

## 施策 23 良好な住環境づくり

### 目的

《対象》市民  
 《意図》安全で安心して快適に住み続けられる

### 施策の方向

○住宅の「質」の向上を推進し、住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化を進めることにより、安全・安心で災害に強い良質な住環境づくりを推進するとともに、既存住宅ストックの活用や、超高齢社会に対応する住環境を形成します。

### 施策の達成状況

まちづくり指標	基準値	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	目標値
市内の住宅（一戸建て、分譲マンション等）の耐震化率	86.9% (H25)	86.9%	87.5%	88.6%	84.9%	-	93.0% (H30)
バリアフリー対応住宅に住んでいると答えた市民の割合	46.3% (H26)	-	46.3%	49.0%	47.3%	48.8%	65.0% (H30)

### その他

- 居住支援協議会の設置（平成 27 年度）
- 調布市耐震改修促進計画の改定（平成 28 年度）
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援策（仲介支援事業、家賃等債務保証支援事業）の実施（平成 29 年度開始）
- 調布市空家等対策検討委員会の設置（平成 29 年度） など

### ■ 現状と課題

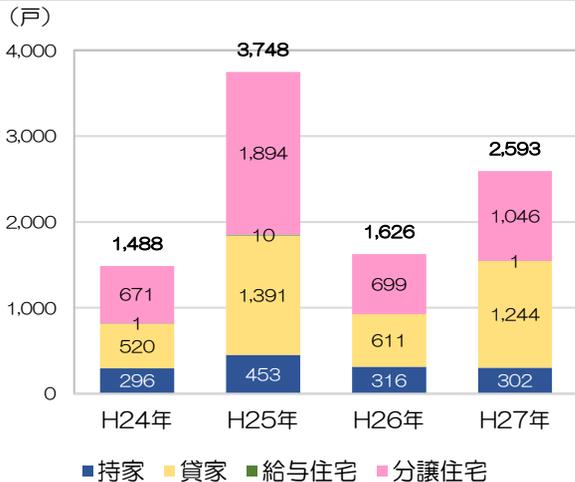
- 平成 18 年 6 月の住生活基本法の施行により、これまでの住宅の量の確保から、質の向上へと大きな転換が図られました。今後、住宅の耐震化、災害に強く防犯性の高い住環境の整備、省エネルギー化の推進など、様々な分野との連携による良質な住宅ストックの形成などが課題となっています。
- 住宅の耐震化を計画的に進めるため、平成 28 年度に改定した「調布市耐震改修促進計画」に基づき、耐震診断から耐震改修へとつながるよう支援するとともに、耐震化に向けた相談や普及啓発の実施により、住宅の耐震化を促進していく必要があります。
- 分譲マンションでは、高齢化やコミュニティの希薄化が進むことによる管理組合機能の低下が課題となっており、今後、老朽化に伴う大規模修繕や建替え等への対応が必要なマンションが増加することを見据え、マンション管理の適正化に向けた支援を行っていく必要があります。
- 調布市では、市営住宅（249 戸）及び借上げ方式による高齢者住宅（41 戸）を供給していますが、住宅確保要配慮者がより公平にサービスを受けられ、安心して安定的に暮らすことができるよう、様々な分野が連携し、民間活力の活用を図りながら、市民一人一人に応じた居住確保や環境整備を行っていく必要があります。
- 震災時の建物の倒壊による特定緊急輸送道路の閉塞を防ぐため、特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計、耐震化の促進に取り組んでいく必要があります。
- 空き家については、課題を踏まえた市としての対策に取り組むとともに、各地域の特性を生かしながら、円滑な利活用ができるような取組を検討していく必要があります。
- 国は、宿泊施設不足の解消を図るため、平成 29 年 6 月に住宅を活用した宿泊サービス、いわゆる民泊に関するルールを定めた住宅宿泊事業法を制定しました。今後、調布市においても国内外から多くの来訪者を迎えることを見据え、地域の生活環境との調和について、都と連携しながら適切な対応を図っていく必要があります。

