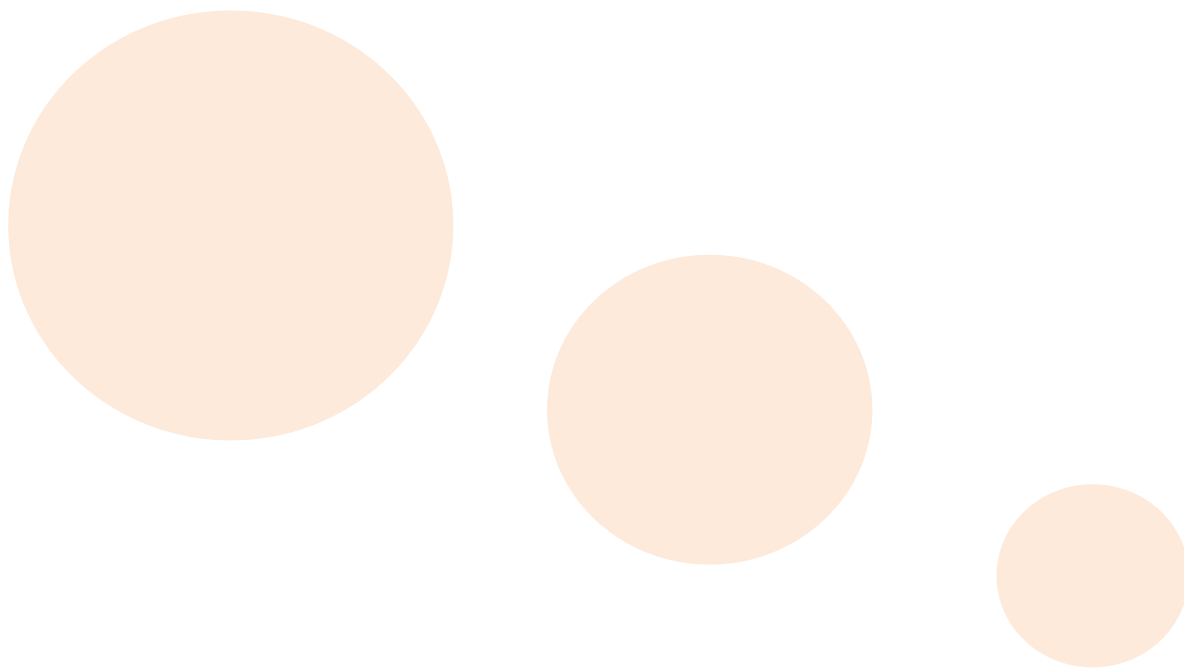


調布市住宅マスタープラン

概要版

～ 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

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

調布市住宅マスタープラン改定の背景

- 住生活基本法（平成18年施行）により、これまでの住宅の量の確保から、住宅の質の向上へと住宅政策の大きな転換が図られたほか、環境への負荷軽減の視点からの既存住宅ストックの有効活用、高齢者や障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者を対象とした住宅セーフティネットの構築、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、住宅に関連した新たな取組が求められています。
- 平成26年3月の調布市の将来人口推計によると、調布市の人口は、これまで増加を続けてきましたが、年少人口が平成33年をピークに減少に転じ、人口減少と超高齢化が進行することで、人口の年齢構成・世帯構成も大きく変化することが見込んでいます。
- 京王線の地下化に連動した21世紀の調布のまちづくりにおいて、住宅施策についても、調布市の将来像である「みんなが笑顔でつながる・ぬくもりと輝きのまち調布」を実現するため、改定するものです。

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年間を前期とし、平成31年度から平成34年度までの4年間を後期として、それぞれの計画期間でローリングすることとします。

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・住環境に関しては様々な問題が顕在化しており、本プランでは特に次の7点の課題に取り組むものとします。

- 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 地球環境に配慮して環境負荷を軽減する住宅整備への誘導

