

第2章 住まいの現状と課題

2-1 国・東京都の住宅政策の動向

(1) 国の住宅政策の動向

① 国の住宅政策の変遷

これまでの国の住宅政策は戦後の絶対的な住宅不足を背景として、計画的な住宅建設に主眼を置いた住宅建設計画法を中心として行われてきました。

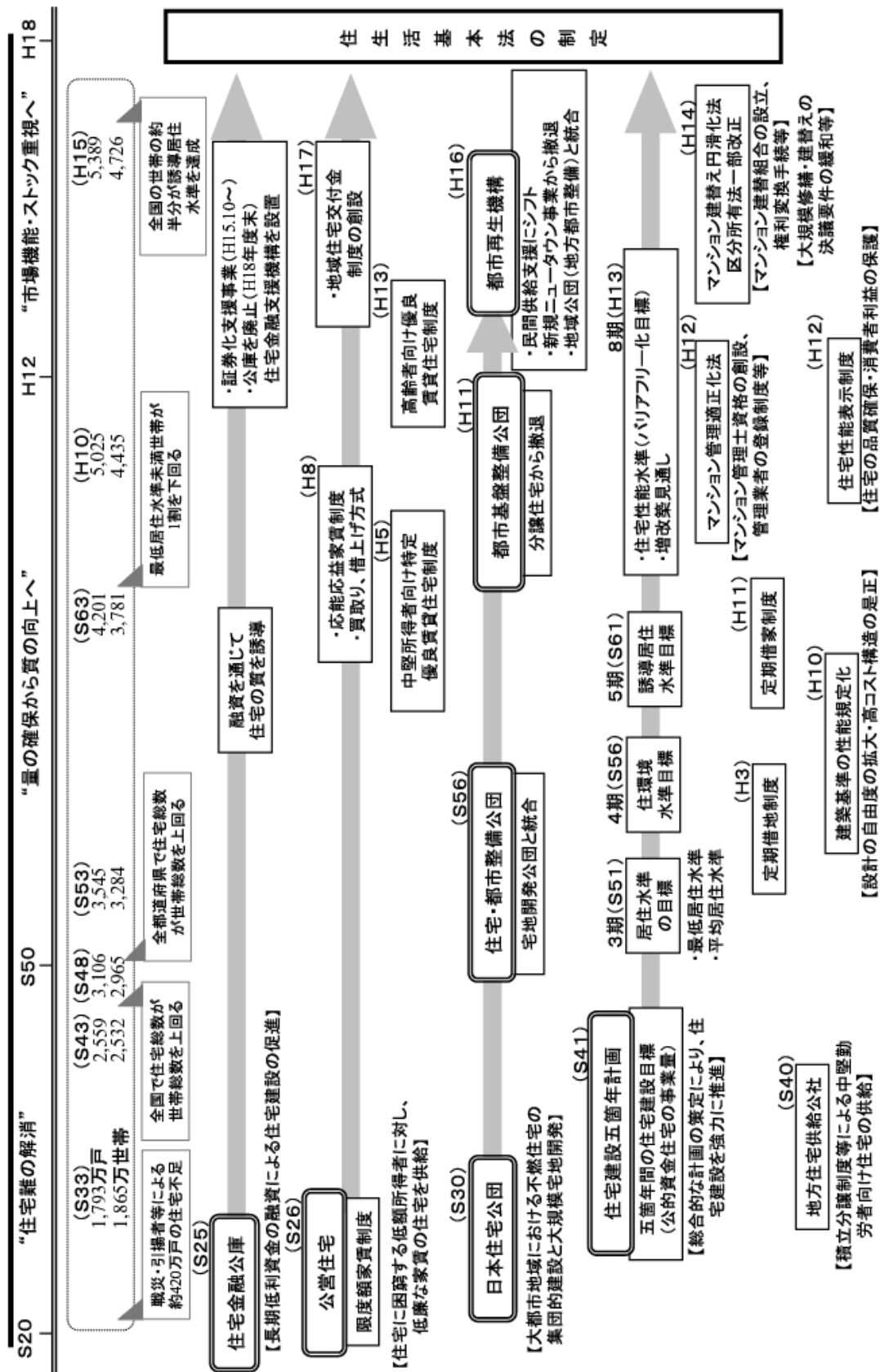
しかしながら、本格的な人口減少社会を目前に控え、今後、世帯数の伸びは大幅に鈍化するという転換期にある中、右肩上がりの住宅需要を前提としている住宅政策を見直し、人口減少社会の到来等諸問題に対応することが必要となってきました。そのため、新たな制度的枠組みとして「ストック重視」、「市場重視」等の視点のもと、住宅建設計画法に代わるものとして平成18年に住生活基本法が制定されました。

住生活基本法では、4つの基本理念が示されるとともに、国・地方公共団体等の責務、全国計画・都道府県における住生活基本計画の策定等について定められています。

【住生活基本法の概要】

基本理念	<ul style="list-style-type: none">① 少子高齢化の進展等社会経済情勢の変化に的確に対応して、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等が図られること② 自然、歴史、文化等の地域特性に応じて、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③ 民間事業者の能力の活用及び既存住宅の有効利用を図りつつ、住宅購入者等の利益の擁護及び増進が図られること④ 住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠であることにかんがみ、低額所得者、高齢者、子供を育成する家庭等の居住の安定の確保が図られること
責務等	<ul style="list-style-type: none">① 国及び地方公共団体の責務<ul style="list-style-type: none">・ 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・ 教育・広報活動等を通じて、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、その協力を得るよう努める② 住宅関連事業者の責務<ul style="list-style-type: none">・ 住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において必要な措置を適切に講ずるとともに、その事業活動に係る住宅の正確かつ適切な情報提供に努める③ 関係者相互の連携及び協力<ul style="list-style-type: none">・ 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、居住者その他の関係者は、相互に連携を図りながら協力するよう努める
住生活基本計画	全国計画、都道府県計画を定める

図 2-1 住生活基本法制定に至る住宅政策の変遷



資料：国土交通省

② 住生活基本計画（全国計画）

国では、住生活基本法の制定に伴い、平成18年9月に住生活基本計画(全国計画)を策定しましたが、策定後おおむね5年が経過したことや、社会経済情勢の変化等に対応するため、平成23年3月に計画を改定し現在に至っています。

現行の住生活基本計画(全国計画)では、4つの目標とそれに基づく施策体系が掲げられています。

【住生活基本計画(全国計画)の概要】

趣旨

- 住生活基本計画（全国計画）は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき改定したもの。

改定の主なポイント

- ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

- ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
- ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
- ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案
- ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

- ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備
- ②将来にわたり活用される良質なストックの形成
- ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者（高齢者、障害者、子育て世帯等）に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

(2) 東京都の住宅政策の動向

東京都は、平成3年度に東京都住宅マスタープランを策定して以来、5年ごとに改定を行いながら、都民の住生活の安定向上に向けて、時代に即した住宅政策を行っています。

平成24年3月には、2011-2020 東京都住宅マスタープランが策定され、今後10年間において“首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現”を目指して、高度な安全性の実現、既存ストックの有効活用、市場機能の充実、住宅セーフティネットの再構築の4つの視点を重視して住宅政策を実施していくと定められています。また、安全・安心、生活サービスとの連携、マンション管理適正化、公共住宅ストックの活用などの10の目標を定めるとともに、それぞれの目標について、後年度に事業の進捗状況の確認ができるよう、政策指標を定めています。

【2011-2020 東京都住宅マスタープランの概要】

今後10年間に おいて重視す る視点	<p>視点1 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現</p> <p>視点2 既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現</p> <p>視点3 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化</p> <p>視点4 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築</p>
住宅政策の 目標、主な 施策・政策 指標	<p>目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に強い住宅・住宅市街地 ・ エネルギー自立型で低炭素な住宅・住宅市街地 ・ 良好な住環境に配慮したまちづくり <p>主な施策：木造住宅密集地域の整備改善、既存住宅の耐震診断・耐震改修等、災害時でもエネルギーが途絶えない住宅市街地の形成</p> <p>政策指標：木造住宅密集地域の整備率、住宅の耐震化率、住宅の省エネルギー化率</p> <p>目標2 地域における生活サービスとの連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者の居住の安心の確保 ・ 子育て世帯の居住への支援 <p>主な施策：高齢者向け住宅等供給促進</p> <p>政策指標：高齢者向けケア付き賃貸住宅（東京モデル）の数、高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化）</p> <p>目標3 マンションの管理適正化・再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理の適正化、マンション再生の誘導 <p>主な施策：マンション管理の適正化・マンション再生の誘導</p> <p>政策指標：長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合</p>

目標4 公共住宅ストックの有効活用

- ・ 公共住宅ストックの有効活用

主な施策：公共住宅ストックの有効活用

政策指標：都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数、都営住宅の創出用地等における高齢者・障害者施設、子育て支援施設の整備数、公社住宅における賃貸店舗等への生活支援施設等の募集数

目標5 郊外住宅市街地等の活性化

- ・ 郊外住宅市街地等の活性化

目標6 既存住宅活用の推進

- ・ 既存住宅活用の推進

主な施策：既存住宅活用の推進

既存住宅の流通促進

空き家の活用促進

政策指標：リフォーム実施率、共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率、居住用住宅取得における既存住宅の占める割合

目標7 市場におけるルールづくり

- ・ 住宅取引におけるルールづくり
- ・ 賃貸住宅の魅力の向上

主な施策：住宅履歴情報の蓄積や住宅性能表示制度の活用

政策指標：新築住宅における住宅性能表示の実施率

目標8 良質な住宅を供給する市場の整備

- ・ 住宅市場の誘導等
- ・ 空き家の流動化

政策指標：新築住宅における認定長期優良住宅の割合

目標9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

- ・ 公共住宅でのセーフティネット機能の強化
- ・ 多様な主体・分野との連携によるセーフティネット

主な施策：公共住宅でのセーフティネット機能の強化

政策指標：子育て世帯向け公共住宅の募集数、最低居住面積水準未満率

目標10 地震災害からの復興

- ・ 地震災害からの復興

2-2 東大和市の住宅政策

(1) 旧東大和市住宅マスタープランの検証

旧東大和市住宅マスタープラン(平成5年3月)の第4章(推進すべき住宅施策)及び第5章(重点地域整備と推進プログラム)に掲げられた施策の概要と検証結果は次のとおりです。

