

### 第3章 住宅に関する現況特性と課題

#### 1 安全で安心な住まい・まち

##### (1) 災害に強い住まい・まち

市内に位置する糸魚川—静岡構造線の地震発生確率は、この30年以内に14%と予想されており※1、いつ地震が起きてもおかしくない状況にあります。

本市は、平成16年度から住宅耐震診断及び改修事業を実施しており、引き続きこれらの施策を促進するとともに、耐震化に関する情報提供を続けていく必要があります。特に、木造密集市街地では、耐震化だけでなく燃えにくい構造の建築物への建替えや、燃えにくい建材を使用するなどの工夫が必要です。

平成19年度に実施した意向調査では、現在住んでいる住宅の地震や火災に対する備えについて、「不満」「やや不満」を半数以上の回答者が選んでいます。多くの市民が住宅の防災性について不安を感じていることから、災害に強い住まい・まちづくりを進めていくことが課題です。

##### (2) 健康にやさしい住まい

アスベスト◆等の建築物に使用される材料は人体に悪影響を及ぼす可能性があり、全国的な問題とされています。本市では、一定規模以上の建築物等の解体時にアスベスト◆含有建材の有無を確認し、適切な解体施工を指導助言しています。しかし、建築物の解体によるアスベスト◆の排出量が今後ピークを迎えるとの予測※2もあり、アスベスト◆対策の徹底が必要です。

図 松本市の住宅の耐震性  
平成10年及び15年の住宅土地統計調査より推計

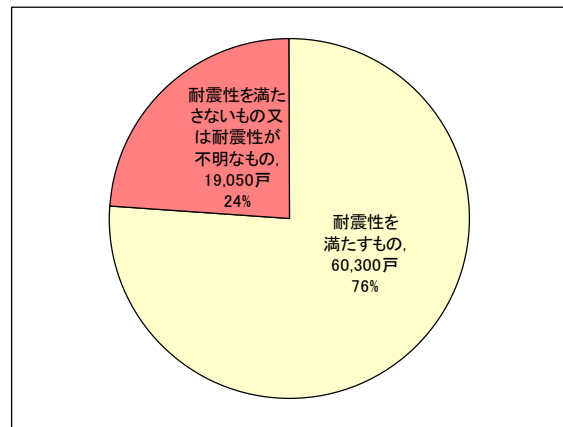
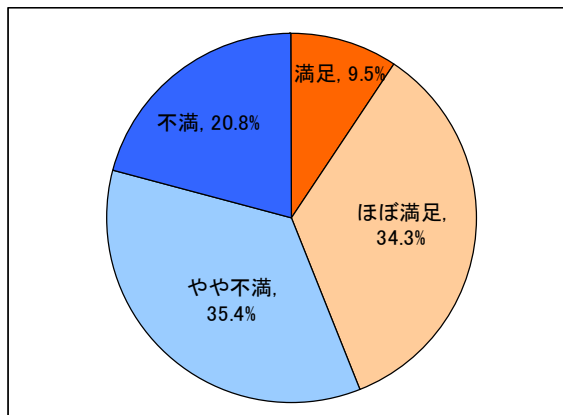


