



# 調布市 住宅マスタープラン

概要版



令和5(2023)年3月

調布市



# 第1章 はじめに

## 1. 計画改定の背景

調布市は、平成4年3月に「第1次住宅マスタープラン」を策定して以来、概ね10年ごとに改定を行いながら、市民の住生活の安定向上に向けて、時代に即した住宅政策を展開してきました。

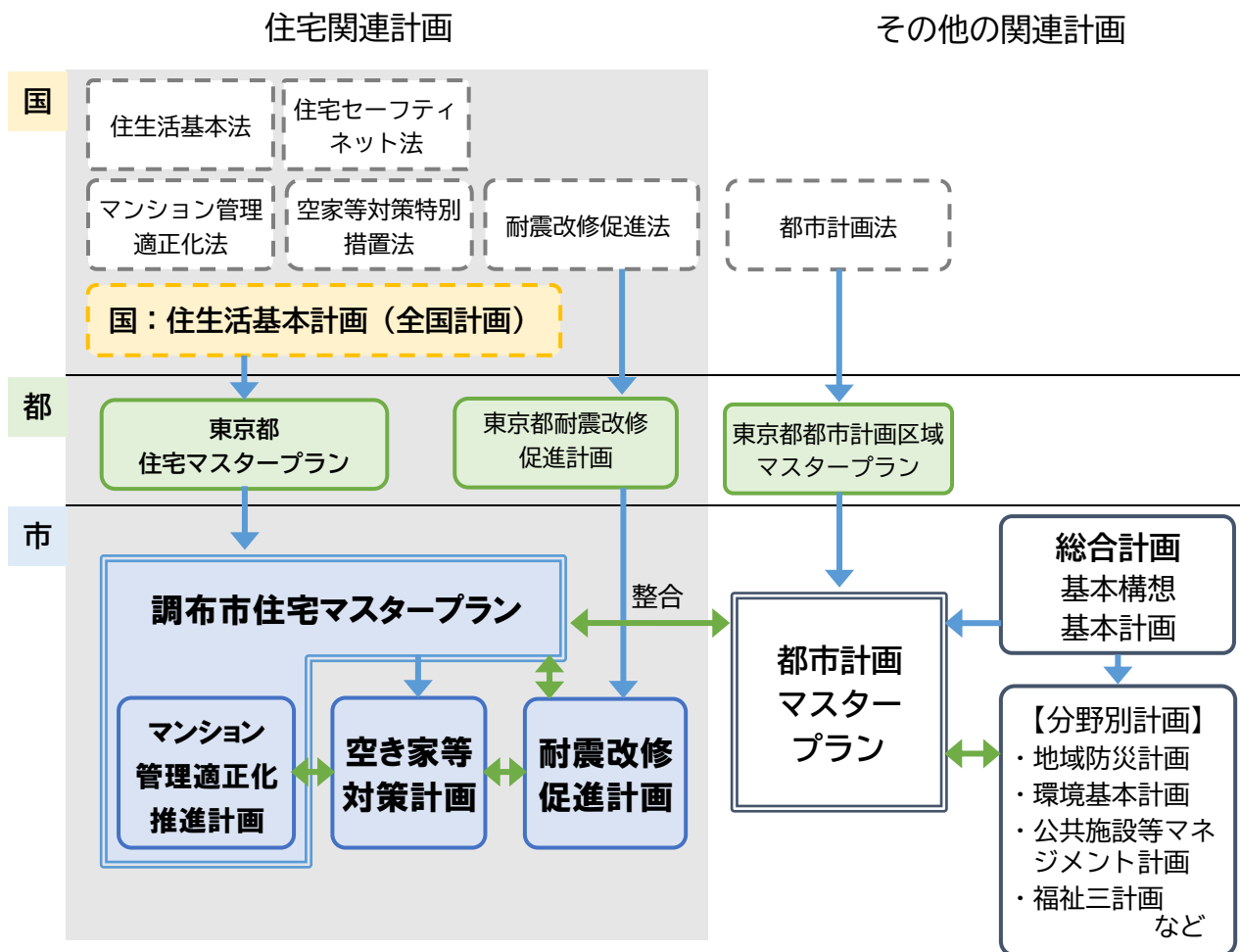
一方、社会全体における人口減少や少子高齢化、住宅ストックの老朽化や空き家の増加、大規模災害の頻発など、市民の住生活を取り巻く環境が大きく変化していることなどから、今後の住宅政策の目標や施策について具体的かつ体系的に示し、実施していくための計画として、新たに住宅マスタープラン（以下、「本計画」という。）を策定します。

