

# 狛江市住宅マスタープラン

計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度



平成 28 年 3 月

狛江市



# 狛江市住宅マスタープランの策定にあたって



平成28年3月

狛江市長

**高橋 都彦**

狛江市では、平成6年3月に初めて狛江市住宅マスタープランを策定いたしました。その後、社会経済情勢の変化や住まい・住環境を取り巻く社会状況の変化に対応するため、平成14年3月に改定し、様々な施策を実施してまいりましたが、平成27年度で計画期間が終了するため、この度、前計画の内容を見直し、改定を行いました。

今年狛江市の人口は8万人を超え、全国的な傾向とは逆に、まだ当分の間、人口の増加が続きそうであり、益々市民ニーズは多様化していくものと思われます。少子高齢社会の進展、住宅ストックの増加による空家問題など、市の抱える課題は、複雑化してきております。また、平成23年の東日本大震災以降、市民の防災意識の向上など安全性に対する関心も大きく変化しています。

この住宅マスタープランは、住まい・住環境をめぐる現状や、市民意識調査の結果、また、前計画の実績等を踏まえて課題を抽出し、それらの課題解決のために、実現性と将来性を兼ね備えた施策の方向性を示す指針としています。

そして、必要な施策を重点的に実施することで、基本理念である「協働により誰もが安心・快適に住み続けられる住生活の実現」を目指してまいります。

市民の皆さまをはじめ、狛江市をご支援いただいているすべての皆さまのご理解とご協力を賜りますよう心からお願い申し上げます。

むすびに本計画の改定にあたり、多大なるご尽力を賜りました改定委員会の委員の皆様をはじめ、意識調査にご協力いただいた皆様、貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆様に、心から感謝申し上げます。



# 狛江市住宅マスタープラン 目次

<b>第1章 計画の目的と位置づけ</b>	
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	2
1-4 改定の流れ	3
<b>第2章 住まい・住環境の現状と課題</b>	
2-1 住宅政策をめぐる変化	4
2-2 住まい・住環境の現状	6
2-3 上位・関連計画	17
2-4 市民意識	25
2-5 前計画の実績	47
2-6 住宅施策の課題	49
<b>第3章 基本理念・施策体系</b>	
3-1 基本理念	50
3-2 基本方針	51
3-3 施策体系	52
3-4 施策の内容	54
<b>第4章 市街地の整備の方向</b>	
4-1 基本的な考え方	68
4-2 整備の方向	68
4-3 重点的に良好な居住環境を維持保全するエリア	71
<b>第5章 計画の推進に向けて</b>	
5-1 多様な主体・分野との連携	72
5-2 国や東京都等との連携	73
5-3 進捗管理の方法	74
<b>参考資料</b>	
1. 市民意識調査結果	79
2. 賃貸住宅所有者意識調査結果	86
3. 狛江市の上位・関連計画	89
4. 前計画の実績	93
5. 委員名簿	99
6. 設置規則・設置要綱	101
7. 審議経過	103
8. 用語解説	105



## 第1章 計画の目的と位置づけ

### 1-1 計画の背景と目的

#### 1. 計画の背景（見直しの背景）

狛江市では、平成6年（1994年）3月に初めての『狛江市住宅マスタープラン』を策定し、「多様性が共存した温かみのあるまち」を基本理念として、「住まいの質の向上（ストック改善）」、「まちづくりとの連動による住環境の向上」、「地域や居住者に適した住宅の供給・誘導（フロー誘導）」、「高齢化社会への対応、障がい者等への安定した住宅の確保」、「住宅政策を促進する組織の拡充」の5つを柱として住宅施策の展開を図ってきました。

その後、社会経済情勢の変化や住まい・住環境を取り巻く社会状況の変化に対応するため、計画期間を平成27年度（2015年度）までの15年間として「狛江市住宅マスタープラン」を平成14年（2002年）3月に改定しました。改定した住宅マスタープランでは、「協働により実現する、安心・快適に住み続けられる住まいづくり」を基本理念として、市民主体の住まいづくりの推進に取り組んでいます。

一方、国では平成18年（2006年）6月に、現在及び将来の国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、住生活の安定の確保及び向上に関する施策の推進についての理念や国及び地方公共団体、住宅関連事業者の責務が定められました。

また、東京都でも平成24年（2012年）3月に「東京都住宅マスタープラン」が策定され、10の目標が設定されています。

#### 2. 計画の目的

本計画は、計画の背景を踏まえ、現行の「狛江市住宅マスタープラン」の評価・検証を行うとともに、平成25年（2013年）3月に策定された「狛江市後期基本計画」や、他の関連計画と整合を図り、社会情勢の変化に対応した視点や市民ニーズを盛り込みつつ、今後推進すべき住宅政策の体系並びに施策の方向性を示す指針となることを目的とし、平成14年（2002年）3月に改定された『狛江市住宅マスタープラン』を見直し、さらなる改定を行うものです。

#### 3. 計画の性格

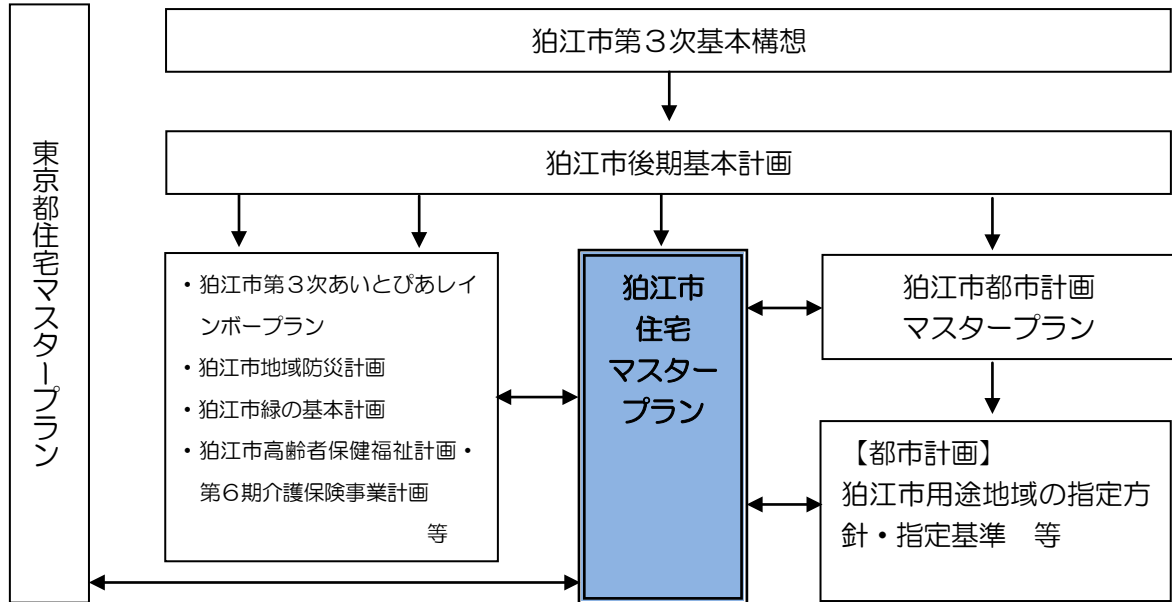
このマスタープランは、福祉やまちづくりと連動しながら、狛江市の住宅施策の基本的方向性を体系的に示すものです。なお、前計画策定時（平成14年（2002年）3月）より、従前の住宅や住まいづくりの考え方を示した「狛江市住宅マスタープラン」と高齢者向けの住宅確保の考え方を示した「狛江市地域高齢者住宅計画」の内容を統合しており、本計画もこの性格を引き継いでいます。

【表 本計画の性格】

平成6年度（1994年度）～	平成13年度（2001年度）～	平成28年度（2016年度）～ 平成37年度（2025年度）
<p>狛江市 住宅マスタープラン</p> <p>狛江市 地域高齢者住宅計画</p> <p>狛江市 住宅マスタープラン</p> <p>狛江市 住宅マスタープラン (本計画)</p>	<p>狛江市 住宅マスタープラン</p>	<p>狛江市 住宅マスタープラン (本計画)</p>

### 1-2 計画の位置づけ

このマスタープランは、狛江市第3次基本構想（平成21年（2009年）9月）及び狛江市後期基本計画（平成25年（2013年）3月）を指針とし、狛江市都市計画マスタープラン（平成24年（2012年）3月）及び狛江市第3次あいとぴあレインボープラン（平成24年（2012年）3月）等の関連計画をはじめ、国の住宅施策や東京都住宅マスタープラン（平成24年（2012年）3月）との整合を図っています。



### 1-3 計画期間

このマスタープランの計画期間は、平成28年度（2016年度）から平成37年度（2025年度）までの10年間です。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況等に応じ、おおむね5年を目途に適宜見直しを行います。

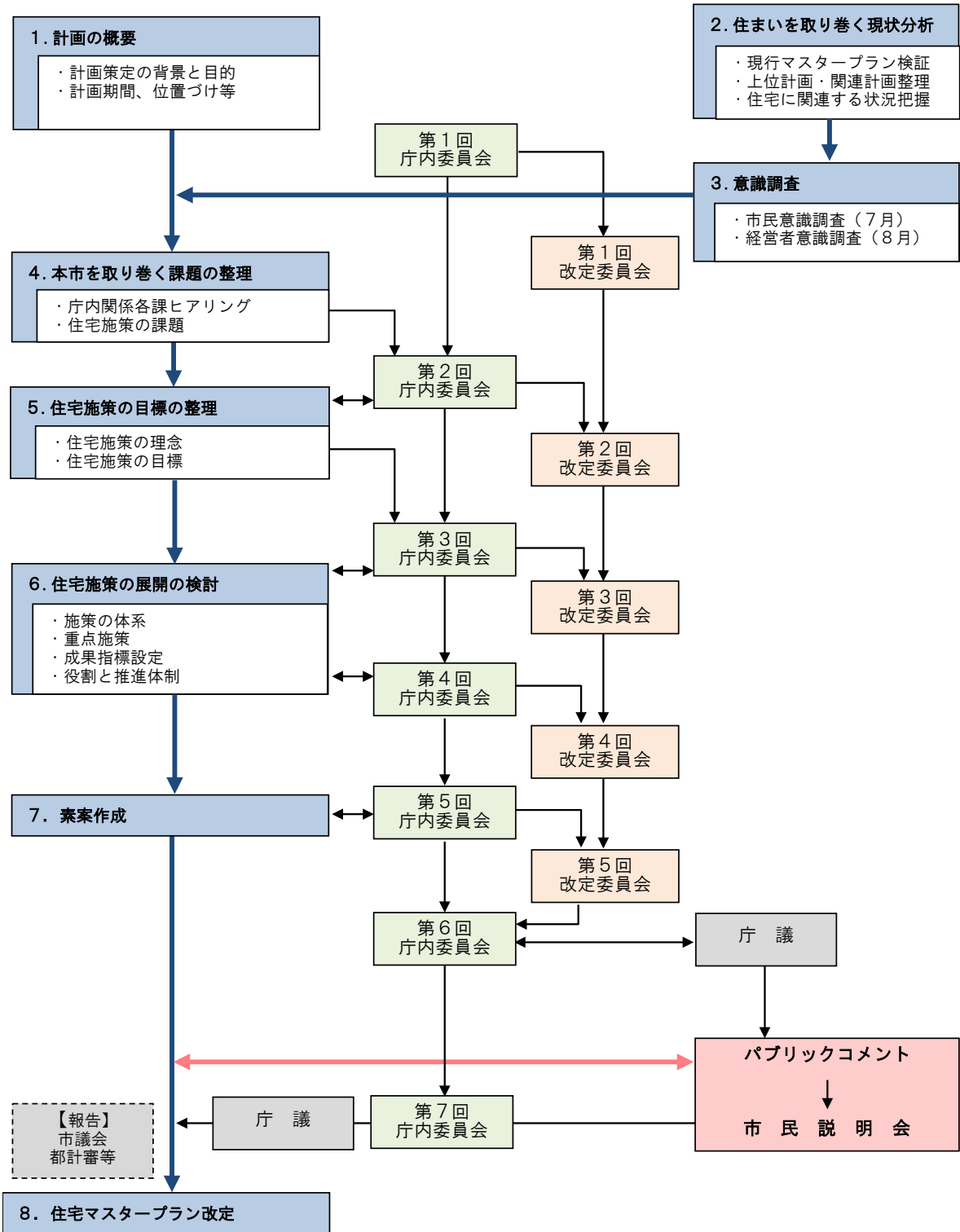
計画期間：平成28年度（2016年度）～平成37年度（2025年度）

目標年次：平成37年度



1-4 改定の流れ

改定にあたっては、上位計画である「狛江市後期基本計画」の基本的な理念・目標に沿った狛江市独自の住宅施策を検討するため、庁内関係各部で組織される「庁内検討委員会」及び、学識経験者・関係団体の代表・市民によって構成される「改定委員会」における審議を経て策定します。



【図 改定の流れ】

## 第2章 住まい・住環境の現状と課題

### 2-1 住宅政策をめぐる変化

平成14年（2002年）3月に『狛江市住宅マスタープラン』を改定して以降、社会経済情勢や住まい・住環境を取り巻く状況は大きく変化しています。

#### 1. 社会経済情勢の変化

住宅施策を取り巻く社会経済情勢の変化として、主に次の事項が挙げられます。

##### （1）2025年問題と超高齢社会

現在、我が国では、第一次ベビーブームが起きた時期に生まれた団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となる時期を迎える2025年問題が懸念されています。これまでは急速な高齢化が問題となっていました。2025年以降は、4人に1人が75歳以上という超高齢社会が到来します。

また、核家族化の進行により、特に単身高齢者や高齢者夫婦のみ世帯、要介護認定者等の社会的な支援が必要な世帯の増加が予想されます。

平成23年（2011年）10月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正され、近年、高齢者向け住宅の供給促進等が進められています。さらに、国では、高齢者や障がい者のケアを病院・施設から自宅へと転換するよう進めており、今後は高齢者等が住宅で必要なサポートを受けるケースが増加し、住宅や地域で対応する必要性が高まってきます。

なお、高齢者の居住に関するニーズも、近居や家族以外との同居等、多様化しつつあり、今後は、高齢者等が安心して安全に暮らせる住まい、住環境づくりが重要となってきます。

##### （2）深刻化する少子化

国の政策で重要な柱の一つとなっている少子化対策ですが、女性の社会進出や出生率の低下、未婚率の上昇や晩婚化など、様々な要素が重なり少子化が進行しています。

今後、住宅政策の分野においても、子育て世帯や共働き世帯が安心して子どもを産み、育てることができる住まい・住環境づくりが求められています。

##### （3）不安定な経済状況

現在、これまで長期にわたって下落が続いていた物価状況にも変化が見られ始め、ようやくデフレ脱却が視野に入る状況となっています。円安の進行による企業収益の悪化や大規模リストラなど、社会経済状況は常に変化しており、社会情勢や雇用環境の変化等による住宅困窮者への対応は常に必要と考えられます。

さらに、少子高齢化や経済成長の鈍化等による税収の減少等により、狛江市をはじめ、各自治体の財政状況は厳しい状況です。限られた財源をより有効・効率的に活用するため、市民のニーズに合致し、広く支持される施策を展開していくことが求められています。

## 2. 住まい・住環境の変化

住宅施策を取り巻く住まい・住環境の変化として、主に次の事項が挙げられます。

### (1) 安心・安全に対する意識の高まり

平成23年(2011年)3月に発生した東日本大震災以降、台風や集中豪雨等による水害など多発する気象災害への対応としても、建築物の耐震化等による災害に強いまちづくりが求められています。

さらに、住宅地において空き巣、侵入等の犯罪や不審者等の発生が依然として多発しており、住まい・住環境における防犯性の確保も求められています。

また、昨今では耐震強度偽装や免震装置ゴムの不適合問題、くい打ち施工データ改ざん問題など、建築物の安心・安全に関わる事件・事故が大きな社会問題となりました。今後は、このような問題の発生を未然に防ぐとともに、問題が生じた場合においては、適切な対応ができるよう、必要な情報収集等に努めておくことが求められています。

### (2) 環境問題への対応

温室効果ガスを原因とした地球温暖化の影響についてや、地球規模の環境問題が深刻化しており、温暖化対策や資源・ごみ問題、自然環境の保護など市民の環境問題への関心が高まっています。

なお、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の制定や、「エネルギーの使用と合理化に関する法律(省エネ法)」の改正等により、これまでのフロー重視からストック重視への転換、省エネルギー・資源の有効活用を進めることによる環境負荷低減に向けた持続可能な社会の構築が求められています。

### (3) 単身世帯増加への対応

これまで単身世帯(ひとり暮らし世帯)の増加傾向が続いており、現在、全国で10人に1人強が単身世帯となっている状況です。今後もその傾向が続くことが予想されており、平成25年(2013年)1月に国立社会保障・人口問題研究所が発表した「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」によると、平成42年(2030年)には6人に1人が単身世帯になるとされています。

そのため、住宅政策の分野においても、単身世帯が抱える貧困、要介護、孤立化等のリスク軽減に向け、一人暮らしの人が、血縁を超えて、公的にも、地域としても支えあえる住まい・住環境づくりが求められています。

## 2-2 住まい・住環境の現状

### 1. 人口と世帯

#### (1) 人口・世帯数

人口・世帯数（増加）、世帯当たり人員（減少） ⇒ 人口（将来的な減少）

狛江市の人口は、昭和50年（1975年）に総人口が70,000人を超えて以降、微増傾向にあります。なお、平成28年（2016年）2月策定の『狛江市人口ビジョン』では、平成32年（2020年）に人口はピークを迎え、その後は減少に向かうことが想定されています。

狛江市の世帯数は、昭和30年代から40年代にかけて急増し、その後も増加傾向にあります。また、一世帯当たり人員は減少を続け、近年は2.0人/世帯で推移しています。【図1】参照

なお、平成28年（2016年）1月1日時点の人口は80,008人、世帯数は40,192世帯となっております。

※平成28年（2016年）1月1日時点の人口と世帯数は住民基本台帳データによる。

#### (2) 人口構成

少子高齢化の進行 ⇒ 更なる少子高齢化の進行（4人に1人が高齢者）

狛江市の人口構成は、15歳未満の年少人口が減少し、65歳以上の老年人口が増加する少子高齢化が進行しています。平成7年（1995年）に総人口の約12%であった老年人口の割合は、平成22年（2010年）時点では21.8%と2割を超えています。

また、『狛江市人口ビジョン』の人口推計によると、年少人口と生産年齢人口は減少し、老年人口及び高齢化率は今後も増加し続けることが見込まれ、更なる少子高齢化の進行が想定されています。【図2】参照

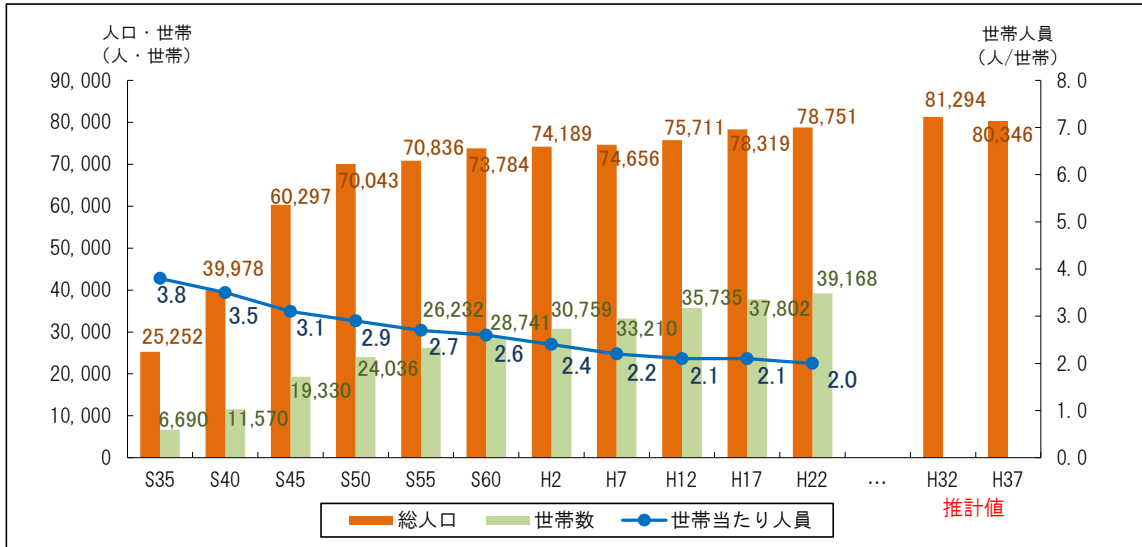
#### (3) 世帯構成

核家族化の進行 ⇒ 更なる世帯の小規模化が進行

狛江市の世帯構成は、単身世帯が大きく増加し、夫婦のみ世帯が増加傾向にある一方で3世代の世帯が減少しています。

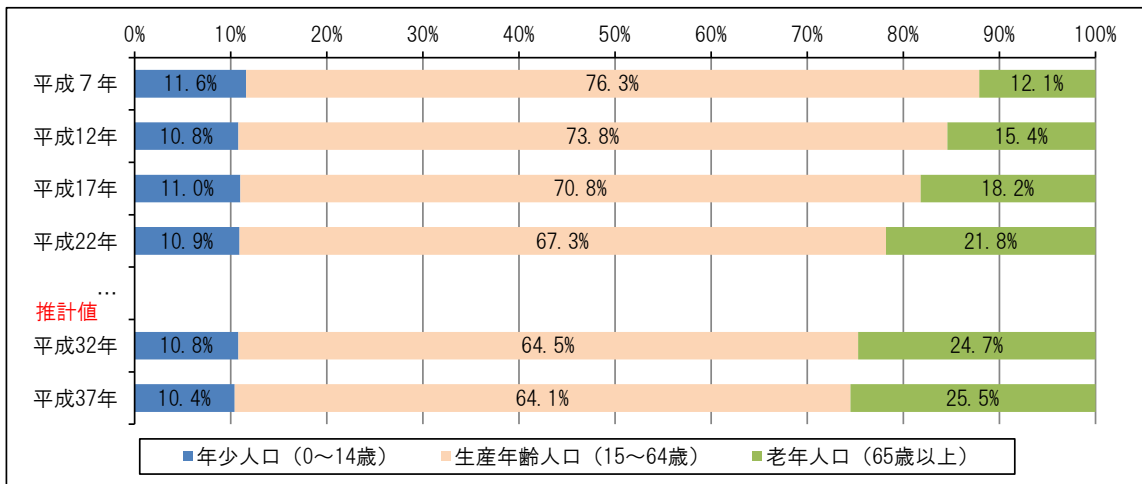
その結果、平成22年（2010年）時点では、単身世帯及び夫婦のみ世帯の小規模世帯が全世帯の約6割を占め、世帯の小規模化が進んでいます。

【図3】参照



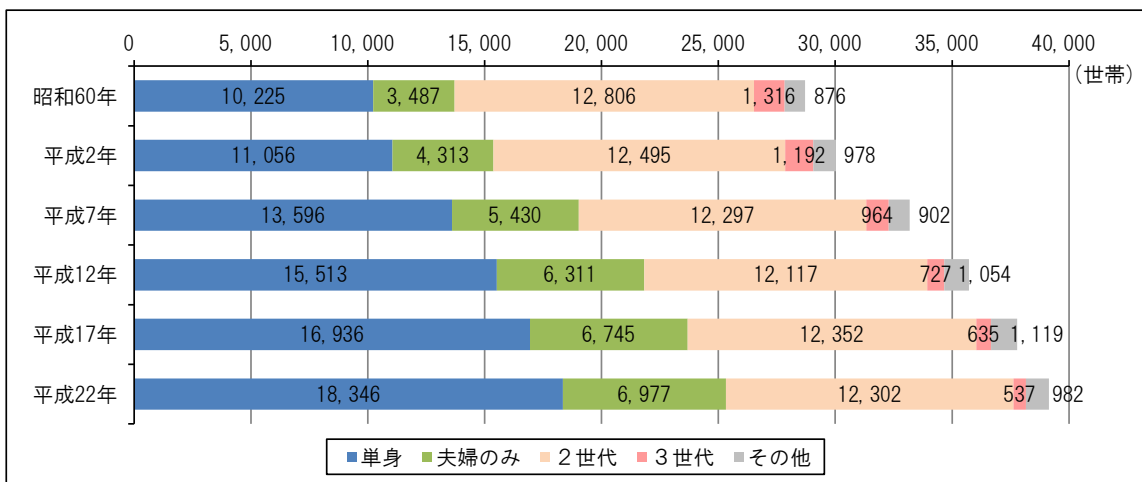
資料：統計こまえ（国勢調査）、狛江市人口ビジョン

【図1 人口・世帯数の推移と推計値】



資料：統計こまえ（国勢調査）、狛江市人口ビジョン

【図2 人口構成比の推移と推計値】



資料：統計こまえ（国勢調査）

【図3 世帯構成比の推移】

## 2. 住宅

### (1) 住宅ストック

#### 住宅数の増加と共に空家数も増加（空室）

狛江市の住宅数は、平成 25 年（2013 年）現在で 44,620 戸となり、総世帯数を超えています。なお、平成 25 年の住宅総数のうち、「居住世帯のある住宅」の割合は 88.2%となっており、一般人が居住していない住宅（空家や建築中の住宅など）の「居住世帯のない住宅」のうち、空家は 5,130 戸、割合にして 11.5%を占めています。

また、住宅数は平成 5 年から 20 年間で約 1.3 倍に増加し、戸数では約 11,000 戸増加しました。一方、「居住世帯のない住宅（空家）」の数は 20 年間で約 2.3 倍に増加し、総住宅数の約 1 割を占める状況になっています。【図 4】参照

狛江市の平成 25 年（2013 年）における空家の内訳を見ると、一戸建ての空家が 1.0%であるのに対し、長屋建・共同住宅・その他の住宅の割合が 10.5%となっており、東京都市部や東京都に比べて長屋建・共同住宅・その他の住宅がやや高い割合になっています。【図 5】参照

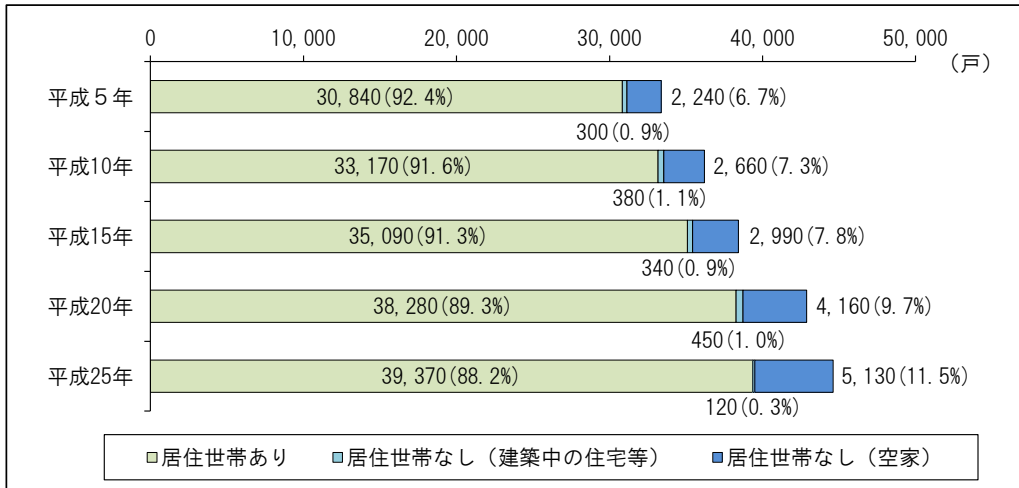
なお、空家の種別を見ると、賃貸用住宅が 8 割を超えており、二次的住宅、売却用住宅、その他住宅は東京都市部に比べて低い割合になっていることから、狛江市の空家の大半は共同住宅などの賃貸用住宅の「空室」であることがわかります。【図 6】参照

#### ※空家の種別

二次的住宅：週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時などたまたま寝泊まりしている人がいる住宅。

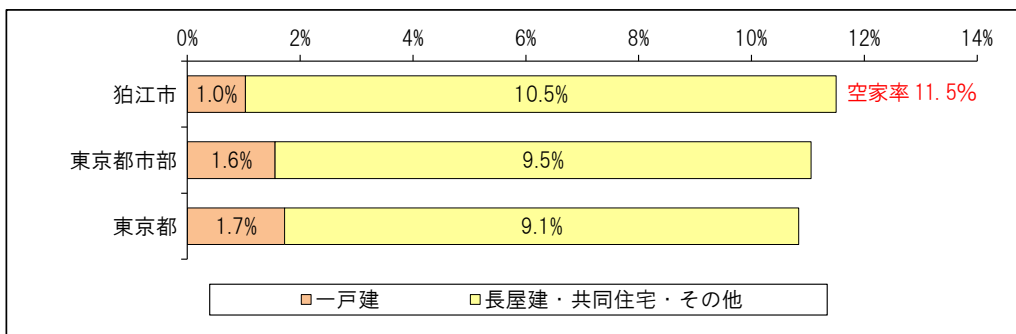
賃貸用住宅・売却用住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅。

その他住宅：上記以外の方が住んでいない住宅。（転勤・入院などのため居住者が長期にわたって不在や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。）



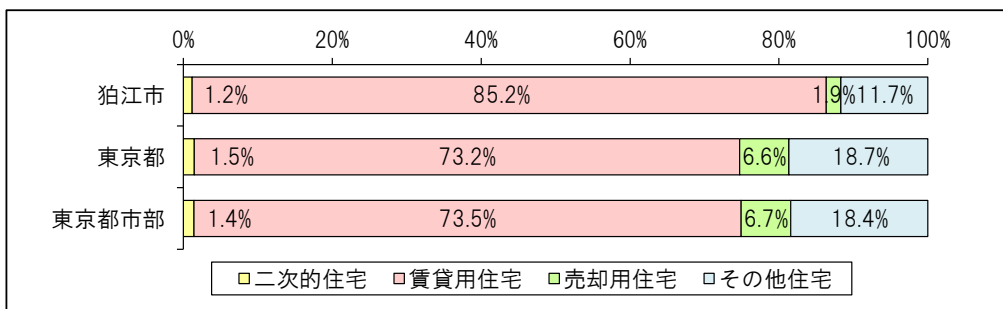
資料：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

【図4 住宅数の推移】



資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

【図5 平成25年における狛江市の空家の内訳】



資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

【図6 狛江市の空家の種別】

(2) 住宅所有状況

持家率の上昇

狛江市の住宅所有状況は、持家の割合が徐々に増加しており、平成 25 年（2013 年）には 47.6%、戸数にして 17,260 戸となっています。

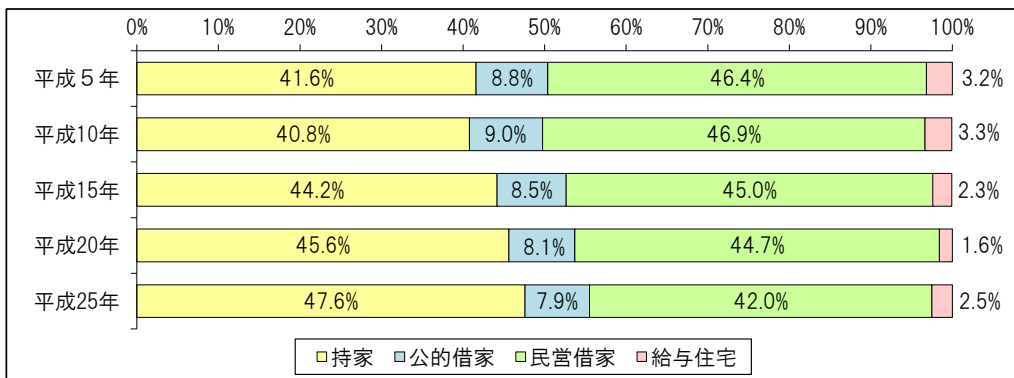
また、公的借家は 7.9%の 2,860 戸、民営借家は 42.0%の 15,230 戸と減少傾向にあります。給与住宅は平成 20 年（2008 年）に 2%を下回ったものの、平成 25 年（2013 年）には 2.5%の 910 戸と増加しました。

【図7】参照

【表1 住宅の所有状況の推移】 単位：戸

	持家	公的借家	民営借家	給与住宅	合計
平成5年	13,280	2,810	14,830	1,020	31,940
平成10年	12,730	2,810	14,670	1,020	31,230
平成15年	14,680	2,820	14,980	770	33,250
平成20年	16,770	2,970	16,430	590	36,760
平成25年	17,260	2,860	15,230	910	36,260

資料：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）



資料：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

【図7 住宅の所有状況の推移】

(3) 住宅建築時期

旧耐震基準により建築された住宅の耐震性が懸念される

狛江市の住宅所有状況別に建築時期を見ると、耐震設計基準が改正された昭和 56 年より前に建築された住宅は、持家が最も多く 5,670 戸となっています。

【表2から図8】参照

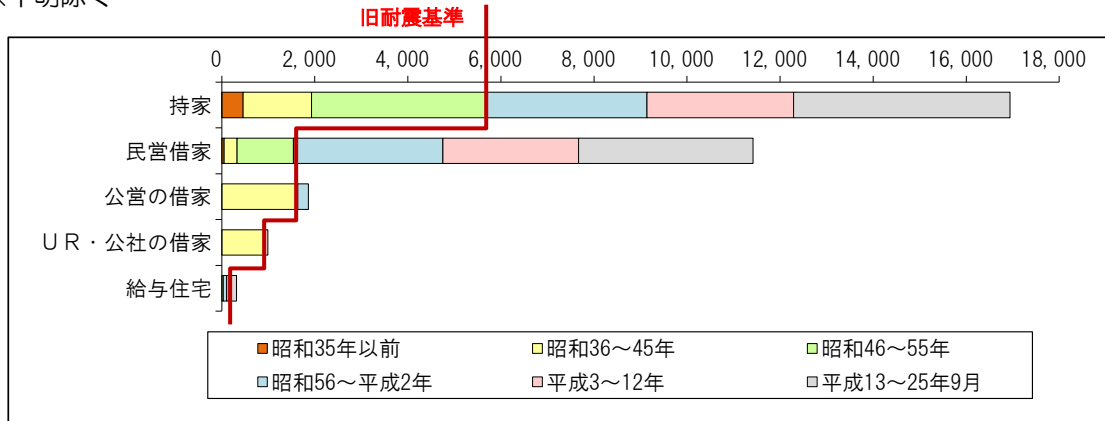
また、住宅の建て方別に建築時期を見ると、耐震設計基準が改正された昭和 56 年より前に建築された一戸建ての木造住宅は 2,980 戸、共同住宅等の木造住宅は 1,000 戸となっています。同様に一戸建ての非木造住宅は 120 戸、共同住宅等の非木造住宅は 5,700 戸と最も多くなっています。これらの旧耐震基準で建設された住宅の耐震性が懸念される状況です。 【表3から図9】参照



【表2 住宅の所有状況別の建築時期】 単位：戸

	昭和35年以前	昭和36年～45年	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13～25年9月	合計
持家	460	1,470	3,740	3,470	3,150	4,650	16,940
民営借家	50	280	1,210	3,210	2,920	3,750	11,420
公営の借家	0	1,630	0	230	0	0	1,860
UR・公社の借家	0	930	0	0	60	0	990
給与住宅	0	0	30	80	50	160	320

