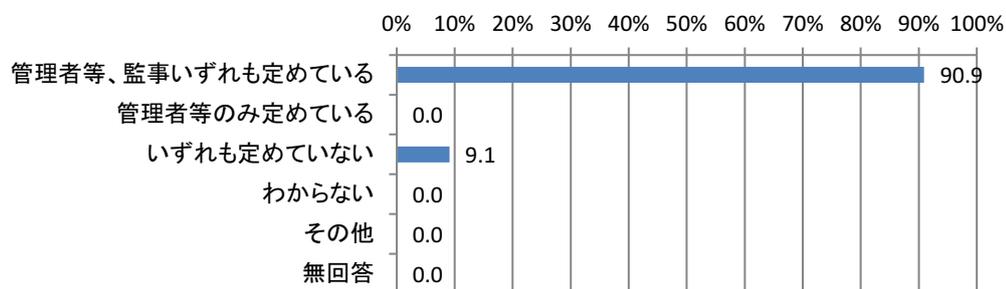


<b>その他の回答</b>
第三者管理方式につき理事なし

### 問7. 管理者等、監事を定めていますか。

「管理者等、監事いずれも定めている」が90.9%と最も多く、次いで「いずれも定めていない」が9.1%、「管理者等のみ定めている」「わからない」「その他」が0.0%となっている。

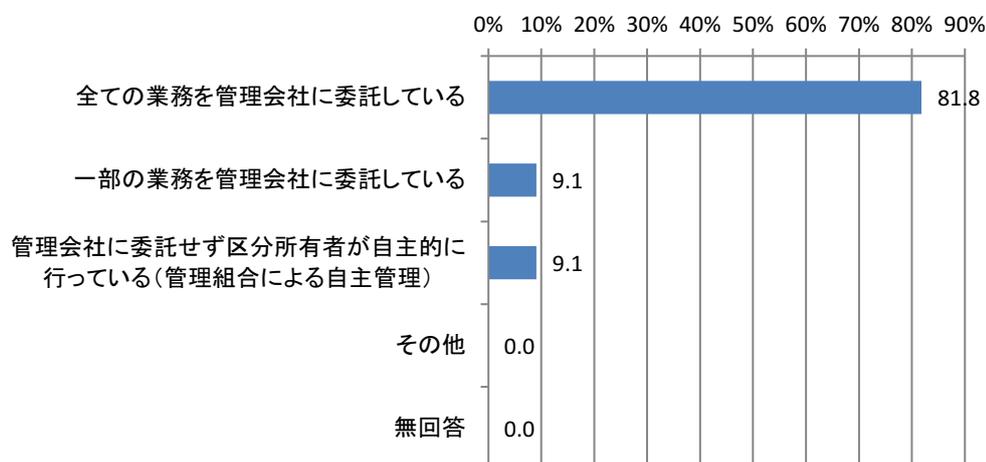
総数	11	100.0%
管理者等、監事いずれも定めている	10	90.9%
管理者等のみ定めている		0.0%
いずれも定めていない	1	9.1%
わからない		0.0%
その他		0.0%
無回答		0.0%



**問8. 管理業務（清掃、設備保守、事務など）の実施者についてお答えください。**

「全ての業務を管理会社に委託している」が81.8%と最も多く、次いで「一部の業務を管理会社に委託している」「管理会社に委託せず区分所有者が自主的に行っている（管理組合による自主管理）」が9.1%、「その他」が0.0%となっている。

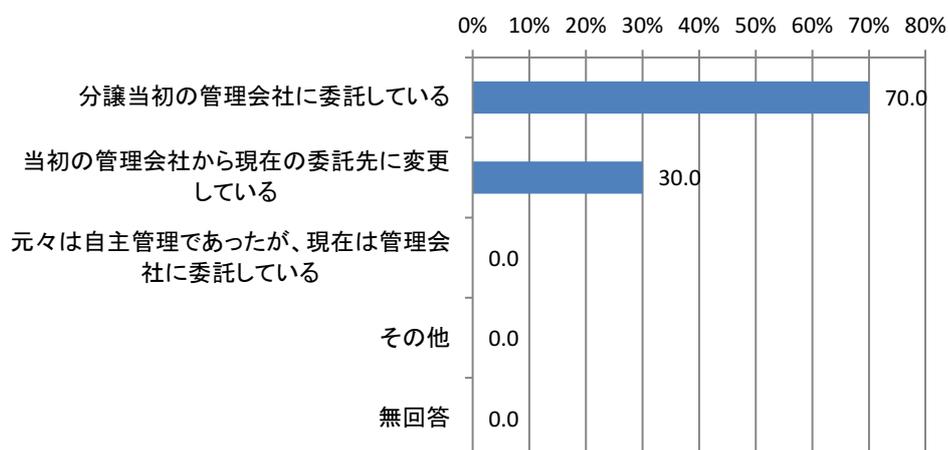
総数	11	100.0%
全ての業務を管理会社に委託している	9	81.8%
一部の業務を管理会社に委託している	1	9.1%
管理会社に委託せず区分所有者が自主的に行っている（管理組合による自主管理）	1	9.1%
その他		0.0%
無回答		0.0%



### 問9. 委託先の管理会社についてお答えください。

「分譲当初の管理会社に委託している」が70.0%と最も多く、次いで「当初の管理会社から現在の委託先に変更している」が30.0%、「元々は自主管理であったが、現在は管理会社に委託している」「その他」が0.0%となっている。

総数	10	100.0%
分譲当初の管理会社に委託している	7	70.0%
当初の管理会社から現在の委託先に変更している	3	30.0%
元々は自主管理であったが、現在は管理会社に委託している		0.0%
その他		0.0%
無回答		0.0%

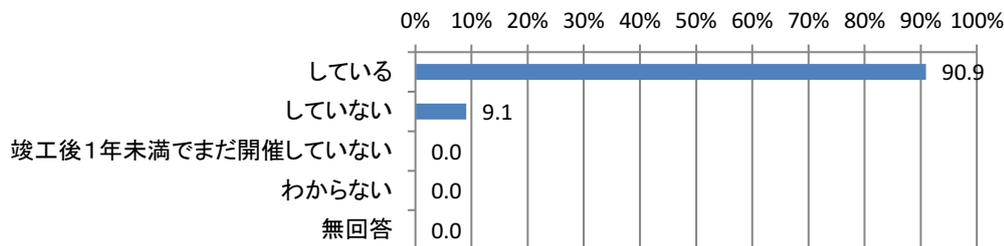


(2) 総会・理事会について

問10. 総会（集会）は1年に1回以上開催していますか。

「している」が90.9%と最も多く、次いで「していない」が9.1%、「竣工後1年未満でまだ開催していない」「わからない」「わからない」が0.0%となっている。

総数	11	100.0%
している	10	90.9%
していない	1	9.1%
竣工後1年未満でまだ開催していない		0.0%
わからない		0.0%
無回答		0.0%



問11. 総会に関する各項目について、それぞれの割合をご記入ください。

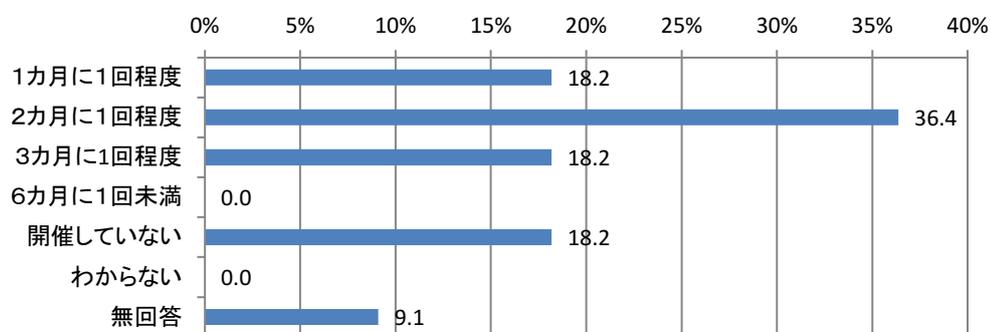
	※マンション名は未記載	総会の 平均実出席率	総会の 平均議決権行使率
1	マンション A	37	55
2	マンション B	10	70
3	マンション C	11.4	74.1
4	マンション D	70	70
5	マンション E	36	51
6	マンション F	-	-
7	マンション G	50	80
8	マンション H	35	90
9	マンション I	35	60
10	マンション J	-	-
11	マンション K	20	-

	0~25%	26~50%	51~75%	76~100%	無回答
総会の平均実出席率	3	5	1	0	2
総会の平均議決権行使率	0	0	6	2	3

問12. 理事会はどの位の頻度で開催していますか。

「2カ月に1回程度」が36.4%と最も多く、次いで「1カ月に1回程度」「3カ月に1回程度」「開催していない」が18.2%となっている。

総数	11	100.0%
1カ月に1回程度	2	18.2%
2カ月に1回程度	4	36.4%
3カ月に1回程度	2	18.2%
6カ月に1回未満		0.0%
開催していない	2	18.2%
わからない		0.0%
無回答	1	9.1%

