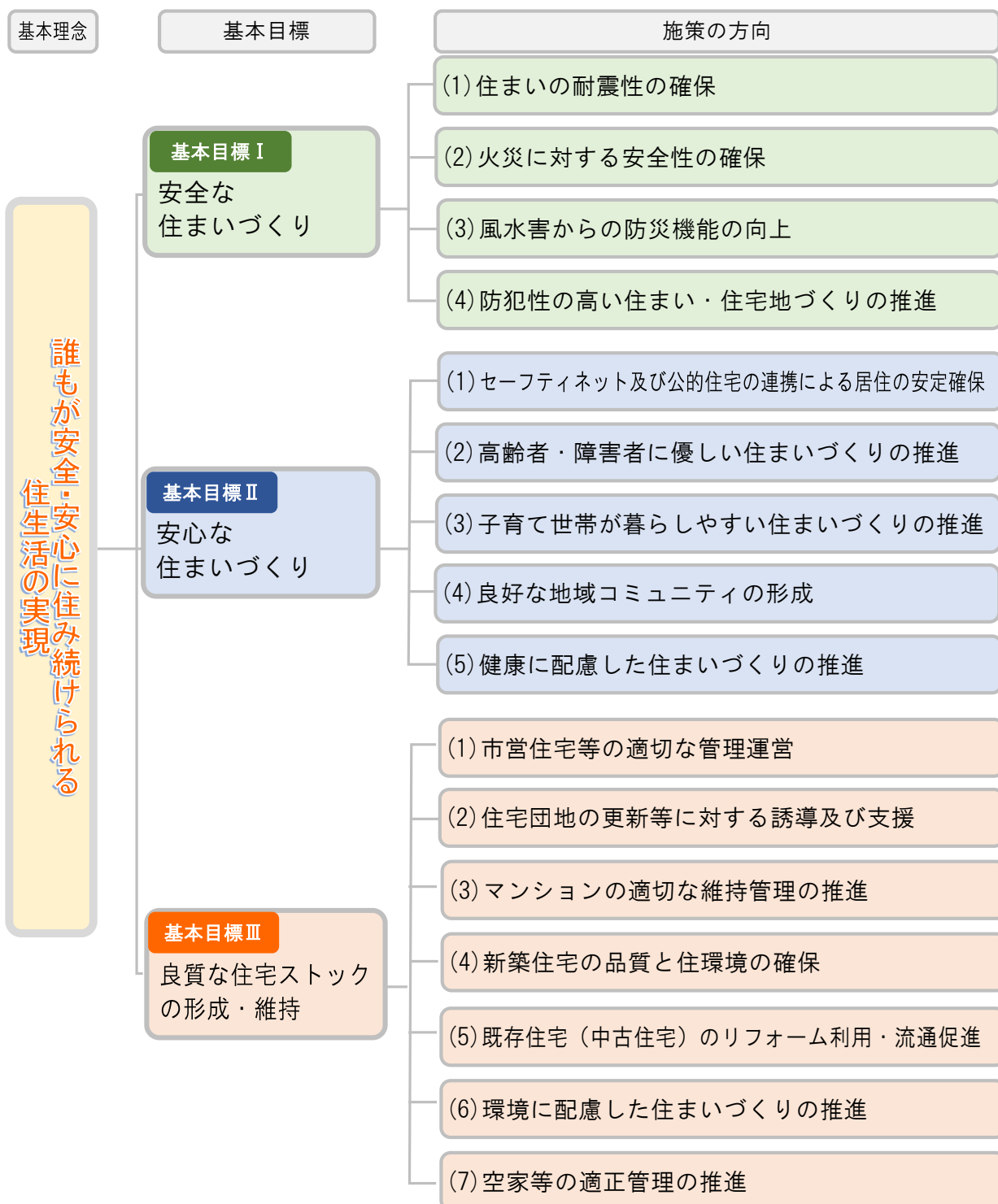


第4章 住宅施策の展開

第1節 施策体系

基本理念、基本目標に基づく、それぞれの施策の方向を設定し、次の体系で住宅施策を展開します。



第2節 施策の方向

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Ⅰ 安全な住まいづくり

施策の方向

(1) 住まいの耐震性の確保

現状と課題

市内の住宅 37,252 棟のうち 30,461 棟（81.8％）が耐震性を満たしており、6,791 棟（18.2％）は旧耐震基準で建築され、必要な耐震性を満たしていないと見込まれます。令和2（2020）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％と定めていましたが、達成できませんでした。

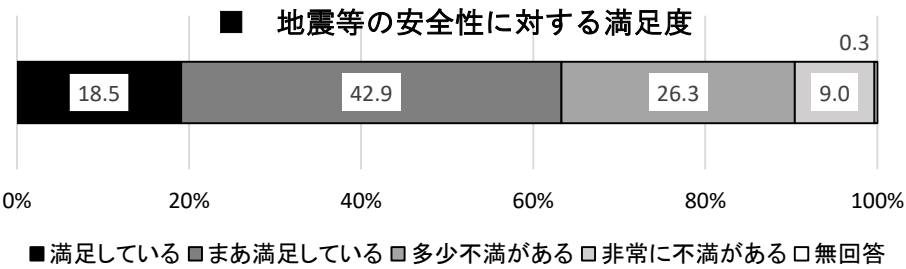
耐震性を満たしていない木造住宅所有者の多くが高齢者世帯であり、費用対効果の関係から耐震化に踏み込みにくい状況にあると同時に、非木造住宅については、助成制度が無く、ともに検討課題となっています。

また、住まいの意識アンケートでは、住まいの地震等の安全性に対して、回答者の 35.3％から不満が示され、耐震化の必要性・重要性の周知が重要です。

■ 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%

出典：立川市（令和2年1月1日現在）



出典：住まいの意識アンケート（令和元年9月）

施策展開の方向

大規模地震による住宅の倒壊や道路の閉塞を防ぐため、旧耐震基準により建設された木造住宅や、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進します。耐震性確保の必要性・重要性の啓発を強化するとともに、耐震診断や耐震改修工事等の費用の一部助成を引き続き実施します。また、緊急輸送道路沿道建築物以外の非木造住宅への耐震化促進については、施策を検討します。

市民に対する耐震に関する情報提供を幅広く継続的に実施するほか、建築士会等の関連団体と連携し、相談体制の整備を図ります。

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①耐震性確保の必要性の普及啓発	・耐震性確保の必要性・重要性、木造住宅耐震診断及び改修等助成事業の広報及び啓発を強化します。 ・建築士会等関連団体との連携による相談体制の整備を図ります。
②耐震診断の促進	・木造住宅耐震診断助成事業を推進します。
③耐震改修等の促進	・木造住宅耐震改修等助成事業を推進します。 ・緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進助成事業を推進します。 ・改修工法や装置の事例紹介パンフレットを活用し、木造住宅耐震改修助成事業の啓発を強化します。 ・家具転倒防止の必要性、転倒防止器具取付事業を普及啓発します。 ・道路等に面しているブロック塀の撤去や倒壊防止対策を推進します。 ・非木造住宅の耐震化促進のための施策を検討します。

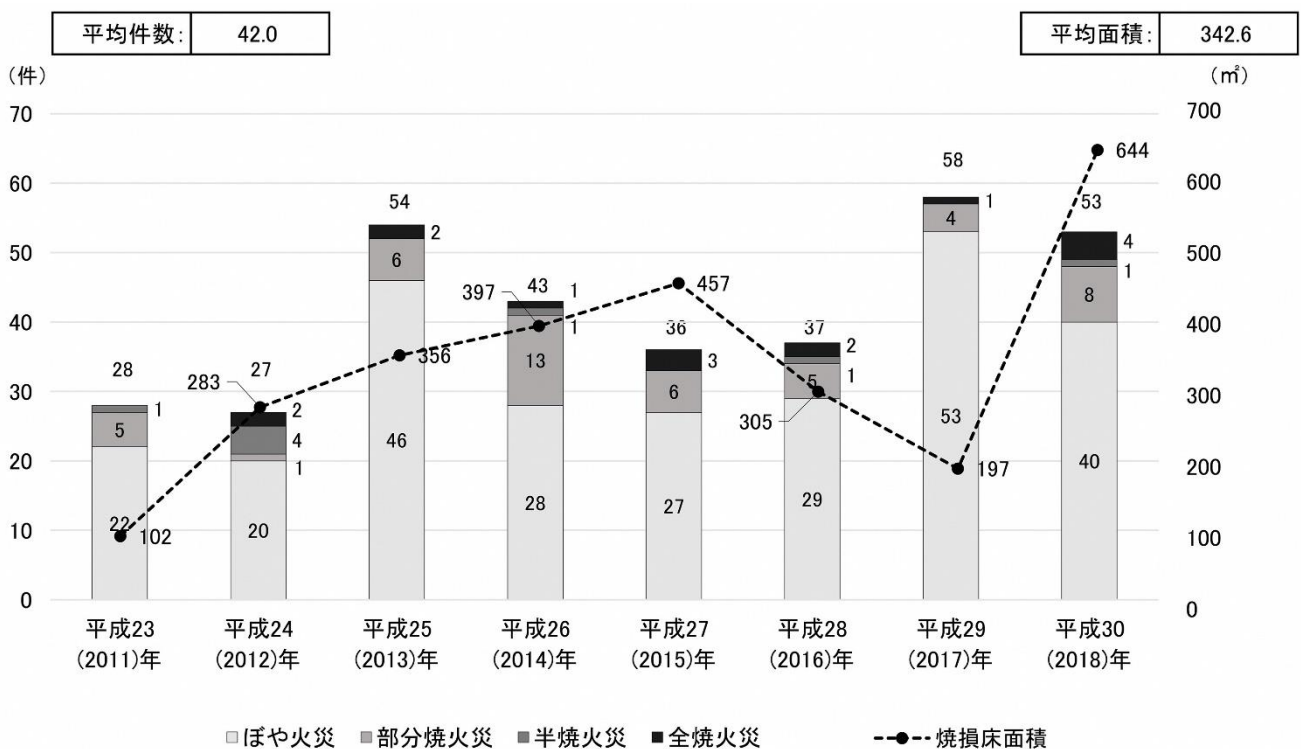
現状と課題

本市では、ここ8年間の平均火災発生件数は42件であり、ほとんどが「ぼや火災」ですが、全焼火災が多い年は焼損床面積も大きく、平成30(2018)年には600㎡を超えています。

全国的にみると、火災による死亡の原因は、逃げ遅れが49.4%と最も多く、住宅の不燃化や延焼防止とともに、火災警報器の設置や避難経路の確保など、逃げ遅れを防ぐ取組が求められています。住宅火災による死者数に占める高齢者の割合が高まっており、高齢者世帯を中心に火災対策の充実が課題になっています。

