

第3章 上位計画および既往関連計画の整理

3-1. 千葉県における計画

①輝け！ちば元気プラン

策定年	平成 21 年度(平成 22 年 3 月)
重点的な施策・取組	<p>I 安全で豊かな暮らしの実現</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 安全で安心して暮らせる社会づくり 2 県民の生活を支える医療・福祉・健康づくり 3 豊かな心と身体を育てる社会づくり 4 みんなで守り育てる環境づくり <p>II 千葉の未来を担う子どもの育成</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 みんなで支える子育て社会づくり 2 笑顔輝く、未来支える人づくり <p>III 経済の活性化と交流基盤の整備</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 千葉の輝く魅力づくり 2 挑戦し続ける産業づくり 3 豊かな生活を支える食と緑づくり 4 活力ある交流拠点都市・基盤づくり

②千葉県都市整備基本方針

策定年	平成 13 年度(平成 14 年 2 月 25 日)
目標年次	2025 年
基本方針(住宅に関連する項目)	<p>○人々の多様なライフスタイルに対応した居住環境を持つ住宅づくりを進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地で利便性を有する都心型居住や、豊かな自然環境に囲まれたリゾート型居住、田園環境を享受できる郊外型居住、高齢者と若い世代の人々が共同で住むことも可能なコレクティブハウスなど、多様なライフスタイルに対応した住宅づくりを進めていきます。 ・ 住宅の供給は、分譲や賃貸のほか、定期借地権付き住宅、コーポラティブハウスなど、多様な方式で行われるようにしていきます。 <p>○少子化・高齢化や時代のニーズに対応した快適な居住環境を整備するとともに、外国人にとってもやさしい都市づくりを進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 少子化・高齢化社会に対応して、高齢者の生活や介護が円滑に行えるバリアフリー住宅や二世帯住宅、利便性の高い中心市街地等での高齢者向け住宅、親が安心して子育てができる保育サービスやゆとりのある住宅の供給などが行われ、優しさのある居住環境を整えます。 ・ 住宅と職場が一体化あるいは近接した SOHO などの新しい就業形態を備えた居住環境を整備していきます。 ・ 外国人が安心して快適に暮らし、活動できるような住宅、国際的な交流を可能にする施設やコミュニティを備えた居住環境を提供し、さらには市街地におけるローマ字表示による案内や標識など、外国人にやさしい都市づくりを進めます。

③松戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

策定年	平成 18 年度(平成 19 年 3 月 20 日)
住宅建設の目標	<p>住宅の量及び質的充実を図るとともに、市民の住宅確保の安定と良好な居住環境の整備に努める。</p> <p>なお、引き続き、誘導居住水準の達成世帯数の一層の向上を目指す。また、できるかぎり早期に、すべての世帯が最低居住水準を確保できるよう努める。</p>
住宅建設のための施策の概要	<p>ア. 公営住宅の整備</p> <p>本区域における市営住宅は、現在約1,500戸を有しているが、空家入居者募集の結果をみると年々応募倍率が高くなっており、市営住宅への需要は高いものといえる。また、少子高齢化社会の中、老人、母子の申し込み割合も高くなってきているところから、型別供給を考慮した、市営住宅の供給に努める。</p> <p>また、市営住宅ストック総合活用計画に基づいた既存住宅の計画修繕等の実施に努める。</p> <p>イ. 自力建設の促進</p> <p>定期借地権土地登録制度を広く市民にPRし、ゆとりある持ち家の促進を図る。</p> <p>ウ. 優良住宅の確保</p> <p>「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」の規制により、民間宅地開発に際し、過小宅地の防止、敷地内緑化の推進等、居住環境の整備の充実に努め優良な住宅の確保を図る。</p>
居住環境の改善又は、維持に関する方針	<p>馬橋駅周辺地区、稔台駅周辺地区、六実駅周辺地区及び栄町周辺地区等は、不足する都市基盤施設の充足及びオープンスペースの確保等を図るため、総合的な環境整備を行い、良好な市街地の形成を図る。</p> <p>また、常盤平、小金原地区等については、施設などの適切な改善や新たな魅力づくりに努める。</p>

④千葉県住生活基本計画

<p>策定年</p>	<p>平成 18 年度(平成 19 年 3 月)</p>
<p>計画期間</p>	<p>平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間</p>
<p>目的</p>	<p>県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、施策の目標及び推進すべき方向性等を定め、住生活の安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進すること</p>
<p>基本理念</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>理念：次世代へみんなで引き継ごう！「豊かな住まい・環境・地域社会」 ～連携と協働による豊かな住生活の実現～</p> <p>横断的な視点</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">コミュニティ重視</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">ストック重視</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">市場重視</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">関連する施策分野との連携</div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">地域特性に応じたきめ細かな対応</div> </div> </div>
<p>総合目標と 6 つの分野別目標</p>	<p>●総合目標：『県民の豊かな住生活の実現』と 6 つの分野別目標</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>4. 住宅市場の環境整備</p> <p>…県民がそれぞれのニーズに合わせてゆとりある住宅・住環境を適切に選択できるような市場環境の整備を目指します。</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>5. 住宅セーフティネットの確保</p> <p>…全ての世帯が、その世帯構成等に応じ、必要不可欠な住宅が確保できるような環境の構築を目指します。</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">補完</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>供給 ↓</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; margin: 10px 0;"> <div style="width: 45%;"> <p>2. 良質な住宅ストックの形成</p> <p>…県民が安全で安定した生活を送れる住宅づくりと適切に維持するための環境づくりを目指します。</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> </div> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>3. 良好な居住環境の形成</p> <p>…次世代の県民も安心して暮らし続けられるような居住環境の形成とシステムの構築を目指します。</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; margin: 10px 0;"> <div style="width: 45%;"> <p>1. 住生活を支える豊かな地域社会の実現</p> <p>…地域に誇りと愛着を持って人々が生き生きと暮らし、自己の権利と責任を自覚する県民がお互いに支え合い、次世代に引継がれる自立した地域社会を目指します。</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> </div> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>6. 地域特性に応じた施策の展開</p> <p>…地域の資源や活力を活用しながら地域の特性や課題に対応していくための環境の形成を目指します。</p> </div> </div>

