

立川市第4次住宅マスタープラン



令和3（2021）年3月

立 川 市

はじめに

立川市の住宅マスタープランの策定は、平成5年にさかのぼります。当時は、バブル経済の影響を受け、地価高騰等に起因する住宅価格や家賃の急激な上昇により、低所得層ばかりではなく中間所得層にも深刻な影響を及ぼし、居住の継続・居住水準の改善に大きな障害となっており、市営住宅や都営住宅の建替え、シルバーピアの建設、UR・公社住宅による新規建設等、公的住宅の供給や福祉的視点による住宅困窮世帯の解消等を中心に、さまざまな住宅施策に取り組んでまいりました。

その後、国は、人口減少社会の到来や社会経済情勢の変化に伴い、住宅施策の基本方針を、住宅不足解消を主眼に置いた「住宅の量の確保」から「住宅の質の向上」へ転換するなど、住宅を取り巻く状況は大きく変化しています。

本市でも少子化、高齢化の進展に伴う人口構造の変化や、近い将来に訪れる人口急減・超高齢化社会への対応が必要となってくる一方、激甚化する災害への備え、空き家の増加に伴う住環境悪化への対策や高齢者、障害者、低額所得者などへの住宅確保といった住宅を取り巻く喫緊の課題に対しても取り組んでいかなければなりません。

このような中、本市は、これまでの住宅施策を評価し、市民のニーズを捉え、新たな方向性を定めた「立川市第4次住宅マスタープラン」を策定いたしました。

本計画の基本目標を「安全な住まいづくり」、「安心な住まいづくり」、「良質な住宅ストックの形成・維持」とし、基本理念である「誰もが安全・安心に住み続けられる住生活の実現」を目指し、市民や事業者の皆様をはじめ、関係機関の皆様とともに取り組んでまいりますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

最後に、本計画の策定にあたって、立川市第4次住宅マスタープラン検討委員会の委員の皆様をはじめ、アンケートやパブリックコメントなど、幅広いご意見やご提案をいただきました市民の皆様に、心から感謝申し上げますとともに、今後、より一層のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

令和3年3月

立川市長 清水 庄平

目 次

第1章 立川市住宅マスタープランの目的	1
第1節 計画の目的と位置づけ	1
1 計画策定の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ	2
4 計画の期間	2
5 計画の構成	3
第2章 住まいの現状と課題	4
第1節 本市を取り巻く社会動向	4
1 人口・世帯の動向	4
2 住まいに関するニーズの多様化	6
3 立川市のまちづくりや地域特性に合わせた住まいづくり	8
4 国・東京都の動向	9
第2節 住まいの現況と課題	13
1 住宅ストックの現状	13
2 民間住宅の現状	20
3 公的賃貸住宅	24
4 住まいの意識アンケート	26
5 市民満足度調査	37
第3節 第3次住宅マスタープランの進捗評価	38
第4節 第4次住宅マスタープラン策定の課題	38
第3章 理念・目標	41
第1節 基本理念	41
第2節 基本目標	42
第4章 住宅施策の展開	43
第1節 施策体系	43
第2節 施策の方向	44
基本目標Ⅰ 安全な住まいづくり	44
(1) 住まいの耐震性の確保	44
(2) 火災に対する安全性の確保	46
(3) 風水害からの防災機能の向上	49
(4) 防犯性の高い住まい・住宅地づくりの推進	51

基本目標Ⅱ 安心な住まいづくり	53
(1) セーフティネット及び公的住宅の連携による居住の安定確保 ..	53
(2) 高齢者・障害者に優しい住まいづくりの推進	56
(3) 子育て世帯が暮らしやすい住まいづくりの推進	61
(4) 良好な地域コミュニティの形成	63
(5) 健康に配慮した住まいづくりの推進	65
基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持	66
(1) 市営住宅等の適切な管理運営	66
(2) 住宅団地の更新等に対する誘導及び支援	69
(3) マンションの適切な維持管理の推進	71
(4) 新築住宅の品質と住環境の確保	73
(5) 既存住宅（中古住宅）のリフォーム利用・流通促進	76
(6) 環境に配慮した住まいづくりの推進	80
(7) 空家等の適正管理の推進	82
第5章 計画の実現に向けて	85
第1節 計画推進体制	85
第2節 各主体の役割分担	86
第3節 基本目標に関する成果指標	87
資料編	89

第1章 立川市住宅マスタープランの目的

第1節 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の背景

立川市は、平成5(1993)年に住宅マスタープランを策定し、その後、平成14(2002)年に第2次住宅マスタープラン、平成23(2011)年に「安全・安心で豊かな住生活の実現」を基本理念とする第3次住宅マスタープランを策定し、これまで本市の住宅施策を展開するための指針としてきました。

この間、国は、戦後の深刻な住宅不足解消を主眼に置いた「住宅の量の確保」が、居住水準の向上等を含め、一定の成果を上げてきたことから、良質な住宅を将来世代へ承継し、居住環境を含む住生活全般の「住宅の質の向上」に政策を転換しました。このことに伴い住生活基本法が制定され、住生活基本計画（全国計画）¹が策定されました。

東京都では、東京都住宅マスタープランや高齢者の居住安定確保プランなどの住宅政策関連計画が策定されました。また、「未来の東京」戦略ビジョンの中にも住宅政策が盛り込まれています。

このような背景の下、立川市第4次長期総合計画の個別計画として、住生活基本計画（全国計画）、東京都の住宅マスタープラン及び住宅政策関連計画と整合を図り、立川市第4次住宅マスタープランを策定するものです。

2 計画の目的

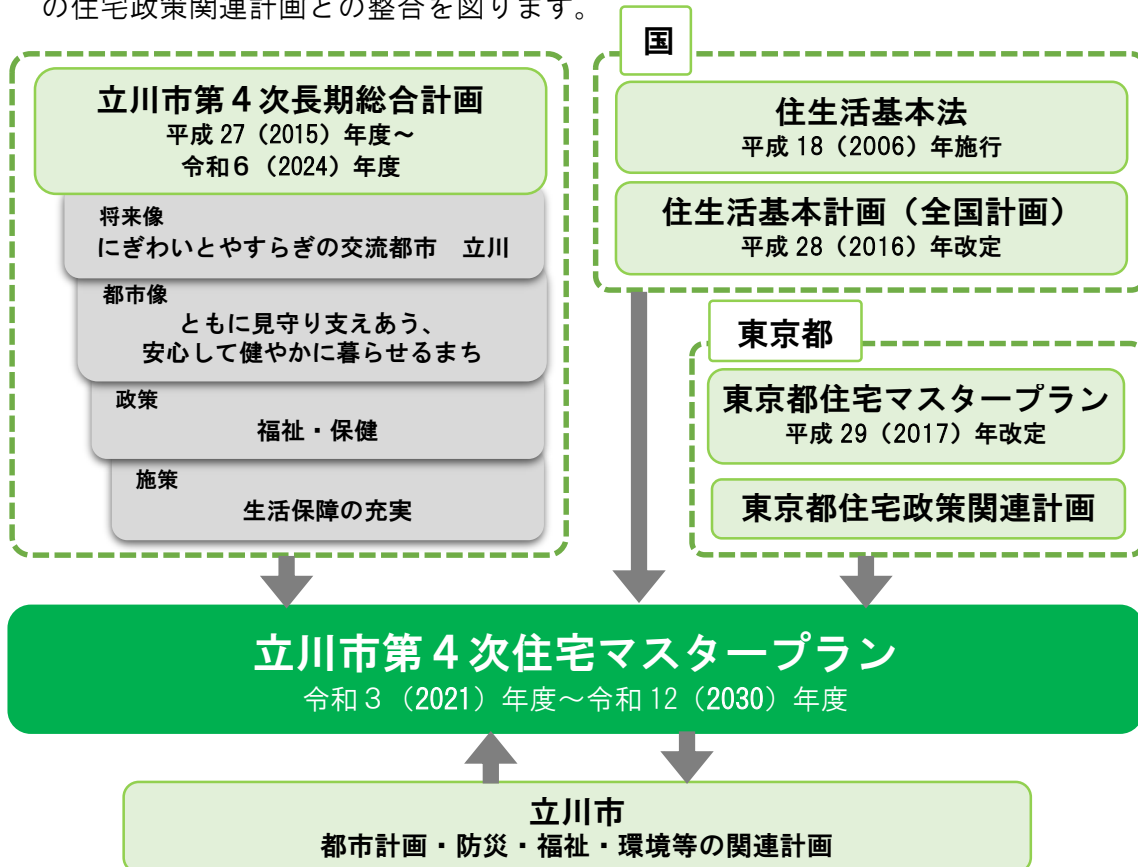
本計画は、立川市第4次長期総合計画の基本構想における将来像「にぎわいとやすぎの交流都市 立川」を踏まえ、本市の住宅事情の分析や課題の抽出をはじめ、住宅政策の基本理念・基本目標を定めることにより、総合的・効率的に住宅施策を展開するための基本的指針とし、市民の誰もが安全に安心して住み続けられる住生活の実現を目指すことを目的とします。

¹住生活基本計画（全国計画）：平成18(2006)年6月に施行された住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定された計画。

3 計画の位置づけ

本計画は住生活基本計画（全国計画）に示されている「市町村における基本的な計画」として定めます。

また、「立川市第4次長期総合計画」を上位計画とし、「立川市都市計画マスタープラン」など、立川市の各種関連計画のほか、「東京都住宅マスタープラン」や東京都の住宅政策関連計画との整合を図ります。



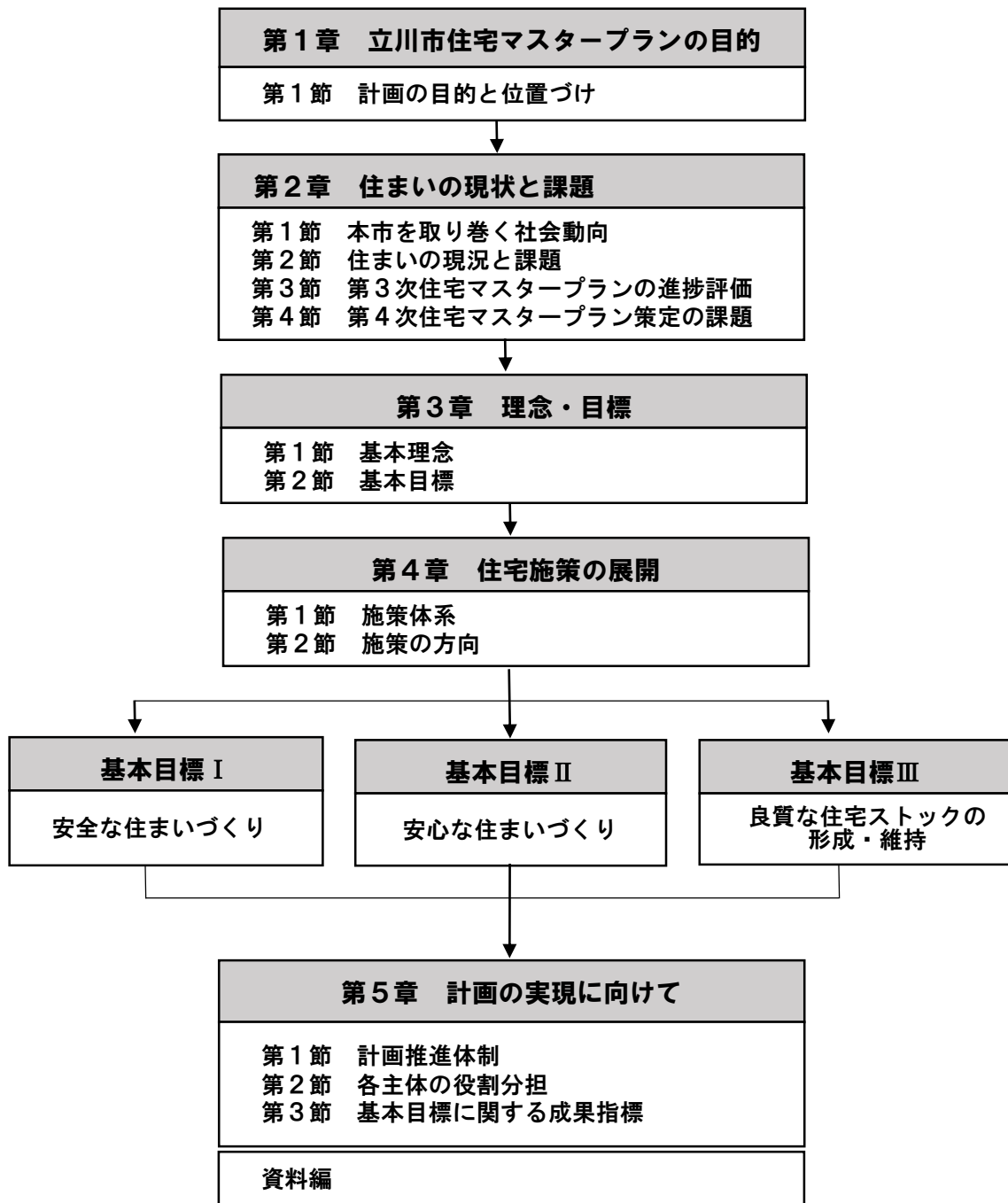
4 計画の期間

この計画は、令和3（2021）年度を初年度とし、令和12（2030）年度までの10年間で計画期間とします。

なお、社会情勢等の変化により、計画期間内であっても必要に応じ、見直し・改定を行います。

令和3 (2021) 年度	令和4 (2022) 年度	令和5 (2023) 年度	令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	令和12 (2030) 年度
立川市第4次長期総合計画 平成 27（2015）年度～令和 6（2024）年度				立川市第5次長期総合計画 令和 7（2025）年度～令和 16（2034）年度					
立川市第4次住宅マスタープラン 令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度									

5 計画の構成



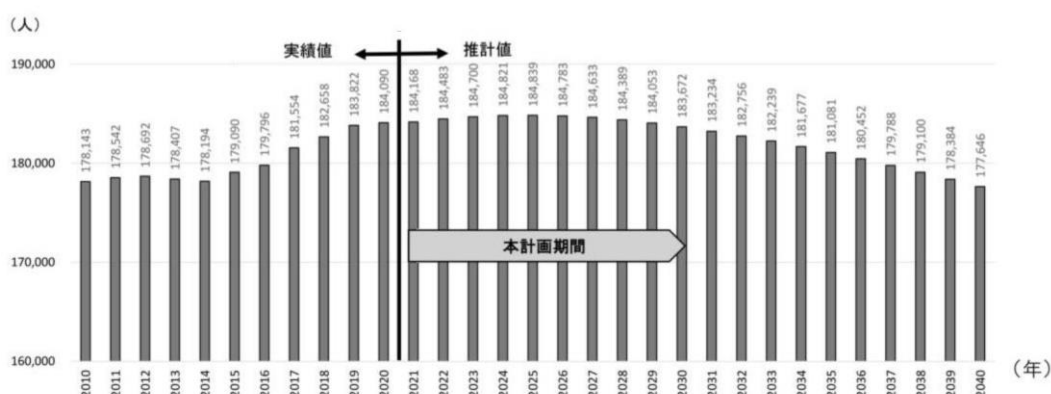
第2章 住まいの現状と課題

第1節 本市を取り巻く社会動向

1 人口・世帯の動向

令和2（2020）年に184,090人であった総人口は、令和7（2025）年の184,839人をピークに減少し、本計画の目標年次にあたる令和12（2030）年には183,672人とピークから1,167人減少すると見込まれます。

