

第2章 住宅政策の主要な課題

- (1) 既定の住宅マスタープランの検証
- (2) 住宅・住環境の現状からみた課題
- (3) 市民意識からみた課題

(1) 既定の住宅マスタープランの検証

既定の住宅マスタープランに基づき行われた住宅施策の主要な実績と検証の結果は、以下のように整理されます。

住宅供給の促進

市営住宅の供給⇒木造公営住宅建替え

- ・木曾、金森（旧金森2号）、本町田、忠生（旧山崎）の4団地の建替えにより358戸の市営住宅を整備しました。
- ・真光寺地区で100戸の市営住宅を供給し、本町を含め、514戸の市営住宅を供給しました。

公営住宅の高齢者・障がい者対応住宅の整備

- ・高齢者対応としてシルバーピア69戸を整備し、また森野と相原に34戸の借上げ型の市営住宅を確保しました。その他、31戸の市営住宅を整備しました。
- ・都営住宅については、玉川学園三丁目アパートをはじめ計15団地、3,082戸が供給されたほか、シルバーハウジングプロジェクトによる高齢者対応のシルバーピア340戸や車椅子用住宅82戸が整備されました。

良質な民間住宅の供給・誘導

- ・町田市宅地開発指導要綱や町田市中高層建築物に関する指導要綱に基づき、公共・公益施設の設置や緑化等に関する基準を定めて指導を行いました。
- ・市街化区域の約26%にあたる約1,410haが土地区画整理事業により整備されました。
- ・地区計画制度を38地区で決定したほか、25地区で建築協約等、13地区で建築協定を締結し、良好なまちづくりに取り組んでいます。

住環境整備の推進

まちづくりとの連携

- ・2004年に町田市住みよい街づくり条例を施行しました。市民が主体となったまちづくりを支援する仕組みとして、地区住民が「地区まちづくりプラン」を作成できるようになりました。

団地の再生による良質な居住環境の創出

- ・山崎団地第一地区では、自主建て替え事業を実施し、305 戸の良好な共同住宅と一部戸建住宅が整備されました。建替えにあたっては、一団地の住宅施設から地区計画に移行し、優良な居住環境の創出を図りました。

中心市街地の高度利用に合わせた住環境の推進

- ・原町田 4 丁目地区においては、市街地再開発事業の手法を活用して中心市街地の細分化された土地を優良宅地とし、279 戸の優良な都市型住宅のほかコミュニティ施設、商業施設等を整備しました。

豊かな自然を活かすアメニティ環境の育成

- ・「緑の基本計画」に基づき、街区公園の整備をはじめ都市公園、緑地など 750 カ所、373ha を整備し、9.05 m²/ha の公園を整備しました。さらに、緑地保全の森制度や民有緑地制度を定め、緑の保全・回復を進めています。

福祉施策との連携

- ・2003 年に町田市福祉のまちづくり総合推進条例を公布し、建築物、集合住宅、公共交通施設、道路、公園、路外駐車場などの都市施設について、バリアフリー等に関する整備水準を定めました。

既定の住宅マスタープランの検証

- 市営住宅については建替えを実施したほか、高齢者や障がい者に対応した住宅の整備供給を進めました。今後は既存の市営住宅ストックを有効に活用するため、建物の長寿命化やバリアフリー化など、適切な維持・管理を進めていく必要があります。
- 民間住宅についてみると、土地区画整理事業による宅地造成や指導要綱に基づく整備などにより、良好な住宅及び住宅地の整備が進められました。今後は、新たな宅地開発等の動きは少なくなると思われることから、既存ストックの良質な維持管理や建替え等についても支援を検討していくことが求められます。
- 町田市住みよいまちづくり条例の制定により、市民との協働による住まい・まちづくりの基盤となる制度が整いました。今後は、これらの制度や地区計画等を活用したよりよい住環境の整備・誘導や、緑の保全、更新時期が近づいている大規模団地の再生等について、取り組んでいく必要があります。
- 今後は、福祉やまちづくりなど、幅広い施策と連携した住宅・住環境の整備により、市民にとって住みやすい、住み続けたいまちを実現していくことが重要です。

