

施策24 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

施策と関連するSDGsの目標（ゴール）



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適正管理の促進や住宅セーフティネットの構築による超高齢社会に対応する住環境を形成します。

施策のポイント

- 地域の実情を踏まえた住宅施策の総合的な推進
- 緊急輸送道路沿道建築物や住宅の耐震化の促進
- 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、省エネ法や環境確保条例の改正による規制の強化など、国や東京都の動向を踏まえた施策の検討
- 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
- 良好な居住環境の形成や、住宅確保要配慮者への居住確保支援の推進
- 空き家等の未然予防と円滑な利活用につなげる取組の推進
- マンションの管理の適正化に向けた取組の推進

基本的取組の体系

施策24 良好な住環境づくり

24-1 安全・安心な住環境づくり

24-2 良好な居住環境の形成と支援

24-3 空き家等対策の推進

重点

基本計画事業

住宅の耐震化の促進

1 緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業[再掲]

良好な居住環境の形成・支援

空き家等対策の推進

現状と主要課題

- 市は、昭和56年改正建築基準法施行前の旧耐震基準で建築された木造住宅及び分譲マンションを対象に、耐震診断・改修等に係る費用を一部助成するなど住宅の耐震化の促進を図っています。
- 住宅の耐震化や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好な住宅ストックの形成などが求められています。
- 東京都は、都内で分譲マンションが主要な居住形態として広く普及している一方、近年、建物の老朽化と居住者の高齢化が進行しており、マンションが管理不全に陥った場合には、周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあるとしています。このような状況を踏まえ、東京都は、平成31年3月、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出¹及び管理状況に応じた助言・支援等について規定した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定しています。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、老朽化対応などを見据え、マンション管理の適正化に向けた取組が必要です。
- 老朽化した共同住宅の機能更新等を通じ、将来にわたって暮らしやすい住環境を整えることができるよう、高齢者福祉などの分野や、民間事業者及び関係団体など多様な主体との連携・協働によって、既存の建物ストックの多面的な利活用を促進する必要があります。
- 震災時の建物倒壊による緊急輸送道路の閉塞を防ぐため、沿道建築物の耐震化を促進することが必要です。
- 近年、全国的に少子高齢化の急速な進行や単独世帯の割合の増加などを背景として、適正な維持管理がされていない空き家等が増え、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境の悪化が問題視されています。
- 市は、調布ならではの空き家等対策の取組を推進するため、令和2年4月1日に、空き家等対策における理念や危険な空き家等に対する措置、行政・所有者の責務等を定めた「空き家等の対策の推進に関する条例」を施行しています。

基本的取組の内容

24-1 安全・安心な住環境づくり

◆住宅マスタープランに基づく住宅施策の推進

豊かな住生活の実現に向け、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ます。

◆住宅の耐震化の促進

昭和56年改正建築基準法施行前の旧耐震基準で建築された木造住宅及び分譲マンションを対象に、耐震診断から耐震改修へつなげるよう支援し、住宅の耐震化を促進します。

また、現行耐震性能との狭間にある昭和56年から平成12年までの間に建築された木造住宅についても対応を検討します。

◆分譲マンションの適正な管理の支援

関係機関と連携した分譲マンションセミナーや相談会のほか、予防保全の観点から、管理アドバイザー制度、管理組合への指導・助言など、マンションの管理の適正化に向けた取組を支援します。

1 「要届出」の対象となるのは、昭和58(1983)年12月31日以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの。また、要届出マンション以外の管理組合も、任意に届出を行うことができる。

まちづくり指標

まちづくり指標	基準値	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	89.1% (令和3年度)	97.0% (令和8（2026）年度)

基本計画事業

No.	80				
事業名	住宅の耐震化の促進	区分	継続	担当課	住宅課
事業の概要	昭和56年改正建築基準法施行前の旧耐震基準で建築された木造住宅及び分譲マンションを対象に、耐震化に係る支援を行い、災害に強い住環境づくりに取り組みます。				
年度別計画	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度	令和8(2026)年度	
	○木造住宅の耐震化 ○分譲マンションの耐震化 ○耐震改修促進計画改定を踏まえ、補助制度の見直し検討	○継続 ○継続	○継続 ○継続	○継続 ○継続	
事業費 (百万円)	27	38	38	38	

No.	5	重点1			
事業名	緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業〔再掲〕	区分	継続	担当課	住宅課
事業の概要	震災時に救急・救命活動や支援物資の輸送等、緊急輸送道路としての機能を確保するため、東京都耐震改修促進計画で定める特定緊急輸送道路並びに一般緊急輸送道路の沿道建築物のうち、倒壊する危険性が高く、倒壊した場合に道路を閉塞する可能性が高い建築物の耐震化を図ります。				
年度別計画	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度	令和8(2026)年度	
	○補強設計（3件分） ○耐震改修等（4件分） ○耐震改修促進計画改定を踏まえ、補助制度の見直し検討	○補強設計（4件分） ○耐震改修等（3件分）	○補強設計（4件分） ○耐震改修等（3件分）	○耐震改修等（3件分）	
事業費 (百万円)	81	201	201	201	

