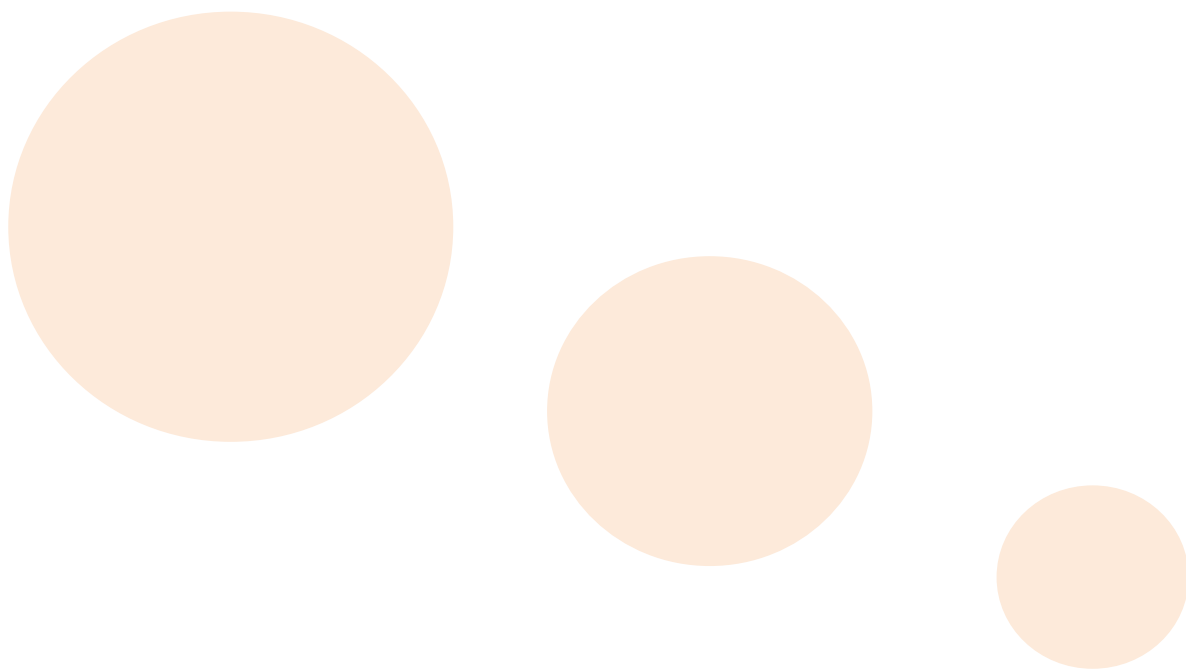


調布市住宅マスタープラン

～ ぬくもりとやすらぎに包まれた
安全・安心・快適に住み続けられるまち ～



平成27（2015）年3月
調 布 市

「ぬくもりとやすらぎに包まれた 安全・安心・快適に住み続けられるまち」 の実現に向けて

調布市は、都心に近く交通の便が良いという地域特性を生かし、様々な都市機能を備えた利便性の高さと、武蔵野の面影を残す深大寺の森や、ゆるやかに流れる多摩川に代表される、豊かな自然環境が調和した暮らしやすいまちとしてこれまで発展してきました。

調布市では、都市機能と環境との調和を保ちつつ住環境の向上を図るため、住宅施策の最上位計画として、平成13年3月の「第2次調布市住宅マスタープラン」策定後、法改正や社会経済情勢の変化等を踏まえた一部改定を行いながら、住宅施策を総合的に推進して参りました。

しかし、「第2次調布市住宅マスタープラン」の策定から14年が経過し、調布市の住宅環境を取り巻く状況は大きく変化しております。平成23年3月の東日本大震災の教訓を踏まえた災害に強い安全で安心なまちづくりを始めとして、超高齢化の進行を背景とする誰もが安心して住み続けられるまちづくりや、再生可能エネルギーへの転換等の環境に配慮したうるおいのあるまちづくり、そして、平成24年8月の京王線地下化に伴うまちの変化によるまちづくりへの様々な対応が求められております。