※不明除く



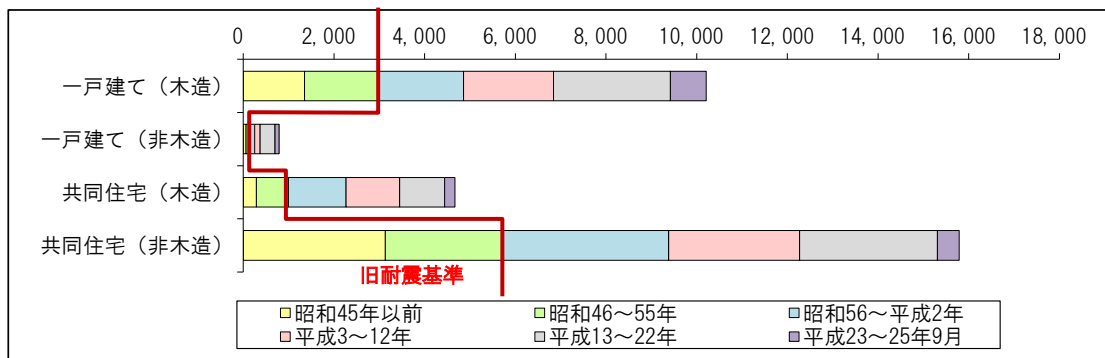
資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

【図8 住宅の所有状況別の建築時期】

【表3 住宅の建て方別の建築時期】 単位：戸

	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13年～22年	平成23～25年9月	合計
一戸建て（木造）	1,350	1,630	1,880	1,980	2,580	790	10,210
一戸建て（非木造）	60	60	130	120	330	90	790
共同住宅（木造）	290	710	1,270	1,180	990	230	4,670
共同住宅（非木造）	3,130	2,570	3,680	2,890	3,040	480	15,790

※不明除く



資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

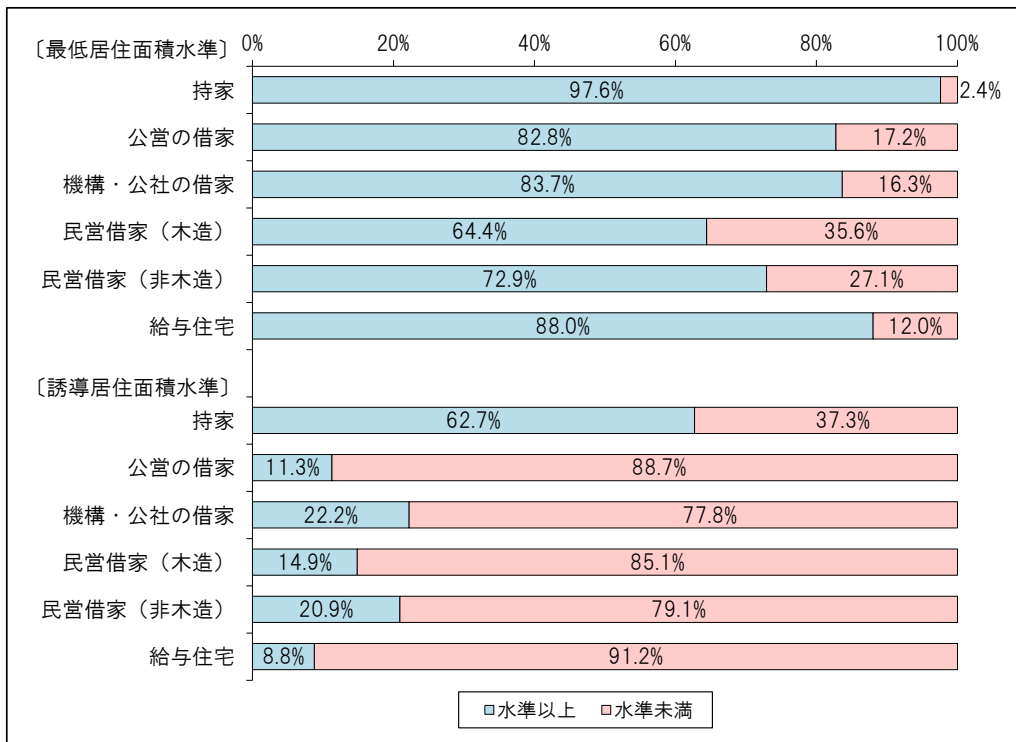
【図9 住宅の建て方別の建築時期】

(4) 居住面積水準

借家等で誘導居住面積水準未達の住宅が大半を占める

狛江市の住宅所有状況別に居住面積水準の状況を見ると、持家では最低居住面積水準未達の世帯の割合は 2.4% となっていますが、民営借家（木造）では 35.6%、民営借家（非木造）では 27.1% と高くなっています。

また、誘導居住面積水準についても、持家では約 6 割が水準以上の世帯となっていますが、公営の借家では 11.3%、民営借家（木造）では 14.9% と低い割合となっており、民営借家をはじめとした借家等については、誘導居住面積水準未達の住宅が大半を占めている状況です。 【図 10】 参照



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

【図 10 所有関係別居住面積水準の状況】

【表 4 住生活基本計画における居住面積水準】

世帯人員別	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準
単身	25㎡	40㎡	55㎡
2人	30㎡ (30㎡)	55㎡ (55㎡)	75㎡ (75㎡)
3人	40㎡ (35㎡)	75㎡ (65㎡)	100㎡ (87.5㎡)
4人	50㎡ (45㎡)	95㎡ (85㎡)	125㎡ (112.5㎡)

※ ( ) 内は、3～5歳児が1名いる場合

(5) 高齢者世帯の居住状況

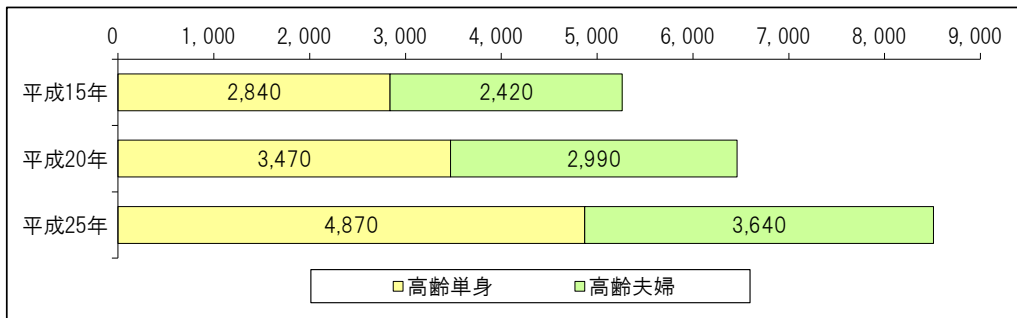
増加する高齢者のみ世帯

狛江市の高齢者世帯数の推移を見ると、平成15年(2003年)からの10年間で高齢単身世帯は1.7倍、高齢夫婦(どちらも65歳以上)世帯は1.5倍に増加しています。【図11】参照

なお、これら高齢者世帯の住宅の所有状況を見ると、65歳以上の単身世帯の58.7%、65歳以上の夫婦世帯の74.5%は持家に居住しています。また、単身世帯では次いで公的借家が22.5%、夫婦世帯では民営借家が13.9%となっています。【図12】参照

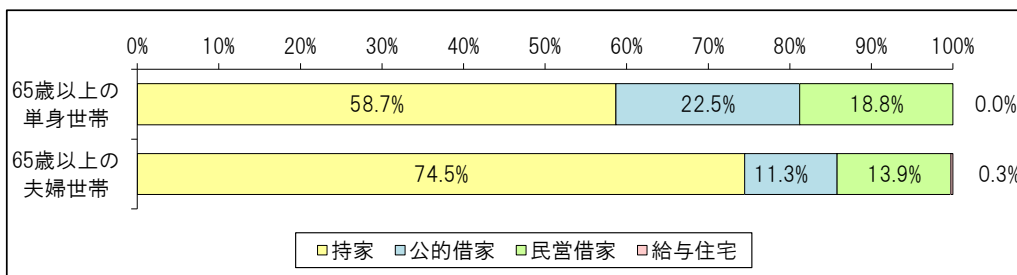
また、これら高齢者世帯と子ども世帯の居住の状況を見ると、子ども世帯と近居・隣居(「一緒に住んでいる」と「徒歩5分」)している高齢者世帯は、単身世帯で15.7%、夫婦世帯で11.4%となっています。なお、単身世帯と夫婦世帯共に子ども世帯が片道1時間未満に住んでいる割合は約5割となっていますが、子どもがいない高齢者世帯は、単身世帯では24.2%、夫婦世帯では14.8%となっています。【図13】参照

さらに、高齢者のための設備の設置状況を見ると、高齢者のための設備のいずれかが設置されている住宅の割合は、平成25年(2013年)に持家で65.4%、借家で21.8%となっており、借家の設置状況は依然として低い水準となっています。【図14】参照



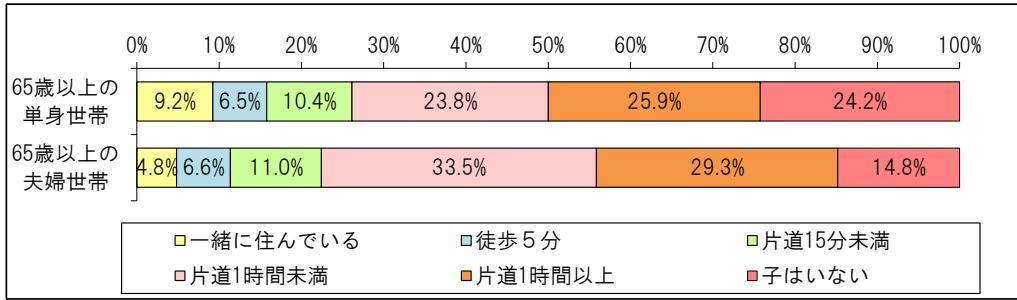
資料：住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

【図11 高齢者世帯数の推移】



資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省 統計局)

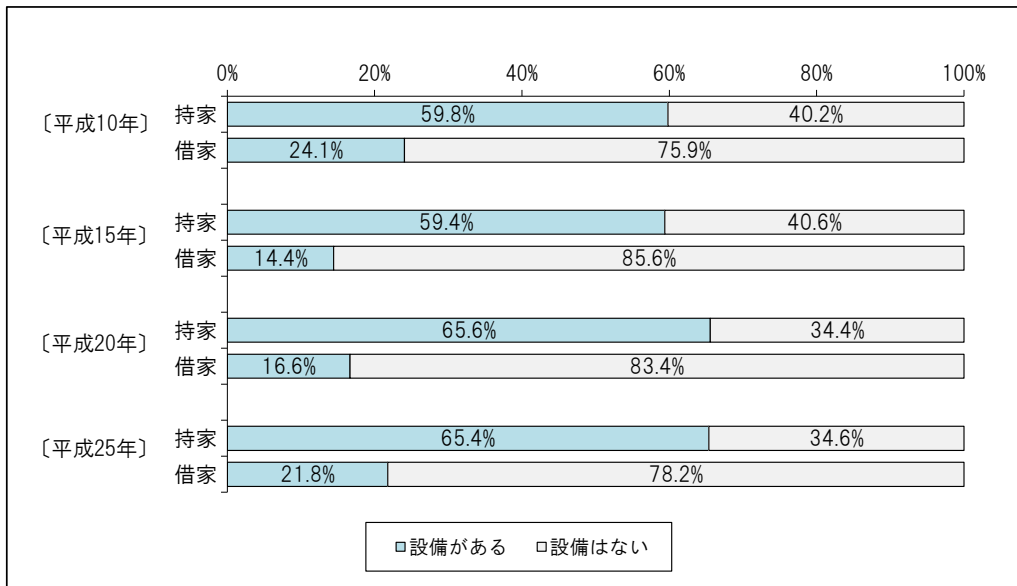
【図12 高齢者世帯の所有関係状況】



※「一緒に住んでいる」については同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む

資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

【図13 高齢者世帯と子ども世帯の居住の状況】



資料：住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

【図14 高齢者のための設備の状況】

※高齢者のための設備：

住宅・土地統計調査における「高齢者のための設備」とは、以下の5項目をさします。

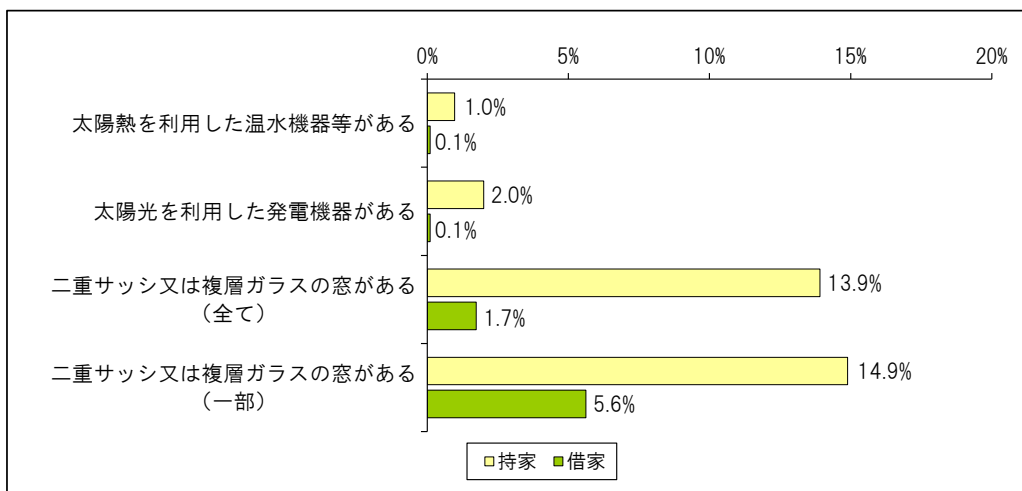
- ①手すりがある
- ②またぎやすい高さの浴槽
- ③廊下などが車椅子で通行可能な幅
- ④段差のない屋内
- ⑤道路から玄関まで車椅子で通行可能

(6) 省エネルギー設備等の設置状況

省エネルギー設備等の設置状況が低い

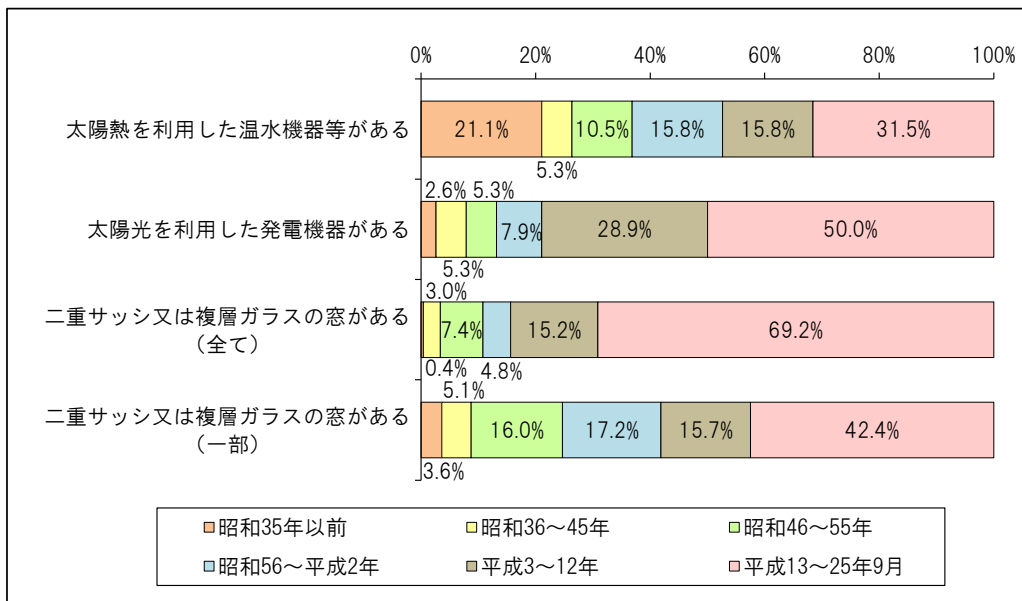
狛江市の省エネルギー設備等の設置状況を見ると、持家でも太陽熱や太陽光を利用した機器の設置状況はわずかとなっており、全て又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを設置した住宅は14～15%程度となっています。【図15】参照

省エネルギー設備等を設置した住宅を建築時期別に見ると、全ての項目で平成13年以降に建築された住宅が多くなっていますが、太陽熱を利用した温水機器等の設置は昭和35年以前の住宅も21.1%と割合が多く、リフォームなどによる設置が行われていることが考えられます。【図16】参照



資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

【図15 省エネルギー設備等の設置状況】



資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省 統計局）

【図16 建築時期別省エネルギー設備等の設置状況】

(7) 公的賃貸住宅の状況

築40年以上の都営住宅が約1,800戸

狛江市の公的賃貸住宅の管理状況を見ると、総数は2,725戸となっており、このうち約6割は都営住宅、約3割が公社住宅となっています。【表5】参照  
また、都営住宅の「狛江アパート」は総管理戸数が1,762戸の大規模団地となっており、最も新しい住棟でも建設より40年を経過していることから、老朽化やバリアフリー化等の対応が求められています。【表6】参照

【表5 狛江市の公的賃貸住宅の管理状況】

都営住宅	都民住宅	シルバーピア	公社住宅	都市機構住宅	総数
1,801戸	80戸	48戸	786戸	10戸	2,725戸
66.1%	2.9%	1.8%	28.8%	0.4%	100.0%

資料：東京都統計年鑑（平成25年）

※シルバーピアには管理者用住戸3戸を含む

【表6 狛江市内の都営住宅の管理状況】

団地名	所在地	住戸面積	間取り	建設年度	管理戸数
東野川二丁目アパート	東野川2-17	51~62㎡	3DK	1981年	39戸
狛江アパート	和泉本町4-7	32~51㎡	2DK 3DK	1966年~ 1975年	1,762戸

資料：東京都HPより

(8) 住宅の耐震化の状況

平成25年の住宅の耐震化率は78.4%

狛江市の耐震化の状況は、平成25年住宅・土地統計調査をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定すると、住宅数39,370戸のうち、耐震性を満たす住宅は30,882戸となり、耐震化率は78.4%と見込まれます。【表7】参照

【表7 平成25年における住宅の耐震化の現状】

住宅		昭和56年 以前の住宅	耐震性を 有する住宅	昭和57年 以降の住宅	住宅数	耐震性を満 たす住宅数	耐震化率
種別	構造	a	a×①=b	c	d=a+c	e=b+c	f=e/d
戸建住宅	木造	3,730	373	9,048	12,778	9,421	73.7%
	非木造	150	68	838	988	906	91.7%
共同住宅	木造	1,251	125	4,593	5,844	4,718	80.7%
	非木造	7,133	3,210	12,627	19,760	15,837	80.1%
合計		12,264	3,776	27,106	39,370	30,882	78.4%

※建築時期不詳の住宅は昭和56年以前、昭和57年以降の構成比により配分している

※①は木造=10%、非木造=45%（東京都の耐震化率の推計方法による）

### 2-3 上位・関連計画

#### 1. 国・東京都の住宅政策

##### (1) 国の住宅政策の動向

##### 1) 住生活基本法（平成 23 年（2011 年）8月改正）

国の住宅政策は、戦後の住宅不足の解消と居住水準の向上に向け、昭和 41 年（1966 年）に制定された「住宅建設計画法」に基づく計画的な住宅供給を進め、住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の成果を上げてきました。しかし、近年の少子高齢化、人口減少社会の到来を迎え、住宅建設戸数等を評価視点とした政策から、住生活全体の充実をめざした施策へ転換し、平成 18 年（2006 年）6月に「住生活基本法」が制定され、同年9月には「住生活基本計画（全国計画）」を策定しました。

この「住生活基本法」では、住宅のストックの活用を重視するとともに、行政、民間事業者、国民等が共有すべき基本理念や責務が位置づけられており、基本的施策として、以下の4つが掲げられています。

1. 住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
2. 地域における居住環境の維持及び向上
3. 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
4. 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

##### 2) 住生活基本計画（平成 23 年（2011 年）3月改正）

「住生活基本計画（全国計画）」は、平成 23 年（2011 年）3月に「サービス提供等のソフト面の充実による住生活の向上」、「住宅ストックの管理・再生対策の推進」、「既存住宅流通・リフォーム市場の整備の推進」等の視点から改定されました。

なお、「住生活基本計画（全国計画）」における計画の目標と基本的な施策は以下のとおりです。

計画の目標	基本的な施策
1. 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成
2. 住宅の適切な管理及び再生	-
3. 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	①既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ②将来にわたり活用される良質なストックの形成 ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消
4. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	-

3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 23 年（2011 年）10 月改正）  
高齢社会の急速な進展に対応するため、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための整備等、高齢者が安心して生活できる居住環境をつくるため、平成 13 年（2001 年）4 月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が制定され、同年 10 月から施行されました。

その後、平成 23 年（2011 年）10 月の改正により、これまでの制度（高齢者向け優良賃貸住宅・高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅）を一本化した、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設され、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給を促進するなど、住まいの安定確保の取組が強化されています。

4) 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  
（平成 24 年（2012 年）4 月改正）

住生活基本法の基本理念を基に、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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する賃貸住宅供給の促進について、基本方針や施策の基本事項を定める「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律（略称：住宅セーフティネット法）」が平成 19 年（2007 年）7 月に制定、施行されました。

国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与するために必要な施策を講じるよう努めることが責務となっています。

5) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 23 年（2011 年）4 月改正）  
戦後の高度経済成長期を経て、近年は従来の「作っては壊す」の消費型社会から、「良いものを作り手入れを行い長く大切に使う」のストック型社会への転換を推進するため、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住宅の普及を促進し、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かで優しい暮らしへの転換を図ることを目的として、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 21 年（2009 年）6 月に施行されました。

6) 中古住宅・リフォームトータルプラン（平成 24 年（2012 年）3 月）

国土交通省は、新成長戦略（平成 22 年（2010 年）6 月 18 日閣議決定）に示された「中古住宅・リフォーム市場の倍増」に向け、新築中心の住宅市場からリフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図るために、今後講ずべき施策について検討を行い、今後講ずべき施策を総合的・体系的にとりまとめた「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定しました。

我が国の中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を目指すとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、このプランに基づき積極的な施策の展開を図るものです。また、施策の具体化により、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、



中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図り、国の新成長戦略に盛り込まれた 2020 年までの市場規模の倍増という目標の実現を目指すものです。

(2) 東京都の住宅政策の動向

1) 東京都住宅マスタープラン（平成 24 年（2012 年）3月）

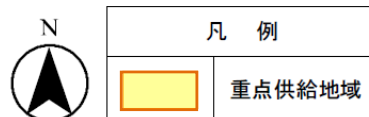
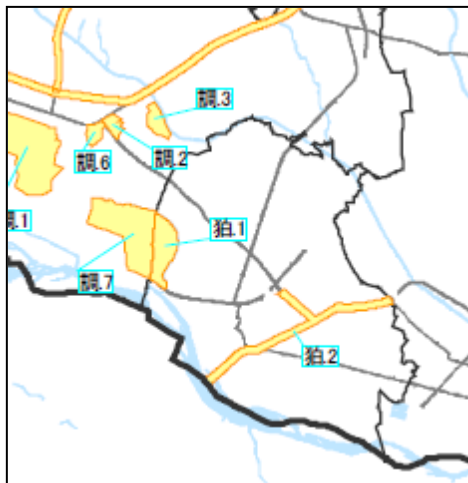
東京都は住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、平成 23 年度（2011 年度）から平成 32 年度（2020 年度）までの 10 年間を計画期間とし、住生活基本法に基づく住生活基本計画（都道府県計画）としての性格をあわせ持つ「東京都住宅マスタープラン」を平成 24 年（2012 年）3月に策定しました。

なお、「首都・東京」にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現を目指して、今後 10 年間に以下の4つの視点を特に重視して施策に取り組むこととしています。

視点 1：高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現
視点 2：既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現
視点 3：都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化
視点 4：多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

また、住生活基本法第 17 条第 2 項第六号の規定に基づき、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域が指定されており、多摩部は、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地域について、重点供給地域として指定されています。なお、狛江市内では次の 2 地区が指定されています。

重点供給地域の名称	面積 (h a)	主な計画・整備手法	図面番号
西和泉地区	16	一団地の住宅建設（決定済） 地区計画	狛. 1
世田谷通り沿道（狛江市）等地区	17	「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」	狛. 2

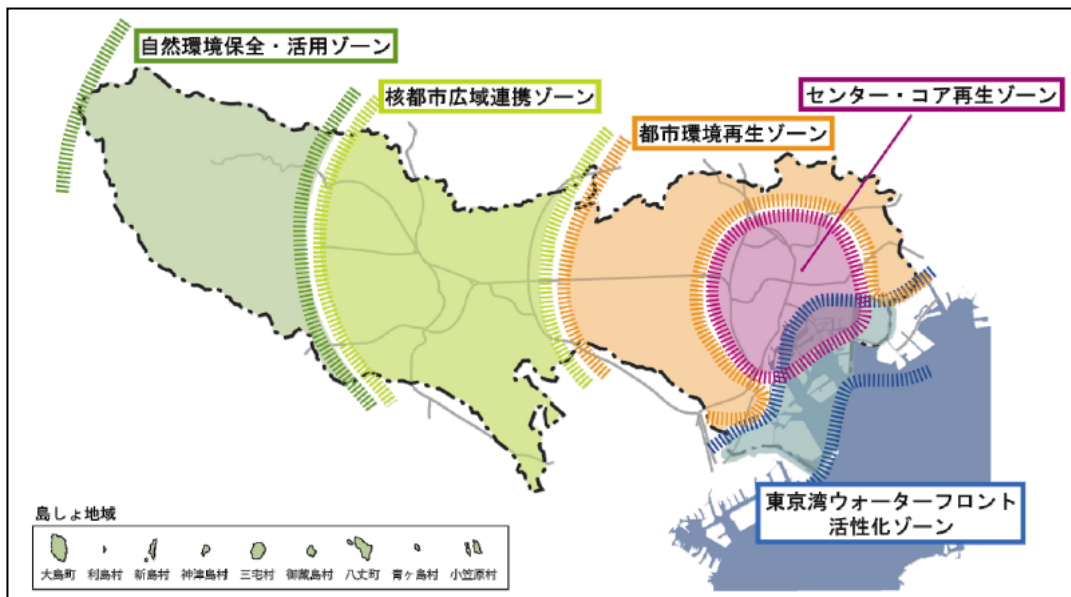


2) 東京都都市づくりビジョン（平成21年（2009年）7月改定）

東京都は、経済活力の向上、安全・安心の確保に加え、低炭素型都市への転換、水と緑のネットワークの形成、美しく風格ある景観の創出など、「環境、緑、景観」を一層重視した都市づくりを推進していくため、新たな基本理念として「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」を定め、都市づくりビジョンを改定しました。

目標時期は、当初の都市づくりのビジョンが目標とした50年先の将来を見据えつつ、平成37年（2025年）とし、平成28年（2016年）までを「10年後の東京」計画実現に向けた集中取組期間としています。

狛江市は「都市環境再生ゾーン」に位置づけられ、ゾーン戦略として以下の5つの戦略が示されています。



【都市環境再生ゾーンのゾーン戦略】

1. コミュニティ活動の根づくコンパクトなまちづくり
2. 河川・道路等の整備やまちづくりにあわせた水と緑の骨格づくり
3. 緑豊かで潤いのある良好な景観の形成
4. 豊かな住環境の形成
5. 木造住宅密集地域の安全性の確保と環境の向上

(3) 狛江市の上位・関連計画

1) 狛江市第3次基本構想\*

狛江市第3次基本構想は、総合的かつ計画的な行政運営を進めるための基本的な指針となるものであり、市民全体で共有する狛江市の将来の姿とともに、その実現に向け達成すべき目標や進むべき方向性を示しています。

①計画期間

基本構想の期間は、平成22年度（2010年度）から平成31年度（2019年度）までの10年間としています。

②将来都市像 「私たちがつくる水と緑のまち」

③まちの姿を構成する3つの要素

「私たちがつくる水と緑のまち」は3つの要素で構成されます。土台となるのが「参加と協働でつくる自治のまち」であり、その上に立つ「水と緑を活かした生活環境」と「活気と優しさがあふれる地域社会」を柱として、私たちのまち狛江をつくります。

※詳細については参考資料に掲載（89頁）

2) 狛江市後期基本計画\*

狛江市後期基本計画は、第3次基本構想に掲げる将来都市像「私たちがつくる水と緑のまち」の実現に向けて、市が果たすべき役割や施策ごとの方向性、重点プロジェクトの方針等を明確にした“市のマスタープラン”と位置付けています。

①計画期間

平成25年度（2013年度）から平成31年度（2019年度）までの7年間としています。

②重点プロジェクト

- 1) まちづくり推進プロジェクト
- 2) 安心で安全なまちづくりプロジェクト
- 3) 子ども・子育て支援プロジェクト
- 4) いたわりのあるまちづくりプロジェクト
- 5) にぎわいのまち「狛江」プロジェクト
- 6) 行財政改革推進プロジェクト

※詳細については参考資料に掲載（90頁）

3) 狛江市都市計画マスタープラン※

狛江市都市計画マスタープランは、東京都が定めた「調布都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に則して定めています。また、狛江市第3次基本構想に示す市政運営の基本理念を継承しつつ、都市計画分野に関する将来像や施策の方向を定めています。

①計画期間

平成24年度（2012年度）から平成43年度（2031年度）までの概ね20年間としています。

②将来都市像 「私たちがつくる水と緑のまち」

③まちづくりの目標

1. 水と緑、農を活かした持続可能な狛江をつくります。
2. 誰もが歩きやすく、快適に暮らせる狛江をつくります。
3. 災害に強く、安心・安全に暮らせる狛江をつくります。
4. 地域資源の活用により個性的な狛江の文化を育てます。
5. 地域・市民自らが築き、きずなを大切にする狛江をつくります。

④将来都市構造

狛江市の将来都市像を空間構成の観点から概念的に示す将来都市構造を「都市拠点」と「都市ネットワーク」から形成します。この将来都市構造を実現する観点から、さまざまなまちづくりに関わる施策を進めます。

◆都市拠点

狛江市内の各地域の特徴を活かして、面的（一定の広がりを持った地域）又は点的（スポット的な箇所）な都市の構成要素としての「都市拠点」を定義し、次の3種類から構成します。

- ①中心拠点
- ②地域交流拠点
- ③水と緑の中心拠点

◆都市ネットワーク

「都市拠点」と住宅地などを相互に結ぶ、以下の2種類の「都市ネットワーク」を形成します。

- ①生活のネットワーク
- ②水と緑のネットワーク

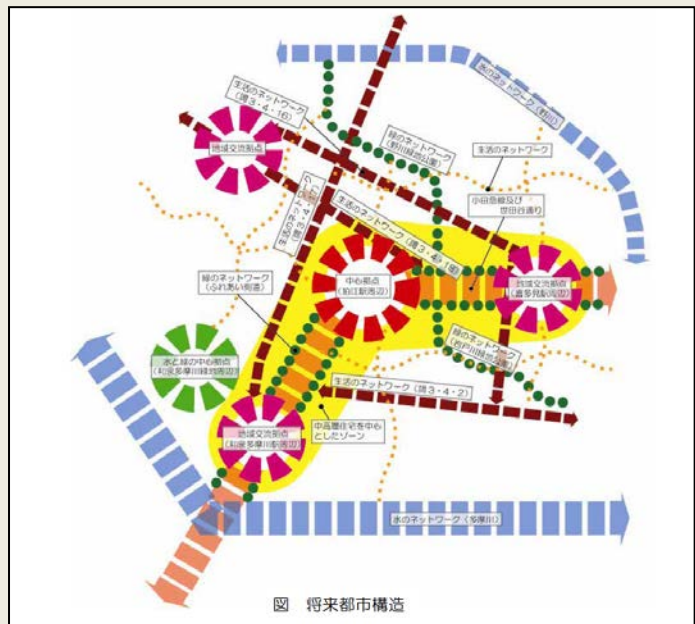


図 将来都市構造

## ⑤まちづくりの方針

### (1) 土地利用の基本的な考え方

#### ①良好な住宅地環境の維持・形成

水と緑に恵まれた住環境と生活や交通の利便性を兼ね備えた、質の高い住宅地環境の維持・形成を図ります。

#### ②駅前や幹線道路沿道への公益機能・交流機能の配置

鉄道駅周辺において、商業・業務機能、交流機能、福祉機能といった各種の公益・交流機能の配置・強化を図るとともに、幹線道路の沿道などについても、鉄道駅周辺を補完する形での配置を図ります。

#### ③用途や建築形態が混在する地区における開発の適切な規制・誘導

住宅や工場などさまざまな用途の混在が可能であったり、さまざまな規模・形態の建物や農地などの混在が進行する地区について、住環境の悪化と街並み景観の混乱を防ぐため、周囲の環境との調和が保たれるように、開発の適切な規制・誘導を図ります。

#### ④狭あい道路地区における住環境の改善

木造住宅の密集、基盤整備の遅れが見られる地区の改善を図ります。

#### ⑤大規模な開発の適切な誘導

住宅団地の建替えや大規模敷地での土地利用の転換など、大規模な開発が行われる場合には、周辺地域に調和するような土地利用の規制・誘導を図ります。

#### ⑥農地の保全・活用

農地、特に生産緑地については、生産機能や環境機能を持つ重要な資源として、保全・活用を図ります。

#### ⑦地区の個性を活かす、きめ細かなまちづくりの推進

用途地域制度の一律的な規制による画一的なまちづくりだけでなく、都市計画法による地区計画、狛江市まちづくり条例を含むさまざまな土地利用規制誘導手法を活用し、地区の個性を活かした、市民全体、市民参加によるきめ細かなまちづくりを推進します。

※その他の詳細については参考資料に掲載（91 頁～92 頁）

#### 4) 狛江市耐震改修促進計画

狛江市では、新潟県中越地震での活動を通じ地震に対する備えの重要性を痛感し、今後予想される「首都直下地震」等の地震による建築物の損傷を未然に防ぐとともに、市民の生命と財産を守るために、既存建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進していくために耐震改修促進計画を定めています。

##### ①計画期間

平成 26 年度（2014 年度）から平成 32 年度（2020 年度）までの 7 年間としています。

##### ②耐震化の現状及び目標

###### (1) 住宅については…

平成 15 年（2003 年）及び平成 20 年（2008 年）住宅・土地統計調査をもとに、東京都耐震改修促進計画における都の推計方法に準じて、狛江市内の住宅の現状の耐震化状況を以下のとおり算定した。

平成 20 年末現在の市内の住宅総数は約 38,240 戸であり、このうち、約 22,660 戸（約 59.3%）の住宅が必要な耐震性を満たしているの見込まれる。一方、約 15,580 戸（約 40.7%）の住宅が耐震改修等を行う必要があると見込まれる。

平成 27 年度に自然更新で 64.9%、平成 32 年度（2020 年度）に自然更新で 68.2%と推計される耐震化率を、耐震化促進のための施策等により、平成 27 年度までに 90%以上、平成 32 年度（2020 年度）までに 95%以上とすることを目標とする。

