

第3次  
府中市住宅マスタープラン

みんなで創る

笑顔あふれる

住みよいまち



府中市  
平成26年3月



はじめに



府中市長 高野 律雄

府中市では、質の高い住宅と住まいの環境を確保するため、平成15年度に「第2次府中市住宅マスタープラン」を策定し、プランで掲げる目標の達成に向けて様々な住宅施策を展開してまいりました。

おかげさまで、市民の皆様からは「住みよいまち」という評価をいただいておりますが、さらに満足度の高い住環境を実現するためには、緩やかな回復基調にあるものの依然として先行きが不透明な経済情勢のなか、本格化する少子高齢社会の進行や家族形態の多様化、地震・災害や環境問題への対策など、こうした住宅を取り巻く様々な課題やニーズの変化を捉えた施策が必要となってまいります。

これらの課題を解決するため、住宅施策の展開において、その基本指針となる「第3次府中市住宅マスタープラン」を策定いたしました。

策定にあたりましては、既存の住宅ストックを最大限に活用するとともに、市民、事業者及び関連団体など住生活に関わる多くの関係者相互の協働による住環境づくりを進める必要性が、今後、ますます高まってまいります。本市が住宅施策を推進するうえで直面すると予想される課題とその対応策について、「住まいに関するアンケート調査」等により市民や事業者の皆様からいただきました貴重なご意見を取り入れるとともに、府中市住宅マスタープラン検討協議会の委員の皆様により、多角的な検討を重ねてまいりました。

プランの推進にあたりましては、本市の都市像である「みんなで創る 笑顔あふれる住みよいまち」の実現に向けて、市民や事業者及び関連団体の皆様のご協力をいただきながら各施策を展開してまいりますので、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

## 目 次

第1章 計画の目的と位置付け	1
1 策定の目的	3
(1) 策定の背景	3
(2) 策定の目的	3
2 計画の位置付け	4
3 計画期間	4
4 計画の構成	5
第2章 住まいづくりを取り巻く現状と課題	7
1 国や東京都における住まいづくりの動向	9
(1) 国の動き	9
(2) 東京都の動き	10
2 住まいづくりに係る市の計画	11
(1) 住まいづくりの上位・関連計画	11
(2) 第2次府中市住宅マスタープランの施策の実施状況	15
3 府中市の住まいづくりの課題	19
第3章 住まいづくりの基本理念	27
1 基本理念・目標像	29
(1) 基本理念	29
(2) 住まいづくりの目標像	30
2 計画の基本的なフレーム	31
第4章 住まいづくりの基本方針	33
基本方針1 みんなが安心して暮らせる住まいづくり	37
(1) 施策展開の基本的な考え方	37
(2) 住まいづくりの施策	37
基本方針2 みんなで未来に残す住まいづくり	41
(1) 施策展開の基本的な考え方	41
(2) 住まいづくりの施策	41
基本方針3 みんなで取り組む地域の住まいづくり	47
(1) 施策展開の基本的な考え方	47
(2) 住まいづくりの施策	47

第5章 計画の実現に向けて .....	51
1 市民・事業者・行政の協働 .....	53
2 多様な分野・主体の連携 .....	53
3 重視して取り組むべき施策 .....	56
(1) 市民が主体となる取組 .....	56
(2) 事業者が主体となる取組 .....	57
(3) 府中市が主体となる取組 .....	57
4 計画の進行管理 .....	59
資料編 .....	61
1 府中市住宅マスタープラン検討協議会委員名簿 .....	63
2 府中市住宅マスタープラン検討協議会開催経過 .....	64
3 用語解説 .....	65
4 住まいに関するアンケート調査（一部抜粋） .....	74
5 府中市分譲マンション実態調査（一部抜粋） .....	98



# 第1章 計画の目的と位置付け





## 第1章 計画の目的と位置付け

### 1 策定の目的

#### (1) 策定の背景

府中市住宅マスタープランは、市の住まいづくりに係る施策展開の基本的な方針となる計画です。平成16年3月に「第2次府中市住宅マスタープラン」を策定し、総合的に住まいづくりに係る施策を推進してきました。

この間、国においては、「住宅建設計画法」を廃止する一方で、平成18年に「住生活基本法」を制定しました。また、東京都においても、「東京都住宅基本条例」を改正するとともに、平成24年に「東京都住宅マスタープラン」を改定するなど、これまでの「住宅の量の確保」から生活環境を含めた「住まいの質の向上」に向け、大きく政策転換が図られています。

さらに、少子・高齢化の進行、環境意識や防災意識の高まり、空き家の増加などの住まいを取り巻く社会経済情勢の変化が見られ、市民の住まいをめぐる様々な課題が顕在化しつつあります。

本市では、こうした時代の推移とともに生じた課題や、今後の市の目指す姿を見据えたなかで、平成25年度に「第6次府中市総合計画」の策定を行いました。

#### (2) 策定の目的

平成25年度の「第2次府中市住宅マスタープラン」の計画期間の終了を踏まえ、「第3次府中市住宅マスタープラン」(以下「本計画」といいます。)は、こうした背景の下、「第6次府中市総合計画」の計画期間と同じく今後8年間を見据え、市の住まいづくりに係る施策の総合的な指針として策定するものです。

策定に向けては、平成25年6月に、有識者や事業者、公募市民からなる「府中市住宅マスタープラン検討協議会」を設置し、様々な意見をいただくとともに、「住まいに関するアンケート調査」や、事業者へのヒアリングを通じ、市民や事業者からのニーズを把握しました。

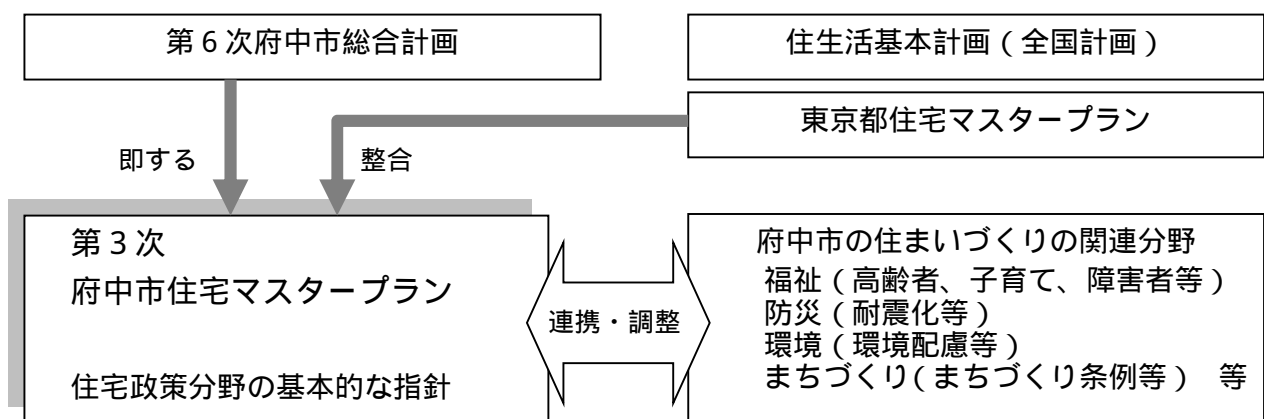
本計画は、「第6次府中市総合計画」や関連する計画との整合性を図るとともに、検討協議会の意見や市民意識、事業者のニーズ等を反映しながら、本市の住まいづくりの基本方針及び施策を示すとともに、計画の実効性を確保するための方策等について明らかにしています。

## 2 計画の位置付け

本計画は、府中市の市政運営の基本方針である「第6次府中市総合計画」に即し、主に住宅政策に関する分野の指針となる計画です。

平成18年に制定された「住生活基本法」に基づく、「住生活基本計画」(全国計画)及び「東京都住宅マスタープラン」を上位計画として整合を図ります。

また、「住生活基本法」の理念の下に、住宅のみならず、生活の質を上げていくための計画として、福祉や環境、防災、まちづくりなど関連分野との連携や調整を行う際の指針となります。



## 3 計画期間

平成26年度～平成33年度(8年間)

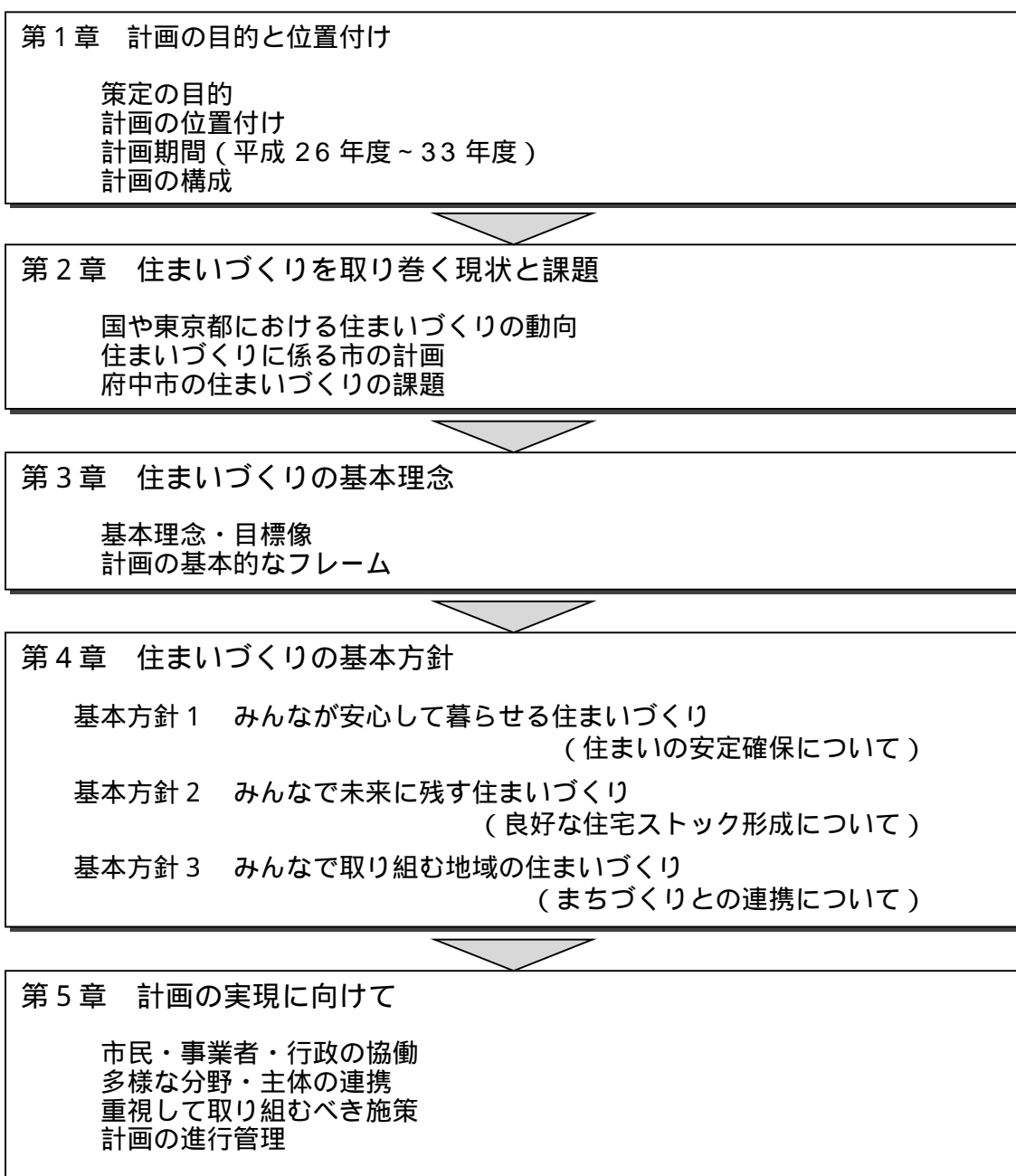
本計画は、社会経済情勢の変化をはじめ、国や東京都の動向、本市の基本構想や長期計画、関連計画の策定・改定の状況などを踏まえつつ、「第6次府中市総合計画」と同じく、平成33年度(8年後)の府中市の姿を見据えた計画とします。

## 4 計画の構成

本計画は次のとおり、5つの章から構成しています。今後の本市の住まいづくりの基本理念や目標像を第3章で、住まいづくりの取組の考え方や具体的施策を明らかにする基本方針については、第4章で示しています。

あわせて、本計画の推進に向け、市民・事業者・行政の協働による体制づくりの考え方や、計画の進行管理の考え方などを第5章で示しています。

### 計画の構成





## 第2章 住まいづくりを取り巻く現状と課題



## 第2章 住まいづくりを取り巻く現状と課題

### 1 国や東京都における住まいづくりの動向

本計画では、次に掲げる国や東京都の住まいづくりに係る施策の動向を踏まえた計画としています。

#### (1) 国の動き

住宅政策の基本となる「住生活基本法」が平成18年6月に制定され、住宅自体のみならず居住環境を含めた住まいの「質」の確保・向上が、より一層重視されるようになりました。

首都圏直下地震等の大規模震災に備え「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が平成25年11月に改正され、住宅や建築物の耐震化の一層の促進が図られるとともに、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月に制定され、安全で長持ちする家づくりを促進する方向にあります。

低額所得者や高齢者や子育て家庭などの自力で住宅確保が困難な世帯が、各世帯に適した賃貸住宅を確保できるよう、いわゆる「住宅セーフティネット法」が平成19年7月に制定されたほか、住宅政策と福祉政策との連携・融合の下、深刻化する高齢者問題の対応強化に向け、住まいと生活支援サービスの一体化に向け「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が平成21年5月、平成23年6月に改正されました。

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」が平成20年5月に改正され、平成25年には省エネルギーに関する基準が引き上げられるなど、地球温暖化対策のより一層の推進に向けて、省エネルギー対策の強化が図られました。また、平成24年の「都市の低炭素化の促進に関する法律」により、住宅の低炭素化の一層の促進が図られることとなりました。

地方分権改革の流れの中で、平成24年4月より「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づく事業に係る許認可業務は、市民に最も近い基礎自治体である市に権限移譲されることとなりました。

## (2) 東京都の動き

住宅市場とストックのより一層の活用の促進に向けて、平成 18 年 12 月に「東京都住宅基本条例」を改正するとともに、「東京都住宅マスタープラン」を平成 24 年に改定しました。

住宅や建築物の耐震化を一層促進するために、平成 24 年 3 月に「東京都耐震改修促進計画」が改定されるとともに、平成 23 年の「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」の制定により、首都直下地震等の発生を見据え、緊急輸送道路沿道の機能確保に向けて、沿道建築物の耐震化が強化されました。

「あんしん居住制度」(財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター実施)を拡充し、高齢者ほか障害者の居住・生活サポートの充実化に取り組んでいます。

平成 21 年 11 月に『少子高齢時代にふさわしい新たな「すまい」実現プロジェクトチーム』報告書がまとめられ、高齢期の住まいについて「東京モデル」を示しました。

平成 22 年 9 月には「高齢者の居住安定確保プラン」を策定し、住宅施策と福祉施策の連携による高齢期の住まい確保について方針を示すとともに、「東京モデル」の位置付けを行いました。



## 2 住まいづくりに係る市の計画

本計画では、次に掲げる市の上位計画や関連計画を踏まえて、策定しています。

### (1) 住まいづくりの上位・関連計画

本計画は、上位計画である「第6次府中市総合計画」に即するとともに、「府中市都市計画に関する基本的な方針」(以下「府中市都市計画マスタープラン」といいます。)など、住まいづくりの関連計画との整合を図り策定を行っています。

< 第6次府中市総合計画 >

計画期間：平成26年度～平成33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

概要

【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 人と人との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)

< 府中市都市計画マスタープラン >

計画期間：平成 21 年度～平成 40 年度（平成 24 年 11 月一部改定）

趣旨：

まちの骨格構造や土地利用、都市施設整備、都市環境形成など、市の都市計画に関する基本的な方針

概要

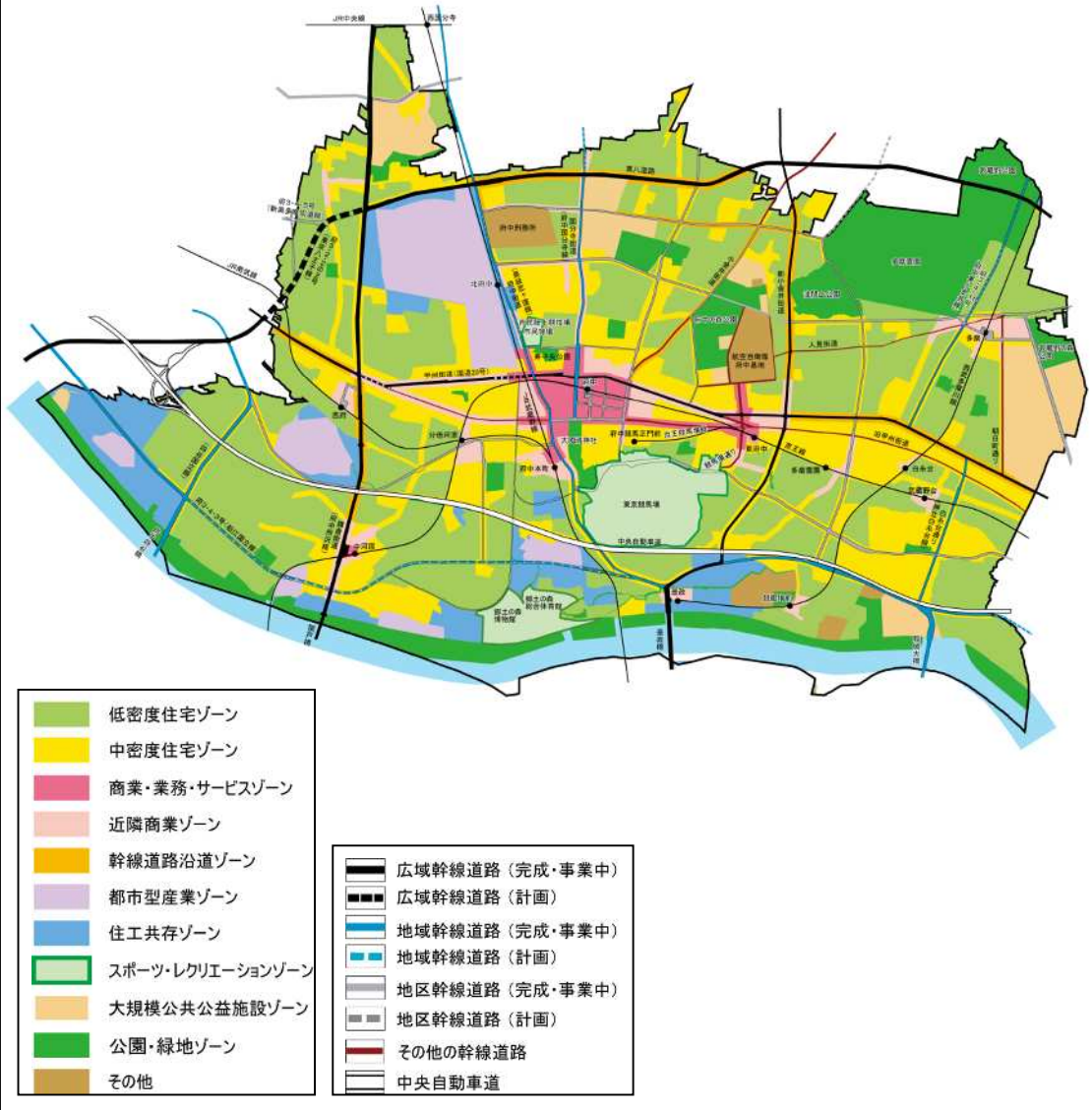
【まちづくりの目標】

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



< そのほかの主な関連計画 >

名 称	計画期間	概 要
府中市高齢者保健福祉計画	平成 24 年度 ～ 平成 26 年度 (平成 27 年度～平成 29 年度 で次期計画策定予定)	高齢化が急速に進展するなか、高齢者を取り巻く様々な課題を的確に捉え、高齢者が安心して暮らせる社会を実現するため、高齢者保健福祉の取組を体系的に定める計画として策定。
府中市介護保険事業計画（第 5 期）	平成 24 年度 ～ 平成 26 年度 (平成 27 年度～平成 29 年度 で次期計画策定予定)	高齢化が急速に進展するなか、高齢者を取り巻く様々な課題を的確に捉え、高齢者が安心して暮らせる社会を実現するため、介護保険制度の円滑な運営に向けて策定。
府中市障害福祉計画	平成 24 年度 ～ 平成 26 年度 (平成 27 年度～平成 29 年度 で次期計画策定予定)	障害福祉サービスの必要量の見込みやその確保策などを定め、障害のある人の日常生活や社会生活を支援することを目的として策定。
府中市次世代育成支援行動計画	平成 17 年度 ～ 平成 26 年度	少子化対策の推進及び子育て環境の向上を目的に、平成 17 年度～21 年度を前期、平成 22 年度～26 年度を後期として計画を策定。
府中市福祉のまちづくり推進計画	平成 21 年度 ～ 平成 26 年度 (平成 27 年度～平成 32 年度 で次期計画策定予定)	府中市福祉のまちづくり条例に基づき、福祉のまちづくりに関する施策を総合的に推進することを目的に策定。
府中市地域防災計画	平成 25 年度 ～	震災、風水害等に係る予防対策、応急復旧対策等を実施することにより、市民の生命・財産を災害から守ることを目的として策定。

名称	計画期間	概要
府中市耐震改修促進計画	平成 19 年度 ～ 平成 27 年度	耐震改修促進法に基づき、住宅や建築物の耐震化の促進に向けた施策を推進することを目的に策定。
府中市環境基本計画	平成 26 年度 ～ 平成 34 年度	環境の保全に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、現在及び将来の市民が健康で安全かつ暮らしやすい生活を営む上で必要とする、良好で快適な環境を確保することを目的として策定。
府中市地球温暖化対策地域推進計画	平成 23 年度 ～ 平成 32 年度	地域の特性を活かした効果的な温暖化対策を推進するとともに、温暖化対策のための取組を広く普及啓発することにより、市民、事業者及び市が一体となって、将来にわたり持続的発展が可能な低炭素社会を構築することを目的として策定。
府中市景観計画	平成 19 年度 ～	市、市民、事業者、東京都及び隣接市と連携・協力しながら、美しい風格のある元気なまちの実現を目的として策定。
府中市市民協働推進基本計画（仮称）	平成 27 年度 ～ 平成 31 年度 （予定）	NPO・ボランティア団体、地域団体、企業、学校、行政などの様々な主体が連携・協力し、協働によるまちづくりを推進することを目的として策定。
府中市公共施設マネジメント推進プラン（仮称）	平成 26 年度 ～ 平成 29 年度	公共施設の維持及び更新にかかる費用が増大し、かつ一時期に集中することによる財政への影響を抑えるとともに、市民共有の財産である公共施設を将来にわたって適正な規模で維持していくために、各施設の適正化に向けた検討スケジュールや計画的保全のあり方などを定める計画として策定。

## (2) 第2次府中市住宅マスタープランの施策の実施状況

第2次計画では10の基本方針と、61の施策を掲げ、計画を推進してきました。

計画に位置付けた施策に対し、趣旨や目的が合致した施策が取り組まれ、おおむね実施済みとなっています。

基本方針	主な施策	実施・関連施策	評価	
だれもが将来にわたり定住可能な住まいづくり				
1	ファミリー層への居住支援			
	1	ファミリー世帯向け賃貸住宅入居への支援	市民住宅の運営にて対応	
	2	子育て支援施設併設、活動スペース設置の奨励	府中市地域まちづくり条例に基づく開発指導要綱による保育施設の設置誘導	
	3	ファミリー世帯が取得しやすい住まいづくりの普及	未実施	-
	4	市民住宅の運営	市民住宅の運営(継続)	
地域の連帯感をはぐむしくみづくりの支援				
2	1	単身者などの小規模世帯が地域ルールに理解を深めてもらうためのしくみづくり	未実施	-
	2	壮年世帯が生きがいを感じコミュニティへ参画しやすいしくみづくり	生涯学習センター等での交流の機会・場の提供 NPO・ボランティア活動支援事業 コミュニティ事業運営事業	
福祉との連携による高齢者や障害者の居住安定の支援				
3	1	バリアフリーへの意識啓発	府中市福祉のまちづくり条例の推進 福祉環境整備事業	
	2	高齢者や障害者に配慮した住宅整備への支援	高齢者自立支援住宅改修給付事業 介護保険住宅改修 重度身体障害者(児)住宅設備改善給付事業	
	3	高齢者、障害者向け住宅の整備	介護保険住宅改修 高齢者自立支援住宅改修給付事業 重度身体障害者(児)住宅設備改善給付事業	
	4	居住継続への支援	障害者グループホーム等家賃助成制度 心身障害者住宅費助成事業 母子・女性福祉資金	
多様な世帯が同じ地域でともに暮らせる住まいづくり				
住みなれた地域で住替えやすいしくみづくり				
1	1	世帯規模に適した住宅への住替えを希望するファミリーや高齢者への住替えを支援するしくみづくり	未実施	-
	2	宅地建物取引業者との連携による、地域で住替え情報を得やすいしくみづくり	未実施	-
地域住民の共同居住への支援				
2	1	グループリビング、コレクティブハウジングへの支援のしくみづくり	未実施	-
	2	多様な世帯形態がともに暮らす住宅建設への支援	未実施	-

基本方針	主な施策	実施・関連施策	評価	
使い続けることを大切にする住まいづくり				
1	住宅の維持・管理への支援			
	1	分譲マンション管理の適正化、円滑な建替えへの支援	府中市分譲マンション実態調査(基礎情報の収集)	
2	住宅の維持・管理・リフォームへの支援	介護保険住宅改修 高齢者自立支援住宅改修給付事業 重度身体障害者(児)住宅設備改善給付事業		
安全な住まいづくりの普及				
2	1	耐震診断・耐震改修の普及	木造住宅耐震診断・耐震改修等助成金 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成金 分譲マンション耐震診断調査助成金(平成20年度で終了)	
	2	セキュリティ意識の向上に向けた取り組みの啓発	安全安心のまちづくりプロジェクト(頑張る地方応援プログラム)	
質が高く、環境に配慮した住まいづくり				
新たな住宅・住環境指針の作成				
1	1	ユニバーサルデザイン、住宅の長寿命化などに対応する新たな住宅・住環境指針の作成	府中市福祉のまちづくり条例の推進 長期優良住宅の認定(市認定基準の策定)	
	2	住宅性能表示制度の普及・啓発	長期優良住宅の認定	
健康に暮らせる住まいづくりの普及				
2	1	シックハウス対策の推進	未実施	-
	2	情報の提供と健康な住まいづくりの普及	未実施	-
住まいにおける環境負荷の低減				
3	1	環境に配慮した住まいづくりの普及	エコハウス設備設置補助金 長期優良住宅の認定 低炭素建築物の認定	
	2	建物緑化の普及	府中市地域まちづくり条例に基づく開発指導要綱による緑化推進 府中市景観ガイドライン	
良質な住宅の建設誘導				
4	1	新たな住宅・住環境指針に基づく住宅建設の誘導	府中市地域まちづくり条例(開発指導要綱/まちづくり配慮指針) 府中市景観ガイドライン	
	2	良質な住宅の表彰	府中市景観賞	
	3	良質な住宅建築、取得への支援	住宅建築相談の実施 建築確認・検査業務(継続) 府中市建築安全マネジメント計画による建築確認・検査体制の強化	
	4	違反建築防止の徹底	建築確認・検査業務(継続) 府中市建築安全マネジメント計画による建築確認・検査体制の強化	

基本方針	主な施策	実施・関連施策	評価
住宅ストックの有効活用			
1	空き家、中古住宅の有効活用		
	1	空き家、中古住宅の有効活用のための情報提供、相談体制の充実	荒廃した空き家調査(基礎情報の収集) 住宅建築相談
	2	住宅の適切な管理の普及	住宅建築相談
	3	良質な住宅や緑などの府中の資産を活用するしくみの構築	未実施
市営住宅ストックの有効活用			
2	1	市営住宅ストック総合活用計画に基づく、改修・建替え等の実施	地域住宅計画に基づく、市営住宅の改良・建替えの実施
	2	住宅台帳などの整備による効率的な管理・運用	適正管理・運用
	3	地域の住環境の向上に配慮した建替えの推進	地域環境に配慮した建替え事業の実施
都営・公団等住宅の有効活用			
3	1	都営・公団等住宅の管理の適正化の要請	適宜要請
	2	都営・公団等住宅の地域に貢献する改善・建替えの要請	適宜要請
良好な住環境の保全と形成			
1	良好な住環境の保全と形成		
	1	地域まちづくり条例の活用	まちづくり誘導地区の指定等
	2	市民の主体的なルールづくりへの支援	府中市地域まちづくり条例の推進 まちづくり活動支援制度
	3	都市景観条例の活用	景観法施行を踏まえた、景観条例に改正
	4	地区計画・建築協定・緑化協定等による良好な住環境の形成	地区計画(12地区) 景観協定(18か所 都市景観協定含む)
災害に強く、安心・安全な住宅市街地の整備			
2	1	災害に強い市街地の形成(防災のまちづくり)	府中市交通バリアフリー特定事業計画の推進 土地区画整理事業等の市街地整備の推進
	2	公共空間のバリアフリー化、ユニバーサルデザインによる住環境整備の推進	府中市福祉のまちづくり条例の推進 府中市交通バリアフリー特定事業計画の推進
住環境の整備			
1	基盤整備による良好な市街地形成		
	1	土地区画整理事業等による良好な市街地形成	西府土地区画整理事業 日新町四丁目土地区画整理事業 府中駅南口再開発(第一地区事業中、第二、第三地区完了)
	2	狭あい道路の解消の推進	狭あい道路整備事業(継続)
	3	都市基盤施設整備の推進	土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路・都市公園等の推進
農地の保全と活用			
2	1	生産緑地地区の指定	生産緑地地区の指定(継続)
	2	地域住民が農業に触れ合う機会の設置	援農ボランティア制度 市民農業大学 体験農園事業

基本方針	主な施策	実施・関連施策	評価
地域特性に応じた住まいづくり			
1	都市計画との連携		
	1	都市計画マスタープランによる住環境整備方針の明確化	都市計画マスタープラン改定(H22.1)
	2	都市計画マスタープランに基づく土地利用誘導	都市計画マスタープラン改定(H22.1)
地域まちづくりの推進			
2	1	地域住民が自主的に取り組むまちづくり活動の支援	府中市地域まちづくり条例の推進 まちづくり活動支援制度
	2	まちづくり協議会への支援	府中市地域まちづくり条例の推進 まちづくり活動支援制度
地域特性に応じた住環境指針の作成			
3	1	地域ごとの住環境指針の作成	都市計画マスタープラン改定【地域別構想】(H22.1)
	2	住環境指針に基づく住宅建設・住宅地開発への指導	都市計画マスタープラン改定【地域別構想】(H22.1)
連携・協働の住まい・まちづくり			
交流の生まれる住環境の形成			
1	1	市民同士が支え合う地域コミュニティの育成	府中 NPO・ボランティア活動センターの運営 コミュニティ協議会の活動 市民提案型市民活動支援事業 府中市地域まちづくり条例の推進 まちづくり活動支援制度
	2	コミュニティ・リビングづくりへの支援	市営住宅の集会施設の開放(府中市市営住宅集会所のあり方について)
	3	コミュニケーションをはぐくむ住環境形成	府中市地域まちづくり条例(開発指導要綱/まちづくり配慮指針) 府中市景観ガイドライン
地域の居住を支えるネットワークづくり			
2	1	地域の住まいに関係する事業者、専門家、ボランティアなどのネットワークづくり	未実施
	2	地域の住まいに関する情報の収集と発信のしくみづくり	未実施
住まい・まちづくりを支援するしくみづくり			
住まい・まちづくりに関するしくみの整備			
1	1	住まい・まちづくり意識の啓発	住宅に関する施策の市ホームページでの紹介 住宅建築相談会の開催
	2	市民の主体的な住まい・まちづくりへの支援のしくみの整備	市民提案型市民活動支援事業 コミュニティ協議会の活動 府中市地域まちづくり条例の推進
	3	住まい・まちづくりに関する NPO 等の立ち上げ支援のしくみづくり	府中 NPO・ボランティア活動センターの運営 まちづくり活動支援制度

凡 例

主な施策 : 第2次計画で継続とされた施策

: 第2次計画で新規とされた施策

評 価 : 該当施策又はおおむね趣旨を同じくする施策が実施されている

- : 対応施策がなく、未実施



### 3 府中市の住まいづくりの課題

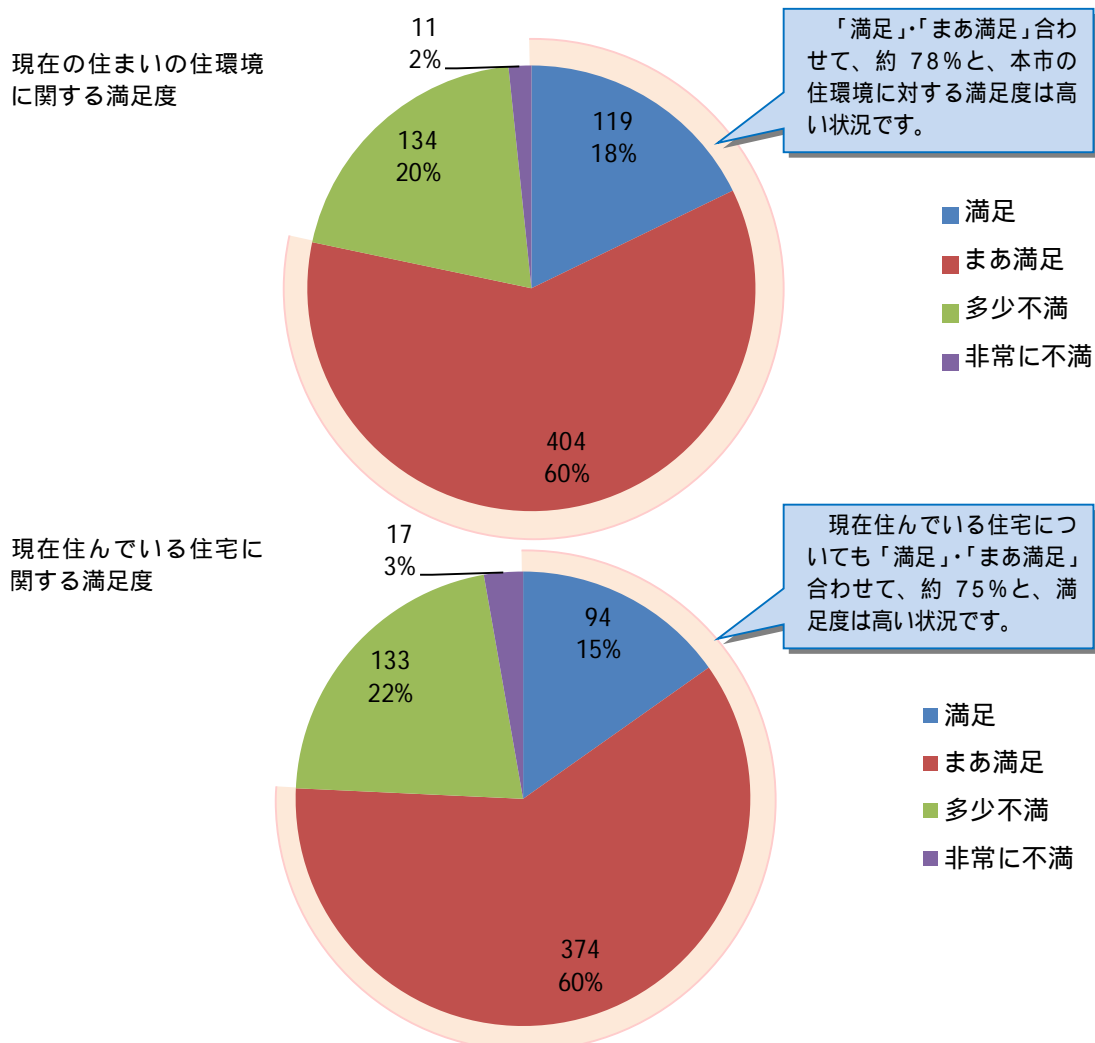
前章までに整理した国・都の住まいづくりの動向や、本市の上位計画、関連計画及び「第2次府中市住宅マスタープラン」の施策の実施状況をはじめ、府中市の住宅・住環境を取り巻く社会経済情勢や市民意識等を踏まえ、本市の住まいづくりの課題を次のとおり示します。

#### 暮らしやすさの維持・向上

本計画の策定に際して実施した市民意識調査において約8割の市民が、本市を「住みやすいまち」として認識しており、住まいの場としての満足度は高い状況です。

このため、生活サービスの維持・充実や本市の豊かな水・みどりを活かしたまちづくりを今後とも推進し、「暮らしやすさ」を維持することが必要です。

また、少子・高齢化の進行、ノーマライゼーションの考え方の浸透、そして、目まぐるしく変化する社会情勢の中で、市民誰もが安定的に住まいを確保できる環境づくりをより一層推進するなど、暮らしやすさをさらに向上していく必要があります。



出典：住まいに関するアンケート調査・平成24年9月

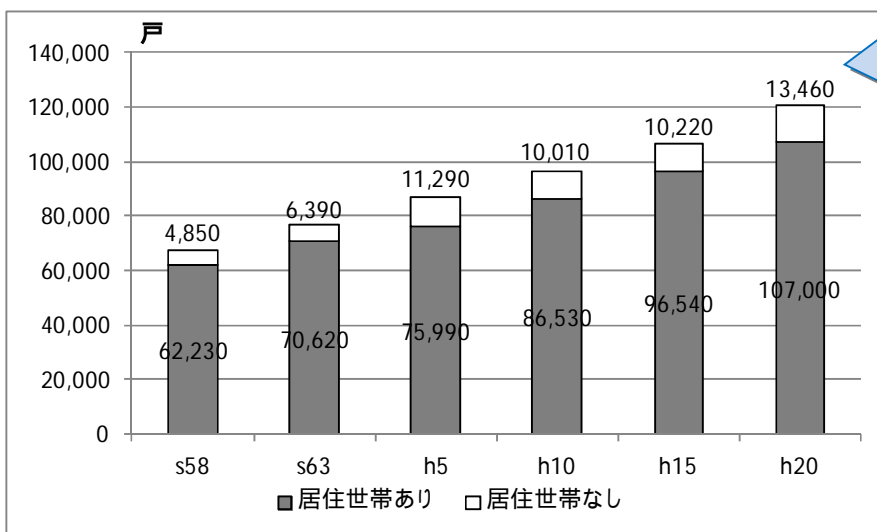
## 既存ストックの最大限の活用

今後、公共施設の維持及び更新にかかる費用が増大し、かつ、一時期に集中することによる財政への影響を抑えるためには、市民共有の財産である公共施設を将来にわたって適正な規模で維持していくことが重要です。

そのため、市営住宅についても、公共施設の一つとして適正な管理を今後とも継続するとともに、長寿命化を計画的に進めるなど、既存の市営住宅を最大限に有効活用していく必要があります。

また、本市の住宅全体のうち公的主体が管理する住宅は約6%にとどまり、住宅のほとんどは民間の住宅であるため、民間住宅においても、本市のまちを構成する重要な社会的資産として、住宅の耐震化や空き家対策を推進し、有効に活用することが必要です。