また、国は、平成23年3月に、社会経済情勢の変化などを踏まえた新たな住生活基本計画（全国計画）の策定を行ったほか、平成26年11月には空家等対策の推進に関する特別措置法を制定するなど、住宅施策に関連する様々な法令の制定・改正が行われ、住宅施策の面においても状況は大きく変化しています。

調布市では、都市機能と環境との調和という調布市の地域特性を保ちつつ、こうした変化に伴う新たな課題に対応するため、今回、住宅マスタープランを改定することといたしました。改定に当たっては、市民の主体的な取組への支援及び民間市場や地域との連携といった視点に立ち、「安全性の高い、安心して暮らせる住環境づくり」、「調布市に住みたい、住み続けたい人のニーズに答えられる住環境づくり」、「環境に配慮した持続可能な住まいと住環境づくり」の3つの基本目標を軸として、「ぬくもりとやすらぎに包まれた安全・安心・快適に住み続けられるまち」を将来像に掲げております。この将来像の実現においては、市民や事業者を始めとする関係団体の皆様との連携が不可欠です。今後も身近な水と緑を守り、育てながら、人と自然が共生し、都市の利便性と調和するまちづくりを進めることで、この貴重な財産を次世代に引き継ぎ、だれもが安全・安心・快適に住み続けられるまちの実現に向け取り組んで参りますので、皆様の御理解と御協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

結びに、調布市住宅マスタープランの改定に当たり、調布市住宅マスタープラン改定検討委員会の皆様には熱心な御審議をいただいたほか、アンケート調査やパブリック・コメント、市民説明会等で、市民や関係者の皆様から貴重な御意見をいただきました。この場を借りて、心より感謝申し上げます。

調布市長 長 友 貴 樹



目次

第1章 調布市住宅マスタープラン改定の背景と位置付け.....	1
1. 調布市住宅マスタープラン改定の背景	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画の期間	3
4. 調布市を取り巻く状況と課題	4
第2章 目指すべき姿と目標.....	7
1. 計画推進に当たっての5つの「視点」	8
2. 将来像	10
3. 本プラン改定の基本目標	11
第3章 重点的な取組.....	15
第4章 将来像実現のための施策.....	21
基本方針1 安全・安心な住環境の形成	21
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	24
基本方針3 調布市への定住を支援する仕組みの構築	26
基本方針4 住宅の長寿命化と環境への負荷の軽減	32
第5章 計画の実現に向けて.....	39
1. 庁内連携体制の確立	39
2. 市民・事業者・行政による連携体制の構築	39
3. 進行管理の仕組みの構築	39
【参考資料】.....	44
1 住まいの現状.....	44
2 住宅施策の実績・現行住宅施策の取組状況.....	92
1. 公的住宅の供給	92
2. 補助事業等	94
3 住宅マスタープランの改定経緯.....	104
4 用語解説.....	106

第1章 調布市住宅マスタープラン改定の背景と位置付け

1. 調布市住宅マスタープラン改定の背景

調布市では、住宅施策の最上位計画として、平成4年3月に初めてとなる「第1次住宅マスタープラン」を策定、その後、平成13年3月に「第2次住宅マスタープラン」を策定し、平成13年度から平成27年度までの15年間の計画期間として、社会経済情勢の変化等を踏まえながら、住宅施策を総合的に推進してきました。また、平成20年3月には、関連法令等の改正や「東京都住宅マスタープラン」の改定等により一部改定を行いました。

その後も、国が平成23年3月に、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえた新たな住生活基本計画（全国計画）を策定するとともに、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の住宅施策に関連する様々な法改正が行われたほか、東京都も同法に基づく「高齢者の居住安定確保プラン」を策定するなど、住宅施策をめぐる状況は大きく変化しています。

