

2 住宅施策の実績・現行住宅施策の取組状況

1. 公的住宅の供給

(1) 市営住宅の供給

- ・住宅に困窮する者の生活の安定を図り、社会福祉の増進に寄与するため市営住宅を設置する。
- ・市営住宅は、市内に7ヶ所 249戸ある。
- ・使用料は、入居者の収入、家賃算定基礎額、住宅の立地条件、住宅の広さ、経過年数及び利便性により算出している。

■市営住宅の入居条件

- ・市内に6か月以上居住していること。
- ・収入（所得）が法で定める基準内であること。
- ・家族向けは、現に同居し、又は同居しようとする親族がいること。
- ・単身者向けは、60歳以上の人、又は、昭和31年4月1日以前に生まれた人等。
- ・現に住宅に困っていることが明らかであること。
- ・暴力団員でないこと。

■平成23～25年度の実績

市営住宅の概要

(単位：戸)

建設年度	住 宅 名	管理戸数	入居戸数		
			平成23年度	平成24年度	平成25年度
昭和56年度	富士見第1市営住宅	41	41	41	40
57年度	八雲台市営住宅	34	34	34	33
58年度	深大寺市営住宅	30	30	30	29
平成元年度	富士見第2市営住宅	48	48	48	48
4年度	山野市営住宅	24	24	24	24
16年度	下石原市営住宅	32	32	32	32
19年度	調中前市営住宅	40	40	40	40
	合 計	249	249	249	246

(2) 高齢者住宅(シルバーピア)

- ・65歳以上の単身者を対象とし、バリアフリーなど高齢者向けの仕様や設備を備えており、必要ときには緊急連絡により生活協力員（ワーデンと呼ぶ）の福祉サービスを受けることができる。
- ・調布市が借り上げた以下の民間共同住宅（全て単身用）を提供している。

■シルバーピアの入居条件

- ・市内に3年以上居住する満65歳以上のひとりぐらしであること。

- ・ 現に住宅に困っていることが明らかであること。
- ・ 前年の収入額が、月額214,000円以下であること。
- ・ 暴力団員でないこと。

■平成25年度の入居等の実績

高齢者住宅シルバーピアの概要

(平成26年3月31日現在)

契約期間年度	住宅名	戸数(戸)		平成25年度 借上料(円)	平成25年度 使用料(円)
		管理	入居		
平成22年度 ～平成32年度	シルバーピア深大寺	10	9	11,988,000	1,396,451
平成24年度 ～平成34年度	シルバーピア柴崎	18	17	22,176,000	2,721,780
平成24年度 ～平成44年度	シルバーピアせせらぎ	13	13	18,360,000	1,960,890
合 計		41	39	52,524,000	6,079,121

新規入居者

(単位：人)

住宅名	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
シルバーピア深大寺	1	0	0	0
シルバーピア柴崎	2	4	1	1
シルバーピアたまがわ	2	0	0	0
シルバーピアせせらぎ	0	0	0	7
合 計	5	4	1	8

※1 シルバーピアたまがわの借上終了(平成25年3月31日)に伴い、代替施設として平成25年3月からシルバーピアせせらぎに移行した。

※2 募集は、高齢者支援室が実施

(3) 市営住宅等入居者の募集状況

1) 市営住宅入居者の募集

年度	募集月	募集戸数(戸)	応募件数(件)	倍率(倍)
平成22年度	平成22年4月	5	177	35.40
	平成22年10月	2	151	75.50
	平成23年1月	4	146	36.50
23年度	平成23年12月	4	139	34.75
	平成24年2月	4	183	45.75
24年度	平成24年10月	2	99	49.50
25年度	平成25年度は募集実績なし			

2. 補助事業等

(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

- 震災時における避難、救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える特定緊急輸送道路の機能を確保するため、市内の沿道建築物が地震により倒壊して特定緊急輸送道路を閉塞することがないように、沿道建築物の耐震化に係る費用を補助することにより、沿道建築物の耐震化を促進し、災害に強い街づくりを推進する。

■平成 23～25 年度の実績

種別		平成23年度	平成24年度	平成 25 年度	合計
耐震診断	交付（件）	4	14	19	37
	交付金額（円）	13,326,000	46,198,000	44,879,000	104,403,000
補強設計	交付（件）		3	2	5
	交付金額（円）		493,000	231,000	724,000
耐震改修	交付（件）		2	1	3
	交付金額（円）		4,792,000	2,566,000	7,358,000
建替え及び 除却	交付（件）		1	2	3
	交付金額（円）		71,100,000	50,479,000	121,579,000
交付金額計（円）		13,326,000	122,583,000	98,155,000	234,064,000

