

調布市住宅マスタープラン

【素案】

調 布 市

目次

第1章 はじめに.....	1
1. 計画改定の背景.....	1
2. 計画の位置付け・計画期間.....	2
3. 計画の期間.....	2
第2章 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題.....	3
1. 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状.....	3
2. 調布市の住宅政策における課題.....	4
第3章 基本的な考え方.....	6
1. 将来像と3つの視点.....	6
第4章 住宅政策の方針と施策展開.....	8
基本方針1 自分らしい豊かな住まいの実現.....	10
基本方針2 安全・安心に暮らせる住まいづくり.....	17
基本方針3 マンション管理の適正化の推進.....	22
基本方針4 空き家の流通促進と有効活用.....	27
基本方針5 住宅セーフティネットの構築.....	32
基本方針6 環境にやさしく豊かな住環境づくり.....	37
第5章 重点的な取組.....	41
1. 重点的な取組の考え方.....	41
2. 推進戦略（モデル案）.....	43
第6章 計画の実現に向けて.....	46
1. 庁内連携体制の確立.....	46
2. 市民・事業者・行政による連携体制の構築.....	46
3. 進行管理の仕組みの構築.....	47
【巻末資料】 調布市マンション管理適正化推進計画.....	48

第1章 はじめに

1. 計画改定の背景

住宅は市民の生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素です。良好な居住環境を維持しつつ、居住の場としての魅力をさらに高めることが、調布市の成長に欠かせません。

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は大きく変化している中、新型コロナウイルス感染症の拡大により、市民の働き方やライフスタイルに大きな変化も生じています。さらに近年、気候変動がもたらす影響は深刻さを増しており、住宅の省エネ対策等の更なる推進を図り、CO₂排出量を低減させていく取組が急務となっています。

また、高齢者や障害者だけでなく、性や人権を取り巻く状況が多様化・複雑化している中で、住宅においても、誰一人取り残されず適切な住宅を確保することや、お互いに支え合うことができる豊かなコミュニティを形成するといった視点も重要です。

こうした住生活を取り巻く社会状況の大きな変化や課題に対して、多様な主体が協働しながら、調布市の将来像である「ともに生き ともに創る 彩りのまち調布」を実現することを目指し、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。

【住宅・住生活に関わる法・制度等の最近の動向】

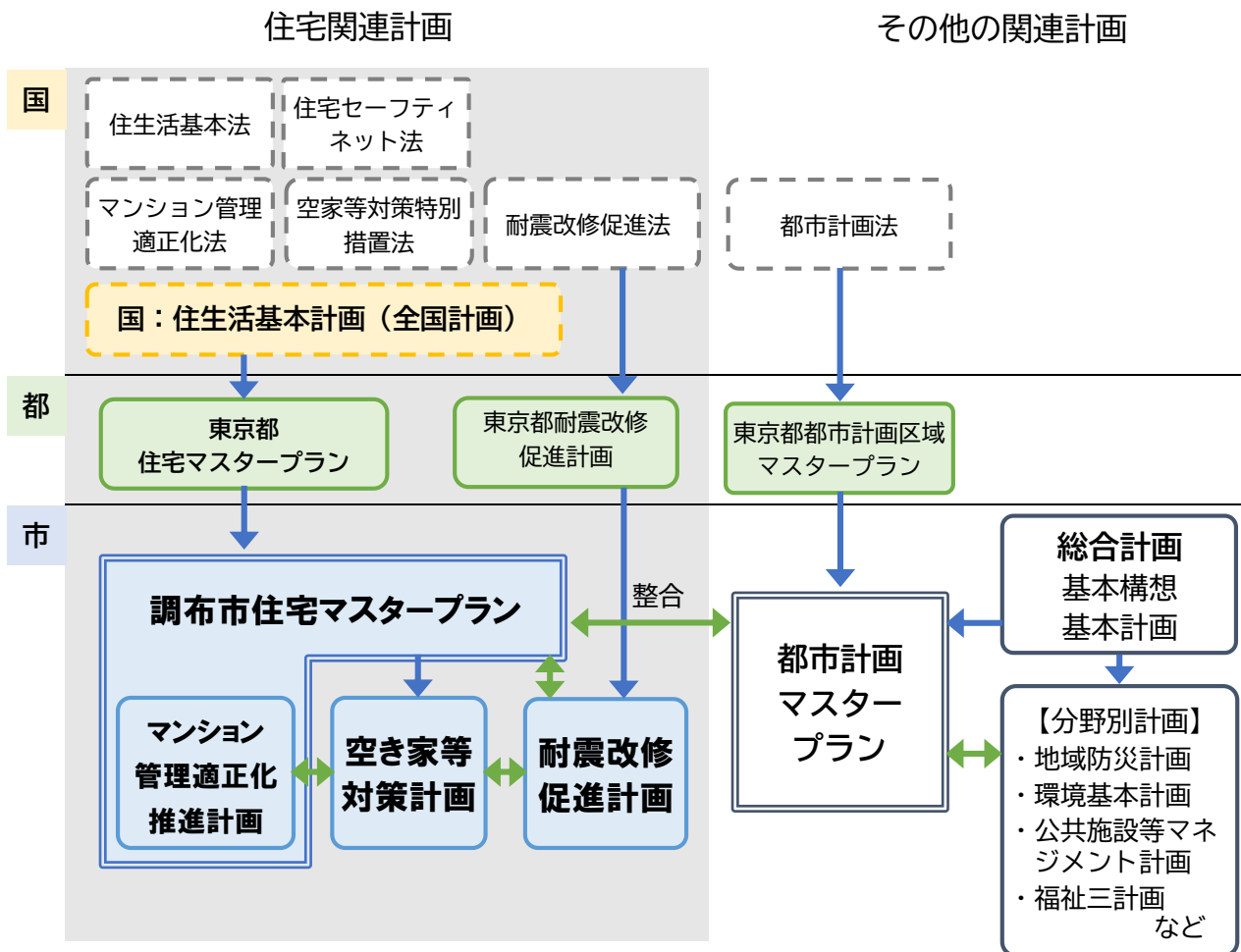
- 平成27年5月に「空き家対策の推進に関する特別措置法」が施行され、市町村が空き家等対策計画を定めることができるようになりました。本市でも、令和2年4月に「調布市空き家等対策計画」を策定し、総合的な空き家対策を進めています。
- 平成29年10月に住宅セーフティネット法が改正され、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」などを含む新しい住宅セーフティネット制度がスタートしました。調布市では平成27年12月に居住支援協議会を設立し、市・不動産関係団体・居住支援団体が連携しながら、居住支援の取組を進めています。
- 全国で築40年を超える高経年マンションが増加しており、マンションの管理不全が問題となっています。令和2年にマンション管理適正化法が改正され、令和4年4月から「マンション管理計画認定制度」が創設され、市町村が「マンション管理適正化推進計画」を定めることができるようになりました。調布市でもマンションは重要な住宅ストックであることから、本マスタープランにマンション管理適正化推進計画を包含します。
- 近年気候変動がもたらす影響は深刻さを増しています。本市では「2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロ」にする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを宣言しました。CO₂排出量の15.9%(2020年度温室効果ガス排出量(環境省))を占める住宅分野においても、脱炭素に向けた取組が求められます。
- 住生活基本計画(全国計画)の策定(令和3年3月)
 - ・人口減少・少子高齢化社会の到来や、近年の気候変動、自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」など、社会環境の変化や価値観の多様化を踏まえ、新たな住生活基本計画が策定されています。
- 東京都住宅マスタープランの策定(令和4年3月)
 - ・少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を踏まえ、新たな住宅マスタープランを策定しています。

2. 計画の位置付け・計画期間

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。

住宅政策においては、都市計画や福祉の視点も重要です。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、2023年から2030年とします。

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

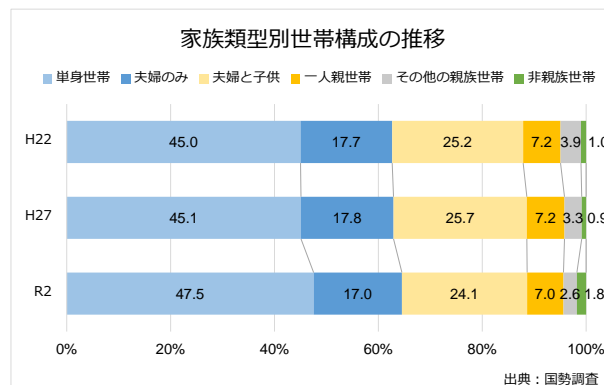
(1) 人口・世帯

◆社会移動が大きい

・年間の転入転出口ともに13,000人以上で推移しており、人口約238,000人の5%以上を占めています。

◆単身世帯が多い

・令和2年の単身世帯は約57,000世帯で、全世帯の47.5%を占めています。単身世帯は年々増加する傾向にありますが、伸び率は鈍化しています。



(2) 住宅

◆駅まで近い住宅地

・最寄り駅までの距離が1,000m未満の世帯割合が70%弱あり、都内26市では府中市80%以上、福生市約80%に次いで3番目に駅に近い住宅地です。

◆借家が多い

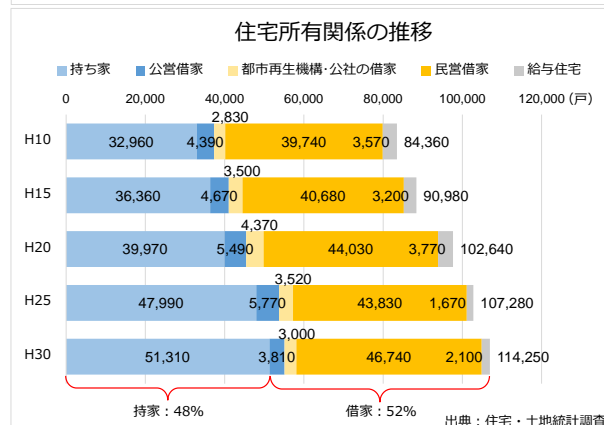
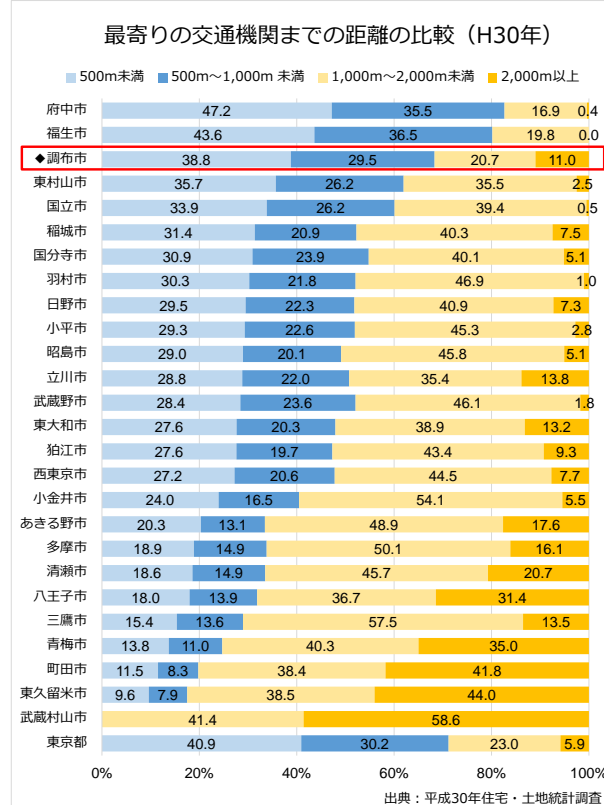
・平成30年住宅・土地統計調査によると、持ち家48%に対して借家は52%となっており、都内26市では武蔵野市に次いで借家率が高くなっています。

◆公的賃貸住宅は少ない

・都営住宅や市営住宅、UR賃貸住宅などの公的賃貸住宅は、市内に約8,400戸ありますが、都内26市では住宅に占める公的賃貸住宅の比率は8番目の低くさとなっています。