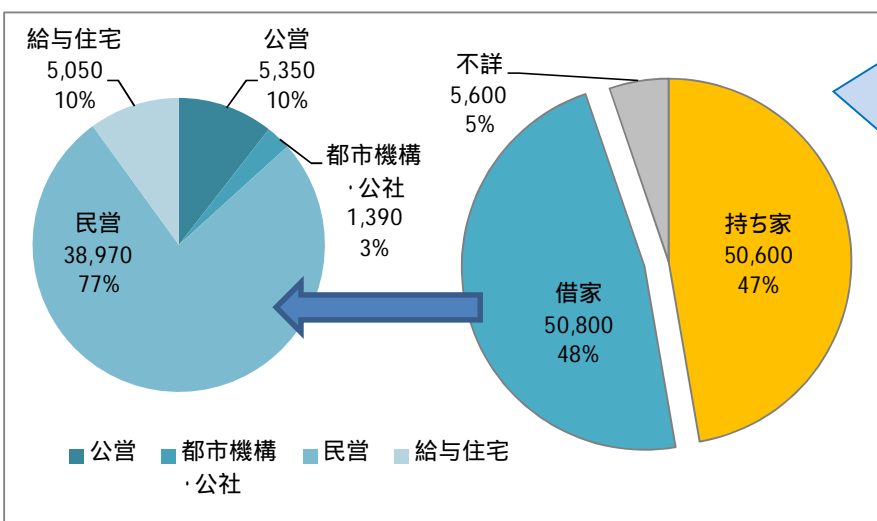
市内の住宅数（居住世帯の有無別）



人口増加とともに、住宅数も増加してきています。そのうち、賃貸住宅の空き室も含め、空き家となっている居住世帯のいない住宅も増えてきています。

出典：住宅・土地統計調査（各年10月1日）

所有形態別の住宅構成比



・市内の住宅は持ち家と借家でほぼ半数ずつです。  
・市営住宅をはじめ、都市機構や住宅供給公社の住宅を含めた公共の住宅は、借家の約13%、住宅全体では約6%にとどまり、住宅の多くは、民間住宅です。

出典：住宅・土地統計調査（平成20年）

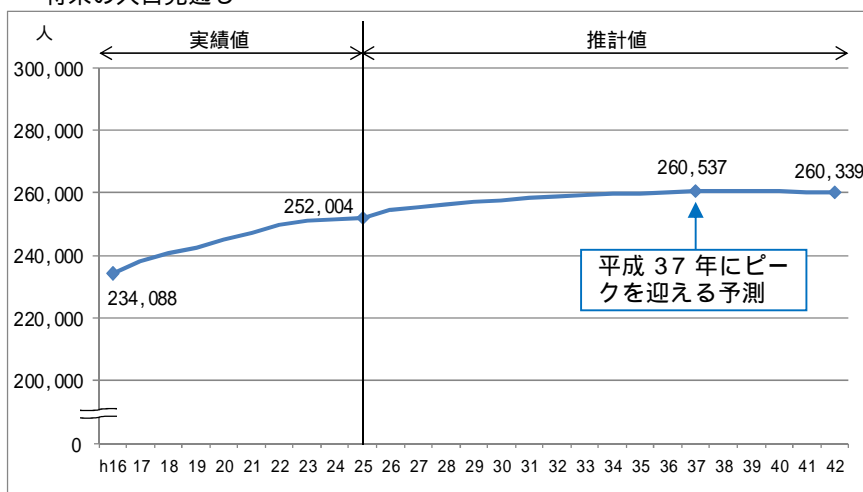
## 少子・高齢化の進行を踏まえた、バランスの取れた世代・世帯構成の維持

団塊の世代が高齢者となり、本市の高齢化がより一層進行することから、市民の誰もが安心して住み続けることができるよう、高齢期の住まいを安定的に確保できる環境づくりを進める必要があります。

高齢化に伴い、単身高齢世帯や高齢夫婦世帯の増加といった世代・世帯構成の変化が生じることが予測されますが、高齢化率は市内一様ではなく、地域の住まいの状況によって少子化や高齢化の進み方は異なるため、世代・世帯の地域差も深まっていくものと考えられます。

そのため、高齢期の住まいへの対応だけでなく、少子・高齢化が深刻化する前に、地域の住まいの状況を踏まえつつ、次世代を引き継ぐ新しい世代・世帯の定住を促進するなど、バランスの取れた世代・世帯構成を維持していく必要があります。

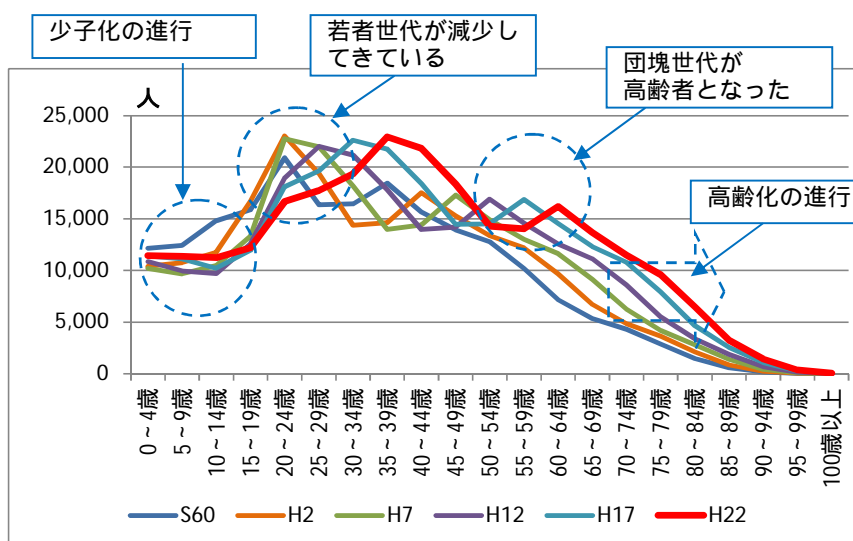
将来の人口見通し



本市の人口は、増加傾向にあります。平成 37 年には約 26 万人でピークを迎えることが予測されています。

出典：実績値 住民基本台帳・各年 4 月 1 日  
推計値 府中市（政策課）資料

5 歳階級別人口の推移



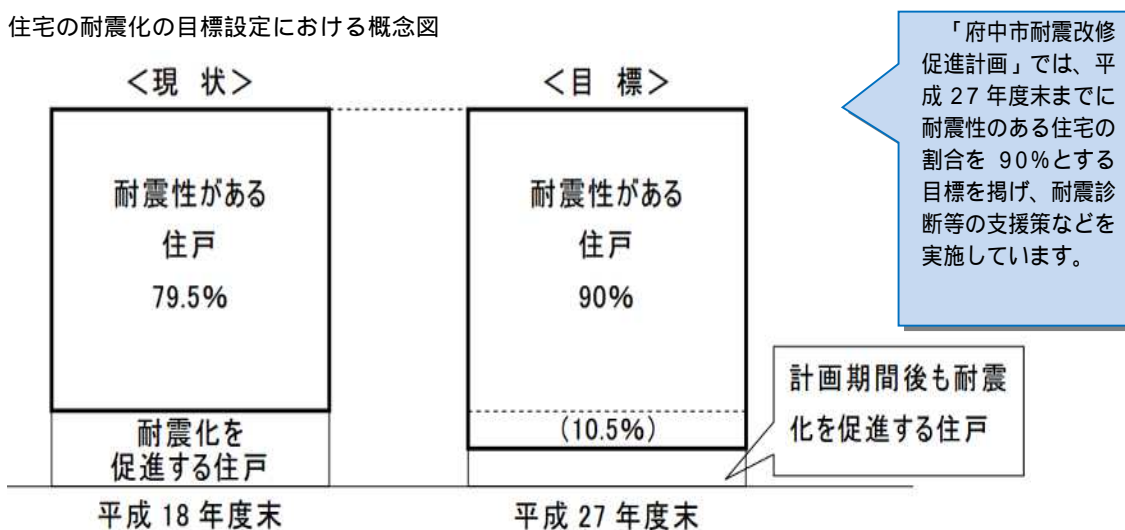
・人口増加の一方で、年少人口（15 歳未満人口）が減少し、老齢人口（65 歳以上人口）が増加する、いわゆる少子・高齢化が進んできています。  
・15～30 歳の若者世代の人口も減少してきています。

## 防災意識の高まりを活かした住まいの防災性の向上

東日本大震災を経験し、また、首都直下地震等の大規模地震の発生が予測されるなかで、耐震診断助成件数が増加しており、また、全国の豪雨や突風被害の状況を目の当たりにするなかで、市民の自然災害に対する防災意識が高まっています。

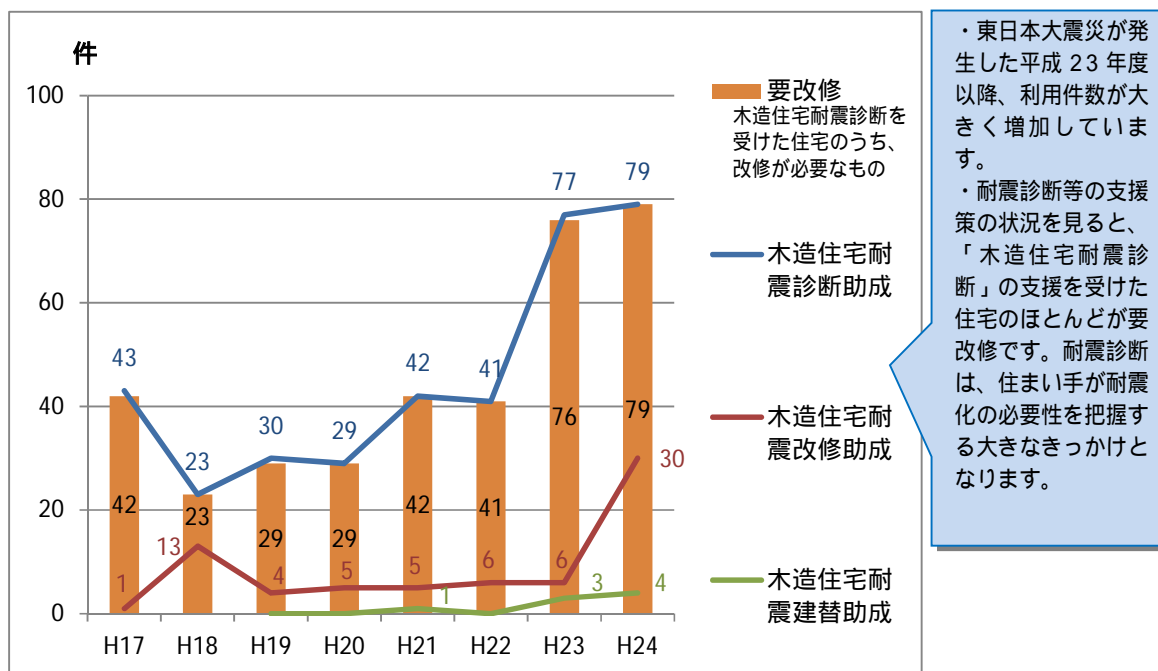
住まいは、まさに「自助」の要であり、公共的性格を有しています。防災意識の高まりを受けて、耐震化の一層の促進を図るなど、住まいの防災性を高めていく必要があります。

住宅の耐震化の目標設定における概念図



出典：府中市耐震改修促進計画・平成 20 年 3 月

木造住宅の耐震診断等の支援策の状況【市施策】



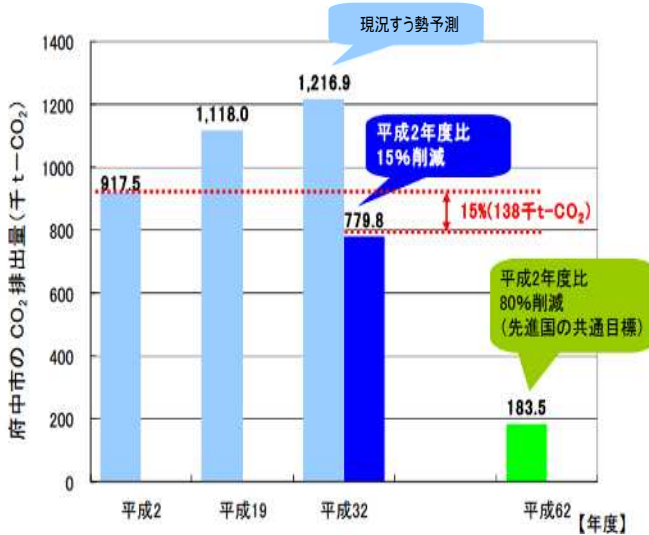
出典：府中市（建築指導課）資料

## 環境意識の高まりを活かした住まいの環境性能の向上

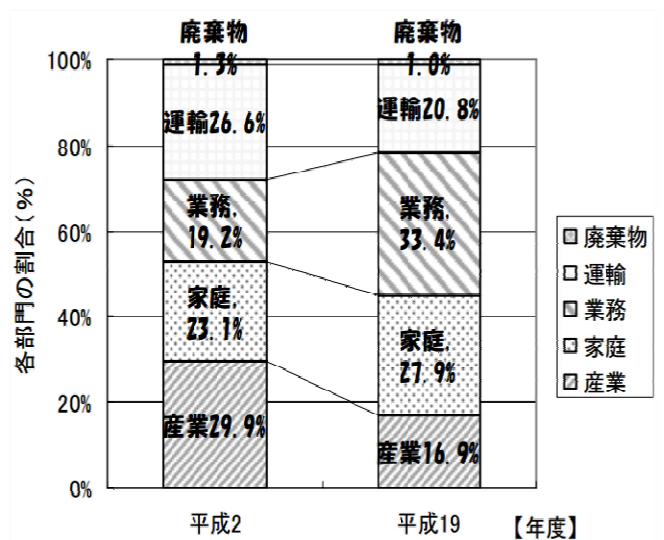
エコハウス設備設置補助金の利用件数が増加しているなど、市民の環境意識は高まりつつあり、また、東日本大震災後の電力不足を背景に、その傾向がさらに強まったと考えられます。

しかし、家庭から排出される二酸化炭素は、市全体の排出量の約28%を占めるとされ（府中市地球温暖化対策地域推進計画）、低炭素社会の実現には、省エネルギーなどの個々の住まいにおける環境性能を高めることで二酸化炭素の排出量を抑制するとともに、まちの緑化やみどりの保全に努めるなど、二酸化炭素の吸収量を維持していく必要があります。

市内の二酸化炭素排出量と削減目標【市計画】

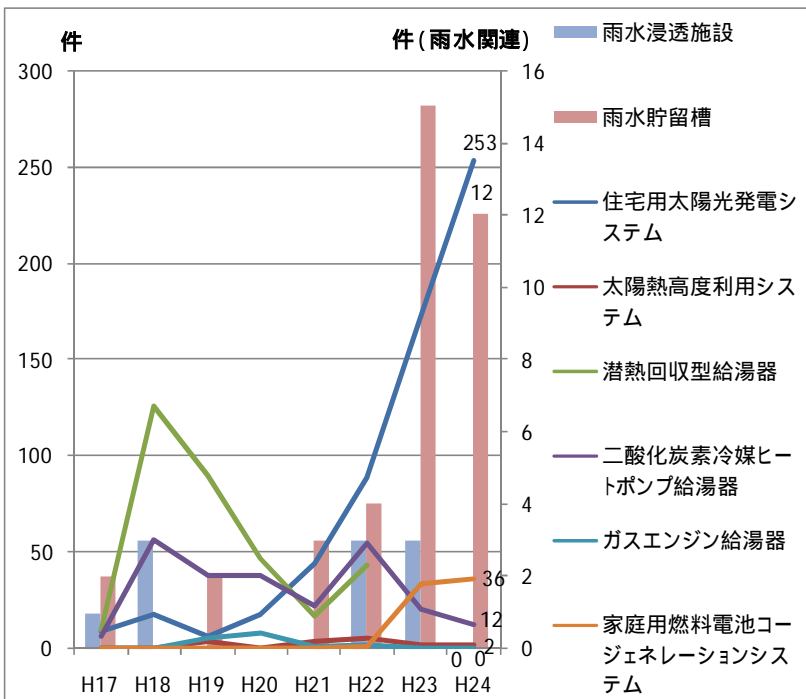


二酸化炭素排出量の内訳【市内】



出典：府中市地球温暖化対策地域推進計画・平成 23 年 3 月

エコハウス設備設置補助金【市施策】



「潜熱回収型給湯器」への補助は、平成 22 年度で終了

家庭から排出される二酸化炭素は、これまで大きく増加してきており、市全体の排出量の約 28% を占めています。

- ・環境にやさしい住宅設備の設置を支援する「エコハウス設備設置補助金」の利用件数が増えてきています。
- ・東日本大震災発生後の平成 23 年度以降、住宅用太陽光発電システムを中心に利用件数が大幅に増加しました。

出典：府中市（環境政策課）資料

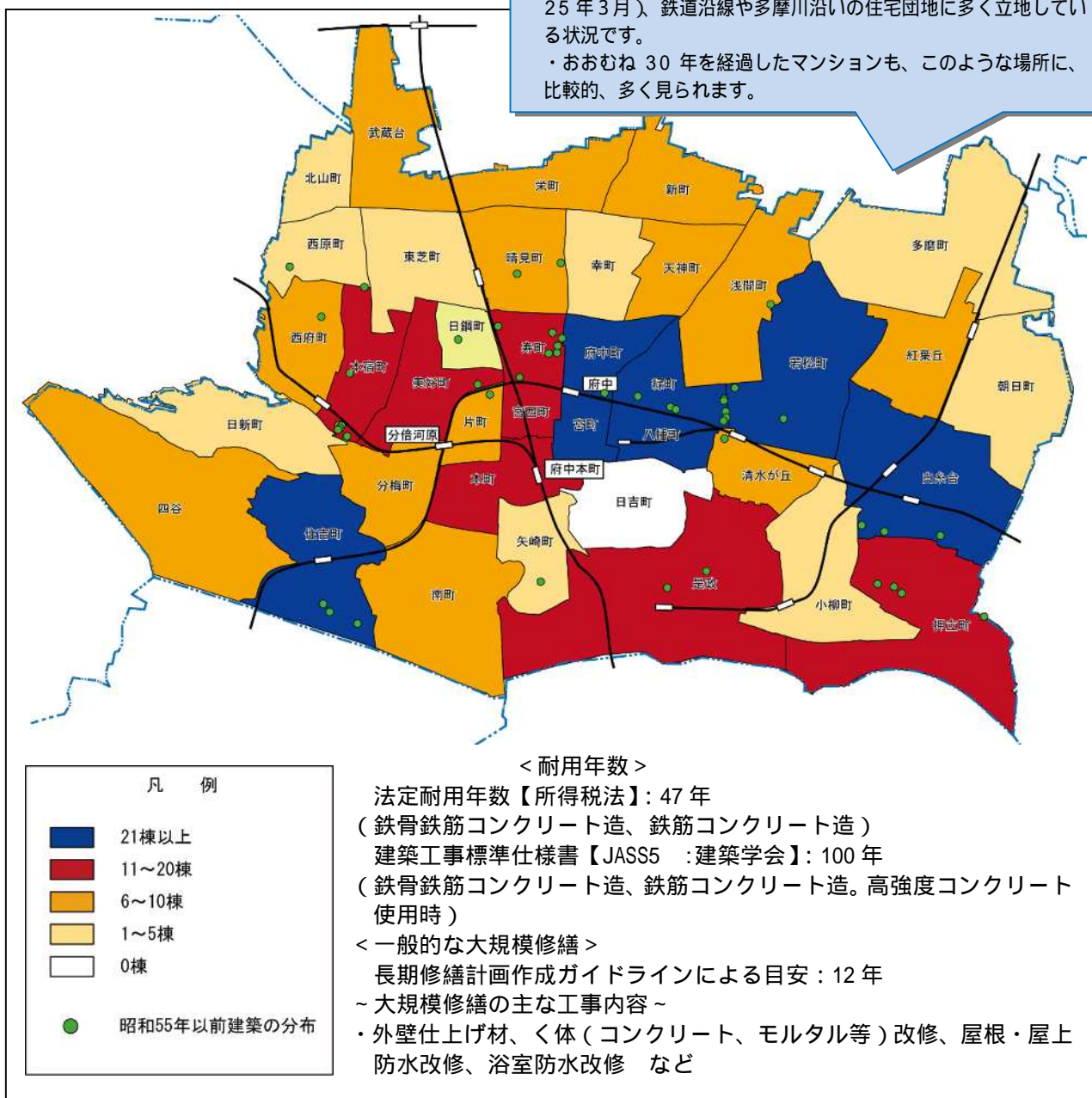
## 分譲マンションの良好な住宅ストックとしての維持

市内の持家住宅の約4割は分譲マンションであり、本市の主要な住宅の種類となっています。

分譲マンションは区分所有建物として、持家の戸建住宅にはない、日常の維持管理をはじめ、修繕・改修や建て替えなどに関わる問題が生じることが考えられますが、その戸数は増加傾向にあります。

今後、これらの住宅の老朽化が進むなかで、分譲マンション固有の問題が顕在化することが考えられ、予防的な対策が必要です。

分譲マンションの分布【市内】



出典：府中市分譲マンション実態調査・平成22年3月

## 大規模な土地利用の転換・更新の適切な誘導

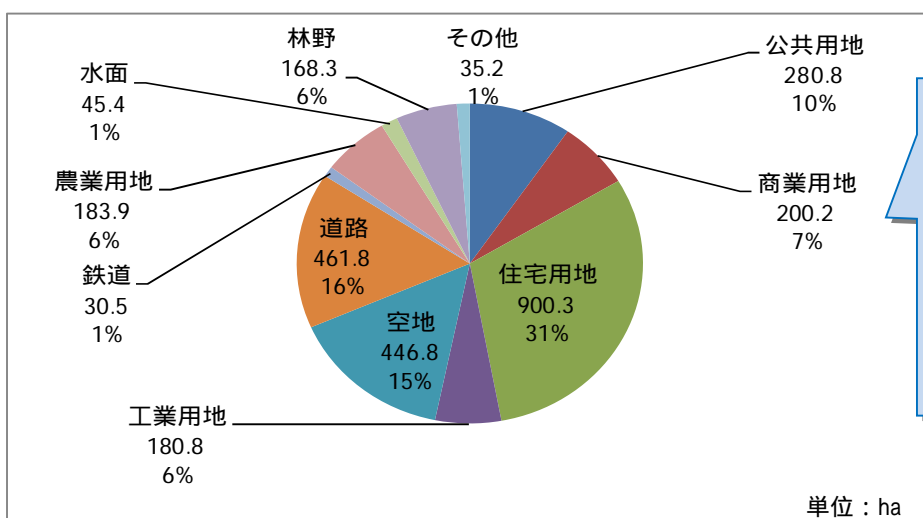
本市の土地利用の特徴として大規模な工場や住宅団地、公的施設が立地していることが挙げられます。

社会経済情勢の変化等に伴いこれらの施設が移転し、跡地が住宅地などへ土地利用が転換する可能性があります。実際に移転の計画がある地区も見られます。

また、住宅団地の老朽化が進み、更新時期を迎えている団地が見られ、建て替えの検討が進められている地区も見られます。

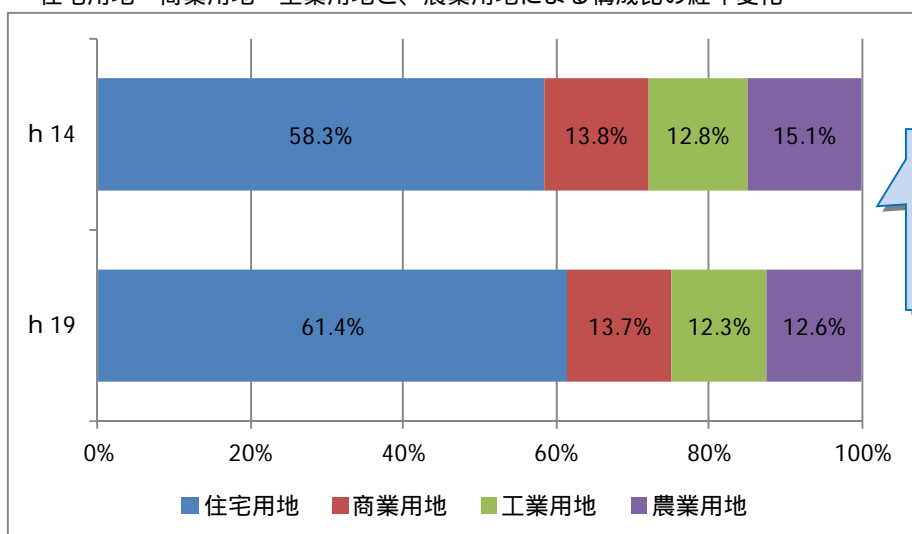
このため、このような大規模な土地利用の転換・更新に当たって、まちづくりの中で、適切に住まいづくりが取り組まれていく必要があります。

土地利用の構成



本市の土地利用の約31%は、住宅用地となっています。また、住宅用地の住宅団地ほか、公共用地や工業用地の大規模なまとまった利用が見られることが本市の土地利用の特徴です。

住宅用地・商業用地・工業用地と、農業用地による構成比の経年変化



土地利用の構成を経年的に見ると、住宅用地が増加し、一方で、農業用地が減少しています。

## 住まいづくりの担い手の連携

本市の住宅の9割以上が民間住宅であり、市民一人ひとりの取組を超え、地域まちづくりの観点から住まいづくりに取り組むことが重要となります。

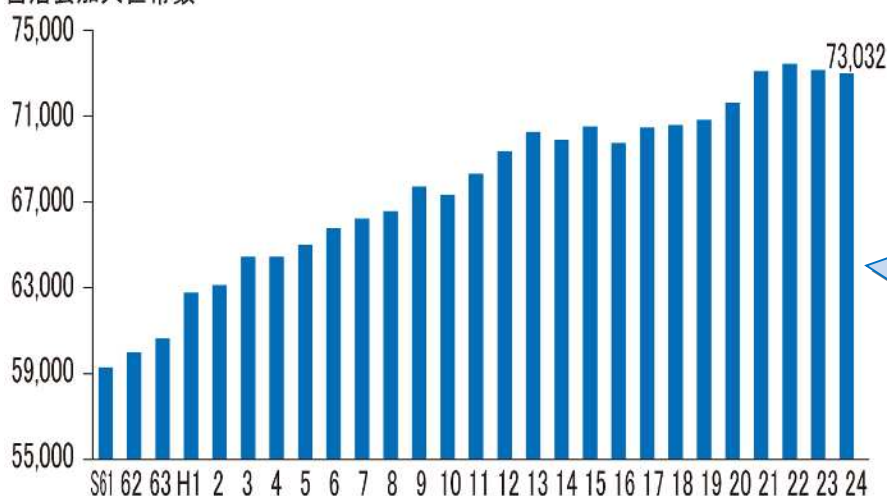
本市では住みよい地域を築いていくことを目的として組織される自治会に、平成24年度時点で約73,000世帯が加入しております。また、市内11の文化センターを拠点に、自治会をはじめ、老人会や婦人会、自主グループなどの様々な地域団体から組織されているコミュニティ協議会が活動しており、平成24年度に実施した地域イベントには延べ約21万8千人が参加しています。これらの組織の活動により、地域まちづくりの基礎となる地域コミュニティの充実が図られています。

さらなる少子・高齢化の進行に備え、また、低炭素社会の実現、災害に強いまちづくりの実現には、“住宅”だけでなく、商業等の生活サービスや福祉、環境、防災、都市計画・都市整備など、生活に係る各分野が連携し、住まいづくりをまちづくりとして総合的に取り組むことが重要となります。

そのためにも、地域に住む住民や活動する組織、そして、様々な分野における住まいづくりの担い手が互いに協力していくことが必要です。

自治会の加入世帯数の推移

自治会加入世帯数



出典：府中市（市民活動支援課）

地域まちづくりの主要な担い手である自治会は、加入世帯数が人口とともに増加してきました。

コミュニティ協議会の活動事例（平成25年度）

### コミュニティ圏域ごとの活動例

ふれあいの集い事業：地域文化祭

地域まつり事業：地域まつり

野外活動振興事業：レクリエーション大会（運動会）

ふるさと広場事業：七夕の集い

・市内11の文化センターを拠点にコミュニティ協議会が活動しています。  
・地域の様々な市民団体の連携の下に、各地域で特色のある活動が進められています。

このほか、各圏域のコミュニティ協議会から選出された実行委員会が主体となり、「府中市民桜まつり」などの活動が行われています。



## 第3章 住まいづくりの基本理念



## 第3章 住まいづくりの基本理念

### 1 基本理念・目標像

#### (1) 基本理念

第6次府中市総合計画を踏まえ、以下を基本理念とします。

みんなで創る 笑顔あふれる 住みよいまち



## (2) 住まいづくりの目標像

基本理念を踏まえ、本市の住まいづくりの目標像を次のように設定します。

### みんなで創る

住宅は、個々の資産であるとともに、市民生活に直結する社会全体の資産として、市民のみならず、事業者・行政の協働の下で住まいづくりに取り組んでいます。

また、住宅、福祉、環境、防災、そしてまちづくりなど、住まいづくりに係る様々な分野の担い手が集まり、さらなる暮らしやすさの向上のために、協力し合いながら住まいづくりに取り組み、住みやすい地域を自らつくる、いわば「住む力」をんでいます。

そして、住宅地開発などを機会に、様々な市民活動が地域ぐるみで取り組まれるなど、住まいづくりだけでなくコミュニティもはぐくまれていきます。

### 笑顔あふれる

お年寄りや障害者をはじめ、本市に住まう様々な世代・世帯それぞれが、住まいづくりの担い手のサポートの下、自ら住まいを確保し、自立的に暮らすことのできる、「住む力」を身に付けています。

市民は「住む力」の下、多様な住まいの選択肢の中から、安定的に住まいを確保でき、また、基礎的な生活サービスを受けることができます。

また、市民一人ひとりのつながりやふれあいを大切にするコミュニティがあり、子どもやお年寄りなど見守りが必要な人たちを地域でさりげなく支えるなど、誰もが安心して暮らし、笑顔があふれています。

### 住みよいまち

住宅は、個人の資産であるとともに、地域に残り、誇れるまち全体の資産として、長く大事に使われています。

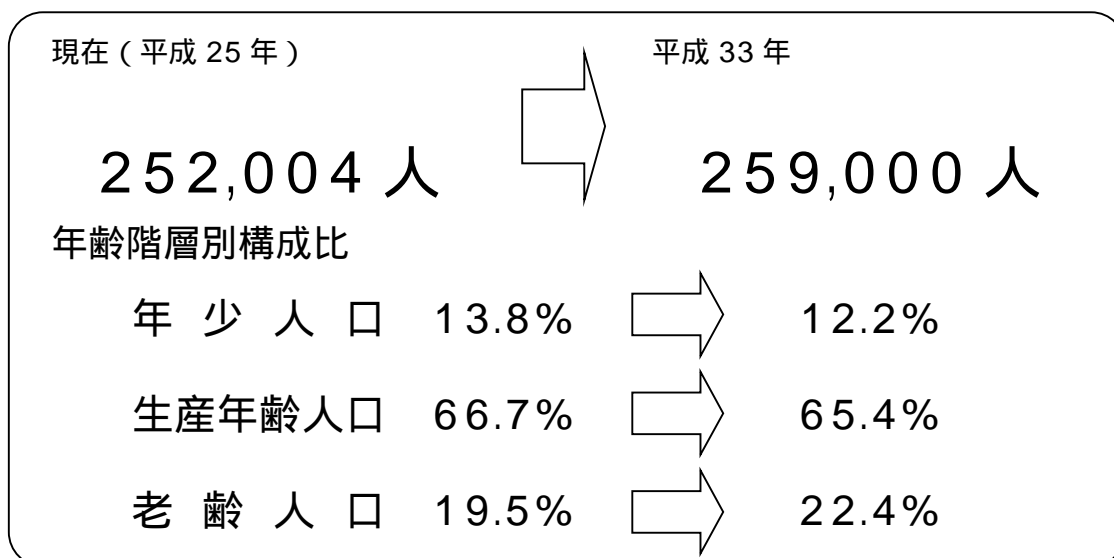
そして、残していくものだからこそ、災害に強く、また環境にもやさしい、安全で安心して住み続けられる住まいづくりが盛んです。

このような住まいづくりは、個々の住宅ではなく、府中の豊かな水・みどりを大切にし、活かした地域まちづくりとして取り組まれ、「住みよいまち」として、府中に住むことの魅力・価値が生み出されていきます。

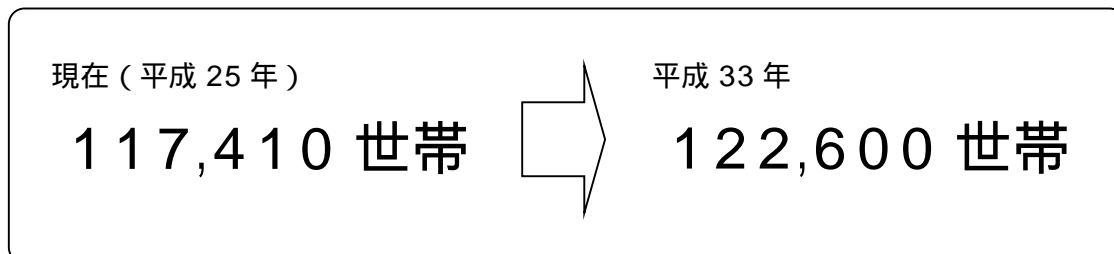
## 2 計画の基本的なフレーム

本計画の前提となる、人口や世帯・住宅数は次のとおりです。

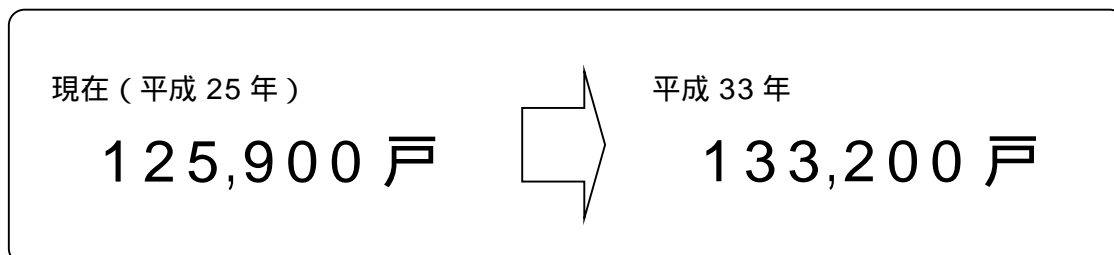
### 人口



### 世帯



### 住宅数



人口 平成 25 年実績値：住民基本台帳 4 月 1 日  
平成 33 年推計値：第 6 次府中市総合計画  
世帯数 平成 25 年実績値：住民基本台帳 4 月 1 日  
平成 33 年推計値：1 世帯当たり人員数（住民基本台帳）を推計し、第 6 次府中市総合計画策定に係る推計人口資料による人口推計値を除算して求めた。  
住宅数 平成 25 年、平成 33 年ともに推計値。住宅・土地統計調査（最終調査年平成 20 年）における住宅数を基に、1 世帯当たり住宅数の推計を行った。当該結果と、平成 25 年の世帯数実績及び平成 33 年世帯数推計値を乗算し求めた。



## 第4章 住まいづくりの基本方針





## 第4章 住まいづくりの基本方針

第3章の住まいづくりの基本理念を踏まえ、次のとおり住まいづくりの基本方針を位置付け、必要な住まいづくりの施策を展開していきます。

基本理念

みんなで創る 笑顔あふれる 住みよいまち

### みんなで創る・・・・・

- ・市民・事業者・行政の協働による住まいづくり。
- ・様々な分野の担い手が協力し合う。
- ・住まいづくりとともにコミュニティがはぐくまれていく。

### 住まいづくりの目標

#### 笑顔あふれる・・・・・

- ・市民誰もが、様々なサポートを受けながら、自ら住まいを確保して自立的に暮らすことができ、住みやすい地域を自らつくる「住む力」を身に付けている。
- ・市民一人ひとりのつながり、ふれあいを大切にするコミュニティがある。

### 住みよいまち・・・・・

- ・地域に残り、誇れるまち全体の資産となる、災害に強く、環境にもやさしい住まいづくり。
- ・豊かな水・みどりを大切にされた地域まちづくりの中で、府中に住むことの魅力・価値が生み出される。

## 住まいづくりの基本方針

### 基本方針1 みんなが安心して暮らせる住まいづくり（住まいの安定確保について）

安心して暮らせるまちの基礎として、市民誰もが安定的に住まいの確保ができる環境づくりに向けた住まいづくりの方針です。

### 基本方針2 みんなで未来に残す住まいづくり（良好な住宅ストック形成について）

災害に強く、環境にやさしい良好な住まいを、まちの資産として将来にわたり残していくための住まいづくりの方針です。

### 基本方針3 みんなで取り組む地域の住まいづくり（まちづくりとの連携について）

市民・事業者・行政の協働により、まちづくりとの連携の下で取り組むための住まいづくりの方針です。

【基本理念】 みんなで創る 笑顔あふれる 住みよいまち

1 みんなが安心して暮らせる住まいづくり（住まいの安定確保について）

公営住宅による住宅セーフティネットの確保

安心できる高齢期の住まいづくり

障害者の自立した生活を支援する住まいづくり

子育てしやすい住まいの確保

住まいの相談窓口の充実

住まいの安定確保に向けた話し合いの場づくり

2 みんなで未来に残す住まいづくり（良好な住宅ストック形成について）

住まいの耐震診断・改修の促進

住まいの防災・防犯対策の促進

環境にやさしい住まいづくりの促進

住まいのバリアフリー化・健康配慮の促進

住み替えの受け皿としての既存住宅の有効活用

分譲マンションの適切な維持管理の促進

民間賃貸住宅の適切な維持管理の促進

公的住宅の計画的な修繕・更新

3 みんなで取り組む地域の住まいづくり（まちづくりとの連携について）

地域特性や周辺環境に配慮した住まいづくりの促進

魅力の高いまち並みを演出する住まいづくりの促進

大規模な土地利用に当たっての適切な住まいづくりの誘導

コミュニティをはぐくむ住まいづくりの促進

住まいづくりの担い手の連携による、住まいづくりサポートの充実

## 基本方針 1 みんなが安心して暮らせる住まいづくり

### (住まいの安定確保について)

#### (1) 施策展開の基本的な考え方

低所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など市民の誰もが安定的に住まいを確保できるよう、住宅セーフティネットの維持・充実を図ります。

今後の高齢化の進行を踏まえ、多様なニーズや個々の身体状況に合わせて適切な住まいが確保できる環境づくりを、住宅施策と福祉施策を連携させながら推進します。

「住みよいまち」の一層の充実に向けて、世代・世帯に応じた住まいの情報提供や相談体制の充実を図ります。

あわせて、本市の「住みよいまち」としての基礎的な暮らしやすさの向上に向けて、市民・事業者・行政の協働の下で、誰もが安心して住み続けることができる住まいのあり方について話し合っていく機会・場づくりを検討します。

#### (2) 住まいづくりの施策

公営住宅による住宅セーフティネットの確保

社会経済情勢の変化の中で、依然として公営住宅のニーズがあることから、市営住宅や都営住宅による住宅セーフティネットの確保に努めます。

市営住宅については、計画的な改修等により、住宅の長寿命化を図るとともに、高額所得者や収入超過者に対しての適切な対応や、世帯人数の減少した世帯に対して人数に応じた間取りの住戸への住替えを促すことで、適正な管理と有効活用に努めます。また、母子世帯など、特に入居への配慮が必要な世帯については、引き続き優遇入居制度等の適用を図り、子育て世帯の入居機会の確保・拡充について検討します。