※ 補助対象建築物数 71棟 3路線（甲州街道31棟，三鷹通り34棟，品川通りの一部6棟）（平成26年3月31日現在）

※ 平成24年度から，補強設計，耐震改修，建替え及び除却に係る補助を開始

(2) 住宅の耐震化の促進

1) 調布市木造住宅耐震化促進事業

ア) 耐震診断

- 耐震診断を実施する木造住宅の所有者の方に診断に要した費用の一部を助成する。
- 書類審査及び現地調査の後，市から診断機関（一般社団法人東京都建築士事務所協会南部支部）を紹介し調査を実施する。
- 助成金の額は，耐震診断費用の3分の2で限度額は10万円まで（100円未満の端数切捨て）となっている。

■平成 23～25 年度の実績

種別	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
交付（件）	57	49	20
交付金額（円）	5,700,000	4,900,000	2,000,000

イ) 耐震改修

- ア) の耐震診断の結果，耐震改修が必要と認められたことによる耐震改修工事を実施する場合に補助金を交付する。

- ・助成金の額は、耐震改修費用の2分の1で限度額は50万円まで（1,000円未満の端数切捨て）となっている。

■平成23～25年度の実績

種別	平成23年度	平成24年度	平成25年度
交付（件）	5	9	7
交付金額（円）	1,500,000	4,500,000	3,419,000

※ 平成23年度及び平成24年度は、居住環境改善資金補助により実施

ウ) 耐震診断・耐震改修の対象となる住宅・助成対象者

- ・助成対象となる住宅は、昭和56年5月31日以前に建築された市内の2階建て以下の一戸建て木造住宅。
- ・共同住宅は助成対象外。
- ・助成対象者は、助成対象住宅を所有する個人。

2) 分譲マンション耐震化促進事業

ア) 調布市分譲マンション耐震診断助成金交付制度

- ・分譲マンションの耐震診断に要した費用の一部を助成する。診断機関は、分譲マンションと同種同等の建築物を設計することができる1級建築士及び2級建築士。

■対象となる分譲マンション

次の要件のいずれにも該当するもの。

- ・2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分がある共同住宅であること。
- ・昭和56年5月31日以前に建築確認を受け、及び工事に着手した地階を除く階数が3以上の建物であること。
- ・耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- ・鉄筋コンクリート造、鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物であること。

■助成金の交付額

次の①と②で算出した額を比較して低い方の額とする。ただし、100万円を限度とする（1,000円未満切捨て）。

- ① 耐震診断事業の実施に要する実支出額
- ② 延べ面積に1平方メートル当たり2,000円を乗じて得た額

■平成23～25年度の実績

種別	平成23年度	平成24年度	平成25年度
交付（件）	0	2	2
交付金額（円）	0	2,000,000	2,000,000

3) 分譲マンション管理の支援

ア) 分譲マンションセミナーの開催

- ・分譲マンションを適正に維持管理するために、マンション管理士会などの関係機関と連携し、セミナーや相談会を通して必要な情報を提供することにより、分譲マンション管理組合の主体的な活動を促進するなど、マンション管理の適正化に向けた支援を行う。

■平成 23～25 年度の実績

種別	平成23年	平成24年	平成25年
講演会のみ参加	40	39	19
講演会及び個別相談会に参加	12	8	13
個別相談会のみ参加	0	2	3
合計	52	49	35

(3) 居住環境改善の促進

1) バリアフリー適応住宅改修

■対象メニュー

- ・段差の解消
- ・廊下及び出入口の幅の確保
- ・利用しやすい浴槽等への交換又は改修
- ・浴室、階段、廊下、便所又は玄関への手すりの設置
- ・家庭用エレベーターの設置
- ・車いす対応キッチンの設置
- ・利用しやすい便所又は洗面所の設置

■補助内容

- ・補助対象工事経費の 10%に相当する額（1,000 円未満切捨て）
- ・上限 20 万円

■平成 23～25 年度の実績

種別	平成23年度	平成24年度	平成25年度
交付（件）	9	7	24
交付金額（円）	1,181,000	971,000	3,778,000

※ 平成 23 年度及び平成 24 年度は、居住環境改善資金補助により実施

2) 太陽光発電設備取付け等・太陽熱利用設備取付け等

■対象メニュー

- ・太陽光発電設備、太陽熱温水器等の取付け等を行う工事

■補助内容

- ・太陽光発電設備取付け：公称最大出力 1 kW 当たり 2.5 万円に相当する額（上限 10 万円）
- ・太陽熱利用機器取付け：補助対象工事経費の 10%に相当する額（上限 10 万円）

■平成23～25年度の実績

種別		平成23年度	平成24年度	平成25年度
太陽光発電設備取付け等	交付（件）	63	61	131
	交付金額（円）	11,184,000	9,938,000	10,935,000
太陽熱利用機器取付け等	交付（件）	0	0	3
	交付金額（円）	0	0	233,000
合計	交付（件）	63	61	134
	交付金額（円）	11,184,000	9,938,000	11,168,000

