2011～2020

町田市住宅マスタープラン（改定案）

ー概　　要　　版ー

町　田　市

町田市住宅マスタープラン　目　次

序　章　改定の背景と目的
改定の背景と目的
位置づけ
計画の期間　1

第１章　住宅・居住環境の現状･課題とこれまでの住宅施策の取り組み
町田市の概況
住宅の変遷
住宅・住環境に対する市民意向
町田市の施策の取り組み
国や都の住宅政策の動向　3

第２章　主要な課題
現行マスタープランの検証
現状からみた課題
市民意識からみる課題　２５

第３章　住宅施策展開の基本的な考え方
基本理念と基本的な考え方
住宅施策の目標
公的住宅の取り組み
団地再生の考え方　２９

第４章　住宅施策の体系と施策の展開方針
持続可能な住宅市街地のマネジメント
施策の目標
・目標１　住まいの選択を可能にする良質な住宅の確保
・目標２　少子・高齢社会への対応
・目標３　安全・安心な暮らしを支える住まいづくり
・目標４　緑豊かで暮らしやすい住環境の形成　３８

第５章　計画の実現に向けて
市民・事業者等との協働
国・東京都への要望
住宅マスタープランの進行管理　４５

序　章　改定の背景と目的

・改定の背景と目的
・位置づけ
・計画の期間

改定の背景と目的

町田市では１960 年代の高度経済成長期の団地開発による人口増加によって、目覚しい発展をしますが、人口急増を引き金にして起きた無秩序な住宅開発により、地価高騰から住宅取得の困難さや高家賃による家計への圧迫、居住環境の劣化や道路・上下水道･学校等の公共施設や都市基盤整備の立ち遅れ、緑地の減少や、河川の汚濁などによる住生活環境の悪化といった様々な社会問題が顕在化してきました。

町田市では誰もが安全で安心して暮らせるための計画的な住宅の供給と、居住環境の整備向上を図るための住宅政策のガイドラインである､「町田市住宅マスタープラン」を策定いたしました。

「町田市住宅マスタープラン」は、「緑を重視した計画的な居住地の形成」を基本理念とし、その理念を実現するために２つの住宅施策の展開方向を「**住宅供給の推進**」「**住環境整備の推進**」と定め、実施期間を 1993 年から 2010 年までとして策定されました。

住宅マスタープランに基づき、市営住宅の建替えや地区計画制度等を活用した緑豊かな住環境の整備と良質な住宅の確保に努め、また、福祉施策との連携等により、高齢者や障がい者に対応した公共賃貸住宅の供給を進め、住宅の「量」の確保・居住水準の向上・緑地の保全・創出に成果を挙げてきました。

しかし住宅マスタープランは、策定後 16 年が経過し、その間に居住ニーズの多様化、少子･高齢化の急激な進行など社会情勢の変化や、住宅のバリアフリー化等への対応、1960 年代に建設された老朽化した大規模団地の再生や、住宅の長寿命化や耐震化、省エネルギー化への対応の遅れなど、住宅に関わる様々な課題が出てきました。

国の住宅政策も大きく変わり､「良質な住宅の提供｣､「良好な居住環境の向上｣､「既存ストックの活用｣､「高齢者等の居住の安定」を基本理念とした「住生活基本法（2006 年６月)」が施行されました。「住宅建設５ヵ年計画」に基づく住宅の「量」の確保を図る政策から、国民の住生活の「質」の確保を図る施策へと本格的な転換となりました。

現行マスタープランは、目標年度が本年度（2010 年）となっているため、急激な社会情勢の変化に対応したガイドラインにするために住宅マスタープランの改定を行います。

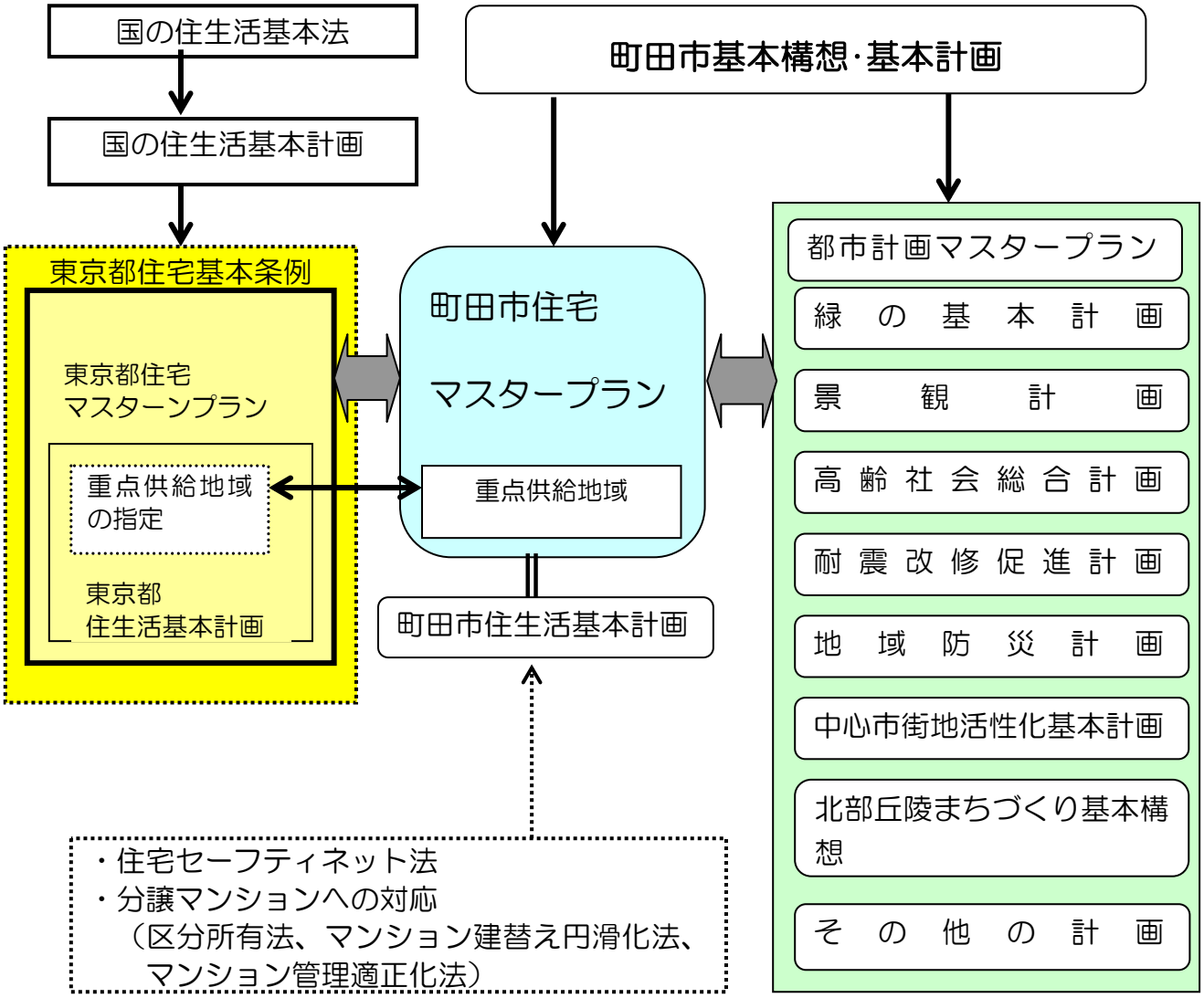
位置づけ

「町田市住宅マスタープラン」は法的な規定に基づくものではありませんが、町田市の今後の住宅政策における考え方を示すものであり、居住環境整備の目標となるものです。

住宅マスタープランは「町田市基本構想・基本計画」に基づき、住宅・住環境施策の方向性を示します。施策の実現に向けて、住生活基本法に基づく、国・都の「住生活基本計画」、町田市の「都市計画マスタープラン」、「緑の基本計画」などの関連計画との調整を図りながら、市民・事業者・行政との役割分担のもと連携をしていきます。

また、この住宅マスタープランは、住生活基本法に基づく町田市の住生活基本計画としての性格を併せもつものとします。

マスタープラン作成のフロー



計画の期間

住宅マスタープランの目標年度は、2030 年頃に人口推計のピークを迎えることが予測されることから、20 年先を見通しつつ、計画の目標期間は 10 年程度とし、計画目標年度を 2020 年とします。

また、住宅及び住環境を取り巻く状況の変化に応じて、適宜見直します。

第１章　住宅・居住環境の現状・課題とこれまでの住宅施策の取り組み

・町田市概況
・住宅の変遷
・住宅・住環境に対する市民意向
・町田市の施策の取り組み
・国や都の住宅政策の動向

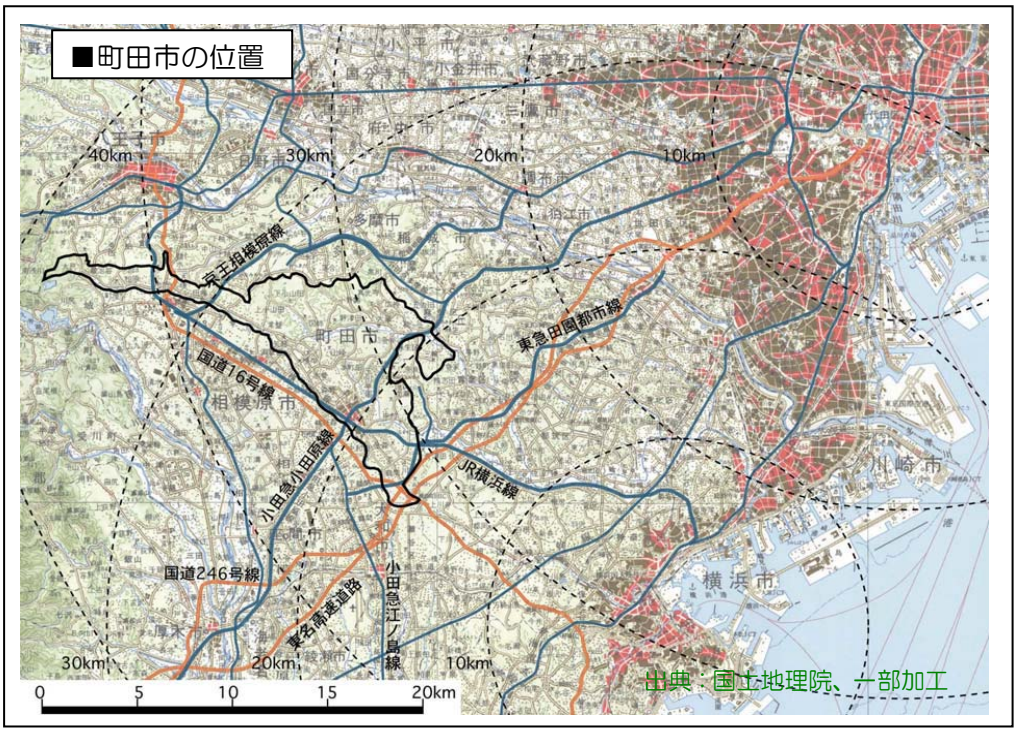
町田市の概況

町田市は、首都圏から 30km～40km 圏で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たような形態をしており、市域面積は約 7,163ha です。市域のほぼ全域が多摩丘陵に含まれ、北側は丘陵緑地域で南側に開けた都市構造という地形特性です。

標高でみると、最西端にある大地沢嶺で海抜 364mと最も高く、最低は三輪団地東側で海抜 27m であり、平均 100m 前後の高さで、北高南低となり、地質は主として地下５から 15m の深さで「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起伏に富んだ地形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、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、今の市街地が形成されてきました。

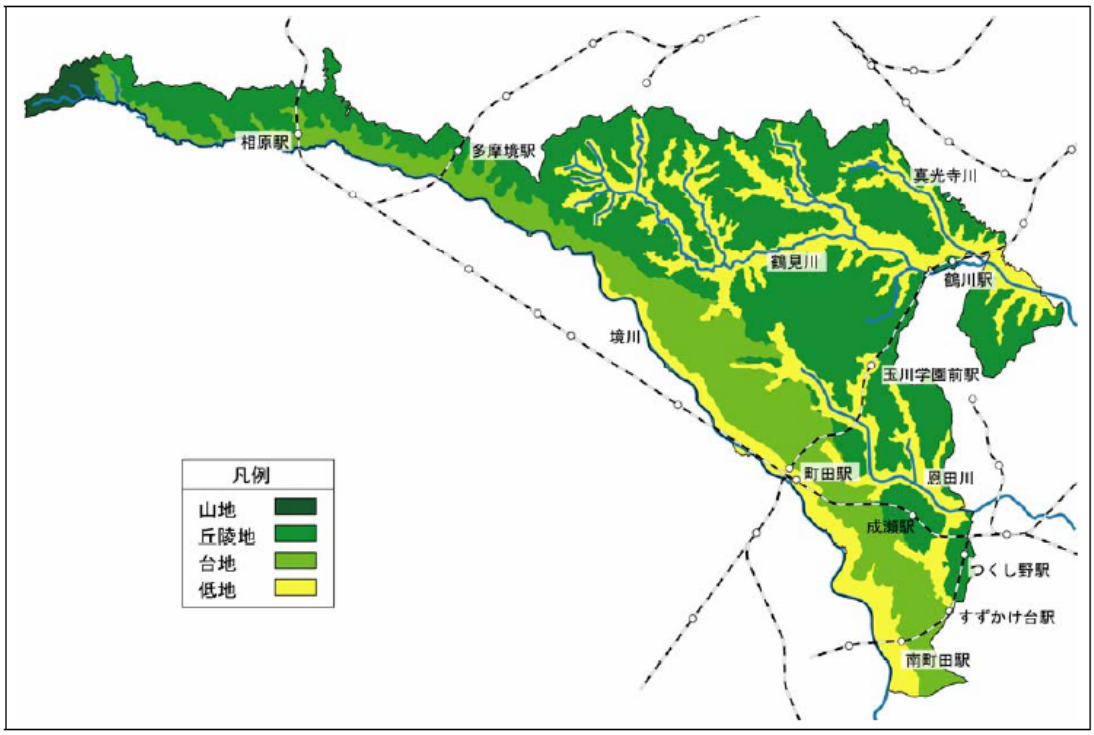


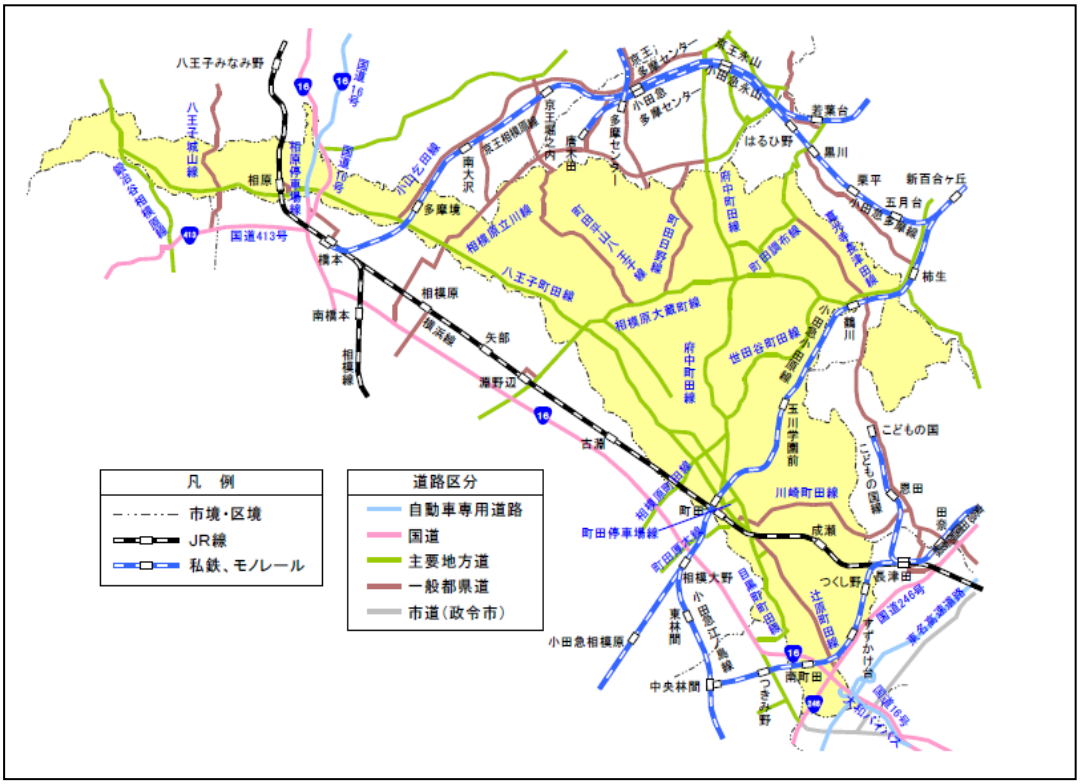
市域内には小田急電鉄小田原線をはじめＪＲ横浜線、東急電鉄田園都市線、京王電鉄相模原線が通り、それぞれ、東京都心、横浜市中心部とつながっており、広域的な交通利便性は高い地域です。

幹線道路として東名高速自動車道、国道 16 号線、国道 246 号線が通り、主要な交通動脈となっています。

人口･世帯の動向をみると、1958 年の市制施行以来、1955 年に約 58,000 人であった人口が 1960 年には約 2 倍の約 116,000 人となり、急増しました。1955 年～60 年には丘陵部地区に団地開発が相次ぎ、住宅市街地は拡大し、首都圏に集中する人口の受け皿として、住宅需要の郊外化の広がりが多摩地域に及び、町田市においても多大な影響がありました。

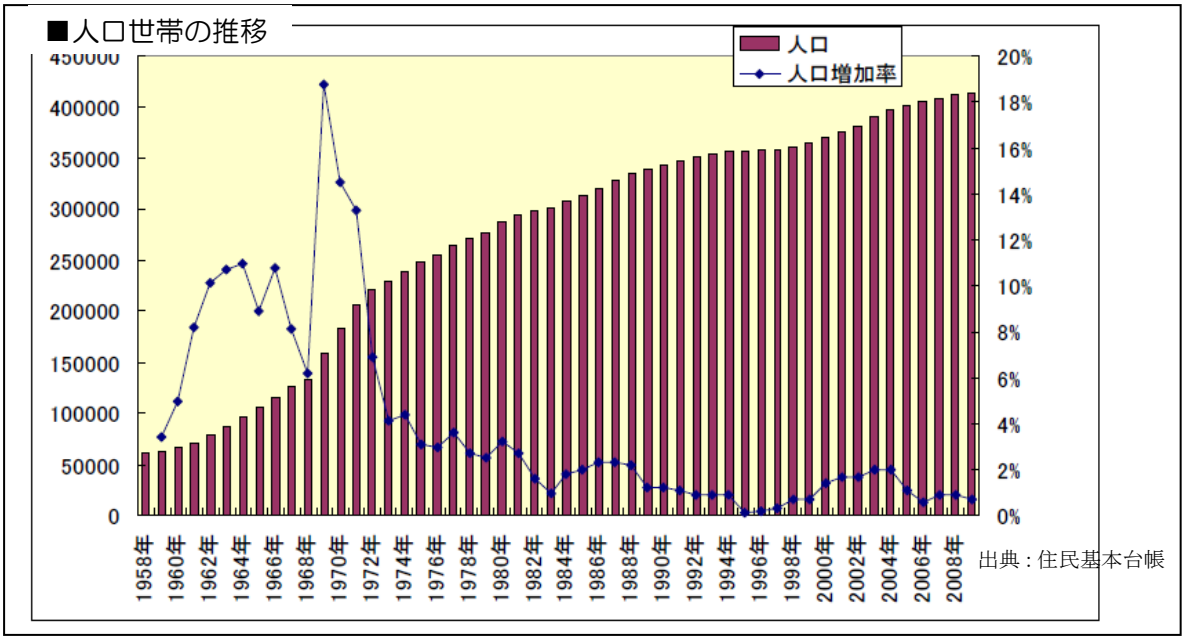
：

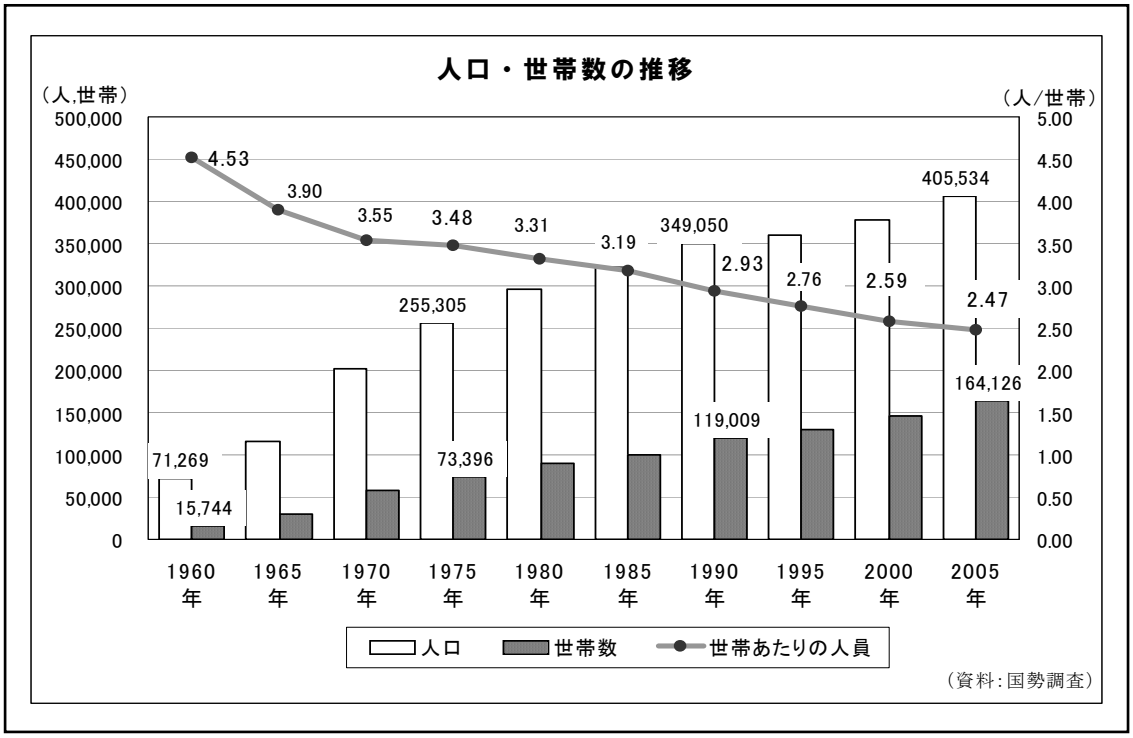


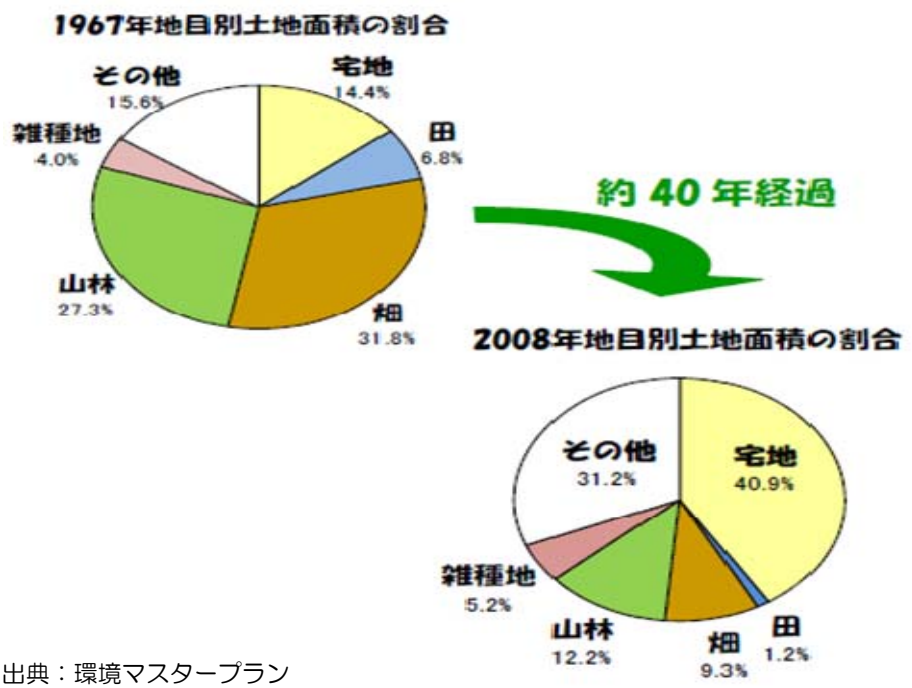


土地利用の変化は人口の急増に合わせ、1967 年から約 40 年で宅地が約 2.9 倍に拡大したのに対し、畑、山林が約 3 割、山林は約 4 割強に減少しており、宅地化が進んでます。
人口は、2000 年以降は増加に転じており、2030 年にはピークの 43 万人と推計されています。世帯も同様の増加傾向を示しており、1 世帯当りの人口をみると、2005 年に 2.5 人/世帯を割り込み、世帯の小規模化が進んでいます。

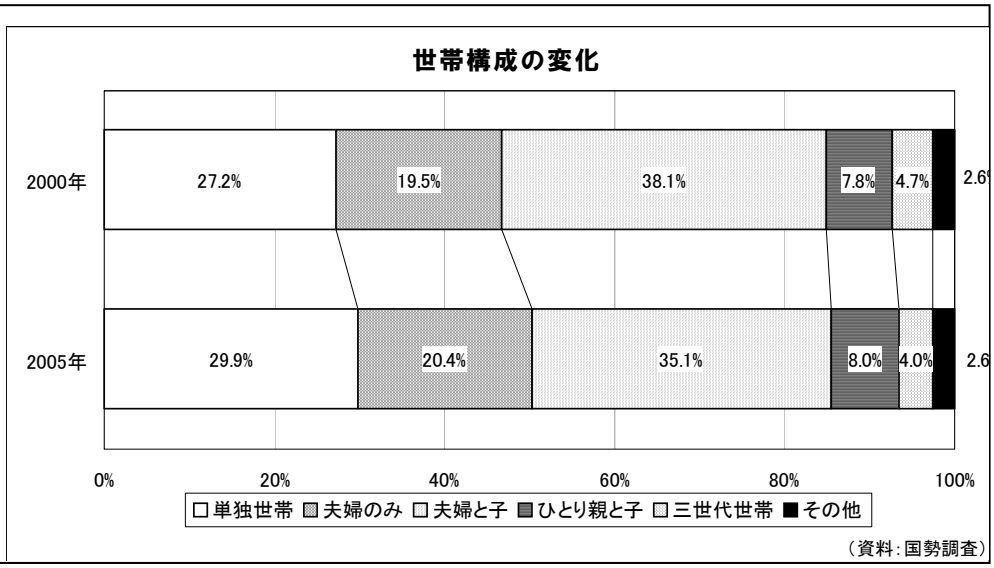
高齢化の動向をみると、高齢化率は 18%であり、東京市部とほぼ同じ傾向を示しています。また　1990 年の高齢化率８%と比較すると、ここ 15 年間で 10 ポイント上昇し、急速な高齢化が進行しており、高齢化の進展に伴い、高齢者のみの世帯も増加の一途をたどっています。
高齢単独世帯は、2000 年の約 7,500 世帯から 2005 年には 12,000 世帯と 5 年間で約 1.6 倍、高齢夫婦のみの世帯でみると約 11,450 世帯から約 16,200 世帯へと約 1.4 倍に増加しています。

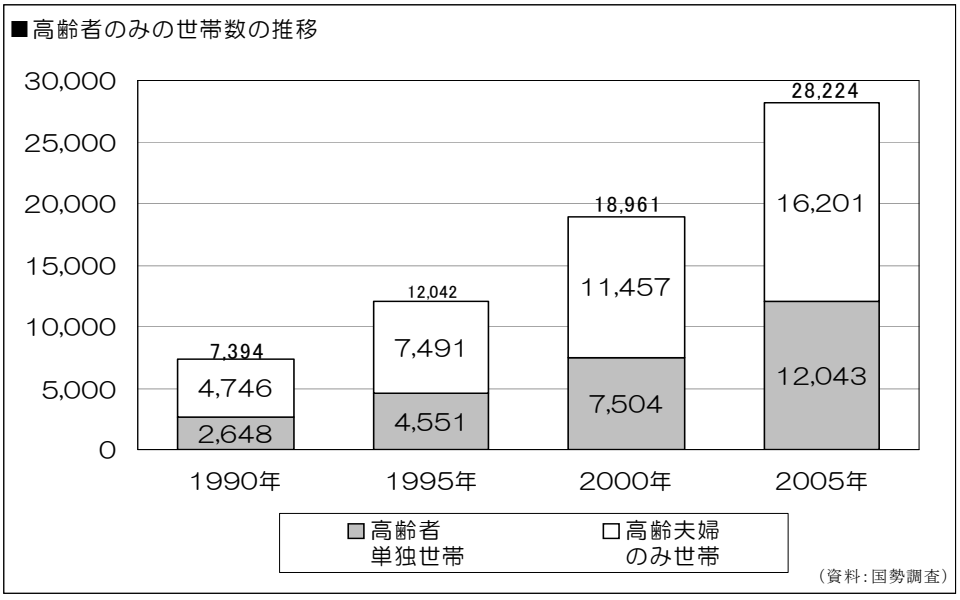






出典：環境マスタープラン





住宅の変遷

1．住宅ストックの状況

町田市における住宅開発は、ＪＲや小田急線などの大量輸送機関の整備と首都圏整備法に基づく近郊整備地区として指定され、『住宅商業都市』として発展してきました。

・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、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、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、日本住宅公団（現都市再生機構、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 100ｈａ規模の団地開発が相次いで建設されてきました。

1970 年代には、都市再生機構の「藤の台団地」が建設、入居がはじまり、この時点で人口が 20 万人に手が届くらいまでの状況となっていました。

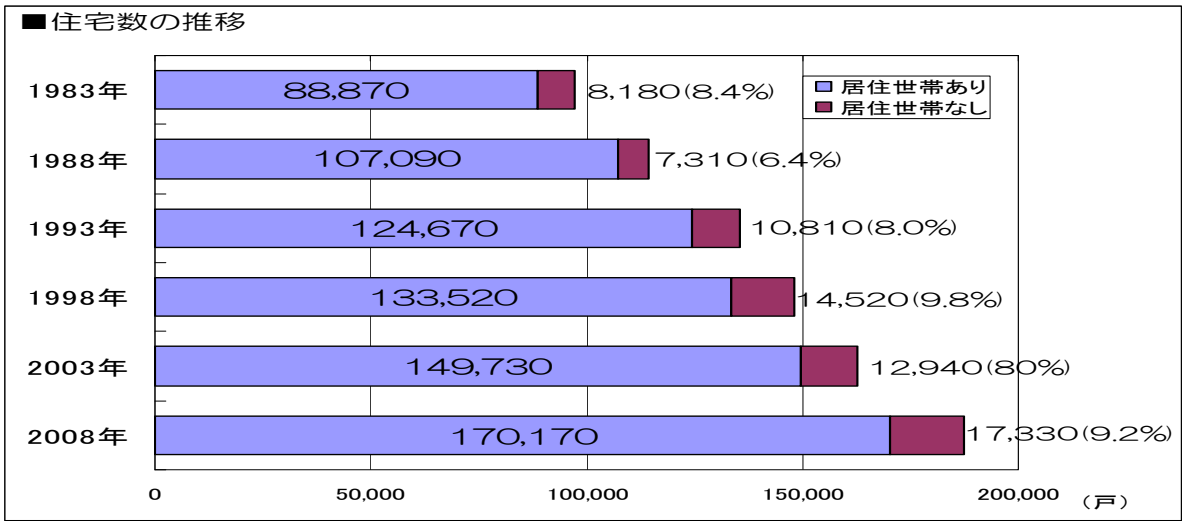
1974 年前後には、土地区画整理事業と都市的農地の計画的有効活用として、ＪＡとの連携で、町田市と地権者組合とＪＡの 3 者が一体となって、東京都の「優良民間賃貸住宅制度」を活用して住宅建設を進めていく農住建設が積極的に実施され、良質な民間賃貸住宅の供給に貢献してきました。

特に成瀬、つくし野の方面で比較的多く供給してきました。

・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で指定する重点供給区域の指定のあった土地区画整理事業は完了しました。

住宅のストック状況は、住宅総数、空家数とも増加を続けており、2008 年でみると、住宅数では、約 18 万 7 千戸、そのうち 1.7 万戸（約 9%）が居住世帯のない住宅となっています。

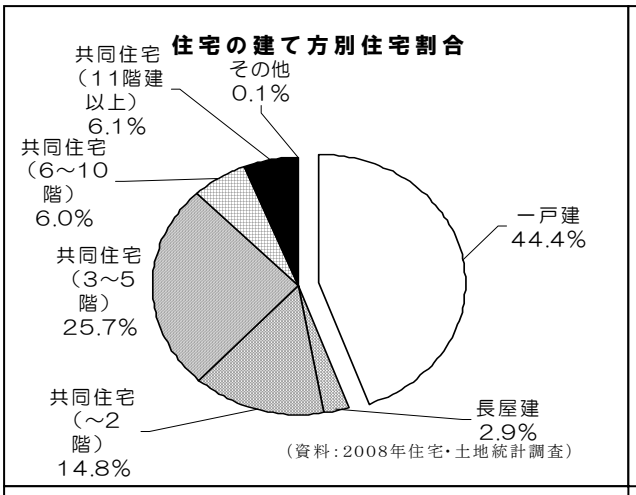


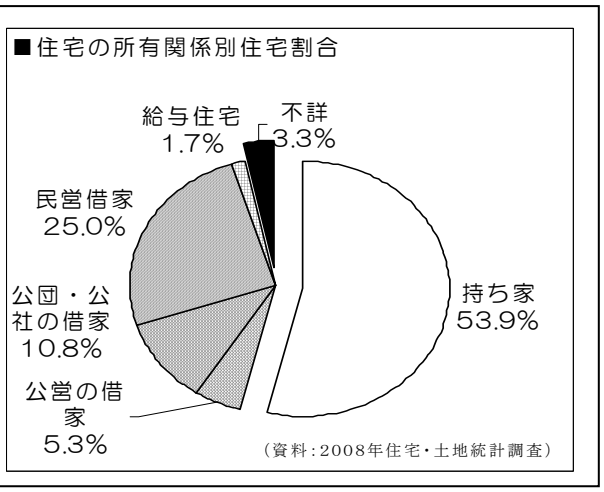
所有別でみると、持ち家が 53.9%と過半を越えており、借家については、民営借家が借家全体の 1/2 強（全体では約 25%）を占め、公的借家は約 3 割弱（全体では 16%）という結果です。公的住宅のうち、都市再生機構住宅は全体の約 10.8%と高くなっているのが特徴です。

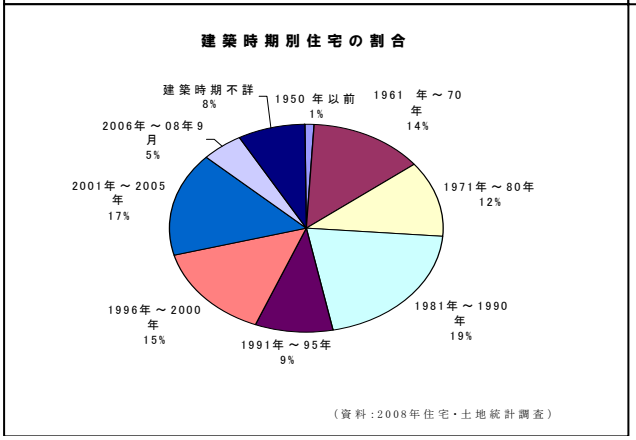
住宅の所有建て方別でみると、1 戸建てが 44.4%と、共同住宅が 52.6%とやや共同住宅のほうが多く、残り約 3%が長屋建てとなっています。共同住宅の中でも、共同住宅の半数近くが 3～5 階建ての中高層住宅となっています。（住宅全体でみると約 1/4 となります。）

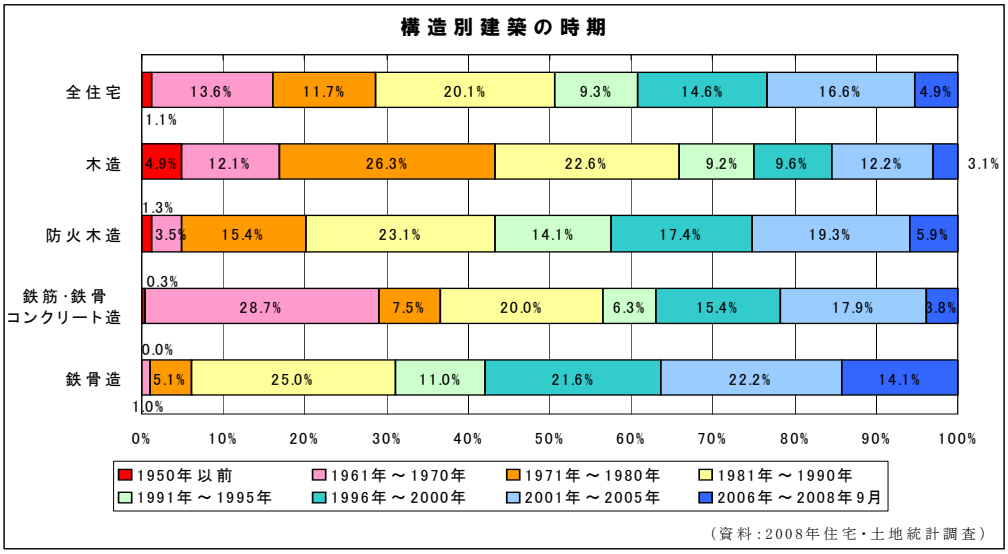
住宅の時期別でみると、新耐震設計基準以前の（1981 年（昭和 56 年）6 月 1 日施行）住戸数が約 26.1%を占めていますが、前回との比較では 7 ポイント下がっており、耐震化が進んでいます。

建築時期を構造別にみると、木造では約 4 割、鉄筋鉄骨コンクリート造では約 3 割強、鉄骨造では約 1 割弱がそれぞれ新耐震設計基準以前の建築となっています。

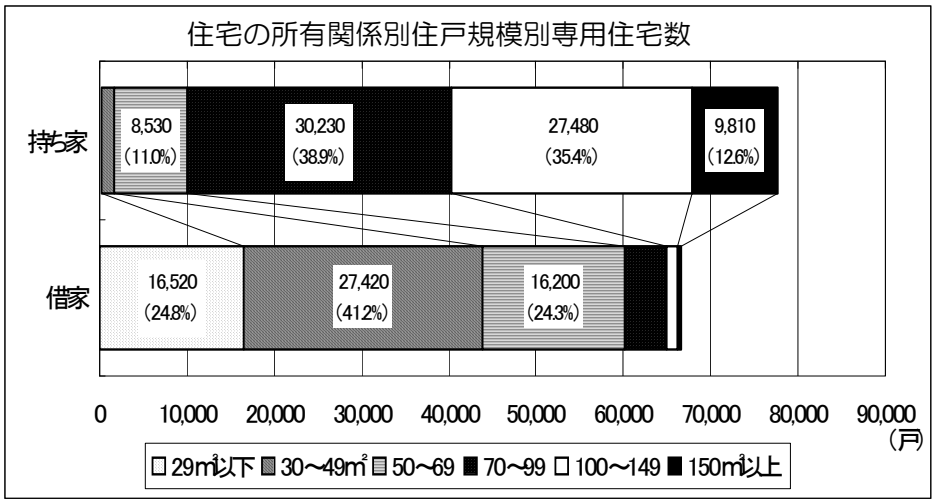






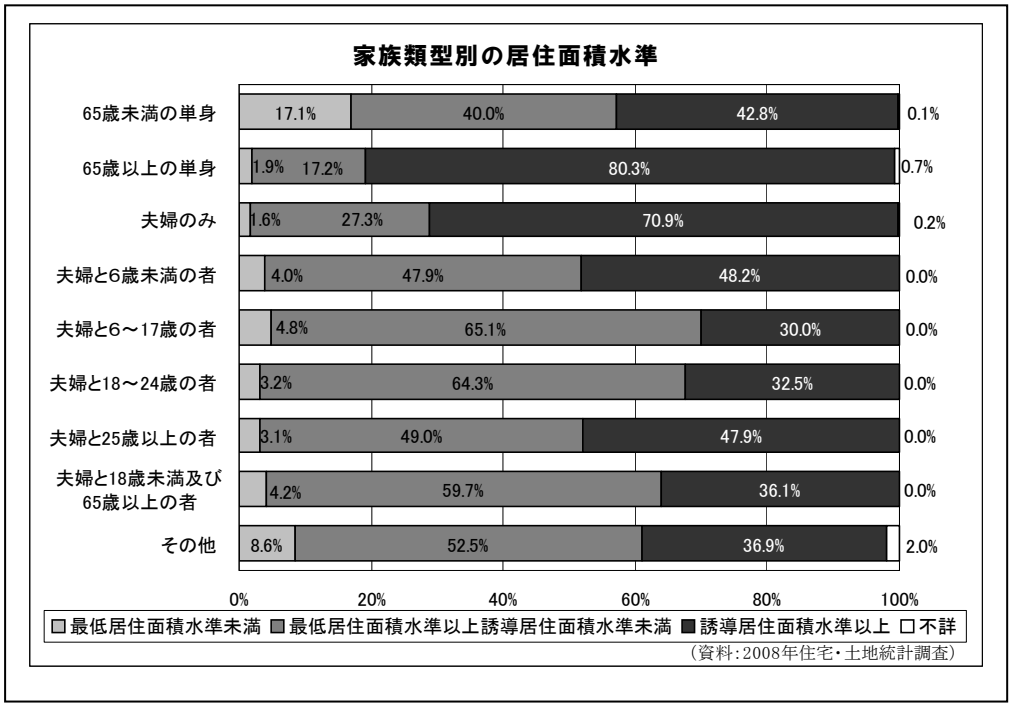


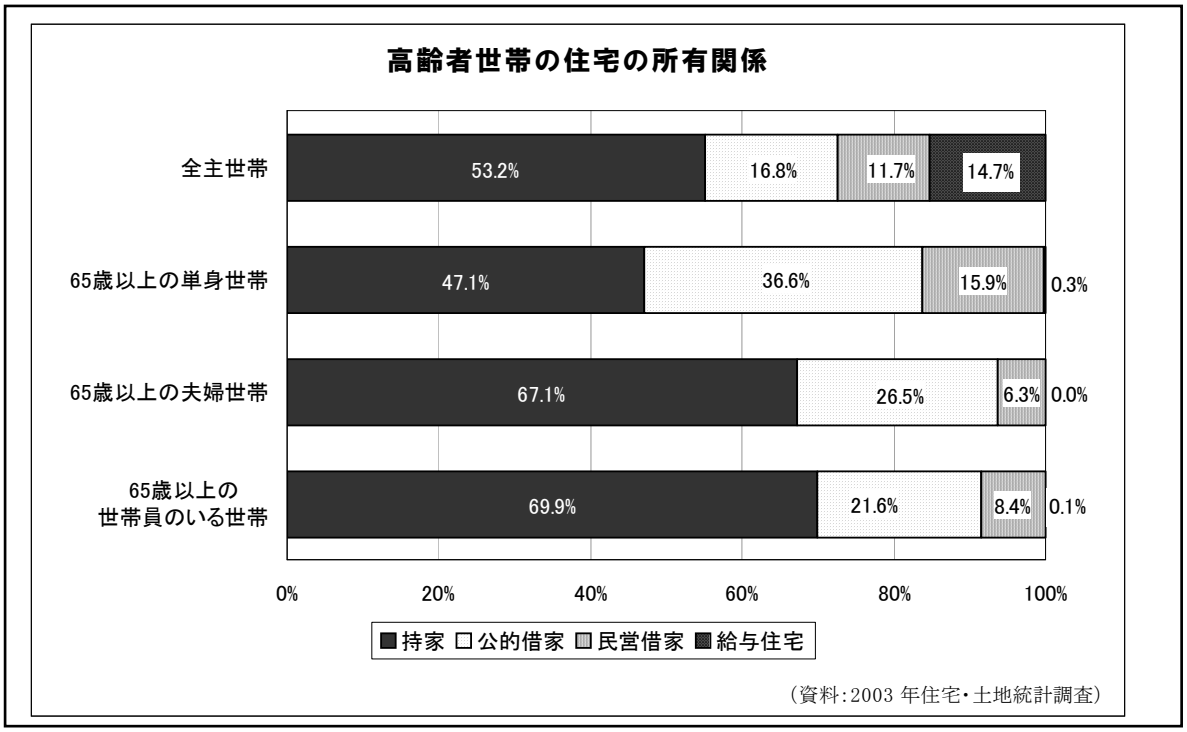
住宅の所有関係別規模で、借家の約９割が 70 ㎡以下であるのに対し、持ち家で同様の比率をみるとわずか 13%であり、規模水準に大きな差があります。
借家で一番多い規模は 30～49 ㎡で、借家全体の約４割強を占めています。
ファミリー層が多く入居しているものと想定されます。
一方、持ち家では 70～99 ㎡が約４割、100～150 ㎡が約３割強で、この２種類の住宅規模で持ち家全体の約３/4 を占め、住居規模が大きいことがいえます。



資料:2003 年住宅・土地統計調査

世帯類型の住宅の整備水準をみると、65 歳未満の単身・家族を有する世帯は誘導水準面積以下の割合が高いのですが、65 歳以上の単身若しくは夫婦のみの世帯では、約７割以上の世帯が誘導水準以上の住宅に居住しています。
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水準面積に居住している方の割合が３割と少ないことがわかります。
概して、65 歳以上の老夫婦は比較的ゆったりした家で、子どものいるファミリー層は、やや誘導基準に満たない住宅に居住していることがわかります。



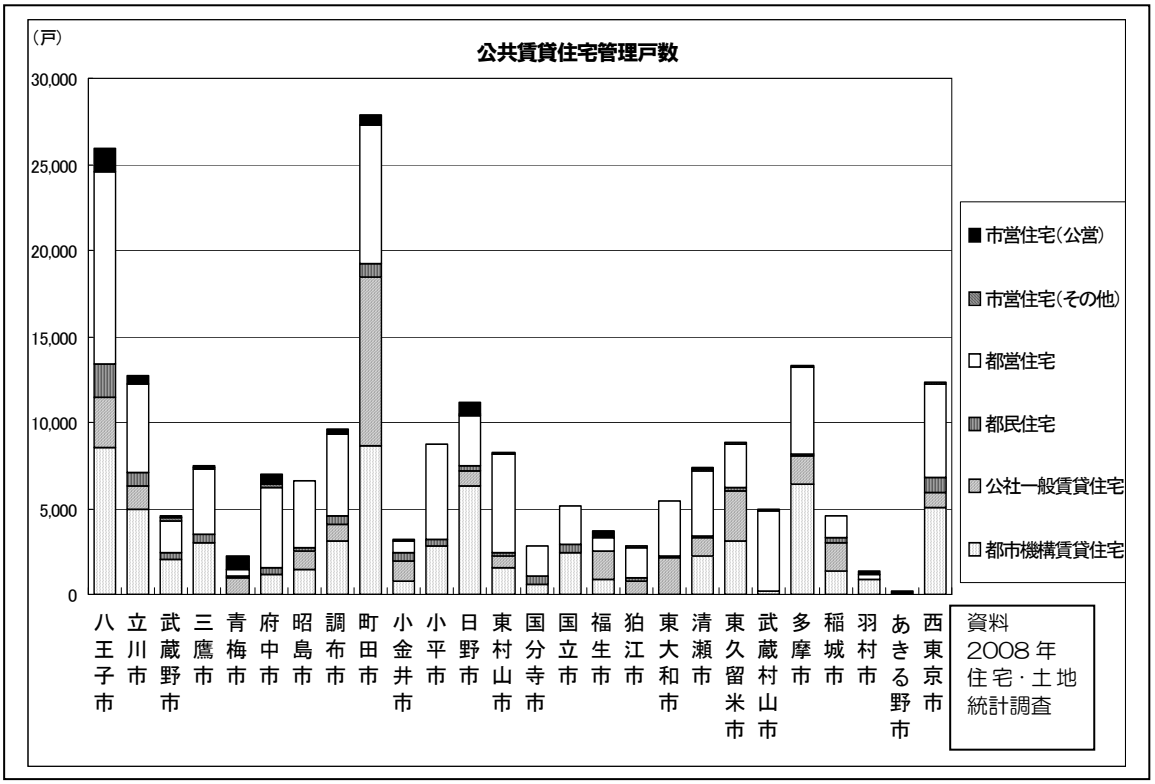


※最低居住面積水準･･･健康で文化的な住生活の基礎としての不可欠な水準面積は、世帯人員によって面積が違います。例として単身世帯の場合は 18 ㎡/戸、世帯人員が 3 人の場合は 39 ㎡/戸、4 人の場合は 50 ㎡といったように設定されています。

※誘導面積水準･････2015 年度を目途に都市圏の 1/2 の世帯が整備水準を確保することを目標とします。単身世帯で 37 ㎡/戸、世帯人員が 3 人の場合は 75 ㎡、4 人の場合は 91 ㎡とされています。

2．公的賃貸住宅

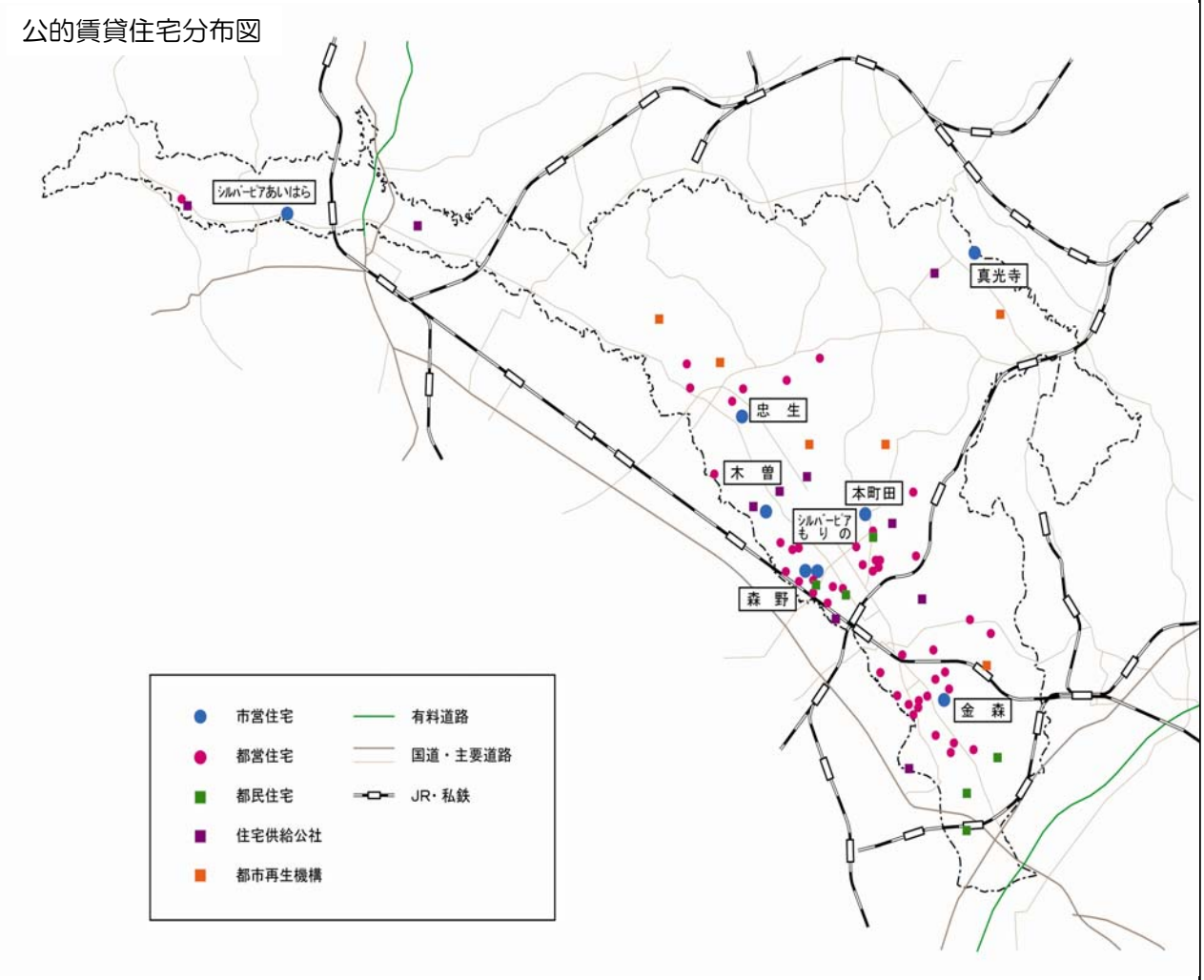
公共賃貸住宅の現状をみると、市部の中では、群を抜いて多く配置されています。市営住宅は約 550 戸に対して都営住宅は約 8,200 戸、住宅供給公社は約 9,900 戸、都市再生機構住宅は約 8,700 戸、管理戸数全体で約 27,350 戸が管理されています。



■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	8	9,855
都市再生機構	6	8,661

公的賃貸住宅分布図



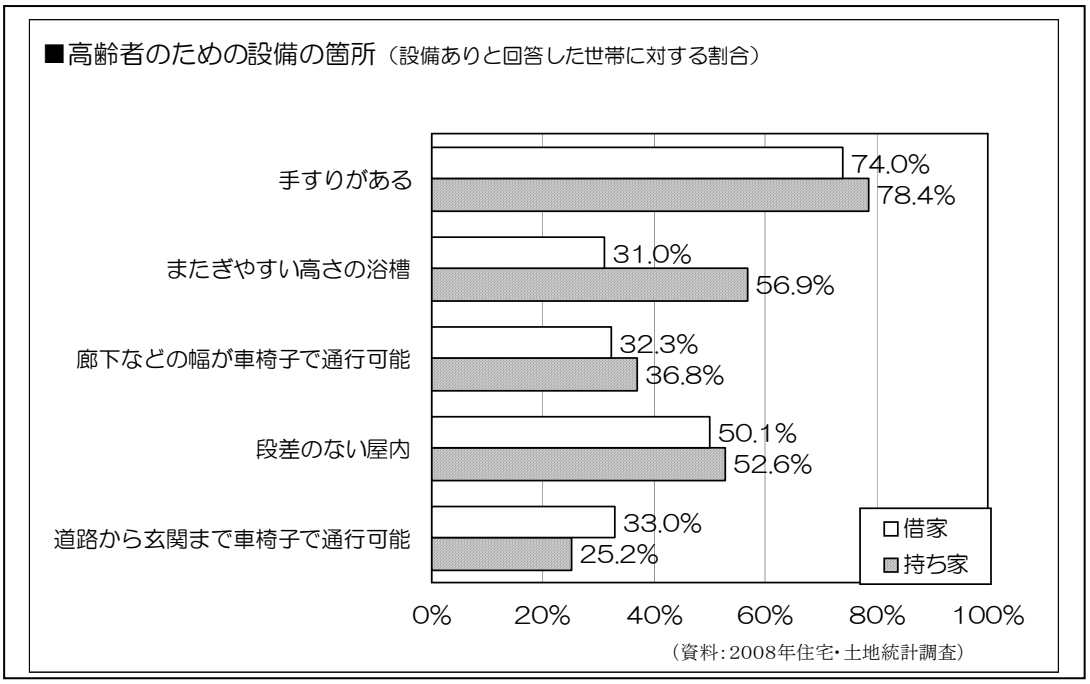
資料：町田市住宅団地分布図より

３．住宅の改修状況

住宅の耐震改修、リフォーム改修に関してみると、持ち家の住宅耐震工事の実施状況では、「壁の新設・補強」、「筋交いの設置」、「基礎の補強、「金具による補強」、「その他何らかの補強をした」という住宅は 3,850 戸であり、持家総数 91,680 戸の約 4.2%です。

高齢者のための住宅の設備の有無では、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。

バリアフリー化の工事をした箇所については以下のような結果です。



４．住宅供給と住宅価格の状況

住宅の市場動向は、地価公示額を参考にして、その推移をみると 2010 年では平均 155.9 千円/㎡であり、これは、1999 年を「100」とした指数でみると「66」となり、約 2/3 の水準です。

住宅の着工件数（持家・分譲住宅・貸家･給与住宅の合計）は、2000年～2006 年まで年間 5,000 戸を越える水準が続いていましたが､2007 年には約 3,600 戸と大幅に減少しています。

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。

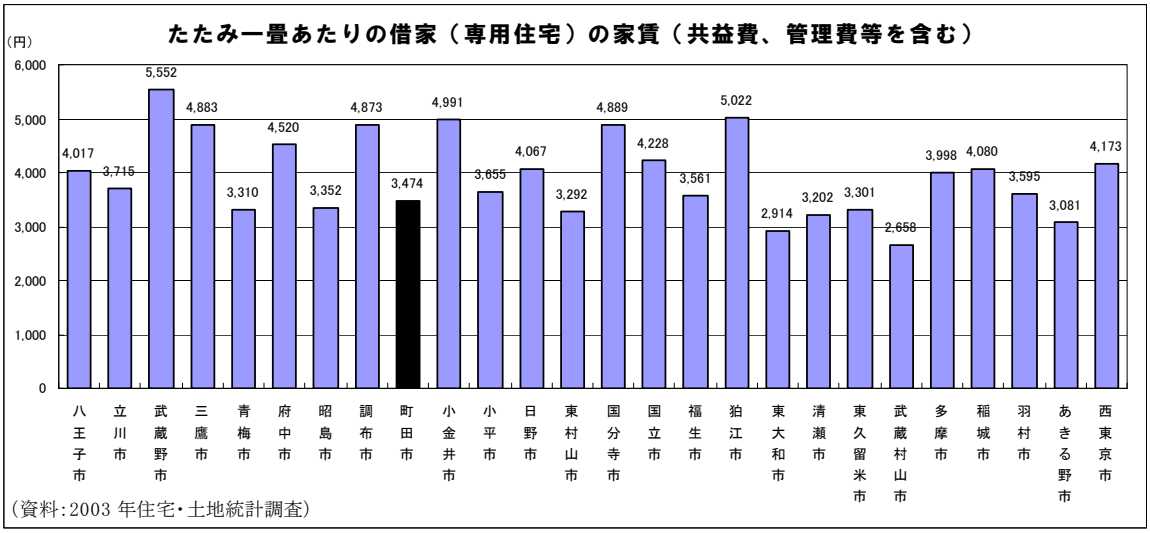
住宅の家賃水準をみると、たたみ 1 畳あたりの借家（専用住宅）でみると、木造･非木造平均して 3,474 円（2003年）であり、福生市や昭島市とほぼ同水準、東京都市部に比して安くなっています。また、木造と非木造で比較すると非木造の方がたたみ 1 畳当り約 600 円当り高くなっています。

■住宅別着工件数の推移

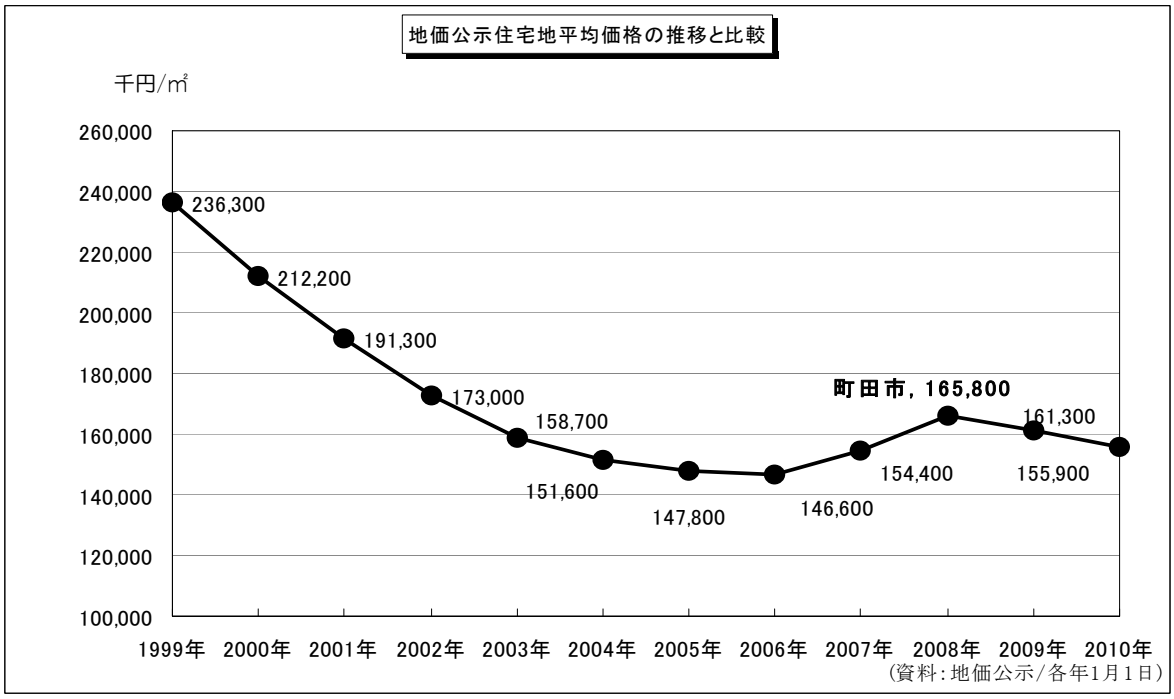
	持家		分譲住宅		貸家		給与住宅	
	戸数（戸）	平均床面積（㎡）	戸数（戸）	平均床面積（㎡）	戸数（戸）	平均床面積（㎡）	戸数（戸）	平均床面積（㎡）
2000年	1,605	122.7	3,085	99.7	1,014	45.2	3	116.0
2001年	1,397	123.9	2,821	97.7	1,837	46.6	1	127.0
2002年	1,399	119.1	1,843	99.1	1,900	51.9	2	111.5
2003年	1,560	116.6	2,233	95.8	1,515	51.6	—	—
2004年	1,500	117.0	2,368	93.4	2,113	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	—	—

（資料：東京都統計年鑑）

■たたみ１畳あたりの借家の家賃



（資料:2003 年住宅・土地統計調査）



（資料:地価公示/各年1月1日）

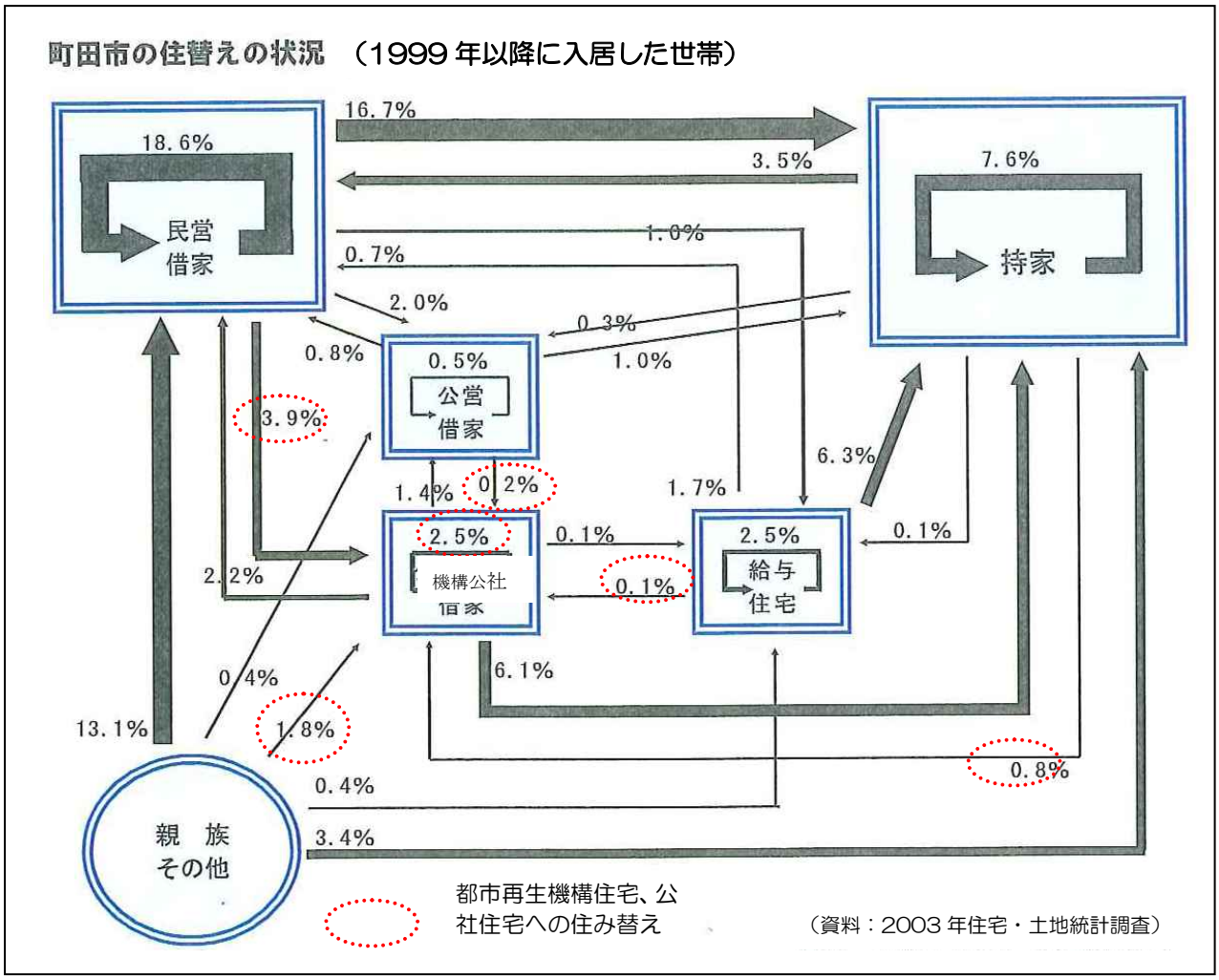
5．住み替えの流れ

住み替えの状況をみると、1999 年以降 200（資料：住宅・土地統計調査）帯数は 49,120 世帯で、住宅・土地統計調査による 2003 年の世帯総数、151,690 世帯の約 3 割を占めています。

