

**小金井市住宅マスタープラン（案）**  
**（令和 4 年度～令和 1 3 年度）**

**小金井市**

## 使用フォント一覧

**章タイトル MSゴシック 太字 20pt**

---

**見出し1段目 MSゴシック 太字 14pt**

**(1) 見出し2段目 MSゴシック 太字 12pt**

① **見出し3段目 MSゴシック 10.5pt**

本文 MS明朝 10.5pt

出展・資料・注意書きなど MS明朝 9pt

■**図・表タイトル MSゴシック 9pt** (図タイトルは図の下、表タイトルは表の上)

**第3章現況概要部分 HG創英角ゴシックUB 10.5pt**

## 目次

### 第 1 章 計画の目的と位置づけ

---

1 背景.....	1
2 目的.....	1
3 計画の位置付け.....	2
4 計画の期間.....	2

### 第 2 章 上位計画等の整理

---

1 住宅に関する主な国の法令等.....	3
2 住生活基本計画（全国計画） 令和 3 年 3 月（国土交通省）.....	6
3 東京都の住宅施策の動向.....	7
4 東京都住宅マスタープランの改定（令和 4 年 3 月）.....	9
5 第 5 次小金井市基本構想・前期基本計画（令和 3 年度策定予定）.....	13

### 第 3 章 現状と動向の整理

---

1 小金井市の概要.....	17
2 人口と世帯の動向.....	20
3 住宅ストックの状況.....	29
4 住環境の状況.....	46
5 住宅市場の状況.....	48
6 地価の動向.....	50
7 市民の意向.....	51
8 賃貸住宅所有者の意向.....	53
9 ワークショップにおける意向.....	55

### 第 4 章 小金井市の住宅施策の特徴と課題

---

1 人口と世帯の動向における特徴と課題.....	56
2 住宅ストックの状況における特徴と課題.....	56
3 住環境・住宅市場・地価の状況における特徴と課題.....	57
4 市民意向における特徴と課題.....	57
5 賃貸住宅所有者の意向における特徴と課題.....	58
6 ワークショップから見る特徴と課題.....	59

## 第5章 住宅施策の基本目標と施策の体系

---

1 目指すべき将来像（案） .....	60
2 基本目標.....	61
3 住宅施策の体系（案） .....	62

## 第6章 住宅施策の内容

---

基本目標1 誰もが暮らしやすいまちづくり .....	64
1 ライフステージに応じて安心して暮らせる住環境の形成.....	64
2 住宅確保に配慮を要する市民が安心して暮らせるまちの形成.....	71
3 住み続けられる住まいの形成.....	75
基本目標2 安全・安心な生活と住環境の形成.....	79
1 マンションの安全・安心な管理・運営形態の形成.....	79
2 地域で支え合えるコミュニティの形成と発展の支援 .....	81
3 震災、災害に備えたまちづくりの形成.....	85
4 みどり豊かで持続可能な住宅地の実現.....	92

## 第7章 重点供給地域の設定

---

## 第8章 実現化に向けた取組

---

1 施策の実現に向けた実施スケジュール .....	97
2 市民・事業者等との協働.....	105
3 住宅マスタープランの進行管理.....	106

# 第1章 計画の目的と位置づけ

---

## 1 背景

小金井市は、平成5年度に「緑ゆたかで快適な魅力あるまち」を将来像とした住宅マスタープランを策定し、平成13年度の改定後、平成23年度には、多様化する住宅へのニーズに対応するため、「心安らぎ・緑に包まれながら・ともに支え合うまち」を将来像とした新たな住宅マスタープランを策定しました。

この間、国では住宅の質の向上による豊かな住生活を実現するため、平成18年6月の「住生活基本法」の制定を経て、同年9月に「住生活基本計画（全国計画）」を策定し、平成23年3月、平成28年3月、令和3年3月に「住生活基本計画（全国計画）」の見直しが実施されました。

また、東京都においても、平成18年12月に改正された「東京都住宅基本条例」に基づき、平成19年3月に「東京都住宅マスタープラン」を策定し、平成23年度、平成28年度、令和3年度に計画の見直しが実施されています。

こうした中、現行の「小金井市住宅マスタープラン」策定から10年が経過し、市民の世帯構成、生活スタイル、雇用環境等の社会情勢の変化や住宅関連の計画・法令等の見直しにより、住宅に対するニーズは多様化、高度化しています。

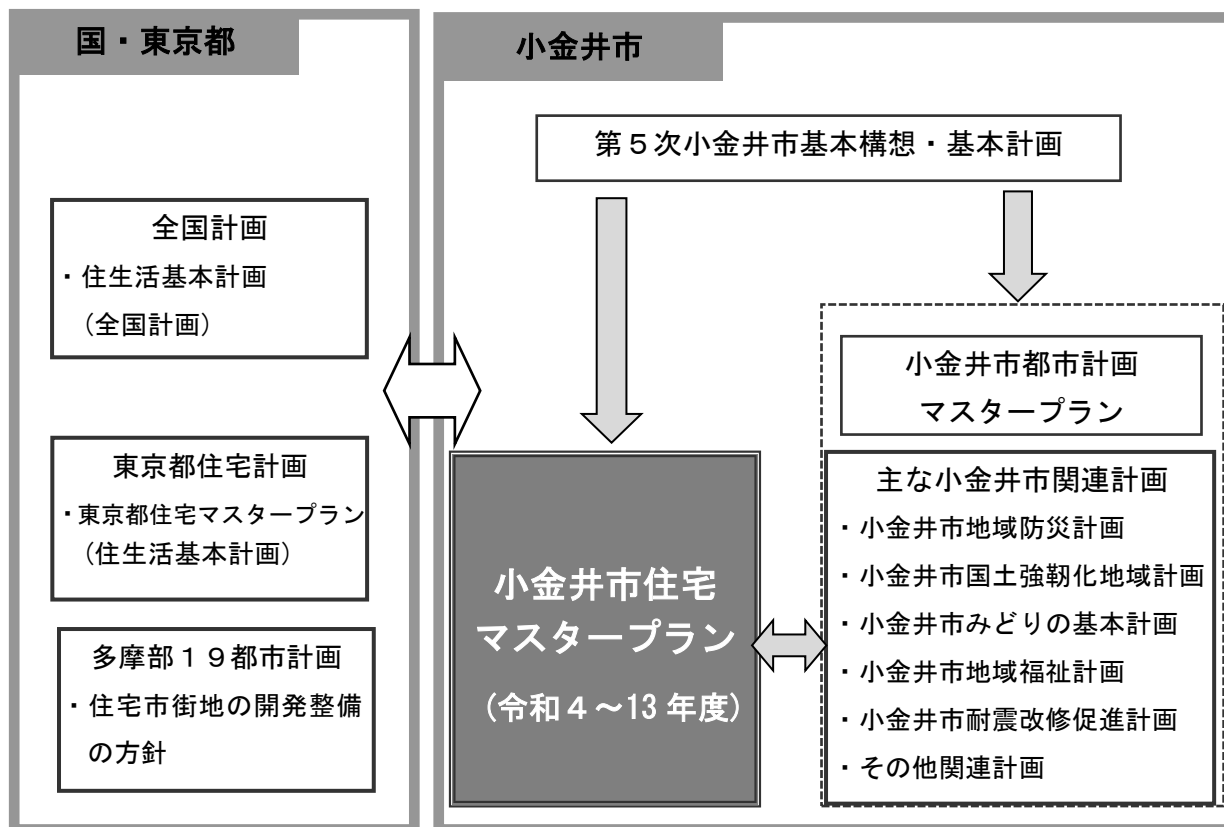
これらの変化に対応するため、まちづくりや福祉等各部門との連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進する「小金井市住宅マスタープラン」を改定します。

## 2 目的

本計画は、「第5次小金井市基本構想」における将来像「いかそうみどり 増やそう笑顔 つなごう人の輪 小金井市」の実現を目指すための住宅政策の総合的な計画として、住宅政策の基本目標と施策を展開し、良好な住宅・住環境を実現するための指針として策定します。

### 3 計画の位置付け

市の上位計画である「第5次小金井市基本構想・基本計画」、「小金井市都市計画マスタープラン」等の関連計画及び国の「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」等と連携を図りながら、本市の住宅を取り巻く諸施策を総合的に展開する計画として位置づけます。



■図1 - 1 計画の位置づけ

### 4 計画の期間

本計画の期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間を基本とし、社会経済情勢の変化、本計画に位置づけた施策の進捗状況や関連計画等との整合を踏まえ、必要に応じて概ね5年を目途に見直しを行うこととします。

## 第2章 上位計画等の整理

---

### 1 住宅に関する主な国の法令等

#### (1) 住生活基本法

(平成18年6月公布・施行、平成23年8月最終改正)

本法律は、国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給することを目的とした住宅政策の指針となる法律で、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関して「基本理念」「国・地方公共団体・住宅関連事業者・居住者など関係者の責務」「住生活基本計画の策定」等が位置づけられています。

#### (2) 建築物の耐震改修の促進に関する法律

(平成7年10月公布、平成31年1月最終改正)

本法律は、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、公共の福祉の確保に資することを目的としています。

社会情勢に合わせて改正が重ねられており、近年では平成31年1月に避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられました。

#### (3) 住宅の品質確保の促進等に関する法律

(平成11年6月公布、平成18年3月改正)

本法律は、「新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例」「住宅性能表示制度」「住宅専門の紛争処理体制」の3本柱により、良質な住宅を安心して取得できる住宅市場をサポートすることを目的としています。

平成28年には住宅性能表示制度が見直され、「日本住宅性能表示基準」及び「評価方法基準」等が改定されました。

#### (4) 特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（「安心R住宅」制度）

(平成29年11月公布)

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が平成29年11月に公布されました。

## **(5) マンションの管理の適正化の推進に関する法律**

(平成12年12月公布、令和3年3月改正)

本法律は、管理組合を適正に運営するため、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等、マンション管理業者の資質の担保を図り、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的としています。

改正により、市区(町村部は都道府県)によるマンション管理適正化推進計画の策定(任意)や、管理組合に対して指導・助言等を実施することとし、マンション管理適正化の推進を図ることが示されました。

## **(6) マンションの建替え等の円滑化に関する法律**

(平成14年6月公布、令和3年3月改正)

本法律は、今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行を進め、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的としています。

改正により、マンションの建替え等の円滑化に関する法律では、除却の必要性に係る認定対象の拡充や団地における敷地分割制度が創設されました。

## **(7) マンション標準管理規約**

(平成16年1月制定、平成30年3月最終改正)

住宅宿泊事業法(民泊新法)の制定に伴い、マンション標準管理規約及び同コメントの改正では、住宅宿泊事業(民泊)については、可能か禁止か規約に明記することが望ましい旨が追加されました。

また、平成30年3月には、複数棟のマンションにおいて、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション敷地売却制度を活用する仕組みの検討が行われ、マンション標準管理規約(団地型)及び同コメントの改正により、制度活用上の留意点についてとりまとめられました。

## **(8) 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**

(住宅セーフティネット法)(平成19年7月公布、平成29年10月最終改正)

本法律は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進に関して、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図ることを目的としています。

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、既存の民間賃貸住宅や空き家を活用して住宅を供給する「新たな住宅セーフティネット制度」の構築を内容とする改正が行われました。



## **(9) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律**

(平成20年12月公布、平成21年5月最終改正)

本法律は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることを目的としています。

長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には法律に基づき認定を受けることができる、「長期優良住宅認定制度」が平成21年6月から開始したほか、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度も平成28年4月より開始しています。

## **(10) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律**

(平成27年7月公布、令和元年5月最終改正)

我が国のエネルギー需給は、建築物部門のエネルギー消費量が著しく増加しており、省エネルギー対策の抜本的強化が必要不可欠となっていることから、平成29年4月に建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が施行され、新築、増改築に係る計画の所管行政庁への届出義務の強化や、建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)が定められました。

さらに、「パリ協定」(平成28年11月発効)を踏まえた温室効果ガス排出量の削減目標の達成等に向け、令和元年5月には同法が改正され、省エネ基準に適合しないマンションの新築等の計画に対する監督体制を強化や、戸建て住宅の省エネ性能に関する説明の義務化、トップランナー制度の対象の拡大などが規定されました。

## **(11) 高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)**

(平成13年4月公布、平成28年8月最終改正)

高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給の促進等により、高齢者の居住の安定の確保を図ることを目的としています。

改正により、地域の実情を踏まえた主体的なまちづくりの推進に資するため、都道府県が策定することになっている高齢者居住安定確保計画の策定について、区市町村でも策定できるようになりました。

## 2 住生活基本計画（全国計画） 令和3年3月（国土交通省）

本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来、住宅ストック量の充足等の社会経済情勢の著しい変化を踏まえ、平成18年6月、40年間にわたって住宅の「量」の確保を主眼としてきた「住宅建設計画法」が廃止され、「質」の向上を目指し、国民の住生活の安定の確保及び向上を促進する「住生活基本法」が制定されました。さらに、同年9月には、同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後は、平成23年3月、平成28年3月、令和3年3月の3度にわたって計画の見直しが行われ、「社会環境の変化」の視点、「居住者・コミュニティ」の視点、「住宅ストック・産業」の視点から8つの目標が設定されました。今回の改定では、「社会環境の変化」の視点の中に「働き方改革」「新型コロナウイルス感染症」「5G等の情報インフラ」、「災害対策」等が記載されました。

■表2 - 1 住生活基本計画（全国計画）改定の視点・目標

視点	目標
①「社会環境の変化」の視点	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
	目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
②「居住者・コミュニティ」の視点	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
	目標4 多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
③「住宅ストック・産業」の視点	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
	目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

### 3 東京都の住宅施策の動向

#### (1) 高齢者の居住安定確保プラン

(平成23年10月策定、令和3年3月最終改定)

高齢化が急速に進行する中、生活の基盤となる住宅や老人ホームなどの「すまい」について、高齢者が多様なニーズに応じた居住の場を選択できるようにするとともに、住み慣れた地域で安全に安心して暮らすことのできる環境の整備を図ることが求められています。

東京都では、平成22年9月、高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に推進するため、基本的な方針と実現のための施策を示すものとして、「高齢者の居住安定確保プラン」を策定しました。

令和3年3月には『未来の東京』戦略、「東京都住宅マスタープラン」及び「第8期東京都高齢者保健福祉計画」等を踏まえた内容とするとともに、地域包括ケアの考え方を踏まえた「すまい」の確保という視点を重視し、プランの改定を行いました。

#### (2) 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

(平成30年3月策定)

国の「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（住宅セーフティネット法）」に基づき策定した計画で、平成37年度までに登録目標戸数を3万戸に設定するとともに、既存住宅を活用する場合、国の面積基準を緩和し、東京の実情に応じた登録基準を設定しています。

また、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者について、法及び省令で定められた範囲以外も含めて幅広く設定しています。

#### (3) 良質なマンションストックの形成促進計画

(平成28年3月策定)

将来にわたり都民の豊かな住生活を支える良質なマンションストックの形成を図るため、10年間（平成28年度～平成37年度）の目標と施策展開を示した、全国初となる「良質なマンションストックの形成促進計画」が策定されました。

#### (4) 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

(平成31年3月制定)

良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する条例を制定しました。

#### (5) 東京マンション管理・再生促進計画

(令和2年3月策定)

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」の目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向け、管理状況届出制度の確実な運用やマンションの再生に向けた管理組合の取り組みを促すための支援等の具体的な施策を示しました。

## **(6) 東京都子育てに配慮した住宅ガイドライン**

(平成28年2月策定)

住宅の供給、建設、改修等に携わる方や管理に携わる方が子育てに配慮した住宅を検討する際に役立つ情報を取りまとめており、子育て世帯に適した住まいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した優良な住宅を整備する際に考慮すべき事項等を記載しています。

## **(7) 東京都建築物環境計画書制度**

(平成14年6月施行、令和2年4月最終改正)

環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図るため、建築物環境計画書の提出義務対象規模の変更や、検討内容に「再生可能エネルギー電気の受入れに関する検討」を追加するとともに、特に省エネルギー性能の高い建物を評価するため、東京ゼロエミ住宅並びに ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）及び ZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）であることの表示を新設しました。

## 4 東京都住宅マスタープランの改定（令和4年3月）

令和3年度末の改定に向け、以下の5つの視点から今後の方向性を示し、検討を行っています。

■表2 - 2 東京都住宅マスタープラン改定の視点・今後の方向性

視点	今後の方向性
1 総論	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東京都住宅基本条例の理念のもと住宅マスタープランの8つの目標に向けて東京都が総合的に取り組んできたこれまでの住宅施策については、少子高齢化や単身化、都民意識の変化など社会経済情勢の変化に対応しつつ、引き続き推進すべき。</li> <li>●新型コロナウイルス感染症を契機にテレワークが急速に普及するなど都民の生活や働き方に変化が見られている。「新たな日常」の定着、場所を選ばない働き方の実現に向けて、住宅・住宅地に働く場としての機能を導入するなど都民ニーズを捉えた施策を推進するとともに、関連施策とも連携し、住宅を喪失した方や低所得の方などに対する住宅セーフティネットの強化が図られるべき。</li> <li>●2030年代の東京の未来を見据えて、住生活の安心・安全の確保やコミュニティの形成に資する居場所づくりなどに取り組むとともに、福祉、まちづくり、災害対策、産業、環境等、他の関連する分野と連携し、切れ目のない施策の展開を図るべき。</li> </ul>
2 居住者の視点	<p>(1) 子育て支援について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●安心して子供を産み育てることができる良質な住まいの誘導を図るべき。また、子育て世帯が、世帯の人数や構成などに応じて適した住宅を選択できるよう、子育て支援住宅等の普及を促進するとともに、テレワークなど新たな働き方に対応し、仕事と子育てを両立できる住環境の整備を進めるべき。</li> <li>●子育て世帯の居住を支援するため、公共住宅等において、子育て世帯に対する優先的な供給や創出用地における民間事業者による施設の整備などにより子育てしやすい環境づくりを進めるべき。</li> </ul> <p>(2) 高齢者について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、バリアフリー化など高齢者に適した住宅の普及を図るとともに、AI・ITを活用した見守りを含む居住支援サービスや、地域包括ケアシステムの構築など、医療、福祉や居住支援などの関係分野と一層連携した住環境の整備を進めるべき。</li> <li>●地域のニーズや実情、高齢者の状況や希望を踏まえた多様なサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進するなど、高齢者がライフステージに応じて円滑に住み替えられる環境を整備すべき。</li> <li>●公共住宅等が高齢者の居住の安定を確保するためのセーフティネットの役割を果たすとともに、高齢者施設等の立地が進むことにより周辺地域も含め高齢者が暮らしていくための拠点となるよう整備すべき。</li> </ul> <p>(3) 要配慮者について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅（東京ささエール住宅）の供給を促進するため、貸主や不動産業者等の不安やリスクの軽減を図るとともに、要配慮者の多様な状況やニーズに応じたきめ細かな居住支援を提供し、東京ささエール住宅における居住の質の向上を図るべき。</li> <li>●住宅確保要配慮者の住宅確保に資するよう、家賃支払い、身元保証、見守りサービスなどの居住支援サービスが普及するとともに、区市町村、不動産業者、居住支援法人、地域包括支援センターなど、多様な主体と連携し、地域での関係者の協力体制を構築するなど、要配慮者が安心して暮らせる環境を整備すべき。</li> </ul>

視点	今後の方向性
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅に困窮する低所得者のための住宅セーフティネットの中核として、都営住宅を住宅困窮度に応じて的確に供給するとともに、「シェア居住」など新たな住まい方への対応を含め最大限活用されていくべき。</li> <li>●災害や社会経済状況の急激な変化等に対し、関連施策と連携して機動的に対応すべき。</li> </ul> <p>(4) 居場所について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域のコミュニティの活性化を図るため、公共住宅における集会所等の活用、創出用地を活用した民間事業者による施設の整備、NPO等による空き家の活用などにより、地域の孤立しがちな高齢者や子育て世帯などの居場所づくりを進めるべき。さらに、都内に住む誰もが会話等を通じて交流ができるよう、ICTも活用しながら、住まいや地域における居場所づくりを進めるべき。</li> </ul>
3 住宅ストックの視点	<p>(1) マンションについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●マンション管理については、管理状況届出制度の確実な運用と届出で把握した管理状況に応じて、助言等や様々な専門家による幅広い支援の実施により、管理の適正化や適正な維持管理を促進すべき。また、高齢化等による管理組合の担い手不足などに対応するよう、管理組合が機能していないマンションへの第三者管理の導入等について検討すべき。</li> <li>●管理が良好なマンションが適正に評価される市場の形成に向けて、マンション管理適正化法に基づく管理適正化推進計画を策定する区市を支援し管理計画認定制度の普及を促すとともに、東京都優良マンション登録表示制度においては、関係団体と連携を図りつつ管理計画認定制度を活用する仕組みを検討すべき。</li> <li>●高経年マンションについては、届出で把握した個別のマンションの情報を活用し、マンションの状況に応じた改修による長寿命化や建替え等、適切な再生手法を選択できる環境を整備することが重要。専門家の派遣等により、都から積極的に管理組合に働きかけ耐震化への取組を加速させるとともに、建替え等を促進するよう、まちづくりとの連携を図りながら法改正を踏まえた新たな支援策を検討すべき。また、建替え等や耐震化を行うマンションに対して、高齢居住者等の住まいに関する支援を更に充実させるべき。</li> </ul> <p>(2) 空き家について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●人口構成、地域における空き家の状況、中古住宅等の市場性などの地域特性に応じて、区市町村が効果的、計画的に特定空家等への対応などの空き家対策を推進できるよう、着実に支援を行うべき。</li> <li>●周辺に悪影響を及ぼすおそれのある「その他空き家」の発生や増加を抑制するよう、区市町村と連携し、空き家の発生抑制、利活用、様々な機会を捉えた効果的な普及・啓発等を推進すべき。</li> <li>●民間企業やNPO等の多様な主体を活用・協力し、まちづくり施策や福祉施策などと連携して空き家の発生抑制を図るとともに、空き家やその跡地を、公園・緑地、東京さきエール住宅や福祉施設、地域の交流拠点、新たな働き方に資する施設など、地域の資源として活用する取組を一層促進すべき。</li> </ul> <p>(3) 既存住宅流通・リフォーム等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●長期優良住宅をはじめとした質の高い住宅の普及を図るなど、長く住み続けられる良質な住宅の供給がされるよう推進すべき。</li> <li>●インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険、住宅履歴情報の活用などにより、住宅の性能や管理が適切に評価され、安心して既存住宅の売買等が行われるような市場環境を整備すべき。</li> <li>●性能向上リフォームにより、ライフスタイルにあった良好で快適な住宅ストックが形成されるようにすべき。</li> </ul>

視点	今後の方向性
<b>4 産業・新技術の視点</b>	<b>地域住宅産業、新技術との連携について</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●住生活に利用できる新技術の導入を積極的に図り、都民の住生活の利便性・豊かさや、見守りなど要配慮者の生活支援の向上につなげるべき。</li> <li>●都政の構造改革を進め、手続きのオンライン化などデジタルトランスフォーメーション(DX)を推進し、住宅に関わる各分野において、行政のクオリティ・オブ・サービスを向上させるべき。</li> <li>●工務店や設計事務所などの地域の住宅産業の技術力向上や振興を図ることと併せて、都民の住生活の充実に向けた啓発にも取り組むべき。</li> </ul>
<b>5 持続可能な住まい・まちづくりと地域の視点</b>	<p>(1) 災害について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地震が起きたときの建物の倒壊や市街地火災等による被害に備え、住宅の耐震化や木造住宅密集地域の不燃化を進めるべき。</li> <li>●風水害に強いまちづくりに向け、公共施設の整備と連携した都営住宅の建替えや建築物上層階での避難スペースの整備・確保を促進すべき。</li> <li>●災害があってもなるべく自宅で生活できるよう、ハード・ソフト両面から住宅・住環境のレジリエンス機能を強化するとともに、被災者に対してはなるべく早く仮住まいを提供できる体制づくりを進めるべき。</li> <li>●マンションが地域の防災力向上に貢献できるよう区市町村と連携し、効果的な情報提供や防災意識の醸成を図るための啓発を充実すべき。</li> </ul> <p>(2) 環境・健康について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ゼロエミ住宅の普及や既存住宅への高断熱窓・高断熱ドア等の導入の促進など、環境に配慮した住宅整備の一層の推進により、住宅におけるエネルギー使用量を削減させ、2050年までにCO2排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」の実現を目指すべき。</li> <li>●住宅内の温熱環境改善によるヒートショック防止など、住宅の健康に対する影響について都民に広く普及啓発を図るべき。</li> <li>●都営住宅について、建替えにあたり環境に対する配慮を行うとともに、居住者に対して温熱環境について情報提供等を行うなどの取組を進めるべき。</li> </ul> <p>(3) まちづくり・団地再生について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●都営住宅については、住宅セーフティネットの中核としての役割を引き続き果たせるよう、建替えや耐震改修などストックの更新を着実に実施していくべき。建替え等によって創出した用地については、業務や商業などの中核拠点の形成や、居住者及び周辺住民の利便のために必要な生活支援施設や交流施設等の導入など、地域のまちづくりと連携して進めていくべき。</li> <li>●老朽化した公社住宅については、重層的な住宅セーフティネットの役割を果たしつつ、多様なニーズにこたえるものとして団地の再生を進めていくべき。</li> <li>●開発から期間が経過し、居住者が高齢化した大規模団地などでは、買い物等の住民の利便性の向上や、住民の交流に資する居場所づくりが求められている。さらに、新技術の活用やテレワークの一般化などポストコロナの「新しい日常」に対応した住宅団地としての再生を促進させる取組を進めていくべき。</li> </ul> <p>(4) 地域特性について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域特性に応じた住宅政策は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（都市計画案）に示された地域の区分と当該地域での土地利用の方針と整合を図りつつ進めるべき。  具体的には、住宅市街地の開発整備の目標は都市計画区域マスタープラン（案）で示された将来像を、住宅市街地の整備又は開発の方針は、都市計画区域マスタープラン（案）で示された誘導の方向を基本として定めるべき。</li> </ul>

視点	今後の方向性
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「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」の設定を行う場合には、「供給等」に供給、建設だけでなく、改良及び管理が含まれており、ストックを重視する時代においても有効であることからこれまでの区域設定の考え方を踏まえつつ、地区ごとの状況を確認して設定すべき。</li> </ul>



## 5 第5次小金井市基本構想・前期基本計画（令和3年度策定予定）

小金井市では、市民のしあわせの増進を図ることを目的に、令和12年度における将来像を「いかそうみどり 増やそう笑顔 つなごう人の輪 小金井市」とした第5次小金井市基本構想を策定しました。

基本構想では、「みんなで幸せになる まちづくり」「みんなで進める まちづくり」「未来につなげる まちづくり」をまちづくりの基本姿勢として、将来像の実現に向け、取り組む政策を6つに整理しています。

### 政策の取組方針

- ・ 環境と都市基盤：自然と都市が調和した人に優しいまち
- ・ 地域と経済：安心して過ごせる暮らしやすいまち
- ・ 子どもと教育：心豊かにのびのびと子どもが育つまち
- ・ 文化と生涯学習：一人ひとりが自分らしく輝いて生きることができるまち
- ・ 福祉と健康：誰もがいきいきと暮らすことのできるまち
- ・ 行政運営：開かれた市政で誰からも信頼されるまち

前期基本計画においては、「1 環境と都市基盤」の中で、「住環境の整備」が施策分野の1つとして位置づけられており、施策の方向性等の概要は以下のとおりです。

■表2・3 前期基本計画における住環境の整備に関する施策の概要

施策の方向性
<p><b>①自然と調和した快適な住環境の整備と保全</b> 環境保全緑地制度を活用し、みどりの保全を進めつつ、自然と調和した住環境の整備に向けて、まちづくり条例による宅地化の際の細分化防止や公園緑地などの整備に努めます。 また、用途地域の適切な運用や地区計画などにより、生活利便性を維持し、都市における住環境の保全を図るとともに、防災機能や環境保全などの多面的機能を有する農地を保全し、住環境の整備に努めます。</p>
<p><b>②安全な暮らしを支える住環境の形成</b> 災害に備え、所有者に向けた費用助成や啓発活動により住宅・建築物の不燃化・耐震化やブロック塀などの撤去の促進などを図るとともに、公園等を始めとした避難場所や避難路を確保します。 また、地域の安全性確保と向上のため、街路灯の適切な維持管理に努め、街路樹の植栽が見通しを妨げないよう適正な樹種の選定や管理を進めます。</p>
<p><b>③住宅施策の促進</b> 良質で低廉な住宅の供給を促進するため、公社住宅などの改築に際しては、地域の環境整備及び住宅の量と質の向上を図るとともに、民間マンションの管理の適正化及び建て替えの円滑化を支援します。 また、住宅確保に配慮を要する市民に対する住宅確保施策、空家等の利活用を検討するほか、住宅要配慮者の生活状況に対応した住宅施策として、バリアフリー化などにより、地域の中での安心した暮らしを支援します。</p>
<p><b>④雨水浸透施設の整備推進</b> 宅地及び道路内の雨水浸透施設の設置を推進していくことで、合流式下水道の改善を図ります。</p>

【参考】住宅セーフティネット法及び新たな住宅セーフティネット制度について

国では、急速に進む高齢化に対応するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正や、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）に対しての賃貸住宅の供給の促進を目的とした「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（住宅セーフティネット法 平成19年制定）」を平成29年に改正することで、新たな課題への対応を図っています。

制度創設の背景

住宅確保要配慮者の状況

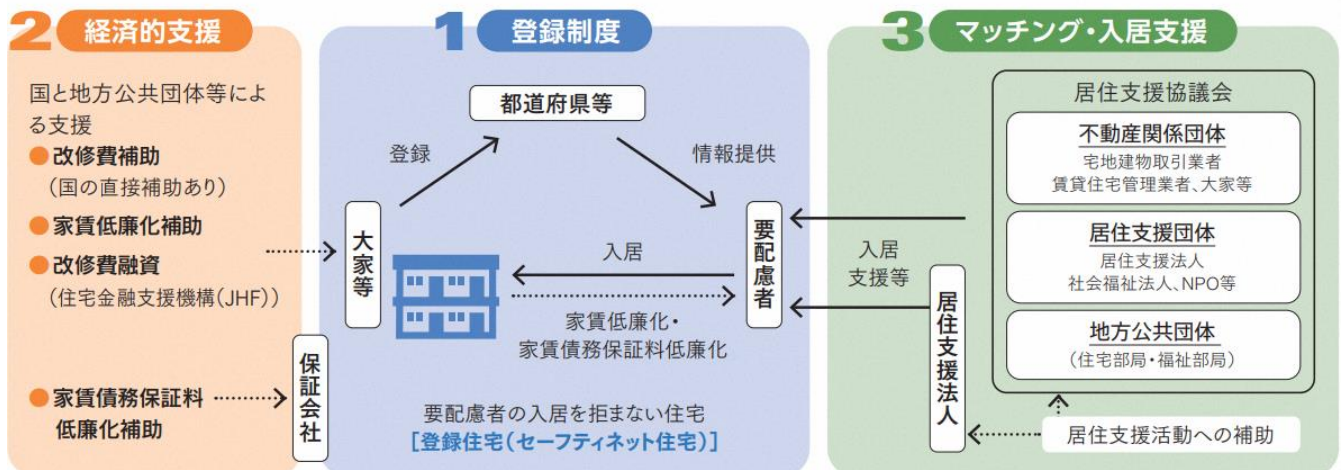
- 高齢者の単身世帯が大幅増
- 若年層の収入はピーク時から1割減
- 子どもを増やせない若年夫婦(家が狭いことが理想の子ども数を持たない要因の一つ)
- ひとり親世帯は特に低収入
- 家賃滞納等への不安から単身高齢者、生活保護受給者等に対して入居拒否感のある大家等が一定数存在