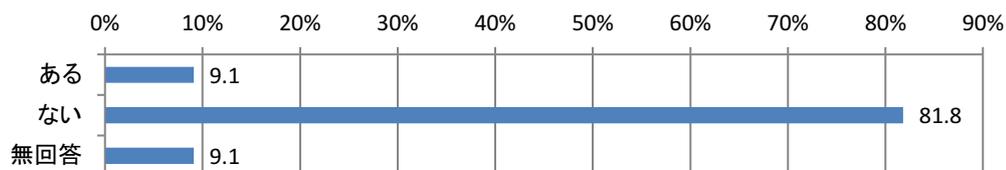


### (3) 修繕積立金について

問13. 修繕積立金会計から他の会計へ充当することがありますか。

「ない」が81.8%と最も多く、次いで「ある」が9.1%となっている。

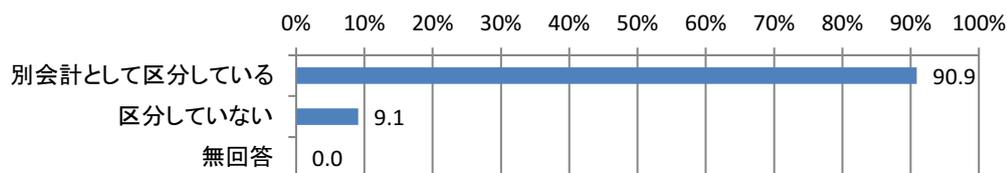
総数	11	100.0%
ある	1	9.1%
ない	9	81.8%
無回答	1	9.1%



問14. 管理費と修繕積立金とは会計を明確に区分していますか。

「別会計として区分している」が90.9%と最も多く、次いで「区分していない」が9.1%となっている。

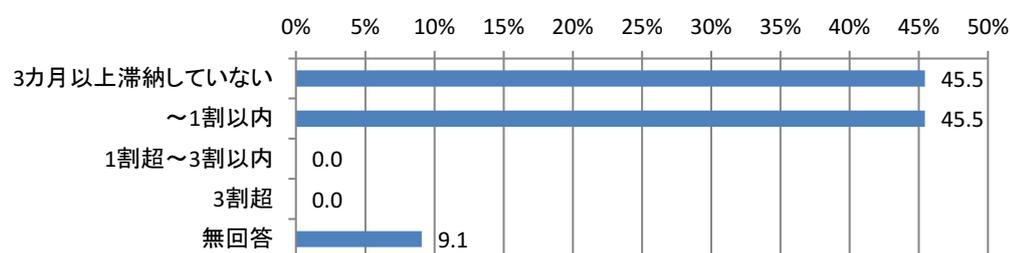
総数	11	100.0%
別会計として区分している	10	90.9%
区分していない	1	9.1%
無回答		0.0%



問15. 繕積立金の3カ月以上の滞納額の割合はどれくらいありますか。

「3カ月以上滞納していない」「～1割以内」が45.5%、「1割超～3割以内」「3割超」が0.0%となっている。

総数	11	100.0%
3カ月以上滞納していない	5	45.5%
～1割以内	5	45.5%
1割超～3割以内		0.0%
3割超		0.0%
無回答	1	9.1%



問16. 1㎡あたりの修繕積立金、1戸あたりの修繕積立金の月額平均はいくらですか。

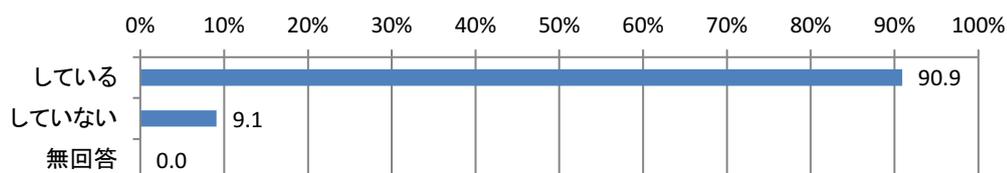
	※マンション名は未記載	1㎡あたりの修繕積立金 (円/月)	1戸あたりの修繕積立金 (円/月)
1	マンション A	136	9,575
2	マンション B	355	28,666
3	マンション C	240.06	20,761
4	マンション D	90	5,108
5	マンション E	273	19,530
6	マンション F	209.47	15,405
7	マンション G	170	12,000
8	マンション H	196	14,000
9	マンション I	200	1,000
10	マンション J	-	-
11	マンション K	-	-
	<b>平均金額</b>	<b>207.7</b>	<b>14,005</b>

回答数 : 9	平均	最高値	最小値
1㎡あたりの修繕積立金(円/月)	207.7	355	90
1戸あたりの修繕積立金(円/月)	14,005	28,666	5,108

### 問17. 長期修繕計画は作成していますか。

「している」が90.9%と最も多く、次いで「していない」が9.1%となっている。

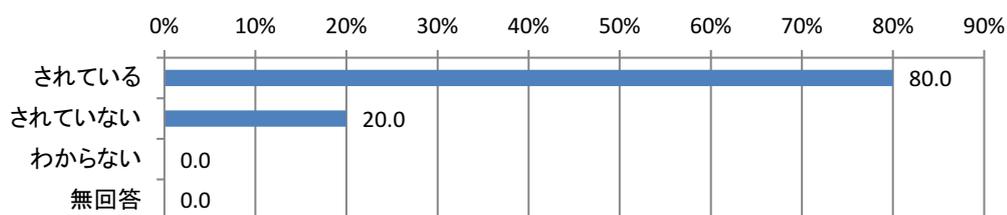
総数	11	100.0%
している	10	90.9%
していない	1	9.1%
無回答		0.0%



### 問18. 長期修繕計画の内容、及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されていますか。

「されている」が80.0%と最も多く、次いで「されていない」が20.0%、「わからない」が0.0%となっている。

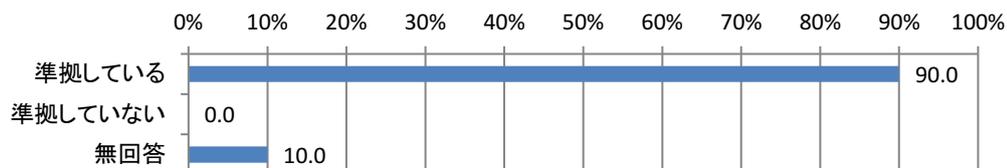
総数	10	100.0%
されている	8	80.0%
されていない	2	20.0%
わからない		0.0%
無回答		0.0%



**問19. 現在の長期修繕計画は「長期修繕計画標準様式」に準拠していますか。**

「準拠している」が90.0%と最も多く、次いで「準拠していない」が0.0%となっている。

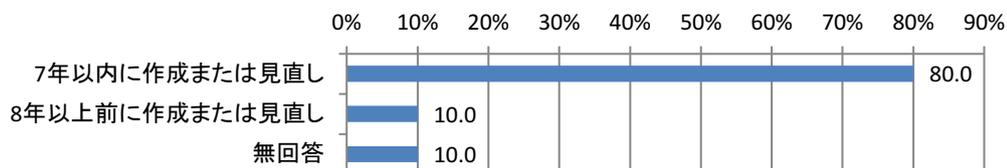
総数	10	100.0%
準拠している	9	90.0%
準拠していない		0.0%
無回答	1	10.0%



**問20. 長期修繕計画の作成または見直した時期はいつですか。**

「7年以内に作成または見直し」が80.0%と最も多く、次いで「8年以上前に作成または見直し」が10.0%となっている。

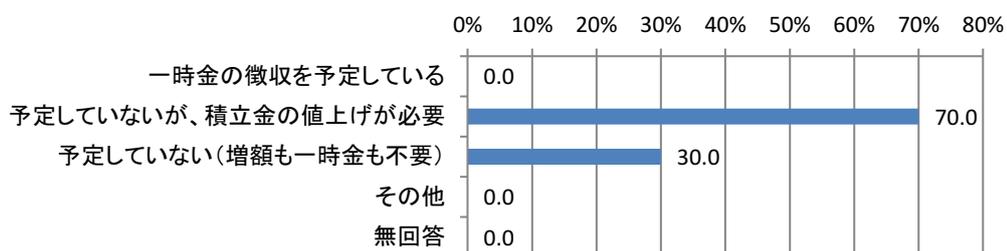
総数	10	100.0%
7年以内に作成または見直し	8	80.0%
8年以上前に作成または見直し	1	10.0%
無回答	1	10.0%



**問21. 長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していますか。**

「予定していないが、積立金の値上げが必要」が70.0%と最も多く、次いで「予定していない（増額も一時金も不要）」が30.0%、「一時金の徴収を予定している」「その他」が0.0%となっている。

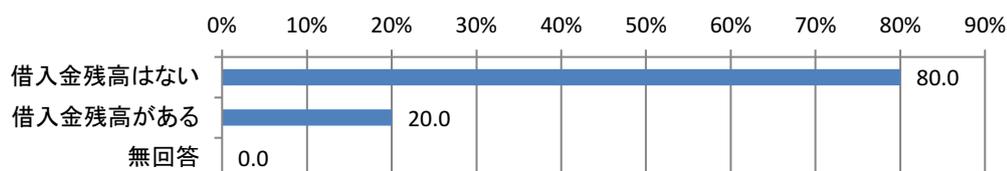
総数	10	100.0%
一時金の徴収を予定している		0.0%
予定していないが、積立金の値上げが必要	7	70.0%
予定していない（増額も一時金も不要）	3	30.0%
その他		0.0%
無回答		0.0%