図 現在住んでいる住宅の地震や火災に対する備え  
平成19年度松本市住宅マスタープラン意向調査より



※1 平成18年1月地震調査研究推進本部による。

※2 船坂邦弘他(2006):「アスベスト問題の現状と課題」、生活衛生 Vol.50 No.5

## 2 高齢者や障害者、子育て世帯にやさしい住まい・まち

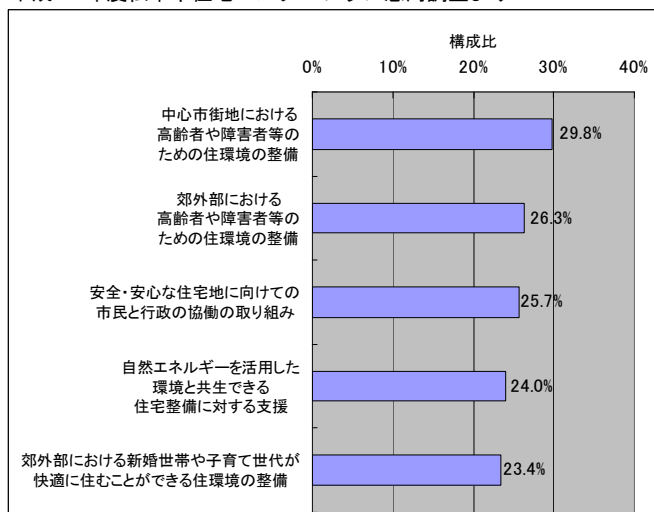
### (1) ユニバーサルデザインを導入した住まい・まち

本市は、高齢化が徐々に進み、社会で活動する高齢者が増えつつあります。また、障害を持つ方の積極的な社会参加もみられます。さらに、多くの外国人が松本城や上高地等の観光地を訪れ、あるいは市内で暮らしています。

こうした様々な特徴を持つ人たちが、できるだけ不自由なく暮らせるようなまちを目指すために、本市では平成 17 年に「松本市ユニバーサルデザイン基本方針」を策定し、ユニバーサルデザイン♦導入の方針を示しました。その中で、住宅については新築や増改築の際にユニバーサルデザイン♦を採用することを課題としてあげています。また、平成 19 年度に実施した市民意向調査では、「行政が行うべき住宅やまちづくりに関する施策」について、4 人に 1 人が「高齢者や障害者等のための住環境の整備」を選んでおり、高齢者や障害者が暮らしやすい環境づくりに関する問題意識の高さが窺えます。

本市では、まち全体のユニバーサルデザイン♦化を進めるとともに、住宅のユニバーサルデザイン♦化を普及させていく必要があります。

図 行政が行うべき住宅やまちづくりに関する施策（上位の 5 つ）  
平成 19 年度松本市住宅マスタープラン意向調査より



### (2) 誰もが安定した住まいを確保できる仕組み

本市には、収入が少なく生活に困窮している方、外国人や障害者、子育て世帯等、それぞれの立場により生活面で支援を必要としている人達があり、そうした人たちが安定した住まいを確保できるための仕組みを充実させることが重要です。

特に、本市では 14 歳以下の年少人口の割合が減少し続け、少子化が進展しています。平成 19 年度に実施した市民意向調査で、「行政が行うべき住宅やまちづくりに関する施策」について質問したところ、回答者の 23.4%が「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」を選んでいました。そのため、子育てをする若年世帯への支援が課題となっています。また、市内の住宅について最低居住面積水準♦未満のものをみると、持ち家はほぼ全てが水準以上ですが、借家には一部水準未満のものがあります。特に公営の借家が 6.0%と多く、今後改善を図っていく必要があります。

表 旧松本市の居住面積水準未満の住宅に居住する世帯数  
平成 15 年度住宅・土地統計調査より作成、水準は第八期住宅建設五箇年計画のもの

| 住宅の種類(所有別) | 世帯総数   | 最低居住面積水準♦未満 |      | 誘導居住面積水準♦未満 |       |
|------------|--------|-------------|------|-------------|-------|
|            |        | 世帯数         | 構成比  | 世帯数         | 構成比   |
| 持ち家        | 42,510 | 70          | 0.2% | 10,620      | 25.0% |
| 借家         | 35,840 | 1,400       | 3.9% | 21,870      | 61.0% |
| 公営の借家      | 4,960  | 300         | 6.0% | 3,210       | 64.7% |
| 公団・公社の借家   | 370    | 20          | 5.4% | 270         | 73.0% |
| 民営借家(木造)   | 8,650  | 340         | 3.9% | 5,750       | 66.5% |
| 民営借家(非木造)  | 18,350 | 620         | 3.4% | 10,670      | 58.1% |
| 給与住宅       | 3,510  | 120         | 3.4% | 1,970       | 56.1% |
| 世帯総数       | 79,350 | 1,480       | 1.9% | 32,490      | 40.9% |