住宅については、平成27年度までに耐震化率を90%以上、平成32年度までに耐震化率を95%以上とすることを目標とする。

## 2-4 市民意識

### 1. 市民意識調査の概要

#### (1) 調査目的

狛江市住宅マスタープランの策定にあたり、統計資料等では把握できない実際の居住状況、住まいや住環境に対する意見・要望、今後の狛江市の住宅施策のあり方等についての市民意識を把握することを目的として市民意識調査を実施しました。

#### (2) 調査対象

狛江市全域を対象とし、地区別の意見・要望を把握するため、住民基本台帳から20歳以上の市民2,000名を無作為に抽出しました。

#### (3) 調査方法

配布及び回収方法：郵送

記入方式：無記名回答方式

配布及び回収期間：配布期間 平成27年7月1日発送

回収期間 平成27年7月17日まで

#### (4) 配布数及び回収数

本調査の回収率は31.3%であり、年代別及び地区別の配布数、回収数及び回収率は以下のとおりです。【表8、表9】参照

【表8 年代別発送と回収の状況】

年代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答	計
発送数	429	410	410	410	341		-	2,000
回収数	65	101	134	134	69	116	6	625
回収率	15.2%	24.6%	32.7%	32.7%	54.3%		-	31.3%

【表9 地区別発送と回収の状況】

地区	1	2	3	4	5	6
	西野川	東野川	中和泉	和泉本町	元和泉	猪方
発送数	124	126	250	249	80	161
回収数	44	45	81	84	23	53
回収率	35.5%	35.7%	32.4%	33.7%	28.8%	32.9%

地区	7	8	9	10	11	無回答	計
	駒井町	岩戸北	岩戸南	西和泉	東和泉		
発送数	100	250	250	240	170	-	2,000
回収数	27	80	80	57	41	10	625
回収率	27.0%	32.0%	32.0%	23.8%	24.1%	-	31.3%

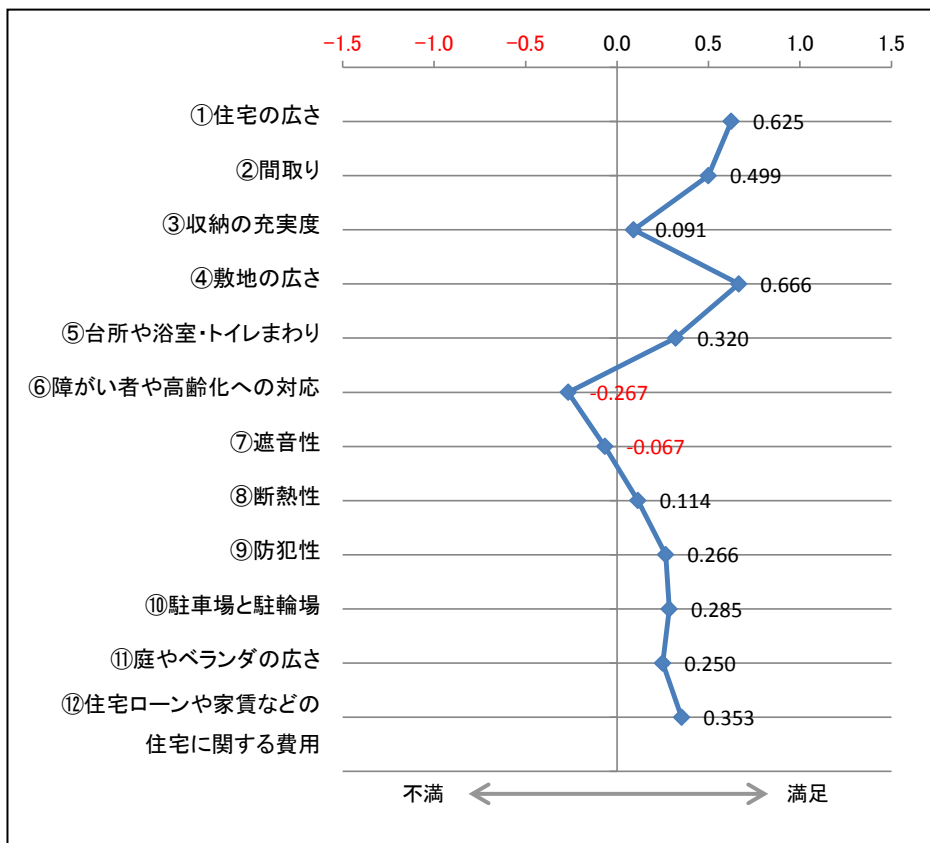
2. 市民意識調査の結果

(1) 住まいに関する評価

- 住まいに対しては、全体的にみると、評価は概ね高い傾向にあります。
- 障がい者や高齢化への対応に関する評価が低く、高齢期になっても安心して住み続けられる住まい・住環境の実現が求められます。
- 住まいのバリアフリー化や遮音性についての評価が低く、住まいの質の向上が求められます。
- 特に、多摩川住宅の位置する西和泉地区において住まいに対する評価が低くなっており、再生の誘導が必要と考えられます。

回答者による住まいの評価は、「④敷地の広さ」や「①住宅の広さ」について評価が高くなっています。

なお、「⑥障がい者や高齢化への対応」と「⑦遮音性」の2項目は12の評価項目中でマイナス評価となっていますが、わずかにマイナスと評価されているため、全体的にみると評価は概ね高い傾向にあります。 【図 17】参照



【図 17 居住する住まいの評価】 単位：ポイント



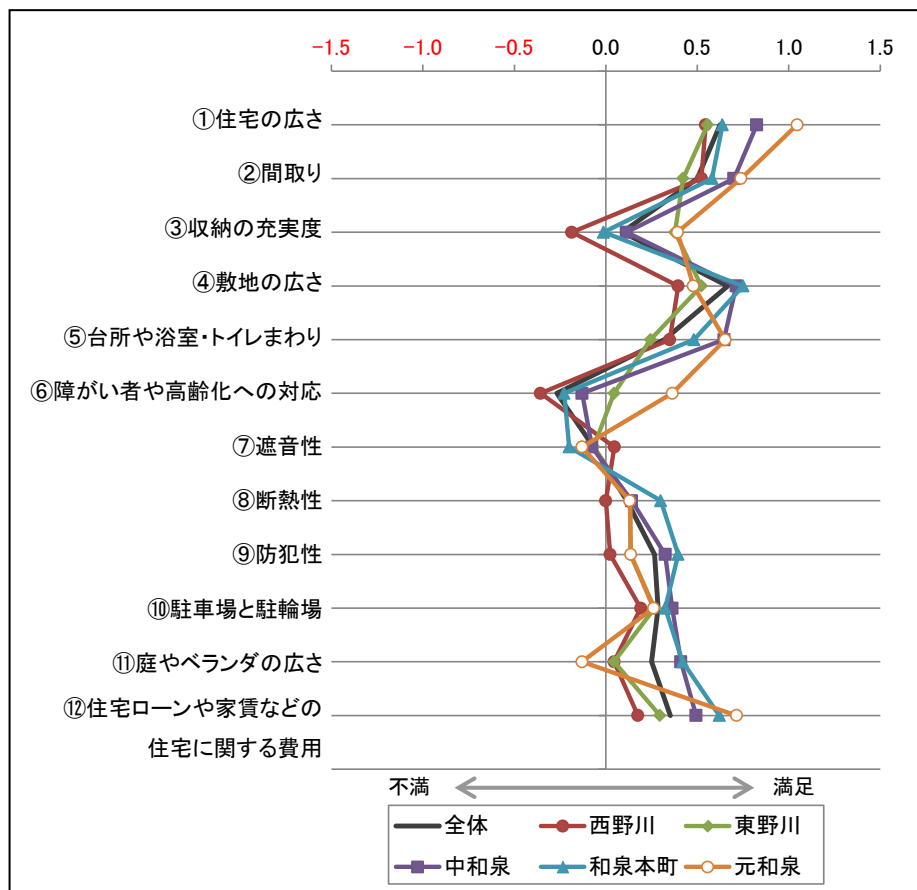
また、住まいの評価を地区別にみると以下ようになります。【図 18、19】  
参照

■西野川・東野川・中和泉・和泉本町・元和泉について

西野川地区、中和泉地区、和泉本町地区は全体評価とほぼ同じ線形となっていますが、東野川地区、元和泉地区は項目によっては全体評価と比べ、評価ポイントに大きな差が出ています。

特に全体評価と差がある項目としては、以下の点が挙げられます。

- ◇「①住宅の広さ」については、元和泉地区は評価が高くなっています。
- ◇「③収納の充実度」については、西野川地区は評価が低くマイナス評価となっています。
- ◇「⑥障がい者や高齢化への対応」については、元和泉地区は評価が高くなっています。
- ◇「⑪庭やベランダの広さ」については、元和泉地区は評価が低くマイナス評価となっています。
- ◇「⑫住宅ローンや家賃などの住宅に関する費用」については、元和泉地区は評価が高くなっています。



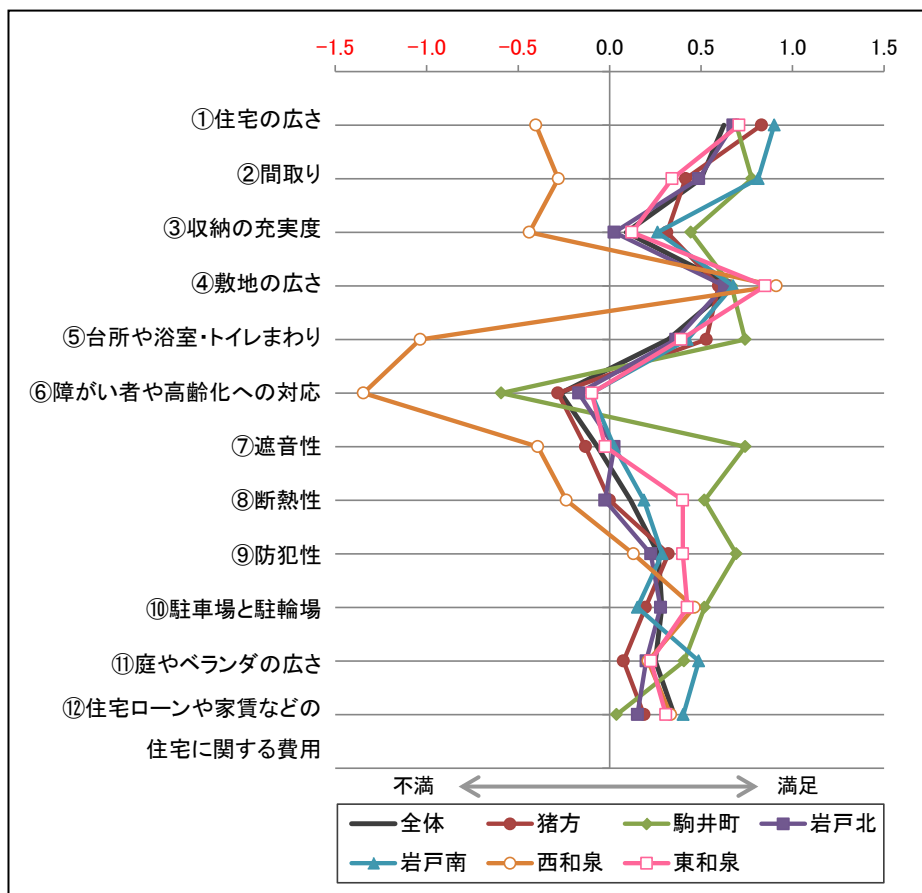
【図 18 地区別居住する住まいの評価（西野川～元和泉まで）】 単位：ポイント

■猪方・駒井町・岩戸北・岩戸南・西和泉・東和泉について

猪方地区、岩戸北地区、岩戸南地区、東和泉地区は全体評価とほぼ同じ線形となっていますが、駒井町地区、西和泉地区は全体評価と比べ、評価ポイントに大きな差が出ています。

特に全体評価と差がある項目としては、以下の点が挙げられます。

- ◇「①住宅の広さ」、「②間取り」、「③収納の充実度」については、西和泉地区の評価が低く、マイナス評価となっています。また、「②間取り」については、駒井町地区、岩戸南地区で評価が高くなっています。
- ◇「⑤台所や浴室・トイレまわり」については、西和泉地区は非常に評価が低く、大きくマイナス評価となっています。
- ◇「⑥障がい者や高齢化への対応」については、駒井町地区は評価が低く、西和泉地区は非常に評価が低く、マイナス評価となっています。
- ◇「⑦遮音性」、「⑧断熱性」、「⑨防犯性」については、駒井町地区は評価が高くなっています。



【図 19 地区別居住する住宅の評価（猪方～東和泉まで）】 単位：ポイント

(2) 住環境に関する評価

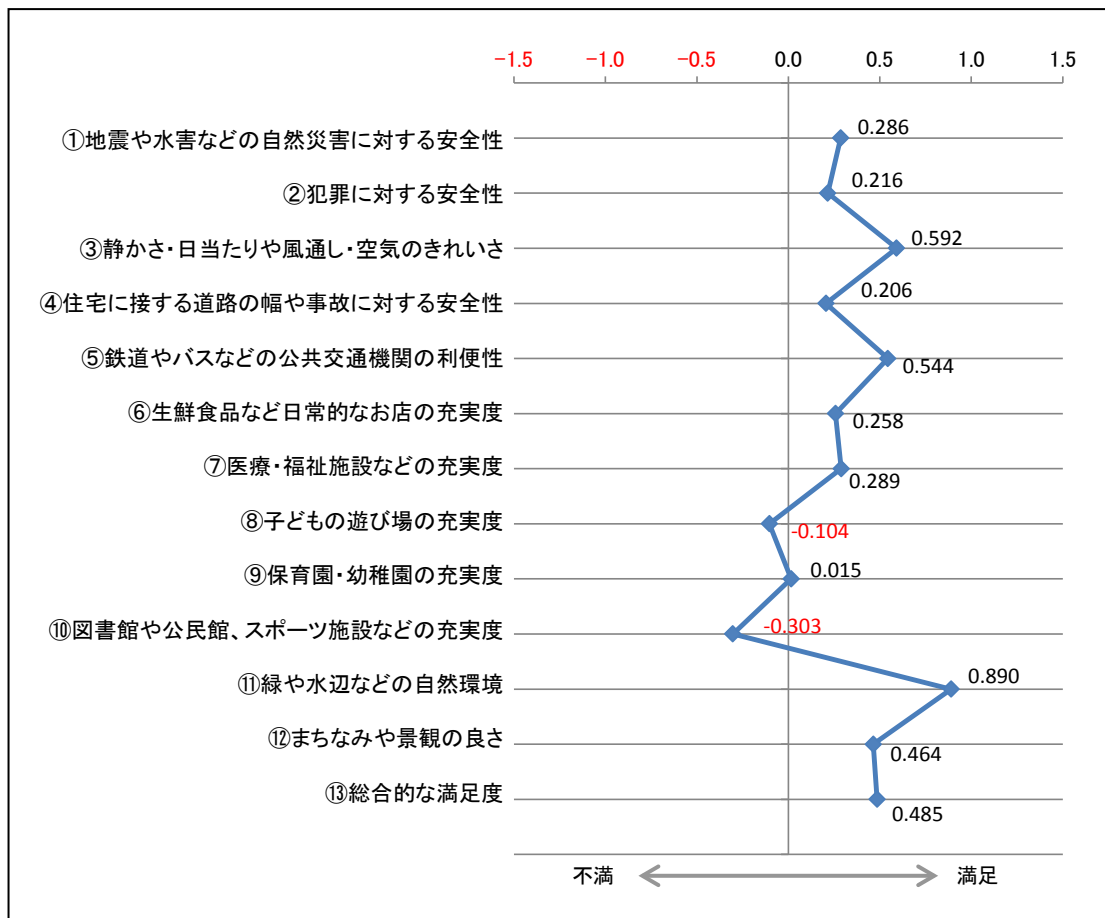
○住環境に対しては、全体的にみると、評価は概ね高い傾向にあります。

○図書館や公民館、スポーツ施設などの公共公益施設の充実度や、子どもの遊び場の充実度に対する評価が低く、子育てのしやすい住環境づくりが求められます。

○緑や水辺などの自然環境に対する評価は高く、今後もうるおいのある環境を保全し続けていく必要があると考えられます。

回答者による住環境の評価は、「⑪緑や水辺などの自然環境」が最も評価が高く、「③静かさ・日当たりや風通し・空気のきれいさ」や「⑤鉄道やバスなどの公共交通機関の利便性」、「⑫まちなみや景観の良さ」についても評価が高くなっています。

なお、「⑧子どもの遊び場の充実度」と「⑩図書館や公民館、スポーツ施設などの充実度」の2項目は13の評価項目中でマイナス評価となっていますが、住まいの評価と同様にわずかにマイナスと評価されているため、「⑬総合的な満足度」も踏まえ、住環境に対する評価は概ね高い傾向にあります。 【図 20】参照



【図 20 住環境の評価】 単位：ポイント

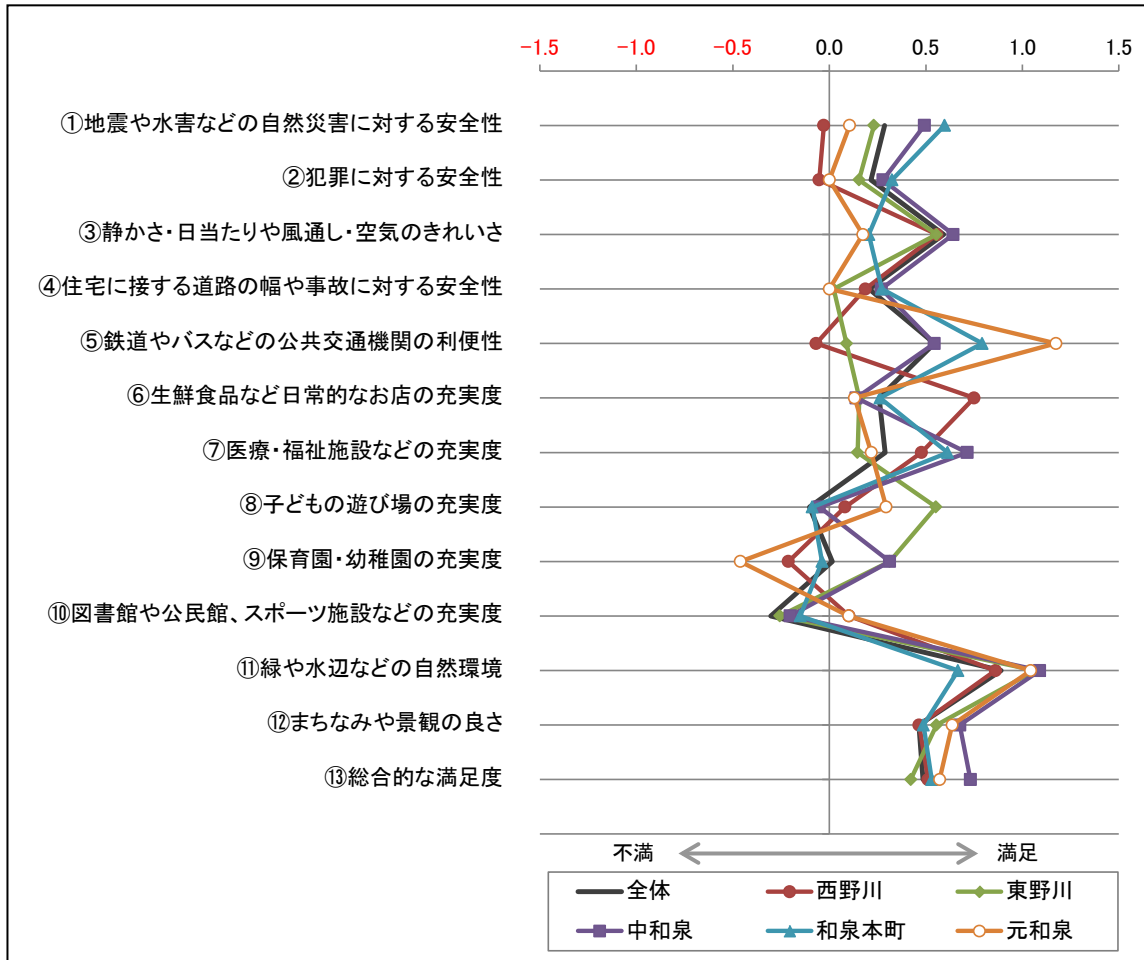
また、住環境の評価を地区別にみると以下ようになります。【図 21、22】  
参照

■西野川・東野川・中和泉・和泉本町・元和泉について

中和泉地区、和泉本町地区は全体評価とほぼ同じ線形となっていますが、西野川地区、東野川地区、元和泉地区は項目によっては全体評価と比べ、評価ポイントに大きな差が出ています。

特に全体評価と差がある項目としては、以下の点が挙げられます。

- ◇「①地震や水害などの自然災害に対する安全性」、「②犯罪に対する安全性」については、西野川地区は評価が低くマイナス評価となっています。
- ◇「③静かさ・日当たりや風通し・空気のきれいさ」については、全体評価に比べ、和泉本町地区、元和泉地区で評価が低くなっています。
- ◇「⑤鉄道やバスなどの公共交通機関の利便性」については、西野川地区はマイナス評価、東野川地区も全体評価に比べ評価が低くなっていますが、元和泉地区、和泉本町地区は評価が高くなっています。
- ◇「⑥生鮮食品など日常的なお店の充実度」については、西野川地区は評価が高くなっています。
- ◇「⑧子どもの遊び場の充実度」については、東野川地区は評価が高くなっています。
- ◇「⑨保育園・幼稚園の充実度」については、元和泉地区、西野川地区は評価が低くマイナス評価となっていますが、中和泉地区、東野川地区は高くなっています。



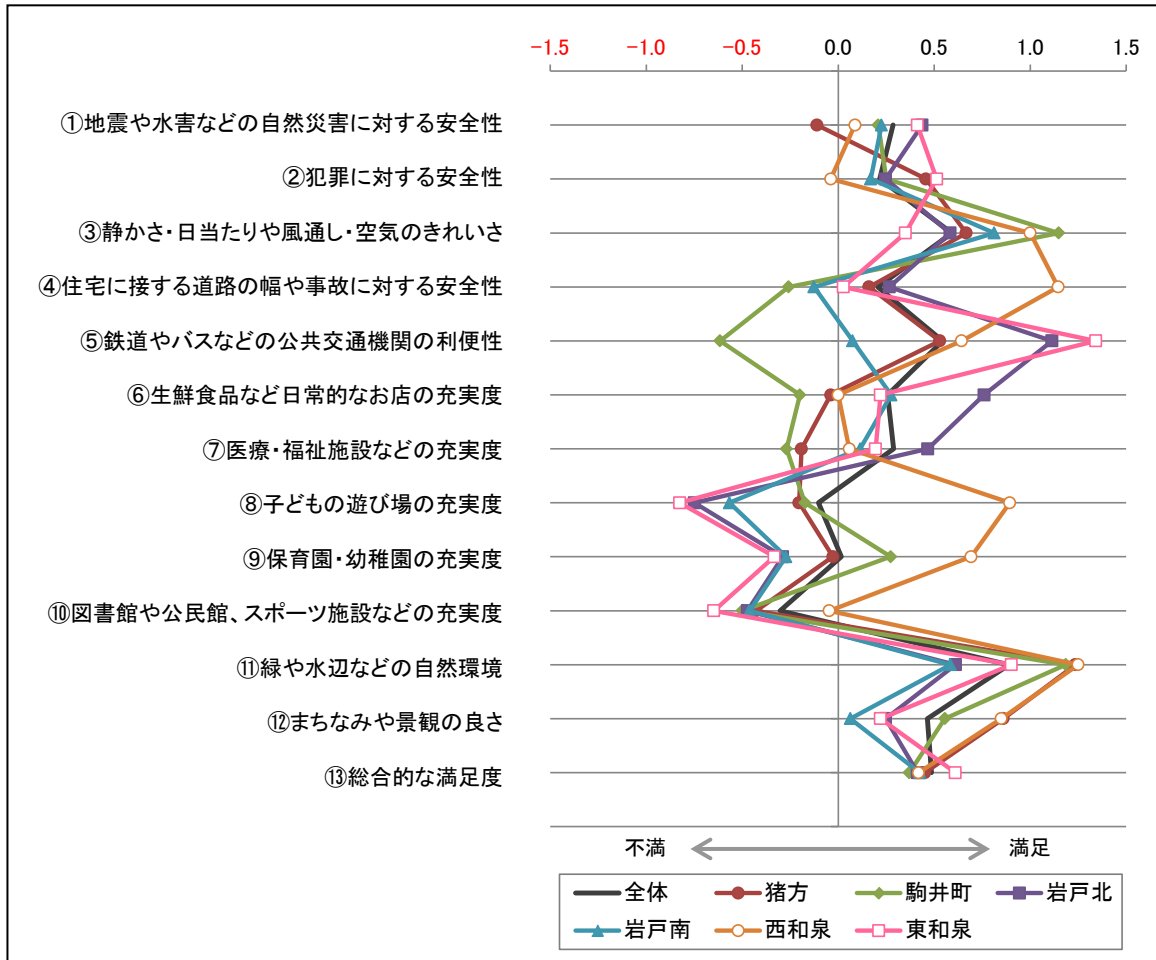
【図 21 地区別住環境の評価（西野川～元和泉まで）】 単位：ポイント

### ■猪方・駒井町・岩戸北・岩戸南・西和泉・東和泉について

各地区、全体評価と異なる線形となっており、大きく評価ポイントに差が出ている項目が見られます。

特に全体評価と差がある項目としては、以下の点が挙げられます。

- ◇「①地震や水害などの自然災害に対する安全性」については猪方地区、「②犯罪に対する安全性」については、西和泉地区でマイナス評価となっています。
- ◇「③静かさ・日当たりや風通し・空気のきれいさ」については、駒井町地区、西和泉地区は評価が高くなっています。
- ◇「④住宅に接する道路の幅や事故に対する安全性」については、駒井町地区と岩戸南地区はマイナス評価となっていますが、西和泉地区は評価が高くなっています。
- ◇「⑤鉄道やバスなどの公共交通機関の利便性」については、駒井町地区はマイナス評価となっていますが、岩戸北地区、東和泉地区は評価が高くなっています。
- ◇「⑥生鮮食品など日常的なお店の充実度」、「⑦医療・福祉施設などの充実度」については、猪方地区と駒井町地区はマイナス評価となっていますが、岩戸北地区は評価が高くなっています。
- ◇「⑧子どもの遊び場の充実度」、「⑨保育園・幼稚園の充実度」については、岩戸北地区、岩戸南地区、東和泉地区で非常に評価が低くマイナス評価となっていますが、西和泉地区は評価が高くなっています。
- ◇「⑩緑や水辺などの自然環境」については、猪方地区、駒井町地区、西和泉地区は評価が高くなっています。
- ◇「⑫まちなみや景観の良さ」については、岩戸南地区は評価が低くなっていますが、猪方地区、西和泉地区は評価が高くなっています。



【図 22 地区別住環境の評価（猪方～東和泉まで）】

(3) 今後の住まい方

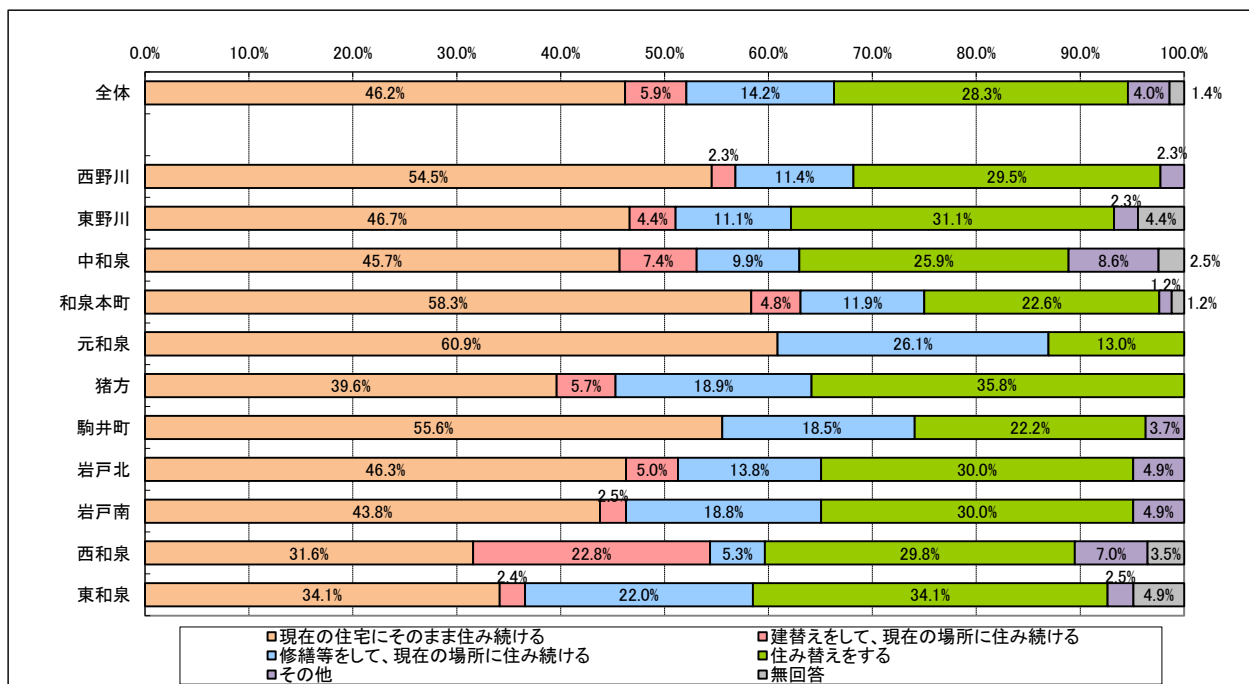
- 現在の場所に住み続けたいと考える人の割合は、全体の約3分の2にあたり  
ます。
- 住替えやリフォームに対する需要もみられ、狛江に住み続けることができる  
よう住宅施策の展開が必要であると考えられます。

回答者の10年後の住まい方については、全体では「現在の住宅にそのまま住み続ける」が最も多く46.2%となっています。

一方、「住み替えをする」は28.3%、「修繕等をして、現在の場所に住み続ける」が14.2%となっており、住み替えに対するニーズや修繕（リフォーム）に対するニーズも見られます。

また、地区別にみると「現在の住宅にそのまま住み続ける」が最も多いのは元和泉地区で60.9%、和泉本町地区で58.3%となっています。

一方、「住み替えをする」が最も多いのは猪方地区で35.8%、東和泉地区で34.1%、東野川地区で31.1%となっており、「建替えをして、現在の場所に住み続ける」は西和泉地区が22.8%と最も多く、「修繕等をして、現在の場所に住み続ける」は元和泉地区が26.1%と最も多くなっています。 【図23】参照



【図23 地区別10年後の住まい方】

(4) 住まいの安心・安全

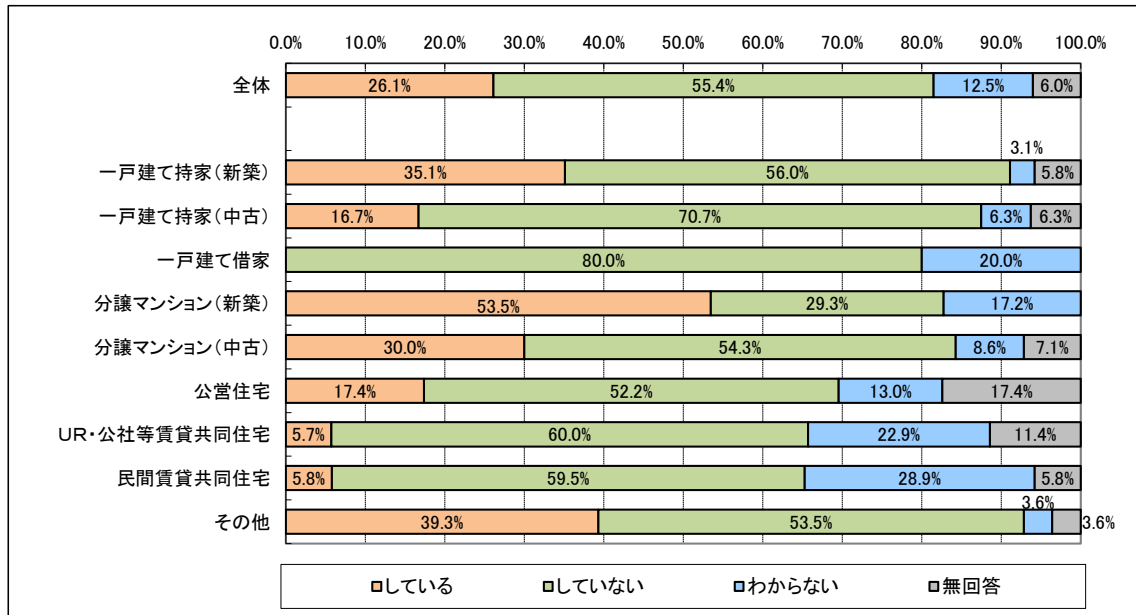
- 住宅のバリアフリー化率が低くなっています。特に、高齢者等の要配慮者に対し、バリアフリー化推進への支援などが必要と考えられます。
- 住宅の耐震性に対する不安が高くなっています。耐震化率の向上に対する施策等を実施し、安心して住み続けられる住まいの実現が求められます。



回答者が現在居住する住宅について、新築時やバリアフリーのための改修の実施について尋ねたところ、「している」が26.1%、「していない」が55.4%となっており、過半数がバリアフリー化未対応の住宅に居住している状況です。

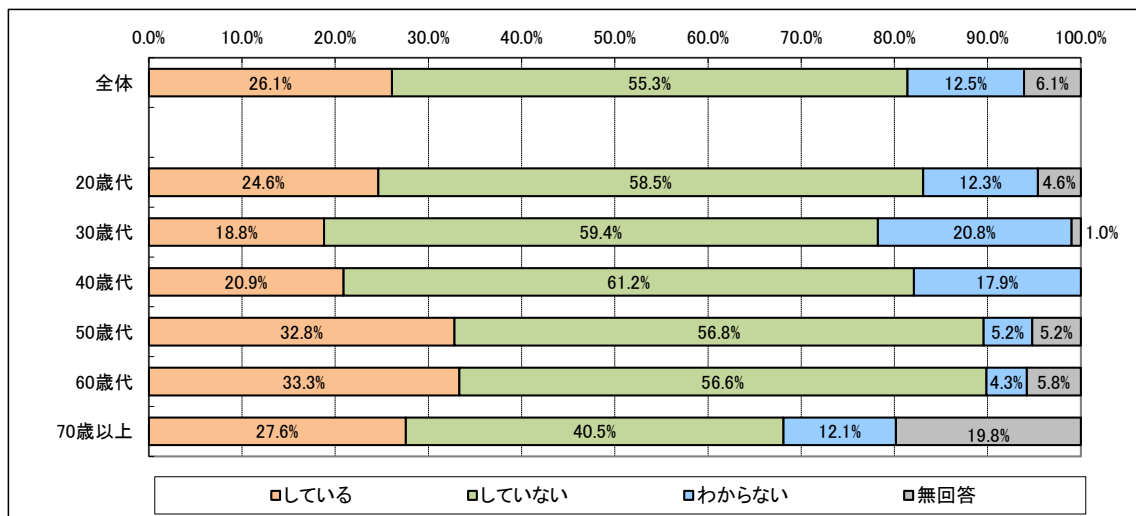
また、住宅種類別に見ると、バリアフリー化されている割合が最も高いのは「分譲マンション（新築）」で53.5%となっております。また、「一戸建て持家（新築）」は35.1%、「分譲マンション（中古）」は30.0%となっており、これらの住宅のバリアフリー化の割合は高くなっています。

