

住み良いまちとは何かを考え、行動しよう!

第2次 四街道市 住生活基本計画



千葉県の笑くぼ

笑顔が

住まいに宿るまち

四街道



YOTSUKAIDO

令和8年3月
四街道市

ごあいさつ

住まいは、単に「家」という建物だけでなく、家族や個人が快適に過ごすための空間であり、はるか昔から衣食住の「住」という人生の重要な役割を担ってまいりました。

人生100年時代を迎え、高齢化の進行、外国人市民の増加、そして多様化するライフスタイルなど、私たちの住環境を取り巻く状況は大きく変化しています。

また、現在注目されているAI技術は驚異的な速さで発展し、様々な分野で活用され、私たちの暮らしを大幅に変えようとしています。

このように目まぐるしく移り変わる社会に対応し、今と未来に向かって、ご高齢の方から小さい子まで世代を超えて笑顔にあふれ、家族の大切な絆が生まれ、地域のコミュニケーションを大切にし、すべての四街道市民に幸せで心豊かな住生活を送ってほしいとの想いにより「笑顔が住まいに宿るまち 四街道」を本計画の基本理念に掲げました。

四街道市は、利便性の高い都市機能と豊かな自然が調和する「とかいなか」として、特に子育て世代に選ばれるまちへと成長してきました。本市の特色を活かし、市民の一人ひとりが、住み良いまちとは何かを考え、行動を起こせば、住みやすさで「みんなに愛されるまち」になれるものと確信しております。

終わりに、本計画の策定にあたり、アンケート調査にご協力いただいた市民の皆様をはじめ、貴重なご意見を賜りました四街道市住生活基本計画策定委員会の委員の方々に心より御礼申し上げます。

令和8年3月

四街道市長 鈴木 陽 介



もくじ

第1章 はじめに	1
1. 計画の背景・目的.....	3
2. 計画の位置づけ.....	4
3. 計画の期間	4
第2章 四街道市の住生活の現況と課題	5
1. 四街道市の成り立ち	7
2. 四街道市の住生活の現状.....	8
3. 四街道市の住生活の課題.....	14
第3章 住宅政策の方向性	17
1. 住宅政策の基本理念と基本目標.....	19
2. 基本目標別の施策・事業	21
基本目標1 住み良さを実感できる住まいづくり.....	21
基本目標2 多様な暮らしを選択できる住環境づくり	28
基本目標3 安全で安心できる住まい・まちづくりの実現	33
基本目標4 豊かな自然と都市の利便性が調和したまちづくり	36
3. 住宅政策の体系.....	38
第4章 計画の推進に向けて	41
1. 多様な主体・分野との連携	43
2. 国・千葉県・市内の連携	44
3. 施策の進捗状況の把握と検証.....	44
参考資料	45
1. 用語解説	47
2. 四街道市住生活基本計画策定委員会及び市内検討委員会	51
3. 住まいに関するアンケート調査	55
4. マンション管理組合アンケート調査	57

第1章 はじめに

1. 計画の背景・目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画の期間

1. 計画の背景・目的

国においては、平成18年に住生活基本法が制定されたことを受け、「住生活基本計画(全国計画)」が策定され、それまでの住宅供給量の確保を主眼においた施策から、国民の住生活の質の向上への政策転換が進められています。

また、2050年の社会情勢等を見据え、人口減少、生産年齢人口が急減する一方、単身高齢者世帯はおよそ5割増になると見込まれるなど、人口及び世帯の構成が大きく変化しつつあり、人生100年時代と言われる多様なライフステージを支えるために、豊かな住生活を実現できる市場環境の整備が求められています。

本市においては、超高齢社会を迎え、市民の住生活の「質」の向上が求められており、住宅政策の目標や施策の展開について具体的かつ体系的に示し、実施していくため、平成28年3月に『四街道市住生活基本計画』を策定しました。

策定から10年が経過し、高齢化の進行、外国人市民の増加、社会情勢の変化などを背景に、住まい方が多様化するにつれ、住宅・住環境を取り巻く状況の変化に対する新たな課題への対応が求められています。

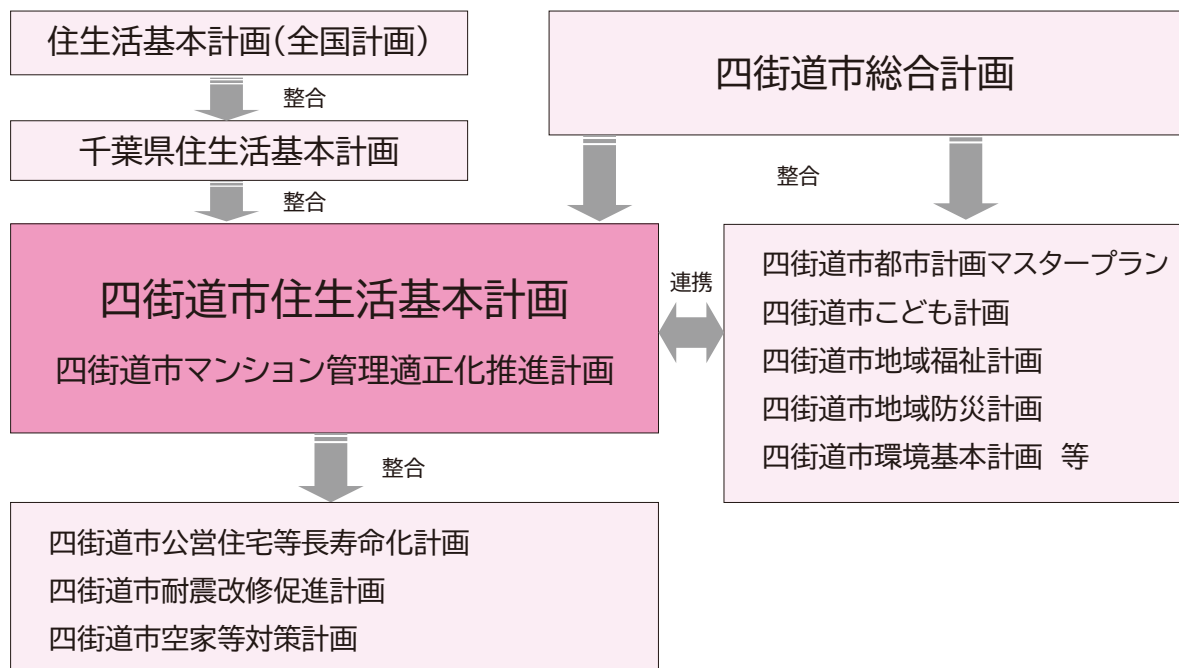
住生活を支える住宅市場を形成し続けるためには、医療、福祉、公共交通をはじめとする関連する施策分野との更なる連携、増加する外国人との共生、住生活に関わるリテラシーの向上等に留意しつつ、これまでの「住宅そのものの性能や機能を一律に充実させる」政策をより一歩深め、それぞれの「暮らし・住まいのウェルビーイング」を満たす政策を本格的に推進していく必要があります。

本市では、これまで以上に多様な主体と連携し、新たな市の魅力を共に創り上げるとともに、誰もが相互に人格と個性を尊重し、支え合う共生社会を目指します。住まい・住環境の面では、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を実現するとともに、誰もが笑顔で暮らし、四街道市民の住まいの満足度の向上を目指す『第2次四街道市住生活基本計画』を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、『四街道市総合計画』を上位計画とする住宅部門の基本計画です。また、『住生活基本計画(全国計画)』や『千葉県住生活基本計画』の内容との整合を図るとともに、『四街道市都市計画マスタープラン』等の関連計画と連携した住宅政策を総合的に展開するための基本的な方向性を示すものと位置づけます。

なお、市内のマンション管理の適正化を図るために、「四街道市マンション管理適正化推進計画」を包含するものとします。



3. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。なお、計画期間中においても社会情勢の変化に伴い住宅施策の変更を必要とする場合には、おおむね5年で見直しを行うものとします。

第2章 四街道市の住生活の現況と課題

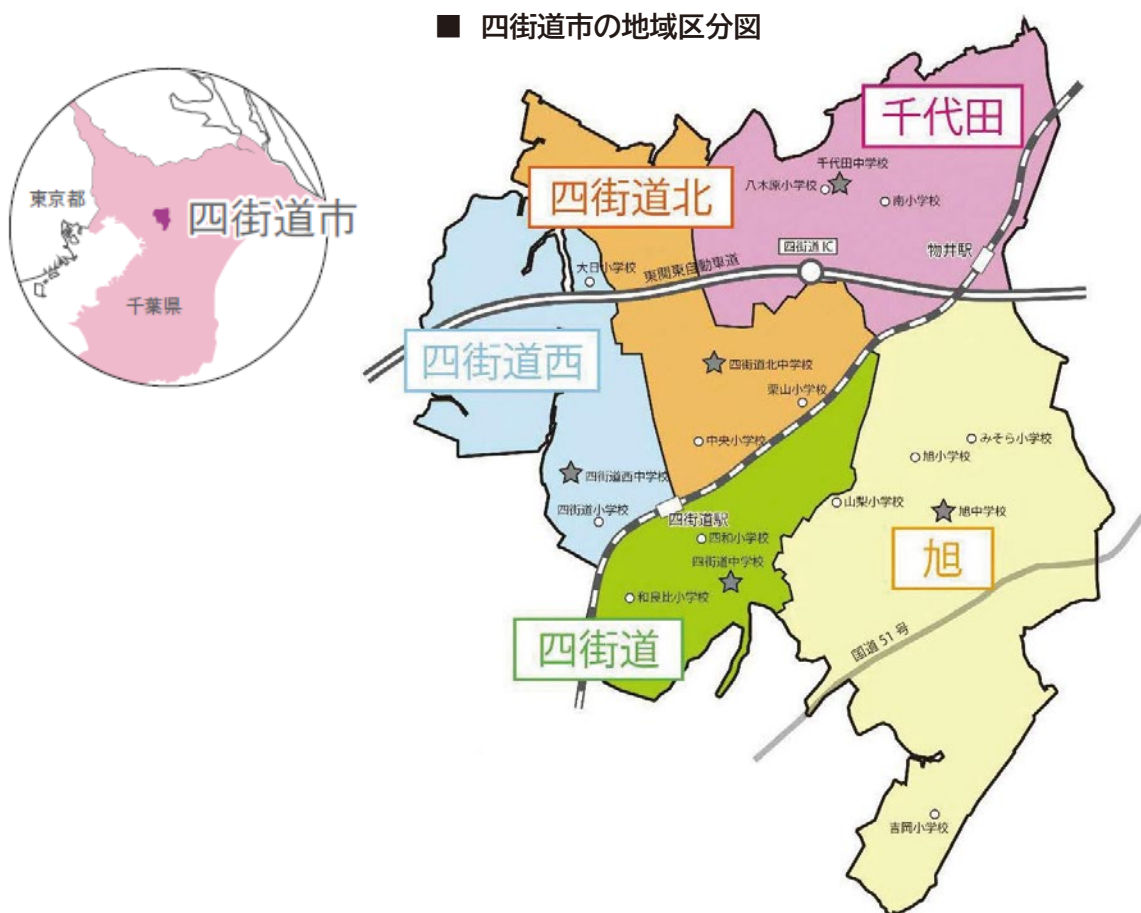
1. 四街道市の成り立ち
2. 四街道市の住生活の現状
3. 四街道市の住生活の課題

1. 四街道市の成り立ち

(1) 四街道市の沿革

四街道市は、1965(昭和40)年頃から大型団地が誕生し、首都圏のベッドタウンとして急速に人口が増加するとともに、商業施設や道路などのインフラ整備も進み、自然と都市機能が調和したまちとして成長してきました。

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」「子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。



資料:四街道市都市計画マスタープラン

(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34.52km²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. 四街道市の住生活の現状