【東大和市住宅マスタープラン(平成5年3月)の概要】

生活都市像	“豊かな緑”と“やさしい心”にまつまれた“次代に伝えるふるさと”東大和づくり ～住宅都市から生活都市の形成を目指して～
計画の期間	平成5年度～平成12年度
住宅政策の体系	①都市の骨格形成と適正な土地利用の誘導のための政策 <ul style="list-style-type: none"> ・都市の骨格形成 ・土地利用の誘導 ②地域特性に応じた快適な居住環境の形成のための政策 <ul style="list-style-type: none"> ・地域生活の基盤の整備 ・個性ある居住環境づくり ③適正な住宅の供給と更新のための政策 <ul style="list-style-type: none"> ・公的住宅の供給 ・民間賃貸住宅の供給 ・持家取得と更新の促進 ・多様な住宅の供給 ・いつまでも住み続けられるまちづくり

① 「第4章 推進すべき住宅施策」の検証結果

2 推進すべき住宅政策 (P.43～)

(1)住宅政策の体系 (P.43～)

項目	検証結果
都市の骨格形成	・都市計画道路及び多摩都市モノレールの整備
土地利用の誘導	・用途地域等の指定 → 高度地区の見直し(絶対高さの指定) 敷地面積の最低限度を指定 ・地区計画等の決定 ・街づくり条例等に基づく協議により環境を整備
地域生活の基盤の整備	・街づくり条例等に基づく協議により道路、公園、集会施設等を整備
個性ある居住環境づくり	・地区計画等の決定 ・市内に伝わる「東大和のよもやまばなし」等を基にした美術工芸品の設置

項目	検証結果
公的住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・都営住宅の建替えに伴いシルバーピア（45戸）、車椅子対応住宅（37戸）の整備 ・高齢者住宅ピア芋窪の借上げによる供給
民間賃貸住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・街づくり条例等に基づく協議により良質な住宅地を供給
持家取得と更新の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・街づくり条例等に基づく協議により良質な住宅地開発等を誘導
多様な住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者については高齢者住宅ピア芋窪の借上げによる供給
いつまでも住み続けられるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業の施行、地区計画の決定等による環境の整備 ・街づくり条例等に基づき、一定規模以上の開発事業では地域コミュニティの拠点となる集会所（室）の整備に係る協議を実施

(2)住宅及び住宅市街地整備の方針（P.45～）

方針	検証結果
【街づくり全体に係る基本方針】 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の特性や実態に応じた適正な土地利用の規制誘導 ・都市の拠点形成及び基盤の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・高度地区の見直し（絶対高さの指定） ・敷地面積の最低限度を指定 ・都市計画道路及び多摩都市モノレールの整備
【住宅市街地整備に係る基本方針】 <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な開発による新たな住宅市街地の形成 ・大規模な住宅団地の建替えによる良質な住宅ストック ・良好な市街地環境の保全育成 	<ul style="list-style-type: none"> ・上北台駅周辺・立野一丁目土地区画整理事業の施行 ・都営住宅の建替えについて東京都と協議 ・敷地面積の最低限度を指定 ・街づくり条例等に基づく協議により敷地の細分化を規制 ・緑化基準による緑化の推進
【住宅供給に係る基本方針】 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者、障害者に対応した公的な住宅供給 ・中堅勤労世帯への住宅供給 ・良質な住宅供給を誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住宅ピア芋窪の借上げによる供給 ・都営住宅の建替えに伴うシルバーピア（45戸）、車椅子対応住宅（37戸）の整備 ・向原・東京街道団地の建替え ・街づくり条例・街づくり条例施行規則・開発事業基準を制定し、同条例に基づく協議により良質な住宅供給を誘導

(3)住宅供給の方針 (P.47～)

1) 世帯類型別の住宅供給の基本方針 (P.47)

世帯類型	項目	検証結果
若年単身、若年夫婦世帯等	・魅力ある多様な民間賃貸住宅の供給促進	・街づくり条例等に基づく協議により住宅水準の向上を図った。
高齢者同居世帯等	・同居のための支援策推進	・住宅改善に資するため、建ぺい率、容積率の見直しを図った。
高齢者世帯等	・福祉施策と連携した住宅供給	・シルバーピアの運営

2) 高齢社会に対応した住宅政策 (P.48)

項目	検証結果
<ul style="list-style-type: none"> ・公的な住宅の確保 ・自立した生活継続のための支援 ・日常生活の場となる都市環境づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住宅ピア芋窪の借上げによる確保 ・リフォーム費用の助成制度の実施 ・在宅サービスセンター等の設置 ・公共施設等のバリアフリー化の実施

●供給検討地区の設定 (P.49)

供給主体	供給検討地区における整備目標	検証結果
市営住宅	・建替えにより高齢者住宅 40 戸	・市営住宅の運営方針を決定していないため未検討
都営住宅	・都営住宅の建替えにあわせて高齢者住宅 180 戸 (内訳:高木団地 90 戸・東京街道団地 90 戸)	・シルバーピアを 45 戸整備 (内訳:向原アパート 15 戸・東京街道アパート 30 戸)
公社住宅	・既存団地の改善、新規開発等により高齢者住宅 40 戸	・既存住戸において、高齢者向け住宅設備改善を実施
民間アパート借上げ	・高齢者向け借上げ住宅 40 戸	・高齢者住宅ピア芋窪 10 戸の借上げ

※平成 11 年シルバーピア事業の凍結を決定

3) 中堅勤労世帯（ファミリー世帯）の定住促進のための施策

項目	検証結果
都営住宅での対応	<ul style="list-style-type: none"> ・都営住宅の建替事業 ・都営住宅の建替事業に伴う創出用地の活用

(4)供給主体別の基本方針 (P.52～)

項目	検証結果
市営住宅等の供給	・老朽化した市営住宅の運営方針を早急に決定する必要がある。
都営住宅等の供給	・建替事業の実施 ・建替事業に伴う創出用地の活用
公社、公団住宅の供給	・高齢者向け住宅設備改善等を実施
【民間住宅の整備方針】 ・良質な民間賃貸住宅の供給誘導 ・住宅の改善等への支援 ・居住水準の維持向上のための指導	・街づくり条例等に基づく協議 ・リフォーム、耐震助成 ・街づくり条例等に基づく協議 ・敷地面積の最低限度を指定

(5)総合的な住宅支援システムづくりの推進 (P.55)

項目	検証結果
市内部の計画、指導体制強化	・都営住宅の建替事業に伴い関係機関と協議 ・街づくり条例等の制定 ・市内部の組織体制は整っていない。
住宅関連の情報提供や支援体制の強化	・支援システムの検討には未着手

(6)土地利用のきめ細かな規制誘導 (P.56)

項目	検証結果
中心市街地等での高度利用の推進	・基盤整備、用途地域等の指定を実施 ・高度地区の見直し（絶対高さの指定）
旧集落ゾーンでの緑地環境と一体となった住宅地の保全、育成	・建築物の高さの上限を17mで指定
基盤整備済の都市農地を多く含む地区での市街化誘導	・地区計画等の決定
良好な住宅地環境の保全	・地区計画等の決定 ・敷地面積の最低限度を指定 ・街づくり条例等に基づく協議

② 第5章 重点地域整備と推進プログラム

1 重点整備地域の設定と整備方針 (P.59～)

(2)重点地域別の整備方針

方針	検証結果
基盤未整備地域での計画的な市街化誘導と緑地環境保全の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備 ・敷地面積の最低限度を指定 ・街づくり条例等に基づく協議 ・「地域道路計画」に基づく整備要請
都市農地の計画的な市街化誘導の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・上北台駅周辺・立野一丁目土地区画整理事業の施行 ・地区計画等の決定 ・敷地面積の最低限度を指定 ・街づくり条例等に基づく協議
大規模住宅団地の建替えと周辺市街地整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都営住宅の建替事業に伴う公共施設整備等に係る協議 ・建替事業に伴う創出用地の活用
密集老朽化市街地の環境改善の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・一部に敷地面積の最低限度を指定
中心市街地等での商・住複合市街地の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路の整備を実施したが、機能を強化する検討には未着手

3 推進プログラム (P.69～)

(2)戦略的なプログラム

項目	検証結果
高木団地の建替えを起爆剤とした南街地区一帯の整備と住宅供給	<ul style="list-style-type: none"> ・建替事業に伴い、公園、道路、児童・老人施設の整備を実施 ・建替事業に伴う創出用地の活用
立野、上北台地区での核づくりと住宅供給	<ul style="list-style-type: none"> ・上北台駅周辺・立野一丁目土地区画整理事業の施行
空堀川以南の都市農地の活用による住宅供給	<ul style="list-style-type: none"> ・河川改修、都市計画道路の整備 ・河川管理通路を遊歩道として整備
土地区画整理事業済の地区での住宅供給	<ul style="list-style-type: none"> ・東部土地区画整理事業の完了 ・街づくり条例等に基づく協議

4 計画の実現に向けて (P.82~)

項目	検証結果
推進体制の強化、充実	<ul style="list-style-type: none">・街づくり条例等の制定・都営住宅の建替事業について東京都と協定締結
市民の参加、協力	<ul style="list-style-type: none">・街づくり条例による街づくりへの住民参加
国や都への要望	<ul style="list-style-type: none">・都営住宅の建替事業について東京都との協議

(2) 市の住生活に関連する計画の検証

ここでは、第2次東大和市住宅マスタープランを策定するにあたり、旧東大和市住宅マスタープラン以外の住生活に関連する計画を検証し、市における住まい、まちづくりの方向を確認します。

- ①総合計画(第二次基本構想(改訂)・第三次基本計画・第三次基本計画(補正)・第四次基本計画)(平成24年12月)
- ②東大和市都市マスタープラン(平成12年3月)
- ③第5期東大和市介護保険事業計画(平成24年3月)
- ④第四次東大和市地域福祉計画(平成21年3月)
- ⑤第2次東大和市障害者計画、第3期東大和市障害福祉計画(平成24年3月)
- ⑥東大和市環境基本計画(平成19年3月)
- ⑦東大和市耐震改修促進計画(平成20年3月)
- ⑧東大和市次世代育成支援計画(後期)(平成22年3月)
- ⑨東大和市地域高齢者住宅計画(平成4年3月)

