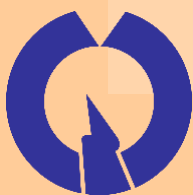


福生市住宅マスタープラン（改定）

愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生



平成 31 年 3 月
福 生 市

「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」を目指して



福生市では、平成 26 年 3 月に策定した住宅マスタープランに基づき、安全・安心や少子高齢化への対応、住まいづくりに関する情報提供及び具体的な支援など、多様化する市民ニーズへの的確な対応や、当市の最重要課題である定住化対策に関する施策を積極的に進めてきました。

この間の社会情勢として、空き家の増加に伴う住環境の悪化や、高齢者や障害者、低額所得者など住宅確保要配慮者に対する新たな施策の必要性が高まり、平成 26 年には「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定、平成 29 年には「住宅セーフティネット法」の改正が行われ、国の住生活基本計画や東京都の住宅マスタープランの改定も行われています。

また、少子高齢社会の到来による本格的な人口減少に加え、厳しい財政状況などにより、住宅の建設促進や直接供給から既存の住宅ストックの活用へと施策の視点を転換することも求められています。

このような状況の中、今回、5 年が経過する現計画の施策評価を実施し、新たな住宅政策の方向性を定め、それに基づく施策や事業を総合的かつ体系的に展開することを目的に住宅マスタープランを改定し、施策目標を「子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり」、「高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり」、「空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり」、「安心して暮らせる快適な住まいづくり」、「安全で魅力的なまちづくり」、「重層的な住宅セーフティネットの構築」といたしました。

今後も、本住宅マスタープランの基本理念である「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」の実現に向け、市民や事業者の皆様をはじめ、関係機関の皆様とともに取り組んでまいりますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

平成 31 年 3 月

福生市長 加藤 育 男

目 次

序章 計画の目的と構成	
1 福生市住宅マスタープラン改定の背景と目的	2
2 計画の位置づけ	3
3 計画期間	4
4 改定の考え方	4
第1章 国や東京都の動向と上位計画等	
1-1 国における住宅施策の動向	6
1-2 東京都における住宅施策の動向	6
1-3 福生市の上位・関連計画	7
第2章 福生市の住宅事情	
2-1 都市の特性	14
2-2 住宅ストックの状況	18
2-3 住宅市場の状況	27
2-4 居住世帯の状況	32
2-5 公的賃貸住宅の状況	39
2-6 市民アンケート調査	41
第3章 住まい・まちづくりの課題	
3-1 住まい・まちづくりの課題	60
3-2 これまでの住宅施策の評価	63
第4章 住まい・まちづくりの基本理念と基本目標	
4-1 住宅施策の基本理念と視点	70
4-2 住宅施策の基本的方向	71
4-3 成果指標の設定	73
第5章 住宅施策の展開	
5-1 住宅施策体系	76
5-2 施策の方向	78
基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり	78
基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり	81
基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり	83
基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり	85
基本目標5 安全で魅力的なまちづくり	87
基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築	89
第6章 施策実現に向けて	
6-1 計画の推進に向けて	92
6-2 重点施策	93
資料	
資料 空き家の活用に関する意識調査	98
用語解説	106

序章 計画の目的と構成

- 1 福生市住宅マスタープラン改定の背景と目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画期間
- 4 改定の考え方



1 福生市住宅マスタープラン改定の背景と目的

市では、『愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生』の基本理念のもと、平成 19 年度に住宅マスタープランを策定し、概ね 5 年ごとに改定を行いながら、住宅政策を展開してきました。平成 25 年度に改定した住宅マスタープランでは、安全・安心や、少子高齢化への対応、住まいづくりに関する情報提供や支援など、多様化する市民ニーズへの的確な対応や定住化に向けた取り組みなどの課題に対応し、施策を推進してきました。