持ち家及び民営借家への住み替えは、住み替えた世帯数のうちそれぞれ約 4 割を占めており、持ち家、民営借家とともに、民営借家からの住替えが多くなっているほか、民営借家全体では世帯分離などにより、親族等からの住み替えが最も多くなっています。

全体の約 1 割を占める都市再生機構・公社の借家に住み替えた世帯は、民営借家からの住み替えが最も多く、次いで都市再生機構・公社借家からの住み替えが多くなっています。

「親族その他⇒民営借家（民間借家間での移動も含む）⇒持ち家」、といった、いわゆる「住宅すごろく」の流れがみえる他、「親族その他⇒民営借家（民営借家間の住み替えを含む）⇒機構・公社借家⇒持ち家」という流れも確認することができます。



住宅・住環境に対する市民意向

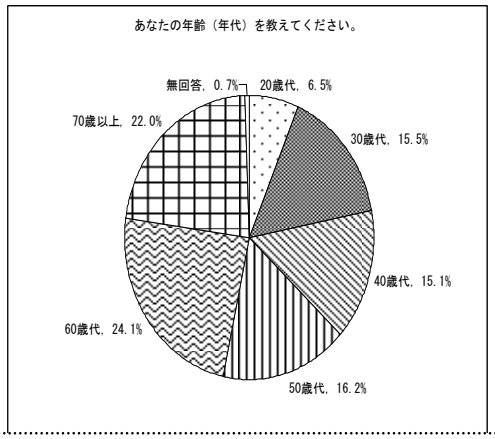
町田市は住宅マスタープランを策定するにあたり、住宅や住環境に対する評価や今後の住まい方に関するアンケートを 1.市民、2．マンション管理組合に対して行いました。また事業者にはヒアリングを行いました。

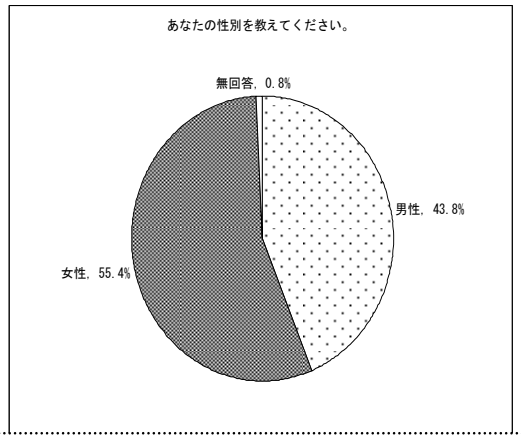
1．市民アンケートから

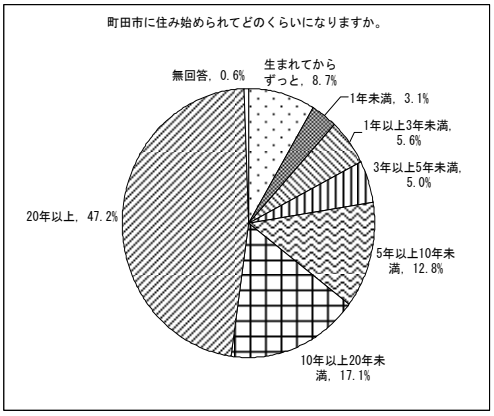
市民アンケートは､市内在住の 20 歳以上の男女から無作為抽出で選んだ 5,000 名に対し、郵送配布、郵送回収方式で実施しました。

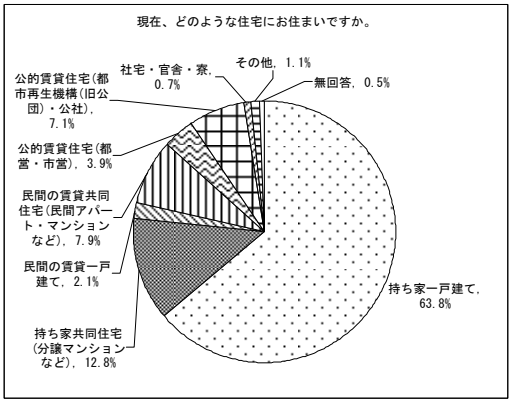
・市民アンケートは、市内 5,000 人に対し、回答数 1,776 人で回収率は 35.5％でした

・回答者の傾向は下記の通りです。

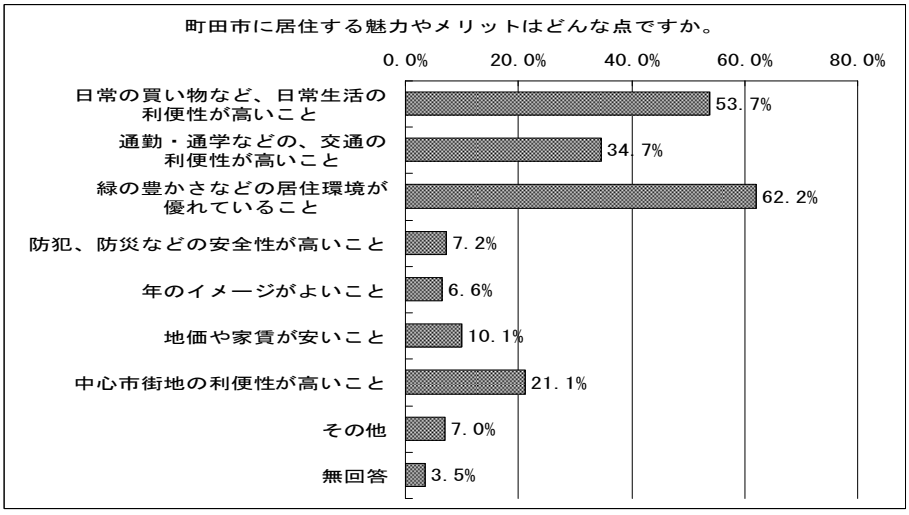








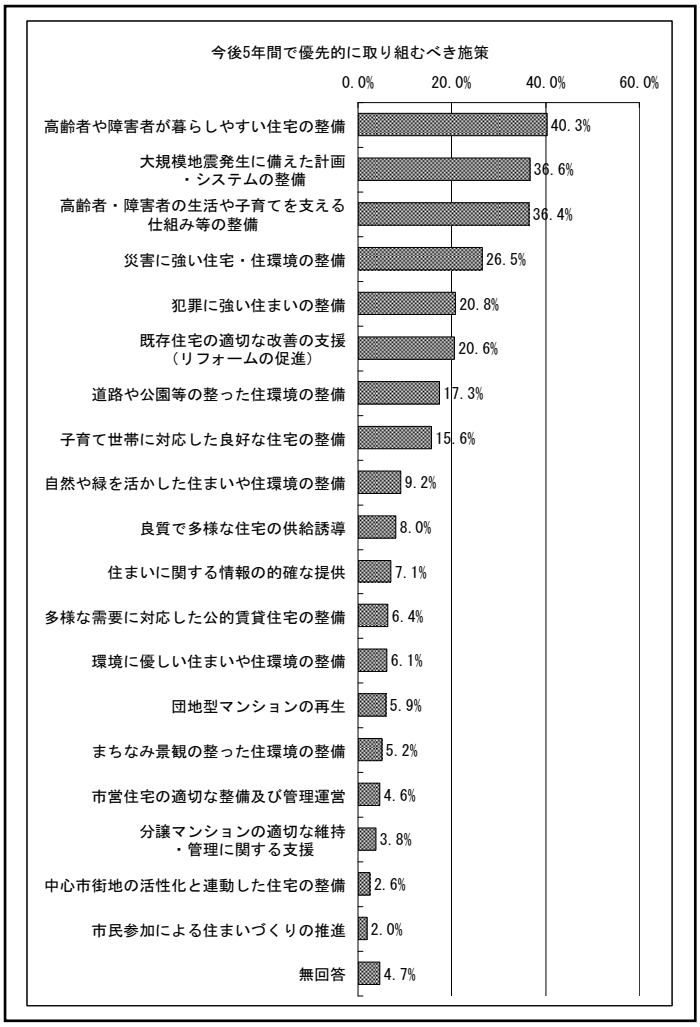
■町田市に居住する魅力やメリットについて

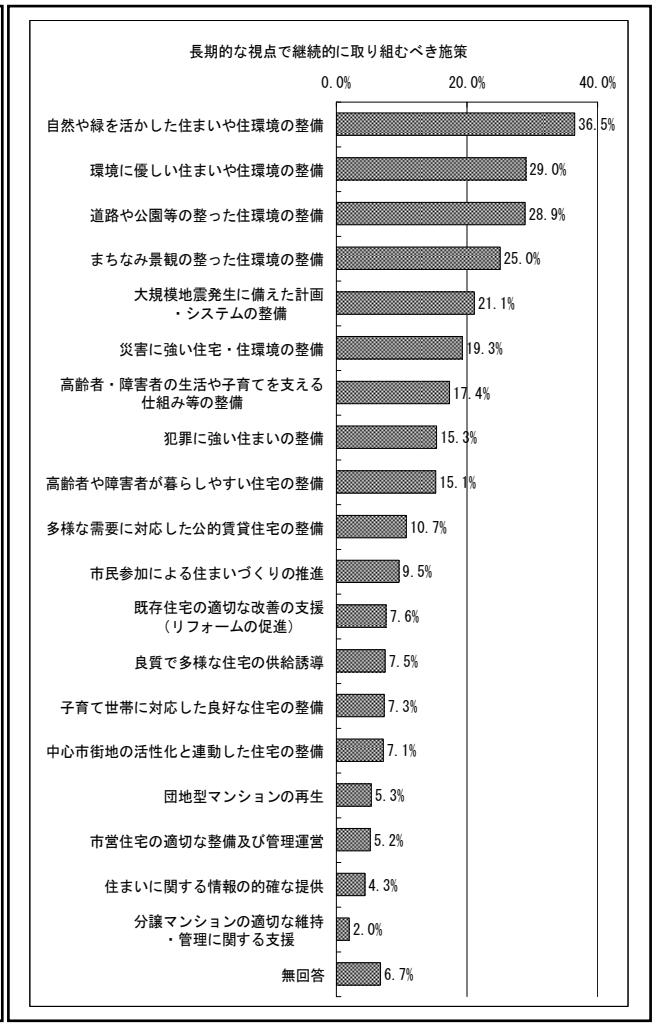


市民アンケートでは、優先的に取り組むべき施策として、高齢者や障がい者に対する住宅の整備に関する施策や防犯や災害に備えた対策への施策を挙げています。

また、長期的、継続的に取り組む課題の中では、自然や緑を活かした住まいへの期待が高いと同時に、災害・防犯に強い街づくりや高齢者・障がい者に対する対策への期待も上位を占めています。

その他として、リフォームなど既存住宅の適切な改善の支援や、子育て世帯に対応した住宅の整備も優先的に取り組むべきことにあげています。



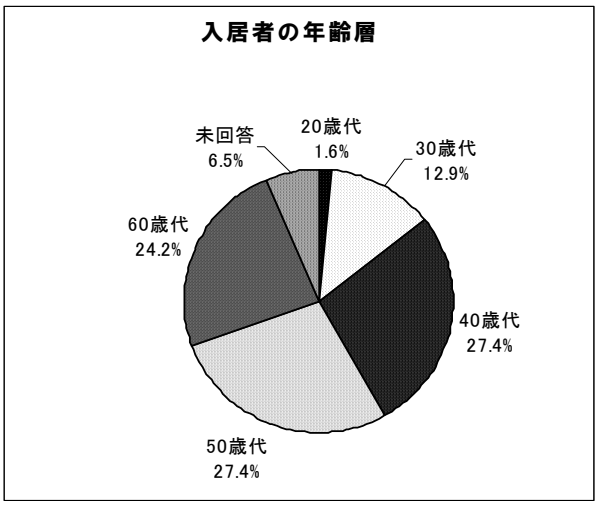


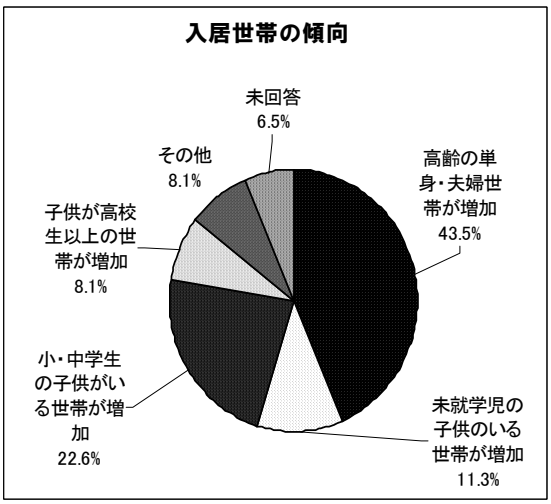
２．マンション管理組合から

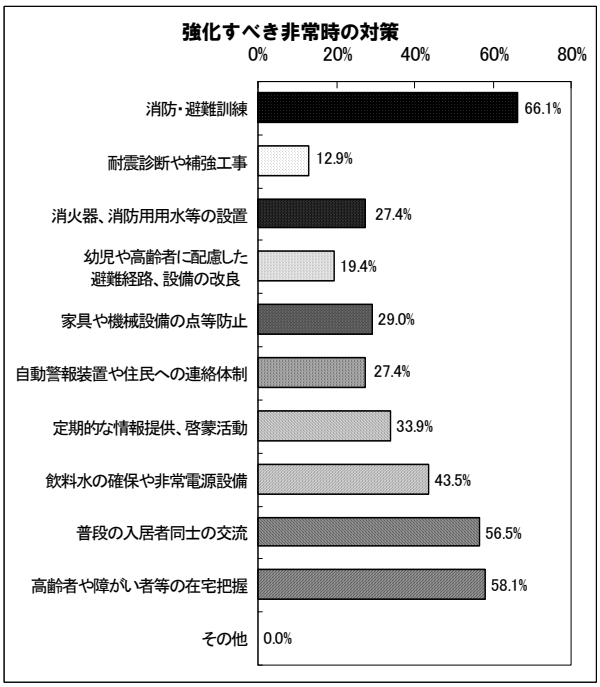
市内の分譲マンションの管理組合、２５７管理組合を対象にアンケート調査を実施しました。更に、アンケートの回答していただいた管理組合のうち４管理組合に対してヒアリングを行いました。

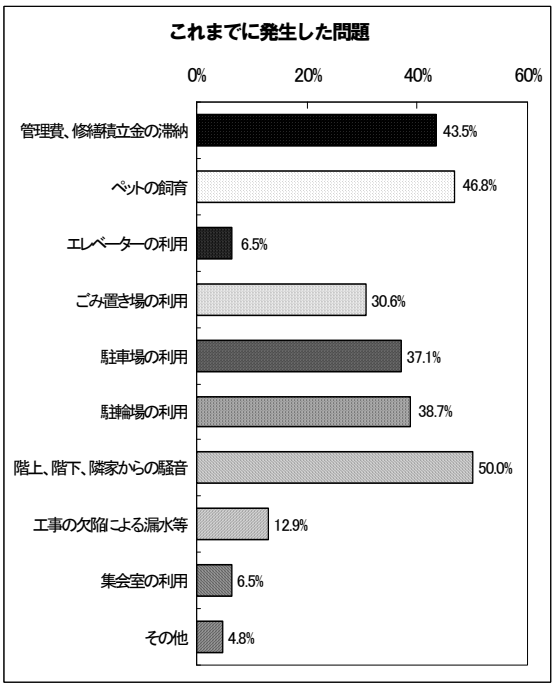
調査方法は郵送配布、郵送回収で 257 票配布、有効回収数は 62 で回収率は 24.1%という結果となりました。

以下にアンケートの結果とヒアリングによる結果についてまとめました。









マンション管理組合のアンケートから以下のことが課題として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＞で、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かなり高齢化が進んでいることがわかります。

＜強化すべき非常時の対策＞でみると、消防・避難訓練への対策に約 7 割弱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おり、管理組合の活動が重要となります。

＜これまで発生した問題＞では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 割を占めています。

＜理事会＞は、年 10～19 回開催というところが多く、概ね月１回が目安にしていると思われます。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＞は、「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」などがアンケートからみる問題点として多くあげられています。

３．事業者のヒアリングから

市内 10 ヶ所の宅地建物取引業者に賃貸物件と分譲物件についてヒアリングをした結果を以下に示します。

１）賃貸物件取り扱い事業者へのヒアリング結果概要

① 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が、家賃については下降気味でしたが、底を打った感があると感じます。

・市内にはＵＲや公社の賃貸住宅も多くありますが、民間賃貸住宅とは競合していません。

② 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おらず、空き家になっていても、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て新築したにも係らず、家賃等によっては埋まらず、一般の入居者を入れている物件があります。

・市内は坂も多いため、住宅だけ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意見がでました。

・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。これは、家賃の滞納等の問題というよりは、賃貸している住宅で死亡しても直ぐに見つから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が、単身者の場合は死亡後しばらく発見されないことが多く、後々問

題になる場合が多いことが真意のようです。

③ 障害者世帯の賃貸住宅事情について

・障害者が入居可能な賃貸住宅は、市場の中ではほとんどない状況です。そもそも、バリアフリー化された住宅がほとんどない上、障害の状況が人によって異なるため、対応することは難しいという理由です。

④ 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現状です。

・家賃が 10 万円以下であれば賃貸に住むケースが多いが、これを超えるようだと、分譲住宅を購入しようという層が増えています。

⑤ 空き家の状況について

・空き家は確実に増えている。ファミリー世帯向けより、ワンルーム等のタイプの空きが相当数増えている。家賃を下げれば入居するという訳でもない。

・治安の悪いイメージのあるエリアなどでは、空き家が増えている。

・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）オーナーも多い。

・空き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る。差別化を図るため、ワンルームでも広めの住戸等を売りにしているものは、比較的入居率が高いです。

2）分譲物件取り扱い事業者へのヒアリング結果概要

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おります。

・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、駅至近などでは売れる状況であります。

・緑が多いことや、戸建て住宅供給が多いことから、町田市を好む傾向がみられており、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は好まれている状況です。

町田市の施策の取り組み

・団地白書

1960 年代の半ばになると、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越えるようになりました。とまらない団地建設が続いたため、町田市は国、都へ財政的な支援を要請しましたが、事態の改善には至りませんでした。

町田市は、1970 年 11 月、不足している道路などの公共施設に対する実情や、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㎡/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。

団地建設による財政負担を少しでも回避するために、1970 年に白書を論拠に財政圧迫の主な要因である学校用地の無償提供を柱とした「宅地開発指導要綱」を制定しました。事業者の協力も得られ、財政の破綻回避に大きな役割を果たしました。

・一団地の住宅施設

９地区で「一団地の住宅施設」の都市計画が指定されています。

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。

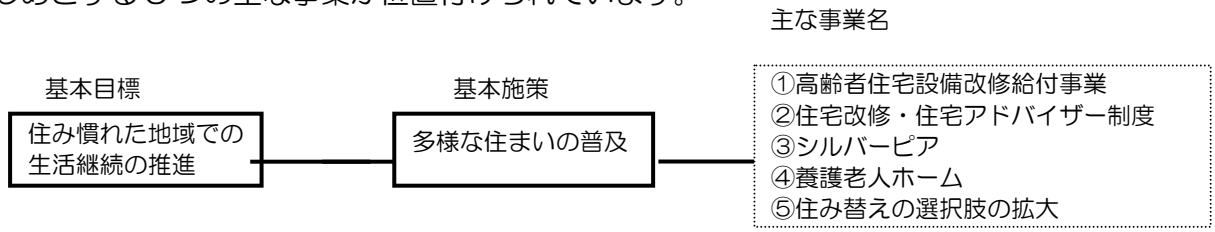
団　地　名	面　積	戸　数	入居年度	団　地　名	面　積	戸　数	入居年度
町田山崎団地地	63.4ha	4,220 戸	1968 年	森野住宅	3.8ha	432 戸	1963 年
藤の台団地	46.0ha	3,440 戸	1970 年	本町田住宅	25.4ha	916 戸	1963 年
小山田桜台団地	47.0ha	1,618 戸	1984 年	境川住宅	25.4ha	2,238 戸	1968 年
高ヶ坂住宅	7.3ha	852 戸	1961 年	町田木曽住宅	51.3ha	4,741 戸	1969 年
木曽住宅	8.0ha	904 戸	1962 年				

・町田市高齢者社会総合計画（第４次改定）

計画期間を 2009 年度～2011 年度の３ヵ年としています。基本理念は「高齢者の尊厳が守られ、人生の豊かさが実感できるまち」として、そのもとに、５つの基本目標を掲げております。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。

その基本施策を実現するための具体的な事業を挙げ、20 の事業を位置付けております。

住宅関連だけの体系でみると、基本理念の下に、基本目標として「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付けられています。



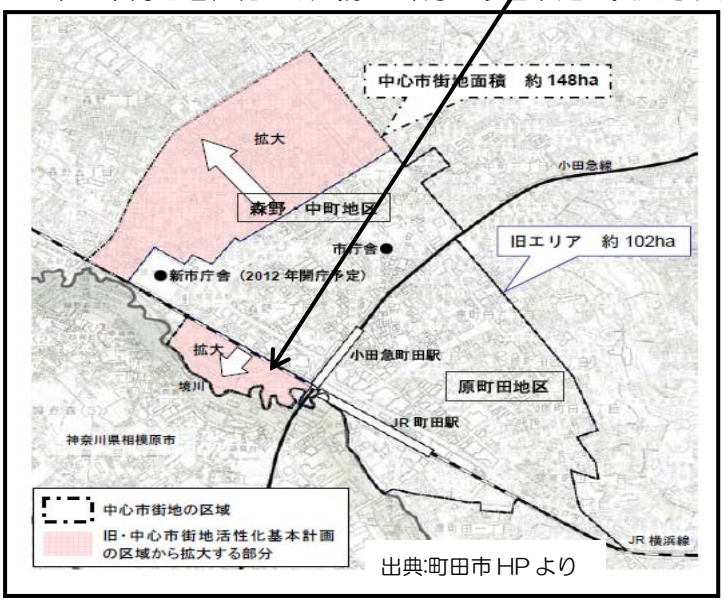
・町田市中心市街地活性化基本計画

中心市街地は、従来、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、さらに、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す。

このため、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を、中心市街地の区域として設定しました。

JR 横浜線の西側の区域は今回拡大された区域であり、既存の住宅地であり、ここでの将来像として、「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）



出典:町田市 HP より

・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あります。

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への多対応を考慮して、市民の生活の高質化に繋がり将来の『あるべき土地利用の姿』を照らして、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くものとします。

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＞　として示されています。

良好な魅力ある住宅地形成では、敷地規模の設定し「高質な住宅地の形成を誘導をする、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へも方針として定めています。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った方針を定めております。また、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が講じられています。

国や都の住宅政策の動向

■国

○住生活基本法及び住生活基本計画

・住生活基本法

1966 年に制定された住宅建設計画法に基づく住宅建設 5 ヵ年計画のもので住宅のストックの量の確保と国民の居住水準の向上に一定の成果を挙げてきました。その成果を受けて、社会経済の著しい変化を受け、住宅の「量」から「質」に住宅政策を転換しました。住生活基本法は、住宅建設の「量」の確保を主眼とする住宅建設 5 ヵ年法に替わり、国民の住生活の安定の確保と向上の促進向上に関する施策を推進していく歳の基本となる法律を 2006 年 6 月に施行されました。

住生活基本法では、基本理念として 4 つをあげています。

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極め細やかな施策展開

・住生活基本計画

2006 年 9 月に住生活基本計画が閣議決定されました。

記載される内容は、計画期間として、2006 年から 2016 年までの 10 年間としています。基本方針として 4 つ挙げられています。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極め細やかな施策展開としています。

特に「ストック重視施策展開」では、いいものを造ってきちんと手入れして、長く大切に使う」社会を実現することを強くうたっています。

○高齢者の居住安定確保に関する法律

この法律は、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現しようとするものです。高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制を設け、良好な居環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され、高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について、終身建物賃貸制度を設けるなどの措置を講じることにより、高齢者の居住の安定の確保を図ります。

そのためにも、国土交通大臣と厚生労働大臣が、高齢者の居住の安定の確保に関する基本方針を定め、それを受けて都道府県は国が定めた基本方針に基づき、住宅部局と福祉部局が共同で、高齢者に対する賃貸住宅及び高齢者及び老人ホームの供給の目標、高齢者居宅支援事業のため施設の整備促進を定める「高齢者居住安定確保計画」を定めることとしています。

■東京都

○東京の都市づくりビジョン（改定）

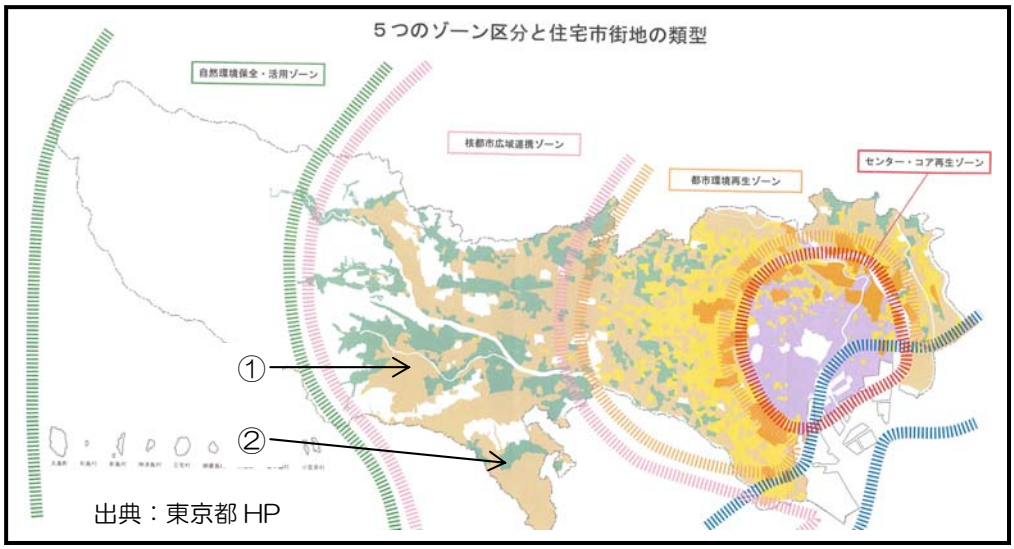
東京都の目指す都市構造は「環状メガロポリス構造」の実現をめざすとともに、身近な圏域では、駅などを中心にコンパクトな市街地の再編を進めます。

町田市は「核都市広域連携ゾーン」の位置付けをされています。

町田市は八王子市、立川市と一体となって「核都市構造広域連携」をすすめていきます。ゾーンの戦略として、「質の高い計画的な住宅地の整備」が示されています。

核都市広域連携ゾーンにみる、住宅市街地の区域の方針は下記のとおりです。

町田市は、**①住環境の維持・向上を図る区域**（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・向上を図る）と**②既成市街地の計画的再生・再編を図る地域**（住宅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る）



○東京都住宅マスタープラン 2006―2015

1991 年度に東京都住宅マスタープランを作成して以来、5 年ごとに改定を行いながら時代に即した住宅政策を展開してきました。

2001 年に策定した第３次住宅マスタープランでは、住宅の量的な充足や人口減少社会への移行、環境問題の深刻化、都民ニーズの多様化・高度化などを踏まえ、公共住宅の新規建設小中心とした住宅政策から大きく方向転換し、市場の活用やストックの活用を重視した住宅政策へ踏み出しました。

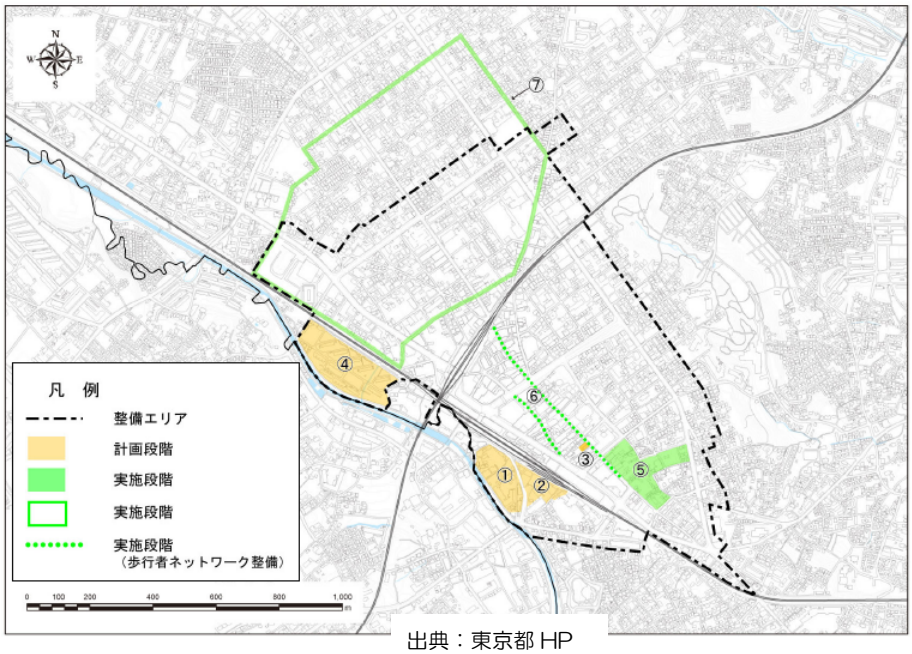
東京都の住宅マスタープランで、住宅市街地の整備の方向を定めております。町田市では大きく２つの類型が設定されています。

住環境の維持･向上を図る区域	多摩地域に広範に広がる、基盤が整備あれ比較的良好な環境を備えた住宅市街地 （空間のゆとりや週へ環境に配慮しながら、地域の活性を活かし、住環境の維持向上を図っていきます。）
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、スプロール化などにより、形成され、基盤が未整備な住宅市街地です。 （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）

○業務核都市構想

業務核都市とは、都区部以外の地域で相当程度広範囲の地域の中核となり、業務機能をはじめとする諸機能の適正な配置先の受け皿となるべき都市です。

第４次首都圏基本計画（1986年）に整備の考え方を提示され、八王子市、立川市、青梅市が位置付けられました。その後に第５次首都圏基本計画（1999 年）において町田市、多摩市などが追加指定されました。



出典：東京都 HP

第 2 章　主要な課題

・現行マスタープランの検証
・現状からみた課題
・市民意識からみた課題

現行マスタープランの検証

現行住宅マスタープランの大きな施策目標である「住宅供給の促進」及び「住環境整備の推進」について以下のように進めました。

住宅供給の促進

市営住宅の供給⇒木造公営住宅建替え

・木曽、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・障害者対応住宅の整備

・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実現しました。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 戸を供給したほか、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 戸を整備されました。
・公社住宅においては、居住面積が少ない住戸に対して、南側一室の増築、10 棟 380 戸を整備しました。

良質な民間住宅の供給・誘導

・町田市宅地開発指導要綱制定し、公共・公益施設の整備水準を定めました。
・町田市中高層建築物に関する指導要綱についても適宜改正を行い、公共･公益施設の設置基準や緑化基準を定めて指導を行ってきました。
・土地区画整理事業で市街化区域の約 26％にあたる約 1,410ha が市街化されました。
・地区計画制度を 38 地区で決定しているほか、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きました。
・マンション管理組合などを対象にセミナーを開催し､2007 年度は３回開催、116 人、2008 年度は３回、120 人が参加しマンション管理や修繕計画等について学びました。

住環境整備の推進

まちづくりとの連係

・2004 年に町田市住みよい街づくり条例を施行し、市民が主体となって取り組むまちづくりを支援する仕組で、地区住民が作成する「地区まちづくりプラン」を策定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

・山崎団地第一地区において、一団地の住宅施設の指定をはずし、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。更に、地区計画制度を適用し、優良な居住環境を創出させることができました。　・

中心部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、中心部の細分化された土地を優良宅地とするため、市街地再開発事業の手法を活用して、コミュニティ施設、商業施設も含めた利便性の高い 279 戸の優良な都市型住宅が供給されました。

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」のもと、街区公園の整備をはじめ、都市公園、緑地など 750 ヵ所、373ha が整備され、9.05 ㎡/ha 整備されました。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･回復を進めてきました。

福祉施策との連係推進

・2003 年に町田市福祉のまちづくり条例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のバリアフリー化を基本に整備水準を定めました。

現行マスタープランの検証

■木造公営住宅は全て建替えを実施して不燃化し、供給できました。また、公営住宅では車椅子対応住宅や、シルバーピアとして整備･供給してきました。

■良質な民間住宅の供給誘導や、豊かな自然を活かすアメニティ空間の育成、団地の再編･再生による、良質な居住環境の創出、市民が担い手となり、育てる住環境の維持向上の支援についても、一定の成果があり、今後も継続して進めていく方針です。

■福祉型住宅の供給促進、福祉政策と連携した、住環境整備や、住み替えについての情報提供に関しては、新たに今後、継続をしていく方針です。

現状からみた課題

■人口・世帯の変化

・人口・世帯数はわずかに増加傾向にありますが、世帯当たりの人口は２．５人を割り込み、世帯の小規模化が進んでいます。

・人口増加の要因は、30～44 歳と９歳以下の若年ファミリーの流入が進んでいるとみられます。

・一方で単身世帯が増加しており、特に急速な高齢化に伴い、高齢単身世帯と高齢者のみ世帯が高い比率を占めています。

⇒多様なニーズに対応した住宅の確保
⇒高齢者や障がい者が安心して住み続けられる住まい・生活サポートが必要

■住宅ストックの状況

・持ち家では延べ面積７０㎡以上１５０㎡が約７割で比較的規模の大きな住宅が多く、反して借家では、５０㎡以下のものが６割強、７０㎡を超えるものはわずか１割です。高齢者の単身・夫婦のみ世帯の持ち家率は７割弱で、高齢者世帯は、比較的ゆったりした住まい方が予想されます。

・新耐震基準以前に建築された住宅は、全住宅の約２割強あります。特に木造家屋では４割を超え、早急な耐震改修が求められます。

・住宅のバリアフリー化対応について、持ち家・借家ともに進んでおりません。高齢者や障がい者のための身体機能に応じた住宅改修はまだ十分ではありません。

・建物・設備の老朽化により、更新の時期を迎える団地が多数あります。

⇒住宅ストックの耐久性向上、バリアフリー化や耐震改修の促進が課題
⇒大規模な団地やマンション等の再生の方法について検討

■世帯ごとの居住状況

・最低居住面積水準未満の世帯は 8%、誘導居住面積水準以上の世帯は約５割です。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水準面積に居住している割合は約３割と少なく、65 歳以上の単身若しくは夫婦のみの世帯は、誘導水準面積以上の割合が７割を超える状況です。最低居住面積水準未満の世帯の居住環境の改善が必要です。

・民営借家に居住する高齢者のみの世帯数は多くないものの、高齢者は賃貸住宅への入居が困難な場合があります。これは貸し手側から、入居者の健康、事故、家賃滞納が不安視され、借り手側からは家賃支払いの限度、など双方に厳しい現実があります。

・1999 年から 2003 年までの住み替えは、町田市の世帯総数の約３割が住み替えています。世帯分離した後、民営借家→持ち家という流れが見て取れ、都市再生機構・住宅供給公社の公営借家を経て、持ち家にいたる流れも見られます。

⇒高齢者や障がい者の居住の確保、安心して住み続ける社会的環境の整備
⇒住み替えの可能な仕組みの構築

市民意識からみた課題

市民アンケートから、今後５年間で優先的に取り組むべき政策を選んでいただいたことからこれが市民意識からみた課題と位置付けました。

住宅施策のうち、優先的に取り組むべき施策と長期的に取り組むべきも施策、さらには緊急的かつ優先的に取り組むべき施策についても下記のような意向があることがわかりました。

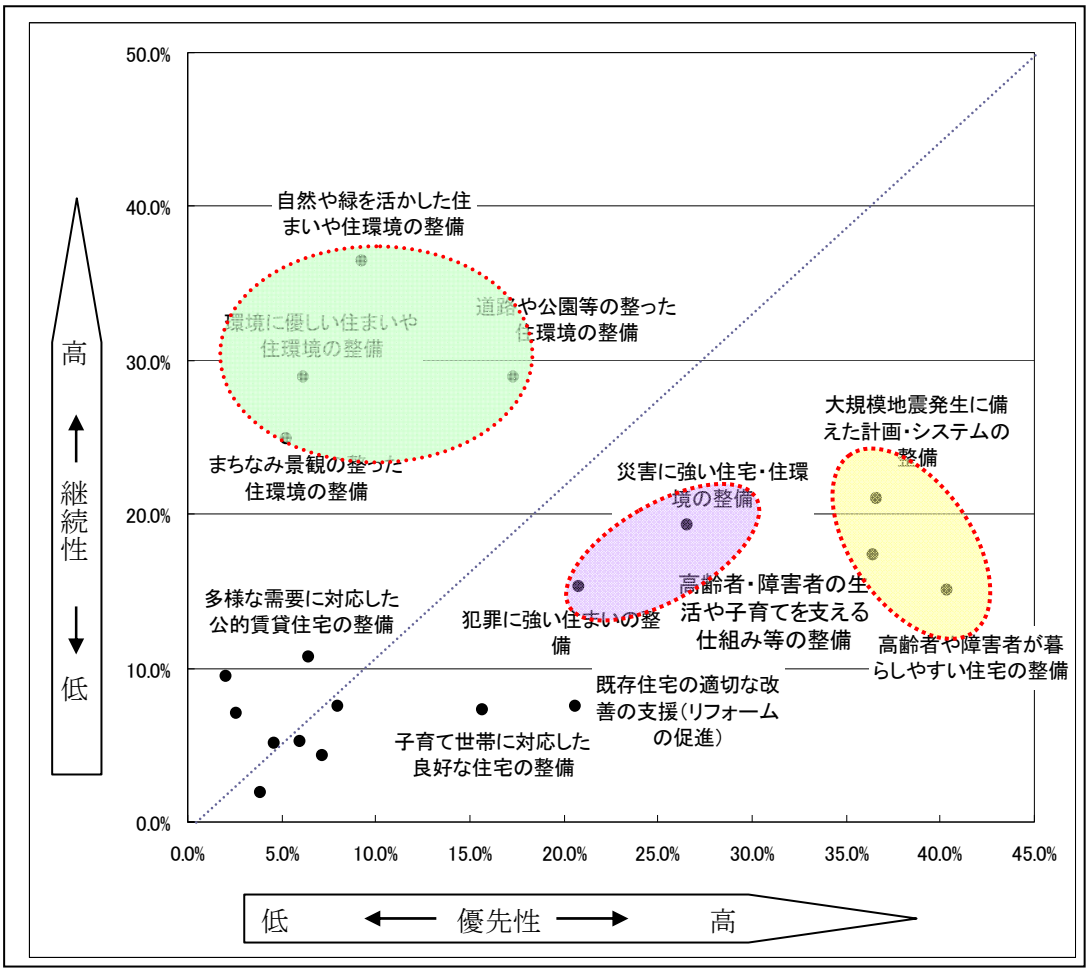
＜優先的に取り組むべき施策＞として、「高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の整備」や「高齢者・障がい者」の生活や子育てを支える仕組み」、住宅困窮世帯といわれる世帯への支援があげられています。

「市営住宅の適切な整備及び管理運営」を重視するという回答は少なくなっていることから、これらの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」も多く挙げられており、耐震などへの事前対策だけでなく災害発生後の復旧も含めた「備え」の必要性が指摘されていると考えられます。　部分

＜長期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「環境に優しい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」、「まちの景観の整った住環境の整備」などが多く挙げられ、緑豊かであるという町田市の強み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。　部分

＜優先的な取り組み、長期的な取り組みの両方で比較的多く取り上げられた項目＞として、「災害に強い住宅・住環境の整備」「犯罪に強い住まいの整備」があり、“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。　部分



第 3 章　住宅施策展開の基本的な考え方

・基本理念と基本的な考え方
・住宅政策の目標
・公的住宅の取り組み
・団地再生の考え方

基本理念と基本的な考え方

基本理念

町田市の強みである“都市的利便性の高さ”と“ゆとり・うるおい”を最大限活かし、ライフステージに応じた住まいの選択を可能にする

～愛着を持って住み続けられる住まいと住環境の実現～

★市民のライフスタイルや居住ニーズに対応した様々な住まい方の選択肢ができる町田になります。
★豊かな緑、美しい街並みと温かみのある町田になります。
★地域コミュニティの中で、人とのつながりを感じられる町田になります。
★日常生活の豊かさや便利さを実感しながら暮らせる住宅都市町田になります。

● 基 本 姿 勢

ストック活用　　**市民協働**

●施策の目標

持続可能な住宅市街地のマネジメント

目標１．住まいの選択を可能にする良質な住宅の確保

目標２．少子・高齢社会への対応

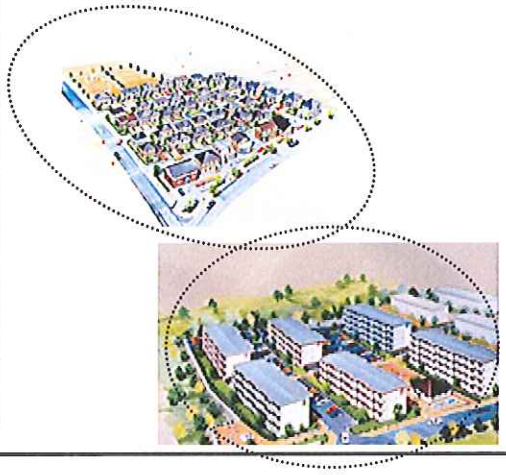
目標３．安全・安心な暮らしを支える住まいづくり

目標４．緑豊かで暮らしやすい住環境の形成

●公的住宅の主要な取組み

公的住宅の取り組み

団地再生の考え方



■市営住宅の長寿命化・バリアフリー化を進めます。

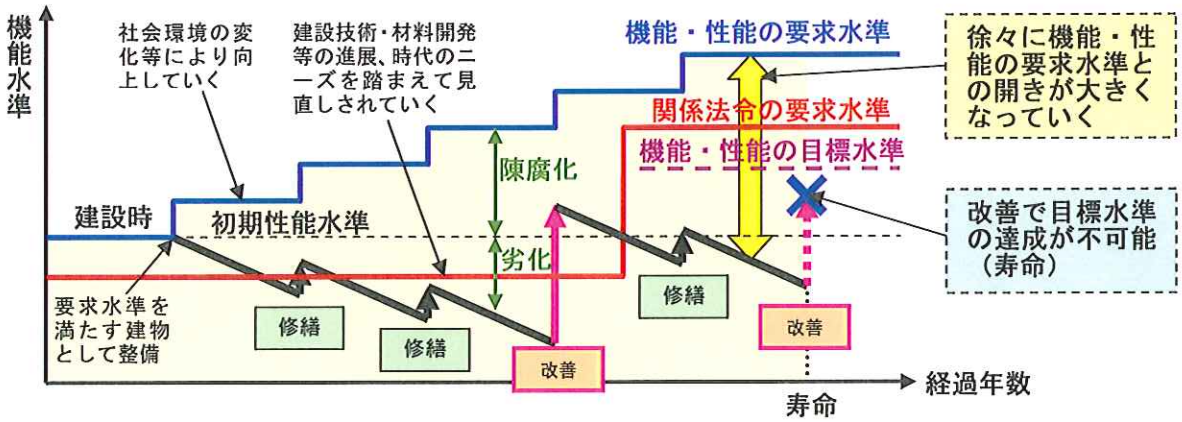
（長寿命化計画の推進）

老朽化した木造市営住宅の建替えは順次行われ、５団地の建替えが終了し、2004年度には鶴川地区に真光寺市営住宅を新規供給しました。

また、シルバーハウジングによる高齢者住宅の供給や福祉型借上げ住宅など、居住者に合わせた多様な住宅供給を行い、現在８団地548戸の市営住宅を運営しています。

今後は、安全で快適な住宅を長期にわたり維持することを目的とした「市営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的かつ適正な管理、改善を推進することにより、既存ストックの有効活用を図ります。

長寿命化の考え方



（バリアフリー化の推進）

バリアフリー化については、それぞれの団地の実情に合わせ、計画的に改造工事を行います。

森野市営住宅と木曽市営住宅は、エレベーターが設置されていないことから、上層階に居住する高齢者にとって日常の移動は大変な苦労です。このため、安心して住み続けられるように、住み替えの仕組みづくりも視野に入れ、バリアフリー化の検討を行います。

（市営住宅の適正な管理の推進）

市営住宅の入居者選考に関しては、抽選方式により入居者を決定するシステムとしてますが、真に住宅に困窮する市民に対して供給していくため、困窮の度合いにより決めていく方法をとることも視野にいれて、真に必要な市民へ供給できる仕組みについて検討します。

世帯規模の変化により、少人数で広い住戸に入居している世帯が、適正規模の住戸へ自主的な住み替えを促進するための仕組みを検討し、良好なコミュニティバランスの形成を図ります。

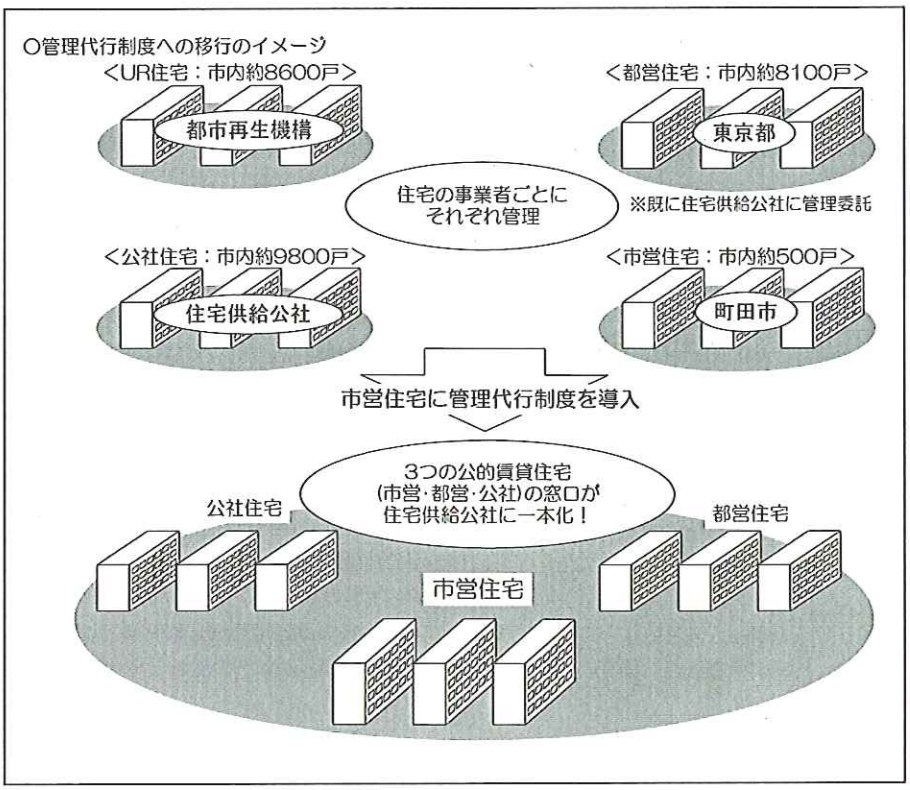
（管理代行制度の活用）

市営住宅の管理は2008年度から、公営住宅法の管理代行制度の規定に基づき東京都住宅供給

公社が行っています。

市営住宅・都営住宅・公社住宅を一体管理することにより、応募者や入居者へのサービス向上や募集の事務改善などにおいて管理業務の合理化が図れるほか、多くのメリットがあることから、引き続き管理代行制度を継続していきます。

■管理代行のイメージ



（都営住宅施策との連携）

シルバーピア住宅の供給に関して、都営住宅と市営住宅ともに実施していますが、とくに都営住宅におけるシルバーピア住宅は、町田市民対象の「地元割り当て」に入居者募集を行っています。今後も一層の充実を要請するとともに、福祉部門と連携して、都営住宅・市営住宅のシルバーピア住宅を総合的に運営していきます。

■公的住宅のセーフティネット機能を推進します。

町田市には、市営住宅をはじめ都営住宅、東京都住宅供給公社住宅、都市再生機構住宅など多くの公的賃貸住宅があります。

これらの住宅ストックが市民の住宅の安定確保・住生活の向上に有効に活用されるように検討します。

特に高齢者や障がい者、母子・父子家庭、失業者、DV 被害者など真に居住の確保に困難な特別の事情を有する市民に、住宅の安定確保を図るために、東京都住宅供給公社、都市再生機構ならびに民間賃貸住宅業者と、セーフティネット機能を向上させるためのシステムづくりを検討します。

■大規模団地の計画的な「再編・再生」は市民・事業者とともに策定します。

大量供給時期に建設された団地については、老朽化し、機能および設備の更新時期を迎えています。これらの団地を再生するための考え方を示します。

1．団地の特徴

■社会・経済・環境の変化

人口減少社会に突入し、一方で、少子高齢化が進み、世帯あたりの人口は 2.5 人/世帯を割り込むまでになり、高齢化対応の住宅整備・改善が急務となっています。市民アンケートからは子育て支援に対する要望も出ています。

居住環境保全に端を発した景観紛争や景観論争は、景観に対する市民意識の高まりであり、周辺との調和を重視する、景観的配慮をすることは時代の趨勢です

■団地の特徴

団地の特徴を1．施設、2．空間、3．コミュニティの観点から述べます。

1）施　設

・施設に関しては、建設当時はエレベーターの設置は一般化されておらず、中層・階段室型のタイプが多く供給されています。現在バリアフリー対応を推進していますが、中層・階段室型住棟でのエレベーター設置は、建設費や構造上などの制約から困難な状況です。

境川団地（階段室型住棟）

・住戸、間取り

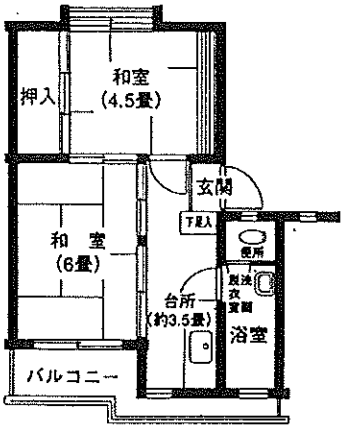
現在の居住水準と比較すると、小規模な住戸や４畳などの小規模居室のストックが多くみられます。

・設備

給水管や排水管の老朽化、バリアフリー設備の未対応などとなっています。

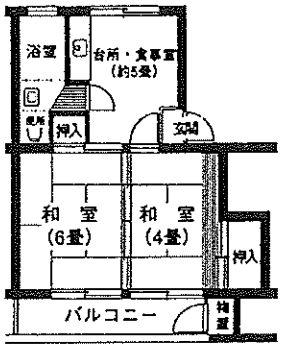
2Kタイプ（32．31～32．85㎡）

町田木曽



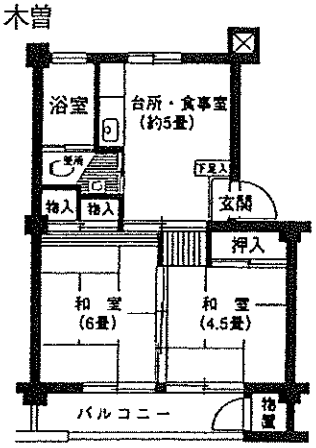
2DKタイプ（34．38～34．56㎡）

町田木曽、境川



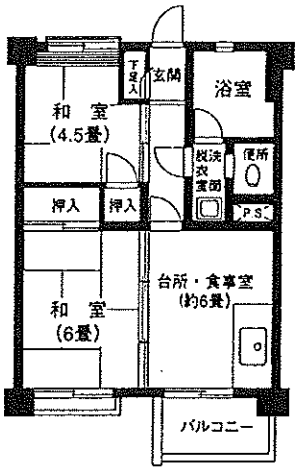
2DKタイプ（34．56㎡）

高ケ坂、森野、木曽



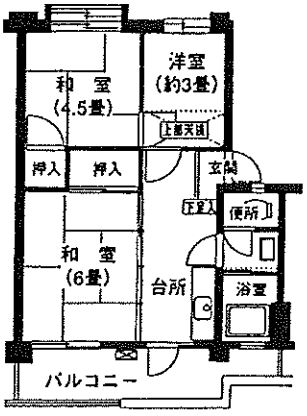
2DKタイプ（41．48㎡）

町田木曽



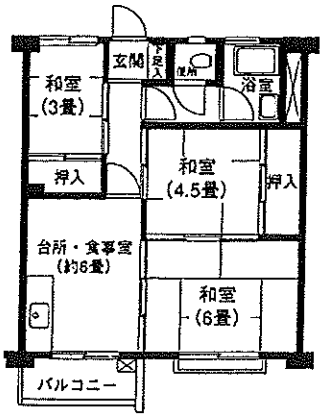
3Kタイプ（39．90～39．93㎡）

町田木曽



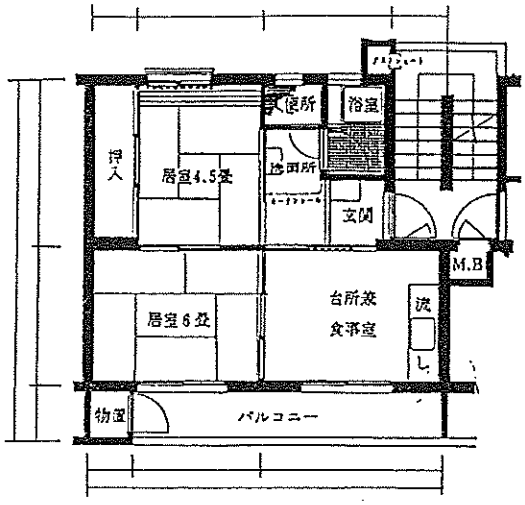
3DKタイプ（45．88㎡）

町田木曽

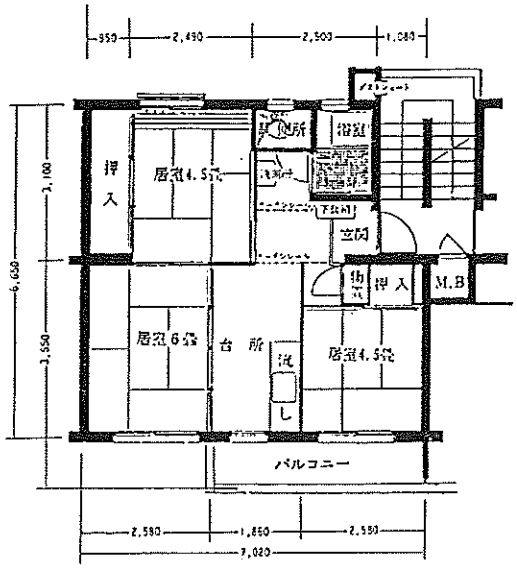


出典：東京都住宅供給公社の資料より

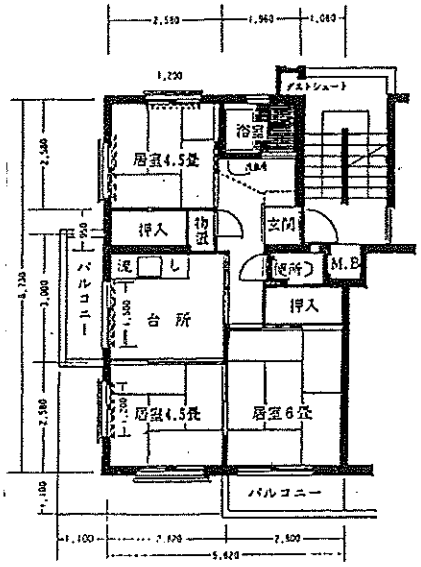
2DKタイプ（※41．57㎡）



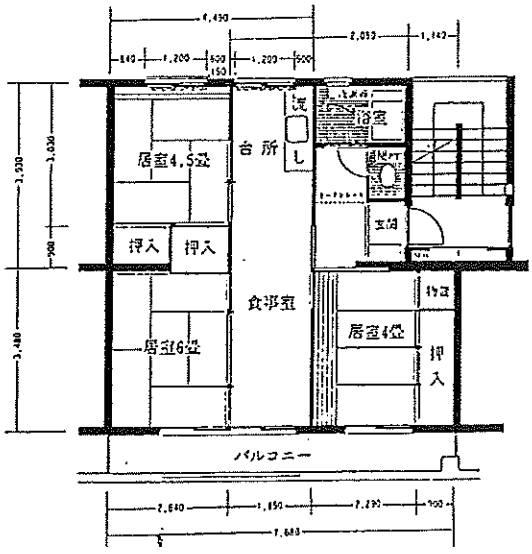
3Kタイプ（43．33㎡）



3DKタイプ（44．90㎡）



3DKタイプ（52．43㎡）



出典：都市再生機構の資料より

2). 空　間

・団地特有のゆとりある空間

ゆとりのある空間(建ぺい率、容積率が低い）を活かして広い芝生や公園など豊かな緑が確保されています。公園や空地、広場から住棟に至るまで団地内通路や遊歩道の配置など、歩行者空間やオープンスペースがあります。

公園や広場の空間は、従来子どもたちの格好の遊び場としての機能を果たしてきました。周辺の住宅地とは街並みが異なることもあり、団地そのものが子どもの遊び場であると同時に、子どもたちだけで安全に行動できる限界の範囲を示していました。

広場と団地内通路と住棟の関係

・商業を中心とした中心拠点性（センター機能）の低下

大規模団地では、入居当初、商店街などの配置が積極的に進められ、均質な団地内の中核的な空間として、魅力や賑わいを創出してきました。近年は、居住者層の変化や周辺との競合等の中で空き店舗がみられます。

空き店舗が商業を中心とした機能から、生活支援サービス機能へと転換される傾向があり、他市では、これらの空き店舗等を NPO の活動拠点として利活用し、成功している事例もあります。

団地センター（藤の台団地）

3). 居住者やコミュニティ

・居住者の変化

高齢化の進行が著しく、単身・夫婦など高齢者のみの世帯も多くなっています。また世帯の小規模化も進行しております。

・コミュニティの変貌

入居当初は活発であった団地内コミュニティも、居住者の高齢化や世帯構成により希薄化の傾向が多くの団地でみられるようになりました。

2. 団地再生テーマの方向性

住生活の質の確保を図るために、現在の団地の状況、社会・経済・環境の変化や建築技術の向上を鑑みて、団地の再生の方向性について以下のように考えました。

1. 多様な世帯が住まえる

●多様な住棟・住戸タイプを設けて、いろいろな世代の家族・世帯が混在して住まえるようなミクストコミュニティの形成を実現を目指します。

●家族構成の変化に対応可能にするため、住戸にフレキシビリティ（可変性、自由性のある住戸規模や間取り）をもたせた住戸計画を目指します。

2. 地域の福祉的拠点としての再生

●高齢者も安心して住める住環境を確保します。

●子育て支援が必要な世帯への対応も考慮して、子育て支援施設を確保します。

●ライフサポート機能：既存の施設を利活用して、その地域での需要が高い施設（子育て支援施設、高齢者福祉機能施設等）の誘致を目指します。
LSA（生活支援員）の配置を目指しします。

●コミュニティ活性化機能：空き店舗や余剰スペースを活用し、NPO や既存コミュニティの活動拠点として活用できるようにします。

●コミュニティビジネス機能：託児所、買物代行機能、DIY によるリフォーム支援などコミュニティビジネスの活動拠点として活用できるようにします。

●多世代交流を促す地域コミュニティ形成の環境づくりを目指します。
（地域で相互に助け合える交流空間・場の提供）

3周辺環境との調和・緑のネットワーク形成.

