

小金井市住宅マスタープラン（案）
（令和４年度～令和１３年度）

小金井市

使用フォント一覧

章タイトル MSゴシック 太字 20pt

見出し1段目 MSゴシック 太字 14pt

(1) 見出し2段目 MSゴシック 太字 12pt

① **見出し3段目 MSゴシック 11pt**

本文 MS明朝 10.5pt

出展・資料・注意書きなど MS明朝 9pt

■**図・表タイトル MSゴシック 10pt** (図タイトルは図の下、表タイトルは表の上)

第3章現況概要部分 HG創英角ゴシックUB 10.5pt

目次

小金井市住宅マスタープラン

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 上位計画等の整理

1 住生活基本計画（全国計画） 令和3年3月（国土交通省）	3
2 東京都住宅マスタープラン（令和4年3月予定）	4
3 第5次小金井市基本構想・前期基本計画（令和3年度策定予定）	5
住宅政策コラム1 住宅セーフティネット法及び新たな住宅セーフティネット制度について	6
住宅政策コラム2 住宅確保要配慮者とは	7
住宅政策コラム3 居住支援協議会について	7

第3章 現状と動向の整理

1 小金井市の概要	8
2 人口と世帯の動向	10
3 住宅ストックの状況	17
4 住環境の状況	27
5 住宅市場の状況	28
6 地価の動向	29
7 市民の意向	30
8 賃貸住宅所有者の意向	32
9 ワークショップにおける意向	34

第4章 小金井市の住宅施策の特徴と課題

1 人口と世帯の動向における特徴と課題	35
2 住宅ストックの状況における特徴と課題	35
3 住環境・住宅市場・地価の状況における特徴と課題	36
4 市民意向における特徴と課題	36
5 賃貸住宅所有者の意向における特徴と課題	37
6 ワークショップから見る特徴と課題	37
7 今後の方向性のまとめ	38

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	40
2 基本目標	40
3 住宅施策の体系	42

第6章 住宅施策の内容

基本目標1 誰もが暮らしやすいまちづくり	44
1 ライフステージに応じて安心して暮らせる住環境の形成	44
2 住宅確保に配慮を要する方が安心して暮らせるまちづくり	50
3 地域で支え合えるコミュニティの形成	53
基本目標2 安全で快適に暮らせる住環境の形成	54
1 安全・安心なまちづくり	54
2 良質な住宅ストックの供給・活用の促進	61
3 みどり豊かで快適な住環境の実現	67

第7章 重点供給地域の設定

第8章 実現に向けた取組

1 施策の実現に向けた実施スケジュール	72
2 市民・事業者等との協働	79
3 住宅マスタープランの進行管理	80

資料編

資料1 関連法令	83
資料2 東京都の住宅施策	85
資料3 住生活基本法（平成十八年六月八日法律第六十一号）	86
資料4 小金井市民意向調査	90
資料5 賃貸住宅所有者意識調査	110
資料6 市民ワークショップ	132
資料7 策定の経緯	133

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、平成13年度の改定後、平成23年度には、多様化する住宅へのニーズに対応するため、「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、平成28年3月、令和3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、平成23年度、平成28年度、令和3年度に計画の見直しが実施されています。

こうした中、現行の「小金井市住宅マスタープラン」策定から10年が経過し、市民の世帯構成、生活スタイル、雇用環境等の社会情勢の変化や住宅関連の計画・法令等の見直しにより、住宅に対するニーズは多様化、高度化しています。

防災面では、平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震によるブロック塀の倒壊による被害が生じ、都においても、首都直下型地震の危険性が指摘されるなど、住宅ストックの保全・老朽化対策が急がれています。

また近年では、新型コロナウイルス感染症の拡大により、人々の生活に大きな影響を及ぼし、住宅の確保に配慮を要する方々への支援の重要性も増しています。

これらの変化に対応し、市民の安全・安心な暮らしを支える住宅・住環境の整備を進めるため、住宅施策の総合的な計画である「小金井市住宅マスタープラン」を改定するものです。

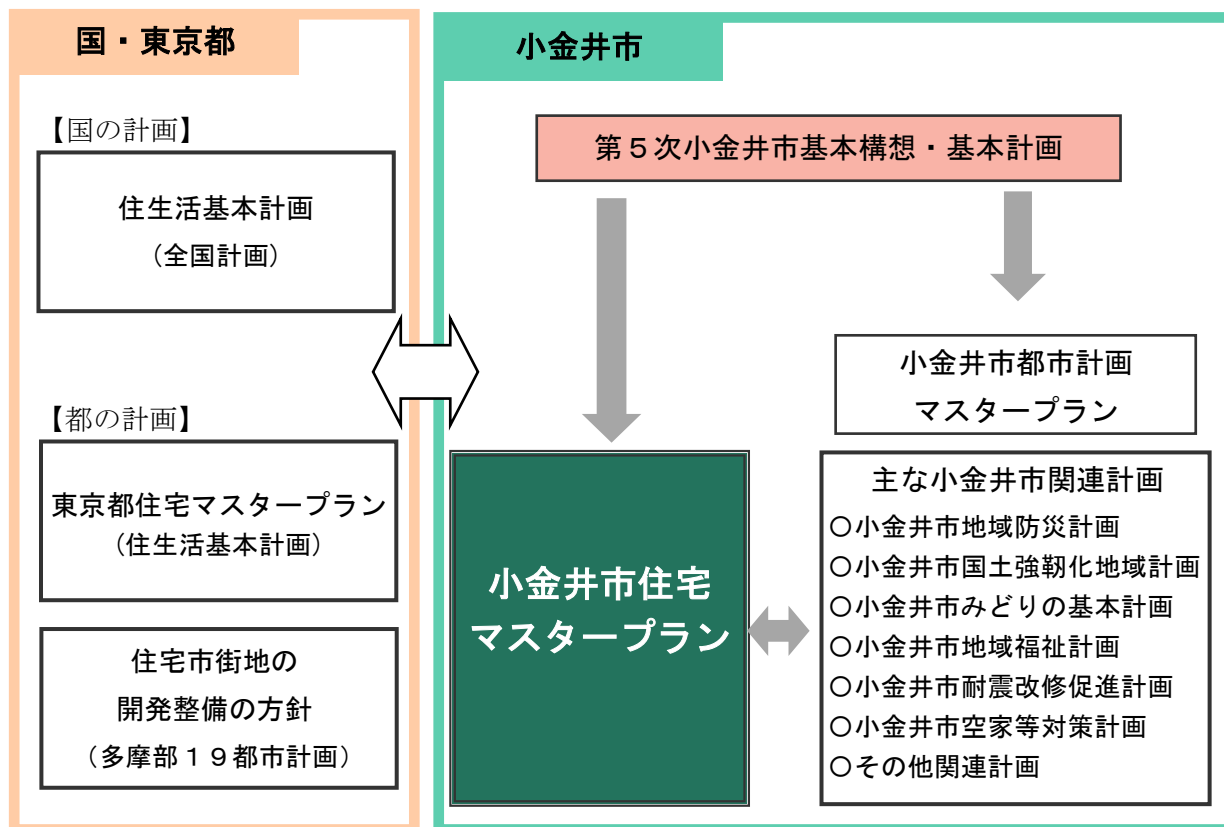
2 目的

本計画は、「第5次小金井市基本構想¹」における将来像「いかそうみどり 増やそう笑顔 つなごう人の輪 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。

¹ 第5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、小金井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

3 計画の位置づけ

市の上位計画である「第5次小金井市基本構想・基本計画」、「小金井市都市計画マスタープラン¹⁾」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、小金井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、令和4年度から令和13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。

¹⁾ 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の。小金井市都市計画マスタープランは平成14年3月に策定され、平成24年3月、令和4年3月に見直しが行われている

第2章 上位計画等の整理

1 住生活基本計画（全国計画） 令和3年3月（国土交通省）

本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来、住宅ストック量の充足等の社会経済情勢の著しい変化を踏まえ、平成18年6月、40年間にわたって住宅の「量」の確保を主眼としてきた「住宅建設計画法」が廃止され、「質」の向上を目指し、国民の住生活の安定の確保及び向上を促進する「住生活基本法」が制定されました。さらに、同年9月には、同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後は、平成23年3月、平成28年3月、令和3年3月の3度にわたって計画の見直しが行われ、「社会環境の変化」の視点、「居住者・コミュニティ」の視点、「住宅ストック・産業」の視点から8つの目標が設定されました。今回の改定では、「社会環境の変化」の視点の中に「働き方改革」「新型コロナウイルス感染症」「5G等の情報インフラ」、「災害対策」等が記載されました。

■表2 - 1 住生活基本計画（全国計画）改定の視点・目標

視点	目標
①「社会環境の変化」の視点	目標1 「新たな日常」やDX ¹ の進展等に対応した新しい住まい方の実現
	目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
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の実現
	目標4 多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる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 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
	目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

¹ DX（デジタルトランスフォーメーション）：行政においては、行政サービスにデジタル技術やデータを活用して、住民の利便性を向上させるとともに、デジタル技術やAIなどの活用により業務効率化を図り、人的資源を行政サービスの更なる向上につなげていくこと

2 東京都住宅マスタープラン（令和4年3月予定）

東京都では、平成3年に第1次住宅マスタープランを策定して以来、5年ごとに改定を行っており、令和4年3月に「東京都住宅マスタープラン（第7次）」が策定される予定です。

東京都住宅マスタープラン（第7次）では、成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい住宅政策の考え方を踏まえ、10の目標と、目標別の具体的な施策の方向が示されました。今回の改定では、新たな目標として、「新たな日常に対応した住まい方の実現」、「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」、「空き家対策の推進による地域の活性化」が示されています。

■表2・2 東京都住宅マスタープラン（第7次）の目標と具体的な施策の方向①

目標	具体的な施策の方向
目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現	① 新たな日常に対応した住宅の普及
	② 新たな日常に対応した住環境の整備
	③ デジタルを活用した利便性の向上
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	① 住宅のゼロエミッション化
	② 環境に配慮した住宅市街地の形成
	③ 緑豊かな住宅市街地の形成
目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	① より困窮度の高い都民への都営住宅 ¹ の的確な供給
	② 公共住宅の有効活用
	③ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
	④ 住宅確保要配慮者の居住支援
	⑤ 住宅のバリアフリー化 ² の促進
目標4 住まいにおける子育て環境の向上	① 子育て世帯向け住宅の供給促進
	② 子育てに適した住環境の整備
	③ 近居や多世代同居の促進
目標5 高齢者の居住の安定	① 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進
	② 民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進
	③ 高齢者の円滑な住み替えの支援
目標6 災害時における安全な居住の持続	① 地震に対する住宅の安全性の向上
	② 木造住宅密集地域の改善
	③ 風水害への対策
	④ 災害に強いまちづくり
	⑤ 災害時に住み続けられる住宅の普及
	⑥ 被災後の住宅の確保
目標7 空き家対策の推進による地域の活性化	① 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の促進
	② 空き家の状況に応じた適時適切な対応
	③ 地域特性に応じた空き家施策の展開
	④ 都の空き家施策の計画的な展開

¹ 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

² バリアフリー化：障がいのある方や高齢者などに対する障壁（バリア）を取り除くこと及びそうした考え方（ユニバーサルデザインとは、これに対して、年齢、性別、身体などの特性や違いを超えて、初めから、全ての人が利用できるような設計）

目標	具体的な施策の方向
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	① 良質な家づくりの推進
	② 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備
	③ 消費者や住宅所有者に対する普及啓発
目標 9 安全で良質なマンションストックの形成	① マンションの適正な管理の促進
	② 老朽マンション等の再生の促進
目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生	① 良好な地域コミュニティの実現
	② 公共住宅団地等の団地再生
	③ 地域特性に応じた都営住宅の建替え
	④ 地域の課題を踏まえたまちづくり

出典：「成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について中間のまとめ（案）」
（令和3年度第1回東京都住宅政策審議会（令和3年9月10日）資料）

3 第5次小金井市基本構想・前期基本計画（令和3年度策定予定）

小金井市では、市民のしあわせの増進を図ることを目的に、令和12年度における将来像を「いかそうみどり 増やそう笑顔 つなごう人の輪 小金井市」とした第5次小金井市基本構想を策定しました。

基本構想では、「みんなで幸せになる まちづくり」「みんなで進める まちづくり」「未来につなげる まちづくり」をまちづくりの基本姿勢として、将来像の実現に向け、取り組む政策を6つに整理しています。

政策の取組方針

①環境と都市基盤	自然と都市が調和した人に優しいまち
②地域と経済	安心して過ごせる暮らしやすいまち
③子どもと教育	心豊かにのびのびと子どもが育つまち
④文化と生涯学習	一人ひとりが自分らしく輝いて生きることができるまち
⑤福祉と健康	誰もがいきいきと暮らすことのできるまち
⑥行政運営	開かれた市政で誰からも信頼されるまち

前期基本計画においては、「1 環境と都市基盤」の中で、「施策5 住環境の整備」が施策の1つとして位置づけられています。施策を通じて実現を目指す、「目指す姿」と、課題に取り組む、目指す姿を実現するための「施策の方向性」の概要は、以下のとおりです。

■表2-3 前期基本計画における住環境の整備に関する施策の概要

目指す姿	宅地内の緑化推進、良質な住宅の供給、施設の耐震化や長寿命化、バリアフリー化の推進などによる、自然と調和した、安全かつ快適で住み心地の良いまち
施策の方向性	①自然と調和した快適な住環境の整備と保全
	②安全な暮らしを支える住環境の形成
	③住宅施策の促進
	④雨水浸透施設 ¹ の整備推進

¹ 雨水浸透施設：「雨水浸透ます」や「雨水浸透管」など雨を地中へ浸透させるためのますや管などの施設

住宅セーフティネット法及び新たな住宅セーフティネット制度について

国では、急速に進む高齢化に対応するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正や、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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（住宅確保要配慮者）¹ に対する賃貸住宅の供給の促進を目的とした「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法 平成19年制定）」を平成29年に改正することで、新たな課題への対応を図っています。

制度創設の背景

住宅確保要配慮者の状況

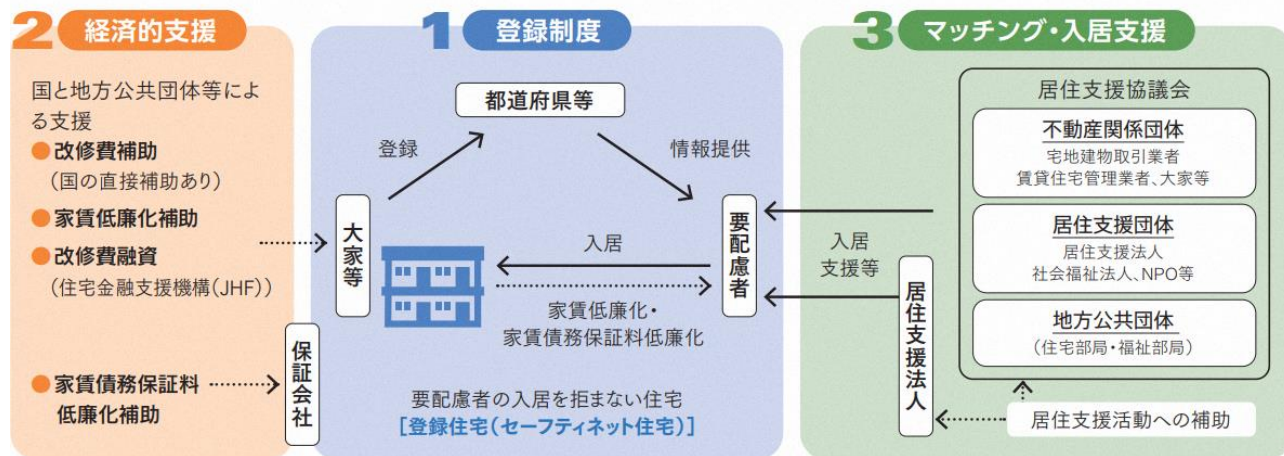
- 高齢者の単身世帯が大幅増
- ひとり親世帯は特に低収入
- 若年層の収入はピーク時から1割減
- 家賃滞納等への不安から単身高齢者、生活保護受給者等に対して入居拒否感のある大家等が一定数存在
- 子どもを増やせない若年夫婦（家が狭いことが理想の子ども数を持たない要因の一つ）

住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



出典：「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」（国土交通省作成）

¹ 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

住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者とは、①低所得・低資産であるなど経済力が低い、②世帯の特性に適した住宅が市場で十分取引されていないこと、③社会関係力が弱いなどの属性等により入居制限を受けやすい、または自力では的確な選択が困難だから市場で適正な水準の住宅を円滑に確保することが難しい方です。

■表2-4 住宅確保要配慮者の対象者

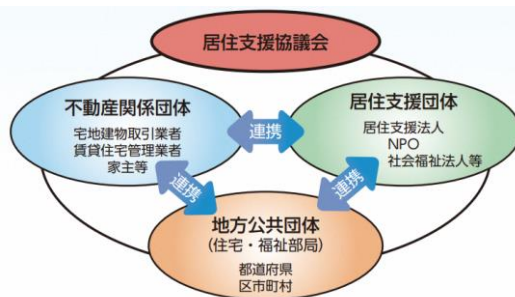
根拠法令等	対象者
住宅セーフティネット法	低額所得者
	被災者（発災後3年以内）
	高齢者
	障がい者
	子ども（高校生相当以下）を養育している者
国土交通省令	外国人
	中国残留邦人
	児童虐待を受けた者
	ハンセン病療養所入所者
	DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
	拉致被害者
	犯罪被害者
	矯正施設退所者
	生活困窮者
	東日本大震災等の大規模災害の被災者（発災後3年以上経過）
	都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
東京都住宅確保要配慮者 賃貸住宅供給促進計画	海外からの引揚者
	新婚世帯
	原子爆弾被爆者
	戦傷病者
	LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
	U I J ターンによる転入者
	住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

居住支援協議会について

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第51条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです。

居住支援協議会の主な設立目的・理由

- 空き家問題、住宅確保要配慮者についての課題解決のため
- 居住支援についての既存取り組みがあったため
- 住生活基本計画等に設立を位置付けたため
- 新たな住宅セーフティネットが施行されたため
- 関係団体からの要望があったため
- 議会からの要望や、首長指示
- 国や県からの働きかけがあったため



住宅確保要配慮者に必要な支援を協議・実施

資料：東京都居住支援協議会パンフレット

第3章 現状と動向の整理

1 小金井市の概要

(1) 位置

小金井市は、都心から約25kmの西方に位置し、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、11.30km²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

小金井市は、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¹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、東京都武蔵野市の武蔵境駅と府中市の是政駅を結ぶ西武多摩川線が、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。

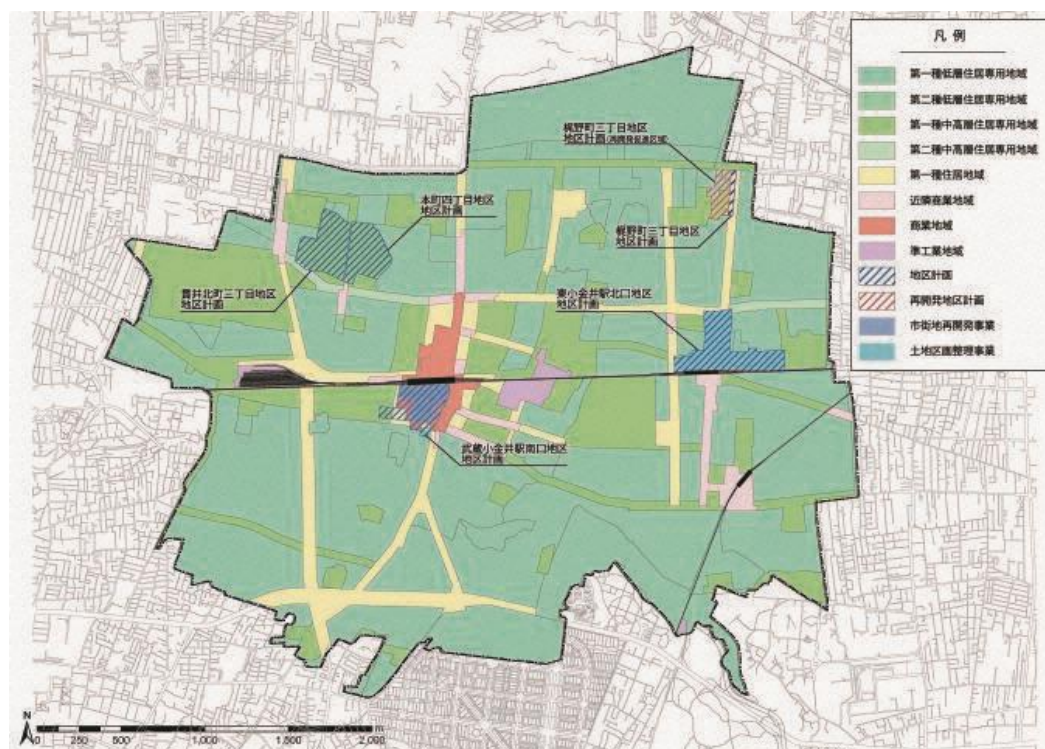
¹ 国分寺崖線（はけ）：湧水が多く、野鳥や小動物の生活空間として貴重な自然地である、多摩川が南へ流れを変える過程で武蔵野台地を削り取ってできた、河岸段丘の連なり

(4) 用途地域¹の指定状況

小金井市の用途地域は、駅周辺や幹線道路沿いに商業地域や近隣商業地域が指定されていますが、市域全体の4.5%であり、市域の94.5%は住居系の用途地域が指定されています。このうち、第一種低層住居専用地域は市域全体の65.1%を占めており、最も多く指定されています。

■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	94.0	8.3
第二種住居地域	—	—
準住居地域	—	—
近隣商業地域	30.2	2.7
商業地域	20.0	1.8
準工業地域	12.5	1.1
工業地域	—	—
工業専用地域	—	—
計	1,133.0	100.0



■図3-2 小金井市用途地域の指定状況

出典：東京都都市計画地理情報システム（平成29年10月版）、
小金井市（都市計画マスタープラン中間報告資料）

¹ 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

2 人口と世帯の動向

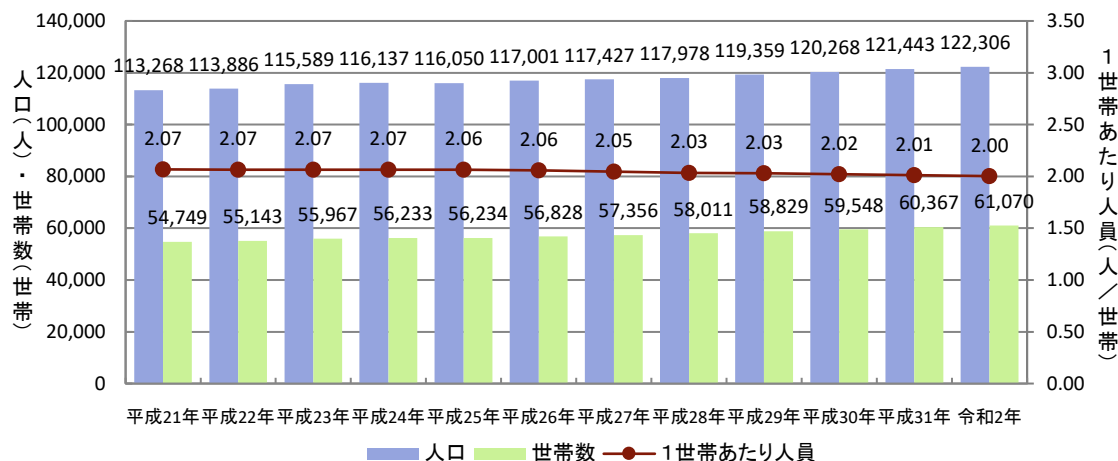
(1) 総人口及び世帯数

① 人口・世帯数の推移

人口・世帯数ともに近年増加傾向である

人口をみると、令和2年現在、122,306人となっています。小金井市の人口は徐々に増加してきたが、特に平成29年以降その傾向がさらに顕著となっています。

世帯数をみると、令和2年現在、61,070世帯となっており、人口と同様増加を続けています。



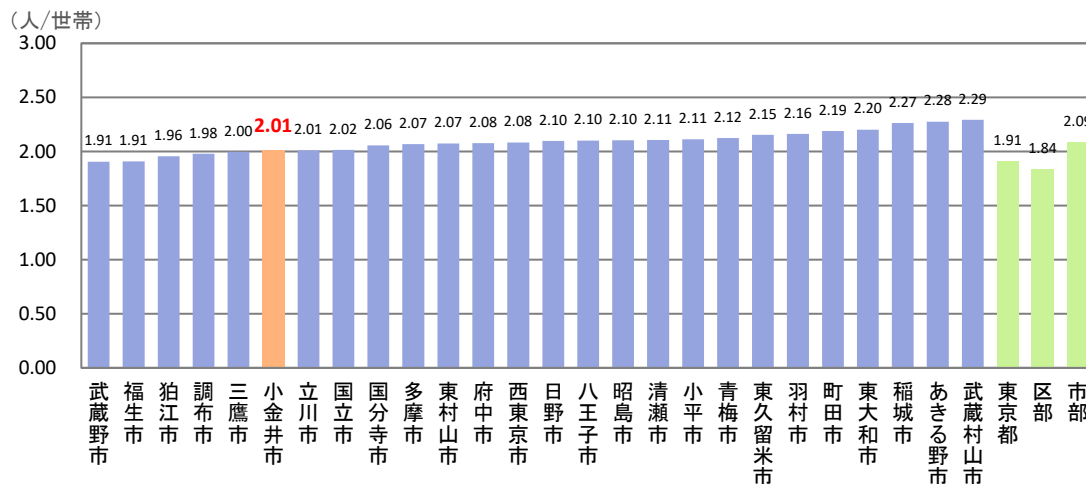
■図3 - 3 人口・世帯数の推移

資料：住民基本台帳（各年1月1日時点）

② 世帯あたり人員の都市比較

世帯人員は市部平均より少ないが東京都平均より多い

世帯あたりの人員は、令和元年現在、2.01人/世帯となっており、市部平均の2.09人/世帯を下回っていますが、東京都平均の1.91人/世帯より多くなっています。



■図3 - 4 世帯あたり人員の都市比較

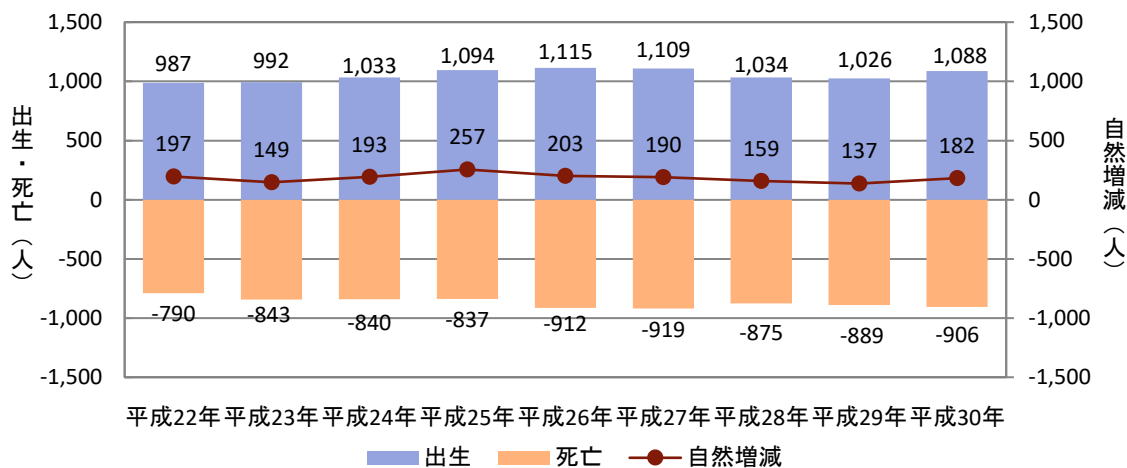
資料：住民基本台帳（平成31年1月1日時点）

(2) 出生及び転出入による人口の推移

① 自然動態の推移

毎年100人以上の自然増傾向にある

平成24年以降、年間1,000人以上の出生数を維持しており、自然増減も100人以上の自然増が続いています。



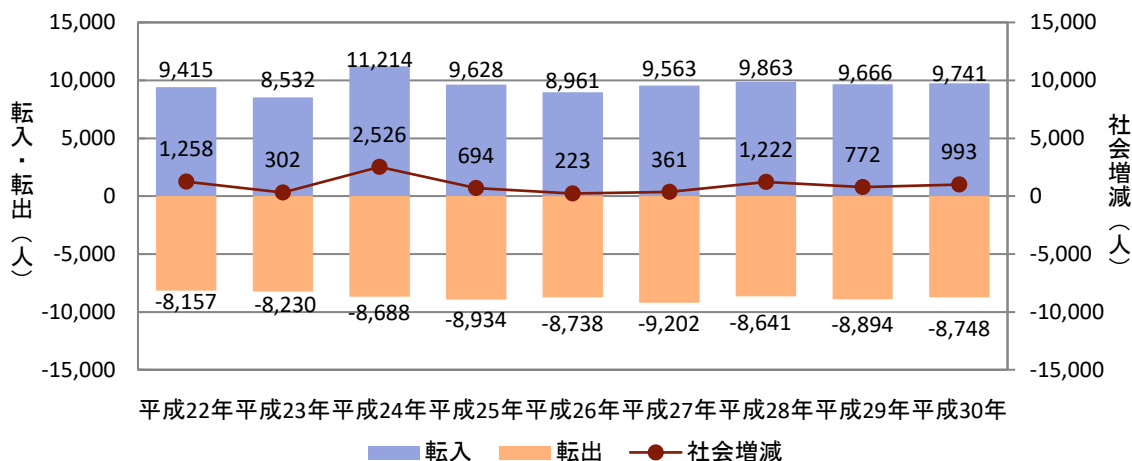
■図3 - 5 自然動態の推移

資料：住民基本台帳

② 社会動態の推移

毎年社会増傾向にある

平成22年以降、増加数には各年で差がみられるものの、毎年転入転出の差では増となる社会増傾向にあります。



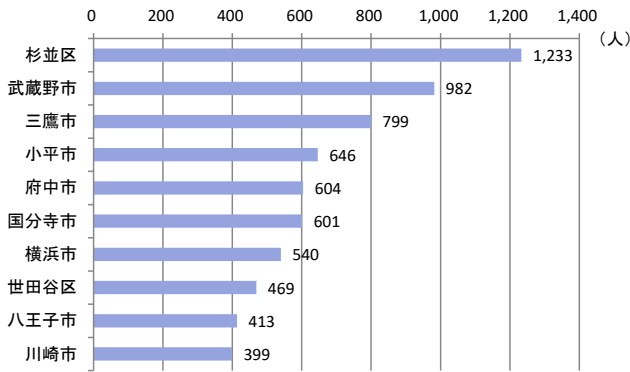
■図3 - 6 社会動態の推移

資料：住民基本台帳

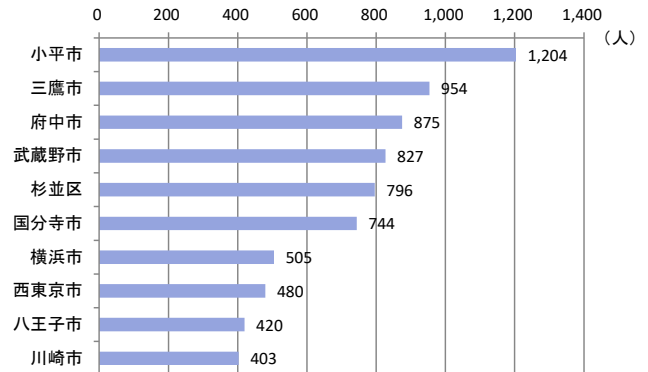
③ 転入元、転出先の居住市区町村

小金井市の東側の区市からの転入者が多く、隣接する市への転出が多い

平成22年から27年にかけて、小金井市に転入した人の転入元の居住市区町村をみると、杉並区、武蔵野市、三鷹市と小金井市の東側に位置する市区からの転入者が多くなっており、反対に小金井市から転出した人の転出先の居住市区町村をみると、小平市、三鷹市、府中市、武蔵野市と小金井市に隣接する市への転出者が多くなっています。



■ 図3 - 7 転入元の居住市区町村



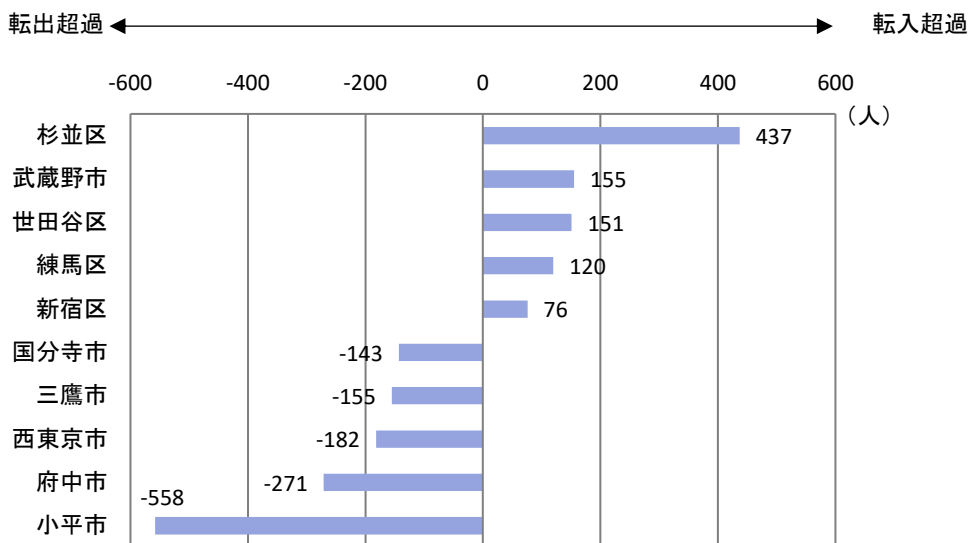
■ 図3 - 8 転出先の居住市区町村

資料：平成27年国勢調査

④ 転入・転出超過数（各上位5市区町村）

杉並区からの転入者、小平市への転出者が多い

平成22年から27年にかけて、小金井市に転入した人と転出した人の差をみると、転入超過数が最も多いのは、杉並区で437人となっており、武蔵野市、世田谷区と続いています。一方、転出超過数が最も多いのは、小平市で558人となっており、府中市、西東京市と続いています。



■ 図3 - 9 転入・転出超過数

資料：平成27年国勢調査

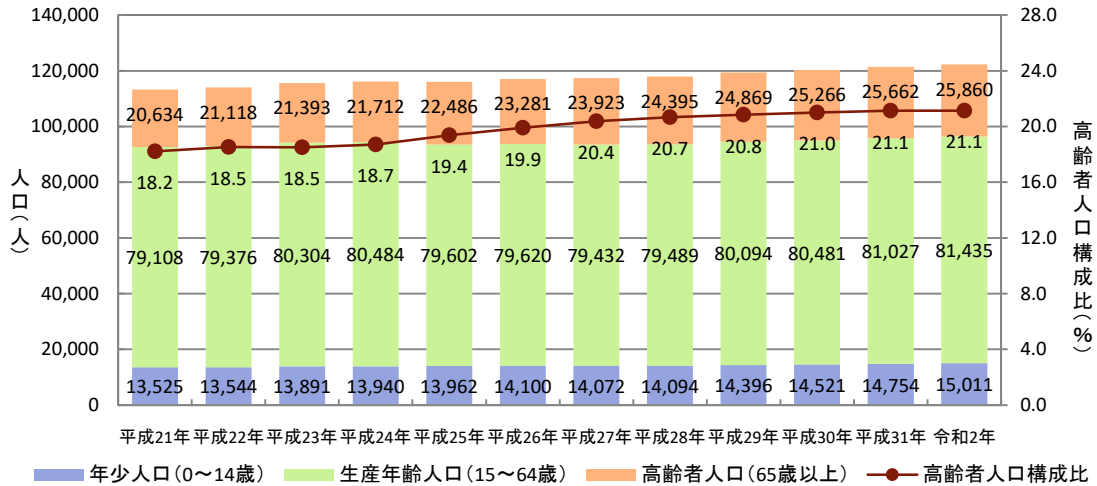
(3) 年齢別人口

① 年齢3区分別人口の推移

高齢化が進行

年齢3区分別人口は、令和2年現在、総人口122,306人のうち、年少人口（0～14歳）が15,011人（12.3%）、生産年齢人口（15～64歳）が81,435人（66.6%）、老年人口（65歳以上）が25,860人（21.1%）となっています。

年齢3区分別人口の推移をみると、徐々に老年人口が増加しており、高齢化が進行しています。



■ 図3 - 10 年齢3区分別人口の推移

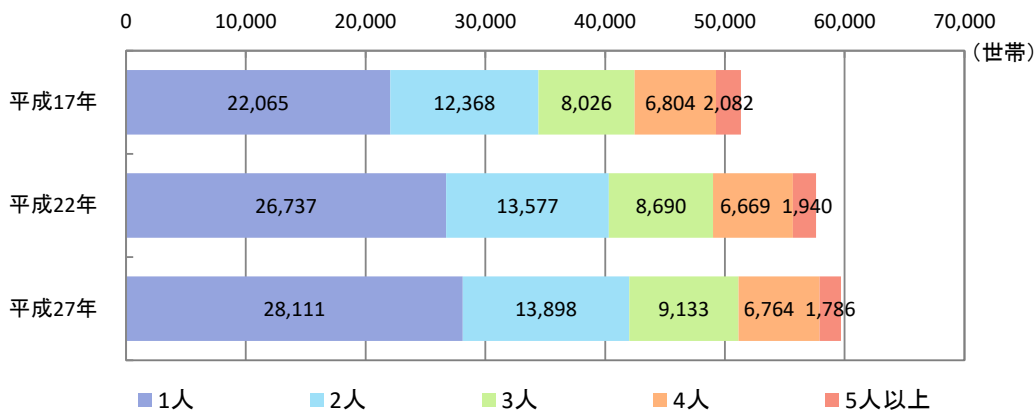
資料：住民基本台帳（各年1月1日時点）

(4) 世帯構成

① 世帯人員別世帯数の推移

単独世帯数が特に増加傾向

世帯人員別世帯数の推移をみると、1人～3人世帯で増加傾向にあります。特に単独世帯の増加数が多く、平成27年には28,111世帯となっています。



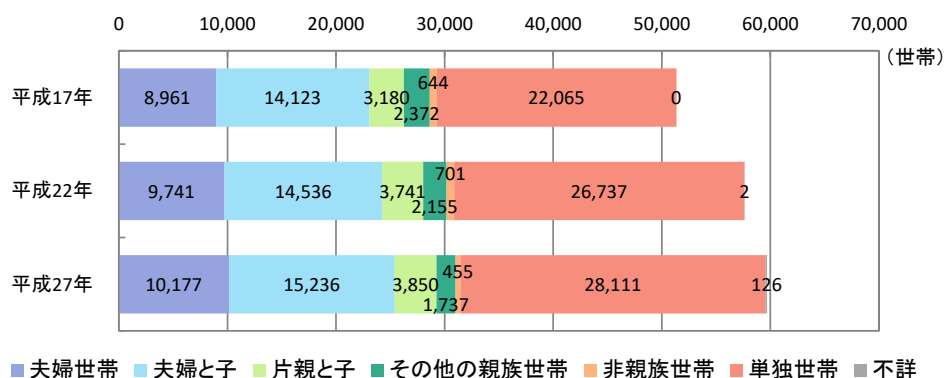
■ 図3 - 11 世帯人員別世帯数の推移

資料：国勢調査

② 家族類型別世帯¹数の推移

類型別各世帯で増加傾向にあり、特に単独世帯が増加

平成27年の家族類型別世帯数は、単独世帯が28,111世帯と最も多く、次いで夫婦と子世帯が15,236世帯、夫婦世帯が10,177世帯、片親と子世帯が3,850世帯、その他の親族世帯が1,737世帯、非親族世帯が28,111世帯となっています。また、これらの世帯は全て平成17年から27年にかけて増加傾向にあり、増加率は単独世帯が27.4%と最も高くなっています。



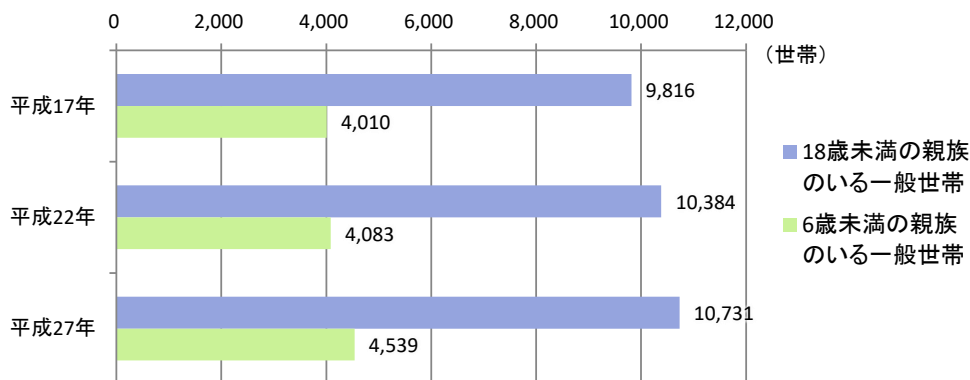
■ 図3 - 12 家族類型別世帯数の推移

資料：国勢調査

③ 6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯の推移

6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯は増加傾向

6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯の推移をみると、いずれも増加傾向にあり、特に6歳未満の親族のいる世帯は平成22年から27年にかけて400世帯以上増加しています。



■ 図3 - 13 6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯の推移

資料：国勢調査

¹ 家族類型別世帯

① 単独世帯：世帯人員が一人の世帯

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

・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

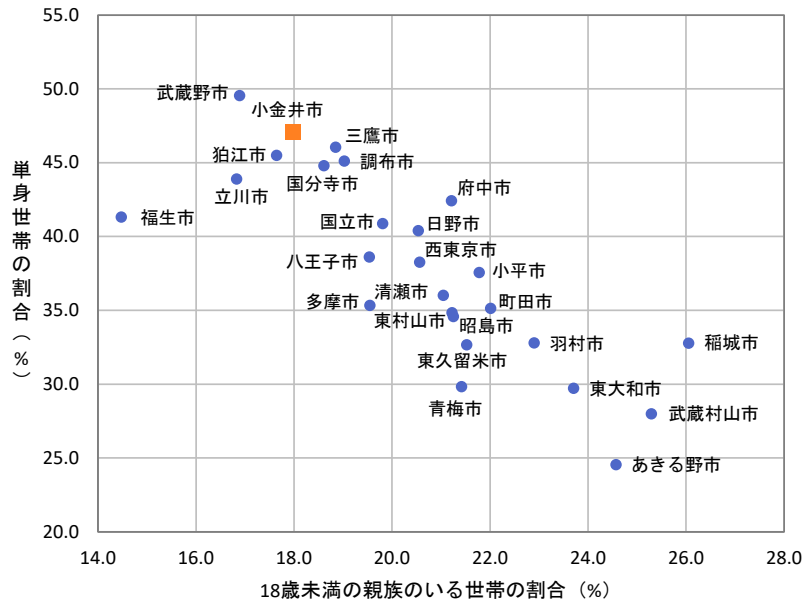
・その他の親族世帯：核家族世帯以外の親族世帯

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

③ 18歳未満の親族のいる世帯、単身世帯の割合の都市比較

18歳未満の親族のいる世帯の割合が低く、単身世帯の割合が高い

18歳未満の親族のいる世帯の割合をみると、平成27年には18.0%となっています。また、単身世帯の割合は47.1%となっています。都内26市で比較すると、18歳未満の親族のいる世帯（ファミリー世帯）の割合は下から5番目に低い傾向にあり、単身世帯の割合は、武蔵野市について2番目に高い傾向にあります。



