

柏市住生活基本計画（案）について

ご意見（柏都市計画事業として大規模分譲された住宅環境の保全維持について）	回答（市の考え）
<p>1. 住居は一生に一度の人生で一番大きな買い物であり、簡単に買い替えができないため、長く快適に住み続けることができる場所で、住居を構えることが重要。これが、その後の人生の多幸感に大きな影響を与えることを肝に命じることが重要。</p> <p>{住宅購入時の検討項目}</p> <p>①安全安心に暮らせる住居</p> <p>②家族の健康に配慮し、家族の絆を育む居住性を持つ住居</p> <p>③省エネルギーに配慮した住居</p> <p>④先々のコストと資産価値を考えた耐久性の高い住居</p> <p>⑤自宅周り環境が、騒音振動などの人的被害及び洪水や土砂災害などの自然災害などが、将来に渡って発生しない良好な周辺環境</p> <p>2及び3. {住居を構える主な手法}</p> <p>①自身で土地を購入して、自分仕様の家を建築</p> <p>②分譲予定の土地付き建物を購入</p> <p>上記はすべてが自身の調査判断によって自宅を得ており、結果的に、購入後、住居に欠陥が発生しても、後悔はあるが、失敗の責任は自身にある。</p> <p>③土地区画整理事業による大規模な開発</p> <p>都市計画法に基づく大規模な都市計画事業で、分譲される住居は、住居を取りまく道路、下水道、公園、集会場etcが整備され、健康で文化的な都市型環境が、柏市によって、保全、維持される形となっている。</p>	<p>住居は重要な生活基盤であることから、「住みたい 住み続けたい みんなにやさしいまち かしわ」を理念に、施策の展開を図ってまいります。</p>
<p>4. 柏都市計画事業による土地付き建物として分譲販売された住宅群について、柏市民が、悔めない良好な住生活を送るために、都市計画事業者及び柏市が銘記すべきことは、次のようなことと思います。</p> <p>①厳しい住居条件（第一種低層住居専用地域、低水準の建蔽率・容積率、景観条例による建物制限など）であるので、良好な住宅環境を保全維持できると称して、住宅分譲したのに、周辺環境が悪化した際、環境を回復する改善事業者が見当たらない。</p> <p>それ故、そのまま、長期間、放置状態になっている実例が散見されます。</p> <p>②都市計画整備が進むにつれ、木造住宅に接する道路に、バスその他大型車が数多くに走行するようになって、騒音・振動に悩まされ、睡眠不足から情緒不安定になった被害住民は、自分の責めに帰さない理不尽な苦悩に直面している例があります。</p> <p>③その際、分譲当初の住居環境に戻すべく、被害住民が、柏市に揺れない道路の造成、柏警察署に大型車侵入禁止及びスピード低下を要請しても、主体的に、親身になって被害住民の苦悩を、実践解決しようとする部署がないように感じます。</p> <p>都市計画法で認定された環境良好であるべき住宅が、当該地区発展により交通量が増大し、大きな地震と間違いかねない振動・騒音の交通公害に遭い、住民に腹立たしい苦悩を与えています。</p> <p>④当初、住民に説明し、約束した良好な住環境を回復する責任は、都市計画税（良好な住宅環境を保全すべき目的税）を徴収している柏市にあると思います。</p> <p>環境は、年数が重なれば劣化します。当初環境を維持すべく機能権限をもった都市計画事業者あるいは柏市に、環境保守窓口を設置し、定期的に、自ら、環境チェックして、当初の良好な環境に回復する機能。制度が必要と考えます。</p>	<p>都市計画事業等によるまちづくりについて、いただいたご意見を関係課で情報共有します。</p>
<p>5. 今後、住宅政策を総合的に推進していくための計画を策定するなら、策定された計画が、実際、計画通りに実行されて、その後、将来に渡って正しく機能しているか、制度的な検証の必要性を住生活基本計画に入れ込んで欲しいと考えます。</p>	<p>柏市住生活基本計画が計画通り実行されるよう、成果指標を設定する等、取り組んでまいります。</p>