3-2. 松戸市における計画

(1) 上位計画および住関連計画

①松戸市総合計画（基本構想・後期基本計画）

策定年	平成10年4月
計画期間	基本構想：平成10年度～平成32年度 前期基本計画：平成10年度～平成22年度 後期基本計画：平成23年度～平成32年度
設定人口	48万人(平成22年度)、50万人(平成32年度)
基本理念	1.人権が尊重されすべての人が安心して暮らせるまち 2.快適な環境の中で人と人が支え合う地域社会のあるまち 3.地球にやさしい市民の交流を支える活力と魅力あるまち
松戸市の将来像	「いきいきした市民の舞台」 「こちよい地域の舞台」 「風格のある都市の舞台」のあるまち・松戸
まちづくりの基本方針	住んでよいまち・訪ねてよいまち
施策の大綱	<ul style="list-style-type: none"> ●連携型地域社会の形成 ●豊かな人生を支える福祉社会の実現 ●次代を育む文化・教育環境の創造 ●安全で快適な生活環境の実現 ●魅力ある都市空間の形成と産業の振興 ●都市経営の視点に立った行財政運営
後期基本計画のリーディングプラン	<ol style="list-style-type: none"> 1.自分たちのまちは自分たちでつくる元気な街 <ol style="list-style-type: none"> (1)市民参加・社会参加促進プラン 2.住んでいるのが誇らしく思える街 <ol style="list-style-type: none"> (2)魅力ある子育て・教育創造プラン (3)松戸の住みやすさ再生プラン <ul style="list-style-type: none"> ・UR 都市機構などの集合住宅のある街について、若者と高齢者などあらゆる層が交流できる活気あるまちづくりに向けて検討します 3.みんなの協力で賑わいのある街 <ol style="list-style-type: none"> (4)地域産業活性化プラン (5)行財政健全・安定化プラン
「魅力ある都市空間の形成と産業の振興」のための施策の展開方向	<ul style="list-style-type: none"> ●ゆとりを感じるまちに住むことができるようにします 文化的で自然豊かなゆとりのあるまちと感じられるように、産・学・官・民が連携してまちづくりをすすめることで、地域のコミュニティが生まれ、市民のふるさととしてふさわしいまちを実現します ①住環境が整ったまちにします ②生活の援助が必要な人に住宅を供給します ③美しいまちなみを増やします

②松戸市都市計画マスタープラン

策定年	平成 11 年 6 月
目標年次	平成 32 年(2020 年)
都市整備の目標	住んでよいまち・訪ねてよいまち
将来都市像	身近な暮らしの環境が充実した都市 水・みどり・歴史資源を大切にした都市 交流を支える環境にやさしい交通体系を備えた都市 活力と交流をもたらす産業環境を整えた都市
住宅の整備方針	<p>①公共住宅の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の供給の拡大や適正な管理を進め、ファミリー層などの需要に対応するため、宅地化農地などを活用しながら、特定公共賃貸住宅や特定優良賃貸住宅の供給を拡充 ・建設後の年数が相当経過している公共住宅については、定住性の確保を目標として、ハードとソフトの両面から総合的な保全・整備計画を策定 ・住宅・都市整備公団、千葉県住宅供給公社などに対しては、まちづくりを通じた住宅供給への積極的な参加の呼びかけ <p>②良質な民間住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良質で定住性の高い民間住宅の供給を促進するため、良質な住宅建設や建替えが困難な地区における整備に対して公的助成を拡充 ・相談窓口を通じた公的事業者や公的融資の斡旋、情報の提供、ワンルームマンションなどに対する指導の強化 <p>③高齢者などへの住宅供給・住環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の高齢者枠の拡充や高齢者仕様への改善・建替えを行うとともに、シルバーハウジングなど、その他の公的高齢者住宅の整備を促進 ・住宅のバリアフリー化や多世代住宅への建替え・増改築に対して、補助、利子補給などの財政支援や技術的な支援を行う ・住環境の面でも高齢者などにやさしいまちづくりを進めるため、福祉施策との連携をとりながら、高齢者向け施設の整備や地域ケアシステムの確立 <p>④まちづくりと連動した住宅・住環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基盤未整備で宅地化農地が多数存在する地区については、面整備事業や地区計画などにより基盤を整備しながら、定期借地権の活用などにより、良質で負担の少ない住宅を誘導 ・基盤未整備の密集住宅地については、面整備事業や共同化・協調化などの推進により、基盤の整備と多世代居住が可能な住宅づくりを推進 ・駅周辺市街地については、土地の高度利用により良好な都市型住宅を誘導 ・面整備済みの住宅地は、地区計画などの活用により用途混在や宅地細分化の防止、緑化の充実などを図り、良好な環境の維持や、さらなる魅力づくりを推進