◆持ち家として取得した中古住宅数が多い

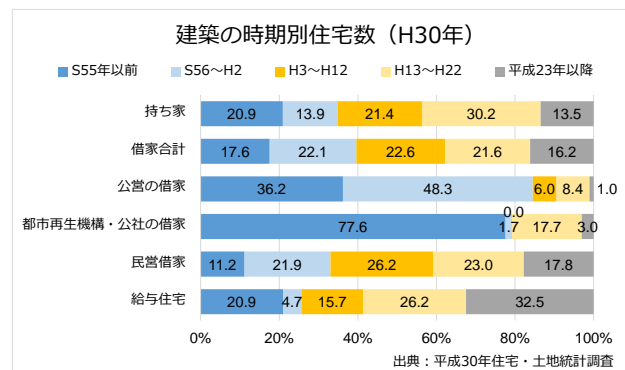
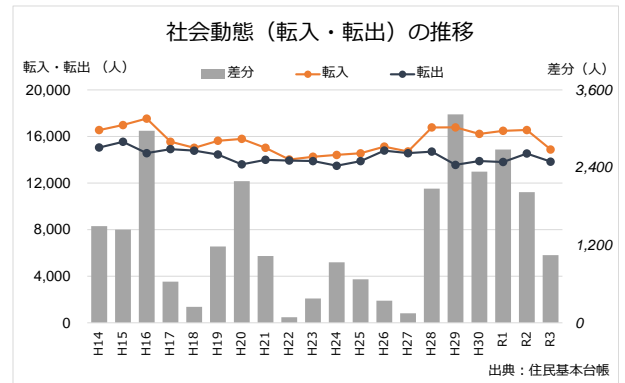
・持ち家として取得した中古住宅戸数は平成30年で10,000戸以上と多く、都内26市では八王子市24,000戸以上、町田市18,000戸以上、府中市10,000戸以上に次いで4番目に多くなっています。



2. 調布市の住宅政策における課題

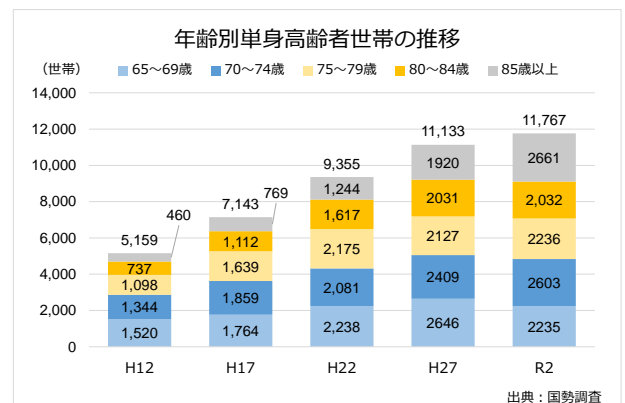
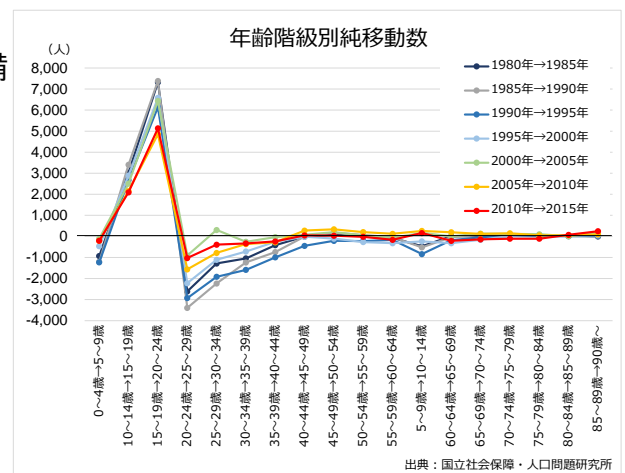
(1) 社会環境の変化からの課題

- ◆新たな日常に対応した住宅供給・住環境の整備
 - ・令和3年の社会動態では前年に比べて転入・転出ともに減少していますが、特に転入の減少が大きく、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があります。
- ◆公営借家や都市再生機構・公社等の借家での耐震化の推進
 - ・旧耐震基準に相当する昭和55年以前の住宅の比率は、戸建て住宅では約20%と比較的少ない一方、公営借家では36.2%，都市再生機構・公社の借家では77.6%と多い傾向です。
- ◆木造住宅での耐震化の促進
 - ・平成30年住宅・土地統計調査によると、平成24～29年の5年間で耐震改修を実施した持ち家木造住宅は630戸となっています。



(2) 居住者・コミュニティからの課題

- ◆子育て層が転入しやすい住宅供給・住環境の整備
 - ・人口は微増傾向であるものの、20～40代前半では転出超過であり、0～4歳→5～9歳も転出超過となっています。
 - ・出生数は近年減少する傾向となっています。
- ◆高齢者等が安心して居住できる住宅供給・住環境の整備
 - ・令和2年の65歳以上の比率は21.7%で、令和27年には30%を超えると推計されています。
 - ・単身高齢者は令和2年で11,767世帯と全世帯の10%近くを占めています。単身高齢者世帯は年々増加する傾向にあり、平成12年から令和2年の20年間で2.28倍となっています。
 - ・高齢者等の設備設置がある住宅比率は平成30年で46.5%と、都内26市でも低水準にあります。
 - ・段差の解消や手すり設置等の何らかの高齢化対策が行われている住宅は戸建てでは64%と比較的多いものの、借家では31%と少ない傾向です。



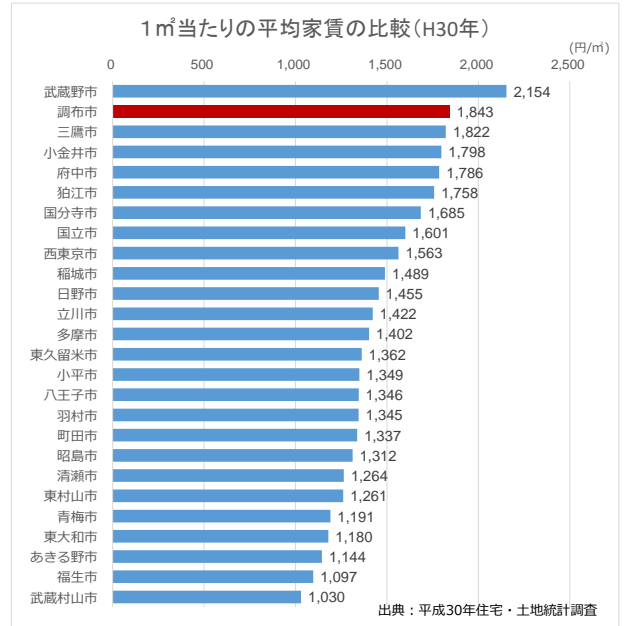
◆老朽化した団地の再生

・都市再生機構・公社の借家では全体の60%以上が建築後50年となっており、周辺のまちづくりと一体となった建替えが望まれます。

◆良質で低家賃の住宅供給の促進

・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くなっています。
 ・平成30年の最低居住面積水準*未済世帯の比率は11.3%で低下傾向にありますが、都内26市では比較的高く、特に単身世帯では最低居住面積水準未済の世帯が20%を上回ります。

*最低居住水準面積：国が住生活基本計画で定める健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。単身者で25㎡、2人以上の世帯で10㎡×世帯人数+10㎡となっている。



(3) 住宅ストック・産業からの課題

◆マンション管理の適正化

・市内の3階建て以上の非木造共同住宅では、築40年以上(1980年以前に建築)が18.5%、築30年以上(1990年以前に建築)が39.4%と、老朽化が進む住宅が増加しつつあります。

◆環境に配慮した住宅の普及促進

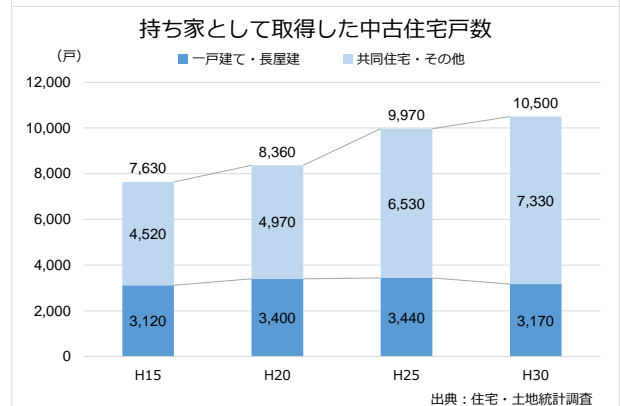
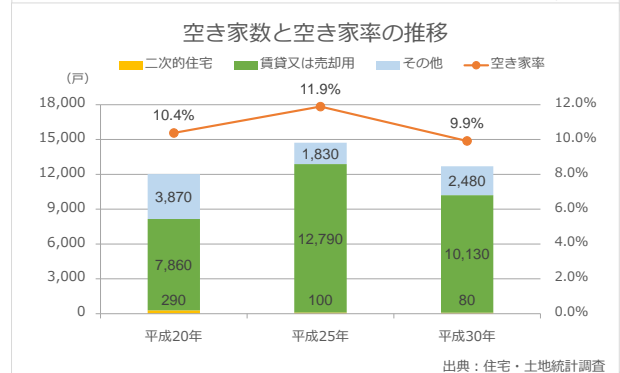
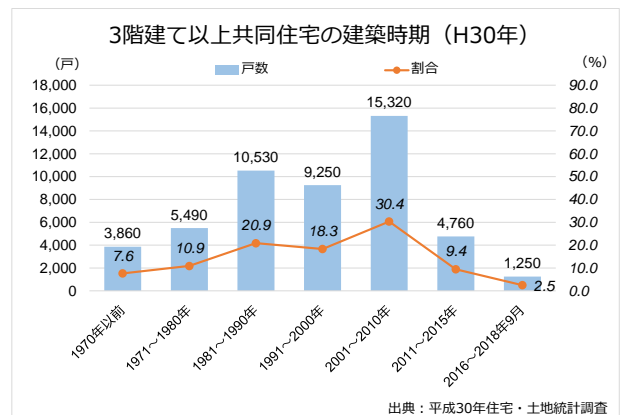
・平成30年住宅・土地統計調査によると、太陽光発電機器の設置率は1.5%と、都内26市で最も低くなっています。また、二重サッシ・複層ガラス窓の設置率も「設置あり」が11.6%、「一部設置あり」が11.9%と都内26市では低位にあります。

◆空き家の有効活用の推進

・平成30年の空き家数は12,690戸と5年間で2,000戸程度減少しています。
 ・空き家の80%は賃貸又は売却用で、その他空き家が20%となっています。
 ・人口増加が続いていることもあり、都内26市との比較では空き家率は低位にあります。

◆中古住宅市場の整備

・中古住宅については、共同住宅では中古で取得した住宅数が増えています。戸建て・長屋建ては横ばいで、活発な売買がされていません。



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。

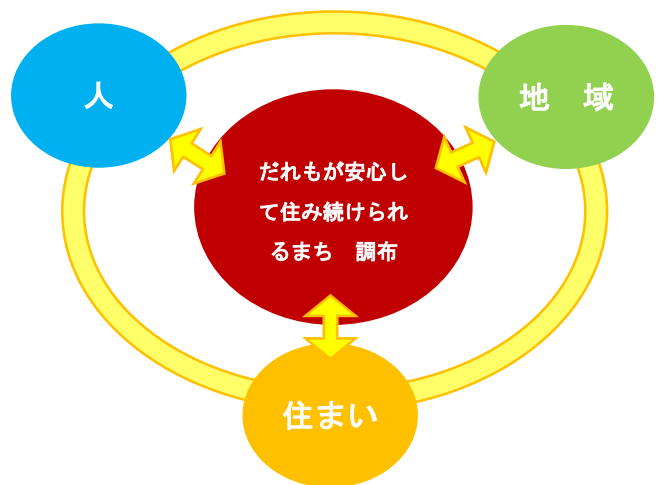
将来像

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・住みたくなる街を目指して、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」