※ 平成23年度及び平成24年度は、居住環境改善資金補助により実施

3) 調布市住宅資金融資あっせん制度

- ・市民が市内に自己の住宅を新築又は購入あるいは増築、改築、修繕その他住宅環境を改善するために必要な資金を融資あっせんし、市がその融資の利子の一部を補給する。
- ・融資の額は、新築及び購入資金として500万円以内、修築資金として300万円以内。
- ・償還方法は、元利均等払いボーナス併用なし。期間は、300万円を超える場合は15年以内、300万円以下は10年以内。

■融資対象

- ・住宅の新築又は購入あるいは増改築、修繕工事で、建築基準法その他関係法令に違反していないもの
- ・住宅に付随する門扉、外棚等の構築物の新設又は修繕工事
- ・造園工事
- ・太陽熱利用温水器設置等エネルギー資源の節約を推進する工事

■平成23～25年度の実績

(単位：件)

種別	平成23年	平成24年	平成25年
融資あっせん	1	3	0
融資決定	0	2	0

4) 調布市高齢者世帯等民間賃貸住宅家賃等委託料助成事業

- ・保証人が見つからないため、民間アパート等に入居することが困難な高齢者世帯等に対し、市と協定を締結した保証会社が、家賃などの債務保証を行い、入居希望者が保証会社に支払った保証料の一部を市が助成する。

※初回の保証委託料は家賃等の半額（2年ごとに更新／最低保証委託料2万5千円）、更新時の保証委託料は家賃等の4分の1（最低保証委託料1万円）。

■対象世帯

対象となるのは次の①～③いずれかに該当する世帯

- ① 高齢者世帯（65歳以上の単身世帯又は構成員が65歳以上の方を含む60歳以上の方のみの世帯）

- ② 障害者世帯（身体障害者手帳4級以上の方又は愛の手帳3度以上の方を含む世帯）
- ③ ひとり親世帯（18歳未満の児童及び父又は母のみの世帯）

※要件として、調布市内に引き続き2年以上居住していること、市内の民間賃貸住宅に転居しようとしていること、3親等内の親族に保証人となる者がいないこと、緊急連絡先（国内に居住している者）があることのすべてに該当すること。

■平成23～25年度の実績

種別	平成23年度	平成24年度	平成25年度
要件具備確認（件）	1	1	0
交付（件）	0	0	0
交付金額（円）	0	0	0

5) 住宅修築相談

- ・市民からの住宅の増築、改築、改装、修繕、附帯工事等に関する相談に対して、市と協定している調布市住宅リフォームセンターを通じて、施工者が対応を行う。

■平成23～25年度の実績

種別	平成23年	平成24年	平成25年
相談受付件数（件）	10	23	21

6) 住宅なんでも相談会

- ・住宅修築相談で市と協定している東京土建一般労働組合調布市部住宅センターによる無料相談を通じて、居住環境改善施策の啓発を図る。

■平成23～25年度の実績

種別	平成23年	平成24年	平成25年
相談受付件数（件）	5	7	8

※平成23年度及び平成24年度は、住宅リフォーム相談会として実施

(4) その他の制度

1) 長期優良住宅の認定

- ・「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成21年6月4日施行）に基づき、「長期優良住宅建築等計画」の認定を受けることで、所得税（住宅ローン減税、投資減税型の特別控除）、登録免許税、不動産取得税、固定資産税等の税制上の優遇を受けることができる。
- ・長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のことをいいます。
- ・長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする方は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成し、調布市へ認定申請することができ

る。

■平成23～25年度の実績

(単位：件)

種別	平成23年度	平成24年度	平成25年度
計画認定	144	236	170
計画変更認定	5	4	50
譲受認定	30	68	71
地位承継承認	0	2	2

現行住宅マスタープランの施策評価に対する取組状況

(◎完了・○着手・×未着手)