③松戸市市営住宅ストック総合活用計画

策定年	平成 16 年 3 月		
計画の目的	市が直接建設した市営住宅 19 住宅、33 棟、1,355 戸について、国が示す「公営住宅ストック総合活用計画の策定方針」に基づき、住宅別住棟別に建替、改善、維持保全などの適切な活用手法を選定するとともに、その事業スケジュールの検討など、市営住宅の適切な更新のための計画を策定することを目的		
計画期間	平成 16 年～平成 25 年度		
市営住宅の役割	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅困窮者への住まいの提供 ○市営住宅を持家取得までの住まいとすることによる若年層の定住促進 ○市営住宅周辺の地域に対する配慮及び貢献 		
基本理念	健康で文化的な生活を営むに足る住宅として、市営住宅において一定の安全性及び居住性が確保されることを第一とし、必要な改善及び修繕を計画的に実施していく。本市の市営住宅ストックは全て耐火構造であることから、資源の有効利用による環境への貢献や財政負担の軽減等の観点から可能な限り長期間、有効に活用していく。		
ストック活用にあたっての基本的な目標	<ul style="list-style-type: none"> ①改善等による入居者の安全を確保する ②修繕等により一定の居住水準を確保する ③高齢の入居者等への対応を図る ④周辺地域の環境向上に寄与する ⑤入居者の適正化を図る 		
平成 25 年度末市営住宅目標戸数		現況(H15 年度末)	平成 25 年度末
	直接建設	1,355 戸	1,339 戸
	借上	225 戸	265 戸
	計	1,580 戸	1,604 戸

④地域住宅計画

策定年	平成 21 年 7 月(第 6 回変更)		
計画期間	平成 17 年～平成 22 年度		
計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ○安全で居住水準が確保された住まいづくりを実現する ○地域の住環境向上に寄与する住まいづくりを実現する 		
目標を定量化する指標等	<ul style="list-style-type: none"> ●市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合(階段手すりの設置) 80%【27/33 棟】(H16)⇒100%【32/32 棟】(H21) ●市営住宅における外壁改修工事実施の住宅の割合 45%【15/33 棟】(H16)⇒70%【23/32 棟】(H22) ●市営住宅における火災警報器取付住宅の割合 0%(H17)⇒100%(H19) ●市営住宅のアスベスト対策実施住宅の割合 0%(H18)⇒100%(H18) ●市営住宅の下水道接続住宅の割合 81%【26/33 棟】(H20)⇒84%【27/32 棟】(H21) ●借り上げ方式による住宅整備戸数の割合 87%【225/257 戸】(H21)⇒100%【255/257 戸】(H22) 		

(2) その他の関連計画

①松戸市緑の基本計画改訂版

策定年	平成 21 年 3 月（当初策定：平成 10 年）
目標年次	平成 32 年(2020 年)
計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ●江戸川沿いの秩序あるまちづくりのための緑の前線『江戸川グリーンライン』を形成します。 ●本市の、緑と風土の動力源となる『自然と歴史と田園、3つのふるさとゾーン』を形成します。 ●松戸市の緑の特徴であり、都市と自然の環境を調和させる『江戸川沿いの斜面林』の重点的な保全に努めます。 ●人や生きものの行き交う、街路樹や河川からなる緑のライフライン『緑と水辺の回廊』をつくります。 ●3 つの緑の拠点、11 の地域公園、様々な身近な公園を配置し、『市民ひとりあたり 11 m²以上の公園緑地』を提供します。 ●公共施設や民有地の緑化を推進することにより、『市民ひとりあたり 1 本、50 万本の樹木』を植栽します。 ●市民、企業、市民団体、行政などの各主体が結びついた『みどりの市民力による協力体制』を築きます。

②松戸市景観基本計画

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ○みどり豊かな景観を守り、育てよう ○歴史に培われた文化を大切にし、品格のある景観づくりを考えよう ○芸術・創造性の豊かな景観づくりを考えよう ○地域への愛着とおもいやりのある景観づくりのルールをつくろう ○市民一人ひとりが暮らしと営みの中で担い手となり、協働して景観をつくっていこう ○景観を市民の共有財産として次世代に継承しよう
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

③第 5 期松戸市高齢者保健福祉計画・第 4 期松戸市介護保険事業計画

策定年	平成 21 年 3 月
計画期間	平成 21 年度～平成 23 年度
住宅に係わる事業 (居住環境整備事業)	<p>住み慣れた地域で自立した生活を送るためには、高齢者の住宅環境の充実が重要であることから、良質な住宅の確保や増改築資金への支援など充実に努める</p> <ul style="list-style-type: none"> ①公的高齢者住宅の供給事業(市営住宅の高齢者世帯等の住宅確保、県・県公社への整備要請、都市再生機構への要請等) ②高齢者の住宅増改築支援事業(資金助成、資金貸付) ③多様な住まいの確保 <p>・介護付き有料老人ホームや住宅型有料老人ホーム等についても、介護保険の給付費を勘案しながら一定量の整備に努める</p>