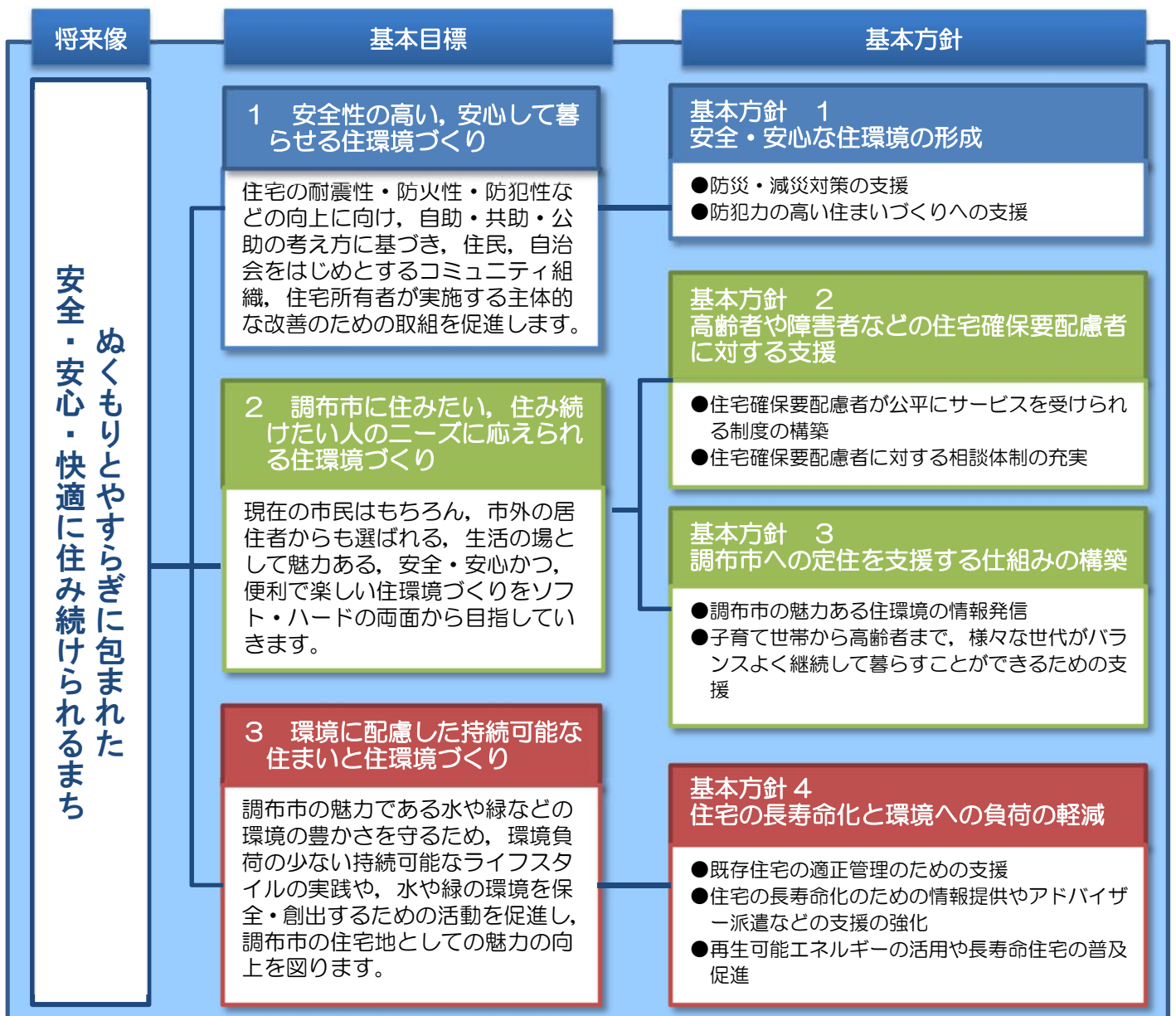
第2章 目指すべき姿と目標

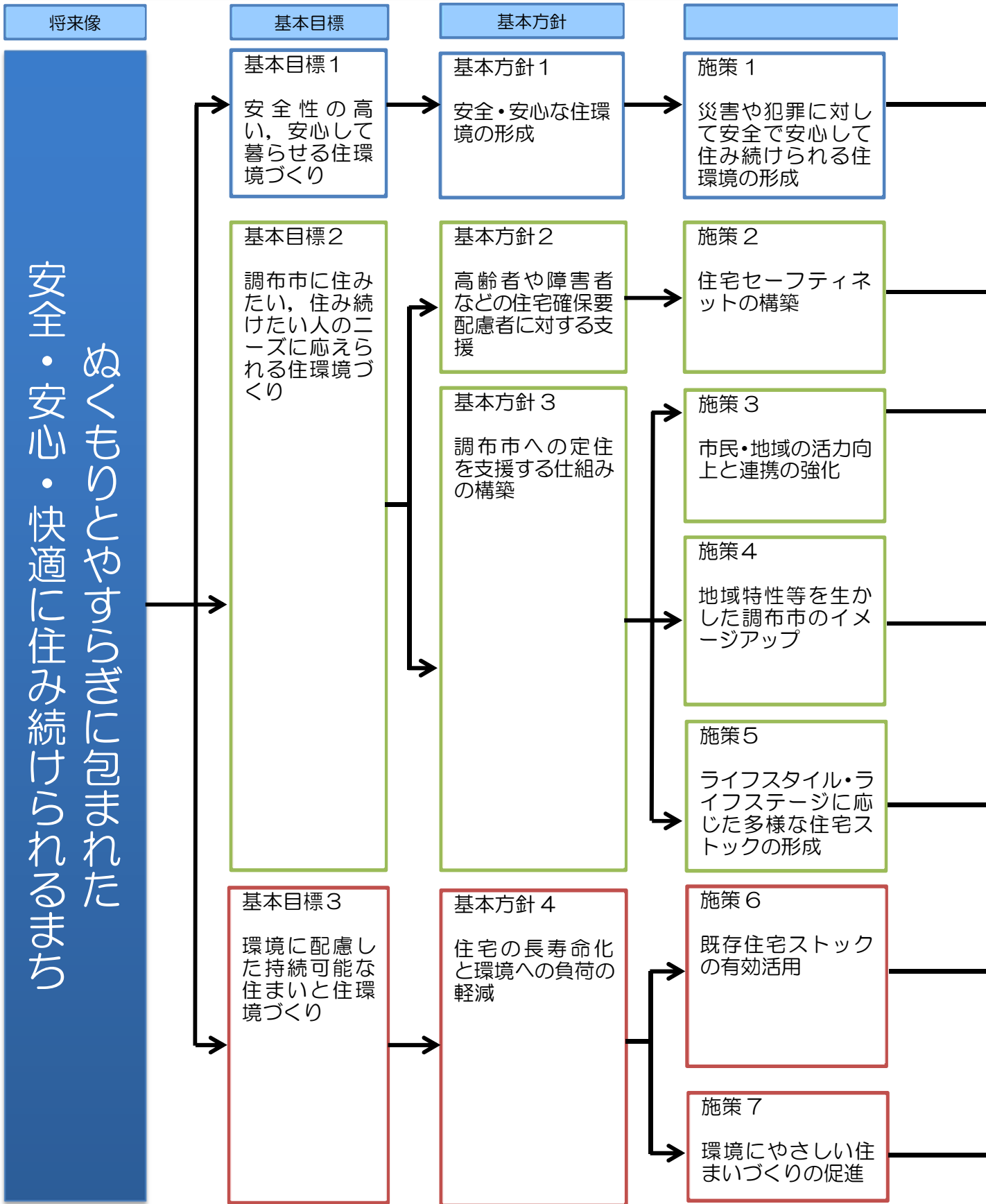
住宅マスタープランで実現を目指す「将来像」、将来像の実現に向けて掲げる「基本目標」、基本目標を具現化するための行動計画である「基本方針」を以下のように設定し、計画推進に当たっての5つの「視点」を踏まえて取組を展開していきます。

