

第4章 施策の方向

基本理念、基本方針とそれぞれの住宅施策の方向に対応し、住宅施策を次の体系で展開します。

基本理念

基本方針

施策展開の方向

狭山丘陵のもと、豊かな地域コミュニティを育み、温かみのある住生活の実現を目指す

基本方針Ⅰ
安全で安心な住宅市街地における住生活の実現

(1) 災害に備えた居住環境の整備

(2) 安全性の高い居住環境の整備

基本方針Ⅱ
少子・高齢社会に対応し、多様な世帯に適応する住生活の実現

(1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

(2) 高齢者世帯・子育て世帯への配慮

基本方針Ⅲ
地域と環境に配慮した住生活の実現

(1) 環境負荷の軽減に資する住まいづくり

(2) 既存住宅ストックの活用

(3) 地域等との繋がりを大切にした居住環境の育成

施策分野

- ① 住宅の耐震化の推進
- ② 災害に強い住まい環境の形成
- ③ 水害、土砂災害等に強いまちづくり

- ① 住まいの防犯性の向上
- ② 住まいの安全性の向上

- ① 公的賃貸住宅・民間賃貸住宅との連携
- ② 市営住宅の再生・活用

- ① 高齢者世帯の住生活の向上
- ② 子育て世帯の住生活の向上

- ① 環境共生型住宅の普及と住宅の長寿命化の推進
- ② 住宅市街地における緑の育成

- ① 既存住宅のリフォームの促進
- ② 空家の活用
- ③ 中古住宅の流通促進

- ① 地域コミュニティの維持・再生
- ② 地域特性のある街並みの形成

4-1 基本方針Ⅰ 安全で安心な住宅市街地における住生活の実現

(1) 災害に備えた居住環境の整備

～ 住宅・住環境の災害に対する安全性を確保します ～

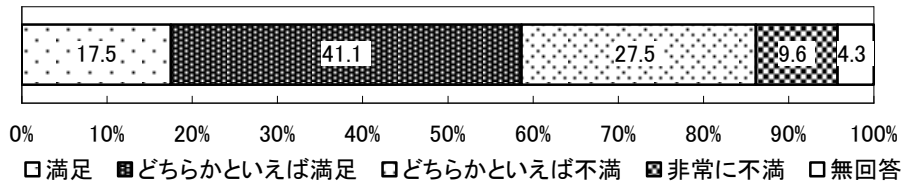
① 住宅の耐震化の推進

【施策の背景】

市民アンケート調査結果では住まいの地震等の安全性に対する満足度は高く、17.5%は「満足」、41.1%が「どちらかといえば満足」と回答しています。

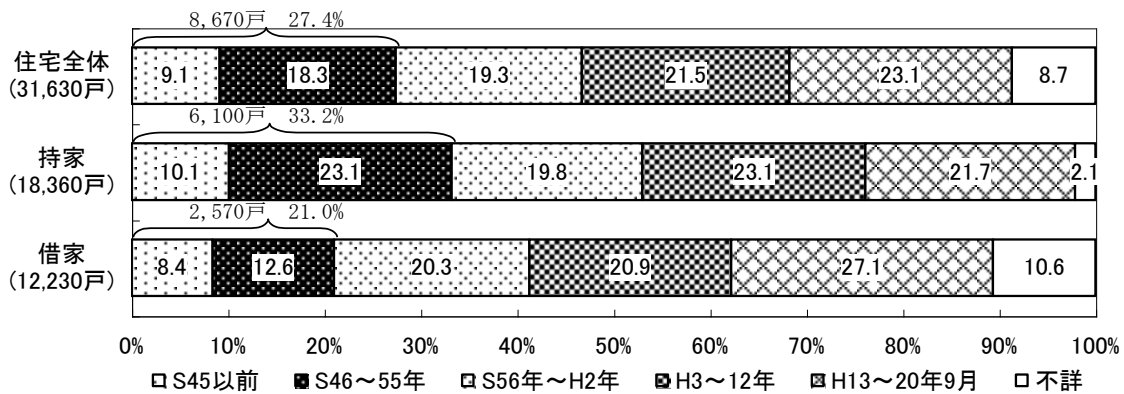
しかし、平成20年住宅・土地統計調査から本市には、昭和55年以前の旧耐震基準で建築された住宅が8,670戸あり、そのうち、これまで耐震診断を行ったことがある持家については3.6%(220戸)と、多摩26市の平均8.4%と比較すると低く、東日本大震災等の教訓を生かし、住宅の耐震化の一層の推進を図ることが求められています。

図4-1 住まいの地震等の安全性に対する満足度



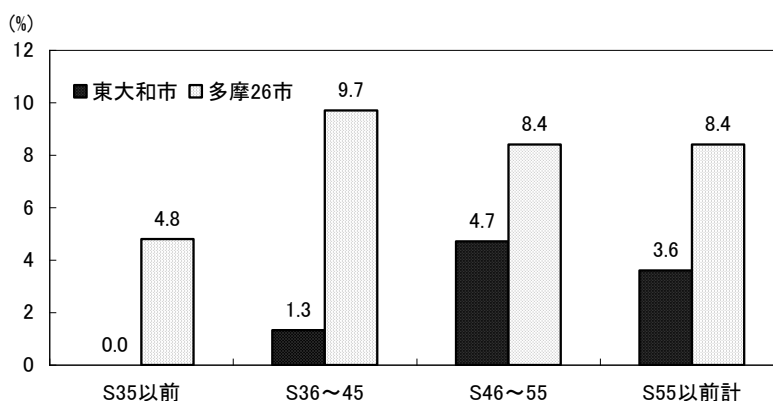
資料: 東大和市住宅マスタープラン策定に向けてのアンケート調査(平成23年度)

図4-2 持家・借家別建築時期別比率



資料: 平成20年住宅・土地統計調査確報集計第18表

図 4-3 昭和 55 年以前建築の持家における耐震診断実施率



資料:平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 48 表

【施策の方向】

大規模地震から住宅の倒壊等を防止するため、「東大和市耐震改修促進計画」に基づき、旧耐震基準で建築された木造住宅に対する耐震診断・耐震改修工事への助成や相談業務等により耐震化を促進します。

また、関係団体と連携して、木造住宅をはじめマンションや賃貸マンション等に対する耐震化について、事業者による相談会の実施や耐震工法に関する情報提供に取り組みます。

【推進する施策】

- (ア) 木造住宅の耐震診断費、耐震改修費の助成制度
- (イ) 木造住宅、マンション等の耐震化に関する情報提供
- (ウ) 一般社団法人東京都建築士事務所協会立川支部等関係団体との連携による情報提供及び相談体制づくりの検討
- (エ) 「東大和市耐震改修促進計画」の更新
- (オ) 特定緊急輸送道路⁴沿道建築物の耐震化の促進

⁴ 特定緊急輸送道路:「緊急輸送道路」のうち、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路として指定された道路をいう。P.47 図 4-6 参照。なお、敷地が「特定緊急輸送道路」に接する建築物で、旧耐震基準で建築され、道路幅員のおおむね 1/2 以上の高さのものについては、建物所有者等に、耐震化状況の報告義務、耐震診断の実施義務、耐震改修等の実施努力義務が課せられる。

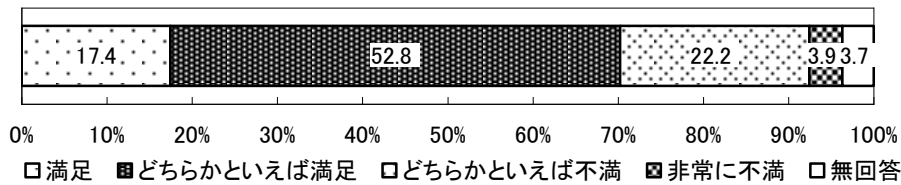
② 災害に強い住まい環境の形成

【施策の背景】

老朽化した木造住宅が密集した地域では、地震による建物倒壊被害及び地震時に発生する出火による延焼被害や、それらに伴う道路閉塞により、緊急車両等の通行に支障を来し、被害を拡大する懸念があります。

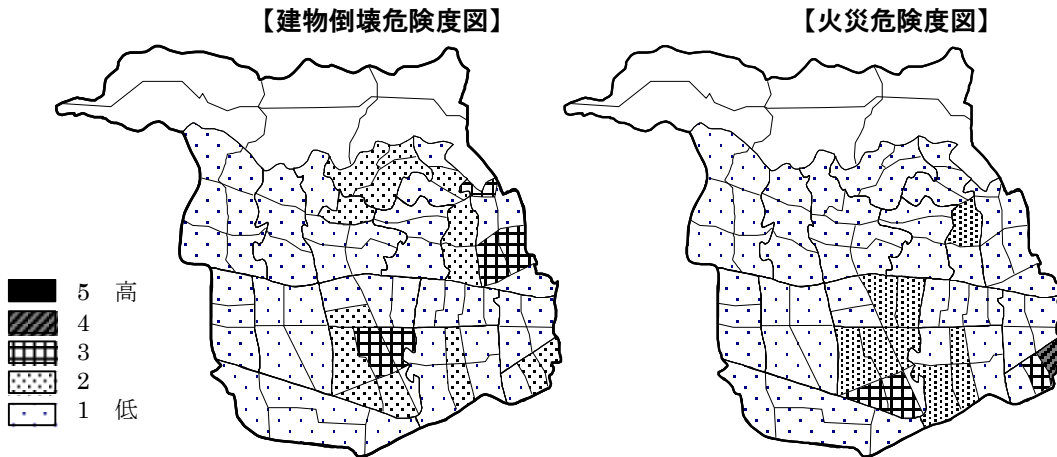
市民アンケート調査結果では、住環境の火災・地震・水害などに対する安全性に対する満足度は高く、17.4%が「満足」、52.8%が「どちらかといえば満足」と回答しています。しかしながら、地震に関する地域危険度測定調査報告書第6回(平成20年2月:東京都都市整備局)では、建物倒壊危険度・火災危険度の高い地域があり、それらの地域においては、建物の耐震化や不燃化推進を中心に住環境の向上を図ることが課題となっています。

図4-4 住環境の火災・地震・水害などに対する安全性に対する満足度



資料: 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(平成23年度)

図4-5 地域危険度



資料: 地震に関する地域危険度測定調査報告書第6回(平成20年2月:東京都都市整備局)

【施策の方向】

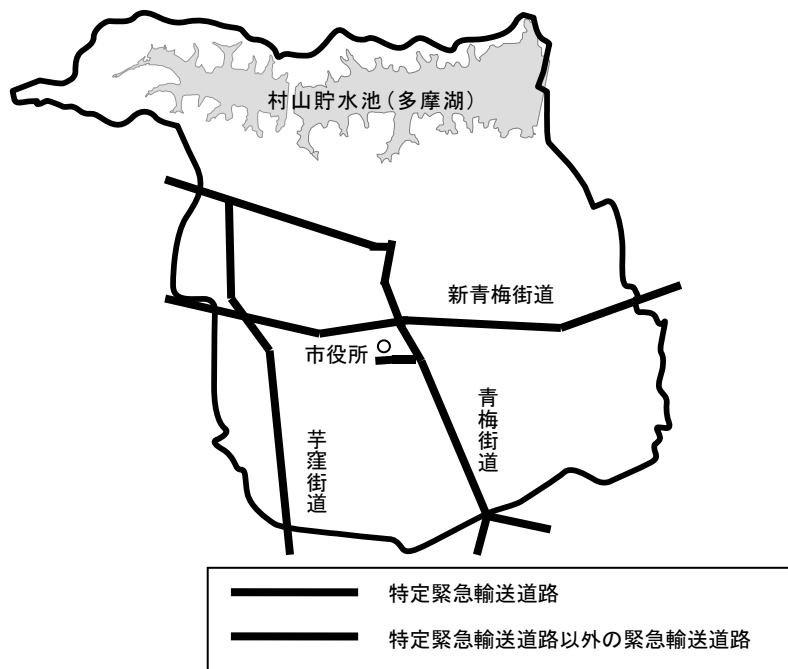
災害時に大規模火災が発生するおそれがある地域においては、建築物の不燃化を推進するとともに、狭い道路の拡幅など災害時の消火活動や避難の経路の確保に努めます。また、緊急輸送道路⁵沿道建築物については、耐震化を促進することにより、災害発生時の道路の閉塞を防ぎ、復旧・復興のための緊急輸送道路の機能の確保に努めます。

