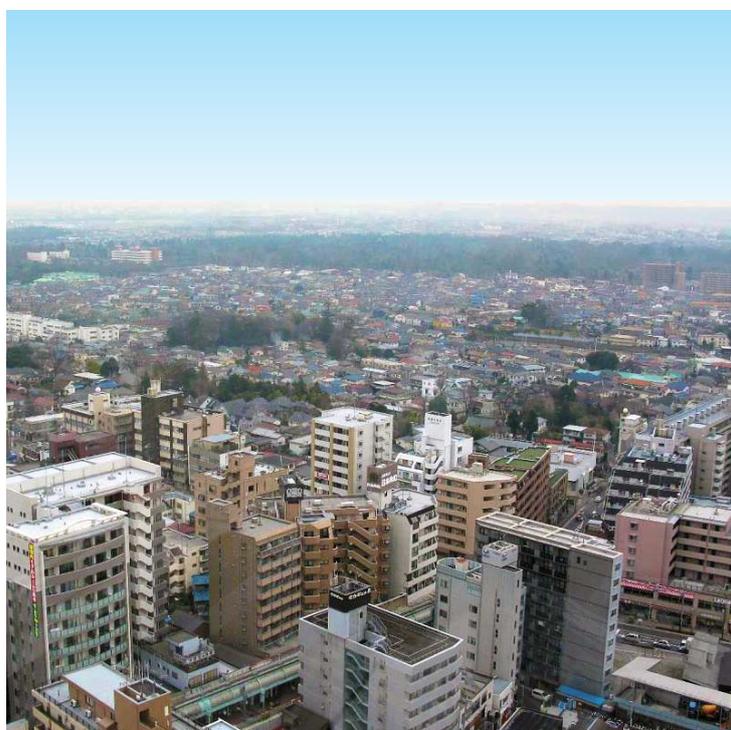


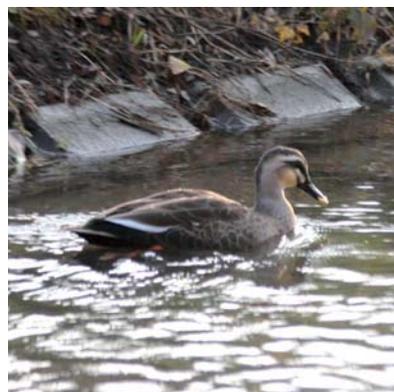
K O G A N E I



小金井市住宅 マスタープラン



心安らぎ
緑に包まれながら
ともに支え合うまち



小金井市



『心安らぎ・
緑に包まれながら・
ともに支え合うまち』
を目指して

わが国では、少子高齢化の進行、人口・世帯減少社会の到来など、社会環境が変化していく中、住宅を取り巻く環境も急激に変化しています。

さらに、平成23年3月11日に発生した東日本大震災では、地震や津波による建築物の倒壊等、甚大な被害をもたらし、防災に対する備えの重要性が再認識されました。

本市はこれまで、平成6年3月及び平成14年3月に「小金井市住宅マスタープラン」を策定し、住民の多様化するニーズに対応する住宅施策に取り組んでまいりました。

住宅は、社会基盤のひとつであり、また市民の基本的な生活基盤であることから、だれもが安心して住み続けることができる住宅・住環境づくりに向けて、住宅施策を実施することが必要です。

市では、この取り組みに向け、平成23年度に市内の分譲マンションの実態把握や市民の意向を把握するためのアンケート調査等を実施し、住宅に関する多くの意見をいただきました。

これらの意見、現状等を踏まえて、「小金井市住宅マスタープラン策定委員会」において、住宅・住環境に関する課題、施策についてご審議いただき、平成24年2月に「小金井市住宅マスタープラン（案）」として答申いただきました。

この策定委員会の答申を受けまして、「心安らぎ・緑に包まれながら・ともに支え合うまち」を将来像とした「小金井市住宅マスタープラン」を策定しました。

今後、住宅マスタープランの将来像「心安らぎ・緑に包まれながら・ともに支え合うまち」を目指して、市民・事業者・行政が、それぞれの役割のもと、良好な住宅・住環境づくりを実現していきます。

最後に、本住宅マスタープランの策定にあたり、「小金井市住宅マスタープラン策定委員会」の委員の皆様をはじめ、アンケート調査やパブリックコメント等を通して、ご意見やご要望をお寄せいただきました皆様並びに関係事業者など多くの皆様方に心より感謝申し上げます。

平成24年3月

小金井市長

箱葉孝考

< 目 次 >

第1章 計画の目的と位置づけ

1	背景	1
2	目的	1
3	計画の位置づけ	2
4	計画の期間	2

第2章 上位関連計画等の整理

1	住宅に関する主な法令等	3
2	住生活基本計画（全国計画）	5
3	高齢者の居住安定確保プラン	7
4	その他 東京都の発行するガイドブック等	7
5	第4次小金井市基本構想・前期基本計画	8

第3章 現状と動向の整理

1	小金井市の概要	10
2	人口・世帯	12
3	人口動態	13
4	年齢3区分別人口	14
5	世帯構成	15
6	住宅ストック	17
7	居住状況	21
8	住宅建設と地価	22
9	市民意向等の調査	23

第4章 住宅施策の課題

1	人口・世帯に関する課題	25
2	住宅ストックに関する課題	25
3	居住環境に関する課題	27
4	関係機関と連動した住環境の整備	27

第5章 住宅施策の基本目標と施策の体系

1	目指すべき将来像	28
2	住宅施策の基本目標	29
3	住宅施策の体系	30

第6章 住宅施策の展開

基本目標1 生涯を通じて安心して暮らせる住環境づくり

- 1 高齢者世帯や障がい者世帯が
安心して暮らすことのできる住環境の形成 -----35
- 2 子育て世帯が魅力を感じる住環境の形成 -----37

基本目標2 豊かな緑に包まれ、心地よく暮らせる住環境づくり

- 1 緑豊かな住環境の形成 -----39
- 2 環境にやさしい住環境の形成 -----41

基本目標3 安全快適に暮らせる住環境づくり

- 1 安全な暮らしを支える住環境の形成 -----42
- 2 住宅ストックを活かした住環境の形成 -----45

基本目標4 皆で支え合い協力して築く住環境づくり

- 1 地域コミュニティの形成 -----48
- 2 相談体制の充実 -----49

第7章 重点供給地域の設定 -----50

第8章 実現化に向けた取り組み

- 1 施策の実現に向けた実施スケジュール -----53
- 2 市民・事業者等との協働 -----59
- 3 住宅マスタープランの進行管理 -----60

参考資料

- 資料1 住生活基本法 ----- 参考-1
- 資料2 市民アンケート調査 ----- 参考-8
- 資料3 策定の経緯 ----- 参考-39
- 資料4 用語解説 ----- 参考-42

第1章 計画の目的と位置づけ

1 背景

小金井市は、平成5年度に「緑ゆたかで快適な魅力あるまち」を将来像とした住宅マスタープランを策定し、その後、平成13年度には、多様化する住宅へのニーズに対応するため、「元気です 萌えるみどりの小金井市」を将来像とした新たな住宅マスタープランを策定しました。

この間、国では住宅の質の向上による豊かな住生活を実現するため、平成18年6月の「住生活基本法」の制定を経て、同年9月に「住生活基本計画（全国計画）」を策定し、平成23年3月に「住生活基本計画（全国計画）」の見直しが実施されました。

また、東京都においても、平成18年12月に改正された「東京都住宅基本条例」に基づき、平成19年3月に「東京都住宅マスタープラン」を策定し、さらに平成23年度に計画の見直しが実施されました。

こうした中、現在の住宅マスタープランの計画期間が終了すること、上位計画である「第4次小金井市基本構想*（計画期間：平成23～32年度）」と「小金井市都市計画マスタープラン*（計画期間：平成24～32年度）」が改定されたことから、住宅マスタープランについても上位計画の策定に合わせた見直しが必要となりました。

さらに、平成23年3月11日に発生した東日本大震災（東北地方太平洋沖地震）は、地震や津波による建築物の倒壊等、甚大な被害をもたらし、自然災害の恐ろしさを痛感させられる結果となり、改めて防災に対する備えの重要性が増しています。

これらのことから、国・東京都における住宅施策や本市を取り巻く社会情勢の変化にあわせて、市民の安全・安心な生活を支える住宅・住環境整備を進めるため、住宅施策の基本方針となる小金井市住宅マスタープランを策定するものです。

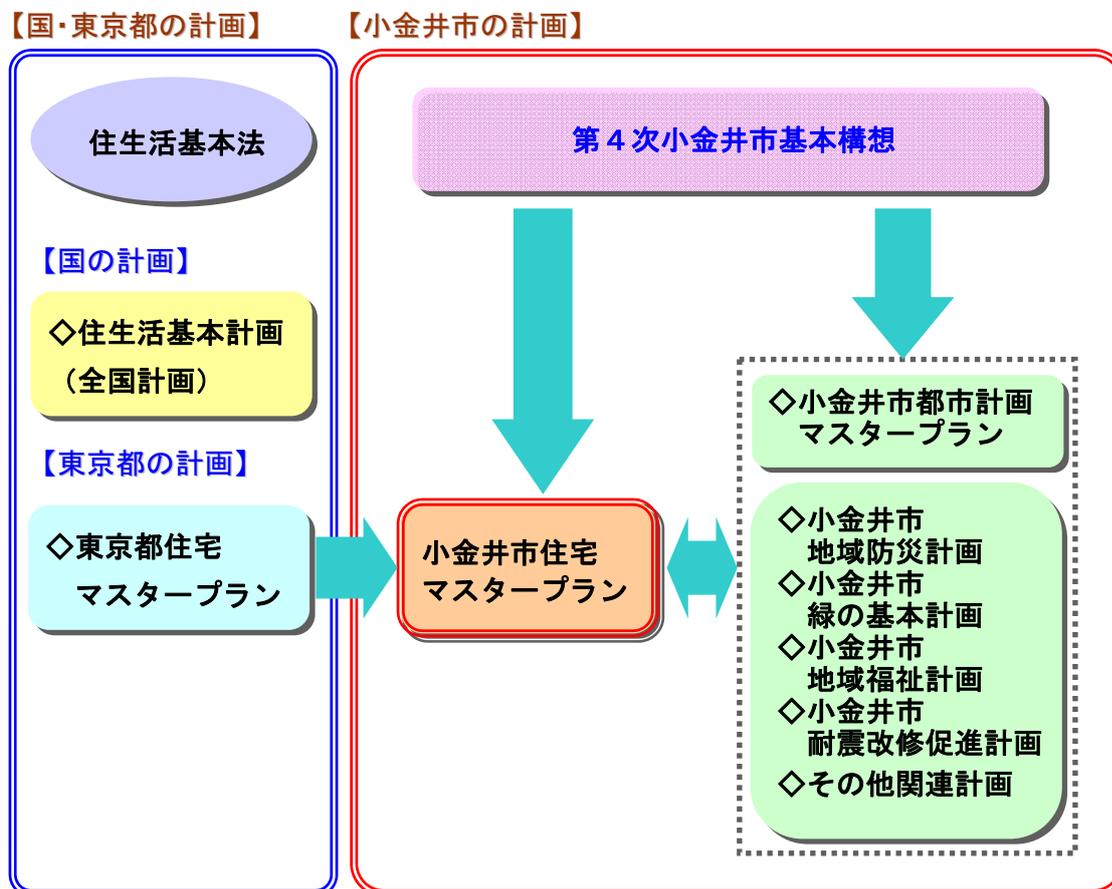
2 目的

本計画は、「第4次小金井市基本構想*」における将来像「みどりが萌える・子どもが育つ・きずなを結ぶ 小金井市」の実現を目指すための住宅政策の総合的な計画として、住宅政策の基本目標と施策を展開し、良好な住宅・住環境を実現するための指針として策定します。

「*」印の付いている語句は、参考資料「資料4 用語解説」に説明があります。

3 計画の位置づけ

本計画は、市の上位計画である「第4次小金井市基本構想*」、「小金井市都市計画マスタープラン*」等の関連計画及び国の「住生活基本計画（全国計画）」や東京都の「東京都住宅マスタープラン」等と連携を図りながら、本市の住宅を取り巻く諸施策を総合的に展開する計画として位置づけられます。



■ 図 1 - 1 計画の位置づけ

4 計画の期間

本計画の期間は、平成24年度から平成33年度までの10年間を基本とし、社会経済情勢の変化、本計画に位置づけた施策の進捗状況や関連計画等との整合を踏まえ、必要に応じて概ね5年を目途に見直しを行うこととします。

第2章 上位関連計画等の整理

1 住宅に関する主な法令等

(1) 住生活基本法 平成18年6月公布、平成23年8月最終改正

本法律は、国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給することを目的とした住宅政策の指針となる法律で、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関して「基本理念」「国・地方公共団体・住宅関連事業者・居住者など関係者の責務」「住生活基本計画の策定」等が位置づけられています。

(2) 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7年10月公布、平成23年8月最終改正

本法律は、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ため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、公共の福祉の確保に資することを目的としています。

平成18年の改正により、耐震化を計画的に促進するため、国による基本方針の策定や地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置づけられたほか、建築物に対する指導等の強化や、耐震化の支援制度の充実などが盛り込まれました。

(3) 住宅の品質確保の促進等に関する法律

平成11年6月公布、平成23年6月最終改正

本法律は、「新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例」「住宅性能表示制度*」「住宅専門の紛争処理体制」の3本柱により、良質な住宅を安心して取得できる住宅市場をサポートすることを目的としています。

(4) マンションの管理の適正化の推進に関する法律

平成12年12月公布、平成23年6月最終改正

本法律は、管理組合*を適正に運営するため、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等、マンション管理業者の資質の担保を図り、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的としています。

(5) マンションの建替えの円滑化等に関する法律

平成14年6月公布、平成23年12月最終改正

本法律は、今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行を進め、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的としています。

(6) 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) 平成19年7月公布、平成23年4月最終改正

本法律は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進に関して、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図ることを目的としています。

本法律では、基本方針の大きな柱として、公的賃貸住宅*の供給の促進と民間賃貸住宅への円滑な入居の促進が位置づけられています。

(7) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

平成20年12月公布、平成21年5月最終改正

本法律は、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（長期優良住宅*）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストック*を将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることを目的としています。

(8) 高齢者の居住の安定確保に関する法律

平成13年4月公布、平成23年6月最終改正

本法律は、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給の促進等により、高齢者の居住の安定の確保を図ることを目的としています。

2 住生活基本計画（全国計画） 平成23年3月 国土交通省

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本法」が制定され、同年9月には、「住生活基本法」に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、「住生活基本計画（全国計画）」が決定されました。

その後、5年が経過するなかで、社会情勢の変化と施策の効果に対する評価を踏まえた見直しを実施され、平成23年3月に平成23～32年度を計画期間とした住生活基本計画（全国計画）が決定されました。

本計画では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する4つの目標を定め、それらの達成状況を定量的に測定するための成果指標を設定しています。

■表2-1 住生活基本計画（全国計画）における目標と成果指標

目 標	成 果 指 標
1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 【79%（H20）→95%（H32）】 ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 【約6,000ha（H22）→おおむね解消（H32）】 ・安全・安心な居住環境の整備に係る宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標 【社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ】
②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 【0.9%（H17）→3～5%（H32）】 ・生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合 【16%（H21）→25%（H32）】
③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案	<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率 【42%（H22年4～9月）→100%（H32）】
④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 【16%（H20）→28%（H32）】 ・良好な景観の形成に関する指標 【社会資本整備重点計画法に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ】

目 標	成 果 指 標
2 住宅の適正な管理及び再生	<ul style="list-style-type: none"> ・ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【3.5% (H16～20平均) → 6% (H32)】 ・ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 【37% (H20) →70% (H32)】 ・ 新築で30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 【51% (H20) →おおむね100% (H32)】
3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） 【14% (H20) →25% (H32)】 ・ リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合 【0.2% (H22年4～12月)→10% (H32)】
② 将来にわたり活用される良質なストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の利活用期間 1) 滅失住宅の平均築後年数 【約27年 (H20)→約40年 (H32)】 2) 住宅の滅失率（5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合） 【約7% (H15～20)→約6% (H27～32)】 ・ 新築住宅における住宅性能表示の実施率 【19% (H21)→50% (H32)】 ・ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 【8.8% (H21年6月～H22年3月)→50% (H32)】
③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯（構成員に18歳未満の者が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率 【全 国 : 40% (H20)→50% (H27)】 【大都市圏 : 35% (H20)→50% (H32)】
4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最低居住面積水準未満率 【4.3% (H20)→早期に解消】 ・ 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化一定のバリアフリー化 【37% (H20)→75% (H32)】 うち、高度のバリアフリー化率 【9.5% (H20)→25% (H32)】

3 高齢者の居住安定確保プラン 平成23年10月 東京都

高齢化が急速に進行する中、生活の基盤となる住宅や老人ホームなどの「すまい」について、高齢者が多様なニーズに応じた居住の場を選択できるようにするとともに、住み慣れた地域で安全に安心して暮らすことのできる環境の整備を図ることが求められています。

東京都では、平成22年9月、高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に推進するため、基本的な方針と実現のための施策を示すものとして、「高齢者の居住安定確保プラン」を策定しました。

その後、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正に伴い、平成23年10月にプランの一部修正を行っています。

本計画は、「東京都住宅マスタープラン」、「東京都高齢者保健福祉計画」等を踏まえ策定されており、計画期間は、平成22年度から概ね5年間となっています。

4 その他 東京都の発行するガイドブック等

東京都では、都民にとってよりよい住宅づくりが行われるよう、住宅の計画・設計、リフォームや売買等に関する考え方、及び参考となる事例や関連する基準などを示した各種ガイドブックを作成し、住宅施策に関する情報提供・普及啓発を行っています。

- ・子育てに配慮した住宅のガイドブック
- ・安心して住める家のためのガイドブック
- ・安心して住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）
- ・安心して住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）
- ・住宅の省エネリフォームガイドブック
- ・住宅リフォームガイド
- ・地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ

5 第4次小金井市基本構想・前期基本計画 平成23年3月

本市では、市民のしあわせを増進することを目的に、平成32年度における将来像を「みどりが萌える・子どもが育つ・きずなを結ぶ 小金井市」とした第4次小金井市基本構想を策定しました。

基本構想では、「市民生活優先のまちづくり」「参加と協働によるまちづくり」「総合的なまちづくり」をまちづくりの基本姿勢として、計画分野ごとに施策の大綱（4つの柱）を設定しています。

施策の大綱（4つの柱）

- ・みどりあふれる快適で人にやさしいまち（環境と都市基盤）
- ・ふれあいと活力のあるまち（地域と経済）
- ・豊かな人間性と次世代の夢を育むまち（文化と教育）
- ・誰もが安心して暮らせる思いやりのあるまち（福祉と健康）

前期基本計画においては、「第1章 みどりあふれる快適で人にやさしいまち(環境と都市基盤)」の中で、「住宅・住環境」が施策分野の1つとして位置づけられており、施策の方向性等の概要は以下のとおりです。

■表2-2 前期基本計画における住宅・住環境に関する施策の概要

施策の方向性		
市民、事業者の参加・協力と、国・東京都との連携により、良質な住宅の供給を図るとともに、耐震化、防災・安全施設の整備や施設のバリアフリー化により、周辺環境と調和のとれた快適で安全な住環境の整備を図ります。		
成果・活動指標		
指標名	現状：平成20年	目標：平成27年
高齢者自立支援住宅改修給付事業の給付件数	46件	56件
第一種低層住居専用地域の割合	65.1%	維持
住宅の耐震化率	78.0%	90.0%
主な事業		
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者自立支援住宅改修給付事業の充実 ・都市計画や地区計画などによる住環境の維持 ・耐震助成事業の充実 		
主な取組		
<p>1 良質な住宅の供給</p> <p>(1) 住宅供給の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅マスタープランに沿って、良質で低廉な民間住宅建設を誘導し、公社住宅などの改築に際しては地域の環境整備及び住宅の量と質の向上を要望していきます。 ・老朽マンションなどの建て替えの円滑化を図るとともに、市民ニーズに対応して住宅増改築資金融資あっせん制度などの施策を充実します。 ・住宅に困窮している市民に対して、住宅確保のための施策を充実します。 		

主な取組

- (2) 高齢者・障がいのある人に対応した住宅施策の推進
 - ・ 高齢者などがデイサービスなどを受けながら、安心して自立した生活が送れるよう、公営住宅などと社会福祉施設などとの一体的整備を検討します。
 - ・ 住宅に対するバリアフリー化を推進するため、事業者を誘導するとともに、高齢者や障がいのある人が居住する持ち家については、現行の高齢者自立支援住宅改修給付事業などを適用し、バリアフリー化を支援します。
- 2 快適な住環境の整備
 - (1) 自然と調和した住環境の整備
 - ・ 市街化農地の宅地化に当たっては、まちづくり条例などにより、宅地の細分化の防止や自然要素の保全に努めます。
 - ・ 緑化助成制度を積極的に運用し、自然と調和した住環境の整備を図ります。
 - (2) 生活環境の保全
 - ・ 住宅専用地域の維持や地区計画などにより、生活利便性を高めつつ、生活環境の保全を図ります。
 - ・ 民間住宅の耐震化支援など、より一層の住宅施策の充実に努めます。
- 3 安全な住環境の整備
 - (1) 建築物の不燃化・耐震化
 - ・ 災害時における建築物の倒壊や延焼防止のため、建築物の不燃化・耐震化の促進、また危険物などの適正管理を図ります。
 - (2) 避難路・避難場所の確保
 - ・ 災害時における市民の避難路や避難場所とするため、道路の整備、公園や市街地整備にあわせ、防災上のオープンスペースを確保します。
 - ・ 災害時に一時避難場所となる小・中学校などの公共施設について、避難場所として確保します。
 - (3) 地域の安全性を高める施設整備
 - ・ 犯罪の発生を未然に防止するため、学校や人目につきにくい公園・道路・駐車場・駐輪場などには、街路灯の増設や既設街路灯の照度アップを図ります。
 - ・ 街路樹の植栽が見通しを妨げないよう適正な樹種の選定や管理を進めます。

第3章 現状と動向の整理

1 小金井市の概要

(1) 位置

本市は、都心から約25km西方に位置し、東は武蔵野市、三鷹市、西は国分寺市、南は調布市、府中市、北は小平市、西東京市に接し、東西4.1km、南北4.0kmで、11.33km²の市域を有しています。



■図3-1 小金井市の位置

(2) 地形・地質

本市は、武蔵野台地の南西部にあり、一段高い武蔵野段丘と、それより一段低い立川段丘から構成されており、両段丘の境に国分寺崖線が位置しています。

立川段丘を流れる野川は、国分寺崖線の湧水を集めて東南に流れ、世田谷区で多摩川に合流しています。

(3) 交通

市のほぼ中央をJR中央本線が東西に横断し、市の中央にJR武蔵小金井駅、東側にJR東小金井駅が位置し、新宿駅までは約25分、東京駅までは約40分と鉄道の利便性に恵まれています。また、西武多摩川線が市東部を縦断しており、新小金井駅を有しています。

市内の主要な幹線道路としては、南北方向に小金井街道（都道15号）、新小金井街道（都道248号）や東大通り（都道247号）等が、東西方向に五日市街道（都道7号）、東八道路（都道14号）や連雀通り（都道134号）等が通っています。

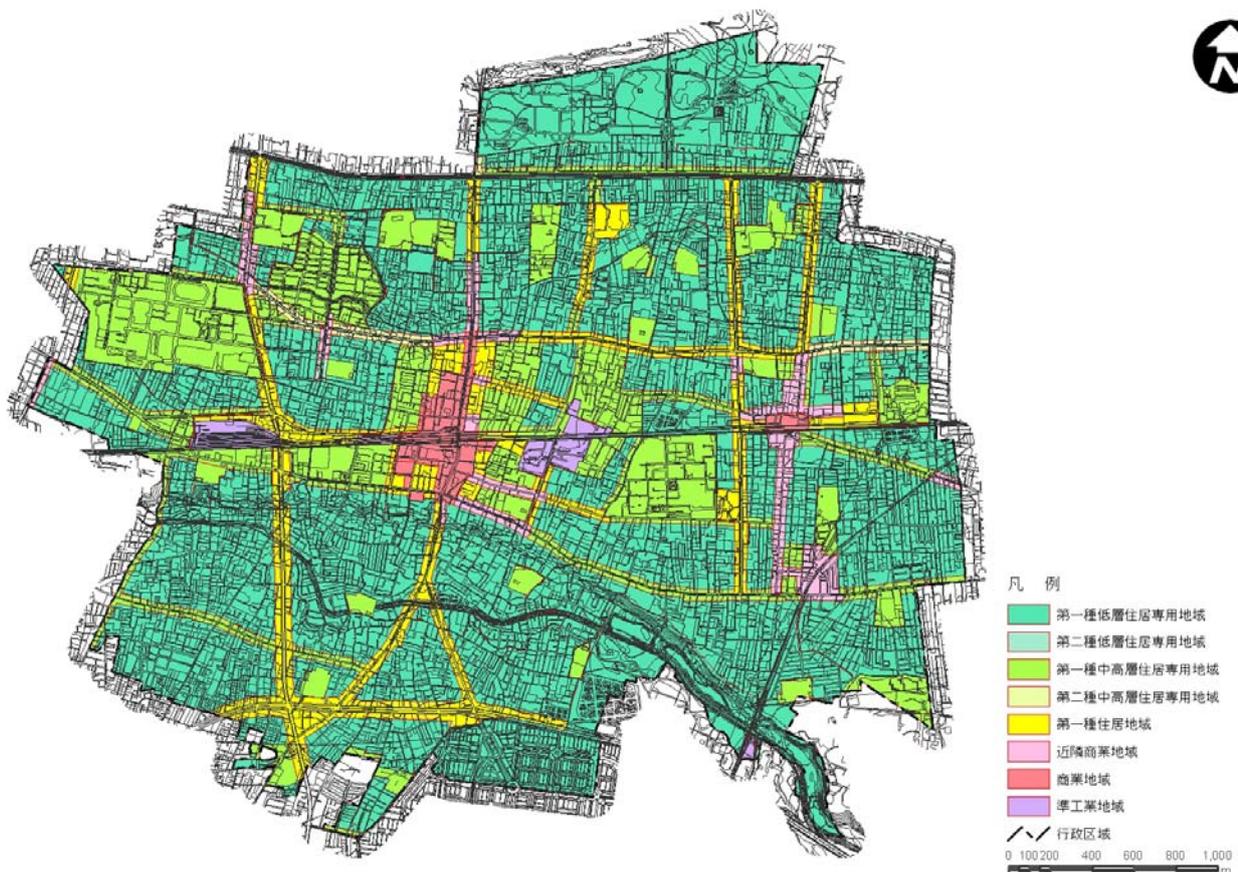
(4) 用途地域の指定状況

本市の用途地域*は、第一種低層住居専用地域が738.0ha、第二種低層住居専用地域が0.5ha、第一種中高層住居専用地域が229.9ha、第二種中高層住居専用地域が7.9ha、第一種住居地域が95.5ha、近隣商業地域が30.2ha、商業地域が18.5ha、準工業地域が12.5ha指定されており、住居系用途地域が全体の94.6%を占めています。

■表3-1 用途地域の指定状況

種 別	面 積 (ha)	構成比 (%)
第一種低層住居専用地域	738.0	65.1
第二種低層住居専用地域	0.5	0.1
第一種中高層住居専用地域	229.9	20.3
第二種中高層住居専用地域	7.9	0.7
第一種住居地域	95.5	8.4
第二種住居地域	0.0	—
準住居地域	0.0	—
近隣商業地域	30.2	2.7
商業地域	18.5	1.6
準工業地域	12.5	1.1
工業地域	0.0	—
工業専用地域	0.0	—
計	1,133.0	100.0

出典：小金井市都市計画課



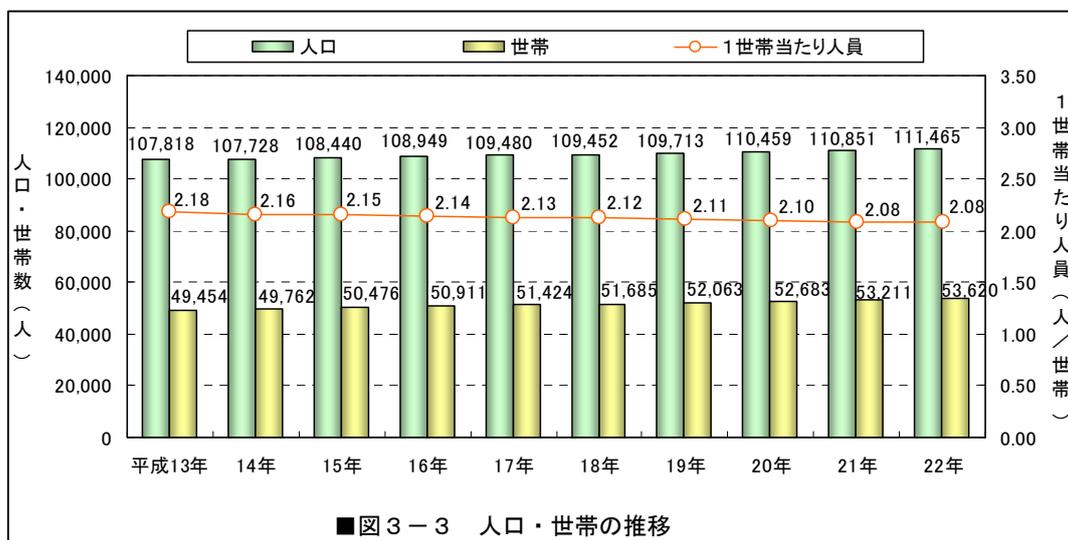
■図3-2 用途地域の指定状況

2 人口・世帯

人口、世帯数は増加傾向にあり、1世帯当たり人員は減少傾向を示しています。

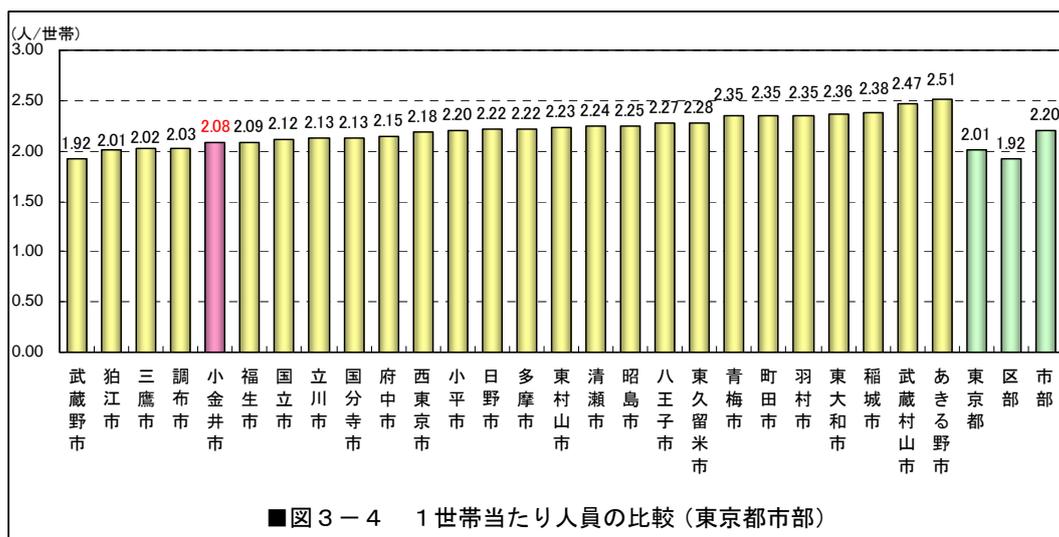
平成22年住民基本台帳における人口は111,465人となっており、平成13年以降、微増傾向となっています。

