

国の住宅政策の動向

住生活基本計画

- 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月閣議決定）

住宅セーフティネット、高齢者の住宅安定確保に関する法律

- 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29年10月改正）

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に対し、国や地方公共団体による登録住宅の改修への補助、入居者の負担を軽減するための補助制度を定めている。

平成29年10月の改正では、民間の空き家・空き室を活用した新しい制度等を定めている。

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律（令和元年12月改正）

高齢者に適した良好な居住の安定確保に向け、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅供給の促進が示されている。

良質な住宅ストック形成に関する法律

- 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年2月施行）

適切な管理が行われていない空家等による影響から、地域住民の生命、身体又は財産の保護と生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的として制定された。

- 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成31年1月改正）

建築物の地震に対する安全性を確保するため、建築物の耐震改修を促進することを目的としており、特定既存耐震不適格建築物のうち、現行の耐震規定に適合しないものの所有者は、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることが義務づけられている。

平成31年施行の改正では、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を義務付けた。

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律（令和2年6月改正公布）

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の管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、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制定された。

令和2年6月に一部を改正する法律が公布されており、国による基本方針の策定、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進が盛り込まれる。（公布から2年以内に改正）

- マンションの建替え等の円滑化に関する法律（令和2年6月改正公布）

マンションの建替えを円滑に進めるための手続きや方法が定められている。

令和2年6月に一部を改正する法律が公布されており、老朽化により維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大する。（公布から2年以内に改正）

都の住宅政策の動向

住宅マスタープラン

●東京都住宅マスタープラン（平成29年3月策定）

住宅セーフティネット、居住の安定確保に関する計画

●高齢者の居住安定確保プラン（平成30年3月改定）

高齢化が急速に進行する中、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心して暮らすことのできる環境の整備を図るため、住宅施策と福祉施策が連携し、平成22年9月に策定された。

「2020年に向けた実行プラン」等関連計画を踏まえ、平成30年に改定された。

●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）

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」を策定した。

住宅ストックに関する条例・計画

●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（平成31年3月改正）

震災時における避難、救急消火活動等を支える緊急輸送道路の機能を確保することを目的に平成23年3月に制定された。

平成31年の改正では、沿道建築物の占有者の協力を得やすくするよう環境を整備し、所有者の耐震化の取組を促すことにより、沿道建築物の耐震化をさらに推進することを目的としている。

●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）

マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、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に制定された。

要届出マンションの管理組合による管理状況の届出等について規定されている。

●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第4条第1項に基づき策定。

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て、施策を具体化し、中長期的な目標を設定するとともに、多様な主体や、まちづくり、防災、福祉など関連する政策分野との連携を図り、施策を総合的かつ計画的に推進するために策定した。

●東京都耐震改修促進計画（令和2年3月改定）

首都直下地震等から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を維持するため、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的とする。

令和2年の改定では、平成30年に発生した大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀等の倒壊被害などを踏まえ平成31年に耐震改修促進法等が改正されたことを踏まえ、組積造の塀に関する方針を新たに示し、耐震化を促進する。

市の住宅政策の動向

●第6次府中市総合計画（平成25年10月策定）

【計画期間】 平成26年度～令和3年度

【趣旨】市の最上位計画であり、市の将来の長期的な展望の下に市政のあらゆる分野を対象とした総合的かつ計画的なまちづくりの指針

【都市像】 みんなで創る 笑顔あふれる 住みよいまち

～みどり・文化・にぎわいのある洗練された都市を目指して～

- 【基本目標】
- 1 人と人が支え合い幸せを感じるまち（健康・福祉）
 - 2 安全で快適に暮らせる持続可能なまち（生活・環境）
 - 3 人とコミュニティをはぐくむ文化のまち（文化・学習）
 - 4 人を魅了するにぎわいと活力のあるまち（都市基盤・産業）