④松戸市障害者計画

策定年	平成 19 年 3 月
計画期間	平成 19 年度～平成 22 年度
住宅に係わる施策 (住みよいまちづくり のための施策)	<p>●住宅の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域での自立した生活を目指す障害のある人を支援するため、グループホーム、ケアホーム、生活ホームの設置・運営を支援していく。 ・ 市営住宅の建設や増改築にあたっては、ユニバーサルデザインに配慮したバリアフリー住宅の確保に努める。 ・ 障害のある人が安心して自分らしく生活ができるよう、住宅の増改築資金の助成・貸付制度の周知、充実に努める。

⑤松戸市地域福祉計画

策定年	平成 18 年 3 月
計画期間	平成 18 年度～平成 22 年度
基本目標	<p>①安心して暮らせるまちづくり 市民一人ひとりが安心して暮らせるよう、その必要な仕組みを市民と行政が連携してつくります</p> <p>②自立と参加の促進 市民一人ひとりが自立しながら、共に支え合う市民意識を育てられるよう、みんなが進んでまちづくりに参加できる仕組みをつくります</p> <p>③支え合い共に生きるまちづくり 自立と支え合いに向けて、地域の仲間づくりを進めるとともに、市民が困ったときに助け合うことのできる仕組みをつくります</p> <p>④福祉文化の創造 「福祉は特別なもの」という意識を変え、市民一人ひとりが福祉を自分の問題として認識し、身近な地域で行動できるよう、思いやりの風土をつくります</p>

3-3. 既往住宅マスタープラン

住宅政策の既往プランとしては、「松戸市住宅マスタープラン」が策定されており、その概要や社会的背景などについては以下のようになっています。

(1) 既往住宅マスタープランの概要

①策定年

平成10年3月

②目標年次

平成32年（2020年）

③課題

- ・小規模住宅が中心となり、ファミリー層の市外への転出が続き、社会人口減が懸念
- ・ファミリー層の転出超過により少子化が進み、高齢者のみ世帯も急増していることから、高齢化への対応が急務
- ・スプロール開発など防災上問題のある住宅地も多く、行政と住民のパートナーシップを發揮し、建築物の不燃化や共同化などの住環境の改善
- ・都心地域では若年層が増える一方、建替え困難な地域において高齢者のみ世帯が増加しており、居住者ニーズと既存生活施設との需給ギャップが発生
- ・環境や文化の重視、地域社会との積極的な交流、保育サービス・高齢者サービスの希求など、新たな居住観・生活観への対応

②基本方針

『自然・歴史とともに、快適に豊かに住み続けられる成熟したコミュニティづくり』

- ・自然保護や緑地保全などと連携を図りつつ、歴史を大切にし、自然と共生する住宅と住環境の整備

③基本目標

- a. 市民のライフステージの変化に対応できる住まいづくり
 - ・世代を超えて安心して住み続けられるシステムづくりの推進
 - ・最低居住水準未満世帯の早期解消と、都市居住型誘導居住水準の確保
 - ・住宅の増改築などによるバリアフリー化に対する支援強化や、多世代住宅への建替えのための資金貸付の充実
 - ・公団、公社に対する低未利用地の土地情報の提供や、定期借地権分譲住宅の供給などによる持ち家取得支援策の充実
 - ・ライフステージに合わせて住み替えが容易に行えるシステムづくりや、住宅困窮世帯に対する公的住宅の量的拡大や民営借家の居住水準及び住環境の改善と家賃の適正化誘導

- b. 市街地環境面で個性豊かで安心して暮らせる住宅地づくり
- ・基盤整備済み地区については、良好な居住環境の維持、向上を図るため、住民主導による地区計画や建築協定を導入
 - ・基盤未整備の住宅地については、防災街づくり活動を通じて市民のまちづくりに対する普及、啓発を行い、建物の不燃化や耐震化を促進
 - ・基盤未整備密集市街地では、共同化や協調化によるまちづくりを進め、潤いと安全性の高い住宅地づくりを促進
 - ・宅地化予定農地を活用した良好なファミリー住宅の建設誘導や、利子補給等により敷地内緑化を誘導
 - ・基盤未整備地区の農地については、土地区画整理事業や地区計画などの制度の導入により、良好な基盤整備を行うとともに、ファミリー世帯のための良好な住宅建設を誘導
- c. 社会環境面でもいきいきと過ごせるさわやかコミュニティづくり
- ・新たに整備が予定される行政サービスや地域で提供されるサービスとの連携を図りつつ、いきいきと過ごせるコミュニティづくりに貢献するため、行政と地域住民が連帯、協働して、サービス拠点や中継拠点を整備