## ■ 次期基本計画策定に向けた主なポイント

- 豊かな住生活の実現に向け、平成 26 年度に改定した「調布市住宅マスタープラン」に基づき、地域の実情を踏まえた住宅施策を総合的に推進していく必要があります。
- 既存住宅ストックの活用や超高齢社会に対応する住環境の整備など、良好な居住環境の形成を図っていく必要があります。
- 空き家については、「空き家対策計画」の策定を含め、空き家の未然予防と円滑な利活用につながる取組を推進していく必要があります。

### ◆利用関係別住宅着工戸数

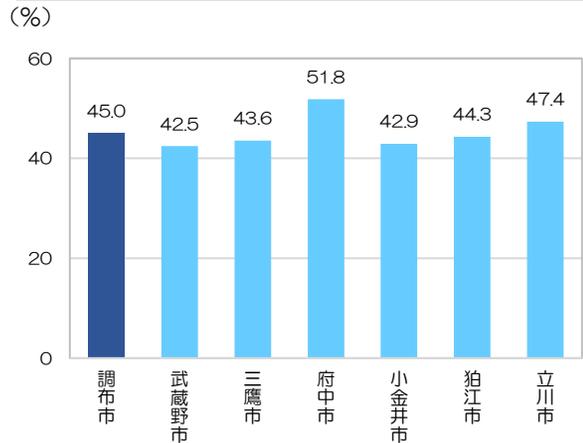
住宅着工戸数は、どの住宅でも年によって大きく異なっています



資料：東京都都市整備局市街地建築部建築企画課「建築統計年報」

### ◆持ち家比率（平成 25 年度）

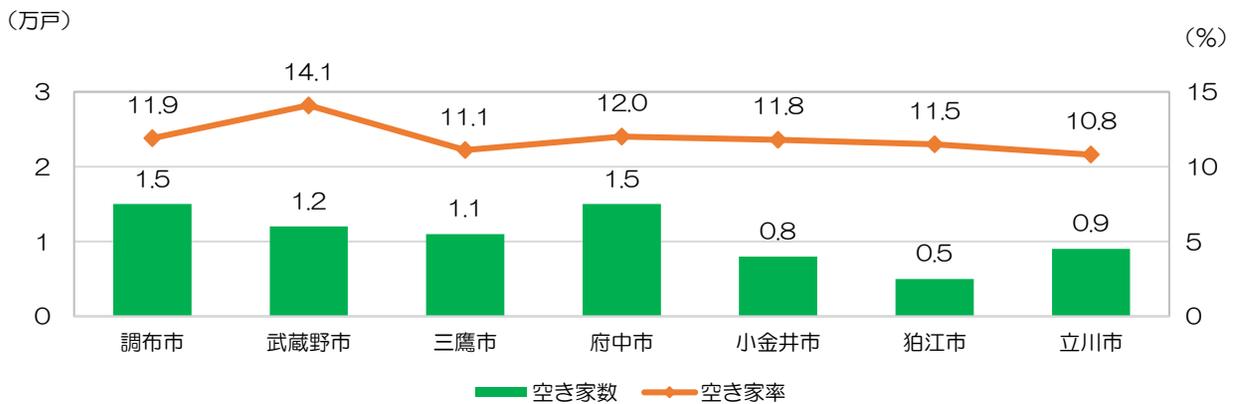
持ち家比率は、近隣自治体と同程度の水準となっています



資料：東京都総務局統計部人口統計課「住宅・土地統計調査」（平成 25 年度）を用いて算出

### ◆空き家の状況（平成 25 年度比較）

調布市は近隣自治体の中で空き家数が最も多く、また、空き家率は 3 番目に高くなっています



