

第5章 基本的な方針

5-1. 基本理念

先代たちが築き上げてきたまちの歴史・文化を大切に守っていくとともに、市民の力を活かしていき、市民が安心して暮らし、豊かな日常生活が送れることを目指し、基本理念を次のように設定しました。

松戸の歴史・文化と人材を活かし

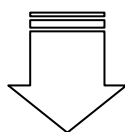
誰もが安心して豊かに住み続けられる住生活の実現

5-2. 基本目標

基本理念から以下の4つの「目指したい将来像」を抽出し、それを実現するための「基本目標」を設定しました。

目指したい将来像

- ①住宅の耐震化等が進み、災害に強く安全・安心なまちに徐々に変化しています
- ②若者や子どものいる世帯、高齢者世帯など、多様な世帯がいきいきと快適な暮らしをしています
- ③江戸川や斜面林などの良好な自然環境や、戸定歴史館、矢切の渡し等の歴史的遺産が保全され、これらを活かした良質な居住環境づくりが進められています
- ④市民や様々な関連する主体が、豊かな住生活の実現に向けた活動を展開しています



基本目標

- (1) 生命を守り安心して住み続けられるまちづくり
- (2) 多様な世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり
- (3) 松戸の立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり
- (4) 施策を推進するための仕組みづくり

(1) 生命を守り安心して住み続けられるまちづくり

日本国憲法では、『すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。』としており、経済的な理由で住まいの確保に困窮するものや、母子・父子（ひとり親）家庭、障害のある人、高齢者、外国人などの入居拒否を受けやすい世帯についても、住まいが確保でき、安心して生活を営める環境の整備が重要です。

そこで、そのような人たちの住まいとして公営住宅を今後も確保していき、安心して生活でき、住み続けられるまちを目指していきます。

併せて、建物構造などの住宅性能の水準を確保していくことや、既存住宅ストックの耐震化などにより生命の安全が確保されるよう努めていく必要があります。

そこで、市民一人ひとりが安心して健やかに日常生活を送れるよう、建築物の耐震対策や一定規模の居住面積を持った住居など、高い性能を有した住宅が提供されるよう取り組んでいき、災害に強いまちを目指していきます。

【施策展開の方向性】

①住宅セーフティネットの確保

- * 公共賃貸住宅ストックの有効活用
- * 民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保
- * 災害時等の住宅確保要配慮者に対する住宅の確保

②良質な住宅ストックの形成

- * 耐震性等の住宅安全性の確保
- * 共同住宅の適切な維持管理の実施
- * 戸建て住宅の適切なリフォームの実施

(2) 多様な世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり

松戸市の現状としてはファミリー層の定住化が進んでおらず、単身世帯化・夫婦世帯化へとさらに特化しており、ファミリー層の転出抑制や高齢化への対応が大きな課題として残されています。

そのため、単身世帯や夫婦世帯から、引き続きファミリー層になっても松戸に住み続けられる、良質で低廉な住宅の確保を目指していきます。

また、ファミリー層や若年層、高齢者世帯とさまざまな世帯が交流でき、それぞれのライフスタイルに適応したゆとりある住まい方ができる住宅の供給や住環境の整備を目指していきます。

【施策展開の方向性】

①それぞれのライフスタイルに適応した、ゆとりある住まい方ができる環境整備

- * 子育て世帯や高齢者・障害のある人も安心して暮らせる住宅の整備
- * 一般住宅地域における多様な暮らし方の実現

②多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備

- * 多様なニーズに対応できる既存住宅流通市場の環境整備
- * 安心して賃貸借できるトラブルのない住宅市場の環境整備
- * 市場を活用した新設住宅および既存住宅ストック等の良質化の実現

(3) 松戸の立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり

松戸市は、水戸街道の宿場町として栄えてきましたが、昭和 30 年代半ば以降、激しい人口増加にみまわれました。今日では、激しい人口変動も落ち着きをみせ、市内に 23 の駅を有し、利便性の高い生活都市として成熟期を迎えつつあります。

市内には、江戸川や斜面林などといった良好な自然環境や、戸定歴史館、矢切の渡し等の歴史的遺産が豊富に残されており、これらを引き続き市民の憩いの場として保全していき、住まい周辺の生活環境から良好なものとしていくことが重要です。

そこで、現在の世代に限らず孫子などの将来世代にわたって、豊かに生活できる環境を維持できるよう、歴史や文化を継承していくとともに、それぞれのまちの特性に合わせた景観の創出や保全を行うため、地区計画の活用などによるまちなみ誘導を進めていきます。

さらに、良好な自然環境を将来にわたり維持していくため、地球にやさしいエコ住宅の建設を積極的に支援していきます。

【施策展開の方向性】

- ①利便性が高く、人と自然にやさしい居住環境の形成
 - * 人と自然にやさしい公共交通の整備
 - * 子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成
- ②健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成
 - * 環境負荷に配慮した住宅市街地の形成
 - * 美しい住宅市街地の形成