加えて、大規模地震が予想される中、地震に伴う停電が復旧する際に発生する火災（通電火災）に対する対策も必要です。

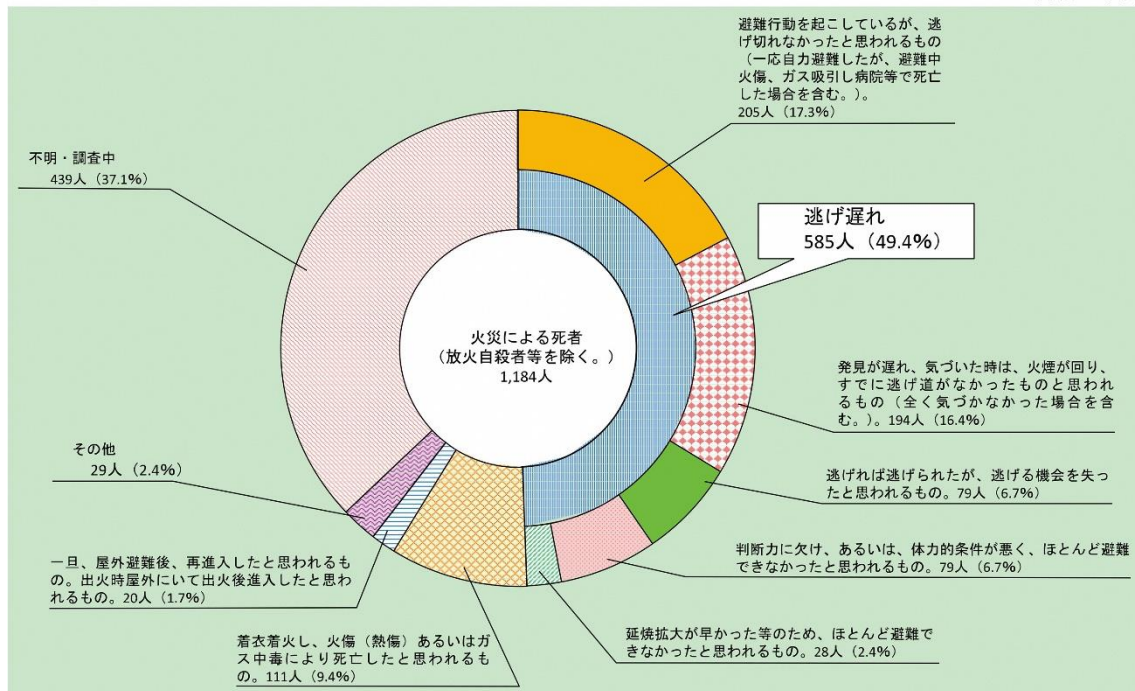
■ 火災発生件数と焼損床面積の推移



出典：立川市統計年報

■ 火災による死亡の原因（全国）

（平成 30 年中）

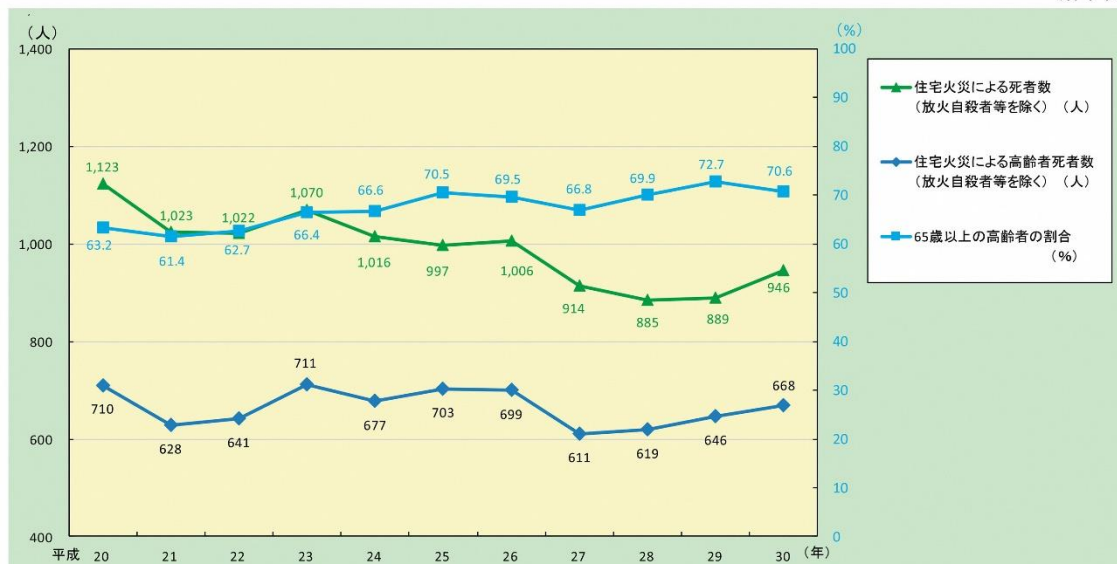


（備考）「火災報告」により作成

出典：消防白書（令和元年）

■ 火災による死者数に占める高齢者比率の推移（全国）

（各年中）



（備考）1 「火災報告」により作成

2 「住宅火災の件数（放火を除く）」、「住宅火災による死者数（放火自殺者等を除く）」、「住宅火災による高齢者死者数（放火自殺者等を除く）」については左軸を、「65歳以上の高齢者の割合」については右軸を参照

出典：消防白書（令和元年）

施策展開の方向

火災からの逃げ遅れを防ぐため、東京都の火災予防条例により、既存住宅への住宅用火災警報器の設置が義務づけられており、住宅のすべての部屋、台所、階段（浴室、トイレ、洗面所、納戸などは含まれない）に設置が必要です。引き続き、関係機関と連携して情報の周知を図ります。

さらに、高齢者・障害者などの世帯には、福祉施策との連携により、火災予防機器等の普及を促進します。

地震に伴う停電時、停電が復旧する際に発生する火災（通電火災）への対策として、感震ブレーカーが効果的です。併せて、安全に避難できるよう、非常灯や保安灯の設置など、照明の確保を推進します。また、人工透析等、常時電力が必要な世帯には、自家用車等による電源確保の周知を図ります。

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①耐火・防火改修促進	・老朽木造住宅は、耐火・防火性能の向上を図ります。 ・市街地の耐火・防火機能を向上させるため、地区計画制度¹¹を活用します。
②火災予防機器等の普及	・高齢者火災予防機器給付助成事業を推進します。 ・障害者（児）等日常生活用具給付事業における自立生活支援用具の給付をします。 ・感震ブレーカー等の普及啓発をします。
③安全な避難路等の確保	・非常灯や保安灯の設置など、停電時の照明の確保を推進します。 ・細街路拡幅整備事業を推進します。 ・延焼遮断帯となる公園や農地を確保します。

¹¹ 地区計画制度：都市計画法に基づき地区の特性にふさわしい良好な環境を整備保全することを目的に、建築物の形態や公共施設の配置等を定めることができる制度。

現状と課題

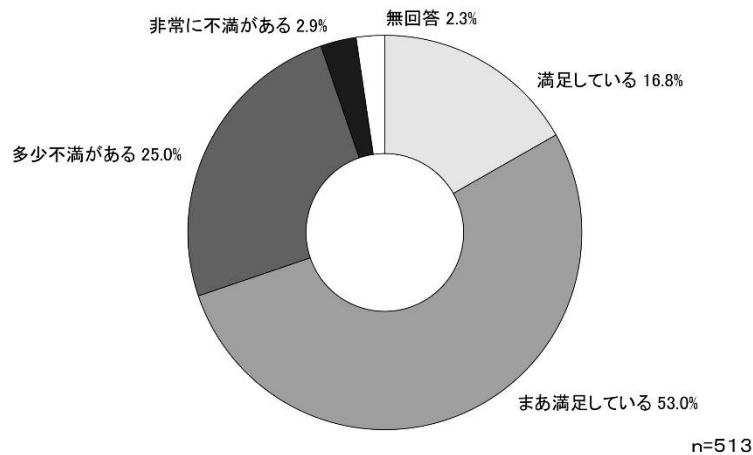
過去 30 年の平均で年間約 26 個の台風が発生しており、全国各地に強風や大雨による被害をもたらしています。近年では、台風以外でも、次々と発生する雨雲が数時間にわたって通過・停滞することで、時間雨量 50mm を超える雨が頻発するなど、降雨の局地化・集中化・激甚化が目立ちます。

住まいの意識アンケートでは、住環境の火災・地震・水害などに対する安全性に対しては、「非常に不満がある」が 2.9%、「多少不満がある」が 25.0%となっており、約 3 割の回答者が不満を持っています。

本市では、風水害に備えて、洪水ハザードマップを市内全戸に、土砂災害ハザードマップは対象区域に配布し、注意喚起を行っていますが、今後も引き続き、防災意識を高める必要があります。

また、風雨によって被害を受けた住宅に対する支援が求められています。

■ 住環境の火災・地震・水害などの安全性に対する満足度



出典：住まいの意識アンケート（令和元年 9 月）

施策展開の方向

風水害時の円滑な避難活動を支援するため、洪水・土砂災害ハザードマップや避難等についての情報、急傾斜地の危険箇所の情報を提供していくとともに、市民の防災意識の向上に努めます。

また、被災住宅の緊急修理への支援を検討し、住宅を失った方などへ市営住宅の活用を図るほか、災害後の仮住まい先確保の事前準備について検討を行います。

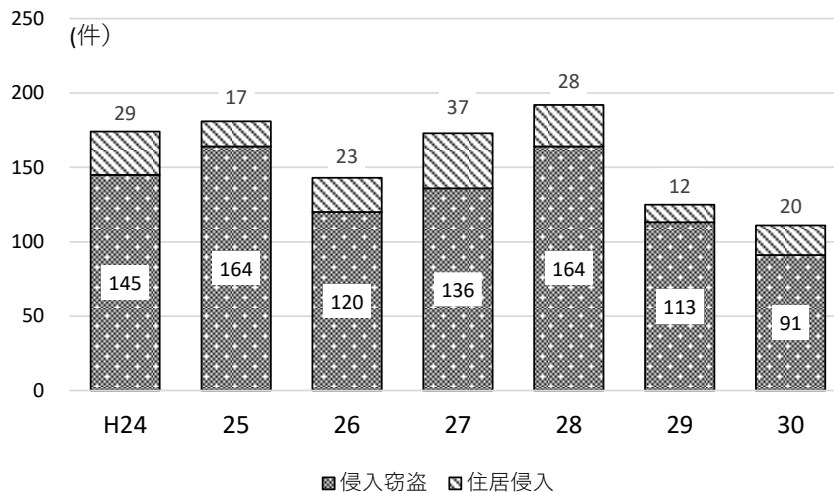
推進する施策

推進する施策	施策の内容
①ハザードマップ等の普及啓発	・立川市洪水ハザードマップや土砂災害ハザードマップの普及啓発に努めます。 ・防災ハンドブックを広報し、自助・共助の普及啓発に努めます。 ・情報収集に役立つ防災アプリの普及啓発に努めます。
②住宅被害を支援するための補助の検討	・国・東京都の補助制度を活用した、住宅被害を支援するための補助を検討します。
③被災者の市営住宅の一時使用	・市営住宅に活用できる空室がある場合、災害によって住宅に居住できなくなった市民に対して、生活再建のため一時使用を推進します。 ・災害後の仮住まい先確保の事前準備について検討します。

現状と課題

近年、市内で発生した住居侵入や窃盗の件数は減少傾向にあるものの、一方で、共働きの増加や核家族化などにより住まいを空ける機会が増えていることなどから、住宅の防犯性に対して不安を感じる人が増えており、住まいの意識アンケートによれば、「非常に不満がある」、「多少不満がある」が３割を超え、住宅の防犯性の向上が課題となっています。空き巣などの被害を未然に防ぐための情報提供や工夫が求められており、ガラス破り防止対策、ピッキング対策、防犯カメラの設置など防犯性に優れた住まいづくりの普及が必要になっています。

■ 立川警察署管内の居住侵入等犯罪認知件数

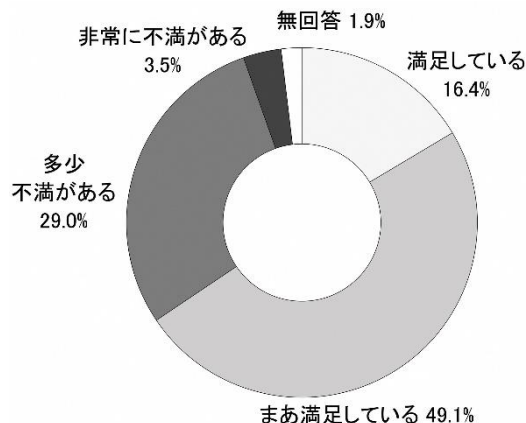


侵入窃盗：空き巣（留守宅へ侵入）、忍び込み（就寝時に侵入）、居空き（日中在宅時に侵入）して金品を盗む
住居侵入：住居に無許可で侵入する

注：数値は、立川警察署管内（立川市及び国立市）で発生したものである。

出典：警視庁総務部文書課「平成31年警視庁の統計」

■ 住宅の防犯性に対する満足度



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：住まいの意識アンケート（令和元年9月）

施策展開の方向

共同住宅の新築、改修の企画・計画を行う際に必要となる住宅の構造、設備等についての防犯上の留意事項を示す、防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国）や、東京都では、東京都安全安心まちづくり条例に基づき、住宅について、犯罪の防止に配慮した構造及び設備等に関する基準、共同住宅の居住者の安全を確保するための管理対策等、防犯性能の高い住宅の普及を目的とする、住宅における犯罪の防止に関する指針が定められています。これらの国や東京都の指針及び基準の周知に努めます。

そのほか、防犯パトロールなどのボランティア活動の推進により、地域の防犯性の向上を図ります。

■ 防犯に配慮した企画・計画・設計の基本原則

- ・ 周囲からの見通しを確保する（監視性の確保）
- ・ 居住者の帰属意識の向上、コミュニティ形成の促進を図る（領域性の強化）
- ・ 犯罪企図者の動きを限定し、接近を防げる（接近の制御）
- ・ 部材や設備等を破壊されにくいものとする（被害対象の強化・回避）

出典：防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国土交通省）

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①防犯性の高い住まいの普及	・ 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国）や住宅における犯罪の防止に関する指針（東京都）の情報提供を行います。 ・ 複製が行われにくいディンプルキーへの交換や窓ガラスの強化、窓辺の花飾りなど、侵入盗を防ぐ対策を促進します。
②地域における防犯活動の推進	・ 地域コミュニティにおける防犯パトロール（あいあいパトロール隊、青色防犯パトロール等）、声掛け・見守り活動を支援します。

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Ⅱ 安心な住まいづくり

施策の方向 (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

現状と課題

近年、家賃の支払いや保証人等の確保に対する不安、居室内での死亡事故等に対する不安、他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安、習慣・言葉が異なることへの不安等により、民間賃貸住宅に円滑に入居できない実態があります。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暮らせる住まいの確保に向けて、居住支援の充実が求められています。

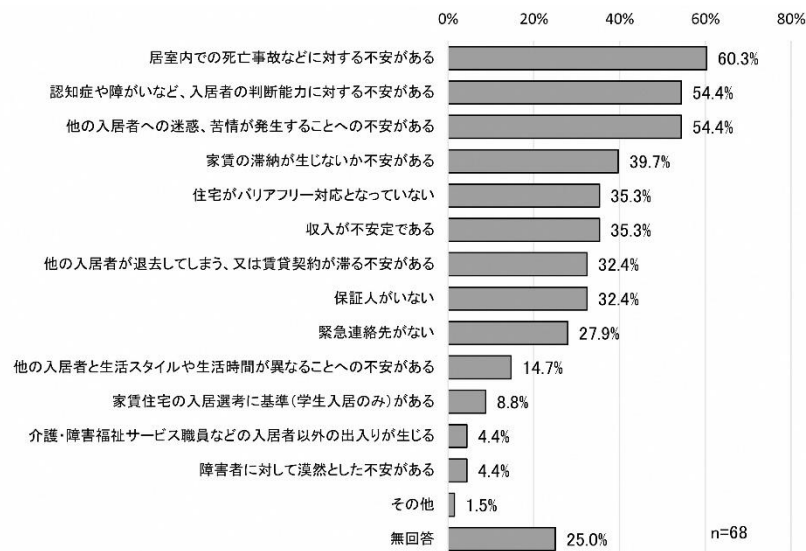
そのためには、不動産関係団体、居住支援団体、その他関係団体等と連携したしくみづくりが必要です。本市では、居住支援に関わる懇談会を開催するなど、関係者と議論を深めてきました。今後は、新たな住宅セーフティネット制度¹²の活用や居住支援協議会¹³の早期設立が課題です。