## 2 計画の位置付け

国による住生活基本計画（全国計画）、また、東京都による東京都住宅マスタープランが改定されたことを受け、市としても国や都の動向を踏まえた計画としていきます。

また、総合計画をはじめとし、住宅に関連するその他の個別計画とも連携が必要となるため、庁内で連携しながら施策を進めていきます。

なお、本計画は、「調布市マンション管理適正化推進計画」を包含しています。



## 3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和12（2030）年度とします。

## 第2章 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題

### 1. 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状

課題区分	主な課題
人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆社会移動が大きい               <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口の約5%にあたる13,000人以上が1年間に転出入(R3年)</li> </ul> </li> <li>◆単身世帯が多い               <ul style="list-style-type: none"> <li>・全世帯の約半数が単身世帯(R2年)</li> </ul> </li> </ul>
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆駅まで近い住宅地               <ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄り駅までの距離が1,000m未満の世帯割合が70%弱(H30年)</li> </ul> </li> <li>◆借家が多い               <ul style="list-style-type: none"> <li>・借家52%で、都内26市では武蔵野市に次いで借家率が高い(H30年)</li> </ul> </li> <li>◆公的賃貸住宅は少ない               <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅に占める公的賃貸住宅の比率は都内26市で8番目に低い(H30年)</li> </ul> </li> <li>◆持ち家として取得した中古住宅数が多い               <ul style="list-style-type: none"> <li>・持ち家として取得した中古住宅戸数は都内26市では4番目に多い(H30年)</li> </ul> </li> </ul>

### 2. 調布市の住宅政策における課題

課題区分	主な課題
社会環境の変化からの課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆新たな日常に対応した住宅供給・住環境の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>・転入の減少が大(R2年)⇒調布市よりもさらに郊外に転出者がシフトしている可能性</li> </ul> </li> <li>◆公営借家や都市再生機構・公社等の借家での耐震化               <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的賃貸住宅では旧耐震基準の住宅比率が高い(H30年)</li> </ul> </li> <li>◆木造住宅での耐震化の促進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・持家木造住宅の耐震化が進んでおらず、促進が必要(H30年)</li> </ul> </li> </ul>
居住者・コミュニティからの課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆子育て層が転入しやすい住宅供給・住環境の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口は微増傾向にあるが20~40代前半や乳幼児層は転出超過(H28年)</li> </ul> </li> <li>◆高齢者等が安心して居住できる住宅供給・住環境の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>・借家での高齢者向けの設備のある住宅の比率が低い(H30年)</li> </ul> </li> <li>◆老朽化した団地の再生               <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的賃貸住宅の6割以上が築50年以上(H30年)</li> </ul> </li> <li>◆良質で低家賃の住宅供給の促進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間借家の1㎡当たりの家賃は都内26市では武蔵野市に次いで高い(H30年)</li> </ul> </li> </ul>
住宅ストック・産業からの課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆マンション管理の適正化               <ul style="list-style-type: none"> <li>・3階建以上非木造共同住宅では築40年以上が約2割、築30年以上が約4割(H30年)</li> </ul> </li> <li>◆環境に配慮した住宅の普及促進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電機器の設置率は1.5%で、都内26市で最も低い(H30年)</li> </ul> </li> <li>◆空き家の有効活用の推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家数は減少傾向だが、今後は増加が想定(H30年)</li> </ul> </li> <li>◆中古住宅市場の整備               <ul style="list-style-type: none"> <li>・中古で取得した住宅数は共同住宅では増加、戸建て等では横ばい(H30年)</li> </ul> </li> </ul>

