

第1章 住宅・住環境の現状・課題とこれまでの住宅施策の取り組み

- (1) 町田市の概況
- (2) 住宅・住環境の現状と動向
- (3) 住宅・住環境に対する市民意向
- (4) 町田市の施策の取り組み
- (5) 国や都の住宅政策の動向

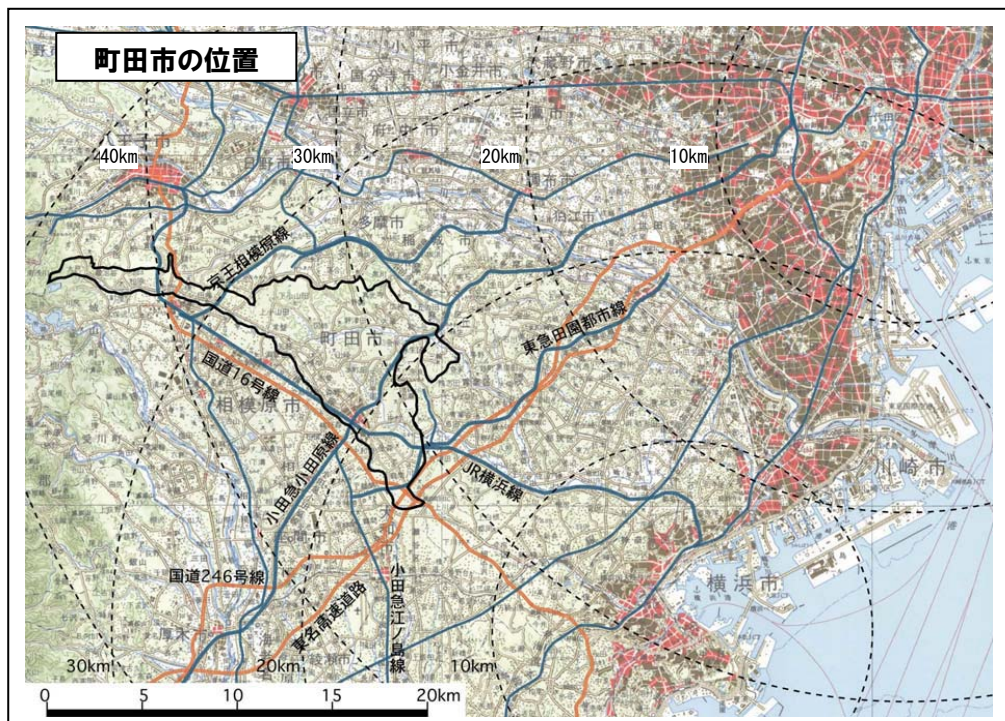
(1) 町田市の概況

町田市は、首都圏から30km～40km、東京都の南西端に位置し、半島のように神奈川県域に突き出しています。市域面積は約7,163haで、ほぼ全域が多摩丘陵に含まれており、北側は丘陵地域で南側に開けた地形となっています。

標高でみると、最西端にある大地沢嶺が海拔364mと最も高く、最低は三輪団地東側で海拔27mであり、地質は主として表面5～15mを関東ローム層に覆われています。

平地区域は丘陵の西南線に沿う狭長な形態をなしており、市街地は、鶴見川、境川の二つの水系がつくる谷筋の低地平坦部に発達した農村集落が発展して形成されてきました。

1958年2月、町田町、鶴川村、忠生村、堺村の1町3村の合併により東京都で9番目の市として市制が施行され、現在の市域が形成されました。その後1960年代に入ると、都心部のベッドタウンとして人口が急速に増加し、現在の市街地が形成されました。



(資料：国土地理院地図をもとに一部加工)

町田市の地形

凡例

- 山地
- 丘陵地
- 台地
- 低地

相模川

相原駅

多摩境駅

境川

鶴見川

真光寺川

鶴川駅

玉川学園前駅

町田駅

恩田川

成瀬駅

つくし野駅

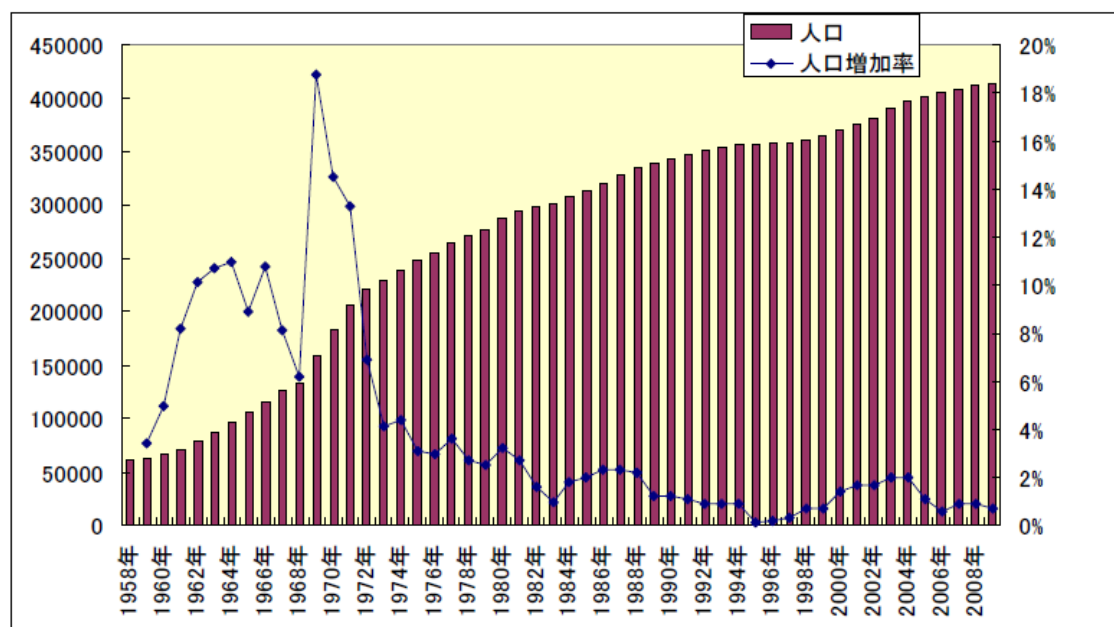
すずかけ台駅

南町田駅



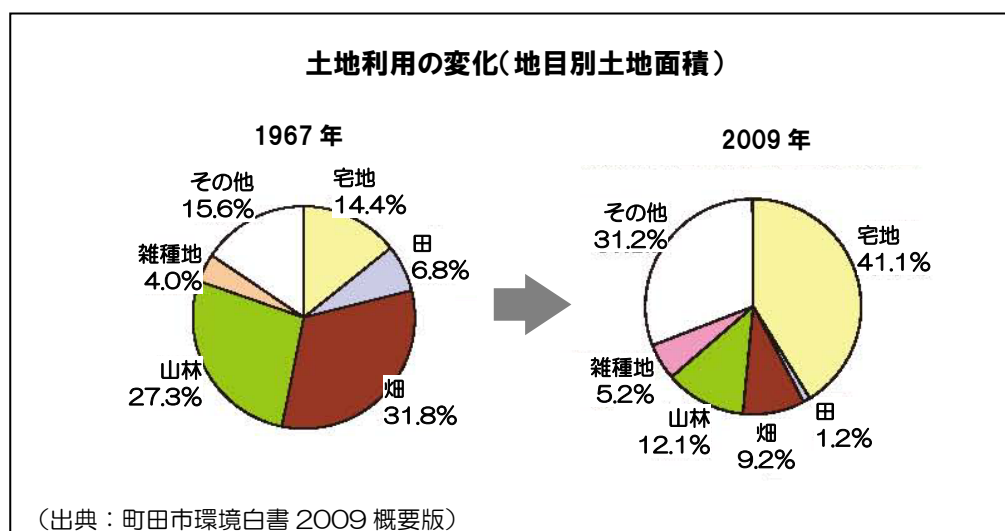
人口・世帯数の推移をみると、1958年の市制施行時点で60,000人弱であった人口は、1965年には約2倍の約116,000人まで急増しました。1955～65年には丘陵部に団地開発が相次ぎ、住宅市街地が拡大しました。首都圏に集中する人口の受け皿としての住宅建設が多摩地域におよび、町田市においても多大な影響がありました。

人口・世帯数の推移



(資料：住民基本台帳)

2009年の土地利用をみると、宅地が最も多く市域の約4割を占めています。約40年前の1967年には、山林が3割近くを占め宅地は2割程度でしたが、宅地開発等により自然的土地利用が減っていることが分かります。



■町田市における団地開発等の経緯と団地白書

○団地開発

1953 年頃から都営住宅の建設が始まり、市中心部に比較的小規模な木造公営住宅が集中的に供給されました。

1961 年頃からは、東京都住宅供給公社「高ヶ坂団地」建設に始まる鉄筋コンクリート造の中層団地の進出が始まり、加えて民間事業者による 50～100 戸規模の宅地分譲、建売方式による団地開発が集中しました。

1967 年頃から始まった大規模団地開発では、日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構、以後都市再生機構という。）の「鶴川団地」、都市再生機構と東京都住宅供給公社による「木曽山崎団地」、大手不動産会社による「つくし野」などの大規模な団地が相次いで建設されました。

1970 年代には、都市再生機構「藤の台団地」の建設、入居がはじまり、この時点で人口は約 20 万人にまで急増しました。

1974 年前後には、町田市、地権者組合、農業協同組合（JA）の 3 者の相互連携により、面的基盤整備、地区計画による建物誘導と一体となった農住建設を進めました。これは、東京都の「優良民間賃貸住宅制度」を活用したもので、成瀬、つくし野等において、良質な民間賃貸住宅の供給に貢献してきました。

○団地白書

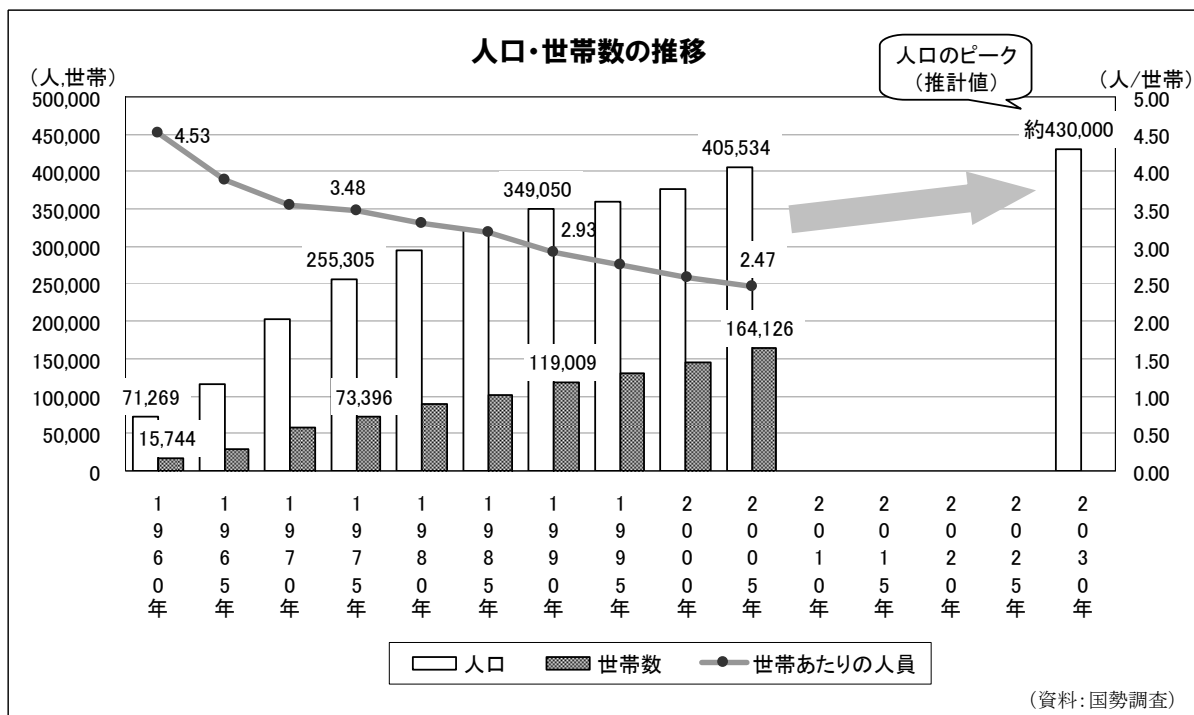
人口増加に伴う関連施設の整備に必要な財源が市の財政能力を大きく超えるようになったことを受け、町田市は 1970 年 11 月、不足している道路などの公共施設に関する実情や、市の置かれた現状と問題点をまとめた「団地建設と市民生活」（以下「団地白書」という。）を発行しました。