④基本的住宅施策の展開

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">1 良質な民間住宅の供給支援・要請</p>	<p>①住宅の居住水準の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ワンルームマンションの指導の強化 ・誘導居住水準以上の住宅建設に対する利子補給等 <p>②優良な民間賃貸住宅の供給誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優良なファミリー向け住宅、高齢者・障害者向け住宅等の供給誘導 <p>③定住性の高い民間住宅整備支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世代居住建替え、増改築に対する資金貸付けや利子補給制度 ・定期借地権住宅制度の普及による持家促進 ・敷地の共同化、協調化を通じた土地の有効利用による多世代近居住宅の整備支援 <p>④中堅所得者向け分譲住宅の供給拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権分譲住宅等の普及、情報提供、事業協力者斡旋 <p>⑤給与住宅の建替・改善要請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化給与住宅に対するファミリー向け社宅、住環境整備に対する要請
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">2 高齢者等への住宅・住環境整備</p>	<p>①公的高齢者等住宅の供給拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の高齢者・障害者対応住宅への改善、建替 ・シルバーハウジング・ケアハウス等の公的高齢者住宅の供給拡充 ・公団・公社に対するシニアハウジング、シルバーハウジング整備要請 <p>②グループホームの公営住宅利用の促進</p> <p>③住宅のバリアフリー支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅のバリアフリー化に対する補助、利子補給等 ・建築士、理学療法士等によるアドバイザー派遣

<p style="text-align: center;">2 高齢者等への住宅・ 住環境整備</p>	<p>④多世代同居に対する建替え・増改築支援 ・多世代住宅に対する利子補給等</p> <p>⑤資産活用型高齢者向け住宅の整備 ・子どもとの同居等を希望しない高齢者世帯に対するケアマネジメント等生活相談つき住宅の供給</p> <p>⑥福祉のまちづくり推進 ・高齢者向け施設の整備と地域ケアシステムの確立</p> <p>⑦まちづくりを推進するための高齢者等住宅の整備 ・密集市街地等再生で必要となる高齢者等向けの住宅の整備</p>
<p style="text-align: center;">3 公共住宅の整備</p>	<p>①市営住宅の供給拡充と適正管理 ・民間借上げ型市営住宅等による供給拡充 ・公共遊休地等の活用による市営住宅の供給拡充 ・応能応益家賃負担の原則による適正管理</p> <p>②特定公共賃貸住宅等の整備 ・地価を顕在化させない方式による特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅の整備</p> <p>③公的住宅保全・整備計画の策定 ・要整備市営住宅に対する総合的な保全・整備計画の策定</p> <p>④公団・公社等への要請 ・まちづくりを通じた住宅供給に対する積極的参加</p>
<p style="text-align: center;">4 まちづくりと連動した 住宅供給・住環境整備</p>	<p>①まちづくりと連動した住宅供給促進 ・基盤未整備地区宅地化農地のまちづくりと連動した住宅供給 ・基盤未整備密集市街地における共同化による定住型住宅整備 ・中心市街地では総合設計制度・優良建築物整備事業、市街地再開発事業により良好な都市型住宅を供給</p> <p>②コミュニティづくりと連動した住環境整備 ・コミュニティ活動の拠点整備</p>

(2) 既往住宅マスタープラン策定時からの社会的背景の変化

既往の松戸市住宅マスタープランは、平成10年に策定され、概ね10年が経過したところです。新たに住生活基本計画を策定するにあたり、社会的背景も変化していることから、それらを考慮して計画に反映していく必要があります。

①策定時の社会的背景

策定当時の社会的背景としては、まず高度経済成長期からの大量供給大量消費といった量的充足を求める動きから高質・良質なものを求める動きへの変化がありました。また、ITの普及など情報化の進展により、遠距離での高速通信が可能となるなど、働く場を都心に限らず広範に捉えられるようになりました。そのため、住まいの選択理由として、東京都心に近いということだけではなく、さらに快適な居住空間を有するなどの付加価値を持った住宅が求められました。

また、策定当時より少子高齢化が叫ばれているとともに、バブル崩壊から続く経済の低迷など、生活困窮者の支援を広く行っていくことや、安価で良質な住宅の供給が求められました。

②新たな社会的背景の反映

現在の社会的背景としては、策定当時の社会的背景に加えて、耐震偽装問題、地球環境問題、ボランティア活動の高まりといったものが新たな視点として必要となってきました。

まず、平成 17 年の耐震偽装問題の発覚により、高層マンションの建替えが必要になるなど、住宅購入者に対し構造などの住宅性能に不安を抱かせる結果となっています。

また、近年における気温上昇や異常気象の多発など、地球環境問題が注目されています。特に、石油などの化石燃料からのエネルギー転換として太陽光や風力などのクリーンエネルギーの利用、さらに売電が可能になるなど、CO₂の削減が全世界的に検討されているところです。

さらには、犯罪の凶悪化・低年齢化などが進んでおり、日常の生活の中においても事件に巻き込まれる危険が高まっています。そのため、地元の住民がボランティアで児童の通学を見守るなどの活動が行われるなど、ボランティア活動が活発となり、これらの活動を通じて地域コミュニティが形成されてきています。国においても、年齢や障害の有無等にかかわらず、多様な人々が安全に安心して暮らせる「共生社会」の実現を推進している状況です。

以上のように、新たな社会的背景を踏まえて、耐震化などの性能表示による安心して住まえる住宅の提供、省エネルギー住宅化への支援や住宅ストックのリフォームなどによる活用のほか、行政・住民・NPOなどが連携した良好な市街地環境の形成を目指していくことが求められています。

(3) 既往住宅マスタープランの評価

既往の住宅マスタープランにおいては前述したように、5つの課題を挙げ、これらの解消を目指すための「基本理念」と3つの「基本目標」が掲げられています。ここでは、この基本目標を現状と照らし合わせ、既往の住宅マスタープランを評価していきます。