### 3 住宅・宅地ストックの活用と流通

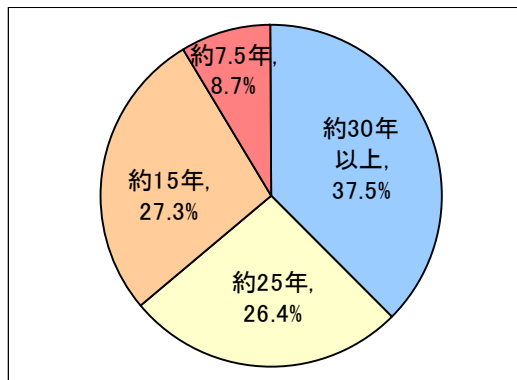
#### (1) 住まいの長寿命化

本市の滅失住宅の築年数を見ると、「約 30 年」未満が約 6 割となっています。平均築後年数はアメリカ 44 年、イギリス 75 年であり※3、本市の住宅は短い期間で壊されています。住宅を長期に渡って使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を軽減させることができると考えられるため、住宅の長寿命化が課題となっています※4。

また、マンションの建替えや改修には多大な費用を要します。特に分譲マンションにおいて、所有者の費用負担や合意形成の難しさ等により、円滑に進まない可能性が指摘されています※5。

これからは、住宅ストック♦を長い期間に渡って活用するため、環境への配慮やユニバーサルデザイン♦化、耐震化等、住宅の質をさらに高めていくことが必要です。

図 旧松本市の平成 10 年～15 年に滅失した住宅の築年数  
平成 10 年度及び 15 年度 住宅・土地統計調査より推計



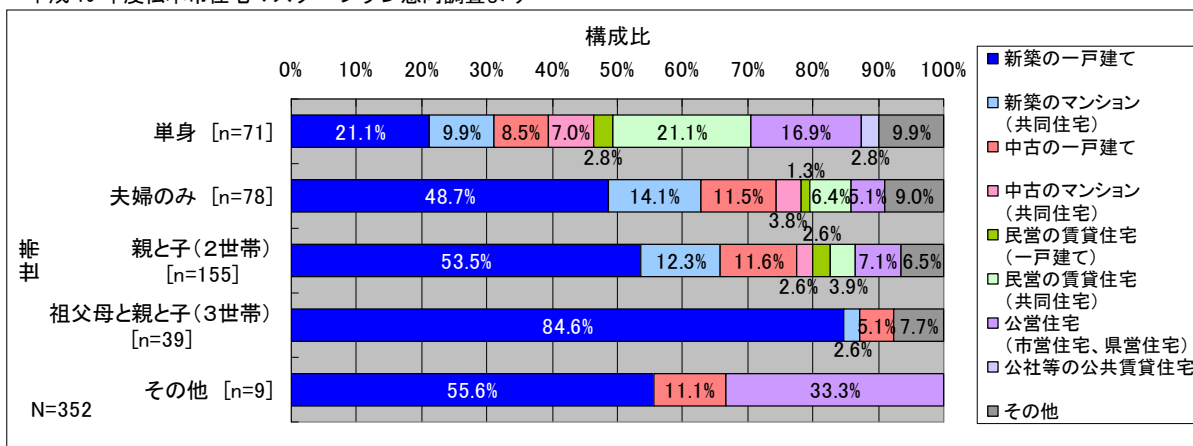
#### (2) ライフスタイルに応じた住替えがしやすい住宅市場の仕組み

平成 19 年度に実施した市民意向調査によると、転居先として新築の一戸建てを望む人が多いことが分かります。一方で、世帯人員が少なくなるほど多様な種類の住宅を転居先として希望しています。価値観やライフスタイルの多様化が進む中、個々の暮らしに適した住宅に住めるように、住替えがしやすい住宅市場の仕組みを整えることが重要です。

そのために、賃貸住宅の居住面積水準等の住宅品質に関する課題解決や、転居希望者が適切な情報に基づいて転居先を決めることができる仕組みづくりが必要です。

図 住替える場合に希望する住宅の種類

平成 19 年度松本市住宅マスタープラン意向調査より



※3 国土交通省(2005):「住宅事情について」、国土交通省住宅局ホームページ (<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/index.html>)、データは American Housing Survey (1987 年、1998 年) 及び Housing and Construction Statistics (1981、1991 年) から推計したもの