都営住宅についても、本市の住宅セーフティネットを形成する重要な住宅であり、適正管理の推進と入居機会の確保などを必要に応じて東京都へ要請していきます。

また、経済的な理由から現在の住まいに住み続けることが急きょ困難になった世帯などに対し、市や国、東京都、関連団体の支援策について、社会福祉協議会を通じて情報提供を図るとともに、住まい確保の支援について検討します。

### 安心できる高齢期の住まいづくり

持家においては、高齢になってもできる限り住み慣れた住まいで生活が送れるよう、「介護保険住宅改修」や「高齢者自立支援住宅改修給付事業」などにより、生活・身体状況に合わせた持ち家の住宅改修の促進を図ります。

高齢になってからの住宅改修は、居住者の大きな負担となることから、体力・資力がある時期の改修を促進できるよう、住宅改修に係る情報提供など、その促進を図ります。

市営住宅においては、住宅セーフティネット策の一環として、引き続き、高齢者世帯の優遇抽選をはじめ、高齢者住宅の管理・供給に取り組みます。

民間賃貸住宅においては、高齢者の入居しやすい環境づくりに向けて、高齢者の見守りサービス「あんしん居住制度」や社会福祉協議会の保証制度等の普及・啓発を図ります。

また、できる限り自宅で生活し続けることができるよう、在宅で介護や医療サービスが受けられる環境づくりを図ります。

そのため、国の「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度」をはじめ、東京都の「ケア付きすまい」など、福祉や医療サービスが複合した新たな高齢期の住まいづくりの普及・促進を図ります。

あわせて、地域包括支援センターを拠点とした「府中市高齢者見守りネットワーク事業」をはじめ、民生委員活動や、町会・自治会・老人クラブなどの地域コミュニティとの連携の下、単身世帯など高齢者の見守りを推進します。

### 障害者の自立した生活を支援する住まいづくり

障害者が自宅で自立した生活が送れるよう、「重度身体障害者（児）住宅設備改善給付事業」により、身体状況に合わせた住宅改修の促進を図ります。

また、地域での自立的な生活が送れるよう、グループホームの運営支援や地域生活支援サービスの提供に取り組むとともに、住宅に困窮する障害者に対しては「心身障害者住宅費助成事業」による民間賃貸住宅への入居支援や、市営住宅における優先入居など、引き続き支援していきます。

### 子育てしやすい住まいの確保

住宅セーフティネット策の一環として、住宅に困窮する子育て世帯に対し、ひとり親世帯の優遇抽選ほか、子育て世帯の期限付き入居制度の活用など、市営住宅の入居機会の確保・拡大について検討します。

また、東京都住宅供給公社や都市再生機構による中堅所得者向け賃貸住宅の供給とともに、市においても、引き続き、市民住宅の運営に取り組みます。

### 住まいの相談窓口の充実

高齢者や障害者、子育て世帯など各世帯の状況に応じ、住まい確保の支援等の適切な情報提供を行うとともに、相談を介して、市民が適切かつ総合的に支援を受けられることができるような相談機能の充実を図ります。

あわせて、高齢者や障害者などの住まいに係るトラブル防止や権利擁護に係る相談体制の充実を図ります。

### 住まいの安定確保に向けた話し合いの場づくり

本市の「住みよいまち」として基礎的な暮らしやすさの向上を目指し、高齢者や障害者など誰でも安定的に住まいを確保できる環境づくりについて、様々な分野の住まいづくりの担い手が集まり、意見交換する機会・場づくりを検討します。

また、民間賃貸など既存住宅の有効活用と、福祉サービス、地域の見守りが一体となった住まいづくりの方策や、財産としての住宅を有効活用した、新しい高齢期の住まい方などを、意見交換から発展させて、研究・検討をし、提案していくことを目指します。

### ～ 主要な事業・取組 ～

住まいづくりの施策	対応事業
公営住宅による住宅セーフティネットの確保	市営住宅の運営 高額所得者や収入超過者への対応など適正管理、世帯人員数にあった間取りの住戸への住み替え、優先入居制度の運用など
	子育て世帯の入居機会の確保・拡充策の検討
	社会福祉協議会による生活支援に係る情報提供
	住まいに係る相談窓口の充実の検討 (公営住宅に入居できない場合の相談など)
安心できる高齢期の住まいづくり	住宅改修支援(高齢者自立支援住宅改修給付事業・介護保険住宅改修)
	市営住宅での高齢者世帯の優遇策(優遇抽選)の実施
	高齢者住宅の運営
	あんしん居住制度等の情報提供
	民間賃貸住宅の安定入居策に向けた情報提供(東京シニア円滑入居賃貸住宅の情報登録・閲覧制度)
	サービス付き高齢者向け住宅の情報提供 府中市高齢者見守りネットワーク事業

継続 新規・拡充

住まいづくりの施策	対応事業
障害者の自立した生活を支援する住まいづくり	重度身体障害者（児）住宅設備改善給付事業
	グループホームの運営支援（運営主体：民間事業者）
	障害者グループホーム等家賃助成制度
	地域生活支援センターの運営
	心身障害者住宅費助成事業
	市営住宅での優先入居（障害者割当）の実施
子育てしやすい住まいの確保	市営住宅でのひとり親世帯の優遇策（優遇抽選）の実施
	母子・女性福祉資金
	子育て世帯の市営住宅への入居機会の確保・拡充策の検討[再掲]
	市民住宅の運営
住まいの相談窓口の充実	住まいに係る情報提供・相談窓口の充実の検討（関係課の支援策等の総合的な情報提供、多様な相談に応える住宅建築相談会等の充実）
	権利擁護（成年後見制度などの活用）のための施策
住まいの安定確保に向けた話し合いの場づくり	住まいづくりの担い手による、意見交換の機会・場づくりの検討（住まいづくりの主要課題に対応した研究会など）

継続 新規・拡充

～関連する指標と目標～

当基本方針に関し、市の住まいづくりの状況を把握する目安として、主要指標及び目標を次のとおり設定します。

指標	現状	目標
市営住宅における所得基準内世帯の割合 ・市営住宅における所得基準内世帯の割合です。増加を目指します。	94.2% （平成 24 年度）	97.5% （平成 29 年度）
市内のグループホーム（障害者）の定員数 ・地域生活の基盤の一つとなるグループホーム（ケアホームを含む。）の市内における定員数です。増加を目指します。	114 人分 （平成 24 年度）	145 人分 （平成 29 年度）

第 6 次府中市総合計画の前期基本計画における目標値。目標年度は平成 29 年度であり、4 年後の後期基本計画の策定に併せ、目標年度を平成 33 年度とした目標数値の見直しを行うものとする。

## 基本方針 2 みんなで未来に残す住まいづくり

### (良好な住宅ストック形成について)

#### (1) 施策展開の基本的な考え方

住宅を地域の誇れる資産として、未来に残していけるよう、耐震化や防災対策の強化、環境性能の向上、バリアフリー化、健康配慮など、安全・安心・快適で、そして環境にやさしい住宅の整備・供給の促進を図ります。

増加の進む分譲マンションについて、その実態調査とともに、適切な維持管理や建て替え、更新等の支援を検討します。

今後、増加が心配される空き家についても、実態調査とともに、地域まちづくりとの連携を視野に、その対策について検討します。

#### (2) 住まいづくりの施策

##### 住まいの耐震診断・改修の促進

「府中市耐震改修促進計画」に基づき、今後とも、耐震改修の必要性や重要性について、様々な機会・場での相談会の実施や、専門家の派遣など、継続的、かつ、より一層の周知・啓発に取り組むとともに、家具の転倒防止対策の普及・啓発や耐震診断や改修への助成等を通じて、住宅における避難空間・避難経路の確保と耐震化の促進を図ります。あわせて、首都直下地震等の大規模地震の発生が予測されるなかで、市民の防災意識が高まっていることを踏まえ、より一層の耐震化促進のための支援策の拡充を検討します。

また、東京都の「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、「特定緊急輸送道路沿道建築物」の耐震化の促進を図ります。

##### 住まいの防災・防犯対策の促進

設置が義務付けされている住宅用火災警報器をはじめ、消火器、自動消火装置の設置の普及など、火災時の安全確保について周知・啓発を図り、大規模マンション等については、大規模災害時でも継続的な住まいとして機能できるよう、住宅開発への防災関連施設・設備の設置誘導・促進策について検討します。

また、市内では、徐々に空き家が増えてきており、荒廃した空き家は、防災や防犯面で問題が生じる可能性があることから、その動向について継続的に調査していくとともに、防犯を考慮した住宅の建て方やコミュニティでの防犯まちづくりの促進など、防犯性の高い住まいづくりについて周知・啓発を図ります。

#### 環境にやさしい住まいづくりの促進

「エコハウス設備設置補助金」をはじめ、国や東京都の環境配慮型の設備設置への支援制度の普及・促進を図ります。

国の「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく「特定低炭素住宅認定制度」を活用した住宅建設や、東京都の「マンション環境性能表示制度」の普及など、環境配慮型の住まいづくりの促進を図ります。

建物の気温上昇の抑制など、環境にやさしい住まいづくりの観点からも、「府中市地域まちづくり条例」に基づく「開発指導要綱」や「府中市景観ガイドライン」を踏まえ、住宅地開発等において、住まいのみどり確保の誘導を図ります。

国の「長期優良住宅認定制度」や東京都の「長寿命環境配慮住宅モデル事業」を活用した住宅建設など、長持ちする住まいづくりの普及・啓発を図ります。

住まい方を含め、環境にやさしい住まいづくりの取組や、支援制度など総合的に紹介する情報提供や相談体制の充実について検討します。

#### 住まいのバリアフリー化・健康配慮の促進

「介護保険住宅改修」や「高齢者自立支援住宅改修給付事業」などの支援を通じて、住まいのバリアフリー化の普及・促進を図ります。

「府中市福祉のまちづくり条例」により、一定規模以上の民間及び公共の共同住宅は、その共用部分についてバリアフリー化を推進します。あわせて「福祉環境整備事業」により、諸条件を満たした施設では、バリアフリー化の取組を支援します。

シックハウス症候群など建材に起因した健康被害を防止するよう、住宅建設時において、今後も引き続き適切な指導を図ります。

アスベストを使用している住宅の解体・改修時において、引き続き、アスベストの飛散防止対策の徹底化を図ります。

#### 住み替えの受け皿としての既存住宅の有効活用

本市への移転や、市内での住み替えに当たって、安心して中古住宅を取得できるよう、住宅の耐震化の促進を図るとともに、「住宅性能表示制度」の普及・促進を図ります。

また、空き家も重要な住宅ストックであり、その実態調査を行うとともに、地域まちづくり活動との連携を視野に、空き家の見守りや利活用などの仕組みづくりについて検討します。

あわせて、空き家の管理に係る条例化を視野に、必要に応じて空き家対策のためのルールづくりについても検討します。



#### 分譲マンションの適切な維持管理の促進

分譲マンションについて、建物やその管理状況、管理組合の運営実態、長期修繕計画や積立ての状況などについて、今後とも継続して実態調査を行い、実施に当たっては、調査内容や調査方法等を適宜精査・充実し、適切な支援策の構築へ有効活用していきます。

あわせて、実態調査を踏まえつつ、維持・管理に係る助言・指導を具体的に行うための仕組みづくりについて検討します。

また、マンション管理や建て替えに係る専門家の協力の下、分譲マンションの維持・管理をはじめ、修繕・建て替え、耐震診断・改修などについての幅広い情報の提供と相談に応じることができる体制について検討します。

#### 民間賃貸住宅の適切な維持管理の促進

退去時の原状回復や入居中の修繕等の基本的な考え方を示した東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及など、居住者とのトラブル防止やリスク回避のための情報提供を図ります。

また、貸主に対し、長期修繕計画の普及など、資産価値を保ち良好な住宅ストックとして維持するための情報提供を図ります。

あわせて、民間賃貸住宅においても高齢者や障害者の住まいの供給を促進できるよう、「あんしん居住制度」等の情報提供を図ります。

#### 公的住宅の計画的な修繕・更新

市民共有の財産として、公共施設を将来にわたって適正な規模で維持していく観点から、計画的な修繕工事の実施等、市営住宅の適切な管理に取り組むとともに、東京都や東京都住宅供給公社、都市再生機構が供給・管理する住宅団地の老朽化に伴う建て替えに当たっては、計画的な建て替えについて協議していきます。

～ 主要な事業・取組～

住まいづくりの施策	対応事業
住まいの耐震診断・改修の促進	木造住宅耐震診断・耐震改修等助成金
	特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成金
	耐震診断・改修支援の拡充検討（助成対象の拡大）
	耐震化促進のための情報提供の充実 （様々な機会・場を通じた相談会の実施、専門家と連携したより一層の情報提供など）
住まいの防災・防犯対策の促進	住宅用火災警報器設置の義務化についての広報
	防犯情報の発信・犯罪発生状況の発信（メール配信サービス）
	ハザードマップ及び防災ハンドブックの作成・更新
	住宅開発への防災関連施設・設備の設置の誘導（府中市地域まちづくり条例に基づく開発指導要綱の強化検討など）
	防犯まちづくりへの取り組み方の情報提供
	荒廃した空き家の調査
環境にやさしい住まいづくりの促進	エコハウス設備設置補助金交付事業
	長期優良住宅認定（長期使用するため一定の構造・設備に配慮した住宅への税制優遇措置）
	長寿命環境配慮住宅モデル事業の情報提供（実施主体：東京都）
	低炭素建築物認定（一定の環境配慮のある住宅への容積率緩和や税制優遇措置）
	みどりの創出・維持管理の奨励策の検討
	住宅の環境性能の確保・向上に係る支援策等の情報提供
住まいのバリアフリー化・健康配慮の促進	住宅改修支援[再掲] （介護保険住宅改修・高齢者自立支援住宅改修給付事業）
	重度身体障害者（児）住宅設備改善給付事業[再掲]
	バリアフリー化促進（福祉のまちづくり条例・福祉環境整備事業）
	シックハウス対策
	住宅解体時等のアスベスト対策
住み替えの受け皿としての既存住宅の有効活用	木造住宅耐震診断・耐震改修等助成金[再掲]
	住宅性能表示制度の普及・促進（実施主体：登録住宅性能評価機関）
	空き家対策検討 （実態調査、地域まちづくりとの連携を視野に入れた空き家対策、空き家管理条例等を含めた空き家対策のルールづくりの検討など）

継続 新規・拡充

住まいづくりの施策	対応事業
分譲マンションの適切な維持管理の促進	分譲マンション実態調査の継続・拡充 (調査内容・方法の工夫など)
	分譲マンション実態把握・指導のための体制構築検討
	情報提供・相談窓口の拡充検討(マンション管理士など専門家との連携を視野に入れた相談機能の充実、管理組合・専門家相互につなぐネットワークづくりなど)
民間賃貸住宅の適切な維持管理の促進	トラブル回避策のための情報提供(都の相談窓口、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及など)
	高齢者や障害者等の住まい供給に向けた情報提供(あんしん居住制度など)(基本方針1 参照)
公的住宅の計画的な修繕・更新	市営住宅の適切な管理・修繕
	都営住宅等の計画的な土地利用等の協議

継続 新規・拡充

～ 関連する指標と目標～

当基本方針に関し、市の住まいづくりの状況を把握する目安として、主要指標及び目標を次のとおり設定します。

指 標	現 状	目 標
住宅耐震化率 ・民間住宅の総数に対し、耐震性を有する住宅の割合で、増加を目指します。	85.9% (平成 24 年度)	92% <sup>1</sup> (平成 29 年度)
バリアフリー化率 ・高齢者が居住する住まいにおいて、一定のバリアフリー化が行われている住宅の割合で、増加を目指します。 一定のバリアフリー化：手すりがある(2カ所以上)又は段差のない屋内	43.2% (平成 20 年度)	80% <sup>2</sup> (平成 30 年度)
高齢者自立支援住宅改修給付件数(単年度) ・住宅改修などが必要と認められるおおむね 65 歳以上の方に対して、手すりの取付け及び浴槽などの取替え等の改修に対し助成を行い、住環境の改善を支援します。	106 件 (平成 24 年度)	140 件 <sup>1</sup> (平成 29 年度)
省エネルギー対策の実施率 ・一定の省エネルギー対策が行われている住宅の割合で、増加を目指します。 一定の省エネルギー対策：全部又は一部の住宅の窓が、二重サッシ又は複層ガラス	17.1% (平成 20 年度)	40% <sup>2</sup> (平成 30 年度)
長期修繕計画策定済みマンション率 ・市内に立地する分譲マンションのうち、長期修繕計画が策定されているマンションの割合で、増加を目指します。	75.6% (平成 22 年度)	90% (平成 33 年度)

1：第 6 次府中市総合計画の前期基本計画における目標値。目標年度は平成 29 年度であり、4 年後の後期基本計画の策定に併せ、目標年度を平成 33 年度とした目標数値の見直しを行うものとする。

2：住宅・土地統計調査のデータを活用した指標であり、当統計調査の調査年度である平成 30 年度を目標年度として目標値を設定した。

## 基本方針3 みんなで取り組む地域の住まいづくり

### (まちづくりとの連携について)

#### (1) 施策展開の基本的な考え方

「府中市地域まちづくり条例」により、地域の住環境に影響する建築・開発の適切な誘導を図るとともに、地区計画や景観協定などの活用促進を通じて、地域ぐるみによる個性ある魅力的な住まいづくりの促進を図ります。

あわせて、「府中市景観条例」及び「府中市景観計画」に基づく景観誘導に当たっては、「府中市景観ガイドライン」の普及を図り、魅力的なまち並みのある住まいづくりを推進します。

住まいづくりを、地域まちづくりへの参加・実践の機会・場として捉え、住まいづくりを介したまちづくり活動の活性化を促進し、多様な世代・世帯がふれあう成熟したコミュニティの醸成へとつなげていきます。

さらに、「みんなで創る」住まいづくりの実践として、市民のみならず、住まいづくりの担い手を相互につなぐ仕組みづくりを検討するなど、本市の住まいづくりの主要課題に対応し、市民・事業者・行政協働による「住みよいまち」の追及を目指します。

#### (2) 住まいづくりの施策

##### 地域特性や周辺環境に配慮した住まいづくりの促進

「府中市地域まちづくり条例」に基づく開発事業については、「開発指導要綱」や「府中市開発事業まちづくり配慮指針」により、良好な住まいづくりについて適切な誘導を図ります。

良好な住環境の維持や魅力的な住まいづくりに取り組む、地域発意のまちづくりについては、まちづくり活動経費の一部助成やまちづくり専門家の派遣などによりその活動を支援するとともに、地区計画や景観協定の活用の促進を図ります。

「空き家を出さない」など、地元の創意工夫による住環境の維持・向上のためのまちづくり活動の促進策について検討します。

##### 魅力の高いまち並みを演出する住まいづくりの促進

「住みよいまち」としてのまち並みの維持・向上に向け、「府中市景観条例」及び「府中市景観計画」に基づき、「府中市景観ガイドライン」を踏まえた住まいづくりにおける景観誘導を図ります。

また、「府中市地域まちづくり条例」に基づく地域発意のまちづくりを促進し、魅力的なまち並みのある住まいづくりの取組に対し、景観協定や地区計画の活用を促進を図ります。

#### 大規模な土地利用に当たっての適切な住まいづくりの誘導

地域の住環境に大きな影響のある大規模施設の更新や土地利用転換に当たっては、「府中市地域まちづくり条例」に基づき適切に開発誘導を図ります。

また、市内に立地する大規模な住宅団地のうち、老朽化が進み、施設の更新時期を迎えている団地については、団地住民による建て替え検討への支援を図るとともに、建て替えに伴う周辺への影響を踏まえ、その周辺を含めた地域のまちづくりとして取り組むことを検討します。

#### コミュニティをはぐくむ住まいづくりの促進

住まいづくりを、市民の地域のまちづくり活動への参加・実践の場として有効活用する取組の促進を図ります。

そのため、コミュニティ協議会や自治会などによる「祭り」といった地域交流の場についての情報発信など、住宅開発による新住民などが気軽に地域に溶け込めるきっかけづくりを促進します。

市民団体・NPOなどが連携したまちづくり組織や、定年退職した世代を含めた住まいづくり専門家・人材を相互につなぐ仕組みづくりを検討します。

また、コミュニティカフェなど、地域、ひいては府中らしい住まいづくりのための意見交換・実践の場についても検討します。

#### 住まいづくりの担い手の連携による、住まいづくりサポートの充実

住まいづくりに係る事業者相互、事業者・行政の情報交換・共有の促進を図り、高齢期の住まいづくりや、空き家対策など、市の住まいづくりの主要課題へ対応できる、市民・事業者・行政の協働の体制づくりを目指し、建設会社や不動産会社をはじめ、健康・福祉、子育て支援など、生活サービスを提供する事業者、まちづくり組織との連携の下、住まいづくりの主要課題への対策等について意見交換、さらには研究・検討をする機会・場づくりを検討します。

また、多分野にわたる関係課の支援策などについて総合的に案内できるよう、情報提供の充実について検討するとともに、住まいづくりの担い手の連携の下、住まいに係る多様な相談に応えることができる相談窓口の充実について検討します。

～主要な事業・取組～

住まいづくりの施策	対応事業
地域特性や周辺環境に配慮した住まいづくりの促進	府中市地域まちづくり条例による建築・開発誘導
	府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例による良好な近隣関係及び健全な生活環境の誘導
	地域まちづくりへの地区計画、景観協定の活用促進
	まちづくり活動経費の一部助成
	まちづくり専門家の派遣
	住環境の維持・向上のためのまちづくり活動への支援策の検討
魅力の高いまち並みを演出する住まいづくり	府中市景観ガイドラインによる建築・開発誘導(府中市景観条例・府中市景観計画に基づく誘導)
	地域まちづくりへの地区計画、景観協定の活用促進[再掲]
大規模な土地利用に当たっての適切な住まいづくりの誘導	大規模開発事業における適切な住まいづくり誘導(府中市地域まちづくり条例)
	住宅団地再生の取組検討
コミュニティをはぐくむ住まいづくり	市民協働の活性化促進策(コミュニティ協議会、自治会、府中NPO・ボランティア活動センター・コミュニティサイトふちゅう運営など)
	地域まちづくりの情報提供の充実検討(自治会等の地縁組織、祭り等の催事の情報提供など)
	まちづくり組織・住まいづくりの専門家をつなぐ仕掛け・仕組みづくり検討(各組織・専門家の情報発信の機会、相互のマッチングのためのコーディネートなど)
	住まいづくりに係る話し合いの機会・場の検討
住まいづくりの担い手の連携による、住まいづくりサポートの充実	住まいづくりの担い手による、意見交換の機会・場づくりの検討(住まいづくりの主要課題に対応した研究会など)[再掲]
	住まいに係る情報提供・相談窓口の充実の検討(関係課の支援策等の総合的な情報提供、多様な相談に応える住宅建築相談会等の充実)[再掲]

継続 新規・拡充


～関連する指標と目標～

当基本方針に関し、市の住まいづくりの状況を把握する目安として、主要指標及び目標を次のとおり設定します。

指 標	現 状	目 標
開発事業と併せて地区計画等を決定した累計件数 ・府中市地域まちづくり条例に基づく開発事業と併せて地区計画、景観協定、建築協定を決定した件数で、増加を目指します。	15 件 (平成 24 年度)	26 件 (平成 29 年度)
各文化センター圏域でのコミュニティ事業参加者数 ・地域まつりなど、各圏域で行われているコミュニティ活動への参加者数を測定します。事業への参加者数の増加を目指します。	217,828 人 (平成 24 年度)	231,000 人 (平成 29 年度)

第 6 次府中市総合計画の前期基本計画における目標値。目標年度は平成 29 年度であり、4 年後の後期基本計画の策定に併せ、目標年度を平成 33 年度とした目標数値の見直しを行うものとする。





## 第5章 計画の実現に向けて



## 第5章 計画の実現に向けて

### 1 市民・事業者・行政の協働

「みんなで創る」住まいづくりには、市民・事業者・行政がそれぞれの役割の下に、目標を共有しながら、互いに協力し合い活動することが不可欠となります。

住まいづくりは、日々の暮らしに係る最も身近な事柄として、まずは、市民一人ひとりが取り組むべきことですが、市民と市民、市民と事業者、そして市民と事業者、行政が協力し合うことで、一人では解決できない住まいづくりの問題に対処できるものと考えます。

これにより、市民は、住まいを確保し、自立的に暮らすことのできる「住む力」を身に付け、また、地域そして、市全体の「住みよいまち」としての魅力を高めていくことができると考えます。

### 2 多様な分野・主体の連携

住まいづくりを効果的に展開していくために、市民・事業者・行政の協働を基本としながら、福祉、環境、防災、まちづくりなど、多岐にわたる関連分野の施策の連携を図るものとします。

そして、それぞれの分野で活躍する市民組織や団体、事業者、また、国や東京都、都市再生機構などとの連携強化を図るものとします。

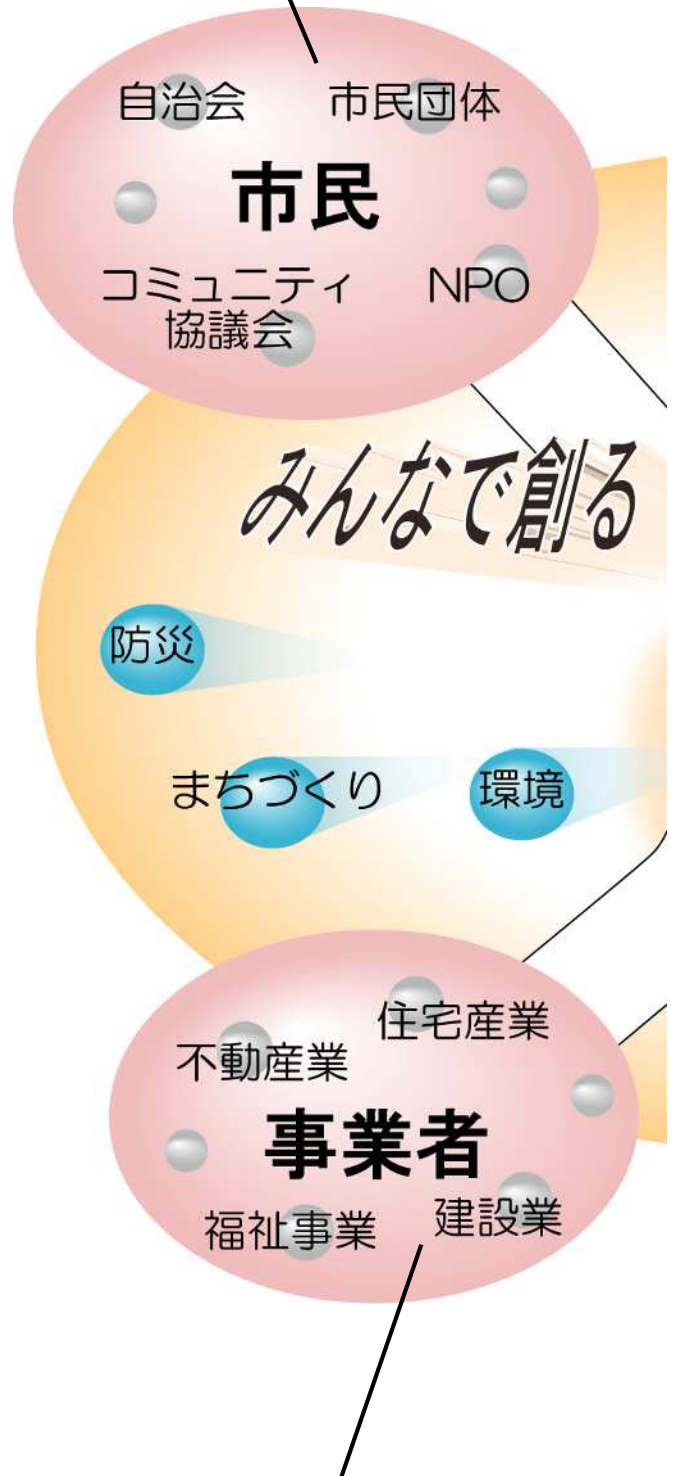
市民の役割

市民は、住まい手である一方で、市や事業者では十分な対応ができない、自分自身の、そして、地域のより身近な住まいの問題・課題については、市民一人ひとりが住みよい地域をつくるという意識を持って、自ら対処していくことが求められます。

高齢者や障害者、子どもの見守りなどに当たっては、自治会等の地縁組織やNPO 活動などを通じて、市民が主体的にサービス提供の担い手になるなど、地域コミュニティをはぐくみながら、市民が助け合い、時には、専門家等のサポートを受けながら、住まいを確保し、自立的に暮らすことのできる、「住む力」を自ら高めていくことが必要です。

大規模災害時に必要となる「自助」「共助」「公助」のうち、「自助」「共助」の担い手は、まさしく市民自身であり、また、「自助」の要となる住宅については、耐震化・防災性の確保など、安全な住宅として維持・管理することも市民の役割です。

また、防災に限らず、景観形成などに当たって、土地・建物などの資産活用は、個人のためだけではなく、社会性を持っていることを十分に理解した上で住まいづくりに取り組むことが重要です。



### 市の役割

市は、市民・事業者では取り組むことが困難な住宅セーフティネットの確保に取り組めます。

また、「住みよいまち」に向けたまちづくりを支援できるよう、市民・事業者に対する情報提供や相談体制、支援策の充実を図るとともに、住まいづくりに係る多様な住まいの担い手と総合的な調整を図り、計画の推進・実現を目指します。



### 事業者の役割

事業者は、住まいのづくり手として、良質な住まいの供給や住環境の形成、また、公正な取引を行う健全な住宅市場の形成に努める必要があります。

そして、住まいづくりに係る専門家の一人であることを自覚し、地域貢献として、市民が「住む力」を付けることを支援し、また、良好な住宅ストックの形成に寄与するよう、一定の利害を超えて、事業者相互、そして市との連携を強化していくことが求められます。

### 3 重視して取り組むべき施策

本計画の推進に当たって、新規に取り組む施策のうち、市民・事業者・行政協働による住まいづくりをより一層推進していくことが重要です。

そこで、「市民」「事業者」「府中市」それぞれについて、市民・事業者・行政協働による住まいづくりの観点から、特に重視して取り組むべき施策とその取り組み方を示します。

#### (1) 市民が主体となる取組

< 重視して取り組むべき施策 >

○まちづくり組織・住まいづくりの専門家をつなぐ仕掛け・仕組みづくり

(取り組み方)

これまでのコミュニティ協議会や自治会等によるまちづくりの取組に加え、様々な市民団体をつなぐ活動が活発化しつつあります。

このような機運を十分に活かし、子どもや高齢者の見守り、防犯、防災、空き家対策、住環境の維持・改善、魅力的なまち並みづくり、新旧住民の交流など、地域それぞれのニーズに応じ、住まいづくりに係る取組へと、その活動の幅を広げていくことが考えられます。

また、このような活動の中には、時には、専門家の助けが必要となる場面も想定されます。そのため、住まいづくりの専門家とのネットワークづくりを進めていくことが重要となりますが、地域には、定年退職した人を含め、このような専門家の方が住んでいることが十分考えられます。住民の方が気軽につどい・語らう場づくりや、様々な行事・イベントなどを通じて、そのネットワークを徐々にでも広げていくことが考えられます。

市においても、住まいに係る情報提供や相談窓口の充実に取り組むなかで、住まいづくりの専門家を紹介するなど、ネットワークづくりをサポートしていきます。

## ( 2 ) 事業者が主体となる取組

< 重視して取り組むべき施策 >

○住まいづくりの担い手による、意見交換の機会・場づくり

( 取り組み方 )

高齢者や障害者など誰もが安心して住まいを確保できる環境づくりをはじめ、分譲マンションあるいは空き家に係る問題への対応には、住まいづくりに係る建設、不動産、健康・福祉といった生活サービスに係る事業者、そして行政が協力し合い取り組んでいくことが欠かせません。

ただし、これらの問題に対して定石となる対策はありません。また、行政だけで解決できるものでもありません。事業者それぞれが培ってきた専門的な知識・技術を結集し、解決策を模索していくことが必要です。

そのため、まずは、一つのテーマの下に各事業者が集まり、意見交換を行う機会・場づくりからはじめ、徐々に検討・研究へと議論を深めていくことが考えられます。

市においても、分譲マンションや空き家など、住まいづくりに係る調査や、住宅相談会などに際して、事業者との情報交換に努めるとともに、事業者相互、そして事業者・行政の意見交換の場づくりを呼びかけていきます。

## ( 3 ) 府中市が主体となる取組

< 重視して取り組むべき施策 >

○住まいに係る情報提供・相談窓口の充実

( 取り組み方 )

第4章に示した施策や事業については、いずれも住まいづくりに係る重要な施策・事業であり、適切な役割分担の下に関係課それぞれが積極的に取り組んでいきます。

一方で、これら関係課の取組の効果を十分に高めていくためには、関係課相互の連携が重要と認識しています。また、市民の最も身近な存在である住まいについて、公共サービスが分かりやすく、受けやすい環境を整えるためには、住まいに係る情報提供・相談窓口の充実が必要と考えています。

そのため、まずは、住まいづくりに係る関係課の支援策等の情報をまとめあげ、総合的に提供していくことを検討します。

あわせて、住まいづくりに係る相談窓口の充実に向けて、関係課の連携の強化と、情報共有の徹底化を図るとともに、住まいづくりの担い手となる事業者や専門家とも協力体制を強化していきます。



## 4 計画の進行管理

---

本計画は、住まいづくりに係る上位計画として、また、関連分野との調整に係る指針となる計画として、その積極的な運用を図るものとします。

また、「第6次府中市総合計画」に示す都市像を踏まえ、住まいづくりがその実現に向かっていくかについて、点検・評価をし、計画の軌道修正を図るものとします。

### 計画の積極的な推進・運用

本計画の基本方針を基に、住まいづくり施策の展開を図るものとし、特に、重視して取り組むべき施策の積極的な推進を図ります。

また、関連分野の計画策定や施策展開においては、本計画との整合を図るとともに、住まいづくりに係る計画や施策との連携・調整を図ります。

これら施策の展開に当たっては、「東京都住宅マスタープラン」における重点供給地域への位置付けや、地域住宅計画を活用しながら、適切かつ合理的・効果的な住宅供給の推進を図ります。

本計画を基に、東京都や東京都住宅供給公社、都市再生機構をはじめ、住まいづくりに関連する機関・団体との協議・調整を図るものとします。

### 計画の点検作業

計画策定後においても、本市が置かれている状況について、各種統計データ等を用い、住まいの側面から客観的に分析を行い、併せて、社会情勢や住まいづくりの潮流、市民意向などを踏まえ、本計画に掲げる目標像や基本方針の妥当性について確認するものとします。


また、住まいづくり施策の展開状況、特に、重点施策の進捗状況や効果について把握・分析を行い、施策の改善点や施策の削除・追加の必要性を明らかにするものとします。

### 計画の見直し

点検作業の結果を踏まえ、おおむね4年後に必要な応じて見直しを行い、計画期間が終了する8年後においては、改定の必要性について検討します。

このほか、社会経済情勢の変化をはじめ、国や東京都の動向、本市の基本構想や長期計画、関連計画の策定・改定の状況などを踏まえ、必要な応じて見直しを図ります。





資料編



## 1 府中市住宅マスタープラン検討協議会委員名簿

氏名	選出区分	備考
会長 大本 圭野	学識経験者	元東京経済大学教授
副会長 真野 洋介	学識経験者	東京工業大学大学院准教授
委員 池水 富美矢	公募市民	-
委員 小澤 尚	公募市民	-
委員 菅原 良子	関連団体構成員	医療法人社団 清新会
委員 玉山 真一	関連団体構成員	東京都宅地建物取引業協会
委員 安村 久泰	関連団体構成員	東京都建築士事務所協会

敬称略、五十音順（選出区分ごと）

## 2 府中市住宅マスタープラン検討協議会開催経過

回	開催日	協議内容
第1回	平成25年6月17日(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○依頼状の伝達、委員紹介</li> <li>○副市長挨拶</li> <li>○会長・副会長の選任</li> <li>○計画策定の目的と検討協議会の進め方について</li> <li>○第2次府中市住宅マスタープランの概要と取り組み状況について</li> <li>○府中市の住生活に係る現状・課題について</li> </ul>
第2回	平成25年7月8日(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○第3次住宅マスタープラン策定の基本的な考え方について</li> <li>○テーマ1：住まいの安定確保について</li> </ul>
第3回	平成25年8月12日(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○テーマ2：良好な住宅ストック形成について</li> </ul>
第4回	平成25年9月4日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○テーマ3：まちづくりとの連携について</li> <li>○住まいづくりの基本方針について</li> </ul>
第5回	平成25年10月7日(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○計画の推進について</li> <li>○住宅マスタープランの計画骨子について</li> </ul>
第6回	平成25年11月11日(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○第3次府中市住宅マスタープランについて</li> </ul>

### 3 用語解説

あ	アスベスト対策	本市では、「大気汚染防止法」及び関連法令に基づき、吹付けアスベストのみならずアスベスト含有成形板についても作業基準を定め、届出を義務付けています。
	あんしん居住制度	入居者の見守りや葬儀・家財の片付けのサービスを提供することで賃貸主の不安の解消や賃貸住宅等の高齢者等の見守り等を支援する制度で、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施しています。
	エコハウス設備設置補助金	地球温暖化防止対策の一環として、自然エネルギーの有効活用を促進するため、個人住宅の環境に配慮した住宅設備の設置に要する費用の一部を助成します。
	エネルギーの使用の合理化に関する法律	工場や建築物、機械・器具の省エネ化を総合的に推進するための法律です。 当法律に基づき、一定規模以上の住宅の新築や増築等を行う場合、一定の省エネ対策を行っていることを届出する必要があります。また、建売戸建住宅を新築・販売する事業者もその住宅が省エネの基準を満たすよう目指すものとされています。

か	介護保険住宅改修	住宅の改修が必要と認められる方が、手すりの取付け・床段差の解消などや、浴槽改修、流し台・洗面台(車いす対応)の交換、便器の洋式化などをするときの改修費について、一定の限度額内において、かかった費用の9割が介護保険から給付されます。
	開発指導要綱 (正式名称：府中市開発事業に関する指導要綱)	「府中市地域まちづくり条例」に基づき、一定規模の開発事業については、市と事業者が事前に協議を行う仕組みとなっており、当要綱は、公共施設及び公益的施設の整備基準並びに開発事業の施行に関して遵守すべき事項を定めています。(府中市地域まちづくり条例 参照)