① 総合計画（第二次基本構想（改訂）・第三次基本計画・第三次基本計画（補正）・第四次基本計画）（平成24年12月）

将来の都市像	「人と自然が調和した生活文化都市 東大和」
計画の期間	第二次基本構想：平成14年～33年度 第三次基本計画：平成15年度～24年度 第三次基本計画（補正）：平成20年度～24年度 第四次基本計画：平成25年度～33年度
基本目標	1.豊かな人間性と文化をはぐくむまち 2.健康であたたかい心のかよいあうまち 3.暮らしと産業が調和した活力あるまち 4.環境にやさしく安全で快適なまち 5.相互の理解と協力を支えられるまち
住宅関連施策の体系及び基本方針	○良好な住宅環境の形成 1.特性に応じた住宅市街地の整備 住宅マスタープランに基づく施策の推進に努めます。 2.人や環境にやさしい住宅の整備 高齢者、障害者に配慮した住宅に関する啓発活動に努めます。 環境に配慮した住宅の誘導に努めます。

※第四次基本計画の策定と「住宅マスタープラン」の策定時期が重複していたため、整合を図った内容としている。

② 東大和市都市マスタープラン（平成12年3月）

将来像	うるおい「緑と水の都市」 やすらぎ「良好な住環境が整った都市」 いきいき「活発な交流のある都市」
目標年次	平成30年
分野別 都市づくり の方針	1.交通と都市づくり 2.緑と水の都市づくり 3.住宅と都市づくり 4.やさしく美しい都市づくり 5.安全で安心な都市づくり
住宅関連施策	3.住宅と都市づくり (1) 特性をもった住宅地の整備（土地利用の誘導） ・生活心での高度利用の推進 ・丘陵住宅地等での緑地環境と一体となった住宅地の保全 ・基盤整備が完了した都市農地を多く含む地区での市街化の誘導 ・良好な住宅地環境の保全 ・密集市街地の居住環境改善 (2) 人にやさしい住宅の整備 ・民間住宅借上げ等による高齢者や障害者に配慮した住宅の確保 ・バリアフリー型住宅整備に関する助言、指導 (3) 環境に配慮した住宅の整備 ・環境共生型住宅の普及 ・民間住宅における緑化等循環型社会への対応 (4) 公的住宅の供給 ・市営住宅再生の検討 ・都営・公社住宅の整備 (5) 民間住宅供給の支援等 4.やさしく美しい都市づくり (1) 福祉の都市づくり ・住宅、住環境のバリアフリー化 (2) 景観都市づくり ・住宅地の景観形成 (3) 環境共生都市づくり ・環境共生住宅の普及・啓発 5.安全で安心な都市づくり (1) 防災性の向上 ・水害に強い都市づくり（浸透ますの設置普及等雨水流出対策の推進） ・震災に強い都市づくり（市街地の安全性の向上、密集市街地の整備） (2) 防犯性の向上

住生活関連施策	検証結果
<ul style="list-style-type: none">公的住宅の供給として、高齢社会へ対応した住宅の供給を目指す。	<ul style="list-style-type: none">都営住宅の建替えに伴い高齢社会への対応に配慮
<ul style="list-style-type: none">市営住宅の在り方や性格付けを総合的に整理し再生計画の検討を進める。市営住宅の設計に際しては、環境共生住宅としての検討を進める。	<ul style="list-style-type: none">市営住宅の運営方針を決定する必要がある。

③ 第5期東大和市介護保険事業計画（平成24年3月）

理 念	①高齢者ができる限り自宅で自立した日常生活を営める可能性を広げる暮らしづくり ②すべての人が参画する、地域における支え合い、助け合いの仕組みづくり ③介護が必要な人の尊厳を保持し、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう支援するための制度づくり
計画の期間	平成24年度～平成26年度
重点施策	(1) 地域包括ケア実現に向けた介護保険サービスの充実 ・介護保険サービスの充実 ・介護予防事業の拡充 (2) 「高齢者の住まい」施策の推進 (3) 「認知症」支援策の構築 (4) 東大和市高齢者ほっと支援センターの周知と機能強化 (5) 地域のネットワークづくりの促進

住生活関連施策	検証結果
・「高齢者の住まい」施策の推進 これまでのシルバーピアに係る施策を総合的に検証し、第2次東大和市住宅マスタープランと整合を図り、高齢者を取り巻く住環境の維持向上を含め、高齢者が安心して暮らすことのできる住宅施策を推進します。	・超高齢社会に対応するため、介護保険事業等を適正に運営するとともに、高齢者の居住の安定を確保し、住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、施策の展開を図る必要がある。

④ 第四次東大和市地域福祉計画（平成21年3月）

計画の理念 と 目 標	<p>「地域で支え合い、安心・すこやか だれもが輝く、いきいき福祉のまち」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.わたしたちのまちといえるように 2.すべての人が暮らしの主体者として実感できるように 3.健康で文化的な生活がおくれるように 4.自立した生活がおくれるように 5.生涯にわたり、いきがいをもちつづけられるように 6.個人の意思を尊重できるように 7.未来を担う子どもたちがすこやかに成長できるように 8.すべての人が支え合い、参加する地域福祉社会を目指して
計画の期間	平成21年度～平成25年度
施策の展開	<ol style="list-style-type: none"> 1.地域福祉と保健・医療にかかわる施策 <ul style="list-style-type: none"> ○市民・民間団体・行政の役割の明確化と連携強化 ○安心して暮らせるまちづくりの推進 ○福祉の風土づくりの推進 ○福祉のまちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設、民間施設の整備促進 ・鉄道駅のバリアフリー化 ○日常生活での相談・支援 ○健康づくりの推進 2.高齢者にかかわる施策（介護保険事業計画） <ul style="list-style-type: none"> ○日常生活を支援するサービスの提供 <ul style="list-style-type: none"> ・シルバーピア ○社会参加・生きがいづくりの促進 3.障害者にかかわる施策（障害福祉計画） <ul style="list-style-type: none"> ○身体・知的障害者に係る相談・支援等の実施 ○介護給付費 ○地域生活支援事業の実施 ○各種支援事業の実施 ○生涯学習と社会参加の支援 ○障害者理解の推進 ○バリアフリー化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・都営住宅建替え整備に関する要請 4.子どもと家庭にかかわる施策（次世代育成支援計画） <ul style="list-style-type: none"> ○地域における子育て支援サービスの充実 ○母と子の健康づくり及び生活支援の充実 ○子供の健やかな成長に資する教育環境の整備 ○子育てを支援する生活環境の向上

住生活関連施策	検証結果
・シルバーピア	・シルバーピアを45戸整備 (内訳：向原アパート15戸・東京街道アパート30戸) ・高齢者住宅ピア芋窪10戸の借上げ
・都営住宅の建替え整備に関する要請	・建替えに際し、障害者に配慮した住宅の整備を要請
・公共施設・民間施設の整備促進	・街づくり条例等に基づく協議を実施
・鉄道駅のバリアフリー化	・市内にある鉄道駅のバリアフリー化を平成22年度に完了

⑤ 第2次東大和市障害者計画、第3期東大和市障害福祉計画（平成24年3月）

計画の理念と目標	<p>「障害のある人が、個人としての人権が尊重され、自立して生きていけるまち東大和の実現」</p> <p>目標1 自立を支える基盤づくり</p> <p>目標2 自立を支えるサービスの充実</p> <p>目標3 ライフステージに対応した支援の充実</p> <p>目標4 共に生きる地域づくり</p>
計画の期間	平成24年度～平成26年度
施策体系	<p>目標1 自立を支える基盤づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談体制の充実 ・関係機関のネットワーク構築 ・権利擁護の推進 <p>目標2 自立を支えるサービスの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護給付費・訓練等給付日の利用支援 ・介護給付費（訪問系サービスの支給） ・介護給付費・訓練等給付費（日中活動系サービスの支給） ・介護給付費・訓練等給付費（居住系サービスの支給） ・相談支援給付費の支給 ・地域生活支援事業の実施 ・児童福祉法に基づく給付費の支給 ・在宅障害者支援事業の実施 ・医療費助成・補装具費の給付・在宅医療サービスの実施 ・手当等の支給 <p>目標3 ライフステージに対応した支援の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保育・療養・教育の充実 ・就労の支援 ・生涯学習と社会参加の支援 <p>目標4 共に生きる地域づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・障害者理解の推進 ・障害特性に配慮したバリアフリー化の推進 ・安全・安心なまちづくり

住生活関連施策	検証結果
<ul style="list-style-type: none"> ・都営住宅の建替え整備に関する要請 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えに際し、障害者に配慮した住宅の整備を要請

⑥ 東大和市環境基本計画（平成19年3月）

基本目標	人と自然が共生する豊かな環境を創り、次の世代に引き継ごう
計画の期間	平成19年度～平成28年度
望ましい環境像と施策の方向	<ol style="list-style-type: none"> 1.水や緑を保全・活用し、自然を大切にするまち（自然環境） <ul style="list-style-type: none"> ・狭山丘陵の公有地化の推進と適正管理 ・緑と水辺の整備を進め、自然の生態系の保全・回復に努める 2.ごみを減らし、資源・エネルギーを有効利用するまち（循環型社会） <ul style="list-style-type: none"> ・3R（リデュース、リユース、リサイクル）のより一層の推進 ・再生可能エネルギー及び雨水利用の促進 3.安全・快適で、ずっと住み続けたいくなるまち（都市環境） <ul style="list-style-type: none"> ・地産地消の推進と食の安全性の確保 ・都市農業の推進による農地の保全 ・公害防止等の安全対策の充実 4.学習や体験を通じて、環境を大切にする心を育てるまち（環境教育・学習） <ul style="list-style-type: none"> ・小・中学生に対する環境教育の推進 ・生涯学習としての環境教育の充実 ・狭山丘陵などを題材とした体験学習の推進 5.みんなで考え、みんなで協力し、みんなで豊かな環境を創っていくまち（協働・連携） <ul style="list-style-type: none"> ・市民と行政のネットワークの構築 ・環境団体等への支援と人材の育成 ・国、東京都、周辺自治体との連携