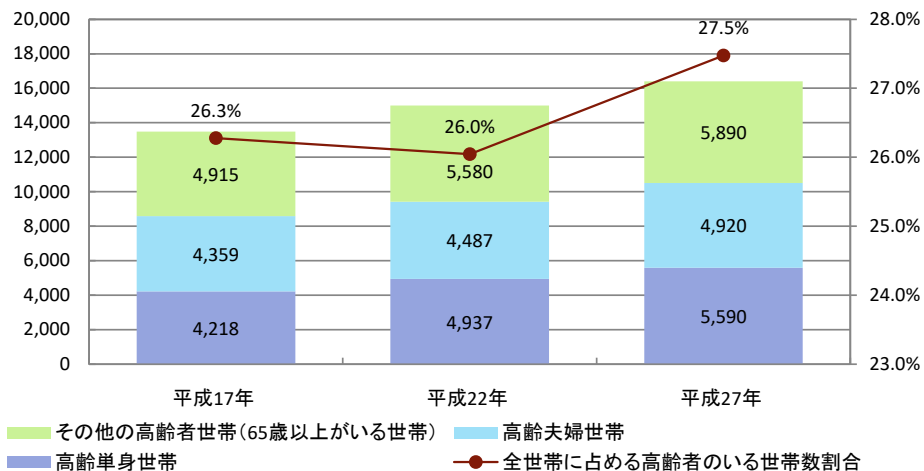
■図3 - 14 18歳未満の親族のいる世帯（ファミリー世帯）、単身世帯の割合の都市比較

資料：平成27年国勢調査

④ 高齢者世帯の状況

高齢単身世帯が増加

平成27年の高齢者のいる世帯数割合は総世帯数の27.5%となっています。特に高齢単身世帯の増加数が多く、平成27年には5,590世帯となっています。



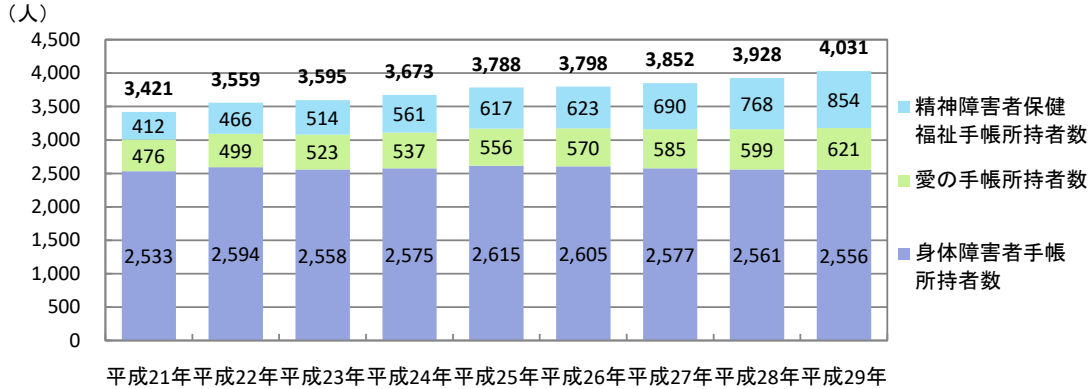
■図3 - 15 高齢者世帯の状況

資料：国勢調査

(5) 障がい者世帯の推移

障がい者数は増加傾向

障害者手帳の所持者数では、身体障がい者が多数を占めているものの、知的障がい者、精神障がい者が大きく増加しています。特に精神障がい者の伸びが大きくなっており、三障がいを含めた障がい者数は、平成29年度に4,000人を超えています。



■ 図3 - 16 障がい者世帯の推移

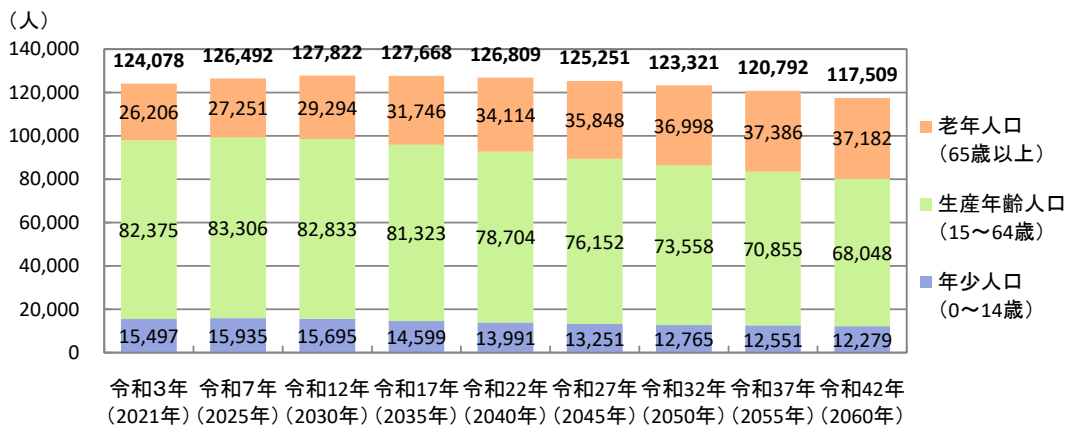
資料：こがねいデータブック 2018

(6) 将来人口推計（年齢3区分）

今後も高齢化率¹は増加傾向

年齢3区分別の人口推移を見ると、令和37年まで65歳以上（老年人口）が増える予測となっており、0～14歳（年少人口）、15～64歳（生産年齢人口）は令和7年まで増加し、その後、減少に転じる見込みです。

年齢3区分別の割合では年々、高齢化率が上昇し、令和12年には22.9%となり、令和32年には30%を上回る見込みです。



■ 図3 - 17 5年ごとの年齢3区分別人口割合の推移

資料：小金井市人口ビジョン

※住民基本台帳に基づく人口推計

¹ 高齢化率：65歳以上の高齢者人口が、全人口に占める割合

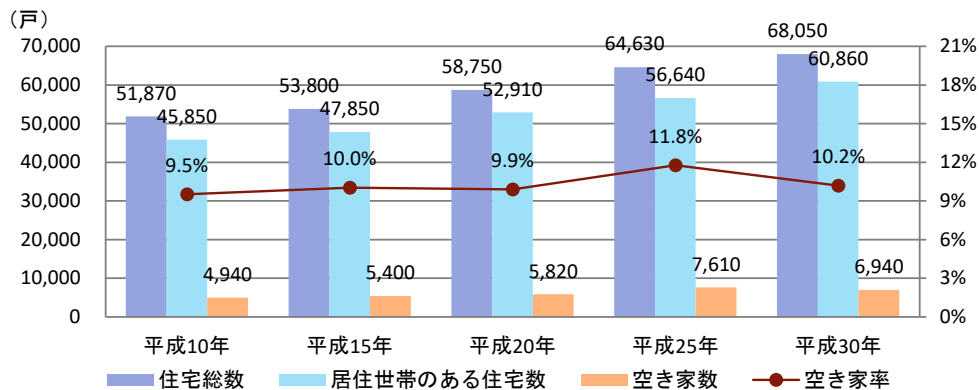
3 住宅ストックの状況

(1) 住宅数

① 居住世帯の有無別住宅数

空き家の割合は10%前後で推移

住宅総数は平成10年から増加傾向にあり、平成30年の住宅総数は68,050戸で、そのうち居住世帯のある住宅数が60,860戸、空き家数が6,940戸となっています。空き家の割合は10%前後で推移しています。



■ 図3 - 18 居住世帯の有無別住宅数

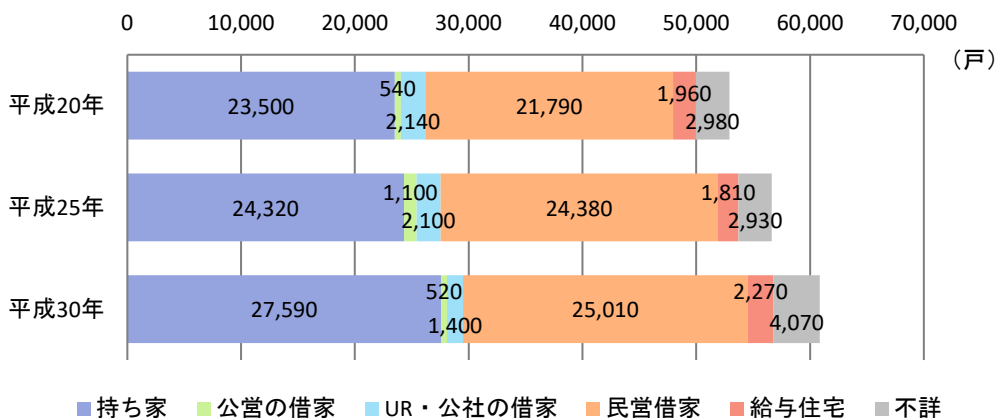
資料：住宅・土地統計調査¹

(2) 所有関係

① 所有関係別住宅数の推移

平成25年から30年にかけて、特に持ち家数が大きく増加

平成30年の所有関係別住宅数をみると、総戸数60,860戸のうち持ち家は27,590戸(45.3%)、民営借家は25,010戸(41.1%)となっています。推移をみると、持ち家、民営借家共に、平成20年から30年にかけて増加しています。特に平成25年から30年にかけては、持ち家が3,000戸以上増加しています。



■ 図3 - 19 所有関係別住宅数の推移

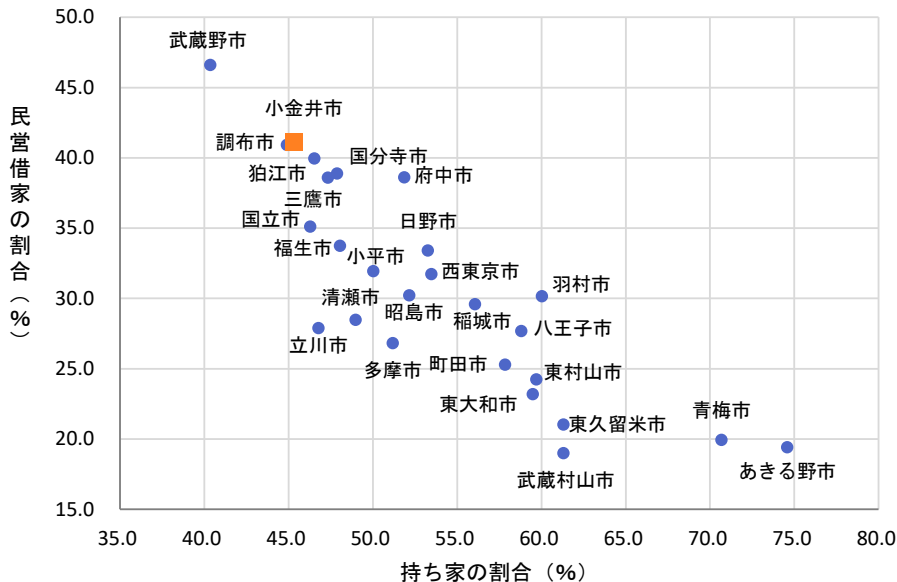
資料：住宅・土地統計調査

¹ 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

② 民営借家の割合、持ち家の割合の都市比較

都内26市では、民営借家の割合は高く、持ち家の割合は低い

平成30年の民営借家の割合と持ち家の割合を都内26市で比較すると、民営借家の割合は41.1%で武蔵野市について2番目に高い傾向にあり、持ち家の割合は45.3%で3番目に低い傾向にあります。



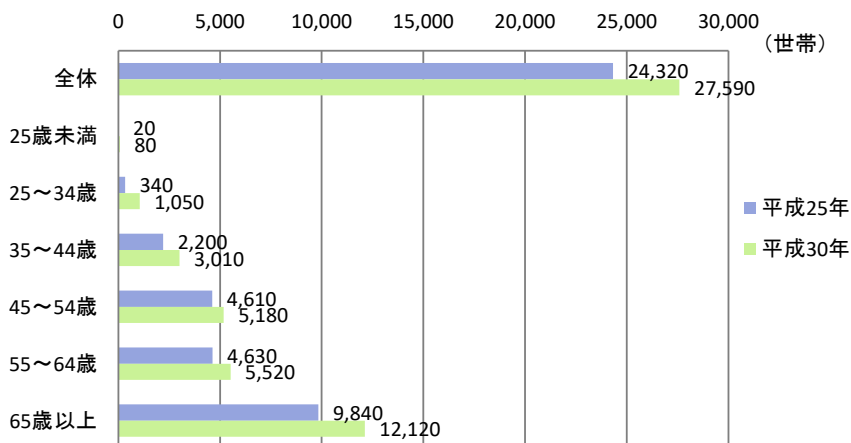
■図3 - 20 民営借家の割合、持ち家の割合の都市比較

資料：平成30年住宅・土地統計調査

③ 世帯主の年齢別持ち家数

世帯主が65歳以上の世帯を中心に、持ち家数が増加

世帯主の年齢別持ち家数の推移をみると、全ての世代で増加しており、特に家計主の年齢が65歳以上の世帯では、平成25年から30年にかけて2,000世帯以上増加し、平成30年には12,120世帯で23.2%の増加となっています。



■図3 - 21 世帯主の年齢別持ち家数

資料：住宅・土地統計調査

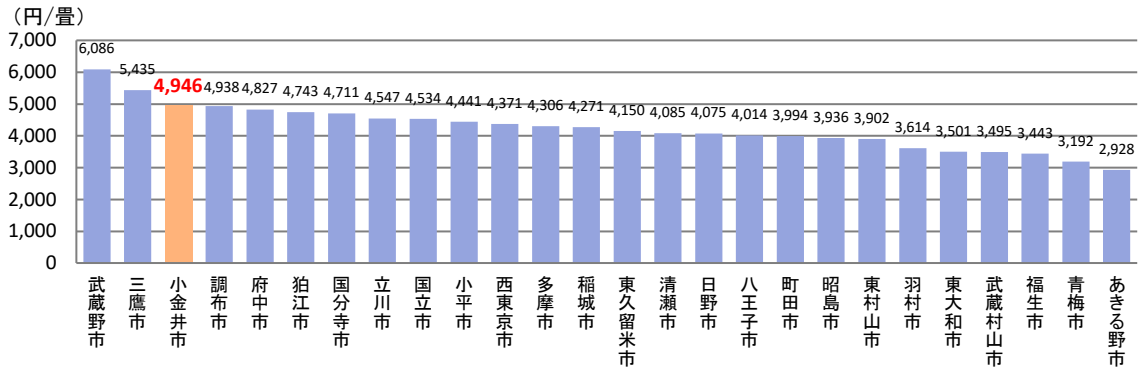
※「全体」には、世帯主の年齢「不詳」も含まれており、各年齢の合計数とは異なります。

(3) 家賃

① 民営借家における1畳当たり家賃の都市比較

民営借家における1畳当たり家賃は都内市部で3番目に高い

小金井市内の民営借家における1畳当たり家賃は4,946円となっており、都内26市で比較すると、武蔵野市、三鷹市に続いて3番目に高くなっています。



■ 図3 - 22 民営借家における1畳当たり家賃の都市比較 (都内市部)

資料：平成30年住宅・土地統計調査

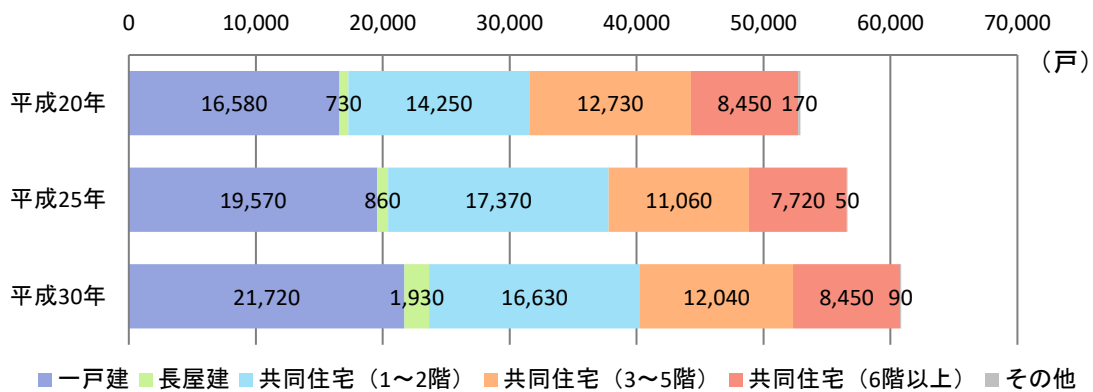
(4) 建て方

① 建て方別住宅数の推移

一戸建や3階以上の共同住宅が増加し、1～2階建ての共同住宅が減少

平成30年の建て方別住宅数は「一戸建」の割合が21,720戸と最も多く、続いて、「共同住宅(1～2階)」が16,630戸、「共同住宅(3～5階)」が12,040戸となっています。

推移をみると、平成25年から30年にかけては、「一戸建」「共同住宅(3～5階)」「共同住宅(6階以上)」の戸数が増加する一方、「共同住宅(1～2階)」の戸数は減少しています。



■ 図3 - 23 建て方別住宅数の推移

資料：住宅・土地統計調査

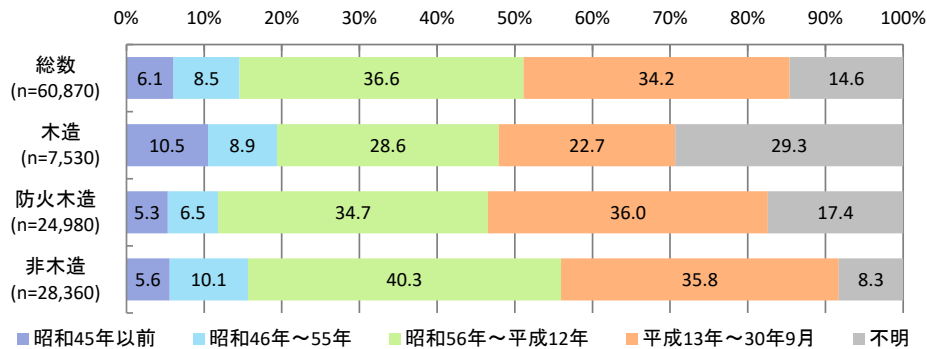
(5) 建築時期

① 構造別建築時期別住宅数の割合

木造住宅で昭和55年以前に建築された住宅の割合が高い

建築時期別住宅数をみると、総数では、「昭和56年～平成12年」の割合が36.6%と最も大きく、続いて、「平成13年～30年9月」が34.2%となっています。また、昭和55年以前に建築された住宅は14.6%となっています。

構造別にみると、「木造」は全体に比べ、昭和55年以前の建築の割合が19.4%と他の構造に比べ大きくなっています。また、「防火木造」で昭和55年以前に建築された住宅は11.8%、「非木造」で昭和55年以前に建築された住宅は15.7%となっています。



■ 図3 - 24 構造別建築時期別住宅数の割合

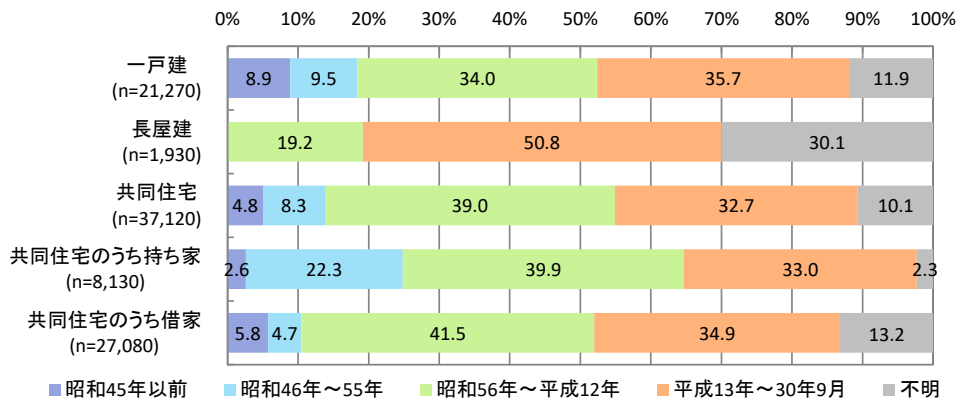
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※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 建て方別建築時期別住宅数の割合

持ち家の共同住宅で特に昭和55年以前に建てられた住宅の割合が高い

建て方別建築時期別住宅をみると、一戸建と共同住宅との比較では、一戸建でより昭和55年以前に建てられた住宅の割合が高くなっています。但し、共同住宅のうち持ち家の建築時期をみると、昭和55年以前に建てられた住宅の割合は一戸建より高く、24.9%となっています。



■ 図3 - 25 建て方別建築時期別住宅数の割合

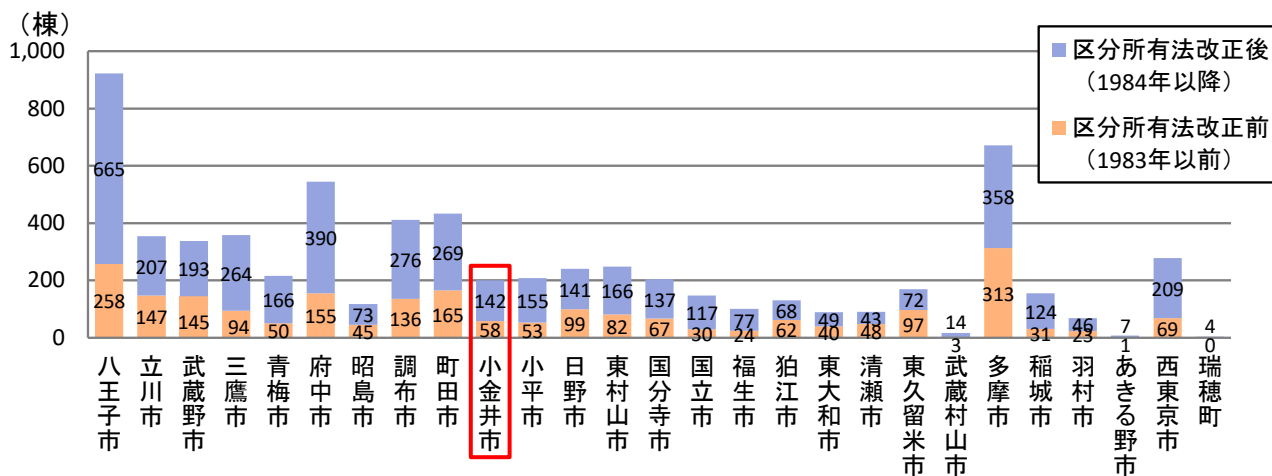
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※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。

(6) 分譲マンション

市内の分譲マンションのうち約3割となる58棟が区分所有法改正前に建てられている

小金井市には200棟の分譲マンションがあり、そのうち区分所有法改正前(昭和58年以前)に建てられたマンションが58棟となっています。



■ 図3 - 26 分譲マンション棟数(区分所有法改正前後別)(都内市部)

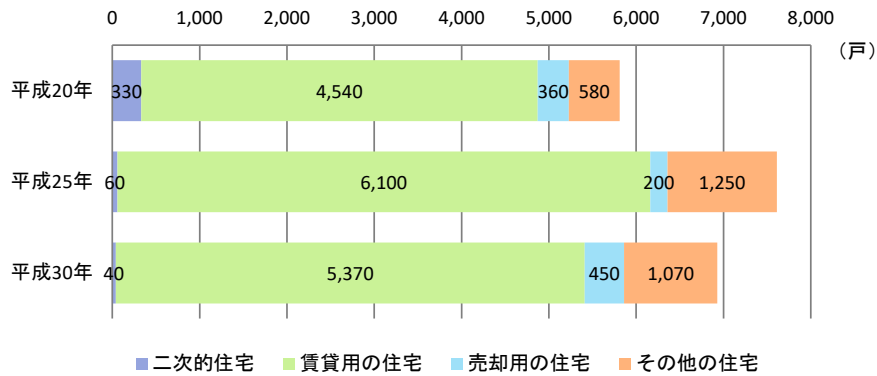
資料: マンション実態調査(平成25年3月公表)/東京都都市整備局を基に作成

(7) 空き家

① 種類別空き家戸数の推移

空き家戸数のうち、活用目的のない「その他住宅」は、平成30年度で1,070戸（15.4％）となっている

空き家戸数の推移をみると、賃貸用の住宅、その他の住宅共に、平成20年から25年にかけて増加した後、平成30年には減少しています。



■ 図3 - 27 種類別空き家戸数の推移

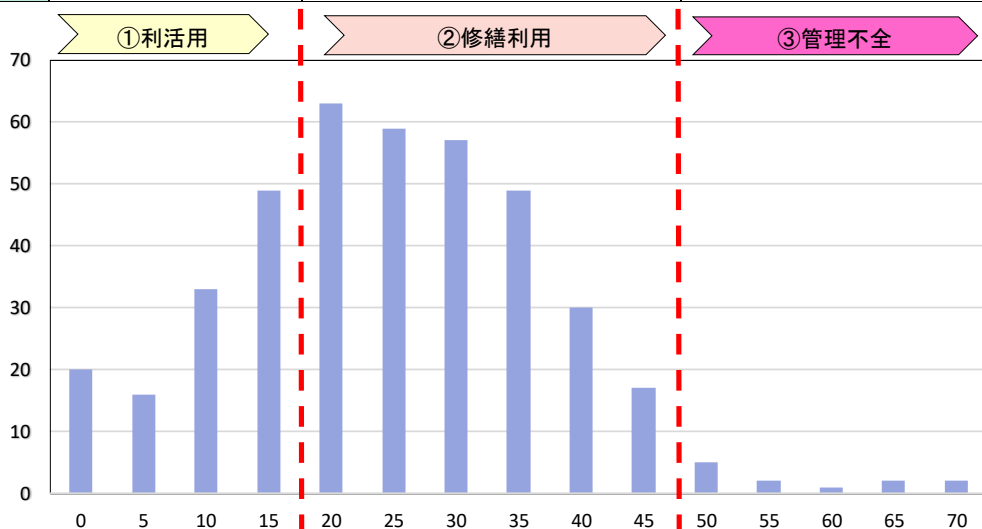
資料：住宅・土地統計調査

② 評価別空家等戸数

空き家の大部分は修繕を行えば利用が可能

小金井市空家等実態調査（平成29年）によると、市内で「空家等」と想定する建物は405件あり、そのうち29.1％が利活用空家、67.9％が修繕利用空家となっており、管理不全空家は3.0％となっています。

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
件数	20	16	33	49	63	59	57	49	30	17	5	2	1	2	2
分類	118				275						12				
総数	29.1%				67.9%						3.0%				



■ 図3 - 28 評価別空家等戸数

資料：小金井市空家等実態調査報告書（平成29年）

(8) 公的賃貸住宅¹数

① 公的賃貸住宅の状況

市内に2,628戸が供給されている

市内の公的賃貸住宅は、市営住宅35戸、都営住宅654戸、借り上げ公営住宅55戸、東京都住宅供給公社住宅²1,282戸、都市再生機構住宅³602戸の計2,628戸となっています。

■表3-2 公的賃貸住宅の状況

区分		住宅総数	
		棟数	戸数
公営住宅等	市営住宅	1	35
	都営住宅(※1)	39	654
借り上げ公営住宅		4	55
東京都住宅供給公社住宅(※2)		29	1,282
都市再生機構住宅(※3)		22	602
合計		95	2,628

※1：「都営住宅団地別・住棟別耐震診断順位一覧」等による

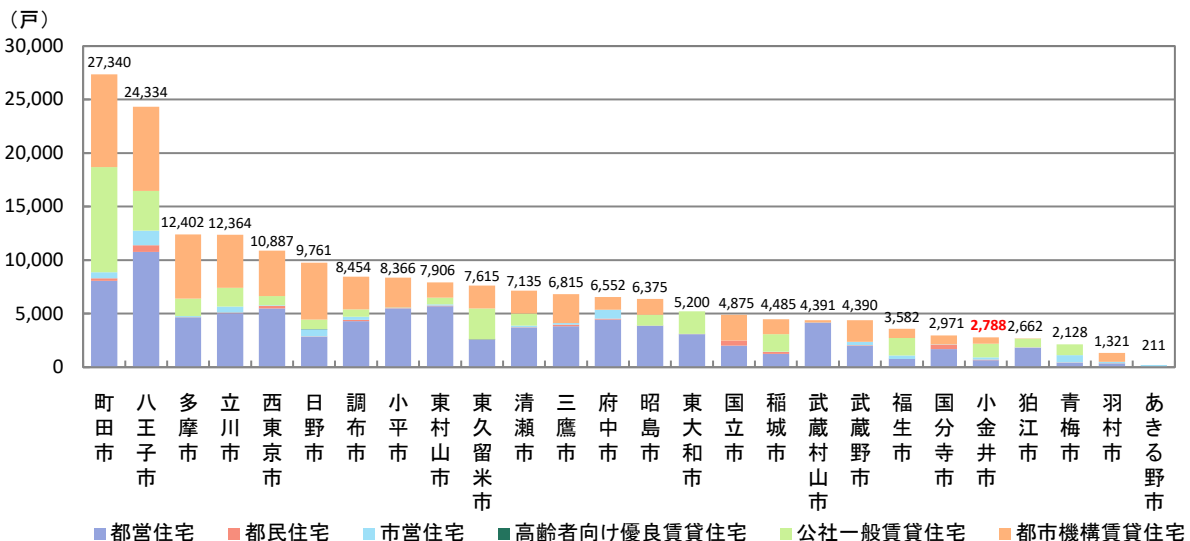
※2：「公社賃貸住宅の耐震性に係るリスト（平成30年3月31日）」による

※3：「住棟毎の耐震診断結果（令和2年3月31日）」による

② 公的賃貸住宅戸数の都市比較

公的賃貸住宅の戸数は都内市部で5番目に少ない

平成30年東京都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、狛江市に次いで、5番目に少ない都市となっています。



■図3-29 公的賃貸住宅戸数の都市比較

資料：平成30年東京都統計年鑑（平成30年度末時点）

¹ 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。

² 公社住宅：東京都住宅供給公社が管理・運営を行う住宅

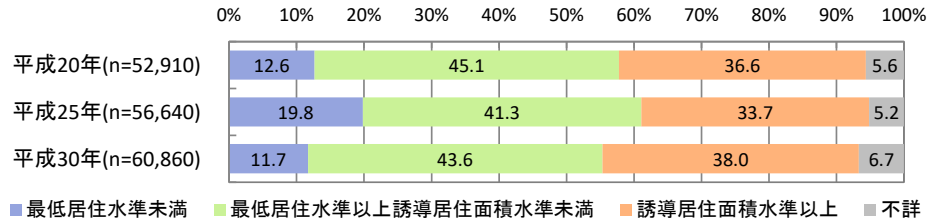
³ 都市再生機構住宅（UR住宅）：独立行政法人 都市再生機構が管理・運営を行う住宅

(9) 居住面積水準

① 居住面積水準の推移

誘導居住面積水準以上の割合は上昇傾向

居住面積水準の推移をみると、「最低居住面積水準¹以上」の割合は、平成20年に81.7%、平成25年に75%、平成30年は81.6%と80%前後で推移していますが、誘導居住面積水準²以上の割合は、平成20年は36.6%、平成25年は33.7%、平成30年は38%と上昇しています。



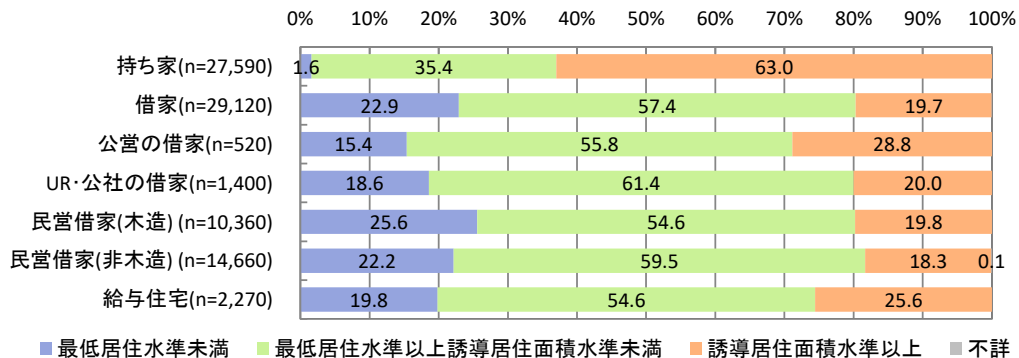
■図3-30 居住面積水準の推移

資料：住宅・土地統計調査
※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 所有関係別居住面積水準

持ち家と比較して、借家の居住水準が低い

所有関係別に居住面積水準をみると、持ち家では「誘導居住面積水準以上」の割合が63.0%と最も多く、「最低居住面積水準未満」の割合が1.6%と最も少なくなっています。一方、借家では、「最低居住面積水準未満」の割合が高く、特に民営借家（木造）では25.6%となっています。



■図3-31 所有関係別居住面積水準

資料：平成30年住宅・土地統計調査
※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。

¹ 最低居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）において定められており、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㎡
- ・ 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

² 誘導居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）において定められており、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

- ・ 一般型誘導居住面積水準＝25㎡×世帯人数+25㎡（単身は55㎡）
- ・ 都市居住型誘導居住水準＝20㎡×世帯人数+15㎡（単身は40㎡）

※最低居住面積水準、誘導居住面積水準共に、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。

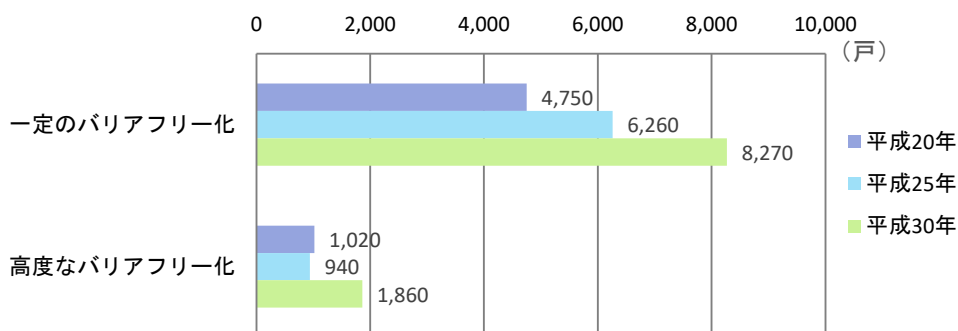
(10) バリアフリー化の状況

① バリアフリー化された住宅の推移

バリアフリー化された住宅の戸数は増加

平成30年のバリアフリー化された住宅の戸数は、「一定のバリアフリー化」が8,270戸、「高度のバリアフリー化」が1,860戸となっています。

バリアフリー化された住宅の推移をみると、「一定のバリアフリー化」、「高度のバリアフリー化」共に平成25年から30年にかけては増加傾向となっています。



■図3 - 32 バリアフリー化された住宅の推移

資料：住宅・土地統計調査

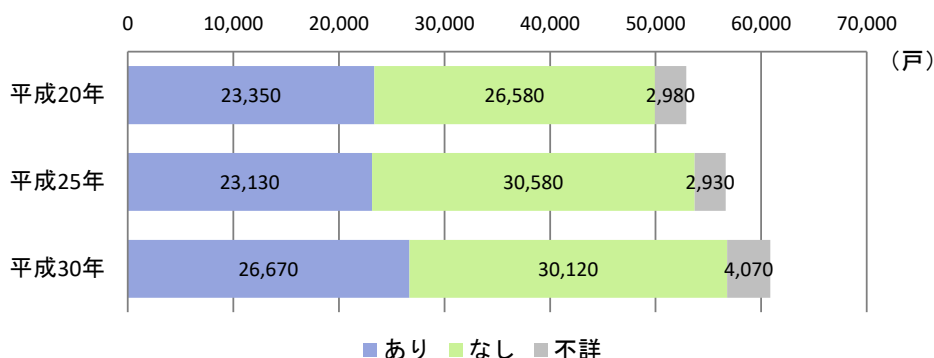
※一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」のいずれかに該当すること

※高度のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当すること

② 高齢者のための設備の有無別戸数の推移

平成25年から30年にかけて、高齢者のための設備がある住宅が増加傾向

平成30年の高齢者のための設備の有無は、「あり」が26,670戸、「なし」が30,120戸となっており、平成25年から30年にかけて、高齢者のための設備のある住宅が増加しています。



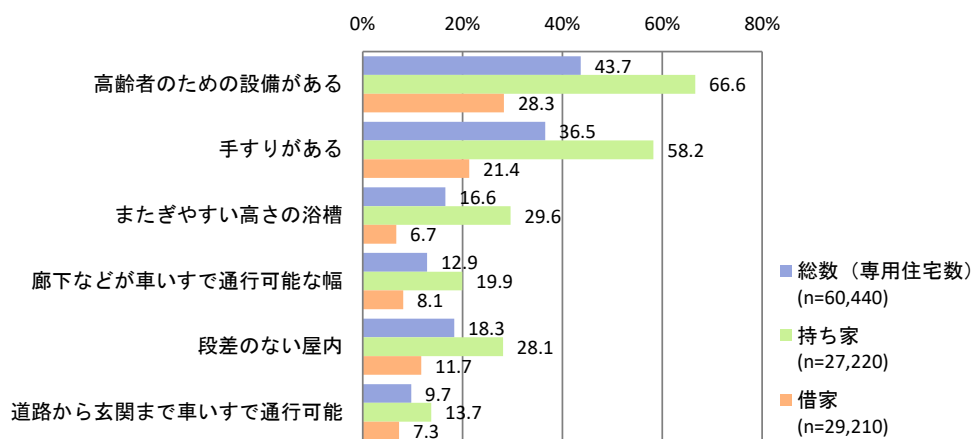
■図3 - 33 高齢者のための設備の有無別戸数の推移

資料：住宅・土地統計調査

③ 所有関係別高齢者等のための設備の個別の設置状況

借家に比べて、持ち家で高齢者等のための設備が多く整備されている

所有関係別高齢者等のための設備状況については、持ち家全体と借家全体を比較すると、持ち家全体の「あり」の戸数が多くなっています。所有関係別高齢者等のための設備の個別の設置状況について、「高齢者のための設備がある」の割合は、持ち家が66.6%、借家が28.3%となっています。個別の設備でも同様の傾向が見られ、持ち家の「手すりがある」の割合は58.2%と、全ての設備の中で最も割合が大きくなっています。



■ 図3 - 34 所有関係別高齢者等のための設備の個別の設置状況

資料：平成30年住宅・土地統計調査

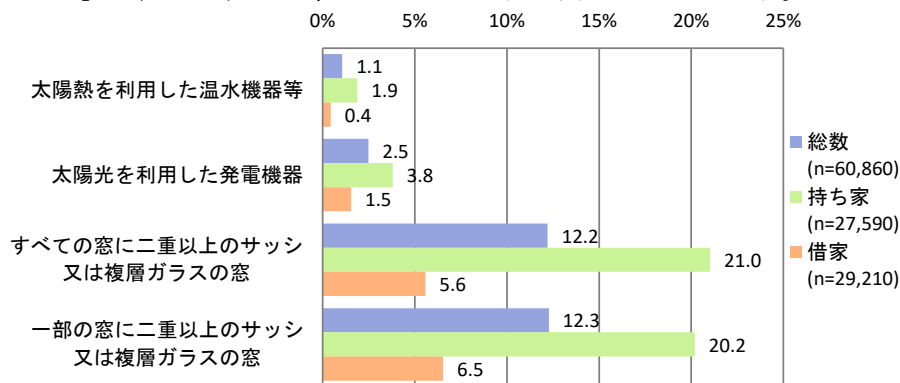
※「総数(専用住宅¹数)」には、所有関係「不詳」も含まれており、「持ち家」「借家」の合計数とは異なります。

(11) 省エネルギー設備

① 所有関係別省エネルギー設備のある住宅の割合

借家に比べて、持ち家の省エネルギー設備のある住宅の割合が大きい

所有関係別省エネルギー設備のある住宅の割合について、各設備のある住宅の割合は、借家と比較して持ち家が大きくなっています。設備別にみると、「すべての窓に二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅が、持ち家では21.0%と高くなっています。



■ 図3 - 35 所有関係別省エネルギー設備のある住宅の割合

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※「総数」には、所有関係「不詳」も含まれており、「持ち家」「借家」の合計数とは異なります。

¹ 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

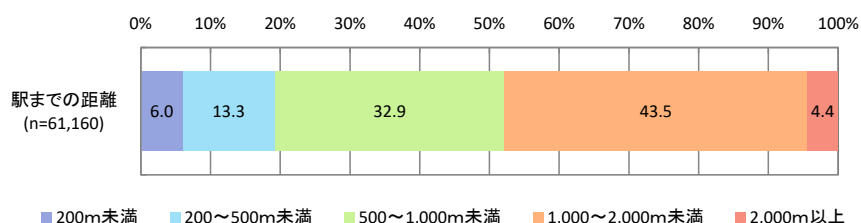
4 住環境の状況

(1) 施設までの距離

① 駅までの距離別割合

駅までの距離は1,000～2,000m未満の割合が最も大きい

駅までの距離別割合をみると、「1,000～2,000m未満」の割合が43.5%と最も大きく、続いて、「500～1,000m未満」が32.9%、「200～500m未満」が13.3%となっています。



■ 図3 - 36 駅までの距離別割合

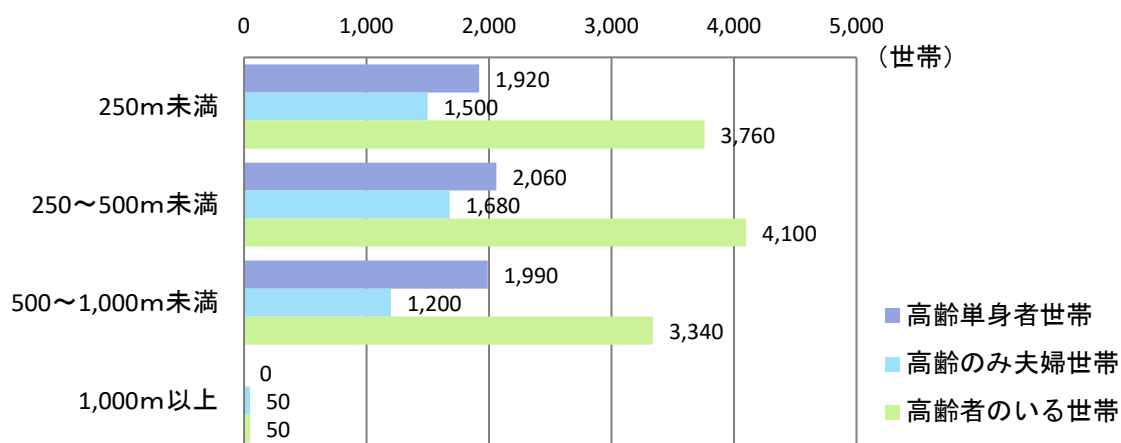
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※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 高齢者世帯別医療機関までの距離

高齢者世帯では、医療機関までの距離が250m未満、250～500m未満、500～1,000m未満の世帯が同程度見られる

高齢者世帯別医療機関までの距離をみると、「高齢者のいる世帯」、「高齢のみ夫婦世帯」では、「250～500m未満」の世帯が最も多く、続いて、「250m未満」、「500～1,000m未満」となっています。一方、「高齢単身者世帯」では、「250m未満」、「200～500m未満」、「500～1,000m未満」の世帯数がほぼ同じとなっています。