また、調布市の人口は、これまで増加を続けてきましたが、市の将来人口推計（平成26年3月）では、年少人口が平成33年をピークに減少に転じることが予想される一方、老年人口は引き続き上昇傾向が続き、超高齢化が進行すると見込んでいます。住宅施策については、これまでの住宅の量の確保から、住宅の質の向上へと大きな転換が図られてきました。将来の人口減少等の社会経済情勢の変化を見据え、環境への負荷軽減の視点から既存住宅ストックを有効に活用しつつ、高齢者や障害者、子育て世帯などの住まいの確保が難しい世帯に対する住宅セーフティネットの構築や、東日本大震災以降における住宅の耐震化や再生可能エネルギーへの転換など、住宅に関連した課題が山積しており、その対応が求められています。

こうした状況を踏まえ、調布市の住宅施策についても、不動産関係団体等の外部の団体や、福祉関連部署などの庁内の関連部署と連携し、ソフト・ハード両面の取組による住宅提供や耐震化の促進等を図る必要があります。

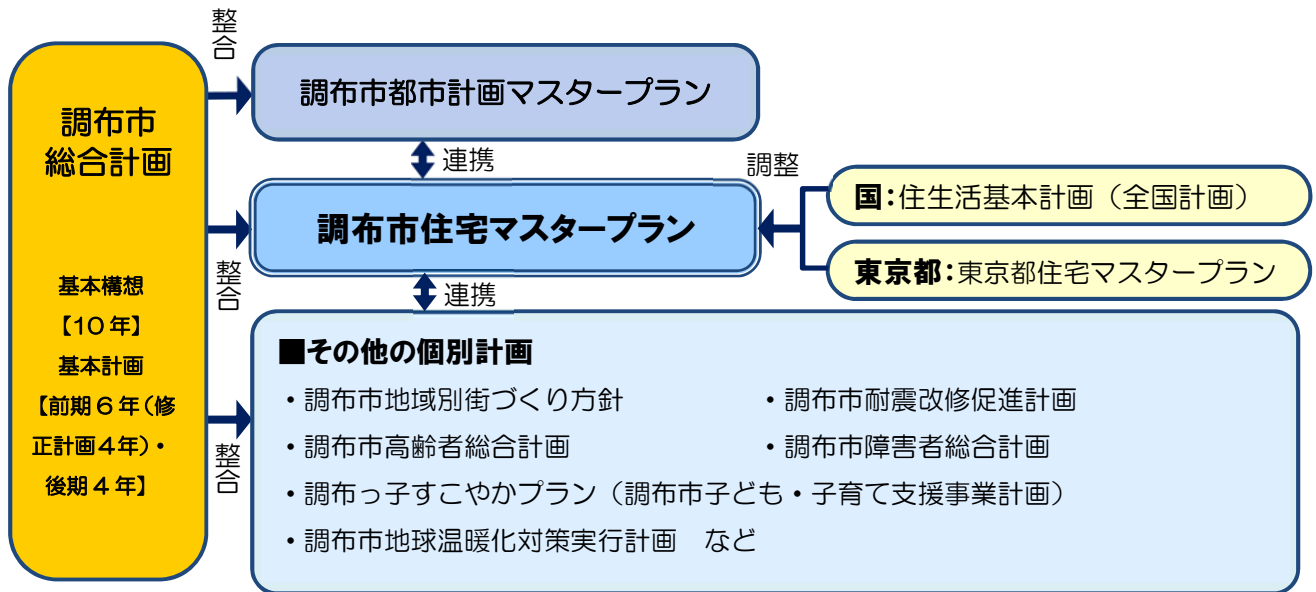
「第2次住宅マスタープラン」の計画期間は、平成27年度までとしていましたが、こうした社会経済情勢等や住宅施策をめぐる状況の変化に早急に対応するとともに、平成26年度における調布市都市計画マスタープランの改定や調布市基本計画の修正と整合を図り、今回、住宅マスタープランの改定を行うこととしました。



