

第 2 章 住まいを取り巻く現状と課題

1 国・県などの新たな住宅施策の動向

(1) 社会動向の整理

平成22年3月の松本市住宅マスタープランの策定後、松本市を取り巻く社会動向の変化は、次のように整理されます。

人口減少と少子・高齢化の進展

生産年齢人口の減少による地域経済の縮小 / 社会保障費の増大 等

カーボンニュートラルの実現

脱炭素化に向けた温室効果ガスの削減への取組みの推進 等

新型コロナウイルス感染症の感染拡大等に伴う新たな日常の定着

多様な住まい方、働き方、生活様式等の浸透 / サプライチェーン*1の停滞 等

デジタル技術の進展に伴う社会全体のDXの推進

Society 5.0*2の実現に向けた取組みの推進 等

気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化

防災・減災、国土強靱化の取組みの推進 / 自助・共助・公助の強化 等

コンパクト・プラス・ネットワークの実現

地域公共交通の再編と連携したコンパクトなまちづくりの推進 等

東京への一極集中と地域格差の是正

地方への移住・定住と本社機能移転の促進 / 地方創生の推進 等

誰一人取り残すことのない持続可能な社会を実現するSDGsの推進

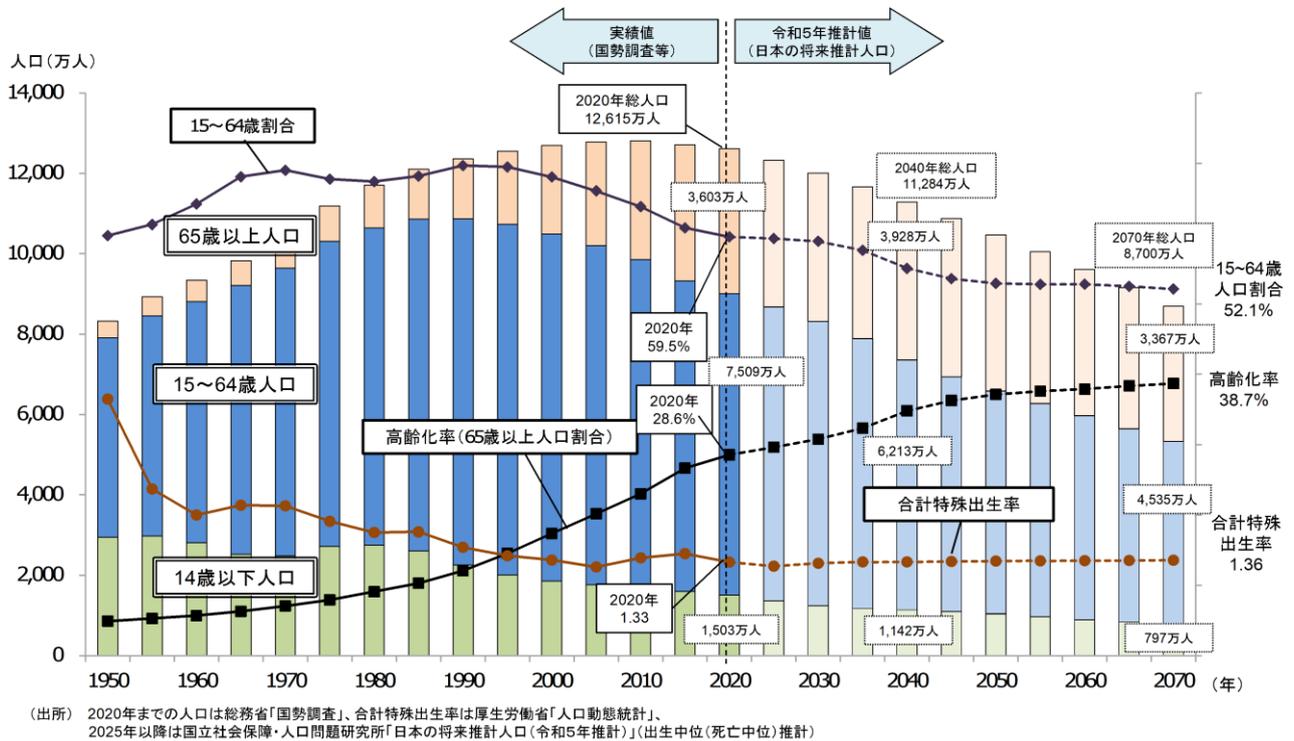
企業や地方公共団体によるSDGsの達成に向けた取組みの促進 等

*1 サプライチェーン：製品の原材料・部品の調達から製造、在庫管理、配送、販売、消費までの全体の一連の流れ。

*2 Society 5.0：サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、①狩猟社会、②農耕社会、③工業社会、④情報社会に続く新たな社会のこと。

参考1 人口減少と少子・高齢化の進展

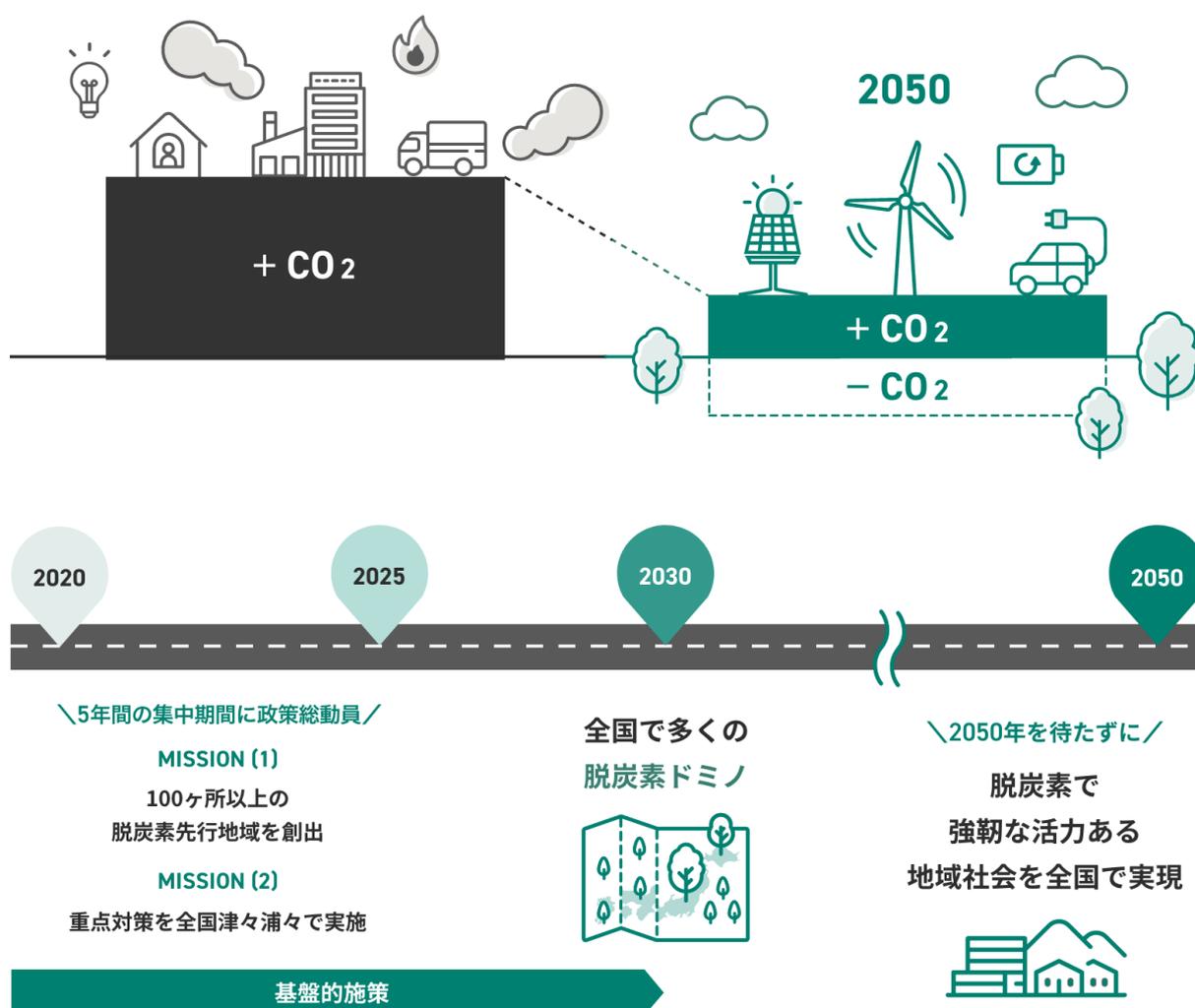
- 日本の人口は近年減少局面を迎えており、2070年に総人口が9,000万人を割り込みます。
- 日本の人口に占める高齢者の割合が増加する「高齢化」と、出生率の低下により若年者人口が減少する「少子化」が同時に進行する少子高齢化社会となっています。
- 約50年後までに、65歳以上人口は、ほぼ横ばいで推移する一方で、15歳～64歳人口は、大幅に減少し、高齢化率は約10%程度上昇することが見込まれています。



[出典：厚生労働省ホームページ]

参考2 カーボンニュートラルの実現

- 令和2年（2020年）10月、日本政府は「2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」ことを宣言しました。
- 「排出を全体としてゼロ」というのは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味しています。
- カーボンニュートラルの達成のためには、温室効果ガスの排出量の削減並びに吸収作用の保全及び強化をする必要があります。
- 令和3年（2021年）6月に決定した『地域脱炭素ロードマップ～地方からはじまる、次の時代への移行戦略～』では、これから5年間の集中期間に政策を総動員し、（1）少なくとも100か所の脱炭素先行地域を創出し、（2）重点対策を全国津々浦々で実施することで、『脱炭素ドミノ』により全国に波及させていくこととしています。



[出典：脱炭素ポータル（環境省）]

参考3 新型コロナウイルス感染症の感染拡大等に伴う新たな日常の定着

- 新型コロナウイルス感染症の流行は、都市生活や都市活動に大きな影響を及ぼし、これに伴い、人々の意識や価値観にも変化・多様化が生じています。さらに、身近なインターネット環境も含め、5GやAIなど近年のデジタル化の急速な進展は、こうした新たな生活スタイルの普及や意識・価値観の変化を加速化しています。
- 一方で、現在の都市の姿は、人々が望む「働き方」や「暮らし方」を十分に実現できるものとはなっておらず、新型コロナウイルス感染症の危機により、都市における「働き方」や「暮らし方」に内在していた無理・ひずみが顕在化・先鋭化し、都市政策による対応が求められています。
- こうした問題意識のもと、令和2年（2020年）10月に国土交通省は「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」を設置し、令和3年（2021年）4月に中間とりまとめを公表しました。

デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会 中間とりまとめ（概要）

新型コロナ危機を契機に生じた変化

- 新型コロナ危機を契機とし、デジタル化の進展も相まって、テレワークの急速な普及、自宅周辺での活動時間の増加等、人々の生活様式は大きく変化（ニューノーマル）。これに伴い、ワークライフバランスの重視など、「働き方」や「暮らし方」に対する意識や価値観が変化・多様化。
- 「働く」「暮らす」場である都市に対するニーズも変化・多様化。職住遊学の融合、自宅以外のワークプレイス、ゆとりある屋外空間の構築などが求められるように。



➡ 二地域居住をはじめ、人々のライフスタイルに応じた多様な働き方・暮らし方の選択肢を提供していくことが必要

目指すべきまちづくりの方向性

市民一人ひとりの多様なニーズに的確に応える
（人間中心・市民目線のまちづくりの深化）

ニーズに対応して機敏かつ柔軟に施策を実施
（機動的なまちづくりの実現）

地域の資源として存在する官民の既存ストック（都市アセット）を最大限に利活用し、市民のニーズに応えていくことが重要

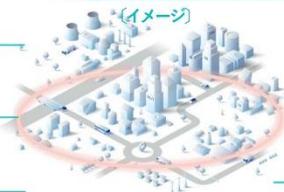
都市アセットを「使う」「活かす」

- 職住遊学の融合など、官民の都市アセットの一体的利活用による空間づくり
- 空き家をコワーキングスペースにするなど、都市アセットのリノベーション
- 街路⇄オープンスペースなど、都市アセットを可変的・柔軟に利活用



公・民・学の多様な関係者が連携してまちのビジョンを共有

（イメージ）



スピーディーに「動く」

公園などまちなかでの社会実験の実施

デジタル技術・データを「使いこなす」

データを活用したシミュレーションや効果検証、デジタル技術による新たなサービス

Copyright© 2021 MLIT Japan. All Rights Reserved.

[出典：デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会中間とりまとめ（国土交通省）]

参考4 デジタル技術の進展に伴う社会全体のDXの推進

- 社会経済状況の激しい変化に対応し、インフラ分野においてもデータとデジタル技術を活用して、国民のニーズを基に社会資本や公共サービスを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、建設業や国土交通省の文化・風土や働き方を変革し、インフラへの国民理解を促進するとともに、安全・安心で豊かな生活を実現すべく、国は省横断的に取組みを推進しています。

インフラ分野のデジタル・トランスフォーメーション(DX)



【インフラ分野のDX】

○社会経済状況の激しい変化に対応し、インフラ分野においてもデータとデジタル技術を活用して、国民のニーズを基に社会資本や公共サービスを変革すると共に、業務そのものや、組織、プロセス、建設業や国土交通省の文化・風土や働き方を変革し、インフラへの国民理解を促進すると共に、安全・安心で豊かな生活を実現

行動	具体的なアクション			代表事例
	行政手続きや暮らしにおけるサービスの変革	ロボット・AI等活用で人を支援し、現場の安全性や効率性を向上	デジタルデータを活用し仕事のプロセスや働き方を変革	
どこでも可能な現場確認	<p>行政手続き等の迅速化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特車通行手続き等の迅速化 ・河川の利用等に関する手続きのオンライン化 ・港湾関連データ連携基盤の構築 	<p>安全で快適な労働環境を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無人化・自律施工による安全性・生産性の向上 ・パワーアシストスーツ等による苦労作業減少 ・地域建設業のICT活用 ・鉄道自動運転の導入 	<p>調査業務の変革</p> <ul style="list-style-type: none"> ・迅速な災害対応のための情報集約の高度化 ・衛星等を活用した被災状況把握 ・遠隔操作・自動化水中施工等 ・道路分野におけるデータプラットフォームの構築と多方面への活用 	<p>国民</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国管理の洪水予報河川全てで、現在より3時間長い6時間先の水位予測情報の一般提供を令和3年出水期から開始し、災害対応や避難行動等を支援【P12】 ● 令和2年12月にETC専用化を打ち出すと共に、民間サービス等にETCを活用したタッチレス・キャッシュレス決済などを推進し、暮らしの利便性を向上【P11】 ● 経路が浅いオペレータでも吹雪時に除雪機械の安全運転を可能とする運転支援技術を令和3年度より導入【P40】
誰でもすぐに現場で活躍	<p>暮らしにおけるサービス向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ITやセンシング技術等を活用したホーム転落防止技術等の活用促進 ・ETCによるタッチレス決済の普及 	<p>AI等の活用による作業の効率化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・AI等による点検員の「判断」支援 ・CCTVカメラ画像を用いた交通障害自動検知等 	<p>監督検査業務の変革</p> <ul style="list-style-type: none"> ・監督検査の省人化・非接触化 ・公共通信不感地帯における遠隔監督・施工管理の実現 ・映像解析を活用した出来形確認 	
誰もが簡単に図面を理解	<p>暮らしの安全を高めるサービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水位予測情報の長時間化 ・遠隔による災害時の技術支援 	<p>熟練技能のデジタル化で効率的に技能を習得</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人材育成にモーションセンサー等を活用 ・OCUSとマイナポータルの連携 	<p>点検・管理業務の効率化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点検の効率化・自動化 ・日々の管理の効率化 ・利水ダムのネットワーク化や水害リスク情報の充実 ・危機管理型水門管理 ・行政事務データの管理効率化 	<p>職員</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 3次元データ等を一元管理し、受発注者間等で共有を認めるDXデータセンターを令和3年度より運用開始【P50】 ● 防災ヘリの映像をAI解析し、浸水範囲等をリアルタイムで地図化する技術を令和3年度中に実用化し、被害全容把握を迅速化【P26】 ● 災害時の技術支援の遠隔化に向けた実証を令和3年度に本格化【P13】
モノ	<p>DXを支えるデータ活用環境の実現</p> <p>デジタルデータを用いた社会課題の解決</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりのデジタル基盤の構築 ・データ活用の基盤整備(国家産庫) ・人工データの活用拡大のための流通環境整備 ・公共工事執行情報の管理・活用のためのプラットフォーム構築 			

[出典：インフラ分野のDX（国土交通省）]

参考5 気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化

- 近年、異常気象は激甚化・頻発化しており、長期的な傾向として雨の降り方が変化しています。気象災害をもたらす大雨・短時間強雨の頻発化の背景には、地球温暖化の影響があると考えられています。
- 気候変動により、将来的にも世界的に異常気象が増加する可能性が指摘されています。気温上昇や雨の降り方の変化により、熱中症や気象災害等のリスクが高まっていくことが懸念されています。

図表 I-0-1-3 地球温暖化の影響が評価された異常気象による気象災害



左：「平成30年7月豪雨」による被害状況（岡山県倉敷市真備町）
 右：「令和元年東日本台風」による被害状況（長野県長野市）
 資料）国土交通省

図表 I-0-1-5 気候変動の影響の将来予測

・青字：2℃上昇
 ・赤字：4℃上昇

気温の上昇

- ・年平均気温が約1.5℃/約4.5℃上昇

猛暑日や熱帯夜はますます増加し、
 冬日は減少する



強い台風の増加

- ・台風に伴う雨と風が強まる



海面水位の上昇

- ・沿岸の海面水位が
 約0.39m/約0.71m上昇



激しい雨の増加

- ・日降水量の年最大値は
 約12%(約15mm)/約27%(約33mm)増加
- ・50mm/h以上の雨の頻度は約1.6倍/約2.3倍増加



資料）文部科学省・気象庁「日本の気候変動2020」より国土交通省作成

[出典：国土交通白書2022（国土交通省）]

