

立川市第4次住宅マスタープラン（改定版）素案

令和8（2026）年度～令和16（2034）年度

目 次

第1章 立川市住宅マスターplan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
第2章 住まいの現状と課題.....	3
第1節 本市を取り巻く社会動向	3
1 人口・世帯の動向	3
2 住宅ストックの状況	7
3 住宅市場の動向	13
4 公的賃貸住宅	16
第2節 国や東京都、市の住宅施策の動向.....	21
第3節 第4次住宅マスターplanの進捗評価.....	26
第4節 改定に向けた新たな視点	32
第3章 理念・目標.....	34
第1節 基本理念	34
第2節 基本目標	35
第4章 住宅施策の展開.....	36
第1節 施策体系	36
第2節 施策の方向	37
第5章 計画の実現に向けて.....	55
第1節 計画推進体制	55
第2節 各主体の役割分担	55
第3節 基本目標に関する成果指標	57

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 計画改定の背景

立川市は、平成5（1993）年に住宅マスタープランを策定し、概ね10年ごとに新たなプランの策定を行いながら、住宅政策を展開してきました。

この間、国は、子育て世帯の減少、高齢者世帯の増加等の状況変化や人口減少社会の到来、頻発化する自然災害、コロナ化を契機とする多様で新しい住まい方や気候変動問題等の住生活を取り巻く様々な課題に対応するため、令和3（2021）年3月に住宅政策の指針として「住生活基本計画（全国計画）」を改定しました。

東京都では、「住生活基本計画（全国計画）」の改定を踏まえ、令和4（2022）年3月に「東京都住宅マスタープラン」を策定し、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指す計画として、「目指すべき10の目標と2040年代の住生活の姿」を描き、その実現に向けた施策を示しています。

このような背景の下、立川市第5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改定するものです。

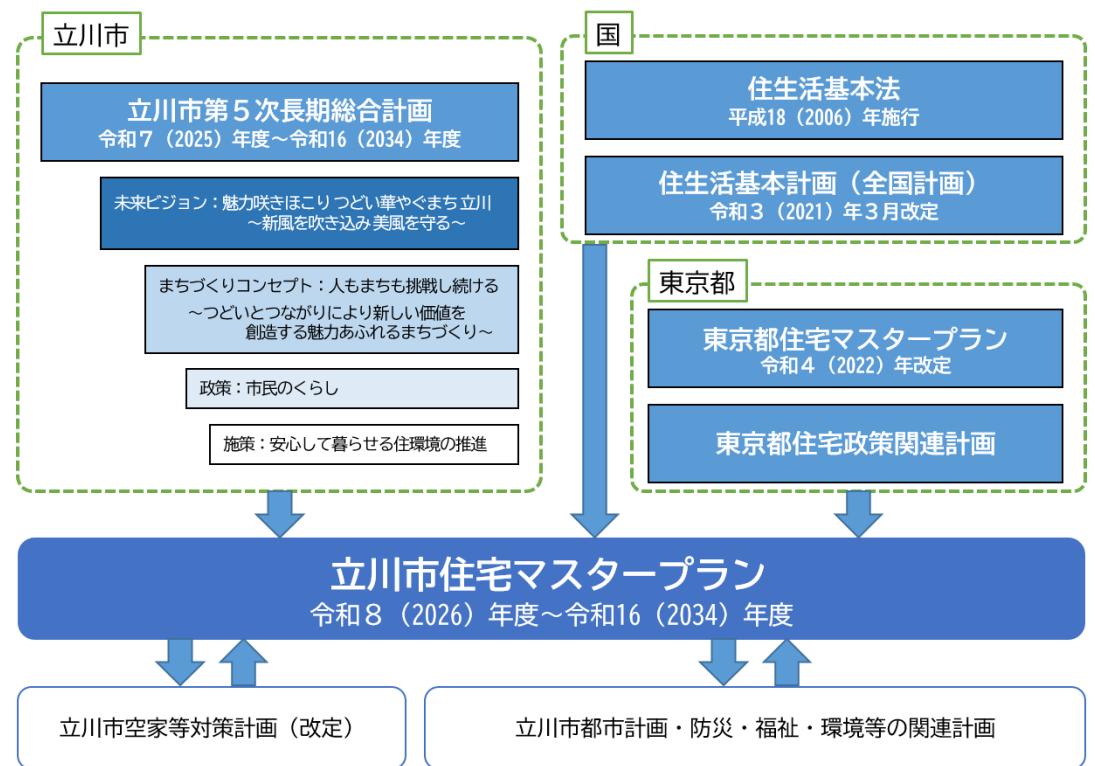
2 計画の目的

本計画は、立川市第5次長期総合計画の基本構想における未来ビジョン「魅力咲きほこり つどい華やぐまち 立川～新風を吹き込み 美風を守る～」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。

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5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

現行計画の計画期間は令和3(2021)年度から令和12(2030)年度の10年間でしたが、住宅施策を市の最上位計画である長期総合計画の内容と整合を図り、さらに取組を推進していくために、第5次長期総合計画の計画終了年次である令和16(2034)年度に計画期間を延長し、今後の住宅施策・取組をより評価しやすくなります。

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。



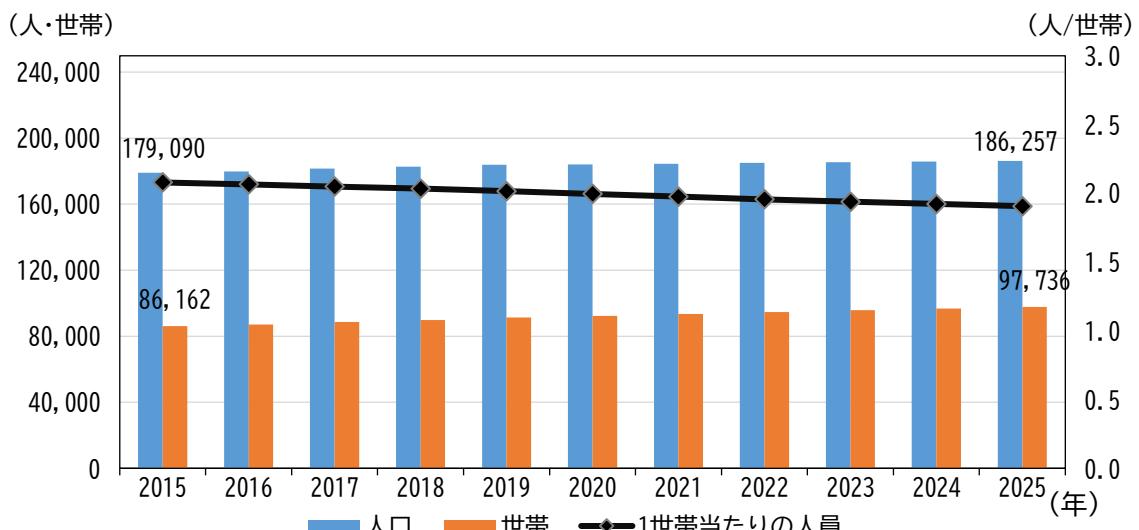
第2章 住まいの現状と課題

第1節 本市を取り巻く社会動向

1 人口・世帯の動向

(1) 人口及び世帯数の推移

平成 27（2015）年に 179,090 人であった総人口は、令和 7（2025）年には 186,257 人となり、7千人以上増加しています。一世帯当たりの人員は年々減少しています。



出典：立川市「世帯と人口」

●国勢調査について

「人口及び世帯」に関する各種属性のデータを調べる「全数調査」です。国の最も重要な基本的な統計調査として、統計法に基づき総務大臣が 10 年ごとに調査を実施することとされています。また、その中間の 5 年目に当たる年には簡易な方法で実施されています。

●住宅・土地統計調査について

我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としています。

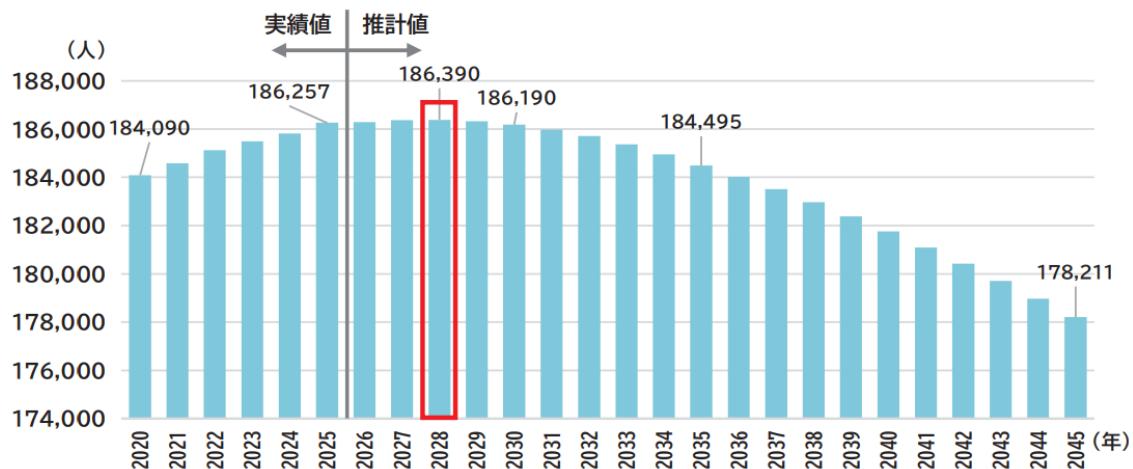
今回の令和 5 年住宅・土地統計調査では、空き家対策の重要性が年々高まっていることを踏まえ、引き続き、空き家の所有状況などを把握するとともに、超高齢社会を迎える我が国における高齢者の住まい方をより的確に把握することを主なねらいとしています。

なお、住宅・土地統計調査は昭和 23（1948）年以来 5 年ごとに実施しており、令和 5 年住宅・土地統計調査はその 16 回目に当たります。

各統計の図表について、結果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。

(2) 総人口の見通し

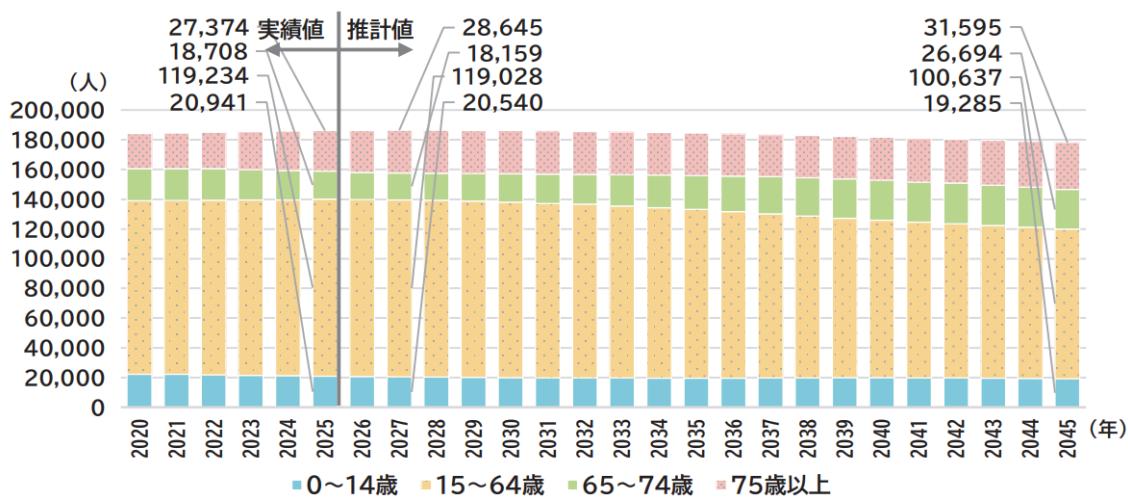
総人口は、令和 10 (2028) 年の 186,390 人をピークに減少していく、令和 17 (2035) 年に 184,495 人、令和 27 (2045) 年には 178,211 人とピークから 8,179 人減少すると見込まれます。



出典：立川市「立川市第5次長期総合計画策定のための将来人口推計調査（令和5年）」、2020年から2025年までの数値は同年1月1日現在の住民基本台帳

(3) 年齢4区分別人口・人口割合の見通し

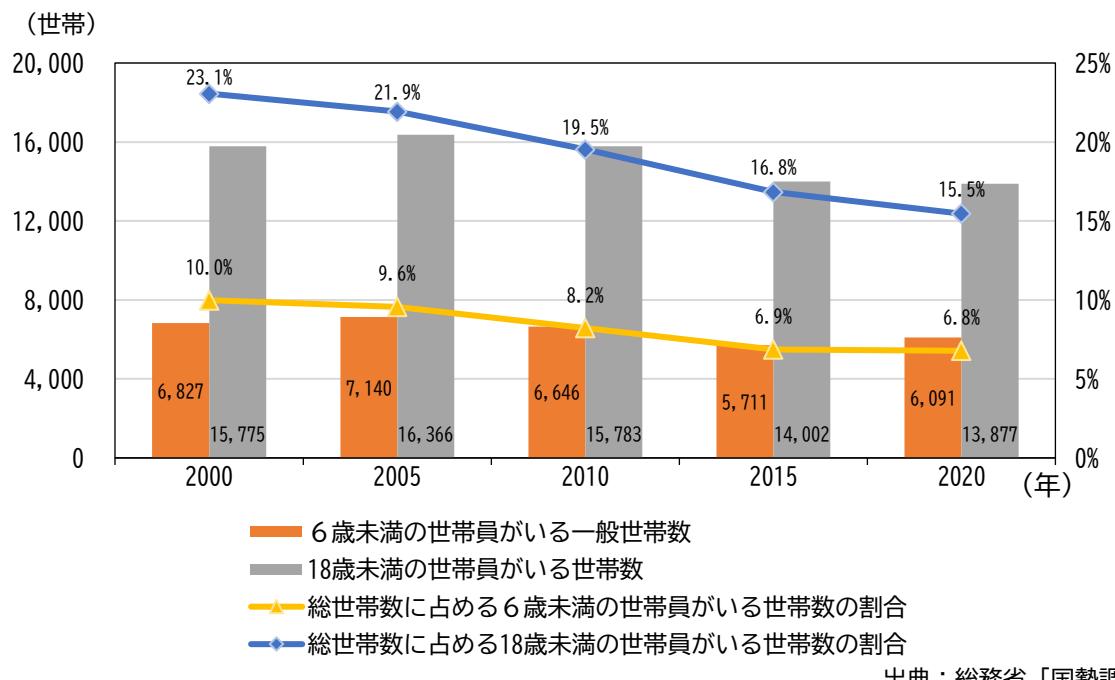
年齢階層別にみると、14歳以下の人口は減少すると見込まれます。15～64歳の人口は令和9（2027）年の119,028人をピークにその後減少すると見込まれます。65歳以上の人口は増加し続け、とりわけ75歳以上の人口が令和27（2045）年にかけて大きく増加していくと見込まれます。