■ 図3 - 37 高齢者世帯別医療機関までの距離

資料：平成30年住宅・土地統計調査

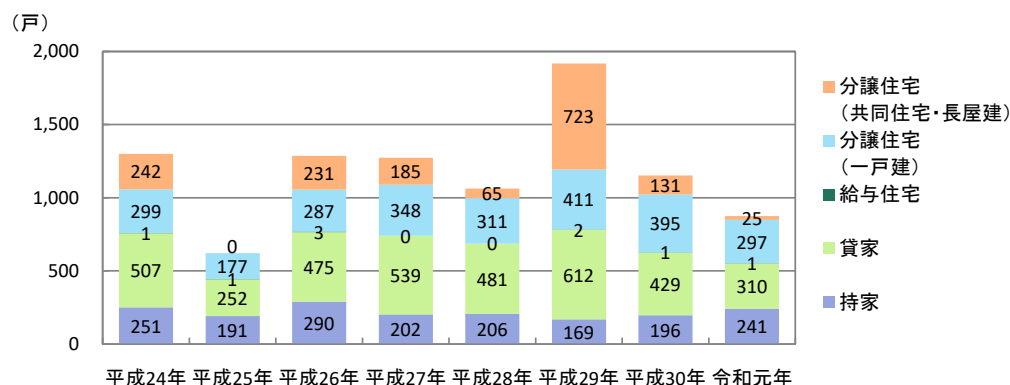
5 住宅市場の状況

(1) 住宅着工の状況

① 利用関係別新設着工住宅の推移

共同住宅・長屋建の分譲住宅の着工戸数の変動の差が大きい

新設着工住宅の推移をみると、約600～1,900戸の間で推移しており、令和元年には874戸となっています。利用関係別にみると、特に共同住宅・長屋建の分譲住宅の変動の差が大きく、平成29年には723戸と、他の年に比べ400戸以上多くなっています。



■図3 - 38 利用関係別新設着工住宅の推移

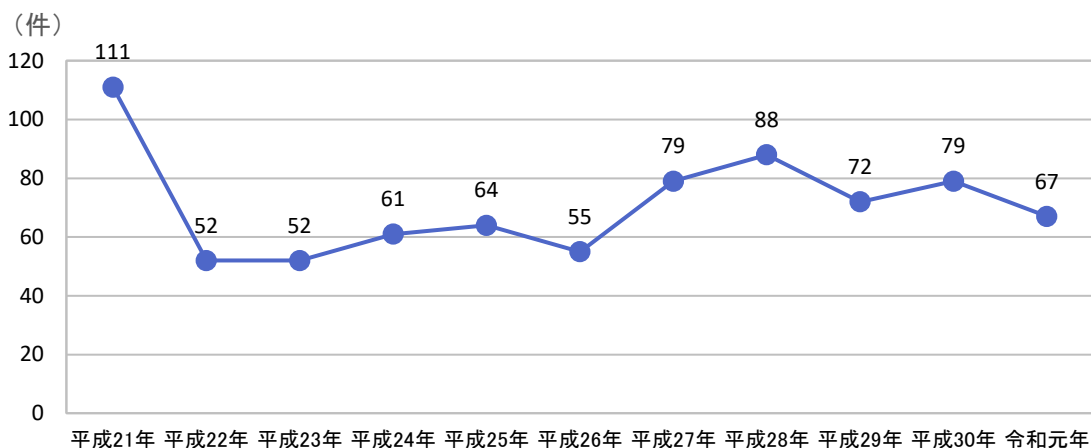
資料：住宅着工統計

(2) 不動産取引

① マンション等取引件数の推移

マンション等取引件数は年間50件～90件の間で推移

小金井市内のマンション等の取引件数の推移をみると、平成22年以降は、50～90件の間で増減を繰り返しており、平成31年・令和元年の1年間は67件となっています。



■図3 - 39 マンション等取引件数の推移

資料：不動産取引価格情報（国土交通省）

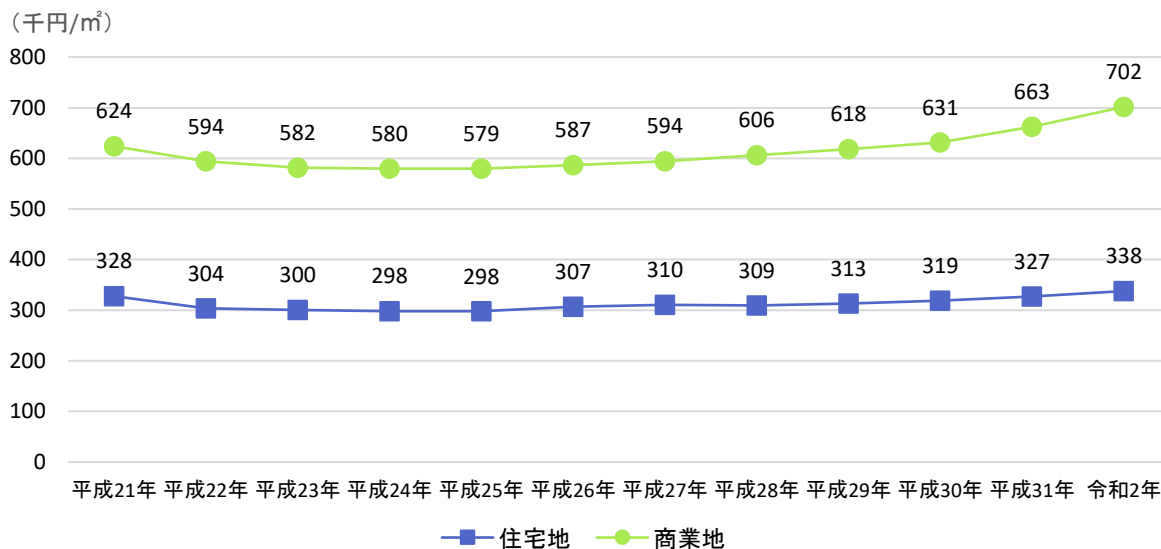
※不動産取引価格情報記載の物件のうち、種類が「中古マンション等」に該当する物件、もしくは種類が「宅地(土地と建物)」に該当し、用途に「共同住宅」が含まれている物件を集計しています。

6 地価の動向

(1) 地価公示の推移

地価公示は増加傾向

小金井市内の地価（公示価格）をみると、平成29年以降は、住宅地、商業地ともに前年度より上昇傾向となっており、令和2年の住宅地の地価公示は338,000円/㎡となっています。



■ 図3 - 40 地価公示の推移

資料：地価公示 各年1月1日

7 市民の意向

令和2年9月に「小金井市民意向調査」を実施し、以下のような結果を得ています。

(調査手法、結果の詳細は巻末資料に記載)

(1) 住まい・住環境の満足度

75%以上の世帯が住まいや住環境に対し満足している

住宅の種別、広さ、建築年、構造、居住費を踏まえた住まいの満足度（「満足」と「まあ満足」の合計）については、76.7%となっています。また、住まいの周辺環境に関する満足度では、「総合的な評価」で満足度が79.3%となっています。

住環境の満足度について、項目別にみると、「鉄道・バス等の公共交通機関について」や「診療所・病院等の医療機関について」など生活の利便性に関するものや、「自然環境について」の項目で満足度が高くなっています。その反面、文化・スポーツ、バリアフリー、防災に関する項目において比較的低い満足度が示されています。

(2) 同居・近居の意向

将来は親世帯、子世帯との近居をそれぞれ約40%が望んでいる

親世帯との同居・近居の状況としては、「小金井市外に住んでいる」が32.5%と最も多く、次いで「同居している」が11.8%、「小金井市内に住んでいる」が7.1%となっています。親世帯との暮らし方の将来の意向としては、「近く(同じ市区町村)で暮らしたい」が38.6%と最も多く、次いで「離れて(別の市区町村)で暮らしたい」が29.6%、「同居したい」が11.9%となっています。

子世帯との同居・近居の状況としては、「小金井市外に住んでいる」が15.6%、「同居している」が11.8%、「小金井市内に住んでいる」が7.8%となっています。子世帯との暮らし方の将来の意向としては、「近くで暮らしたい」が40.9%と最も多く、次いで「同居したい」が12.4%、「離れて暮らしたい」が11.6%となっています。

(3) 定住の状況、転入・定住の理由

転入の理由として、日常移動の利便性や自然環境の良さが重視されており、定住理由としても同様の項目が挙げられている

小金井市では、市内に20年以上住み続けている方が37.3%、生まれたときから住んでいる方も8.3%を占めています。

小金井市に転入した理由としては、「通勤・通学の利便性が良いから」や「公共交通機関の利用が便利だから」など日常移動の利便性に関する項目のほか、「緑や水辺・空気等の自然環境が良いから」の割合が高く、約40%を占めています。

小金井市に住み続けている理由は、転入した理由と同様の項目が多く挙げられている一方、子育て世帯の意向をみると、「子育て・教育環境が良いから」の割合も44.4%と高くなっています。

(4) 今後の住み替えの意向

現在の住まいに住み続けたい意向は年齢が高いほど高くなっており、住み替え先の地域としては東京都内の他市区町村、住み替え先の住宅としては持家（一戸建）が多く挙げられている

現在の住まいに住み続けたい意向は、年齢が下がるほど低くなる傾向にあり、18歳～39歳では43.3%に留まっています。一方、65歳以上では67.9%が現在の住まいに住み続けたい意向があります。住み替え希望のある方に住み替え先の希望を尋ねると、「東京都内の他市区町村」が29.6%と最も高く、「小金井市内」は18.6%となっています。

住み替え先の住宅としては、「持家（一戸建）」が31.2%と最も多いものの、現在の住宅より、民間の賃貸住宅（集合住宅）への居住意向が約10ポイント高くなっています。

(5) 市の住宅施策について

自然環境の保全に関する施策の満足度が高く、防災や防犯、自然環境の保全に関する施策の重要度が高い

市の住宅施策別に満足度をみると、「空き家など既存の住宅ストックの活用促進」を除く全ての施策で、満足度が不満率（「不満」と「やや不満」の合計）を上回っており、特に「緑・水辺環境の保全」では、満足度が77.8%と他の項目より20ポイント以上高くなっています。また、その他子育てに関連した施策や、「まちづくり施策と連携した住環境の改善」、「防犯性の高い住環境の形成」、「化学物質などによる健康被害を防ぐ住宅の普及」では満足度が50%を超えています。

重要度（「重要」と「まあ重要」の合計）をみると、全ての施策で重要度は50%を超えており、「災害に強いまちづくりの取り組み」や「防犯性の高い住環境の形成」など防災や防犯に関する項目のほか、「緑・水辺環境の保全」の項目で重要度が85%以上と非常に高くなっています。それに対し、「分譲マンションの適切な維持・管理への支援」や「良質な賃貸住宅の供給に向けた取り組み」の項目では、重要度が約60%と比較的低くなっています。

(6) コミュニティのあり方について

半数弱が自治会に加入しておらず、近隣の住民に対し、日常生活での干渉を望まない世帯と住民同士での協力・助け合いを求める世帯に分かれている

近隣との近所づきあいについては、「挨拶を交わす程度である」が47.9%を占め、「無干渉であり、顔を知らない人もいる」も13.1%となっています。

自治会には「加入していないし、必要性も感じない」が35.0%、「加入したいが、機会がなく、方法もわからない」が9.5%となっており、自治会に加入していない世帯が44.5%となっています。

今後のコミュニティについて、「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」が35.8%と最も多いですが、「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」、「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」もそれぞれ30%程度みられます。

8 賃貸住宅所有者の意向

令和2年9～10月に「小金井市賃貸住宅所有者意向調査」を実施し、以下のような結果を得ています。

(調査手法、結果の詳細は巻末資料に記載)

(1) 住宅確保要配慮者の入居制限

障がい者や高齢者がいる世帯の入居が難しい状況にある

住宅確保要配慮者への入居制限(「原則、入居を断る」と「入居を断ることが多い」の合計)については、「知的・精神障がい者がいる世帯」が76.5%と最も多く、次いで「2人以上の高齢者のみの世帯」が57.0%となっています。

入居制限の理由を項目別にみると、「知的・精神障がい者がいる世帯」では、「近隣からの苦情・トラブル」が65.1%、「単身高齢者のみの世帯」では「火の取扱いが心配」が56.1%、「身体障がい者がいる世帯」では「バリアフリー仕様になっていない」が46.6%、「外国人のみの世帯」では「近隣からの苦情・トラブル」が45.1%とそれぞれ最も多くなっています。

入居を受け入れる場合の条件については、「単身高齢者のみの世帯」では「近隣に親族がいる」が40.2%、「未就学児の子どもがいる世帯」では「支援団体が提供する入居者見守りのサポートを受けることができる」が28.7%と、それぞれ最も多くなっています。

(2) 「新たなセーフティネット制度」、「居住支援法人」の認知度

「新たなセーフティネット制度」「居住支援法人」共に知らないという回答が75%以上を占める

新たなセーフティネット制度の認知度については、「知らない」が75.6%と最も多く、次いで「名称は知っているが、内容は知らない」が19.9%、「制度の内容を知っている」が4.1%となっています。

また、居住支援法人では、「知らない」が78.7%と最も多く、次いで「名称は知っているが、内容は知らない」が17.6%、「制度の内容を知っている」が3.2%となっています。

(3) 耐震診断・改修の実施状況・実施しない理由

耐震診断・改修ともに実施が少なく、新耐震基準でないが不要ないとの考えも25%以上いる

耐震診断の実施状況を見ると、「実施していない」が86.9%、「実施した」が12.2%となっています。診断をしない理由としては、「新耐震基準¹で建てられているため必要ない」が60.4%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが不要ないと考えている」が27.6%、「費用が不足している」が10.9%となっています。

また、耐震改修の実施状況を見ると、「実施していない」が91.0%、「実施した」が5.9%となっています。改修をしない理由としては、「新耐震基準で建てられている(耐震診断で問題が無かった)ため必要ない」が58.7%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが不要ないと考えている」が27.4%、「費用が不足している」が11.9%となっています。

¹ 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。昭和56年5月までの建築確認において適用されていた基準を「旧耐震基準」、建築基準法の改正により、昭和56年6月以降の建築確認において適用されていた基準を「新耐震基準」と呼ぶ

(4) 今後の賃貸住宅の供給意向

今後の賃貸住宅の供給に当たっては、社会人や学生の単身世帯の入居想定が多く、子育て世帯や高齢者世帯の乳居の想定は少ない

今後供給する賃貸住宅に入居を想定している世帯をみると、「単身社会人」が64.6%と最も多く、次いで「学生（単身）」が59.0%となっている一方、「子育て世帯（夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯）」が35.9%、「単身高齢者（65歳以上）の世帯」が17.9%と、社会人や学生の単身世帯と比べ低くなっています。

子育て世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由としては、「その他」を除くと、「近隣への騒音等のトラブルの懸念」が17.4%、「経営している住宅のブランドにそぐわない」が10.7%、「需要が少ない」が9.9%となっています。

また、高齢者世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由をみると、「孤独死や残置物処理への懸念」が55.9%と最も多く、次いで「認知症等による火災等が心配」が50.7%、「高齢者向けの設備投資（バリアフリー化等）に費用がかかる」が46.7%、「保証人がいない」が32.9%となっています。

9 ワークショップにおける意向

(調査手法、結果の詳細は巻末資料に記載)

(1) 市内の自然環境や近隣とのコミュニティに関して、住みやすいと感じている方が多い

「住みやすいと感じるところ」については、「大きな自然豊かな公園」「子供達が遊べる小川や岸辺」といった自然環境に関する項目や、「町会・自治会の交流」「近所のつながり」などのコミュニティに関する項目が、両グループで複数挙げられました。

(2) 道路整備や空き家に関して、住みづらいと感じている方が多い

「住みづらいと感じるところ」については、両グループとも「道路が狭い」「自転車レーン」といった道路整備に関する内容が挙げられた他、「空き家の問題」として空き家の増加に伴う懸念事項などが話されていました。

(3) 地域のボランティア活動などにより住み続けたいと思えるまでに

「住みやすいところ」「住みづらいところ」を踏まえ、小金井市に住み続けるために自分たちに出来る取り組みとして、Aグループではコミュニティに関する項目が多く、ボランティア活動や若者でも参加しやすいコミュニティ作りなどの若者との連携に関する内容が挙げられました。

Bグループでは、Aグループと同様にコミュニティに関する項目が多く挙げられた他、空き家活用など、住宅のハード面に目を向けた取り組みも挙げられました。

(4) 「他団体との協力が必要な取り組み」としては、既存ストックの活用、市内事業者の協力など

小金井市に住み続けるために、「他団体との協力が必要な取り組み」として、Aグループでは、既存ストックの活用に関する項目が挙げられました。

Bグループでは空き家の活用や市内事業者の協力などに関する内容が挙げられました。



■図3 - 41 ワークショップでの意見出しの結果

第4章 小金井市の住宅施策の特徴と課題

これまでの現状分析と、市民意向調査、賃貸住宅所有者意識調査及びワークショップの検証を踏まえ、今後の住宅施策を検討するうえでの小金井市の特徴と課題、そして今後の方向性を以下に示します。

1 人口と世帯の動向における特徴と課題

小金井市の総人口は徐々に増加してきており、自然増減、社会動態の推移ともに増加傾向にあります。また、世帯数も同様に増加傾向になっています。世帯別の動向をみると、6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯（子育て世帯）が増加傾向となっています。

しかし、将来的には総人口及び年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）が徐々に減少し、高齢者人口（65歳以上）は増加する推計がされており、高齢化の傾向が懸念されています。また、杉並区、武蔵野市、三鷹市など、市東部からの転入者の方が多い一方で、小平市、府中市、西東京市などは転出者の方が目立ちます。30歳代までの市民は市内での居住年数が低く、定住が進んでいない状況にあります。また、高齢者世帯等の増加に伴い、住宅確保の支援が必要となる世帯の増加も予想されます。

【今後の方向性】

- 若年・子育て世帯が市内に住み続けるための定住支援や、子育てに適した住環境の整備
- 高齢者が安心して住み続けるための居住支援
- 住宅確保要配慮者が居住できるセーフティネット住宅の普及・啓発や居住支援協議会等の住宅セーフティネットの仕組みづくり

2 住宅ストックの状況における特徴と課題

小金井市では持ち家を中心に住宅数が増加傾向にあり、その中でも一戸建て住宅は特に増加傾向にあります。また、平成29年度に実施した空き家実態調査の状況から、空き家の大部分は修繕を行えば利用が可能な状況にあることがわかりました。さらに、バリアフリー化された住宅も増加傾向にあります。

しかし、借家と持ち家ではバリアフリー対応や、居住面積の確保状況に差がみられます。借家においては、高齢者等のための設備の整備が進んでない住戸の割合が高くなっています。また、旧耐震基準で建てられた分譲マンションに対して、東京都の条例を踏まえ、適切な維持管理や建替えの支援をしていくことが必要です。

空家等は、所有者への適正管理を今後も促していくとともに、利活用可能な空家等の有効活用の促進が必要と考えられます。また、省エネルギー設備のある住宅は少なく、住宅の省エネルギー化を進める必要があります。住宅総数では、昭和55年に建築された住宅が14.6%となっており、構造別では「木造」が19.4%と比較的高い割合を占めており、耐震化等の対策が必要と思われます。

【今後の方向性】

- 既存住宅の長期利用に対する支援
- 住宅リフォームの推進
- 賃貸住宅所有者に対する住環境整備の支援
- マンションの維持管理、建替え支援
- 住宅の耐震化の促進
- 空家等の適切な維持・管理の推進
- 民間活力を利用した空家等利活用の促進
- 住宅の省エネルギー化の促進
- 公的賃貸住宅の適切な維持・管理

3 住環境・住宅市場・地価の状況における特徴と課題

小金井市の多くの地域では、充実した自然環境に恵まれた住宅地となっており、第一種低層住居専用地域を中心とした良好な居住環境を形成しています。また、駅や医療機関、高齢者施設が近隣にあり、利便性が高くなっており、毎年一定数の住宅供給やマンション等の取引も行われています。

しかし、低所得世帯ほど民間借家居住率が高い状態にある一方で、家賃相場が都内市部の中では高くなっています。

【今後の方向性】

- 地域の利便性を活かした魅力ある住宅地の形成
- 自然環境を活かした住環境の形成
- 若年世帯、子育て世帯、高齢者世帯などそれぞれのライフステージに合わせた住宅の供給
- 住宅確保要配慮者が居住できるセーフティネット住宅の普及、啓発や居住支援協議会等の住宅セーフティネットの仕組みづくり【再掲】
- 住宅確保要配慮者への相談等の体制整備

4 市民意向における特徴と課題

小金井市の市民意向では、住まい・周辺環境の総合的な満足度は共に高くなっており、居住環境として、特に自然環境の満足度が高くなっています。また、市に20年以上住み続けている市民が37.3%います。施策の満足度としては、「緑・水辺環境の保全」が他の施策より大幅に高く、そのほか子育て施策、まちづくり施策との連携、防犯、健康被害を防ぐ住宅などの施策についても満足度が高くなっています。

一方で、今後の住まい方として、親世帯・子世帯共に、近居意向が高くなっており、親族や地域で支え合って生活することが望まれています。居住継続の意向としては、高齢世代は高いものの、若年世代は低くなっています。さらに、子育て世帯では、住み続ける理由として、自然環境、利便性に加え子育て環境に対する意見が多く挙げられています。

これまでに実施している施策のうち、特に地震や台風等の災害対策、地域の防犯対策、自然環境の保全が重要視されています。また、自治会に加入していない世帯が約45%となっており、地域コミュニティのあり方についても検討が必要です。

【今後の方向性】

- 市民ニーズをとらえた住環境の整備
- 若年・子育て世帯が市内に住み続けるための定住支援や、子育てに適した住環境の整備【再掲】
- 高齢者が安心して住み続けるための居住支援【再掲】
- 地域での防犯活動の支援や防犯対策の推進
- 住宅の耐震化の促進【再掲】
- 自然環境を活かした住環境の形成【再掲】
- 地域コミュニティの形成

5 賃貸住宅所有者の意向における特徴と課題

大部分の住宅で家主または専門業者による管理が行われています。また、今後も市内で賃貸住宅を経営したい家主が多くなっています。

一方で、賃貸住宅所有者の意向として、賃貸住宅への住宅確保要配慮者の受け入れについては、全体的に入居制限の傾向が高く、特に高齢者や障がい者は賃貸住宅への受け入れ拒否が多くなっています。併せて、居住支援に関連する制度である、新たなセーフティネット制度や居住支援法人の認知度は低くなっています。

また、一部の賃貸住宅の設備維持・改修費用への対応が出来ていない傾向にあります。

今後の意向として、社会人や学生の単身世帯の供給意向が強く、子育て世帯や高齢者世帯等を対象とした賃貸住宅の供給意向は少なくなっています。

【今後の方向性】

- 住宅確保要配慮者が居住できるセーフティネット住宅の普及・啓発や居住支援協議会等の住宅セーフティネットの仕組みづくり【再掲】
- 既存の民間賃貸住宅の長期利用に向けた取組
- 多様なニーズに対応した良質な賃貸住宅の供給
- 民間事業者と協力した居住支援体制の構築

6 ワークショップから見る特徴と課題

ワークショップでの意向として、公園や河川など小金井市の自然環境に対して、特に高い評価を得られています。また、地域における近隣とのコミュニティ形成にも高い評価を得られています。

しかし、道路整備や空き家問題への対応が多く求められているほか、地域のボランティア活動の推進が求められています。また、空き家の活用等における他団体との連携も期待されています。

【今後の方向性】

- 自然環境を活かした住環境の形成【再掲】
- 地域コミュニティを活かした防災・防犯対策
- 空家等の適切な維持・管理の推進【再掲】
- 民間活力を利用した空家等利活用の促進【再掲】

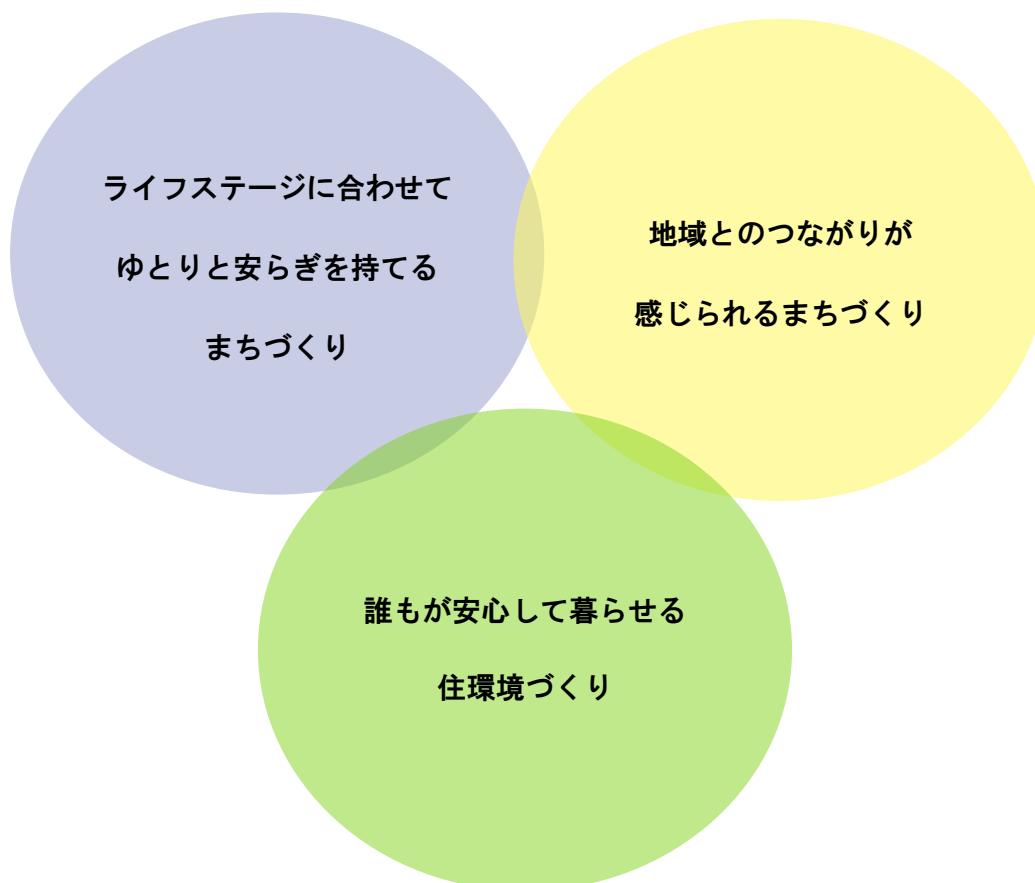
7 今後の方向性のまとめ

1～6で示した結果から見てきた特徴と課題と今後の方向性について、「居住者・コミュニティの視点」、及び「住環境・まちづくりの視点」の2つの視点から整理し、視点をもとに今後小金井市で必要な取組を示します。

居住者・コミュニティの視点

- 若年・子育て世帯が市内に住み続けるための定住支援や、子育てに適した住環境の整備
- 高齢者が安心して住み続けるための居住支援
- 住宅確保要配慮者が居住できるセーフティネット住宅の普及・啓発や居住支援協議会等の住宅セーフティネットの仕組みづくり
- 公的賃貸住宅の適切な維持・管理
- 若年世帯、子育て世帯、高齢者世帯などそれぞれのライフステージに合わせた住宅の供給
- 住宅確保要配慮者への相談等の体制整備
- 民間事業者と協力した居住支援体制の構築
- 賃貸住宅所有者に対する住環境整備の支援
- 住民主体の地域づくり活動の推進

必要な取組



住環境・まちづくりの視点

- 地域の利便性を活かした魅力ある住宅地の形成
- 自然環境を活かした住環境の形成
- 市民ニーズをとらえた住環境の整備
- 地域での防犯活動の支援や防犯対策の推進
- 地域コミュニティを活かした防災・防犯対策
- マンションの維持管理、建替え支援
- 住宅の耐震化の促進
- 空家等の適切な維持・管理の推進
- 民間活力を利用した空家等利活用の促進
- 住宅の省エネルギー化の促進
- 多様なニーズに対応した良質な賃貸住宅の供給
- 住宅リフォームの推進
- 既存住宅の長期利用に対する支援

必要な取組

既存の住宅ストックの
質を向上し、快適に
暮らせる環境づくり

みどり豊かな
住環境づくり

災害に強いまちづくり

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

小金井市の住宅を取り巻く社会動向は、多様化、高度化する住宅に対するニーズに加え、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う、「新たな日常」に対応した生活様式への対応や働き方への転換に伴い、大きく変化しています。

これらの動向を踏まえながら、小金井市で進めるべき住宅政策の今後の方向性について、第4章で、「居住者・コミュニティの視点」、及び「住環境・まちづくりの視点」の2つの視点から整理しました。

社会動向の大きな変化、国や都の上位計画の記述、市で進めるべき住宅政策の方向性を踏まえ、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。

安全かつ快適で 自然と調和した 誰もが暮らしやすいまち

2 基本目標

目指すべき将来像の実現に向けて、目指すべき将来像と、住宅政策の方向性を踏まえ必要と考えられる取組を踏まえ、住宅施策を推進していくため、以下の2つの基本目標を掲げます。

基本目標1

誰もが暮らしやすいまちづくり

子育て世帯や高齢者世帯、障がいを持つ方々など、誰もが小金井市で住まいを確保し、安心して住み続けられる住環境を整備するとともに、地域のコミュニティを強化し、市民の支え合い、助け合いにより「誰もが暮らしやすいまちづくり」を目指します。

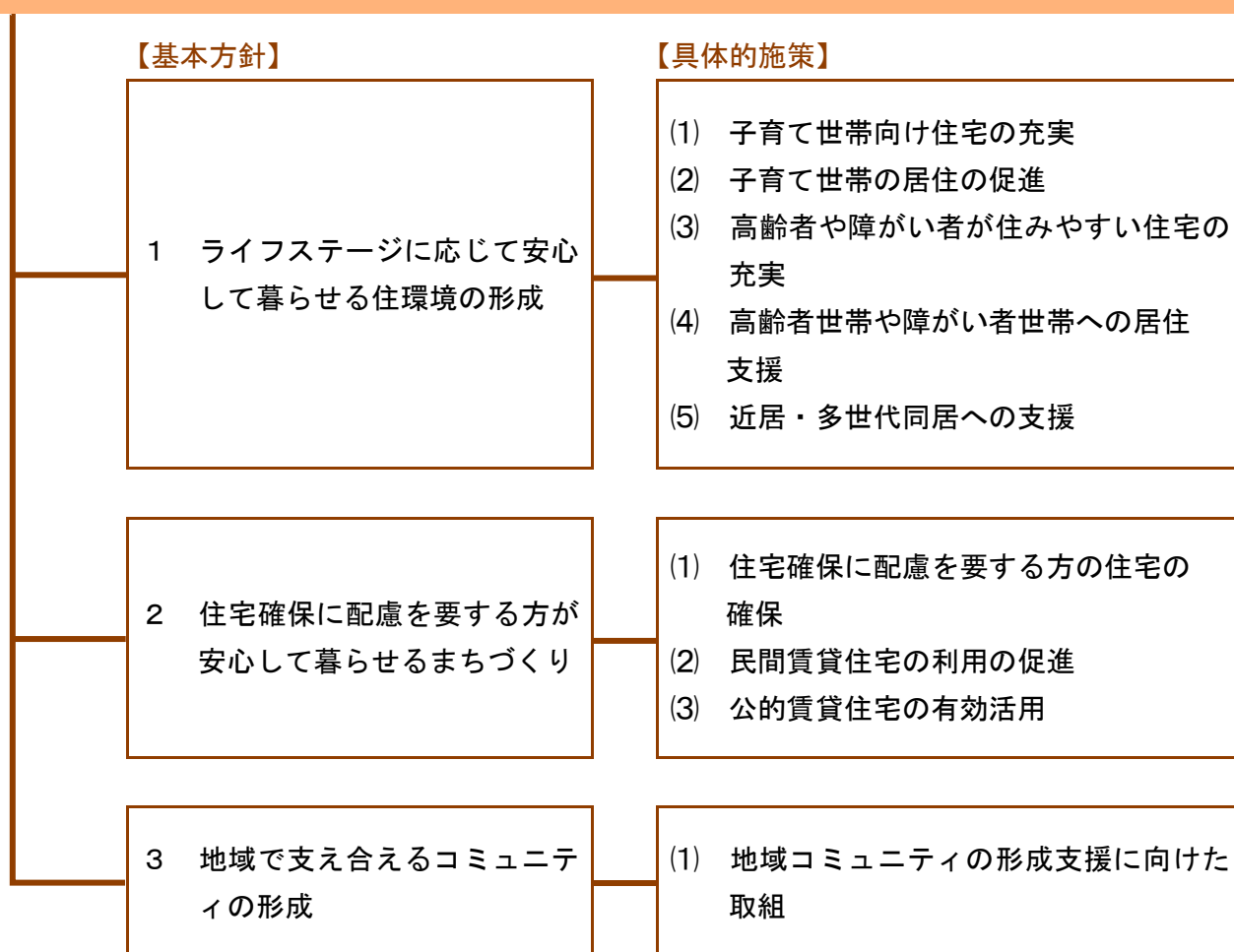
基本目標2

安全で快適に暮らせる住環境の形成

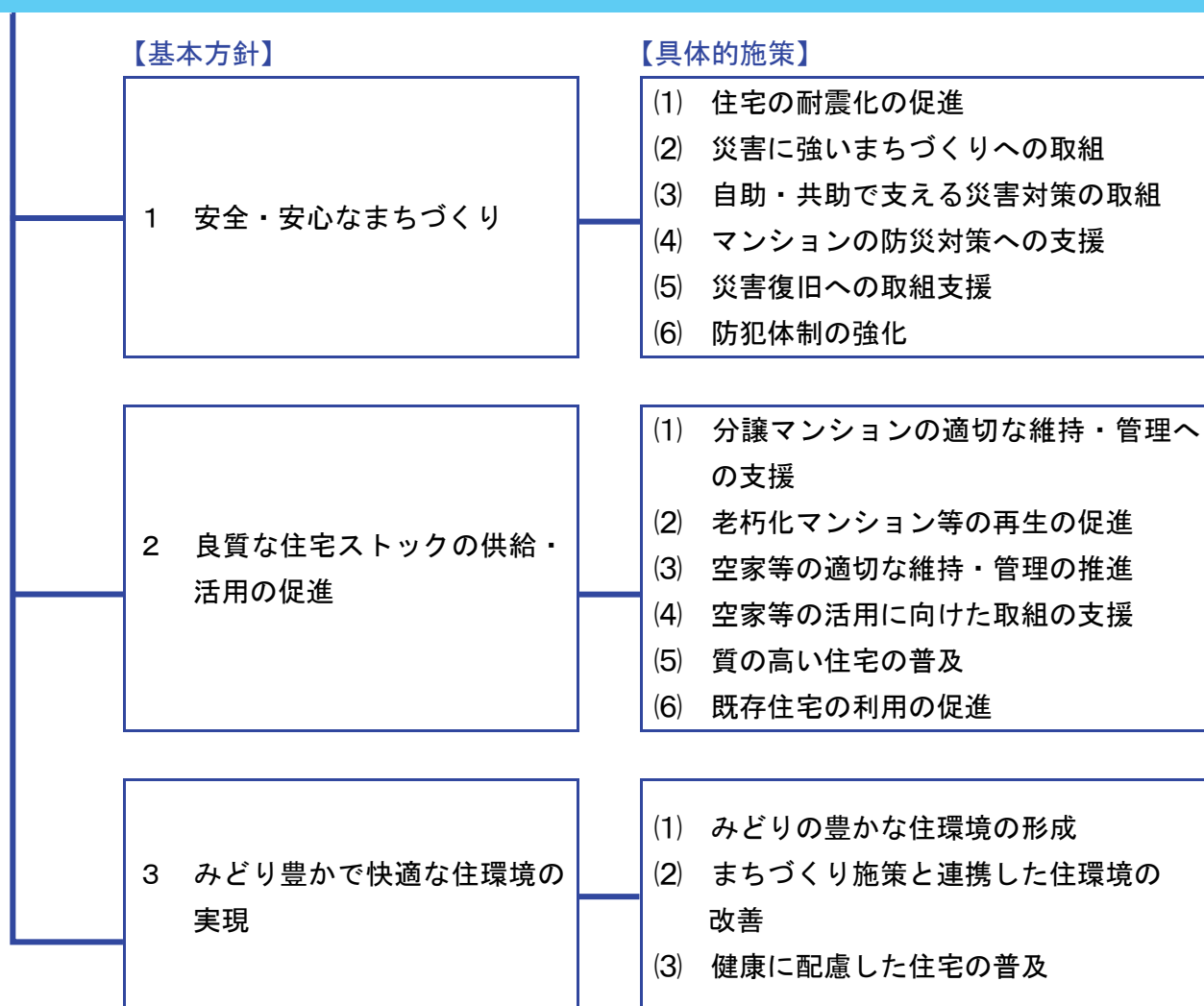
住宅の耐震化、分譲マンションの適切な管理、災害に強い住宅の普及やまちづくりの取り組みを進めるとともに、住宅ストックの質の向上、既存住宅の長期利用に関する支援などにより住み続けられる住まいを形成し、みどりの適切な保全・確保、環境問題や省エネルギーに配慮した住環境づくり等を進めることにより、「安全で快適に暮らせる住環境の形成」を目指します。

3 住宅施策の体系

基本目標 1 誰もが暮らしやすいまちづくり



基本目標 2 安全で快適に暮らせる住環境の形成



第6章 住宅施策の内容

第6章の住宅施策の内容では、以下のように用語整理して使います。

新規

市の施策として初めて実施する施策

追加

前回の計画には記載されておらず、今回新たに追加した施策で、市の他計画に記載されており、すでに実施されている施策

基本目標 1 誰もが暮らしやすいまちづくり

1 ライフステージに応じて安心して暮らせる住環境の形成

子育て世帯が安心して暮らすことのできるまちづくり、高齢者が安心して暮らしていけるまちづくりなど、ライフステージに応じて必要な支援を行い、安心して暮らせる住宅・住環境づくりを進めます。

(1) 子育て世帯向け住宅の充実

【主な取組】

- 子どもたちがのびのびと成長できる、子育て世帯が安心して暮らすことのできる住宅の供給を促進していきます。
- 民間賃貸住宅や空き家の有効活用に関する内容など、子育て世帯が居住しやすい住宅に関する情報の周知・啓発を行います。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-1- (1)-①	マイホーム借上げ制度 ¹ 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行います。	◇（一社）移住・住みかえ支援機構 ○まちづくり推進課

¹ 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

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-1- (1)-②	新規 子育て支援住宅等の供給促進	東京都と連携して、子育てに適した住宅を検討する際に役立つ技術的な情報を取りまとめた「子育てに配慮した住宅のガイドライン」などの活用や、子育てを支援する施設やサービスの提供などの取組を行っている住宅を認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」について広く周知等を図ります。	◇東京都 ○まちづくり推進課 子育て支援課

(2) 子育て世帯の居住の促進

【主な取組】

- 東京都と連携して、子育て支援施設の整備などにより子育てに適した住環境を整備します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-1- (2)-①	追加 都市開発諸制度を活用した子育て支援施設の整備促進	都市開発諸制度等を活用した都市開発において、東京都と連携して子育て支援施設の整備を促進します。	○都市計画課 子育て支援課 保育課 まちづくり推進課

(3) 高齢者や障がい者が住みやすい住宅の充実

【主な取組】

- 高齢者や障がい者が安心して生活できるよう、住宅のバリアフリー化等を促進します。
○ 高齢者や障がい者が住み慣れた地域の中で住み続けられるよう、東京都と連携し、住環境の整備を図ります。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-1- (3)-①	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 ◇都市再生機構 ◇東京都住宅供給公社 自立生活支援課 介護福祉課 まちづくり推進課

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-1-(3)-②	高齢者住宅 ¹ の適正な管理・運営	現在、借り上げを行っている「高齢者住宅(5箇所、公募用住戸：125戸、返還予定住戸：34戸 ※令和3年4月1日時点)」については、引き続き適切な管理・運営を行うとともに、借り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。	○まちづくり推進課
1-1-(3)-③	住宅改修相談事業の充実	第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画(P64事業⑥)に基づき、高齢者の方の身体機能の低下に伴い、適切な住宅改修ができるよう、一級建築士等が訪問や面接等により、住宅改修の相談・助言を行います。また、介護支援専門員とも連携を取りながら、介護保険事業と高齢者自立支援事業の住宅改修に関する助言をし、適切な改修を支援します。	○介護福祉課
1-1-(3)-④	追加 都市開発諸制度等を活用した高齢者支援施設や障害者支援施設の整備促進	市開発諸制度等を活用した都市開発において、東京都と連携して高齢者支援施設や障害者支援施設の整備を促進します。	○都市計画課 自立生活支援課 介護福祉課 まちづくり推進課
1-1-(3)-⑤	追加 高齢者の新たな住まいと住まい方の検討	高齢社会の進展と併せ、ニーズが高まる高齢者の方の新たな住まいと住まい方について、サービス付高齢者住宅等も含めて検討を進めます(第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P64事業⑩)。	◇東京都 介護福祉課 まちづくり推進課
1-1-(3)-⑥	追加 高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅への改修支援	「小金井市高齢者自立支援住宅改修給付事業 ² (第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P64事業⑦)」、「重度身体障害者(児)住宅設備改修(第2期小金井市保健福祉総合計画(障害者計画・第5期障害福祉計画) P152事業5)」により、高齢者世帯が自立して生活できるような適切な住宅改修ができるよう支援を行います。	○介護福祉課 まちづくり推進課

¹ 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

² 高齢者自立支援住宅改修給付事業：浴槽・流し・洗面台の取替え、便器の洋式化など、高齢者の在宅生活の質を確保するための住宅改修の給付

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-1-(3)-⑦	追加 特別養護老人ホームの整備	安心できる住まい・住まい方の支援として、特別養護老人ホームの待機者数の推移を見つ、特別養護老人ホームの整備を検討します（第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P64事業⑫）。	○介護福祉課
1-1-(3)-⑧	障がい者グループホーム ¹ の整備	中・長期的な展望のもとに障がいのある方の居住に関する需要を把握し、その動向を見極めながら、グループホームの導入促進を行います。また、障がいのある方が独立して地域生活を送れるための多様な住宅の確保の在り方について調査・検討し、地域生活に必要な居住環境の確保に努めます（第2期小金井市保健福祉総合計画（障害者計画・第5期障害福祉計画）P152事業1）。	○自立生活支援課
1-1-(3)-⑨	追加 バリアフリー化の促進	高齢者のいる世帯については、一定の条件のもと住宅のバリアフリー化を促進します。 また、障がい者のいる世帯については、小金井市地域生活支援事業の実施に関する規則に基づく制度を活用し、段差の解消等の住宅のバリアフリー化を促進します。	○自立生活支援課 ○介護福祉課

¹ 障がい者グループホーム：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

(4) 高齢者世帯や障がい者世帯への居住支援

【主な取組】

- 高齢者や障がいのある方が、介護が必要になった時に安心して自宅に住み続けることができるように、相談体制を整えるとともに、支援制度の周知を図ります。
- バリアフリー化等の住宅改修等、住まいに関する環境整備を支援します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-1- (4)-①	高齢者や障がい者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(第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P64事業⑦)」「高齢者救急代理通報システム ¹ (第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画 P78事業①)」「重度身体障害者(児)住宅設備改修(第2期小金井市保健福祉総合計画(障害者計画・第5期障害福祉計画) P152事業5)」「重度身体障がい者救急通報システム ² (小金井市重度身体障害者等緊急通報システム事業実施要綱)」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。	○自立生活支援課 ○介護福祉課
1-1- (4)-②	あんしん居住制度 ³ 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行います。	◇(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター 介護福祉課 まちづくり推進課

