

# 社会資本総合整備計画

(特定計画(第2期府中市地域住宅計画))

府中市

平成26年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	第2期府中市地域住宅計画		
都道府県名	東京都	作成主体名	府中市
計画期間	平成 22 年度	～	26 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

本市は、東京都のほぼ中央に位置し、面積は29.34平方キロメートル、244,834人（平成22年1月1日付住民基本台帳による人口）が生活する地域である。これまでの人口の推移については、平成13年6月に策定した第5次府中市総合計画の基本構想において、平成25年度までに人口が237,000人に達すると見込んでいた。しかし、その後の人口の推移や地域内での住戸数の急激な増加などから、平成20年に策定した第5次府中市総合計画後期基本計画によると平成25年度末では約254,000人に達し高齢化率は約19.7%になるものと見込まれている。

しかし、このように郊外住宅都市として発展し、住宅が増加するなかでも、市内には天然記念物馬場大門けき並木などの史跡や浅間山などを代表とするまとまった緑地を保全し、それを生かした緑豊かな潤いのある都市として評価され、平成20年1月1日には、多摩地区では初めて（都内では世田谷区に続き2番目）景観法に基づく景観行政団体となり、本市は景観行政を担う主体となったことから、良好な景観の形成に向けて実効性のある施策を進めている。

平成20年の住宅・土地統計調査によると、本地域における住宅総数は120,450戸あり、そのうち、居住世帯がある住宅の総数は107,000戸である。この内訳は、持ち家が50,640戸、民間借家38,990戸、公営・都市再生機構・公社の借家が6,740戸、給与住宅が5,030戸である。平成15年の調査では、住宅総数が106,750戸、居住世帯がある住宅が96,540戸であったのに対し、平成20年調査では住宅総数が13,700戸増加しており、居住世帯がある住宅は10,460戸増加している。このような住宅総数の増加に伴い居住世帯がある住宅の増加も見受けられる要因の一つとして、いわゆるワンルームマンションが増加したことが挙げられるが、地域コミュニティの希薄化などが問題となり、一定規模以上の共同住宅を建設する場合には家族向けの住戸の整備を義務付けるなどの規制を平成19年より実施することで、多様な世帯が同じ地域でともに暮らせる住まいづくりを進めている。

「平成18年1月25日国土交通省告示第184号 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」において、住宅・特定建築物の耐震化は平成27年度末までに少なくとも9割とすることを目標としている。また、府中市耐震改修促進計画における平成27年度までの耐震化率の目標を90%としていることから、平成17年度より耐震改修工事費用に対する助成を実施しており、平成21年末までに助成を累計で28件実施している。

また、「手すり」や「またぎやすい高さの浴槽」、「段差のない屋内」などの高齢者等のための設備についても、専用住宅のうち、このような設備がない住宅は50,230戸あるが、府中市ではこれまで高齢者に対する自立支援住宅改修給付事業を実施しており、平成17年度から平成21年度までにおける助成件数の累計は537件となっている。

さらに、太陽光を利用した発電機器（太陽光発電システム）を設置している住宅が320戸あり、府中市では平成17年度から住宅用太陽光発電システムを助成している。平成21年度末までの累計で93件の助成を行っている。また、住宅用太陽光発電システム以外の潜熱回収型給湯器や二酸化炭素冷媒ヒートポンプ給湯器等の高効率給湯器等のエコハウス設備に対する助成件数は481件となっている。

本市の第5次府中市総合計画「わたしたちの新世紀 府中プラン」の基本構想に示されている都市像「心ふれあう 緑ゆたかな 住みよいまち」及び第2次府中市住宅マスタープランに掲げる住宅施策の基本方針の一つである「使い続けることを大切にす住まいづくり」を目指し、市営住宅だけでなく、民間の既存住宅ストックの有効活用を図り、安全・安心して生活できる住まいづくりを普及させるため、これまでと同様に、耐震改修やバリアフリー改修、エコハウス設備設置に対する助成事業を実施し、既存住宅ストックの質的向上を実現させる重要な住宅施策として位置付ける必要がある。また、公的賃貸住宅についても、平成22年4月1日現在、府中市営住宅は21団地591戸あり、依然として簡易耐火構造平屋建ての住宅が現存しており、老朽化やバリアフリーの面からも建替え等の検討を進めていく必要がある。

## 2. 課題

### （市営住宅）

○公営住宅に希望どおり入居できない世帯がある一方で、明渡努力義務がある収入超過者が市営住宅に住み続けていることや長期的な居住による入居者数の変動から居住規模にミスマッチが生じていることから、地域における住宅セーフティネットとして更に効率的な機能を発揮する必要がある。

○古い市営住宅については、建物の老朽化やバリアフリーの観点から、建替え又は除却事業を進める必要があり、中でも、建替えにおいては、車いす対応住戸の整備をするなど、高齢者や障害者等の居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅を整備し、合わせて3DKなどの子育て世帯の居住に対応した住戸も整備する必要がある。