団地白書では、団地建設が急激かつ大量であったことと、国の取り組み姿勢の不備が混乱の原因と指摘し、国の基本的考え方の転換を求め、問題解決に向けて、「①都市づくりには市独自の将来像の樹立と目標水準設定の必要性、②団地建設による多大な市の財政負担を軽減する特別措置を講じるべきこと、③団地のなかの公園用地として 6 m²/人、及び住民と協力して団地のあり方を研究することが必要」などを盛り込んだ 5 項目の提言を行いました。

また、団地白書の作成と並行して町田市宅地開発指導要綱の制定が進められ、1970 年 9 月に即日施行されました。要綱の目的には、「本市において宅地開発事業を行う者に対し協力と応分の負担を要請し、公共、公益施設の整備促進を図り、」と明記され、公共施設及び公益施設の整備に対して厳しい基準が設けられた結果、1970 年代も後半になると団地開発による人口増は緩和されてきました。

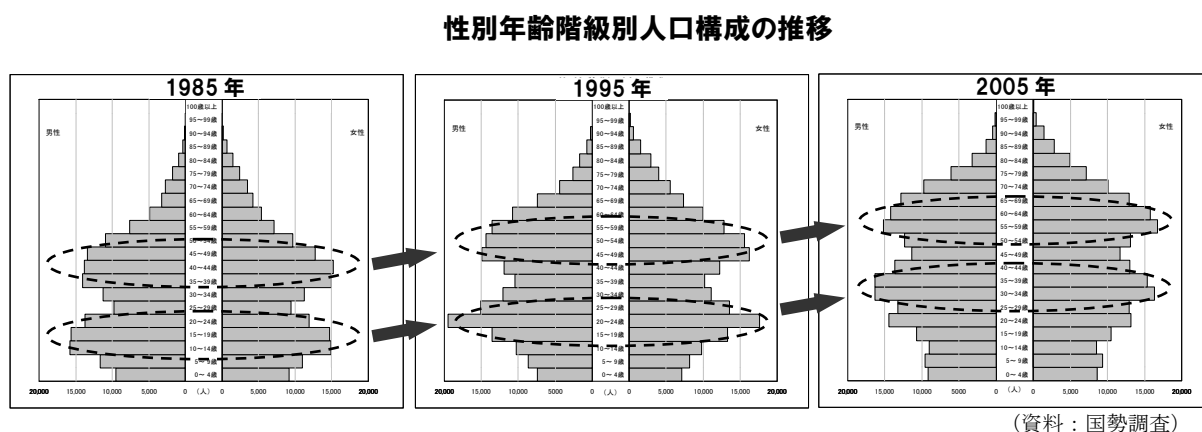
○団地白書 21

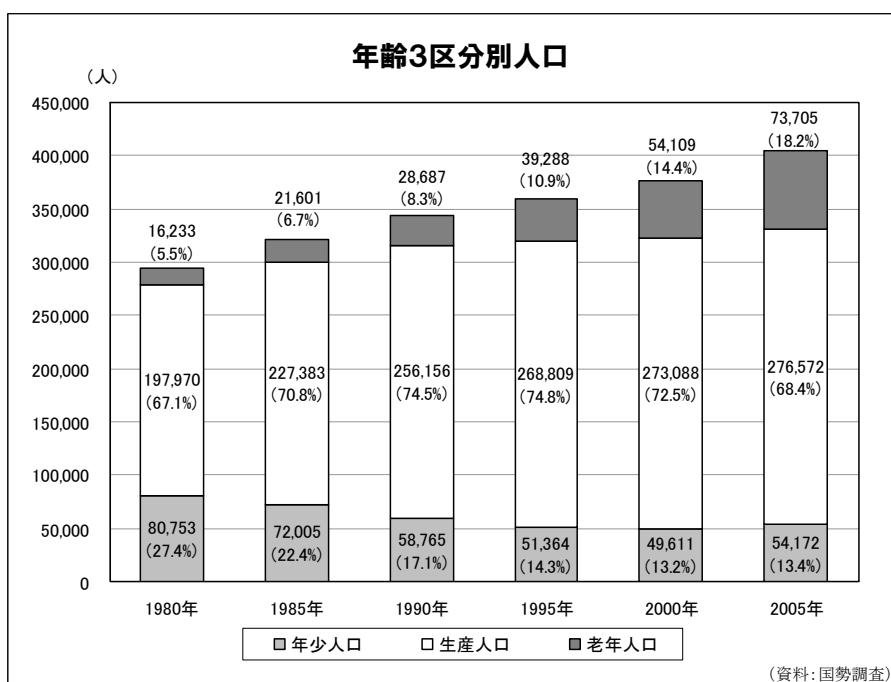
団地白書発刊から 30 年以上が経過し、団地群が良好な住宅として存続していくための課題を探ることを目的として、「団地白書 21」を 2003 年にとりまとめました。建設当時とは異なる形で顕在化した団地問題として、団地居住者の高齢化と空洞化の進行、これに伴うコミュニティの崩壊と団地全体の活力低下という課題に言及しました。



人口は、2000年以降は増加しており、2030年にはピークの43万人と推計されています。世帯も同様に増加傾向を示しており、1世帯当りの人口をみると、2005年には2.5人/世帯を割り込み、世帯の小規模化が進んでいます。

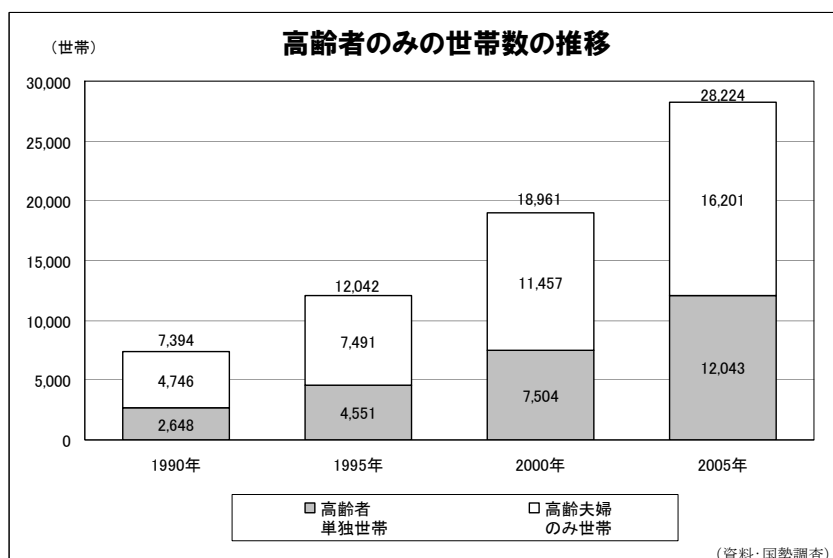
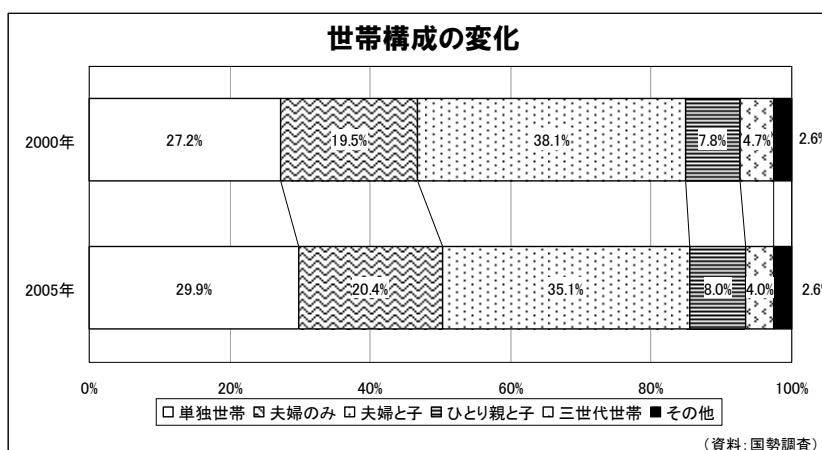
1985年、1995年、2005年の人口ピラミッドを比較してみると、人口の多い年齢階層が高くなってきていることが分かります。高齢化の動向をみると、2005年の高齢化率は18.2%であり、1990年の高齢化率8.3%と比較すると、15年間で約10ポイント上昇し、急速に高齢化が進行していることが分かります。一方、生産年齢人口の割合は1990年に17.1%だったものが2005年には13.4%となり、少子化が進んでいることが分かります。





世帯構成の変化をみると、単独世帯や夫婦のみ世帯の割合が増加し、夫婦と子からなる世帯や三世代同居世帯の割合が減少していることが分かります。

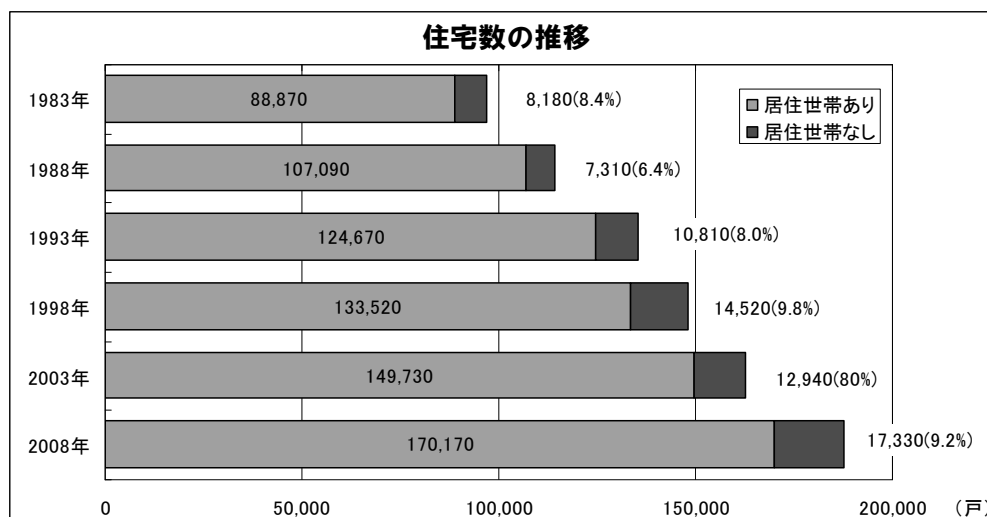
また、高齢化の進展に伴い、高齢者のみの世帯も増加しています。高齢単独世帯は、2000年の約 7,500 世帯から 2005 年には 12,000 世帯と 5 年間で約 1.6 倍、高齢夫婦のみの世帯でみると約 11,500 世帯から約 16,200 世帯へと約 1.4 倍に増加しています。



(2) 住宅・住環境の現状と動向

① 住宅ストックの状況

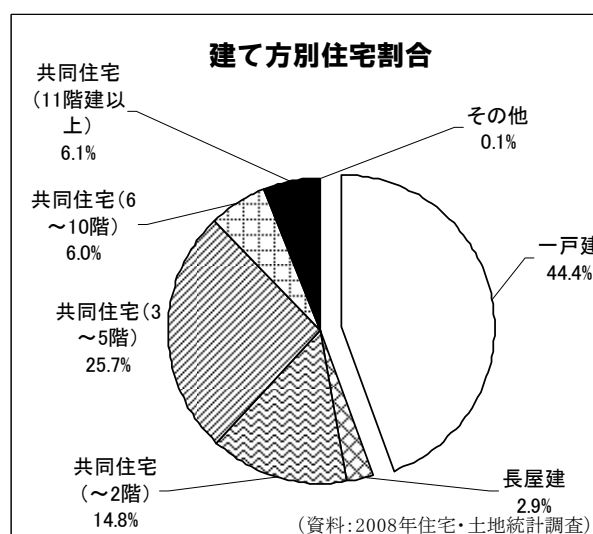
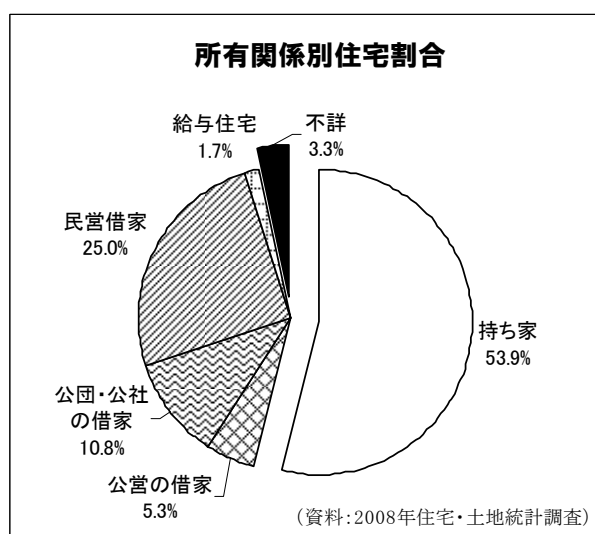
住宅ストックの動向をみると、住宅総数、空家数とも増加を続けています。2008年の住宅数は約18万7千戸、そのうち1万7千戸（約9%）が居住世帯のない住宅となっています。