一方、「一戸建て借家」、「UR・公社等賃貸共同住宅」、「民間賃貸共同住宅」等の借家では、バリアフリー化の割合は低くなっています。【図24】参照



【図24 住宅種類別のバリアフリー化状況】

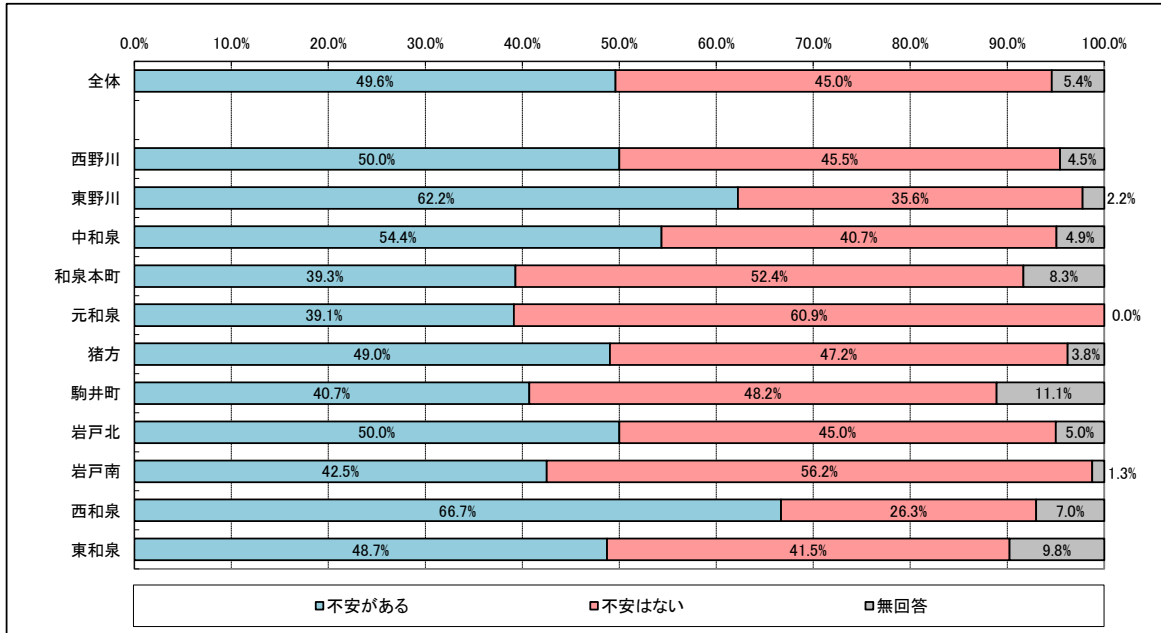
さらに、年代別にバリアフリー化の状況を見ると、50歳代、60歳代ではバリアフリー化を「している」が3割を超えていますが、70歳以上ではやや低く、バリアフリー化率は27.6%となっております。【図25】参照



【図25 年代別のバリアフリー化状況】

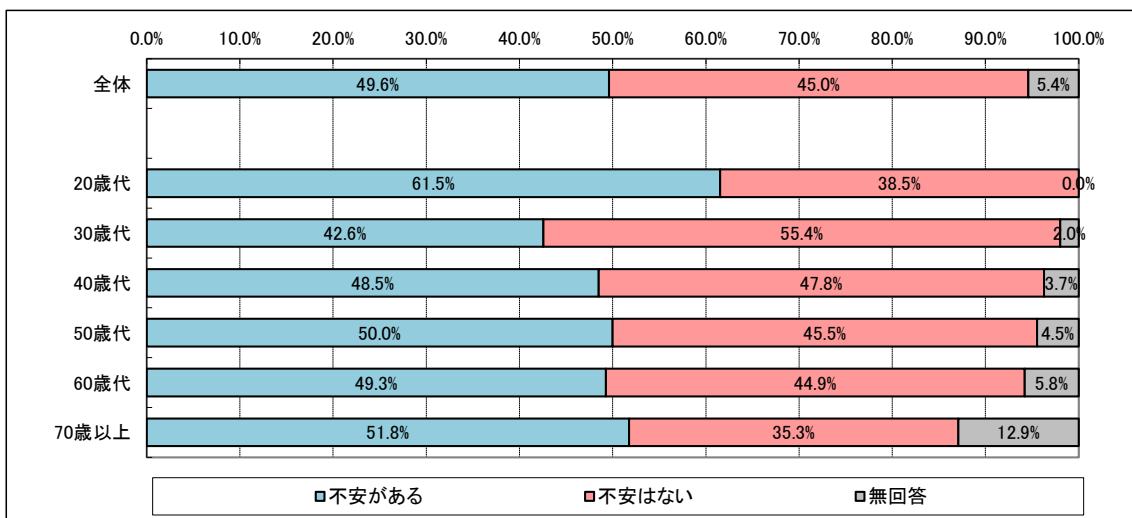
回答者が居住する住宅について、耐震性への不安を尋ねたところ「不安がある」が49.6%となり、「不安はない」の45.0%をわずかに上回っています。

なお、地区別で見ると、「不安がある」は西和泉地区が66.7%、東野川地区が62.2%と高く、「不安はない」は元和泉地区が60.9%、岩戸南地区が56.2%、と高くなっています。 【図26】参照



【図26 地区別現在の住宅の耐震性について】

また、年代別に見ると「不安はある」が最も多かったのは20歳代で61.5%、次いで70歳以上で51.8%となっており、「不安はない」が最も多いのは30歳代で55.4%、次いで40歳代で47.8%となっています。 【図27】参照



【図27 年代別現在の住宅の耐震性について】

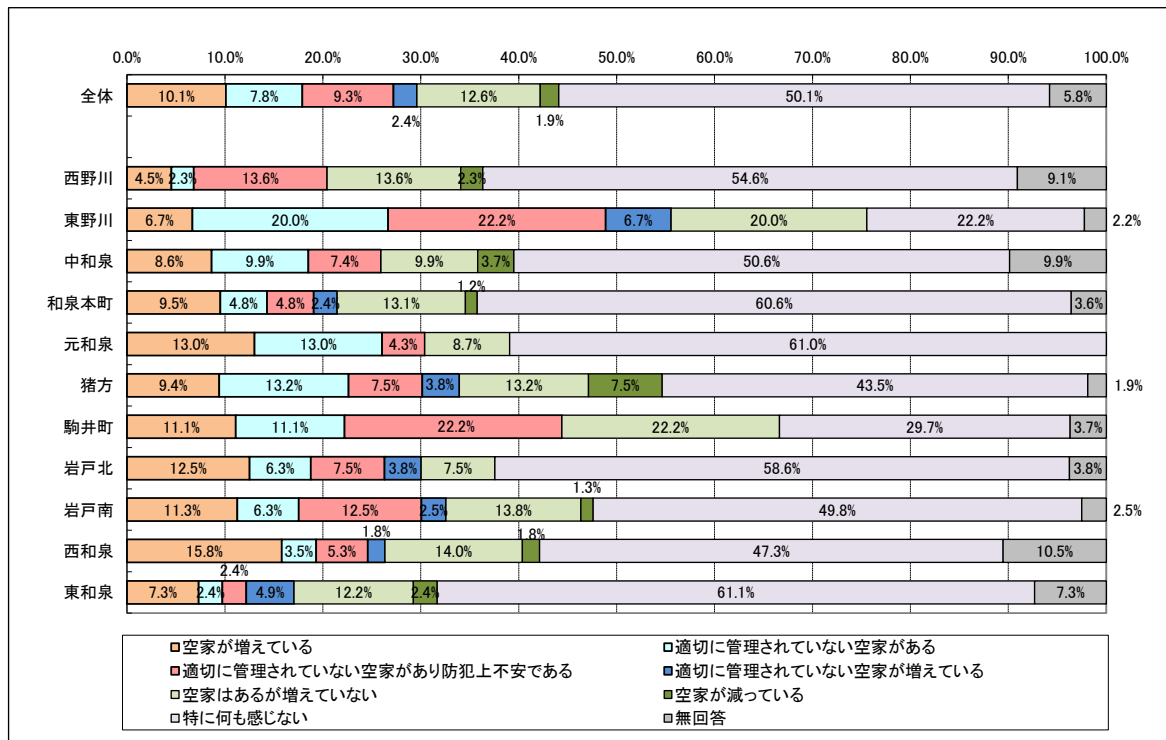
(5) 空家について

○全体の約1割の回答者は、空家が増えていると感じています。  
 ○特に東野川地区において、「管理不全の空家がある」の割合の合計が約5割を占めるなど、空家の適正管理に向けた対策が必要となっています。

回答者に現在居住する自宅の周囲の空家について、どのように感じているか尋ねたところ、全体では「特に何も感じない」が50.1%と最も多くなっていますが、「空家が増えている」と感じている回答者は10.1%となっています。

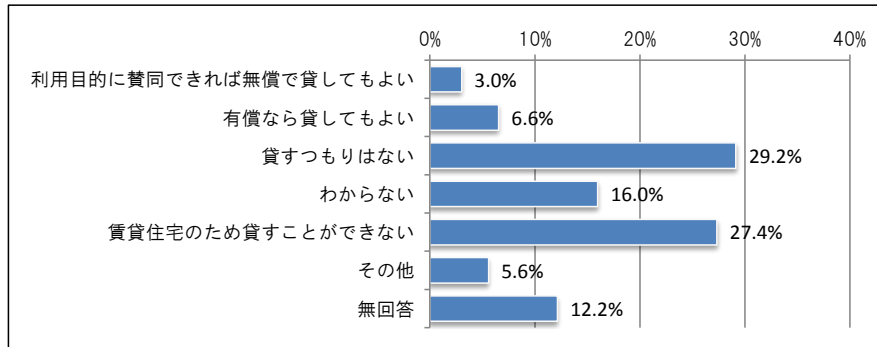
また、「適切に管理されていない空家がある」と「適切に管理されていない空家があり防犯上不安である」と「適切に管理されていない空家が増えている」の合計は約20%となっており、2割程度の回答者が管理不全の空家があると認識しているという状況が伺えます。

地区別に見ると、「空家が増えている」が多いのは西和泉地区で15.8%、元和泉地区で13.0%となっており、管理不全の空家に関しては、東野川地区で48.9%、駒井町地区で33.3%と多くなっています。 【図28】参照



【図28 地区別自宅の周辺の空家についての状況】

また、自宅の空室や所有している不動産に空きがあった場合、地域の活動の場などとして継続的に貸すことについて尋ねたところ、「貸すつもりがない」が29.2%と最も多くなっており、有償・無償を問わず貸してもよいとの回答は9.6%で1割未満となっています。 【図 29】 参照

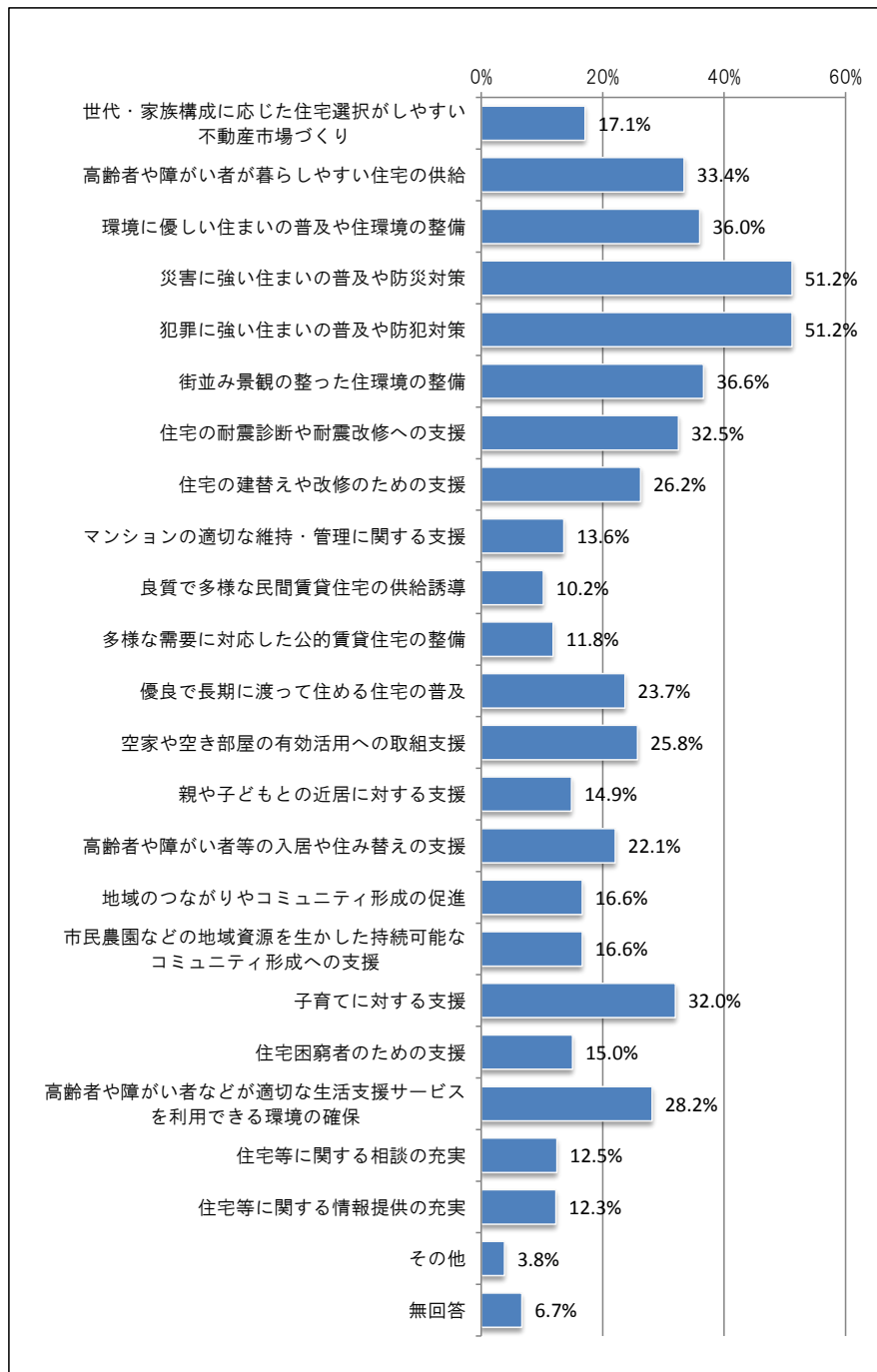


【図 29 自宅の空室や所有不動産の空きがある場合に地域の活動の場としての活用について】

#### (6) 今後の住宅施策のあり方

- 全世代を通して、災害や犯罪に強い住まいの普及や防災対策、防犯対策に対する需要が高く、防災・防犯に関する施策の必要性が伺えます。
- 子育て世代に対する支援や、高齢者に対する支援など、世代に応じた需要への対応が必要です。

回答者が住宅施策に関して市に期待することは、「災害に強い住まいの普及や防災対策」と「犯罪に強い住まいの普及や防犯対策」が共に51.2%、「街並み景観の整った住環境の整備」が36.6%、「環境に優しい住まいの普及や住環境の整備」が36.0%と多くなっています。 【図 30】 参照



【図 30 住宅施策に関して市に期待すること（複数回答）】

なお、年代別に見ると、「災害に強い住まいの普及や防災対策」はどの年代にも必ず入っており、「犯罪に強い住まいの普及や防犯対策」も70歳以上を除く全ての年代に入っています。【表10】参照

【表10 年代別住宅施策に関して市に期待すること】

順位	20 歳代	順位	30 歳代
1 位	災害に強い住まいの普及や防災対策	1 位	子育てに対する支援
2 位	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	2 位	災害に強い住まいの普及や防災対策
3 位	街並み景観の整った住環境の整備	3 位	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策
順位	40 歳代	順位	50 歳代
1 位	災害に強い住まいの普及や防災対策	1 位	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策
2 位	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	2 位	災害に強い住まいの普及や防災対策
3 位	街並み景観の整った住環境の整備	3 位	環境に優しい住まいの普及や住環境の整備
順位	60 歳代	順位	70 歳以上
1 位	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	1 位	高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の供給
2 位	街並み景観の整った住環境の整備	2 位	災害に強い住まいの普及や防災対策
3 位	災害に強い住まいの普及や防災対策	3 位	高齢者や障がい者などが適切な生活支援サービスを利用できる環境の確保

### 3. 賃貸住宅所有者意識調査の概要

#### (1) 調査目的

民間賃貸住宅の入居実態、需要動向、高齢者世帯等の入居受入れ状況、経営に対する意識などを把握し、本計画に反映させるため、「住まいづくりに関する賃貸住宅経営者アンケート」を実施しました。

#### (2) 調査対象

市内に賃貸住宅を所有する方の中から 100 名を無作為に抽出しました。

#### (3) 調査方法

配布及び回収方法：郵送

記入方式：無記名回答方式

配布及び回収期間：配布期間 平成 27 年 8 月 10 日発送

回収期間 平成 27 年 8 月 31 日まで

#### (4) 配布数及び回収数

本調査の回収率は 48.0%です。

### 4. 賃貸住宅所有者意識調査の結果

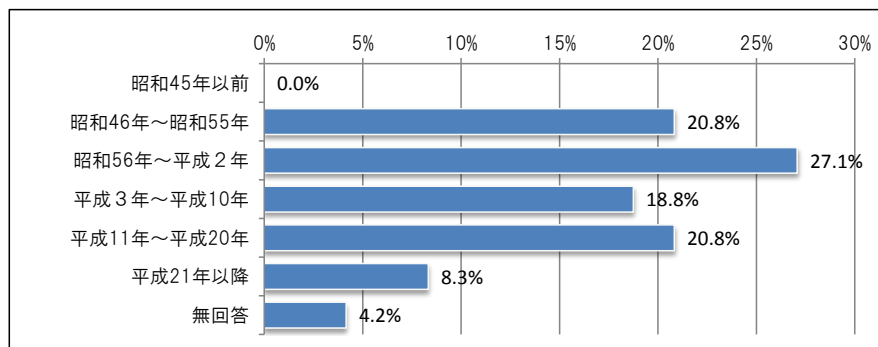
○高齢者のみの世帯など、要配慮世帯の受け入れを断るという判断も2割以上見られ、要配慮世帯に対する居住支援が必要です。

#### (1) 賃貸住宅の概要

所有する賃貸住宅の建設年代は「昭和 56 年～平成 2 年」が最も多く、27.1%、次いで「昭和 46 年～昭和 55 年」と「平成 11 年～平成 20 年」がともに 20.8%となっています。 【図 31】 参照

所有している賃貸住宅のタイプとしては、「ワンルーム～1LDK」が約6割と最も多く、次いで、「2K～2LDK」が約2割となっています。 【参考資料 図 53】 参照

なお、所有している賃貸住宅について、空室の有無を尋ねたところ、「ワンルーム～1LDK」では 40.0%、「2K～2LDK」では 46.2%の物件に空室があると回答されています。 【参考資料 図 54】 参照

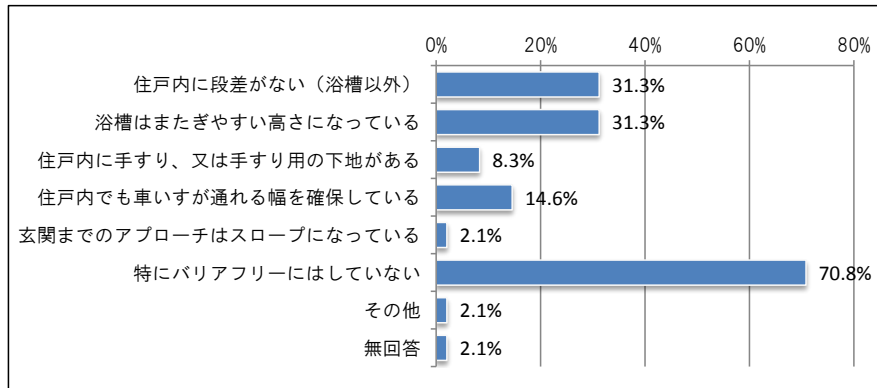


【図 31 賃貸住宅の建設年代】

(2) 賃貸住宅のバリアフリー状況

回答者が所有する賃貸住宅のバリアフリー状況については、「特にバリアフリーにはしていない」が最も多く 70.8%を占めています。

バリアフリーにしている内容としては「住戸内に段差がない（浴槽以外）」と「浴槽はまたぎやすい高さになっている」が共に 31.3%となっています。【図 32】参照



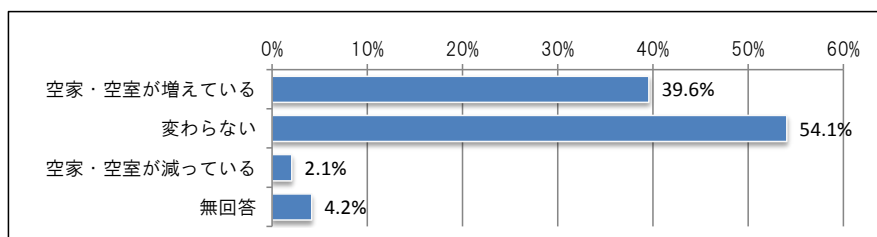
【図 32 賃貸住宅のバリアフリー状況（複数回答）】

(3) 空家・空室の動向

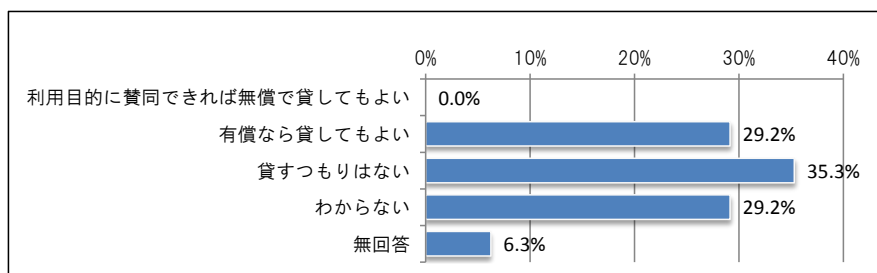
回答者が所有する賃貸住宅の動向としては、「変わらない」が最も多く 54.1%を占めていますが、「空家・空室が増えている」は 39.6%、「空家・空室が減っている」は 2.1%となっています。【図 33】参照

空家・空室が増えている理由としては、「住宅が古い」が最も多く 42.5%、次いで「交通の便が悪い」が 15.4%となっています。【参考資料 図 56】参照

また、空家や空室がある場合、地域の活動の場などに提供してもらえるかどうか尋ねたところ、「貸すつもりはない」が最も多く 35.3%、「有償なら貸してもよい」が 29.2%となっています。【図 34】参照



【図 33 賃貸住宅の空家・空室の状況】



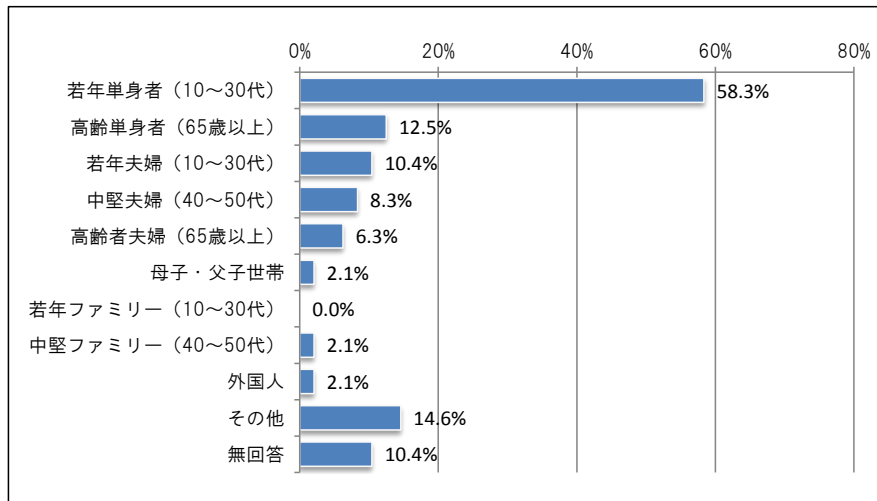
【図 34 賃貸住宅の空家・空室を地域の活動の場などへの活用について】



(4) 入居世帯の動向

賃貸住宅に入居する世帯の動向としては、増えてきた世帯として「若年単身者（10～30代）」が最も多く58.3%を占めており、その他を除くと、次いで「高齢単身者（65歳以上）」が12.5%、「若年夫婦（10～30代）」が10.4%となっています。【図35】参照

なお、入居世帯の動向としては、「狛江市外からの転入が多い」が半数を占め、「狛江市内からの転居が多い」はわずかとなっています。【参考資料 図57】参照

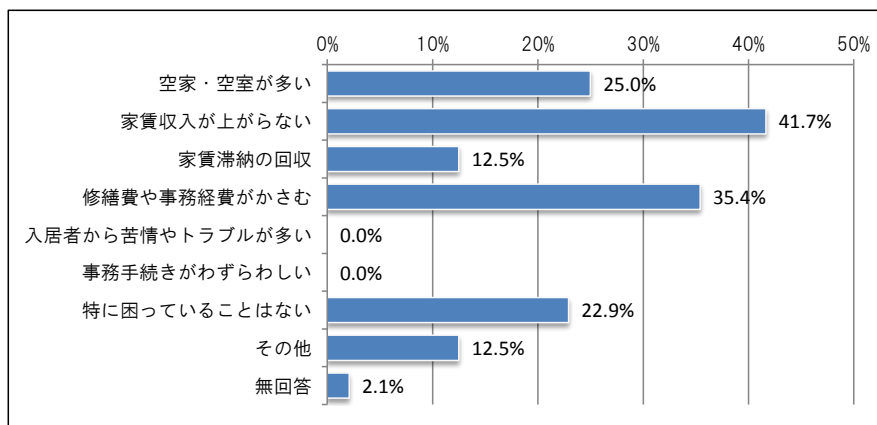


【図35 賃貸住宅への入居が増えてきたと感じる世帯（複数回答）】

(5) 賃貸住宅の経営について

回答者が賃貸住宅の経営について困っていることでは、「家賃収入が上がらない」が最も多く41.7%、次いで「修繕費や事務経費がかさむ」が35.4%、「空家・空室が多い」が25.0%となっています。【図36】参照

経営の継続意思については、「継続するつもりだ」が約7割を占めていますが、「経営を辞めたいが、辞められない」、「辞めるつもりだ」、「わからない」を合わせると約2割となります。【参考資料 図58】参照



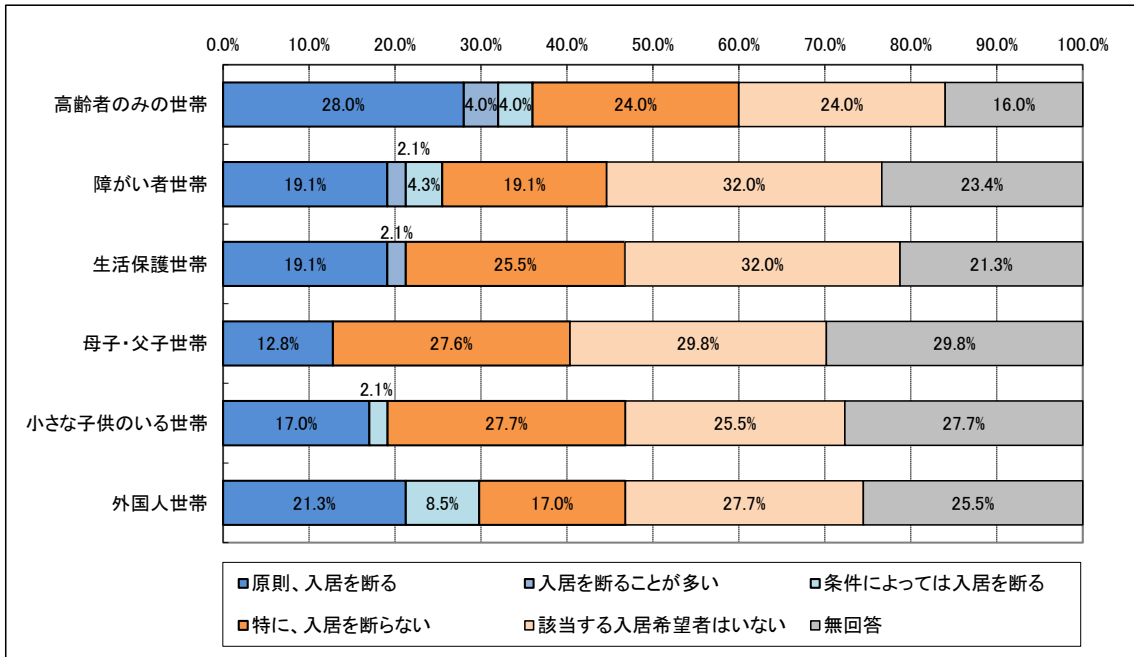
【図36 賃貸住宅経営で困っていること（複数回答）】

(6) 要配慮世帯の入居受入れについて

1) 入居受入れの判断

要配慮世帯の入居の受入れについて尋ねたところ、「原則入居を断る」で最も多いのが「高齢者のみ世帯」で 28.0%、次いで「外国人世帯」で 21.3%となっています。

なお、「入居を断ることが多い」や「条件によっては入居を断る」も合わせると「高齢者のみ世帯」では 36.0%、「外国人世帯」では 29.8%が入居を断る場合があると回答しています。 【図 37】 参照



【図 37 要配慮世帯の入居受入について】



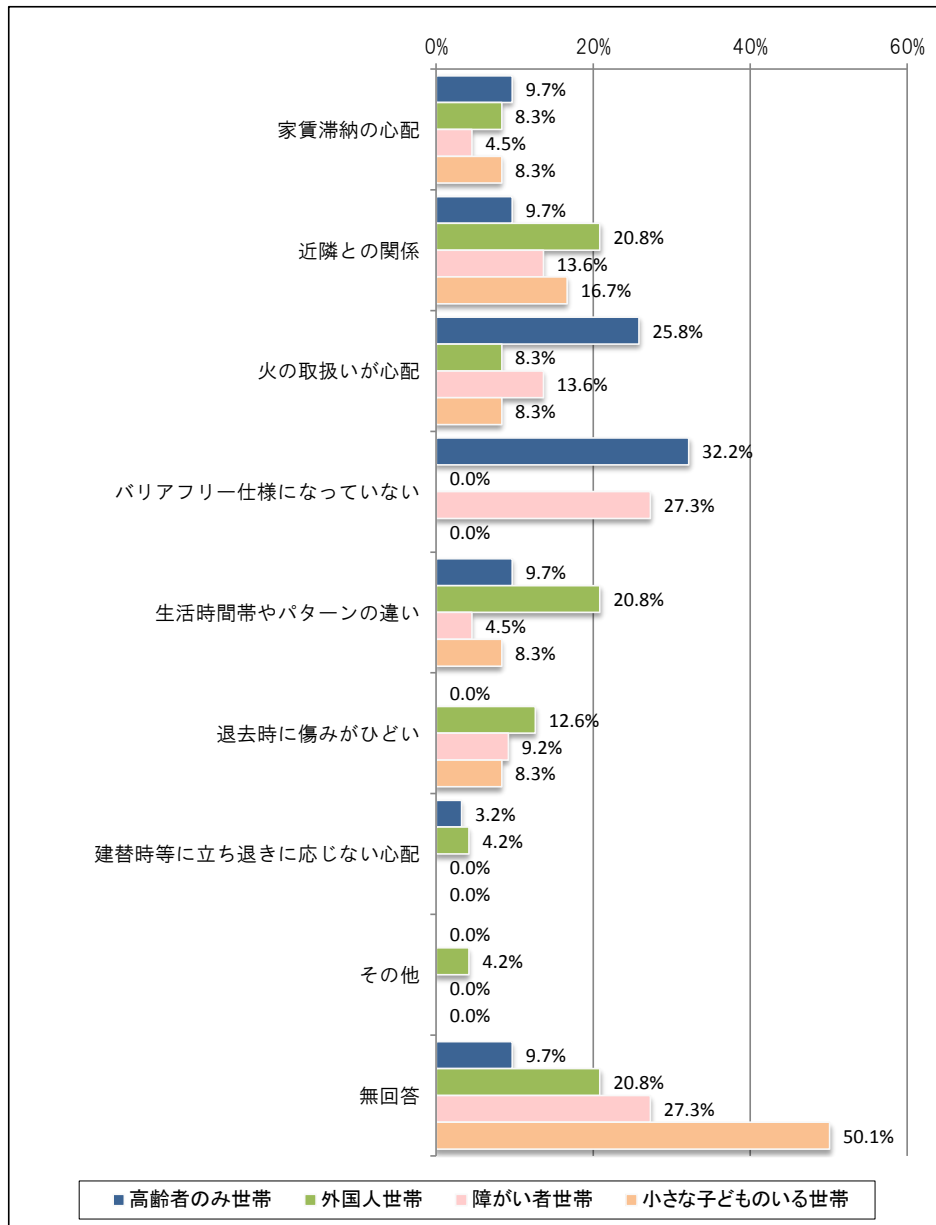
	高齢者のみ世帯	障がい者世帯	生活保護世帯	母子・父子世帯	小さな子供のいる世帯	外国人世帯
入居を断る	36.0%	25.5%	21.2%	12.8%	19.1%	29.8%
入居を断らない	24.0%	19.1%	25.5%	27.6%	27.7%	17.0%

2) 入居を断る理由

入居を断る場合が多い「高齢者のみ世帯」については、断る理由として「バリアフリー仕様になっていない」が32.2%と最も多く、次いで「火の取扱いが心配」が25.8%となっています。

「外国人世帯」については、「近隣との関係」と「生活時間帯やパターンの違い」が共に20.8%と最も多くなっています。

また、「障がい者世帯」では「バリアフリー仕様になっていない」が27.3%、「小さな子どもがいる世帯」では「無回答」を除くと「近隣との関係」が16.7%と最も多くなっています。 【図38】参照