参考6 コンパクト・プラス・ネットワークの実現

- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、
 - ・生活サービス機能維持や住民の健康増進など、生活利便性の維持・向上
 - ・サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化（地域の消費・投資の好循環の実現）
 - ・行政サービスの効率化等による行政コストの削減
- などの具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段です。



一定密度の集約型市街地に
～サービス産業の生産性向上～

■ ホームヘルパーの1人当たりのサービス提供量が

4割増加

(※富山市モデルをもとに試算)

- 訪問介護の移動の効率化(イメージ)
- 高齢者人口密度とホームヘルパーの派遣可能回数



公共交通を利用しやすいまちに
～中心市街地の再興に～

■ 中心市街地の消費額を

30億円増加

(※富山市モデルをもとに試算)

- 公共交通利用者は、まちなかでの滞在時間が長く、消費が多い

	マイカー	公共交通
中心市街地での平均滞在時間(分/日)	113分	128分
来街時に2店舗以上立ち寄る人の割合	30%	47%
中心市街地での平均消費金額(円/日・人)	9,207円	12,102円

マイカー利用者と公共交通利用者の消費行動比較 (出典: 富山市資料)

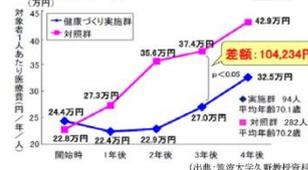
高齢者一人ひとりが元気に
～地方財政の健全化へ～

■ 必要となる医療費を

10億円削減

(※見附市モデルをもとに試算)

- 運動する人は、運動しない人より年間10万円も医療費が低い



(1) モデル都市の形成・横展開

コンパクト化による生産性向上に向けた取組事例を関係省庁が連携して重点的にコンサルティングし、類型化・横展開

(2) スマート・プランニングの推進

人の属性ごとの行動データを基に、利用者利便の向上と生産性の最大化を同時に実現する施設の最適立地を可能に

【数値目標】(※いずれも2020年までの目標)

- ◆ 立地適正化計画を作成する市町村数:150
- ◆ 都市機能誘導区域の誘導施設の立地割合が増えている市町村数:100
- ◆ 居住誘導区域の人口割合が増えている市町村数:100
- ◆ 公共交通の利便性の高いエリアの居住人口割合
三大都市圏90.8% / 地方中枢都市圏81.7% / 地方都市圏41.6%

[出典: コンパクト・プラス・ネットワークの推進について (国土交通省)]

参考7 東京への一極集中と地域格差の是正

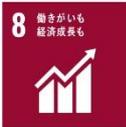
- 新型コロナウイルス感染症は、地域経済や住民生活になお大きな影響を及ぼしている一方、地方への移住に関する関心の高まりとともにテレワークを機に人の流れに変化の兆しがみられるなど、国民の意識・行動が変化しています。
- こうした変化を踏まえ、まち・ひと・しごと創生基本方針では、『①地域の将来を「我が事」として捉え、地域が自らの特色や状況を踏まえて自主的・主体的に取り組めるようになる』『②都会から地方への新たなひとやしごとの流れを生み出す』ことを目指しています。
- この実現に向け、総合戦略に掲げた政策体系に基づいて取り組みを進めるに当たり、新たに、3つの視点（ヒューマン、デジタル、グリーン）を重点に据えています。

感染症の影響を踏まえた基本的な方向性		地方創生の3つの視点	
<p>○ 感染症による意識・行動変容を踏まえた、ひと・しごとの流れの創出</p> <p>< 現下の状況 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・テレワーク実施率の急増 ・特に若い世代の地方への関心の高まり ・東京から地方への個人・企業の転出の動き <p>○ 各地域の特色を踏まえた自主的・主体的な取組の促進</p> <p>< 自主的・主体的な取組を実施する上で留意すべき流れ ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・感染症や人口減少等を踏まえた地域課題の解決のためのデジタル化への関心の高まり ・地域の活性化に繋がる再生エネルギーや、新たな価値観としての地方創生SDGs への関心の高まり 		<p>○ ヒューマン（地方へのひとの流れの創出、人材支援）</p> <p>地方創生テレワーク  関係人口 </p> <p>○ デジタル（地方創生に資するDXの推進）</p> <p>地域データ活用  交通分野におけるデジタル化 </p> <p>○ グリーン（地方が牽引する脱炭素社会の実現）</p> <p>太陽バイオマス発電所  海上揚子発電システム </p> <p>再生可能エネルギー</p>	
○ ヒューマン （地方へのひとの流れの創出、人材支援）	○ デジタル （地方創生に資するDXの推進）	○ グリーン （地方が牽引する脱炭素社会の実現）	
<p>① 地方創生テレワークの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> － サテライトオフィスの整備・利用促進 － 情報提供・相談体制の強化 等 <p>② 企業の地方移転等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> － 地方拠点強化税制等による企業の地方移転 － 政府機関移転の推進 等 <p>③ 地域への人材支援の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> － 地方創生人材支援制度、 － 企業版ふるさと納税（人材派遣型）、 － プロフェッショナル人材事業 等 <p>④ 子育て世帯の移住等の更なる推進</p> <ul style="list-style-type: none"> － 子育て世代の移住促進 － 地方公共団体の移住支援体制の強化 － 結婚・出産・子育てしやすい環境の整備 <p>⑤ 関係人口の更なる創出・拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> － 仲介する民間団体をモデル事業として支援 <p>⑥ 魅力ある地方大学の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> － 地方の課題やニーズに応じた特色ある取組や組織改革を促すための具体的方策の検討 － 「キラリと光る地方大学づくり」 等 	<p>① 5Gなどの情報通信基盤の早期整備</p> <ul style="list-style-type: none"> － 5G基地局やこれを支える光ファイバの整備 － ローカル5Gの普及展開の促進 等 <p>② デジタル分野の人材支援</p> <ul style="list-style-type: none"> － デジタル専門人材の地方公共団体への派遣 等 <p>③ データ活用基盤の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> － 地方公共団体によるデータ活用基盤の整備・公開の取組の促進 － RESAS、V-RESASの活用事例の収集、横展開 <p>④ DX推進による地域課題の解決、地域の魅力向上</p> <ul style="list-style-type: none"> － スマート農林水産業、GIGAスクール構想、遠隔医療、自動運転などの取組の促進 － スーパーシティ構想の早期実現 	<p>① グリーン分野の人材支援</p> <ul style="list-style-type: none"> － 再生可能エネルギーの導入や地域活性化に豊富な経験を持つ専門人材の地方公共団体への派遣 等 <p>② 関連情報の共有や官民協働の取組の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> － 脱炭素に関連する情報共有の仕組みの充実 － 地域における脱炭素化の計画策定支援等 － 脱炭素事業と新たなビジネス創出や住民サービスの充実を一体的に進める官民協働の取組の推進 <p>③ 地方創生SDGs等の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> － 脱炭素の視点を加えたSDGs未来都市の選定等 <p>④ 地域社会・経済を支える分野における脱炭素化の取組の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> － 「みどりの食料システム戦略」を踏まえた取組（農山漁村におけるエネルギーの地産地消など） － エリートツリー等の利用拡大 － 電気自動車等CO2排出の少ない輸送システムの導入、MaaSの実装等による公共交通の利便性向上 － 非住宅・中高層建築物等における木材利用 等 	

[出典：まち・ひと・しごと創生基本方針2021（内閣官房・内閣府）]

参考8 誰一人取り残すことのない持続可能な社会を実現するSDGsの推進

- 持続可能な開発目標（SDGs）は、2015年の国連サミットで採択された、「誰一人取り残すことのない持続可能な世界」を2030年までに実現するための国際目標で、17のゴール（意欲目標）と169のターゲット（行動目標）、232の指標から構成されています。

 <p>1 貧困をなくそう</p>	<p>目標1【貧困】</p> <p>あらゆる場所あらゆる形態の貧困を終わらせる</p>	 <p>2 飢餓をゼロに</p>	<p>目標2【飢餓】</p> <p>飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養の改善を実現し、持続可能な農業を促進する</p>
 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	<p>目標3【保健】</p> <p>あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する</p>	 <p>4 質の高い教育をみんなに</p>	<p>目標4【教育】</p> <p>すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する</p>
 <p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p>	<p>目標5【ジェンダー】</p> <p>ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児のエンパワーメントを行う</p>	 <p>6 安全な水とトイレを世界中に</p>	<p>目標6【水・衛生】</p> <p>すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する</p>
 <p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p>	<p>目標7【エネルギー】</p> <p>すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する</p>	 <p>8 働きがいも経済成長も</p>	<p>目標8【経済成長と雇用】</p> <p>包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用(ディーセント・ワーク)を促進する</p>
 <p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p>	<p>目標9【インフラ、産業化、イノベーション】</p> <p>強靱(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る</p>	 <p>10 人や国の不平等をなくそう</p>	<p>目標10【不平等】</p> <p>国内及び各国家間の不平等を是正する</p>
 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<p>目標11【持続可能な都市】</p> <p>包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する</p>	 <p>12 つくる責任 つかう責任</p>	<p>目標12【持続可能な消費と生産】</p> <p>持続可能な消費生産形態を確保する</p>
 <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>	<p>目標13【気候変動】</p> <p>気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる</p>	 <p>14 海の豊かさを守ろう</p>	<p>目標14【海洋資源】</p> <p>持続可能な開発のために、海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する</p>
 <p>15 陸の豊かさも守ろう</p>	<p>目標15【陸上資源】</p> <p>陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する</p>	 <p>16 平和と公正をすべての人に</p>	<p>目標16【平和】</p> <p>持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する</p>
 <p>17 パートナリシップで目標を達成しよう</p>	<p>目標17【実施手段】</p> <p>持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する</p>		

[出典：外務省ホームページ]

(2) 国の関連計画・法令

① 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画は、住生活基本法に基づく国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。国では、おおむね5年ごとに見直しが行われており、令和3年3月に新たな住生活基本計画（全国計画）が閣議決定されました。

<基本的な方針、目標>

1 「社会環境の変化」の視点

目標1 新たな日常、DXの推進等

- (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

成果指標

・DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合 [約1割 (H30) → 2割 (R12)]

目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

- (1) 安全な住宅・住宅地の形成
- (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

成果指標

・地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合 [17% (H30) → 25% (R12)]

2 「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まい

- (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

成果指標

・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合 [約1割 (H30) → 2割 (R12)]

目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等

- (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

成果指標

- ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合
[17% (H30) → 25% (R12)]

目標5 セーフティネット機能の整備

- (1) 住宅確保要配慮者の住まいの確保
- (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

成果指標

- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 [25% (R2) → 50% (R12)]

3 「住宅ストック・産業」の視点

目標6 住宅循環システムの構築等

- (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
- (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

成果指標

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 [12兆円 (H30) → 14兆円 (R12)]
- ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
[15% (R1) → 50% (R12)]
- ・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率 (H25年度比)
[3% (H30) → 18% (R12)]
- ・認定長期優良住宅*1のストック数 [113万戸 (R1) → 約250万戸 (R12)]

目標7 空き家の管理・除却・利活用

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

成果指標

- ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
[9万物件 (H27.5~R2.3) → 20万物件 (R3~12)]

目標8 住生活産業の発展

- (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

成果指標

- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 [25% (R2) → 50% (R12)]

*1 長期優良住宅：長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる。

② 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）（高齢者住まい法）

高齢者の居住の安定確保に関する法律は、高齢者に適した良好な居住の安定確保に向け、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅供給の促進が示されています。

平成23年4月の改正では、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設されました。また、令和元年12月の改正では、登録の拒否や欠格等に関する条件が見直され、令和4年9月の改正では、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けた住宅の入居者等が、サービス付き高齢者向け住宅の運営に関する情報を十分に入手できるよう、登録事項の拡充が行われました。

③ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第102号）（住宅セーフティネット法）

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律は、住宅確保要配慮者に対し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

平成29年10月の改正では、民間の空き家・空き室を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設されました。

<改正法の概要>

登録制度の創設

- 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録
- 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督
- 登録住宅の改修・入居への支援

住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

- 居住支援法人による入居相談・援助
- 家賃債務保証の円滑化
- 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付を推進

④ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

空家等対策の推進に関する特別措置法は、適切な管理が行われていない空家等による影響から、地域住民の生命、身体又は財産の保護と生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的として、平成26年11月に制定されました。

令和5年12月の改正では、所有者の責務として、現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務が追加されました。

⑤ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）

建築物の耐震改修の促進に関する法律は、建築物の地震に対する安全性の向上を図るため、建築物の耐震改修を促進することを目的としており、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための国による基本方針の作成や、都道府県・市町村による耐震改修促進計画の作成、建築物の耐震化を促進するために所有者が講ずべき措置などについて定められています。

平成25年5月の改正では、大規模な建築物について耐震診断を実施し、その結果の報告を義務付けました。

⑥ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律は、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施するなど、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的としています。

令和2年6月の改正では、国による基本方針の策定や、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進が盛り込まれました。

⑦ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）

マンションの建替え等の円滑化に関する法律は、マンションの建替えを円滑に進めるための手続や方法が定められています。

令和2年6月の改正では、老朽化により維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象の拡充や、要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地における敷地分割制度が創設されました。

(3) 長野県の関連計画

① 長野県住生活基本計画

長野県住生活基本計画は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針や取り組むべき施策を明らかにし、県の住宅施策を総合的かつ計画的に推進するため、令和4年2月に策定されました。

なお、当該計画は、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく長野県高齢者居住安定確保計画及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく長野県賃貸住宅供給促進計画を内包した計画としています。

基本理念と目標

1 しあわせ信州 “住まい方” ビジョン2030

■ 「しあわせ信州」をめざす住まい方の要件



■ 信州らしさの魅力や強みを活かし、しあわせを感じられる住まい方の提案

- I 住まいの姿 環境や健康にやさしく安全な住まい
- II 住みこなす 多様な変化やニーズに対応した住まいの選択
- III コミュニティ 地域や社会にひらかれつながりささえあう暮らし

2 住生活の基本理念と目標

(1) 基本理念

育まれた資源を次世代に住み継ぎ、持続可能な地域共生社会をめざして

(2) 基本的な視点

- I 2050ゼロカーボン社会の実現
- II 住まい方への大きな潮流の変化を踏まえた対応
- III 多様な世代がささえあうコミュニティの形成

(3) 住生活の目標

- 1 脱炭素社会に向け環境や健康にやさしく安全な住まいづくり
- 2 多様な変化やニーズに応じた住まいの選択
- 3 ひらかれ、つながり、ささえあう暮らしの実現
- 4 誰もが安心して暮らせる住まいの提供
- 5 地域経済を支える住生活関連産業の発展

3 基本的な施策の体系

- 1 脱炭素社会に向け環境や健康にやさしく安全な住まいづくり
[脱炭素の住まいづくり／地消地産の住まいづくり／健康長寿の住まいづくり
／自然災害に備えた住生活の強靱化]
- 2 多様な変化やニーズに応じた住まいの選択
[移住・二地域居住の推進／ライフステージに応じた住まいの選択／住まいの適切な
維持管理と空き家の活用／既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大]
- 3 ひらかれ、つながり、ささえあう暮らしの実現
[高齢者が健康で安心して生活できる暮らしの実現（長野県高齢者居住安定確保計画）
／多様な世代が支えあう暮らしの実現／信州の魅力を継承する暮らしの実現]
- 4 誰もが安心して暮らせる住まいの提供
[地域的・社会的ニーズに応じた公営住宅の運営／住宅確保要配慮者のための住宅
セーフティネットの充実（長野県賃貸住宅供給促進計画）／非常時における住まい
の応急・復旧体制の強化]
- 5 地域経済を支える住生活関連産業の発展
[脱炭素の住まいづくりを担う地域住宅産業の基盤強化／住生活産業の多角化・成長
／先端技術を活かした住産業・経済循環の促進]

(4) 松本市の上位・関連計画

① 松本市総合計画 基本構想2030・第11次基本計画

松本市総合計画は、松本市を将来どのようなまちにしていくのか、そのためにどのようなことをしていくのか、目指すまちの姿やまちづくりの方向性などを示す計画で、令和3年9月に策定しました。

また、松本市において策定する全ての計画の基本となるものであり、分野別の個別計画の策定に当たっては、総合計画との整合性が図られることとなっています。

基本理念

豊かさと幸せに 挑み続ける 三ガク都

岳 自然豊かな環境に感謝し

楽 文化・芸術を楽しみ

学 共に生涯学び続ける

三ガク都に象徴される松本らしさを
「シンカ」させる

行動目標

みとめる

自分らしく生き
支え合う

まなぶ

共にはぐくみ
学ぶ

いかす

自然・歴史・文化の
恵みを受け継ぎ
磨く

つなぐ

人・街・自然を
つなぎ直し
未来に贈る

いどむ

新たな価値を
創造し、常に
進化する

松本の地域特性を活かした
循環型社会を実現し

一人ひとりが豊かさと幸せを実感できるまちをつくる

政策の方向性

- ① まちの土台になる「安全・安心」のシンカ
- ② まちの主役になる「ひと・地域」のシンカ
- ③ まちの豊かさになる「価値・魅力」のシンカ

重点戦略

重点戦略1 ゼロカーボン

重点戦略2 DX・デジタル化

施策分野

分野1 こども・若者・教育

分野2 健康・医療・福祉

分野3 住民自治・共生

分野4 環境・エネルギー

分野5 都市基盤・危機管理

分野6 経済・産業

分野7 文化・観光

基本施策・施策の方向性

※住宅施策に関連するものを抜粋

2 健康・医療・福祉

基本施策2-1 切れ目ない健康づくりの推進

[健康寿命の延伸]

基本施策2-4 個々に寄り添う障害者福祉の充実

[地域移行の実現に向けた居住支援の充実]

3 住民自治・共生

基本施策3-4 働き盛り世代の移住・定住推進

[現役・子育て世代の移住促進強化／若者の定住促進／サポート体制の充実／空き家と移住希望者とのマッチング支援]

4 環境・エネルギー

基本施策4-1 再生可能エネルギーの導入促進

[再生可能エネルギー導入の支援／市有施設の脱炭素化の推進]