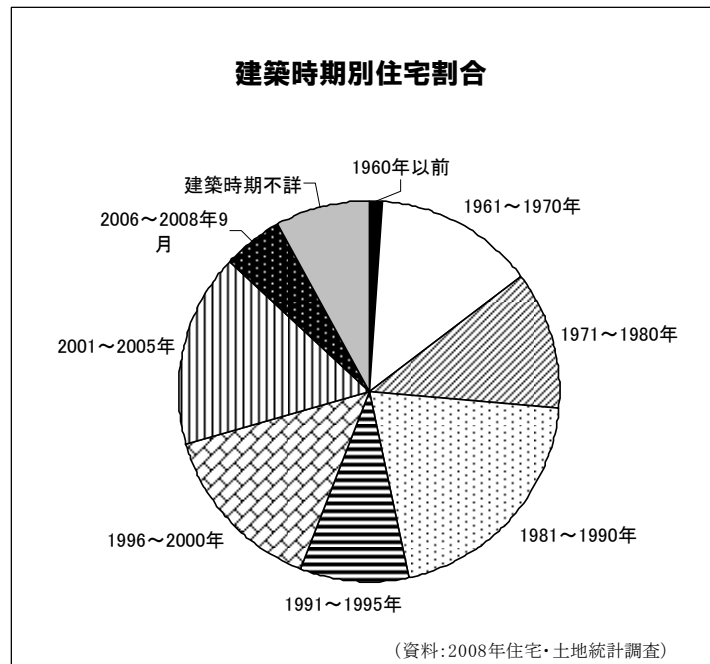


住宅の所有関係をみると、持ち家が53.9%と半数を超えており、借家については、民間借家が借家全体の1/2強（全体では約25%）を占め、公的借家は約3割弱（全体では約16%）となっています。公的借家の中でも、東京都住宅供給公社及び都市再生機構の住宅が全体の10.8%と高くなっているのが特徴です。

住宅の建て方別にみると、一戸建て住宅が44.4%、共同住宅が52.6%とやや共同住宅のほうが多くなっており、残り約3%が長屋建てです。共同住宅ではその半数近くが3～5階建ての中高層住宅となっています。（住宅全体でみると約1/4となります。）

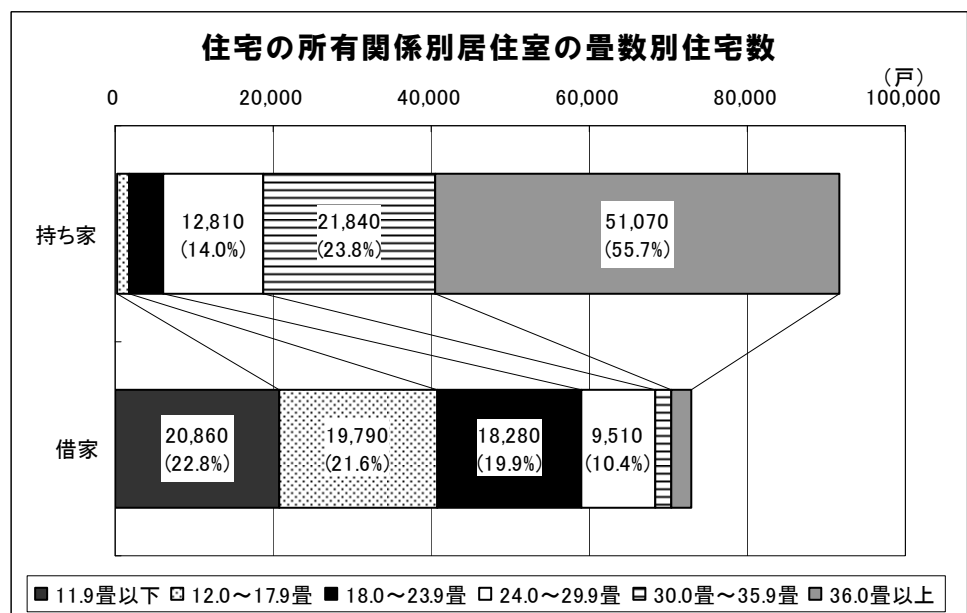
住宅の建築時期別にみると、新耐震設計基準（1981年（昭和56年）6月1日施行）以前の住宅が約26.1%を占めています。



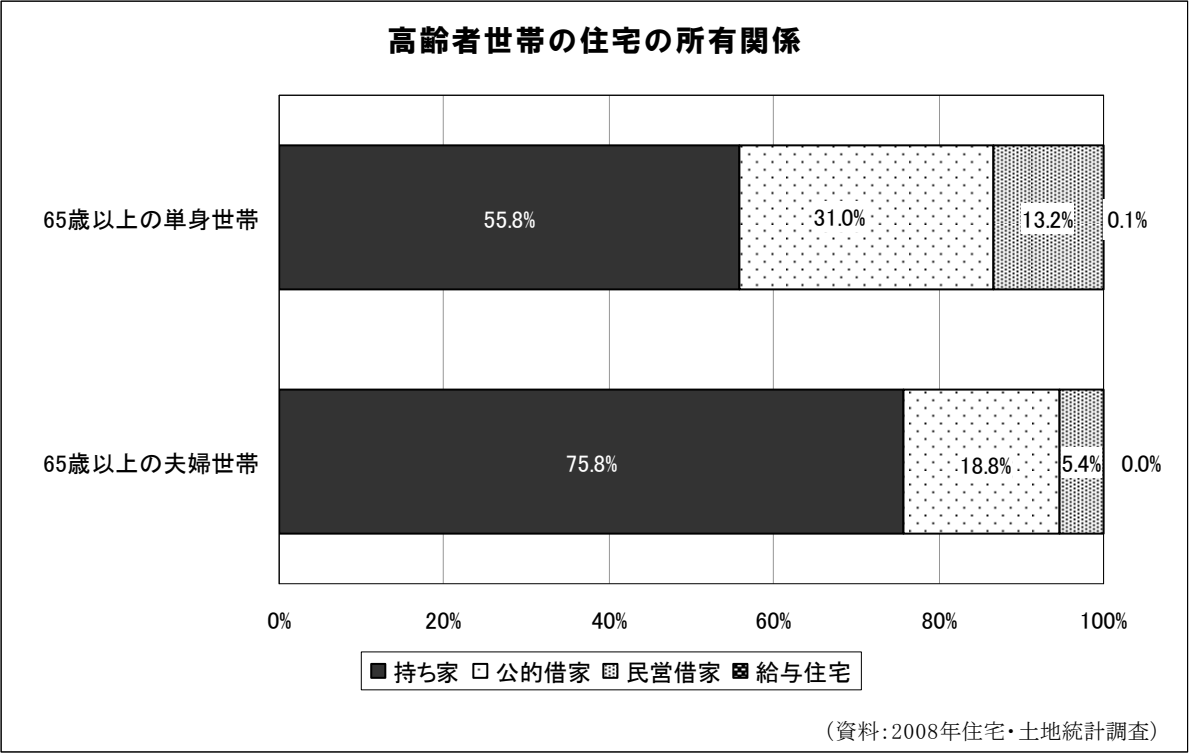


住宅の所有関係別に居住室の畳数をみると、持ち家では約 56%が 36 畳以上であるのに対して、借家では 24 畳未満の住宅が約 2/3 を占めており、所有関係によって、住宅の規模に大きな差があることが分かります。

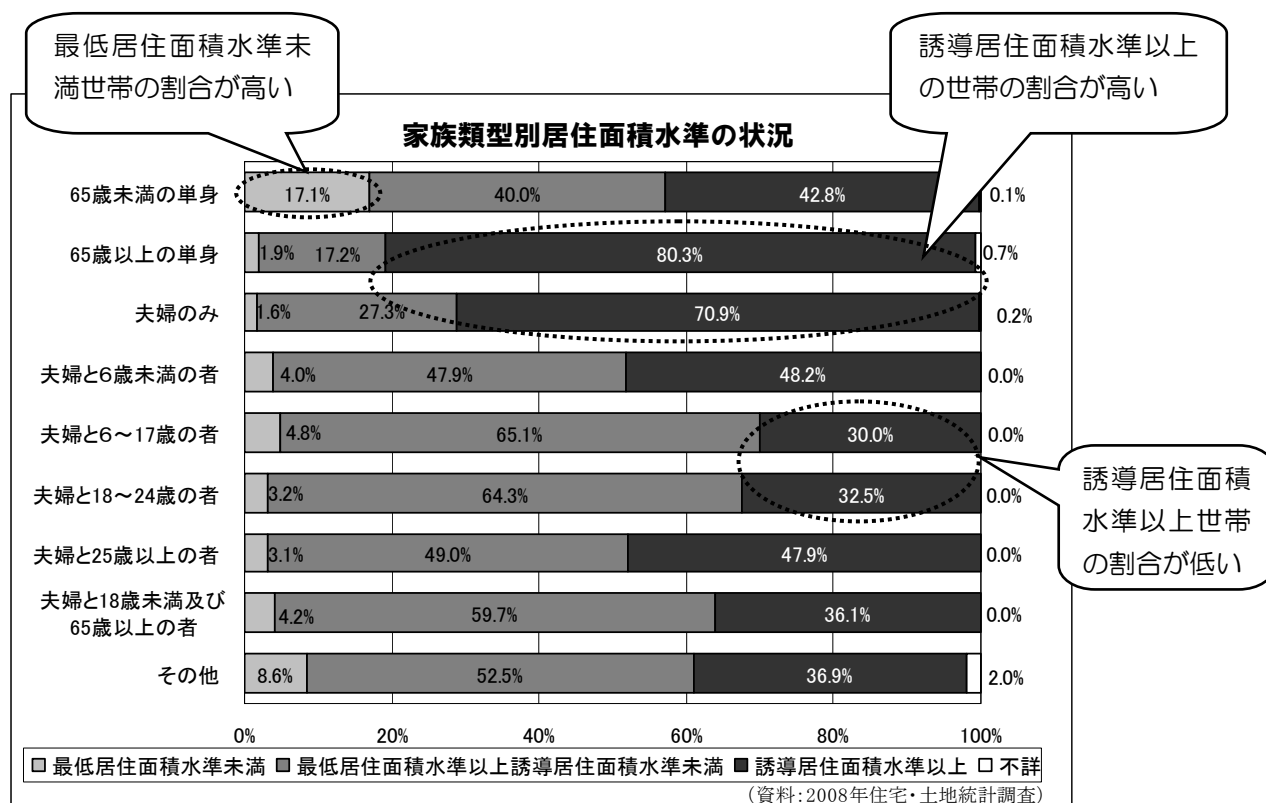
借家では居住室が 12 畳未満の住宅が約 23%、12 畳以上 18 畳未満の住宅が約 22% となっていることから、一人～小家族向けの住宅が中心に供給されているものと思われ、ファミリー世帯が住むのに十分な広さを持った住宅は多くないことが分かります。



高齢者世帯の住宅の所有関係をみると、単身世帯では持ち家に居住する世帯が約 56%、公的借家に居住する世帯が 31%となっています。65 歳以上の夫婦世帯では、持ち家に居住する世帯が約 76%と高くなっていることが特徴です。



家族類型別に住宅の水準をみると、65 歳以上の単身世帯や夫婦のみの世帯では、7 割以上の世帯が誘導居住面積水準以上の住宅に居住しています。しかし、65 歳未満の単身世帯や、家族を有する世帯では誘導居住面積水準を満たしていない世帯の割合が高くなっています。また、夫婦と6～24 歳以下の子どもと同居している世帯では誘導居住面積水準を満たしている世帯の割合が約 3 割と低いことがわかります。