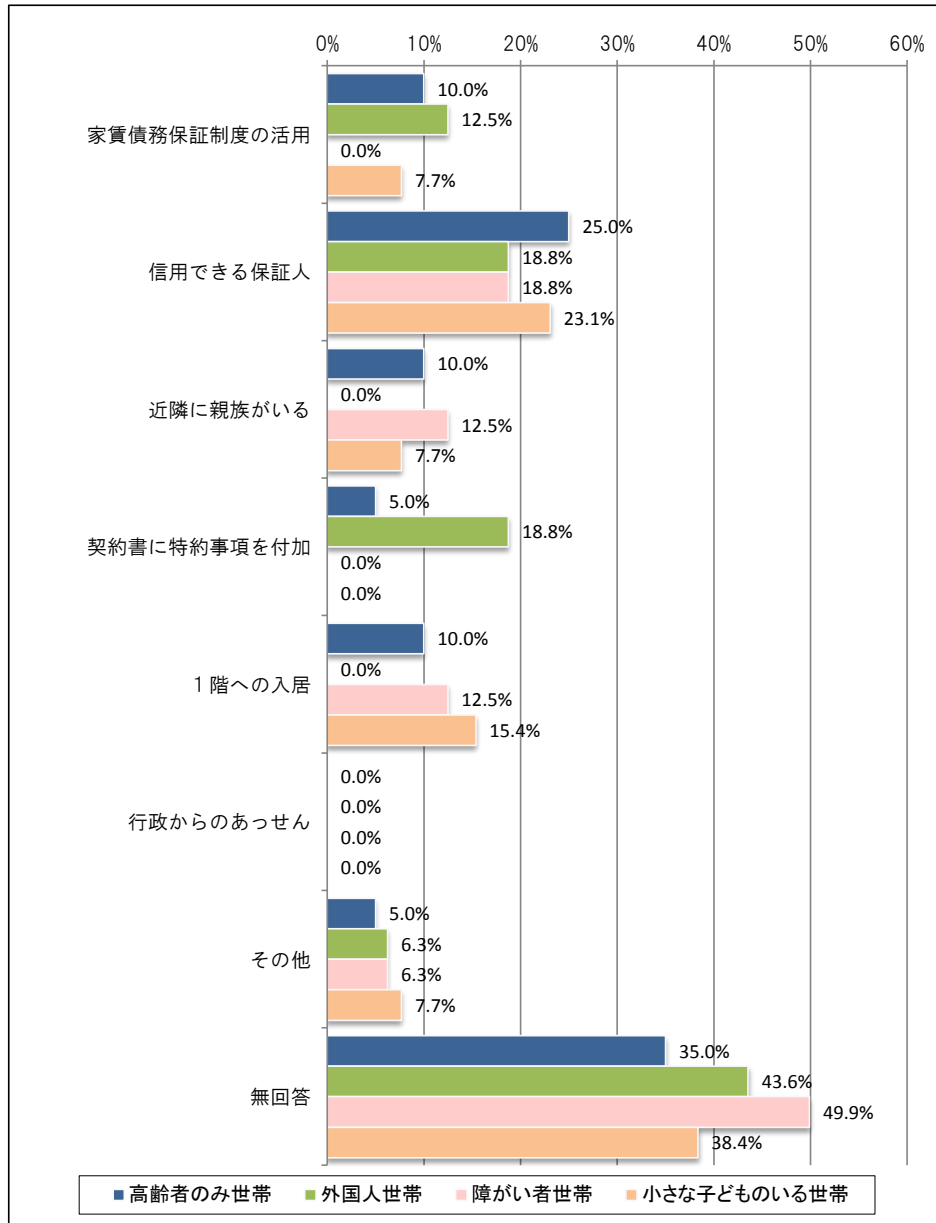
【図38 入居を断る理由】

3) 入居の受入条件

入居を断る場合が多い「高齢者のみ世帯」を受け入れる場合の条件については、無回答を除き、「信用できる保証人」が最も多く 25.0%となっています。

「外国人世帯」を受け入れる場合の条件については、無回答を除き、「信用できる保証人」と「契約書に特約事項を付加」がそれぞれ 18.8%と最も多くなっています。

また、「障がい者世帯」と「小さな子どもがいる世帯」でも無回答を除き、「信用できる保証人」が最も多くなっています。 【図 39】 参照



【図 39 入居を受け入れる条件】

## 2-5 前計画の実績

### 1. 前計画の実績\*

前計画においては、下記の4つの施策体系のもと、様々な施策を実行してきました。施策体系ごとの実績は下記のとおりです。

#### (1) 多様な暮らし方に応える住まいづくり

主な実施事業は、「高齢者向け住宅改修費給付」や「シルバーピア事業」などがあり、現在も実施中となっています。

なお、重点施策である「民間賃貸住宅への入居支援」については実施中であり、「新しい共同居住形態の普及」については、実施には至りませんでした。

また、高齢者や障がい者に対する施策は多数実施してきましたが、子育て支援に関する施策については、「同居や近居の支援」や「ファミリー世帯の住み替え支援」などを位置づけていましたが、具体的な施策が実施できなかったため、今後は「子育て支援」に着目した施策の展開を図る必要があります。

#### (2) 質の高い住まいづくり（良質な住宅ストックの形成・活用）

主な実施事業は、「住宅耐震診断等助成」や「マンション管理相談」などがあり、現在も実施中となっています。

なお、重点施策である「民間老朽住宅の建替え支援」については地区計画を利用した建替えの促進を支援中であり、今後も粕江市耐震改修促進計画に掲げられている平成32年度までに耐震化率を95%以上とする目標の達成に向け、さらなる支援に取り組んでいく必要があります。

#### (3) 安心・安全・快適な住まいづくり

主な実施事業は、前項でも実施している「住宅耐震診断等助成」や「コミュニティ活動活性化助成」などがあり、現在も実施中となっています。

重点施策である「住宅地の緑化促進」について平成26年度（2014年度）から新たに「緑のまち推進補助制度」を開始しました。今後も粕江市環境基本計画、粕江市緑の基本計画と連携した低炭素社会の実現に向けた施策に取り組んでいく必要があります。

#### (4) 住まいに関する情報提供と協働による住まいづくり

主な実施事業は、「住宅相談」や「住まいに関する情報発信」などがあり、現在も実施中となっています。

なお、重点施策である「協働に向けた仕組みづくり」については、居住に関する福祉関連の活動との連携等の検討が実施中となっており、平成19年（2007年）に施行された住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会の設立も検討しながら、関係各課と連携しつつ、協働に向けた仕組みづくりに取り組んでいく必要があります。また、平成15年10月に「粕江市まちづくり条例」を施行し、協働による望ましいまちづくりを推進しています。

※各施策の実績については参考資料に掲載（93頁～98頁）

### 2. 前計画の実績及び評価等の概要

前計画の実績と課題等について、目標別に施策を示してきましたが、前計画で設定されている6つの重点施策の評価をとりまとめると以下のとおりです。

- 重点施策①「民間賃貸住宅への入居支援」については、社会福祉協議会などの「あんしん狛江」を通じて、福祉サービス総合相談、福祉サービス利用援助を実施してきましたが、要配慮世帯に対しては対応しておらず、今後も居住支援のあり方について検討が必要です。
- 重点施策②「民間老朽住宅の建替え支援」については、耐震診断や耐震改修に対する助成を継続して実施してきましたが、耐震化率の目標達成に向けた更なる支援が必要です。
- 重点施策③「分譲マンション管理組合の運営支援」については、平成15年（2003年）に分譲マンション実態調査を実施し、セミナーを毎年開催するなどの取組を実施しており、今後も適切な維持管理への支援を継続的に実施していく必要があります。
- 重点施策④「住宅地の緑化促進」については、生垣造成助成事業を実施してきましたが、利用件数が伸び悩み、実効性に乏しいことから、今後は、平成26年度（2014年度）に植樹帯及び花壇造成を対象に加え創設された「緑のまち推進補助制度」の市民周知を図るなど、緑化に向けた取組を効果的に実施していく必要があります。
- 重点施策⑤「新しい共同居住形態の普及」については、コレクティブハウスやコーポラティブ住宅、高齢者に対応したケア付き集合住宅の建設誘導を行うとともに、「子育て支援」としてファミリー世帯の定住促進にも活用していくこととしていましたが、未実施となっており、今後はさらに深刻化する少子高齢化対策に寄与する住宅施策の実施が必要です。
- 重点施策⑥「協働に向けた仕組みづくり」については、「狛江市まちづくり条例」を施行し、協働によるまちづくりの仕組みを制定しました。しかし、福祉分野をはじめ、空家問題や住み替えなど、行政のみでは対応が難しい新たな課題の解決に向け、今後はより一層福祉分野と連携し、市民やNPO、住宅関連事業者等との協働による住まいづくりの推進が必要です。

## 2-6 住宅施策の課題

### 1. 住宅施策の課題

これまでの「住まい・住環境の現状」をとりまとめ、狛江市の住宅施策に関する課題を抽出すると以下のとおりとなります。

#### 人口や世帯数の動向からの課題

- 1) 将来的な人口減少
- 2) 更なる少子高齢化の進行
- 3) 更なる世帯の小規模化の進行



- 1) 高齢期になっても安心・快適に住み続けられる住まい・住環境の確保
- 2) 子育て支援を強化しファミリー世帯の定住化促進

#### 住まい・住環境の動向からの課題

- 1) 住宅ストックの増加と空家の増加
- 2) 旧耐震基準の住宅の耐震化
- 3) 借家等で誘導居住面積水準未達の住宅が大半
- 4) 高齢者のみ世帯の増加
- 5) 設置数が少ない省エネルギー機器



- 1) 空家の発生予防と適正管理
- 2) 住宅の耐震化促進
- 3) 民間借家の質の向上と老朽化対策
- 4) 高齢期になっても安心・快適に住み続けられる住まい・住環境の確保【再掲】
- 5) 環境に優しい住まい・住環境づくり

#### 市民意識の動向からの課題

- 1) 住まいのバリアフリー化や遮音性の評価が低い
- 2) 住環境では公共公益施設や子どもの遊び場の充実度の評価が低い
- 3) 住替えやリフォームに対する需要
- 4) 住宅のバリアフリー化状況が低い
- 5) 約半数は住宅の耐震性に不安がある
- 6) 地域によっては管理不全の空家について不安がある
- 7) 「災害に強い」と「犯罪に強い」住宅施策に対する要望が高い
- 8) 高齢者をはじめとした要配慮世帯の居住支援が必要



- 1) 住宅のバリアフリー化やリフォームの促進
- 2) 安心して子育てができる住環境づくり
- 3) 住宅の耐震化促進【再掲】
- 4) 空家の発生予防と適正管理【再掲】
- 5) 防災性・防犯性の向上
- 6) 要配慮世帯への居住支援

#### 前計画の評価からの課題

- 1) 居住支援のあり方について検討が必要
- 2) 耐震化率 95%の目標達成に向けた更なる支援が必要
- 3) マンション管理に対する支援が必要
- 4) 緑化促進の新たな制度の周知が必要
- 5) 住替えやサービス付き高齢者向け住宅など多様な住まい方の検討や子育て支援が必要



- 1) 要配慮世帯への居住支援【再掲】
- 2) 住宅の耐震化促進【再掲】
- 3) 分譲マンションの維持管理の支援
- 4) 住宅地の緑化促進
- 5) 多様化する住まい方への対応
- 6) 子育て支援を強化しファミリー世帯の定住化促進【再掲】

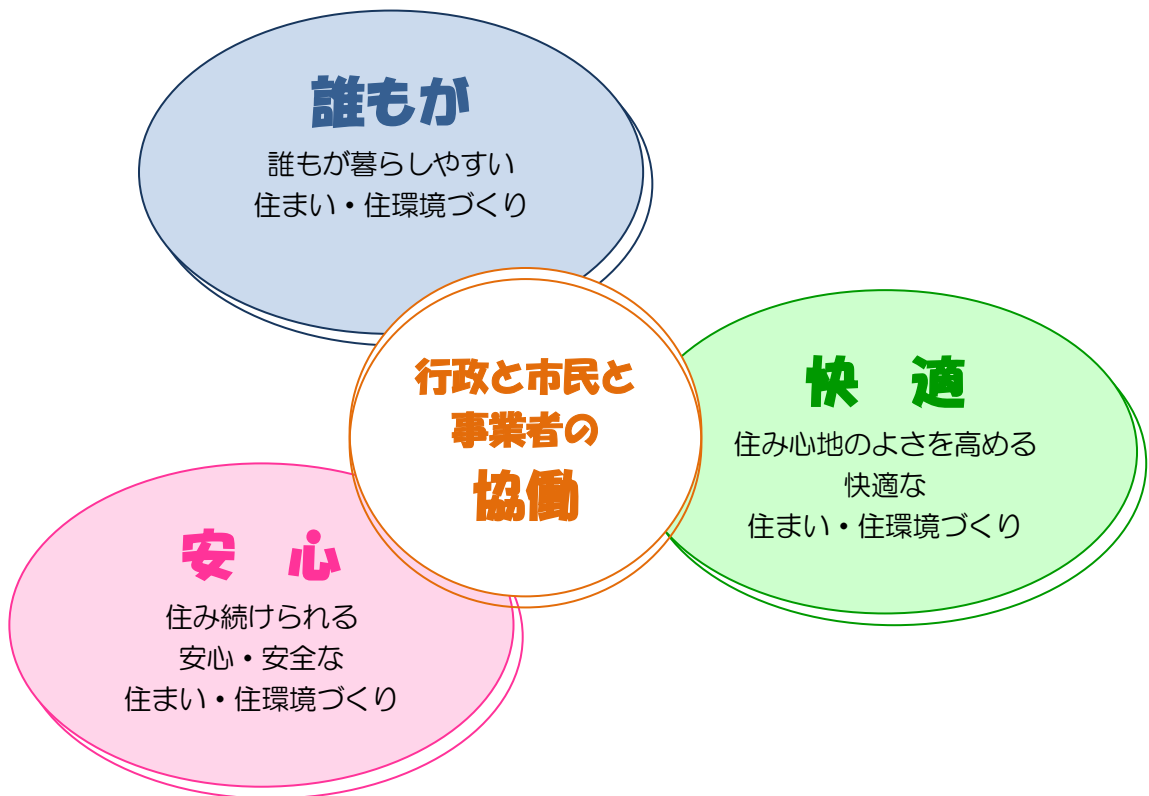
### 第3章 基本理念・施策体系

#### 3-1 基本理念

上位計画である「狛江市第3次基本構想」では、狛江市民がめざすまちの姿として「私たちがつくる水と緑のまち」を設定し、まちの姿を構成する3つの要素として、「参加と協働でつくる自治のまち」、「水と緑を活かした生活環境」、「活気と優しさあふれる地域社会」を掲げています。

上位・関連計画や住宅施策の課題を踏まえ、目標年度である平成37年度(2025年度)までの10年間の住宅マスタープランの基本理念を以下のとおりとします。

【基本理念】 協働により誰もが安心・快適に住み続けられる住生活の実現





### 3-2 基本方針

基本理念の達成のため、以下の3つの基本方針を定めます。今後10年間の狛江市の住宅政策においては、行政と住民と事業者との協働により、この3つの基本方針の実現に必要な施策を重点的に実施していきます。

#### 1 住み続けられる安心・安全な住まい・住環境づくり

市民がいつまでも安心・安全に住み続けることができるよう、大規模な地震や火災等の災害に強い住宅及び住宅市街地の形成を誘導し、必要な支援を進めます。

さらに、空家の発生予防と適正管理を推進します。

また、良質な住宅を供給する市場を確保するため、住まいに関する相談や情報発信の一層の充実を図ります。

#### 2 住み心地のよさを高める快適な住まい・住環境づくり

狛江市の利点である交通利便性とコンパクトな市域を活かした「住み心地のよいまち」の魅力をさらに高めるために、良質な居住を実現する住まい・住環境づくりを進めていきます。また、分譲マンションや賃貸住宅について、適切な維持・更新を行うとともに既存ストックを有効活用できるよう、必要な支援を検討します。

さらに、「わたしたちがつくる水と緑のまち」の実現のため、環境に配慮した住まい・住環境づくりの実現を進めます。

#### 3 誰もが暮らしやすい住まい・住環境づくり

高齢者や障がい者等をはじめ、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、また子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境づくりを推進します。

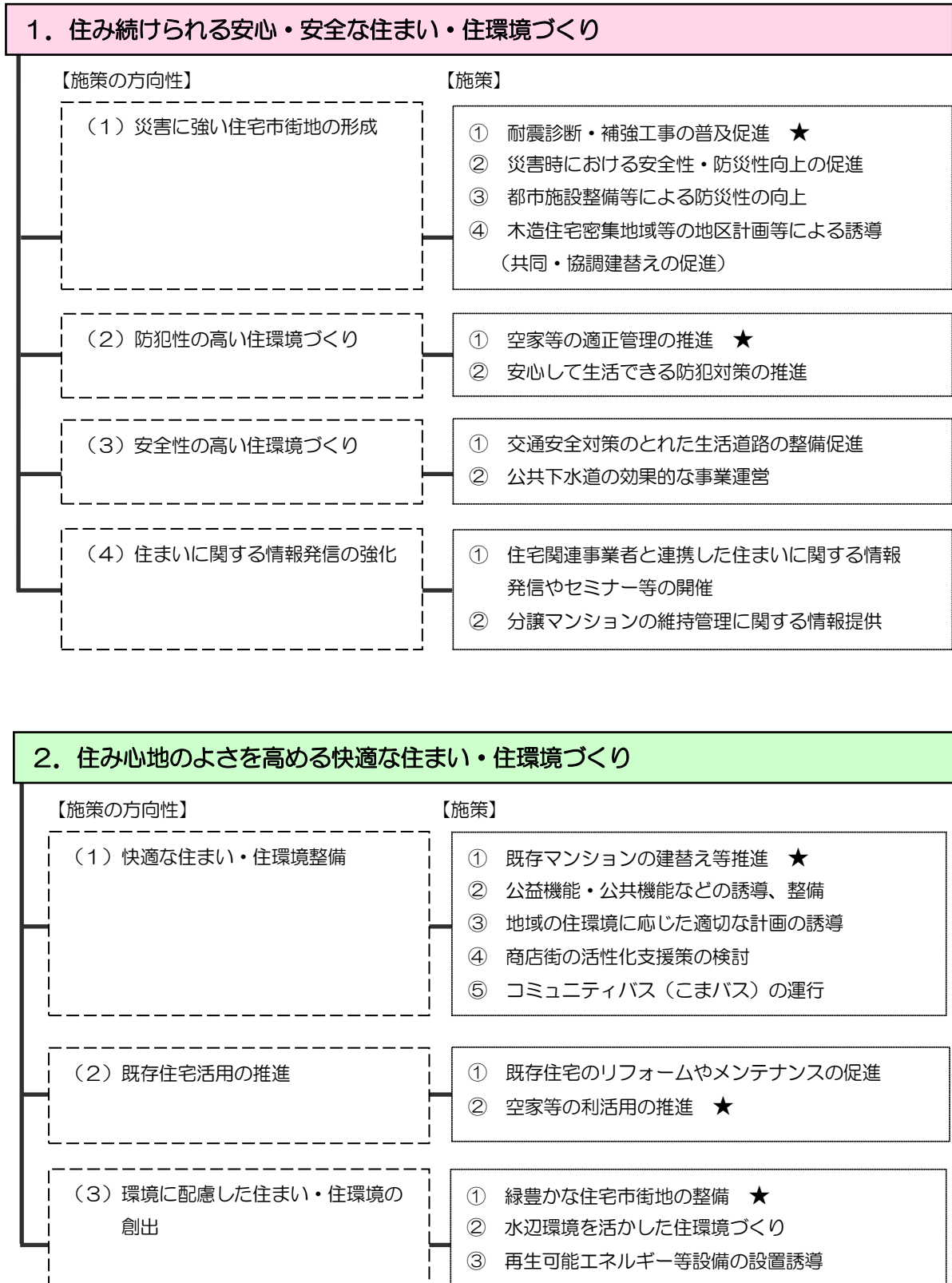
さらに、安定した居住の場を確保しにくい低所得者等に対し、必要な支援を検討します。

また、誰もが暮らしやすいと感じることができるよう、住民が地域で支え合い、活動できるコミュニティの形成を推進します。

### 3-3 施策体系

今後 10 年間の狛江市の住宅政策の3つの基本方針に則した住まい・まちづくり施策の展開方向は以下のとおりです。

★ … 重点施策



★ … 重点施策

3. 誰もが暮らしやすい住まい・住環境づくり	
【施策の方向性】	【施策】
(1) 高齢者・障がい者世帯の居住支援	① 居住環境向上の促進 ★ ② 高齢者・障がい者向けの住宅の確保 ③ サービス付き高齢者向け住宅の検討 ④ 居住支援協議会設置の検討
(2) 子育て世帯への支援	① 子育て世帯が安心して住める住環境の促進 ② 子育て支援施設の充実 ③ 2世代隣居や近居の需要への対応の検討 ④ 居住支援協議会設置の検討【再掲】
(3) 誰もが安心して暮らせる居住支援	① 低所得者世帯への支援 ② 居住支援協議会設置の検討【再掲】
(4) 地域で支え合う活動等への支援	① 地域コミュニティの活性化支援 ② 地域住民・子育て世代、高齢者の活動場所づくりの推進

**【※重点施策の選定理由】**

基本方針実現のため、方針ごとに10～12個の施策を掲げています。  
 これらの32個の施策のうち、方針ごとに1つ～3つの重点施策を設定し、3つの方針実現に向けた施策をバランスよく進めます。  
 重点施策の設定においては、上位計画や関連計画を踏まえ、さらに各方針に対応する課題（後掲）ごとに、特に緊急性の高い課題に対応できる施策や、効果が期待される施策を重点施策として選定しています。

3-4 施策の内容

基本方針1 住み続けられる安心・安全な住まい・住環境づくり  
(1) 災害に強い住宅市街地の形成

狛江市の住宅の耐震化率は平成25年で78.4%となっており、徐々に高くなってきていますが、平成32年度までに耐震化率95%の達成が求められていることから、今後も住宅の耐震化を促進していく必要があります。

また、今後は首都直下型地震の発生なども懸念されており、市民意識でも「災害に強い」住宅施策の要望が高いことから、安心・安全な住まい・住環境づくりを進めていく必要があります。

こうした状況を踏まえて、下記の4つの施策を進めます。

1-(1)-①	重点施策 耐震診断・補強工事の普及促進	担当課	まちづくり推進課
目的	市民の生活基盤である住宅の安全確保と、広域的な避難路及び輸送路の確保を図り、もって災害に強いまちづくりを推進する。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅の耐震診断・改修助成や耐震相談会等を継続し、住まいに関する耐震化の取組を推進する。</li> <li>区分所有者等による合意形成が難しい分譲マンションについて、耐震診断助成を継続し、重点的に耐震化を促進する</li> <li>緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する。</li> </ul>		

狛江市木造住宅耐震助成制度についてのパンフレット 狛江市 HP より

※平成27年度版パンフレット

1-(1)-②	災害時における安全性・防災性向上の促進	担当課	安心安全課、施設課 まちづくり推進課
目的	<p>狛江市地域防災計画に基づき、関係部署と連携しながら災害対応体制の充実や、家庭等における災害への対応力強化を図る。また、防火・準防火地域の指定のない地域の見直しにより市内の防火性向上を目指す。</p>		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 狛江市防災ガイドの発行・周知、防災訓練の実施等を通じ、市民の防災意識の向上を図る。</li> <li>・ 災害用備蓄品の継続的な整備を図る。</li> <li>・ 避難所や消防関連施設の改築などの推進、避難所の管理・運営を行う。</li> <li>・ 市内の防火性向上のため、防火・準防火の指定のない地域の指定見直しを検討する。</li> </ul>		

1-(1)-③	都市施設整備等による防災性の向上	担当課	まちづくり推進課 整備課
目的	<p>都市計画道路や防災機能を有する公園の整備を推進し、延焼遮断効果を向上させることで、地域の防災性の向上を図ることを目的とする。</p>		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画道路や公園の整備を推進する。</li> </ul>		

1-(1)-④	木造住宅密集地域等の地区計画等による誘導 (共同・協調建替えの促進)	担当課	まちづくり推進課 整備課
目的	<p>木造住宅密集地域等において、狭あい道路や行き止まり道路などの改善を図るとともに、防災まちづくり意識の共有化を図り、共同・協調建替えにより空地等を生み出すことで、防災性の高い住環境の確保を目指す。</p>		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 狛江市まちづくり条例の周知等を行い、木造住宅密集地域等における地区まちづくり計画の作成を推進する。</li> <li>・ 調布都市計画道路3・4・16号線の整備推進に伴って、周辺の木造住宅密集地域等において、地区計画等を検討する。</li> </ul>		

基本方針1 住み続けられる安心・安全な住まい・住環境づくり  
 (2) 防犯性の高い住環境づくり

狛江市の空家率は年々上昇し、平成25年には11.5%<sup>\*1</sup>となっていることから、今後は空家の発生予防とともに、防犯・環境・衛生などの問題につながる空家の適正管理を進めていく必要があります。

また、市民意識では、「犯罪に強い」住宅施策に対する要望も高くなっていることから、防犯性の高い住環境づくりを促進していく必要があります。

こうした状況を踏まえて、下記の2つの施策を進めます。

※1 平成25年 住宅・土地統計調査（総務省 統計局）（本編P9参照）

1-(2)-①	<b>重点施策</b> 空家等の適正管理の推進	担当課	まちづくり推進課 地域福祉課 他関連各課
目的	空家等の適正管理を通じて生活環境の保全を図り、もって、公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の実態把握調査の実施や、調査結果に基づくデータベースの整備を行い、関係各課での情報共有を進めることで、空家等利活用に向けた基礎情報を蓄積させる。</li> <li>『空家等対策の推進に関する特別措置法』により、特定空家等に対する対応を行う。</li> <li>空家やゴミ屋敷など、地域の衛生面や安全性等において課題のある物件に対する対応方策等を検討する。</li> </ul>		

1-(2)-②	安心して生活できる防犯対策の推進	担当課	安心安全課、学校教育課 まちづくり推進課
目的	防犯施策及び地域の防犯活動の推進・支援を通じて、まちの防犯機能の向上や、市民の防犯意識の啓発を図り、住民が安心して生活できる住環境づくりを進めることを目的とする。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>安心安全情報メールへの登録促進や、防犯キャンペーン・防犯講演会の実施等により、防犯意識の啓発を図る。</li> <li>安心安全パトロールや防犯カメラの設置等を推進し、被害の未然防止に努める。</li> <li>HPやパンフレット等により、都の認定基準を満たした安全なマンション・駐車場の登録制度である「東京都防犯優良マンション・駐車場登録制度」の普及・啓発を図る。</li> <li>狛江市まちづくり条例に基づく共同住宅等の事前協議において、東京都安全安心まちづくり条例等に基づく指導を行い、犯罪防止に配慮した共同住宅等の普及に努める。</li> </ul>		

**基本方針1 住み続けられる安心・安全な住まい・住環境づくり**  
**(3) 安全性の高い住環境づくり**

高齢者をはじめ、障がいのある人や子どもなど、誰もが安心・安全に住み続けることができるよう、生活に密着した道路や公共下水道など適正管理を進めていく必要があります。

こうした状況を踏まえて、下記の2つの施策を進めます。

1-(3)-①	交通安全対策のとれた生活道路の整備促進	担当課	道路交通課、地域福祉課
目的	生活道路の交通安全対策を充実させることにより、安心安全なまちづくりの促進を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路整備の推進にあたっては、狭あい道路の拡幅や歩行空間の確保に努めると共に、道路移動等円滑化基準条例等に基づく道路のユニバーサルデザイン化を推進する。</li> <li>信号機の設置など、警察と連携した交通安全施設の整備を進めるほか、LED街路灯やカーブミラー等の設置、路側帯内のカラー舗装等を通じて、歩行者や車イス、ベビーカー、自転車利用者等の安全を確保していく。</li> </ul>		

1-(3)-②	公共下水道の効果的な事業運営	担当課	下水道課
目的	安定した住環境を維持するため、狛江市下水道総合計画に基づき、ライフラインの強化を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>安定した下水道機能を確保するための適切な維持管理と効率的な改築・修繕を行う。</li> <li>集中豪雨による浸水の防除を目的とした浸水対策事業、大規模地震発生時にも利用可能な施設とする地震対策事業を推進する。</li> </ul>		

基本方針1 住み続けられる安心・安全な住まい・住環境づくり  
 (4) 住まいに関する情報発信の強化

平成32年度(2020年度)までに耐震化率95%を達成することを目指し、さらなる耐震化の促進に努める必要がありますが、住宅は個人の所有物となることから、住宅の耐震化をはじめ、分譲マンションの適切な維持管理など、市民の関心が高い住まいに関する様々な情報を積極的に発信し、市民周知や意識の啓発を進めていく必要があります。

こうした状況を踏まえて、下記の2つの施策を進めます。

1-(4)-①	住宅関連事業者と連携した住まいに関する情報発信やセミナー等の開催	担当課	まちづくり推進課
目的	既存住宅及び既存マンションの老朽化に伴う地域の住環境の低下や、景観、安全上の対策のための情報発信、住まいに関する各種支援策等を取りまとめた冊子の配布などを住宅関連事業者と連携して実施し、市民周知や意思啓発を図ることを目的とする。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住まいに関するイベントの際に各種支援を一つにまとめたパンフレット等を配布する等、各種住宅施策を広く市民へ周知し、活用を促す。</li> <li>• 住まいの相談会への後援や耐震相談会の実施、マンション管理セミナーの開催などを行う。</li> </ul>		

1-(4)-②	分譲マンションの維持管理に関する情報提供	担当課	まちづくり推進課
目的	分譲マンションの維持管理にかかる情報提供や相談等、市内の分譲マンションの適正な管理を推進し、よりよい住環境の実現を目指す。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都のマンションデータベース<sup>※1</sup>の情報活用やマンション管理セミナー等により、分譲マンション管理の適正化を推進する。</li> </ul> <p style="text-align: center;">※1：H25 東京都マンション実態調査結果(築年数、EV有無 等)</p>		




基本方針2 住み心地のよさを高める快適な住まい・住環境づくり

(1) 快適な住まい・住環境整備

市内の公的賃貸住宅の総数は約 2,700 戸となっており、そのうち約 1,800 戸は築 40 年以上の住宅となっていることから、今後は建替えや改修・改善についての支援を強化するとともに、大規模団地については、地区計画の活用をはじめ、まちづくりの観点から都市機能の充実を図っていく必要があります。

また、公共施設の利便性向上や商業活性化、高齢者でも利用しやすいコミュニティバスの運行など、住み心地を高める住環境づくりを促進していく必要があります。

こうした状況を踏まえて、下記の5つの施策を進めます。

2-(1)-①	 <b>既存マンションの建替え等推進</b>	担当課	まちづくり推進課 高齢障がい課 地域福祉課
目的	地区計画を活用した多摩川住宅の再生誘導や、都営住宅の修繕・改修への要請等により、周辺地域の拠点として都市機能の充実を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>多摩川住宅の建替えについては、地区計画を活用し、再生を誘導する。</li> <li>都営住宅については、地域の実情に応じ、関係機関と連携しながら修繕・改修を要請する。</li> <li>修繕・改修時に合わせて、バリアフリー化等の居住者の高齢化への対応を要請する。</li> <li>既存の高経年マンションについても、建替えを行う場合には、地区計画制度等を利用した建替えを誘導していく。</li> <li>国のマンション建替えに関する制度などの情報を収集するとともに、制度に合わせた施策の検討を行う。</li> </ul>		

2-(1)-②	公益機能・公共機能などの誘導、整備	担当課	まちづくり推進課 児童青少年課 整備課、施設課
目的	誰もが利用しやすい公共公益施設等を誘導又は整備することにより、誰もが暮らしやすい住環境づくりの実現を目指すことを目的とする。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ユニバーサルデザインの考え方を基本とした誰もが利用しやすい公共公益施設などを誘導又は整備する。</li> <li>狛江市まちづくり条例等により、大規模建築等における保育機能や公園等を誘導する。</li> <li>子どもたちに自由な遊びの場を提供できるプレーパークを市民と協働して設置、運営する。</li> </ul>		

2-(1)-③	地域の住環境に応じた適切な計画の誘導	担当課	まちづくり推進課
目的	開発事業等の整備誘導を図り、周辺に配慮した良好な住環境の形成を図ることを目的とする。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区まちづくり計画の手法や手段について継続的に周知を行う。</li> <li>・まちづくり条例の周知、まちづくり条例に基づく指導等を行う。</li> </ul> <p><b>例) まちづくり条例指導基準第 10 条第 2 項</b>                      第一種低層住居専用地域で事業施工面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合は、原則として一宅地の区画面積を最低 125 m<sup>2</sup>以上確保する。</p> <p><b>まちづくり条例指導基準第 11 条第 2 項</b>                      準工業地域で敷地面積 500 m<sup>2</sup>以上の集合住宅は、住居系用途地域内の建築物に適用される建築基準法第 56 条の高さの制限に適合したものと努める。</p> <p><b>まちづくり条例指導基準第 16 条</b>                      事業区画面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発事業等については事業区域の 6%以上の用地を確保し、公園等の施設を整備する。</p>		

2-(1)-④	商店街の活性化支援策の検討	担当課	地域活性課
目的	市内商工業の活性化、及び推進のための商店会等の自主的な取組を支援し、生活利便性及びにぎわい創出を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新元気を出せ！商店街事業補助や、まちゼミへの支援、こまえ元気わくわく事業などを実施する。</li> </ul>		

2-(1)-⑤	コミュニティバス（こまバス）の運行	担当課	道路交通課
目的	コミュニティバスであるこまバスなど、公共交通の更なる利便性の向上などにより、安全・快適なアクセスの確保を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こまバスの運行を行う。</li> </ul>		


**基本方針2 住み心地のよさを高める快適な住まい・住環境づくり**  
**(2) 既存住宅活用の推進**

空家率の上昇に歯止めをかけるため、今後は既存住宅のリフォームや適切なメンテナンスを促進し、空家の発生予防を進めていく必要があります。

また、空家となっている住宅については、適正管理も含め、地域振興や住替えをはじめとした多様化する住まい方への対応につながる利活用を推進していく必要があります。

こうした状況を踏まえて、下記の2つの施策を進めます。

2-(2)-①	既存住宅のリフォームやメンテナンスの促進	担当課	まちづくり推進課
目的	既存住宅のリフォームやメンテナンスの促進を図ることで、空家増加の抑制や、多様なニーズに対応した住まいの確保を支援し、長く住み続けられるまちの実現を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧耐震の木造住宅に対し、耐震改修工事に伴って発生するリフォーム工事に対する支援を行う。</li> <li>住まいの相談会への後援等を行う。</li> </ul>		

2-(2)-②	 <b>重点施策 空家等の利活用の推進</b>	担当課	まちづくり推進課 高齢障がい課 他関連各課
目的	空家等を効果的に利活用し、多様化する居住ニーズへの対応や、地域の振興に寄与することを目的とする。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の利活用を促進するための方策について、国や都の補助の活用を周知するとともに、関係部署と連携し検討を行う。</li> <li>空家の実態把握調査の結果をもとに、空家等の利活用の実現に向けた検討を行い、様々な主体と連携しながら、空家等の利活用施策を検討する。</li> <li>高齢者の地域の活動場所、認知症高齢者やその家族、介護者も含めた交流の場を検討する際には、空家等の利活用も視野に入れ検討する。</li> </ul>		