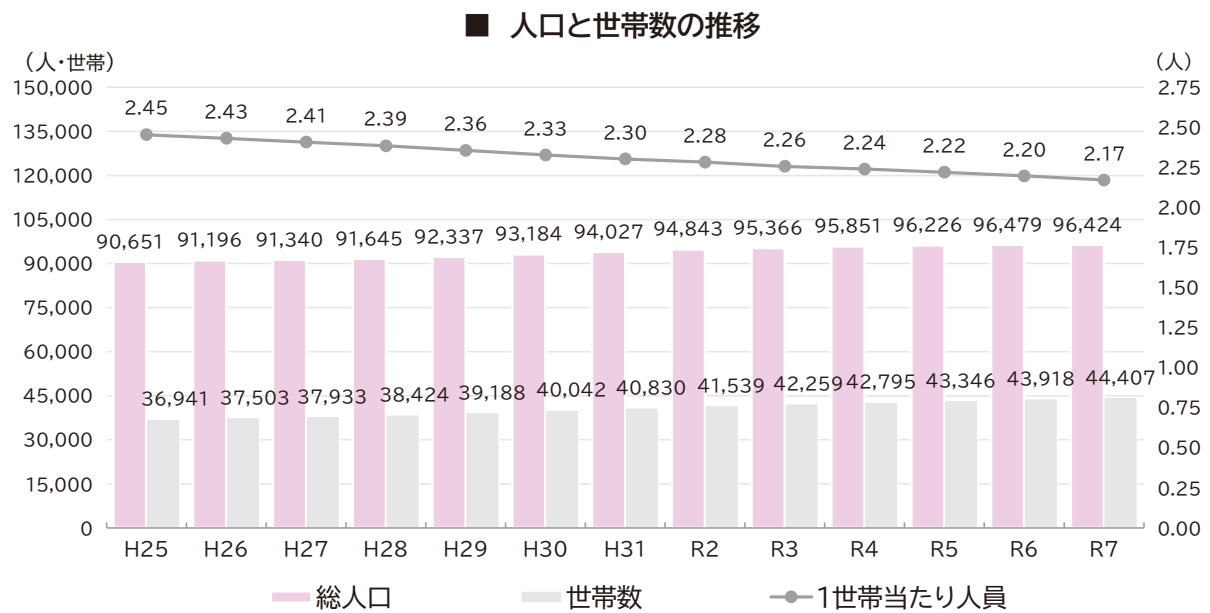
四街道市の住生活の現状を『ひと』、『いえ』、『まち』の視点で整理します。

(1) 「ひと」の視点

● 人口と世帯数

人口は増加してきましたが、令和7年に減少し、96,424人となっています。

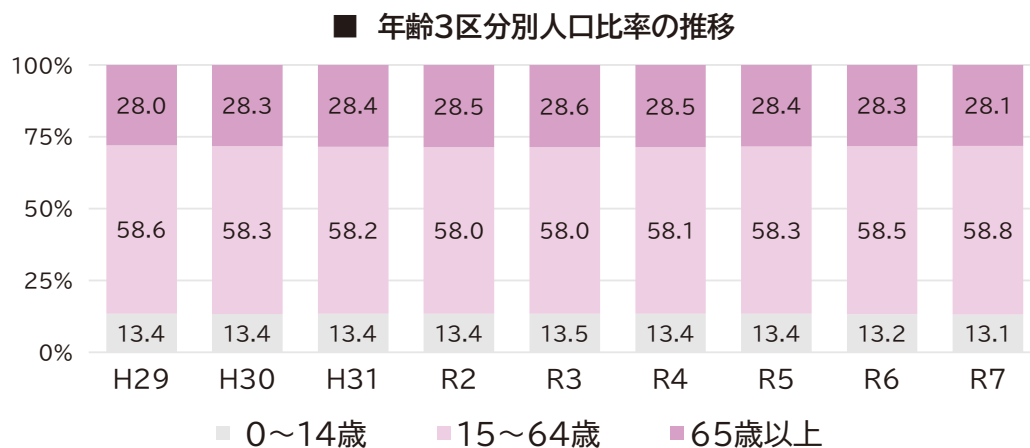
世帯数は増加しており44,407世帯、1世帯当たり人員は減少し、2.17人となっています。



資料：住民基本台帳(各年1月1日)

● 年齢3区分別人口比率

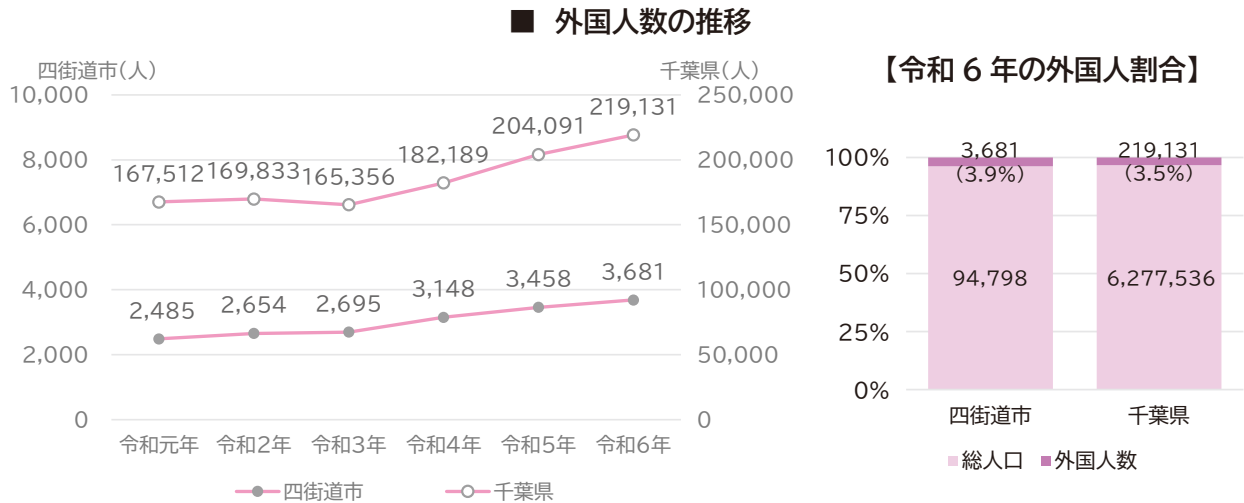
年齢3区分別人口比率は横ばいで推移しており、令和7年では15～64歳(生産年齢人口)が58.8%と最も多く、65歳以上(老年人口)が28.1%、0～14歳(年少人口)が13.1%となっています。



資料：住民基本台帳(各年1月1日)

● 外国人数

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。

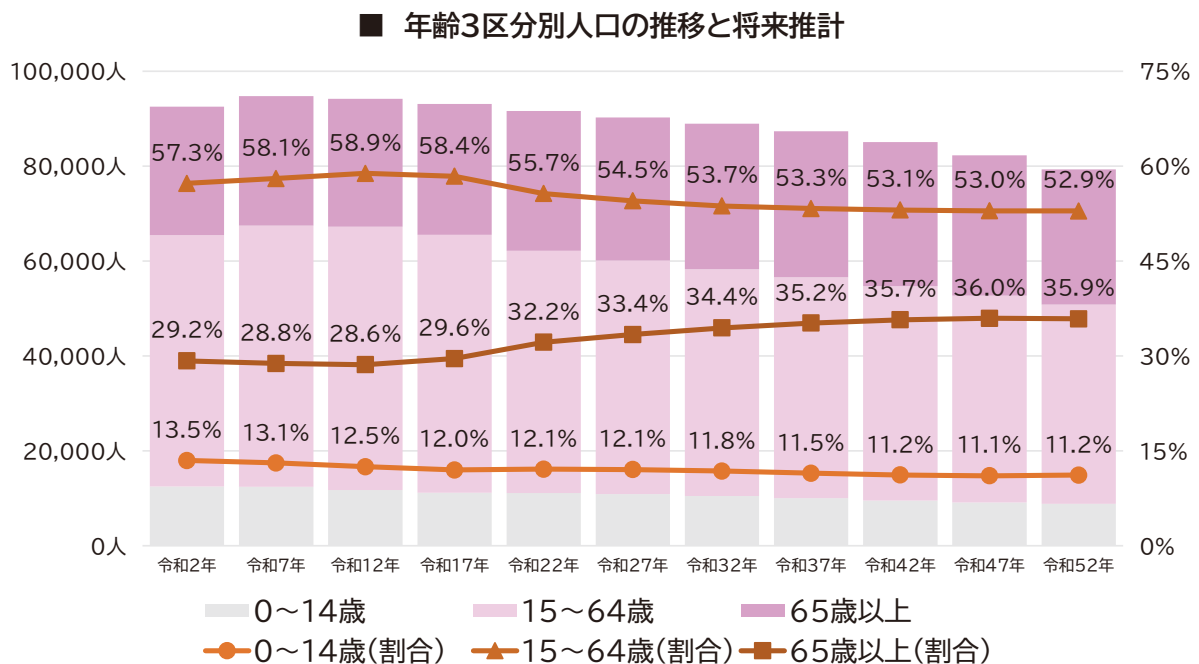


※在留外国人統計(出入国在留管理庁)

資料:千葉県HP(県内在留外国人統計)

● 年齢3区分別人口の将来推計

四街道市人口ビジョン(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)では、将来人口は減少に転じる一方で、65歳以上の割合は増加し、令和52年には35.9%と予測されています。



※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

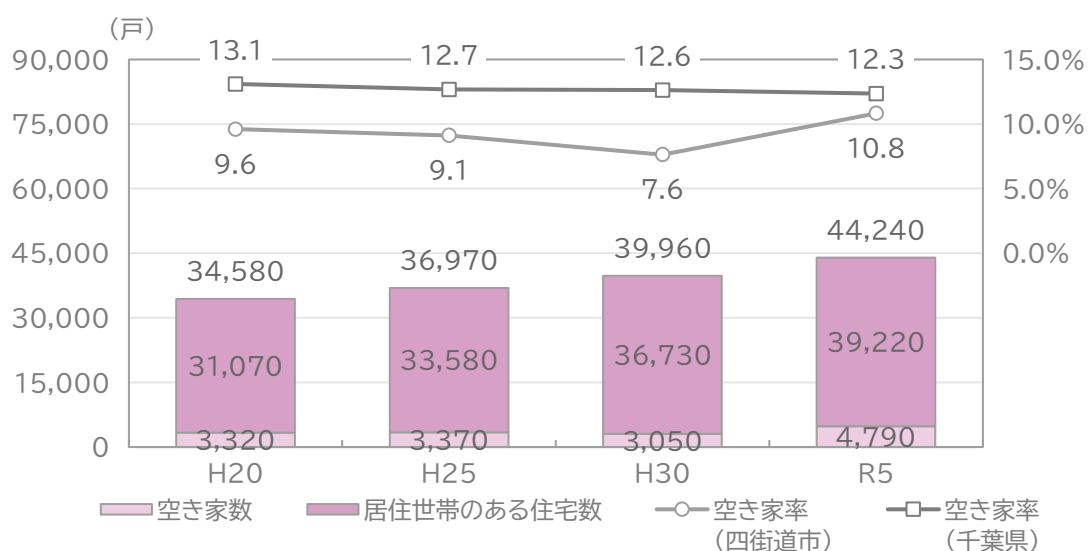
資料:第3期四街道市まち・ひと・しごと創生総合戦略(四街道市人口ビジョン)

(2)「いえ」の視点

● 住宅数と空き家率

住宅数は増加しており、平成20年から令和5年で約10,000戸増加しています。
 令和5年は44,240戸で、そのうち居住世帯のある住宅数は39,220戸となっています。
 空き家率は10.8%と、千葉県の12.3%より低いものの、空き家数は4,790戸と、平成30年から約1.5倍増加しています。

■ 住宅数と空き家率の推移



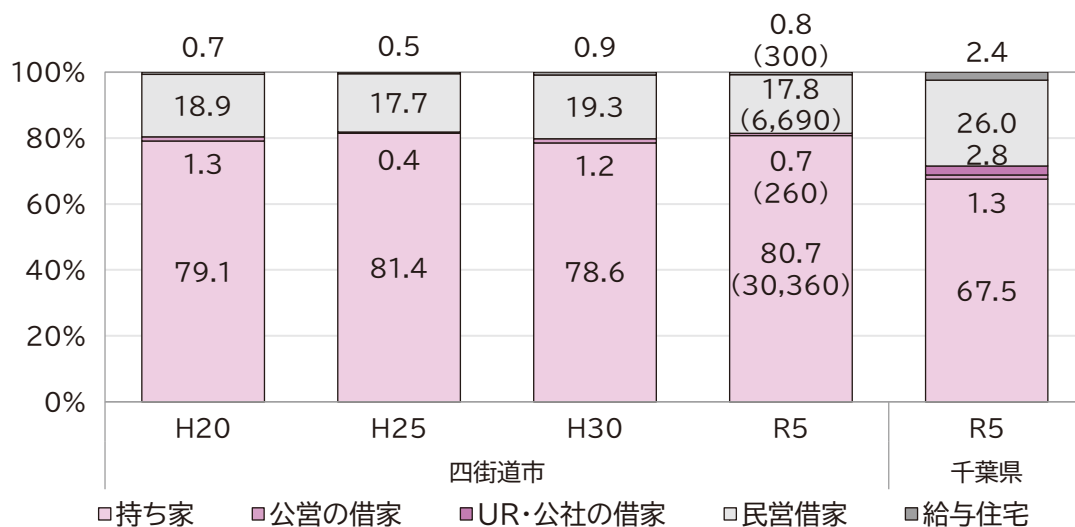
※住宅数は不詳を含むため、空き家数と居住世帯のある住宅数の合計にならない

資料: 各年 住宅・土地統計調査

● 住宅の所有関係別割合

住宅の所有の関係では、持ち家が最も多く80%前後で推移しています。令和5年の持ち家は約30,000戸、持ち家率は80.7%で、民間借家は約6,700戸、民間借家率は17.8%となっており、持ち家率は千葉県の67.5%に比べて高くなっています。