## 第3章 基本的な考え方

### 1. 将来像と3つの視点

本計画での将来像として、「だれもが安心して住み続けられるまち 調布」を掲げます。

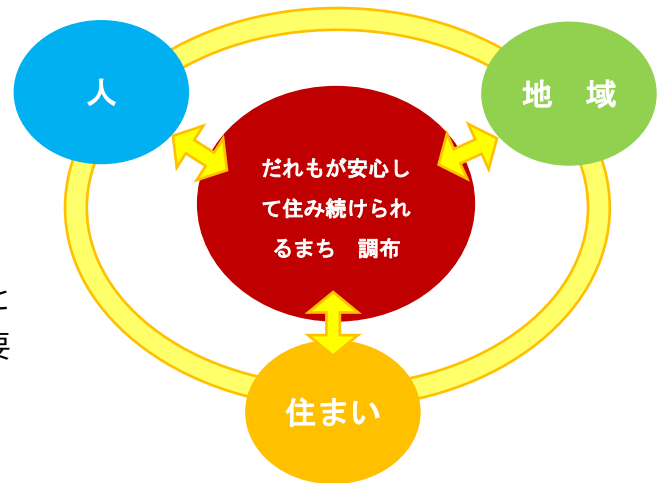
将来像

だれもが安心して住み続けられるまち 調布

住み続けられる・住みたくなるまちを目指して、住宅都市の魅力を高めていきます。

この将来像を実現するためには、すべての「人」が良質な「住まい」に居住し、安全安心な「地域」の中で支え合いながら生活することができる環境を形成することが必要です。

このように「人」「住まい」「地域」の3つの視点は、調布市における住宅施策を推進していく際の基本となる「切り口」であり、将来像を支えていく大切な「要素」でもあります。



#### 視点1：人

「人」が尊重され、様々な人が多様な住まい方やライフスタイル、多様な世代が共に暮らせるライフステージに応じた住まい方につながることを目指します。

#### 視点2：住まい

安全・安心で住み続けられる住宅や住環境の形成に向け、マンションの適正管理や空き家対策なども含めて、未来を見据えながら、市民の満足度が高く市外からも人気のある、魅力的な住宅都市を目指します。

#### 視点3：地域

「人」や「住まい」を支え、より魅力を高める「地域」の視点を加えることで、魅力的で持続可能な住宅都市の創出を目指します。

## 第4章 住宅政策の方針と施策展開

将来像	3つの視点	基本方針	施策
<p>だれもが安心して住み続けられるまち調布</p>	<p><b>視点1</b></p> <p><b>「人」</b></p> <p>〈キーワード〉 多様な住まい方 ライフステージ ライフスタイル など</p>	<p><b>基本方針1</b></p> <p>自分らしい豊かな 住まいの実現</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)住み慣れた地域で暮らし続けられる住居の確保</li> <li>(2)ライフスタイルやライフステージに応じた住居の確保</li> <li>(3)子育て層が転入しやすい住宅供給と住環境の魅力向上</li> <li>(4)多様な世代がつながるミクストコミュニティの推進</li> </ul>
		<p><b>基本方針2</b></p> <p>安全・安心に暮ら せる住まいづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)耐震性能が低い住宅の耐震化促進</li> <li>(2)地域の防災・防犯力の向上</li> <li>(3)災害時の住まいの確保</li> </ul>
	<p><b>視点2</b></p> <p><b>「住まい」</b></p> <p>〈キーワード〉 マンションの 維持管理 空き家等の対策 住宅セーフティ ネット など</p>	<p><b>基本方針3</b></p> <p>マンション管理の 適正化の推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)マンション管理組合による適切な維持管理の推進</li> <li>(2)マンションの再生に向けた支援</li> <li>(3)マンション評価の仕組みの普及</li> </ul>
		<p><b>基本方針4</b></p> <p>空き家等の流通 促進と有効活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)空き家等の実態把握</li> <li>(2)空き家等の発生予防と維持管理に向けた意識啓発</li> <li>(3)空き家等の流通促進</li> <li>(4)地域の特性や状況等に応じた空き家等の活用促進</li> <li>(5)管理不全空き家の適切な対応</li> </ul>
	<p><b>視点3</b></p> <p><b>「地域」</b></p> <p>〈キーワード〉 環境問題への対応 安全・安心 地域コミュニティ など</p>	<p><b>基本方針5</b></p> <p>住宅セーフティネ ットの構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)公的賃貸住宅による住宅セーフティネットの推進</li> <li>(2)民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの促進</li> <li>(3)住宅確保要配慮者の相談体制の充実と居住支援の推進</li> </ul>
		<p><b>基本方針6</b></p> <p>環境にやさしく豊 かな住環境づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)環境性能の高い住宅の普及促進</li> <li>(2)地域の特性を活かした良好な住環境の形成</li> <li>(3)団地等の再生による住環境整備の促進</li> </ul>