**基本方針2 住み心地のよさを高める快適な住まい・住環境づくり**  
**(3) 環境に配慮した住まい・住環境の創出**

狛江市の住宅の省エネルギー設備等の設置状況は低く、前計画の実績でも緑化促進のための新たな制度の周知が必要となっていることから、市民意識でも評価が高い「緑や水辺などの自然環境」の維持・保全につながる環境に優しい住宅施策を促進していく必要があります。

こうした状況を踏まえて、下記の3つの施策を進めます。

2-(3)-①	<b>重点施策</b> 緑豊かな住宅市街地の整備	担当課	環境政策課 まちづくり推進課
目的	市内における緑化の各種助成制度の普及、啓発を行い、住宅地における緑地の創出と保全を推進し、緑豊かな住宅市街地の整備を推進する。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・狛江市まちづくり条例等により、開発や建替えに合わせた緑の保全・創出を誘導する。</li> <li>・狛江市緑の保全に関する条例による緑化の指導や、緑化に対する補助等を行う。</li> <li>・緑化推進の施策に関する検討を行う。</li> </ul>		

2-(3)-②	水辺環境を活かした住環境づくり	担当課	環境政策課
目的	多摩川や野川の豊かな自然環境と共生する、良好な住環境の形成を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多摩川や野川におけるイベントや環境学習等を通じて、自然環境の保全への意識啓発を図る。</li> <li>・多摩川統一清掃の実施や、岩戸川せせらぎ、西野川せせらぎなどの親水空間の保全を図る。</li> </ul>		

2-(3)-③	再生可能エネルギー等設備の設置誘導	担当課	環境政策課
目的	各種パンフレットなど情報提供により、住宅設備の省エネルギー性能の向上や省エネルギー機器の設置など、省エネ住宅を誘導し、環境負荷低減を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・狛江市まちづくり条例等により、開発や建替えに合わせた再生可能エネルギー等設備の設置を誘導する。</li> <li>・住宅用太陽エネルギー利用機器や家庭用燃料電池（エネファーム）などに対し、設置費用の助成を継続する。</li> </ul>		

**基本方針3 誰もが暮らしやすい住まい・住環境づくり**  
**(1) 高齢者・障がい者世帯の居住支援**

高齢者のための設備が設置されている住宅の割合は、持家では約65%、借家では22%となっており、住宅のバリアフリー化状況が低く、市民意識調査でも評価が低いことから、今後は身体状況の変化に合わせた住宅の改修・改善への支援や高齢者・障がい者が安心・快適に住み続けられる住宅の確保、居住の安定化を図るための支援として居住支援協議会についての検討を進めていく必要があります。

こうした状況を踏まえて、下記の4つの施策を進めます。

3-(1)-①	<b>重点施策</b> 居住環境向上の促進	担当課	高齢障がい課 地域福祉課、健康推進課
目的	住宅のバリアフリー化推進や、高齢者のあんしん見守りサービスなどにより、家庭内事故の防止等住宅の安全性の向上を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者自立支援住宅改修費給付事業、介護保険住宅改修事業、重度身体障がい者（児）住宅設備改善費給付事業などにより、段差解消や手すりの設置等住宅の改修にかかる費用を助成する。</li> <li>・あんしん見守りサービス事業申込者自宅において、人の動きを感知するセンサーを取付け、一定時間動きを感知できなかった場合や、利用者自ら緊急通報を発した場合に、安否確認と救助を行う狛江市あんしん見守りサービス事業による見守りを実施する。</li> </ul>		

3-(1)-②	高齢者・障がい者向けの住宅の確保	担当課	高齢障がい課 地域福祉課
目的	シルバーピアの運営や、障害のある方のグループホームの充実を図るなど、高齢者や障がい者の居住の安定と、安心して生活できる居住環境づくりを推進する。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シルバーピアの運営により、高齢者向け住宅の確保を図る。</li> <li>・障害のある方が地域で安心して生活できるようグループホームの充実を図る。</li> </ul>		

3-(1)-③	サービス付き高齢者向け住宅の検討	担当課	高齢障がい課 地域福祉課
目的	狛江市高齢者保健福祉計画及び第6期介護保険事業計画の考え方を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅が効果的なものとなるよう、国や東京都の計画・施策の動向等を注視しつつ、事業者との調整に努める。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス付き高齢者向け住宅に関する調査・研究を行う。</li> <li>・市が求めるサービス付き高齢者向け住宅等の内容に関する周知を行う。</li> </ul>		

3-(1)-④	居住支援協議会設置の検討	担当課 高齢障がい課、地域福祉課 福祉相談課、子育て支援課 まちづくり推進課
目的	要配慮世帯の居住の安定を図るため、民間賃貸住宅への入居についての支援等を行う居住支援協議会の設立を検討する。	
取組内容 (例)	・社会福祉協議会、宅建協会・不動産協会等と連携した居住支援協議会設立に関する調査・研究、準備を行う。	

東京都居住支援協議会パンフレット（抜粋） 東京都 HP より



東京都居住支援協議会



**基本方針3 誰もが暮らしやすい住まい・住環境づくり**  
**(2) 子育て世帯への支援**

人口減少や少子高齢化の進行に歯止めをかけるため、今後は子育て支援を強化し、安心して子育てができる住環境づくりを進め、ファミリー世帯の定住化を促進していく必要があります。

また、市民意識では、住環境で「子どもの遊び場の充実」に対する評価が低くなっていることから、子育て世帯向けの住宅誘導のみではなく、子育て支援施設の充実など、子育てしやすい住環境づくりを促進していく必要があります。

こうした状況を踏まえて、下記の4つの施策を進めます。

3-(2)-①	子育て世帯が安心して住める住環境の促進	担当課	まちづくり推進課 子育て支援課、健康推進課
目的	ファミリー向け世帯住宅の供給を促進するとともに、家庭内事故防止に関する情報提供などにより、子育て世帯が安心して住める住環境の促進を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定優良賃貸住宅制度や、狛江市まちづくり条例等により、ファミリー向け世帯住宅の供給を促進する。</li> <li>・民生委員と連携しながら、パパママ学級やこんにちは赤ちゃん訪問などにおいて乳幼児の家庭内での不慮の事故を防ぐため、親に対する教育や啓発などの情報提供を行う。</li> <li>・子育て支援住宅認定制度の検討を進める。</li> </ul>		

3-(2)-②	子育て支援施設の充実	担当課	子育て支援課 児童青少年課、施設課
目的	公立・民間を問わず、安心して子供を預けることのできる施設の充実など、子育て環境の向上を図る。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学童保育所・小学生クラブ等の充実や、保育園等の施設整備、赤ちゃんふらっと等の整備を推進する。</li> <li>・公立保育園の民営化を図る。</li> </ul>		

3-(2)-③	2世代隣居や近居の需要への対応の検討	担当課	まちづくり推進課 子育て支援課 高齢障がい課
目的	2世代隣居や近居する若年世帯に対する住宅取得に関する助成等について調査・研究を行い、若年世帯の市外流出の抑制と定住化の促進に向けた検討を行う。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣居や近居のニーズに対応した住替え斡旋や、住宅取得に関する助成などについて調査・研究を行う。</li> </ul>		

3-(2)-④	居住支援協議会設置の検討【再掲】	担当課	高齢障がい課、地域福祉課 福祉相談課、子育て支援課 まちづくり推進課
---------	------------------	-----	--

基本方針3 誰もが暮らしやすい住まい・住環境づくり  
 (3) 誰もが安心して暮らせる居住支援

住宅に困窮する市民に対し、各種支援や公的住宅の供給支援を行うことにより、住宅セーフティネットとしての役割を高めていく必要があります。  
 こうした状況を踏まえて、下記の2つの施策を進めます。

3-(3)-①	低所得者世帯への支援	担当課	地域福祉課 福祉相談課
目的	離職などにより住居を失った方や失うおそれの高い方等に対し、自立の促進を図り、誰もが安心して暮らせる居住環境の確保を推進する。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こま YELL（エール）<sup>*</sup>の取組として、自立相談事業や住宅確保給付金事業、就労準備支援事業などを行い、生活困窮者に対する支援を進める。</li> <li>・住宅に困窮する市民に、都営住宅・公社住宅を活用した居住の安定確保の支援を行う。  <small>※こま YELL（エール）：生活困窮者自立支援事業（経済的な理由等で生活に困っている方のための自立相談・就労準備などの支援事業</small></li> </ul>		

3-(3)-②	居住支援協議会設置の検討【再掲】	担当課	高齢障がい課、地域福祉課 福祉相談課、子育て支援課 まちづくり推進課



**基本方針3 誰もが暮らしやすい住まい・住環境づくり**  
**(4) 地域で支え合う活動等への支援**

今後も少子高齢化が進行していくため、子育て世帯をはじめ、高齢期になっても安心・快適に住み続けられる良好な居住環境の形成に寄与する、地域コミュニティの維持・活性化を進めていく必要があります。

こうした状況を踏まえて、下記の2つの施策を進めます。

3-(4)-①	地域コミュニティの活性化支援	担当課	地域活性課
目的	住民間のコミュニティの形成とコミュニティ活動の推進を図り、住環境の向上につなげる。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町会・自治会への参加促進チラシの転入者への配布や、不動産業者との連携による配布等により、町会・自治会への加入率の向上を図る。</li> <li>・粕江市民活動・生活情報誌「わっこ」や、こまなび電子版の充実を図り、各コミュニティの情報発信を支援する。</li> <li>・アドプト団体への支援を行い、市民協働により道路・公園等の清掃を実施する。</li> </ul>		

3-(4)-②	地域住民・子育て世代、高齢者の活動場所づくりの推進	担当課	高齢障がい課 地域福祉課、地域活性課 子育て支援課、政策室
目的	地域住民が自ら地域で活発に活動できる拠点について検討を行い、活動場所の整備や維持管理等を行うことにより、地域で支えあうコミュニティの形成を推進し、誰もが暮らしやすいまちを目指す。		
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民活動の拠点である市民活動支援センターや、公民館・地域センター・地区センター等の活動場所の維持管理を行う。</li> <li>・高齢者の孤立化を防ぐため、多様な世代が集える場所等の仕組みの検討を行う。</li> </ul>		

## 第4章 市街地の整備の方向

### 4-1 基本的な考え方

狛江市の市街地の整備の方向は、かつては住宅の供給を目的として、高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきましたが、成熟社会を迎えつつある中で、市街地の持続可能性を重視する方向へ転換する必要があります。

このため、「東京の都市づくりビジョン（改定）」や「狛江市都市計画マスタープラン」、「狛江市用途地域の指定方針・指定基準」との整合性を図りつつ、防災面や生活サービスや地域における連携、景観や環境への配慮といった視点から、地区ごとに整備の方向性を示します。

### 4-2 整備の方向

#### 【住居系市街地】

#### （1）低層住宅地区

低層住宅地として水と緑及び農が調和した良好な住環境を維持、保全する区域は、「狛江市まちづくり条例」などを活用して、最低敷地面積の確保や細街路網形成の誘導、生垣や敷地内緑化の誘導、積極的な街並み景観形成の誘導などを行うことにより、緑に包まれたゆとりある低層住宅地の形成を目指します。

#### 〈施策展開の方向〉

- 良好な居住環境形成の観点から「狛江市まちづくり条例指導基準」の第10条において、第一種低層住居専用地域で事業施行面積が1,000㎡以上の場合は、原則として一宅地の区画面積を最低125㎡以上確保することとしており、引き続き最低敷地面積の確保を図っていきます。
- 木造住宅密集地域については、木造住宅密集地域整備促進事業等の導入を視野に入れながら、共同・協調建替えを促進し、安全性の高い良好な住環境の形成を図ります。
- 4m未満の狭あい道路の拡幅や都市計画道路等の整備を促進するとともに、公園・緑地等のオープンスペースの確保や、生産緑地等の農地の保全を図ります。
- 耐震診断・耐震改修の助成や住宅相談を通じ、既存住宅の活用を推進します。

### (2) 中高層住宅地区・大規模住宅地区

鉄道駅に近接した地区で、低層住宅と調和のとれた住宅地区の形成を目指す中高層住宅地区は、基盤整備状況や周囲の土地利用の実態に応じた適度な密度と形態の中高層住宅開発を誘導するため、「狛江市まちづくり条例」による地区まちづくり計画や、都市計画法による地区計画の策定を促進することで、地区における今後の中高層建築物の規制・誘導方針を明確にし、低層住宅と調和のとれた地区の形成を図ります。

また、多様な世代が共生する地区を目指す大規模住宅地区は、大規模な修繕や建替えなどが行われる場合には、周辺環境との調和、活性化に繋がるように適切な誘導を図ります。

#### 《施策展開の方向》

- 共同・協調建替えを促進し、防災性の向上と日照や通風等質の高い居住環境の確保を進めます。
- 現在の居住環境を持続可能なものとするため、地区計画・建築協定等による地区のルールづくりの導入を促します。
- 老朽化の進んだ公営住宅の居住環境を改善するため、適切な維持管理の方針について、東京都に要請するとともに、検討を進めます。

#### 【複合系市街地】

### (1) 中心拠点

まちの中心拠点にふさわしい、にぎわいのある拠点を形成するため、拠点交通結節点としての機能や商業・業務機能を集積すべき狛江駅周辺は、これらの機能の維持・充実とともに、交流・情報提供・子育て支援などの各種の公益機能・交流機能の強化を図り、まちの「中心拠点」にふさわしい、にぎわいのある地区の形成を図ります。

#### 《施策展開の方向》

- 狛江駅南口において面的整備手法の導入を引き続き検討するとともに、居住機能、商業・業務機能を活かした利便性の高い複合住宅地の形成を図ります。

(2) 地域交流拠点

和泉多摩川駅及び喜多見駅の周辺は、「地域交流地区」に位置づけ、買い物や通勤・通学などで人々が集まる特性を活かして、日用品店舗や飲食店をはじめとする商業施設のほか、交流のための機能など各種の公益的な施設の立地の促進を図ることにより、日常生活を支える拠点となる地区を目指します。

また、住宅と店舗が混在している近隣型地域交流拠点については、適切な規制・誘導により、生活を支えるにぎわいのある地区の形成を目指します。

《施策展開の方向》

- 地域交流拠点の利便性を高め、多世代の交流を促すため、商店街活性化支援策を引き続き実施します。

(3) 幹線道路沿道・鉄道沿線地区

幹線道路の沿道や小田急線沿線の地区については「幹線道路沿道・鉄道沿線地区」に位置づけ、後背部の低層住宅地の住環境との調整を図りながら、中高層住宅や公益機能・交流機能などの立地を誘導するとともに、街路景観の形成に配慮し、また、延焼遮断機能など防災機能も果たす地区の形成を図ります。

《施策展開の方向》

- 騒音や防災に配慮しつつ、良好な居住環境と延焼遮断帯等都市防災機能を併せ持つ複合的な住宅地として、耐震診断・改修の助成を継続し、持続可能な市街地の形成を推進します。

(4) 住工混在地区

市内産業の育成と都市型工業の保持を図る区域は、住宅と調和した複合市街地を目指し、工業用途などの存続状況を精査し、必要に応じ用途地域の指定替え、中高層住宅地区に転換することを検討します。

また、周辺の住環境との調和に配慮しながら、高密度な中高層住宅開発による住環境の悪化を防ぐため、中高層住宅などの開発については「中高層住宅地区」に準じた配慮を行います。

《施策展開の方向》

- 住宅敷地や事務所、店舗等、良好な住環境と産業面での活力が調和したうるおいのある住環境の維持・形成を図るため、地区計画等を導入し、周辺の住環境との調和を確保します。
- 「狛江市まちづくり条例指導基準」の第 11 条第 2 項において、準工業地域における敷地面積 500 m<sup>2</sup>以上の集合住宅については、原則として住居系用途地域内の建築物に適用される建築基準法第 56 条の建築物の各部分の高さの制限に適合するよう努めるものとするとしており、引き続き地域の住環境の維持改善を図っていきます。

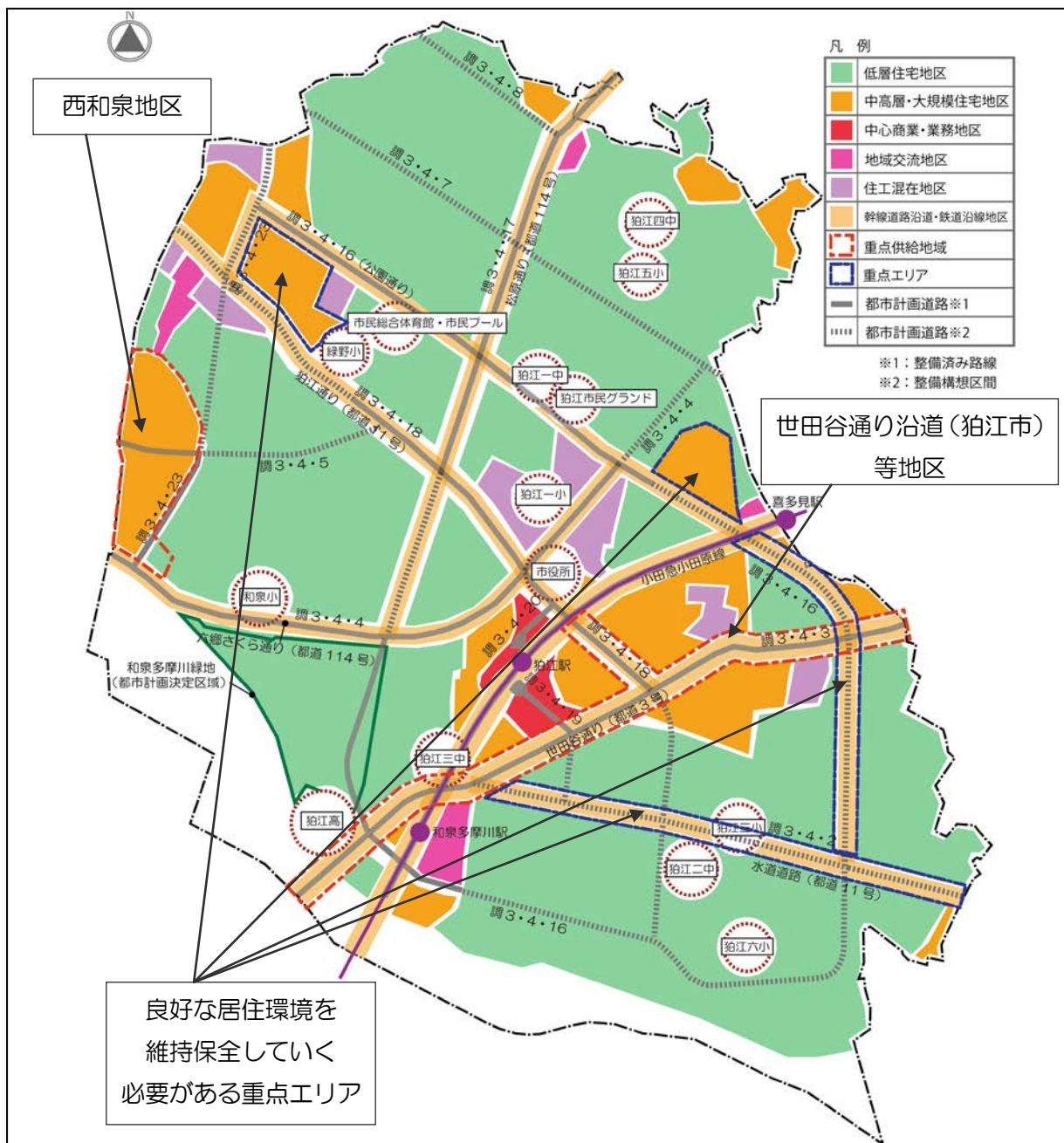
### 4-3 重点的に良好な居住環境を維持保全するエリア

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき定める重点供給地域については、国・東京都との連携のもと、以下の2地区について、質の高い住宅整備と良好な住環境の形成に努めていきます。

【狛江市における重点供給地域一覧】

重点供給地域の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
西和泉地区	16	一団地の住宅施設（決定済） 地区計画
世田谷通り沿道（狛江市） 等地区	17	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

また、上記エリア以外の市内の4箇所については、計画期間内において、良好な居住環境を維持保全していく必要がある重点エリアとして設定します。

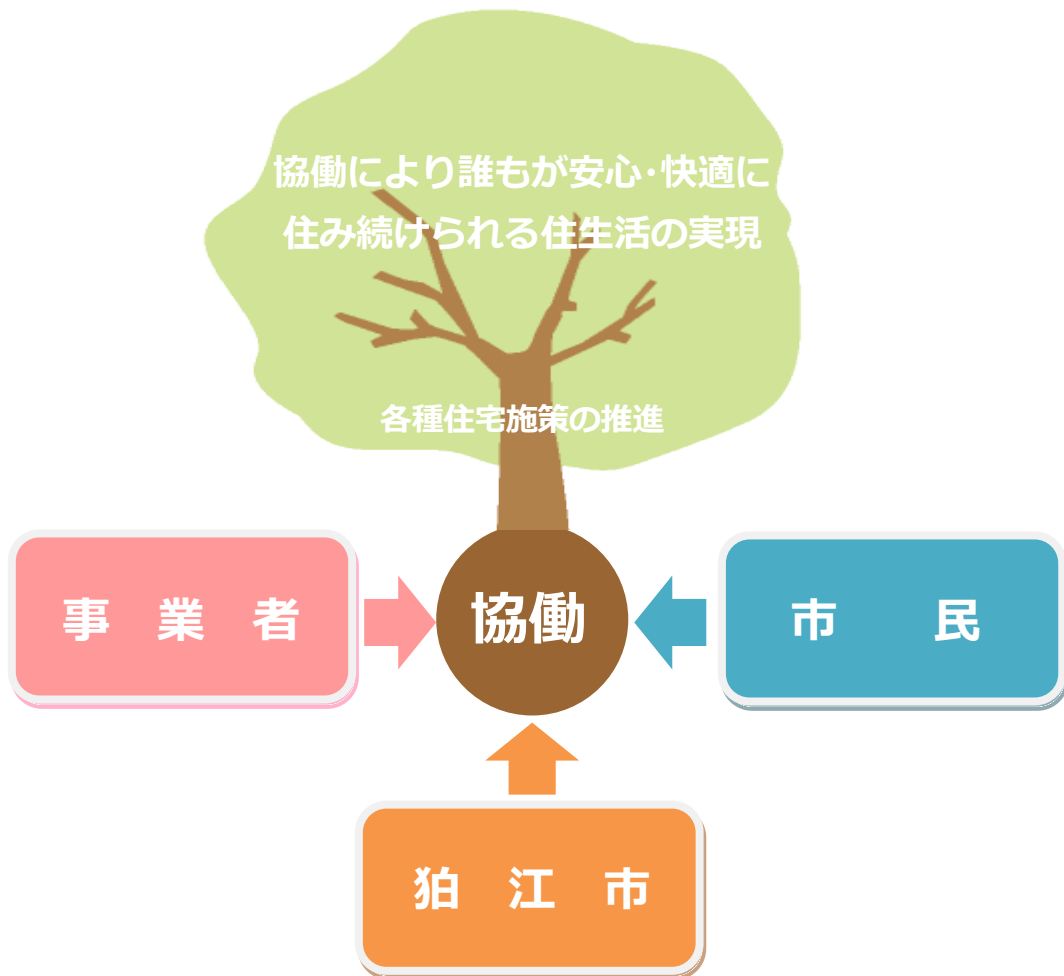


第5章 計画の推進に向けて

5-1 多様な主体・分野との連携

施策推進のためには、行政はもちろんのこと、市民、住宅関連事業者、NPO等その他の分野の市民団体の各主体が、都市計画、福祉、環境、消費者保護等の様々な分野において、それぞれの役割を果たしながら協働していくことが必要です。

行政においても、まちづくりや福祉、環境、防災等の複数の分野にわたる施策展開が必要であるため、庁内の各関係各課との横断的な推進体制により、計画の実現に取り組めます。

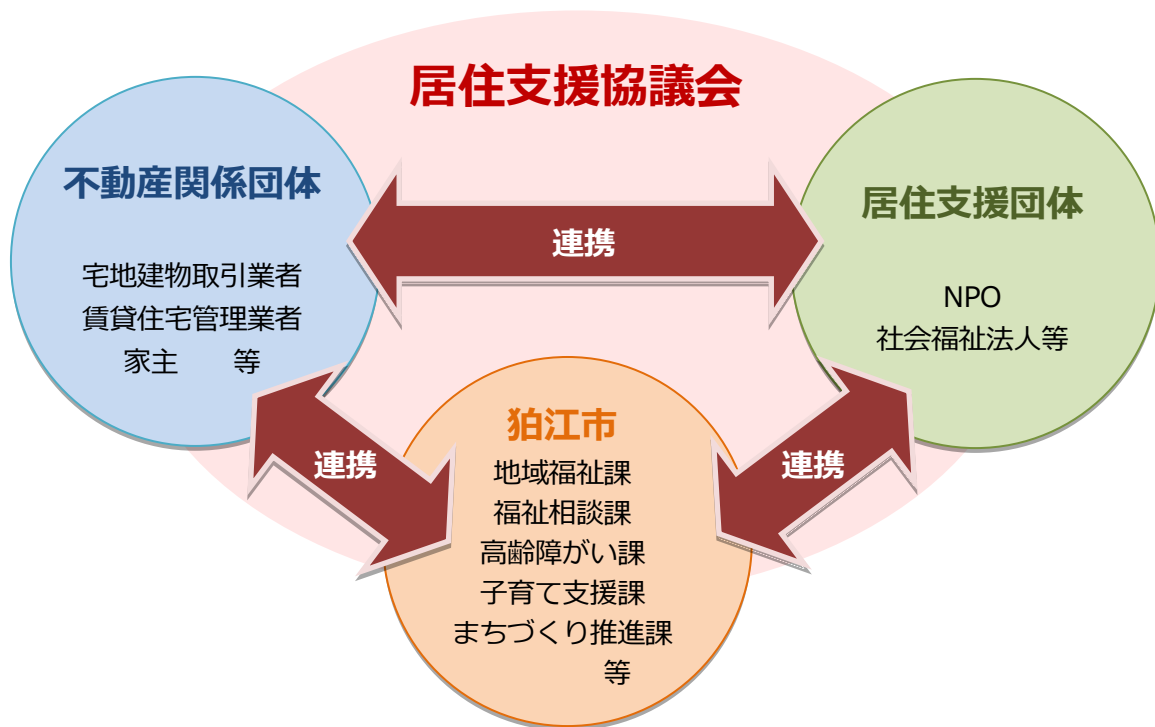


【行政と市民と事業者の協働のイメージ】

### 5-2 国や東京都等との連携

限られた財源で効率的に施策を推進するため、国や東京都の補助金を活用するとともに、公営住宅の維持管理や各種制度の情報提供においては、東京都や住宅供給公社等との連携を行い、社会情勢の変化に適応したきめ細かな施策推進を図ります。

なお、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るための組織である居住支援協議会の設立等を検討し、関連団体と綿密に連携していきます。



【居住支援協議会のイメージ】

※居住支援協議会とは…

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織です。

### 5-3 進捗管理の方法

本計画においては、特に重点施策について指標等を用いた進捗管理を行います。また、中間年度である平成32年度を目安に、進捗状況を判断し、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況等に応じたきめ細かな対応を行います。

進捗状況については、取組の成果を「A：進捗している・期待通りの成果が出ている」、「B：現状維持・ある程度の成果が出ている」、「C：あまり進捗していない・あまり成果が出ていない」、「D：まったく進捗していない・まったく成果が出ていない」の4段階で担当課において自己評価を行い、課題等を整理・評価したうえで、以後の施策形成の参考とします。

#### 基本方針1

##### (1) 災害に強い住宅市街地の形成

###### ①耐震診断・補強工事の普及促進 【※重点施策】

耐震診断、耐震改修に対する助成を継続的に実施します。耐震化率を指標として、5年ごとの住宅・土地統計調査により確認を行います。また、「狛江市耐震改修促進計画」に基づき、平成32年度の耐震化率は95%以上、平成37年度の耐震化率は平成32年度の目標値を超えることを目標とします。5年後の状況により、目標値に向けた施策の再精査を行います。

##### (2) 防犯性の高い住環境づくり

###### ①空家等の適正管理の推進 【※重点施策】

平成28年度に空家実態調査を実施し、空家の状況をデータベースとして整備します。平成29年度以降、空家実態調査の結果をもとに、データベースを活用しながら、各課での情報の共有を図るとともに、空家の適正管理の方針を検討します。5年を目安に、空家の実態調査の再調査を実施します。さらに、空家実態調査により把握された特定空家に対して適切な対応を行うなど、空家等の適正管理に関する施策を実行するとともに、空家に関する適正な情報管理の実現と適正管理の仕組みづくりの実現を目指します。

#### 基本方針2

##### (1) 快適な住まい・住環境整備

###### ①既存マンションの建替え等推進 【※重点施策】

国のマンション建替えに関する制度などの情報を収集し、制度に合わせた施策の検討を行います。また、多摩川住宅については、都市計画法第11条の「一団地の住宅施設」の建替えに向けたまちづくりについて調布市と連携した取組を推進させ、平成32年度までに地区計画及び地区整備計画の策定を目指します。その後、平成37年度までに多摩川住宅の建替え工事の着手を目指します。



## (2) 既存住宅活用の推進

## ②空家等の利活用の推進 【※重点施策】

空家の実態調査結果をもとに、平成 32 年度までに関係各課と関連主体等とともに、空家の利活用に関する方針と目標を決定します。空家等の利活用の方針と目標に従い、利活用の実現に向けた検討を行い、施策を実行するなど、年次計画を着実に実行します。

平成 37 年度までに空家の利活用を実現し、5年後を目安に空家利活用件数等の目標件数を検討します。

## (3) 環境に配慮した住まい・住環境の創出

## ①緑豊かな住宅市街地の整備 【※重点施策】

「狛江市緑の基本計画」に基づき、平成 44 年度の緑被率 29%を目指します。緑のまち推進補助制度等、緑化助成の実績値を毎年把握し、効果的な制度について検討を行います。5年後の状況により、目標値に向けた施策の再精査を行います。

## 基本方針3

## (1) 高齢者・障がい者世帯の居住支援

## ①居住環境向上の促進 【※重点施策】

居住環境の向上を図る住宅改修・改善については、狛江市高齢者保健福祉計画・第6期介護保険事業計画に基づき、介護給付の住宅改修費の給付人数を目標とします。さらに、高齢者や障がい者に対する支援策として、「高齢者自立支援住宅改修費給付事業」や、「重度身体障がい者(児)住宅設備改善費給付事業」等もあるため、それらの実績についても、進捗管理の取組成果の評価時に、毎年度実績値を把握します。なお、今後、狛江市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の改定を踏まえ、目標値に向けた施策の再精査を行います。

※施策の番号は、52、53 頁 3-3 施策体系の施策番号を示しています。



## 【 參考資料 】



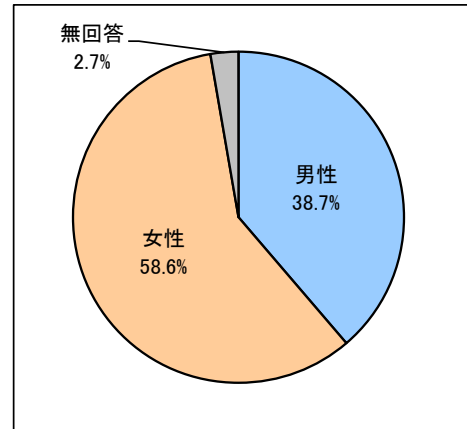
# 1. 市民意識調査結果

## (1) 回答者属性

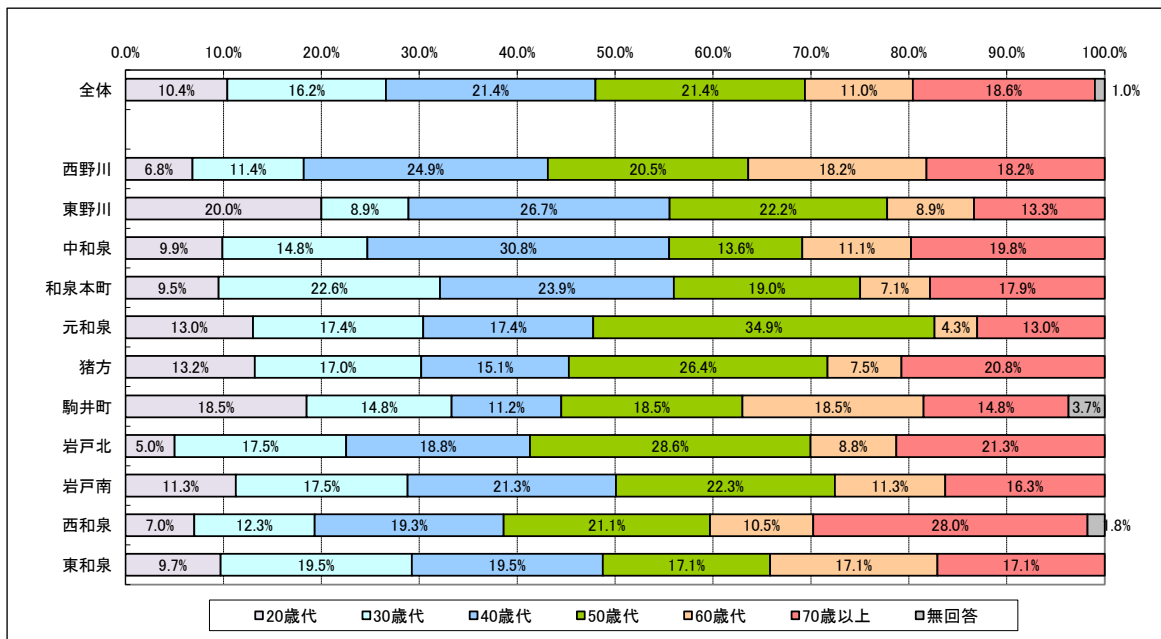
回答者の性別は女性が約6割を占め、年代は40歳代と50歳代がともに21.4%、次いで70歳以上が18.6%となっており、20歳代は10.4%と最も低くなっています。

なお、地区別で見ると西和泉地区では70歳以上の割合が高く、和泉本町地区、元和泉地区、猪方地区、駒井町地区では20～30歳代の割合が3割を超えています。【図40、41】参照

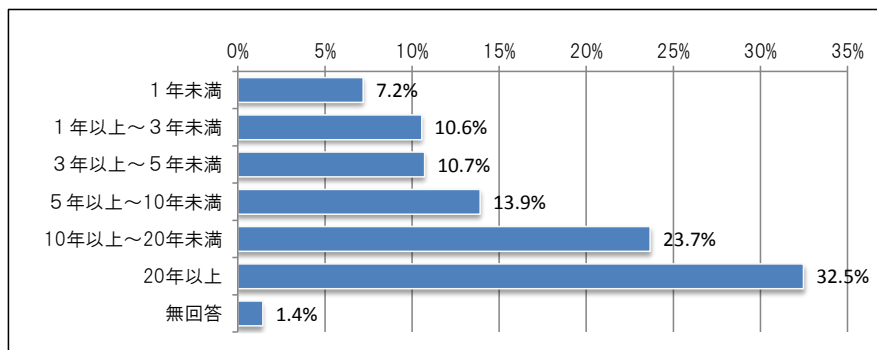
また、現在の住所での居住年数は20年以上の方が最も多く32.5%となっており、次いで10年以上～20年未満の方が23.7%となっています。【図42】参照