住宅政策の第一に「人」の視点を据えます。

市民一人一人が安心して笑顔で暮らすことができる住まいや住環境の形成には、「人」を大切にすることが不可欠であると考えからです。

「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。

こうした視点から、調布市らしい豊かな住宅都市を創り出していきます。



視点 2

「住まい」

本計画の中心的なテーマである「住まい」を「人」に続く視点として設定します。

安全・安心で住み続けられる住宅や住環境をどのように形成していくのか、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課題に向き合っていくことが求められています。

こうした視点を踏まえ、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創り出していきます。



調布市内の住宅地の様子

視点 3

「地域」

3つ目に、「住まい」を豊かにする「地域」の視点を定めます。

「地域」の視点は、住環境やコミュニティを含めた「住まい」の質や暮らしやすさに大きな影響を与える視点であり、「人」や「住まい」を支え、魅力を高める視点でもあります。

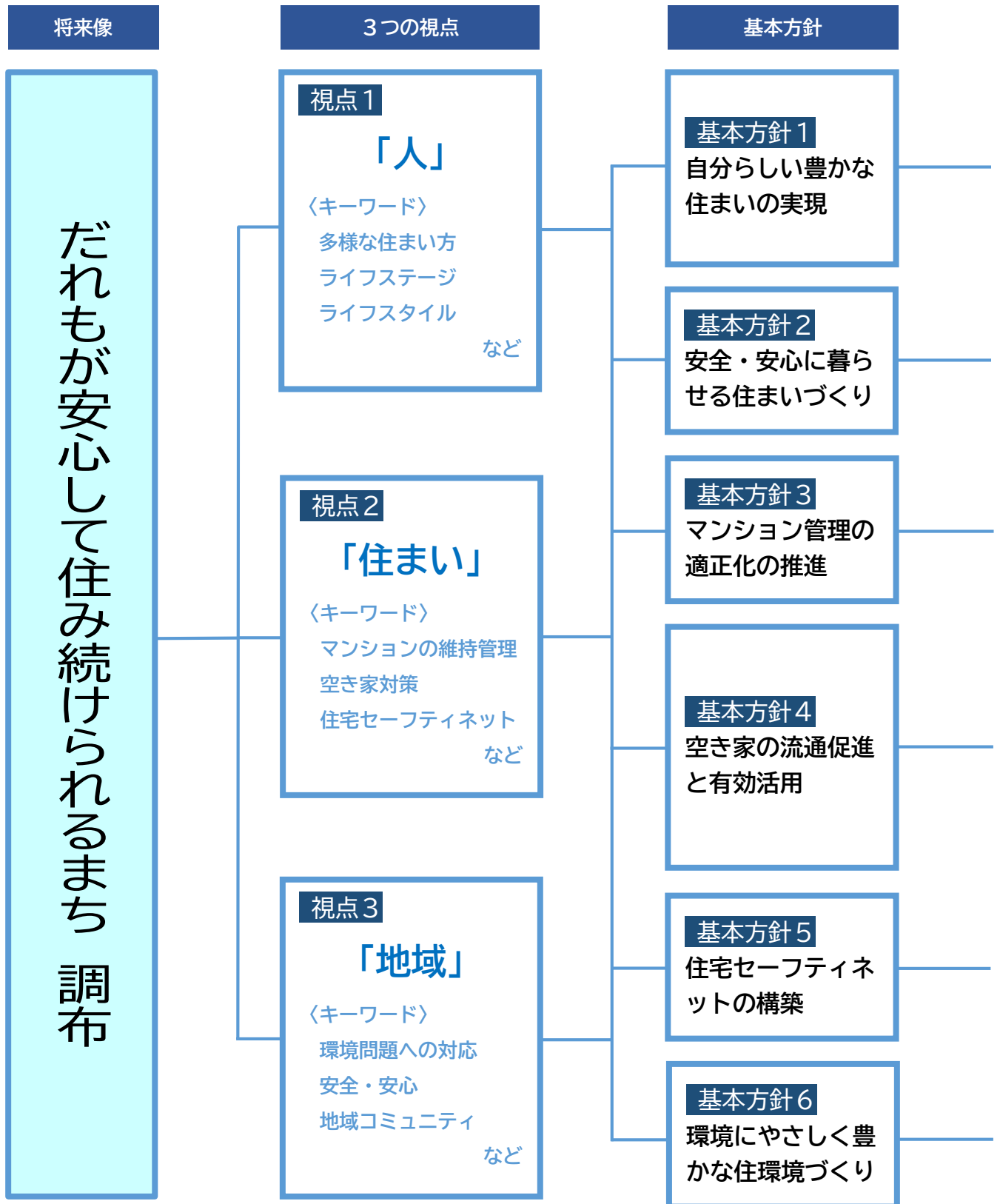
「人」を起点に、「住まい」を中心に据えて、「地域」へと広がり、そしてまた「人」へと巡る好循環を形成していきます。

こうした取組が続くなかで魅力的で持続可能な住宅都市を創り出していきます。



調布市空き家エリアリノベーション事業の様子

第4章 住宅政策の方針と施策展開



施策

(1) 住み慣れた地域で暮らし続けられる住居の確保

(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

(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

(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) 耐震性能が低い住宅の耐震化促進

(2) 地域の防災・防犯力の向上

(3) 災害時の住まいの確保

(1) マンション管理組合による適切な維持管理の推進

(2) マンションの再生に向けた支援

(3) マンション評価の仕組みの普及

(1) 空き家の実態把握

(2) 空き家の発生予防と維持管理に向けた意識啓発

(3) 空き家の流通促進

(4) 地域の特性や状況等に応じた空き家活用の促進

(5) 管理不全空き家の適切な対応

(1) 公的賃貸住宅による住宅セーフティネットの推進

(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

(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) 環境性能の高い住宅の普及促進

(2) 地域の特性を活かした良好な住環境の形成

(3) 団地等の再生による住環境整備の促進



基本方針1

自分らしい豊かな住まいの実現



人口減少や高齢化が進む中、調布市が今後も暮らしやすい魅力的な住宅都市としてあり続けるために、調布市に住みたい、住み続けたい人のニーズに応えられる住環境づくりが求められます。

そのために、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、空き家などを活用した地域の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

- 高齢者になってもコミュニティ活動への参加や友人とのつながりを保ちながら、住み慣れた地域で住み続けることができます。
- 終の棲家として暮らすことのできる住宅やサービスが、地域ごとに確保されています。



自分らしい
ライフスタイル
を実現できる

- 自分らしい働き方と住まい方を実現したい若者が、調布市の利便性と良好な環境を評価して集まってきています。
- 地域の拠点づくりや居場所づくりを通して良好なコミュニティを形成しています。



いろいろな人が
交流しながら
豊かに暮らす

- 高齢者向けの住宅や、シェアハウス、子育て層向けの住まいなど、多様な世代の住まいが住宅地内に並存しています。
- 日常の挨拶や自治会活動を通して交流すると共に、空き家等を活用した地域の拠点が、そこがコミュニティの核になっています。



子育て層に
選ばれるまち

- 通勤利便性と豊かな自然環境や歴史、充実した生活環境等が評価されています。
- 子育て層に選ばれる住宅都市として、良質な住宅の供給や流通が活発に行われています。



コミュニティの
つながりが
地域力を高める

- 調布市の分譲マンションでは自治会活動が活発で、日頃からご近所同士のコミュニケーションがあり、夏祭りなども開催されます。
- 防災訓練の参加者も多く、災害が発生した時でも相互扶助などにより安心感が高いです。



(1) 住み慣れた地域で暮らし続けられる住居の確保

【現状・課題】

- 調布市においては令和2年時点の高齢化率が21.7%となっており、今後も、高齢化が進行することが予測される中で、高齢になっても、住み慣れた地域で住み続けることができる住環境が求められます。
- そのため、地域包括ケアシステムの充実が進められる中で、住宅のバリアフリー化や、それぞれの地域において見守りや介護等のサービスを受けながら住み続けることのできる住宅の確保、子世帯と親世帯の近居を含む、地域におけるコミュニティの活性化が必要です。

【施策展開】

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

- 介護保険による住宅改修費支給や日常生活用具費支給事業による改修工事費の支給など、高齢者や障害者が居住する住宅のバリアフリー化工事を支援します。
- また、介護保険適用以前でも、住宅内での事故を未然に防止し、安全で快適な住宅の確保を支援する「よりよい住まいづくり応援制度」における、バリアフリー適応住宅改修補助を推進します。

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

- 東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業の活用を促進し、地域包括ケアの充実に向けた医療や介護サービスと連携したサービス付き高齢者向け住宅の供給を推進します。
- また、住み慣れたきめ細かな地域ごとに安心して暮らすことのできる住宅を確保するために、分散型サービス付き高齢者住宅、空き家を活用したシェアハウスやグループホームなどの推進に向けた方策を検討します。
- 民間事業者との連携や、空き家の活用などにより、障害者の地域生活を支えるグループホームや地域の方々の活動拠点となる居場所づくりを推進します。

③ 地域での暮らしを支える仕組みの充実

- 地域包括支援センターが進める地域の見守りネットワークを中心として、自治会をはじめ、地域コミュニティ団体などとの連携により高齢者の地域での生活を支える仕組みの構築を促進します。

(2) ライフステージやライフスタイルに応じた住居の確保

【現状・課題】

- 新型コロナウイルス感染症の拡大や、テレワークの普及などにより、新たな暮らし方や働き方、コミュニティに対する意識などが多様化してきており、住まいの供給においても多様性が求められてきています。
- また、自分の住まいや地域の空き家をDIYなどによってリノベーションする動きなどが進んでいます。そうした市民が住宅や住環境をよりよくする取組を支援することを目的として、DIYできる拠点づくりや、支援・普及していく仕組みづくりを推進します。

【施策展開】

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

- 住宅の供給、流通、空き家等の活用などを通じて、新たな住まいづくりの推進を図るとともに、民間事業者との連携により新たな住まい像の普及を促進します。
- 新たなライフスタイルを実現するための拠点施設等を身近な地域で確保するために、空き家等を活用したコワーキングスペースやDIY拠点づくりなどに取り組む活動を支援します。

② ライフステージに応じたニーズへの対応

- 多様なニーズに対応した住まいの供給促進や、住宅に関する適切な情報の発信やサービスの提供、住宅の適切な維持管理等を促進することにより、ライフステージに応じて円滑に住み替える住宅ニーズへの対応を図ります。
- 住宅の適切な維持管理等を促進するための取組として、住宅履歴情報の管理やインスペクション*の普及、住まいの取引等に関して信頼できる相談窓口等の整備を推進します。

*インスペクション：建物状況調査のこと。住宅の設計・施工に詳しい専門家が、既存の住宅の劣化状況、欠陥の有無などを診断すること。

(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

【現状・課題】

- 調布市は、都心部への通勤利便性の高さや、豊かな自然環境を有することなどを背景として、転入人口も多く、分譲マンションなどの住宅供給も活発です。
- 調布市が今後とも、住宅都市として発展し続けるために、現在調布市に居住する市民が心地よく暮らす住環境を保全・創出をするとともに、これから住まいを確保していく若者や子育て世代に選ばれる住まい・住環境の魅力を高める必要があります。