また、災害発生時の市民の安全性を確保するため、防災に関する情報提供を行います。

【推進する施策】

- (ア) 都市計画道路の整備
- (イ) 地域道路計画に基づく生活道路の整備
- (ウ) ブロック塀等の倒壊防止対策や生垣化促進の検討
- (エ) 緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化の促進
- (オ) 「東京都耐震マーク表示制度⁶」等の情報提供
- (カ) 「東大和市防災マップ」の普及
- (キ) 自主的な防災訓練等への支援

図 4-6 緊急輸送道路



⁵ 緊急輸送道路：震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき緊急輸送道路として東京都耐震改修促進計画に掲載された道路をいう。

⁶ 東京都耐震マーク表示制度：新耐震基準への適合が確認された建築物であることを表示する制度をいう。耐震基準に適合していることが確認された特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物と公共建築物に対し、「東京都耐震マーク」を無料で交付し、建築物の入口等見やすい場所に表示するものである。

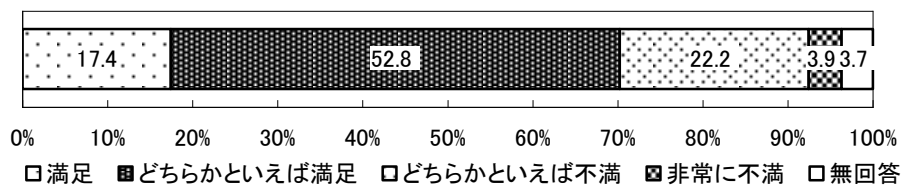
③ 水害、土砂災害等に強いまちづくり

【施策の背景】

都市化の進展により地表が建物や道路等に覆われ、土地の保水・遊水機能が低下している中、ヒートアイランド現象や地球温暖化が原因と言われる集中豪雨による道路冠水や浸水被害と言った「都市型水害」への対策が課題となっています。

また、丘陵部の傾斜地に整備された住宅地では、土砂災害への備えが必要な地区もあります。

図 4-7 住環境の火災・地震・水害などに対する安全性に対する満足度(再掲)



資料: 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(平成 23 年度)

【施策の方向】

集中豪雨時には、道路冠水が発生する地域があるため、雨水流出の抑制等を推進することにより、住宅市街地での浸水被害の防止に努めます。

また、浸水被害や土砂災害等の発生が危惧される地域については、適切な情報提供を行うことにより避難誘導等十分な安全対策を講じます。

【推進する施策】

- (ア) 雨水浸透ます、雨水貯留槽設置補助制度
- (イ) 浸水履歴等に関する情報提供
- (ウ) 東大和市地域防災計画に基づき、「急傾斜地崩壊危険箇所⁷」の情報発信

⁷ 急傾斜地崩壊危険箇所: 「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害防止法)」に基づき、東京都が土砂災害が発生するおそれのある地域として、土砂災害の種類に応じて「土石流危険箇所」、「地すべり危険箇所」、「急傾斜地崩壊危険箇所」等を指定している。本市においては、急傾斜地崩壊危険箇所として指定されている地域が 8 箇所ある。巻末資料参照。

(2) 安全性の高い居住環境の整備

～ 住まいの防犯性や安全性の向上を目指します ～

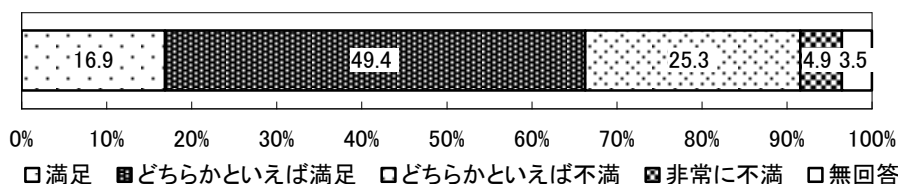
① 住まいの防犯性の向上

【施策の背景】

市民アンケート調査結果では、住宅の防犯性に対しては、16.9%が「満足」、49.4%が「どちらかといえば満足」と、住環境の治安・犯罪発生の防止に対しては、12.2%が「満足」、56.0%が「どちらかといえば満足」と回答し、住宅の防犯性、住環境の治安・犯罪発生の防止ともに、満足度の高い結果となっています。

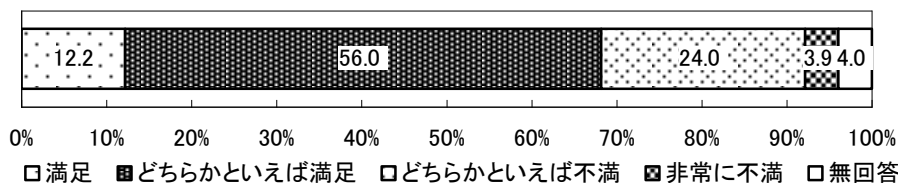
しかしながら、年間 40 件を超える侵入盗⁸が発生していることや、空家の増加により防犯上の死角が発生することが懸念されており、住宅・住環境の両面から防犯性の向上を目指すことが課題となっています。

図 4-8 住宅の防犯性に対する満足度



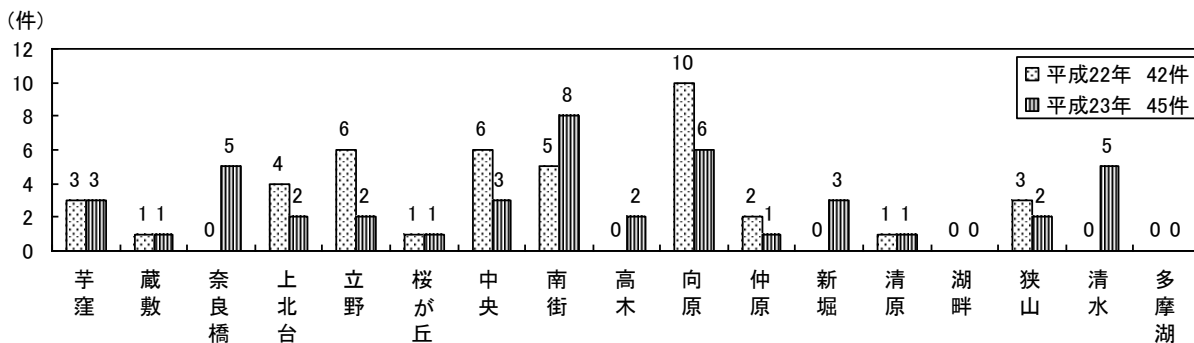
資料: 東大和市住宅マスタープラン策定に向けてのアンケート調査(平成 23 年度)

図 4-9 住環境の治安・犯罪発生の防止に対する満足度



資料: 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(平成 23 年度)

図 4-10 東大和市の侵入盗認知件数



資料: 東大和警察署

⁸ 侵入盗: 住宅などの建物の内部に侵入して、金品を盗む犯罪をいう。

【施策の方向】

住宅の防犯性の向上のため、関係機関と連携して、扉や窓の侵入防止対策、防犯設備の設置などの防犯性の高い住宅設計等に関する情報提供を行います。

また、地域で防犯性を高め、犯罪を未然に防ぐため、関係機関との連携を図り、地域での防犯性の向上に資する支援等を行い治安の向上に努めます。

【推進する施策】

- (ア) 防犯性能の向上に資する防犯設備の設置等に関する情報提供
- (イ) 「東京都防犯優良マンション・駐車場登録制度⁹」(公益財団法人 東京防犯協会連合会)等の活用による防犯に配慮したマンション等に関する情報提供
- (ウ) 自治会や地域で活動している防犯組織に対する情報提供や活動支援
- (エ) 学校等における教育の場を活用した防犯対策教育の実施

⁹ 東京都防犯優良マンション・駐車場登録制度：空き巣や不法侵入などの侵入犯罪に対応するため、防犯性能設計に配慮したマンション及び駐車場を登録する制度をいう。

② 住まいの安全性の向上

【施策の背景】

不慮の事故による死亡者数の推移をみると、家庭における不慮の事故による死亡者数が増加傾向にあり、交通事故による死亡者数を上回っています。平成 23 年は全国で約 1 万 6 千人、人口の 1.3%が家庭における事故で亡くなっています。その原因として、高齢者を中心に溺死・溺水や転倒・転落が多く挙げられています。また、子ども(0~4 歳)についても、誤えん等による窒息のほかにも溺死・溺水や転倒・転落による事故がみられます。そのため、家庭における事故を未然に防ぐことが必要となっています。

また、平成 15 年の建築基準法の改正により、シックハウス¹⁰等による健康被害について、一定の対策が講じられましたが、それ以前の住宅やリフォーム時の健康被害への対策が必要です。

図 4-11 不慮の事故による死亡者数の推移(全国)