【図40 男女比】



【図41 地区別年代構成比】



【図42 居住年数比】

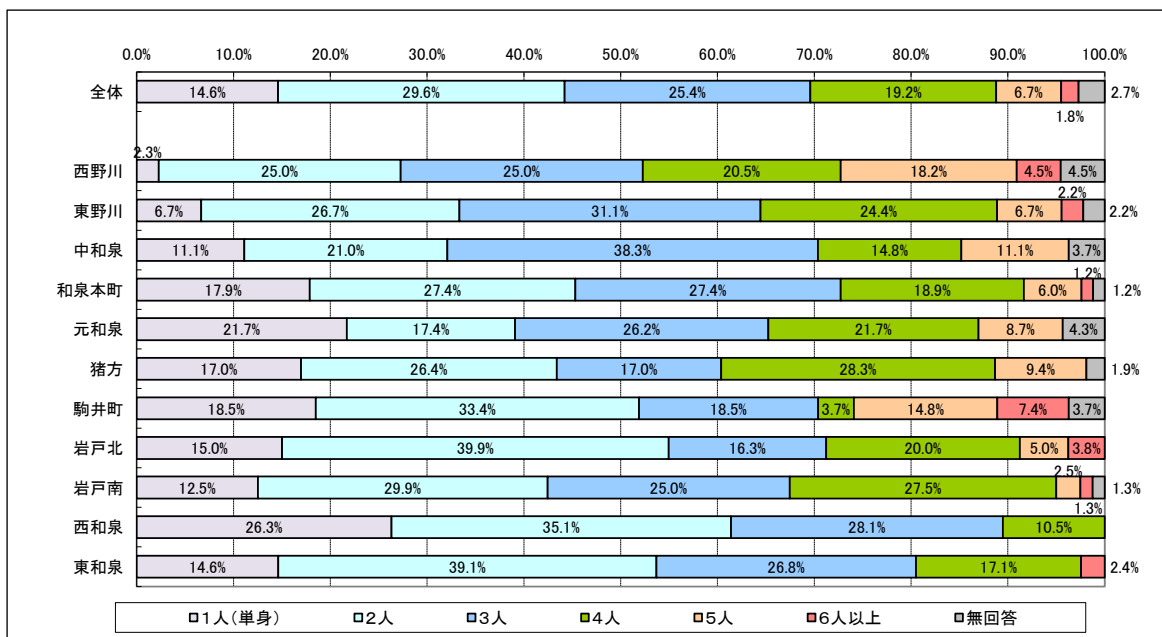
(2) 家族構成

回答者の世帯人数は2人世帯が約3割を占め、次いで3人世帯が25.4%、4人世帯が19.2%となっています。

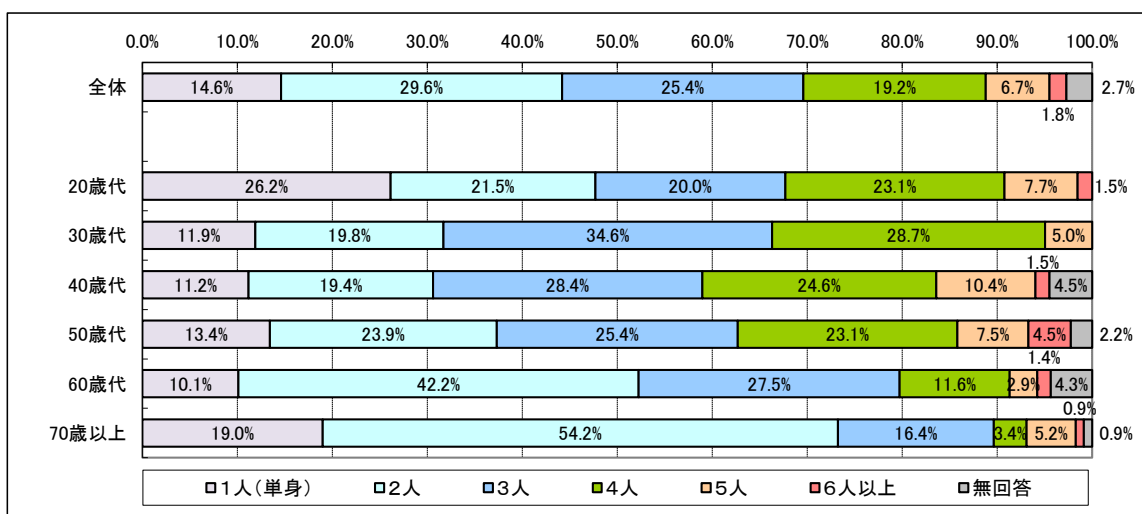
なお、地区別で見ると西和泉地区は単身世帯が多く、2人世帯を含む小規模世帯の割合は6割を超えています。一方、5人世帯は西野川地区、6人以上の世帯は駒井町地区が多くなっています。【図43】参照

また、年代別で見ると単身世帯が最も多いのは20歳代で26.2%、次いで70歳以上が19.0%となっており、60歳代は約5割、70歳以上では約7割が1~2人の小規模世帯となっています。【図44】参照

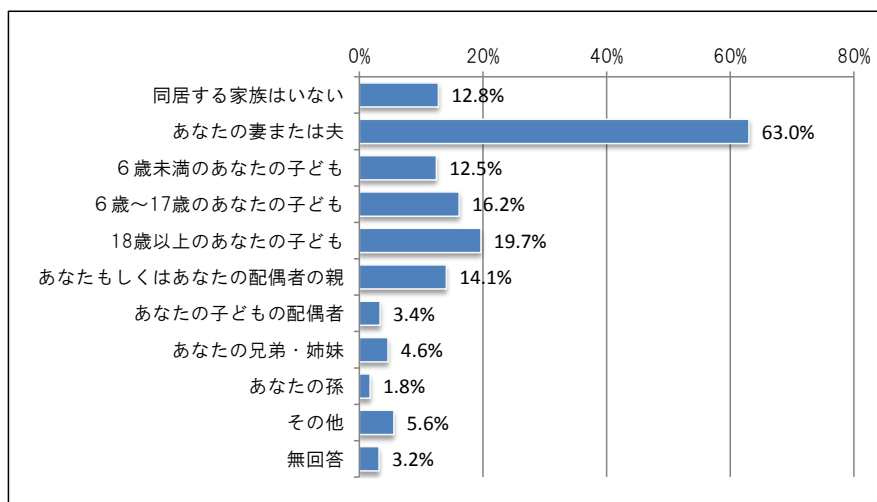
さらに、6歳未満の子どもがいる世帯は12.5%、6歳以上17歳未満の子どもがいる世帯は16.2%となっており、18歳未満の子どもを育てる子育て世帯は約3割となっています。【図45】参照



【図43 世帯人数比】



【図 44 年代別世帯人数比】



※無回答及び回答ミスなどにより図 44 とは一致しない

【図 45 家族構成比（複数回答）】

### (3) 住宅

回答者の住宅の広さについては、100㎡以上（約30坪以上）が21.5%と最も多く、次いで60㎡以上80㎡未満（約18坪以上24坪未満）が20.8%、80㎡以上100㎡未満（約24坪以上30坪未満）が15.7%となっています。

【図46】参照

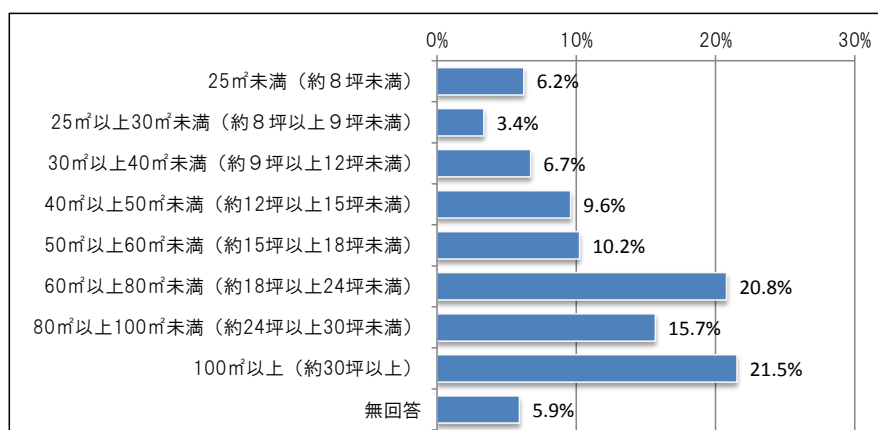
回答者の居住する住宅は、新築で購入した一戸建ての持家が最も多く36.0%となっています。次いで民間の賃貸共同住宅が19.4%、中古で購入した分譲マンションが11.2%となっています。

なお、年代別で見ると、50歳代から70歳以上は4割以上が新築で購入した一戸建ての持家に居住しており、年代が下がるにつれ民間の賃貸共同住宅の割合が高くなり、20歳代では約5割となっています。 【図47】参照

また、居住する住宅の建築時期は平成3年～12年が18.9%と最も多く、次いで平成13年～22年が18.7%、昭和56年～平成2年が15.8%となっています。

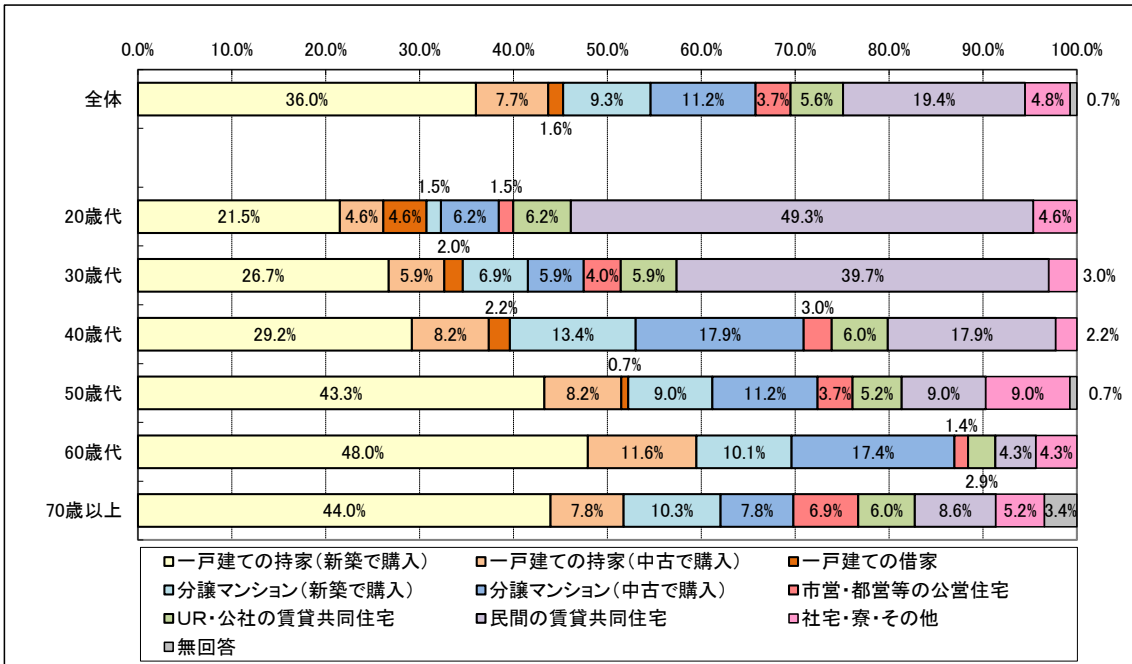
なお、年代別で見ると、年代が上がるにつれ、耐震基準が改正された昭和56年以前に建築された住宅に住む割合が高い傾向があり、60歳代では約4割、70歳代以上では約5割となっています。 【図48】参照

なお、回答者の居住する住宅の構造は木造が最も多く、49.3%、次いで鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造が39.7%となっています。 【図49】参照

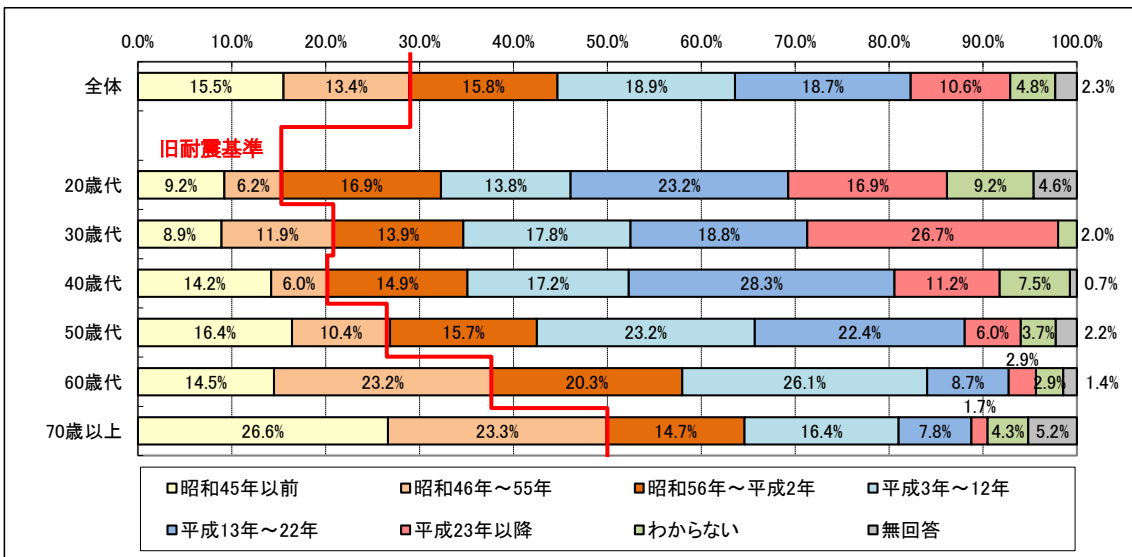


【図46】 居住する住宅の規模

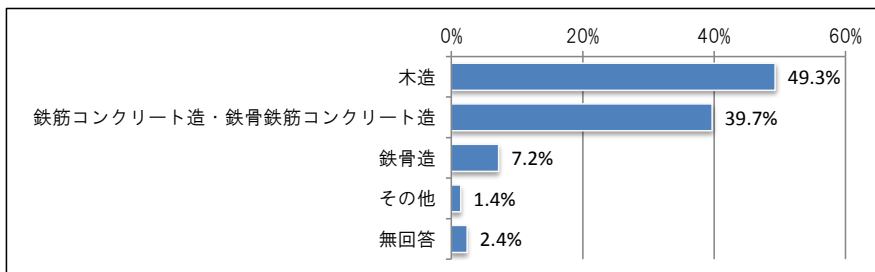




【図 47 居住する住宅の種別】



【図 48 居住する住宅の建築時期】



【図 49 居住する住宅の構造】

#### (4) 住宅に関する評価（年代別）

##### A. 20 歳代

「⑦遮音性」、「⑩駐車場と駐輪場」はマイナス評価であり、かつ、全体評価との差も大きくなっています。

##### B. 30 歳代

「①住宅の広さ」と「⑫住宅ローンや家賃などの住宅に関する費用」は全体評価よりもかなり評価が低くなっています。

##### C. 40 歳代

全体評価に比べほとんどの項目の評価が低くなっていますが、特に「③収納の充実度」、「⑥障がい者や高齢化への対応」、「⑦遮音性」はマイナス評価となっています。

##### D. 50 歳代

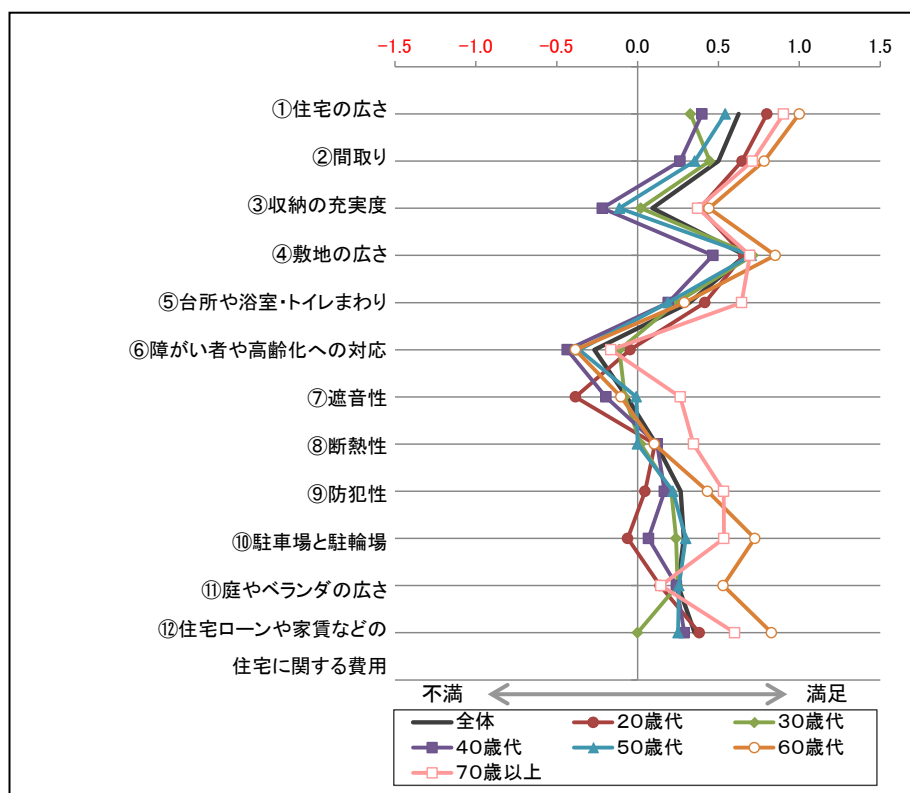
全体評価と概ね同じ傾向となっていますが、「③収納の充実度」と「⑥障がい者や高齢化への対応」はマイナス評価となっています。

##### E. 60 歳代

全体評価より低い項目は「⑥障がい者や高齢化への対応」と「⑦遮音性」の2項目で、「①住宅の広さ」や「②間取り」、「③収納の充実度」、「④敷地の広さ」、「⑨防犯性」、「⑩駐車場と駐輪場」、「⑪庭やベランダの広さ」、「⑫住宅ローンや家賃などの住宅に関する費用」は高く評価されています。

##### F. 70 歳以上

全体評価より評価が低い項目は「⑪庭やベランダの広さ」のみで、それ以外は全体評価を上回る評価となっています。



【図 50 年代別 居住する住宅の評価】 単位：ポイント

(5) 住環境に関する評価（年代別）

A. 20 歳代

「⑨保育園・幼稚園の充実度」、「⑩図書館や公民館、スポーツ施設などの充実度」はマイナス評価である反面、「⑧子どもの遊び場の充実度」は評価が高くなっています。また、「⑬総合的な満足度」は各年代の中で最も高くなっています。

B. 30 歳代

「⑧子どもの遊び場の充実度」、「⑨保育園・幼稚園の充実度」、「⑩図書館や公民館、スポーツ施設などの充実度」はマイナス評価ですが、「③静かさ・日当たりや風通し・空気のきれいさ」は全体評価に比べ評価が高くなっています。

また、「⑬総合的な満足度」は各年代の中で最も低くなっています。

C. 40 歳代

「⑧子どもの遊び場の充実度」、「⑩図書館や公民館、スポーツ施設などの充実度」はマイナス評価となっており、ほとんどが全体評価より低くなっています。

D. 50 歳代

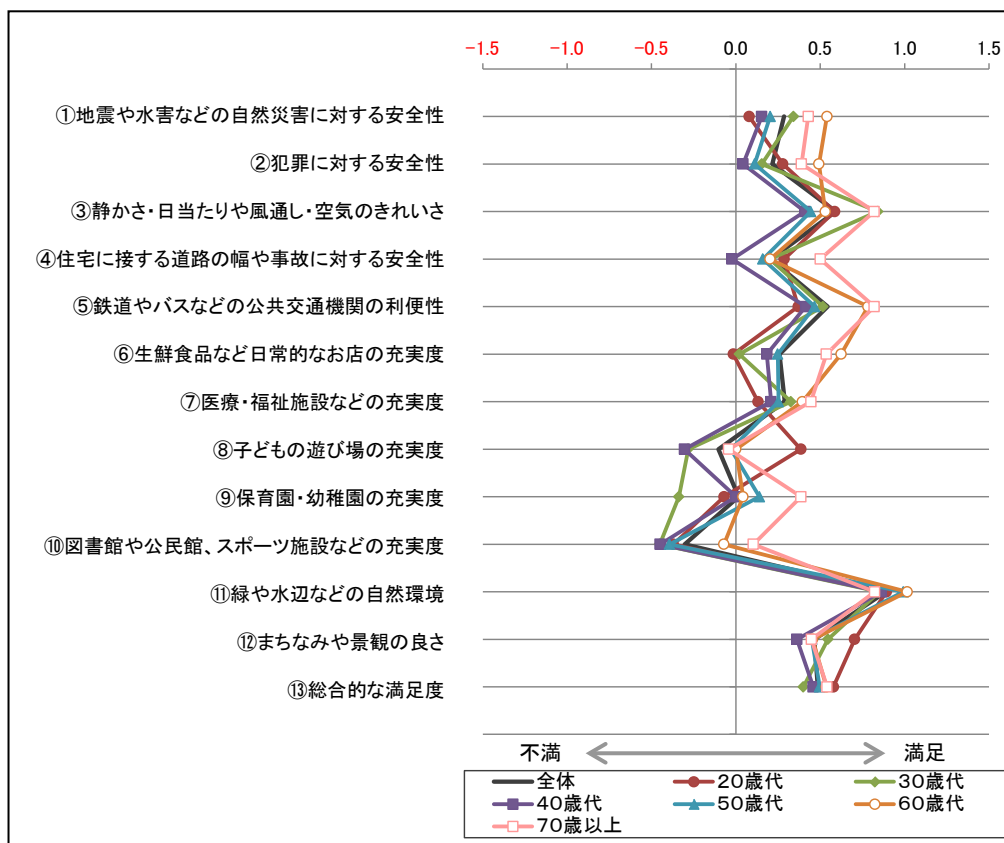
概ね全体評価と同様の傾向となっていますが、「⑨保育園・幼稚園の充実度」は評価がやや高くなっています。

E. 60 歳代

「⑩図書館や公民館、スポーツ施設などの充実度」はマイナス評価となっていますが概ね高評価であり、「⑤鉄道やバスなどの公共交通機関の利便性」、「⑥生鮮食品など日常のお店の充実度」は高く評価されています。

F. 70 歳以上

「⑧子どもの遊び場の充実度」のみマイナス評価となっていますが、「⑪緑や水辺などの自然環境」の項目以外は全体評価を上回る評価となっています。



【図 51 年代別住環境の評価】 単位：ポイント

## 2. 賃貸住宅所有者意識調査結果

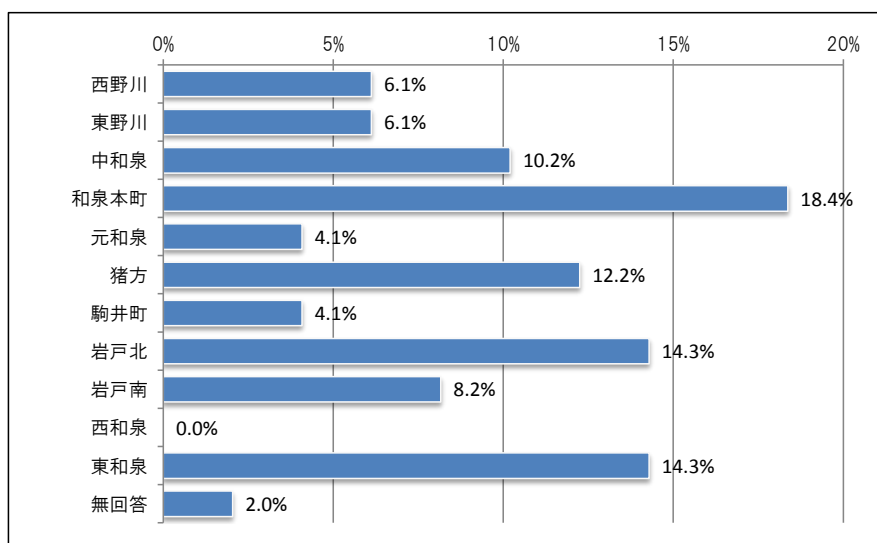
### (1) 賃貸住宅の概要

回答者が所有する賃貸住宅の所在地は「和泉本町地区」が最も多く 18.4%、次いで「岩戸北地区」と「東和泉地区」が 14.3%と続いています。

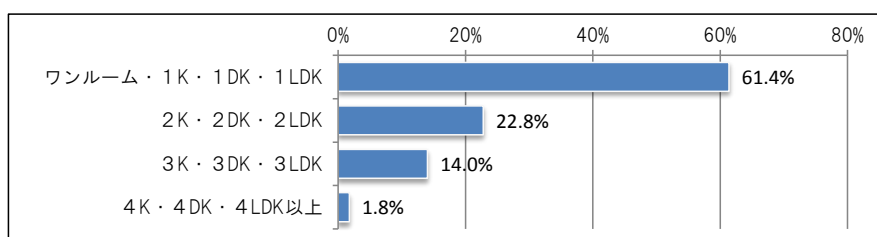
【図 52】 参照

所有している賃貸住宅のタイプとしては、「ワンルーム・1K・1DK・1LDK」が 61.4%と最も多く、次いで、「2K・2DK・2LDK」が 22.8%、「3K・3DK・3LDK」が 14.0%となっています。 【図 53】 参照

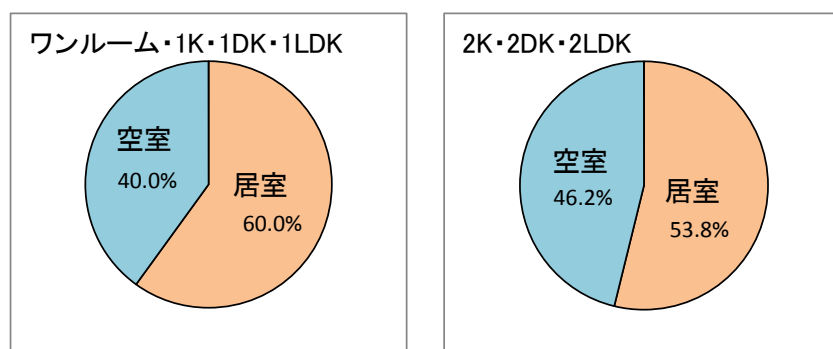
なお、所有している賃貸住宅の空室については、「ワンルーム・1K・1DK・1LDK」では 40.0%、2K・2DK・2LDKでは 46.2%となっており、この2タイプの賃貸住宅の4割が空室となっています。 【図 54】 参照



【図 52 賃貸住宅の所在地区】



【図 53 賃貸住宅のタイプ】



※3K・3DK・3LDK 以上の賃貸住宅における空室との回答なし。

【図 54 タイプ別の空室割合】

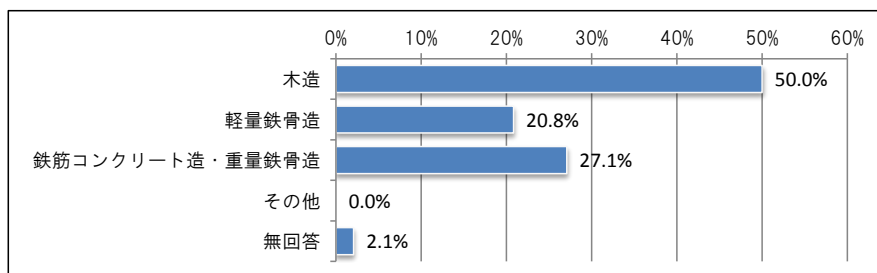
## (2) 賃貸住宅の構造・階数とエレベーター設置状況

回答者が所有する賃貸住宅の構造は、「木造」が50.0%、次いで「鉄筋コンクリート造・重量鉄骨造」が27.1%、「軽量鉄骨造」が20.8%となっています。

【図55】参照

また、所有する賃貸住宅の階数は「2階建て」が最も多く、約6割を占め、「3階建て」が約3割となっています。

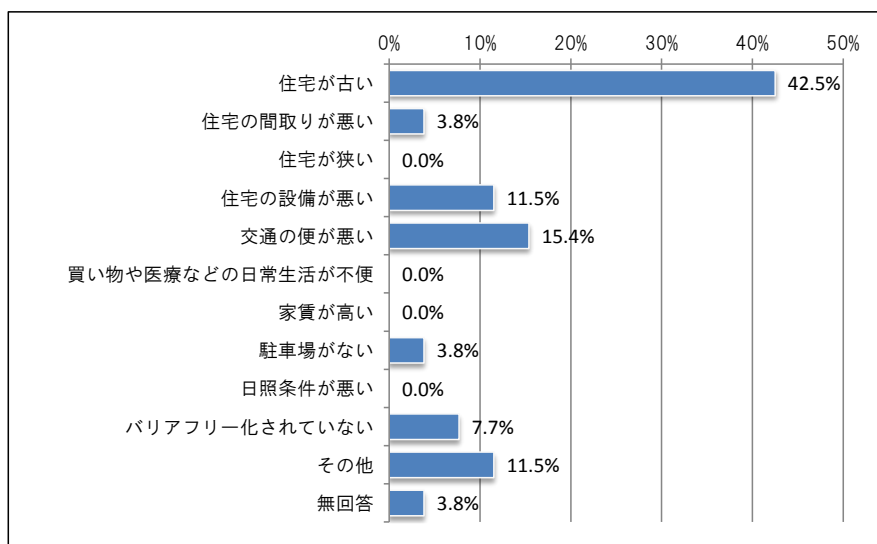
なお、3階以上の賃貸住宅について、エレベーターの設置状況を尋ねたところ、「設置されている」のはわずか1棟（6.7%）のみでした。



【図55 賃貸住宅の構造】

## (3) 賃貸住宅の空家・空室が増えている理由

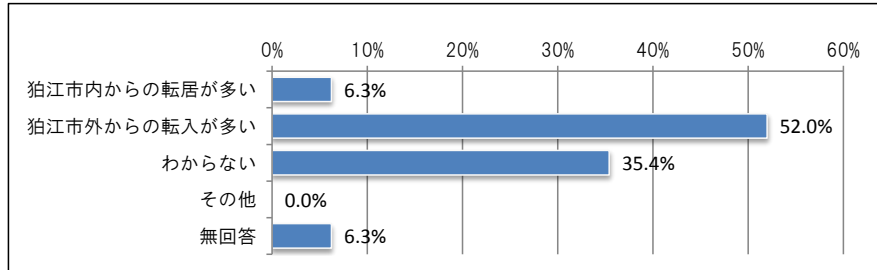
回答者が所有する賃貸住宅の空家・空室が増えている理由としては、「住宅が古い」が42.5%と最も多くなっています。 【図56】参照



【図56 賃貸住宅の空家・空室が増えている理由】

#### (4) 賃貸住宅の入居者の動向

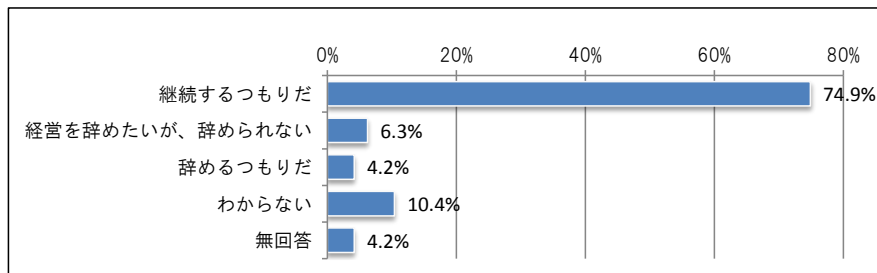
回答者が所有する賃貸住宅の入居者の動向について尋ねたところ、「狛江市外からの転入が多い」が52.0%と最も多くなっています。【図57】参照



【図57 入居者の動向】

#### (5) 賃貸住宅の経営継続について

回答者が所有する賃貸住宅の経営の継続意思を尋ねたところ、「継続するつもりだ」が74.9%と最も多くなっています。【図58】参照



【図58 賃貸住宅の経営継続について】

### 3. 狛江市の上位・関連計画

#### (1) 狛江市第3次基本構想

##### ○まちの姿を構成する3つの要素

「私たちがつくる水と緑のまち」は3つの要素で構成されます。土台となるのが「参加と協働でつくる自治のまち」であり、その上に立つ「水と緑を活かした生活環境」と「活気と優しさがあふれる地域社会」を柱として、私たちのまち狛江をつくります。

#### 1. 参加と協働でつくる自治のまち

##### 1) まちづくりの原則

- ①市民参加と協働のまちづくり
- ②地域の魅力を高めるまちづくり
- ③平和を求め人権を尊重するまちづくり

##### 2) 行財政運営

- ①行政運営の刷新
- ②財政の健全化
- ③自治体としての自治と広域連携

#### 2. 水と緑を活かした生活環境

##### 3) 自然・環境

- ①水と共生するまち
- ②緑があふれるまち
- ③環境に優しいまち

##### 4) 都市基盤

- ①便利で快適なまち
- ②安心して暮らせる安全なまち
- ③美しい景観のまちなみ

#### 3. 活気と優しさがあふれる地域社会

##### 5) 子育て・福祉・健康づくり

- ①子育てしやすいまち
- ②いきいきと過ごせるまち
- ③健やかに暮らせるまち

##### 6) 教育・文化

- ①子どもの成長を見守るまち
- ②生涯を通して学び合うまち
- ③文化を創造するまち

##### 7) 産業・消費生活

- ①商工業を振興するまち
- ②都市農業を振興するまち
- ③暮らしに豊かさと潤いのあるまち

## (2) 狛江市後期基本計画

### ○重点プロジェクト

#### 1) まちづくり推進プロジェクト

水道局用地の利活用や水道道路の交通安全対策の具体化、公共施設の整備・機能移転等を着実に進めるとともに、地域全体を見据えた総合的な視点から市のまちづくりを推進する。

- ①水道局用地の利活用
- ②水道道路の安全確保
- ③公共施設の有効活用

#### 2) 安心で安全なまちづくりプロジェクト

「狛江市安心で安全なまちづくり基本条例」に掲げる理念のもと、関係行政機関と連携・協力し、市民の生命、身体及び財産に危険又は危害を及ぼすもの全般を未然に防止するための環境整備を推進する。