■ 総人口の見通し

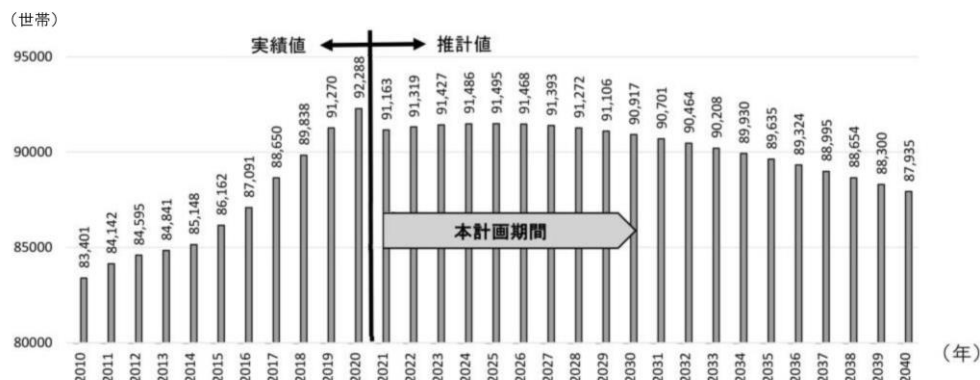


出典：実績値「住民基本台帳」

推計値「立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査」（2018年10月推計）

総世帯数の将来見通しは、平成30（2018）年に行われた「立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査」の結果に基づく推計値となります。本計画期間内に本市の人口はピークを迎えた後、減少する見込みであることから、総世帯数も同様の傾向にあると考えられます。

■ 総世帯数の見通し



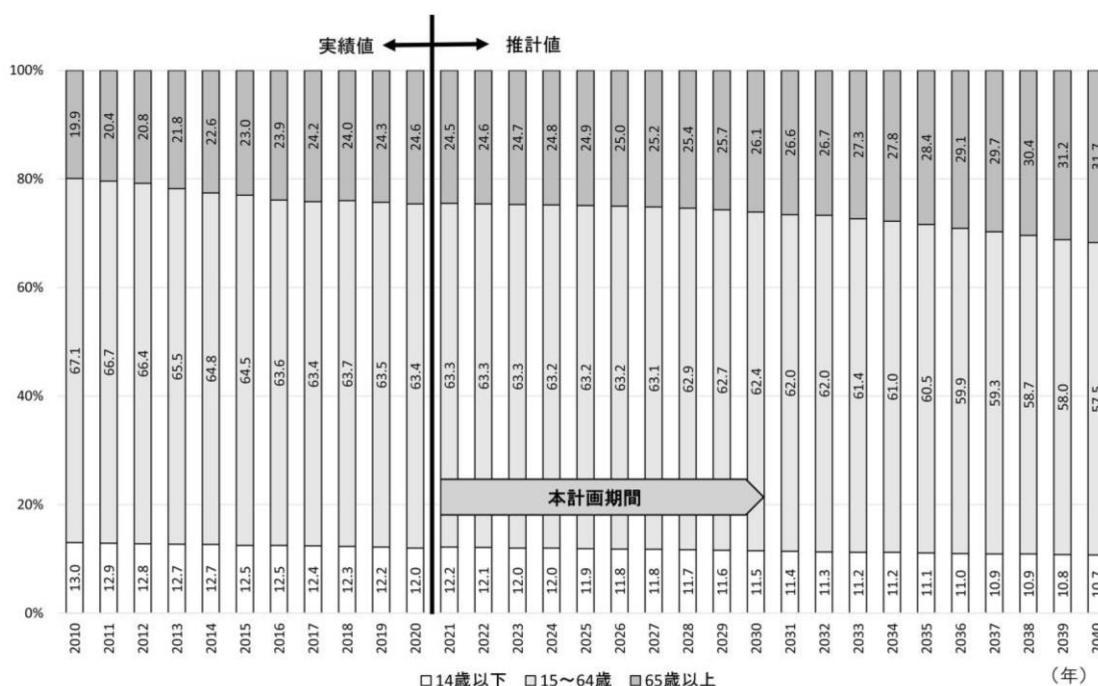
出典：実績値「住民基本台帳」

推計値「立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査」（2018年10月推計）

年齢階層別人口の将来見通しは、14 歳以下、15～64 歳の人口はほぼ減少すると見込まれます。一方、65 歳以上の人口は一貫して増加し、令和 2（2020）年では 1 人の 65 歳以上の高齢者を 2.6 人^{*1}の 15～64 歳の現役世代で支えている状態でしたが、令和 12（2030）年には 1 人の 65 歳以上の高齢者を 2.4 人^{*2}の 15～64 歳の現役世代で支える状態になると見込まれます。

*1 (A) 15～64 歳人口の構成比 63.4% (B) 65 歳以上の構成比 24.6% (A) / (B) =約 2.6
 *2 (A) 15～64 歳人口の構成比 62.4% (B) 65 歳以上の構成比 26.1% (A) / (B) =約 2.4

■ 年齢3階層別人口割合の見通し



注) 各年の数値は年齢階層の構成比 (%) を示します。

値は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合があります。

出典：実績値「住民基本台帳」

推計値「立川市第 4 次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査」
 (2018 年 10 月推計)

2 住まいに関するニーズの多様化

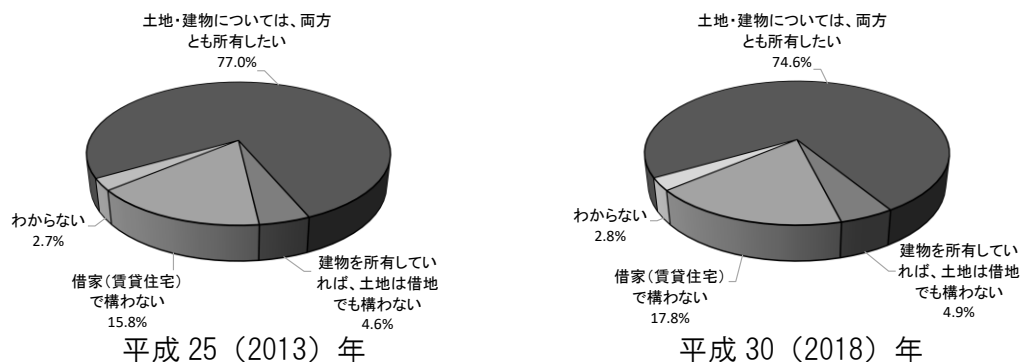
高度経済成長期やバブル経済期を経て、住宅及び土地に関しては、資産の保有から活用へと変化しています。国土交通省が行った「土地問題に関する国民の意識調査」では、平成30（2018）年に「土地・建物については両方とも所有したい」と答えた割合は74.6%で、平成25（2013）年に比べ2.4ポイント減少しています。

一方、国勢調査によれば、世帯主35歳未満の世帯の場合、「夫婦と子ども世帯」が減少し、「単独世帯」や「夫婦のみ世帯」の割合が増加しています。世帯主65歳以上の家族類型の変化をみると、65歳以上の「単独世帯」と「夫婦のみ世帯」が計69.1%に達しているなど、今後も、高齢者世帯が増加することが予想されます。また、若年層の単身者等で住宅の確保に困難な状況にあるケースが現れています。

このような背景の中、平成19（2007）年に、住宅確保要配慮者²に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律が制定され、住宅セーフティネットの確立が求められることとなりました。さらに、国は、高齢化の進展に対し地域包括ケアシステム³の構築を推進していくこととしており、その中でも住まいは大きな課題となっています。

なお、近年、グループホーム⁴やシェアードハウス⁵など、共同して暮らすことに着目した新たな居住形態も現れているほか、新型コロナウイルス感染症の流行がもたらしたテレワークや家族との時間の増加などにより、住宅内の機能性、快適性をより高く求める傾向もあり、注視していくことが重要です。

■ 土地・建物に関する価値観



注）図中の構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

出典：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成25年・30年）

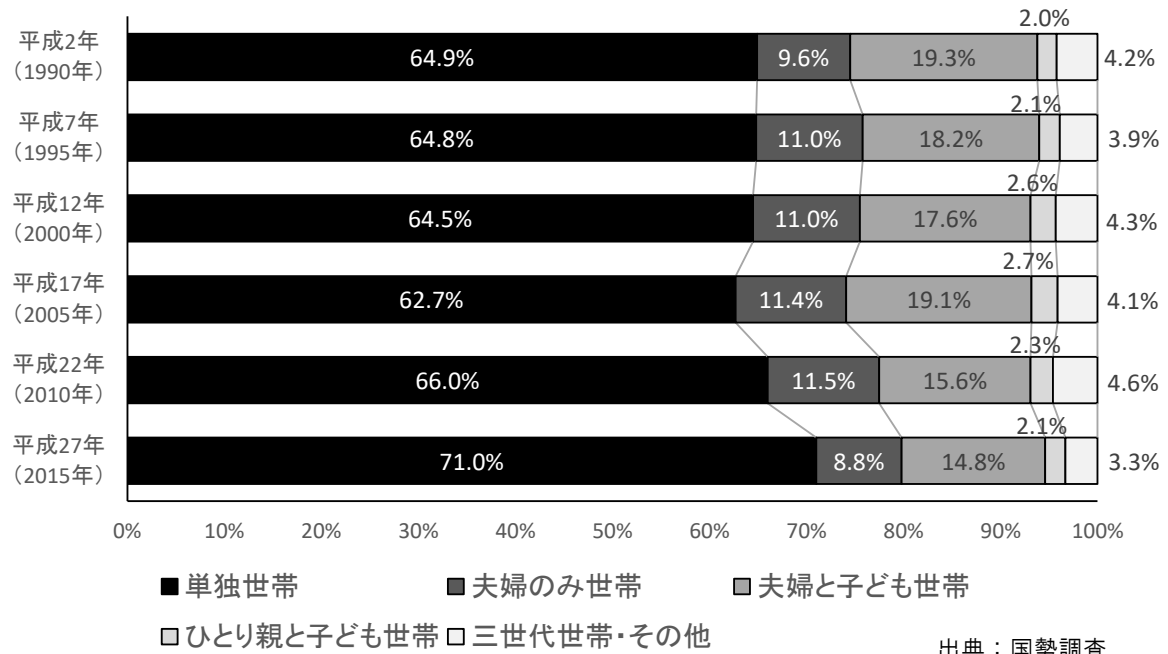
²住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者、外国人等、住宅の確保に特に配慮を要する者。

³地域包括ケアシステム：団塊の世代が75歳以上となる令和7（2025）年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域において、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供されるしくみ。厚生労働省が提唱している。

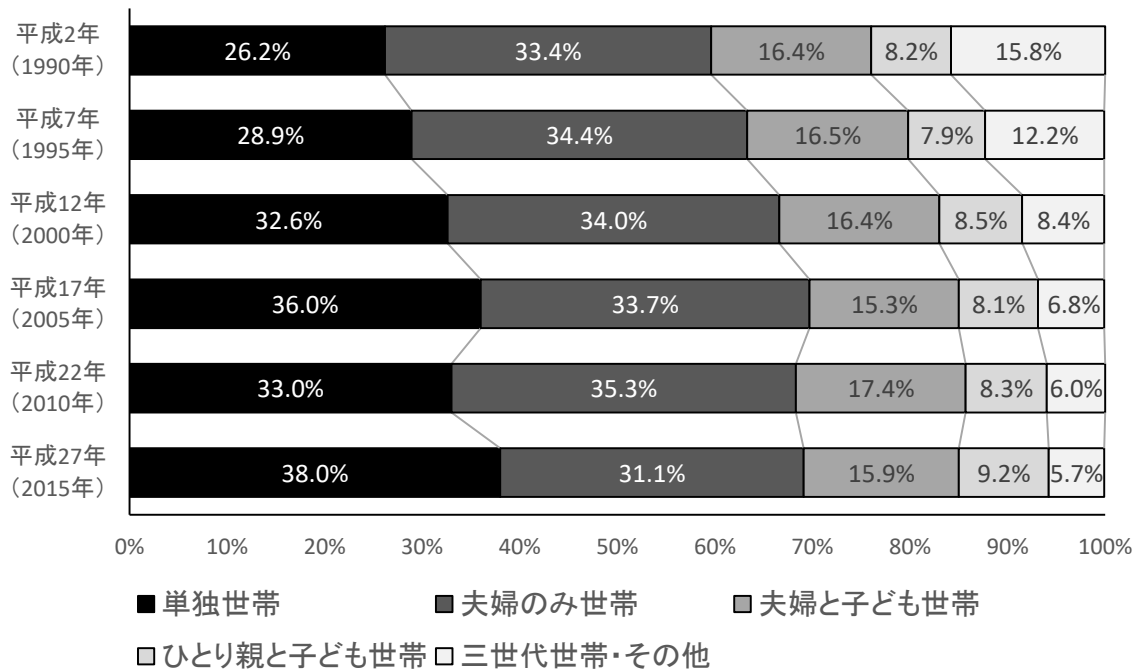
⁴グループホーム：高齢者等が、専門スタッフ等の援助を受けながら少人数により住宅で生活する介護の形態。

⁵シェアードハウス：ひとつの住宅に親族関係や恋愛関係にない他人同士が、共同して居住すること。

■ 世帯主 35 歳未満の家族類型の変化



■ 世帯主 65 歳以上の家族類型の変化



注) 図中の構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

出典：国勢調査

3 立川市のまちづくりや地域特性に合わせた住まいづくり

本市は、立川駅周辺地域を中心に交通結節点として恵まれた立地条件を活かし、多様な都市機能の集積をすすめてきたことで、多摩地域の交流拠点として成長してきました。立川市第4次長期総合計画後期基本計画では、まちづくり戦略（総合戦略）の中で今後について、交流都市としてのさらなる発展を目指し、ハードを活かしながらソフト施策の推進へと主軸を移し、魅力と活力にあふれた快適で利便性の高いまちづくりを進めていくことが示されています。

また、立川市都市計画マスタープランにある「住宅と住宅地の整備方針」では、

- ①良好な住宅市街地の形成
- ②多様な人々が交流するまちの実現
- ③適切な住宅更新
- ④地域特性を生かした住環境の保全・形成

の基本的考え方の下、自然環境の豊かさと都市的利便性をあわせ持つ住宅市街地の形成、高齢者や障害者など誰もが安心して日常生活を支障なく行うことのできる住環境の形成、建物の不燃化・耐震化など防災対策等による安全・安心な住環境の形成、地域の特性を生かした住環境の保全・形成を目指すことが示されています。

■ 地域の将来像



出典：立川市都市計画マスタープラン（平成29年6月）

4 国・東京都の動向

(1) 国の住宅政策の変遷

① 住生活基本計画（全国計画）の改定

平成 18（2006）年の住生活基本法の施行を受けて、概ね 5 年毎に見直しされる「住生活基本計画（全国計画）」が平成 28（2016）年に改定され、少子化、高齢化、人口減少等の課題に対して新たな住宅政策の方向性が示されました。

この計画では、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことのできる住生活の実現が重視されており、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化を検討することとしています。また、既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速することが示されています。

【新たな全国計画の目標】

○居住者からの視点

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

○住宅ストックからの視点

- 目標 4 住宅すごろく⁶を超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

○産業・地域からの視点

- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

② 国の住宅施策の主な関連法

法令名	制定・改正年	目的・内容
長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）	平成 26（2014）年（改正）	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優良な住宅の普及を促進するため、基本方針を定めた法律。長期優良住宅建築等計画の認定制度を創設。