世帯当たりの人員は2.08人／世帯まで減少していますが、世帯数は人口の増加に伴い、毎年1%程度ずつ増加し、平成22年現在で53,620世帯となっています。



出典：住民基本台帳

平成22年住民基本台帳における本市の世帯当たり人員を、都内26市と比較すると、武蔵野市（1.92人／世帯）、狛江市（2.01人／世帯）、三鷹市（2.02人／世帯）、調布市（2.03人／世帯）に次いで、5番目に小さな規模となっており、市部平均の2.20人／世帯を下回っています。



出典：平成22年住民基本台帳

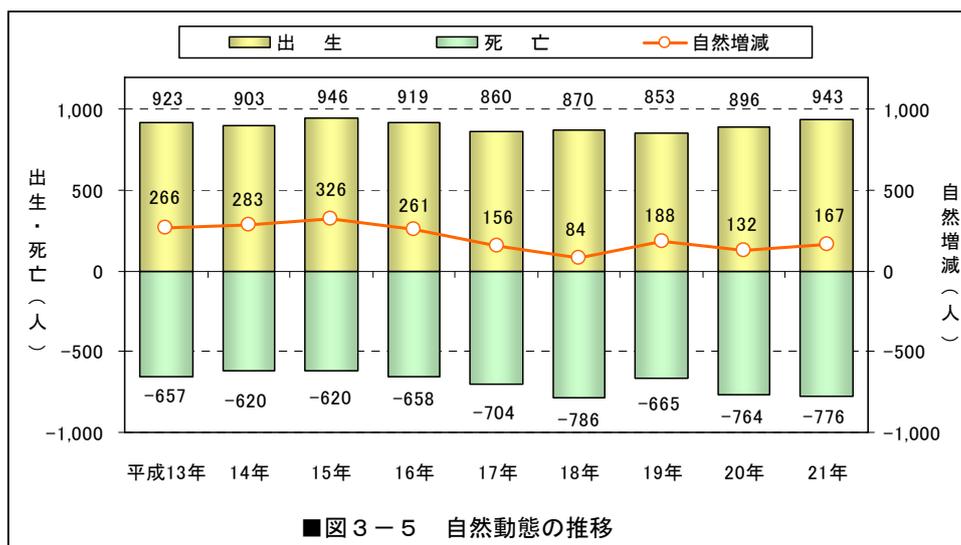
3 人口動態

人口動態は、自然増及び社会増となっています。

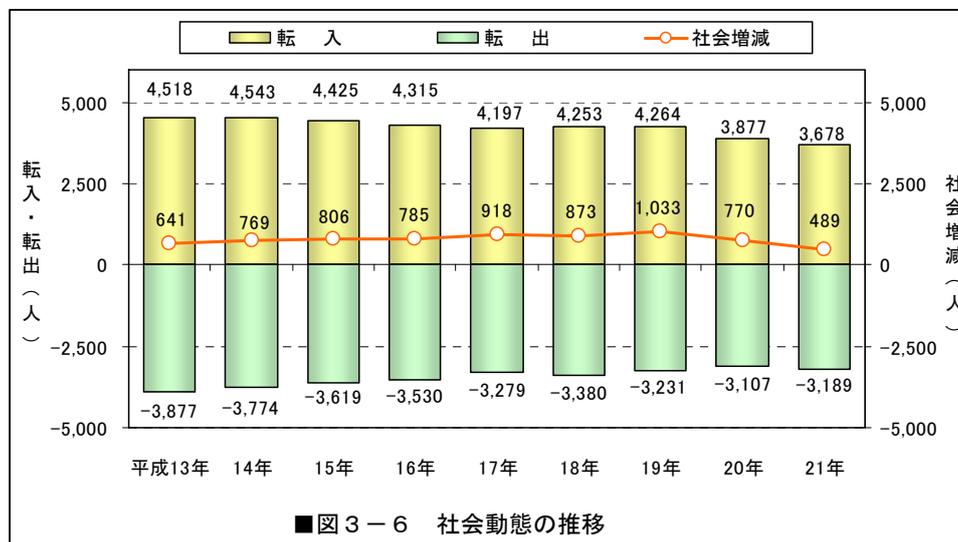
住民基本台帳における人口動態は、平成13年以降、一貫して自然増及び社会増となっており、累計で8,947人の増加となっています。

自然動態については、全国的な少子高齢化が進行する中において、年間850～950人の出生数を維持しており、ほぼ横ばいで推移しています。

社会動態については、転入・転出数ともに年々減少しています。



出典：住民基本台帳



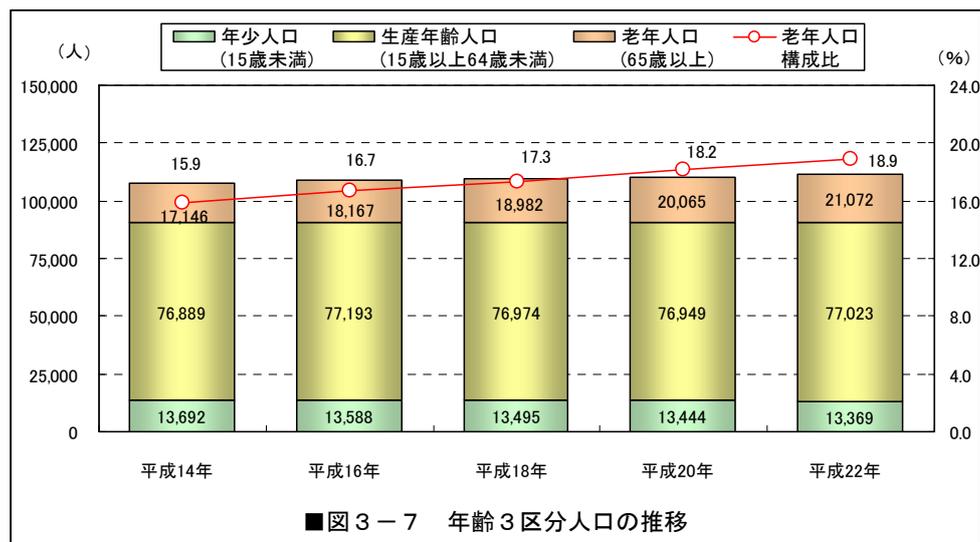
出典：住民基本台帳

4 年齢3区分別人口

高齢化は進んでいますが、老年人口構成比は都全体を下回っています。

平成22年住民基本台帳における年齢3区分別人口は、総人口111,464人のうち、年少人口(15歳未満)が13,369人(12.0%)、生産年齢人口(15歳以上65歳未満)が77,023人(69.1%)、老年人口(65歳以上)が21,072人(18.9%)となっています。

本市においても、少子高齢化は年々進行しているものの、老年人口構成比は東京都全体(20.3%)、都内区部(20.2%)や市部(20.3%)と比較すると、1.3~1.4%低くなっています。



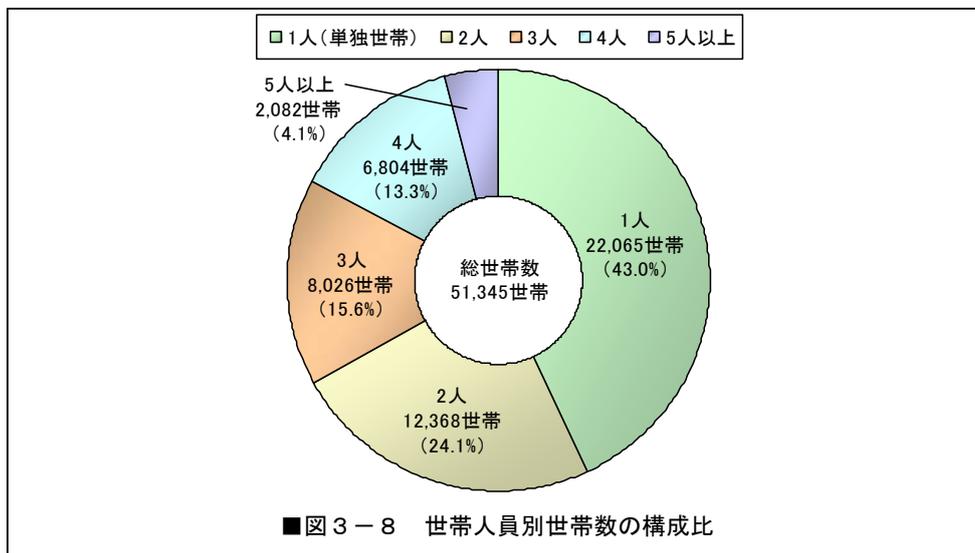
出典：住民基本台帳

5 世帯構成

(1) 世帯人員別世帯数

単独世帯が最も多く、総世帯数の43.0%を占めています。

平成17年国勢調査における世帯人員別世帯数は、総世帯数51,345世帯のうち、1人（単独世帯）が22,065世帯（43.0%）で最も多く、次いで2人が12,368世帯（24.1%）、3人が8,026世帯（15.6%）となっています。

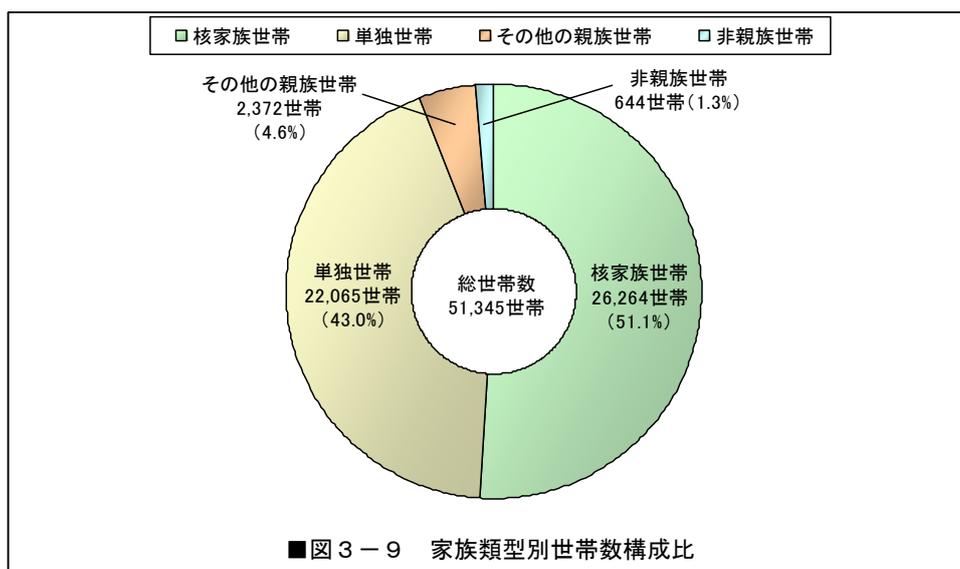


出典：平成17年国勢調査

(2) 家族類型別世帯数

核家族世帯が最も多く、総世帯数の51.1%を占めています。

平成17年国勢調査における家族類型別世帯*数は、総世帯数51,345世帯のうち、核家族世帯が26,264世帯（51.1%）、単独世帯が22,065世帯（43.0%）となっており、三世帯世帯が含まれるその他の親族世帯は、2,372世帯（4.6%）と低くなっています。



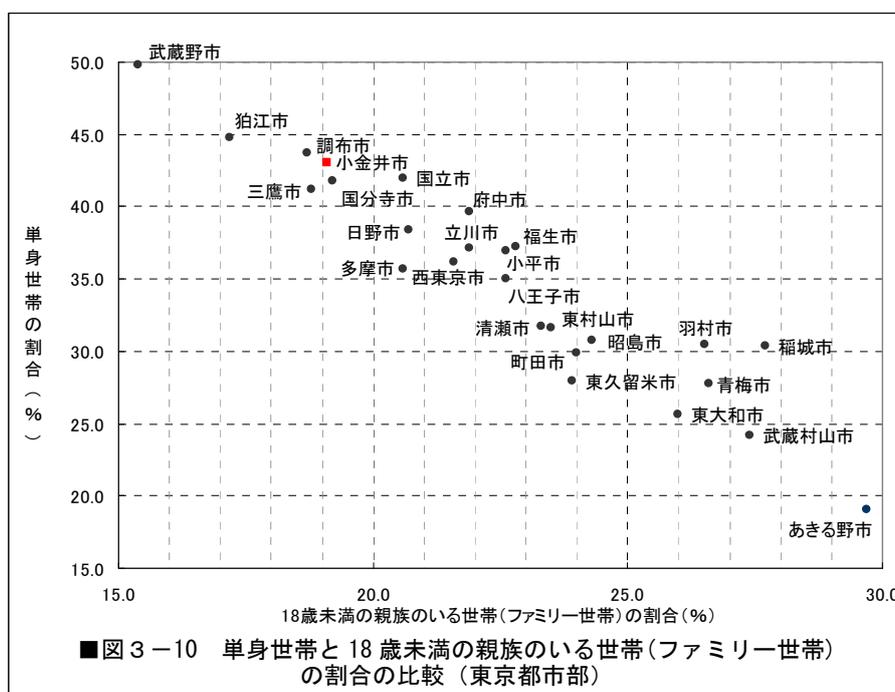
出典：平成17年国勢調査

(3) 18歳未満の親族のいる世帯数

18歳未満の親族のいる世帯（ファミリー世帯）の割合は低くなっています。

平成17年国勢調査における本市の単身世帯と18歳未満の親族のいる世帯（ファミリー世帯）の割合を、都内26市で比較すると、単身世帯の割合は、武蔵野市、狛江市、調布市に次いで、4番目に高い都市となっています。

一方、18歳未満の親族のいる世帯（ファミリー世帯）の割合については、武蔵野市、狛江市、調布市、三鷹市に次いで、5番目に低い都市となっています。

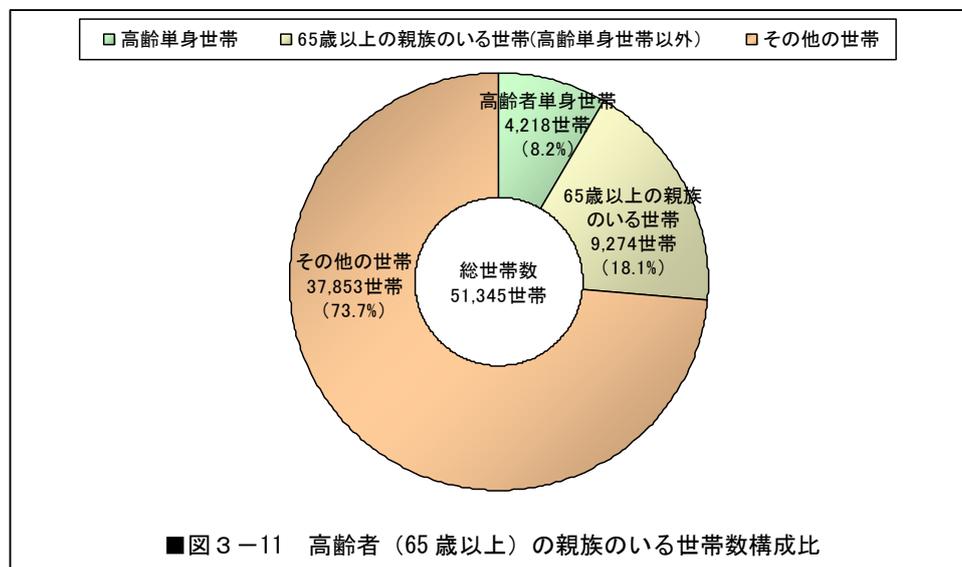


出典：平成17年国勢調査

(4) 高齢者（65歳以上）の親族のいる世帯数

高齢者（65歳以上）の親族のいる世帯は、総世帯数の26.3%を占めています。

平成17年国勢調査における高齢者の親族のいる世帯数は、総世帯数51,345世帯のうち、13,492世帯（26.3%）となっており、そのうち高齢単身世帯は4,218世帯（8.2%）を占めています。



出典：平成17年国勢調査

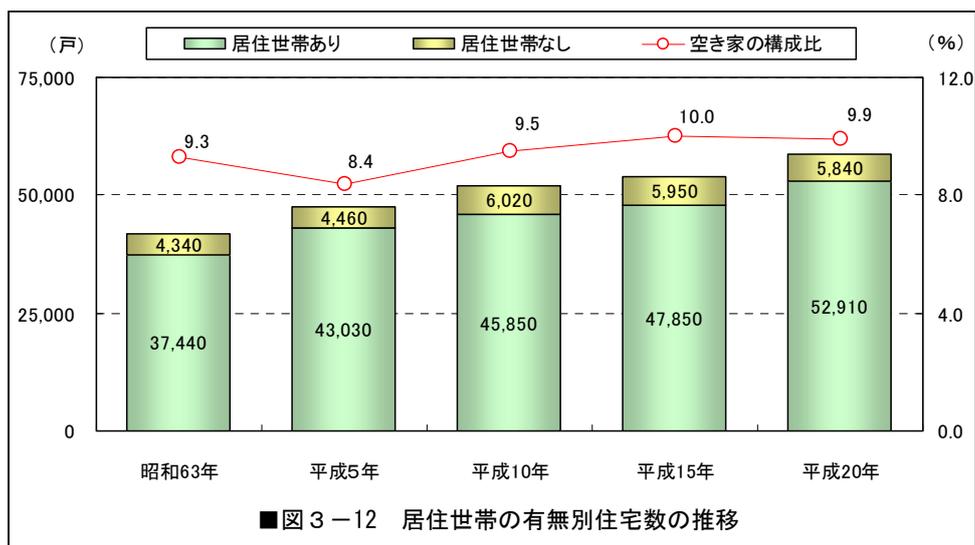
6 住宅ストック

(1) 居住世帯の有無別住宅数

空き家*の構成比は10.0%以下で推移しています。

平成20年住宅・土地統計調査*における住宅総数は58,750戸となっており、居住世帯ありが52,910戸（90.1%）、居住世帯なしが5,840戸（9.9%）となっています。

居住世帯なしについては、大部分を空き家*（5,820戸）が占めており、昭和63年以降、住宅総数は増加傾向を示しているものの、空き家*の構成比は10.0%以下で推移しています。

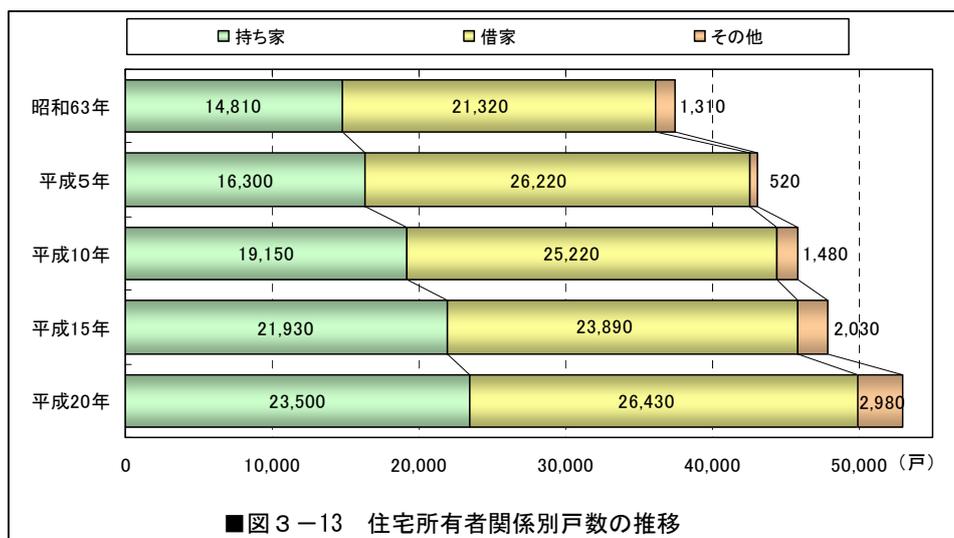


出典：住宅・土地統計調査

(2) 住宅所有者関係別戸数

持ち家が44.4%、借家が50.0%を占めています。

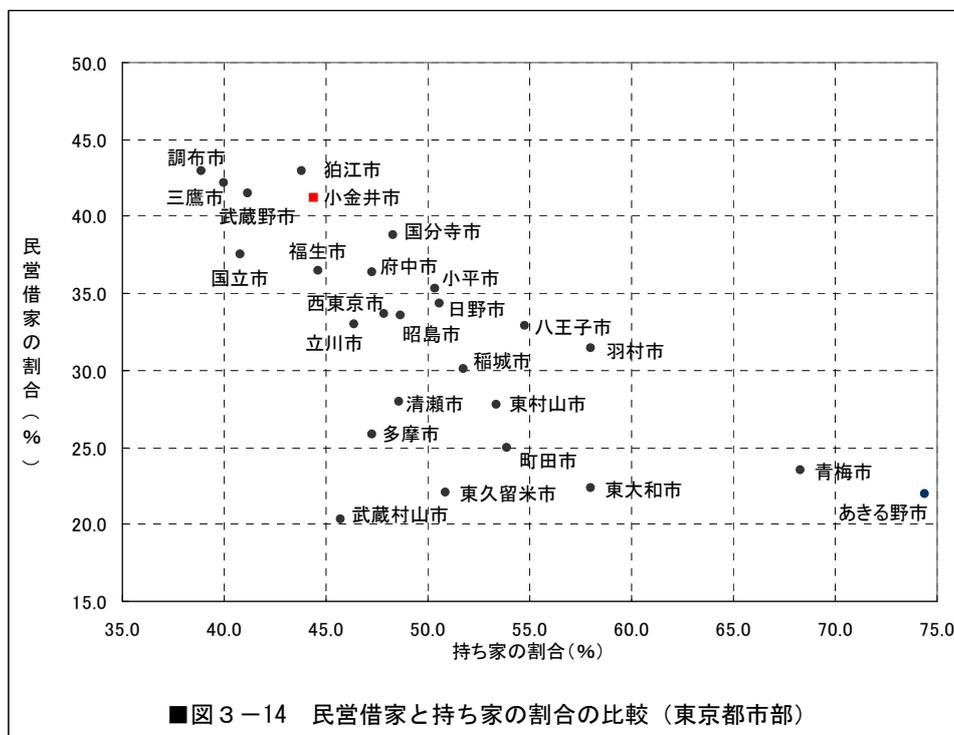
平成20年住宅・土地統計調査*における住宅所有者関係別戸数は、総戸数52,910戸のうち、持ち家が23,500戸（44.4%）、借家が26,430戸（50.0%）、その他が2,980戸（5.6%）となっています。



出典：住宅・土地統計調査

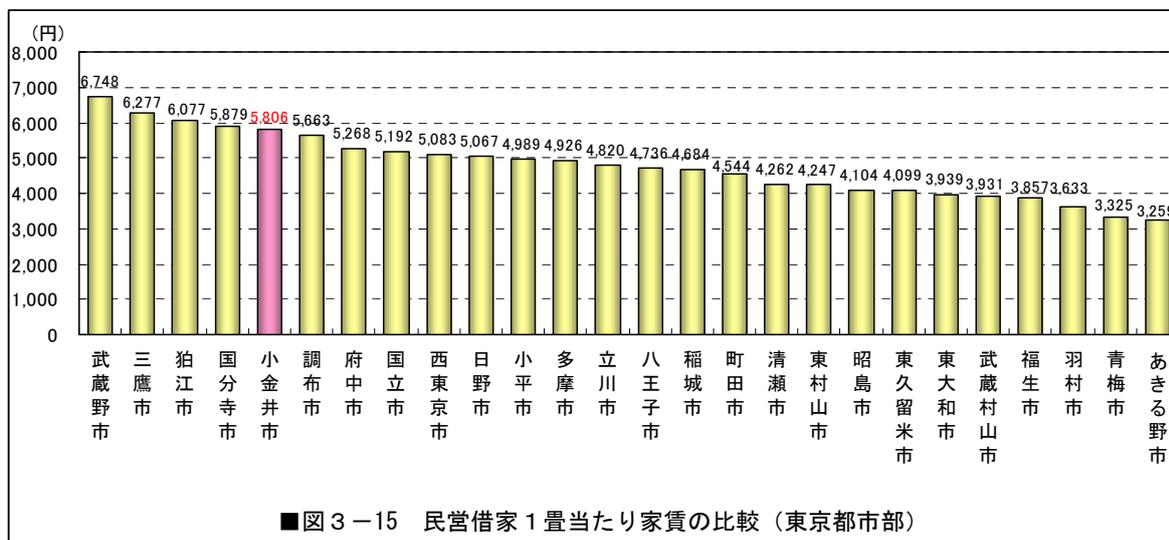
平成20年住宅・土地統計調査*における本市の民間借家の割合と持ち家の割合を、都内26市で比較すると、民間借家の割合は、調布市、狛江市、三鷹市、武蔵野市に次いで、5番目に高い都市となっています。

一方、持ち家の割合は、調布市、三鷹市、国立市、武蔵野市、狛江市に次いで、6番目に低い都市となっています。



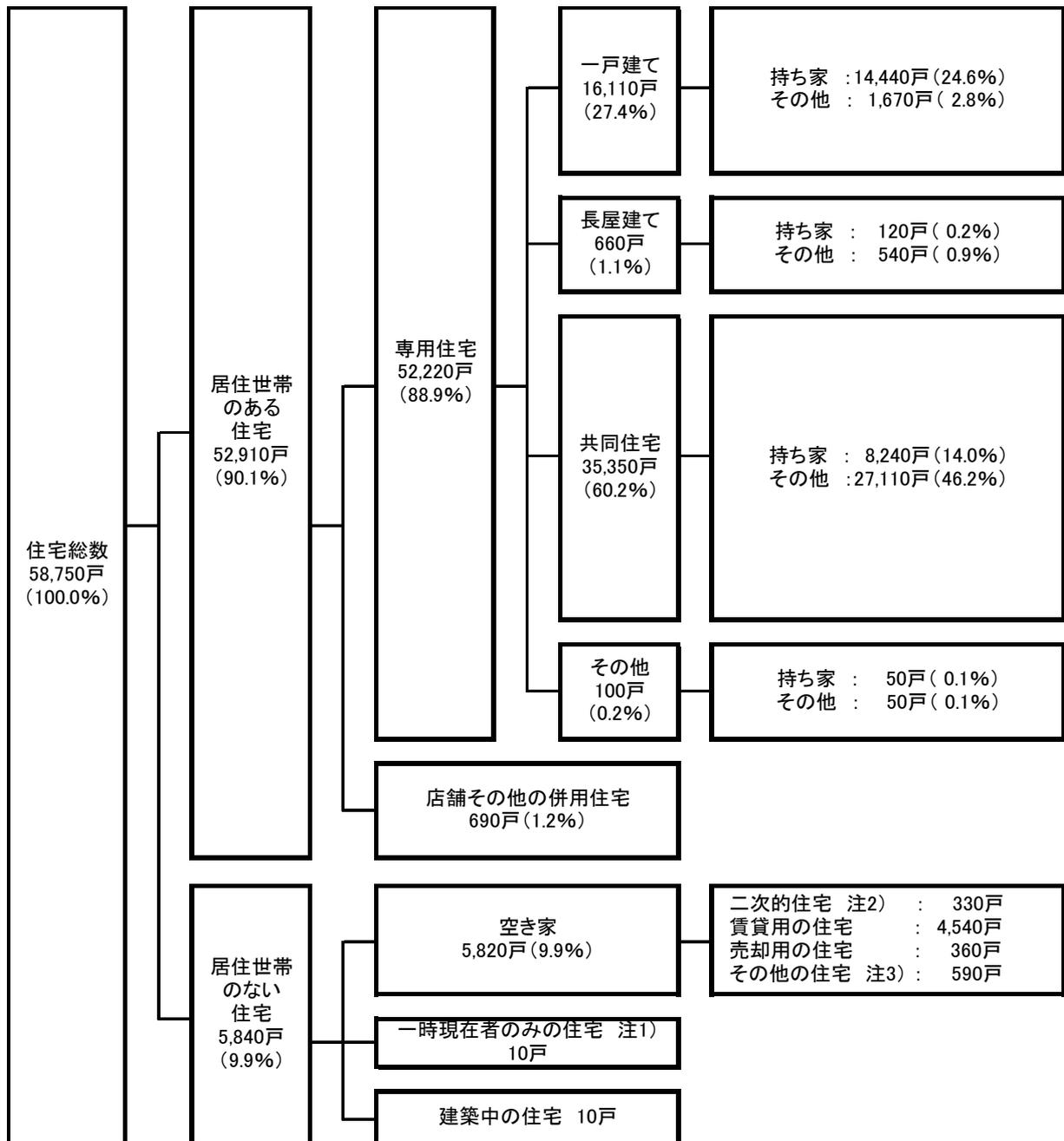
出典：平成20年住宅・土地統計調査

平成20年住宅・土地統計調査*における本市の民間借家1畳当たり家賃(5,806円)を、都内26市において比較すると、武蔵野市(6,748円)、三鷹市(6,277円)、狛江市(6,077円)、国分寺市(5,879円)に次いで5番目に高い都市となっています。



出典：平成20年住宅・土地統計調査

(3) 住宅ストックの状況のまとめ



■図3-16 住宅ストックの状況のまとめ

出典：平成20年住宅・土地統計調査

注1) 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している住宅や何人かの人が交代で寝泊まりしている住宅など、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

注2) 二次的住宅

- ・別荘：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、ふだんは人が住んでいない住宅。
- ・その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったとき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。

注3) 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。(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

(4) 公的賃貸住宅数

都営住宅*や公社住宅*では老朽化がみられます。

平成23年3月31日現在の市内の公的賃貸住宅*は、市営住宅35戸、高齢者住宅*164戸、都営住宅*654戸、公社住宅*1,540戸、都市再生機構住宅*（以下、「UR住宅」という。）790戸の計3,183戸となっています。