(2) 住宅・住環境の現状からみた課題

■住宅ストックの状況からみた課題

- ・経済の安定成長、人口減少などに特徴づけられる成熟社会においては、既存ストックの有効活用が求められるほか、市民の多様な居住ニーズに対応した住宅を確保することが重要であり、住宅市場の中で、市民が適切な情報のもとに自由に住宅を選択できる環境の整備が必要です。このためには、持ち家・借家や戸建て・共同住宅の別に係らず、住宅市場の中で良質な住宅が流通していることが基本となります。
- ・町田市内の住宅のうち、持ち家の約 28%、木造民営借家では約 25%が新耐震基準以前に建設されています。町田市耐震改修促進計画においては、2015 年に住宅の耐震化率を 90%とすることが目標とされており、引き続き耐震化を進める必要があります。
- ・市民アンケート調査では、住宅の改修等を行うにあたって情報を得ることが難しいという意見も見られ、住宅に関する適切な情報提供が求められています。
- ・また、町田市では昭和 40 年ごろから分譲マンションの建設が始まっており、建築後 30 年を超過している分譲マンションも増加してきています。これらのマンションでは、建物の老朽化や設備の劣化が進んでいるものも多く、今後大規模改修や建替え等を進めていくことが必要になります。

⇒住宅ストックの質の向上と有効活用
⇒多様な居住ニーズに対応した住宅の確保
⇒適切な情報に基づき住宅選択が可能な環境の整備
⇒耐震化の促進と改修等に関する適切な情報提供
⇒分譲マンションにおける大規模改修や建替え等への支援

■世帯ごとの居住状況からみた課題

- ・町田市でも高齢化の進行が顕著になっています。高齢者世帯の多くは持ち家に居住していますが、高齢単身世帯では借家住まいの世帯が約 45%を占めており、借家では住宅の高齢者対応が進んでいないことを考え合わせると、高齢者が安心して住み続けられる借家の確保が急務となっています。また、持ち家に居住している世帯であっても、住宅の改修や適切な維持管理が難しいなどの問題を抱えている場合もあることから、安心して相談できることが求められています。
- ・少子化の進行も進んでおり、子どもを安心して生み育てられる住宅と住環境の整備が求められています。ファミリー世帯の居住水準をみると、18 歳未満の子どもがいる世帯では他の世帯に比べて最低居住面積水準未満世帯の割合が高くなっていることから、世帯規模に応じた適切な広さの住宅を確保できるような支援も検討していく必要があります。
- ・民間賃貸住宅において、低額所得者及び入居が拒まれがちな高齢者・障がい者等の住宅困窮者に対して適切な対応が求められ、住宅市場全体の住宅セーフティネット機能の向上による、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が求められています。

⇒高齢者が安心して住み続けられる借家の確保
⇒持ち家に住む高齢者等の相談窓口の充実
⇒ファミリー世帯の居住面積水準の向上/世帯規模に応じた住宅選択への支援
⇒住宅困窮者に対する住宅セーフティネット機能の向上

■住環境の課題

- ・首都圏においても近い将来人口減少社会に突入することと予想されています。今後、都市間競争が激しくなることも予想される中で、都市の活力を維持・発展してゆくために、さらなる魅力的な住環境を形成するとともに、誇れる地域イメージを発信することが求められています。町田市の特徴である農を含めた緑資源の保全と住宅地の緑化を推進し、住環境の魅力の向上を図るとともに、環境負荷の少ない住まいづくりを進め、自然環境の保全に努めていく必要があります。
- ・地域ごとにみると、町田駅を中心とする都市機能が集中したエリアを中心に、その外側には郊外住宅地が広がり、更にその外側には北部丘陵をはじめとする豊かな緑に囲まれています。このような都市の特性から、それぞれの地域の特徴を活かした多様な住まい方が可能であり、これらの魅力を一層磨いていくことが求められます。
- ・また、一時期に開発された大規模な住宅地や団地等においては、居住者の年齢層に偏りもみられ、高齢化が著しく進んでいるところもみられます。今後人口減少が予測される中で、持続的に住み続けられる住宅市街地を保持していくためには、バランスのよい居住を誘導して地域のコミュニティを活性化させるなど、ハードだけではなくソフトも含めた施策展開が必要です。

⇒地域特性を活かした多様で魅力的な住まい方の実現
⇒緑資源の保全と住宅地の緑化水準
⇒環境負荷の少ない住まいづくりと自然環境の保全
⇒ハード・ソフトの両面からの団地再生

(3) 市民意識からみた課題

住宅マスタープランの改定にあたり実施した、「町田市住まいに関するアンケート調査」の結果をもとに、市民意識からみた住宅政策への要望を整理します。

■優先的に取り組むべき施策

優先的に取り組むべき施策としては、高齢者や障がい者など住宅困窮者といわれる世帯への支援があげられています。市営住宅を重視するという回答は少なくなっていることから、住宅困窮世帯が住宅市場の中で適切な住宅を選択できるようにしていくことが望まれていると考えられます。