【施策展開】

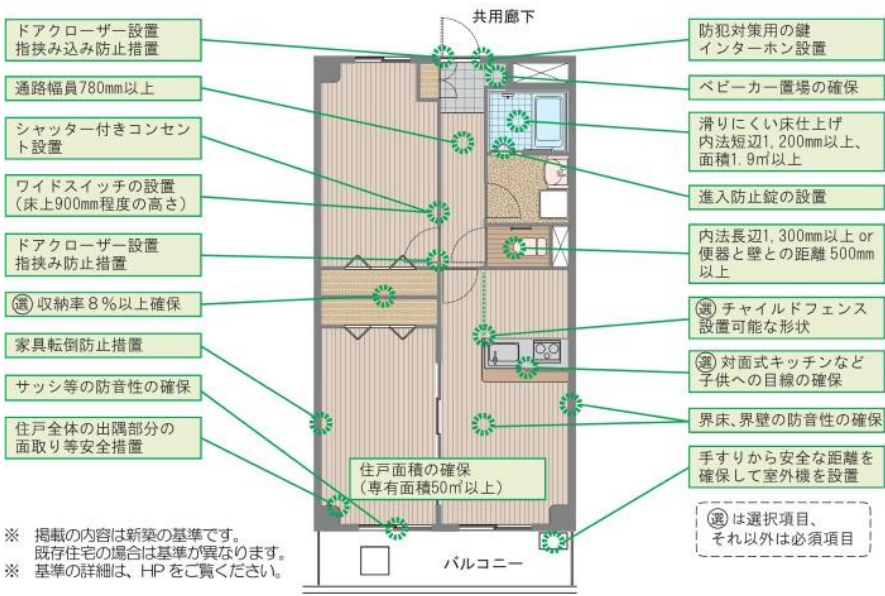
① 子育て世代に居住地としての魅力を伝える取組の推進

- 子育て世代に向けた「調布市での豊かな暮らし・住まい」を実現するためのガイドライン等の情報媒体を作成し、発信・普及に向けた取組を推進します。


②子育て世帯に適した住宅の供給促進

- 東京都子育て支援住宅認定制度の活用や、民間事業者による子育てにやさしい住環境づくりの取組との連携を促進し、子育て層の居住への配慮や、子育て支援サービスが提供される住宅の供給を推進します。

「東京都子育て支援住宅」の認定基準の概要



※ 掲載の内容は新築の基準です。既存住宅の場合は基準が異なります。
※ 基準の詳細は、HPをご覧ください。



(参考事例：民間事業者による子育てにやさしい住宅の認定基準の例 ミキハウス子育て総研株式会社)


ミキハウス子育て総研では、子供にやさしく、子育てしやすい環境・設備・工夫に関する評価基準を定め、「子育てにやさしい住まいと環境」の認定を行っています。

■認定基準の例

子育てをする上で安心・安全である	ママにとってストレスをためない空間になっている	子どもの情操教育のための工夫がなされている
<ul style="list-style-type: none"> ○キッチンからリビングダイニングが見渡せる。 ○調理スペースの前が子供の通り道になっていない。(特に、冷蔵庫が調理スペースの前に置かれていない) 	<ul style="list-style-type: none"> ○泥のついたもの(キックボードやサッカーボール等)の収納の工夫がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○子供の絵や写真等を飾れる場所がある。

■認定事例 アリア・ソワン・調布

専有部では、安心・安全対策はもちろん、親子のコミュニケーションや育児・家事動線にも配慮。また共用部でも、キッズスペースの設置などの対策がなされている。



(4) 多様な世代がつながるミクストコミュニティの推進

【現状・課題】

- 新たな市民の転入が多い調布市において、多様な世代が交流しながら、安心して暮らすことのできるまちとするために、地域住民とのコミュニケーションや、いざというときに見守り・支え合えるコミュニティが形成されることが必要です。
- 特に、マンションにおいては、地域コミュニティとの関係が希薄になる場合もあり、住民の高齢化が進む中で地域との連携も含めたコミュニティの活性化が必要です。

【施策展開】

①マンションにおけるコミュニティ形成支援

- 分譲マンションの管理適正化の取組と併せ、マンションにおけるコミュニティ活動や組織づくりに向けた情報提供や相談体制を整備し、マンション内での助け合いや支え合いの機能の強化や、生活の場としての魅力向上につながる支援を行います。

②空き家を活用した地域の居場所づくりの推進

- コミュニティ活性化の拠点として、空き家活用等による居場所づくりに取り組む地域団体等に対して、調布市エリアリノベーション事業による認定、改修や運営に対する支援を行います。

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

- 高齢化の進行や、単身世帯・ひとり親世帯の増加、LGBTQなど多様性を包含する社会が求められている状況を踏まえ、地縁・血縁以外のコミュニティ形成の重要性や、支え合いながら暮らす安心感、多様性を認める社会の必要性などを重視して、コレクティブハウジングやシェアハウスなど、コミュニティの形成とダイバーシティ（多様性）を重視した住まいづくりの推進を図ります。
- 分譲マンションや大規模団地の建替えなどにおいて、まとまった住宅供給が図られる場合においては、団地内のコミュニティ形成を図ることのできる共用施設や広場・菜園などの確保を推進します。

事例：団地再生におけるコミュニティ拠点の整備事例

(UR 洋光台エリア：横浜市)

- ・UR 都市機構は、神奈川県横浜市の洋光台エリアにおいて、継続的に団地の価値を上げる取組のモデルケースとして、「団地の未来プロジェクト」を進めています。
- ・集会所の改修や、屋外広場・住棟ファサードの改修等により、団地のリニューアルがされています。(洋光台北団地)
- ・集会所に併設された「団地のカフェ」は、団地居住者だけでなく、地域住民も立ち寄れる場所になっており、様々なワークショップや広場を活用したイベント等が実施されるなど、地域のコミュニティ拠点になっています。(洋光台北団地)



①～④ 写真 太田拓実

資料：UR 都市機構ホームページ／団地の未来プロジェクトホームページ

④地域コミュニティ団体の活性化

- 民間事業者との連携により、転入者等に対して自治会等への加入を案内するなど、地域コミュニティへの参加意識を高めます。



基本方針2 安全・安心に暮らせる住まいづくり



安全・安心であることは、住む場所としての基本条件となります。住宅の耐震性・防火性・防犯性などの向上に向け、自助・互助・公助・共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

- 住宅のリフォームや、マンションの大規模改修に合わせた耐震診断や耐震改修を実施しています。
- 調布市全体の建築物の耐震性能が高まることで、大地震が発生した際の被害を最小限に食い止めます。



地域全体で
安心できる
暮らしをつくる

- 住宅の防犯性能の向上に対する意識が高まり、防犯設備が普及しています。



将来の災害から
身を守る

- 調布市内で住宅の購入や賃貸を検討する際には、ハザードマップを確認して、災害の発生するリスクを理解したうえで取得します。
- 災害情報へのアクセスや相談が気軽にできるようになっています。



(1) 耐震性能が低い住宅の耐震化促進

【現状・課題】

- 大きな地震が発生した際には、旧耐震基準で建てられた木造住宅など、耐震性が低いことが想定される建築物は倒壊の恐れがあります。また、調布市においては分譲マンションが住まいとして重要な役割を担っていますが、特に築年数の古い高経年マンションの再生に向けた支援が必要です。
- 調布市耐震改修促進計画や、その推進に向けた調布市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム等に基づいて、耐震性に課題のある住まいの耐震化の促進や耐火性能の向上に取り組み、防災力を高めます。

【施策展開】

①木造住宅の耐震化の促進

- 旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を計画的に進めるため、「誰でもできるわが家の耐震診断」の紹介や、耐震アドバイザーの派遣、耐震診断と耐震改修・除却に要する費用の一部助成等を推進します。
- 新耐震基準の木造住宅のうち、平成12年の建築基準法改正の以前に建築された住宅についても耐震化の促進策についての検討や、部分的な耐震改修を段階的に実施する工事に対する支援策等についても検討を行います。

②分譲マンションの耐震化の促進

- 旧耐震基準で建てられた分譲マンションの耐震化を計画的に進めるため、管理組合等に対して、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計及び耐震改修などの分譲マンションの耐震化に向けた支援を推進します。
- 分譲マンション耐震化助成制度については、除却・建替えも対象とするなど、制度の拡充について検討を進めます。
- また、マンション管理適正化の取組と併せ総合的な支援策についても検討します。

(2) 地域の防災・防犯力の向上

【現状・課題】

- 調布市においては、都市基盤が未整備なまま宅地開発が進み、狭あいな道路が多く、円滑な救助・消防活動を妨げる可能性のある地域が多くあり、地域の特性を踏まえた防災性の向上が必要です。
- 特に比較的早い時期に市街化された地域では、木造住宅が適度な空間のないまま密集しており、延焼の危険性をはらんでいます。地震の二次災害を防ぐためにも、老朽化した住宅の耐震化や不燃化対策が重要です。
- 住まいの防犯対策と、地域の防犯対策により、日常的な防犯対策がされている安心できる住環境づくりを目指します。
- 市内の浸水被害は、下水道や河川、道路等の整備により減少していますが、想定外の豪雨が発生した場合には、浸水被害が発生することがあることから、更なる浸水対策を実施していく必要があります。

【施策展開】

①木造住宅密集地域の防災性の向上

- 災害時に延焼の危険性がある木造密集地の解消や改善に向けて、住宅の耐震化を促進するとともに、狭あい道路拡幅整備事業の推進や建物の不燃化の促進など、避難路や消防活動が可能な空間等の確保に努めます。
- また、耐震性のない木造老朽住宅等を除却し、防災広場や地域コミュニティのための空間として利用する場合については、除却費用や整備費の一部を補助する仕組みなどについても検討します。

②浸水被害の軽減

- 気候変動に伴って激甚化・頻発化する水害に対する浸水被害を軽減するため、雨水浸透ますなどの雨水浸透施設や雨水タンクなどの雨水流出抑制施設の設置を促進します。

③住まいの防犯性能の向上

- 住まいの防犯性能の向上に向けて、警察とも連携した取組を推進します。

④緊急輸送道路の沿道建物の耐震化の促進

- 震災時における避難、救急消火活動等を支える緊急輸送道路（特定・一般）の機能を確保するため、沿道建築物の地震に対する安全性の向上を図ります。
- 緊急輸送道路の沿道建築物の所有者を対象に、耐震化促進事業に要する費用の補助を行い、耐震化の促進を図ります。



⑤地域の防災力・防犯力の向上

- 災害時における近隣同士の助け合いや、犯罪が起きにくいまちづくりを進めるため、地域コミュニティによる地域の防災・防犯活動を支援します。

(3) 災害時の住まいの確保

【現状・課題】

- 近年、全国各地で台風・大雨による局地的・突発的な水害が増えています。風水害に備えて、災害リスク情報等を認識し、各家庭で備えることが重要です。ハザードマップの普及・活用や不動産関係団体との連携により、防災情報の周知を推進します。
- 大規模な災害が発生し、住宅に被害を受けた市民の居住の場が確保できるように、多様な主体の連携による準備を整えます。

【施策展開】

①防災情報の周知・啓発の推進

- 市民一人ひとりが災害危険性に関する情報を把握し、災害に対する予防的な取組を実施することや、災害発生時に避難等の行動が円滑にできるように、ハザードマップの周知など防災対策に関する意識啓発を推進します。

②不動産取引時における災害リスク情報の周知

- 不動産関係団体等と連携して、住宅の取得等の不動産取引の機会において、ハザードマップ

等を活用した防災情報や災害リスク情報の周知を推進します。

③災害時の迅速な応急仮設住宅の供給

- 被害状況に応じて、公営住宅の活用や民間賃貸住宅の借り上げも含め、迅速かつ的確に応急仮設住宅の確保・供給を行うための準備を整えます。
- 市営住宅の空き住戸を活用した被災者等の一時入居を可能とするなどの支援を行います。
- 災害リスクの高いエリア等において、住宅供給公社やUR等と連携し、被災者等の一時入居の受け入れ等について協議調整を進めます。