基本施策4-4 森林の保全・再生・活用

[森林・農林の環境保全／カラマツの価値を高める環境づくり]

5 都市基盤・危機管理

基本施策5-6 バランスの取れた土地利用

[低未利用地の適正な管理と利活用]

基本施策5-10 防災・減災対策の推進

[建築物耐震化の促進]

基本施策5-11 将来にわたる公共インフラの整備

[公共施設マネジメントの推進、公共施設のゼロカーボン化]

② 松本市都市計画マスタープラン 三ガク都 未来への設計図

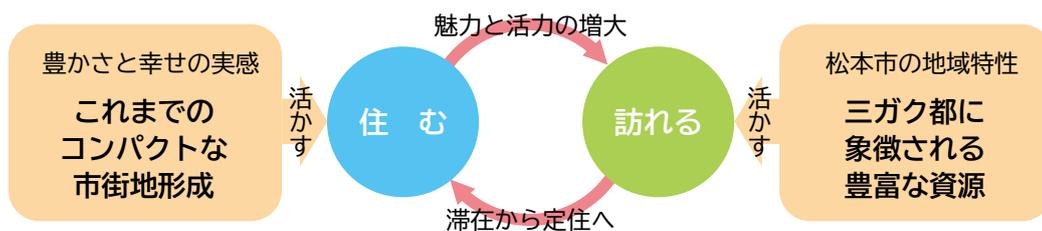
都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、独自の都市政策や住民等の意向などを反映して、目指すべき都市全体の将来像や都市の骨格的な姿、地域の身近な都市空間を重視した都市づくりのビジョンを具体的かつきめ細かく定めるものです。

平成22年に策定した松本市都市計画マスタープランは、新たな社会経済情勢の変化にも機動的に対応しながら、松本らしさを大切にしながら更なる磨きをかけた都市づくりを実現するために、令和4年3月に改定しました。

① 将来都市像

「ゆとりと活気にあふれる、自然共生都市」

「住む人」と「訪れる人」にとって魅力と活力にあふれる都市



② 都市づくりの基本方針

- ① 歴史や自然を活かし、活力ある産業を育てる都市づくり
- ② 誰もが快適で安心して暮らせる都市づくり
- ③ 集約連携型都市構造の実現による効率的かつ機能的な都市づくり
- ④ 自然災害による被害を最小限に抑える安全な都市づくり
- ⑤ 市民や地域が自ら考え、自ら行動する都市づくり

③ 松本市が目指す都市構造

「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造を基本として、中心市街地や鉄道駅周辺など、交通利便性の高いエリアに都市機能や人口の誘導を図りつつ、利便性の高いエリアと周辺地域拠点の連携を強化する都市構造を目指します。

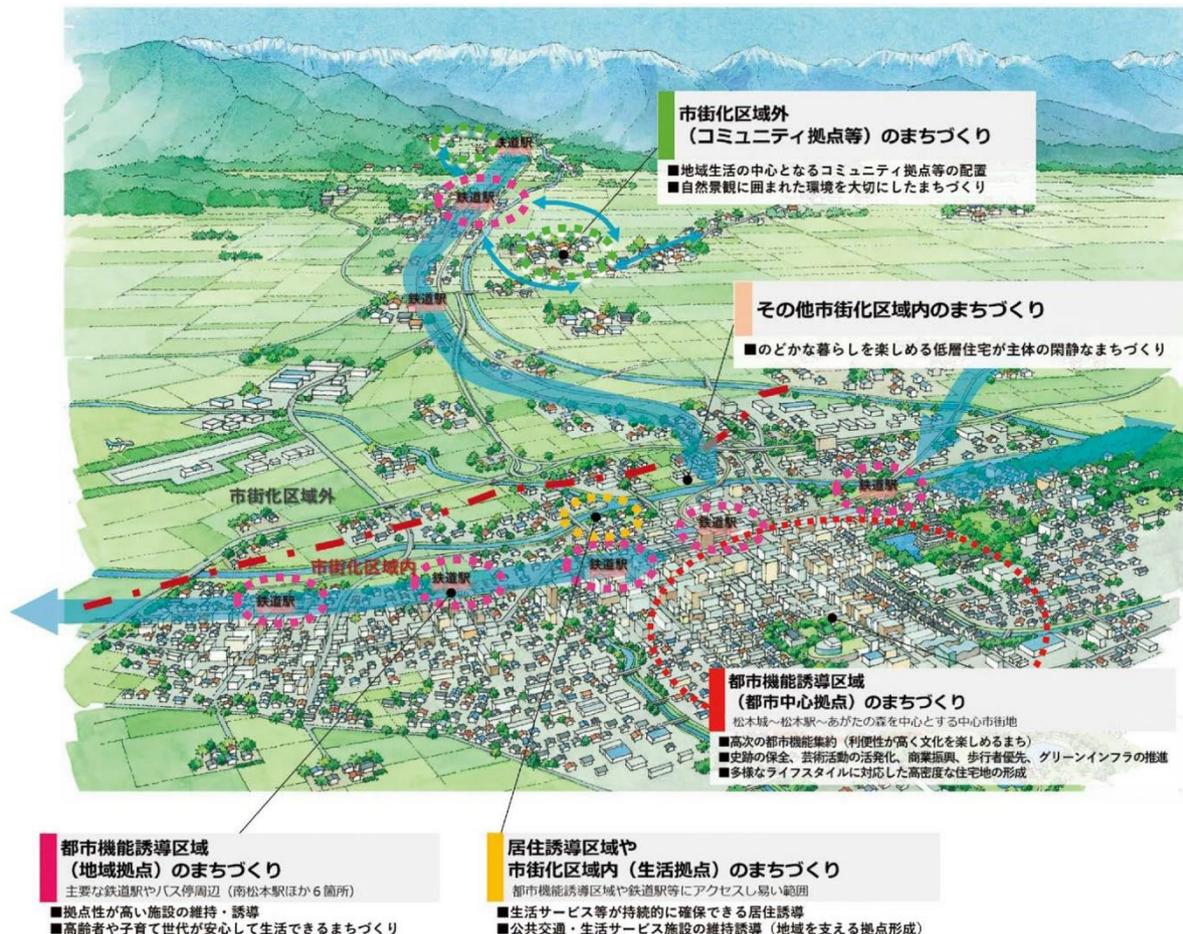
このため、旧計画が掲げた「集約型都市構造」を更に発展させ、コンパクトで利便性の高い市街地形成と、市内の複数の拠点的なエリアが相互に連携する「集約連携型都市構造」の実現を目指します。

● 松本市における集約型都市モデル（概念図）

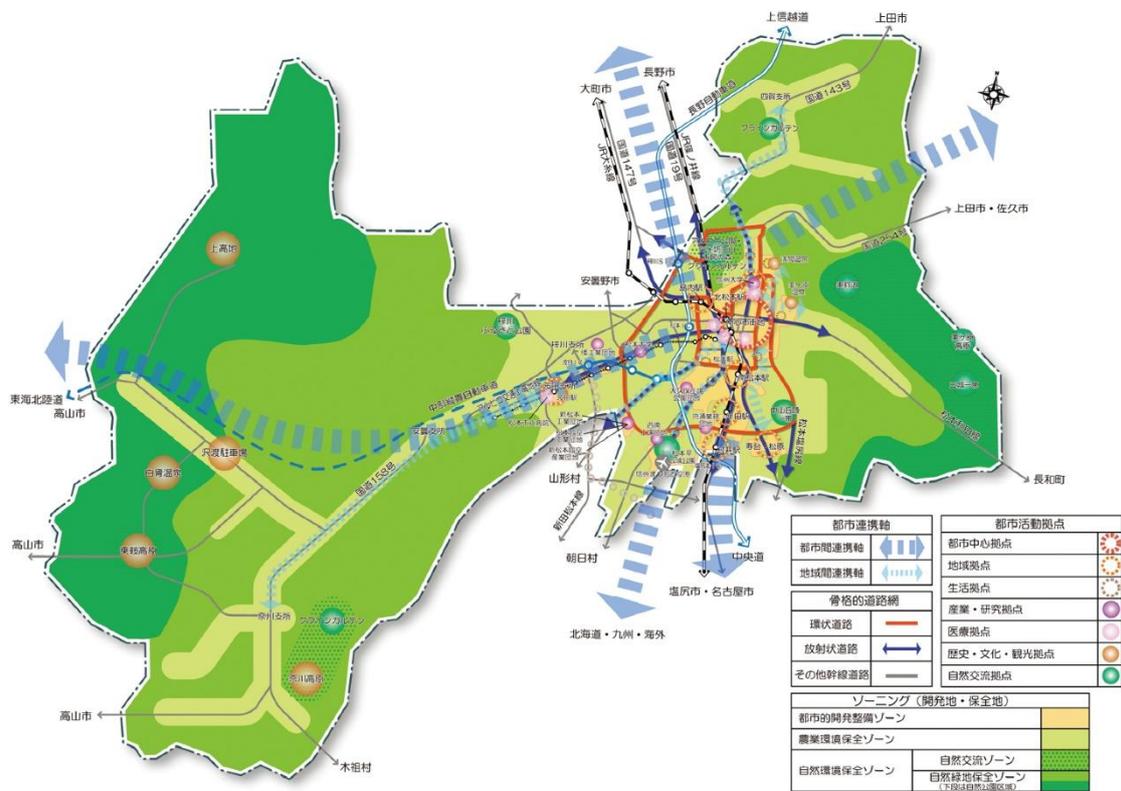
新たに目指す都市構造「集約連携型都市構造」
拠点づくりの強化+ネットワークの強化
(集約) (連携)



● 基本的なまちづくりの方向性のイメージ



● 将来都市構造図



4 分野別の都市整備の方針

※住宅施策に関連する整備方針を抜粋

1 土地利用の方針

② 地区の特性を活かす土地利用の推進

- ・ 建築物の不燃化

③ 既存ストックの有効活用

- ・ 空き家の発生予防と適正管理に向けた周知・啓発
- ・ 管理されていない空き家の自発的な除却を促進
- ・ 利活用が可能な空き家の空き家バンク*1の運用を通じた中古住宅の流通の促進

3 公園緑地の整備方針

③ 緑化の推進

- ・ 住宅用地などの敷地周辺におけるブロック塀の撤去と併せた生垣等の設置
- ・ 中心市街地における小さな空間を活用した緑の配置や、屋上・壁面を活用した緑化の推進

*1 空き家バンク：空き家を「貸したい・売りたい」所有者から提供された情報を、空き家を「借りたい・買いたい」利用希望者に紹介する制度のこと。

6 景観形成の方針

③ 歴史的な景観

- ・ 中心市街地にふさわしい賑わいと風格のあるまちなみの形成に向けた、建築物の新築・改修に対する景観誘導や修景支援

④ 市街地の景観

- ・ 建築物等の高さ・色彩や屋外広告物等に対する制限の適切な導入による賑わいと風格のある景観の創出
- ・ 幹線道路沿道における沿道の住宅地における生垣設置等による街路樹の緑と調和した風格と賑わいのある街路景観の形成

7 都市防災の方針

② 土砂災害対策

- ・ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域における建築物の構造規制の実施
- ・ 土砂災害対策の実施と併せた既存住宅の移転促進など、ソフト対策の検討

③ 震災対策

- ・ 延焼火災のおそれが高い地域における防火地域・準防火地域の指定拡大を通じた不燃化促進

5 新たな都市整備の方針

※住宅施策に関連する整備方針を抜粋

1 郊外部における地域コミュニティ維持に向けた方針

③ 地域コミュニティを支える定住人口の確保

- ・ 地域特性に応じた移住・定住等を促進するための農地付き空き家等の利活用に向けた検討の推進

2 都市活力を創出する計画的な産業集積や産業振興に向けた方針

② 商業

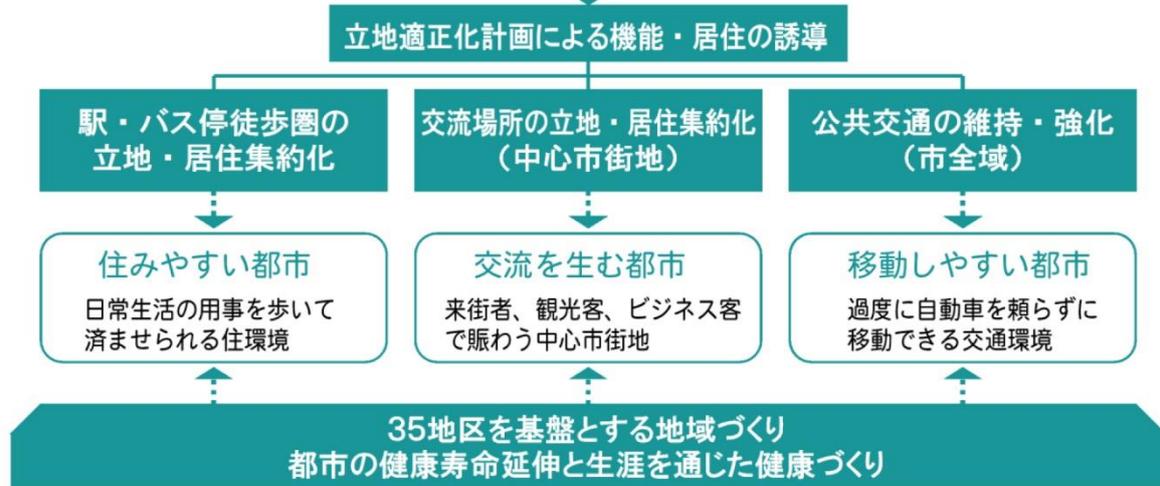
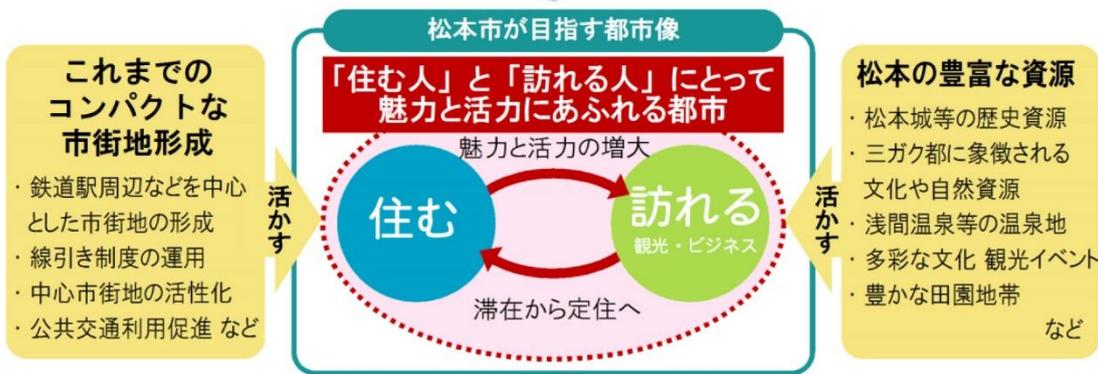
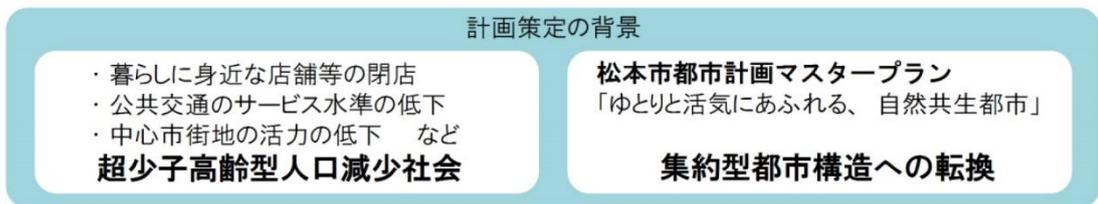
- ・ 中心市街地における空き家・空き店舗等の既存ストックを有効活用した商業活性化とまちなか居住の推進

③ 松本市立地適正化計画

松本市立地適正化計画は、「都市の健康寿命延伸」を推進する方策として、市民や事業者、行政といった様々な立場の人々が、都市の将来像を共有し、集約型都市構造の実現による持続可能な都市の形成に向けて、都市再生特別措置法に基づき、平成29年3月に策定するとともに、平成31年3月に一部改定しました。

