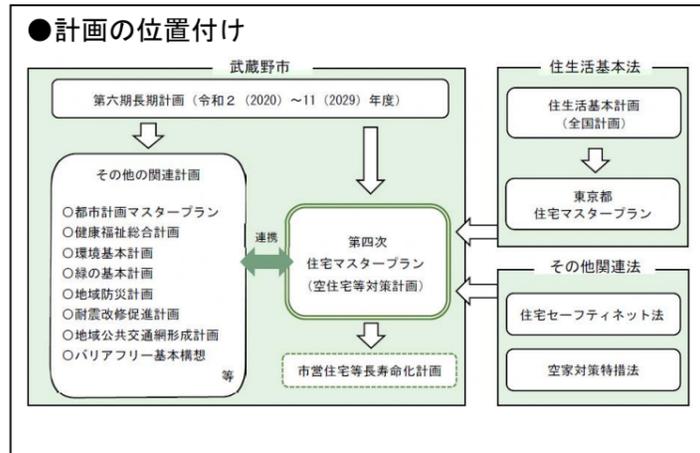


●計画の目的

- まちづくりや福祉の視点を含めた住宅施策を総合的に進めるための基本計画。
- 社会情勢の変化や国・都の改定、関連法制度の創設改定等に鑑み改定する。

●計画期間

- 令和3（2021）～12（2030）年度



●住宅・住環境をとりまく背景、本市の現状

- 少子高齢化の進行、家族の変化、地球温暖化に起因した災害多発、感染症等の社会環境の変化。
- 本市でも、高齢者の増加、子育て世帯の転出超過、空き家、高経年マンションなどの課題が現れ始めている。
- 国・都は、セーフティネット、高齢者住まい法、マンション届出制度など、新たな制度・施策が示されている。
- 本市第6期長期計画では、基本施策5に「安心して心地よく住み続けられる住環境づくり」を掲げ、住宅は生活の基盤であるとともに、まちを形作る基本的な要素であると規定された。
- 住マスは、本市空き住宅等対策実施方針（空家等対策計画）と一体的に策定する。
- 上位計画や国・都の動向との整合を図りつつ、新たな住宅政策を展開する必要がある。

| | | | | |
|---|--|--|---|---|
| <p>理念</p> <p>誰もが安心して心地よく住み続けられる質の高い住まい・住環境づくり</p> | <p>暮らしの視点 基本目標1</p> <p>誰もが安心して暮らし続けられる住生活の構築</p> | <p>基本方針1 誰もが安心して暮らし続けられる住生活の充実</p> | <p>(1) ライフステージに合わせた住まいの確保への支援 (2) 住み慣れた地域で安心して暮らし続けるための仕組みづくり (3) 住情報提供と相談体制の充実</p> | <p>重点施策1 既存ストックの活用と居住の安定化に向けた取り組みの充実</p> <p>○（仮称）あんしん住まい推進協議会の設置</p> <p>○住まいの多様な相談に対応する窓口づくり ○住み慣れた住宅・地域に暮らし続けるための適切な支援の検討 ○住宅ストックの適正な管理と利活用の促進に関する情報提供</p> |
| | <p>住まいの視点 基本目標2</p> <p>多世代にわたり活用され、継承していける良質な住宅ストックの確保</p> | <p>基本方針3 良質な住宅ストックの形成</p> | <p>(1) ライフステージに合わせた住まいの確保への支援 (2) 住み慣れた地域で安心して暮らし続けるための仕組みづくり (3) 住情報提供と相談体制の充実</p> | |
| | <p>基本方針2 住宅セーフティネットの構築</p> | <p>(1) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築 (2) 公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者への対応 (3) 社会状況の変化等に対応した施策の展開</p> | | |
| | <p>基本方針4 マンションの適正な維持管理と再生の促進</p> | <p>(1) 良質な住宅ストックの供給誘導 (2) 既存住宅の性能向上と流通促進 (3) 専門団体等と連携した住まいの相談体制・情報提供の推進</p> | | |
| | <p>基本方針5 空き住宅等の予防・適正管理・利活用の促進</p> | <p>(1) マンションの管理状況の把握 (2) マンションの耐震化の促進 (3) 管理組合による適正な維持管理の推進 (4) マンションの再生に向けた支援 (5) マンション居住者に対する意識啓発</p> | | |
| | <p>基本方針6 安全・安心な住宅・住環境の維持・形成</p> | <p>(1) 建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発 (2) 管理不全の空き住宅等への対応と空家法に基づく改善指導 (3) 専門団体等との連携強化</p> | | |
| | <p>基本方針7 緑豊かで魅力ある良好な住環境の維持・形成</p> | <p>(1) 自然災害に対する防災・減災対策の推進 (2) 災害に対する備えの強化 (3) 地域の防犯性の向上 (4) 福祉のまちづくりの推進</p> | | |
| <p>まちの視点 基本目標3</p> <p>安全で魅力ある、地域特性を活かした良好な住環境の維持・形成</p> | <p>(1) 地域特性に応じたまちづくりのルールづくり (2) 緑豊かな住環境や街並みの維持・形成 (3) 市民が自ら取り組むまちづくりへの支援</p> | <p>重点施策2 更なるマンション対策の強化</p> <p>○マンション管理適正化推進計画の策定の検討 ○高経年化したマンションの実態調査の実施 ○マンション再生の選択肢の拡充等に応じた、情報提供や相談体制の拡充 ○管理組合同士の情報共有の推進 ○地域コミュニティとの連携</p> | | |