**問22. 長期修繕計画の計画期間の最終年度に、借入金の残高がありますか。**

「借入金残高はない」が80.0%と最も多く、次いで「借入金残高がある」が20.0%となっている。

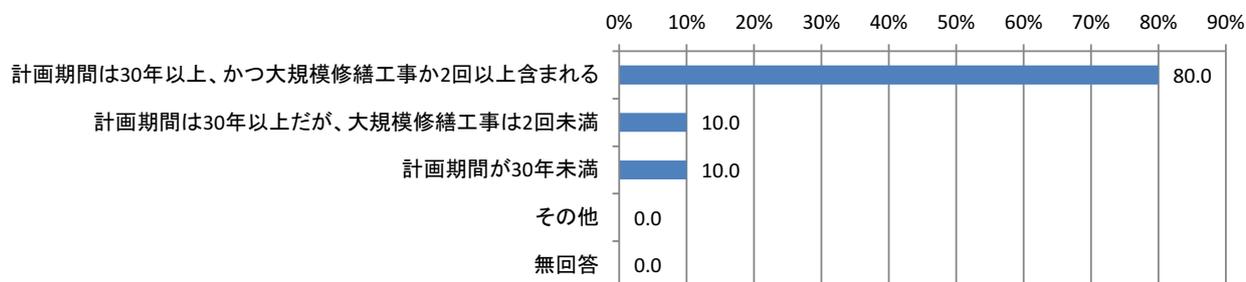
総数	10	100.0%
借入金残高はない	8	80.0%
借入金残高がある	2	20.0%
無回答		0.0%



**問23. 現在の長期修繕計画は、計画期間が30年以上で、かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていますか。**

「計画期間は30年以上、かつ大規模修繕工事が2回以上含まれる」が80.0%と最も多く、次いで「計画期間は30年以上だが、大規模修繕工事は2回未満」が10.0%、「計画期間が30年未満」が10.0%、「その他」が0.0%となっている。

総数	10	100.0%
計画期間は30年以上、かつ大規模修繕工事が2回以上含まれる	8	80.0%
計画期間は30年以上だが、大規模修繕工事は2回未満	1	10.0%
計画期間が30年未満	1	10.0%
その他		0.0%
無回答		0.0%

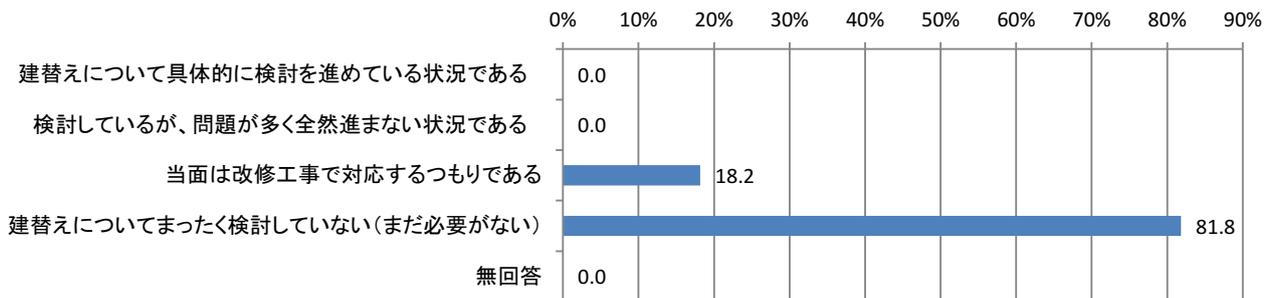


#### (4) 建替えについて

##### 問24. 建替えについてどのように考えていますか。

「建替えについてまったく検討していない（まだ必要がない）」が81.8%と最も多く、次いで「当面は改修工事に対応するつもりである」が18.2%、「建替えについて具体的に検討を進めている状況である」「検討しているが、問題が多く全然進まない状況である」が0.0%となっている。

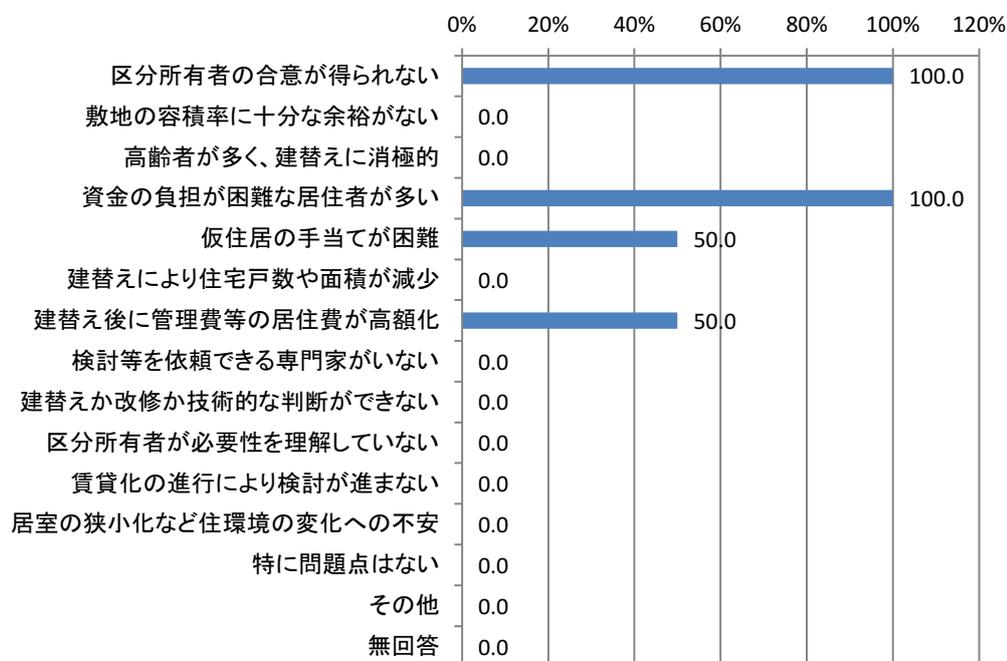
総数	11	100.0%
建替えについて具体的に検討を進めている状況である		0.0%
検討しているが、問題が多く全然進まない状況である		0.0%
当面は改修工事に対応するつもりである	2	18.2%
建替えについてまったく検討していない（まだ必要がない）	9	81.8%
無回答		0.0%



問25. 建替えに当たっての問題点として主なものを選んでください。(3つまで)

「区分所有者の合意が得られない」、「資金の負担が困難な居住者が多い」が100.0%、「仮住居の手当てが困難」「建替え後に管理費等の居住費が高額化」が50.0%となっている。

総数	2	100.0%
区分所有者の合意が得られない	2	100.0%
敷地の容積率に十分な余裕がない		0.0%
高齢者が多く、建替えに消極的		0.0%
資金の負担が困難な居住者が多い	2	100.0%
仮住居の手当てが困難	1	50.0%
建替えにより住宅戸数や面積が減少		0.0%
建替え後に管理費等の居住費が高額化	1	50.0%
検討等を依頼できる専門家がない		0.0%
建替えか改修か技術的な判断ができない		0.0%
区分所有者が必要性を理解していない		0.0%
賃貸化の進行により検討が進まない		0.0%
居室の狭小化など住環境の変化への不安		0.0%
特に問題点はない		0.0%
その他		0.0%
無回答		0.0%

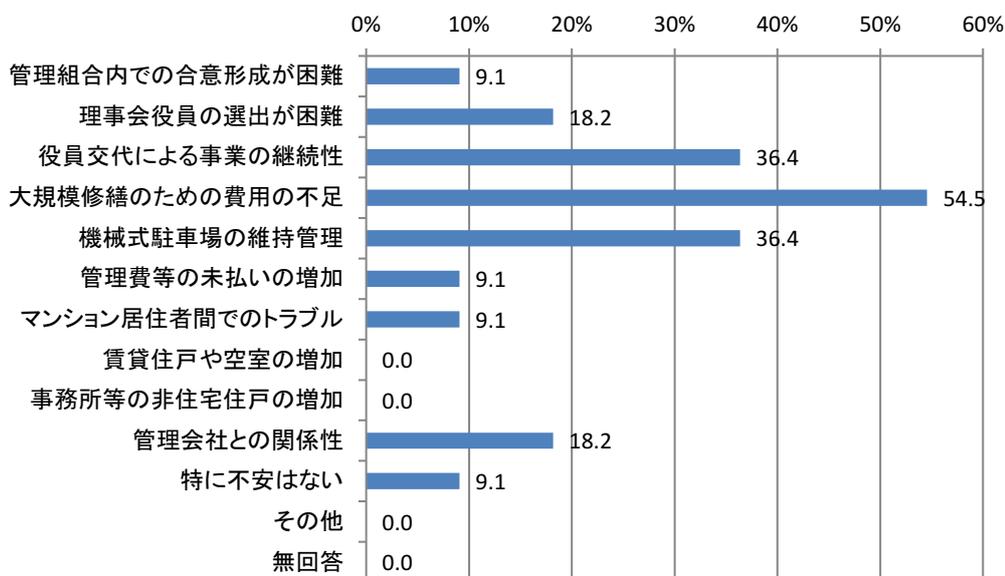


#### 4. 運営状況

問26. 管理組合を運営する上で、困っていること、または不安に思っていることについてお答えください。（3つまで）

「大規模修繕のための費用の不足」が54.5%と最も多く、次いで「役員交代による事業の継続性」「機械式駐車場の維持管理」が36.4%、「理事会役員の選出が困難」「管理会社との関係性」が18.2%となっている。