## 基本方針1 自分らしい豊かな住まいの実現

テレワークなどの新たな暮らし方・働き方や、シェアハウス、DIYや、今後増加する単身高齢者世帯向け住戸の確保など、多様なニーズに対応した住まいの供給を促進することにより、自分らしい暮らしの実現や、住み替えの円滑化を図ります。

また、地域のコミュニティ形成への支援や、空き家等を活用した地域の活動拠点づくりや居場所づくり等の推進により、多様な世代がつながりバランスよく居住できるミクストコミュニティの住環境を推進します。

### ■将来像

住み慣れた地域で  
住み続けられる

自分らしいライフスタイルを  
実現できる

いろいろな人が交流しながら  
豊かに暮らす

子育て層に選ばれるまち

コミュニティのつながりが  
地域力を高める

### ■施策展開

(1)住み慣れた地域で暮らし続けられる住居の確保	①高齢者・障害者の安全な居住を実現する住宅のバリアフリー化の推進 ②住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まいの確保
(2)ライフスタイルやライフステージに応じた住居の確保	①ライフスタイル等の変化に応じた新たな住まいづくりの推進 ②ライフステージに応じたニーズへの対応
(3)子育て層が転入しやすい住宅供給と住環境の魅力向上	①子育て世代に居住地としての魅力を伝える取組の推進 ②子育て世帯に適した住宅の供給促進
(4)多様な世代がつながるミクストコミュニティの推進	①マンションにおけるコミュニティ形成支援 ②空き家を活用した地域の居場所づくりの推進 ③コミュニティ形成やダイバーシティを重視した住まいづくりの推進 ④地域コミュニティ団体の活性化

## 基本方針2 安全・安心に暮らせる住まいづくり

住宅の耐震性・防火性・防犯性などの向上に向け、「自助」「共助」「公助」の考え方で住民や地域コミュニティによる住環境の改善に向けた取組を推進します。

特に住宅については、そこに住む住民自身の安全性を確保することが必要です。防災意識の啓発や、所有者による耐震化などの取組を支援します。

また、住まいにおける防犯設備の設置と、地域コミュニティによる防犯活動の支援により、住まいと地域の両面から安心できる住環境の形成を促進します。

### ■将来像

地震に強い住宅が命を守る

地域全体で安心できる  
暮らしをつくる

将来の災害から身を守る

### ■施策展開

(1)耐震性能が低い住宅の耐震化促進	①木造住宅の耐震化の促進／②分譲マンションの耐震化の促進
(2)地域の防災・防犯力の向上	①木造住宅密集地域の防災性の向上 ②浸水被害の軽減／③住まいの防犯性能の向上 ④緊急輸送道路の沿道建物の耐震化の促進 ⑤地域の防災力・防犯力の向上
(3)災害時の住まいの確保	①防災情報の周知・啓発の推進 ②不動産取引時における災害リスク情報の周知 ③災害時の迅速な応急仮設住宅の供給 ④災害危険区域における災害対策への支援

### 基本方針3 マンション管理の適正化の推進

市内の分譲マンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という二つの「古い」が進行する中、管理面も含めた適切な対応が求められています。

法制度の改正などを活かし、マンションの維持管理や再生に向けた管理組合等への支援を継続していきます。

こうした取組により、多様な住まい方を提供する貴重な住宅資産として、マンションを活かす方向で管理の適正化を目指します。

#### ■将来像

マンション管理をしっかりと行い次世代へ資産を残していく

市内マンションが市場で評価されている

#### ■施策展開

(1)マンション管理組合による適切な維持管理の推進	①マンション管理組合に対する支援の充実 ②マンション管理計画の認定に向けた支援
(2)マンションの再生に向けた支援	①専門家派遣等によるマンション再生の促進 ②都市計画諸制度等の活用による再生の促進 ③都市居住再生促進事業の活用検討
(3)マンション評価の仕組みの普及	①マンション評価制度等の普及促進 ②長期優良住宅等の普及促進

### 基本方針4 空き家等の流通促進と有効活用

空き家等を活用した地域の居場所づくりといった調布市空き家等リノベーション促進事業の取組もはじまる中、建物の管理や流通等も含めて多面的に対応することが求められています。