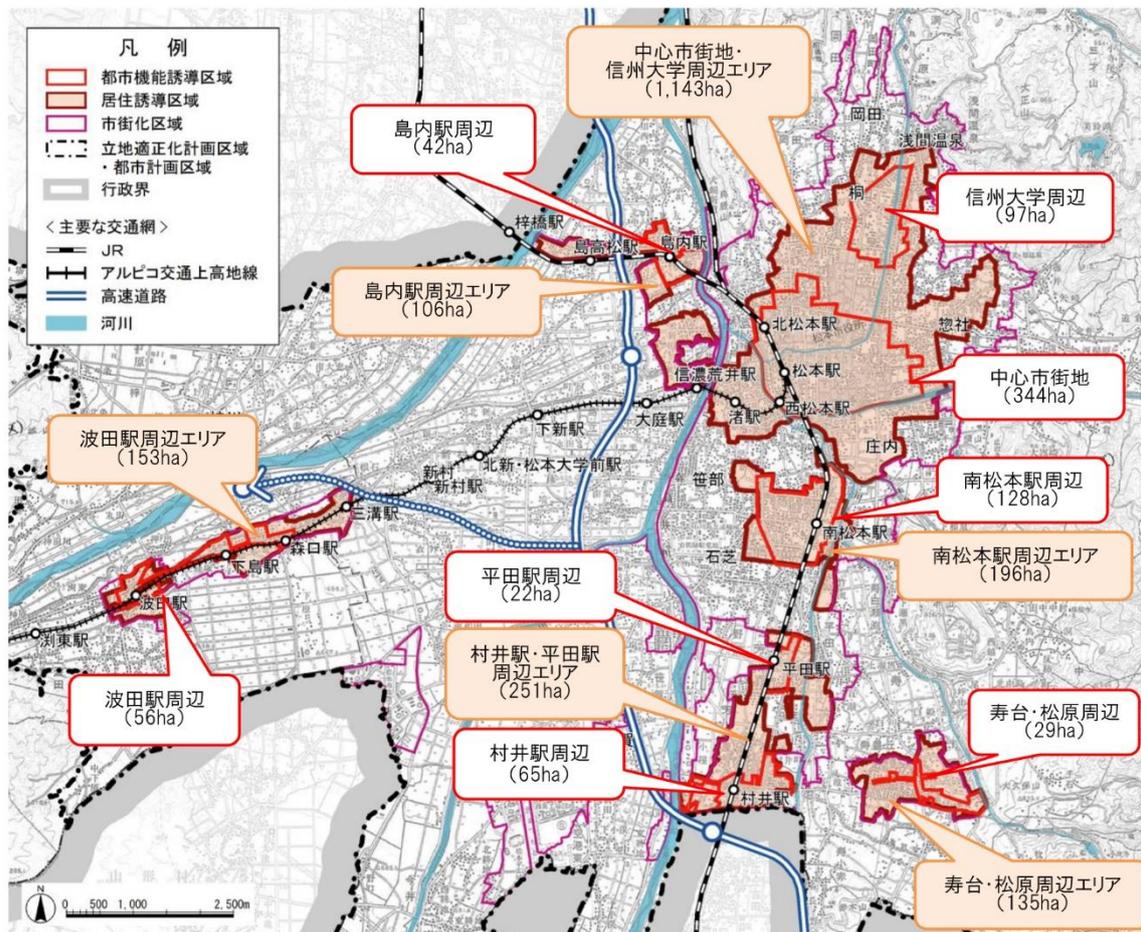
立地適正化の基本的な方針

■ 目指す都市像とまちづくりの方針（ターゲット）



誘導区域等の設定

■ 都市機能誘導区域及び居住誘導区域



誘導を進めるための取組み

※住宅施策に関連するものを抜粋

■ 誘導施策

○ 主に都市機能誘導区域で実施する施策

都市計画制度の運用、既存施策・国の制度等の活用、空き家・空き地等の活用など

○ 主に居住誘導区域で実施する施策

公有地や公共施設の活用、既存制度等の活用、居住誘導に向けた金融支援等、居住地選択の判断材料となる地図情報等の公開、空き家・空き地等の活用など

■ 届出制度

○ 居住誘導区域

区域外で一定規模以上の建築等を行う場合の届出義務 (1,000㎡以上の開発行為や3戸以上の新築など)

④ 松本市耐震改修促進計画（第3期）

松本市耐震改修促進計画（第3期）は、市民が安全で安心してゆとりをもって暮らせるまちをつくるため、既存建築物の耐震診断とその結果に基づく耐震改修を促進することにより、既存建築物の耐震性能の向上を図り、今後予想される地震災害に対して市民の生命、財産を守ることを目的として、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づき、令和3年4月に策定しました。

耐震化率の目標

- ア 住宅 [耐震化率：92%]
- イ 多数の者が利用する建築物 [耐震化率：95%]
 - I 災害時に避難施設となる建築物 [耐震化率：100%]
 - II 災害時に負傷者・要援護者が利用する建築物 [耐震化率：100%]
 - III 災害時に多数の利用者に危険が及ぶおそれのある建築物 [耐震化率：93%]
- ウ 要緊急安全確認大規模建築物 [残る2件の耐震化を完了]
- エ 市有施設（災害拠点施設等） [耐震化率：100%]
- オ 市営住宅 [耐震化率：100%]

⑤ 松本市景観計画

松本市景観計画は、恵まれた自然・歴史・文化資産を活かし、松本市にふさわしい風格ある景観づくりに努めることで、このまちをさらに美しく魅力あふれる快適なまちとして次代の市民に引き継いでいくため、景観法（平成16年法律第110号）に基づき、平成20年4月に策定するとともに、令和5年3月に改定しました。

景観形成の基本理念

暮らし・自然・歴史つむぐ、景観都市まつもと

基本方針

- 山岳部の景観を守り育てる
- 農山村景観を守り育てる
- 歴史的景観を守り育てる
- 市街地の景観を守り育てる
- 河川景観を守り育てる
- 地域にふさわしい道路景観を創出する
- 落ち着いた住環境を創造する
- 眺望景観を守る
- パートナーシップで景観づくりに取り組む

⑥ 松本市空家等対策計画

松本市空家等対策計画は、市民の安全及び生活環境を保全するため、空家等対策に関する松本市の基本的な取組姿勢や方針を市民に示すことを目的として空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、平成31年3月に策定しました。

基本方針

- | | |
|--------------------|-----------------|
| 1 空家の発生予防 | 4 管理不全な空家への対策 |
| 2 空家所有者等への適切な管理の促進 | 5 空家等対策に係る体制の整備 |
| 3 空家利活用の促進 | |

⑦ 松本市公営住宅等長寿命化計画【改訂版】

松本市公営住宅等長寿命化計画は、住宅確保要配慮者の安心・安全で快適な暮らし方を確保するため、厳しい財政状況の中、関係部署と連携しつつ、市営住宅のストック有効活用と長寿命化を図りながら居住環境の改善を図ることを目的として、平成22年4月に策定するとともに、平成29年に改訂しました。

長寿命化に関する基本方針

- ストックの状況を適切に把握するために点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する
- 安全で快適な市営住宅を、今後、長期間にわたって確保するため、修繕・改善・建替等の活用手法を定め、管理の効率化を図る
- 予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図る

⑧ 松本市地域防災計画

松本市地域防災計画は、松本市の防災体制について、松本市、国・県の機関、公共機関のとりべき対策や、市民の行動等についての基本方針を定めるため、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に基づき、松本市防災会議が作成しています。

昭和40年に初版を作成して以降、災害対策基本法第42条の規定に基づき、毎年検討を加え、必要に応じて修正を行っており、令和3年3月の16版が最新版となっています。

9 まつもとゼロカーボン実現計画（松本市地球温暖化対策実行計画（令和4年度改訂版））

まつもとゼロカーボン実現計画は、再生可能エネルギーの最大限の導入を進める「緩和策」と、気候変動で引き起こされる影響の軽減・回避を図る「適応策」の2つの温暖化対策を着実に実施することで「2050ゼロカーボンシティ」の実現を目指すことを目的に、松本市ゼロカーボン実現条例（令和4年条例第24号）に基づき、令和4年8月に策定しています。

まつもとゼロカーボン実現計画の基本方針と取組方針

緩和策（松本市地球温暖化対策実行計画・松本市再生可能エネルギー地産地消推進計画）			適応策（松本市気候変動適応計画）
基本方針	 <p>再生可能エネルギーの利用促進と地産地消の実現</p>	 <p>省エネルギー対策の強化とゼロカーボンの学びの推進</p>	 <p>持続可能な地域環境の整備</p>
	 <p>暮らしや経済、その基盤となる自然を守り育てるための適応策の実施</p>		
取組方針	<ul style="list-style-type: none"> ●豊かな自然資源を活用し、自然環境と地域に調和した再生可能エネルギーの最大限の導入に向けた仕組みづくり ●再生可能エネルギーによる新たな地域産業の振興 ●再生可能エネルギーを活用した安全・安心な地域づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業者・市民の省エネルギー対策支援の強化 ●産官学民の連携による省エネルギー技術の普及促進 ●ゼロカーボンにつながる学習や啓発の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ●公共交通ネットワークの充実や自転車への転換による環境配慮型交通社会の構築 ●豊かな森林整備や緑化の推進による吸収源対策の推進 ●3R（リデュース・リユース・リサイクル）の推進による循環型社会の形成 ●先進的ゼロカーボンモデル地域の実現
			<ul style="list-style-type: none"> ●適応策の検討、実施・着可能なものから速やかに適応策を実施する。 ●市民・事業者への周知啓発 ●影響の把握 ●気候変動に関する情報及び取組内容の更新

2 住まいの現況・特性

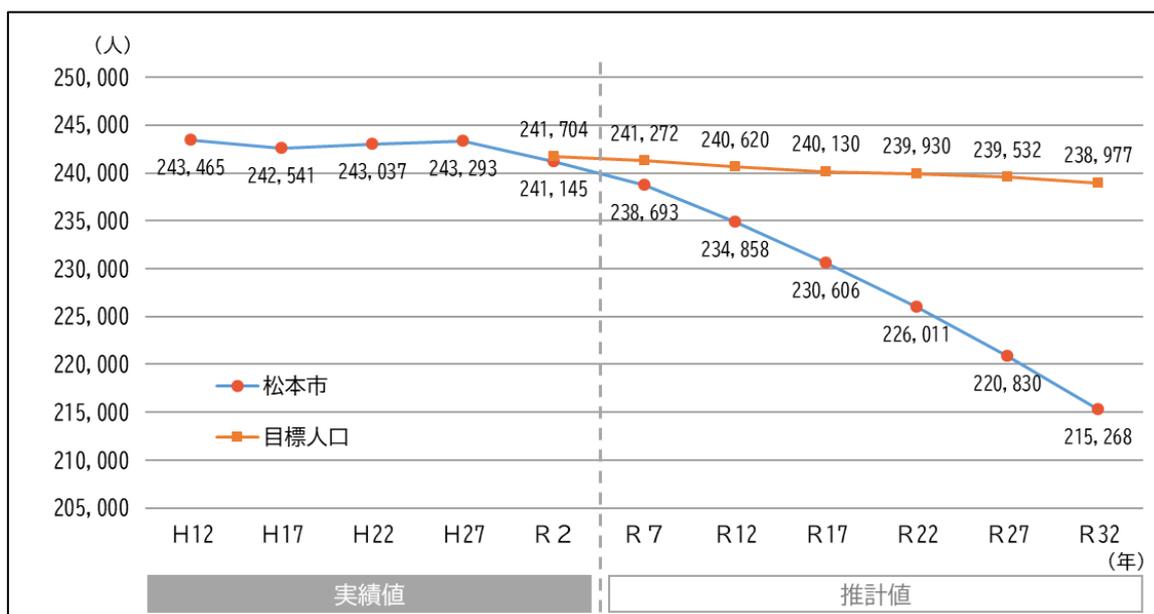
(1) 人口・世帯数の状況

① 人口の推移

人口は平成27年から減少傾向にあり、人口推計でも今後は人口が減少していくと見込まれています。令和32年(2050年)には、令和2年と比べて10.7%減少すると推計されています。

松本市人口ビジョンでは、現在と同等の24万人程度の人口を維持することを目標に掲げています。

図 人口及び人口推計、目標人口の推移(松本市)



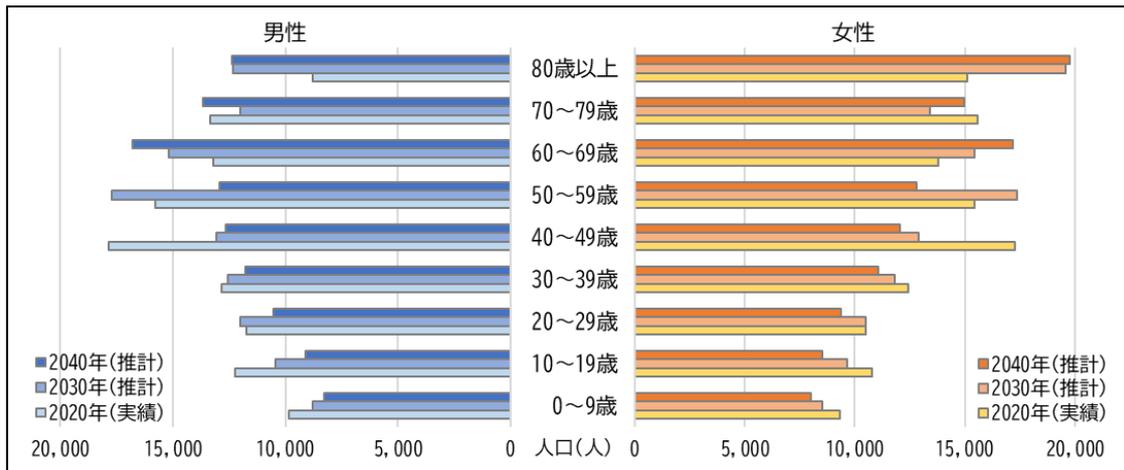
※平成12年、平成17年は現在の市域に組み替えたときの値

[出典：実績値：国勢調査、推計値・目標人口：松本市総合計画(基本構想2030・第11次基本計画)]

② 男女年齢別人口の推移

男女年齢別人口は、男女ともに40歳代までは減少傾向にあり、60歳代以上はおおむね増加傾向になると見込まれています。特に40歳代の減少と80歳代の増加が顕著となっています。

図 男女5歳階級別人口・推計人口の推移（松本市）

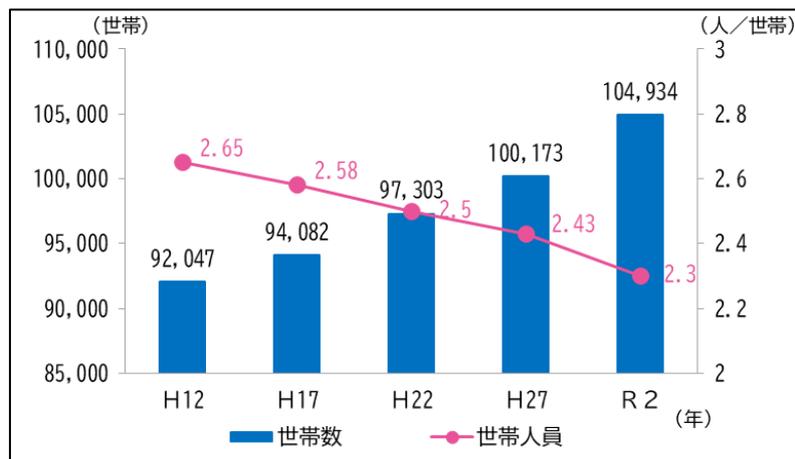


[出典：実績値：国勢調査、推計値：国立社会保障人口問題研究所（平成30（2018）年推計）]

③ 世帯数

令和2年度国勢調査における松本市の世帯数は104,934世帯で、増加傾向にあります。一方で、令和2年の世帯人員は2.3人/世帯で減少傾向となっています。

図 世帯数及び世帯人員の推移（松本市）



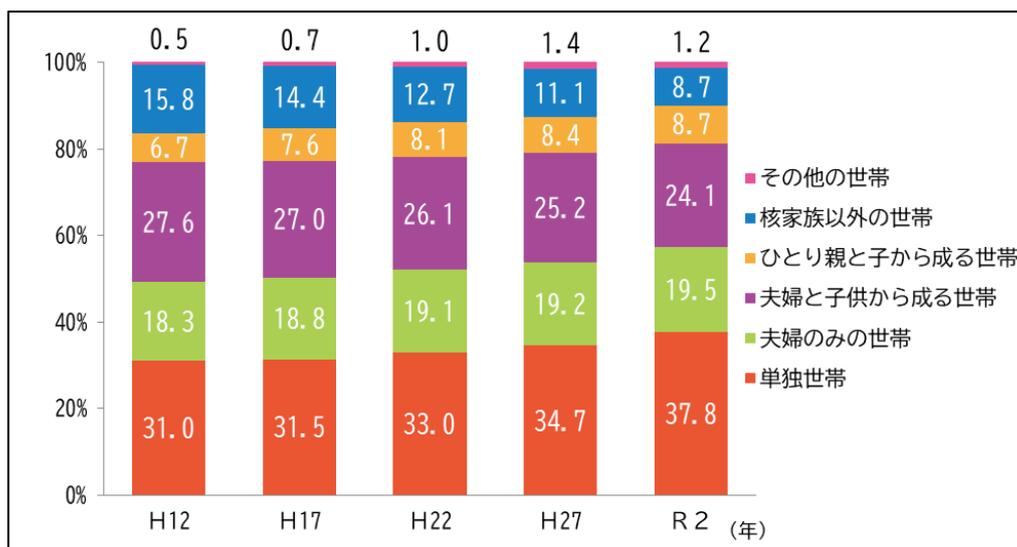
※平成12年、平成17年は現在の市域に組み替えたときの値

[出典：国勢調査]

④ 世帯種類別構成比

世帯種類別構成比は、令和2年に単独世帯が約4割を占めており、増加傾向にあります。一方で、夫婦と子供からなる世帯は微減傾向にあります。

図 世帯種類別構成比の推移（松本市）



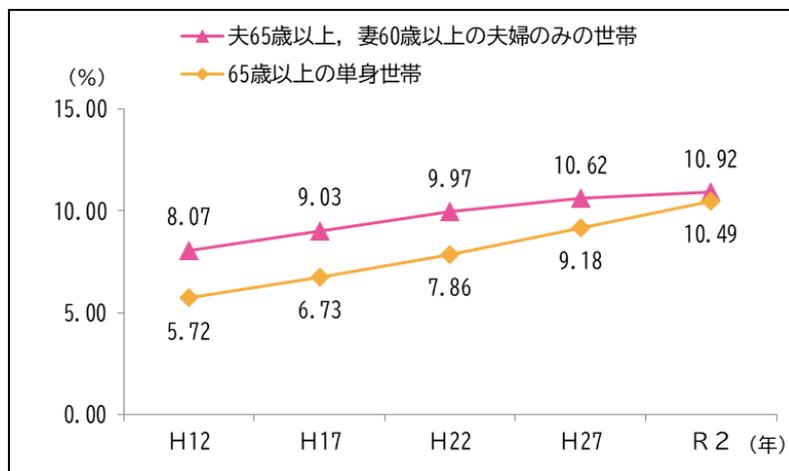
※平成12年、平成17年の総数は、世帯の種類「不詳」を含むため、合計が100%に満たない場合がある。
 ※平成12年、平成17年は現在の市域に組み替えたときの値

[出典：国勢調査]