住生活関連施策	検証結果
<ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギーの利用、啓発、情報提供 ・雨水浸透の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・街づくり条例等に基づく協議を実施

⑦ 東大和市耐震改修促進計画（平成20年3月）

平成27年度末の耐震化率の目標	<p>○住宅 現状 78.4% → 目標：90%</p> <p>○防災上重要な公共建築物 現状 46.3% → 目標：100%</p> <p>○用途・規模が特定建築物の条件に該当する建築物 現状 84.6% → 目標：90%</p>
計画の期間	平成19年度～平成27年度
施策	<p>IV.耐震化に係る総合的な施策展開</p> <p>1 公共建築物の耐震性の向上</p> <p>(1) 耐震診断の早期完了</p> <p>(2) 耐震化プログラムの作成・公表</p> <p>2 普及啓発・情報提供</p> <p>(1) 相談体制の充実</p> <p>(2) 耐震化の重要性の普及啓発・耐震化に係る情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市報、ホームページによる広報 ・地震防災マップの作成・活用 ・簡易耐震診断方法の紹介 ・制度、事業に係る情報提供 <p>3 市民や関係機関との連携</p> <p>(1) 地域住民との連携</p> <p>(2) 関係機関、事業者との連携</p> <p>4 耐震化に対する支援</p> <p>(1) 耐震診断に対する支援（木造住宅、共同住宅、閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物）</p> <p>(2) 耐震改修に対する支援（木造住宅、共同住宅、閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物）</p> <p>(3) 住宅に係る耐震改修促進税制の普及</p> <p>5 総合的な安全対策（発生時の被害を軽減するための対策を検討）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家具転倒防止 ・耐震シェルター等設置 ・屋外落下物防止対策 ・ブロック塀等の倒壊防止対策 ・エレベーターの閉じ込め防止対策

検証結果（施策の実施状況）

- ・「東大和市が所有する防災上重要な公共建築物の耐震化整備プログラム」に基づき公共建築物の耐震化を実施
- ・木造住宅の耐震診断・耐震改修助成事業の実施

⑧ 東大和市次世代育成支援計画（後期）（平成22年3月）

基本理念 と 目 標	「親が子どもを生き育てることに喜びを感じられ、子どもたちが心身ともに健やかに育つ東大和市」 1.すべての子育て家庭が安心して子育てできるまち 2.仕事も家庭も大切にできる子育てしやすいまち 3.子どもたちがのびのび育つまち 4.地域ぐるみで子育てする安全なまち
計画の期間	平成22年度～平成26年度
施策の方向と 居住関連施策	4-2 子育て環境の整備 4-2-1 子育て期にある世帯の都営住宅等への入居に関する情報提供 4-2-6 道路、公園、公共交通機関、公的建築物のバリアフリー化

住生活関連施策	検証結果
・都営住宅に関する情報提供	・市報及びホームページで実施
・公共公益施設のバリアフリー化	・公共事業、開発事業において調整

⑨ 東大和市地域高齢者住宅計画（平成4年3月）

基本理念 と 目 標	<p>「高齢者が自立した生活を安心しておくことができる住宅及び居住環境づくり」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高齢者世帯のための公的な住宅の確保 2. 在宅での自立した生活を続けることのできる快適な住まいづくり 3. 在宅での自立した生活を続けることのできる支援体制づくり 4. 高齢者の日常生活の場となる都市環境づくり
目 標 年 次	平成17年
施策の方向	<ol style="list-style-type: none"> 3. 高齢者住宅の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ○借家等に居住する世帯（公的支援を必要とする世帯） <ul style="list-style-type: none"> ・シルバーピア事業による確保 ・都営住宅、市営住宅、公社住宅での確保 ・公的住宅の老人向け住宅への改善と入居優遇 ・民間借上げによる高齢者住宅の確保 ・民間借家の斡旋、相談、家賃補助等 ・福祉施策の支援措置 ○持家に居住する世帯 <ul style="list-style-type: none"> ・同居の推進 ・高齢者向け住宅への改善 ・資産処分による老後対策への支援 ・福祉施策の支援措置 4. 高齢者のための居住環境整備の方針 <ul style="list-style-type: none"> ○都市環境の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等における歩行環境の整備方針 ○一般住宅の改善方針 5. 高齢者のための在宅福祉施設整備の方針 <ul style="list-style-type: none"> ○在宅福祉施設等の配置方針 ○高齢者在宅サービスセンターの配置計画 <ul style="list-style-type: none"> ・第2市営住宅・高木都営団地及び東京街道団地内に在宅介護支援センターとシルバーピアを設置

【住生活関連施策の検証】

住生活関連施策	検証結果
・公的な住宅の確保	・シルバーピア事業の実施
・自立した生活継続のための支援	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム費用の助成 ・在宅サービスセンター等の設置
・日常生活の場となる都市環境づくり	・公共施設等のバリアフリー化

【供給主体別の検証】

供給主体	検証結果
市営住宅	・市営住宅の運営方針を決定していないため未検討
都営住宅	・シルバーピアを45戸整備 (内訳：向原アパート15戸・東京街道アパート30戸)
公社住宅	・既存住戸において、高齢者向け住宅設備改善を実施
民間アパート借上げ	・高齢者住宅ピア芋窪10戸の借上げ

※平成11年シルバーピア事業の凍結を決定

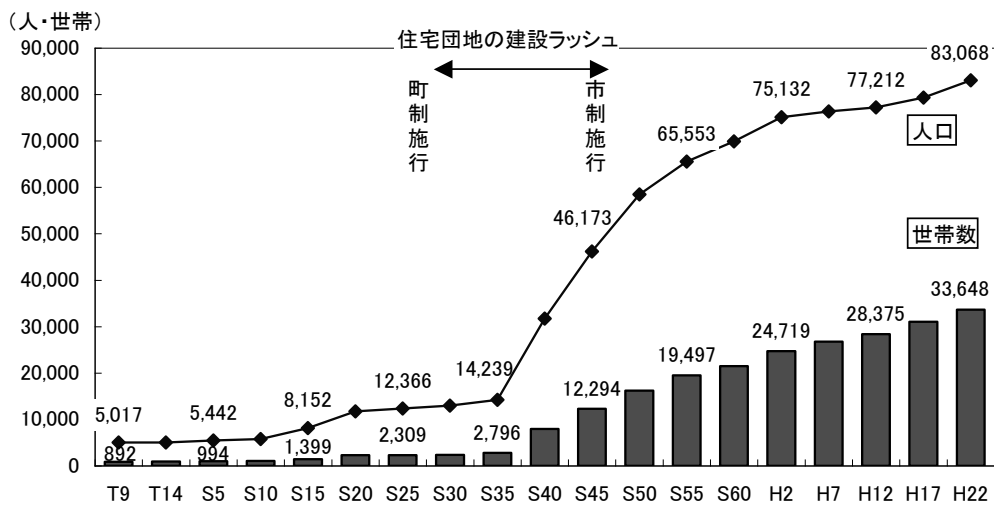
2-3 東大和市の人口・世帯構造・住宅ストック等の状況

(1) 人口、世帯等の特徴

本市の人口は、依然として増加傾向にあり、人口のピークは、平成34年におおむね9万人と推計されています。人口増加の主たる要因は、市域南部における大規模土地利用転換に伴う民間による住宅建設と多摩都市モノレールの開通や土地区画整理事業による都市基盤整備の進捗によるものと考えられます。

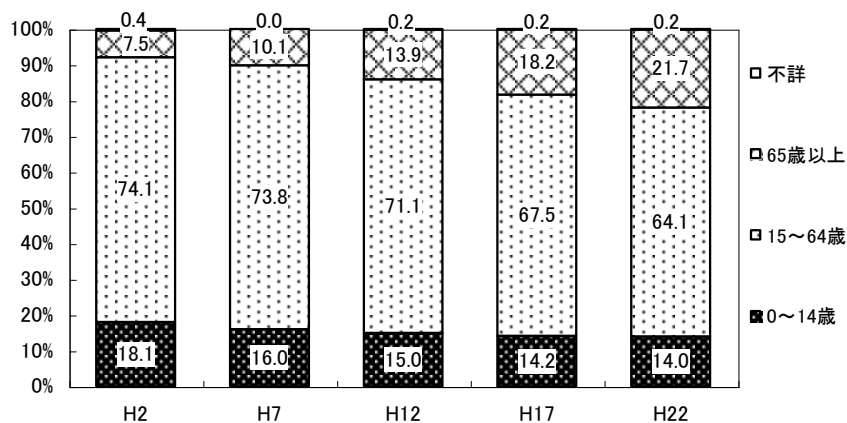
一方、年齢別にみると、本市においても少子・高齢化が進行しており、平成22年現在、0～14歳人口は14.0%、65歳以上人口は21.7%となっています。

図2-2 人口・世帯数の推移



資料：国勢調査

図2-3 年齢3区分別人口比率の推移



資料：国勢調査

(2) 住宅ストックの状況

平成20年住宅・土地統計調査¹の結果によると市内には、35,920戸の住宅ストックがあり、居住世帯のある住宅が31,630戸、居住世帯のない住宅が4,290戸となっていることから、住宅数としては充足しているとみられます。

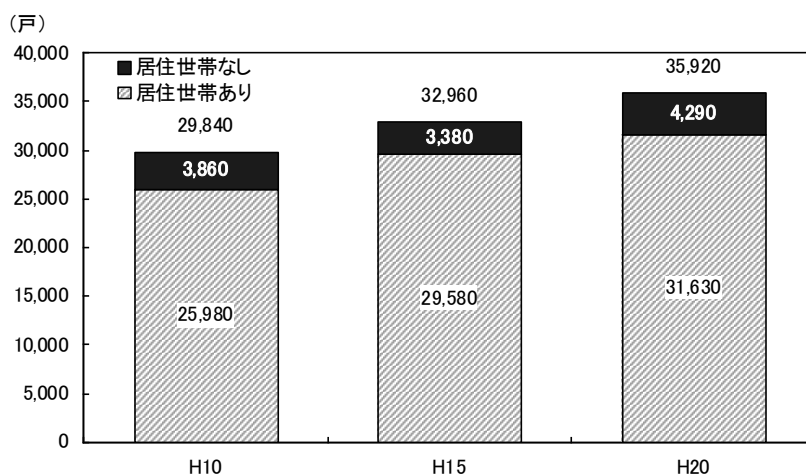
居住世帯のある住宅のうち18,360戸(58.0%)が持家、12,230戸(38.7%)が借家です。また、借家のうち約5,000戸が公的借家であり、都営住宅が約3,000戸、公社住宅が約2,000戸、市営住宅が23戸(平成24年3月31日現在)となっています。