資料：東京都総務局統計部人口統計課「住宅・土地統計調査」（平成 25 年度）

## 23-1 安全・安心な住環境づくり

### 【まちづくり指標】市内の住宅（一戸建て、分譲マンション等）の耐震化率

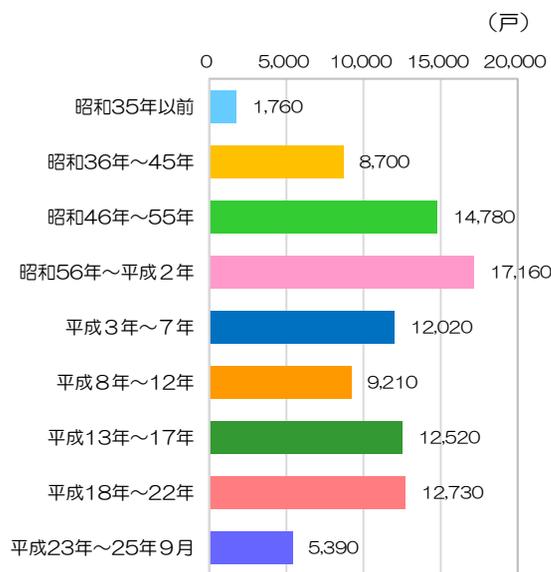
平成 29 年 3 月の調布市耐震改修促進計画の改定に伴い、平成 28 年度は都の耐震化率の推計方法に準じて推計したため、減少に転じています  
 平成 27 年度を都の耐震化率の推計方法を用いて時点修正を行うと 84.0%となり、年々耐震化が進んでいることがわかります



### ◆建築時期別住宅数

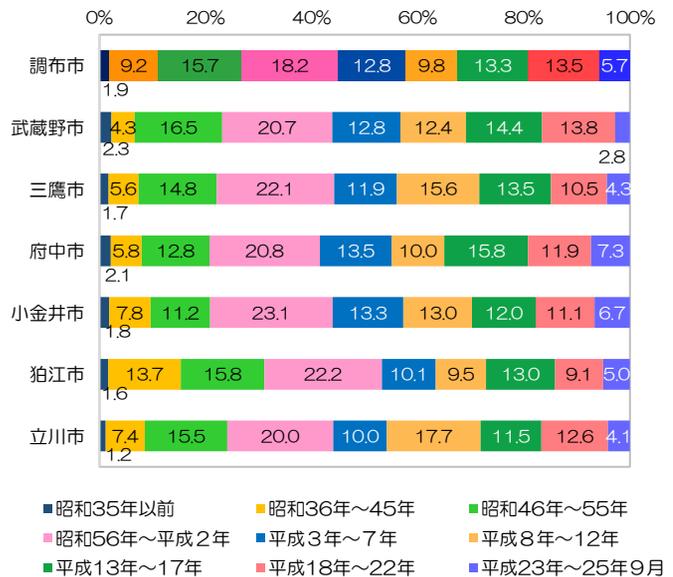
調布市内では新耐震基準（昭和 56 年）が定められる前に建てられた築 30 年を超える建物が 25%程度あり、近隣自治体の中では 2 番目に多くなっています

#### 建築時期別住宅数（平成 25 年）



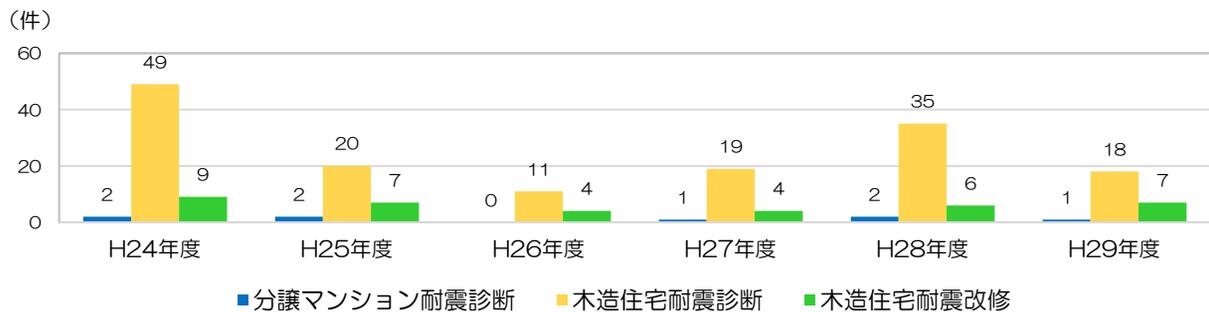
資料：東京都総務局統計部人口統計課  
 「住宅・土地統計調査」（平成 25 年）