④災害危険区域における災害対策への支援

- 急傾斜地等での土砂災害の発生危険性の周知を図るとともに、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に立地する住宅の住み替え支援方策等を検討します。
- 浸水想定区域においては、水害に対して一定の配慮を求めるなど、浸水軽減に向けた対策について検討します。



基本方針3

マンション管理の適正化の推進



調布市の世帯数の約2割が暮らす分譲マンションは、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。

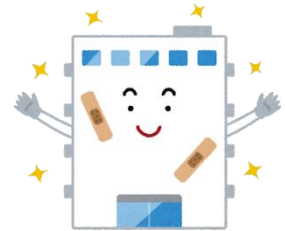
こうした取組により、多様な住まい方を提供する貴重な住宅資産として、マンションを活かす方向で管理の適正化を目指します。

※本計画はマンション管理適正化法に基づく「調布市マンション管理適正化推進計画」を兼ねており、ここに示す基本方針3の内容が「調布市マンション管理適正化推進計画」となります。なお、この「調布市マンション管理適正化推進計画」は、社会情勢等を勘案したうえで「調布市住宅マスタープラン」とは別に随時見直していくこととします。

将来像

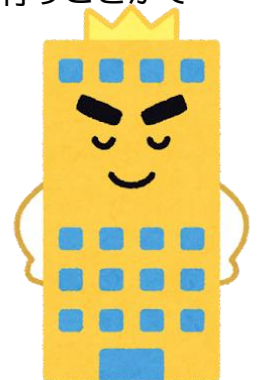
マンション管理
をしっかり行い
次世代の資産を
残していく

- 分譲マンションの管理組合が適正に活動されており、日常点検や大規模改修が行われています。
- 建替え等を検討しているマンションでは、合意形成に向けた協議や手続きが進められています。



マンションの
“管理を買う”
ことができる

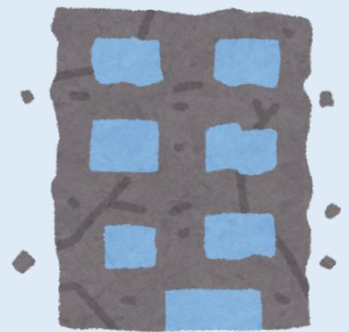
- マンション管理計画認定制度等の活用を通じて、区分所有者の管理への意識が高く保たれ、住宅履歴をきちんと記録し管理しています。
- マンション市場においても、管理面の情報も得られることで、消費者は安心して不動産取引を行うことができます。



望ましくない住生活の将来像

(マンションの維持管理を怠ると・・・)

- ✗管理不全の状態に陥ったマンションでは、資産価値が低下し、気づいたときに改善・改修・解体などをしようにも、費用が賄えない状態に陥ることが懸念されます。
 - ✗管理組合員の高齢化や不在・極端な賃貸化などが進むことを背景に、改善に向けた取組に対する組合員の合意形成が困難になると、さらに管理状態の不全が大きくなり、場合によっては周辺にも悪影響を与える危険性が高まります。
- ⇒住民の共有財産としての意識を持ち、管理組合をしっかり運営して維持管理を進めていくことが重要です。



(1) マンション管理組合による適切な維持管理の推進

【現状・課題】

- 本市は、多摩地域の中でも分譲マンションに居住する市民の比率が高いという特徴があり、マンションの維持管理は市民生活の安定や保有資産の保全という意味からも重要な意味を持っています。
- 令和2年のマンション管理適正化法の改正により、市町村がマンション管理適正化推進計画を策定することで、マンション管理組合が策定する「マンション管理計画」を認定することができるようになってきました。こうした制度を活用し、マンション管理水準の向上や中古マンションの市場での流通促進に向けて、認定事務を早期に開始していくことが求められます。
- 今後はマンション管理士や建築士、マンション管理業者等の関係者との連携を強化しつつ、マンションの適正管理に向けて、マンション管理の主体である管理組合への支援等の充実を図っていくことが必要です。

【施策展開】

①マンション管理組合に対する支援の充実

- マンション管理適正化指針*については、都が定めるマンション管理適正化指針と同様のものとします。
- 東京都や関連団体等との連携のもと、東京都のマンション管理状況届出制度の普及啓発に努めるとともに、管理不全マンションの管理組合への指導・助言、アドバイザー派遣、交流会、勉強会の開催などを通じて、マンション管理の適正化を図ります。

②マンション管理計画の認定に向けた支援

- マンション管理適正化法に基づくマンション管理計画の認定に向けて、アドバイザー派遣等による支援を行います。

*マンション管理適正化指針：マンションの適正な管理に向けて管理組合の運営や管理組合が行うべきこと等について定めたもので、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第三条の規定に基づいて国が定める指針と、同法第三条の2第2項第4号に基づいて都道府県等が定める指針とがある。

(2) マンションの再生に向けた支援

【現状・課題】

- 本市におけるマンションの老朽化等のおおよその状況は、3階建て以上の共同住宅では、築40年以上が約2割、築30年以上では約4割となっており、今後10年間でさらに高経年化が進むことが予測され、高経年マンションの長寿命化や耐震化、建替えといったハード面の再生の必要性が高まってきます。
- 令和2年の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正に伴い、これまでの耐震性が不足するマンションに加え、外壁の剥落等により危害を生ずる恐れがあるマンション等については、特定行政庁の認定を受けることにより、所有者の4/5の合意で建替えが可能になる制度や建替えにあたって容積率の緩和の特例が受けられるようになっており、建替えの円滑化が図られています。
- 今後はこうした制度の周知を図るとともに、マンションの円滑な再生に向けた支援の拡充が必要となっています。

【施策展開】

① 専門家派遣等によるマンション再生の促進

- 建替えや除却、耐震化等を検討する分譲マンションに対して、円滑な推進を支援するためのアドバイザー派遣や建替え等に向けた所有者間の合意形成に向けた支援等の充実を図ります。

② 都市計画諸制度等の活用による再生の促進

- 敷地条件や建築規制等によって建替えが困難なマンションについては、「東京都マンション再生まちづくり制度」をはじめ、各種都市計画制度等を活用することで、まちづくりと連動した再生を促進します。

③ 都市居住再生促進事業の活用検討

- 老朽化する分譲マンションの建替えを促進するため、東京都が実施しているマンション建替えに対する補助制度（都市居住再生促進事業）の導入について検討します。

(3) マンション評価の仕組みの普及

【現状・課題】

- マンションが良質な住宅ストックとして長期にわたって活用されるためには、建築後の修繕や改修の履歴が記録され、その情報が開示(=「見える化」)されていることが重要です。
- マンションの管理状況を「見える化」するための仕組みとして、東京都による「優良マンション登録表示制度」やマンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」などがありますが、優良マンション登録評価制度は市内での登録が少なく、認知が進んでいません。
- 今後は、こうした制度の普及啓発を進めることで、マンションの適切な維持管理や市場での適正評価につなげていくことが必要です。

【施策展開】

① マンション評価制度等の普及促進

- 良好な管理が行われているマンションが市場で適切に評価され、管理組合が積極的に維持管理に取り組むためのモチベーションとなるよう、東京都やマンション関連団体と連携し、マンション評価や管理の適正化に向けた診断などの各種制度の普及啓発を推進します。

② 長期優良住宅等の普及促進

- 長期優良住宅は、耐震性に優れ、給排水設備等の改修を見込んだ設計や住宅履歴等が管理されている安心な建築物であり、安心して優良なストックの形成に向けた普及啓発を推進します。



基本方針4

空き家の流通促進と有効活用



調布市では、市内690戸の空き家を確認しており（令和2年度調布市空き家実態調査）、今後も増加することが危惧されています。空き家の増加は、住環境への影響や資産価値の面などで周辺地域への影響が大きいといわれています。

一方で、空き家を活用した地域の居場所づくりといった調布市エリアリノベーション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。

※取組の詳細については、別途『第二期調布市空き家等対策計画』を参照してください。

将来像

空き家にしない
空き家を放って
おかない

- 多くの空き家の所有者等が、空き家の適正な維持管理や活用に関する意識と知識をもっており、管理不全の空き家が発生しにくい状況となっています。



地域主体で
空き家対策を
考える

- 地域の自治会やまちづくり団体等が、大学や事業者等とも連携して、空き家の把握・活用等に向けた活動を行っています。
- 空き家活用を通して、地域住民の利便施設や活動拠点が地域内に増えています。



いろんな主体が
知恵を出し合い
空き家を活かす

- 行政と事業者、大学などが連携し、研究やノウハウを活かした多様な手法による空き家対策・活用等が進んでいます。



空き家を
資源として
上手に使う

- 空き家や空き地を「地域の資源」として積極的に活用しています。
- 管理不全空き家の除却が進み、その跡地の管理・活用を地域コミュニティやまちづくり団体が担う仕組みづくりができています。



(1) 空き家の実態把握

【現状・課題】

- 令和2年度に実施した空き家実態調査では、市内の空き家は690戸となっています。平成27年度調査時の576戸に比べて5年間で約20%増加しています。
- 平成27年度調査時の空き家の半数は、市場で流通し、解消していますが、それ以上に空き家が増加しており、今後も空き家の実態を的確に把握することで、効果的な対策につなげていく必要があります。

【施策展開】

①より実態的な調査による空き家の把握

- 空き家実態調査について、水道・電気・ガス等の各事業者との連携による閉栓情報や、地域、庁内連携による情報収集により、包括的な実態の把握を進めます。

②空き家実態調査の継続確認

- 既に空き家であると判断されている住宅の継続的な状態の把握に努めます。

(2) 空き家の発生予防と維持管理に向けた意識啓発

【現状・課題】

- 令和3年度実施の空き家所有者アンケート調査では、空き家に対してネガティブな印象を持っている方が多く、空き家であることを認めたくないという傾向が示されています。
- 空き家問題を解決するためには、まずは空き家にならないようにすることが重要であり、所有不動産の処分や管理等に関する情報発信や意識啓発を進め、発生の未然防止に努めるとともに、空き家となった住宅については、適正管理や利活用につなげていく必要があります。
- 市では、調布市シルバー人材センターや東京ガス株式会社等と協定を締結し、調布市における空き家等の適正な管理に取り組んでいますが、今後も所有者自らが管理できない空き家等の管理を担える体制づくりを進めていく必要があります。

【施策展開】

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

- 空き家発生の未然防止や空き家の適正管理に向けて、SNSや紙媒体、セミナーを通じた情報発信や意識啓発などの拡充を図ります。

②空き家管理サービス等の普及促進

- 空き家管理に関するサービスを提供している民間事業者等との連携を拡充・強化し、空き家の適正管理ができる体制づくりを進めます。

(3) 空き家の流通促進

【現状・課題】

- 本市の空き家は、その半数以上が市場に流通し、空き家解消につながっていますが、相続や接道等の問題で市場流通できないものが一定数存在しています。
- 空き家の市場流通をより一層促進するために、特に流通が困難な空き家に対する新たな流通モデルの構築を目指します。

【施策展開】

①相談機能の強化による空き家の流通促進

- 市が協定を締結した連携事業者とのワンストップ相談窓口などの活用を通じて、相続問題の解消をはじめ利活用の提案など、市場流通が困難な空き家物件の流通促進に向けた相談支援を行います。

②空き家バンクの活用促進

- 空き家を利用したい人が多くいる一方で、利用可能なストックが少ないことから、定期的な空き家の実態把握と所有者への意向調査を実施することで、空き家バンクへの登録につなげ、市場流通を促進します。