⁶住宅すごろく：生涯の住まいの変遷をすごろく遊びに例えた言い方。振り出しは、「都会の单身アパート暮らし」からスタート。次に結婚して「ファミリータイプの賃貸マンション」を経て、「分譲マンション購入」。そして、「マンションを転売して郊外に庭付き一戸建て住宅」の購入で、上がりとなる。

法令名	制定・改正年	目的・内容
空家等対策の推進に関する特別措置法(空家等対策特別措置法)	平成 26(2014)年 (制定)	地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的とした法律。空家等に関する施策に関する基本指針の策定や市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定める。
都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)	平成 29(2017)年 (改正)	都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、市町村による低炭素まちづくり計画の作成等により、都市の低炭素化の促進を図ることを目的とした法律。低炭素建築物新築等計画の認定制度を創設。
建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)	平成 30(2018)年 (改正)	地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護することを定めた法律。平成 30(2018)年の施行令等の改正では避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に耐震診断の実施及び診断結果の報告を義務づけた。
高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)	令和元(2019)年 (改正)	高齢者の居住の安定の確保を図り、福祉の増進に寄与することを目的とする法律。住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者に適した住まいの確保を図るため、平成 23(2011)年の改正により「高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)・高齢者専用賃貸住宅(高専賃)・高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)」を廃止し、「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」の登録制度が創設された。
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(住宅セーフティネット法)	令和元(2019)年 (改正)	住生活基本法の基本理念を踏まえ、賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の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施策の基本となる事項等を定めることとした法律。
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)	令和元(2019)年 (改正)	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本方針を策定するとともに、建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置等を講じた法律。建築物エネルギー消費性能向上計画の認定及び認定表示制度の創設。
マンションの建替え等の円滑化に関する法律(マンション建替円滑化法)	令和 2(2020)年 (改正)	マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却事業を定めた法律。平成 26(2014)年 6 月の改正では耐震性不足のマンションについて、マンション敷地売却制度、容積率の緩和特例の制度を創設。

（２）東京都の住宅政策の変遷

① 東京都住宅マスタープランの改定

東京都においては、住宅政策の総合的な計画として、住生活基本法に基づき、「東京都住宅マスタープラン」が策定されています。平成 3（1991）年の策定以降、5 年ごとに改定を行い、平成 29（2017）年 3 月に、居住の場としても魅力的な東京の実現に向けて、「2016-2025 東京都住宅マスタープラン」が策定されました。

同計画では、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」を目指す方向とし、8 つの目標を設定しています。

■ 東京都住宅マスタープランの目指す方向と 8 つの目標

【目指す方向 1】生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現	
目標 1	住まいにおける子育て環境の向上
目標 2	高齢者の居住の安定
目標 3	住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
目標 4	良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
【目指す方向 2】まちの活力・住環境の向上と持続	
目標 5	安全で良質なマンションストックの形成
目標 6	都市づくりと一体となった団地の再生
目標 7	災害時における安全な居住の持続
目標 8	活力ある持続可能な住宅市街地の実現

② 東京都の住宅施策の主な関連計画

計画名	策定・改定年	目的・内容
良質なマンションストックの形成促進計画	平成 28(2016)年 (策定)	マンションが、主要な居住形態となっている一方で、ストックの老朽化や居住者の高齢化（いわゆる「2 つの老い」）が進んでいることを踏まえ、平成 28(2016)年に策定した計画で、マンションの適正な管理の促進や老朽マンションなどの再生（改修、建替え、敷地売却）の促進を進めていくことが示されている。 本計画は、「東京都長期ビジョン」及び「東京都住宅マスタープラン」を上位計画とするマンション施策に関する分野別計画として位置づけられており、区市町村によるマンション施策の指針としての役割を持っている。

計画名	策定・改定年	目的・内容
高齢者の居住安定確保プラン	平成 30(2018)年 (改定)	高齢者の居住安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策が示されている。 平成 30(2018)年、「2020 年に向けた実行プラン」、「東京都住宅マスタープラン」及び「第 7 期東京都高齢者保健福祉計画」の策定等を踏まえ改定。「高齢者の多様なニーズを踏まえ、住み慣れた地域で暮らせる住まいの確保」や「高齢者が安心して日常生活を営むために必要なサービスを提供する体制の整備」を目標とした施策を整理。
東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画	平成 30(2018)年 (策定)	「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（住宅セーフティネット法）」に基づき、平成 30（2018）年に策定した計画で、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を着実に普及させていくため、令和 7（2025）年度までに登録目標戸数を 3 万戸に設定するとともに、既存住宅を活用する場合、国の面積基準を緩和し、東京の実情に応じた登録基準を設定。 また、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者について、法及び省令で定められた範囲以外も含めて幅広く設定。
「未来の東京」戦略ビジョン	令和元(2019)年 (策定)	戦略 7「住まい」と「地域」を大切にすることを戦略として、政策目標「居場所の創出」、「都営住宅等を活用した居場所づくり」、「ボランティア行動者率を向上」が掲げられている。区市町村や民間等と連携し、東京の都市の総合力を駆使した住宅戦略を展開することで、安心して暮らし続けられる住環境を形成するプロジェクトとして、「公的住宅の建替えを梃子にまちを動かすプロジェクト」や「公的住宅が機能し、地域の拠点や交流の場となるプロジェクト」がある。
東京マンション管理・再生促進計画	令和 2（2020）年 (策定)	「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」に基づき、基本的な施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進する計画。
東京都耐震改修促進計画	令和 2（2020）年 (改定)	建築物の耐震化促進を目的に東京都耐震改修促進計画を策定しており、令和 2（2020）年の主な改定項目として、「特定緊急輸送道路沿道建築物（目標設定の変更）」「組積造の塀」が盛り込まれた。

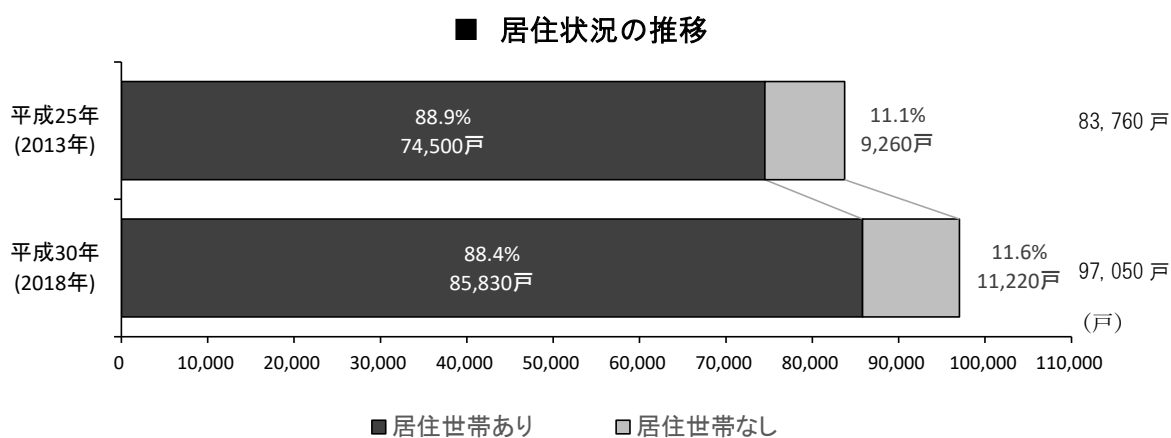
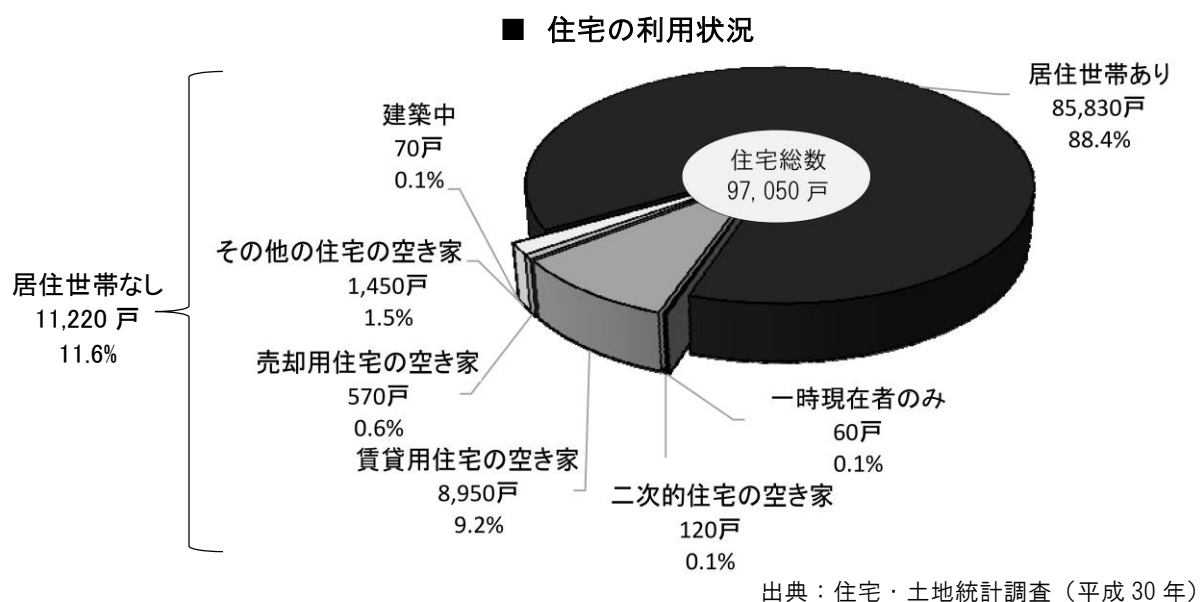
第2節 住まいの現況と課題

1 住宅ストックの現状

(1) 住宅総数と居住状況

平成 30（2018）年住宅・土地統計調査によれば、市内の住宅総数は 97,050 戸となっており、このうち居住世帯のある住宅が 85,830 戸、居住世帯のない住宅が 11,220 戸となっています。世帯数は、住民基本台帳より 89,838 世帯であることから、住宅数としては概ね充足していると考えられます。

なお、住宅数を平成 25（2013）年と比較すると、13,290 戸増加しており、居住世帯のある住宅は 11,330 戸、居住世帯のない住宅は 1,960 戸、ともに増加となっています。

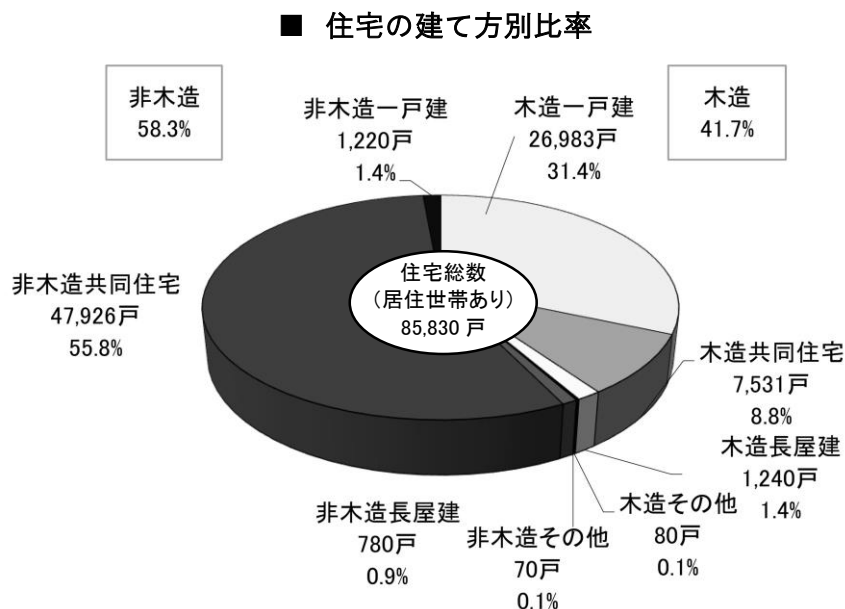


（２）建て方・構造・所有関係

本市の住宅を建て方別で分類すると、41.7%が木造住宅、58.3%が非木造住宅となっています。

構造別で分類すると、52.0%が鉄筋・鉄骨コンクリート造、32.3%が防火木造となっており、住宅の所有関係別では、持ち家が51.5%と約半数となっています。

また、東京都の平成 25（2013）年 3 月のマンション実態調査結果によると、市内の分譲マンション 355 棟、賃貸マンション 622 棟で、その内旧耐震基準⁷で建設された分譲マンションは 104 棟、賃貸マンションは 66 棟あり、建物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」が進んでいます。この2つの老いに対処する必要があります、管理の適正化が今後の課題です。

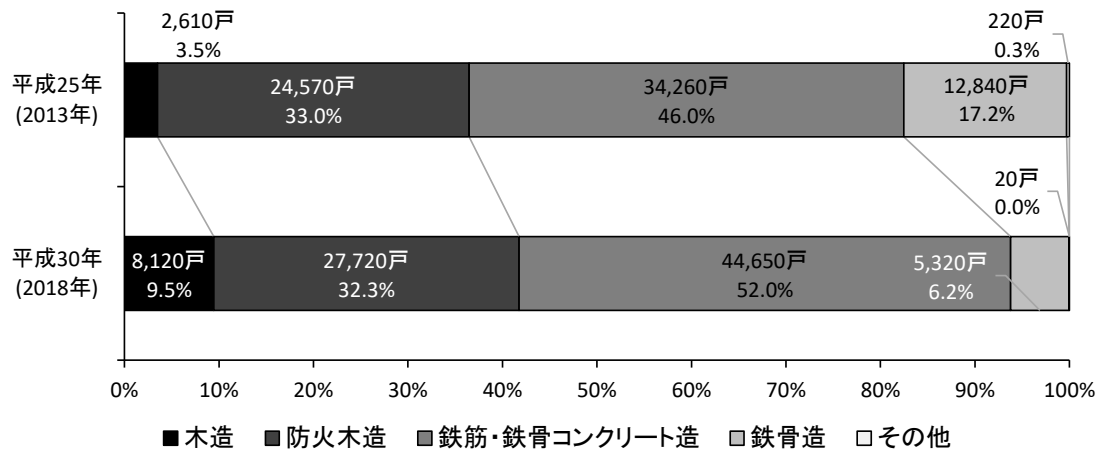


注) 値は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

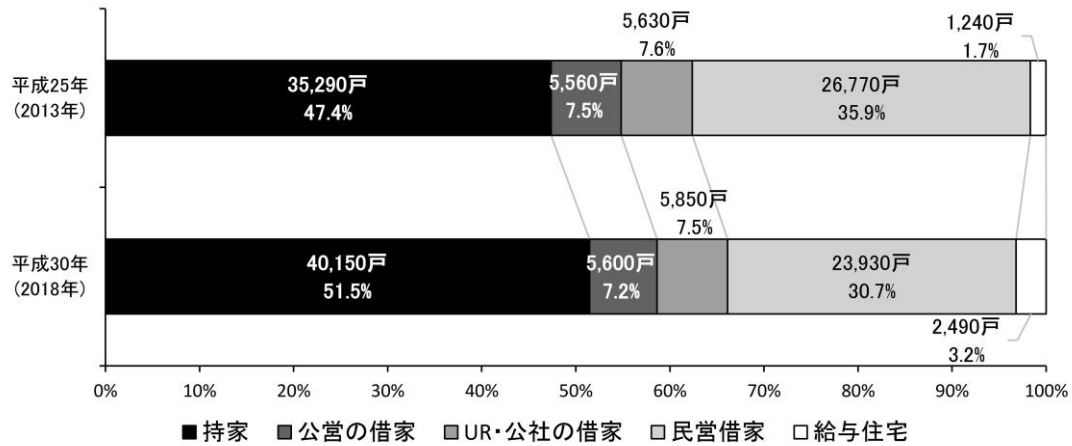
⁷ 旧耐震基準：地震に対して建築物を安全に設計するために、建築基準法により定められた耐震基準が、昭和 56（1981）年 6 月に改定されており、それ以前の古い基準を旧耐震基準、それ以降の基準を新耐震基準という。