⑤ 高齢世帯数

高齢単身世帯数及び高齢夫婦世帯の割合は、ともに増加傾向にあります。特に高齢単身世帯の割合は平成12年から令和2年にかけて約2倍に増加しています。

図 高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の割合の推移（松本市）



※平成12年、平成17年は現在の市域に組み替えたときの値

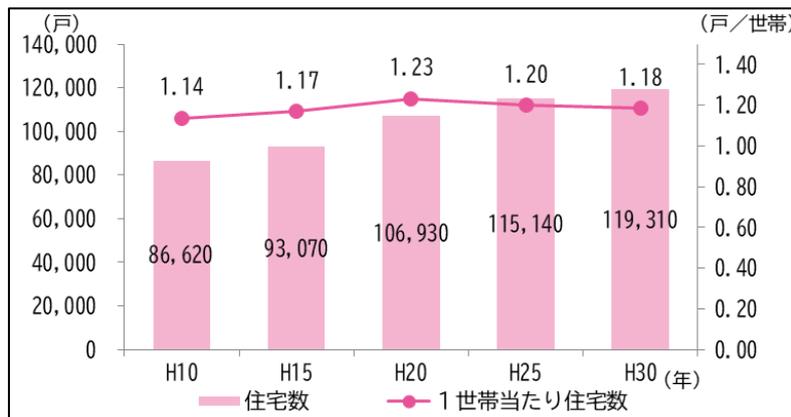
[出典：国勢調査]

(2) 住宅建設・ストックの状況

① 住宅数

平成30年の松本市の住宅数は119,310戸で、増加傾向にあります。1世帯当たりの住宅数は平成20年を起点として微減傾向にあるものの、令和2年の1世帯当たりの住宅数は1.18戸/世帯で、住宅数は量的に充足しています。

図 住宅数と1世帯当たり住宅数の推移（松本市）



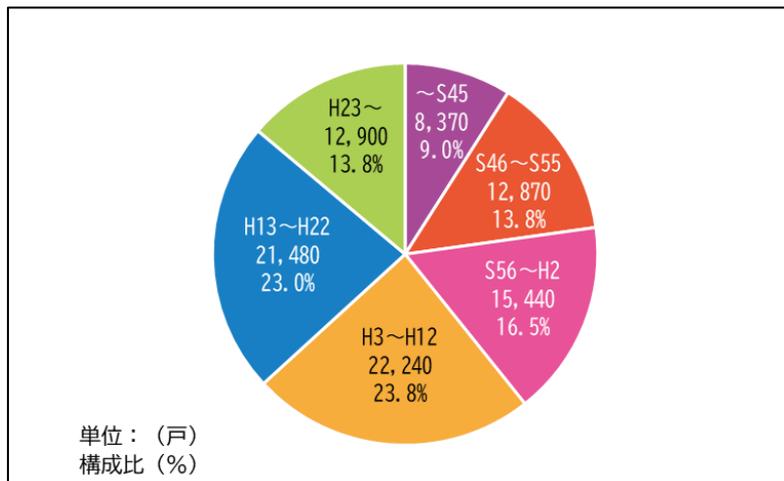
※平成20年以前は合併前の値

[出典：住宅・土地統計調査]

② 建築時期別住宅数

建築時期別住宅数の構成比は、昭和55年以前（旧耐震基準）に建築された住宅が約2割となっています。また、平成3年～平成22年に建築された住宅が全体の約半数を占めています。

図 建築時期別住宅数の構成比（松本市）



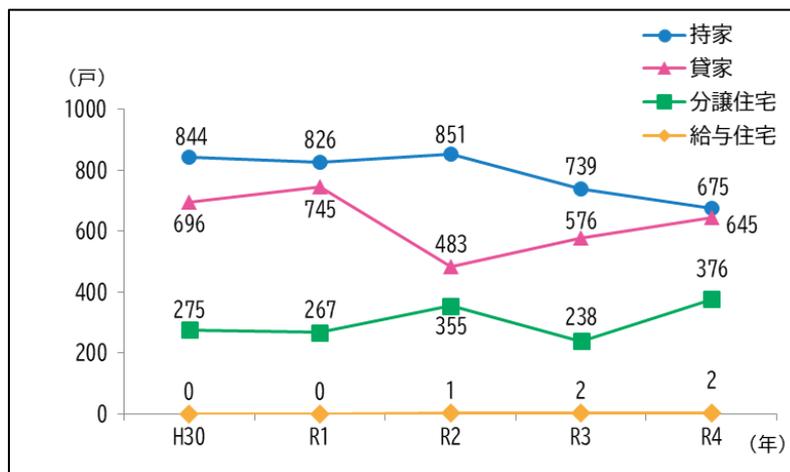
[出典：住宅・土地統計調査（平成30年）]

③ 新設住宅着工戸数

令和4年の新設住宅着工戸数は、持家が最も多く、次いで貸家、分譲住宅、給与住宅*1となっています。近年、貸家及び分譲住宅は着工戸数が増加している一方で、持家は減少傾向にあります。

*1 給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）

図 新設住宅着工戸数の推移（松本市）

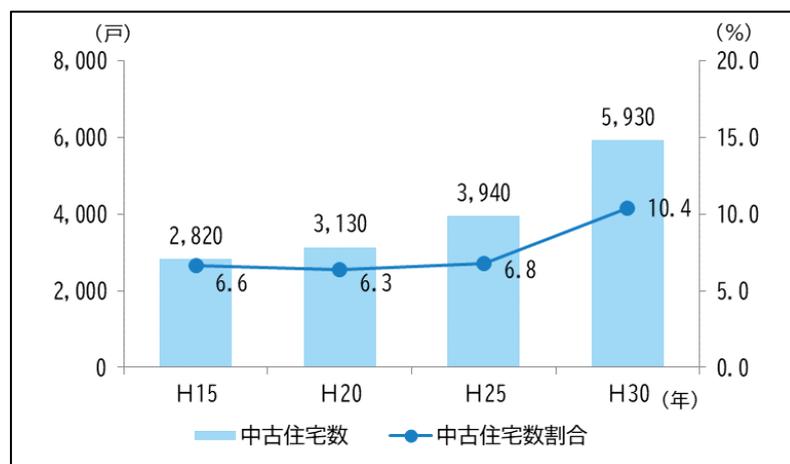


[出典：新設住宅着工統計（長野県）]

④ 中古住宅数

中古住宅数は増加傾向にあり、平成25年から平成30年にかけて約5割増加しています。また、平成30年の住宅取得者のうち中古住宅を取得した者の割合は10.4%となっています。

図 住宅取得者のうち中古住宅を取得した者の割合（松本市）



※平成20年以前は合併前の値

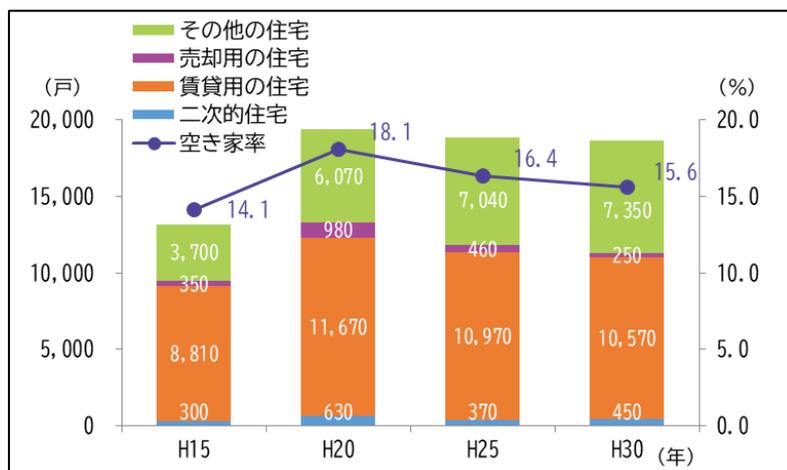
[出典：住宅・土地統計調査]

⑤ 空き家数

平成30年の空き家数は18,620戸で、全体の約16%を占めています。種類別にみると、賃貸用の住宅*1が約57%と最も多く、次いでその他の住宅*2が約39%となっています。近年、空き家率は減少傾向となっており、種類別にみると、売却用の住宅*3・賃貸用の住宅・二次的住宅*4は減少傾向にある一方で、その他の住宅は微増傾向にあります。

- *1 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- *2 その他の住宅：売却用の住宅・賃貸用の住宅・二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）
- *3 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- *4 二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段人が住んでいない住宅）、及びその他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）

図 住宅総数に占める空き家の推移（松本市）



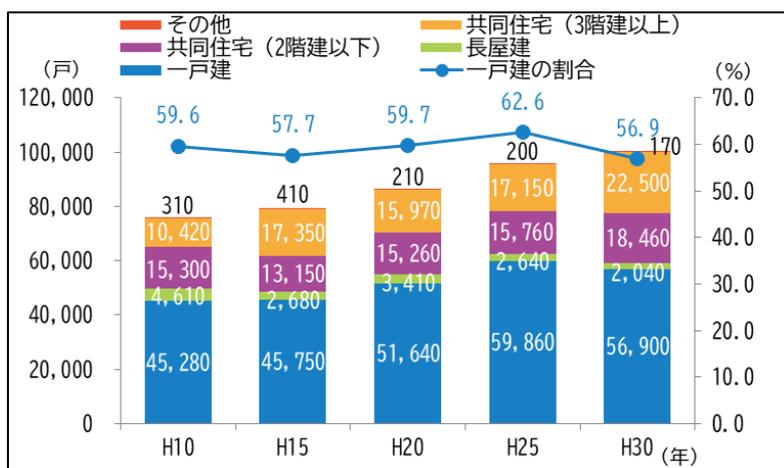
※平成20年以前は合併前の値

[出典：住宅・土地統計調査]

⑥ 住宅の建て方別状況

一戸建の住宅数は、ここ20年ほど全体の半数以上を占めていますが、平成25年から平成30年にかけて住宅数・割合ともに減少しています。また、共同住宅の住宅数は増加傾向にあり、特に中高層の共同住宅（3階建以上）は平成25年から平成30年にかけて5,350戸増加しています。

図 建て方別の住宅数の推移（松本市）



※平成20年以前は合併前の値

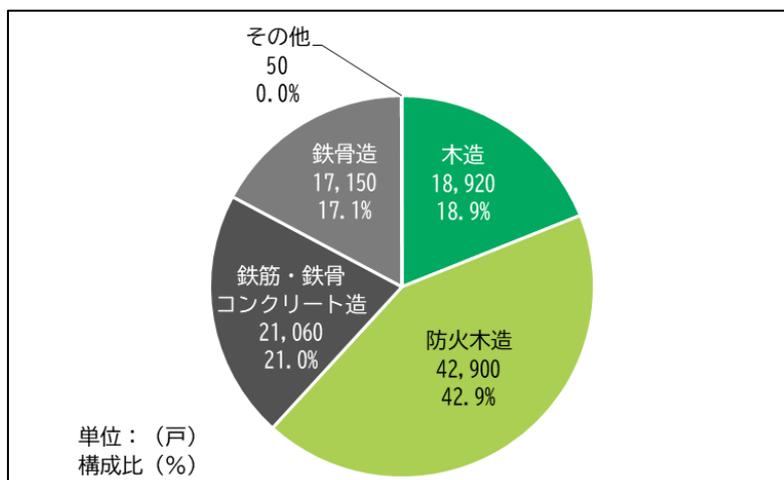
[出典：住宅・土地統計調査]

⑦ 住宅の構造別状況

住宅の構造別状況は、防火木造*1が約43%と最も多く、次いで鉄筋・鉄骨コンクリート造が約21%、木造が約19%、鉄骨造が約17%となっています。

*1 防火木造：柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分が、モルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

図 住宅の構造別の構成比（松本市）

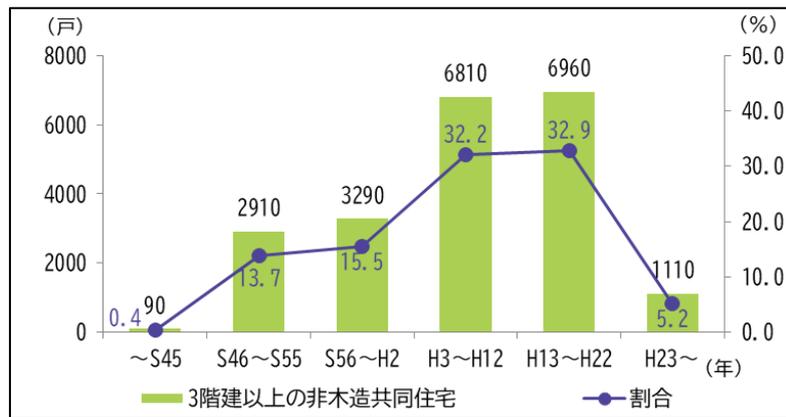


[出典：住宅・土地統計調査（平成30年）]

⑧ 3階建以上の非木造共同住宅数

3階建以上の非木造共同住宅数は、平成13年から平成22年に最も多く建築されています。ただ、築40年以上（昭和55年以前に建築）を経過している住宅は全体の約14%で、築30年以上（平成2年以前に建築）を経過している住宅は約30%となっており、老朽化したマンションの増加が懸念されます。

図 建築時期別の3階建以上の非木造共同住宅数（松本市）

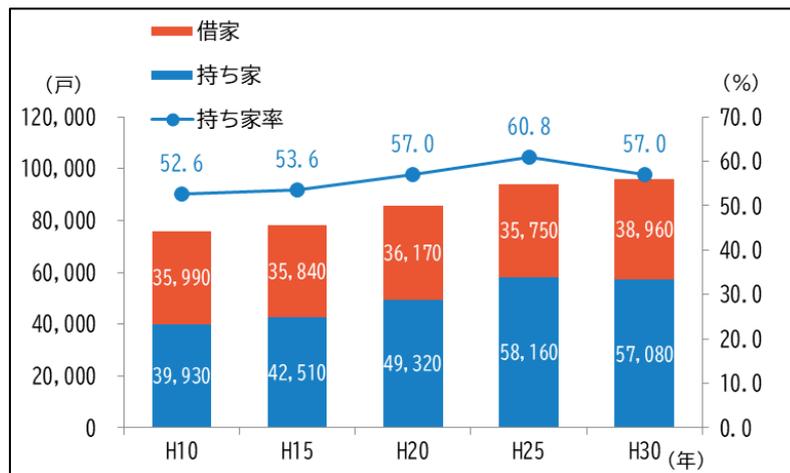


[出典：住宅・土地統計調査（平成30年）]

⑨ 住宅の所有関係別状況

持ち家の住宅数は増加傾向にあったものの平成25年を起点として微減しています。割合についても、ここ20年ほどは常に半数以上を占めていますが、平成25年を起点として微減し、平成30年の持ち家率は約57%となっています。一方、借家の住宅数は近年増加しています。

図 所有関係別の住宅数の推移（松本市）



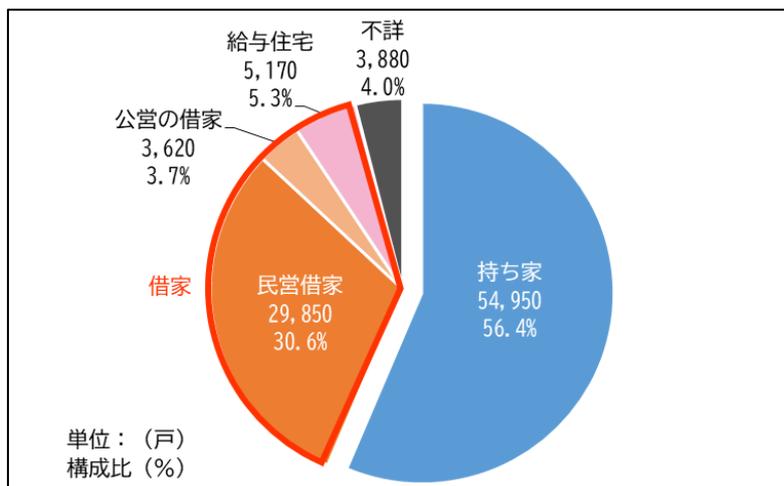
※平成20年以前は合併前の値

[出典：住宅・土地統計調査]

10 専用住宅の所有別状況

専用住宅の所有別状況は、持ち家が約56%、借家が約40%を占めています。借家のうち民営の借家が約31%、公営の借家が約4%、給与住宅が約5%となっています。

図 専用住宅の所有別の構成比（松本市）

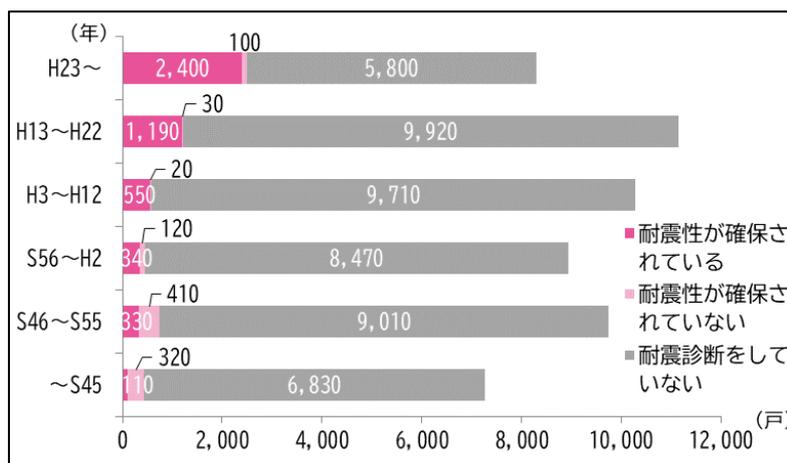


[出典：住宅・土地統計調査（平成30年）]

11 住宅の耐震診断の実施状況と耐震性

昭和55年以前（旧耐震基準）に建築された住宅のうち、耐震診断をしていない住宅は約15,000戸となっており、耐震性が確保されていない住宅は約700戸となっています。

図 建築時期別の住宅の耐震診断の実施状況と耐震性（松本市）



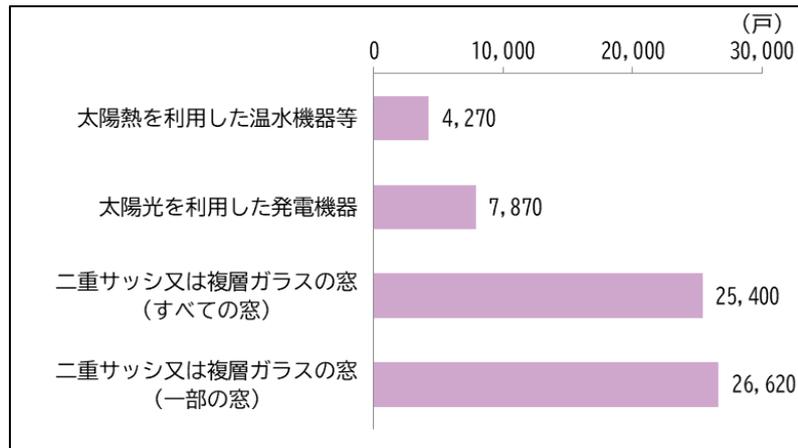
[出典：住宅・土地統計調査（平成30年）]