#### 平成 25 年比較



### ◆耐震診断、耐震改修に対する助成件数

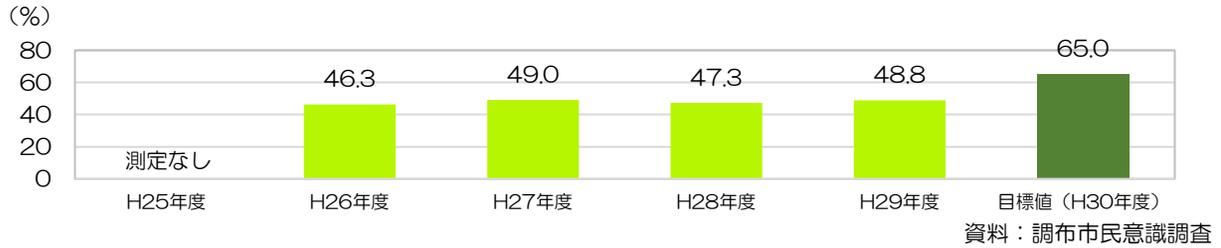
耐震診断、耐震改修に対する助成件数は減少傾向でしたが、平成 26 年度以降増加傾向にあります



## 23-2 良好な居住環境の形成と支援

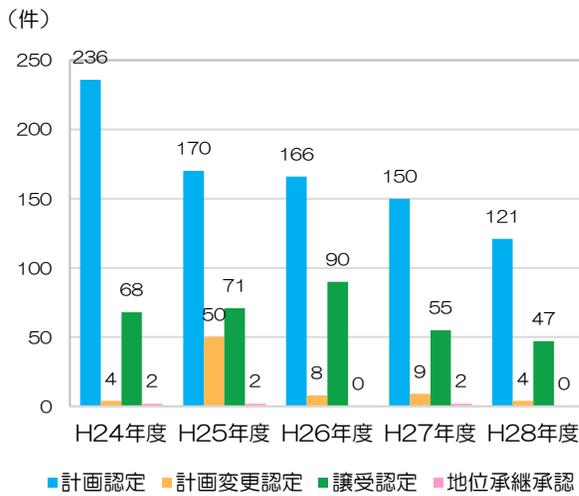
### 【まちづくり指標】 バリアフリー対応住宅に住んでいると答えた市民の割合

平成 26 年度からほぼ横ばいに推移しており、バリアフリー化の推進が課題となっています



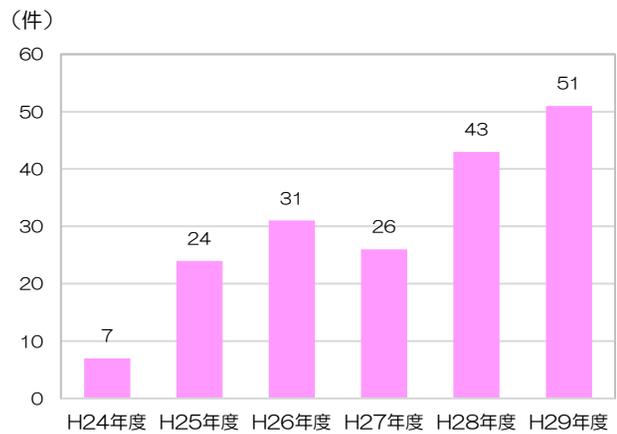
#### ◆長期優良住宅認定件数

認定件数は減少傾向にあり、計画認定では平成 28 年度は平成 24 年度の半分程度となっています



#### ◆バリアフリー対応住宅に対する助成件数

助成件数は増加しており、助成の利用者が増えていることがわかります



### 多様な主体との連携事例

#### 調布市居住支援協議会

平成 27 年 3 月に改定した「調布市住宅マスタープラン」では、高齢者、障害者、子育て世帯等（住宅確保要配慮者）の民間賃貸住宅への入居が難しい市民の住まいの確保を支援するため、「住宅確保要配慮者に対する支援の仕組みづくり」を重点的な取組の 1 つとして位置付け、住宅セーフティネット法に基づき、平成 27 年 12 月に不動産関係団体、居住支援団体及び調布市の 3 者により構成する「調布市居住支援協議会」を設置し、取組を進めています。

##### 【所管課】

都市整備部 住宅課

##### 【協働のパートナー】

調布市居住支援協議会



<すまいサポート調布>