●空き住宅等への取組

（1）建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発（空家法第6条第2項第4号、第5号）

- 予防・発生抑制に関する情報提供
- 維持管理や管理サービスに関する情報提供
- 利活用を進めるにあたっての改修等に関する情報提供
- 建物の市場性を高める制度や手法等の情報提供

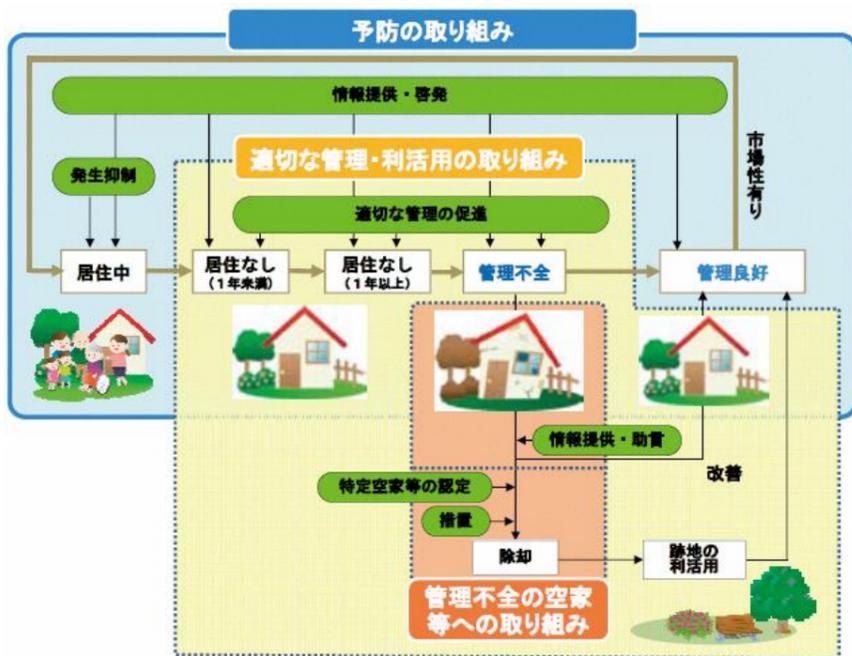
（2）管理不全の空家等への対応と空家法に基づく改善指導（空家法第6条第2項第3号、第6号、第9号）

- 空き住宅等の現状把握や適切な管理が行われていない空き住宅等の実態把握（所有者等調査）及びデータベース化、改善に向けた指導を実施
- 所有者の状況に合わせた細やかな対応の実施
- 条例等に基づく緊急対応措置の適切な実施
- 特定空家等に対して、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行）の適切な実施
- 財産管理人制度等の既存制度の活用
- 集合住宅に関する適切な管理に向けた支援の強化の検討

（3）専門団体等との連携強化（空家法第6条第2項第7号、第8号）

- 総合的な相談体制の構築、各団体の相談窓口等による連携の強化
- 「空き住宅等の対策・ストック活用」の機能を有する協議会の設置
- 空き住宅等に関する制度、状況、課題等に対する情報共有の推進
- 利活用が難しい空き住宅等の新たな相談・提案制度の検討
- 居住以外の利活用に関する対応
- 空き住宅等の地域資源としての利活用に関する情報共有