¹ 高齢者救急代理通報システム：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

² 重度身体障がい者救急通報システム：一人暮らしの重度の障がいがある方に無線発報器等を貸与し、急病等の緊急時に東京消防庁に通報するシステム

³ 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

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-1- (4)-③	高齢者の見守り・支援の協力体制の構築	<p>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、「高齢者等の見守りに関する協定」に基づき、民間事業者等と、高齢者等の見守り、安否確認、声掛け、緊急事態などへの協力体制を継続して構築します。</p> <p>民生委員が、近隣の方の協力により見守り・支援の協力体制をつくる「高齢者地域福祉ネットワーク」を実施し、一人暮らしの高齢者等が安心して暮らせるような取組を進めます。</p>	○介護福祉課 広報秘書課 地域福祉課

(5) 近居・多世代同居への支援

【主な取組】

- 子世帯との近居や多世代同居を促進し、多様な世代によるコミュニティの中で助け合いながら安心して生活環境の整備を進めます。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-1- (5)-①	<p>新規</p> <p>公的住宅における近居・同居の促進</p>	<p>都営住宅で実施している子世帯と親世帯とが同居する場合の入居者選考における優遇抽せん（親子ふれあい同居）や、既に都営住宅に居住している入居者を対象に、子世帯が親世帯の近くへ、又は親世帯が子世帯の近くへ住み替える制度（親子ふれあい住み替え）について、利用普及に向けた情報提供を行います。</p> <p>公社住宅においても建替えに伴う新築住宅の入居者募集における優遇抽せん等、子世帯と親世帯の同居や近居が実現できるような制度について、利用普及に向けた情報提供を行います。</p>	◇東京都 ◇東京都住宅供給公社 まちづくり推進課

2 住宅確保に配慮を要する方が安心して暮らせるまちづくり

住宅確保に配慮を要する方が、安定した居住の確保を図るため重層的住宅セーフティネットを強化していきます。

その際既存の住宅ストックの有効活用策や家主のリスク軽減策、福祉サービス等、関連する各種施策と連携することなどにより、民間賃貸住宅の活用を進めていきます。

公的賃貸住宅については、既存ストックを有効に活用する観点から、少子高齢化などの社会情勢の変化も踏まえ、維持・管理を進めるとともに再整備について検討します。

(1) 住宅確保に配慮を要する方の住宅の確保

【主な取組】

- 計画に基づく市営住宅の長寿命化に向けた適切な維持・管理を行います
- 公的住宅におけるバリアフリー改修や居住環境の改善、入居者に応じた住宅の整備についてそれぞれの住宅の管理主体とともに検討します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-2-(1)-①	追加 市営住宅や高齢者住宅の活用	小金井市の市営住宅及び高齢者住宅の募集がある際には、市報、市ホームページなどを利用して情報を発信し、住宅要配慮者への住宅の提供を進めます。	○まちづくり推進課
1-2-(1)-②	追加 入居者募集に関する情報提供	住宅に困窮する方へ、市営住宅をはじめ、都営住宅・UR住宅・公社住宅等公的住宅の情報を、福祉所管と連携して適切に情報を提供していきます。	◇東京都 ◇都市再生機構 ◇東京都住宅供給公社 ○まちづくり推進課
1-2-(1)-③	家賃債務保証制度 ¹ 等の利用促進	子育て世帯や高齢者世帯、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。	◇(一財)高齢者住宅財団 ◇(仮称)小金井市居住支援協議会 [※] 地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課 ほか

※ (仮称)小金井市居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の居住支援を進めるうえで、関係する不動産関係団体、居住支援団体、地方公共団体(小金井市)の関係各課を構成員として設立を予定している組織です。関係課、関係機関等には、構成員として参加を予定している課名を記載しています。

¹ 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

(2) 民間賃貸住宅の利用の促進

【主な取組】

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給促進に向けた取組を進めます。
- 原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険等、家主への支援策の情報提供を行います。
- 地域の実情に応じた居住支援を行うため、事業者、居住支援団体等と連携し、居住支援体制の構築について検討します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-2-(2)-①	新規 居住支援に係る関係団体等との連携体制の構築	住宅確保要配慮者に対して、地域の実情に応じたきめ細かな支援を行うため、関係する部署、不動産関係団体、福祉団体等が、情報共有や連携、必要に応じた支援ができる体制の構築を目指します。 また、住宅部門と福祉・介護・子育て部門等の多様な分野との連携を図り、様々な面からサポートを必要とする方向けの支援制度について、パンフレットの配布、セミナーの開催等の情報提供を行います。	◇ (仮称) 小金井市 居住支援協議会 地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課 ほか
1-2-(2)-②	新規 居住支援に係る相談体制の構築	住宅確保要配慮者に対して、関係する部署及び関係団体と連携して、入居しやすい民間賃貸住宅の情報や、生活支援サービスなどを紹介する、住宅確保に関する相談窓口の設置を目指します。	◇ (仮称) 小金井市 居住支援協議会 地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課 ほか
1-2-(2)-③	新規 セーフティネット制度の登録の促進	国の住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である「東京ささエール住宅(東京都のセーフティネット住宅)」の登録を促進するため、賃貸住宅のオーナーや不動産店、関係団体等への周知を行います。	◇ (仮称) 小金井市 居住支援協議会 地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課 ほか

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-2-(2)-④	新規 賃貸住宅の家主への支援策の検討及び情報提供	住宅確保要配慮者の入居促進に向け、原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険商品等の居住支援サービスについて、東京都、関係団体等と連携し、必要なサービスを安心して選択できる仕組みを検討するとともに、認知度の向上と普及に取り組みます。	◇（仮称）小金井市 居住支援協議会 地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課 子育て支援課 まちづくり推進課 ほか

（３） 公的賃貸住宅の有効活用

【主な取組】

- 計画に基づく市営住宅の長寿命化に向けた適切な維持・管理を行います。
- 公的住宅におけるバリアフリー改修や居住環境の改善、入居者に応じた住宅の整備についてそれぞれの住宅の管理主体とともに検討します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-2-(3)-①	市営住宅長寿命化計画 ¹ に基づく維持・管理	「小金井市市営住宅長寿命化計画」に基づき、定期的な点検及び早期の修繕により管理運営コストの縮減を行うとともに、市営住宅の長寿命化に向けた適切な維持・管理を目指します。	○まちづくり推進課
1-2-(3)-②	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きます。 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きます。	◇東京都 ◇都市再生機構 ◇東京都住宅供給公社 まちづくり推進課

¹ 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。

3 地域で支え合えるコミュニティの形成

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、誰もが暮らしやすい住環境が実現できるよう、町会・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めます。

(1) 地域コミュニティの形成支援に向けた取組

【主な取組】

- 住民主体の地域づくり、見守り体制の構築などに対し必要な支援を行います。
- 市民活動の基本となる町会・自治会に対し、市民の加入を促すとともに、連携して活動することで地域コミュニティ形成を支援します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
1-3-(1)-①	住民主体のまちづくり活動に対する支援や情報提供	誰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・清掃などの活動に際し、必要な支援を行います。 町会・自治会活動の活性化を促すため、東京都と連携して、活動への補助やアドバイザーの派遣等の情報提供を行います。	○広報秘書課 地域安全課 ごみ対策課 まちづくり推進課
1-3-(1)-②	町会・自治会への加入の促進	町会・自治会は、市民活動の基本となり、地域におけるコミュニティ形成、防災、防犯を進めるうえで重要な団体であることから、町会・自治会への加入を促すため、周知・啓発等の支援を行います。	○広報秘書課
1-3-(1)-③	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、実施内容の充実を図りながら、地域コミュニティ形成のための支援を行います。	○広報秘書課

基本目標 2 安全で快適に暮らせる住環境の形成

1 安全・安心なまちづくり

災害時においても安全な居住を持続するため、市民と行政がそれぞれの責任と役割のもと、連携を図って取組を進めていきます。

住宅の耐震化に向けた取組を強化するとともに、災害に強い住宅・住環境づくりを進めます。

また、ハード・ソフト両面において、公民が一体となって災害に強い住宅・住宅市街地を形成し、被害の軽減に向けた取組を更に推進するとともに、災害時における居住の継続や早急な復旧・復興への備えを進めていきます。

(1) 住宅の耐震化の促進

【主な取組】

- 耐震診断や耐震改修を促進し、一層の耐震化を図ります。
- 東京都と連携し、耐震化への意識向上を図ります。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-1-(1)-①	木造住宅の耐震化の促進	木造住宅の耐震化に積極的に取り組むため、小金井市耐震改修促進計画 ¹ に基づき「木造住宅の耐震診断・耐震改修助成制度 ² 」等の普及・促進に加え、木造住宅の改修技法の事例紹介等、耐震化に関する情報提供を行います。	○まちづくり推進課
2-1-(1)-②	民間賃貸住宅（共同住宅）耐震化助成制度の導入	民間賃貸住宅（共同住宅）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。	○まちづくり推進課
2-1-(1)-③	追加 耐震化の普及啓発	東京都の「東京都耐震マーク表示制度」の普及等により、耐震化の工事中の緊急輸送道路沿道建築物へ掲示するなど、耐震化への意識向上を図ります。（耐震改修促進計画P33）	◇東京都 まちづくり推進課 建築営繕課

¹ 小金井市耐震改修促進計画：耐震改修促進法に基づき、災害に強いまちづくりを実現するために策定した計画。令和3年3月に改定された

² 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

(2) 災害に強いまちづくりへの取組

【主な取組】

- 災害に対する情報提供を積極的に行い、安全確保を図ります。
- 住宅市街地全体での防災性、住民の安全な避難の確保を図ります。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-1- (2)-①	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 ¹ や地区計画 ² 等の推進により、緊急車両の進入が困難な狭あい道路の解消に努めます。	○まちづくり推進課 道路管理課
2-1- (2)-②	追加 無電柱化の促進	小金井市無電柱化推進計画に基づき、電線管理者等と協議の上、様々な整備手法により、無電柱化の促進を図ります。(小金井市無電柱化推進計画)	○道路管理課
2-1- (2)-③	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・避難場所の指定及び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公園等の確保、保存生け垣への指定を推進します。 東京都の指定する特定緊急輸送道路 ³ （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 ⁴ 」に基づき、沿道の建築物の耐震化を推進します。	○地域安全課 環境政策課 まちづくり推進課

¹ 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

² 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

³ 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

⁴ 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

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-1-(2)-④	追加 ブロック塀等の安全対策の促進	小金井市地域防災計画及び小金井市耐震改修促進計画に基づき、市内の危険なブロック塀等の実態把握に努め、「ブロック塀等撤去助成金制度」や「生け垣造成奨励金交付制度」による財政的支援を実施し、倒壊の恐れのある危険なブロック塀の建替えや除却等、安全対策を促進します。(小金井市耐震改修促進計画P29)	○地域安全課 ○まちづくり推進課 環境政策課
2-1-(2)-⑤	追加 エレベーター対策	市有施設については、優先的にエレベーターの閉じ込め防止装置の設置を推進し、安全性を向上させます。 また、民間施設においては、東京都と連携してエレベーター閉じ込め防止装置の設置を普及啓発するとともに、ビルやマンション、特に大規模施設の施設管理者・団体等に対し、装置の設置を働きかけます。(地域防災計画第2部2-19)	◇東京都 ○市有施設各所管課
2-1-(2)-⑥	追加 豪雨対策	東京都と連携し、住宅の敷地内への雨水浸透ます ¹ 設置のための支援を行うなど、河川や下水道への雨水流入の抑制を促進します。 浸水時の地下室の危険性について、「東京都地下空間浸水対策ガイドライン」により周知を図るとともに、浸水実績図、浸水予想区域図等を活用して、地域の浸水への危険性に関する情報提供を推進します。(地域防災計画 風水害編2-4)	○地域安全課 下水道課
2-1-(2)-⑦	追加 土砂災害対策	土砂災害警戒区域等に指定されている地域の住民が、安全に避難できるよう、防災マップの配布等により、その地域や防災に関する情報を周知します。(地域防災計画 風水害編 2-3)	◇東京都 ○地域安全課

¹ 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。

(3) 自助・共助で支える災害対策の取組

【主な取組】

- 災害時においても、住宅内にとどまり生活ができるよう、各家庭での備蓄について啓発するとともに、生活の継続を可能とする性能を備えた住宅の普及を図ります。
- 地域コミュニティを活用することで、地域の防災力の向上を図ります。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-1-(3)-①	追加 各家庭での備蓄の啓発	日頃から自宅で「日常備蓄」が実践され、災害発生時に自宅で当面の間生活することができるよう、「日常備蓄」の重要性について普及啓発します（地域防災計画第2部1-3）。	○地域安全課
2-1-(3)-②	自主防災組織 ¹ の育成	地域における自主防災活動を促進し、防災意識の高揚と生活の安全確保を図ります。 自主防災組織が結成されていない地域については、「自助・共助」の重要性を周知しつつ、自主防災組織の結成を促進します（第2期小金井市保健福祉総合計画 P39事業5）。	○地域安全課
2-1-(3)-③	追加 災害時における避難行動要支援者への支援体制の充実	災害時等に自力で避難することが困難で、家族等の支援を受けられない高齢者や障がいのある方等（避難行動要支援者）を把握するため、災害対策基本法に基づき作成した、避難行動要支援者名簿の適正な管理・更新を行います。 民生委員・児童委員や関係機関と連携しながら、個人情報保護に配慮しつつ、必要に応じて名簿を活用できるよう整備します。加えて、地域の皆さんに「支援者」となっていただき、見守りや安否確認、避難支援の体制を整備するモデル地区事業を進めていきます。 また、福祉避難所の管理運営の整備を推進します。（第2期小金井市保健福祉総合計画（地域福祉計画） P39事業7）	○地域福祉課 自立生活支援課 介護福祉課

¹ 自主防災組織：町会・自治会などの地域内で組織されている、「自分たちのまちは自分で守る」という地域住民の連携に基づき、結成される防災組織

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-1-(3)-④	防災講習会の開催などに対する支援の継続	防災に関する情報提供や学習機会の充実により、防災知識の浸透と防災意識の向上を図るため、自主防災組織への助成の交付を継続します。 各種団体が行う防災イベントの後援や出前講座等を通じ、防災意識向上を図ります。	○地域安全課
2-1-(3)-⑤	追加 生活の継続を可能とする性能を備えた住宅の普及	都市開発諸制度による、所定の基準を満たした防災備蓄倉庫及び自家発電設備を整備することを条件とした容積率の緩和措置について、開発事業者等に同制度を周知することで、大規模災害時の建築物の自立性の確保を促進します。	◇東京都 ○都市計画課
2-1-(3)-⑥	防災マップ ¹ 等による情報提供	避難所や各種防災情報などが掲載されている防災マップについては、全戸配布の他、市に転入した世帯への配布など、引き続き市民に広く普及させるとともに、防災に関する情報については、様々な方法を活用し積極的に行うことにより、市民の安全確保を図ります。	○地域安全課

(4) マンションの防災対策への支援

【主な取組】

○ マンションにおける防災対策を促進するため、管理組合による防災対策の取組を支援します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-1-(4)-①	追加 マンション管理組合における防災対策の支援	東京都の作成するマンション管理ガイドブックの周知啓発やマンションの消防計画に基づく防災訓練などにより、防災意識の向上を目指します。	◇東京都 ○まちづくり推進課 地域安全課

¹ 防災マップ：災害発生時の避難場所や豪雨時の浸水予想区域を示し、日頃の備えや災害時の心得、家族の安否確認方法などの防災情報も載った地図

(5) 災害復旧への取組支援

【主な取組】

- 災害復旧に向けて住居を速やかに確保するための態勢を整えます。
- 被災された方への的確な対応に向け、市と東京都の役割分担の明確化及び協力体制の強化をはじめ、業界団体などとの協力体制を確立します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-1- (5)-①	追加 応急仮設住宅等の供給	市は東京都に対し、一時提供住宅及び応急仮設住宅の供給を行う場合は、高齢者や障害者世帯に配慮した設備・構造の住宅とするよう要請します。 また、市は入居者の選定にあたっては、東京都が策定する選定基準に基づき、避難行動要支援者及び要配慮者の優先入居に努めます。(地域防災計画第2部11-1)	○まちづくり推進課
2-1- (5)-②	追加 災害時の要配慮者への支援	避難時に、高齢者、障害者などの災害時要配慮者に対し、必要な情報提供や生活支援など地域の実情に応じた対策を円滑に実施できるよう東京都を始め関連する団体等と連携して取り組みます。 東京都等と連携し、首都直下地震等の広域災害に対する支援や連絡体制を検討します。(地域防災計画第2部8-9)	○地域安全課 ○地域福祉課
2-1- (5)-③	追加 応急危険度判定員等の確保	東京都や関係団体と連携して、市内で活動できる応急危険度判定員との連絡調整を行い、災害時における体制を整備していきます。(地域防災計画第2部11-11)	◇東京都 ○建築営繕課 ○地域安全課
2-1- (5)-④	追加 被災宅地危険度判定員の確保	小金井市災害対策本部が設置される規模の地震又は降雨等が発生した場合、東京都と連携して被災宅地危険度判定員を迅速に派遣等できる体制の整備を進めます。(地域防災計画第2部11-12)	◇東京都 ○地域安全課 ○まちづくり推進課

(6) 防犯体制の強化

【主な取組】

○ 警察、町会・自治会などの地域コミュニティ、各種防犯団体と連携し、防犯意識の向上を図るとともに、防犯協力体制づくりを進めます。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-1-(6)-①	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に取り組みます。	○地域安全課
2-1-(6)-②	地域コミュニティを活用した防犯体制の推進	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、地域で起きた犯罪の情報共有を行うなど、個人や地域の防犯意識を高め、円滑で効果的な防犯協力体制を一層強化していきます。	○地域安全課 広報秘書課
2-1-(6)-③	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、地域の犯罪情報等を安全・安心メール等を通じて提供します。	○地域安全課
2-1-(6)-④	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。	○地域安全課

2 良質な住宅ストックの供給・活用の促進

良質な住宅ストックの供給を進めていくために、空家等対策計画等を踏まえ、空き家の有効活用や発生抑制、適正管理、空き家所有者等への意識啓発・相談体制の充実についての取組を推進します。また、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境整備に取り組みます。

持ち家、賃貸住宅に関わらず市内に住み続けられるよう、居住支援や情報提供を行い、相談体制の充実を図ります。

「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」、「マンション管理適正化推進計画」に基づく取組を中心に、マンションの適正な管理の促進と老朽化マンション等の再生の促進に向けて総合的に施策を推進していきます。

(1) 分譲マンションの適切な維持・管理への支援

【主な取組】

- 管理の重要性や方法等についての周知、管理状況等の把握及び管理不全の予防に取り組みます。
- 改善、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などに取り組みます。
- 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく取組を進めます。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-2-(1)-①	新規 マンションの管理の適正化の推進	「マンションの管理の適正化を推進に関する法律」に基づき、「マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理計画認定制度等の活用によりマンション管理の適正化を進めます。 ※マンション管理適正化計画は別冊に掲載	◇国 ◇東京都 ○まちづくり推進課
2-2-(1)-②	新規 マンションの管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善	管理不全の予防・改善を促進するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく管理状況届出制度に取り組みます。	◇東京都 ○まちづくり推進課

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-2-(1)-③	マンションの適正な維持管理を促進するための情報発信	管理組合による自主的かつ適正な維持管理のため、東京都のマンション管理ガイドブック、東京都優良マンション登録表示制度 ¹ 、マンションみらいネット ² 、マンション改良工事助成(利子補給)制度 ³ 等の各種制度等の情報提供及び周知を図ります。	◇東京都 ◇(公財)マンション管理センター ◇(独)住宅金融支援機構 まちづくり推進課
2-2-(1)-④	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。	○まちづくり推進課
2-2-(1)-⑤	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。	○まちづくり推進課

(2) 老朽化マンション等の再生の促進

【主な取組】

- マンション再生に関する普及啓発や、マンションの耐震化の促進、維持管理に資する支援の普及啓発などを推進します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-2-(2)-①	新規 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進	東京都の分譲マンションの管理に関する相談窓口の活用や緊急輸送道路沿道の分譲マンションの耐震化制度の周知を行います。 また、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。	◇東京都 まちづくり推進課
2-2-(2)-②	新規 マンション管理アドバイザー制度の活用	マンションの管理組合等からの申込みに基づき、マンション管理士等の専門家を派遣して、マンションの維持管理に関する情報提供やアドバイスを行うことにより、マンションの良好な維持管理に資する支援を行う東京都の制度の周知・啓発を行います。	◇東京都 まちづくり推進課

¹ 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

² 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

³ マンション改良工事助成(利子補給)制度：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

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-2-(2)-③	新規 マンションの再生に向けた情報発信	東京都の「マンション再生ガイドブック」の活用による高経年マンションの建替えや改修などによる既存ストックの性能向上のための情報提供及び、制度等の周知を図ります。	◇東京都 ○まちづくり推進課

(3) 空家等の適切な維持・管理の推進

【主な取組】

- 空き家所有者の抱える課題や発生メカニズム等を分析し、抑制策等を検討します。
- 空き家の適正管理を促進するとともに適正に管理が行われていない空家等に対し、生活環境の保全のため必要な措置を適切に講じます。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-2-(3)-①	追加 空家等の発生予防	適切な管理が行われないことにより生じる空家等の問題を周知し、居住段階から空家等としないように備えることの必要性を啓発します。また、住宅を資産として活用する方法や、住宅を長期間にわたって使う方法等について情報提供を行うことにより、空家等を発生させにくい環境づくりを進めます。(空家等対策計画P29)	○地域安全課 まちづくり推進課
2-2-(3)-②	追加 空家等の適正管理の促進	空家等管理の責任は所有者又は管理者にあることから、所有者等による適正な管理をすることにより、管理不全となる空家等の増加を防ぎます。(空家等対策計画P32)	○地域安全課 資産税課 環境政策課 ごみ対策課 都市計画課 道路管理課 建築営繕課 (適正管理促進・特定空家等対策部会)
2-2-(3)-③	追加 特定空家等への対応	適正に管理されず、特定空家等と認められる空家等に対しては、法に基づき助言・指導、勧告等の措置を行うことで、生活環境の保全を図ります。(空家等対策計画P37)	○地域安全課

(4) 空家等の活用に向けた取組の支援

【主な取組】

- 協定を締結した関係団体と連携して、空き家等の既存ストックの有効活用を促進するとともに、所有者等に対して適切な情報提供を行います。
- 空き家等既存の住宅ストックを利活用し、住宅確保に配慮を要する方向への住宅としての活用を促進します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-2- (4)-①	追加 空家等に関する 相談機会の充実	「小金井市における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」を締結した関係団体と連携し、住民等からの空家等に関する様々な相談に応じる機会を充実させ、空家等の発生予防や空家等の適正管理、空家等の利活用の促進など、空家等対策の全体にわたって、情報提供及び助言等の必要な支援を行います。(空家等対策計画P39)	○まちづくり推進課 地域安全課
2-2- (4)-②	追加 空家等の利活用の 促進	資産活用に対する情報提供や相談機会の充実など、空家等の円滑な市場流通の後方支援を行います。また、空家等の利活用について、関係部署及び関係団体と、情報共有や連携、必要に応じた対応の協議を行います。(小金井市空家等対策計画P35, 36)	○まちづくり推進課 コミュニティ文化課 地域福祉課 子育て支援課 生涯学習課 (利活用促進部会)
2-2- (4)-③	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をする「マイホーム借上げ制度」の情報提供及び周知を行います。	◇(一社)移住・住み かえ支援機構 ○まちづくり推進課

(5) 質の高い住宅の普及

【主な取組】

○ 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成に向けた取組を進めるとともに、地域工務店等が連携して適切な維持管理やリフォーム等を行うことができる環境を整備します。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-2-(5)-①	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。	◇東京都 まちづくり推進課
2-2-(5)-②	リフォームに係る情報提供の実施	だれもが安全に暮らせる住宅を普及するため、計画から契約、工事、引渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項等の情報をまとめた「住宅リフォームガイド」等を活用し、リフォームについて普及啓発を図っていきます。	○まちづくり推進課
2-2-(5)-③	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。	○まちづくり推進課
2-2-(5)-④	住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度 ¹ 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、設備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」を継続します。	○環境政策課

¹ 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。

(6) 既存住宅の利用の促進

【主な取組】

- 良質な既存住宅を長期利用できるような支援を促進するとともに、適切にその価値を評価され、安心して住宅市場で売買等が行われるような市場の整備に取り組みます。
- 既存住宅を安心して取得できる表示制度についての情報発信を進めます。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-2-(6)-①	既存住宅の住宅性能表示制度 ¹ 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。	○まちづくり推進課
2-2-(6)-②	新規 建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進	安心して既存住宅を取得し、リフォーム・リノベーションができるよう、住宅履歴情報、住宅の瑕疵の有無を明らかにする建物状況調査（インスペクション）等の制度の情報発信を進めます。 既存住宅について、耐震性や建物状況調査（インスペクション）の実施、過去のリフォーム情報の提供など、一定の品質保証がされる「安心R住宅」について、制度のメリット等についての周知を行います。	○まちづくり推進課
2-2-(6)-③	新規 既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映	マンションの管理情報が、マンションの購入希望者に対し、的確に提供されるよう、「マンション管理ガイドブック」に基づき、情報開示に関する売主の責任や管理規約の整備、管理情報の蓄積の重要性、設計図書の保管などについて周知し、東京都と連携しながら、管理組合等にその普及を図ります。	○まちづくり推進課
2-2-(6)-④	新規 賃貸住宅のトラブル防止等への取組	退去時の敷金精算や入居期間中の修繕等の紛争防止のため、賃貸住宅紛争防止条例の改正や宅地建物取引業法及び民法の改正を踏まえ、東京都が作成した「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」に基づき、不動産事業者に対し、賃貸住宅入居者とのトラブルを防ぐ対応を周知します。	◇東京都 ○まちづくり推進課

¹ 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定められた

3 みどり豊かで快適な住環境の実現

自然環境に配慮し、みどり豊かな住環境の保全・推進や、雨水利用、良質な景観の形成を進めます。

さらに、環境や健康に配慮した住宅の普及のため、各種制度の普及・啓発を図ります。

(1) みどり豊かな住環境の形成

【主な取組】

- 浸水被害の防止、地下水・湧水の保全・回復などを目的とした、雨水浸透ますや雨水貯留施設¹の設置を促進します。
- みどり豊かな住環境の形成のため、生け垣造成の助成を普及させるとともに、「みどりの基本計画²」に基づき、みどり豊かな住環境の形成を図ります。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-3-(1)-①	生け垣造成助成 ³ の継続	宅地内緑化を促進するため、住宅の生け垣造成への助成を普及するとともに、生け垣所有者への保存生け垣への指定を推進します。	○環境政策課
2-3-(1)-②	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。	○下水道課
2-3-(1)-③	雨水貯留施設設置費補助金の継続	庭の水遣り、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施設の設置費補助について、継続を図ります。	○環境政策課
2-3-(1)-④	みどりの保全	みどり豊かな住環境の形成を図るため、国分寺崖線や野川、玉川上水の水辺といった市域の特徴的なみどりや、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、「みどりの基本計画」に基づき推進します。	○環境政策課

¹ 雨水貯留施設：下水道に流れてしまう雨水を貯留し、散水、防火用水などに利用するための施設

² みどりの基本計画：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。

³ 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

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-3- (1)-⑤	追加 良好な景観の形成	東京都と連携して、統一感があり、落ち着きと潤いある住環境の形成・保全を促進するため、地区計画等を活用し、良好な景観形成への誘導を図ります。（東京都住宅マスタープラン P108） また、「東京都屋外広告物条例」に基づく規制や、無電柱化、風致地区としての景観の維持等を東京都と連携して推進します。	○都市計画課 まちづくり推進課 道路管理課

(2) まちづくり施策と連携した住環境の改善

【主な取組】

- 誰もが安心して生活できるよう、地区計画やまちづくり条例¹に基づいた住環境の保全を図ります。
- 誰もが安心して生活できるよう、市街地のバリアフリー化やユニバーサルデザイン²によるまちづくりを進めます。

主担当には○、実施主体には◇

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-3- (2)-①	住環境の改善、整備の促進	用途地域の適切な運用やまちづくり条例に基づく地区計画等の活用により、狭あい道路の解消やオープンスペースの確保を促進し、生活利便性を向上させるなど、市街地における住環境の改善に向けた取組を進めます。 また、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。	○都市計画課 ○まちづくり推進課 ○区画整理課
2-3- (2)-②	市街地のバリアフリー化の推進	バリアフリーのまちづくり基本構想 ³ に基づき、だれもが安全に安心して住み続けられることのできるまちづくりを進めます。 また、東京都福祉のまちづくり条例に基づき、東京都と連携してバリアフリー化を推進していきます。	○まちづくり推進課 ○地域福祉課 関係各課 市内施設管理者等

¹ 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

² ユニバーサルデザイン：年齢、性別、身体などの特性や違いを超えて、初めから、全ての人が利用できるような設計

³ 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

番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-3-(2)-③	追加 ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進	誰もが使う施設や道路、公園について、高齢者や障がいのある方をはじめ、誰もが円滑に利用できるよう、東京都福祉のまちづくり条例の活用等によりバリアフリー化やユニバーサルデザインによるまちづくりを推進します。(第2期小金井市保健福祉総合計画(地域福祉計画) P38事業1)	◇東京都 ○地域福祉課 関係各課
2-3-(2)-④	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等の活用を図ります。	○まちづくり推進課
2-3-(2)-⑤	宅地の細分化の防止	市内の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。	○まちづくり推進課 都市計画課
2-3-(2)-⑥	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。	○まちづくり推進課 経済課

(3) 健康に配慮した住宅の普及

【主な取組】

○ 東京都のガイドラインの普及・啓発により健康に配慮した住宅の普及に努めます。

主担当には○、実施主体には◇

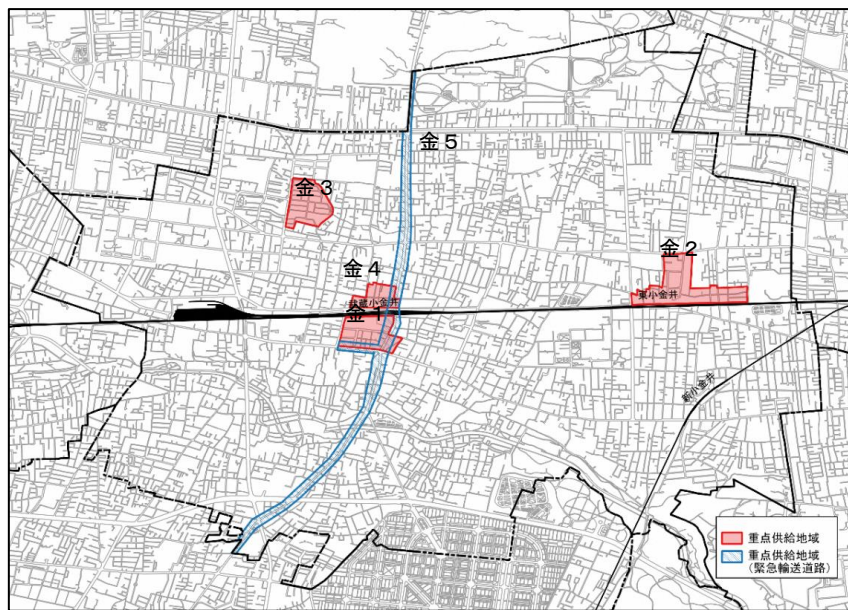
番号	主要な取組	取組内容	関係課、関係機関等
2-3-(3)-①	住まいの健康配慮ガイドラインの普及・啓発	家具や建材に含まれる化学物質などによる健康被害を防ぎ、健康で快適に暮らすことができるよう、東京都の「住まいの健康配慮ガイドライン」の普及・啓発に努めます。また、健康被害につながる化学物質について、市のホームページなどでも情報提供に努めます。	◇東京都 環境政策課

第7章 重点供給地域の設定

小金井市では、住生活基本法第17条第2項第6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5地区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、5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（総括図）

資料：「基盤地図情報」（国土地理院）及び「国土数値情報（鉄道データ）」（国土交通省）を加工して作成

■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)	整備事業等の計画の概要及び決定
金1	武蔵小金井駅南口地区	約7ha	市街地再開発事業（一部完了） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中） 高度利用地区（決定済） 地区計画（決定済）
金2	東小金井駅北口地区	約11ha	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）
金3	本町四丁目地区	約6ha	公社住宅建替事業 地区計画
金4	武蔵小金井駅北口地区	約4ha	市街地再開発事業 地区計画 高度利用地区
金5	小金井街道沿道（小金井市）等地区	約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

※ 「重点供給地域の設定」については、東京都住宅マスタープランにおいて定められ、現在見直しを行っていることから、一部変更等が生じる場合があります。

■重点供給地域における事業の方針・目的等

金 1 武蔵小金井駅南口地区

＜再開発事業に係る市の方針＞

小金井市の玄関口としてふさわしい整備を目指し、道路等の都市基盤整備を行い、商業・業務及び住宅の調和のとれた複合的中心市街地として整備する。

高度利用により商業、業務及び住宅機能の充実と交通広場等の都市基盤を一体的に整備する。

金 2 東小金井駅北口地区

＜土地区画整理事業の目的＞

公共団体施行による土地区画整理事業により道路等の都市基盤整備を行い、地区計画により建築の誘導を図る。

交通広場とその周辺及び都市計画道路沿道については、商業・業務系の土地利用とし、その他の区域は住宅地として土地利用を図る。

金 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る。

周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。

金 4 武蔵小金井駅北口地区

＜再開発事業に係る市の方針＞

小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩けるにぎわいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図る。

土地の高度利用によりシンボリックな高層建築物を整備し、地区の核となる商業施設等の再配置を図り、商業・業務・住宅等が調和した土地利用を図る。

金 5 小金井街道沿道（小金井市）等地区

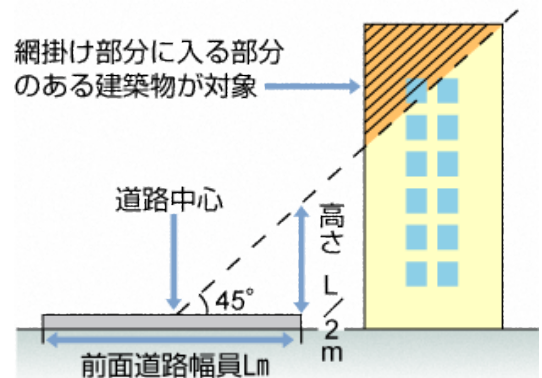
＜条例の目的＞

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（右図参照）



■図7 - 2 条例の基準となる建物のイメージ

第8章 実現に向けた取組

1 施策の実現に向けた実施スケジュール

住宅施策を、「前期（令和4～8年度）から実施予定」「後期（令和9～13年度）から実施予定」の2段階で整理し、住宅及び住環境づくりに向け、計画的な取組を進めていくこととします。

区分・時期	内容
実施中 (令和3年度末時点)	<ul style="list-style-type: none">○ 前回計画（平成24年～令和3年）において、既に施策として位置付け実施しているもの○ 前回の計画には記載されていないが、今回新たに追加した施策で、すでに実施されているもの
前期 (令和4～8年度)	<ul style="list-style-type: none">○ 上位・関連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○ 国や都の施策として既に実施しており、市での取組としては、周知等国や都の支援が中心となるもの○ 施策の緊急性が高いもの
後期 (令和9～13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 誰もが暮らしやすいまちづくり

1 ライフステージに応じて安心して暮らせる住環境の形成

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
(1) 子育て世帯向け住宅の充実				
1-1- (1)-①	マイホーム借上げ制度の利用促進	○	→	→
1-1- (1)-②	新規 子育て支援住宅等の供給促進	—	○	→
(2) 子育て世帯の居住の促進				
1-1- (2)-①	追加 都市開発諸制度を活用した子育て支援 施設の整備促進	○	→	→
(3) 高齢者や障がい者世帯が住みやすい住宅の充実				
1-1- (3)-①	高齢者・障がい者向け住宅の確保	○	→	→
1-1- (3)-②	高齢者住宅の適正な管理・運営	○	→	→
1-1- (3)-③	住宅改修相談事業の充実	○	→	→
1-1- (3)-④	追加 都市開発諸制度を活用した高齢者支援 施設や障害者支援施設の整備促進	○	→	→
1-1- (3)-⑤	追加 高齢者の新たな住まいと住まい方の検討	○	→	→
1-1- (3)-⑥	追加 高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅へ の改修支援	○	→	→
1-1- (3)-⑦	追加 特別養護老人ホームの整備	○	→	→
1-1- (3)-⑧	障がい者グループホームの整備	○	→	→
1-1- (3)-⑨	追加 バリアフリー化の促進	○	→	→
(4) 高齢者世帯や障がい者世帯への居住支援				
1-1- (4)-①	高齢者や障がい者の居住支援に係る各種制度の 周知	○	→	→
1-1- (4)-②	あんしん居住制度の周知	○	→	→
1-1- (4)-③	高齢者の見守り・支援の協力体制の構築	○	→	→
(5) 近居・多世代同居への支援				
1-1- (5)-①	新規 公的住宅における近居・同居の促進	—	○	→

2 住宅確保に配慮を要する方が安心して住宅を探せるまちの形成

施策番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
(1) 住宅確保に配慮を要する方の住宅の確保				
1-2-(1)-①	追加 市営住宅や高齢者住宅の活用	○	→	→
1-2-(1)-②	追加 入居者募集に関する情報提供	○	→	→
1-2-(1)-③	家賃債務保証制度等の利用促進	○	→	→
(2) 民間賃貸住宅の利用の促進				
1-2-(2)-①	新規 居住支援に係る関係団体との連携体制の構築	—	○	→
1-2-(2)-②	新規 居住支援に係る相談体制の構築	—	○	→
1-2-(2)-③	新規 セーフティネット制度の登録の促進	—	○	→
1-2-(2)-④	新規 賃貸住宅の家主への支援策の情報提供	—	○	→
(3) 公的賃貸住宅の有効活用				
1-2-(3)-①	市営住宅長寿命化計画に基づく維持・管理	○	→	→
1-2-(3)-②	都営住宅・UR住宅・公社住宅の再整備	○	→	→

3 地域で支え合えるコミュニティの形成

施策番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
(1) 地域コミュニティの形成支援に向けた取組				
1-3-(1)-①	住民主体のまちづくり活動に対する支援や情報提供	○	→	→
1-3-(1)-②	町会・自治会への加入の促進	○	→	→
1-3-(1)-③	町会・自治会との連携の強化	○	→	→

基本目標 2 安全で快適に暮らせる住環境の形成

1 安全・安心なまちづくり

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
(1) 住宅の耐震化の促進				
2-1- (1)-①	木造住宅の耐震化の促進	○	→	→
2-1- (1)-②	民間賃貸住宅（共同住宅）耐震化助成制度の導入	○	→	→
2-1- (1)-③	追加 耐震化の普及啓発	○	→	→
(2) 災害に強いまちづくりへの取組				
2-1- (2)-①	狭あい道路の解消促進	○	→	→
2-1- (2)-②	追加 無電柱化の促進	○	→	→
2-1- (2)-③	避難路・避難場所の安全確保	○	→	→
2-1- (2)-④	追加 ブロック塀等の安全対策の促進	—	○	→
2-1- (2)-⑤	追加 エレベーター対策	○	→	→
2-1- (2)-⑥	追加 豪雨対策	○	→	→
2-1- (2)-⑦	追加 土砂災害対策	○	→	→
(3) 自助・共助で支える災害対策の取組				
2-1- (3)-①	追加 各家庭での備蓄の啓発	○	→	→
2-1- (3)-②	自主防災組織の育成	○	→	→
2-1- (3)-③	追加 災害時における避難行動要支援者への支援体制の充実	○	→	→
2-1- (3)-④	防災講習会の開催などに対する支援の継続	○	→	→
2-1- (3)-⑤	追加 生活の継続を可能とする性能を備えた住宅の普及	○	→	→
2-1- (3)-⑥	防災マップやハザードマップによる情報の提供	○	→	→

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
(4) マンションの防災対策への支援				
2-1- (4)-①	追加 マンション管理組合における防災対策の支援	○	→	→
(5) 災害復旧への取組支援				
2-1- (5)-①	追加 応急仮設住宅等の供給	○	→	→
2-1- (5)-②	追加 災害時の要配慮者への支援	○	→	→
2-1- (5)-③	追加 応急危険度判定員等の確保	○	→	→
2-1- (5)-④	追加 被災宅地危険度判定員の確保	○	→	→
(6) 防犯体制の強化				
2-1- (6)-①	防犯講習会の開催	○	→	→
2-1- (6)-②	地域コミュニティを活用した防犯対策の推進	○	→	→
2-1- (6)-③	犯罪情報等の提供	○	→	→
2-1- (6)-④	防犯パトロール活動の支援	○	→	→

2 良質な住宅ストックの供給・活用の促進

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
(1) 分譲マンションの適切な維持・管理への支援				
2-2- (1)-①	新規 マンションの管理の適正化の推進	—	○	→
2-2- (1)-②	新規 マンションの管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善	—	○	→
2-2- (1)-③	マンションの適正な維持管理を促進するための情報発信	○	→	→
2-2- (1)-④	マンション管理講習会の開催	○	→	→
2-2- (1)-⑤	マンション管理組合のネットワークの構築	○	→	→

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
(2) 老朽化マンション等の再生の促進				
2-2- (2)-①	新規 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進	—	—	○
2-2- (2)-②	新規 マンション管理アドバイザー制度の活用	—	○	→
2-2- (2)-③	新規 マンションの再生に向けた情報発信	—	○	→
(3) 空家等の適切な維持・管理の推進				
2-2- (3)-①	追加 空家等の発生予防	○	→	→
2-2- (3)-②	追加 空家等の適正管理の促進	○	→	→
2-2- (3)-③	追加 特定空家等への対応	○	→	→
(4) 空家等の活用に向けた取組の支援				
2-2- (4)-①	追加 空家等に関する相談機会の充実	○	→	→
2-2- (4)-②	追加 空家等の利活用の促進	○	→	→
2-2- (4)-③	マイホーム借上げ制度の利用促進（再掲）	○	→	→
(5) 質の高い住宅の普及				
2-2- (5)-①	長期優良住宅認定制度の利用促進	○	→	→
2-2- (5)-②	リフォームに係る情報提供の実施	○	→	→
2-2- (5)-③	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	○	→	→
2-2- (5)-④	住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度の継続	○	→	→
(6) 既存住宅の長期利用に向けた取組				
2-2- (6)-①	既存住宅の住宅性能表示制度の周知	○	→	→
2-2- (6)-②	新規 建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進	—	○	→
2-2- (6)-③	新規 既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映	—	○	→
2-2- (6)-④	新規 賃貸住宅のトラブル防止等への取組	—	○	→

3 みどり豊かで快適な住環境の実現

施策 番号	施策	実施中 (令和3年 度末時点)	前期 (令和4～ 8年度)	後期 (令和9～ 13年度)
(1) みどり豊かな住環境の形成				
2-3-(1)-①	生け垣造成助成の継続	○	→	→
2-3-(1)-②	雨水浸透ます設置助成の継続	○	→	→
2-3-(1)-③	雨水貯留施設設置費補助金の継続	○	→	→
2-3-(1)-④	みどりの保全	○	→	→
2-3-(1)-⑤	追加 良好な景観の形成	○	→	→
(2) 総合的なまちづくり施策と連携した住環境の改善				
2-3-(2)-①	住環境の改善、整備の促進	○	→	→
2-3-(2)-②	市街地のバリアフリー化の推進	○	→	→
2-3-(2)-③	追加 ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進	○	→	→
2-3-(2)-④	まちづくり条例の活用	○	→	→
2-3-(2)-⑤	宅地の細分化の防止	○	→	→
2-3-(2)-⑥	商業地域における適正な住環境の形成	○	→	→
(3) 健康に配慮した住宅の普及				
2-3-(3)-①	住まいの健康配慮ガイドラインの普及・啓発	○	→	→