■本プランの骨格■

計画推進にあたっての5つの「視点」

- (1) 市民の主体的な取組の促進
- (2) 民間市場や地域との連携
- (3) 既存資源の活用
- (4) より公平性の高い制度への転換
- (5) 全庁的な計画推進体制の構築





ープランの体系

施策

1-1 地域の防災力の向上

1-2 地域の防犯力の向上

2-1 住宅に困窮する市民への住宅確保を支援するための仕組みの構築

3-1 市民の主体的な住まいづくり活動を支える相談・情報提供体制の構築

3-2 住み慣れた地域で継続して居住できる環境づくりの促進

4-1 定住促進に向けた調布市の住環境の積極的な情報発信

4-2 水や緑の空間の保全と創出

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の促進

5-1 多様な世代がバランスよく居住できる住宅地の形成

6-1 既存住宅の長寿命化の促進

6-2 関連団体等との連携による住宅の円滑な流通の促進

6-3 市内での住替えの円滑化の促進

7-1 環境にやさしい良好な住環境の形成

7-2 環境性能の高い住宅の普及促進

第3章 重点的な取組

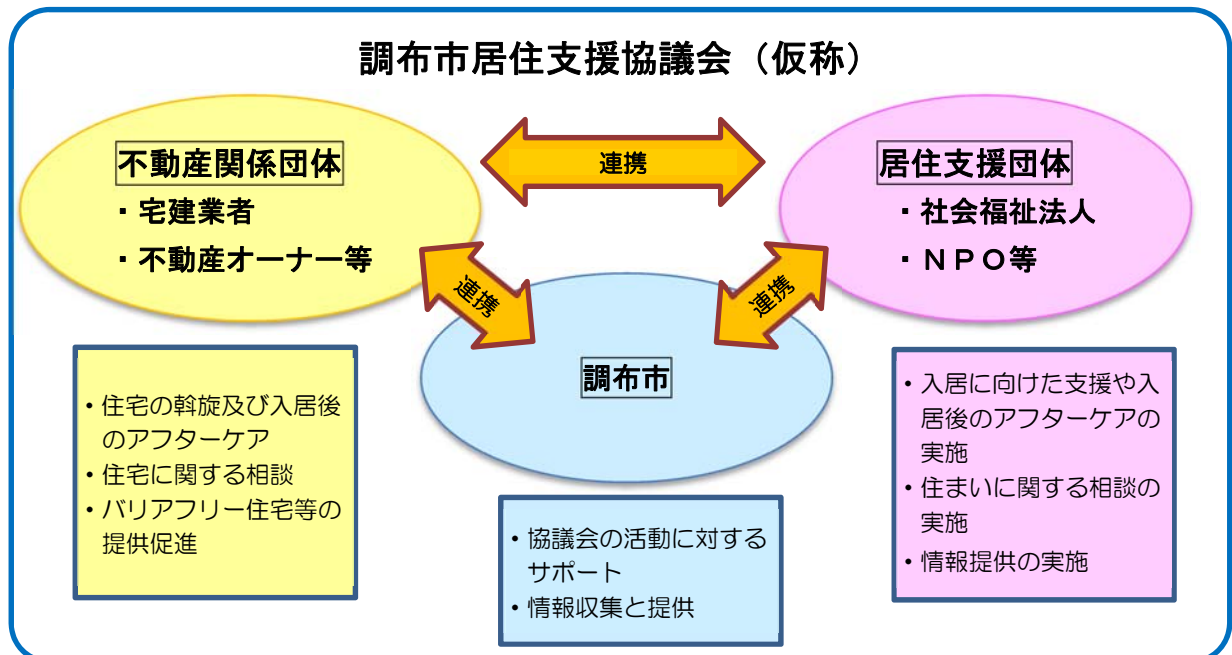
本プランの将来像や目標を効果的・効率的に実現するに当たって効果が大きいと考えられる3つの取組を「重点的な取組」と位置付け、優先的な実施を図ります。