●府中市都市計画に関する基本的な方針（府中市都市計画マスタープラン） （平成24年11月一部改訂）

【計画期間】 平成21年度～令和10年度

【趣旨】地域固有の自然や歴史、生活文化、産業等の特性を踏まえつつ、創意工夫のもとまちづくりの具体的な将来ビジョンを示すものであり、府中市の将来のまちづくりの方向性を示す基本計画

【都市像】「心ふれあう 緑ゆたかな 住みよいまち」

- 【まちづくりの目標】
- 府中の歴史と文化を感じる 個性ゆたかなまちづくり
 - 安心して快適に暮らせる 人にやさしいまちづくり
 - 新たな時代を担う 元気なまちづくり
 - みんなで作る 参加と連携のまちづくり

※令和3年中に改定予定

●府中市営住宅等長寿命化計画（令和2年3月策定）

【計画期間】令和2年度～令和11年度

【趣旨】市営住宅等の適切な維持管理を行うために、市営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すもの。

●第2次府中市公共施設マネジメント推進プラン（平成30年1月策定）

【計画期間】平成30年度～令和3年度

【趣旨】市民共有の財産である公共施設を、「老朽化の進行」「健全財政の維持」「多様化する市民ニーズへの対応」の3つの課題を解決し、良好な状態で、過度な負担を残すことなく、将来の市民に適切に引き継いでいくため、公共施設を経営資源として捉え、総合的かつ長期的な視点により最大限の活用を目指す「公共施設マネジメント」を、最適化と計画的保全の2つの取組を着実に進めていくための実行計画

【方策】①施設の総量抑制・圧縮

②施設のハード・ソフト両面での財政バランスの維持に向けた手法の検討

③機能に着目した施設の有効活用

④全庁を挙げた体制の整備

⑤課題を市民と共有し、市民等との共通認識に基づく協働

●府中市耐震改修促進計画（令和3年3月策定）

【計画期間】令和3年度～令和7年度

【趣旨】市内の建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進し、市街地の防災性を高め、震災から市民の生命や財産を守り、災害に強いまちづくりを進めることを目的とする

【耐震化の目標】①特定緊急輸送道路沿道建築物 令和7年度末耐震化率96.9%

②一般緊急輸送道路沿道建築物 令和7年度末耐震化率90.0%

③住宅 令和7年度末耐震化率95.0%

④民間特定建築物 令和7年度末耐震化率95.0%

⑤防災上重要な市公共建築物 令和7年度末耐震化率100.0%

⑥民間ブロック塀等 市内の総数を把握するとともに、耐震性が不十分な塀の除却や建替えを支援する

●府中市空家等対策計画（平成30年1月策定）

【計画期間】平成30年度～令和3年度

【趣旨】市民の生活環境の保全や空き家問題についての市の考え方を明確にし、空き家対策を総合的かつ計画的に推進していくことを目的とする

【基本目標】①安全・安心な生活環境

②所有者や管理者による適正管理

③行政・地域・関係団体の連携（協働による問題解決）

市の住環境の現状

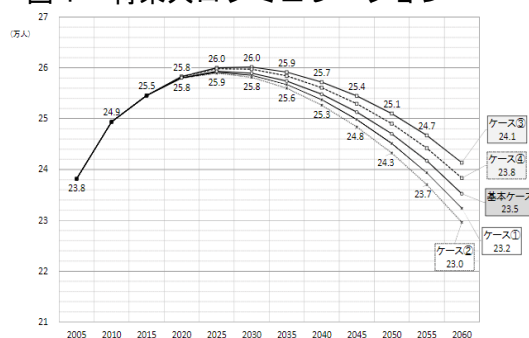
市の住宅政策に関わる人口動態や建築動向などについて、統計書に基づき把握。あわせて、市民の住まいや住環境に対するニーズや意識等についてアンケート調査を実施し把握した。