出典：立川市「立川市第5次長期総合計画策定のための将来人口推計調査（令和5年）」を基に作成、2020年から2025年までの数値は同年1月1日現在の住民基本台帳

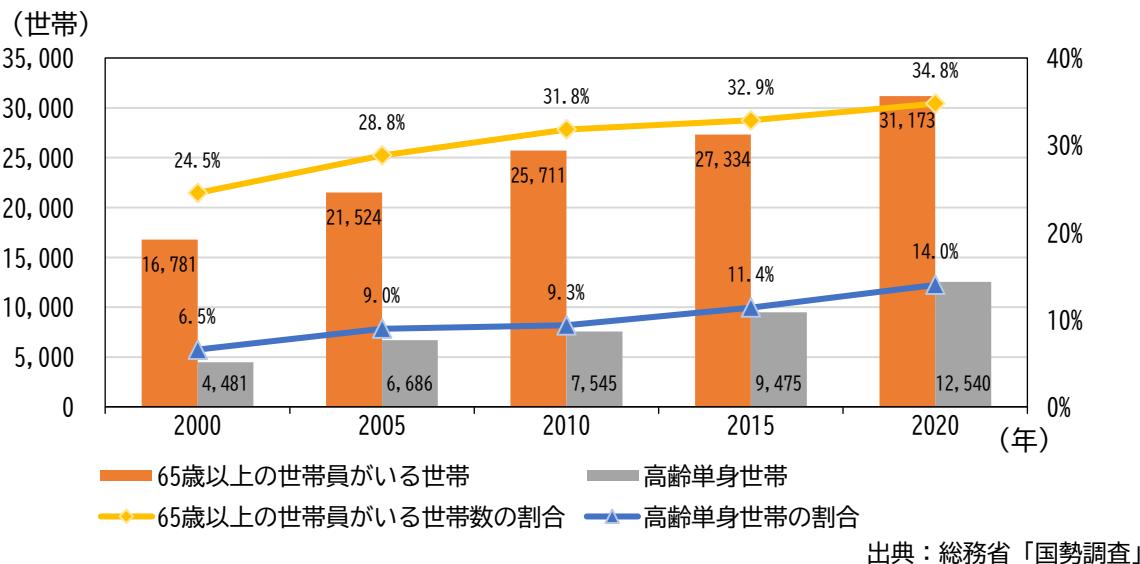
(4) 子育て世帯の世帯数の推移

子育て世帯の世帯数の推移では、近年は6歳未満の世帯員がいる一般世帯及び18歳未満の世帯員がいる世帯の世帯数はともに減少しています。



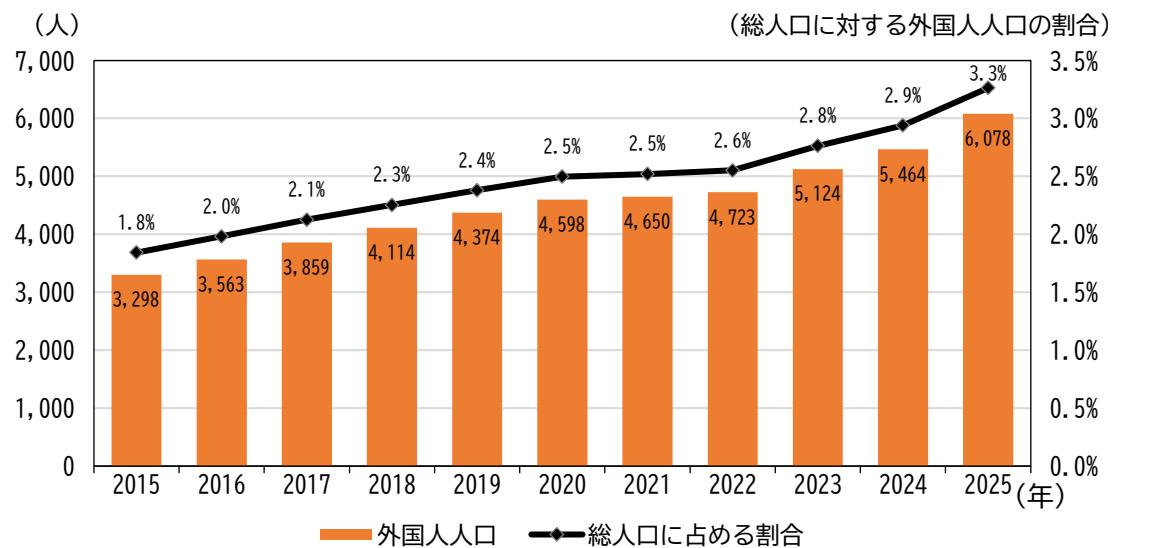
(5) 高齢者のいる世帯の推移

総世帯数に対する65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、令和2（2020）年には34.8%となっており、平成27（2015）年から5年間で1.9ポイント増加しています。また、高齢単身世帯数も増加傾向にあり、令和2（2020）年には14.0%となっています。



(6) 外国人人口の推移

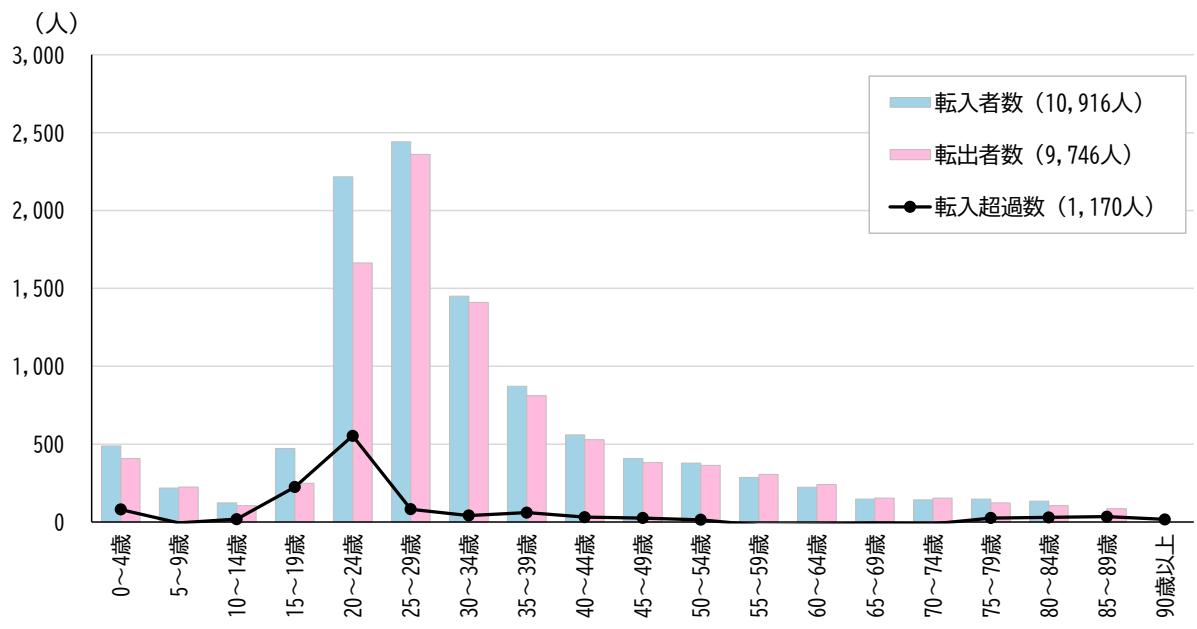
外国人人口は平成 27 (2015) 年の 3,298 人以降、計画期間中増加しており、令和 7 (2025) 年には 6,078 人となり、総人口に占める割合は約 3.3% となっています。



出典：立川市「世帯と人口」

(7) 年齢（5歳階級）別転出入の状況

令和 6 (2024) 年の住民基本台帳によると、転入超過数は 1,170 人となっており、年齢別では転入者数・転出者数ともに 20 歳から 29 歳が特に多くなっています。



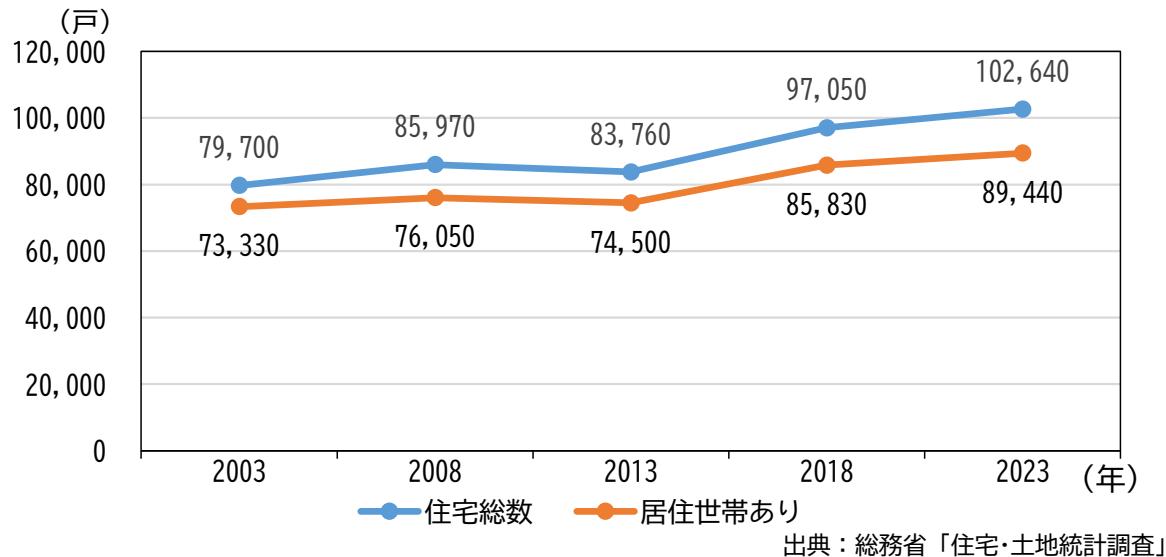
出典：総務省「令和 6 年住民基本台帳人口移動報告」

2 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数の推移

本市の住宅総数は、令和5（2023）年に102,640戸となり、平成15（2003）年の79,700戸と比較すると20年間で22,940戸増加し、約1.29倍になっています。

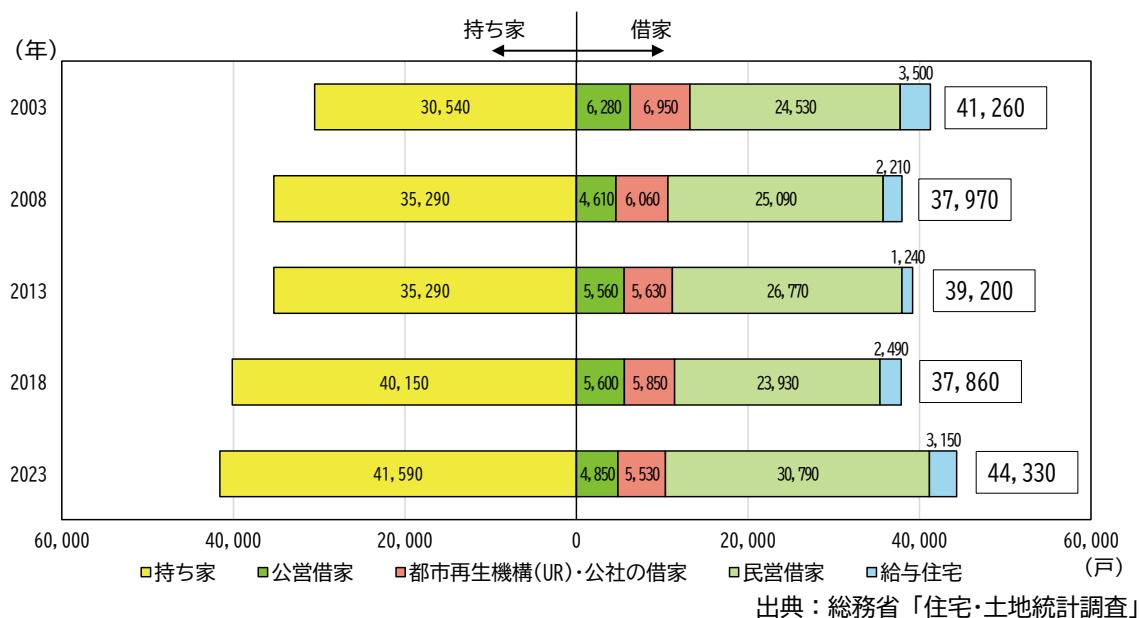
また、居住世帯のある住宅数は、令和5（2023）年に89,440戸となり、平成15（2003）年の73,330戸と比較すると20年間で16,110戸増加し、約1.22倍になっています。



(2) 所有関係別住宅数の推移

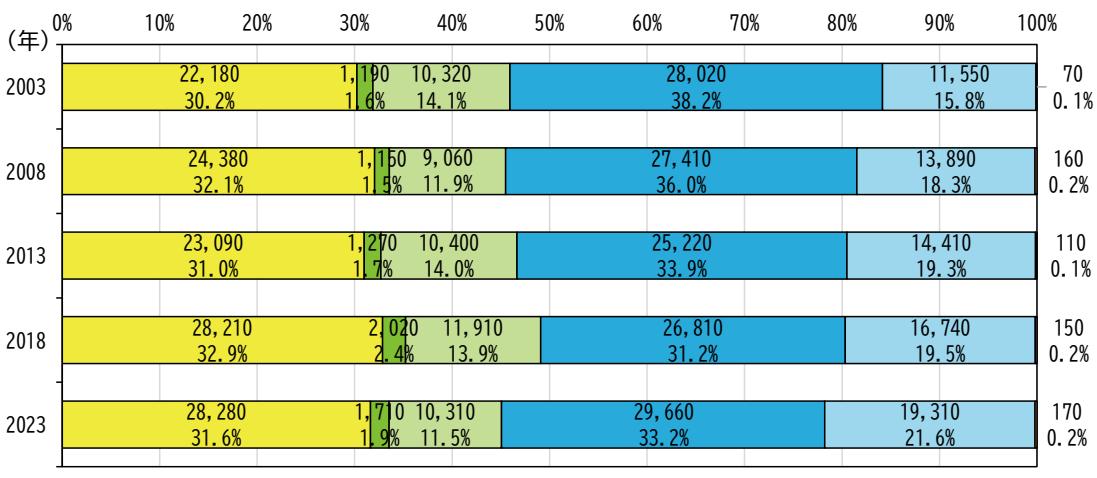
本市の所有関係別住宅数をみると、持ち家は令和5（2023）年に41,590戸となっており、平成15（2003）年から増加傾向となっています。

