

第5章 計画の実現に向けて

1. 庁内連携体制の確立

本プランは、住宅や住環境だけでなく、地域コミュニティや福祉、環境なども対象としており、その推進に当たっては、庁内の横断的な連携が不可欠であることから、改定時に設置した「調布市住宅マスタープラン庁内検討委員会」を、各種取組の実施に当たっての連絡調整組織に改変し、住宅課を中心として効果的・効率的な取組を行える庁内連携体制を構築します。

2. 市民・事業者・行政による連携体制の構築

市民が生活する住宅の多くは、市民や民間の事業者が建築し、維持管理を行っており、行政が直接関与できる部分は大きくないのが現実です。また、調布市は民間賃貸住宅の占める比率が高いという特徴があり、住宅施策を展開していくうえで、市民や事業者等との連携が欠かせません。そのため、市民や事業者等に対する意識啓発や情報提供などを実施し、住まいづくり、住環境づくりの担い手としての自覚を促していきます。また、新たに設置する調布市居住支援協議会（仮称）などを中心に、幅広い連携体制づくりを進め、相談や情報収集・提供などの活動を通じて、適切な支援が実施できる仕組みを構築します。

3. 進行管理の仕組みの構築

本プランの実効性を高めていくためには、本プランに位置づけられた取組を実施する主体づくりはもちろん、計画の実施状況や取組の効果を検証し、問題や課題を継続的に改善していくことが必要です。そこで、「調布市住宅マスタープラン庁内検討委員会」を改編し、P（計画）D（実施）C（評価）A（改善・見直し）サイクルにおける評価及び改善・見直しを担う庁内連携組織を立ち上げることにより、PDCAサイクルによる本プランの進行管理を行います。

具体的には、平成30年度及び平成34年度に過去3年間の計画の進捗状況や取組の効果を点検・評価し、必要があれば適宜改善・見直しを図るものとします。また、行政内部の評価だけでなく、客観的な視点からも計画の進行管理が行える仕組みとしていきます。

基本方針	施策	
<p>基本方針 1 安全・安心な住環境の形成</p>	<p>施策 1 災害や犯罪に対して安全で安心して住み続けられる住環境の形成</p>	<p>1-1. 防災上課題のある既存住宅の耐震化などが計画的に進むよう支援するなど、地域の防災力を高めます。</p> <p>1-2. 市民や地域による防犯対策等に対する支援などの充実により、地域の防犯力を高めます。</p>
<p>基本方針 2 高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者に対する支援</p>	<p>施策 2 住宅セーフティネットの構築</p>	<p>2-1. 住宅に困窮する市民が、安心して安定した生活ができる住宅を確保できるよう、様々な分野の連携による民間賃貸住宅への円滑な入居等の促進のための環境整備の検討を進めます。</p>
<p>基本方針 3 調布市への定住を支援する仕組みの構築</p>	<p>施策 3 市民・地域の活力向上と連携の強化</p>	<p>3-1. 市民が主体的に住まいづくりを行うための基盤となる相談体制や情報提供などの仕組みづくりを進めます。</p> <p>3-2. それぞれの地域で高齢者や障害者、子どもたちなどの居場所の確保を図るなど、住み慣れた地域で継続して居住できる環境づくりを進めます。</p>
<p>施策 4 地域特性等を生かした調布市のイメージアップ</p>	<p>4-1. 市内の住環境の積極的な情報発信を図ることで、調布市での生活イメージが持てるよう支援を行います。</p> <p>4-2. 水辺、公園、緑地及び農地などの水と緑の空間の保全と創出に努めるなど、うるおいとゆとりある住環境の形成に努めます。</p> <p>4-3. 住民参加による、地域の特徴を生かしたまちのルールづくりを促進し、良好な居住環境の維持・向上を図ります。</p>	
<p>施策 5 ライフスタイル・ライフステージに応じた多様な住宅ストックの形成</p>	<p>5-1. 世代や世帯構成、ライフスタイル等に応じた多様な住宅が供給され、子どもから高齢者まで、多様な世代がバランスよく居住できる住宅地の形成を促進します。</p>	
<p>基本方針 4 住宅の長寿命化と環境への負荷の軽減</p>	<p>施策 6 既存住宅ストックの有効活用</p>	<p>6-1. 住宅の長寿命化に向けて、住宅の維持管理やマンションの適正管理などへの支援や相談の充実を図ることで、優良な住宅ストックの形成を促進します。</p> <p>6-2. 関連団体等との連携による新たな住まい方の普及啓発や中古住宅市場の活性化など、住宅の円滑な流通に向けた取組を促進します。</p> <p>6-3. 市内で、ライフステージに応じた住宅がスムーズに確保できるよう、関係団体等との連携による、住替えの円滑化に向けた様々な制度や仕組みの構築を進めます。</p>
<p>施策 7 環境にやさしい住まいづくりの促進</p>	<p>7-1. 再生可能エネルギーの利用や省エネ住宅の整備を促進することで、環境負荷を軽減し、環境にやさしい良好な住環境を形成します。</p> <p>7-2. 耐用年数の長い、長期にわたって安心して住み続けられるサステナビリティの高い住宅の普及促進に取り組みます。</p>	