区分所有建物	<p>構造上区分され、独立して住居・店舗・事務所・倉庫等の用途に使用することができる複数の部分から構成されているような建物です。分譲マンションの住戸のように、一棟の建物の一部分を独立した所有権の対象にできます。</p>
グループホーム	<p>就労又は就労継続支援などの日中活動をしている知的障害者や精神障害者が、社会福祉法人などが借り上げたアパート等で、共同生活をしながら相談や食事の世話等の生活支援を受けます。</p>
景観協定	<p>地区内の土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関して締結される協定です。協定には、建築物の形態・意匠をはじめ、工作物、緑化、屋外広告物など様々な要素についてルールを定めることができます。</p> <p>市長が協定の認可を行います。</p>
建築物の耐震改修の促進に関する法律	<p>既存の建物のうち、特に多数のものが利用する一定規模以上の建物の所有者に耐震診断及び耐震改修を努力義務として課する法律で、阪神大震災の教訓から、平成7年10月に制定されました。</p>
高額所得者	<p>公営住宅法では、公営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ、最近2年間の収入が公営住宅法に定める額を超える入居者を指します。</p> <p>事業主体（地方公共団体）は、高額所得者に対して住戸の明渡し請求ができます。</p>
高齢者住宅	<p>65歳以上のひとり暮らしで住宅に困っている方、自力で住宅を確保することが難しい方に、民間の建築主から市が借り上げた高齢者住宅を提供しています。</p>
高齢者自立支援住宅改修給付事業	<p>日常生活の動作が困難な、おおむね65歳以上の高齢者で、住宅での生活を確保するために住宅の改修が必要と認められる方が、手すりの取付け・床段差の解消などや、浴槽改修、流し台・洗面台（車いす対応）の交換、便器の洋式化などをするときの改修費を助成します。</p>



高齢者の居住の安定確保に関する法律	<p>高齢者が入居しやすい借家の供給や持ち家のバリアフリー化を進めることなどを目的に、平成 13 年に制定された法律です。</p> <p>住宅のみならず、福祉施設を含めた高齢者の居住確保をはじめ、住宅バリアフリー化の一層の推進とともに、デイサービスなどの高齢者生活支援施設との一体的整備について、制度の強化が図られてきました。</p>
コミュニティ協議会	<p>市内には 11 の文化センターを中心にコミュニティ圏域があり、それぞれにコミュニティ協議会が組織されています。コミュニティ協議会は、自治会をはじめ、老人会や婦人会、自主グループなどの地域団体から組織され、市の支援の下、地域独自の活動を展開しています。</p>
コミュニティサイトふちゅう	<p>市民活動の活性化に向け、市内を中心に活動している市民団体の活動内容やイベントを紹介しているホームページです。ホームページから団体情報の検索や、イベントの参加申込みができます。</p>

さ	シックハウス症候群	<p>室内の空気汚染により起こる様々な健康障害を総称して、シックハウス症候群と呼びます。建材などに含まれる化学物質が要因の一つとされています。</p>
	収入超過者	<p>公営住宅法では、公営住宅に引き続き 3 年以上入居し、公営住宅法で定める収入基準を超える収入のある入居者を指します。</p> <p>収入超過者には公営住宅法に基づき明渡し努力義務が課せられるほか、引き続き公営住宅を使用する収入超過者に対しては、割増賃料が課されます。</p>
	住生活基本法	<p>生活の安定の確保・向上により、国民生活の安定向上・社会福祉の増進を図り、国民経済の健全な発展に寄与することを目的に、平成 18 年 6 月に制定されました。</p>
	住宅セーフティネット	<p>「セーフティネット」とは、経済的な危機に陥っても最低限の安全・生活を保障する社会的な制度や対策のことです。住宅に関して用いる場合は、住宅に困窮する世帯であっても安定して居住空間を確保できるよう制度や対策を講じることを示します。</p>

住宅セーフティネット法（正式名称：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）	<p>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、賃貸住宅の供給を促進するために定めた法律です。</p> <p>平成 19 年 7 月に制定されました。</p>
住宅ストック	<p>「ストック」とは、ある一時点の存在するものを指します。住宅に関して用いる場合は、社会的な資産という観点から捉えた現存する住宅を示します。</p>
住宅性能表示制度	<p>「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度です。住宅の性能を構造の安定、高齢者等への配慮、防犯、火災時の安全、空気環境、光・視環境等の分野について国の定めた統一基準に基づき、第三者機関が評価します。</p>
住宅・土地統計調査	<p>住宅や、人が居住する住宅以外の建物の実態をはじめ、これらに居住している世帯の実態を調査します。総務省統計局が昭和 23 年から 5 年ごとに実施しています。</p>
住宅用火災警報器	<p>熱や煙等により火災を感知し、音や音声で知らせるものであり、平成 16 年の消防法改正に伴い、設置が義務付けられました。</p>
重度身体障害者（児）住宅設備改善給付事業	<p>在宅で身体に重度の障害のある方（6 歳以上 65 歳未満）のために手すりの取付け、床段差解消など、また、浴槽や便所、玄関、台所、居室の改善費を給付します。</p>
市民住宅	<p>市民住宅とは、公営（都営・市営）住宅の収入基準を上回る、中堅所得者を対象とした住宅です。</p>
心身障害者住宅費助成事業	<p>身体障害者手帳 1 ～ 4 級又は愛の手帳 1 ～ 3 度の障害者の方を対象に、家賃の一部を助成します。</p>
成年後見制度	<p>認知症や知的障害、脳機能障害、精神的疾病により、判断能力が十分でない人の権利や財産を守るための制度で、「後見人」が本人に代わって判断したり、財産を管理したり、援助したりします。</p>

た	耐震改修	<p>耐震診断結果に基づき、建築物が地震に対して安全になるように補強工事を行い、耐震性を向上させます。</p>
---	------	---------------------------------------------------------

耐震診断	建築物の地震に対する安全性を確認するため、耐震性能を評価し、耐震改修が必要かどうかを総合的に判定することです。
地域生活支援センター	主に精神障害のある方やそのご家族に対し、生活支援や生活相談をはじめ、地域交流の機会や場を提供します。
地域包括支援センター	地域で暮らす高齢者を対象に、介護保険制度や福祉サービスの相談や住宅改修についての相談、権利擁護の取組、介護予防支援など、介護、福祉、健康、医療など、様々な面から総合的に支援します。
地区計画	「都市計画法」に基づき、地区の良好な環境を維持・保全、あるいは改善に向けて、建築物の用途や形態・意匠の制限をはじめ、公共施設の配置などを地区の住民意向や特性に応じて、きめ細やかに定める制度です。
地方分権改革	国に集中している権限や財源を地方自治体（都道府県や市区町村）に移し、住民に身近な地方自治体が自らの選択と責任で物事を決定し、地域の特色を活かした都市・地域づくりを進めることです。
長期修繕計画	分譲マンションなどの保守・点検や経常修繕を長期にわたって適切に行っていくための計画です。この計画に基づき、「修繕積立金」を積み立て、必要な修繕を計画的に行っていくこととなります。
長期優良住宅認定制度	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための構造、設備を備えた住宅について、適合している旨の認定を市が行う制度です。
長期優良住宅の普及の促進に関する法律	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優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度を位置付けた法律です。（長期優良住宅認定制度 参照） 平成 20 年 6 月に施行されました。
長寿命環境配慮住宅モデル事業	東京都では、長期優良住宅の認定に加え、環境配慮に取り組む一定の条件を満たす住宅を「長寿命環境配慮住宅」として、中小工務店の参画により、一般戸建住宅並みの価格で供給する事業をモデル的に展開しています。

賃貸住宅トラブル防止ガイドライン	東京都が「賃貸住宅紛争防止条例」の施行（平成 16 年 10 月 1 日）に併せて作成したもので、賃貸住宅のトラブルを防止するために知ってもらいたい、退去時の復旧や入居中の修繕に関する費用負担の原則、契約や住まい方で注意すべきこと等を、ガイドラインで示しています。
低炭素社会	省エネルギーや太陽光などの自然エネルギーの有効活用などを通じて、地球温暖化の主因とされる温室効果ガスの一つである二酸化炭素をできる限り排出しないよう、産業・生活システムを構築した社会のことです。
東京都住宅供給公社	東京都の住宅政策の実施機関として住宅を必要とする都民に対し、居住環境の良好な住宅等を供給し、都民の生活安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした、地方住宅供給公社法に基づく特別法人です。
東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録閲覧制度	高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度を補完する事業として、東京都で定める一定の基準を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅について、都が独自に実施する情報登録閲覧制度により、高齢者等に広く情報提供を行います。
東京都住宅マスタープラン	東京都が東京都住宅基本条例に基づいて策定するもので、住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、まちづくり、環境、産業、福祉など関連する各政策分野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ための基本となる計画です。「住生活基本法」に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持ちます。（住生活基本法 参照）
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	東京都は、平成 23 年 4 月に「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」を施行し、地震発生時における避難、救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支えるために特に高い公共性を有し、沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路を「特定緊急輸送道路」に指定し、その沿道建築物について、耐震診断が未実施の場合は診断の実施を平成 24 年 4 月から義務化するなど、重点的に耐震化を推進していくこととしています。
特定低炭素住宅認定制度	二酸化炭素の排出の抑制に寄与する住宅として、一定の基準を満たすものを「特定低炭素住宅」として市が認定する制度です。（都市の低炭素化の促進に関する法律 参照）

都市再生機構	都市基盤整備公団を廃止し、地域振興整備公団の地方都市開発整備部門と統合して、平成 16 年に設立された独立行政法人です。大都市及び地方中心都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援を行うとともに、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等の管理などの業務を担います。
都市の低炭素化の促進に関する法律	都市の二酸化炭素排出量の削減を図り、都市の健全な発展に寄与することを目的に制定された法律です。 都市部の二酸化炭素排出の多くを占める建築物について低炭素建築物を普及・促進するための措置を講じるものとされており、「特定低炭素住宅認定制度」がその施策の一つです。（特定低炭素住宅認定制度 参照）

な	二重サッシ	開口部にサッシを二重に取り付けたもので、サッシの間に空気層ができ、断熱効果が高まり結露防止にも有効で、防音性も高くなるメリットがあります。サッシにはめ込まれるガラスが 2 枚になっている、複層ガラスとは異なります。（複層ガラス 参照）
	ノーマライゼーション	障害者や高齢者など、社会で不利を受けやすい人々が、他の人々と同じように暮らすことができる社会を目指すという考え方です。

は	ハザードマップ	自然災害が及ぶ範囲を予測し、地図にしたものです。災害発生時の迅速・的確な避難や、二次災害発生の予想とその回避など、防災・減災に役立てることができます。
	バリアフリー	住まいや都市において、「バリア(障壁)」を「フリー(除く)」、つまり障壁となるものを取り除き、移動しやすく、生活しやすくすることを意味します。
	福祉環境整備事業	福祉のまちづくりを進めるため、「府中市福祉のまちづくり条例」で定める既存建築物を改修する際に、中小企業者や一般社団法人等に整備費用の一部を助成します。
	複層ガラス	一つのサッシに 2 枚の板ガラスで空気層を挟み込んだ断熱性の高いガラスです。「ペアガラス」ともいいます。（二重サッシ 参照）

府中NPO・ボランティア活動センター	<p>市民、企業及び市との連携によるまちづくりを目指した、市内で継続的に社会貢献活動を行うNPO・ボランティア団体の活動・交流の拠点です。NPO法人が運営に当たっています。</p>
府中市景観ガイドライン	<p>当ガイドラインを基に、「府中市景観条例」に基づき届出の対象となる建築等について、良好な景観形成に向けて適切な助言・指導を行っています。（府中市景観条例 参照）</p>
府中市景観条例	<p>平成16年の景観法の施行に伴い、平成19年12月に制定した条例です。</p> <p>当条例に基づき、景観に影響を及ぼす可能性のある建築物の建築などの一定の行為は、届出を義務付け、「府中市景観計画」のほか、詳しく景観形成の基準を示した「府中市景観ガイドライン」を基に誘導を行っています。</p>
府中市高齢者見守りネットワーク事業	<p>高齢者が住み慣れた地域で安心して生活し続けられることを目的とした、高齢者の見守りのための事業です。</p> <p>市民が身近にいる高齢者の安否に不安などを感じた際に、地域包括支援センターに連絡すると、当センターで対象の高齢者の状況を確認し、適切な支援を行います。</p>
府中市地域まちづくり条例	<p>市・市民・事業者の協働により、住みよいまちづくりを実現するための手続などを定めた条例です。</p> <p>当条例に基づき、大規模な土地利用や開発事業の誘導に取り組んできています。（開発指導要綱 参照）</p>
府中市福祉のまちづくり条例	<p>「ユニバーサルデザイン」の考え方を基本に、高齢者や障害者を含めた全ての人が安全で、安心して、かつ、快適に暮らし、又は訪れることができるまちづくりを推進するための条例です。</p>
防災関連施設・設備	<p>災害後、大規模マンションや地域での生活維持を図るために備える施設や設備のことで、主に「飲料水の確保」や「食糧の確保」、「し尿処理」、「生活水の確保」、「一時避難場所の確保」などを目的としています。</p> <p>具体的には、「防災倉庫」、「避難生活に使用できるスペース」のほか、「マンホールトイレ用マンホール及びトイレキット」や「雨水貯留槽」、「飲料水の備蓄」「かまどベンチ及びかまどベンチ用燃料・鍋」などが挙げられます。</p>

	母子・女性福祉資金	母子家庭の母又は配偶者のいない女性に、転宅に必要な敷金・前家賃・運送代の資金を貸し付けます。
--	-----------	------------------------------------------------

ま	マンション環境性能表示制度	大規模な新築又は増築マンションの販売広告に、「建物の断熱性」、「設備の省エネ性」、「太陽光発電・太陽熱」、「建物の長寿命化」及び「みどり」という5つの環境性能を示すラベルの表示を義務付ける東京都の制度です。
	マンションの建替えの円滑化等に関する法律	マンションの良好な居住環境を確保するために、円滑なマンションの建て替えを促進するための制度を定めている法律で、平成14年6月に制定されました。
	民生委員	民生委員は、生活に困っている方や、児童、高齢者、障害者などのことで悩みごとのある方のために相談、支援に当たっています。

や	優遇抽選	公営住宅において、優遇資格に該当する世帯が、一般の申込者よりも当せん率を高くする制度です。 本市では、高齢者世帯とひとり親世帯を対象に行っています。
	ユニバーサルデザイン	年齢、性別、言語、個人の能力等にかかわらず、初めからできる限り多くの方が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方です。

## 4 住まいに関するアンケート調査（一部抜粋）

---

本計画策定の市民意識に関わる基礎的資料として、市民約2千人を対象としたアンケート調査を実施した結果を次に示す。

### （1）実施概要

配付日：平成24年8月27日

回収期間：～9月21日（金）

対象：20歳以上の市民

抽出方法：無作為抽出（抽出数は圏域ごとの人口比に応じて設定）

配付数：1,977通

回収数：1,017通 回収率51.4%

質問の趣旨

現在の住環境の満足度

現在の住まいの満足度

今後の住まいについてなど

- ・今後の住まいの意向（建て替え、購入、修繕、移転）
- ・住み替え機会 / 住み替え先
- ・リフォーム意向
- ・重点的に取り組むべき住生活施策

フェイスシート

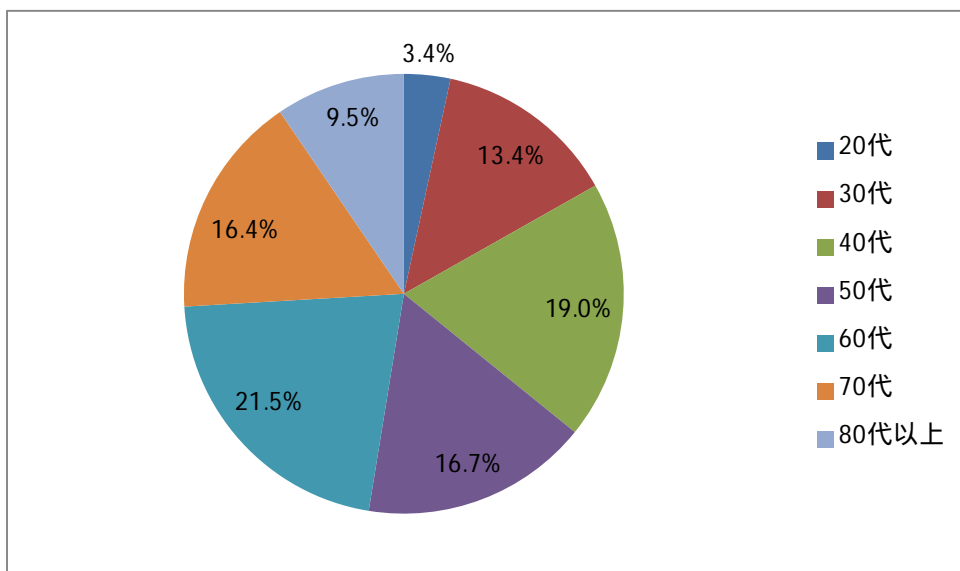
- ・回答者属性 年齢 / 家族構成 / 同居する高齢者の有無 / 居住年数 / 地域
- ・住まいの状況 形態 / 所有 / 広さ / 築年数



## (2) 集計結果(以下、項目の番号は、設問番号)

### 1 年齢

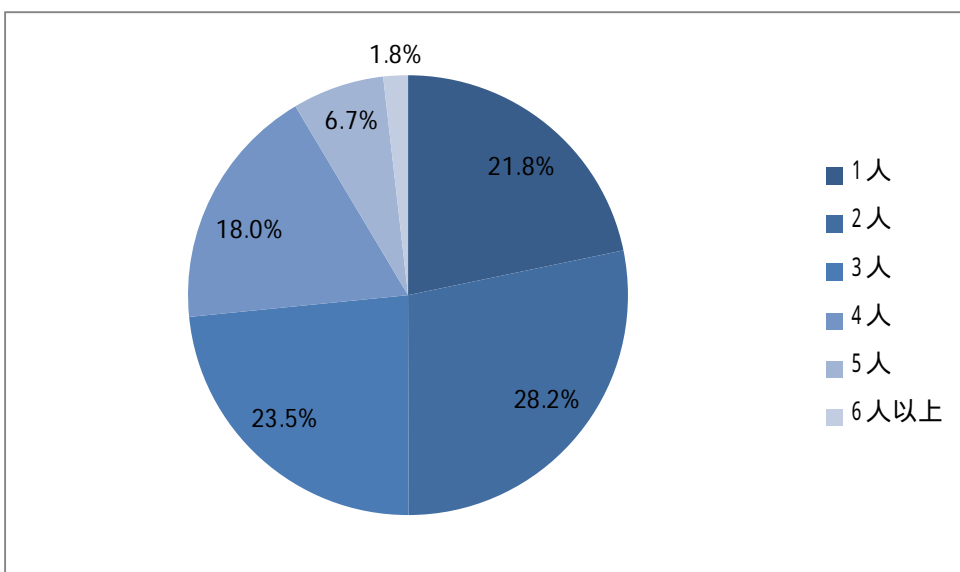
「20代」・「80代」の回答者数が10%未満であるほかは、各年齢層から偏りなく回答が得られている。



20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上
34	134	190	167	215	164	95
3.4%	13.4%	19.0%	16.7%	21.5%	16.4%	9.5%

### 1 世帯の人数

世帯人員数を「5人」・「6人以上」とする回答者は合わせて10%未満であるが、1～4人それぞれの人員数に該当する回答者数はおおむね20%前後となっている。

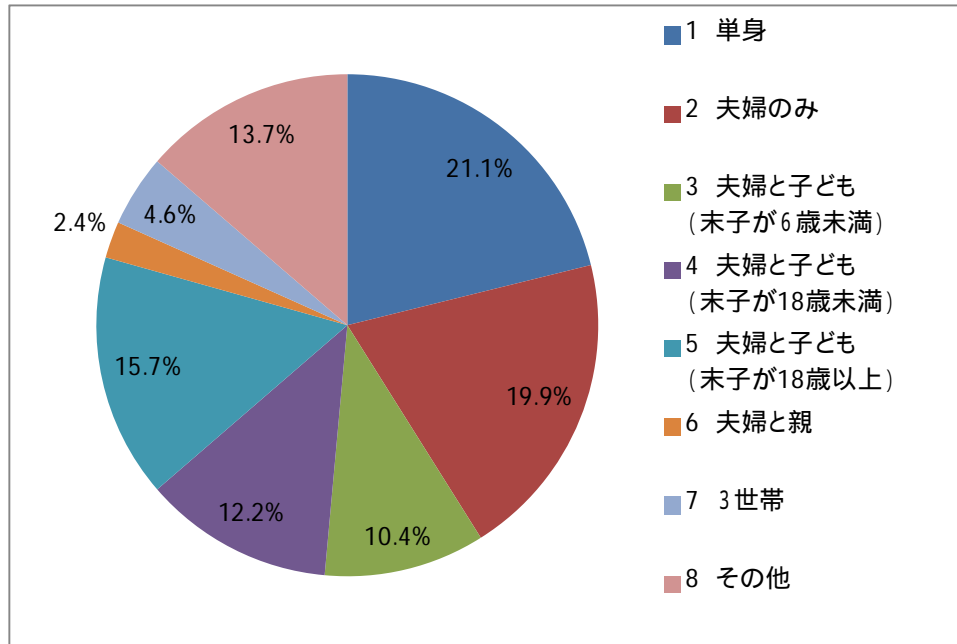


1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
216	280	233	179	67	18
21.8%	28.2%	23.5%	18.0%	6.7%	1.8%

1 - 家族構成

「単身」・「夫婦のみ」世帯の回答者が最も多く、それぞれ約 20%を占める。

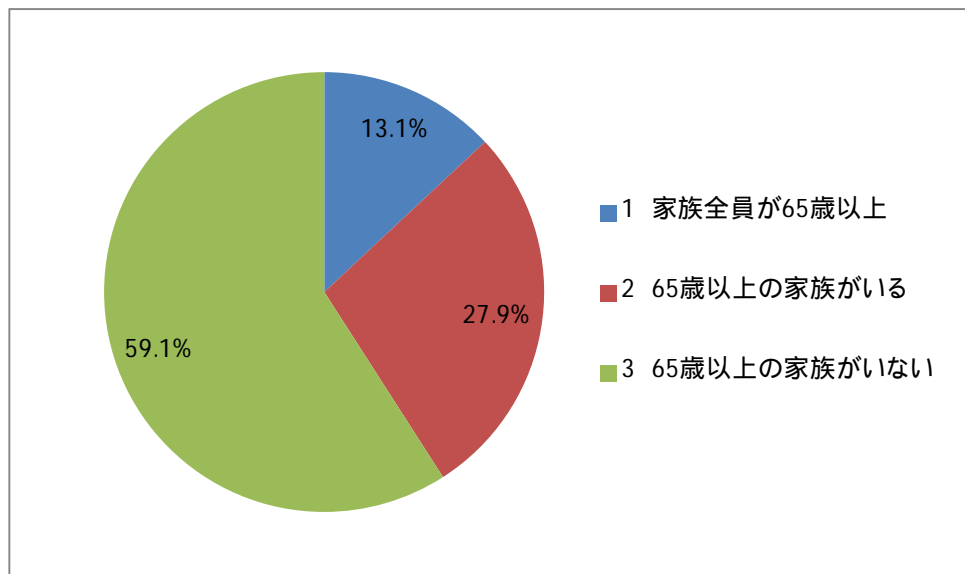
子どものいる世帯（番号 3 ~ 5）は、それぞれ同程度の回答者があり、合わせて約 40%を占める。



1 単身	2 夫婦のみ	3 夫婦と子ども (末子が6歳未満)	4 夫婦と子ども (末子が18歳未満)	5 夫婦と子ども (末子が18歳以上)	6 夫婦と親	7 3世帯	8 その他
206	194	101	119	153	23	45	133
21.1%	19.9%	10.4%	12.2%	15.7%	2.4%	4.6%	13.7%

1 家族内の高齢者の有無

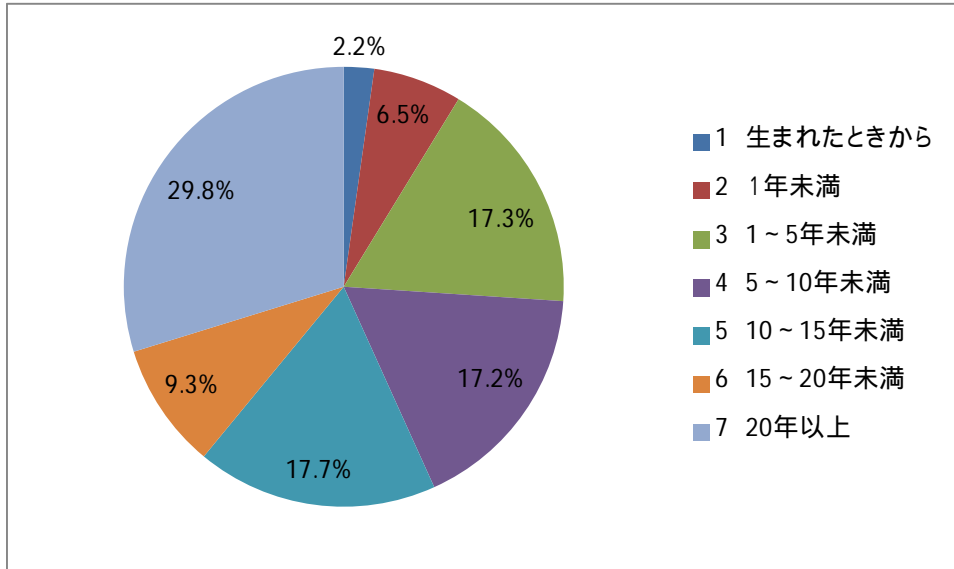
高齢者がいるとする世帯（番号 1 ~ 2）は、約 4 割を占める。うち、全員が高齢者の世帯（番号 1）は全体の 13%を占める。



1 家族全員が65歳以上	2 65歳以上の家族がいる	3 65歳以上の家族がない
118	252	534
13.1%	27.9%	59.1%

### 1 居住年数

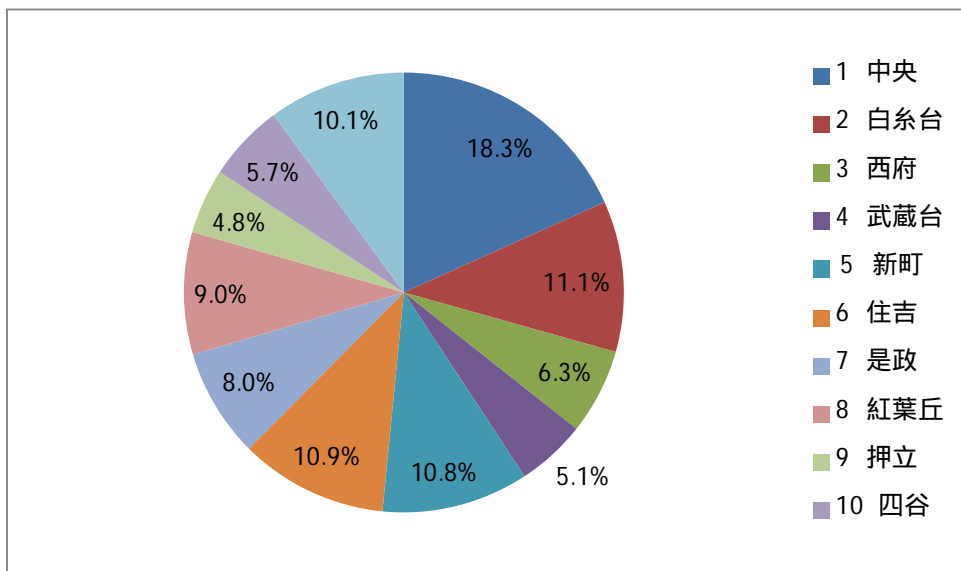
現在の住まいの居住年数が「20年以上」の回答者が約30%で最も多く、次いで、「1～5年未満」・「5～10年未満」・「10～15年未満」の回答者がそれぞれ17～18%を占める。



1 生まれたときから	2 1年未満	3 1～5年未満	4 5～10年未満	5 10～15年未満	6 15～20年未満	7 20年以上
22	65	172	171	176	92	296
2.2%	6.5%	17.3%	17.2%	17.7%	9.3%	29.8%

### 1 お住まいの地域

「中央」地域の回答者が18%である以外は、各地域で回答者数に大きな偏りは見られない。

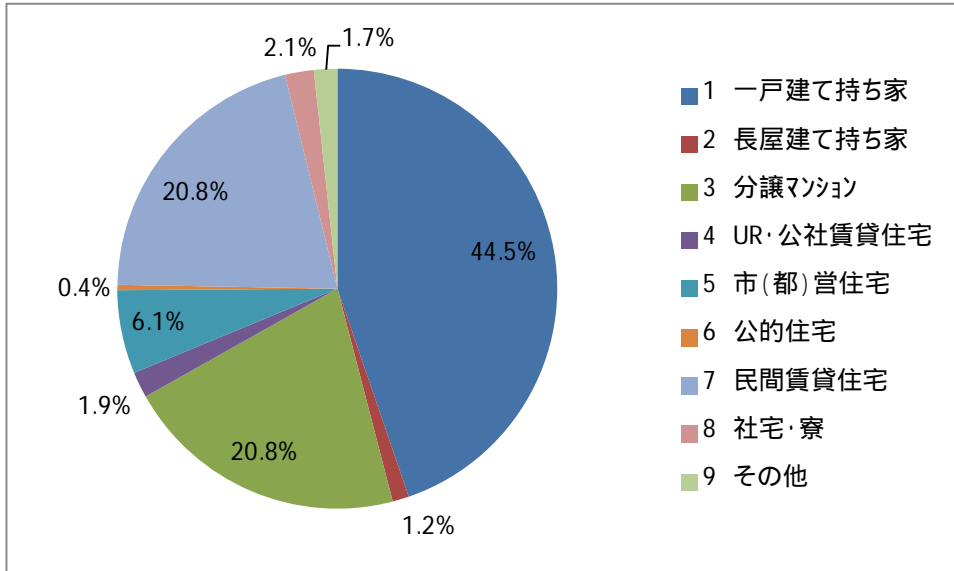


1 中央	2 白糸台	3 西府	4 武蔵台	5 新町	6 住吉	7 是政	8 紅葉丘	9 押立	10 四谷	11 片町
183	111	63	51	108	109	80	90	48	57	101
18.3%	11.1%	6.3%	5.1%	10.8%	10.9%	8.0%	9.0%	4.8%	5.7%	10.1%

1 住まいの形態

「一戸建て持ち家」に住む回答者が約 45%と最も多い。次いで、「分譲マンション」・「民間賃貸住宅」がそれぞれ約 21%を占める。

「市（都）営住宅」に住む回答者は約 5%となっている。

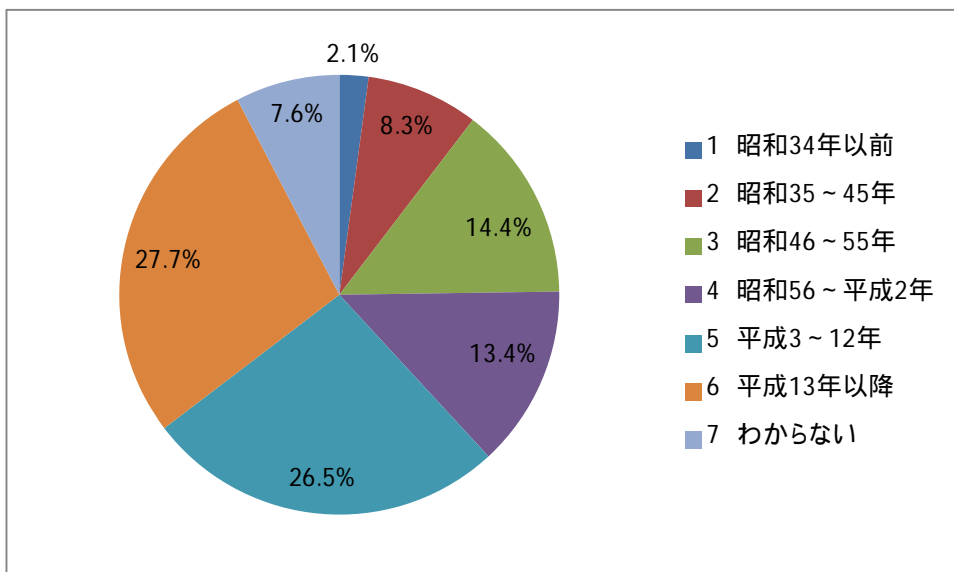


1 一戸建て持ち家	2 長屋建て持ち家	3 分譲マンション	4 UR・公社賃貸住宅	5 市(都)営住宅	6 公的住宅	7 民間賃貸住宅	8 社宅・寮	9 その他
445	12	208	19	61	4	208	21	17
44.5%	1.2%	20.8%	1.9%	6.1%	0.4%	20.8%	2.1%	1.7%

1 住まいの建築時期

現在の住まいの建築時期が、「平成 3～12年」・「平成 13年以降」とする回答者が最も多く、それぞれ 3割近くを占める。

昭和 55年以前とする回答者（番号 1～3）もあり、合わせて 24%を占める。



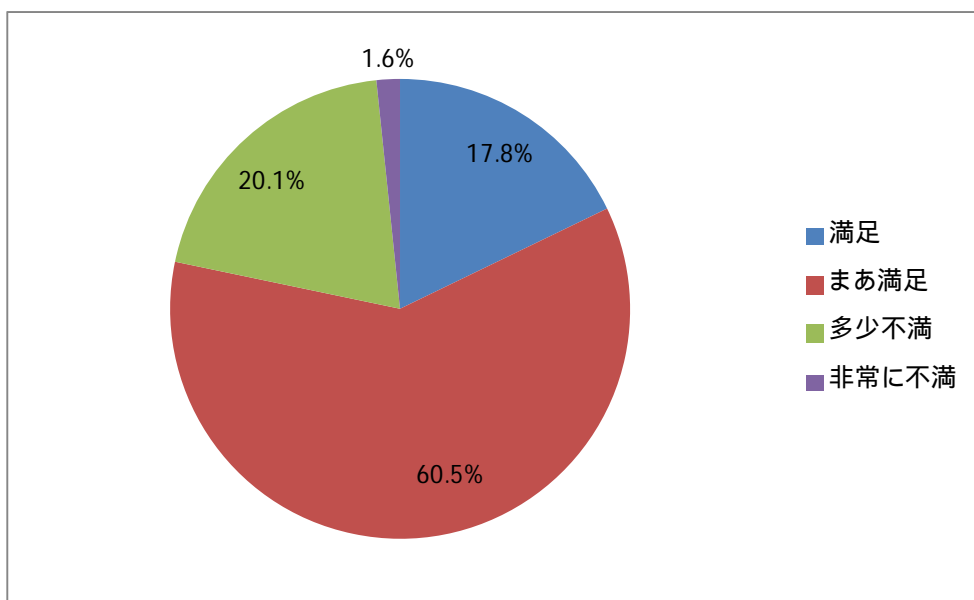
1 昭和34年以前	2 昭和35～45年	3 昭和46～55年	4 昭和56～平成2年	5 平成3～12年	6 平成13年以降	7 わからない
21	81	141	131	260	272	75
2.1%	8.3%	14.4%	13.4%	26.5%	27.7%	7.6%

## 2 現在の住まいの住環境の総合的な満足度

現在の住まいの住環境について、「まあ満足」とのする回答が最も多く約6割を占める。

「満足」とする回答が約18%あり、「まあ満足」と合わせて8割近くが住環境に対して肯定的な回答をしている。

一方で、「多少不満」とする回答が約20%あるが、「非常に不満」については2%にとどまる。



満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
119	404	134	11
17.8%	60.5%	20.1%	1.6%

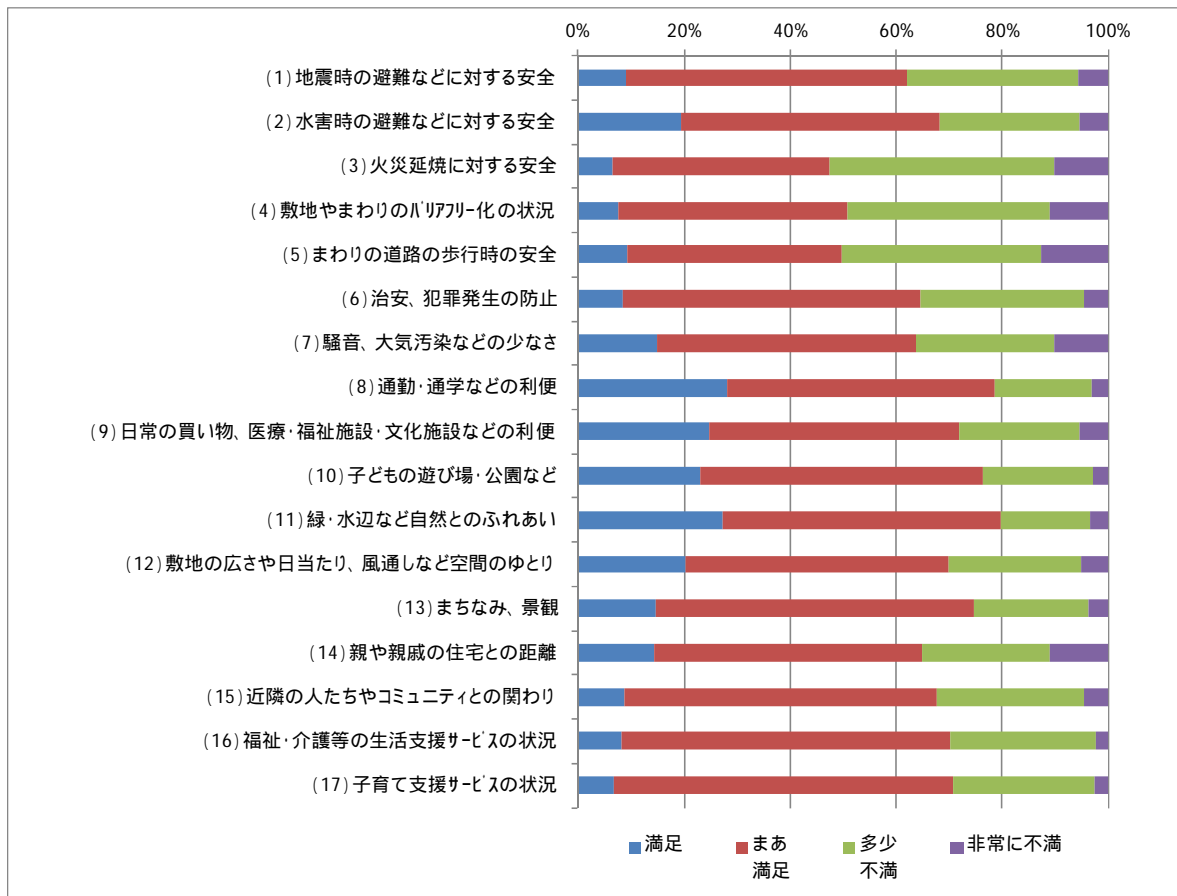
## 2 現在の住まいの住環境の満足度（項目別）

満足度を尋ねた17項目のうち、14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。

現在の住まいの住環境について、「通期・通学などの利便」・「子どもの遊び場・公園など」・「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割近くに及ぶ。

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」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割に及ぶ。