また、借家全体をみると令和5（2023）年に44,330戸となっており、平成30（2018）年の37,860戸から6,470戸増加し、約1.17倍になっています。借家のなかでは民営借家が多くを占めています。



(3) 建て方別住宅数の推移

令和5（2023）年の一戸建ては28,280戸（31.6%）、共同住宅（3階建て以上）は48,970戸（54.8%）と半数を占めています。共同住宅（6階建て以上）は平成15（2003）年以降増加傾向となっており、令和5（2023）年では19,310戸（21.6%）となっています。



■一戸建て ■長屋建て □共同住宅（2階建以下） ▨共同住宅（3～5階建） □共同住宅（6階建て以上） □その他

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(4) 空き家の推移

市内、調査対象建築物38,959棟のうち、外観目視により空家等と判定した数は581棟で、アンケート調査結果において居住・使用ありと回答した163棟を差し引いた418棟が空家法における空家等の総数となり、空家等率は1.1%となりました。

また、418棟のうち、外観目視により建築物の老朽度や、特定空家等の状態に合致しているかどうかを判定する老朽度判定した結果、158棟が特定空家等候補となりました。

平成29（2017）年の前回調査時の空家等数は322棟で、そのうち162棟は今回の調査でも空家等と判定されました。調査対象建築物は27,680棟から38,959棟と11,279棟増加しているため、空家等率は1.2%から1.1%へ減少しています。

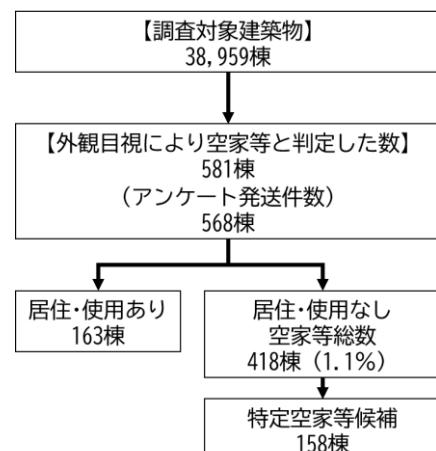


図 本市の空家等総数

表 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）
-	老朽度の状態が確認できない

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

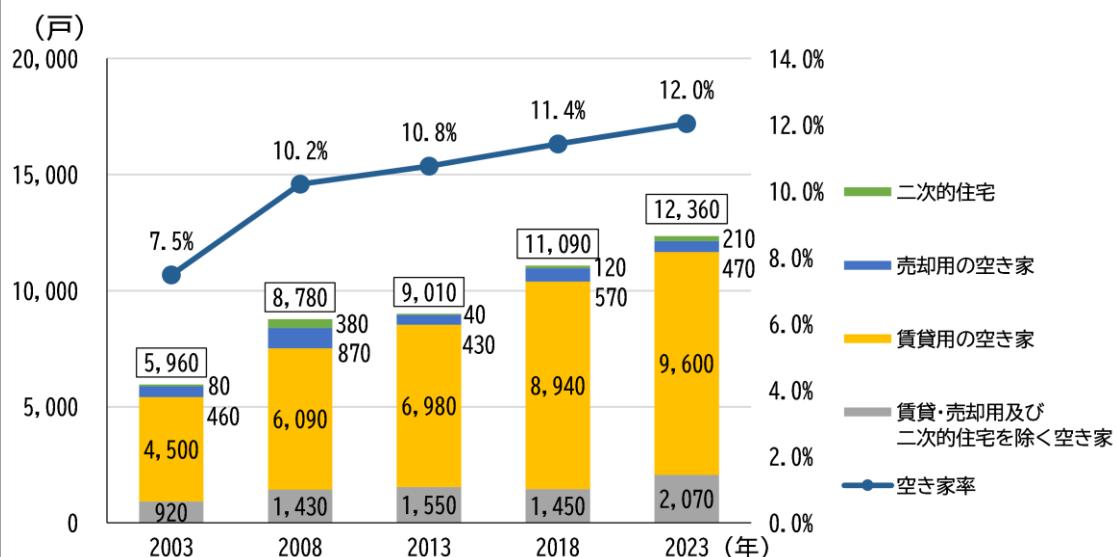
住宅・土地統計調査は統計法に基づき、総務省が5年ごとに実施している抽出調査のため、調査結果は推計値となります。

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）がかい離することとなります。

本計画では、立川市空家等実態調査の空家等数、空家等率に基づき施策の展開等を図ります。

【参考図：住宅・土地統計調査による立川市の空き家数とその割合】

空き家率は、平成15（2003）年の5.8%から増加傾向にあり、令和5（2023）年では12.0%となっています。空き家の内訳については、賃貸用の空き家が大部分を占めています。



■賃貸・売却用及び二次的住宅を除く住宅

賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅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の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含みます。）

■賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

■売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

■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、あるいは普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

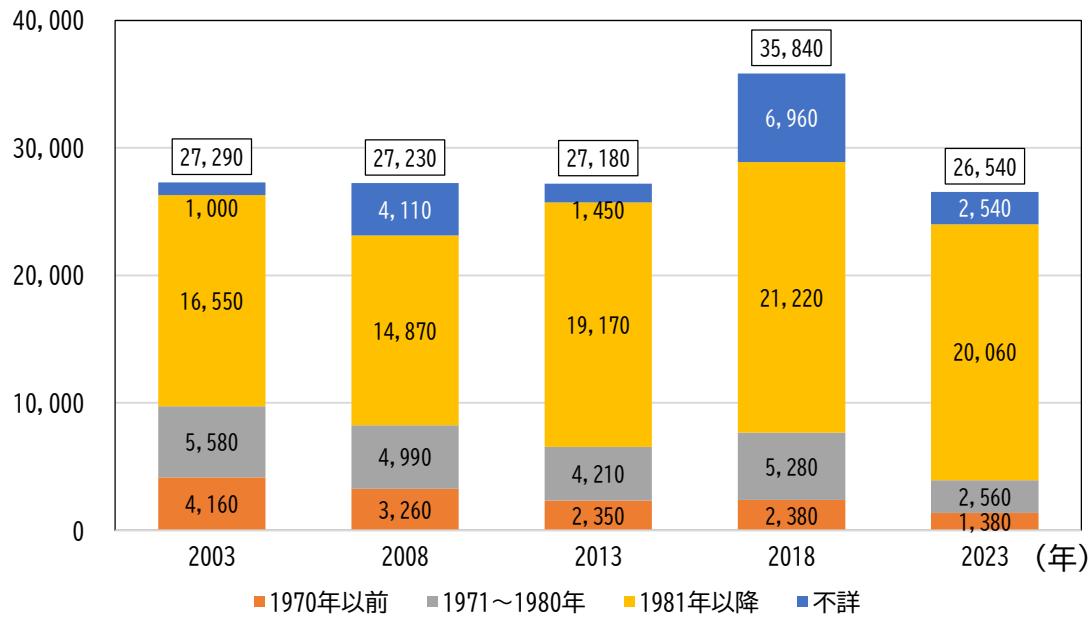
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(5) 建築時期別住宅数の推移（木造・防火木造／非木造）

木造・防火木造住宅は横ばい傾向となっていますが、非木造住宅は増加傾向にあります。

i) 木造・防火木造

(戸)

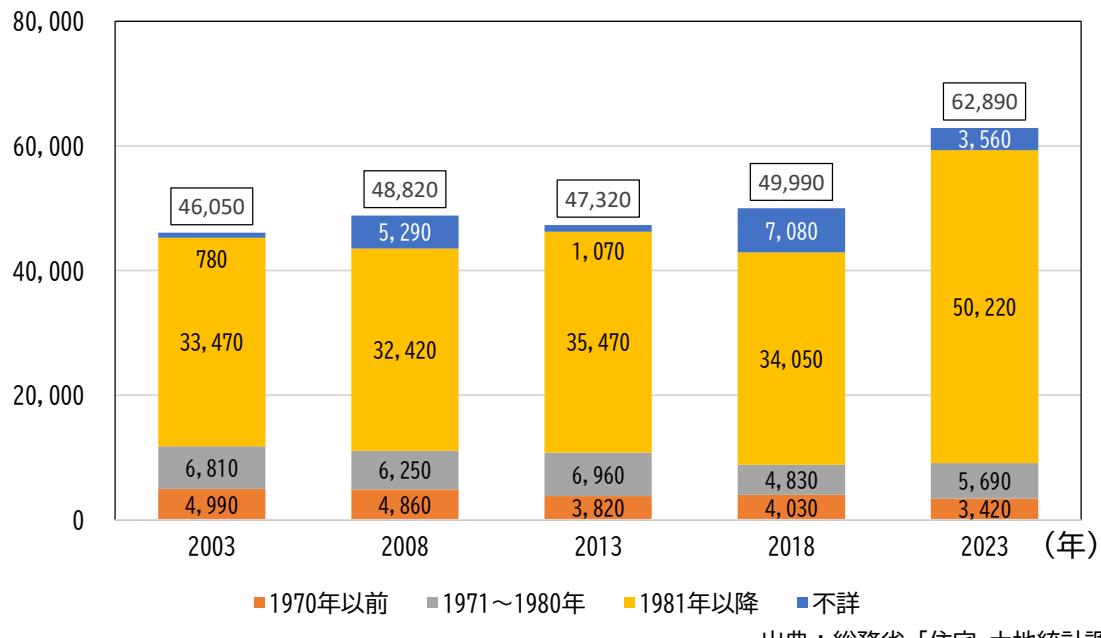


※令和5（2023）年調査より建物の構造の区分が変更となり、「防火木造」という区分は削除され、「木造」として集計されています。

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

ii) 非木造

(戸)

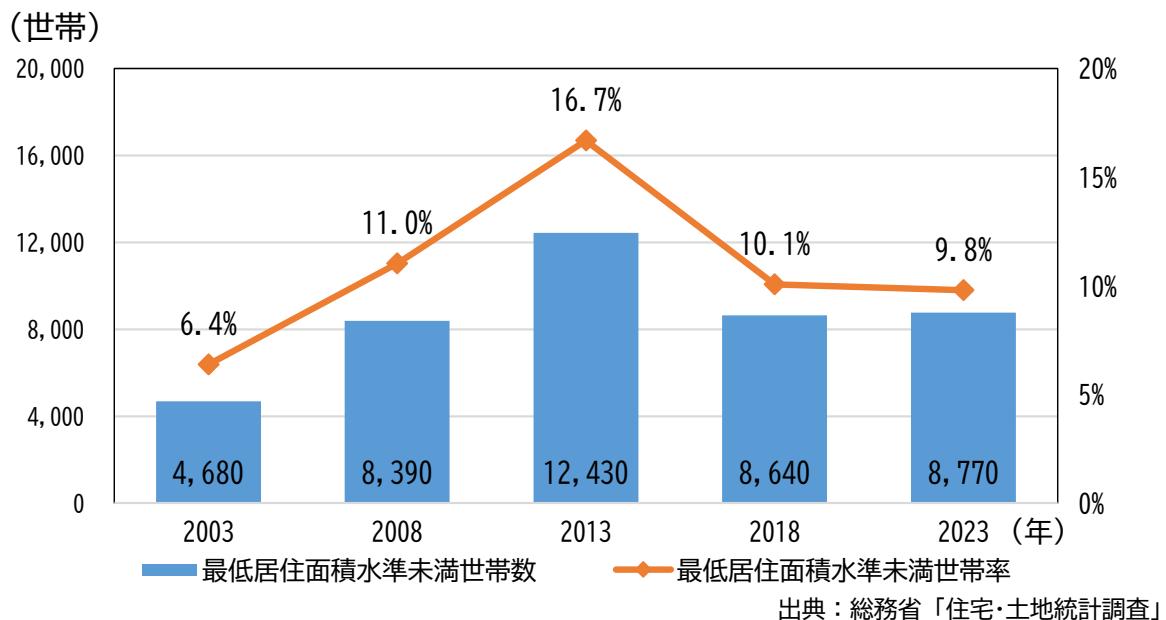


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

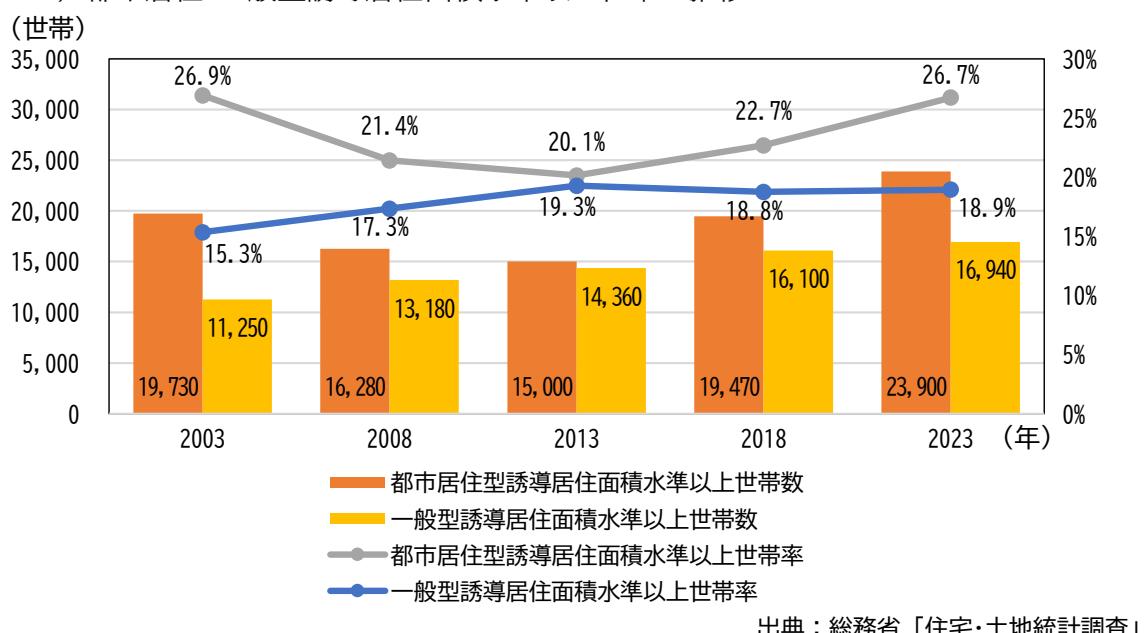
(6) 居住面積水準の推移

本市の最低居住面積水準未満世帯の割合は、平成 15（2003）年から平成 25（2013）年にかけて増加傾向となっていましたが、平成 30（2018）年以降は減少し、令和 5（2023）年には 9.8% となっています。また、都市居住型誘導居住面積水準以上世帯数及び世帯の割合は、平成 30（2018）年以降増加傾向にあります。

i) 最低居住面積水準未満世帯の推移



ii) 都市居住・一般型誘導居住面積水準以上世帯の推移



居住面積水準について

■居住面積水準

住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。

■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の面積に関する水準。

- ① 単身者 25 m^2 ② 2人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

■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で次の2区分からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m^2 ② 2人以上の世帯 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m^2 ② 2人以上の世帯 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