●周辺と調和した景観形成とするため、街並みの高さに配慮します。

●緑の連続性を確保し、緑のネットワークを形成を目指します。

4. 防災性・防犯性の向上

●防犯に配慮した設備を採用し、安心な住戸を目指します。

●地域の防災性能向上に資する機能を導入を目指します。
（地下雨水調整池、耐震防火水槽防災備蓄倉庫、外部と接続する避難路確保等）

5．地球環境への配慮

●建替えの際に、オープンスペースを活用して団地内の緑化を促進します。
●既存の樹木や緑地を極力残す努力をします。
●舗装・雨水排水施設等の雨水浸透工法の採用や、保水性舗装の採用等による水循環可能な団地を目指します。
●建替え住棟は CO2 縮減の機能を取り入れ、住宅環境性能の向上を目指します。

6．建物長寿命化への対応

●建替えの際に、構造躯体（スケルトン）による骨格をつくり、その中で容易に内装・設備を（インフィル）可変することができるスケルトンインフィル住宅の考え方を参考に高耐久性や超寿命化を目指します。

3．団地再生基本的な考え方

以上の６つのテーマの方向性をまとめて、**団地再生の考え方**とします。

◎団地の財産（物的・人的）を継承しつつ、中層中密度の市街地を実現、緑のある団地市街地の再生を実現します。

◎様々な世代が集住できる空間形成を図ります。

◎可変性のある住戸構成を図ります。

◎今までのセンター機能を生活支援センターとして強化します。

◎“まちの一部”としての機能の復活を目指します。

◎段階的な建物更新をするうえで、今後の団地計画の再編を可能とするために一団地の住宅施設から地区計画へ移行します。

大規模団地の計画的な『再編・再生』に関する方針については、市民・事業者とともに策定してまいります。

第 4 章　住宅施策の大系と施策の展開方針

•持続可能な住宅市街地のマネジメント

・施策の目標

目標１：住まいの選択を可能にする良質な住宅の確保

目補２：少子・高齢社会への対応

目標３：安全・安心な暮らしを支える住まいづくり

目標４：緑豊かで暮らしやすい住環境の形成

持続可能な住宅市街地のマネジメント

人口の減少や高齢者の暮らしのサポート、コミュニティの弱体化、魅力ある住宅の確保、良好な住環境の保全、防犯対策等住まい、まちづくりの課題が多様化しています。このようななか、市民や事業者と行政が協働して課題解決に取り組む地域コミュニティをベースとしつつ、市民自らマネジメントする一旦を担うことが求められています。市民が永続して居住するためには安全で安心して住める住居の確保が不可欠です。それらの情報をきちんと把握するためにも、住まい、まちづくりの学習をして自らを高めるための機会も重要となります。そうした活動をすることで、市街地のマネジメントに貢献することが重要であると考えます。

《施策の基本的な考え方》

・「住宅都市として発展してきた経緯を踏まえ、豊かな市民生活をおくることができるように、住み続けられる都市として持続的発展を目指す。

・住み続けられる住宅地づくりや地域の価値向上のために、市民、事業者、行政が協働で仕組みづくりや施策展開に取り組む。

・その仕組みづくりや施策展開はハードだけでなくソフトも含めたものとする。

１．地域コミュニティによる住宅市街地のマネジメント		実施時期			実施主体		
		短期	中期	長期	市民	事業者	行政
高齢者の暮らしのサポート、コミュニティの弱体化、良好な住環境の保全・育成など、住まいやまちづくりの課題が多様化しているため、市民自ら主体となって課題解決に取り組む活動を支援します。							
Ⅰ	先駆的な事例の調査・研究を進め、市民の取り組む活動を支援をします。						
Ⅱ	住宅の環境を整え、住民の住まい方のルール作りやコミュニティの向上のため、市民自ら「まちづくり」に取り組む活動を支援します。						

2. 主体的に選択できる良質な住宅ストックマネジメント	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
いろいろな主体が発信している住宅のストック情報を整理・更新し、必要としている市民（住み替えを希望している者、住宅困窮者、高齢者、障がい者、子育てを必要とする者等）に対して適切な情報発信します。						
Ⅰ	良質な住宅のストック情報の発信・提供を行います。					
Ⅱ	戸建住宅や団地・マンションの再生に向けて、市民・事業者ならびに行政が協力して、多様な居住ニーズに対応した良質なストック形成を進めます。					

3. 町田に愛着を持って住み続けるためのマネジメント	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
住まい・街づくりに対する関心を高めるなど、住まいの学習の場を提供します。						
Ⅰ	市民が「住まい」について、事業者や専門家などから学習できる機会を充実させ、またその機会の拡大を図れるよう、適切な情報を提供します。					
Ⅱ	安心して住み替えの選択を可能にするための仕組みや情報提供のあり方について、市民や事業者と協働で研究します。					

施策の目標

目標１：住まいの選択を可能にする良質な住宅の確保

町田市の住宅総数は世帯数を上回り、空き家率は約 9%となるなど住宅の量は充足しています。しかし、これらの住宅中には、広さや設備水準、耐震性など、質を満たしていない住宅も見受けられます。成熟社会では、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、住宅の市場の中で市民が適切な情報を得て、自由に住宅を選択できる環境の整備が必要です。持ち家や借家、戸建や共同住宅の別に係わらず、住宅市街地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。昭和 40 年頃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となります。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みられ、住宅に関する適切な情報提供が求められています。

《施策の基本的な考え方》

・市民がライフスタイルや居住ニーズ に対応した住宅を選択できるようにするために、良質な住宅ストックの形成を誘導します。
・住宅が適切に管理され、良好な状態で長く使われるよう、住宅リフォームを促進するための支援の充実を図ります。
・住宅の選択や良好なストック形成に係るリフォーム等に関わる情報発信や相談体制の充実を図ります。

1. 既存住宅の適切な管理・改善への紫煙	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
①多様なリフォームの促進･･･リフォームの情報提供、事業者の育成、省エネルギー改修の促進、エコ住宅情報の発信						
②分譲マンションの適切な管理と再生への支援･･･維持管理に向けた支援、実態把握、再生支援						

2. 良質な住宅の供給促進	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
①良質な住宅の供給誘導･･･住宅性能表示制度や住宅性能保証制度の普及促進						
②住宅の長寿命化の促進･･･長期優良住宅の供給促進、住宅流通の促進に向けた情報発信						

３．住宅や住まい方に関する情報の提供・発信	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
①住まいに関する情報発信･･･住まいに関する情報発信、相談窓口の充実						
②住宅や住まい方に関する学習機会の検討･･･住宅関連事業者・関係団体や NPO と連携して「学習機会」の場を提供						
③ライフスタイルの多様化に対応した住まい方の情報発信･･･新しい住まい方の情報発信						

目標２：少子・高齢社会への対応

町田市の高齢化率は 2000 年から 2005 年の 5 年間で 3.8 ポイント上昇し、18.2%となり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、高齢単身世帯では賃貸住宅住まいの世帯が半数を超えており、多くの賃貸住宅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賃貸住宅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おります。

町田市においても少子化が進行しており、子どもを安心して生み育てる住宅と住環境の整備が求められております。

また、ファミリー世帯の居住水準をみると、18 歳未満の子どものいる世帯では、他の世帯に比べて最低居住水準未満世帯の割合が高くなっている現状も見られていることから、世帯規模に応じた適切な広さの住宅を確保でいるような支援も検討していく必要があります。

《施策の基本的な考え方》

- 高齢者や障がい者が住み慣れた地域で快適に住み続けられるように、バリアフリー化や生活サポート機能等を備えた住宅を確保します。
- 高齢者や障がい者が安心して住み続けていけるよう、福祉施策と連携をし、必要な仕組みづくりを展開します。
- 子育てに対応した住宅の供給を促進するため、公的賃貸住宅等の活用や、住宅市場における供給促進の仕組みづくりを進めます。

1．高齢者・障がい者に対応した住まいの確保（福祉施策との連携）	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
①高齢者・障がい者に対応した住宅の整備･改善の誘導･･･バリアフリー化の支援						
②高齢者・障がい者の住宅相談と居住支援･･･居住全般の相談体制の充実・強化、民間賃貸住宅への入居支援						
③高齢者・障がい者に対応した賃貸住宅の確保･･･高齢者等に対応した住宅の把握、地域優良賃貸住宅の供給誘導、ｹｱ付き住宅の整備促進、情報提供						
④福祉施策との連携･･･高齢者見守り支援ネットワークなどと連携						

2．ファミリー世帯に対応した住まいの確保	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
①子育てしやすい住宅の確保･･･子育て対応型公的賃貸住宅の把握、子育て支援マンションの認定、防犯性の高い住環境の形成						
②既存ストックを活用した住み替えの研究･･･住み替え支援の仕組みづくりの検討						

目標３：安全・安心な暮らしを支える住まいづくり

市民生活において安全・安心に暮らせる住環境を確保するには、突然に襲ってくる地震等の災害や、防犯への不安、シックハウスによる健康被害等の様々な不安を解消することが課題となっています。

市内には急傾斜地崩壊危険区域が 114 ヶ所あり、また、短時間の降雨で浸水しやすい構造の河川で、自然災害による被害の拡大が懸念されます。これを予防するための情報の発信と避難に対する学習など適切な対応が課題となっています。

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%とすることを目標としています。

《施策の基本的な考え方》

・地震の発生に備えた住宅の耐震化等を積極的に促進し、災害に強い住まいづくりを進めます。

・防犯に対する市民意識の高まりを受け防犯性の高い住まいや住環境づくりを進めます。

1．防災性の高い住まいづくり	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
①既存住宅の耐震性の強化･･･耐震診断・耐震改修の促進、啓発、宅地擁壁診断制度の検討						
②その他の自然災害への対応･･･自然災害の対策の指導						
③大規模災害への備えの検討･･･応急仮設住宅の確保・建設に関する検討						

2．防犯に強い住まい・住環境づくり	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
①防犯性に配慮した住宅設備の誘導･･･マンションにおける防犯住環境を整備						
②防犯性に配慮した住環境の整備･･生け垣や柵などによる自然監視（視覚的防犯）の促進、各種防犯パトロールへの支援						
③マンション建設等における地域貢献･･･事業者へ地域貢献を要請						
④空き家の住宅の活用･･･コミュニティ施設への活用の検討、一時的公的施設利用の検討						

目標４：緑豊かで暮らしやすい住環境の形成」

首都圏においても近い将来、人口減少社会に突入すると予想されています。今後、都市間競争が激しくなることが予想される中で、都市の活力を維持・発展していくために、更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。

町田市は、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望ましいことです。

また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、住環境の魅力を向上させ、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。

《施策の基本的な考え方》

・市の中心部、郊外住宅地、北部丘陵など、地域の特性に応じた緑の保全・育成を進め、緑豊かな住環境の形成を図ります。
・市民や住宅関連事業者及び関係団体と連携し、地域の特性を活かした緑の創出・保全を進め、暮らしやすい住環境を目指します。
・緑豊かな景観を背景に、市街地内でのアメニティ（快適性）が確保された住環境の形成を推進します。

１．緑を活かした住まいと住環境の誘導	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
（１）緑豊かな住環境の誘導･･･緑の住環境の保全・育成、緑地保全のルール作りの支援、住まいに近接した自然とのふれあいを可能にする住宅市街地の育成						

２．地域特性を活かした住環境の整備・保全	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
（１）地区住民によるまちのルールづくりの推進･･･自主的なまちづくりのルール作りの支援						
（２）NPO などのネットワークを活かした住まい・街づくりの展開･･･住まい・街づくりの集会や研究会へ専門家を派遣する等の支援						
（３）良好な都市景観の形成　良好な都市景観の形成						

３．日常的な生活利便性の確保	実施時期			実施主体		
	短期	中期	長期	市民	事業者	行政
（１）住宅市街地での利便性を確保･･･生活利便施設の適正な配置のための方策の検討						
（２）中心市街地での利便性の確保･･･生活利便施設の適正な配置のための方策の検討						

第 5 章　計画の実現に向けて

・市民・事業者等との協働
・国・東京都への要望
・住宅マスタープランの進行管理

市民・事業者等との協働

1．市民との協働

施策の推進のためには、行政はもちろんのこと、市民、事業者のそれぞれの役割を果たしつつ連携していくことが必要です。市民には自らの良質な住宅の確保と地域の良好な住環境の形成のため、住まいや住生活に関する幅広い知識を身につけていくことや、住まい・まちづくりに主体的に参画し取り組むことが必要です。

今後、住情報提供や居住関連サービスの提供、高齢者向けの住宅の供給等の分野においてはNPO が重要な役割を果たしていくと考えられます。新たな公共の担い手として、地域で自立して活動するNPO の積極的な参画が考えられます。

そのため、市民、NPO、事業者、そして主体の行政が適切な役割分担のもと協働して、柔軟かつ機動的で総合的な取り組みを進めていきます。

2．事業者との協働

団地の再編・再生を進めていく上で、都市再生機構と東京都住宅供給公社との協働が不可欠であり、市民も交えながらお互いの役割について、確認しながら総合的な取り組みを進めていきます。更に、セーフティネット機能を充実するためにも、都市再生機構と東京都住宅供給公社との連携を図っていきます。

3．庁内の関係各課との連携強化

本計画は都市づくり分野、福祉分野など幅広い分野に関連する総合的な居住政策です。そのことを踏まえ、本計画に掲げる施策を効果的かつ効率的に推進していくために、庁内の連携を図ります。

国・東京都への要望

市の住宅政策は、国の制度や事業の創設・変更により大きく変動する要素を持っています。そのため、国はもちろんのこと都においても、連携を強化し、適切な住宅政策を実現していきます。

大規模簿団地の再編･再生や市街地内の集合住宅などの再整備を進めるうえで、課題となるのは権利関係や、財源の支援であります。これらに対し国や都に対し、権利関係の法整備の確立と財源の支援について要望してまいります。

住宅マスタープランの進行管理

社会・経済状況の変化や財政状況などを踏まえ、住宅の需要の変化に適宜対応し、効率的、効果的に取り組んでいく中で、計画を評価・検証し、必要に応じて見直しを図ります。

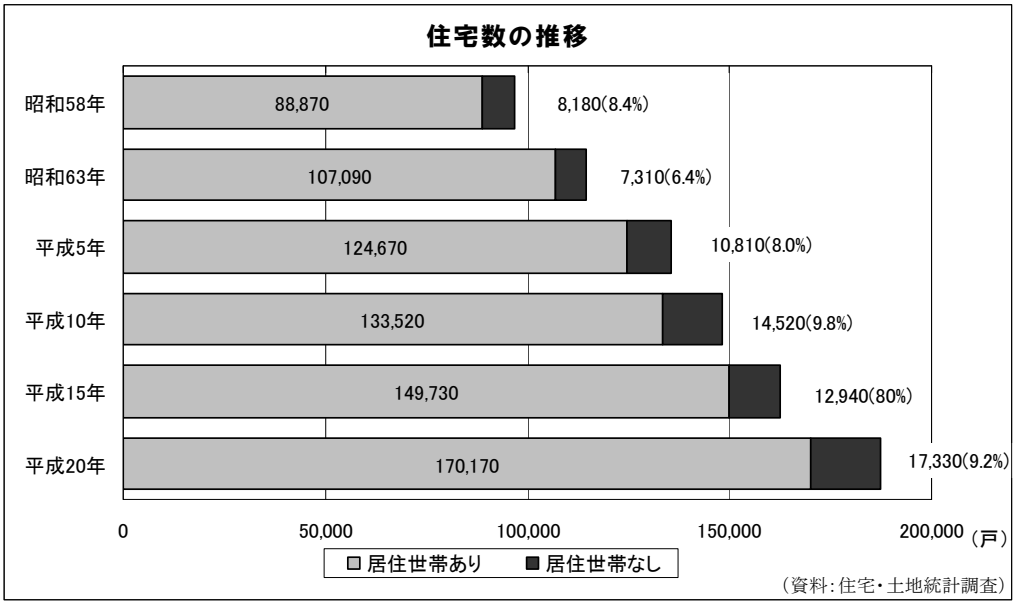
町田市の住宅事情
（基礎データ）

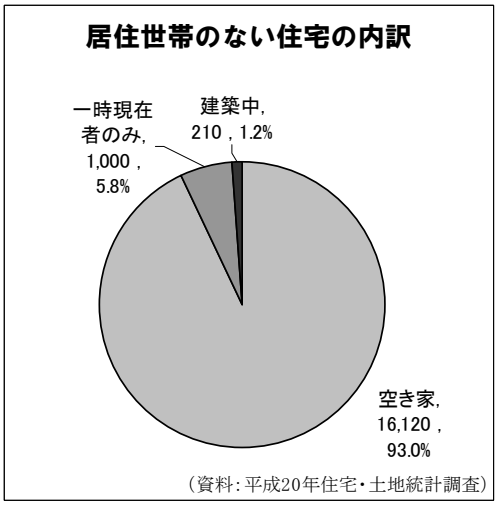
※ 主に、総務省から公表されている平成 20 年住宅・土地統計調査結果を基に作成しています。なお、データ未公表のものについては、平成 15 年住宅・土地統計調査結果を基に作成しています。

１）住宅ストックの状況

(1) 住宅数の推移

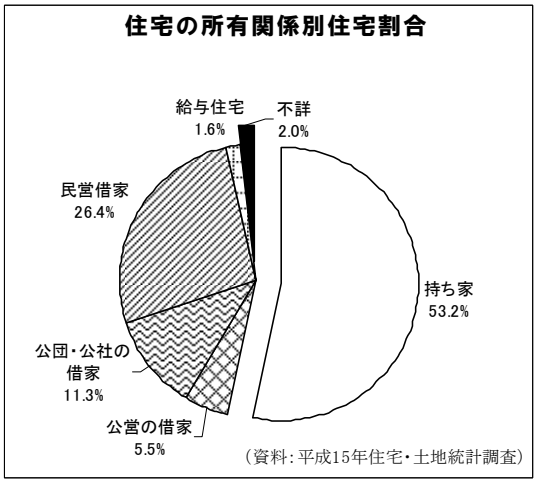
町田市では、住宅総数、空家数ともに増加を続けており、平成 20 年時点で住宅数は約 18 万 8 千戸、そのうち 1.7 万戸（約 9%）が居住世帯のない住宅となっている。

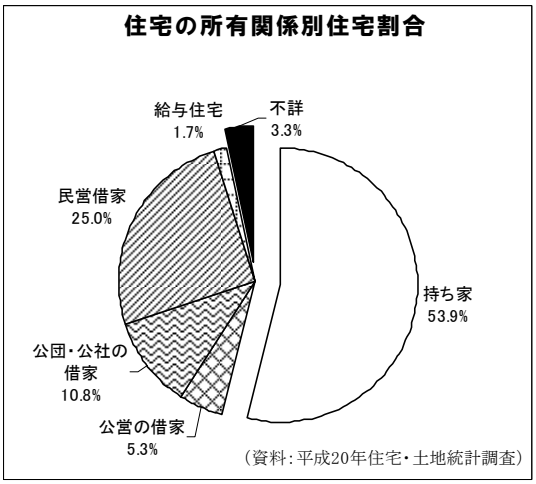


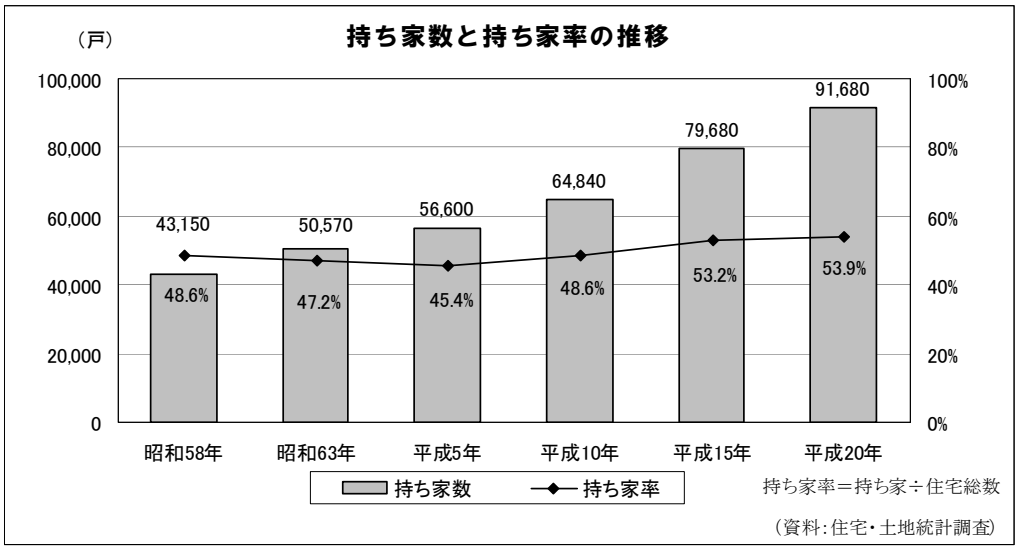


(2)住宅の所有関係

住宅の所有関係をみると、持ち家が 53.9%と過半を超えている。借家についてみると、民営借家の割合は 25.0%と低く、公団・公社の借家が 10.8%と高くなっている点が特徴である。

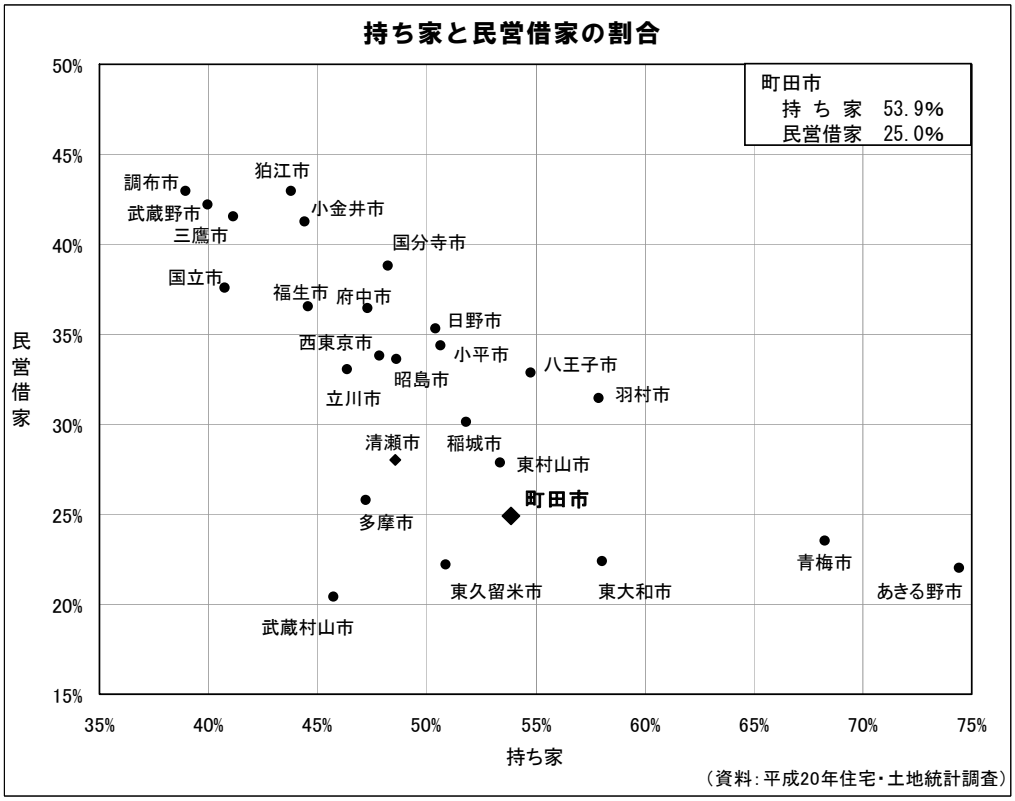




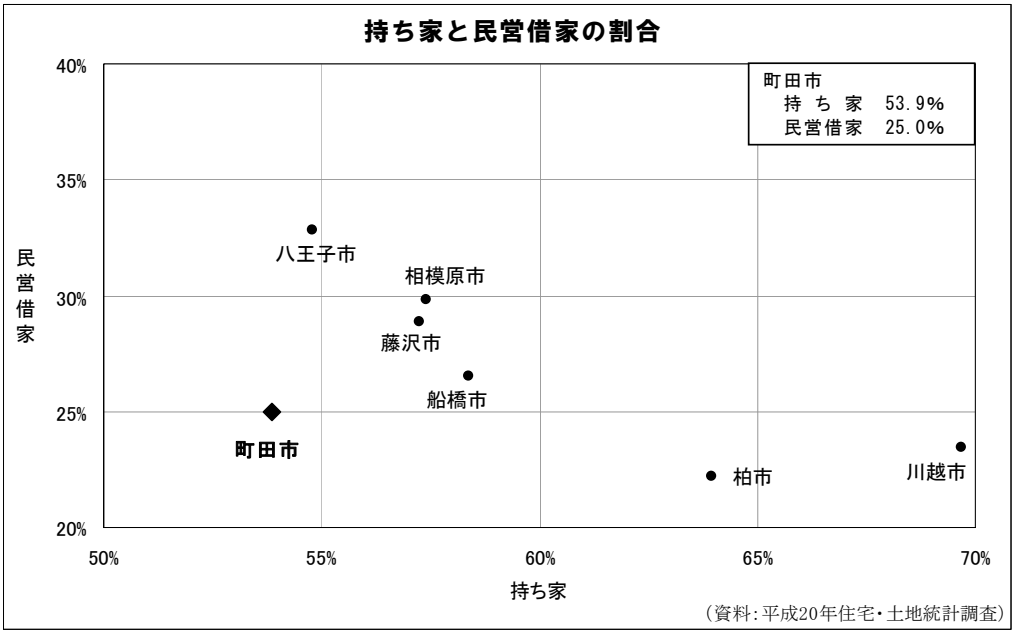


東京市部の各都市と持ち家と民営借家の割合を比較すると、町田市は比較的持ち家率が高く、民営借家の割合が低くなっていることがわかる。

一方、類似都市間で比較すると、持ち家、民営借家とも、その割合は低くなっている。



（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

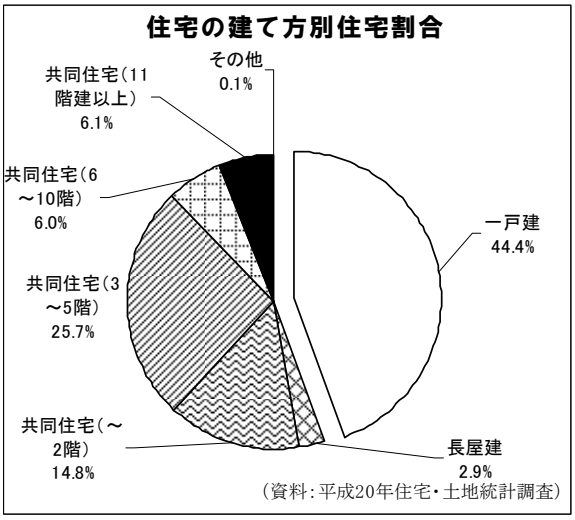


（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

(3) 住宅の建て方

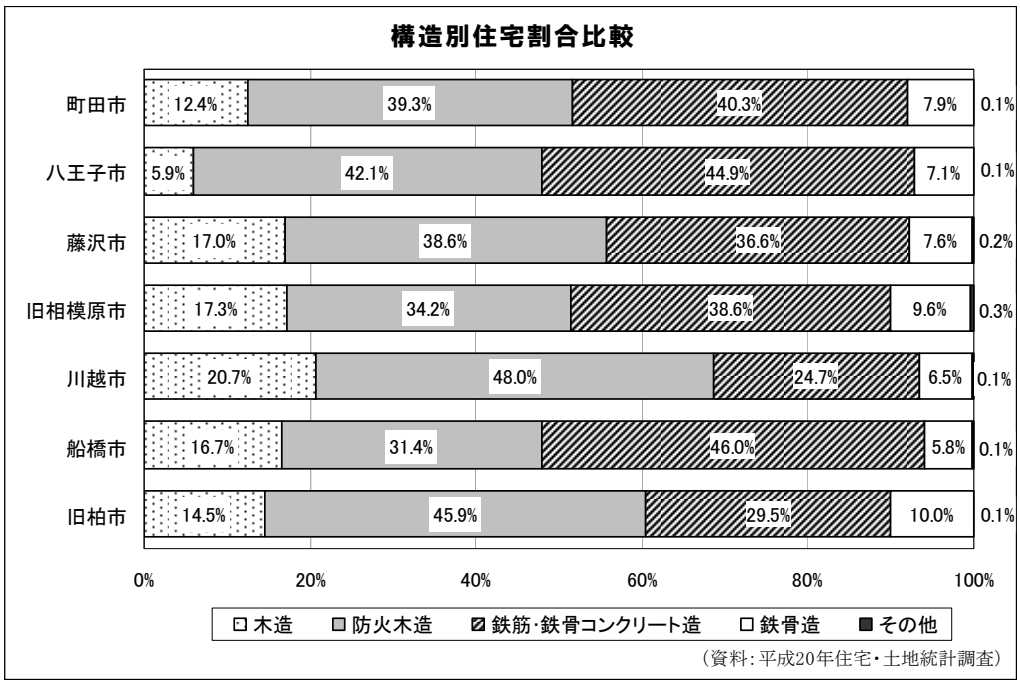
住宅の建て方をみると、一戸建てが 44.4%、共同住宅が 52.6%であり、その他長屋建などがみられる。

共同住宅のうち、最も多いのは 3～5 階建ての中層共同住宅であり、全体の 25.7%を占めている。



(4) 住宅の構造

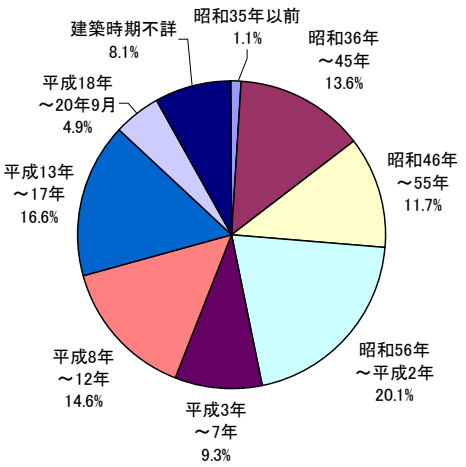
住宅の構造をみると、鉄筋・鉄骨コンクリート造と防火木造がそれぞれ約４割を占めている。類似都市間で比較すると、木造住宅の割合が低くなっている。



(5) 建築の時期

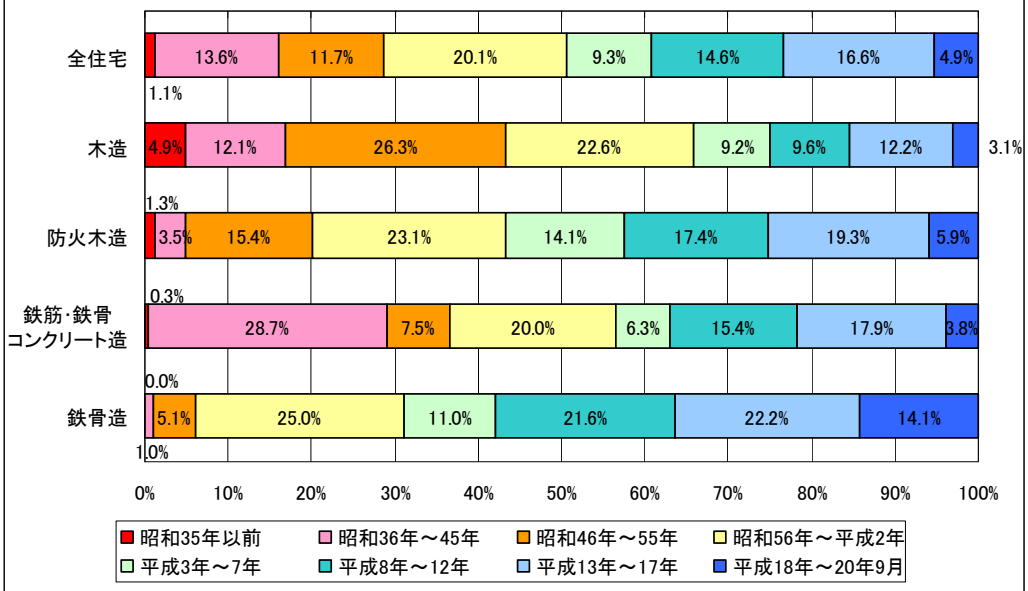
建築の時期をみると、新耐震以前に該当する、建築時期が昭和 55 年以前の住宅戸数は約 25%を占めている。

建築時期別住宅の割合



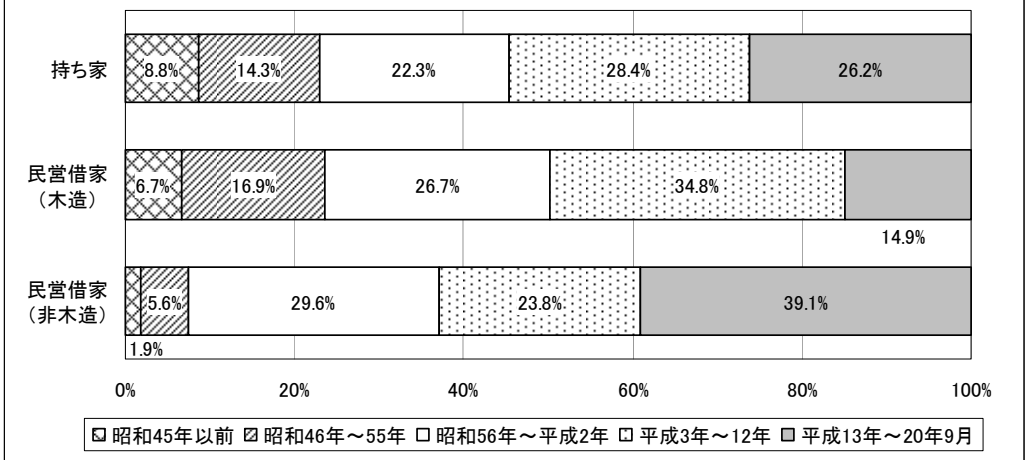
（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

構造別建築の時期



（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

住宅の所有関係別建築の時期

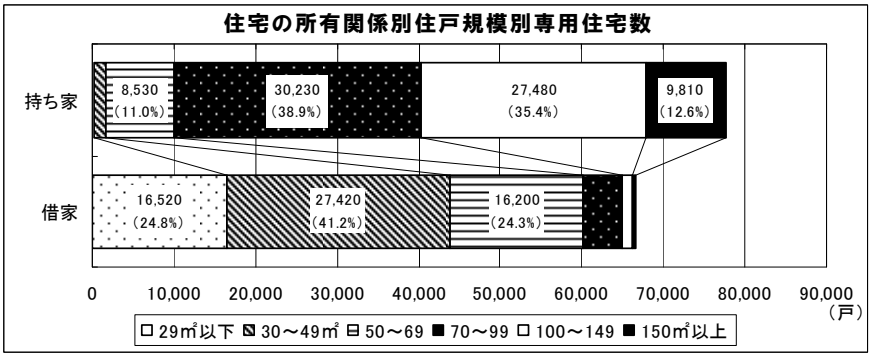


（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

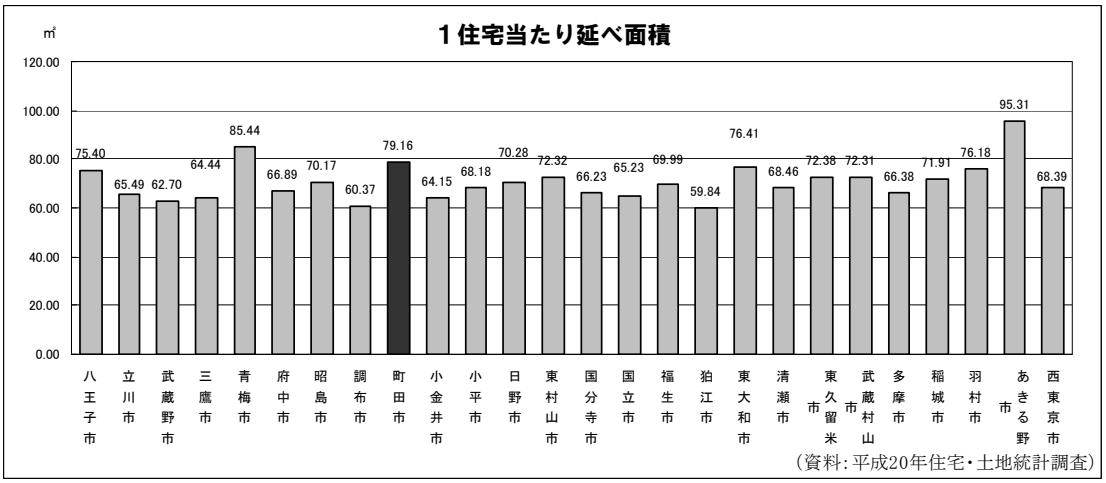
(6)住宅の規模

借家では50㎡以下のものが約２/３を占めており、70㎡を超えるものはわずかだが、持ち家では87%が70㎡を超えている。

１住宅当たりの延べ面積を東京市部で比較すると、あきる野市、青梅市に次ぐ広さとなっている。



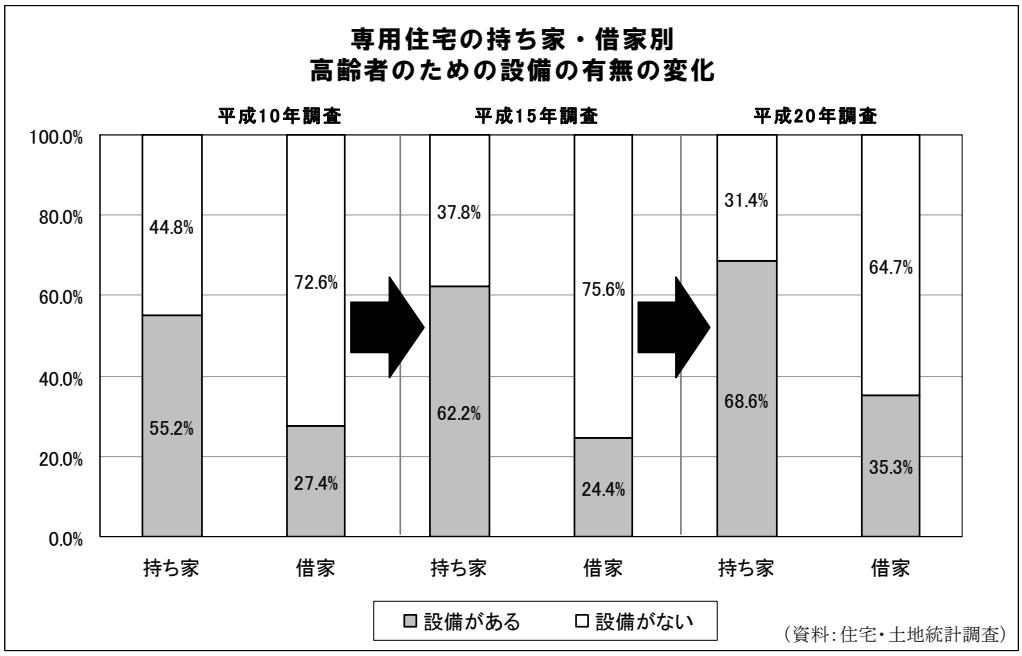
(資料：平成15年住宅・土地統計調査)

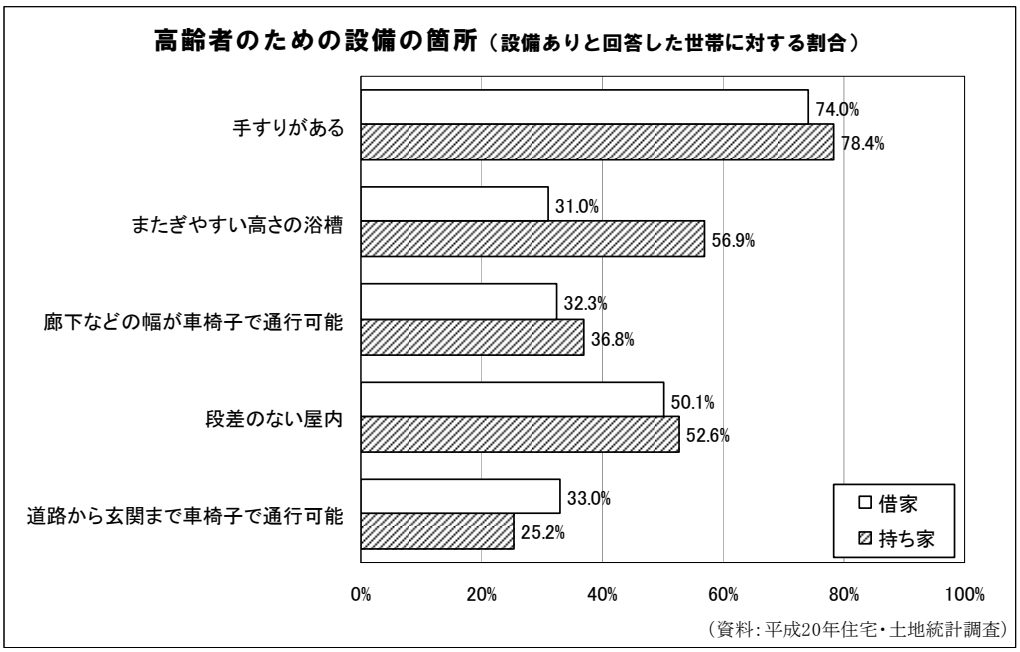


(資料:平成20年住宅・土地統計調査)

(7) 高齢者のための設備の状況

高齢者等の身体機能に対応した住宅のバリアフリー化は、まだ十分とはいえない状況にある。持ち家についてみれば約７割の住宅で何らかのバリアフリー化がされているが、借家では進みにくい状況にあり、高齢者のための設備がある借家は35%に留まっている。



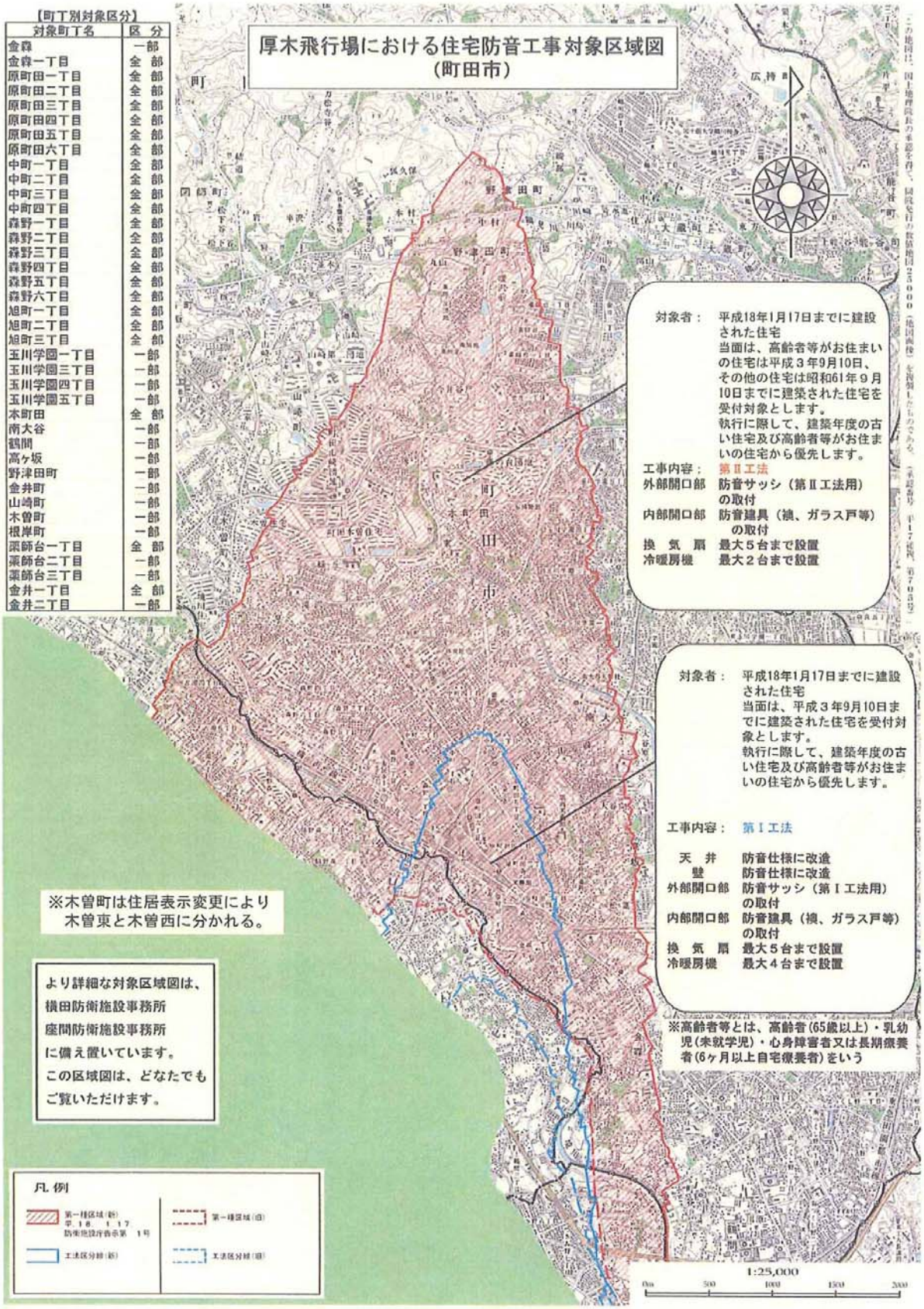


(8) 持ち家の耐震工事等の状況

（別紙参照）

(9) 住宅防音等の状況

町田市内の一部の地域は、厚木飛行場に係る第一種区域として指定されており、住宅防音工事の助成対象となっている。



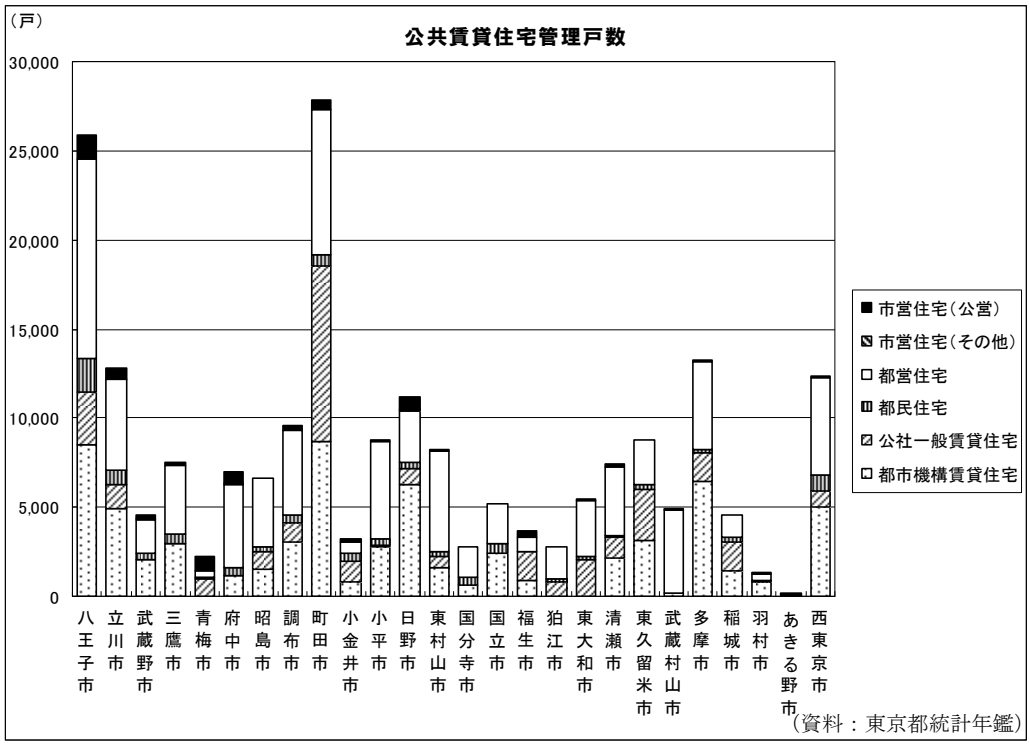
(10) 公共賃貸住宅の状況

公共賃貸住宅数（市営住宅＋都営住宅＋東京都住宅供給公社住宅＋都市再生機構住宅）は、市部の中でも最も多く、八王子市と並んで突出している。

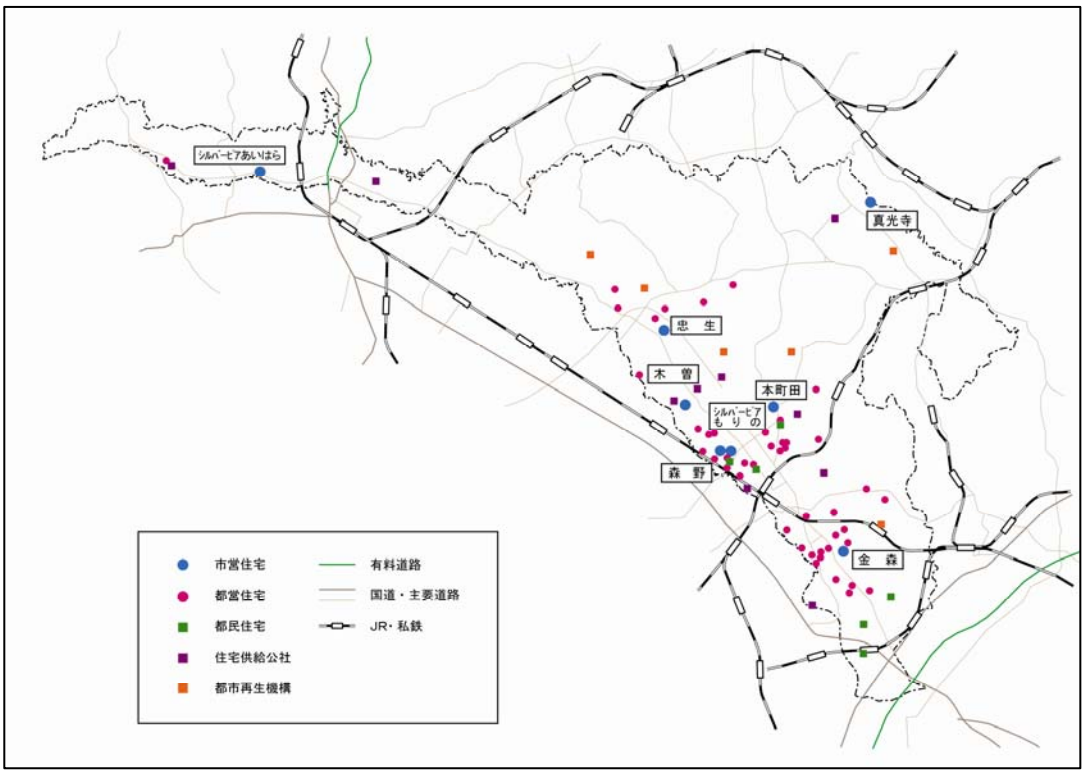
■公共賃貸住宅数

	団地数	戸数
市営住宅	8	548
市民住宅	2	5
都営住宅	46	8,190
東京都住宅供給公社	8	9,855
都市再生機構	6	8,661

（資料：町田市ホームページ）



（資料：東京都統計年鑑）

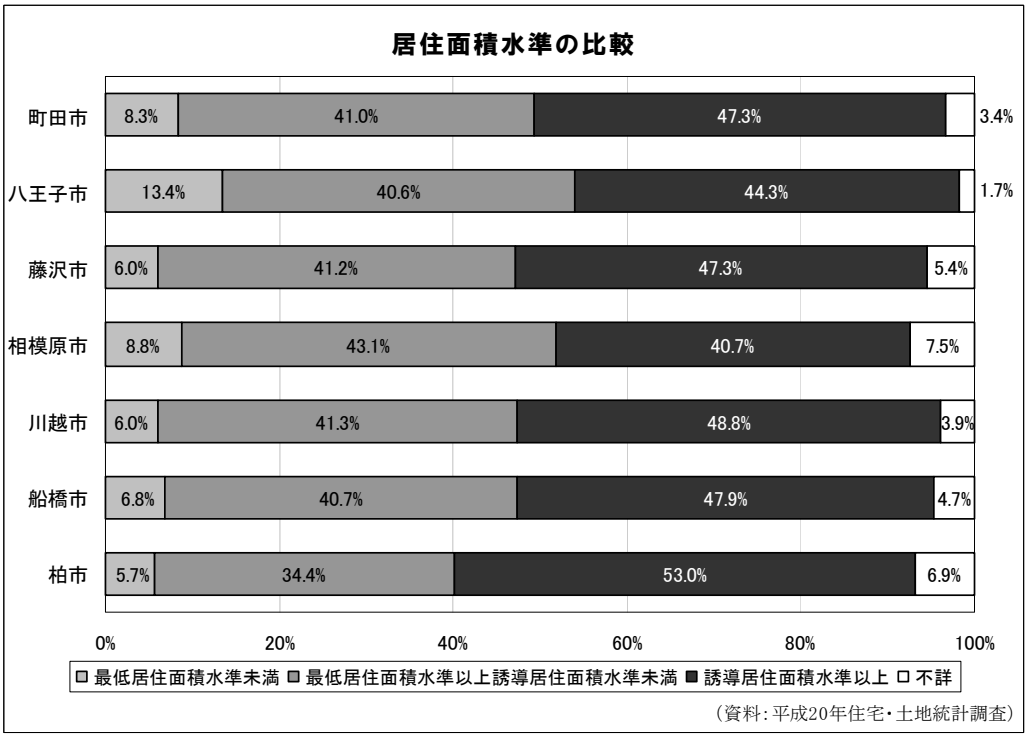


２）居住世帯と住宅の関係

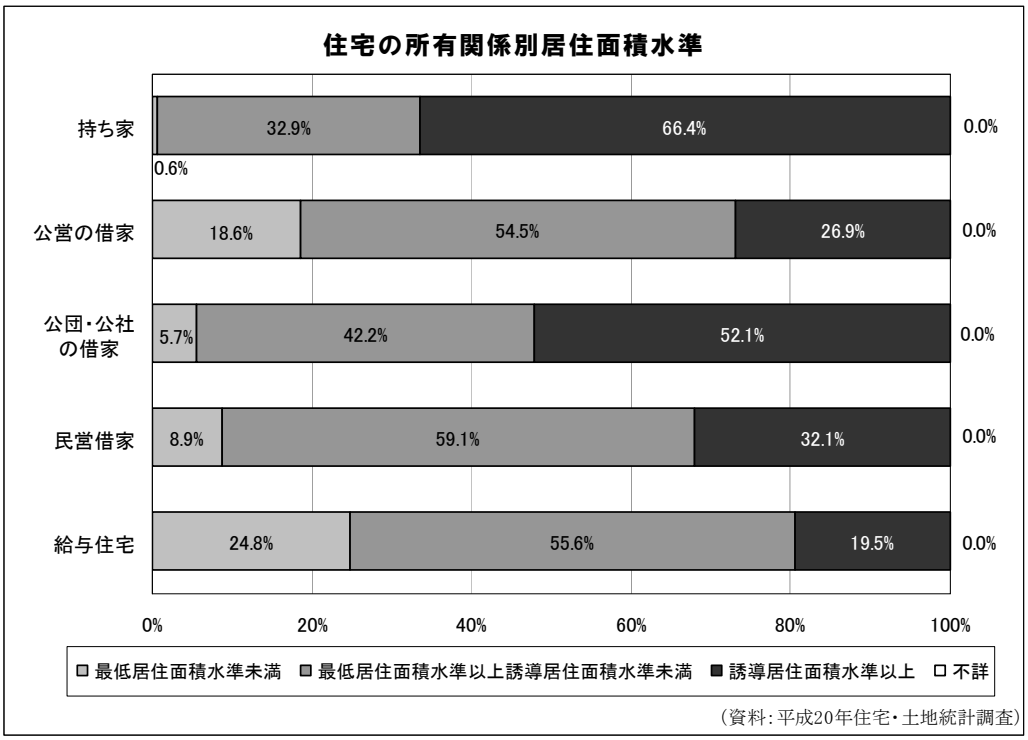
(1) 住宅の所有関係別居住面積水準

最低居住面積水準未満世帯は 8%とほぼ改善されており、約半数の世帯は誘導居住水準を満たしているなど、居住水準は着実に改善・向上している。

所有関係別にみると、借家、特に給与住宅と公営借家で最低居住水準未満世帯の割合が高くなっている。



（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

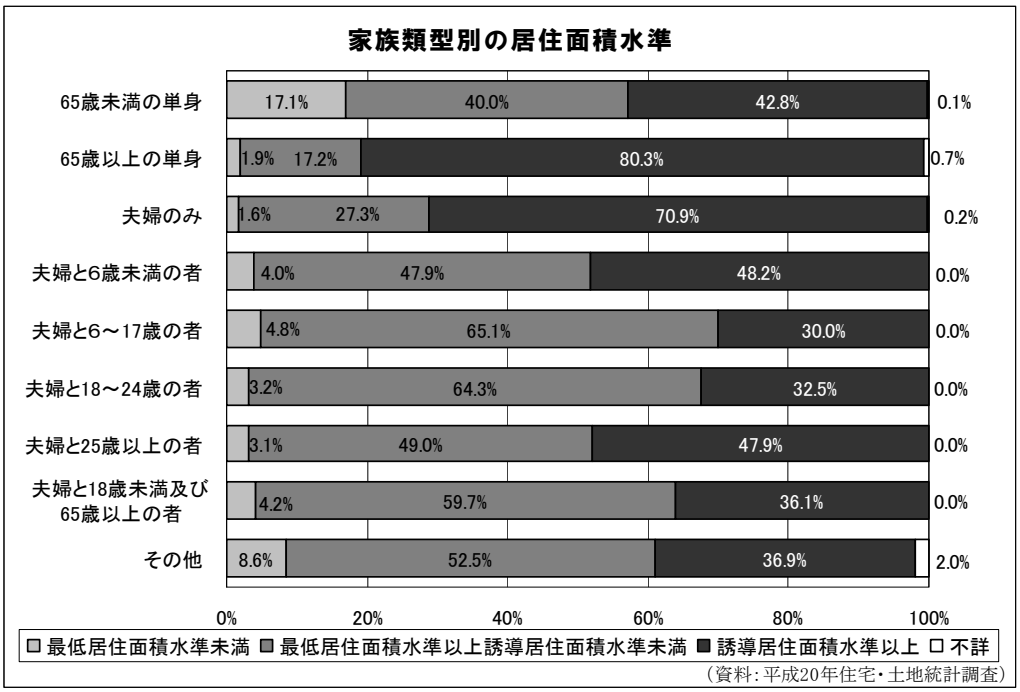


（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

(2) 家族類型別居住面積水準

家族類型別にみると、65 歳未満の若年・中年単身世帯で最低居住面積水準未満の割合が高くなっている。一方、65 歳以上の高齢単身世帯では、8 割が誘導居住面積水準を満たしており、広い住宅に単身で住んでいることがうかがえる。

また、夫婦と子どもからなる世帯についてみると、子どもが 6～24 歳の世帯では、誘導居住面積水準を満たす世帯が約３割と、他の世帯と比較してやや居住面積水準が低くなっている様子がうかがえる。

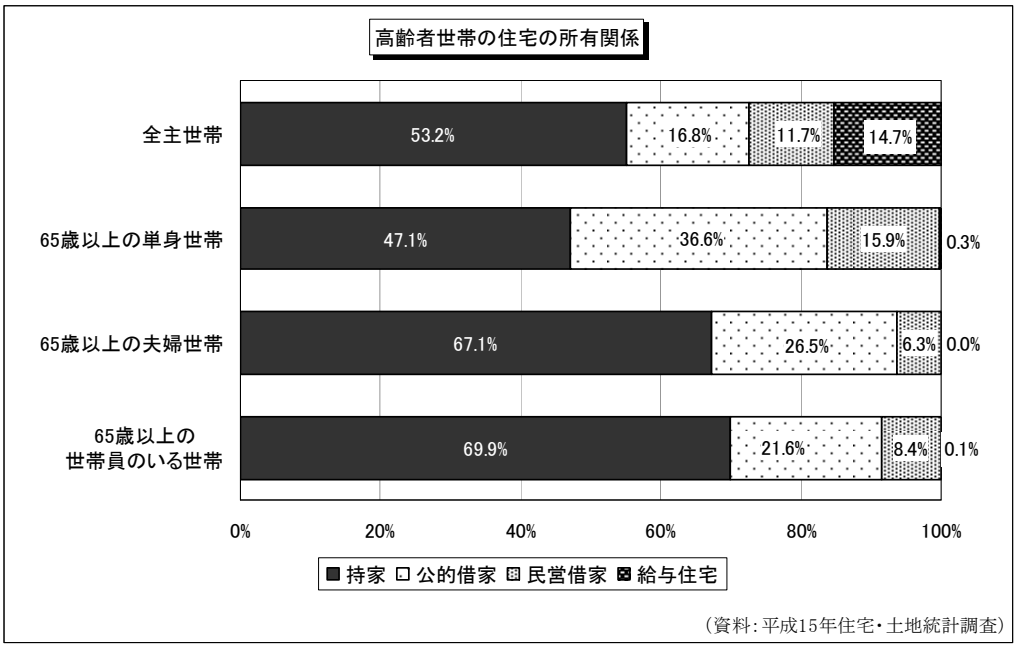


（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

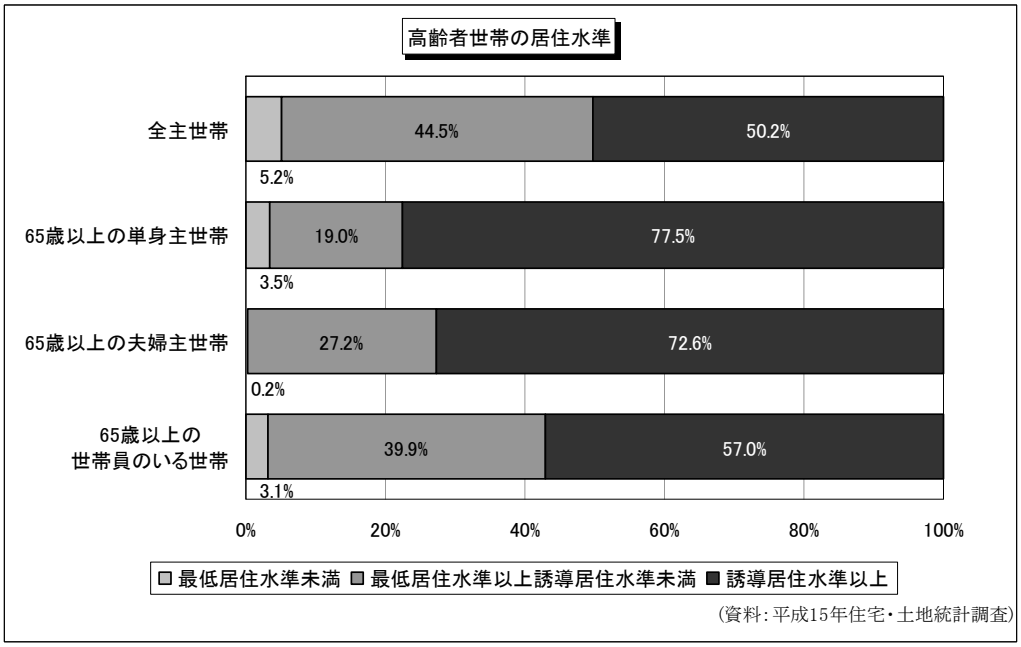
(3) 高齢者世帯の居住水準

高齢者世帯の住宅の所有関係をみると、65 歳以上の単身世帯では持ち家が 47.1%と最も高いものの、公的借家に居住する世帯も 36.6%と高い割合を占めている。65 歳以上の夫婦世帯及び 65 歳以上の世帯員のいる世帯では、持ち家率が 7 割近くに達し、全世帯平均より高くなっている。

居住水準についてみると、65 歳以上の高齢者のいる世帯では、全世帯平均に比べて居住水準が高くなっていることが読み取れる。



(資料:平成15年住宅・土地統計調査)



(資料:平成15年住宅・土地統計調査)

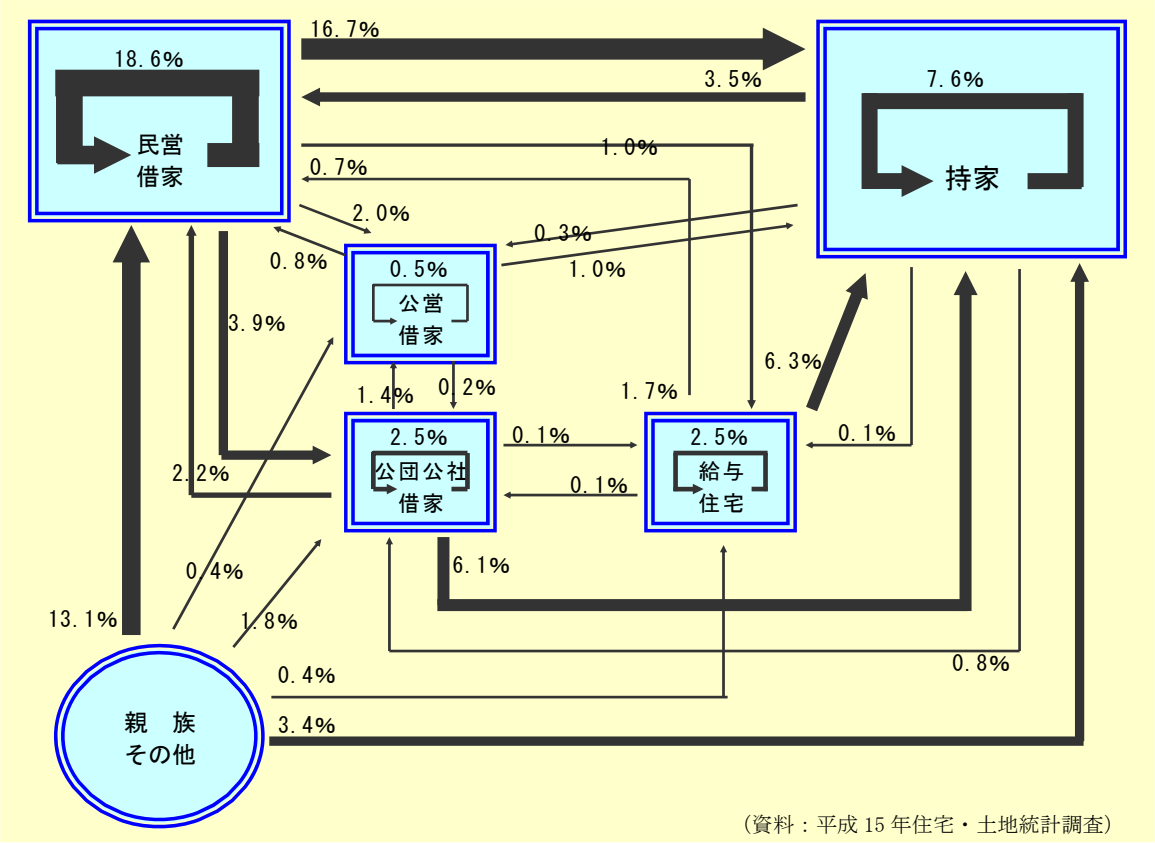
(4) 住替えの状況

平成 11 年以降平成 15 年までに現住所に住み替えた主世帯数は 49,120 世帯で、住宅・土地統計調査による平成 15 年の世帯総数 151,690 世帯の約３割を占めている。持ち家及び民営借家への住替えは、住替えた世帯数のうちそれぞれ約４割を占めており、持ち家、民営借家ともに、民営借家からの住替えが多くなっているほか、民営借家では世帯分離などにより親族等からの住替えも多くみられる。

全体の約１割を占めている公団・公社の借家に住替えた世帯は、民営借家からの住替えが最も多く、次いで、公団・公社借家からの住替えが多くなっている。

全体を概観すると、「親族その他→民営借家（民営借家間での住替えを含む）→持ち家」といったいわゆる住宅双六の流れが見えるほか、「親族その他→民営借家（民営借家間での住替えを含む）→公団・公社借家→持ち家」という流れも確認することができる。

町田市の住替えの状況（平成 11 年以降に入居した世帯）



（資料：平成 15 年住宅・土地統計調査）

町田市の住替えの状況（平成 11 年以降に入居した世帯）

（世帯）

		従前の居住形態						
		持家	公営借家	団・公社借	民営借家	給与住宅	親族その他	総数
現在の居住形態	持家	3,740	480	3,020	8,220	3,080	1,690	20,330
	公営借家	160	240	690	1,000	—	180	2,320
	公団・公社借家	400	120	1,210	1,920	40	880	4,570
	民営借家	1,740	390	1,080	9,130	360	6,440	19,920
	給与住宅	60	—	70	490	510	200	1,360
	H11以降に入居した普通世帯総数	6,690	1,250	6,220	21,100	4,010	9,430	49,120