高齢者住宅*は、市内に5箇所あります。市が住宅の借上げを行い、管理人を設置し、住宅に困窮した高齢者向けに住宅を提供しています。

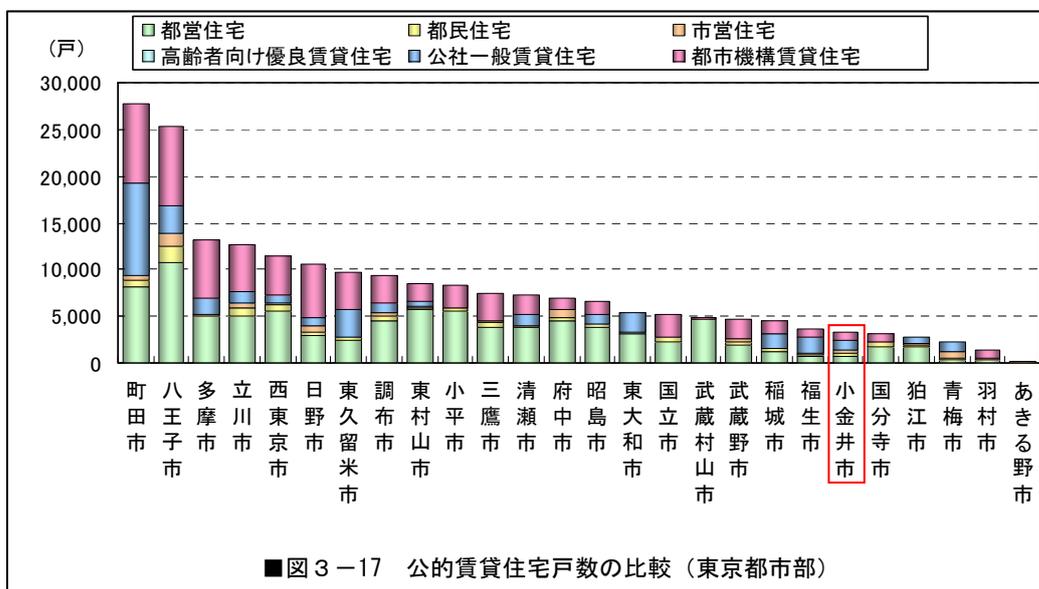
また、都営住宅*や公社住宅*では、築後30年以上を経過しているものがみられます。

■表3-2 公的賃貸住宅の状況

住宅の種類	管理主体	箇所数	戸数
市営住宅	小金井市	1箇所	35戸
高齢者住宅	小金井市	5箇所	164戸
都営住宅	東京都	15箇所	654戸
公社住宅	東京都住宅供給公社	9箇所	1,540戸
UR住宅	独立行政法人都市再生機構	4箇所	790戸

平成23年3月31日現在

平成21年東京統計年鑑における公的賃貸住宅*戸数（都営・都民・市営・高齢者向け優良賃貸・公社・都市機構賃貸住宅管理戸数）を都内26市で比較すると、あきる野市、羽村市、青梅市、狛江市、国分寺市に次いで、6番目に少ない都市となっています。



出典：平成21年東京都統計年鑑

7 居住状況

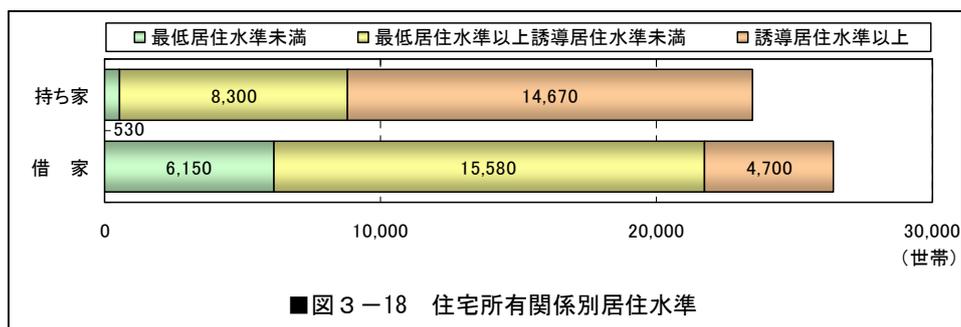
(1) 住宅所有関係別居住水準

持ち家と比較し、借家の居住水準が低くなっています。

平成20年住宅・土地統計調査*における市全体の居住水準をみると、総世帯数52,910世帯のうち、最低居住水準*未満が6,680世帯(12.6%)、最低居住水準*以上誘導居住水準*未満が23,880世帯(45.1%)、誘導居住水準*以上が19,370世帯(36.6%)となっています。

住宅所有関係別居住水準をみると、持ち家については、誘導居住水準*以上が14,670世帯(62.4%)、最低居住水準*未満が530世帯(2.3%)となっています。

一方、借家については、誘導居住水準*以上が4,700世帯(17.8%)、最低居住水準*未満が6,150世帯(23.3%)となっており、持ち家と比較し居住水準が低くなっています。



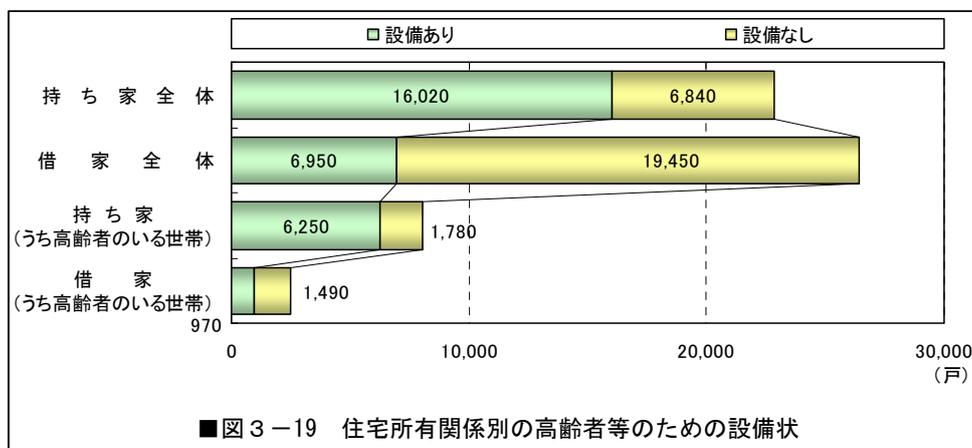
出典：平成20年住宅・土地統計調査

(2) 住宅所有関係別の高齢者等のための設備状況

持ち家と比較し、借家では高齢者等のための設備を有する割合が低くなっています。

平成20年住宅・土地統計調査*における高齢者等のための設備状況をみると、専用住宅*総数52,220戸のうち、「設備あり」とする専用住宅*は22,970戸(44.0%)となっており、特に高齢者のいる専用住宅*では「設備あり」とする割合が68.8%(7,220戸/10,490戸)と高くなっています。

住宅所有関係別にみると、持ち家で「設備あり」とする割合は70.1%(16,020戸/22,860戸)と高くなっているものの、借家では26.3%(6,950戸/26,400戸)にとどまっています。



出典：平成20年住宅・土地統計調査

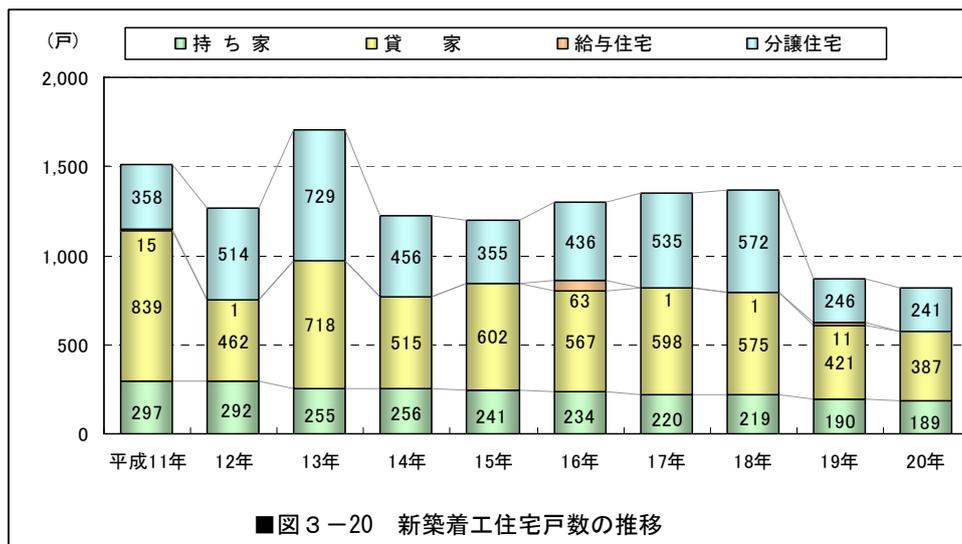
8 住宅建設と地価

(1) 新築着工住宅戸数

平成19年以降、新築着工住宅戸数は大幅に減少しています。

平成11年以降の新築着工住宅戸数の推移をみると、平成20年では持ち家、貸家、給与住宅及び分譲住宅の全ての住宅について、最低の新築着工住宅戸数となっており、総戸数は817戸で、平成13年のピーク時の1,702戸の半数以下となっています。

特に平成18年～19年では、分譲住宅の新築着工戸数が572戸から246戸へと大幅に減少しています。



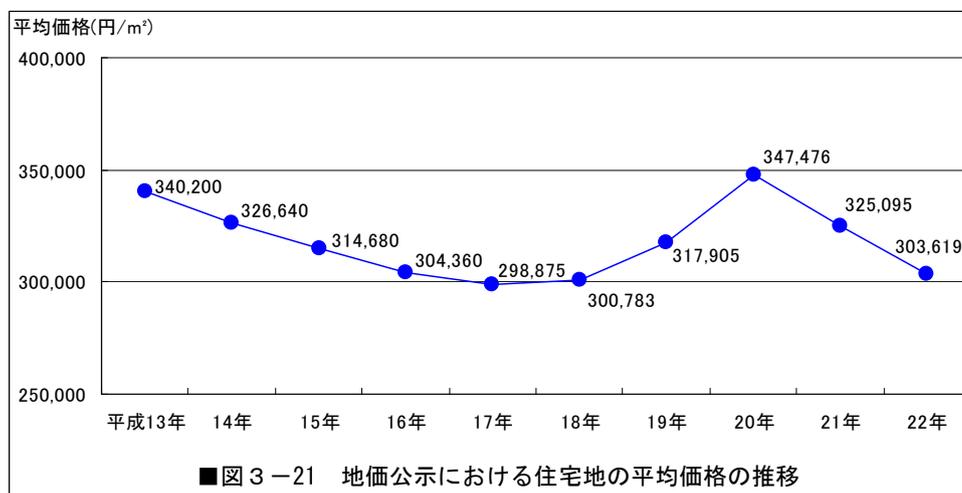
出典：東京都統計年鑑

(2) 地価（住宅地）

近年では、平成20年をピークに下降しています。

平成13年以降の住宅地の平均地価の推移をみると、平成17年までは、対前年比で1.8～4.0%の変動率で下降しています。その後、平成17年～20年で一時的な上昇をみせるものの、平成20年の約34万円/m²をピークに下降に転じ、平成22年時点では約30万円/m²まで下落しています。

また、周辺市の地価についても、概ね同様の傾向がみられます。



出典：地価公示

9 市民意向等の調査

平成22年10月に「住まいに関する市民アンケート調査」（以下「市民アンケート調査」という。）を実施し、以下のような結果を得ています。

（1）住まいの満足度

住まいの満足度は、全体として高くなっていますが、民間の賃貸住宅では満足度が低くなっています。

市民アンケート調査の結果によると、現在の住まいの満足度について「満足」とする回答が16.3%、「やや満足」とする回答が54.1%となっており、住まいの満足度は高くなっています。

一方、民間の賃貸住宅（一戸建・集合住宅）では、現在の住まいの満足度について「やや不満」とする回答が39.8%、「不満」とする回答が10.5%となっており、住まいの満足度は低くなっています。

（2）住まいの周辺環境の満足度

住まいの周辺環境の満足度は、全体として高くなっています。

市民アンケート調査の結果によると、現在の住まいの周辺環境の満足度について「満足」とする回答が8.2%、「やや満足」とする回答が70.2%となっており、住まいの周辺環境の満足度は高くなっています。

（3）住み替えの意向

「このまま住み続けたい」とする回答が55.2%を占めていますが、20代と30代では、「いずれは住み替えたい」とする回答の割合が高くなっています。

市民アンケート調査の結果によると、今後の住み替えの意向については、「このまま住み続けたい」とする回答が55.2%を占め、定住意向が高くなっています。

一方、年齢別にみると、「いずれは住み替えたい」とする回答が20代では49.2%、30代では58.3%と高くなっています。

（4）高齢者の方が安全・安心に暮らすために求められるもの

「高齢者サービスの充実」や「地域コミュニティの育成」等のソフト面の充実を求める回答の割合が高くなっています。

市民アンケート調査の結果によると、高齢者の方が安全・安心に暮らすために求められるものについては、「自宅で生活できるよう高齢者サービスを充実する」とする回答が36.7%、「高齢者等を地域で支えるコミュニティを育成する」とする回答が15.4%と高くなっています。

(5) 住まいの耐震性

住まいの耐震性について「わからない」とする回答の割合が高くなっています。

市民アンケート調査の結果によると、現在の住まいの耐震性については、「わからない」とする回答が42.6%、「ある」とする回答が38.5%、「ない」とする回答が13.5%となっています。

(6) 省エネルギー設備の設置状況

省エネルギー設備の設置率（設置予定を含む）は、20%未満となっています。

市民アンケート調査の結果によると、「省エネルギー設備を設置していない、または、設置の予定がない」とする回答が72.4%、「省エネルギー設備を設置している、または、設置の予定がある」とする回答が19.1%となっています。

(7) 自治会への加入状況

自治会加入率は57.8%となっていますが、20代と30代、民間の賃貸住宅において加入率が低くなっています。

市民アンケート調査の結果によると、「自治会へ加入している」とする回答が57.8%、「加入していない」とする回答が33.3%となっています。

一方、年齢別にみると、「自治会へ加入している」とする回答が20代では38.1%、30代では34.0%と自治会への加入率が低くなっています。

また、民間の賃貸住宅（集合住宅）でも、「自治会へ加入している」とする回答が9.9%と自治会への加入率が低くなっています。

(8) 今後の住宅施策に求められるもの

今後の住宅施策に求められるものについては、住環境の整備に関するものが多くなっています。

市民アンケート調査の結果によると、今後の住宅施策に求められるものは、「防犯・安全対策」、「商店街の活性化など地域の商業機能の強化」、「災害に強い住環境の整備」等、住環境の整備に関するものが多くなっています。

(9) 分譲マンション管理組合から行政への要望

分譲マンション管理組合*が行政に望むものについては、大規模修繕工事や耐震改修工事等に対する財政支援、総合的な相談窓口の設置等が多くなっています。

平成22年8月から10月に実施した分譲マンション管理組合*へのアンケート調査の結果によると、管理組合*が行政へ要望するものとして、「大規模修繕工事等に対する財政的支援」、「総合的な相談窓口の設置」、「耐震改修工事等に対する財政的支援」、「住戸内のリフォームに対する財政的支援」等が多くなっています。

第4章 住宅施策の課題

1 人口・世帯に関する課題

(1) 高齢化の加速に向けた住環境の整備

第4次小金井市基本構想*によると、本市の人口は、平成22年1月1日現在で約114,000人となっており、平成32年までに119,000人程度になることが見込まれます。高齢化率*は、平成22年で18.5%となっていますが、団塊の世代の高齢化等により、平成32年には22.2%まで高まることが推測されます。

このため、高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備が必要です。

(平成22年人口・高齢化率は、「住民基本台帳(外国人登録人口を含む)」による。)

(2) 子育て世帯等の定住促進

本市の18歳未満の親族のいる世帯(ファミリー世帯)の占める割合は、都内26市中5番目に低い都市となっています。さらに、第4次小金井市基本構想*によると、少子化の進展と年少人口比率の低下が見込まれています。

また、市民アンケート調査の結果によると「いずれは住み替えたい」とする回答が20代で49.2%、30代で58.3%と、他の年代と比較して高くなっています。

このため、子育てのしやすい住環境の整備を図り、子育て世帯等の定住を促進していくことが必要です。

2 住宅ストックに関する課題

(1) 空き家の有効活用

平成20年住宅・土地統計調査*によると、本市の空き家*は全住宅戸数の9.9%にあたる5,820戸となっています。

空き家*については、住宅に困窮する世帯へ供給を図るなど、有効活用に向けた検討を図っていくことが必要です。

(2) 住宅の耐震化

平成19年度に策定した小金井市耐震改修促進計画*によると、平成18年度末の本市の耐震化率*は78.2%となっています。

また、市民アンケート調査の結果によると、現在の住まいの耐震性について、42.6%が「わからない」と回答しており、耐震性に対する意識の低さがうかがえます。

今後、災害に強いまちづくりを実現させるため、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させていくことが必要です。

(3) 環境との共生

平成20年住宅・土地統計調査*によると、太陽光発電等の省エネルギー設備の設置率は0.5%と低くなっています。

また、市民アンケート調査の結果においても、「省エネルギー設備を設置していない、または、設置の予定がない」とする回答が72.4%と、省エネルギーへの取り組み意識が必ずしも高くはありません。

このため、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、普及啓発を図っていくことが必要です。

(4) 最低居住水準未達の世帯の解消

平成20年住宅・土地統計調査*によると、本市の12.6%にあたる6,690世帯が最低居住水準*未達の住宅に住んでいます。

また、市民アンケート調査の結果によると、民間の賃貸住宅では、現在の住まいに対する満足度が低いことがうかがえます。

今後、民間の賃貸住宅を含め、高齢者世帯・子育て世帯等、様々な世帯構成に対応した居住面積を確保するための施策を検討することが必要です。

(5) 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必要です。

(6) 分譲マンション対策

平成20年住宅・土地統計調査*によると、本市の住宅の66.9%にあたる35,420戸が共同住宅となっています。

なかでも、分譲マンションについては、管理組合*における合議や意志決定などのプロセスを要することから、適切な維持管理や大規模修繕・建替え等が円滑に行われるように、分譲マンション管理組合*の適切な運営を支援していくことが必要です。

(7) 公的賃貸住宅の適正な維持・管理

都営住宅*及び公社住宅*が老朽化しており、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長寿命化計画*を策定し、適正な修繕を実施していくことが必要です。また、市が借上げを行っている高齢者住宅*についても、より良い居住環境の確保を関係機関に求めていくことが必要です。

3 居住環境に関する課題

(1) 住宅セーフティネットの構築

低所得世帯・高齢者世帯・障がい者世帯・子育て世帯等が安心して住み続けることができるような仕組みづくりを検討していくことが必要です。

(2) 住宅関連事業者との連携

平成 20 年住宅・土地統計調査*によると、本市の住宅の 41.2%にあたる 21,790 戸が民間賃貸住宅で暮らしていますが、住宅満足度やバリアフリー*設備の設置率は持ち家に比べ低くなっています。

今後、民間住宅ストック*の活用を促進するとともに、多様なライフスタイルに対応した良質な住宅が供給されるように、住宅関連事業者との連携を深めることが必要です。

(3) 地域コミュニティの育成

本市の自治会加入率は概ね 45%程度となっています。

また、市民アンケート調査の結果によると、自治会加入率が 20 代で 38.1%、30 代で 34.0%と低くなっており、また、民間の賃貸住宅（集合住宅）においては 9.9%の加入率となっています。

このため、様々な世帯が支えあいながら、安心して生活できる自治会や町会をはじめとする地域コミュニティを形成していくことが必要です。

(4) 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や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、本市においても様々な問題に対応できるよう、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ことが必要です。

4 関係機関と連動した住環境の整備

住宅に関する課題は多岐にわたることから、福祉部門、防災部門等との連携を密にしていくことが必要です。

さらに、市民、NPO団体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5章 住宅施策の基本目標と施策の体系

1 目指すべき将来像

小金井市住宅マスタープランでは、目指すべき将来像を次のように定めます。

「心安らぎ・緑に包まれながら・ともに支え合うまち」

心安らぎ…少子高齢化が進み、地域を取り巻く社会環境が大きく変化していくなか、子ども、高齢者、障がいのある方が、将来にわたり心にゆとりと安らぎを持ち、安心して暮らすことのできる質の高い住環境を目指します。

緑に包まれながら…国分寺崖線、小金井公園や野川公園などのまとまりを持った緑、野川や玉川上水に代表される水辺を守り・育てながら、緑に包まれた住環境の形成を目指します。

また、環境問題や省エネルギーに配慮しながら、自然との共生を図ることで、だれもが心地よく暮らすことができる住環境の形成を目指します。

ともに支え合う…良好な住環境の形成には、市民同士の協力と理解が不可欠です。価値観やライフスタイルの多様化が進むなか、地域コミュニティの育成を促し、世代を超えて人々が支えあう住環境の形成を目指します。

2 住宅施策の基本目標

目指すべき将来像の実現に向けて、今後の住宅施策を推進していくために、以下の4つの基本目標を掲げます。

基本目標1 生涯を通じて安心して暮らせる住環境づくり

子どもから高齢者まで、また、障がいの有無に関わらず市民だれもが、安心して暮らせるよう、セーフティネットの構築などにより、それぞれのライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅の確保を目指します。

次世代を担う子どもたちがのびのびと育つことができるよう、安心して子育てができる各種施策の検討を行い、子育てしやすい住環境の形成を目指します。

基本目標2 豊かな緑に包まれ、心地よく暮らせる住環境づくり

小金井市の特徴である自然を身近に感じることができるよう、緑や水辺の適切な保全と確保により、豊かな緑に包まれた住環境の形成を目指します。

環境負荷の大きくない住宅の普及に努めることにより、環境を大切にしながらだれもが心地よく暮らせる住環境の形成を目指します。

基本目標3 安全快適に暮らせる住環境づくり

地震等の自然災害の脅威から、市民の生命・財産を守るため、災害に強い住宅の普及や既存住宅の適切な維持・改善、都市計画によるまちづくりの取り組みにより、災害に強いまちづくりを目指します。

空き家*については、適切な管理と利用を促すことにより、良好な住環境の維持・向上を目指します。

基本目標4 皆で支え合い協力して築く住環境づくり

住環境の維持・保全に向けた市民の主体的な取り組みを支援するため、地域コミュニティの育成を促すとともに、市民自らがルールづくりに取り組むことができる環境整備を目指します。

市民の様々なニーズに対応しながら、より良い住環境を形成するため、民間の住宅関連事業者等との協力体制を構築しながら、住宅・住環境に関する総合的な相談窓口の設置を目指します。

3 住宅施策の体系

4つの基本目標を基に、基本方針と具体的施策を定め、住宅施策を推進します。

基本目標 1	生涯を通じて安心して暮らせる住環境づくり
1 高齢者世帯や障がい者世帯が安心して暮らすことのできる住環境の形成 (1) 高齢者世帯や障がい者世帯の住宅の確保 (2) 高齢者世帯や障がい者世帯への居住支援	
2 子育て世帯が魅力を感じる住環境の形成 (1) 子育て世帯向け住宅の充実 (2) 子育て世帯の居住の促進	

基本目標 2	豊かな緑に包まれ、心地よく暮らせる住環境づくり
1 緑豊かな住環境の形成 (1) 緑・水辺環境の保全 (2) 総合的なまちづくり施策と連携した住環境の改善	
2 環境にやさしい住環境の形成 (1) 住宅の省エネ化の促進 (2) 住宅の長期利用の促進	

基本目標 3	安全快適に暮らせる住環境づくり
1 安全な暮らしを支える住環境の形成 (1) 住宅の耐震化の促進 (2) 災害に強いまちづくりへの取り組み (3) 防犯性の高い住環境の形成 (4) 健康に配慮した住宅の普及 (5) ユニバーサルデザイン住宅の普及	
2 住宅ストックを活かした住環境の形成 (1) 既存住宅の長期利用に向けた取り組み (2) 分譲マンションの適切な維持・管理への支援 (3) 良質な賃貸住宅の供給に向けた取り組み (4) 住宅ストックの活用促進 (5) 公的賃貸住宅の適切な維持・管理	

基本目標 4	皆で支え合い協力して築く住環境づくり
1 地域コミュニティの形成 (1) 地域コミュニティの形成支援に向けた取り組み 2 相談体制の充実 (1) 住宅に関する総合的な相談窓口の整備に関する取り組み	

■施策の体系



第6章 住宅施策の展開

基本目標1 生涯を通じて安心して暮らせる住環境づくり

1 高齢者世帯や障がい者世帯が安心して暮らすことのできる住環境の形成

本市の高齢者（65歳以上）は、平成22年現在21,118人、総人口に占める割合は18.5%となっており、第4次小金井市基本構想*では、平成32年で26,390人（総人口に占める割合22.2%）、平成37年で28,182人（同23.7%）まで増加すると推計されています。

（平成22年の高齢者数は、住民基本台帳の人口と外国人登録人口を合わせた総数です。）

さらに、平成17年国勢調査では、高齢者のいる世帯は13,492世帯（高齢夫婦世帯4,136世帯、高齢単身世帯4,218世帯、その他5,138世帯）と、市の総世帯数である51,345世帯の26.3%に達しています。

また、障がいのある方（各障害者手帳所持者数）も、年々増加する傾向にあり、平成22年現在、3,421人となっています。

このことから、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯といった高齢者世帯や障がい者世帯が安心して暮らすことができるよう、居住の安定確保に向けた住宅・住環境づくりを進めます。

（1）高齢者世帯や障がい者世帯の住宅の確保

主要な取り組み	取り組みの内容
高齢者・障がい者向け住宅の確保	○ 都営住宅*・UR住宅*・公社住宅*については、住宅の改修や建て替えに合わせた高齢者、障がい者向け住宅の確保について、関係機関と調整を図ります。（東京都、独立行政法人 都市再生機構、東京都住宅供給公社）
高齢者住宅*の適正な管理・運営	○ 現在、借上げを行っている「高齢者住宅*（5箇所 164戸）」については、引き続き適切な管理・運営を行うとともに、借上げ期間が満了する高齢者住宅*については、入居者が困窮しないよう住宅の確保に努めます。（小金井市）
障がい者グループホーム・ケアホームの整備	○ 障がい者向けグループホーム・ケアホーム*については、障がいのある方の居住に関する需要を把握しつつ、導入を促進します。（小金井市）

各取り組み内容の文末の（ ）内は、取り組みを行う主体を示しています。

(2) 高齢者世帯や障がい者世帯への居住支援

主要な取り組み	取り組みの内容
高齢者などの居住支援に係る各種制度の周知	○ 高齢者や障がいのある方が安心して暮らすことのできる居住環境の整備を支援するため、「高齢者自立支援住宅改修給付事業*」「高齢者緊急通報システム*」「障がい者住宅設備改善*」「重度身体障がい者緊急通報システム*」といった各種制度を継続するとともに、さらなる情報提供及び周知を図ります。(小金井市)
あんしん居住制度*の周知	○ 高齢者が住み慣れた地域・住宅で安心して生活ができるよう、「あんしん居住制度*」の活用に向けた情報提供及び周知を図ります。(財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター)
高齢者の見守り・支援の協力体制の構築	○ 一人暮らしの高齢者などが地域で安心して暮らせるよう、地域包括支援センター、町会・自治会、民生委員などと連携し、高齢者の見守り・支援の協力体制の構築を検討します。(小金井市)
住宅改修相談事業の充実	○ 高齢者世帯が適切な住宅改修ができるよう、専門家による住宅改修相談を充実します。(小金井市)
家賃債務保証制度*の利用促進	○ 高齢者世帯や障がい者世帯等を対象に、賃貸住宅に入居する際に、家賃債務などを保証し、民間賃貸住宅の入居を支援する「家賃債務保証制度*」について、利用普及に向けた情報提供を行います。(財団法人 高齢者住宅財団)
民間賃貸住宅の情報提供	○ 住宅の確保が困難な高齢者世帯、障がい者世帯に対し、宅地建物取引業協会などと連携した、受け入れ民間賃貸住宅の情報提供について検討します。(小金井市)
公的保証人制度*の導入	○ 高齢者や障がいのある方の居住の安定化を図るため、賃貸住宅の賃貸契約を行う際に、公的機関などが保証人となる「公的保証人制度*」の導入を目指します。(小金井市)
サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の周知	○ 高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の普及に向けた情報提供及び周知を図ります。(国)

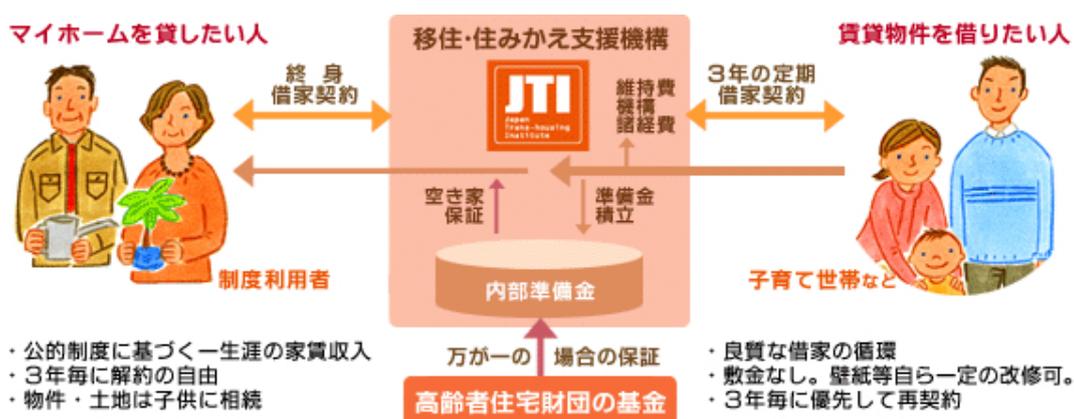
2 子育て世帯が魅力を感じる住環境の形成

本市の年少人口（15歳未満）は横ばいから微減傾向で推移しており、平成22年現在13,369人、人口に占める割合は12.0%となっています。

次世代を担う子どもたちがのびのびと育つことができる環境づくりは、本市の持続的な発展を支える上で重要であり、子育て世帯が安心して暮らすことのできる住宅・住環境づくりを進めます。

（1）子育て世帯向け住宅の充実

主要な取り組み	取り組みの内容
マイホーム借上げ制度*の利用促進	○ 住み替えなどを考えているシニア世代の方の住宅を対象に、既存の住宅の有効活用と、子育て世帯への住宅の確保を支援する「マイホーム借上げ制度*」の活用に向けて、情報提供及び周知を図ります。（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）
民間賃貸住宅の情報提供（再掲）	○ 住宅の確保が困難な子育て世帯に対し、宅地建物取引業協会などと連携した、受け入れ民間賃貸住宅の情報提供について検討します。（小金井市）
大規模共同住宅における子育て支援施設設置基準の導入	○ 子育て世帯が生活しやすい環境づくりを進めるため、大規模共同住宅を対象に子育てを支援する施設の設置基準について、その導入を検討します。（小金井市）



資料：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構HP

■図6-1 マイホーム借上げ制度のイメージ

(2) 子育て世帯の居住の促進

主要な取り組み	取り組みの内容
市営住宅における子育て世帯の入居収入基準の緩和	○ 住宅の確保が困難な子育て世帯の居住支援策として、市営住宅における「子育て世帯の入居収入基準の緩和」を目指します。(小金井市)
家賃債務保証制度*の利用促進 (再掲)	○ 子育て世帯が賃貸住宅に入居する際に、家賃債務などを保証し、民間賃貸住宅の入居を支援する「家賃債務保証制度*」について、利用普及に向けた情報提供を行います。(財団法人 高齢者住宅財団)