③建築基準法の運用等における更なる庁内連携

- 接道要件を満たしていない空き家への対応について、庁内連携・研究を進め、市場流通が困難な空き家物件の適正管理や流通促進に向けた相談を行います。

(4) 地域の特性や状況等に応じた空き家活用の促進

【現状・課題】

- 令和2年から富士見町をモデル地区として空き家エリアリノベーション事業に取り組んでおり、令和4年6月には、「富士見BASE」がオープンし、地域に根差したコミュニティ活動の場、チャレンジショップとして活用しました。
- 今後、富士見BASEから得られた知見やノウハウなどを活かした調布市エリアリノベーション事業を展開することで、空き家の利活用に向けた調布モデルの確立が求められています。
- 空き家を活用した居住支援に取り組む必要があります。
- 空き家の利活用にあたって、バリアフリーをはじめとする初期の整備費用に対する支援が必要です。

【施策展開】

①調布利活用モデルの確立

- 空き家の所有者と利活用希望者とのマッチングを円滑に行うためのプラットフォームの構築や、「地域の居場所づくり」を目的とした空き家の利活用促進につなげる各種助成制度の創設などに取り組めます。

②空き家活用事例の紹介

- 各地域で取り組まれている空き家活用事例を広く周知・公開することで、空き家活用に向けた機運を醸成します。

③地域で取り組む空き家対策の促進

- 空き家の問題は、地域コミュニティにとっても大きな問題であることから、地域の自治会や団体等と連携し、空き家の把握や維持管理、地域での活用等の空き家対策の取組を推進します。

④産学官の連携による空き家の流通促進

- これまでの取組の成果・課題を踏まえ、空き家等対策推進協議会での更なる検討をはじめ、大学や民間事業者、金融機関等との更なる連携を強化することで、空き家の活用の促進を図ります。

⑤空き家等を活用した居住支援

- セーフティネット登録住宅などの各種制度の活用により、空き家等を活用した居住支援に取り組めます。

(5) 管理不全空き家の適切な対応

【現状・課題】

- 令和2年時点の特定空き家相当の空き家は195戸となっており、5年前の44戸から約4倍に増加しています。また、適正管理がされていない空き家の発生も見られ、老朽化が進んでいます。
- 管理不全の空き家は、単身高齢者や高齢者のみの世帯の増加とともに今後も増加することが想定され、適切な維持管理が行われるよう、対策を講じていくことが必要です。

【施策展開】

①特定空き家所有者への助言・指導

- 特定空き家に対しては、空家特措法に基づく所有者への指導・助言などにより、所有者に改善を促します。また、所有者不在や相続問題等により、所有者による解決が困難で、外部に対して危険性が及ぶことが明らかな特定空き家に関しては、緊急安全措置や行政代執行を検討します。

②空き家除却後の空地の利用促進

- 接道条件などの問題から市場での流通が難しい空き家については、建物の除却を促進し、防災空間として地域の防災機能やコミュニティ機能の向上につながる活用等について検討します。

③空き家等の耐震・除却の助成

- 空き家等の耐震化や除却に対する助成制度の拡充などにより市場流通の促進につなげます。



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

- 住宅の確保に配慮が必要な市民が、公営住宅や空き家等を活用したセーフティネット登録住宅など、多様な選択肢の中から、低廉な家賃で安心できる住宅に入居できます。



地域の中に
多様な住宅
セーフティネット
がある

- 空き家等を活用したセーフティネット登録住宅や住宅確保要配慮者向けのシェアハウス、分散型サービス付き高齢者住宅など、多様な住まい方があります。
- 地域とのつながりを持ちながら安心して住み続けることができる、地域単位の住宅セーフティネットが構築されています。



信頼できる人に
住まいの困りごと
を相談できる

- 住宅確保要配慮者が、適切な住宅に居住することができるよう、入居支援のサービスを受けられます。
- 福祉施策との連携により、入居後の生活に対する支援まで、ワンストップで受けることができます。



(1) 公的賃貸住宅による住宅セーフティネットの推進

【現状・課題】

- 現在、調布市の市営住宅は7団地249戸を管理運営しているほか、民間住宅を借り上げて運営している高齢者住宅（シルバーピア）3棟41戸を管理運営しています。
- 公営住宅は住宅セーフティネットの中核を担う役割として、各団地・住棟の状況を鑑みて必要な改善や更新を図り維持管理に努めることが重要ですが、一方で、将来の人口・世帯の減少予測などを踏まえると、市営住宅を新たに増築することは困難な状況です。
- そのため、現在の市営住宅ストックを効率的に活用するための工夫を施し、住宅の確保に配慮を要する市民等に適切に供給することができるような施策の推進を図ります。
- 単身高齢者の見守りを充実させることが求められるとともに、相続人不在や相続放棄による残置物等の対応について検討を進めます。

【施策展開】

①真に公営住宅を必要とする世帯に対して入居を誘導するための仕組みの設定

- 市営住宅のポイント抽選・優遇抽選等による真に住宅に困窮する方への公営住宅の供給を推進します。
- 単身高齢者等の入居が多くなっている中で、3DKタイプの市営住宅の有効利用に向けた手法を検討します（高齢世帯によるシェア利用など）。
- 単身高齢者など、見守りが必要な世帯に対するサポートなど、福祉との連携により対応できる仕組みを検討します。

②市営住宅ストックの適正な維持管理の推進

- 市営住宅長寿命化計画に基づく市営住宅の修繕・改善・維持管理等を推進します。

事例：ナゴヤ家(か)ホーム

(名古屋市：市営住宅の高齢者共同居住事業)

- ・名古屋市では、高齢単身者の入居機会拡大や孤立死の防止につなげるため、友達や知り合い同士で共同居住できる制度に取り組んでいます。
- ・市営住宅の住戸を改修して整備したナゴヤ家ホームは、キッチン等の共用部分と鍵付きの専用部分に分かれています。
- ・第三者による見守りや共同居住へのフォローのため、NPO法人による見守り等サービスがついています。

3人タイプ間取り (例)



お部屋の広さについて	
共用部分 (LDK)	約13畳 ※リビングダイニング及びキッチン
専用部分①	約5畳+物入2箇所 ※畳敷き+一部板の間
専用部分②	約4畳+物入2箇所 ※畳敷き
専用部分③	約4畳 ※畳敷き+一部板の間
縁側	ベランダに出るための縁側 ※②及び③の共用(家賃計算上は2分の1ずつの専用部分)

※浴室・洗面所・トイレは共用です。
※物入は1箇所あたり約1㎡です。
※ベランダは共用です。

資料：名古屋市ホームページ

(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

【現状・課題】

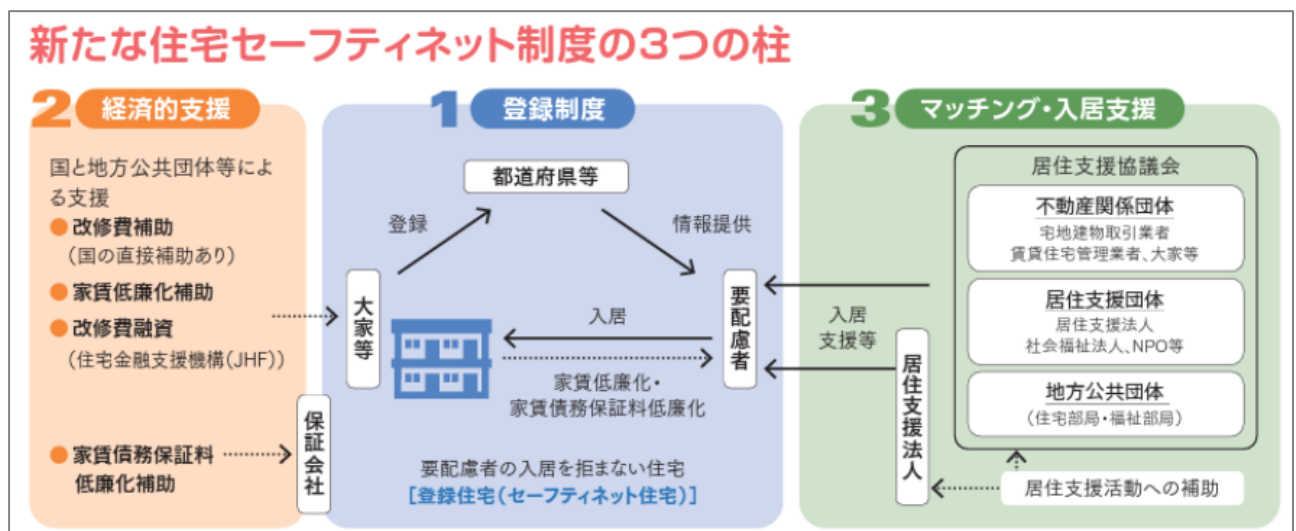
- 調布市における住宅セーフティネット需要に対して、既存公営住宅を中核としつつ、新たな住宅セーフティネット制度に基づき、民間賃貸住宅の活用による重層的な住宅セーフティネットの充実化が必要です。
- 賃貸住宅所有者がセーフティネット登録住宅の供給に対する意識を持ってもらうために、住宅確保要配慮者の入居に対する不安感（孤独死・残置物の取扱いなど）を低減する取組が必要です。
- 民間賃貸住宅（空き家・空き室）の活用により、住宅セーフティネットを量的な面で強化するとともに、住宅確保要配慮者の生活上の課題や状況に応じて、多様な選択が可能となるような住宅ストックの形成が必要です。

【施策展開】

①新たな住宅セーフティネット制度に基づく登録住宅の推進

- セーフティネット登録住宅の戸数を確保するために、賃貸住宅所有者や管理会社に対する広報・啓発を推進するとともに、登録に対する不安感を払しょくするための支援（残置物処理・家賃債務保証・生活保護受給者の代理納付の推進など）を行います。
- 賃貸住宅所有者がセーフティネット登録住宅への関心を高め、登録を促進するために、住宅のバリアフリー化や子育て世帯対応、耐震改修など、登録住宅（専用住宅）の改修に対する支援を行います。
- セーフティネット登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する経済的支援として、家賃・家賃債務保証料の低廉化を図るための制度を検討します。

参考：新たな住宅セーフティネット制度の概要



②多様なセーフティネット住宅の供給促進

- セーフティネット登録住宅だけでなく、空き家活用等により、多様な対象、多様なサービス等が付いたセーフティネット住宅の供給を促進するための制度の検討を行います。

事例：空き家の福祉的活用の事例（NPO 法人ささえる：愛媛県）

- ・ NPO 法人ささえるは、要配慮者の方たちが住み慣れた地域で生活を続けていくための総合的な相談・生活支援を行い、要配慮者を取り巻く様々な問題解決を図っています。
- ・ 要配慮者の自立したいという気持ちをかなえるため、支援体制のある中で、自立しながら生活ができるよう、地域の空き家を障害者や高齢者などを対象としたシェアハウスとして活用しています。
- ・ また、地域の活性化のため、コミュニティカフェを併設し、地域住民が集まる場としても活用しています。



資料：NPO 法人ささえる資料

（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

【現状・課題】

- 住宅確保要配慮者に対して、公営住宅やセーフティネット登録住宅などの居住の場の確保と併せて、住宅確保要配慮者が安心してそれらの住まいに居住し安心して生活を送ることができるような「居住支援」の取組が必要です。
- 調布市では、民間賃貸住宅等への入居で困っている市民への相談対応などの支援を行うため、平成27年に調布市居住支援協議会（すまいサポート調布）を設立しています。
- 調布市居住支援協議会（すまいサポート調布）では、高齢者、障害者、子育て家庭など、様々な事情により住まいに困っている方に対して、相談員が相談者の状況を把握しながら、適切な民間賃貸住宅の情報の提供や福祉サービス、行政支援などを紹介しています。
- 今後、福祉施策との連携を強化するなど、住宅確保要配慮者に対する「居住支援」の取組の更なる充実が必要です。