建て方別には、一戸建が47.0%、共同住宅が51.9%であり、ほぼ半分ずつを占めています。

構造別には、52.6%が木造、47.4%が非木造であり、ほぼ半分ずつを占めています。

一方、居住世帯のない住宅は4,290戸であり、平成15年と比較すると910戸増加しています。その内訳は、賃貸住宅の空家が2,270戸、賃貸用でも売却用でもないその他の空家が1,280戸となっています。

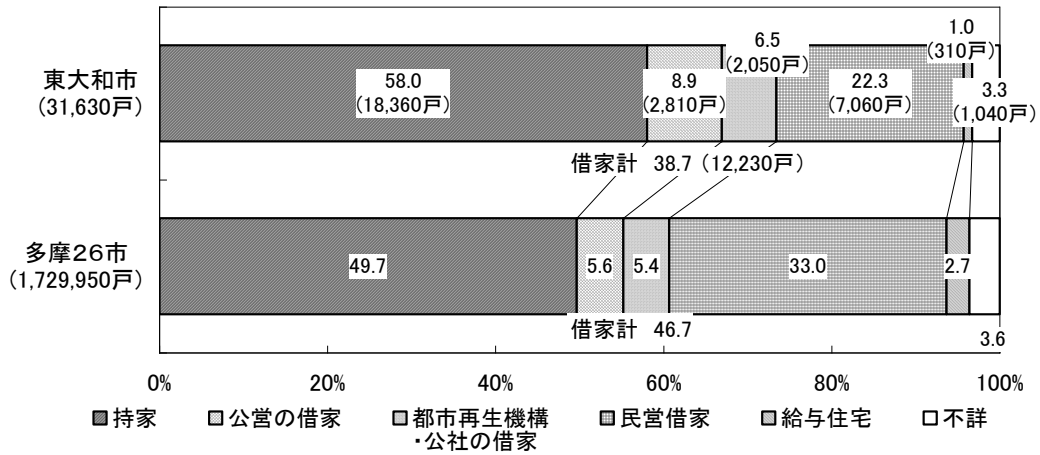
図2-4 東大和市住宅数の推移



資料：平成10年・15年・20年住宅・土地統計調査（各調査掲載表/確報集計第1表）

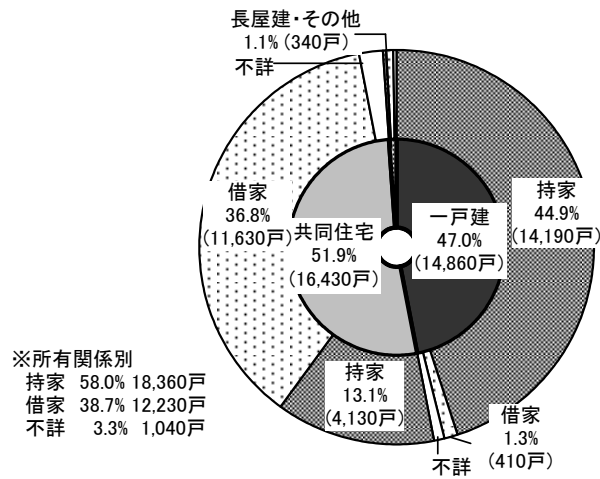
¹ 住宅・土地統計調査：統計法に基づき、日本における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や、現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、昭和23年以来5年ごとに実施されている調査をいう。調査は、調査単位区内から抽出された標本調査である。

図 2-5 住宅の所有関係



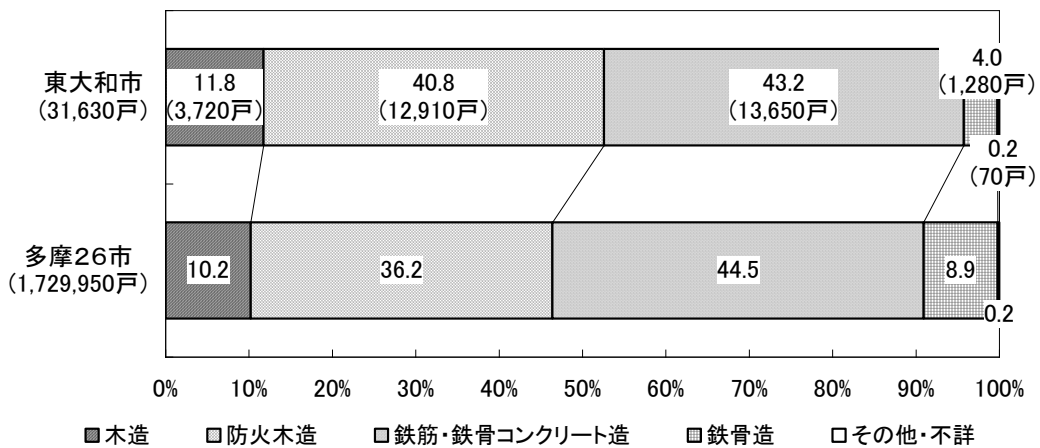
資料:平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 8 表

図 2-6 住宅の建て方・所有関係別比率



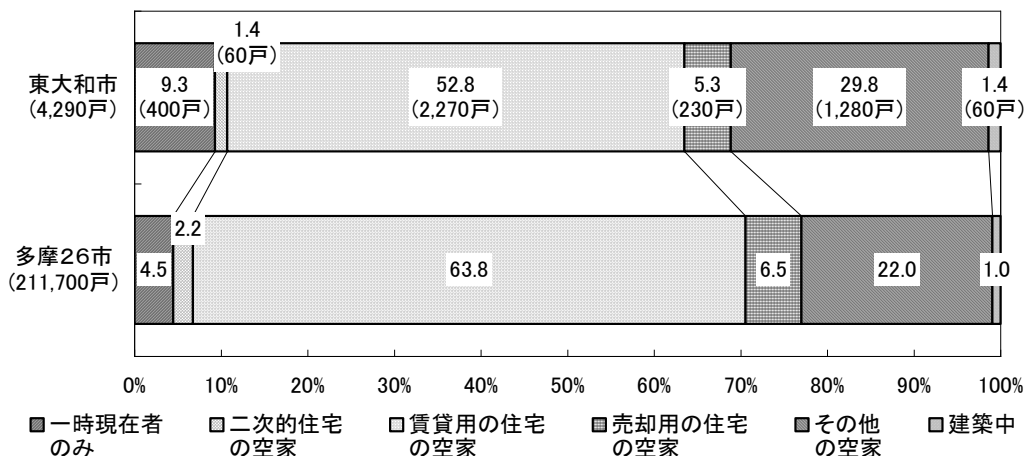
資料:平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 6 表

図 2-7 住宅の構造



資料:平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 4 表

図 2-8 居住世帯なしの住宅の状況



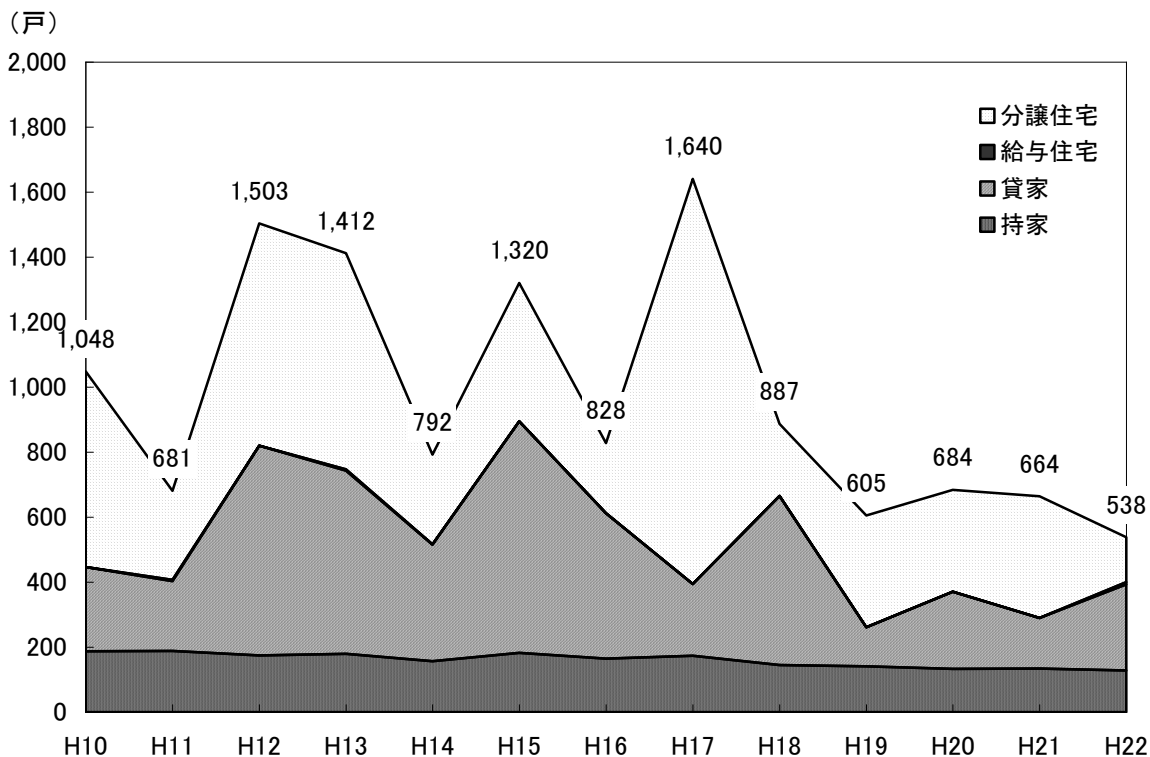
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 1 表