<項目ごとの満足度>



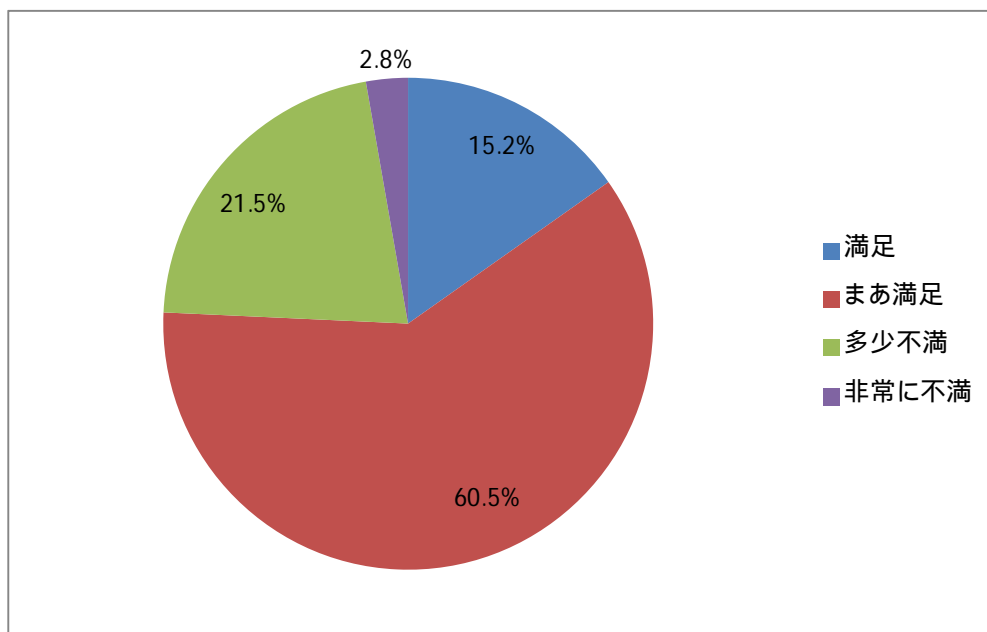
	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
(1)地震時の避難などに対する安全	89	523	318	56
(2)水害時の避難などに対する安全	189	477	256	54
(3)火災延焼に対する安全	65	400	416	99
(4)敷地やまわりのバリアフリー化の状況	74	418	372	106
(5)まわりの道路の歩行時の安全	92	401	373	127
(6)治安、犯罪発生の防止	82	552	301	45
(7)騒音、大気汚染などの少なさ	148	479	255	101
(8)通勤・通学などの利便	272	491	177	30
(9)日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	249	471	226	55
(10)子どもの遊び場・公園など	220	512	198	27
(11)緑・水辺など自然とのふれあい	269	516	164	35
(12)敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	200	493	246	52
(13)まちなみ、景観	146	593	212	37
(14)親や親戚の住宅との距離	135	479	226	105
(15)近隣の人たちやコミュニティとの関わり	87	580	272	45
(16)福祉・介護等の生活支援サービスの状況	77	571	253	22
(17)子育て支援サービスの状況	58	539	225	21

## 2 現在の住まいの総合的な満足度

現在の住まいについて、「まあ満足」とする回答が最も多く約6割を占める。

「満足」とする回答が約15%あり、「まあ満足」と合わせて8割近くが住まいに対して肯定的な回答をしている。

一方で、「多少不満」とする回答が約22%あるが、「非常に不満」については3%にとどまる。



満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
94	374	133	17
15.2%	60.5%	21.5%	2.8%

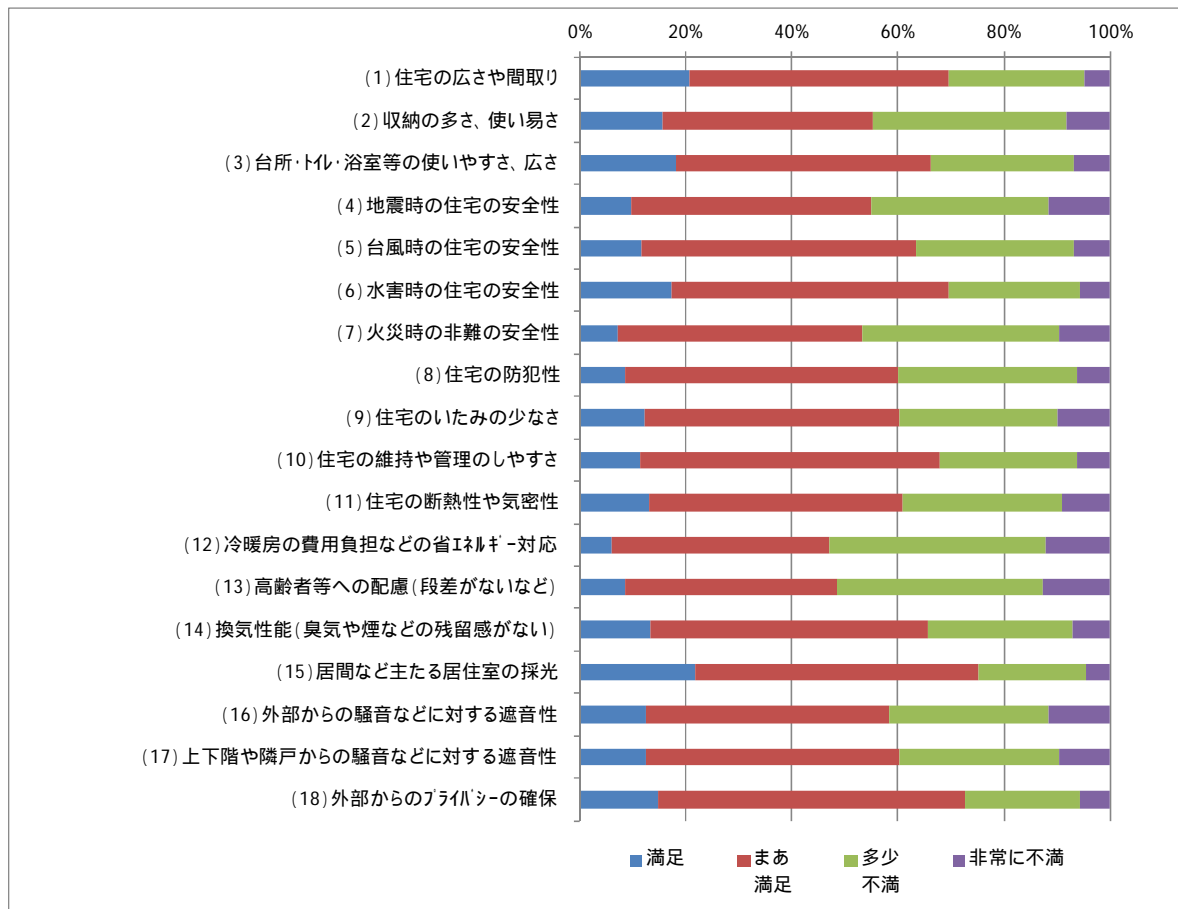
## 2 現在の住まいの総合的な満足度（項目別）

満足度を尋ねた18項目のうち、16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。

現在の住まいの住環境について、「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」・「住宅の広さや間取り」・「水害時の住宅の安全性」について、満足度が高く、「満足」・「まあ満足」とする回答が約7割に及ぶ。

一方で、「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」・「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割に及ぶ。

<項目ごとの満足度>



	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
(1) 住宅の広さや間取り	206	486	253	49
(2) 収納の多さ、使い易さ	154	393	359	82
(3) 台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	182	479	269	70
(4) 地震時の住宅の安全性	96	446	331	114
(5) 台風時の住宅の安全性	117	510	293	69
(6) 水害時の住宅の安全性	169	512	243	55
(7) 火災時の非難の安全性	70	454	367	94
(8) 住宅の防犯性	86	508	334	63
(9) 住宅のいたみの少なさ	120	475	295	99
(10) 住宅の維持や管理のしやすさ	111	551	252	61
(11) 住宅の断熱性や気密性	128	469	294	90
(12) 冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	60	398	394	119
(13) 高齢者等への配慮(段差がないなど)	84	390	380	126
(14) 換気性能(臭気や煙などの残留感がない)	132	514	268	70
(15) 居間など主たる居住室の採光	218	528	202	45
(16) 外部からの騒音などに対する遮音性	125	455	299	115
(17) 上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	124	471	297	97
(18) 外部からのプライバシーの確保	146	571	214	58



### 3 今後の住み替えやリフォームの意向

今後の住まいについて、「さしあたり考えていない」約 44%、「住み替えもリフォームもしない」12%であり、これらの回答を除くと、約 4 割の回答者が今後の住まいの住み替えやリフォームについて、何らかの意向を持っていることになる。

これら意向のある回答について見ると、「家を借りる」約 14%、「家を購入する」約 13%の順に回答が多く、次いで「リフォームを行う」が 11%となっている。

住宅の取得に係る意向は「家を注文し新築する」・「家を購入する」が該当するが、「家を注文し新築する」は約 2%にとどまり、「家を購入する」意向が強い結果となっている。

既に取得している住宅の建て替え・改修意向は「家を建て替える」・「リフォームを行う」が該当するが、「住宅を建て替える」は約 3%にとどまり、「リフォームを行う」とする意向が強い結果となっている。

#### <購入意向について(「2 家を購入する」回答者)>

「家を購入する」とする回答者について、購入する住まいの建て方として、4 割近くが「まだ決めてない」とする一方で、「一戸建て」・「共同住宅(マンション)」を希望する回答が約 63%となっている。

上記について、それぞれ「一戸建て」約 38%、「共同住宅マンション」約 25%であり、若干「一戸建て」の意向が強い結果となった。

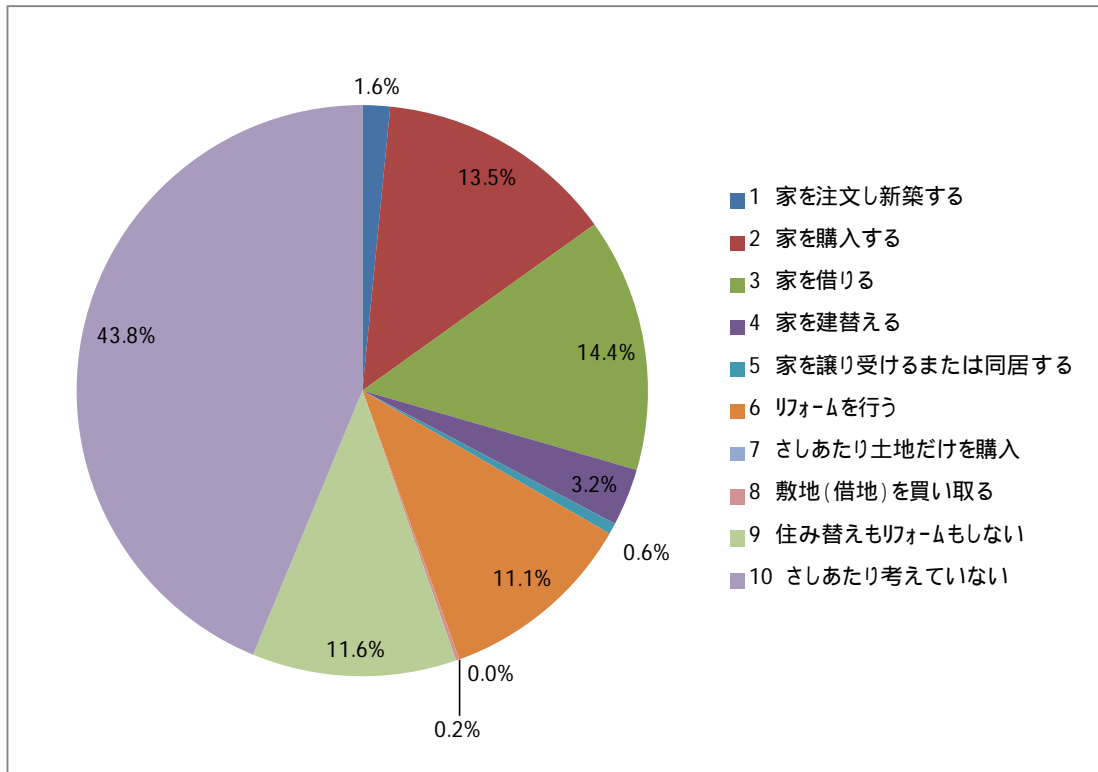
購入する住宅の新築・中古の別を見ると、「新築住宅」・「中古住宅」の別を答えた回答者は約 5 割あり、それぞれ「新築住宅」が約 34%、「中古住宅」が約 17%となり、「新築住宅」の購入意向が強い結果となった。

#### <賃貸意向について(「3 家を借りる」回答者)>

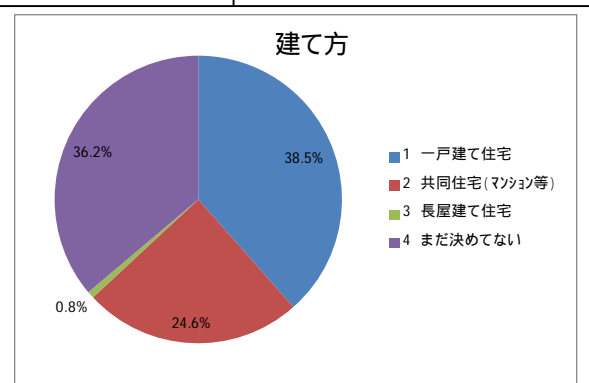
「家を借りる」とする回答者について、借りる住宅の種類として、約 3 割が「まだ決めてない」とする一方で、「民営の賃貸住宅」・「市(都)営住宅」を希望する回答が約 6 割となっている。

上記について、それぞれ「市(都)営住宅」約 31%、「民営の賃貸住宅」約 28%であり、若干「市(都)営住宅」の意向が強い結果となった。

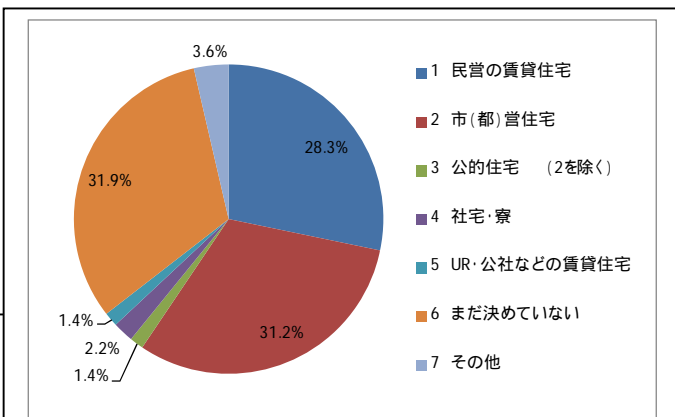
< 今後の住まいの意向 >



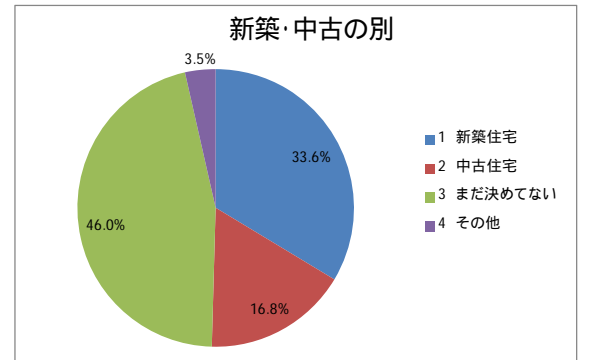
1 家を注文し新築する	15	1.6%
2 家を購入する	130	13.5%
3 家を借りる	138	14.4%
4 家を建替える	31	3.2%
5 家を譲り受けるまたは同居する	6	0.6%
6 リフォームを行う	107	11.1%
7 さしあたり土地だけを購入	0	0.0%
8 敷地(借地)を買い取る	2	0.2%
9 住み替えもリフォームもしない	111	11.6%
10 さしあたり考えていない	420	43.8%



1 一戸建て住宅	50	38.5%
2 共同住宅(マンション等)	32	24.6%
3 長屋建て住宅	1	0.8%
4 まだ決めてない	47	36.2%



1 民営の賃貸住宅	39	28.3%
2 市(都)営住宅	43	31.2%
3 公的住宅 (2を除く)	2	1.4%
4 社宅・寮	3	2.2%
5 UR・公社などの賃貸住宅	2	1.4%
6 まだ決めていない	44	31.9%
7 その他	5	3.6%



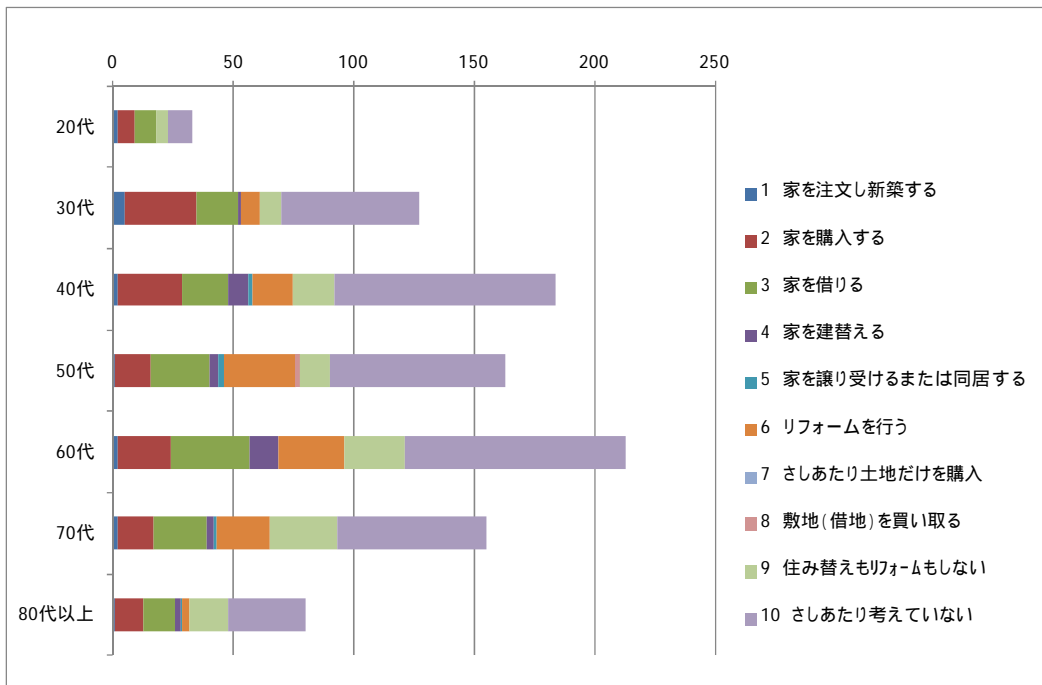
1 新築住宅	38	33.6%
2 中古住宅	19	16.8%
3 まだ決めてない	52	46.0%
4 その他	4	3.5%

<年齢別にみる住み替え意向（3 の年齢別集計）>

住み替え意向を年齢別に見ると、「家を購入する」とする回答は、「30代」・「40代」で多く、年齢が高くなるにつれて、その回答数は少なくなる傾向にあるが、「60代」で回答が増え、「40代」と同等程度の回答が得られている。

「60代」は、「家を借りる」・「家を建て替える」・「リフォームを行う」についての回答が他の年齢層に比べ多く、老後を迎え住み替えの意向が強い年齢層となっている。

「50代」が、「家を購入する」や「家を借りる」とする回答は他の年齢層に比べ少ない一方で、「リフォームを行う」とする回答は、全年齢層の中で最も多くなっており、子育てを終え、老後に備えるといった高齢期のライフステージに備えた意向であるものと考えられる。

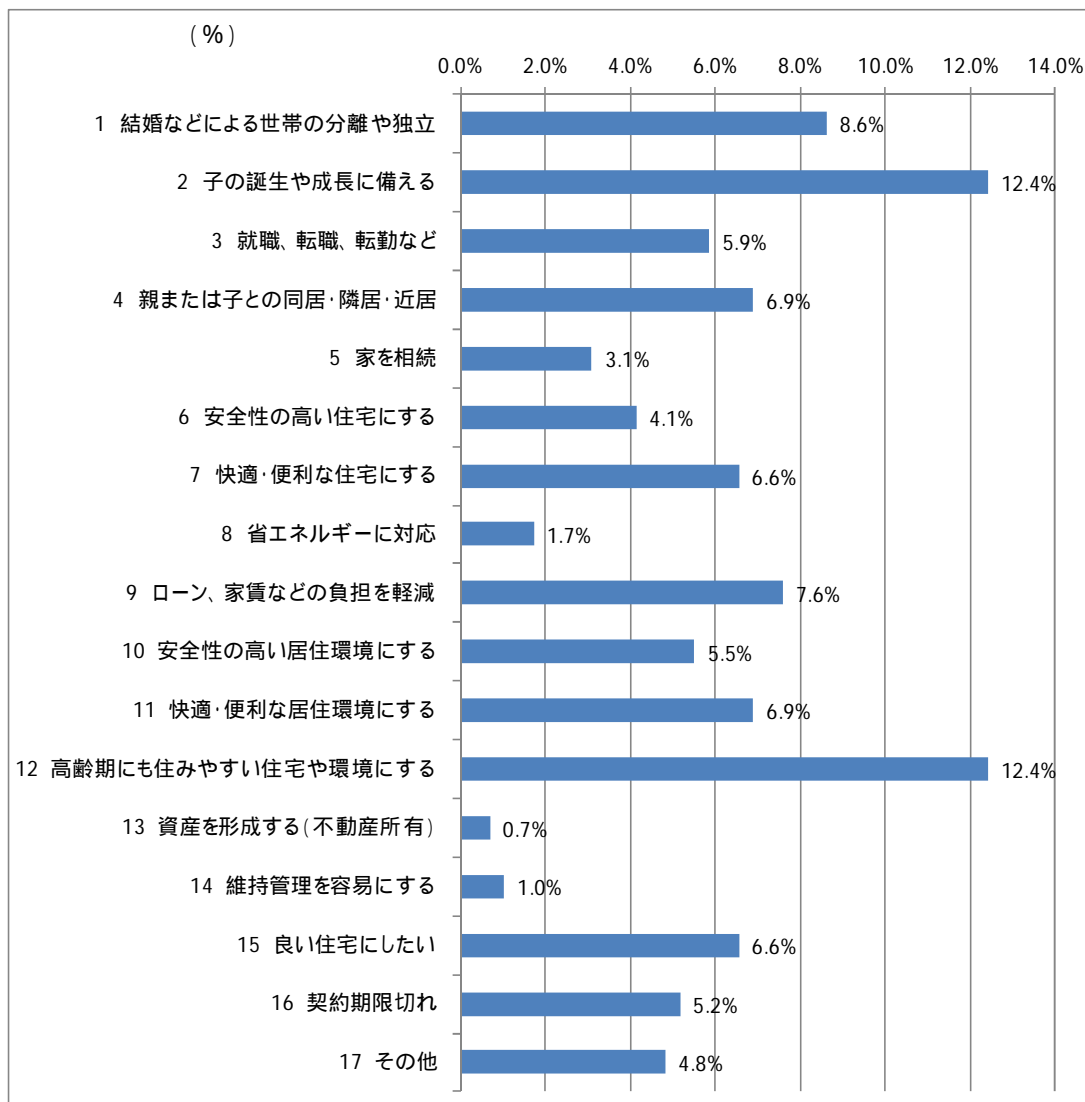


	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以	合計
1 家を注文し新築する	2	5	2	1	2	2	1	15
2 家を購入する	7	30	27	15	22	15	12	128
3 家を借りる	9	17	19	24	33	22	13	137
4 家を建替える	0	1	8	4	12	3	2	30
5 家を譲り受けるまたは同居する	0	0	2	2	0	1	1	6
6 リフォームを行う	0	8	17	30	27	22	3	107
7 さしあたり土地だけを購入	0	0	0	0	0	0	0	0
8 敷地(借地)を買い取る	0	0	0	2	0	0	0	2
9 住み替えもリフォームもしない	5	9	17	12	25	28	16	112
10 さしあたり考えていない	10	57	92	73	92	62	32	418
合計	33	127	184	163	213	155	80	955

### 3 (イ) 住み替えの時期

家の新築や購入、賃貸の住み替え意向のある回答者(3 の番号1~5)について、住み替え時期を尋ねると、「子の誕生や成長に備える」「高齢期にも住みやすい住宅や環境にする」を住み替えの機会とする回答が最も多く、それぞれ約12.4%に及ぶ。

次いで、「結婚などによる世帯の分離や独立」が約8.6%の回答が得られ、ライフステージの変化が住み替えの機会となっていることがうかがえる。

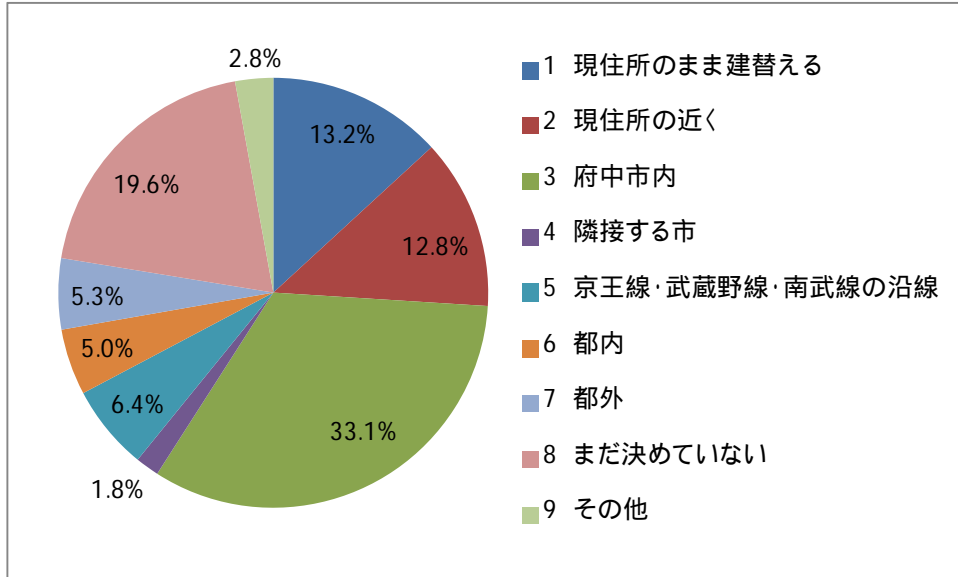


1 結婚などによる世帯の分離や独立	25	8.6%
2 子の誕生や成長に備える	36	12.4%
3 就職、転職、転勤など	17	5.9%
4 親または子との同居・隣居・近居	20	6.9%
5 家を相続	9	3.1%
6 安全性の高い住宅にする	12	4.1%
7 快適・便利な住宅にする	19	6.6%
8 省エネルギーに対応	5	1.7%
9 ローン、家賃などの負担を軽減	22	7.6%
10 安全性の高い居住環境にする	16	5.5%
11 快適・便利な居住環境にする	20	6.9%
12 高齢期にも住みやすい住宅や環境にする	36	12.4%
13 資産を形成する(不動産所有)	2	0.7%
14 維持管理を容易にする	3	1.0%
15 良い住宅にしたい	19	6.6%
16 契約期限切れ	15	5.2%
17 その他	14	4.8%

3 (口) 住み替え先

家の新築や購入、賃貸の住み替え意向のある回答者(3 の番号1~5)について、住み替え先を尋ねると、「府中市内」が約33%、「現住所のまま建て替える」や「現住所の近く」とする回答がそれぞれ約13%となっている。

これらの回答は合わせて約59%であり、本市に定住の意向が約6割あるものと考えられる。

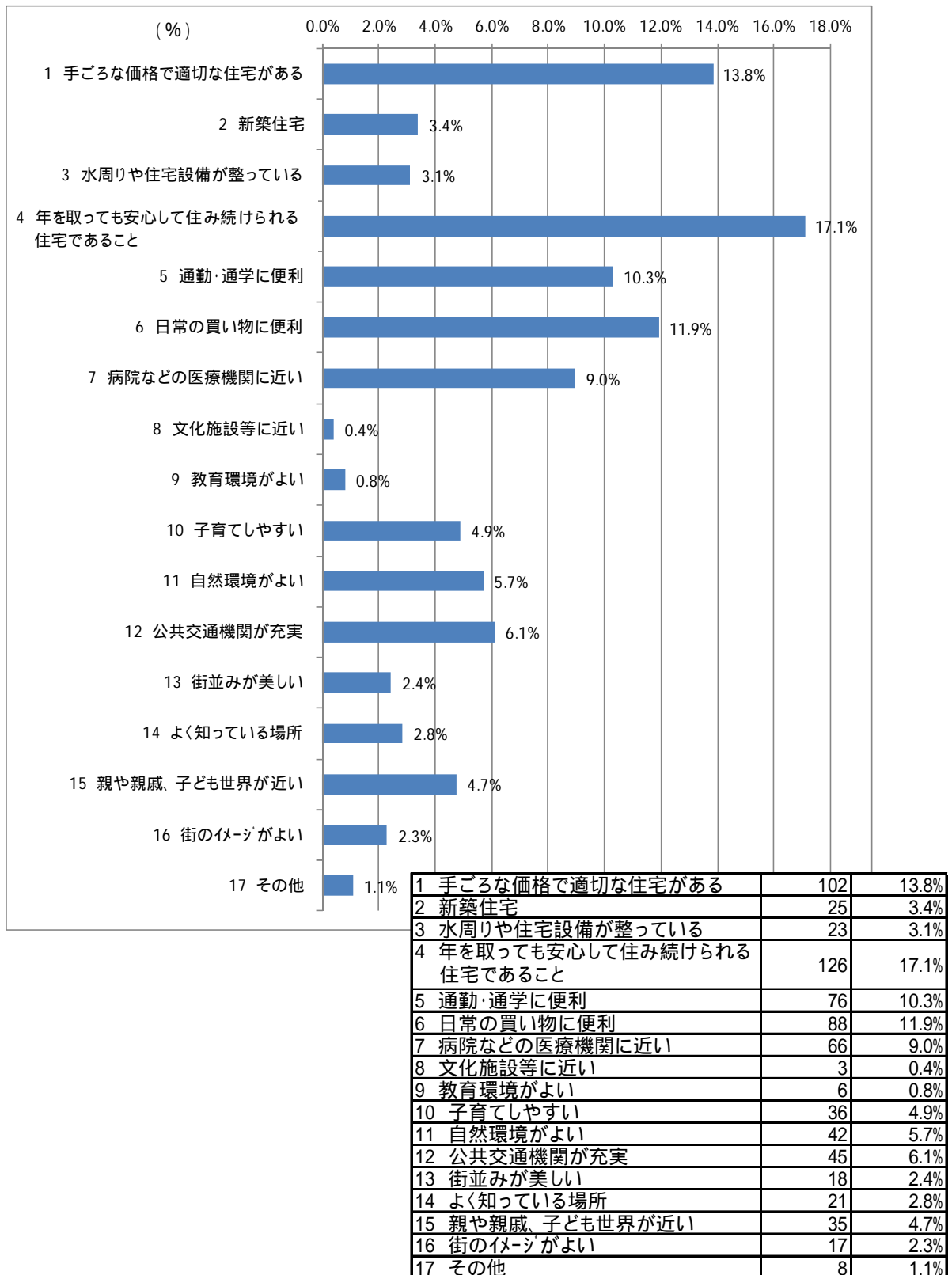


1	現住所のまま建替える	37	13.2%
2	現住所の近く	36	12.8%
3	府中市内	93	33.1%
4	隣接する市	5	1.8%
5	京王線・武蔵野線・南武線の沿線	18	6.4%
6	都内	14	5.0%
7	都外	15	5.3%
8	まだ決めていない	55	19.6%
9	その他	8	2.8%

### 3 (八) 住み替えの時に重視する点

家の新築や購入又は賃貸の住み替え意向のある回答者(3 の番号1~5)について、住み替え時に重視する事項を尋ねると、「年を取っても安心して住み続けられること」が約17%と最も多い。

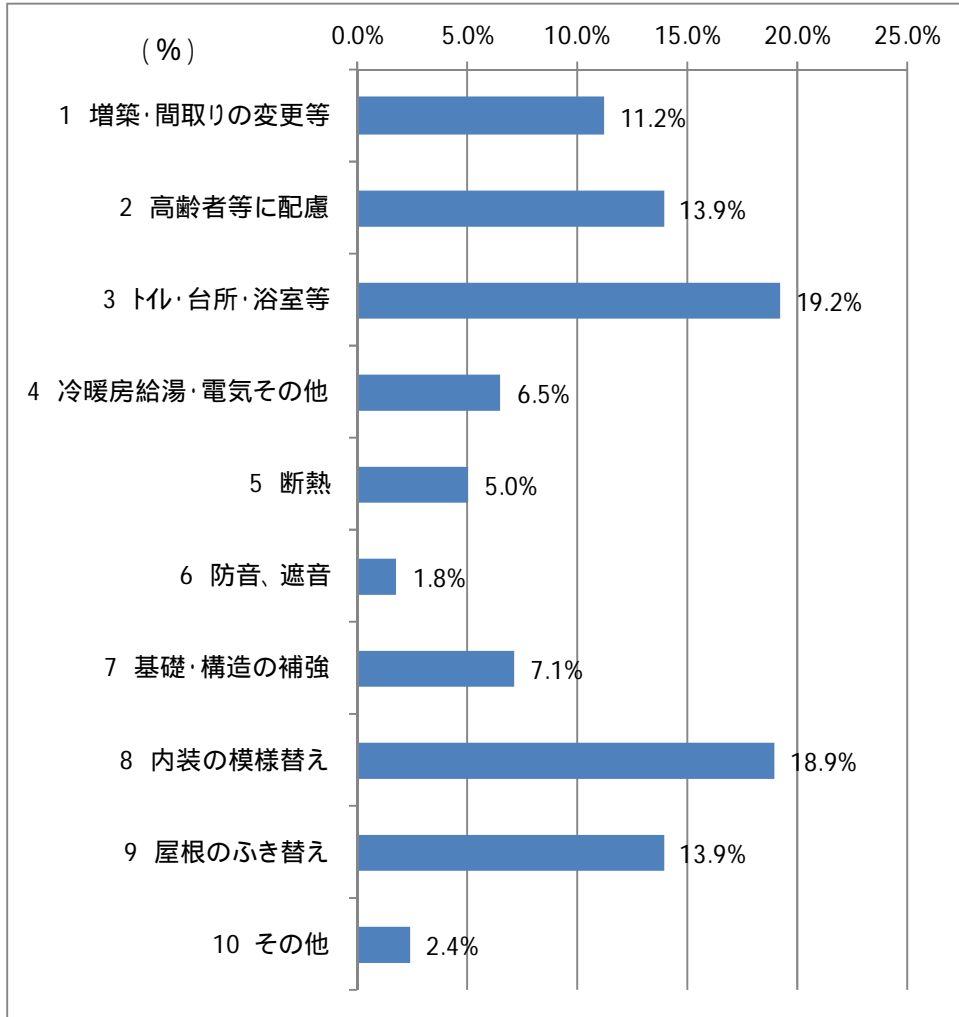
次いで、「手ごろな価格で適切な住宅があること」が約14%であるほか、「日常の買い物に便利」が約12%、「通勤・通学に便利なこと」が約10%と、比較的回答が多い。



### 3 (イ) リフォームの内容

リフォーム意向のある回答者(3 の番号6)について、希望するリフォームの箇所を尋ねると、「トイレ・台所・浴室等の設備の改善を行う」・「内装の模様替えや改修をする(壁紙・天井・床の張り替え・家具の交換など)」がそれぞれ約19%と多い。

次いで、「高齢者等に配慮し、段差をなくす、手すりを付けるなどする」・「屋根のふき替え、屋根・外壁の塗り替えを行う」が約14%と比較的回答が多いほか、「増築・間取りの変更、収納スペースの改善・増加を行う」が約11%の回答がある。

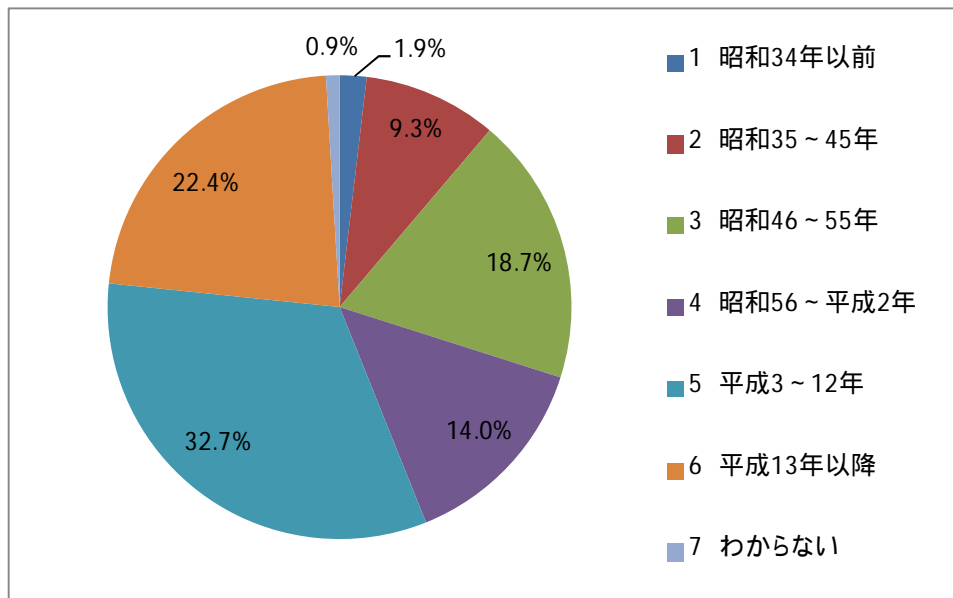


1 増築・間取りの変更等	38	11.2%
2 高齢者等に配慮	47	13.9%
3 トイレ・台所・浴室等	65	19.2%
4 冷暖房給湯・電気その他	22	6.5%
5 断熱	17	5.0%
6 防音、遮音	6	1.8%
7 基礎・構造の補強	24	7.1%
8 内装の模様替え	64	18.9%
9 屋根のふき替え	47	13.9%
10 その他	8	2.4%

<リフォーム意向（ 「リフォームを行う」回答者の住まいの建築年別集計）>

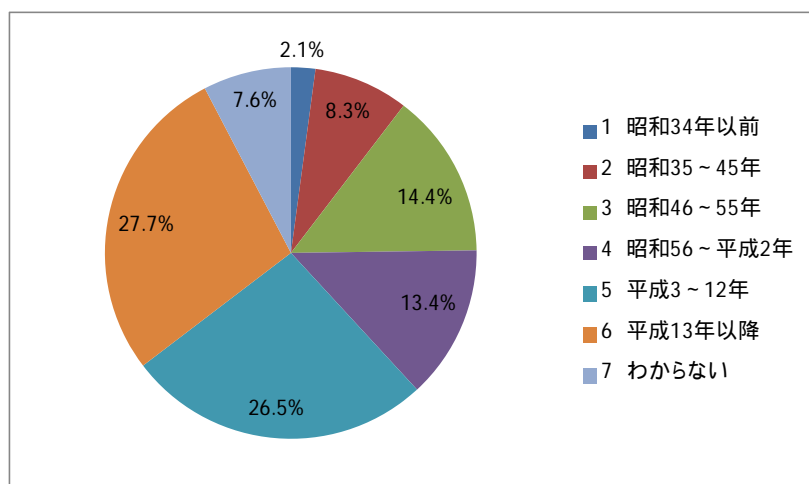
リフォーム意向のある回答者の住宅の建築年別の構成は、全ての回答者の住宅の建築年別の構成とおおむね符合している状況にある。

その中でも、「昭和 46～55 年」の回答者の割合が高くなっており、他の建築年代に比べ、リフォーム意向が強いものと考えられる。



1 昭和34年以前	2 昭和35～45年	3 昭和46～55年	4 昭和56～平成2年	5 平成3～12年	6 平成13年以降	7 わからない
2	10	20	15	35	24	1
1.9%	9.3%	18.7%	14.0%	32.7%	22.4%	0.9%