※最低居住面積水準…健康で文化的な住生活の基礎としての不可欠な住宅の面積として、住生活基本計画（全国計画）に定められている基準。

- ・単身者 25 ㎡
- ・2人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

※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基準。

【都市居住型】都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定

- ・単身者 40 ㎡
- ・2人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数+15 ㎡

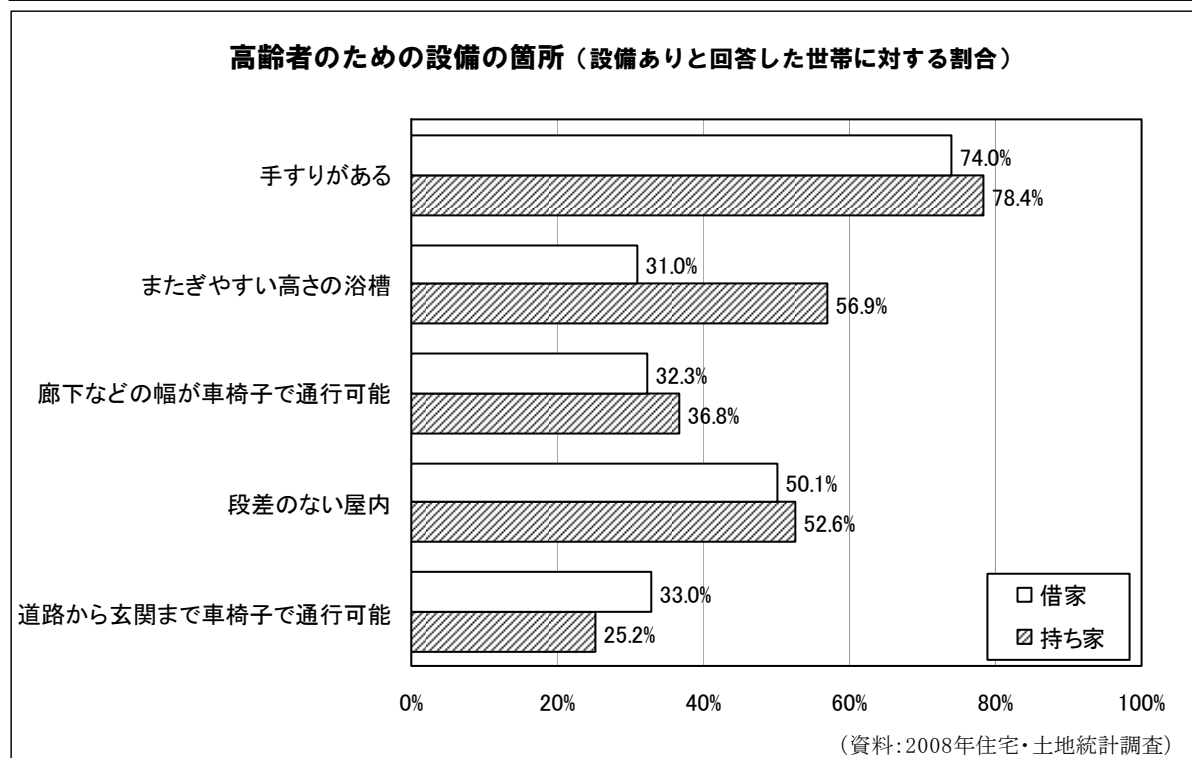
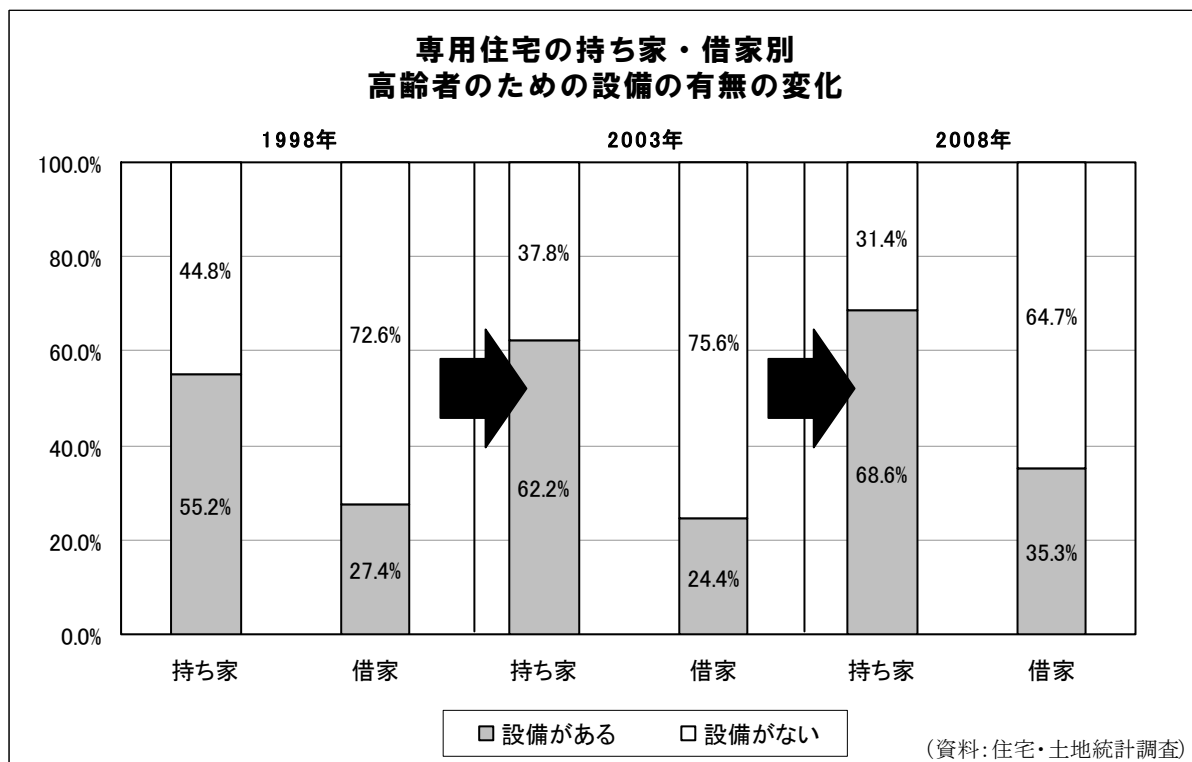
【一般型】都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定

- ・単身者 55 ㎡
- ・2人以上の世帯 25 ㎡×世帯人数+25 ㎡

②住宅の改修状況

高齢者のための住宅の設備の有無を住宅の所有関係別にみると、持ち家では約7割、借家では約1/3の住宅に何らかの設備がありますが、身体機能に応じた住宅のバリアフリー化はまだ十分とはいえない状況です。

高齢者のための住宅設備の内容としては、手すりの設置やまたぎやすい高さの浴槽、段差のない屋内などが多くなっています。



③住宅供給と住宅価格の状況

地価公示価格の推移をみると、バブル経済崩壊後下落を続けた住宅地価は2006年を底に一旦上昇に転じましたが、2008年から再び下落傾向にあります。2010年の住宅地の平均地価は155.9千円/㎡であり、これは、1999年(236.3千円/㎡)を「100」とした指数でみると「66」となり、約2/3の水準となっています。

新築住宅の着工件数(持家・分譲住宅・貸家・給与住宅の合計)をみると、2000年～2006年まで年間5,000戸を超える水準が続いていましたが、2007年、2008年は3,000戸台に減少しています。

新築住宅の平均床面積をみると、持家では概ね120㎡程度、分譲住宅では100㎡程度となっています。貸家では、2003年頃までは50㎡前後でしたが、近年は40㎡程度となっています。

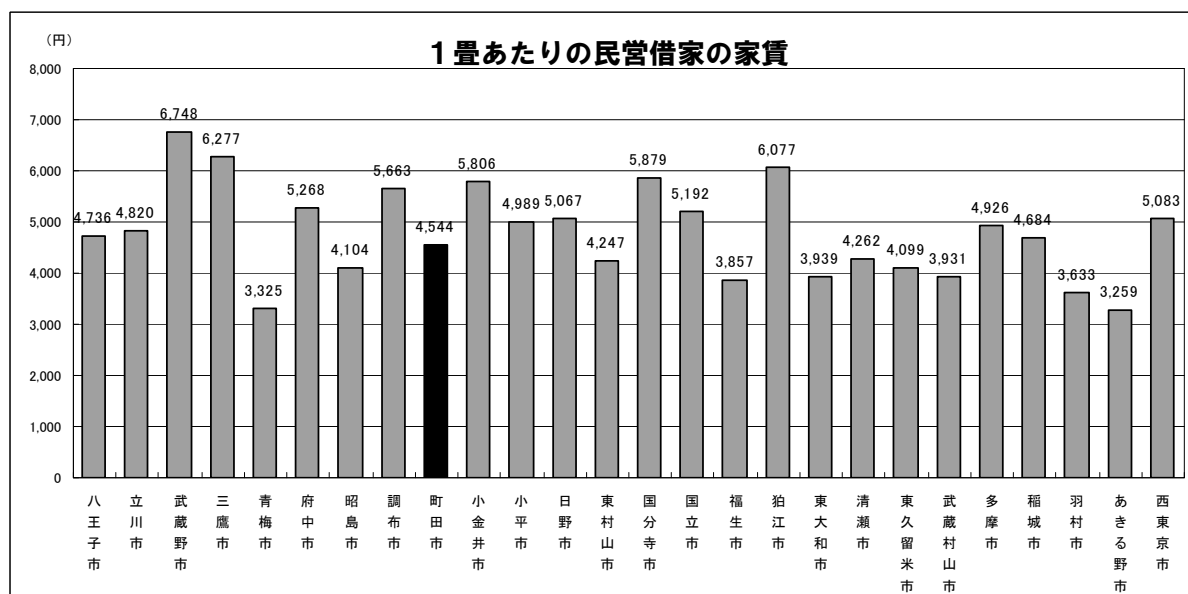
1畳あたりの民営借家の家賃をみると、町田市では4,544千円であり、稲城市や八王子市、立川市などと概ね同程度の家賃水準にあることが分かります。



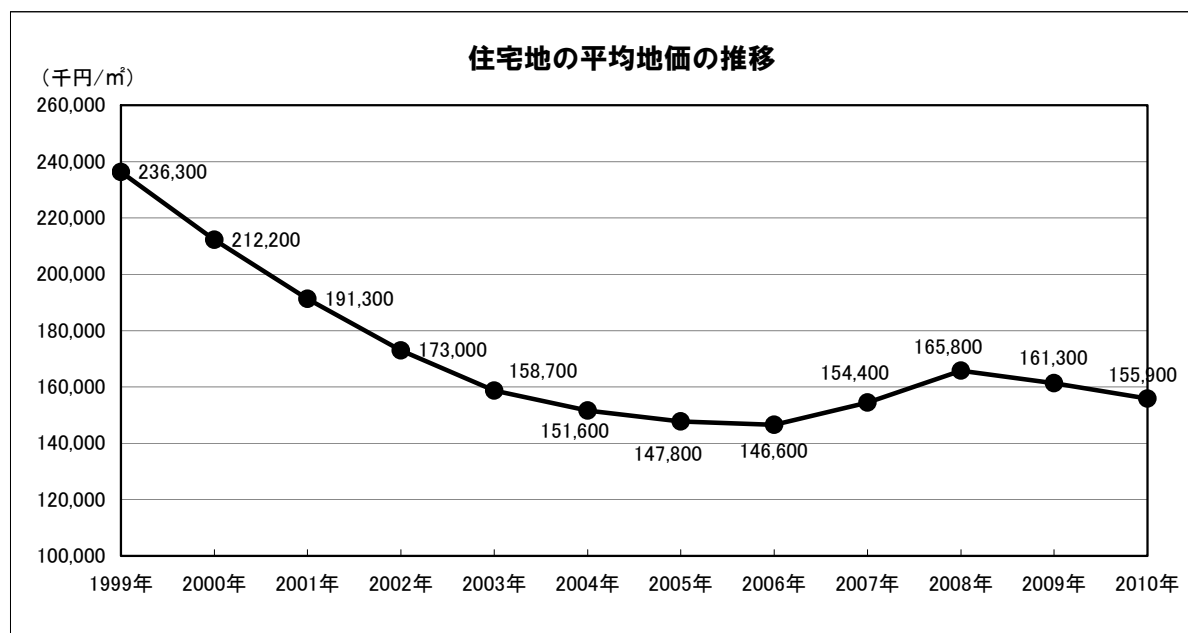
新設着工住宅数と平均床面積の推移

	持 家		分 譲 住 宅		貸 家		給 与 住 宅	
	戸数 (戸)	平均床面積 (㎡)	戸数 (戸)	平均床面積 (㎡)	戸数 (戸)	平均床面積 (㎡)	戸数 (戸)	平均床面積 (㎡)
2000年	1 605	122.7	3 085	99.7	1 014	45.2	3	116.0
2001年	1 397	123.9	2 821	97.7	1 837	46.6	1	127.0
2002年	1 399	119.1	1 843	99.1	1 900	51.9	2	111.5
2003年	1 560	116.6	2 233	95.8	1 515	51.6	-	-
2004年	1 500	117.0	2 368	93.4	2 113	39.9	-	-
2005年	1 237	120.7	1 869	98.6	1 316	42.5	1	203.0
2006年	1 204	121.3	2 630	95.0	1 519	37.0	-	-
2007年	940	120.1	1 568	101.4	1 072	41.3	-	-
2008年	855	119.6	1 438	88.2	961	41.5	-	-