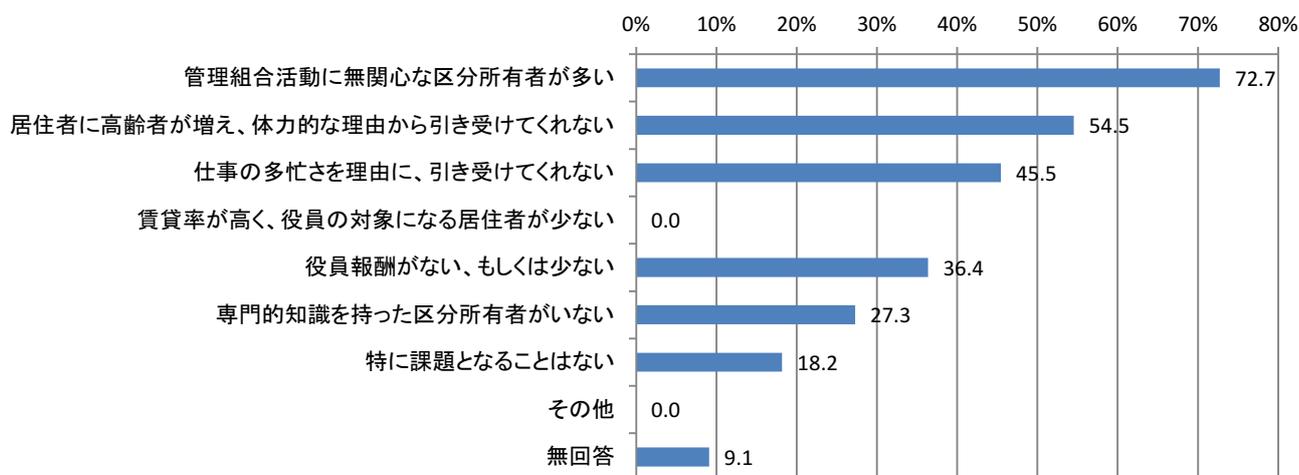
総数	11	100.0%
管理組合内での合意形成が困難	1	9.1%
理事会役員の選出が困難	2	18.2%
役員交代による事業の継続性	4	36.4%
大規模修繕のための費用の不足	6	54.5%
機械式駐車場の維持管理	4	36.4%
管理費等の未払いの増加	1	9.1%
マンション居住者間でのトラブル	1	9.1%
賃貸住戸や空室の増加		0.0%
事務所等の非住宅住戸の増加		0.0%
管理会社との関係性	2	18.2%
特に不安はない	1	9.1%
その他		0.0%
無回答		0.0%



**問27. 管理組合役員の「なり手不足」について、現在課題となっている、または今後課題となると思われることについてお答えください。（あてはまるものすべて）**

「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」が72.7%と最も多く、次いで「居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない」が54.5%、「仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない」が45.5%、「役員報酬がない、もしくは少ない」が36.4%となっている。

総数	11	100.0%
管理組合活動に無関心な区分所有者が多い	8	72.7%
居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない	6	54.5%
仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない	5	45.5%
賃貸率が高く、役員の対象になる居住者が少ない		0.0%
役員報酬がない、もしくは少ない	4	36.4%
専門的知識を持った区分所有者がいない	3	27.3%
特に課題となることはない	2	18.2%
その他		0.0%
無回答	1	9.1%

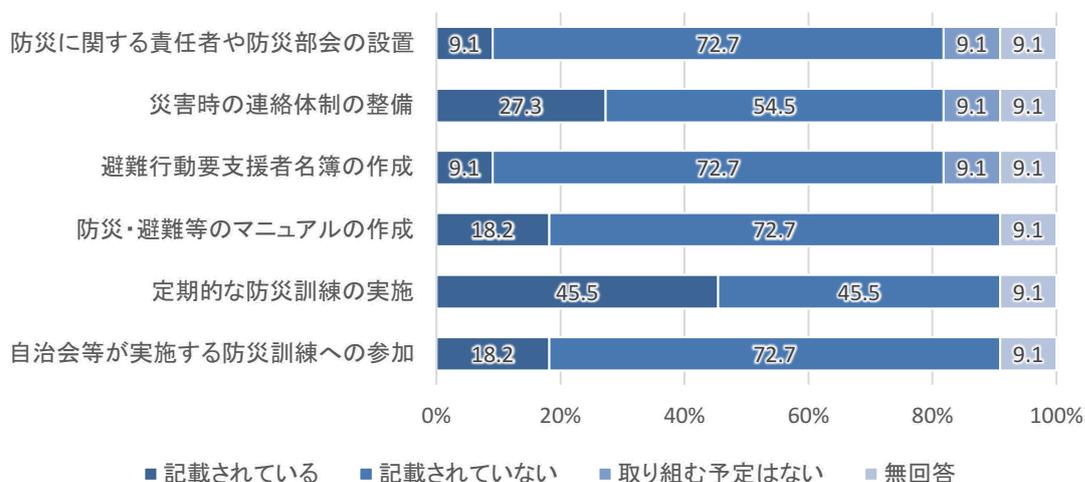


問28. あなたのマンションで災害対策として取り組んでいることや今後の意向についてお答えください。

設問番号	設問内容	回答数			
		記載されている	記載されていない	取り組む予定はない	無回答
問 28-1	防災に関する責任者や防災部会の設置	1	8	1	1
問 28-2	災害時の連絡体制の整備	3	6	1	1
問 28-3	避難行動要支援者名簿の作成	1	8	1	1
問 28-4	防災・避難等のマニュアルの作成	2	8	0	1
問 28-5	定期的な防災訓練の実施	5	5	0	1
問 28-6	自治会等が実施する防災訓練への参加	2	8	0	1

設問番号	設問内容	割合			
		記載されている	記載されていない	取り組む予定はない	無回答
問 28-1	防災に関する責任者や防災部会の設置	9.1	72.7	9.1	9.1
問 28-2	災害時の連絡体制の整備	27.3	54.5	9.1	9.1
問 28-3	避難行動要支援者名簿の作成	9.1	72.7	9.1	9.1
問 28-4	防災・避難等のマニュアルの作成	18.2	72.7	0.0	9.1
問 28-5	定期的な防災訓練の実施	45.5	45.5	0.0	9.1
問 28-6	自治会等が実施する防災訓練への参加	18.2	72.7	0.0	9.1

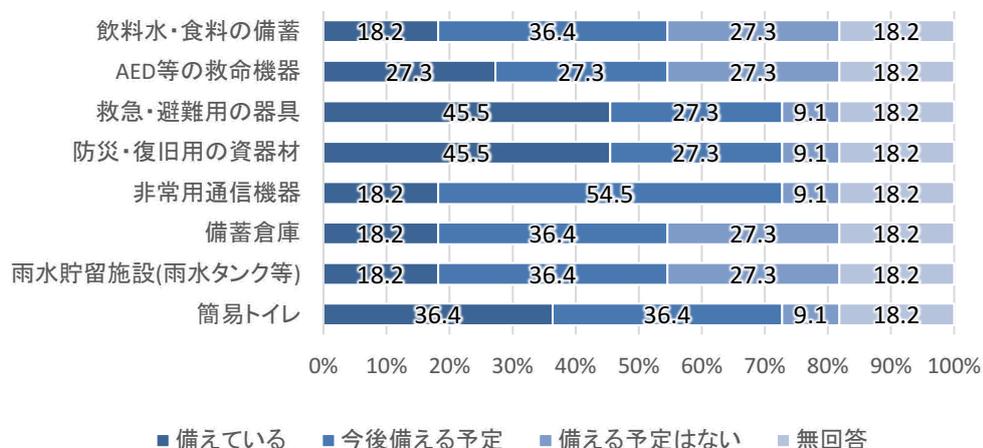
**その他回答**  
 今後作成の必要があると考えています。



問29. あなたのマンションで防災に関する備蓄や設備について備えているもの、または、今後の意向についてお答えください。

設問番号	設問内容	回答数			
		備えている	今後備える予定	備える予定はない	無回答
問 29-1	飲料水・食料の備蓄	2	4	3	2
問 29-2	AED等の救命機器	3	3	3	2
問 29-3	救急・避難用の器具	5	3	1	2
問 29-4	防災・復旧用の資器材	5	3	1	2
問 29-5	非常用通信機器	2	6	1	2
問 29-6	備蓄倉庫	2	4	3	2
問 29-7	雨水貯留施設(雨水タンク等)	2	4	3	2
問 29-8	簡易トイレ	4	4	1	2