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戸の公的賃貸住宅ストックがあります。しかし、立地特性、バリアフリー状況、住居基準などが異なり、需要と供給の偏りが生じていることから、公的賃貸住宅間の連携を図り、多くの市民が希望する住まいに入居できるようにしていくことが必要です。また、老朽化が進んでいる、特に大規模団地と呼ばれる住宅団地についても、居住の場の安定を確保しつつ、住宅団地のスムーズな更新・再編を行うことが求められています。

¹² 新たな住宅セーフティネット制度：東京都に住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録することで、賃貸人は、改修工事費や家賃助成などの経済的支援が受けられ、要配慮者は居住支援協議会等の支援が受けやすくなる制度。（八王子市内の物件については、八王子市に登録。）

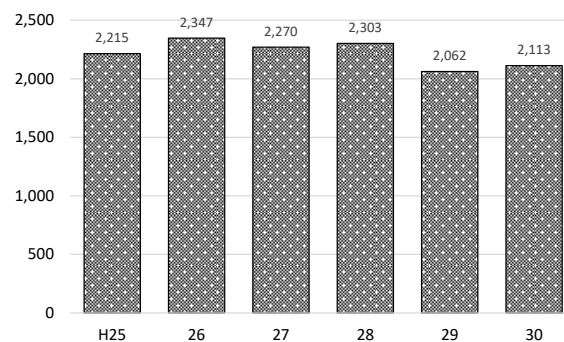
¹³ 居住支援協議会：住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携して支援することを目的に設置した組織のこと。

■ 賃貸人からみる不安要素



出典：立川市空家等対策計画に関するアンケート（令和元年）
（宅建業協会会員向け調査）

■ 賃貸アパートに関する相談件数（東京都）



出典：東京都消費生活総合センター

施策展開の方向

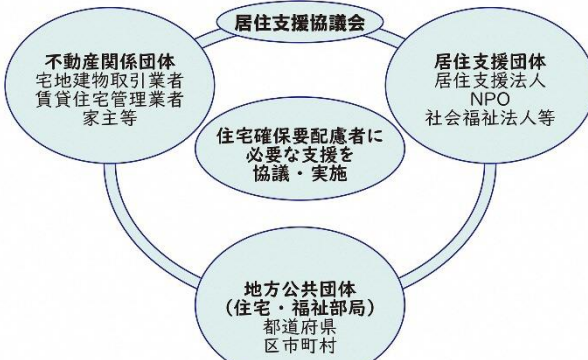
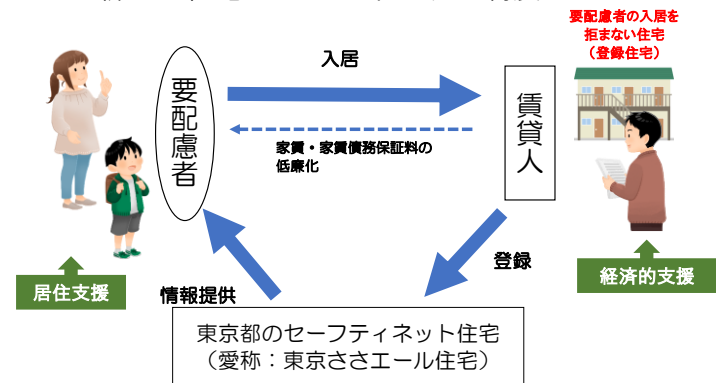
住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居でき、住み続けることができるように、居住支援協議会を設立します。設立に当たっては、不動産関係団体や居住支援団体、その他関連団体との連携による住宅情報の提供、相談窓口のあり方を含めた運営内容等を、福祉部局とともに早急に検討します。

外国人居住に対する支援については、ガイドブックやガイドラインの普及啓発をします。

そのほか、東京都による都営住宅の地元割当募集を有効活用するとともに、市営住宅居住者の高額所得者及び収入超過者を UR 賃貸住宅、公社賃貸住宅へあっせんするなど、公的賃貸住宅ストックを活用し、より多くの市民が希望する住まいに入居できるよう努めます。

また、大規模住宅団地の老朽化等に伴う更新・再編については、立地などに応じ、地域の課題や将来像を踏まえた再生が重要であるため、市まちづくり部局との連携及び支援に取り組みます。

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①住宅確保要配慮者に対する支援	- 不動産関係団体や居住支援団体等との連携による（仮称）立川市居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居でき、住み続けることができるしくみを構築します。 ■ 居住支援協議会のイメージ  - 賃貸人に対して、東京都のセーフティネット住宅（東京ささエール住宅）への登録を推進します。 ■ 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ  - 外国人居住に対する支援については、国や東京都が発行しているガイドブックやガイドラインのほか、（公財）日本賃貸住宅管理協会の外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドラインの普及啓発をします。
②多様な公的住宅の連携による居住の安定確保	- 都営住宅の地元割当募集を有効活用します。 - 市営住宅居住者の高額所得者及び収入超過者を UR 賃貸住宅、公社賃貸住宅へあっせんします。 - 住宅団地の更新・再編については、市まちづくり部局との連携及び支援に取り組みます。

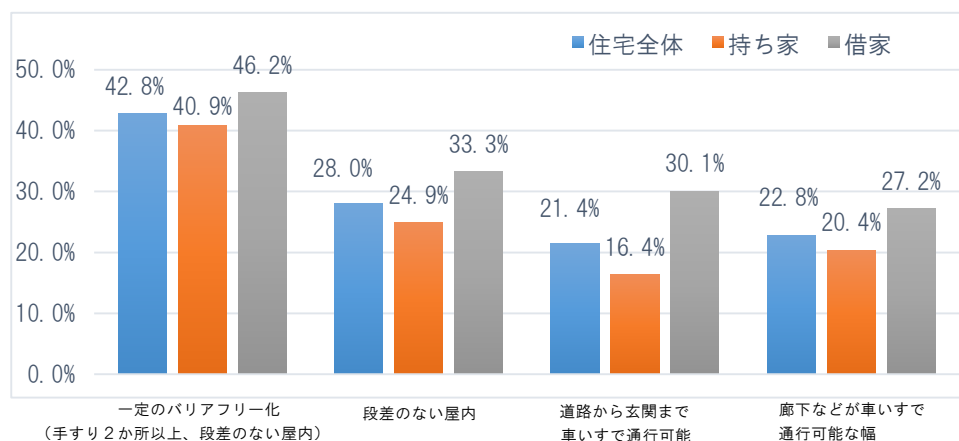
現状と課題

平成 30(2018)年の住宅・土地統計調査では、手すりが2か所以上で屋内の段差が解消されている一定のバリアフリー化された住宅は42.8%、道路から玄関まで車いすで通行可能な住宅は21.4%、廊下などが車いすで通行可能な幅となっている住宅は22.8%となっています。

要介護高齢者や障害者の生活に対応するため、トイレや浴室などの改善、床面の段差解消、手すりの設置など住宅のバリアフリー化が求められています。

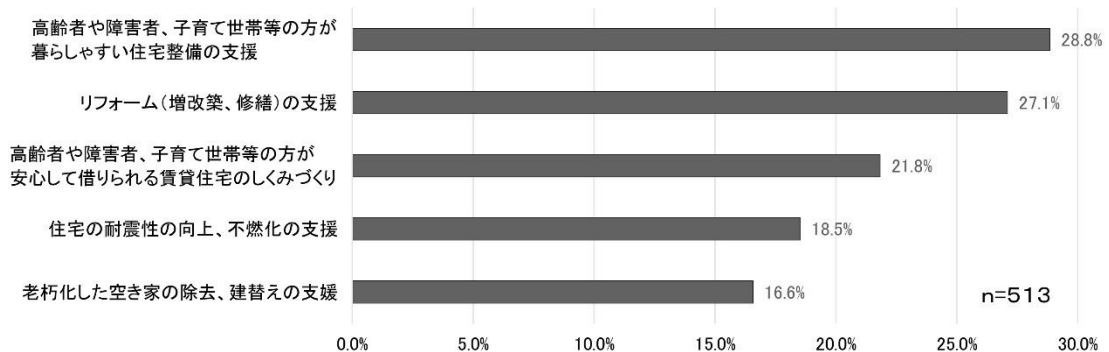
住まいの意識アンケートでは、今後の住宅施策として市民の関心が高いものは、「高齢者や障害者の方が暮らしやすい住宅整備の支援」があげられ、28.8%と最も高くなっています。安全・安心な住生活とするためバリアフリー化等の住宅設備の改善が求められています。

■ 持ち家・借家別住まいのバリアフリー化率



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

■ 今後の住宅施策として関心が高いもの



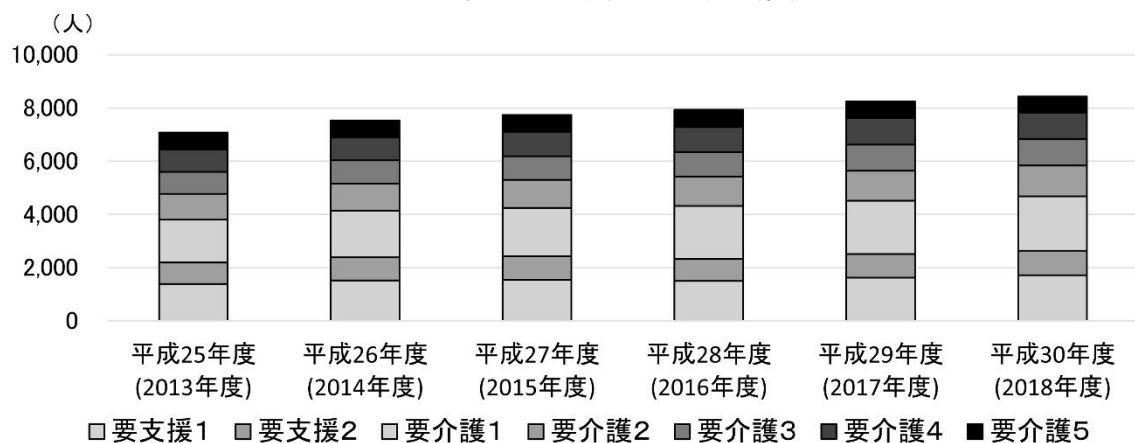
出典：住まいの意識アンケート（令和元年9月）

立川市の要介護・要支援認定者数の推移をみると、要介護2以下の介護サービス認定者数が増加しており、今後は、在宅サービスを受けながら、自宅で暮らし続けることが求められており、福祉施策と住宅施策との連携は大きな課題になっています。

住まいの意識アンケートでは、将来寝たきりになるなどした場合は、「老人ホームなどの施設を利用したい」と「家族や福祉サービスなどを得ながら自宅で生活したい」という意向が多くなっています。

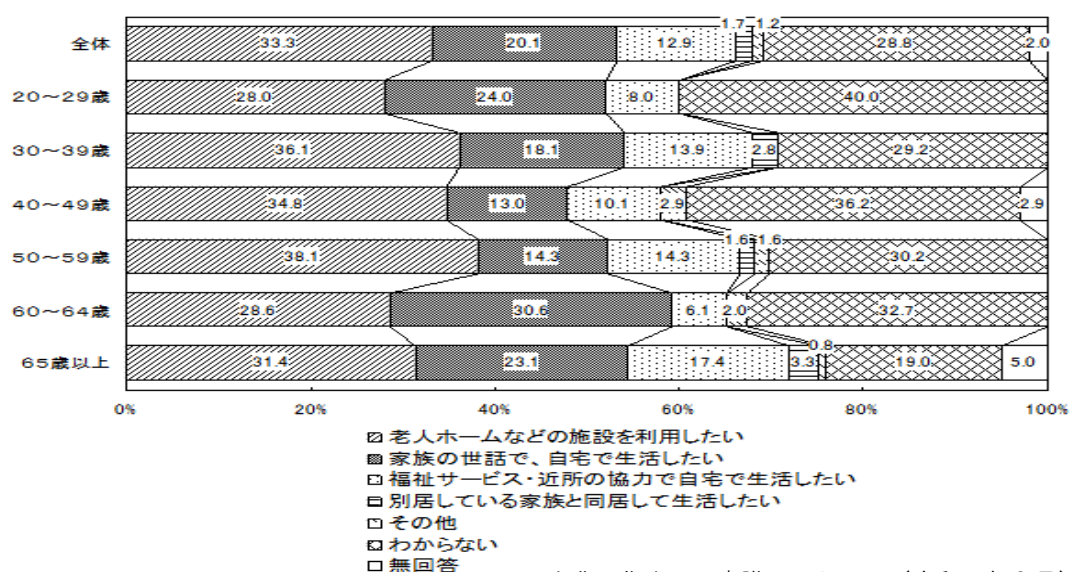
また、住み替え・改善の目的として、「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」が1割前後を占めており、ライフステージの変化に合わせた住み替え・改善ニーズがあるとともに、住み替え・改善を実現する上で、困っている点・実現困難な理由の1つとして「公的賃貸住宅の入居が困難」があることから、公的賃貸住宅の情報と民間賃貸住宅の情報を提供する必要があります。