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、多様な居住ニーズに対応した住宅施策を実施していきます。そのため、住宅・建築分野に限らず、福祉、防災、コミュニティなど、関連する各部局との連携を強化し、一体的な取り組みを進めます。

さらに、住宅施策の実施にあたっては、市民、関係団体、事業者、行政等が協働して各々の役割を果たすことが必要です。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るとともに、住宅施策の実施の際には、市民、事業者等の協力を得られるよう適切な措置を行い、市民等の意見を十分に反映するよう努めます。また、まちづくり条例等を活用することにより、市民、事業者等の住宅・住環境づくりへの積極的な参加を促します。

(2) 市民・関係団体の役割

小金井市の魅力ある住環境を、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。また、小金井市では、様々なまちづくり活動が市民、町会・自治会・NPO等によって行われています。

今後も市民や地域の多様な主体が、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ことで、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期待されます。

(3) 事業者の役割

事業者は、小金井市の住宅・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。

住宅の整備・供給や住環境づくりに関連する事業者には、その技術や経験等を活かし、市民が安心して暮らせる住宅・住環境づくりに取り組んでいく役割が求められます。また、安心して安全な生活を維持するうえでは、生活支援サービスを提供する事業者が、生活に密着した支援を行政と連携して実行することが期待されます。

(4) 国・東京都への働きかけ

多様化する小金井市の住宅の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となります。また、小金井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。また、市内で住宅を供給する都市再生機構や東京都住宅供給公社とも連携し、市民の多様なニーズに対応していきます。

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令和8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。

資料編

(住宅マスタープラン)

資料 1 関連法令

No.	法令名	概要
1	住生活基本法 (平成18年6月公布・施行、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	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29年10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。 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など、既存の民間賃貸住宅や空き家を活用して住宅を供給する「新たな住宅セーフティネット制度」の構築を内容とする改正が行われました。
3	高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法） (平成13年4月公布、平成28年8月最終改正)	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。 改正により、地域の実情を踏まえた主体的なまちづくりの推進に資するため、都道府県が策定することになっている高齢者居住安定確保計画の策定について、区市町村でも策定できるようになりました。
4	建築物の耐震改修の促進に関する法律 (平成7年10月公布、平成31年1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。 社会情勢に合わせて改正が重ねられており、近年では平成31年1月に避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられました。
5	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、令和3年3月改正)	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。 改正により、市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化推進計画の策定（任意）や、管理組合に対して指導・助言等を実施することとし、マンション管理適正化の推進を図ることが示されました。
6	マンションの建替え等の円滑化に関する法律 (平成14年6月公布、令和3年3月改正)	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。 改正により、マンションの建替え等の円滑化に関する法律では、除却の必要性に係る認定対象の拡充や団地における敷地分割制度が創設されました。

No.	法令名	概要
7	マンション標準管理規約 (平成16年1月制定、平成30年3月最終改正)	住宅宿泊事業法(民泊新法)の制定に伴い、マンション標準管理規約及び同コメントの改正では、住宅宿泊事業(民泊)については、可能か禁止か規約に明記することが望ましい旨が追加されました。 平成30年3月には、複数棟のマンションにおいて、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション敷地売却制度を活用する仕組みの検討が行われ、マンション標準管理規約(団地型)及び同コメントの改正により、制度活用上の留意点についてとりまとめられました。
8	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。長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には法律に基づき認定を受けることができる、「長期優良住宅認定制度」が平成21年6月から開始したほか、既存の住宅を増築・改築する場合の認定制度も平成28年4月より開始しています。
9	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (平成27年7月公布、令和元年5月最終改正)	我が国のエネルギー需給は、建築物部門のエネルギー消費量が著しく増加しており、省エネルギー対策の抜本的強化が必要不可欠となっていることから、平成29年4月に建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が施行され、新築、増改築に係る計画の所管行政庁への届出義務の強化や、建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)が定められました。 さらに、「パリ協定」(平成28年11月発効)を踏まえた温室効果ガス排出量の削減目標の達成等に向け、令和元年5月には同法が改正され、省エネ基準に適合しないマンションの新築等の計画に対する監督体制を強化や、戸建て住宅の省エネ性能に関する説明の義務化、トップランナー制度の対象の拡大などが規定されました。
10	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18年3月改正)	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。 平成28年には住宅性能表示制度が見直され、「日本住宅性能表示基準」及び「評価方法基準」等が改定されました。
11	特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度(「安心R住宅」制度) (平成29年11月公布)	既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため「安心R住宅」制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)が平成29年11月に公布されました。

資料 2 東京都の住宅施策

No.	施策名	概要
1	東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 (平成30年3月策定)	<p>国の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に基づき策定した計画で、平成37年度までに登録目標戸数を3万戸に設定するとともに、既存住宅を活用する場合、国の面積基準を緩和し、東京の実情に応じた登録基準を設定しています。</p> <p>また、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者について、法及び省令で定められた範囲以外も含めて幅広く設定しています。</p>
2	東京都子育てに配慮した住宅ガイドライン (平成28年2月策定)	<p>住宅の供給、建設、改修等に携わる方や管理に携わる方が子育てに配慮した住宅を検討する際に役立つ情報を取りまとめており、子育て世帯に適した住まいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した優良な住宅を整備する際に考慮すべき事項等を記載しています。</p>
3	高齢者の居住安定確保プラン (平成23年10月策定、令和3年3月最終改定)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>令和3年3月には「『未来の東京』戦略」、「東京都住宅マスタープラン」及び「第8期東京都高齢者保健福祉計画」等を踏まえた内容とするとともに、地域包括ケアの考え方を踏まえた「すまい」の確保という視点を重視し、プランの改定を行いました。</p>
4	良質なマンションストックの形成促進計画 (平成28年3月策定)	<p>将来にわたり都民の豊かな住生活を支える良質なマンションストックの形成を図るため、10年間（平成28年度～平成37年度）の目標と施策展開を示した、全国初となる「良質なマンションストックの形成促進計画」が策定されました。</p>
5	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 (平成31年3月制定)	<p>良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する条例を制定しました。</p>
6	東京マンション管理・再生促進計画 (令和2年3月策定)	<p>「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、管理状況届出制度の確実な運用やマンションの再生に向けた管理組合の取組を促すための支援等の具体的な施策を示しました。</p>
7	東京都建築物環境計画書制度 (平成14年6月施行、令和2年4月最終改正)	<p>環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図るため、建築物環境計画書の提出義務対象規模の変更や、検討内容に「再生可能エネルギー電気の受入れに関する検討」を追加するとともに、特に省エネルギー性能の高い建物を評価するため、東京ゼロエミ住宅並びに ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）及び ZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）であることの表示を新設しました。</p>

資料3 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

目次

- 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。）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っ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ったときは、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 4 小金井市民意向調査

1 調査概要

(1) 調査の目的

市民の皆様が住まいに対して日頃から感じていることや、小金井市の住宅政策に対するご意見・ご要望などを広くお聞きし、小金井市住宅マスタープランに反映させるため。

(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 (5問)
・あなたのお住まいについて (6問)
・同居・近居 (親世帯や子世帯の近隣で暮らすこと) について (2問)
・住環境の満足度について (1問)
・定住・住み替えの意向について (10問)
・市の住宅施策について (1問)
・コミュニティのあり方について (3問)
・自由記述

(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 実施期間

郵送配付：令和2年9月1日 (火)

返送期限：平成2年9月30日 (水)

③ 回収結果

配布数：2,000件 (うち英語、中国語、韓国語のアンケート票を同封した件数：50件)

回収数：735件 (うち英語アンケート票での回答：4件、中国語アンケート票での回答：2件)

回収率：36.8%

(4) 集計に関する留意事項等

- 指定した回答数を超え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る。そのため、比率の合計が100.0%となっていない場合がある。

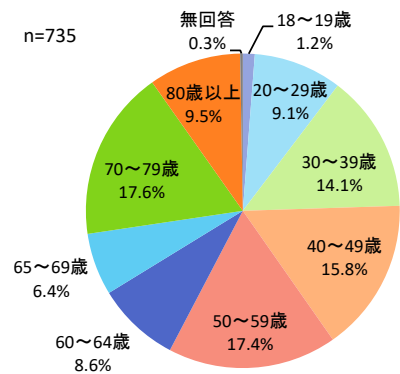
2 調査結果

(1) あなたご自身とあなたの家族について

① 年齢（問1）＜単数回答＞

高齢者が約3割を占める

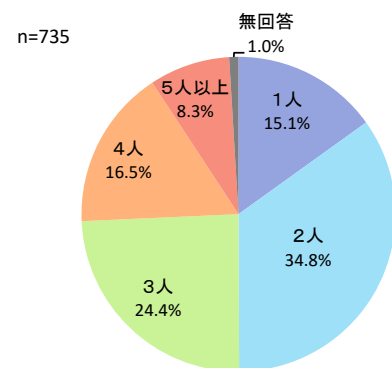
「70～79歳」が17.6%と最も多く、次いで「50～59歳」が17.4%となっている。また、65歳以上の高齢者が33.5%を占めている。



② 同居世帯人数（問2）＜単数回答＞

2人世帯が約3分の1と最も多い

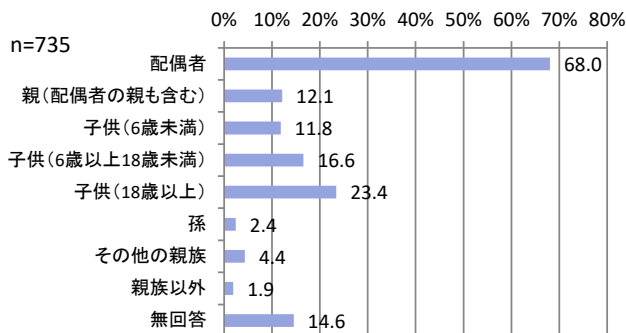
「2人」が34.8%と最も多く、次いで「3人」が24.4%、「4人」が16.5%、「1人」が15.1%となっている。また、単身世帯、2人世帯で約半数を占めている。



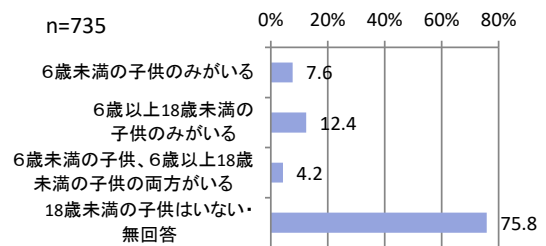
③ 同居家族との間柄（問3）＜複数回答＞

配偶者との同居が約7割、18歳未満の子供との同居が約4分の1を占める

「配偶者」が68.0%と最も多く、次いで「子供（18歳以上）」が23.4%、「子供（6歳以上18歳未満）」が16.6%となっている。また、18歳未満の子供がいる世帯（「子供（6歳未満）」「子供（6歳以上18歳未満）」のどちらか、又は両方を選んだ世帯）は24.2%となっている。



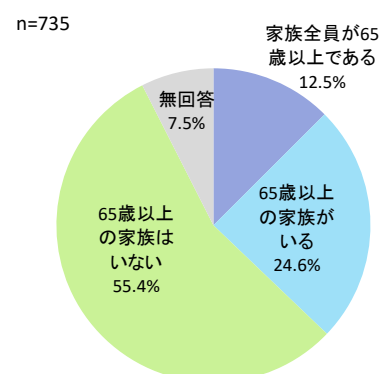
18歳未満の子供がいる世帯数の集計



④ 同居の高齢者家族の有無（問4）＜単数回答＞

高齢者家族のいる世帯が全体の3分の1を占める

「65歳以上の家族はいない」が55.4%と最も多いものの、「65歳以上の家族がいる」が24.6%、「家族全員が65歳以上である」が12.5%となっており、37.1%の世帯に高齢者が居住している。



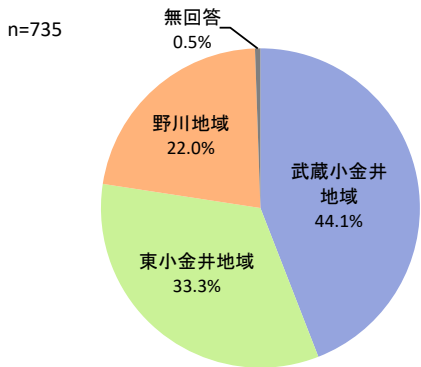
⑤ 居住地区（問5）＜単数回答＞

武蔵小金井地域、東小金井地域、野川地域の順に回答数が多い

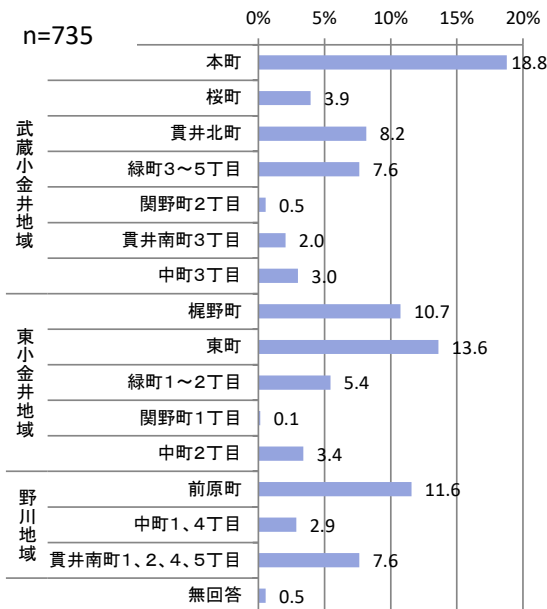
「武蔵小金井地域」に住む方が44.1%と最も多く、次いで「東小金井地域」が33.3%、「野川地域」が22.0%となっている。

町丁目みると武蔵小金井地域では「本町」が18.8%と最も多く、次いで「緑町3～5丁目」が7.6%となっている。同様に、東小金井地域では「東町」が13.6%と最も多く、次いで「梶野町」が10.7%、野川地域では「前原町」が11.6%と最も多く、次いで「貫井南町1、2、4、5丁目」が7.6%となっている。

■地域別



■町丁目別



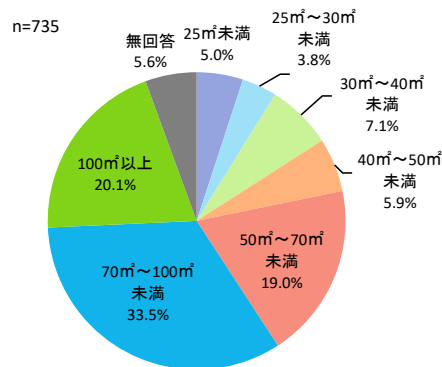
(2) あなたのお住まいについて

① 住宅の種別（問6）＜単数回答＞

約7割が持家に居住している

「持家（一戸建）」が52.8%と最も多く、次いで「民間の賃貸住宅（集合住宅）」が19.9%、「持家（集合住宅）」が16.5%となっている。

一戸建と集合住宅を合わせた持家世帯が全体の69.3%を占めている。また、持家、借家を合わせた集合住宅には36.4%が居住している。

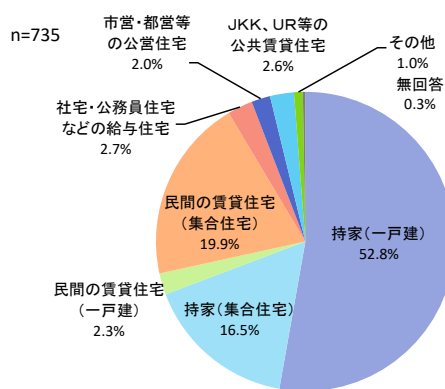


② 住宅の広さ（問7）＜単数回答＞

70㎡以上の住宅が過半数を占める

「70㎡以上～100㎡未満」が33.5%と最も多く、次いで「100㎡以上」が20.1%、「50㎡以上～70㎡未満」が19.0%となっている。

70㎡以上の住宅に居住している世帯が69.3%を占めている。

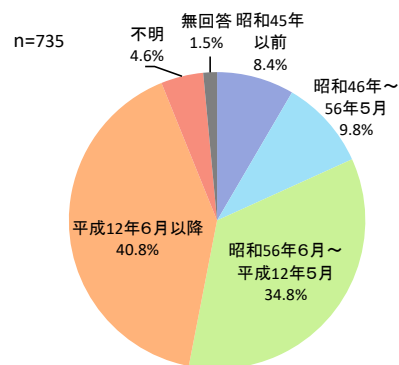


③ 住宅の建築年（問8）＜単数回答＞

昭和56年5月以前に建てられた住宅が約2割を占める

「平成12年6月以降」が40.8%と最も多く、次いで「昭和56年6月～平成12年5月」が34.8%、「昭和46年～56年5月」が9.8%、「昭和45年以前」が8.4%、「昭和45年以前」が8.4%となっている。

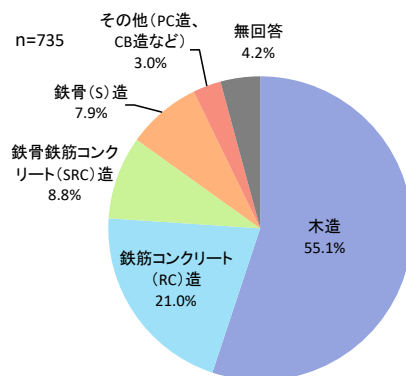
昭和56年5月以前の旧耐震基準で建てられた住宅は18.2%を占めている。



④ 住宅の構造（問9）＜単数回答＞

木造住宅が全体の過半数を占める

「木造」が55.1%と最も多く、次いで「鉄筋コンクリート（RC）造」が21.0%、「鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造」が8.8%、「鉄骨（S）造」が7.9%となっている。

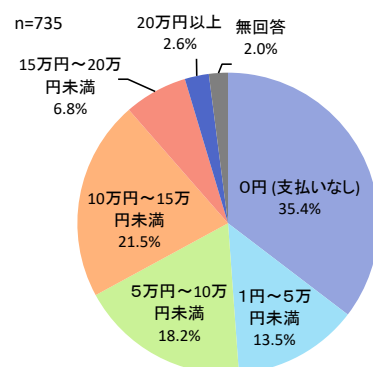


⑤ 住宅の1か月あたりの住居費（問10）＜単数回答＞

約6割の世帯に住居費の支払いがあり、10万円以上の住居費が必要な世帯も約3割いる

「0円（支払いなし）」が35.4%と最も多く、次いで「10万円以上～15万円未満」が21.5%、「5万円以上～10万円未満」が18.2%となっている。

住居費の支払いがある世帯は62.6%となっており、そのうち10万円以上の負担がある世帯は、全世帯のうち30.9%となっている。



⑥ 住まいの満足度（問11）＜単数回答＞

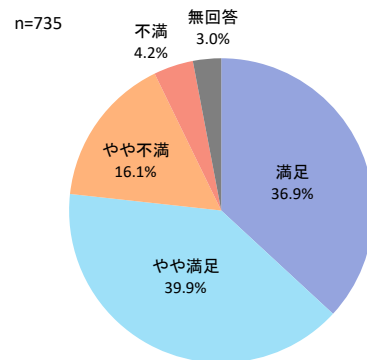
4分の3以上の世帯が住まいに対し満足している

「やや満足」が39.9%と最も多く、次いで「満足」が36.9%となっており、住まいの満足度（「満足」と「やや満足」の合計）は76.8%となっている。

また、「不満」「やや不満」と回答した方の自由記述を確認し、関連すると思われる内容を抜粋した。

■住まいの満足度（問11）における主な不満理由（自由記述より抜粋）

- ・障がい者にも対応したバリアフリーになったら。
- ・家賃をあまり上げずに（今の状態で苦しいので）3部屋は欲しいです。
- ・3才未満の子供を持つ家庭向けの住居の賃貸住宅がほしい。
- ・住宅の購入価格が高いと感じます。
- ・マンションの老朽化、古い住宅基準法の建物



(3) 同居・近居（親世帯や子世帯の近隣で暮らすこと）について

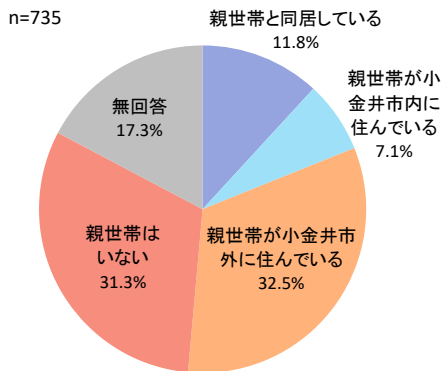
① 現在の同居・近居の状況（問12）〈単数回答〉

親世帯、子世帯と同居している世帯はそれぞれ約1割

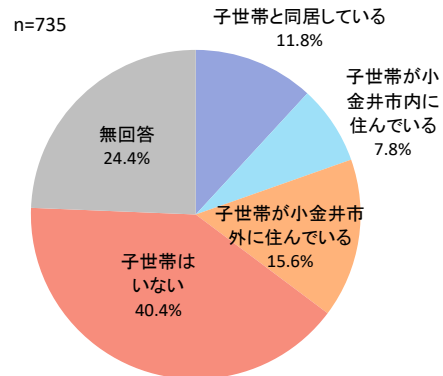
親世帯に関して「小金井市外に住んでいる」が32.5%と最も多く、次いで「いない」が31.3%、「同居している」が11.8%、「小金井市内に住んでいる」が7.1%となっており、親世帯がいる世帯は51.4%となっている。

また、子世帯に関しては「いない」が40.4%と最も多いものの、次いで「小金井市外に住んでいる」が15.6%、「同居している」が11.8%、「小金井市内に住んでいる」が7.8%となっており、子世帯がいる世帯は35.2%となっている。

① 親世帯について



② 子世帯について



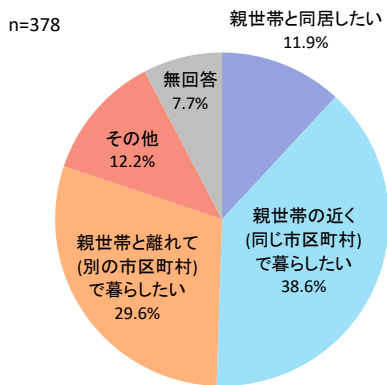
② 将来の同居・近居の意向（問13）〈単数回答〉

親世帯、子世帯との近居をそれぞれ約4割が望んでいる

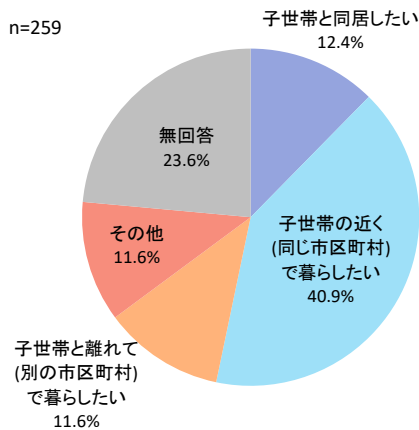
親世帯に関して「近く（同じ市区町村）で暮らしたい」が38.6%と最も多く、次いで「離れて（別の市区町村）で暮らしたい」が29.6%、「同居したい」が11.9%となっている。

また子世帯に関しては「近くで暮らしたい」が40.9%と最も多く、次いで「同居したい」が12.4%、「離れて暮らしたい」が11.6%となっている。

① 親世帯について



② 子世帯について



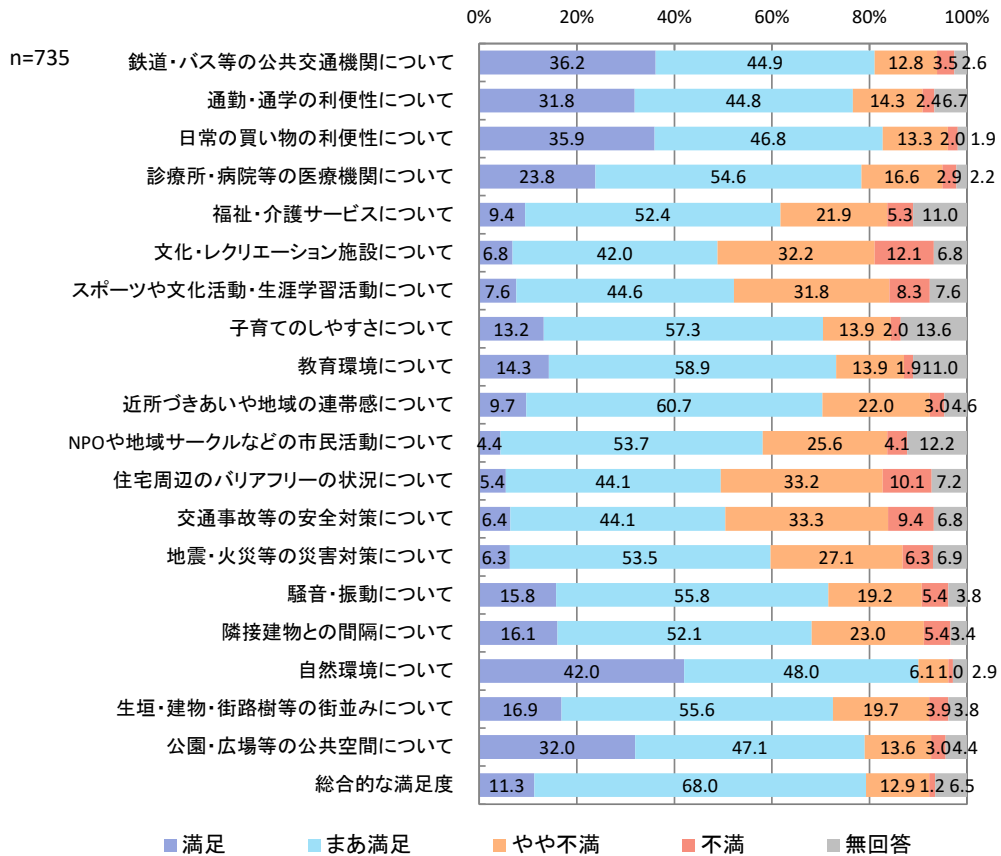
(4) 住環境の満足度について

① 住まいの周辺環境に関する満足度（問14）＜各項目への単数回答＞

公共交通機関や医療機関などの利便性に加え、自然環境の豊かさなどに対しての満足度が高い

住まいや周辺環境に関する満足度は、「総合的な評価」で満足度（「満足」と「まあ満足」の合計）が79.3%を占めた。

項目別にみると、「鉄道・バス等の公共交通機関について」や「診療所・病院等の医療機関について」など日常的な利便性に関するものや、「自然環境について」の項目で満足度が高くなっている。その反面、「文化・レクリエーション施設について」など文化やスポーツに関する項目に加え、「住宅周辺のバリアフリーの状況について」や「交通事故等の安全対策について」などバリアフリーや防災に関する項目において比較的低い満足度が示されている。



また、「不満」「やや不満」と回答した方の自由記述を確認し、関連すると思われる内容を抜粋した。

■住環境の満足度（問14）における不満理由

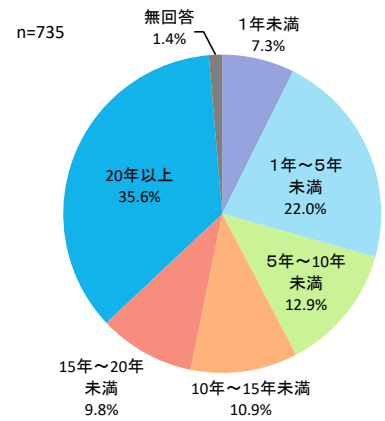
住環境種別	主な不満理由
鉄道・バス等の公共交通機関について	連雀通りはバス路線が極めて少なく不便である。
通勤・通学の利便性について	自転車道に路上駐車している車もとりしまりを強くしてほしい。
日常の買い物の利便性について	東小金井はスーパーや買物できる店が少なく選択肢がない。
診療所・病院等の医療機関について	産婦人科の新設（通院から分娩まで）。
福祉・介護サービスについて	要介護者の各種支援の充実とアナウンス
文化・レクリエーション施設について	坂下地域への文化、スポーツ施設が極端に少ない。
スポーツや文化活動・生涯学習活動について	市民サークル活動の場を設けるべきである。
子育てのしやすさについて	いちばんお金のかかる中学、高校の子育ての支援をして下さい。
教育環境について	現状の子供達への教育の情報発信してほしい。
近所づきあいや地域の連帯感について	20年程前には回覧板が回ってきていたが、今はそれがいない。
住宅周辺のバリアフリーの状況について	バリアフリーに対応した道路の整備（ベビーカーが使いづらい）
交通事故等の安全対策について	連雀通り沿いは歩道も狭く、交通量が多く歩くのが危険である。
自然環境について	地勢や地理を生かした、自然と都市の共生が図れるような計画へ
生垣・建物・街路樹等の街並みについて	街路樹の手入れはあまりされておらず、のび放題で危険
公園・広場等の公共空間について	公園での子供のボール遊び等、禁止事項が多すぎる。

(5) 定住・住み替えの意向について

① 現在の住まいでの居住期間（問15）＜単数回答＞

現在の住まいに20年以上住み続けている方が3分の1以上を占める

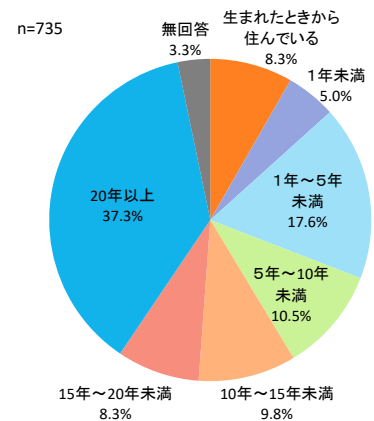
「20年以上」が35.6%と最も多く、次いで「1年以上～5年未満」が22.0%、「5年以上～10年未満」が12.9%、「10年以上～15年未満」が10.9%となっている。



② 小金井市内での居住期間（問16）＜単数回答＞

市内に20年以上住み続けている方が4割近く、生まれたときから住んでいる方も約8%を占める

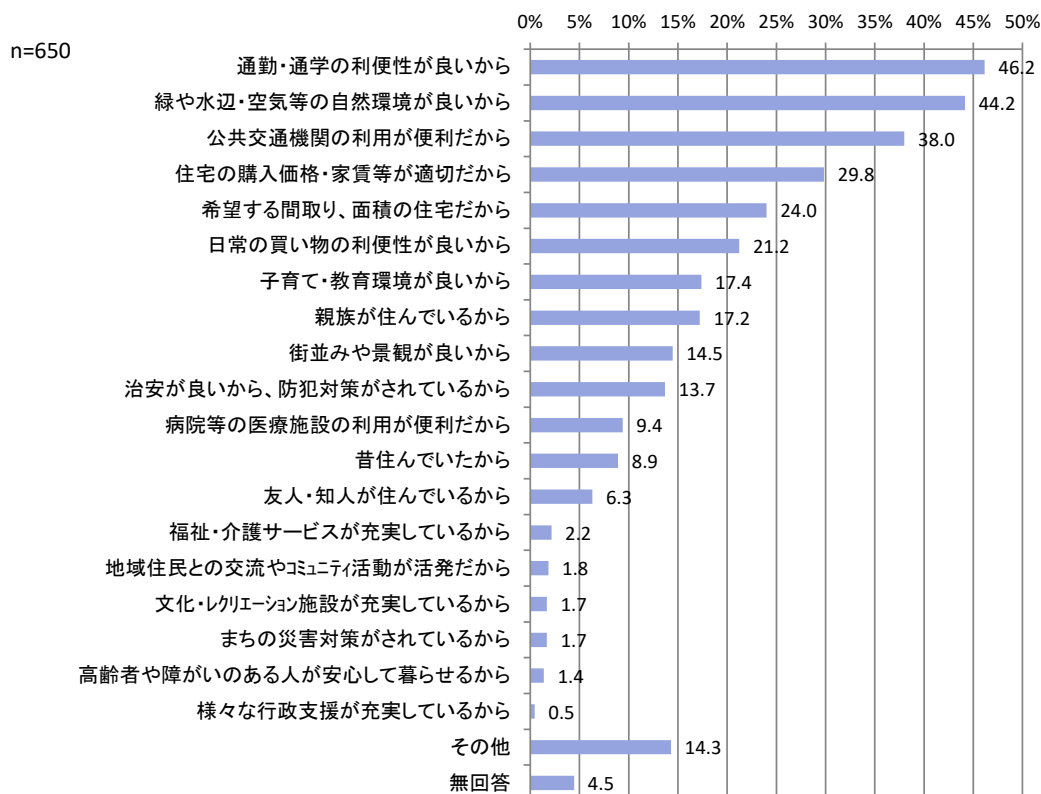
「20年以上」が37.3%と最も多く、次いで「1年以上～5年未満」が17.6%、「5年以上～10年未満」が10.5%となっている。また、「生まれたときから住んでいる」とした方も8.3%いる。



③ 転入した際に重視した点（問17）＜複数回答＞

転入理由として、特に日常移動の利便性や自然環境の良さが重視されている

「通勤・通学の利便性が良いから」や「公共交通機関の利用が便利だから」など日常移動の利便性に関する項目のほか、「緑や水辺・空気等の自然環境が良いから」が約4割を占めている。次いで「住宅の購入価格・家賃等が適切だから」や「希望する間取り、面積の住宅だから」など住まいに関する項目が約2～3割を占めている。



④ 小金井市に住み続けている理由（問18）＜複数回答＞

定住理由として、世代に関わらず特に自然環境の良さや日常的な利便性が重視されている

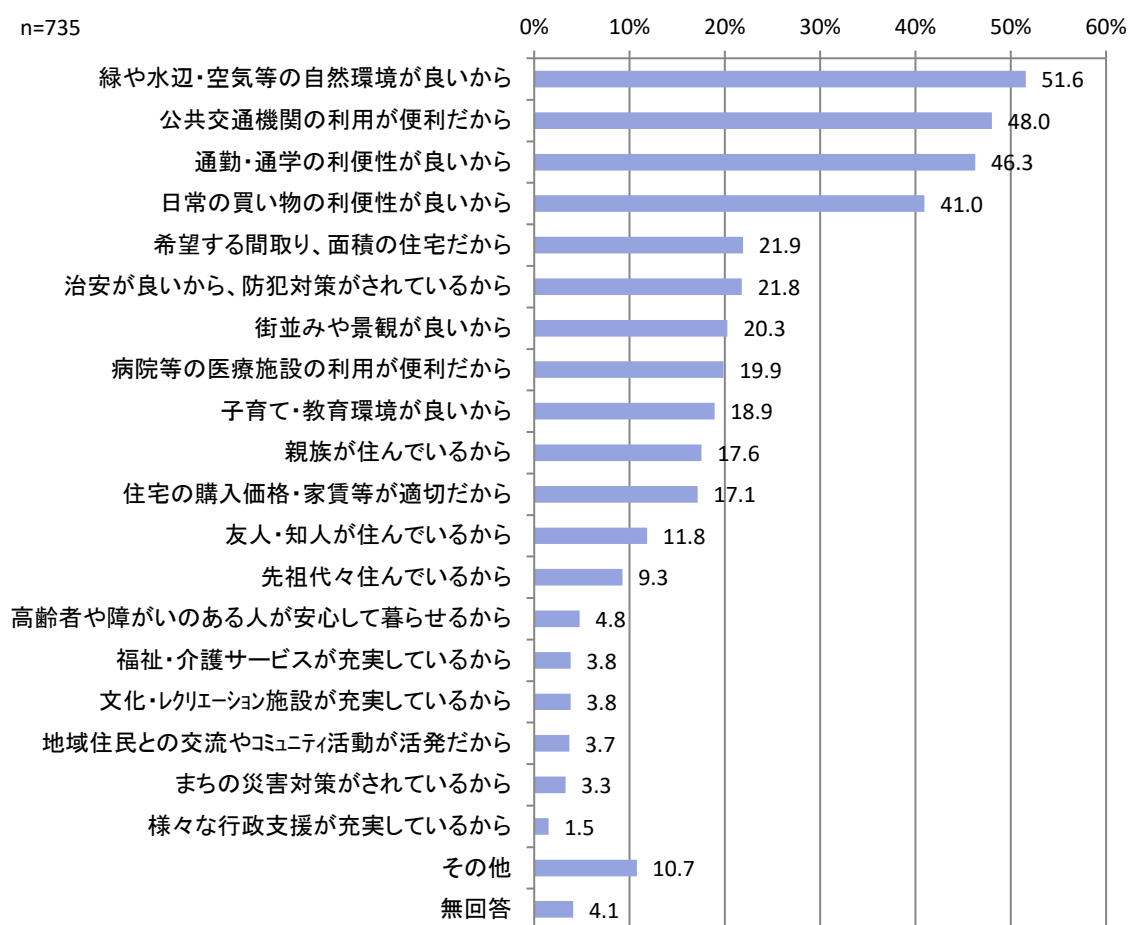
全体では、「緑や水辺・空気等の自然環境が良いから」が51.6%と最も多く、次いで「公共交通機関の利用が便利だから」や「通勤・通学の利便性が良いから」、「日常の買い物の利便性が良いから」などの日常行動の利便性に関する項目がそれぞれ4割以上を占めている。

年齢別にみると、18歳～39歳では、「通勤・通学の利便性が良いから」が最も多くなっており、「子育て・教育環境が良いから」「親族が住んでいるから」「住宅の購入価格・家賃等が適切だから」といった項目も他の年代より多い。

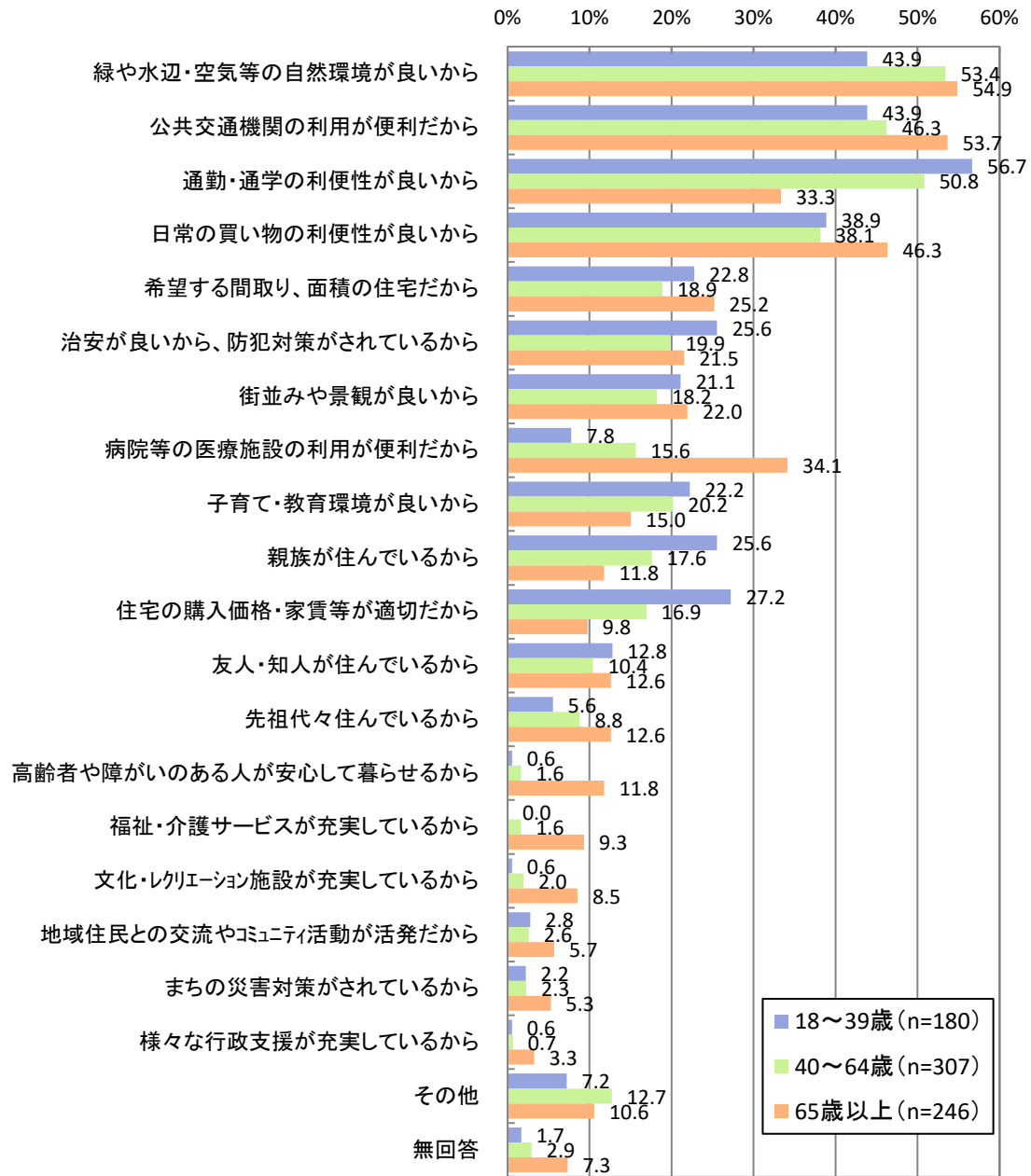
65歳以上では、「公共交通機関の利用が便利だから」「日常の買い物の利便性が良いから」について、全体より更に多くなっているほか、「病院等の医療施設の利用が便利だから」は全体より10ポイント以上高くなっている。

また、子育て世帯の意向をみると、「子育て・教育環境が良いから」の割合も44.4%と高くなっている。

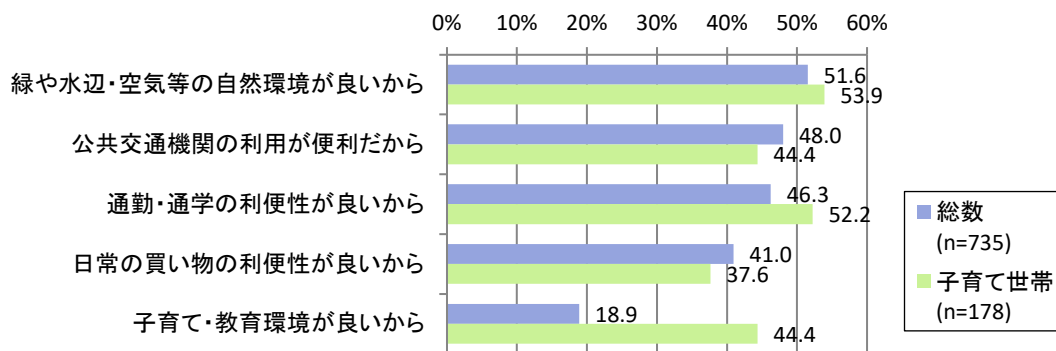
■総数



■年齢別集計



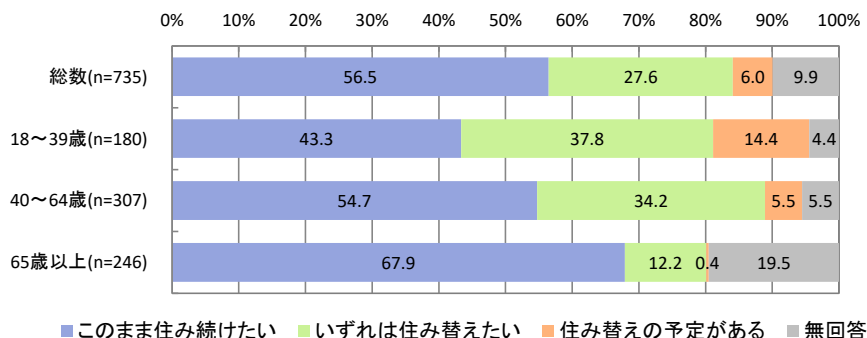
■子育て世帯集計（上位項目抜粋）



⑤ 今後の住み替えの意向（問19）＜単数回答＞

全体では居住継続意向が過半数を占めているが、年齢が下がるほど低くなる傾向となる

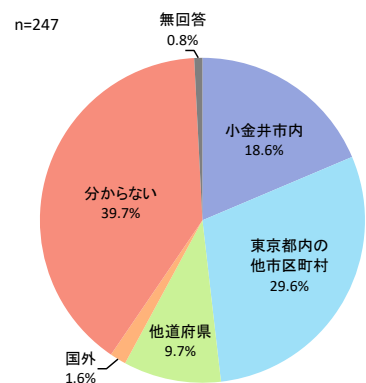
全体では、「このまま住み続けたい」が56.5%と最も多いものの、「いずれは住み替えたい」が27.6%、「住み替えの予定がある」が6.0%となっており、住み替え意向のある世帯も33.6%いる。
 年齢別にみると、年齢が下がるほど居住継続の意向は低くなる傾向にあり、18歳～39歳では「このまま住み続けたい」が43.3%に留まっている。一方、65歳以上では67.9%が「このまま住み続けたい」としている。