(資料：建築統計年報)



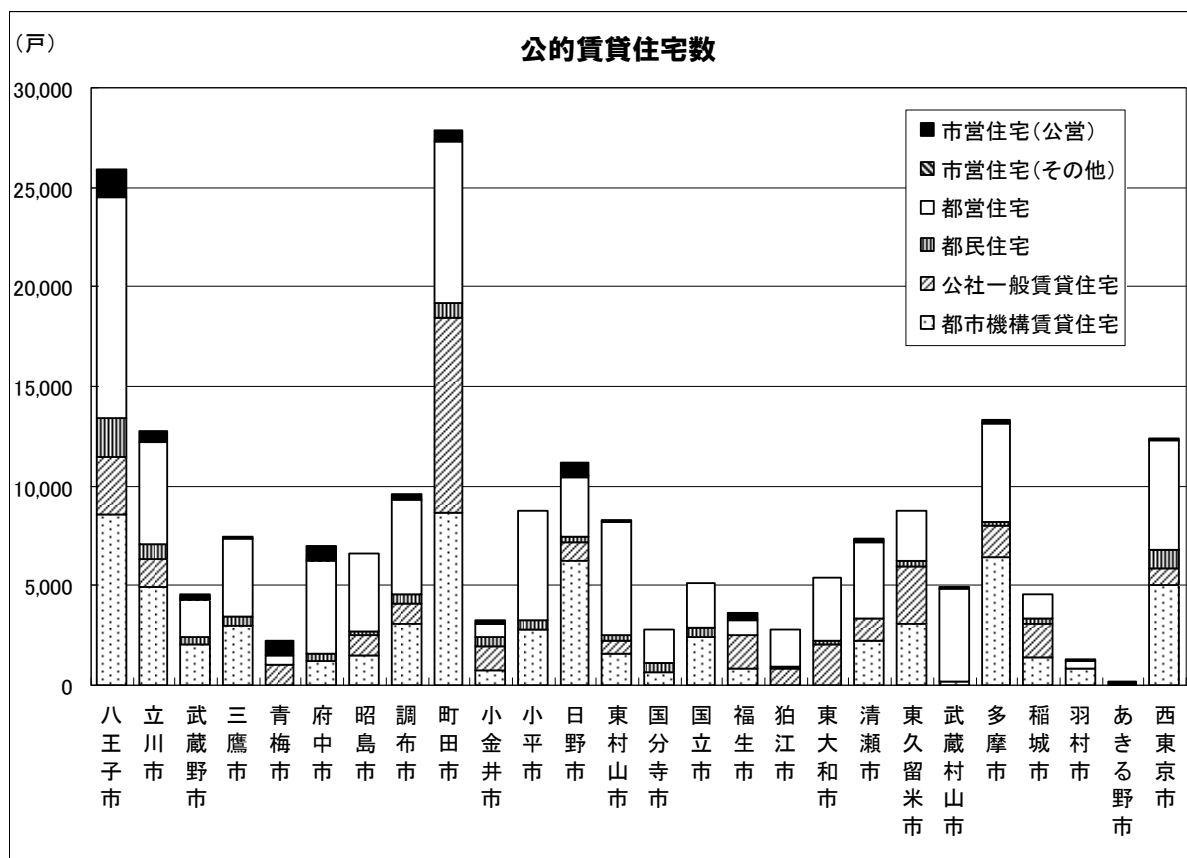
(資料：2008年住宅・土地統計調査)



(資料：東京の土地 2009)

④公的賃貸住宅

町田市における公的賃貸住宅の供給戸数をみると、市部の中では、群を抜いて多く供給されています。市営住宅は約 550 戸のほか、都営住宅は約 8,200 戸、住宅供給公社は約 9,900 戸、都市再生機構住宅は約 8,700 戸が供給されており、管理戸数は約 27,300 戸となっています。



(資料：東京都統計年鑑/平成 20 年)

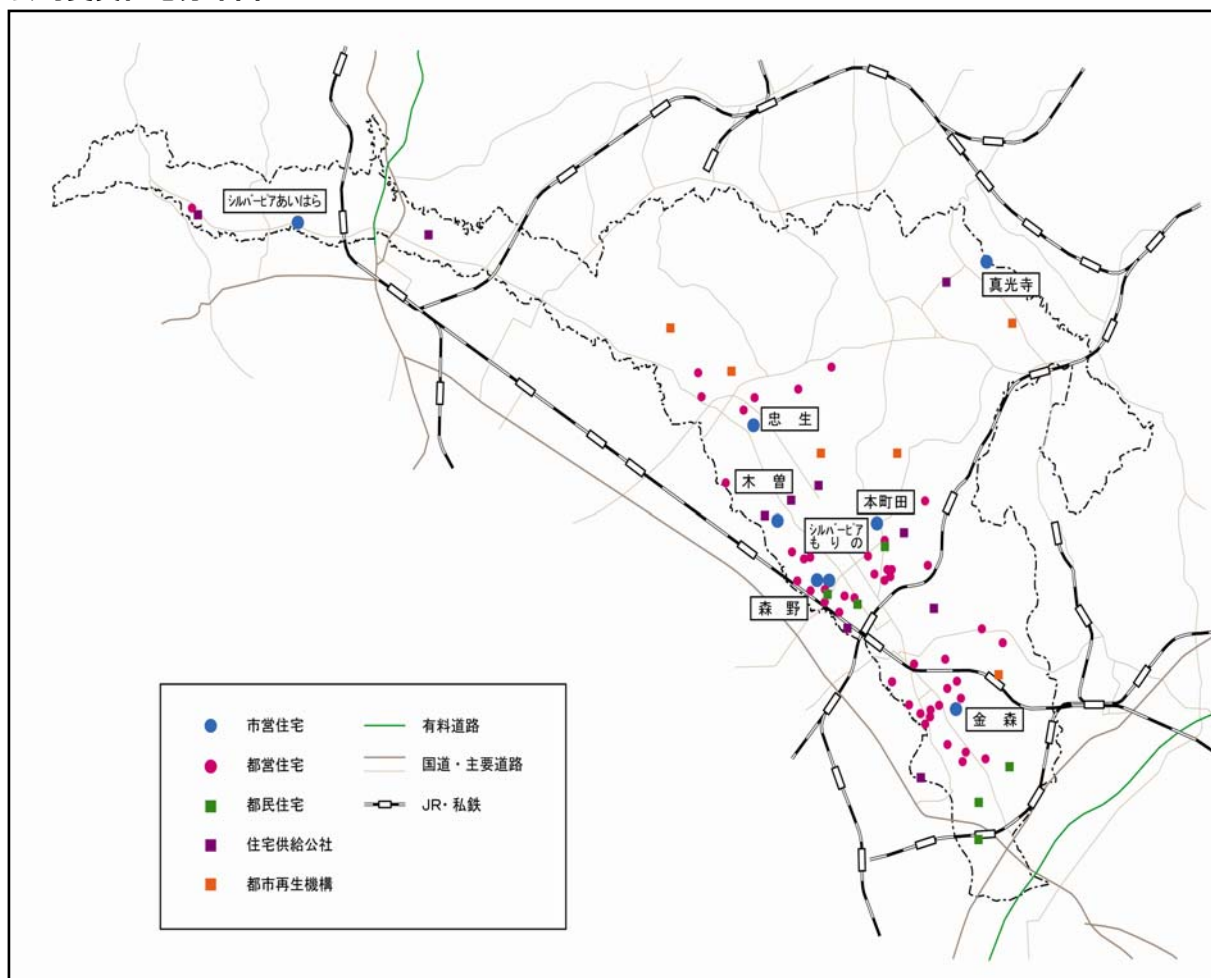
公的賃貸住宅数

	団地数	戸数
市営住宅	8	548
市民住宅	2	5
都営住宅	45	8,190
東京都住宅供給公社住宅	8	9,855
都市再生機構住宅	6	8,661

※市営住宅・・・住宅にお困りの比較的所得が低い方のために、安い家賃で貸すことを目的として市が供給する賃貸住宅。

※市民住宅・・・市営住宅の収入基準を上回る中堅所得者で、住宅を必要としている方のために、市が供給する賃貸住宅。町田市では、シルバーピア住宅の生活協力員用住宅として供給している。

公的賃貸住宅分布図



(資料：町田市住宅団地分布図)



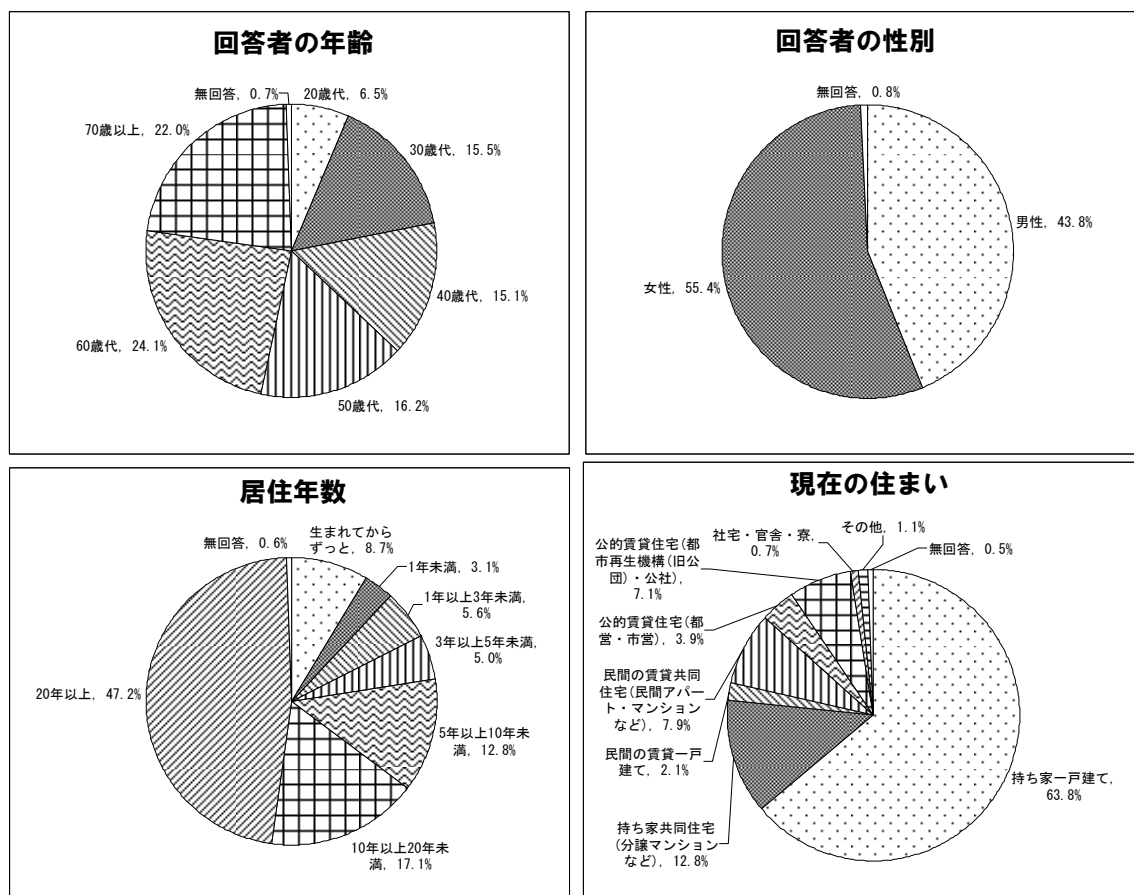
(3) 住宅・住環境に対する市民意向

住宅マスタープランを策定するにあたり、住宅や住環境に対する評価や今後の住まい方に関する考えについて、町田市住まいに関するアンケート調査（以下、市民アンケート調査という）及び、マンション管理組合に対するアンケート調査、宅地建物取引事業者に対するヒアリング等を行いました。