表 世帯人数別の面積例【】内は3~5歳児が1人いる場合

		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：m ² ）			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

注1)上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

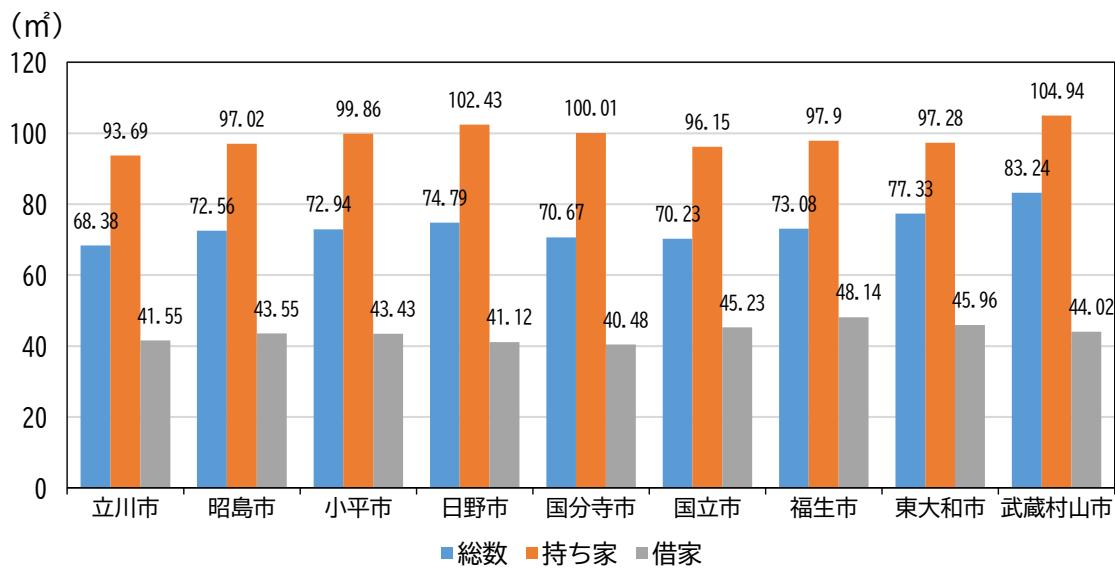
注2)世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3)次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者であって、比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適正な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

(7) 所有関係別専用住宅面積の近隣自治体別比較

令和5（2023）年の所有関係別1住宅当たり延べ面積は、「持ち家」が93.69m²、「借家」が41.55m²となっています。本市の周辺市と比較すると、持ち家では小さい傾向にあります。

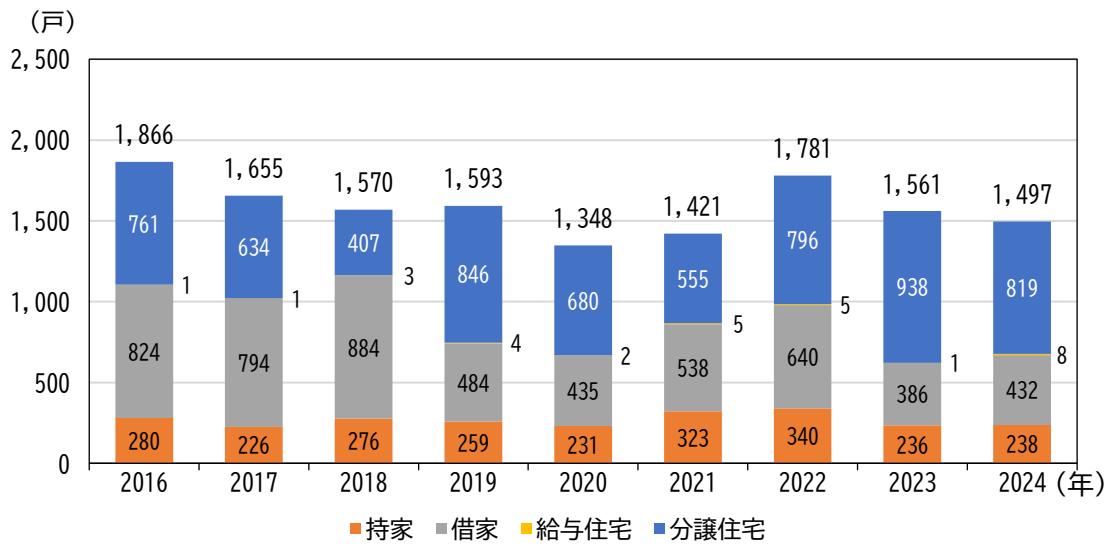


出典：東京都「令和5年東京都統計年鑑」

3 住宅市場の動向

(1) 新設住宅着工戸数

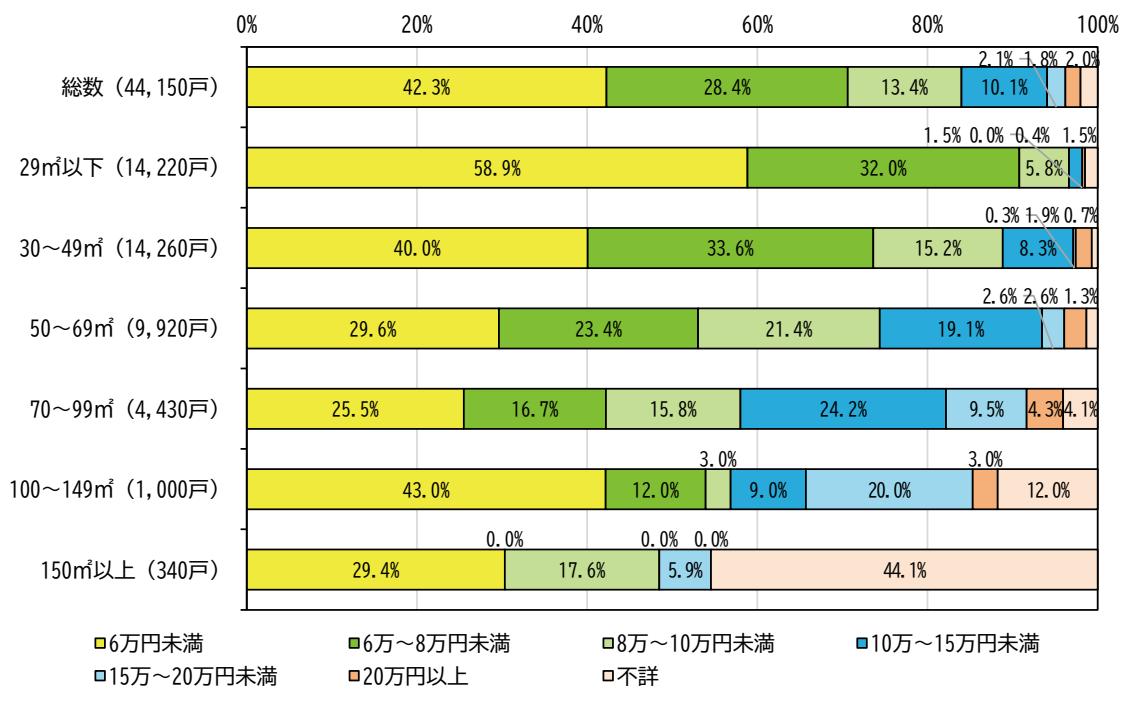
新設住宅着工戸数は、平成28（2016）年から令和2（2020）年までに減少傾向となっていましたが、令和3（2021）年以降には増加に転じています。令和6（2024）年の新設住宅着工戸数は、1,497戸となっており、分譲住宅が819戸と約5割を占めています。



出典：総務省「建築着工統計調査」

(2) 共同住宅の面積別1か月あたりの家賃

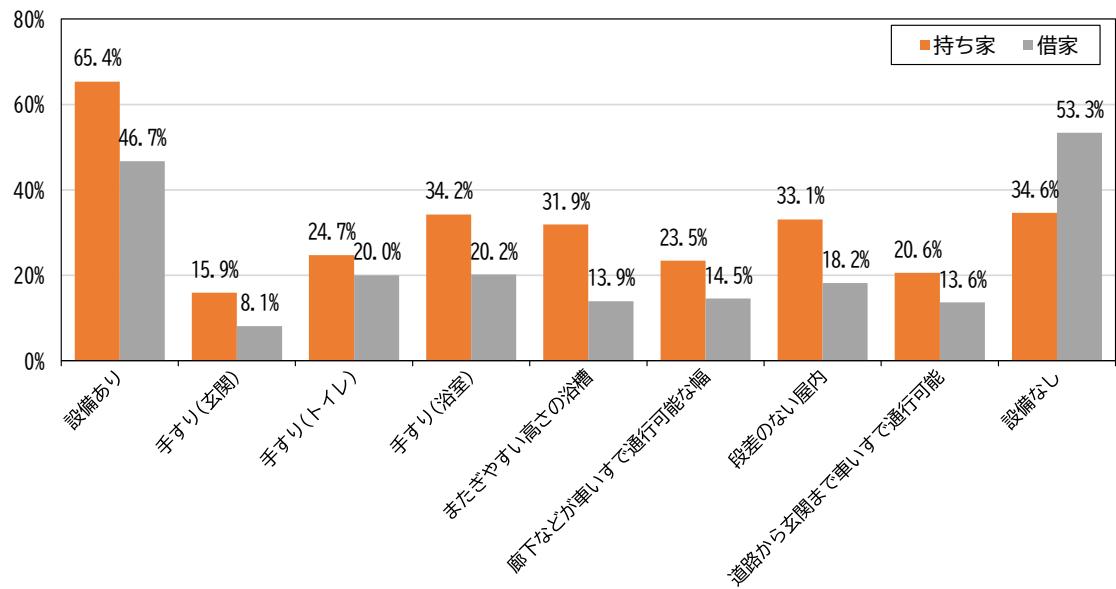
令和5（2023）年の共同住宅の面積別1か月あたりの家賃は、29m²以下で6万円未満の割合が約6割を占めています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査（令和5年）」

(3) 高齢者対応設備の状況

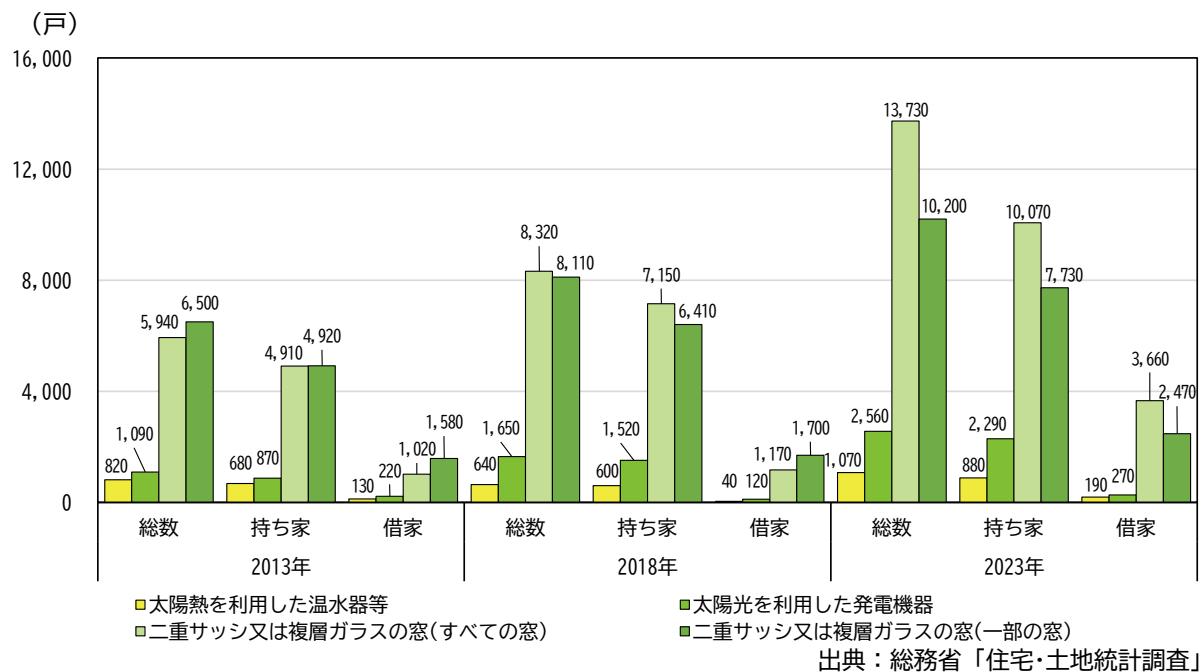
持ち家の65.4%、借家の46.7%に高齢者に対応した設備があります。



出典：総務省「住宅・土地統計調査（令和5年）」

(4) 省エネルギー設備の状況

持ち家、借家ともにすべての窓に「二重サッシ又は複層ガラスの窓」がある住宅の割合は、増加傾向にあります。



4 公的賃貸住宅

(1) 公的賃貸住宅の状況

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11,000戸の公的賃貸住宅があります。

市営住宅は、全て昭和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いるため、立川市営住宅長寿命化計画（令和3（2021）年6月策定）に従い、長寿命化工事の着実な実施が求められます。

表 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	立川市	9	465	4.3%
都営住宅	東京都	33	5,000	45.8%
UR賃貸住宅	UR都市機構	8	3,708	33.9%
公社賃貸住宅	東京都住宅供給公社	4	1,750	16.0%
合計		54	10,923	100.0%