1. 基礎調査

(1) 人口・世帯に関する状況

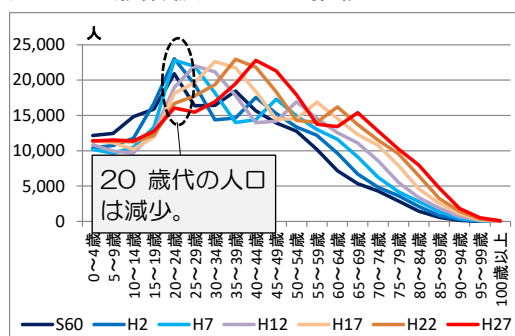
- ・人口は増加傾向だが、2025年ごろに25.9万人でピークを迎え、その後減少に転じると予測。（図1）
- ・年齢別には、団塊の世代が65歳以上の高齢者となり（平成27年当時）、人口が最も多い世代が40歳代まで後退すると同時に、20代人口の減少が顕著。（図2）
- ・単身世帯は4割を超え、増加傾向。（図3）

図1 将来人口シミュレーション



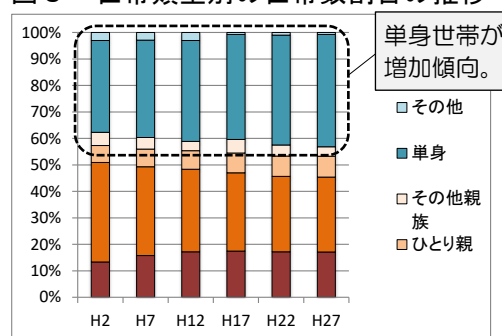
出典：府中市人口ビジョン

図2 5歳階級別人口の推移



出典：国勢調査（各年10月1日）

図3 世帯類型別の世帯数割合の推移

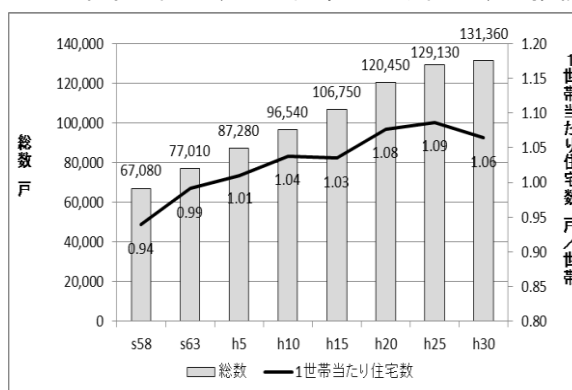


出典：国勢調査（各年10月1日）

(2) 住宅建築、ストックに関する状況

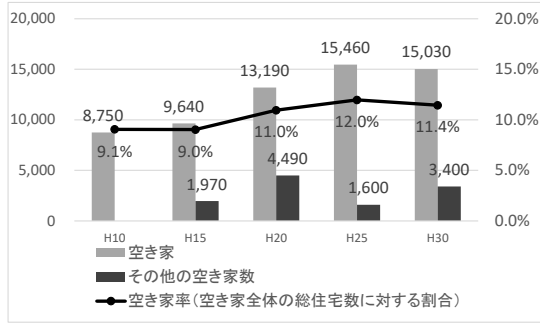
- ・世帯数に対する住宅数は1.06倍であり住宅数は量的には充足。（図4）空き家数は横ばいと、住宅数はバランスが取れつつある。（図5）新設着工戸数は持家、賃貸、分譲ともに減少。（図6）

図4 本市の住宅数と1世帯当たり住宅数の推移



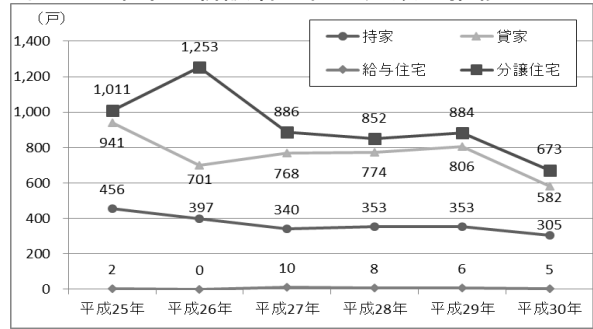
出典：住宅・土地統計調査

図5 本市の空き家数、空家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

図6 本市の新設着工住宅戸数の推移



出典：建築統計年報（各年・東京都）

・住宅・土地統計調査によると、昭和55年以前（旧耐震基準）に建築された住宅のうち、約7,500戸の耐震性が確認できていない。（図7）空き家のうち、腐朽・破損があるものは24%（3,560戸）を占める。（図8）