設問番号	設問内容	割合			
		備えている	今後備える予定	備える予定はない	無回答
問 29-1	飲料水・食料の備蓄	18.2	36.4	27.3	18.2
問 29-2	AED等の救命機器	27.3	27.3	27.3	18.2
問 29-3	救急・避難用の器具	45.5	27.3	9.1	18.2
問 29-4	防災・復旧用の資器材	45.5	27.3	9.1	18.2
問 29-5	非常用通信機器	18.2	54.5	9.1	18.2
問 29-6	備蓄倉庫	18.2	36.4	27.3	18.2
問 29-7	雨水貯留施設(雨水タンク等)	18.2	36.4	27.3	18.2
問 29-8	簡易トイレ	36.4	36.4	9.1	18.2

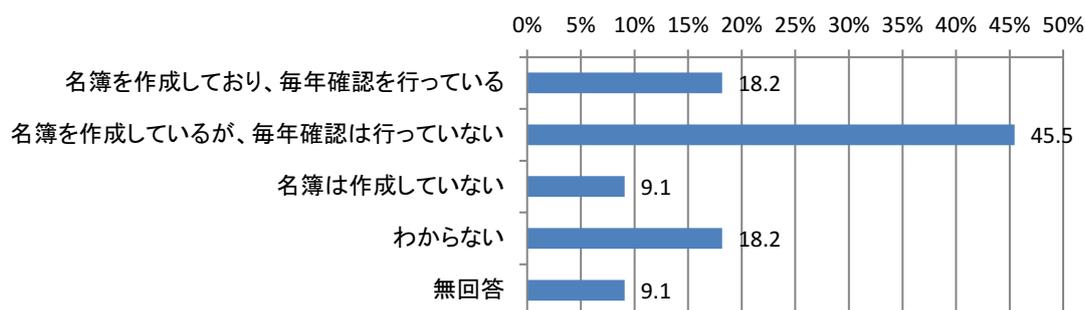


**その他回答**  
 今後検討の必要あると考えています。

## 5. 入居者状況

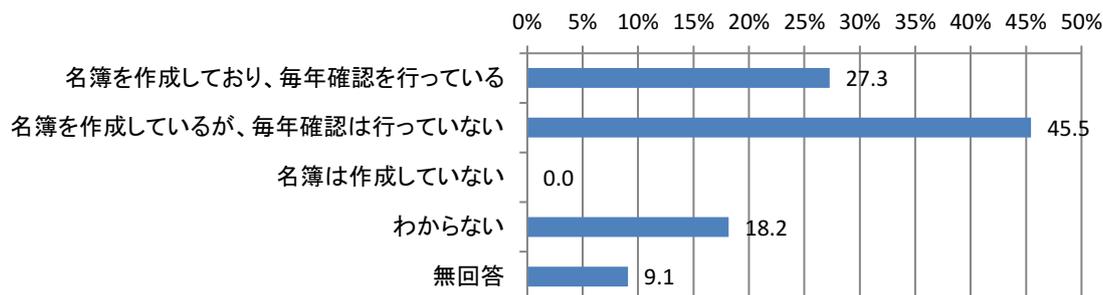
問30. あなたのマンションの区分所有者名簿、居住者名簿の作成状況についてお答えください。

総数	11	100.0%
名簿を作成しており、毎年確認を行っている	2	18.2%
名簿を作成しているが、毎年確認は行っていない	5	45.5%
名簿は作成していない	1	9.1%
わからない	2	18.2%
無回答	1	9.1%



### マンションの居住者名簿の作成状況

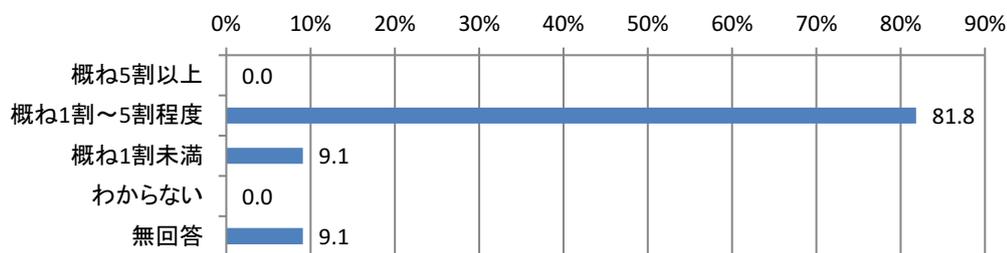
総数	11	100.0%
名簿を作成しており、毎年確認を行っている	3	27.3%
名簿を作成しているが、毎年確認は行っていない	5	45.5%
名簿は作成していない		0.0%
わからない	2	18.2%
無回答	1	9.1%



**問31. あなたのマンションの 65 歳以上の高齢者のみが居住する世帯はどれくらいいると感じますか。  
感覚的にお答えください。**

「概ね 1 割～5 割程度」が 81.8%と最も多く、次いで「概ね 1 割未満」が 9.1%、「概ね 5 割以上」  
「わからない」が 0.0%となっている。

総数	11	100.0%
概ね 5 割以上		0.0%
概ね 1 割～5 割程度	9	81.8%
概ね 1 割未満	1	9.1%
わからない		0.0%
無回答	1	9.1%

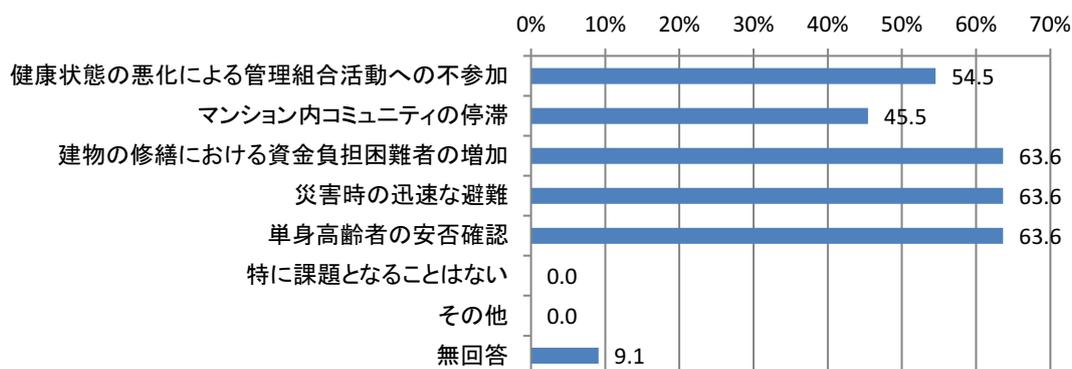


問32. 今後、ますます高齢化が進んでいった場合、課題となると思われることについてお答えください。

(あてはまるものすべて)

「建物の修繕における資金負担困難者の増加」「災害時の迅速な避難」「単身高齢者の安否確認」が63.6%、「健康状態の悪化による管理組合活動への不参加」が54.5%となっている。

総数	11	100.0%
健康状態の悪化による管理組合活動への不参加	6	54.5%
マンション内コミュニティの停滞	5	45.5%
建物の修繕における資金負担困難者の増加	7	63.6%
災害時の迅速な避難	7	63.6%
単身高齢者の安否確認	7	63.6%
特に課題となることはない		0.0%
その他		0.0%
無回答	1	9.1%



問33. マンション支援策について行政への要望等がありましたら、ご自由に記載ください。

回答なし

# 分譲マンションの管理に関する調査

市民の皆さまには、日頃から市政に対するご理解とご協力をいただきまして、誠にありがとうございます。

近年、全国的に高経年マンションが増加する中、修繕積立金の不足や管理組合の運営課題が顕在化しており、適切な管理の重要性がますます高まっています。これを受け、管理組合の現状や課題を把握し、今後の維持・再生に向けた取り組みを進めるため、本アンケートを実施する運びとなりました。今回の調査は、マンション管理適正化の推進に資する計画の見直しをするための基礎情報として活用させていただきます。

お忙しい中大変恐縮ではございますが、アンケート調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

アンケートの結果は統計的に処理し、個々のご回答やプライバシーにかかわる内容を公表することはありません。

令和6年12月 四街道市都市部建築課

あなたのマンション名

〇〇〇〇〇〇マンション(仮)

上記マンション名が間違っている場合は、  
正しいマンション名を左空白欄にご記入ください。



※複数の管理組合等がある場合は、最終ページ記載のお問い合わせ先(ランドブレイン株式会社)にご連絡ください。

## 回答方法

- ① 管理の実態を把握されている方がご回答ください。複数人で話し合いながらご回答していただいても構いません。
- ② 黒のボールペンや鉛筆などで、回答欄の選択肢に○印をつけてください。設問によっては記述式の項目もあります。

1. 理事長	② 管理会社
3. 居住者	4. その他

このように数字を囲むように○印を書いてください。

- ③ 同封の返信用封筒（切手は不要です）に入れて、郵便ポストへ投函ください。

**回答期限 令和7年1月31日(金)まで**

# 1 分譲マンションの概要

問1 あなたの分譲マンションについて、以下の概要をお答えください。

管理総戸数	全( )戸
管理総棟数	全( )棟
階数	地上( )階 (複数棟の場合は、最高の階数) 地下( )階
竣工年	昭和・平成・令和( )年( )月 または(西暦 )年( )月 ※複数棟の場合は、最初に竣工した年