表 立川市の市営住宅の状況

No.	市営住宅名	所在地	管理戸数	建設年度	構造
1	富士見町第一住宅(1号棟)	富士見町 7-1	24	S61 (1986)	中層耐火4階建
	富士見町第一住宅(2号棟)	富士見町 7-2	31	S62 (1987)	中層耐火4階建
2	富士見町第三住宅(1号棟)	富士見町 7-8-1	13	H12 (2000)	中層耐火3階建
	富士見町第三住宅(2号棟)	富士見町 7-8-1	12	H12 (2000)	中層耐火3階建
	富士見町第三住宅(3号棟)	富士見町 7-8-1	8	H12 (2000)	低層耐火2階建
3	錦町住宅(1号棟)	錦町 4-10-20	24	H4 (1992)	中層耐火4階建
	錦町住宅(2号棟)	錦町 4-10-20	24	H4 (1992)	中層耐火4階建
4	砂川町五番住宅(1号棟)	砂川町 1-2-1	12	H元 (1989)	中層耐火3階建
	砂川町五番住宅(2号棟)	砂川町 1-2-1	12	H元 (1989)	中層耐火3階建
	砂川町五番住宅(3号棟)	砂川町 1-2-1	12	H元 (1989)	中層耐火3階建
5	幸町七番住宅(1号棟)	幸町 5-83-4	9	H10 (1998)	低層耐火2階建
	幸町七番住宅(2号棟)	幸町 5-83-4	8	H10 (1998)	低層耐火2階建
6	柏町青柳住宅(1号棟)	柏町 1-11-1	24	H6 (1994)	中層耐火4階建
	柏町青柳住宅(2号棟)	柏町 1-11-1	24	H6 (1994)	中層耐火4階建
7	栄町江の島住宅(1号棟)	栄町 6-17-1	32	H8 (1996)	中層耐火4階建
	栄町江の島住宅(2号棟)	栄町 6-17-1	6	H8 (1996)	中層耐火3階建
	栄町江の島住宅(3号棟)	栄町 6-17-1	4	H8 (1996)	中層耐火2階建
8	一番町住宅(1号棟)	一番町 1-40-1	24	H3 (1991)	中層耐火4階建
	一番町住宅(2号棟)	一番町 1-40-1	24	H3 (1991)	中層耐火4階建
9	一番町北住宅(1号棟)	一番町 4-62-3	80	H20 (2008)	高層耐火7階建
	一番町北住宅(2号棟)	一番町 4-62-3	58	H26 (2014)	中層耐火5階建

表 立川市の都営住宅の状況

No.	団地名	所在地	管理戸数	建設年度	シルバーピア
1	立川松中アパート	一番町 5-8	133	1969-1970	—
2	立川一番町五丁目アパート	一番町 5-8	597	2012-2019	—
3	羽衣町一丁目第3アパート	羽衣町 1-1	201	2000	—
4	羽衣町一丁目第2アパート	羽衣町 1-11	148	1997	—
5	羽衣町一丁目アパート	羽衣町 1-5	54	1978-1979	—
6	立川栄町五丁目アパート	栄町 5-63	127	1989-1991	—
7	立川栄町六丁目アパート	栄町 6-3	65	1984	—
8	立川錦町二丁目第2アパート	錦町 2-10	18	1982	—
9	立川錦町二丁目アパート	錦町 2-11	31	1982	—
10	立川錦町三丁目アパート	錦町 3-7	12	1982	—
11	立川錦町四丁目アパート	錦町 4-8	24	1980	—
12	立川錦町六丁目アパート	錦町 6-6	56	1977-1978	—
13	立川幸町二丁目第3アパート	幸町 2-10	33	1985	—
14	立川幸町二丁目第5アパート	幸町 2-16	196	1991-1992	24
15	立川幸町二丁目第2アパート	幸町 2-19	15	1972	—
16	立川幸町二丁目アパート	幸町 2-34	154	1971	—
17	立川幸町二丁目第6アパート	幸町 2-43	25	1994	—
18	立川幸町二丁目第4アパート	幸町 2-7	45	1987-1990	—
19	立川柴崎町一丁目アパート	柴崎町 1-14	30	1984	—
20	立川柴崎町二丁目アパート	柴崎町 2-15	77	1995	—
21	立川柴崎町四丁目第2アパート	柴崎町 4-11	32	1984	—
22	立川柴崎町四丁目アパート	柴崎町 4-13	15	1981	—
23	立川柴崎町六丁目アパート	柴崎町 6-1	88	1977-1978	—
24	曙町三丁目アパート	曙町 3-7	208	1971	—
25	上砂町一丁目アパート	上砂町 1-11	1,544	1993-2009	144
26	柏町一丁目アパート	柏町 1-12	368	1988-1990	25
27	立川富士見町一丁目第3アパート	富士見町 1-1	168	1998-1999	—
28	立川富士見町一丁目第2アパート	富士見町 1-25	16	1993	—
29	立川富士見町一丁目アパート	富士見町 1-6	40	1987	—
30	立川富士見町四丁目アパート	富士見町 4-7	22	1994	—
31	立川富士見町五丁目アパート	富士見町 5-23	39	1983	—
32	立川富士見町五丁目第2アパート	富士見町 5-3	27	1990	—
33	立川富士見町六丁目アパート	富士見町 6-51	392	1976	—

表 立川市のUR賃貸住宅の状況

No.	団地名	所在地	戸数	備考
1	立川幸町	幸町 4-52-1	900	子育て等世帯優先受付対象団地
2	立川一番町東	一番町 6-8-1ほか	527	
3	立川一番町東第二	一番町 6-17-70	24	
4	プラザシティ立川	曙町 1-32-42	307	
5	アートアベニュー立川	曙町 3-17-30	192	
6	立川若葉町	若葉町 4-25-1	1,463	
7	シティコート立川曙町	曙町 3-18-22	93	
8	アーバンライフ立川	曙町 2-42-23	202	

表 立川市の公社賃貸住宅の状況

No.	団地名	所在地	築年月	戸数
1	江の島道東	栄町 5-28-1 ほか	1962年12月	392
2	富士見町	富士見町 6-1 ほか	1968年3月 1969年12月	750
3	富士見町東	富士見町 7-41 ほか	1978年2月	210
4	トミンハイム立川泉町	泉町 1156-4	1998年1月	398

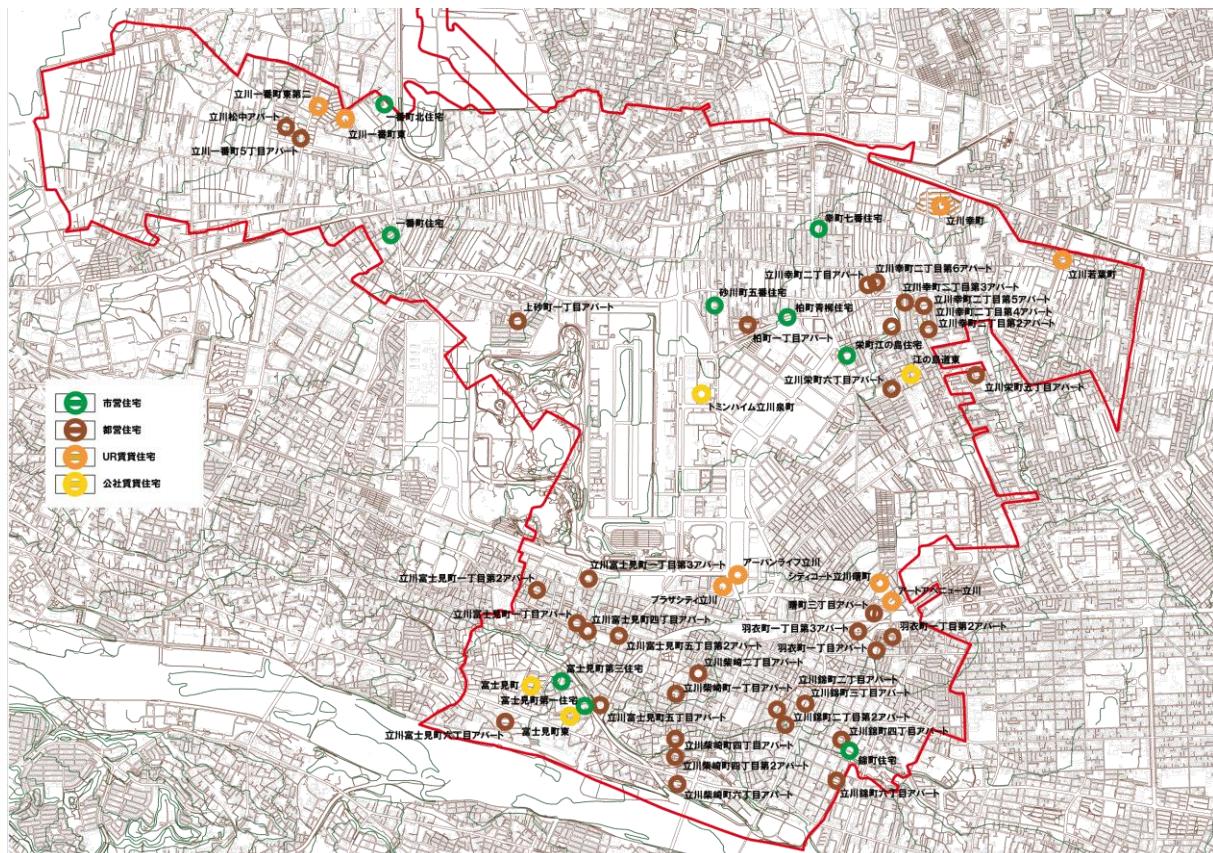
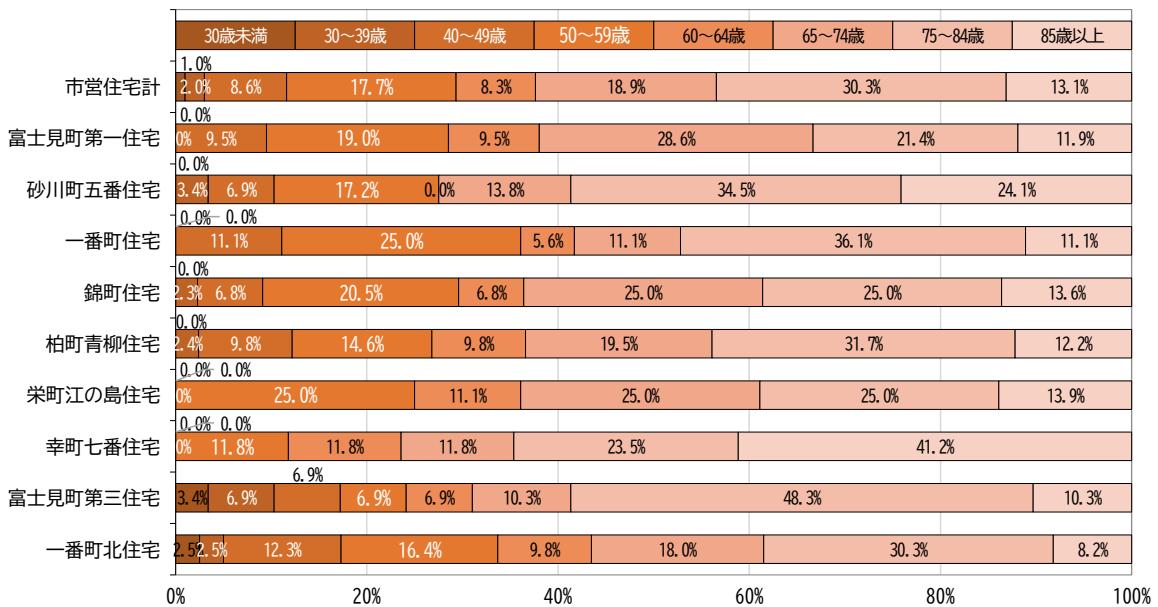


図 公的賃貸住宅の位置図

(2) 市営住宅別の状況

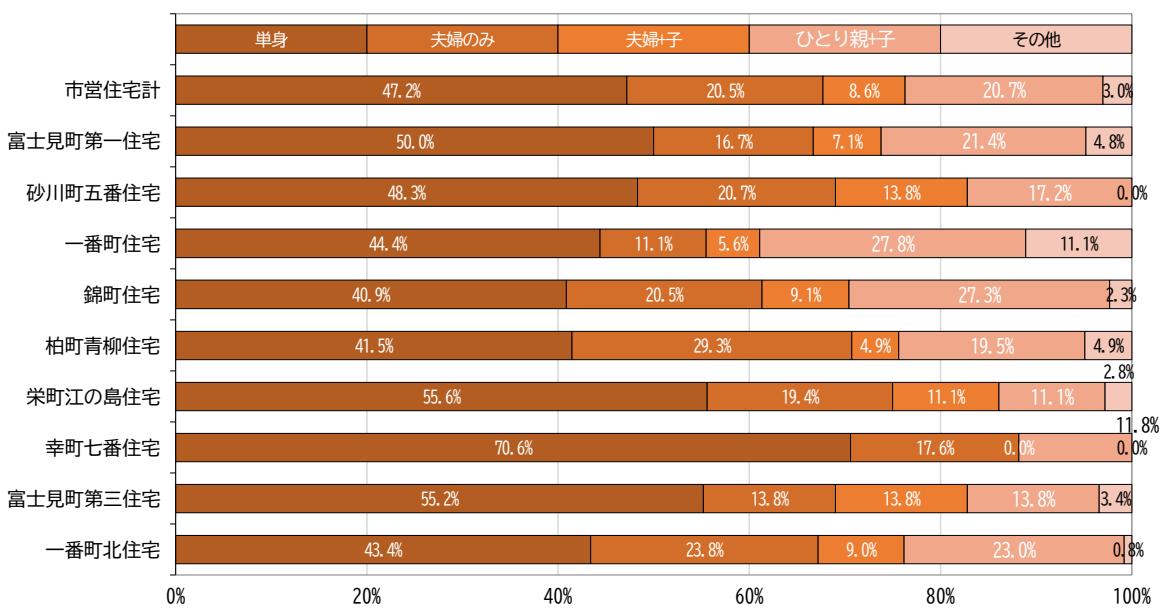
i) 市営住宅別世帯主の年齢の状況

市営住宅全体でみると、65歳以上の入居者が半数以上を占めており、特に、幸町七番住宅では76.5%、砂川町五番住宅では72.4%と高くなっています。



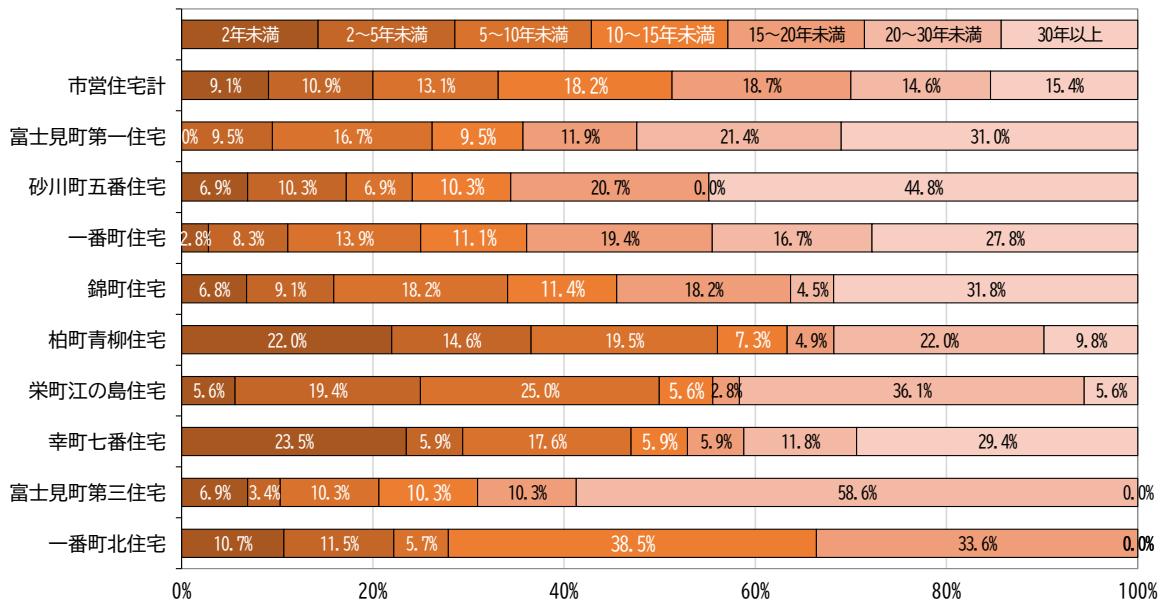
ii) 市営住宅別世帯の型の状況

市営住宅全体でみると、「単身世帯」が47.2%と最も多くなっており、次いで「ひとり親+子」が20.7%、「夫婦のみ」が20.5%となっています。幸町七番住宅の単身世帯割合が最も高く70.6%となっている一方で、一番町住宅と錦町住宅では、「ひとり親+子」世帯が多くなっている特徴があります。



iii) 市営住宅別居住年数の状況

市営住宅全体でみると、「15～20 年未満」が 18.7% と最も多くなっており、次いで「10～15 年未満」が 18.2% となっています。砂川町五番住宅や錦町住宅、富士見町第一住宅では居住年数が「30 年以上」となっている割合が 3 割を超えていきます。