- ①地域の活動への支援
- ②道路修繕の計画的推進
- ③災害対応体制の整備
- ④放射能対策の推進

#### 3) 子ども・子育て支援プロジェクト

子どもたちが笑顔でのびのびと育つとともに、子育て家庭が安心して子育てできるよう、子どもの育ちを地域社会全体で支援するための環境整備を推進する。

- ①子どもの育ちの支援
- ②子育て家庭の支援
- ③新たな時代に即した学校教育の推進

#### 4) いたわりのあるまちづくりプロジェクト

誰もが暮らしやすいまちづくりを推進するとともに、住み慣れた地域で自立していきいきと暮らすことができる福祉のまちづくりを推進する。

- ①外出しやすいまちづくり
- ②社会参加への支援
- ③生活環境の整備
- ④災害時要援護者支援体制の構築

#### 5) にぎわいのまち「狛江」プロジェクト

市の特性を最大限活用した産業の振興やイベントの実施などを通して、狛江のまちの魅力を高め、にぎわいのあるまちづくりを推進する。

- ①商工業の活性化
- ②狛江ブランドの確立
- ③まちの魅力の発信
- ④地域スポーツの振興

#### 6) 行財政改革推進プロジェクト



### (3) 狛江市都市計画マスタープラン

#### ○土地利用類型別の土地利用誘導方針〔抜粋〕

##### 【住居系市街地】

###### ①低層住宅地区

現在、用途地域として第一種低層住居専用地域を指定しており、低層住宅地としての住環境が一定程度保全されている地区ですが、近年では、農地の宅地化や、宅地の細分化により、緑の減少と、細街路網・生活道路網が形成されないままの建て詰まりが進行しています。

これらの地区では、狛江市まちづくり条例などを活用して、最低敷地面積の確保や細街路網形成の誘導、生垣や敷地内緑化の誘導、積極的な街並み景観形成の誘導などを図ることにより、緑に包まれたゆとりある低層住宅地の形成を目指します。

幹線道路網・生活道路網が未整備の地区については、生活道路網を形成するため、現存する主要な細街路について、通過交通の抜け道にならないような措置を施しつつ、機能面・景観面での改善を図ります。

この地区内を中心に農地が散在していますが、生産緑地の指定を受けたものについては、生産機能・環境機能の面から保全を図ります。

###### ②中高層住宅地区

住宅地の中でも主に小田急線に比較的近接し、用途地域としては、主に第一種中高層住居専用地域や第一種住居地域を指定している地区ですが、基盤が未整備な地区であることも多く、近年では、周囲が低層住宅や農地であるところに、中高層の共同住宅が建つことで、建築紛争も発生しています。

これらの地区では、基盤整備状況や周囲の土地利用の実態に応じた適度な密度と形態の中高層住宅開発を誘導するため、狛江市まちづくり条例による地区まちづくり計画や、都市計画法による地区計画の策定を促進することで、地区における今後の中高層建築物の規制・誘導方針を明確にし、低層住宅と調和の取れた地区の形成を図ります。また、相隣関係に関わる調整の基準を定め、特に用途地域の異なる隣接部分における相隣関係を調整することなども検討します。基盤が未整備な地区については、基盤整備の進捗状況に応じて、建築物の高さの制限などを強化することを検討します。

###### ③大規模住宅地区

都営狛江アパートや多摩川住宅といった、計画的に整備された大規模な団地や、民間の大規模マンションからなる地区ですが、近年では、大規模住宅の建替えが検討され始めており、更新の時期を迎えています。

老朽化に伴うさまざまな問題が生じないようにするために、建物や敷地の適切な維持・管理が継続されるよう必要に応じて適切な配慮と要請を行います。

大規模な修繕や建替えなどが行われる場合には、周辺環境との調和、活性化に繋がるように適切な誘導を図り、多様な世代が共生する地区を目指します。

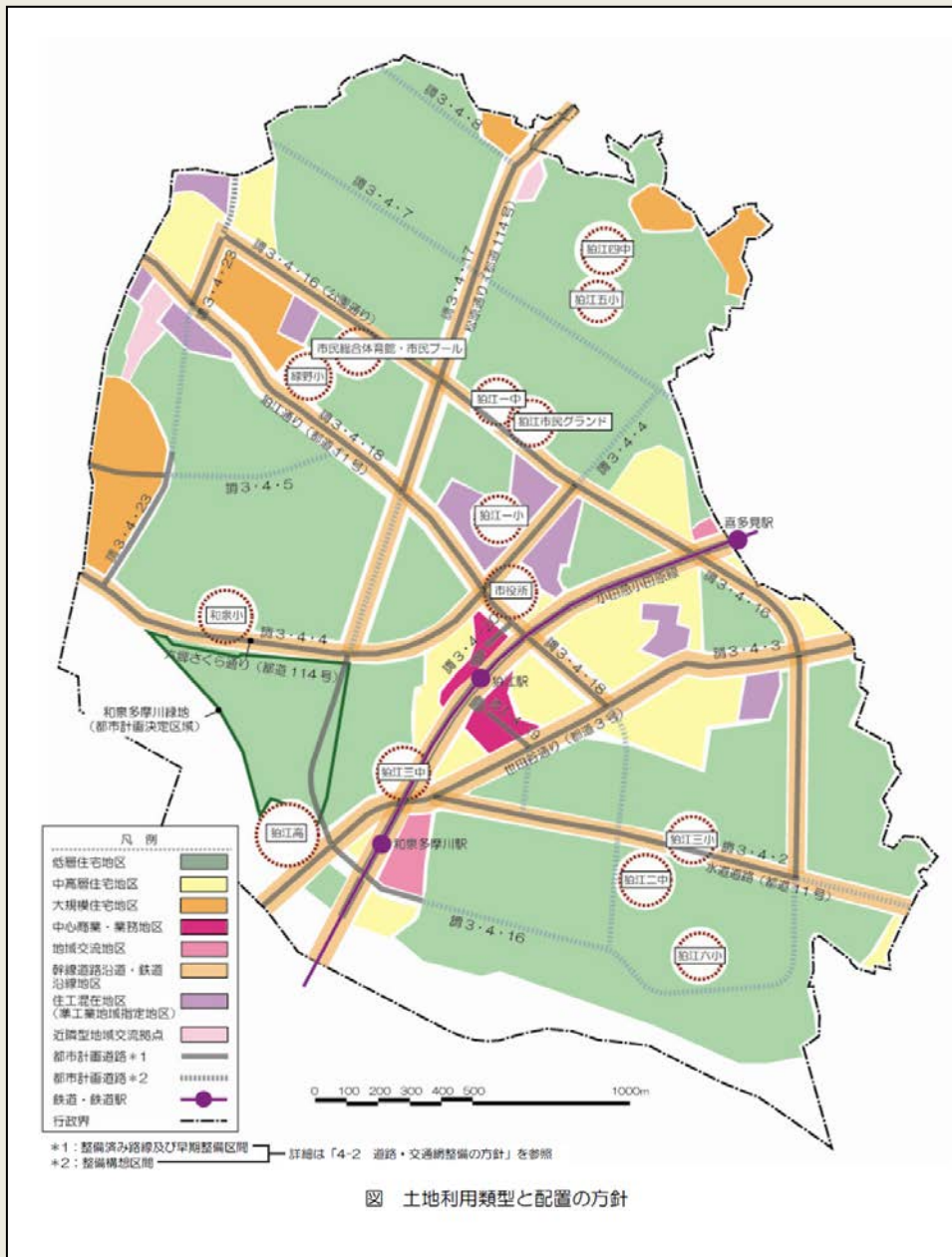
【複合系市街地】

④住工混在地区（準工業地域指定地区）

現在、用途地域として準工業地域が指定されている地区です。近年、工場などが転出し、跡地に中高層住宅などが建設されており、いわゆる住工混在問題は自然に解消する傾向にあります。これらの地区では、工業用途などの存続状況を精査し、必要に応じ用途地域の指定替え、中高層住宅地区に転換することを検討します。

また、当面は住工混在地区として、工業などの維持を図るとともに、周辺の住宅地との調和を図るべき地区については、高密度な中高層住宅開発による住環境の悪化を防ぐため、中高層住宅などの開発については「中高層住宅地区」に準じた配慮を行います。

準工業地域では住居系用途地域に比べて建築形態に関わる規制が緩く、過度に高密度な開発が起きやすいため、狛江市まちづくり条例の基準を強化することにより、中高層住宅などを建設する際には、住居系用途地域と同等の建築形態とすることなどを検討します。



## 4. 前計画の実績

### (1) 多様な暮らし方に応える住まいづくり

施策の方向 (1) 高齢者・障害者世帯の居住支援				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
① 住宅の改修 ・改善への 支援	・高齢者向け住宅改修費給付	実施中	・高齢者向け住宅改修費給付 1.自立支援住宅改修費給付 …H13～26 給付件数 420件 2.介護保険住宅改修事業	・継続して実施が必要
	・障がい者向け住宅改修費給付	実施中	・障がい者向け住宅改修費給付 (重度身体障がい者(児)住宅設備改善費給付) …H13～27 給付件数 54件	・継続して実施が必要
	・高齢者等住宅用火災報知器取付事業	実施済	・高齢者等住宅用火災報知器取付事業 …H21～22 取付件数 1,484件	・H21～22で事業完了
	・家具転倒防止器具取付支援事業	実施済	・家具転倒防止器具取付支援事業 …H21～23 取付件数 719件	・H21～23で事業完了 ・今後は啓発や器具の紹介を実施していく
② 高齢者・ 障害者向け の住宅の 確保	・シルバーピア事業	実施中	・シルバーピア3棟で単身、世帯合計45世帯分を提供	・サービス付き高齢者向け住宅について検討が必要
	・知的障がい者生活寮	実施中	・事業者への補助金 …H13～27 補助件数 毎年度1件	・今後も継続実施
	・地域生活援助	実施中	・グループホーム/シェアハウスの新設計画 1.H27/8 精神1カ所 2.H29/4 知的1カ所 (ほかほか広場)	・グループホーム開設支援
③ 民間賃貸 住宅への 入居支援 【重点施策】	・民間賃貸住宅への単身高齢者・障がい者等の入居支援 ・あんしん入居制度活用 ・家賃債務保証制度活用	実施中	・社会福祉協議会「あんしん狛江」を通じた高齢者、障がい者の賃貸住宅への入居相談等を実施	・新たな入居支援制度の確立にあたっては保証料の支援基金等の創設が必要
④ 同居や近居 の支援	・住宅改修の各種助成制度の紹介 (相談・情報提供)	実施中	・シルバーガイドブック配布 ・介護保険の手引き配布	・今後も継続実施

施策の方向 (2) ファミリー世帯の居住支援				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
① ファミリー世帯の住み替え支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定優良賃貸住宅制度によるファミリー向け民間賃貸住宅の建設誘導</li> <li>・ファミリー世帯の住み替え支援策の検討</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅資金融資制度 …H13~21 実施件数0件</li> <li>・特定優良賃貸住宅制度による支援 …H13~27 供給戸数118戸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後も継続実施</li> </ul>
② 住宅資産を活用した円滑な住み替え促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地制度の活用などによる住み替え方策の検討</li> </ul>	未実施	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後検討が必要</li> </ul>

施策の方向 (3) 多様なライフスタイルへの対応				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
① 新しい共同居住形態の普及 【重点施策】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な世代・世帯が交流できる共同住宅の建設誘導</li> </ul>	未実施	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後検討が必要</li> </ul>
② 中古住宅市場の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の不動産店や都などと連携した中古住宅市場の活性化策の実施</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅リフォーム助成金(木造) …H21~26 交付件数19件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後も実施が必要</li> </ul>

## (2) 質の高い住まいづくり (良質な住宅ストックの形成・活用)

施策の方向 (1) 公営住宅の修繕促進				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
① 都営・公社住宅等の適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都営狛江アパート、多摩川住宅等の適切な維持管理に関する都への要請</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都営狛江アパートエレベーター設置工事実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後も継続実施</li> </ul>
② 公営住宅居住者の高齢化への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者の高齢化への対応に関する都への働きかけ</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村公営住宅連絡協議会として要望済み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後も継続して要望</li> </ul>

施策の方向 (2) 良質な民間住宅（戸建・賃貸）の建設誘導				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
① 民間老朽住宅の建替え支援 【重点施策】	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅資金の融資斡旋や利子補給の見直し</li> <li>耐震診断や補強工事に対する助成の検討</li> <li>道路の拡幅や地域の整備と連動した形での老朽住宅の建替え支援策の検討</li> <li>地区計画等の都市計画制度の活用も含めた検討</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画を利用した建替え推進 …H20～多摩川住宅で実施</li> <li>住宅耐震診断等助成 …H23 助成件数 5 棟</li> <li>住宅耐震診断助成（木造） …H18～26 助成件数 75 件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後も継続実施</li> </ul>
② 高齢者・障がい者向けの民間賃貸住宅の建設誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者向け優良賃貸住宅制度の活用</li> </ul>	未実施	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービス付き高齢者向け住宅について検討が必要</li> </ul>
③ ファミリー世帯向け民間賃貸住宅の建設誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定優良賃貸住宅制度や優良民間賃貸住宅制度などの活用</li> <li>ファミリー世帯向けの良質な民間賃貸住宅の建設誘導</li> </ul>	未実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設誘導の実績なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後検討が必要</li> </ul>

施策の方向 (3) 分譲マンションの維持管理への支援				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
① マンション問題に対応できる体制づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲マンションの維持管理に関する実態調査の実施</li> <li>分譲マンションが抱える問題に対応できる体制づくり</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション管理相談</li> <li>分譲マンション実態調査 (H15)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後も継続実施</li> </ul>
② 分譲マンション管理組合の運営支援 【重点施策】	<ul style="list-style-type: none"> <li>相談や助言、情報提供</li> <li>マンション管理アドバイザーの派遣斡旋</li> <li>マンション管理士などの専門家の派遣</li> <li>大規模修繕や建替えが円滑に行われるような支援</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>毎年1回分譲マンションセミナーを開催 …年間2回開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後も継続実施</li> </ul>

### (3) 安心・安全・快適な住まいづくり

施策の方向 (1) まちづくりと連動した災害に強い住まいづくり				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
① 共同・協調 建替えの 促進	・関係機関と連携し、共同 建替えや協調建替えを促 進	実施中	・多摩川住宅まちづくり協議会	・今後も継続実施
② 災害避難路 ・一時避難 場所の確保	・幅4m未満の生活道路重 点整備 ・都市計画道路整備 ・一時避難場所の確保	実施中	・まちづくり条例に基づく開発 行為による整備	・今後も継続実施
③ 耐震診断・ 補強工事の 普及促進	・耐震改修工事に関する専 門家の派遣 ・老朽住宅の耐震診断・補 強工事に関する情報提供 ・耐震診断・補強工事の助 成検討	実施中	・住宅耐震診断等助成 …H18～助成件数 75件 ・住宅リフォーム助成(木造) …H21～26 助成件数 19件 ・耐震相談会開催、情報提供等 …H13～27 相談件数 年1回	・今後も継続実施

施策の方向 (2) 地域で支え合う住まいづくり				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
① 多様な世代 が交流でき る環境の 整備	・コミュニティ活動活性化 助成	実施中	・コミュニティ活動活性化助成 制度の実施	・今後も継続実施
	・多様なコミュニティの支 援	実施中	・多様なコミュニティへの支援 の検討	・今後も継続実施
② 福祉・医療 等と連携し た地域コミ ュニティの 形成	・障がいのある人が住宅を 借りて生活をする上での 支援に向けた検討	実施済	・市民福祉推進委員会、障がい 小委員会、プロジェクトチ ームにおける住宅に関する課題 抽出、検討(H24～25)	・検討内容の活用
	・相談支援事業	実施中	・NPO法人に委託 …H13～27 実施件数 1件	・特定計画相談支援事業、 整備を検討している地 域生活支援拠点、基幹型 相談支援事業との役割 整理
③ 商店街の活 性化支援策 の検討	・商工振興補助	実施中	・わくわく事業の実施 (逸品事業) …H20～隔年で実施 (計4回)	・逸品商品としての定着を 図る ・商業者の積極的な事業活 用
	・新・元気をだせ！商店街 事業費補助	実施中	・売り出し等のイベント事業及 びハード面の支援	・商店会の組織規模が小さ いことによる人的・経済 的制約により、当該事業 を活用する商店会が限ら れることが課題

施策の方向 (3) 環境や健康に配慮した住まいづくり				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
① 住宅地の 緑化促進 【重点施策】	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑の保全</li> <li>住宅敷地内の緑化促進に向けた誘導策等の検討</li> </ul>	実施済	<ul style="list-style-type: none"> <li>清水川整備事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業完了</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑のまち推進補助</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>生垣造成助成事業 …H13～25 助成件数 31 件 (うちブロック等撤去込み 5 件)</li> <li>H26 年度生垣造成制度を廃止し、植樹帯及び花壇造成を対象に加えた「緑のまち推進補助制度」を開始 …H26 生垣 0 件、 植樹帯 2 件、花壇 0 件 …H27 生垣 0 件、 植樹帯 1 件、花壇 0 件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後も継続実施</li> <li>新制度の市民周知を図る</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑化促進 (屋上緑化、壁面緑化等)</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり指導基準、緑の保全に関する条例施行規則に基づく指導</li> <li>年二回の花苗等の無償配布</li> <li>秋春の植木即売会の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後も継続実施</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>貯留・浸透施設設置助成</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>助成制度の実施</li> </ul>	
② 環境共生型 住宅の建設 誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅用太陽エネルギー利用機器設置助成制度推進</li> </ul>	実施中	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅用太陽エネルギー利用機器設置助成制度 …H24～27 補助件数 91 件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>助成利用の件数が近年微減傾向にあるため、事業周知が課題</li> </ul>
③ 健康に配慮 した住まい づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康的な住まいづくりに関する情報提供</li> </ul>	未実施	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施予定なし</li> </ul>

(4) 住まいに関する情報提供と協働による住まいづくり

施策の方向 (1) 住まいに関する情報の受発信				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
① 住宅・住まい相談の充実	・住宅相談	実施中	・毎月第二水曜日に実施 …H24～27 相談件数 41 件	・今後も継続実施
② 各種住宅制度に関するパンフレット等の発行	・住まいに関する情報発信 (各種パンフレット等発行)	実施中	・住宅用太陽エネルギー利用機器設置助成制度等のチラシ配布 ・環境政策課ツイッターでの情報提供	・新しい情報提供ツールの開拓
		実施中	・各種制度紹介のパンフレット配布	・今後も継続実施
	・住まいに関する情報発信 (各種パンフレット等発行)	未実施	—	・外部機関・団体の実施する支援制度を集約した形での周知

施策の方向 (2) 市民・NPO・企業等との連携・協働				
個別施策	主な事業の内容	達成状況	実績	課題・今後の予定等
①市民・NPO・企業等とのネットワークワークの形成	・ワークショップや勉強会などの開催 ・運動を展開していくための方策の検討	実施中	・こまなびの作成、周知	・今後も継続実施
		実施中	・住宅プロジェクトチーム等での検討	・今後も継続実施
② 協働に向けた仕組みづくり 【重点施策】	・高齢者や障がい者の居住に関する福祉関連の活動との連携等の検討 ・狛江市まちづくり条例に基づく協働によるまちづくりの推進	実施中	・狛江市まちづくり条例の施行 ・地区まちづくり計画、テーマ型まちづくり活動の提案 …地区まちづくり計画 1 件 …テーマ型まちづくり提案 2 件	・居住支援協議会の設立についての検討



## 5. 委員名簿

### ●狛江市住宅マスタープラン改定委員会委員

区分	氏名	選出区分	備考
委員長	松本 暢子	規則第3条委員 (学識経験者)	大妻女子大学 社会情報学部 環境情報学専攻 教授
副委員長	西田 幸夫		埼玉大学 理工学研究科 環境科学・社会基盤部門 特任准教授
委員	熊井 利廣		杏林大学 保健学部 保健学研究科 特別准教授
委員	眞保 智子		法政大学 現代福祉学部 教授
委員	藤嶋 勲	規則第3条委員 (公募による市民)	市民
委員	豊島 悠太		市民
委員	小林 万佐也	規則第3条委員 (関係団体の代表)	狛江市社会福祉協議会 常務理事
委員	比留間 力三		一級建築士事務所 代表
委員	石森 準一	規則第3条委員 (市職員)	狛江市参与(兼)都市建設部長

任期：平成27年6月1日から平成28年3月31日

●狛江市住宅マスタープラン改定庁内検討委員会委員

区分	氏 名	備 考
委員長	小俣 和俊	都市建設部まちづくり推進課
副委員長	片岡 晋一	市民生活部地域活性課
委員	小川 啓二	企画財政部政策室
委員	鈴木 実	総務部安心安全課
委員	岡本 起恵子	福祉保健部地域福祉課
委員	浅見 文恵	福祉保健部高齢障がい課
委員	小川 みゆき	児童青少年部子育て支援課
委員	中山 浩志	環境部環境政策課

## 6. 設置規則・設置要綱

### ●狛江市住宅マスタープラン改定委員会の設置及び運営に関する規則

平成27年3月31日規則第11号

(目的)

第1条 この規則は、狛江市の住環境に関する現状と特性を把握するとともに、新たな狛江市の住宅施策の理念と目標、それを実現するための施策について検討を行い、住宅マスタープランを改定するため、狛江市住宅マスタープラン改定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、その運営に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 狛江市の住環境に関する調査に関すること。
- (2) 狛江市の住環境に関する課題及び施策の方向性に関すること。
- (3) その他計画改定に必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、9人以内の委員で構成するものとし、次に掲げる区分により市長が委嘱又は任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者 4人以内
- (2) 公募による市民 2人以内
- (3) 関係団体の代表 2人以内
- (4) 市職員 1人

(任期)

第4条 委員の任期は、第2条に規定する所掌事項に基づく計画改定終了までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会は、委員長が招集し、会議の議長となる。

- 2 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席者の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市建設部まちづくり推進課において処理する。

(委任)

第8条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

- 1 この規則は、平成27年4月1日から施行する。
- 2 この規則は、平成28年3月31日限り、その効力を失う。

## ●狛江市住宅マスタープラン改定庁内検討委員会の設置及び運営に関する要綱

平成27年6月12日要綱第71号

(目的及び設置)

第1条 この要綱は、狛江市都市計画マスタープランを指針とし、狛江市において望ましい住環境づくりを進めるために狛江市住宅マスタープラン(以下「住宅マスタープラン」という。)を改定するにあたり、庁内の関係部署において必要な事項を調査検討し、調整を図ることを目的として、狛江市住宅マスタープラン改定庁内検討委員会(以下「委員会」という。)を設置し、その運営に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 住宅マスタープランに係る現状の調査及び課題の検討に関すること。
- (2) 市が策定し実施する他の計画との調整に関すること。
- (3) その他住宅マスタープランの改定に関し、必要な事項に関すること。

(構成)

第3条 委員会は、次に掲げる区分の課長職にある者をもって構成する。

- (1) 政策室
- (2) 安心安全課
- (3) 地域活性課
- (4) 地域福祉課
- (5) 高齢障がい課
- (6) 子育て支援課
- (7) 環境政策課
- (8) まちづくり推進課

(任期)

第4条 委員の任期は、第2条に規定する所掌事務の完了までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を各1人置く。

- 2 委員長は、まちづくり推進課長とし、副会長は、委員の互選による。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会は、委員長が招集し、会議の議長となる。

- 2 委員会は、委員の過半数の出席をもって成立する。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員長は、必要があると認めときは、関係者の出席を求め、資料の説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市建設部まちづくり推進課において処理する。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

付 則

- 1 この要綱は、公布の日から施行する。
- 2 この要綱は、平成28年3月31日限り、その効力を失う。

## 7. 審議経過

### ●狛江市住宅マスタープラン改定委員会 審議経過

	開催年月日	主な検討事項等
第1回 改定委員会	平成27年8月7日	○議事録の取扱いについて ○委員長及び副委員長の選任について ○狛江市住宅マスタープラン改定スケジュールについて ○狛江市の住環境の現状について ○市民アンケートの集計結果と想定される課題について ○木造密集地域について（松本委員長）
第2回 改定委員会	平成27年9月18日	○市民アンケートの集計結果について ○狛江市住宅マスタープランの方針について ○子ども・子育てと住宅について（熊井委員）
第3回 改定委員会	平成27年10月21日	○賃貸住宅経営者意識調査結果について ○住宅施策の検討について ○地域社会におけるこれからのライフスタイルとキャリア形成について（眞保委員）
第4回 改定委員会	平成27年11月10日	○住宅施策の検討について ○住宅市街地の整備の方向、計画の推進に向けて ○耐震化について（比留間委員） ○都営狛江アパートの現状について（藤嶋委員）
第5回 改定委員会	平成27年12月11日	○住宅マスタープラン素案（案）について ○高齢者と火災災害（西田副委員長）

●狛江市住宅マスタープラン改定庁内検討委員会 審議経過

	開催年月日	主な検討事項等
第1回 改定庁内 検討委員会	平成27年7月27日	○議事録の取扱いについて ○副委員長の選任について ○狛江市住宅マスタープラン改定スケジュールについて ○市民アンケートの集計結果について ○狛江市の住環境の現状と想定される課題について
第2回 改定庁内 検討委員会	平成27年8月27日	○市民アンケートの集計結果について ○住宅施策の検討について ○市民意識調査の抽出について
第3回 改定庁内 検討委員会	平成27年10月5日	○賃貸住宅経営者意識調査結果について ○住宅施策の検討について
第4回 改定庁内 検討委員会	平成27年10月30日	○住宅施策の検討について ○住宅市街地の整備の方向、計画の推進に向けて
第5回 改定庁内 検討委員会	平成27年12月11日	○住宅マスタープラン素案（案）について ○今後のスケジュールについて
第6回 改定庁内 検討委員会	平成27年12月25日	○住宅マスタープラン素案（案）について
第7回 改定庁内 検討委員会	平成28年2月16日	○パブリックコメントの結果について ○住宅マスタープラン（案）について

## 8. 用語解説

### あ行

#### あいとぴあレインボープラン

狛江市が策定した地域福祉計画の名称。

「あいとぴあ」とは、市民主役の福祉のまちづくりをめざしてつくられた「であい・ふれあい・ささえあい」の「あい」と「ユートピア」の合成語。

### NPO

Non Profit Organizationの略称。福祉、環境、まちづくりなどの社会的に必要な公的活動をする市民による非営利組織。

### 延焼遮断帯

市街地火災の延焼を防ぐ帯状の不燃空間のこと。道路、河川、鉄道、公園などの都市施設と、それらの沿線の不燃化された建築物により形成される。

### か行

#### 介護保険制度

給付と負担の関係が明確な社会保険方式により、社会全体で高齢者の介護を支える制度のこと。利用者の選択により保健・福祉にわたる介護サービスが総合的に利用できるような仕組み。平成12年4月から施行されている。

### 給与住宅

社宅や公務員住宅などのように、会社や団体、官公庁などが所有または管理して、その職員を職務上の都合上または給与の一部として居住させている住宅のこと。（会社または雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）

### 狭あい道路

道路の幅員が4m未満の狭い道路。建築基準法第42条2項等に指定されているもの。

### 協調建替え

良好な住環境を確保するために、複数の敷地の間で、壁面の位置や空地のとり方などを話し合い、それぞれが協調して建替えを行うこと。

### 共同建替え

隣接する複数の敷地の建主が、敷地を一体的に利用し、共同建物を建設すること。土地の有効利用により良好な住環境の整備が可能となる。

### 居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）において定められた居住面積に関する目標値で、世帯人員に応じて健康的で文化的な住生活を営む基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準である「最低居住面積水準」と、世帯数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに必要と考えられている住宅の面積に関する水準である「誘導居住面積水準」がある。

### **緊急輸送道路**

震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、道路管理者が指定する道路。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より、都内の「緊急輸送道路」のうち、特に沿道の建築部の耐震化を推進する必要のある道路は「特定緊急輸送道路」に指定されている。

### **近居**

ある世帯がその親の世帯と同じ地区内などの近くに居住する形態のこと。

### **グループホーム**

高齢者、障がい者等が、食事などの日常生活上の援助を受けながら、地域で共同生活を行う生活形態のこと。

### **建築協定**

建築基準法に基づき、住宅地の環境や利便性などを維持・改善するために、その区域内の住民の全員合意により定められる協定のこと。協定の内容としては、建物の用途や形態、意匠、敷地分割の規制などがある。

### **公共公益施設**

一般的には、道路、公園、上下水道等の住民の生活に不可欠な施設や小中学校、保育所、図書館等の公共サービスを提供する施設のこと。

### **公的賃貸住宅**

公的な機関が公的資金を使って建設、購入、または受託管理して運営している賃貸住宅のこと。低額所得者向けに安い家賃で賃貸する公営住宅、主に中堅所得層向けに独立行政法人都市再生機構や地方住宅供給公社が賃貸する賃貸住宅などがある。また、民間の土地所有者が公的資金の援助を受けて一定の条件に合った賃貸住宅を建て、入居者に家賃補助を行う特定優良賃貸住宅（特優良）も公的賃貸住宅に含む。

### **高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）**

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を、高齢者など、必要とする人へ情報提供する制度のこと。（2011年10月廃止）

### **高齢者専用賃貸住宅（高専賃）**

高齢者の入居を拒まない物件のうち、もっぱら高齢者を対象とした物件の登録制度のこと。（2011年10月廃止）

### **コミュニティバス**

一定の地域内を地域の必要性や目的にあわせて運行するバスのこと。

### **コレクティブハウス**

各家族や個人が独立した住戸に居住して、自立した生活を送りながら、食堂や共用室などの共用スペースを共同で利用・管理しながら、居住者どうしの交流を図る共生型共同住宅のこと。



## コーポラティブ住宅

自ら居住するための住宅を建設しようとする人々が、組合を結成し、共同で事業計画を作り、土地の取得、建物の設計、工事発注等の業務を行って住宅を取得し、管理していく方式により供給される住宅。

## さ行

### 最低居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）において定められた居住面積に関する目標値。世帯人員に応じ健康で文化的な生活を営む基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、バリアフリー構造等を有し、安否確認サービスや生活相談サービス等の介護・医療と連携した高齢者を支援するサービスを提供する都道府県知事の登録を受けた住宅。（2011年10月施行）

### 住宅ストック

ある時点までに蓄積され存在する住宅の量のこと。住宅政策において、住宅ストックの活用という場合、改築や改修・修繕、適切な維持管理などによる、既存住宅の有効活用のことを指す。

### 住宅セーフティネット

経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策のこと。

### 住宅・土地統計調査

住宅や敷地の状況、世帯の居住状況の実態を把握し、その推移と現状を明らかにすることにより、住宅関係の基礎資料を得ることを目的として行う住宅に関する最も基本的な国の統計調査。昭和23年（1948年）から5年毎に実施されている。

### 重点供給地域

大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき、東京都住宅マスタープランにおいて東京都が定める住宅および住宅地の供給を重点的に図るべき地域。

### シルバーピア

高齢者が住み慣れた地域社会の中で、安心して生活できるよう、バリアフリー化された公的賃貸住宅（都営住宅、区市町村住宅等）。緊急時対応サービス及び安否確認システムなどが整備されている。

### 新耐震基準

地震に対して建築物を安全に設計するための基準で、昭和56年（1981年）の建築基準法（施行令）改正により導入された耐震基準は「新耐震基準」と呼ばれている。中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めてまれにしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じない性能水準を規定している。

## 生産緑地

都市計画法及び生産緑地法に基づき、都市計画決定された市街化区域内農地のこと。生産緑地に指定されると農地等の宅地並み課税を免除されるが、農地として管理することが義務づけられる。

## 整備・開発又は保全の方針

東京都が定める都市計画区域のマスタープランにあたる計画で、都市の発展動向などの見通しを勘案し、産業活動の利便と居住環境の保全を図りつつ、効率的な公共投資ができるよう定められるもの。

## た行

### 耐震改修促進計画

耐震改修促進法に基づき、災害に強いまちづくりを実現するために策定した計画。

### 耐震化率

新耐震基準（昭和 56 年施行）を満たす住宅が、全住宅に占める割合。

### 地区計画（制度）

安全で快適な街並の形成や良好な環境の保全などを目的として、地区の特性にあったきめ細かな計画を、地区住民の参加のもとに計画し、都市計画法に基づき都市計画として定める制度。整備計画の内容としては、建物の用途や建ぺい率・容積率、高さ、敷地面積の最低限度、垣・柵などについての規定を定めることができる。

### 長期優良住宅

長期優良住宅の普及促進に関する法律に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅のこと。

### 定期借地（制度）

契約で定められた期間の満了により、更新されることなく終了する借地契約のこと。平成3年（1991 年）の借地借家法改正により平成4年（1992 年）に導入された。一般・事業用・建物譲渡特約付の3種類がある。

### 低炭素社会

地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出を、低く抑えた社会。

### 特定優良賃貸住宅制度

中堅所得者層向けの賃貸住宅の供給を促進するために、主として民間の土地所有者などが建設する良質な賃貸住宅に対して、建設費の助成や家賃減額のための助成などを行う制度。

### 都市計画道路

都市における根幹的な機能を有する道路のこと。都市計画決定し、都市計画事業として整備される。

## **都市計画マスタープラン**

都市の将来像や土地利用の方針、地域別の市街地像、整備方針などを内容とする、都市づくりに関する総合的な計画。都市計画法の第 18 条に基づき、区市町村が創意工夫のもとに住民の意見を反映させて定める。

## **は行**

### **バリアフリー**

バリア（障壁）がないという意味で、心身機能が低下した高齢者や障がい者が生活しやすく、またこれらの人を介助しやすく配慮し、段差などのバリアを除去した生活空間のあり方。物的障害だけでなく、障がい者の社会参加を困難にしている社会的、心理的なバリアを除去していくなど広い意味でも用いられる。

## **ま行**

### **マンション管理アドバイザー**

管理組合の設立や運営、大規模修繕などのマンションの維持管理に関して、相談に応じ、情報提供やアドバイスを行うマンション管理の専門家。（財）東京都防災・建築センターに登録され、区市町村を窓口として、管理組合に紹介・斡旋される。

### **マンション管理士**

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく国家資格で、管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事などマンションの管理に関する様々な問題に対して、専門的知識や経験をとおして解決を支援するための有資格者のこと。

### **緑の基本計画**

都市緑地法に基づき、緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定めるもの。

### **木造住宅密集地域**

木造住宅を中心とした老朽住宅等が密集し、かつ道路、公園などの公共施設等の未整備により、良質な住宅の供給と住環境の改善が必要であると認められた地域。

## **や行**

### **家賃債務保証制度**

高齢者の賃貸住宅への入居を支援するために、国土交通大臣が指定した高齢者居住支援センターが家賃の支払い債務を保証する制度。

### **優良民間賃貸住宅制度**

住宅の性能や環境の優良な民間賃貸住宅の供給を促進するために創設された東京都の制度。基準を満たした住宅を建設する土地所有者などに利子補給や税制上の優遇措置を行い、家賃の低廉化や情報提供を行う。

## ユニバーサルデザイン

高齢者や障がい者だけでなく誰もが使いやすいという発想で、初めから生活や活動に対する障害を作らないよう配慮したデザインを広く普及させようとする考え方。

## ら行

### リフォーム

傷んでいるところを直して長持ちさせたり、住む人の生活の変化に合わせて便利にしたりと、大切な住宅により長く、より快適に住み続けるために行うもの。大きく分けると、増築、改築、改装、修繕などがある。

## わ行

### ワークショップ

まちづくりなどにおいて、市民や民間企業など地域に関わる多様な立場の人々が参加して共同作業を行い、これを通じて計画づくりを進めていく手法。

刊行物番号 H27-56

狛江市住宅マスタープラン

平成 28 年 3 月発行

発 行 狛江市

編 集 狛江市都市建設部まちづくり推進課

狛江市和泉本町一丁目 1 番 5 号

電話 03-3430-1111

頒布価格 1,880 円