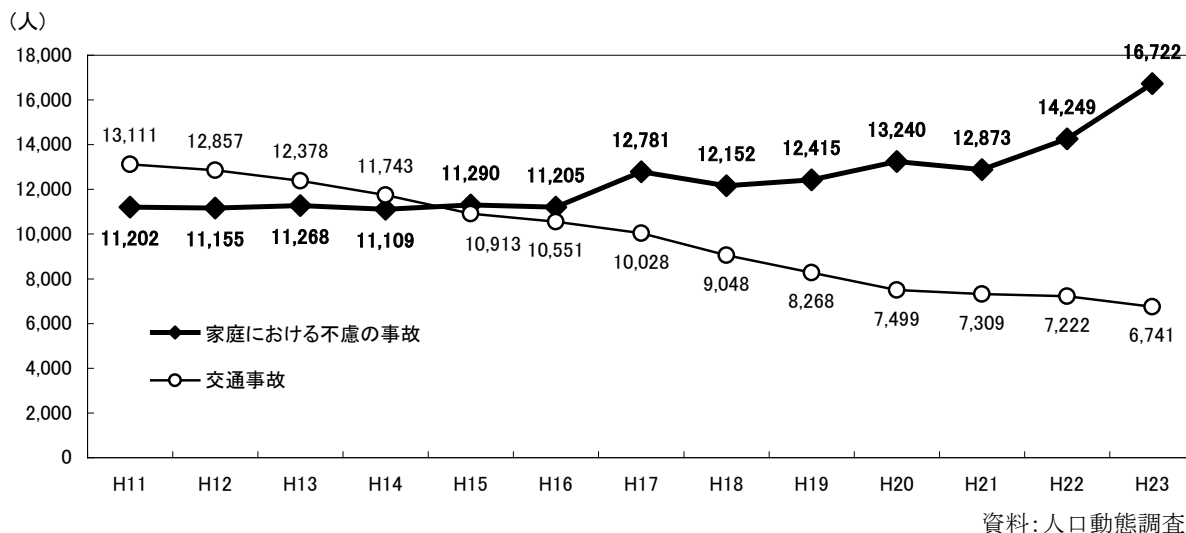
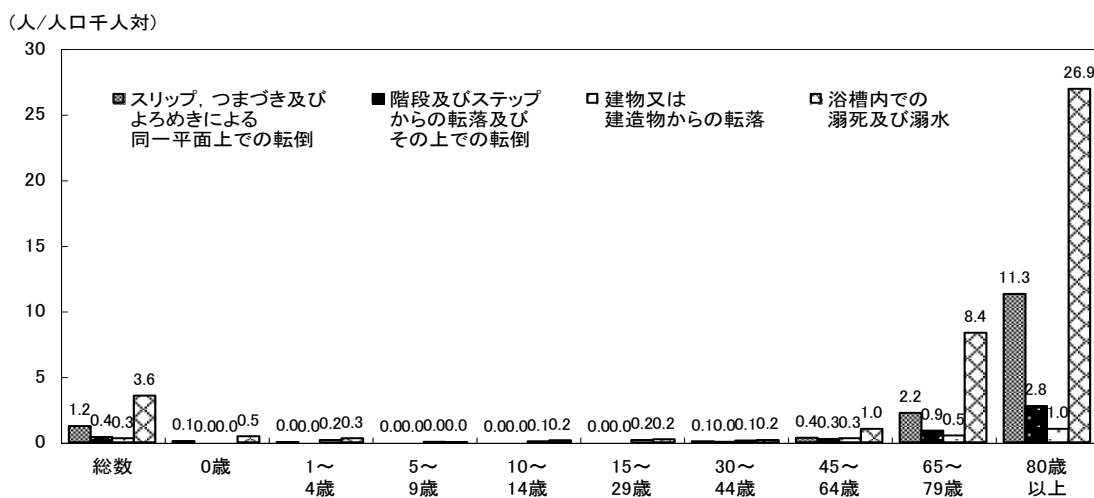
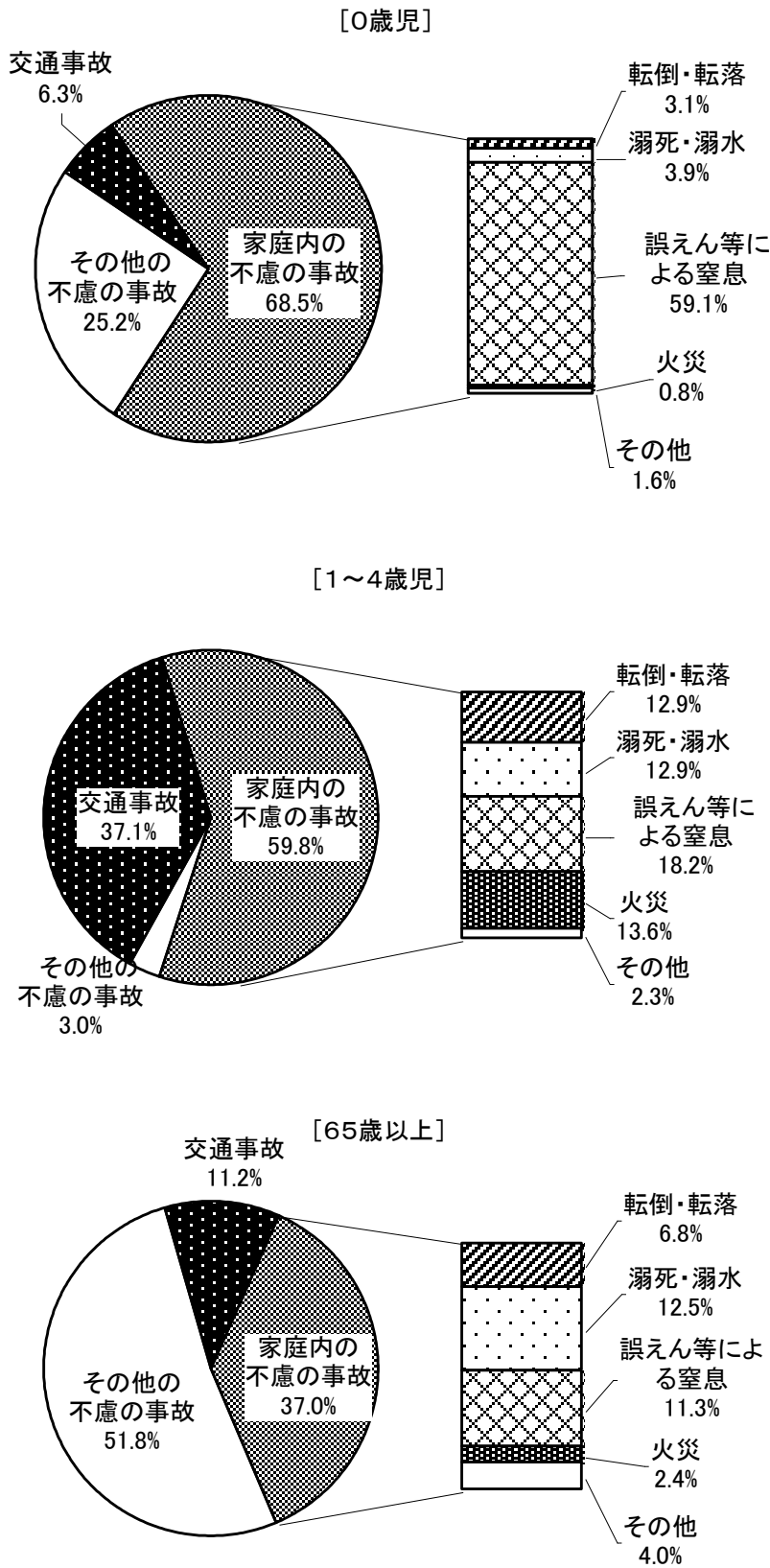


図 4-12 主な原因別家庭における不慮の事故による死亡率(全国)



¹⁰ シックハウス：住宅建材から室内に発生する化学物質等により、頭痛や目・のどの痛み等の健康障害が発生することをいう。

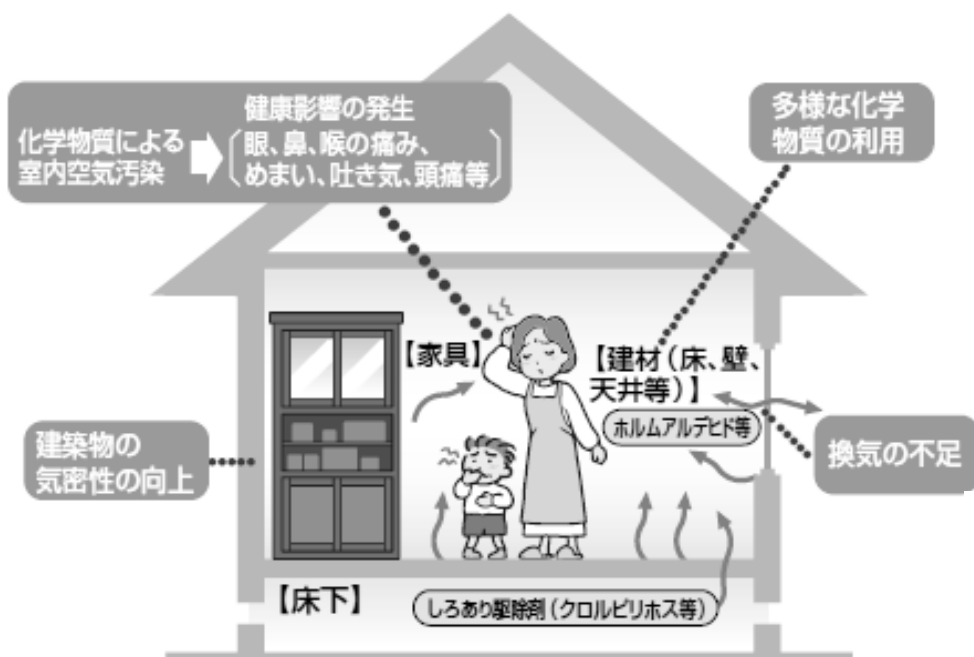
図 4-13 不慮の事故による死亡者数に占める家庭内の事故の比率と主な種類



注：その他の不慮の事故からは、地震による死亡者数を除いた

資料：平成 23 年人口動態調査

図 4-14 シックハウスの主な原因と症状



資料:国土交通省

【施策の方向】

市民が安心して居住できるよう、浴槽のバリアフリー化、居住室の段差の解消、階段やベランダの手すりの設置、安全な建具の設計等住宅の安全対策についての情報提供を推進します。

また、シックハウス防止の設計や住宅のリフォーム時・解体時のアスベスト¹¹飛散対策について、情報提供の推進を図ります。

【推進する施策】

- (ア) 家庭における事故対策等に関する情報提供
- (イ) 家具の転倒防止対策の普及や住宅のバリアフリー化の促進
- (ウ) シックハウス対策等の住まいにおける健康配慮のための情報提供
- (エ) 学校等における教育の場を活用した住まいの安全教育の実施

¹¹ アスベスト：石綿と呼ばれる天然の鉱物繊維の総称をいい、吸い込みにより、塵肺、肺線維症、肺癌、悪性中皮腫（ちゅうひしゅ）などの人体への健康被害が生じる。

4-2 基本方針II 少子・高齢社会に対応し、多様な世帯に適応する住生活の実現

(1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

～ 市民の居住の安定を確保します ～

① 公的賃貸住宅・民間賃貸住宅との連携

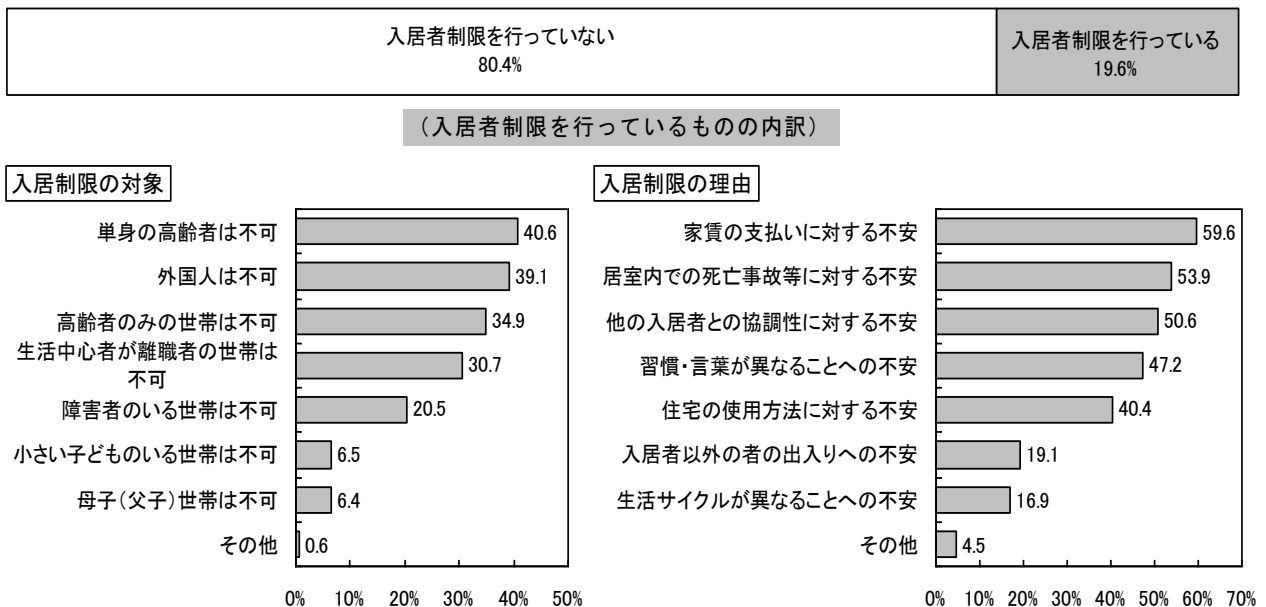
【施策の背景】

これまでは、公的賃貸住宅が住宅セーフティネット¹²の中心的な役割を果たしてきました。公的賃貸住宅の入居者が高齢者となっても安心して暮らすことのできるよう、バリアフリー化等を推進していくことが必要となっています。また、民間賃貸住宅においては、家賃滞納、居室内での死亡事故等など入居中のトラブルに対する不安から、単身の高齢者、外国人、高齢者のみの世帯などに対して入居制限が行われている状況が見られます。

これからは、住宅確保要配慮者の増加(P.35 図 2-13～2-16 参照)などの社会状況や市内にある賃貸住宅の空家(P.31 図 2-8 参照)の実態を勘案し、重層的な住宅セーフティネットの構築を目指し、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅との連携を一層強める必要があります。

また、平成20年住宅・土地統計調査によると、本市においては、国の住生活基本計画に定める最低居住面積水準¹³を満たしていない世帯が7.5%あり、その比率は借家において高いものとなっています。公的賃貸住宅や民間賃貸住宅との連携を図り、重層的な住宅セーフティネットを構築するには、適切な規模や水準を備えるように求める必要があります。

図 4-15 民間賃貸住宅での入居制限の状況(全国)