整備方針1 便利でゆとりある住環境の創出

住宅施策と事業展開	具体的な取組	着手状況	実施内容
①良質な住宅の供給支援			
優良民間賃貸住宅の供給促進	・特定優良賃貸住宅供給促進制度, 優良民間賃貸住宅制度の促進	○	制度見直し
建替え・共同化の促進	・ガイドブック等の作成, アドバイザー制度導入による情報提供, 相談体制づくり	○	住宅課窓口で相談
虫食い状の土地の集約化, 流動化等	・土地区画整理事業, 市街地再開発事業の活用 ・住宅市街地整備方針を策定し, 市民が安心して暮らせる整備のあり方を検討	○	・布田六丁目土地区画整理事業【組合施行: 完了】 ・布田駅南土地区画整理事業【市施行: 進行中(平成27年3月に完了予定)】 ・調布市国領北浦土地区画整理事業【組合施行: 進行中(平成27年3月に完了予定)】 ・調布駅北第1A地区第一種市街地再開発事業【組合施行: 進行中】 ・調布駅南口東地区第一種市街地再開発事業【組合施行: 進行中(平成27年度に組合解散予定)】
民間住宅事業所の技術向上への支援	・民間住宅事業者の技術向上 ・住宅性能評価制度の普及	×	国・都のパンフレットを活用して周知
②民間住宅の適切な誘導方法の検討			
法制度等の適切な運用	・都市計画法等の的確な運用 ・開発指導要綱の遵守 ・街づくり条例の制定	○	街づくり条例の制定 開発指導要綱の制定
地区計画制度等の適切な運用	・地区計画制度の活用 ・建築協定による規定, 誘導	○	地区計画は12地区 建築協定は6地区(現行)
居住ニーズに応じた住宅供給誘導	・良質な住宅供給に関するガイドラインの作成	×	
③リフォーム・リニューアルの促進			
老朽化住宅のリフォーム等の促進	・不良住宅の改善や建替えを促進するための住宅金融融資の充実	○	住宅資金融資あっせん制度実施
リフォーム市場活性化の仕組みづくり	・リフォームに関する情報提供, 相談体制の充実	○	住宅修築相談制度実施
分譲マンションの適切な維持管理への支援	・維持管理や建替えに関する相談体制の充実 ・適切な修繕の実施を支援するガイドブックやマニュアルによる情報提供 ・住宅金融公庫融資, 東京都助成, 調布市住宅金融融資制度の活用による大規模修繕等に対する支援	○	・分譲マンション実態調査を実施 ・分譲マンションセミナー・分譲マンション管理組合交流会を実施
④職住近接に資する住宅供給支援			
企業との連携による社宅整備	・民間企業に民間賃貸住宅を社宅として借上げするなどの社宅整備に対する支援	×	
情報技術を活用した住宅のあり方の検討	・在宅勤務に対応した住宅供給の可能性を検討	×	

⑤市営住宅の整備			
市営住宅の新規建設	・下石原市営住宅の整備	◎	H16 年度建設
老朽化した市営住宅の建替えの推進	・調中前市営住宅の建替えを推進 ・公営住宅ストック総合活用計画を策定して、建替え、改善、維持保全を推進	◎	H19 年度調中前建設 H15 年公営住宅ストック総合活用計画策定
市営住宅の改善	・高齢化への対応、少子化等の変化に対応するため、居住機能や居住環境の向上	◎	・調布市公営住宅長期修繕計画による設計・工事の実施 ・調布市市営住宅長寿命化計画の策定
市営住宅供給のあり方の検討	・市が直接供給、民間賃貸住宅を借上げるなどの手法で、良質な賃貸住宅の供給を推進	×	供給・借上げは未実施

整備方針2 人にやさしい住環境の創出

住宅施策と事業展開	具体的な取組	着手状況	実施内容
①福祉的住宅整備の推進			
ユニバーサルデザインによる住環境整備	・ユニバーサルデザインに基づいた住環境整備を推進	○	調布市福祉のまちづくり推進計画に、誰もが安心して生活できるよう、「住まいへの支援の充実」として位置付けている。
公営住宅の新築や建替え、改修時におけるユニバーサルデザインの導入	・出入口のスロープ等の設置、共用部分の改良、住戸内の手すりの設置、段差の解消	○	下石原・調中前市営住宅建設時にバリアフリー対応
高齢者・障害者住宅の拡充	・高齢者・障害者向け住宅の建設、民間住宅事業者	○	住宅改修に対する援助
グループホームの充実	・民間グループホーム設置の支援 ・公営住宅に併設するグループホームの充実	○	【障害者】H25は3ヶ所に開設費補助
②高齢者・障害者住宅の供給支援			
高齢者・障害者住宅の整備促進	・高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用	○	
公的賃貸住宅による高齢者・障害者住宅の整備	・都、都市公団、都住宅供給公社に対して、公的賃貸住宅における高齢者・障害者住宅の供給拡大を要請	×	都営仙川への要望は今後検討課題
市営住宅による高齢者・障害者住宅の整備	・シルバーピアの建設、高優良制度の活用による民間賃貸住宅の借り上げを検討	○	・調布市高齢者住宅シルバーピア3棟を借上げ。新規の建設は未実施
③高齢者・障害者等の居住の安定支援			
民間賃貸住宅による高齢者・障害者等の入居、居住の支援	・住宅保証人制度の弾力ある運用を検討	○	高齢者世帯等民間賃貸住宅家賃等保証委託料助成制度の開始
高齢者と家族の同居、隣居、近居の支援	・高齢者世帯と子ども世帯の同居を支援するため、老人居室資金の貸付 ・二世帯住宅の建設、建替えに対する支援の検討	○	同居予定の賃借資金貸付は実績なし
高齢者の居住安定支援体制の整備	・リバースモーゲージによる高齢者住宅の供給支援を検討	×	
④人にやさしい住環境整備の推進			
公共空間へのユニバーサルデザインの導入	・公的施設や道路の段差解消、公共空間へのユニバーサルデザインの導入	○	・調布市バリアフリー特定事業計画の進行管理 ・調布市福祉のまちづくり推進計画にて公共建築物の整備について位置付けている。