平成 11 年以降に入居した世帯のうち、持ち家では 32.5%、借家では 36.5%の世帯の前住地が町田市内となっており、借家に比べて持ち家では市外からの住替えの割合が若干高くなっている。なお、借家の市内住替え率が高くなっているのは、公営住宅（80.2%）及び公団・公社住宅（46.6%）の市内住替え率が高いためであり、民営借家については 31.2%と、持ち家と同程度の市内住替え率となっている。

隣接都市と市内住替え率を比較すると、町田市は多摩市と並んで市内での住替え率が低くなっている。

平成 11 年以降に入居した世帯の前住地の市内割合（平成 15 年）

（世帯）

住宅の所有関係	町田市内	入居世帯総数	市内比率
持ち家	6,600	20,330	32.5%
借家	10,280	28,170	36.5%
公営借家	1,860	2,320	80.2%
公団・公社借家	2,130	4,570	46.6%
民営借家	6,220	19,920	31.2%
給与住宅	70	1,360	5.1%

（資料：平成 15 年住宅・土地統計調査）

平成 11 年以降に入居した世帯の前住地（平成 15 年）

（世帯）

	町田市内	東京都内	都外	入居世帯総数
持ち家	6,600	3,890	9,690	20,330
借家	10,280	4,750	12,390	28,170
公営借家	1,860	370	90	2,320
公団・公社借家	2,130	1,020	1,390	4,570
民営借家	6,220	3,130	9,880	19,920
給与住宅	70	220	1,030	1,360

（資料：平成 15 年住宅・土地統計調査）

隣接都市の平成 11 年以降に入居した世帯の前住地の市内割合（平成 15 年）

（世帯）

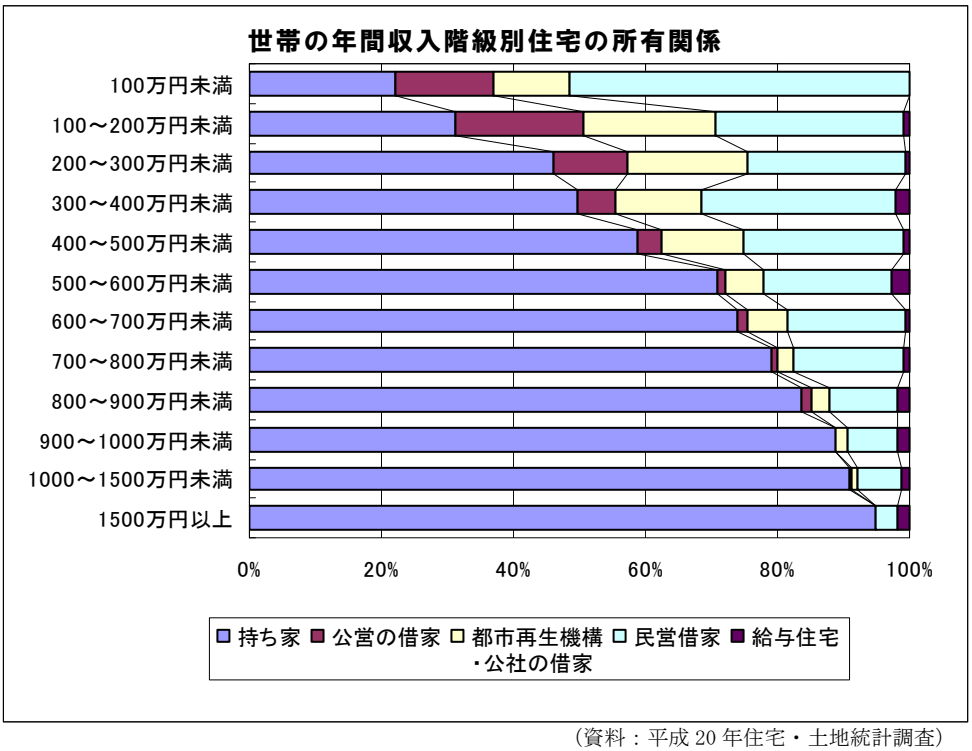
都市名	市内	入居世帯総数	市内比率
町田市	17,070	49,120	34.8%
八王子市	30,440	64,190	47.4%
多摩市	5,640	16,530	34.1%
横浜市	242,390	399,480	60.7%
川崎市	79,440	160,820	49.4%
相模原市	35,690	72,820	49.0%
大和市	10,560	24,850	42.5%

（資料：平成 15 年住宅・土地統計調査）

(5) 収入と住宅の所有関係

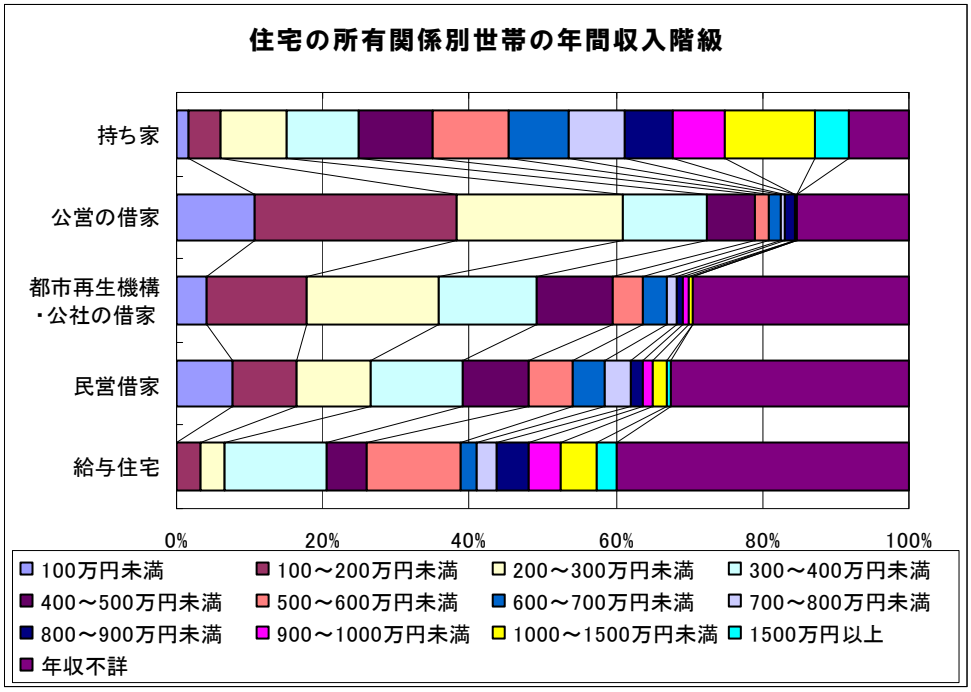
町田市の主世帯の年間収入階級と住まいの関係をみると、世帯の年間収入が高くなるほど持ち家率が高くなる傾向がみられる。世帯の年間収入が 100 万円未満の世帯では約２割、300～400 万円未満の世帯では約５割、700～800 万円未満の世帯では８割の持ち家率となっている。

公営の借家に入居している世帯では年間収入階級が 100～300 万円未満、都市再生機構・公社の住宅では 100～400 万円未満の世帯がそれぞれ多くなっている。民営借家には、500 万円未満の世帯の６割以上が居住している。



（資料：平成 20 年住宅・土地統計調査）

	持ち家	借家			
		公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅
総数※	91,680	9,020	18,390	42,460	2,930
100万円未満	1,400	960	730	3,270	0
100～200万円未満	4,010	2,500	2,550	3,670	100
200～300万円未満	8,310	2,030	3,310	4,320	90
300～400万円未満	9,160	1,040	2,430	5,370	410
400～500万円未満	9,180	590	1,910	3,780	160
500～600万円未満	9,500	180	760	2,590	380
600～700万円未満	7,430	140	620	1,800	60
700～800万円未満	7,200	60	230	1,520	80
800～900万円未満	5,910	110	190	730	130
900～1000万円未満	6,490	0	130	560	130
1000～1500万円未満	11,360	30	110	850	140
1500万円以上	4,330	0	0	160	80

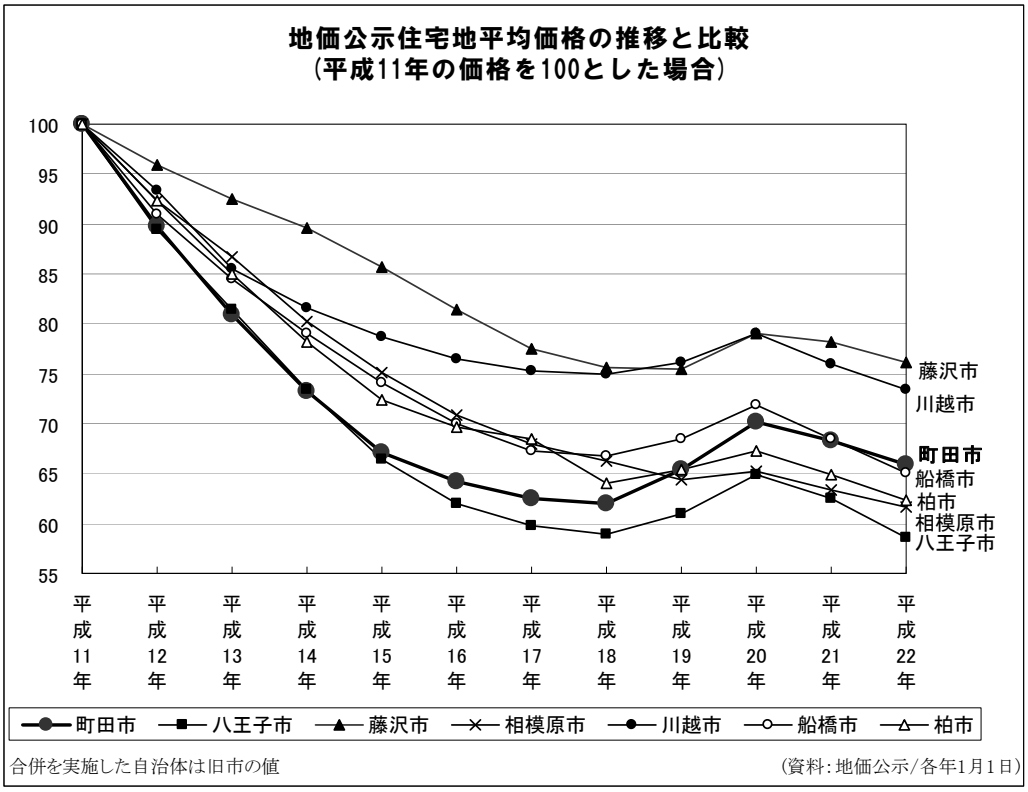

住宅の所有関係別世帯の年間収入階級
持ち家
公営の借家
都市再生機構
・公社の借家
民営借家
給与住宅
0%
20%
40%
60%
80%
100%
100万円未満
100～200万円未満
200～300万円未満
300～400万円未満
400～500万円未満
500～600万円未満
600～700万円未満
700～800万円未満
800～900万円未満
900～1000万円未満
1000～1500万円未満
1500万円以上
年収不詳

３）住宅市場の動向

(1)住宅地価格の推移

地価公示価格によれば、町田市の住宅地の平均価格は、平成 22 年で 155.9 千円/㎡となっている。これは、平成 11 年を 100 とした指数でみると 66 となり、平成 11 年の約 2/3 の水準であることが分かる。

地価の推移をみると、平成 11 年から概ね平成 18 年頃まで下落の傾向続いた後、平成 20 年にかけて一旦上昇傾向がみられたが、平成 21 年以降、再び下落に転じている。



（単位：千円/㎡）
各年1月1日（合併を実施した自治体は旧市の値）

	平成11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年
町　田　市	236.3	212.2	191.3	173.0	158.7	151.6	147.8	146.6	154.4	165.8	161.3	155.9
八王子市	192.9	172.4	156.9	141.6	128.2	119.7	115.2	113.8	117.5	125.2	120.5	112.9
藤　沢　市	251.1	240.9	232.3	224.9	215.1	204.3	194.7	189.7	189.5	198.4	196.3	191.3
相模原市	248.0	228.8	215.2	198.9	186.1	175.7	168.7	164.1	159.8	161.9	157.0	152.7
川　越　市	197.4	184.3	168.8	161.2	155.5	151.0	148.6	148.0	150.3	156.1	150.1	144.9
船　橋　市	220.9	201.0	186.6	174.7	163.8	154.7	148.5	147.4	151.1	158.9	151.1	143.7
柏　　市	188.7	174.2	160.4	147.4	136.6	131.4	129.2	120.7	123.3	126.8	122.5	117.6

（資料：地価公示）

(2) 住宅着工の動向

新築着工住宅数（持家・分譲住宅・貸家・給与住宅の合計）は、平成 12～18 年まで年間 5,000 戸を超える水準が続いていたが、平成 19 年には約 3,600 戸と大幅に減少している。

新築住宅の平均床面積をみると、持ち家では概ね 120 ㎡程度、分譲住宅では 100 ㎡程度となっている。貸家では、平成 15 年頃までは 50 ㎡前後であったが、近年は 40 ㎡程度となっている。

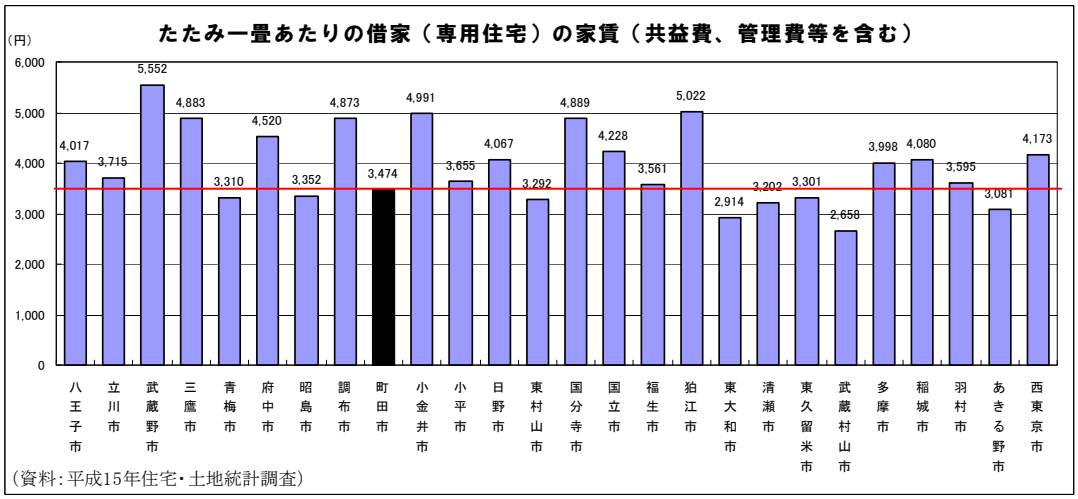
	持家		分譲住宅		貸家		給与住宅	
	戸数（戸）	平均床面積（㎡）	戸数（戸）	平均床面積（㎡）	戸数（戸）	平均床面積（㎡）	戸数（戸）	平均床面積（㎡）
平成12年	1,605	122.7	3,085	99.7	1,014	45.2	3	116.0
平成13年	1,397	123.9	2,821	97.7	1,837	46.6	1	127.0
平成14年	1,399	119.1	1,843	99.1	1,900	51.9	2	111.5
平成15年	1,560	116.6	2,233	95.8	1,515	51.6	－	－
平成16年	1,500	117.0	2,368	93.4	2,113	39.9	－	－
平成17年	1,237	120.7	1,869	98.6	1,316	42.5	1	203.0
平成18年	1,204	121.3	2,630	95.0	1,519	37.0	－	－
平成19年	940	120.1	1,568	101.4	1,072	41.3	－	－

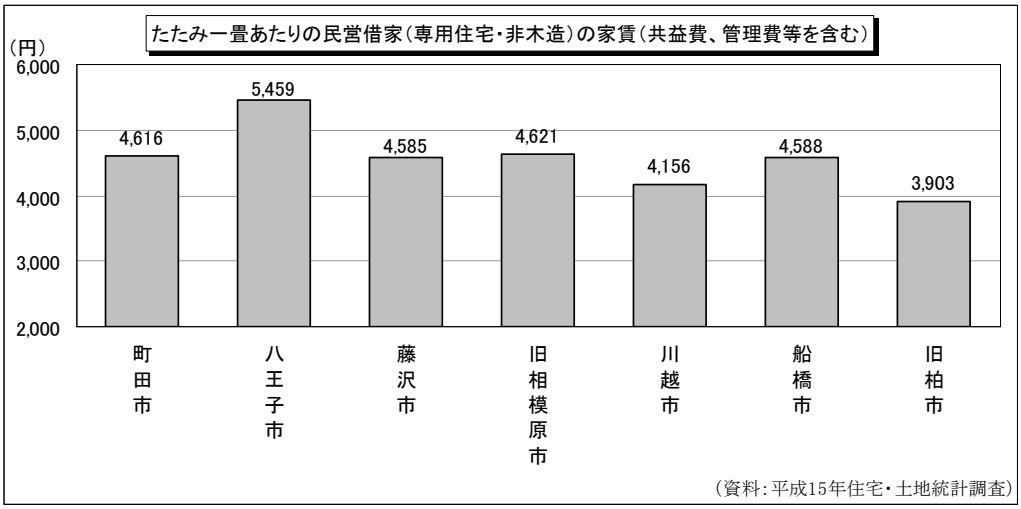
（資料：東京都統計年鑑）

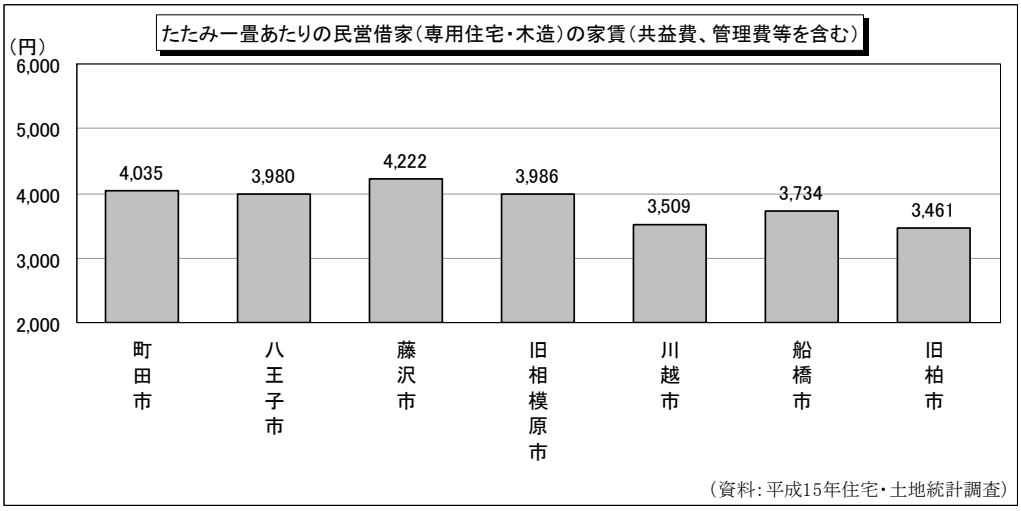
(3) 家賃水準

たたみ一畳あたりの借家（専用住宅）の家賃をみると、町田市は 3,474 円であり、福生市や小平市とほぼ同水準となっている。

類似都市と比較すると、非木造の借家では相模原市とほぼ同水準である。また、木造の借家では、八王子市、相模原市とほぼ同水準である。なお、非木造住宅の家賃は、木造住宅の家賃と比較して、たたみ一畳あたり約 600 円程度高くなっている。







町田市住まいに関するアンケート調査等
報　告　書

１．市民アンケートの実施

（１）調査の概要　1
（２）アンケート調査の結果（単純集計）　1
（３）アンケート調査の結果（クロス集計）　46
（４）アンケート結果のまとめ　54

２．市民ヒアリングの実施

（１）ヒアリング対象者の抽出　63
（２）ヒアリング結果　64

３．事業者ヒアリングの実施

（１）事業者ヒアリングの目的　68
（２）宅地・建物取引業者へのヒアリング　69

1　市民アンケートの実施

（１）調査の概要

住宅マスタープランの策定にあたり、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や住宅施策に対する要望などを広く市民からの意見を聴取するとともに、町田市に暮らす魅力を明らかにすることを目的として、アンケート調査を実施した。

○調 査 名　町田市住まいに関するアンケート調査

○調査内容
(1)現在の住まいについて
(2)町田市の魅力と住宅・住環境の満足度について
(3)近所づきあいやコミュニティについて
(4)住み替えについて
(5)持ち家のリフォームや耐震改修、建替えについて
(6)子育て支援について
(7)老後の住まい方について
(8)今後の住宅政策について

○実施方法
対象地域：町田市全域
調査対象：町田市在住の 20 歳以上の男女
配 布 数：5,000 人
調査方法：郵送配布－郵送回収
調査期間：平成 21 年 10 月中旬～10 月下旬

○回収状況
配 布 数：5,000 票
不 着 数：15 票
有効回収数：1,776 票
有効回収率：35.6％

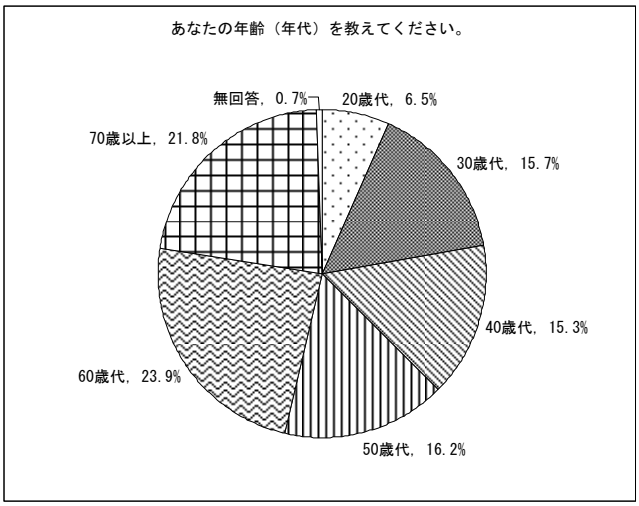
（２）アンケート調査の結果（単純集計）

次ページ以降に、設問ごとの回答結果を整理する。

1　あなたやご家族について

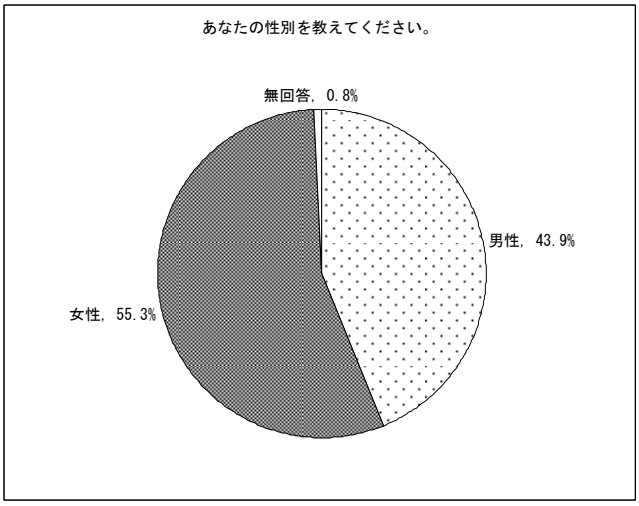
【問１】あなたの年齢（年代）をお教えください。〔１つに○〕

		回答数	構成比
1	20歳代	116	6.5%
2	30歳代	278	15.7%
3	40歳代	271	15.3%
4	50歳代	287	16.2%
5	60歳代	424	23.9%
6	70歳以上	388	21.8%
	無回答	12	0.7%
	計	1,776	100.0%



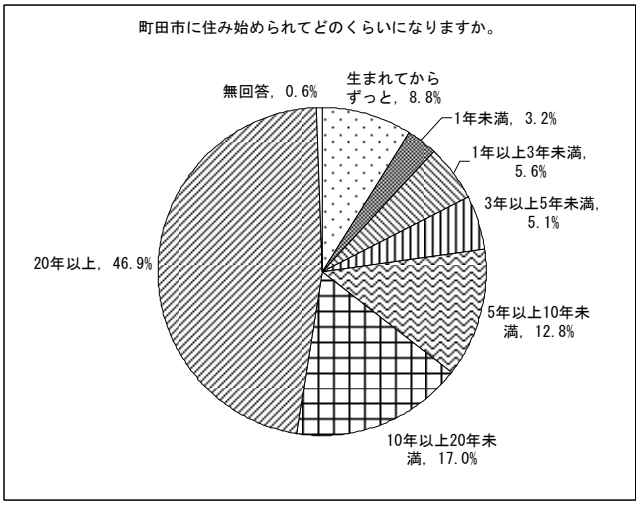
【問２】あなたの性別をお教えください。〔１つに○〕

		回答数	構成比
1	男性	780	43.9%
2	女性	982	55.3%
	無回答	14	0.8%
	計	1,776	100.0%



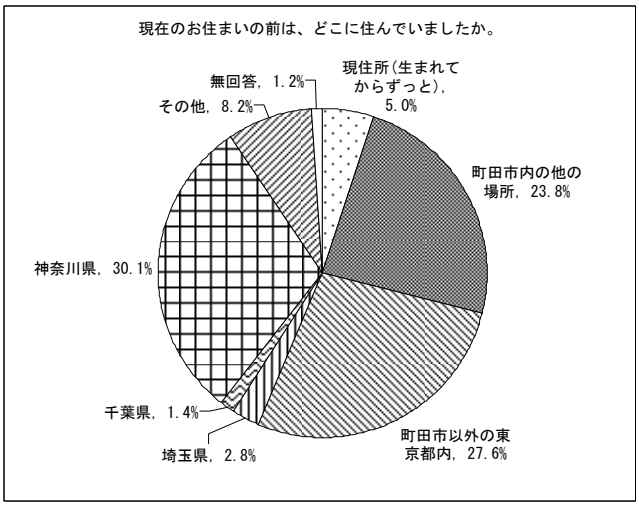
【問４】町田市に住み始められてどのくらいになりますか。〔１つに○〕

		回答数	構成比
1	生まれてからずっと	157	8.8%
2	1年未満	56	3.2%
3	1年以上3年未満	99	5.6%
4	3年以上5年未満	91	5.1%
5	5年以上10年未満	227	12.8%
6	10年以上20年未満	302	17.0%
7	20年以上	833	46.9%
	無回答	11	0.6%
	計	1,776	100.0%



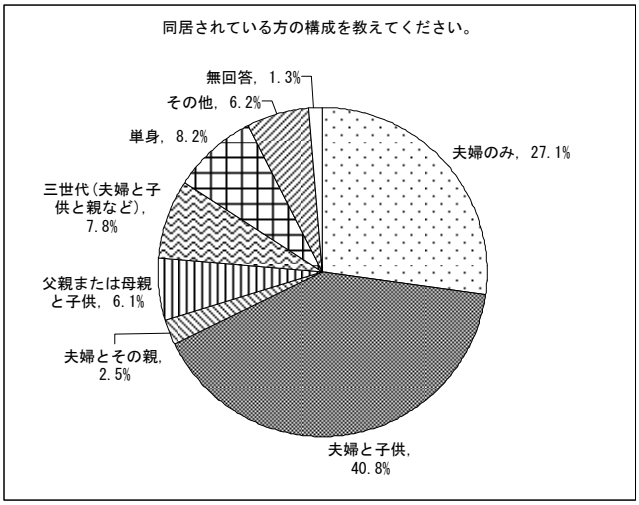
【問５】現在のお住まいの前は、どこに住んでいましたか。〔１つに○〕

		回答数	構成比
1	現住所(生まれてからずっと)	88	5.0%
2	町田市内の他の場所	423	23.8%
3	町田市以外の東京都内	490	27.6%
4	埼玉県	49	2.8%
5	千葉県	25	1.4%
6	神奈川県	534	30.1%
7	その他	146	8.2%
	無回答	21	1.2%
	計	1,776	100.0%



【問６】同居されている方の構成を教えてください。〔１つに○〕

		回答数	構成比
1	夫婦のみ	482	27.1%
2	夫婦と子供	724	40.8%
3	夫婦とその親	44	2.5%
4	父親または母親と子供	108	6.1%
5	三世代(夫婦と子供と親など)	139	7.8%
6	単身	146	8.2%
7	その他	110	6.2%
	無回答	23	1.3%
	計	1,776	100.0%



■65 歳以上

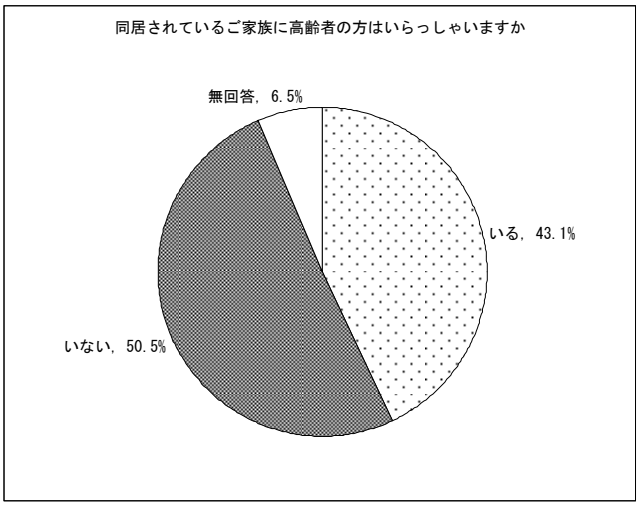
祖父母、父母	本人と子供夫婦	婚約者	父と母
母親	両親	母親	子供
長男家族と同居	夫婦とその子供夫婦	長男夫婦と同居	夫婦と娘夫婦と子供
夫婦と孫	長男とその子供	長女・長男・母	父母、兄
孫夫婦と子供	親・姉妹	母と姉	友達
兄弟	兄妹	母	親兄弟、祖父
両親	実弟	夫婦と子供夫婦	父母
母親と自身	両親	姉	両親
両親と	夫婦・子供・孫	息子夫婦と孫	母、妹
4 人と息子夫婦と孫	両親	父母、妹	姉妹
両親	夫婦と子供と義姉	パートナー	母
両親	父母と子供	本人と子供２人	夫婦、夫の姉
両親	親と妹と子	両親	父母、弟
長男	母と子供二人	母親と弟２人	夫婦、子供夫婦
息子夫婦と私	両親と姉	自分と父母	両親、妹
両親と妹	夫婦と娘夫婦と孫	両親、妹	４世代
兄	両親	夫婦と子供と孫	両親、自分
両親	弟の嫁とその長男	夫婦、姉妹	２世帯
２＋姪	母、弟	父母、兄弟	両親
夫婦と子供と孫	母、子供	本人、親	祖母、両親、妹

母子	子供夫婦、子一人	父親、弟、祖母	娘
両親	両親、自分	母	夫婦、子供、婿夫婦
母と子供	両親	息子	本人と子供
子供３男	夫婦、子供夫婦、孫		

【問７】同居されているご家族に高齢者（65 歳以上）、15 歳未満の方はいらっしゃいますか。〔それぞれ１つに○〕

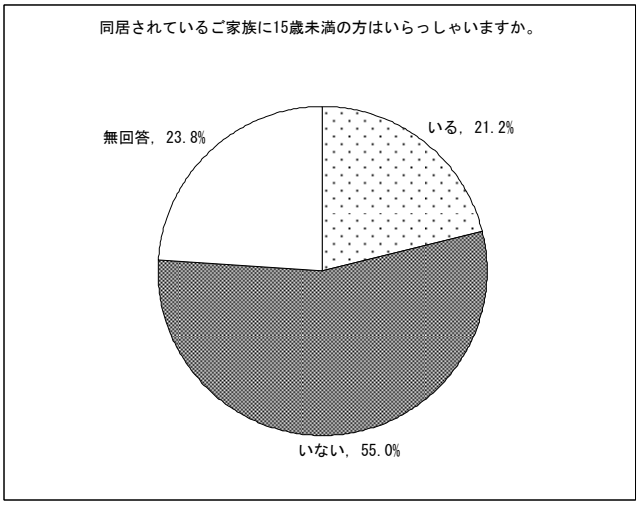
■65 歳以上

		回答数	構成比
1	いる	765	43.1%
2	いない	896	50.5%
	無回答	115	6.5%
	計	1,776	100.0%



■15 歳未満

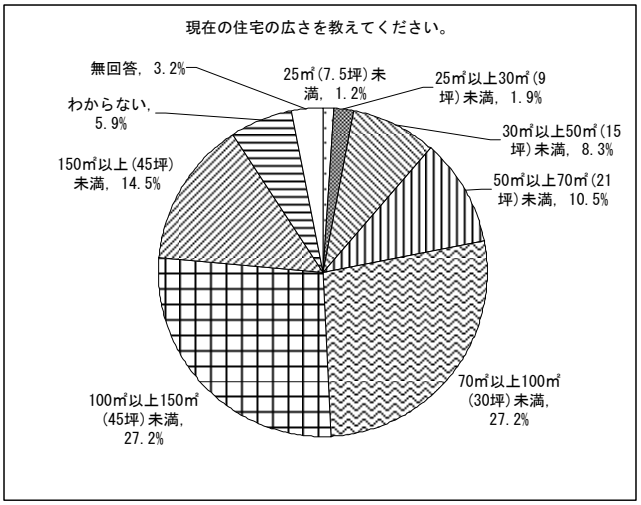
		回答数	構成比
1	いる	377	21.2%
2	いない	977	55.0%
	無回答	422	23.8%
	計	1,776	100.0%



２　現在のお住まいについて

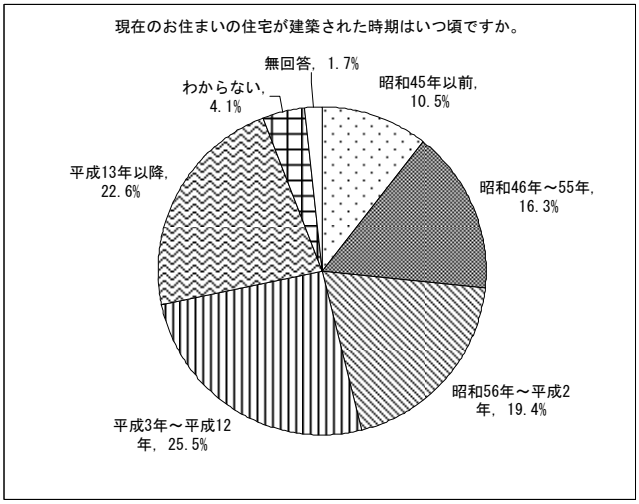
【問８】現在の住宅の広さを教えてください。〔１つに○〕

		回答数	構成比
1	25㎡(7.5坪)未満	22	1.2%
2	25㎡以上30㎡(9坪)未満	34	1.9%
3	30㎡以上50㎡(15坪)未満	148	8.3%
4	50㎡以上70㎡(21坪)未満	187	10.5%
5	70㎡以上100㎡(30坪)未満	483	27.2%
6	100㎡以上150㎡(45坪)未満	483	27.2%
7	150㎡以上(45坪)未満	258	14.5%
8	わからない	105	5.9%
	無回答	56	3.2%
	計	1,776	100.0%



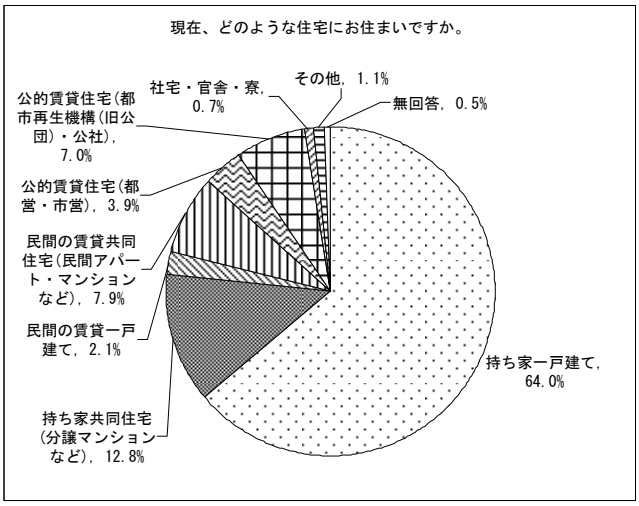
【問９】現在お住まいの住宅が建築された時期はいつごろですか。〔１つに○〕

		回答数	構成比
1	昭和45年以前	187	10.5%
2	昭和46年～55年	289	16.3%
3	昭和56年～平成2年	344	19.4%
4	平成3年～平成12年	452	25.5%
5	平成13年以降	401	22.6%
6	わからない	73	4.1%
	無回答	30	1.7%
	計	1,776	100.0%



【問 10】現在、どのような住宅にお住まいですか。〔１つに○〕

		回答数	構成比
1	持ち家一戸建て	1,136	64.0%
2	持ち家共同住宅(分譲マンションなど)	227	12.8%
3	民間の賃貸一戸建て	37	2.1%
4	民間の賃貸共同住宅(民間アパート・マンションなど)	140	7.9%
5	公的賃貸住宅(都営・市営)	69	3.9%
6	公的賃貸住宅(都市再生機構(旧公団)・公社)	125	7.0%
7	社宅・官舎・寮	13	0.7%
8	その他	20	1.1%
	無回答	9	0.5%
	計	1,776	100.0%



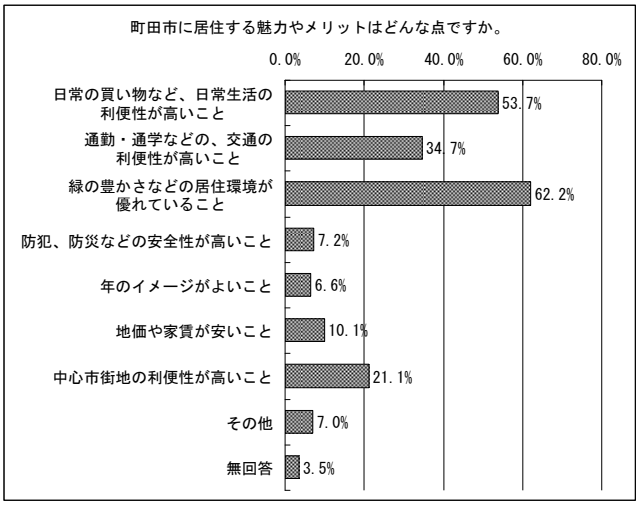
■その他

プレハブ	家族持ち家、賃貸住宅	旧公団分譲	親の持ち家一戸建て
ＵＲ分譲	共同持家・二人	戸建て賃貸	持ち家一戸建て店舗付
有料老人ホーム	居候	病院	親戚の借家
農協賃貸コープタウン	公団の分譲	公団分譲住宅	父名義の持ち家
農協の集合住宅	有料老人ホーム	両親の持ち家に居住	

3　町田市の魅力と住宅・住環境の満足度について

【問 11】町田市に居住する魅力やメリットはどんな点ですか。**〔あてはまるもの３つまでに○〕**

		回答数	構成比
1	日常の買い物など、日常生活の利便性が高いこと	954	53.7%
2	通勤・通学などの、交通の利便性が高いこと	616	34.7%
3	緑の豊かさなどの居住環境が優れていること	1,104	62.2%
4	防犯、防災などの安全性が高いこと	127	7.2%
5	年のイメージがよいこと	117	6.6%
6	地価や家賃が安いこと	179	10.1%
7	中心市街地の利便性が高いこと	375	21.1%
8	その他	124	7.0%
	無回答	62	3.5%
	計	1,776	



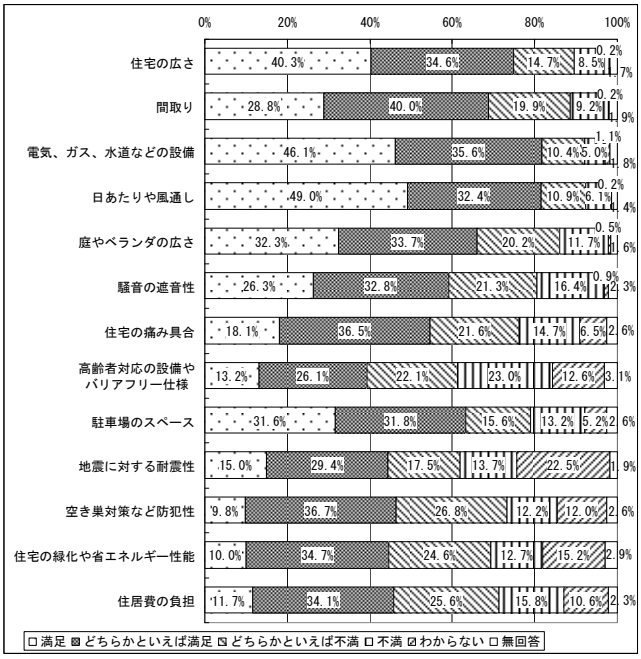
■その他

不満で別の所に移りたいが、両親が高齢の為とどまるしかない。	両親の転居についてきたのでメリット等考えていおりません
最初に移転した所が町田だった。	メリットなし
橋本（相模原市）が近いこと	近くに利用できる大学図書館があること
夫の実家に近い	閑静である
交通便利悪い、小田急線鶴川駅混雑大	同居の為にいる
町の魅力はありますが、町田市の魅力は特にありません。	最初が団地で一戸建てに移ってそのままの成り行きで
ゴミについてですが、動物の死体をお寺で供養している点。犬・猫の里親探しなど。とても良いと思います。	引っ越してきた当初は良かったが、今は周りに住宅等が出来て日当たりも良かったし風通しも良かった。
福祉に力を入れている	三代前より住んでいます。
先祖の代から住んでいる	子供の時からの友人が多い
仕事場に近い	教育環境が良い
代々この土地に住んでいるため	姉と同居しているため
知人の紹介	福祉が充実している
坂だらけで不便	公共のスポーツ施設が近い

実家に近いこと	都内に近いこと
裾野市へ帰る時、ロマンスカーが止まる。	会社が町田市の為
仕事の移動拠点として便利	東京都
全て良い所が無い。	これといってメリットはない
現在の住まいが駅に近い	通所施設が近いこと
東京都	生まれ育った地のため、知り合い友が多く安心
友人が近所にいること	親の実家が近いこと
福祉が豊かなこと	勤務場所に近い
静か、自然	ずっと町田に住んでいて町田が好きなので
車の渋滞が少ない	福祉など市政が整い充実しているイメージ
福祉の充実	親がそばにいるため
住みなれた町だから	生まれ育った場所なので
実家が近いこと	特に町田市には魅力なし。
工場が少ないこと	教育に熱心なこと
福祉が充実してる	空気がよく、環境に恵まれている。
保育園が多い	騒音がない
購入時金額が妥当だったから	実家がある
物価が安い	実家が近い
鶴川ですが年をとり坂が多いのがつらい	住み慣れている、実家が近い
生まれてから町田市なので慣れているから。	嫁に来たから仕方なく
職住接近	特に無いが法大の側なので同大 Library の利用に便利
生まれ育った場所だから	税負担
実家が近い	一つも無い
生涯福祉のよさ	会社が町田市のため
ない。両親が近くにいるということ。	魅力、メリットはない。
都心との適度な距離	郵便局、学校、医院が近い
介護する子供が町田に居住している。特に理由はそれだけ。	以前勤務地に近かったこと、実家に子供を預けていたため。
緑の自然が残っていること	友人がいること
何も感じない	小田急沿線
仕事の上で	実家に近いから
町田市のプロフィール	小さい時から住んでいるので
バス通勤は不満	環境はいいが利便性は低い
当てはまるものはない	２世帯で住む事が出来る住居が望ましい。
親の側なので介護に便利	育成手当が支給されていること
幼少の頃から住んでいるから	周辺が静かで良い。

【問 12】現在お住まいになっている住宅についての満足度をお答えください。**〔質問項目ごとに１つずつ○〕**

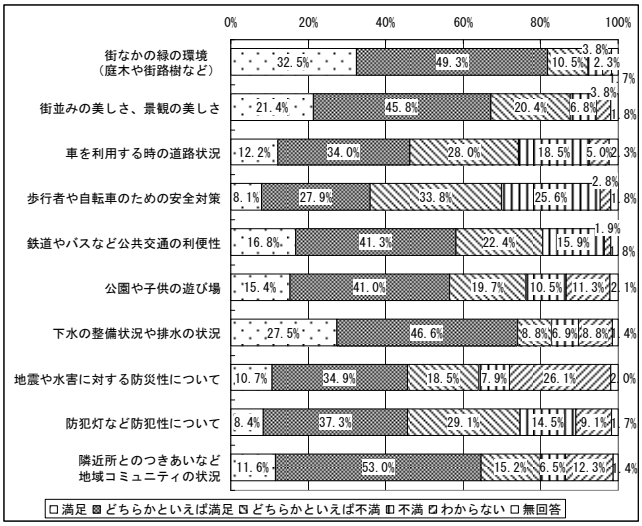
		総計		満足		どちらかといえば満足		どちらかといえば不満		不満		わからない		無回答	
		回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比
1	住宅の広さ	1,776	100.0%	715	40.3%	615	34.6%	261	14.7%	151	8.5%	4	0.2%	30	1.7%
2	間取り	1,776	100.0%	512	28.8%	710	40.0%	353	19.9%	163	9.2%	4	0.2%	34	1.9%
3	電気、ガス、水道などの設備	1,776	100.0%	819	46.1%	632	35.6%	184	10.4%	89	5.0%	20	1.1%	32	1.8%
4	日あたりや風通し	1,776	100.0%	871	49.0%	576	32.4%	194	10.9%	108	6.1%	3	0.2%	24	1.4%
5	庭やベランダの広さ	1,776	100.0%	574	32.3%	598	33.7%	358	20.2%	208	11.7%	9	0.5%	29	1.6%
6	騒音の遮音性	1,776	100.0%	467	26.3%	583	32.8%	379	21.3%	291	16.4%	16	0.9%	40	2.3%
7	住宅の痛み具合	1,776	100.0%	321	18.1%	649	36.5%	383	21.6%	261	14.7%	115	6.5%	47	2.6%
8	高齢者対応の設備やバリアフリー仕様	1,776	100.0%	234	13.2%	463	26.1%	392	22.1%	408	23.0%	224	12.6%	55	3.1%
9	駐車場のスペース	1,776	100.0%	561	31.6%	564	31.8%	277	15.6%	235	13.2%	92	5.2%	47	2.6%
10	地震に対する耐震性	1,776	100.0%	266	15.0%	523	29.4%	311	17.5%	244	13.7%	399	22.5%	33	1.9%
11	空き巣対策など防犯性	1,776	100.0%	174	9.8%	651	36.7%	476	26.8%	216	12.2%	213	12.0%	46	2.6%
12	住宅の緑化や省エネルギー性能	1,776	100.0%	177	10.0%	616	34.7%	437	24.6%	225	12.7%	270	15.2%	51	2.9%
13	住居費の負担	1,776	100.0%	207	11.7%	606	34.1%	454	25.6%	280	15.8%	189	10.6%	40	2.3%



【問 13】現在お住まいになっている地区の居住環境についての満足度をお答えください。

〔質問項目ごとに１つずつ○〕

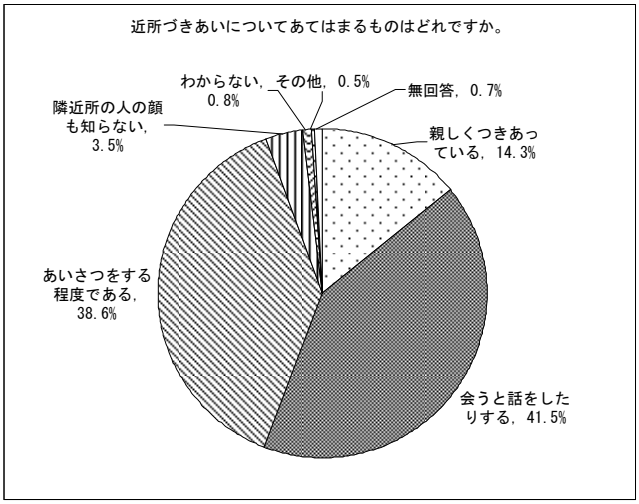
		総計		満足		どちらかといえば満足		どちらかといえば不満		不満		わからない		無回答	
		回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比	回答数	構成比
1	街なかの緑の環境（庭木や街路樹など）	1,776	100.0%	577	32.5%	876	49.3%	186	10.5%	67	3.8%	40	2.3%	30	1.7%
2	街並みの美しさ、景観の美しさ	1,776	100.0%	380	21.4%	813	45.8%	363	20.4%	120	6.8%	68	3.8%	32	1.8%
3	車を利用する時の道路状況	1,776	100.0%	217	12.2%	604	34.0%	497	28.0%	329	18.5%	89	5.0%	40	2.3%
4	歩行者や自転車のための安全対策	1,776	100.0%	143	8.1%	496	27.9%	601	33.8%	455	25.6%	49	2.8%	32	1.8%
5	鉄道やバスなど公共交通の利便性	1,776	100.0%	299	16.8%	733	41.3%	397	22.4%	282	15.9%	33	1.9%	32	1.8%
6	公園や子供の遊び場	1,776	100.0%	273	15.4%	729	41.0%	350	19.7%	186	10.5%	200	11.3%	38	2.1%
7	下水の整備状況や排水の状況	1,776	100.0%	488	27.5%	828	46.6%	156	8.8%	122	6.9%	157	8.8%	25	1.4%
8	地震や水害に対する防災性について	1,776	100.0%	190	10.7%	619	34.9%	328	18.5%	140	7.9%	464	26.1%	35	2.0%
9	防犯灯など防犯性について	1,776	100.0%	149	8.4%	662	37.3%	516	29.1%	257	14.5%	161	9.1%	31	1.7%
10	隣近所とのつきあいなど地域コミュニティの状況	1,776	100.0%	206	11.6%	942	53.0%	270	15.2%	115	6.5%	219	12.3%	24	1.4%



４　近所づきあいやコミュニティについて

【問 14】近所づきあいについてあてはまるものはどれですか。**〔あてはまるもの１つに○〕**

		回答数	構成比
1	親しくつきあっている	254	14.3%
2	会うと話をしたりする	737	41.5%
3	あいさつをする程度である	686	38.6%
4	隣近所の人の顔も知らない	63	3.5%
5	わからない	15	0.8%
6	その他	8	0.5%
	無回答	13	0.7%
	計	1,776	100.0%

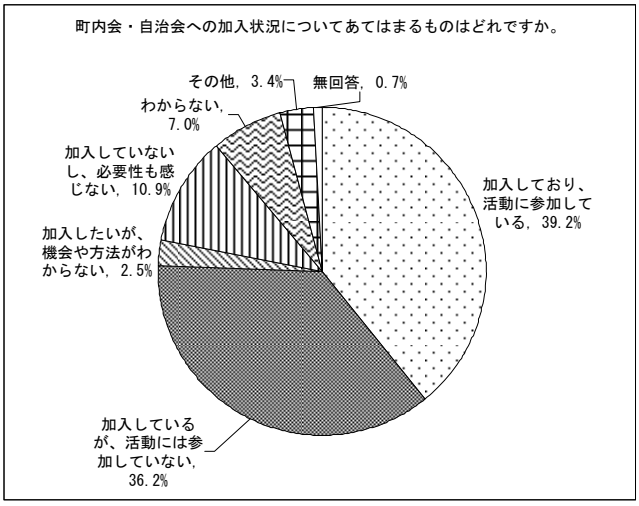


■その他

あまり、干渉されたくない。
身体が不自由になってから住んだので、付き合いがない
2,3,4 と個々に異なる。
町内会の方々は良いのですが、出身地の違いより？
マナーを守ってほしい。
1 家族とは親しくつきあっているが、それ以外はあいさつする程度
挨拶をする場合がある

【問 15】町内会・自治会への加入状況についてあてはまるものはどれですか。**〔あてはまるもの１つに○〕**

		回答数	構成比
1	加入しており、活動に参加している	697	39.2%
2	加入しているが、活動には参加していない	643	36.2%
3	加入したいが、機会や方法がわからない	44	2.5%
4	加入していないし、必要性も感じない	194	10.9%
5	わからない	125	7.0%
6	その他	60	3.4%
	無回答	13	0.7%
	計	1,776	100.0%



■その他

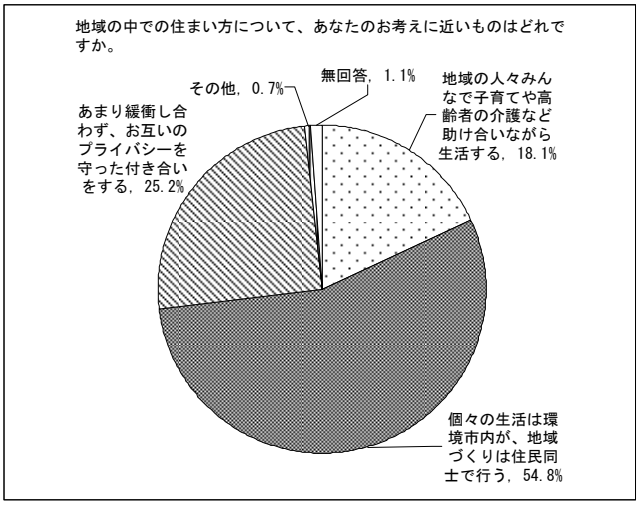
昨年、脱退しました。自治会のあり方に不信感があったので…。
マンションの集会に参加、町内自治会には加入していない
高齢のため退会
加入しているが、活動したいが、さそいがない
加入していないが、必要性は感じる。
自治会はあるが機能していない
町内会、自治会がない
役員の時だけ活動
親加入
ずっと加入していたが、今加入していない
週に 3 回、体育館で軽運動 2 時間/回
両親が自治会で活動している
加入したいが、近隣の方が無関心
管理組合
町内会は無
数年後?主人の親と同居するため加入していない
かつては加入していた
加入していなけど、お祭りの神輿など参加したい
加入しており活動に参加しているがあまり必要性を感じない

加入していますが町内掃除等には参加しています。行けるときに
機会がないので加入していない
加入していたが高齢のためやめた
加入している。活動に参加することもある。
加入していないが必要である
必要だと思うが募金など負担が重いのでは？以前の居住地では募金額が勝手にきめられていた（＝宮町内会）
加入していたが役員になると生活に支障がありやめた
ここは自治会が存在しないのでは？
加入していないが検討中
加入していないが検討中
両親に任せている
加入したいと思うがどういう活動をしているのか分からない
加入していたがやめた
マンション全戸町内会には参加していない
30 年加入していたが今度辞めた
行事などへの参加が面倒
親世帯が加入
加入していないが、必要に思う。
加入したいが、持ち家でないので加入できない。
ない
家族が参加している
加入し、参加していたが足の悪化に伴い、今年退会する。
仕事で町内会の月日があわない
町内会のコミュニケーション活動がない。
加入していない。
以前加入していたが止めた。
加入したいと思うが活動内容等の大変さが気になる。
加入している
親世帯加入
加入しているが必要性を感じない。
転勤したばかりなのでよく分からない
自治会、町内会が無い
年を取ってますので加入していません。
加入した方が良いのだろうが面倒な面もあり。
加入したいが、規模が大きすぎる。（地域の範囲が）
加入していたが子供に譲った。

義母が参加している。
加入していない、体が丈夫ではない。
今年退会
加入する予定
40 年以上加入しているが今年止まる。

【問 16】地域の中での住まい方について、あなたのお考えに近いものはどれですか。〔あてはまるもの１つに○〕

		回答数	構成比
1	地域の人々みんなで子育てや高齢者の介護など助け合いながら生活する	322	18.1%
2	個々の生活は環境市内が、地域づくりは住民同士で行	974	54.8%
3	あまり緩衝し合わず、お互いのプライバシーを守った付き合いをする	448	25.2%
4	その他	12	0.7%
	無回答	20	1.1%
	計	1,776	100.0%



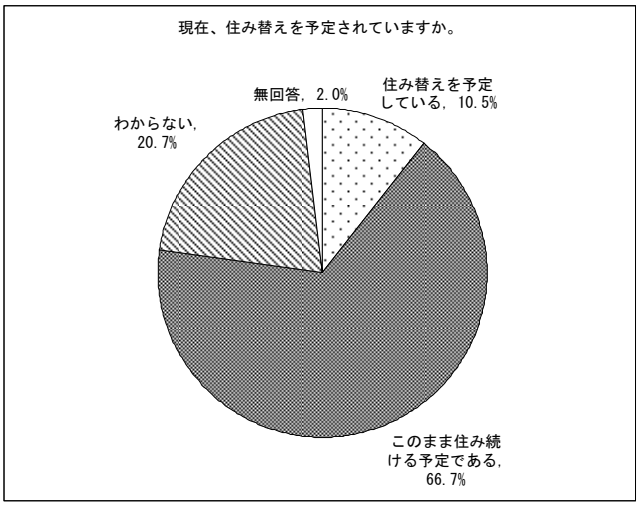
■その他

年令の違い、又、子供の関係等、以前（40 年前）の方は仲良くしています。
地域のコミュニティーは大切にしつつ、福祉、医療などに市が責任をもつ。
助け合いながら生活するとまでは言わないが、お互い負担にならない程度助け合いながら生活。
干渉はしないがプライバシーが殆ど無い。
相手にしたくない
プライバシーは守られつつ干渉されすぎず市からも協力を得ながら住民同士助け合って生活したい。
高齢者社会になるので国や市の援助が必要です。
よく分からない

5　住み替えについて

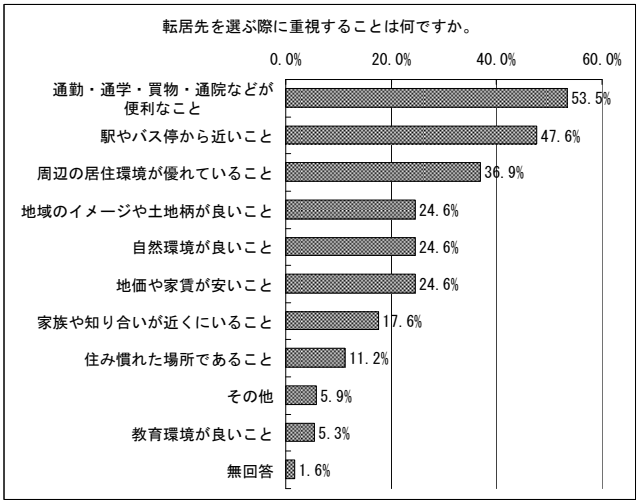
【問 17】現在、住み替えを予定されていますか。〔１つに○〕

		回答数	構成比
1	住み替えを予定している	187	10.5%
2	このまま住み続ける予定である	1,185	66.7%
3	わからない	368	20.7%
	無回答	36	2.0%
	計	1,776	100.0%



【問 18】問 17 で「住み替えを予定している」とお答えの方におたずねします。転居先を選ぶ際に重視することは何ですか。〔あてはまるも３つまでに○〕

		回答数	構成比
1	通勤・通学・買物・通院などが便利なこと	100	53.5%
2	駅やバス停から近いこと	89	47.6%
3	周辺の居住環境が優れていること	69	36.9%
4	自然環境が良いこと	46	24.6%
5	地域のイメージや土地柄が良いこと	46	24.6%
6	地価や家賃が安いこと	46	24.6%
7	家族や知り合いが近くにいること	33	17.6%
8	住み慣れた場所であること	21	11.2%
9	その他	11	5.9%
10	教育環境が良いこと	10	5.3%
	無回答	3	1.6%
	計	187	



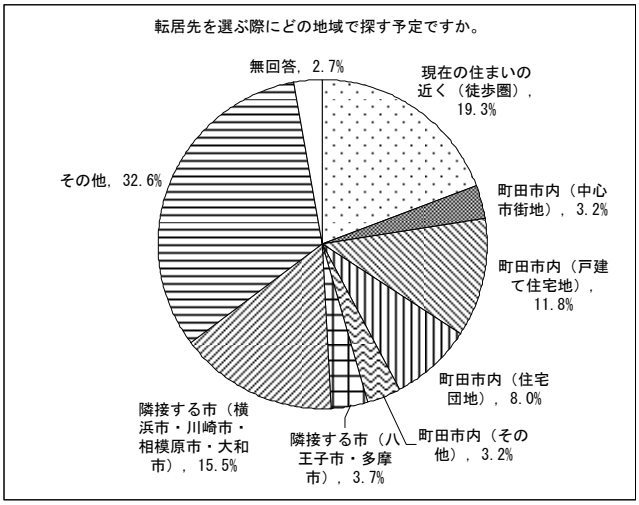
■その他

親と同居	老人ホームなど
居住が広いこと	田舎

電車の駅に近いこと	高齢なので１，２階に住みたい。
自己所有の実家の新築	今より広い家又はマンション
同居	居住出来る年数が決まっているため

【問 19】**問 17 で「住み替えを予定している」とお答えの方**におたずねします。転居先を選ぶ際にどの地域で探す予定ですか。**〔あてはまるもの１つに○〕**

		回答数	構成比
1	現在の住まいの近く（徒歩圏）	36	19.3%
2	町田市内（中心市街地）	6	3.2%
3	町田市内（戸建て住宅地）	22	11.8%
4	町田市内（住宅団地）	15	8.0%
5	町田市内（その他）	6	3.2%
6	隣接する市（八王子市・多摩市）	7	3.7%
7	隣接する市（横浜市・川崎市・相模原市・大和市）	29	15.5%
8	その他	61	32.6%
	無回答	5	2.7%
	計	187	100.0%



■町田市内（その他）

エレベーターのある団地	成瀬	駅から近ければ	下小山田
車いす生活に適しているマンション			

■その他

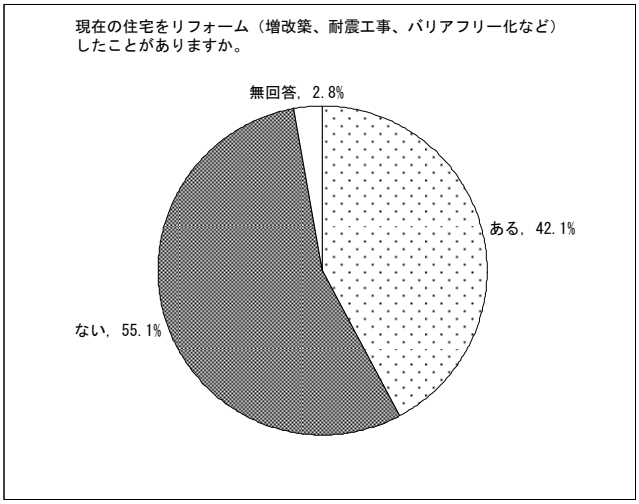
エレベーターのある団地	２３区	宮城県仙台市	都心
明大前	特殊な事情で	東京都内	決めてない
長野県	思案中	都心	町田市内または都内
特に決めていない	未定	２３区内	実家
埼玉	伊勢原市	稲城市	具体的なことは未定
小田急線沿い	厚木市	２３区子供の学校次第	神奈川県二ノ宮町
戸建だが町田市もしくは隣接する市、相模原市など	環境が良く、多摩市または町田市を希望	まだ先の話ですが、２３区	バリアフリーの平屋が建てられるところ
23 区内	未定	都心部	故郷（山梨方面）
23 区内	23 区内	未定	宮城県
町田に限らず現在の近くで問 18 の答えに当てはまる場所なら	車いす生活に適しているマンション	700 坪位の土地で野菜作り出来るところ。税金が安いところ。	人が少なく自然が多いところ
県外～仕事の都合により	都内	地方の市町村	新潟
都心部	神奈川県	未定	西宮市

都内 23 区	実家の近く	海老名市	職場の近く
草加市	都内	未定	千葉県
東京都下又は京王線より北	田舎	世田谷区他	

６　持ち家のリフォームや耐震改修、建替えについて（持ち家の方へ）

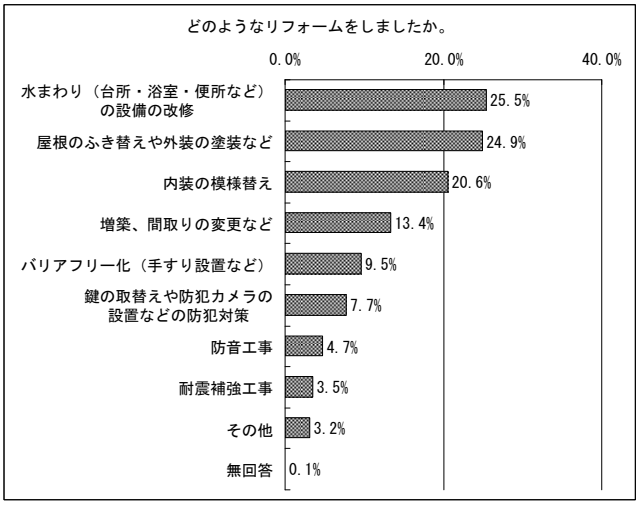
【問 20】**現在、持ち家にお住まいの方**におたずねします。現在の住宅をリフォーム（増改築、耐震工事、バリアフリー化など）したことがありますか。**〔１つに○〕**