住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



出展：「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」（国土交通省作成）

【参考】住宅確保要配慮者について

東京都でも、住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、平成 29 年 10 月に開始した、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を着実に普及させていくため、「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を平成 30 年 3 月に策定し、目標の一つに公営住宅の供給の目標を 13 万 8 千戸とし、もう一つの目標として、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録目標戸数を 3 万戸に設定（2025 年度まで）しました。

市では、都と連携して「東京ささエール住宅」（東京都のセーフティネット住宅の愛称）等の事業を周知していき、以下の住宅確保要配慮者への支援を進めていきます。

■表 2 - 4 住宅確保要配慮者の対象者

根拠法令等	対象者
住宅セーフティネット法	低額所得者
	被災者（発災後 3 年以内）
	高齢者
	障がい者
	子ども（高校生相当以下）を養育している者
国土交通省令	外国人
	中国残留邦人
	児童虐待を受けた者
	ハンセン病療養所入所者
	DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
	拉致被害者
	犯罪被害者
	矯正施設退所者
	生活困窮者
	東日本大震災等の大規模災害の被災者（発災後 3 年以上経過）
	都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
	都道府県が定める者
東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画	海外からの引揚者
	新婚世帯
	原子爆弾被爆者
	戦傷病者
	LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
	UIJターンによる転入者
	住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

【参考】居住支援協議会について

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第51条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです。



資料：国土交通省資料

### 居住支援協議会の主な設立目的・理由

- 空き家問題、住宅確保要配慮者についての課題解決ため
- 居住支援についての既存取り組みがあったため
- 住生活基本計画等に設立を位置付けたため
- 新たな住宅セーフティネットが施行されため
- 関係団体からの要望があったため
- 議会からの要望や、首長指示
- 国や県からの働きかけがあったため

出典：2020年度新たな住宅セーフティネット制施行状況アンケート  
(国土交通省 年度新たな住宅セーフティネット)

## 第4章 現状と動向の整理

---

### 1 小金井市の概要

#### (1) 位置

本市は、都心から約25kmの西方に位置し、東は武蔵野市、三鷹市、西は国分寺市、南は調布市、府中市、北は小平市、西東京市に接し、東西4.1km、南北4.0kmで、11.30km<sup>2</sup>の市域を有しています。



■図3 - 1 小金井市の位置

#### (2) 地形・地質

本市は、武蔵野台地の南西部にあり、一段高い武蔵野段丘と、それより一段低い立川段丘から構成されており、両段丘の境に国分寺崖線が位置しています。

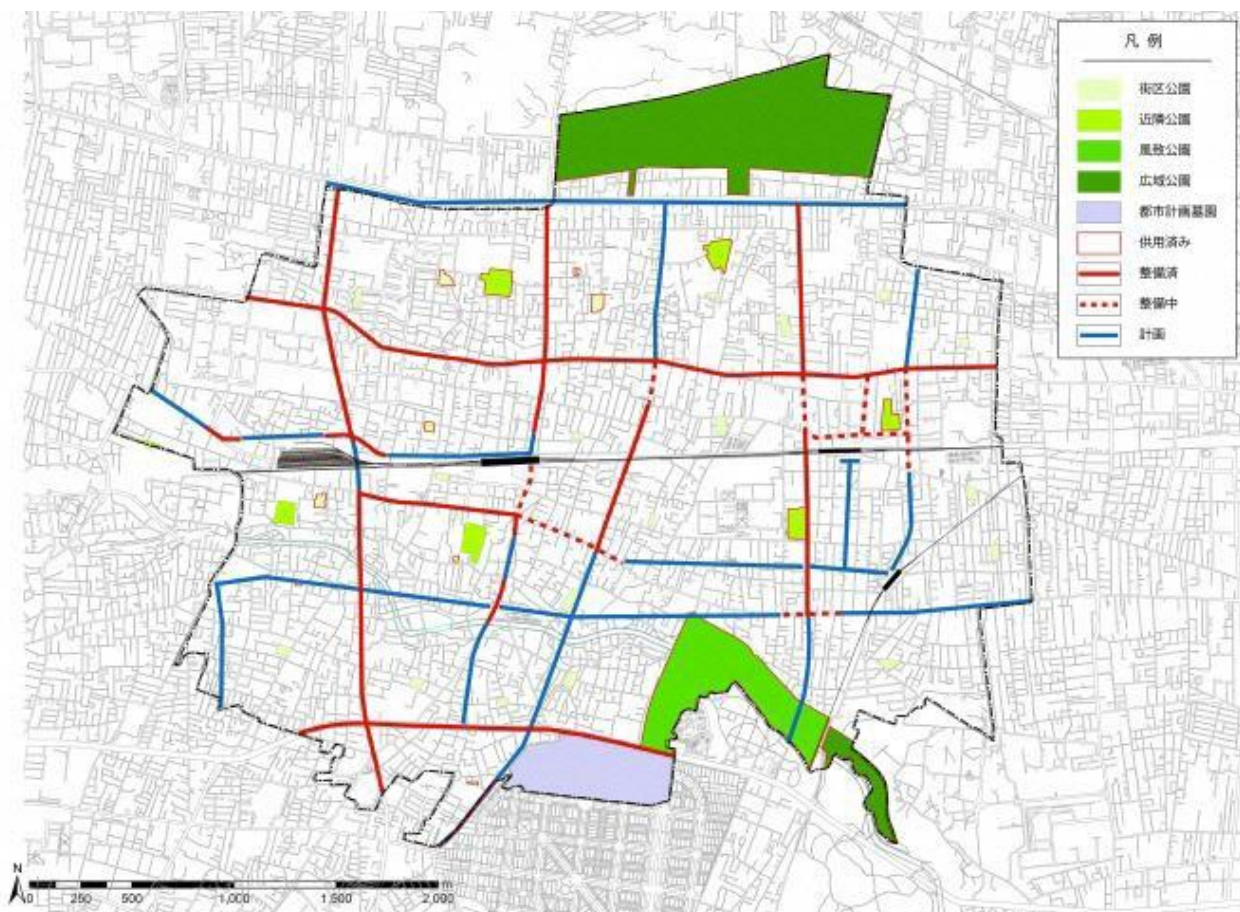
立川段丘を流れる野川は、国分寺崖線の湧水を集めて東南に流れ、世田谷区で多摩川に合流しています。



### (3) 交通

市のほぼ中央をＪＲ中央本線が東西に横断し、市の中央にＪＲ武蔵小金井駅、東側にＪＲ東小金井駅が位置し、新宿駅までは約２５分、東京駅までは約４０分と鉄道の利便性に恵まれています。また、東京都武蔵野市の武蔵境駅と府中市の是政駅を結ぶ西武多摩川線が、市東部を縦断しており、新小金井駅を有しています。

市内の主要な幹線道路としては、南北方向に小金井街道（都道１５号）、新小金井街道（都道２４８号）や東大通り（都道２４７号）等が、東西方向に五日市街道（都道７号）、東八道路（都道１４号）や連雀通り（都道１３４号）等が通っています。



■図3 - 2 出典：東京都都市計画地理情報システム（平成29年10月版）、  
小金井市（都市計画マスタープラン中間報告資料）

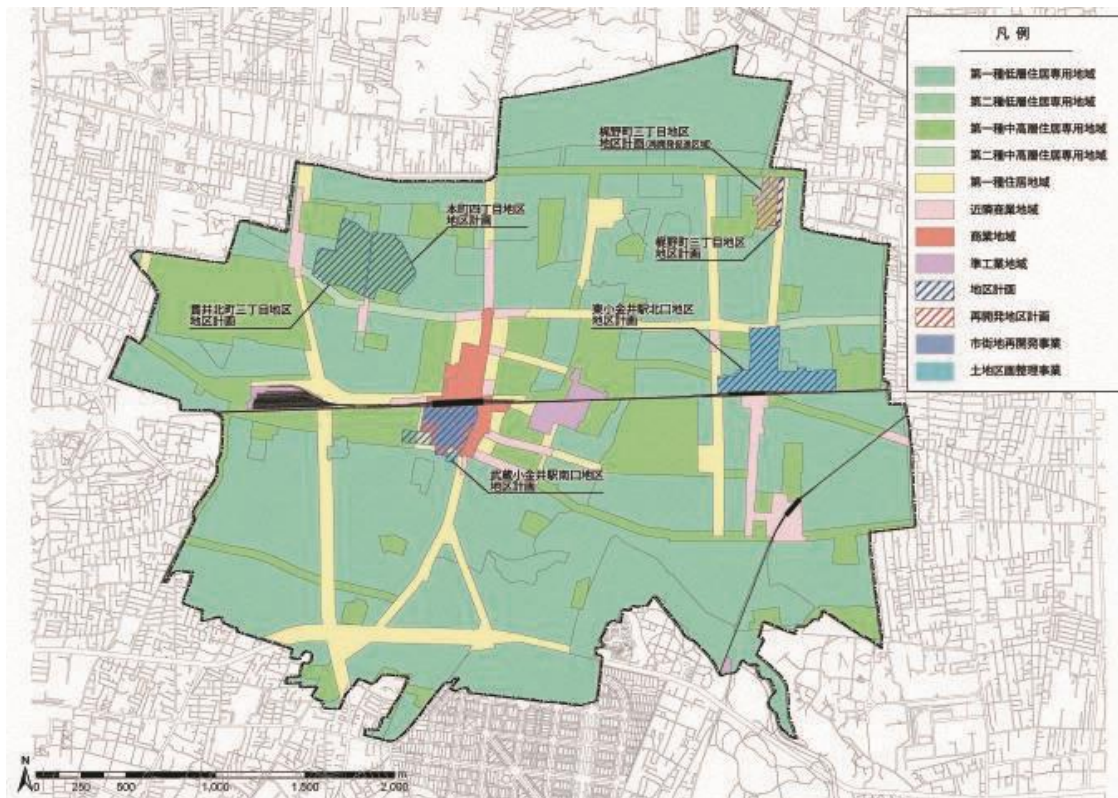
都市計画道路については、整備中の個所などがあり随時変更するため、変更を市で行っている意味を込めて「小金井市」と掲載する。なお、都市計画マスタープランと同様の対応である。

## 用途地域の指定状況

本市の用途地域は、駅周辺や幹線道路沿いに商業地域や近隣商業地域が指定されていますが、市域全体の4.5%であり、市域の94.5%は住居系の用途地域が指定されています。このうち、第一種低層住居専用地域は市域全体の65.1%を占めており、最も多く指定されています。

■表3 - 1 用途地域の指定状況

種別	面積 (ha)	構成比 (%)
第一種低層住居専用地域	738.0	65.1
第二種低層住居専用地域	0.5	0.1
第一種中高層住居専用地域	229.9	20.3
第二種中高層住居専用地域	7.9	0.7
第一種住居地域	94.0	8.3
第二種住居地域	—	—
準住居地域	—	—
近隣商業地域	30.2	2.7
商業地域	20.0	1.8
準工業地域	12.5	1.1
工業地域	—	—
工業専用地域	—	—
計	1,133.0	100.0



■図3 - 3 出典：東京都都市計画地理情報システム（平成29年10月版）

## 2 人口と世帯の動向

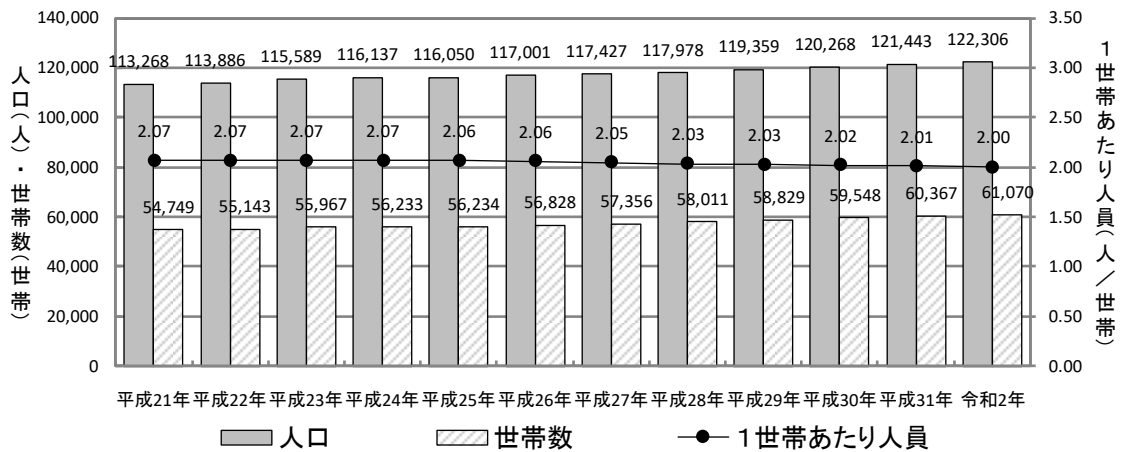
### (1) 総人口及び世帯数

#### ① 人口・世帯数の推移

##### 人口・世帯数ともに近年増加傾向である

人口をみると、令和2年現在、122,306人となっています。小金井市の人口は徐々に増加してきたが、特に平成29年以降その傾向がさらに顕著となっています。

世帯数をみると、令和2年現在、61,070世帯となっており、人口と同様増加を続けています。



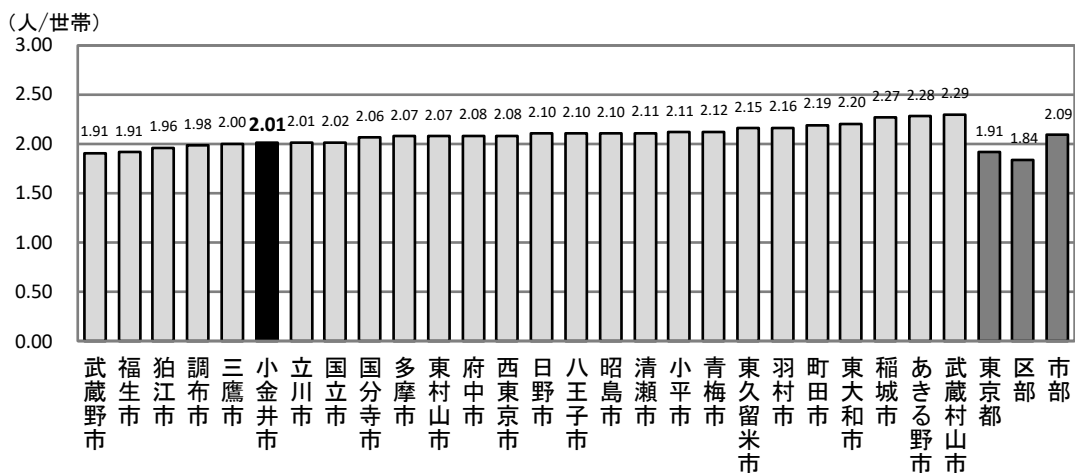
■図3 - 4 人口・世帯数の推移

資料：住民基本台帳 各年1月1日

#### ② 世帯あたり人員の都市比較

##### 世帯人員は市部平均より少ないが東京都平均より多い

世帯あたりの人員は、令和元年現在、2.01人/世帯となっており、市部平均の2.09人/世帯を下回っていますが、東京都平均の1.91人/世帯より多くなっています。



■図3 - 5 世帯あたり人員の都市比較

資料：住民基本台帳 (平成31年1月1日時点)

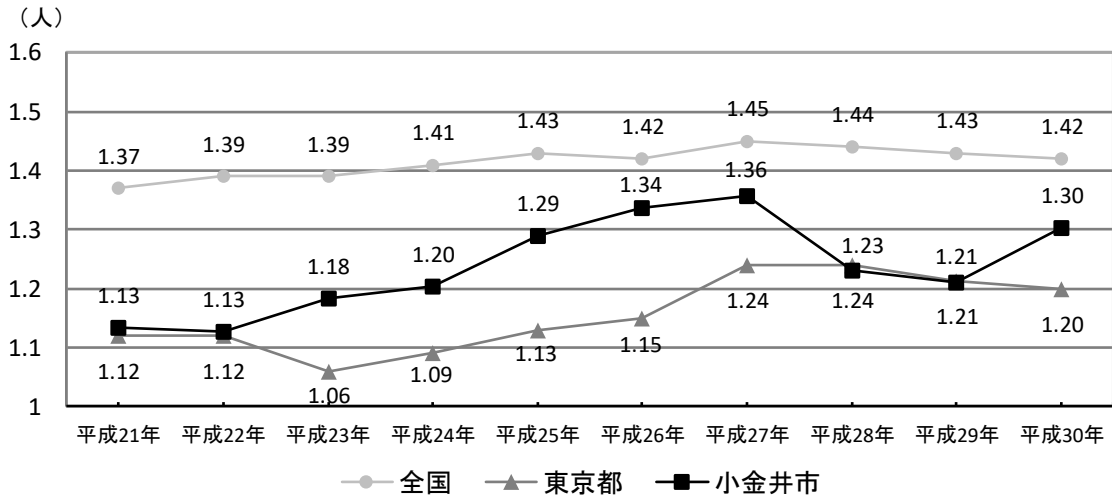


## (2) 出生及び転出入による人口の推移

### ① 合計特殊出生率

#### 全国平均と比べると低いが、合計特殊出生率は増加傾向

合計特殊出生率をみると、平成22年以降増加した後、平成27年をピークにその後は減少したが、平成30年には1.30と増加に転じています。全国平均(1.42)と比較すると低いが、東京都平均(1.20)と比較すると高くなっています。



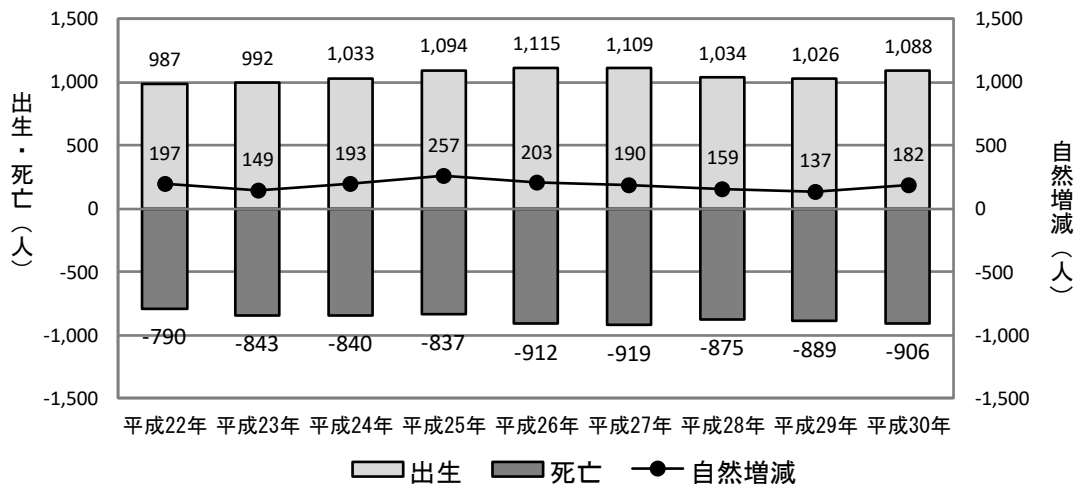
■図3-6 合計特殊出生率

資料：東京都人口動態統計 各年1月1日

### ② 自然動態の推移

#### 毎年100人以上の自然増傾向にある

平成24年以降、年間1,000人以上の出生数を維持しており、自然増減も100人以上の自然増が続いています。



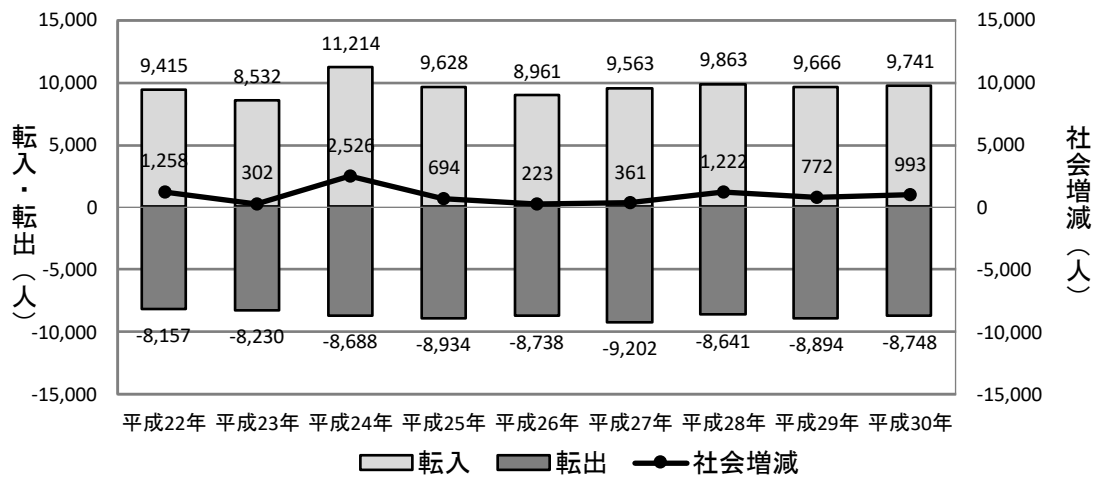
■図3-7 自然動態の推移

資料：住民基本台帳

③ 社会動態の推移

毎年社会増傾向にある

平成22年以降、増加数には各年で差がみられるものの、毎年社会増傾向にあります。



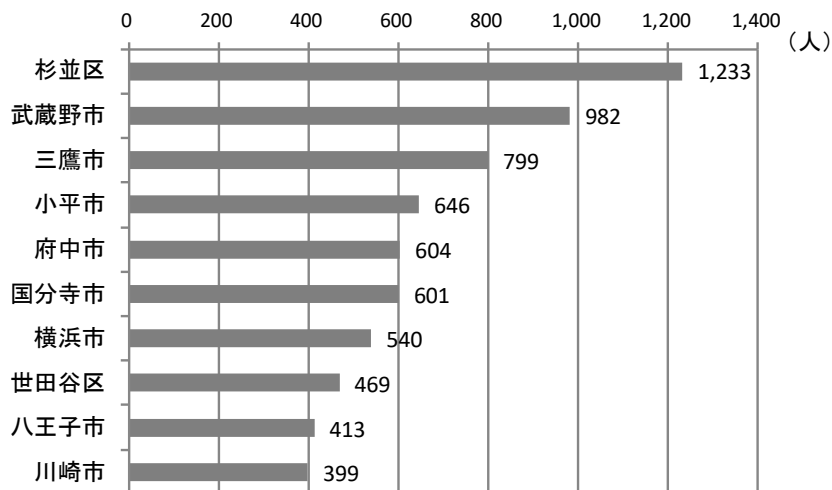
■ 図3 - 8 社会動態の推移

資料：住民基本台帳

④ 転入前の居住市区町村

小金井市の東側の区市からの転入者が多い

平成22年から27年にかけて、小金井市に転入した人の転入前の居住市区町村をみると、杉並区、武蔵野市、三鷹市と小金井市の東側に位置する市区からの転入者が多くなっています。



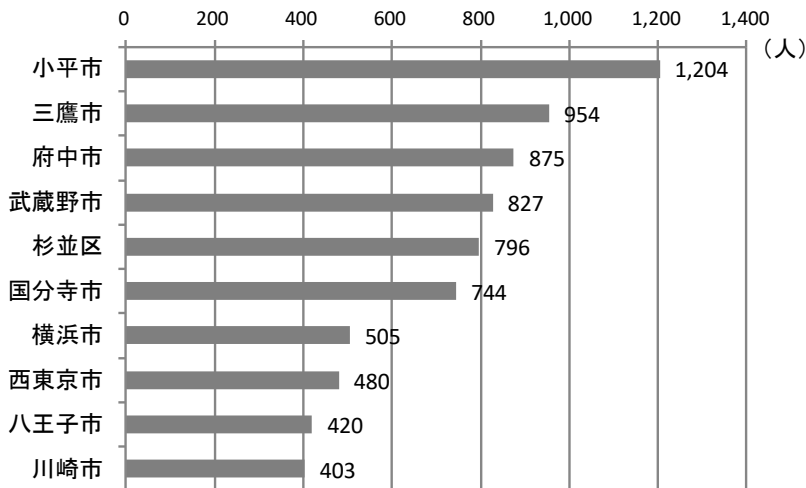
■ 図3 - 9 転入前の居住市区町村

資料：平成27年国勢調査

⑤ 転出先の居住市区町村

**小金井市に隣接する市への転出者が多い**

平成22年から27年にかけて、小金井市から転出した人の転出後の居住市区町村をみると、小平市、三鷹市、府中市、武蔵野市と小金井市に隣接する市への転出者が多くなっています。



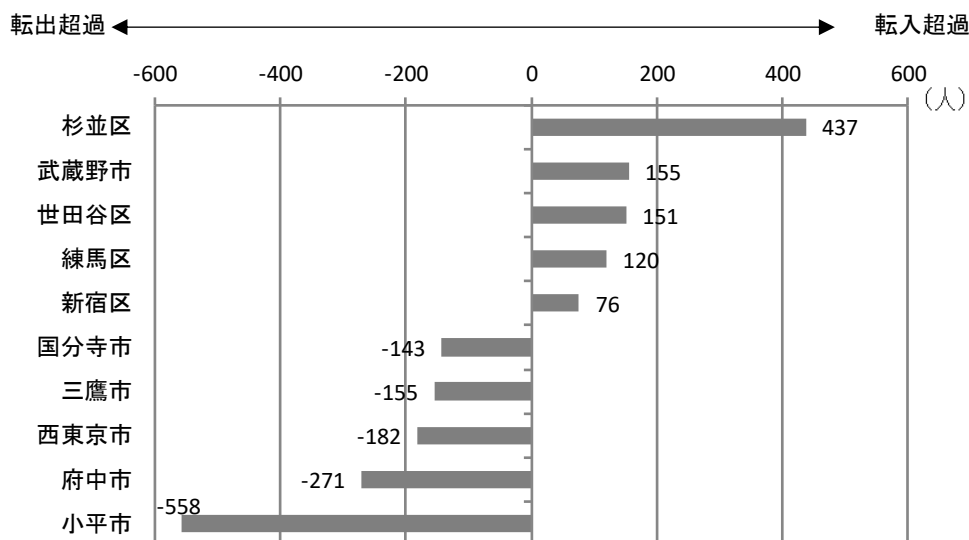
■ 図3 - 10 転出先の居住市区町村

資料：平成27年国勢調査

⑥ 転入・転出超過数（各上位5市区町村）

**杉並区からの転入者、小平市への転出者が多い**

平成22年から27年にかけて、小金井市に転入した人と転出した人の差をみると、転入超過数が最も多いのは、杉並区で437人となっており、武蔵野市、世田谷区と続いています。一方、転出超過数が最も多いのは、小平市で558人となっており、府中市、西東京市と続いています。



■ 図3 - 11 転入・転出超過数

資料：平成27年国勢調査

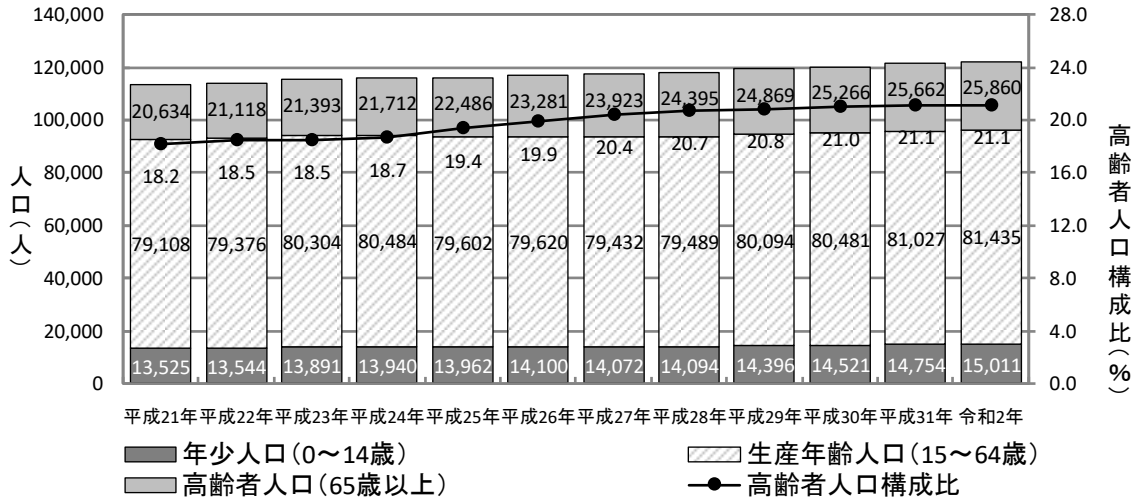
### (3) 年齢別人口

#### ① 年齢3区分別人口の推移

##### 高齢化が進行

年齢3区分別人口は、令和2年現在、総人口122,306人のうち、年少人口（0～14歳）が15,011人（12.3%）、生産年齢人口（15～64歳）が81,435人（66.6%）、老年人口（65歳以上）が25,860人（21.1%）となっています。

年齢3区分別人口の推移をみると、徐々に老年人口が増加しており、高齢化が進行しています。



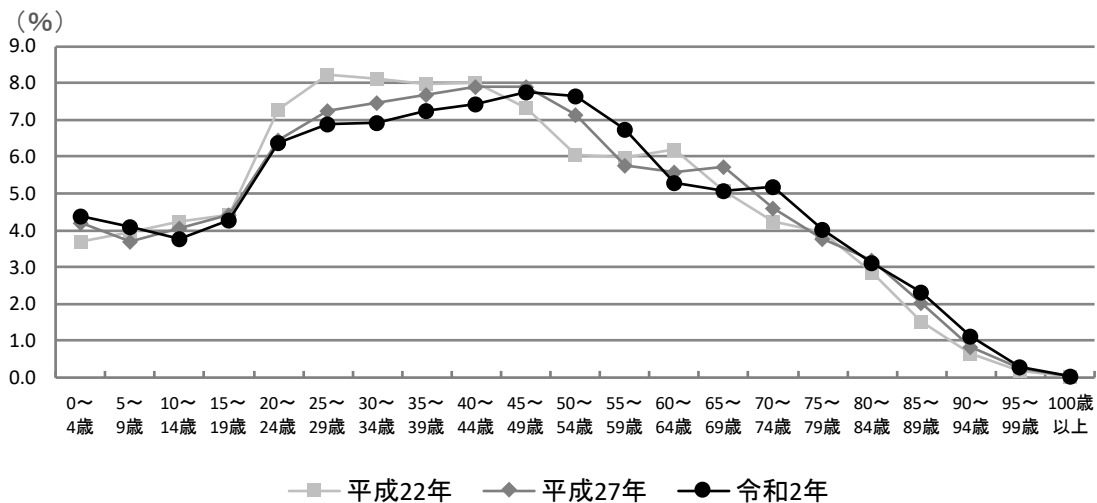
■図3 - 12 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳 各年1月1日

#### ② 5歳階級別人口割合の推移

##### 4歳未満の子どもや、70歳以上の高齢者の割合などは増加傾向であるが、20～44歳の割合などは減少傾向

5歳階級別人口割合の推移をみると、平成22年から令和2年にかけて、0～4歳、50～54歳、70～74歳、85歳以上で増加傾向となっています。また、10～14歳、20～44歳、60～64歳では減少傾向となっています。