①市民アンケート調査

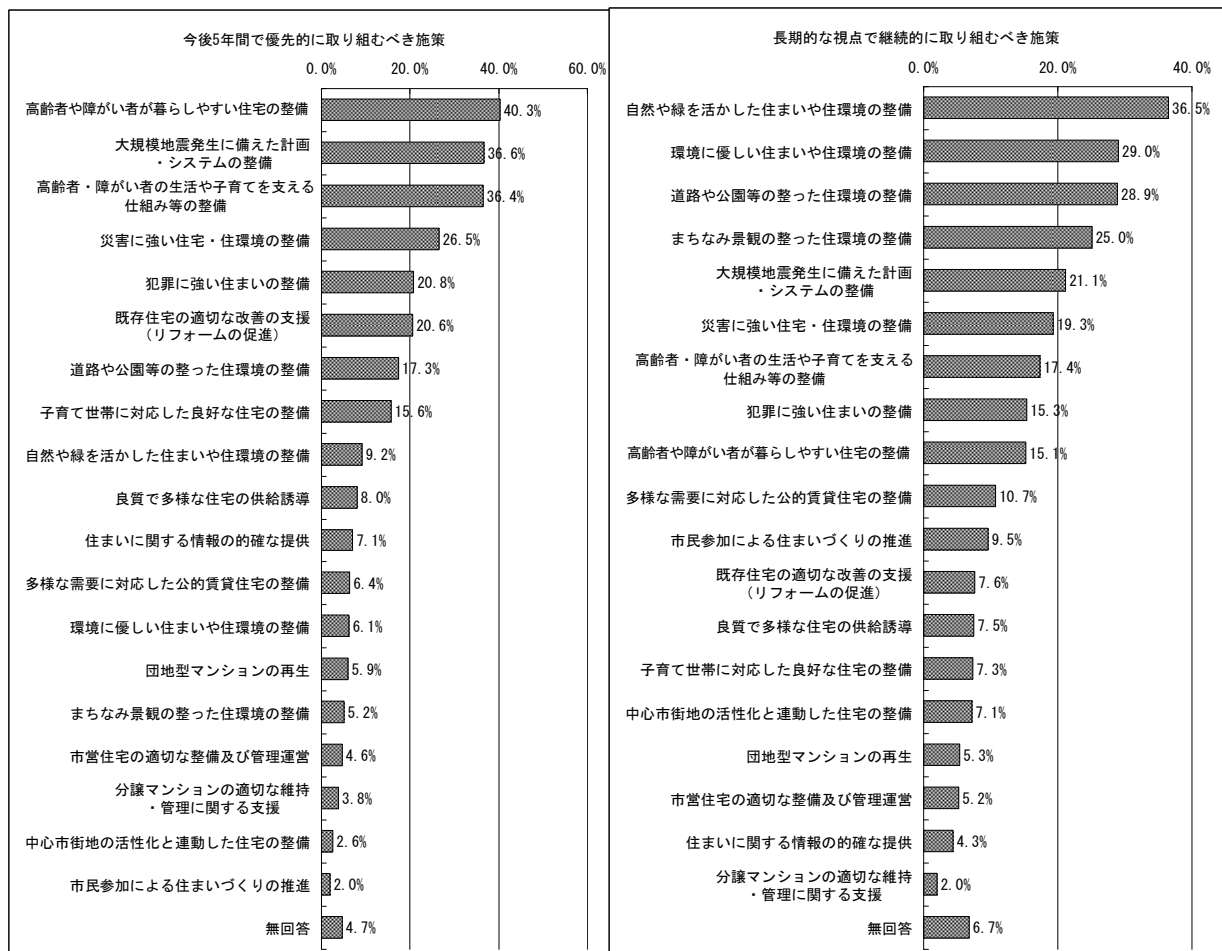
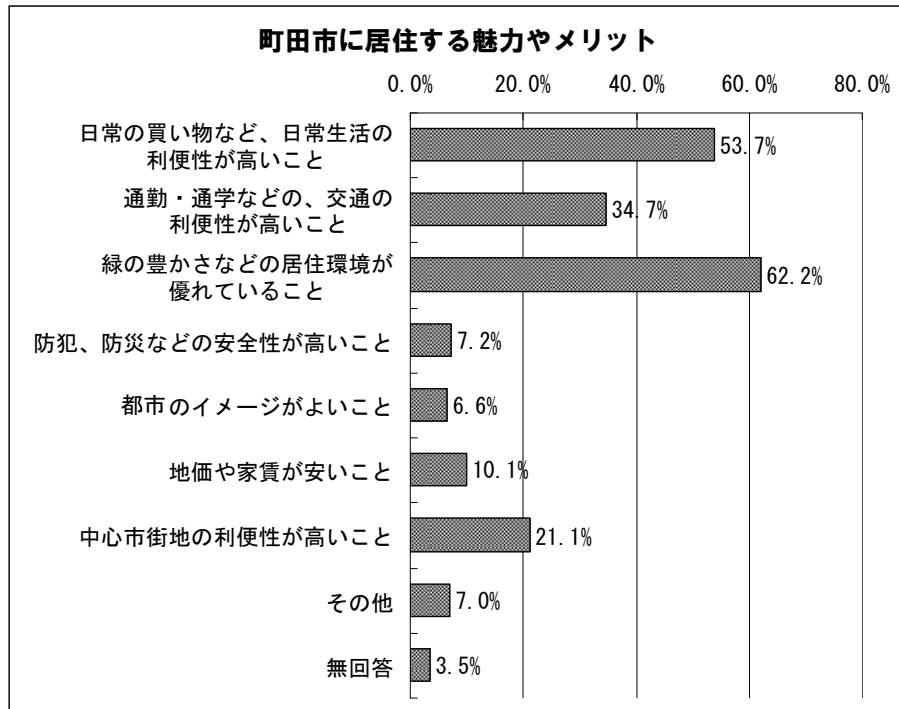
市民アンケート調査は、無作為抽出で選んだ市民 5,000 名を対象として実施しました。

- 調 査 名：町田市住まいに関するアンケート調査
- 調査対象：町田市在住の 20 歳以上の男女 5,000 人
- 調査方法：郵送配布－郵送回収
- 調査期間：2009 年 10 月中旬～10 月下旬
- 回収状況：配布 5,000 票／不着 15 票
- 有効回収 1,776 票／有効回収率 35.6%



市民アンケート調査の結果によれば、優先的に取り組むべき施策としては、高齢者や障がい者に対する住宅の整備に関する施策や、災害や犯罪に備えた住宅対策等が多く挙げられています。

また、長期的、継続的に取り組む施策としては、自然や緑を活かした住まいや住環境、環境にやさしい住まいや住環境、基盤の整った住環境等が多く挙げられました。



②マンション管理組合へのアンケート調査

市内の分譲マンションの257管理組合を対象としてアンケート調査を実施し、アンケートに回答していただいた管理組合の中から4管理組合に対してヒアリングを行いました。

○調査名：町田市分譲マンション実態調査

○調査対象：市内にある全ての分譲マンションの
管理組合257件

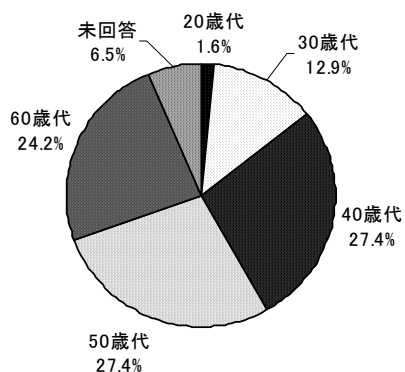
○調査方法：郵送配布－郵送回収

○調査期間：2009年10月上旬～10月下旬

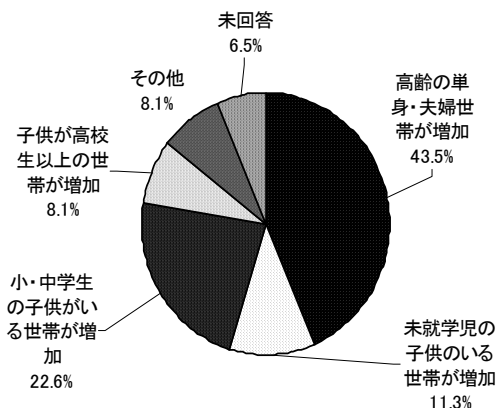
○回収状況：配布257票／不着31票

有効回収63票／有効回収率27.9%

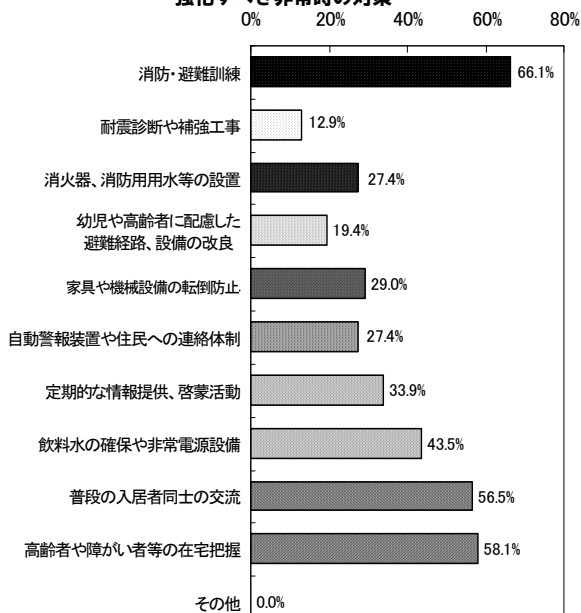
入居者の年齢層



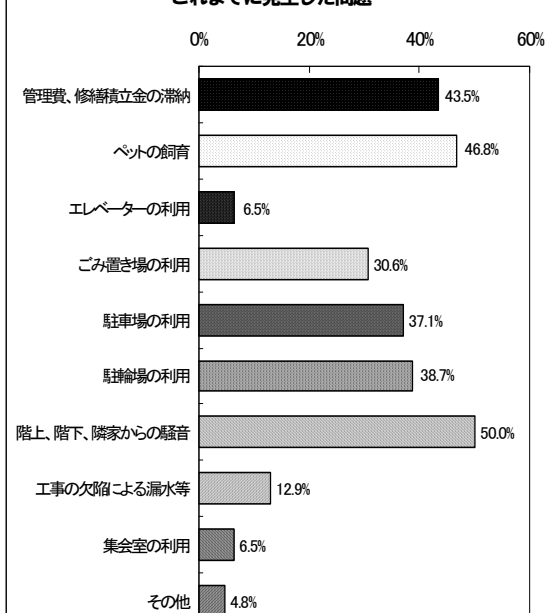
入居世帯の傾向



強化すべき非常時の対策



これまでに発生した問題



マンション管理組合のアンケート調査等の結果からは、以下のような現状や管理上の問題点が浮かび上がりました。

＜入居している世帯の年齢層、世帯構成の傾向＞

年齢層では「40 歳代」、「50 歳代」、「60 歳代」とその他の年代がそれぞれ約 1/4 という現状です。世帯構成では「高齢の単身・夫婦世帯の増加」が約 4 割強を占めていることから、高齢化が進んでいる分譲マンションも多いと思われます。

＜強化すべき非常時の対策＞

消防・避難訓練への対策については、約 7 割の管理組合が強化すべきとしています。一方、高齢者等の在宅把握や入居者同士の交流、定期的な情報提供、啓蒙活動といったコミュニティ活動への対策に対する関心も高い比率を占めています。

＜これまで発生した問題＞

隣家からの騒音問題やペット飼育などの相隣関係での問題を挙げた管理組合が約 5 割と多く、同様に管理費・修繕積立金の滞納などの課題を抱えたところも約 4 割みられました。

＜理事会＞

年 10～19 回開催というところが多く、概ね月 1 回を目安に開催しているものと思われます。役員の任期は「1 年」とする管理組合が 3/4 を占め、「同時期に全員改選」となるものが 6 割を超えています。また、選任方法は「全員の順番制」とするところが 2/3 と多く、その要因として、役員のなり手不足が考えられます。このことから管理組合として、継続的した取り組みを行うことが難しくなっていることが予想されます。