■ 要介護・要支援認定者数の推移



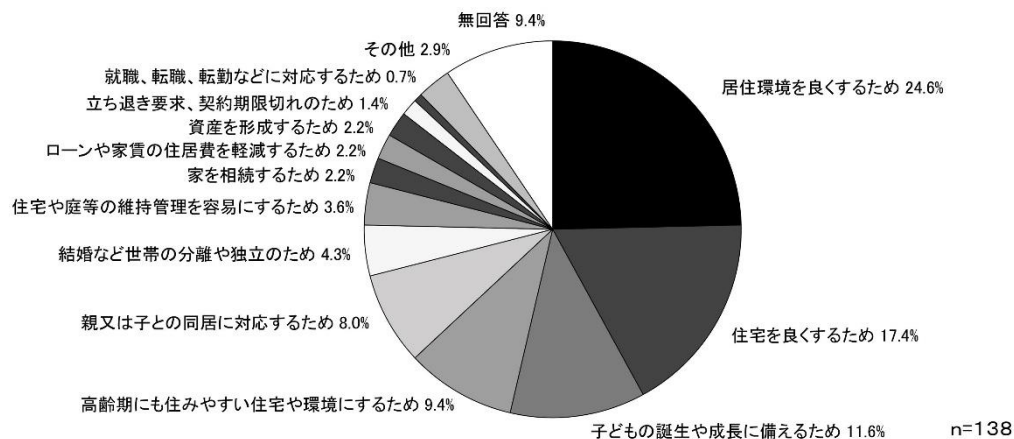
出典：立川市

■ 将来寝たきりになるなどした場合の意向



出典：住まいの意識アンケート（令和元年9月）

■ 住み替え・改善の目的

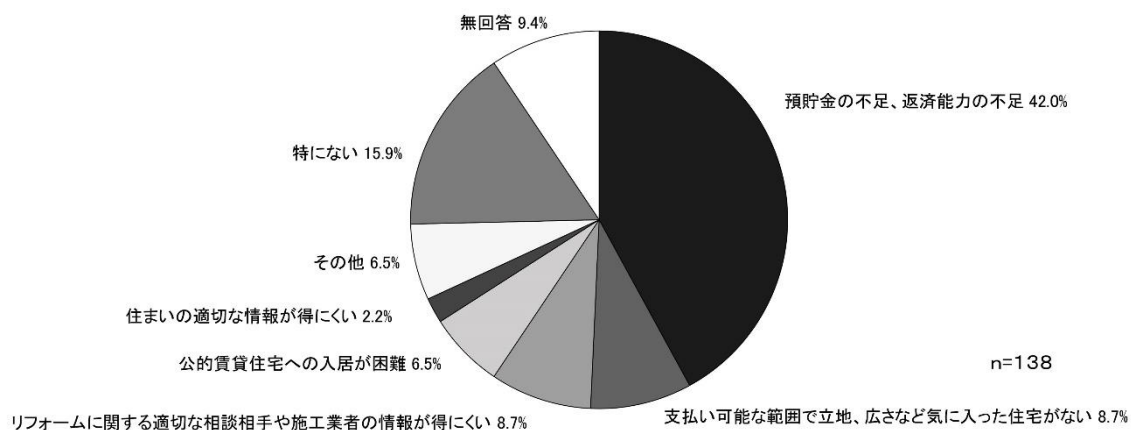


※その他の回答：理由はない、在宅なので、通勤時間縮小など

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：住まいの意識アンケート（令和元年9月）

■ 住み替え・改善を実現する上で、困っている点・実現困難な理由



※「現在の住まいの売却がうまくいかない」「住宅性能や住環境の情報が得にくい」という回答はなかった

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：住まいの意識アンケート（令和元年9月）

施策展開の方向

高齢者・障害者を対象とした住まいのバリアフリー化に係る住宅改修給付事業等を引き続き推進し、住宅のバリアフリー化に関する情報の提供のほか、高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国）や住宅のバリアフリー性能等を表示する住宅性能表示制度¹⁴（国）の普及促進に努めます。

住宅市街地、公共建築物等のバリアフリー化を進めるため、東京都福祉のまちづくり条例等に基づき、誰もが安全に安心して移動できる住みやすい居住環境の形成に努めます。

高齢者・障害者が暮らしやすい居住環境となるよう、地域で見守る支援や救急通報システムの各事業を推進します。また、たちかわ入居支援福祉制度¹⁵の周知に努めます。

地域包括ケアシステム構築における住まいのあり方を踏まえ、居住支援法人等と連携した生活支援により地域に長く住み続けられ、高齢者・障害者が個々の状況に応じて住まいが容易に選択できるよう、福祉部局と連携して情報提供を進めます。

そのほか、住宅関連団体との連携により、定期借家制度、持ち家の賃貸化の情報提供や相談窓口の開設など、住宅ストックを活用した住み替えのしくみづくりについて検討し、住まいの循環利用の促進に努めます。

近年注目されている高齢者のシェア居住¹⁶、コレクティブハウス¹⁷、若者とのホームシェア¹⁸など、新たなタイプの居住スタイルの普及啓発をします。

¹⁴ 住宅性能表示制度：平成 12(2000)年 4 月 1 日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度。同法は、①新築住宅の基本構造の瑕疵担保責任期間を「10 年間義務化」すること、②さまざまな住宅の性能をわかりやすく表示する「住宅性能表示制度」を制定すること、③トラブルを迅速に解決するための「指定住宅紛争処理機関」を整備すること、の 3 本柱で構成されている。

¹⁵ たちかわ入居支援福祉制度：判断能力が十分でない高齢者や障害者の方が、民間賃貸住宅を新たに借りたり、契約を更新する際に保証人がいない場合、立川市社会福祉協議会が保証人となる制度。

¹⁶ シェア居住：ひとつの住まいを複数の非血縁者と共有して暮らすことを指す。個室以外の LDK、シャワー、トイレ等を居住者全員で共有する。住居費の節約などの効果がある。

¹⁷ コレクティブハウス：仲間や親しい人々が、生活を共同で行うライフスタイル。北欧が発祥といわれている。共働き世帯や単身高齢者などが増えていく中で、子育ての共同化や触れ合いを求めて、このような生活スタイルを選択する人が増えている。

¹⁸ ホームシェア：住宅の一部を非血縁者に貸し、一緒に暮らす住まい方。例えば、広い一戸建て住宅に住む一人暮らしの高齢者が、学生に部屋を貸し、話し相手になってもらう。

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①バリアフリー改修の促進	・介護保険による住宅改修給付金事業を推進します。 ・高齢者自立支援住宅改修適正給付事業を推進します。 ・障害者（児）日常生活用具給付事業における住宅設備改善及び屋内移動設備の給付をします。 ・高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国）の普及啓発をします。 ・住宅性能表示制度（国）の普及啓発をします。 ・東京都福祉のまちづくり条例・推進計画に基づき、住宅市街地・公共建築物のバリアフリー化を促進します。 ・立川市福祉のまちづくり指針に基づく歩行空間のバリアフリー化を促進します。
②高齢者・障害者が暮らしやすい居住環境整備	・地域支えあいネットワーク事業を推進します。 ・高齢者・重度身体障害者等の救急通報システム事業を推進します。 ・（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するあんしん居住制度¹⁹など、居住者と賃貸住宅オーナーが安心できる支援制度の普及啓発をします。 ・賃貸住宅の標準契約約款等の普及啓発をします。 ・福祉施策と連携した高齢者用賃貸住宅の普及啓発をします。 ・老後の生活資金を確保するしくみとして、自宅を担保とした融資制度の一種、リバースモーゲージなど周知を図ります。 ・サービス付き高齢者向け住宅登録制度（国）の普及啓発をします。 ・たちかわ入居支援福祉制度の活用を促進します。 ・宅地建物取引業協会との連携による定期借家制度を活用した持ち家の賃貸化等持ち家資産の有効活用について検討します。
③新しい住まい方の普及啓発	・炊事、食事などを共同で、あるいは共有スペースで行い、個室で暮らすシェア居住などの居住スタイルの普及啓発をします。

¹⁹ あんしん居住制度：高齢者等の急病や孤独死に対する不安を解消し、安心して居住できるように見守りサービスや、万が一の時の葬儀や家財の片づけを行うサービスを提供する制度。

現状と課題

住まいの意識アンケートでは、「今後の住環境施策として関心の高いもの」として、20～39歳の間で「子育て世帯にとって暮らしやすいまちづくり」の比率が高くなっています。

また、「子育てがしやすいまちをつくるために重点を置くべき施策」として、「保育所など施設の充実」が最も多く、次いで、持ち家世帯は「周辺道路の歩行時の安全性の確保」で、周辺環境の向上を望み、借家世帯は「子育て世帯の公的・公営住宅への入居の優遇」をあげ、公的住宅への入居を希望しています。

■ 今後の住環境施策として関心の高いもの（年齢別）

		今後の住環境施策として関心の高いもの(2つまで選択可能)										(%)
		美しく統一感のあるまちづくり 建築の規制・誘導などによる	住宅地の防災性や安全性の確保 (ブロック塀対策など)	住宅地の環境保全の推進 (緑化や防音対策など)	道路・公園・下水道などの 公共施設の整備	高齢者や障害者が安心して 生活・行動できるまちづくり	子育て世帯にとって 暮らしやすいまちづくり	暮らしやすいまちづくり 外国人にとつて	地域住民同士の交流が盛んな 活気あるまちづくり	市民参加による住民の自主性と 価値観を尊重したまちづくり	その他	無回答
年齢	全体 (n=513)	11.5	31.6	19.1	29.6	43.3	22.0	1.6	8.6	4.7	2.7	2.5
	20～29歳 (n=38)	13.2	50.0	18.4	23.7	10.5	39.5	5.3	0.0	7.9	5.3	0.0
	30～39歳 (n=77)	7.8	36.4	24.7	29.9	19.5	49.4	2.6	5.2	1.3	3.9	2.6
	40～49歳 (n=73)	15.1	39.7	20.5	49.3	20.5	23.3	0.0	5.5	2.7	0.0	1.4
	50～59歳 (n=71)	12.7	35.2	15.5	33.8	45.1	21.1	4.2	7.0	4.2	1.4	0.0
	60～64歳 (n=36)	16.7	27.8	19.4	25.0	50.0	22.2	0.0	8.3	5.6	13.9	0.0
	65～69歳 (n=64)	14.1	32.8	21.9	21.9	64.1	6.3	1.6	7.8	7.8	0.0	4.7
	70～74歳 (n=72)	11.1	22.2	13.9	20.8	65.3	9.7	0.0	8.3	5.6	2.8	2.8
	75歳以上 (n=74)	5.4	17.6	18.9	28.4	62.2	9.5	0.0	18.9	4.1	1.4	5.4

出典：住まいの意識アンケート（令和元年9月）

■ 子育てがしやすいまちをつくるために重点を置くべき施策 (％)

		子育てしやすいまちをつくるために効果的だと思うこと(2つまで選択可能)											(%)
		住宅と周辺の防犯対策の普及啓発	周辺道路の歩行時の安全性の確保	緑・水辺などの自然環境の整備	子どもの遊び場・公園の環境整備	子育て世帯の公的・公営住宅への入居の優遇	子育てしやすい住宅の整備	近隣やコミュニティとの関わりの強化	子どもの健全育成を支援する地域活動の振興	子育てに関する相談・支援体制の整備	保育所など施設の充実	その他	無回答
住宅の種類	全体 (n=513)	19.5	23.2	7.8	17.0	18.5	11.5	9.9	13.5	19.3	38.2	3.1	2.7
	持ち家 (n=332)	20.5	26.2	8.1	19.0	15.1	9.0	9.3	15.4	22.3	39.5	0.9	2.1
	借家 (n=167)	18.6	18.0	7.2	13.8	26.3	16.2	11.4	7.8	14.4	35.9	6.0	3.6
	その他 (n=7)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	28.6	14.3	57.1	14.3	42.9	14.3	0.0

出典：住まいの意識アンケート（令和元年9月）

施策展開の方向

子育て世帯に適した住宅の供給促進のほか、市営住宅への子育て世帯の優先入居、待機児童対策など、子育て世帯が暮らしやすい住まいづくりを推進します。

推進する施策

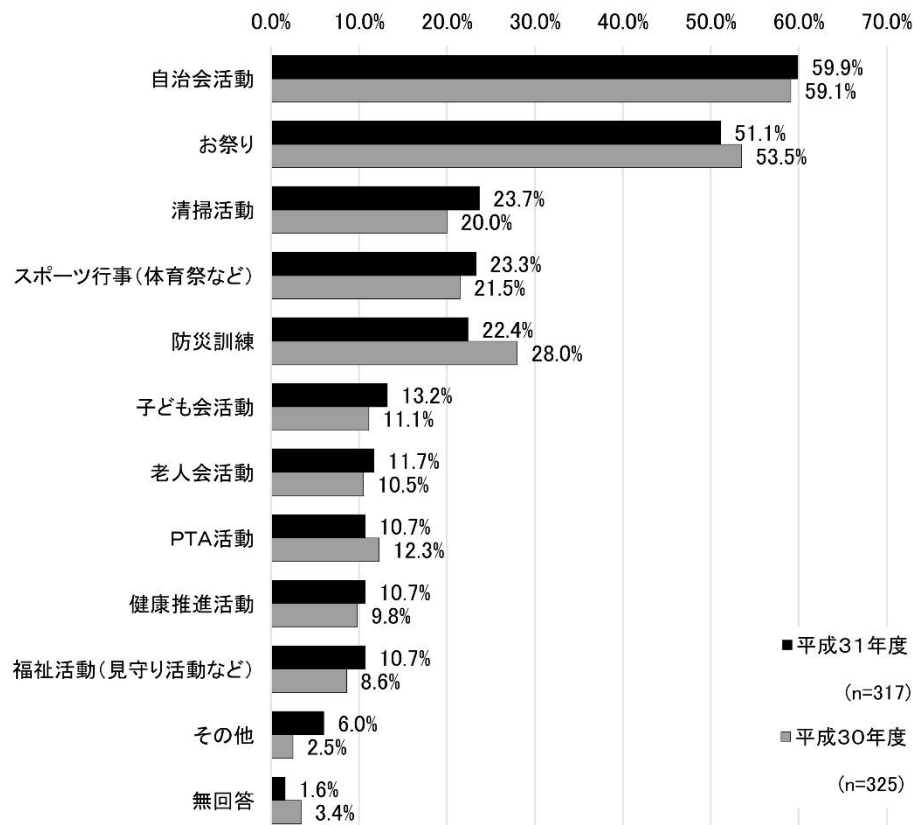
推進する施策	施策の内容
①子育て支援住宅認定制度の普及促進	・子育て支援住宅認定制度(東京都)の普及啓発をします。 ・子育てに配慮した住宅のガイドライン(東京都)の普及啓発をします。
②市営住宅への子育て世帯の優先入居	・市営住宅の子育て世帯の入居枠の設定に努めます。
③子育て世帯が暮らしやすい居住環境整備	・待機児童対策を含めた総合的な子育て支援を推進します。 ・子育て世帯の住み替え相談など住宅確保のための支援を検討します。