■ 住宅の所有関係別割合の推移

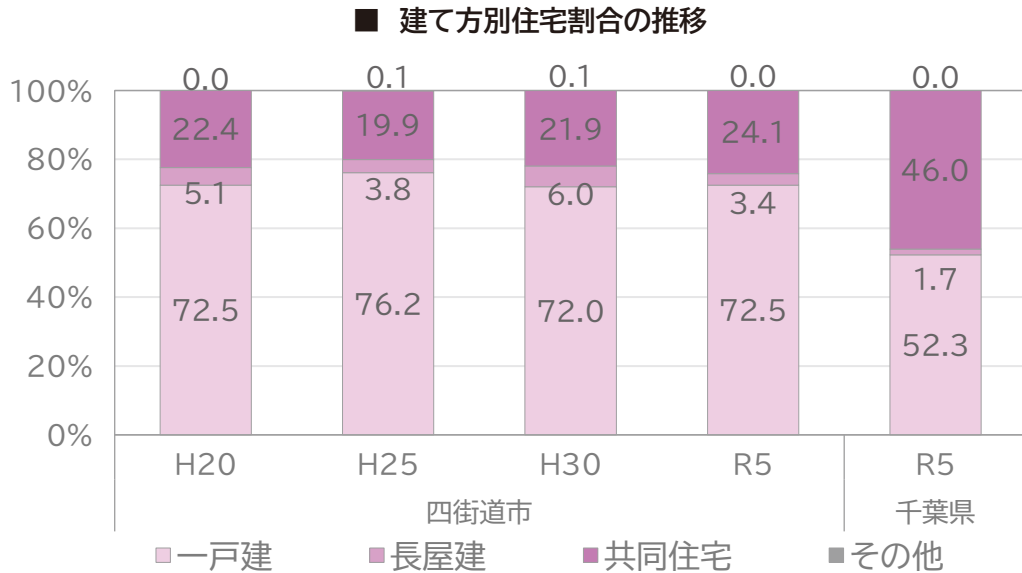


資料: 各年 住宅・土地統計調査

● 建て方別住宅割合

建て方別住宅数の割合は、令和5年で一戸建てが72.5%、共同住宅が24.1%となっており、横ばいで推移しています。

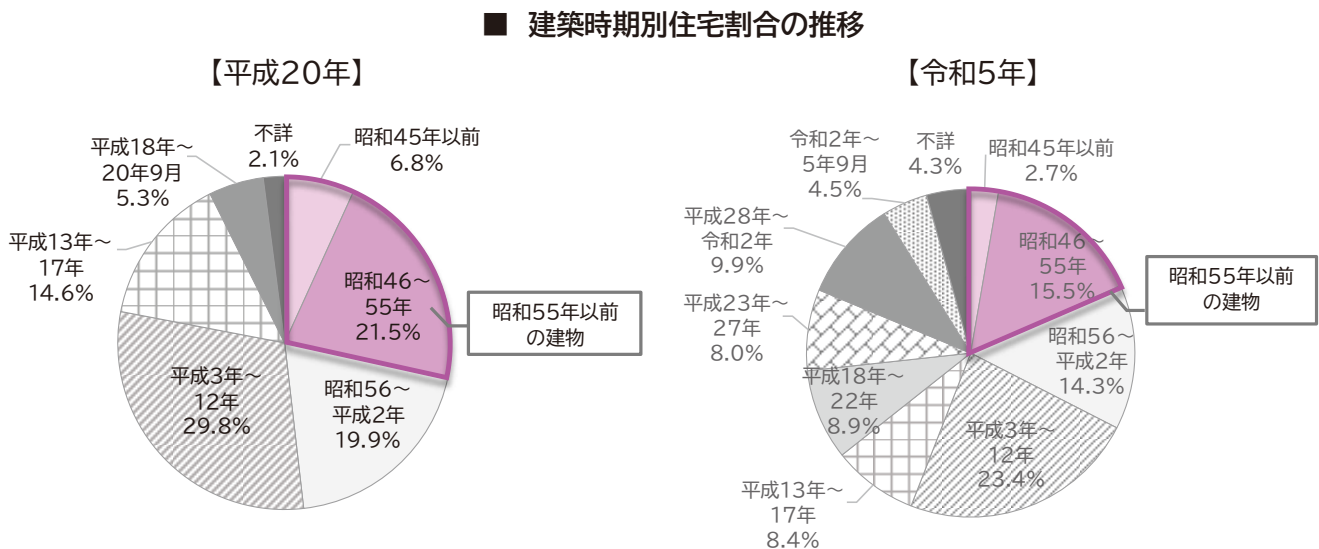
本市の一戸建ての割合は、千葉県と比較し、令和5年で約20ポイント高くなっています。



資料: 各年 住宅・土地統計調査

● 建築時期別住宅割合

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28.3%でしたが、令和5年で18.2%となっており、15年間で約10ポイント減少しています。



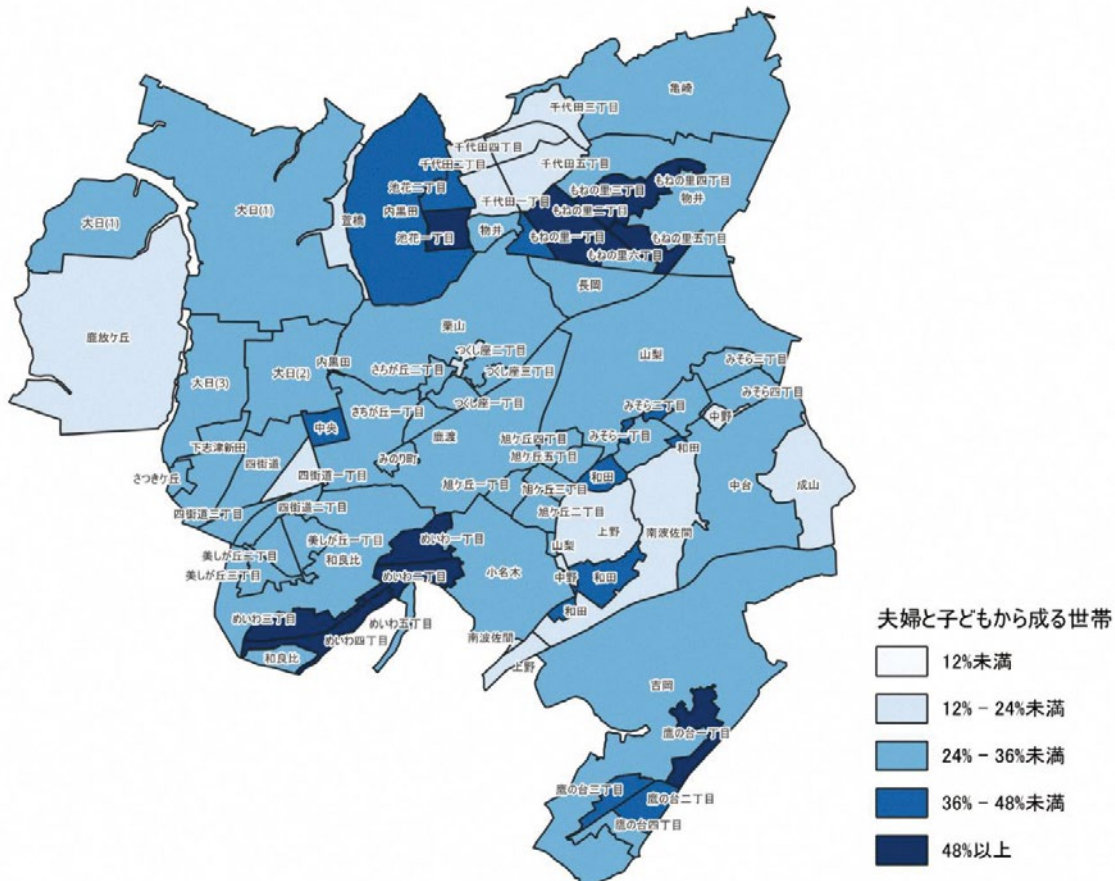
資料: 各年 住宅・土地統計調査

(3)「まち」の視点

● 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。

■ 地域別夫婦と子どもから成る世帯



資料：令和2年国勢調査

● 開発事業の状況

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

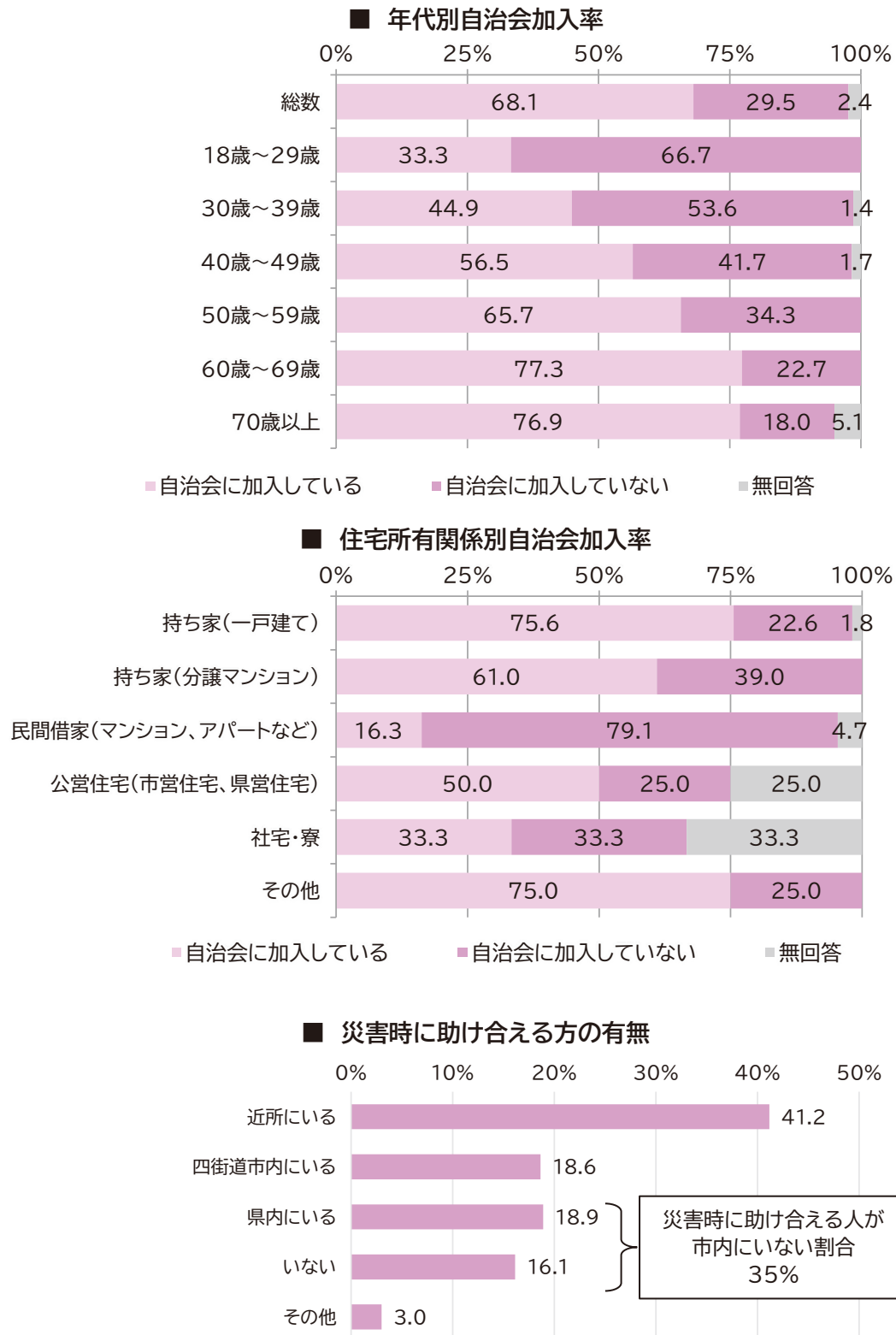
■ 開発事業(50ha以上)

地区名	面積(ha)	施行終了時期	計画戸数(戸)
旭ヶ丘地区	50.4	昭和43年	2,150
千代田地区	99.0	昭和53年	2,800
みそら地区	65.1	昭和53年	1,653
鷹の台地区	64.7	平成17年	1,574
めいわ地区	78.7	平成10年	2,500
物井地区	95.5	令和3年	2,885
成台中地区	51.2	令和5年	220

● 地域活動

「住まいに関するアンケート調査」では、自治会加入の割合は約68%で、年齢が若くなるほど加入率は低く、また、持ち家より借家の方が低くなっています。

災害時に助け合える人が市内にいない割合が35%となっています。



資料: 令和6年度 住まいに関するアンケート調査

3. 四街道市の住生活の課題

(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

総人口は今後、減少が見込まれることから、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 人生100年時代を見据え高齢期に適した住宅、住環境整備

本市の高齢者人口の割合は、令和52年には約36%に増加する予測です(四街道市人口ビジョン[令和6年度](令和5年の合計特殊出生率1.35のまま推移するパターンDの場合))。

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は約75%と、前回調査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おり、「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が高く、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、子育て世帯の住環境を整備し、ライフステージの変化などに応じた住宅確保など、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

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

本市の持ち家率は約80%と高く、「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。しかしながら、社会動態による増加よりも自然動態による減少が上回る状況になり、世帯数より住宅ストックの数がますます増えていくことが予測されます。昭和53年以前に開発された団地では高齢化だけでなく、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。

⑥ 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約18%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達の住戸が多く、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。

⑦ 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。人口減少が見込まれるなか、長期的な需要を見据えた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。

⑧ 持ち家戸建て住宅の市場流通

本市の住宅は、一戸建ての割合が約70%と高いことが特徴です。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。

⑨ 分譲マンションの適切な維持管理

市内の分譲マンション及び管理戸数は、令和7年時点で27か所、1,932戸現存しています。その中で、10年後に高経年マンション(築40年以上)となるものが、14か所、306戸あります。令和5年に「四街道市マンション管理適正化推進計画」を施行し、「マンション管理計画認定制度」を推進しておりますが、「分譲マンションに関するアンケート調査」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。

⑩ 空き家の適切な維持管理と活用

平成29年の「空家等実態調査」では、374戸の空家等があり、その所有者の約80%が60歳以上となっています。また、空家等となったきっかけは「相続」や「借り主がいなくなった」などとなっており、適正な維持管理や活用が求められます。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

⑪ 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。

⑫ 多文化共生の地域づくり

本市の外国人の割合は、令和6年では人口の約4%と千葉県平均を超えており、四街道市総合計画では、多文化共生社会の推進が重点事業に掲げられています。

また、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。

⑬ 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、バスの本数が少ないなど移動手段が限られる地域の方の住まい・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。

⑭ 「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うものについて、「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」や「災害に強いまちづくり」が上位にあがっており、防犯・防災に強いまちづくりへの施策に関心が高くなっています。