⑫ 省エネルギー設備の状況

省エネルギー設備等の状況は、二重サッシ又は複層ガラス窓の設置が最も多くなっており、一定の省エネルギー対策^{*1}の割合は、52%となっています。

*1 一定の省エネルギー対策：居住世帯のある住宅のうち、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用することが行われた住宅のこと。

図 省エネルギー設備等を備えた住宅数（松本市）



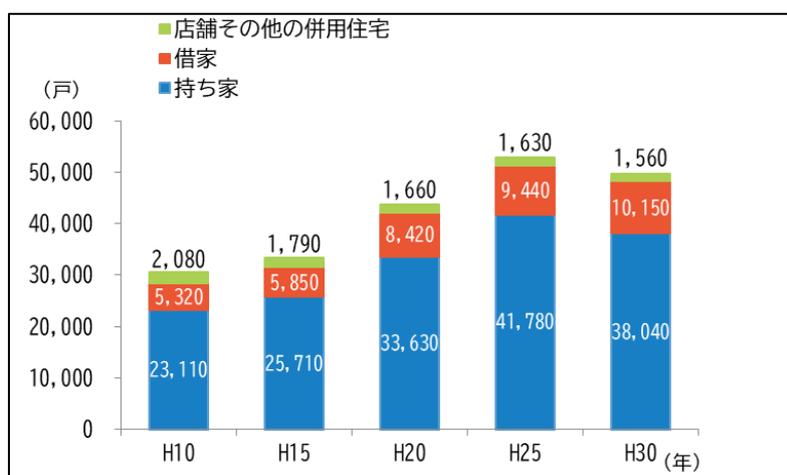
[出典：住宅・土地統計調査（平成30年）]

13 高齢者設備の住宅数

平成30年の高齢者等のための設備がある住宅*¹は、49,750戸で、全体の約50%を占めています。所有関係別にみると、持ち家は約76%、借家は約20%となっています。ここ20年ほど、借家は増加傾向にある一方で、持ち家は増加傾向にあったものの平成25年を起点に微減しています。

* 1 高齢者等のための設備がある住宅：以下の設備・構造がある住宅（手すりがある・またぎやすい高さの浴槽・廊下などが車いすで通行可能な幅・段差のない屋内・道路から玄関まで車いすで通行可能）

図 所有関係別の高齢者設備がある住宅数の推移（松本市）



※平成20年以前は合併前の値

[出典：住宅・土地統計調査]

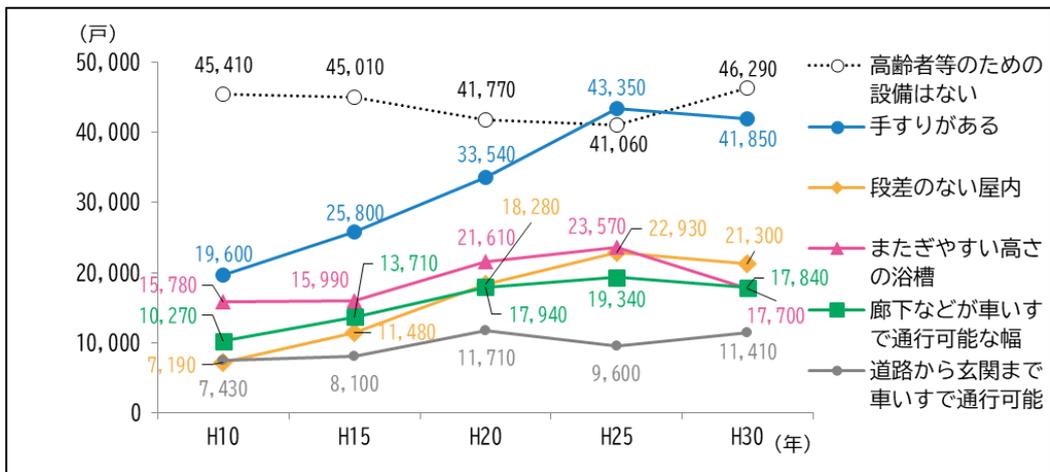
14 高齢者設備の設置状況

平成30年の高齢者等のための設備の設置状況は、手すりの設置が最も多く、次いで段差のない屋内が多くなっています。推移をみると、手すりの設置が激増しています。

また、一定のバリアフリー化*1は19,100世帯で、約50%となっています。

*1 一定のバリアフリー化：高齢者がいる世帯のうち、2か所以上の手すりの設置又は屋内の階段解消に該当する住宅に居住している世帯のこと。

図 高齢者設備の設置状況の推移（松本市）



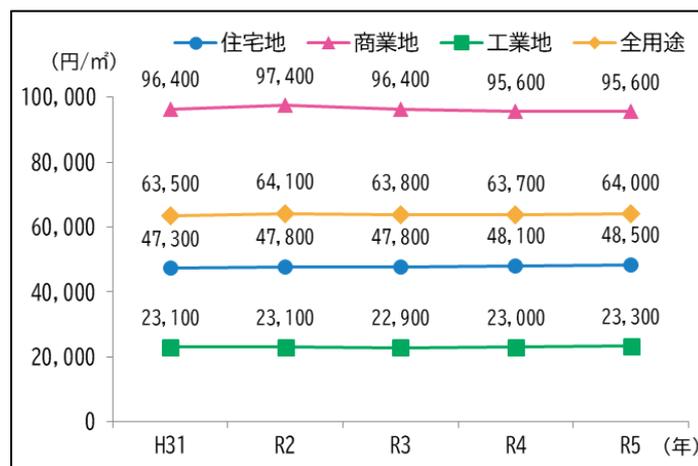
※平成20年以前は合併前の値

[出典：住宅・土地統計調査]

15 地価公示

松本市の地価公示の用途別平均価格は、全用途・住宅地・工業地で増加傾向となっており、商業地では微減傾向にあります。なお、全国及び地方圏の平均価格は、全用途・住宅地・商業地・工業地でいずれも増加傾向となっています。

図 用途別平均価格の推移（松本市）



[出典：平成31年～令和5年地価公示（各年調査日1月1日）]

16 家賃相場

松本市の家賃相場は、どの間取りも県内主要都市の中で最も高くなっています。特に2LDK/3K/3DKでは、家賃相場が2番目に高い長野市と比べて6,500円高くなっています。

図 家賃相場（松本市と県内主要都市）〔令和5年9月15日付け〕

	ワンルーム/ 1K/1DK (万円)	1LDK/ 2K/2DK (万円)	2LDK/ 3K/3DK (万円)
松本市	5.46	6.92	8.45
長野市	4.86	6.56	7.80
上田市	4.83	5.52	6.05
飯田市	4.93	5.86	6.61
塩尻市	4.55	6.22	6.48

[出典：不動産・住宅情報サイト LIFULL HOME'S (URL: <https://www.homes.co.jp/>)]
 (基準の家賃相場は、駅徒歩10分以内賃貸物件の平均賃料(管理費・駐車場代などを除く)を軸に LIFULL HOME'S の過去データを基にした独自のロジックで算出したもの)

17 市営住宅等の概要

ア. 松本市営住宅の概要

松本市では、住宅困窮者向けに合計37団地(2,509戸)の市営住宅を供給しています。

表 松本市営住宅の一覧

No	名称	住所	建設年度	戸数
1	浅間南団地	浅間温泉1丁目8番	S63~H2	122
2	埋橋団地	埋橋1丁目9番	S59	30
3	大手団地	大手3丁目8番1号	H13	8
4	岡田団地	大字岡田町453-1	S53	24
5	小宮団地	大字島内895-11	H3~5	102
6	島内団地	大字島内4180-1	S54	96
7	中原団地	美須々3丁目	S33	4
8	松本駅北団地	中央1丁目1番1号	H14	25
9	元町団地	元町3丁目2番	S62~63	32
10	元町上団地	元町3丁目6番・7番	H5~6	48
11	四ツ谷団地	県2丁目	S26	2
12	石芝団地	石芝3丁目15番	S63~H4	108
13	出川団地	出川町21番	S61	60
14	野溝団地	野溝西2丁目7番	S51~52	136
15	二子団地	大字笹賀7445-1	S41~57	94
16	南松本団地	南松本1丁目5番・12番・14番	S46~H8	165
17	南松本西団地	南松本2丁目2-2	S53	18
18	南松本東団地	南松本1丁目12番	S60	30
19	南松本南団地	芳野13番	S57~60	102
20	芳野町団地	芳野10番3	H11	18
21	寿団地	寿台1丁目、3丁目、8丁目	S43~H30	664
22	寿田町団地	寿北7丁目6番	S50~62	261
23	竹淵団地	寿北8丁目22番	S55~63	138
24	豊丘団地	寿北7丁目23番	H9~22	145
25	会田団地	会田552	S52	2
26	井刈団地	五常7307-9	H5	2
27	上郷団地	会田4019-1・4020-4・4020-5	H1~3	6
28	五常団地	五常4889	S57	2
29	取出団地	取出625-4	H6	4
30	中川団地	中川1507-1	S52~58	8
31	七嵐団地	刈谷原町941-1	S58	1
32	錦部団地	刈谷原町558-1・558-2	S53~58	12
33	西宮団地	五常4436-12	H6	4
34	横沢団地	梓川倭455-1・444-2	H12~13	19
35	野沢団地	安曇614-3	S60~61	9
36	小原団地	奈川2272-1	H8	2
37	大示川団地	奈川3309	S63~H2	6
合計				2,509

[資料：松本市資料(令和5年4月1日現在)]

イ. 松本市特定公共賃貸住宅の概要

特定公共賃貸住宅は、住宅困窮者向けの市営住宅の収入基準を超えている中堅所得者向けに建設された、居住環境が良好な賃貸住宅です。松本市では、合計6団地（104戸）を供給しています。

表 松本市特定公共賃貸住宅の一覧

No	名称	住所	建設年度	戸数
1	上土団地	大手4丁目4番1	H12	25
2	芳野町団地	芳野10番4	H11	21
3	ベルハイツ大野田	安曇126-2	H11	40
4	番所団地	安曇4855-51	H6	6
5	小原団地	奈川2126-1・2129・2130・2268-1・2272-1	H9~13	10
6	御堂原団地	奈川2061-1	H6	2
合計				104

[資料：松本市資料（令和5年4月1日現在）]

ウ. 松本市特定目的住宅の概要

特定目的住宅は、特定の行政目的を推進するための住宅で、厚生住宅*¹、単独住宅*²、若者定住住宅*³の3種類があります。松本市では、合計16団地(61戸)を供給しています。

- *1 厚生住宅：厚生住宅建設補助金交付要綱(昭和34年長野県告示第329号)に基づき編入前の四賀村が県の補助を受けて建設した住宅及びその附帯設備をいう。[出典：松本市営特定目的住宅条例(平成17年条例第67号)第2条]
- *2 単独住宅：編入前の四賀村、安曇村及び奈川村の村費をもって建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸するための住宅及びその附帯設備をいう。[出典：松本市営特定目的住宅条例第2条]
- *3 若者定住住宅：若者定住促進と地域の活性化を図るために編入前の四賀村及び奈川村が建設した住宅及び附帯設備をいう。[出典：松本市営特定目的住宅条例第2条]

表 松本市特定目的住宅の一覧

No	名称	住所	目的	建設年度	戸数
1	上郷厚生住宅	会田 4018 番地 1・4531 番地 2	厚生住宅	H2・H3	2
2	刈谷原厚生住宅	刈谷原 560-1	厚生住宅	S53	1
3	新町厚生住宅	会田 1519 番地 1	厚生住宅	S61	1
4	取出団地	取出 420 番地 4	若者定住住宅	H10~11	10
5	西宮住宅	五常 4889 番地・4436 番地 10	単独住宅	S57・H11	2
6	西宮厚生住宅	五常 4889 番地	厚生住宅	S58	1
7	宮本厚生住宅	会田 4022 番地 4・4029 番地 1・4030 番地 2	厚生住宅	S60~63	3
8	宮本集落整備住宅	会田 4028 番地 2	単独住宅	S59	1
9	稲核住宅	安曇 2714 番地	単独住宅	H1	3
10	大野田住宅	安曇 199 番地 1	単独住宅	H9	6
11	コーポ沢渡	安曇 4155 番地 4	単独住宅	H14	6
12	島々住宅	安曇 711 番地 8	単独住宅	H5	6
13	野沢団地	安曇 614 番地 3	単独住宅	S62	3
14	小原団地	奈川 2268 番地 4・2273 番地 1・2131 番地 1	単独住宅	H21	3
15	御堂原団地	奈川 2061 番地 1・奈川 2061 番地 6	若者定住住宅	H4~9	12
16	寄合渡住宅	松本市奈川 971 番地 1	単独住宅	H9	1
合計					61

[資料：松本市資料(令和5年4月1日現在)]

エ. 松本市再開発住宅の概要

再開発住宅は、市が施行する土地区画整理事業に伴う、住宅困窮者のための住宅です。松本市では、1団地(18戸)を供給しています。

表 松本市再開発住宅の一覧

No	名称	住所	建設年度	戸数
1	中央西再開発住宅	大手 1-4-3	S62	18

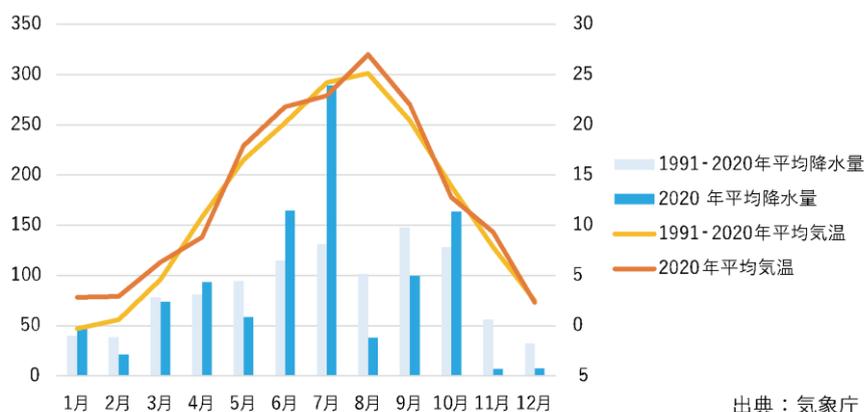
[資料：松本市資料(令和5年4月1日現在)]

(3) 地域の魅力・特性

① 松本市の気候の特徴

松本市は、周囲を標高3,000m級の高い山地に囲まれている影響で、湿度が低く、気温の日較差や年較差が大きい内陸性気候です。年間降水量が少なく、日照時間が長いことが特徴です。特に、日照時間は年間2,000時間を超える年が多く、県内の他都市や国内の主要都市と比較して多くなっています。また、標高が高く、中心市街地でも約590mあるため、沿岸部に比べて気温が低く、太陽からの日射のエネルギー量も多くなります。

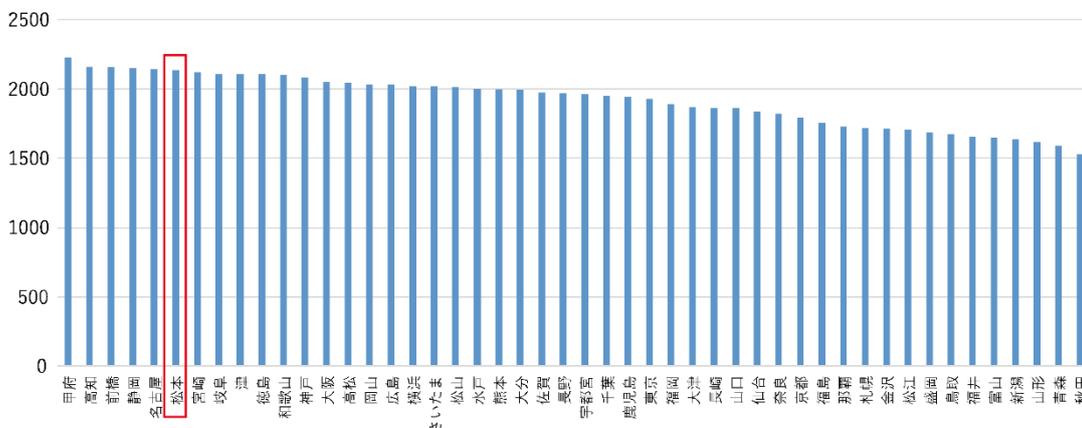
図 気温・降水量の月別推移



出典：気象庁

[出典：まつもとゼロカーボン実現計画（令和4年8月）]

図 県庁所在地特別地域観測所と松本特別地域観測所の年間日照時間平均値
(1991～2020年)



出典：気象庁

[出典：まつもとゼロカーボン実現計画（令和4年8月）]

② 風土に根ざした住まい

松本市は市街地を中心として、西側に松本平と呼ばれるのどかな田園を有しており、その先には上高地や乗鞍高原、市街地より東側には美ヶ原高原が広がっています。こうした良好な景観は、市民のまちへの愛着や誇りを醸成するとともに、住環境に対する満足感や思いに大きく作用します。また、松本に付加価値をもたらし、居住者や来訪者を呼び込むことから、「市民共有の財産」として大きな価値があります。

こうした魅力を守るため、松本市では景観計画を平成20年に策定し、更に時代の変化に対応した松本らしい計画とすることを目指して令和5年3月に改定を行いました。

景観計画では、落ち着いた住環境の創造につながるものとして、松本固有の「美しい山々」、「潤い豊かな都市」、「心休まる農村」、「歴史と伝統に培われた文化」これらの日常の生活の自然豊かな環境に感謝するとともに、素晴らしい景観を守り育て、更に磨きをかけることで価値を高め、次世代へ引き継がれていく景観形成を目指しています。