現状と課題

少子化、高齢化や核家族化、ライフスタイルの変化により、地域コミュニティが稀薄になったといわれる中、子育て世帯や高齢者・障害者支援などを含め、地域コミュニティの役割が再認識されつつあります。

しかしながら、市民満足度調査（平成31年度）では、自治会活動に参加している人は59.9%にとどまっており、地域コミュニティの活性化のために、自治会への加入促進などの取組の重要性が高まっています。

■ 地域活動への参加状況



出典：市民満足度調査（平成30・31年度）

施策展開の方向

地域住民や地域を構成する組織、団体が地域の課題を共有し、自主的に解決に取り組むしくみづくりを進め、地域コミュニティの活性化を図ります。

近隣とのコミュニケーションや周辺地域を含めた交流を促進するため、自治会活動などの地域活動を支援します。

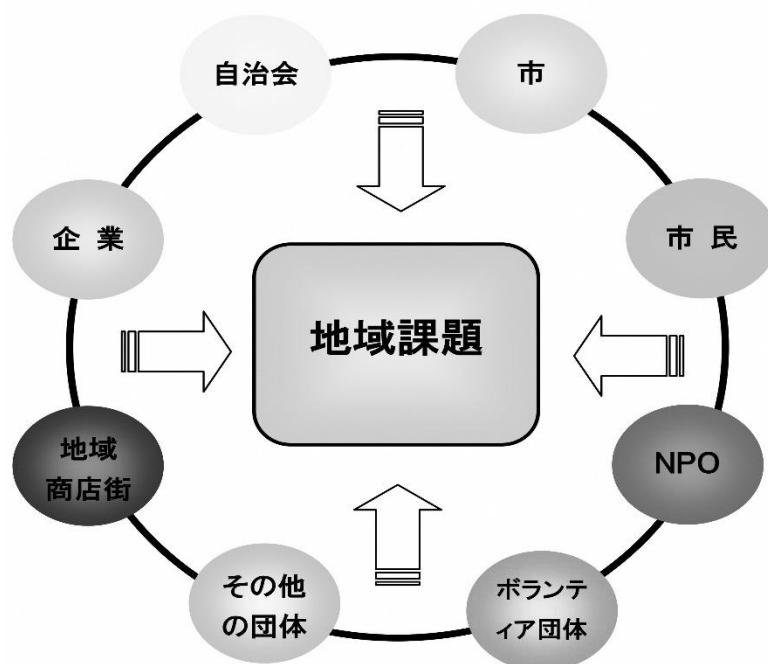
自治会への加入促進について、立川市自治会等を応援する条例に基づき自治会連合会等と協力しながら進めます。

「未来の東京」戦略ビジョン（東京都）に示される「誰もが集い、支えあう居場所・コミュニティが至る所に存在する東京」との連携をはじめ、福祉部門が中心となって実施している見守りホットラインを推進します。

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①協働・共生社会の構築	・立川市協働推進基本指針に基づき、市民活動を支援します。 ・立川市自治会等を応援する条例に基づき自治会連合会等と協力しながら、自治会への加入促進を図ります。 ・見守りホットラインを普及啓発します。

■ 多様な主体による協働のイメージ図



現状と課題

住宅環境による代表的な健康被害としては、シックハウス症候群²⁰、ダニ・カビアレルギーなどがあげられます。

シックハウス症候群は、住宅に使用されている建材や家具等から化学物質が発散されることや、気密性の高まりによる換気不足などが原因とされています。ダニ・カビに対しては日当たりを良くし、換気を行うといった湿気対策が求められます。

このほかにも住まいの快適性が損なわれ、健康が脅かされる要因があり対応していく必要があります。

また、吸い込むと健康を害する恐れのあるアスベストを含有した住宅建材に対する注意喚起や、アスベスト飛散を防止するための対策が求められています。

令和2（2020）年から全世界に猛威を振るっている新型コロナウイルスの流行に伴い、感染症そのものへの対策や、テレワークなど新しい生活様式を意識した住まいづくりが求められています。

施策展開の方向

健康的に生活できる住まいづくりのため、東京都の健康・快適居住環境の指針の普及啓発を図ります。

アスベスト対策については、アスベスト含有製品に関する情報提供等に努めます。

新型コロナウイルス等の未知の感染症（以下「感染症」という。）が流行した場合、感染症に関する最新の情報提供に努めます。

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①健康被害対策	・健康・快適居住環境の指針（東京都）の普及啓発を図ります。 ・住宅性能表示制度（国）の普及啓発をします。（再掲） ・アスベスト含有製品に関する情報提供等を行います。
②感染症対策	・感染症に関する住まいの最新情報の提供に努めます。

²⁰ シックハウス症候群：住宅内に放出された化学物質の影響により起きる、頭痛、吐き気、目の痛みなどさまざまな健康被害のこと。

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。

基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持

施策の方向 (1) 市営住宅等の適切な管理運営

現状と課題

本市の市営住宅は、現在、借上げ型の市営シルバーピアと合わせて 545 戸を管理しています。

市営シルバーピアを除いた市営住宅は 9 団地 465 戸で、昭和 61 (1986) 年から平成の早い時期に建てられた築 25 年を超える住宅が多くなっています。公営住宅法施行令では、耐火構造の公営住宅の耐用年限は 70 年とされており、本市ではこれまで立川市営住宅長寿命化計画に基づき、計画的に屋上防水工事及び外壁塗装工事を行いました。今後も、老朽化が進むことによる修繕箇所が増加が予想されますので、計画的な修繕や改修を行う必要があります。

また、入居者の高齢化が進んでいることもあり、施設への転居等による退去が増加することが予測されます。住宅に困窮している市民がより多く入居できるよう、高額所得者・収入超過者の住み替えの促進を図りながら効率よく募集を行うほか、検討課題となっている使用承継などの入居管理の見直しや市営住宅の管理運営については、引き続き検討しなければなりません。

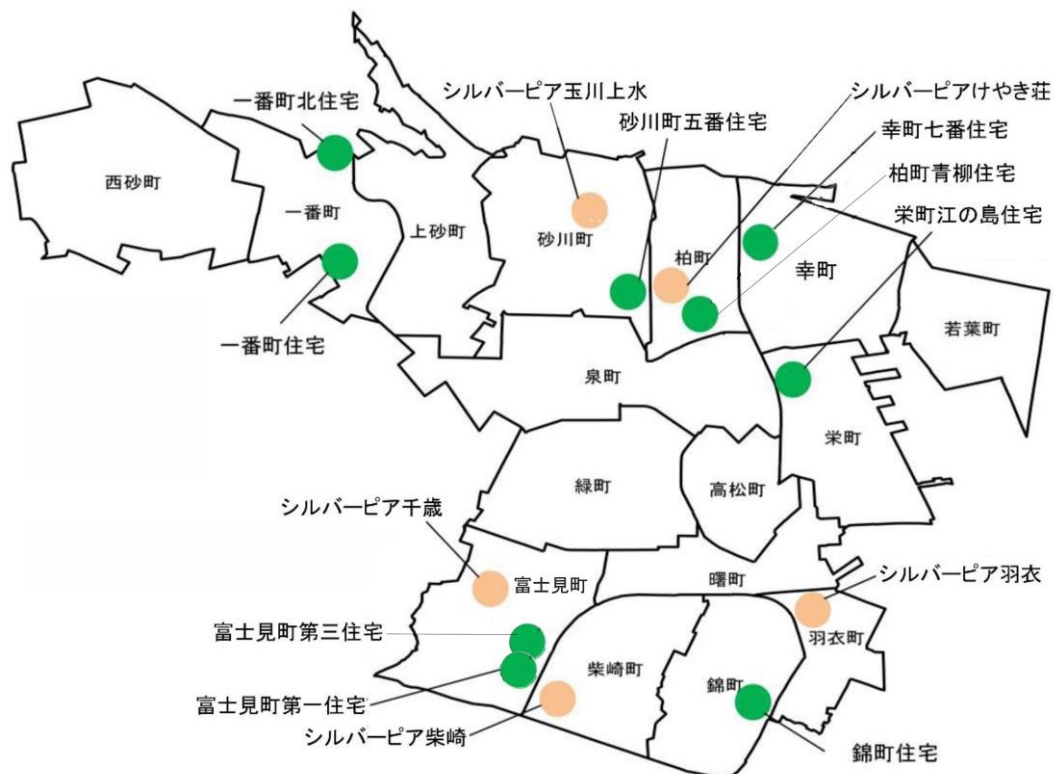
市営シルバーピアとして 5 棟 80 戸を民間の住宅を借り上げて運営しています。契約期間の満了が早い住宅で令和 5 (2023) 年となっていることから、早急に今後の方向性を定める必要があります。

■ 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）

■ 市営住宅立地状況



出典：立川市（令和 2 年 4 月 1 日現在）

施策展開の方向

市営シルバーピアを除いた9団地の市営住宅については、引き続き立川市営住宅長寿命化計画による計画的な修繕を行い、居住環境の長期にわたる維持を目指すとともに、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、住宅に困窮する市民のセーフティネットとしての機能を保ちながらも、地域コミュニティ維持の観点からできるだけさまざまな年代の市民が同じ地域で交流できるよう、子育て世代の入居枠の設定に努めます。さらに、市営住宅の効果的な活用や事務の効率化を目指し、入居の適正化を行うとともに、一部事務のさらなるアウトソーシング化などを検討します。

市営シルバーピアについては、借上げ型による住宅提供を見直す一方、住宅確保要配慮者の居住支援を充実させるなど、民間の力を活用した施策展開に転換を図ります。

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①市営住宅の適正な維持管理	・市営住宅長寿命化計画に基づく計画的な維持管理を実施します。 ・市営住宅の子育て世帯の入居枠の設定に努めます。（再掲） ・市営住宅居住者の高額所得者及び収入超過者をUR賃貸住宅、公社賃貸住宅へあっせんします。（再掲） ・市営住宅の使用継承の見直し、期限付き入居制度の導入を検討します。 ・市営住宅管理運営のさらなるアウトソーシングを検討します。
②借上げ型公営住宅の見直し	・現在の市営シルバーピアに居住している方へ配慮をした上で、借上げ型による住宅提供を見直し、居住支援協議会設立に伴い展開される居住支援等を充実していきます。

施策の方向 (2) 住宅団地の更新等に対する誘導及び支援

現状と課題

市内の分譲及び賃貸の住宅団地は、昭和 56(1981)年以前に建設されたものが多く、そのほとんどが昭和 40 年代に建設されており、更新時期が近づいてきています。これらの住宅団地は、建物の老朽化やバリアフリー化が十分でないといった建築物としての課題だけでなく、空き部屋の増加、居住者の高齢化やそのことに伴う要介護者の増加、自治活動の停滞など、さまざまな課題が大きくなることが予想されます。

分譲の住宅団地の管理不全については、住宅団地内の住環境の悪化だけでなく住宅団地周辺まで影響を及ぼしかねません。住宅団地での良好な住生活を保ち、更新等に対応するためには、管理組合が中心となり、居住者間や周辺地域との交流及び情報共有を行っていくことが重要となります。

なお、住宅団地の更新には、地区計画への移行など都市計画の変更が必要な場合もあります。

■ 昭和 56(1981)年以前に建築された一団地の住宅施設²¹

No.	団地名	告示	所在(町名)	区分	棟数	戸数	開発者 ^{*1}
1	江の島道東住宅	昭和 37(1962)年	栄町	賃貸	13	392	公社
2	けやき台団地	昭和 40(1965)年	若葉町	賃貸	30	1,250	UR
3	富士見町住宅	昭和 41(1966)年	富士見町	分譲	20	876	公社
				賃貸	15	750	
4	幸町団地	昭和 45(1970)年	幸町	賃貸	26	920	UR
5	柏町団地	昭和 45(1970)年	柏町	分譲	19	660	UR
6	若葉町団地	昭和 45(1970)年	若葉町	賃貸	44	1,410	UR
	分譲(小計)				39	1,536	
	賃貸(小計)				128	4,722	
	合計				167	6,258	

*1 開発者：公社：東京都住宅供給公社

UR：UR 都市機構（旧住宅・都市整備公団）

出典：立川市

²¹ 一団地の住宅施設：都市計画法第 11 条第 1 項に基づき、まとまった土地に建設される 50 戸以上の集団住宅について、良好な居住環境を確保することを目的に定められる都市計画により、住宅をはじめ、道路や公園、学校などの公益施設の数や位置等が指定される。

施策展開の方向

建物の維持管理や更新にあたっては、所有者の主体的な取組を前提としながら、分譲の住宅団地で更新時期を迎えたものについて、住民のニーズや周辺地域の課題を把握し、建替え等の支援方法について検討します。

住宅団地の更新には、複雑で専門性の高い実務が必要になります。特に分譲の住宅団地については、入居者・区分所有者間の合意形成をはじめ、建替え手法やリノベーション手法、都市計画上の協議及び法的手続きなどの情報提供並びに相談体制を充実することにより、管理組合に対して支援をしていきます。

また、賃貸の住宅団地については、UR 都市機構の「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」や東京都住宅供給公社の「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」に各団地の再生や活用の方向性が示されています。再生等事業が実施される際は、UR 都市機構や東京都住宅供給公社と情報交換し、必要に応じて都市計画上の協議や法的手続きを行います。

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①住宅団地の更新支援	・既存住宅団地の課題解決を支援していきます。 ・住宅団地再生のための情報を提供していきます。