●その他の主な事業

- ・分譲マンションの適正な管理の支援

24-2 良好な住環境の形成と支援

◆居住環境改善の促進

少子高齢化への対応，低炭素まちづくり，環境負荷の軽減を図るため，「よりよい住まいづくり応援制度¹⁾」により，個人住宅の改修工事等の費用の一部を助成し，居住環境の改善を促進します。

◆居住支援の推進

住宅確保要配慮者²⁾の居住の確保が図れるよう，既存の市営住宅等のストックを有効活用し，適切な運用を図るとともに，居住支援協議会を中心として，住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居等の促進を図るための環境整備を検討します。



< 市営住宅 >

まちづくり指標

まちづくり指標	基準値	目標値
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	52.7% (令和4年度)	65.0% (令和8(2026)年度)

基本計画事業

No.	81	区分	継続	担当課	住宅課
事業名	良好な住環境の形成・支援				
事業の概要	住宅のバリアフリー化や太陽光発電設備の設置などの住宅改修費用に係る補助を通じた居住環境向上への支援を行うとともに，住宅確保要配慮者に対する居住支援に取り組みます。				
年度別計画	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度	令和8(2026)年度	
	<ul style="list-style-type: none"> ○住環境支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー適用住宅改修 ○環境負荷軽減促進事業 <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備取付け等工事 ○省エネ・再エネ設備導入等啓発 <ul style="list-style-type: none"> ・相談事業との連携 ○耐震改修促進計画改定を踏まえ，補助制度の見直し検討(再掲) ○居住支援協議会運営 ○セーフティネット住宅制度の活用検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○継続 ○継続 ○継続 ○継続 ○継続 ○継続 	<ul style="list-style-type: none"> ○継続 ○継続 ○継続 ○継続 ○継続 ○継続 	<ul style="list-style-type: none"> ○継続 ○継続 ○継続 ○継続 ○継続 ○継続 	
事業費(百万円)	13	13	13	13	

1 高齢化等への対応，環境負荷の軽減等を目的とした個人住宅等の改修工事等を実施する際，その費用の一部を市が助成する制度。
2 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。

24-3 空き家等対策の推進

◆空き家等の予防保全と円滑な利活用

調布市空き家等対策推進協議会を中心に、産学官の連携の下、空き家等の未然予防、利活用等に係る取組を検討、推進します。また、空き家実態調査及び所有者意向調査の結果等を踏まえて改定する調布市空き家等対策計画に基づく取組を推進します。

◆特定空き家等への対応

周囲に危険性や悪影響を与える特定空き家等に対して、組織横断的な連携により、適切な対応を図ります。

まちづくり指標

まちづくり指標	基準値	目標値
空き家等とならないために予防策が必要であると感じている市民の割合	72.7% (令和4年度)	80.0% (令和8(2026)年度)

基本計画事業

No.	82				
事業名	空き家等対策の推進	区分	継続	担当課	住宅課, 建築指導課
事業の概要	官民連携で空き家等対策を進めるとともに、市民の認知及び認識を高めるための啓発事業や周知手法を取り入れ、危険空き家の発生抑制につなげる取組を実施します。				
年度別計画	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度	令和8(2026)年度	
	○空き家等対策推進協議会の運営 ○空き家等の利活用 ・空き家等リノベーション促進事業 ・スタートアップ助成金 ○個別相談会（ワンストップ相談窓口）の開催 ○空き家等所有者・予備軍への普及啓発	○継続 ○継続 ○継続 ○継続	○継続 ○継続 ○実態調査 ○継続 ○継続	○継続 ○継続 ○意向調査 ○継続 ○継続	
事業費(百万円)	6	6	16	16	



< 空き家の利活用 >



施策の推進，成果向上の視点に関する取組の方向

デジタル技術の活用

- IoT技術を活用し，高齢者住宅等における見守りを促進します。
- SNSを活用し，空き家等の利活用等に関する相談支援を推進します。

共創のまちづくり

- 空き家等対策推進協議会をはじめ，大学や民間事業者，金融機関等との連携を強化することで，空き家等の活用の促進を図ります。併せて，地域の自治会や団体等と連携し，空き家等の把握や維持管理，地域での活用等の空き家等対策の取組を推進します。

脱炭素社会の実現

- 太陽光発電設備等取り付け補助（より良い住まいづくり応援制度）の利用促進や，東京都と連携した ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及・啓発，推進に取り組みます。
- 市営住宅において，太陽光発電などの再生可能エネルギーの利用を促進します。

フェーズフリー

- 分譲マンションの適正な管理を支援することで，適切な老朽化対策等による良好な住環境の維持とともに，災害時における被害の軽減につなげます。
- 空き家等の利活用を通じた地域活動の拠点の形成や建物の適正な管理により，災害時における被害の軽減につなげます。