⑥ 住み替える場合の転居先（問20）＜単数回答＞

住み替え先の希望は、「東京都内の他市区町村」が約3割と最も多い

「分からない」を除くと、「東京都内の他市区町村」が29.6%と最も多く、次いで「小金井市内」が18.6%、「他道府県」が9.7%となっている。



■具体的な転居先（他自治体）

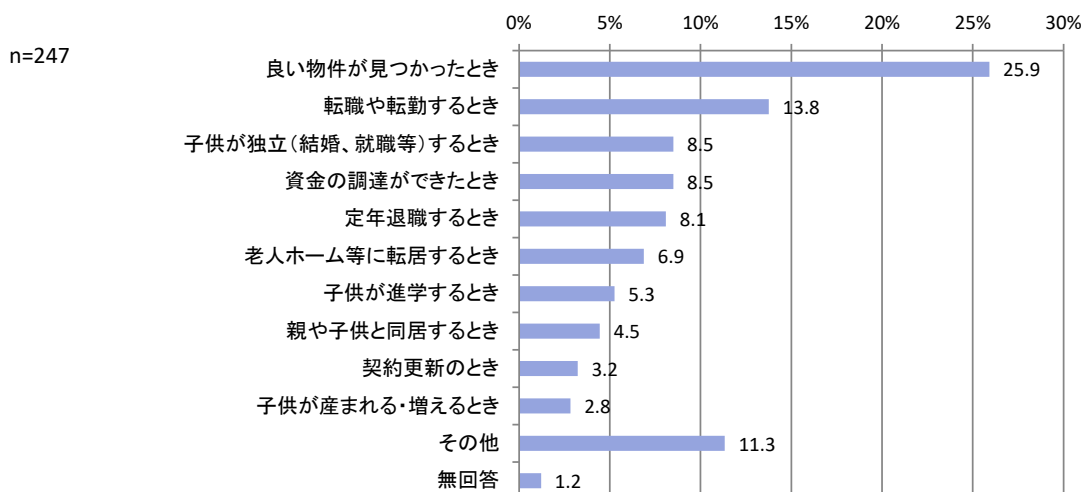
（複数回答があった自治体のみ抜粋、括弧内は票数）

- ＜東京都内＞
 武蔵野市（10）、杉並区（9）、練馬区（2）、港区（2）、渋谷区（2）、府中市（2）、日野市（2）
- ＜他道府県＞
 神奈川県（3）、埼玉県（2）、静岡県（2）、広島県（2）

⑦ 住み替える時期（問21）＜単数回答＞

住み替える時期は「良い物件が見つかったとき」とする回答が約4分の1を占める

「良い物件が見つかったとき」が25.9%と最も多く、次いで「転職や転勤するとき」が13.8%となっている。



⑧ 小金井市内に住み続ける際に重視する点（問２２）＜複数回答（３つまで）＞

日常の買い物や公共交通機関の利便性が重視されやすい

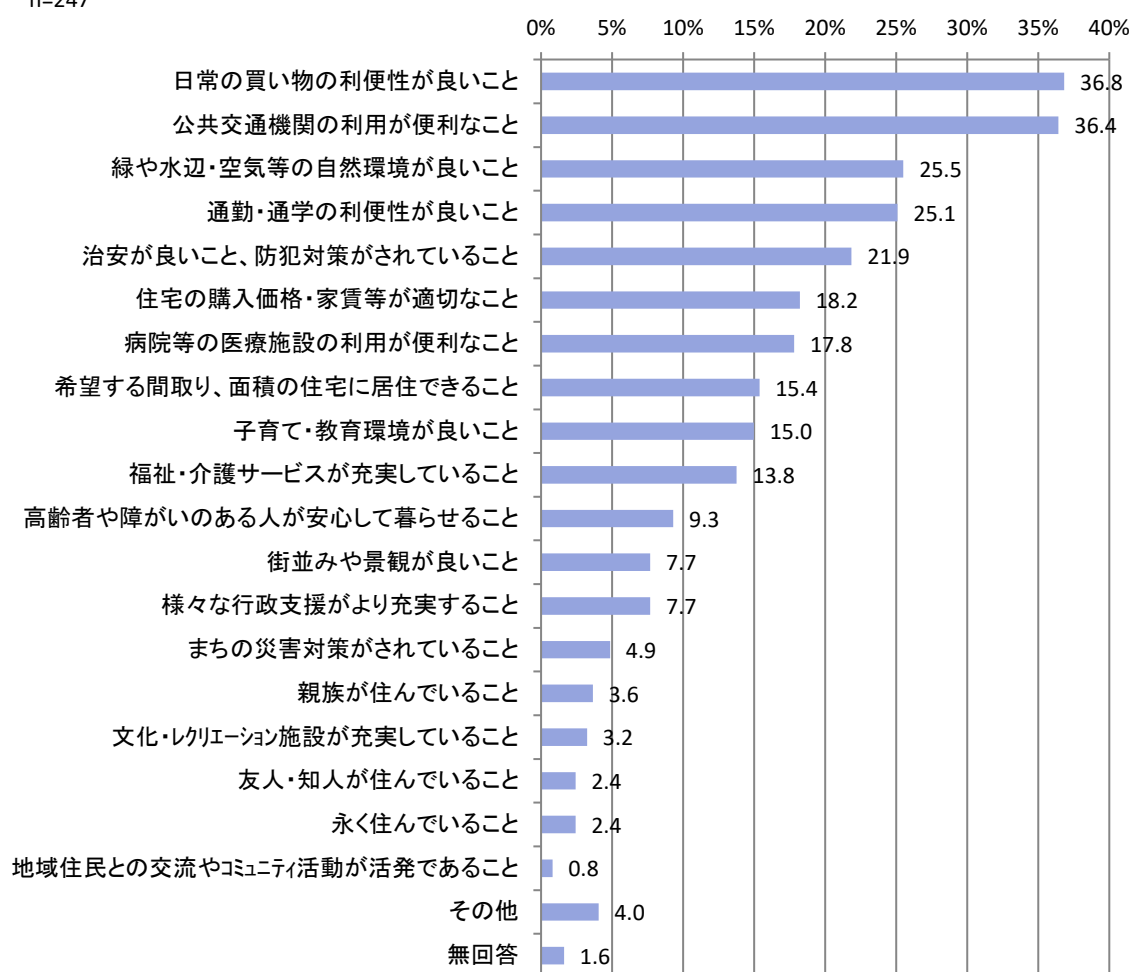
全体では、「日常の買い物の利便性が良いこと」や「公共交通機関の利用が便利なこと」などの日常行動の利便性に関する項目がそれぞれ36.8%、36.4%と3分の1以上を占めており、次いで「緑や水辺・空気等の自然環境が良いこと」が25.5%となっている。

年齢別にみると、18歳～39歳では、「通勤・通学の利便性が良いこと」が最も多くなっており、「子育て・教育環境が良いこと」は全体より10ポイント以上高くなっている。一方65歳以上では、「病院等の医療施設の利用が便利なこと」「福祉・介護サービスが充実していること」「高齢者や障がいのある人が安心して暮らせること」が全体より10ポイント以上高くなっている。

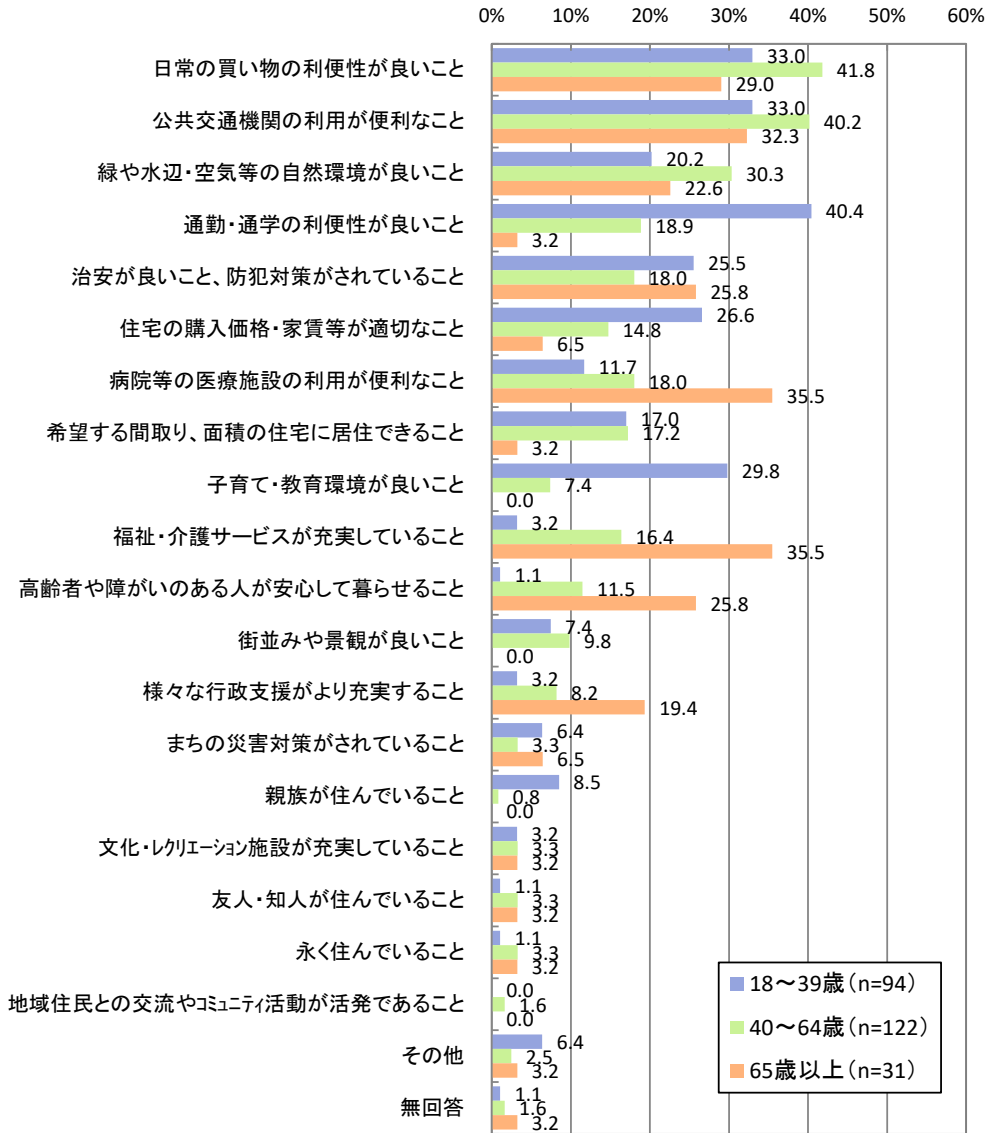
「小金井市に転入した際に重視した点（問１７）」「小金井市に住み続けている理由（問１８）」と、同様の傾向がみられる。

■総数

n=247



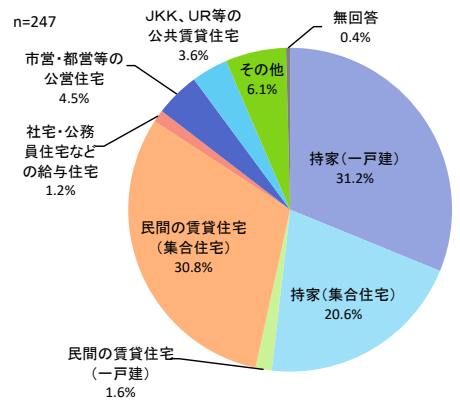
■年齢別集計



⑨ 住み替える場合の住宅（問23）＜単数回答＞

現在の住宅より、民間の賃貸住宅（集合住宅）への居住意向が高くなっている

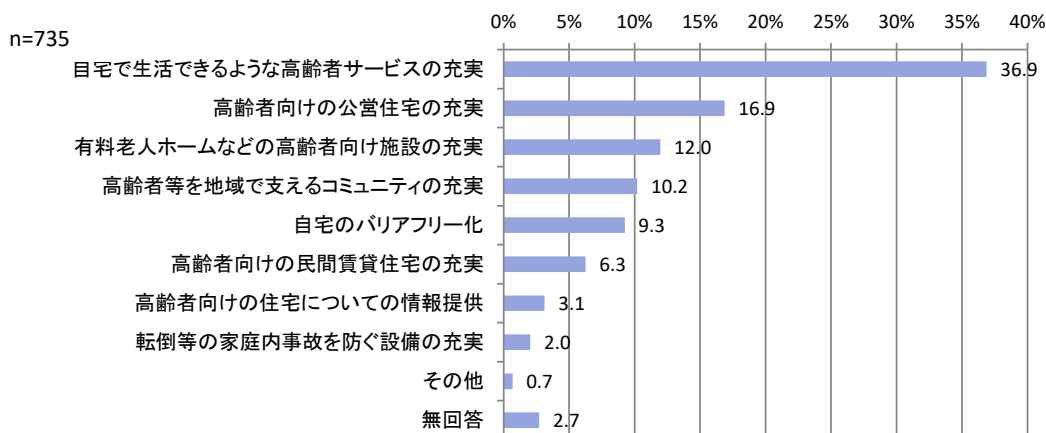
「持家（一戸建）」が31.2%と最も多く、次いで「民間の賃貸住宅（集合住宅）」が30.8%、「持家（集合住宅）」が20.6%となっている。現在の住宅（問6）と比較すると、「持家（一戸建）」への居住意向が約20ポイント低くなり、「民間の賃貸住宅（集合住宅）」への居住意向が約10ポイント高くなっている。



⑩ 高齢者になった際に、安全・安心に暮らすために重要なこと（問24）〈単数回答〉

自宅で生活しながら受けられる高齢者サービスが重視されやすい

「自宅で生活できるような高齢者サービスの充実」が36.9%と最も多く、次いで「高齢者向けの公営住宅の充実」が16.9%、「有料老人ホームなど的高齢者向け施設の充実」が12.0%となっている。



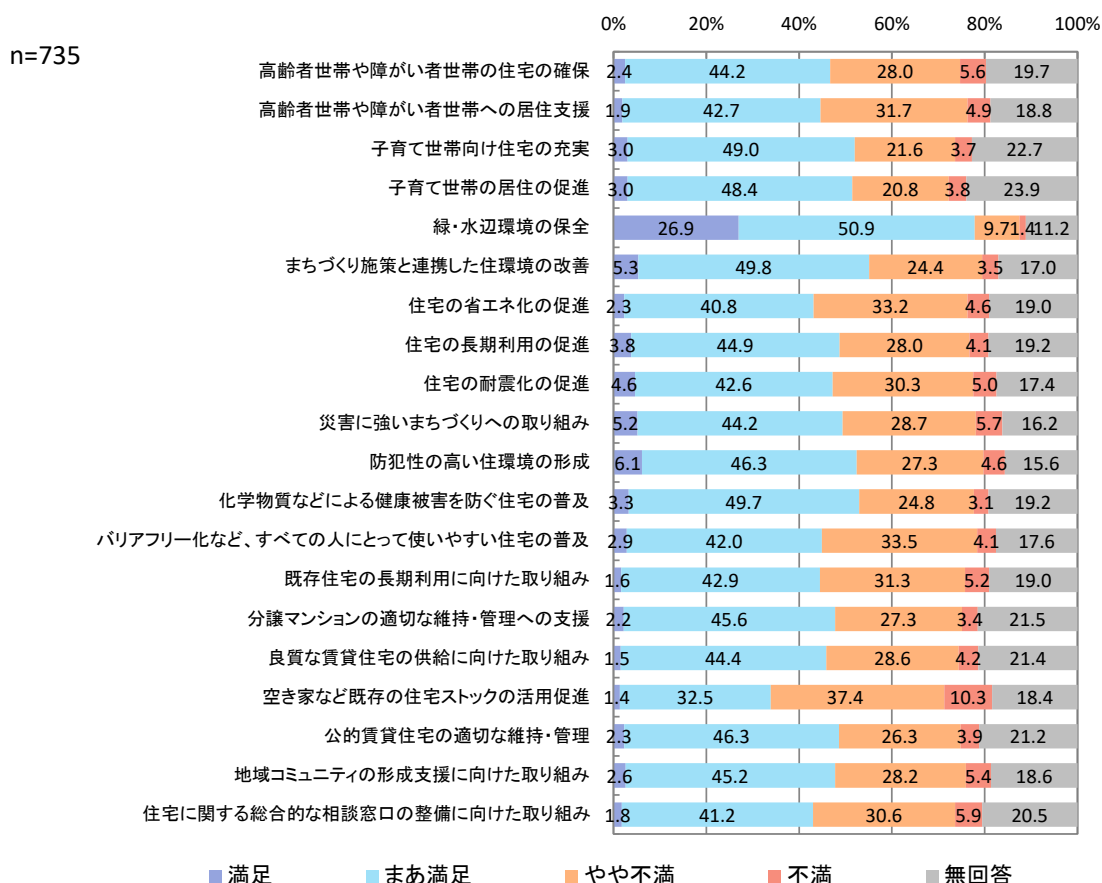
(6) 市の住宅施策について

① 市の住宅施策に対する満足度（問25）〈各項目への単数回答〉

自然環境の保全に関する施策の満足度が高い

住宅施策別に満足度（「満足」と「まあ満足」の合計）をみると、「空き家など既存の住宅ストックの活用促進」を除く全ての施策で、満足度が不満率（「不満」と「やや不満」の合計）を上回っており、特に「緑・水辺環境の保全」では、満足度が77.8%と他の項目より20ポイント以上高くなっている。

また、「子育て世帯向け住宅の充実」、「子育て世帯の居住の促進」の子育てに関連した施策や、「まちづくり施策と連携した住環境の改善」、「防犯性の高い住環境の形成」、「化学物質などによる健康被害を防ぐ住宅の普及」では満足度が50%を超えている。

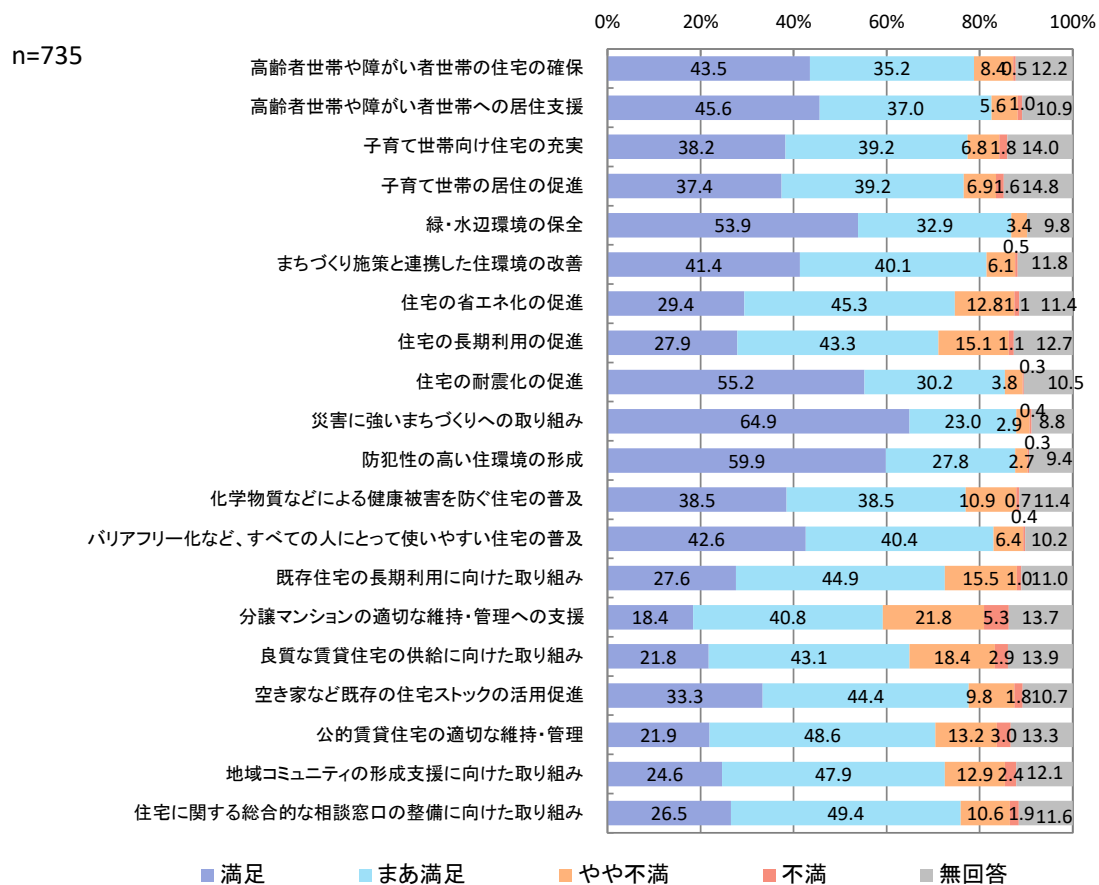


② 市の住宅施策に対する重要度（問25）＜各項目への単数回答＞

防災や防犯、自然環境の保全に関する施策の重要度が高い

全ての施策で重要度（「重要」と「まあ重要」の合計）は5割を超えており、「災害に強いまちづくりの取り組み」や「防犯性の高い住環境の形成」など防災や防犯に関する項目のほか、「緑・水辺環境の保全」の項目で重要度が85%以上と非常に高くなっている。

それに対し、「分譲マンションの適切な維持・管理への支援」や「良質な賃貸住宅の供給に向けた取り組み」の項目では、重要度が約6割と比較的に低くなっている。

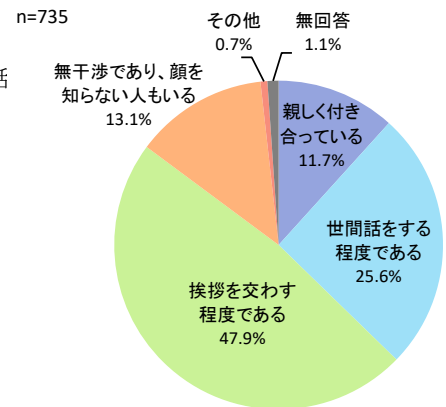


(7) コミュニティのあり方について

① 近所づきあい（問26）＜単数回答＞

挨拶を交わす程度の近所づきあいが約半数を占める

「挨拶を交わす程度である」が47.9%と最も多く、次いで「世間話をする程度である」が25.6%、「無干渉であり、顔を知らない人もいる」が13.1%となっている。

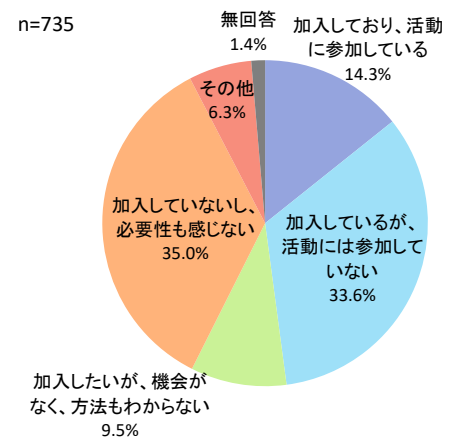


② 自治会への加入状況（問27）＜単数回答＞

自治会の必要性を感じていない割合が高く、活動に参加していない割合も高い

「加入していないし、必要性も感じない」が35.0%と最も多く、次いで「加入しているが、活動には参加していない」が33.6%、「加入しており、活動に参加している」が14.3%となっている。

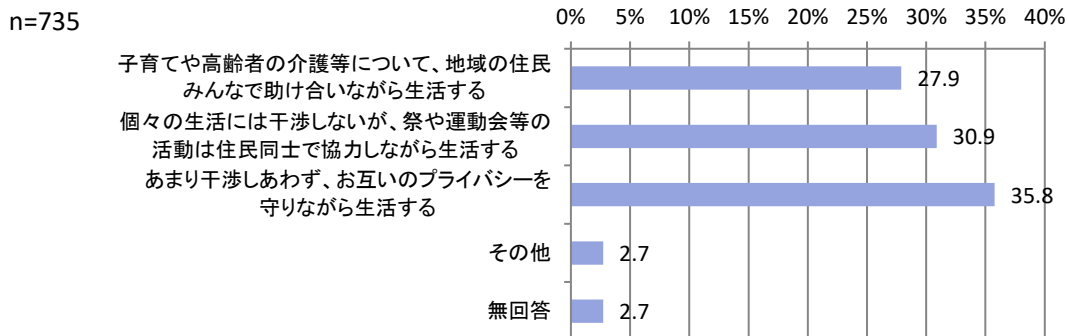
また、「加入したいが、機会がなく、方法もわからない」が9.5%となっており、自治会に加入していない世帯が44.5%となっている。



③ 今後のコミュニティのあり方（問28）＜単数回答＞

日常生活での干渉を望まない世帯と住民同士での協力・助け合いを求める世帯に意向が分かれている

「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」が35.8%と最も多いが、「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」が30.9%、「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27.9%と、住民同士での協力・助け合いを求める世帯もそれぞれ約3割程度みられる。



3 アンケート調査票

1. あなたご自身とあなたの家族について伺います

問1 あなたの年齢はおいくつですか。〈1つに○印〉

- | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 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 あなたを含め、同居されている人数は何人ですか。〈1つに○印〉

- | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|---------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. 3人 | 4. 4人 | 5. 5人以上 |
|-------|-------|-------|-------|---------|

問3 あなたと一緒に住んでいる方との間柄についてお答えください。〈当てはまるものすべてに○印〉

- | | | |
|------------------|----------------|-------------|
| 1. 配偶者 | 2. 親（配偶者の親も含む） | 3. 子供（6歳未満） |
| 4. 子供（6歳以上18歳未満） | 5. 子供（18歳以上） | 6. 孫 |
| 7. その他の親族（ | | ） |
| 8. 親族以外（ | | ） |

問4 あなたを含む同居の家族に65歳以上の方（高齢者）はいらっしゃいますか。〈1つに○印〉

- | | |
|------------------|----------------|
| 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 | |

※今後の設問では、以下の定義で語句を用います。

高齢者：65歳以上

高齢者世帯：65歳以上の家族のみの世帯

子育て世帯：18歳未満の子供がいる世帯

問5 あなたのお住まいの地区はどこですか。〈1つに○印〉

武蔵小金井 地域	1. 本町	2. 桜町	3. 貫井北町
	4. 緑町3～5丁目	5. 関野町2丁目	6. 貫井南町3丁目
	7. 中町3丁目		
東小金井 地域	8. 梶野町	9. 東町	10. 緑町1～2丁目
	11. 関野町1丁目	12. 中町2丁目	
野川地域	13. 前原町	14. 中町1、4丁目	15. 貫井南町1、2、4、5丁目

2. あなたのお住まいについて伺います

問6 あなたのお住まいは次のうちどれですか。〈1つに○印〉

- | | |
|--------------------|------------------|
| 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. JKK、UR等の公共賃貸住宅 | 8. その他（ |
| | ） |

問7 あなたのお住まいの住宅の広さ（延床面積）についてお答えください。〈1つに○印〉

- | | | |
|----------------|----------------|-----------------|
| 1. 25㎡未満 | 2. 25㎡以上～30㎡未満 | 3. 30㎡以上～40㎡未満 |
| 4. 40㎡以上～50㎡未満 | 5. 50㎡以上～70㎡未満 | 6. 70㎡以上～100㎡未満 |
| 7. 100㎡以上 | | |

※ 1畳は約1.62㎡（首都圏不動産公正取引協議会の不動産広告ルール）の定義）

問8 あなたのお住まいの住宅の建築年についてお答えください。〈1つに○印〉

- | | | |
|--------------|----------------|--------------------|
| 1. 昭和45年以前 | 2. 昭和46年～56年5月 | 3. 昭和56年6月～平成12年5月 |
| 4. 平成12年6月以降 | 5. 不明 | |

問9 あなたのお住まいの住宅の構造についてお答えください。〈1つに○印〉

- | | | |
|---------------------|--------------------|------------------|
| 1. 木造 | 2. 鉄骨（S）造 | 3. 鉄筋コンクリート（RC）造 |
| 4. 鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造 | 5. その他（PC造、CB造など）（ | ） |

※ PC造：プレキャストコンクリート造 CB造：コンクリートブロック造

問10 あなたのお住まいの住宅の1か月あたりの住居費（ローンや家賃の支払い※）をお答えください。〈1つに○印〉

※持家の方：住宅ローン返済額（ボーナス払いを含む1年分の支払い額を12等分）、管理費、借地料等の合計

※借家の方：家賃、共益費の合計

- | | | |
|------------------|------------------|-----------------|
| 1. 0円（支払いなし） | 2. 1円以上～5万円未満 | 3. 5万円以上～10万円未満 |
| 4. 10万円以上～15万円未満 | 5. 15万円以上～20万円未満 | 6. 20万円以上 |

問 23 今の家から住み替えて新しい住宅を探場合は、どのような住宅を探しますか。〈1つに○印〉

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. JKK、UR等の公共賃貸住宅	8. その他（ ）

問 24 以降は、皆様がお答えください。

問 24 高齢者になった際に、安全・安心に暮らすために重要なことをお教えてください。

〈最もお考えに近いもの1つに○印〉

1. 高齢者向けの公営住宅の充実	2. 高齢者向けの民間賃貸住宅の充実
3. 有料老人ホームなど的高齢者向け施設の充実	4. 自宅のバリアフリー化
5. 転倒等の家庭内事故を防ぐ設備の充実	6. 高齢者向けの住宅についての情報提供
7. 自宅で生活できるような高齢者サービスの充実	8. 高齢者等を地域で支えるコミュニティの充実
9. その他（ ）	

6. 市の住宅施策について伺います

問 25 小金井市では、下記①～⑳の住宅に関する取り組みを進めています。これらの取り組みについてあなたが小金井市で生活する中で感じる「満足度」、および今後小金井市で積極的に取り組むべきだと考える「重要度」について、それぞれお答えください。〈それぞれ1つに○印〉

設問項目 ※①～⑳のすべての項目に お答えください	満足度〈1つに○印〉				重要度〈1つに○印〉			
	満足	まあ満足	やや不満	不満	重要	まあ重要	あまり重要ではない	重要ではない
例：子育て世帯向け住宅の充実	1	②	3	4	①	2	3	4
① 高齢者世帯や障がい者世帯の住宅の確保	1	2	3	4	1	2	3	4
② 高齢者世帯や障がい者世帯への居住支援	1	2	3	4	1	2	3	4
③ 子育て世帯向け住宅の充実	1	2	3	4	1	2	3	4
④ 子育て世帯の居住の促進	1	2	3	4	1	2	3	4
⑤ 緑・水辺環境の保全	1	2	3	4	1	2	3	4
⑥ まちづくり施策*と連携した住環境の改善	1	2	3	4	1	2	3	4
⑦ 住宅の省エネ化の促進	1	2	3	4	1	2	3	4
⑧ 住宅の長期利用の促進	1	2	3	4	1	2	3	4
⑨ 住宅の耐震化の促進	1	2	3	4	1	2	3	4
⑩ 災害に強いまちづくりへの取り組み	1	2	3	4	1	2	3	4
⑪ 防犯性の高い住環境の形成	1	2	3	4	1	2	3	4
⑫ 化学物質などによる健康被害を防ぐ住宅の普及	1	2	3	4	1	2	3	4
⑬ バリアフリー化など、すべての人にとって使いやすい住宅の普及	1	2	3	4	1	2	3	4
⑭ 既存住宅の長期利用に向けた取り組み	1	2	3	4	1	2	3	4
⑮ 分譲マンションの適切な維持・管理への支援	1	2	3	4	1	2	3	4
⑯ 良質な賃貸住宅の供給に向けた取り組み	1	2	3	4	1	2	3	4
⑰ 空き家など既存の住宅ストックの活用促進	1	2	3	4	1	2	3	4
⑱ 公的賃貸住宅の適切な維持・管理	1	2	3	4	1	2	3	4
⑲ 地域コミュニティの形成支援に向けた取り組み	1	2	3	4	1	2	3	4
⑳ 住宅に関する総合的な相談窓口の整備に向けた取り組み	1	2	3	4	1	2	3	4

※まちづくり施策の例

- ・地区計画（地区の課題や特徴を踏まえ、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）の導入
- ・まちづくり条例（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）の活用
- ・市街地のバリアフリー化の推進 ・宅地の細分化の防止 など

7. コミュニティのあり方について伺います

問 26 現在の近所づきあいについてお教えてください。〈1つに○印〉

- | | |
|----------------|----------------------|
| 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 27 自治会への加入状況についてお教えてください。〈1つに○印〉

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 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 28 今後のコミュニティのあり方についての考えをお教えてください。

〈最もお考えに近いもの1つに○印〉

- | |
|--|
| 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 () |

■暮らしと住まいについて、ご意見・ご要望・アイデアがございましたら、ご自由にお書き下さい。

また、コロナ禍に伴い暮らし方が変化した部分や、今後希望する住まいなどがありましたら、具体的にお書きください。

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

資料5 賃貸住宅所有者意識調査

1 調査概要

(1) 調査の目的

市内の賃貸住宅の建物の状況と経営者の意向を把握し、小金井市住宅マスタープランの検討及び今後の住宅政策に活かしていくため。

(2) 調査項目 (全27問)

・ご本人（賃貸住宅経営者）及び現在の賃貸住宅経営のことについて（4問）
・現在経営している賃貸住宅の概要について（7問）
・建物の維持・管理について（7問）
・空き室の状況について（9問）
・自由記述

(3) 実施方法

① 調査対象

市内にある賃貸住宅の所有者（個人または法人）

② 実施方法

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会武蔵野中央支部の会員（以下、会員）を通じ、所有者等の意向を踏まえ、1)～4)の任意の手法で実施した。

- 1) 所有者に対しヒアリング形式で聞き取りを行う。実施後は、聞き取りを行った会員が、返信用封筒を用いて市に送付する。
- 2) 所有者にアンケート票を配布し、アンケート票記入の依頼をしたうえで、後日会員がアンケート票を回収する。実施後は、回収を行った会員が、返信用封筒を用いて市に送付する。
- 3) 所有者にアンケート票を配布し、アンケート票記入の依頼を行う。記入後は、所有者自身が、返信用封筒を用いて市に送付する。
- 4) 会員（管理会社等）が、所有者にヒアリングを行うなどして代筆し、返信用封筒を用いて市に送付する。（把握している部分のみを先に記載し、①～③の方法と併用することも可）

③ 実施期間

会員への配付：令和2年9月15日（火）

返送期限：令和2年10月30日（金）

④ 回収結果

配布数：289件

回収数：221件

回収率：76.5%

(4) 集計に関する留意事項等

- 指定した回答数を超え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る。そのため、比率の合計が100.0%となっていない場合がある。
- 小金井市内で複数の賃貸住宅を所有している場合は、最も住戸数の多い住宅について回答している。

2 調査結果

(1) 所有者自身と賃貸住宅経営について

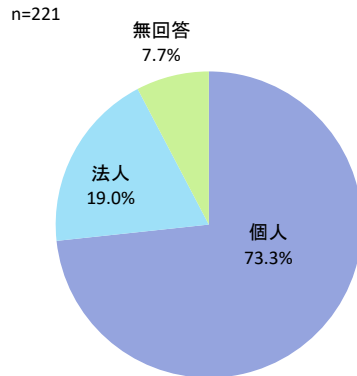
① 経営主体・所有者の年齢（問1）＜単数回答＞

個人経営が7割以上を占める

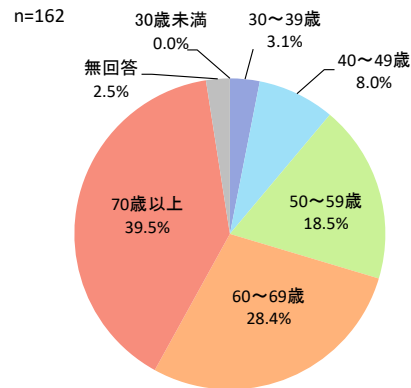
経営主体は「個人」が73.3%、「法人」が19.0%となっている。

個人所有者の年齢は、「70歳以上」が39.5%と最も多く、次いで「60～69歳」が28.4%、「50～59歳」が18.5%、「40～49歳」が8.0%となっている。

■経営主体



■年齢（主体が個人の場合）



② 所有者の居住地（所有事業者の所在地）（問2）＜単数回答＞

小金井市内に居住、または事業所がある所有者が約68%を占める

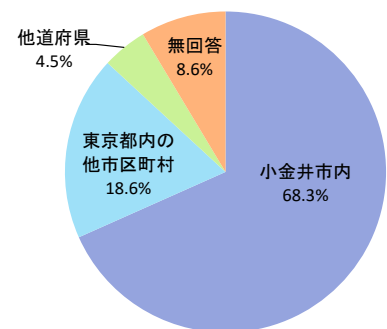
「小金井市内」が68.3%と最も多く、次いで「東京都内の他市区町村」が18.6%、「他道府県」が4.5%となっている。

■具体的な住まい（他自治体）

（複数回答があった自治体のみ抜粋、括弧内は票数）

＜東京都内＞
三鷹市（5）、世田谷区（5）、武蔵野市（4）、国分寺市（3）、小平市（3）、府中市（3）、東大和市（2）、港区（2）、杉並区（2）、練馬区（2）
＜他道府県＞
埼玉県（2）、神奈川県（2）、静岡県（2）

n=221

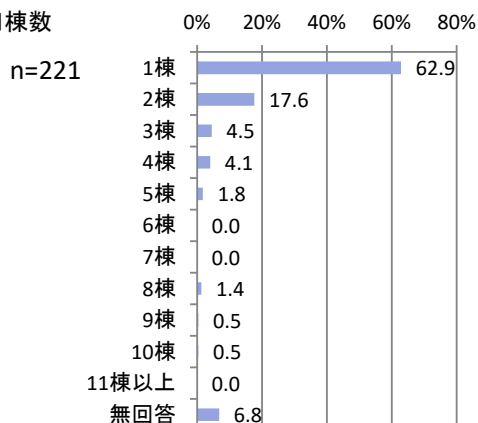


③ 市内に所有している賃貸住宅の棟数・戸数（問3）＜単数回答＞

棟数は、1棟の所有が6割以上を占め、戸数は、5～10戸の所有が約4割を占める

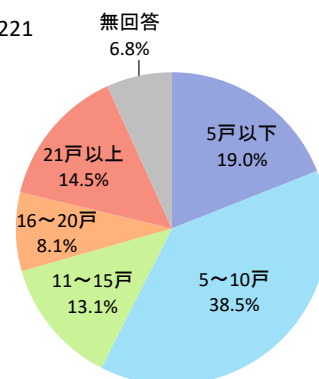
市内に所有している棟数は、「1棟」が62.9%と最も多く、次いで「2棟」が17.6%、「3棟」が4.5%となっている。所有している戸数は、「5～10戸」が38.5%と最も多く、次いで「5戸以下」が19.0%、「21戸以上」が14.5%、「11～15戸」が13.1%となっている。

■棟数



■戸数

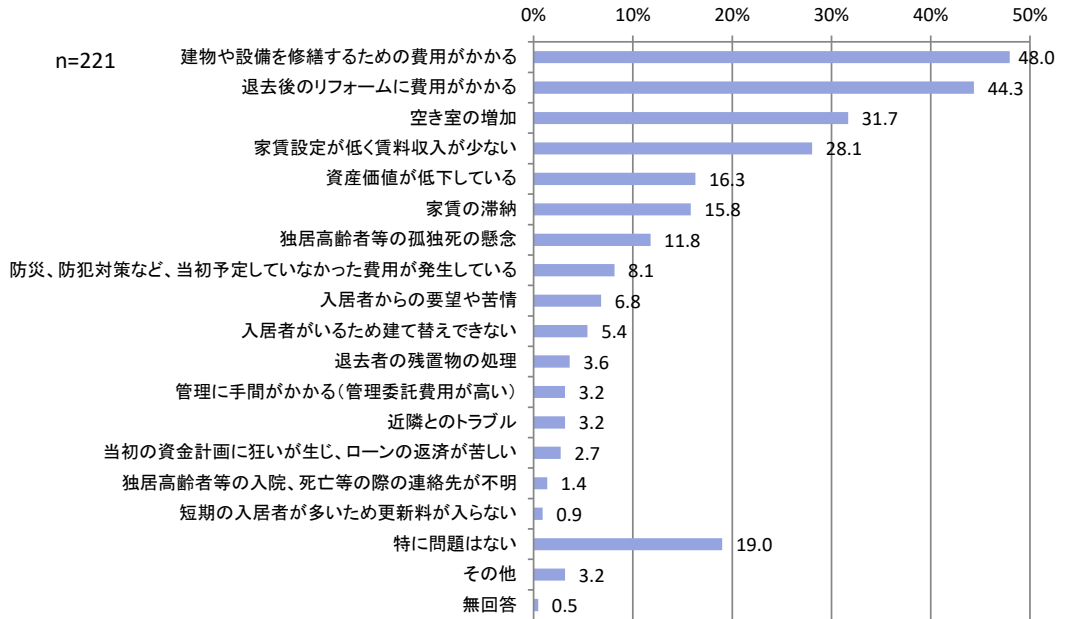
n=221



④ 賃貸住宅の経営における課題（問4）＜複数回答＞

建物や設備の修繕費やリフォーム費を課題とする回答が48%にのぼる

「建物や設備を修繕するための費用がかかる」が48.0%と最も多く、次いで「退去後のリフォームに費用がかかる」が44.3%、「空き室の増加」が31.7%、「家賃設定が低く賃料収入が少ない」が28.1%となっている。



■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

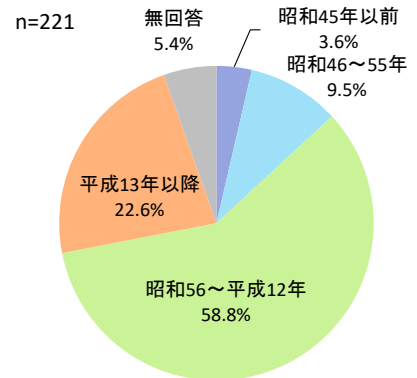
ゴミ処理や分別に関する内容（4）、建物の老朽化（1）、入居中の高齢夫婦に認知症の症状がでている（1）