※4 長期に渡り良好な状態で使用するための措置が構造及び設備に講じられた優良な住宅の普及を促進することを目的とし、平成 20 年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定された。

※5 米山秀隆(2009):「図解よくわかる住宅市場」、日刊工業新聞社

#### 4 まちなかや中山間地等の地域特性に応じた定住

##### (1) 集約型の都市構造への転換とまちなかにおける定住促進

本市の中心市街地である松本駅周辺地区は、中央西土地区画整理事業等の実施により、中心市街地にふさわしい街並み整備が進んでいます。しかし、中心市街地における人口減少や郊外部への大規模商業施設の立地等により、中心市街地の活力の低下が問題となっています。

急速に進みつつある超少子高齢型人口減少社会への対応や、地球環境への負荷の低減を図るため、集約型のまちづくりが求められています。駅周辺等の拠点に都市機能を集中させ、利便性が高く効率的なまちづくりが求められています。

中心市街地の定住人口確保を図るためには、利便性が高く、暮らしやすい環境の整備を進める必要があります。しかし、中心市街地の家賃は長野県の主要都市の中で最も高く、住みづらい状況<sup>※6</sup>です。

本市のまちなかは、松本城を始めとした豊かな歴史的資源や商業施設、街路、公園、公共交通機関等、これまでの長い歴史の中で整えられてきた質の高い都市基盤施設を備えています。こうした都市基盤施設を活かして、より豊かな生活をするために、まちなかに住みたくなる住環境づくりが必要です。

表 長野県内主要都市の家賃相場

(平成 20 年 6 月 5 日付、単位：万円)

大手不動産情報検索サイト HOME' S ホームページ

(<http://yachin.homes.co.jp>) より作成

| 地域  | 1K/1DK    | 1LDK/2K/2DK | 2LDK/3K/3DK |
|-----|-----------|-------------|-------------|
| 長野市 | 4.38 (34) | 5.28 (18)   | 6.04 (12)   |
| 松本市 | 5.13 (27) | 6.77 (12)   | 6.65 (13)   |
| 上田市 |           | 5.47 (10)   | -           |
| 飯田市 | 4.18 (23) | 5.03 (11)   | -           |
| 塩尻市 | 5.08 (16) | 6.46 (15)   | -           |

##### (2) 中山間地における都市部との交流と定住促進

全国的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、また「豊かな住生活」<sup>※7</sup>を実現するため、平成 18 年度に住生活基本法が制定されました。価値観やライフスタイルが多様化する中で、市内はもちろん、市外からの転居を積極的に受け入れる必要がある本市では、従来よりも柔軟に、個人のライフスタイルに最も適した住まいを選べるような環境づくりが必要です。そのために、中心市街地や郊外部、中山間地のそれぞれの地域特性を活かした住まい・まちづくりを進めていくことが重要です。

特に中山間地である四賀や奈川等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、四賀と奈川では滞在型市民農園のクライנגルテン◆を運営しており、市外から多くの利用者が訪れ、滞在しています。この地区への転入者数をみると、約 72.6% (平成 16 年、住民基本台帳) が市外から移住してきており、一定の成果をあげています。中山間地の定住化を目指すために、転居希望者が転居しやすい環境づくりを充実させていく必要があります。



図 四賀クライנגルテン

※6 平成19年度に実施した意向調査では、中心市街地の人口減少の理由として「住宅費（土地代や家賃）が高い」を 44.0%の回答者が選んでいる。

※7 国土交通省住宅局（2006）：「豊かな住生活の実現に向けて」、国土交通省住宅局ホームページ (<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/index.html>)