○市営住宅における公募の方法については、一般募集における優遇抽せんやポイント方式の実施などによる高齢者世帯や障害者世帯等に対する優先入居の実施に今後も努める必要がある。

### （民間住宅）

○安心して暮らせる居住環境を目指すため、昭和56年以前に建設された住宅の耐震性の確保は、災害に強いまちづくりに欠かすことができない。

○既存ストックのバリアフリー設備や環境負荷に配慮した設備を設置することへの助成を行うなど、質的向上を目指し質が高く、環境に配慮した住まいづくりの支援に努めることが重要である。

### （住宅政策）

○平成16年度から開始された「第2次府中市住宅マスタープラン」の計画期間が平成25年度をもって完了します。今後の社会経済情勢を踏まえて府中市における平成26年度以降の住まい・まちづくりを推進するために「第3次府中市住宅マスタープラン」を策定することが必要である。

### 3. 計画の目標

『高齢者や障害者等の住宅への円滑な入居を進める。』

『既存ストックを有効に活用し、市営住宅におけるバリアフリー化を推進し、高齢社会に対応する。』

『同じ地域に快適に住み続けられるように住環境の向上を実現し、災害に強く、環境に配慮したまちづくりを進めるため、昭和56年以前に建てられた木造住宅の耐震性を高める。』

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前 値	基準 年度	目標 値	目標 年度
優先入居による入居件数	件	平成17年度からの高齢者や障害者等の優先入居による入居件数の累計	12件	21	28件	26
市営住宅におけるバリアフリー化住宅の割合	%	市営住宅におけるバリアフリー化された戸数の割合	51%	21	58%	26
民間木造住宅の耐震改修の実施棟数	棟	府中市内における民間木造住宅で、府中市の補助金を受けた耐震改修等の実施棟数	30棟	21	113棟	26

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

- ・老朽化した市営住宅の建替えを行う公営住宅等整備事業
- ・受水槽による給水方式から水道管圧を利用した増圧ポンプによる給水方式に変更する公営住宅ストック総合改善事業
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業

### (2) 提案事業の概要

- ・老朽化した市営住宅の建替事業に伴う駐車場整備事業
- ・老朽化した市営住宅の建替事業に伴う移転補償料
- ・民間木造住宅の耐震化を図り、災害に強いまちづくりを進め、まちと住民の安全を確保するため、昭和56年以前に建てられた民間木造住宅の耐震改修費用、耐震建替費用、耐震シェルター及び耐震ベッド設置費用を助成する。
- ・エコハウス設備の設置費用を助成する。
- ・高齢者の住宅での自立した日常生活の支援を図るため、高齢者が居住する住宅の改修に要する費用を助成する。
- ・在宅の重度身体障害者（児）に対して、日常生活を容易にするために、浴場等の住宅改修（設備改修）に要する費用を助成する。
- ・共同住宅（集会室含む）の共用部分にバリアフリー設備を設置するのに要する費用を助成する。
- ・「第3次府中市住宅マスタープラン」の策定事業

### (3) その他（関連事業など）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業		府中市	66戸	931
特定優良賃貸住宅等整備事業				
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業				
公営住宅ストック総合改善事業		府中市	6住宅	51
市街地再開発事業				
優良建築物等整備事業				
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)				
都心共同住宅供給事業				
公的賃貸住宅アスベスト改修事業				
住宅市街地基盤整備事業				
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		府中市		88
住宅地区改良事業等				
災害公営住宅家賃低廉化事業				
合計				1,070

提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等の駐車場整備	(市営住宅建替に伴う駐車場整備)	府中市	33台	6
公営住宅等の関連事業	(市営住宅建替に伴う移転補償料)	府中市	35世帯	6
住まいの耐震性向上推進事業	(民間住宅への耐震改修等助成事業)	府中市	50棟	24
環境に配慮した循環型住まいづくり推進事業	(エコハウス設備設置補助事業)	府中市	全域	80
障害者等安心居住推進事業	(障害者等居住支援事業)	府中市	全域	9
	(高齢者自立支援住宅助成事業)	府中市	全域	70
福祉の住環境整備事業	(バリアフリー設備設置補助事業)	府中市	全域	4
住宅マスタープラン策定事業	(第3次府中市住宅マスタープランの策定事業)	府中市	1件	9
合計				208
提案事業費の割合				16.28%

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等

※交付期間内事業費  
は概算事業費

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【配慮入居者】次に該当するものとする。

- 1 同居親族がない者または収入基準外で入居を希望する者
- 2 居住する住宅の建替え・改修のため、一時的に住居を必要とする者

【賃貸に関する事項】入居者を募集したにもかかわらず、3ヶ月以上空き家である住戸については、認定事業者（所有者）からの市長への報告をもって承認があったものとして配慮入居者に賃貸する。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。