＜管理組合の今後の問題点＞

「管理組合に無関心な人が多く、管理組合が弱体化する」「居住者の高齢化が進み、管理組合の活動が停滞する」「建物の老朽化が進み、管理組合では適切な対応が難しくなる」などが、今後の問題点として多く挙げられています。

今回のアンケートに回答いただいたのは、町田市内にある分譲マンションの約 1/4 にあたる管理組合でしたが、回答がない管理組合の中には、問題を抱えているマンションがあることも推測されます。

③宅地建物取引業者のヒアリングから

市内にある宅地建物取引業者 10 社に対して、住宅（賃貸物件及び分譲物件）の市場動向をヒアリングしました。結果の概要を以下に示します。

➤ 賃貸住宅市場全般について

- ・賃貸住宅の戸数は増えていると思われます。家賃については下落傾向にありましたが、底を打ったとの見方もあります。
- ・市内にはURや公社の賃貸住宅が多くありますが、民間賃貸住宅とは競合していないようです。

➤ 高齢者世帯の賃貸住宅事情について

- ・賃貸住宅のバリアフリー化はほとんど進んでいません。空き家等になっていても、改修費用をかけて入居者を募るのではなく、家賃を下げることで対応しています。
- ・高齢者向けにバリアフリー化したにも係らず入居者が決まらず、一般の入居者を入れている物件もあります。
- ・市内は地形の起伏があり坂道も多いため、住宅のみをバリアフリー化しても高齢者が住みやすい住宅とは言えないのではないかという指摘もあります。
- ・オーナーの意向にもよりますが、50 歳を超える単身者の入居を拒むケースもみられています。家賃の滞納等の問題というよりは、住宅で死亡しても直ちに発見されないケースがまま見られるためといわれています。家で亡くなること自体は一般的なことです。単身者の場合は死亡後しばらく発見されないこともあり、問題とされているようです。

➤ 障がい者世帯の賃貸住宅事情について

- ・障がい者が入居可能な賃貸住宅は、市場の中ではほとんどありません。もともとバリアフリー化された住宅がほとんど存在しない上、障がいの状況が人によって異なるため、対応することは難しい状況です。

➤ ファミリー世帯の賃貸住宅事情について

- ・ファミリー世帯向けの賃貸住宅の数としては多くないようです。
- ・家賃が 10 万円以下であれば賃貸に住むケースが多いものの、これを超える場合には、分譲住宅等を購入する世帯が多いようです。

➤ 空き家の状況について

- ・空き家は確実に増えていると指摘されています。ファミリー世帯向けより、（絶対数の多い）ワンルームタイプの空室が相当数増えているとのことです。家賃を下げれば入居者が決まるという状況でもないようです。
- ・治安の悪いイメージのあるエリアなどでは、特に空き家の増加が指摘されています。
- ・空き家になっていても、特に手立てを講じない（投資をしない）オーナーも多くなっています。
- ・空室が多く発生するものと、ほぼ満室のものと、立地が同じであっても物件によって差が出ています。広めの規模にしたりセキュリティを強化するなど、他の物件との差別化を図る工夫をしているものもあります。

➤ 分譲住宅・分譲マンション市場の動向について

- ・土地区画整理事業が実施されたエリアでは、ファミリー向けの住宅が多く供給され、ファミリー世帯も増加しています。
- ・マンション供給も一時ほど活発ではなく、供給数が減っていますが、駅至近などの立地では、売れ行きは好調です。
- ・町田市に住宅を求める世帯は、緑が多いことや戸建て住宅を好む傾向があるようです。ファミリー世帯であれば、多少駅から遠くても、学校や周辺環境の整っているエリアが好まれている状況です。



(4) 町田市の施策の取り組み

・一団地の住宅施設

8 地区で「一団地の住宅施設」が都市計画決定されています。

市の都市計画では「空地地区」を広範囲に指定していたことから、団地計画上の建築制限等を緩和する必要性と、住環境上良好な住宅地形成をするために「一団地の住宅施設」の都市計画の指定をしたものと推察されます。

団 地 名	面 積	戸 数	告示年	団 地 名	面 積	戸 数	告示年
高ヶ坂住宅	7.27ha	852 戸	1961 年	木曽山崎住宅	114.7ha	8,955 戸	1966～1974 年
森野住宅	3.83ha	432 戸	1962 年	境川住宅	25.7ha	2,240 戸	1967～1968 年
木曽住宅	7.988ha	904 戸	1962～1964 年	藤の台団地	46.0ha	3,440 戸	1969 年
本町田住宅	8.97ha	916 戸	1964 年	小山田桜台住宅	47.7ha	1,620 戸	1979～1985 年

(資料：「一団地の住宅施設」の将来見直し計画に関する調査報告書／町田市／1998 年)

・土地区画整理事業

土地区画整理事業は 38 地区が完了しています。1990 年頃までに完了した地区は 17 地区で約 5 割の地区が急激な人口増加に対応して施行されてきました。施行者は組合が圧倒的に多く、小川地区、成瀬地区、鶴川地区で多く施行されてきました。鶴川地区、忠生地区で 100ha 近い事業区域が多く施行されています。

東京都の住生活基本計画において重点供給地域に指定されている地区の土地区画整理事業は、完了しています。

・町田市高齢社会総合計画（第 4 次改定）

計画期間を 2009 年度～2011 年度の 3 カ年としています。「高齢者の尊厳が守られ、人生の豊かさが実感できるまち」を基本理念とし、そのもとに 5 つの基本目標を掲げています。更に基本理念を達成するために 5 つの基本施策が定められています。

住宅関連の施策として「住み慣れた地域での生活継続の推進」を掲げ、「多様な住まいの普及」を基本施策とし、「高齢者住宅設備改修給付事業」をはじめとする 5 つの主な事業が位置づけられています。



・町田市中心市街地活性化基本方針

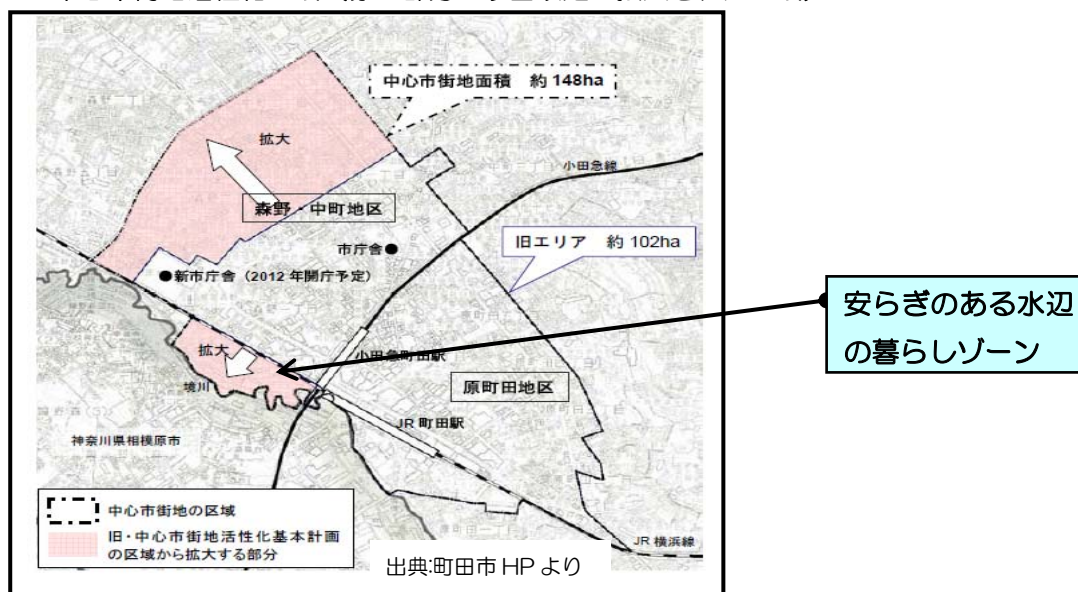
町田市ではJR 横浜線北側を中心に都市機能集積を進めてきましたが、2012 年度に町田市民ホール西側への市庁舎移転が計画されており、新市庁舎周辺における業務・公

務・サービス等の諸機能の配置、交通動線の整備、市庁舎跡地の有効活用を上述の都市機能集積と一体的に進めていく必要が出てきました。

このため、中心市街地の区域を中町二丁目、森野二丁目方向、ならびに森野一丁目のうちJR 横浜線南側に拡大した範囲として設定しました。

なお、JR 横浜線の西側の区域は今回拡大された区域であり、このゾーンの将来像は、「貴重な自然である境川を活かして、水面に面した安らぎのある居住空間を創出する」<安らぎある水辺の暮らしゾーン>とされています。

■中心市街地活性化区域（赤い部分が今回改定で拡大された区域）



・町田市土地利用基本方針

土地利用基本方針は社会・経済環境の長期的な変動に対応したあるべき土地利用の姿を検討する必要があるとの判断から、2002 年 11 月に都市計画審議会で答申されたものです。

町田市の貴重で豊かな自然資源や地形特性を十分踏まえつつ、防災や高齢社会、環境共生・資源循環型社会の到来等への対応を考慮して、将来の『あるべき土地利用の姿』と照らして、現在市内で起きている土地利用の動向への対応を中心に、土地利用の基本方針を示しています。基本方針は、4つの柱<1 良好な魅力ある住宅地形成、2 緑豊かな都市空間の形成、3 既存市街地での調和の取れた市街地環境の形成、4 魅力ある商業地形成> で構成しています。

良好な魅力ある住宅地形成では、敷地規模を設定し、「高質な住宅地の形成を誘導する、緑豊かで美しい街並み形成」として敷地内の緑化を十分に確保するといった居住環境形成に対するもののほか、「小規模商業施設や、コンビニエンスストアなどを誘致」といった生活利便機能も含めて定めています。また、団地に関しては、「計画的な中高層住宅団地の整備」という方針を定めています。既存市街地の調和の取れた市街地環境の形成では、町田駅周辺での都市型の住宅地環境を誘導して商業と住宅の環境が調和するための措置を講じています。

・町田市環境マスタープラン

わが国は２０００年を「循環型社会元年」と位置づけ、その基本的枠組み法である「循環型社会形成基本法」をはじめ、関連する法体系が整備され、東京都では、１９９８年に「循環型社会形成に向けた行動計画素案」を作成しました。

町田市では、良好な環境を保全・回復・創造するとともに、環境への負荷の少ない持続可能な発展を支える循環型社会の実現に向け、２０００年に町田市環境基本条例を制定しました。この町田市環境基本条例の中で示される施策の基本方針に沿って、具体的な取り組みの展開を図るため、町田市環境基本計画と環境行動指針を定め、この２つをあわせて町田市環境マスタープランとし、計画期間を２００２年～２０１１年までの１０カ年としています。

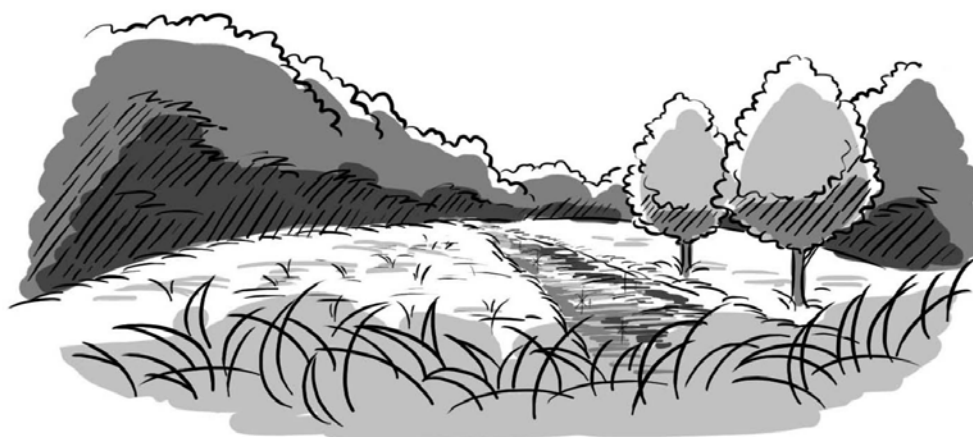
・町田市景観計画

町田市では、地域の身近な個性や魅力を生かした良好な景観づくりに取り組むため、２００９年８月１日から景観行政団体となり、景観行政の取り組みを進めています。景観法及び景観条例に基づく景観計画については、２０１０年１月１日から運用を進めています。