(4) 施策を推進するための仕組みづくり

豊かな住生活を実現していくためには、市民の協力と理解が重要となります。

そこで、小中学校における住教育の実施や大人向けの市民講座や出前講座などを継続して行っていく、合わせて豊かな住生活の実現に向けて各々が率先して取り組めるよう、わかりやすい相談窓口の充実など、支援体制を強化していきます。

また、豊かな住生活の実現に向けた市内の連携体制を確立していくとともに、関連事業者や市内の専門家、消費者相談の担当者、住まい関連の NPO 団体、福祉の居住支援関係者等、多様なメンバーが集まってさまざまな情報交換が行えるプラットフォームづくりに取り組んでいきます。

【施策展開の方向性】

- * 「安心・豊かな住生活」に関する情報及び学習機会の提供
- * 相談窓口の充実
- * 関連事業者等多様なメンバーでのプラットフォームの確立

5-3. 施策メニュー

各基本目標の「施策展開の方向性」に基づく施策メニューを以下のとおり整理しました。

(1) 生命を守り安心して住み続けられるまちづくり		
「① 住宅セーフティーネットの確保」		
* 公共賃貸住宅ストックの有効活用		
入居の承継基準の厳格化		住宅政策課
収入超過者への住み替え勧告		住宅政策課
高額所得者・悪質な家賃滞納者への明渡請求		住宅政策課
市営住宅供給計画に基づく供給		住宅政策課
市営住宅ストック活用計画に基づく適切な維持管理		住宅政策課
市営住宅等公的賃貸住宅におけるバリアフリー化の推進		住宅政策課
家賃補助の実施		〈検討〉
[住宅弱者に対する公共賃貸住宅への優先的な斡旋]		〈検討〉
* 民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保		
高齢者円滑入居賃貸住宅制度の情報提供		住宅政策課
高齢者専用賃貸住宅制度の情報提供		住宅政策課
家賃債務保証制度の情報提供		住宅政策課
高齢者向け優良賃貸住宅の情報提供		住宅政策課
地域優良賃貸住宅の整備の検討		住宅政策課
[家賃補助の実施検討]		〈検討〉
[1人親世帯への支援]		〈検討〉
居住支援制度（保証人制度）の創設		〈検討〉
* 災害時等の住宅確保要配慮者に対する住宅の確保		
千葉県との連携による応急仮設住宅の建設候補地の確保		住宅政策課
一時的な住宅として市営住宅の空き家を提供		住宅政策課
宅地建物取引業者との連携による被災者に対する入居支援		住宅政策課
被災建築物の応急危険度判定士の確保		建築指導課
「② 良質な住宅ストックの形成」		
* 耐震性等の住宅安全性の確保		
事業所、住宅防火事業		消防局予防課
市耐震改修促進計画に基づく耐震化関連施策の推進		建築保全課
木造住宅、マンションの耐震診断費用の助成		建築指導課
木造住宅耐震改修費用の助成		建築指導課
[住宅性能表示・保証制度の利用促進]		〈検討〉
* 共同住宅の適切な維持管理の実施		
マンション履歴システム（マンションみらいネット）の紹介		住宅政策課
マンション相談会の開催		住宅政策課
マンションセミナーの開催		住宅政策課
マンション管理士派遣制度の実施		住宅政策課
マンション改修、建替えについての相談・情報提供		住宅政策課
標準管理規約、標準管理委託契約書等の普及		住宅政策課
マンション実態調査の実施		住宅政策課
分譲マンション再生支援制度の創設		住宅政策課
ワンルームマンション指導の強化		建築指導課
* 戸建て住宅の適切なリフォームの実施		
リフォーム相談の実施		住宅政策課
(独)住宅金融支援機構によるリフォームローンの情報提供		住宅政策課
リフォーム事業者の登録を行っている「リフォネット」の情報提供		住宅政策課
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの情報提供		住宅政策課

(2) 多様な世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり

「① それぞれのライフスタイルに適応した、ゆとりある住まい方ができる環境整備」

* 子育て世帯や高齢者・障害のある人も安心して暮らせる住宅の整備	
高齢者住宅増改築資金の助成	介護支援課 介護給付担当室
高齢者住宅増改築資金の貸付	介護支援課 介護給付担当室
障害者住宅増改築資金の助成	障害福祉課
障害者住宅増改築資金の貸付	障害福祉課
持家支援事業（定期借地権の活用）	住宅政策課
誘導居住水準以上の住宅建設に対する利子補給等	〈検討〉
地域ケアシステムと連動した高齢者向け施設の整備	〈検討〉
あんしん賃貸支援事業の普及・活用	〈検討〉
[定期借家制度の普及・活用]	〈検討〉
[若年層・高齢者に対する居住支援の国・県への要望]	〈検討〉
* 一般住宅地域における多様な暮らし方の実現	
高齢者円滑入居賃貸住宅制度の情報提供	(再掲)
高齢者専用賃貸住宅制度の情報提供	(再掲)
家賃債務保証制度の情報提供	(再掲)
高齢者向け優良賃貸住宅の情報提供	(再掲)
リバースモーゲージの情報提供	住宅政策課
持家支援事業（定期借地権の活用）	(再掲)
あんしん賃貸支援事業の普及・活用	(再掲)
[定期借家制度の普及・活用]	(再掲)