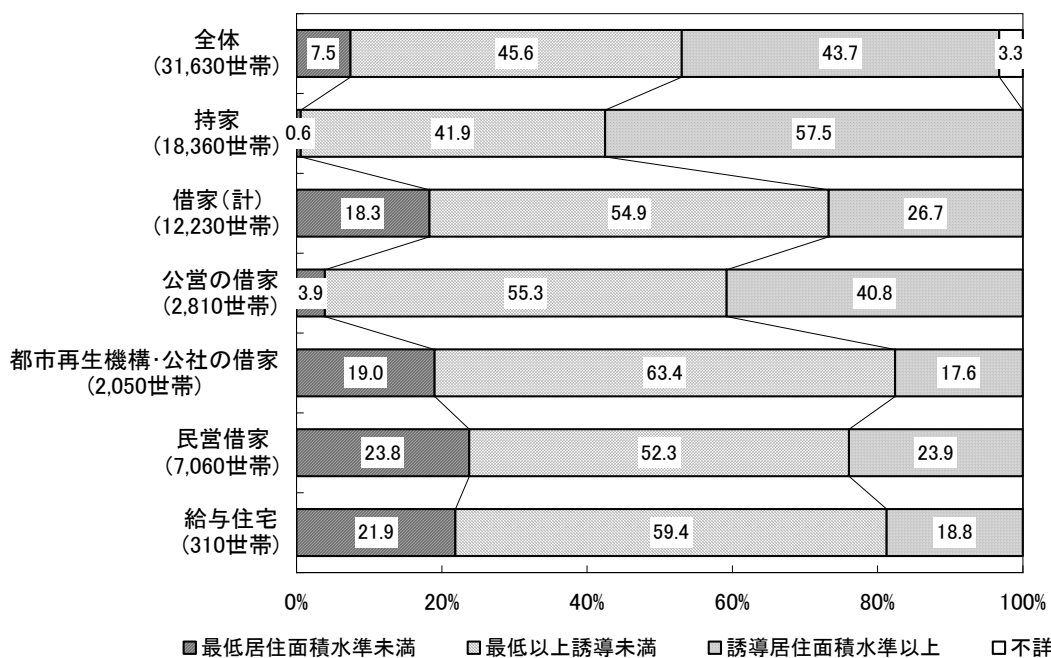


資料：(財)日本賃貸住宅管理協会(平成22年民間賃貸住宅の管理状況調査)

¹² 住宅セーフティネット：誰もが適切な住宅に居住できるようにするための仕組みのことをいう。

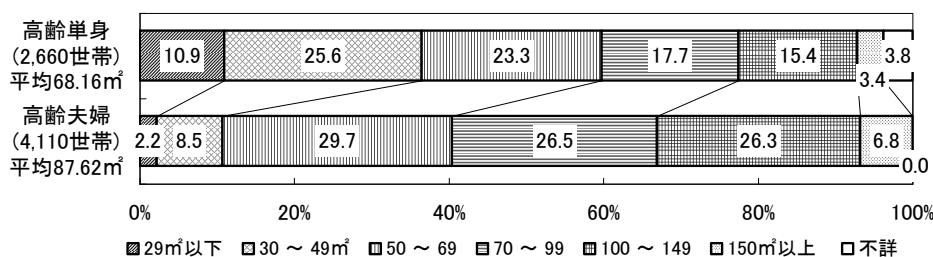
¹³ 最低居住面積水準：国が定めている住宅の面積に関する目標のうち、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準をいう。巻末資料参照。

図 4-16 所有関係別居住面積水準別世帯比率



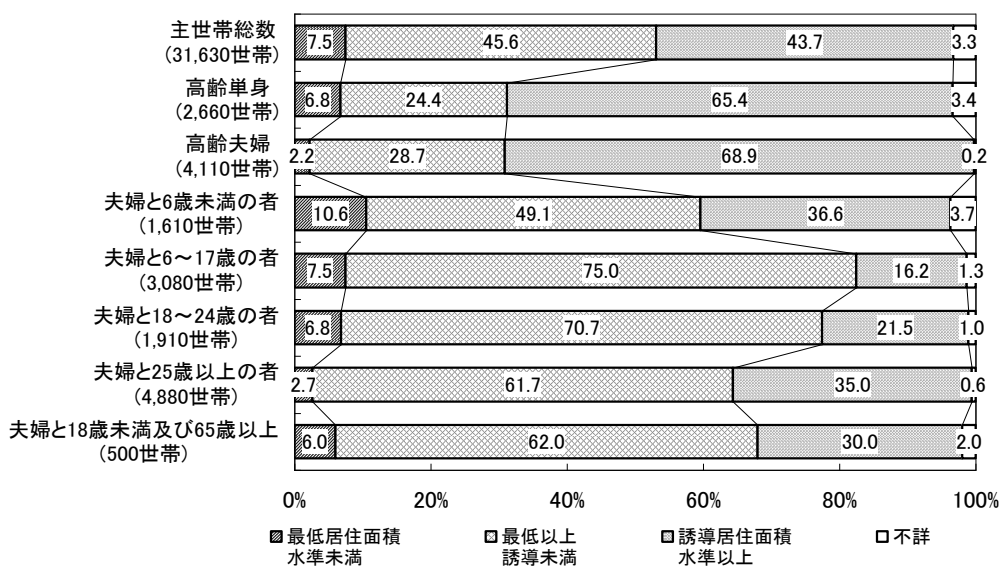
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 36 表

図 4-17 高齢者世帯の住宅面積別比率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査追加集計第 28 表

図 4-18 高齢者世帯・子育て世帯の居住面積水準達成状況



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 36 表

【施策の方向】

住宅確保要配慮者の多様化、高齢化の進展による高齢者世帯の増加を踏まえると、市営住宅のみならず、市内の都営住宅、公社住宅などの公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の多くの住宅ストックを活用し、重層的な住宅セーフティネットを形成する必要があります。

このため、東京都、東京都住宅供給公社と連携を図り、誰もが安心して住まいを確保できる仕組みの整備を行います。また、民間賃貸住宅との連携に当たっては、家主と借主とのトラブル防止に向けた情報提供や入居・居住支援などを行い、民間賃貸住宅が住宅セーフティネットとしての機能を担える仕組みづくりを検討します。

【推進する施策】

- (ア) 公的賃貸住宅関係機関との連携
- (イ) 民間賃貸住宅事業者との連携に向けた仕組みづくりの検討
- (ウ) 都営住宅・公社住宅等のバリアフリー化の要請
- (エ) 公的住宅等の供給方法の検討
- (オ) 高齢者世帯等の入居・居住支援の検討
- (カ) 「あんしん居住制度¹⁴」(公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター)の普及
- (キ) 「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン¹⁵」(東京都)等を活用した情報提供
- (ク) 「東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度¹⁶」の普及
- (ケ) 「家賃債務保証制度¹⁷」(財団法人 高齢者住宅財団)の普及

¹⁴ あんしん居住制度：高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるように、見守りサービスと万が一の時の葬儀の実施・残存家財の片付けを実施するサービスをいう。

¹⁵ 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン：「東京都における住宅の賃貸借に係る紛争に関する条例（賃貸住宅紛争防止条例）」に基づき、賃貸住宅におけるトラブル防止のための賃貸住宅の退去時の復旧・入居中の修繕に関する費用負担の原則や契約・住まい方等で注意すべきことについて説明したガイドブックをいう。

¹⁶ 東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度：東京都が定める一定の基準を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅について、東京都が独自に実施する情報登録閲覧制度をいう。都内に所在する住宅で、高齢者世帯の入居を円滑に受け入れる賃貸住宅「東京シニア円滑入居賃貸住宅」及び専ら高齢者世帯又はその配偶者を賃借人とする賃貸住宅「東京シニア専用賃貸住宅」の情報を提供している。

¹⁷ 家賃債務保証制度：高齢者世帯、障害者世帯等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をいう。財団法人高齢者住宅財団がそれらの世帯の家賃債務等を保証することにより、賃貸住宅の経営者には家賃の不払い時への不安を解消し、安心して入居させることができる。

② 市営住宅の再生・活用

【施策の背景】

市営住宅は、昭和 32 年から 34 年にかけて、4 団地で木造平屋建てを合計 55 戸建設して運営してきました。建設から 50 年以上を経過した現在は、新たな募集は行わず 23 戸を管理していますが、老朽化が進み、改善に向けた検討が必要となっています。

また、市には、成熟社会に相応しい真の豊かさを実感できる住宅施策の展開が求められており、市内の都営住宅等の公的賃貸住宅の果たす役割等を考慮し、本市に相応しい市営住宅のあり方を整理するとともに、他の施策との連携を図った運営について検討する必要があります。

【市営住宅の概要】

	第 1 団地	第 2 団地	第 3 団地	第 4 団地
所在	南街 5 丁目	奈良橋 3 丁目	南街 5、6 丁目	立野 3 丁目
管理戸数	7 戸	6 戸	6 戸	4 戸
建設年度	昭和 32、33 年	昭和 32、33 年	昭和 33 年	昭和 34 年
構造	木造平屋建	木造平屋建	木造平屋建	木造平屋建
住戸面積	35 m ²	35 m ²	35 m ²	35 m ²
用途地域	第一種中高層 住居専用地域	第一種低層 住居専用地域	第一種低層 住居専用地域	第一種住居 地域・工業地域
敷地面積	1,995 m ²	3,094 m ²	2,884 m ²	3,398 m ²
居住世帯 (うち高齢者世帯 ¹⁸)	7 世帯 13 人 (5 世帯)	6 世帯 11 人 (4 世帯)	6 世帯 14 人 (4 世帯)	4 世帯 7 人 (3 世帯)

資料：東大和市 平成 24 年 3 月 31 日現在

【施策の方向】

市が管理運営する公的住宅については、市内の賃貸住宅の供給状況や、今後の公共施設等の管理に関する課題を勘案し、福祉施策等の他の施策との連携を図った総合的な運営の方法を検討するとともに、適切な規模や供給方法等について併せて検討を行います。

また、現在使用していない用地や、整備に伴い創出される用地については、用途廃止のうえ、有効に活用します。

¹⁸ 高齢者世帯：入居者全員が 65 歳以上の世帯をいう。

【推進する施策】

- (ア) 市営住宅の長寿命化計画¹⁹の策定
- (イ) 住宅セーフティネットのニーズに対応した市営住宅の管理・運営方法及び再生計画等の検討
- (ウ) ユニバーサルデザイン及び環境共生型住宅としての整備の検討

¹⁹ 長寿命化計画：市営住宅を長期間にわたって使用するための、維持管理、建替え、用途廃止等の整備方針に関する計画をいう。

(2) 高齢者世帯・子育て世帯への配慮

～ 高齢者世帯・子育て世帯が暮らしやすい住環境の形成を目指します ～

① 高齢者世帯の住生活の向上

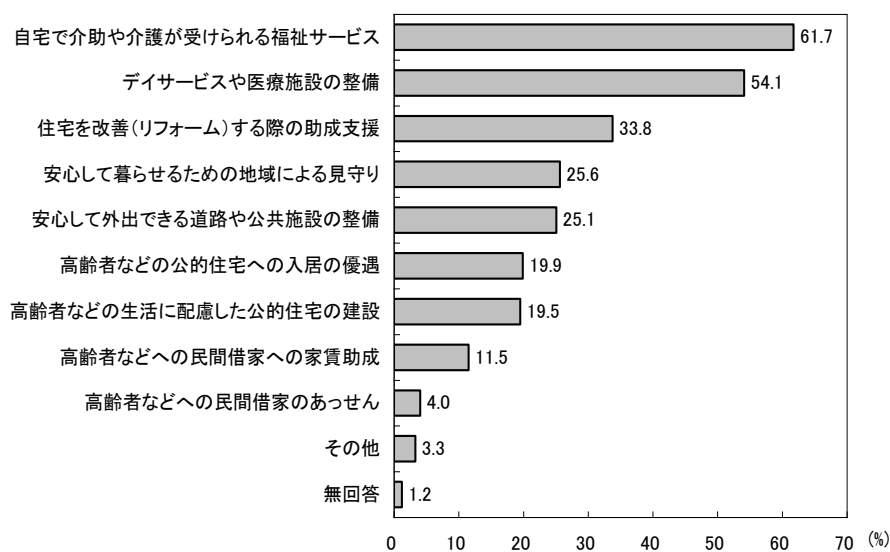
【施策の背景】

市民アンケート調査結果によると、高齢者や障害者が安心して暮らすためには、福祉・医療サービスの充実とともに、住宅改善、地域による見守りへの関心が高いことがわかります。しかし、高齢者が居住している住宅のうち、高齢者等のための設備がない住宅が 34.3%あります。