■図3 - 13 5歳階級別人口割合の推移

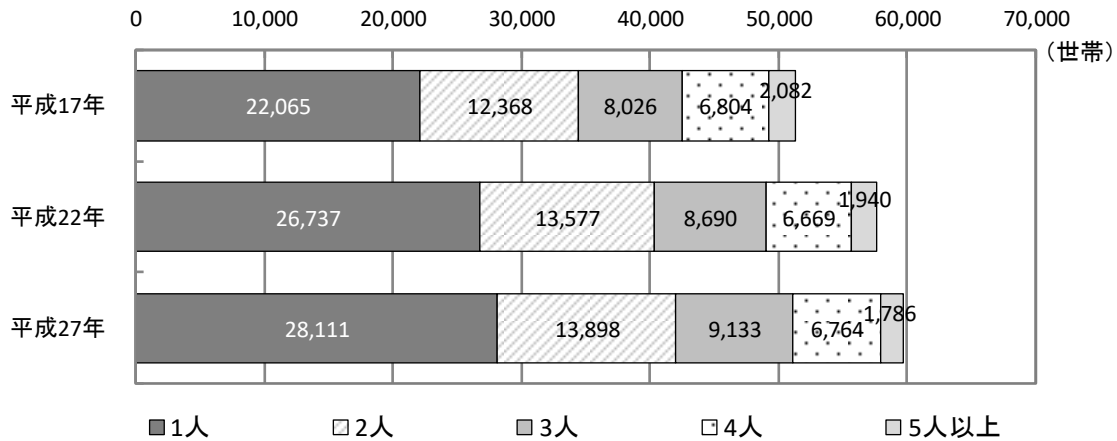
資料：住民基本台帳 各年1月1日

#### (4) 世帯構成

##### ① 世帯人員別世帯数の推移

###### 単独世帯数が特に増加傾向

世帯人員別世帯数の推移をみると、1人～3人世帯で増加傾向にある。特に単独世帯の増加数が多く、平成27年には28,111世帯となっています。



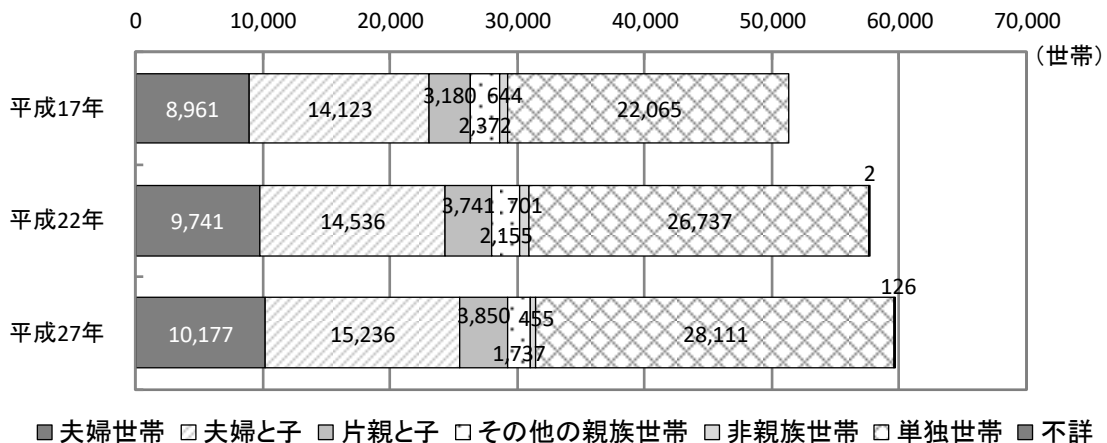
■図3 - 14 世帯人員別世帯数の推移

資料：国勢調査

##### ② 家族類型別世帯数の推移

###### 単独世帯、夫婦と子世帯、夫婦世帯、片親と子世帯が全て増加傾向

平成27年の家族類型別世帯数は、単独世帯が28,111世帯と最も多く、次いで夫婦と子世帯が15,236世帯、夫婦世帯が10,177世帯、片親と子世帯が3,850世帯となっています。また、これらの世帯は全て平成17年から27年にかけて増加傾向にあります。



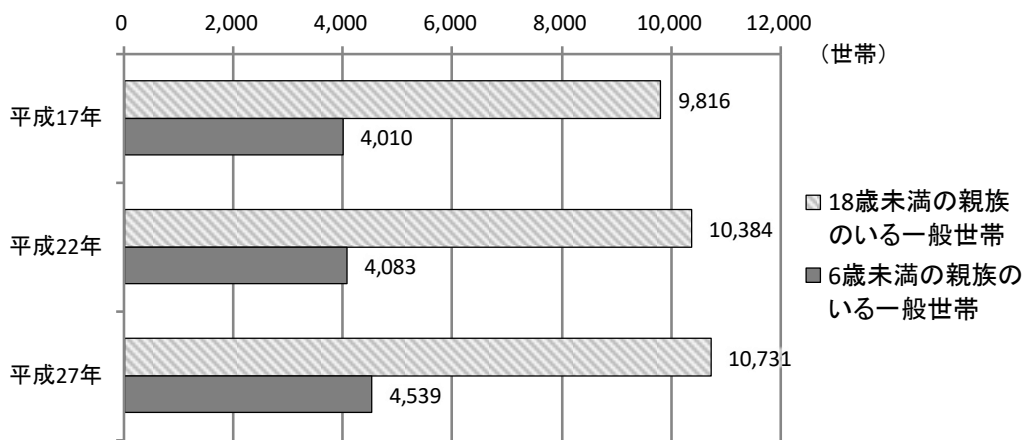
■図3 - 15 家族類型別世帯数の推移

資料：国勢調査

③ 6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯の推移

**6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯は増加傾向**

6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯の推移をみると、いずれも増加傾向にあり、特に6歳未満の親族のいる世帯は平成22年から27年にかけて400世帯以上増加しています。



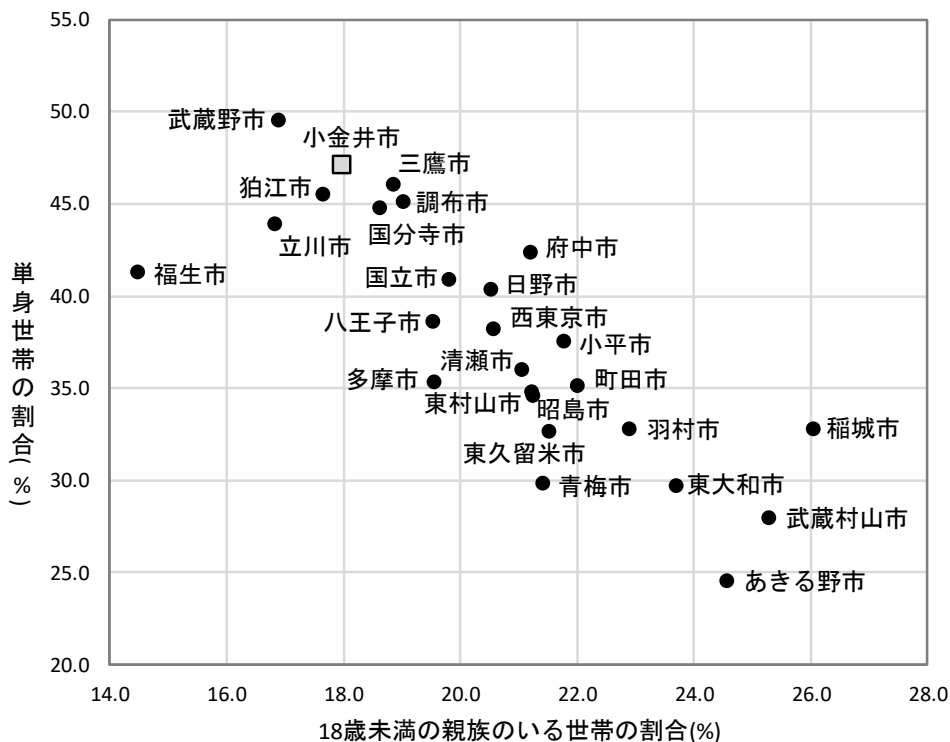
■ 図3 - 16 6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯の推移

資料：国勢調査

④ 18歳未満の親族のいる世帯、単身世帯の割合の都市比較

**18歳未満の親族のいる世帯の割合が低く、単身世帯の割合が高い**

18歳未満の親族のいる世帯の割合をみると、平成27年には18.0%となっています。また、単身世帯の割合は47.1%となっています。都内26市で比較すると、18歳未満の親族のいる世帯の割合は低い傾向にあり、単身世帯の割合は、高い傾向にあります。



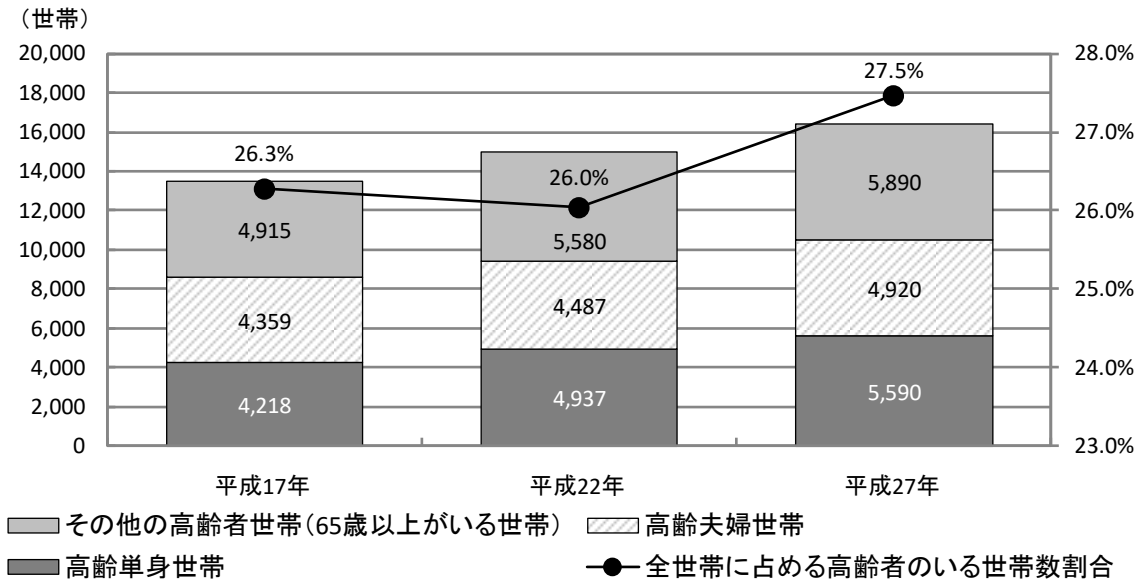
■ 図3 - 17 18歳未満の親族のいる世帯、単身世帯の割合の都市比較

資料：平成27年国勢調査

⑤ 高齢者世帯の状況

**高齢単身世帯が増加**

平成27年の高齢者のいる世帯数割合は総世帯数の27.5%となっています。特に高齢単身世帯の増加数が多く、平成27年には5,590世帯となっています。



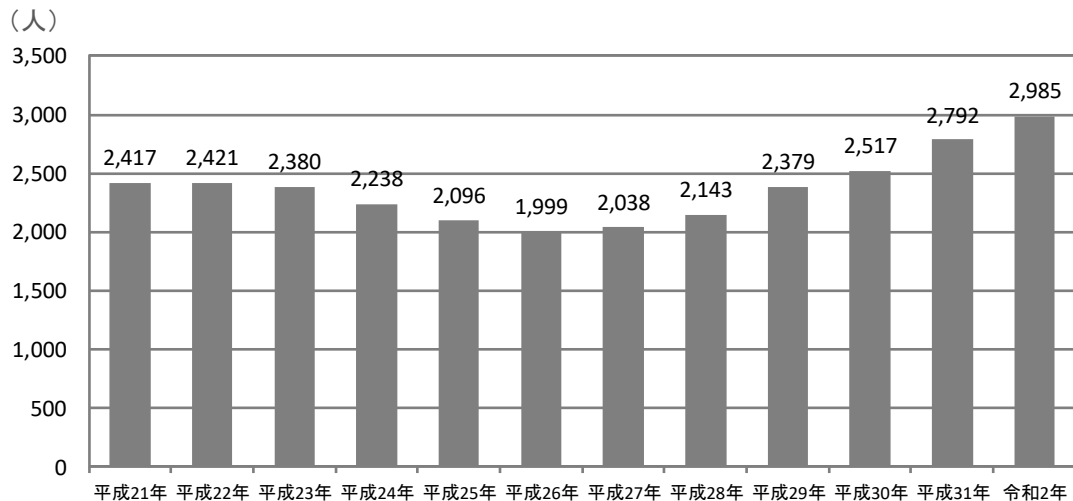
■ 図3 - 18 高齢者世帯の状況

資料：国勢調査

(5) 外国人登録者数の推移

**外国人登録者数は増加傾向**

平成26年まで減少傾向にあったが、その後増加に転じており、令和2年には2,985人となっています。



■ 図3 - 19 外国人登録者数の推移

資料：住民基本台帳 各年1月1日

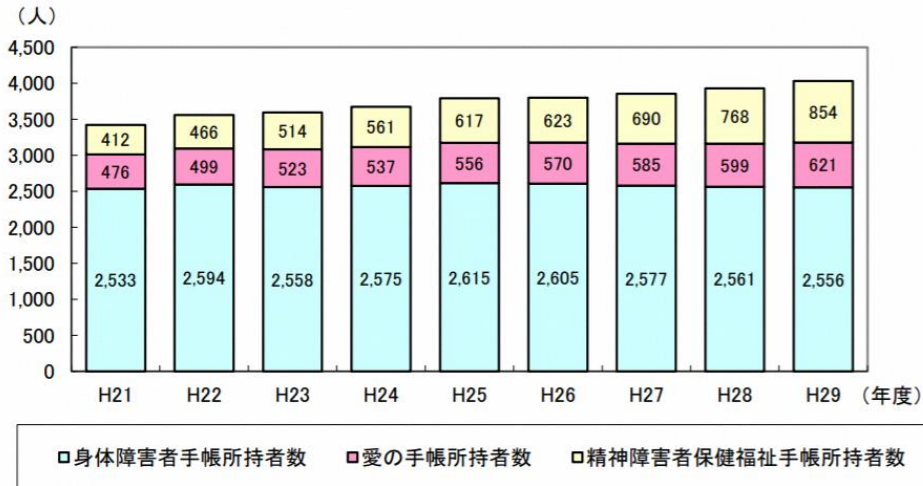
【追加資料】

障がい者世帯の推移

## (6) 障がい者世帯の推移

### 障がい者数は増加傾向

障害者手帳の所持者数では、身体障がい者が多数を占めているものの、知的障がい者、精神障がい者が大きく増加しています。特に精神障がい者の伸びが大きくなっており、三障がいを含めた障がい者数は、平成29年度に4,000人を超えています。



■ 図3 - 20 障がい者世帯の推移

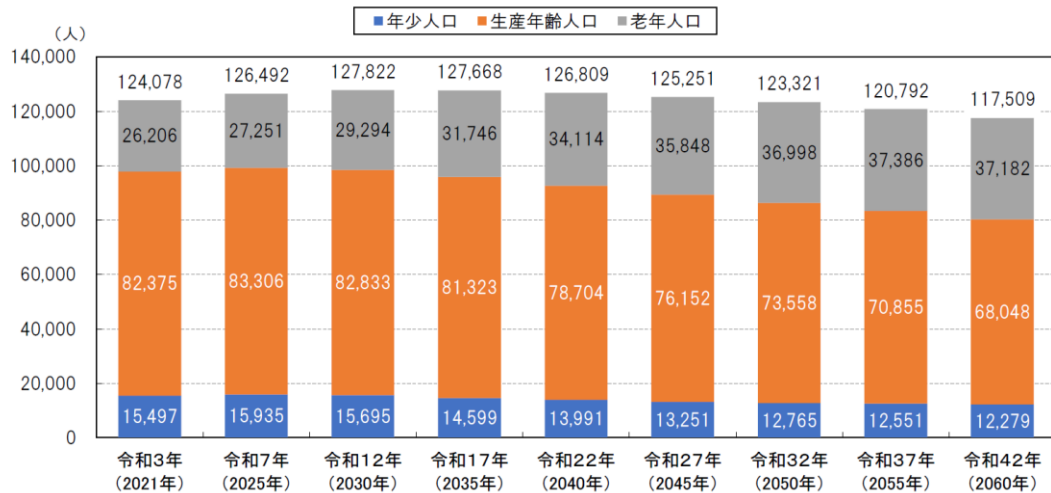
資料：こがねいデータブック 2018

## (7) 将来人口推計（年齢3区分）

### 今後も高齢化率は増加傾向

年齢3区分別の人口推移を見ると、令和37年まで65歳以上（老年人口）が増えます。0～14歳（年少人口）、15～64歳（生産年齢人口）は令和7年まで増加しますが、その後、減少に転じます。

年齢3区分別の割合では年々、高齢化率が上昇し、本計画期間の終了時に近い令和12年には22.9%となり、令和32年には30%を上回ります。



■ 図3 - 21 5年ごとの年齢3区分別人口割合の推移

資料：小金井市人口ビジョン

※住民基本台帳に基づく人口推計



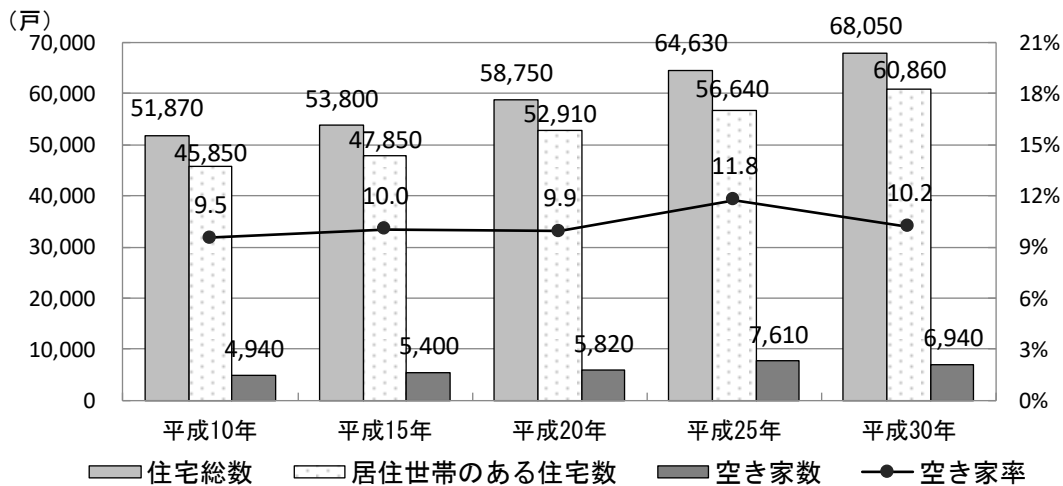
### 3 住宅ストックの状況

#### (1) 住宅数

##### ① 居住世帯の有無別住宅数

#### 空き家の割合は10%前後で推移

住宅総数は平成10年から増加傾向にあり、平成30年の住宅総数は68,050戸で、そのうち居住世帯のある住宅数が60,860戸、空き家数が6,940戸となっています。空き家の割合は10%前後で推移しています。



■図3 - 22 居住世帯の有無別住宅数

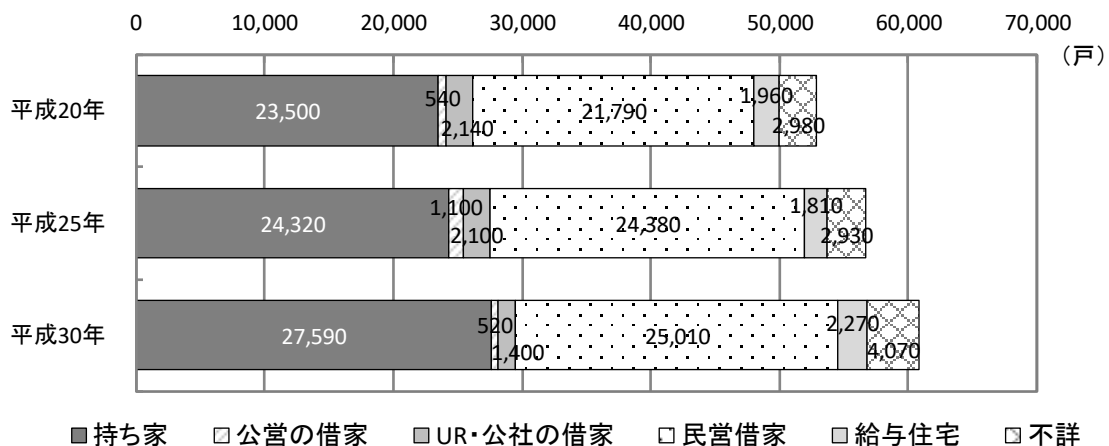
資料：住宅・土地統計調査

#### (2) 所有関係

##### ① 所有関係別住宅数の推移

#### 平成25年から30年にかけて、特に持ち家数が大きく増加

平成30年の所有関係別住宅数をみると、持ち家は27,590戸、民間借家は25,010戸となっています。推移をみると、持ち家、民間借家共に、平成20年から30年にかけて増加しており、特に平成25年から30年にかけては、持ち家が3,000戸以上増加しています。



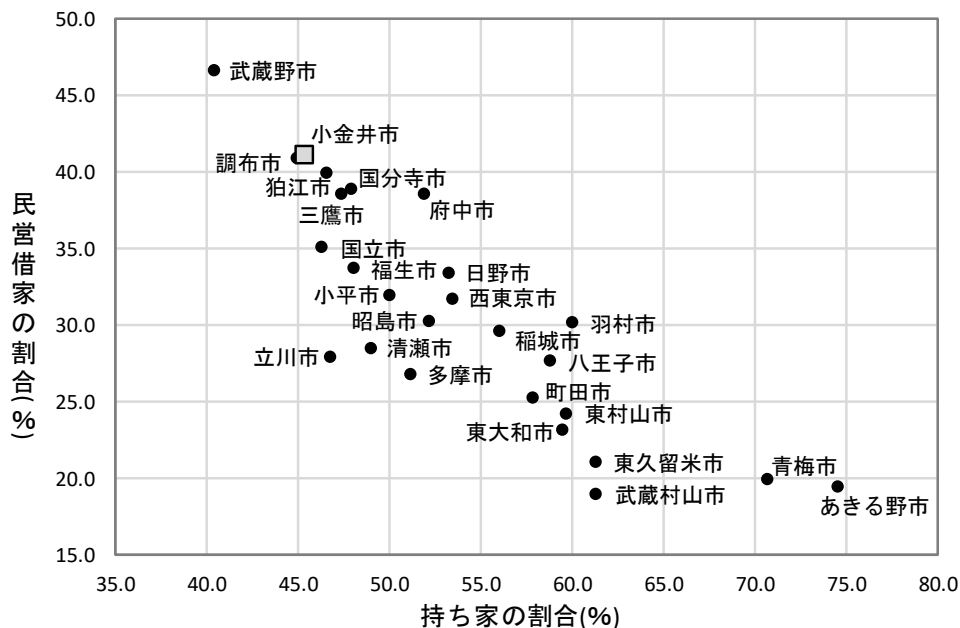
■図3 - 23 所有関係別住宅数の推移

資料：住宅・土地統計調査

② 民営借家の割合、持ち家の割合の都市比較

**都内26市では、民営借家の割合は高く、持ち家の割合は低い**

平成30年の民営借家の割合と持ち家の割合を都内26市で比較すると、民営借家の割合は高い傾向にあり、持ち家の割合は低い傾向にあります。



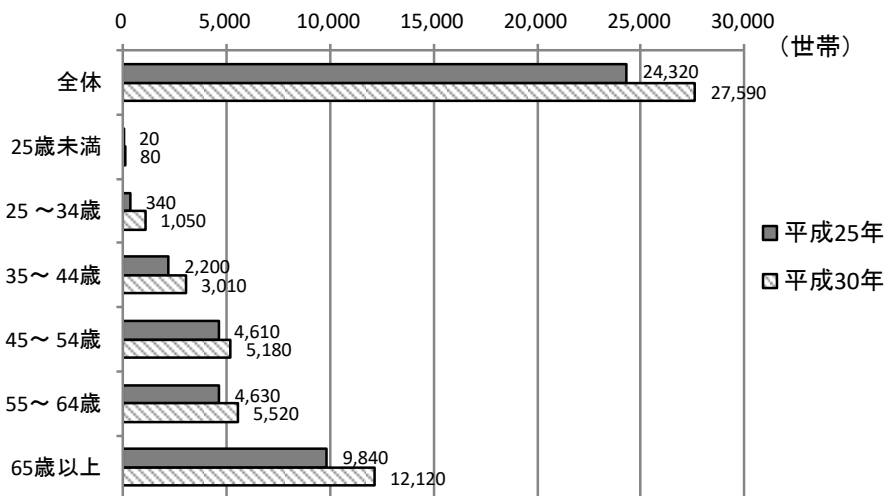
■図3 - 24 民営借家の割合、持ち家の割合の都市比較

資料：平成30年住宅・土地統計調査

③ 世帯主の年齢別持ち家数

**世帯主が65歳以上の世帯を中心に、持ち家数が増加**

世帯主の年齢別持ち家数の推移をみると、全ての世代で増加しており、特に家計主の年齢が65歳以上の世帯では、平成25年から30年にかけて2,000世帯以上増加し、平成30年には12,120世帯となっています。



■図3 - 25 世帯主の年齢別持ち家数

資料：住宅・土地統計調査

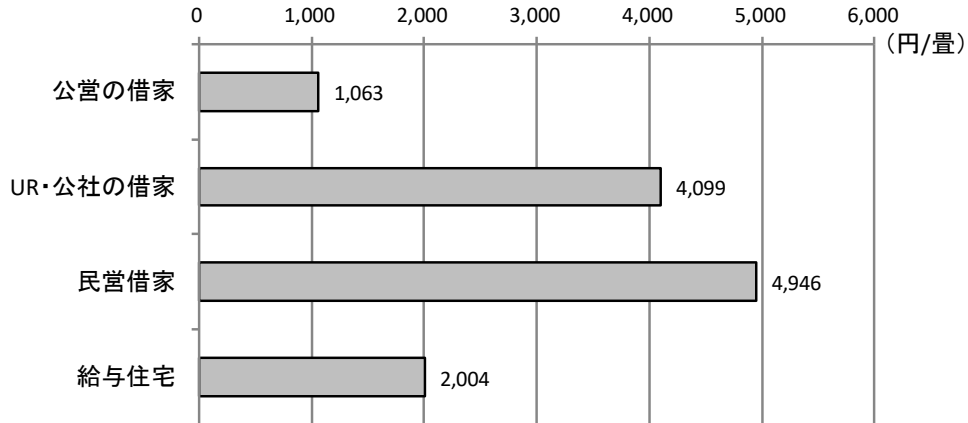
※「全体」には、世帯主の年齢「不詳」も含まれており、各年齢の合計数とは異なります。

### (3) 家賃

#### ① 所有関係別 1 畳あたり家賃

##### ■ 民間借家の家賃は 1 畳あたり 5,000 円弱である

所有関係別 1 畳あたり家賃をみると、「民間借家」が最も高く 4,946 円/畳となっており、続いて「UR・公社の借家」、「給与住宅」、「公営の借家」となっています。



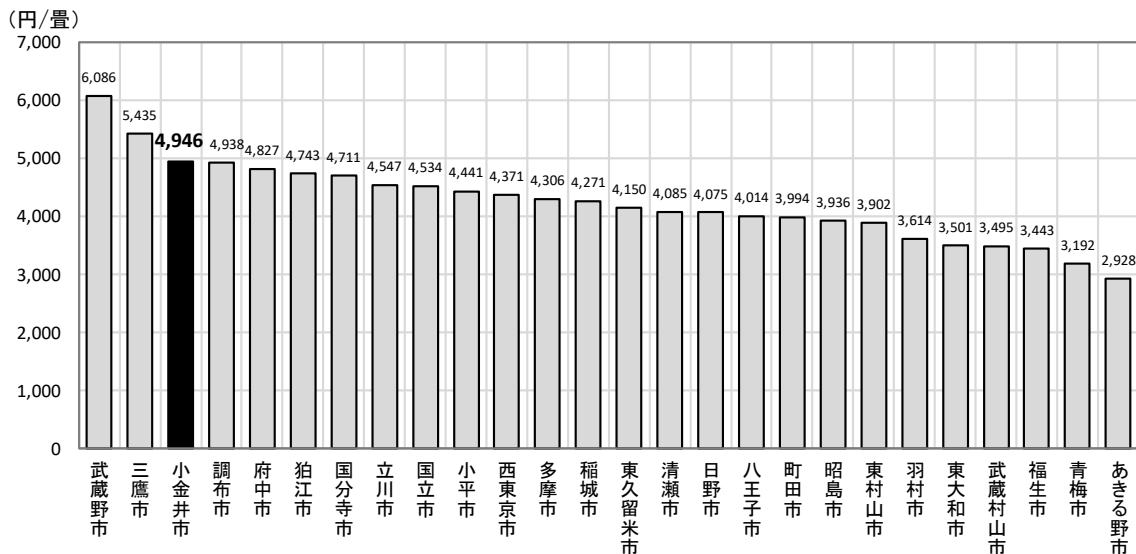
■ 図 3 - 26 所有関係別 1 畳あたり家賃

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

#### ② 民間借家における 1 畳当たり家賃の都市比較

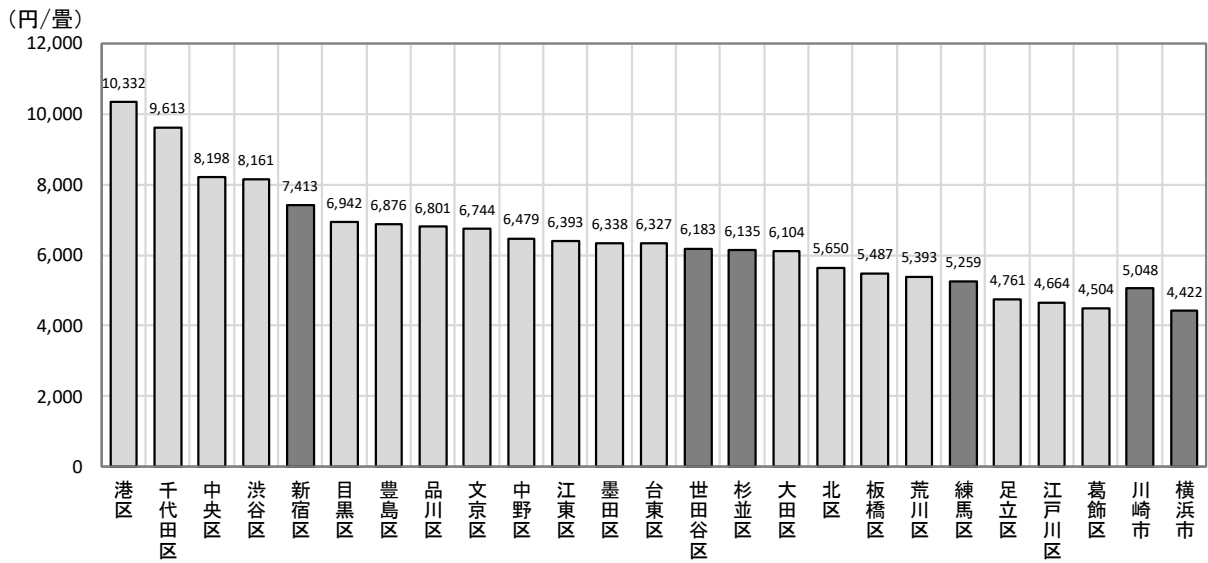
##### ■ 民間借家における 1 畳当たり家賃は都内市部で 3 番目に高いが、転出入の多い区部より低い

小金井市内の民間借家における 1 畳当たり家賃は 4,946 円となっており、都内 26 市で比較すると、武蔵野市、三鷹市に続いて 3 番目に高くなっています。また、23 区及び川崎市、横浜市と比較すると、ほとんどの市区で小金井市より高くなっています。小金井市から転出入の多い市区をみると、新宿区、世田谷区、杉並区、練馬区、川崎市は小金井市より家賃が高く、横浜市は小金井市より家賃が低くなっています。