計画目標を２０３０年とする景観計画では、町田市全域を景観計画区域としており、「生活風景に魅力と豊かさを感じられるまち～人と風景とがともに育つ景観づくり」を基本理念として、市内８地域別の景観づくりの方針を定めています。

・町田市障がい者総合計画

障害者基本法に基づき障がい者の生活・福祉に関わる基本施策を定めた「町田市障がい者計画」と、障害者自立支援法に基づき障がい福祉サービスの実施目標量と実施の方策をとりまとめた「町田市障がい福祉事業計画」で構成されています。身体・知的・精神のそれぞれの障がい者が、住み慣れた地域で、安心して生きがいをもって暮らせることを目指しています。



(5) 国や都の住宅政策の動向

■国の動向

○住生活基本法及び住生活基本計画の制定

・住生活基本法

国民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくための基本となる法律として、2006年6月に施行されました。従来の住宅建設計画法では公的住宅の建設戸数等が位置づけられていましたが、住宅が量的に充足したことや人口減少社会への移行を踏まえ、ストックの活用や住宅の質的向上を重視した住宅政策への転換が求められたことを背景に、定められたものです。

住生活基本法では、基本的施策として以下の4つが掲げられています。

- ①住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
- ②地域における居住環境の維持及び向上
- ③住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- ④居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

・住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法に定められた法定計画であり、2006年9月に閣議決定されました。

計画期間を2006年から2016年までの10年間とし、①ストック重視の施策展開、②市場重視の施策展開、③関連する分野との連携による総合的な施策展開、④地域の実情を踏まえたきめ細やかな施策展開、の4項目を基本的な方針としています。

目標として、①良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承、②良好な居住環境の形成、③国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保、を掲げ、目標に対応した基本的な施策と、目標の達成状況を示す成果指標が定められています。

なお、平成23年3月に現計画の改定を行い、平成23年度から平成32年度を計画期間とする新たな住生活基本計画が決定される予定です。

○高齢者の居住の安定確保に関する法律

2001年10月に全面施行されたこの法律は、高齢社会の急速な進展に対応するために、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を目的としています。

2009年5月には、改正法が公布され、国土交通省と厚生労働省が連携し、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給を促進するなど、住まいの安心確保の取り組みが強化されています。

○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

住宅セーフティネット法とも呼ばれるこの法律は、2007年7月に施行されました。

住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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供給の促進について、基本方針や施策の基本事項を定めることを定めたものです。

国及び地方公共団体は、賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講じるよう努めることが責務とされています。

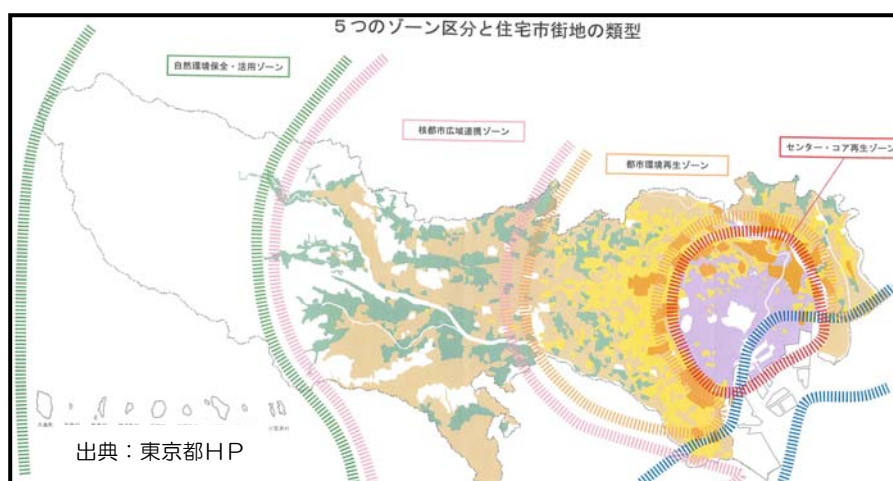
■東京都の動向

○東京の都市づくりビジョン（改定）

2009年7月に改定されたこの計画は、長期的な視点に立った政策誘導型の都市づくりを展開する上での基本的な方針として定められており、2025年を目標時期としています。

町田市は核都市広域連携ゾーンの中に位置づけられており、ゾーンの戦略の一つとして、「質の高い計画的な住宅地の整備」が示されています。

また、町田市の住宅市街地は、①住環境の維持・向上を図る区域と②既成市街地の計画的再生・再編を図る区域に位置づけられています。



○東京都住宅マスタープラン 2006—2015

2007年3月に策定されたこの計画は、10年間の住宅施策の展開の方向を示したものであり、2006年12月に全面改正した東京都住宅基本条例に定める住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となるものです。

10年間に於いて特に重視する視点を「住まいの安全・安心の確保」「世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり」と定めているほか、「良質な住宅ストックと良好な住環境の形成」「住宅市場の環境整備」「都民の居住の安定確保」を基本的方向として、施策や政策指標を示しています。

また、東京の都市づくりビジョン（改定）に基づく住宅市街地の類型別に整備の方向性が示されています。

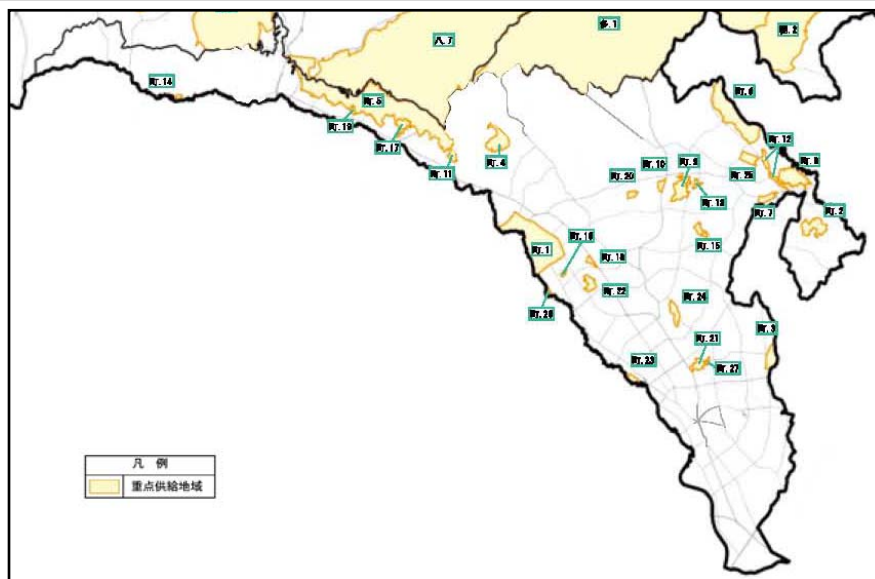
■住宅市街地の類型別の整備の方向性

①住環境の維持・向上を図る区域	多摩地域に広範に広がる、基盤が整備され比較的良好な環境を備えた住宅市街地 ⇒空間のゆとりや周辺環境に配慮しながら、地域の特性を活かし、住環境の維持向上を図っていきます
②既成市街地の計画的・再編を図る区域	多摩地域に分布する、基盤が未整備な住宅市街地 ⇒住宅市街地の更新の機会をとらえ、都市機能の集積化や住宅地の再編に取り組み、持続可能なまちづくりを進めていきます

さらに、住生活基本法第 17 条第 2 項第六号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域が指定されており、町田市内では、次の 27 地区が指定されています。

■重点供給地域（町田市）

所在 区市町村	重点供給地域の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
町田市	忠生地区	102	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	町． 1
	三輪沢谷戸地区	18	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 2
	成瀬東地区	13	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 3
	上小山田杉谷戸地区	23	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	町． 4
	多摩ニュータウン地区	199	新住宅市街地開発事業（完了） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 5
	鶴川第二地区	64	公営住宅建設事業（完了） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 6
	鶴川駅北地区	6	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	町． 7
	能ヶ谷東部地区	25	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 8
	野津田東地区	18	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	町． 9
	野津田薬師池下地区	4	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 10
	小山町馬場地区	6	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 11
	能ヶ谷地区	7	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 12
	大蔵地区	3	土地区画整理事業（完了） 地区計画	町． 13
	相原町根岸地区	2	土地区画整理事業（完了）	町． 14
	金井中央地区	5	土地区画整理事業（完了） 地区計画	町． 15
	木曽横町地区	1	土地区画整理事業（完了）	町． 16
	小山御嶽堂沼地区	8	土地区画整理事業（事業中） 地区計画	町． 17
	山崎第一地区	3	優良建築物等整備事業 都市居住再生促進事業 一団地の住宅施設 地区計画	町． 18
	小山町田端地区	2	土地区画整理事業（完了） 地区計画	町． 19
	野津田丸山地区	4	土地区画整理事業（完了） 地区計画	町． 20
	高ヶ坂地区	7	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設 地区計画	町． 21
	木曽地区	8	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設 地区計画	町． 22
	森野地区	4	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設 地区計画	町． 23
	本町田地区	9	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設 地区計画	町． 24
	鶴川六丁目地区	9	分譲住宅団地建替事業	町． 25
	木曽境川地区	2	土地区画整理事業（事業中） 地区計画	町． 26
	三蔵寺橋地区	1	土地区画整理事業（完了）	町． 27



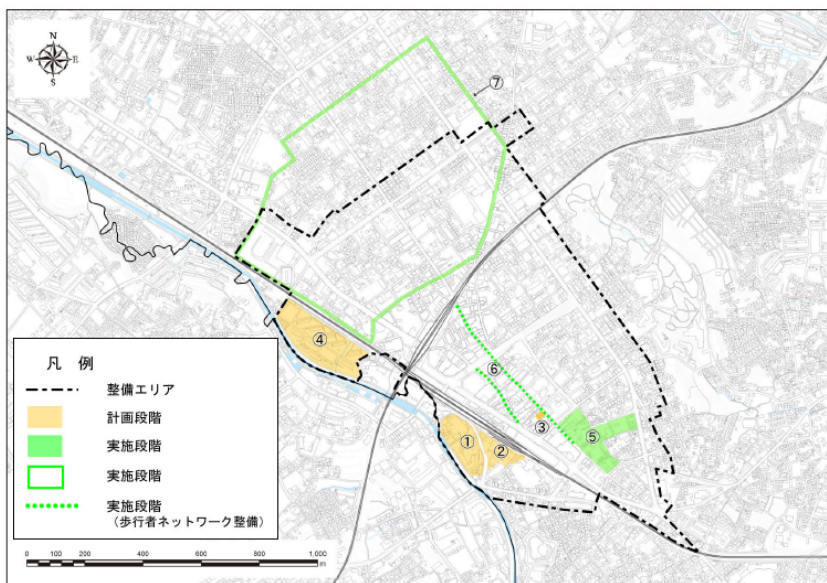
（資料：東京都住宅マスタープラン 2006-2015）

○多摩の拠点整備基本計画

2009年8月に策定されたこの計画では、核都市、生活拠点など、多摩の拠点について拠点整備の基本方針が示されています。町田は、八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅と並ぶ核都市の一つとして位置づけられており、町田駅を中心とした約110haの区域が整備エリアとして定められ、JR横浜線町田駅南口地区、原町田一丁目、原町田四丁目、森野一丁目南、原町田二、三丁目の各地区のまちづくりが整備プロジェクトとして位置づけられています。

住宅・商業が混在する複合市街地である森野一丁目南地区は、中心市街地の新たな拠点として位置づけられており、緑豊かな居住環境の維持に配慮しながら、団地の更新を視野に入れて、基盤整備の充実や業務機能の導入など、まちづくり構想の具体化を図ることが示されています。

核都市「町田」の整備エリアのプロジェクト



出典：東京都HP

○高齢者の居住安定確保プラン ―基本的方針と実現のための施策―

2010年9月に、2010年度から概ね5年間を計画期間として策定されたこのプランは、高齢化が急速に進行する中、生活の基盤となる住宅や老人ホームなどの「すまい」について、高齢者が多様なニーズに応じた居住の場を選択できるようにするとともに、安全に安心して暮らすことができる環境の整備が求められていることから、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的に施策を推進するためのプランとして策定されました。

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「高齢者居住安定確保計画」としての位置づけを持つこのプランでは、高齢者向けの賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進、高齢者の入居支援とサービスの質の確保、地域で高齢者を支える仕組みの構築、が施策の柱として示されています。

また、高齢者向けケア付き賃貸住宅、居室面積要件の緩和等により創設された都市型軽費老人ホーム、シルバー交番設置事業の3つが、東京モデルとして示されています。