現状と課題

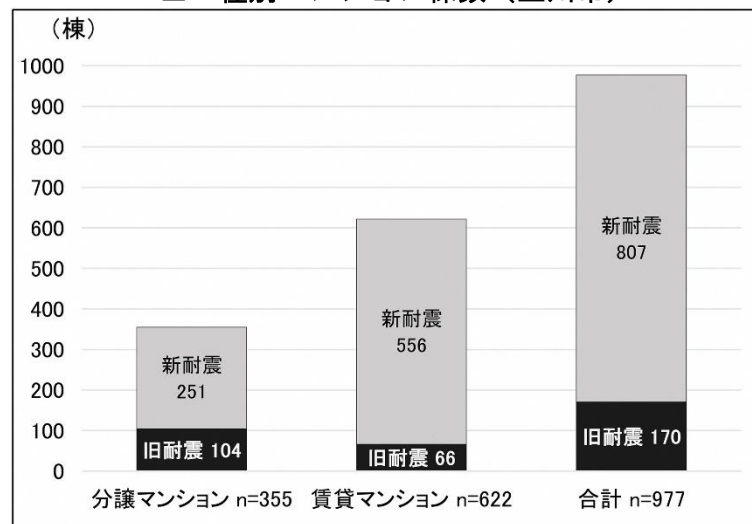
平成 25(2013)年 3 月東京都マンション実態調査によると、市内のマンション総棟数は 977 棟で、170 棟 (17.5%) が旧耐震基準の建築であり、そのうち 104 棟が分譲マンションとなっています。これらの分譲マンションの中には、管理組合が機能しておらず、適切な管理や修繕積立金への対応などが不十分なところもあります。

分譲マンションが建物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」に直面している状況を踏まえて、東京都では、平成 31(2019)年 3 月に「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」(以下「東京都マンション管理条例」という。)を制定しました。

東京都マンション管理条例では、昭和 58(1983)年 12 月 31 日以前に新築された 6 戸以上の分譲マンション(要届出マンション)の管理組合は、運営などの管理状況を届け出る「管理状況届出制度」が創設され、事務が市へ移譲されたことを受け、本市も令和 2(2020)年度より届出の受付を開始しています。

また、分譲マンションの再生や建替え、耐震化などは、専門家による支援や管理組合間の情報交換が有効であることに加え、合意形成のための区分所有者同士のコミュニケーションが必要不可欠であり、そのための支援が必要です。

■ 種別マンション棟数(立川市)



出典：東京都マンション実態調査(平成 25 年 3 月)

施策展開の方向

東京都マンション管理条例に定めている管理状況届出制度に基づき、届出によって把握した管理状況に応じて、マンション管理士との連携による管理組合等に対する助言等の支援や、分譲マンションの維持管理をはじめ、耐震化・大規模修繕・建替えが円滑に進むように専門家の派遣を支援します。

また、マンション管理士など、専門家との連携によるセミナーの開催や、相談体制の整備を検討するほか、東京都のマンションに関する諸制度の普及啓発を図り、いろいろな情報が掲載されている東京都マンションポータルサイト²²へ誘導します。

管理組合相互の情報共有を図るため、分譲マンションの実態を把握し、管理組合のネットワークづくりを検討します。

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①分譲マンションの管理の適正化	・管理状況に応じて、マンション管理士との連携による助言等の支援を実施します。
②専門家による支援	・（公財）東京都防災・まちづくりセンターが実施するマンションアドバイザー制度の普及啓発をします。 ・マンション管理士等との連携によるセミナー開催及び相談体制整備を検討します。
③マンションに関する諸制度の普及啓発	・東京都ＬＣＰ住宅登録制度 ²³ 、東京都優良マンション登録表示制度 ²⁴ 、マンション環境性能表示制度 ²⁵ （東京都）の普及啓発をします。
④管理組合のネットワークづくり	・分譲マンション実態把握調査を検討します。 ・各管理組合が互いに情報交換できる場の創設を検討します。

²² 東京都マンションポータルサイト：分譲マンションの管理組合や区分所有者、マンションの管理等に関わる方々が、マンションの維持管理等を主体的に、また、適切に対応いただけるよう、管理や耐震化、建替えの制度などマンションに関する情報を分かりやすく紹介するホームページ。

²³ 東京都ＬＣＰ住宅登録制度：停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源を確保することや、防災マニュアルを策定し運用することなどにより、災害時でも都民が自宅での生活継続をしやすくする集合住宅の情報について、住宅所有者からの申請により東京都住宅政策本部が登録・公開し、一般の閲覧に供するもの。ＬＣＰ：Life Continuity Performance：居住継続性能。

²⁴ 東京都優良マンション登録表示制度：建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として、認定・登録し、公表する制度。

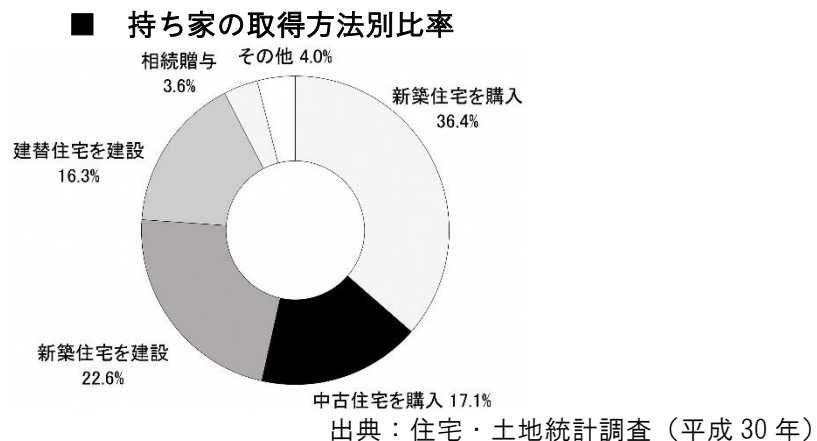
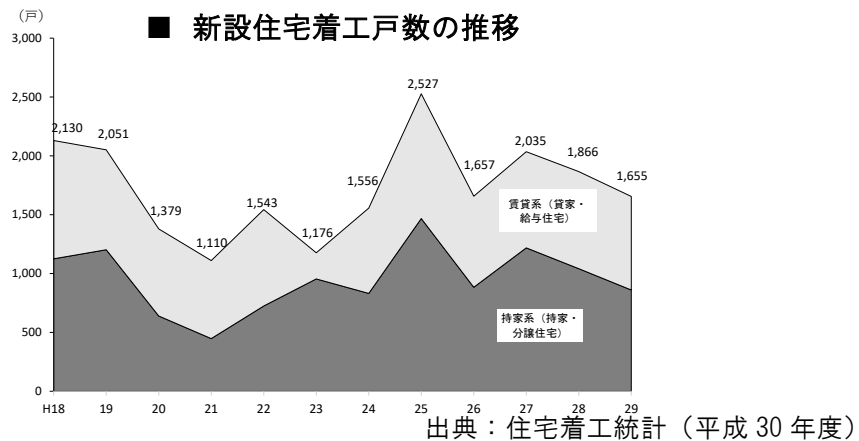
²⁵ マンション環境性能表示制度：一定規模以上の新築マンションについて、販売広告などに建物の環境性能を表示することを定めた制度。東京都の場合、延べ面積 2000 ㎡を超える新築（または増築）の建築物で住居部分の延べ床面積が 2000 ㎡以上のマンションに「建築物環境計画書」の提出を義務づけている。

現状と課題

本市では、年間1千戸から2千戸前後の新築住宅が建築されており、持ち家の取得方法を見ると、新築住宅の購入又は建設が59.0%を占めています。新築住宅の購入時や建築時の品質を把握しておくことが市民にとって重要となります。

「つくっては壊す」から「良いものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」へと、ストックを活用する社会への転換が求められている中、環境負荷や市民の経済的負担の軽減も期待できる住宅の長寿命化を推進する必要があります。

新築住宅の質を高め維持するには、住宅そのものの品質の確保だけではなく、良好な住環境の確保も重要です。また、生産緑地は、都市計画決定から30年が経過した後、所有者が市に対していつでも買取りの申出をすることができることから、住宅への影響²⁶についても注視する必要があります。



²⁶（生産緑地の買取りの申出に係る）住宅への影響：生産緑地指定から「30年」が経過し、その優遇と制約の期限が切れ、市区町村が買い取らず、生産緑地として他に買う者がいない場合には、土地が売却され、宅地が多く市場に出回る。

施策展開の方向

市民が、新築住宅取得の際、住宅の性能や質を把握しておくことは、住宅管理や将来の不動産流通を考えると、とても重要です。そのため、建築基準法に基づく確認申請や中間検査、完了検査による検査済証を取得しない建築主に対しては指導していくとともに、幅広く住宅性能表示制度の普及啓発をします。

長寿命住宅のメリットや、技術的ノウハウについて情報提供を行い、長期優良住宅²⁷の普及に必要な情報提供を行います。

住環境の確保については、地区計画制度等の活用により、良好な住環境の保全・整備に努めます。

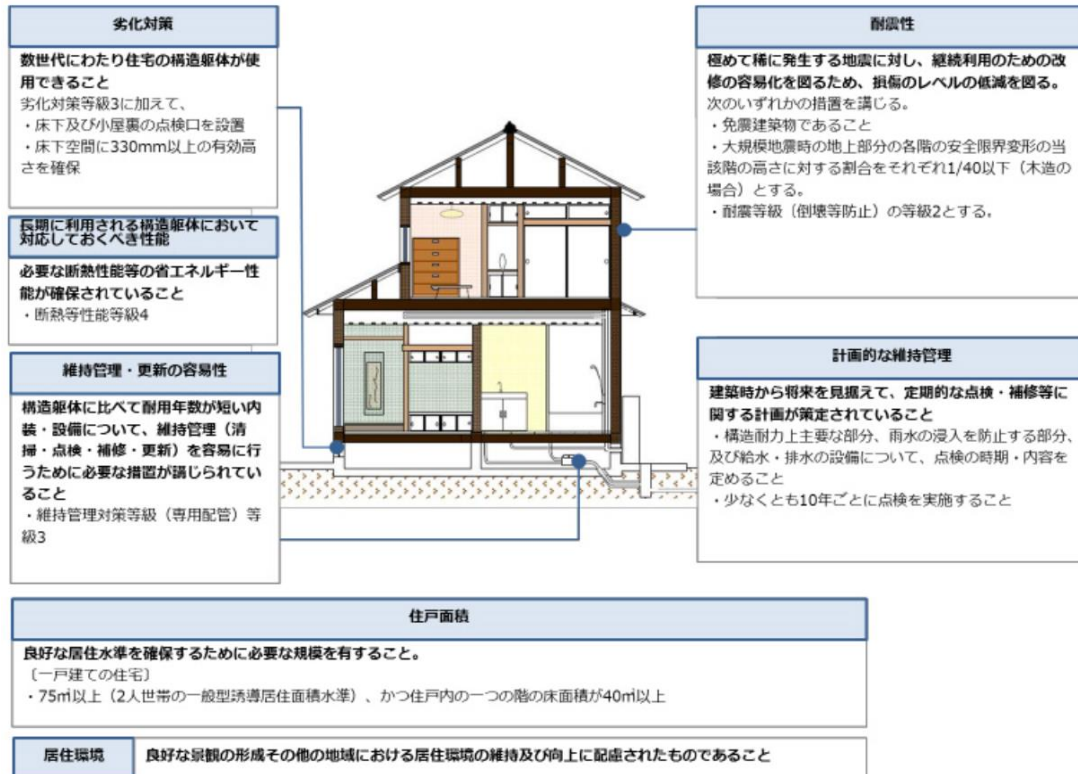
推進する施策

推進する施策	施策の内容
①住宅の品質の確保	・ 検査済証を取得しない建築主に対して指導します。 ・ 住宅性能表示制度（国）を普及啓発します。（再掲）
②長期優良住宅の普及促進	・ 長期優良住宅認定制度（国）について、その内容や認定のメリットなどを情報発信します。
③住環境の確保	・ 地区計画制度や建築協定 ²⁸ の活用、宅地開発等まちづくり指導要綱に基づく指導等により、良好な住環境を保全・整備します。

²⁷ 長期優良住宅：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、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こと。基準には構造躯体の劣化対策、耐震性の維持管理・更新、容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性能を有し、かつ、景観の形成に配慮した良好な居住環境や一定住戸面積等がある。

²⁸ 建築協定：住宅地としての環境や、商店街としての利便を高度に維持増進するなど建築物の利用を増進し、土地の環境を改善するために、土地所有者等がその全員の合意によって建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関して定めた協定。