また、本市の高齢化率は平成 22 年国勢調査によると 21.8% (P.34 図 2-12 参照)と、超高齢社会を迎えており、住宅のバリアフリー化・見守り支援の促進等により、高齢者が自立し安心して住み続けることができる住まいの確保が求められています。

また、高齢者向け住宅やシルバーピア²⁰事業の今後の運営については、高齢者住まい法の改正に伴う制度の改正や市営住宅の新たな運営方針を踏まえた検討が必要となっています。

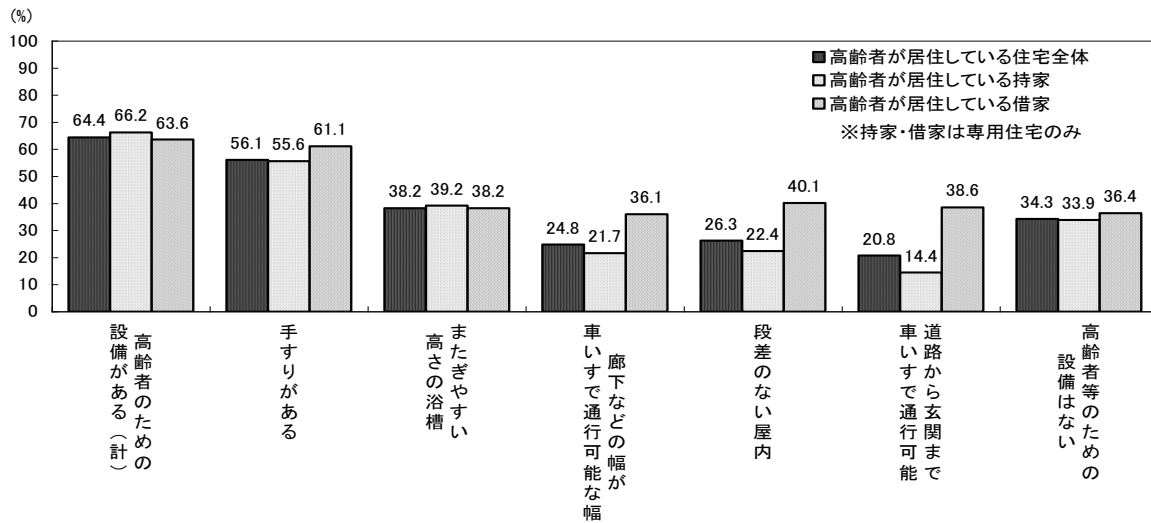
図 4-19 高齢者や障害者が安心して暮らすために、重点を置くべき施策



注: 複数回答 資料: 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(平成 23 年度)

²⁰ シルバーピア: バリアフリー化、緊急時対応サービス及び安否確認システムなどを整備し、ワーデン(管理人)等の配置により入居者の生活支援を行う高齢者向け賃貸住宅をいう。

図 4-20 持借別高齢者のための設備別の設置状況



資料:平成20年住宅・土地統計調査確報集計第73表

【施策の方向】

高齢者の居住の安定確保に向けては、住宅施策と福祉施策等との連携を図り、在宅での高齢者対応や地域での居住支援等総合的な施策展開を図ることを基本として住環境の整備に取り組めます。

今後、更に進む高齢化に対応した住環境の改善に向け、住宅はもとより道路などのバリアフリー化を促進し、安心して住み続けられる住まいづくりを促進します。

高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」は、市内における介護・医療サービスの事業所等の状況を勘案し、適切な運営が図られるよう東京都及び事業者等と連携を図ります。

平成25年度に借上げ期間が終了するシルパーピア(ピア芋窪)については、高齢者の居住状況を踏まえた上で新たな市営住宅の運営をはじめとする他の施策との連携を図り、事業運営を含め、今後の対応を検討します。他の制度等への移行を図る際には、現在居住している高齢者世帯に対して、居住の安定の確保に向け、適切な住宅の確保、生活支援に努めます。

【推進する施策】

- (ア) 高齢者の在宅生活の安心を確保するための見守りの拠点(高齢者見守りぼっくす²¹)を整備
- (イ) 「高齢者見守りネットワーク～大きな和～²²」の体制の充実
- (ウ) 東京都住宅供給公社との協定に基づく緊急時の対応強化

²¹ 高齢者見守りぼっくす：高齢者が住み慣れた地域で安全・安心に暮らせるように、高齢者やその家族等からの相談の受け付けや地域と連携して高齢者を見守る拠点をいう。

²² 高齢者見守りネットワーク～大きな和～：地域で活動する団体や事業者等の協力機関が日常業務等で、高齢者の異変に気付いた場合に市役所や高齢者ほっと支援センター(旧地域包括支援センター)へ連絡することにより地域の高齢者を見守る事業をいう。市内で集配する新聞販売店、市内郵便局などが協力機関となっている。

- (エ) 安全・安心に暮らせるよう住宅のバリアフリー化の促進や緊急通報システムなどの普及による設備の向上
- (オ) 介護保険施設等の計画的供給
- (カ) 本市における「サービス付き高齢者向け住宅」の適切な供給、配置方針の検討

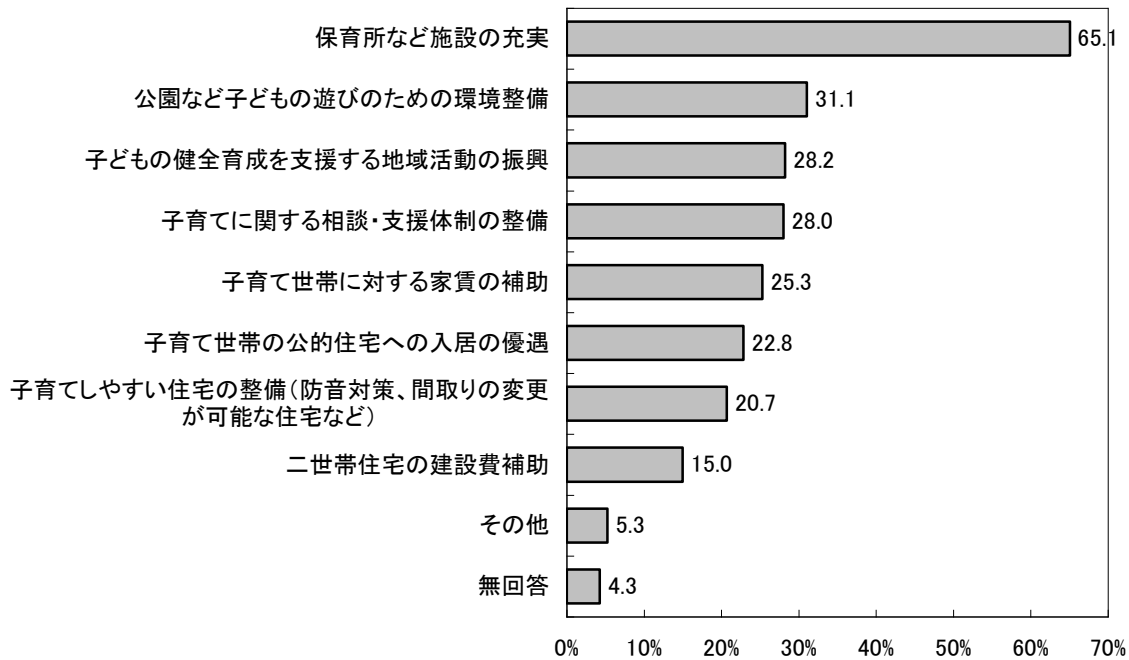
② 子育て世帯の住生活の向上

【施策の背景】

市民アンケート調査結果によると、子育てがしやすいまちをつくるためには、保育所、公園などの施設の整備の他に地域活動の振興、相談・支援体制の整備に対する関心が高くなっています。

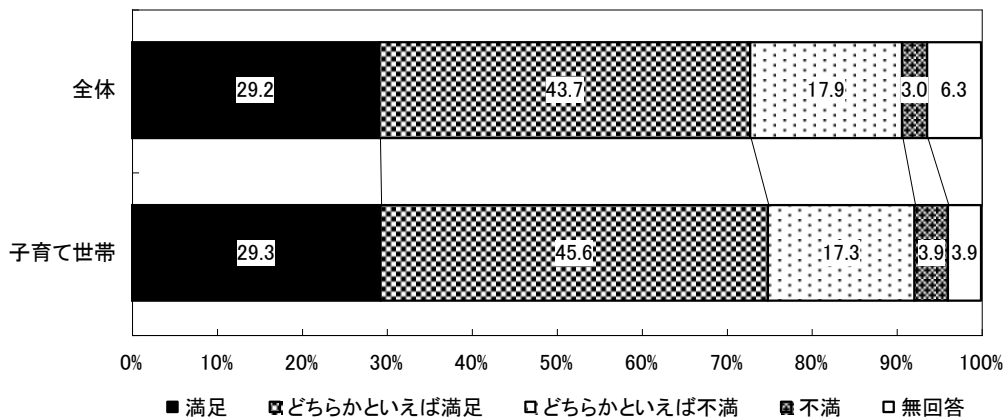
また、平成22年の国勢調査の結果から、本市の年少人口比率は、14.0%と多摩26市の平均11.4%よりも高く、年少人口が多い特色がみられることから、子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備が求められています。

図4-21 子育てがしやすいまちをつくるために、重点を置くべき施策



注: 複数回答 資料: 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(平成23年度)

図4-22 住環境(住まいの周りの環境)に対する総合的満足度



資料: 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(平成23年度)

【施策の方向】

子育て世帯が安心して子どもを産み、育てることのできる住まいづくりの推進に向け、健康面・機能面に対して配慮した住まいに関する情報提供を行うとともに、公園や子どもの遊び場などの適切な管理に努めます。

また、関係団体等と連携し、子育て世帯のニーズに対応した住宅に関する情報提供を行い、入居・居住支援に努めます。

さらに、ホームヘルプサービス、相談窓口等の子育て支援施策と連携して子育て世帯に対する各種施策の充実を図り、子育て世帯の住生活の安定向上に努めます。

【推進する施策】

- (ア) 「子育てに配慮した住宅のガイドブック」(東京都)等の活用による子育てしやすい住まいづくりの情報提供及び普及促進
- (イ) シックハウス対策等の住まいにおける健康配慮のための情報提供(再掲)
- (ウ) 公園や子どもの遊び場などの適切な管理
- (エ) 子育て世帯のニーズに対応した住宅への入居・居住支援のための関係団体等との連携
- (オ) 東大和市保育計画に基づく保育需要への対応
- (カ) 東大和市次世代育成支援計画(後期)に基づく子育て支援施策の充実
- (キ) 中小企業勤労者生活資金融資あっせん制度²³の情報提供

²³ 中小企業勤労者生活資金融資あっせん制度：「東大和市中企業勤労者生活資金融資条例」に基づき一定の要件を満たす中小企業勤労者に対して行う、住宅等補修資金、教育資金等の融資あっせん制度をいう。