基本目標2 豊かな緑に包まれ、心地よく暮らせる住環境づくり

1 緑豊かな住環境の形成

市民アンケート調査では、「お住まいの周辺環境の満足度」に対する回答で、「自然環境」に対する満足度は8割以上と、他の指標と比較し最も高くなりました。その一方で、「住宅周辺のバリアフリー*状況」や「文化・レクリエーション施設」の満足度は低い結果となっています。

このことから、国分寺崖線、小金井公園や武蔵野公園といった恵まれた緑、野川や玉川上水といった水辺の環境を守りつつ、バリアフリー*環境の形成に向けた住宅・住環境の改善を進めます。

また、住宅・住環境の改善にあたっては、都市計画マスタープラン*に位置づけられたまちづくり施策と連携を図りながら、取り組みを進めます。

(1) 緑・水辺環境の保全

主要な取り組み	取り組みの内容
生け垣造成助成*の継続	○ 宅地内緑化を促進するため、現在実施している住宅の生け垣の助成について、継続を図ります。(小金井市)
雨水浸透ます*設置助成の継続	○ 浸水被害の防止・軽減や、地下水・湧水の保全・回復などを目的とした雨水浸透ます*設置の助成について、継続を図ります。(小金井市)
雨水貯留施設*設置費補助金の継続	○ 庭の水遣りの節水、災害時の利用、地下水資源の利用抑制などを目的とした雨水貯留槽の設置費補助について、継続を図ります。(小金井市)
緑の基本計画*と連携した緑豊かな住環境の形成	○ 緑豊かな住環境の形成を図るため、国分寺崖線の緑や野川、玉川上水の水辺といった市域の特徴的な緑や、幹線道路の街路樹、公園の緑の保全、宅地内緑化の促進、屋上緑化・壁面緑化の促進について、緑の基本計画*と連携しながら取り組みを進めます。(小金井市)



資料：小金井市HP

■図6-2 生け垣造成のイメージ



資料：小金井市HP

■図6-3 雨水浸透ます設置のイメージ

(2) 総合的なまちづくり施策と連携した住環境の改善

主要な取り組み	取り組みの内容
地区計画*等の導入	○ 市街地における狭あい道路の解消やオープンスペースの確保など、住宅市街地の改善を図るため、地区計画*や都市計画事業等、住環境の改善に向けた取り組みを進めます。(小金井市)
市街地のバリアフリー*化の推進	○ 高齢者・障がいのある方・子育て世帯が安心して生活できるよう、バリアフリー*のまちづくり基本構想*に基づき、安心・安全な生活環境の形成に向けた住環境の改善を進めます。(小金井市)
まちづくり条例*の活用	○ より良い環境を住民自ら形成するため、まちづくり条例*に基づく地区計画*制度や建築協定の活用を図ります。(小金井市)
宅地の細分化の防止	○ 市街化農地の宅地化に当たっては、まちづくり条例*などにより、宅地の細分化の防止に努めます。(小金井市)
商業地域における適正な住環境の形成	○ 商業・業務、生活関連サービス施設及び都市型住宅施設を中心とした都市機能を誘導します。(小金井市)
住宅・住環境形成に関する情報提供	○ 住宅や住環境に対する市民の関心を高めるため、住宅・住環境形成に関する支援制度や先進的な取り組みの事例などの情報提供を充実させるとともに、町会・自治会活動などを通じて、良好な住環境の形成・保全を目的とした市民活動を支援することを検討します。(小金井市)
地区計画*の立案等に対する支援策の継続	○ 市民が主体となった地区計画*の立案等について、制度の相談や専門家の紹介・派遣などの支援事業を継続します。(小金井市)

2 環境にやさしい住環境の形成

低炭素社会*への取り組みが重要視されるなか、住宅においても環境負荷の軽減に向けた取り組みが重要となります。

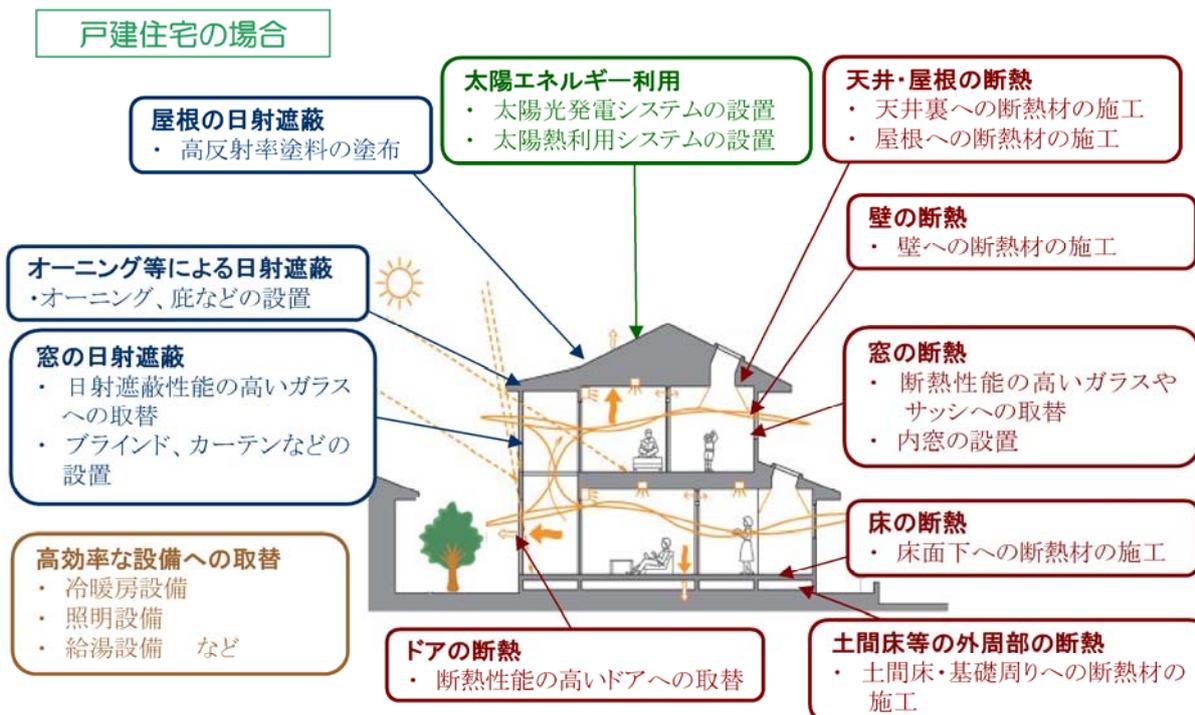
本市においても、住宅・住環境の面から環境負荷の軽減に向けた取り組みとして、温室効果ガスの排出量やエネルギーの消費量などを抑えた、環境にやさしい住環境づくりを進めます。

(1) 住宅の省エネ化の促進

主要な取り組み	取り組みの内容
住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度*の継続	○ 環境に配慮した住宅の普及を図るため、太陽光発電設備など新エネルギー機器の設備に際し、設置費用の一部を助成する「住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度*」の継続を図ります。(小金井市)

(2) 住宅の長期利用の促進

主要な取り組み	取り組みの内容
長期優良住宅認定制度*の利用促進	○ 耐震性やバリアフリー*性などの性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境であるなど、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(長期優良住宅*)の認定制度について、情報提供及び周知を図ります。(国)



資料：東京都都市整備局 住宅の省エネリフォームガイドブック

■図6-4 戸建て住宅の省エネ化のイメージ

基本目標3 安全快適に暮らせる住環境づくり

1 安全な暮らしを支える住環境の形成

本市の住宅の耐震化率*は、平成18年度末現在78.2%となっており、市民アンケート調査では、住まいの耐震性について、「わからない」とする回答が4割を超えています。また、市内の道路は細街路が多く、防災上問題のある市街地も多く見受けられます。

このことから、市民の安全な暮らしを支えるため、住宅の耐震化に向けた取り組みを強化するとともに、防犯面からも安全な住宅・住環境づくりを進めます。

(1) 住宅の耐震化の促進

主要な取り組み	取り組みの内容
木造住宅の耐震診断・耐震改修助成制度*の充実	○ 木造住宅の耐震化に積極的に取り組むため、「木造住宅の耐震診断・耐震改修助成制度*」の充実を目指すとともに、木造住宅の耐震化に関する情報提供を実施します。(小金井市)
木造住宅耐震相談窓口の実施	○ 木造住宅の耐震化に向けた取り組みを支援するため、市民の相談窓口として、建築士による「木造住宅耐震相談窓口」を継続して実施します。(小金井市)
分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度*の利用促進	○ 分譲マンションについて、建て替えや耐震改修に対し専門的な助言を行う「分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度*」の情報提供及び周知を図ります。(東京都)
分譲マンション耐震化助成制度の導入	○ 分譲マンションの耐震診断・耐震改修を促進するため、「分譲マンション耐震診断・耐震改修に係る費用の一部を助成する制度」の導入を目指します。(小金井市)
民間賃貸住宅耐震化助成制度の導入	○ 民間賃貸住宅の耐震診断・耐震改修を促進するため、「民間賃貸住宅耐震診断・耐震改修に係る費用の一部を助成する制度」の導入を目指します。(小金井市)

(2) 災害に強いまちづくりへの取り組み

主要な取り組み	取り組みの内容
防災マップ*やハザードマップ*による情報の提供	○ 広域避難場所や一時避難場所、避難路などが示された防災マップ*について、市民に広く普及させるとともに、ハザードマップ*などを活用した災害に関する情報提供を積極的に行うことにより、市民の安全確保を図ります。(小金井市)
狭あい道路の解消促進	○ 住宅市街地全体での防災性を高めるため、建築物の建て替えに伴うセットバック*や地区計画*等の推進により、狭あい道路の解消に努めます。(小金井市)
避難路・避難場所の安全確保	○ 緊急時における住民の安全な避難を確保するため、避難路・避難場所周辺における建築物の耐震化・不燃化や災害時の緩衝帯となる緑地の確保を促進します。(小金井市) ○ 東京都の指定する特定緊急輸送道路* (小金井街道、東八道路、五日市街道、連雀通りの一部 (小金井街道から市役所本庁舎まで)) について、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例*」に基づき、沿道の建築物の耐震化を推進します。(東京都)
自主防災組織の組織化の促進	○ 防災性の高い住環境を形成するため、町会・自治会を中心に、地域住民による自主的な防災組織の組織化を促進します。(小金井市)
自主防災組織への助成の継続	○ 地域における自主防災活動を促進し、市民の防災意識の高揚と市民生活の安全確保を図るため、自主防災組織への助成を継続します。(小金井市)
防災講習会の開催などに対する支援の継続	○ 被災時に有効な活動が可能となるように、講習会を通じて日常的な防災意識の向上の取り組みを継続します。(小金井市)

(3) 防犯性の高い住環境の形成

主要な取り組み	取り組みの内容
防犯講習会の開催	○ 警察と連携した防犯講習会の開催、広報活動、防犯活動を通じて、犯罪情報の提供と防犯意識の向上の取り組みを継続します。(小金井市)
防犯設備の設置に向けた支援体制づくり	○ 一定規模以上の開発事業等に対し、犯罪の防止に配慮した計画、設備等について、警察署の意見を求める仕組みを検討します。(小金井市)
地域コミュニティを活用した防犯対策の推進	○ 市と警察、町会・自治会などの地域コミュニティ、各種防犯団体が相互に連携した、円滑で効果的な防犯協力体制づくりを進めます。(小金井市)
犯罪情報等の提供	○ 地域における犯罪の未然防止に向けて、市民一人ひとりの防犯知識の向上と普及に努めるため、地域の犯罪情報を安全・安心メール等を通じて提供します。(小金井市)
防犯パトロール活動の支援	○ 地域における犯罪の未然防止に向けて、市内で自主的に防犯にかかわるパトロール活動を実施する団体等の活動を支援するため、防犯資機材の支給を継続します。(小金井市)

(4) 健康に配慮した住宅の普及

主要な取り組み	取り組みの内容
住まいの健康配慮ガイドラインの普及・啓発	○ 家具や建材に含まれる化学物質などによる健康被害を防ぎ、健康で快適に暮らすことができるよう、東京都の「住まいの健康配慮ガイドライン」の普及・啓発に努めます。(東京都)

(5) ユニバーサルデザイン住宅の普及

主要な取り組み	取り組みの内容
バリアフリー*化によるリフォーム事例等の紹介	○ ユニバーサルデザイン*の考え方に基づき、だれもが安全に暮らせる住宅を普及するため、リフォームによりバリアフリー*化された事例を紹介するなど、ユニバーサルデザイン*の住宅についての情報提供を行います。(小金井市)

2 住宅ストックを活かした住環境の形成

本市の住宅所有者別関係戸数を見ると、平成 20 年で持ち家が 23,500 戸 (44.4%)、借家が 26,430 戸 (50.0%)、その他が 2,980 戸 (5.6%) となっています。

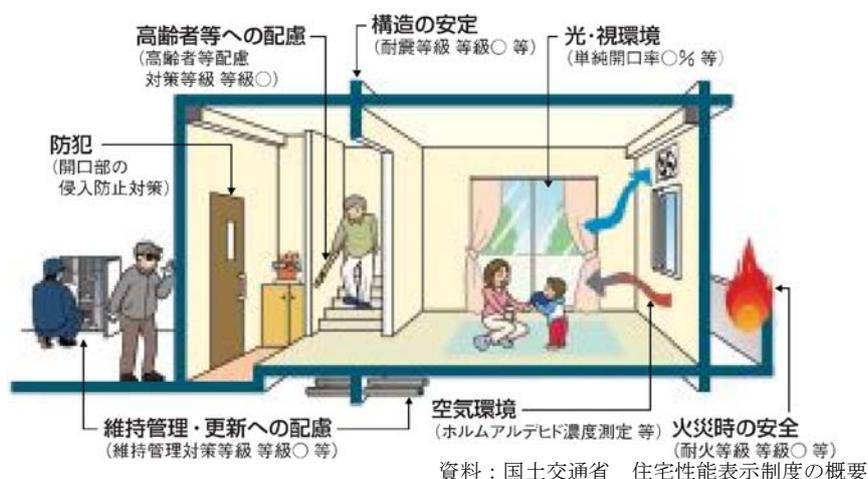
持ち家では、分譲マンションの占める割合が平成 10 年の 3,980 戸から平成 20 年には 8,310 戸と、10 年間で 2 倍以上の増加となっています。

また、借家では公的賃貸住宅*が 3,183 戸と借家全体の約 12%を占めています。

このように多様な形態をもつ住宅に対し、それぞれの状況に応じた適切な維持・管理と有効な活用の促進により、住宅ストック*を活かした住環境づくりを進めます。

(1) 既存住宅の長期利用に向けた取り組み

主要な取り組み	取り組みの内容
住宅増改築資金融資あっせん制度の継続	○ 自己居住の家屋の増改築や太陽光発電施設の設置を行う場合を対象に、資金の一部を低利で融資あっせんする制度を引き続き継続します。(小金井市)
住宅リフォーム助成の創設	○ 住宅の維持管理に向けた増改築や耐震化、バリアフリー*化といったリフォームを容易に実施できるよう、住宅のリフォームを行った際に、費用の一部を助成する制度の創設を目指します。(小金井市)
リフォームに係る情報提供の実施	○ 住宅のリフォームを安心して実施できるよう、不動産関連事業者や工務店などと協力した「リフォームに係る情報提供」の実施を目指します。(小金井市)
既存住宅の住宅性能表示制度*の周知	○ 中古住宅の流通や住み替えを促進するとともに、適切な維持管理やリフォーム、住宅ストック*の質の向上を促すため、既存住宅の住宅性能表示制度*に関する情報提供及び周知を図ります。(小金井市)



■図 6-5 住宅性能表示制度の評価項目のイメージ

(2) 分譲マンションの適切な維持・管理への支援

主要な取り組み	取り組みの内容
東京都優良マンション登録表示制度*の普及	○ マンション管理組合*の管理に関する意識の向上を図り、長期にわたってマンションが良好に維持管理されるよう「東京都優良マンション登録表示制度*」の情報提供と周知を図ります。(東京都)
マンションみらいネット*の普及	○ マンション管理組合*の運営状況(建物の概要、管理組合*の活動状況、過去の修繕履歴、図書の管理状況など)を財団法人マンション管理センターに登録し、インターネットを利用し随時閲覧できる「マンションみらいネット*」の周知を図ります。(財団法人マンション管理センター)
マンション改良工事助成制度の普及	○ 建物の共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー*化など、計画的に改良・修繕する管理組合*に対し、独立行政法人住宅金融支援機構と東京都が連携して実施する「マンション改良工事助成(利子補給)*」制度について、情報提供及び周知を図ります。(東京都、独立行政法人住宅金融支援機構)
分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度*の利用促進(再掲)	○ 分譲マンションについて、建て替えや耐震改修に対し専門的な助言を行う「分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度*」の情報提供及び周知を図ります。(東京都)
分譲マンション耐震化助成制度の導入(再掲)	○ 分譲マンションの耐震診断・耐震改修を促進するため、「分譲マンション耐震診断・耐震改修に係る費用の一部を助成する制度」の導入を目指します。(小金井市)
マンション管理に対する様々な情報提供	○ 財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「分譲マンションアドバイザー制度」などと連携し、マンションの適切な維持や設備更新といったマンション管理に必要な様々な情報提供を継続的に行います。(小金井市)
マンション管理講習会の開催	○ マンション管理組合*の事務や運営に関する理解を深めるため、セミナーや講習会の開催について検討します。(小金井市)
マンション管理組合*のネットワークの構築	○ マンション管理組合*間の情報交換、交流の場の設置や、管理ネットワークの構築を目指します。(小金井市)

(3) 良質な賃貸住宅の供給に向けた取り組み

主要な取り組み	取り組みの内容
ワンルーム形式の共同住宅の建設に関する指導指針の継続	○ 小金井市宅地開発等指導要綱に基づくワンルーム形式の共同住宅の建設に関する指導指針に基づいて、良好な住環境の保全を図ります。(小金井市)

(4) 住宅ストックの活用促進

主要な取り組み	取り組みの内容
マイホーム借上げ制度*の利用促進(再掲)	○ 住み替えなどを考えているシニア世代の方の住宅を対象に、既存の住宅を有効活用として、「マイホーム借上げ制度*」の活用に向けて、情報提供及び周知を図ります。(一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)
不動産関連業者と連携した空き家*の有効活用	○ 宅地建物取引業協会など民間事業者と連携しながら、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の居住確保を視野に、空き家*の有効活用を図ります。(小金井市)
空き家*実態調査の実施	○ 空き家*については、有効活用の可能性を探るため「空き家*ストック実態調査の実施」を検討します。(小金井市)

(5) 公的賃貸住宅の適切な維持・管理

主要な取り組み	取り組みの内容
市営住宅長寿命化計画*に基づく維持・管理	○ 市営住宅について、住宅の長寿命化に向けた適切な維持・管理を行うとともに、定期的な点検及び早期の修繕により管理運営コストの削減を目指すため、市営住宅長寿命化計画*の早期策定を目指します。(小金井市)
都営住宅*・UR住宅*・公社住宅*の再整備	○ 都営住宅*・UR住宅*・公社住宅*について、バリアフリー*に対応した改修や居住環境の改善を、それぞれの住宅の管理主体に求めています。(東京都、独立行政法人 都市再生機構、東京都住宅供給公社) ○ 老朽化の進む住宅の建て替えに際して、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯など、入居者に応じた住宅の整備を求めています。(東京都、独立行政法人 都市再生機構、東京都住宅供給公社)

基本目標4 皆で支え合い協力して築く住環境づくり

1 地域コミュニティの形成

本市の自治会加入率は概ね 45%程度となっています。市民アンケート調査では、20代・30代の若年層や民間の賃貸住宅で自治会への加入率が低くなる傾向にあり、地域コミュニティ形成への意識の低下が懸念されます。

このことから、より良い住宅・住環境の形成に向けて、市民が主体的にまちづくりに参加するとともに、市民の支え合い、助け合いにより、だれもが暮らしやすい住環境が実現できるよう、自治会を基本とした地域コミュニティの形成と、市民の主体的な活動に対する支援に取り組みます。

(1) 地域コミュニティの形成支援に向けた取り組み

主要な取り組み	取り組みの内容
住民主体の地域づくり活動に対する支援や情報提供	○ だれもが暮らしやすい住環境としていくため、地域住民が自ら暮らす地域の景観づくりや、防災・防犯・清掃などの活動に対して必要な支援を行います。(小金井市) ○ 町会・自治会活動の活発化を促すため、先駆的な事例の紹介といった情報提供を行います。(小金井市)
高齢者の見守り・支援の協力体制の構築(再掲)	○ 一人暮らしの高齢者などが地域で安心して暮らせるよう、地域包括支援センター、町会・自治会、民生委員などと連携し、高齢者の見守り・支援の協力体制の構築を検討します。(小金井市)
コーポラティブ住宅*の事例の紹介	○ 入居者が集まり、集合住宅の建設から運営までのすべてに関わるコーポラティブ住宅*について、その普及に向けて事例の紹介を行います。(小金井市)
町会・自治会への加入の促進	○ 市民活動の基本となる町会・自治会への加入を促すため、必要な支援を行います。(小金井市)
町会・自治会との連携の強化	○ 市民間の連携を高めるため、町会・自治会などが主体となって行う様々なイベントなどの開催について、必要な支援を行います。(小金井市)

2 相談体制の充実

住宅に関する相談や問題は多岐にわたることから、市民の住宅・住環境の維持・管理の取り組みに向けた活動がより円滑に行えるよう、東京都などの関係機関や住宅関連事業者などの関係者と連携を図りながら、住宅に関する相談体制の充実に努めます。

(1) 住宅に関する総合的な相談窓口の整備に関する取り組み

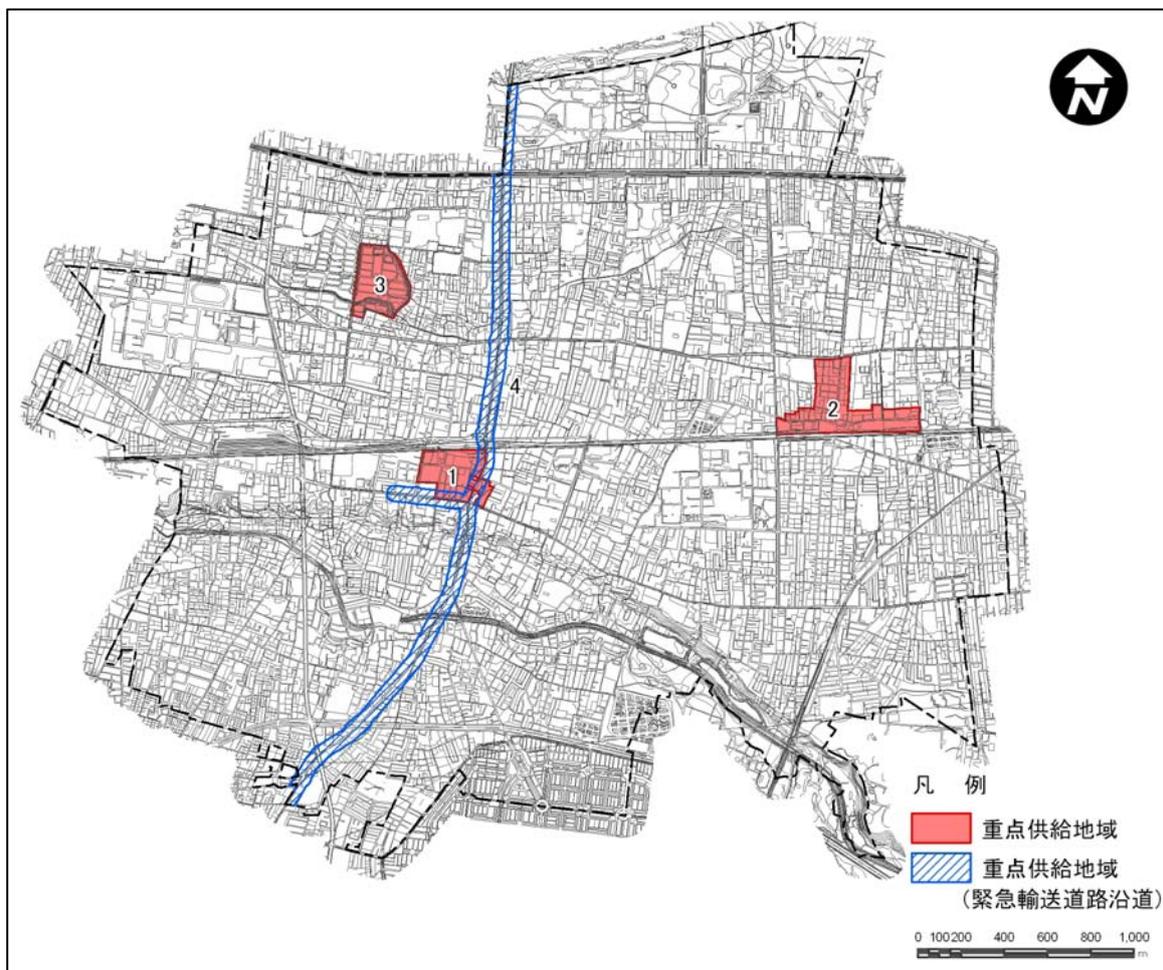
主要な取り組み	取り組みの内容
東京都・宅地建物取引業者等との協力体制の構築	○ 多様化する市民ニーズや住宅関連の問題に対応していくために、東京都、宅地建物取引業者やNPO団体等と連携を図りながら、住宅に関する総合的な相談窓口を設置します。(東京都、小金井市)
住宅・住環境に関する総合的な相談窓口の設置	
専門家の紹介・派遣制度の確立	○ 様々な住宅・住環境の改善に向けた取り組みを支援するため、専門家の紹介・派遣や、助成・融資制度の紹介など、様々な支援の充実に努めます。(小金井市)
住宅の維持・管理に関する助成・融資制度の紹介	
高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等の民間賃貸住宅の円滑な入居に係る相談・情報提供窓口の設置	○ 高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を目的とした相談・情報提供窓口を設置し、その充実に努めます。(小金井市)

第7章 重点供給地域の設定

本市では、住生活基本法第17条第2項第六号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下「重点供給地域」という。）として4地区、44haが指定されています。

重点供給地域では、地域特性を踏まえた良好な住環境の形成、再生に向けて、土地利用の規制・誘導策と連携しながら、住宅及び住宅地の供給等に関する事業を集中的かつ総合的に実施することとなります。

なお、4地区の重点供給地域の位置、面積、住宅及び住宅地の供給等に向けた主な計画・整備手法、事業の方針・目的等はそれぞれ次のとおりとなります。



■ 図7-1 重点供給地域の位置

■表 7-1 重点供給地域の面積、主な計画・整備手法

番号	地区名	面積(ha)	主な計画・整備手法
1	武蔵小金井駅南口地区	6ha	市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 高度利用地区(一部決定済) 地区計画(一部決定済)
2	東小金井駅北口地区	11ha	土地区画整理事業(事業中) 地区計画(決定済)
3	本町四丁目地区	6ha	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)
4	小金井街道沿道(小金井市)等地区 【新規】	21ha	東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例

■重点供給地域における事業の方針・目的等

1 武蔵小金井駅南口地区

<再開発事業に係る市の方針>

- ・豊かな緑のネットワークと都市景観に優れた小金井市の「顔」づくり
- ・中心市街地の活性化
- ・シビックセンターの機能の強化
- ・業務・研究・教育系施設間のネットワーク形成
- ・少子高齢社会に対応するさまざまな機能の導入
- ・都市環境、都市防災に配慮した快適で良好な都市型居住空間の提供

2 東小金井駅北口地区

<土地区画整理事業の目的>

「災害に強く安心して生活できる安全なまち」「人にやさしく快適で都市美と自然や歴史を活かした個性あふれる魅力的なまち」「駅周辺の高度な利用を図る豊かで活力みなぎるまち」を目標として、比較的規模の大きい低未利用地と、駅周辺の基盤整備がなされないまま一部宅地化が進んだ住宅地について、公共施設の整備改善を行い、市東部の中心核にふさわしい商業集積や都市基盤の整備を進めるとともに、シンボルロードや公園を整備することにより、「緑と文化の香りがする東部地区の中心核」となる市街地の創出を目指します。

3 本町四丁目地区

<住宅市街地の開発整備の方針>

公社住宅の建て替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図ります。

4 小金井街道沿道（小金井市）等地区

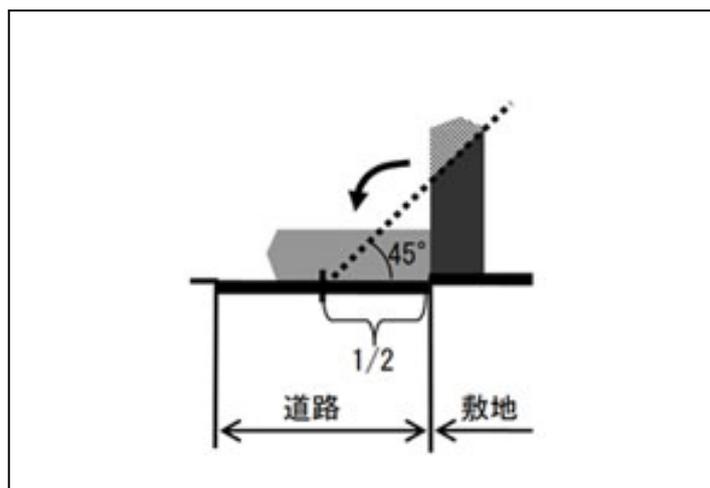
<条例の目的>

首都直下地震の切迫性が指摘されている中、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進し、震災から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を確保します。

<条例の対象となる建物>

当該地区に立地し、以下のいずれにも該当する建築物が条例の対象（特定沿道建築物）となり、その所有者等に耐震診断や耐震改修の実施状況等についての報告義務が発生します。

- ・敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物
- ・昭和56年5月以前に新築された建築物（旧耐震基準*）
- ・道路幅員のおおむね2分の1以上の高さの建築物（下図参照）



■図7-2 条例の対象となる建物

第8章 実現化に向けた取り組み

1 施策の実現に向けた実施スケジュール

住宅施策の実施予定時期を、「前期（平成24～28年度）」「後期（平成29～33年度）」の2段階で整理し、住宅及び住環境づくりに向け、計画的な取り組みを進めていくこととします。

■区分の考え方

区 分	時 期	内 容
前 期	平成24～28年度	<ul style="list-style-type: none">・ 施策に着手することが確実なもの・ 上位計画等に位置づけられ、かつ施策の着手に対する熟度が高いもの・ 施策の緊急性が高いもの
後 期	平成29～33年度	<ul style="list-style-type: none">・ 施策として位置づけられているが、具体的な展開には至っておらず、今後の施策の着手に向けて熟度を高めていく必要があるもの・ 当面、施策の緊急性は高くないものの、住宅及び住環境形成に向けて、着実に実施すべきもの