■ 図 3 - 27 民間借家における 1 畳当たり家賃の都市比較 (都内市部)

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査



■ 図3 - 28 民営借家における1畳当たり家賃の都市比較（23区及び川崎市、横浜市）

資料：平成30年住宅・土地統計調査

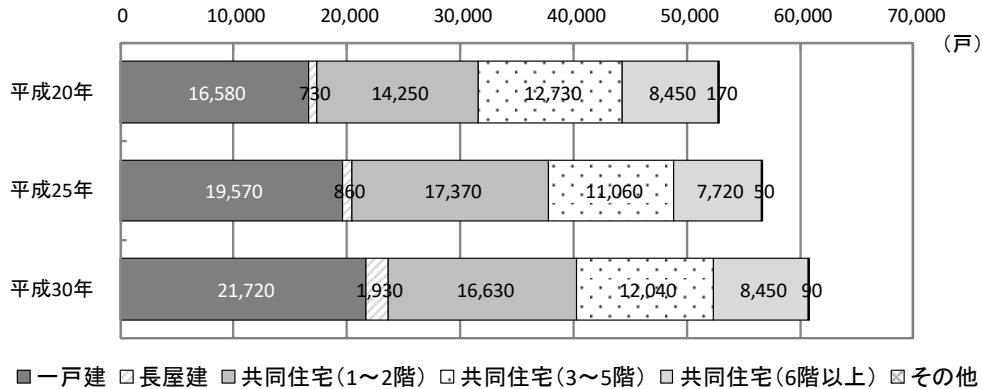
## (4) 建て方

### ① 建て方別住宅数の推移

#### 一戸建や3階以上の共同住宅が増加し、1～2階建ての共同住宅が減少

平成30年の建て方別住宅数は「一戸建」の割合が21,720戸と最も多く、続いて、「共同住宅(1～2階)」が16,630戸、「共同住宅(3～5階)」が12,040戸となっています。

推移をみると、平成25年から30年にかけては、「一戸建」「共同住宅(3～5階)」「共同住宅(6階以上)」の戸数が増加する一方、「共同住宅(1～2階)」の戸数は減少しています。



■図3 - 29 建て方別住宅数の推移

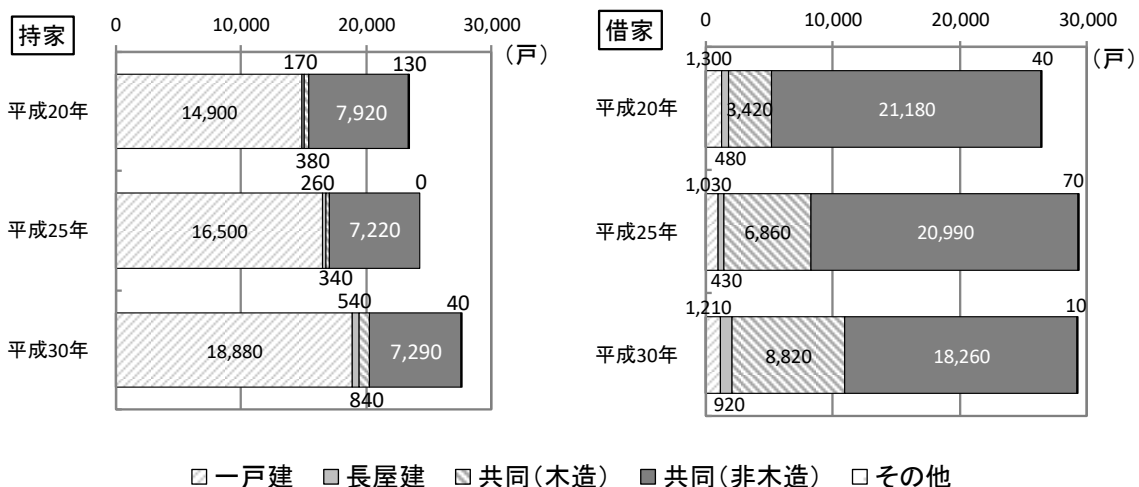
資料：住宅・土地統計調査

### ② 建て方別持ち家数・借家数の推移

#### 持ち家数が増加傾向

平成30年の建て方別借家数をみると、共同(非木造)が18,260戸と最も多く、続いて共同(木造)が8,820戸となっています。建て方別持ち家数をみると、一戸建が18,880戸と最も多く、続いて共同(非木造)が7,290戸となっています。

借家数の推移をみると、共同(非木造)は減少し、共同(木造)が増加しており、住宅総数も微増しています。持ち家数の推移をみると、一戸建が特に増加し、住宅総数も増加傾向となっています。



■図3 - 30 建て方別持ち家数・借家数の推移

資料：住宅・土地統計調査

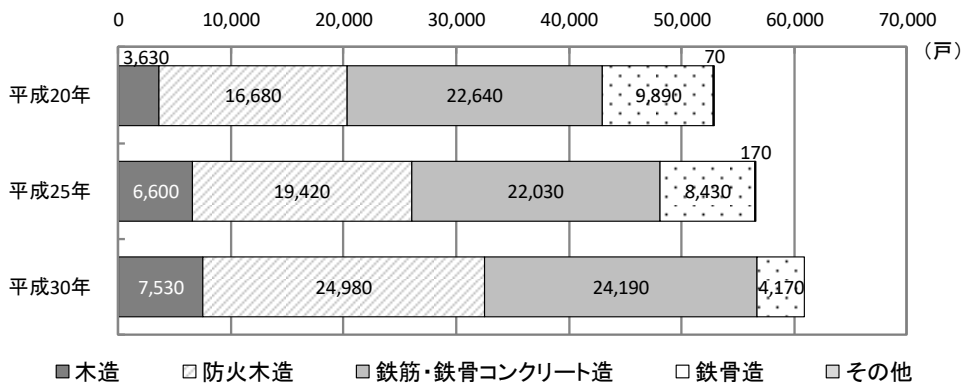
## (5) 構造

### ① 構造別住宅数の推移

**「防火木造」「鉄筋・鉄骨コンクリート造」だけでなく、「木造」についても増加傾向**

平成30年の構造別住宅数は、「防火木造」が24,980戸と最も多く、続いて、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が24,190戸、「木造」が7,530戸となっています。

構造別住宅数の推移をみると、平成25年から30年にかけて、「防火木造」「鉄筋・鉄骨コンクリート造」は大きく増加しており、「木造」についても930戸の増加となっています。



■ 図3 - 31 構造別住宅数の推移

資料：住宅・土地統計調査

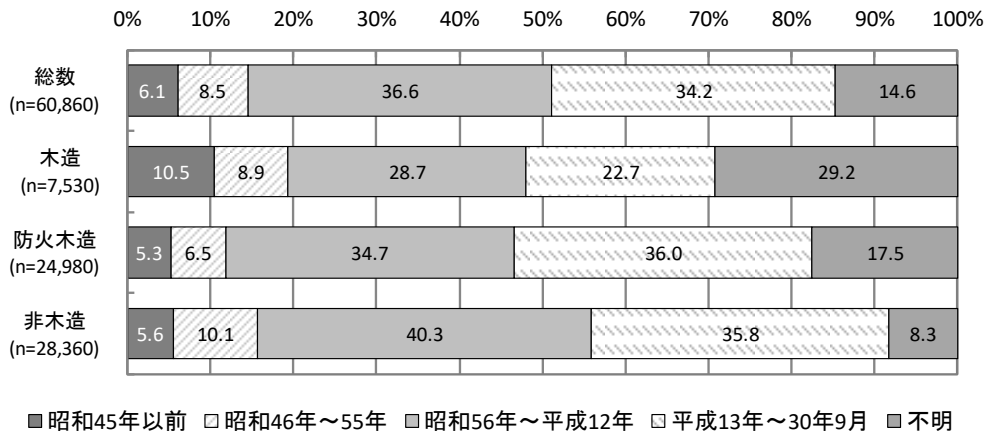
## (6) 建築時期

### ① 構造別建築時期別住宅数の割合

**木造住宅で昭和55年以前に建築された住宅の割合が高い**

建築時期別住宅数をみると、総数では、「昭和56年～平成12年」の割合が36.6%と最も大きく、続いて、「平成13年～30年9月」が34.2%となっています。また、昭和55年以前に建築された住宅は14.6%となっています。

構造別にみると、「木造」は全体に比べ、昭和55年以前の建築の割合が19.4%と他の構造に比べ大きくなっています。また、「防火木造」で昭和55年以前に建築された住宅は11.8%、「非木造」で昭和55年以前に建築された住宅は15.7%となっています。



■ 図3 - 32 構造別建築時期別住宅数の割合

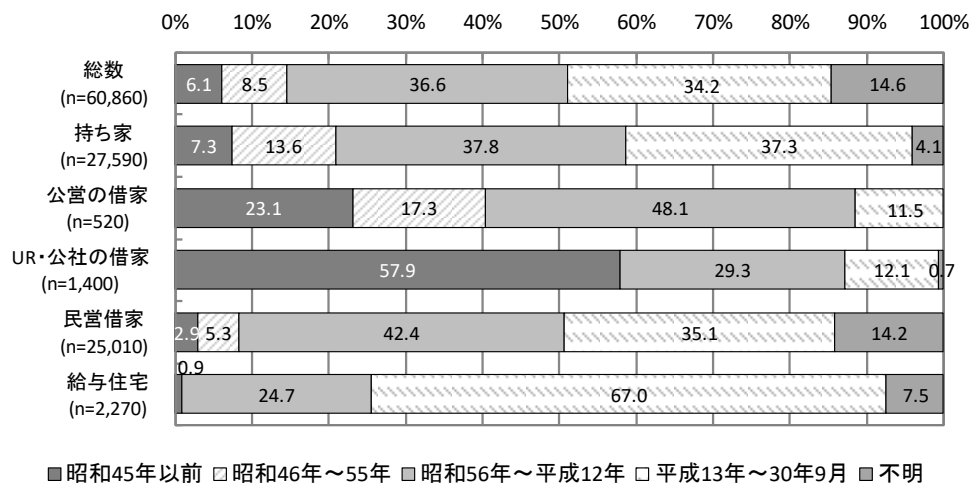
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※結果を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

## ② 所有関係別建築時期別住宅数の割合

### 公営の借家、UR・公社の借家で昭和55年以前に建てられた住宅の割合が高い

所有関係別建築時期別住宅数について、持ち家、民営借家、給与住宅では、昭和55年以前に建てられた住宅の割合は総数より少なくなっています。一方、「公営の借家」「UR・公社の借家」では高くなっており、特に「UR・公社の借家」では昭和45年以前に建てられた住宅が57.9%を占めています。



■ 図3 - 33 所有関係別建築時期別住宅数の割合

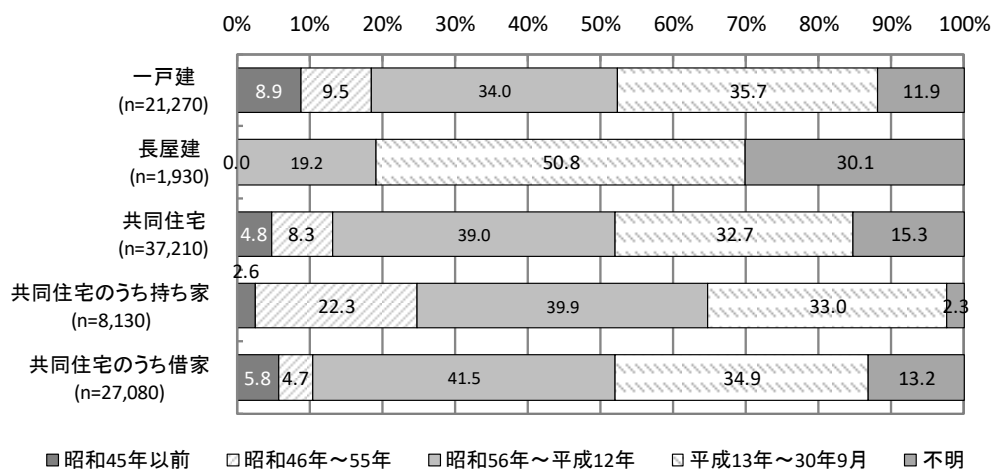
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※結果を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

## ③ 建て方別建築時期別住宅数の割合

### 持ち家の共同住宅で特に昭和55年以前に建てられた住宅の割合が高い

建て方別建築時期別住宅をみると、一戸建と共同住宅との比較では、一戸建でより昭和55年以前に建てられた住宅の割合が高くなっています。但し、共同住宅のうち持ち家の建築時期をみると、昭和55年以前に建てられた住宅の割合は一戸建より高く、24.9%となっています。



■ 図3 - 34 建て方別建築時期別住宅数の割合

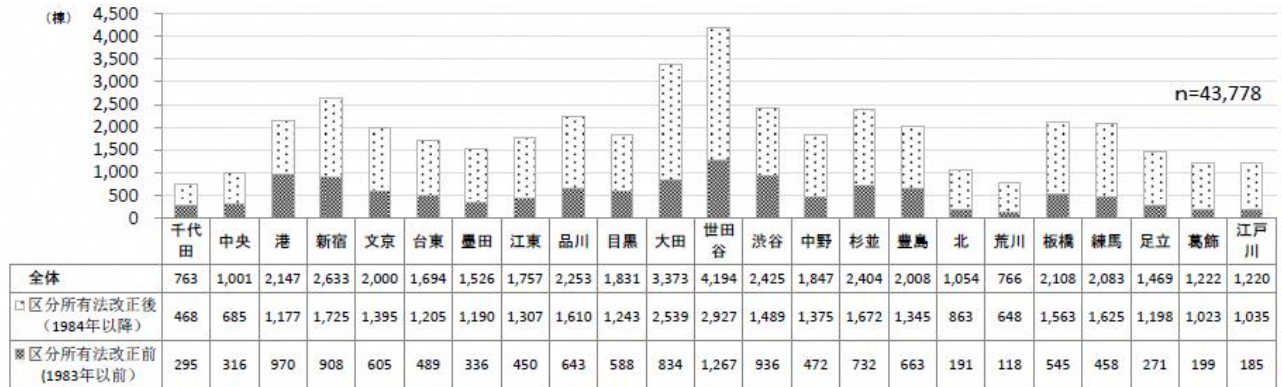
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※結果を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

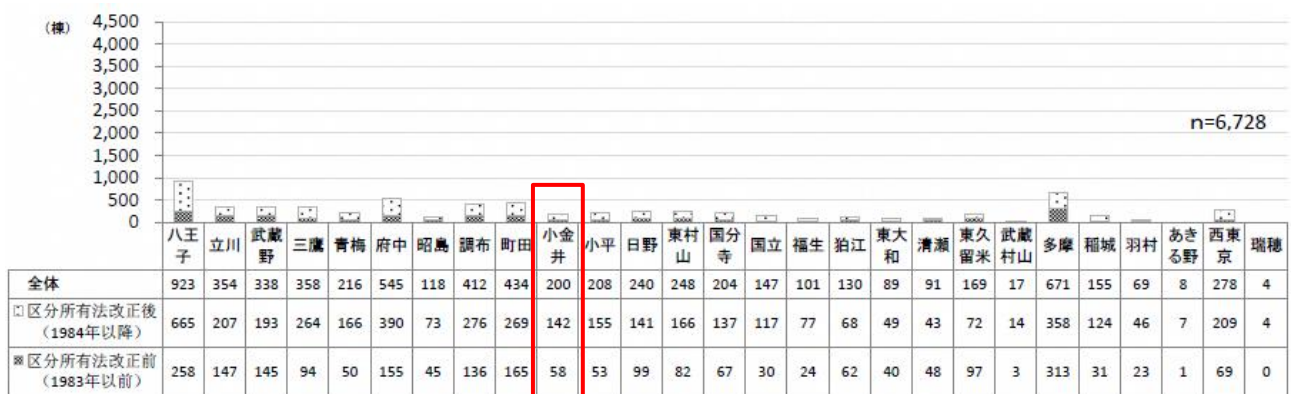
## (7) 分譲マンション

市内の分譲マンションのうち約3割となる58棟が区分所有法改正前に建てられている

小金井市には200棟の分譲マンションがあり、そのうち区分所有法改正前（昭和58年以前）に建てられたマンションが58棟となっている。



■図3 - 35 分譲マンション棟数（区分所有法改正前後別）（都内区部）



■図3 - 36 分譲マンション棟数（区分所有法改正前後別）（都内市部）

資料：マンション実態調査（平成25年3月公表）/東京都都市整備局を基に作成  
（平成30年度第1回東京都住宅政策審議会資料）

※東京都マンション実態調査における分譲マンションの定義

3階建て以上で、2以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のあるもの



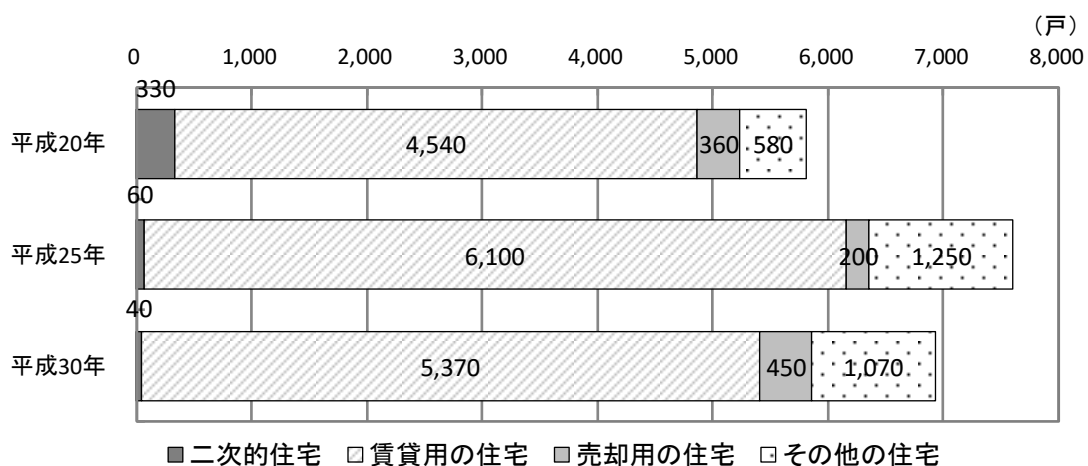
## (8) 空き家

### ① 種類別空き家戸数の推移

#### 居住世帯のない住宅のうち、多くを賃貸用の住宅が占める

平成30年現在、住宅・土地統計調査における種類別空き家戸数をみると、賃貸用の住宅が5,370戸と最も多くなっています。

空き家戸数の推移をみると、賃貸用の住宅、その他の住宅共に、平成20年から25年にかけて増加した後、平成30年には減少しています。



■図3 - 37 種類別空き家戸数の推移

資料：住宅・土地統計調査

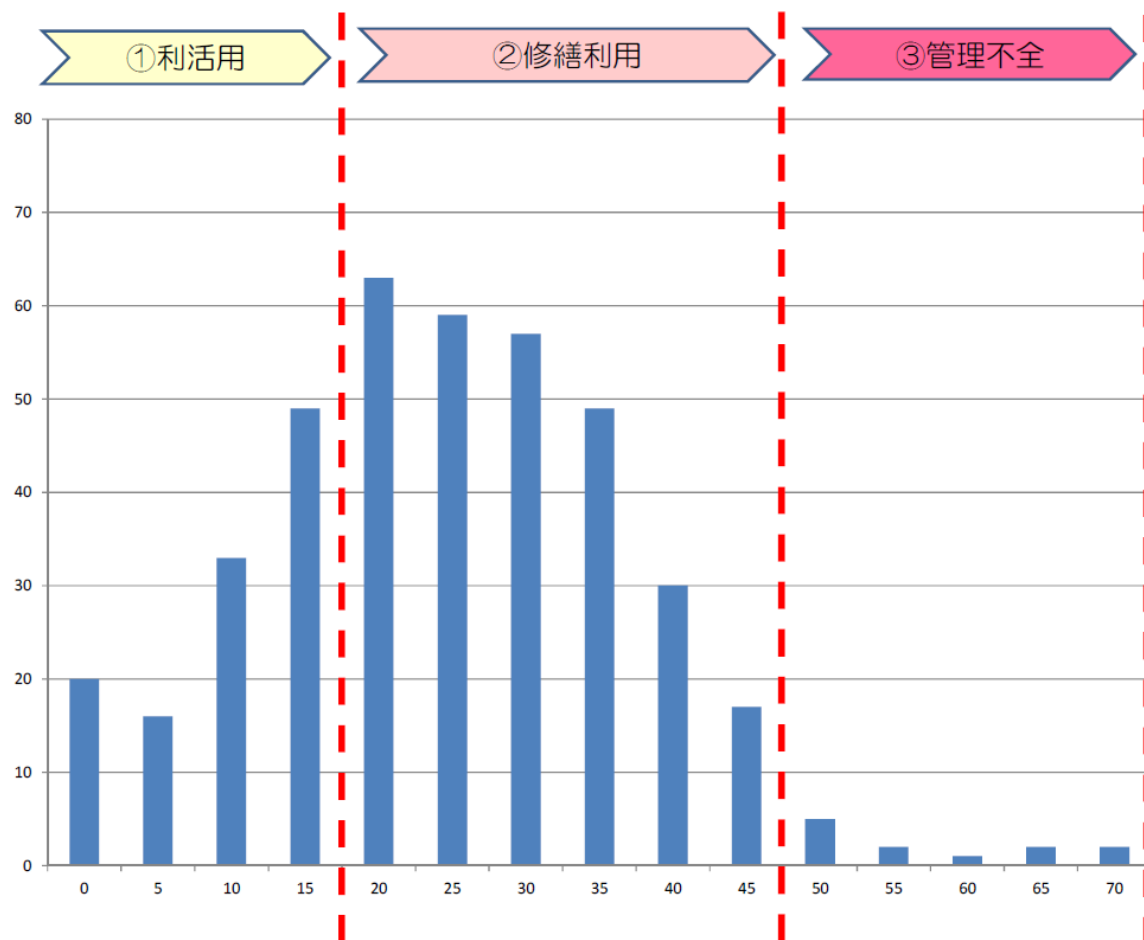
## ② 評価別空家等戸数

### 空き家の大部分は修繕を行えば利用が可能

小金井市空家等実態調査（平成29年）によると、市内で「空家等」と想定する建物は405件あり、そのうち29.1%が利活用空家、67.9%が修繕利用空家となっており、管理不全空家は3.0%となっています。

n=405

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
件数	20	16	33	49	63	59	57	49	30	17	5	2	1	2	2
分類 総数	118				275						12				
	29.1%				67.9%						3.0%				



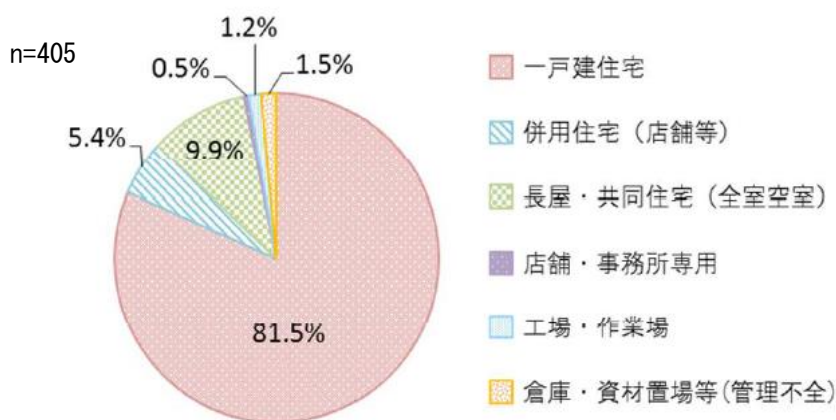
■図3 - 38 評価別空家等戸数

資料：小金井市空家等実態調査報告書（平成29年）

③ 建て方別空家等戸数割合

**空家等の8割以上が一戸建住宅**

小金井市空家等実態調査（平成29年）によると、空家等のうち、81.5%が「一戸建住宅」、5.4%が「併用住宅（店舗等）」となっています。



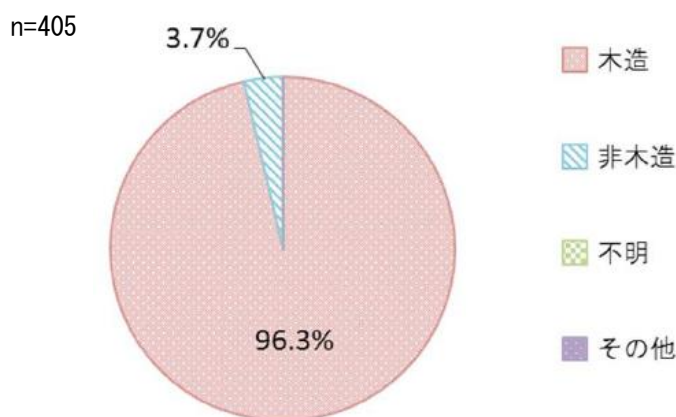
■図3 - 39 建て方別空家等戸数割合

資料：小金井市空家等実態調査報告書（平成29年）

④ 構造別空家等戸数割合

**空家等のほぼすべてが木造住宅**

小金井市空家等実態調査（平成29年）によると、空家等のうち、96.3%が「木造」、3.7%が「非木造」となっています。



■図3 - 40 構造別空家等戸数割合

資料：小金井市空家等実態調査報告書（平成29年）

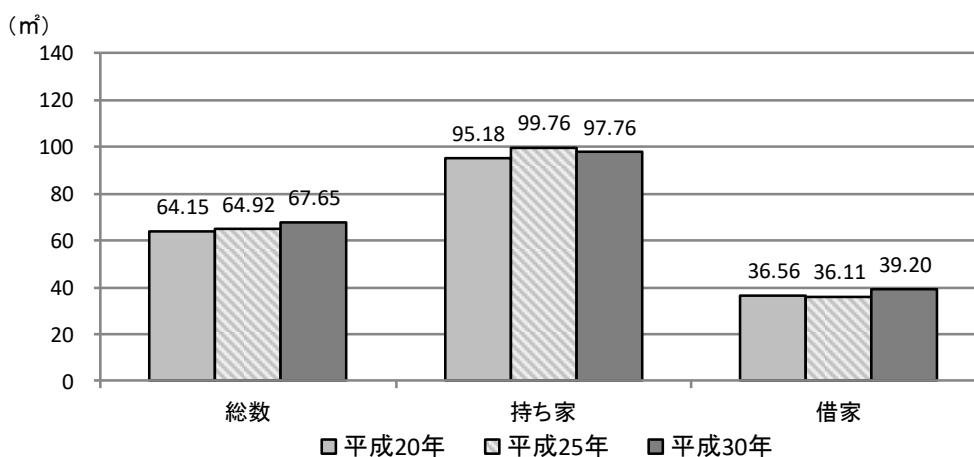
## (9) 住戸面積

### ① 1住宅当たり延べ面積の推移

#### 借家の1住宅当たり延べ面積は増加傾向にあり、持ち家の面積は減少傾向

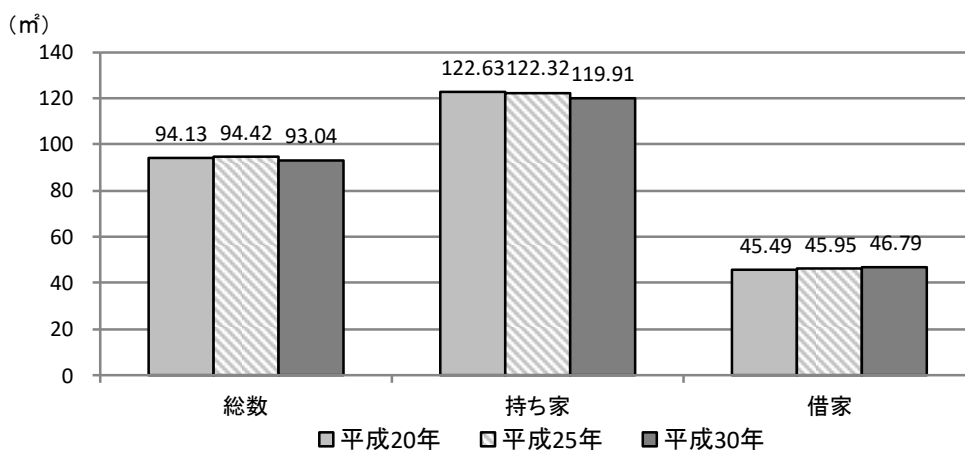
1住宅当たり延べ面積は、借家の平均が39.20㎡、持ち家の平均が97.76㎡と持ち家の面積が大きくなっています。1住宅当たり延べ面積の推移をみると、借家の面積は平成25年から30年にかけて増加傾向にあり、持ち家の面積は減少傾向にあります。

#### ■ 小金井市



■ 図3 - 41 1住宅当たり延べ面積の推移 (小金井市)

(参考：全国)



■ 図3 - 42 1住宅当たり延べ面積の推移 (全国)

資料：住宅・土地統計調査

## (10) 公的賃貸住宅数

### ① 公的賃貸住宅の状況

**市内に2,628戸が供給されている**

市内の公的賃貸住宅は、市営住宅35戸、都営住宅654戸、借り上げ公営住宅55戸、東京都住宅供給公社住宅1,282戸、都市再生機構住宅602戸の計2,628戸となっています。

■表3-2 公的賃貸住宅の状況

区分		住宅総数	
		棟数	戸数
公営住宅等	市営住宅	1	35
	都営住宅(※1)	39	654
借り上げ公営住宅		4	55
東京都住宅供給公社住宅(※2)		29	1,282
都市再生機構住宅(※3)		22	602
合計		95	2,628

※1：「都営住宅団地別・住棟別耐震診断順位一覧」等による

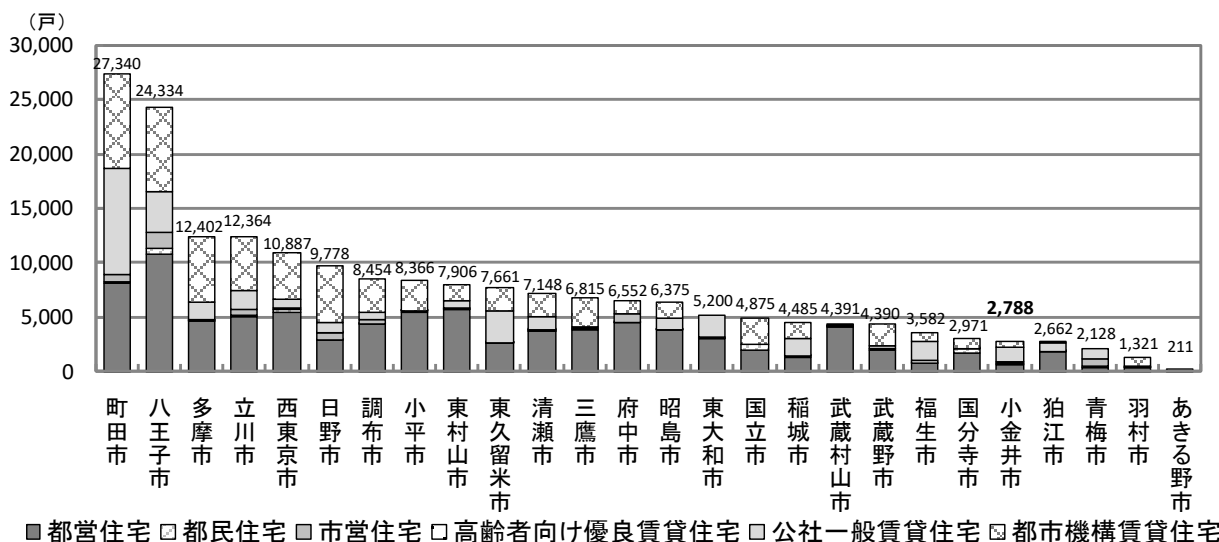
※2：「公社賃貸住宅の耐震性に係るリスト(平成30年3月31日)」による

※3：「住棟毎の耐震診断結果(令和2年3月31日)」による

### ② 公的賃貸住宅戸数の都市比較

**公的賃貸住宅の戸数は都内市部で5番目に少ない**

平成30年東京都統計年鑑における公的賃貸住宅戸数(都営・都民・市営・高齢者向け優良賃貸・公社・都市機構賃貸住宅管理戸数)を都内26市で比較すると、あきる野市、羽村市、青梅市、狛江市に次いで、5番目に少ない都市となっています。