		回答数	構成比
1	ある	574	42.1%
2	ない	751	55.1%
	無回答	38	2.8%
	計	1,363	100.0%



【問 21】**問 20 で「ある」とお答えの方**におたずねします。どのようなリフォームをしましたか。**〔あてはまるもの全てに○〕**

		回答数	構成比
1	水まわり（台所・浴室・便所など）の設備の改修	347	25.5%
2	屋根のふき替えや外装の塗装など	339	24.9%
3	内装の模様替え	281	20.6%
4	増築、間取りの変更など	182	13.4%
5	バリアフリー化（手すり設置など）	130	9.5%
6	鍵の取替えや防犯カメラの設置などの防犯対策	105	7.7%
7	防音工事	64	4.7%
8	耐震補強工事	48	3.5%
9	その他	43	3.2%
	無回答	1	0.1%
	計	1,363	



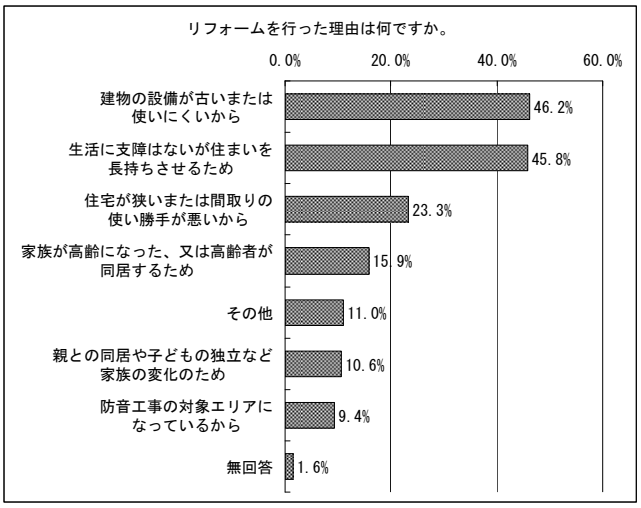
■その他

新築	庭
台所の電化	オール電化

全て改築（建替え）	ＳＥＣＯＭ設置
防音工事は国でするのは全然知らないので、（住友不動産）完成したら無料で出来ることを知り、非常に不満です。「ダマサレ」てしまい自費で修理防音工事しました。	マンションの為、計画的に大規模修繕など実施されている
ピアノの練習のための防音室を作った	二世帯可能にして二階に台所、風呂を設置
ベランダ撤去、取り付け	ベランダを木造からアルミへ
床をフローリングにした	床板の貼替
建替え	耐重補強工事
床張替え	駐車場
改築で１～８まで対策	オール電化、太陽光発電
窓ガラスを防犯ガラスに変えた。	我が家は３．３ｃmHI の鉄骨作り
建て替え	建て替え
修繕工事	建替えた
二世帯住宅化	床暖房
管理組合を通してのマンション大規模修繕工事	窓に格子を取り付け、防犯のため
ソーラー発電設置	オール電化
５年前に建て替え	全新築にした
雨漏りがあり屋根全面葺き替えへ	改築（新築）
シロアリの駆除	建替えた
地盤が悪いので１回の土地にコンクリートを流した為、リフォーム代金１０００万以上掛かった。業者にだまされたと思っている。	光発電、オール電化住宅へ
バルコニー増設	作り付け家具、2 重サッシ、耐熱強化、床暖

【問 22】**問 20 で「ある」とお答えの方**におたずねします。リフォームを行った理由は何ですか。**〔あてはまるもの全てに○〕**

		回答数	構成比
1	建物の設備が古いまたは使いにくいから	265	46.2%
2	生活に支障はないが住まいを長持ちさせるため	263	45.8%
3	住宅が狭いまたは間取りの使い勝手が悪いから	134	23.3%
4	家族が高齢になった、又は高齢者が同居するため	91	15.9%
5	その他	63	11.0%
6	親との同居や子どもの独立など家族の変化のため	61	10.6%
7	防音工事の対象エリアになっているから	54	9.4%
	無回答	9	1.6%
	計	574	



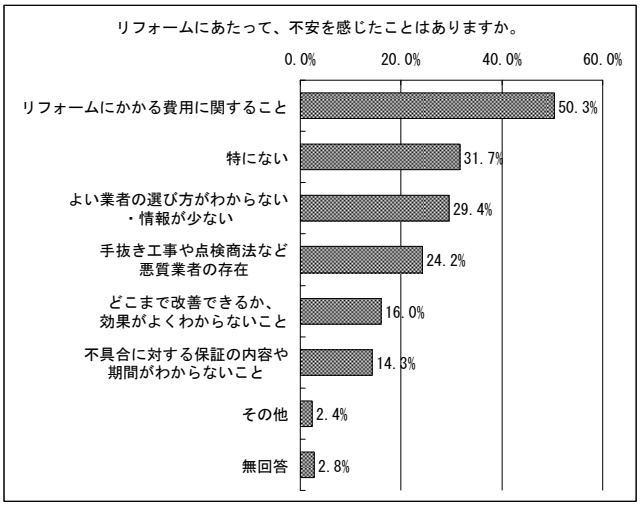
■その他

雨もれ	雨漏りがしていたので
病気で障害者になったため	外壁の汚れが目立って来たため
中古住宅を購入していたので	不具合が生じたため
寒さ対策	障害が出来たため
中古住宅購入に際し、全室	床のきしみ、壁や天井の汚れ
トイレに水漏れが起こったから	耐震補強
空き巣対策	水漏れがあったことと設備が古くなったから。
防音工事の対象エリアになっているのは知らなかった。住友不動産は解ってて、だまされた。	木がしげりすぎていて、防犯上よくないため地面が土だったので、レンガに替えた。
空き巣に入られたから	和室がなかったので
浴室→防水工事の為	防犯対策のため
子供が音楽の道に進むために必要になったから	外装の汚れ
中古住宅を購入したため	清潔性、快適性
障害者がいるのでそれに対応できるように。前の居住者の使用状態がひどかったので全面リフォーム必要。	隣に家が建ち日照が悪くなったので、サンルームを増築。
内装のよごれ	グランドピアノ購入のため
床板の損傷のため	基礎工事が手抜きだった。
居住年数が長いので耐震工事を行なった。	プロパンガス料金の見直し

ラブラドールを飼ったので居間を広くしました。	古くなっていたから３４年過ぎる。
安心・安全のため	近所で泥棒に入られた家が数件あることを知ったため。
趣味のため	内装に汚れが目に付くようになったため
空き巣に入られたので	防犯
設備の不具合	防犯のための安全のため
中古住宅の為	中古住宅のため改修した。
耐震工事を兼ねて	水道管の水漏れ
犬がボロボロにしたから	寒いため
新しい設備にするため	防犯のため
省エネ化	問２１に同じ
雨漏り箇所が見つかったから早期処理と長持ちさせるため	買った時の内装が気に入らなかったため 12 畳と 6 畳 2 間に変更
屋根の瓦が重く、地震に耐えられないためプラスチックにした。	羽アリが大量発生した為、シロアリの不安があったため。
オール電化にしたかったから。	雨漏りあり２階和室の天井板、畳取替え
水漏れ、破損修理	道路の拡幅のため住みやすくするため。
光熱費を抑えるため	快適に過ごすため。
ペットのため	

【問 23】**問 20 で「ある」とお答えの方**におたずねします。リフォームにあたって、不安を感じたことはありますか。**〔あてはまるもの全てに○〕**

		回答数	構成比
1	リフォームにかかる費用に関すること	289	50.3%
2	特にない	182	31.7%
3	よい業者の選び方がわからない・情報が少ない	169	29.4%
4	手抜き工事や点検商法など悪質業者の存在	139	24.2%
5	どこまで改善できるか、効果がよくわからないこと	92	16.0%
6	不具合に対する保証の内容や期間がわからないこと	82	14.3%
7	その他	14	2.4%
	無回答	16	2.8%
	計	574	

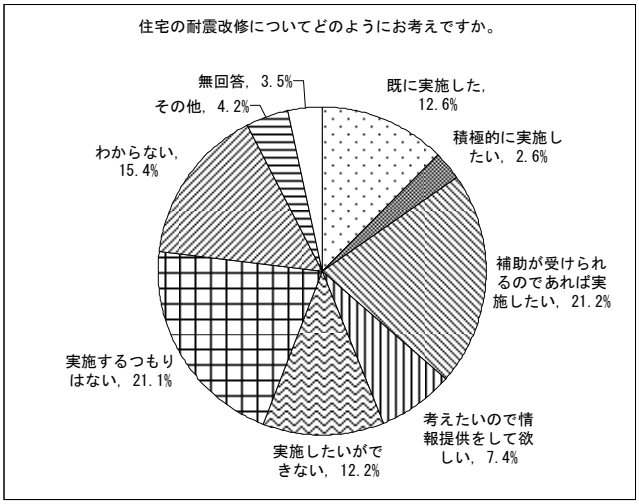


■その他

雨もれ	雨漏りがしていたので
かかりつけの大工がいる	欠陥がでるか心配
知人の紹介なので安心でした	知り合いにお願いしたので安心していた
浴室の改修で、前より面積が狭くなった。	ガラス結露防止にお金をかけたが効果なし。
在職会社の関連会社に全面的依存で不安なし	自分でしました。工務店です。
集合住宅なので上下左右に住んでいるお宅への工事の騒音被害	リフォームの仕事をしていたので、これまでの経験を活かし、信頼している業者を選んだ。
両親に任せている	自営リフォーム
ミサワホームの名前を信頼して工事を頼んだが、高い支払いと地震、台風に対する不安があり、だまされたと思っている。	建物を建て替えするときに営業者とよく話しをする。途中でも見て悪い所は直しをさせました。

【問 24】**現在、持ち家にお住まいの方**におたずねします。住宅の耐震改修についてどのようにお考えですか。**〔１つに○〕**

		回答数	構成比
1	既に実施した	167	12.6%
2	積極的に実施したい	34	2.6%
3	補助が受けられるのであれば実施したい	281	21.2%
4	考えたいので情報提供をして欲しい	98	7.4%
5	実施したいができない	161	12.2%
6	実施するつもりはない	279	21.1%
7	わからない	204	15.4%
8	その他	55	4.2%
	無回答	46	3.5%
	計	1,325	100.0%



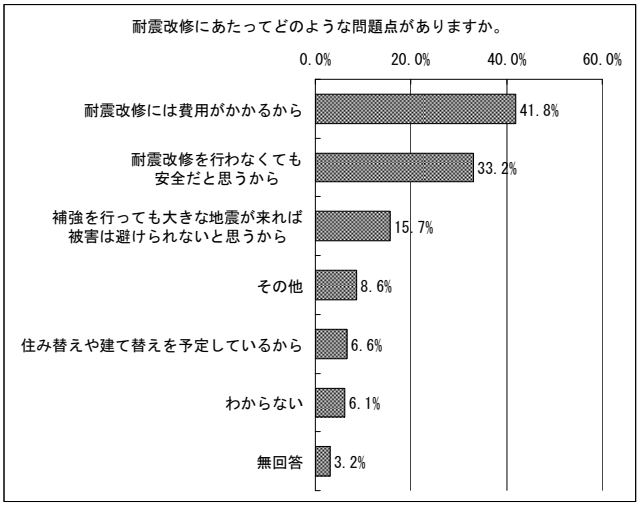
■その他

かかりつけの大工がいる	欠陥がでるか心配
知人の紹介なので安心でした	知り合いにお願いしたので安心していた
団地の為、個人では。	古家なので建替えをする時に
築年数が浅いので、ある程度耐震性のある建築となっているはず。	耐震住宅を購入した
新築のため、建設時に対応済み	平屋なのでさほど心配していない。
自分の持ち家ではないので、親の持ち家なので不明。	新築時、実施済み
耐震性は当初から充分である	マンションで調べてくれた
対策した家に居住	耐震調査をしたがＯＫだった。
耐震マンション	必要なし
ツーバイフォー構造で大丈夫だと思う。	マンションなので個々では難しい
耐震構造となっている	新築時に対応済み
耐震改修するには家が傷んでいる	建てる前に地盤改良をした
どの業者を選択するか不安	耐震性を強化した建て替え中
共同住宅の為不明	2×4 を建てたので大丈夫と思う
建築時にある程度耐震力のあるものを選んだ	集合住宅なので個人では出来ない。今後の課題。
耐震構造で建て替え	耐震住宅なので
建てた時点で耐震をしてある	築２年なので耐震住宅
築 5 年耐震考慮されていると思う。	既に耐震構造

耐震改修済みのマンションだから	必要があるのかよく分からない。
耐震性は高いと思っている	いずれ実施したい
耐震を考えた上で建築した	改修する費用がない
一応してはいるけど耐震診断して欲しい。	耐震建築です。
両親に任せている	現在の住宅が震度７に耐える
始めから鉄骨作り	分譲マンションのため
建て替えの時やっている	耐震住宅新築
集合住宅だから	新耐震適合なので不要
検討したが現況まで可とした。	耐震住宅であると信ずる
仕事が住宅関係なので	マンションなので
建築時に耐震構造にした。	建替え

【問 25】**問 24 で「実施したいができない」、「実施するつもりはない」とお答えの方**におたずねします。耐震改修にあたってどのような問題点がありますか。**〔あてはまるもの全てに○〕**

		回答数	構成比
1	耐震改修には費用がかかるから	184	41.8%
2	耐震改修を行わなくても安全だと思うから	146	33.2%
3	補強を行っても大きな地震が来れば被害は避けられない	69	15.7%
4	無回答	38	8.6%
5	その他	29	6.6%
6	住み替えや建て替えを予定しているから	27	6.1%
	わからない	14	3.2%
	計	440	

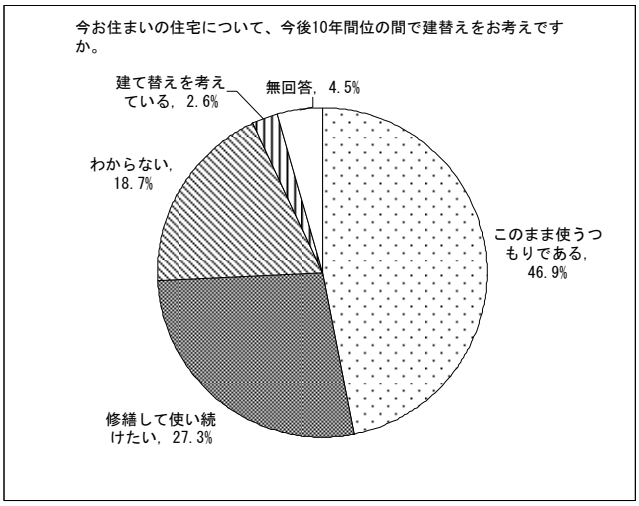


■その他

マンションで平成に入って建設されている	既に耐震構造になっているから。
両親の介護をしている為、お金がありません。	共同住宅なので個人では出来ない。
すでに耐震住宅である。	軽量鉄骨の家であるため
安全だとは思うが、Ｌ字型の窓は不安なので考えたい。	自宅建築の所の大工が大丈夫、きちんとしてあると答えてくれたから
新築で買ったばかりなので	親の家だから
地区１年未満の為	特に必要性を感じない。
先々のことは未定	忠生３号線歩道整備の為
新築だから	新築だから
共同住宅だから	新築したばかり
一応耐震住宅であるため	予定はないが希望として建て替えたい。
管理組合が設立されており全体の意見調整など必要であるとおもうから。	安全とまでは思わないが、耐震住宅のはずだから。
耐震改修出来る部屋かどうかもわからない	親の家だから
共同住宅なので個人の意思ではできない。	耐震構造である
購入したばかりなので考えていない	ツーバイ法で改修対称でない
高齢だから	

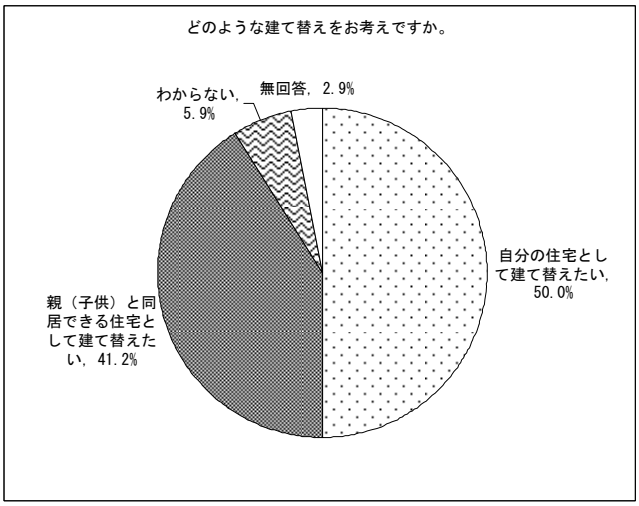
【問 26】**現在、持ち家にお住まいの方**におたずねします。今お住まいの住宅について、今後 10 年間位の間で建替えをお考えですか。**〔１つに○〕**

		回答数	構成比
1	このまま使うつもりである	622	46.9%
2	修繕して使い続けたい	362	27.3%
3	わからない	248	18.7%
4	建て替えを考えている	34	2.6%
	無回答	59	4.5%
	計	1,325	100.0%



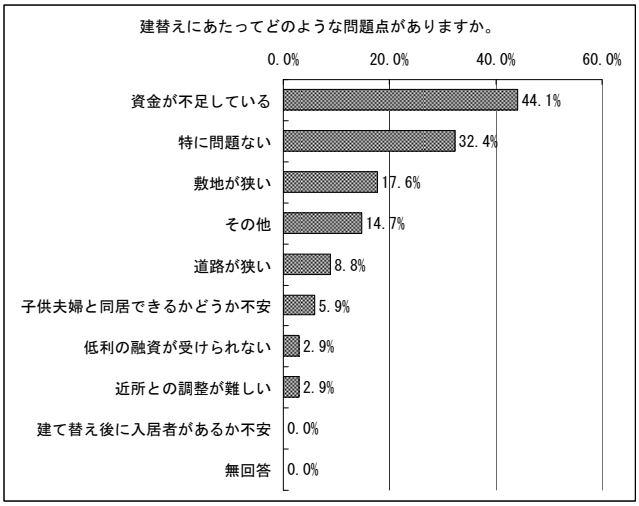
【問 27】**問 26 で「建替えを考えている」とお答えの方**におたずねします。どのような建替えをお考えですか。**〔１つに○〕**

		回答数	構成比
1	自分の住宅として建て替えたい	17	50.0%
2	親（子供）と同居できる住宅として建て替えたい	14	41.2%
3	アパートやマンションとして建て替えたい	0	0.0%
4	店舗や事務所として建て替えたい	0	0.0%
5	わからない	2	5.9%
6	その他	0	0.0%
	無回答	1	2.9%
	計	34	100.0%



【問 28】**問 26 で「建替えを考えている」とお答えの方**におたずねします。建替えにあたってどのような問題点がありますか。**〔あてはまるもの全てに○〕**

		回答数	構成比
1	資金が不足している	15	44.1%
2	特に問題ない	11	32.4%
3	敷地が狭い	6	17.6%
4	その他	5	14.7%
5	道路が狭い	3	8.8%
6	子供夫婦と同居できるかどうか不安	2	5.9%
7	低利の融資が受けられない	1	2.9%
8	近所との調整が難しい	1	2.9%
9	建て替え後に入居者があるか不安	0	0.0%
	無回答	0	0.0%
	計	34	



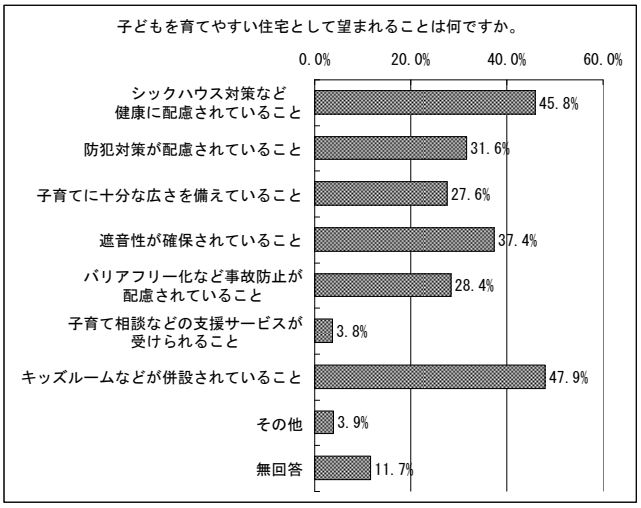
■その他

一時的な引越し	税金の負担が大きい	子供夫婦と同居	建蔽率
親との同居			

7　子育て支援について

【問 29】子どもを育てやすい住宅として望まれることは何ですか。**〔あてはまるもの３つまでに○〕**

		回答数	構成比
1	シックハウス対策など健康に配慮されていること	851	47.9%
2	防犯対策が配慮されていること	814	45.8%
3	子育てに十分な広さを備えていること	664	37.4%
4	遮音性が確保されていること	561	31.6%
5	バリアフリー化など事故防止が配慮されていること	504	28.4%
6	子育て相談などの支援サービスが受けられること	491	27.6%
7	キッズルームなどが併設されていること	70	3.9%
8	その他	67	3.8%
	無回答	208	11.7%
	計	1,776	



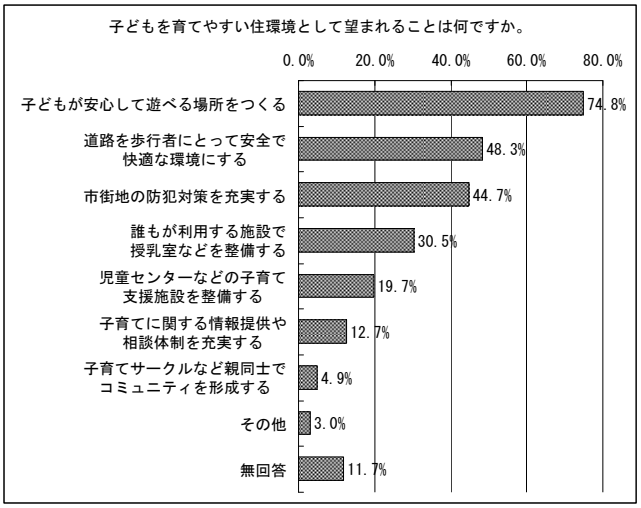
■その他

近所に子どもはいません。	庭等の敷地の広さ
交通の利便性が良い。	わからない
不明	単身なので特になし
子どもは成人で別居です。	東京都に求めるものなし
老齢で子育てが必要でないので	皆が集る場所があること
高齢なのであまり関心ない	孫たちは相模原市に居住
子供がいないのでわかりません。	子供がいないのでわからない。
子育て卒業している	住環境より大人の意識の問題だ
経験が無いのでわからない	保育所の確保
日照・通風が良好	部屋数が十分であること
公園	若い親（子供の身近な教育者）の教育
職場が近い	通学などの利便性
わからないが回りの環境	考えたことない
人間的な環境の方が重要と思う	自分自身で設計し注文した
子供がいないのでわからない	老人だから
うちは子供がいないのでいる家は他の家に迷惑をかけないような家。	バリアフリーは少々だがもう年なので何もしたくないし、そっと暮らしたい

高３までの学費補助	終わった
親の目が離れない家	近所付き合いできやすい環境にあること
子供がいないのでわからない	常に親が(誰か)身近にいること
考慮必要なし	地域とのコミュニケーションが大事
税金が高い。	子供が小さい時は、見通しが良い事。
周囲の環境	子供なし
気を使いすぎる、そこまでしなくても。	自分が若い時苦労したのにマルをする。
保育園の充実、数不足。	分からない
家族の団欒のできる安心した住宅。	家の近くに公園等あること
子供は嫌いです。	産廃業者や資材置き場が乱立し子育てに不向き

【問 30】子どもを育てやすい住環境として望まれることは何ですか。**〔あてはまるもの３つまでに○〕**

		回答数	構成比
1	子どもが安心して遊べる場所をつくる	1,328	74.8%
2	道路を歩行者にとって安全で快適な環境にする	858	48.3%
3	市街地の防犯対策を充実する	793	44.7%
4	児童センターなどの子育て支援施設を整備する	541	30.5%
5	子育てに関する情報提供や相談体制を充実する	350	19.7%
6	子育てサークルなど親同士でコミュニティを形成する	225	12.7%
7	誰もが利用する施設で授乳室などを整備する	87	4.9%
8	その他	53	3.0%
	無回答	208	11.7%
	計	1,776	



■その他

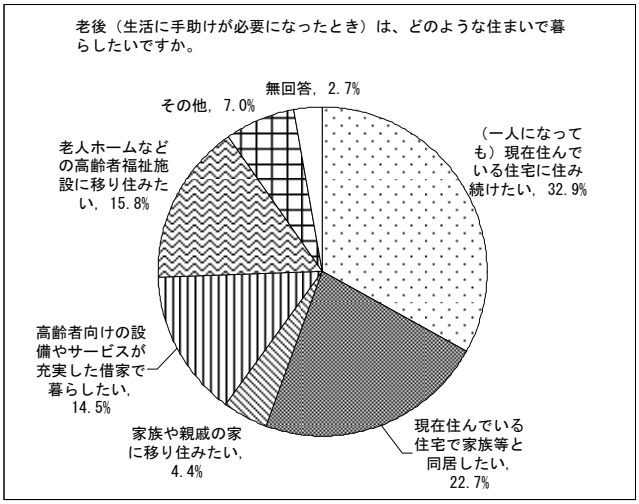
近所に該当する子どもは全くいません。一般的な意味では答えられますが)	保育所の確保
不明	若い親（子供の身近な教育者）の教育
高齢なのであまり関心ない	全入りできる保育所・学童保育
自然の緑の環境	通学が便利なこと
市立保育園や学童保育の公的充実を	地域、隣近所とのコミュニケーション
働きながら子育てできる	地域全体で子供を守る
特になし	子供がいないのでわからない
子供は成人と高校生	子供は成人している
昔のように学校開放を自由にしてほしい	子供に道徳を学ばせる
親の教育	保育園の整備、足りないです
経験が無いのでわからない	69 歳子育ては終了
公園に幼児用トイレを設置する	子育てを地域全体で行っていくという意識
子育てする親のモラルを改善する。親を教育する。	近所が農地です。無農薬で野菜等を作ってもらいたい
貸野球場の充実（公園では野球が出来ない為）	人の手を加えぬ自然がある
バランス感覚のとれた大人が多数住んでいる所なら、下町・山手・郊外問わず子育ては易しい	土、緑、水に直接触れるアウトドアをファミリーで安心して伸び伸びと楽しめる公園を充実する

塾や様々なお教室が近くにあるなど教育設備の充実	学校が遠すぎる。
保育施設	回答なし
地域全体での緑化	学校が近くにある
学校の選択制度をやめる。	考慮必要なし
子供がいない	分からない
保育園、託児所が多い。	考えたことない
子供なし	子供なし
地域ぐるみ	地域住民とのコミュニケーション
社会全体で子供を見守るコミュニティづくり	

8　老後の住まい方について

【問 31】老後（生活に手助けが必要になったとき）は、どのような住まいで暮らしたいですか。〔１つに○〕

		回答数	構成比
1	（一人になっても）現在住んでいる住宅に住み続けた	585	32.9%
2	現在住んでいる住宅で家族等と同居したい	403	22.7%
3	家族や親戚の家に移り住みたい	78	4.4%
4	高齢者向けの設備やサービスが充実した借家で暮らしたい	257	14.5%
5	老人ホームなどの高齢者福祉施設に移り住みたい	281	15.8%
6	その他	124	7.0%
	無回答	48	2.7%
	計	1,776	100.0%



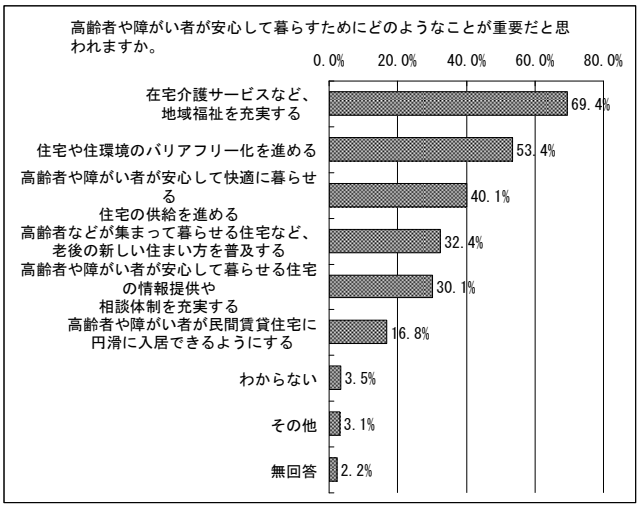
■その他

現在、どうしようかを考えている。	明日のくらしすら想像できない。
残念ながら考えていない	現在不明
現在の場所で建て替えして住みたいと少し思う。	老人ホームに居住している
地方でのんびり暮らしたい	いずれ単身赴任が終わり帰る
親戚の近く	八ヶ岳に山荘を所有しているので山荘で
住み替え先住宅で暮らす	まだ考えられない
まだわからない	田舎でのんびり暮らしたい
先の事はまだわからない	家族（子供）親戚の近くに住みたい
まだわからない	子供の家の近くに住みたい
まだ考えられない	田舎暮らし
まだ考えていない	現在高齢者マンションに住んでいる
現在同居しているので、そのまま住みたい。	故郷に帰って持家に住む
別の場所にもう一度新築する。今の家の土地は定期借地なので 40 年後に返さなければならない。	今なんとも言えない。どのようにすれば良いか？いろんな情報が欲しいです。
便利なところ。駅前などに住みたい。病院の近く。	マンションに住みたい
体が元気であれば自宅で一人又は夫婦で住みたい	利便性（交通）の高いマンションに住む
その時の状況による	現在は満足しているが成り行きで
海外	人が少なく自然が多い場所

リビング１つに個室がいくつかあるようなアパート。まかない付きで、若い人も入居できる住宅。	団地などこじんまりとして便利なところに住み替えたい
姉妹、友達のいる近い住宅に住みたい。	家族と共に他の土地に移住したい。
生活にあった場所に移りたい。	駅の近く
わからない	AOL などの状況による
わからない	子供、孫と同居。先のことは分からない
遠い国に引っ越します。	都内の駅近くのマンションｏｒ外国
現在はまだ分からない	自分で家を持ちたい。
仲間でグループホームで	自分の健康次第でわからない。
地方で田舎暮らし、無理なら No1 へ	まだ考えていない。
まだわからない	娘の家の近くに住みたい
マンション購入	現在アパートなのでまだ分からない。
今の家では考えられない。	建て替え家族と同居したい。
家族の近くで住みたい。	住み替え後住宅で暮らす。
現在の所、先の事はどうなるか分かりませんが、考え中です。	はっきり言って不安だらけでこうしたいと言う意見が定まらない。
どの程度の手助けが必要になった時か、程度によって変わってくると思う。	現在住んでいる住宅では難しいが、自宅が住みにくい（一人になっても）
駅近くのマンションで公的サービスを受けながら暮したい（持ち家からの住み替え）借家ではない。	高齢者用のグループホーム的なものを準備して欲しい。
他の家でも自分で生活したい。デイサービスなどを利用しながら。	介護を必要とする状態にはなりたくないので答えることが出来ない。
平屋建てのバリアフリーの家に住みたい。	海外でひっそりと
駅のそばのマンション	出身地（郷里に）帰る
その時点で適切な住み方を考える	

【問 32】高齢者や障がい者が安心して暮らすためにどのようなことが重要だと思われますか。**〔あてはまるもの３つまでに○〕**

		回答数	構成比
1	在宅介護サービスなど、地域福祉を充実する	1,233	69.4%
2	住宅や住環境のバリアフリー化を進める	949	53.4%
3	高齢者や障がい者が安心して快適に暮らせる住宅の供給	713	40.1%
4	高齢者などが集まって暮らせる住宅など、老後の新しい	576	32.4%
5	高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅の情報提供や	534	30.1%
6	高齢者や障がい者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよ	298	16.8%
7	わからない	62	3.5%
8	その他	55	3.1%
	無回答	39	2.2%
	計	1,776	



■その他

自宅に医療関係者が訪問してくれる。
老人ホームなどの高齢者福祉施設の充実。
高齢者や障害者のことを健常者が理解し、向き合うこと。
どれも大切で選べない。
医療サービスの受けやすい環境
高齢者や障害者が外出できるような街づくりをもっとすすめる。
誰もが知り合いという地域の中でグループホームをつくる。
徹底した防犯体制
全員が必要としていないので、必要なんだけ利用できるように福祉等を充実させた方が良いのでは。
市独自の福祉施策の充実、民間まかせではない公的な保障が必要。
防犯対策を徹底する
家族が高齢の親をきちんと支援できる会社と社会の体制が変わる事。
特別養護老人ホームの増設
周囲の理解
高齢者・障害者を持った人と地域住民との交流の場を地域活動として設ける。
個室はバス・トイレのみで、若い人も一緒に住める住宅で暮らせば、万が一の時頼りになると思う。
地域、隣近所の越えのかけあい、助け合い、支え合い！
高齢者や障害者が積極的に社会に参加出来る環境を望む。
障害を’障がい’と表記していい気になっているような人間を一人でも少なくしていくこと

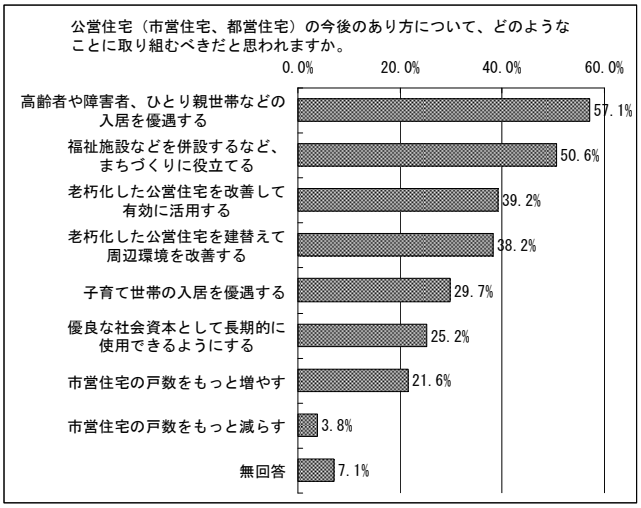
サークル活動など、高齢者の生きがい支援をさらに充実するとよいと思います。
生活資金の支給
精神的な安定を得られるためにも低額の賃金住宅の供給
地域のコミュニケーション
遠方に住む子供たちより近くで気軽に話し合える友人がほしい。
介護サービスに従事する人の給料の額を十分なものにする。
地域で高齢者、障害者を育てる
地域の人が自分たちの近所に住む高齢者や障害者のことを知っていることが大切。
高齢者や障害者についての教育
緊急の場合に 24 時間連絡できる所があればよい(何かあったらすぐ来てくれる人)
全部
医療、看護の充実
そこに行けば誰かと話しが出来る場所、ただし老人を幼児のように扱うのはやめてほしい。
介護者の支援のため、ショートステイなど入所できる施設を作る、又は民間施設を支援する。
子供や健康な人とのコミュニケーションが出来るだけとれるような地域ぐるみ、近所ぐるみでの活動の普及。
高齢者が一人でも安心して暮らせるサービス、支援を充実する。
選択の幅が広いシチュエーションが良い
金銭的援助
今現在考えていない
老後の新しい住まい方として「高齢者が集まる」のではなく、世代間の交流がある住まいが良い。
近隣の医療施設不可欠。交通宅便であること。
高齢者でも元気な人と障害がある人と同じ待遇は変だと思う。
⑤にスポーツ娯楽施設及びサークル活動など併設して活気ある環境
単身者でも入居可能な公営住宅を増やす。
地域医療の充実
老人だけを隔離しないで、若い人や町に住めるようになるよう考えてもらいたい。病院も近くにあること。保健所でもよい。
子供と同居を進める。
階段のないバリアフリーの平屋構造の住宅化が必要
紙の上だけでは分からない事の方が多いのよ。もっと考えた文にして下さい。
高齢者や障害者が住みやすいということは健常者にとっても住みやすいものだと思うので、全ての人のことを考えれば良いのではないかと思う。
地域の人々が程よく係わり合いを持ち、情報交換や手助けができる社会。
ここのケースを具体的に考えていかなければ、一概にどうこう言えるものではない。
ニーズに対応できる相談窓口の普及並びに実行できる行政の対応が必要。
雇用、社会貢献の場の創出

歩行者専有道路の整備
６の関係を安価な負担で提供する
食事に困らないようにする。
単身でも安心して暮らせる「声かけ係」（専門職の方）がいらしたらと思います。ご近所の方ですと遠慮がちになりますので。

9　今後の住宅政策について

【問 33】公営住宅（市営住宅、都営住宅）の今後のあり方について、どのようなことに取り組むべきだと思われますか。**〔あてはまるもの全てに○〕**

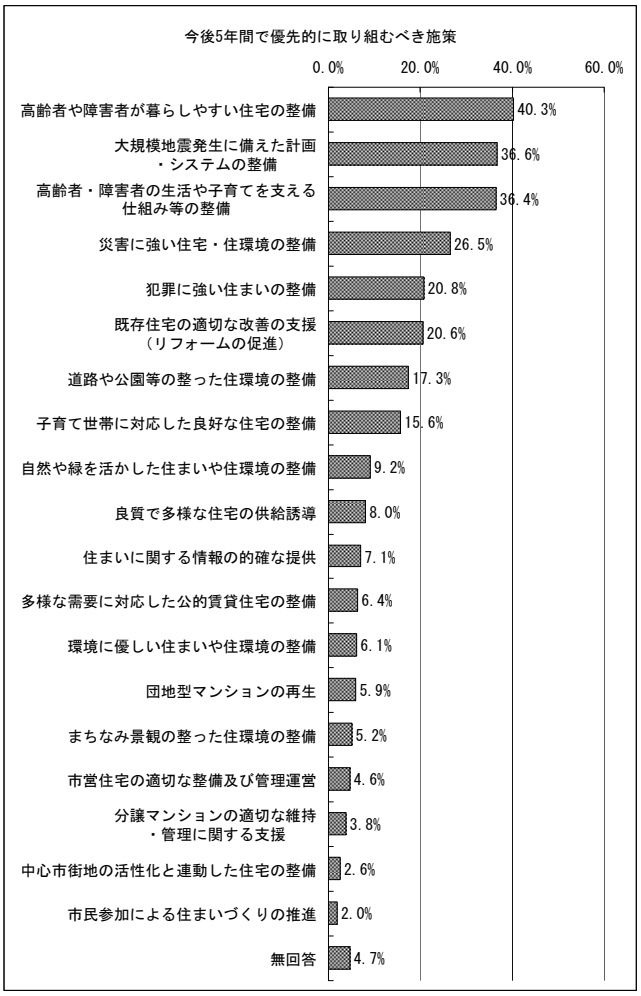
		回答数	構成比
1	高齢者や障害者、ひとり親世帯などの入居を優遇する	1,014	57.1%
2	福祉施設などを併設するなど、まちづくりに役立てる	899	50.6%
3	老朽化した公営住宅を改善して有効に活用する	697	39.2%
4	老朽化した公営住宅を建替えて周辺環境を改善する	678	38.2%
5	子育て世帯の入居を優遇する	528	29.7%
6	優良な社会資本として長期的に使用できるようにする	448	25.2%
7	市営住宅の戸数をもっと増やす	383	21.6%
8	市営住宅の戸数をもっと減らす	67	3.8%
	無回答	126	7.1%
	計	1,776	



【問 34】今後の町田市の住宅政策で、どのような施策を重視するべきだと思いますか。

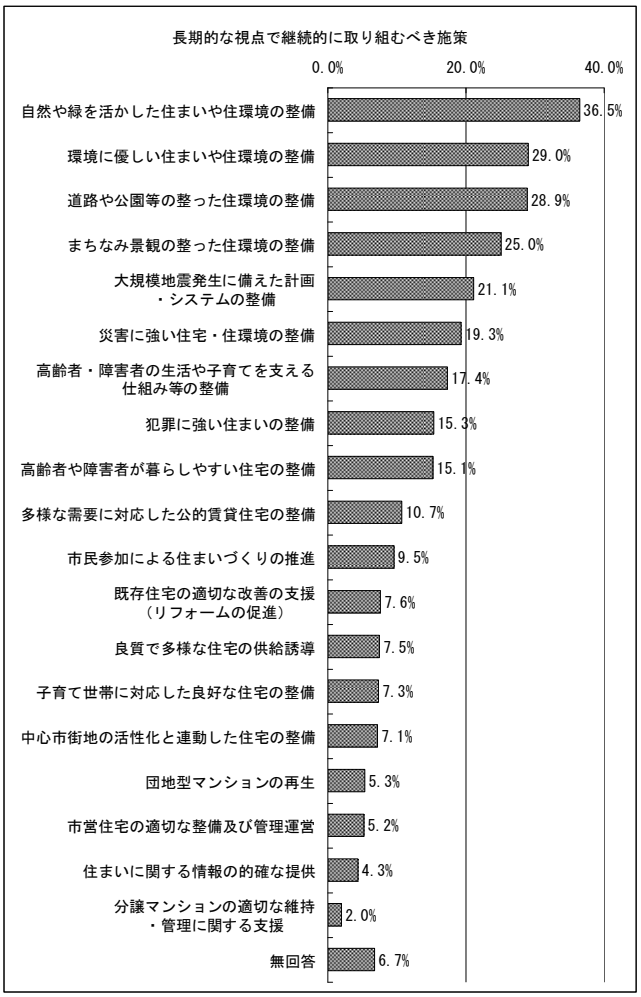
■今後５年間で優先的に取り組むべき施策

		回答数	構成比
6	高齢者や障害者が暮らしやすい住宅の整	716	40.3%
10	大規模地震発生に備えた計画・システムの整備	650	36.6%
8	高齢者・障害者の生活や子育てを支える仕組み等の整備	646	36.4%
9	災害に強い住宅・住環境の整備	470	26.5%
11	犯罪に強い住まいの整備	369	20.8%
2	既存住宅の適切な改善の支援（リフォームの促進）	365	20.6%
15	道路や公園等の整った住環境の整備	308	17.3%
7	子育て世帯に対応した良好な住宅の整備	277	15.6%
169	自然や緑を活かした住まいや住環境の整備	163	9.2%
1	良質で多様な住宅の供給誘導	142	8.0%
5	住まいに関する情報の的確な提供	126	7.1%
13	多様な需要に対応した公的賃貸住宅の整備	114	6.4%
17	環境に優しい住まいや住環境の整備	109	6.1%
4	団地型マンションの再生	105	5.9%
18	まちなみ景観の整った住環境の整備	92	5.2%
12	市営住宅の適切な整備及び管理運営	82	4.6%
3	分譲マンションの適切な維持・管理に関する支援	67	3.8%
14	中心市街地の活性化と連動した住宅の整備	47	2.6%
19	市民参加による住まいづくりの推進	35	2.0%
	無回答	84	4.7%
	計	1,776	


今後5年間で優先的に取り組むべき施策
0.0%
20.0%
40.0%
60.0%
高齢者や障害者が暮らしやすい住宅の整備
40.3%
大規模地震発生に備えた計画・システムの整備
36.6%
高齢者・障害者の生活や子育てを支える仕組み等の整備
36.4%
災害に強い住宅・住環境の整備
26.5%
犯罪に強い住まいの整備
20.8%
既存住宅の適切な改善の支援（リフォームの促進）
20.6%
道路や公園等の整った住環境の整備
17.3%
子育て世帯に対応した良好な住宅の整備
15.6%
自然や緑を活かした住まいや住環境の整備
9.2%
良質で多様な住宅の供給誘導
8.0%
住まいに関する情報の的確な提供
7.1%
多様な需要に対応した公的賃貸住宅の整備
6.4%
環境に優しい住まいや住環境の整備
6.1%
団地型マンションの再生
5.9%
まちなみ景観の整った住環境の整備
5.2%
市営住宅の適切な整備及び管理運営
4.6%
分譲マンションの適切な維持・管理に関する支援
3.8%
中心市街地の活性化と連動した住宅の整備
2.6%
市民参加による住まいづくりの推進
2.0%
無回答
4.7%

■長期的な視点で継続的に取り組むべき施策

		回答数	構成比
16	自然や緑を活かした住まいや住環境の整備	637	36.5%
17	環境に優しい住まいや住環境の整備	506	29.0%
15	道路や公園等の整った住環境の整備	504	28.9%
18	まちなみ景観の整った住環境の整備	436	25.0%
10	大規模地震発生に備えた計画・システムの整備	368	21.1%
9	災害に強い住宅・住環境の整備	337	19.3%
8	高齢者・障害者の生活や子育てを支える仕組み等の整備	303	17.4%
11	犯罪に強い住まいの整備	267	15.3%
6	高齢者や障害者が暮らしやすい住宅の整	264	15.1%
13	多様な需要に対応した公的賃貸住宅の整備	186	10.7%
19	市民参加による住まいづくりの推進	166	9.5%
2	既存住宅の適切な改善の支援（リフォームの促進）	133	7.6%
1	良質で多様な住宅の供給誘導	130	7.5%
7	子育て世帯に対応した良好な住宅の整備	127	7.3%
14	中心市街地の活性化と連動した住宅の整備	124	7.1%
4	団地型マンションの再生	93	5.3%
12	市営住宅の適切な整備及び管理運営	90	5.2%
5	住まいに関する情報の的確な提供	75	4.3%
3	分譲マンションの適切な維持・管理に関する支援	35	2.0%
	無回答	117	6.7%
	計	1,743	

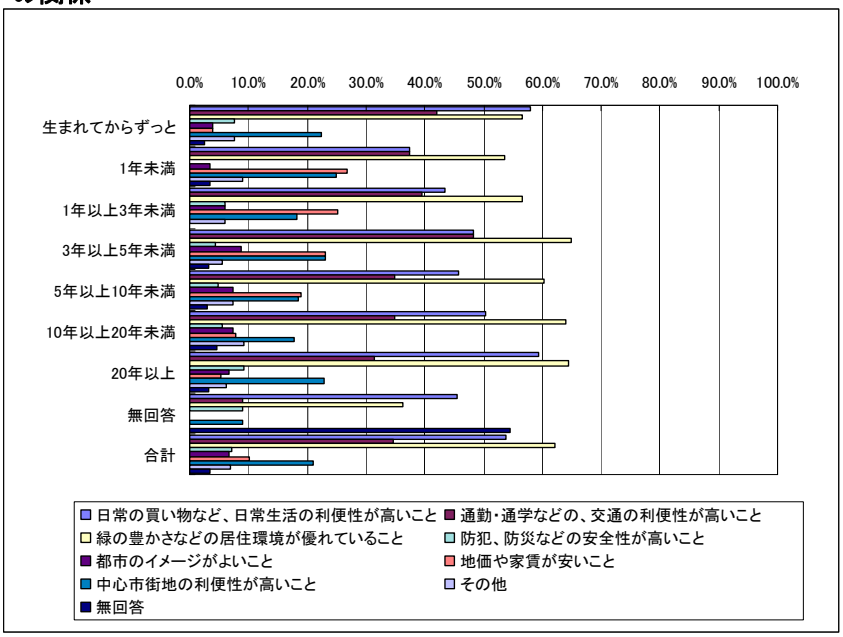


■最後に、住宅や住環境に関するご意見・ご要望・お困りのことなどがございましたら、ご自由にご記入ください。（回答　省略）

（３）アンケート調査の結果（クロス集計）

ここでは、アンケート結果について、居住年数とのクロス集計を行ったものの中から、特徴的な結果が得られたものを整理する。

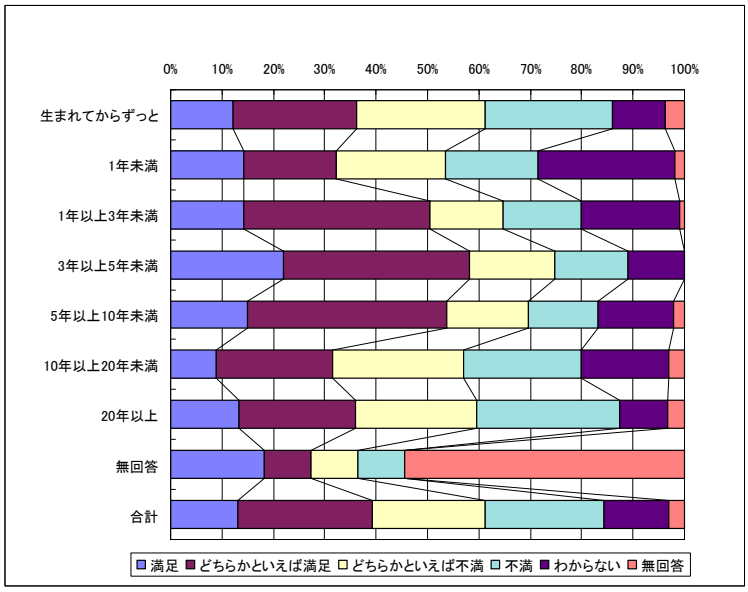
「町田市に住み始められてどのくらいになりますか。」と「町田市に居住する魅力やメリットはどんな点ですか。」の関係



居住年数に関係なく「緑の豊かさなどの居住環境が優れていること」の割合が高い。

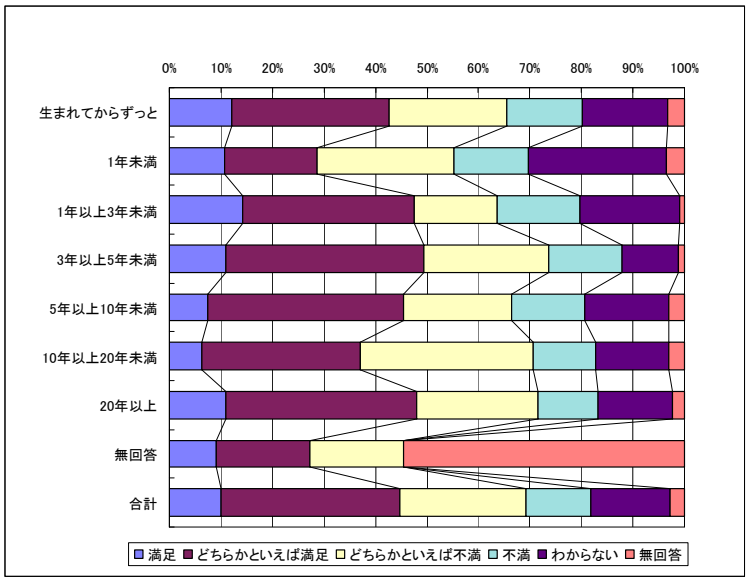
「地価や家賃が安いこと」の割合は居住年数が短い方ほど魅力やメリットとして挙げられている。

「町田市に住み始められてどのくらいになりますか。」「と高齢者対応の設備やバリアフリー仕様」の関係



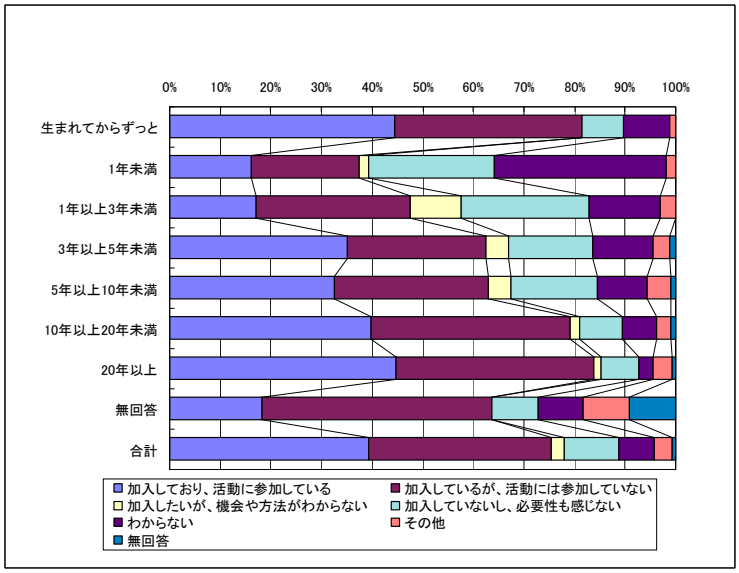
「1 年以上 3 年未満」「3 年以上 5 年未満」「5 年以上 10 年未満」の満足度が高い。既にバリアフリー等が設備された住宅に入居していることの反映と推測さえる。

「町田市に住み始められてどのくらいになりますか。」と「住居費の負担」の関係



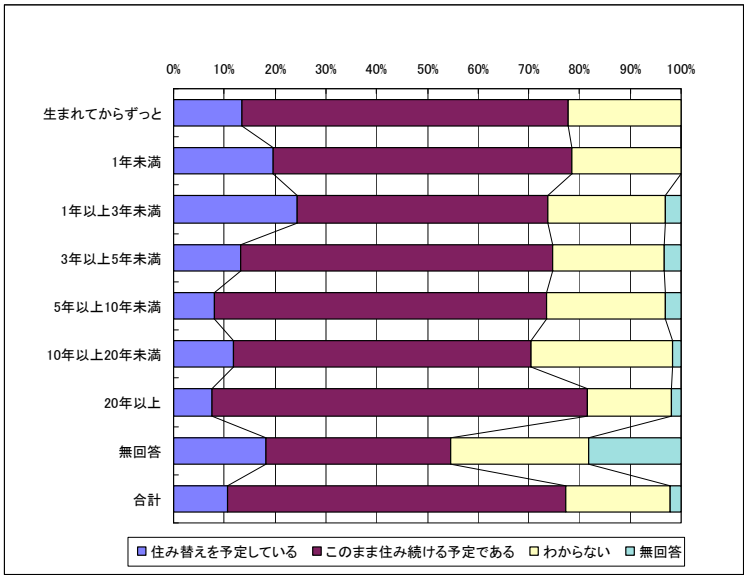
住居費の負担への満足度は、居住年数が長いほど満足度が高い傾向にある。

「町田市に住み始められてどのくらいになりますか。」と「町内会・自治会への加入状況についてあてはまるものはどれですか。」の関係



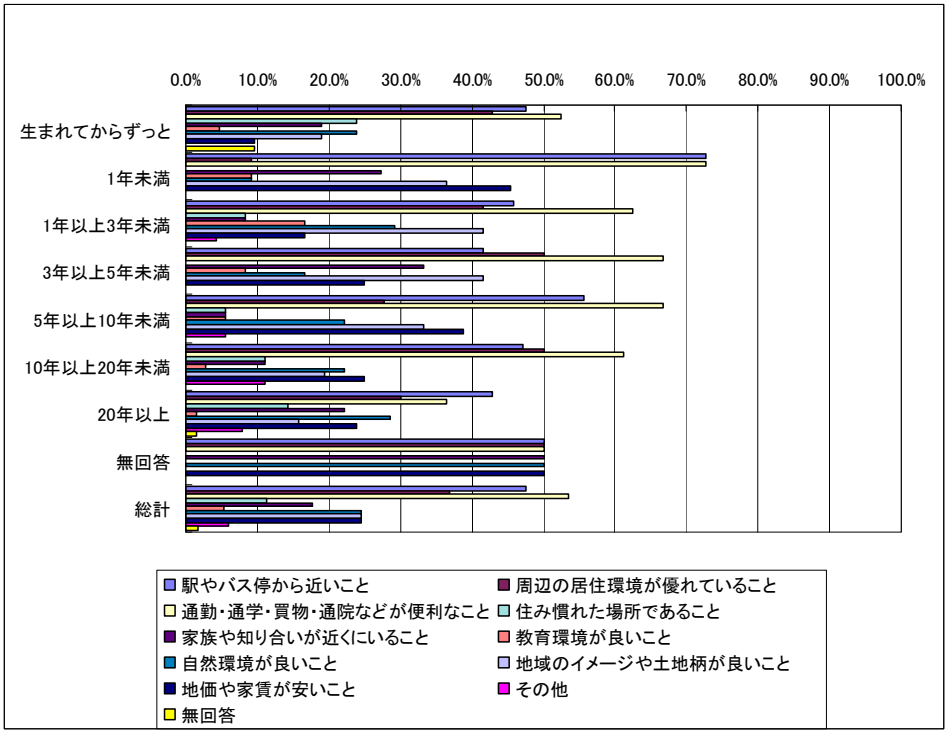
生まれてからずっと居住されている方の加入率は約８割と高い。
居住年数が長くなるに従って加入率が上がっているが、活動に参加する方の割合は「３年以上５年未満」以降は、ほぼ同じ割合となっている。

「町田市に住み始められてどのくらいになりますか。」と「現在、住み替えを予定されていますか。」の関係



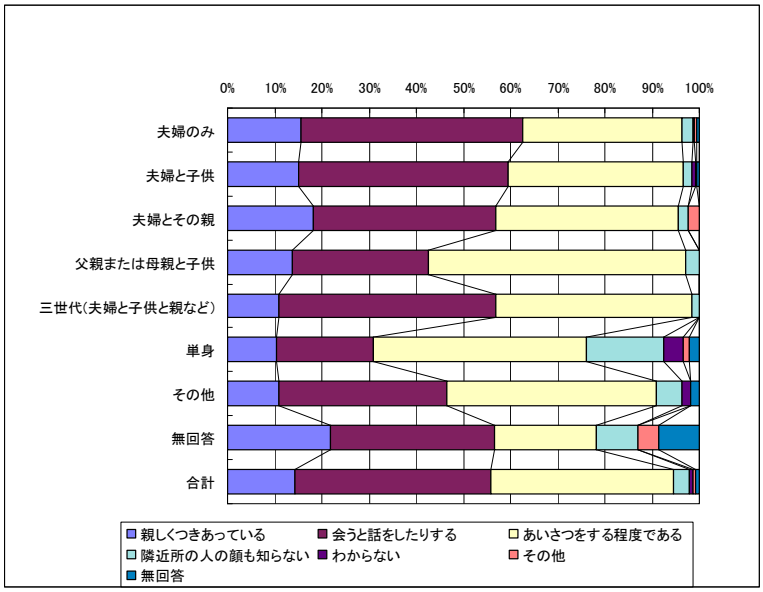
住替えを予定している方は居住年数が 3 年未満の方が多い。
一方、住み続ける予定と回答した方は各居住年数によってそれほどの違いはみられない。

「町田市に住み始められてどのくらいになりますか。」と「転居先を選ぶ際に重視することは何ですか。」の関係



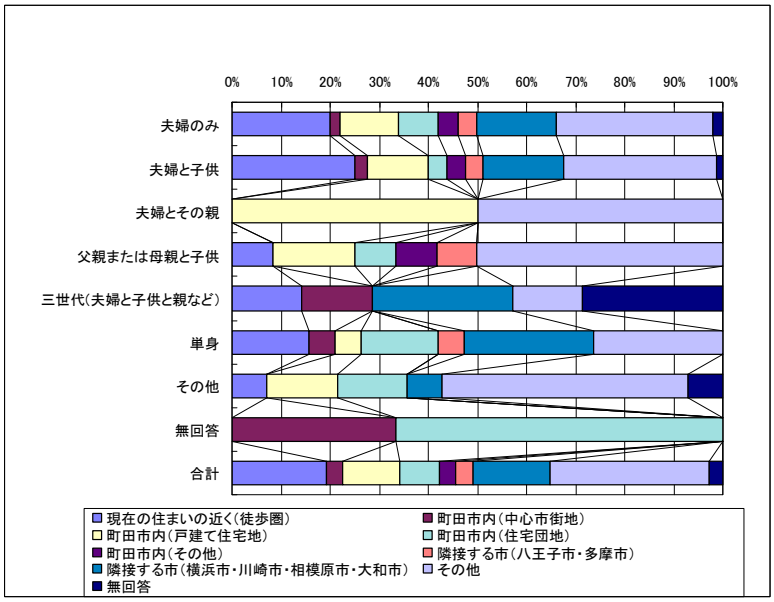
どの居住年数区分においても「駅やバス停から近い」「通勤・通学・買物・通院などが便利なこと」など便利さが求められていることがわかる。

「家族構成」と「近所づきあいについてあてはまるものはどれですか。」の関係



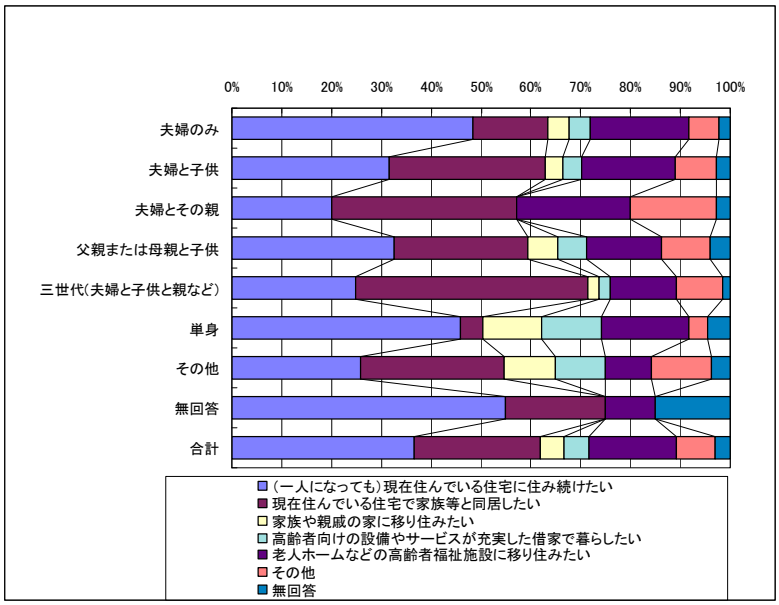
「会うと話をしたりする」と回答された方のうち、夫婦世帯では割合が高いが、単身やの割合は低いという結果が出ている。

「家族構成」と「転居先を選ぶ際にどの地域で探す予定ですか。」の関係



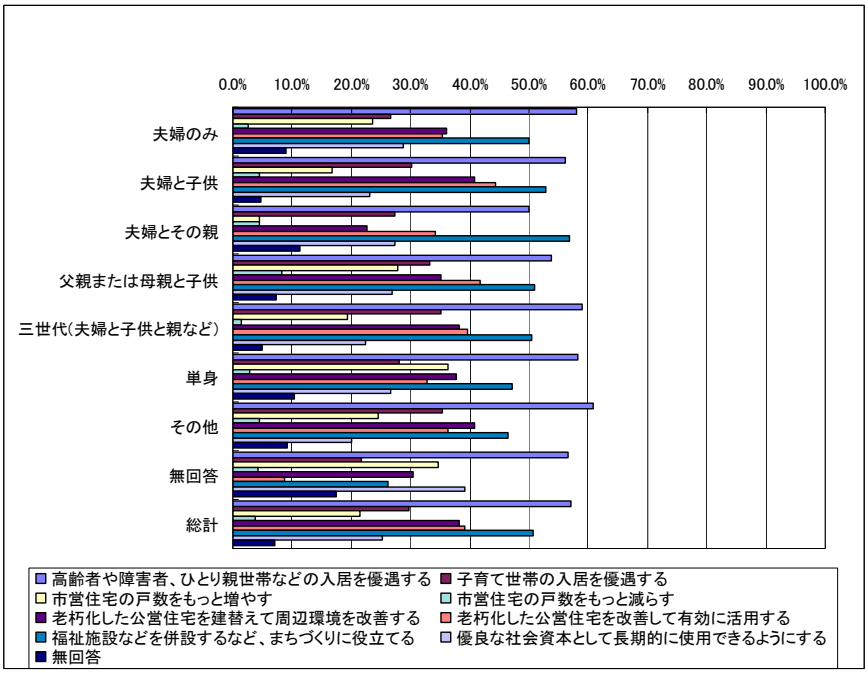
「親」を抱えている家庭は市内の割合が高く、「夫婦」または「夫婦と子供」の世帯は現在の住まいの近く（徒歩圏）の割合が多い。

「家族構成」と「老後（生活に手助けが必要になったとき）は、どのような住まいで暮らしたいですか。」の関係



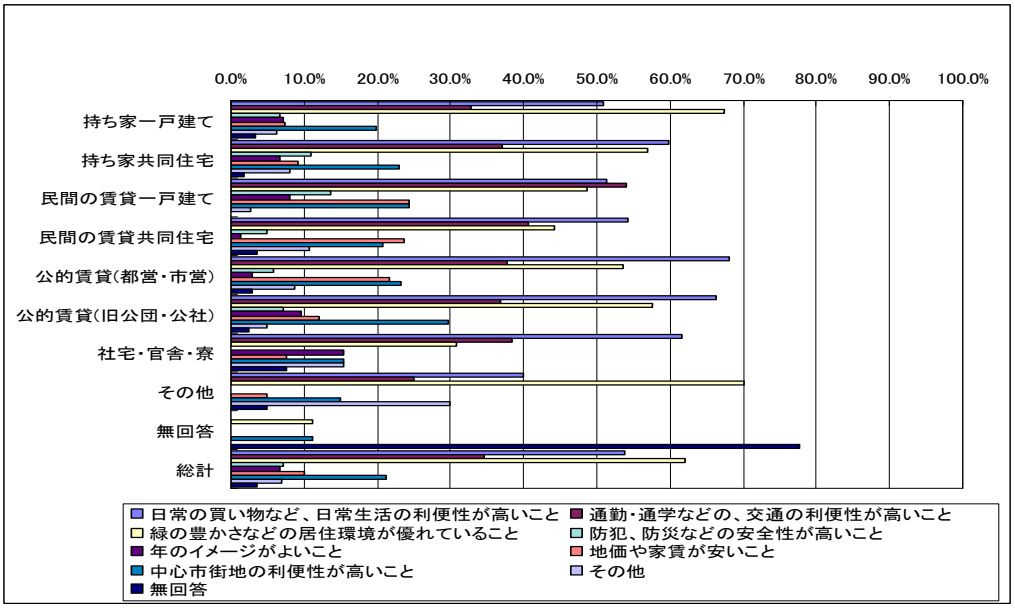
「夫婦とその親」世帯や「単身」世帯は「ひとりでも現在のすまいで住み続けたい」という意向が他より高い。