基本目標 1 生涯を通じて安心して暮らせる住環境づくり

1 高齢者世帯や障がい者世帯が安心して暮らすことのできる住環境の形成

(1) 高齢者世帯や障がい者世帯の住宅の確保

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
高齢者・障がい者向け住宅の確保	—	●	→
高齢者住宅*の適正な管理・運営	●	→	→
障がい者グループホーム・ケアホームの整備	—	●	→

(2) 高齢者世帯や障がい者世帯への居住支援

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
高齢者などの居住支援に係る各種制度の周知	●	→	→
あんしん居住制度*の周知	●	→	→
高齢者の見守り・支援の協力体制の構築	—	●	→
住宅改修相談事業の充実	●	→	→
家賃債務保証制度*の利用促進	●	→	→
民間賃貸住宅の情報提供	—	—	●
公的保証人制度*の導入	—	—	●
サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の周知	—	●	→

2 子育て世帯が魅力を感じる住環境の形成

(1) 子育て世帯向け住宅の充実

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
マイホーム借上げ制度*の利用促進	●	→	→
民間賃貸住宅の情報提供（再掲）	—	—	●
大規模共同住宅における子育て支援施設設置基準の導入	—	—	●

(2) 子育て世帯の居住の促進

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
市営住宅における子育て世帯の入居収入基準の緩和	—	—	●
家賃債務保証制度*の利用促進（再掲）	●	→	→

基本目標2 豊かな緑に包まれ、心地よく暮らせる住環境づくり

1 緑豊かな住環境の形成

(1) 緑・水辺環境の保全

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
生け垣造成助成*の継続	●	→	→
雨水浸透ます*設置助成の継続	●	→	→
雨水貯留施設*設置費補助金の継続	●	→	→
緑の基本計画*と連携した緑豊かな住環境の形成	●	→	→

(2) 総合的なまちづくり施策と連携した住環境の改善

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
地区計画*等の導入	●	→	→
市街地のバリアフリー*化の推進	●	→	→
まちづくり条例*の活用	●	→	→
宅地の細分化の防止	●	→	→
商業地域における適正な住環境の形成	●	→	→
住宅・住環境形成に関する情報提供	●	→	→
地区計画*の立案等に対する支援策の継続	●	→	→

2 環境にやさしい住環境の形成

(1) 住宅の省エネ化の促進

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度*の継続	●	→	→

(2) 住宅の長期利用の促進

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
長期優良住宅認定制度*の利用促進	●	→	→

基本目標3 安全快適に暮らせる住環境づくり

1 安全な暮らしを支える住環境の形成

(1) 住宅の耐震化の促進

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
木造住宅の耐震診断・耐震改修助成制度の充実	●	→	→
木造住宅耐震相談窓口の実施	●	→	→
分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度*の利用促進	●	→	→
分譲マンション耐震化助成制度の導入	—	—	●
民間賃貸住宅耐震化助成制度の導入	—	—	●

(2) 災害に強いまちづくりへの取り組み

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
防災マップ*やハザードマップ*による情報の提供	●	→	→
狭あい道路の解消促進	●	→	→
避難路・避難場所の安全確保	—	●	→
自主防災組織の組織化の促進	●	→	→
自主防災組織への助成の継続	●	→	→
防災講習会の開催などに対する支援の継続	●	→	→

(3) 防犯性の高い住環境の形成

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
防犯講習会の開催	●	→	→
防犯設備の設置に向けた支援体制づくり	—	●	→
地域コミュニティを活用した防犯対策の推進	—	●	→
犯罪情報等の提供	—	●	→
防犯パトロール活動の支援	●	→	→

(4) 健康に配慮した住宅の普及

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
住まいの健康配慮ガイドラインの普及・啓発	●	→	→

(5) ユニバーサルデザイン住宅の普及

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
バリアフリー*化によるリフォーム事例等の紹介	—	●	→

2 住宅ストックを活かした住環境の形成

(1) 既存住宅の長期利用に向けた取り組み

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
住宅増改築資金融資あっせん制度の継続	●	→	→
住宅リフォーム助成の創設	—	—	●
リフォームに係る情報提供の実施	—	—	●
既存住宅の住宅性能表示制度*の周知	●	→	→

(2) 分譲マンションの適切な維持・管理への支援

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
東京都優良マンション登録表示制度*の普及	●	→	→
マンションみらいネット*の普及	●	→	→
マンション改良工事助成制度の普及	●	→	→
分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度*の利用促進（再掲）	●	→	→
分譲マンション耐震化助成制度の導入（再掲）	—	—	●
マンション管理に対する様々な情報提供	●	→	→
マンション管理講習会の開催	—	—	●
マンション管理組合*のネットワークの構築	—	—	●

(3) 良質な賃貸住宅の供給に向けた取り組み

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
ワンルーム形式の共同住宅の建設に関する指導指針の継続	●	→	→

(4) 住宅ストックの活用促進

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
マイホーム借上げ制度*の利用促進（再掲）	●	→	→
不動産関連業者と連携した空き家*の有効活用	—	—	●
空き家*実態調査の実施	—	—	●

(5) 公的賃貸住宅の適切な維持・管理

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
市営住宅長寿命化計画*に基づく維持・管理	—	●	→
都営住宅*・UR住宅*・公社住宅*の再整備	—	●	→

基本目標4 皆で支え合い協力して築く住環境づくり

1 地域コミュニティの形成

(1) 地域コミュニティの形成支援に向けた取り組み

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
住民主体の地域づくり活動に対する支援や情報提供	—	●	→
高齢者の見守り・支援の協力体制の構築(再掲)	—	●	→
コーポラティブ住宅*の事例の紹介	—	—	●
町会・自治会への加入の促進	—	●	→
町会・自治会との連携の強化	—	●	→

2 相談体制の充実

(1) 住宅に関する総合的な相談窓口の整備に関する取り組み

主要な取り組み	現在 (H23年度末)	前期 (H24～28)	後期 (H29～33)
東京都・宅地建物取引業者等との協力体制の構築	—	●	→
住宅・住環境に関する総合的な相談窓口の設置	—	●	→
専門家の紹介・派遣制度の確立	—	●	→
住宅の維持・管理に関する助成・融資制度の紹介	—	●	→
高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等の民間賃貸住宅の円滑な入居に係る相談・情報提供窓口の設置	—	●	→

2 市民・事業者等との協働

(1) 市の役割

住宅は社会基盤のひとつであり、市民の基本的な生活基盤であることから、だれもが安心して住み続けることができる住宅・住環境づくりに向けて、住宅施策を実施していきます。

さらに、市民、事業者には、市が実施する住宅施策への理解と協力のもと、住宅・住環境づくりに直接関わってもらうことが不可欠といえます。

このことから、市民、事業者、市がそれぞれの役割のもと、地域にふさわしい住宅・住環境づくりに取り組むことができるよう、情報提供に努め、また、まちづくり条例*等を活用することにより、市民、事業者の住宅・住環境づくりへの積極的な参加を促します。

(2) 市民の役割

本市の特徴で、魅力でもある緑豊かな住環境を、将来にわたり守り、育てていくためには、市民一人ひとりの住宅・住環境づくりに対する理解と協力が必要です。

このことから、市民は市が目指す緑豊かな住宅・住環境づくりについて関心を持つとともに、地域社会を構成する一員として、地域のコミュニティ等を通じてまちづくりに積極的に参加するなど、地域にふさわしい良好な住宅・住環境の形成に主体的に関わっていくことが求められます。

(3) 事業者の役割

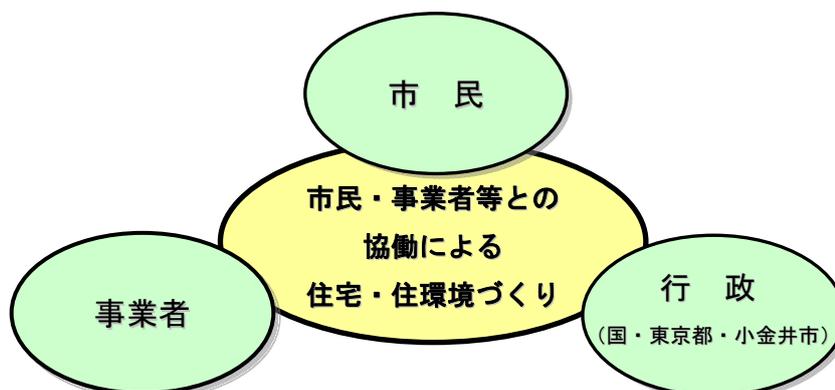
事業者は、本市の住宅・住環境づくりに向けた方針を理解するとともに、方針やルールに即して事業を行い、良好な住宅・住環境づくりに貢献する必要があります。

特に、建設業及び宅地建物取引業に関わる事業者については、安心して安全な住宅の供給に努めるとともに、その専門性を活かして協力することが求められます。

(4) 国・東京都への働きかけ

多様化する住宅の課題に適確に対応していくためには、法制度の整備・改善が必要となります。また、本市が進める住宅施策には、国や東京都の施策が大きく影響します。

そのため、国や東京都と連携した取り組みを推進するとともに、国や東京都に対しては、社会経済情勢の変化に対応した法制度の整備・改善や、住宅施策の拡充等について働きかけます。



■図8-1 市民・事業者等との協働による住宅・住環境づくり

3 住宅マスタープランの進行管理

住宅施策を計画的に進めるため、実現化に向けた実施スケジュールに沿って、関係部署と連携を図りながら、適宜計画の進行状況を確認することとします。

また、進行状況や今後の社会経済情勢の変化から、計画に対する見直しの必要性が生じた場合には、計画期間の中間年となる平成28年度を目途に部分的な見直しの実施について検討します。

参 考 资 料

資料 1 住生活基本法（平成十八年六月八日法律第六十一号）

最終改正：平成二三年八月三〇日法律第一〇五号

- 第一章 総則（第一条—第十条）
- 第二章 基本的施策（第十一条—第十四条）
- 第三章 住生活基本計画（第十五条—第二十条）
- 第四章 雑則（第二十一条・第二十二条）
- 附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅
- 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」とい

う。)が図られることを旨として、行われなければならない。

(良好な居住環境の形成)

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

- 2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。
- 3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者(以下「住宅関連事業者」という。)は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

- 2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、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（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であつて基本的なものに関する事項

五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があつたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

（全国計画に係る政策の評価）

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

（都道府県計画）

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住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（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
- 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
- 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
- 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
- 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
- 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
- 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

- 第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。
- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

(関係行政機関の協力)

第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

(資料の提出等)

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあつては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあつては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附 則 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

(政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成二三年八月三〇日法律第一〇五号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

第八十一条 この法律（附則第一条各号に掲げる規定にあつては、当該規定。以下この条において同じ。）の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

資料2 市民アンケート調査

1 アンケート調査の実施概要

1-1 調査の目的

本市では、平成5年度に「緑ゆたかで快適な魅力あるまち」を将来像とした住宅マスタープランを策定し、様々な住宅に関する施策を展開してきました。

平成13年度には、多様化する住宅へのニーズに対応した効果的な政策を展開するため、第3次小金井市基本構想における将来像『元気です 萌えるみどりの小金井市』の実現を目指した住宅マスタープランを策定し、「住み手のニーズに応える住宅施策」、「安心の小金井居住を実現する住宅施策」、「まちづくりと連動した住宅施策」、「豊かさをともに分かち合える住宅施策」を展開してきました。

計画策定後、10年が経過しようとするなか、国・東京都における住宅施策や本市を取り巻く社会情勢の変化に対応するため、平成22年度から、今後の住宅・住環境整備の基本方針となる新たな住宅マスタープランの策定に取り組んでいます。

そこで、市民の皆様の住まいに対するお考えや、本市の住宅施策についてのご意見等をお聞かせいただき、計画策定の参考資料とすることを目的として、アンケート調査を実施しました。

1-2 調査項目（全28問）

- ・あなたご自身とあなたの家族について（6問）
- ・あなたのお住まいについて（7問）
- ・今後のお住まいについて（5問）
- ・老後のお住まいについて（3問）
- ・住宅のリフォームについて（3問）
- ・コミュニティのあり方について（3問）
- ・今後の住宅施策のあり方について（1問）

1-3 実施方法

市内在住の18歳以上の方を対象として、住民基本台帳から無作為に2,000人を抽出し、郵送によるアンケート調査票の配付・回収を実施しました。

①調査対象者： 市内在住の18歳以上の方2,000人（住民基本台帳から無作為抽出）

②調査票配付

郵送配付：平成22年10月8日（金）

③調査票回収

返送期限：平成22年10月31日（日）

④回収結果

配布数	(a)	2,000 件
回収数	(b)	735 件
回収率	(b)/(a)	36.7 %
有効回答数	(c)	732 件
有効回答率	(c)/(a)	36.5 %

1-4 集計に関する留意事項等

- ・ 指定した回答数を超過して回答があった場合は、無効回答として「無回答」扱いで集計しました。
- ・ 条件付きで回答を求める設問に対し、条件に合わない回答があった場合（選択肢1を選んだ場合のみ回答する設問に対し、選択肢2を選んでいるにも関わらず回答があった場合など）は、無効回答として「無回答」扱いで集計しました。
- ・ 調査結果は、比率を全て百分率（%）で表し、小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。そのため、比率の合計が100.0%となっていない場合があります。
- ・ 設問項目によっては、年齢、居住地区、住宅種別や住み替え意向とのクロス集計を行い、回答の傾向を把握しました。

【評価点の計算方法】

$$\text{評価点} = \frac{(2 \text{点} \times \text{満足の票数} + 1 \text{点} \times \text{やや満足の票数} - 1 \text{点} \times \text{やや不満の票数} - 2 \text{点} \times \text{不満の票数})}{\text{回答票数の合計（無回答を除く）}}$$

満足（とても重要）：+2点	やや満足（やや重要）	: +1点
不満（重要でない）：-2点	やや不満（あまり重要でない）	: -1点

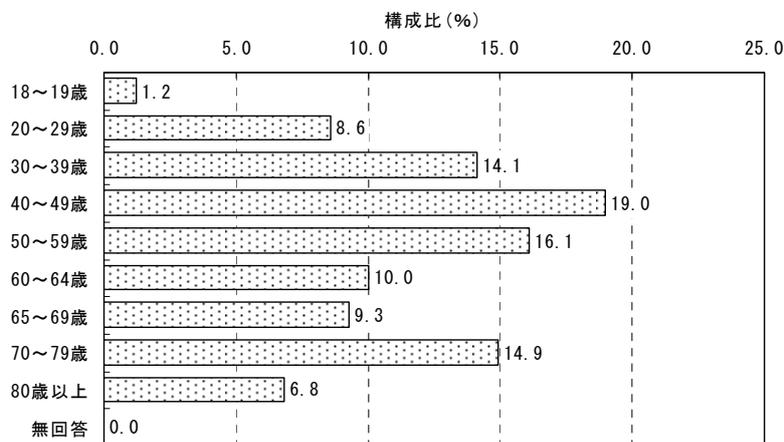
評価点がプラスのものは、総じて満足度が高いと考えられ、逆にマイナスのものは満足度が低いと考えることができます。

2 アンケート調査の集計結果

2-1 あなたご自身とあなたの家族について

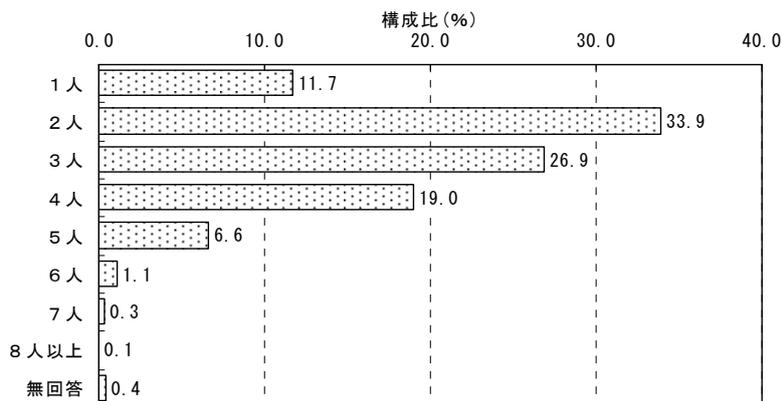
(1) 年齢 (問1) (N=732)

■ 年齢は、「40代～60代」が多くなっており、「65歳以上の高齢者」は約3割を占めています。



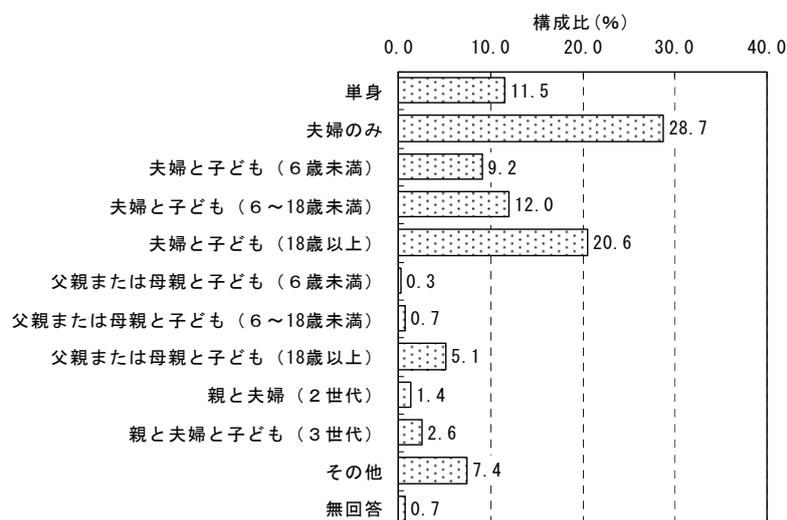
(2) 同居世帯人数 (問2) (N=732)

■ 同居世帯人数は、「2人」が最も多くなっています。



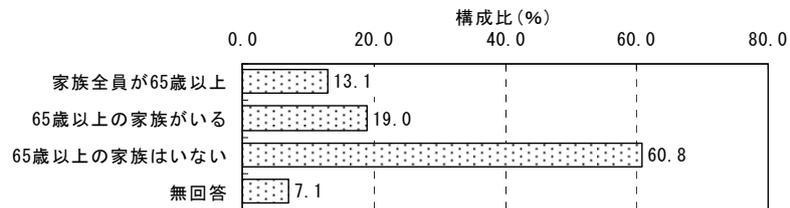
(3) 家族の構成 (問3) (N=732)

■ 家族の構成は、「夫婦のみ」が最も多くなっています。



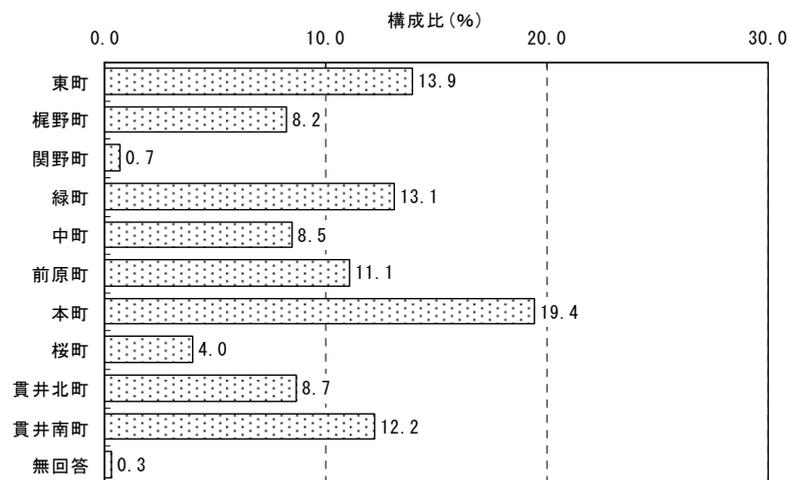
(4) 同居の高齢者家族の有無 (問4) (N=732)

■ 同居の高齢者家族の有無は、「65歳以上の家族がいない世帯」が約6割、「65歳以上の家族がいる世帯」が約3割を占めています。



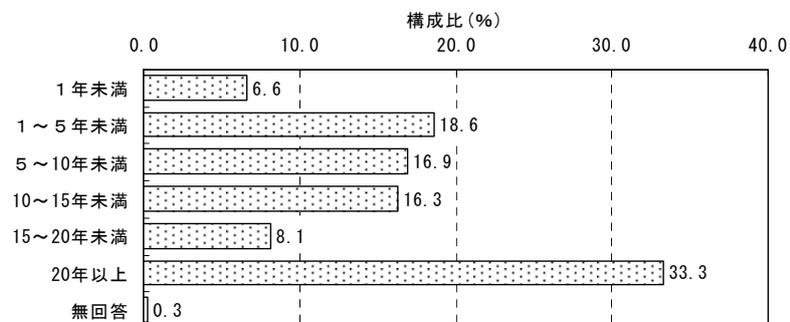
(5) 居住地区 (問5) (N=732)

■ 居住地区は、「本町」が最も多くなっています。



(6) 居住期間 (問6) (N=732)

■ 居住期間は、「20年以上」が最も多くなっています。

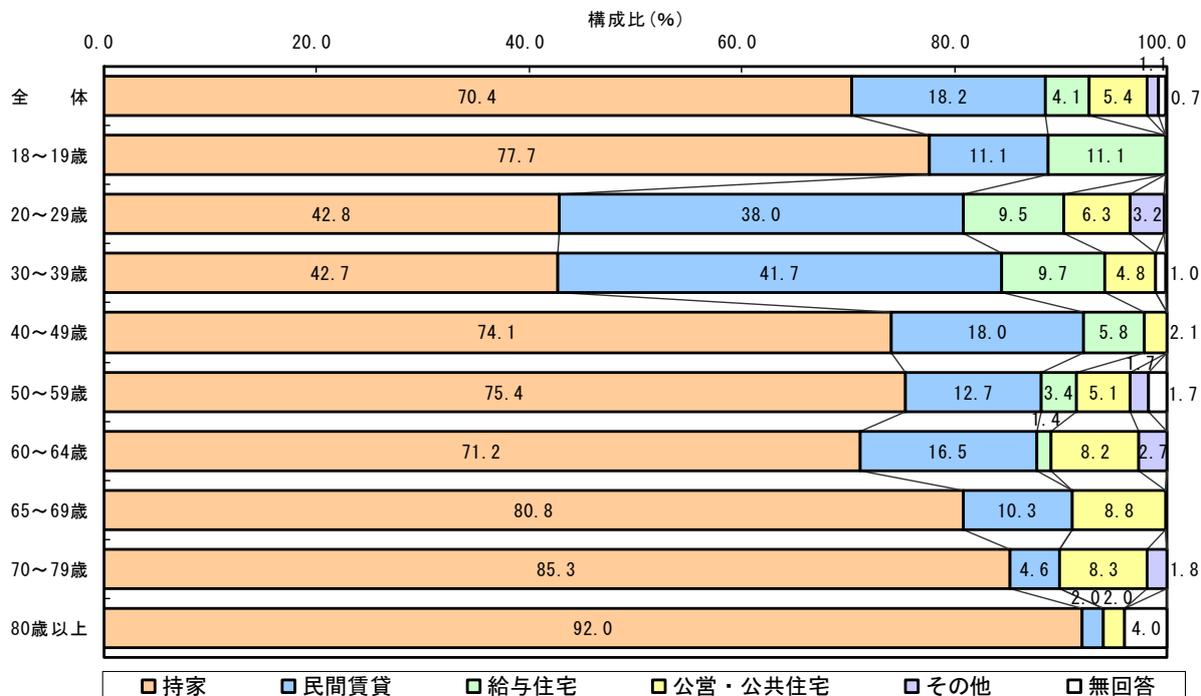


2-2 あなたのお住まいについて

(1) 住宅の種別 (問7) (N=732)

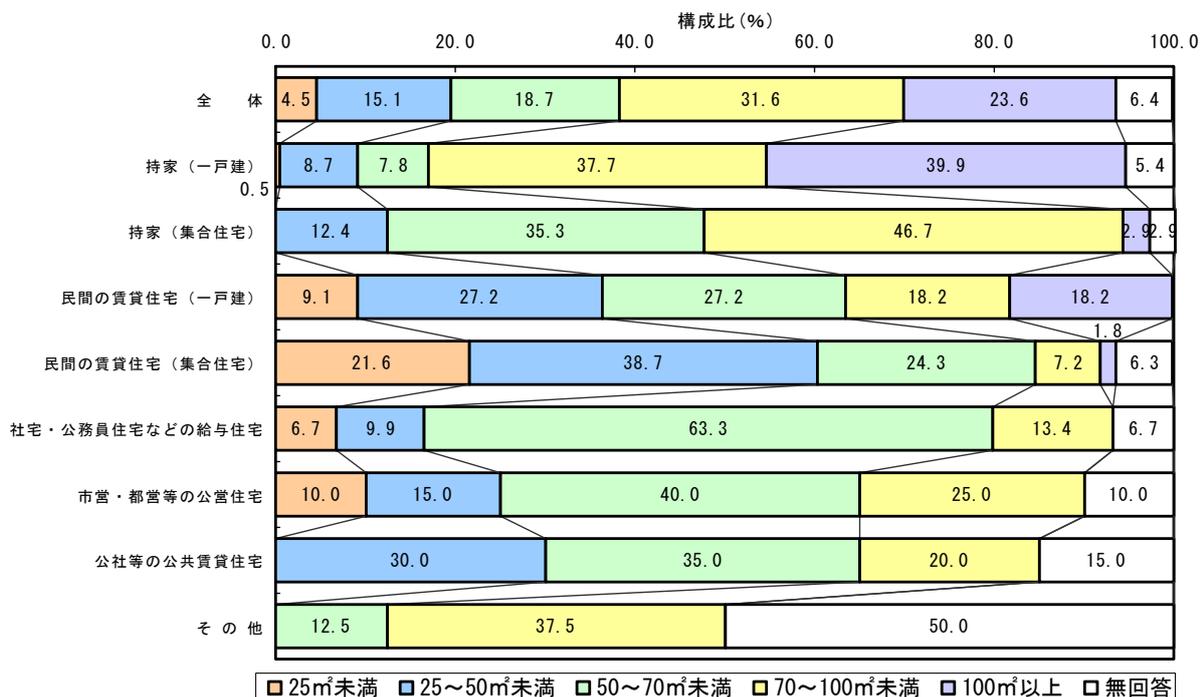
- 住宅の種別は、「持家」が約7割を占めています。

年齢別にみると、20代と30代では「持家」の割合が約4割となっており、他の年齢層と比較し低くなっています。



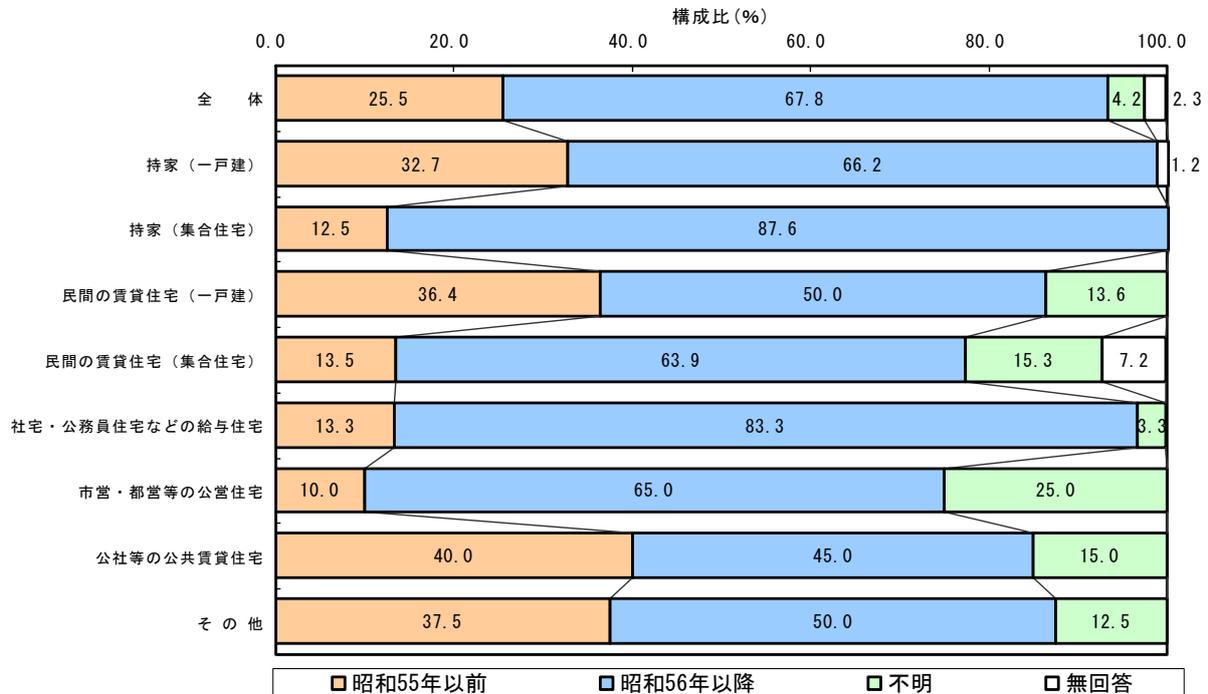
(2) 住宅の広さ (問8) (N=732)

- 住宅の広さは、一戸建、集合住宅ともに、持家と比較し民間の賃貸住宅で狭くなっています。



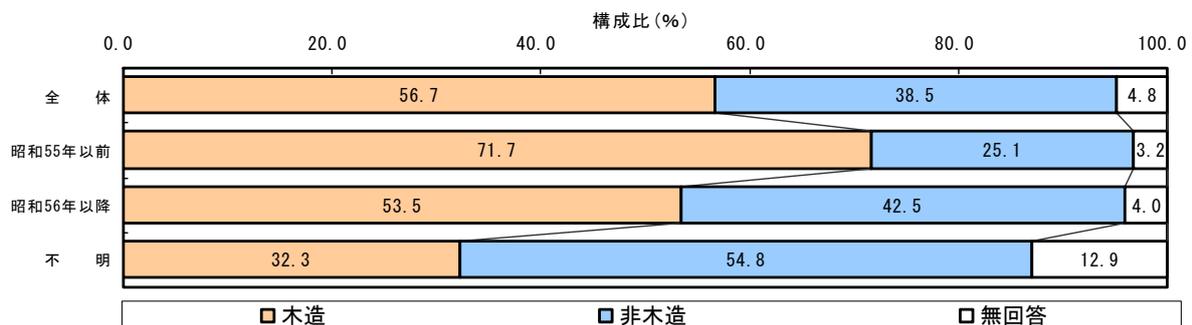
(3) 住宅の建築年 (問9) (N=732)