(2) 賃貸住宅の概要について

① 完成年次（西暦）（問5）＜単数回答＞

昭和55年以前に建てられた住宅が約13%を占める

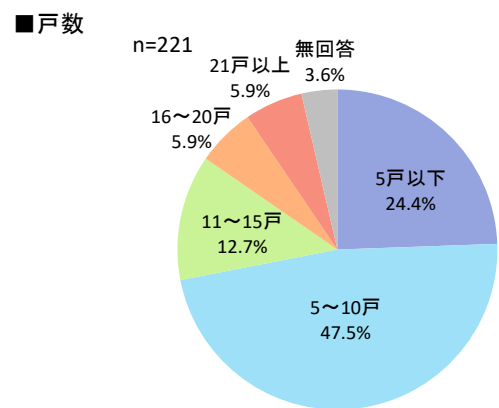
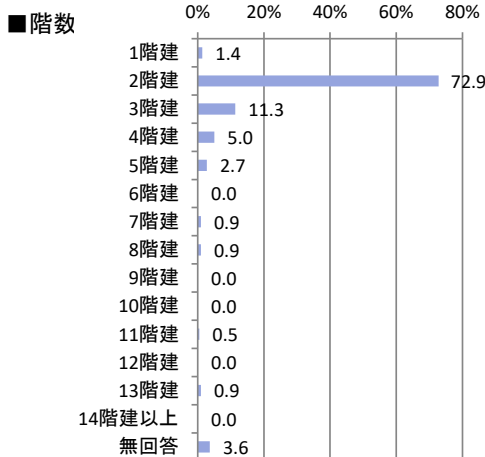
「昭和56～平成12年」完成が58.8%と最も多いものの、「昭和46～55年」が9.5%、「昭和45年以前」が3.6%となっており、昭和55年以前に建てられた住宅が13.1%を占める。



② 階数・戸数（問5）＜単数回答＞

階数は、2階建が7割以上を占め、戸数は、5～10戸が約5割を占める

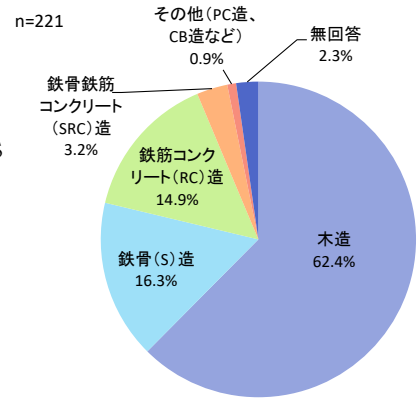
階数は、「2階建」が72.9%と最も多く、次いで「3階建」が11.3%となっている。
戸数は、「5～10戸」が47.5%と最も多く、次いで「5戸以下」が24.4%、「11～15戸」が12.7%となっている。



③ 構造（問5）＜単数回答＞

木造住宅が6割以上を占める

「木造」が62.4%と最も多く、次いで「鉄骨（S）造」が16.7%、「鉄筋コンクリート（RC）造」が14.9%、「鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造」が3.2%となっている。

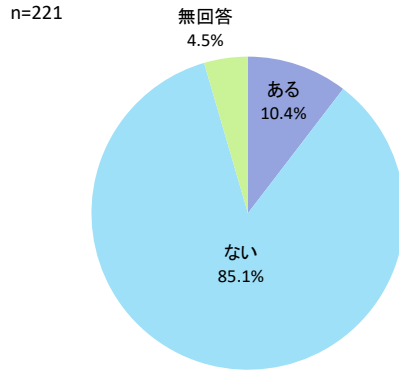


④ 店舗の有無・賃貸住宅が立地している土地の権利（問5）＜単数回答＞

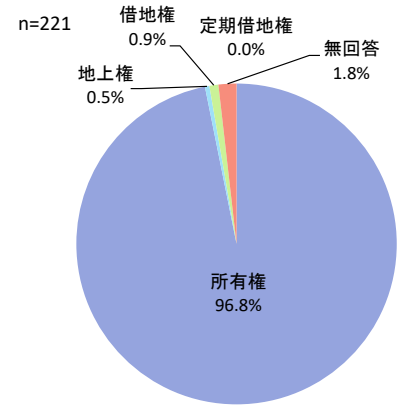
店舗のない住宅が8割以上を占め、土地の所有権も持っている所有者が9割以上を占める

店舗の有無については、「ない」が85.1%、「ある」が10.4%となっている。土地の権利については、「所有権」が96.8%と最も多く、次いで「借地権」が0.9%、「地上権」が0.5%となっている。

■店舗の有無



■土地の権利

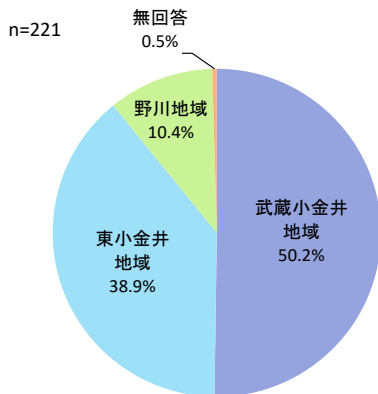


⑤ 所在地（問5②）＜単数回答＞

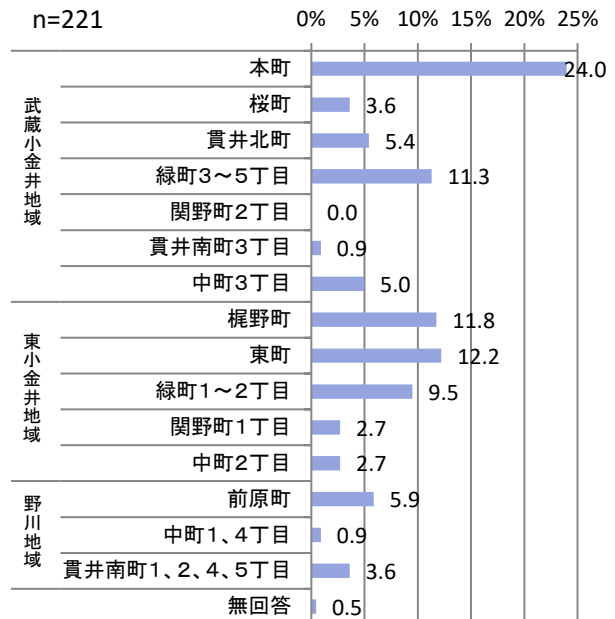
武蔵小金井地域が約半数を占め、その中でも本町の占める割合が大きい

地域で見ると、「武蔵小金井地域」が50.2%と最も多く、次いで「東小金井地域」が38.9%、「野川地域」が10.4%となっている。地区で見ると、「本町」が24.0%と最も多く、次いで「東町」が12.2%、「梶野町」が11.8%、「緑町3～5丁目」が11.3%となっている。

■地域別



■地区別



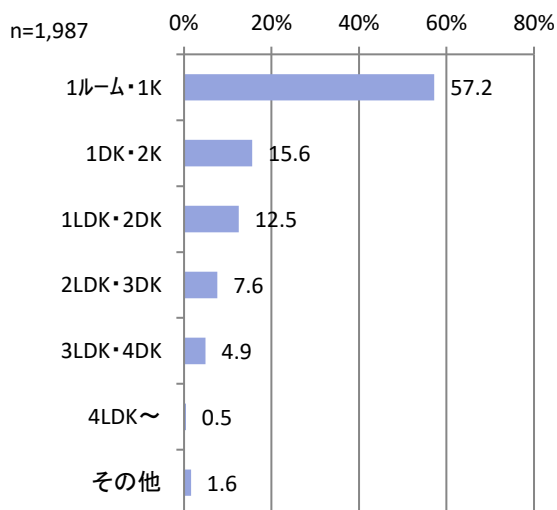
⑥ 間取り別戸数・空き室数（問6）＜単数回答＞

「1ルーム・1K」が全体の半数以上を占め、「4LDK～」を除き全ての間取りで空き室率は1割以下となっている

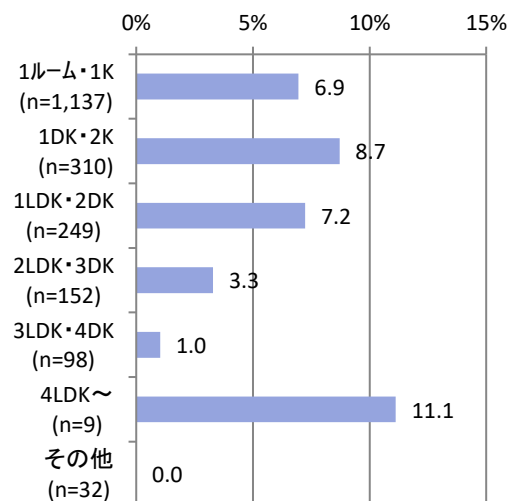
間取り別戸数の割合をみると、「1ルーム・1K」が57.2%と最も多く、次いで「1DK・2K」が15.6%、「1LDK・2DK」が12.5%となっている。

空き室数の間取り別割合をみると、戸数が少ない「4LDK～」が11.1%と最も多くなり、次いで「1DK・2K」が8.7%、「1LDK・2DK」が7.2%と多くなっている。

■間取り別戸数割合



■間取り別空き室割合



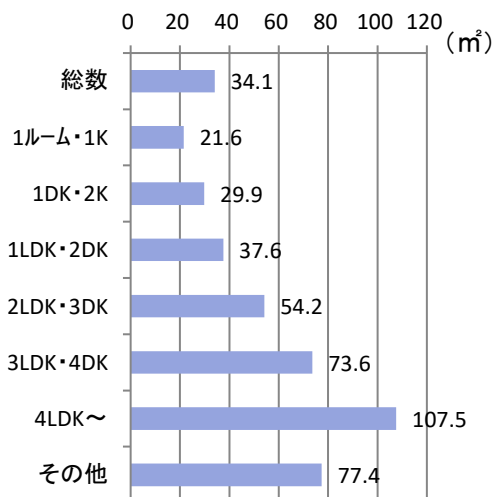
⑦ 間取り別平均面積と家賃（問6）＜単数回答＞

「1ルーム・1K」の平均面積は一人暮らしの最低居住面積水準を下回るが、東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の登録基準を上回る

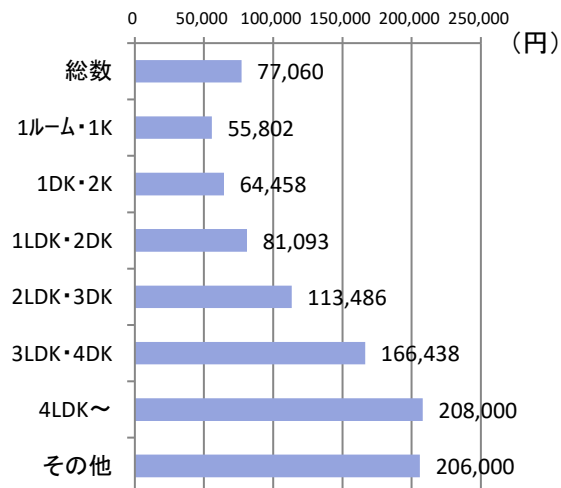
間取り別に平均面積をみると、全体では、34.1㎡であるものの、「1ルーム・1K」では21.6㎡と、一人暮らしの最低居住面積水準（25㎡）を下回るが、東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の登録基準（20㎡）を上回る数値となっている。

平均家賃については、全体で77,060円となっており、東京都の平均81,001円（平成30年住宅・土地統計調査より）より低い値となっている。

■間取り別平均面積



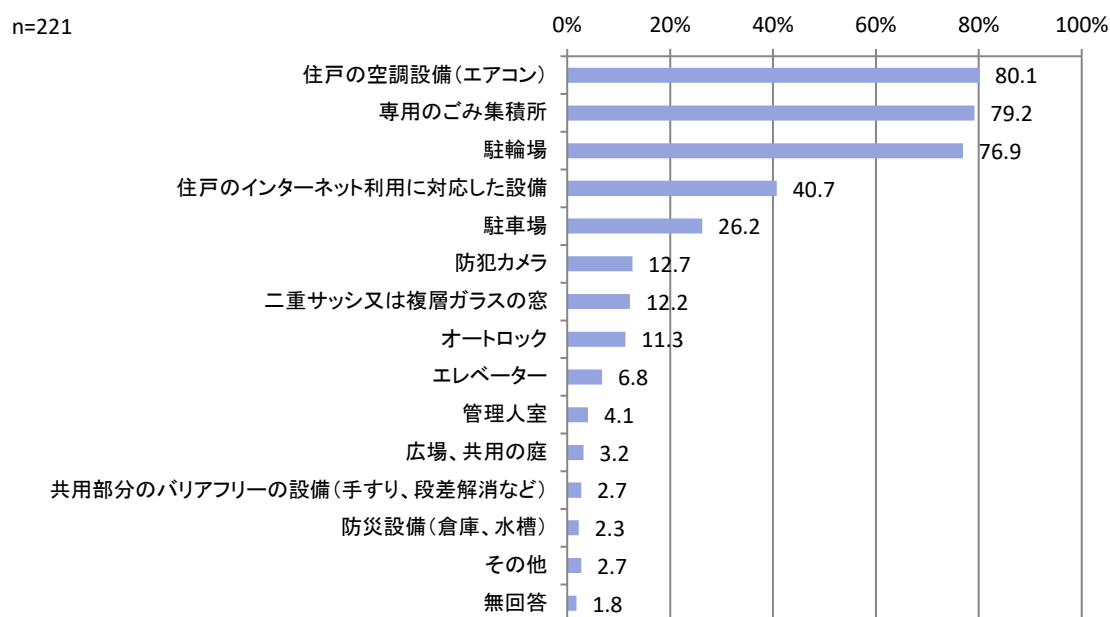
■間取り別平均家賃



⑧ 賃貸住宅及びその敷地内の共用施設や設備、付帯設備としてあるもの（問7）＜複数回答＞

空調設備やごみ集積所、駐輪場が上位を占める

「住戸の空調設備（エアコン）」が80.1%と最も多く、次いで「専用のごみ集積所」が79.2%、「駐輪場」が76.9%、「住戸のインターネット利用に対応した設備」が40.7%となっている。



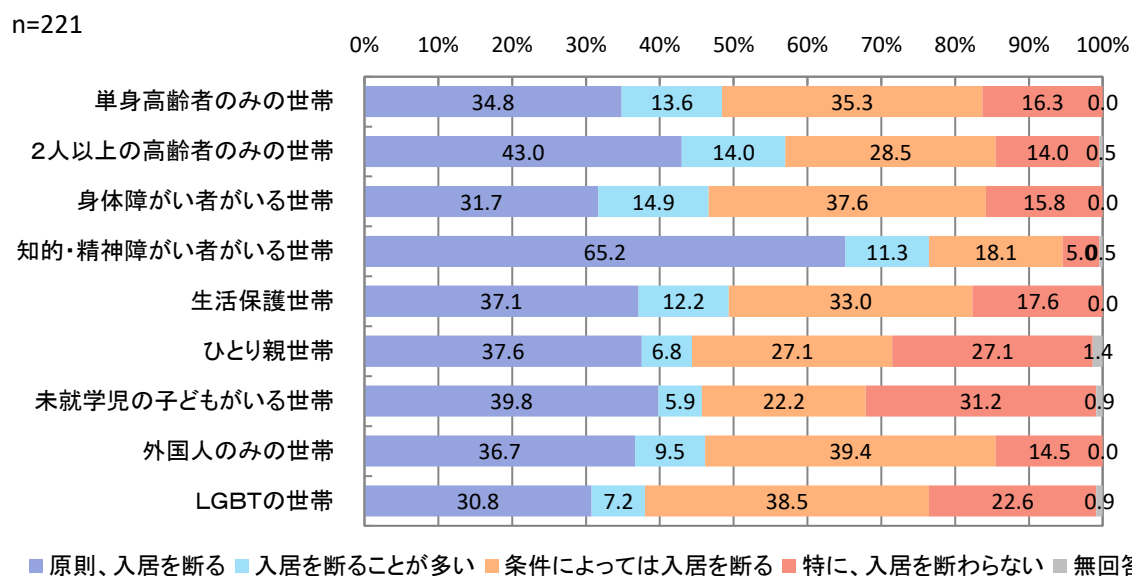
■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

ウォッシュレット（2）、モニターフォン（2）、各所帯用の物置（1）、CATV（2）

⑨ 住宅確保要配慮者の入居制限（問8）＜単数回答＞

知的・精神障がい者がいる世帯への入居制限が最も多い

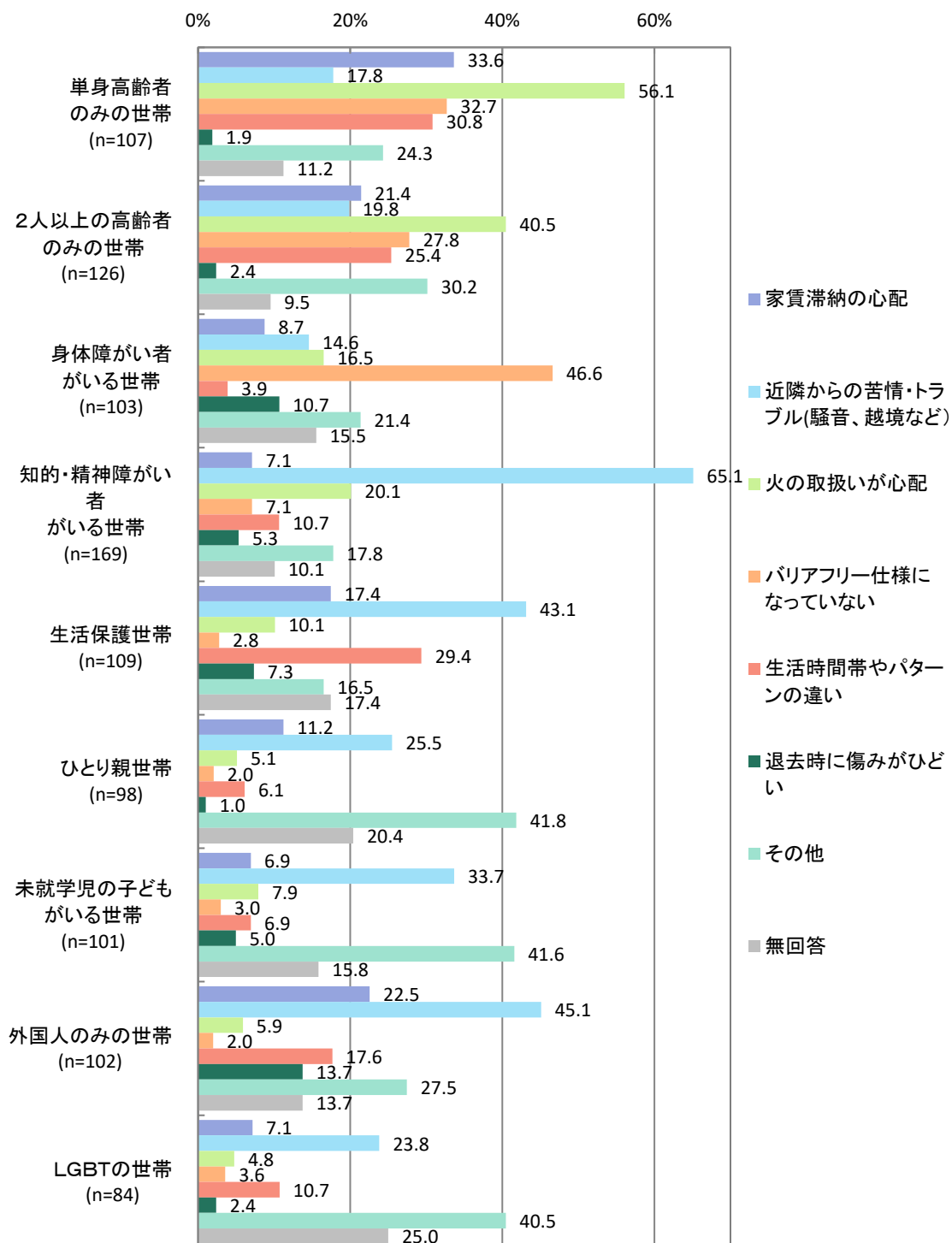
「原則、入居を断る」、「入居を断ることが多い」と回答した割合をみると、「知的・精神障がい者がいる世帯」が76.5%と最も多く、次いで「2人以上の高齢者のみの世帯」が57.0%、「生活保護世帯」が49.3%となっている。



⑩ 住宅確保要配慮者の入居を断る理由（問9）＜複数回答＞

「近隣からの苦情・トラブル」「火の取扱いが心配」が入居を断る主な理由

「知的・精神障がい者がいる世帯」の「近隣からの苦情・トラブル」が65.1%と最も多く、次いで「単身高齢者のみの世帯」の「火の取扱いが心配」が56.1%、「身体障がい者がいる世帯」の「バリアフリー仕様になっていない」が46.6%、「外国人のみの世帯」の「近隣からの苦情・トラブル」が45.1%となっている。



住宅確保要配慮者の入居を断る理由 その他（問9）＜複数回答＞

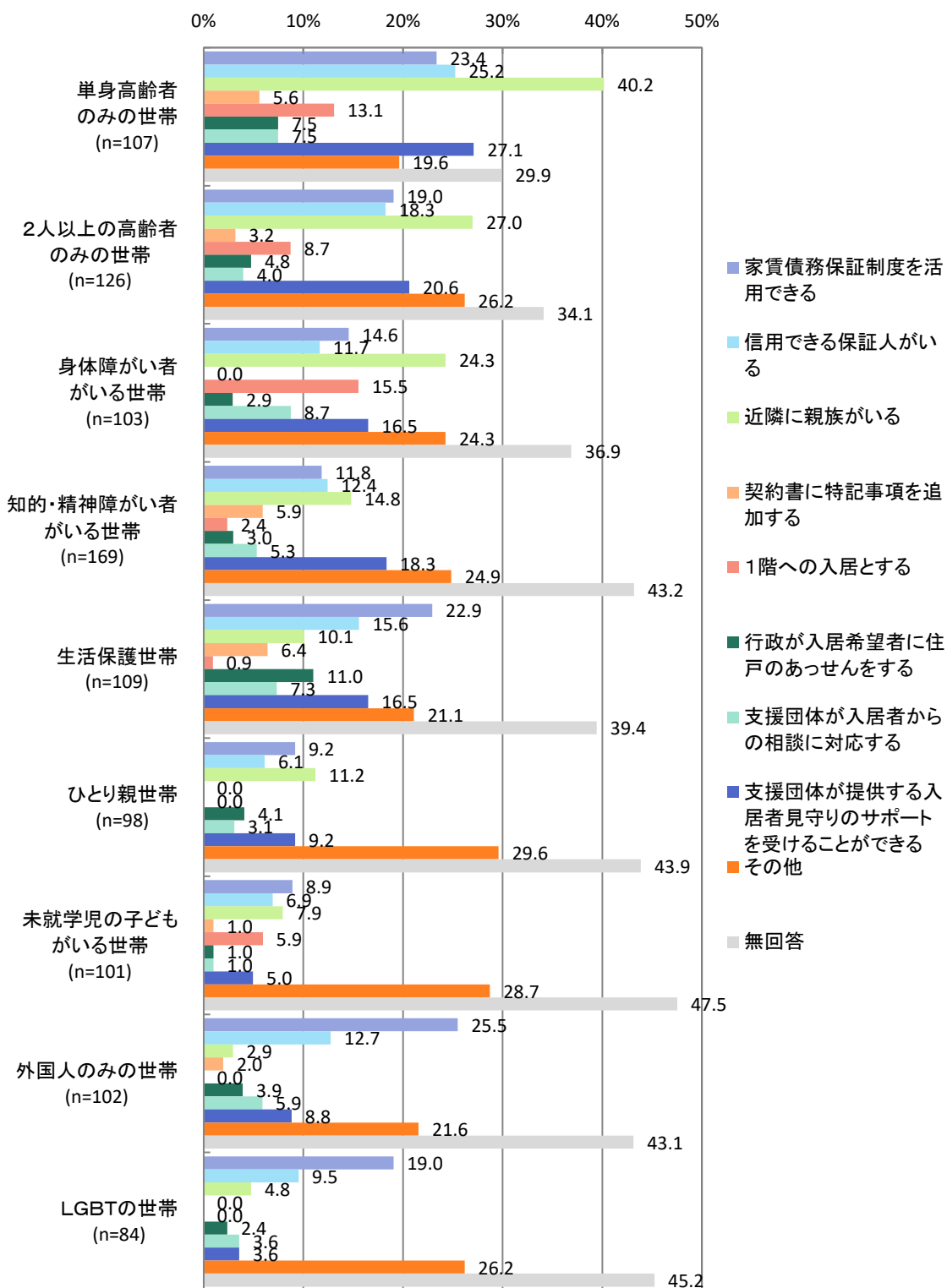
対象者	断る理由（その他）	
単身高齢者のみの世帯	<input type="checkbox"/> 空きがない（2） <input type="checkbox"/> 築浅のため <input type="checkbox"/> 孤独死の懸念（2） <input type="checkbox"/> 高齢者不可 <input type="checkbox"/> 建物のブランドにそぐわない <input type="checkbox"/> 若年社会人限定にしている <input type="checkbox"/> 終の住処になる可能性 <input type="checkbox"/> 管理コストが上がる <input type="checkbox"/> 健康面で心配	<input type="checkbox"/> 対応に多くの時間を費やすことが多いため <input type="checkbox"/> コミュニケーションの問題 <input type="checkbox"/> 事件○事故の心配 <input type="checkbox"/> 原状復帰に多額がかかる <input type="checkbox"/> ファミリーの方向けのため <input type="checkbox"/> バリアフリー対応でない <input type="checkbox"/> トラブル防止
2人以上の高齢者のみの世帯	<input type="checkbox"/> ワンルームアパートである <input type="checkbox"/> 単身者用物件 <input type="checkbox"/> 終の住処になる可能性 <input type="checkbox"/> 管理コストが上がる <input type="checkbox"/> 対応に多くの時間を費やすことが多いため <input type="checkbox"/> 健康面で心配	<input type="checkbox"/> コミュニケーションの問題 <input type="checkbox"/> 事件・事故の心配 <input type="checkbox"/> 室内での死亡の懸念 <input type="checkbox"/> 原状復帰に多額がかかる <input type="checkbox"/> 若年限定 <input type="checkbox"/> バリアフリー対応ではない <input type="checkbox"/> 監視ができないため
身体障がい者がいる世帯	<input type="checkbox"/> エレベーターがない	
知的・精神障がい者がいる世帯	<input type="checkbox"/> 過去のトラブル経験 <input type="checkbox"/> 障がいを受け入れるための知識等がない <input type="checkbox"/> 本人からのクレームが多い <input type="checkbox"/> 管理コストが上がる	<input type="checkbox"/> 対応の負担 <input type="checkbox"/> コミュニケーションの問題 <input type="checkbox"/> 事件・事故の心配 <input type="checkbox"/> 飼い犬が吠える心配がある <input type="checkbox"/> 健康面で心配
生活保護世帯	<input type="checkbox"/> 家賃が生活保護世帯の対象外になっている（2）	<input type="checkbox"/> まれに問題を起こす人がいる
ひとり親世帯	<input type="checkbox"/> 今まで入居したことがない <input type="checkbox"/> 単身用住居のため	<input type="checkbox"/> 飼い犬が吠える心配がある
未就学児の子どもがいる世帯	<input type="checkbox"/> 1Kなので子供は不可 <input type="checkbox"/> 過去のトラブル経験	<input type="checkbox"/> 飼い犬が吠える心配がある
外国人のみの世帯	<input type="checkbox"/> 単身者用物件	
LGBTの世帯	<input type="checkbox"/> 理解できない <input type="checkbox"/> 何となく不安	<input type="checkbox"/> 過去のトラブル経験
全対象	<input type="checkbox"/> 学生専用	<input type="checkbox"/> 女性単身者限定

※一部表現を修正しています。

⑪ 住宅確保要配慮者の入居を受け入れる場合の条件（問10）＜複数回答＞

「近隣に親族がいる」「入居者見守りサポートを受けられる」が入居受け入れの主な条件

「単身高齢者のみの世帯」の「近隣に親族がいる」が40.2%と最も多く、次いで「ひとり親世帯」の「支援団体が提供する入居者見守りのサポートを受けられる」が29.6%、「未就学児の子どもがいる世帯」の「支援団体が提供する入居者見守りのサポートを受けられる」が28.7%となっている。



住宅確保要配慮者の入居を受け入れる場合の条件 その他（問10）＜複数回答＞

対象者	受け入れる条件（その他）	
単身高齢者のみの世帯	○女性限定としている ○何かあった時に代わりに対応できる人や機関がある（2）	○バリアフリー仕様にリフォームした場合
2人以上の高齢者のみの世帯	○何かあった時に代わりに対応できる人や機関がある（2）	○バリアフリー仕様にリフォームした場合
身体障がい者がいる世帯	○バリアフリー仕様にリフォームした場合	○障がいの程度、家族の属性等（2）
知的・精神障がい者がいる世帯	○何かあった時に代わりに対応できる人や機関がある（2）	○オーナーへのサポート
生活保護世帯	○何かあった時に代わりに対応できる人や機関がある	○女性限定としている
ひとり親世帯	—	
未就学児の子どもがいる世帯	—	
外国人のみの世帯	○学生専用なので特に問題なし	
LGBTの世帯	—	
全対象	○新築時より住んでいる場合、受け入れている ○単身者のみに限定	○事件、事故等発生時、責任をとれる方がいる事
その他意見	○基本的に受け入れない（8） ○他入居者とのトラブルの懸念（2） ○入居者を若年、学生に限定している（2） ○（外国人世帯）ライフスタイルの違い等によるトラブルの懸念（2）	○他入居者の退去につながる心配 ○入居者をファミリーに限定している ○（障がい者世帯）バリアフリー対応でないので受け入れない ○（2人以上の世帯）単身用のため

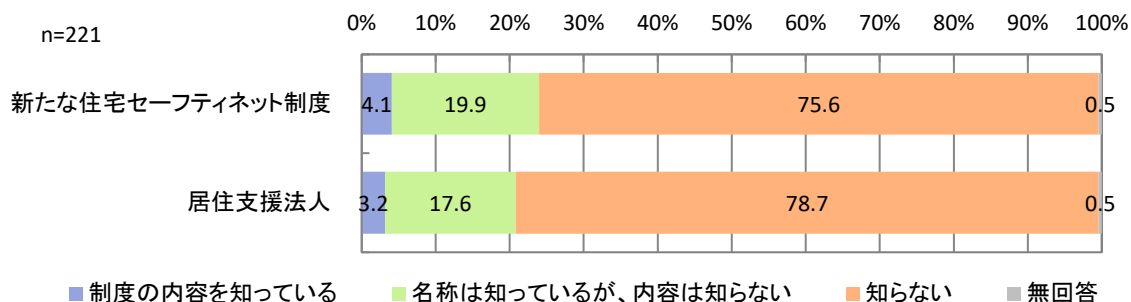
※一部表現を修正しています。

⑫ 「新たなセーフティネット制度」、「居住支援法人」の認知度（問11）＜単数回答＞

「新たなセーフティネット制度」「居住支援法人」共に知らないという回答が75%以上を占める

新たなセーフティネット制度を「知らない」と回答した方が75.6%と最も多く、次いで「名称は知っているが、内容は知らない」が19.9%、「制度の内容を知っている」が4.1%となっている。

居住支援法人を「知らない」と回答した方が78.7%と最も多く、次いで「名称は知っているが、内容は知らない」が17.6%、「制度の内容を知っている」が3.2%となっている。



(3) 建物の維持・管理について

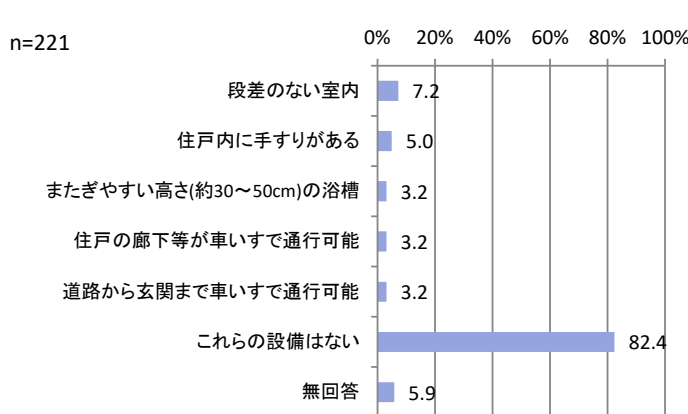
① バリアフリー設備の設置状況（問12）＜複数回答＞

バリアフリー設備のない住宅が8割以上を占める

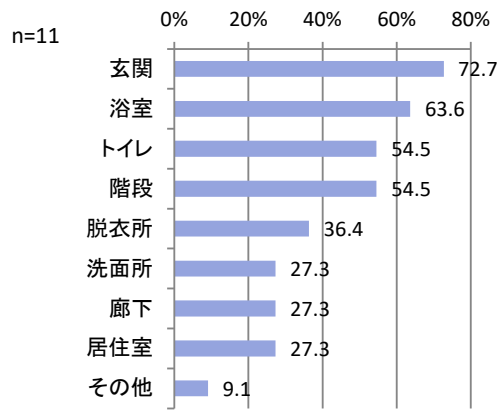
バリアフリー設備のある割合をみると、「これらの設備はない」が82.4%を占めている。設備のある住宅の中では、「段差のない室内」が7.2%と最も多く、次いで「住戸内に手すりがある」が5.0%となっている。

手すりが設置してある場所の割合をみると、「玄関」が72.7%と最も多く、次いで「浴室」が63.6%となっている。

■バリアフリー設備がある割合



■手すりが設置してある場所



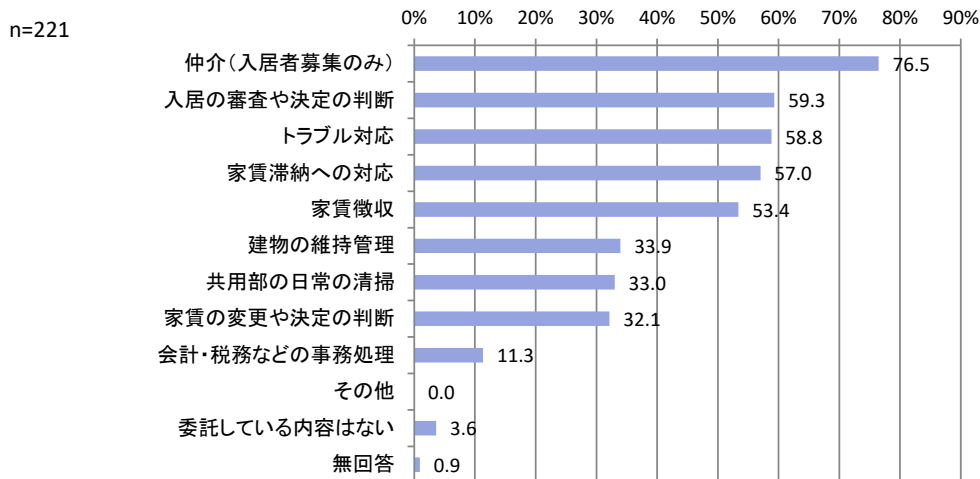
■「その他」の記述内容（括弧内は票数）

エレベーター（1）

② 不動産仲介管理業者への委託内容（問13）＜複数回答＞

「仲介（入居者募集のみ）」「入居の審査や決定の判断」「トラブル対応」などの委託が多い

「仲介（入居者募集のみ）」が76.5%と最も多く、次いで「入居の審査や決定の判断」が59.3%、「トラブル対応」が58.8%、「家賃滞納への対応」が57.0%となっている。

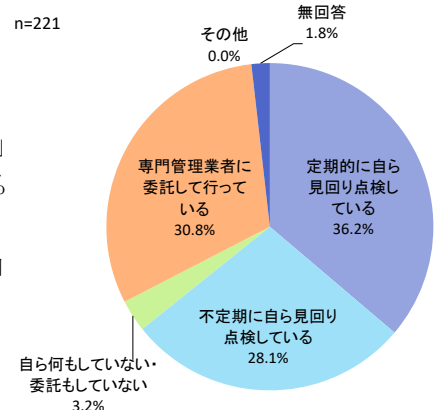


③ 建物の維持・管理への関わり（問14）＜単数回答＞

専門管理業者に維持管理を委託している所有者が約3割、管理を何もしていない所有者が約3%いる

建物の維持・管理への関わりとして、「定期的に自ら見回り点検している」が36.2%、「不定期に自ら見回り点検している」が28.1%と60%以上の所有者が自ら点検している。

一方で、「専門管理業者に委託して行っている」が30.8%であり、「自ら何もしていない・委託もしていない」としている所有者も3.2%いる。

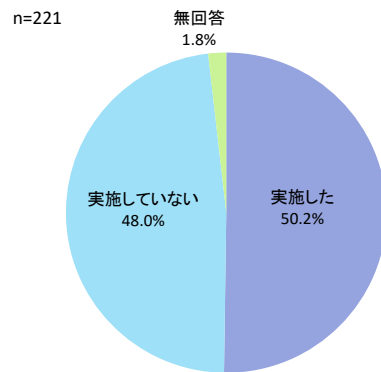


④ 増改築や改修工事等の実施状況（問15）＜単数回答＞

半数以上の住宅で、増改築や改修工事等を実施したことがある

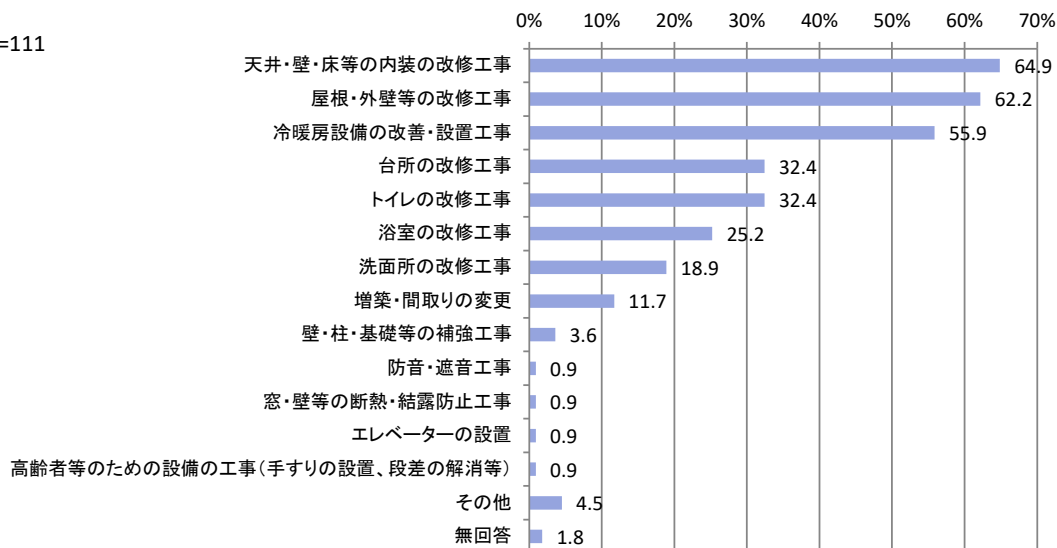
工事を「実施した」が50.2%、「実施していない」が48.0%となっている。

工事内容を見ると、「天井・壁・床等の内装の改修工事」が64.9%と最も多く、次いで「屋根・外壁等の改修工事」が62.2%、「冷暖房設備の改善・設置工事」が55.9%、「台所の改修工事」「トイレの改修工事」が32.4%となっている。



■工事内容

n=111



■「その他」の記述内容（括弧内は票数）

エレベーター改修工事（1）、バルコニーの交換（1）、床材を畳からフローリングへ交換（1）、モニターフォンの設置など防犯対策（1）、共用部分のLED照明設置（1）、照明の改善（1）、外観の美観化（1）

⑤ 耐震診断の実施状況・診断をしない理由（問17A）＜単数回答＞

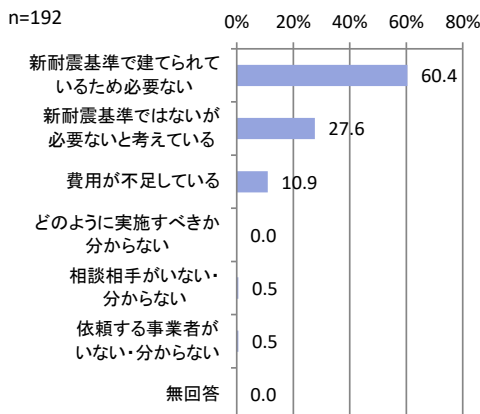
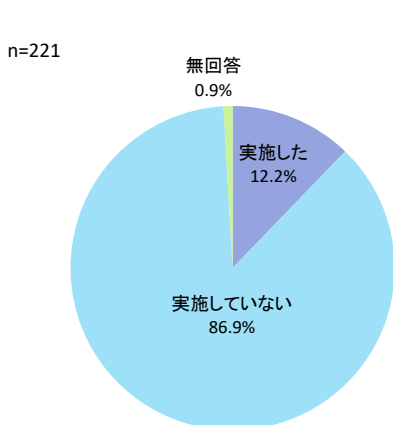
8割以上の住宅で耐震診断は実施されておらず、新耐震基準ではないが必要ないと考えている所有者も4分の1以上いる

耐震診断を「実施していない」が86.9%、「実施した」が12.2%となっている。

診断をしない理由は、「新耐震基準で建てられているため必要ない」が60.4%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが必要ないと考えている」が27.6%、「費用が不足している」が10.9%となっている。

■耐震診断の実施状況

■診断をしない理由

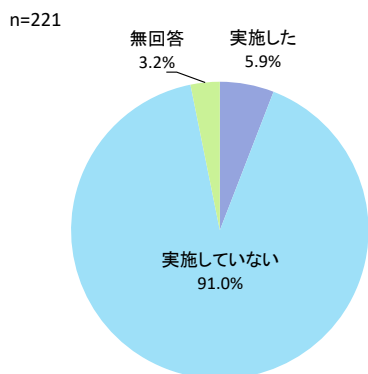


⑥ 耐震改修の実施状況・改修をしない理由（問17B）＜単数回答＞

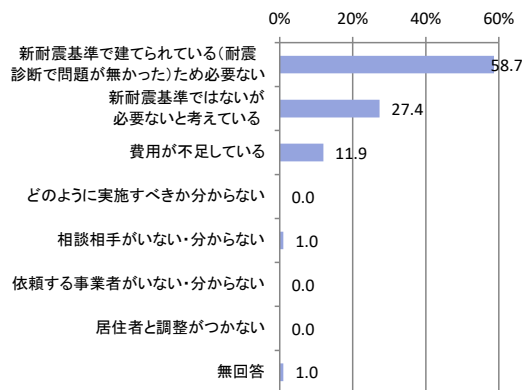
9割以上の住宅で耐震改修は実施されておらず、新耐震基準ではないが必要ないと考えている所有者も4分の1以上いる

耐震改修を「実施していない」が91.0%、「実施した」が5.9%となっている。
 改修をしない理由は、「新耐震基準で建てられている（耐震診断で問題が無かった）ため必要ない」が58.7%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが必要ないと考えている」が27.4%、「費用が不足している」が11.9%となっている。