■ 住宅の構造別比率



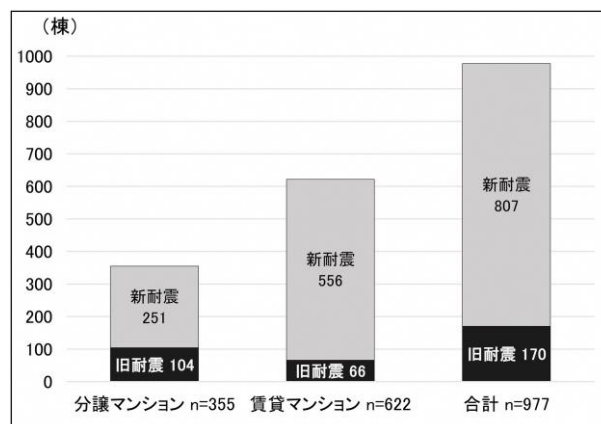
出典：住宅・土地統計調査（平成 25・30 年）

■ 住宅の所有関係別比率



出典：住宅・土地統計調査（平成 25・30 年）

■ 耐震基準別マンション数



出典：東京都マンション実態調査（平成 25 年 3 月）

(3) 住宅の耐震化状況

令和2(2020)年1月1日時点で、本市の固定資産課税(補充)台帳から算定した住宅数は、37,252棟でそのうち30,461棟が耐震性を満たしていると見込まれ、耐震化率は81.8%です。令和2年度で計画期間の終期を迎える「立川市耐震改修促進計画」では、耐震化率の目標を95%と定め、旧耐震基準の木造住宅に対する耐震化助成制度や戸別訪問等の普及啓発事業により、耐震化の促進に取り組んできましたが、目標に到達できませんでした。住宅所有者の多くが高齢者世帯であり、費用対効果の関係から耐震化に踏み込めない傾向があり、非木造住宅については助成制度が無く、ともに検討課題となっています。

また、平成29(2017)年度に実施した立川市空家実態調査(以下「立川市空家等実態調査」という。)での集合住宅の所有者・管理者アンケートの調査結果においても、旧耐震基準で建設され、回答のあった257棟のうち、123棟が耐震診断、耐震改修とともに実施していないという結果であったことから、耐震化の必要性について、所有者への普及啓発が重要性を増しています。

■ 市内の住宅の耐震化状況

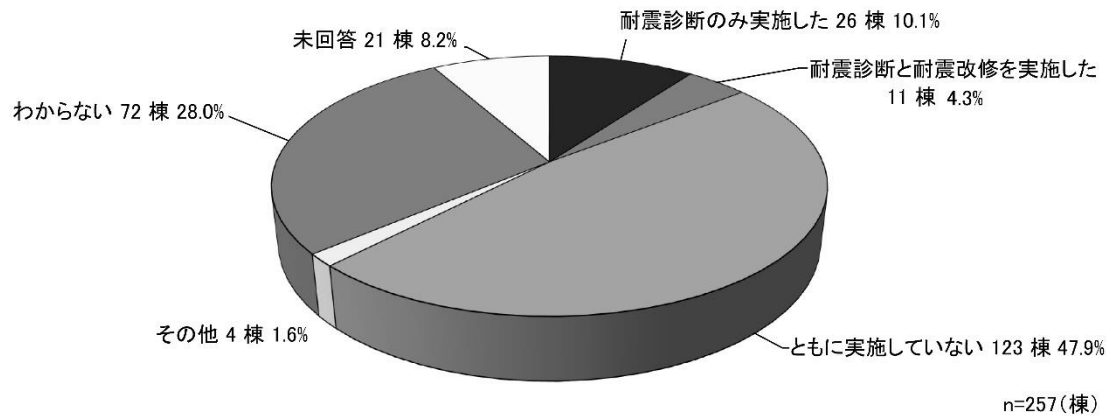
住宅(棟)		昭和56年 (1981年) 以前の住宅 (a)	昭和57年 (1982年) 以降の住宅 (b)	住宅数 (a+b=c)	耐震性を満たす 住宅数 (d)	耐震化率(%) (d/c)
種別	構造(種類)					
住宅	木造	8,634	21,236	29,870	23,773	79.6%
	戸建住宅	8,234	20,014	28,248	22,498	79.6%
	共同住宅	400	1,222	1,622	1,275	78.6%
	非木造	1,298	6,084	7,382	6,688	90.6%
合計		9,932	27,320	37,252	30,461	81.8%

注) 東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値。

非木造は戸建住宅・共同住宅の総数で賃貸共同住宅を含む。

出典：立川市（令和2年1月1日現在）

■ 集合住宅の耐震診断及び耐震改修について

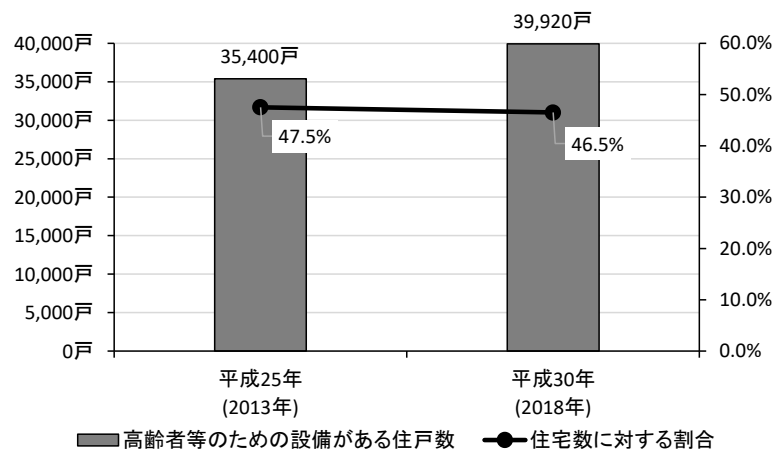


出典：立川市空家等実態調査（平成 29 年度）

（４）高齢者等のための設備がある住宅

平成 30（2018）年住宅・土地統計調査によれば、居住世帯がある住宅のうち、高齢者等のための設備がある住宅は 46.5%で、平成 25（2013）年の 47.5%と比べると割合ではほぼ横ばいですが、高齢化に伴いその戸数は増加しています。

■ 高齢者等のための設備がある住宅戸数と割合（立川市）



出典：住宅・土地統計調査（平成 25・30 年）

(5) 空き家の状況

① 立川市空家等実態調査の内容

本市では、平成 29 (2017) 年度に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）における市内全域の空家等⁸の数を調べる空家等実態調査を実施し、調査対象建築物 27,680 棟のうち、外観目視及び所有者アンケート結果により空家等と判定した数は 322 棟、空家等率 1.2%となっています。

■ 町別の空家等の状況

(棟)

町名	①空家等	②特定 空家等 ⁹ 候補	③空家等 総数	④老朽度判定								⑤調査対象 建築物数	⑥空家等率 ③／⑤
				A		B		C		D			
				空家等	特定 空家等 候補	空家等	特定 空家等 候補	空家等	特定 空家等 候補	空家等	特定 空家等 候補		
富士見町	19	2	21	13	1	4	0	2	1	－	0	1,998	1.1%
柴崎町	12	6	18	11	1	1	2	0	1	－	2	1,940	0.9%
錦町	10	3	13	8	0	1	0	1	0	－	3	1,621	0.8%
曙町	20	5	25	12	1	8	0	0	0	－	4	1,156	2.2%
高松町	16	4	20	7	0	6	0	3	0	－	4	1,545	1.3%
羽衣町	17	4	21	8	0	9	1	0	0	－	3	1,588	1.3%
砂川町	32	9	41	19	2	7	2	6	1	－	4	3,974	1.0%
緑町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	－	0	－	0.0%
栄町	23	8	31	18	1	4	0	1	3	－	4	2,860	1.1%
若葉町	13	1	14	8	0	3	0	2	0	－	1	1,782	0.8%
幸町	18	6	24	11	0	3	1	4	2	－	3	2,323	1.0%
柏町	5	0	5	5	0	0	0	0	0	－	0	1,353	0.4%
泉町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	－	0	－	0.0%
上砂町	30	5	35	20	0	8	0	2	0	－	5	1,262	2.8%
一番町	21	4	25	10	1	6	1	5	0	－	2	1,944	1.3%
西砂町	24	5	29	9	1	11	0	4	0	－	4	2,334	1.2%
総計	260	62	322	159	8	71	7	30	8	－	39	27,680	1.2%

$$\text{空家等率} = \frac{\text{空家等総数}}{\text{調査対象建築物数}} \times 100 (\%)$$

■ 建築物の老朽度判定基準

判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、多少の改修工事により再利用が可能（当面の危険性はない）
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷・老朽化が著しい
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、解体が必要と思われる（緊急度が高い）

⁸ 空家等：空家法第 2 条第 1 項では、「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」を空家等としている。

⁹ 特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

② 住宅・土地統計調査からみる立川市の空き家数

平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査では、市内の住宅総数は 97,050 戸で、このうち、空き家数は 11,090 戸となっており、空き家率は、11.4%となっています。これは、平成 25(2013)年調査の 10.8%から 0.6 ポイント増加となっています。また、空き家率は全国平均の 13.6%より低くなっていますが、東京都平均の 10.6%を上回っています。

次に、空き家の内訳を見ると、空き家数 11,090 戸のうち、二次的住宅の空き家が 120 戸 (1.1%)、賃貸用住宅の空き家が 8,950 戸 (80.7%)、売却用住宅の空き家が 570 戸 (5.1%) となっており、平成 25(2013)年調査よりそれぞれ増加している一方、その他の住宅の空き家は 1,450 戸 (13.1%) で減少しています。

■ 立川市の空き家数

事項		H30年 全国(戸)	H30年 東京都(戸)	立川市					
				H25年		H30年		H25年～H30年増減	
				戸	構成比率	戸	構成比率	戸	増加比率
住宅総数 a		62,407,400	7,671,600	83,760		97,050		13,290	15.9%
居住あり		53,616,300	6,805,500	74,500		85,830		11,330	15.2%
居住なし	二次的住宅 *1	381,000	9,300	40	0.4%	120	1.1%	80	200.0%
	賃貸用住宅	4,327,200	579,000	6,980	77.5%	8,950	80.7%	1,970	28.2%
	売却用住宅	293,200	41,500	430	4.8%	570	5.1%	140	32.6%
	その他の住宅 *2	3,487,200	180,000	1,550	17.2%	1,450	13.1%	-100	-6.5%
	計 b	8,488,600	809,900	9,010	100%	11,090	100%	2,080	23.1%
	空き家率(b/a)	13.6%	10.6%	10.8%		11.4%		0.6%	
	建築中	85,800	9,100	60		70		10	16.7%
	一時現在者 *3	216,700	47,200	190		60		-130	-68.4%
総数		8,791,100	866,100	9,260		11,220		1,960	21.2%

出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年・30 年）

注) 全国、東京都は 100 戸未満、立川市は 10 戸未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

- *1 二次的住宅：別荘など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。又は普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。
- *2 その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯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。
- *3 一時現在者：昼間だけ使用している又は何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。

住宅・土地統計調査と立川市空家等実態調査における空き家数の算出方法の違いについて

住宅・土地統計調査は統計法に基づき、総務省が 5 年ごとに実施している抽出調査のため、調査結果は推計値となります。

住宅・土地統計調査では、共同住宅等の空き家については、空き部屋の数をもとに 1 戸として数えます。

一方、立川市空家等実態調査は、空家法の規定により共同住宅等の「空家等」は、全ての部屋が空いている場合に限り、1 棟と数えます。これらのことから、空き家の数え方が大きく異なるため、空き家数（空家等数）と空き家率（空家等率）がかけ離れることとなります。

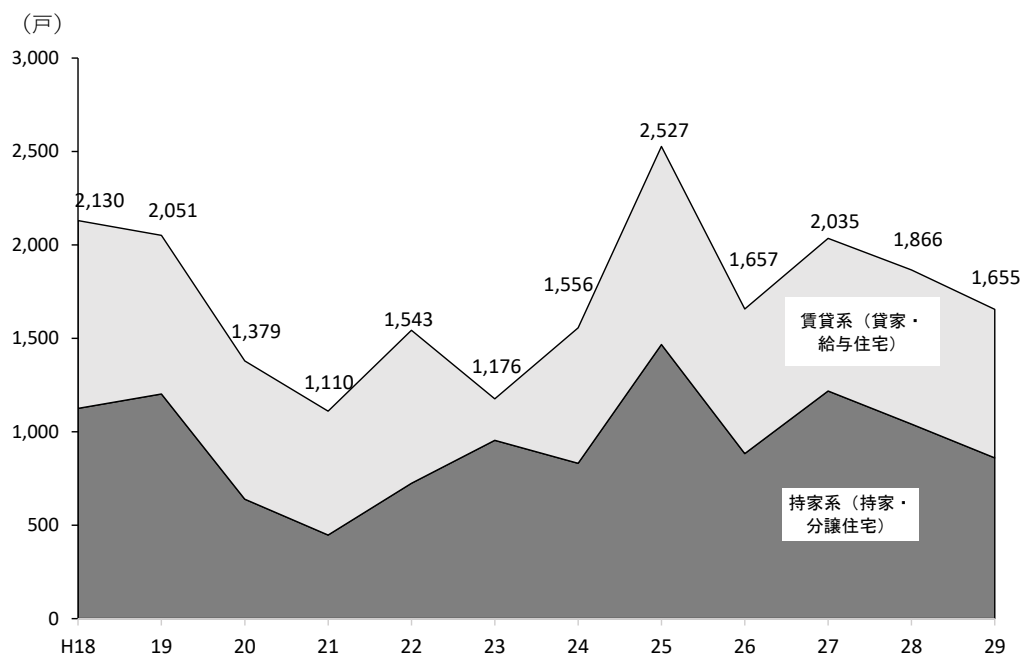
2 民間住宅の現状

(1) 新設住宅着工戸数

平成 30(2018)年度住宅着工統計によると、本市では、平成 19(2007)年頃まで年間約 2,000 戸の新築住宅の建設がありましたが、平成 25(2013)年 2,527 戸をピークに、減少、回復を繰り返し、平成 29(2017)年には 1,655 戸となっています。

平成 30(2018)年の住宅・土地統計調査では、居住のない住宅が 11,220 戸あり、平成 25(2013)年より 1,960 戸増加しています(p. 19 参照)。世帯数に対して住宅戸数は充足している状況にあると考えられ、今後はストック活用が大きな課題となります。