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。

第3章 住宅政策の方向性

1. 住宅政策の基本理念と基本目標
2. 基本目標別の施策・事業
3. 住宅政策の体系

1. 住宅政策の基本理念と基本目標

(1) 住宅政策の基本理念

笑顔が住まいに宿るまち 四街道

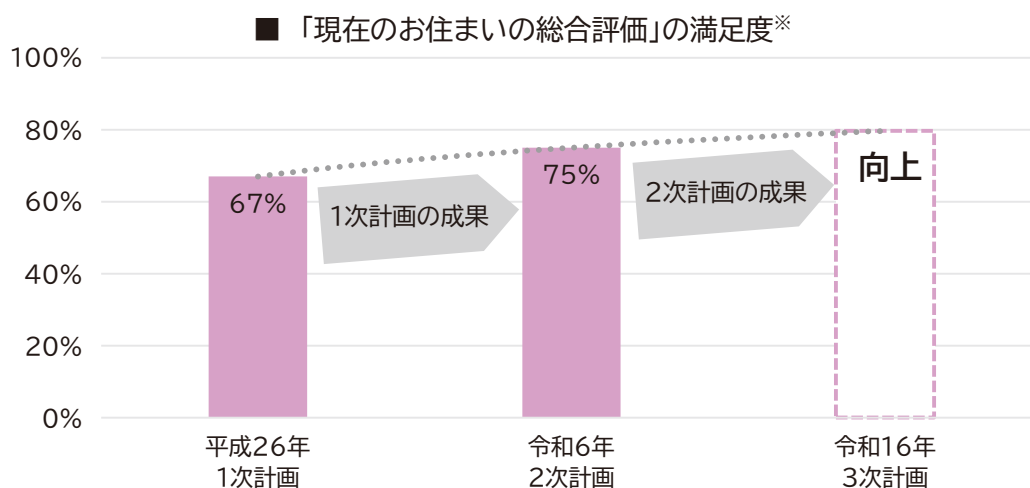


「四街道市総合計画」(HAPPY SMILE PLAN－笑顔と笑顔をつなぐ街 四街道－)では、まちづくりの方向性を「幸せつなぐ未来への道しるべ- Yotsukaido Happy Road -」と定め、現役世代をはじめ、子どもから高齢者まで、さまざまな年代や立場からみたそれぞれが想う幸せな未来へとつなぐため、行政のほか、市民や地域の団体、事業者など、四街道のまちづくりに関わるすべての人たちが手を携えながら、未来に向けたまちづくりを進めていくものとしています。

また、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。

これらを踏まえて、「第2次四街道市住生活基本計画」では、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」を基本理念とします。

四街道市民の住まいの満足度向上を目指します



※四街道市住生活基本計画策定時に、四街道市民を対象に実施する「住まいに関するアンケート調査」における、「現在のお住まいの総合評価」の設問で「非常に満足」と「やや満足」の回答の割合。

笑顔があふれ、心豊かな住生活が実現します

(2) 基本目標

住宅施策の基本理念の実現に向け、住生活の現状と課題を踏まえ、4つの目標を設定します。

基本目標1	住み良さを実感できる住まいづくり 選ばれ続ける街を目指して、質の高い住宅形成とさまざまな住まいのニーズに応じた住宅・住環境整備を進めます
基本目標2	多様な暮らしを選択できる住環境づくり 多様な世代やライフステージに合わせた暮らし方を選択できる住まい、住み継がれるまちづくりを進めます
基本目標3	安全で安心できる住まい・まちづくりの実現 防犯性、防災性に優れた住まいづくりを進め、まちづくりに関わる全ての人たちによる暮らしの輪を広げていきます
基本目標4	豊かな自然と都市の利便性が調和したまちづくり 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まちづくりを進めます

2. 基本目標別の施策・事業

基本目標1

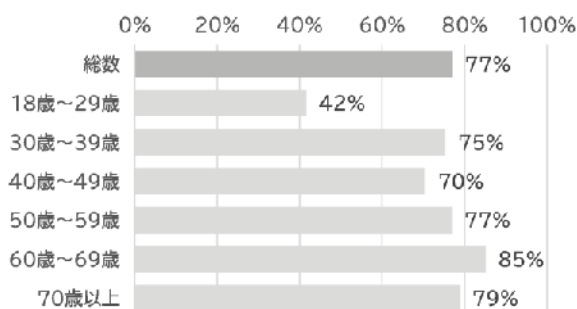
住み良さを実感できる住まいづくり

現状・課題

- 居住の継続意向は「ずっと住み続けたい」と「当分は住み続けたい」を合わせると77%となっており、20歳代以下は42%と低くなっています。
- 令和元年以降に増改築・改修工事等を行った世帯は、持ち家に居住する世帯の31%となっており、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%、「高齢夫婦」で49%が実施しています。
- 省エネルギー設備等の設置状況は、「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約35%となっており、持ち家に比べて借家の割合が低くなっています。

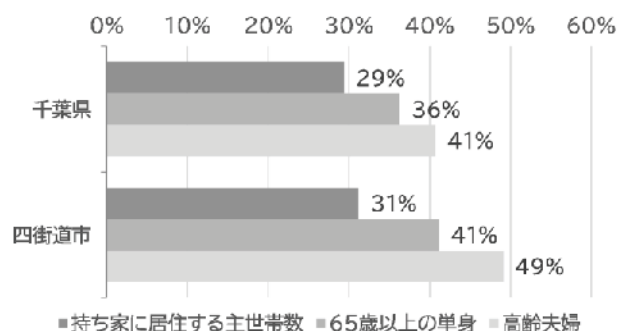
■年代別居住継続意向

(ずっと住み続けたい+当分は住み続けたい)



資料: 住まいに関するアンケート調査

■リフォーム工事の実施状況



資料: 令和5年住宅・土地統計調査

施策の方向

1-1	脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成・流通の促進	誰もが安心して住み続けられる良質な住宅ストックの形成を図るとともに、流通しやすい環境づくりを進めます。
1-2	マンション管理の適正化 【四街道市マンション管理適正化推進計画】	分譲マンションが長期に渡って良質な住宅ストックとして維持管理されるよう、管理の適正化を進めます。
1-3	総合的な空き家対策の推進	今後、増加が予想される空き家が放置され、防災・防犯、衛生上、問題を引き起こす可能性があることから、適正管理・予防・活用に向けた取り組みについて、【四街道市空き家等対策計画】で有効な対策を協議します。

具体的な施策・事業

1-1 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成・流通の促進		
施策・事業	概要	担当課
良質な住宅づくりのための制度の普及	ともに良質な住宅づくりを目的とした「長期優良住宅認定制度」や「住宅性能表示制度」の普及を図ります。	建築課
住宅リフォーム補助事業	ニーズに応じた住宅へのリフォーム工事費用の一部を助成するとともに、市内産業の活性化を図ります。	建築課
住宅用設備等脱炭素化促進事業	家庭における地球温暖化対策の推進や、電力の強靱化を図るため、居住する住宅の脱炭素化に寄与する設備の設置費用の一部を助成します。	環境政策課
高度処理型合併処理浄化槽設置費補助事業	生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図るため、補助の対象となる区域における既設の単独処理浄化槽又はくみ取便所から高度処理型合併処理浄化槽への設置換え費用の一部を助成します。	環境政策課
低炭素建築物認定制度の普及	低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を認定する「低炭素建築物認定制度」の普及、またそれに伴う税制優遇制度等の情報提供を行います。	建築課
既存住宅の流通・リフォームの促進	安心して既存住宅を購入できるよう「インスペクション制度」の普及、品質・性能に関する情報提供を行うとともに、リフォーム等による良質な既存住宅の流通を促進します。	建築課
脱炭素につながる住宅ストックの形成	ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)、省エネルギー、再生可能エネルギーの導入や、ヒートショックの防止につながる住宅の断熱性向上に関する情報提供を行います。	建築課 環境政策課
新たな住宅供給手法の普及	高齢者や若者等のさまざまな世代が一つの住宅に共同で居住するシェアハウスや、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の賃貸住宅などの新たな住まい方について、市民及び関連団体、事業者に必要な情報提供を行います。	建築課
住宅増改築相談等の周知	四街道市増改築相談員(市内のリフォーム業者)に、住宅の修理や改善について相談できる「住宅増改築相談」や、千葉県と連携した「リフォーム講習会」の周知を行います。	建築課



四街道市マンション 管理適正化推進計画

マンションの管理の適正化の推進を目的に、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、令和4年4月に施行されました。

本市では、マンションの管理水準及び資産価値の維持向上とマンション居住者の安全で快適な生活を確保するため、「四街道市マンション管理適正化推進計画」を改定し、マンション管理の適正化を進めます。

I 分譲マンションの管理の適正化の推進

1 管理組合及び区分所有者

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。管理組合は、国の基本方針等や四街道市におけるマンション管理の適正化に関する指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めます。

マンションの高経年化が進む中、管理組合は、自らの責務を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適正に管理を行うとともに、国・千葉県・四街道市が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

マンションの区分所有者は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

2 行政

四街道市は、市内のマンションの実態把握を進めながら、四街道市住生活基本計画、四街道市マンション管理適正化推進計画及び、国の基本方針等に基づき、計画的に施策を推進します。

また、管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。

3 マンション管理士等の専門家及びマンション管理業者等

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士や一級建築士などの専門家は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要があります。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

4 分譲事業者等

マンション分譲事業者は管理組合の立ち上げや円滑な運営のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、マンション購入希望者に対し説明及び理解を得られるよう努める必要があります。

II マンション管理適正化推進計画の基本的な事項

1 分譲マンションの管理の適正化に関する目標

市内の分譲マンション及び管理戸数は、令和7年時点で27か所、1,932戸現存しています。その中で、10年後に高経年マンション(築40年以上)となるものが、14か所、306戸あります。そのため、「マンション管理計画認定制度」の活用を推進するなど、維持・管理に重点をおいて、分譲マンションの管理の適正化を進めます。

2 分譲マンションの管理状況を把握するために講ずる事項

分譲マンション管理組合へのアンケート調査等を実施することで、管理状況を把握します。本計画策定にあたっては、令和6年12月から令和7年1月にかけて、市内27のマンション管理組合を対象にアンケート調査を実施しました。(参考資料に掲載)

3 分譲マンションの管理の適正化を推進するための施策に関する事項

法律に基づき、(公財)マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスを用いて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。

なお、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、必要に応じて施策の充実を図ることについて検討します。

4 分譲マンション管理組合による管理の適正化に関する指針(四街道市マンション管理適正化指針)に関する事項

管理計画の認定事務を行うとともに、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に即し、助言・指導等を行います。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じて四街道市の地域性に応じた分譲マンション管理の基準を追加することを検討します。

5 分譲マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションが適正に管理されないことによるさまざまな課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

1-3 総合的な空き家対策の推進		
施策・事業	概要	担当課
空き家に関する相談窓口の周知	協定を締結した関係団体による専門的なアドバイスを受けることができる、空き家に関する相談窓口を周知します。	建築課 高齢者支援課 危機管理室 くらし安全交通課 課税課 環境政策課 消防本部予防課
空き家の適正管理・予防・活用の推進	「四街道市空き家等対策計画」に基づき、空き家所有者への適正管理を促すとともに、空き家が地域に及ぼす影響を周知し、管理不全空き家や特定空き家を増やさない取組みを推進します。	
庁内体制の整備	空き家に関わる相談等は幅広く、なかでも高齢者の持ち家の空き家化の増加への対応が重要になることから、庁内の対応体制を整備します。	
空き家にしないための制度の普及	住み替えを希望しているシニア世代の持ち家を借上げ、子育て世代などに安い家賃で広い住宅を転貸する「マイホーム借上げ制度」や、住み続けながら将来の処分を考えられる「リースバック」など、空き家にしないための制度等の情報提供を行います。	建築課
空き店舗等活用事業	中心市街地等の活性化を図るため、空き店舗等に出店する者に対し、改装費用及び賃借料等の一部を助成します。	産業振興課

空き家に関する
相談窓口の周知

空き家をお持ちのみなさまへ

あなたの空き家は大丈夫ですか？

全国的に問題になっている空き家の対策として、四街道市内に空き家をお持ちの方の相談を受け付けています。空き家でお困りの方は、四街道市と協定を締結した関係団体による専門的なアドバイスを受けることができます。
空き家は適正な管理が必要です。空き家になった場合、早期の対応が重要になります。空き家をお持ちの方、空き家予防をお考えの方は、ぜひ四街道市までご相談ください。

空き家に関する相談窓口 随時受け付けております

土地・建物の相続・法律問題に関すること
千葉司法書士会

空き家の賃貸や売買等の有効活用に関すること
一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会印旛支部

草刈りや見回り等管理業務に関すること
公益社団法人 四街道市シルバー人材センター

相談業務の流れ

空き家の所有者

四街道市役所

関係団体

- ・千葉県司法書士会
- ・千葉県宅地建物取引業協会印旛支部
- ・四街道市シルバー人材センター

①相談申し込み(情報提供の同意) → ②相談内容及び情報の提供 → ③所有者と関係団体での相談

【相談窓口・問い合わせ先】 詳しくは下記までご連絡ください。
四街道市都市部建築課住宅係 ☎:043-421-6147 FAX:043-424-8921



空き家にしないための
制度の普及

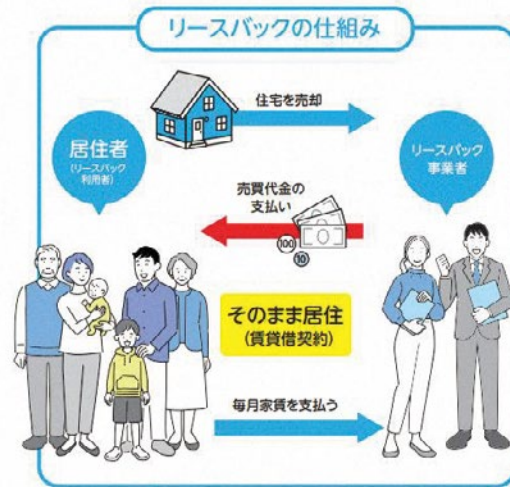
住宅のリースバック に関するガイドブック



住宅のリースバック[※]とは

住宅のリースバックとは、住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むというサービスです。リースバックの利用を検討する際には、他の手法とも比較し、その取引の内容が自分のニーズと合致しているかをよく考えましょう。