重点的な取組1：住宅確保要配慮者に対する支援の仕組みづくり

＜関連施策：2-1＞

- 現在、全国的に高齢化の進展に伴う夫婦のみや単身高齢者世帯の増加、ひとり親世帯の増加、非正規雇用者比率の上昇など雇用の不安定化等が進んでおり、住宅に関するセーフティネットを構築していくことが市民の生活安定のためには重要となります。
- 調布市では、賃貸住宅居住者の比率が高いことから、民間賃貸住宅を活用しつつ、住宅確保要配慮者に対する支援の仕組みとして、調布市居住支援協議会（仮称）を設置し、住宅確保要配慮者の住まいの確保を支援していきます。
- 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、住宅部門と福祉部門等が連携し、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。
- 現行の市営住宅249戸のストック等を有効活用しつつ、より多くの住宅に困窮している市民が支援を受けられる仕組みの構築に向けて、本協議会などで議論を行い、財政的な負担が少なく、より公平性の高い調布市の特性にあった住宅セーフティネットのあり方について検討を行います。

■調布市居住支援協議会（仮称）のイメージ

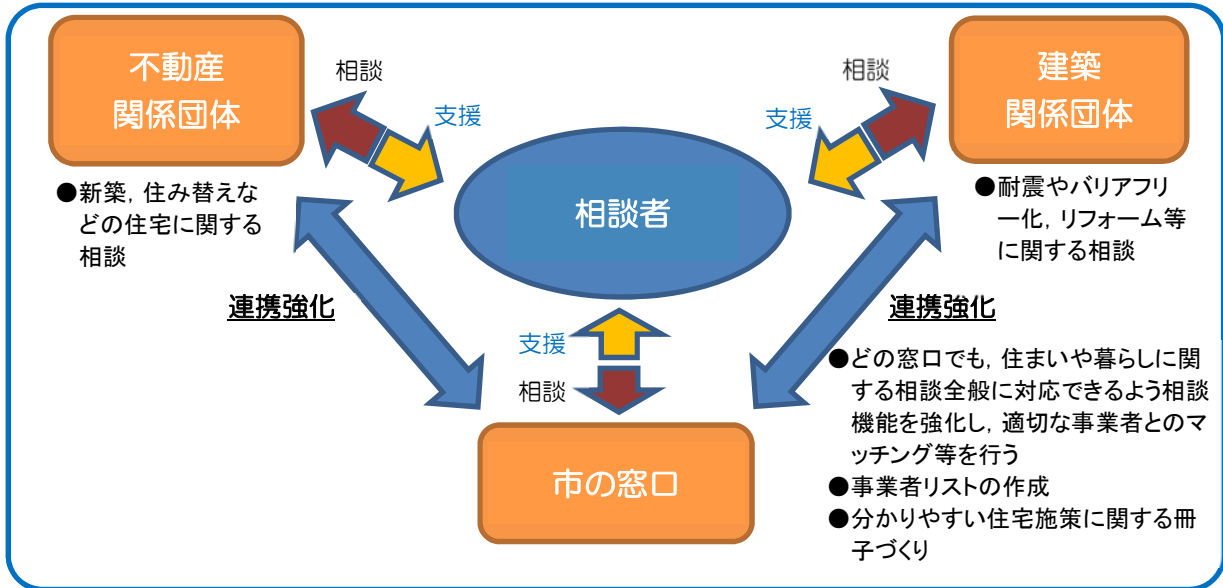


重点的な取組 2：住まいに関する相談機能・情報提供の強化

＜関連施策：3-1, 5-1＞

賃貸住宅居住者はもちろん、持ち家住宅の居住者でも、住宅の耐震化やバリアフリー化、住宅の維持・管理など、様々な住宅に関する不安を持ちながら生活している方が多くいることから、身近な場所で相談できる窓口の相談機能を強化し、問題に応じた適切な情報提供、専門家に相談者をつなげる仕組みを構築することで、住まいに関する安心感の向上を目指します。