■耐震改修の実施状況



■改修をしない理由

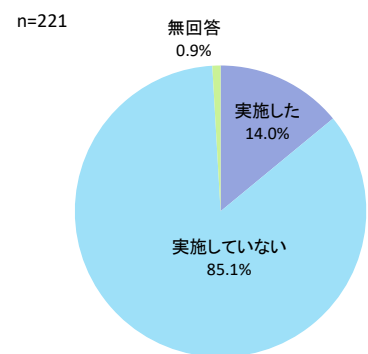


⑦ 劣化診断の実施状況・診断をしない理由（問18A）＜複数回答＞

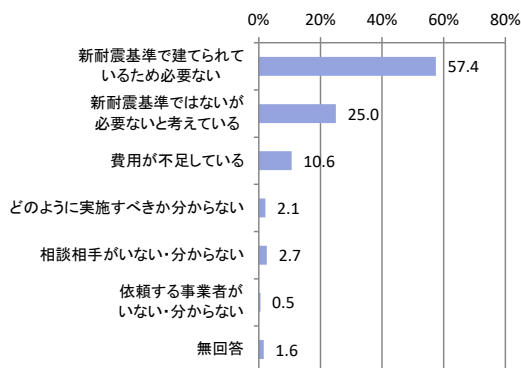
8割以上の住宅で劣化診断は実施されておらず、新耐震基準ではないが必要ないと考えている所有者も4分の1いる

劣化診断を「実施していない」が85.1%、「実施した」が14.0%となっている。
 診断をしない理由は、「新耐震基準で建てられているため必要ない」が57.4%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが必要ないと考えている」が25.0%、「費用が不足している」が10.6%となっている。

■劣化診断の実施状況



■診断をしない理由

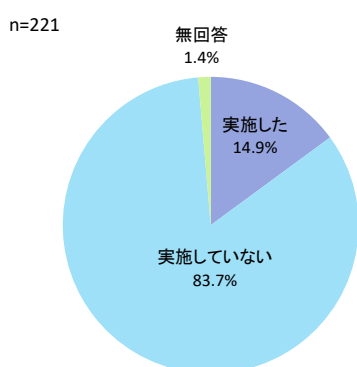


⑧ 大規模改修の実施状況・改修をしない理由（問18B）＜単数回答＞

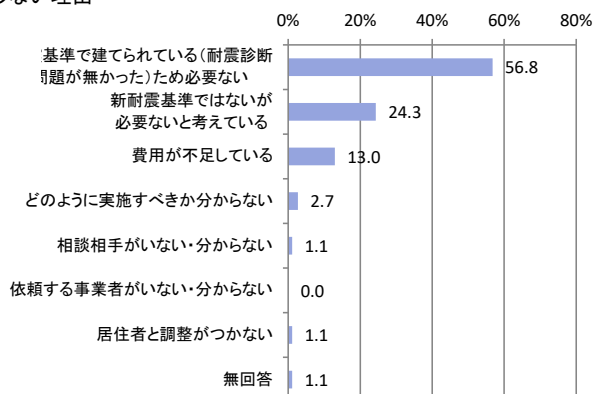
8割以上の住宅で大規模改修は実施されておらず、新耐震基準ではないが必要ないと考えている所有者も約4分の1いる

大規模改修を「実施していない」が83.7%、「実施した」が14.9%となっている。
 改修をしない理由は、「基準で建てられている（耐震診断問題が無かった）ため必要ない」が56.8%と最も多く、次いで「新耐震基準ではないが必要ないと考えている」が24.3%、「費用が不足している」が13.0%となっている。

■大規模改修の実施状況



■改修をしない理由



(4) 空き室の状況について

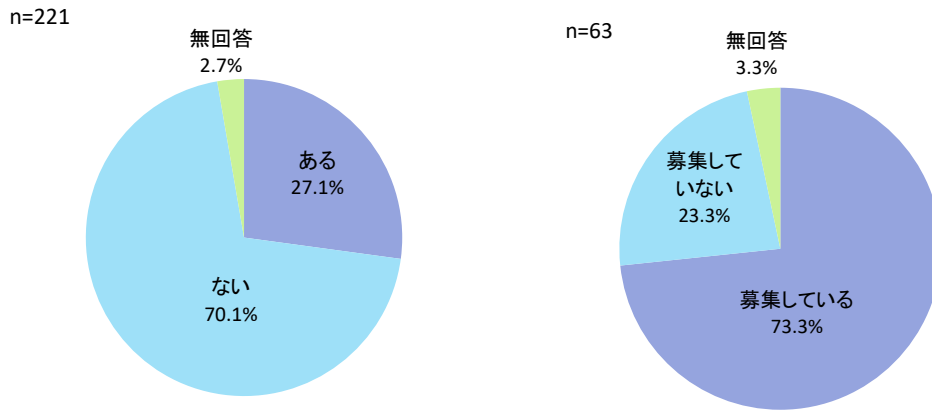
① 3か月以上利用されていない住戸の状況（問19・20）＜単数回答＞

3か月以上利用されない空き室がある住宅は4分の1以上あり、そのうち2割以上で募集が行われていない

空き室が「ない」が70.1%、次いで「ある」が27.1%となっている。

空き室の募集状況をみると、「募集している」が73.3%、「募集していない」が23.3%となっている。

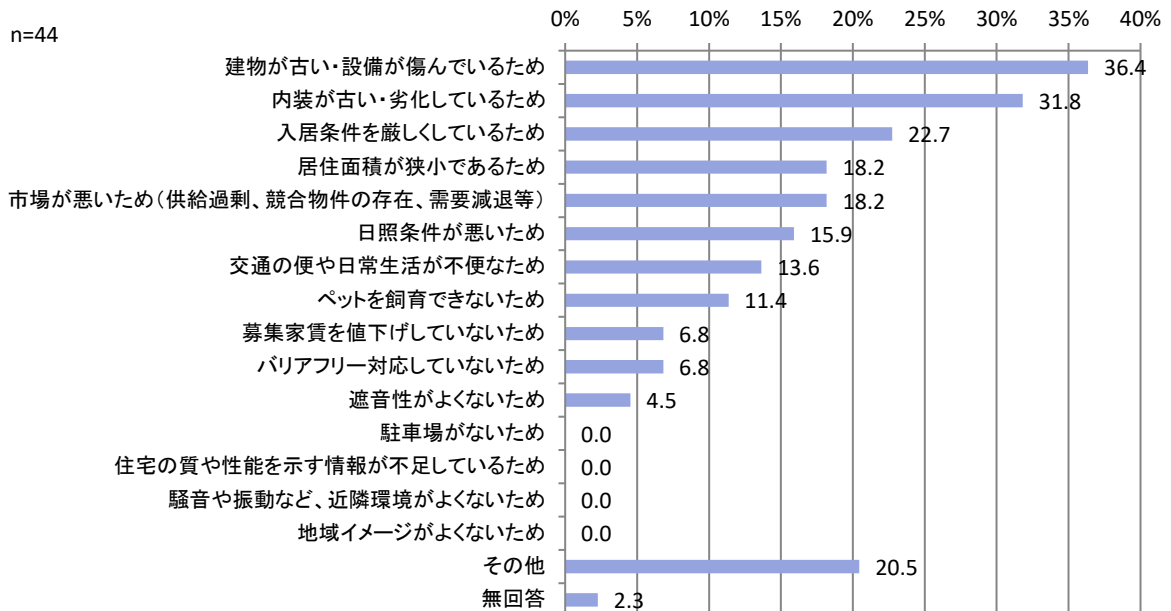
■ 3か月以上利用されていない住戸の有無 ■ 空き室の募集状況



② 入居者が決まらない原因（問21）＜複数回答＞

入居者が決まらない原因として、建物の老朽化を挙げる回答が多い

「建物が古い・設備が傷んでいるため」が38.6%と最も多く、次いで「内装が古い・劣化しているため」が31.8%、「入居条件を厳しくしているため」が22.7%となっている。



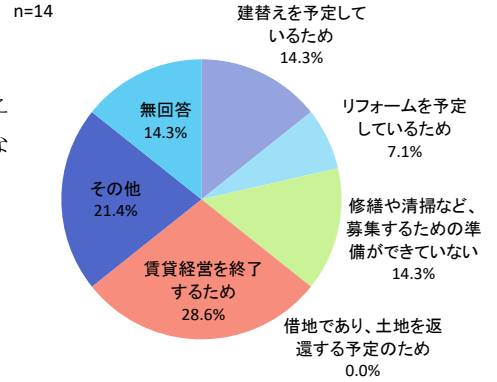
■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

コロナウイルスの影響で大学生が解約したため（2）、トイレとバスが一体になっていないため（2）、風呂がなくトイレが共同であるため（1）

③ 入居者募集をしていない理由（問22）＜単数回答＞

入居者募集をしていない理由として、「賃貸経営の終了」「建替え予定」「募集のための準備が出来ていない」などが挙げられている

「賃貸経営を終了するため」が28.6%と最も多く、次いで「建替えを予定しているため」「修繕や清掃など、募集するための準備ができていない」が14.3%となっている。



■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

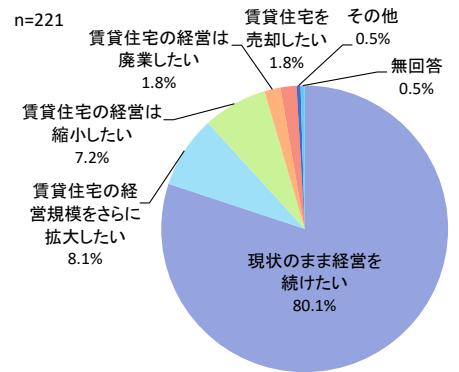
孤独死があったため（1）

④ 今後の賃貸住宅経営について（問23）＜単数回答＞

今後も現状のまま経営を続けたいとの回答が8割以上を占める

「現状のまま経営を続けたい」が80.1%と最も多く、次いで「賃貸住宅の経営規模をさらに拡大したい」が8.1%ある。

一方、「賃貸住宅の経営は縮小したい」が7.2%、「賃貸住宅の経営は廃業したい」、「賃貸住宅を売却したい」は1.8%となっている。



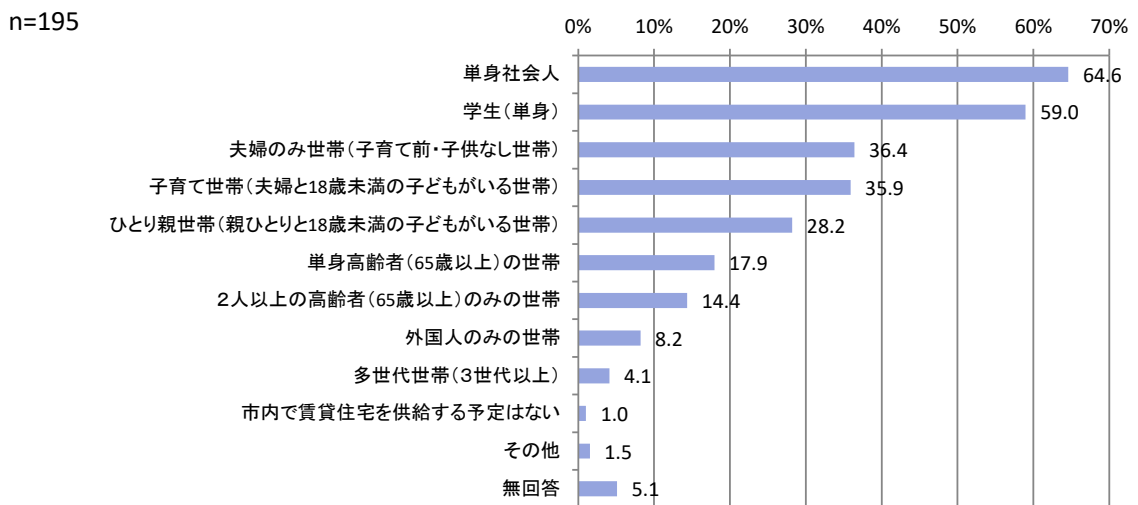
■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

子どもに引き継ぎたい（1）

⑤ 今後小金井市内で賃貸住宅を供給する際に、入居を想定している世帯（問24）＜複数回答＞

今後の賃貸住宅の供給にあたっては、社会人や学生の単身世帯の入居想定が多く、子育て世帯や高齢者世帯の入居の想定は少ない

今後の入居を想定している世帯としては、「単身社会人」が64.6%と最も多く、次いで「学生（単身）」が59.0%となっている一方、「子育て世帯（夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯）」が35.9%、「単身高齢者（65歳以上）の世帯」が17.9%と、社会人や学生の単身世帯と比べ低くなっている。



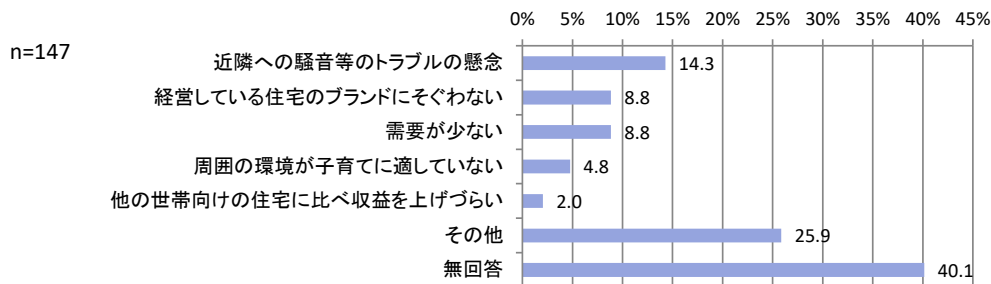
■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

家賃が入れば特にない（1）、家賃収入で楽がしたい（1）

⑥ 子育て世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由（問25）＜複数回答＞

子育て世帯向けの賃貸住宅供給にあたっては、「近隣への騒音等のトラブルの懸念」が多い

子育て世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由としては、「その他」と「無回答」を除くと、「近隣への騒音等のトラブルの懸念」が14.3%、「経営している住宅のブランドにそぐわない」、「需要が少ない」が8.8%となっている。



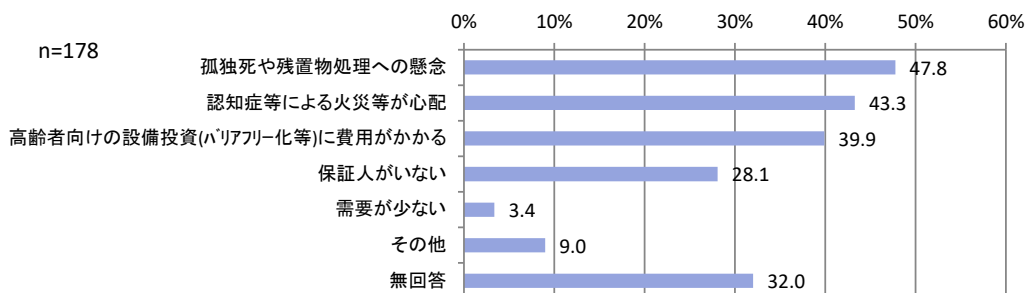
■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

単身者用の物件だから（20）、建物や間取りが適さないから（13）、賃料とのバランス（1）

⑦ 高齢者世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由（問26）＜複数回答＞

高齢者世帯向け住宅を供給するにあたって、孤独死や残置物処理、認知症等、設備投資への懸念が多く挙げられている

高齢者世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由として、「孤独死や残置物処理への懸念」が47.8%と最も多く、次いで「認知症等による火災等が心配」が43.3%、「高齢者向けの設備投資（バリアフリー化等）に費用がかかる」が39.9%、「保証人がいない」が28.1%となっている。



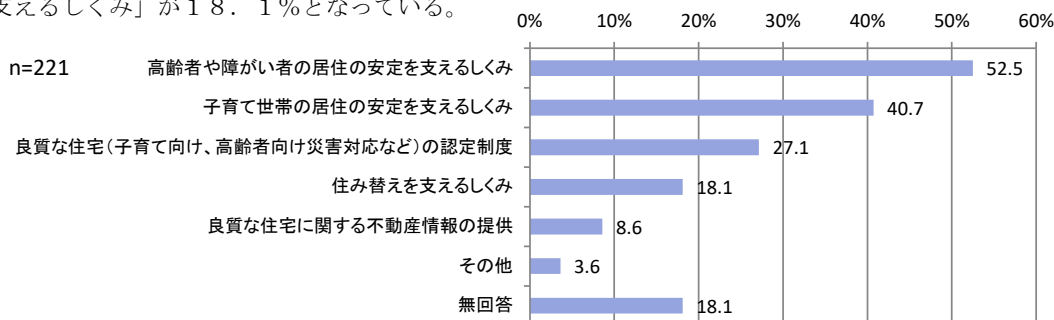
■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

若い人や学生を対象・専用しているから（6）、生活時間帯の違いなどから若い人とトラブルになるから（3）、バリアフリーに対応していないから（1）

⑧ 入居者が賃貸住宅に安心して住み続けるために必要なしくみ・方法（問27）＜複数回答3つまで＞

高齢者や障がい者、子育て世帯の居住の安定を支えるしくみが多く求められている

「高齢者や障がい者の居住の安定を支えるしくみ」が52.5%と最も多く、次いで「子育て世帯の居住の安定を支えるしくみ」が40.7%、「良質な住宅（子育て向け、高齢者向け災害対応など）の認定制度」が27.1%、「住み替えを支えるしくみ」が18.1%となっている。



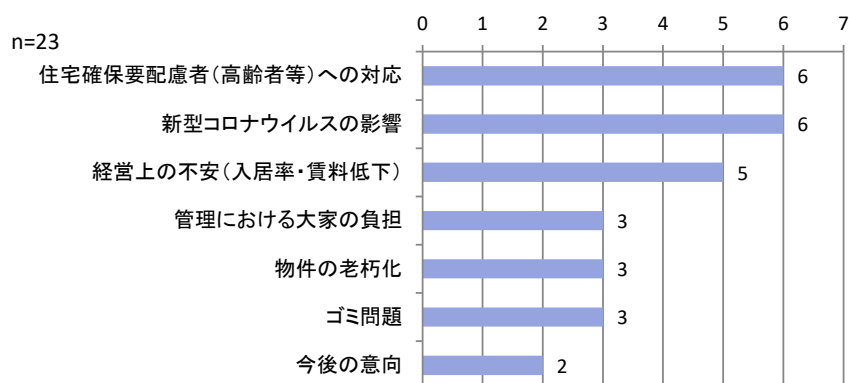
■ 「その他」の記述内容（括弧内は票数）

ゴミ袋の無料化（1）、ゴミの分別の簡素化（1）、家賃補助（1）、コロナウイルス感染症対策（1）、小金井市による未回収ゴミの回収（1）、借主の死亡時の対応（1）、トラブル時の大家へのサポート制度（1）

(5) 自由記述

意見の内容を主なキーワードで分類した。各分類と意見の数を下記に示す。

■自由回答欄におけるキーワード別の記述数



住宅確保要配慮者（高齢者等）への対応

- 高齢者は保証人、収入、認知症の懸念材料が多い。一個人の力では荷が重すぎるため、気の毒だが入居を断らざるを得ない。
- 住宅に空室が出ても優良な入居者には貸したいが、不安材料のある方には貸さずに空室のままでも良い。トラブルが発生したら家賃収入どころではないと思っている大家は多いのではないのでしょうか。

新型コロナウイルスの影響

- コロナのため住居を追われた人がやってくるが、仕事もなく収入もない為、保証会社も通らない。気の毒だが当方としても入居を断らざるを得ない。
- コロナの影響で家賃の滞納が増えている。連帯保証人に連絡しても支払能力がなくなっている。入居者の負担を考えて保証会社を使用していなかったが、今後は使わざるを得ないと考えている。

経営上の不安（入居率・賃料低下）

- 少子化で経営が行き詰まらないか不安。ターゲットを広げる必要があると思う。
- 需給のバランスの悪化で賃料が下がっている。コロナの影響で入居希望が減ったが、退居も少なく感じる。

管理における大家の負担

- 以前に比べて大家の負担が大きくなっている。入居者がひどい使い方をしても一部しか請求できず、家賃も下がってきている。

物件の老朽化

- 建物も古くなり入居者も高齢化していくので、今後どのようにしていけばよいのかと思う。(建替え等も視野に入れなければならないが)

ゴミ問題

- 小金井市ではゴミの分別が難しく、また回収日が少ないためゴミ置場に未回収ゴミがたまってしまう。

今後の意向

- コロナによるリモートワークや都心部からのオフィス移転を狙った形でスモールオフィスへ改装していきたい。

3 アンケート調査票

1. ご本人（賃貸住宅経営者）及び現在の賃貸住宅経営のことについてお尋ねします。

問1 賃貸住宅の経営主体についてお尋ねします。＜1つに○印＞

経営主体	1. 個人	2. 法人		
年齢 (個人の方のみ)	1. 30歳未満	2. 30～39歳	3. 40～49歳	6. 70歳以上
	4. 50～59歳	5. 60～69歳		

問2 お住まい（法人の場合は、事業所の住所）はどちらですか。＜1つに○印＞

2・3を選んだ方は、具体的な自治体名もお書きください。

1. 小金井市内	2. 東京都内の他市区町村 (_____ 市/区/町/村)
3. 他道府県 (_____ 道/府/県)	

問3 小金井市内に、合計で何棟・何戸の賃貸住宅を所有していますか。＜それぞれ数字を記入＞

棟数	(_____) 棟	戸数	(_____) 戸
----	-------------	----	-------------

問4 賃貸住宅の経営において、課題となっていることもしくは課題だとお考えのことについてお尋ねします。＜当てはまるものすべてに○印＞

1. 空き室の増加	2. 家賃設定が低く賃料収入が少ない
3. 家賃の滞納	4. 短期の入居者が多いため更新料が入らない
5. 当初の資金計画に狂いが生じ、ローンの返済が苦しい	6. 資産価値が低下している
7. 入居者がいるため建て替えできない	8. 退去後のリフォームに費用がかかる
9. 建物や設備を修繕するための費用がかかる	10. 防災、防犯対策など、当初予定していなかった費用が発生している
11. 管理に手間がかかる（管理委託費用が高い）	12. 独居高齢者等の孤独死の懸念
13. 独居高齢者等の入院、死亡等の際の連絡先が不明	14. 退去者の残置物の処理
15. 入居者からの要望や苦情	16. 近隣とのトラブル
17. 特に問題はない	18. その他 (_____)

2. 現在経営している賃貸住宅の概要についてお尋ねします。

※複数の賃貸住宅を経営している場合、最も住戸数の多い住宅についてお答えください。

問5① 経営している賃貸住宅の概要についてお尋ねします。

完成年次（西暦）	(_____) 年	階数・戸数	(_____) 階建て / (_____) 戸
構造＜1つに○印＞	1. 木造	2. 鉄骨(S)造	
	3. 鉄筋コンクリート(RC)造	4. 鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造	
	5. その他(PC造、CB造など) (_____)		
店舗の有無＜1つに○印＞	1. ある	2. ない	
土地の権利＜1つに○印＞	1. 所有権	2. 地上権	3. 借地権 4. 定期借地権 (_____ 年)

問5② 経営している賃貸住宅の所在地についてお尋ねします。＜1つに○印＞

武蔵小金井地域	1. 本町	2. 桜町	3. 貫井北町
	4. 緑町3～5丁目	5. 関野町2丁目	6. 貫井南町3丁目
	7. 中町3丁目		
東小金井地域	8. 梶野町	9. 東町	10. 緑町1～2丁目
	11. 関野町1丁目	12. 中町2丁目	
野川地域	13. 前原町	14. 中町1、4丁目	15. 貫井南町1、2、4、5丁目

問6 住戸の主な間取り、面積と家賃についてお答えください。＜数字を記入＞

間取り	1ルーム・1K	1DK・2K	1LDK・2DK	2LDK・3DK	3LDK・4DK	4LDK～	その他
戸数	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
うち現在の空き室数	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
家賃+共益費	円	円	円	円	円	円	円

※同一の間取りで、面積や家賃等が異なる場合は、平均の値を記入してください。

問7 賃貸住宅及びその敷地内の共用施設・設備、住戸の付帯設備をお答えください。＜当てはまるものすべてに○印＞

1. エレベーター	2. 駐車場	3. 駐輪場	4. 広場、共用の庭
5. 管理人室	6. オートロック	7. 防犯カメラ	8. 専用のごみ集積所
9. 共用部分のバリアフリーの設備（手すり、段差解消など）	10. 二重サッシ又は複層ガラスの窓		
11. 防災設備（倉庫、水槽）	12. 住戸の空調設備（エアコン）		
13. 住戸のインターネット利用に対応した設備	14. その他 (_____)		

問8 A～Iの各世帯について、入居を受け入れていますか。〈それぞれ1つに○印〉

設問項目 ※A～Iのすべての項目 にお答えください。	原則、入居を断る	入居を断ることが多い	条件によっては入居を断る	特に、入居を断わない
例. 単身高齢者のみの世帯	1	②	3	4
A. 単身高齢者※ ¹ のみの世帯	1	2	3	4
B. 2人以上の高齢者※ ¹ のみの世帯	1	2	3	4
C. 身体障がい者がいる世帯	1	2	3	4
D. 知的・精神障がい者がいる世帯	1	2	3	4
E. 生活保護世帯	1	2	3	4
F. ひとり親世帯	1	2	3	4
G. 未就学児の子どもがいる世帯	1	2	3	4
H. 外国人のみの世帯	1	2	3	4
I. LGBT※ ² の世帯	1	2	3	4

※1 高齢者：65歳以上

※2 LGBT：レズビアン、ゲイ、バイセクシュアル、トランスジェンダー

問9・10へ

問9・10は、問8で「1. 原則、入居を断る」「2. 入居を断ることが多い」と回答した項目のみお答え下さい。

問9 入居を断る理由についてお答えください。〈当てはまるものすべてに○印〉

設問項目 ※問8で「1. 原則、入居を断る」「2. 入居を断ることが多い」と回答した項目のみお答え下さい。	家賃滞納の心配	近隣からの苦情・トラブル (騒音、越境など)	配火の取扱いが心配	バリアフリー仕様になっていない	生活時間帯やパターンの違い	退去時に傷みがひどい	※下部に理由を記載 その他
例. 高齢者のみの世帯	①	2	3	④	5	6	7
A. 単身高齢者のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7
B. 2人以上の高齢者のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7
C. 身体障がい者がいる世帯	1	2	3	4	5	6	7
D. 知的・精神障がい者がいる世帯	1	2	3	4	5	6	7
E. 生活保護世帯	1	2	3	4	5	6	7
F. ひとり親世帯	1	2	3	4	5	6	7
G. 未就学児の子どもがいる世帯	1	2	3	4	5	6	7
H. 外国人のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7
I. LGBTの世帯	1	2	3	4	5	6	7

(※その他の理由：)

問10 入居を受け入れる場合の条件についてお答えください。〈当てはまるものすべてに○印〉

設問項目 ※問8で「1. 原則、入居を断る」「2. 入居を断ることが多い」と回答した項目のみお答え下さい。	家賃債務保証制度を活用できる	信用できる保証人がいる	近隣に親族がいる	契約書に特記事項を追加する	1階への入居とする	住戸のあっせんをする	行政が入居希望者に相談に対応する	支援団体が入居者から入居者見守りのサポートを受けることができる	支援団体が提供する入居者見守りのサポートを受けることができる	※下部に条件を記載 その他
A. 単身高齢者のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
B. 2人以上の高齢者のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
C. 身体障がい者がいる世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
D. 知的・精神障がい者がいる世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
E. 生活保護世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
F. ひとり親世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
G. 未就学児の子どもがいる世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
H. 外国人のみの世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
I. LGBTの世帯	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9

(※その他の条件：)

問 11 平成 27 年 10 月に施行された「新たな住宅セーフティネット法」に基づき整備された「新たな住宅セーフティネット制度」や、住宅確保要配慮者*に対する居住支援を行う「居住支援法人」についてご存知ですか。
(下記参照) < 1 つに○印 >

	制度の内容を知っている	名称は知っているが、内容は知らない	知らない
A. 新たな住宅セーフティネット制度	1	2	3
B. 居住支援法人	1	2	3

【新たな住宅セーフティネットについて】

新たな住宅セーフティネット制度は、これまでは公営住宅が担っていた、配慮が必要な方に対するの住宅として、民間賃貸住宅や空き家を活用することを進める目的で制定されており、「①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」、「②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援」、「③住宅確保要配慮者に対する居住支援」の3つの大きな柱から成り立っています。

また、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅の入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人を、「居住支援法人」として都道府県が指定しています。

※住宅確保要配慮者：「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」では次のように定めています。

低額所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障害者、子ども（高校生相当以下）を養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者、東日本大震災による被災者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

3. 建物の維持・管理についてお尋ねします。

問 12① 住戸及び共用部には、下記のバリアフリー設備はありますか。< 当てはまるものすべてに○印 >

<ol style="list-style-type: none"> 1. 住戸内に手すりがある 2. またぎやすい高さ(約30~50cm)の浴槽 3. 住戸の廊下等が車いすで通行可能 4. 段差のない室内 5. 道路から玄関まで車いすで通行可能 6. これらの設備はない 	→	<p>問 12② 手すりが「設置してある場所」はどこですか。 < 当てはまるものすべてに○印 ></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1. 玄関</td> <td>2. トイレ</td> <td>3. 浴室</td> </tr> <tr> <td>4. 脱衣所</td> <td>5. 洗面所</td> <td>6. 廊下</td> </tr> <tr> <td>7. 階段</td> <td>8. 居住室</td> <td>9. その他 ()</td> </tr> </table>	1. 玄関	2. トイレ	3. 浴室	4. 脱衣所	5. 洗面所	6. 廊下	7. 階段	8. 居住室	9. その他 ()
1. 玄関	2. トイレ	3. 浴室									
4. 脱衣所	5. 洗面所	6. 廊下									
7. 階段	8. 居住室	9. その他 ()									

問 13 不動産仲介管理業者に業務委託をしている内容はありますか。< 当てはまるものすべてに○印 >

1. 仲介（入居者募集のみ）	2. 入居の審査や決定の判断	3. 家賃徴収
4. 家賃滞納への対応	5. 建物の維持管理	6. 共用部の日常の清掃
7.トラブル対応	8. 会計・税務などの事務処理	9. 家賃の変更や決定の判断
10. 委託している内容はない	11. その他（)	

問 14 建物の維持・管理にはどの程度関わっていますか。< 1 つに○印 >

1. 定期的に自ら見回り点検している	2. 不定期に自ら見回り点検している
3. 自ら何もしていない・委託もしていない	4. 専門管理業者に委託して行っている
5. その他（)	

問 15 これまでに増改築や改修工事等を実施しましたか。< 1 つに○印 >

1. 実施した → 問 16 へ	2. 実施していない → 問 17 へ
------------------	---------------------

問 16 は、問 15 で「1. 実施した」と回答した方にお尋ねします。

問 16 改修内容をお答えください。< 当てはまるものすべてに○印 >

1. 増築・間取りの変更	2. 台所の改修工事	3. トイレの改修工事
4. 浴室の改修工事	5. 洗面所の改修工事	6. 冷暖房設備の改善・設置工事
7. 防音・遮音工事	8. 壁・柱・基礎等の補強工事	9. 天井・壁・床等の内装の改修工事
10. 窓・壁等の断熱・結露防止工事	11. 屋根・外壁等の改修工事	
12. エレベーターの設置	13. 高齢者等のための設備の工事（手すりの設置、段差の解消等）	
14. その他（)		

問 17・18 は、皆様がお答えください。

問 17① 耐震診断・耐震改修を実施していますか。〈それぞれ1つに○印〉

問 17A② 実施をしない理由は何ですか。〈1つに○印〉	
< A. 耐震診断 > 1. 実施した 2. 実施していない	1. 新耐震基準*で建てられているため必要ない 2. 新耐震基準ではないが必要ないと考えている 3. 費用が不足している 4. どのように実施すべきか分からない 5. 相談相手がいない・分からない 6. 依頼する事業者がいない・分からない
問 17B② 実施をしない理由は何ですか。〈1つに○印〉	
< B. 耐震改修 > 1. 実施した 2. 実施していない	1. 新耐震基準*で建てられている (耐震診断で問題が無かった) ため必要ない 2. 新耐震基準ではないが必要ないと考えている 3. 費用が不足している 4. どのように実施すべきか分からない 5. 相談相手がいない・分からない 6. 依頼する事業者がいない・分からない 7. 居住者と調整がつかない

問 18① 劣化診断・大規模改修を実施していますか。〈それぞれ1つに○印〉

問 18A② 実施をしない理由は何ですか。〈1つに○印〉	
< A. 劣化診断 > 1. 実施した 2. 実施していない	1. 新耐震基準*で建てられているため必要ない 2. 新耐震基準ではないが必要ないと考えている 3. 費用が不足している 4. どのように実施すべきか分からない 5. 相談相手がいない・分からない 6. 依頼する事業者がいない・分からない
問 18B② 実施をしない理由は何ですか。〈1つに○印〉	
< B. 大規模改修 > 1. 実施した 2. 実施していない	1. 新耐震基準*で建てられている (劣化診断で問題が無かった) ため必要ない 2. 新耐震基準ではないが必要ないと考えている 3. 費用が不足している 4. どのように実施すべきか分からない 5. 相談相手がいない・分からない 6. 依頼する事業者がいない・分からない 7. 居住者と調整がつかない

※新耐震基準：1981（昭和56）年6月1日以降の建築確認において適用されている基準

4. 空き室の状況について

問 19 は、皆様がお答えください。

問 19 問6で示した「空き室」のうち、3か月以上利用されていない住戸はありますか。〈1つに○印〉

1. ある () 戸	→ 問 20 へ	2. ない	→ 問 23 へ
-------------	----------	-------	----------

問 20 は、問 19 で「1. ある」と回答した方にお尋ねします。

問 20 入居者を募集していますか。〈1つに○印〉

1. 募集している	→ 問 21 へ	2. 募集していない	→ 問 22 へ
-----------	----------	------------	----------

問 21 は、問 20 で「1. 募集している」と回答した方にお尋ねします。

問 21 入居者が決まらない原因は何だと思いますか。〈当てはまるもの3つまでに○印〉

募集・入居条件に関すること	1. 募集家賃を値下げしていないため	2. 入居条件を厳しくしているため
建物自体や共用部に関すること	3. ペットを飼育できないため	4. 建物が古い・設備が傷んでいるため
居室に関すること	5. 駐車場がないため	6. バリアフリー対応していないため
周辺環境に関すること	7. 日照条件が悪いため	8. 居住面積が狭小であるため
その他	9. 内装が古い・劣化しているため	10. 遮音性がよくないため
	11. 住宅の質や性能を示す情報が不足しているため	12. 交通の便や日常生活が不便なため
	13. 騒音や振動など、近隣環境がよくないため	14. 地域イメージがよくないため
	15. 市場が悪い（供給過剰、競合物件の存在、需要減退等）	16. その他 ()

問 22 は、問 20 で「2. 募集していない」と回答した方にお尋ねします。

問 22 募集をしていない理由は何ですか。〈1つに○印〉

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. 建替えを予定しているため | 2. リフォームを予定しているため |
| 3. 修繕や清掃など、募集するための準備ができていない | 4. 借地であり、土地を返還する予定のため |
| 5. 賃貸経営を終了するため | 6. その他 () |

問 23 は、皆様がお答えください。

問 23 今後の賃貸住宅経営についてお尋ねします。〈1つに○印〉

- | | | |
|------------------|-----------------------|----------|
| 1. 現状のまま経営を続けたい | 2. 賃貸住宅の経営規模をさらに拡大したい | → 問 24 へ |
| 3. 賃貸住宅の経営は縮小したい | 4. 賃貸住宅の経営は廃業したい | → 問 27 へ |
| 5. 賃貸住宅を売却したい | 6. その他 () | |

問 24 は、問 23 で「1. 現状のまま経営を続けたい」または「2. 賃貸住宅の経営規模をさらに拡大したい」と回答した方にお尋ねします。

問 24 今後小金井市内で賃貸住宅を供給する際に、入居を想定している世帯（間取りや設備を踏まえ、想定されるターゲット）をお答えください。〈当てはまるものすべてに○印〉

- | | | |
|--------------------------------|----------------------|------------------------|
| 1. 子育て世帯（夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯） | → 1・2を選んでいる → 問 25 へ | |
| 2. ひとり親世帯（親ひとりと18歳未満の子どもがいる世帯） | | |
| 3. 単身高齢者（65歳以上）の世帯 | 3・4を選んでいる → 問 26 へ | |
| 4. 2人以上の高齢者（65歳以上）のみの世帯 | それ以外 → 問 27 へ | |
| 5. 学生（単身） | 6. 単身社会人 | 7. 夫婦のみ世帯（子育て前・子供なし世帯） |
| 8. 多世代世帯（3世代以上） | 9. 外国人のみの世帯 | 10. 市内で賃貸住宅を供給する予定はない |
| 11. その他 () | | |

問 25 は、問 24 で「1. 子育て世帯」または「2. ひとり親世帯」をどちらも選んでいない方にお尋ねします。

問 25 子育て世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由をお答えください。〈当てはまるものすべてに○印〉

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. 需要が少ない | 2. 他の世帯向けの住宅に比べ収益を上げづらい |
| 3. 近隣への騒音等のトラブルの懸念 | 4. 経営している住宅のブランドにそぐわない |
| 5. 周囲の環境が子育てに適していない | 6. その他 () |

問 26 は、問 24 で「3. 単身高齢者の世帯」または「4. 2人以上の高齢者のみの世帯」をどちらも選んでいない方にお尋ねします。

問 26 高齢者世帯（65歳以上のみの世帯）向けの賃貸住宅を供給しない理由をお答えください。

〈当てはまるものすべてに○印〉

- | | |
|------------------|--------------------------------|
| 1. 需要が少ない | 2. 高齢者向けの設備投資（バリアフリー化等）に費用がかかる |
| 3. 孤独死や残置物処理への懸念 | 4. 保証人がいない |
| 5. 認知症等による火災等が心配 | 6. その他 () |

問 27 は、皆様がお答えください。

問 27 入居者が賃貸住宅に安心して住み続けるために、入居者を支援するしくみや方法として、どのようなものがあれば良いとお考えですか。〈当てはまるもの3つまでに○印〉 また、具体的な内容がございましたらご記入ください。

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| 1. 子育て世帯の居住の安定を支えるしくみ | 2. 高齢者や障がい者の居住の安定を支えるしくみ |
| 3. 住み替えを支えるしくみ | 4. 良質な住宅に関する不動産情報の提供 |
| 5. 良質な住宅（子育て向け、高齢者向け災害対応など） | 6. その他（下欄にご記入ください） |

の認定制度

[具体的な内容：]

■賃貸住宅の経営についての展望や不安などについて、ご自由にご記入ください。

特に、コロナ禍に伴う賃貸住宅経営の影響、居住者の動向の変化等がありましたら、具体的にご記入ください。（必要に応じて別紙を添えていただいても結構です）

資料6 市民ワークショップ

1 実施概要

(1) 開催の目的

多様な世代や立場の市民の目線で、真に魅力ある住環境の形成、小金井市が目指すべき住環境の将来像、住宅政策の在り方等について意見等を聴取し、計画策定に役立てる。

(2) 開催日時

日時：令和2年9月15日 18時～20時

(3) 開催場所

小金井市市民会館（萌え木ホール）A・B会議室

(4) 参加者数

11名（A・Bの2グループで実施）

(5) 実施内容

① テーマについて

- 1 現在の小金井市ならではの住みやすいところ、住みづらいところ
- 2 小金井市に住み続けてもらうために必要な取り組み

② 進め方について

各グループワークのテーマごとに、意見出しの時間を設けたうえで、グループで順に意見を発表しながら、意見の大まかなグループ分けを行う。全てのテーマの意見発表終了後、詳細な意見のグループ分けを行い、内容をまとめる。

③ プログラム

- 1) 挨拶・趣旨、ワークショップの説明
- 2) 自己紹介・役割決め（アイスブレイク）
- 3) グループワークの内容の説明
- 4) 【意見交換1】現在の小金井市ならではの住みやすいところ、住みづらいところを考えよう
- 5) 【意見交換2】小金井市に住み続けてもらうために必要な取り組みを考えよう。
（自分たちで出来ること、他団体の協力が必要なこと）
- 6) 発表準備
- 7) 意見共有（発表）
- 8) 当日のまとめ

資料 7 策定の経緯

1 住宅マスタープラン策定の経緯

日時	内容
令和2年7月3日	第1回小金井市住宅マスタープラン策定委員会
令和2年8月13日	第1回小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会
令和2年10月23日	第2回小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会
令和2年11月9日	第2回小金井市住宅マスタープラン策定委員会
令和3年3月11日	第3回小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会
令和3年3月22日	第3回小金井市住宅マスタープラン策定委員会
令和3年5月19日	第4回小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会（書面審議）
令和3年7月2日	第4回小金井市住宅マスタープラン策定委員会
令和3年9月28日	第5回小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会（書面審議）
令和3年10月13日	第5回小金井市住宅マスタープラン策定委員会
令和3年～	パブリックコメント
令和4年	第6回小金井市住宅マスタープラン庁内検討委員会
令和4年	第6回小金井市住宅マスタープラン策定委員会

2 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	榊原弘文	小金井市民
	森田眞希	小金井市民
	柳井美紀	小金井市民
関係機関・団体の代表者	石塚勝敏	小金井市社会福祉協議会
	千葉賢二	東京都マンション管理士会たまむさしの支部
	土屋丈	東京都宅地建物取引業協会武蔵野中央支部
	福野昭雄 (尾関桂子)	東京都住宅政策本部住宅企画部計画調整担当課長
学識経験を有する者	◎宇於崎勝也	日本大学理工学部教授
	○金子和夫	ルーテル学院大学教授
市職員	鈴木茂哉	福祉保健部介護福祉課長

※「◎」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 令和2年7月3日	(1) 会の説明と会議録のあり方 (2) 住宅マスタープラン策定スケジュール (3) 住宅マスタープランの目的と位置づけ (4) アンケートの設問について (5) その他
第2回 令和2年11月9日	(1) 現行計画の検証結果について (2) 小金井市の現状について (3) 市民意向調査の結果について (4) ワークショップの実施結果 (5) その他
第3回 令和3年3月22日	(1) 前回の委員会で出た質問についての回答 (2) 賃貸住宅所有者意向調査の集計結果について (3) 住宅マスタープラン（第1章から第4章まで） (4) 住宅マスタープラン（第5章） (5) その他
第4回 令和3年7月2日	(1) 前回の委員会で出た質問についての回答 (2) 居住支援について (3) 住宅マスタープラン（案） (4) その他
第5回 令和3年10月13日	
第6回 令和4年	

3 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（敬称略）

所属	委員名
◎都市整備部長	若 藤 実
○まちづくり推進課長	黒 澤 佳 枝
企画政策課長	梅 原 啓太郎
経済課長	高 橋 啓 之
環境政策課長	山 口 晋 平 (平 野 純 也)
地域福祉課長	伏 見 佳 之
自立生活支援課長	天 野 文 隆
介護福祉課長	鈴 木 茂 哉
◇高齢福祉担当課長	平 岡 美 佐
子育て支援課長	富 田 絵 実
都市計画課長	田 部 井 一 嘉
地域安全課長	宮 奈 勝 昭

※「◎」は会長、「○」は副会長、「()」は前任者、「◇」はオブザーバー

(2) 協議内容

日時	協議内容
第1回 令和2年8月13日	(1) 住宅マスタープラン策定スケジュールと会議録 (2) アンケートについて (3) 小金井市の現状 (4) 住宅マスタープラン進捗確認 (5) その他
第2回 令和2年10月23日	(1) 小金井市住宅マスタープラン現行計画の検証結果 (2) 住宅マスタープランワークショップの結果 (3) 市民アンケート結果 (4) その他
第3回 令和3年3月11日	(1) 家主アンケートの結果について (2) 第1章から第4章までのまとめについて (3) 第5章施策の内容について (4) その他
第4回（書面審議） 令和3年5月19日	(1) 住宅マスタープラン策定委員会の委員意見一覧 (2) 住宅マスタープラン（案）
第5回（書面審議） 令和3年9月28日	(1) 住宅マスタープラン策定委員会の委員意見一覧 (2) 住宅マスタープラン（案） (3) 住宅マスタープラン新旧対照表
第6回 令和4年	