■ 新設住宅着工戸数の推移



出典：住宅着工統計（平成 30 年度）

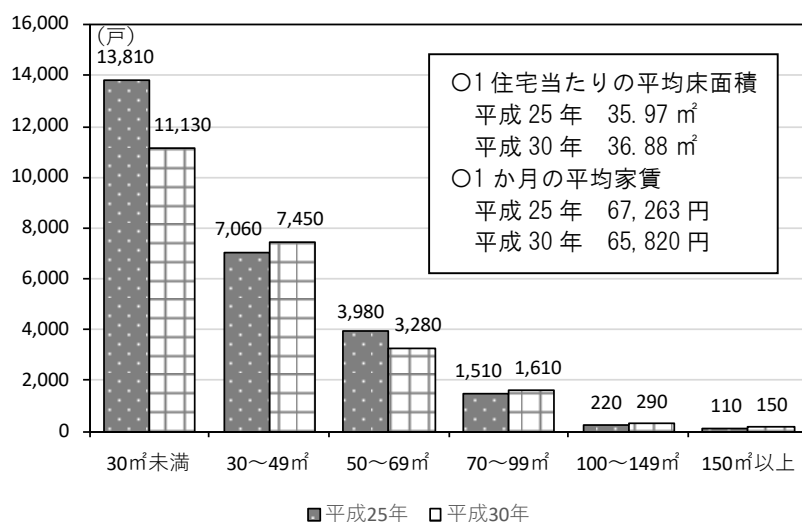
(2) 賃貸住宅の状況

平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査によると、本市の民営借家は、23,910 戸あり、1 住宅当たりの平均床面積は 36.88 m²で、平成 25 (2013) 年調査 35.97 m²よりやや広がっています。平均家賃は、1 か月あたり 65,820 円で、平成 25 (2013) 年調査の 67,263 円より 1,443 円下落しています。民営借家の規模をみると、住宅規模は 30 m²未満が 11,130 戸と最も多くなっており、50 m²未満まで含めると 18,580 戸と、約 78%となっています。

最低居住面積水準¹⁰の平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 年を比べると、最低居住面積水準未満世帯の割合は、民営借家（木造）では 40.7%から 31.9%に 8.8 ポイント、民営借家（非木造）では 41.6%から 26.2%と 15.4 ポイント減少し改善が見られます。一方、UR・公社の借家では 5.2%から 8.9%と 3.7 ポイント増加し今後改善が必要です。

賃貸住宅については、入居を希望する世帯が、家賃の滞納や入居後のトラブル発生の懸念、連帯保証人の不存在などから入居を拒まれるケースが見られるとともに、特に住宅確保要配慮者からの住宅確保のニーズの高まりに対して「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（住宅セーフティネット法）」などに沿った対応が求められています。

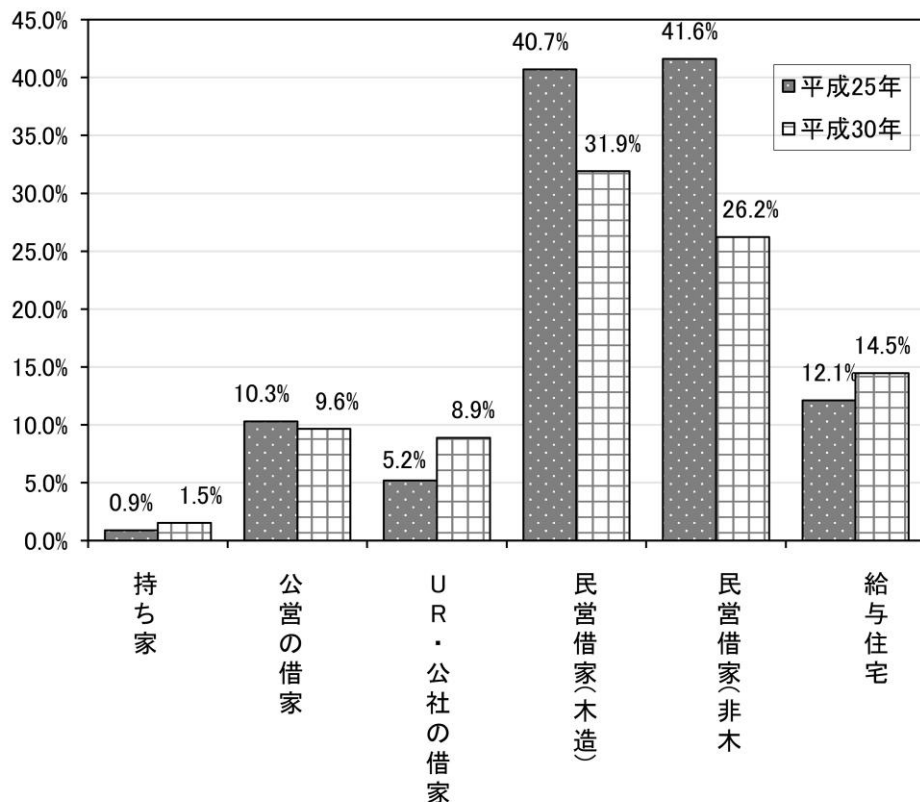
■ 民営借家の住宅規模別分布



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年・30 年）

¹⁰ 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康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として、住生活基本計画（全国計画）で示されている水準。

■ 最低居住面積水準未満世帯の割合



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年・30 年）

■ 住生活基本計画における「居住面積水準」

区分	概要		算定式
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて、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対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	【一般型】 郊外や都市部以外での戸建て住宅居住を想定	①単身者：55 ㎡ ②2人以上の世帯： 25 ㎡×世帯人数+25 ㎡
		【都市居住型】 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	①単身者：40 ㎡ ②2人以上の世帯： 20 ㎡×世帯人数+15 ㎡
最低居住面積水準	世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準		①単身者：25 ㎡ ②2人以上の世帯： 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

注) 子どもの世帯員数について、3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人と換算する。

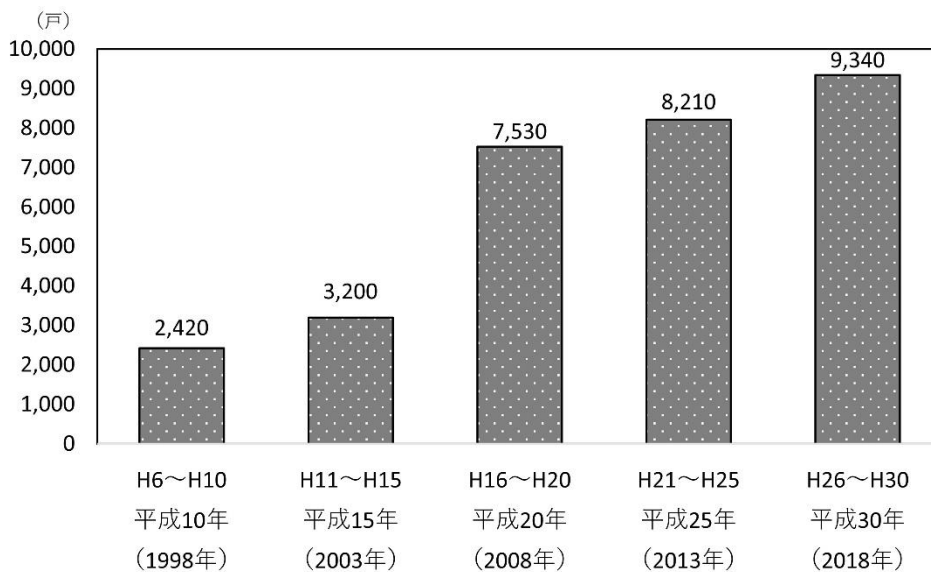
出典：住生活基本計画（平成 28 年）

(3) 住宅のリフォーム

本市の持ち家のうち、平成 26 (2014) 年から平成 30 (2018) 年までに増改築・改修工事を実施した住宅は、9,340 戸となっています。

バリアフリー化や耐震化など、リフォームの内容に対応した情報提供などの支援が求められています。

■ 持ち家における増改築・改修工事の実施状況の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成 10 年・15 年・20 年・25 年・30 年）

注) 住宅・土地統計調査では、平成 15 (2003) 年までは、「高齢者等のための設備の工事」又は「住宅の耐震改修工事」を対象とし、平成 16 (2004) 年以降は、これに「住宅の増改築や改修工事」を加えて調査を行っています。

3 公的賃貸住宅

本市には、市営住宅、都営住宅、UR 賃貸住宅、公社賃貸住宅を合わせて、約 12,300 戸の公的賃貸住宅があります。

市営住宅は、すべて昭和 56(1981)年 6 月以降の新耐震基準で建築されており、耐震性の懸念はないものの、躯体や設備等の劣化が進行しており、立川市営住宅長寿命化計画に従い、長寿命化工事の着実な実施が求められています。

また、30 年間借上げ契約をしている高齢者集合住宅（以下「市営シルバーピア」という。）は、契約満了が近づいており、早急に今後の方向性を定める必要があります。

■ 公的賃貸住宅の管理戸数

種類	管理主体	団地数	戸数	構成比
市営住宅・市営シルバーピア	立川市	14	545	4.4%
都営住宅（都営シルバーピア含む）	東京都	33	5,048	41.0%
UR 賃貸住宅	UR 都市機構	9	4,958	40.3%
公社賃貸住宅	東京都住宅供給公社	4	1,753	14.3%
合計		60	12,304	100.0%

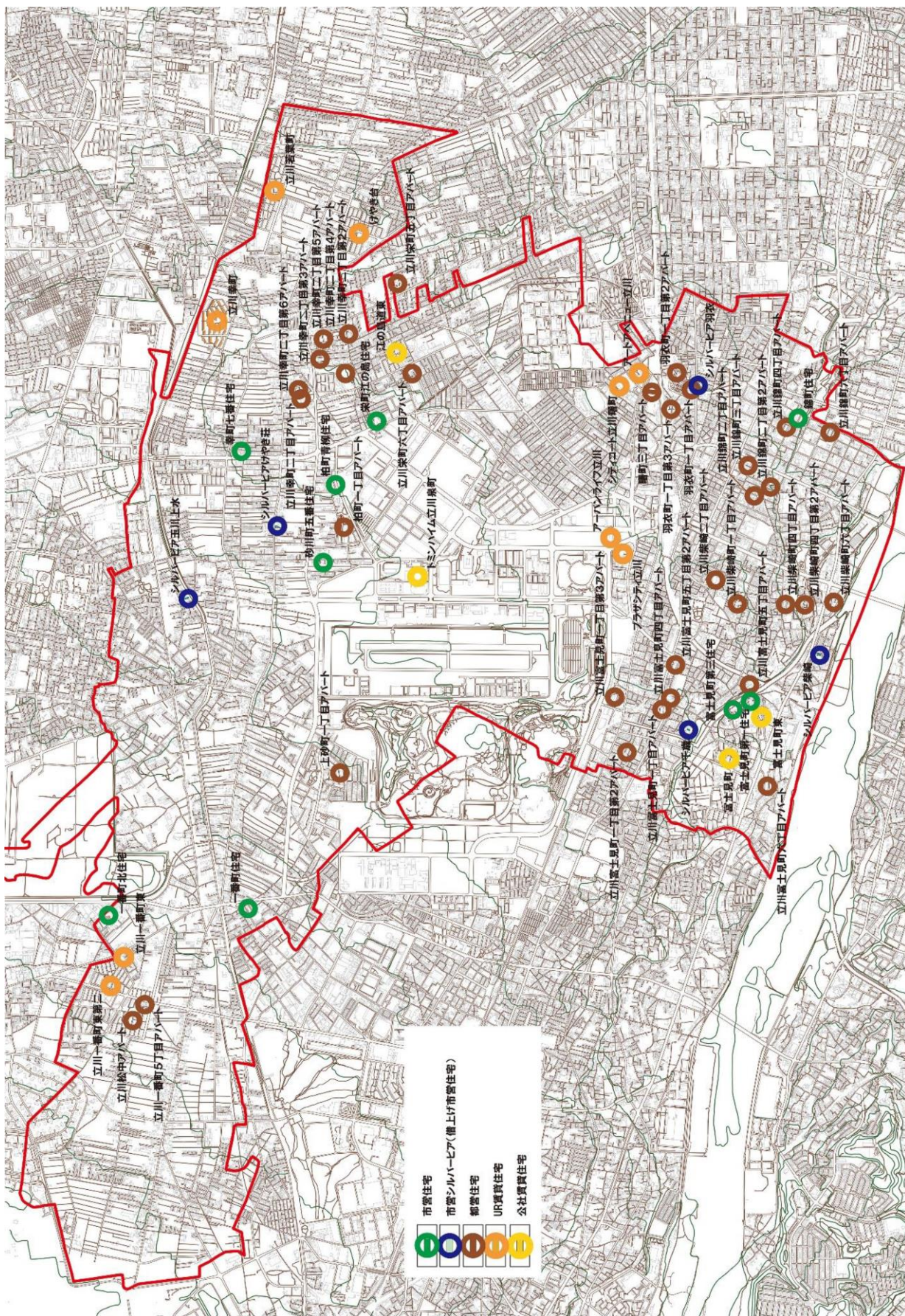
出典：立川市（令和 2 年 4 月 1 日現在）

■ 立川市の市営住宅数

市営住宅名	構造	建設年	築年数	戸数
富士見町第一住宅	中層耐火造	昭和 61(1986)年 昭和 62(1987)年	34 33	55
富士見町第三住宅	中層耐火造	平成 12(2000)年	20	33
錦町住宅	中層耐火造	平成 4(1992)年	28	48
砂川町五番住宅	中層耐火造	平成元(1989)年	31	36
栄町江の島住宅	中層耐火造	平成 8(1996)年	24	42
幸町七番住宅	中層耐火造	平成 10(1998)年	22	17
柏町青柳住宅	中層耐火造	平成 6(1994)年	26	48
一番町住宅	中層耐火造	平成 3(1991)年	29	48
一番町北住宅	高層耐火造	平成 20(2008)年 平成 26(2014)年	12 6	138
小計				465
市営シルバーピア名 (借り上げ期間 30 年)	構造	建設年	借上げ満了	戸数
千歳	中層耐火造	平成 4(1992)年	令和 5(2023)年	11
玉川上水	中層耐火造	平成 4(1992)年	令和 5(2023)年	12
けやき荘	中層耐火造	平成 4(1992)年	令和 5(2023)年	21
羽衣	中層耐火造	平成 6(1994)年	令和 6(2024)年	18
柴崎	中層耐火造	平成 6(1994)年	令和 7(2025)年	18
小計				80
合計				545

出典：立川市（令和 2 年 4 月 1 日現在）

■ 公的賃貸住宅の位置図



出典：立川市

4 住まいの意識アンケート

本計画の策定にあたり、今後の住宅施策の展開の基礎資料とするため、立川市民の住まいの実態や意向を把握する「住まいの意識アンケート」を実施しました。

なお、前回実施した平成 21 (2009) 年のアンケート内容とほぼ同じ内容で実施しています。

・調査方法

調査対象：	市内在住の 20 歳以上の市民 1,500 人
抽出方法：	住民基本台帳より無作為抽出 (各町の人口規模・年代構成・男女比で比例配分のうえ、無作為抽出)
調査回収：	郵送調査法、無記名方式
調査期間：	令和元 (2019) 年 9 月 10 日から 9 月 30 日

・回収結果

配布数：	1,500
有効回収数：	513
有効回収率：	34.2%

注) 調査結果の表やグラフの回答に対する比率については小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合があります。