【施策展開】

①居住支援協議会による支援活動の推進

- 住宅確保要配慮者の増加や多様化への対応と併せ、居住支援団体や協力不動産店との連携を強化するなど、各種支援策や住まいめぐり相談室の更なる充実を図ります。

②福祉施策との連携による暮らしのサポート体制の充実

- 居住支援協議会による活動の充実化を図るため、福祉の視点からのサポート体制・連携体制の充実を図ります。そのため、庁内関係部署をはじめ、社会福祉協議会等との連携強化を図ります。
- 増加している単身高齢者への見守りや、孤独死の防止、残置物処理への支援など、ニーズが高まっているサポートの充実に向けた体制整備を検討します。

③居住支援法人の活動・立ち上げ支援

- 調布市内における居住支援法人の立ち上げを支援するとともに、調布市を活動の対象エリアとしている居住支援法人への各種支援を検討します。



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、住宅都市としての更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

- 新築の住宅はすべて省エネルギー性能の高い住宅となっています。
- 既存住宅の省エネリフォームも進み、住宅全般で脱炭素化が進んでいます。



水や緑に
囲まれた
心地よいまち

- 調布市の特徴でもある水や緑などの豊かな自然を生かした心地よい住環境が維持されています。
- 地域住民の主体的な活動により、住宅地における緑空間や美しい町並みなどが保全・創出されています。
- そうした調布市らしい魅力により、住宅地としてのブランド力が高まってきています。



(1) 環境性能の高い住宅の普及促進

【現状・課題】

- 調布市は令和3年に「ゼロカーボンシティ宣言」を行っており、その実現に向け、住宅分野においても、住生活における省エネや、長く使うことのできる住宅の普及が求められます。
- 特に、省エネルギー性能の高い住宅の普及が求められ、住宅の断熱化や省エネ機器の導入、再生可能エネルギーの利用促進が可能となる住宅の供給が必要です。

【施策展開】

①長期優良住宅の推進

- 長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた「長期優良住宅」の認定を促進します。

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

- 都市の脱炭素化を推進するための低炭素建築物新築等計画の認定の推進を図ります。
- 太陽光発電設備等取付補助（よりよ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。



めぞそう 脱炭素のまち 調布
～ひとりひとりの“かしこい選択”がつくる わたしたちの暮らしと未来～



(2) 地域の特性を活かした良好な住環境の形成

【現状・課題】

- 調布市が持つ豊かな自然環境は、良好な住環境としても評価されており、若年層等の転入に際した魅力としても認知されています。
- このような環境を持続していくために、市民による緑化や、住まい・住環境に緑や自然を取り入れる取組を推進することや、地域の景観や住環境を保全するためのルールづくりが重要です。
- 本市では、市内でのCO₂排出量を2030年までに2013年度比で40%（31.6万トン）削減することを目標に掲げており、2019年から2030年まで1世帯当たり年間約1.1トン削減する必要があります。
- そのため、住宅における太陽光や太陽熱等の再生可能エネルギー利用設備の設置、家庭用燃料電池や蓄電池にも活用できる電気自動車等の普及を促進するなど、自立分散型エネルギーの利用拡大に取り組むことが求められます。

【施策展開】

①市民による住宅地の緑化活動の促進

- 生垣設置の補助や、花いっぱい運動事業の推進により、市民の主体的な活動による住宅地の緑化促進を図ります。

②景観・緑化に関するガイドラインづくりの推進

- それぞれの住宅が景観に配慮し、軒先や街路も含めたエリアで良好な住環境を形成するために、住まいづくりや庭づくり（戸建て住宅の軒先や庭、マンションの外構や共用空間など）の作法や制度についてまとめた景観・緑化に関するガイドラインづくりを推進します。

③良好な住環境を守るルールづくりの促進

- 住宅地における良好な住環境や景観を守り、次世代に引き継ぐために、地区計画や景観計画など、地域のルールづくりに向けて、地域コミュニティが開催する勉強会や環境保全活動に対する支援を行います。
- 景観計画においても小学校区において推進することとしている景観まちづくり活動への支援を行います。

（3）団地等の再生による住環境整備の促進

【現状・課題】

- 調布市内において、経年化が進む大規模団地の建替えが着実に進んでいますが、その他神代団地や、公有地・工場跡地などの大規模な土地の土地利用転換の可能性があります。
- 調布市において、新たな住宅供給や住宅地開発が進む場合においては、今後も環境にやさしく豊かな住環境の住宅地を形成するとともに、各地域のまちづくりの推進に向けた土地利用や機能の誘導を図ることが望まれます。

【施策展開】

①団地再生におけるまちづくりとの連携

- 大規模団地の建替え等にあたっては、地区計画の策定が求められることから、残る1団地についても、都市計画マスタープランやその関連計画はもちろん、地域住民の意見も踏まえつつ、住宅政策上の課題解決や住環境の更なる向上を促します。

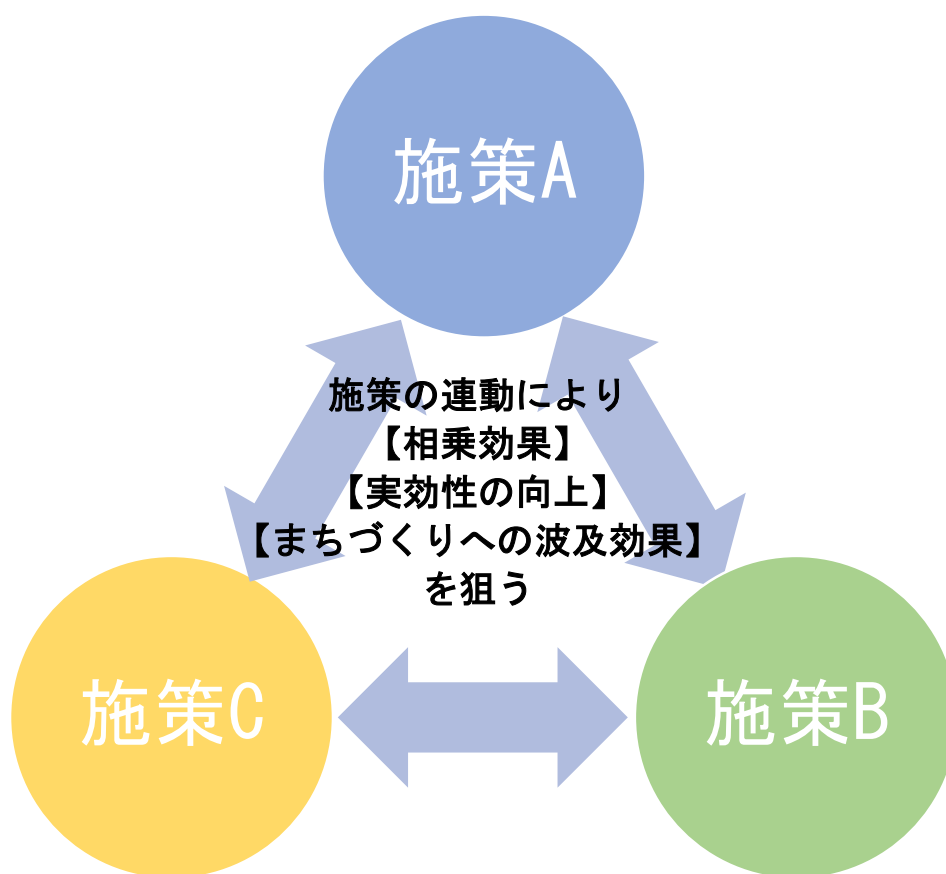
②大規模な土地利用転換におけるまちづくりとの連携

- 農地や工場跡地などの大規模な土地利用の転換が行われ住宅地やマンション供給等の開発が行われる際においては、地域のまちづくり課題の解決に寄与する事業とするために、地区計画制度の活用や「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に基づき、周辺地域住民等の意見も踏まえて土地利用構想はじめ地域の特性に応じたまちづくりによる住環境の維持や向上を促します。

第5章 重点的な取組

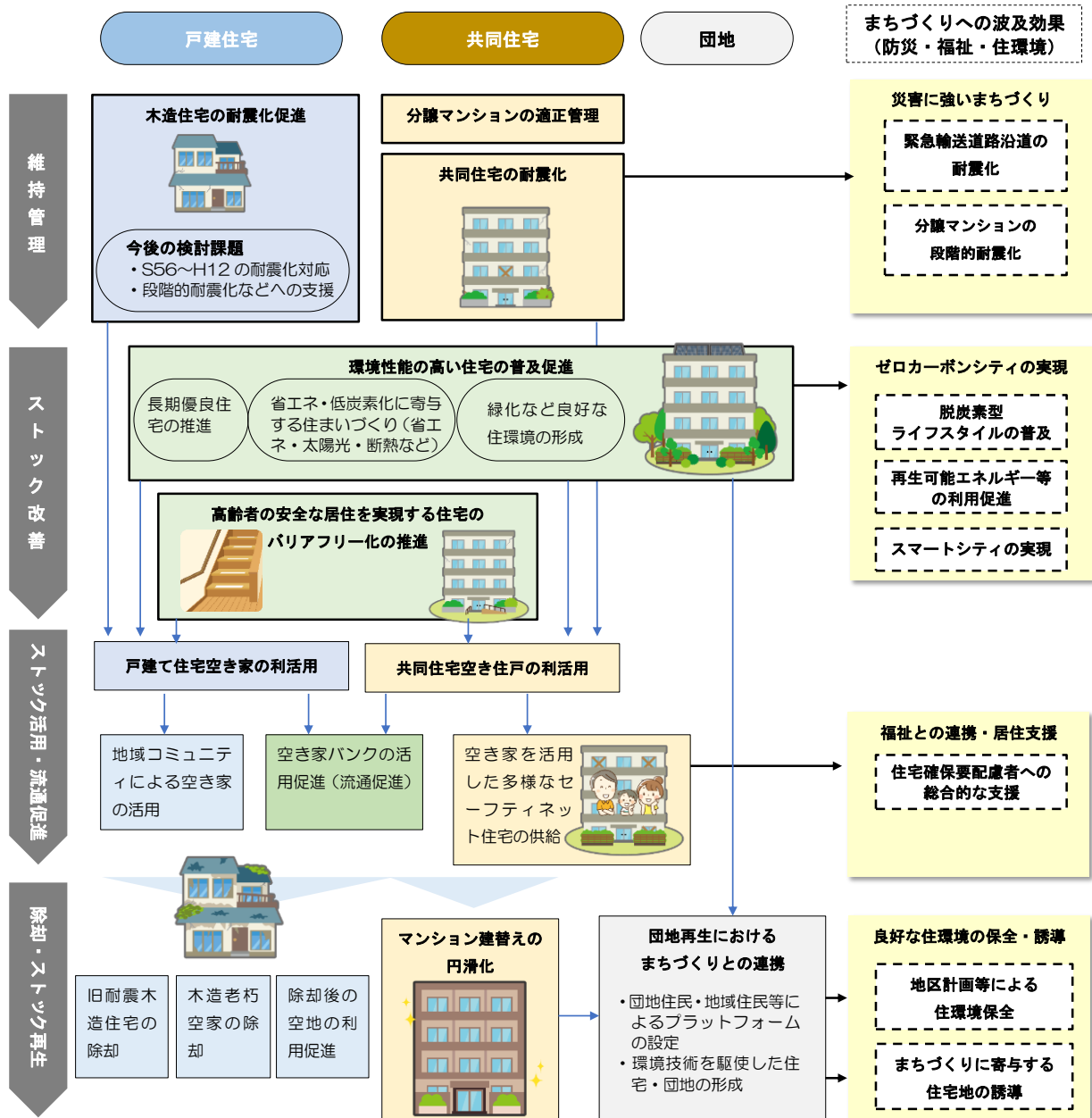
1. 重点的な取組の考え方

- 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。



○下図にあるように、戸建て住宅・共同住宅・団地といった各々の種類の住宅において、維持管理、ストック改善、ストック活用・流通促進、除却・ストック再生といった、住宅のライフサイクルごとにその住宅の維持管理や住生活を良好なものとする取組がありますが、それらの取組を連携して推進することで、総合的に施策の推進が実現することを狙いとしています。