# 2 管理状況

## (1) 管理者・管理規約等について

問2 あなたのマンションの管理者(代表者)についてお答えください。<1つに○印>

- |               |                |         |
|---------------|----------------|---------|
| 1. 理事長        | 2. 理事長以外の区分所有者 | 3. 管理会社 |
| 4. 管理者を決めていない | 5. わからない       | 6. その他  |

問3 あなたのマンションに管理規約はありますか。<1つに○印>

- |       |               |                  |
|-------|---------------|------------------|
| 1. ある | 2. ない [→ 問6へ] | 3. わからない [→ 問6へ] |
|-------|---------------|------------------|

問4 管理規約の改定状況についてお答えください<1つに○印>

- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 1. 改定したことがある | 2. 改定していないが、改定したいと考えている |
| 3. 改定の予定はない  | 4. わからない                |

問5 管理規約の記載項目についてお答えください。<各設問内1つに○印>

災害などの緊急時における専有部分の立ち入りについて	1. 記載されている	2. 記載されていない	3. 分からない
修繕等の履歴情報の保管について	1. 記載されている	2. 記載されていない	3. 分からない
管理組合の財務・管理に関する情報の提供について	1. 記載されている	2. 記載されていない	3. 分からない

問6 管理組合の理事などの役員の選出方式についてお答えください。＜1つに○印＞

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. 任期を決めて順番に選出する方式<br>(輪番制) | 2. 公募して立候補者の中から選出する方式<br>(立候補制) |
| 3. 改選前の役員などが新たな役員を選出する方式    | 4. わからない                        |
| 5. その他( )                   |                                 |

問7 管理者等、監事を定めていますか。＜1つに○印＞

- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| 1. 管理者等、監事いずれも定めている | 2. 管理者等のみ定めている |
| 3. いずれも定めていない       | 4. わからない       |
| 5. その他( )           |                |

問8 管理業務(清掃、設備保守、事務など)の実施者についてお答えください。

＜1つに○印＞

- |  |  |
|--|--|
| 1. 全ての業務を管理会社に委託している                             |  |
| 2. 一部の業務を管理会社に委託している                             |  |
| 3. 管理会社に委託せず区分所有者が自主的に行っている(管理組合による自主管理) [→問10へ] |  |
| 4. その他( ) [→問10へ]                                |  |

問9 委託先の管理会社についてお答えください。＜1つに○印＞

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1. 分譲当初の管理会社に委託している            |  |
| 2. 当初の管理会社から現在の委託先に変更している      |  |
| 3. 元々は自主管理であったが、現在は管理会社に委託している |  |
| 4. その他( )                      |  |

## (2) 総会・理事会について

問10 総会(集会)は1年に1回以上開催していますか＜1つに○印＞

- |                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| 1. している                     | 2. していない[→問12へ]  |
| 3. 竣工後1年未満でまだ開催していない[→問12へ] | 4. わからない [→問12へ] |

問11 総会に関する各項目について、それぞれの割合をご記入ください。

- |                |                  |
|----------------|------------------|
| 1. 平均実出席率:( )% | 2. 平均議決権行使率:( )% |
|----------------|------------------|

問 12 理事会はどの位の頻度で開催していますか。〈1つに〇印〉

- |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1. 1か月に1回程度 | 2. 2か月に1回程度 | 3. 3か月に1回程度 | 4. 6か月に1回未満 |
| 5. 開催していない  | 6. わからない    |             |             |

### (3) 修繕積立金について

問 13 修繕積立金会計から他の会計へ充当することがあります。〈1つに〇印〉

- |       |       |
|-------|-------|
| 1. ある | 2. ない |
|-------|-------|

問 14 管理費と修繕積立金とは会計を明確に区分していますか。〈1つに〇印〉

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| 1. 別会計として区分している | 2. 区分していない |
|-----------------|------------|

問 15 修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額の割合はどれくらいありますか。〈1つに〇印〉

- |                 |          |             |        |
|-----------------|----------|-------------|--------|
| 1. 3ヶ月以上滞納していない | 2. ~1割以内 | 3. 1割超~3割以内 | 4. 3割超 |
|-----------------|----------|-------------|--------|

問 16 1㎡あたりの修繕積立金、1戸あたりの修繕積立金の月額平均はいくらですか。

- |             |           |
|-------------|-----------|
| 平均 ( )円/㎡・月 | 平均 ( )円/戸 |
|-------------|-----------|

### (4) 長期修繕計画について

問 17 長期修繕計画は作成していますか。〈1つに〇印〉

- |         |          |         |
|---------|----------|---------|
| 1. している | 2. していない | [→問24へ] |
|---------|----------|---------|

問 18 長期修繕計画の内容、及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されていますか。〈1つに〇印〉

- |          |           |          |
|----------|-----------|----------|
| 1. されている | 2. されていない | 3. わからない |
|----------|-----------|----------|

問 19 現在の長期修繕計画は「長期修繕計画標準様式」に準拠していますか。〈1つに〇印〉

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1. 準拠している | 2. 準拠していない |
|-----------|------------|

問 20 長期修繕計画の作成または見直した時期はいつですか。〈1つに〇印〉

- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| 1. 7年以内に作成または見直し | 2. 8年以上前に作成または見直し |
|------------------|-------------------|

問 21 長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していますか。

<1つに〇印>

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 1. 一時金の徴収を予定している      | 2. 予定していないが、積立金の値上げが必要 |
| 3. 予定していない(増額も一時金も不要) | 4. その他( )              |

問 22 長期修繕計画の計画期間の最終年度に、借入金の残高がありますか。<1つに〇印>

- |             |             |
|-------------|-------------|
| 1. 借入金残高はない | 2. 借入金残高がある |
|-------------|-------------|

問 23 現在の長期修繕計画は、計画期間が 30 年以上で、かつ残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれていますか。<1つに〇印>

- |                                      |
|--------------------------------------|
| 1. 計画期間は 30 年以上、かつ大規模修繕工事が 2 回以上含まれる |
| 2. 計画期間は 30 年以上だが、大規模修繕工事は 2 回未満     |
| 3. 計画期間が 30 年未満                      |
| 4. その他( )                            |

#### (5) 建替えについて

問 24 建替えについてどのように考えていますか。<1つに〇印>

- |  |
|--|
| 1. 建替えについて具体的に検討を進めている状況である              |
| 2. 検討しているが、問題が多く全然進まない状況である              |
| 3. 当面は改修工事に対応するつもりである                    |
| 4. 建替えについてまったく検討していない(まだ必要がない) [→問 26 へ] |

問 25 建替えに当たっての問題点として主なものを選んでください。<3つまで〇印>

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 1. 区分所有者の合意が得られない     | 2. 敷地の容積率に十分な余裕がない     |
| 3. 高齢者が多く、建替えに消極的     | 4. 資金の負担が困難な居住者が多い     |
| 5. 仮住居の手当てが困難         | 6. 建替えにより住宅戸数や面積が減少    |
| 7. 建替え後に管理費等の居住費が高額化  | 8. 検討等を依頼できる専門家がない     |
| 9. 建替えか改修か技術的な判断ができない | 10. 区分所有者が必要性を理解していない  |
| 11. 賃貸化の進行により検討が進まない  | 12. 居室の狭小化など住環境の変化への不安 |
| 13. 特に問題点はない          | 14. その他( )             |

### 3 運営状況

問 26 管理組合を運営する上で、困っていること、または不安に思っていることについてお答えください。〈3つまで〇印〉

1. 管理組合内での合意形成が困難	2. 理事会役員の選出が困難
3. 役員交代による事業の継続性	4. 大規模修繕のための費用の不足
5. 機械式駐車場の維持管理	6. 管理費等の未払いの増加
7. マンション居住者間でのトラブル	8. 賃貸住戸や空室の増加
9. 事務所等の非住宅住戸の増加	10. 管理会社との関係性
11. 特に不安はない	12. その他( )

問 27 管理組合役員の「なり手不足」について、現在課題となっている、または今後課題となると思われることについてお答えください。〈あてはまるもの全てに〇印〉

1. 管理組合活動に無関心な区分所有者が多い
2. 居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない
3. 仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない
4. 賃貸率が高く、役員の対象になる居住者が少ない
5. 役員報酬がない、もしくは少ない
6. 専門的知識を持った区分所有者がいない
7. 特に課題となることはない
8. その他( )

問 28 あなたのマンションで災害対策として取り組んでいることや今後の意向 についてお答えください。〈各設問1つに〇印〉

防災に関する責任者や防災部会の設置	1. 記載されている	2. 記載されていない	3. 取り組む予定はない
災害時の連絡体制の整備	1. 記載されている	2. 記載されていない	3. 取り組む予定はない
避難行動要支援者名簿の作成	1. 記載されている	2. 記載されていない	3. 取り組む予定はない
防災・避難等のマニュアルの作成	1. 記載されている	2. 記載されていない	3. 取り組む予定はない
定期的な防災訓練の実施	1. 記載されている	2. 記載されていない	3. 取り組む予定はない
自治会等が実施する防災訓練への参加	1. 記載されている	2. 記載されていない	3. 取り組む予定はない
その他（上記以外に取組み等がある場合は、ご記入下さい） ( )			