(3) 住宅建設動向

新設住宅着工戸数は年間 500 戸から 1,600 戸で増減を繰り返していますが、近年はこれまでよりもやや少なくなっている傾向がみられます。

持家については、年間 150 戸前後でおおむね一定となっているものの、貸家は 100 戸から 700 戸、分譲住宅は 200 戸から 1,200 戸と大きく変動を繰り返しています。

図 2-9 新設住宅着工状況



資料：住宅着工統計（東京都統計年鑑から）

(4) 市民アンケート調査の結果から

平成 23 年 8 月に実施した東大和市住宅マスタープラン策定に向けてのアンケート調査結果（以下、市民アンケート調査結果）から、居住環境に対する要求、関心の高い住宅政策などについて次表のとおりとなりました。

この結果から、高齢者、障害者、子育て世帯などの多様なニーズに対応したきめ細かい取り組みや防災・防犯性の向上が求められています。

東大和市住宅マスタープラン策定に向けてのアンケート調査結果	
政策関係	【関心の高い住宅政策】 問 29 ・ 高齢者や障害者のための住宅整備支援 40.0% ・ 耐震性の向上、不燃化の支援 39.5% ・ 持家改善（リフォーム）の支援 35.3%
	【関心の高い居住環境政策】 問 30 ・ 住宅地の防災性や安全性の確保 54.8% ・ 高齢者などが生活しやすいまちづくり 50.0% ・ 子育て世帯にも暮らしやすいまちづくり 28.9%
	【高齢者や障害者の方が安心して暮らすための市の重点施策】 問 31 ・ 自宅で介助や介護が受けられる福祉サービス 61.7% ・ デイサービスや医療施設の整備 54.1% ・ 住宅を改善（リフォーム）する際の助成支援 33.8%
	【子育てがしやすいまちをつくるための市の重点施策】 問 32 ・ 保育所など施設の充実 65.1% ・ 公園など子供の遊びのための環境整備 31.1% ・ 子供の健全育成を支援する地域活動の振興 28.2%
住まいの環境関係	【住まいについての評価】 問 14.15 ※不満の割合 ・ 高齢者への配慮 44.0% ・ 冷暖房の費用負担などの省エネ対策 42.7% ・ 外部からの騒音などに対する遮音性 38.4% ・ 地域によっては、収納スペース、地震等の安全性、住宅の断熱性や気密性などにも不満が多い
	【住まいのまわりの環境についての評価】 問 16.17 ※不満の割合 ・ 福祉・介護等生活支援サービスの状況 33.7% ・ 子育て支援サービスの状況 32.7% ・ まわりの道路の歩行時の安全性 31.5% ・ 地域によっては、騒音、大気汚染などの少なさ、通勤・通学の利便性、買い物、娯楽等の利便性などにも不満が多い

2-4 東大和市の住宅政策の課題

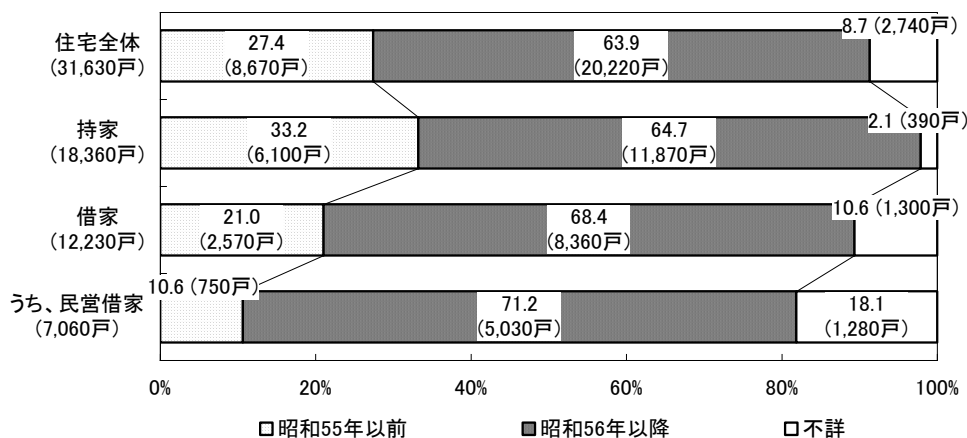
(1) 安全・安心な住生活の確保

平成23年3月11日に発生した東日本大震災は、各地に大きな被害をもたらしました。この大震災の教訓を踏まえ、大規模地震から市民の生命や財産を守るため、住宅の倒壊防止や密集市街地の整備等災害に強い住まい・まちづくりを進めていく必要があります。

平成20年住宅・土地統計調査によると本市では、昭和55年以前の旧耐震基準²で建築された住宅が、持家を中心に8,670戸、住宅ストック全体の27.4%を占めています。そのうち、耐震診断を実施した持家は220戸(3.6%)にとどまり、約半数の100戸が耐震性の確保がされていない状況となっています。

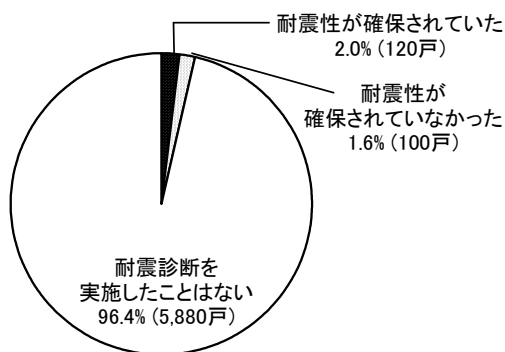
そのため、引き続き住まいの耐震化等安全・安心な住生活の確保に向けた取り組みが必要になっています。

図2-10 建築時期別住宅数



資料：平成20年住宅・土地統計調査追加集計第2表

図2-11 昭和55年以前に建築された持家の耐震診断実施状況と診断結果



資料：平成20年住宅・土地統計調査確報集計第48表

² 旧耐震基準：耐震基準は、地震に対して建築物を安全に設計するための指針として建築基準法で定めている。昭和56年施行の建築基準法改正により設けられた基準を「新耐震基準」といい、震度5強程度に対しては、ほとんど損傷を生じず、震度6強から震度7程度に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。それに対し、新耐震基準以前のものを「旧耐震基準」という。

(2) 少子・高齢社会への対応

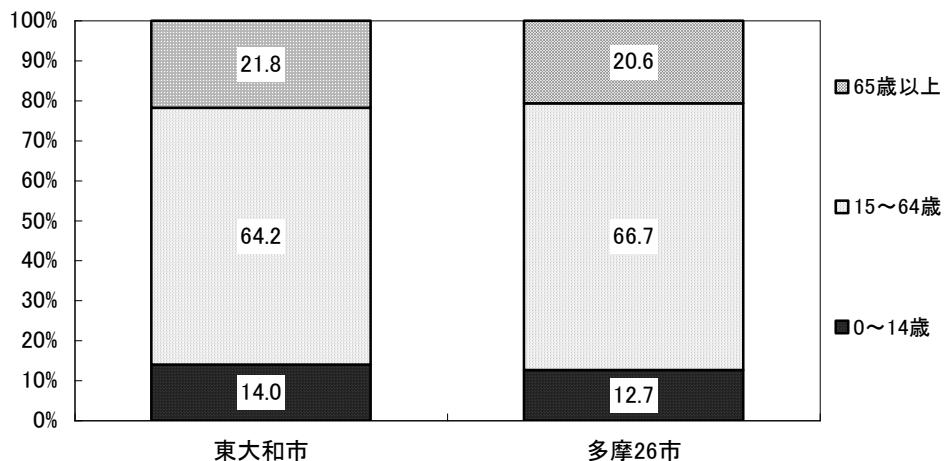
平成 22 年国勢調査結果から本市の 65 歳以上の老年人口比率は、21.8%と多摩 26 市の 20.6%に対してやや高い状況にあります。これに対し、年少人口比率は、14.0%と多摩 26 市の 12.7%に対して高く、少子化が進む社会においては、年少人口が比較的多い状況にあります。そのため、子育て世帯と高齢者の双方に配慮した住宅施策が求められています。

子育て世帯は、若年世帯を中心に持家率や居住面積水準の達成割合が低い傾向が見受けられることから、これらの世帯の居住環境の向上が求められています。

また、市民アンケート調査結果によると、関心の高い住宅施策として「高齢者や障害者のための住宅整備支援」が 40.0%と最も高く、「持家改善(リフォーム)支援」も 35.3%と高くなっています。また、安心して暮らすために重点を置くべき施策としては、「自宅で介助や介護を受けられる福祉サービス」「デイサービスや医療施設の整備」が挙げられています。

今後、更なる高齢化が見込まれる中、介護や医療など生活支援サービスのあり方を含め、高齢期における住まい方など、ライフステージに対応した住宅施策の検討が必要になっています。