■住まいに関する相談体制のイメージ

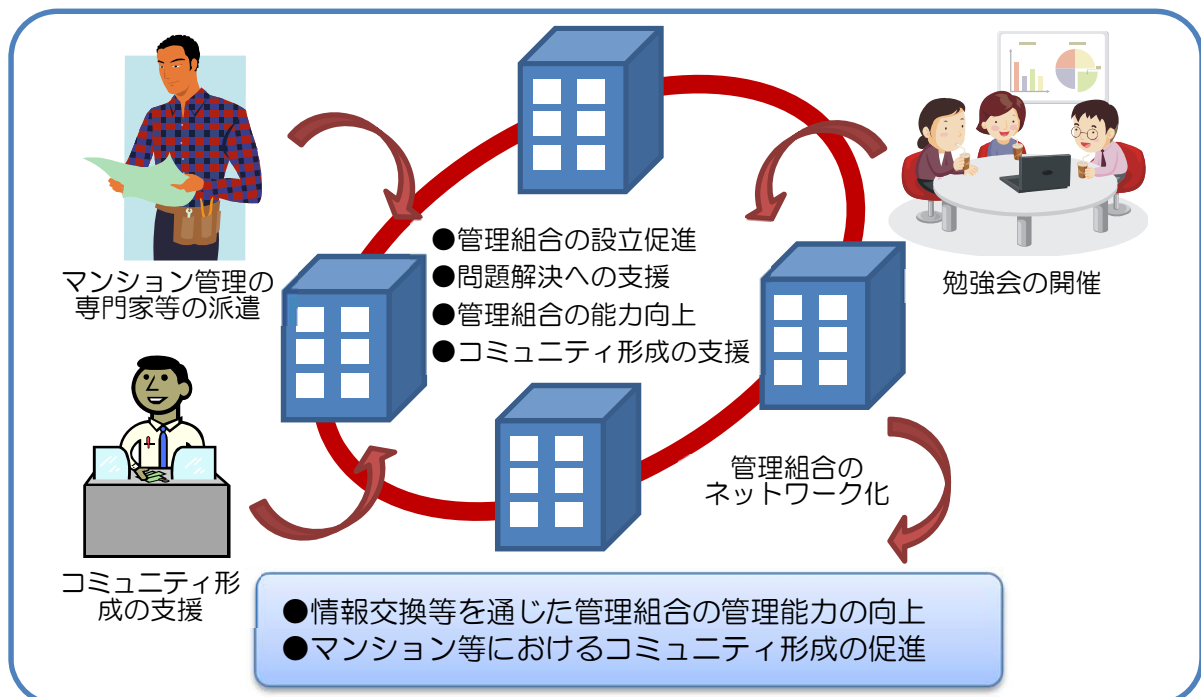


重点的な取組 3：マンション管理の適正化とコミュニティ形成の促進

＜関連施策：1-1, 3-1, 6-1＞

東京都の市部でも住宅に占めるマンションの比率が高い調布市では、マンションの維持・管理が適切に行われることが、良好な住宅ストックを形成していくうえで重要であることから、マンション管理の適正化に向けた管理組合への支援や、マンションにおけるコミュニティ形成などを進めます。

■マンション管理の適正化に向けた取組のイメージ



第4章 将来像実現のための施策

基本方針1 安全・安心な住環境の形成

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

1-1 地域の防災力の向上

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。

1-1-①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。

- 耐震診断の普及啓発活動の強化（木造住宅耐震相談会の拡充等）
- 福祉分野との連携等による改修意欲の向上

1-1-②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。

- 建替えに関する相談窓口の設置
- 建替えアドバイザーの派遣 など

1-1-③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。

- 防災対策意識啓発活動、出前講座、セミナー等の実施
- 防災力の高いマンションへの支援

1-1-④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。

- 面的整備事業の促進
- 狭あい道路拡幅整備事業の推進 など

1-2 地域の防犯力の向上

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。

1-2-⑤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。

- 住宅の防犯力向上のためのパンフレットの作成
- 地区計画制度・建築協定の活用の推進 など

1-2-⑥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。

- 空き家管理のための仕組みの検討 など



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

施策2 住宅セーフティネットの構築

2-1 住宅に困窮する市民への住宅確保を支援するための仕組みの構築

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。

2-1-①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。

●居住支援協議会等の設立による支援

2-1-②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。

●居住支援協議会等の設立による支援

2-1-③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。

●居住支援協議会等の設立による支援

2-1-④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楽しむことができる、より公平で効率的な仕組みへの転換を図ります。