問 29 あなたのマンションで防災に関する備蓄や設備について備えているもの、または、今後の意向についてお答えください<各設問1つに○印>

飲料水・食料の備蓄	1. 備えている	2. 今後備える予定	3. 備える予定はない
AED等の救命機器	1. 備えている	2. 今後備える予定	3. 備える予定はない
救急・避難用の器具	1. 備えている	2. 今後備える予定	3. 備える予定はない
防災・復旧用の資器材	1. 備えている	2. 今後備える予定	3. 備える予定はない
非常用通信機器	1. 備えている	2. 今後備える予定	3. 備える予定はない
備蓄倉庫	1. 備えている	2. 今後備える予定	3. 備える予定はない
雨水貯留施設(雨水タンク等)	1. 備えている	2. 今後備える予定	3. 備える予定はない
簡易トイレ	1. 備えている	2. 今後備える予定	3. 備える予定はない
その他(上記以外に取組み等がある場合は、ご記入ください)			
( )			

## 4 入居者状況

問 30 あなたのマンションの区分所有者名簿、居住者名簿の作成状況についてお答えください。  
<各設問1つに○印>

区分所有者名簿(登記簿上の所有者名簿)について			
1. 名簿を作成しており、毎年確認を行っている	2. 名簿を作成しているが、毎年確認は行っていない	3. 名簿は作成していない	4. わからない
居住者名簿(実際に部屋に住んでいる居住者の名簿)について			
1. 名簿を作成しており、毎年確認を行っている	2. 名簿を作成しているが、毎年確認は行っていない	3. 名簿は作成していない	4. わからない

問 31 あなたのマンションの65歳以上の高齢者のみが居住する世帯はどれくらいいると感じますか。感覚的にお答えください。<1つに○印>

1. 概ね5割以上	2. 概ね1割～5割程度	3. 概ね1割未満	4. わからない
-----------	--------------	-----------	----------

問 32 今後、ますます高齢化が進んでいった場合、課題となると思われることについてお答えください。<あてはまるもの全てに○印>

1. 健康状態の悪化による管理組合活動への不参加	2. マンション内コミュニティの停滞
3. 建物の修繕における資金負担困難者の増加	4. 災害時の迅速な避難
5. 単身高齢者の安否確認	6. 特に課題となることはない
7. その他( )	

問 33 マンション支援策について行政への要望等がありましたら、ご自由に記載ください。

---

---

---

---

---

---

---

---

調査にご協力いただき、ありがとうございました。

記入済みのアンケート用紙は返信用封筒に入れ、**令和7年1月31日(金)**までに  
投函ください。(切手は必要ありません)

**お問い合わせ先**

**◇本アンケートの趣旨について**

四街道市 都市部建築課  
担 当 者：荒木、千秋  
電 話 番 号：0434-21-6147  
問合せ時間：(市役所開庁日) 9時～17時

**◇本アンケートの内容・回答方法について**

本調査受託会社 ランドブレイン株式会社  
担 当 者：三木、西田、本上  
電 話 番 号：03-3263-9389  
問合せ時間：10時～18時  
(土・日・年末年始を除く)

## 住宅政策の課題の整理

本市の住宅政策の課題について、「ひと」、「いえ」、「まち」の3つの視点で整理します。

### 1. 「ひと」の視点

#### 1) 多様な世代・暮らし方に対応する住宅、住環境整備

本市の人口推移は、四街道市外からの転入者により増加傾向にあり、子育て世帯を中心とした若者の定住が重要です。また、コロナ禍を契機に住宅や暮らし方が変化している一方で、「住まいに関するアンケート調査」では、共感するライフスタイルは、「生活利便性重視」、「健康志向」、「定住志向」があげられており、多様な世代、多様なライフスタイルに対応する住宅、住環境整備が求められます。

#### 2) 長寿命化に伴う四街道市の将来を見据えた住生活の実現

本市の令和2年国勢調査の高齢者人口の割合は約29%で、四街道市人口ビジョン（令和6年度改定）では、令和52年で35.9%（令和5年の合計特殊出生率1.35のままで推移するパターンDの場合）に増加する予測です。現状では、40歳代後半、70歳代前半の人口比率が高く、特に昭和53年以前に開発されたニュータウンが位置する地域で高齢化率が上昇しています。また、「住まいに関するアンケート調査」では、現在の住まいに満足していると回答された方が75.3%と、前回調査の67.3%を上回っているものの、年代を重ねるごとに満足度は低くなっています。そのため、高齢期になっても四街道市で安心して暮らし続けることができる住環境整備が必要です。

#### 3) ライフステージの変化などに応じた子育て世帯の四街道市での居住の継続

近年ニュータウン開発がされた地域に子育て世帯が多く転入しています。「住まいに関するアンケート調査」では、子育て世帯における住宅の広さに対する重要性も高くなっています。また、三世帯同居世帯の定住志向は他の世帯構成と比較し高くなっています。そのため、ライフステージの変化などに応じ、四街道市での居住の継続への対応が求められます。

#### 4) 住宅確保要配慮者の受け皿となる住宅供給、適切な住宅を確保できる仕組みづくり

住宅セーフティネット法では、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人、その他住宅の確保に配慮を要する者を住宅確保要配慮者と位置付けており、本市においても安心して居住できる環境を整備することが重要です。そのため、公営住宅、民間賃貸住宅におけるセーフティネット住宅など、住宅確保要配慮者の受け皿となる住宅供給に加え、対象世帯が適切な住宅を確保できる仕組みづくりが求められます。



## 2. 「いえ」の視点

### 1) 将来的な高齢化・人口減少を踏まえた住宅ストックの活用

---

本市の持ち家率は80.7%と高くなっており、「住まいに関するアンケート調査」では、持ち家世帯の80%以上が今の住まいに住み続けたいと回答しています。市外からの転入者によって四街道市の人口は増加している一方、将来的には減少に転じることが予測されているため、住宅ストックの活用が求められます。昭和53年以前に開発された団地では居住者の高齢化だけでなく、建物の老朽化も進行することから、長期的なストック活用や高齢化対応への質的向上が重要です。

### 2) 賃貸住宅の快適な居住環境の形成

---

民間賃貸住宅の供給は17.8%と持ち家と比較すると少なく、単身世帯が多く居住しています。「住まいに関するアンケート調査」では、住宅の広さには一定の満足度があるものの、最低居住面積水準未満の住戸が多く、また防音性や断熱性等に対する満足度が低くなっています。賃貸住宅の快適な居住環境を形成するため、住宅性能の質的改善が求められます。

### 3) 公営住宅の需要に対する適切な供給

---

公営住宅は、住宅セーフティネットの根幹であり、これまで市民の住生活の安定のために大きな役割を果たしてきました。将来的には人口が減少に転じることが予測されていることから、計画的な維持管理を進める必要があります。また、供給方法も公営住宅に関わらず、住宅セーフティネット制度により既存の民間賃貸住宅ストックの有効活用も求められます。

### 4) 持ち家戸建て住宅の市場流通

---

本市の住宅は、一戸建ての割合が72.5%と高い特徴があります。また、都心へのアクセスが良く、隣接する千葉市に比べて地価が安いと、持ち家取得のポテンシャルを有しています。一方、「住まいに関するアンケート調査」では、住宅の省エネ性能に対する満足度は低く、リフォーム市場、中古市場や流通への対応が求められます。

### 5) 分譲マンションの適切な維持管理

---

共同住宅（分譲+賃貸）は9,400戸あり、総住宅数に対する割合は24.1%と、千葉県平均より少ない状況です。分譲マンションは27件となっており、令和5年に「マンション管理適正化計画」を策定し、それに合わせ「マンション管理認定制度」も施行しましたが、登録はない状況です。分譲マンションに関するアンケートでは、認定基準を満たした管理組合は1件のみとなっており、マンションの適切な管理の促進が求められます。

### 6) 空き家の適切な維持管理と活用

---

「住まいに関するアンケート調査」では、回答者の4%が空き家を所有しており、親族の死亡を契機に発生する空き家が半数、さらに活用予定のない空き家が半数以上を占めています。空き家の増加は地域の景観や防犯にも影響を与えるため、適切な管理と市場への流通を促進することが重要です。

### 3. 「まち」の視点

#### 1) 地域コミュニティの活性化

---

「住まいに関するアンケート調査」では、若者や民間賃貸住宅居住者の自治会加入率が低く、関心の低さや時間的制約が未加入の主な要因となっています。また、戸建て住宅と民間賃貸住宅では意識が大きく異なっています。さらに、近年開発されたニュータウンは子育て世帯を中心に転入が進んでいる一方、昭和53年以前に開発されたニュータウンでは居住者の高齢化が進んでいることから、ソーシャルミックスの推進が必要であり、災害等の緊急時の助け合いだけでなく、日常生活における地域コミュニティの活性化が求められます。

#### 2) 多文化共生の地域づくり

---

本市では外国人が増加しており、令和6年では人口の3.9%となっており、千葉県の上を3.5%を超えています。住宅セーフティネット法では住宅確保要配慮者の対象として外国人が位置づけられていることから、住宅の確保とともに、共に暮らすための地域づくりが求められます。

#### 3) 地域に応じた住環境課題への対応

---

近年開発されたニュータウンでは人口が増加している一方、東部を中心に人口減少・高齢化が進行しています。また、「住まいに関するアンケート調査」では、公共交通の少ない地域における住まい・住環境の満足度が他の地域と比較して低く、通学・通勤などへの利便性、生活支援サービス等といった項目で満足度の低さが目立ちます。そのため、地域ごとの課題把握と解決に向けた取組が求められます。