第2節 国や東京都、市の住宅施策の動向

(1) 国の動向

i) 住生活基本計画（全国計画）の策定

令和3（2021）年3月の改定では、人口減少社会の到来や頻発・激甚化する自然災害、コロナ禍を契機とする新しい住まい方や気候変動問題等の住生活をめぐる様々な課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を掲げています。

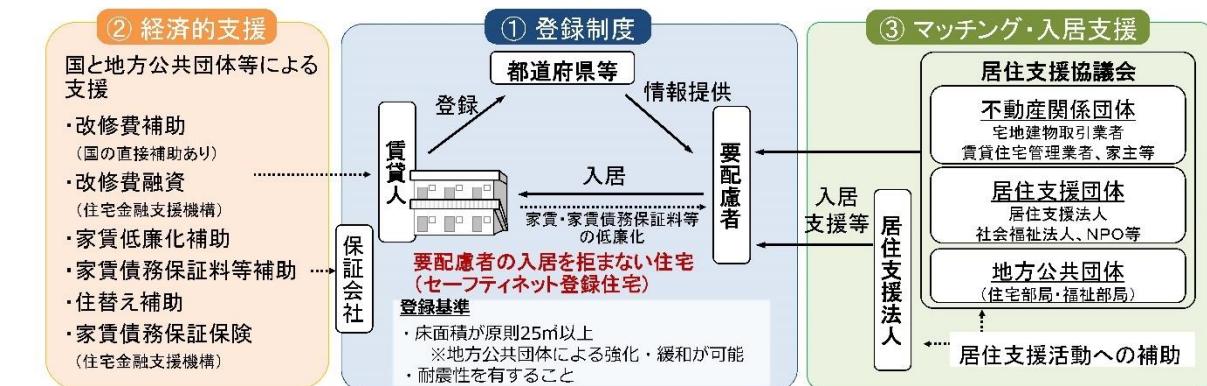
【住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）における目標】

①「社会環境の変化」の視点
目標1 新たな日常、DXの推進等
目標2 安全な住宅・住宅地の形成等
②「居住者・コミュニティ」の視点
目標3 子どもを産み育てやすい住まい
目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
目標5 セーフティネット機能の整備
③「住宅ストック・産業」の視点
目標6 住宅循環システムの構築等
目標7 空き家の管理・除却・利活用
目標8 住生活産業の発展

ii) 新たな住宅セーフティネット制度の開始

平成29（2017）年「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されました。この制度は、増加する民間の空き家・空室を活用して、高齢者や障害者、低額所得者等、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を目的とし、次の3つの柱から成り立っています。

- ① 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
- ② 登録住宅の改修や入居への経済的な支援
- ③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援（マッチング・入居支援）



令和6（2024）年には、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、法律が改正され、次の3点を柱として、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。

- ① 大家が賃貸住宅を提供しやすく、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備
- ② 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進
- ③ 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

iii) マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針

マンション管理適正化法第3条に基づき、「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」を定めています。この方針では、マンションの管理の適正化に向けた管理組合及び区分所有者、国、地方公共団体、マンション管理士及びマンション管理業者等の役割を示すとともに、管理組合による管理の適正化の推進に関する基本的な指針、マンションの管理適正化のために管理組合が留意する事項といった管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向、その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項なども示しています。

表 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

重要事項	内容
マンション管理士制度の一層の普及促進	・マンション管理士制度がより一層広く利用されるような普及啓発、情報発信の実施など
管理計画認定制度の適切な運用	・管理計画認定制度によって環境整備が評価されたマンションの積極的な周知など
都道府県と市町村の連携	・都道府県と市区町村が連携を図り、必要に応じて区域内の施策を講じるなど
修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置	・都道府県等による管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るための必要な助言、指導及び勧告 ・建築基準法に基づき、地方公共団体（特定行政庁）による改善の命令等の強制力を伴う措置など
修繕工事及び設計コンサルタント業務の適正化	・管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信 ・関係機関とも連携した相談体制の強化など
I C T化の推進	・WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化 ・ドローンを活用した外壁の現況調査等 ・ITを活用した重要事項の説明など

iv) マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針

マンション建替え円滑化法第4条に基づき、「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」を定めています。この方針では、マンションの建替え等の円滑化を図るための施策の基本的な方向性等を示しています。

表 マンションの建替え等の円滑化を図るために必要な事項

①マンションの建替え等の円滑化を図るため講べき施策の基本的な方向
②マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
③マンション建替え事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項
④再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項
⑤マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項
⑥除却する必要のあるマンションに係る特別の措置に関する事項
⑦マンション敷地売却事業その他の除却する必要のあるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項
⑧売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項
⑨敷地分割事業その他の除却する必要のある団地内のマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項
⑩その他マンションの建替え等の円滑化に関する重要事項

v) マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

マンションは、国民の1割以上が居住する重要な居住形態となっていますが、建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会会議の困難化等が課題となっています。そこで、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化を図ることが必要であることから、令和7（2025）年5月に老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律が一部改正されました。

表 改正法の概要

①管理の円滑化等（施行日：令和8年4月1日） ア. 適正な管理を促す仕組みの充実【マンション管理法】 イ. 集会の決議の円滑化【区分所有法】 ウ. マンション等に特化した財産管理制度【区分所有法・マンション管理法】
②再生の円滑化等（施行日：令和8年4月1日） ア. 新たな再生手法の創設等【区分所有法・マンション再生法等】 イ. 多様なニーズに対応した建替え等の推進【マンション再生法】
③地方公共団体の取組の充実（施行日：令和7年11月28日） ア. 危険なマンションへの勧告等【マンション再生法・マンション管理法】 イ. 民間団体との連携強化【マンション管理法】

(2) 東京都の動向

i) 東京都住宅マスターplan

国による住生活基本計画（全国計画）の改定を受けて、東京都も令和4（2022）年3月に、今後10年間の住宅政策の展開の方向を示した新しい「東京都住宅マスターplan」を策定しました。少子高齢化や住宅ストックの老朽化、都民の働き方や住宅に対する価値観等の大きな変化、気候変動がもたらす影響の深刻化への対応が急務となっていることなど、都民の住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指す計画として、「目指すべき10の目標と2040年代の住生活の姿」を描き、その実現に向けてなすべき施策が整理されています。

【東京都住宅マスターplan（令和4年3月）における10の目標】

- 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 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 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標5 高齢者の居住の安定
- 目標6 災害時における安全な居住の持続
- 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化
- 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標9 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

ii) 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定

平成29（2017）年の住宅セーフティネット法の改正を受けて、東京都では平成30（2018）年に「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、令和4（2022）年3月に新しい「東京都住宅マスターplan」に基づき見直しを行いました。貸主の選択の幅を広げるとともに借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を広く設定し、都内の空家等を最大限活用するなどとしています。

iii) 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の制定

東京において、マンションは主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素となっていますが、建物の老朽化と居住者の高齢化が進行しており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあることを踏まえて、東京都は、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「都マンション条例」という。）」を制定しました。

都マンション条例は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進とともに、その社会的機能を向上させることを目的とし、以下の3つの柱で構成されています。

また、都マンション条例に基づき、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる「管理状況届出制度」が令和2（2020）年4月から開始されました。

都マンション条例のうち、管理状況の届出、助言、指導または勧告等の都知事の権限に属する事務については、地方自治法及び市町村における東京都の事務処理の特例に関する条例の定めにより、市が処理します。

【都マンション条例の3つの柱】

- ① 都や管理組合、事業者等の責務の明確化
- ② 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）
- ③ 管理状況に応じた助言・支援等の実施

iv) 東京マンション管理・再生促進計画の策定・改定

都マンション条例に基づき、その目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するために、令和2（2020）年3月に「東京マンション管理・再生促進計画」が策定され、令和4（2022）年3月に、マンション管理適正化法の改正や新たな住宅マスターPLANの策定等を踏まえた改定が行われました。

この計画では、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として、以下の7つの目標が掲げられ、それぞれの目標の実現に向けた施策展開が定められています。

また、別途、管理組合向けの指針やガイドラインも策定されています。

【東京マンション管理・再生促進計画（令和4年3月）における目標】

《マンションの適正な管理の促進》

- 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進
- 目標2 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進
- 目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

《老朽マンション等の再生の促進》

- 目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準マンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
- 目標7 マンションの環境性能の向上

第3節 第4次住宅マスタープランの進捗評価

第4次住宅マスタープランの基本目標・施策の方向ごとの推進する施策、施策の内容について、改定の検討を始めるにあたり、関連する課において評価・検証を行いました。検証結果は次頁に示すとおりです。

基本目標	施策の方 向	推進する施 策	施策の内容	No.	関連課における施策別進捗状況等評価（令和7年8月評価）			
					関連課	振り返り R3～R7 年度	達成見込 評価※1	必要性※2
I 安 全 な 住 ま い づ く り	(1) 住まいの耐震性の確保	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。	1	住宅課	普及啓発状況	3	3
			・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	住宅課	整備状況	3	3
		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	住宅課	住宅の耐震化状況	2	3
			・木造住宅耐震改修等助成事業を推進します。	4	住宅課	住宅の耐震化状況	2	3
		③耐震改修等の促進	・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。	5	住宅課	普及啓発状況	3	3
			・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。	6	住宅課	普及啓発状況	3	3
			・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。	7	高齢政策課	取付申請状況	3	3
			・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。	8	防災課	推進状況	3	2
			・非木造住宅の耐震化促進のための施策を検討します。	9	住宅課	検討状況	2	3
		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。	10	住宅課	促進状況	2	3
			・市街地の耐火・防火機能を向上させるため、地区計画制度を活用します。	11	住宅課	活用状況	2	3
		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。	12	高齢政策課	推進状況	3	3
			・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。	13	障害福祉課	給付状況	3	3
			・感震ブレーカー等の普及啓発をします。	14	防災課	普及啓発状況	2	3
			・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。	15	防災課	推進状況	3	3
			・細街路拡幅整備事業を推進します。	16	道路課	整備状況	3	3
		③安全な避難路等の確保	・延焼遮断帯となる公園や農地を確保します。	17	公園緑地課 農業振興課	確保状況	3	4
(3) 風水害からの防災機能の向上	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。	18	防災課	普及啓発状況	3	3	
		・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。	19	防災課	普及啓発状況	3	3	
		・情報収集に役立つ防災アプリの普及啓発に努めます。	20	防災課	普及啓発状況	3	3	
	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。	21	住宅課	検討状況	3	4	
		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。	22	住宅課	推進状況	3	3
			・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。	23	住宅課 防災課	検討状況	3	3
(4) 防犯性の高い住まい・住宅地づくりの推進	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。	24	危機管理課	情報提供状況	1	3	
		・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。	25	危機管理課	促進状況	4	4	
	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。	26	危機管理課	支援状況	3	3	

※1：達成見込評価について5段階で分類しています。

- 1.目標・計画を大幅に下回りほぼ成果があがらなかった。
- 2.目標・計画を下回り十分な成果があがらなかった。
- 3.目標・計画どおりに成果があがっている。
- 4.目標・計画を十分に上回る成果があがっている。
- 5.目標・計画を大幅に上回る成果があがっている。

※2：必要性について5段階で分類しています。

- 1.施策の必要性や課題は減少する傾向にあり継続は見直すべき。
- 2.施策の必要性や課題は減少する傾向にある。
- 3.施策の必要性や課題は現状と変わらない。
- 4.施策の必要性や課題は増加する傾向にある。
- 5.施策の必要性や課題は大きく増加する傾向にあり継続すべき。

基本目標	施策の方 向	推進する施 策	施策の内容	No.	関連課における施策別進捗状況等評価（令和7年8月評価）			
					関連課	振り返り R3～R7 年度	達成見込 評価※1	必要性※2
Ⅱ 安心な住まいづくり	(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	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。	27	住宅課	支援状況	5	5
			・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）への登録を推進していきます。	28	住宅課	推進状況	2	3
			・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。	29	住宅課	普及啓発状況	3	4
		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。	30	住宅課	活用状況	3	4
			・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。	31	住宅課	支援状況	3	3
			・住宅団地の更新・再編については、市都市整備部局との連携及び支援に取り組みます。	32	住宅課	支援状況	2	3
		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。	33	介護保険課	給付状況	3	3
			・高齢者自立支援住宅改修適正給付事業を推進します。	34	高齢政策課	給付状況	3	3
			・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。	35	障害福祉課	給付状況	3	3
			・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。	36	住宅課 高齢政策課	普及啓発状況	3	3
			・住宅性能表示制度（国）の普及啓発をします。	37	建築指導課	普及啓発状況	3	3
			・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。	38	福祉総務課	促進状況	3	3
			・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。	39	福祉総務課	促進状況	3	3
			・地域支え合いネットワーク事業を推進します。	40	高齢政策課	推進状況	3	3
(2) 高齢者・障害者に優しい住まいづくりの推進	(2) 高齢者・障害者に優しい住まいづくりの推進	②高齢者・障害者が暮らしやすい居住環境整備	・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。	41	高齢政策課 障害福祉課	推進状況	3	3
			・（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。	42	住宅課	普及啓発状況	3	3
			・賃貸住宅の標準契約約款等の普及啓発をします。	43	住宅課	普及啓発状況	1	2
			・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。	44	住宅課 高齢政策課	普及啓発状況	3	2
			・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。	45	住宅課	普及啓発状況	1	2
			・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。	46	住宅課 高齢政策課	普及啓発状況	3	3
			・たちかわ入居支援福祉制度の活用を促進します。	47	地域福祉課	促進状況	1	2
			・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。	48	住宅課	検討状況	2	3
		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。	49	住宅課	普及啓発状況	3	3