(1)回答者属性

回答者の年齢比率は、20～29歳と60～64歳の属性が7%台と低くなっており、他の年齢属性では約13～15%となっています。

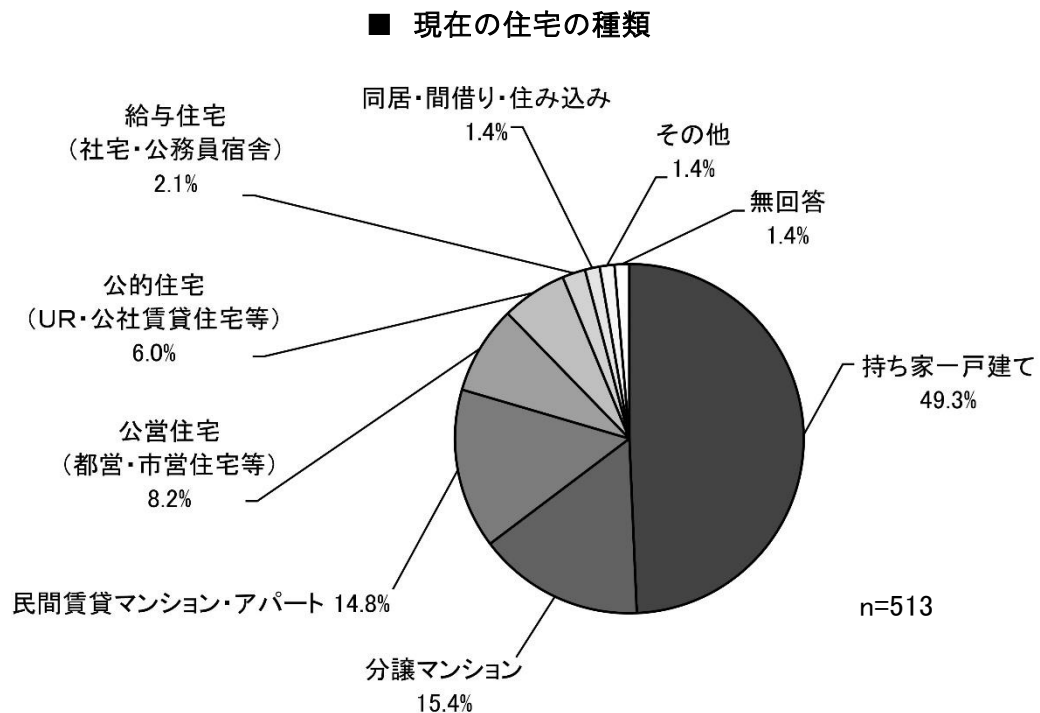
■ 回答者属性

項目	属性	回答数	比率(%)
1 回答者数	全体	513	100
2 年齢	20～29歳	38	7.4
	30～39歳	77	15.0
	40～49歳	73	14.2
	50～59歳	71	13.8
	60～64歳	36	7.0
	65～69歳	64	12.5
	70～74歳	72	14.0
	75歳以上	74	14.4
	無回答	8	1.6
3 職業	会社員	137	26.7
	自営業	29	5.7
	農業(兼業農家の方を含む)	0	0.0
	公務員、団体職員	34	6.6
	自由業	3	0.6
	専業主婦・主夫	75	14.6
	学生	11	2.1
	無職	109	21.2
	パート・アルバイト	83	16.2
	その他	19	3.7
	無回答	13	2.5
4 通勤・通学先	自宅(主婦・主夫、無職の方を含む)	137	26.7
	自宅以外の立川市内	86	16.8
	多摩地域(立川市・東京23区を除く)	107	20.9
	東京23区	73	14.2
	神奈川県・埼玉県・千葉県	18	3.5
	その他の地域	5	1.0
	無回答	87	17.0
5 家族構成	単身	84	16.4
	夫婦のみ	159	31.0
	親子(親と子の2世代)	209	40.7
	親と夫婦のみ	4	0.8
	親・子・孫(3世代)	30	5.8
	兄弟姉妹のみ	1	0.2
	その他	18	3.5
	無回答	8	1.6

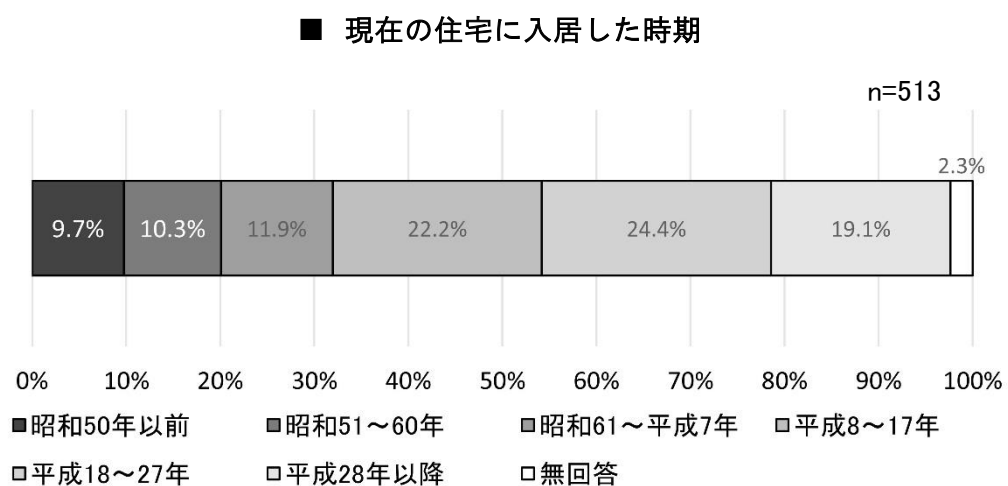
項目	属性	回答数	比率(%)
6 75歳以上の世帯員	いる	94	18.3
	いない	402	78.4
	無回答	17	3.3
7 18歳未満の世帯員	いる	120	23.4
	いない	374	72.9
	無回答	19	3.7
8 家族人数	1人	86	16.8
	2人	181	35.3
	3人	107	20.9
	4人	78	15.2
	5人	30	5.8
	6人以上	15	2.9
	無回答	16	3.1
9 居住地	曙町	26	5.1
	泉町	3	0.6
	一番町	46	9.0
	柏町	32	6.2
	上砂町	29	5.7
	幸町	44	8.6
	栄町	35	6.8
	柴崎町	29	5.7
	砂川町	48	9.4
	高松町	24	4.7
	錦町	43	8.4
	西砂町	27	5.3
	羽衣町	25	4.9
	富士見町	52	10.1
	緑町	6	1.2
	若葉町	37	7.2
	無回答	7	1.4

(2)現在の住宅

現在の住宅は、「持ち家一戸建て」が49.3%と最も多く、次いで「分譲マンション」が15.4%、「民間賃貸マンション・アパート」が14.8%となっています。

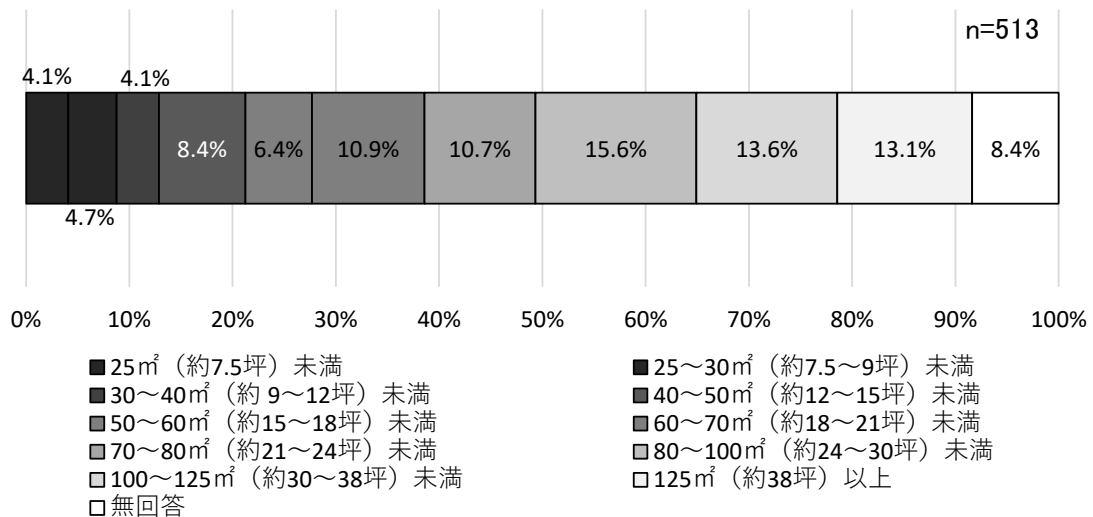


現在の住宅に入居した時期は、「平成18～27年」が24.4%と最も多く、次いで「平成8～17年」が22.2%、「平成28年以降」が19.1%となっています。



現在の住宅の面積は、「80～100 m²（約 24～30 坪）未満」が 15.6%と最も多く、次いで「100～125 m²（約 30～38 坪）未満」が 13.6%、「125 m²（約 38 坪）以上」が 13.1%となっています。

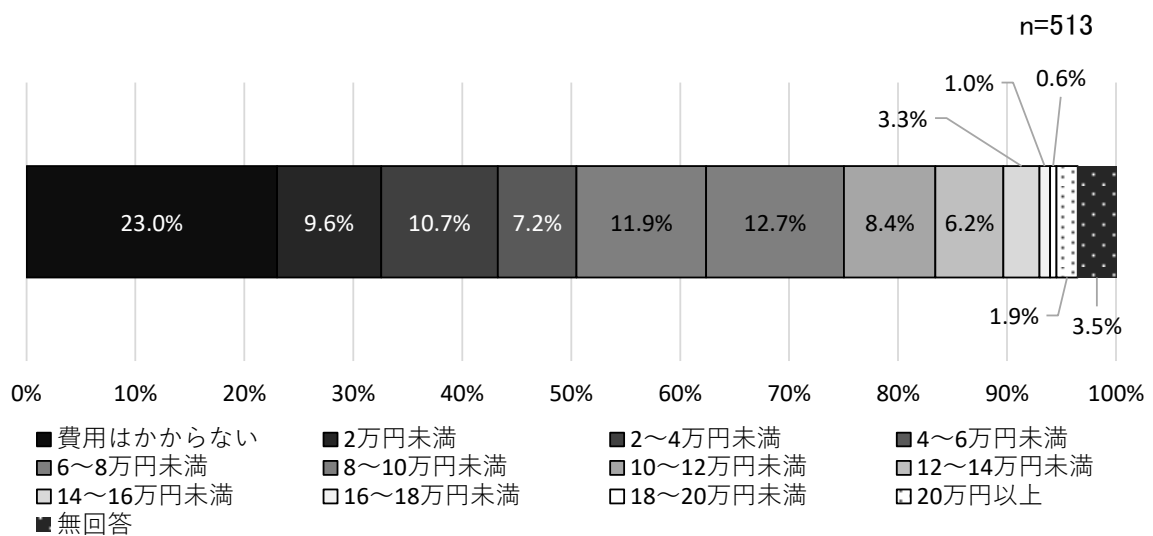
■ 現在の住宅の面積



現在の住宅関係の費用は、「費用はかからない」が 23.0%と最も多く、次いで「8～10 万円未満」が 12.7%、「6～8 万円未満」が 11.9%となっています。

■ 現在の住宅関係の費用

(住宅ローン、家賃、地代、駐車場代、管理費などの合計)



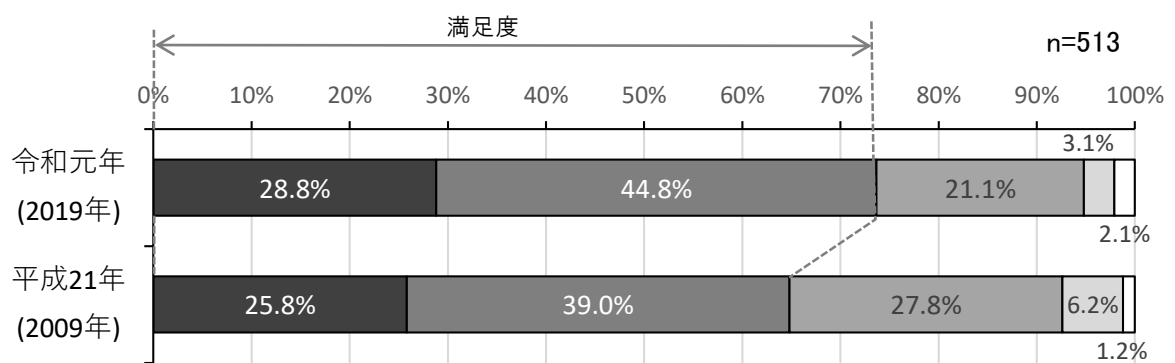
(3) 住宅及び周辺環境についての満足度

住宅についての総合的満足度は、「まあ満足」が44.8%と最も多く、次いで「満足」が28.8%、「多少不満」が21.1%となっています。

前回平成21(2009)年に実施した調査結果と比較すると、「満足」「まあ満足」を合わせた満足度は、64.8%から73.6%と向上していることがわかります。

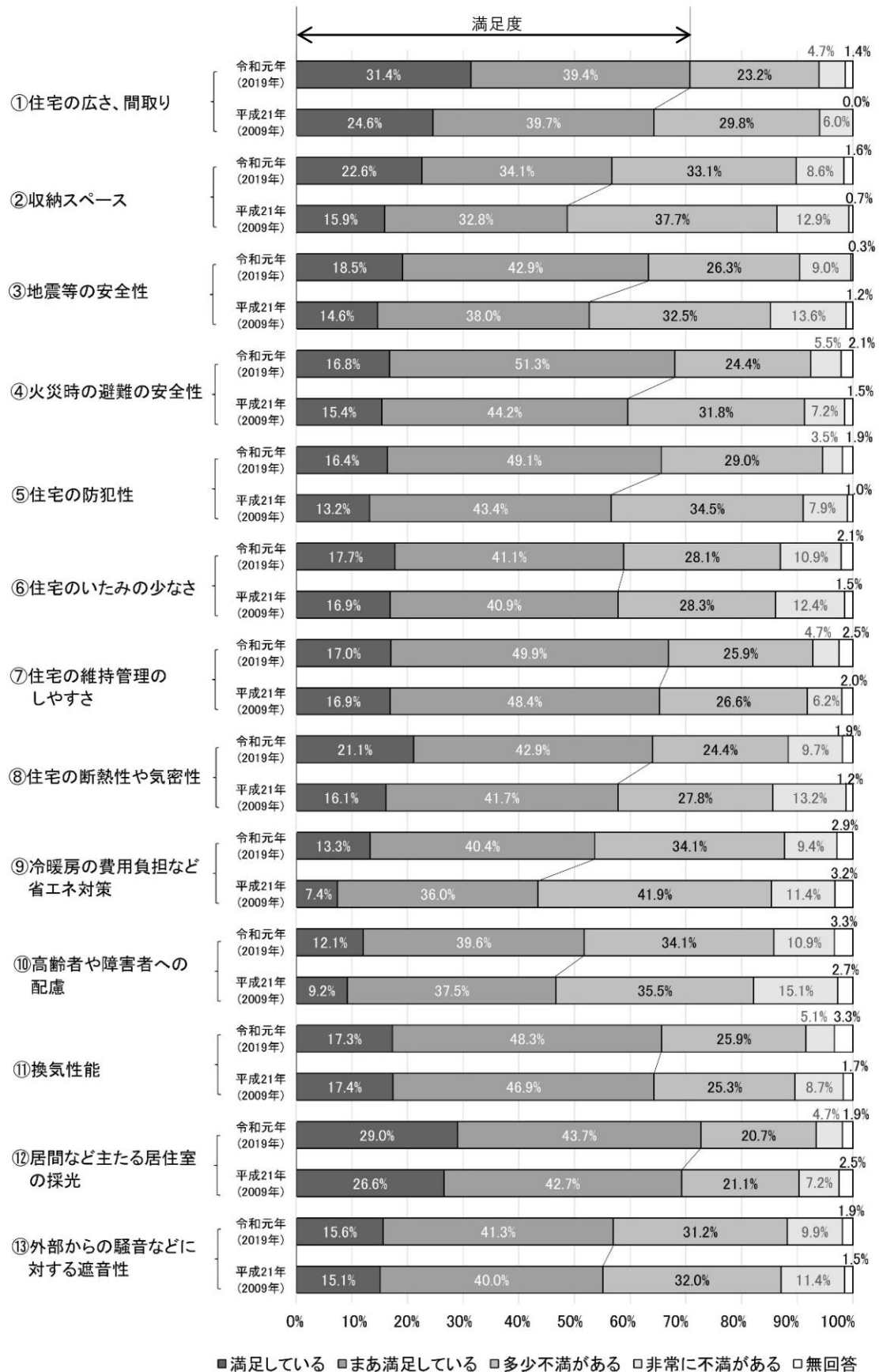
また、住宅の各項目に対する満足度においても、平成21(2009)年との比較で、すべての項目で満足度が上がっています。