#### 4) 「防犯性」「防災性」の高い住まい・まちづくり

---

住生活に関する施策の中で重要だと思えるものについて、「住まいに関するアンケート調査」では、防犯性の高いまちづくりが、45.2%と最も高くなっています。また、災害に強いまちづくりへの施策に関心が多くなっています。そのため、地域の防犯力と災害への備えを高め、市民の安全・安心な住まい・まちづくりが求められます。

## 計画の方向性

### 1. 住宅施策の基本理念

現行計画の基本理念は、当時の総合計画を踏まえ、「人 みどり 子育て 住み継がれる住まい・まち 四街道」としています。

「四街道市総合計画」HAPPY SMILE PLAN [笑顔と笑顔をつなぐ街 四街道] では、まちづくりの方向性を「幸せつなぐ未来への道しるべ- Yotsukaido Happy Road -」と定め、現役世代をはじめ、子どもから高齢者まで、さまざまな年代や立場から見たそれぞれが想う幸せな未来へとつなぐため、行政のほか、市民や地域の団体、事業者など、四街道のまちづくりに関わるすべての人たちが手を携えながら、未来に向けたまちづくりを進めていくものとしています。

くらし・環境分野での目標は「豊かな自然と都市の利便性が調和した、住み良さで選ばれるまち」となっています。

上記を踏まえて、「第2次四街道市住生活基本計画」では、以下の基本理念の案を想定します。

候補：四街道市のシンボルマークのように、笑顔があふれる、住まい・住環境を目指す

笑顔が住まいに宿るまち 四街道



参考1：現行の総合計画のくらし・環境分野の目標を踏まえる

豊かな自然と都市の利便性が調和した、住み良さで選ばれる住まい・まち 四街道

参考2：市民の住まいの満足度を重視し、住まい・住環境の充実を目指す

住まいの満足度ナンバーワンを目指すまち 四街道

参考3：現行計画の継承

人 みどり 子育て 住み継がれる住まい・まち 四街道

## 2. 基本目標

現行計画では、基本目標1から4となっており、課題解決の目標として漏れはないことから、大きく目標を変更する必要はありません。しかし、上位計画の四街道市総合計画では、「行政のほか、市民や地域の団体、事業者など、四街道のまちづくりに関わるすべての人たちが手を携えながら、未来に向けたまちづくりを進めていく」方向性が示され、加えて、現在改定が進められている住生活基本計画全国計画でも、「住まいを支えるプレイヤー（※）」に加え、NPOや地域の団体、住生活を営む居住者自身も含めたあらゆるリソースを総動員して取り組むべきことが見直しの議論の方向性として示されていることを踏まえ、新たな第2次計画の基本目標（案）を設定します。

※「住まいを支えるプレイヤー」：国、県、市、関係機関、住宅・住生活関連事業者

### 【現行の基本目標】

- 基本目標1 住み継がれる住宅・住環境の整備
- 基本目標2 世帯のニーズに合った住まい方への対応
- 基本目標3 安全・安心な住まいとまちづくりの推進
- 基本目標4 地域の自然環境を活かした良好な住環境整備の推進

現状課題		現行計画につながる目標
「ひと」の 視点	多様な世代・暮らし方に対応する住宅、住環境整備	基本目標1、基本目標2
	長寿化に伴う四街道市の将来を見据えた住生活の実現	基本目標1、基本目標2
	ライフステージの変化などに応じた子育て世帯の四街道市での居住の継続	基本目標1、基本目標2
	住宅確保要配慮者の受け皿となる住宅供給、適切な住宅を確保できる仕組みづくり	基本目標1、基本目標2
「いえ」 の視点	将来的な高齢化・人口減少を踏まえた住宅ストックの活用	基本目標1、基本目標2、基本目標3
	賃貸住宅の快適な居住環境の形成	基本目標1、基本目標2、基本目標3
	公営住宅の需要に対する適切な供給	基本目標1、基本目標2、基本目標3
	持ち家戸建て住宅の市場流通	基本目標1、基本目標2、基本目標3
	分譲マンションの適切な維持管理	基本目標1、基本目標2、基本目標3
	空き家の適切な維持管理と活用	基本目標1、基本目標2、基本目標3
「まち」の 視点	地域コミュニティの活性化	基本目標2
	多文化共生の地域づくり	基本目標2
	地域に応じた住環境課題への対応	基本目標4
	「防犯性」「防災性」の高い住まい・まちづくり	基本目標3

## 【現状の課題】

「ひと」の視点	①多様な世代・暮らし方に対応する住宅、住環境整備
	②長寿命化に伴う四街道市の将来を見据えた住生活の実現
	③ライフステージの変化などに応じた子育て世帯の四街道市での居住の継続
	④住宅確保要配慮者の受け皿となる住宅供給、適切な住宅を確保できる仕組みづくり
「いえ」の視点	⑤将来的な高齢化・人口減少を踏まえた住宅ストックの活用
	⑥賃貸住宅の快適な居住環境の形成
	⑦公営住宅の需要に対する適切な供給
	⑧持ち家戸建て住宅の市場流通
	⑨分譲マンションの適切な維持管理
	⑩空き家の適切な維持管理と活用
「まち」の視点	⑪地域コミュニティの活性化
	⑫多文化共生の地域づくり
	⑬地域に応じた住環境課題への対応
	⑭「防犯性」「防災性」の高い住まい・まちづくり

## 【第2次計画の基本目標（案）】

### 基本目標1 住み良さを実感できる住宅・住環境の整備

「住み続けたい」選ばれ続ける街を目指して、質の高い住宅形成と多様な住まいのニーズに応じた住宅・住環境整備を進めます

該当課題	
ひと	①②③④
いえ	⑤⑥⑦⑧⑨
まち	

### 基本目標2 多様な暮らしを選択できる住環境の整備

多様な世代やライフステージに合わせて住まい方を選択できることで、住み継がれるまちづくりを進めます

該当課題	
ひと	①②③
いえ	⑤⑥⑦⑧⑨⑩
まち	⑪⑫⑬

### 基本目標3 まちづくりに関わる全ての人たちによる安全・安心な暮らしの実現

防災性、防犯性に優れた住まいづくりを進め、地域、街へと安全・安心な暮らしの輪を広げていきます

該当課題	
ひと	①
いえ	⑨⑩
まち	⑭

### 基本目標4 豊かな自然と都市の利便性が調和した住環境の整備

豊かな自然を守り・育むとともに、身近な憩いの場を充実させ、都市と調和した景観や環境に配慮した住まい・まちづくりを進めます

該当課題	
ひと	
いえ	
まち	⑪⑫⑬⑭

# **現行計画**

## **序章 背景と目的**

1. 計画の背景・目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画の期間

## **第1章 上位関連計画**

1. 国の住宅関連政策
2. 千葉県の住宅関連政策の動向
3. 四街道市の住宅関連政策の動向

## **第2章 現況と課題の整理**

- 課題1超高齢社会に対応した住宅・住環境整備
- 課題2若い世代にアピールできる住環境の整備
- 課題3市街化区域の利用促進
- 課題4安全・安心な住宅・住環境の整備
- 課題5住宅セーフティネットの構築
- 課題6公営住宅の計画的な整備
- 課題7民間賃貸住宅の質の向上
- 課題8空き家の適正管理、有効活用
- 課題9住宅・住環境における地球環境問題への対応
- 課題10 地域特性に配慮した居住環境への対応

## **第3章 住宅政策の方向性**

1. 住宅政策の基本理念
2. 基本目標と施策の方向
3. 住宅施策・事業
4. 住宅施策の体系
5. 重点施策の展開
6. 目標別の成果指標

## **第4章 計画の推進に向けて**

1. 計画の進行管理
2. 国・千葉県への提案・要望
3. 市・市民・事業者等の役割

## **資料**

1. 四街道市住生活基本計画策定検討委員会
2. 四街道市住生活基本計画策定検討委員会の経緯
3. 住まいに関するアンケート調査結果概要
4. 空き家等実態調査結果概要
5. 用語解説

## 第2次計画(案)

### 第1章 はじめに

1. 計画の背景・目的
2. 計画の位置づけ(上位関連計画)
3. 計画の期間

### 第2章 住宅政策の現況と課題

- ・市全体の住宅政策の現況・課題

### 第3章 住宅政策の方向性

1. 住宅政策の基本理念、基本目標、施策の方向、施策の体系
2. 市の目標と具体的な施策展開

#### 基本目標1

- ①現状・課題
- ②施策の方向性における、具体的な施策内容
- ③具体的な事業、助成、補助金など

#### 基本目標2

- ①現状・課題
- ②施策の方向性における、具体的な施策内容
- ③具体的な事業、助成、補助金など

・  
・  
・  
・  
・  
・

3. 成果指標

### 第4章 計画の推進に向けて

1. 計画の進行管理
2. 国・千葉県への提案・要望
3. 市・市民・事業者等の役割

### 参考資料

1. 用語解説
2. 四街道市住生活基本計画策定検討委員会(四街道市住生活基本計画策定検討委員会設置要綱)