■空き住宅等への対応イメージ（例：戸建住宅）



●多様な主体との連携

・本計画の基本理念である「誰もが安心して心地よく住み続けられる質の高い住まい・住環境づくり」の実現に向けては、行政のみならず、住宅・住環境に関わる市民・NPO等・事業者・専門家等の各主体が、それぞれの役割を果たすとともに連携していくことが重要です。

- 市民・市民団体・NPO等の役割
- 事業者の役割
- 専門家・専門団体の役割
- 行政の役割
- 行政・専門団体・事業者等の連携

●今後の社会状況の変化への対応

・急速な技術革新やグローバル化の進展等、社会状況の変化に伴って、市民の住生活においても、新たなニーズや課題が生じることも想定されます。

・住宅マスタープランの策定以降においても、変化し続ける社会状況に対して、多様な主体との連携を図りながら、柔軟に取り組んでいきます。

○コロナ禍に伴う新しい生活様式への対応

・自然災害や感染症拡大等が市民の住生活に及ぼす影響や変化等について、研究を進め、本計画の見直しを含めて、柔軟な対応を検討

○新技術の活用による住生活の変化への対応

・IoTやAI等の技術の進展が、住生活や住まい方に及ぼす影響等について、国及び東京都の動向にあわせて本市における対応を検討

○多様化する住まい方への対応

・シェアハウスやサブスクリプション、空き家等を利活用等、多様化する居住ニーズへの対応を検討

・高齢者・障害者・外国人・LGBTQ等、属性によって差別を受けることが無いように、住まいの分野において支援

●施策の評価

・施策の効果を測るために、「成果指標」を設定します。「成果指標」は、住宅マスタープランに位置づける施策をはじめ、多様な政策分野の施策の効果について、総合的な達成状況を測るものです。

・「成果指標」の達成状況について、市民意識調査の結果をもって、継続的に評価及び点検を行います。

・「観測指標」は、住宅マスタープランの7つの基本方針ごとの施策に紐づいており、事業の実績値や基幹統計を活用するなど、本市が容易に把握できるものです。「成果指標」の達成に向けた住宅マスタープランの施策の進捗を、「観測指標」を用い継続的に把握し、その状況に応じ、施策の改善、見直しを検討します。

■総合的な成果指標

| 項目 | 現状値 | 目標値 (令和12年) |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| 市民の定住意識（住み続けたい+市内の他のところへ移りたい） | 82.4% (平成30年) | 向上 |
| 生活環境の評価において、「全体的な雰囲気」を良いとする割合 | 34.7% (令和元年) | 向上 |

■施策の進捗を把握する観測指標

| 項目 | 現状値 |
|---|---------------------|
| ●暮らしの視点 基本目標1 誰もが安心して暮らし続けられる住生活の構築 | |
| 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率 | 44.8% (平成30年) |
| 高齢者あんしん住まい確保事業の相談件数 | 12戸 (令和2年) |
| 民間債務保証サービスを利用した場合の助成制度（高齢者、障害者、ひとり親向け）の利用件数 | 6件 (令和2年) |
| ●住まいの視点 基本目標2 多世代にわたり活用され、継承していきける良質な住宅ストックの確保 | |
| 過去5年間にリフォーム工事を行った住宅率（持ち家） | 30.2% (平成30年) |
| 耐震性の確保された住宅率 | 85.6% (平成27年) |
| 長期優良住宅及び低炭素住宅の建築確認申請件数に対する割合 | 23.6% (令和2年) |
| 東京都マンション管理状況届出制度における届出率 | 45% (令和2年) |
| 東京都マンション管理状況届出制度の対象マンションにおける、長期修繕計画書を有する管理組合の割合 | 25% (令和2年) |
| 戸建住宅の空き家率及び集合住宅の空室率 | 1.5%、7.1% (平成29年) |
| ●まちの視点 基本目標3 安全で魅力ある、地域特性を活かした良好な住環境の形成 | |
| 緑被率 又は 平均緑視率（住宅地の緑被率又は緑視率に限定するか要検討） | 24.3%/27.6% (平成28年) |
| 地域の防災に対する意識 | 23.7% (平成30年) |
| 地域の安全性に対する意識 | 38.2% (平成30年) |