また、売買と賃貸借それぞれの契約内容について十分に理解し、急いで契約せず、必要に応じて家族・親族等とも相談しながら、検討を進めるようにしましょう。



資料:国土交通省「住宅のリースバックに関するガイドブック」

URL:<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001489269.pdf>

成果指標

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	担当課
住宅ストック戸数に対するリフォーム実施戸数の割合	平成31年1月以降(令和5年9月末まで)に「増改築・改修工事等をした」割合 (住宅・土地統計調査)	5.2% (令和5年)	8.0%	建築課
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) (住宅・土地統計調査)	45.3% (令和5年)	75.0%	建築課
一戸建て空き家数	一戸建て住宅の空き家戸数 (空家等実態調査)	374戸 (平成29年)	350戸	建築課

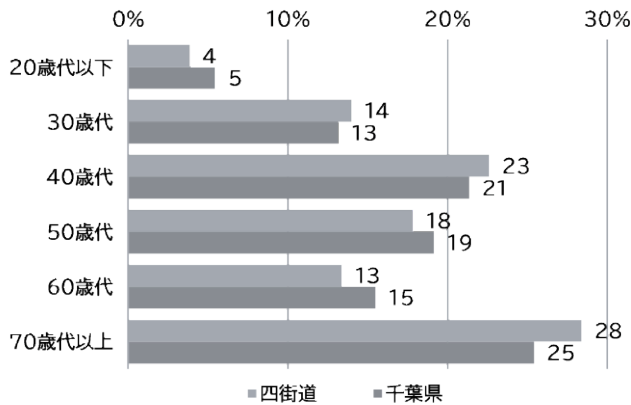
基本目標2

多様な暮らしを選択できる住環境づくり

現状・課題

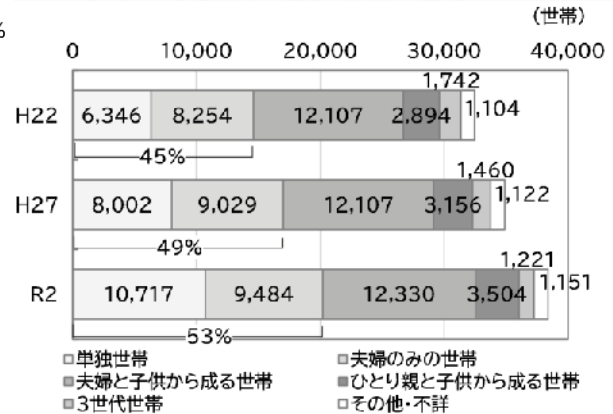
- 世帯主の年代は、30歳代、40歳代、70歳代以上の割合は千葉県より高く、子育て世帯が多い一方で、高齢期の世帯も多い状況です。
- 世帯の家族類型別の世帯数は、三世帯世帯のみ減少しており、単独世帯と夫婦のみの世帯が53%に増加しています。
- 市営住宅は、7団地253戸ありますが、3団地は昭和40年代に建設されており、対応が必要です。

■世帯主の年代別世帯数の割合



資料：令和2年国勢調査

■世帯の家族類型別世帯数の推移 (世帯)



資料：令和2年国勢調査

施策の方向

2-1	高齢者が希望する住生活の実現	人生100年時代を見据え、高齢者が、安心して地域の中で住み続けることができる住環境整備を推進します。
2-2	子育てしやすい住環境整備	子育て世帯の居住の安定を図るため、子育てに適した住宅づくりなどの情報提供や子どもの居場所づくり、子育てを支援する活動団体の拠点づくりなど、子育てしやすい住環境整備を推進します。
2-3	住宅確保に配慮が必要な世帯への支援	高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯など、住宅確保に特に配慮を要する世帯の居住の安定を確保するため、公営住宅に加えて民間賃貸住宅への円滑な入居を支援することにより、セーフティネットを構築します。

具体的な施策・事業

2-1 高齢者が希望する住生活の実現		
施策・事業	概要	担当課
高齢者の居住をサポートする住宅の普及	高齢者が住み慣れた地域で、希望する住まいで暮らし続けることができる環境を整備するため、高齢者の居住をサポートする「サービス付き高齢者向け住宅」を普及します。	高齢者支援課
高齢者居住安定の推進	各種老人ホーム、認知症グループホーム等の整備により、高齢者の居住の安定的な確保を図ります。	高齢者支援課
地域等による「見守り」活動の促進	地域包括支援センターや「四街道市高齢者見守り活動」協定締結事業者等との協力により、高齢者等の見守りを行い、地域ネットワークをきめ細かく張り巡らせ、地域のコミュニティ形成を促進します。	高齢者支援課
シニア憩いの里運営支援事業	「高齢者の生きがいづくり」を促進するため、地域住民等が自主的に運営する高齢者等が自由に集い交流できる施設の運営費の一部を助成します。	社会福祉課

2-2 子育てしやすい住環境整備		
施策・事業	概要	担当課
三世帯同居・近居住宅支援事業	介護、子育てなど親世帯と子世帯がお互いに協力できる環境づくりを促進するため、三世帯同居、近居にかかる住宅の建設、購入、増築の費用の一部を助成します。	建築課
住宅取得負担の軽減等の手法の検討	金融機関の円滑な住宅ローン供給の周知など、子育て世帯が低廉で良質な住宅取得を支援する手法を検討します。	建築課
地域子育て支援拠点事業	子育て中の親子が気軽に集い、相互交流や子育ての不安・悩みを相談できる場として、地域子育て支援拠点事業を実施します。	保育課
子どもの居場所づくり	地域の多様な人々と子どもの交流の場となる子どもの居場所づくりを推進します。	子育て支援課 みんなで課 社会教育課
教育・保育の提供	教育・保育の受け皿を確保し、又は教育・保育の環境を改善するため、必要に応じて教育・保育施設等の整備を行います。	保育課
こどもルーム運営事業	放課後や小学校の休業日に、遊びや生活の場となるこどもルームを、専用施設において、市内全小学校敷地内で運営します。	保育課
ファミリー・サポート・センター運営事業	子育てのお手伝いができる人(提供会員)と子育ての手助けをしてほしい人(依頼会員)をつなぎ、相互援助活動を支援します。また、相互援助活動が有効に行われるよう市政だよりやリーフレットの配布による広報活動を継続するとともに、研修の実施により提供会員の知識の向上に努めます。	保育課
子ども医療対策事業	高校3年生相当までの子どもに受給券を発行し、医療費を助成します。	子育て支援課



三世代同居・近居
住宅支援事業



三世代家族 四街道

家族の絆・理想の暮らしを応援します

-----四街道市三世代同居・近居住宅支援事業補助金交付制度-----



三世代同居・近居住宅取得の方
最大100万円補助

三世代家族で“四街道”に定住しませんか！

四街道市では、子育て環境の向上及び高齢者が安心して暮らせるよう、三世代(親・子・孫)で同居・近居をする方に、住宅取得費用の一部を補助します。

事前相談制 随時受け付け(※必須の手続きです。)

※住宅取得に係る契約締結前の相談手続きが必要です。

事前相談は、翌年(12月中の相談は翌々年)申請分まで有効です。
主な要件は裏面に記載しています。<お気軽にお問合せください>

○補助金額(住宅取得金額の1/2) 上限100万円(千円未満切捨て)

※申請者多数により予算を超えた場合は按分して交付(千円未満切捨て)

【お問い合わせ】 四街道市都市部建築課 ☎043-421-6147(直通)

<https://www.city.yotsukaido.chiba.jp/>

※対象要件・必要書類など、ホームページでもご確認できます



子どもの居場所
づくり

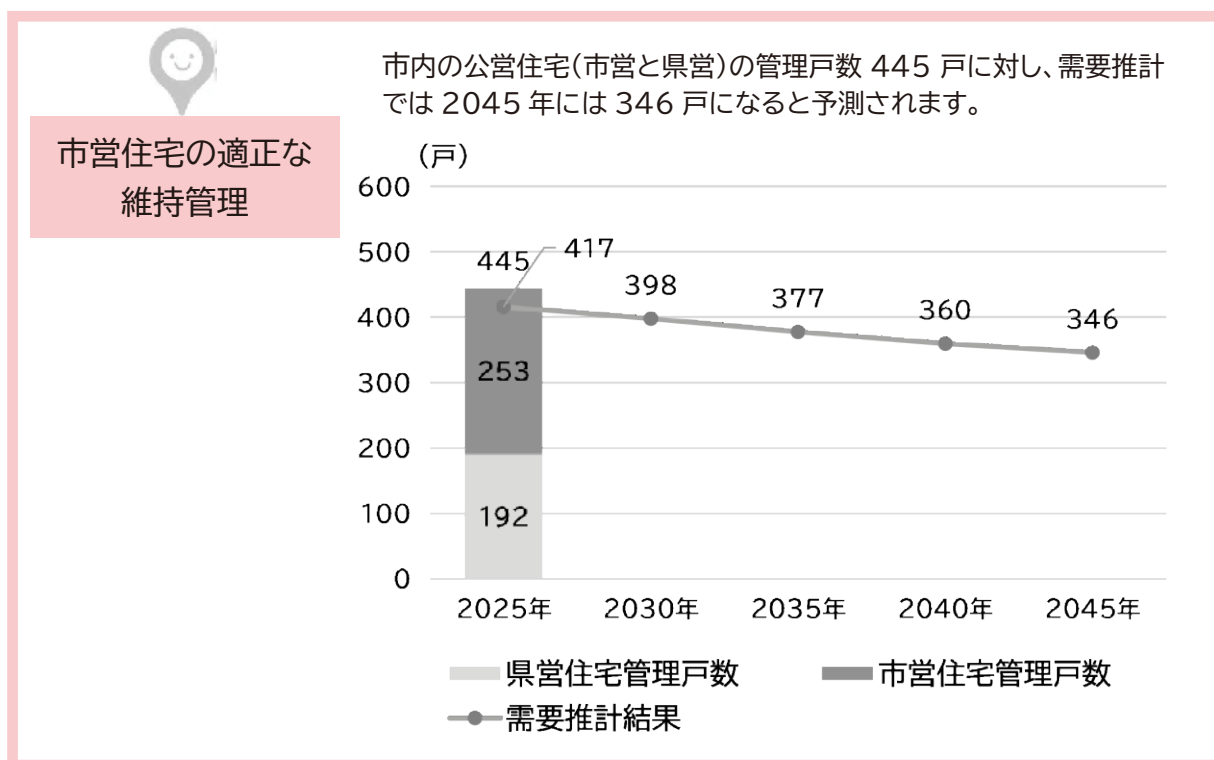
こどもの健やかな成長や地域の人々との触れ合い、豊かな人間性や社会性を育むため、公民館・図書館の利用サービスの向上に努めるとともに、子ども食堂や放課後子ども教室などを運営する市民活動団体への支援や地区社会福祉協議会との情報共有を行い、地域の多様な人々とこどもの交流の場となるこどもの居場所づくりを推進します。

- ◎ 冒険遊び場プレーパーク
- ◎ 総合福祉センター内 児童センター
- ◎ 南部総合福祉センター わろうべの里内 児童センター
- ◎ 出会い・体験・夢ひろば
- ◎ にこにこ文庫 放課後子ども教室
- ◎ あそびの城
- ◎ 月曜英会話クラブ
- ◎ よつかいどう寺子屋
- ◎ ほのぼの学習広場
- ◎ 蔵の図書館
- ◎ 中高生のフリースペースRAKUまある
- ◎ ほのぼのテーブル
- ◎ 中高生のフリースペースがらっと
- ◎ みんなの居場所カフェ
- ◎ 旭ヶ丘みらい食堂
- ◎ みんなの食堂
- ◎ りんごの樹
- ◎ ピーチクパーチク
- ◎ おむすびっこ食堂
- ◎ ふじわらっこ食堂
- ◎ カルディア

<令和7年 11月未現在>



2-3 住宅確保に配慮が必要な世帯への支援		
施策・事業	概要	担当課
市営住宅の適正な維持管理	適正な市営住宅の維持管理を行います。また、需要推計により公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行い、老朽化が進む市営住宅の対応については、【公営住宅等長寿命化計画】で廃止を含め、今後の方向性を決定します。	建築課
民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の供給の促進	住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者に対し、民間賃貸住宅を活用した「セーフティネット住宅」や居住支援法人等が入居のサポートを行う「居住サポート住宅(居住安定援助賃貸住宅)」の供給を促進します。	建築課 社会福祉課 高齢者支援課 障がい者支援課 子育て支援課
民間賃貸住宅への入居支援制度等の普及促進	民間賃貸住宅への入居支援制度である「家賃債務保証制度」、千葉県の「千葉県あんしん賃貸支援事業」による「千葉県あんしん賃貸住宅協力店」への登録等、セーフティネットを支援する民間事業者との連携を図ります。	建築課
重度身体障害者住宅改善費助成事業	助成要件を満たした身体(肢体・視覚)に重度の障がいのある方が、居室・浴室・トイレ・玄関・階段等を安全で、かつ、利用しやすいように改善するための費用の一部を助成します。	障がい者支援課
日常生活用具給付	日常生活上の便宜を図るため、一定の障がいのある人に対し、介護・訓練支援用具、自立生活支援用具、在宅療養等支援用具、情報・意思疎通支援用具、排泄管理支援用具、居住生活動作補助用具(住宅改修費)を給付又は貸与します。	障がい者支援課