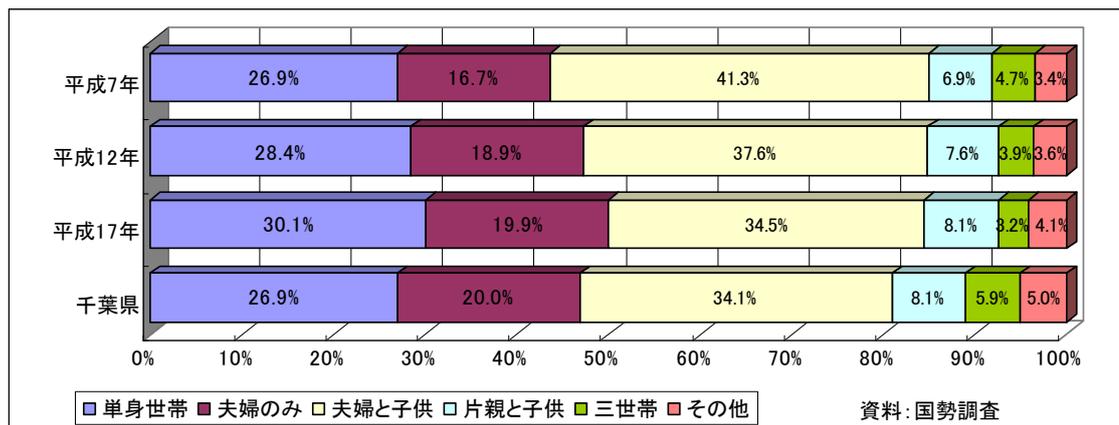
まず、1つ目の「市民のライフステージの変化に対応できる住まいづくり」については、世代を超えて安心して住み続けられるシステムづくり、最低居住水準未達の早期解消、定期借地権などの持家取得支援などを目標としており、松戸市の大きな課題であるファミリー層の転出抑制も含まれています。

現状においては、1人当たり居住面積は増加してきているものの、定期借地権土地登録制度への登録はなく、ファミリー層の転出は続いており、より単身世帯化・夫婦世帯化が進行している状況です。

図 3-1. 1人当たり居住面積の推移



図 3-2. 家族型世帯数の推移



次に、2つ目の「市街地環境面で個性豊かで安心して暮らせる住宅地づくり」については、道路のバリアフリー化や景観などの周辺整備、防災組織の活性化や建物の不燃化や耐震化の促進、共同化などにより安全性の高い住宅地づくりなどを目標としています。

現状において、新たな市街地整備としては、近年での事業は地区数、面積ともに少なくなっていますが、昭和 40 年代から土地区画整理事業が積極的に行われてきており、既に市街化区域の 40%超が土地区画整理事業により整備されてきました。そのため、今後は既存市街地の住環境向上・改善が必要となりますが、近隣市に比べ地区計画、建築協定などの指定地区数は少ない状況です。一方、自主防災組織数が増加していることなどから、防災活動を通じて建物の不燃化や耐震化への普及・啓発が進んでいます。

最後に、「社会環境面でもいきいきと過ごせるさわやかコミュニティづくり」については、行政サービス施設等の整備、地域コミュニティや地域福祉のネットワーク整備、地域子育てセンター整備、行政と住民が協働していくための拠点整備などを目標としています。

現状では、市民活動サポートセンターやシニア交流センター、生涯学習情報プラザ、地

図 3-3. 土地区画整理施行面積の近隣市比較 (施行中を含む)

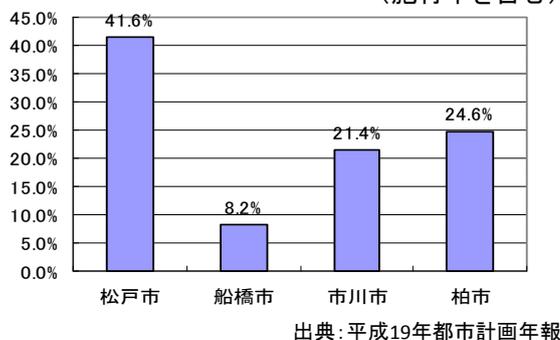


図 3-4. 自主防災組織数と結成率

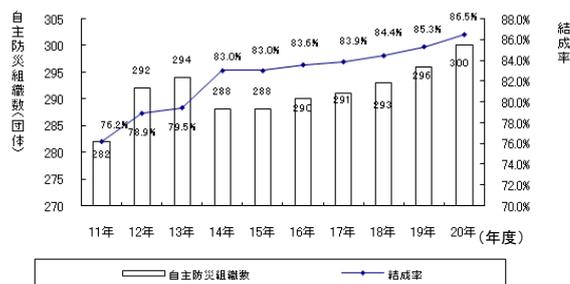
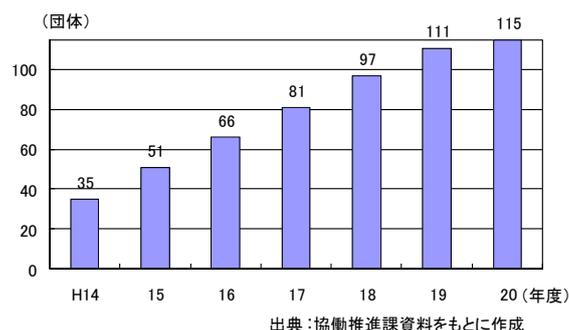