2. 計画の位置付け

住宅マスタープランは、平成25年に策定した調布市の最上位計画である「調布市総合計画」において、その将来像やまちづくりの基本目標にそって位置付けた住宅施策に基づく個別計画であり、「調布市都市計画マスタープラン」など、住宅に関連するその他の個別計画とも整合を図り、庁内連携に基づく、効率的で効果的な施策展開を図ることを目指します。

また、住宅施策においては、国や都が実施する事業との連携が重要であることから、今回の改定に当たっては、国の「住生活基本計画（全国計画）」や東京都の「東京都住宅マスタープラン」の内容を踏まえた計画としています。



調布市総合計画（平成25年度～平成34年度）

調布市では、「みんなが笑顔でつながる・ぬくもりと輝きのまち調布」をまちの将来像として掲げた調布市基本構想と、基本構想を具現化するための施策や主要事業等を一体的に示した調布市基本計画で構成する調布市総合計画に基づき、計画的なまちづくりを推進しています。

基本構想は、平成25年度から平成34年度までの10年間を計画期間とし、基本計画は前期6年、後期4年に分けた計画期間としています。

前期の基本計画については、計画策定後の市政を取り巻く環境の変化や市長任期との連動性を考慮し、時点修正を行い、平成26年2月に、平成27年度から平成30年度までを計画期間とする基本計画を策定しました。

3. 計画の期間

住宅関連の法改正や超高齢化の進行など、社会経済情勢等の変化に対応するため、本住宅マスタープランの計画期間は、平成27年度から平成34年度までの8年間とします。

また、調布市基本計画の計画期間と連動させ、本プランに位置付ける施策・事業の計画期間を平成27年度から平成30年度までの4年間で前期とし、平成31年度から平成34年度までの4年間で後期として、それぞれの計画期間でローリングすることとします。

【参考：調布市総合計画の計画期間と住宅マスタープランの計画期間との関係】

年度	平成 (西暦)	25 (2013)	26 (2014)	27 (2015)	28 (2016)	29 (2017)	30 (2018)	31 (2019)	32 (2020)	33 (2021)	34 (2022)	
総合 計画	基本構想	調布市基本構想										
	基本計画	前期基本計画（施策・行革プラン）										
		修正基本計画				後期基本計画						
市長任期												
第2次住宅 マスタープラン		第2次プランの計画期間 (平成13~27年度)										
住宅マスター プラン改定							本プランの計画期間					
					前期		後期					

4. 調布市を取り巻く状況と課題

(1) 調布市の財政状況

調布市は、水や緑などの恵まれた環境を生かした、都心近郊のベッドタウンとして発展してきた都市であり、住宅地としての魅力を高め、現在及び将来の市民が安全・安心で安定して調布市で暮らし続けられることが、市民の満足度の向上や市としての発展につながると考えます。

調布市を取り巻く状況として、景気回復の兆しはあるものの、地域経済や市政への波及効果は不透明である一方、社会保障関連経費や公共建築物の維持保全経費の増加や、マイナンバー制度、子ども・子育て支援新制度、生活困窮者自立支援等の制度改正など、新たな課題に対し様々な取組を複合的に実施していく必要があります。これらの財政需要により、歳出は大幅な増加が想定されるため、財政の健全性を維持・向上しつつ取り組んで行くことが求められます。

そのため、住宅施策においても、最少の経費で最大の効果を挙げる必要があることから、本プランでは、費用対効果を踏まえた事業の選択や、選択と集中の視点から効果の高い取組みを行うことで、プランの実効性を高めることを目指します。

(2) 住宅・住環境の課題

近い将来に首都直下地震の発生が予測される中、住宅の老朽化の進行などに伴う耐震性、安全性等に係る問題や、高齢者や障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の問題など、住宅に関する様々な問題が顕在化しています。