	民間住宅事業者の誘導	・民間住宅事業所に対する「調布市福祉のまちづくり条例」に基づいた指導・誘導	○	調布市福祉のまちづくり推進計画にて、市民や事業者の役割を位置付け、周知に努めている。
⑤住宅情報提供機能の充実				
	相談体制の拡充	・市役所における住宅に関する相談、情報提供する窓口の充実 ・在宅介護支援センターにおける情報提供・相談体制の充実	○	・高齢者相談員による住宅改修等の相談 ・地域包括支援センターによる住宅改修相談
	住宅情報システム構築の検討	・インターネット等を活用した住宅情報システムの構築	×	
⑥定住促進支援体制の確立				
	良質な住宅の取得支援	・住宅資金融資制度を充実して、住宅の新築及び購入資金における融資あつせん	○	住宅資金融資あつせん制度実施【再掲】
	子育てしやすい住環境整備のあり方の検討	・特定優良賃貸住宅供給制度を活用して、託児所・保育所と集合住宅の併設を検討	×	特優賃は制度見直し
	円滑な住み替えの仕組みづくり	・居宅ニーズにあった賃貸住宅の情報提供 ・世帯変化に伴う住宅の建替え支援等の仕組みづくりを検討	×	
⑦良好な地域コミュニティの形成				
	バランスのとれたコミュニティの形成	・特定優良賃貸住宅、高優賃住宅の活用による良好な地域コミュニティの形成 ・市営住宅において、モデル事業を実施して、入居条件の見直しを検討	×	今後検討
	市民、NPO等との住まいづくり、まちづくり活動の支援	・市民・NPO等の住まいづくり、まちづくりの活動を支援	○	市民活動支援センターの運営により、市民活動やNPO 団体支援を実施

整備方針3 都市にやさしく、うるおいある住環境の創出

住宅施策と事業展開	具体的な取組	着手状況	実施内容
①環境にやさしい住まいづくり			
環境に配慮した住宅の普及	・省資源、省エネルギー、自然エネルギー、住宅の長寿命化など環境に配慮した住宅の普及を図るため、住宅に関する情報を提供、相談体制を充実	○	・よりよい住まいづくり応援制度による太陽光発電設備取付け等補助 ・雨水浸透ます設置制度実施 ・家庭用高効率給湯器設置助成実施
住宅のライフサイクルを通じた環境負荷の低減	・リサイクル可能な資材の利用や省エネルギー性能の向上、分別解体や廃棄物のリサイクル対策を推進	○	建設リサイクル法による届出事務実施
屋上緑化等の推進	・建物の屋上緑化・壁面緑化を推進し、冷房負荷の低減、ヒートアイランド化の抑制、CO2の削減 ・国や東京都の支援要請、市民へ施策の普及に努める	○	・公共施設の壁面緑化 ・市民へのゴーヤの種・苗の配布による壁面緑化の推進
②快適でうるおいのある住宅景観づくり			
調布らしさを発揮する良好な街なみの形成	・「調布市緑の基本計画」による施策展開に努め、「景観ガイドライン」を策定	○	・H23年緑の基本計画改定 ・景観行政団体への移行 ・景観条例の制定 ・景観計画の策定
調布の歴史等を活かした住宅市街地の整備	・建築協定、地区計画等の活用により、規制誘導を検討	○	地区計画は12地区 建築協定は6地区（現行）【再掲】

③緑地の保全と創出			
市街地開発における緑の保全・創出・育成	・調布基地跡地の整備等の市街地整備にあわせて、緑の保全・創出を推進	○	留保地基本設計・自然環境調査実施
住宅地の緑化の促進	・住宅地における生け垣やプランター設置による緑化を推進 ・生け垣設置への助成、苗木等の支給による支援の推進	○	生垣新設の補助金実施
市営住宅の緑化の推進	・市営住宅の緑化を推進	×	
緑地協定の締結の奨励	・地区住民の合意による緑の保全や緑地協定の締結を奨励	○	