「家族構成」と「公営住宅（市営住宅、都営住宅）の今後のあり方について、どのようなことに取り組むべきだと思われますか。」の関係



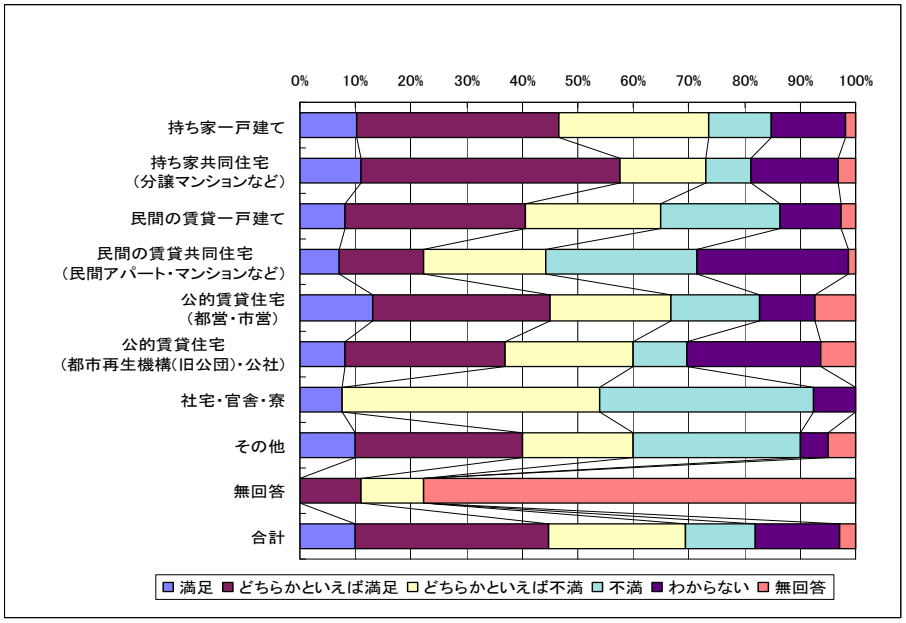
どの世帯構成も「高齢者や障害者、ひとり親世帯などの入居を優遇する」と「福祉施設などを併設するなど、まちづくりに役立てる」という回答が多い。

「現在、どのような住宅にお住まいですか。」と「町田市に居住する魅力やメリットはどんな点ですか。」の関係



「緑の豊かさなどの居住環境が優れていること」というイメージと同様に「日常の買い物、利便性が高い」という実利面も高く支持されている。

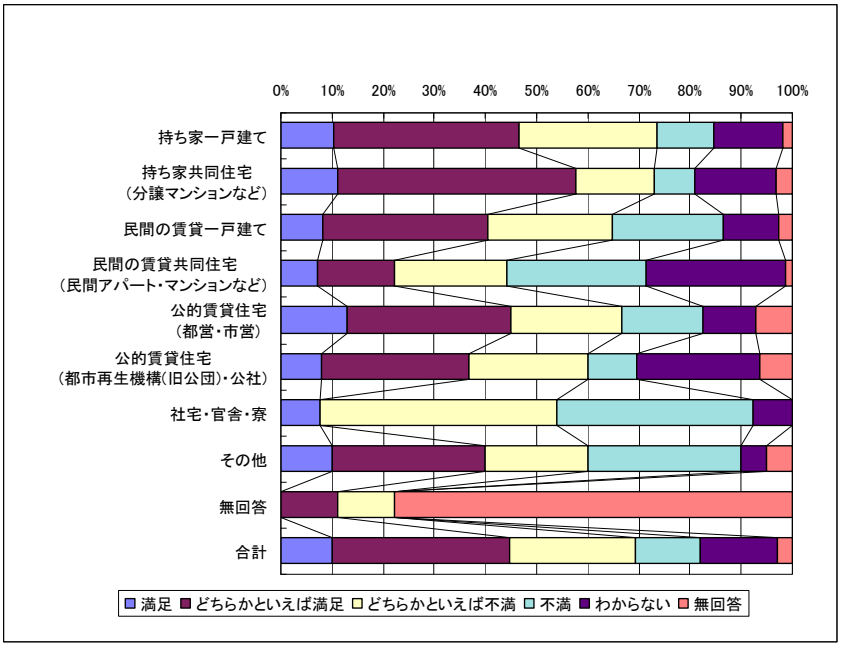
「現在、どのような住宅にお住まいですか。」と「空き巣対策など防犯性」の関係



「空き巣対策など防犯性」は「民間の共同住宅」特にアパートに住まいの方は不満という意見が多い傾向にある。

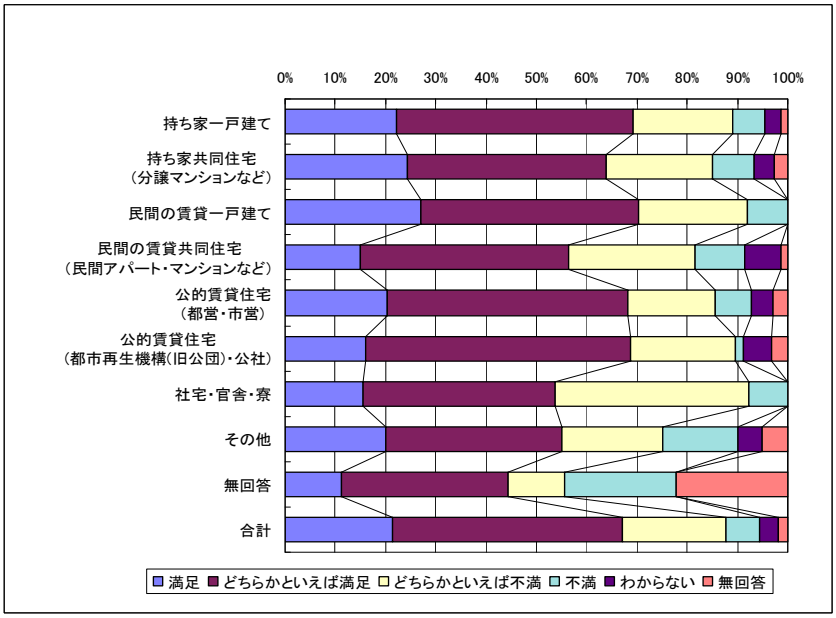
「社宅・寮」の方の不満は８割近くに達している。

「現在、どのような住宅にお住まいですか。」と「住宅の緑化や省エネルギー性能」の関係



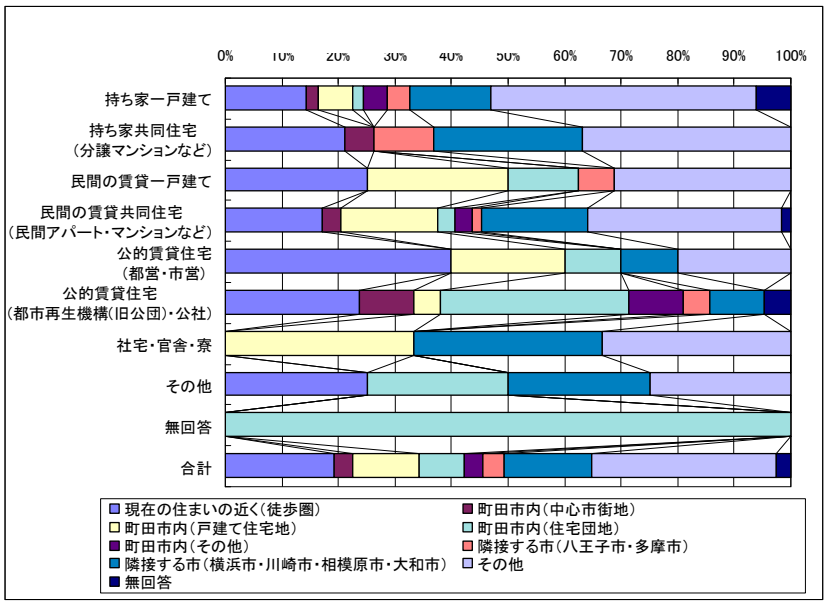
「住宅御緑化や省エネルギー性能」に対する対応は「公的住宅」に居住している方の満足度は高い。一方、「民間の賃貸共同住宅」、「社宅・官舎・寮」に居住している方の不満度は高くなっている。

「現在、どのような住宅にお住まいですか。」と「街並みの美しさ、景観の美しさ」の関係



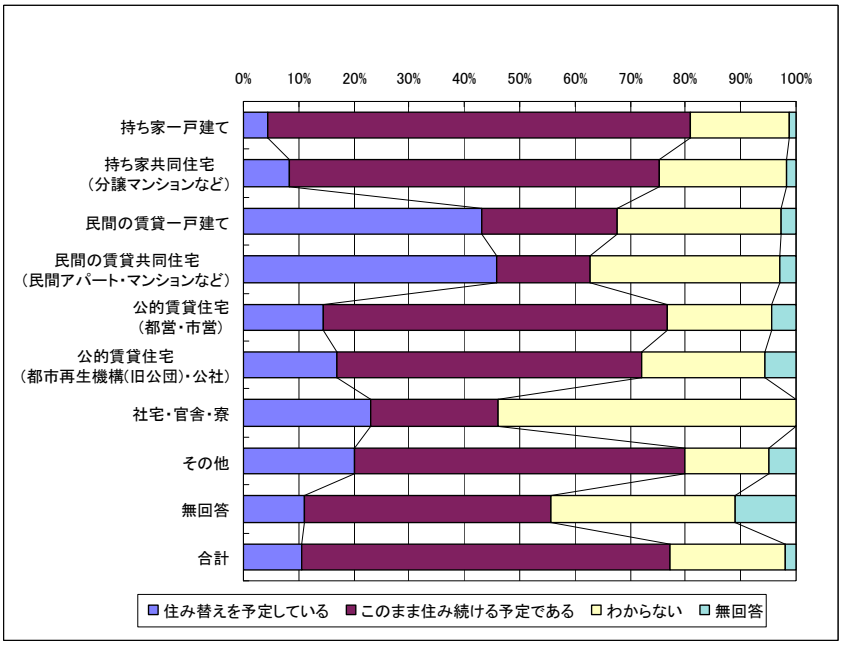
「街並みの美しさ、景観の美しさ」は一応に満足しているが、「民間の賃貸共同住宅」、「社宅・官舎・寮」の方はやや満足度が低い。

「現在、どのような住宅にお住まいですか。」と「転居先を選ぶ際にどの地域で探す予定ですか。」の関係



転出先への希望はかなり住宅の所有形態によってバラつきがあるが、「社宅・官舎・寮」以外の方は現在の住まいの近くへという意向が高いが、所有形態が分譲の方は「隣接都市」へ、賃貸の方は、市内へ留まるといった傾向が見られる。

「現在、どのような住宅にお住まいですか。」と「現在、住み替えを予定されていますか。」の関係



「住替えを予定している」割合が高いのは「民間の賃貸」住宅に住んでいる方で約 4 割程度と多い。持家や公的賃貸住宅の方は「このまま住み続ける予定である」割合が高い。

（４）アンケート結果のまとめ

□緑豊かな環境と日常生活の利便性が町田市の魅力、弱みは都市のイメージと防災・防犯

＜町田市に居住する魅力＞　⇒【問 11】

アンケート結果からは、緑豊かな居住環境と利便性（特に日常生活の利便性）が町田市の強みであることがうかがえます。また、自由回答の中では福祉の充実も魅力として多くあげられています。一方、都市のイメージや防犯・防災などの安全性については評価が低く、弱みになっています。

【町田市の強みと弱み】

強み
・緑の豊かな居住環境
・利便性（日常生活・交通など）

弱み
・都市のイメージ
・防犯・防災などの安全性

＜住環境に対する評価＞　⇒【問 13】

住環境についての評価をみると、街なかの緑の環境に対しては満足層（満足＋どちらかといえば満足）が８割を超えている一方で、防犯性については満足度が低く、上記結果を裏付けています。

また、地震や水害に対する防災性については、わからないという回答が３割弱を占めており、情報や知識の不足が市民の不満や不安を助長している可能性も考えられます。

市民の満足度の低い項目としては、歩行者や自動車の安全性、道路状況もあげられ、これらについては、自由回答の中でも多く不満が寄せられる結果となっています。

□住宅の性能に対する関心が高まる一方、市民が求める情報は不足

＜住まいに対する評価＞　⇒【問 12】

現在の住まいの満足度をみると、広さや間取り等に対する評価に比べて、省エネルギー性能や防犯性・耐震性・バリアフリー仕様など、住宅の性能に対する評価が低くなっています。これらの評価の低い項目の多くに共通する特徴として、“わからない”という回答が多いことがあげられ、住宅性能に関する知識・情報が不足していることが、満足度を低くする要因の一つになっていると考えられます。

＜リフォームの実施状況＞　⇒【問 20】【問 21】

一方で、これらの性能に対する市民の関心が高まっていることも背景にあげられます。リフォームの実施状況をみると、水回りや外壁塗装、内装の模様替えなどが多いものの、リフォームをした人の中でバリアフリー化をした人は約 23%（全回答者に対する割合は約 21%）、防犯対策は約 18%（同約 8%）となっています。その他の回答の中には太陽光発電やオール電化などの省エネルギー対策に関するリフォームが多くみられるほか、自由回答の中にも環境対策の充実を望む意見が多くあげられています。

＜リフォームの問題点＞　⇒【問 23】

市民がリフォームを行う際に問題になっている点としては、費用面と業者選定に係ることが大きくあげられます。特に業者選定については、悪質業者の存在が社会問題になり不安感が増している一方で、どうやってよい業者を選んでよいのかわからないという業者選びに係る情報不足が問題として指摘されています。

＜リフォームの理由＞　⇒【問 22】

リフォームの理由としては、“設備が古く使いにくい”と“生活に支障はないが長持ちさせるため”がほぼ同率（約 46%）となっており、積極的にリフォームを行い現在の住まいを長く使用して住み続けようという意識がみてとれます。

＜耐震改修の実施状況＞　⇒【問 24】【問 25】

耐震改修の実施上の問題点は、リフォームと同様に主に費用負担にあります。

補助が受けられるのであれば実施したいという人は約 21%、情報提供を望む人は約 7%あり、有効な情報を提供していくことで、改修実施に至っていないこれらの人を適切に誘導し、耐震化を促進していくことが期待されます。

□地域コミュニティに対する満足度は高いものの、活発とはいえないコミュニティ活動

＜近所づきあいの実態と評価＞　⇒【問 13】【問 14】【問 16】

近所づきあいなどの地域コミュニティの状況については、過半の人が「どちらかといえば満足」としており、満足層は約 65%と高くなっています。実態をみると、親しく近所づきあいをしている人は約 14%に過ぎず、地域の中で密接な関係を持ち「地域で助け合いながら生活する」ことを希望する人は約 18%となっています。会話をしたりあいさつをしたりする程度のつきあいで満足とする人が多いことがうかがえ、適度な関係を保ちながらプライバシーを尊重して暮らしたいという人が多くなっていることが分かります。

＜町内会・自治会活動＞　⇒【問 15】

町内会・自治会についてみると、約 3/4 の人が加入していますが、活動に参加しているのは全体の 4 割に満たない状況です。参加していない人の中には、必要性を感じない人もいるものの、「参加したいが誘いがない」など潜在化しているものもみられます。

□利便性を求めて転居

⇒【問 17】【問 18】【問 19】

回答者の約 1 割が住み替えを予定しており、転居先を選ぶ際には通勤・通学・買い物・通院･交通などの利便性を重視しています｡住み替え予定先として市内をあげた人は約 46%であり、現在の住まいの近くで住み替えを考える人が多くなっています。また、市外という回答の中には隣接都市のほか、23 区や都心部など利便性の高い地域を希望している人が多くみられます。

□高齢期には地域の中で

⇒【問 31】【問 32】

何らの介助や介護が必要になった場合でも、現在の家に住み続けたいとする人が役 33%を占めているほか、高齢者向けの設備やサービスが充実した借家、老人ホームなどの高齢者福祉施設など、できる限り独力での生活を続けたいと希望する人が全体の約 6 割を占めており、家族との同居等を希望する人（約 27%）を大きく上回っています。

また、安心して暮らすためには、在宅介護サービスなど福祉の充実が最も重要であり、住宅・住環境のバリアフリー化（ハード面）とこれらのサービス（ソフト面）の両面が確保できることが重要だといえます。

□子育て期に重要なものは、「安全・安心な住まい」「安心して遊べる場所」と「保育所」

＜子どもを育てやすい住宅＞　⇒【問 29】

子供を育てやすい住宅としては、シックハウス対策などの健康への配慮と防犯対策をあげる人が半数近くあり、広さに対する要望を超える結果となりました。「安全・安心な住まい」という視点が重視されているといえます。

＜子どもを育てやすい住環境＞ ⇒【問 30】【問 13】

子供を育てやすい住環境としては、安心して遊べる場所の確保が約 75%と極めて高くなっているほか、歩行者の安全性確保、防犯対策など、「安心・安全」をキーワードとする項目に要望が集まっています。これらを、居住環境の満足度と対比させてみると、公園や子どもの遊び場については満足層が約 56%と過半を超えていることから、一定の評価がされていると思われる反面、歩行者の安全性確保や防犯性については比較的不満度の高い項目であり、子育てという視点からみた場合にも、改善が望まれているといえます。

また、自由回答の中からは、保育園や学童保育に対する要望が多くあげられたほか、地域ぐるみで子育てを行う意識が重要という指摘もみられました。

□優先的に取り組むべき施策　⇒　"高齢者・障がい者・子育て"
□長期的に取り組むべき施策　⇒　"緑・環境・道路・景観など総合的な住環境の整備"
□優先的かつ長期的に取り組むべき施策　⇒"安心・安全な住まい・住環境づくり"

⇒【問 34】

重視すべき住宅施策については、下図のとおりの結果となり、市民の意向をまとめると次のように整理されます。

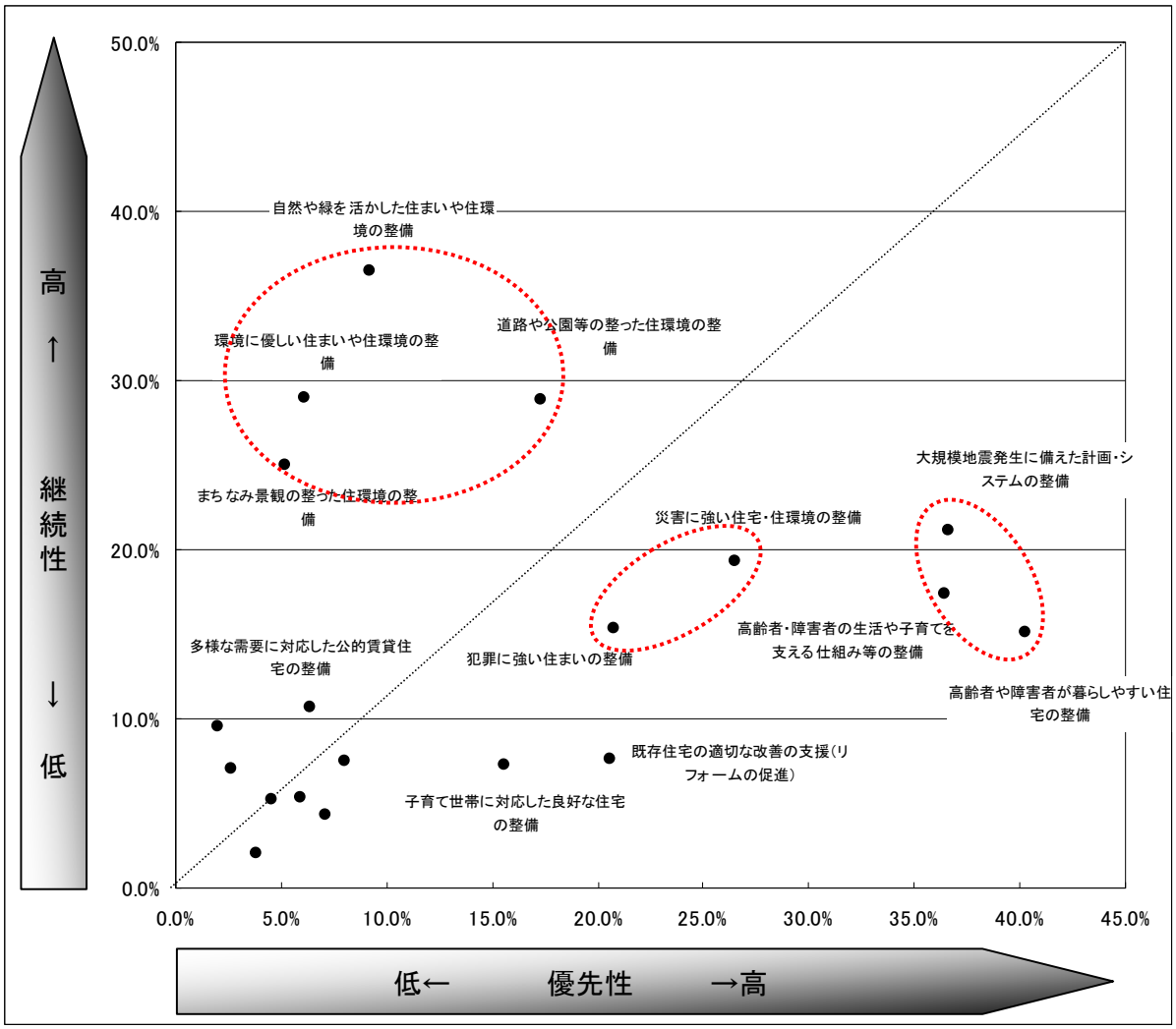
優先的に取り組むべき施策としては、「高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の整備」や「高齢者・障がい者の生活や子育てを支える仕組み」があげられ、住宅困窮世帯といわれる世帯への支援があげられています。「市営住宅の適切な整備及び管理運営」を重視すると

いう回答は少なくなっていることから、これらの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」も多くあげられており、耐震などの事前対策だけでなく災害発生後の復旧も含めた備えの必要性が指摘されていると考えられます。

長期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」「環境に優しい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」「まちの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強み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。

優先的な取り組み、長期的な取り組みの両方で比較的多くあげられた項目としては、「災害に強い住宅・住環境の整備」「犯罪に強い住まいの整備」があり、“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。

■今後取り組むべき住宅施策



□高齢者・障がい者・ひとり親世帯などのセーフティネットとしての機能が期待される公営住宅

⇒【問 33】

公営住宅（市営住宅・都営住宅）の今後のあり方については、「高齢者や障がい者、ひとり親世帯などの入居を優遇する」をあげた人が最も多く、真に住宅に困窮している世帯に対して適切に供給されるべきという考えを反映しているものと思われます。また、「福祉施設などを併設するなど、まちづくりに役立てる」や「老朽化した公営住宅を建替えて周辺環境を改善する」など、福祉やまちづくりの分野との連携の必要性を指摘する回答も多くあげられています。

自由回答にあげられた主な意見・要望など

＜住宅政策全般＞

・若年、中年、老年、全世代に互い住み易い環境造りと、鶴川駅など町田市内の駅周辺の活性化を図る事を最優先することにより、町田市への転入者増、集客力の増大に繋がり、しいては税収増に繋がる事により、より住みよい環境整備に必要な支出がまかなえるのではないでしょうか。
・私達の血税を大切に有効に使っていただきたい。高齢は進む一方。若い人に負担を強いる事だけは、国の政策だけで沢山だと思います。要は住環境の基本は安全です。夢の様な街はいらないのです。
・公的住宅は最小限にとどめ、富裕層を取り込みバランスの取れた街並みにして欲しい。
・人口減少と高齢化に対応し住宅の見直しが必要。新築の場合、長期的な視点でリフォーム等して使い続けられる住宅にすることで長期的なコストを抑える。対環境性能も考慮する。用途の変更に対する対応コストが安い設計にする。耐震強度を確保し自然災害時の復旧コストがかからないようにする。中古物件をリフォームして有効活用しコストを抑える。ゼネコンに多額の予算を回さないようにする。ゼネコンの既得権益体質を根本的に見直す。西欧に見習い長期的な資産価値のある住宅環境を〇〇する。
・市民住宅等公的な住宅の整備をお願いしたい。低所得者ではない者向けの住宅の整備。高齢者用向け住宅の整備。
・「公（市）」がすべきもの「私」がすべきもの、どこで線引きをするかよく分からない。原則的には住宅は「私」が負担すべき。「公」は環境、ライフライン等の整備にとどめるべき（含生活困窮者に対する支援）「住民の要望に応える」と称するばらまき支援は出来るだけやめて欲しい。「公」が住宅を供給する理由は何か?生活困窮者に対する支援は分かるが他は必要ないのではないかと思う。利権の元になりやすい気がする。
・意見です・・・①持家の市民に対してより安全（地震地）で高齢者が安心にできるように改善するにはどうすれば良いのか考える。②①以外の市民に対して高齢者や障害者にどこまで支援するか皆で考えて進める。
・単に住環境のみでとらえるのでなく、交通政策やエコロジー対策なども含めた総合的な視点でとらえた関係性の計画も同時的に進めることが必要と思われる。
・経済状況が全国的に悪化し、市民のくらしが先行きが見えない時こそ、行政としての独自の福祉や医療、教育、保育の充実が求められていると思います。いま、新庁舎建設などがすすめられていますが、本当にいまの時点で税金をつぎこむ必要があるのか、ギモンです。私達若い世代にとっては、子育てや雇用など、もっと市が取り組んで欲しい事があります。又、市民病院の民間への売り渡しは納得できません。

＜緑＞

・緑地保全、街路樹保全の方法に疑問を感じる。枝を伐採して整備と考えているようであるが、交通の障害や、日陰の問題がなければ、自然の形を尊重して、伸び伸びと成長させた方が良いのでは？小鳥の寝ぐらや遊び場にならない緑地は自然ではないのです
・公園が少ない
・宅地化などによる緑地の減少は生活の潤いを無くしてしまう。宅地・墓地(道路）の開発にはある程度規制を設けたり、緑化義務を設けるなどしたらどうか。
・周辺にあった農地がどんどん宅地になり、家が建っています。仕方の無い事かもしれませんが、美しくない開発はなるべくして欲しくないのです。
・町田市は急激な都市発展しましたので(小生もその恩恵を得たのですが)市制施行以前の町田市と現町田市では地形図を見ても大きく変わりました。ただ心安まるのは市内の各所での農のある風景です。どうか農家の方々が農業を続けられるような施策をお願いしたいと思います。
・近年里山風景が急激に減少していると思います。町田のよさが失われていくようで不安です。商業地域、住居地、農業地域のバランスの良い住みやすい（人間も動物も植物も）そして、子供たちも高齢者も障害者も共に生き生きとした、町のモデルケースとなるような市の施策を希望します。それには住民自身の協力や少々の痛みは分かち合うことも必要かと考えています。
・田畑や緑地の減少が目にあまるように見えます。新規の開発により、既存住宅地を優先的に再開発して、戸数を増やして欲しいと思っています。
・町田市は山ばかり切り崩して、新築住宅を作って「緑を重視した」とあるのには、納得がいきません。

＜美しい街並みづくり＞

・市街地の古い、くちた建物が多い。適切な規制をして、早く美しく、楽しい街づくりをしてほしい。
・道路や空地に不法投棄されたゴミのない、クリーンな街並みの実現。
・街の景観への配慮を政策に反映して欲しい。特に交通量の多い道路沿いのミニ住宅開発、看板等を抑制的に考えて欲しい。
・町田市はもっとも犯罪の多い地域というイメージが強く、決して景観も美しいとは言えません。まちなみは個々の市民によってだけでつくれるものではないので、都市景観については、役所の方々にリーダーシップをとって進めて頂ければと思います。美しいまちなみをつくることで犯罪は減らせるものと思います。犯罪に強い住宅が必要なのではなく、犯罪のない町を目指してゆきたいです。
・近くにも１０階以上のマンションがありますが、まちの景観や災害時の安全性などを考えると高さ制限を強化して１０階以下程度にしてもらいたいと思います。

＜道路＞

・道路行政を優先して行なわないと、無秩序に住宅の政策を行い住環境の悪化を招くのではないか。
・歩道の危険性を幾度となく味わいました（自転車・道路の段差、でこぼこした歩道）
・せまい駅前の道にも車がガンガン入ってくる
・住環境は良いと思うが、細い複雑な道が多く、主道路も２車線で渋滞が多く不便だ。
・住環境について　町田市周辺から中心街に至るアクセス道路のお粗末さ（悪さ）は新聞にも紹介されているとおりで、特に鎌倉街道、町田街道の渋滞の解消策を早急に確立の要あり。インフラ整備（道路幅の拡張）が不可能であれば、進入制限（時間帯の様に）による解決策もある。

＜交通＞

・たまちゃんバスもあり、以前に比べて、駅まで歩く距離が少なくなったものの、お年寄りにはまだ大変そうです。もう少し、バス停が増えるといいと思います。
・市民病院等の大きな病院がない。又、市民病院へ行くのに、交通が不便。交通費代もひと月に何回か行く場合、大変。
・環境的には良いのですが、逆にものすごく交通機関の面では不便です。
・路線バスの最終便が早すぎる（本数も少ない）日・祝は特に早く終了し本数も少なくとても困っています。

＜住環境＞

・周辺は緑豊かで散策するのにいろいろなコースが選べて楽しいです。今後、これらの緑が無計画に開発されてしまうことを自分達の住居も、そうして作られたことをさしおいて、危惧してしまいます。
・緑の多い住環ですが、この辺の地域では境川の汚れが目立ち、緑が多くても汚く感じます。道幅も狭く緊急車輌が入ってこられない事など、生活をしていく面での心配事も多い所です。道幅が狭い為、宅地から道にはみ出したり、電線にかかってしまっている木々の伐採などを市の広報などで常に呼び掛けてもらって、人が通行しやすい道にしてもらえたらいいと思います。（特に雨の日などカサにぶつかってしまいますので）住環境を整える中で長期的になるでしょうが、住宅地のところも電線の地中化を考えて進めていってもらえたらいいと思います。
・町田市は小山、相原などの離れた地区に図書館や文化施設が少なく、中心部に比べて冷遇されている気がする（とても不便です）。人口も増えているので公共施設を作って欲しい（たくさんの団体で利用しにくい）。
・住宅の最低敷地面積の確保（150 ㎡程度）
・戸建住宅の敷地面積が狭く、隣近所との間が近い為、生活音をお互いに気にしながら生活している感じを受けている。
・それなりに敷地のある一軒の家が壊されてその後の売り出しのためか、宅地造成に２軒や３軒も建てられている幾つもの現状を見るにつけ、何とも息苦しく思われてならない。緑地を喪失させてゆく最たるものかと、素人ながら常考えている。法はそれを認可しているものだろうか。不可解に思う。

＜高齢期の住まい＞

・私の居住する鶴川は山坂が多く高齢者にとって生活するには厳しい環境です。現在、車で移動していますが、歩行困難になった時どうしようかと心配です。障害が発症するのを遅くさせるためにも老人の体力増進用ホールや、体育館等の増設を切にお願いいたします。
・平和台に居住していますが、高台のため大災害時の水の確保が極めて深刻な問題となると心配しております。一人暮らしになって孤独死の心配が耐えません。気兼ねなく気軽に助け合える住民意識が高まればと切望してやみません。
・低金額の老人ホームを作ってもらいたい（一人暮らしの老人が多くなってきたので）。
・「緑を重視した」住環境を住宅地で保つには、戸別の努力、植木の手入れ、街路樹の落葉の清掃、道路のゴミ等の清掃による所が大なので高齢者には体力的にきつくなってきています。これが住み替えを予定している理由の一つになっています。
・私の住む藤の台団地２街区は住民による自主管理（管理組合）により、２街地に居住する者により樹木の剪定、清掃（雑草取り）等を行っておりますが、高齢化に伴い色々苦慮しております。また高齢化に伴い、災害時の安全にも不安を抱えております。この素晴らしい住環境に維持に市のご協力をお願い致します。
・高齢化社会が目前となり、今現在も介護施設が不足していますが、１０年後、２０年後は今以上に高齢者の方が増えるので、低所得の方やとりあえず健康な方もいつ急に体調を崩すかわからないので、希望する方等、安心して入れるような介護施設を建設（既在のものを改築し使う）等、考えていただきたい。
・町田に住んで２５年になるが、町田駅にでるためのバスはほぼ３０分かかります。これは向上しないと思います。では多摩センターに出るためのアクセスは何ひとつ進んでいません。陸の孤島小山田桜台と思う時もあります。老齢化しつつあるこの街は環境だけみるとおしゃれっぽく感じますが、年老いたら桜台の中でだけ暮してゆかなければならないのでしょうか。淋しいです。
・私は今現在小山田桜台に住んでいて、住民ですが、高齢者ですので、買い物する為スーパー及び商店などを出来る限り少なくしない様に願います。
・高齢者や障害者の生活に便利なように、日用品・食料が近くで出来るように商店街の整備。
・市民病院等の大きな病院がない。又、市民病院へ行くのに、交通が不便。交通費代もひと月に何回か行く場合、大変。

＜コミュニティ＞

・私は地域の自主防災会に入っておりますが、住民の関心のない事が非常に残念です。
・近隣の高齢化が進み、相互の助け合いもだんだん難しくなり、相続後は住居跡地が細分化されて昔のようなコミュニティがなくなっていくように思われる。個々の生活を侵害しないで老人、若者、子供仲良く和気藹々と暮らせたら良いなと思う。無理かな。
・現在住んでいる地域は同じような世代が多く町全体が一斉に老人社会になると思われます。若い世代、子供が少なく、地域の助け合い等を考えるとどうなるのだろうと思っています。
・公団分譲地ですので住環境は優れていると思います。新興住宅地ですので学校友達も知人もいないので、コミュニティやコミュニケーションに欠けるのは残念に思います。自治会、町内会も事業計画に工夫がなく、参加しても楽しくないと思う。地域は生活拠点ですので、近隣の人たちが楽しく情報交換が可能な町内会であって欲しいと感じています。
・ごみ収集が個別化され自治会の運営が殆ど無いのにもかかわらず会費は毎年請求されます。役員等の選出時にはイヤイヤながらも押し付けるような状態が今の状況です。こういったものをもう一度考えるべきと思います。災害時には自治会単位に支援物質が届くと聞きました。こう行った事もいかがなものでしょうか。

＜子育て期の住まい＞

・小さいお子さんを育てているママさんで、団地などに住んでいると周りから騒音について苦情があるとよく耳にします。建物自体の騒音対策や、子供、障害児への理解を仰ぐなど、積極的に取り組んで頂ければ、子育てしやすい環境に近づくのではないかと思います。
・待機保育の件ですが、現在小山地区は激戦区のため、働きながら住むのが難しい環境になってきています。今後、更に児童数が増えると予想されているので、早急に対策を取っていただきたいと思います。
・現在賃貸住宅に住んでいますが、家賃が高く部屋が小さく、少ないので子供部屋にあてがって、寝室が無いのでリビングで寝てます。子育てにお金がかかるため住まいまで手が回りません。子育て手当てを出してくれるか、住宅手当が欲しいです。
・住宅の近くに子育て支援のセンターが多くあるといいと思います。子供は皆の宝として育てられるように願ってます
・現在子育て中です。まだ小さいのですがアパート暮らしで近所付き合いがほとんど出来ず、他のお子さんと触れ合う機会がほとんどありません。子供がたくさん遊んだり、他のお子さんとお友達になれるような遊び場があったり、又その情報が欲しいです。パソコンなくても得られると嬉しいです
・住宅取得するためには夫婦共稼ぎをしないと希望が殆ど叶わないのが現状である。幼い子を抱えていても優良な住宅を購入しやすくなる仕組みづくりをして欲しい。
・公営の子育て施設を作って待機０にしてもらいたい。
・子どもが集って遊べる場所（公園・児童館）の充実。公園はあっても、樹木の手入れがされていなくて、死角が多く、防犯上遊ばせたくない所もある。

＜玉川学園＞

・玉川学園は緑も多くほんとに良い所だが、手入れされていない庭や空地も多く、日照、落葉、害虫等で悩まされる。
・玉川学園では高齢者のひとり暮らしとか、空室がものすごく増加しています。徘徊老人もよく見かけます。町内会活動も積極的にやっているようですが、活動者は老人ばかり。町内会に参加する人も減少の一途をたどっています。

＜真光寺＞

・暗い道が多いので、外灯を増やして欲しい。（防犯性の向上）
・小さな交差点などにミラーを設置して欲しい。（見通し悪い箇所有り）
・子供が思い切ってスポーツできる場所を確保したい。

＜マンションの増加＞

・多摩境駅周辺のマンション建築数が異常に多すぎる。規制して欲しい。子供達の人数が多すぎ、学校がマンモス化して適切な運営が出来ていない
・最近近所にマンションがたくさん出来て、住民が多くなり変な人も増えて、犯罪らしからぬものが増えた気がします。緑が多くのんびりした雰囲気で、いつも穏やかな小山町が大好きなので、あまりマンションを増やしたり、人口が増えすぎるのが自分のふるさとが無くなっていく気がしてちょっと淋しいです。

＜セーフティネット＞

・国や地方自治体は個人資産（住宅を買わせる）を当てにせず、収入のない人でも生活していけるように、住宅と食物の最低ラインの確保を考えて欲しいと思います。失業手当も年金ももらえない、家族もいない、頼れないという人はどうやって生きていけばいいのでしょうか。

・公営住宅の低い家賃、働かざるして恩恵を受け、働けども向上しない私共の税金でマンション並みの建て替えをし、優遇される人達、固定資産税より安い家賃は納得がいかない。弱者といわれている人の何が弱者なのか。何の根拠で弱者とみなし優遇されるのか。働かざる者食うべからずは正しいと思うのだが。

＜公営住宅＞

・市営住宅で家族世帯長期空き部屋に、障害者で単身の人に柔軟に対応して欲しい。

・都営住宅入居者について資産がありながら年収が少ないだけで、長年入居している。都営の3DKに長年高齢者が一人で住んでいる（近所に家持の子供がいるのに）。本当に住宅に困っている人を支援して欲しい。家族多数で民間アパート、又はホームレスの人の為に活用して欲しい。

・年金が低いので入居したいのですが、むずかしいと思いあきらめています。今、2人で住める民間住宅をさがしていますが、条件に合う所がありません。

・市営住宅に入りたいのですが、ゆとりがなく引越しするのにも何もかもお金が先で、身動き出来ません。時間の関係上、相談に伺うのもままなりません。

・市営住宅の空き部屋を建替えなど短期間、年収とか関係なく借用できるといいのではないでしょうか。

・年金生活でじゅうぶんに生活できる低額家賃住宅を増やしてほしい。現在60歳　65歳から厚生年金生活、月20万程度では今の公団住宅では暮らせません。

・町田市の団地だけではないと思うが、できる事なら、公平に（納税者の立場から）普通の人達（失礼だが）がもっと入居しやすいと良いと思う。子供が小学生の頃、団地が近くだったのだが、片親や問題のある家庭ばかりが目に付いた。そういうイメージが付いている事は、事実である。スタート（団地の）は違っていたはずだと思われます。

・知り合いの方で離婚後の都営住宅を希望していてもなかなか決まらず困っています。子供の学校の事などもあり近所を希望しているのですが・・・決定するまで時間がかかるそうです。核家族が増える中低所得が増える中安くて安全な都営住宅の増築をお願いします。

・都営住宅に住んでいる人達は住宅の中の事ばかりは良くするが近くに住んでいる人達（住宅）にもう少し気配りをしてほしい。建物が高く風・雪の時は被害が少しずつ出ています。テレビの映りも悪いです。

・高齢者用の市営住宅の増設をお願いします。

・都営住宅は入れ替えがあり近隣のコミュニケーションが出来ずらい。

・都営住宅等、本当に困っている人が優先されているのだろうか?都営住宅といいながら子供は大学に通えているなど、本当に困っていたら進学、いくら奨学金を利用したにしても通えているという現状。もっと困っている人、しっかりした内情の把握が必要なのではと思う。税金を正しい困っている人に使うべくして生かされると思う。

・私どもは一戸建てに住んでおりますが、時々山崎団地の方を通ります。賃貸住宅5階立て沢山空き部屋があるようです。昔の団地ですがもう古いようですね。今若い人でも賃料が高く入れない方が多いのではないですか。安くしてお年よりも入れるよう、どうにか都でお考えなされたら…と思います。

・町田市は人口に比例して市営住宅が少ないと思います。今後は増やして行く様、希望いたします。特に高齢者用を！

・現在都営住宅に入居をし、自治会の役員をしている者ですが、高齢者が多く、万が一災害が発生した場合避難通路の非常階段がとても狭く、担架も通らない状況です。現実にこういう問題点を検討して頂きたいと思います。

・水周りが古く台所で済ませています（歯磨き、洗顔など）。民間のアパートなら大家さんに言いやすいですが、都営住宅だとなんでも我慢しなければいけません。設備はずーっとこのままなのでしょうか?民間より４０，５０年以上古い設備だと思います。

＜公社住宅・機構住宅＞

・現在車椅子で旧公団の１階に住んでいますが、将来はエレベーターのある車椅子専用の市営か都営住宅に入居したいと思っていますが、数が少なくて難しいみたいです。せめてエレベーター付きバリアフリーの住宅が増えると助かります。

・現在、公社に高齢者２人で住んでいますが、狭い上、収納場所が少ないので、荷物が増えて困っている。バリアフリーではないので、主人の体調が悪いので不便。特に風呂が段差と高さが大きく、若い時と違って入りにくい。都営に入りたいが、条件があって難しいと聞いている。都民住宅の空をもっと安く有効利用させて欲しい。

・山崎団地に入居していますが、年金もすくなくできたら市営か都営に移りたいと思っています。

・公団、公社の空家の整備。

・何しろ町田に来たときには公的賃貸住民の多いのにびっくりした。そこからはおのずと住環境、子育て、教育とつながるわけで、”レベル”の低さは明らかだ。若い人達の市営住宅はともかく、努力して家をもつ計画を持たない限り、何を言っても始まらないと実感している。

・現在団地の４階に住んでおりますが、なるべく早い時期（元気で動ける）に１階又は２階に移りたいと思っていますが…？

・日本住宅公団に４０年以上住んでいますが、５階建の団地はすべてエレベーターが設置されていないので高齢や障害者が階段の昇り降りに大変苦労されている光景をよく目にします。僕のかみさんも５年ほど前よりパーキンソン病になり今月２３日に（住まいは４階）亡くなりましたがエレベーターがあればもう少し生きてられたのではと本当に残念です。

・お風呂の浴槽が高すぎて使いずらい。

・団地に住んでおりますので高齢者になったとき一人で階段上り下りできるか心配しております。一階に住み替え出来る良い方法があれば良いと思います。

・公団住宅でエレベーターを取り付ける法改正を望みます。

・古い旧公団の団地ですが、トイレとお風呂場に換気扇が付いておらず大変困ります。特に湿気。

・公団・公社の建て替えるときは10階までにした方が良いのではないかと思います。地震の時はエレベーターは使用できなくなるので人の力で老人や子供を下に降ろすしかありません。

・町田市というのは数多くの公団があることで有名です。バブル期に大量に作られた公団は今となっては、負の遺産だと思います。ちょうど今の修繕実施時期によく考えて頂きたいです。確かに公団というのは、住む側とすれば家賃が安く、集団に守られ、とてもリスクが低いですが、そのために経済が回りません。高齢者や障害者は仕方がないとして、若い世代は志高く住宅ローンを払うべきです。

・現在の団地を高齢者住宅に切り替えて常時介護士の方など訪問させて住みやすい高齢者住宅になると良い。

＜家賃負担等＞

・家賃が高すぎる

・子供が成長したので、一戸建てを買いたいが、土地代が高すぎてなかなか手が出せない。土地を持っている人達で偽装農地が多いと聞きましたが、それを調べて販売するなどしてほしいと思っています。

・年金だけの生活では家庭の比重が高すぎる。市で住宅費の補助制度をつくって、人間らしい暮らしが出来るようにしてほしい。現在の公団の家賃は年金の34.5%と高い。文化的生活をするには、家賃は25%と云われている。その差額を助成して下さい。

・わたしは社会人１年目ですが、所得等が少ない人にも安価な住まいが提供されると助かります。

・住宅ローンの利息の高い人への見直しや補助などを考えてほしいです。

・ローン返済等不安がある。リフォームしたくても資金のめどが立たない。

＜環境対策＞

・自然エネルギー奨励や、CO2 削減のための予算を増やしてほしい。公共交通（特にバス）を、自然エネルギーの小型バスにして、本数を増やすなど、市民のマイカー依存度を下げる努力をして欲しい。
・自然エネルギーを利用した住宅をもっと増やす→CO2 削減　（例えば、太陽光発電、消費電力の少ない電化製品の利用など）
・緑化・太陽光発電等、環境・温暖化対策にかかわる諸施策の推進。（補助金等を含めて）
・緑の町田と言われていた時期もあった市ですが、今では住宅整備とか言われる市施で田や畑、雑木林などをなくしてしまいました。人が生きるためにはある程度自然が無ければならないと思います。又生きがいも生まれてくるのです。利便性、活性化を唱えても人が生きていくために少しはストレスを与える環境も必要です。土地の有効性を考え人に優しいエコな住宅を増やして欲しい。モデル都市として太陽光発電、NOガス化、オール電化、緑化推進、街並み景観、賃貸費の低額等で住んでみたい都市として再生して欲しい。市営あるいは公営のエコ賃貸住宅を増加して下さい。そして、町に緑を！
・太陽光発電等の助成金を増やし、カーボンオフセットやエコを推進して欲しい。
・太陽光パネルを設置しようと考えていたのですが、市からの補助金が出ないと聞いて諦めました。もう少し予算を上げて欲しいです。

＜防犯・防災＞

・地域の防犯の観点から、町内、近所付き合い等、声掛して公からの指導など積極的に参加、呼びかけが必要と思う。
・町田市は非常に空き巣等に進入窃盗が多い。それは泥棒に狙われやすい街並みであることから、各所に市管理の防犯カメラを多数設置することが防犯と泥棒に対するけん制になりえる。
・先日夜自転車で走っていたら車に追いかけられました。相模原市に住んでいた時はそんなことがなかったので正直ショックです。夜の防犯強化をお願いしたい。
・近所に警察や派出所がないため、防犯に不安がある。
・街灯が少ない気がする。子どもが安心安全に生活できる環境をつくって欲しい
・災害時における、公的支援と地域自治会との関係を広くＰＲしてほしい。当自治会は加入率が低く、万が一のときの混乱が予想される。
・自治会非加入、共同集合住宅居住者に対する災害時支援に対する方針について、自治会非加入管理組合に対しても対策を取って頂きたい。
・私は地域の自主防災会に入っておりますが、住民の関心のない事が非常に残念です。

＜騒音・防音＞

・騒音問題。マンションの近隣の部屋からのある程度の生活音は許容範囲。改善して欲しいのは米軍機の爆音．夜間訓練などもってのほかです。市は強く抗議して欲しい。
・厚木基地より（米軍）ジェット機の騒音が激しいので防音工事の対象エリアにして頂き、防音工事をして下さい。
・長期に町田市に住み税金を支払った者として”住宅”に関する災害対策や環境整備に補助してほしい。（防音工事をしている家を見て対象になっていないエリアのものとしては、”費用の使い方””エリアの決め方”にもギモンです。）ぜひ考えて下さい。

＜補助金・融資等＞

・町田市民に開放された住宅資金融資制度等の創設
・住宅の老朽化（例　屋根のふき替え等）に対しても、リフォームの補助金等を設けて欲しい。特に高齢化した人（収入低い）に考慮して欲しい。（困っている）
・高齢化老人の住んでいる固定資産税等は下げて欲しい。又は、これ等の税額も、住人の収入に応じた額に設定して欲しい。

＜建築行政＞

・違法建築住宅の徹底排除。違法建築でもいつのまにか既成事実として入居している例がある。街並みの美しさ、景観の美しい町造りをめざすなら、誰が見ても違法と判る、新築・改築は絶対許容しない、実施させない対応を願いたい。
・傾斜地に住んでいるが、隣家の擁壁が直角に2m以上（古いコンクリート擁壁の上にブロック）になっているのが心配です。
・安心と信頼出来る建築業者がいるか、いないか不安である。
・相続で切り売りされる事による開発などは、環境にあわず、乱開発にみえる所もあります。まちなみはこわす開発は、規制が必要ではないでしょうか。一部のテレビでもでていましたが、町田市もからんだおかしな開発が紹介されてました。書類だけそろえば、その後変更があっても開発が進んでしまい、止められないのはおかしいと感させられる内容でした。町田市という名前がテレビに出たので、興味をもってみましたが、残念に受け止められる内容でした。
・「建築協約」が自治会にはあるが、時代の流れと共に、今一度、見直した方が街の活性化になるのではないかと思っているが…。
・建築協定を守らないと許可が出ないとの事だったので自分が家を建てる時はかなり神経質にチェックしたのですが、隣りにかなり高く見通しの悪い塀が出来てしまい、車や人が来るのが見えず道路に出る際に困っています。

＜住宅関連情報＞

・住宅に対する耐震等いろんな事を広報などに書き込んで欲しい。
・屋根のふき替え、塗装など行いたいと思っているのですが信頼のおける業者がわからず伸び伸びになっています。どこに相談したら良いかお知らせいただければ幸いです。
・住宅リフォームに関する業者の方が連日訪問に来る。良質な業者の見分け方のようなものが分かる情報が欲しい。
・建物のリフォームや修繕を扱う業者の選定に苦労しました。近隣の人や知人などから聞き集めました。お陰で良い業者に出会いました。市で情報提供の際、書面審査のみでなく実態調査していただきたいと思います。
・耐震診断無料のチラシをよく見るが、本当に無料なのか?また信頼できるのか不明。シロアリ、防アリは実際どのくらい持つものなのか?築何年くらいで再施工するべきか?営利に関係ない事実が知りたいです。
・耐震検査（無料）というチラシがポストに入っていることがありますが、本当なのか？（無料？）と思うことがあります。

＜その他＞

・高い住民税の割に道路や住環境など、古くからの住民に対する還元がないように思う。新しく住民を外から受け入れるための整備ばかりが優先されているように思うし、その計画が見通しのいもののように思う。多くの住民を受け入れるつもりであればきちんと優先事項の決定とプランニングをすべき。
・今回のアンケートは「現住」の方中心でしょうが、外部から町田へ人を誘致し住まわせるには「福祉」（特に親身な）「ペット」（結構重要）「仕事」「外国人の受入れ」も大事な要素になるでしょう。
・地震の時、水を探さねばなりませんが、どこに井戸があるか分かりません。井戸水マップがあれば便利です。
・小学校が統合され、空き小学校がありますが、あいたまま使用されていません。もったいないことです。
・地域に空き家が多い為、防犯面からの不安もある。
・健康の点から言ってもスローライフを楽しむ点から言っても、自転車を利用し楽しく生活が出来る道路の整備及び駐輪場の整備が必要だと思います。
・３世帯で住む事ができる家がたくさんあると良いと思う。
・住宅は高額な為、たとえ不便であっても、狭くなっても、一部の人以外は転居などは気軽に出来ない。
・駅前の自転車・二輪バイクの不法な置きっぱなしをなんとかしてもらいたい。

２　市民ヒアリングの実施

１．ヒアリング対象者の抽出

市民アンケートの回答者のうち、ヒアリングへの協力を了解いただきアンケート調査票に連絡先方を記載いただいた市民の中から 50 人を抽出して、ヒアリング調査を実施した。

対象者の抽出にあたっては、住宅の所有関係や年齢・家族構成等の属性をみながら、ばらつきをもたせるように抽出した。

＜住宅の所有関係別ヒアリング実施数＞

		連絡先の分かる市民（TEL のみ含む）	ヒアリング実施数
持ち家	戸建て	１２２名	１６名
	マンション	１９名	１４名
民間賃貸	戸建て	４名	２名
	集合住宅	１２名	７名
公的賃貸（市営・都営・ＵＲ・公社）		１９名	１０名
その他（社宅・不明）		２名	１名
合計		１７８名	５０名

２．ヒアリング結果

１）町田市へ転入した理由

実家が町田市にあるといった町田市に縁が深いケースが１２名、勤務先に近い、世帯主や家族の転勤等の理由が１１名、公園等、市民が触れることのできる緑地や薬師池公園等に代表される歴史文化的環境を評価をした人が９名と多い。また、高齢化になるので管理等の不安要素、交通の利便性を考慮して戸建て住宅から共同住宅へ変更したという人もいた。

＜町田市に転入した理由＞

もともと町田市に住所があった/子供が居住･･･	１２名
勤務先に近い、転勤のため等･･･	１１名
緑が多く、歴史文化的環境がよい･･･	９名
町田市周辺に居住していた･･･	４名
結婚のため･･･	３名
子供の環境のため、通学のため･･･	３名
公営賃貸団地への入居申込･･･	４名
不動産屋の紹介･･･	２名
戸建て住宅から共同住宅へ住み替え･･･	１名
家賃が安い･･･	１名

２）近年の住環境の変化

建物が増え、かつ道路も整備されていることへの意見が多くあり、その影響でアクセスが良くなり、交通の量も増加してきたと感じた方も多かった。コミュニティバスへの評価もあり、特に玉川学園を中心として配置されている「玉ちゃんバス」により利便性がよくなったとの回答がみられた。

＜近年の住環境の変化＞

建物が増えたとことと道路などの整備がされた･･･	１１名
市内アクセスがよくなったと同時に交通量も増えた･･･	９名
田、畑や緑地が減少してきた･･･	７名
バス便が多くなり、コミュニティバスなどの交通の便は良くなった	２名
医療機関が少ない･･･	２名
交通量の減少 大型ＳＣの出店で中心部の店舗が空洞化してきた コミュニティが少なくなった 外灯が明るくなった 駅前が整備された コンビニエンスストアが増えた バイクの交通量が増えた 交通量が減ったように思う 不審者が出る等の情報が多くなった	各１名
変化ない/わからない/越して間もないのでわからない	１０名

３）町田市に住んで良かったこと

町田市に住んで良かったこととしては、「緑や自然環境がよい」という点をあげた人が多かった。そのほか、交通や買い物の利便性などをあげる人が多くみられた。

＜町田市に住んで良かったこと＞

緑や自然環境がよい･･･	１８名
交通の便がよい･･･	５名
買い物がしやすくなった･･･	４名
地域活動などが活発･･･	３名
静かな住宅街･･･	２名
バリアフリーの家に住めた 実家に近い 大きな病院がある 住民税が安い 駅に近い ごみ出し	各１名
特にない/わからない･･･	１２名

４）町田市に住んで困ったこと

町田市に住んで困ったこととしては、「交通の便が良くない」「道路の整備状況が悪い」「防犯等が少ない」「治安が悪くなった」など、特定の内容ではなく色々な意見が出された。

＜町田市に住んで困ったこと＞

交通の便が良くない（特にバス便）・・・	５名
住宅の耐震性が心配・・・	４名
道路（歩道）の整備が悪い/特に自転車道の整備が少ない・・・	４名
防犯灯が少ない・・・	３名
駅前の治安が悪くなった・・・	３名
公共施設が少ない（図書館、公園等が少ない）	３名
住棟のエレベーターの設置がされていない・・・	２名
コミュニティが薄くなった・・・	２名
不審者の心配や空き巣などへの心配	２名
学生が多いのはいいが商売が安定しない 他市との行政界周辺にいるので情報が混乱 自治会の参加率が悪い 航空機の騒音 交通渋滞 スーパーマーケットが欲しい 単身だが２名で住める住宅が欲しい 市民が鶏小屋根性になりきっている 環境の良い芹ヶ谷公園の階段を整備して欲しい	各１名
特にない/わからない	１３名

５）住み続けや転居の意向

ほとんどの人は現在のところで住み続けると回答した。ただし、住み続けると回答した方のうち、身内の不幸があり場合によっては転居もあるなど、他の要因で転居をしなければならないと回答した方がいた。

住み続ける方のなかでも、高齢化になり足腰に衰えが来た場合は、駅前へ（１名）、２３区内（２名）に転居を考えたいという意向をはっきり表明された方がいた。また、転勤等があった場合はそのときに検討するが、今は住み続けるという回答者もいた。

転居したいと回答した方は特に不満があるわけでもなく、どこへ行くとも考えていないとのことであった。

＜住み続けや転居の意向＞

当面は住み続ける･･･	４９名
転居したい･･･	１名

６）持ち家の将来の維持・処分

ほとんどの人は現在のところで住み続けると回答した。ただし、住み続けると回答した方のうち、身内の不幸があり場合によっては転居もあるなど、他の要因で転居をしなければならないと回答した方がいた。

＜持ち家の維持・処分＞

検討したこと/特に考えたことはない･･･	２６名
自分の所有でないのでわからない･･･	２名
処分する･･･	１名
処分するのに老朽化しているので心配･･･	１名

７）買い物の場所

日用品は近くのスーパーマーケットが大半である。徒歩や自転車あるいはバスでの買い物より、やはりクルマを使っての買物をする方が多い。また、多摩境の方にある大型店へクルマで行き、大量に買い物をする方も数人見受けられた。

買い回り品となると、町田駅前へ行くと回答した方より新宿や新百合ヶ丘の方へ出かける方が多かった。

８）その他、要望等

・市内は公共交通の改善への意向が強く、特に町田駅まで行くバス交通への改善への要望が多かった。路線の整理等のネットワーク化、便数の増加特に日中の便数が減少などの改善を望んでいる。

・町田駅間の中心街の治安の悪さが目立っているので改善して欲しいとの意見が出された。

３　事業者ヒアリングの実施

１．事業者ヒアリングの目的

統計データー等からの情報収集が難しい民間市場の動向等を把握するため、宅地・建物取引業者等に対してヒアリングを行った。

２．宅地・建物取引業者へのヒアリング

１）賃貸物件取り扱い事業者へのヒアリング結果概要

(1) 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る。
・家賃については下がり気味だったが、底を打った感はある。
・新百合ヶ丘や相模大野などが競合するエリア。
・市内にはＵＲや公社の賃貸住宅も多いが、民間賃貸住宅とは競合していない。

(2) 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ない。空き家になっていても、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。（新たな投資はしない）
・高齢者向けにバリアフリー化して新築したにも係らず、家賃等によっては埋まらず、一般の入居者を入れている物件もある。
・市内は坂も多いため、住宅だけ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。
・オーナーの意向にもよるが、50 歳を超える単身者の入居を拒むケースもみられる。これは、家賃の滞納等の問題というよりは、賃貸している住宅で死亡しても直ぐに見つからないケースがまま見られるため。家で亡くなること自体は一般的なことだが、単身者の場合は死亡後しばらく発見されないことが多く、後々問題になる場合が多い。

(3) 障害者世帯の賃貸住宅事情について

・障害者が入居可能な賃貸住宅は、市場の中ではほとんどない。そもそも、バリアフリー化された住宅がほとんどない上、障害の状況が人によって異なるため、対応することは難しい。

(4) 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。
・家賃が 10 万円以下であれば賃貸に住むケースが多いが、これを超えるようだと、分譲住宅を購入しようという層が増える。

(5) 空き家の状況について

・空き家は確実に増えている。ファミリー世帯向けより、ワンルーム等のタイプの空きが相当数増えている。家賃を下げれば入居するという訳でもない。
・治安の悪いイメージのあるエリアなどでは、空き家が増えている。

・大学の移転等があると、入居者が一度に減少する。
・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）オーナーも多い。
・空き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る。差別化を図るため、ワンルームでも広めの住戸等を売りにしているものは、比較的入居率が高い。

２）分譲物件取り扱い事業者へのヒアリング結果概要

⑴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る。
・マンション供給も一時ほど活発ではなく、供給数が減っているが、駅至近などで出れば売れる状況ではある。
・緑が多いことや、戸建て住宅供給が多いことから、町田市を好む傾向がみられる。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は好まれる。

⑵今後の住宅供給について

・今後大規模な住宅宅地の供給は見込まれない。

町田市分譲マンション実態調査
報　告　書

１．アンケート調査の概要　・・・・・・・・・・・・・　1

２．アンケート調査　・・・・・・・・・・・・・　2

１）アンケート調査の結果

２）アンケート調査結果のまとめ

３．ヒアリング調査　・・・・・・・・・・・・・　46

１）管理組合ヒアリング

２）管理会社ヒアリング

４．分譲マンションの特性と課題の整理　・・・・・・・・・・・・・　48

１．アンケート調査の概要

市内のすべての分譲マンション管理組合を対象に行うものであり、この調査により、区分所有者の管理組合への参加状況、管理組合の運営状況、大規模修繕工事や建替え等に関する取り組みや意向等を把握し、その特性や課題等を整理し、今後の市の施策に役立てていくために調査を実施した。

○調 査 名　町田市分譲マンション実態調査

○調査内容
(1)日常の維持管理について
(2)大規模修繕について
(3)建替えについて
(4)管理組合の活動状況について
(5)管理規約について
(6)共用部分の設備等について
(7)地域活動やコミュニティ活動について
(8)その他

○実施方法
対象地域：町田市全域
調査対象：市内にある全ての分譲マンションの管理組合
配 布 数：257 件
調査方法：郵送配布－郵送回収
調査期間：平成 21 年 10 月上旬～10 月下旬

○回収状況
配 布 数：257 票
回 収 数：62 票
回 収 率：24.1％

２．アンケート調査の結果

設問ごとのアンケート結果を、以下に整理する。

１）アンケート調査の結果

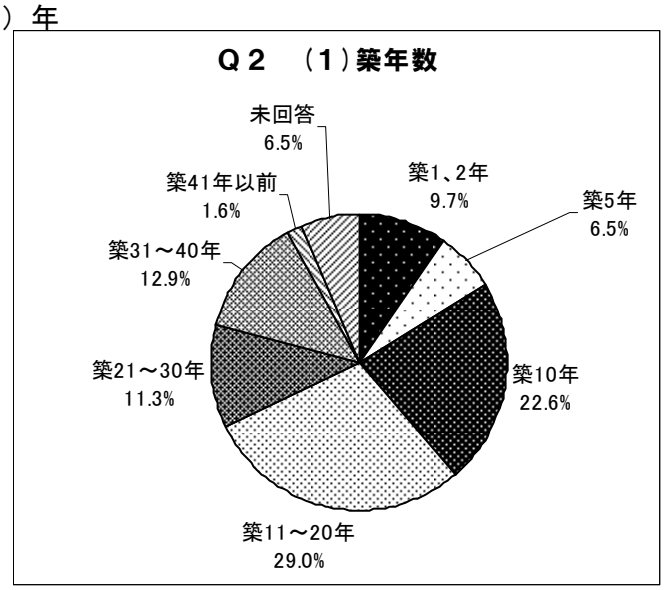
問 1．最初に、ご回答いただく管理組合の名称、所在地等について、ご記入下さい。

（省略）

問 2．マンションの完成年次、規模等について、空欄に数字をご記入、また該当項目に○を付けて下さい。

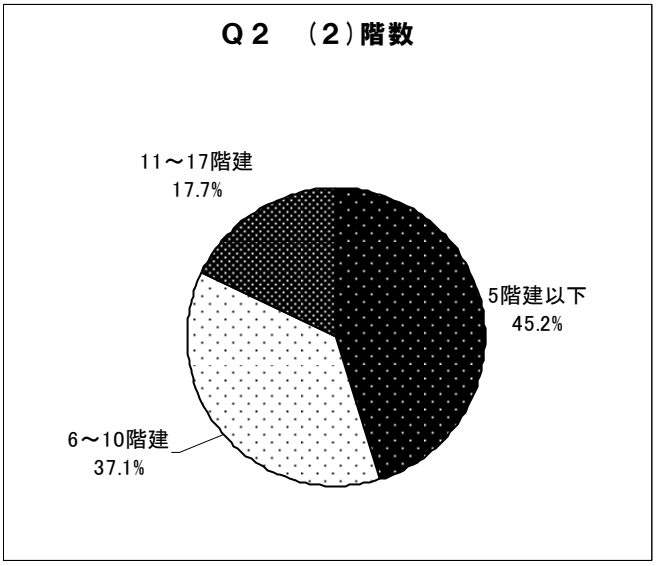
（１）完成年次　：　昭和・平成（　　）年

	回答数	構成比
築1、2年	6	9.7%
築5年	4	6.5%
築10年	14	22.6%
築11～20年	18	29.0%
築21～30年	7	11.3%
築31～40年	8	12.9%
築41年以前	1	1.6%
未回答	4	6.5%
計	62	100.0%