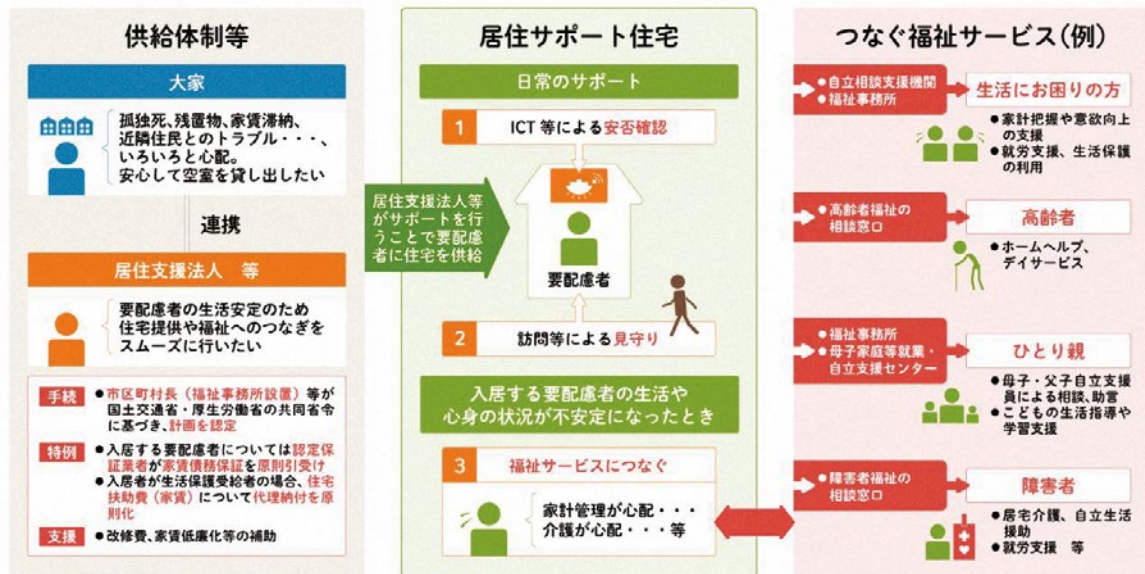


民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の供給の促進

居住サポート住宅

居住支援法人等※が大家と連携し、入居中の居住サポート(①日常の安否確認②訪問等による見守り③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ等)を行う住宅です。

※サポートを行う者は、社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外でも可能



資料:居住サポート住宅情報提供システム

URL:<https://support-jutaku.mlit.go.jp/guest/system.php>

成果指標

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	担当課
三世同居・近居住宅支援事業補助件数	三世同居・近居住宅支援事業補助金累計支給件数	54件 (平成27年～令和6年)	154件	建築課
地域と連携した子どもの居場所取り組み箇所数	子どもの居場所への取り組みを行っている箇所数	21箇所 (令和6年)	24箇所	子育て支援課 みんなで課 社会教育課

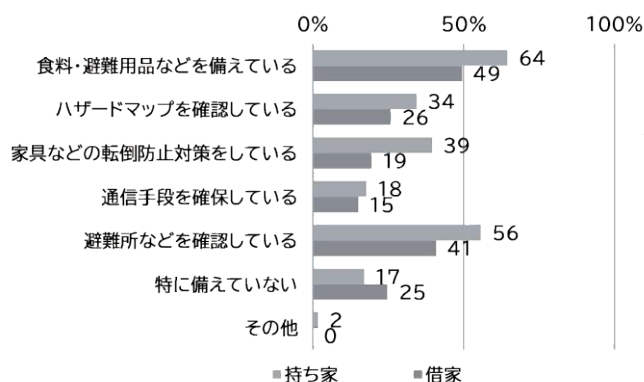
基本目標3

安全で安心できる住まい・まちづくりの実現

現状・課題

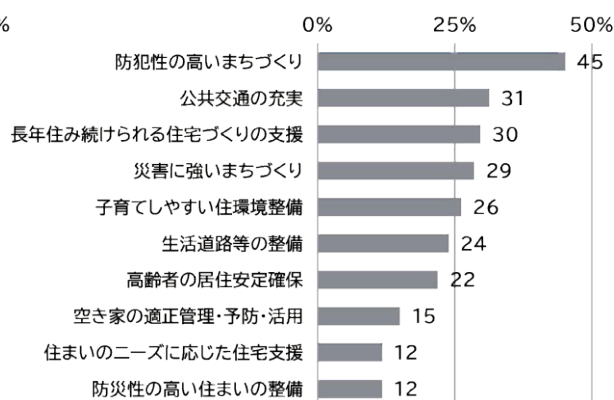
- 「住まいに関するアンケート調査」で、日頃の災害に対する備えについて、持ち家に住む世帯に比べて借家に住む世帯は「特に備えていない」の割合が高くなっています。また、持ち家に住む世帯の50%以上が「食料・避難用品など」を備えており、「避難所など」を確認しています。
- 重要だと思う住生活に関する施策は、「防犯性の高いまちづくり」が最も高く、「災害に強いまちづくり」は4番目に高くなっています。

■持ち家・借家別の日頃の災害に対する備え



資料: 住まいに関するアンケート調査

■重要だと思う住生活に関する施策



資料: 住まいに関するアンケート調査

施策の方向

3-1	防犯性の高いまちづくり	安全で犯罪のないまちの実現に向けて、防犯設備の設置や地域の住民等と協力・連携した防犯対策を実施します。
3-2	防災性の高い住環境整備	【四街道市耐震改修促進計画】の推進による災害への備えと住宅の耐震化、防災性を重視した道路等のインフラ整備を進めます。また、災害時の住宅供給を効率的に進めるために体制づくりを行います。
3-3	地域のコミュニティ形成	災害時においては、自助とともに区・自治会等による共助が重要です。互いに支え合い、協力し合える身近な地域コミュニティ組織としての区・自治会活動をはじめ、さまざまな地域活動を促進します。

具体的な施策・事業

3-1 防犯性の高いまちづくり		
施策・事業	概要	担当課
防犯設備の設置・運用	防犯設備として、防犯カメラや防犯灯の維持・整備を行います。	くらし安全交通課
防犯活動の推進	地域が一体となった防犯体制の充実のため、防犯パトロール車による巡回や地域住民を中心とした見回り活動を促進します。	くらし安全交通課
安全安心ステーションを中心とした防犯体制の整備	本市の防犯拠点として地域の防犯活動を行っている団体や警察との連携を強化し、防犯性の高いまちづくりを推進します。	くらし安全交通課

3-2 防災性の高い住環境整備		
施策・事業	概要	担当課
木造住宅耐震診断費補助事業	災害に強い住まいづくりのため、耐震診断費の一部を助成します。	建築課
木造住宅耐震改修工事費補助事業	木造住宅の耐震化を促進するため、耐震改修工事費の一部を助成します。	建築課
住宅用火災警報器の普及促進	火災発生時の被害を最小限にするため、住宅用火災警報器の普及を促進します。	消防本部予防課
木造住宅耐震関連事業のPR	「木造住宅耐震診断費補助事業」「木造住宅耐震改修工事費補助事業」の活用を促進するため、特にホームページからの情報収集が困難な高齢者等が集まる施設等にチラシを置くなど、PR活動を行い、市民への周知を深めます。	建築課
災害時の賃貸型応急住宅の供給	千葉県では、「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結する団体と連携し、災害救助法に基づき、状況に応じて民間賃貸住宅を借上げ、賃貸型応急住宅として提供します。	建築課 危機管理室
災害時の協力体制づくり	災害時の応急仮設住宅の建設のため、「災害時における応急対策の協力に関する協定」を締結する団体と連携し、緊急時の対応に備えます。	建築課 危機管理室
ハザードマップの周知	災害時における危険箇所を事前に周知することによる被害の軽減を目的として、ハザードマップの周知・活用を啓発します。	危機管理室
狭あい道路の拡幅	安全性や利便性を向上させるため、防災・安全上問題のある狭あい道路について、市民の協力により拡幅を図ります。	建築課 市街地整備課

3-3 地域のコミュニティ形成		
施策・事業	概要	担当課
区・自治会活動の促進	地域ごとに共通の目的を持って結成される住民組織である区・自治会活動を通して人とのつながりを強め、安全安心で住みよいまちづくりの活動を促進します。	みんなで課
多文化共生推進事業	国籍や言語、文化が異なる人々が地域社会の一員として、みんなでもっともに支え合いながら自分らしく暮らしていけるよう、多文化共生を推進します。	みんなで課
自主防災組織育成事業	自主防災組織の育成を推進するため、自主防災組織による防災資器材の購入及び防災訓練の実施に要する経費の一部を助成します。	危機管理室
避難行動要支援者支援体制整備事業	災害に備え、要支援者の避難支援を迅速かつ的確に行うため、平常時から要支援者に関する情報を把握するとともに、地域住民同士で災害時の備えを行うために、区・自治会、民生委員・児童委員等の避難支援等関係者とともに支援体制の整備に努めます。	社会福祉課 高齢者支援課 障がい者支援課
「こども110番の家」活動の推進	子どもたちにとって安全なまちをつくるため、「こども110番の家」活動の協力者拡大と体制の充実を図り、地域社会で子どもの安全を見守る活動を推進します。	青少年育成センター

成果指標

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	担当課
住宅の耐震化率	四街道市耐震改修促進計画	86.1% (令和6年)	98.0%	建築課
住宅用火災警報器設置率	住宅用火災警報器設置率	73.6% (令和6年)	85.0%	消防本部 予防課
自主防災組織の活動カバー率	市内世帯数に占める自主防災組織結成地域世帯数の割合(自治会未加入者含む)	83.7% (令和6年)	88.0%	危機管理室

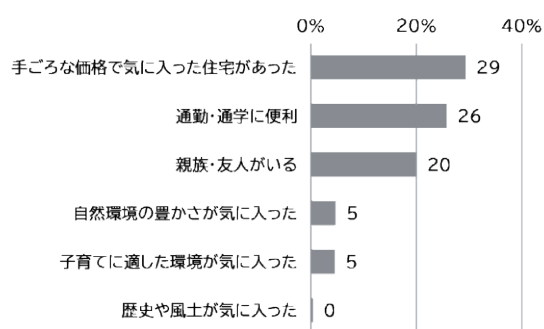
基本目標4

豊かな自然と都市の利便性が調和したまちづくり

現状・課題

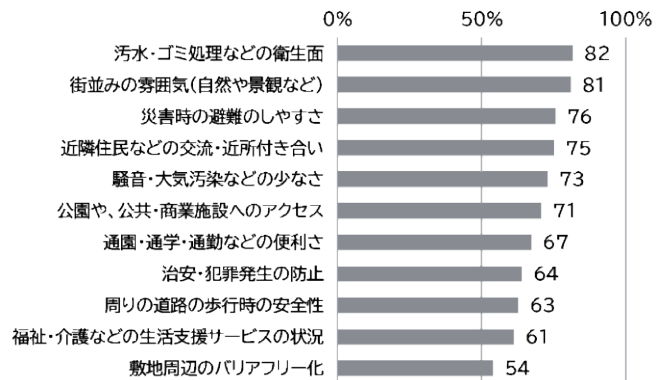
- 「住まいに関するアンケート調査」で、四街道市外から市内へ引っ越した理由について、「手ごろな価格で気に入った住宅があった」が29%、「通勤・通学に便利」が26%と上位を占めており、利便性と希望する住宅取得の可能性を兼ね備えた住環境といえます。
- 住まいの周辺環境の満足度は、「街並みの雰囲気(自然や景観など)」が81%と高い一方、「敷地周辺のバリアフリー化」は54%と最も低くなっています。

■ 四街道市に住むことを決めた1番の理由



資料: 住まいに関するアンケート調査

■ 住まいの周辺環境の満足度



資料: 住まいに関するアンケート調査

施策の方向

4-1	住宅都市としての街並み形成	低未利用地の活用促進を図るとともに、景観等に配慮した良好で快適な住環境の維持、形成を誘導します。
4-2	安心して移動できる基盤整備	市民が安心して市内を移動できるよう、歩道や公共交通サービスの整備を進めます。
4-3	豊かな自然があふれる環境整備	身近な憩いの場として市民に親しまれているたろやまの郷や公園・緑地の適正な維持管理に努めます。

具体的な施策・事業

4-1 住宅都市としての街並み形成

施策・事業	概要	担当課
地区計画の維持	良好な居住環境の保全・形成を図るため、地区計画を適切に維持します。	都市計画課
景観形成の促進	住宅地等での色やデザインに配慮した景観形成を行う方針について、検討をしていきます。	都市計画課
低未利用地の土地地区画整理の推進	良好な住環境整備のため、低未利用地での「土地地区画整理事業」を推進します。	市街地整備課

4-2 安心して移動できる基盤整備

施策・事業	概要	担当課
歩道のバリアフリー化の推進	誰もが安心して市内を歩くことができるよう、歩道のバリアフリー化を図ります。	土木課
公共交通サービスの確保	市民の日常生活の足を確保するため、持続可能な地域公共交通網の形成を図ります。	くらし安全交通課
自転車通行空間の実現	安全で快適な自転車通行空間の実現を目指し、自転車ネットワークの整備を進めます。	市街地整備課