整備方針4 安心して暮らせる住環境の創出

住宅施策と事業展開	具体的な取組	着手状況	実施内容
①住宅市街地の安全性の確保			
都市整備基盤による住宅市街地の安全性の向上	・土地区画整理事業、市街地再開発事業の整備を促進し、生活道路、公園等を整備 ・地区計画等のまちづくりのルールを検討	○	・地区計画は12地区 ・建築協定は6地区【再掲】 ・布田六丁目土地区画整理事業【組合施行：完了】 ・布田駅南土地区画整理事業【市施行：進行中（平成27年3月に完了予定）】 ・調布市国領北浦土地区画整理事業【組合施行：進行中（平成27年3月に完了予定）】 ・調布駅北第1A地区第一種市街地再開発事業【組合施行：進行中】 ・調布駅南口東地区第一種市街地再開発事業【組合施行：進行中（平成27年度に組合解散予定）】 ・布田南土地区画整理事業公園実施設計
木造住宅密集地域等における防災性、住環境の向上	・木造住宅密集地域において、狭あい道路の解消や生活道路の整備 ・住宅市街地整備方針を策定するに当たって、整備のあり方を具体的に検討	○	狭あい道路拡幅整備事業の実施
②安全な居住を支える住宅の整備			
住宅等、建築物の耐震性、不燃性の向上の促進	・民間業者への指導、耐震診断への助成を行う ・住宅の安全性の確保に関する情報提供や相談体制の充実	○	・特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業の実施 ・木造住宅耐震化促進事業の実施 ・木造住宅耐震相談会の実施 ・分譲マンション耐震化促進事業の実施
地域防災設備等の充実	・壁倒壊防止のための生け垣設置、貯水槽整備	○	生垣新設の補助金実施【再掲】
③緊急災害時体制の整備			
	・避難場所の確保、生活必需品の確保、災害時のボランティア活動の体制について、関係機関と連携	○	・民間事業者を含む協定締結 ・備蓄品の充実

3 住宅マスタープランの改定経緯

- 調布市住宅マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）の改定に当たり、次の委員会等を開催して、改定を行いました。

ア 改定検討委員会

マスタープランの改定について必要な事項を調査検討するもの

(ア) 委員構成等

市民（2人）、学識経験者（2人）、関係団体推薦者（5人）、関係行政機関推薦職員（1人）、市職員（2人）をもって組織 男9人、女3人

(イ) 開催内容

回	開催日	協議検討事項等
第1回	平成25年11月14日	<ul style="list-style-type: none"> ・現行マスタープランの施策に対する実績評価 ・マスタープランの基本理念と将来像実現に向けた取組
第2回	平成25年12月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・現行マスタープランの施策評価に対する取組状況調査 ・マスタープラン改定に係る体系（案）について
第3回	平成26年3月3日	<ul style="list-style-type: none"> ・マスタープラン素案について ・マスタープラン改定に係る市民アンケートの中間報告
第4回	平成26年5月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ1「強いまちづくりに向けて」の検討
第5回	平成26年6月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ2「福祉のまちづくりに向けて」の検討
第6回	平成26年8月6日	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ3「良好な住環境に向けて」の検討
第7回	平成26年8月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・将来目標像・改定案について ・重点的な取組の検討について
第8回	平成27年1月6日	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリック・コメントに提出するマスタープラン（案）について
第9回	平成27年3月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・マスタープラン（案）について

イ 庁内検討委員会

改定検討委員会の所掌事項に関する調査研究等の作業を行うためのもの

(ア) 委員構成等

市職員（13人）をもって組織 男11人、女2人

(イ) 開催内容

回	開催日	協議検討事項等
第1回	平成25年10月17日	・マスタープラン改定の進め方 ・マスタープラン改定の概要説明 ・意見交換
第2回	平成26年2月13日	・マスタープラン素案の概要説明 ・マスタープラン改定に係るアンケート（報告）
第3回	平成26年7月14日	・マスタープラン素案（概要説明） ・マスタープラン改定に係るアンケート結果（報告） ・マスタープラン改定スケジュール案（報告）
第4回	平成26年11月21日	・マスタープラン改定（素案）の内容
第5回	平成27年3月10日	・マスタープラン（案）の内容 ・パブリック・コメントの意見等 ・その他の修正点等

ウ アンケート調査

マスタープランの改定に向けて、既存の調査では把握できない、市民の住宅・住環境の現状及び意向のほか、住宅施策に対する要望を把握することにより、市民の意見をより反映させることを目的として実施したもの

(ア) 調査の対象及び方法

- a 調査対象 2,000人（調布市に居住する18歳以上の市民から無作為抽出）
- b 調査方法 郵送による配布、回収によるアンケート調査
- c 調査期間 平成26年2月10日～同月24日

(イ) アンケートの回収状況

- a 配布数 2,000票
- b 回収数 682票
- c 回収率 34.1%

エ パブリック・コメント

平成27年2月5日～同年3月6日

オ マスタープラン改定（素案）市民説明会

回	日程	会場	参加人数
第1回	平成27年2月6日	深大寺地域福祉センター	0人
第2回	平成27年2月7日	文化会館たづくり	0人
第3回	平成27年2月10日	東部公民館	0人
第4回	平成27年2月12日	西部公民館	7人