○これらの取組の中から連動させるいくつかの取組をモデルとした推進戦略を次頁以降で設定しています。



2. 推進戦略（モデル案）

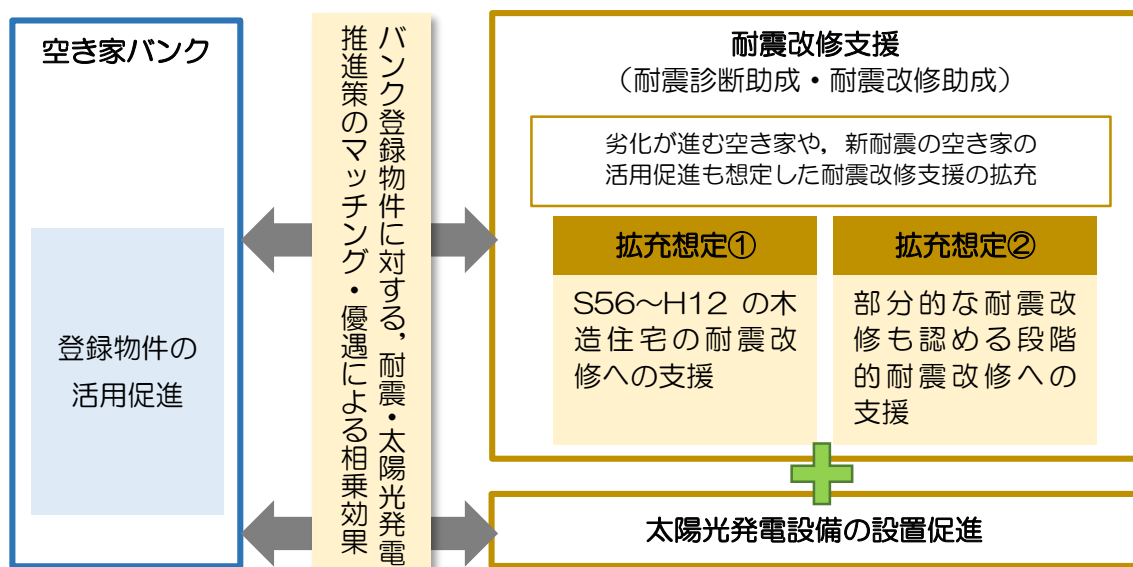
モデル① 木造戸建て住宅の耐震化 × 空き家の利活用促進 × 太陽光発電設備

【背景・狙い】

- ・ 空き家の利活用にあたっては、その耐震性が課題となるケースがあります。そのため、木造住宅の耐震化促進の取組と連携することで、空き家の利活用の促進につなげる戦略を推進します。
- ・ 特に、今後、旧耐震の住宅だけでなく新耐震の住宅についても相続等が増加することが想定され、それらが管理不全空き家となる懸念があります。これらの住宅の耐震化促進を図ることで、今後発生する空き家において利活用の推進可能性が高まります。また、環境性能の向上を支援することで空き家活用の付加価値を高めます。

【モデル施策】

- ・ 空き家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。
- ・ 空き家利活用の促進にもつながる、S56～H12の木造住宅の耐震化対応促進と、段階的耐震化促進への支援制度及び、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。



【具体的な取組イメージ】

- ⇒ 空き家活用促進における耐震化工事に対する補助制度の優遇措置の検討
- ⇒ 昭和56年～平成12年の木造住宅に対する耐震改修補助の導入検討
- ⇒ 段階的に耐震化を促進することのできる補助要件の追加検討
- ⇒ 既存住宅における太陽光パネル設置促進策の導入検討

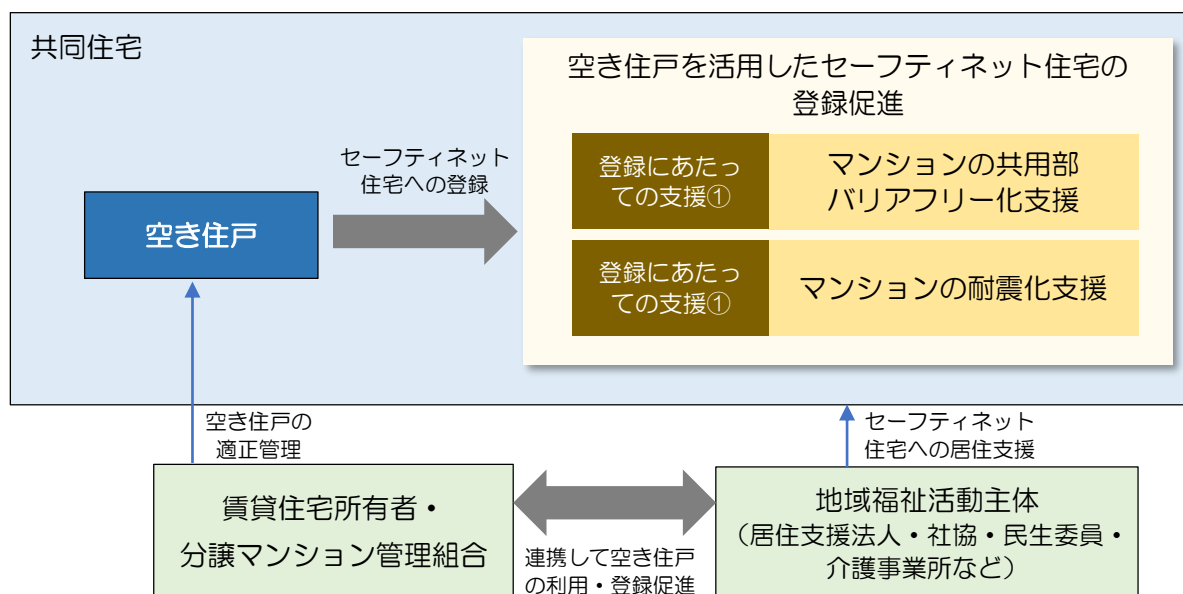
モデル② 共同住宅空き住戸の利活用促進 × 住宅セーフティネット × バリアフリー

【背景・狙い】

- ・今後の高齢化の進展に伴い、賃貸マンションや分譲マンションなどの共同住宅においても空き家の増加が懸念され、共同住宅が今後適切に維持管理されるために、空き住戸の利活用の促進を一つの対策として推進することが考えられます。
- ・共同住宅の利活用の一環として、セーフティネット登録住宅として登録することも一つの選択肢として普及を図り、併せて民間賃貸住宅におけるバリアフリー化や耐震化の促進を検討します。

【モデル施策】

- ・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登録住宅としての利用・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。



【具体的な取組イメージ】

- ⇒共同住宅の管理を行う所有者や管理組合と、居住支援法人などの地域福祉活動主体との連携を促進するためのプラットフォームの形成促進
- ⇒セーフティネット登録住宅として活用する住戸を含む分譲マンションに対しては、共用部のバリアフリー化工事や耐震改修工事への補助等の支援

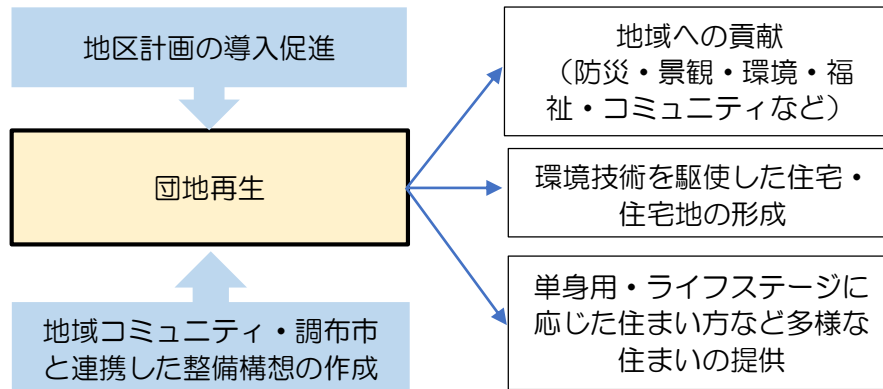
モデル③ 団地再生 × 環境にやさしい住まいづくり × 多様な住まいの提供

【背景・狙い】

- ・大規模な団地再生など土地利用の転換がなされるプロジェクトにおいては、団地周辺の地域に対する環境・景観の変化や防災面での影響など、「まちづくり」としてとらえる視点が必要です。
- ・一方で、カーボンニュートラルの社会を目指して、住まいづくりにおいても低炭素化や省エネ化を進める必要があります。また、ダイバーシティ社会を目指した多様な住まいやコミュニティを形成する必要があります。
- ・団地再生においては、環境にやさしく多様性のある住まいづくり・まちづくりを進め、地域への貢献を図ることを想定します。

【モデル施策】

- ・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・住宅地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。



【具体的な取組イメージ】

- ⇒ 団地再生における方向性検討及び地区計画の導入促進等に関する地域とのプラットフォームづくりの支援
- ⇒ 環境技術を駆使した住宅地づくり・多様な住まいづくりに対する支援策の検討
- ⇒ 地域の環境改善活動・エリアマネジメント活動への支援策の検討

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。
- また、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（すまいサポート調布）」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。
- また、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。
- また、空き家等対策推進協議会や調布市居住支援協議会（すまいサポート調布）などをはじめとして、多様なステークホルダー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	行政	事業者
○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。	○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。	○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。

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：R2耐震化緊急アクションプログラム〉【継続】	84.0% (H27)	概ね解消 (R7)
	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： 空き家の流通促進 と有効活用	ワンストップ相談窓口の認知度【新規】	10% (R3)	50% (R12)
	空き家を活用したエリアリノベーション事業の件数【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)

【巻末資料】調布市マンション管理適正化推進計画

本計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号、以下「法」という。）第3条の2第1項の規定に基づき、マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）を踏まえ、市内のマンションの管理の適正化を総合的かつ計画的に推進するために定めるものとする。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

調布市住宅マスタープラン（以下「住宅マスタープラン」という。）で示す将来像を実現するため掲げた施策の方向性を踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、専門家等と連携して適正に助言、指導その他の支援を行い、管理組合による自発的かつ適正な維持管理を推進する。

2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

登記事項や市が保有する固定資産税台帳等により、所在や棟数等の基本情報の収集に努める。また、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（平成31年東京都条例第30号）に基づく管理状況届出制度を活用し、管理状況の把握に努める。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

法に基づき、マンション管理計画認定制度に関する事務を実施する。また、住宅マスタープランに示す施策展開の方向性を踏まえ、東京都や関係団体と連携し、マンションの管理の適正化を推進するための施策を実施する。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

法第3条の2第2項第4号の規定による調布市マンション管理適正化指針は、東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針（令和元年東京都告示第648号）とする。また、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、法第5条の4の規定による管理計画を認定する際の基準は、別紙1のとおりとする。

なお、当該マンション管理適正化指針及びマンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）において定めるマンション管理適正化指針に基づき、法第5条の2の規定により、助言、指導及び勧告を行う場合の判断の基準は、別紙2のとおりとする。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、住宅マスタープランに示す施策の方向性を踏まえ、マンションの管理に関する勉強会や相談会を開催し、必要な情報の提供及び普及啓発を行う。また、マンションの管理の適正化に関する制度等について、市報、ホームページ及び窓口へのパンフレットの配架等により情報提供を行う。

6 計画期間

令和5年4月から令和12年度までの8年間とする。

【別紙1】マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること。
- (2) 監事が選任されていること。
- (3) 集会が年1回以上開催されていること。

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

5 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。
- (2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

【別紙2】マンション適正化法第5条の2により助言、指導及び勧告を行う際の判断基準

マンション管理適正化法第5条の2により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。
- (2) 集会を年に1回以上開催すること。

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。