回答者の住まいの建築年【再掲】



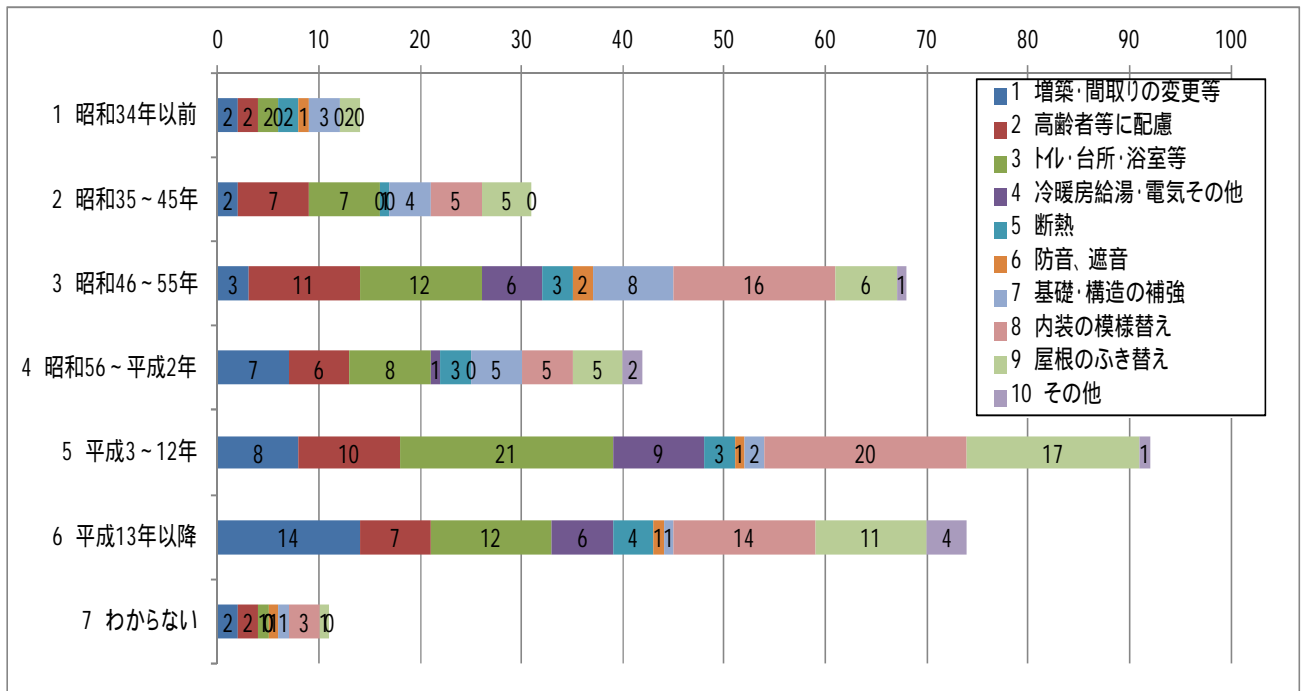


<リフォームの内容(3) (イ)リフォームの内容の建築年別集計>

建築年が「昭和46～55年」において、「高齢者等に配慮し、段差をなくす、手すりを付けるなどする」とする回答が最も多く、次いで「トイレ・台所・浴室等の改善を行う」となっている。「高齢者等に配慮し、段差をなくす、手すりを付けるなどする」については、他の建築年代を通して最も回答が多い。

「高齢者等に配慮し、段差をなくす、手すりを付けるなどする」については、「昭和46～55年」に次いで「平成3～12年」において回答が多い。

また、「増築・間取りの変更、収納スペースの改善・増加を行う」とする意向は、建築年の浅い住宅で強い傾向にある。

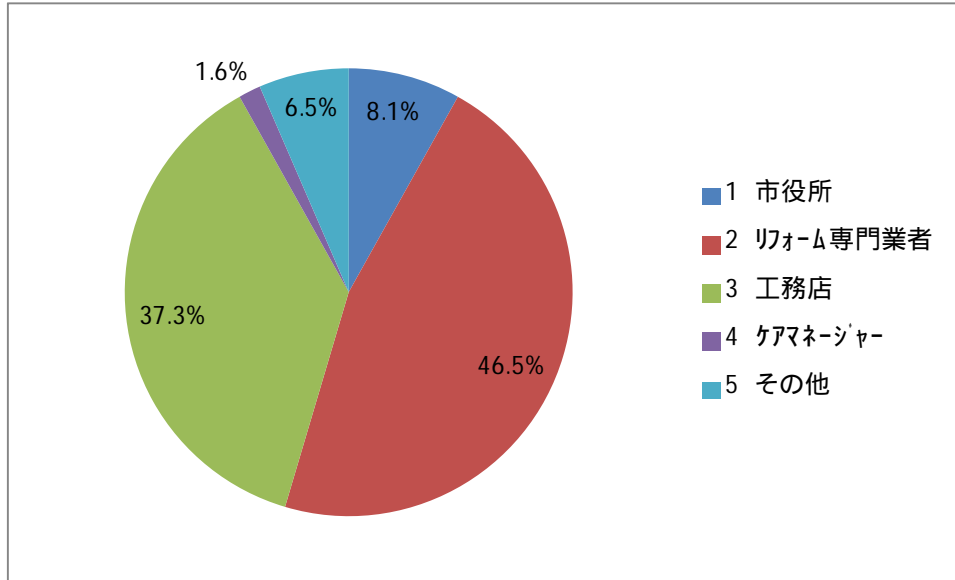


	1 昭和34年以前	2 昭和35～45年	3 昭和46～55年	4 昭和56～平成2年	5 平成3～12年	6 平成13年以降	7 わからない	合計
1 増築・間取りの変更等	2	2	3	7	8	14	2	38
2 高齢者等に配慮	2	7	11	6	10	7	2	45
3 トイレ・台所・浴室等	2	7	12	8	21	12	1	63
4 冷暖房給湯・電気その他	0	0	6	1	9	6	0	22
5 断熱	2	1	3	3	3	4	0	16
6 防音・遮音	1	0	2	0	1	1	1	6
7 基礎・構造の補強	3	4	8	5	2	1	1	24
8 内装の模様替え	0	5	16	5	20	14	3	63
9 屋根のふき替え	2	5	6	5	17	11	1	47
10 その他	0	0	1	2	1	4	0	8
合計	14	31	68	42	92	74	11	332

3 (ロ) リフォームする際に相談する先

リフォーム意向のある回答者(3 の番号6)について、リフォームの際の相談先を尋ねると、「リフォーム専門業者」・「工務店」とする回答が約8割を占める。

「市役所」を相談先とする回答は、8%となっている。



1 市役所	15	8.1%
2 リフォーム専門業	86	46.5%
3 工務店	69	37.3%
4 ケアマネージャー	3	1.6%
5 その他	12	6.5%

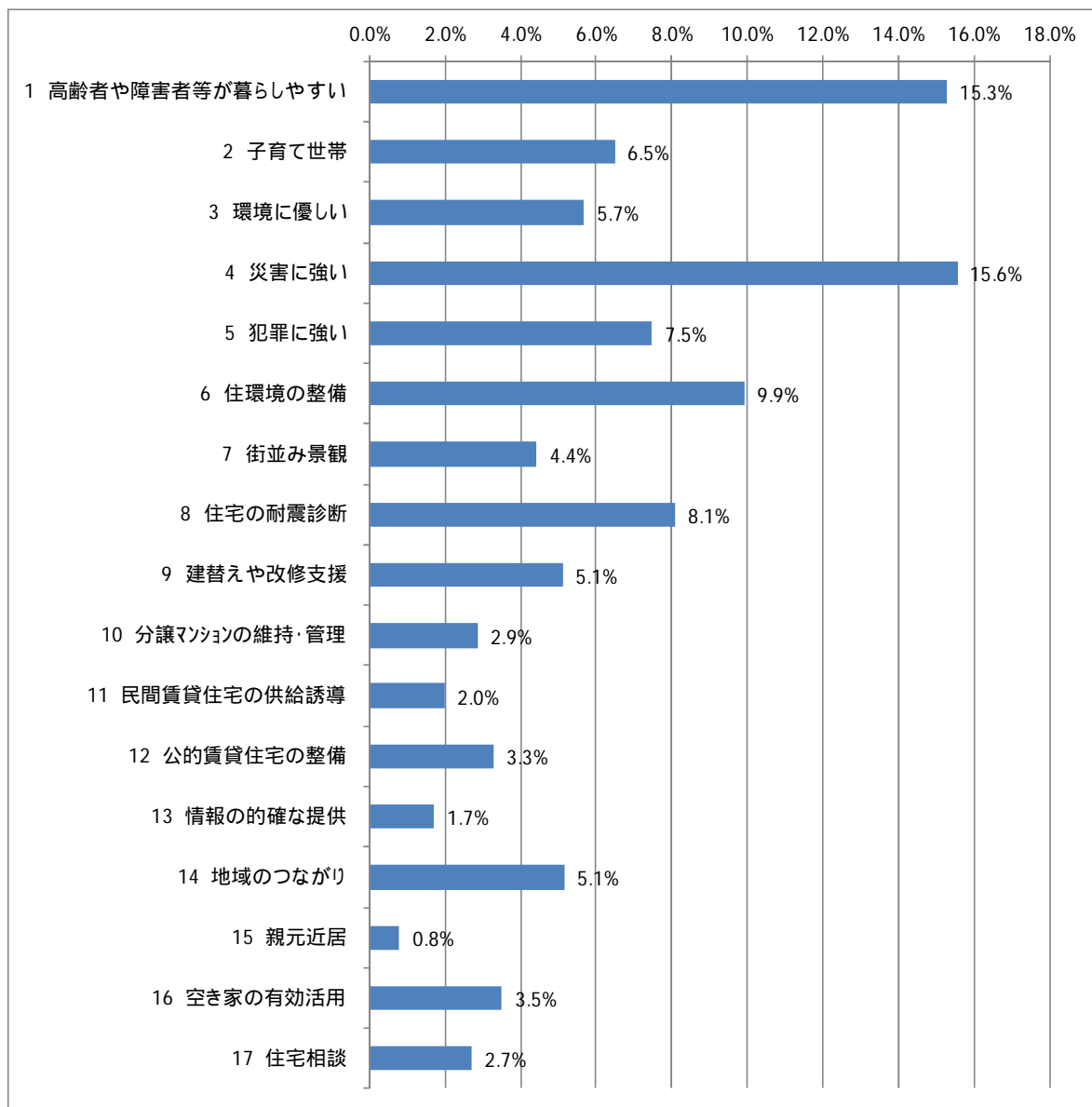
3 今後、市が重点的に取り組むべき住生活施策

今後、本市が重点的に取り組む住生活施策として、「災害に強い住宅・住環境の整備」・「高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅の整備」が約15%と、顕著に回答が多く、東日本大震災以降の防災意識の高まり、高齢化の進行などの世相を反映した結果といえる。

次いで、「自然や緑を活かした住まいや住環境の整備」が約10%と、本市の良好な住環境の維持や活用に係る施策への意向も強いと考えられる。

「住宅の耐震診断や耐震改修への支援」が約8%と続き、個別的な施策でも、防災意識の高さが反映された形となっている。

「多様な需要に対応した公的賃貸住宅の整備」は、約3%であり、「良質で多様な民間賃貸住宅の供給誘導」の約2%を上回る結果となっている。



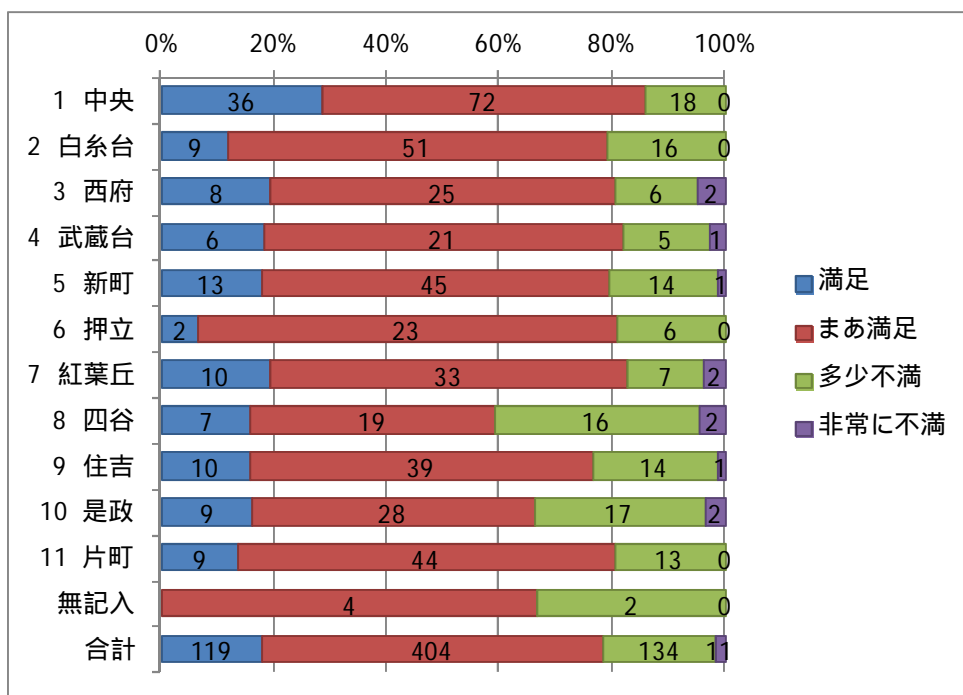
1 高齢者や障害者等が暮らしやすい	401	15.3%
2 子育て世帯	170	6.5%
3 環境に優しい	149	5.7%
4 災害に強い	408	15.6%
5 犯罪に強い	196	7.5%
6 住環境の整備	260	9.9%
7 街並み景観	116	4.4%
8 住宅の耐震診断	212	8.1%
9 建替えや改修支援	134	5.1%
10 分譲マンションの維持・管理	75	2.9%
11 民間賃貸住宅の供給誘導	52	2.0%
12 公的賃貸住宅の整備	86	3.3%
13 情報の的確な提供	45	1.7%
14 地域のつながり	135	5.1%
15 親元近居	21	0.8%
16 空き家の有効活用	92	3.5%
17 住宅相談	71	2.7%

### (3) 地域別集計結果

住環境の総合的な満足度

おおむねの地域で「満足」・「まあ満足」が約8割ある中で、四谷、是政地域での満足度は低く、「多少不満」・「非常に不満」が3割を超える。

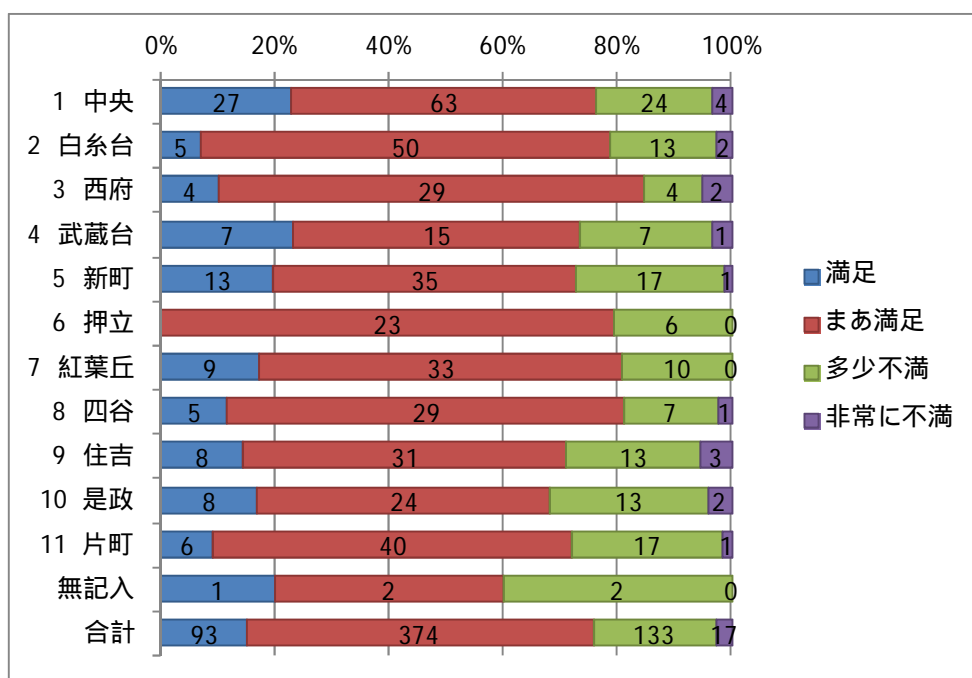
	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	無回答	総計
1 中央	36	72	18	0	55	181
2 白糸台	9	51	16	0	34	110
3 西府	8	25	6	2	22	63
4 武蔵台	6	21	5	1	18	51
5 新町	13	45	14	1	34	107
6 押立	2	23	6	0	17	48
7 紅葉丘	10	33	7	2	37	89
8 四谷	7	19	16	2	14	58
9 住吉	10	39	14	1	45	109
10 是政	9	28	17	2	25	81
11 片町	9	44	13	0	35	101
無記入		4	2	0	7	13
合計	119	404	134	11	343	1011



### 住まいの総合的な満足度

全ての地域で「満足」・「まあ満足」が7～8割程度あり、総じて満足度は高い状況にあり、特に西府・紅葉丘・四谷・押立地域で高い。

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	無回答	総計
1 中央	27	63	24	4	63	181
2 白糸台	5	50	13	2	40	110
3 西府	4	29	4	2	24	63
4 武蔵台	7	15	7	1	21	51
5 新町	13	35	17	1	41	107
6 押立		23	6	0	19	48
7 紅葉丘	9	33	10	0	37	89
8 四谷	5	29	7	1	16	58
9 住吉	8	31	13	3	54	109
10 是政	8	24	13	2	34	81
11 片町	6	40	17	1	37	101
無記入	1	2	2	0	8	13
合計	93	374	133	17	394	1011



## (4) 第2次計画調査時との比較

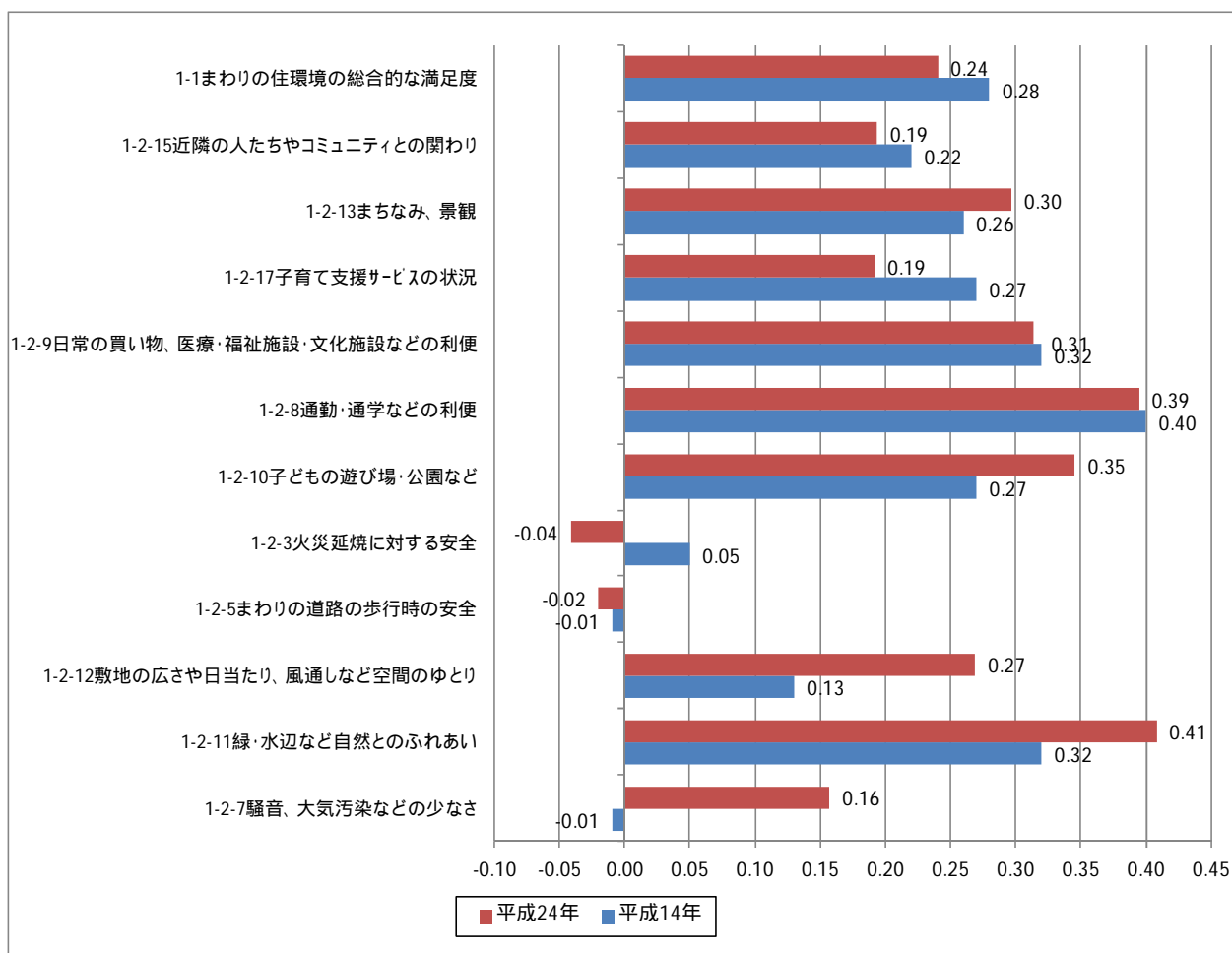
第2次計画策定に当たって実施した市民意識調査のうち、当調査と同様の趣旨の設問を取り上げ、その結果を比較する。

(結果)

総合満足度は、若干、第2次時点よりも低いものの、おおむね同等の結果が得られている。

個別設問については、「1-2-17 子育て支援サービスの状況」・「1-2-3 火災延焼に対する安全」で満足度の低下が見られる。

一方で、「1-2-13 まちなみ、景観」・「1-2-12 敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」・「1-2-11 緑・水辺など自然とのふれあい」では、満足度の改善が見られる。



満足指数の算定方法

第2次の意識調査と同様の方法にて算出

【満足】1.0・【まあ満足】0.5・【多少不満】-0.5・【非常に不満】-1.0として相加平均を算出し、満足指数としている。

最大値1.0(満足度最大)・最小値-1.0(満足度最小)であり、中立の場合は0に近づく。

平成24年設問	平成14年設問	
	ポイント	ポイント
1-2-7 騒音、大気汚染などの少なさ	0.16	-0.01 騒音・振動
1-2-11 緑・水辺など自然とのふれあい	0.41	0.32 生垣、街路樹等の緑
1-2-12 敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	0.27	0.13 建物の建て込み
1-2-5 まわりの道路の歩行時の安全	-0.02	-0.01 周囲の道路の安全性
1-2-3 火災延焼に対する安全	-0.04	0.05 火災時の安全性
1-2-10 子どもの遊び場・公園など	0.35	0.27 公園・遊び場
1-2-8 通勤・通学などの利便	0.39	0.40 通勤・通学の利便性
1-2-9 日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	0.31	0.32 日常の買い物の利便性
1-2-17 子育て支援サービスの状況	0.19	0.27 子育てのしやすさ
1-2-13 まちなみ、景観	0.30	0.26 まちなみや景観
1-2-15 近隣の人たちやコミュニティとの関わり	0.19	0.22 近隣とのつきあい
1-1 まわりの住環境の総合的な満足度	0.24	0.28 総合評価

## 5 府中市分譲マンション実態調査（一部抜粋）

### （１）調査の概要

#### 調査の背景と目的

分譲マンションは、今や都市部の重要な居住形態として定着しており、市内においても増加の一途をたどっている。

その一方で、一つの建物に多数の区分所有者が居住する分譲マンションは、建物・設備の維持・管理や住まい方のルール、管理組合の活動に関して多くの課題が指摘されている。また、築年数の経過に伴い、安全面での問題や建て替えの困難さ等の課題も挙げられる。

このような状況のなかで、国においては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律やマンション建替えの円滑化等に関する法律の制定、区分所有法の一部改正等、法整備を進めてきた。

こうしたことから、分譲マンションの現況と管理の状況を把握し、その特性の分析・整理を行い、今後の分譲マンション対策を検討するための基礎的な資料とすることを目的とし、本調査を実施した。

#### 調査の設計

項目	分譲マンションの実態調査
調査地域	府中市全域
調査対象者	市内分譲マンション管理組合代表者 286 名
調査方法	調査員が訪問配布、郵送回収
抽出方法	市資産税課資料より複数の者で区分所有された建物を抽出し、現地踏査などを踏まえ 408 の分譲マンションを抽出
調査期間	配布 平成 22 年 2 月 12 日～平成 22 年 2 月 28 日 回収 平成 22 年 3 月
回収状況	配布数 408 票 回収数 90 票 回収率 22.0%

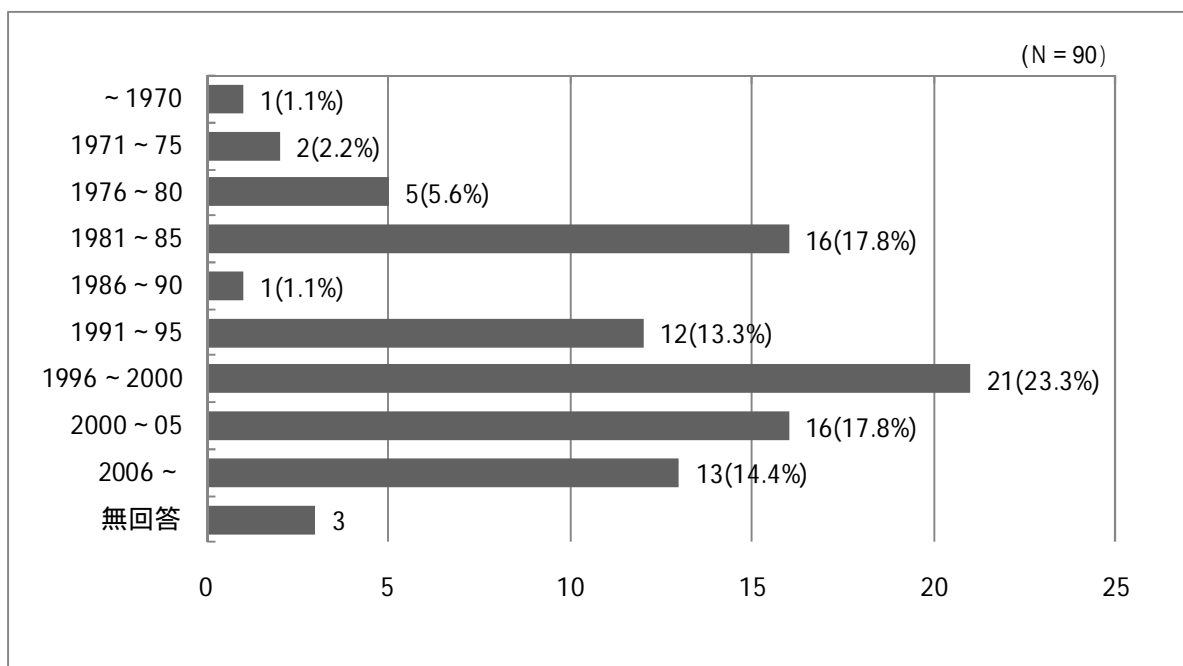


## (2) 調査結果の分析

### 建物特性

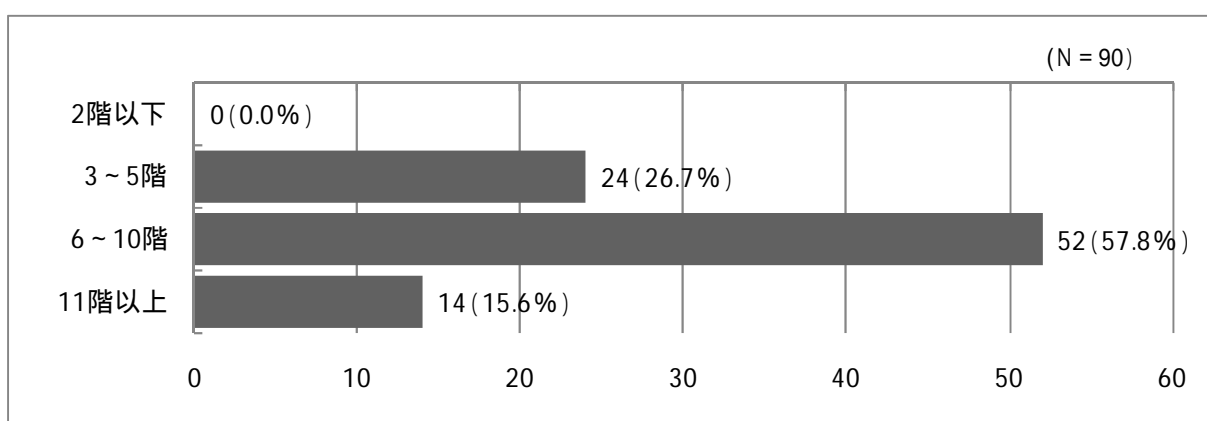
#### ア しゅん工年

「1996～2000年」が23.3%、「1981～85年」が17.8%で、2つのピークがある。  
2000年以降のしゅん工が32.2%を占め、築10年未満の新しいマンションが多い。



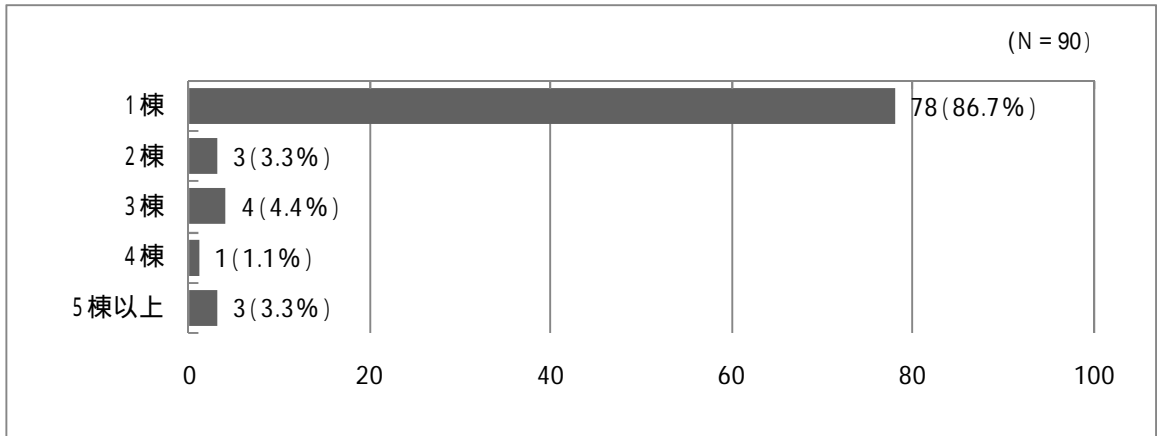
#### イ 階数

「6～10階」が57.8%、「11階以上」は15.6%。



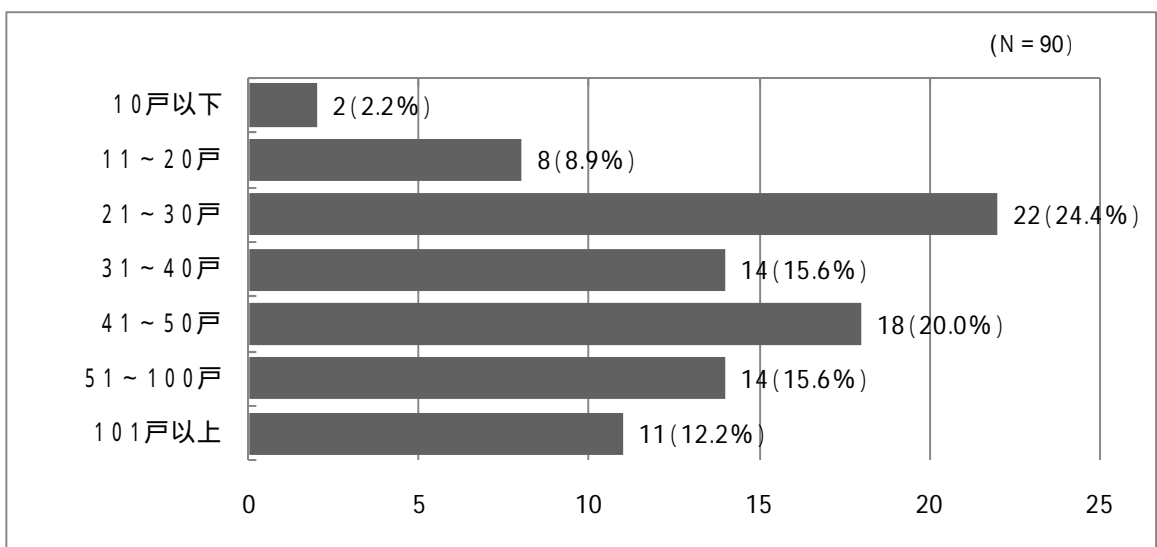
## ウ 棟数

「1棟」が86.7%を占めている。2棟以上は12.1%で団地型は少ない。



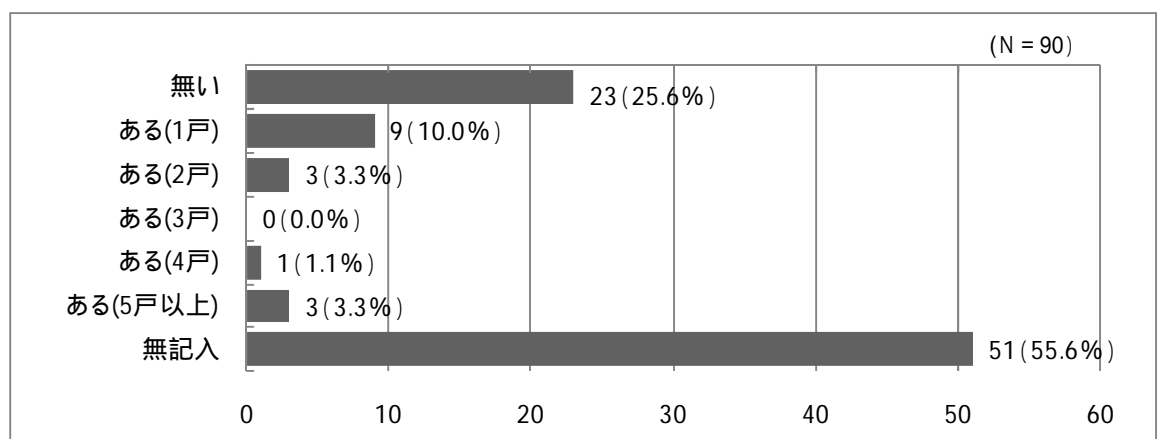
## エ 戸数

「21～30戸」が24.4%を占めており、次いで「41～50戸」が20.0%と多く、中規模のマンションが多い。



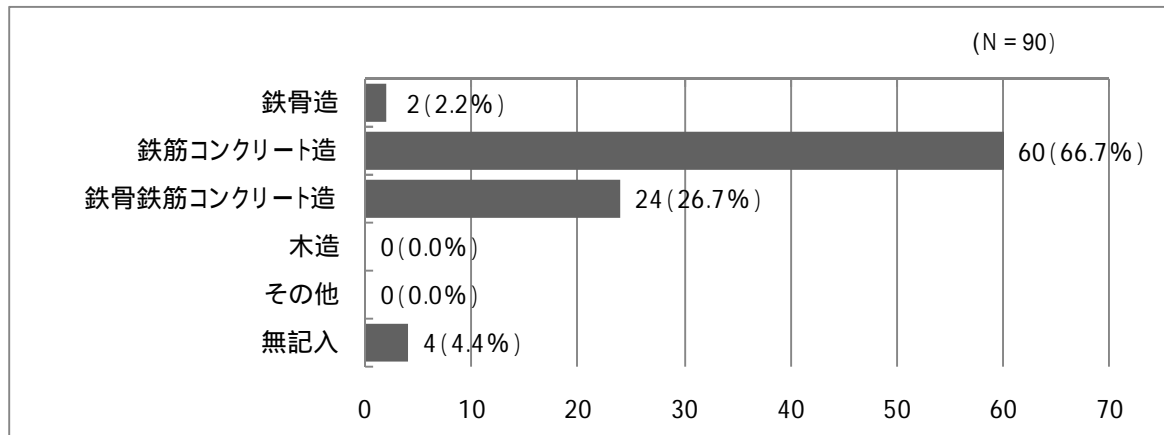
## オ 住宅以外の区画

「ある」と回答があったのは16件で17.8%である。店舗等が複合したマンションは少数派である。



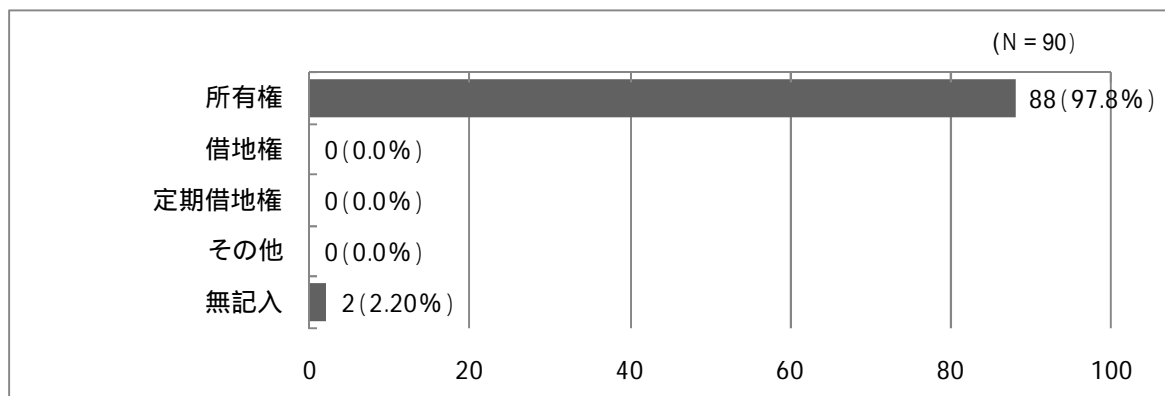
## カ 構造

「鉄筋コンクリート造」が66.7%で最も多く、次いで、「鉄骨鉄筋コンクリート造」が26.7%とっている。「鉄骨造」が2.2%である。



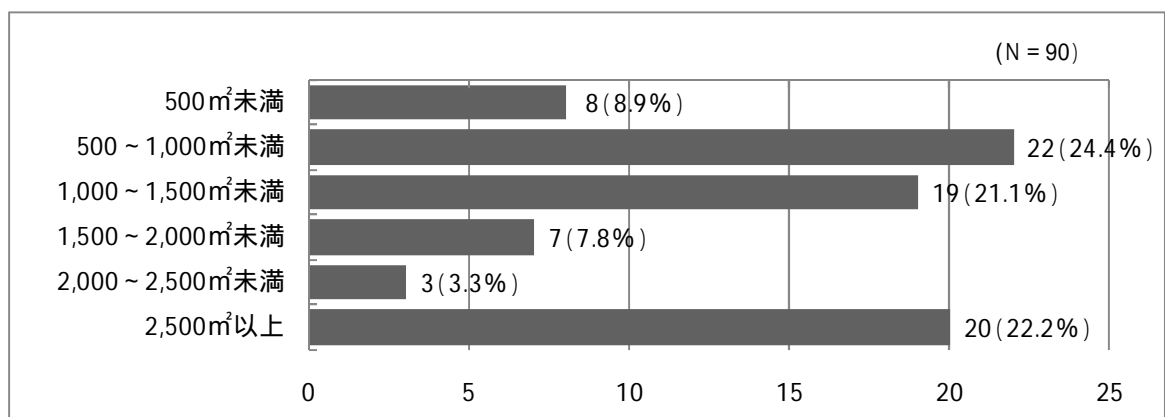
## キ 土地の権利関係

「所有権」が97.8%で、「借地」・「定期借地」はいずれも0件である。



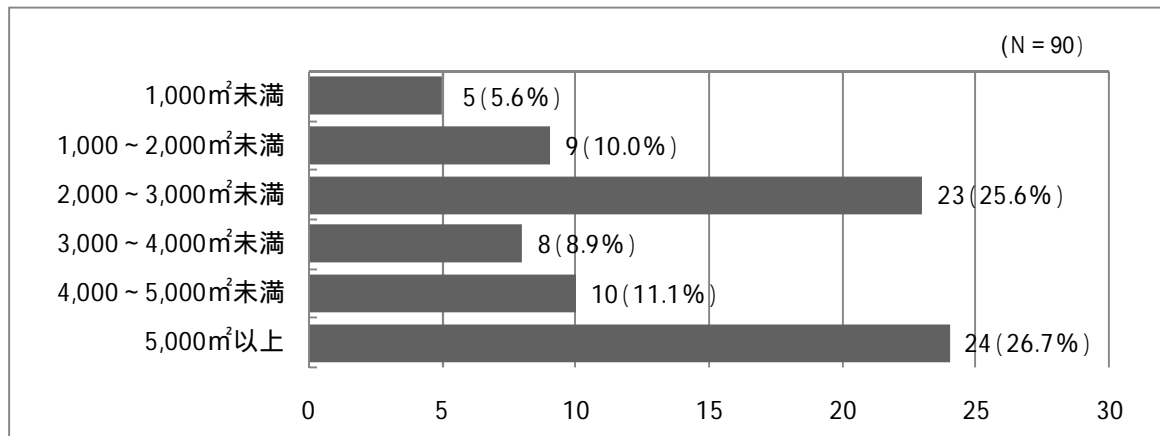
## ク 敷地面積

「500～1,000㎡」が24.4%で最も多く、次いで「2,500㎡以上」が多い。「500～1,500㎡」で半数近くを占めている。



## ケ 延べ床面積

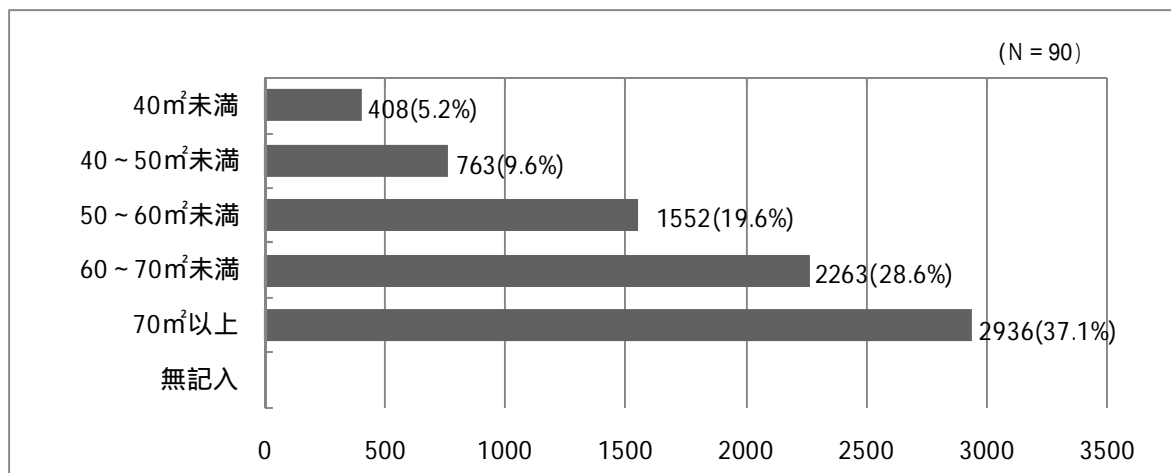
「5,000 m<sup>2</sup>以上」が26.7%と最も多く、次いで「1,000～2,000 m<sup>2</sup>」が25.6%と多い。