4 用語解説

※（ ）内のページ数は、その用語が掲載されているページです。

用語	解説
あ行	
雨水浸透施設 (35P, 41P)	雨水浸透ますなど、雨水を地中にしみこませるための施設で、湧水や地下水が豊富になるなど、水循環の保全に役立つほか、河川への雨水の流入を抑えることで河川氾濫の予防などの効果を持つ。
か行	
崖線 (28P)	河川が多大な時間をかけて流れを変えていく過程で台地を削り取ってきた、河岸段丘の連なりのこと。調布市内には、国分寺崖線と布田崖線（立川崖線）、仙川崖線がある。
狭あい道路 (22P, 103P)	幅員が狭く、救急車や消防車などの通行が困難な道路のこと。 法律的な定義はなく、幅員 4メートル未満の道路を指す場合が多く、調布市では、調布市狭あい道路拡幅整備要綱により、次のように定義している。 1 建築基準法第 42 条第 2 項の規定により、特定行政庁（建築確認に関する事務をつかさどる建築主事を置く市町村の長（市長））が指定した道路 2 市長が地域の生活環境を改善するため必要と認め指定した幅員が 4メートル未満の道路
協調建替え (22P)	複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計（壁面の位置、建物の意匠等）に基づいて、概ね同時期に各戸の敷地で行う建替えをいう。密集している市街地で住宅を建替えする際の手法の一つである。
居住支援団体 (16P, 30P)	住宅確保要配慮者などを対象として、居住に関する支援を行ったり、民間賃貸住宅への円滑に入居するための支援を行ったりする団体のこと。
景観法 (29P, 41P)	都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定等における良好な景観の形成のための規制等所要の措置を講ずる、平成 16（2004）年に公布された日本で初めての景観についての総合的な法律。
建築協定 (23P, 100P など)	建築基準法に基づき、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進するために定める協定として、特定行政庁が認可した協定のこと。土地所有者等の全員合意で協定の対象となるべき区域や有効期限、区域内の建築物の位置・構造・用途等に関して締結することができる。

用語	解説
コンバージョン (8P)	建物の用途変換，転用のこと。例えば，オフィスビルをマンションに変換したり，木造アパートを高齢者等の福祉施設に変換したりすること。
さ行	
再生可能エネルギー (1P, 10Pなど)	資源が有限で枯渇性の石炭・石油などの化石燃料や原子力とは異なって，太陽光・太陽熱，水力，風力，バイオマス，地熱など，自然現象の中でエネルギー資源が再生されるエネルギーのこと。
住生活基本法 (32P, 44P)	平成 18（2006）年 6 月に公布。国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに，国民経済の健全な発展に寄与することを目的として作られた法律。住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について，基本理念を定め，国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに，基本理念の実現を図るための基本的施策，住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより，住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを定めている。
住宅確保要配慮者 (4P, 15Pなど)	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」において，住宅確保に特に配慮を要する者と規定している者。民間市場において，自力で住宅を確保することが困難であり，住宅セーフティネットを必要とする者を指し，低額所得者，被災者，高齢者，障害者，子どもを育成する家庭などを代表的に例示している。
住宅ストック (1P, 15Pなど)	ある時点における全ての住宅の数のこと。対になる言葉としては「住宅フロー」があり，これはある一定期間内に供給される住宅の量のこと。
住宅性能表示制度 (33P)	平成 12（2000）年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき，住宅の性能（構造耐力，遮音性，省エネルギー性等）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法，評価の方法の基準）を設け，住宅の性能の相互比較を可能にした制度。国に登録された第三者機関が住宅の性能に関する評価を客観的に行う。新築住宅や既存住宅を対象としているが，新築住宅は，設計時と工事施工・完成時に評価を受ける。
住宅用エネルギー管理システム（HEMS） (35P)	住宅における家電製品等の電力使用量等を自動で実測し，エネルギーの「見える化」を図ることにより，エネルギー使用の効率化を図るシステムのこと。

用語	解説
重点供給地域 (30P)	住生活基本法第17条第2項第6号の規定により、都道府県が住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域として、重点供給地域を定めている。調布市においては、安全で快適な住環境の創出、住宅の建替え等に関する事業の実施の見込みが高い地域を重点供給地域として、東京都が策定する東京都住宅マスタープランで市内10地区を指定している。(平成27年3月現在) 重点供給地域の指定により、敷地の高度利用や老朽マンションの建替え等の事業に対する国・都補助金の採択要件の一つになっているので、住宅供給の促進が図られる契機になる。
生産緑地 (28P)	生産緑地法により指定された農地のこと。良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図っている。
た行	
地区協議会 (11P, 27Pなど)	調布市が地域コミュニティづくりのひとつの取組として推進しているもので、おおむね小学校区をひとつのコミュニティエリアとして、地域の活動団体や個人を横糸で結んだネットワーク型の組織であり、既存の組織だけでは対応できない、若しくは複数の組織で取り組んだ方がより効果・効率的な課題に対して、各団体等が連携・協力して取り組んでいる。
地区計画 (22P, 23Pなど)	地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」のこと。 地区計画は、「地区計画の目標」、「整備、開発及び保全に関する方針」及び道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、市民などの意見を反映して、まちづくりのルールをきめ細かく定める。
長期優良住宅 (36P, 45Pなど)	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅のこと。
調布市地球温暖化対策 実行計画 (2P, 35Pなど)	低炭素なまちを目指して策定された市の計画で、平成22(2010)年に策定された市民や事業者との協働によりCO2の削減を目指す区域施策編と、平成23(2011)年に策定された市の施設や事業などによって発生するCO2の削減を目指す事務事業編の2つの計画がある。
調布市都市計画マスタ ープラン (1P, 2Pなど)	都市や地域における整備課題を踏まえ、都市の将来像や土地利用の基本的な方向性、あるいは整備方針など、都市計画の基本的な方針を定めたもの。調布市における都市計画(まちづくり)の分野で最上位の計画で、平成26(2014)年9月に改定した。