図 2-12 東大和市及び多摩地域 26 市の年齢3区分別人口比率



資料:平成 22 年国勢調査

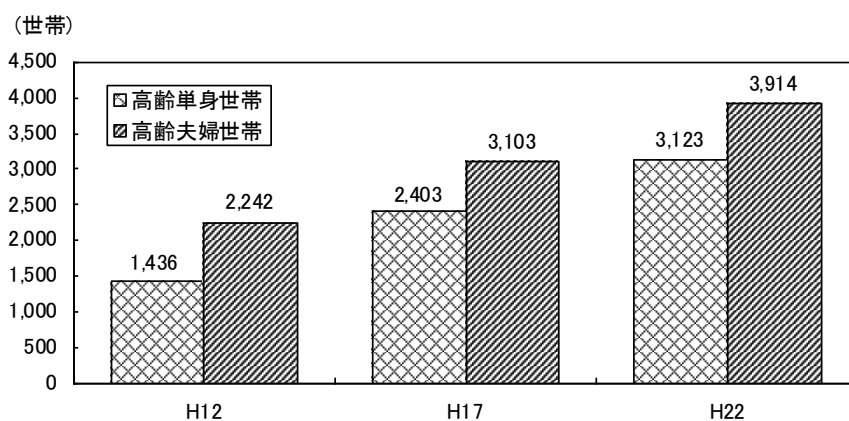
(3) 住まいのセーフティネットの再構築

本市においては、高齢化の進展や厳しい社会経済情勢を背景に高齢者世帯、低額所得者等住宅確保要配慮者が増加しています。

市民の最も身近な行政である市には、それぞれの生活に応じ、誰もが安心して住まいを確保できる環境を整備していくことが求められています。

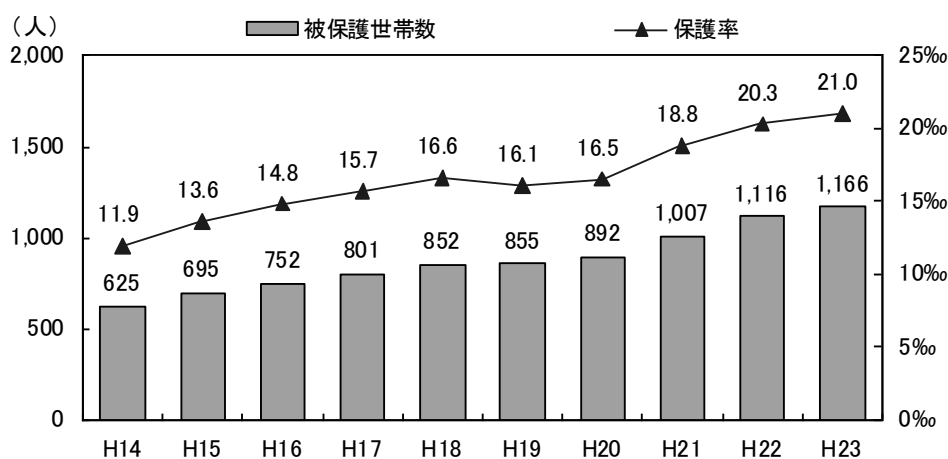
これまで、住宅に困窮する世帯の居住の安定確保のため、公営住宅、公社住宅の公的賃貸住宅が約 5,000 戸供給されてきましたが、全ての住宅確保配慮者³の居住の安定の確保のため、これらの公的賃貸住宅だけではなく、市内の賃貸住宅の空家 2,270 戸や、賃貸用にも売却用にも活用されていない空家である「その他の空家」1,280 戸を中心に民間住宅ストックの活用も視野に入れた重層的な住宅セーフティネットの構築が必要となっています。

図 2-13 高齢単身世帯、高齢夫婦世帯数の推移



資料：国勢調査

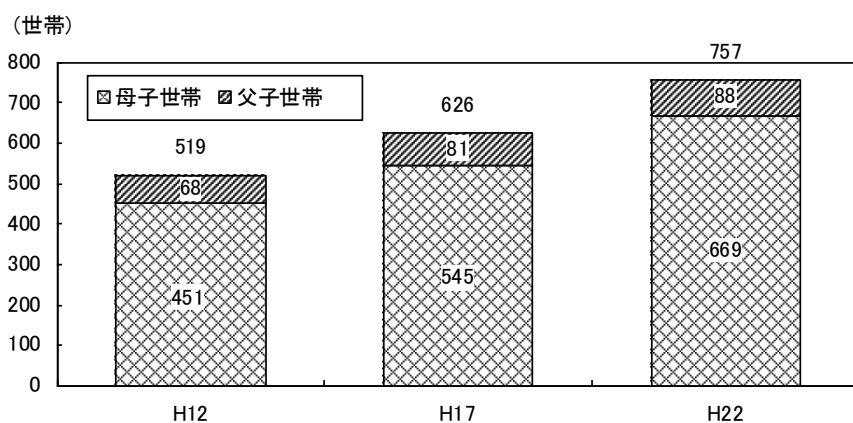
図 2-14 被保護世帯数の推移



資料：行政報告書（各年度末）

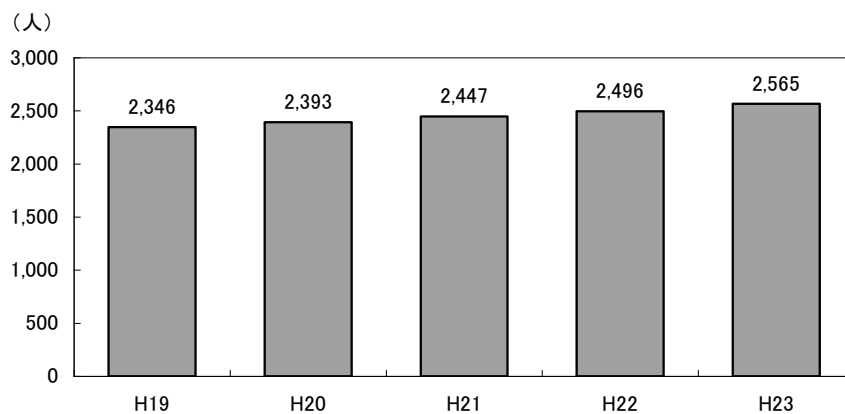
³ 住宅確保要配慮者：「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に定義される「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」のことをいう。

図 2- 15 母子世帯、父子世帯数の推移



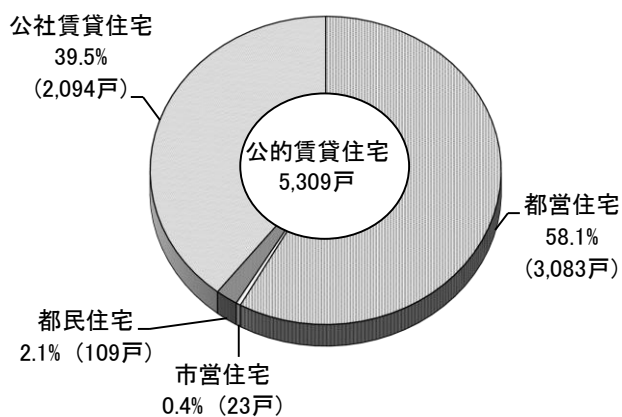
資料：国勢調査

図 2- 16 身体障害者数の推移



資料：障害福祉課身体障害者手帳交付数（各年度3月31日現在）

図 2- 17 公的賃貸住宅の状況



注：市営住宅は平成24年3月31日、それ以外は平成23年3月31日現在

資料：東大和市、東京都統計年鑑

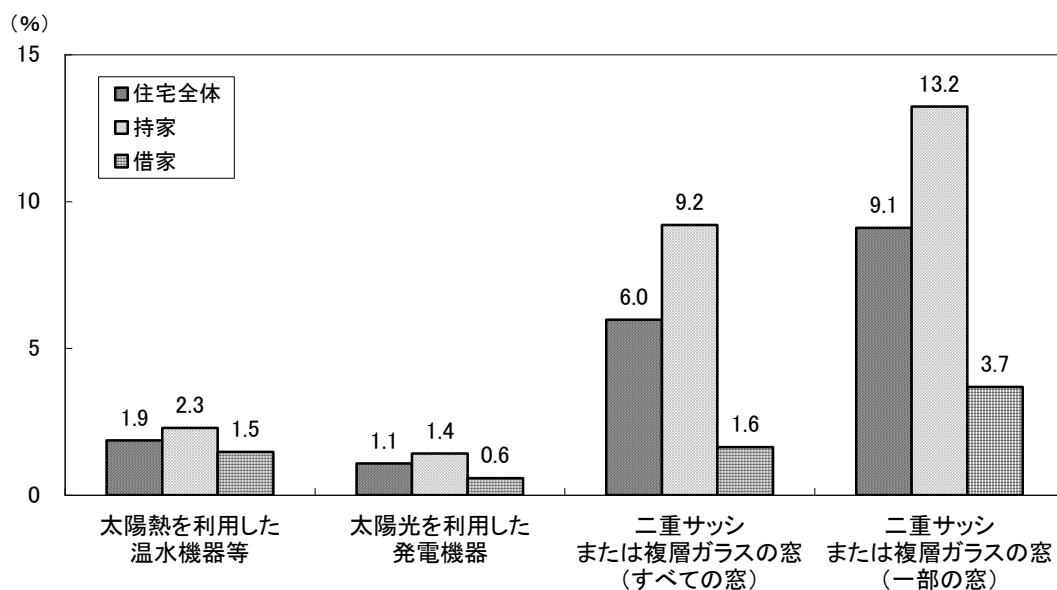
(4) 良好な居住環境の維持・向上

市民アンケート調査結果によると、住宅、居住環境に関する満足度はいずれも7割を超え、高くなっていますが、その中で「高齢者への配慮」「冷暖房の費用負担など省エネ対策」「地震等の安全性」等についての不満が示されています。

また、住生活基本法では、自然、歴史、文化等の地域特性に応じて、環境との調和に配慮した良好な居住環境の形成が求められています。

今後、狭山丘陵の恵まれた自然環境のもと、住宅の省エネルギー設備の設置、環境共生型住宅の普及など、次代に継承可能な環境に配慮した居住環境の向上が必要です。

図 2-18 住宅の省エネルギー設備設置状況

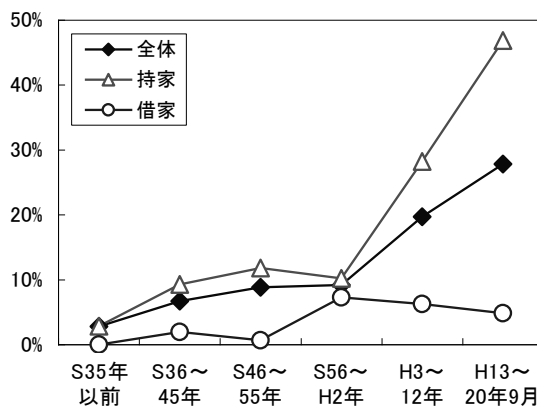
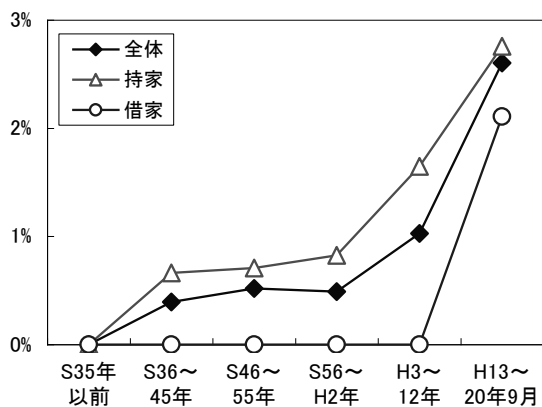