## コ 住戸面積

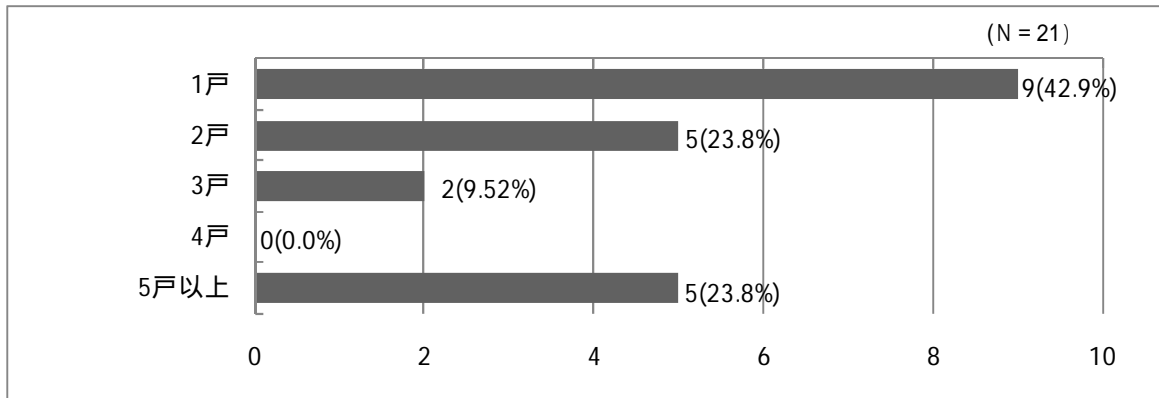
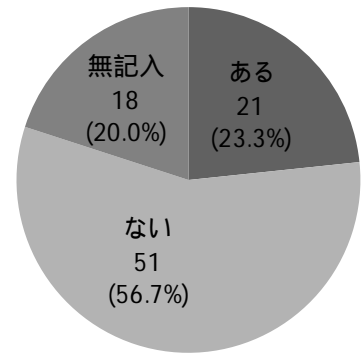
「70 m<sup>2</sup>以上」が37.1%、「60～70 m<sup>2</sup>」が28.6%を占め、ファミリー向けの住戸が多い。

「40 m<sup>2</sup>未満」が5.2%ある。



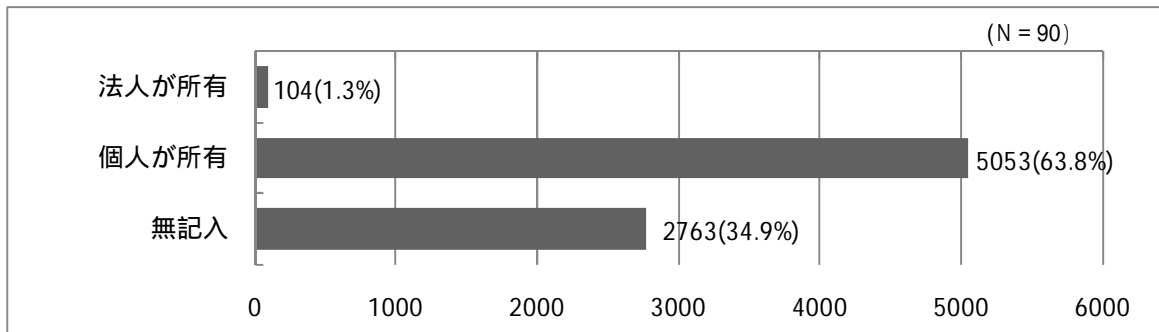
### 住戸の利用状況 ア 空き家の有無

23.3%のマンションが空き家があると回答している。



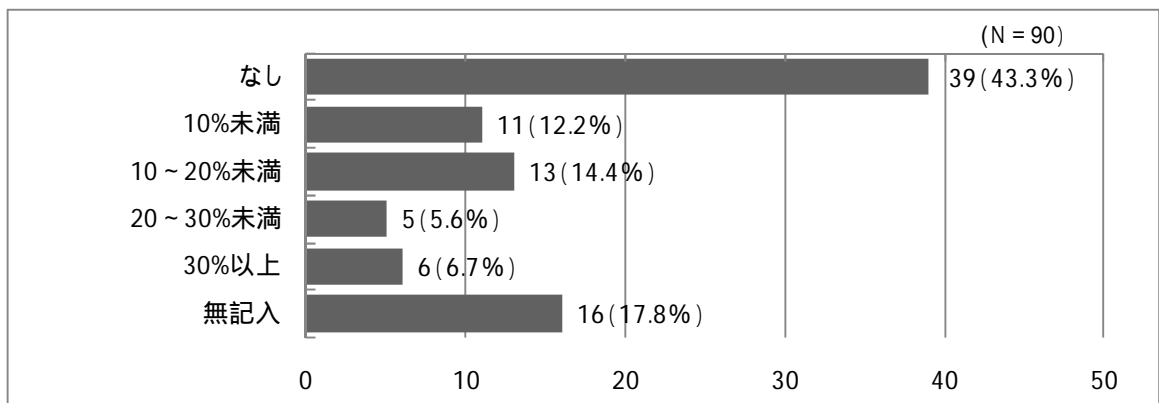
### イ 法人所有の住戸の有無

「法人が所有」している住戸は104戸、1.3%を占めている。



### 高齢化の状況

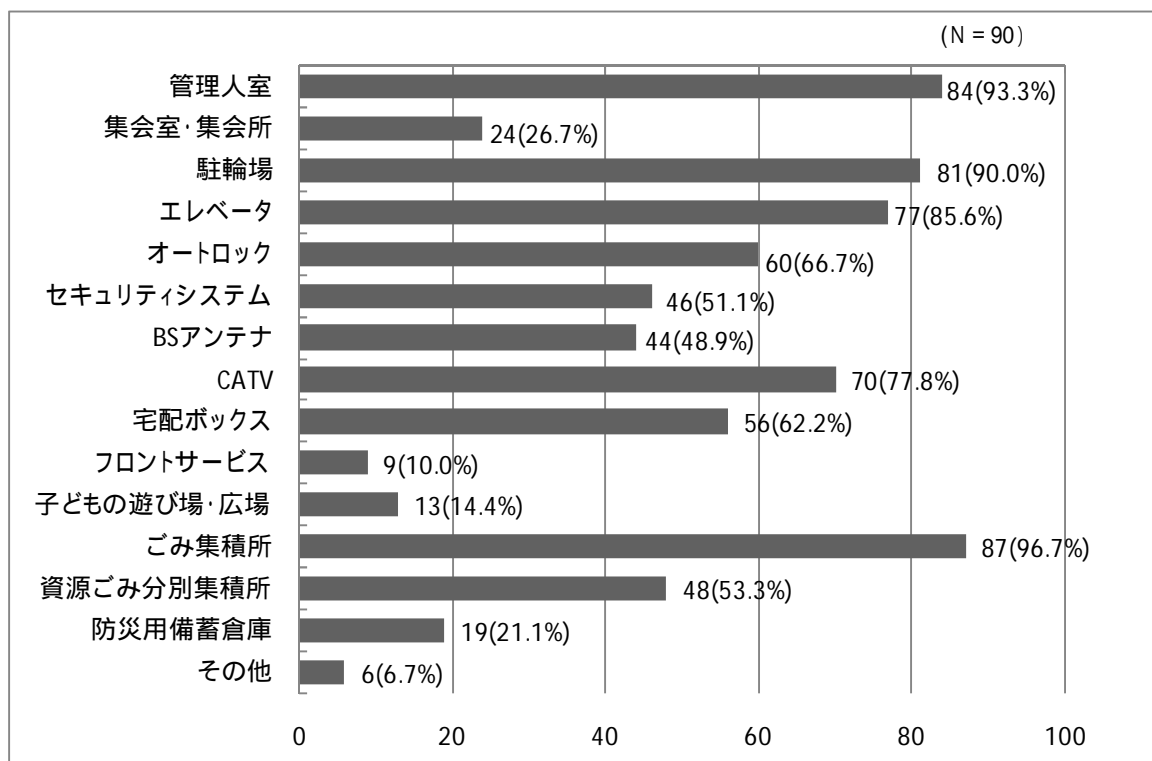
「世帯主の年齢が65歳以上」の割合は「10~20%未満」が14.4%となっている。



## ア 付帯施設の種類

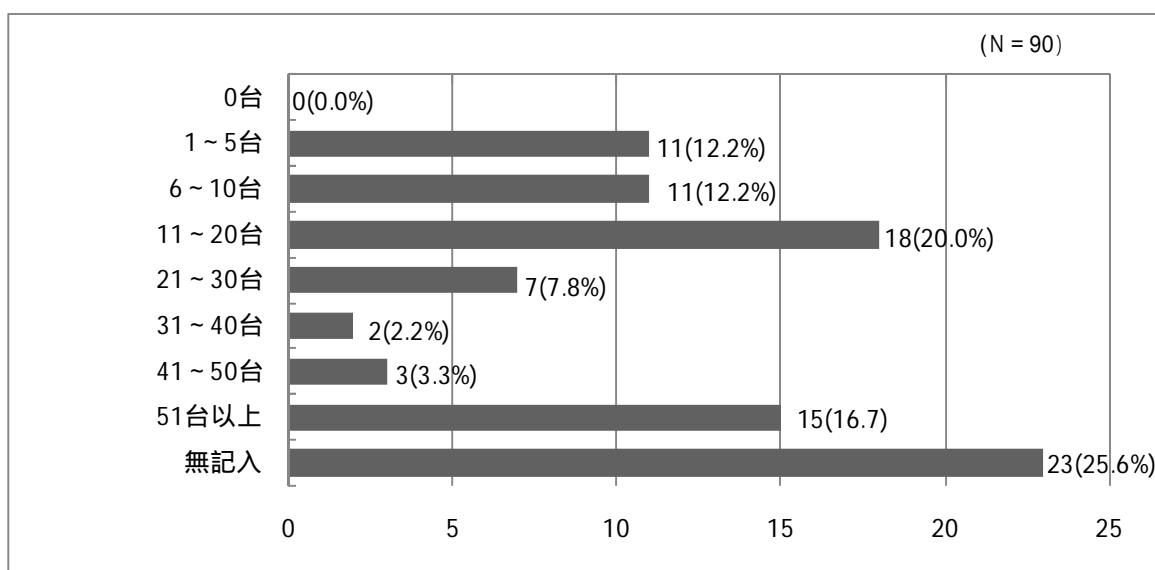
設置率が高い施設として、「ごみ集積所」が96.7%、「管理人室」が93.3%、「駐車場」が90.0%となっている。

設置率が低い施設として、「フロントサービス」が10.0%、「子どもの遊び場」が14.4%、「防災用備蓄倉庫」が21.1%である。

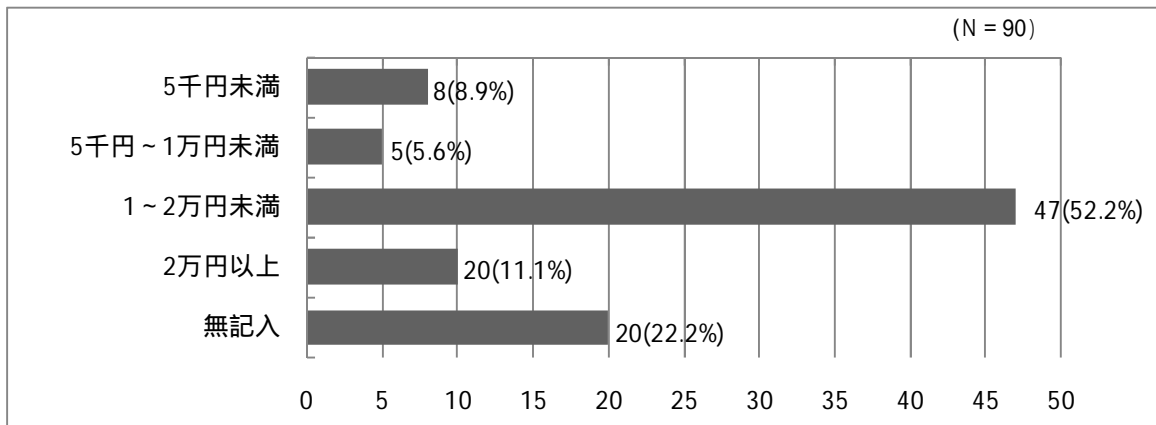


## イ 駐車場台数

駐車場の台数は、「11～20台」が20.0%と最も多く、「1～5台」・「6～10台」がそれぞれ12.2%となっている。

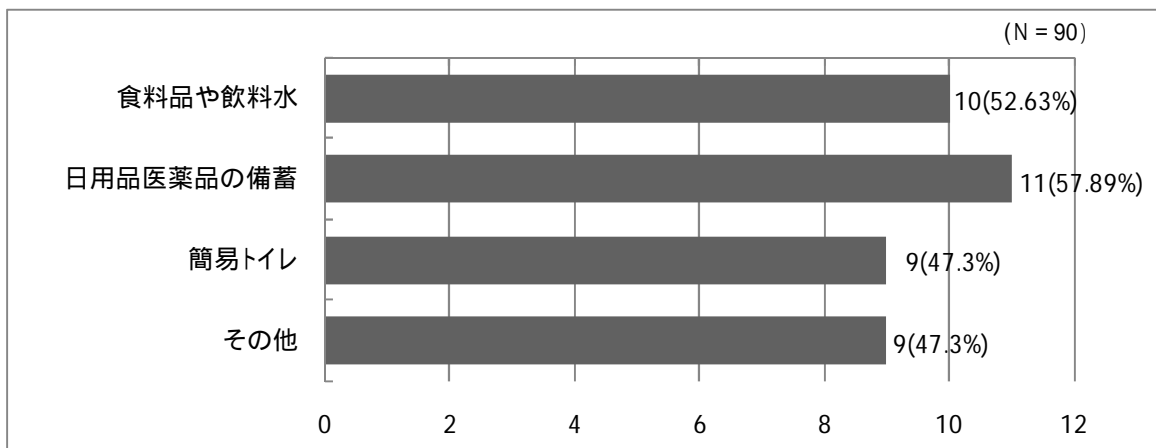


駐車場の月額使用料は、「1～2万円」が52.2%で最も多く、次いで「2万円以上」が11.1%となっている。



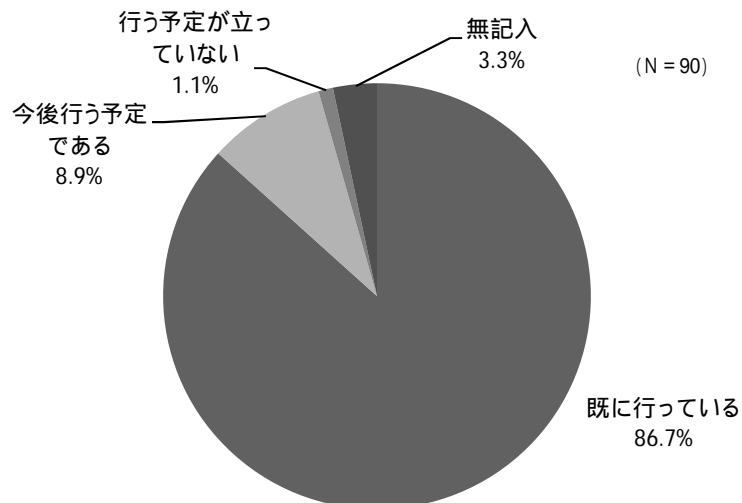
### ウ 防災備蓄倉庫の備蓄物

防災備蓄倉庫がある19件について備品の内容は、「日用医療品」が57.9%、「食糧や飲料水」が52.6%となっている。



### エ 地上デジタル放送への対応

86.7%が「既に行っている」としている。

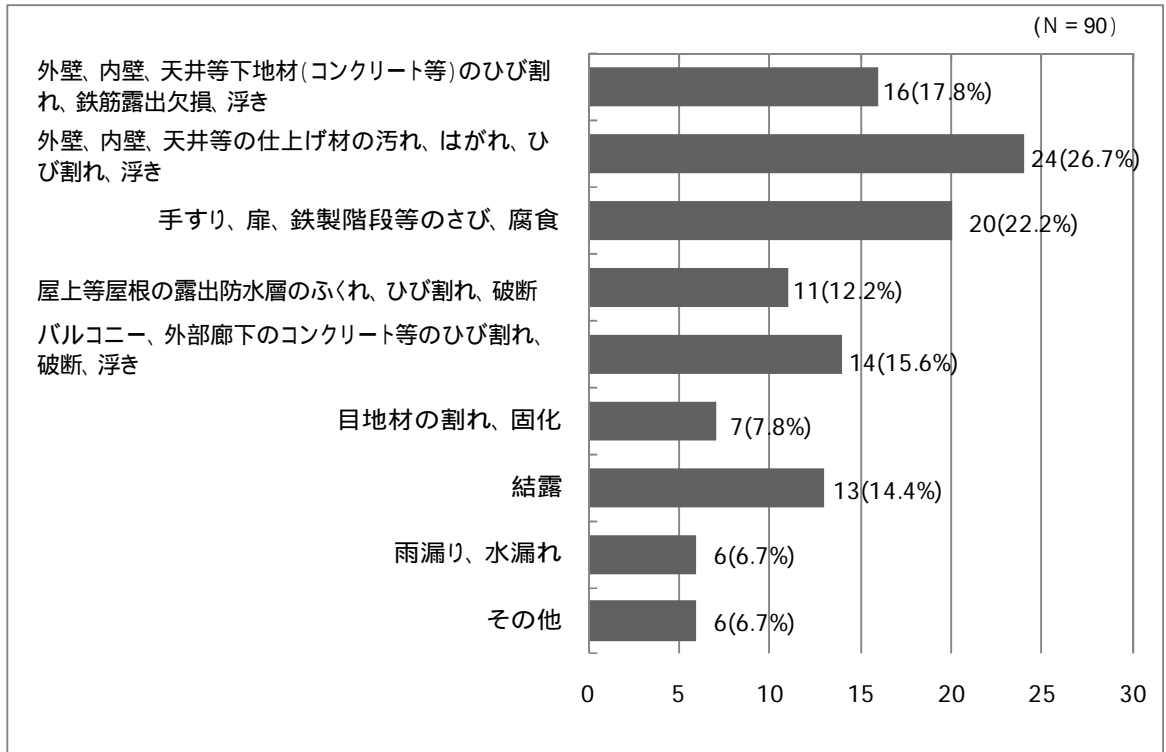


## 建物の維持管理

### ア 建物の状況

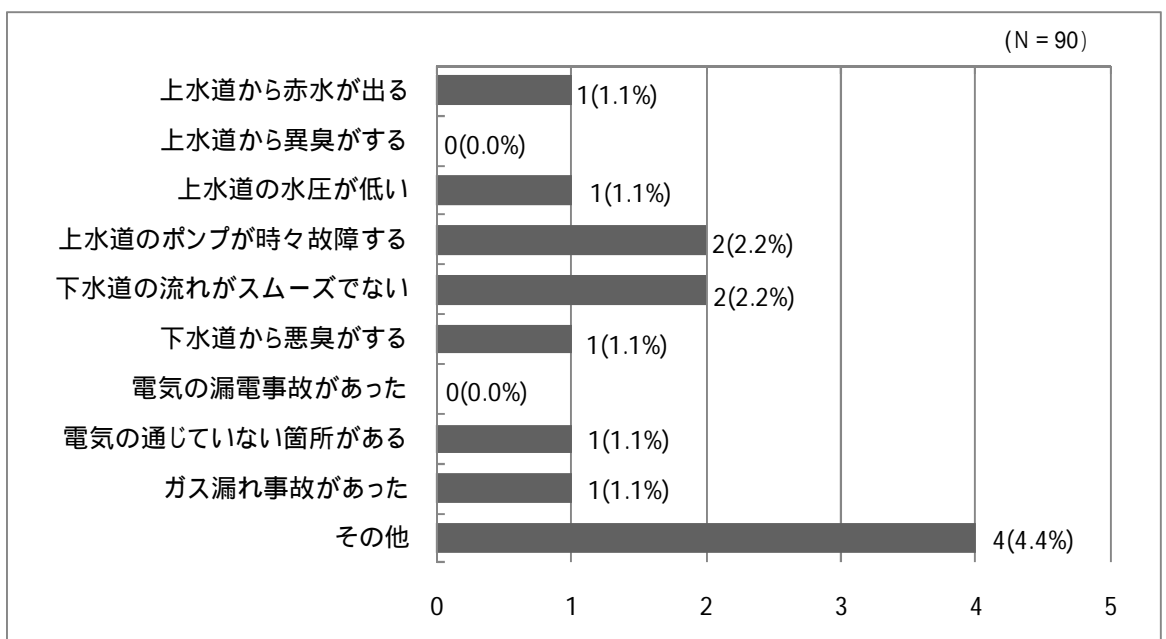
「外壁、内壁、天井等の仕上げ材の汚れ、はがれ、ひび割れ、浮き」が 26.7%で最も多く、次いで、「手すり、扉、鉄製階段等のさび、腐食」が 22.2%となっている。

「屋上等屋根の露出防水層のふくれ、ひび割れ、破断」が 12.2%あるが、これは雨漏りの原因になり、早急に修繕が必要なものである。



### イ 設備の状況

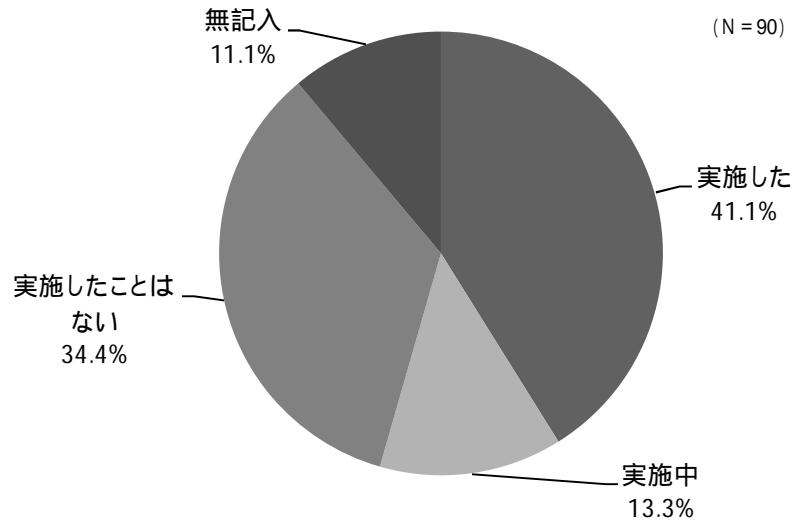
配管や設備のトラブル事例は少ない。





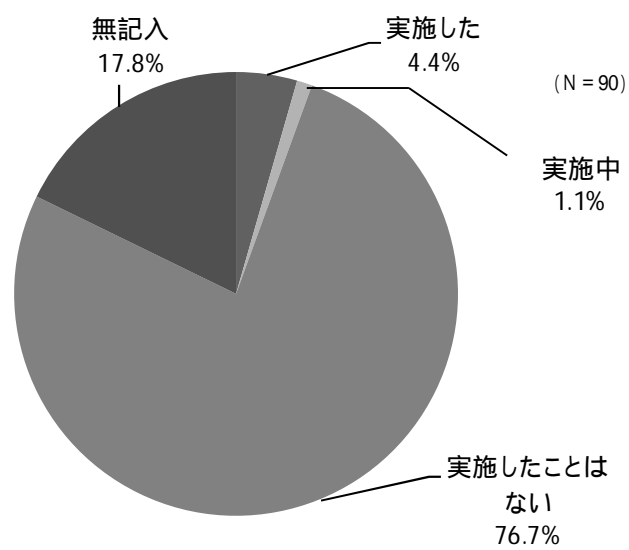
### 劣化診断

「実施した」が41.1%、「実施中」が13.3%となっている。半数が劣化診断を実施している。



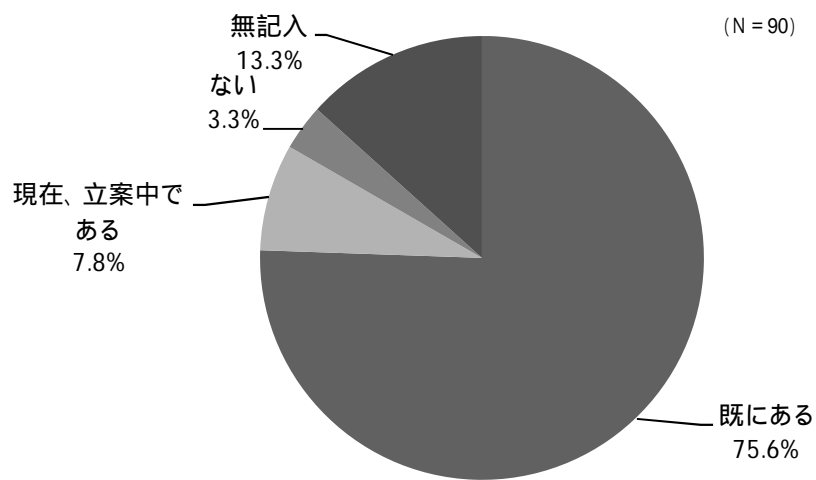
### 耐震診断

「実施した」は4.4%にとどまっている。



### 長期修繕計画の有無

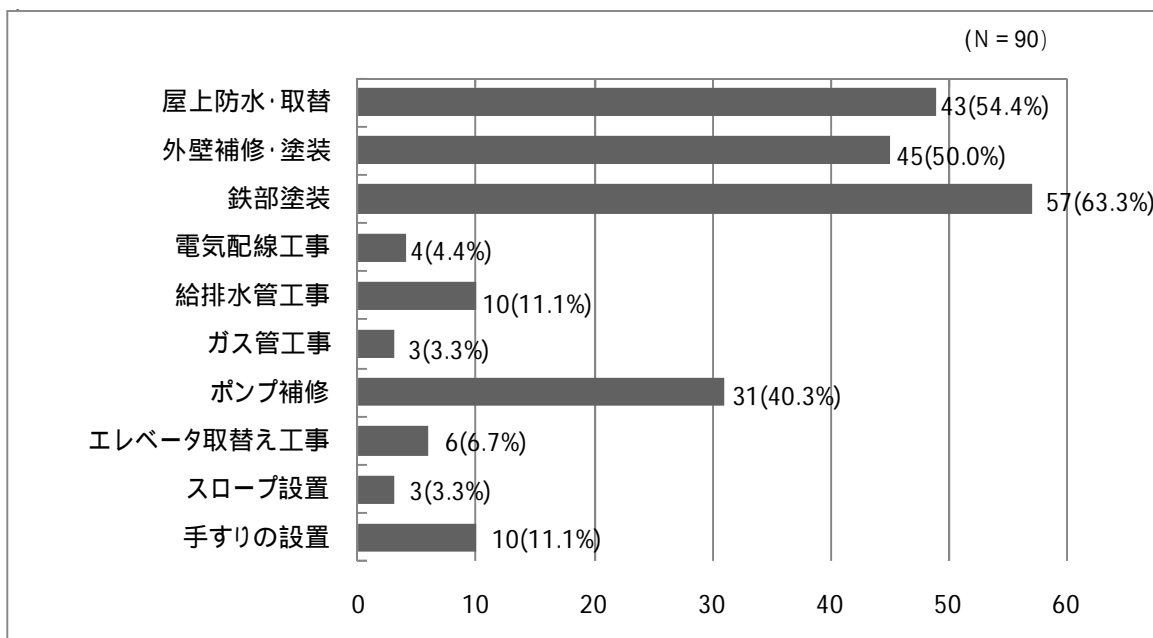
75.6%が「既にある」としている。「現在立案中」が7.8%である。



## 修繕工事

### ア 修繕の実施状況

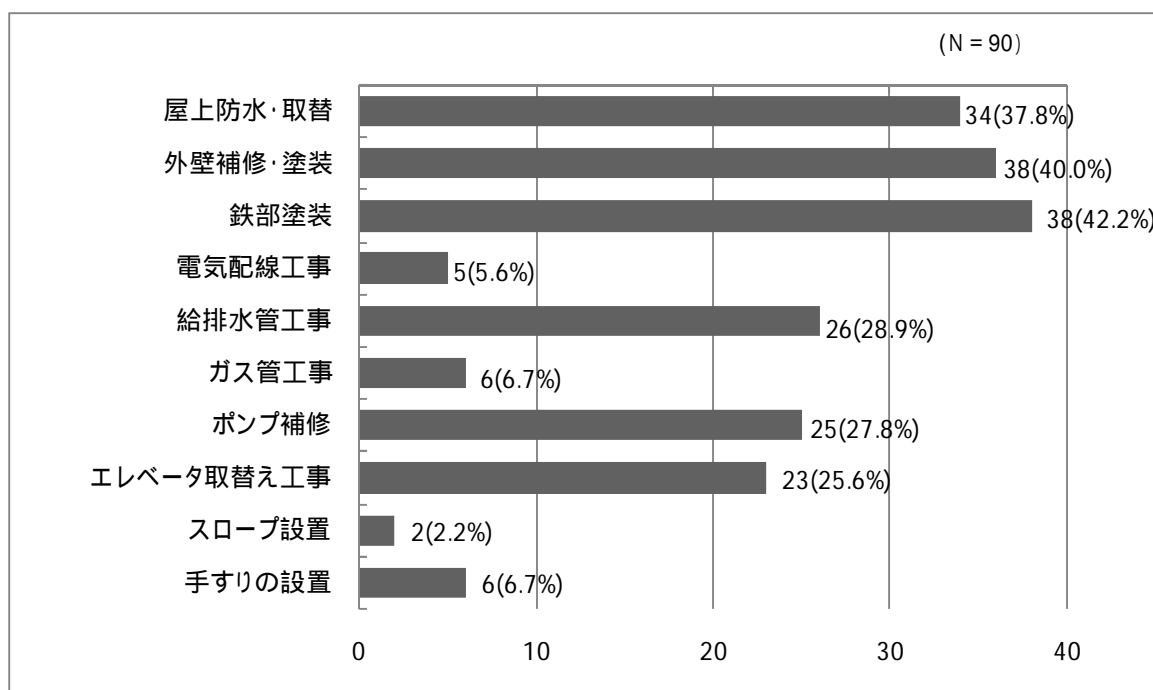
「鉄部塗装」が63.3%、「屋上防水・取替」が54.4%、「外壁補修・塗装」が50.0%となっている。



### イ 修繕の予定

「鉄部塗装」が42.2%、「外壁補修・塗装」が40.0%、「屋上防水・取替」が37.8%となっている。

「給排水管工事の予定」が28.0%あるが、これは、給排水管工事を実施している割合である11.1%に比べかなり高い。



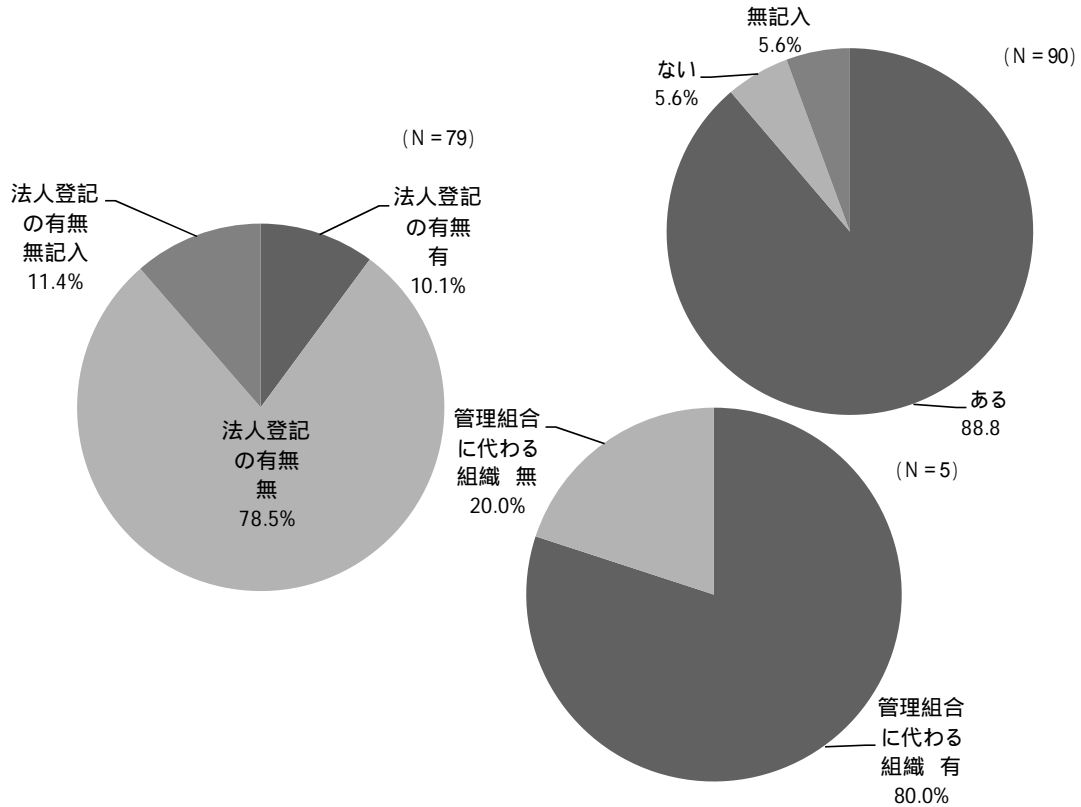
## 管理組合の活動

### ア 組合の有無

管理組合が「ある」が88.8%、「ない」が5.6%となっている。

管理組合があると回答した78件のうち、「管理組合法人の登記がある」は10.1%である。

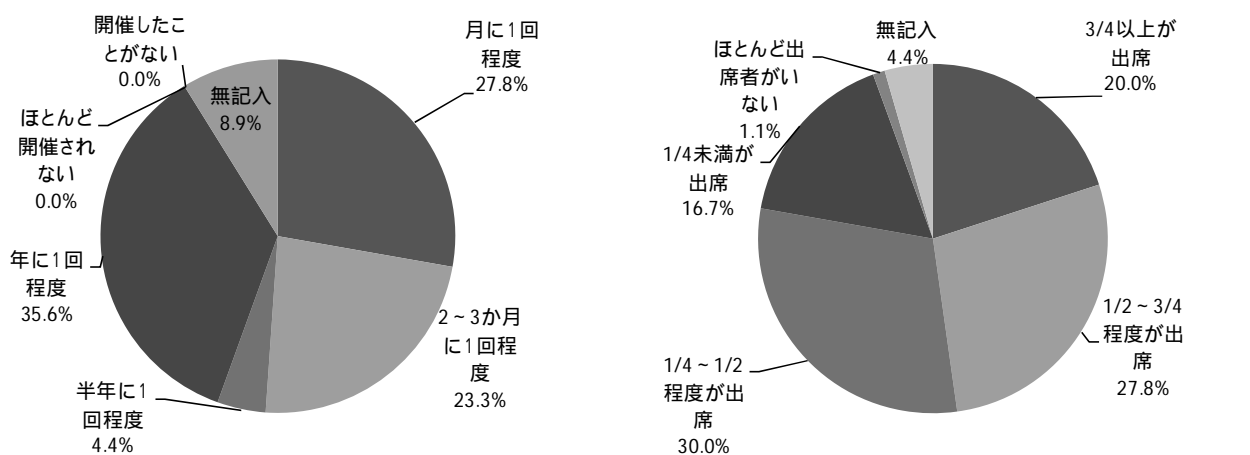
管理組合がないと回答した5件のうち、自治会など「管理組合に代わる組織がある」としているのは80%、「ない」が20%となっている。