■図3-43 公的賃貸住宅戸数の都市比較

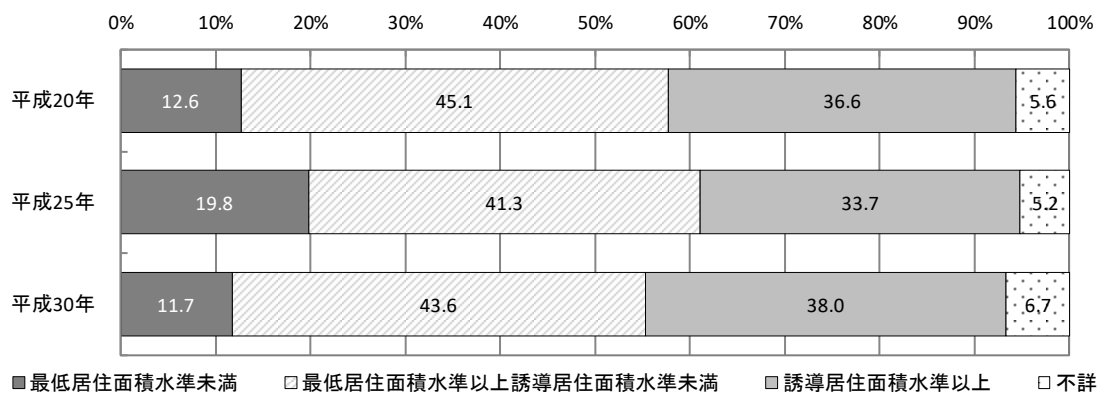
資料：平成30年東京都統計年鑑(平成30年度末時点)

## (11) 居住面積水準

### ① 居住面積水準の推移

#### 最低居住面積水準以上の割合は変わらず

居住面積水準の推移をみると、「最低居住面積水準以上」の割合が80%前後で推移しています。



■ 図3 - 44 居住面積水準の推移

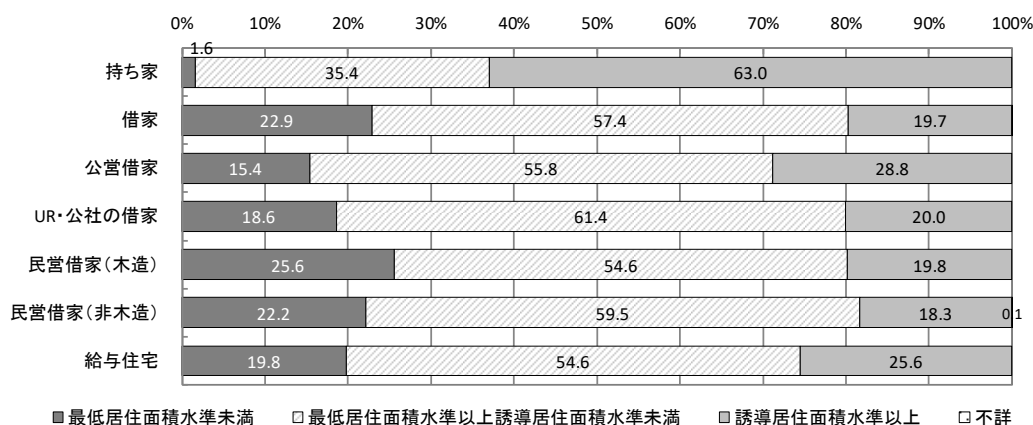
資料：住宅・土地統計調査

※結果を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

### ② 所有関係別居住面積水準

#### 持ち家と比較して、借家の居住水準が低い

所有関係別に居住面積水準をみると、持ち家では「誘導居住面積水準以上」の割合が63.0%と最も多く、「最低居住面積水準未満」の割合が1.6%と最も少なくなっています。一方、借家では、「最低居住面積水準未満」の割合が高く、特に民営借家（木造）では25.6%となっています。



■ 図3 - 45 所有関係別居住面積水準

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※結果を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

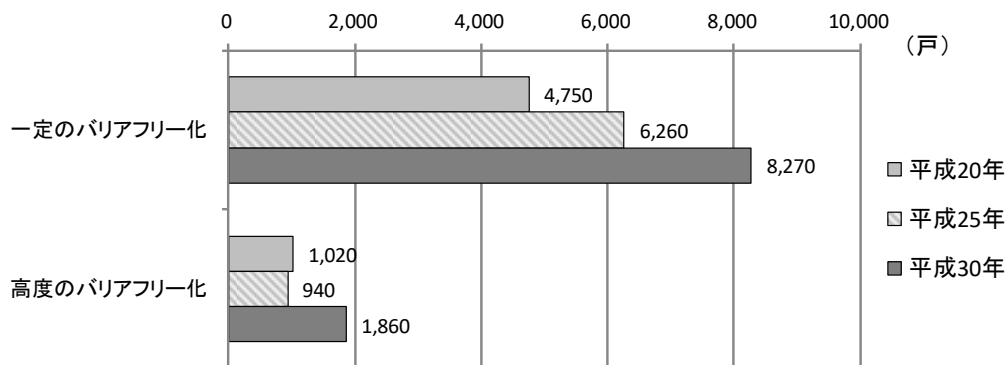
## (12) バリアフリー化の状況

### ① バリアフリー化された住宅の推移

#### バリアフリー化された住宅の戸数は増加

平成30年のバリアフリー化された住宅の戸数は、「一定のバリアフリー化」が8,270戸、「高度のバリアフリー化」が1,860戸となっています。

バリアフリー化された住宅の推移をみると、「一定のバリアフリー化」、「高度のバリアフリー化」共に平成25年から30年にかけては増加傾向となっています。



■図3 - 46 バリアフリー化された住宅の推移

資料：住宅・土地統計調査

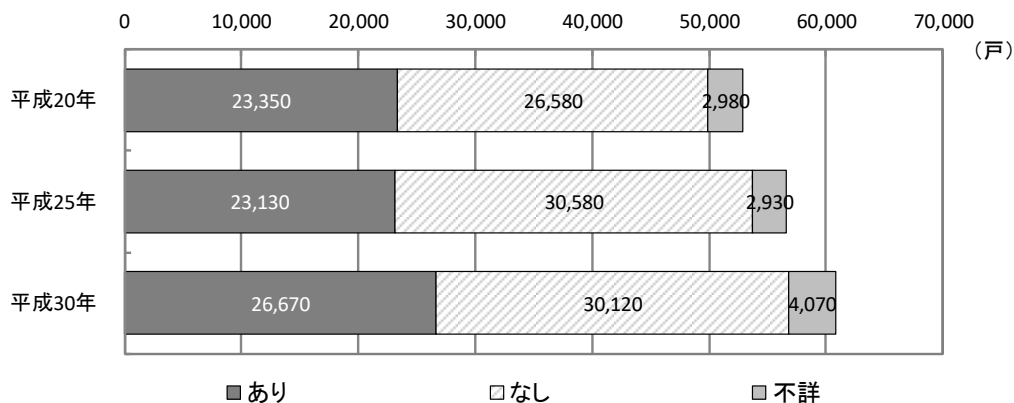
※一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」のいずれかに該当すること

※高度のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当すること

### ② 高齢者のための設備の有無別戸数の推移

#### 平成25年から30年にかけて、高齢者のための設備がある住宅が増加傾向

平成30年の高齢者のための設備の有無は、「あり」が26,670戸、「なし」が30,120戸、「不詳」が4,070戸となっており、平成25年から30年にかけて、高齢者のための設備のある住宅が増加しています。



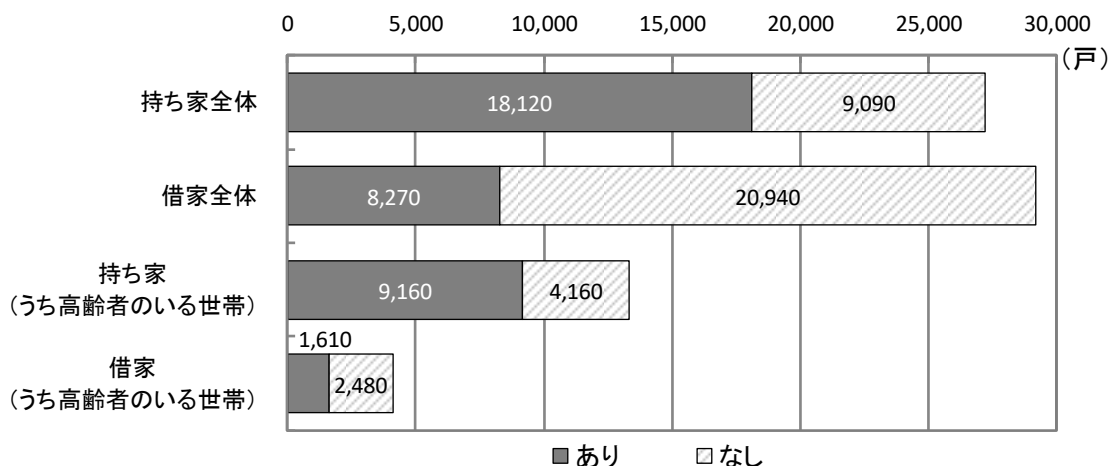
■図3 - 47 高齢者のための設備の有無別戸数の推移

資料：住宅・土地統計調査

### ③ 所有関係別高齢者等のための設備状況

#### 借家に比べて、持ち家で高齢者等のための設備が多く整備されている

所有関係別高齢者等のための設備状況については、持ち家全体と借家全体を比較すると、持ち家全体の「あり」の戸数が多くなっています。また、持ち家全体と持ち家（うち高齢者のいる世帯）、借家全体と借家（うち高齢者のいる世帯）を比較すると、いずれも、高齢者のいる世帯の「あり」の割合が大きくなっています。



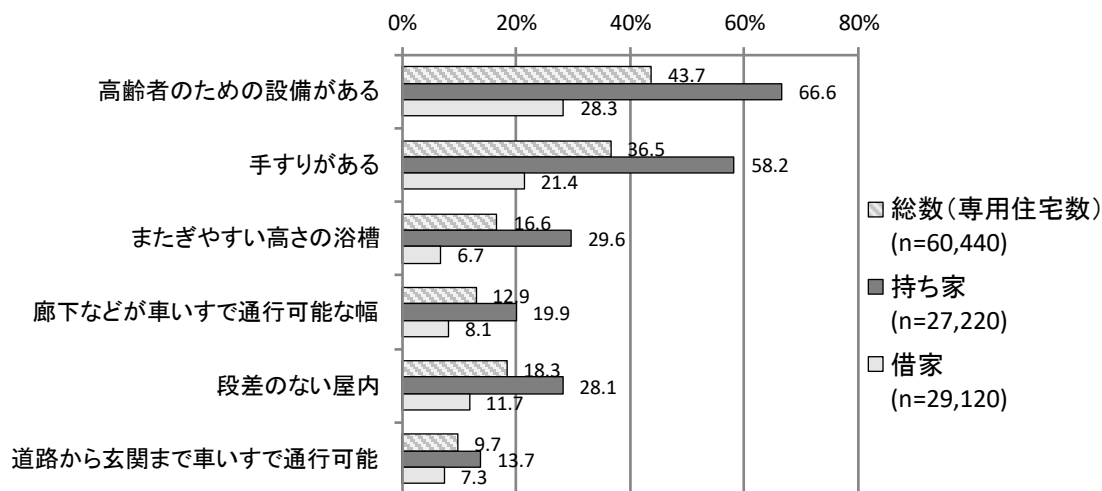
■図3 - 48 所有関係別高齢者等のための設備状況

資料：平成30年住宅・土地統計調査

### ④ 所有関係別高齢者等のための設備の個別の設置状況

#### 高齢者等のためのすべての設備について、持ち家で多く整備されている

所有関係別高齢者等のための設備の個別の設置状況について、「高齢者のための設備がある」の割合は、持ち家が66.6%、借家が28.3%となっています。個別の設備でも同様の傾向が見られ、持ち家の「手すりがある」の割合は58.2%と、全ての設備の中で最も割合が大きくなっています。



■図3 - 49 所有関係別高齢者等のための設備の個別の設置状況

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※「総数(専用住宅数)」には、所有関係「不詳」も含まれており、「持ち家」「借家」の合計数とは異なります。

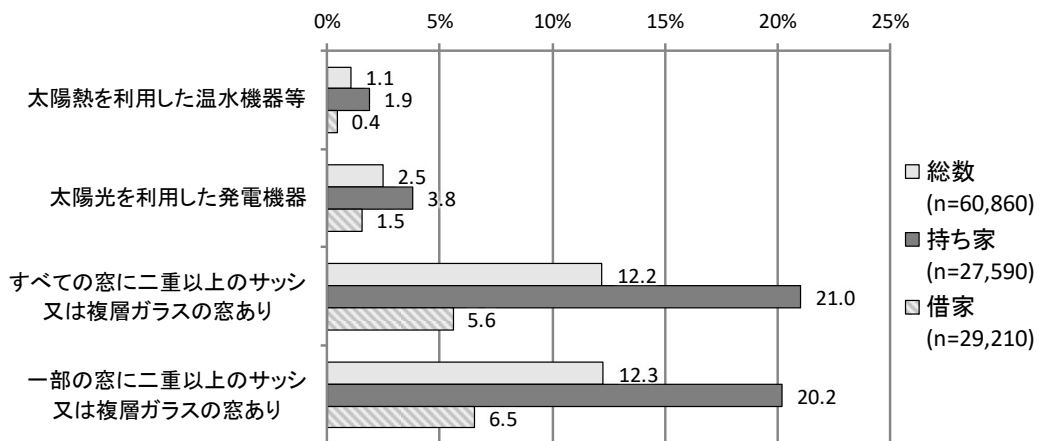


### (13) 省エネルギー設備

#### ① 所有関係別省エネルギー設備のある住宅の割合

#### 借家に比べて、持ち家の省エネルギー設備のある住宅の割合が大きい

所有関係別省エネルギー設備のある住宅の割合について、各設備のある住宅の割合は、借家と比較して持ち家が大きくなっています。設備別にみると、「すべての窓に二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅が、持ち家では21.0%と高くなっています。



■図3 - 50 所有関係別省エネルギー設備のある住宅の割合

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※「総数」には、所有関係「不詳」も含まれており、「持ち家」「借家」の合計数とは異なります。

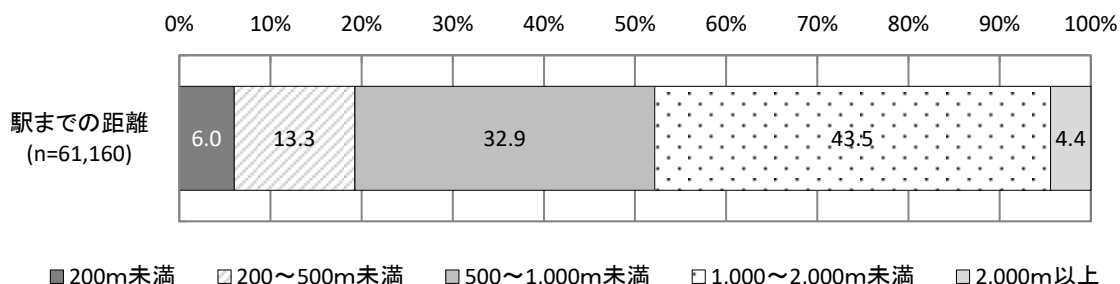
## 4 住環境の状況

### (1) 施設までの距離

#### ① 駅までの距離別割合

**駅までの距離は1,000～2,000m未満の割合が最も大きい**

駅までの距離別割合をみると、「1,000～2,000m未満」の割合が43.5%と最も大きく、続いて、「500～1,000m未満」が32.9%、「200～500m未満」が13.3%となっています。



■ 図3 - 51 駅までの距離別割合

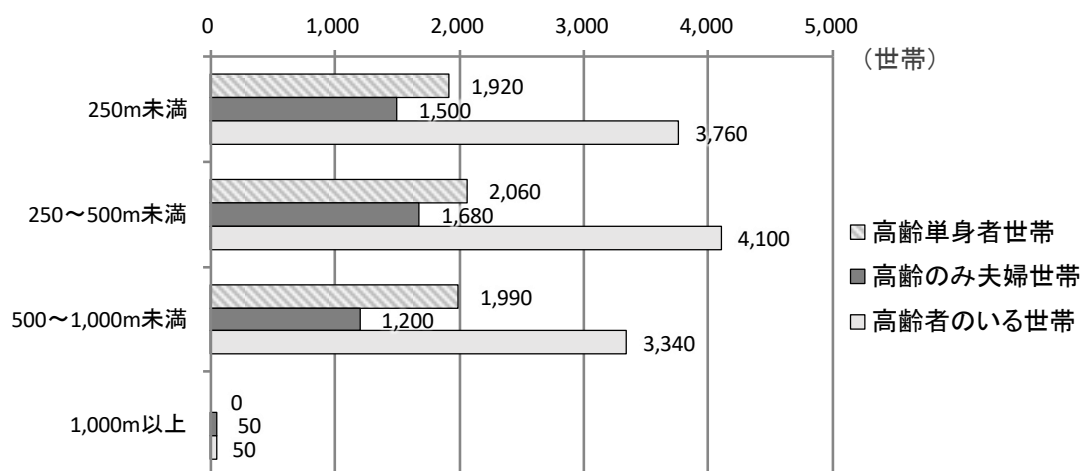
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※結果を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

#### ② 高齢者世帯別医療機関までの距離

**高齢者世帯では、医療機関までの距離が250m未満、250～500m未満、500～1,000m未満の世帯が同程度見られる**

高齢者世帯別医療機関までの距離をみると、「高齢者のいる世帯」、「高齢のみ夫婦世帯」では、「250～500m未満」の世帯が最も多く、続いて、「250m未満」、「500～1,000m未満」となっています。一方、「高齢単身世帯」では、「250m未満」、「200～500m未満」、「500～1,000m未満」の世帯数がほぼ同じとなっています。



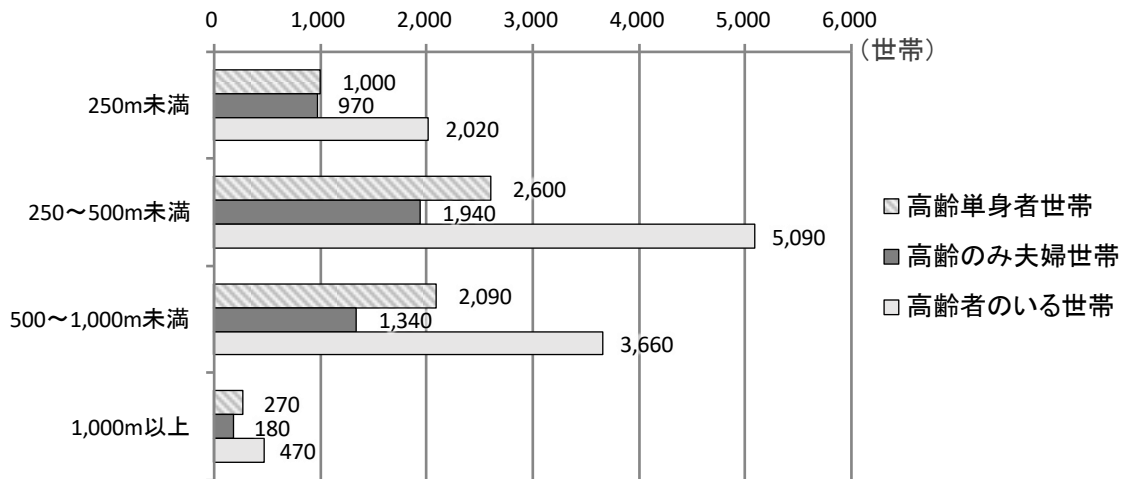
■ 図3 - 52 高齢者世帯別医療機関までの距離

資料：平成30年住宅・土地統計調査

③ 高齢者世帯別老人デイサービスセンターまでの距離

**高齢者世帯では、老人デイサービスセンターまでの距離は、250～500m未満の世帯が最も多い**

高齢者世帯別老人デイサービスセンターまでの距離をみると、すべての世帯で「250～500m未満」が最も多く、続いて「500～1,000m未満」、「250m未満」となっています。



■ 図3 - 53 高齢者世帯別老人デイサービスセンターまでの距離

資料：平成30年住宅・土地統計調査

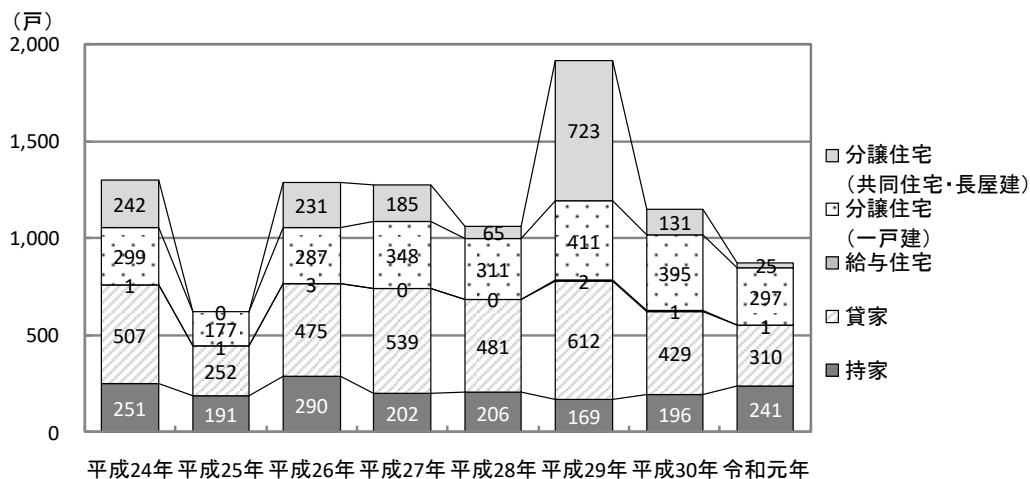
## 5 住宅市場の状況

### (1) 住宅着工の状況

#### ① 利用関係別新設着工住宅の推移

##### 共同住宅・長屋建の分譲住宅の着工戸数の変動の差が大きい

新設着工住宅の推移をみると、約600～1,900戸の間で推移しており、令和元年には874戸となっています。利用関係別にみると、特に共同住宅・長屋建の分譲住宅の変動の差が大きく、平成29年には723戸と、他の年に比べ400戸以上多くなっています。



■図3 - 54 利用関係別新設着工住宅の推移

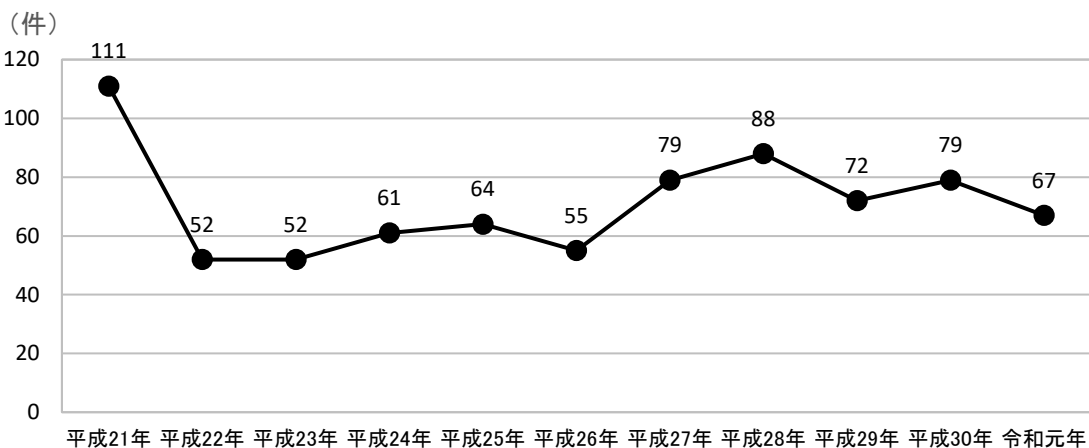
資料：住宅着工統計

### (2) 不動産取引

#### ① マンション等取引件数の推移

##### マンション等取引件数は年間50件～90件の間で推移

小金井市内のマンション等の取引件数の推移をみると、平成22年以降は、50～90件の間で増減を繰り返しており、平成31年・令和元年の1年間は67件となっています。



■図3 - 55 マンション等取引件数の推移

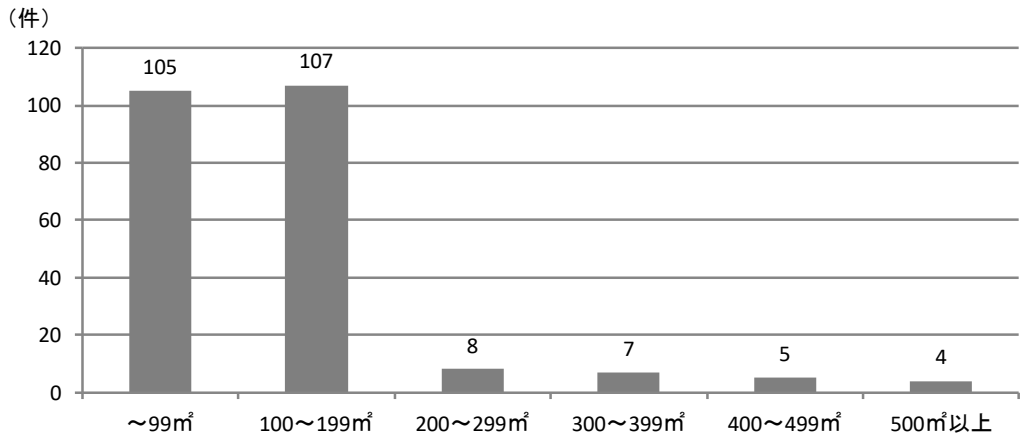
資料：不動産取引価格情報（国土交通省）

※不動産取引価格情報記載の物件のうち、種類が「中古マンション等」に該当する物件、もしくは種類が「宅地(土地と建物)」に該当し、用途に「共同住宅」が含まれている物件を集計しています。

② 土地取引における土地面積ごとの割合

**99㎡以下、100～199㎡の土地取引件数が同程度あり、大部分を占める**

小金井市内の土地取引における土地面積ごとの件数をみると、「100～199㎡」が107件、続いて「～99㎡」が105件となっており、199㎡以下の土地の取引件数が9割以上を占めています。



■ 図3 - 56 土地取引における土地面積ごとの割合

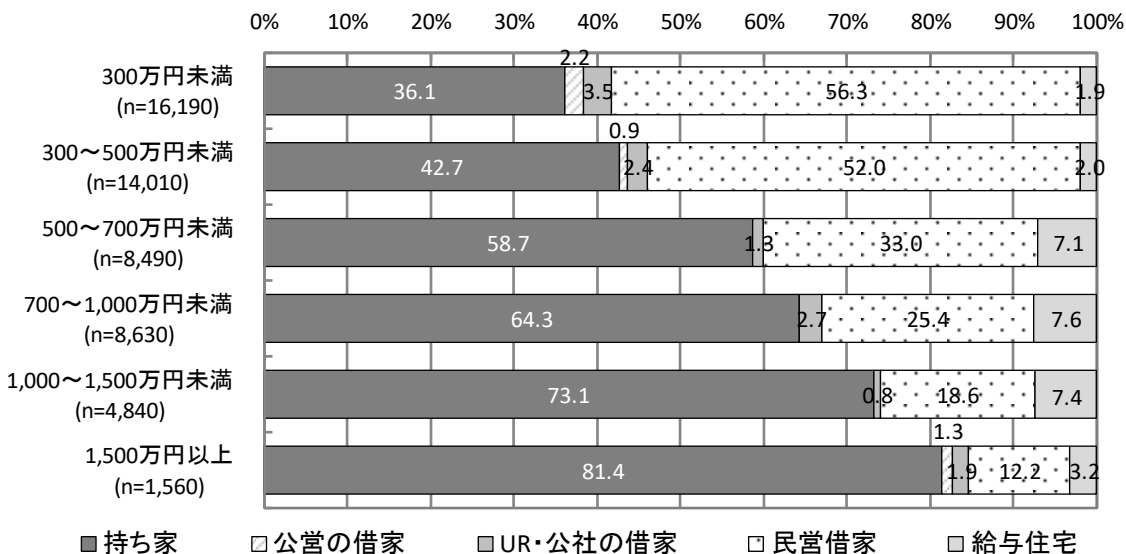
資料：不動産取引価格情報（国土交通省）

(3) 世帯の年間収入

① 世帯の年間収入別住宅の所有関係の割合

**世帯の年間収入が大きいくほど持ち家の割合が大きくなり、小さいほど民間借家の割合が大きくなる**

世帯の年間収入が大きくなるほど「持ち家」の割合が大きくなり、「1,500万円以上」では、81.4%と最も大きくなっています。一方、世帯の年間収入が小さくなるほど「民間借家」の割合が大きくなり、「300万円未満」では、56.3%と最も大きくなっています。



■ 図3 - 57 世帯の年間収入別住宅の所有関係の割合

資料：平成30年住宅・土地統計調査

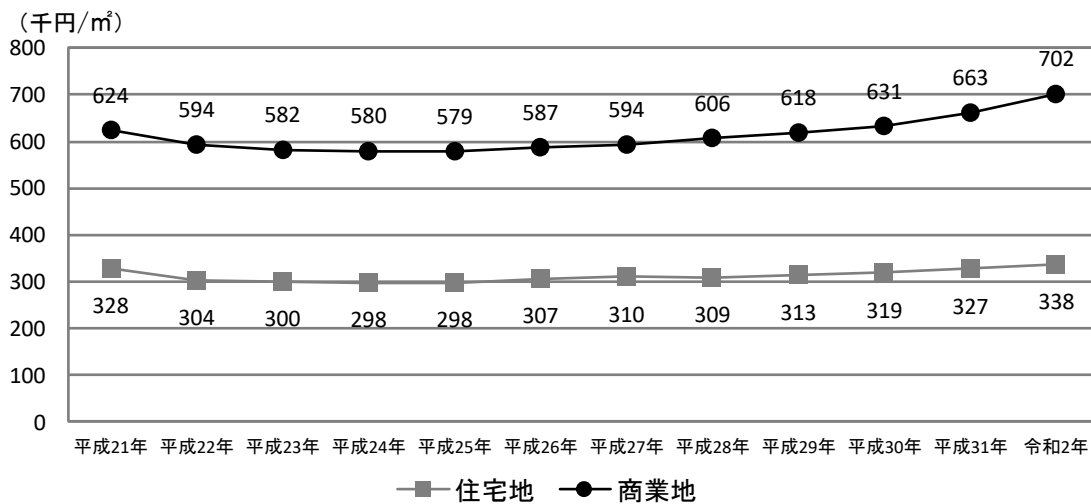
※結果を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

## 6 地価の動向

### (1) 地価公示の推移

#### 地価公示は増加傾向

小金井市内の地価(公示価格)をみると、平成29年以降は、住宅地、商業地ともに前年度より上昇傾向となっており、令和2年の住宅地の地価公示は338,000円/㎡となっています。