東山北部地域の住宅

③ 中山間地における都市部との交流

松本市の中山間地では過疎化が進んでおり、定住促進が課題となっています。現在、都市部との交流の試みの1つとして、特に過疎化が進んでいる四賀地区と奈川地区でクライנגアルテン（ラウベ付き滞在型市民農園）を運営しています。

四賀クライングアルテンは、平成5年から供用開始し、日本で初めて滞在型を実現させた市民農園として一躍脚光を浴びた田舎暮らし提唱の地で、市外から多くの利用者が訪れ、滞在しています。クライングアルテンの利用により、中長期で滞在し、地域の環境に慣れることで、中山間地に移住するきっかけにもなっています。



四賀クライングアルテン

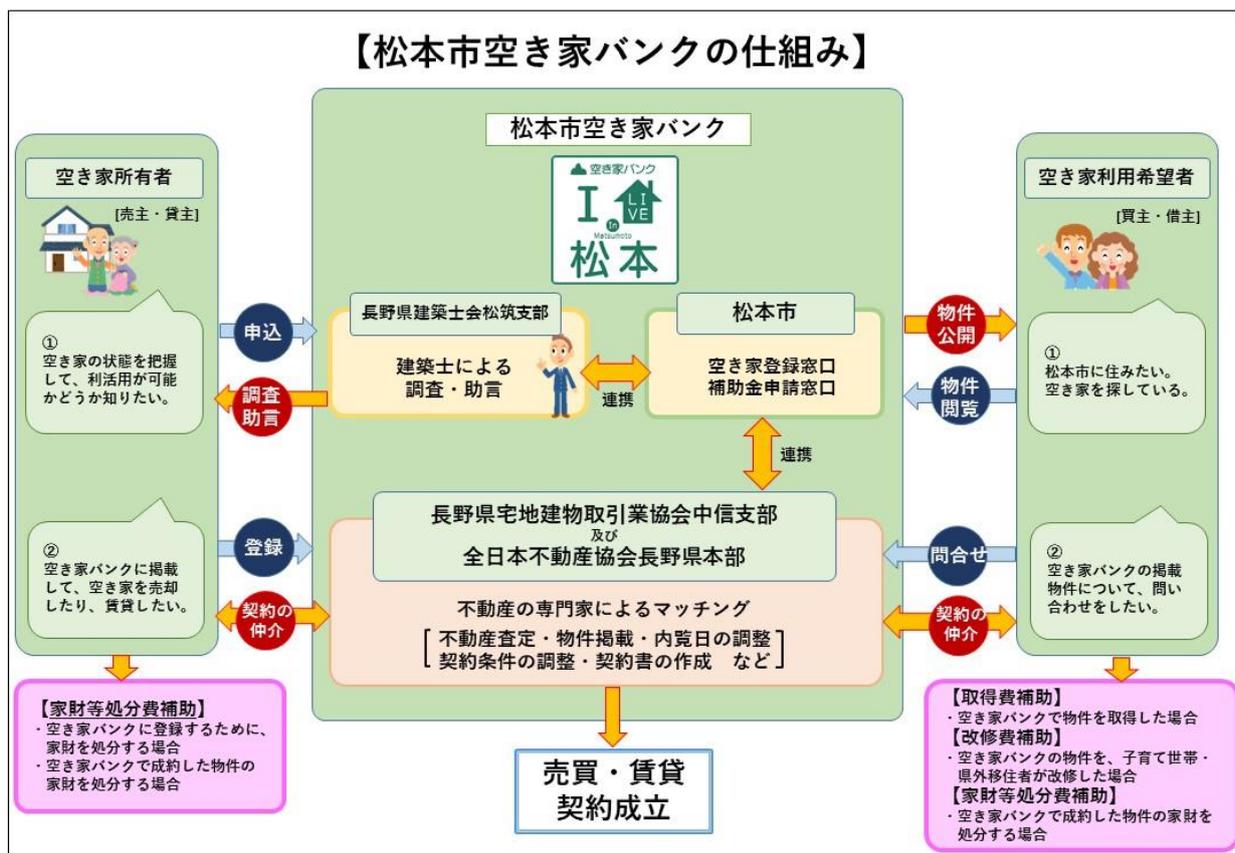
④ 地域特性を活かした移住・定住促進

松本市は、移住先としての人気も高く、その背景には、前述のような松本固有の自然豊かな環境や松本城を始めとした豊かな歴史的資源を活かした街なかの環境があります。

市内35地区で構成された松本市は、大自然に囲まれた安曇・奈川エリア、程よい田舎を味わえる波田・梓川エリアと四賀エリア、都市機能を持つ旧松本エリアと、個性豊かな地区が揃い、移住希望者の希望が叶う住まい環境があると言えます。

地区によっては、不動産取引の場が限られていたり、宅地建物取引士がいないために流通に乗らず、空き家が増加しているところもあるため、空き家を住宅ストックとして有効活用することを目的に、民間と連携して空き家バンクを開設し、住みたい場所に住める希望を叶える一助となっています。

図 空き家バンク制度とは



[出典：松本市空き家バンク]

(4) 市民意向

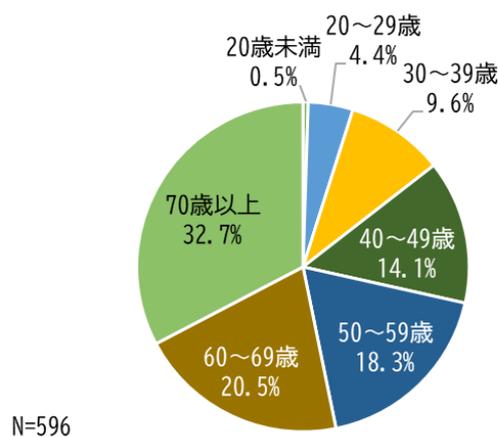
① 調査概要

松本市住宅マスタープランの見直しに当たっては、市民の住まいに関する意見を把握し、今後の住宅施策の参考とするため、「松本市住宅マスタープラン見直しに関するアンケート調査」を実施しました。

調査期間	令和5年8月
調査対象	市内在住の18歳以上の方から2,100人を無作為抽出
調査方法	郵送及びWEB
配布数	2,100件
回収数	[郵送] 463件 [WEB] 137件 合計 600件
回収率	29%

なお、回答者の年齢は、年代が上がるほど回答者が多く、70歳以上が全体の約1/3を占めています。

図 回答者の年代

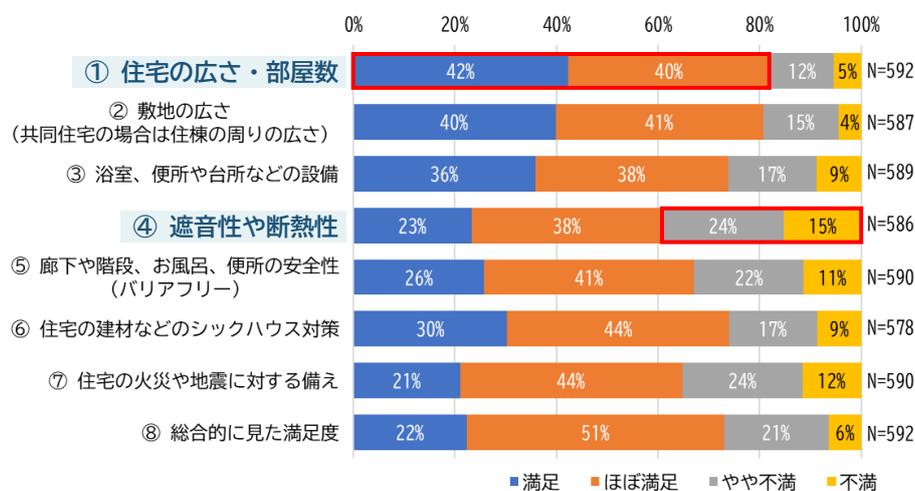


② 調査結果のまとめ

ア. 住宅と周辺環境について

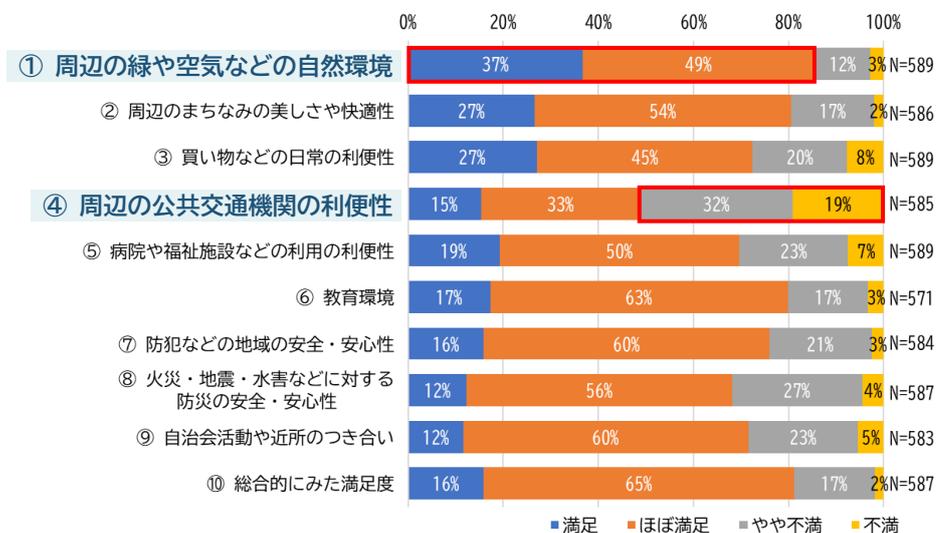
- 住宅に関する満足度は、「①住宅の広さ・部屋数」の満足度が最も高くなっています。一方で「④遮音性や断熱性」の不満足度が最も高く、主に「民間の賃貸住宅（一戸建て及び共同住宅）」、「公営住宅（市営住宅、県営住宅）」にお住まいの方で不満足度が半数を超えています。

図 住宅の満足度



- 居住環境に関する満足度は、「①周辺の緑や空気などの自然環境」が最も高く、一方で不満足度は「④周辺の公共交通機関の利便性」が最も高くなっています。

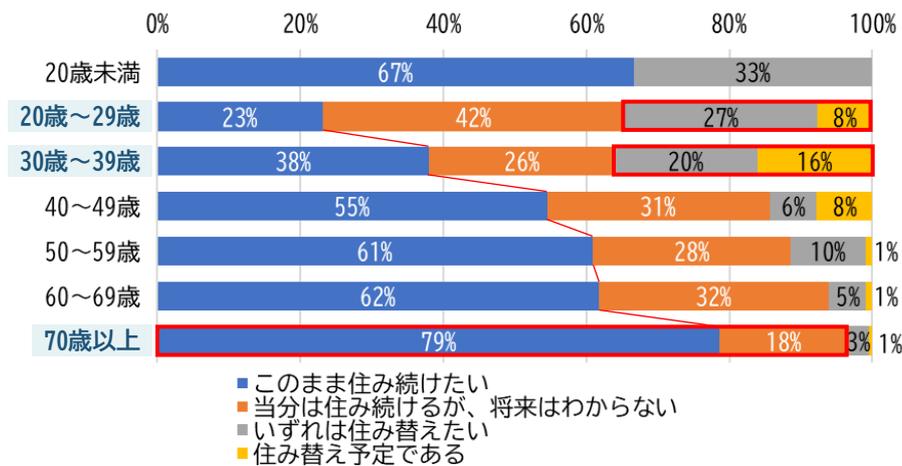
図 居住環境の満足度



イ. 住み替えについて

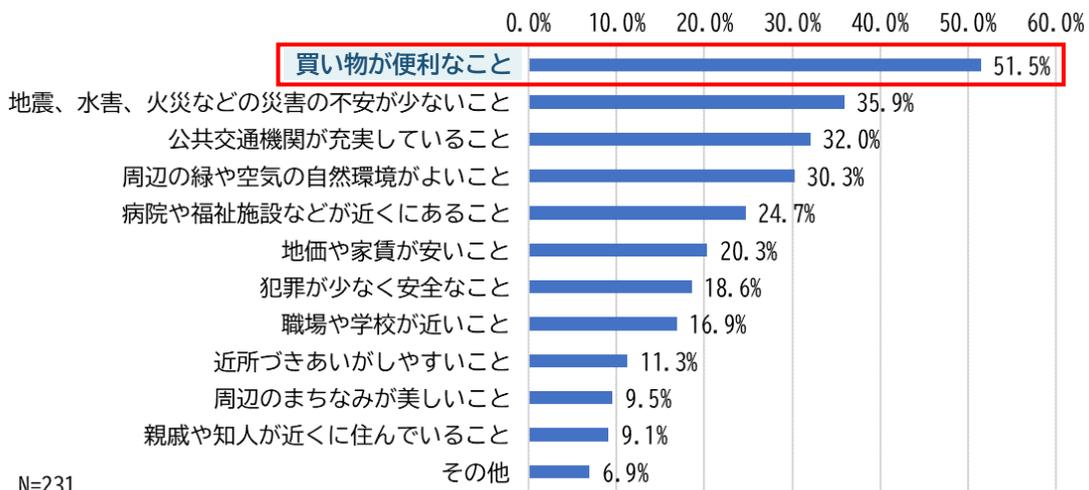
- 居住意向は、年齢が上がるほど「このまま住み続けたい」の割合が増加しており、70歳以上では97%が住み続ける意向を示している一方で、20代～30代では住替え意向が他の年代と比べて多くなっています。住み続ける理由としては、「周辺の緑や空気の自然環境がよいから」が最も多くなっています。

図 居住意向度 [年代別]



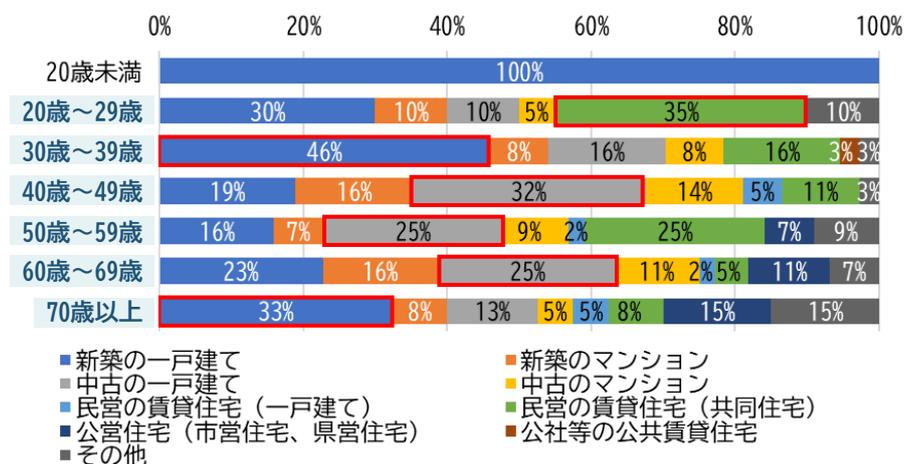
- 住み替える場合の居住地選択で重視する点は「買い物が便利なこと」が最も多くなっています。
- 住み替える場合の転居先は、「市内（旧松本市その他）」が最も多く、次いで「市内（旧松本市中心市街地）」、「安曇野市」の割合が多くなっています。

図 住み替える場合の居住地選択で重視する点



- 住み替える場合の住宅の種類は、30代と70歳以上では「新築の一戸建て」、20代では「民営の賃貸住宅（共同住宅）」、40代～60代では「中古の一戸建て」を望む意見が多くなっています。

図 住み替える場合の住宅の種類 [年代別]



ウ. 住宅の耐震化について

- 住宅の安全性（耐震性）については、「耐震改修は実施していないが問題ない」が最も多く、約半数を占めています。
- 耐震改修の意向は、「すぐにはできないが、改修できる条件が整ったら耐震改修をしたい」が最も多く、半数を超えています。

図 住宅の安全性（耐震性）に対する考え

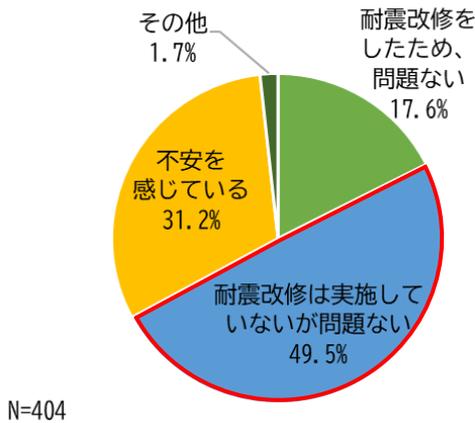
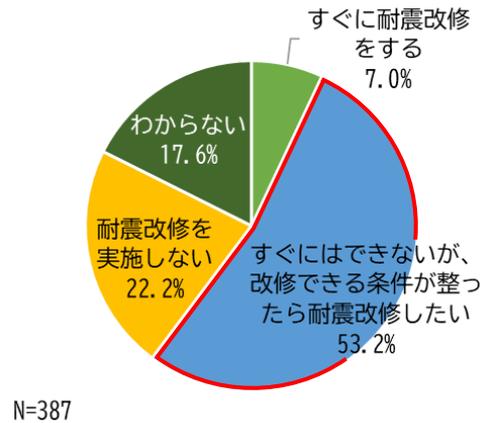