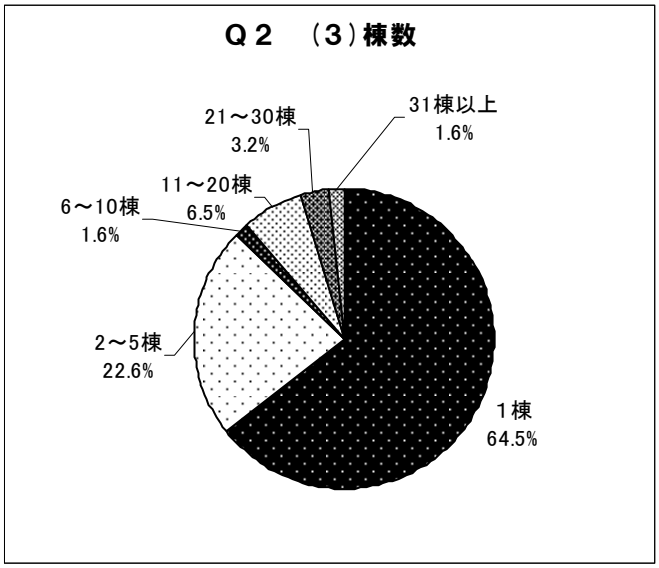
（２）階数　：　地下（　　）階、地上（　　）階～地上（　　）階建

	回答数	構成比
5階建以下	28	45.2%
6～10階建	23	37.1%
11～17階建	11	17.7%
計	62	100.0%



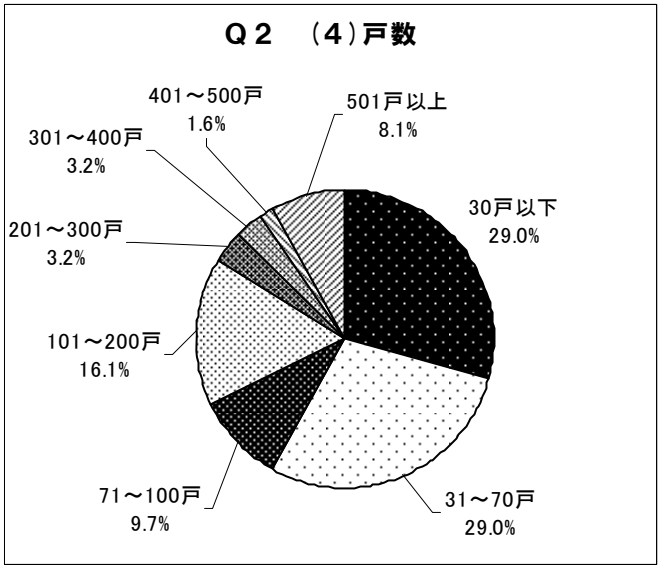
（３）棟数　：　（　　）棟（複数棟ある場合は、合計棟数をご記入下さい）

	回答数	構成比
1棟	40	64.5%
2～5棟	14	22.6%
6～10棟	1	1.6%
11～20棟	4	6.5%
21～30棟	2	3.2%
31棟以上	1	1.6%
計	62	100.0%



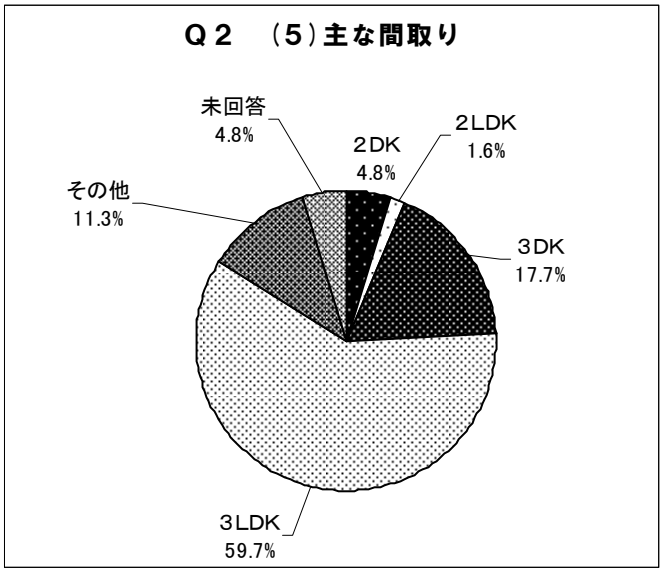
（４）戸数　：　（　　）戸（複数棟ある場合は、合計戸数でご記入下さい）

	回答数	構成比
30戸以下	18	29.0%
31～70戸	18	29.0%
71～100戸	6	9.7%
101～200戸	10	16.1%
201～300戸	2	3.2%
301～400戸	2	3.2%
401～500戸	1	1.6%
501戸以上	5	8.1%
計	62	100.0%



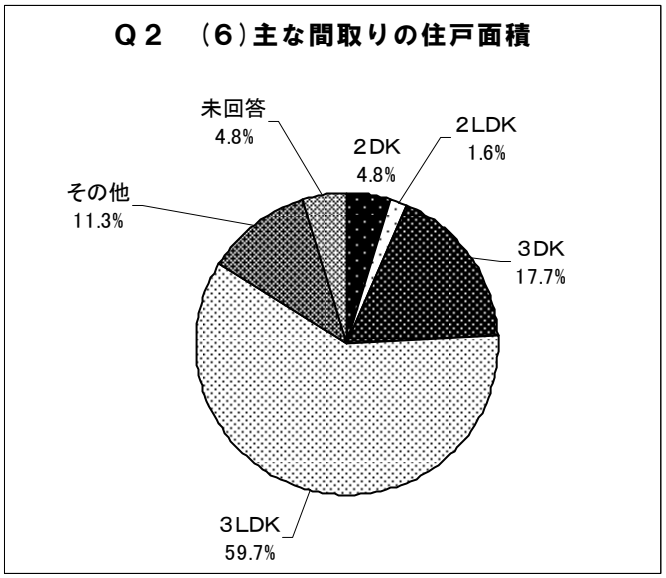
（５）主な間取り　：　ア．２ＤＫ　　イ．２ＬＤＫ　　ウ．３ＤＫ　　エ．３ＬＤＫ　　オ．その他

	回答数	構成比
2DK	3	4.8%
2LDK	1	1.6%
3DK	11	17.7%
3LDK	37	59.7%
その他	7	11.3%
未回答	3	4.8%
計	62	100.0%



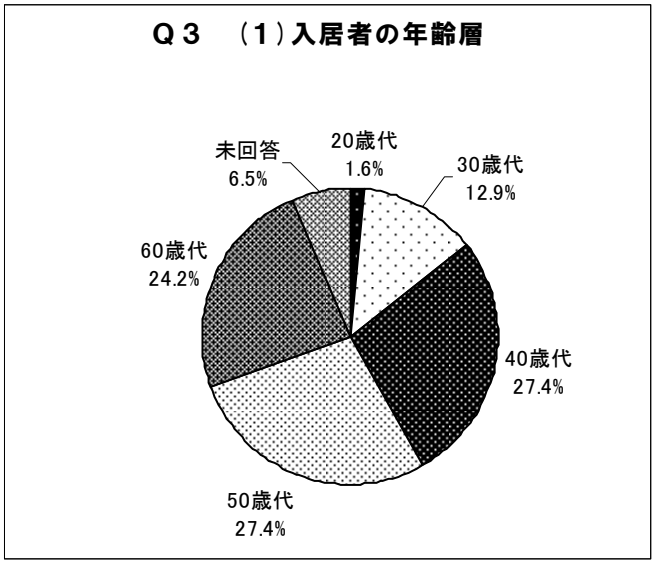
（６）主な間取りの住戸面積　：　（　　）㎡　・・・(5)で回答した間取りの面積

	回答数	構成比
60㎡未満	8	12.9%
60～79㎡	32	51.6%
80～99㎡	20	32.3%
100㎡以上	1	1.6%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



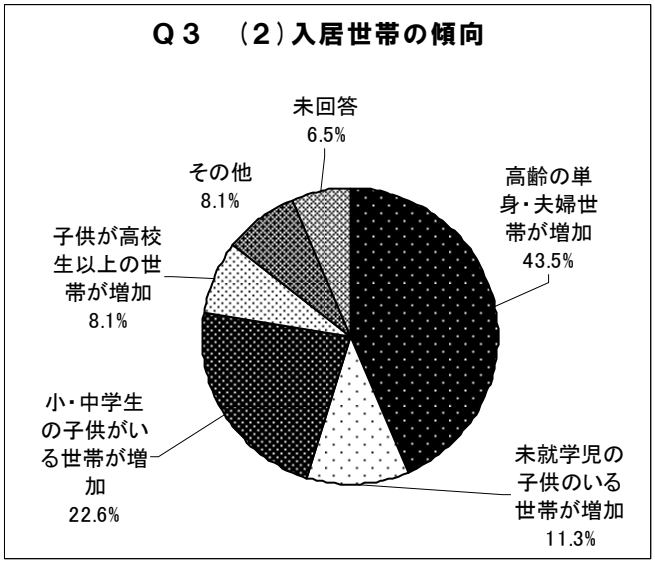
問 3. 入居者の状況についておたずねします。

（１）入居している方の年齢層として、最も多いと思われる年代はどれですか。１つだけ○を付けてください。



	回答数	構成比
20歳代	1	1.6%
30歳代	8	12.9%
40歳代	17	27.4%
50歳代	17	27.4%
60歳代	15	24.2%
未回答	4	6.5%
計	62	100.0%

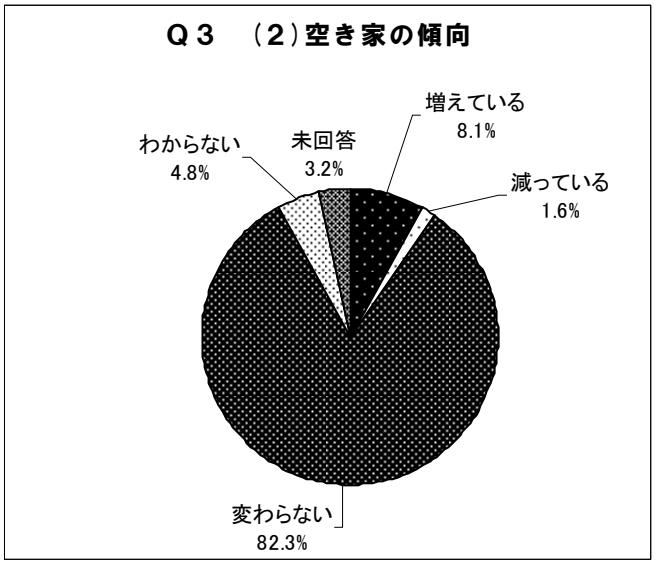
（２）入居している世帯の傾向として、最も近いと思われる状況はどれですか。１つだけ○を付けてください。



	回答数	構成比
高齢の単身・夫婦世帯が増加	27	43.5%
未就学児の子供のいる世帯が増加	7	11.3%
小・中学生の子供がいる世帯が増加	14	22.6%
子供が高校生以上の世帯が増加	5	8.1%
その他	5	8.1%
未回答	4	6.5%
計	62	100.0%

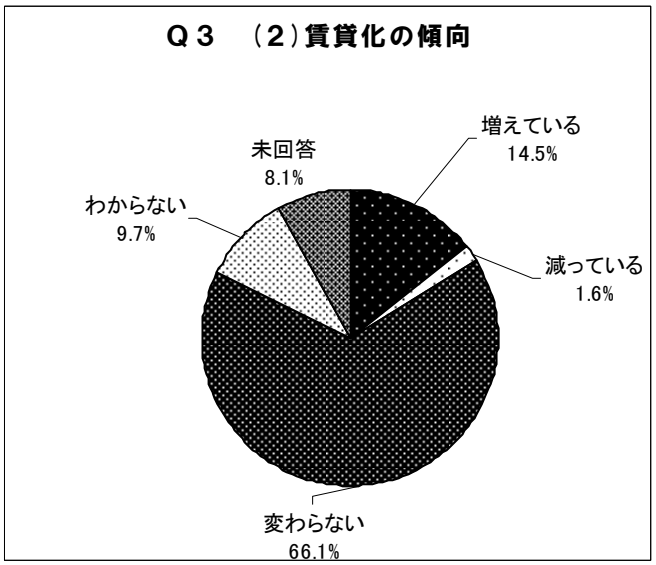
（３）空き家に関する傾向として、最も近いと思われるものはどれですか。

	回答数	構成比
増えている	5	8.1%
減っている	1	1.6%
変わらない	51	82.3%
わからない	3	4.8%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



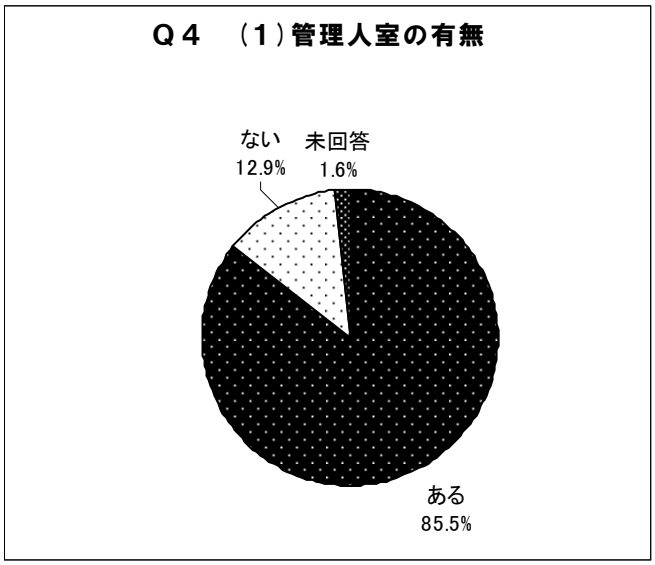
（４）（区分所有者による第３者への）賃貸に関する傾向として、最も近いと思われるものはどれですか。

	回答数	構成比
増えている	9	14.5%
減っている	1	1.6%
変わらない	41	66.1%
わからない	6	9.7%
未回答	5	8.1%
計	62	100.0%

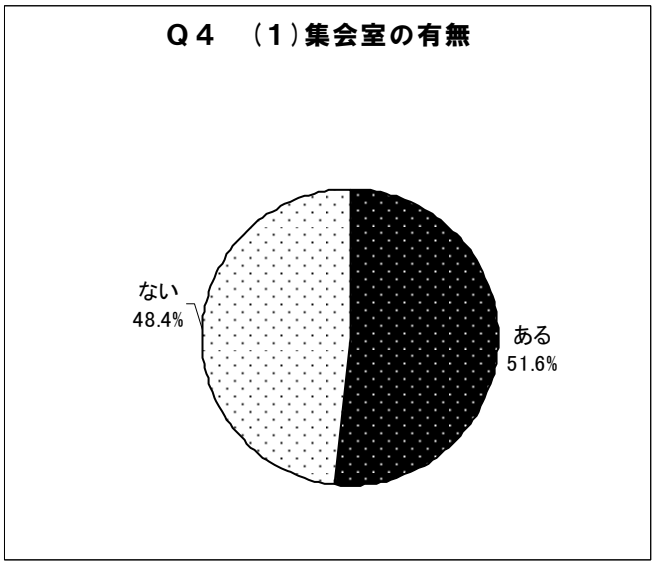


問 4. 建物の構成、利用状況等についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

（１）管理人室、集会室はありますか。

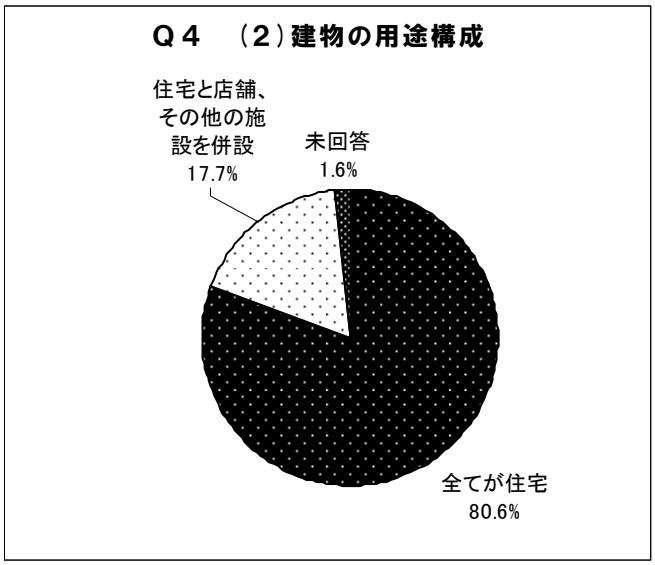


	回答数	構成比
ある	53	85.5%
ない	8	12.9%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



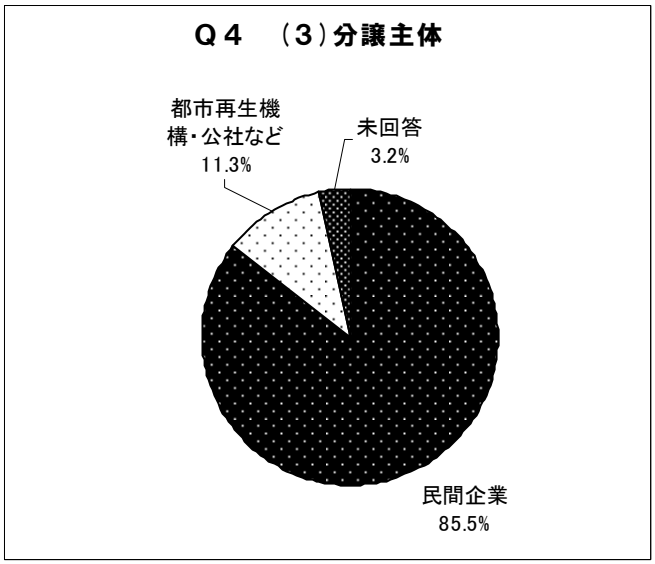
	回答数	構成比
ある	32	51.6%
ない	30	48.4%
計	62	100.0%

（２）建物の用途は、どのように構成されていますか。



	回答数	構成比
全てが住宅	50	80.6%
住宅と店舗、その他の施設を併設	11	17.7%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

（３）住宅の分譲主体をお答え下さい。

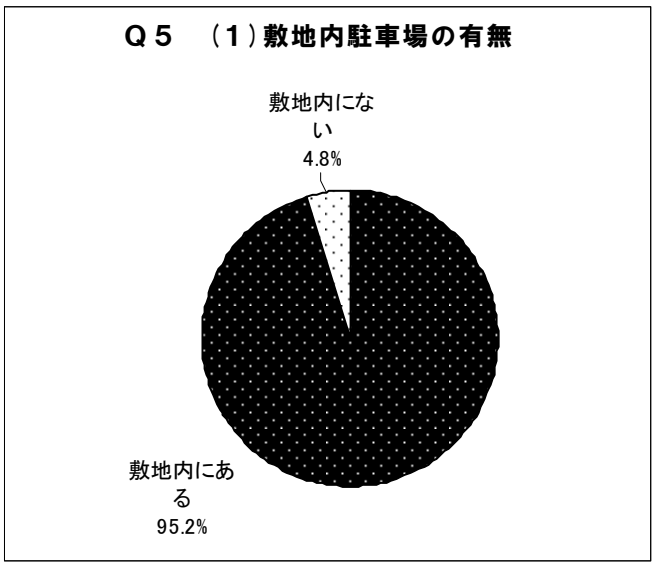


	回答数	構成比
民間企業	53	85.5%
都市再生機構・公社など	7	11.3%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%

問 5. 駐車場（店舗等の営業用は対象外です）についておたずねします。

（１）敷地内に駐車場はありますか。また収容台数はどれ位ですか。

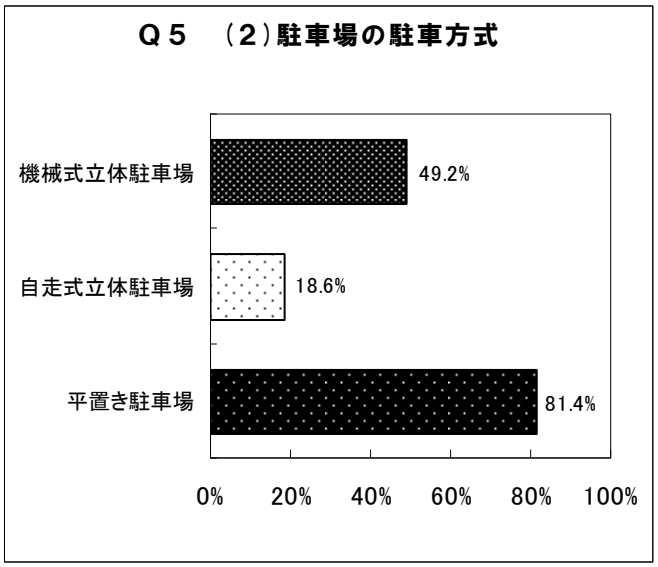
	回答数	構成比
敷地内にある	59	95.2%
敷地内にない	3	4.8%
計	62	100.0%



（２）敷地内の駐車場はどのような駐車方式ですか。あてはまるものすべてに○を付けて下さい。

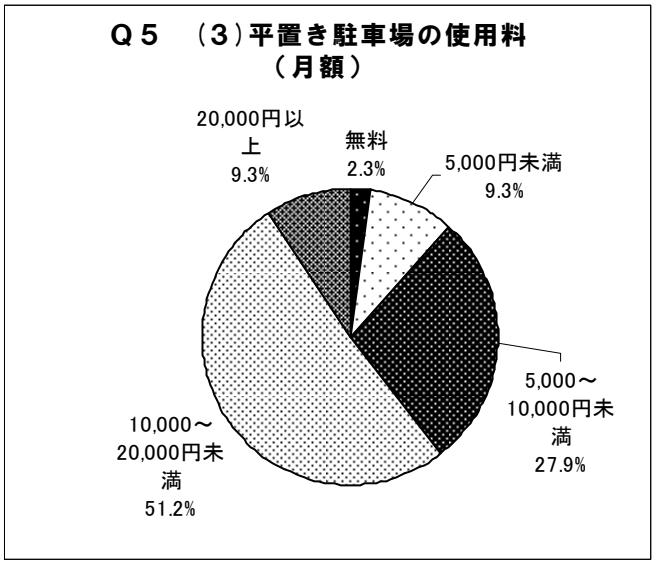
	回答数	構成比※
平置き駐車場	48	81.4%
自走式立体駐車場	11	18.6%
機械式立体駐車場	29	49.2%

※敷地内に駐車場があると回答した件数に対する割合

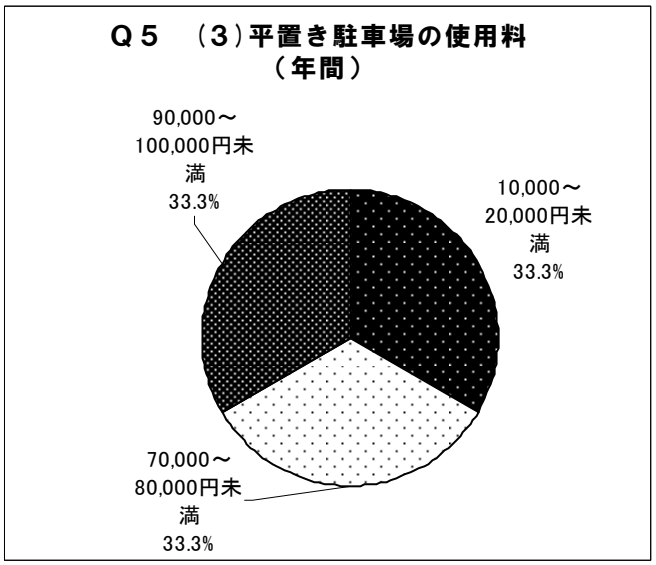


（３）敷地内の駐車場の使用料金はおよそいくらですか。

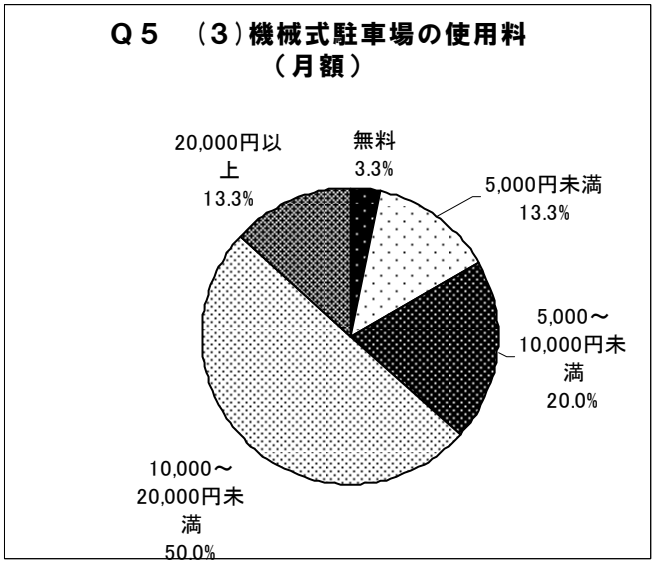
	回答数	構成比
無料	1	2.3%
5,000円未満	4	9.3%
5,000～10,000円未満	12	27.9%
10,000～20,000円未満	22	51.2%
20,000円以上	4	9.3%
計	43	100.0%



	回答数	構成比
10,000～20,000円未満	1	33.3%
70,000～80,000円未満	1	33.3%
90,000～100,000円未満	1	33.3%
計	3	100.0%



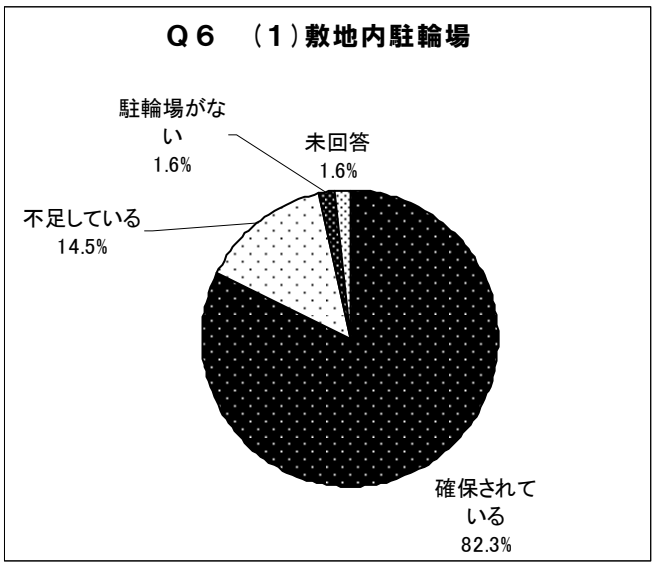
	回答数	構成比
無料	1	3.3%
5,000円未満	4	13.3%
5,000～10,000円未満	6	20.0%
10,000～20,000円未満	15	50.0%
20,000円以上	4	13.3%
計	30	100.0%



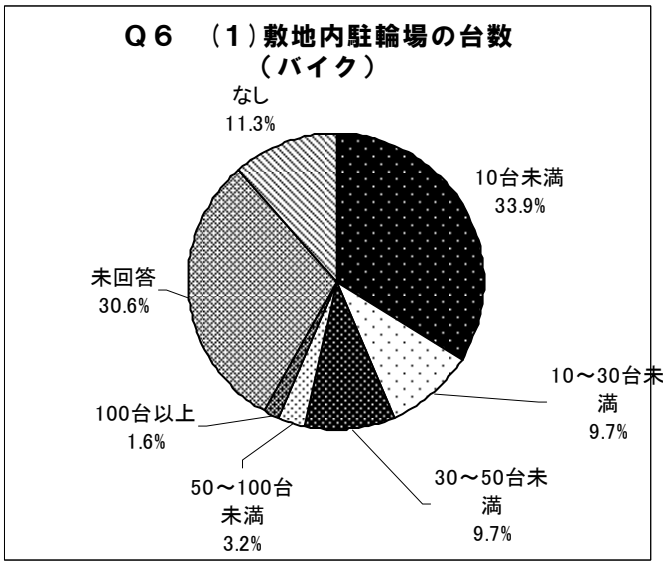
問 6. バイク・自転車置き場（店舗等の営業用は対象外）等についておたずねします。

（１）自転車置き場等は、敷地内に十分確保されていますか。また収容台数はどれ位ですか。

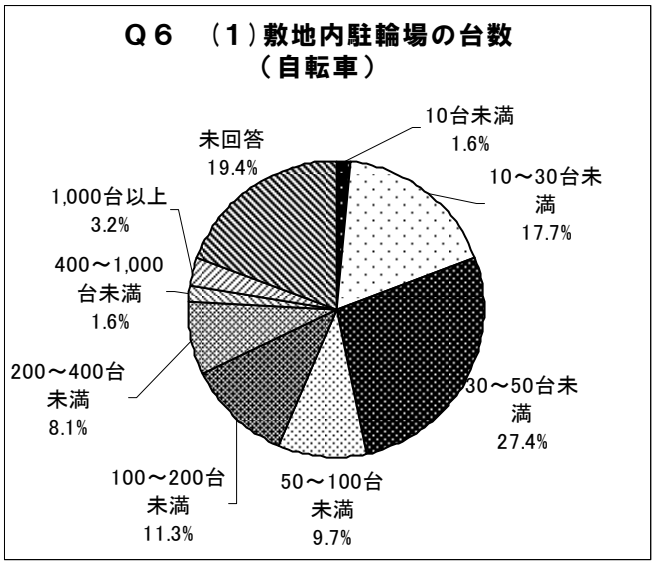
	回答数	構成比
確保されている	51	82.3%
不足している	9	14.5%
駐輪場がない	1	1.6%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



	回答数	構成比
10台未満	21	33.9%
10～30台未満	6	9.7%
30～50台未満	6	9.7%
50～100台未満	2	3.2%
100台以上	1	1.6%
未回答	19	30.6%
なし	7	11.3%
計	62	100.0%

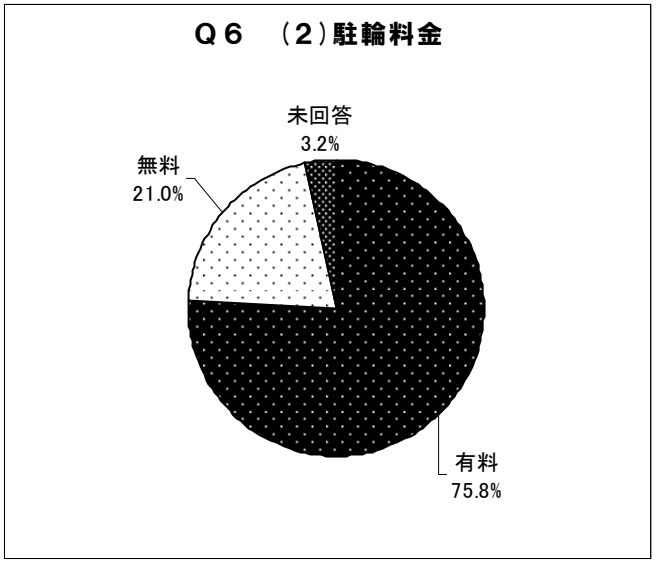


	回答数	構成比
10台未満	1	1.6%
10～30台未満	11	17.7%
30～50台未満	17	27.4%
50～100台未満	6	9.7%
100～200台未満	7	11.3%
200～400台未満	5	8.1%
400～1,000台未満	1	1.6%
1,000台以上	2	3.2%
未回答	12	19.4%
計	62	100.0%



（２）敷地内のバイク・自転車駐輪場は有料ですか。

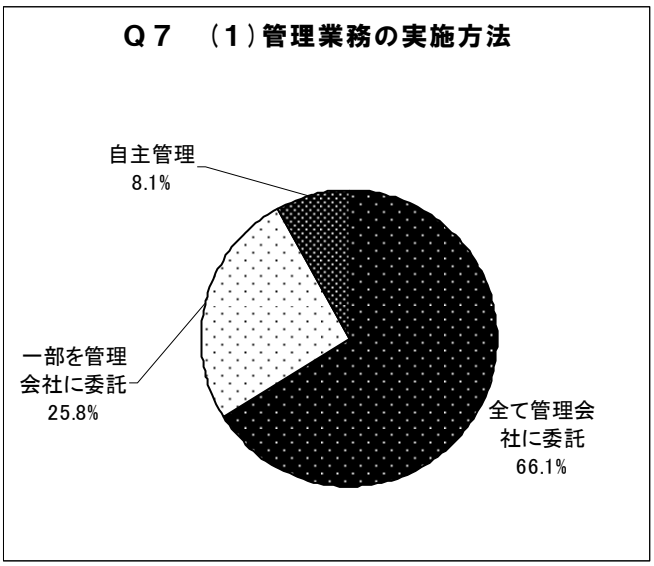
	回答数	構成比
有料	47	75.8%
無料	13	21.0%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



問 7. 建物の維持保守等についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

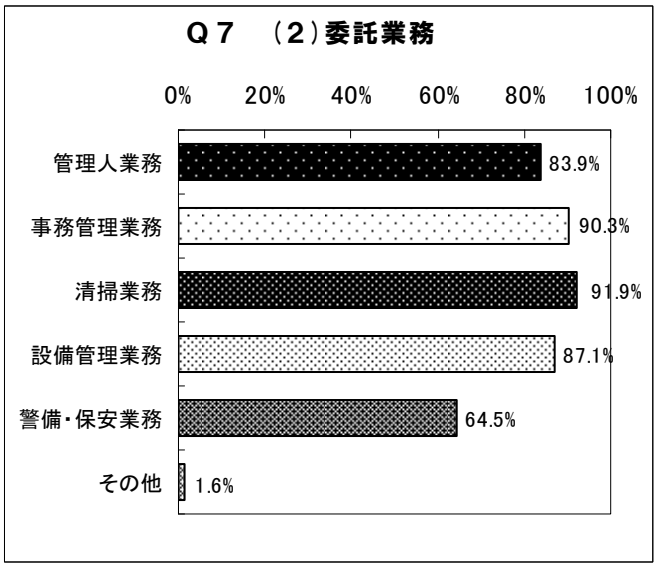
（１）管理業務の実施方法は、どのように行っていますか。

	回答数	構成比
全て管理会社に委託	41	66.1%
一部を管理会社に委託	16	25.8%
自主管理	5	8.1%
計	62	100.0%



（２）委託している業務にあてはまるもの全てに○を付けて下さい。

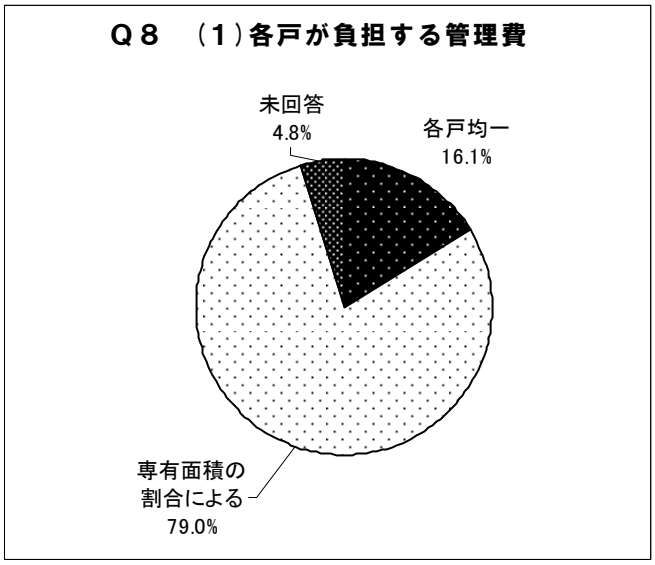
	回答数	構成比
管理人業務	52	83.9%
事務管理業務	56	90.3%
清掃業務	57	91.9%
設備管理業務	54	87.1%
警備・保安業務	40	64.5%
その他	1	1.6%



問 8. 建物の維持管理に係る費用等についておたずねします。

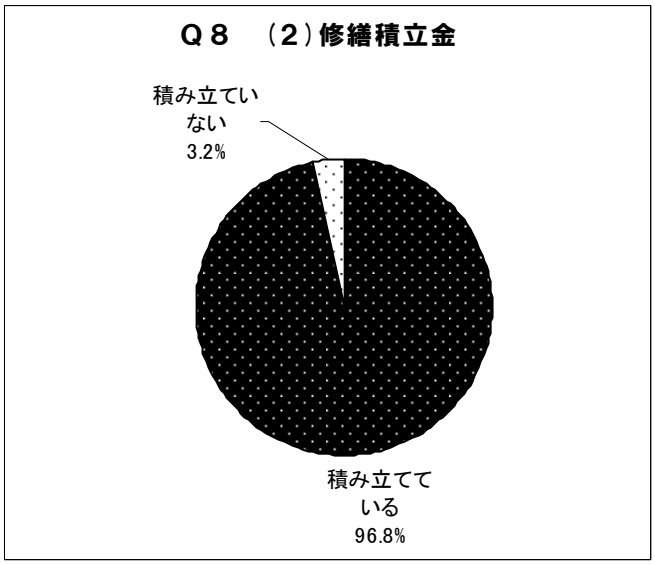
（１）各戸が負担する管理費は、どのように定められていますか。

	回答数	構成比
各戸均一	10	16.1%
専有面積の割合による	49	79.0%
未回答	3	4.8%
計	62	100.0%



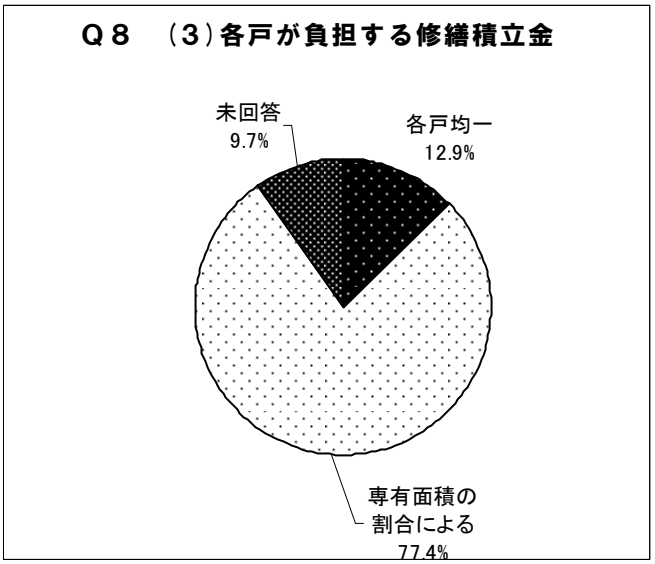
（２）前設問の管理費等とは別に、建物等の修理及び機能更新に係る費用（修繕積立金）を積み立てていますか。

	回答数	構成比
積み立てている	60	96.8%
積み立ていない	2	3.2%
計	62	100.0%



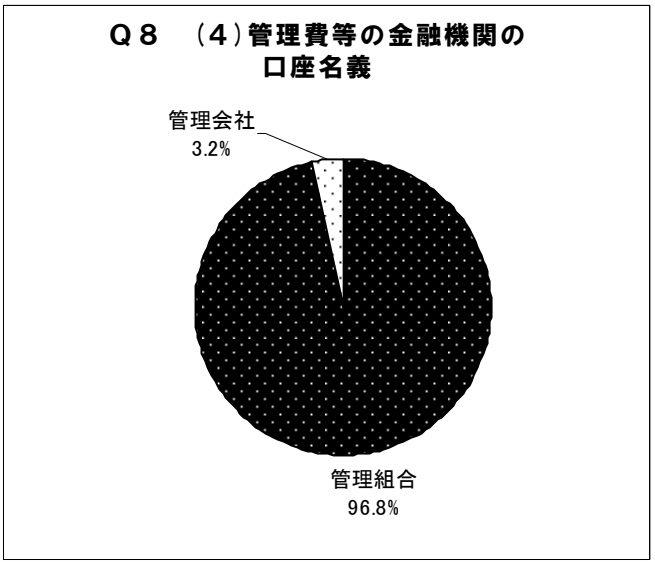
（３）前設問の修繕積立金の額は、どのように定められていますか。

	回答数	構成比
各戸均一	8	12.9%
専有面積の割合による	48	77.4%
未回答	6	9.7%
計	62	100.0%

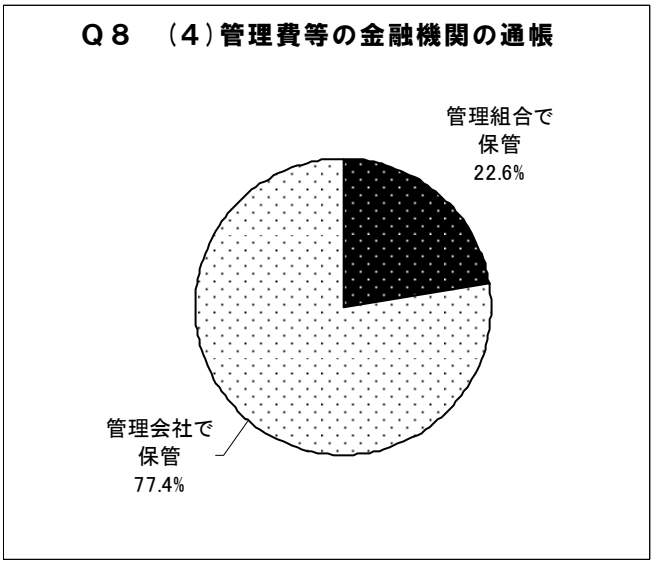


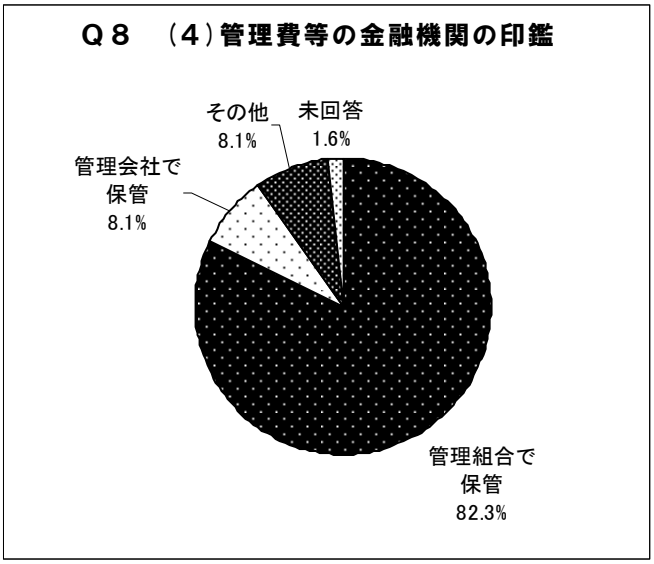
（４）管理費等に係る金融機関の口座等の取扱は、どのように行っていますか。

	回答数	構成比
管理組合	60	96.8%
管理会社	2	3.2%
計	62	100.0%



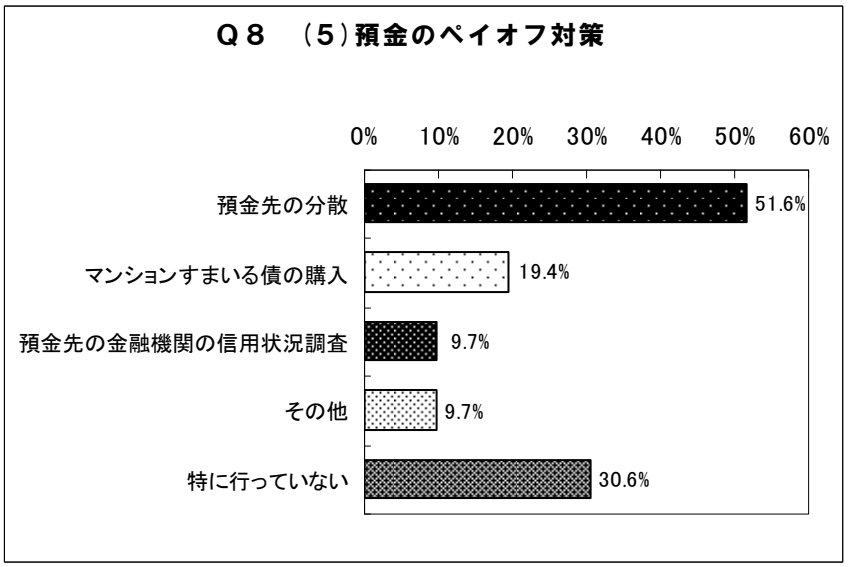
	回答数	構成比
管理組合で保管	14	22.6%
管理会社で保管	48	77.4%
計	62	100.0%





	回答数	構成比
管理組合で保管	51	82.3%
管理会社で保管	5	8.1%
その他	5	8.1%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

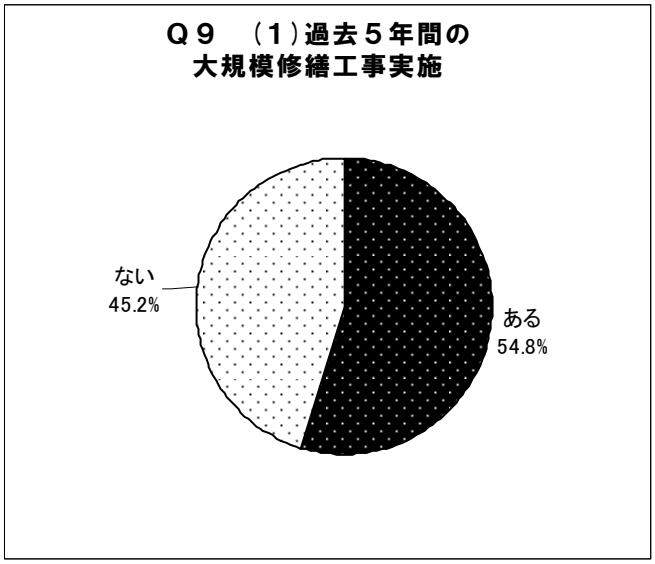
（５）管理費等の預金について、ペイオフ対策として行なっていることはありますか。



	回答数	構成比
預金先の分散	32	51.6%
マンションすまいる債の購入	12	19.4%
預金先の金融機関の信用状況調査	6	9.7%
その他	6	9.7%
特に行っていない	19	30.6%

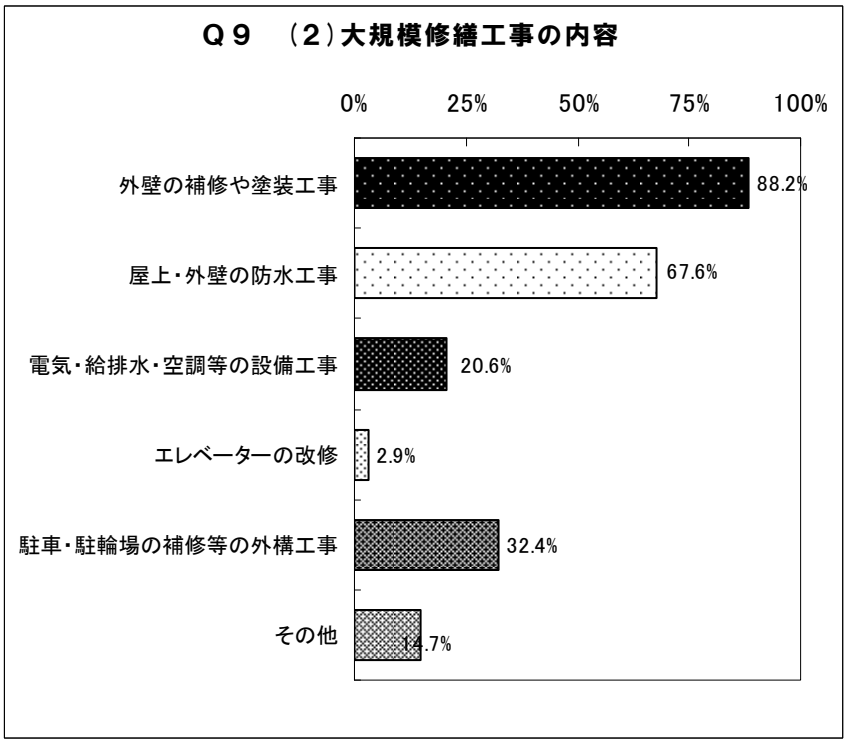
問 9. 大規模修繕工事の実施状況についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

（１）過去５年間に大規模修繕工事を行なったことがありますか。



	回答数	構成比
ある	34	54.8%
ない	28	45.2%
計	62	100.0%

（２）実施した工事の内容は何ですか。<u>あてはまるもの全て</u>に○を付けて下さい。

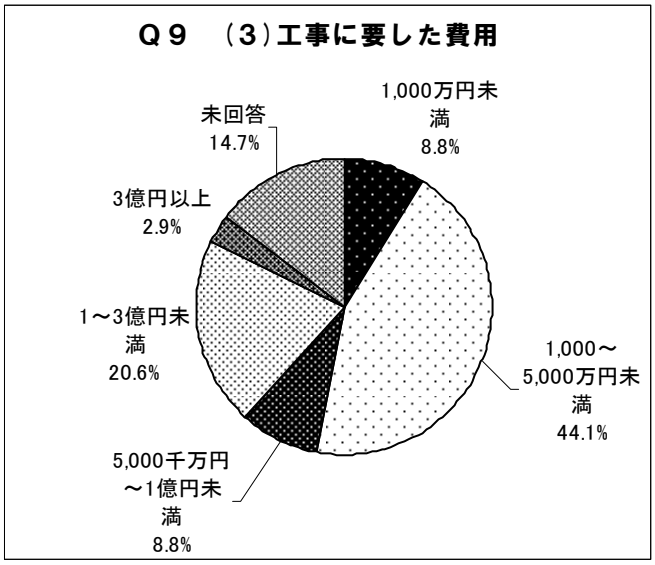


	回答数	構成比※
外壁の補修や塗装工事	30	88.2%
屋上・外壁の防水工事	23	67.6%
電気・給排水・空調等の設備工事	7	20.6%
エレベーターの改修	1	2.9%
駐車・駐輪場の補修等の外構工事	11	32.4%
その他	5	14.7%

※過去5年間に実施したと回答した件数に対する割合

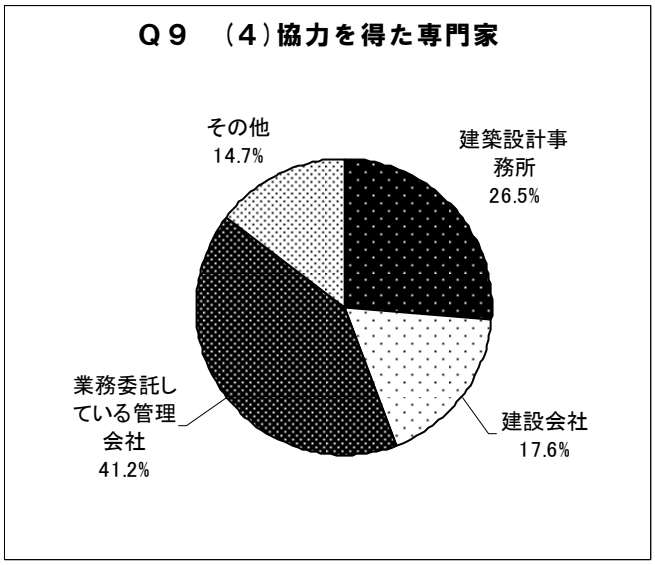
（３）前問の工事に要した費用は、合計でおよそどのくらいですか。

	回答数	構成比
1,000万円未満	3	8.8%
1,000～5,000万円未満	15	44.1%
5,000千万円～1億円未満	3	8.8%
1～3億円未満	7	20.6%
3億円以上	1	2.9%
未回答	5	14.7%
計	34	100.0%



（４）（２）の工事実施にあたって、調査や設計については、次のうち主にどの専門家の協力を得て実施しましたか。

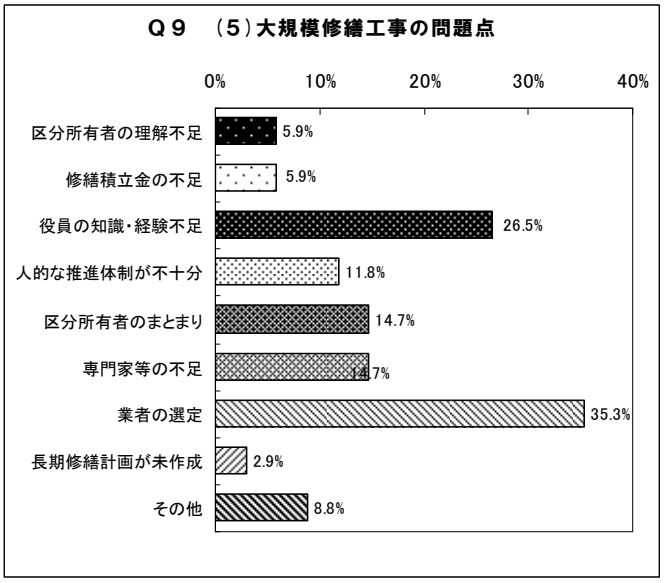
	回答数	構成比
建築設計事務所	9	26.5%
建設会社	6	17.6%
業務委託している管理会社	14	41.2%
その他	5	14.7%
計	34	100.0%



（５）大規模修繕工事を実施するうえで、どのような問題点がありますか。

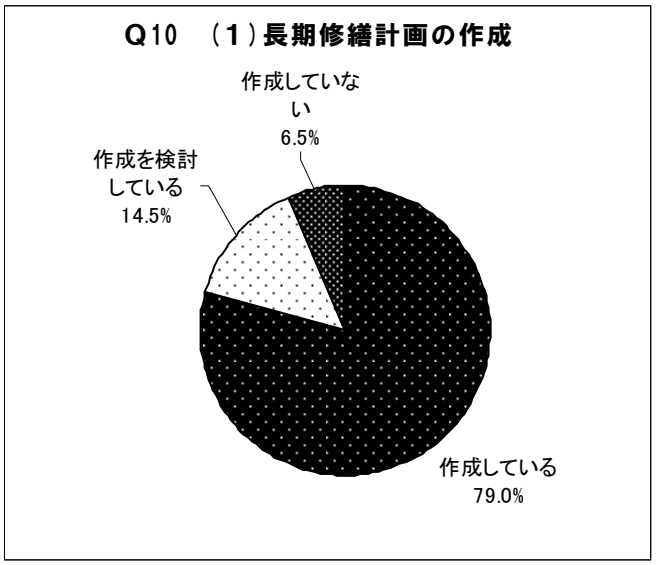
	回答数	構成比※
区分所有者の理解不足	2	5.9%
修繕積立金の不足	2	5.9%
役員の知識・経験不足	9	26.5%
人的な推進体制が不十分	4	11.8%
区分所有者のまとまり	5	14.7%
専門家等の不足	5	14.7%
業者の選定	12	35.3%
長期修繕計画が未作成	1	2.9%
その他	3	8.8%

※過去5年間に実施したと回答した件数に対する割合



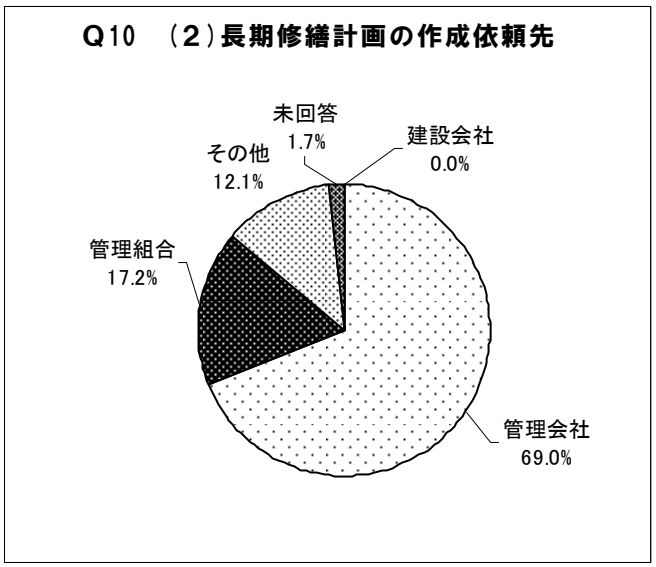
問 10. 修繕計画等についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

（１）長期修繕計画は作成されていますか。



	回答数	構成比
作成している	49	79.0%
作成を検討している	9	14.5%
作成していない	4	6.5%
計	62	100.0%

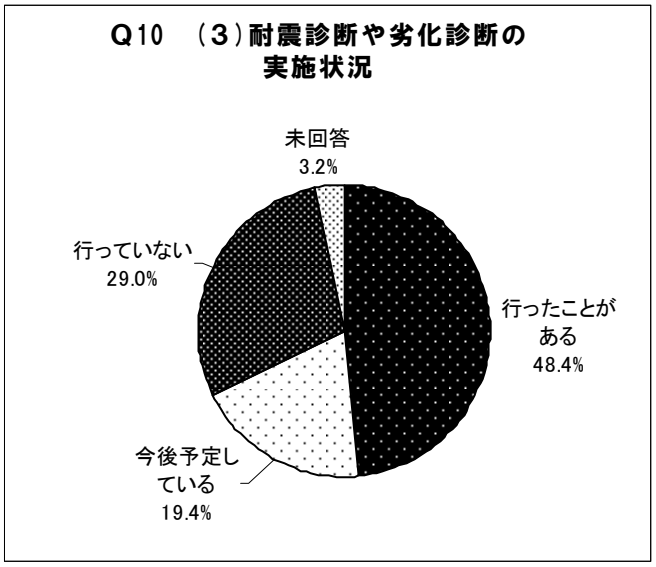
（２）長期修繕計画の作成をどこに依頼（又は予定）しましたか。



	回答数	構成比
建設会社	0	0.0%
管理会社	40	69.0%
管理組合	10	17.2%
その他	7	12.1%
未回答	1	1.7%
計	58	100.0%

（３）建物の耐震診断や設備の劣化診断等を行なったことがありますか。あてはまる数字に１つだけ○を付けて

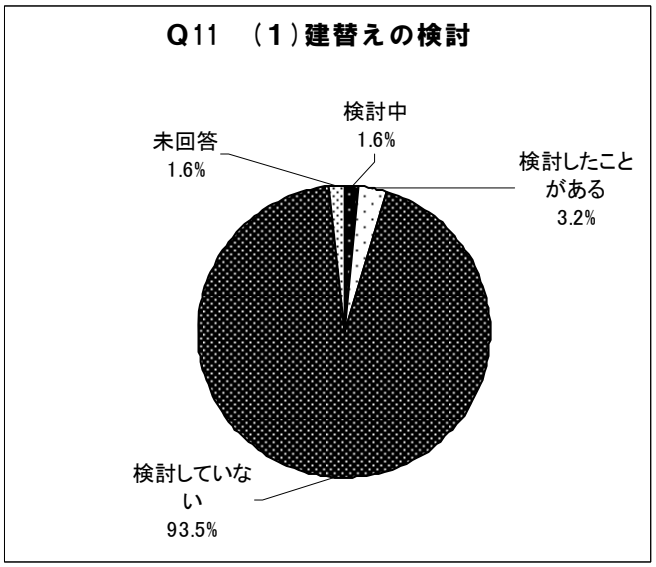
	回答数	構成比
行ったことがある	30	48.4%
今後予定している	12	19.4%
行っていない	18	29.0%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



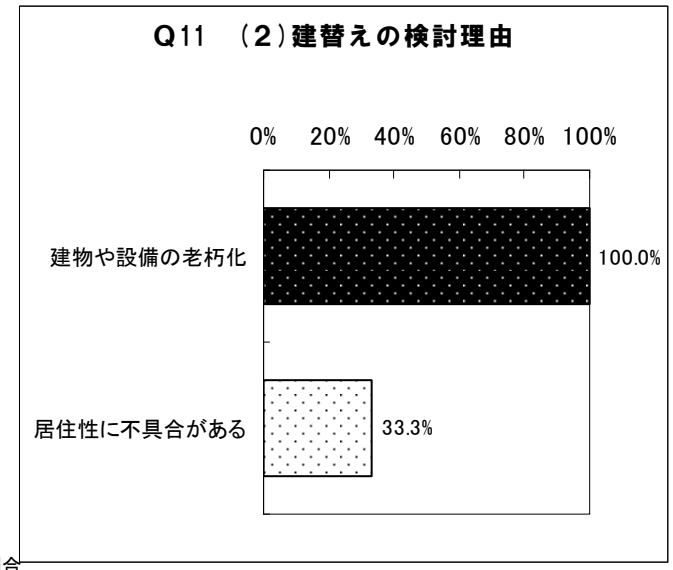
問 11．建替えについておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

（１）建替えを検討したことがありますか。

	回答数	構成比
検討中	1	1.6%
検討したことがある	2	3.2%
検討していない	58	93.5%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



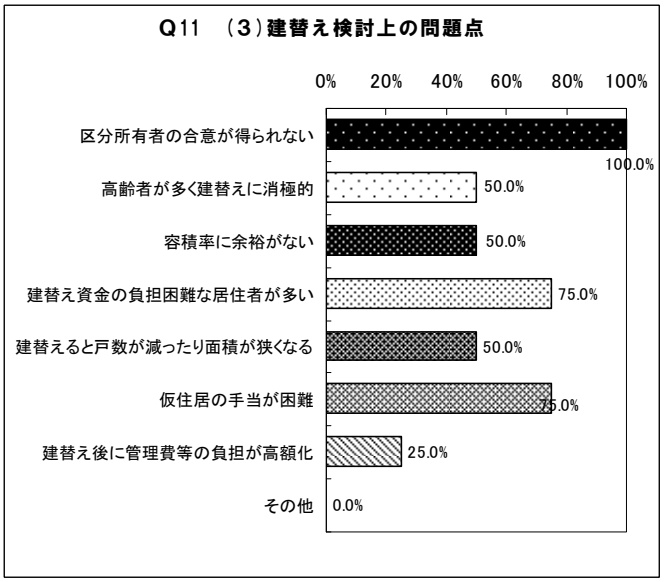
（２）建替えを検討した主な理由は何ですか。



	回答数	構成比※
建物や設備の老朽化	3	100.0%
居住性に不具合がある	1	33.3%

※建替えを検討中又は検討したことがあると回答した件数に対する割合

（３）建替えを検討・実施する上で、どのような点が問題となりましたか。あてはまるもの全てに〇を付けて下さい。



	回答数	構成比※
区分所有者の合意が得られない	4	100.0%
高齢者が多く建替えに消極的	2	50.0%
容積率に余裕がない	2	50.0%
建替え資金の負担困難な居住者が多い	3	75.0%
建替えると戸数が減ったり面積が狭くなる	2	50.0%
仮住居の手当が困難	3	75.0%
建替え後に管理費等の負担が高額化	1	25.0%
その他	0	0.0%

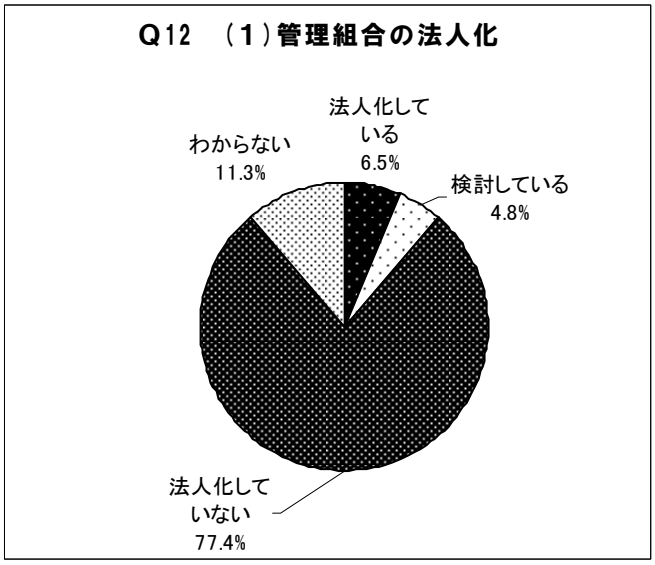
※建替えを検討中又は検討したことがあると回答した件数に対する割合

[redacted]