図7 建築時期別に見る耐震診断の状況

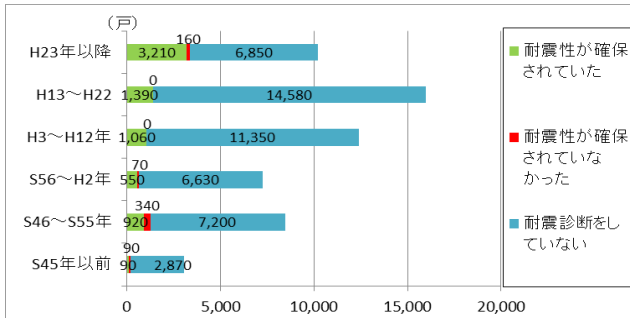
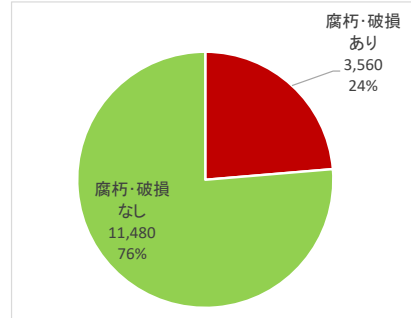


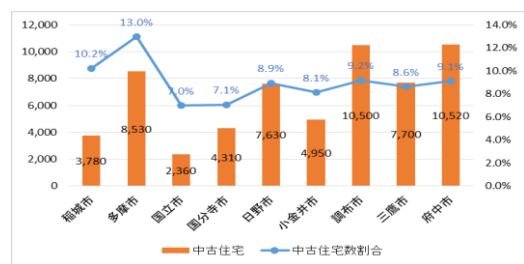
図8 空き家の腐朽・破損状況



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

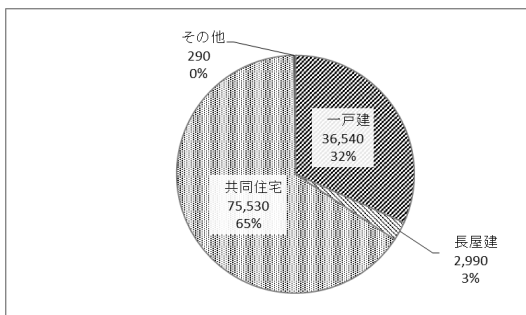
・中古住宅の取得状況は隣接市と比較しても活発な状況である。（図9）
 ・住宅の3割が戸建て、7割が共同住宅、長屋建て。（図10）住宅の44%が借家、そのうち87%が民営。（図11）

図9 中古住宅の取得状況



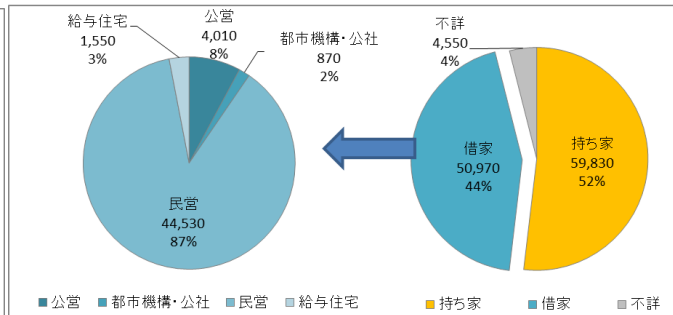
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