資料：平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 17 表

図 2-19 建築時期別省エネルギー設備設置率比較

【太陽光を利用した発電機器】

【二重サッシまたは複層ガラスの窓】



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 17 表

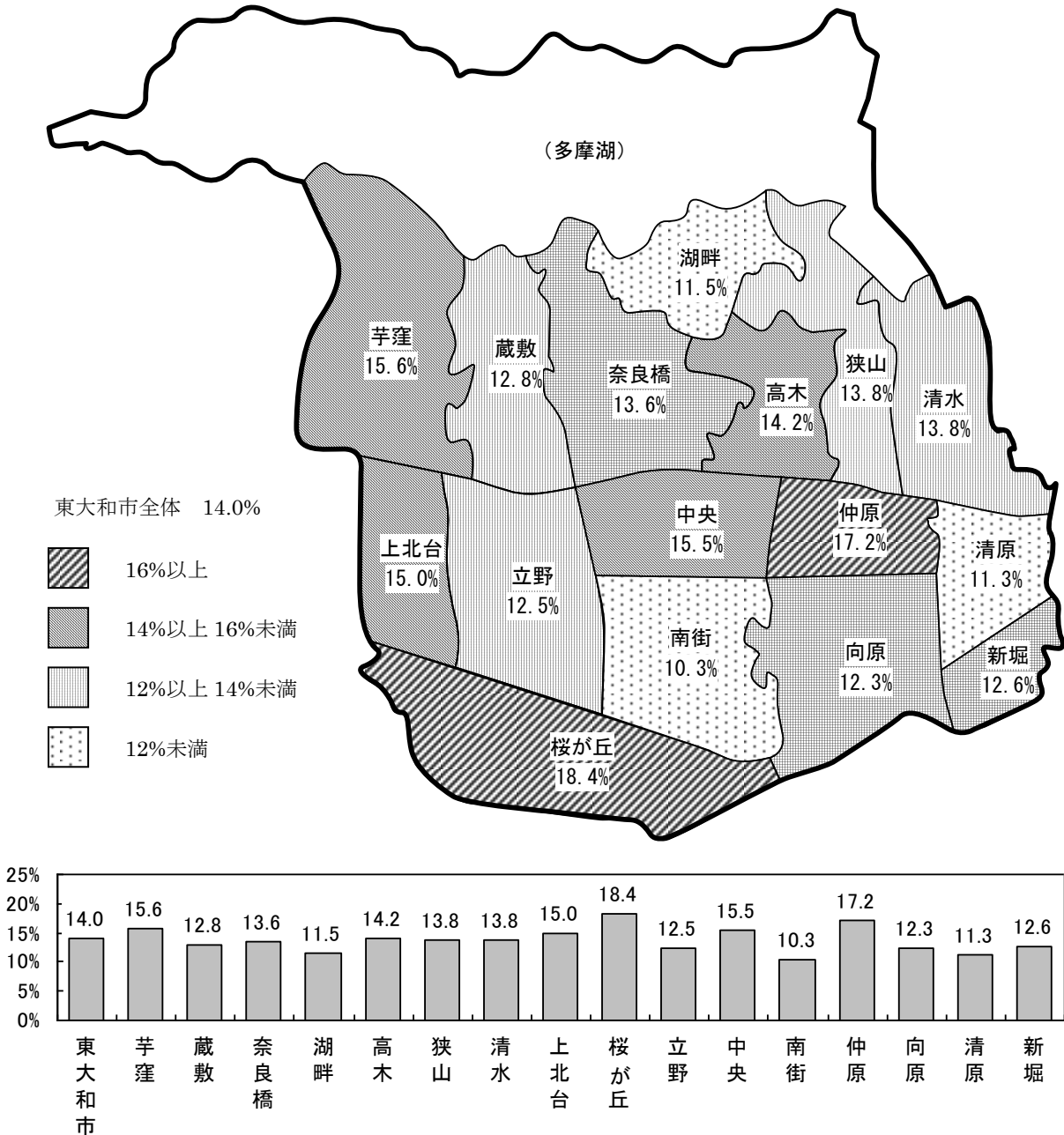
(5) 地域コミュニティの維持・再生

本市の住宅市街地は、駅周辺等の生活心、緑豊かな丘陵住宅地、大規模な土地利用転換が進んでいる桜が丘地域、低密度住宅地、中・高密度住宅地など多様な地域から構成され、地域を支えるコミュニティの状況も異なっています。同様に、地域別の年少人口比率・高齢化率も地域によって異なっています。

そのため、異なる地域特性に応じて、住生活の基盤となる地域コミュニティの維持・再生が求められています。

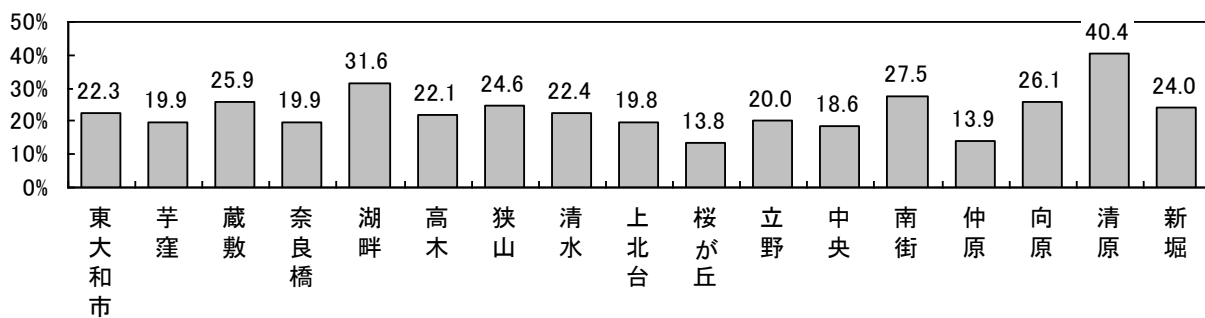
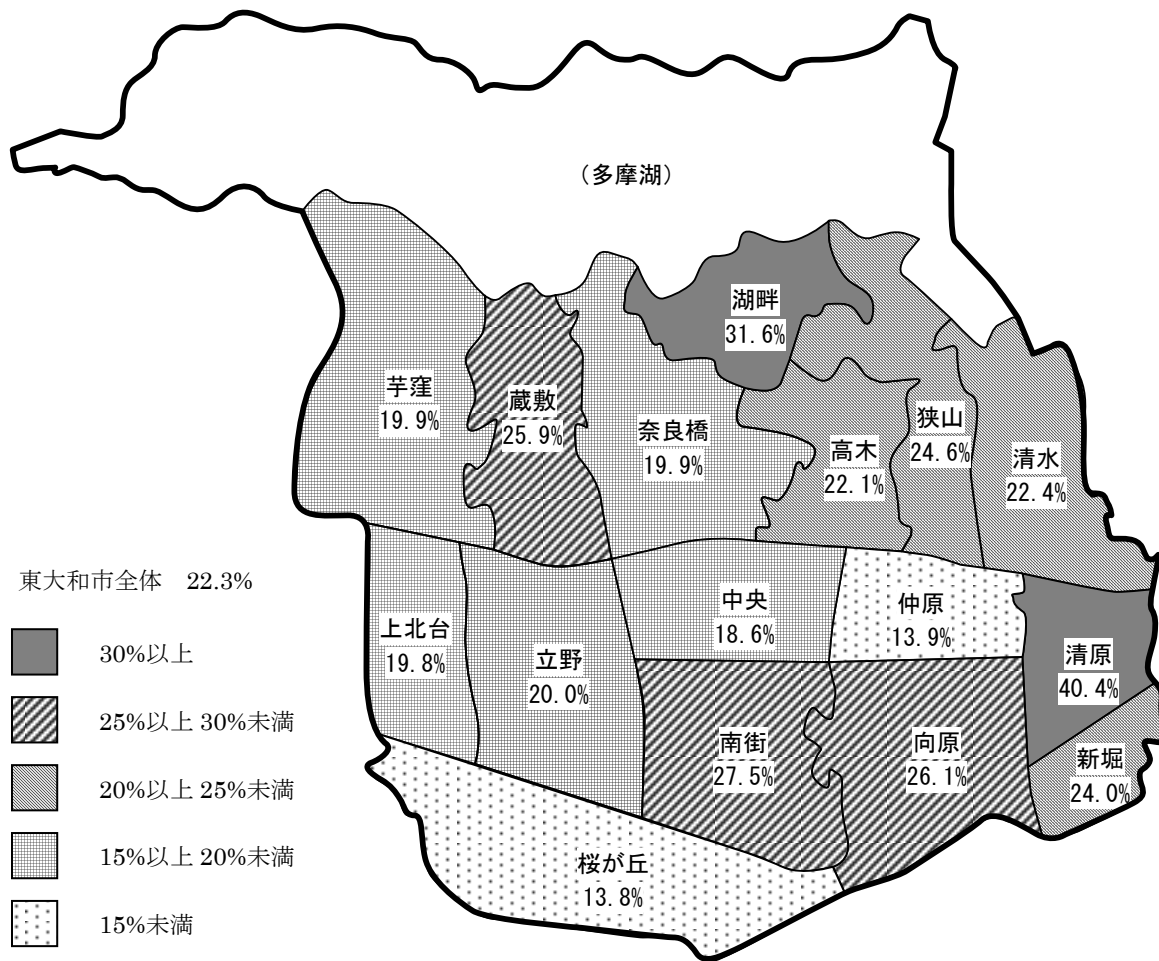
注) 以下の図において、多摩湖は1世帯のみの居住のため人口比率算出の対象から除いた。

図2-20 地域別年少人口比率



資料：住民基本台帳（平成24年1月1日現在）

図 2-21 地域別高齢化率(老年人口比率)



資料：住民基本台帳（平成 24 年 1 月 1 日現在）