※1：達成見込評価について5段階で分類しています。

- 1.目標・計画を大幅に下回りほぼ成果があがらなかった。
- 2.目標・計画を下回り十分な成果があがらなかった。
- 3.目標・計画どおりに成果があがっている。
- 4.目標・計画を十分に上回る成果があがっている。
- 5.目標・計画を大幅に上回る成果があがっている。

※2：必要性について5段階で分類しています。

- 1.施策の必要性や課題は減少する傾向にあり継続は見直すべき。
- 2.施策の必要性や課題は減少する傾向にある。
- 3.施策の必要性や課題は現状と変わらない。
- 4.施策の必要性や課題は増加する傾向にある。
- 5.施策の必要性や課題は大きく増加する傾向にあり継続すべき。

基本目標	施策の方向	推進する施策	施策の内容	No.	関連課における施策別進捗状況等評価（令和7年8月評価）			
					関連課	振り返り R3～R7年度	達成見込評価 ^{*1}	必要性 ^{*2}
Ⅱ 安心な住まいづくり	(3) 子育て世帯が暮らしやすい住まいづくりの推進	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。	50	住宅課	普及啓発状況	3	3
			・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。	51	住宅課	普及啓発状況	3	3
		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。	52	住宅課	支援状況	3	3
			・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。	53	子ども政策課	推進状況	3	3
		③子育て世帯が暮らしやすい居住環境整備	・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。	54	住宅課	検討状況	3	3
			・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。	55	市民協働課	支援状況	3	3
	(4) 良好な地域コミュニティの形成	①協働・共生社会の構築	・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。	56	市民協働課	促進状況	3	3
			・見守りホットラインを普及啓発します。	57	地域福祉課	普及啓発状況	3	3
			・健康・快適居住環境の指針(東京都)の普及啓発を図ります。	58	住宅課	普及啓発状況	2	3
Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持	(5) 健康に配慮した住まいづくりの推進	①健康被害対策	・住宅性能表示制度(国)の普及啓発をします。(再掲)	59	建築指導課	普及啓発状況	3	3
			・アスベスト含有製品に関する情報提供等を行います。	60	環境政策課	情報提供状況	3	3
			・感染症に関する住まいの最新情報の提供に努めます。	61	健康推進課	情報提供状況	3	3
		②感染症対策	・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。	62	住宅課	実施状況	3	3
			・市営住宅の子育て世帯の入居枠の設定に努めます。(再掲)	63	住宅課	支援状況	3	3
	(1) 市営住宅等の適切な管理運営	①市営住宅の適正な維持管理	・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)	64	住宅課	実施状況	3	3
			・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。	65	住宅課	検討状況	1	1
			・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。	66	住宅課	検討状況	3	3
			・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。	67	住宅課	検討状況	3	5
			・既存住宅団地の課題解決を支援していきます。	68	住宅課	支援状況	1	3
	(2) 住宅団地の更新等に対する誘導及び支援	①住宅団地の更新支援	・住宅団地再生のための情報を提供していきます。	69	住宅課	情報提供状況	2	3

※1：達成見込評価について5段階で分類しています。

- 1.目標・計画を大幅に下回りほぼ成果があがらなかった。
- 2.目標・計画を下回り十分な成果があがらなかった。
- 3.目標・計画どおりに成果があがっている。
- 4.目標・計画を十分に上回る成果があがっている。
- 5.目標・計画を大幅に上回る成果があがっている。

※2：必要性について5段階で分類しています。

- 1.施策の必要性や課題は減少する傾向にあり継続は見直すべき。
- 2.施策の必要性や課題は減少する傾向にある。
- 3.施策の必要性や課題は現状と変わらない。
- 4.施策の必要性や課題は増加する傾向にある。
- 5.施策の必要性や課題は大きく増加する傾向にあり継続すべき。

基本目標	施策の方 向	推進する施 策	施策の内容	No.	関連課における施策別進捗状況等評価（令和7年8月評価）			
					関連課	振り返り R3～R7 年度	達成見込 評価※1	必要性※2
Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持	(3) マンションの適切な維持管理の推進	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。	70	住宅課	支援状況	3	3
		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。	71	住宅課	普及啓発状況	3	3
		③マンションに関する諸制度の普及啓発	・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。	72	住宅課	整備状況	3	4
		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。	74	住宅課	調査有無	4	3
		⑤新築住宅の品質と住環境の確保	・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）	76	建築指導課	指導状況	3	3
		⑥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。	77	建築指導課	普及啓発状況	3	3
		⑦住環境の確保	・地区計画制度や建築協定の活用、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。	79	都市計画課 建築指導課	整備状況	3	3
		⑧既存住宅（中古住宅）のリフォーム利用・流通促進	・D I Y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）	80	住宅課	情報提供状況	3	3
		⑨既存住宅（中古住宅）の流通促進	・建物状況調査制度を普及啓発します。 ・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（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（東京都）を普及啓発します。	86	住宅課	普及啓発状況	3	3
	(6) 環境に配慮した住まいづくりの推進	⑩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。	90	環境政策課	普及啓発状況	3	4
		⑪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。	92	環境政策課	検討状況	3	4
		⑫雨水浸透ますの設置助成事業を推進します。	・雨水浸透ますの設置助成事業を推進します。	94	下水道管理課	推進状況	2	3
		⑬環境や自然などへの配慮	・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。	95	公園緑地課	普及啓発状況	3	4
				96	公園緑地課	普及啓発状況	3	3
				97	公園緑地課	推進状況	3	3

※1：達成見込評価について5段階で分類しています。

- 1.目標・計画を大幅に下回りほぼ成果があがらなかった。
- 2.目標・計画を下回り十分な成果があがらなかった。
- 3.目標・計画どおりに成果があがっている。
- 4.目標・計画を十分に上回る成果があがっている。
- 5.目標・計画を大幅に上回る成果があがっている。

※2：必要性について5段階で分類しています。

- 1.施策の必要性や課題は減少する傾向にあり継続は見直すべき。
- 2.施策の必要性や課題は減少する傾向にある。
- 3.施策の必要性や課題は現状と変わらない。
- 4.施策の必要性や課題は増加する傾向にある。
- 5.施策の必要性や課題は大きく増加する傾向にあり継続すべき。

基本目標	施策の方 向	推進する施 策	施策の内容	No.	関連課における施策別進捗状況等評価（令和7年8月評価）			
					関連課	振り返り R3～R7 年度	達成見込 評価※1	必要性※2
Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持	(7) 空家等の適正管理の推進	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。	98	住宅課	実施状況	4	3
		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。	99	住宅課 危機管理課	実施状況	3	4
		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。	100	住宅課 危機管理課	実施状況	3	4
		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。	101	住宅課	促進状況	1	4

※1：達成見込評価について5段階で分類しています。

- 1.目標・計画を大幅に下回りほぼ成果があがらなかった。
- 2.目標・計画を下回り十分な成果があがらなかった。
- 3.目標・計画どおりに成果があがっている。
- 4.目標・計画を十分に上回る成果があがっている。
- 5.目標・計画を大幅に上回る成果があがっている。

※2：必要性について5段階で分類しています。

- 1.施策の必要性や課題は減少する傾向にあり継続は見直すべき。
- 2.施策の必要性や課題は減少する傾向にある。
- 3.施策の必要性や課題は現状と変わらない。
- 4.施策の必要性や課題は増加する傾向にある。
- 5.施策の必要性や課題は大きく増加する傾向にあり継続すべき。

第4節 改定に向けた新たな視点

(1) 市営住宅の将来像について

本市の市営住宅における状況からみると、応募数は減少傾向で、年度末空き戸数については増加傾向となっており、令和6（2024）年度時点では70戸が空き戸です。さらに、市営住宅の入居者は65歳以上が半数以上を占めており、単身世帯も多い状況となっています。今後も高齢単身世帯用住宅のニーズが高まることが予想されますが、単身世帯用に提供できる住宅が少ないことが課題です。

時代の変化やニーズに合わせた提供戸の見直しや、老朽化が進み建替えが必要となる場合に備え、市営住宅の今後のあり方等について検討を始める必要があります。

(2) 住宅確保要配慮者及び居住支援協議会について

令和7（2025）年度から、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）の一部改正による国全体での新たな取組が開始されることを踏まえ、低額所得世帯・高齢者世帯・障害者世帯等の住宅確保要配慮者が安心して入居し、住み続けることができるよう、立川市居住支援協議会等とさらに連携し、居住支援を推進していく必要があります。

(3) 空家等の対策について

本市の空き家率は住宅・土地統計調査の結果によると12.0%で、全国平均の13.8%を1.8%下回っています。本市が令和6（2024）年度に実施した空家等実態調査の結果では、空家等率は前回調査から0.1%減少し1.1%となっています。それでも今後人口減少や高齢化に伴い、空家等率が高まることが懸念されています。

管理不全となっている空家等所有者への働きかけや、「東京都空き家ワンストップ窓口」への誘導など、空家等の対策に取り組んでいますが、空家等は、地域の防災・治安・衛生・景観面など、様々な影響を及ぼす可能性があることから、地域において良好な住環境が保持されるよう、引き続き、発生抑制の促進に取り組み、空家等の状態の改善と空き家化の防止を図っていく必要があります。

(4) 住宅の耐震化について

本市における旧耐震基準の住宅は減少傾向にあり、非木造住宅は増加傾向にあります。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、自然災害へのさらに備えを重視していく必要があります。

今後、災害に強いまちづくりのため、耐震診断・耐震改修等の必要性について、より一層の情報提供を行っていくとともに、新耐震基準の木造住宅耐震化助成制度の導入を検討し、家具の倒壊防止や感震ブレーカーの設置、初期消火設備の充実・体制づくりなど、安全な住まいづくりを進める必要があります。

(5) マンションの適正管理について

■ 高経年マンション

築40年を経過した高経年マンションは、建物及び居住者の高齢化により、管理上の課題を抱えるケースが多くなる傾向があります。

昭和58（1983）年以前に建築されたマンションについては都条例に基づく管理状況届出制度により管理状況を把握し、必要に応じて訪問調査や助言・指導を引き続き行う必要があります。さらに耐震診断や耐震改修等の助成に関する情報提供を関係所管課と連携を図っていく必要があります。

管理状況届出制度対象外のマンションに対しては、建物及び居住者の高齢化、いわゆる「二つの古い」により生じる課題解決のための相談先等の情報を発信し、必要な方に情報が届く仕組みの検討が必要です。

■ 小規模マンション

戸あたりの修繕費負担が割高になる傾向があるため、維持管理等のための資金調達が難しい小規模マンションについて、維持管理に関する情報を発信し、東京都が実施する各種支援制度をはじめ、管理組合の情報交換や、相談会の活用を促す必要があります。

(6) その他

■ 地球温暖化の防止に向けて

本市では、地球規模の気候危機に向き合い、環境にやさしく、持続可能なまちづくりを推進し、2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロとする「ゼロカーボンシティ」の実現を目指すことを宣言し、二酸化炭素排出量の削減に向け、住宅における省エネ化や再生可能エネルギー設備導入の促進に取り組んでいます。

住宅部門における二酸化炭素排出量の削減といった地球温暖化の防止に向け、引き続き、既存住宅の環境性能等の向上に取り組み、住まいにおける環境負荷の低減を図っていく必要があります。

■ 地域コミュニティの形成に向けて

本市では、高齢者のいる世帯は増加傾向にありますが、子育て世帯は減少傾向となっています。また、自治会への加入率も減少傾向にあるため、市内在住者だけでなく、市外からの転入者に対する地域コミュニティ参加への働きかけも求められます。

また、近年の地域課題の多様化に伴い、地域における防災・防犯対策、高齢者等の見守り、環境美化、賑わいの創出など、様々な役割を担う地域コミュニティの重要性が高まっています。地域の活動を活性化するための自治会活動への加入促進や多様な市民活動への参加を促す取組が必要となっています。

第3章 理念・目標

第1節 基本理念

本市では、第5次長期総合計画において「魅力咲きほこり つどい華やぐまち 立川～新風を吹き込み 美風を守る～」を未来ビジョンとして掲げ、未来ビジョンの根底に流れる4つの基本理念（①多様性・包摂性 ②連携・協働 ③主体性・独自性 ④発展・継承）に沿ってまちづくりを進めていきます。さらに、交流による立川らしい新たな価値を創造しながら、中心都市としての発展を図っています。

第4次住宅マスタープランでは、「誰もが安全・安心に住み続けられる住生活の実現」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、世代を超えて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。

改定後の計画においても、第5次長期総合計画の将来像や改定前の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踏襲し、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