こうした取組により、住宅資産を活用した持続可能な住宅地の実現に加えて、良好な住環境の形成にも寄与していくことを目指します。

#### ■将来像

空き家等にしない空き家等を放っておかない

地域主体で空き家等の対策を考える

いろんな主体が知恵を出し合い空き家等を活かす

空き家等を資源として活用する

#### ■施策展開

(1)空き家等の実態把握	①より実態的な調査による空き家等の把握 ②空き家等実態調査の継続確認
(2)空き家等の発生予防と維持管理に向けた意識啓発	①情報発信等を通じた空き家の発生予防・適正管理の促進 ②空き家管理サービス等の普及促進
(3)空き家等の流通促進	①相談機能の強化による空き家等の流通促進 ②空き家バンクの活用促進 ③建築基準法の運用等におけるさらなる庁内連携
(4)地域の特性や状況等に応じた空き家等の活用促進	①調布利活用モデルの確立 ②空き家等活用事例の紹介 ③地域で取り組む空き家等の対策の促進 ④産学官の連携による空き家等の流通促進 ⑤空き家等を活用した居住支援
(5)管理不全空き家の適切な対応	①特定空き家所有者への助言・指導 ②空き家等除却後の跡地の利用促進 ③空き家等の耐震・除却の助成

## 基本方針5 住宅セーフティネットの構築

経済的・社会的な格差が広がりつつある中、適切な住まいで暮らすことができる環境や制度(住宅セーフティネット)の拡充が求められています。

低所得者・高齢者・障害者・ひとり親家庭などの住宅確保要配慮者をはじめ、市民一人ひとりが安心して快適に暮らせるために、公営住宅の改善・整備とともに、民間事業者等と連携しながら、住宅セーフティネットの構築に向けた取組を進めていきます。

こうした取組により、誰一人取り残されることのない社会の実現を目指し、住宅施策の面から取り組んでいきます。

### ■将来像

誰もが多様な選択肢で  
住まいを選べる

地域の中に多様な住宅  
セーフティネットがある

信頼できる人に住まいの  
困りごとを相談できる

### ■施策展開

(1)公的賃貸住宅による住宅セーフティネットの推進	①長期優良住宅の推進 ②省エネ・脱炭素化の推進に寄与する住まいづくりの推進
(2)民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの促進	①市民による住宅地の緑化活動の促進 ②景観・緑化に関するガイドラインづくりの推進 ③良好な住環境を守るルールづくりの促進
(3)住宅確保要配慮者の相談体制の充実と居住支援の推進	①団地再生におけるまちづくりとの連携 ②大規模な土地利用転換におけるまちづくりとの連携

## 基本方針6 環境にやさしく豊かな住環境づくり

調布市では「2050年ゼロカーボンシティ」を目指しており、住宅政策においてもカーボンニュートラルに向けた取組を進める必要があります。

新築住宅については環境性能が高い住宅整備を促進し、既存住宅においても、省エネ・創エネ設備の導入を促進します。

また、調布市は水や緑の自然環境に恵まれた住環境が特徴です。自然環境を維持・向上することで、CO2削減等に寄与するとともに、水や緑を住まいや住環境に取り入れるとともに、散歩が楽しめる魅力的な住宅地とすることで、住宅都市としてのさらなるブランド力向上が期待できます。

さらに、市民が主体となって、地域のルールづくりや景観形成に取り組む活動を支援することで、地域全体での豊かな住環境の形成を推進します。

### ■将来像

人にも環境にも  
やさしい住まい

水や緑に囲まれた  
心地よいまち

### ■施策展開

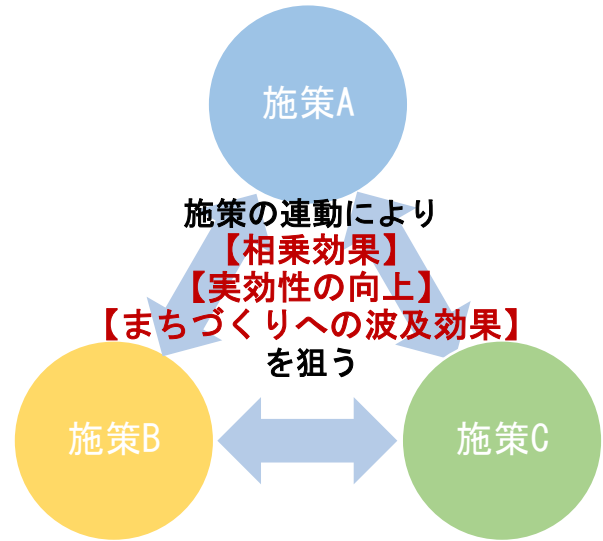
(1)環境性能の高い住宅の普及促進	①長期優良住宅の推進 ②省エネ・脱炭素化の推進に寄与する住まいづくりの推進
(2)地域の特性を活かした良好な住環境の形成	①市民による住宅地の緑化活動の促進 ②景観・緑化に関するガイドラインづくりの推進 ③良好な住環境を守るルールづくりの促進
(3)団地等の再生による住環境整備の促進	①団地再生におけるまちづくりとの連携 ②大規模な土地利用転換におけるまちづくりとの連携