■ 住宅についての総合的満足度



■満足している ■まあ満足している ■多少不満がある □非常に不満がある □無回答

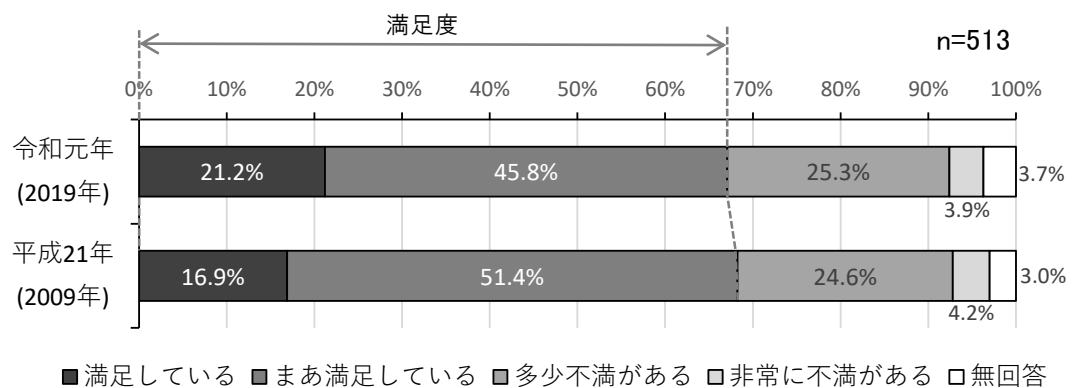
■ 住宅の各項目に対する満足度



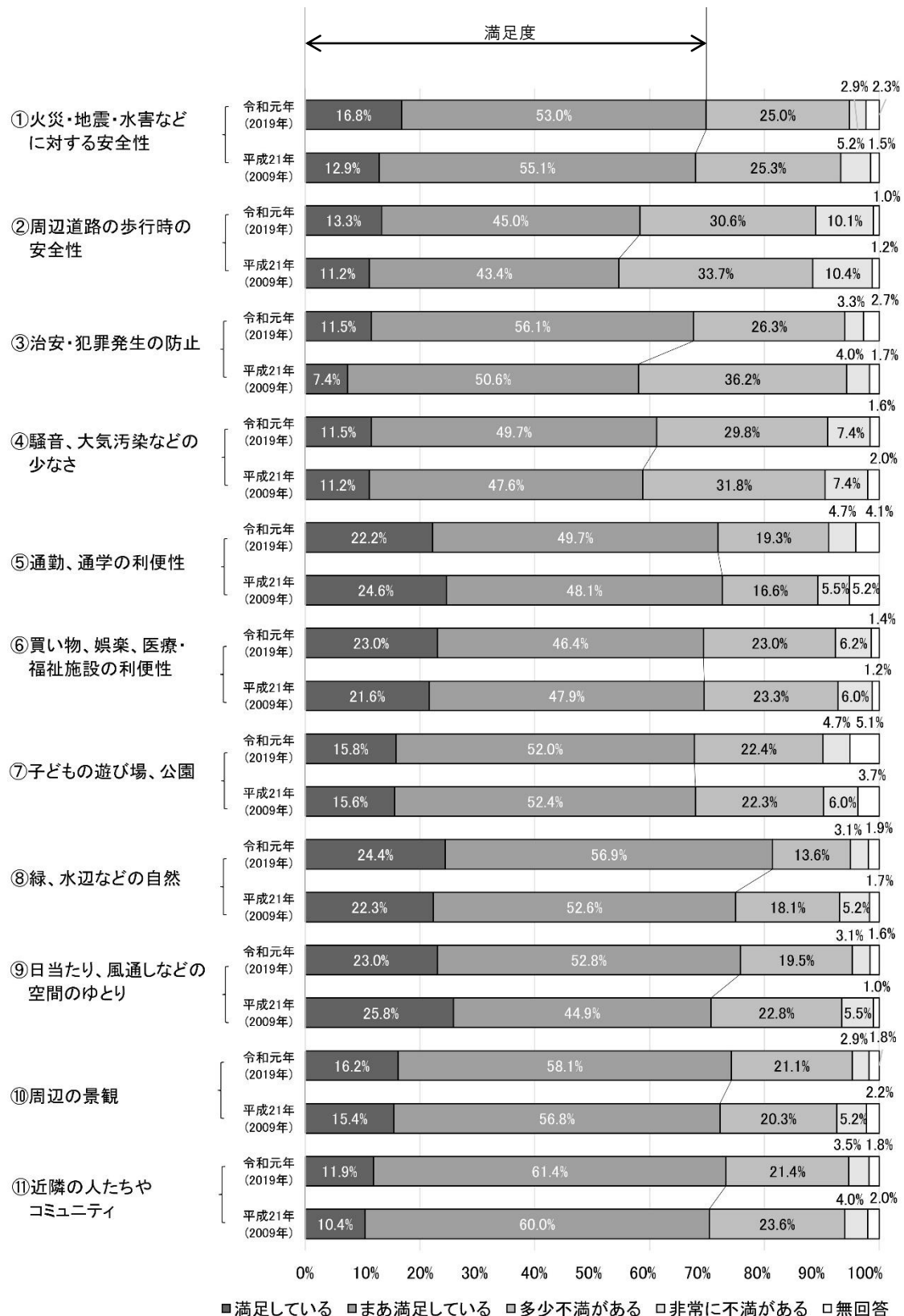
住宅の周辺環境に関する満足度は、「まあ満足」が45.8%と最も多く、次いで「多少不満」が25.3%、「満足」が21.2%となっています。

前回平成21（2009）年に実施した調査結果と比較すると、「満足」「まあ満足」を合わせた満足度は、68.3%から67.0%と1.3ポイント下がり、住宅の周辺環境の各項目に対する満足度においては、平成21（2009）年との比較では、「通勤・通学の利便性」以外は、満足度が横ばいもしくは向上しています。

■ 住宅の周辺環境についての総合的満足度



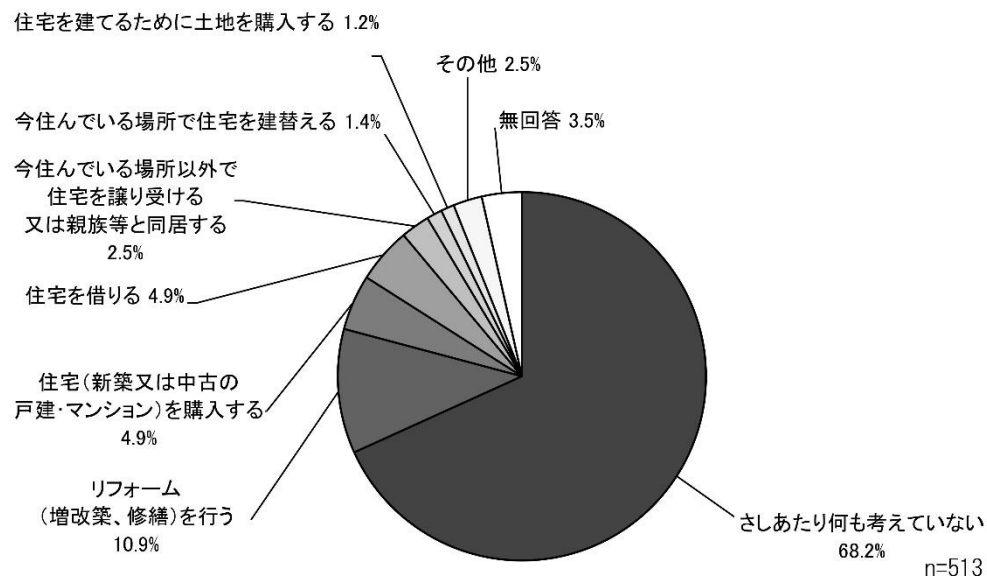
■ 住宅の周辺環境の各項目に対する満足度



(4) 住宅の住み替え・改善の意向

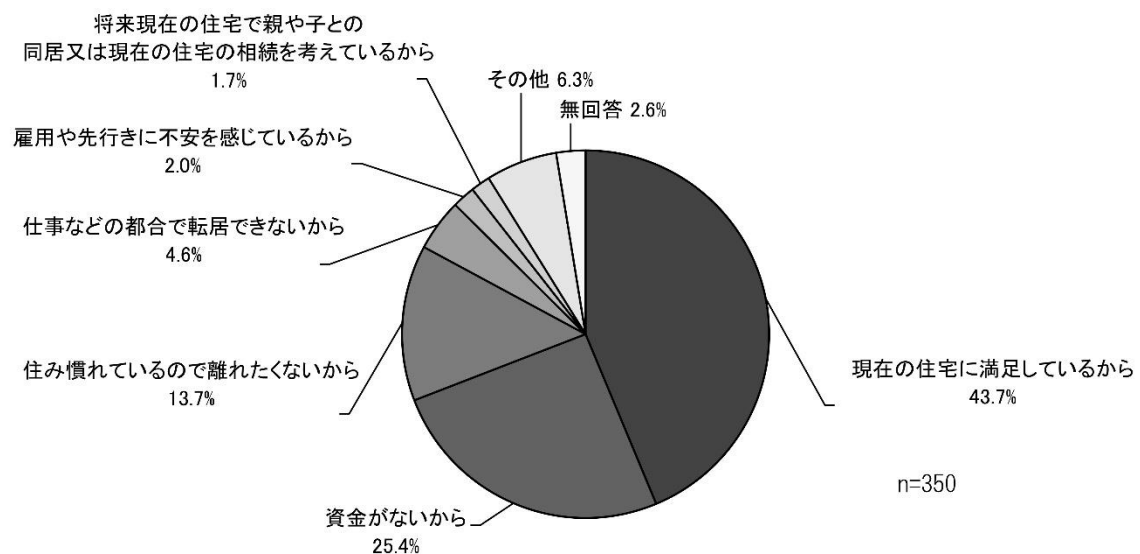
住宅の住み替え・改善の意向の有無は、「さしあたり何も考えていない」が68.2%と最も多く、次いで「リフォーム（増改築、修繕）を行う」が10.9%、「住宅（新築又は中古の戸建・マンション）を購入する」、「住宅を借りる」がそれぞれ4.9%となっています。

■ 住宅の住み替え・改善の意向の有無



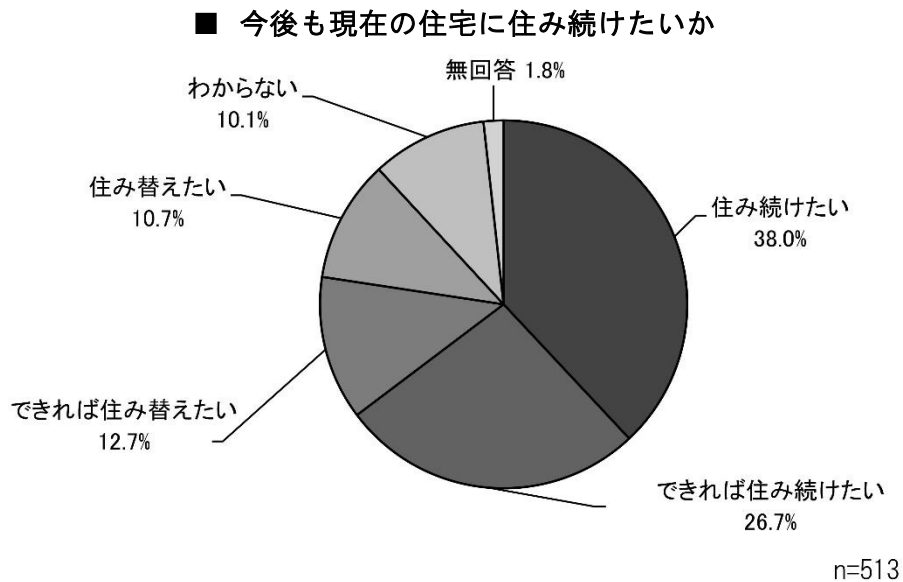
住み替え・改善の意向がさしあたりない理由は、「現在の住宅に満足しているから」が43.7%と最も多く、次いで「資金がないから」が25.4%、「住み慣れているので離れたくないから」が13.7%となっています。

■ 住み替え・改善の意向がさしあたり何も考えていない理由



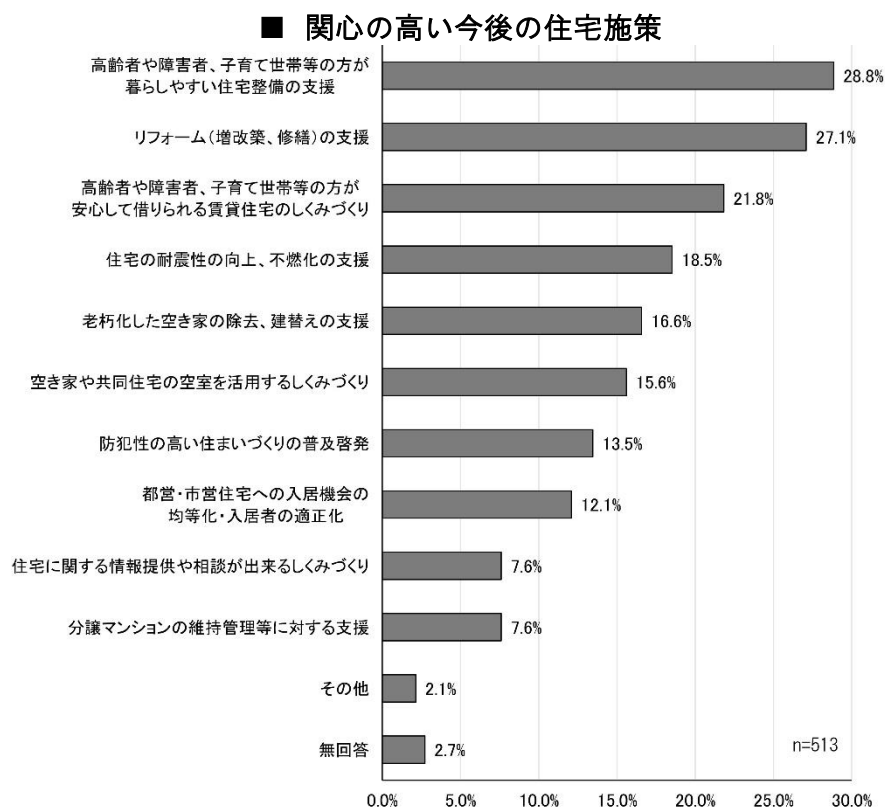
注) 住み替え・改善の意向がさしあたりない理由の設問は、住宅の住み替え・改善の意向の有無で「さしあたり何も考えていない」と答えた回答者のみが対象となっています。