4-3 基本方針Ⅲ 地域と環境に配慮した住生活の実現

(1) 環境負荷の軽減に資する住まいづくり

～ 地球環境や緑に配慮した住まいづくりを促進します ～

① 環境共生型住宅の普及と住宅の長寿命化の推進

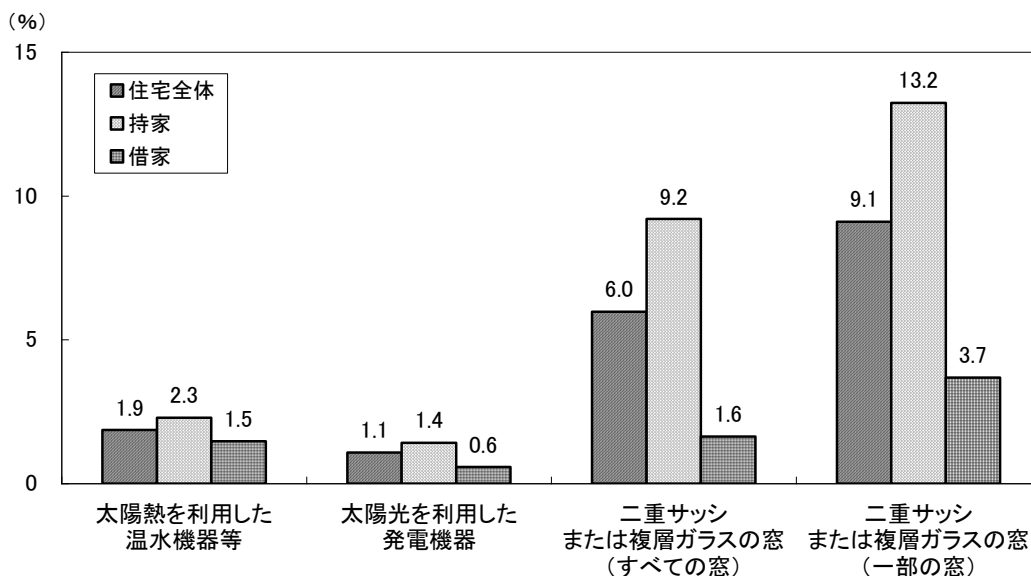
【施策の背景】

近年、地球温暖化の防止や循環型社会の形成など環境問題への対応が強く求められています。

住宅の省エネルギー・再生可能エネルギー設備の設置状況をみるとまだまだ普及の余地が大きく、新築住宅への環境配慮を求める一方、既存住宅ストックに対しての省エネルギー・再生可能エネルギー設備の普及が課題となっています。

そのため、環境に配慮した住まいづくりに向けた情報発信が求められています。

図 4-23 住宅の省エネルギー・再生可能エネルギー設備設置状況(再掲)



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 17 表

【施策の方向】

環境に配慮した住生活を実現するためには、新築時から一定の環境性能を確保した住宅が建設され、それを長期に渡り活用することが必要です。スケルトンインフィル²⁴等の住まい方に合わせたリフォーム可能な住宅設計、構造の安定などの住宅の長寿命化に関する情報提供を行います。

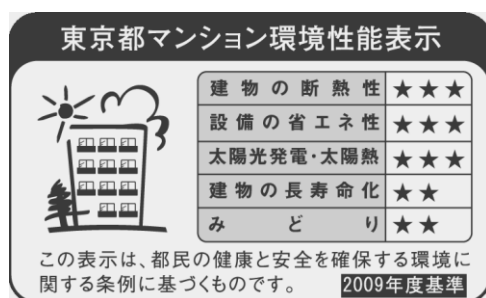
また、省エネルギー機器の設置の促進に向け、情報提供を行っていきます。

²⁴ スケルトンインフィル：建物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等）とを分離した工法による共同住宅をいう。スケルトンは長期間の耐久性を重視し、インフィル部分は住まい手の多様なニーズに応じて自由に変えられる可変性を重視して造られる。

【推進する施策】

- (ア) 「環境共生住宅認定制度²⁵」(一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構)についての情報提供
- (イ) 自然エネルギーを活用した住宅に関する情報提供
- (ウ) 太陽光発電機器の設置促進に関する検討
- (エ) 「東京都住宅の省エネリフォームガイドブック²⁶」等を活用した省エネ化の情報提供
- (オ) 「東京都家庭の省エネ診断員制度²⁷」等住宅の省エネ診断制度に関する情報提供
- (カ) 「長期優良住宅²⁸」についての情報提供
- (キ) 環境基本条例・環境基本計画に基づく住環境の整備
- (ク) 「マンション環境性能表示制度²⁹」等の情報提供

図 4-24 マンション環境性能表示制度実施例



棒グラフによる環境配慮の措置の評価

I. 建築物の熱負荷の低減	外壁・屋根の断熱 窓部の熱負荷の低減	2点/2点
II. 再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの直接利用	0点/2点
	再生可能エネルギーの変換利用	2点/2点
III. 省エネルギーシステム	設備システムの省エネルギー	2点/2点
IV. エコマテリアル	再生骨材等利用	適用なし
	混合セメント等利用	0点/1点
	リサイクル鋼材利用	適用なし
V. オゾン層の保護及び地球温暖化の抑制	断熱材用発泡剤	2点/2点
VI. 長寿命化等	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保	1点/2点
	躯体の劣化対策	1点/1点
VII. 水循環	雑用水利用	適用なし
	雨水浸透	0点/1点
VIII. 緑化	緑の量の確保	0点/2点
	緑の質の確保	2点/2点
X. ヒートアイランド現象の緩和	敷地と建築物の被覆対策	0点/2点
	風環境への配慮	適用なし

平成 24 年現在、本市では桜が丘 2 丁目・4 丁目地区で 3 件のマンションが実施

²⁵ 環境共生住宅認定制度：「地球環境の保全」、「周辺環境との親和性」及び「居住環境の健康・快適正」を包括した「環境共生住宅」を一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が認定する制度をいう。

²⁶ 東京都住宅の省エネリフォームガイドブック：住宅の省エネルギー性能の向上を図るためのリフォーム（省エネリフォーム）を検討する際に役立つ技術情報、効果、実施事例などについて取りまとめたガイドブックをいう。

²⁷ 東京都家庭の省エネ診断員制度：家庭の省エネに関して専門的な知識を有する人材として都の登録を受けた診断員が、各家庭を訪問し、効果的な省エネ手法をアドバイスする制度をいう。

²⁸ 長期優良住宅：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優良な住宅の認定制度により、税制等の優遇措置がある住宅をいう。

²⁹ マンション環境性能表示制度：大規模（延べ面積 5,000 ㎡超など）な新築又は増築マンションの販売広告に、「建物の断熱性」、「設備の省エネ性」、「太陽光発電・太陽熱」、「建物の長寿命化」、「みどり」の 5 つの環境性能を示すラベルの表示を義務付ける制度をいう。

② 住宅市街地における緑の育成

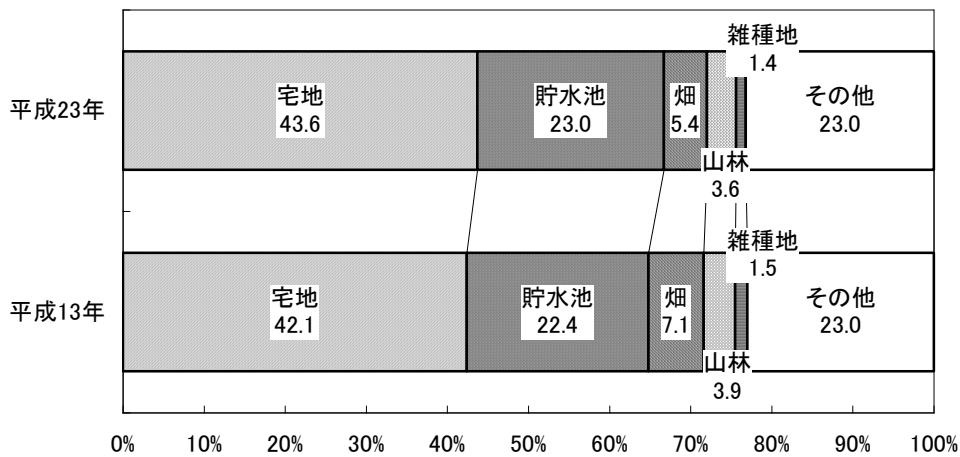
【施策の背景】

市域の約 1/4 を占める多摩湖と周辺の緑が織り成す四季折々の風景は、本市のシンボルであり、かけがえのない財産となっています。

市民アンケート調査結果においても、自然に対する満足度は高く、24.6%が「満足」、49.9%が「どちらかといえば満足」と回答しています。

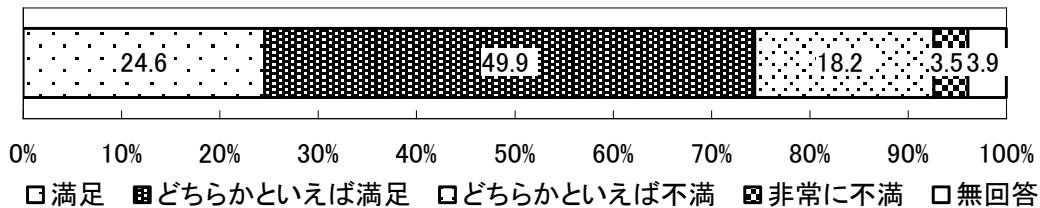
しかしながら、これらの豊かな自然が多摩湖周辺等に偏在していることから、住宅市街地での緑の育成が求められています。

図 4-25 地目別土地面積



資料：統計ひがしやまと(固定資産概要調書等)

図 4-26 住環境の緑、水辺などの自然に対する満足度



資料：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(平成 23 年度)

【施策の方向】

多摩湖周辺の恵まれた自然環境を保全するとともに、良好な景観や環境負荷に配慮するため、住宅市街地における緑の育成を推進します。

【推進する施策】

- (ア) みどりの保護・育成に関する条例等に基づく緑化の推進
- (イ) 「地区計画³⁰」や「緑地協定制度³¹」等の活用による緑化等の促進
- (ウ) 公共施設の緑化推進
- (エ) 緑のカーテン³²の推進等による住宅市街地の緑化促進
- (オ) 「生産緑地地区³³」の指定による農地の保全・活用
- (カ) 「保存樹林」の指定による緑地の保全
- (キ) 街路樹の維持管理
- (ク) 公園・緑地の計画的整備・活用

³⁰ 地区計画：地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく都市計画法による制度をいう。

³¹ 緑地協定制度：土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する都市緑地法による制度をいう。

³² 緑のカーテン：植物を建築物の外側に生育させることにより、建築物の温度上昇抑制を図るなど省エネルギーに関する手法をいう。

³³ 生産緑地地区：市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目し、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る地区として指定する生産緑地法の制度をいう。

(2) 既存住宅ストックの活用

～ 既存住宅ストックの活用を促進します ～

① 既存住宅のリフォームの促進

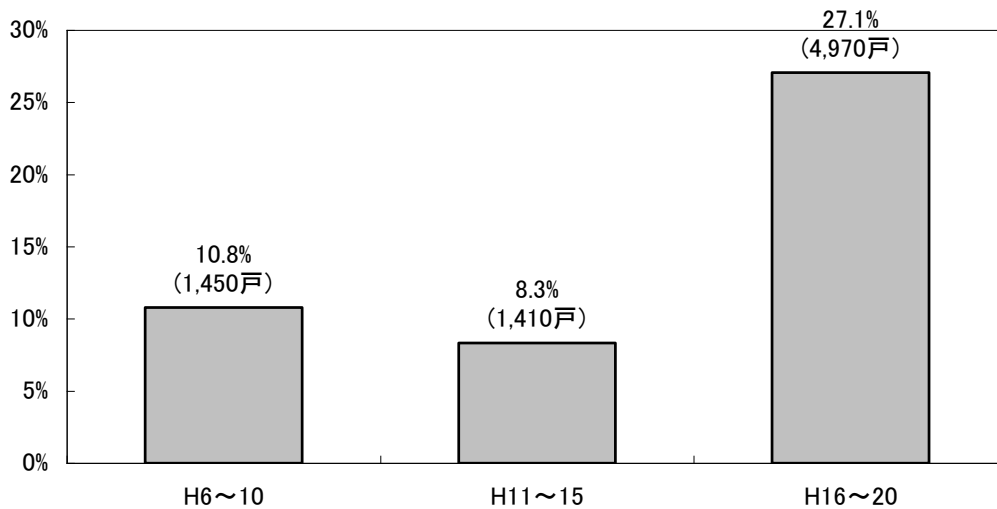
【施策の背景】

住宅・土地統計調査をみると、近年、持家の増改築・改修工事等のリフォーム実施件数が増加しています。また、市民アンケート調査結果においても11.7%がリフォームの実施意向があると回答しています。