プランの体系】 ※「重点」は、15ページの「重点的な取組」の番号に対応しています。

施策展開	※重点
<p>①耐震改修の補助制度の見直し等により、特定緊急輸送道路の沿道建築物はもちろん、それ以外の住宅等への支援の充実を図ることで、市内全域での耐震化を進めます。</p> <p>②マンションの建替えに関する支援制度を創設し、老朽化したマンションの建替えが円滑に進むよう支援します。</p> <p>③マンションの防災力の強化を目指し、講習会、情報提供及び地域の連携などの支援を促進します。</p> <p>④木造住宅が密集した地区等において、地区計画等の手法により、避難路となる道路の整備や空地の確保を進めます。</p>	3
<p>⑤防犯設備を備えた住宅の普及啓発などにより、地域の防犯力を高めます。</p> <p>⑥地域の治安の維持や災害の未然防止等の視点から、管理不全となっている空き家等の対策を検討します。</p>	
<p>①家賃負担が難しい困窮世帯に対する新たな支援制度について検討し、健康で文化的な生活の基盤となる住宅の確保が図れるよう支援を行います。</p> <p>②世帯の状況や子どもの成長などに応じて賃貸住宅に入居できるよう支援策を講じていきます。</p> <p>③高齢や、障害等の理由により住宅確保が困難な方が円滑に賃貸住宅を借りられる制度を充実させ、住宅の確保を支援します。</p> <p>④市が主体的に運営している市営住宅及び高齢者住宅は新規供給が困難であることから、その在り方等を検討し、住宅確保要配慮者がサービスを受容できる、より公平で効率的な仕組みの構築に向けて検討を進めます。</p>	1 1 1 1
<p>①民間事業者や地域組織、行政等が連携し、情報提供や相談窓口のネットワーク化を図るなど、身近な場所で市民が気軽に相談したり情報を入手できる体制を構築します。</p> <p>②地域の自治会や地区協議会等、福祉や子育て、コミュニティなどの庁内の関連セクション、地域の専門家や民間事業者などが連携し、高齢者や障害者の見守りや住まいに関する相談などができる体制づくりを進めます。</p>	2 2, 3
<p>③地域にある空き家や空き部屋等に関する情報の収集や提供、その活用を促進するための制度の在り方等について検討を進めます。</p>	
<p>①調布市での生活利便性などに関する情報提供や調布市での生活イメージを高めるための取組を促進します。</p>	
<p>②水辺、公園、緑地及び都市農地などの保全を図るとともに、住宅地内の緑の創出を促進し、うるおいとゆとりある住環境の形成に努めます。</p>	
<p>③地区の住環境や景観の維持・向上を目指した地区計画などの地域のルールづくりが進むよう、専門家の派遣制度の活用や意識啓発の推進を行います。また、景観法の制度の活用とともに、市民との協働による地域の特徴を生かした景観づくりに向けた意識の醸成や市民活動の支援に努めます。</p>	
<p>①住宅市場等との連携を強化し、新築住宅や既存住宅ストックのリフォームによる多様なタイプの住宅供給を促進します。</p> <p>②不動産関係団体、市の福祉部門と住宅部門や、NPO法人などの居住支援団体など様々な分野が連携し、高齢者や障害者が安心して安定的に暮らすことができるよう、環境整備の検討や相談機能の構築に取り組みます。</p> <p>③バリアフリー化やユニバーサルデザインによる誰もが暮らしやすい住宅の供給や、既存住宅のバリアフリー化への支援などに取り組みます。</p> <p>④多様な世代がバランスよく居住できるよう、子育て世帯から高齢者世帯までのライフステージに応じた生活に適した住宅が確保できる仕組みなどについて検討していきます。</p>	2
<p>①優良な住宅ストックが形成される仕組みについて検討します。</p> <p>②民間事業者等との連携によるマンション管理組合や、戸建て住宅等の維持管理に関する相談窓口を開設し、必要に応じて専門家等の派遣を行うなど、住宅の適正な管理を促進します。</p>	3
<p>③民間不動産事業者等との連携により、中古住宅市場の活性化を進めます。</p>	
<p>④住替えを支援するための制度を整備し、市内での円滑な住替えができる体制づくりを推進します。</p>	
<p>①低炭素社会の実現に向け、調布市地球温暖化対策実行計画に基づき、市民、事業者、市が一体となった環境にやさしいライフスタイルの普及啓発に取り組みます。</p> <p>②限りある資源・エネルギーの有効利用を図るため太陽光発電や太陽熱利用など、再生可能エネルギーの利用拡大を促進します。</p> <p>③雨水浸透施設設置や省エネルギー改修などの環境に配慮した設備設置に対する支援や、低炭素建築物認定制度の普及等により、環境負荷の少ない住宅の普及を促進します。</p>	
<p>④長期優良住宅制度などの普及を促進することで、質の高い住宅の整備を推進します。</p>	

【参考】マンション建替法の改正（平成26年12月）

改正の背景として、首都直下地震や南海トラフ巨大地震など巨大地震の発生に備え、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足のマンションの耐震化が喫緊の課題となっていました。

① 法改正その1

「マンション敷地売却制度」の創設

法改正により、従来のマンション建替えに加えて、新たに耐震性不足のマンションを対象に「マンション敷地売却制度」が創設されました。これにより、区分所有者集会における4/5以上の賛成でマンションとその敷地を売却できます。（これまでは全員の同意が必要でした。）

② 法改正その2

「容積率の緩和特例」の創設

除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）を受けたマンションの建替えにより新たに建設されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁が許可した場合には、容積率が緩和されます。

③ 従来通り

「マンション建替組合」や「権利変換計画」の認可

従来通り4/5以上の賛成で、マンション建替組合が主体となって、マンションを建て替えることもできます。また、従前の施行マンションに係る区分所有権、敷地利用権等の権利を、権利変換計画に基づき、一定の期日をもって、従後の施行再建マンションに円滑に移行させることもできます。

なお、平成24年4月1日施行の同法の改正に伴い、東京都から調布市に、マンション建替組合設立や権利変換計画の認可等の権限が移譲されました。

権限移譲による認可事務の取扱いとして、平成24年5月に調布市ではじめて、調布富士見町住宅マンション建替組合（調布市富士見町3丁目）の設立認可をいたしました。