■ 長期優良住宅認定基準（木造戸建住宅）

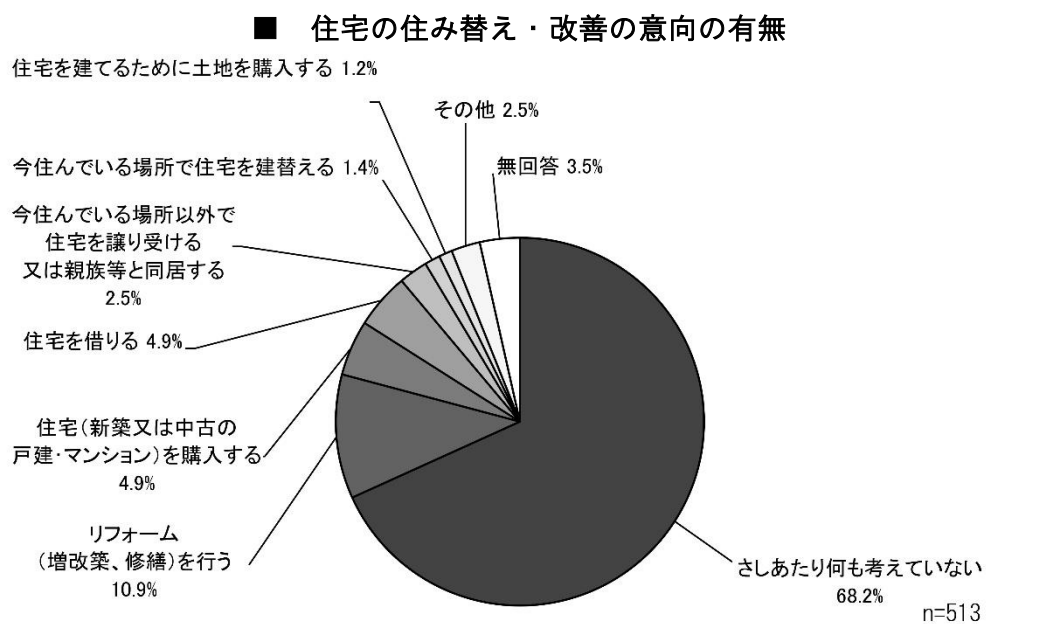
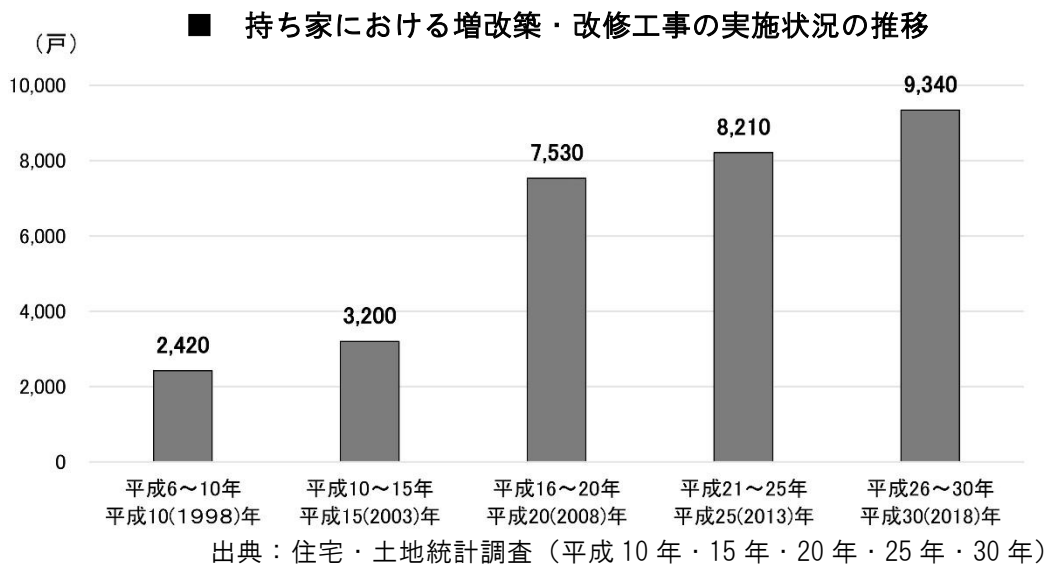


出典：東京都住宅政策本部（平成31年4月1日現在）

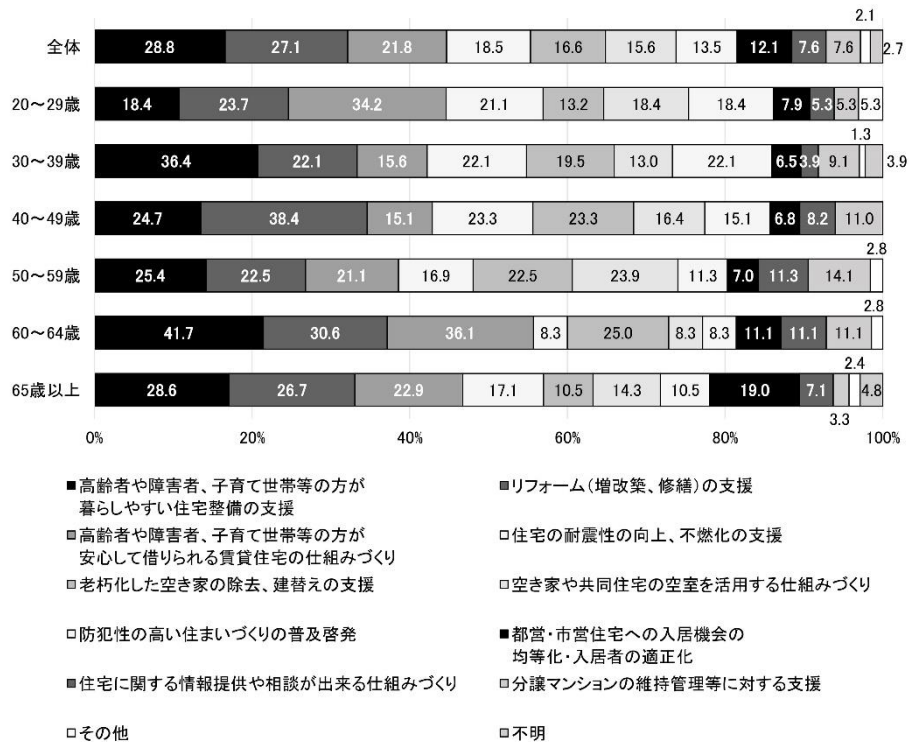
現状と課題

住宅・土地統計調査によると、増改築・改修工事の実施件数が毎回増加しています。住まいの意識アンケートでは、10.9%の市民がリフォーム（増改築・修繕）を行う意向を持っており、今後の住宅施策に関心が高いものとして27.1%が、「持ち家改善（リフォーム）の支援」を選択しています。

一方で、東京都消費生活相談へは毎年多くの住宅リフォームに関する相談があり、本市の消費生活センターにも相談が寄せられています。市民が安心してリフォームを実施できるよう、情報提供を行っていく必要があります。



■ 今後の住宅施策として関心が高いもの



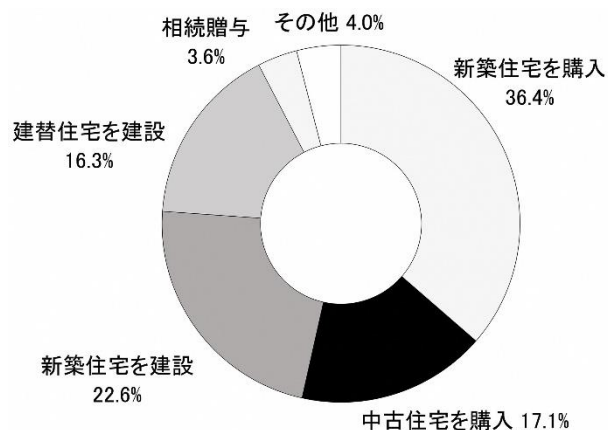
出典：住まいの意識アンケート（令和元年9月）

持ち家住宅の中には空き家となっている住宅もあり、これらを既存住宅（中古住宅）として販売もしくは賃貸住宅として活用するなど、ストックの循環利用が求められています。

中古住宅の流通促進のためには、中古住宅の品質・性能が、消費者にわかりやすい形で評価されるとともに、取引価格や金融機関の担保評価に適切に反映されることにより、住宅の資産価値が長期にわたり維持される環境を整備することが必要です。

本市の持ち家取得の方法で、「既存住宅（中古住宅）の購入」は17.1%です。

■ 持ち家の取得方法別比率



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

施策展開の方向

住宅の適切なリフォームを推進するため、市民が安心してリフォームが行えるよう、リフォームやDIYに関する情報を提供します。

リフォームの実施にあたっては、介護保険や高齢者、障害者福祉施策による住宅改修事業を活用し、住まいのバリアフリー化もあわせて進めます。

市民が既存住宅購入の際に、購入の是非を容易に判断できるための住宅の品質や性能についての情報提供が必要となります。建物状況調査制度などの国の制度、既存住宅を売買するために必要な確認事項や契約上の注意事項についての情報提供を進めます。

また、持ち家の空き家については、既存住宅として流通する方法や、賃貸化による有効活用策を民間事業者との連携を含め検討します。

推進する施策

推進する施策	施策の内容
①適切なリフォームの推進	・DIY や住宅リフォームの実施に係る情報提供を行います。 ・適切な住宅リフォーム事業者に関する情報を提供します。 ・高齢者住宅改修アドバイザー事業²⁹を推進します。 ・介護保険による住宅改修給付金事業を推進します。（再掲） ・高齢者自立支援住宅改修適正給付事業を推進します。（再掲） ・障害者（児）日常生活用具給付事業における住宅設備改善及び屋内移動設備の給付をします。（再掲）
②既存住宅（中古住宅）の流通促進	・建物状況調査制度³⁰を普及啓発します。 ・住宅性能表示制度（国）を普及啓発します。（再掲） ・安心R住宅制度³¹（国）を普及啓発します。 ・安心して既存住宅を売買するためのガイドブック³²（東京都）を普及啓発します。

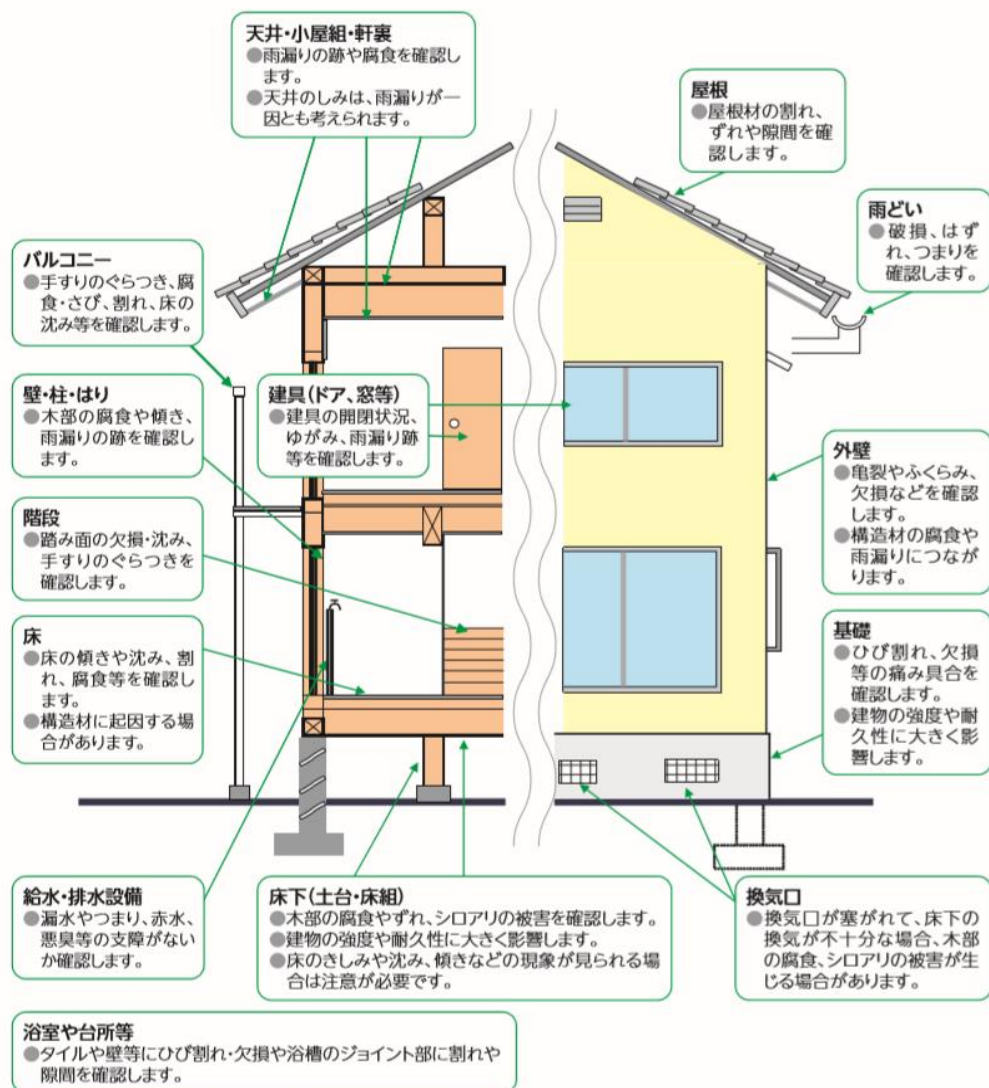
²⁹ 高齢者住宅改修アドバイザー事業：高齢者向け改修を行う場合に理学療法士・作業療法士等が専門相談・助言を行う事業。

³⁰ 建物状況調査制度：国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

³¹ 安心R住宅制度：耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅のこと。①耐震性等の基礎的な品質を備えている、②リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている、③点検記録等の保管状況について情報提供が行われる、といった要件を満たす。

³² 安心して既存住宅を売買するためのガイドブック：都民が既存（中古）戸建て住宅を安心して売買できる環境を整えることにより、その流通を促進することを目的として作成されたガイドブック。

■ 建物等のチェックリスト例



出典：安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）
（東京都・令和2年3月発行）

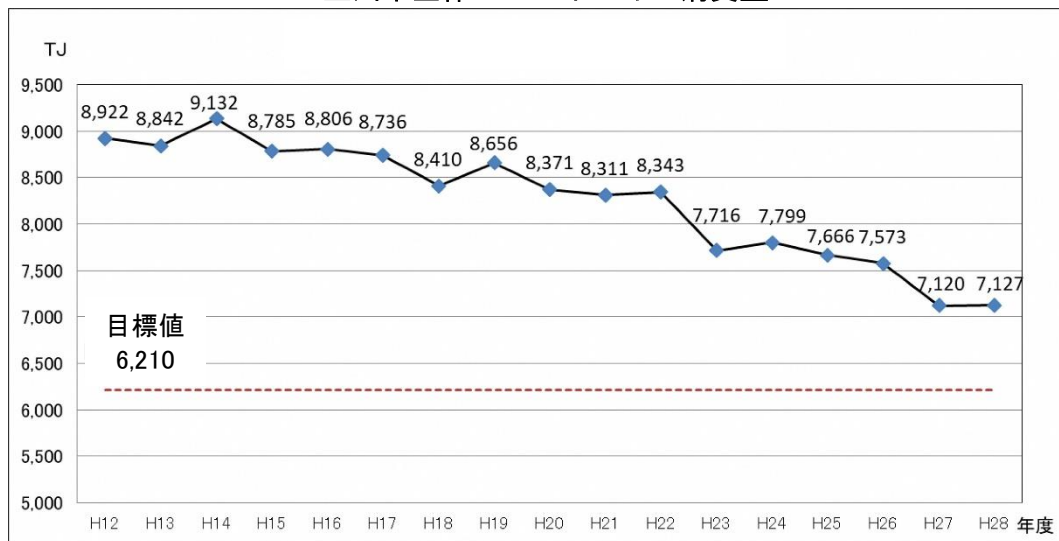
現状と課題

世界規模で見られる異常気象は、地球温暖化が原因と考えられます。温室効果ガス排出削減のため、国や東京都は省エネルギー性能の高い住宅³³の普及を促進しており、今後の展開を注視する必要があります。