## 第5章 重点的な取組

### 1. 重点的な取組の考え方

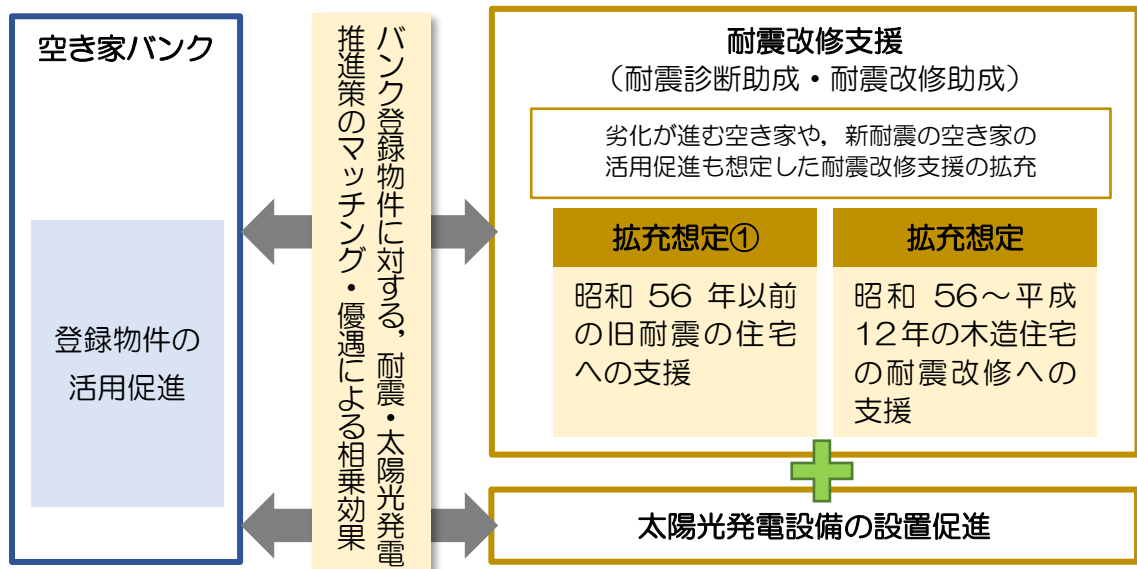
- 第4章で位置付けたそれぞれの施策の推進において、特に、住宅ストックの維持管理・活用・再生に関する分野を中心として、それぞれの施策を連動し、重点的に推進する取組を設定します。
- 各々の施策や分野が単独で推進されるだけでなく、連動して実施することで施策の効果や実効性の高まり、まちづくり全体への波及効果が生まれることを狙います。