問 12. 管理組合等の活動状況等についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

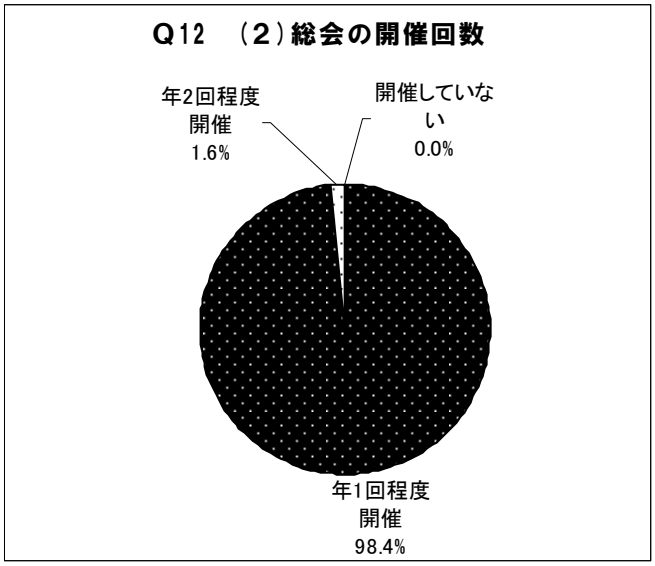
（１）管理組合は、法人化されていますか。

	回答数	構成比
法人化している	4	6.5%
検討している	3	4.8%
法人化していない	48	77.4%
わからない	7	11.3%
計	62	100.0%



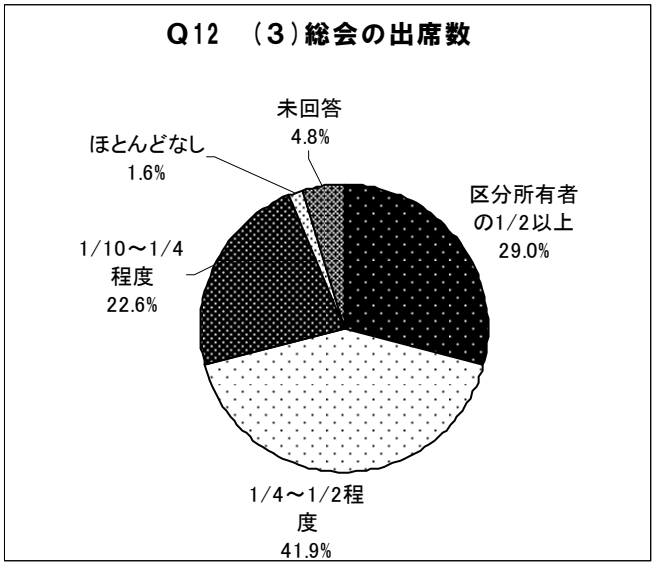
（２）総会（臨時総会を除く）はどのくらい開催されていますか。

	回答数	構成比
年1回程度開催	61	98.4%
年2回程度開催	1	1.6%
開催していない	0	0.0%
計	62	100.0%



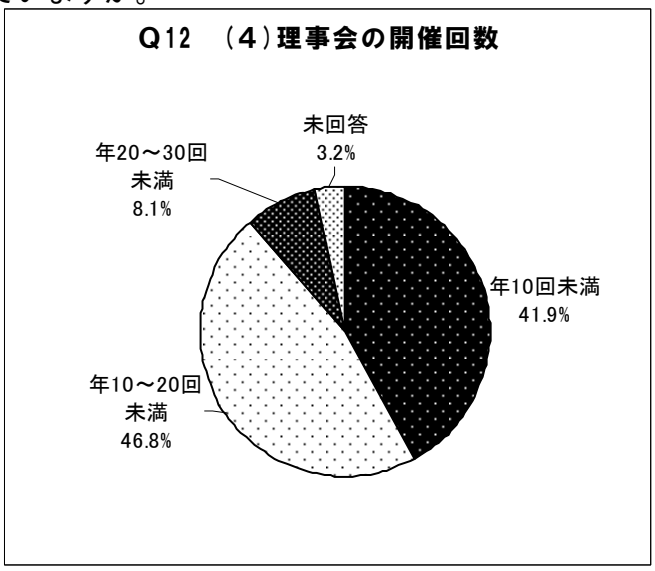
（３）総会の開催日に、実際に出席する人数は概ねどのくらいですか（委任状による出席を除く。）

	回答数	構成比
区分所有者の1/2以上	18	29.0%
1/4～1/2程度	26	41.9%
1/10～1/4程度	14	22.6%
ほとんどなし	1	1.6%
未回答	3	4.8%
計	62	71.0%



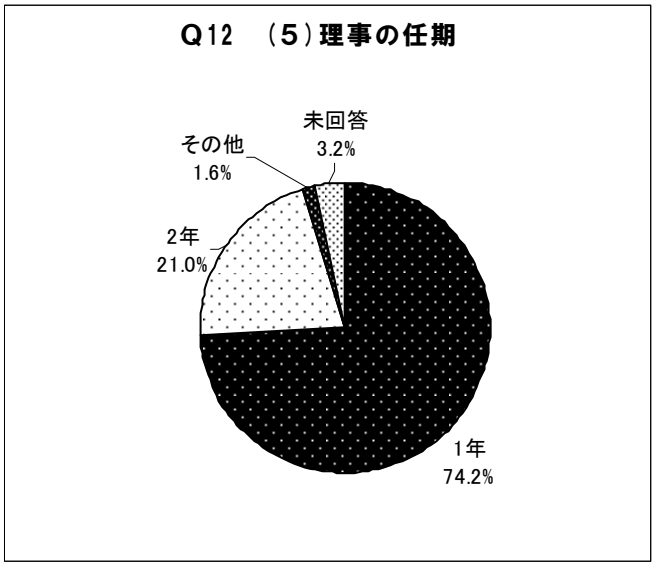
（４）理事会（役員会）はどのくらい開催されていますか。

	回答数	構成比
年10回未満	26	41.9%
年10～20回未満	29	46.8%
年20～30回未満	5	8.1%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%

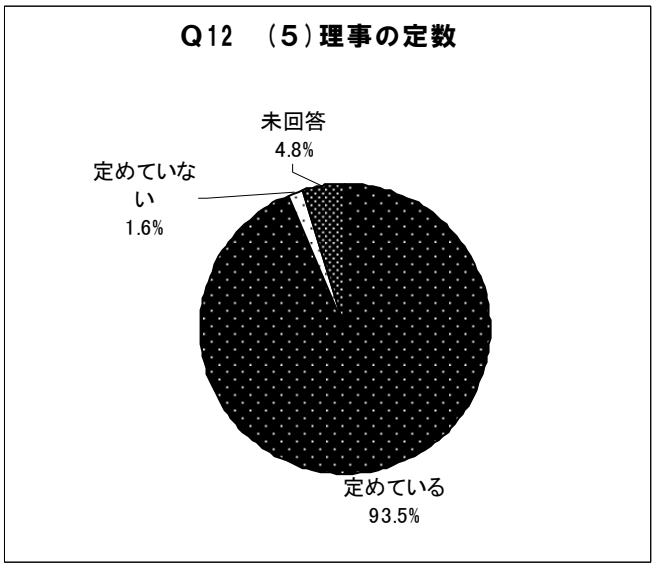


（５）理事（役員）の任期・定数はどのように定められていますか。

	回答数	構成比
1年	46	74.2%
2年	13	21.0%
その他	1	1.6%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%

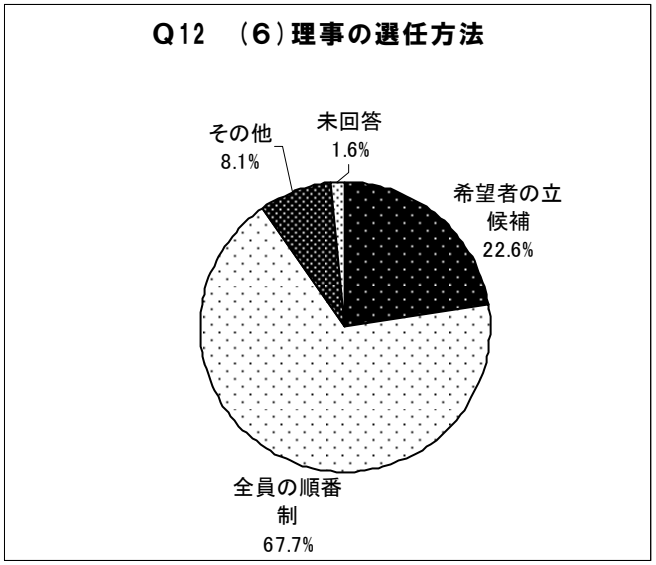


	回答数	構成比
定めている	58	93.5%
定めていない	1	1.6%
未回答	3	4.8%
計	62	100.0%



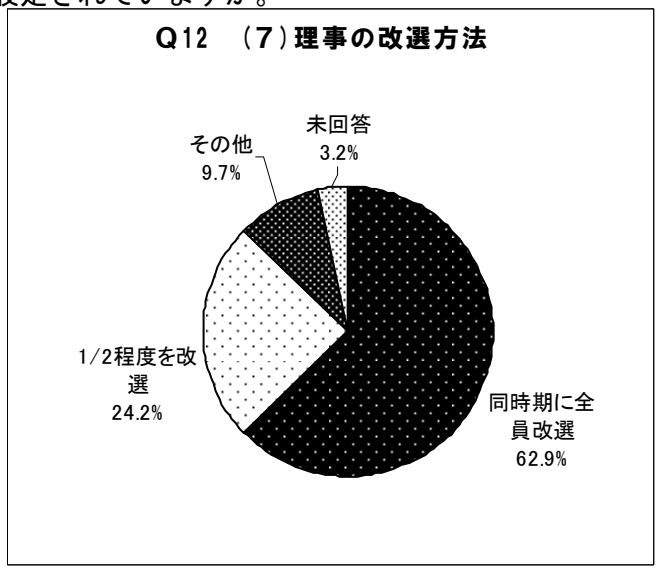
（６）理事（役員）はどのように選任されていますか。

	回答数	構成比
希望者の立候補	14	22.6%
全員の順番制	42	67.7%
その他	5	8.1%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



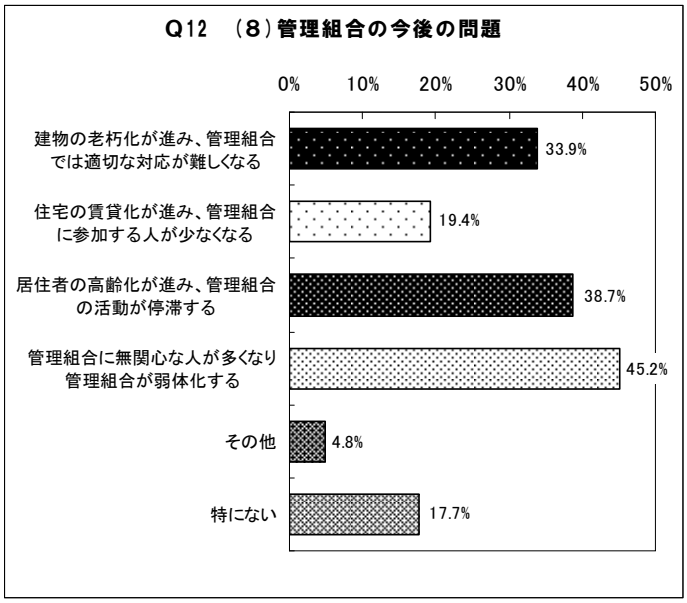
（７）理事（役員）の改選方法は、どのように設定されていますか。

	回答数	構成比
同時期に全員改選	39	62.9%
1/2程度を改選	15	24.2%
その他	6	9.7%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



（８）管理組合について、今後どのような問題が起こると予想されますか。あてはまるもの全てに○を付けて下さい。

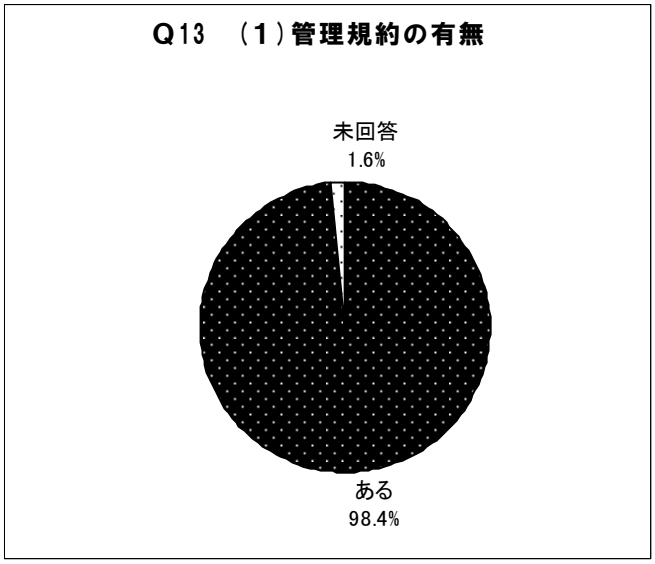
	回答数	構成比
建物の老朽化が進み、管理組合では適切な対応が難しくなる	21	33.9%
住宅の賃貸化が進み、管理組合に参加する人が少なくなる	12	19.4%
居住者の高齢化が進み、管理組合の活動が停滞する	24	38.7%
管理組合に無関心な人が多くなり管理組合が弱体化する	28	45.2%
その他	3	4.8%
特にない	11	17.7%



問 13. 管理規約についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

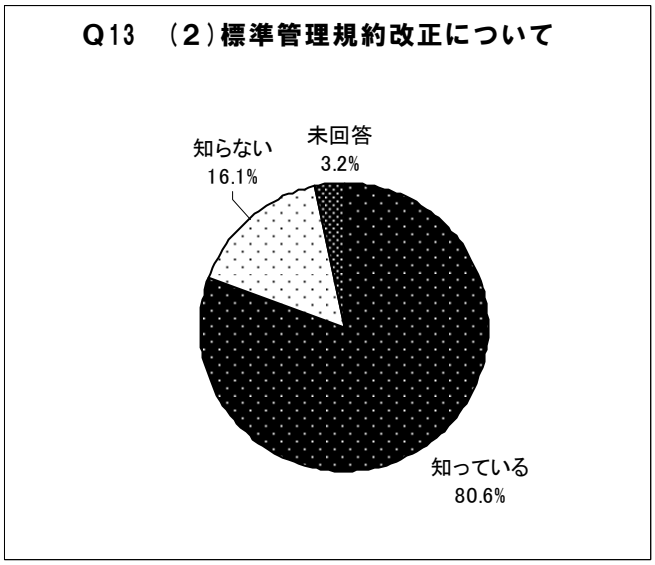
（１）管理規約がありますか。

	回答数	構成比
ある	61	98.4%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



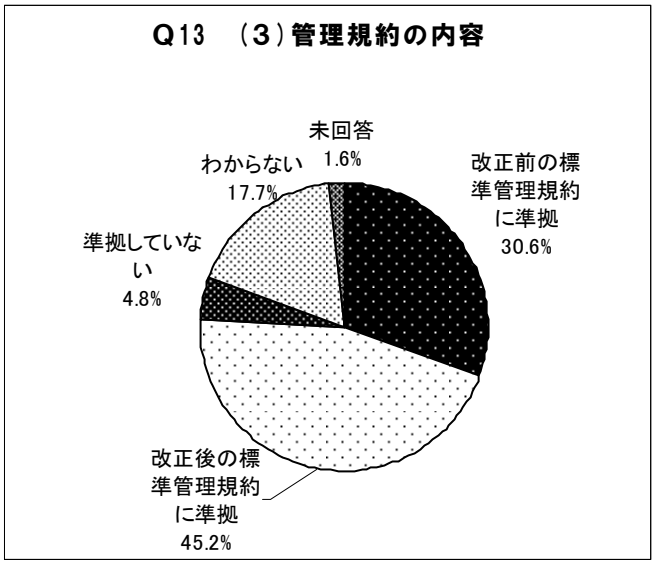
（２）国土交通省が指針として作成した「標準管理規約」が平成 16 年１月に改正されたのをご存知ですか。

	回答数	構成比
知っている	50	80.6%
知らない	10	16.1%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



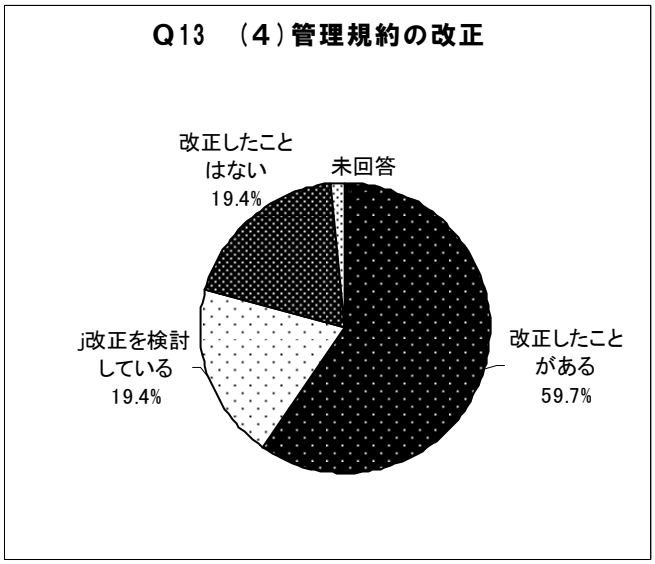
（３）管理規約は、「標準管理規約」に準拠していますか。

	回答数	構成比
改正前の標準管理規約に準拠	19	30.6%
改正後の標準管理規約に準拠	28	45.2%
準拠していない	3	4.8%
わからない	11	17.7%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

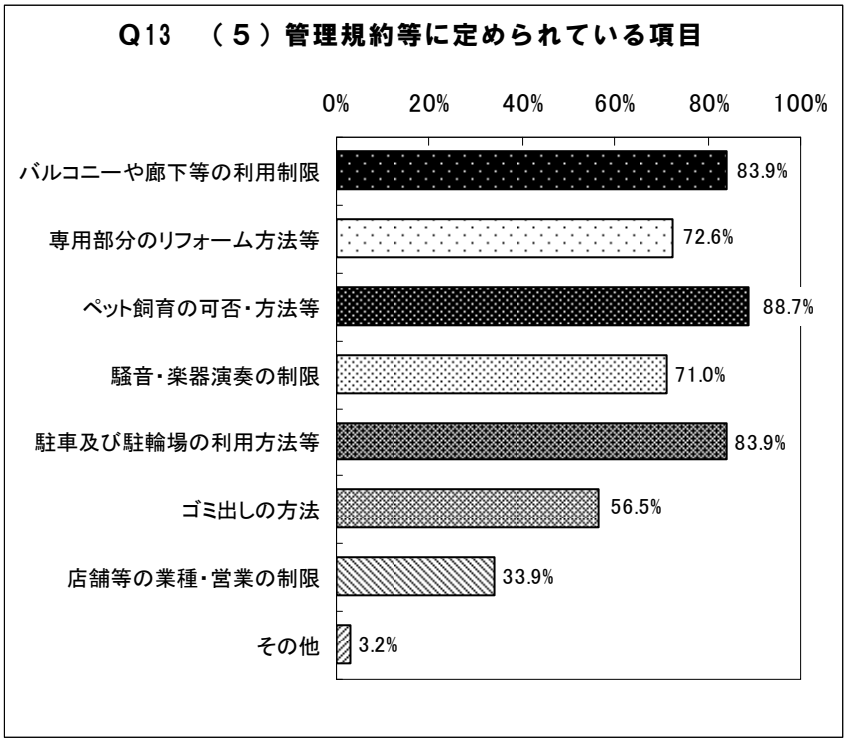


（４）これまで管理規約を改正したことがありますか。

	回答数	構成比
改正したことがある	37	59.7%
j改正を検討している	12	19.4%
改正したことはない	12	19.4%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



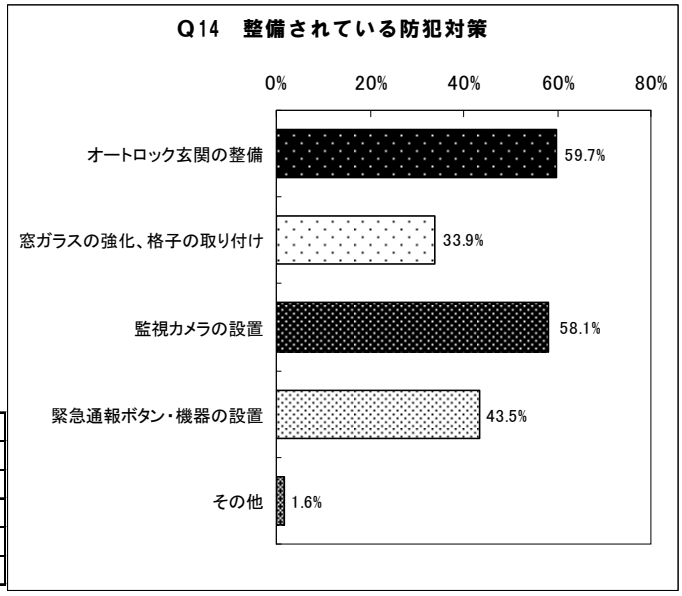
（５）管理規約、利用規則等に定められている項目であてはまるもの全てに○を付けて下さい。



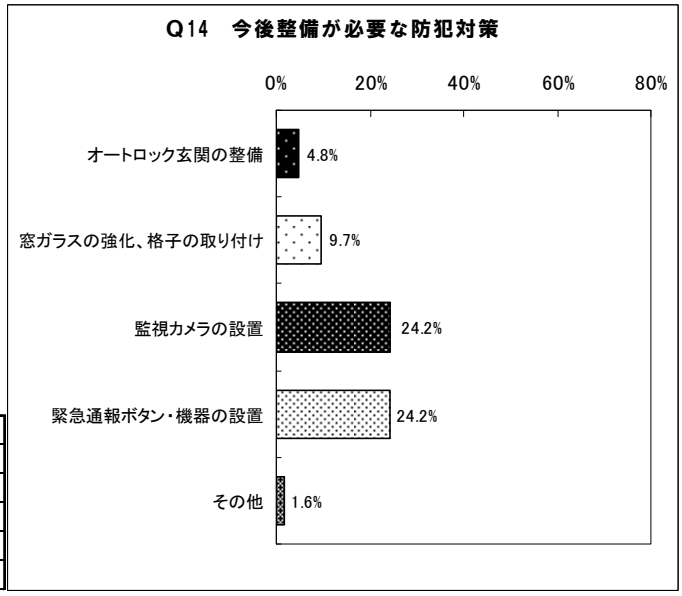
	回答数	構成比
バルコニーや廊下等の利用制限	52	83.9%
専用部分のリフォーム方法等	45	72.6%
ペット飼育の可否・方法等	55	88.7%
騒音・楽器演奏の制限	44	71.0%
駐車及び駐輪場の利用方法等	52	83.9%
ゴミ出しの方法	35	56.5%
店舗等の業種・営業の制限	21	33.9%
その他	2	3.2%

問 14. 共用部分の防犯対策として整備されている、また今後、整備が必要と思われる防犯対策等にはどのようなものがありますか。

	回答数	構成比
オートロック玄関の整備	37	59.7%
窓ガラスの強化、格子の取り付け	21	33.9%
監視カメラの設置	36	58.1%
緊急通報ボタン・機器の設置	27	43.5%
その他	1	1.6%

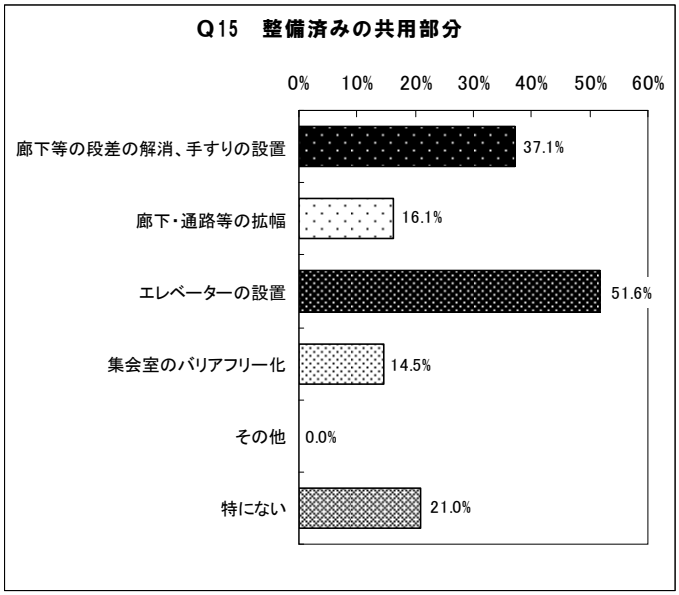


	回答数	構成比
オートロック玄関の整備	3	4.8%
窓ガラスの強化、格子の取り付け	6	9.7%
監視カメラの設置	15	24.2%
緊急通報ボタン・機器の設置	15	24.2%
その他	1	1.6%

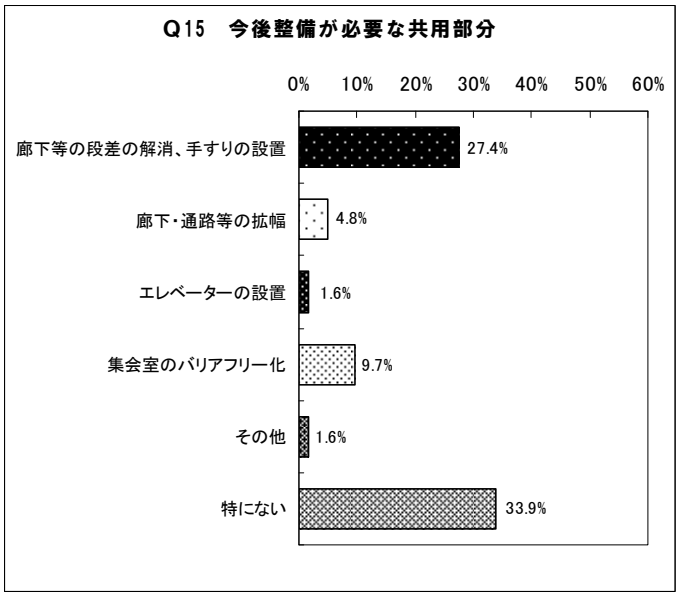


問 15. 共用部分で整備されている、また今後、整備が必要と思われるバリアフリー対策等にはどのようなものがありますか。あてはまるもの全てに○を付けて下さい。

	回答数	構成比
廊下等の段差の解消、手すりの設置	23	37.1%
廊下・通路等の拡幅	10	16.1%
エレベーターの設置	32	51.6%
集会室のバリアフリー化	9	14.5%
その他	0	0.0%
特にない	13	21.0%



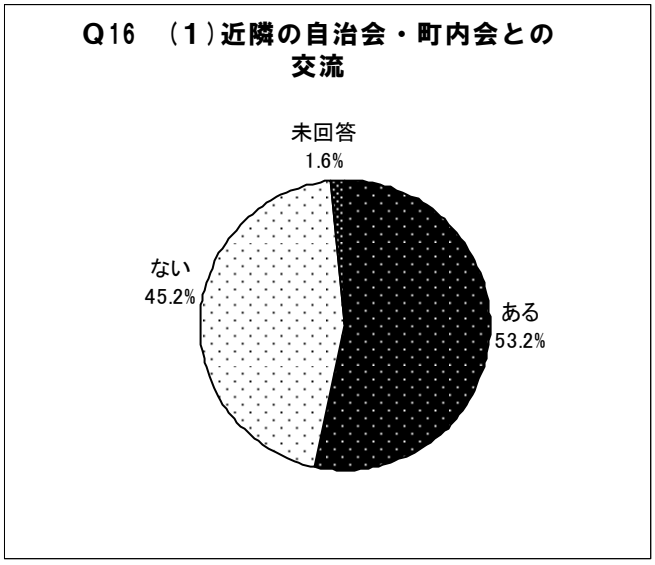
	回答数	構成比
廊下等の段差の解消、手すりの設置	17	27.4%
廊下・通路等の拡幅	3	4.8%
エレベーターの設置	1	1.6%
集会室のバリアフリー化	6	9.7%
その他	1	1.6%
特にない	21	33.9%



問 16. 地域活動やコミュニティ活動についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

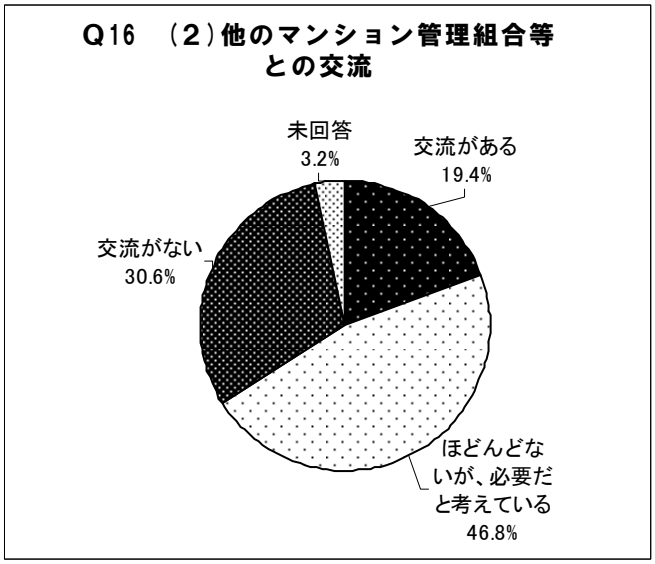
（１）近隣の自治会・町内会との交流はありますか。

	回答数	構成比
ある	33	53.2%
ない	28	45.2%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



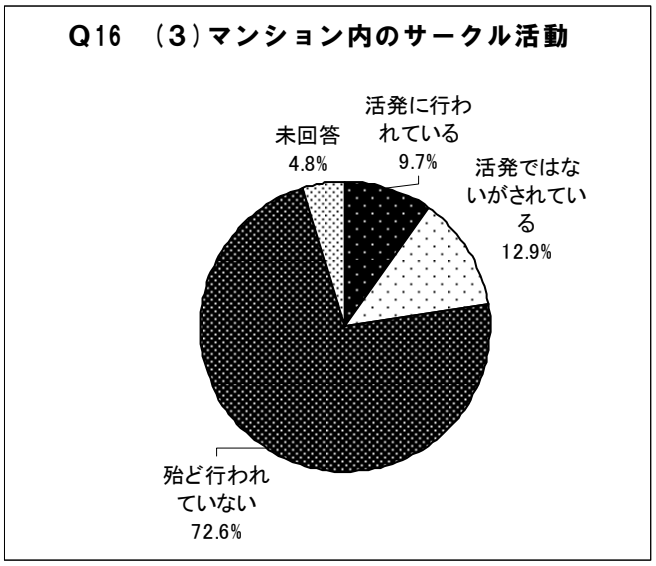
（２）他のマンション管理組合やマンション管理の業界団体との交流はありますか。

	回答数	構成比
交流がある	12	19.4%
ほどんどないが、必要だと考えている	29	46.8%
交流がない	19	30.6%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



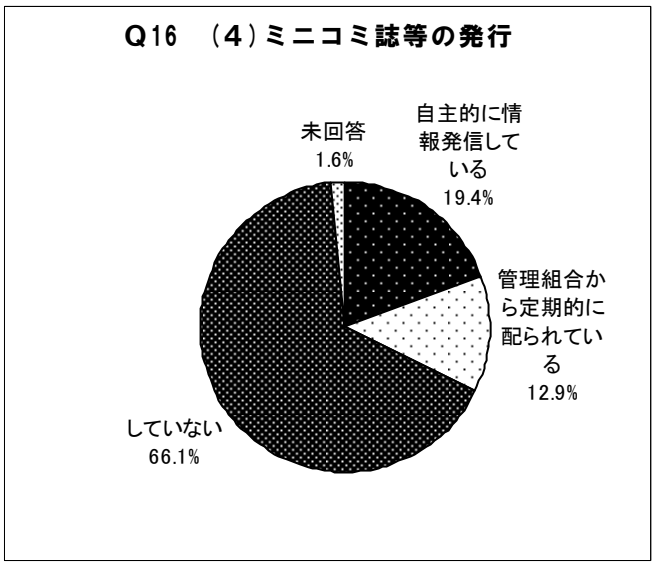
（３）マンションの中でサークル活動（ダンス、生け花等）が行われていますか。

	回答数	構成比
活発に行われている	6	9.7%
活発ではないがされている	8	12.9%
殆ど行われていない	45	72.6%
未回答	3	4.8%
計	62	100.0%



（４）マンション単独で「団地ニュース」などのミニコミ誌の発行をしていますか。

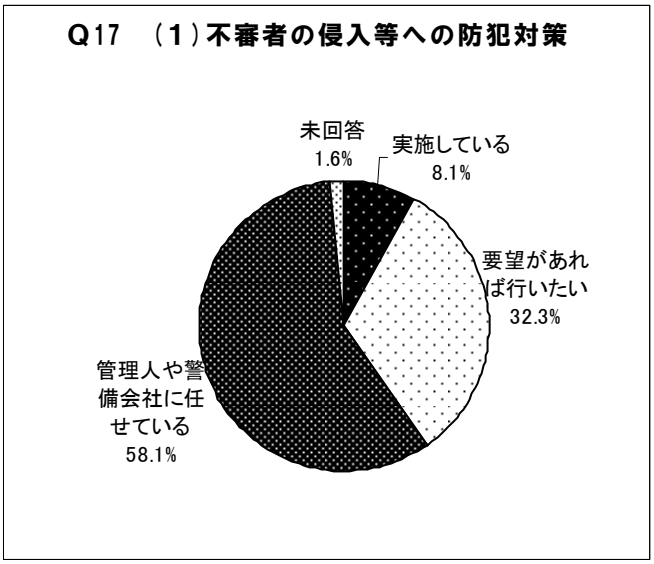
	回答数	構成比
自主的に情報発信している	12	19.4%
管理組合から配られている	8	12.9%
していない	41	66.1%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



問 17. 防犯・防災・避難等の活動状況についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

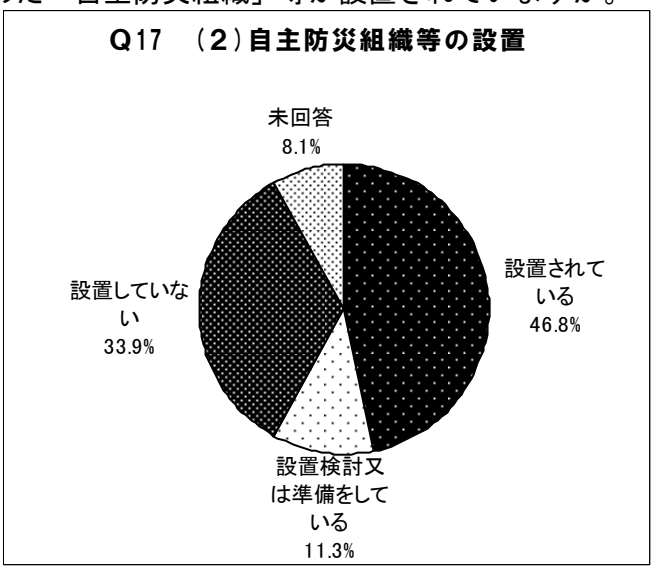
（１）不審者等の侵入等への防犯対策を行っていますか。

	回答数	構成比
実施している	5	8.1%
要望があれば行いたい	20	32.3%
管理人や警備会社に任せている	36	58.1%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

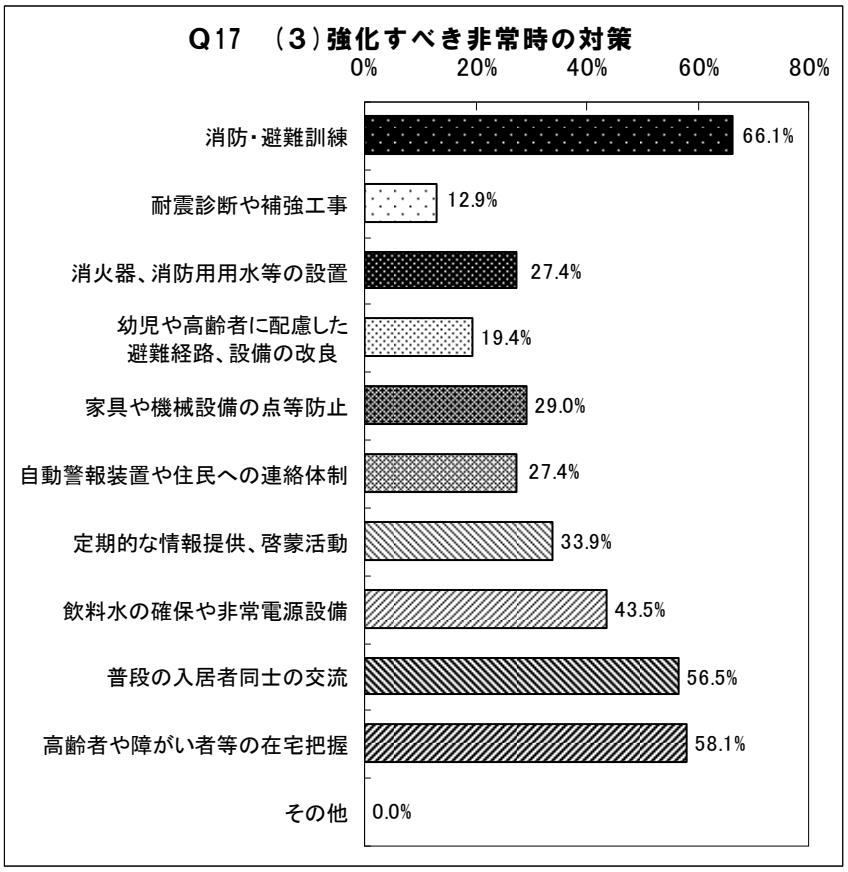


（２）マンション単独で、或いは周辺地域を含めた「自主防災組織」等が設置されていますか。

	回答数	構成比
設置されている	29	46.8%
設置検討又は準備をしている	7	11.3%
設置していない	21	33.9%
未回答	5	8.1%
計	62	100.0%



（３）大地震や火災等の非常時への対策として、どのような点を強化すべきと思われますか。

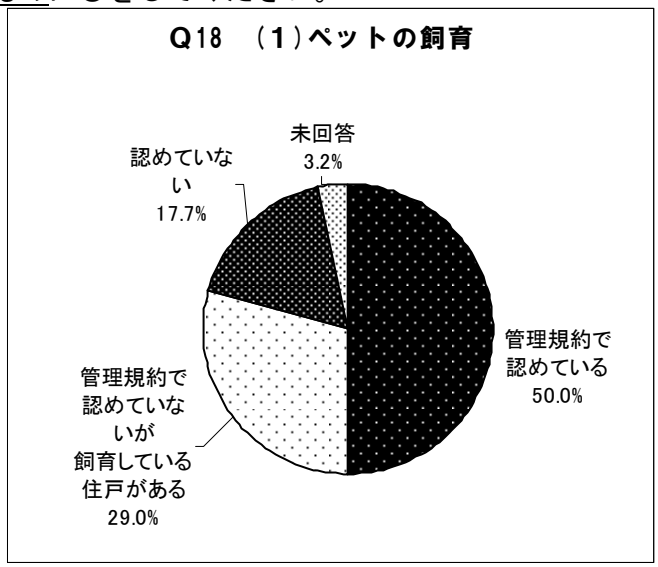


	回答数	構成比
消防・避難訓練	41	66.1%
耐震診断や補強工事	8	12.9%
消火器、消防用用水等の設置	17	27.4%
幼児や高齢者に配慮した 避難経路、設備の改良	12	19.4%
家具や機械設備の点等防止	18	29.0%
自動警報装置や住民への連絡体制	17	27.4%
定期的な情報提供、啓蒙活動	21	33.9%
飲料水の確保や非常電源設備	27	43.5%
普段の入居者同士の交流	35	56.5%
高齢者や障がい者等の在宅把握	36	58.1%
その他	0	0.0%

問 18. 管理や修繕、建替えについて問題点や行政に対する要望などについておたずねします。

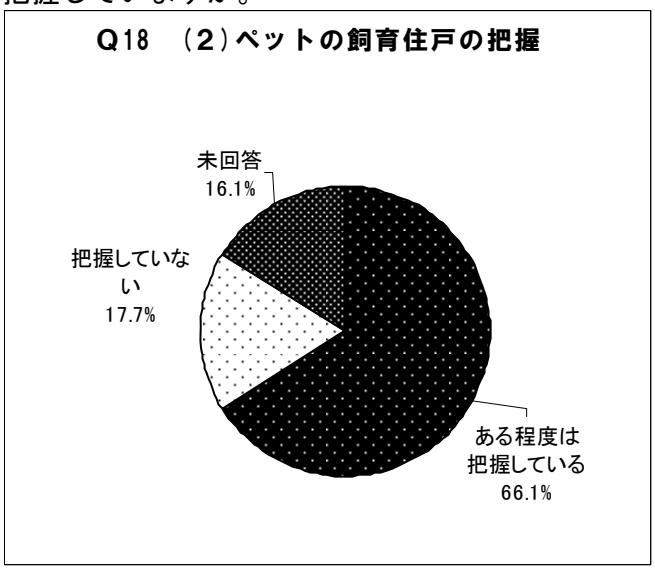
（１）ペット飼育の状況について、あてはまるものに○をしてください。

	回答数	構成比
管理規約で認めている	31	50.0%
管理規約で認めていないが飼育している住戸がある	18	29.0%
認めていない	11	17.7%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%

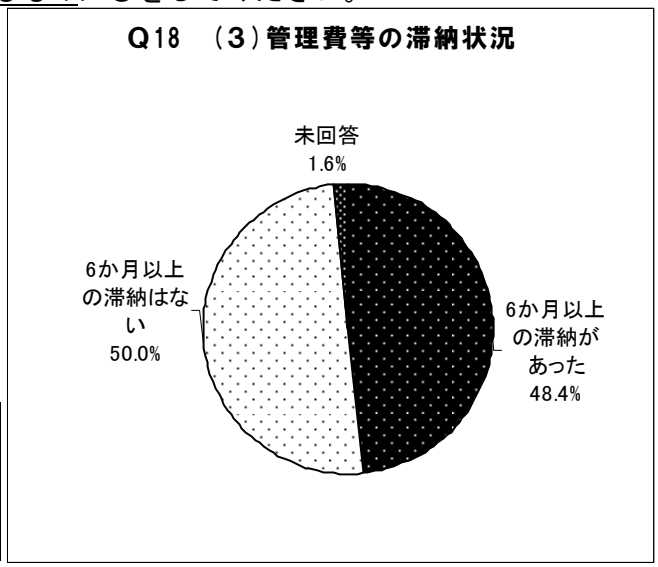


（２）ペット（犬･猫等）を飼育している住戸を把握していますか。

	回答数	構成比
ある程度は把握している	41	66.1%
把握していない	11	17.7%
未回答	10	16.1%
計	62	100.0%

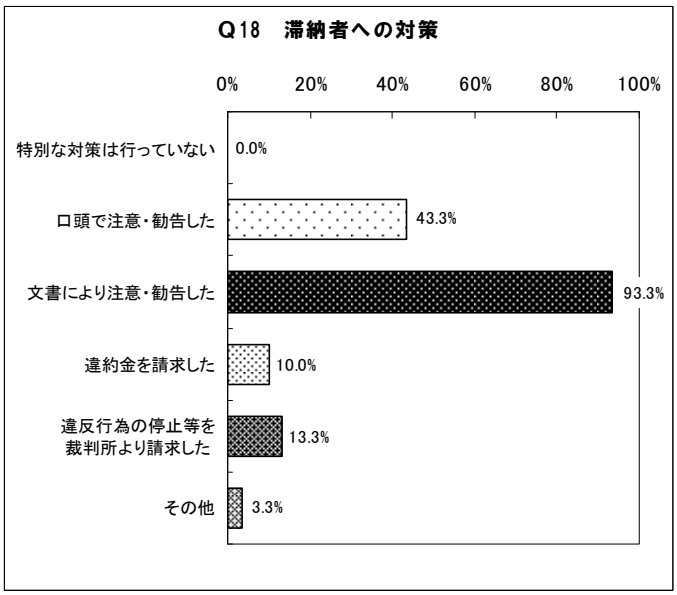


（３）管理費等の滞納状況について、あてはまるものに○をしてください。



	回答数	構成比
6か月以上の滞納があった	30	48.4%
6か月以上の滞納はない	31	50.0%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

（４）前設問の滞納者に対して、どのような対策を実施しましたか。あてはまるもの全てに○を付けて下さい。

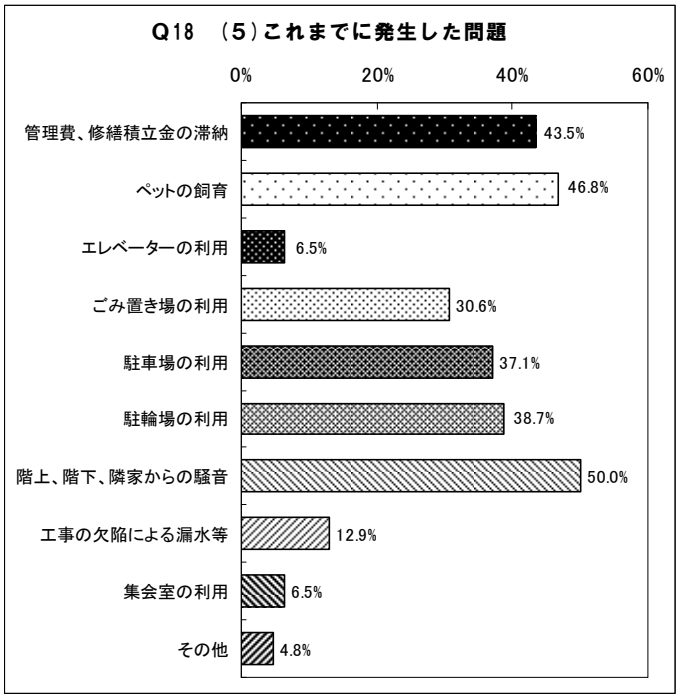


	回答数	構成比※
特別な対策は行っていない	0	0.0%
口頭で注意・勧告した	13	43.3%
文書により注意・勧告した	28	93.3%
違約金を請求した	3	10.0%
違反行為の停止等を裁判所より請求した	4	13.3%
その他	1	3.3%

※6カ月以上の滞納があったと回答した件数に対する割合

（５）これまで管理運営や共同施設の利用について、問題となった項目はありますか。あてはまるもの全てに○を付けて下さい。

	回答数	構成比
管理費、修繕積立金の滞納	27	43.5%
ペットの飼育	29	46.8%
エレベーターの利用	4	6.5%
ごみ置き場の利用	19	30.6%
駐車場の利用	23	37.1%
駐輪場の利用	24	38.7%
階上、階下、隣家からの騒音	31	50.0%
工事の欠陥による漏水等	8	12.9%
集会室の利用	4	6.5%
その他	3	4.8%



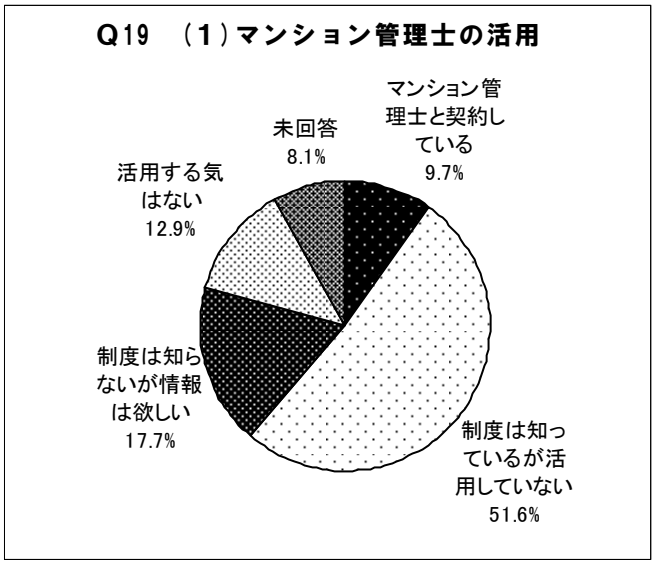
（６）前設問で問題となった項目について、可能な範囲でその具体的な事例をご記入下さい。

（省略）

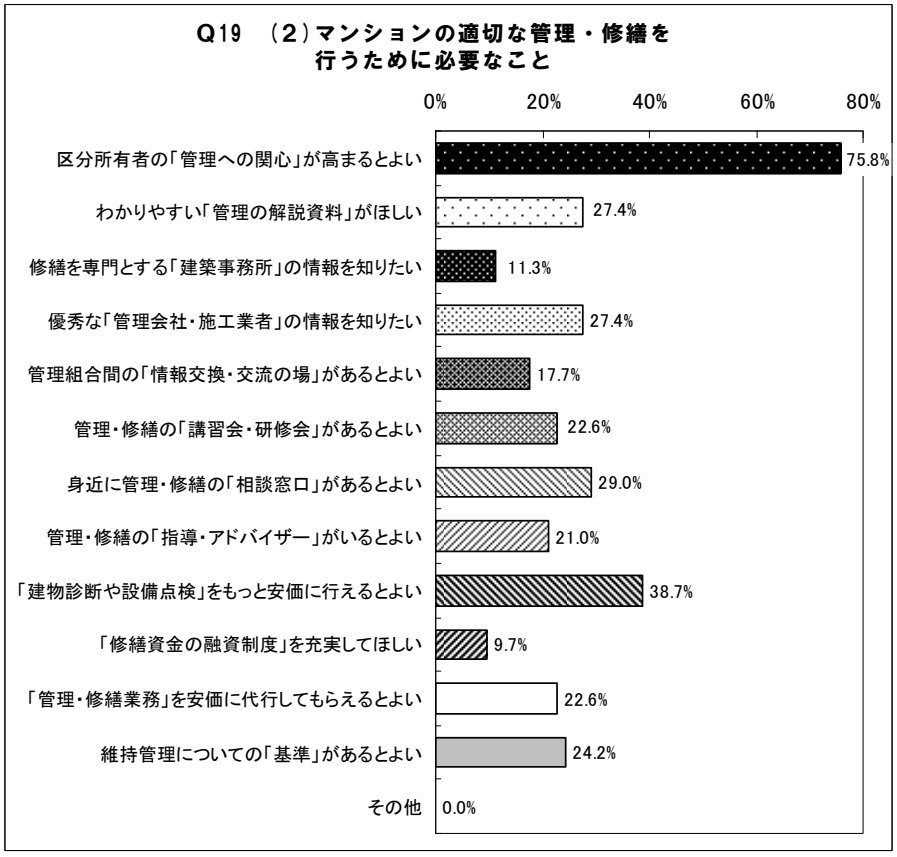
問 19. マンション管理全般についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

（１）マンション管理の専門家の「マンション管理士」についておたずねします。

	回答数	構成比
マンション管理士と契約している	6	9.7%
制度は知っているが活用していない	32	51.6%
制度は知らないが情報は欲しい	11	17.7%
活用する気はない	8	12.9%
未回答	5	8.1%
計	62	100.0%



（２）マンションの適切な管理・修繕を行うために、どのようなことが必要だと思われますか。あてはまるもの全てに○を付けて下さい。



	回答数	構成比
区分所有者の「管理への関心」が高まるとよい	47	75.8%
わかりやすい「管理の解説資料」がほしい	17	27.4%
修繕を専門とする「建築事務所」の情報を知りたい	7	11.3%
優秀な「管理会社・施工業者」の情報を知りたい	17	27.4%
管理組合間の「情報交換・交流の場」があるとよい	11	17.7%
管理・修繕の「講習会・研修会」があるとよい	14	22.6%
身近に管理・修繕の「相談窓口」があるとよい	18	29.0%
管理・修繕の「指導・アドバイザー」がいるとよい	13	21.0%
「建物診断や設備点検」をもっと安価に行えるとよい	24	38.7%
「修繕資金の融資制度」を充実してほしい	6	9.7%
「管理・修繕業務」を安価に代行してもらえるとよい	14	22.6%
維持管理についての「基準」があるとよい	15	24.2%
その他	0	0.0%

（３）維持管理や修繕、建替えについて現在及び将来予想される問題、町田市の行政に対するご要望など、お気づきの点がございましたら、自由にご記入下さい。

（省略）

２）アンケート調査結果のまとめ

□入居世帯の傾向としては、高齢の単身・夫婦世帯が増加

⇒【問３】

入居している世帯の年齢層としては、「40 歳代」、「50 歳代」、「60 歳代」とその他の年代がそれぞれ約 1/4 程度となっている。近年の傾向としては、「高齢の単身・夫婦世帯の増加」を指摘するところが多くみられる。

□管理業務については管理会社に全面的に委託している分譲マンションが約2／3

⇒【問７】

管理業務の実施方法として、全体では管理会社へ「全て委託」が約２／３を占めており、自主管理は１割未満となっている。「清掃業務」、「事務管理業務」、「管理人業務」については、ほぼ９割の管理組合が委託しており、これらに比べると「警備・保安業務」の委託は比較的少なく、約２／３にとどまっている。

□管理費・修繕積立金は専有面積割合に応じて負担

⇒【問８】

管理費・修繕積立金については、専有面積割合に応じた負担をしている分譲マンションが８割近くに上っている。また、修繕積立金を積み立てていないマンションも、ごく少数だが存在する。

管理費等に係る金融機関の口座等の取扱いとしては、管理組合名義の口座で、通帳は管理会社で、印鑑は管理組合で、それぞれ保管しているところが多くなっている。

管理費等の預金のペイオフ対策としては、「預金先の分散」が約半数と最も多くなっているが、「特に行っていない」とする管理組合も約３割ある。

□大規模修繕実施の問題点は、「業者の選定」と「役員の知識・経験不足」

⇒【問９】

大規模修繕については、約半数の分譲マンションで過去５年間の間に実施されている。実施工事の内容は、「外壁補修や塗装」が約９割と最も多く、次いで「屋上・外壁の防水」が７割弱、「外構工事」が３割強となっている（複数回答の重複を含む）。

１回の大規模修繕に要した工事費用は 1,000～5,000 万円程度の分譲マンションが多くなっている。

大規模修繕の実施にあたって協力を得た専門家としては「管理会社」が最も多く、「建築設計事務所」、「建設会社」の順となっている。

大規模修繕実施にあたっての問題点としては、「業者の選定」が最も多くあげられ、「役

員の知識・経験不足」とあわせて主要な問題となっている。「修繕積立金の不足」をあげたところは少なく、蓄積した修繕積立金の中で大規模修繕を実施しているところが多いと思われる。

□長期修繕計画は、約8割の分譲マンションで作成済み　作成主体は管理会社が主

⇒【問 10】

長期修繕計画については約８割の分譲マンションで「作成済み」となっており、作成も検討もしていない分譲マンションは１割未満となっている。長期修繕計画については、「管理会社が作成した」という分譲マンションが約７割で最も多くなっているが、「管理組合で作成した」というところも２割弱みられる。

耐震診断や設備劣化診断等については、約半数の分譲マンションで実施している。

□建替えを検討している分譲マンションは、まだごくわずか

⇒【問 11】

建替えについて「検討中」または「検討したことがある」という分譲マンションは、あわせて１割未満と少なくなっている。建設から時間が経過し、建物や設備の老朽化が進むに従って、検討をする分譲マンションが増えるものと予想される。

検討にあたっての問題は、「区分所有者の合意形成」をあげた分譲マンションが最も多く、「建替え資金」や「仮住居の手当」なども問題とされている。

□管理組合役員の任期は1年、全員の順番制としている分譲マンションが多い

⇒【問 12】

総会は、ほぼ全ての分譲マンションで「年１回」開催されている。総会出席者は区分所有者の 1/4～1/2 程度というところが約４割と多くなっている。

理事会については、年 10～19 回開催というところが多く、概ね月１回が目安になっているものと思われる。役員の任期は「１年」とする管理組合が３/4 を占めており、「同時期に全員改選」となるものが６割を超えている。また、選任方法については「全員の順番制」とするところが２/３にのぼっているが、順番制をとる要因としては役員のなり手不足が考えられ、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る。

管理組合の今後の問題点としては、「管理組合に無関心な人が多くなり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」などが比較的多くあげられており、「特にない」とするところは２割弱と少なくなっている。

□管理規約はほぼ全ての分譲マンションで作成済み

⇒【問 13】

ほぼ全ての分譲マンションで管理規約が定められており、平成 16 年改正後の標準管理規約に準拠しているものが 5 割弱、改正前の管理規約に準拠しているものが約３割となっている。また、約６割の分譲マンションでは、管理規約の改正を実施している。

管理規約、利用規則等に定められている項目としては、「ペット飼育の可否・方法」「バルコニーや廊下等の利用制限」「駐車及び駐輪場の利用方法等」がいずれも８割超と多くなっている（複数回答の重複を含む)。

□今後必要な防犯対策としては、監視カメラや緊急通報ボタン・機器の設置

⇒【問 14】

防犯対策としては、「オートロック玄関」や「監視カメラの設置」が６割近くの分譲マンションで実施されているほか、「緊急通報ボタン・機器の設置」も４割強で実施されている。今後の整備としては、「監視カメラの設置」及び「緊急通報ボタン・機器の設置」が比較的多くあげられている。

□バリアフリー対策として段差解消、手すりの設置が必要

⇒【問 15】

バリアフリー対策としては、「エレベーターの設置」が約半数で実施されている。また、「廊下等の段差の解消、手すりの設置」は４割弱の分譲マンションで実施されており、今後の整備の必要性の指摘も３割弱と多くみられる。

□他の管理組合との交流が求められている

⇒【問 16】

近隣の自治会・町内会との交流については、「ある」が「ない」を若干超えている。また、他のマンション管理組合との交流については、「交流がある」「必要だと考えている」をあわせると７割弱にのぼり、管理組合同士のつながりを求めていることがうかがえる。一方、マンション内ではサークル活動・ミニコミ誌の発行等の交流は多くのマンションで行われていない。

□「消防・避難訓練」「高齢者や障害者等の在宅把握」をはじめ、幅広い非常時対策が必要

⇒【問 17】

不審者等の侵入等への防犯対策については、「管理人や警備会社に任せている」とするマンションが６割弱を占めている。自主防災組織については、「設置済み」と「検討中」をあわせると過半を超えている。

大地震や火災等の非常時への対策としては、「消防・避難訓練」「高齢者や障害者等の在宅把握」「普段の入居者同士の交流」などで過半を超えているほか、「飲料水の確保や非常電源設備」「定期的な情報提供、啓蒙活動」で３割を超えるなど、幅広い対応が求められていることがうかがえる（複数回答による重複を含む）。

□主たるトラブルの原因は、「騒音」「ペット飼育」「管理費、修繕積立金の滞納」

⇒【問 18】

＜ペット飼育＞

ペット飼育については、「管理規約で認めている」分譲マンションが半数あるほか、「認めていないが飼育している住戸がある」も約３割みられる。

＜管理費の滞納＞

管理費について、過去に６カ月以上の滞納があった分譲マンションは約半数あり、滞納者への対応としては、文書による注意・勧告が多く行われている。

＜これまでに発生した問題＞

過去にトラブルになった問題としては、多いものから順に「階上、階下、隣家からの騒音」「ペットの飼育」「管理費、修繕積立金の滞納」となっている。

□区分所有者の関心を高めることが、適切な管理・修繕には不可欠

⇒【問 19】

分譲マンションの適切な管理・修繕を行うために必要なこととしては、「区分所有者の「管理への関心」が高まるとよい」が７割を超えて突出している。言い換えれば、現状では区分所有者の関心が不足していることのあらわれとも読み取れる。

３．ヒアリング調査

アンケート調査を補足するために、管理組合及び管理会社に対してヒアリングを実施した。

１）管理組合ヒアリング

管理組合に対するヒアリングの中では、管理運営上の問題点として以下のような事項が指摘された。

■管理運営上の問題点

・高齢化が進んでいるため、役員のなり手がない。
・大規模修繕等を実施する時期になると、役員のなり手が一層少ない。
・管理費の滞納があり、裁判を起こした例がある。
・完全自主管理で進めているが、専門的な知識が必要な場合も多く、今後、役員の高齢化が進んだ場合も続けられるかは不安である。
・修繕工事の内容は、工事資金について不足がでないよう、修繕積立金の範囲内で行えることに限定している。
・管理組合の監事の中には、会計処理の経験がなく、会計知識の少ないものもいる。
・管理組合の役員の任期が短く、かつ順番制で全員交代してしまうため、各種書類の引継ぎ等がうまくいっていない点もある。
・役員が順番で交代するため、問題の処理を先送りにする（次の役員に任せる）ケースがまま見られる。
・ペット飼育禁止となっているが、実際には飼っているところも多い。
・修繕等にあたっては、他のマンションの事例がわからないため比較検討できず、修繕工事費が適正かどうかの判断が難しい。
・マンション居住者の中に建築士等の専門家がいるため、工事実施の際には相談している。
・まだ比較的築年が浅く、管理会社がしっかり管理しているため問題は出ていない。
・高齢化が進み、駐車場の稼働率が低下して管理組合の収入が減ってきている。

２）管理会社ヒアリング

管理会社に対するヒアリングの中では、管理運営上の問題点として以下のような事項が指摘された。

■管理運営上の問題点

・居住者の高齢化等に伴い、駐車場の稼働率が低下している物件がみられる。稼働率の低下は収入の減少につながるため、マンションによっては、居住者以外（外部）に貸し出しできるように規約等を改正しているものもある。
・理事会の頻度は、月１回のところのほか、半年に１回というところも多い。こういったマンションでは、総会等の出席率も低い場合が多い。
・廊下、ベランダ等の共用部分に物置や室外機を設置している例がみられる。
・駐輪場については、区画不足が問題になっているマンションもあるほか、いたずら、盗難などの防犯面が問題になっているところもある。
・　近隣町内会とは、電波障害等の問題で話し合った経緯はあるが、それ以外のことで管理組合と付き合いがあるケースはほとんどない。
・　マンション内の居住者同士の関係（つきあい）については、管理会社では把握していないことが多い。

４．分譲マンションの特性と課題の整理

１）居住者の住まい方に関する理解・認識の向上

マンション居住は市内でも一般的な住まい方として定着しているが、一方で、区分所有建物を複数の権利者が共有しながら居住するという点において、戸建て居住とは根本的に異なるものであり、維持・管理等の点においても固有の問題がある。

近年、分譲マンションの維持・管理問題が社会問題化し、区分所有者全般の意識が高くなっていることは事実であるが、一方でこれらの問題への対応については管理組合や管理会社に依存する状態もみられる。特に、築年の古いマンションにおいては、建設時点において､マンションの維持管理問題に対する意識が現在と比較して低かったことや、特定の区分所有者に他の区分所有者が依存したまま意識が成熟していないという実態もあると考えられる。

２）技術や管理面での専門家の助言や活用の仕組みづくり

調査結果より、区分所有者や管理組合は専門的知識の不足から、建物の修繕の時期、工事の内容や工事費用についての判断が困難であり、苦慮しているという実態もあることが分かった。

管理組合の役員は毎年交代となることも多く、マンション管理の方法や管理組合の役割及び区分所有者の義務等について、専門家などの第３者等の助言やセミナーの活用等の仕組みが、継続的に活用できることが重要であるといえる。

３）適切な長期修繕計画の作成

計長期修繕計画については８割の分譲マンションで作成済みとなっており、計画的な修繕の必要性については十分に理解されていると思われる。しかし、修繕積立金の範囲内で修繕を実施しているという管理組合もあり、一般的に分譲時点においては修繕積立金が低めに抑えられている傾向も見受けられることから、建物の劣化具合や耐震改修、バリアフリーなどに適切に対処するため、長期修繕計画を定期的に見直すとともに、それに見合った修繕積立金を確保していくことが重要である。

４）居住者の合意形成に関する支援

分譲マンションの管理に関する意識は高まり、計画的な修繕積立の重要性・必要性についての認識も浸透してきているものと思われる。

しかしながら、大規模修繕や建替え棟についての合意形成は、依然として困難な課題となっている様子もうかがわれる。区分所有者の個々の事情が異なることなどから、合意形成という店においては総論賛成各論反対という結果に陥ることも多い。

このため、分譲マンションの管理方法等については、区分所有者の協力と参加を得ながら、管理組合を中心に共有建物に対する連帯意識を高めつつ、合意形成のルール化を進めていく必要があると考えられる。

５）マンションの特性にあった管理方式の選択

分譲マンションの維持・管理の問題が顕在化するに伴い、管理組合の重要性や自主的な管理の取り組みが重視されるなど、管理組合に求められる役割が増大している。これに伴い、管理組合役員にもある程度の専門知識や時間的余裕がなければ対応が難しく、役員就任による個人的な負担も大きくなっている現状がみられる。

組合員が豊富に存在する大規模マンションと異なり、小規模マンションにおいてはこれらに対応可能（時間的、知識的）な内部人材が不在のケースもみられる。また、居住者の高齢化により、従前と同様の対応が難しくなっている管理組合もある。このようなことから、維持・管理に対する意識の向上や、自主的な管理への取り組みだけでは限界があることも十分に考えられ、管理組合の状況に応じたきめ細かな普及啓発を行うとともに、管理組合が専門家をより一層安心して活用できるような環境整備を進めていくことが必要である。

６）調査に回答がなかった管理組合等の管理の実態把握

分譲マンションではほとんどの管理業務を管理会社に委託する傾向が見られるが、これらの中には管理組合が形式的なものとなっているケースも見られる。

また、今回のアンケート調査に対して回答のなかった分譲マンションの中には、適切な管理が行われていないものもあると思われることから、これらの分譲マンションの管理の実態を把握していく必要がある。