■ 持家（一戸建）、民間の賃貸住宅（一戸建）、公社等の公共賃貸住宅では、「昭和55年（新耐震基準）以前」の割合が、他の住宅種別と比較し高くなっています。



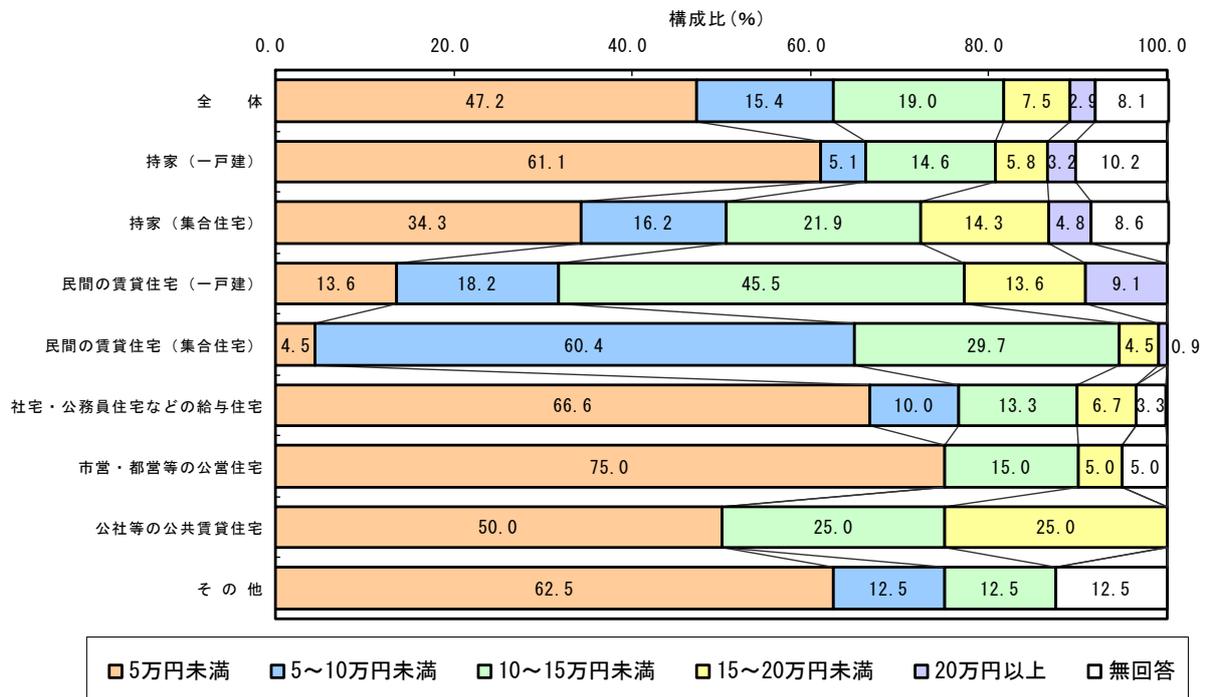
(4) 住宅の構造 (問10) (N=732)

■ 住宅の構造は、昭和55年（新耐震基準）以前に建築された住宅の7割以上が「木造」となっています。



(5) 住宅の1ヶ月あたりの住居費（問11） (N=732)

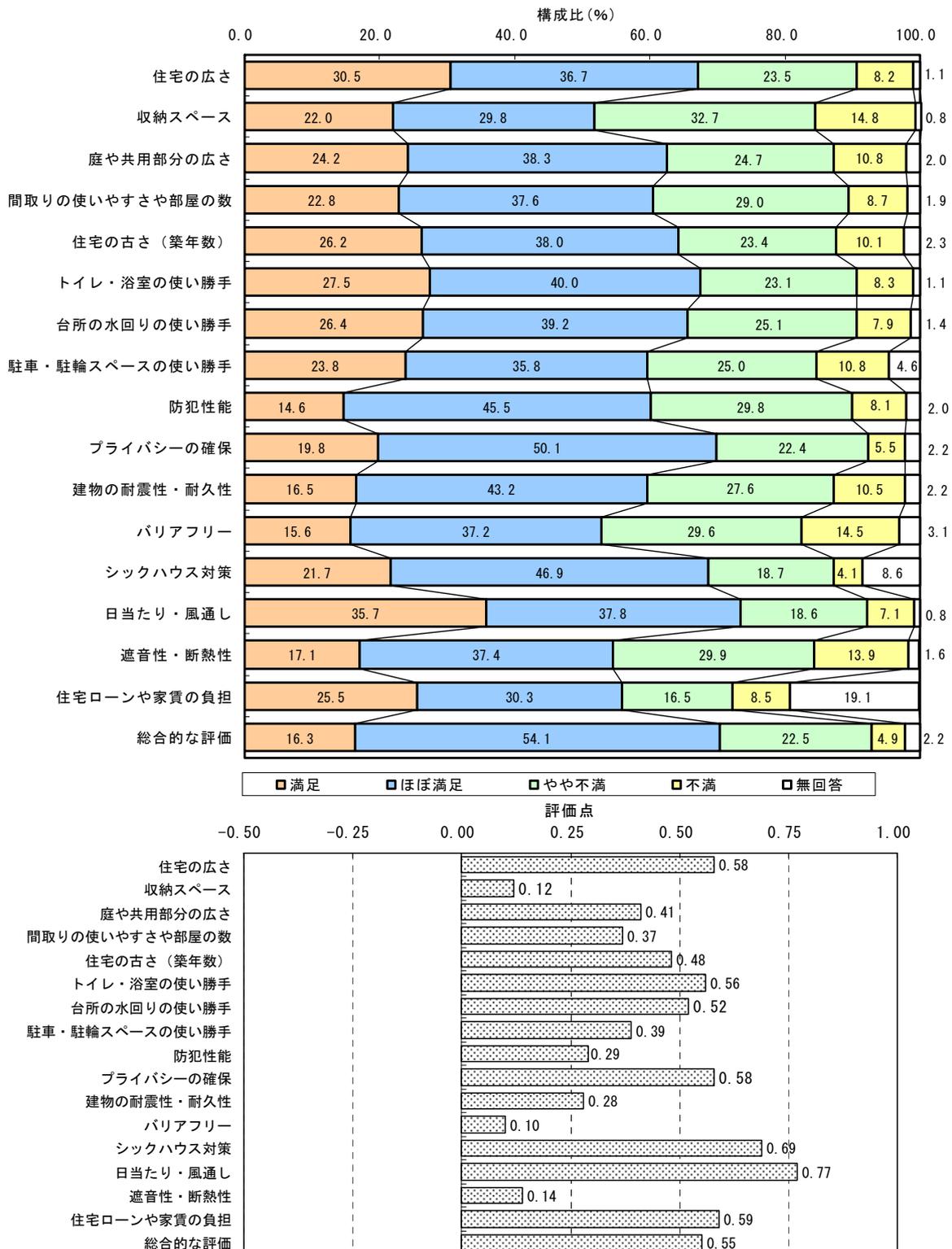
■ 住宅の1ヶ月あたりの住居費は、持家と比較し民間の賃貸住宅で高くなっています。



(6) 「住まいの満足度」(問12) (N=732)

■ 住まいの満足度は、「総合的な評価」で「満足」と「やや満足」の合計が約7割を占めています。

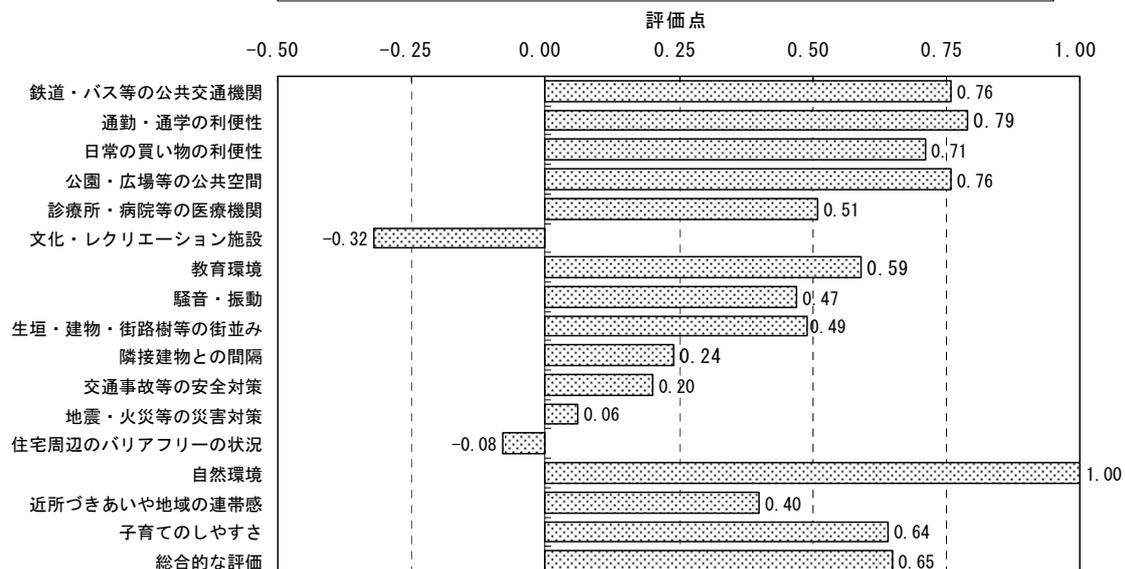
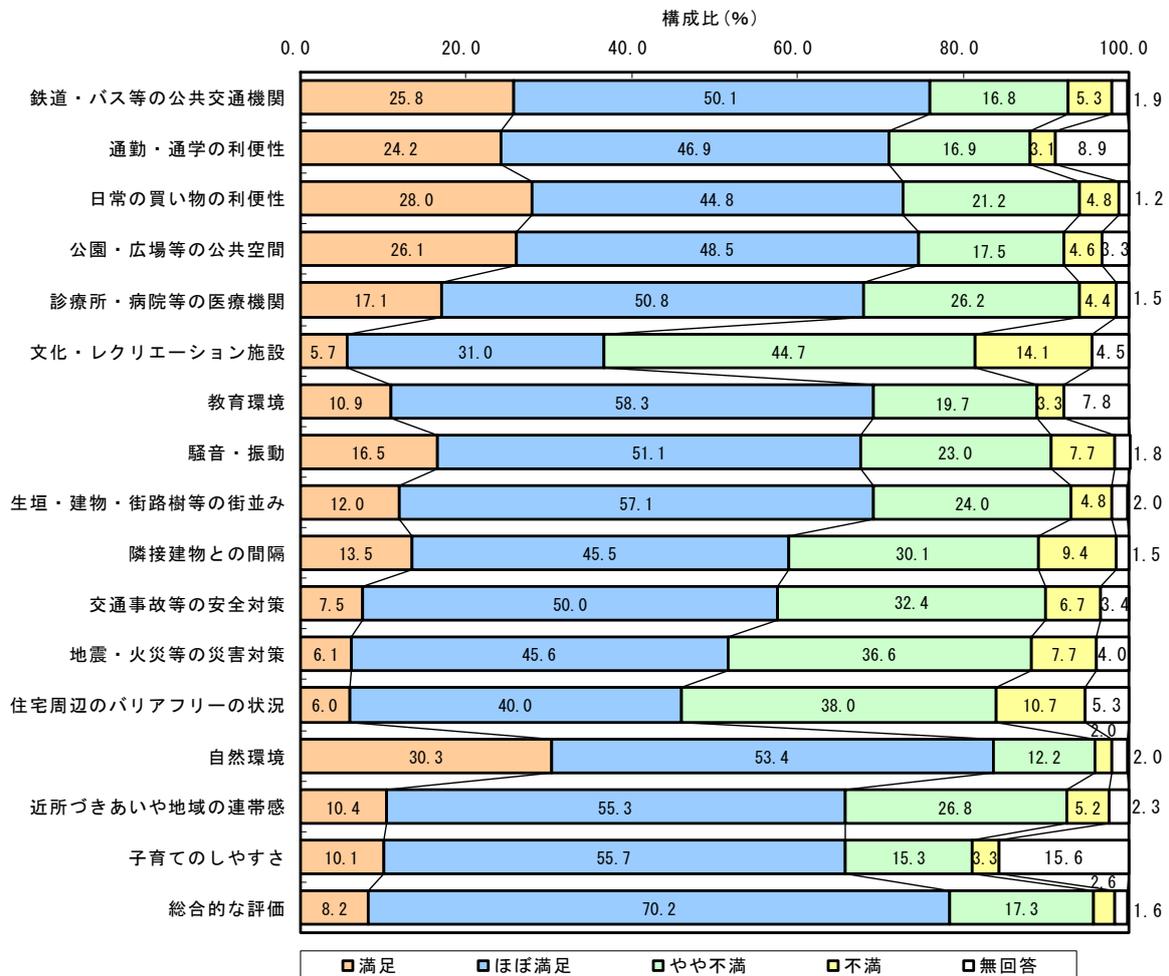
項目別にみると、「日当たり・風通し」、「シックハウス対策」、「住宅ローンや家賃の負担」に関する満足度が高く、「バリアフリー」、「収納スペース」、「遮音性・断熱性」に関する満足度が、他の項目と比較し低くなっています。



(7) 「お住まいの周辺環境の満足度」(問13) (N=732)

■ 住まいの周辺環境の満足度は、「総合的な評価」で「満足」と「やや満足」の合計が約8割を占めています。

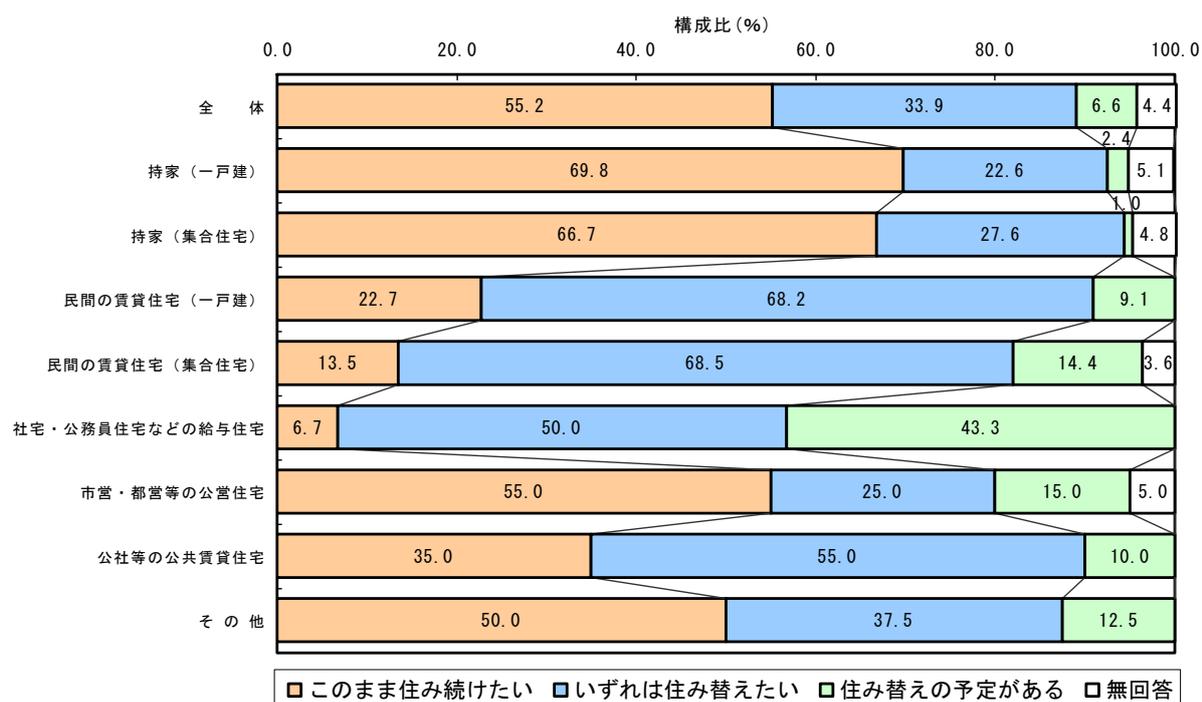
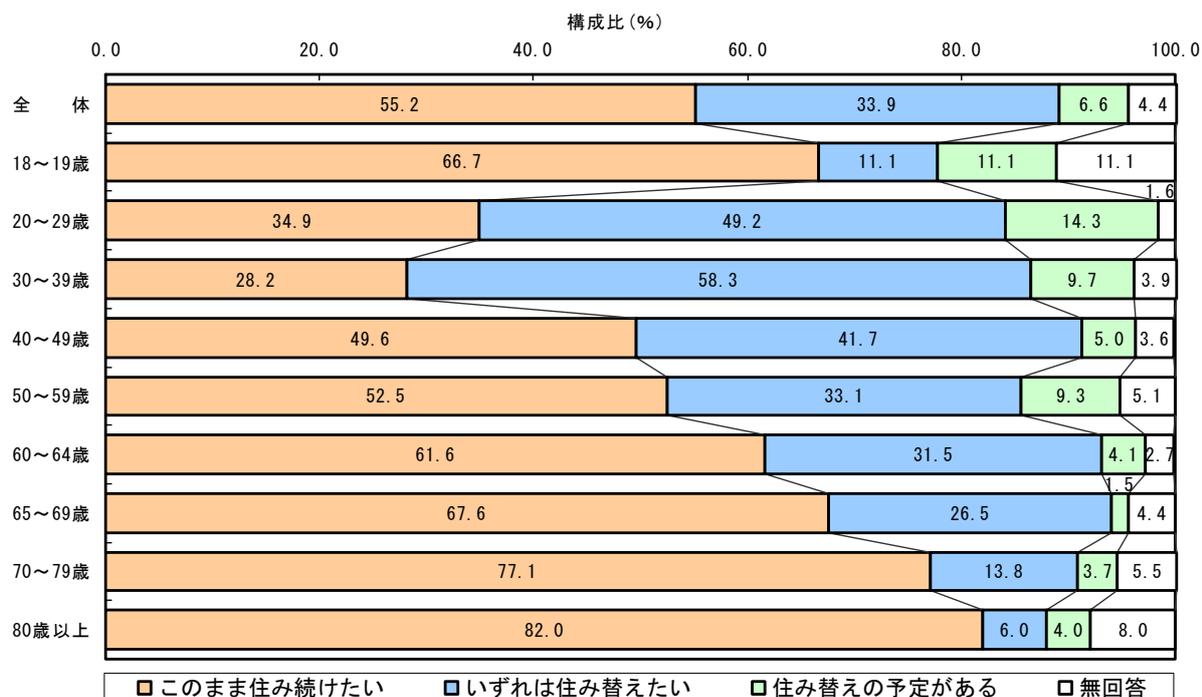
項目別にみると、「自然環境」、「通勤・通学の利便性」、「公園・広場等の公共空間」、「鉄道・バス等の公共交通機関」に関する満足度が高く、「文化・レクリエーション施設」、「住宅周辺のバリアフリー」に関する満足度が低くなっています。



2-3 今後のお住まいについて

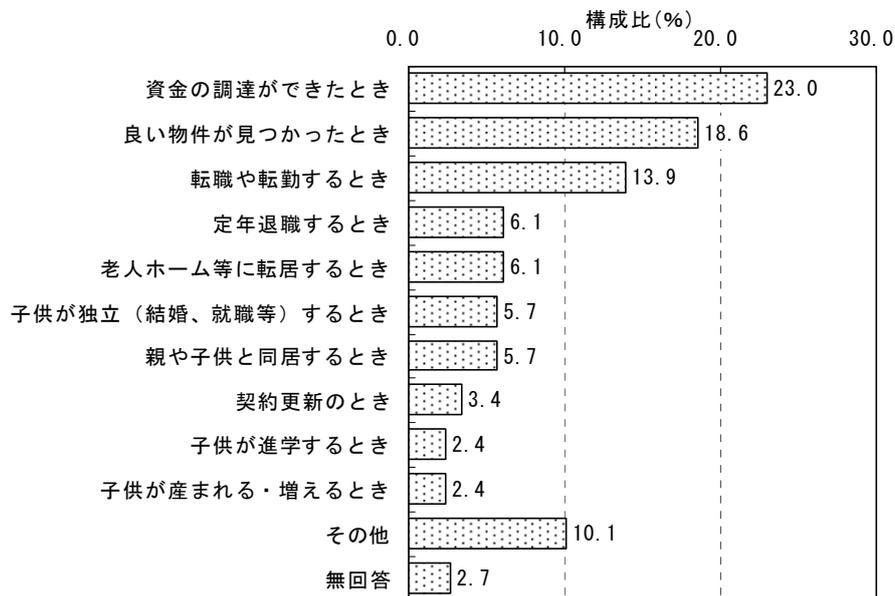
(1) 住み替えの意向 (問14) (N=732)

- 今後の住まいについては、「このまま住み続けたい」とする回答が約6割を占めています。一方、年齢別にみると20代と30代で、住宅種別にみると民間の賃貸住宅（一戸建・集合住宅）、社宅・公務員住宅などの給与住宅、公社等の公共賃貸住宅で、「いずれは住み替えたい」とする回答が過半を占めています。



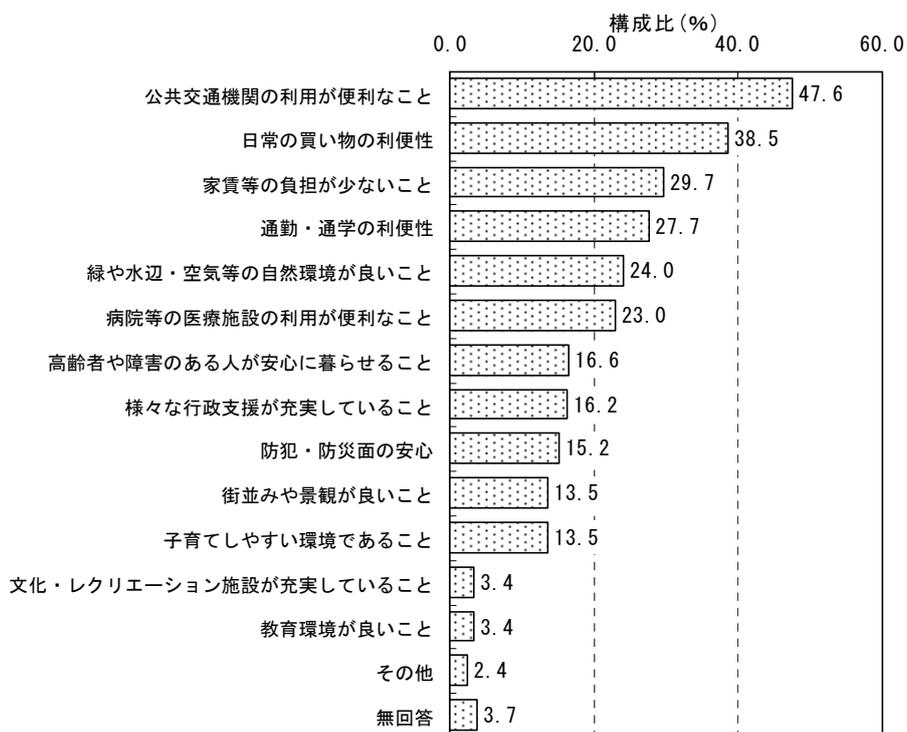
(2) 住み替える時期（問15） (N=296)

- 住み替える時期は、「資金の調達ができるとき」、「良い物件が見つかったとき」が多くなっています。



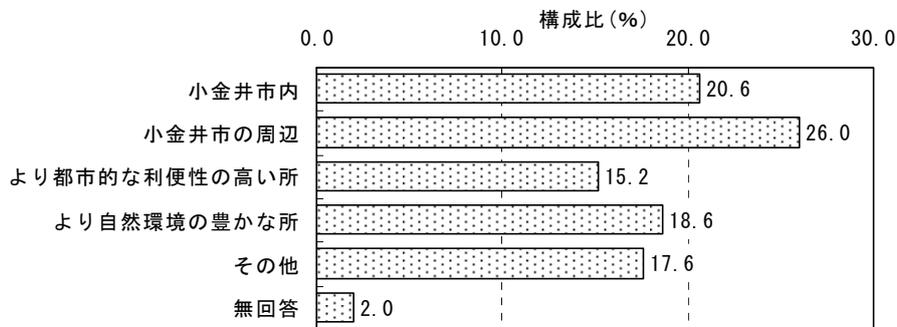
(3) 住み替える場合に重視する点（問16：3つまで回答） (N=296)

- 住み替える場合に重視する点は、「公共交通機関の利用が便利なこと」、「日常の買い物の利便性」、「家賃等の負担が少ないこと」が多くなっています。



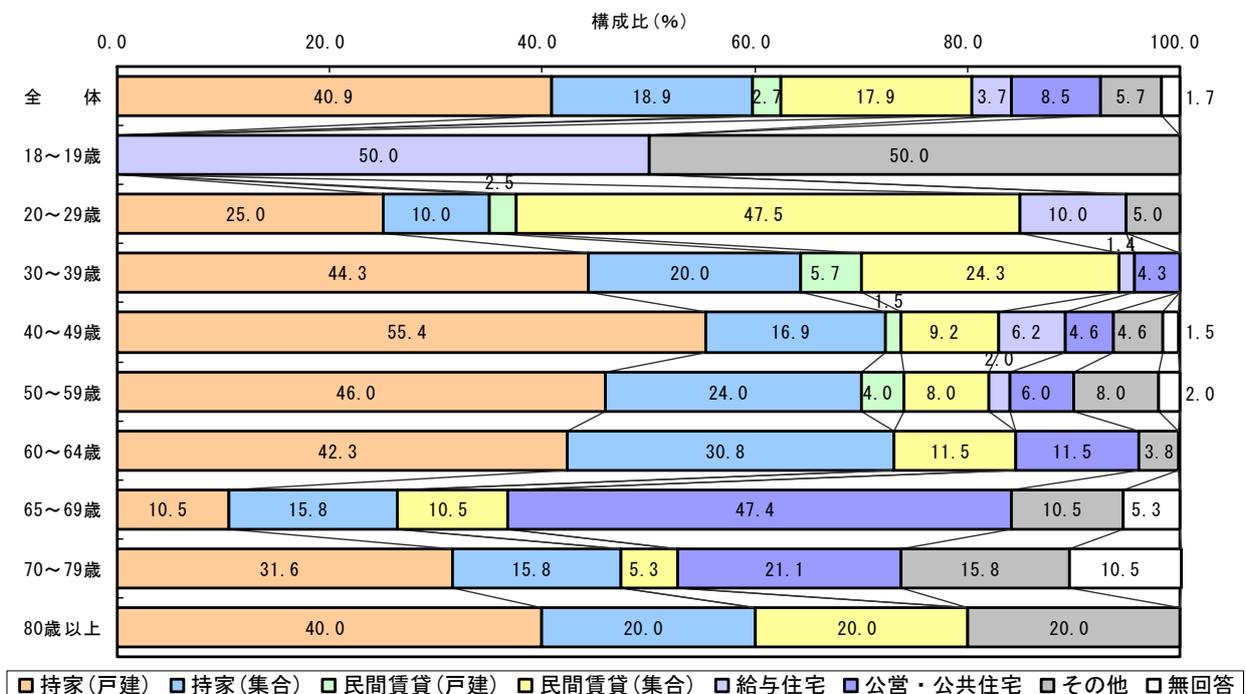
(4) 住み替える場合の転居先 (問17) (N=296)

- 住み替える場合の転居先は、「小金井市の周辺」が最も多くなっています。
 転居先の自治体としては、武蔵野市、三鷹市、府中市が上位となっています。



(5) 住み替える場合の住宅 (問18) (N=296)

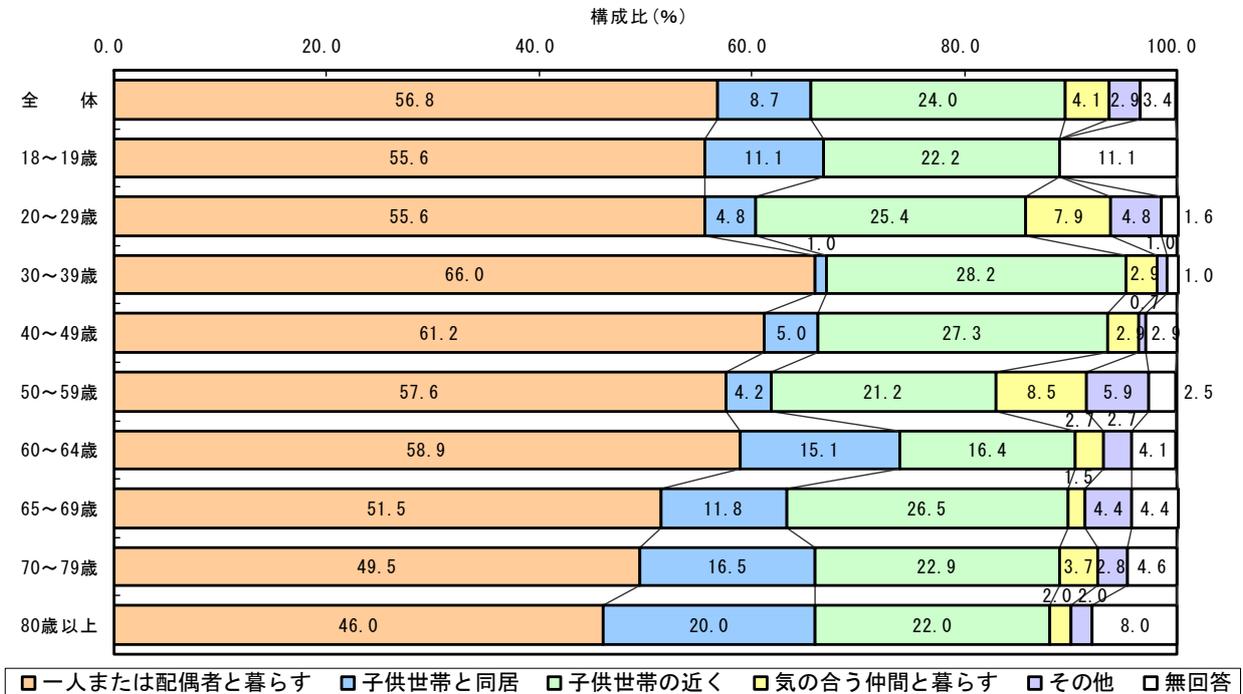
- 住み替える場合の住宅は、「持家 (一戸建)」が約4割、「持家 (集合住宅)」が約2割、を占めています。
 一方、年齢別にみると、20代では「民間の賃貸住宅 (集合住宅)」が約5割を占めています。