図 3-5. 松戸市の NPO 法人数



域子育て支援センターなどの福祉施設の立地が進み、各種イベントなどが開催されています。また、NPO法人が増加したり、地域活動に参加する人が増えるなど、地域コミュニティづくりに十分貢献しています。

以上のように、「社会環境面でもいきいきと過ごせるさわやかコミュニティづくり」については、概ね目標を達成しているのに対し、「市街地環境面で個性豊かで安心して暮らせる住宅地づくり」は、既存の住宅地における住環境の向上・改善を促す余地があると考えられます。

一方、「市民のライフステージの変化に対応できる住まいづくり」については、松戸市の大きな課題でもあるファミリー層の転出が続き、より単身世帯化や夫婦世帯化に特化しており、住宅マスタープランの課題の解消に至っていないことから、引き続き対応していく必要があります。

表 3-1. 既住住宅マスタープランの施策と評価

既住住宅マスタープランにおける施策		評価		
1. 良質な民間住宅の供給誘導				
1) 住宅の居住水準の向上				
良質な住宅などについて、広く公表するなどの奨励措置				
ワンルームマンションの最低住戸面積を定め、最低居住水準未達世帯の早期解消	ワンルームマンション指導要綱	建築指導課		○
2) 優良な民間賃貸住宅の供給誘導				
宅地化農地所有者等が行う良質な住宅建設に対し、利子補給等の助成措置				
3) 定住性の高い民間住宅の整備支援				
定期借地権提供土地登録制度の導入	定期借地権土地登録制度の実施	住宅政策課		○
定期借地権住宅を対象に、期間満了時における道路等についての土地所有者への返還	定期借地権土地登録制度の実施	住宅政策課		○
建て替えの困難な地区における共同建て替えによる良好な住環境と定住性の高い住宅整備の促進				
4) 中堅所得者向け分譲住宅の供給拡大				
宅地化農地所有者などへの情報提供による定借住宅の建設誘導と供給拡大	優良住宅認定制度の実施	建築指導課		○
5) マンションの管理の適正化の推進				
専門家による個別相談窓口の開設およびセミナーの定期開催	マンション管理の相談窓口の開設およびセミナー実施	住宅政策課		○
6) 給与住宅の建替・改善要請				
建替予定の給与住宅に対して住環境に寄与する整備要請				
高齢者等への住宅整備支援				
1) 公的高齢者住宅の供給拡大				
市営住宅における高齢者世帯等の入居枠の拡充	老人向け住宅の確保、情報提供	住宅政策課		○
県や公社などに対し、シニア住宅等の整備要請	金ケ作県営住宅の建設	住宅政策課		○
2) 高齢者住宅の情報提供				
高齢者の入居に関する情報提供	広報まつどや市HPに掲載	住宅政策課		○
3) 住宅のバリアフリー支援				
バリアフリー化の技術的アドバイスの支援や助成の充実	高齢者住宅増改築資金の助成及び貸付の実施	介護支援課		○
4) 障害者の支援				
障害者支援のためのグループホームの公営住宅の利用促進	共同生活援助の実施	障害福祉課		○
5) 多世代同居に対する建替・増改築支援				
多世代同居住宅とするための建替・増改築について利子補給等の充実				
6) 資産活用型高齢者向け住宅の整備				
高齢者自らの居住用資産を活用したリバース・モーゲージの促進	リバース・モーゲージ制度の窓口・審査	社会福祉協議会		○
7) 福祉のまちづくり推進				
コミュニティケアが実現できるまちづくり				
8) まちづくりを推進するための高齢者等住宅の整備				
都市計画・福祉部門との連携による、借家住まいの高齢者や障害者の住宅整備				
公共住宅の適正管理				
1) 市営住宅の適正管理等				
借上げ方式の実施	民間借上げ型市営住宅の提供 (H10年度以降)	住宅政策課		5件
市営住宅のリフォームに伴う入居者の住み替え等の恒久的な対策実施				
市営住宅ストック総合活用計画の策定とその推進	市営住宅ストック総合活用計画の策定	住宅政策課		○
2) 公共住宅用の情報提供				
都市再生機構の住宅や特定優良賃貸住宅の入居に関する情報提供	市HPにリンク	住宅政策課		○
3) 公的住宅保全・整備計画の充実				
県営住宅、公団住宅の総合的な保全や整備充実に要請	金ケ作県営住宅の建設	住宅政策課		○
4) 公団・公社等への要請				
公的住宅セクターに対し、ファミリー世帯住宅や高齢者住宅プロジェクトへの参加要請				
まちづくりと連動した住宅供給支援				
1) まちづくりと連動した住宅供給				
基盤未整備地区宅地化農地における低負担の住宅拡充				
基盤未整備密集市街地において子世帯と同居・近居が可能な都市居住型住宅の供給促進				
中心市街地において総合設計制度や優良建築物等整備事業等による良好な都市居住型住宅の供給促進	土地区画整理事業の新規完了件数 (H11年度以降)	都市整備課		7件
2) コミュニティづくりと連動した住環境整備				
地区計画や景観協定などによる住環境整備の促進	地区計画制度等の新規指定件数 (H11年度以降) (地区計画：1、建築協定：5、緑化推進モデル地区：1)	都市計画課 建築指導課 みどりとの課		7件
高齢者向け施設や生涯学習施設の充実				