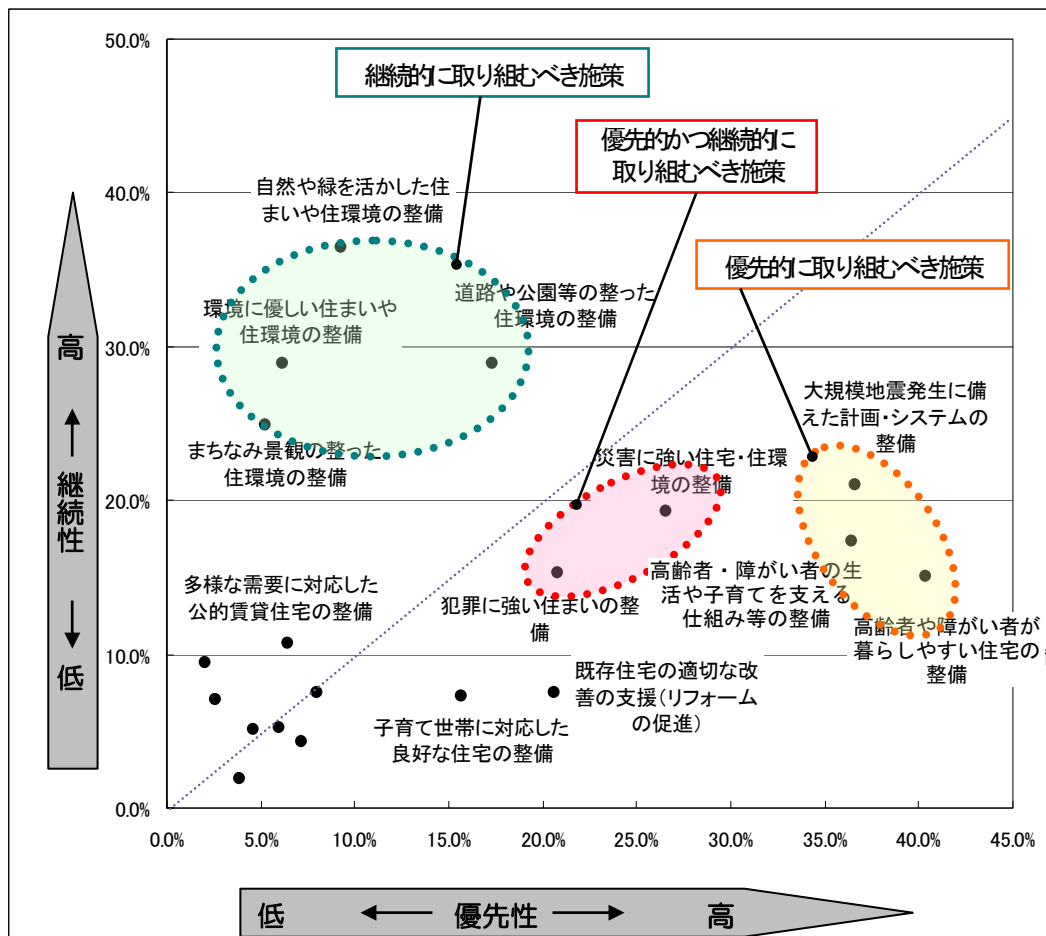
また、「大規模地震発生に備えた計画・システムの整備」も多くあげられ、耐震などの事前対策とともに災害発生後の復旧など備えの必要性が指摘されていると考えられます。

■継続的に取り組むべき施策

継続的に取り組むべき施策としては、「自然や緑を活かした住まいや住環境の整備」、「道路や公園等の整った住環境の整備」、「環境に優しい住まいや住環境の整備」、「まちなみ景観の整った住環境の整備」などが多くあげられ、緑豊かであるという町田市の特色を活かした総合的な住環境の整備が期待されているといえます。

■優先的かつ継続的に取り組むべき施策

優先的かつ継続的に取り組むべき施策としては、「災害に強い住宅・住環境の整備」「犯罪に強い住まいの整備」などがあげられており、“安心・安全”をキーワードとした取り組みが求められています。



※19の住宅施策の中から、「今後5年間で優先的に取り組むべき施策」(＝優先性)、「長期的な視点で継続的に取り組むべき施策」(＝継続性)をそれぞれ3つまで回答していただき、この結果を基に作成しています。