### 2. 推進戦略（モデル案）

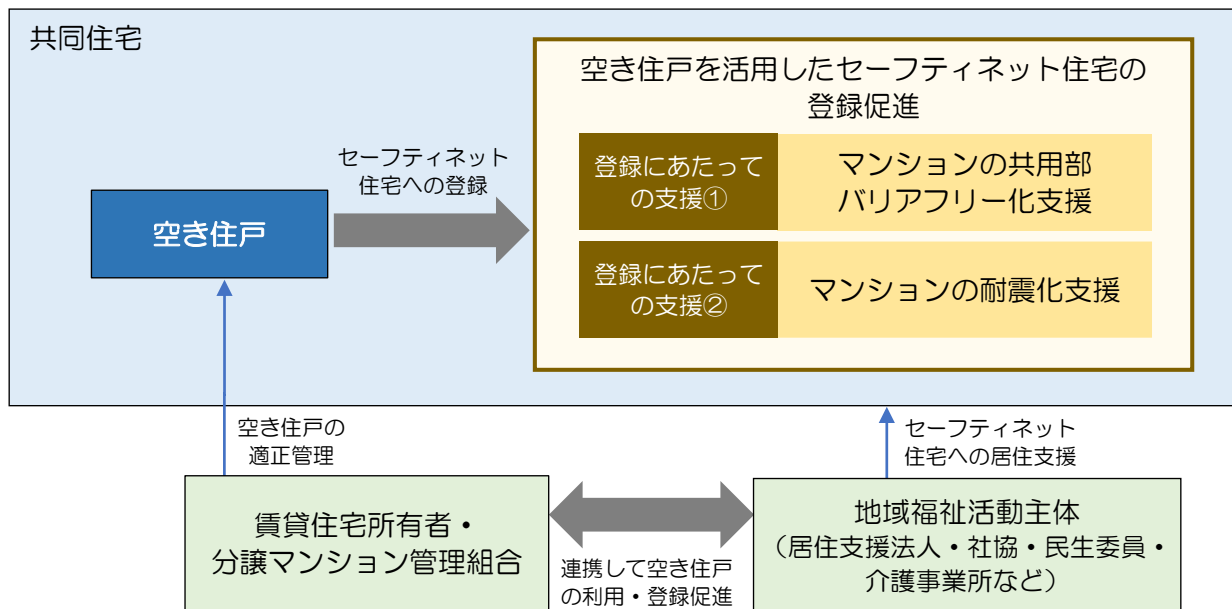
#### モデル案1 木造戸建て住宅の耐震化×空き家等の利活用促進×太陽光発電設備

- 空き家等の利活用の促進に向けた空き家バンクの登録物件に対して、施策と連携した耐震改修や太陽光パネルの設置の推進を図ります。
- 空き家等の利活用の促進にもつながるため、昭和56～平成12年の木造住宅の耐震化促進と既存住宅における太陽光パネルの設置促進への支援制度の構築に向けて検討を進めます。



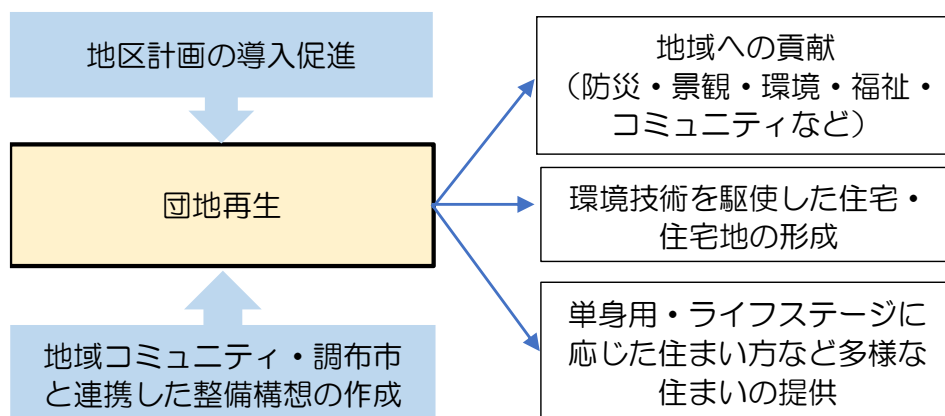
## モデル案2 共同住宅空き住戸の利活用促進×住宅セーフティネット×バリアフリー

- マンション空き住戸の管理不全を防止するために、空き住戸の利活用促進への取組に対する支援を行います。(利用可能な制度等の情報提供など)
- 活用可能な空き住戸について、賃貸住宅所有者や管理組合が地域福祉活動主体と連携することによりセーフティネット住宅としての利用・登録を促進します。
- セーフティネット登録住宅として活用する住戸のある共同住宅に対しては、共用部のバリアフリー化や耐震化を図るための支援を行います。



## モデル案3 団地再生×環境にやさしい住まいづくり×多様な住まいの提供

- 団地再生において、地区計画などの導入促進により、景観形成やコミュニティ活動の促進、防災・福祉サービスの提供を可能とする土地利用など、地域のまちづくりへの貢献や住環境の向上を促進します。
- 団地再生における建替えや余剰地活用において、省エネ・環境技術を駆使した住宅からなる住宅地の形成や多様な住まいの供給を促進します。
- まちづくりへの貢献などにつながる団地再生の方向性について、地域コミュニティや調布市と連携した整備構想の作成や、整備後のエリアマネジメントに向けた体制づくりを支援します。