■ 図3 - 58 地価公示の推移

資料：地価公示 各年1月1日

## 7 市民の意向

令和2年9月に「小金井市民意向調査」を実施し、以下のような結果を得ています。

### (1) 住まい・住環境の満足度

#### 75%以上の世帯が住まいや住環境に対し満足している

住宅の種別、広さ、建築年、構造、居住費を踏まえた住まいの満足度（「満足」と「まあ満足」の合計）については、76.7%となっています。また、住まいの周辺環境に関する満足度では、「総合的な評価」で満足度が79.3%となっています。

住環境の満足度について、項目別にみると、「鉄道・バス等の公共交通機関について」や「診療所・病院等の医療機関について」など生活の利便性に関するものや、「自然環境について」の項目で満足度が高くなっています。その反面、文化・スポーツ、バリアフリー、防災に関する項目において比較的低い満足度が示されています。

### (2) 同居・近居の意向

#### 将来は親世帯、子世帯との近居をそれぞれ約40%が望んでいる

親世帯との同居・近居の状況としては、「小金井市外に住んでいる」が32.5%と最も多く、次いで「同居している」が11.8%、「小金井市内に住んでいる」が7.1%となっています。親世帯との暮らし方の将来の意向としては、「近く(同じ市区町村)で暮らしたい」が38.6%と最も多く、次いで「離れて(別の市区町村)で暮らしたい」が29.6%、「同居したい」が11.9%となっています。

子世帯との同居・近居の状況としては、「小金井市外に住んでいる」が15.6%、「同居している」が11.8%、「小金井市内に住んでいる」が7.8%となっています。子世帯との暮らし方の将来の意向としては、「近くで暮らしたい」が40.9%と最も多く、次いで「同居したい」が12.4%、「離れて暮らしたい」が11.6%となっています。

### (3) 定住の状況、転入・定住の理由

#### 転入の理由として、日常移動の利便性や自然環境の良さが重視されており、定住理由としても同様の項目が挙げられている

小金井市では、市内に20年以上住み続けている方が37.3%、生まれたときから住んでいる方も8.3%を占めています。

小金井市に転入した理由としては、「通勤・通学の利便性が良いから」や「公共交通機関の利用が便利だから」など日常移動の利便性に関する項目のほか、「緑や水辺・空気等の自然環境が良いから」の割合が高く、約40%を占めています。

小金井市に住み続けている理由は、転入した理由と同様の項目が多く挙げられている一方、子育て世帯の意向をみると、「子育て・教育環境が良いから」の割合も44.4%と高くなっています。

#### (4) 今後の住み替えの意向

**現在の住まいに住み続けたい意向は年齢が高いほど高くなっており、住み替え先の地域としては東京都内の他市区町村、住み替え先の住宅としては持家（一戸建）が多く挙げられている**

現在の住まいに住み続けたい意向は、年齢が下がるほど低くなる傾向にあり、18歳～39歳では43.3%に留まっています。一方、65歳以上では67.9%が現在の住まいに住み続けたい意向があります。住み替え希望のある方に住み替え先の希望を尋ねると、「東京都内の他市区町村」が29.6%と最も高く、「小金井市内」は18.6%となっています。

住み替え先の住宅としては、「持家（一戸建）」が31.2%と最も多いものの、現在の住宅より、民間の賃貸住宅（集合住宅）への居住意向が約10ポイント高くなっています。

#### (5) 市の住宅施策について

**自然環境の保全に関する施策の満足度が高く、防災や防犯、自然環境の保全に関する施策の重要度が高い**

市の住宅施策別に満足度をみると、「空き家など既存の住宅ストックの活用促進」を除く全ての施策で、満足度が不満率（「不満」と「やや不満」の合計）を上回っており、特に「緑・水辺環境の保全」では、満足度が77.8%と他の項目より20ポイント以上高くなっています。また、その他子育てに関連した施策や、「まちづくり施策と連携した住環境の改善」、「防犯性の高い住環境の形成」、「化学物質などによる健康被害を防ぐ住宅の普及」では満足度が50%を超えています。

重要度（「重要」と「まあ重要」の合計）をみると、全ての施策で重要度は50%を超えており、「災害に強いまちづくりの取り組み」や「防犯性の高い住環境の形成」など防災や防犯に関する項目のほか、「緑・水辺環境の保全」の項目で重要度が85%以上と非常に高くなっています。それに対し、「分譲マンションの適切な維持・管理への支援」や「良質な賃貸住宅の供給に向けた取り組み」の項目では、重要度が約60%と比較的低くなっています。

#### (6) コミュニティのあり方について

**半数弱が自治会に加入しておらず、近隣の住民に対し、日常生活での干渉を望まない世帯と住民同士での協力・助け合いを求める世帯に分かれている**

近隣との近所づきあいについては、「挨拶を交わす程度である」が47.9%を占め、「無干渉であり、顔を知らない人もいる」も13.1%となっています。

自治会には「加入していないし、必要性も感じない」が35.0%、「加入したいが、機会がなく、方法もわからない」が9.5%となっており、自治会に加入していない世帯が44.5%となっています。

今後のコミュニティについて、「あまり干渉しあわず、お互いのプライバシーを守りながら生活する」が35.8%と最も多いですが、「個々の生活には干渉しないが、祭や運動会等の活動は住民同士で協力しながら生活する」、「子育てや高齢者の介護等について、地域の住民みんなで助け合いながら生活する」もそれぞれ約30%程度みられます。



## 8 賃貸住宅所有者の意向

令和2年9～10月に「小金井市賃貸住宅所有者意向調査」を実施し、以下のような結果を得ています。

### (1) 住宅確保要配慮者の入居制限

#### 障がい者や高齢者がいる世帯の入居が難しい状況にある

住宅確保用配慮者へ入居制限（「原則、入居を断る」と「入居を断ることが多い」の合計）については、「知的・精神障がい者がいる世帯」が76.5%と最も多く、次いで「2人以上の高齢者のみの世帯」が57.0%となっています。

入居制限の理由を項目別にみると、「知的・精神障がい者がいる世帯」では、「近隣からの苦情・トラブル」が65.1%、「単身高齢者のみの世帯」では「火の取扱いが心配」が56.1%、「身体障がい者がいる世帯」では「バリアフリー仕様になっていない」が46.6%、「外国人のみの世帯」では「近隣からの苦情・トラブル」が45.1%とそれぞれ最も多くなっています。

入居を受け入れる場合の条件については、「単身高齢者のみの世帯」では「近隣に親族がいる」が40.2%、「未就学児の子どもがいる世帯」では「支援団体が提供する入居者見守りのサポートを受けることができる」が28.7%と、それぞれ最も多くなっています。

### (2) 「新たなセーフティネット制度」、「居住支援法人」の認知度

#### 「新たなセーフティネット制度」「居住支援法人」共に知らないという回答が75%以上を占める

新たなセーフティネット制度の認知度については、「知らない」が75.6%と最も多く、次いで「名称は知っているが、内容は知らない」が19.9%、「制度の内容を知っている」が4.1%となっています。

また、居住支援法人では、「知らない」が78.7%と最も多く、次いで「名称は知っているが、内容は知らない」が17.6%、「制度の内容を知っている」が3.2%となっています。

### (3) 耐震診断・改修の実施状況・実施しない理由

#### 耐震診断・改修ともに実施が少なく、新耐震基準でないが不要ないとの考えも25%以上いる

耐震診断の実施状況を見ると、「実施していない」が86.9%、「実施した」が12.2%となっています。診断をしない理由としては、「新耐震基準で建てられているため必要ない」が60.4%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが不要ないと考えている」が27.6%、「費用が不足している」が10.9%となっています。

また、耐震改修の実施状況を見ると、「実施していない」が91.0%、「実施した」が5.9%となっています。改修をしない理由としては、「新耐震基準で建てられている（耐震診断で問題が無かった）ため必要ない」が58.7%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが不要ないと考えている」が27.4%、「費用が不足している」が11.9%となっています。

#### (4) 今後の賃貸住宅の供給意向

**今後の賃貸住宅の供給にあたっては、社会人や学生の単身世帯の入居想定が多く、子育て世帯や高齢者世帯の入居の想定は少ない**

今後供給する賃貸住宅に入居を想定している世帯をみると、「単身社会人」が64.6%と最も多く、次いで「学生（単身）」が59.0%となっている一方、「子育て世帯（夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯）」が35.9%、「単身高齢者（65歳以上）の世帯」が17.9%と、社会人や学生の単身世帯と比べ低くなっています。

子育て世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由としては、「その他」を除くと、「近隣への騒音等のトラブルの懸念」が17.4%、「経営している住宅のブランドにそぐわない」が10.7%、「需要が少ない」が9.9%となっています。

また、高齢者世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由をみると、「孤独死や残置物処理への懸念」が55.9%と最も多く、次いで「認知症等による火災等が心配」が50.7%、「高齢者向けの設備投資（バリアフリー化等）に費用がかかる」が46.7%、「保証人がいない」が32.9%となっています。

## 9 ワークショップにおける意向

### (1) 第1回ワークショップにおける意向

#### ① 市内の自然環境や近隣とのコミュニティに関して、住みやすいと感じている方が多い

「住みやすいと感じるところ」については、「大きな自然豊かな公園」「子供達が遊べる小川や岸辺」といった自然環境に関する項目や、「町会・自治会の交流」「近所のつながり」などのコミュニティに関する項目が、両グループで複数挙げられました。

#### ② 道路整備や空き家に関して、住みづらいと感じている方が多い

「住みづらいと感じるところ」については、両グループとも「道路が狭い」「自転車レーン」といった道路整備に関する内容が挙げられた他、「空き家の問題」として空き家の増加に伴う懸念事項などが話されていました。

#### ③ 地域のボランティア活動などにより住み続けたいと思えるまでに

「住みやすいところ」「住みづらいところ」を踏まえ、小金井市に住み続けるために自分たちに出来る取り組みとして、Aグループではコミュニティに関する項目が多く、ボランティア活動や若者でも参加しやすいコミュニティ作りなどの若者との連携に関する内容が挙げられました。

Bグループでは、Aグループと同様にコミュニティに関する項目が多く挙げられた他、空き家活用など、住宅のハード面に目を向けた取り組みも挙げられました。

#### ④ 「他団体との協力が必要な取り組み」としては、空き家の活用、社会的企業の創業など

小金井市に住み続けるために、「他団体との協力が必要な取り組み」として、Aグループでは、既存ストックの活用に関する項目が挙げられました。

Bグループでは空き家の活用や市内事業者の協力などに関する内容が挙げられました。



■図3 - 59 第1回ワークショップでの意見出しの結果

# 第5章 小金井市の住宅施策の特徴と課題

これまでの現状分析と、市民意向調査、賃貸住宅所有者意識調査及びワークショップから見えてくる、今後の住宅施策を検討するうえでキーワードとなる、小金井市の特徴と課題を以下に示します。

## 1 人口と世帯の動向における特徴と課題

小金井市の総人口は徐々に増加してきており、自然増減、社会動態の推移ともに増加傾向にあります。また、世帯数も同様に増加傾向になっています。世帯別の動向をみると、6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯（子育て世帯）が増加傾向となっています。

しかし、将来的には総人口及び年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）が徐々に減少し、高齢者人口（65歳以上）は増加する推計がされており、高齢化の傾向が懸念されています。また、杉並区、武蔵野市、三鷹市など、市東部からの転入者の方が多い一方で、小平市、府中市、西東京市などは転出者の方が目立ちます。30歳代までの市民は市内での居住年数が低く、定住が進んでいない状況にあります。また、高齢者世帯等の増加に伴い、住宅確保の支援が必要となる世帯の増加も予想されます。

### 【今後の方向性】

- ・若年・子育て世帯が市内に住み続けるための定住支援や、子育てに適した住環境の整備
- ・高齢者が安心して住み続けるための居住支援
- ・住宅確保要配慮者が居住できるセーフティネット住宅の普及・啓発や居住支援協議会等の住宅セーフティネットの仕組みづくり

## 2 住宅ストックの状況における特徴と課題

小金井市では持ち家を中心に住宅数が増加傾向にあり、その中でも一戸建て住宅は特に増加傾向にあります。また、平成29年度に実施した空き家実態調査の状況から、空き家の大部分は修繕を行えば利用が可能な状況にあることがわかりました。さらに、バリアフリー化された住宅も増加傾向にあります。

しかし、借家と持ち家ではバリアフリー対応や、居住面積の確保状況に差がみられます。借家においては、高齢者等のための設備の整備が進んでない住戸の割合が高くなっています。また、旧耐震基準で建てられた分譲マンションに対して、東京都の条例を踏まえ、適切な維持管理や建替えの支援をしていくことが必要です。

空家等は、所有者への適正管理を今後も促していくとともに、利活用可能な空家等の有効活用の促進が必要と考えられます。また、省エネルギー設備のある住宅は少なく、住宅の省エネルギー化を進める必要があります。公共賃貸住宅は、公営住宅、都市再生機構住宅の全て、東京都住宅供給公社住宅の8割以上で耐震化がされていますが、築年数が経過している住棟もみられます。

#### 【今後の方向性】

- ・既存住宅の長期利用に対する支援
- ・住宅リフォームの推進
- ・賃貸住宅所有者に対する住環境整備の支援
- ・マンションの維持管理、建替え支援
- ・住宅の耐震化の促進
- ・空家等の適切な維持・管理の推進
- ・空家等利活用の促進
- ・住宅の省エネルギー化の促進
- ・公的賃貸住宅の適切な維持・管理

### 3 住環境・住宅市場・地価の状況における特徴と課題

小金井市の多くの地域では、充実した自然環境に恵まれた住宅地となっており、第一種低層住居専用地域を中心とした良好な居住環境を形成しています。また、駅や医療機関、高齢者施設が近隣にあり、利便性が高くなっており、毎年一定数の住宅供給やマンション等の取引も行われています。

しかし、低所得世帯ほど民営借家居住率が高い状態にある一方で、家賃相場が都内市部の中では高くなっています。

#### 【今後の方向性】

- ・地域の利便性を活かした魅力ある住宅地の形成
- ・自然環境を活かした住環境の形成
- ・若年世帯、子育て世帯、高齢者世帯などそれぞれのライフステージに合わせた住宅の供給
- ・住宅確保要配慮者が居住できるセーフティネット住宅の普及、啓発や居住支援協議会等の住宅セーフティネットの仕組みづくり【再掲】
- ・住宅確保要配慮者への相談等の体制整備

### 4 市民意向における特徴と課題

小金井市の市民意向では、住まい・周辺環境の総合的な満足度は共に高くなっており、居住環境として、特に自然環境の満足度が高くなっています。また、市に20年以上住み続けている市民が37.3%います。施策の満足度としては、「緑・水辺環境の保全」が他の施策より大幅に高く、そのほか子育て施策、まちづくり施策との連携、防犯、健康被害を防ぐ住宅などの施策についても満足度が高くなっています。

一方で、今後の住まい方として、親世帯・子世帯共に、近居意向が高くなっており、親族や地域で支え合って生活することが望まれています。居住継続の意向としては、高齢世代は高いものの、若年世代は低くなっています。さらに、子育て世帯では、住み続ける理由として、自然環境、利便性に加え子育て環境に対する意見が多く挙げられています。

これまでに実施している施策のうち、特に地震や台風等の災害対策、地域の防犯対策、自然環境の保全が重要視されています。また、自治会に加入していない世帯が約 45%となっており、地域コミュニティのあり方についても検討が必要です。

#### 【今後の方向性】

- ・ 市民ニーズをとらえた住環境の整備
- ・ 若年・子育て世帯が市内に住み続けるための定住支援や、子育てに適した住環境の整備【再掲】
- ・ 高齢者が安心して住み続けるための居住支援【再掲】
- ・ 地域での防犯活動の支援や防犯対策の推進
- ・ 住宅の耐震化の促進【再掲】
- ・ 自然環境を活かした住環境の形成【再掲】
- ・ 地域コミュニティの形成

## 5 賃貸住宅所有者の意向における特徴と課題

大部分の住宅で家主または専門業者による管理が行われています。また、今後も市内で賃貸住宅を経営したい家主が多くなっています。

一方で、賃貸住宅所有者の意向として、賃貸住宅への住宅確保要配慮者の受け入れについては、全体的に入居制限の傾向が高く、特に高齢者や障がい者は賃貸住宅への受け入れ拒否が多くなっています。併せて、居住支援に関連する制度である、新たなセーフティネット制度や居住支援法人の認知度は低くなっています。

また、一部の賃貸住宅の設備維持・改修費用への対応が出来ていない傾向にあります。

今後の意向として、社会人や学生の単身世帯の供給意向が強く、子育て世帯や高齢者世帯等を対象とした賃貸住宅の供給意向は少なくなっています。

#### 【今後の方向性】

- ・ 住宅確保要配慮者が居住できるセーフティネット住宅の普及・啓発や居住支援協議会等の住宅セーフティネットの仕組みづくり【再掲】
- ・ 既存の民間賃貸住宅の長期利用に向けた取り組み
- ・ 多様なニーズに対応した良質な賃貸住宅の供給
- ・ 民間事業者と協力した居住支援体制の構築

## 6 ワークショップから見る特徴と課題

ワークショップでの意向として、公園や河川など小金井市の自然環境に対して、特に高い評価を得られています。また、地域における近隣とのコミュニティ形成にも高い評価を得られています。

しかし、道路整備や空き家問題への対応が多く求められているほか、地域のボランティア活動の推進が求められています。また、空き家の活用等における他団体との連携も期待されています。

### 【今後の方向性】

- ・ 自然環境を活かした住環境の形成【再掲】
- ・ 地域コミュニティを活かした防災・防犯対策
- ・ 空家等の適切な維持・管理の推進【再掲】
- ・ 民間活力を利用した空家等利活用の促進【再掲】

## 第6章 住宅施策の基本目標と施策の体系

---

### 1 目指すべき将来像（案）

安全かつ快適で 自然と調和した 誰もが暮らしやすいまち

#### 安全かつ快適で

小金井市内に住み続けられるようにするために、住まいの確保に向けた支援、マンションの管理、住まいの耐震改修、民間賃貸住宅の流通促進などを進め、既存の住まいを活用し住み続けられる環境づくりを進めます。

#### 自然と調和した

国分寺崖線、小金井公園や野川公園などのまとまりを持った緑、野川や玉川上水に代表される水辺は、小金井市の魅力ある居住環境として支持されていることから、これらを活かすとともに、環境問題や省エネルギーに配慮しながら、自然との共生を図り心地よく暮らすことができる住環境の形成を目指します。

#### 誰もが暮らしやすいまち

子育て世帯や高齢者世帯、障がいを持つ方々、性的少数者、外国人など、誰もが将来にわたり心にゆとりと安らぎを持ち、小金井市で居住することが出来る環境づくりを目指します。



## 2 基本目標

### 基本目標 1 誰もが暮らしやすいまちづくり

子育て世帯や高齢者世帯、障がいを持つ方々、性的少数者、外国人など、誰もが小金井市で住まいを確保し、安心して住み続けられるよう、セーフティネットの構築や快適な住環境の整備を進めます。

また、既存の住宅ストックに長く住み続けられるよう、住宅ストックの質の向上を図るとともに、市場流通やストック活用への支援を行います。さらに、多様化するニーズに対応した民間賃貸住宅や、既存住宅の長期利用に関する支援など、住まい・住環境の情報を総合的に発信する取り組みを進めます。

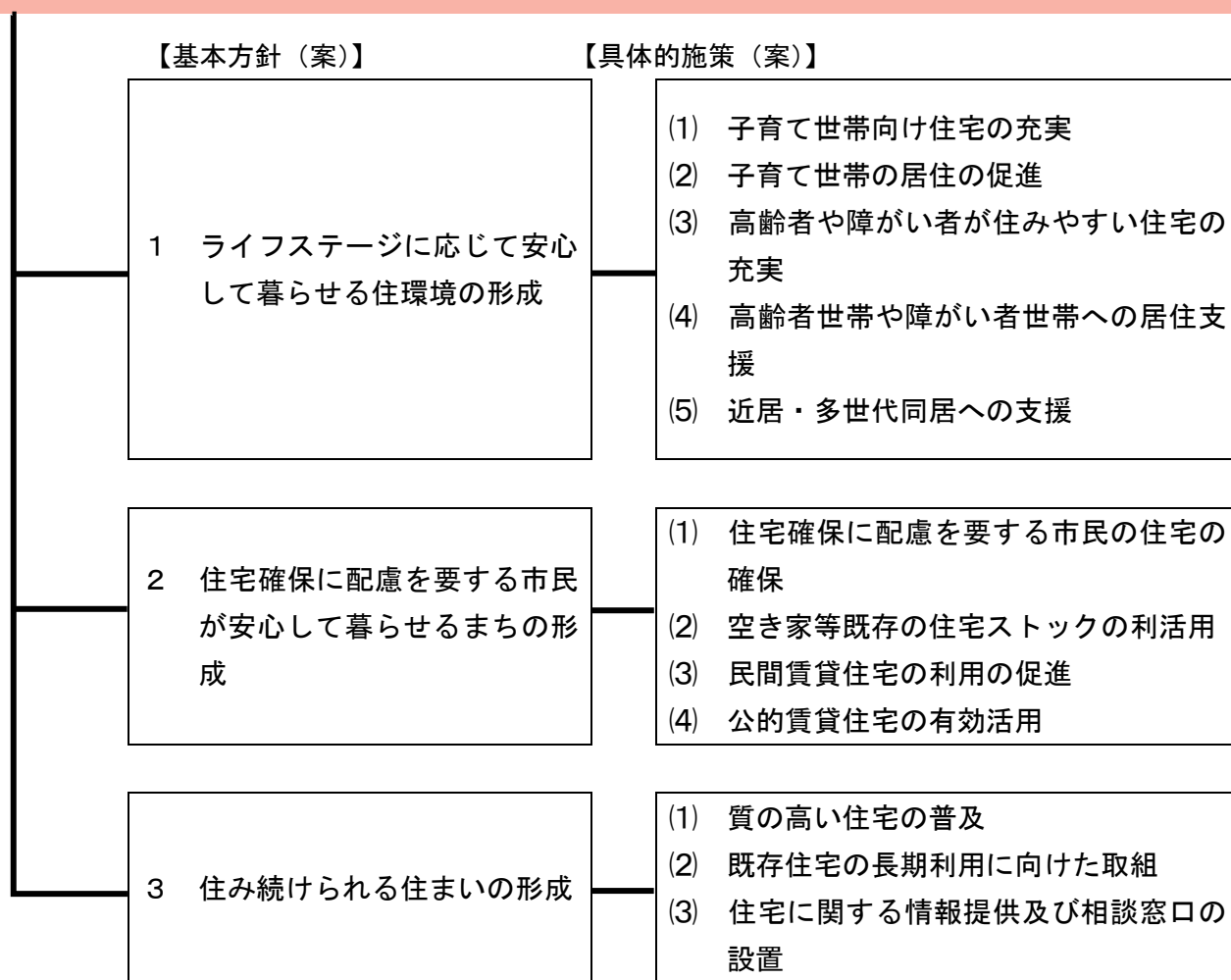
### 基本目標 2 安全・安心な生活と住環境の形成

小金井市内で誰もが安全に安心して暮らすことができるよう、市内の主要な住宅形態のひとつである分譲マンションの適切な管理を促進するとともに、地震等の自然災害の脅威から、市民の生命・財産を守るため、災害に強い住宅の普及やまちづくりの取り組みを進めます。

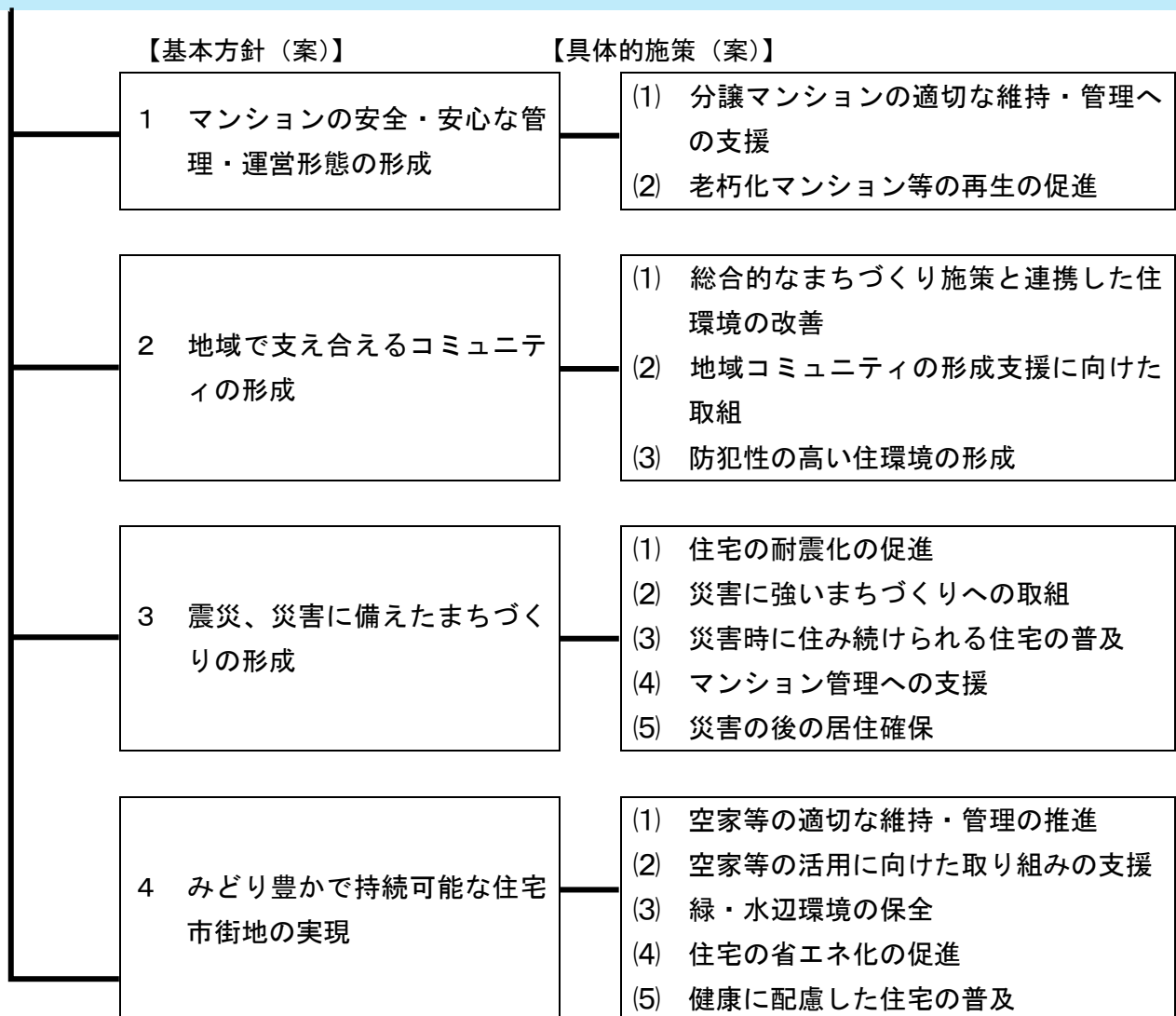
また、小金井市の特徴である、豊かな自然を身近に感じることができるよう、緑や水辺の適切な保全・確保を進めるとともに、環境や健康に配慮した住まいの普及を促進します。さらに、魅力的な住環境の維持・保全に向けた市民の主体的な取り組みを支援するため、地域コミュニティの育成を促し、市民自らが魅力的な暮らしづくりに取り組むことができる環境を整備します。

### 3 住宅施策の体系（案）

#### 基本目標 1 誰もが暮らしやすいまちづくり



## 基本目標 2 安全・安心な生活と住環境の形成



# 第7章 住宅施策の内容

第6章の住宅施策の内容では、以下のように用語整理して使います。

- ・ 新規 : 市の施策として初めて実施する施策
- ・ 追加 : 前回の計画には記載されておらず、今回新たに追加した施策で、市の他計画に記載されており、すでに実施されている施策

## 基本目標 1 誰もが暮らしやすいまちづくり

### 1 ライフステージに応じて安心して暮らせる住環境の形成

子どもや子育て世帯が安心して暮らすことのできるまちづくり、高齢者が安心して暮らしているまちづくりなど、ライフステージに応じて必要な支援を行い、安心して暮らせる住宅・住環境づくりを進めます。

#### (1) 子育て世帯向け住宅の充実

##### 【主な取組】

- ・ 安心して子供を産み育てることができ、子供たちが健やかに成長できる住宅の供給を促進していきます。
- ・ 民間賃貸住宅や空き家の有効活用に関する内容など、子育て世帯が居住しやすい住宅に関する情報の周知・啓発を行います。

主担当には○、実施主体には◇

1-1- (1)-①	マイホーム借上げ制度の利用促進	関係課、関係機関等
		◇(一社)移住・住みかえ支援機構 ○まちづくり推進課
取組内容	住み替えなどを考えているシニア世代の方の住宅を対象に、既存の住宅の有効活用と、子育て世帯への住宅の確保を支援する「マイホーム借上げ制度」の活用に向けて、情報提供及び周知を行います。	

1-1- (1)-②	新規 セーフティネット制度の登録の促進	関係課、関係機関等
		○まちづくり推進課
取組内容	国の住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である「東京ささエール住宅(東京都のセーフティネット住宅)」の登録を促進するため、賃貸住宅のオーナーや不動産店、関係団体等への周知を行います。	

1-1- (1)-③	<b>新規</b> 子育て支援住宅等の供給促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 都市居住再生促進事業 ○子育て支援課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	東京都と連携して、子育てに適した住宅を検討する際に役立つ技術的な情報を取りまとめた「子育てに配慮した住宅のガイドライン」などの活用や、子育てを支援する施設やサービスの提供などの取組を行っている住宅を認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」について広く周知等を図ります。	

## (2) 子育て世帯の居住の促進

### 【主な取組】

- ・ 子育て世帯の賃貸住宅への入居に対する支援などを周知し、普及を目指します。
- ・ 東京都と連携して、地域特性に応じ、子育てに適した住環境を整備します。

主担当には○、実施主体には◇

1-1- (2)-①	<b>家賃債務保証制度等の利用促進</b>	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇(一財)高齢者住宅財団 ○自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	子育て世帯や高齢者世帯、障がい者世帯等を対象に、賃貸住宅に入居する際に、家賃債務などを保証し、民間賃貸住宅の入居を支援する「家賃債務保証制度」について、利用普及に向けた情報提供を行います。	

1-1- (2)-②	<b>追加</b> 都市開発諸制度を活用した子育て支援施設の整備促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		○子育て支援課 保育課 都市計画課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	都市開発諸制度等を活用した都市開発において、東京都と連携して子育て支援施設の整備を促進します。	

### (3) 高齢者や障がい者が住みやすい住宅の充実

#### 【主な取組】

- ・ 高齢者や障がい者が安心して生活できるよう、住宅のバリアフリー化等を促進します。
- ・ 高齢者や障がい者が住み慣れた地域の中で住み続けられるよう、東京都と連携し、住環境の整備を図ります。

主担当には○、実施主体には◇

1-1- (3)-①	高齢者・障がい者向け住宅の確保	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ◇都市再生機構 ◇東京都住宅供給公社 自立生活支援課 介護福祉課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	都営住宅・UR住宅・公社住宅については、住宅の改修や建て替えに合わせた高齢者、障がい者向け住宅の確保について、関係機関と調整を図ります。	

1-1- (3)-②	高齢者住宅の適正な管理・運営	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	現在、借り上げを行っている「高齢者住宅（5箇所、公募用住戸：125戸、返還予定住戸：34戸 ※令和3年4月1日時点）」については、引き続き適切な管理・運営を行うとともに、借り上げ期間が満了する高齢者住宅については、入居者が困窮しないよう住宅の確保に努めます。	