図10 建て方別構成比



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

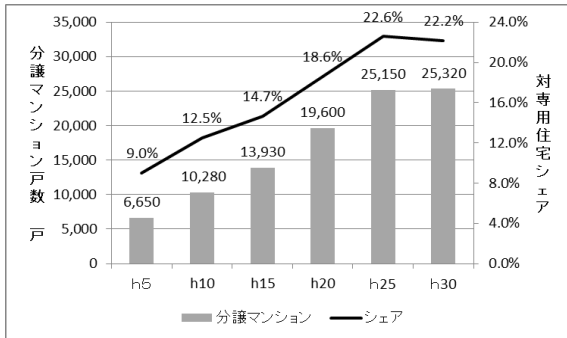
図11 所有別構成比



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

- ・分譲マンション戸数は、平成25年以降横ばいであるが、賃貸マンション戸数は引き続き増加傾向。（図12）
- ・高齢期の住まいは、持ち家率が夫婦世帯で82%、単身者で55%。（図13）

図12 分譲マンション戸数の推移

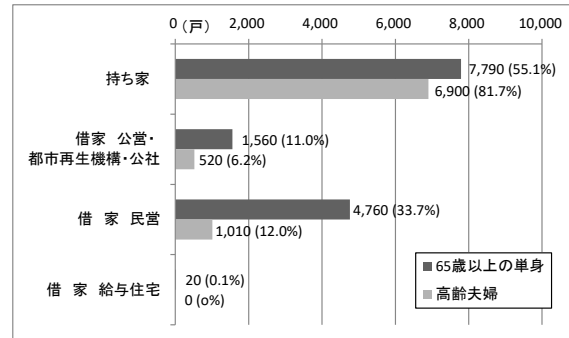


※持ち家かつ共同住宅を分譲マンションとして集計

※シェアは専用住宅総数に対する割合

出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

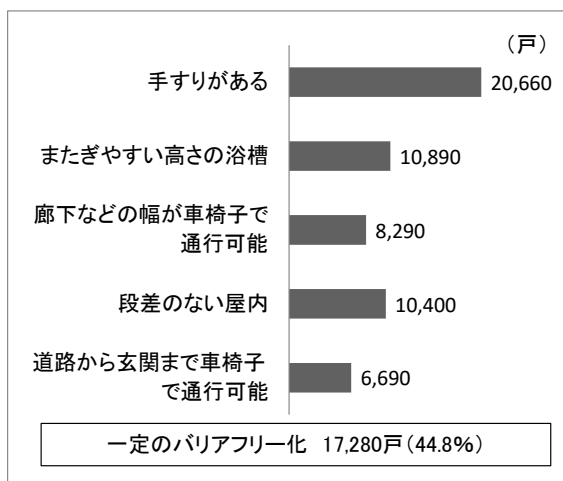
図13 所有形態別にみる高齢者単身世帯・高齢夫婦世帯数



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

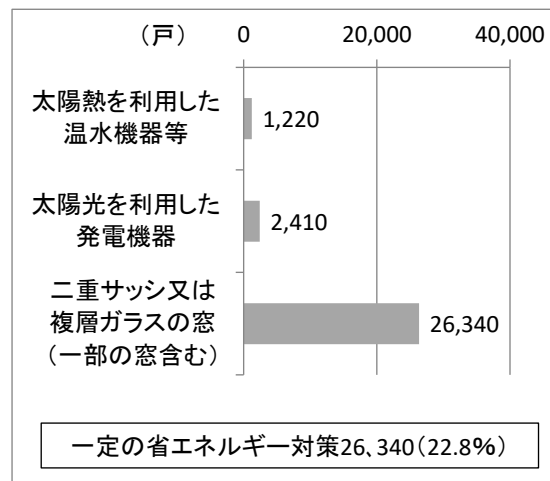
- ・高齢者等のための設備の設置状況、住宅数の約半数が設備の設置をしており、手すりの設置が最も多く施されており20,660戸。一定のバリアフリー化率（手すりがある（2カ所以上）又は段差のない屋内）は17,280戸（44.8%）。（図14）
- ・省エネルギー設備等の設置状況は、二重サッシや複層ガラス窓の設置が比較的進んでおり26,340戸（22.8%）。太陽熱や太陽光の活用についてはあわせて2,410戸であり、住宅数の2%程度に留まる。（図15）