## 第6章 計画の実現に向けて

### 1. 庁内連携体制の確立

- 本計画は、住宅や住環境だけでなく、地域コミュニティや福祉、環境なども対象としており、その推進にあたっては、庁内の横断的な連携が不可欠です。
- 調布市における空き家等に関する施策の推進に必要な事項を検討、協議及び報告を行うために設置されている「空き家等対策推進協議会」や、住宅にお困りの方を支援するための議論を行うための「居住支援協議会」とも連携して、住宅政策の推進を図る必要があります。
- 本計画に位置付けた重点的な取組をはじめとする各種の取組の実施にあたっては、住宅課を中心として、効果的・効率的に推進するための庁内連携を推進します。

### 2. 市民・事業者・行政による連携体制の構築

- 市民が生活する住宅の多くは、市民や民間の事業者が建築し、維持管理を行っており、行政が直接関与できる部分は限られているのが現実です。
- 本市は民間賃貸住宅の占める比率が高いという特徴があり、住宅施策を展開していくうえで、市民や事業者等との連携が欠かせません。そのため、市民、事業者、行政がそれぞれの役割を担いつつ、調布市における良好な住まいづくり、住環境づくりを推進することが必要です。
- 調布市空き家等対策推進協議会や調布市居住支援協議会などをはじめとして、多様な関係団体等との連携により計画を推進するためのプラットフォームの設置や、その活動支援に努めます。

市民	事業者	行政
○市民は住宅が個人の資産のみならず、社会的性格を有することを理解したうえで、自らの住生活の向上や安定に向けて住宅の維持管理や改善等に努めるとともに、地域の良好な住環境の形成に主要な担い手として積極的に参画することに努めます。	○民間事業者などは良質な住宅サービスの提供、良好な住環境の形成及び、顧客・市民への適正な情報共有を通じて適正な市場の形成に努めます。 ○空き家等の問題への対応・災害時における住宅の確保など社会的課題への対応に努めます。	○行政は多様な居住ニーズに対応できる適正な市場環境の形成・誘導に向けた取組や、住宅セーフティネットの構築を行います。 ○産・学・官など、住宅に関わる多様なセクター同士の連携促進の役割を担います。

### 3. 進行管理の仕組みの構築

各施策の進捗状況の確認及び評価のために、下記のように成果指標を設定します。

基本方針	成果指標	現状値	目標値
	〈 〉：データの出典 【継続】：前計画からの継続指標 【新規】：新たに設定した指標	( )：基準年次	( )：目標年次
基本方針1： 自分らしい豊かな住まいの実現	今後も調布市に住み続けたいと思うと回答した市民の割合〈市民意識調査〉【新規】	89.4% (R3)	95% (R12)
	バリアフリー対応住宅に住んでいると回答した市民の割合〈市民意識調査〉【新規】	50.3% (R3)	70% (R12)
基本方針2： 安全・安心に暮らせる住まいづくり	市内の住宅(一戸建て、分譲マンション等)の耐震化率〈現状値：耐震改修促進計画、目標値：住生活基本計画(R3, 3月閣議決定)〉【継続】	84.0% (H27)	概ね解消 (R12)
	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修率〈耐震改修促進計画〉【継続】	85.7% (H27)	概ね解消 (R7)
基本方針3： マンション管理の適正化の推進	マンション管理計画認定件数【新規】	0件 (R4.11)	50件 (R12)
	(都条例に基づく)管理不全の兆候が見られるマンション数の減少【新規】	22.7% (R3)	5% (R12)
基本方針4： 空き家等の流通促進と有効活用	空き家等相談窓口の認知度【新規】	10% (R3)	50% (R12)
	空き家等を活用した調布市空き家等リノベーション促進事業の件数【新規】	1件 (R4.11)	4件 (R12)
基本方針5： 住宅セーフティネットの構築	セーフティネット登録住宅の登録数【新規】	76棟/701戸 (R4)	150棟/1,400戸 (R12)
	住まいぬくもり相談の相談による民間賃貸住宅の成約率【新規】	31.0% (R3)	45% (R12)
基本方針6： 環境にやさしく豊かな住環境づくり	長期優良住宅の認定件数【新規】	164件 (R3)	250件 (R12)
	低炭素建築物の認定件数【新規】	106件 (R3)	150件 (R12)

## 調布市住宅マスタープラン 【概要版】

令和5年3月 発行

編集・発行 調布市都市整備部住宅課

〒182-8511 東京都調布市小島町 2-35-1

TEL 042 (481) 7545 FAX 042 (481) 6800