1-1- (3)-③	住宅改修相談事業の充実	<b>関係課、関係機関等</b>
		○介護福祉課
<b>取組内容</b>	第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画（P64事業⑥）に基づき、高齢者の方の身体機能の低下に伴い、適切な住宅改修ができるよう、一級建築士等が訪問や面接等により、住宅改修の相談・助言を行います。また、介護支援専門員とも連携を取りながら、介護保険事業と高齢者自立支援事業の住宅改修に関する助言をし、適切な改修を支援します。	

1-1- (3)-④	<b>追加</b> 都市開発諸制度等を活用した高齢者支援施設や障害者支援施設の整備促進（再掲：1-1-(2)-②）	<b>関係課、関係機関等</b>
		○自立生活支援課 介護福祉課 都市計画課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	都市開発諸制度等を活用した都市開発において、東京都と連携して高齢者支援施設や障害者支援施設の整備を促進します。	

1-1- (3)-⑤	<b>追加</b> 高齢者の新たな住まいと住まい方の検討	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 介護福祉課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	高齢社会の進展と併せ、ニーズが高まる高齢者の方の新たな住まいと住まい方について、サービス付高齢者住宅等も含めて検討を進めます（第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P64事業⑩）。	

1-1- (3)-⑥	<b>追加</b> 高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅への改修支援	<b>関係課、関係機関等</b>
		○介護福祉課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	「小金井市高齢者自立支援住宅改修給付事業（第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P64事業⑦）」、「重度身体障害者（児）住宅設備改修（第2期小金井市保健福祉総合計画（障害者計画・第5期障害福祉計画） P152事業5）」により、高齢者世帯が自立して生活できるような適切な住宅改修ができるよう支援を行います。	

1-1- (3)-⑦	<b>追加</b> 特別養護老人ホーム整備の検討	<b>関係課、関係機関等</b>
		○介護福祉課
<b>取組内容</b>	安心できる住まい・住まい方の支援として、特別養護老人ホームの待機者数の推移を見つつ、特別養護老人ホームの整備を検討します（第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P64事業⑫）。	

1-1- (3)-⑧	障がい者グループホームの整備	<b>関係課、関係機関等</b>
		○自立生活支援課
<b>取組内容</b>	中・長期的な展望のもとに障がいのある人の居住に関する需要を把握し、その動向を見極めながら、グループホームの導入促進を行います。また、障がいのある人が独立して地域生活を送れるための多様な住宅の確保の在り方について調査・検討し、地域生活に必要な居住環境の確保に努めます（第2期小金井市保健福祉総合計画（障害者計画・第5期障害福祉計画） P152事業1）。	

1-1- (3)-⑨	<b>追加</b> バリアフリー化の促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	<p>高齢者や障がい者のいる世帯について、住宅改修を伴う住宅のバリアフリー化を、東京都と連携して支援します。</p> <p>共同住宅において、エレベーター設置など共用部分のバリアフリー改修や外断熱改修など、既存ストックの性能向上の促進に向け、東京都と連携して管理組合等への普及啓発に取り組みます。(第2期小金井市保健福祉総合計画(地域福祉計画) P38事業2)</p>	

#### (4) 高齢者世帯や障がい者世帯への居住支援

##### 【主な取組】

- ・ 高齢者の方が、介護が必要になった時に安心して自宅に住み続けることができるように、相談体制を整えるとともに、バリアフリー化等の住宅改修等、住まいに関する環境整備を支援します。

主担当には○、実施主体には◇

1-1- (4)-①	高齢者や障がい者の居住支援に係る各種制度の周知	<b>関係課、関係機関等</b>
		○自立生活支援課 介護福祉課
<b>取組内容</b>	<p>高齢者や障がいのある方が安心して暮らすことのできる居住環境の整備を支援するため、「高齢者自立支援住宅改修給付事業(第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P64事業⑦)」「高齢者救急代理通報システム(第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P78事業①)」「重度身体障害者(児)住宅設備改修(第2期小金井市保健福祉総合計画(障害者計画・第5期障害福祉計画) P152事業5)」「重度身体障がい者救急代理通報システム(小金井市重度身体障害者等緊急通報システム事業実施要綱)」といった各種制度を継続するとともに、さらなる情報提供及び周知を図ります。</p>	

1-1- (4)-②	あんしん居住制度の周知	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター 介護福祉課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	<p>高齢者が住み慣れた地域・住宅で安心して生活ができるよう、「あんしん居住制度」の活用に向けた情報提供及び周知を行います。</p>	



1-1- (4)-③	高齢者の見守り・支援の協力体制の構築	<b>関係課、関係機関等</b>
		○広報秘書課 地域福祉課 介護福祉課
<b>取組内容</b>	<p>一人暮らしの高齢者などが地域で安心して暮らせるよう、「高齢者等の見守りに関する協定」に基づき、民間事業者等と、高齢者等の見守り、安否確認、声掛け、緊急事態などへの協力体制を継続して構築します。</p> <p>民生委員が、近隣の方の協力により見守り・支援の協力体制をつくる「高齢者地域福祉ネットワーク」を実施し、一人暮らしの高齢者等が安心して暮らせるような取り組みを進めます。</p>	

1-1- (4)-④	家賃債務保証制度等の利用促進（再掲：1-1-(2)-①）	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇（一財）高齢者住宅財団 ○自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	<p>子育て世帯や高齢者世帯、障がい者世帯等を対象に、賃貸住宅に入居する際に、家賃債務などを保証し、民間賃貸住宅の入居を支援する「家賃債務保証制度」について、利用普及に向けた情報提供を行います。</p>	

1-1- (4)-⑤	<b>追加</b> 訪問系サービス事業（自立支援給付）	<b>関係課、関係機関等</b>
		○自立生活支援課
<b>取組内容</b>	<p>訪問系サービス事業には、居宅介護（ホームヘルプサービス）、重度訪問介護、同行援護、行動援護、重度障害者等包括支援などがあり、居宅介護は在宅生活を送る上で基本となるサービスです。そこで、身体介護・家事援助・通院等介助についてサービスの質的・量的な充実を図るとともに、制度の適正を維持し、啓発に努めます。</p> <p>また、障害者総合支援法に基づき、東京都の指定を受けた事業所が適正なサービスを利用者に対して提供ができていないか、監督体制を強化していきます。（第2期小金井市保健福祉総合計画（障害者計画・第5期障害福祉計画） P139事業1）</p>	

## (5) 近居・多世代同居への支援

### 【主な取組】

- ・ 子世帯との近居や多世代同居を促進し、多様な世代によるコミュニティの中で助け合いながら安心して生活環境の整備を進めます。

主担当には○、実施主体には◇

1-1- (5)-①	新規 公的住宅における近居・同居の促進	関係課、関係機関等
取組内容	<p>都営住宅で実施している子世帯と親世帯とが同居する場合の入居者選考における優遇抽せん（親子ふれあい同居）や、既に都営住宅に居住している入居者を対象に、子世帯が親世帯の近くへ、又は親世帯が子世帯の近くへ住み替える制度（親子ふれあい住み替え）について、利用普及に向けた情報提供を行います。</p> <p>公社住宅においても建替えに伴う新築住宅の入居者募集における優遇抽せん等、子世帯と親世帯の同居や近居が実現できるような制度について、利用普及に向けた情報提供を行います。</p>	<p>◇東京都 ◇東京都住宅供給公社 まちづくり推進課</p>

## 2 住宅確保に配慮を要する市民が安心して暮らせるまちの形成

住宅確保に配慮を要する市民の安定した居住の確保を図るため、重層的住宅セーフティネットを強化していきます。

その際既存の住宅ストックの有効活用策や家主のリスク軽減策、福祉サービス等、関連する各種施策と連携することなどにより、民間賃貸住宅の活用を進めていきます。

公的賃貸住宅については、既存ストックを有効に活用する観点から、少子高齢化などの社会情勢の変化も踏まえ、維持・管理を進めるとともに再整備について検討します。

### (1) 住宅確保に配慮を要する市民の住宅の確保

#### 【主な取組】

- ・ 計画に基づく市営住宅の長寿命化に向けた適切な維持・管理を行います
- ・ 公的住宅におけるバリアフリー改修や居住環境の改善、入居者に応じた住宅の整備についてそれぞれの住宅の管理主体とともに検討します。

主担当には○、実施主体には◇

1-2-(1)-①	<b>追加</b> 市営住宅や高齢者住宅の活用	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	小金井市の市営住宅及び高齢者住宅の募集がある際には、市報、市ホームページなどを活用して情報を発信し、住宅要配慮者への住宅の提供を進めます。	

1-2-(1)-②	<b>追加</b> 入居者募集に関する情報提供	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ◇都市再生機構 ◇東京都住宅供給公社 ○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	住宅に困窮する方へ、市営住宅をはじめ、都営住宅・UR住宅・公社住宅等公的住宅の情報を、福祉所管と連携して適切に情報を提供していきます。	

1-2-(1)-③	<b>新規</b> 公的住宅における近居・同居の促進(再掲:1-1-(5)-①)	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ◇東京都住宅供給公社 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	都営住宅で実施している子世帯と親世帯とが同居する場合の入居者選考における優遇抽せん(親子ふれあい同居)や、既に都営住宅に居住している入居者を対象に、子世帯が親世帯の近くへ、又は親世帯が子世帯の近くへ住み替える制度(親子ふれあい住み替え)について、利用普及に向けた情報提供を行います。 公社住宅においても建替えに伴う新築住宅の入居者募集における優遇抽せん等、子世帯と親世帯の同居や近居が実現できるような制度について、利用普及に向けた情報提供を行います。	

## (2) 空き家等既存の住宅ストックの利活用

### 【主な取組】

- ・ 空き家等既存の住宅ストックを利活用し、住宅確保に配慮を要する市民向け住宅としての活用を促進します。

主担当には○、実施主体には◇

1-2-(2)-①	マイホーム借上げ制度の利用促進（再掲：1-1-(1)-①）	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇（一社）移住・住みかえ支援機構 ○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	住み替えなどを考えているシニア世代の方の住宅を対象に、既存の住宅の有効活用と、子育て世帯への住宅の確保を支援する「マイホーム借上げ制度」の活用に向けて、情報提供及び周知を行います。	

1-2-(2)-②	<b>追加</b> 空き家等に関する相談機会の充実	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	「小金井市における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」を締結した関係団体と連携し、住民等からの空き家等に関する様々な相談に応じる機会を充実させ、空き等の発生予防や空き等の適正管理、空き等の利活用の促進など、空き等対策の全体にわたって、情報提供及び助言等の必要な支援を行います。（小金井市空き等対策計画P39）	

1-2-(2)-③	<b>追加</b> 空き等の利活用の促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		○コミュニティ文化課 地域福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課 生涯学習課 (利活用促進部会)
<b>取組内容</b>	資産活用に対する情報提供や相談機会の充実など、空き等の円滑な市場流通の後方支援を行います。また、空き等の利活用について、関係部署及び関係団体と、情報共有や連携、必要に応じた対応の協議を行います。（小金井市空き等対策計画P35, 36）	

### (3) 民間賃貸住宅の利用の促進

#### 【主な取組】

- ・ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給促進に向けた取組を進めます。
- ・ 原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険等、家主への支援策の情報提供を行います。
- ・ 地域の実情に応じた居住支援を行うため、事業者、居住支援団体等と連携し、居住支援体制の構築について検討します。

主担当には○、実施主体には◇

1-2-(3)-①	<b>新規</b> 居住支援に係る関係団体等との連携体制の構築	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課 地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課
取組内容	住宅確保要配慮者に対して、地域の実情に応じたきめ細かな支援を行うため、関係する部署及び関係団体等が、情報共有や連携、必要に応じた支援ができる体制の構築を目指します。	

1-2-(3)-②	<b>新規</b> 居住支援に係る相談体制の構築	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課 地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課
取組内容	住宅確保要配慮者に対して、関係する部署及び関係団体と連携して、入居しやすい民間賃貸住宅の情報や、生活支援サービスなどを紹介する、住宅確保に関する相談窓口の設置を目指します。	

1-2-(3)-③	<b>新規</b> セーフティネット制度の登録の促進（再掲：1-1-(1)-②）	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
取組内容	国の住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である「東京ささエール住宅（東京都のセーフティネット住宅）」の登録を促進するため、賃貸住宅のオーナーや不動産店、関係団体等への周知を行います。	

1-2-(3)-④	<b>新規</b> 賃貸住宅の家主への支援策の情報提供	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課
取組内容	住宅確保要配慮者の入居促進に向け、原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険商品等の居住支援サービスについて、関係団体等と連携し、認知度の向上と普及に取組めます。	

1-2- (3)-⑤	<b>新規</b> 福祉サービス等と連携した居住支援の促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	住宅確保要配慮者又は貸主の支援に向けて、住宅部門と福祉・介護・子育て部門等の多様な分野との連携を図り、様々な面からサポートを必要とする市民向けの支援制度について、パンフレットの配布、セミナーの開催等の情報提供を行います。	

#### (4) 公的賃貸住宅の有効活用

##### 【主な取組】

- ・ 計画に基づく市営住宅の長寿命化に向けた適切な維持・管理を行います
- ・ 公的住宅におけるバリアフリー改修や居住環境の改善、入居者に応じた住宅の整備についてそれぞれの住宅の管理主体とともに検討します。

主担当には○、実施主体には◇

1-2- (4)-①	市営住宅長寿命化計画に基づく維持・管理	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	「小金井市市営住宅長寿命化計画」に基づき、定期的な点検及び早期の修繕により管理運営コストの縮減を行うとともに、市営住宅の長寿命化に向けた適切な維持・管理を目指します	

1-2- (4)-②	都営住宅・UR住宅・公社住宅の再整備	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ◇都市再生機構 ◇東京都住宅供給公社 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	都営住宅・UR住宅・公社住宅について、バリアフリーに対応した改修や居住環境の改善を、それぞれの住宅の管理主体に求めています。 老朽化の進む住宅の建て替えに際して、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯など、入居者に応じた住宅の整備を求めています。	

### 3 住み続けられる住まいの形成

循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境整備に取り組みます。

持ち家、賃貸住宅に関わらず市内に住み続けられるよう、居住支援や情報提供を行い、相談体制の充実を図ります。

#### (1) 質の高い住宅の普及

##### 【主な取組】

- ・ 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成に向けた取組を進めるとともに、地域工務店等が連携して適切な維持管理やリフォーム等を行うことができる環境を整備します。

主担当には○、実施主体には◇

1-3-(1)-①	長期優良住宅認定制度の利用促進	関係課、関係機関等
		◇東京都 まちづくり推進課
取組内容	耐震性やバリアフリー性などの性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境であるなど、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の認定制度について、情報提供及び周知を図ります。	

1-3-(1)-②	リフォームに係る情報提供の実施	関係課、関係機関等
		○まちづくり推進課
取組内容	だれもが安全に暮らせる住宅を普及するため、計画から契約、工事、引渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項等の情報をまとめた「住宅リフォームガイド」等を活用し、リフォームについて普及啓発を図っていきます。	

1-3-(1)-③	追加 高齢者等が暮らしやすい住宅への改修支援（再掲：1-1-(3)-⑥）	関係課、関係機関等
		○介護福祉課 まちづくり推進課
取組内容	「小金井市高齢者自立支援住宅改修給付事業（第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P64事業⑦）」により、高齢者世帯が自立して生活できるような適切な住宅改修ができるよう支援を行います。	

1-3- (1)-④	ワンルーム形式の共同住宅の建設に関する指導指針の継続	関係課、関係機関等 ○まちづくり推進課
取組 内容	小金井市宅地開発等指導要綱に基づくワンルーム形式の共同住宅の建設に関する指導指針に基づいて、良好な住環境の保全を図ります。	

1-3- (1)-⑤	住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度の継続	関係課、関係機関等 ○環境政策課
取組 内容	環境に配慮した住宅の普及を図るため、太陽光発電設備など新エネルギー機器の設備に際し、設備費用の一部を助成する「住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度」を継続します。	

## (2) 既存住宅の長期利用に向けた取組

### 【主な取組】

- ・ 良質な既存住宅を長期利用できるような支援を促進するとともに、適切にその価値を評価され、安心して住宅市場で売買等が行われるような市場の整備に取り組みます。
- ・ 既存住宅を安心して取得できる表示制度についての情報発信を進めます。

主担当には○、実施主体には◇

1-3- (2)-①	既存住宅の住宅性能表示制度の周知	関係課、関係機関等 ○まちづくり推進課
取組 内容	中古住宅の流通や住み替えを促進するとともに、適切な維持管理やリフォーム、住宅ストックの質の向上を促すため、既存住宅の住宅性能表示制度に関する情報提供及び周知を図ります。	

1-3- (2)-②	<b>新規</b> 建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進	関係課、関係機関等 ○まちづくり推進課
取組 内容	安心して既存住宅を取得し、リフォーム・リノベーションができるよう、住宅履歴情報、住宅の瑕疵の有無を明らかにする建物状況調査（インスペクション）等の制度の情報発信を進めます。 既存住宅について、耐震性や建物状況調査（インスペクション）の実施、過去のリフォーム情報の提供など、一定の品質保証がされる「安心R住宅」について、制度のメリット等についての周知を行います。	



1-3- (2)-③	<b>新規</b> 既存マンションの取引 時における管理情報の開示と 価格査定への反映	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
<b>取組 内容</b>	マンションの管理情報が、マンションの購入希望者に対し、的確に提供されるよう、「マンション管理ガイドブック」に基づき、情報開示に関する売主の責任や管理規約の整備、管理情報の蓄積の重要性、設計図書の保管などについて周知し、東京都と連携しながら、管理組合等にその普及を図ります。	

1-3- (2)-④	<b>新規</b> 賃貸住宅のトラブル防 止等への取組	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
<b>取組 内容</b>	住宅確保要配慮者の入居促進に向け、原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険商品等の居住支援サービスについて、東京都、関係団体等と連携し、必要なサービスを安心して選択できる仕組みを検討するなど、認知度の向上と普及に取り組みます。	

### (3) 住宅に関する情報提供及び相談窓口の設置

#### 【主な取組】

- 市民の住宅・住環境の維持・管理の取り組みに向けた活動がより円滑に行えるよう、東京都や住宅関連事業者などの関係者と連携を図りながら、住宅に関する相談体制の充実に努めます。

主担当には○、実施主体には◇

1-3- (3)-①	<b>追加</b> 空家等に関する相談機 会の充実（再掲：1-2-(2)-②）	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課 まちづくり推進課
<b>取組 内容</b>	「小金井市における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」を締結した関係団体と連携し、市民等からの空家等に関する様々な相談に応じる機会を充実させ、空家等の発生予防や空家等の適正管理、空家等の利活用の促進など、空家等対策の全体にわたって、情報提供及び助言等の必要な支援を行います。（小金井市空家等対策計画P39）	

1-3- (3)-②	<b>新規</b> 居住支援に係る相談体制の構築（再掲：1-2-(3)-②）	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課 地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課
<b>取組内容</b>	住宅確保要配慮者に対して、関係する部署及び関係団体と連携して、入居しやすい民間賃貸住宅の情報や、生活支援サービスなどを紹介する、住宅確保に関する相談窓口の設置を目指します。	

1-3- (3)-③	リフォームに係る情報提供の実施（再掲：1-3-(1)-②）	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	だれもが安全に暮らせる住宅を普及するため、東京都の作成した計画から契約、工事、引渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項等の情報をまとめた「住宅リフォームガイド」を活用し、リフォームについて普及啓発を図っていきます。	

1-3- (3)-④	<b>新規</b> セーフティネット制度の登録の促進（再掲：1-1-(1)-②）	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	国の住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である「東京ささエール住宅（東京都のセーフティネット住宅）」の登録を促進するため、賃貸住宅のオーナーや不動産店、関係団体等への周知を行います。	

## 基本目標 2 安全・安心な生活と住環境の形成

### 1 マンションの安全・安心な管理・運営形態の形成

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」、「マンション管理適正化推進計画」に基づく取り組みを中心に、マンションの適正な管理の促進と老朽化マンション等の再生の促進に向けて総合的に施策を推進していきます。

#### (1) 分譲マンションの適切な維持・管理への支援

##### 【主な取組】

- ・ 管理の重要性や方法等についての周知、管理状況等の把握及び管理不全の予防に取り組みます。
- ・ 改善、管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成などに取り組みます。
- ・ 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく取り組みを進めます。

主担当には○、実施主体には◇

2-1- (1)-①	<b>新規</b> マンションの管理の適正化の推進	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇国 ◇東京都 ○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	「マンションの管理の適正化を推進に関する法律」に基づき、「マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理計画認定制度等の活用によりマンション管理の適正化を進めます。 ※マンション管理適正化計画は第8章に掲載	

2-1- (1)-②	<b>新規</b> マンションの管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	管理不全の予防・改善を促進するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく管理状況届出制度に取り組みます。	

2-1- (1)-③	マンションの適正な維持管理の促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ◇（公財）マンション管理センター ◇（独）住宅金融支援機構 まちづくり推進課
取組 内容	管理組合による自主的かつ適正な維持管理のため、東京都のマンション管理ガイドブック、東京都優良マンション登録表示制度、マンションみらいネット、マンション改良工事助成（利子補給）制度等の各種制度等の情報提供及び周知を図ります。	

## （２）老朽化マンション等の再生の促進

### 【主な取組】

- ・ マンション再生に関する普及啓発や、マンションの耐震化の促進、維持管理に資する支援の普及啓発などを推進します。

主担当には○、実施主体には◇

2-1- (2)-①	<b>新規</b> 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 まちづくり推進課
取組 内容	東京都の分譲マンションの管理に関する相談窓口の活用や緊急輸送道路沿道の分譲マンションの耐震化制度の周知を行います。 また、分譲マンションの耐震診断・耐震改修を促進するため、「分譲マンション耐震診断・耐震改修に係る費用の一部を助成する制度」の導入を目指します。	

2-1- (2)-②	<b>新規</b> マンション管理アドバイザー制度の活用	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 まちづくり推進課
取組 内容	マンションの管理組合等からの申込みに基づき、マンション管理士等の専門家を派遣して、マンションの維持管理に関する情報提供やアドバイスを行うことにより、マンションの良好な維持管理に資する支援を行う東京都の制度の周知・啓発を行います。	

2-1- (2)-③	<b>新規</b> 適切な手法による再生等の取り組み促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ○まちづくり推進課
取組 内容	東京都の「マンション再生ガイドブック」の活用による高経年マンションの建替えや改修などによる既存ストックの性能向上のための情報提供及び、制度等の周知を図ります。	

## 2 地域で支え合えるコミュニティの形成と発展の支援

より良い住宅・住環境の形成に向けて、市民が主体的にまちづくりに参加するとともに、市民の支え合い、助け合いにより、誰もが暮らしやすい住環境が実現できるよう、自治会を基本とした地域コミュニティの形成と、市民の主体的な活動に対する支援に取り組みます。

### (1) 総合的なまちづくり施策と連携した住環境の改善

#### 【主な取組】

- ・ 誰もが安心して生活できるよう、地区計画やまちづくり条例に基づいた住環境の保全を図ります。
- ・ 誰もが安心して生活できるよう、市街地のバリアフリー化やユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。
- ・ 農地の宅地化を防ぐとともに、商業地域においても適正な住環境を形成します。

主担当には○、実施主体には◇

2-2- (1)-①	住環境の整備	関係課、関係機関等
		○都市計画課 まちづくり推進課 区画整理課
取組 内容	用途地域の適切な運用や地区計画などにより、狭あい道路の解消やオープンスペースの確保を促進し、生活利便性を向上させるなど、市街地における住環境の改善に向けた取り組みを進めます。	

2-2- (1)-②	市街地のバリアフリー化の推進	関係課、関係機関等
		○まちづくり推進課 関係各課 市内施設管理者等
取組 内容	高齢者・障がいのある方・子育て世帯が安心して生活できるよう、バリアフリーのまちづくり基本構想に基づき、安心・安全な生活環境を形成に向けた住環境の改善を進めます。	

2-2- (1)-③	追加 ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進	関係課、関係機関等
		◇東京都 ○地域福祉課 関係各課
取組 内容	誰もが使う施設や道路、公園について、高齢者や障がいのある方をはじめ、誰もが円滑に利用できるよう、東京都福祉のまちづくり条例の活用等によりバリアフリー化やユニバーサルデザインによるまちづくりを推進します。(第2期小金井市保健福祉総合計画(地域福祉計画) P38事業1)	

2-2- (1)-④	まちづくり条例の活用	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	より良い環境を住民自ら形成するため、まちづくり条例に基づく地区計画制度等の活用を図ります。	

2-2- (1)-⑤	宅地の細分化の防止	<b>関係課、関係機関等</b>
		○都市計画課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	市内の農地の宅地化に当たっては、まちづくり条例などにより、宅地の細分化の防止に努めます。	

2-2- (1)-⑥	商業地域における適正な住環境の形成	<b>関係課、関係機関等</b>
		○経済課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	商業・業務、生活関連サービス施設及び都市型住宅施設を中心とした都市機能を誘導します。	

2-2- (1)-⑦	地区計画の立案等に対する支援策の継続	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	市民が主体となった地区計画の立案等について、制度の相談や専門家の紹介・派遣などの支援事業を継続します。	

2-2- (1)-⑧	都営住宅・UR住宅・公社住宅の再整備（再掲：1-2-(4)-②）	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ◇都市再生機構 ◇東京都住宅供給公社 ◇東京都 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	都営住宅・UR住宅・公社住宅について、バリアフリーに対応した改修や居住環境の改善を、管理主体に求めています。 老朽化の進む住宅の建て替えに際して、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯など、入居者に応じた住宅の整備を求めています。	

## (2) 地域コミュニティの形成支援に向けた取組

### 【主な取組】

- ・ 住民主体の地域づくり、見守り体制の構築などに対し必要な支援を行います。
- ・ 市民活動の基本となる町会・自治会に対し、市民の加入を促すとともに、連携して活動することで地域コミュニティ形成を支援します。

主担当には○、実施主体には◇

2-2-(2)-①	住民主体の地域づくり活動に対する支援や情報提供	<b>関係課、関係機関等</b> ○広報秘書課 地域安全課 ごみ対策課 まちづくり推進課
取組内容	<p>誰もが暮らしやすい住環境としていくため、地域住民が自ら暮らす地域の景観づくりや、防災・防犯・清掃などの活動に際し、この取り組みに対して必要な支援を行います。</p> <p>町会・自治会活動の活性化を促すため、東京都と連携して、活動への補助やアドバイザーの派遣等の情報提供を行います。</p>	
2-2-(2)-②	高齢者の見守り・支援の協力体制の構築（再掲：1-1-(4)-③）	<b>関係課、関係機関等</b> ○広報秘書課 地域福祉課 介護福祉課
取組内容	<p>一人暮らしの高齢者などが地域で安心して暮らせるよう、「高齢者等の見守りに関する協定」に基づき、民間事業者等と、高齢者等の見守り、安否確認、声掛け、緊急事態などへの協力体制を継続して構築します。</p> <p>民生委員が、近隣の方の協力により見守り・支援の協力体制をつくる「高齢者地域福祉ネットワーク」を実施し、一人暮らしの高齢者等が安心して暮らせるような取り組みを進めます。</p>	
2-2-(2)-③	町会・自治会への加入の促進	<b>関係課、関係機関等</b> ○広報秘書課
取組内容	<p>市民活動の基本となる町会・自治会への加入を促すため、周知・啓発等の支援を行います。</p>	
2-2-(2)-④	町会・自治会との連携の強化	<b>関係課、関係機関等</b> ○広報秘書課
取組内容	<p>市民間の連携を高めるため、町会・自治会などが主体となって行う様々なイベントなどの開催について、実施内容の充実を図りながら、地域コミュニティ形成のための支援を行います。</p>	

### (3) 防犯性の高い住環境の形成

#### 【主な取組】

- 警察、町会・自治会などの地域コミュニティ、各種防犯団体と連携し、防犯意識の向上を図るとともに、防犯協力体制づくりを進めます。

主担当には○、実施主体には◇

2-2-(3)-①	防犯講習会の開催	関係課、関係機関等
		○地域安全課
取組内容	警察と連携した防犯講習会の開催、広報活動、防犯活動を通じて、犯罪情報の提供と防犯意識の向上に取り組めます。	

2-2-(3)-②	地域コミュニティを活用した防犯体制の推進	関係課、関係機関等
		○広報秘書課 地域安全課
取組内容	市と警察、町会・自治会などの地域コミュニティ、各種防犯団体が相互に連携し、地域で起きた犯罪の情報共有を行うなど、個人や地域の防犯意識を高め、円滑で効果的な防犯協力体制を一層強化していきます。	

2-2-(3)-③	犯罪情報等の提供	関係課、関係機関等
		○地域安全課
取組内容	地域における犯罪の未然防止に向けて、市民一人ひとりの防犯知識の向上と普及に努めるため、地域の犯罪情報等を安全・安心メール等を通じて提供します。	

2-2-(3)-④	防犯パトロール活動の支援	関係課、関係機関等
		○地域安全課
取組内容	地域における犯罪の未然防止に向けて、市内で自主的に防犯にかかわるパトロール活動を実施する団体等の活動を支援するため、防犯資機材の支給を継続します。	



### 3 震災、災害に備えたまちづくりの形成

災害時においても市民の安全な居住を持続するため、市民と行政がそれぞれの責任と役割を明らかにした上で、連携を図って取り組みを進めていきます。

住宅の耐震化に向けた取り組みを強化するとともに、様々な災害に強い住宅・住環境づくりを進めます。

また、ハード・ソフト両面において、公民が一体となって災害に強い住宅・住宅市街地を形成するなど、被害の軽減に向けた取り組みを更に推進するとともに、災害時における居住の継続や早急な復旧・復興への備えを進めていきます。

#### (1) 住宅の耐震化の促進

##### 【主な取組】

- ・ 耐震診断や耐震改修を促進し、一層の耐震化を図ります。
- ・ 東京都と連携し、市民の耐震化への意識向上を図ります。

主担当には○、実施主体には◇

2-3-(1)-①	木造住宅の耐震化の促進	<b>関係課、関係機関等</b> ○まちづくり推進課
取組内容	木造住宅の耐震化に積極的に取り組むため、小金井市耐震改修促進計画に基づき「木造住宅の耐震診断・耐震改修助成制度」等の普及・促進に加え、木造住宅の改修技法の事例紹介等、耐震化に関する情報提供を行います。	
2-3-(1)-②	<b>新規</b> 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進（再掲：2-1-(2)-①）	<b>関係課、関係機関等</b> ◇東京都 まちづくり推進課
取組内容	東京都の分譲マンションの管理に関する相談窓口の活用や緊急輸送道路沿道の分譲マンションの耐震化制度の周知を行います。 また、分譲マンションの耐震診断・耐震改修を促進するため、「分譲マンション耐震診断・耐震改修に係る費用の一部を助成する制度」の導入を目指します。	
2-3-(1)-③	民間賃貸住宅（共同住宅）耐震化助成制度の導入	<b>関係課、関係機関等</b> ○まちづくり推進課
取組内容	民間賃貸住宅（共同住宅）の耐震診断・耐震改修を促進するため、「民間賃貸住宅耐震診断・耐震改修に係る費用の一部を助成する制度」の導入を目指します。	

2-3- (1)-④	<b>追加</b> 耐震化の普及啓発	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 まちづくり推進課 建築営繕課
<b>取組内容</b>	東京都の「東京都耐震マーク表示制度」の普及等により、耐震化の工事中の緊急輸送道路沿道建築物へ掲示するなど、市民の耐震化への意識向上を図ります。(耐震改修促進計画P33)	

## (2) 災害に強いまちづくりへの取組

### 【主な取組】

- ・ 災害に対する情報提供を積極的に行い、市民の安全確保を図ります。
- ・ 住宅市街地全体での防災性、住民の安全な避難の確保を図ります。
- ・ 地域コミュニティを活用することで、地域の防災力の向上を図ります。