2-4 老後のお住まいについて

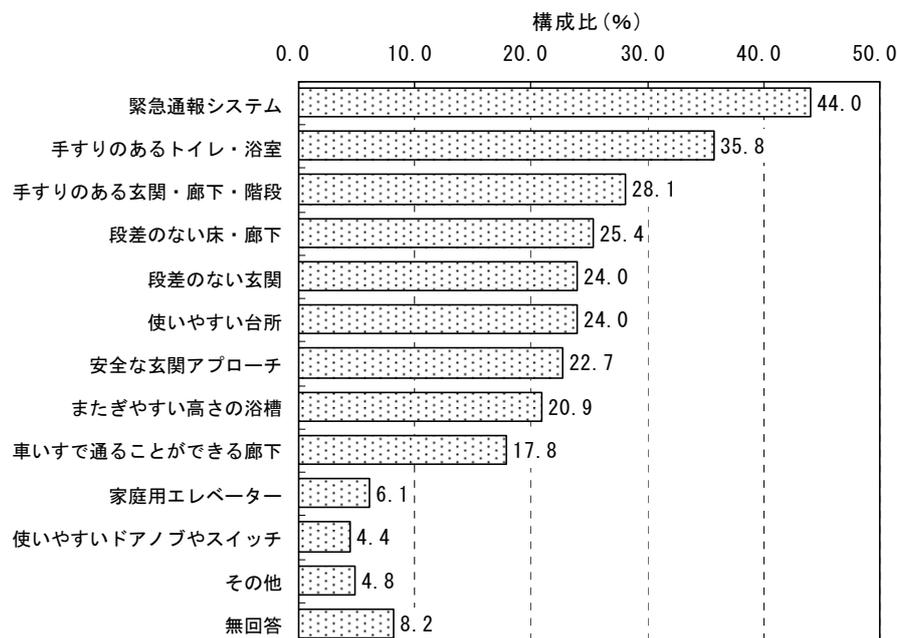
(1) 老後の理想の住まい方 (問19) (N=732)

- 老後の理想の住まい方は、「自分だけ、または配偶者と2人だけで暮らす」が最も多くなっています。



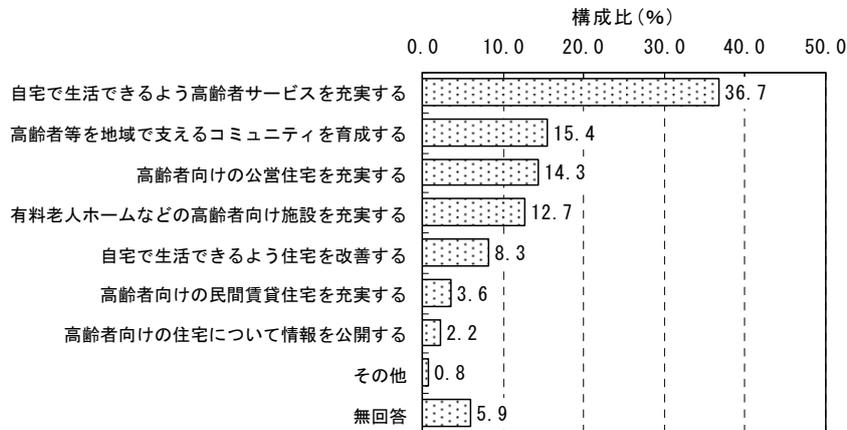
(2) 高齢者の方が安全・安心に暮らすため、現在の住まいに必要となる修繕、または付加する機能 (問20: 3つまで回答) (N=732)

- 高齢者のため、住まいに必要となる修繕・付加する機能は、「緊急通報システム」、「手すりのあるトイレ・浴室」、「手すりのある玄関・廊下・階段」が多くなっています。



(3) 高齢者の方が安全・安心に暮らすために求められるもの（問21） (N=732)

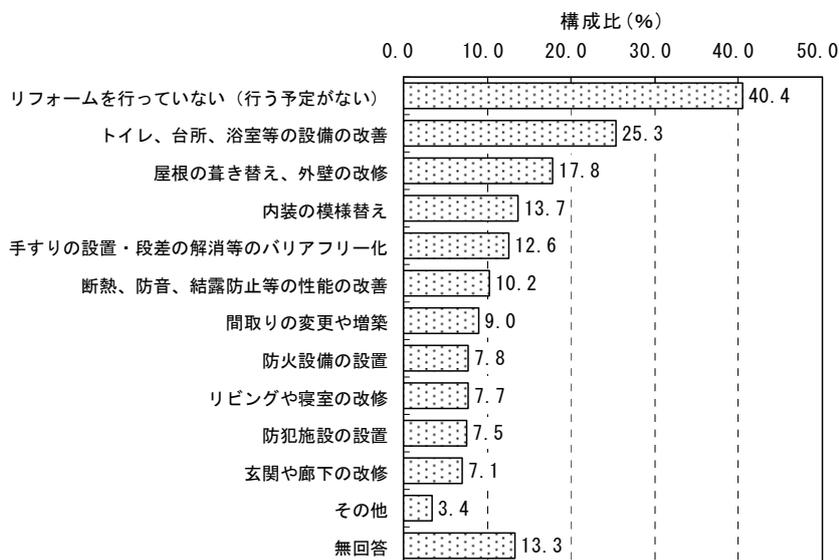
- 高齢者の方が安全・安心に暮らすために求められるものは、「自宅で生活できるよう高齢者サービスを充実する」、「高齢者等を地域で支えるコミュニティを育成する」、「高齢者向けの公営住宅を充実する」が多くなっています。



2-5 住宅のリフォームについて

(1) リフォームを行った（行う予定のある）場所（問22：全て回答） (N=732)

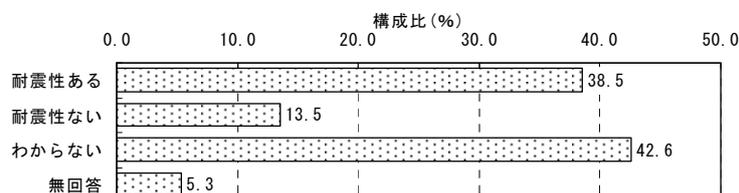
- リフォームを行った（行う予定のある）場所は、「トイレ、台所、浴室等の設備の改善」、「屋根の葺き替え、外壁の改修」、「内装の模様替え」が多くなっています。



(2) 耐震診断・耐震改修の状況（問23）

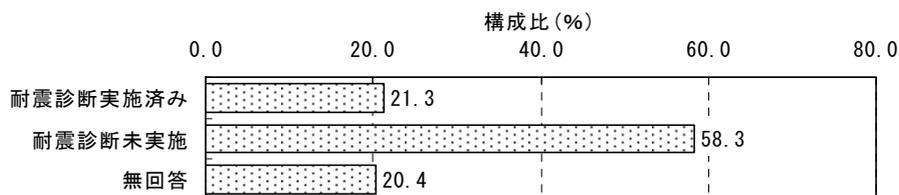
①耐震性 (N=732)

- 耐震性は、「わからない」と「ある」が約4割、「ない」が約1割を占めています。



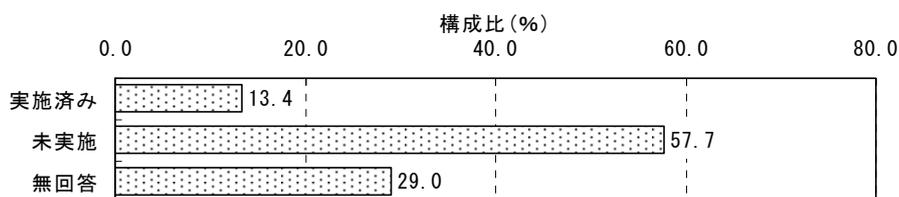
②耐震診断 (N=732)

■ 耐震診断は、「未実施」が約6割を占めています。



③耐震改修 (N=732)

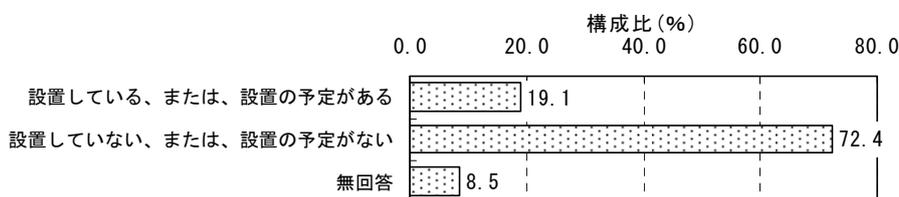
■ 耐震改修は、「未実施」が約6割を占めています。



(3) 省エネルギー設備の状況 (問24)

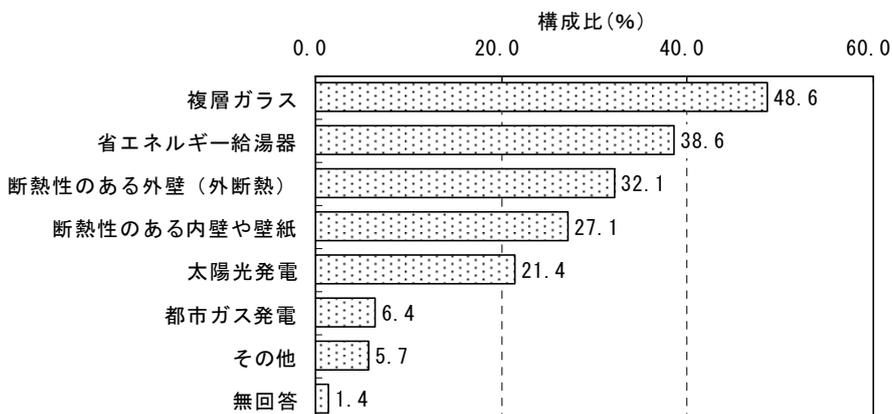
①省エネルギー設備の有無 (N=732)

■ 省エネルギー設備の状況は、「設置していない、または、設置の予定がない」が約7割を占めています。



②設置を行った(行う予定のある)設備 (全て回答) (N=140)

■ 設置を行った(行う予定のある)省エネルギー設備の状況は、「複層ガラス」、「省エネルギー給湯器」、「断熱性のある外壁(外断熱)」が多くなっています。

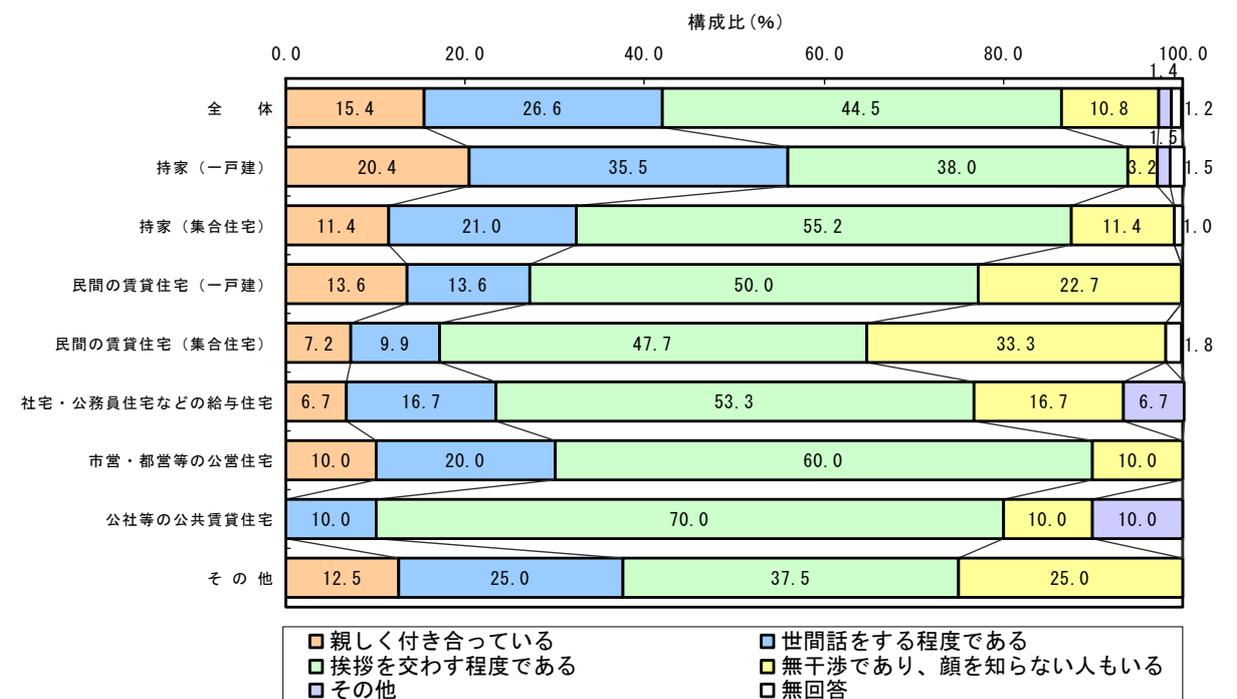
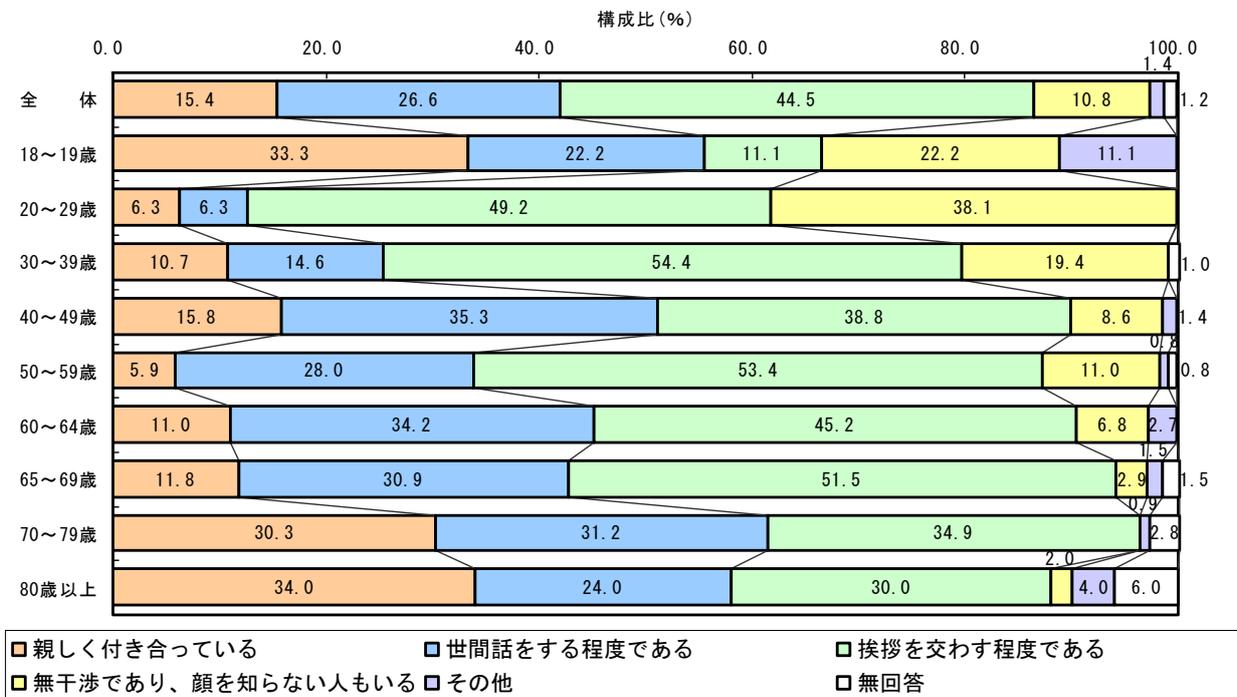


2-6 コミュニティのあり方について

(1) 近所づきあい (問25) (N=732)

■ 近所づきあいは、「挨拶を交わす程度である」が最も多くなっており、高齢になるほど近所づきあいが密になる傾向がみられます。

住宅種別にみると、民間の賃貸住宅よりも持家、集合住宅よりも一戸建てで近所づきあいが密である傾向がみられます。

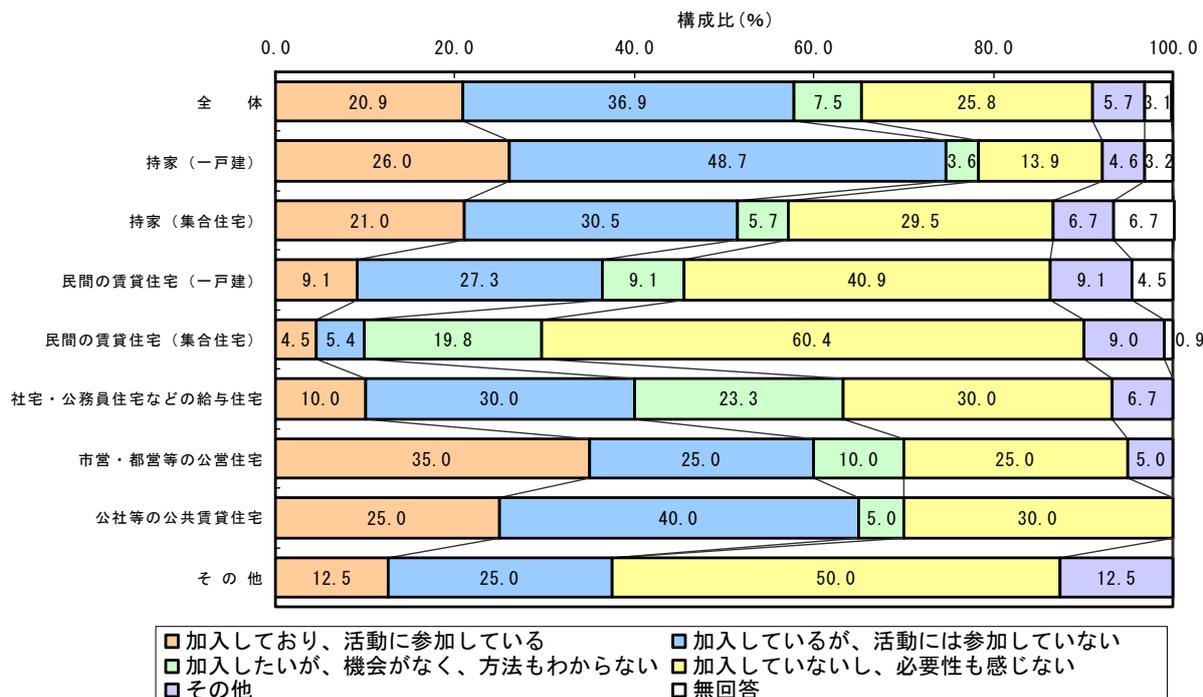
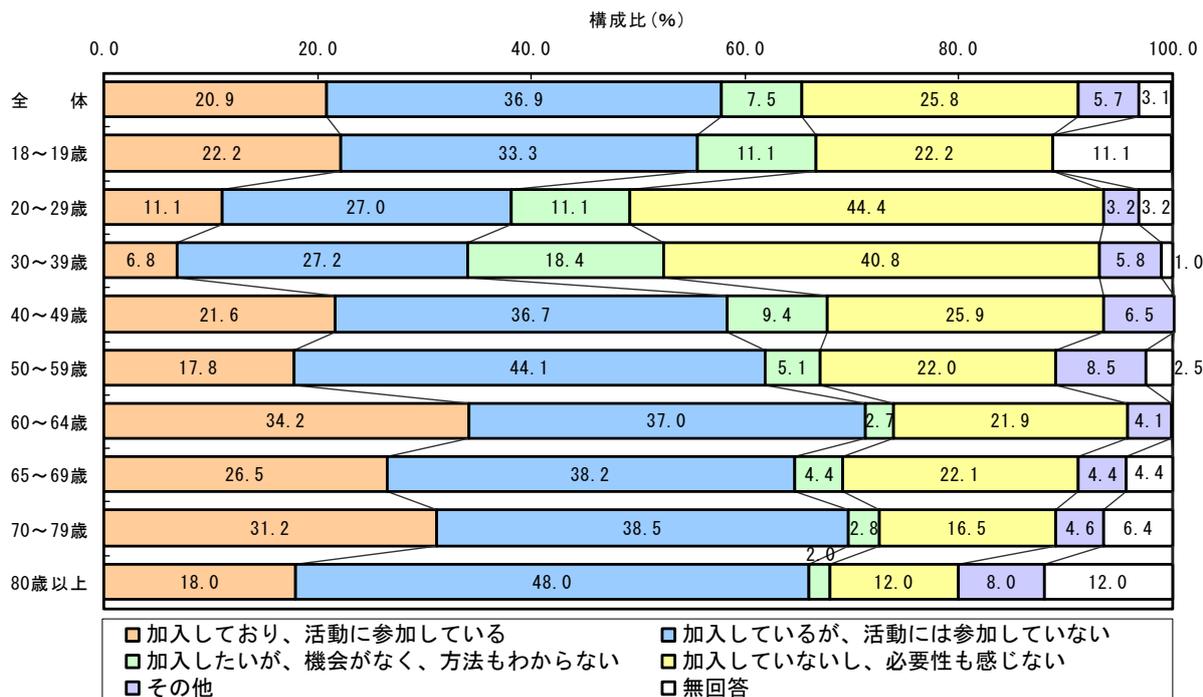


(2) 自治会への加入状況 (問26) (N=732)

■ 自治会への加入状況は、「加入しているが、活動には参加していない」が最も多くなっています。

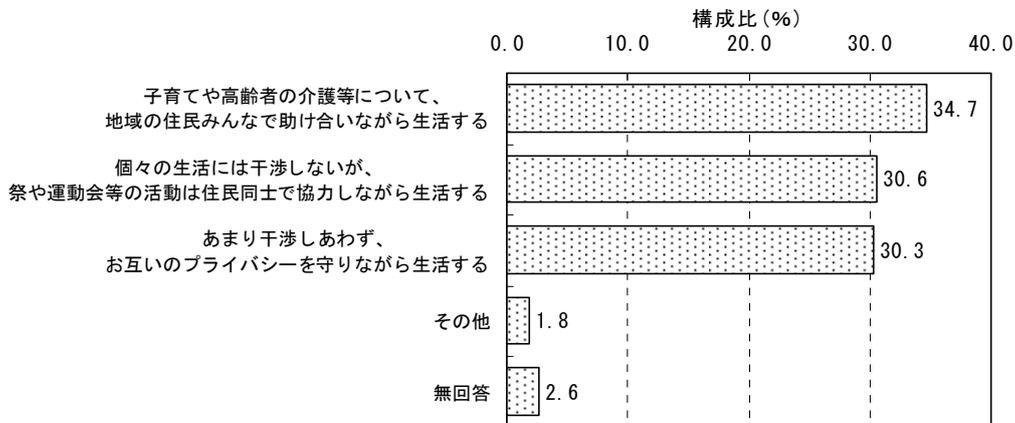
年齢別にみると、20代と30代では他の年齢層と比較し、自治会への加入率が低くなっています。

住宅種別にみると、民間の賃貸住宅よりも持家、集合住宅よりも一戸建て、自治会の活動に積極的に参加している傾向がみられます。



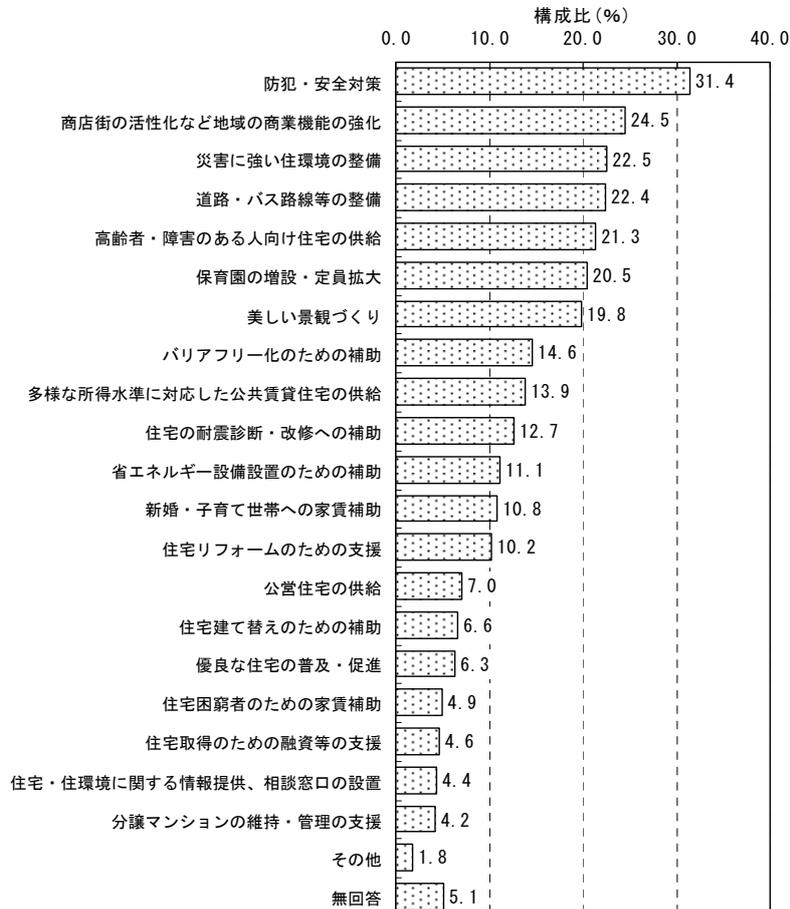
(3) 今後のコミュニティのあり方（問27） (N=732)

- 今後のコミュニティのあり方は、「子育てや高齢者の介護等について、地域の住民みんなで助け合いながら生活する」が34.7%で最も高い割合を占めているものの、他の2つの回答も30.6%と30.3%となっており、大きな差はみられません。



2-7 今後の住宅施策のあり方（住宅施策に求められるもの）について（問28：3つまで回答） (N=732)

- 今後の住宅施策に求められるものは、「防犯・安全対策」、「商店街の活性化など地域の商業機能の強化」、「災害に強い住環境の整備」など、住環境の整備に関するものが多くなっています。



2-8 自由回答

(1) 公営住宅等について

- ・ 公営住宅については、世代間の受け渡しにも留意した運営をして欲しい。
- ・ 公営住宅は税金を使ってつくるものであるため、あまり金のかかる建物ではなく、安い賃料で多くの人が住めるようにして欲しい。
- ・ 高齢者が障がい・病気になった時、バリアフリー化された公営の住宅に入居できるようにして欲しい。
- ・ 高齢者が低価格で住める公営住宅を整備して欲しい。

(2) 高齢化への対策等について

<住宅に関すること>

- ・ 病院、スーパーや図書館と一体となった住宅を整備して欲しい。

<施設に関すること>

- ・ 高齢者が元気で安心して利用できる安価な施設を整備して欲しい。
- ・ 安価な老人ホームを整備して欲しい。
- ・ 市内の高齢者が利用できる公営の介護施設を整備して欲しい。
- ・ 高齢者が気軽に集える場を整備して欲しい。

<居住環境に関すること>

- ・ 子供や高齢者が一緒に行ける公園や公民館を整備して欲しい。
- ・ 道路などに休憩できるベンチ等を設置して欲しい。
- ・ 歩いても、車いすでも暮らしやすい地域環境、住環境を整備して欲しい。

<支援・補助に関すること>

- ・ 国・都・市による高齢者への家賃補助を充実して欲しい。
- ・ 在宅介護、生活支援体制を充実して欲しい。
- ・ 高齢者ができるだけ自立した状態で安全に生活できるよう、介護予防の支援をして欲しい。
- ・ 高齢者の住んでいる家の緊急連絡設備、セキュリティ設備に対する補助をして欲しい。
- ・ 高齢者の一人暮らしや二人暮らしの方への生活支援や補助、環境整備をして欲しい。

<その他>

- ・ 高齢者が自立して生きていけるような施策を充実して欲しい。
- ・ 老後の住まいに関する情報提供をして欲しい。
- ・ ボランティア・集会・市民の交わりの場を上手に活用できるような情報提供をして欲しい。

- ・ 元気な高齢者がボランティアで、高齢者のお話し相手や手伝いができるシステムをつくって欲しい。
- ・ 市内の高齢者や障がい者が住んでいる場所を公表し、地域で支えるような仕組みをつくって欲しい。
- ・ 低所得の高齢者向け市営住宅の充実を図るため、高所得層（法人を含む）の市民税を見直し、増収分を住宅建築や家賃補助に充当して欲しい。

(3) 子育て（若年層）支援等について

＜住宅に関すること＞

- ・ 広い戸建て住宅をもてあましている高齢者等の世帯にはバリアフリーの住宅を、若い子育て世帯には戸建ての賃貸住宅を市で斡旋して欲しい。

＜施設に関すること＞

- ・ 子供が集まるような公園を整備して欲しい。
- ・ 幼稚園・保育園の増設、定員の拡大をして欲しい。（市立幼稚園の設置）
- ・ 既存の児童館や福祉会館までのアクセスを向上して欲しい。児童館を増設して欲しい。

＜居住環境に関すること＞

- ・ 子供の安全を地域の人たちで見守るような環境をつくって欲しい。
- ・ 子育て中の母親がもう少し気軽に手助けを受けられるようなシステムを確立して欲しい。

＜支援・補助に関すること＞

- ・ 子育て世帯が安心して住宅が取得できるような補助を充実して欲しい。
- ・ 働きながら子育てができるような支援を充実して欲しい。
- ・ 子育て世帯への防音設備設置の補助をして欲しい。
- ・ 私立幼稚園への補助を充実して欲しい。

(4) 居住環境について

＜交通に関すること＞

- ・ 駅周辺の駐輪場を充実して欲しい。
- ・ バス路線を拡充して欲しい。
- ・ 広い歩道を整備して欲しい。
- ・ 通学路を拡幅して欲しい。
- ・ 道路を拡幅して欲しい。
- ・ 道路のバリアフリー化をして欲しい。

<公園・緑地に関すること>

- ・ 身近な公園が少ないため、公園等をつくって欲しい。
- ・ 自然環境、緑地を保全して欲しい。
- ・ 公共緑地やオープンスペースを確保して欲しい。
- ・ 日当たりが悪く、落ち葉の清掃がたいへんであるため、公園の木を全体的に低く切って欲しい。
- ・ 緑が多いのが小金井市の良い所だと思う。集合住宅建設の際には、屋上庭や生け垣、コンポストの設置を義務づけて欲しい。

<コミュニティに関すること>

- ・ 個人の支援よりも、安価な施設を充実させて、そこがコミュニティの核となるような活動をして欲しい。
- ・ 小金井市はめずらしく古いコミュニティが残っているので守っていききたい。特に、年配の方と子供がたくさん触れ合えるような環境がたくさんあれば、住みやすさもついてくると思う。私の印象では、活動的で、紳士的な高齢者の方が多いと思う。上手に活かしていただいて、まだまだ活躍していただきたい。
- ・ 町内会が積極的に活動を行っており、非常に良いと思う。
- ・ 私の住んでいる地域は、お祭りや盆踊りなど、地域の行事がほとんどなく、地域の皆さんとコミュニケーションをとる機会がかなり少ない。地域に住んでいる人を知る上でも、行事は大切だと思う。
- ・ 高齢者の孤独死などを避けられるような行政サービス、コミュニティを充実して欲しい。
- ・ 小さい子供の虐待が増えている。近くの人々のコミュニティを深めることにより、未然に対処できるのではないかと思う。
- ・ 回覧板を作って市の情報を市民が共有するなどすれば、近所付き合いも増えると思う。
- ・ 子供から老人まで、多様な世代の同居できる市になれば、無理に地域活動を企画しなくとも、地域コミュニティはできてくるのではないか。
- ・ 地域の清掃活動を付近住民で行い、家が近所の人同士で班を作り活動するのが良いと思う。
- ・ 話はしなくとも、せめて「あいさつ」だけでも、近所の方同士、気持ちよく自然に交し合える地域になると良い。子供たちの通学路上でも、あいさつを交し合い、安心して子供たちが、近所の大人の目がある中で、遊んだりできるようになると良い。
- ・ 最近、町内会に加入する方が減少しているが、町内会は隣近所とのコミュニケーションをつくる最も良い環境だと思う。市から各町内会に補助金を出して、住民が町内会に入らないと損をするようにし、加入を促進して欲しい。
- ・ 地域の自治会や子ども会等を分かりやすく分類してまとめた地図があれば、自分の所属や問い合わせ先が分かるのでつくって欲しい。