### イ 集会管理開催の頻度と出席状況

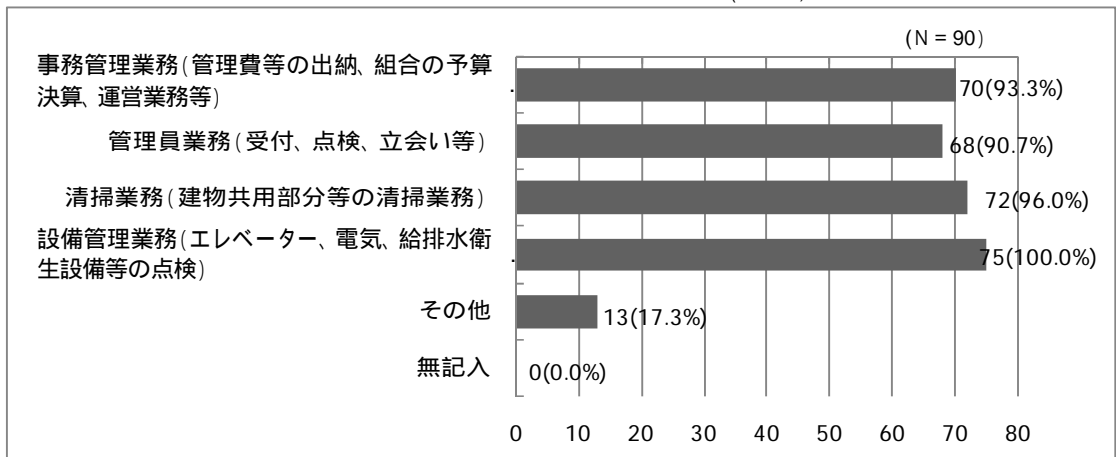
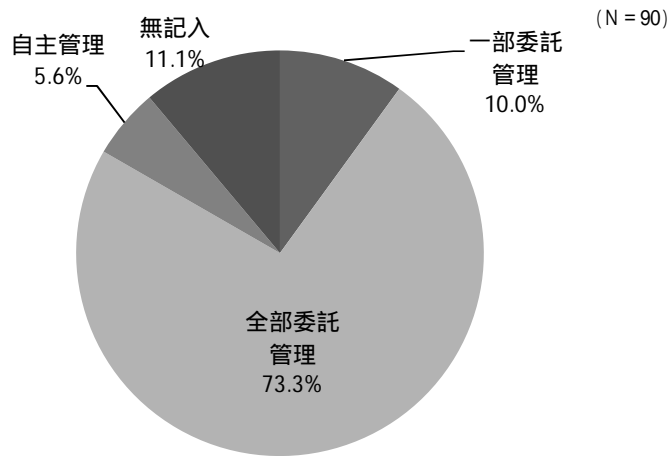
集会は「年に1回程度」が35.6%と最も多い。次いで「月に1回」が27.8%となっている。

「1/4～1/2が出席」が30.0%、「1/2～3/4」程度が出席が27.8%となっている。半数程度が出席している。



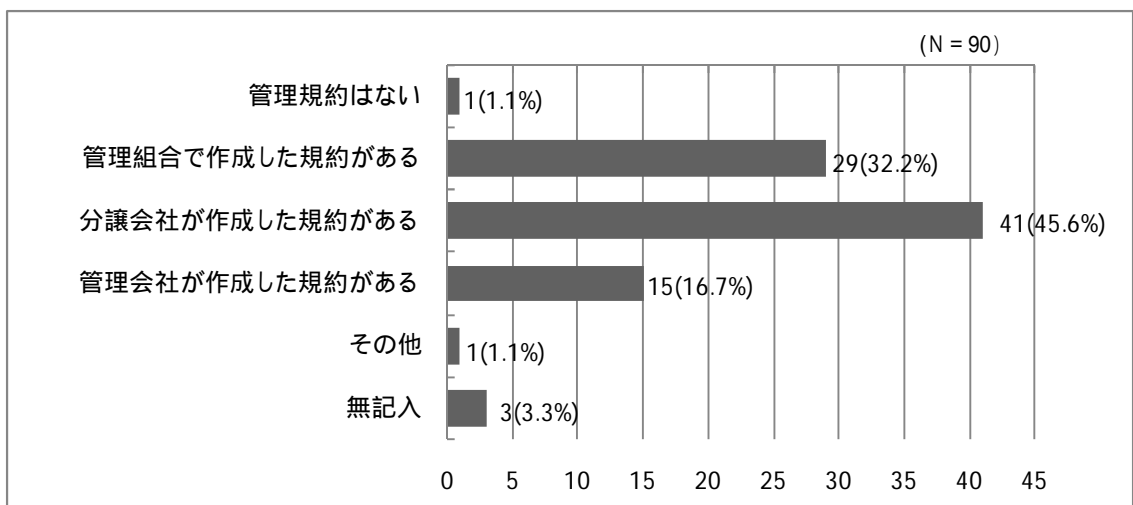
## 管理業務委託

「全部委託」が73.3%、「一部委託」が10.0%となっている。管理業務を委託せず管理組合が実施している「自主管理」は5.6%となっている。



## 管理規約

「分譲会社が作成した管理規約」が45.6%で最も多く、次いで、「管理組合で作成した管理規約」が32.2%となっている。

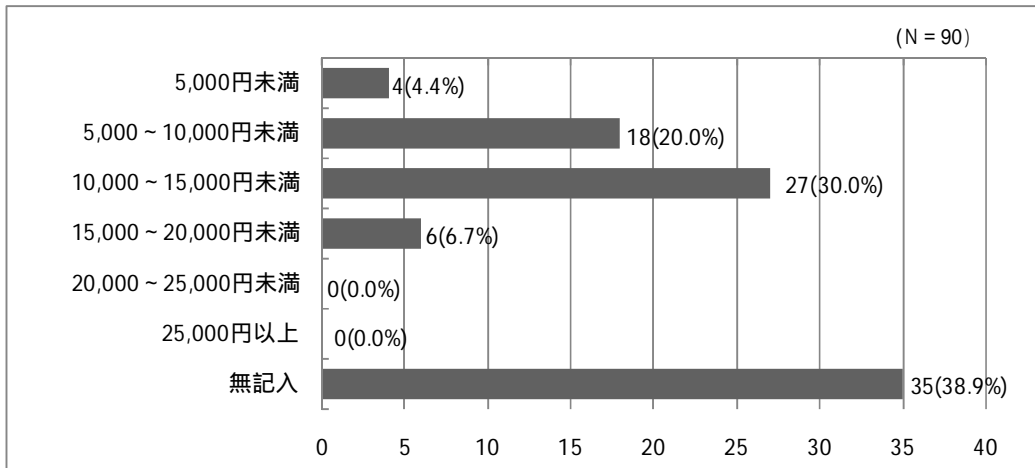


## 管理・修繕積立金

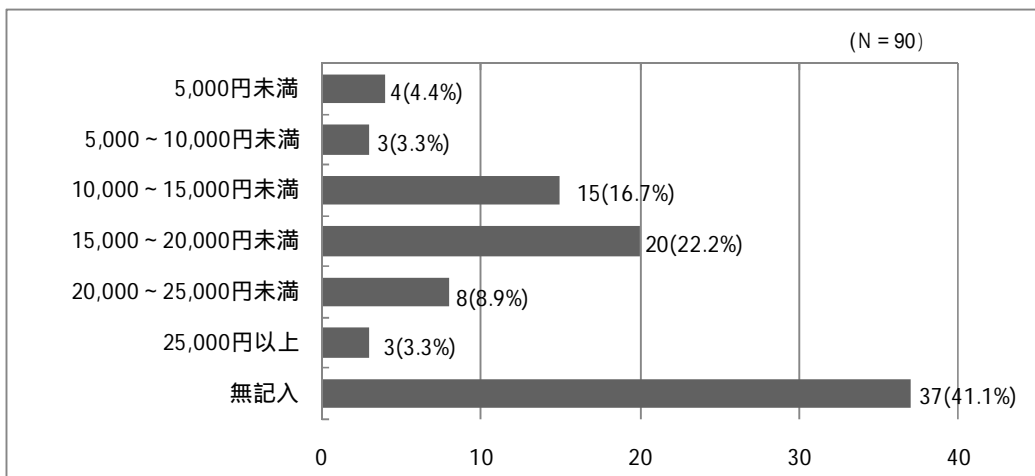
### ア 管理費

最低額は 10,000～15,000 円未満が 30.0%、最高額では 15,000～20,000 円未満が 22.2%となっている。月額管理費は 1 戸当たり 15,000 円前後である。

(最低額)



(最高額)

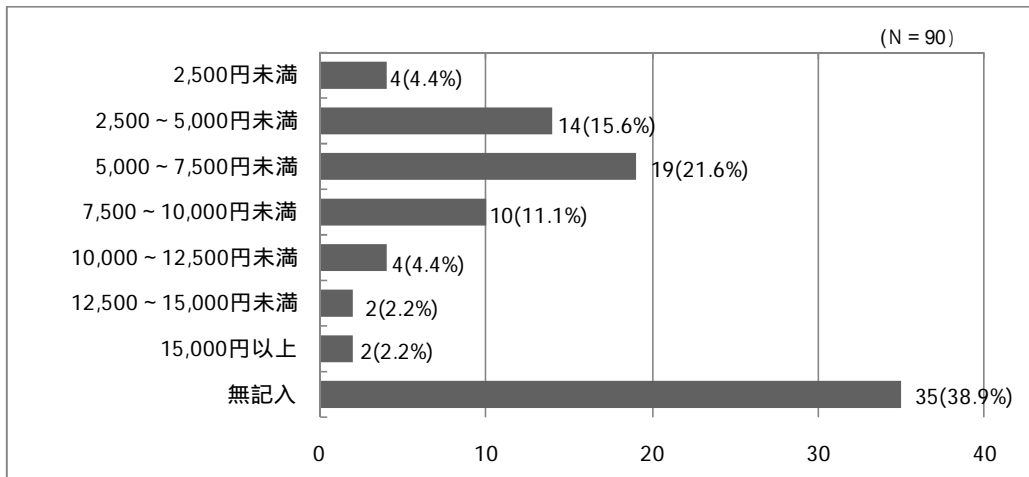


## イ 修繕積立金

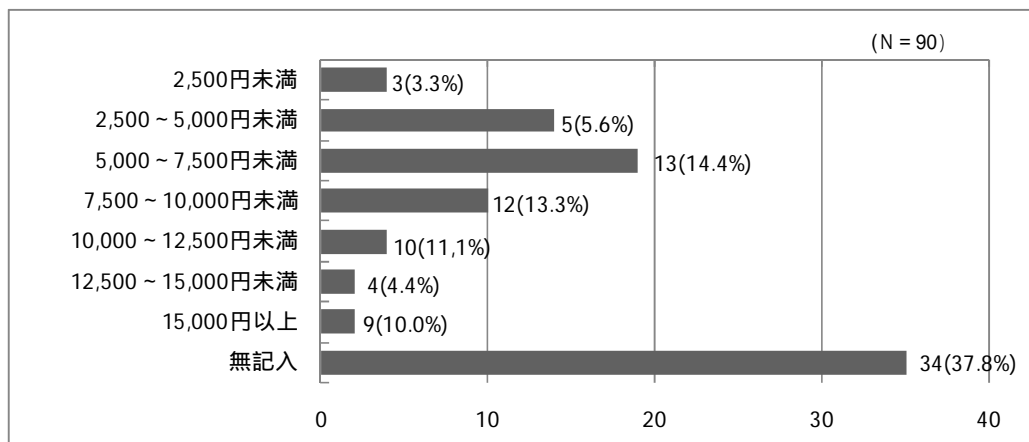
最低額では5,000～7,000円未満が21.6%で最も多く、最高額では5,000～7,000円未満が14.4%で最も多い。1戸当たりの修繕積立金は月額5,000～7,000円程度である。

修繕積立金残高は5,000万円以上が18.9%で最も多く、次いで2,000～3,000万円が14.4%となっている。

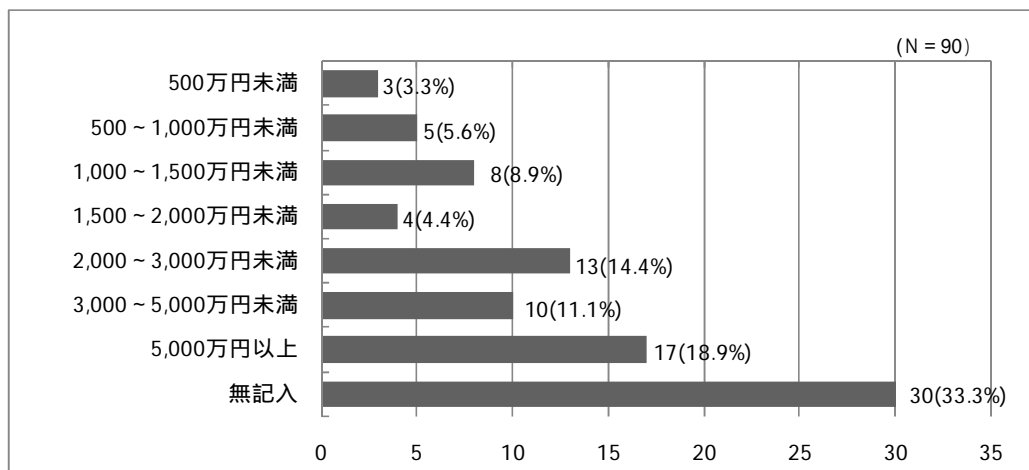
### (最低額)



### (最高額)



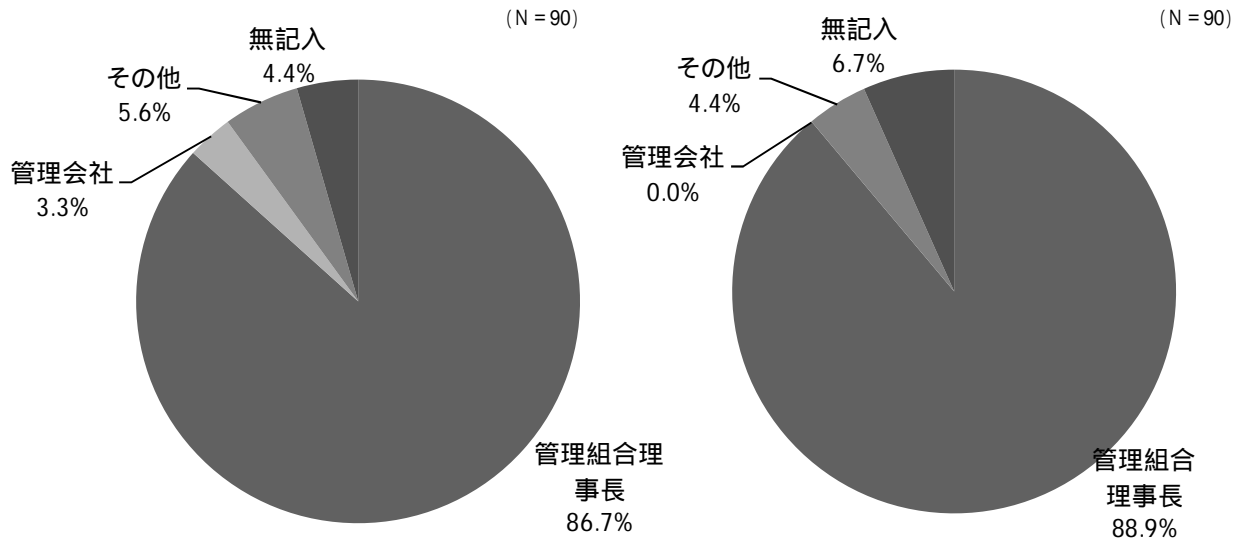
### (修繕積立金の残高)



## ウ 管理口座

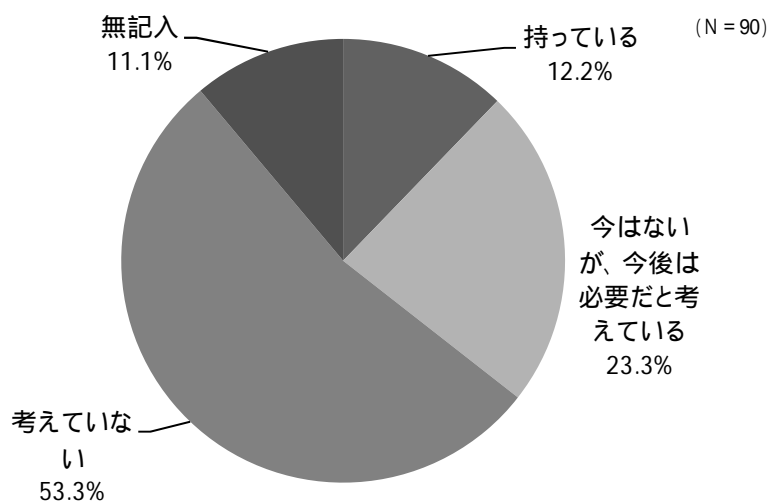
管理費の口座名義は、「管理組合理事長」が86.7%となっている。

修繕積立金の口座名義は、「管理組合理事長」が88.9%となっている。



## エ 建て替え積立

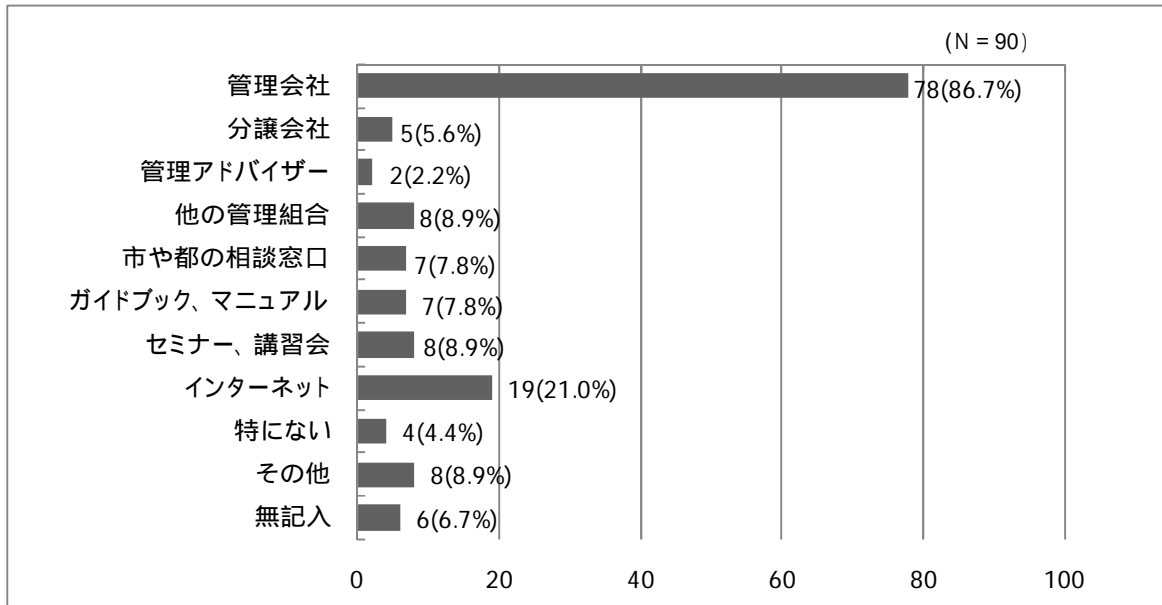
建て替えのための費用の積立制度は、「考えていない」が53.3%である。しかしながら、「今後は必要だと考えている」が23.3%、「持っている」が12.2%あり、築後年数の経過したマンションが増えると、この仕組みを整備するマンションは増えると考えられる。





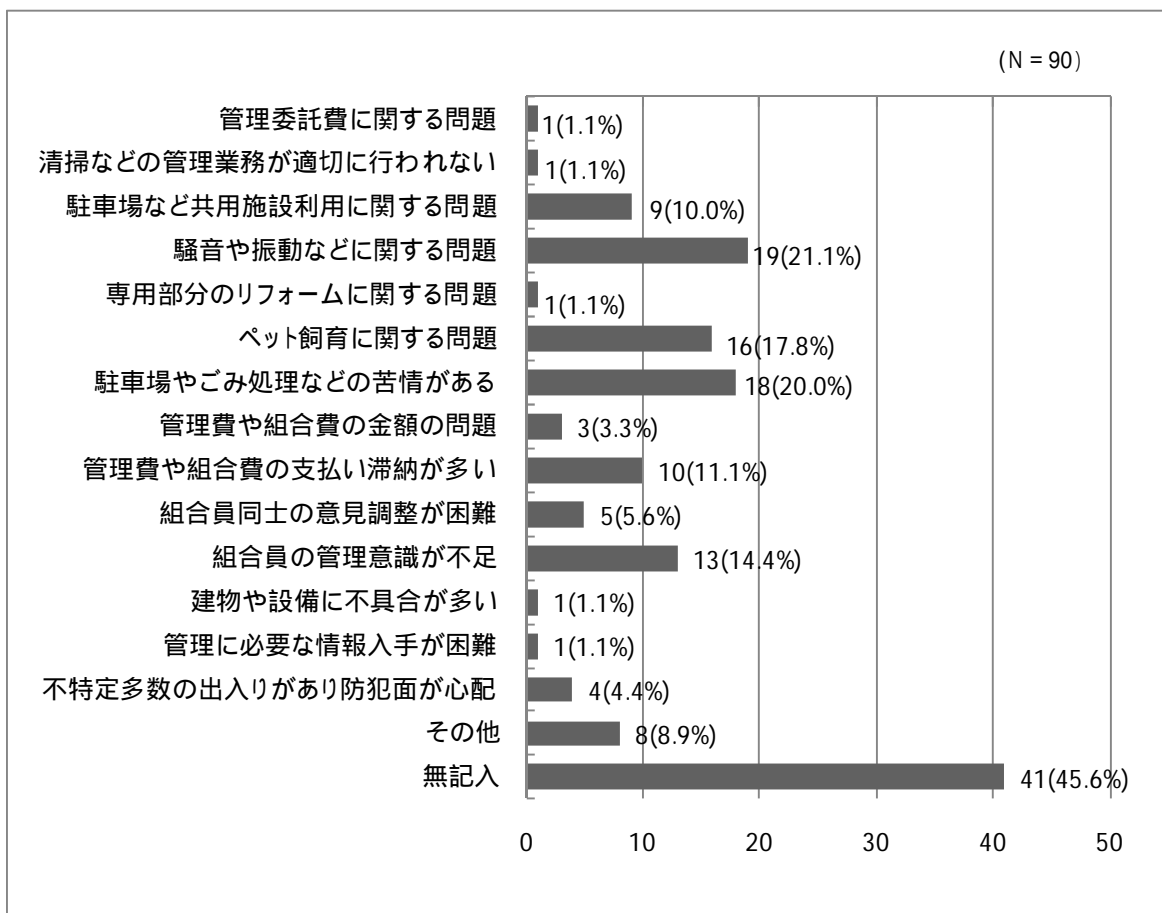
## 管理や修繕に関する情報の入手先

「管理会社」が86.7%で圧倒的である。「インターネット」が21.0%で2番目に多い。



## トラブルや問題点

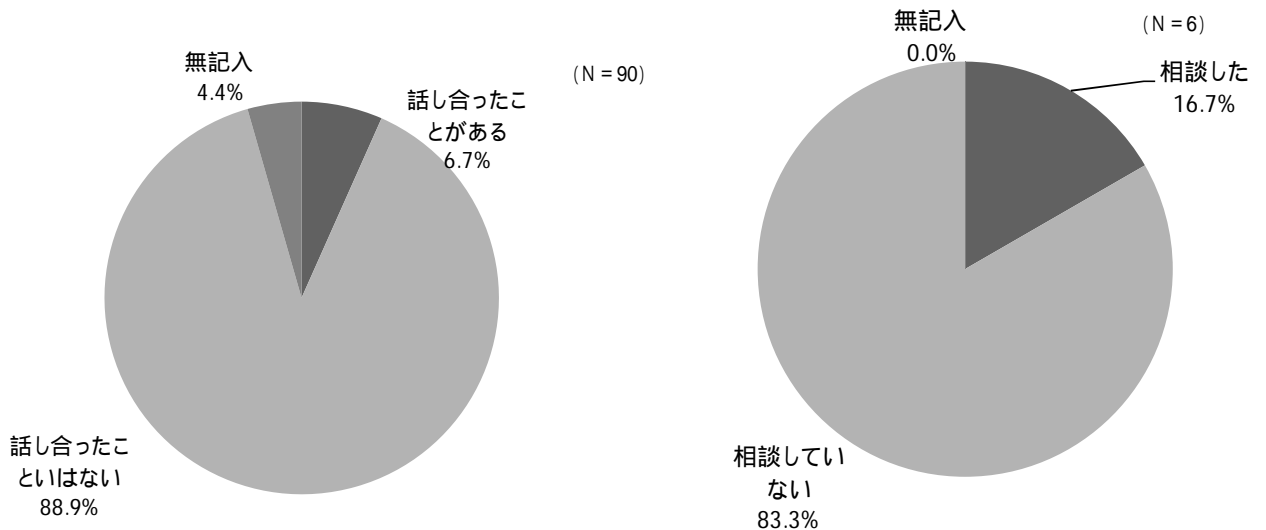
「騒音や振動などに関する問題」が21.1%で最も多く、次いで、「駐車場やごみ処理などの苦情」が20.0%、「ペット飼育に関する問題」が17.8%となっている。



## 建て替えについて

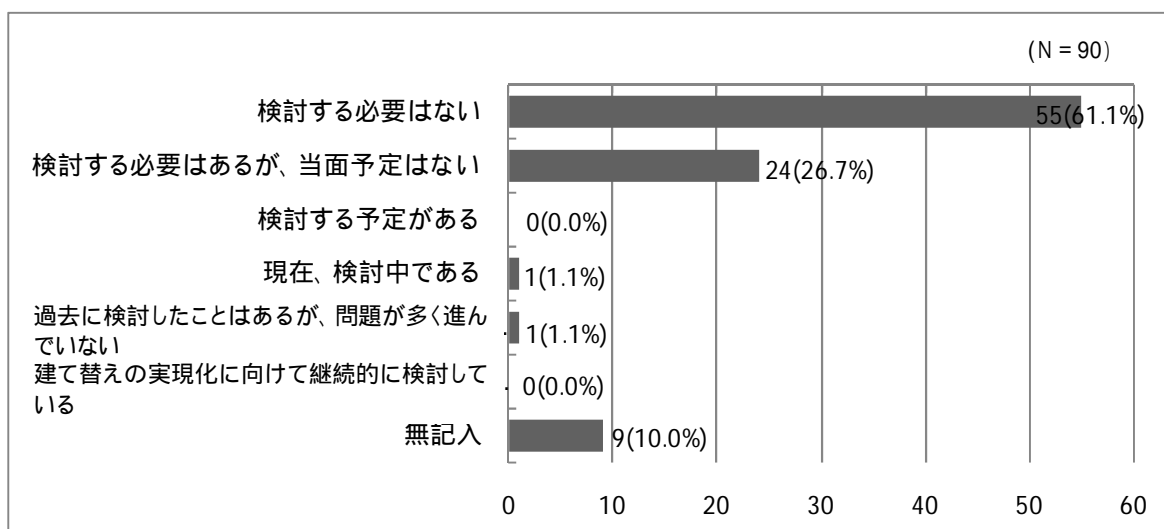
### ア 建て替えについて話し合ったことがあるかどうか

「話し合ったことがない」が88.9%、「話し合ったことがある」が6.7%となっている。  
建て替えについて話し合ったことのあるマンション6件について、専門家等に相談したかどうか聞くと、1件のみが相談したと回答している。



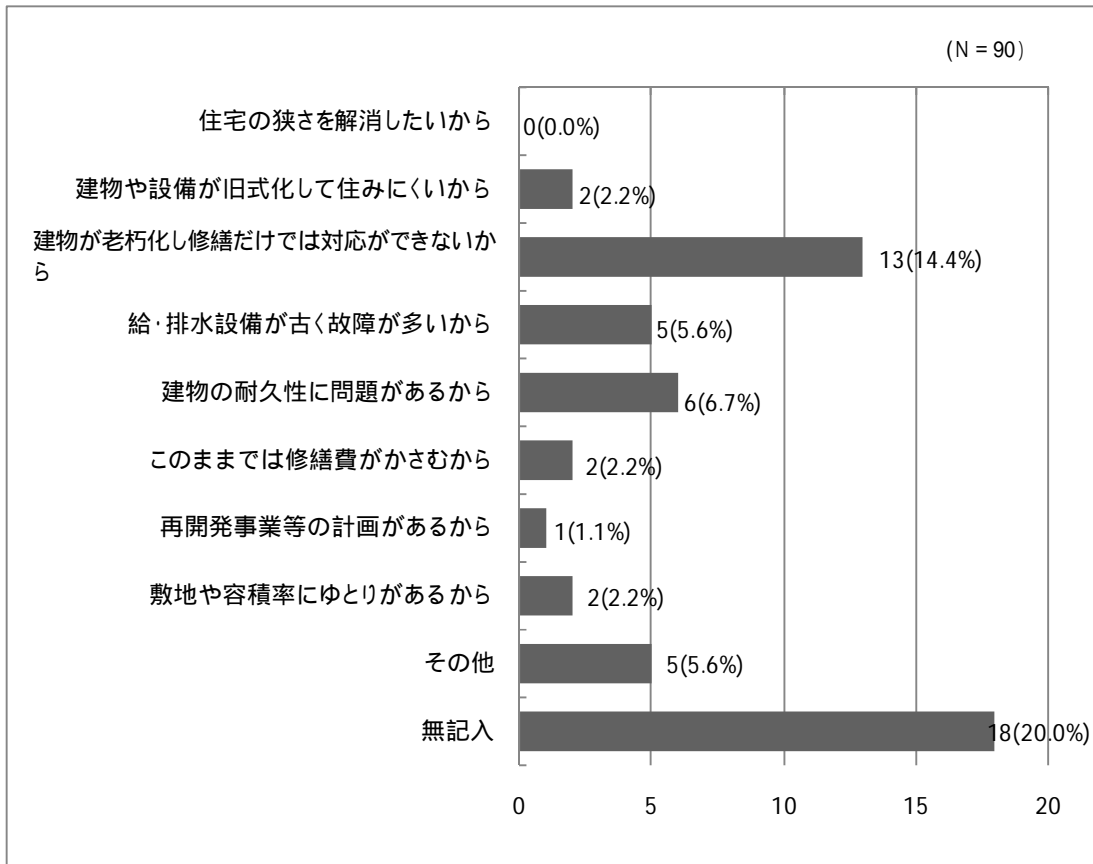
### イ 管理組合としての建て替え意向

「検討する必要はない」が61.1%、「当面予定がない」が26.2%となっている。  
「現在検討中」が1件、「検討したことがある」が1件ある。



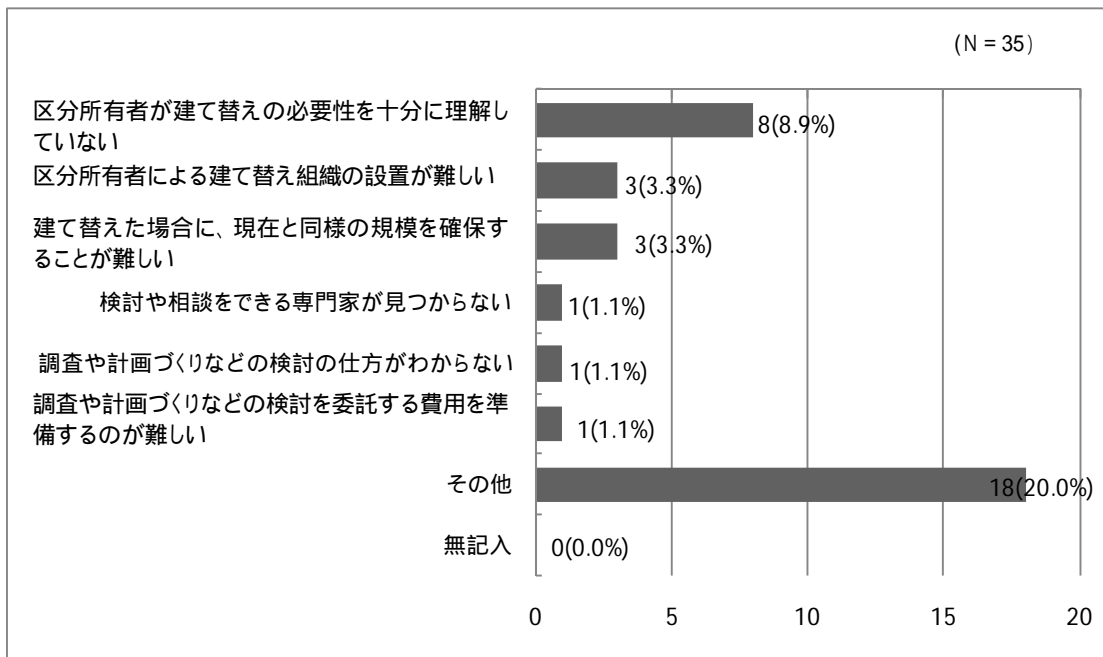
## ウ 建て替えを検討する理由

建て替えを検討する場合の理由を挙げてもらうと、「建物が老朽化し修繕だけでは対応できないから」が最も多い。



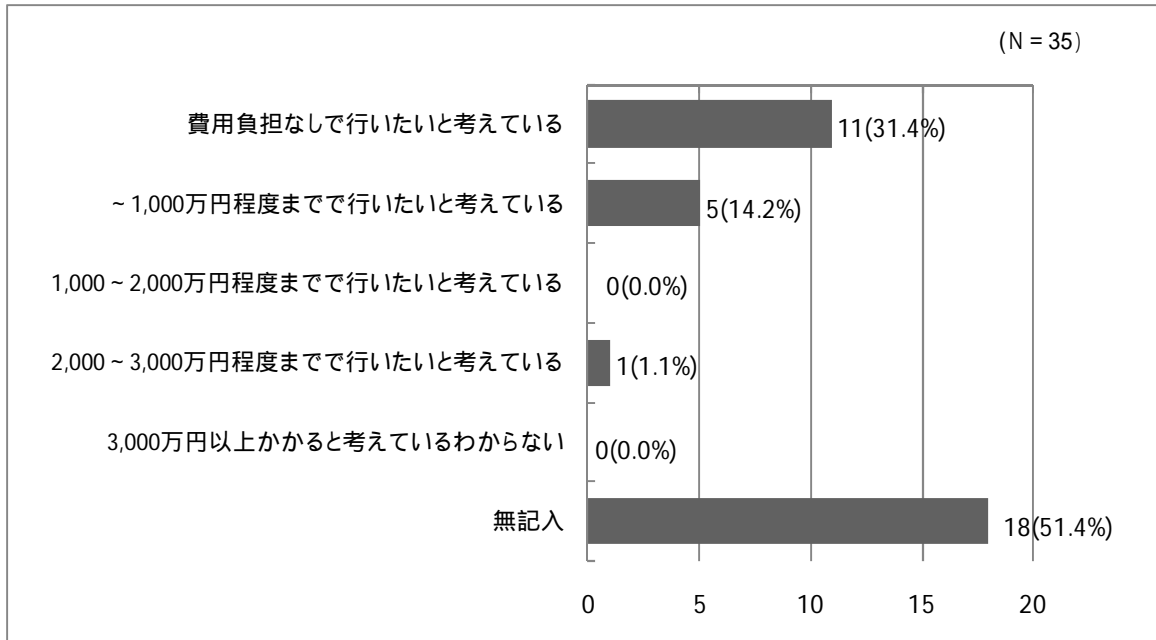
## エ 建て替え検討の問題点

「区分所有者が建て替えの必要性を十分に理解していない」が最も多い。



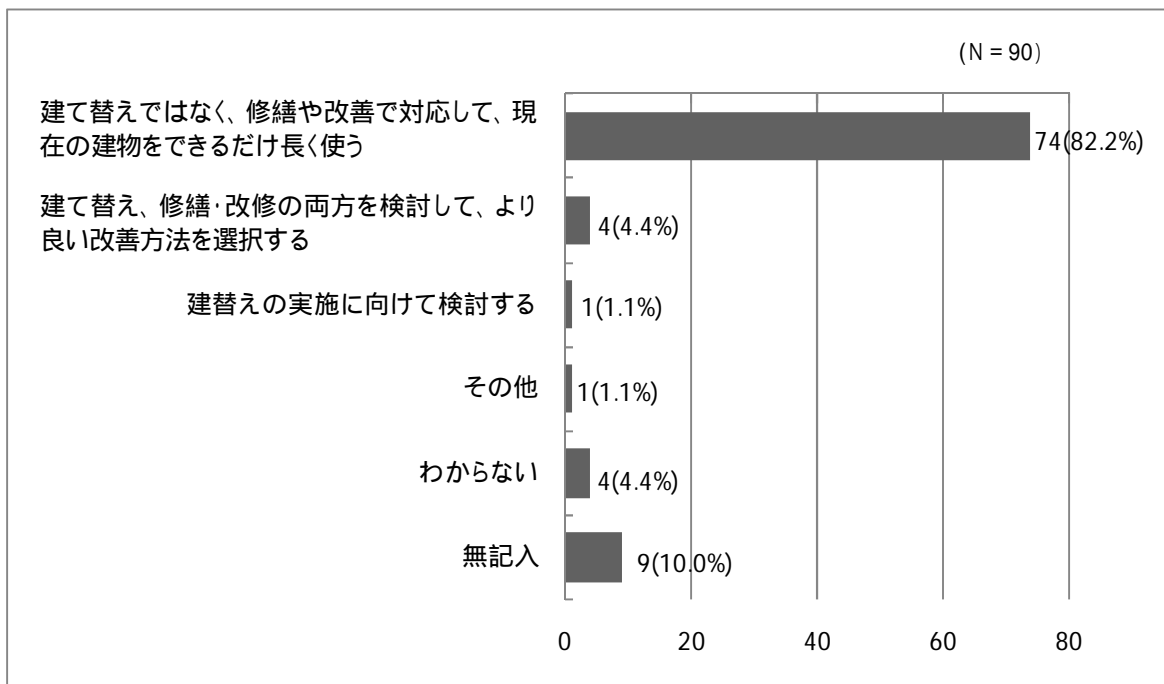
## オ 建て替えの負担

建て替えに際して別途費用を徴収するべきかどうかを聞くと、「負担なしで行いたい」が31.4%で最も多く、次いで、「負担はしても1,000万円程度までに収めたい」が14.2%となっている。



## カ 今後の10年間の方針

「建て替えではなく修繕や改築で対応していく」が82.2%となっている。



## 第3次府中市住宅マスタープラン

発行日：平成26年3月

編集・発行：府中市生活環境部住宅勤労課

〒183-8703 東京都府中市宮西町2丁目24番地

電話 042-364-4111 (代表) 042-335-4457 (住宅勤労課)

FAX 042-365-0589

ホームページ <http://www.city.fuchu.tokyo.jp/>