今後も現在の住宅に住み続けたいかは、「住み続けたい」が38.0%と最も多く、次いで「できれば住み続けたい」が26.7%、「できれば住み替えたい」が12.7%となっています。



(5) 関心の高い今後の住宅施策

関心の高い今後の住宅施策は、「高齢者や障害者、子育て世帯等の方が暮らしやすい住宅整備の支援」が28.8%と最も多く、次いで「リフォーム（増改築、修繕）の支援」が27.1%、「高齢者や障害者、子育て世帯等の方が安心して借りられる賃貸住宅のしくみづくり」が21.8%となっています。



注) この設問は、複数回答のため、合計は100%になりません。

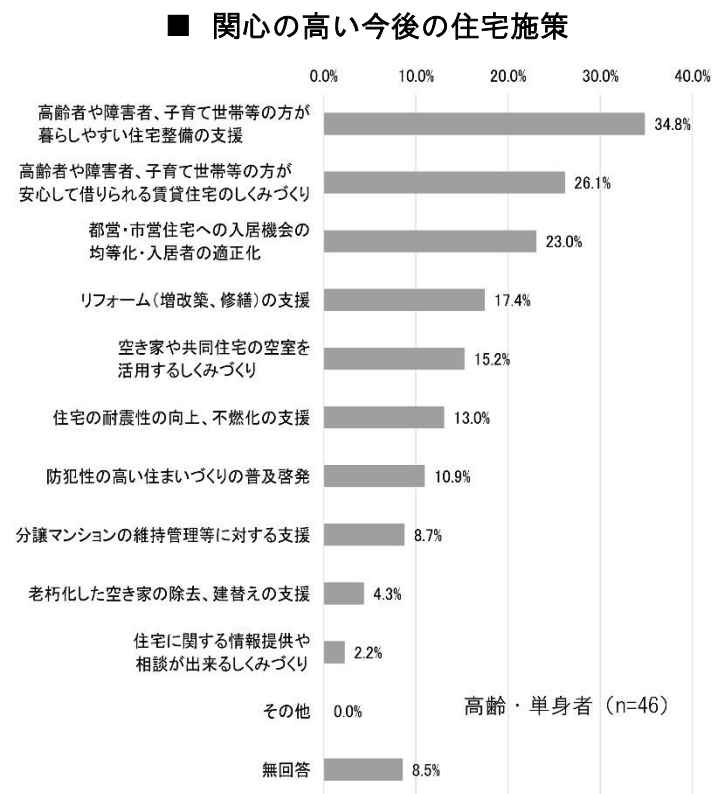
（参考）高齢単身世帯、立川駅周辺に居住する子育て世帯の意向

住まいの意識アンケート結果より、高齢単身世帯と立川駅周辺に居住する子育て世帯の意向をクロス集計により抽出しましたが、サンプル数が少なく、参考扱いとして例示します。

① 高齢単身世帯（65歳以上の単身世帯 46 サンプル）

関心の高い今後の住宅政策では、「高齢者や障害者、子育て世帯等の方が暮らしやすい住宅整備の支援」の 34.8%が最も多く、次いで「高齢者や障害者、子育て世帯等の方が安心して借りられる賃貸住宅のしくみづくり」が 26.1%、「都営・市営住宅への入居機会の均等化・入居者の適正化」が 23.0%でした。

高齢単身世帯は、「公的賃貸住宅への入居を望む」方が多く、安心生活のためには、福祉サービスの充実に次いで、「地域による見守りを望む」方が多い結果でした。



② 立川駅周辺の子育て世帯（曙町・柴崎町・錦町で 18 歳未満同居含む親子世帯・親子孫世帯が居住する分譲マンション 3 サンプル、賃貸マンション・アパート 4 サンプル）

立川駅周辺の子育て世帯は、やや狭い住居に住み、賃貸マンション・アパート住まいの世帯では「子どもの誕生や成長に備えるため」住み替え意向があり、「支払い可能な範囲で立地、広さなどが気に入った住宅がない」とし、住み替え先は「市外」という結果でした。

また、関心の高い今後の住宅施策では、分譲マンション 3 世帯のうち 2 世帯が「分譲マンションの維持管理に対する支援」、賃貸マンション・アパート 4 世帯のうち 3 世帯が「高齢者や障害者、子育て世帯等の方が暮らしやすい住宅整備の支援」でした。

5 市民満足度調査

行政評価の一環として、立川市長期総合計画の進捗管理および成果指標の基礎資料とするため、市民が市の施策について感じていることや生活の実態、問題意識を把握する市民満足度調査を毎年度実施しています。「立川市の住みよさ」の経年変化は以下のとおりです。

・調査方法（平成31(2019)年度実態把握）

調査対象： 市内在住の18歳以上の市民3,000人

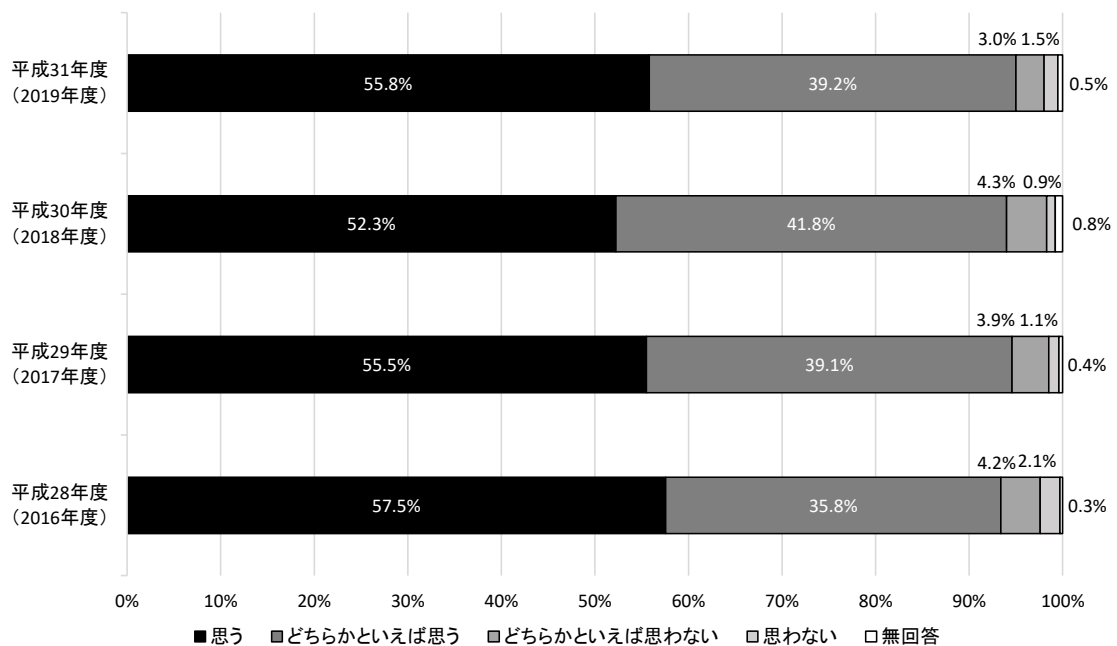
調査期間： 令和2(2020)年4月1日～4月22日

有効回収率： 38.6%

(1) あなたは、立川市を住みよいところだと思いますか

立川市は、「(住みよいと)思う」と「どちらかといえば思う」が95.0%となっており、平成28(2016)年度調査93.3%と比べ、1.7ポイント増加しています。

また、「(住みよいと)思わない」と「どちらかといえば思わない」は、4.5%で、平成28(2016)年度調査6.3%と比べ、1.8ポイント減少しています。



第3節 第3次住宅マスタープランの進捗評価 (p. 95～p. 109 参照)

第3次住宅マスタープランの基本目標ごとの進捗は、「良質な住宅ストックの形成」では、住宅の耐震化率が上がっているなど成果が見られるほか、安全性の確保や健康への配慮、適切な維持管理などは普及啓発をしてきました。「良質な居住環境の形成」では、歩行空間のバリアフリー化が進んだほか、自然と共生した住宅市街地の形成で、樹木の保全が進められました。「市民の居住の安定確保」では、市営住宅の維持管理を着実に進めてきたほか、各種普及啓発をしてきました。

具体施策 116 施策ごとに、関連課において達成見込や今後の継続必要性について評価したところ、普及啓発など実績評価しにくい施策が多いものの、ほとんどの施策で、必要性があると認められ、その多くは第4次住宅マスタープランへの施策継続を見込んでいます。

体制づくりや事業者等との連携などの施策の進捗は低調でしたが、居住支援協議会等の設立に向け、関連課及び関係団体・事業者等との懇談会を開催し、情報共有や情報交換を行っており、今後とも取り組んでいく見込みです。

政策目標では、市営住宅の供給の目標量を4戸上回る282戸、バリアフリー化路線整備率が目標の62%を約30ポイント上回る91.9%でした。一方、住宅の耐震化率が上昇し81.8%となったものの、目標の95%には至りませんでした。

第4節 第4次住宅マスタープラン策定の課題

1 災害への備え、安全性の確保

気候変動に伴う豪雨や水害、地震災害など、自然災害への備えが求められており、住まいづくり、住環境整備においても、自然災害への備えを重視していく必要があります。

令和2(2020)年1月1日現在における本市の住宅の耐震化率は81.8%となっています。

今後、耐震性・耐火性を備えた災害に強いまちづくりのため、耐震診断・耐震改修の必要性について、より一層の情報提供を行っていくとともに、耐震化に対する支援策を充実し、耐震性能の確保や家具の倒壊防止のほか、感震ブレーカー、消火設備の設置など、安全な住まいづくりが課題です。

2 住宅セーフティネットの構築

低額所得者・高齢者・障害者・子育て世帯・外国人等が安心して住み続けることができるようなしくみづくり、とりわけ、住宅セーフティネット制度の活用や居住支援協議会の早期設立が課題です。

また、多くの市民が希望する住まいに入居できるように、公的賃貸住宅間の連携を図る必要があります。

3 高齢化に対応した住環境の整備

本市の人口は、令和2(2020)年現在の184,090人が、令和12(2030)年までに183,672人になることが見込まれます。高齢化率は、令和2(2020)年で24.6%ですが、団塊世代の高齢化等により、令和12(2030)年には26.1%まで高まることが推測されます。

このため、住まいのバリアフリー化など、高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備が課題となっています。

また、住まいの意識アンケートの結果によると、高齢単身世帯からは、公的賃貸住宅や地域の見守りの充実などが求められています。

4 子育て世帯の定住促進

長期的には人口減少が見込まれ、これに歯止めを掛けるためには、子育てのしやすい住環境の整備を図り、子育て世帯の転出抑制・転入促進を図り、子育て世帯の定住を促進していくことが必要です。

5 公営住宅の改善

住まいの意識アンケートの結果によると、公営住宅では、現在の住まいに対する満足度が低いことが伺えます。

今後、公営住宅を含め、高齢者世帯・子育て世帯等、さまざまな世帯構成に対応した公的な住宅の確保を検討していくことが必要です。

6 公的賃貸住宅の適正な維持管理

都営住宅及びUR・公社住宅の老朽化には、今後の建替えに向けて関係機関と連携を図ることが必要です。

市営住宅については立川市営住宅長寿命化計画に基づき、適正な修繕を実施するとともに、引き続き、住宅に困窮している市民がより多く入居できるよう、効率よく募集を行っていくことが求められています。

また、市が借上げを行っている市営シルバーピアについては、借上げ期間の終期が間近に迫っており、早急に今後の方向性を決める必要があります。

7 住宅の長期活用の促進

既存の住宅ストックについて、それぞれのライフスタイルに応じた住宅リフォームにより、長期間にわたり活用し続けていくことや、長期優良住宅の普及等を通じて、長期的に活用可能な住宅ストックを形成していくことが求められています。

8 環境との共生

地球温暖化への対策として、住宅においても省エネルギーが求められています。

住宅のエネルギー使用の合理化や低炭素社会に向けた住まい、住まい方についての情報提供、普及啓発をしていく必要があります。

9 空き家の有効活用

平成 29(2017)年度に実施した立川市空家等実態調査によると、本市の空家等は調査対象建築物 27,680 棟の約 1.2%にあたる 322 棟となっています。

空家等は、発生を抑制するとともに、適正管理を促す取組や有効活用を図っていくことが必要です。

10 情報提供・相談窓口の充実

住宅に関する相談は、住宅のリフォームや耐震、分譲マンションに関する相談、福祉に関する相談など多岐にわたることから、国や東京都においては、多様な施策を実施しています。

このため、本市においてもさまざまな問題に対応できるよう、防災部門、福祉部門等との連携を密にし、住宅に関する相談体制の充実を図るなど、市民や事業者に向けた適切な情報提供を行っていく必要があります。さらに、市民、NPO 及び民間事業者等との協働により、住環境の向上に取り組むことが必要です。

第3章 理念・目標

第1節 基本理念

本市では、第4次長期総合計画において「にぎわいとやすらぎの交流都市 立川」を将来像として掲げ、にぎわいとやすらぎを兼ね備え、交流による立川らしい新たな価値を創造しながら、多摩地域の中心のまちとしての発展を図っています。

第3次住宅マスタープランでは、「安全・安心で豊かな住生活の実現」を住宅施策の基本理念として掲げ、生活の基盤となる住宅・住環境づくりを推進し、世代を超え、愛着や誇りを持って住み継がれる住まいとまちの実現に取り組んできました。

本計画では、第4次長期総合計画の将来像や第3次住宅マスタープランの考え方を継承し、立川市の暮らしに愛着を持つことで、住み続けたいと感じられるよう、住宅施策の基本的な考え方となる基本理念を次のように掲げます。

基本理念

**誰もが安全・安心に住み続けられる
住生活の実現**

多摩地域で発展を続ける立川市は、多摩川や玉川上水の清流に育まれ、豊かな自然環境や歴史・文化が共存するとともに、商業や業務などの集積が図られ、文化、研究、防災などの広域的な都市機能が整備され、今なお拠点形成が進められています。

このような本市の特性を活かし、子どもから若者、高齢者まで、すべての市民が愛着と誇りを持って、地域で支えあい、交流しながら、安全・安心に、住み続けられることができる住まいづくり・まちづくりを推進することを、本市における住宅施策の基本理念とします。

第2節 基本目標

本計画の基本理念を実現するため、本市の住宅事情の分析や課題、社会情勢の変化等を踏まえ、次の3つの基本目標を設定します。

基本目標Ⅰ

安全な住まいづくり

多摩直下地震、立川断層帯地震による住宅倒壊や火災被害、異常気象による風水害などから生活を守る安全な住まいづくりを推進します。

基本目標Ⅱ

安心な住まいづくり

低額所得者・高齢者・障害者・子育て世帯・外国人など、誰もが安心して暮らせる住まいづくりへの支援を推進します。

基本目標Ⅲ

良質な住宅ストックの形成・維持

良質な住まいをつくり、きちんと手入れして、長期間使っていけるような住宅ストックの形成・維持を推進します。