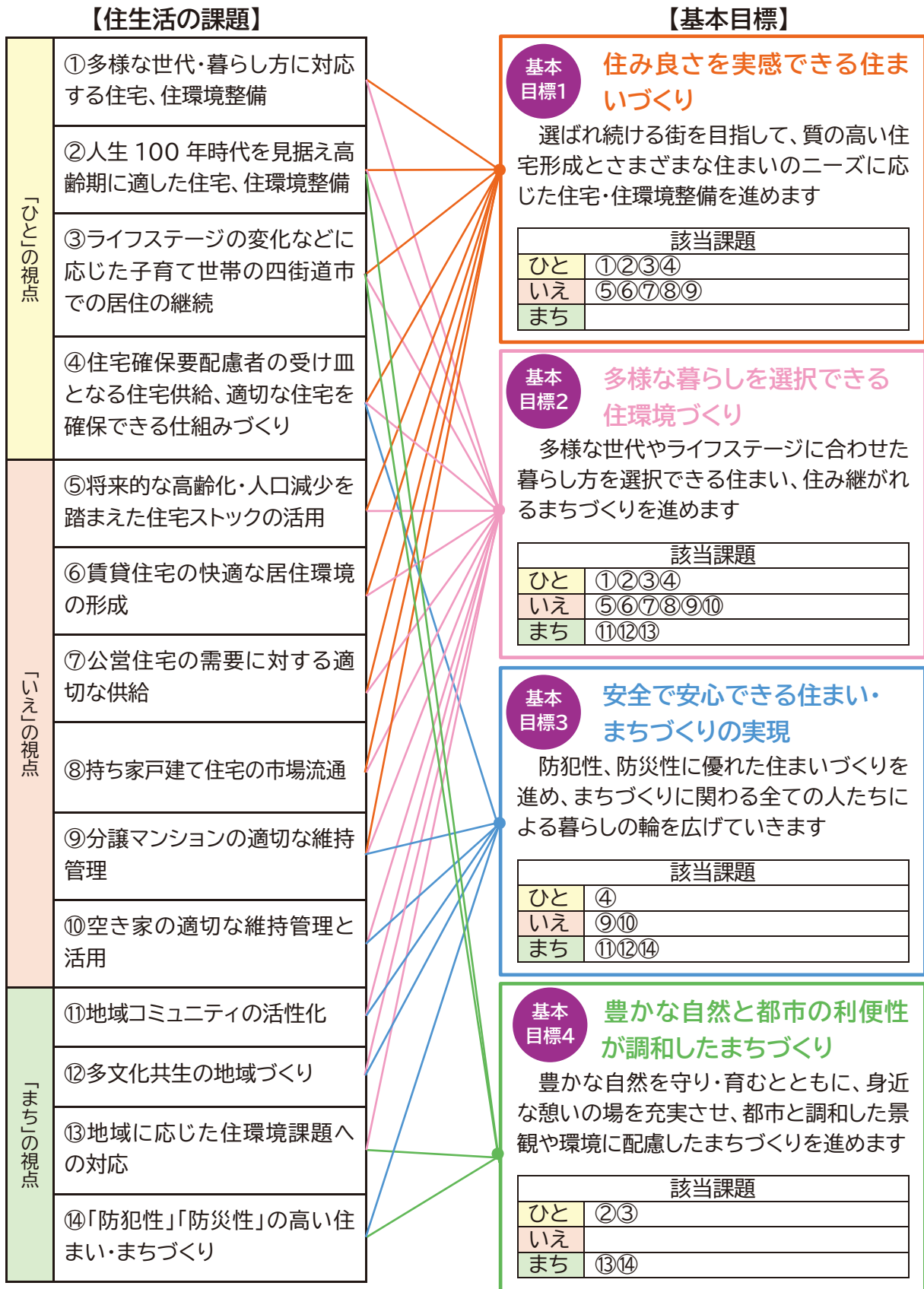
4-3 豊かな自然があふれる環境整備

施策・事業	概要	担当課
里山・谷津田などの保全・活用	たろやまの郷（栗山みどりの保全事業）をはじめとした、市民生活に潤いをもたらす里山の保全、自然景観の保持、自然とふれあう憩いの場の創出などに総合的・一体的に取り組めます。	環境政策課
公園の賑わい創出・魅力向上	各公園施設の需要を踏まえた民間活力による賑わいの創出と魅力向上を図ります。	都市計画課

成果指標

指標名称	データ根拠	現状値	目標値	担当課
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年度に実施した「住まいに関するアンケート」）	79.0% （令和6年）	80.0%	建築課
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	215箇所 （令和5年）	245箇所	土木課

3. 住宅政策の体系



【施策の方向】

【具体的な施策・事業】

1-1 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成・流通の促進	<ul style="list-style-type: none"> ●良質な住宅づくりのための制度の普及 ●住宅リフォーム補助事業 ●住宅用設備等脱炭素化促進事業 ●高度処理型合併処理浄化槽設置費補助事業 ●低炭素建築物認定制度の普及 ●既存住宅の流通・リフォームの促進 ●脱炭素につながる住宅ストックの形成 ●新たな住宅供給手法の普及 ●住宅増改築相談等の周知
1-2 マンション管理の適正化 【四街道市マンション管理適正化推進計画】	<ul style="list-style-type: none"> ●マンション管理計画認定制度の普及 ●マンション管理に係る情報提供 ●高経年マンションの建替等の円滑化の促進
1-3 総合的な空き家対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家に関する相談窓口の周知 ●空き家の適正管理・予防・活用の推進 ●庁内体制の整備 ●空き家にしないための制度の普及 ●空き店舗等活用事業
2-1 高齢者が希望する住生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者の居住をサポートする住宅の普及 ●高齢者居住安定の推進 ●地域等による「見守り」活動の促進 ●シニア憩いの里運営支援事業
2-2 子育てしやすい住環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ●三世同居・近居住宅支援事業 ●住宅取得負担の軽減等の手法の検討 ●地域子育て支援拠点事業 ●子どもの居場所づくり ●教育・保育の提供 ●こどもルーム運営事業 ●ファミリー・サポート・センター運営事業 ●子ども医療対策事業
2-3 住宅確保に配慮が必要な世帯への支援	<ul style="list-style-type: none"> ●市営住宅の適正な維持管理 ●民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の供給の促進 ●民間賃貸住宅への入居支援制度等の普及促進 ●重度身体障害者住宅改善費助成事業 ●日常生活用具給付
3-1 防犯性の高いまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ●防犯設備の設置・運用 ●防犯活動の推進 ●安全安心ステーションを中心とした防犯体制の整備
3-2 防災性の高い住環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ●木造住宅耐震診断費補助事業 ●木造住宅耐震改修工事費補助事業 ●住宅用火災警報器の普及促進 ●木造住宅耐震関連事業の PR ●災害時の賃貸型応急住宅の供給 ●災害時の協力体制づくり ●ハザードマップの周知 ●狭あい道路の拡幅
3-3 地域のコミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none"> ●区・自治会活動の促進 ●多文化共生推進事業 ●自主防災組織育成事業 ●避難行動要支援者支援体制整備事業 ●「こども 110 番の家」活動の推進
4-1 住宅都市としての街並み形成	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画の維持 ●景観形成の促進 ●低未利用地の土地区画整理の推進
4-2 安心して移動できる基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> ●歩道のバリアフリー化の推進 ●公共交通サービスの確保 ●自転車通行空間の実現
4-3 豊かな自然があふれる環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ●里山・谷津田などの保全・活用 ●公園の賑わい創出・魅力向上

第4章 計画の推進に向けて

1. 多様な主体・分野との連携
2. 国・千葉県・庁内の連携
3. 施策の進捗状況の把握と検証

1. 多様な主体・分野との連携

本計画の基本理念である「笑顔が住まいに宿るまち 四街道」を実現するためには、行政のみならず、市民や事業者がそれぞれの役割分担のもと、連携、協力して各施策・事業に総合的かつ計画的に取り組むことが必要です。

市民・地域の役割

自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとし、次世代に継承していくには、市民一人ひとりの理解と市民自らが住まいづくりに参画することが必要です。

年齢、性別、国籍、障がいの有無等にかかわらず、すべての市民が、地域社会の一員として、地域コミュニティ等を通じて積極的に住まいづくり・まちづくりに関わり、住み良い住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが求められます。

四街道市の役割

市民に対して、市政だより「四街道」やホームページ等を活用して本計画の周知を図り、計画の実現に向けた協力を呼びかけていきます。

住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、市民の意見を住宅施策の効果的な推進に反映し、市民ニーズや社会経済情勢の変化に応じて柔軟な施策検討を行います。さらに、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを行うにあたり、地域コミュニティにおける市民活動の重要性が高まっていることから、市民団体等とのパートナーシップを築きながら支援を進めていきます。

行政が実施する施策の推進には、事業者等の協力は必要不可欠であるため、健全な市場の形成による住宅施策の推進に向けて、住宅の供給や流通に関連する民間事業者・団体に対して、本計画の周知や住宅施策に関する情報提供を行い、積極的に連携を図っていきます。

事業者等の役割

住宅関連事業者等は、住宅供給やサービス提供の担い手として、健全な住宅市場の形成やより良い住まいづくり・まちづくりに取り組んでいくことが重要です。なかでも民間借家については、質の向上を図るとともに、重層的な住宅セーフティネットの充実に一翼を担う重要な役割も期待されます。

また、耐震性能の向上やバリアフリー化、環境に配慮した住宅整備やリフォームなどの分野においては、重要性が増しており、技術の向上に努めるとともに効果的かつ透明性のある施工を行うことにより、社会的要請に応えていくことが求められます。

介護・福祉事業者は、高齢者、障がい者、子育て世帯などに向けて、適切なサービスや情報提供を行うとともに、多様な世帯が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、居住に関する支援を行っていくことが期待されます。

その他、金融、教育など多様な分野の事業者のノウハウや情報網を生かし、豊かな住生活の実現に向けた活動や支援に取り組むことが期待されます。

連
携

2. 国・千葉県・庁内の連携

市民生活を支える基礎的自治体として、市の役割と責任が大きくなる一方で、住宅等の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となっています。

市の住宅施策の実施にあたっては、国や千葉県の事業等を活用するものもあることから、連携を図るとともに、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等について、必要に応じて提案・要望を行っていきます。

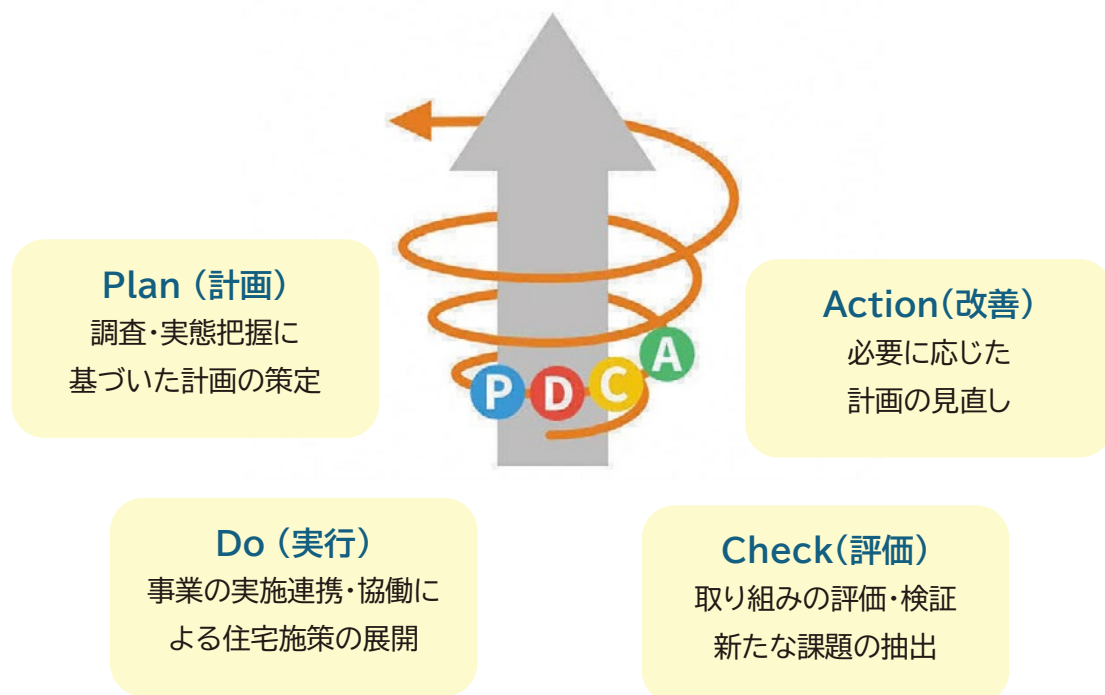
庁内においては、関連部署との連携・協力が不可欠です。そのため、全庁的な取り組みを進めるとともに、関連部署と施策内容等の調整を行うなど連携を強化し、必要に応じた対応を協議しながら、着実な実施を目指します。

3. 施策の進捗状況の把握と検証

本計画で掲げた目標を実現するためには、さまざまな施策・事業等を着実に推進していく必要があります。そのためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要です。

本計画の進行管理にあたっては、統計数値による現状把握や成果指標等の数値検証を行うとともに、各施策・事業の評価・検証を適宜行うことにより、必要な見直しを行います。

本計画の施策を集約する「4つの基本目標」については、P(計画)・D(実行)・C(評価)・A(改善)のサイクルにより、住宅施策の進捗状況を評価し、計画の適切な進行管理を行います。



参考資料

1. 用語解説
2. 四街道市住生活基本計画策定委員会及び庁内検討委員会
3. 住まいに関するアンケート調査
4. マンション管理組合アンケート調査

1. 用語解説

あ行

空き家

住宅・土地統計調査では、「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(別荘など)」を空き家といい、建築中のもので戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、空き家としている。

インスペクション

「既存住宅状況調査」(建物状況調査)のことをいい、既存住宅(居住に供されているまたは供されたことのある住宅)の現在の状況(劣化の有無)を調査することをいう。

か行

給与住宅

勤務先の 会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅 いわゆる「社宅」、「公務員住宅」などと呼ばれているもの。

※ 家賃の支払の有無を問わず、また、勤務先の会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。

居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画(全国計画)」に定められた住宅の面積に関する水準。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「最低居住面積水準」と、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する「誘導居住面積水準」からなる。