調布市では、市営住宅（249戸）及び借上げ方式による高齢者住宅（41戸）を供給していますが、住宅確保要配慮者がより公平にサービスを受けられ、安心して安定的に暮らすことができるよう、住宅政策と福祉政策等が連携し、民間活力の活用を図りながら、市民一人一人に応じた居住の確保を図るための仕組みづくりや、環境整備を検討していく必要があります。

しかし、顕在化する様々な問題に対処するため、事業の優先度や内容、規模効果を厳しく精査しつつ、課題の解決に取り組む必要があり、公営住宅（市営住宅及び高齢者住宅）の供給方式など、これまでの住宅施策の見直しも併せて行うことが求められています。

こうしたことを踏まえ、本プランでは次の7点の課題に取り組みます。

- ① 住宅の耐震性、安全性等の向上
- ② 住宅確保要配慮者の住まいの確保と円滑な住替え制度等の確立
- ③ 公営住宅（市営住宅・高齢者住宅）の今後の在り方
- ④ 誰もが住みやすく多様なニーズに対応する住まいづくり
- ⑤ 水や緑などの地域特性を生かした環境の保全と創出
- ⑥ 既存住宅を長寿命化する支援の仕組みづくりの充実
- ⑦ 地球環境に配慮した環境負荷を軽減する住宅整備への誘導

【参考：調布市基本計画（平成 27～30 年度）計画期間中の財政フレーム】

区 分		27年度 (2015)	28年度 (2016)	29年度 (2017)	30年度 (2018)	4か年合計
歳入	市 税	438	437	440	439	1,755
	譲与税・交付金	55	56	56	56	224
	国・都支出金	240	234	224	231	928
	市 債	39	43	49	31	161
	そ の 他	78	74	76	77	305
	計 a	850	845	845	835	3,374
歳出	人 件 費	121	118	120	121	479
	扶 助 費	189	198	206	213	806
	公 債 費	37	37	38	37	149
	投資的経費	110	112	96	73	392
	そ の 他	393	380	385	391	1,548
	計 b	850	845	845	835	3,374
差 引 c=a-b		0	0	0	0	0

【参考】：調布市の関連計画の住宅施策関連部分について

- ① 調布市都市計画マスタープラン（計画期間：平成 10 年度～34 年度）
調布市の都市計画の基本的な考え方を示したものであり、調布市におけるまちづくりの総合的な指針となるものです。
平成 26 年 9 月に改定を行い、7 つの課題の解消に向けて、それぞれに対応するまちづくりの基本方針を設定しました。
防災の観点からは、「みんなが安全に暮らせるまちづくり」の実現のための施策として「住宅等建築物の耐震性、不燃性の向上」が、住環境の観点からは「住み続けられるまちづくり」の実現のための施策として「住宅、住環境を整備し、快適な居住空間づくり」、「住宅、住環境のバリアフリー化の促進」、「住宅、住環境における防災機能の向上」、「コミュニティ施設等を核としたふれあいと憩いの場づくり」が住宅に関連する施策として示しています。
- ② 調布市高齢者総合計画（計画期間：平成 27 年度～29 年度）
調布市における高齢者の保健福祉政策を推進するための計画であり、平成 27 年 3 月に、平成 27 年度から平成 29 年度までの計画を示した「第 6 期調布市高齢者総合計画」を策定しました。
その中で、高齢者が地域の中で安心して暮らすことができるよう、住環境の整備を図ることを示しています。
- ③ 調布市耐震改修促進計画（計画期間：平成 20 年度～32 年度）
地震発生時における建築物の倒壊等の被害から、市民の生命・身体及び財産を保護するために、市内の建築物の耐震化に努め、災害に強い調布市を実現することを目的とした計画であり、その中で住宅の耐震化を図るための施策が示されています。