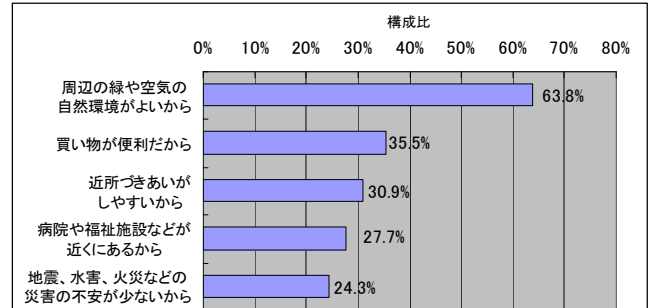
## 5 近所づきあいや地域の魅力を活かしたまち

平成 19 年度に実施した意向調査で「現在住んでいる場所に住み続けたいと考える理由」について、「近所づきあいがしやすい」を3人に1人が選んでおり、多くの市民が暮らしをする上で大切な要素と考えていると言えます。

同じ地域に住む人たちが、お互い暮らしやすい住環境や人間関係を育むような施策を実施していく必要があります。

図 現在住んでいる地域にこれからも住み続けたい理由（上位5つ）

平成 19 年度松本市住宅マスタープラン意向調査より



## 6 美しい自然環境を大切にす住まい・まち

### (1) 風土に根ざした住まい

本市は、西部に北アルプス、東部に美ヶ原高原が広がっており、また市域の中心部には松本平と呼ばれるのどかな田園があります。こうした豊かな自然環境は、松本市に住む人や訪れる人にとって、とても大きな魅力となっています。

こうした魅力を守るため、本市は平成 20 年に景観計画を策定しました。より良い環境をつくっていくために、風土に根ざした伝統的な木造建築技術や、地場産の木材を使用した住宅の普及等を進めていく必要があります。



図 東山北部地域の住宅

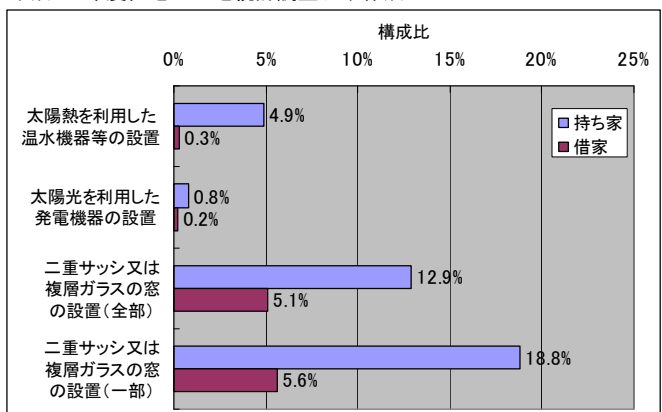
### (2) 地球環境にやさしい住まい

地球環境問題に対応するため、住宅の建設、使用・維持管理、解体の各段階において、環境負荷の軽減が求められています。

本市の住宅における省エネルギー設備等を備えた住宅の割合は、全体的に低い状況です。全国平均と比較すると、二重サッシの設置については概ね上回っているものの、太陽熱及び太陽光を利用した設備については、全て下回っています。

地球温暖化対策の1つとして、省エネルギー住宅の普及や太陽光などの新エネルギーの住宅への活用が課題となっています。

図 旧松本市における省エネルギー設備等を備えた住宅の割合  
平成 15 年度住宅・土地統計調査より作成



## 7 施策推進の仕組みづくり

### (1) 住まいづくりにかかわる各主体の役割分担と連携

住まいづくりには国や長野県、市、市民、事業者など、多くの主体がかかわっています。よりよい住まいづくりを目指すためには、それぞれの立場からの積極的な取り組みが必要になります。具体的には、お互いが情報交換し、議論できるような話し合いの場を設けることや、市民や事業者がより積極的に取り組みを行えるよう、専門家の派遣や育成が必要です。

### (2) 施策の進捗確認と継続的な改善

前回の住宅マスタープラン（平成10年度策定）で掲げた住宅施策の達成状況をみると、目標に到達していないものがあります。目標を実現するために、数値目標をできるだけ設定し、達成度を確認できる仕組みが必要です。また、現在行政の複数の部署が住宅施策を担当していますが、包括的に担当する体制は整備されていないため、施策の推進方法に組織的な改変を行う必要があります。