良質な住宅を多世代にわたって使用していくためには、適切な維持管理を行う必要があります。市民が安心してリフォームを行えるように適切に相談ができ、情報を取得できるような環境を整える必要があります。

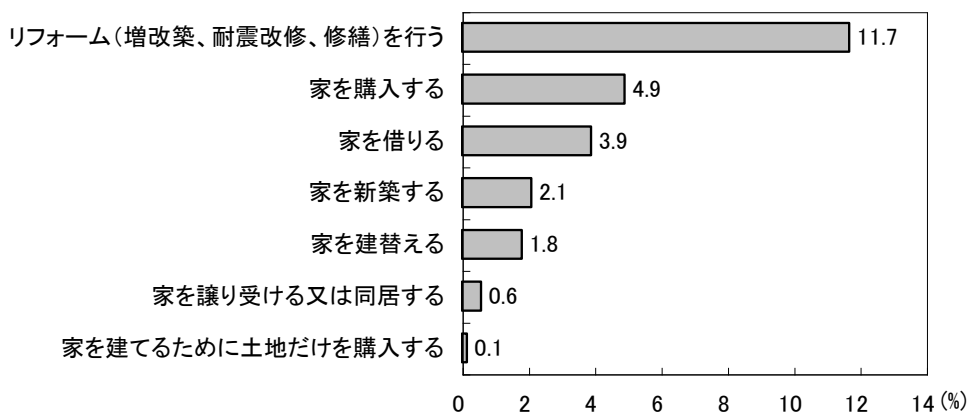
また、老朽化したマンションや賃貸マンションの建替え等には、権利調整に時間がかかることや法令に関する専門的な知識を必要とすることから、円滑な更新に向けた情報提供が課題となっています。特に、昭和58年の建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)改正以前に建設されたマンションの中には、管理組合の組織や管理規約等が不十分なところもあり、マンション管理の支援が課題となっています。

図 4-27 持家の増改築・改修工事等実施比率の推移



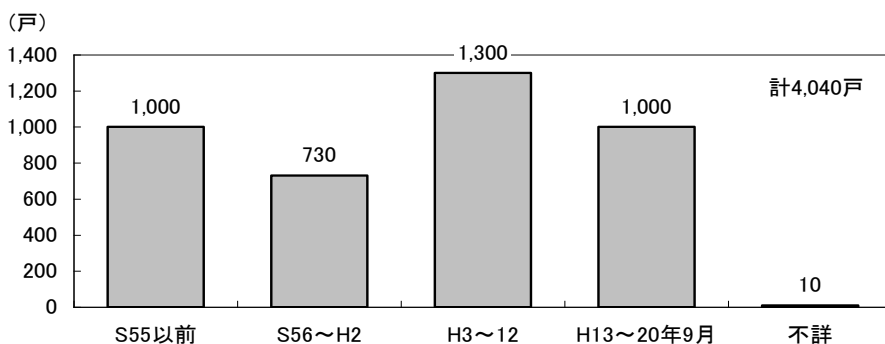
資料:平成10年・15年・20年住宅・土地統計調査

図 4-28 住み替え、改善意向



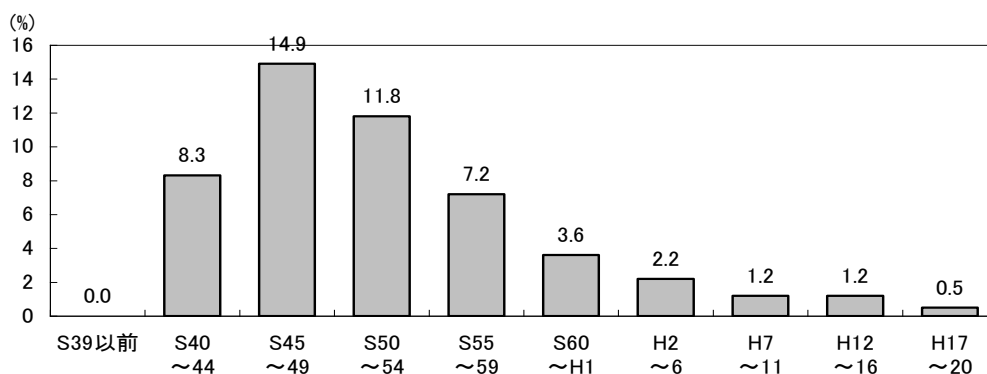
資料: 東大和市住宅マスタープラン策定に向けてのアンケート調査(平成 23 年度)

図 4-29 建築時期別マンション戸数



注: 持家・共同建・3階以上建を集計 資料: 平成 20 年住宅・土地統計調査追加集計第 34 表

図 4-30 マンション購入時期別購入時に管理規約がなかった比率(全国)



注: 新築・既存の購入の別を問わない 資料: 平成 20 年度マンション総合調査

【施策の方向】

快適な住生活を送ることができるよう、老朽化した既存住宅ストックや居住者のライフステージに対応しない既存住宅ストックのリフォームを促進します。

また、マンションや賃貸マンションについては、円滑な修繕や建替え等ができるよう、長期修繕計画の策定や積立金に関する情報提供を行うとともに、専門的な知識に関する相談ができる体制づくりを検討します。

【推進する施策】

- (ア) 住宅リフォーム資金の助成制度
- (イ) 「住宅リフォームガイド³⁴」(東京都)や「リフォネット³⁵」(公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター)などのリフォーム支援を目的としたインターネットサイト等を活用した事業者の選定やトラブル防止などの情報提供や適切なリフォームの啓発
- (ウ) マンションや賃貸マンションの管理や建替え等に関する情報提供及び相談体制づくりの検討

³⁴ 住宅リフォームガイド：住宅のリフォームに関するトラブルを未然に防止し、都民が安心して住宅リフォームを実施できるよう、基本的な留意事項などの手引を示したガイドブックをいう。

³⁵ リフォネット：リフォームに関する支援制度や事例などの情報提供を行うインターネット上の情報提供サイトをいう。

② 空家の活用

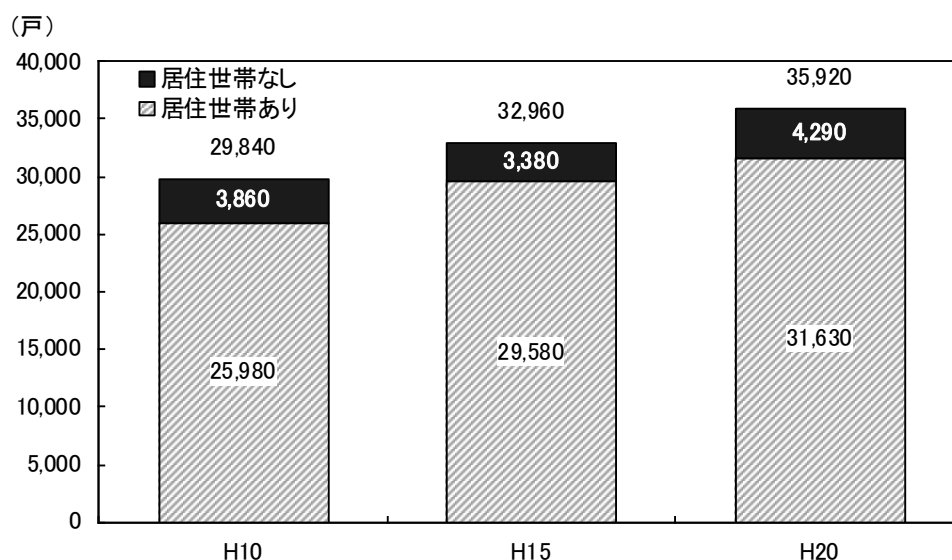
【施策の背景】

住宅・土地統計調査によると、平成20年現在、住宅ストック総数は35,920戸となっていますが、そのうち、4,290戸が居住世帯のない住宅となっており、増加傾向にあります。居住世帯のない住宅の内訳をみると、借家ストックの空家である「賃貸用住宅の空家」(2,270戸)と「その他の住宅の空家」(1,280戸、市場にて活用されていない可能性が高い)が大半を占めています。

空家は、貴重な既存住宅ストックである一方、放置された空家など中古住宅市場に出ない空家が街の景観や安全性を損ねるおそれがあることから、空家の増加は新たな社会問題となりつつあります。

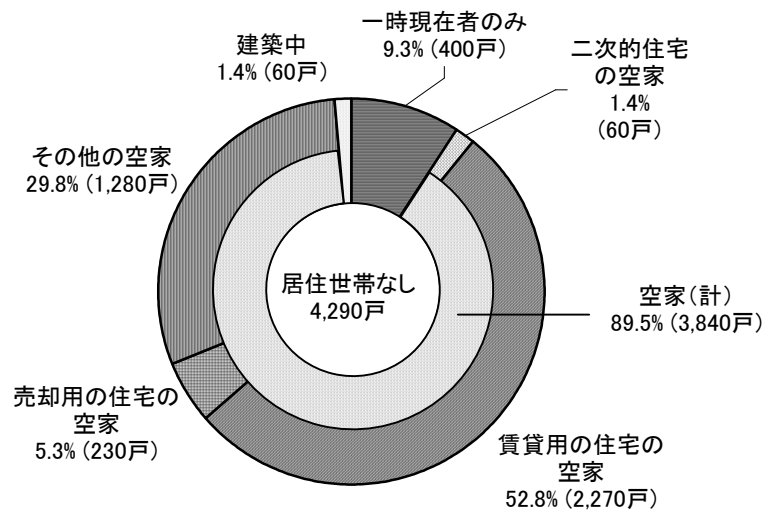
住宅の社会資本としての価値の向上を図るとともに、住宅に起因する問題を未然に防止するためにも、空家を地域で有効に活用する仕組みづくりが必要となっています。

図4-31 東大和市住宅数の推移(再掲)



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）

図 4-32 空家の状況



資料:平成20年住宅・土地統計調査確報集計第1表

【施策の方向】

関係機関と連携して、市内における空家の実態把握に努め、活用可能な空家については、福祉目的や地域活性化の拠点となる用途での再活用に向けた検討を行います。

また、子育て世帯、高齢者世帯等のそれぞれのライフステージに応じた住み替えを支援するため、空家住宅の情報提供の仕組みづくりを検討します。

【推進する施策】

- (ア) 空家の実態調査
- (イ) 空家の住まいや共有施設への再活用に向けた検討
- (ウ) 「空家バンク³⁶」等による子育て世帯、高齢者世帯等の住み替え支援に関する仕組みづくりの検討

³⁶ 空家バンク：空家の所有者（貸し手）と住み替え希望者（借り手）のマッチングを支援するものである。例として、高齢者が所有する持ち家を子育て世帯の住宅として活用するとともに、高齢者の意向に沿った住み替えを支援する制度がある。国土交通省住宅局、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が実施している事例がある。

③ 中古住宅の流通促進

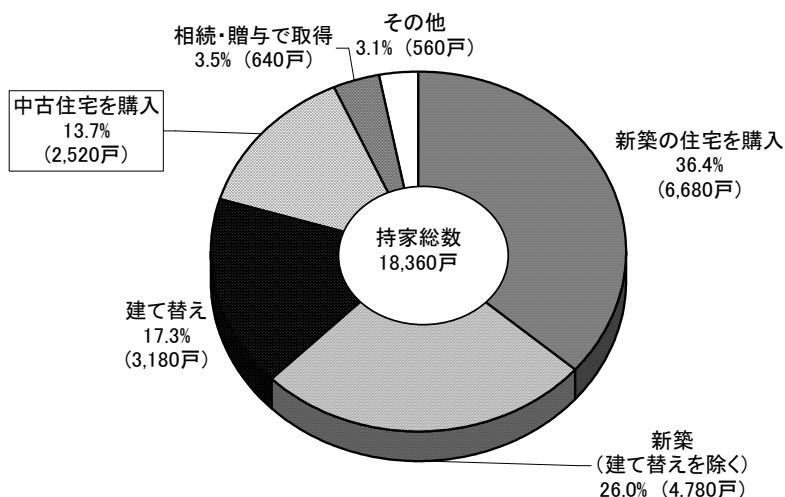
【施策の背景】

住宅市場は、これまでの新築中心の市場から中古住宅流通により循環利用されるストック重視型の市場への転換期にあります。

平成 20 年住宅・土地統計調査でも、本市における持家の取得方法別比率では中古住宅の購入が 13.7%であること、住宅数の推移では空家が増加傾向にあること(P.29 図 2-4 参照)が見て取れます。また、核家族化や単身世帯の増加で増え続けてきた世帯数も、減少に転じることが予想されています。