図14 高齢者等のための設備の設置状況



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

図15 省エネルギー設備等の設置状況



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

2. 住まいに関する市民アンケート調査（令和2年8～9月実施）

（1）満足度

<住環境>

- ・住環境に対する満足度は、「満足」（13.2%）、「まあ満足」（44.0）と57%が満足と回答。満足度を訪ねた19項目のうち、すべての項目について「満足」「まあ満足」とする回答が5割を大きく超え、総じて満足度が高い回答が得られている。
- ・「通期・通学などの利便」「子どもの遊び場など」「緑・水辺など自然のふれあい」について、満足度が高く、「満足」「まあ満足」とする回答が8割を超える。
- ・一方で、「火災延焼に対する安全」「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」「まわりの道路の歩行時の安全」「空き家への対策・活用」「住宅ローンや家賃負担」での満足度は低く、「多少不満」「非常に不満」とする回答が約4割を超える。

<お住まいの住宅>

- ・住まいに対する満足度は、「満足」（11.9%）、「まあ満足」（38.8%）と50.7%が満足と回答。満足度をたずねた20項目のうち、すべての項目について「満足」「まあ満足」とする回答が5割を大きく超え、総じて満足度が高い回答が得られている。
- ・「居間など主たる居住室の採光」「外部からのプライバシーの確保」について、満足度が高く、「満足」「まあ満足」とする回答が約8割におよぶ。
- ・一方で、「省エネルギー対応」「高齢者等への配慮（段差がないなど）」での満足度は低く、「多少不満」「非常に不満」とする回答が約5割におよぶ。

（2）市が取り組むべき施策

- ・「災害に強い住宅・住環境の整備」（16.2%）、「高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅の整備」（15.6%）が顕著に高い。

住宅政策に関する課題の設定

近年の住宅政策の動向や本市の現状、現行住宅マスタープランの施策の進捗状況などを考慮し、住宅政策に関する課題を抽出する。

【課題1】誰もが安心して住宅を確保できる環境の整備

- 人口減少、高齢化の進行、単身世帯の増加、若者世代の減少を踏まえ、誰もが安心して住み続けることができる住環境の整備が必要である。(P6 図1～図3参照)
- 平成29年度の住宅セーフティネット法の改正を受け、新制度に基づく住宅施策と福祉施策が連携した取り組みが求められる。
- 市営住宅は、低額所得者など住宅困窮者が安心して入居できるよう、適正な管理が必要である。

【課題2】災害等に強い住環境の形成

- 首都直下地震等の脅威に備え、迅速に耐震化等の対策を促進する必要がある。

【課題3】マンションの適正管理の促進

- 市内のマンションの建築は落ち着きつつあるものの、25,000戸ものストックについて計画的な管理、改修等を促進する必要がある。(P8 図12参照)

【課題4】高質な住まいづくりの促進・住環境の形成

- 住宅及び地域におけるバリアフリー化について、引き続き推進する必要がある。(P8 図14参照)
- 住宅の省エネルギー化、環境配慮を推進する必要がある。(P8 図15参照)

【課題5】空き家等発生の抑制、利活用の促進

- 使用目的が定まらない空き家は依然として増加傾向にあり、引き続き空き家の発生抑制及び利活用の促進が求められる。(P7 図5参照)

【課題6】都市づくりと連携した住宅政策

- 減少している若者世代に選ばれる住宅の整備、住まい方の支援が必要である。(若者世代の減少：P6 図2参照)
- 快適で安心して暮らせる住まいづくりが求められる。
- 建物の老朽化と居住者の高齢化の二つの老いが進行している大規模住宅団地の再生が必要である。