このような中、本市では、立川市第2次環境基本計画に基づき、地球温暖化の防止を目指し低炭素まちづくりを推進しています。「立川市全体でのエネルギー消費量」を令和12(2030)年において6,210TJ³⁴と据えて取り組んでいくことから、住生活においても環境にやさしい施策を展開していく必要があります。

本市には、大規模公園や湧水などがあり、緑や水辺に恵まれています。立川市第2次環境基本計画や立川市緑の基本計画では、市民と一体となって緑を育てる必要性を示しており、住宅地の整備にあたっては、自然に配慮した整備方法を選択し、維持管理していくことが求められています。

■ 立川市全体でのエネルギー消費量



出典：立川市第2次環境基本計画（改定・令和2年7月）

³³ 省エネルギー性能の高い住宅：高断熱・高気密で冷暖房の効率が良く、省エネ家電や太陽光発電などの設備が設置されている住宅。国は「ZEH(Net Zero Energy House)」等、東京都は「東京ゼロエミ住宅」の普及を促進している。

³⁴ TJ：テラ・ジュールの略号。テラは10の12乗のことで、ジュールは熱量単位。総合エネルギー統計では計量単位の異なる各種のエネルギー源を一つの表で扱うため、エネルギー単位表ではすべて熱量単位に換算して表象している。

施策展開の方向

日常生活における省エネルギーの取組を呼びかけ、住宅での省エネルギー機器への交換やエネルギーマネジメントシステムの導入を促進します。また、再生可能エネルギー等の導入を促進するための新たな支援を検討します。

立川市第2次環境基本計画や立川市緑の基本計画における施策体系及び重点方針に基づき、宅地への雨水浸透ますの設置を進めるとともに、立川市保存樹木・保護樹林地等指定制度による玉川上水・屋敷林等の保全、立川市宅地開発等まちづくり指導要綱等による屋上緑化・壁面緑化等を含む民有地緑化の推進を図り、環境や自然などに配慮した居住環境の形成を誘導します。

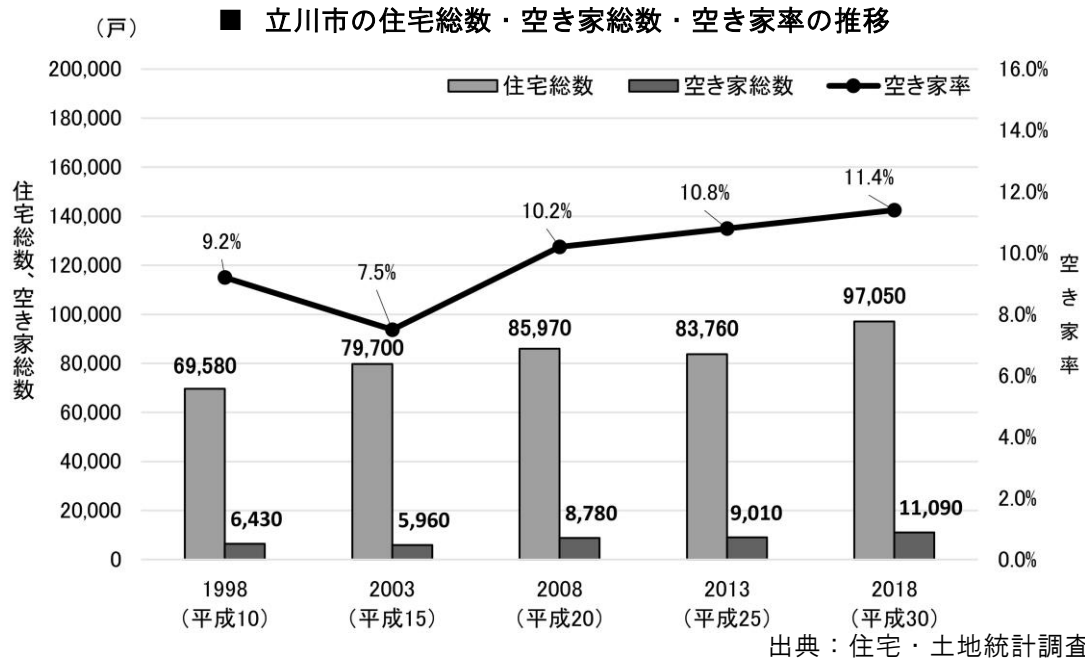
推進する施策

推進する施策	施策の内容
①省エネルギー対策の推進	・日常生活における省エネルギーの取組を呼びかけ、省エネルギーの普及に向け、周知・啓発します。 ・省エネルギー機器への交換やエネルギーマネジメントシステムの導入を周知・啓発します。
②再生可能エネルギー等の導入促進	・日常生活における再生可能エネルギー等の導入を促進するため、太陽エネルギー利用機器や蓄電池等の設置についての支援を検討します。 ・再生可能エネルギー等の導入を促進するために、利用機器及び国や東京都の支援制度について、周知・啓発します。
③環境や自然などへの配慮	・雨水浸透ますの設置助成事業を推進します。 ・保存樹木・保護樹林地等指定制度を活用するため、普及啓発に努めます。 ・壁面・屋上等の建物緑化及び民有地緑化の推進を普及啓発します。 ・公共施設の緑化を推進します。

施策の方向 (7) 空家等の適正管理の推進

現状と課題

平成 30(2018)年住宅・土地統計調査によれば、立川市の空き家総数は 11,090 戸で、空き家率は 11.4%となっており、平成 15(2003)年以降増加傾向です。



■ 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）

※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。

平成 29(2017) 年度に実施した空家法における空家等の数を調べた立川市空家等実態調査では、市内の空家等は 322 棟（空家等率 1.2%）で、そのうち 62 棟が特定空家等候補となりました。

■ 町別の空家等の状況

														(棟)	
町名	①空家等	②特定 空家等 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）

出典：立川市空家等実態調査（平成 29 年度）

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 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）が乖離することとなります。

施策展開の方向

空家等は所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責任において、適切に管理されることが基本となります。空家法においても、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。

しかし、核家族化の進行や相続をきっかけとした空き家化などにより、適切に管理されない空家等が増加し、倒壊の危険や草木の繁茂等の問題も発生しています。

空家法に基づき、令和3年度を計画期間の初年度として策定される「立川市空家等対策計画」では、空家等の適切な管理は所有者等が第一義的な責任を有することを前提としながらも、適切に管理されていない空家等の解消のほか、地域活性化との関わりにも留意しながら、関係機関、関係団体等と連携して空家等に関する対策を実施することとしています。

推進する施策

詳細な施策については、「立川市空家等対策計画」で整理することとし、ここでは、同計画の基本的な方針を示します。

推進する施策	施策の内容
①空家等の現状把握と発生抑制(予防)	・市内の空家等の実態把握に努め、空家等対策の方向性や改善指導に活用するとともに、市民や建築物所有者等の意識啓発を図り、空家等の発生抑制を目指します。
②空家等の適正管理の促進	・所有者等の管理責任の下、情報提供や各種支援策を通じて適正管理を促します。
③特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	・管理不全となり、周辺への悪影響が著しい空家等は、緊急性に応じて空家法及び立川市特定空家等の適正管理に関する条例に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を行います。
④空家等における利活用の促進	・空家等及び空家等を除却した跡地は、活用方法により有効な地域資源となる可能性があり、地域の居住環境の向上や活性化にもつながることから、地域特性を踏まえた地域課題の解決、地域価値の向上を目指し、空家等対策と他の施策との効果的な連携による、まちづくりに資する空家等の利活用を促進します。

第5章 計画の実現に向けて

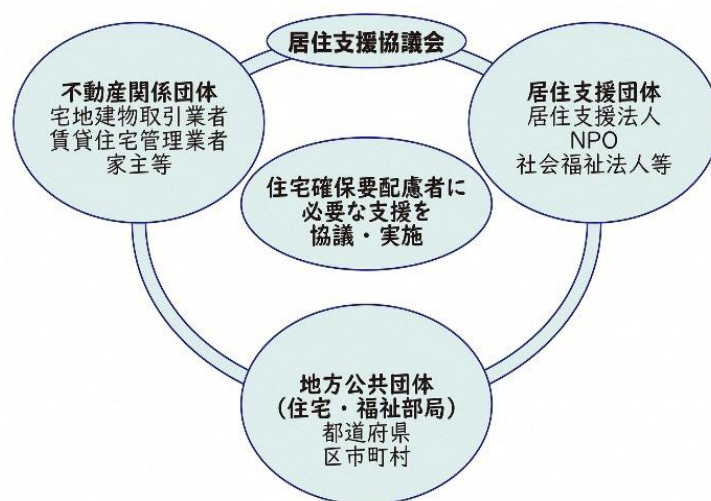
第1節 計画推進体制

本計画の実現にあたっては、住宅部局のみならず、住宅施策に関連するまちづくり、防災、福祉、環境などの庁内部局及び国や東京都と、より一層の相互連携・協調を図り、継続的かつ効果的な施策に向けて取り組み、総合的・一体的に住宅施策を推進します。

また、市民や地域団体・NPO等、住宅関連事業者、市のそれぞれの役割を認識し、必要に応じた連携・協力体制を構築し、互いに協力して取り組むことができるよう、情報交換や連携を進めます。

特に、本計画の施策の中で、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居でき、住み続けることができるしくみと位置づけた（仮称）立川市居住支援協議会の設立については、関連する庁内部局、関連団体等と連携して取り組みます。

■ 居住支援協議会（イメージ）



第2節 各主体の役割分担

1 市民や地域団体・NPOなどの役割

住まいは、生活を営むための必要不可欠な基盤であることや、私的財産であるものの地域を形成する社会的資産でもあり、市民生活において大切な役割を担っています。

この計画を推進するためには、市民一人ひとりが地域社会の一員としてさまざまな活動の主体となり、自らが積極的に住生活の向上に取り組むなど、市民の理解と協力が不可欠です。

また、地域団体やNPO等の中には、市民と行政との橋渡し役として、適切な情報提供や相談等を通じて、居住の支援や継続的なまちづくりなど、住まい・まちづくり施策に密接に関連する取組を行っているものがあります。これらの組織が連携したプラットフォームを構築することで、市民目線での住宅施策について市民が自主的に参加し、住まいづくり、居住支援等に取り組んでいくことを期待します。

2 住宅関連事業者の役割

宅地建物取引業団体、建設業・リフォーム関連事業者などの住宅関連事業者は、住宅供給・流通の主要な役割を担っています。

事業者は、住まいの安全性や品質・性能の確保、賃貸等のサービスの提供について、重要な責任を有していることを認識し、良質な住宅の供給や住宅確保要配慮者の居住の確保などの居住の安定の実現に向けて、正確で適切な情報の提供に努めるとともに、更なる技術力の向上を通じ、健全・公正に対応し、市民にとって信頼できる身近な存在として、取り組まれることを期待します。

3 市の責務と役割

本市は、本計画の基本理念である「誰もが安全・安心に住み続けられる住生活の実現」に向け、市民に身近な行政として、住宅施策を推進する役割を担っていることから、市民や地域団体・NPO、住宅関連事業者等に対し、本計画を周知し理解を求めるとともに、市民や市民団体、住宅関連事業者の住まい・まちづくり活動を支援するほか、住宅確保要配慮者に対しては、直接・間接的な支援を行っていきます。

また、国、東京都、UR都市機構、東京都住宅供給公社等の関係機関との情報交換や協議・調整、支援の要望など、相互の連携を強化します。

第3節 基本目標に関する成果指標

本計画の施策を推進することで、市民の「誰もが安全・安心に住み続けられる」よう、次のように各基本目標に対して成果指標を定め、進捗管理を行なうとともに、成果を検証し、結果をホームページ等で公表します。

基本目標		現状値		目標値	
Ⅰ 安全な住まいづくり					
1	住宅の耐震化率	81.8%	令和2 (2020)年 1月1日	耐震性が不十分な 住宅を概ね解消*1	令和8 (2026)年 1月1日
Ⅱ 安心な住まいづくり					
2	住宅のバリア フリー化率 (一定のバリア フリー化)	42.8%	平成30 (2018)年 住宅・土地 統計調査	50.0%	令和10 (2028)年 住宅・土地 統計調査
Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持					
3	市営住宅入居率	88.2%	平成31 (2019) 年度末	95.0%	令和12 (2030) 年度末
4	空家等率*2	1.2%	平成29 (2017)年度 立川市 空家等 実態調査	1.2%未満	令和12 (2030)年度 立川市 空家等 実態調査

^{*1} 東京都耐震改修促進計画と整合を図って改定される立川市耐震改修促進計画（計画期間：令和3（2021）年度～令和12（2030）年度）では、改定前の計画において、住宅の耐震化率を令和2（2020）年度末までに95%の目標を掲げていたが、令和7（2025）年度末までに「耐震性が不十分な住宅を概ね解消」と改めたことによる。

^{*2} 空家等率＝ $\frac{\text{空家等総数}}{\text{調査対象建築物数}} \times 100 (\%)$