「② 多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備」

* 多様なニーズに対応できる既存住宅流通市場の環境整備	
リフォーム相談の実施	(再掲)
(独)住宅金融支援機構によるリフォームローンの情報提供	(再掲)
リフォーム事業者の登録を行っている「リフォネット」の情報提供	(再掲)
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの情報提供	(再掲)
リバースモーゲージの情報提供	(再掲)
あんしん賃貸支援事業の普及・活用	(再掲)
[定期借家制度の普及・活用]	(再掲)
* 安心して賃貸借できるトラブルのない住宅市場の環境整備	
高齢者円滑入居賃貸住宅制度の情報提供	(再掲)
高齢者専用賃貸住宅制度の情報提供	(再掲)
家賃債務保証制度の情報提供	(再掲)
高齢者向け優良賃貸住宅の情報提供	(再掲)
[定期借家制度の普及・活用]	(再掲)
* 市場を活用した新設住宅および既存住宅ストック等の良質化の実現	
リフォーム事業者の登録を行っている「リフォネット」の情報提供	(再掲)
持家支援事業（定期借地権の活用）	(再掲)
[定期借家制度の普及・活用]	(再掲)
[住宅性能表示・保証制度の利用促進]	(再掲)

(3) 立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり

「① 利便性が高く、人と自然にやさしい居住環境の形成」

* 人と自然にやさしい公共交通の整備	
「交通バリアフリー基本構想」に基づき、重点整備地区内の駅や特定経路等のバリアフリー化を促進	都市計画課交通計画担当室
ノンステップバスの導入促進	都市計画課交通計画担当室
* 子どもや高齢者等にとって安心できる居住環境の形成	
一時保育や病後児保育の実施	子育て支援課
乳幼児のための広場の実施（おやこDE広場・子育て支援センター）	子育て支援課
放課後児童クラブの整備	子育て支援課
地域の子育てサークルへの支援（相談受付、情報提供、交流支援等）	子育て支援課
ファミリーサポートセンターの運営（保育所や幼稚園等への送迎、一時預かり等）	子育て支援課
赤ちゃんぽけっとの実施	子育て支援課
ひとり暮らしの高齢者等の支援（緊急通報装置等の貸与、配食等）	介護支援課 介護給付担当室
高齢者の交流の支援	高齢者福祉課
市民協働事業によるまちづくりの推進	協働推進課
安全安心メールの配信	消防局 防災課 生活安全課
防災訓練と自主防災組織への支援	消防局 防災課
防災マップ（ハザードマップ）の作成及び公開	防災課 建築指導課
密集住宅市街地整備の計画・方針・手法の検討	<検討>

「② 健康でゆとりある住生活を支える居住環境の形成」

* 環境負荷に配慮した住宅市街地の形成	
雨水浸透施設の設置	河川清流課
民有地緑化事業（開発業者への指導）	みどりと花の課
住宅用太陽光発電補助金の情報提供	環境計画課
住宅の省エネ改修促進税制の情報提供	建築指導課
建築資材のリサイクル	建築指導課
長期優良住宅の普及の促進・認定	建築指導課
環境計画	環境計画課減CO2担当室
* 美しい住宅市街地の形成	
松戸市における宅地開発事業等に関する条例、ならびに条例施行規則	住宅政策課
松戸市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整に関する条例、ならびに条例施行規則	住宅政策課
景観計画の策定	都市計画課景観担当室
建築動態調査、土地利用の方向性の検討・調査	都市計画課
良好な宅地を供給する（保留地の処分）	都市整備課
地区計画や建築協定による良好な街並みの形成	都市計画 建築指導課
緑の基本計画	みどりと花の課
樹林地の保全・確保等	みどりと花の課
農地や生産緑地の保全・活用	みどりと花の課 農政課
緑化事業	みどりと花の課

(4) 施策を推進するための仕組みづくり	
* 「安心・豊かな住生活」に関する情報及び学習機会の提供	
学校教育における住教育の実施	〈検討〉
市民講座や出前講座などによる住教育の普及	〈検討〉
市民の住生活向上への意識の醸成	〈検討〉
* 相談窓口の充実	
住生活に関するワンストップ相談窓口の設置	〈検討〉
* 関連事業者等多様なメンバーでのプラットフォームの確立	
庁内における情報共有と連携体制の構築	〈検討〉
[居住支援協議会の設置と活用]	〈検討〉
NPOなどとの連携による要支援者への対応	〈検討〉
[協働事業提案制度の活用]	協働推進課