3-4. 新たに制定・改定された法律や制度の概要

既往の住宅マスタープランが策定されたのちに、新たに制定・改定された法律や制度は以下のとおりで、合わせてその概要を示します。

これによると、「定期借家制度」や「区分所有法」などの住宅ストックの活用や、「住宅セーフティネット法」「高齢者住まい法」などによる住宅確保要配慮者への住宅供給を促す傾向となっています。

名称	制定・改正年	概要
住宅の品質確保の促進等に関する法律	H11.6 制定	住宅の性能に関する表示基準・評価制度を設け、住宅紛争の処理体制を整備するなど、住宅の品質確保の促進・住宅購入者等の利益の保護・住宅紛争の迅速・適正な解決を図ることを目的としています。
定期借家制度	H11.12 制定	「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づく制度で、契約で定めた期間の満了により、契約の更新がなく建物賃貸借契約が満了(再契約は可能)する借家制度です。 貸主が安心して貸せるようになるため、民間の市場で良質な賃貸住宅等が供給され、一方借主にとっても物件の供給が多くなることで、アパートや賃貸マンションを探す際の選択肢が増えることを狙っています。
住宅性能表示制度	H12.4 制定	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、新築住宅の性能を住宅の工法・構造・施工者の別によらずに、共通に定められた方法を用いて客観的に示し、それを第三者が確認することを通じて、安心して住宅の取得ができることを目的とするものです。
マンション管理適正化法	H12.12 制定	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」のことで、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることから、マンション管理士の資格を定めるなどマンションの管理の適正化を推進することで、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的とするものです。
家賃債務保証制度	H13.10 制定	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度で、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯および解雇等による住居退去者世帯が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援するものです。 賃貸住宅の経営者には家賃の不払い時への心配がほとんど無くなり、安心して当該世帯を賃貸住宅に入居させることが可能となります。
マンション建替え円滑化法	H14.12 制定	「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」のことで、今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えの円滑化等を図るため、マンションの建替え組合の設立、権利変換手続による関係権利の円滑な移行等を促し、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的とするものです。
区分所有法	H14.12 改正	「建物の区分所有等に関する法律」のことで、主な改正点としては、これまで3/4以上の賛成が必要であった建物の効用維持のために欠かせない大規模修繕工事を過半数決議で行えるようになったことなど、建替えや大規模修繕が円滑に行われることを目的とするものです。
景観法	H16.12	景観を整備・保全するための基本理念を明確にし、住民、事業者、行政の責務を明確にしたものです。景観行政団体になると、「景観計画」を策定できるようになり、景観計画を定めることで、景観法を活用して規制や変更命令を伴う指導ができます。

名称	制定・改正年	概要
地域住宅交付金制度	H17.8 制定	「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づくもので、地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備など「地域における住宅政策」を、自主性と創意工夫を活かしながら推進するための支援制度です。地域優良賃貸住宅(高齢者世帯, 障害者世帯, 子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅)・高齢者向け優良賃貸住宅などの整備に対して補助金が交付されます。
住生活基本法	H18.6 制定	安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針を示すもので、良質な住宅と環境を創出し、消費者のニーズに合った住宅が市場に供給されることを目的とするものです。
バリアフリー新法	H18.12 制定	「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」のことで、高齢者、障害者、妊婦、けが人などの、移動や施設利用の利便性や安全性の向上を促進するために、公共交通機関、建築物、公共施設のバリアフリー化を推進するとともに、駅を中心とした地区や、高齢者、障害のある人などが利用する施設が集まった地区において、重点的かつ一体的なバリアフリー化を推進するものです。
住宅瑕疵担保履行法	H19.5 制定	「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」のことで、住宅の瑕疵の発生の防止とともに、新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付けるもので、円滑な住宅の供給を図ることを目的とするものです。
住宅セーフティネット法	H19.7 制定	「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」のことで、低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的とするものです。
長期優良住宅法	H20.11 制定	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」のことで、良質な住宅が建設され、長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境負荷の低減を図るうえで重要であるため、優良な住宅の普及促進を図ることを目的とするものです。
省エネ法	H20.5 改正	「エネルギーの使用の合理化に関する法律」のことで、中小規模の事業場を数多く設置する事業者を新たにエネルギー管理義務の対象に加えるとともに、産業部門を含め、事業者の経営判断に基づく効果的な省エネルギーの取組を推進していくことを目的とするものです。 住宅・建築物分野では、一定規模以上(床面積 2,000 m ² 以上)の住宅を含む建築物の新築・増改築、大規模修繕等を行う場合の省エネ措置の届出が義務に加え、住宅を建築し販売する事業者(住宅事業建築主)が新築する一戸建ての住宅の省エネ性能の向上を促す措置が導入されます。
高齢者住まい法	H21.5 改正	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」のことで、高齢社会の急速な進展に対応して、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進し、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現することを目的とするものです。 従来、地方公共団体の住宅部局、福祉部局は別々に施策を推進するための計画を策定していましたが、高齢者の住まいを一体的にとらえ、両部局が共同で計画を策定し、一層強力な連携の下施策を推進していくこととしています。