主担当には○、実施主体には◇

2-3- (2)-①	防災マップやハザードマップによる情報の提供	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課
<b>取組内容</b>	広域避難場所や一時避難場所、避難所などが示された防災マップについて、市に転入した世帯への配布など、引き続き市民に広く普及させるとともに、ハザードマップなどを活用した災害に関する情報提供を積極的に行うことにより、市民の安全確保を図ります。	

2-3- (2)-②	狭あい道路の解消促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課 道路管理課
<b>取組内容</b>	住宅市街地全体での防災性を高めるため、建築物の建て替えに伴うセットバックや地区計画等の推進により、緊急車両の進入が困難な狭あい道路の解消に努めます。	

2-3- (2)-③	<b>追加</b> 無電柱化の促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		○道路管理課
<b>取組内容</b>	小金井市無電柱化推進計画に基づき、電線管理者等と協議の上、様々な整備手法により、無電柱化の促進を図ります。(小金井市無電柱化推進計画)	

2-3- (2)-④	避難路・避難場所の安全確保	関係課、関係機関等
		○地域安全課 環境政策課 まちづくり推進課
取組 内容	<p>緊急時における住民の安全な避難を確保するため、避難路・避難場所の指定及び周辺における建築物の耐震化・不燃化や災害時の緩衝帯となる公園等の確保、保存生け垣への指定を推進します。</p> <p>東京都の指定する特定緊急輸送道路（小金井街道、東八道路、五日市街道、連雀通りの一部（小金井街道から市役所本庁舎まで））について、「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」に基づき、沿道の建築物の耐震化を推進します。</p>	

2-3- (2)-⑤	新規 ブロック塀等の安全対策の促進	関係課、関係機関等
		○地域安全課 環境政策課 まちづくり推進課
取組 内容	<p>小金井市地域防災計画及び小金井市耐震改修促進計画に基づき、市内の危険なブロック塀等の実態把握に努め、「ブロック塀等撤去助成金制度」や「生け垣造成奨励金交付制度」による財政的支援を実施し、倒壊の恐れのある危険なブロック塀の建替えや除却等、安全対策を促進します。</p>	

2-3- (2)-⑥	自主防災組織の育成	関係課、関係機関等
		○地域安全課
取組 内容	<p>地域における自主防災活動を促進し、市民の防災意識の高揚と市民生活の安全確保を図ります。</p> <p>自主防災組織が結成されていない地域については、「自助・共助」の重要性を周知しつつ、自主防災組織の結成を促進します（第2期小金井市保健福祉総合計画 P39事業5）。</p>	

2-3- (2)-⑦	<b>追加</b> 災害時における避難行動要支援者への支援体制の充実	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課
<b>取組内容</b>	<p>災害時等に自力で避難することが困難で、家族等の支援を受けられない高齢者や障がいのある人等（避難行動要支援者）を把握するため、災害対策基本法に基づき作成した、避難行動要支援者名簿の適正な管理・更新を行います。</p> <p>民生委員・児童委員や関係機関と連携しながら、個人情報の保護に配慮しつつ、必要に応じて名簿を活用できるよう整備します。加えて、地域の皆さんに「支援者」となっていただき、見守りや安否確認、避難支援の体制を整備するモデル地区事業を進めていきます。</p> <p>また、福祉避難所の管理運営の整備を推進します。（第2期小金井市保健福祉総合計画（地域福祉計画） P39事業7）</p>	

2-3- (2)-⑧	防災講習会の開催などに対する支援の継続	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課
<b>取組内容</b>	<p>防災に関する情報提供や学習機会の充実により、市民への防災知識の浸透と防災意識の向上を図るため、自主防災組織への助成の交付を継続します。</p> <p>各種団体が行う防災イベントの後援や出前講座等を通じ、市民の防災意識向上を図ります。</p>	

2-3- (2)-⑨	<b>追加</b> 豪雨対策	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課 下水道課
<b>取組内容</b>	<p>東京都と連携し、住宅の敷地内への雨水浸透ます設置のための支援を行うなど、河川や下水道への雨水流入の抑制を促進します。</p> <p>浸水時の地下室の危険性について、「東京都地下空間浸水対策ガイドライン」により周知を図るとともに、浸水実績図、浸水予想区域図等を活用して、地域の浸水への危険性に関する情報提供を推進します。（地域防災計画 風水害編 1-2）</p>	

2-3- (2)-⑩	<b>追加</b> 土砂災害対策	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ○地域安全課
<b>取組内容</b>	<p>土砂災害警戒区域等に指定されている地域の住民が、安全に避難できるよう、防災マップの配布等により、その地域や防災に関する情報を周知します。（地域防災計画 風水害編 2-3）</p>	

### (3) 災害時に住み続けられる住宅の普及

#### 【主な取組】

- ・ 災害時においても、住宅内にとどまり生活ができるよう、各家庭での備蓄について啓発するとともに、生活の継続を可能とする性能を備えた住宅の普及を図ります。

主担当には○、実施主体には◇

2-3- (3)-①	<b>追加</b> 各家庭での備蓄の啓発	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課
<b>取組内容</b>	日頃から自宅で「日常備蓄」が実践され、災害発生時に自宅で当面の間生活することができるよう、普及啓発イベントや普及啓発冊子等を活用して、「日常備蓄」の重要性について普及啓発します（地域防災計画第2部9-10）。	

2-3- (3)-②	<b>追加</b> 生活の継続を可能とする性能を備えた住宅の普及	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ○都市計画課
<b>取組内容</b>	都市開発諸制度による、所定の基準を満たした防災備蓄倉庫及び自家発電設備を整備することを条件とした容積率の緩和措置について、開発事業者等に同制度を周知することで、大規模災害時の建築物の自立性の確保を促進します。	

### (4) マンション管理への支援

#### 【主な取組】

- ・ マンションにおける防災対策を促進するため、管理組合による防災対策の取り組みを支援します。

主担当には○、実施主体には◇

2-3- (4)-①	<b>追加</b> マンション管理組合における防災対策の支援	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ○地域安全課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	東京都の作成するマンション管理ガイドブックの周知啓発やマンションの消防計画に基づく防災訓練などにより、防災意識の向上を目指します。	

2-3- (4)-②	<b>追加</b> エレベーター対策	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ○市有施設各所管課
<b>取組内容</b>	<p>市有施設については、優先的にエレベーターの閉じ込め防止装置の設置を推進し、安全性を向上させます。</p> <p>また、民間施設においては、東京都と連携してエレベーター閉じ込め防止装置の設置を普及啓発するとともに、ビルやマンション、特に大規模施設の施設管理者・団体等に対し、装置の設置を働きかけます。(地域防災計画第2部9-19)</p>	

## (5) 災害の後の居住確保

### 【主な取組】

- ・ 被災後の市民の居住を速やかに確保するための態勢を整えます。
- ・ 被災者への的確な対応に向け、市と東京都の役割分担の明確化及び協力体制の強化をはじめ、業界団体などとの協力体制を確立します。

主担当には○、実施主体には◇

2-3- (5)-①	<b>追加</b> 応急仮設住宅等の供給	<b>関係課、関係機関等</b>
		○まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	<p>市は東京都に対し、一時提供住宅及び応急仮設住宅の供給を行う場合は、高齢者や障害者世帯に配慮した設備・構造の住宅とするよう要請します。</p> <p>また、市は入居者の選定にあたっては、東京都が策定する選定基準に基づき、避難行動要支援者及び要配慮者の優先入居に努めます。(地域防災計画第2部11-1)</p>	

2-3- (5)-②	<b>追加</b> 東京都や業界団体との連携	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課 地域福祉課
<b>取組内容</b>	<p>避難時に、高齢者、障害者などの災害時要配慮者に対し、必要な情報提供や生活支援など地域の実情に応じた対策を円滑に実施できるよう東京都を始め関連する団体等と連携して取り組みます。</p> <p>東京都等と連携し、首都直下地震等の広域災害に対する支援や連絡体制を検討します。(地域防災計画第2部1-17、1-21)</p>	

2-3- (5)-③	<b>追加</b> 応急危険度判定員等の 確保	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ○地域安全課 建築営繕課
<b>取組 内容</b>	東京都や関係団体と連携して、市内で活動できる応急危険度判定員との連絡調整を行い、災害時における体制を整備していきます。(地域防災計画第2部11-11)	

2-3- (5)-④	<b>追加</b> 被災宅地危険度判定員 の確保	<b>関係課、関係機関等</b>
		◇東京都 ○地域安全課 まちづくり推進課
<b>取組 内容</b>	小金井市災害対策本部が設置される規模の地震又は降雨等が発生した場合、東京都と連携して被災宅地危険度判定員を迅速に派遣等できる体制の整備を進めます。(地域防災計画第2部11-12)	

## 4 みどり豊かで持続可能な住宅市街地の実現

空家等対策計画等を踏まえ、空き家の有効活用や発生抑制、適正管理、空き家所有者等への意識啓発・相談体制の充実についての取り組みを推進します。

また、自然環境に配慮し、みどり豊かな住環境の保全・推進や、雨水利用、良質な景観の形成を進めます。

さらに、環境や健康に配慮した住宅の普及のため、各種制度の普及・啓発を図ります。

### (1) 空家等の適切な維持・管理の推進

#### 【主な取組】

- ・ 空き家所有者の抱える課題や発生メカニズム等を分析し、抑制策等を検討します。
- ・ 空き家の適正管理を促進するとともに適正に管理が行われていない空家等に対し、生活環境の保全のため必要な措置を適切に講じます。

主担当には○、実施主体には◇

2-4- (1)-①	<b>追加</b> 空家等の発生予防	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	適切な管理が行われないことにより生じる空家等の問題を周知し、居住段階から空家等としないように備えることの必要性を啓発します。また、住宅を資産として活用する方法や、住宅を長期間にわたって使う方法等について情報提供を行うことにより、空家等を発生させにくい環境づくりを進めます。(空家等対策計画P29)	

2-4- (1)-②	<b>追加</b> 空家等の適正管理の促進	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課 資産税課 環境政策課 ごみ対策課 都市計画課 道路管理課 建築営繕課 (適正管理促進・特定空家等対策部会)
<b>取組内容</b>	空家等管理の責任は所有者又は管理者にあることから、所有者等による適正な管理をすることにより、管理不全となる空家等の増加を防ぎます。(空家等対策計画P32)	

2-4- (1)-③	<b>追加</b> 特定空家等への対応	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課
<b>取組内容</b>	適正に管理されず、特定空家等と認められる空家等に対しては、法に基づき助言・指導、勧告等の措置を行うことで、生活環境の保全を図ります。(空家等対策計画P37)	



## (2) 空家等の活用に向けた取り組みの支援

### 【主な取組】

- ・ 協定を締結した関係団体と連携して、空き家等の既存ストックの有効活用を促進するとともに、所有者等に対して適切な情報提供を行います。

主担当には○、実施主体には◇

2-4-(2)-①	<b>追加</b> 空家等の利活用の促進 (再掲：1-2-(2)-③)	<b>関係課、関係機関等</b>
		○コミュニティ文化課 地域福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課 生涯学習課 (利活用促進部会)
<b>取組内容</b>	資産活用に対する情報提供や相談機会の充実など、賃貸・売買に際しての後方支援を行うことにより、空家等の円滑な市場流通や地域活性に資する空家等の有効活用を促進します。(空家等対策計画P35)	

2-4-(2)-②	<b>追加</b> 空家等に関する相談機会の充実 (再掲：1-2-(2)-②)	<b>関係課、関係機関等</b>
		○地域安全課 まちづくり推進課
<b>取組内容</b>	「小金井市における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」を締結した関係団体と連携し、住民等からの空家等に関する様々な相談に応じる機会を充実させ、空家等の発生予防や空家等の適正管理、空家等の利活用の促進など、空家等対策の全体にわたって、情報提供及び助言等の必要な支援を行います。(空家等対策計画P39)	

## (3) 緑・水辺環境の保全

### 【主な取組】

- ・ 浸水被害の防止、地下水・湧水の保全・回復などを目的とした、雨水浸透ますや雨水貯留施設の設置を促進します
- ・ みどり豊かな住環境の形成のため、生け垣造成の助成を普及させるとともに、「みどりの基本計画」に基づき、みどり豊かな住環境の形成を図ります。

主担当には○、実施主体には◇

2-4-(3)-①	生け垣造成助成の継続	<b>関係課、関係機関等</b>
		○環境政策課
<b>取組内容</b>	宅地内緑化を促進するため、住宅の生け垣造成への助成を普及するとともに、生け垣所有者への保存生け垣への指定を推進します。	

2-4- (3)-②	雨水浸透ます設置助成の継続	関係課、関係機関等
		○下水道課
取組 内容	浸水被害の防止・軽減や、地下水・湧水の保全・回復などを目的とした雨水浸透ます設置の助成について、継続を図ります。	

2-4- (3)-③	雨水貯留施設設置費補助金の継続	関係課、関係機関等
		○環境政策課
取組 内容	庭の水遣り、災害時の利用、地下水資源の利用抑制などを目的とした雨水貯留施設の設置費補助について、継続を図ります。	

2-4- (3)-④	みどり豊かな住環境の形成	関係課、関係機関等
		○環境政策課
取組 内容	みどり豊かな住環境の形成を図るため、国分寺崖線や野川、玉川上水の水辺といった市域の特徴的なみどりや、幹線道路の街路樹、公園の緑の保全、宅地内緑化の促進、屋上緑化・壁面緑化の促進について、「みどりの基本計画」に基づき推進します。	

2-4- (3)-⑤	<b>追加</b> 良好な景観の形成	関係課、関係機関等
		○都市計画課 まちづくり推進課 道路管理課
取組 内容	東京都と連携して、統一感があり、落ち着きと潤いある住環境の形成・保全を促進するため、地区計画等を活用し、良好な景観形成への誘導を図ります。(東京都住宅マスタープランP108) また、「東京都屋外広告物条例」に基づく規制や、無電柱化、風致地区としての景観の維持等を東京都と連携して推進します。	

#### (4) 住宅の省エネ化の促進

##### 【主な取組】

- ・ 環境に配慮した住宅の普及を図るため、住宅用新エネルギー機器に対する助成を継続するとともに、東京都と連携して環境性能の高いエコハウスの普及に取り組みます。

主担当には○、実施主体には◇

2-4-(4)-①	住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度の継続（再掲：1-3-(1)-⑤）	関係課、関係機関等
		○環境政策課
取組内容	環境に配慮した住宅の普及を図るため、太陽光発電設備など新エネルギー機器の設備に際し、設備費用の一部を助成する「住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度」の継続を図ります。	

#### (5) 健康に配慮した住宅の普及

##### 【主な取組】

- ・ 東京都のガイドラインの普及・啓発により健康に配慮した住宅の普及に努めます。

主担当には○、実施主体には◇

2-4-(5)-①	住まいの健康配慮ガイドラインの普及・啓発	関係課、関係機関等
		◇東京都 環境政策課
取組内容	家具や建材に含まれる化学物質などによる健康被害を防ぎ、健康で快適に暮らすことができるよう、東京都の「住まいの健康配慮ガイドライン」の普及・啓発に努めます。また、健康被害につながる化学物質について、市のホームページなどでも情報提供に努めます。	

## 第8章 重点供給地域の設定

---

東京都調整中のため、調整終了後掲載予定

## 第9章 実現化に向けた取組

### 1 施策の実現に向けた実施スケジュール

住宅施策を、「前期（令和4～8年度）から実施予定」「後期（令和9～13年度）から実施予定」の2段階で整理し、住宅及び住環境づくりに向け、計画的な取り組みを進めていくこととします。

区分・時期	内容
実施中 (令和3年度末時点)	<ul style="list-style-type: none"><li>・前回計画（平成24年～令和3年）において、既に施策として位置付け実施しているもの</li><li>・前回の計画には記載されていないが、今回新たに追加した施策で、すでに実施されているもの</li></ul>
前期 (令和4～8年度)	<ul style="list-style-type: none"><li>・上位・関連計画等に位置づけられ、かつ施策の着手に対する熟度が高いもの</li><li>・国や都の施策として既に実施しており、市での取り組みとしては、周知等国や都の支援が中心となるもの</li><li>・施策の緊急性が高いもの</li></ul>
後期 (令和9～13年度)	<ul style="list-style-type: none"><li>・施策として位置づけられているが、具体的な展開には至っておらず、今後の施策の着手に向けて熟度を高めていく必要があるもの</li><li>・当面、施策の緊急性は高くないものの、住宅及び住環境形成に向けて、着実に実施すべきもの</li></ul>

## 基本目標 1 誰もが暮らしやすいまちづくり

### 1 ライフステージに応じて安心して暮らせる住環境の形成

施策番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
<b>(1) 子育て世帯向け住宅の充実</b>				
1-1-(1)-①	マイホーム借上げ制度の利用促進	○	→	→
1-1-(1)-②	<b>新規</b> セーフティネット制度の登録の促進	○	→	→
1-1-(1)-③	<b>新規</b> 子育て支援住宅等の供給促進	○	→	→
<b>(2) 子育て世帯の居住の促進</b>				
1-1-(2)-①	家賃債務保証制度等の利用促進	○	→	→
1-1-(2)-②	<b>追加</b> 都市開発諸制度を活用した子育て支援施設の整備促進	○	→	→
<b>(3) 高齢者や障がい者世帯が住みやすい住環境の整備等の促進</b>				
1-1-(3)-①	高齢者・障がい者向け住宅の確保	○	→	→
1-1-(3)-②	高齢者住宅の適正な管理・運営	○	→	→
1-1-(3)-③	住宅改修相談事業の充実	○	→	→
1-1-(3)-④	<b>追加</b> 都市開発諸制度を活用した高齢者支援施設や障害者支援施設の整備促進(再掲:1-1-(2)-②)	○	→	→
1-1-(3)-⑤	<b>追加</b> 高齢者の新たな住まいと住まい方の検討	○	→	→
1-1-(3)-⑥	<b>追加</b> 高齢者等が暮らしやすい住宅への改修支援	○	→	→
1-1-(3)-⑦	<b>追加</b> 特別養護老人ホーム整備の検討	○	→	→
1-1-(3)-⑧	障がい者グループホームの整備	○	→	→
1-1-(3)-⑨	<b>追加</b> バリアフリー化の促進	○	→	→

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
<b>(4) 高齢者世帯や障がい者世帯への居住支援</b>				
1-1- (4)-①	高齢者や障がい者の居住支援に係る各種制度の周知	○	→	→
1-1- (4)-②	あんしん居住制度の周知	○	→	→
1-1- (4)-③	高齢者の見守り・支援の協力体制の構築	○	→	→
1-1- (4)-④	家賃債務保証制度等の利用促進（再掲：1-1-(2)-①）	○	→	→
1-1- (4)-⑤	<b>追加</b> 訪問系サービス事業（自立支援給付）	○	→	→
<b>(5) 近居・多世代同居への支援</b>				
1-1- (5)-①	<b>新規</b> 公的住宅における近居・同居の促進	—	○	→

## 2 住宅確保に配慮を要する市民が安心して住宅を探せるまちの形成

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
<b>(1) 住宅確保に配慮を要する市民の住宅の確保</b>				
1-2- (1)-①	<b>追加</b> 市営住宅や高齢者住宅の活用	○	→	→
1-2- (1)-②	<b>追加</b> 入居者募集に関する情報提供	○	→	→
1-2- (1)-③	<b>新規</b> 公的住宅における近居・同居の促進（再掲：1-1-(5)-①）	—	○	→
<b>(2) 空き家等既存の住宅ストックの利活用</b>				
1-2- (2)-①	マイホーム借上げ制度の利用促進（再掲：1-1-(1)-①）	○	→	→
1-2- (2)-②	<b>追加</b> 空き家等に関する相談機会の充実	○	→	→
1-2- (2)-③	<b>追加</b> 空き家等の利活用の促進	○	→	→
<b>(3) 民間賃貸住宅の利用の促進</b>				
1-2- (3)-①	<b>新規</b> 居住支援に係る関係団体との連携	—	○	→
1-2- (3)-②	<b>新規</b> セーフティネット制度の登録の促進（再掲：1-1-(1)-②）	○	→	→
1-2- (3)-③	<b>新規</b> 賃貸住宅の家主への支援策の情報提供	—	○	→
1-2- (3)-④	<b>新規</b> 福祉サービス等と連携した居住支援の促進	—	○	→

施策番号	施策	実施中 (令和3年度末時点)	前期 (令和4～8年度)	後期 (令和9～13年度)
<b>(4) 公的賃貸住宅の有効活用</b>				
1-2-(4)-①	市営住宅長寿命化計画に基づく維持・管理	○	→	→
1-2-(4)-②	都営住宅・UR住宅・公社住宅の再整備	○	→	→

### 3 住み続けられる住まいの形成

施策番号	施策	実施中 (令和3年度末時点)	前期 (令和4～8年度)	後期 (令和9～13年度)
<b>(1) 質の高い住宅の普及</b>				
1-3-(1)-①	長期優良住宅認定制度の利用促進	○	→	→
1-3-(1)-②	リフォームに係る情報提供の実施	○	→	→
1-3-(1)-③	<b>追加</b> 高齢者等が暮らしやすい住宅への改修支援（再掲：1-1-(3)-⑥）	○	→	→
1-3-(1)-④	ワンルーム形式の共同住宅の建設に関する指導指針の継続	○	→	→
1-3-(1)-⑤	住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度の継続	○	→	→
<b>(2) 既存住宅の長期利用に向けた取組</b>				
1-3-(2)-①	既存住宅の住宅性能表示制度の周知	○	→	→
1-3-(2)-②	<b>新規</b> 建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進	○	→	→
1-3-(2)-③	<b>新規</b> 既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映	—	○	→
1-3-(2)-④	<b>新規</b> 賃貸住宅のトラブル防止等への取組	—	○	→
<b>(3) 利用者・提供者への普及啓発</b>				
1-3-(3)-①	住宅に関する相談体制の整備	○	→	→
1-3-(3)-②	リフォームに係る情報提供の実施（再掲：1-3-(1)-②）	○	→	→
1-3-(3)-③	<b>追加</b> 空家等に関する相談機会の充実（再掲：1-2-(2)-②）	○	→	→
<b>(4) 住宅に関する情報提供及び相談窓口の設置</b>				
1-3-(4)-①	住宅に関する相談体制の整備（1-3-(3)-①）	○	→	→
1-3-(4)-②	<b>新規</b> セーフティネット制度の登録の促進（再掲：1-1-(1)-②）	○	→	→



## 基本目標２ 安全・安心な生活と住環境の形成

### 1 マンションの安全・安心な管理・運営形態の形成

施策番号	施策	実施中 (令和3年度末時点)	前期 (令和4～8年度)	後期 (令和9～13年度)
<b>(1) 分譲マンションの適切な維持・管理への支援</b>				
2-1-(1)-①	<b>新規</b> マンションの管理の適正化の推進	—	○	→
2-1-(1)-②	<b>新規</b> マンションの管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善	○	→	→
2-1-(1)-③	マンションの適正な維持管理の促進	○	→	→
<b>(2) 老朽化マンション等の再生の促進</b>				
2-1-(2)-①	<b>新規</b> 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進	—	—	○
2-1-(2)-②	<b>新規</b> マンション管理アドバイザー制度の活用	○	→	→
2-1-(2)-③	<b>新規</b> 適切な手法による再生等の取り組み促進	○	→	→

### 2 地域で支え合えるコミュニティの形成と発展の支援

施策番号	施策	実施中 (令和3年度末時点)	前期 (令和4～8年度)	後期 (令和9～13年度)
<b>(1) 総合的なまちづくり施策と連携した住環境の改善</b>				
2-2-(1)-①	住環境の整備	○	→	→
2-2-(1)-②	市街地のバリアフリー化の推進	○	→	→
2-2-(1)-③	<b>追加</b> ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進	○	→	→
2-2-(1)-④	まちづくり条例の活用	○	→	→
2-2-(1)-⑤	宅地の細分化の防止	○	→	→
2-2-(1)-⑥	商業地域における適正な住環境の形成	○	→	→
2-2-(1)-⑦	地区計画の立案等に対する支援策の継続	○	→	→
2-2-(1)-⑧	都営住宅・UR住宅・公社住宅の再整備（再掲：1-2-(4)-②）	○	→	→

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
<b>(2) 地域コミュニティの形成支援に向けた取り組み</b>				
2-2- (2)-①	住民主体の地域づくり活動に対する支援 や情報提供	○	→	→
2-2- (2)-②	高齢者の見守り・支援の協力体制の構築 (再掲：1-1-(4)-③)	○	→	→
2-2- (2)-③	町会・自治会への加入の促進	○	→	→
2-2- (2)-④	町会・自治会との連携の強化	○	→	→
<b>(3) 防犯性の高い住環境の形成</b>				
2-2- (3)-①	防犯講習会の開催	○	→	→
2-2- (3)-②	地域コミュニティを活用した防犯対策の 推進	○	→	→
2-2- (3)-③	犯罪情報等の提供	○	→	→
2-2- (3)-④	防犯パトロール活動の支援	○	→	→

### 3 震災、災害に備えたまちづくりの形成

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
<b>(1) 住宅の耐震化の促進</b>				
2-3- (1)-①	木造住宅の耐震化の促進	○	→	→
2-3- (1)-②	<b>新規</b> 旧耐震基準のマンションの耐震化 の促進 (再掲：2-1-(2)-①)	—	—	○
2-3- (1)-③	民間賃貸住宅(共同住宅)耐震化助成制度 の導入	○	→	→
2-3- (1)-④	<b>追加</b> 耐震化の普及啓発	○	→	→

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
<b>(2) 災害に強いまちづくりへの取組</b>				
2-3- (2)-①	防災マップやハザードマップによる情報の提供	○	→	→
2-3- (2)-②	狭あい道路の解消促進	○	→	→
2-3- (2)-③	<b>追加</b> 無電柱化の促進	○	→	→
2-3- (2)-④	避難路・避難場所の安全確保	○	→	→
2-3- (2)-⑤	<b>新規</b> ブロック塀等の安全対策の促進	○	→	→
2-3- (2)-⑥	自主防災組織の育成	○	→	→
2-3- (2)-⑦	<b>追加</b> 災害時における避難行動要支援者への支援体制の充実	○	→	→
2-3- (2)-⑧	防災講習会の開催などに対する支援の継続	○	→	→
2-3- (2)-⑨	<b>追加</b> 豪雨対策	○	→	→
2-3- (2)-⑩	<b>追加</b> 土砂災害対策	○	→	→
<b>(3) 災害時に住み続けられる住宅の普及</b>				
2-3- (3)-①	<b>追加</b> 各家庭での備蓄の啓発	○	→	→
2-3- (3)-②	<b>追加</b> 生活の継続を可能とする性能を備えた住宅の普及	○	→	→
<b>(4) マンション管理への支援</b>				
2-3- (4)-①	<b>追加</b> マンション管理組合における防災対策の支援	○	→	→
2-3- (4)-②	<b>追加</b> エレベーター対策	○	→	→
<b>(5) 災害の後の居住確保</b>				
2-3- (5)-①	<b>追加</b> 応急仮設住宅等の供給	○	→	→
2-3- (5)-②	<b>追加</b> 東京都や業界団体との連携	○	→	→
2-3- (5)-③	<b>追加</b> 応急危険度判定員等の確保	○	→	→
2-3- (5)-④	<b>追加</b> 被災宅地危険度判定員の確保	○	→	→

## 4 みどり豊かで持続可能な住宅地の実現

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
<b>(1) 空家等の適切な維持・管理の推進</b>				
2-4- (1)-①	<b>追加</b> 空家等の発生予防	○	→	→
2-4- (1)-②	<b>追加</b> 空家等の適正管理の促進	○	→	→
2-4- (1)-③	<b>追加</b> 特定空家等への対応	○	→	→
<b>(2) 空家等の活用に向けた取り組みの支援</b>				
2-4- (2)-①	<b>追加</b> 空家等の利活用の促進(再掲:1-2- (2)-③)	○	→	→
2-4- (2)-②	<b>追加</b> 空家等に関する相談機会の充実 (再掲:1-2-(2)-②)	○	→	→
<b>(3) 緑・水辺環境の保全</b>				
2-4- (3)-①	生け垣造成助成の継続	○	→	→
2-4- (3)-②	雨水浸透ます設置助成の継続	○	→	→
2-4- (3)-③	雨水貯留施設設置費補助金の継続	○	→	→
2-4- (3)-④	みどりの基本計画と連携したみどり豊かな住環境の形成	○	→	→
2-4- (3)-⑤	<b>追加</b> 良好な景観の形成	○	→	→
<b>(4) 住宅の省エネ化の促進</b>				
2-4- (4)-①	住宅用新エネルギー機器等普及促進助成 制度の継続(再掲:1-3-(1)-⑤)	○	→	→
<b>(5) 健康に配慮した住宅の普及</b>				
2-4- (5)-①	住まいの健康配慮ガイドラインの普及・ 啓発	○	→	→

## 2 市民・事業者等との協働

### (1) 市の役割

住宅は社会基盤のひとつであり、市民の基本的な生活基盤であることから、だれもが安心して住み続けることができる住宅・住環境づくりに向けて、多様な居住ニーズに対応した住宅施策を実施していきます。そのため、住宅・建築分野に限らず、福祉、防災、コミュニティなど、関連する各部局との連携を強化し、一体的な取り組みを進めます。

さらに、住宅施策の実施にあたっては、市民、関係団体、事業者、行政等が協働して各々の役割を果たすことが必要です。それぞれの役割のもと、地域にふさわしい住宅・住環境づくりに取り組むことができるよう情報提供に努めるとともに、住宅施策の実施の際には、市民、事業者等の協力を得られるよう適切な措置を行い、市民等の意見を十分に反映するよう努めます。また、まちづくり条例等を活用することにより、市民、事業者等の住宅・住環境づくりへの積極的な参加を促します。

### (2) 市民・関係団体の役割

本市の魅力ある住環境を、将来にわたり守り、育てていくためには、市民一人ひとりの住宅・住環境づくりに対する理解と協力が必要です。また、本市では、様々なまちづくり活動が市民、町会・自治会・NPO等によって行われています。

今後も市民や地域の多様な主体が、地域のコミュニティ等を通じてまちづくりに積極的に参加することで、地域にふさわしい良好な住宅・住環境の形成に主体的に関わっていくことが期待されます。

### (3) 事業者の役割

事業者は、本市の住宅・住環境づくりに向けた方針を理解するとともに、方針やルールに即して事業を行い、良好な住宅・住環境づくりに貢献する必要があります。

住宅の整備・供給や住環境づくりに関連する事業者には、その技術や経験等を活かし、市民が安心して暮らせる住宅・住環境づくりに取り組んでいく役割が求められます。また、安心して安全な生活を維持するうえでは、生活支援サービスを提供する事業者が、生活に密着した支援を行政と連携して実行することが期待されます。

### (4) 国・東京都への働きかけ

多様化する本市の住宅の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となります。また、本市が進める住宅施策には、国や東京都の施策が大きく影響します。

そのため、国や東京都と連携した取り組みを推進するとともに、国や東京都に対しては、社会経済情勢の変化に対応した法制度の整備・改善や、住宅施策の拡充等について働きかけます。また、市内で住宅を供給する都市再生機構や東京都住宅供給公社とも連携し、市民の多様なニーズに対応していきます。

### 3 住宅マスタープランの進行管理

住宅施策を計画的に進めるため、実現化に向けた実施スケジュールに沿って、関係部署と連携を図りながら、適宜計画の進行状況を確認することとします。

また、進行状況や今後の社会経済情勢の変化から、計画に対する見直しの必要性が生じた場合には、計画期間の中間年となる令和8年度を目途に部分的な見直しの実施について検討します。