●既存の市営住宅の利用ルールの見直し検討や新たな住宅確保のための方策の検討

基本方針3 調布市への定住を支援する仕組みの構築

施策3 市民・地域の活力向上と連携の強化

3-1 市民の主体的な住まいづくり活動を支える相談・情報提供体制の構築

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。

3-1-①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。

●様々な地域の専門家のネットワーク構築と住宅に関する相談の仕組みの構築

●住まいづくりの相談体制の強化 など

3-1-②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。

●地域包括支援センターや自治会、地区協議会等と連携した地域の見守りの仕組みの構築

●居住支援協議会等と連携した住宅対策支援 など

3-2 住み慣れた地域で継続して居住できる環境づくりの促進

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。

3-2-③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。

●情報提供による空き家等の情報収集の仕組みの構築

●空き家等の利用を促進するための仕組みの検討 など

施策4 地域特性等を生かした調布市のイメージアップ

4-1 定住促進に向けた調布市の住環境の積極的な情報発信

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。

4-1-①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。

●地理情報システム等を活用した生活利便性に関する情報提供の仕組みづくり

4-2 水や緑の空間の保全と創出

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。

4-2-②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。

●市内の水と緑空間の保全や市民による緑化や飾花等の促進 など

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の促進

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。

4-3-③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。

●計画制度などによる地区計画制度を活用した地区のルールづくりの促進 など

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

5-1 多様な世代がバランスよく居住できる住宅地の形成

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。

5-1-①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。

●重点供給地域の設定による国補助金を活用した制度の充実 など

5-1-②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。

5-1-③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。

●既存住宅のバリアフリー化のための相談の充実

●民間賃貸住宅のバリアフリー化のための支援方策の検討 など

5-1-④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ます。

●子育て世帯から高齢者世帯まで各世帯に応じた住まいづくりの支援

●コミュニティ形成支援 など

基本方針4 住宅の長寿命化と環境への負荷の軽減

施策6 既存住宅ストックの有効活用

6-1 既存住宅の長寿命化の促進

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。

6-1-①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。

●既存住宅管理のための仕組みの検討

6-1-②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。

●住宅の維持管理に関する相談窓口の設置やマンション管理アドバイザーの派遣 など

6-2 関連団体等との連携による住宅の円滑な流通の促進

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みを促進します。

6-2-③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。

●住宅性能表示制度の普及啓発や住宅のリノベーションの促進 など

6-3 市内での住替えの円滑化の促進

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。

6-3-④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。

●リバースモーゲージや住替えに関する相談窓口の設置

施策7 環境にやさしい住まいづくりの促進

7-1 環境にやさしい良好な住環境の形成

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。

7-1-①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。

7-1-②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。

7-1-③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。

●再生可能エネルギー導入や環境への負荷を軽減するための改修に関する情報提供

●太陽光、太陽熱利用装置の設置への助成 など

7-2 環境性能の高い住宅の普及促進

耐用年数が長く、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。

7-2-④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。

●長期優良住宅の認定及び同制度の適正な維持保全の確保 など

第5章 計画の実現に向けて

市内連携体制の確立

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、その推進にあたっては、市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市内検討委員会」を、各種取組の実施にあ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市内連携体制を構築します。

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、本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。

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市内検討委員会」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・見直しを担う市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。



調布市住宅マスタープラン概要版／平成27年3月発行

編集・発行 調布市都市整備部住宅課 〒182-8511 東京都調布市小島町 2-35-1

登録番号（刊行物番号）

2014-272

TEL 042 (481) 7141・7545 FAX 042 (481) 6800