本市は、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

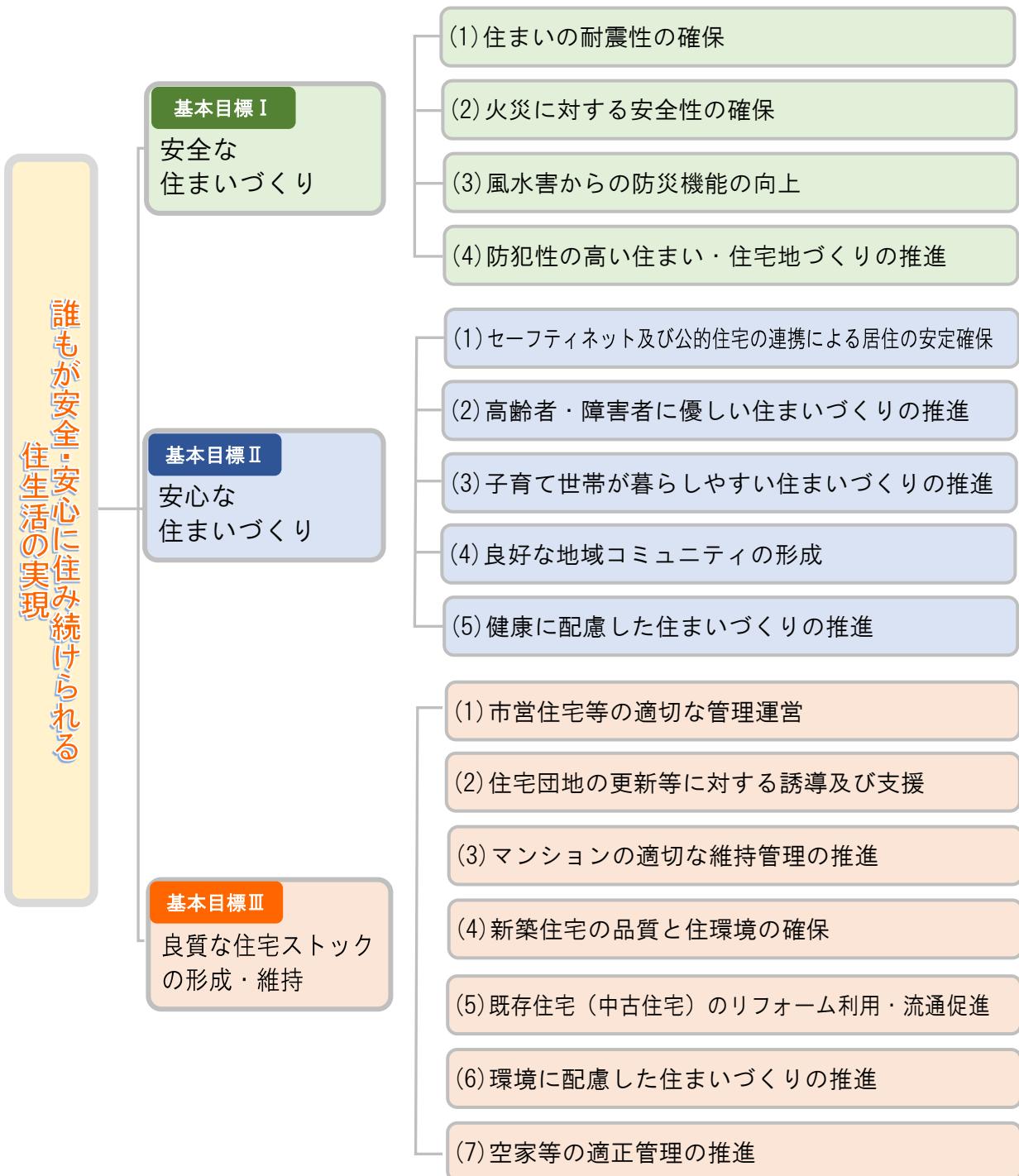
良質な住宅ストックの形成・維持

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。

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1 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

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、旧耐震基準及び平成12(2000)年までに着工された在来軸組み構造の木造住宅等や、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進します。東京都や関係機関と連携し、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	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">東京都と連携し、改修事業者等の技術力向上を図る取組として、木造住宅耐震改修事業者講習会の情報を提供します。平成12(2000)年5月31日までに着工された在来軸組工法の平屋または2階建ての木造住宅の耐震診断の助成を検討します。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	<ul style="list-style-type: none">木造住宅耐震改修等助成事業を推進します。旧耐震基準で建築された住宅及び分譲マンションだけでなく、平成12(2000)年5月31日までに着工された在来軸組工法の平屋または2階建ての木造住宅の耐震改修工事費の助成を検討します。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。

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・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。・木造住宅密集地域※について敷地の細分化防止や建築物の不燃化を図り、さらに既存住宅の耐火構造住宅への建替えにおける情報を提供します。 |
|--|---|

※令和2（2020）年木造住宅密集地域より本市において、栄町5丁目、高松町2丁目、羽衣町2丁目が該当している。（出典：東京都不燃化ポータルサイト）

基本目標2 安全な住まいづくり

施策の方向（2） 火災に対する安全性の確保

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	<ul style="list-style-type: none">老朽木造住宅の耐火・防火性能向上を図ります。市街地の耐火・防火機能を向上させるため、地区計画制度を活用します。
②火災予防機器等の普及	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">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。細街区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。

基本目標2 安全な住まいづくり

施策の方向（3） 風水害等からの防災機能の向上

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。

さらに甚大化する自然災害へ対応するために、浸水対策や災害時の非常用電源確保のために太陽光発電等の再生可能エネルギー設備等の設置を促進するため、東京都の補助金や制度の普及啓発等を関係課と連携し行います。

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	<ul style="list-style-type: none">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情報提供	<ul style="list-style-type: none">住宅被害を支援するための国等の制度について情報提供に努めます。
③被災者の市営住宅の一時使用	<ul style="list-style-type: none">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。
④豪雨対策	<ul style="list-style-type: none">戸建て住宅等において、地域特性を踏まえた効果的な浸水対策が進むよう、関係機関と連携し、必要な対策について検討します。
⑤災害時に住み続けられる住宅の普及	<ul style="list-style-type: none">災害時の非常用電源の確保のため、太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備や蓄電池の設置、ZEVを活用してエネルギーの共有・融通を図るV2Hの普及を促進するため、東京都の補助や制度の普及啓発を行います。

基本目標2 安全な住まいづくり

施策の方向（4） 防犯性の高い住まい・住宅地づくりの推進

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。

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	・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

施策展開の方向

立川市居住支援協議会を中心とし、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、不動産関係団体や居住支援団体、その他関連団体とのさらなる連携強化に努めます。

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	<ul style="list-style-type: none">・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）への登録について情報提供に努めます。・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。・立川市居住支援協議会や関連団体と連携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進します。
②多様な公的住宅の連携による居住の安定確保	<ul style="list-style-type: none">・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。

基本目標Ⅱ 安心な住まいづくり

施策の方向（2） 高齢者・障害者に優しい住まいづくりの推進

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（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。

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。

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	<ul style="list-style-type: none">・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。・高齢者のみの世帯等に対して、地震などの災害時に家具等が倒れないように予防する家具転倒防止器具の取り付け支援について普及啓発を行います。
②高齢者・障害者が暮らしやすい居住環境整備	<ul style="list-style-type: none">・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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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の周知を図ります。 ・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。 ・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。 ・火災から高齢者を守るための自動消火装置等の機器設置に対する支援を行います。 ・高齢者向け住宅改修制度で居室等の改良を考えている市民に対し、専門知識を有するアドバイザーを派遣し、住宅改修について助言を行い、また、自立支援住宅改修給付事業に関する支援（助成）の可否を決定します。 ・在宅で生活する65歳以上で身体機能の低下した高齢者に、居室等の住宅改修費を助成します。 ・関連部署と連携し、高齢者の安定的な住まいの確保に向け、現在シルバーピアに入居中の高齢者への支援事業を契約満了まで継続するとともに、移転先として他の住宅に関する情報提供に努めます。
③新しい住まい方の普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

基本目標Ⅱ 安心な住まいづくり

施策の方向（3） 子育て世帯が暮らしやすい住まいづくりの推進

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	<ul style="list-style-type: none">・住宅事業者等に対し、転落防止など子育て視点で配慮すべき事項をまとめた「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。・子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する「東京こどもすくすく住宅認定制度」の普及啓発に努めます。
②市営住宅等公営住宅への子育て世帯の入居支援	<ul style="list-style-type: none">・市営住宅の子育て世帯の入居枠の設定を検討します。・公社の募集について、空き家先着順募集における「子育て世帯等優先申込制度」等の子育て世帯に対する入居機会を確保していくための入居支援制度の普及啓発に努めます。
③子育て世帯が暮らしやすい居住環境整備	<ul style="list-style-type: none">・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。
④市営住宅等公営住宅への若年夫婦世帯の入居支援	<ul style="list-style-type: none">・若年夫婦世帯向け市営住宅の入居枠の設定に努めます。

基本目標Ⅱ 安心な住まいづくり

施策の方向（4） 良好な地域コミュニティの形成

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	<ul style="list-style-type: none">・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。
②地域コミュニティ活性化と交流の促進	<ul style="list-style-type: none">・集合住宅の建築に際し、建築主や所有者等に対して、集合住宅入居者の自治会への加入に関する協力を求めます。・国籍や民族などの異なる人々が文化の違いを互いに尊重できるよう、「立川市多文化共生推進プラン」に基づき、多文化共生の地域社会の実現を目指せるように、地域交流を促進します。

基本目標Ⅱ 安心な住まいづくり

施策の方向（5） 健康に配慮した住まいづくりの推進

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	<ul style="list-style-type: none">・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を行います。
②感染症対策	<ul style="list-style-type: none">・感染症に関する住まいの最新情報の提供に努めます。

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。

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

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、令和3（2021）年3月に策定した「立川市営住宅長寿命化計画」による修繕を行い、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。

引き続き同計画に基づき、今後も計画的な修繕や改修を行う必要がありますが、公営住宅法施行令では、耐火構造の公営住宅の耐用年数は70年とされております。市営住宅において一番古い住宅は昭和61（1986）年に竣工した富士見町第一住宅であり、令和8年（2026）年に築40年を迎えます。施行令に基づく耐用年数まで30年ありますが、市営住宅を建替えるのか、廃止していくのかについて、他自治体等の事例を参考に研究していく必要があります。

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多様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	<ul style="list-style-type: none">・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を検討します。（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。・高齢化が進む市営住宅居住者自治会が徴収している共益費のうち、光熱水費について、希望する自治会は市が代わりに徴収し納入することで、適正な維持管理に努めます。
②借上げ型公営住宅の見直し	<ul style="list-style-type: none">・市営シルバーピアの契約は現在締結している契約を使用許可期限とし、借り上げ型の住宅提供は終了します。今後は居住支援の充実や都営シルバーピアの入居を促します。

基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持

施策の方向（2） 住宅団地の更新等に対する誘導及び支援

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	<ul style="list-style-type: none">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。

基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持

施策の方向（3） マンションの適切な維持管理の推進

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。

さらにデジタルを活用したマンション管理組合の運営を支援するため、ＩＴを用いた運用方法や、新しい生活様式等のあり方などを周知啓発してきます。

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	・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	・東京とどまるマンション、マンション環境性能表示制度(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	・立川市分譲マンション実態調査を実施し、マンション管理に関する実態把握に努めます。 ・各管理組合が情報交換できる場の創設を検討します。
⑤デジタルを活用したマンション管理組合運営支援	・マンション管理組合の運営において、ＩＴを活用した総会・理事会の実施が可能であることを普及し、マンション居住における新しい生活様式等のあり方を周知・啓発します。

基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持

施策の方向（4） 新築住宅の品質と住環境の確保

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	<ul style="list-style-type: none">・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及促進	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・地区計画制度や建築協定の活用、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。

基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持

施策の方向（5）既存住宅（中古住宅）のリフォーム利用・流通促進

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D I Y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	<ul style="list-style-type: none">・ D I Y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提供を行います。・ 高齢者住宅改修アドバイザー事業を推進します。・ 介護保険による住宅改修給付金事業を推進します。・ 高齢者自立支援住宅改修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。
②既存住宅（中古住宅）の流通促進	<ul style="list-style-type: none">・ 建物状況調査制度を普及啓発します。・ 住宅性能表示制度（国）を普及啓発します。・ 安心R住宅制度（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（東京都）を普及啓発します。

基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持

施策の方向（6） 環境に配慮した住まいづくりの推進

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の検討や東京都の支援や制度の情報を発信し、ゼロカーボンシティ達成に向けて取組を進めます。

立川市第3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	<ul style="list-style-type: none">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。省エネルギー性能の高い住宅やビルのメリットをPRし、建築物の省エネルギー化を促進します。既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進するため、省エネ診断や断熱化工事、設備効率化における東京都の制度を情報発信します。
②再生可能エネルギー等の導入促進	<ul style="list-style-type: none">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・蓄電池等の活用に関する情報提供をはじめ、省エネ機器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	<ul style="list-style-type: none">雨水浸透施設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。

基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持

施策の方向（7） 空家等の適正管理の推進

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（2021）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

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）	<ul style="list-style-type: none">定期的な実態調査と空家台帳の更新に努めます。市ホームページや市広報等を活用し、空家等の各種支援体制の情報提供を行い、空家所有者等に適切な管理を促しつつ、空家等の管理意識の啓発に努めます。「東京都空き家ワンストップ窓口」などの空家に関する相談窓口の周知・案内を実施します。居住者向けセミナーや相談会の開催を各種専門家や関係団体と連携して開催します。
②空家等の適正管理の促進	<ul style="list-style-type: none">空家所有者向けセミナーや相談会を実施し、空家放置における社会的影響などを周知し、責任意識の醸成を図ります。関係団体と連携し、空家等の適正管理を行うため、管理代行等の整備の検討を行います。所有者不明空家等の対応をするため、所有者把握や情報収集だけでなく、財産管理人制度の活用を図ります。
③特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none">特定空家等及び管理不全空家等に対する措置を規定します。空家条例に基づく重大な被害を防ぐための緊急の必要がある場合の応急措置を行います。
④空家等における利活用の促進	<ul style="list-style-type: none">空家等の利活用の相談体制等を検討します。空家等の耐震化・除却の支援を行います。不動産流通の促進に努めます。

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、環境などの府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。

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) 居住支援協議会の役割

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、住宅探しや入居後の生活支援について、不動産関係団体、居住支援団体、地方公共団体等の主体が得意とする分野をつなぎ合わせて連携し、シームレスな居住支援が実現できるように住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対して情報提供等の支援を行う主要な役割を担っています。

居住に関する情報を協議会内で共有し、連携を行い、必要な支援策について協議することで、行政だけでは解決できなかった課題を地域の団体と行政との協働による取組で解決されることを期待します。

(3) 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。

事業者には、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ことが求められます。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。

(4) 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		初期値		現状値		現状の目標値	
1	住宅の耐震化	81.8%	令和2 (2022)年 1月1日	88.3%	令和7 (2025)年 1月1日	耐震性 が不十分な住宅を概ね解消	令和8 (2026)年 1月1日
2	住宅のバリアフリー化率 (一定のバリアフリ化)	42.8%	平成30 (2018)年 住宅・土地 統計調査	46.1%	令和5 (2023)年 住宅・土地統 計調査	50.0%	令和15 (2031)年 住宅・土地統 計調査
3	市営住宅入居率	88.2%	平成31(2018) 年度末	85.6%	令和6(2024) 年度末	90.0%	令和6(2034) 年度末
4	空家等率	1.2%	平成29(2017) 年度 立川市空家等 実態調査	1.1%	令和6(2024) 年度 立川市空家等 実態調査	1.2%未 満	令和16(2034) 年度 立川市空家等 実態調査
5	管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	83.2%	令和2(2022) 年度末	98.6%	令和6(2024) 年度末	100%	令和16(2034) 年度末