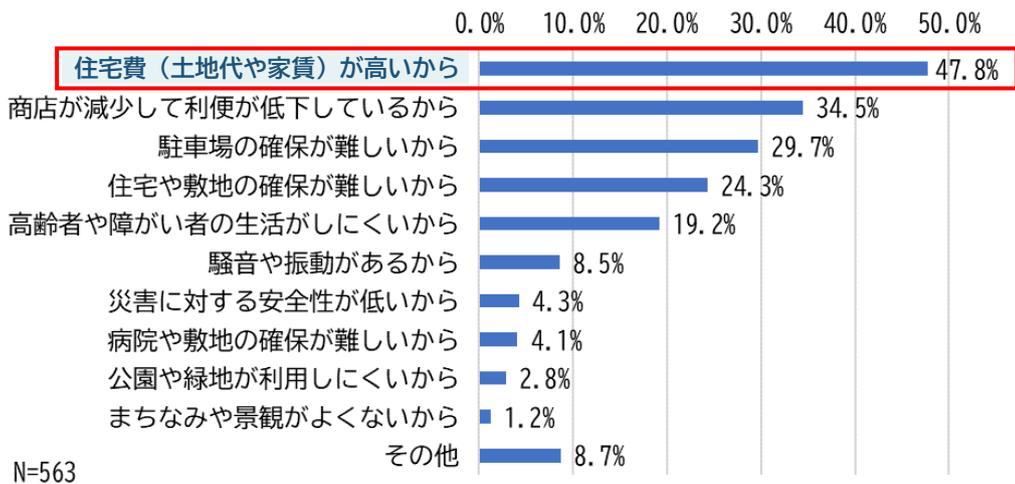
図 耐震改修の意向



エ. 中心市街地の住まいやまちづくりについて

- 松本市の中心市街地の人口減少の原因となる住環境問題としては、「住宅費（土地代や家賃）が高いから」が最も多くなっています。

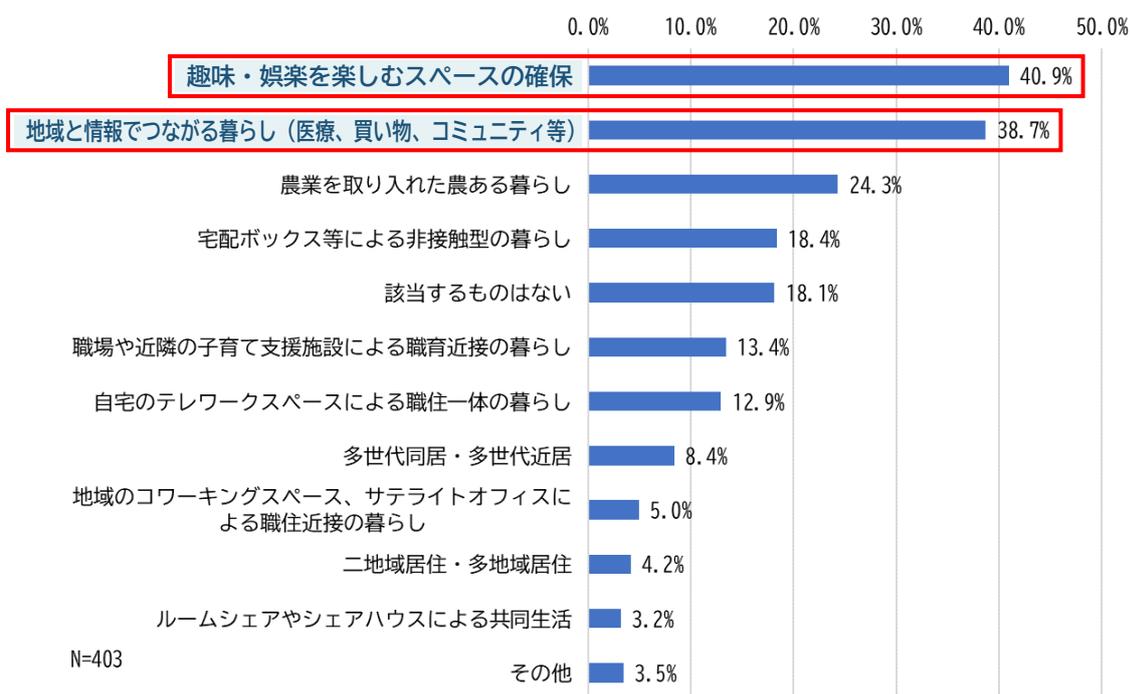
図 松本市の中心市街地における人口減少の原因



オ. コロナ禍を契機とした新しい住まい方について

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大による住生活への影響については、「影響がなかった」が約70%と大半を占めています。
- 実践したい将来の住まい方や暮らし方としては、「趣味・娯楽を楽しむスペースの確保」と「地域と情報でつながる暮らし（医療、買い物、コミュニティ等）」が多くなっています。

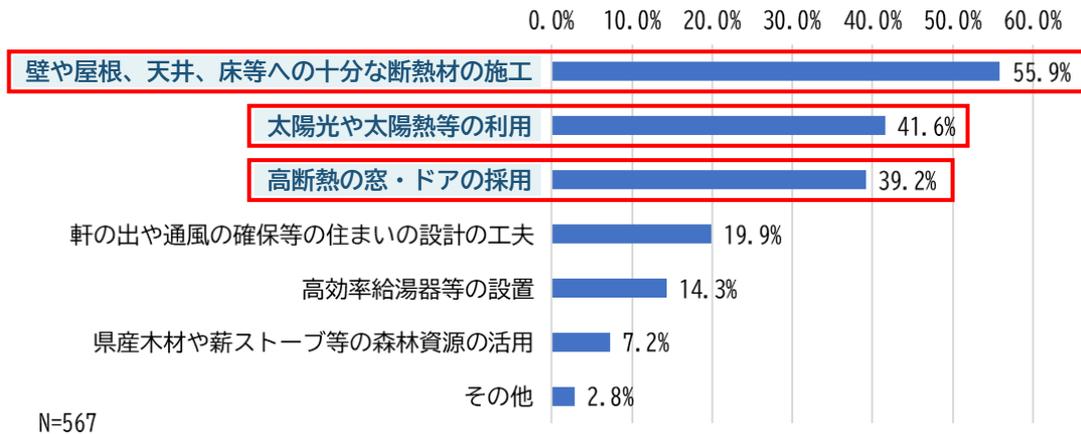
図 実践したい将来の住まい方や暮らし方



カ. 住宅の環境対策・省エネ対策・再エネ導入について

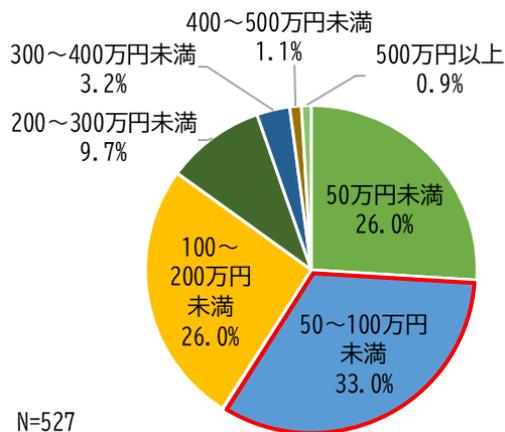
- 住宅の環境対策として重視することは、「壁や屋根、天井、床等への十分な断熱材の施工」が最も多くなっており、次いで「太陽光や太陽熱等の利用」、「高断熱の窓・ドアの採用」が多くなっています。

図 住宅の環境対策で重視すること



- 脱炭素化の実現に向けて省エネルギー住宅建築の際に上乗せできる建設費は、「50～100万円未満」が最も多くなっています。

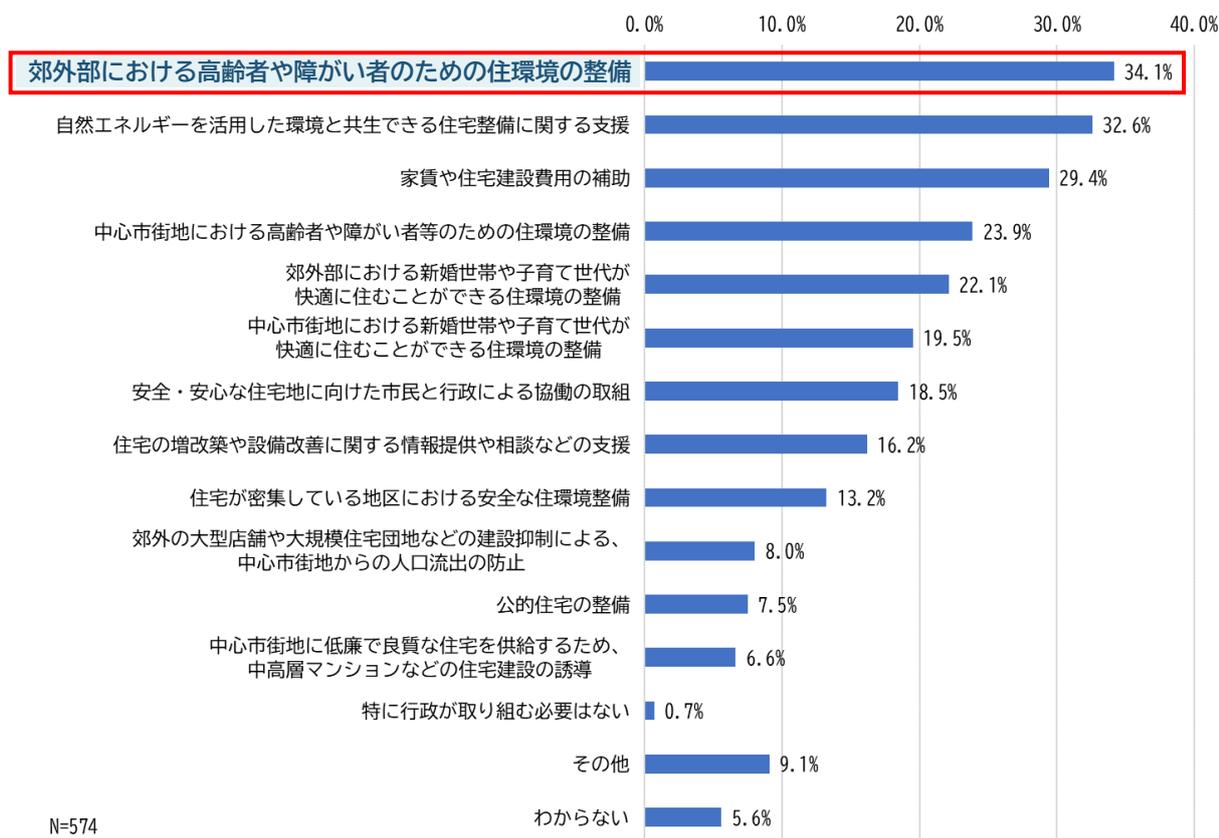
図 省エネルギー住宅建築の際に上乗せできる建設費



キ. 今後の住まいやまちづくりに関する施策について

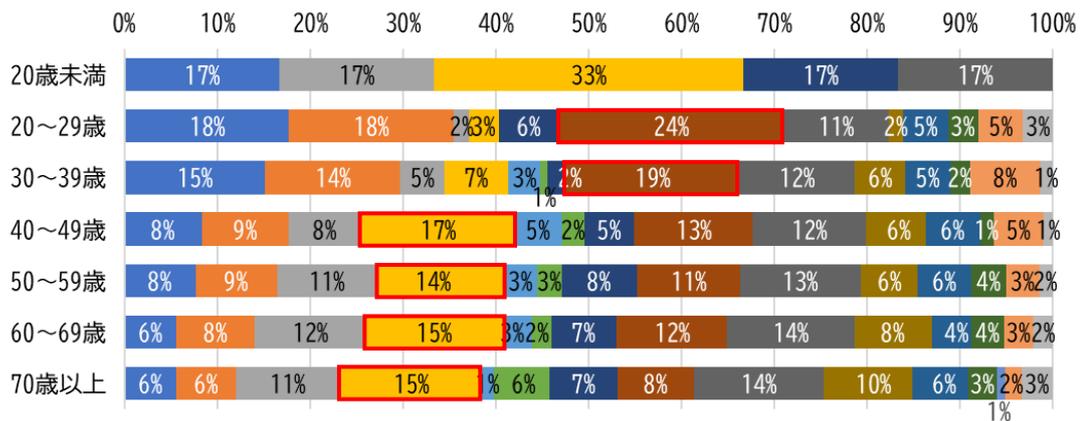
- 行政が行うべき住まいやまちづくりに関する施策として、「郊外部における高齢者や障がい者のための住環境の整備」が最も多くなっています。

図 行政が行うべき住まいやまちづくりに関する施策



- 年齢別にみると、**20代及び30代では「家賃や住宅建設費用の補助」が最も多く**、次いで「中心市街地及び郊外部における新婚世帯や子育て世代が快適に住むことができる住環境の整備」が多くなっています。**40代以上では「郊外部における高齢者や障がい者のための住環境の整備」が最も多くなっています。**

図 行政が行うべき住まいやまちづくりに関する施策 [年代別]



- 中心市街地における新婚世帯や子育て世代が快適に住むことができる住環境の整備
- 郊外部における新婚世帯や子育て世代が快適に住むことができる住環境の整備
- 中心市街地における高齢者や障がい者等のための住環境の整備
- 郊外部における高齢者や障がい者のための住環境の整備
- 中心市街地に低廉で良質な住宅を供給するため、中高層マンションなどの住宅建設の誘導
- 郊外の大型店舗や大規模住宅団地などの建設抑制による、中心市街地からの人口流出の防止
- 住宅の増改築や設備改善に関する情報提供や相談などの支援
- 家賃や住宅建設費用の補助
- 自然エネルギーを活用した環境と共生できる住宅整備に関する支援
- 安全・安心な住宅地に向けた市民と行政による協働の取組
- 住宅が密集している地区における安全な住環境整備
- 公的住宅の整備
- 特に行政が取り組む必要はない
- その他
- わからない

3 松本市の住宅施策の課題

国・県などの新たな住宅施策の動向や、住まいの現況・特性を踏まえ、松本市の住宅施策の課題を以下のように整理します。

課題1 ゼロカーボンの実現に向けた住まいの脱炭素化

松本市では、カーボンニュートラルの実現に向けて、令和2年に「松本市気候非常事態宣言 ～2050ゼロカーボンシティ～」を宣言し、令和4年6月には松本市ゼロカーボン実現条例を制定し、脱炭素を「まちづくりの大原則」として位置付けました。さらに、同年8月にまつもとゼロカーボン実現計画を改訂し、再生可能エネルギーを活用したエネルギーの地産地消、3R（リデュース、リユース、リサイクル）の推進による省資源・省エネルギーの徹底などに取り組んでいます。

そのため、住宅分野においてもゼロカーボンを実現するため、住まいの脱炭素化に取り組んでいく必要があります。

課題2 健康寿命の延伸につながる住まいづくり

松本市では、「健康寿命延伸都市」を宣言し、健康を核に、経済、産業、観光、教育、環境、都市基盤などさまざまな分野を連携し、「心と体」の健康づくりと「暮らし」の環境づくりを一体的に進めています。

そのため、住宅分野においても健康寿命の延伸を実現するため、健康に配慮した室内環境の確保や住宅のユニバーサルデザイン*1化などに取り組んでいく必要があります。

課題3 住まいの防災・減災機能の向上

気候変動に伴う自然災害の頻発・激甚化により、災害リスクが増大しており、住まいの選択に当たっては、その周辺環境を含めた災害時の安全性が重視されています。

松本市内には東部に「糸魚川－静岡構造線活断層帯」を構成する牛伏寺断層、西部に「境峠・神谷断層帯」を構成する境峠断層を有しています。

そのため、地震、火災、風水害、雪害等の各種災害に対する住まいの防災・減災機能の向上に取り組んでいく必要があります。

課題4 移住・定住や住替えの受け皿となる既存ストックの活用・更新

松本市には、空き家・空き部屋等の既存の住宅ストックが多数存在している一方で、コロナ禍を契機とした地方移住への関心が高まっています。

そのため、移住・定住や住替えのニーズに対応するため、空き家等の既存住宅の適正な維持管理・更新や有効活用、情報提供に取り組んでいく必要があります。

*1 ユニバーサルデザイン：「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人々が利用可能であるようデザインすること。

課題5 多様な住まい方・働き方を実現できる住まいづくり

松本市は、人口が緩やかに減少しながらも、賑わいのあるまちなかや豊かな自然に囲まれた中山間地など、地域ごとに様々な特性を有しています。一方で、働き方改革やコロナ禍を契機として、テレワークが浸透し、地方移住への関心が高まるなど、住まい方・働き方に対するニーズが多様化しています。

そのため、都市部からの適度な距離感と地域特性を活かしながら、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた、多様な住まい方・働き方を実現できる住まいづくりに取り組んでいく必要があります。

課題6 多様な世代が安心して住まいを確保し、暮らし続けることができる地域の実現

高齢者世帯、単身世帯、ひとり親世帯の増加に加えて、非正規雇用の拡大や正規雇用の賃金の低下に伴う若者の貧困化などにより、住宅に困窮する市民のニーズが多様化しています。また、少子高齢化や人口減少の進展により、地域コミュニティの希薄化が社会問題となっています。

そのため、若者や子育て世代、高齢者などの多様な世代が安心して住まいを確保し、互いに支えあいながら暮らし続けることができる地域の実現に取り組んでいく必要があります。

課題7 公営住宅と民間賃貸住宅が連携した住宅セーフティネット制度の推進

公営住宅は、住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしていますが、高度経済成長期に大量に建設された住宅の老朽化が進んでいます。一方で、民間賃貸住宅では、空き家・空き部屋等の既存の住宅ストックが増加しています。

そのため、住宅確保要配慮者等が安心して住宅を確保できるよう、公営住宅と民間賃貸住宅が連携した住宅セーフティネット制度の推進に取り組んでいく必要があります。

課題8 災害時における被災者の住まいの確保に向けた支援体制の構築

大規模災害が発生した場合は、多数の住宅が破損・損壊し、被災者の応急的な住まいが不足するとともに、応急的な住まいの生活が長期化する可能性があります。

そのため、災害時における被災者が安心して住まいを確保できるよう、応急的な住まいの確保と住宅の再建に向けた支援体制の構築に取り組んでいく必要があります。

課題9 住生活産業の基盤強化・活性化と住宅分野におけるDXの推進

住宅分野では、少子高齢化や人口減少に伴い、技術者等の担い手不足が深刻となる一方で、5Gの整備や社会全体のDXの進展に伴い、コロナ禍を契機とした遠隔・非接触の顧客サービスの提供やデジタル化が進展しています。

そのため、住生活産業を支える基盤の強化や住生活産業の活性化とともに、住宅分野におけるDXの推進に取り組んでいく必要があります。