<安全・安心等に関すること>

- ・ ブザーや開錠されにくい鍵等の防犯器具の普及を図り、安心安全なまちを目指して欲しい。
- ・ 街灯が暗く数も少ないのでとても危険である。太陽光を使った街灯を増やして欲しい。
- ・ 安心できる暮らし・住まいのため、防火・防災を重視した道路整備をして欲しい。救急車や消防車が入りにくい道路を改善して欲しい。
- ・ 耐震については、学校・市の施設はもちろん、住宅の改善も促進して欲しい。
- ・ 耐震性・耐火性の住宅供給ができる環境づくりへの支援、補助を充実させて欲しい。また、当該住宅を建築する場合の建ぺい率、容積率の緩和措置をとって欲しい。
- ・ 犬を飼っているので、ペットが非難可能となる場所などがあるとさらに安心である。

<その他>

- ・ 建ぺい率の緩和で3階建て以上の高層住宅が建ち、日照も悪くなり景観も悪くなった。
- ・ 京都のように建物の色彩を統一して指定し、まちの色が落ち着いて見えるように、そして自然の多い小金井にマッチするまち並みとなるようにして欲しい。
- ・ 宅地の細分化を規制して欲しい。
- ・ ブロック塀から生け垣への更新を促進し、景観をよくして欲しい。
- ・ 私道の所有者、利用者は自己の責任で良い環境を保つようにして欲しい。
- ・ 家と家の間隔をせめて80cmは開けるように厳しくして欲しい。
- ・ 現在の環境は非常に良いが、常の買い物と通院が不便なので困っている。
- ・ 暮らしにくい、文化的な公共施設が少ない。
- ・ 駅前商店街の活性化。古くさい商店街をもう少しアーケードなどを新しくして、見た目もキレイな商店街になれば、もっと住みたいまちになると思います。
- ・ 何年後かには、人口が減り、空きマンションが増えさびれてしまうのではないか。そうならないようにして欲しい。
- ・ 住宅地に高層マンションが建ち、住宅環境が悪くなった。低層住宅地に直接隣接するところの制限をもっと厳しくして欲しい。
- ・ 住宅地の密集建築を止め、日照を充分得られるよう空き地を多くつくって欲しい。
- ・ 国家公務員住宅の建て直しの際に、北側住宅への影響が最低限になるようにして欲しい。
- ・ 通行人や居住者を圧迫するような高層ビルやマンションの乱立は規制して欲しい。小金井市にはもっと平らなまち並みがふさわしい。

(5) 支援・補助、情報提供等について

- ・ 排水施設の不十分な家屋があるので、その相談など、窓口があれば良いと思う。
- ・ 若者向けの補助が少ない。若者と老人で分けるのではなく、所得で分けて欲しい。
- ・ 市の補助的なものはやめ、自力での改善・改良をするための金銭以外の援助をして欲しい。
- ・ 親と同居している世帯へ支援・補助をして欲しい。子供がいるのに同居せず、生活保護をもらっている人がいる。同居世帯ではもらえないし、何も支援がないので不公平である。
- ・ 小金井市は分譲マンションの数も多く、駅前などに固まっている。何十年後か、マンションの老朽化が一気にくると、駅やまち並みの景観が損なわれるのではないかと心配である。マンションは管理の仕方によって経年変化が大きく変わってくるので、分譲マンションの維持管理の支援を行うことは、市の将来にとって有益と考える。現在あるマンションの空洞化を避けるための、住宅リフォームの支援が有効だと考える。
- ・ 災害時（地震など）の避難場所や経路、町内の代表者などの情報提供を定期的にして欲しい。転入してきた時にもらう資料だけでは、情報として不安である。
- ・ 屋根・壁の色等にテーマカラーを決めて、その色を使った家には補助を行うか、減税措置等を行って欲しい。
- ・ 増築・改築時の貸付金制度はとても助かった。
- ・ 太陽光発電の設置は多額の資金を要するが、市をあげて勢力的に支援・補助をして欲しい。

アンケート調査票

<あなたご自身とあなたの家族について伺います>

問1 あなたの年齢について、該当するものに「○」をつけて下さい。

- | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. 18～19歳 | 2. 20～29歳 | 3. 30～39歳 | 4. 40～49歳 |
| 5. 50～59歳 | 6. 60～64歳 | 7. 65～69歳 | 8. 70～79歳 |
| 9. 80歳以上 | | | |

問2 あなたの同居世帯の人数について、該当するものに「○」をつけて下さい。

- | | | | |
|-------------|-------|-------|---------|
| 1. 1人(自分のみ) | 2. 2人 | 3. 3人 | 4. 4人 |
| 5. 5人 | 6. 6人 | 7. 7人 | 8. 8人以上 |

問3 あなたの家族の構成について、該当するものに「○」をつけて下さい。

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| 1. 単身 | 2. 夫婦のみ |
| 3. 夫婦と子ども(6歳未満) | 4. 夫婦と子ども(6歳以上18歳未満) |
| 5. 夫婦と子ども(18歳以上) | 6. 父親または母親と子ども(6歳未満) |
| 7. 父親または母親と子ども(6歳以上18歳未満) | 8. 父親または母親と子ども(18歳以上) |
| 9. 親と夫婦(2世代) | 10. 親と夫婦と子ども(3世代) |
| 11. その他() | |

※子どもの年齢は、一番小さいお子様の年齢でお答え下さい。

問4 同居の家族に65歳以上の方はいらっしゃいますか。該当するものに「○」をつけて下さい。

- | | | |
|------------------|----------------|-----------------|
| 1. 家族全員が65歳以上である | 2. 65歳以上の家族がいる | 3. 65歳以上の家族はいない |
|------------------|----------------|-----------------|

問5 あなたのお住まいの地区はどこですか。該当するものに「○」をつけて下さい。

- | | | | | |
|--------|--------|--------|---------|----------|
| 1. 東町 | 2. 梶野町 | 3. 関野町 | 4. 緑町 | 5. 中町 |
| 6. 前原町 | 7. 本町 | 8. 桜町 | 9. 貫井北町 | 10. 貫井南町 |

問6 現在のお住まいでの居住期間について、該当するものに「○」をつけて下さい。

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 1年未満 | 2. 1年以上5年未満 | 3. 5年以上10年未満 |
| 4. 10年以上15年未満 | 5. 15年以上20年未満 | 6. 20年以上 |

問12 あなたの感じる「お住まいの満足度」について、該当するものに「○」をつけて下さい。

設問項目	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
1. 住宅の広さについて	1	2	3	4
2. 収納スペースについて	1	2	3	4
3. 庭や共用部分の広さについて	1	2	3	4
4. 間取りの使いやすさや、部屋の数について	1	2	3	4
5. 住宅の古さ（築年数）について	1	2	3	4
6. トイレ・浴室の使い勝手について	1	2	3	4
7. 台所の水回りの使い勝手について	1	2	3	4
8. 駐車・駐輪スペースの使い勝手について	1	2	3	4
9. 防犯性能について	1	2	3	4
10. プライバシーの確保について	1	2	3	4
11. 建物の耐震性・耐久性について	1	2	3	4
12. バリアフリー(手すりの設置や段差解消)について	1	2	3	4
13. シックハウス対策について	1	2	3	4
14. 日当たり・風通しについて	1	2	3	4
15. 遮音性・断熱性について	1	2	3	4
16. 住宅ローンや家賃の負担について	1	2	3	4
17. 総合的な評価	1	2	3	4

問13 あなたの感じる「お住まいの周辺環境の満足度」について、該当するものに「○」をつけて下さい。

設問項目	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
1. 鉄道・バス等の公共交通機関について	1	2	3	4
2. 通勤・通学の利便性について	1	2	3	4
3. 日常の買い物の利便性について	1	2	3	4
4. 公園・広場等の公共空間について	1	2	3	4
5. 診療所・病院等の医療機関について	1	2	3	4
6. 文化・レクリエーション施設について	1	2	3	4
7. 教育環境について	1	2	3	4
8. 騒音・振動について	1	2	3	4
9. 生垣・建物・街路樹等の街並みについて	1	2	3	4
10. 隣接建物との間隔について	1	2	3	4
11. 交通事故等の安全対策について	1	2	3	4
12. 地震・火災等の災害対策について	1	2	3	4
13. 住宅周辺のバリアフリーの状況について	1	2	3	4
14. 自然環境について	1	2	3	4
15. 近所づきあいや地域の連帯感について	1	2	3	4
16. 子育てのしやすさについて	1	2	3	4
17. 総合的な評価	1	2	3	4

＜今後のお住まいについて伺います＞

問14 今後のお住まいについて、該当するものに「○」をつけて下さい。

1. このまま住み続けたい	→ 問19へ
2. いずれは住み替えたい	} → 問15へ
3. 住み替えの予定がある (概ね _____ 年後)	

問15 問14で2・3とお答えになった方に伺います。住み替える時期について、該当するもの1つに「○」をつけて下さい。

1. 定年退職するとき	2. 転職や転勤するとき
3. 子供が独立（結婚、就職等）するとき	4. 子供が進学するとき
5. 子供が産まれる・増えるとき	6. 親や子供と同居するとき
7. 良い物件が見つかったとき	8. 資金の調達ができたとき
9. 契約更新のとき	10. 老人ホーム等に転居するとき
11. その他 (_____)	

問16 住み替える場合、どのような点を重視しますか。お考えに近いもの3つに「○」をつけて下さい。

1. 公共交通機関の利用が便利なこと	2. 通勤・通学の利便性
3. 日常の買い物の利便性	4. 病院等の医療施設の利用が便利なこと
5. 文化・レクリエーション施設が充実していること	6. 教育環境が良いこと
7. 街並みや景観が良いこと	8. 防犯・防災面の安心
9. 高齢者や障害のある人が安心して暮らせること	10. 緑や水辺・空気等の自然環境が良いこと
11. 子育てしやすい環境であること	12. 家賃等の負担が少ないこと
13. 様々な行政支援が充実していること	
14. その他 (_____)	

問17 住み替える場合の転居先は、どのような所が良いとお考えですか。該当するもの1つに「○」をつけて下さい。

- | | |
|------------------|----------------|
| 1. 小金井市内 | 2. 小金井市の周辺 |
| 3. より都市的な利便性の高い所 | 4. より自然環境の豊かな所 |
| 5. その他 () | |

※「1」以外を回答された方は、具体の自治体名があればお書き下さい。()

問18 住み替える場合は、どのような住宅を探しますか。該当するもの1つに「○」をつけて下さい。

- | | |
|--------------------|------------------|
| 1. 持家（一戸建） | 2. 持家（集合住宅） |
| 3. 民間の賃貸住宅（一戸建） | 4. 民間の賃貸住宅（集合住宅） |
| 5. 社宅・公務員住宅などの給与住宅 | 6. 市営・都営等の公営住宅 |
| 7. 公社等の公共賃貸住宅 | |
| 8. その他 () | |

< 老後のお住まいについて伺います >

問19 老後（概ね定年退職後）の理想の住まい方について、お考えに近いもの1つに「○」をつけて下さい。

- | | |
|-------------------------|---------------|
| 1. 自分だけ、または配偶者と2人だけで暮らす | 2. 子供世帯と同居する |
| 3. 子供世帯の近くに暮らす | 4. 気の合う仲間と暮らす |
| 5. その他 () | |

問20 高齢者の方が安全・安心に暮らすため、現在のお住まいに必要となる修繕、または付加する機能として、該当するもの3つに「○」をつけて下さい。

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. 安全な玄関アプローチ | 2. 段差のない玄関 |
| 3. 段差のない床・廊下 | 4. 車いすで通ることができる廊下 |
| 5. 手すりのある玄関・廊下・階段 | 6. 手すりのあるトイレ・浴室 |
| 7. またぎやすい高さの浴槽 | 8. 使いやすい台所 |
| 9. 使いやすいドアノブやスイッチ | 10. 家庭用エレベーター |
| 11. 緊急通報システム | |
| 12. その他 () | |

問21 高齢者の方が安全・安心に暮らすために求められるものとして、お考えに近いもの1つに「○」をつけて下さい。

- | |
|---------------------------|
| 1. 高齢者向けの公営住宅を充実する |
| 2. 高齢者向けの民間賃貸住宅を充実する |
| 3. 有料老人ホームなど的高齢者向け施設を充実する |
| 4. 自宅で生活できるよう住宅を改善する |
| 5. 自宅で生活できるよう高齢者サービスを充実する |
| 6. 高齢者向けの住宅について情報を公開する |
| 7. 高齢者等を地域で支えるコミュニティを育成する |
| 8. その他 () |

＜住宅のリフォームについて伺います＞

問 22 リフォームを行った（行う予定のある）場所について、該当するもの全てに「○」をつけて下さい。

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| 1. 間取りの変更や増築 | 2. トイレ、台所、浴室等の設備の改善 |
| 3. 玄関や廊下の改修 | 4. リビングや寝室の改修 |
| 5. 断熱、防音、結露防止等の性能の改善 | 6. 内装の模様替え |
| 7. 屋根の葺き替え、外壁の改修 | 8. 手すりの設置・段差の解消等のバリアフリー化 |
| 9. 防犯施設の設置 | 10. 防火設備の設置 |
| 11. リフォームを行っていない（行う予定がない） | |
| 12. その他 () | |

問23 お住まいの耐震診断・耐震改修の状況について、該当するものに「○」をつけて下さい。

①耐震性	a. ある	b. ない	c. わからない
②耐震診断	a. 実施済み	b. 未実施	
③耐震改修	a. 実施済み	b. 未実施	理由 ()

問24 お住まいの省エネルギー設備の状況について、該当するものに「○」をつけて下さい。

1. 省エネルギー設備を設置している、または、設置の予定がある

2. 省エネルギー設備を設置していない、または、設置の予定がない

※「1」と回答された方は、設置を行った（行う予定のある）設備全てに「○」をつけてください。

a. 太陽光発電

b. 都市ガス発電

c. 省エネルギー給湯器

d. 複層ガラス

e. 断熱性のある外壁（外断熱）

f. 断熱性のある内壁や壁紙

g. その他（

）

＜コミュニティのあり方について伺います＞

問25 近所づきあいについて、該当するもの1つに「○」をつけて下さい。

1. 親しく付き合っている

2. 世間話をする程度である

3. 挨拶を交わす程度である

4. 無干渉であり、顔を知らない人もいる

5. その他（

）

問26 自治会への加入状況について、該当するものに「○」をつけて下さい。

1. 加入しており、活動に参加している

2. 加入しているが、活動には参加していない

3. 加入したいが、機会がなく、方法もわからない

4. 加入していないし、必要性も感じない

5. その他（

）

問27 今後のコミュニティのあり方について、お考えに近いもの1つに「○」をつけて下さい。

1. 子育てや高齢者の介護等について、地域の住民みんなで助け合いながら生活する

2. 個々の生活には干渉しないが、祭や運動会等の活動は住民同士で協力しながら生活する

3. あまり干渉しあわず、お互いのプライバシーを守りながら生活する

4. その他（

）

資料3 策定の経緯

1 住宅マスタープラン策定の経緯

日 時	内 容
平成22年 8 月18日	第 1 回 小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会
平成22年 9 月17日	第 1 回 小金井市住宅マスタープラン策定委員会
平成23年 2 月 9 日	第 2 回 小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会
平成23年 3 月 1 日	第 2 回 小金井市住宅マスタープラン策定委員会
平成23年 5 月18日	第 3 回 小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会
平成23年 5 月25日	第 3 回 小金井市住宅マスタープラン策定委員会
平成23年 8 月26日	第 4 回 小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会
平成23年 9 月26日	第 4 回 小金井市住宅マスタープラン策定委員会
平成23年10月21日	第 5 回 小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会
平成23年11月16日	第 5 回 小金井市住宅マスタープラン策定委員会
平成23年11月28日 ～平成23年12月27日	パブリックコメント
平成24年 1 月20日	第 6 回 小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会
平成24年 2 月10日	第 6 回 小金井市住宅マスタープラン策定委員会

(1) 小金井市住宅マスタープラン策定委員会

①委員名簿（敬称略）

選出区分	委員名	所属等
公募市民	酒井 恭子	小金井市民
	田村 千加子	小金井市民
	成瀬 傳	小金井市民
関係機関・団体の代表者	渡辺 正信 (木村 宣代)	東京都都市整備局住宅政策推進部企画担当課長
	小磯 里美	社団法人東京都宅地建物取引業協会小金井支部
	馬場 靖孝	首都圏マンション管理士会東京むさしの支部
	亘理 鐵哉	公益法人小金井市商工会
学識経験を有する者	◎宇於崎 勝也	日本大学理工学部准教授
	○廣野 桂子	日本大学大学院グローバル・ビジネス研究科教授
市職員	佐久間 育子 (伏見 佳之)	小金井市福祉保健部長 (小金井市介護福祉課長)

※「◎」は委員長、「○」は副委員長、「（ ）」は前任者

②協議内容

日時	協議内容
第1回 平成22年9月17日	(1) 住宅マスタープラン策定スケジュール (2) 住宅マスタープランの目的と位置づけ、住宅の現状等について (3) 市民アンケートの設問について
第2回 平成23年3月1日	(1) 現行計画の検証について (2) 分譲マンション実態調査の結果について (3) 市民アンケートの結果について (4) 住宅施策の課題について
第3回 平成23年5月25日	(1) 平成22年度報告について (2) 住宅施策の基本目標と施策の体系について
第4回 平成23年9月26日	(1) 小金井市住宅マスタープラン (2) 分譲マンション等位置図について (3) 用語解説について
第5回 平成23年11月16日	(1) 具体的施策の設定の確認 (2) パブリックコメントの実施の確認
第6回 平成24年2月10日	(1) 「小金井市住宅マスタープラン（素案）」に対するパブリックコメントの結果について

(2) 小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会

①委員名簿

所 属	委 員 名
◎都市整備部長	酒井 功二 (大矢 光雄)
○まちづくり推進課長	関根 久史
企画政策課長	天野 建司 (西田 剛・天野 建司)
経済課長	當間 光弘
環境政策課長	石原 弘一
地域福祉課長	梶野 ひづる (堀池 浩二)
障害福祉課長	堀池 浩二 (佐久間 育子)
介護福祉課長	高橋 美月 (伏見 佳之)
子育て支援課長	高橋 正恵 (川村 久江)
都市計画課長	西川 秀夫 (酒井 功二)
地域安全課長 (第4回より)	大澤 秀典

※「◎」は会長、「○」は副会長、「()」は前任者

②協議内容

日 時	協 議 内 容
第1回 平成22年8月18日	(1) 計画の目的と位置づけについて (2) 上位関連計画について (3) 策定スケジュールについて (4) 小金井市の住宅の現状等について (5) 市民アンケート調査の設問について
第2回 平成23年2月9日	(1) 現行計画の検証について (2) 市民アンケートの結果について (3) 住宅施策の課題について
第3回 平成23年5月18日	(1) 平成22年度報告について (2) 住宅施策の基本目標と施策の体系について
第4回 平成23年8月26日	(1) 住宅施策の基本目標と施策の体系について (2) 住宅施策の展開について
第5回 平成23年10月21日	(1) 小金井市住宅マスタープランについて
第6回 平成24年1月20日	(1) 「小金井市住宅マスタープラン(素案)」に対する パブリックコメントの結果について

資料4 用語解説

【あ行】

語句	説明
空き家	賃貸住宅における未入居住宅や売却中の住宅、老朽化のため使用していない住宅。
あんしん居住制度	高齢者が安心して生活できるよう「見守りサービス（安否の確認や緊急時の対応サービス）」「葬儀の実施」「残存家財の片付け」を有料で受けることができる制度。
生け垣造成助成	新たに生け垣をつくる場合、または、既存のブロック塀等を取り壊して生け垣に作り変える場合に、費用の一部を助成する制度。
雨水浸透ます	河川の氾濫や地盤沈下の防止、地下水や湧水の保全・回復のため、ますに集められた雨水を地中に浸透させる装置。
雨水貯留施設	庭の水遣りの節水、災害時の利用、地下水資源の利用抑制などを目的とした雨水の貯留施設。

【か行】

語句	説明
家族類型別世帯	<p>①単独世帯：世帯人員が一人の世帯。</p> <p>②親族世帯：二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のいる世帯。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・核家族世帯：夫婦のみの世帯、夫婦と子供から成る世帯、男親と子供から成る世帯、女親と子供から成る世帯。 ・その他の親族世帯：核家族世帯以外の親族世帯。 <p>③非親族世帯：二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある者がいない世帯。</p>
管理組合	<p>建物の区分所有等に関する法律に基づき、分譲マンションや団地等を区分所有する区分所有者によって構成される団体。</p> <p>分譲マンションの区分所有者全員から構成され、予算の立案や決算・事業報告、次年度事業計画、管理規約の改正、法定点検、長期修繕計画等、マンション運営に必要な事項の協議・決議を行う組織。</p>
公社住宅	東京都住宅供給公社が管理・運営を行う住宅。
公的賃貸住宅	都営住宅、市営住宅、公社住宅、UR住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等の住宅。
公的保証人制度	保証人がいないために転居先の確保が困難な高齢者や障がいのある方に対し、市が保証人となることで、民間賃貸住宅への転居を支援する制度。
高齢化率	65歳以上の高齢者人口が、全人口に占める割合。
高齢者緊急通報システム	慢性疾患等で常時注意が必要な高齢者に無線発報器等（ペンダント等）を貸与し、急病等の緊急時に東京消防庁や民間緊急通報事業者に通報するシステム。
高齢者住宅	小金井市高齢者住宅条例に基づき管理する高齢者専用の賃貸住宅。市内に5箇所、164戸ある。

【 か 行 】 つづき

語句	説明
高齢者自立支援住宅改修給付事業	日常生活動作に困難があり住宅の改修が必要と認められる高齢者の自立を支援するため、居室等の住宅改修費の一部を補助する制度。
コーポラティブ住宅	住宅の購入を考えている人たちが組合を結成し、その組合が事業主となって、土地の取得、建物の設計、工事の発注等を行い建設する集合住宅で、通常のマンションと比較し低価格で購入ができ、居住者相互の理解とコミュニケーションが促される等のメリットがある。

【 さ 行 】

語句	説明
最低居住水準	住生活基本計画（全国計画）において定められており、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。 ・単身者：25 m ² ・2人以上の世帯：10 m ² ×世帯人数+10 m ² ※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人として算定する等の決まりがある。
市営住宅長寿命化計画	市営住宅の安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新費用の削減に向けた基本的な方針を示す計画。
修繕積立金	分譲マンションを維持・保全していくために必要な修繕を行うため、管理費とは別会計で積み立てられるもの。
住宅ストック	現存する住宅の数。
住宅性能表示制度	平成12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。 法律に基づき客観的に評価された住宅の性能をわかりやすく表示し、消費者による住宅性能の比較を可能とすることにより、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するための制度。
住宅セーフティネット	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭など、住宅を確保するのが困難な方に対して、必要な支援を提供するための仕組みや制度。
住宅・土地統計調査	住宅に関する実態並びに土地の保有状況、その他住宅等に居住している世帯に関する実態を5年ごとに調査し、住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とした調査。
住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度	地球温暖化の原因である温室効果ガスを削減するため、太陽光発電設備などの住宅用新エネルギー機器の購入費の一部を助成する制度。
重度身体障がい者緊急通報システム	一人暮らしの重度の障がいがある方に無線発報器等（ペンダント等）を貸与し、急病等の緊急時に東京消防庁や民間緊急通報事業者に通報するシステム。
障がい者住宅設備改善	障がいのある方の生活を支援するため、居室等の住宅改修費の一部を補助する制度。
障がい者向けグループホーム・ケアホーム	障がいのある方が地域社会において自立した日常生活を営むため、援助、介護や支援等を受けながら共同生活を行う施設。
セットバック	建築物の外壁を敷地境界線から後退させて建てること。
専用住宅	居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅。

【 た 行 】

語句	説明
耐震改修促進計画	耐震改修促進法に基づき、災害に強いまちづくりを実現するために、平成 20 年 3 月に策定した計画。
耐震化率	建築基準法において新耐震基準（昭和 56 年施行）を満たす住宅が、全住宅に占める割合。
耐震基準	一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない住宅が建築されるよう、建築基準法で定められた基準。
第 4 次小金井市基本構想	市の上位計画であり、市政活動の総合的かつ計画的な取り組みの指針、市民、団体及び事業者が、地域社会において活動をする際の指針、国、東京都、企業などに対し、本市が目指すまちづくりへの理解と積極的な協力を得る指針となるもの。
地区計画	地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けてまちづくりを進めていく手法。
長期修繕計画	長期的な分譲マンションの居住環境の確保と資産価値の維持・向上を図るために必要となる、大規模修繕、設備交換工事等の項目、期間、金額等について定めた計画。
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規定する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。
長期優良住宅認定制度	長期優良住宅の普及の促進に関する法律で定める基準に基づき、長期優良住宅としての認定を申請することができる制度。 認定を受けた長期優良住宅は、税制上の優遇措置が受けることができる。
低炭素社会	地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出を、低く抑えた社会。
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。
東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例	震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進し、震災から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を確保するための条例。
都営住宅	公営住宅法に基づく住宅のうち、東京都が管理・運営を行う住宅。
特定緊急輸送道路	主要な防災拠点、空港や港湾などを結ぶ道路、他県からの緊急支援物資や救援活動の受け入れのための主要な道路の機能を確保するための道路、災害時の区市町村本部を設置する区市町村庁舎との連絡に必要な緊急輸送道路等。
都市計画マスタープラン	都市計画法に基づき、都市全体及び地域レベルで、将来のまちのあるべき姿やまちづくりの方針等を検討し、都市づくりや地域づくりで目指すべき将来像を推進するために策定したもの。
都市再生機構住宅 (UR住宅)	独立行政法人 都市再生機構が管理・運営を行う住宅。

【 は 行 】

語句	説明
ハザードマップ	自然災害等による被害を予測し、その被害範囲を地図上に示したものの。
バリアフリー	高齢者や障がい者等の日常生活行動の制約をできる限り排除した設計、仕様のこと。床の段差解消、手すりの設置等がある。
バリアフリーのまちづくり基本構想	バリアフリーのまちづくりを総合的に推進するための指針となるもの。
分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合による耐震化の検討や、耐震診断、改修設計、工事など、各段階において、管理組合に対して適切な助言を行う専門家を派遣する制度。
防災マップ	自然災害が発生した場合に、住民が自主的かつ迅速に避難するために必要な情報（避難場所や避難路、危険地域及び医療機関の場所など）を地図上に示したものの。

【 ま 行 】

語句	説明
マイホーム借上げ制度	一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が行っており、50歳以上の方からマイホームを終身で借上げ、これを主として子育て期の家族に転貸して家賃収入を利用者に支払う制度。
まちづくり条例	小金井市基本構想に基づき、安心して暮らせる活力に満ちたまちづくりの実現に寄与することを目的として定めた条例。
マンション改良工事助成（利子補給）	分譲マンションの適正な維持管理を促進するため、建物の共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化など、計画的に改良・修繕する管理組合に対し、東京都が独立法人住宅金融支援機構と連携した助成（利子補給）を実施する制度。
マンションみらいネット	マンション管理組合の運営状況等（建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など）を財団法人マンション管理センターのコンピュータに登録し、インターネットを通して随時閲覧できるもの。
緑の基本計画	都市緑地法に基づき、緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定めるもの。
木造住宅の耐震診断・耐震改修助成制度	昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅について、耐震診断費用の一部を助成する制度。 また、木造住宅耐震診断を行った結果、耐震改修が必要と認められる住宅について、耐震改修費用の一部を助成する制度。

【 や 行 】

語句	説明
家賃債務保証制度	高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯および解雇等による住居退去者世帯が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度。
誘導居住水準	<p>誘導居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）において定められており、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる居住面積。誘導居住面積水準には、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」に分かれる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般型誘導居住面積水準＝25 m²×世帯人数+25 m²（単身は55 m²） ・都市居住型誘導居住水準＝20 m²×世帯人数+15 m²（単身は40 m²） <p>※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人として算定する等の決まりがある。</p>
ユニバーサルデザイン	年齢や障がいの有無などにかかわらず、すべての人にとって使いやすいデザイン。
用途地域	土地の使われ方の混在を防ぐことを目的として、住居、商業、工業等市街地の大枠とした土地利用を定めたもの。（12種類）
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域で、小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校等が建てられる。
第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域で、小中学校等のほか、150 m ² までの一定の店舗等が建てられる。
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域で、病院、大学、500 m ² までの一定の店舗等が建てられる。
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域で、病院、大学等のほか、1,500 m ² までの一定の店舗や事務所等が建てられる。
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域で、3,000 m ² までの店舗、事務所、ホテル等は建てられる。
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域で、店舗、事務所、ホテル、カラオケボックス等は建てられる。
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。
近隣商業地域	近隣住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便性を図る地域で、住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店等の商業等の業務の利便性の増進を図る地域で、住宅や小規模の工場も建てられる。
準工業地域	主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域で、危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。
工業地域	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられる。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。
工業専用地域	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル等は建てられない。

【小金井市住宅マスタープランにおける主な用語の使い分け】

用語	使い方
実現します	目標達成がほぼ確実あるいは、達成に向け強い意志を示す場合。
整備します	(市が) 施設を建設したり、システムを構築する場合。
実施します (行います)	(市が) 具体的な事業・取り組みの実施を確実に行うことを表現したい場合。
推進します (進めます)	目標に向かい市が主体となって事業や活動に取り組む場合。
拡充します	(市が) 現在の事業の枠組みを広げ、量的な拡大を目指す場合。
充実します	(市が) 現在の事業の枠組みを変更せず、質的向上を目指す場合。
促進します	(市が) 目標に向かった活動を他団体や市民が行うよう働きかける場合。
努めます	目標達成の可能性は不確定であるものの、何らかの活動を行う意志がある場合。 課題・困難を承知でそれを克服しようとする意志を持っている状態を示す。
図ります	実施事業については明確なイメージはないものの、何らかの目標達成を目指す場合。ただし、意志は「努める」より弱い。
目指します	目標を掲げること。(個別具体的な目標よりも少し抽象的な目標に使う方が望ましい)
検討します	実現の有無が不確定であったり、十分な議論が尽くされていないテーマであるものの、必要性を認識する場合。

小金井市住宅マスタープラン

編集・発行 平成24年3月
小金井市都市整備部まちづくり推進課
〒184-8504 小金井市本町六丁目6番3号
Tel 042-387-9861 / Fax 042-386-2619
<http://www.city.koganei.lg.jp/>

表紙：小金井市イメージキャラクター こきんちゃん

古紙を配合しています