グループホーム

地域社会の中で暮らしたいと考えている高齢者等が、協働して自立した日常生活・社会生活を営むことができるように、必要な援助を受けることができる施設のことをいう。

高齢夫婦

住宅・土地統計調査で「高齢夫婦世帯」とは、夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいう。

国勢調査

総務省統計局が主体となって行う、「人口及び世帯」に関する各種属性のデータを調べる「全数調査」。日本では、国の最も重要かつ基本的な統計調査として、10年ごとに国勢調査を実施することとされており、その中間の5年目に当たる年には簡易な方法で実施されている。

コミュニティ

同じ居住地域で、利害を共にする協働社会のこと。生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきを持つ。

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し、高齢者が安心して生活することができるよう、バリアフリー構造などを有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅をいう。

住生活に関わるリテラシー

住まいと暮らしに関する知識や判断力、スキルのことをいう。具体的には、自分の生活をより良いものにするために、住宅や暮らしについて適切な選択や行動ができる力を指す。

住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」において、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯と定められている。また、省令において外国人等が定められているほか、地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができる(例えば、新婚世帯など)。

住宅ストック

ある時点で国内に存在するすべての住宅の総数をいう。新築、中古、空き家を問わず、建物として存在している住宅すべてが含まれる。

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きが定められている。客観的な評価をする第三者機関を登録住宅性能評価機関として登録し、登録住宅性能評価機関は、申請に基づき設計段階の評価(設計住宅性能評価)と施工段階と完成段階の評価(建設住宅性能評価)を行う。建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関(各地の単位弁護士会)に紛争処理を申請することができる。

住宅セーフティネット

高齢者、障がい者、外国人、ひとり親世帯など、さまざまな世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されているさまざまな仕組みをいう。

住宅・土地統計調査

総務省が住宅関連施策の基礎資料を得ることを目的に、昭和23年から5年ごとに行われ、令和5年住宅・土地統計調査はその16回目に当たる。住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

省エネルギー設備等

住宅・土地統計調査では、人が居住する住宅について、省エネルギー設備を「太陽熱を利用した温水機器等」、「太陽光を利用した発電機器」、「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」としている。

住まいのウェルビーイング

単に安全で快適な住環境が提供されているだけでなく、住まいが人の心身の健康、幸福感、そして自己表現をサポートするような質の高い状態、真の意味での「良い住まい」という考え方をいう。

ZEH(ゼッチ)(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅をいう。

ソーシャルミックス

一つの住宅地において、収入、年齢、民族、就労資格など多様な背景を持つ住民が混在して居住する概念をいう。



耐震化率

耐震性を満たす住宅・建築物数(昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物のうち耐震性を満たす建築物数)が住宅・建築物数(昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物数)に占める割合のことをいう。

耐震基準

建築物や土木構造物を設計する際に、それらの構造物が最低限度の耐震能力を持っていることを保証し、建築を許可する基準。旧耐震基準は、昭和56年の建築基準法改正以前の基準であり、新耐震基準では、地震による建物の倒壊を防ぐだけでなく、建物内の人間の安全を確保することに主眼が置かれた。

耐震診断

建築物が地震に対してどの程度耐えることができるのか、その建築物の図面や実地調査で、柱、梁、壁等の形状、材料などから建物をもつ構造状態を評価し、現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保しているか耐震性能を判定することをいう。

脱炭素社会

地球温暖化・気候変動の原因となる温室効果ガスのうち、最も排出量の多い二酸化炭素(CO₂)について、実質的な排出量ゼロを目指す社会をいう。CO₂の排出と吸収のバランスによって、実質的に排出量がゼロとなる状態を「カーボンニュートラル」ともいう。

地域包括支援センター

地域住民の心身の健康の維持、生活の安定、保健・医療・福祉の向上と増進のために必要な援助、支援を包括的に担う地域の中核機関をいう。

地区計画

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法をいう。

長期優良住宅認定制度

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で定める基準に基づき認定する制度。税制の特例措置が得られる。

は行

バリアフリー

住宅等において、高齢者や障がい者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、さまざまな建築上の障害を取り除く設計手法をいう。

ヒートショック

急激な温度変化によって血圧が大きく変動し、心筋梗塞や脳梗塞などを引き起こす現象をいう。特に冬場に多く発生し、暖かい部屋から寒い脱衣所や浴室へ移動する際に起こりやすいとされている。

ら行

ライフスタイル

生活の様式をいい、衣食住だけでなく、娯楽、交際などを含む暮らしぶりを指す。近年は、その人間の人生観、価値観、アイデンティティを反映した生き方などを表すこともある。

ライフステージ

人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに分けた、それぞれの段階をいう。

リースバック

住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むというサービスをいう。

2. 四街道市住生活基本計画策定委員会及び庁内検討委員会

四街道市住生活基本計画策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 市は、本市における住宅政策を総合的かつ体系的に推進するための基本となる第2次四街道市住生活基本計画(以下「計画」という。)を策定するに当たり専門的かつ幅広い分野からの意見を反映させるため、四街道市住生活基本計画策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、計画策定における次に掲げる事項について意見交換を行い、市長への提言を行う。

- (1) 本市の住宅政策課題に関すること。
- (2) 本市の住生活に係る施策の基本的な方針に関すること。
- (3) 本市の住生活に係る施策の目標及び内容に関すること。
- (4) その他市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 委員会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係団体より推薦された者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 公募による市民

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から計画が公表される日までとする。

2 委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集する。

2 会議においては、委員長が議長となる。

3 委員会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市部建築課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、決裁の日から施行する。

(この要綱の失効)

2 この要綱は、計画が公表された日限り、その効力を失う

四街道市住生活基本計画策定委員会委員名簿

審議会役職	選出区分	氏 名	役職等
委員長	学識経験者	鈴木 雅之	千葉大学教授
	関係団体	只縄 治幸	四街道市民生委員・児童委員協議会
	関係団体	片山 絵里子	四街道市社会福祉協議会
	関係団体	千脇 みゆき	四街道市子ども会育成連合会
副委員長	関係団体	富沢 マミ	(公社)千葉県建築士事務所協会 (印旛支部)
	関係団体	新良貴 弘隆	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 (印旛支部)
	関係団体	井上 海渡	(一社)千葉県マンション管理士会
	関係行政機関	若菜 基幸	千葉県県土整備部住宅課
	市民公募	中村 吉恵	—
	市民公募	積田 雅和	—

四街道市住生活基本計画庁内検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 市は、本市における住宅政策を総合的かつ体系的に推進するための基本となる第2次四街道市住生活基本計画(以下「計画」という。)を策定するに当たり、幅広い意見及び適切な情報を取り入れるため、四街道市住生活基本計画庁内検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 計画の策定に関すること。
- (2) その他委員会が必要と認めた事項。

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び別表に掲げる委員をもって組織する。

- 2 委員長には、副市長の職にある者を充てる。
- 3 副委員長には、都市部長の職にある者を充てる。

(任期)

第4条 委員の任期は、計画が公表される日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員長は、会務を総理する。

- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、必要に応じて委員長が招集する。

- 2 会議においては、委員長が議長となる。
- 3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市部建築課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、決裁の日から施行する。

(この要綱の失効)

2 この要綱は、計画が公表された日限り、その効力を失う。

別表(第3条関係)

危機管理室長
経営企画部政策調整担当
総務部政策調整担当
地域共創部政策調整担当
福祉サービス部政策調整担当
健康子ども部政策調整担当
環境部政策調整担当
都市部政策調整担当
上下水道部政策調整担当
教育部政策調整担当
消防本部政策調整担当

3. 住まいに関するアンケート調査

令和6年12月から令和7年1月にかけて、市内の住宅に居住する18歳以上の世帯主2,100世帯を対象にアンケート調査を実施しました。この内、返戻20件を除き、799世帯からの回答があり、38.4%の回答率となりました。

■アンケートの調査の概要

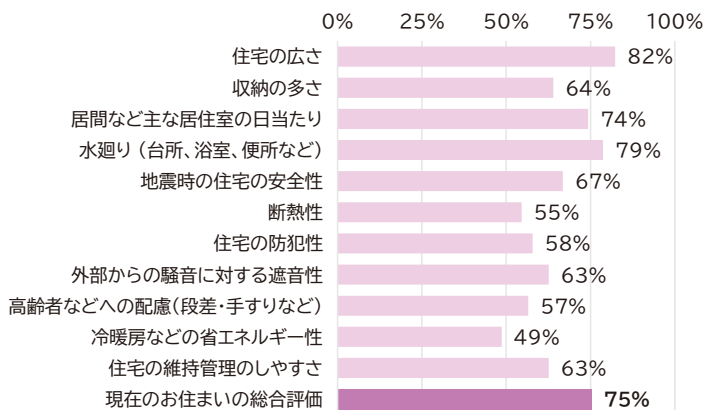
調査対象	住宅に居住する18歳以上の世帯主2,100世帯
調査方法	郵送による配布・回収、Google formによるwebアンケート回答
調査期間	令和6年12月12日～令和7年1月10日

■アンケートの調査の結果

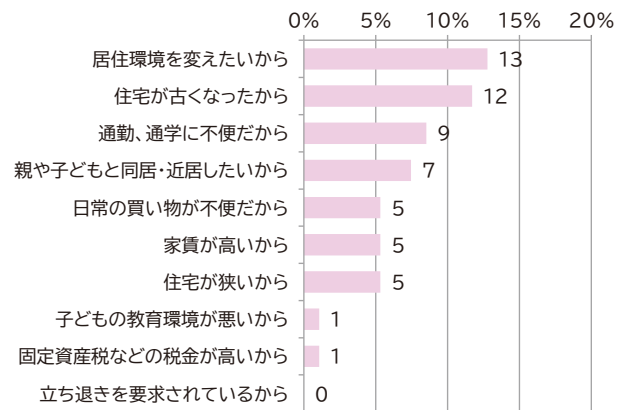
回答者の属性について	<ul style="list-style-type: none"> 回答者の年齢は60歳以上が57.1%、家族構成は「二世帯世帯(親と子)」が54.5%となっています。 四街道市での居住経緯は、「市外からの引っ越し」が79.5%、居住を決めた理由は「手頃な価格で気に入った住宅があった」が29.3%、居住年数は「20年以上」が55.1%となっています。
現在住んでいる住宅について	<ul style="list-style-type: none"> 持ち家一戸建てが81.5%、建設時期は平成3～12年が23.0%と多く、旧耐震基準での建設が想定される昭和55年以前建設は17.2%でした。 「現在の住まいの総合評価」の満足度(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。
近隣の状況について	<ul style="list-style-type: none"> 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なっています。加入してない理由は、「活動に参加する時間がない」が35.6%、「活動に関心がない」が34.7%の順で高い割合となっています。 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。
子育てについて	<ul style="list-style-type: none"> 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。

空き家について	<ul style="list-style-type: none"> ・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となっています。
災害への対策について	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
住宅施策について	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

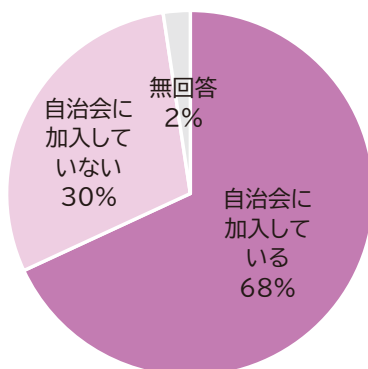
<お住まいの満足度>



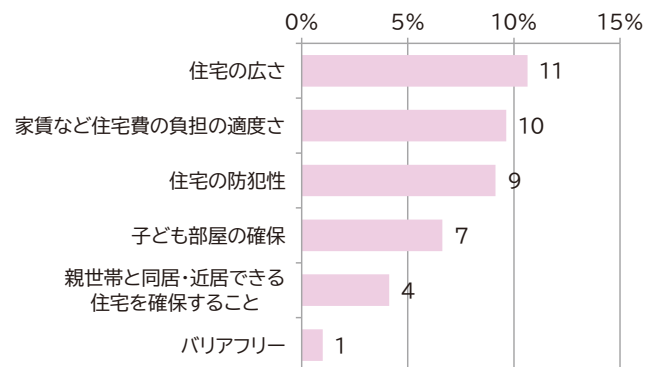
<転居する・転居したい一番の理由>



<自治会加入状況>



<子育てをする際、住宅における最も重要なこと>



4. マンション管理組合アンケート調査

令和6年12月から令和7年1月にかけて、市内27のマンション管理組合を対象にアンケート調査を実施しました。この内、返戻2件を除き、11件からの回答があり、44%の回答率となりました。

■アンケートの調査の概要

調査対象	四街道市内のマンション管理組合全数
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

■アンケートの調査の結果

分譲マンションの概要について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
管理状況について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)」にしているマンションが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」しているマンションが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」なマンションが7件となっています。 ・ 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となっています。
運営状況について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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」に対する課題があるマンションが8件あり、「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」をあげています。 ・ 災害対策は「定期的な防災訓練の実施」しているマンションが5件あります。
入居者状況について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

四街道市ひとくちメモ

★「四街道市」を知ってほしい

千葉県あるあるでは、
「チーバくんの笑くぼ」に位置しています。
交通アクセスの良さと自然が魅力のまちです。



★「四街道」の地名の由来を知りたい

明治時代には軍都として栄え、古くから交通の要衝として、
現在の千葉市、船橋市、成田市、東金市方面へ東西南北4方向の
街道が交わることから、四ツ街道（現在の四街道）と名付けられました。

第2次 四街道市住生活基本計画

令和8年3月発行

編集・発行：四街道市 都市部 建築課

〒284-8555 千葉県四街道市鹿渡無番地

電話 043-421-6147（直通）