用語	解説
調布市福祉のまちづくり条例 (30P, 109P)	<p>これまでの高齢者や障害のある方などの特定の人への個別的な取組から、年齢や障害の有無などにかかわらず、「すべての人」が利用しやすいよう、バリアフリーから一歩進んで、「ユニバーサルデザイン」の考えを基本理念としてまちづくりを推進するための条例で、改正した条例は、平成 21（2009）年 10 月に施行した。条例の概要は次のとおり。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ユニバーサルデザインの理念に基づき、福祉のまちづくりを推進する旨を規定 2 福祉のまちづくりについて、高齢者や障害のある方を含めたすべての人を対象 3 情報の共有化を規定 4 都市施設整備基準をすべての人が円滑に利用できるようにするためのものとする 5 施設所有者等に対する周辺の都市施設との一体的整備についての努力義務を規定 6 特定都市施設遵守基準についての遵守義務を規定
地理情報システム (28P)	<p>地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術のこと。略称GISという。</p>
低炭素建築物認定制度 (35P, 41P)	<p>都市の低炭素化の促進に関する法律に基づいて、市街化区域内に建築する、二酸化炭素の排出の抑制に資する低炭素建築物について、建築計画を市が認定することで、税制の優遇や容積率の緩和などが受けられる制度。</p>
低炭素社会 (32P, 35Pなど)	<p>化石エネルギー消費等に伴う温室効果ガスの排出を大幅に削減し、世界全体の排出量を自然界の吸収量と同等のレベルとしていくことにより、気候に悪影響を及ぼさない水準で大気中の温室効果ガスの濃度を安定化させると同時に生活の豊かさも実感できる社会のこと。</p>
特定緊急輸送道路 (21P, 48Pなど)	<p>震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、道路管理者が指定する道路。東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例により、都内の「緊急輸送道路」(約 2,000km)のうち、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路は「特定緊急輸送道路」(約 1,000km)に指定されており、敷地が「特定緊急輸送道路」に接する建築物で、旧耐震基準により建築され、道路幅員のおおむね 2 分の 1 以上の高さのものについては、建物所有者等に、耐震化状況の報告義務、耐震診断の実施義務、耐震改修等の実施努力義務が課せられる。</p>

用語	解説
都市農地 (28P, 41P)	農産物を生産するだけでなく、良好な都市環境を保全し、防災や食育の場になるなど、都市に暮らす方々にとって多面的で重要な役割を果たしているもの。
は行	
バリアフリー (15P, 16Pなど)	高齢者や障害者が生活するうえで妨げとなるバリア（障壁）のない状態、あるいは高齢者や障害者が自立した活動を行えるように生活の場や公共の場からバリアを取り除くことをいう。また、一般には、段差等の物理的障壁のほか、社会的、制度的、心理的障壁の除去のことも含む。
ま行	
マンションエネルギー管理システム（MEMS） (35P)	マンションの建物内で使用する電力消費量等を計測蓄積し、導入拠点や遠隔での「見える化」を図り、空調・照明設備等の接続機器の制御機能等を有するエネルギー管理システムのこと。
や行	
ユニバーサルデザイン (16P, 30Pなど)	障害の有無や年齢などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人々が利用しやすいように建物や製品などをデザインすること。
ら行	
ライフステージ (30P, 31Pなど)	人生の一生において節目となる出来事（就職や結婚、育児、退職など）によって区分される生活環境の段階のこと。
リニューアル (8P, 100P)	既存建物に修繕・改造などを施すことにより、その機能を向上し価値を高めること。 リフォームがクロスの張替えなど小規模な修繕にも使われるのに対し、壁の位置を替えるなどより大規模な改修を行う場合に使われることが多い。
リバースモーゲージ (34P, 101P)	高齢者の方が、自ら居住する住宅を担保にお金を借り、最終的には土地売却資金などで返済する仕組みのこと。住宅を担保として生活資金の貸付を受けることにより、高齢者の自立を支援することを目的としている。
リフォーム (8P, 30Pなど)	老朽化した建物を建築当初の性能に戻すこと。新たな付加価値を再生するリノベーションより小規模な改修工事を指す場合が多い。

調布市住宅マスタープラン

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

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

登録番号 (刊行物番号)

2014-271