今後、さらに既存住宅ストックの増加が見込まれる中、既存住宅の維持管理を適切に行い、中古住宅の流通を活発にし、後の世代に引き継いでいく必要があります。市民が安心して中古住宅を購入できる市場の整備が求められています。

図 4-33 持家の取得方法別比率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査確報集計第 38 表

【施策の方向】

中古住宅の流通促進に向け、不動産関連団体と連携し、中古住宅市場の整備・情報提供を促進します。また、市民が安心して中古住宅を購入することができるようにするため、既存住宅の耐震診断情報、住宅の品質情報の表示、保証制度等の普及を行います。

【推進する施策】

- (ア) 中古住宅市場動向に関する情報提供体制づくりの検討
- (イ) 「住宅性能表示制度³⁷」に関する情報提供

³⁷ 住宅性能表示制度：「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、設計図書を元に性能を評価する設計住宅性能評価とその設計住宅性能評価に表示された性能が発揮されているかを現場で検査す

- (ウ) 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会立川支部、一般社団法人東京都建築士事務所協会立川支部等関係団体との連携による既存住宅売買時の耐震に関する情報提供体制づくりの検討
- (エ) 住宅履歴情報に関する制度に関する情報提供
- (オ) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)に基づく、保険・保証制度等の瑕疵担保責任の資力確保措置³⁸に関する情報提供
- (カ) 空家となった持家の賃貸化やサブリース³⁹等に関する情報提供

る建設住宅性能評価により、住宅の性能を表示する制度をいう。

³⁸ 瑕疵担保責任の資力確保措置：新築住宅等を引き渡す場合に、「住宅瑕疵担保責任保険」や「住宅瑕疵担保保証金の供託」により、事業者の倒産時等にも住宅購入者等の利益の保護を図る制度をいう。

³⁹ サブリース：一括借上げ、家賃保証制度のことをいう。不動産会社が貸主から賃貸物件を一括で借上げ、入居者に転貸する。貸主は入居者の有無にかかわらず一定の家賃が保証されるとともに、入退去に関する手続きや家賃の集金業務等から解放される。

(3) 地域等との繋がりを大切にした居住環境の育成

～ 地域コミュニティの活性化を促進します ～

① 地域コミュニティの維持・再生

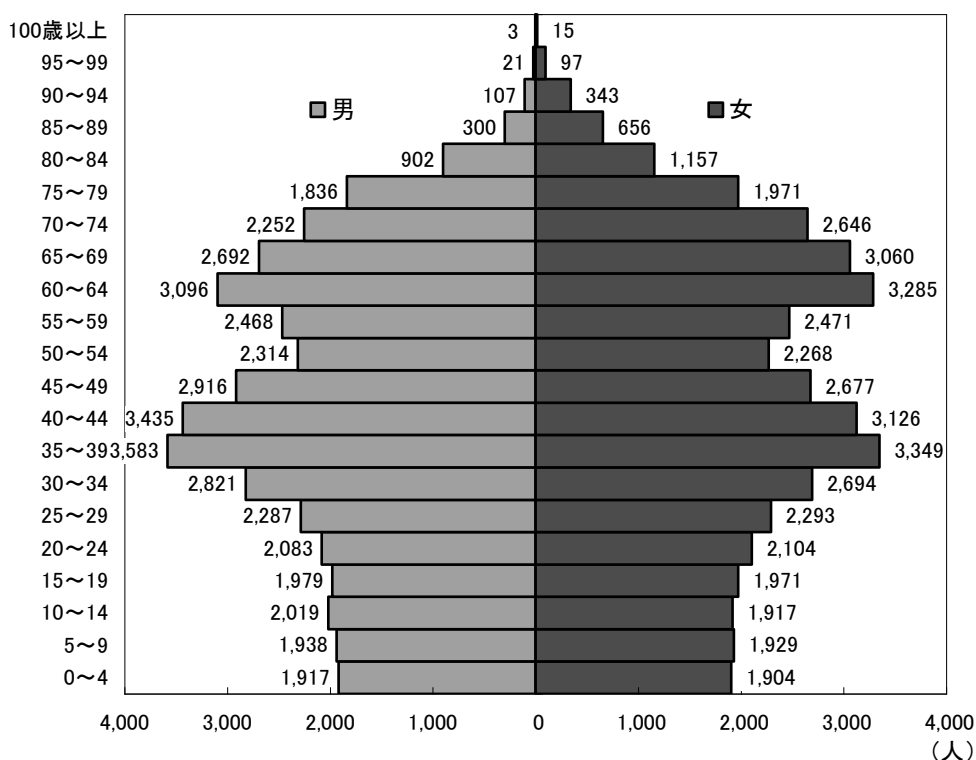
【施策の背景】

充実した住生活の実現には、地域コミュニティの果たす役割は重要です。市民アンケート調査結果においては、地域コミュニティに対して満足度は高く、12.2%が「満足」、58.0%が「どちらかといえば満足」と回答しています。

核家族化と高齢化の進行により、一世帯当たりの人数が減少しているため、家庭内で家族が支え合う機能が低下しています。また、共同住宅のみならず、戸建て住宅地においても個人のプライバシーに配慮した住まい方が尊重されるようになっていきます。

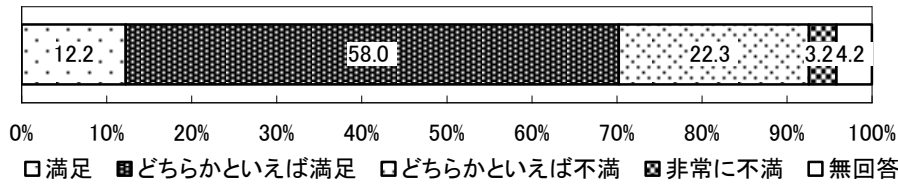
そのため、今まで家族や近所で支え合ってきた役割を地域や社会が担うことが求められるようになってきています。

図 4-34 東大和市の人口ピラミッド



資料：平成 22 年国勢調査

図 4-35 住環境の近隣の人たちやコミュニティに対する満足度



資料: 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(平成 23 年度)

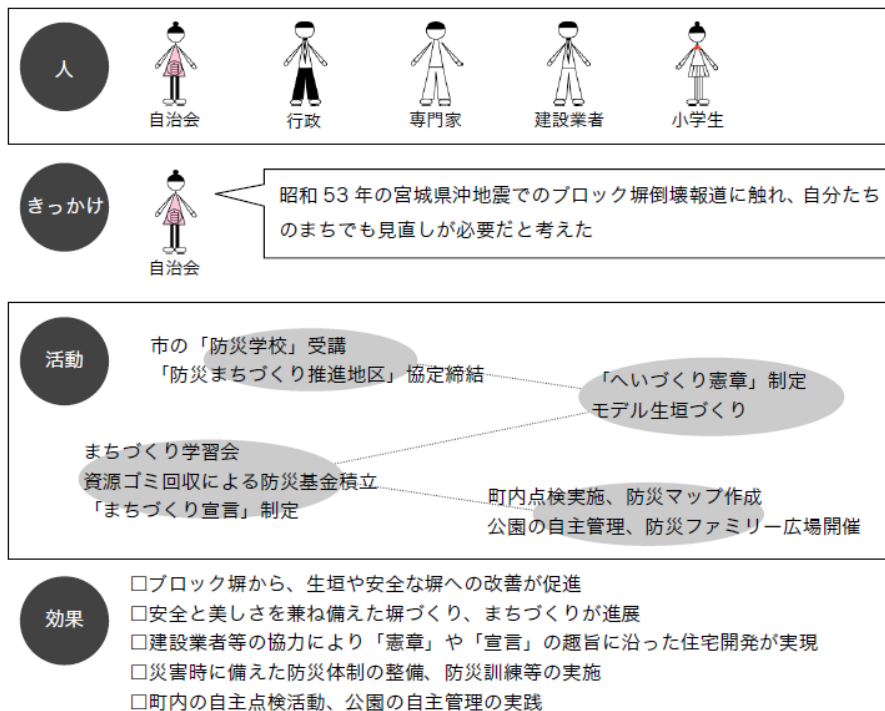
【施策の方向】

自治会等の地域活動や多世代間の交流の支援等により、地域コミュニティの維持・向上を図ります。

【推進する施策】

- (ア) 自治会、マンション管理組合等の活性化に向けた取り組み
- (イ) 学校教育や地域活動における多世代間の交流促進
- (ウ) 児童館・老人福祉館の複合整備等による多世代間の交流場所の提供
- (エ) コミュニティ推進計画の策定と市民参加の体制づくりの検討
- (オ) モデル地区によるまちづくり組織の整備に向けた検討
- (カ) 集会施設・コミュニティ施設の整備

図 4-36 まちづくり組織の先進事例(国分寺市高木町自治会)



資料: 国土交通省「景観まちづくり読本」

② 地域特性のある街並みの形成

【施策の背景】

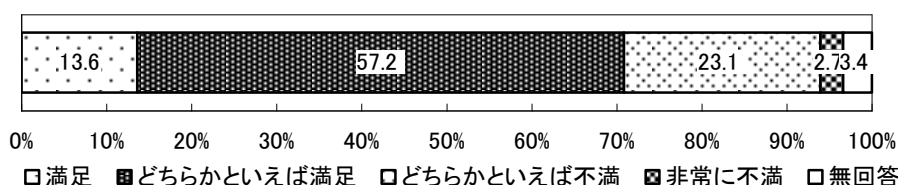
市民アンケート調査結果においては、まちの景観に対して満足度は高く、13.6%が「満足」、57.2%が「どちらかといえば満足」との回答を得ています。

しかし、市内の市街地は、自然環境、生活道路をはじめとする都市基盤施設の整備状況等から、それぞれ異なる特性を備えて形成されています。

今後は、それぞれの地域特性に合った住宅市街地を育成していく必要があります。

また、本市の自然は地域的に偏在していること等から、市民の身近な住宅市街地で豊かな自然環境を享受できるよう取り組むことが課題となっています。

図 4-37 まちの景観に対する満足度



資料: 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(平成 23 年度)

【施策の方向】

東大和の豊かな自然環境、地域の歴史・文化などの特色を活かした住宅市街地の整備に向け、積極的に地区計画等を活用し、快適で地域特性のある美しい街並みの形成を目指します。

【推進する施策】

- (ア) 「地区計画」等の活用による良好な街並み形成促進
- (イ) 東京都景観条例に基づく市街地景観形成の推進
- (ウ) 東大和市都市景観構想を踏まえた開発の協議の実施
- (エ) 住宅及び土地の所有者に対する景観形成に資する維持管理の啓発
- (オ) 「東大和のよもやまばなし⁴⁰」等をテーマに設置した美術工芸品⁴¹を活用した地域づくりの検討
- (カ) 個人の庭等のオープンガーデン⁴²化など市民と協働した緑豊かな景観形成の取り組みの検討

⁴⁰ 東大和のよもやまばなし：郷土史みちの会が、市内の言い伝えや思い出話の聞き取り調査を行い、一冊の本にまとめたもの。

⁴¹ 美術工芸品：都市景観形成事業の一つとして、「東大和のよもやまばなし」をテーマに設置した 27 体の美術工芸品をいう。

⁴² オープンガーデン：個人の庭や花壇を一般の人に公開する活動をいう。