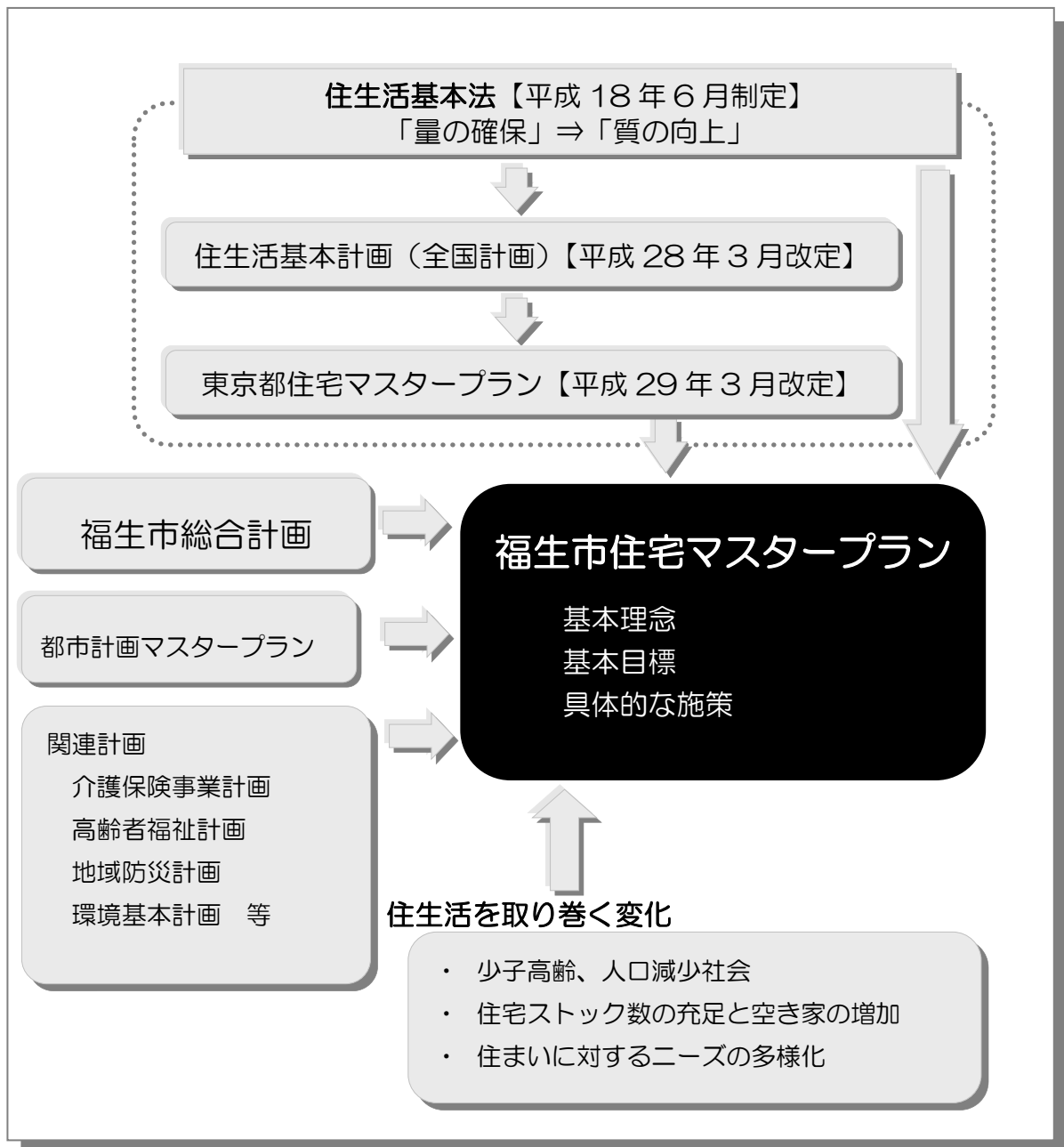
今日、本市の住宅ストックは世帯数を超えて量的には充足し、空き家の増加が新たな課題となっています。また、本格的な人口減少や少子・高齢社会の到来、厳しい財政情勢などにより、住宅の建設促進や直接供給から既存の住宅ストックの活用へ施策の視点を転換することが求められているとともに、新たな法制度や東京都の動向、市の上位・関連計画との整合を図りながら時代に即した住宅施策を展開することが必要となっています。

このような状況において、前回の改定より 5 年が経過する中で実施されてきた施策の評価を行うとともに、新たな住宅施策の方向性を定め、それに基づく施策・事業を総合的、体系的に展開することを目的に「福生市住宅マスタープラン」を改定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画(全国計画)」(平成 28 年 3 月改定)、「東京都住宅マスタープラン」(平成 29 年 3 月改定)、市の上位計画である「福生市総合計画(第 4 期)修正後期基本計画」及び「福生市都市計画マスタープラン」に即するとともにその他の関連計画との整合を図りながら、本市の住まいづくりに関する基本理念、基本目標、具体的な施策を示す計画です。

また、市民の多様な居住ニーズに的確に対応した住まいづくりを、市民、住宅関連事業者・NPO 等とともに、実現していくための指針とします。



3 計画期間

本計画は、平成 35 年度（2023 年度）を目標年度とし、平成 31 年度（2019 年度）から平成 35 年度（2023 年度）までの 5 年間を計画期間とします。

4 改定の考え方

本計画は以下の考え方で改定を進めました。

（1）重点施策の位置づけ

基本方針については、福生市総合計画（第 4 期）修正後期基本計画や福生市都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ、福生市に愛着を持って住み続けられることを主眼とした基本方針の展開を検討しました。また、各種上位計画との整合性を図りながら、重点的に進める施策を重点施策として位置づけました。

特に子育て世帯を中心とした定住化促進に関する施策については、重点的な施策展開を図ります。

（2）これまでの計画の評価・点検を通じた見直し検討

計画の改定に当たっては、これまでの計画の評価・点検結果や、新たな関連の取組みを踏まえて再検討しました。

（3）市民の意向の把握

改定にあたっては、市民アンケート調査などにより意向を把握しました。

（4）定量的な成果指標の設定

将来目標については、成果指標を設定し、計画の見直しを図る際に施策の進捗状況や効果等を判定できるよう工夫しました。

第1章 国や東京都の動向 と上位計画等

- 1-1 国における住宅施策の動向
- 1-2 東京都における住宅施策の動向
- 1-3 福生市の上位・関連計画



1-1 国における住宅施策の動向

現行計画策定後の法制度の変遷をみると、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法の制定による空き家対策が推進されたこと、平成29年に住宅セーフティネット法の改正が行われ、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度が開始されたなどの変化がみられます。

また、平成28年3月に住生活基本計画（全国計画）が改定され、子育て世帯や高齢者の住生活に関する、空き家、産業、団地再生などに関する目標が追加されています。

国の計画改定のポイント

国の計画	改定のポイント
住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月）	「若年・子育て世帯」と「高齢者」の住生活に関する目標を追加 「空き家」に関する目標を追加 「産業」に関する目標を追加

1-2 東京都における住宅施策の動向

平成29年3月に東京都住宅マスタープランが改定され、子育て環境、高齢者の居住、団地の再生の目標が追加されています。

東京都の計画改定のポイント

東京都の計画	改定のポイント
東京都住宅マスタープラン（平成29年3月）	「住まいにおける子育て環境の向上」の目標追加 「高齢者の居住の安定」の目標追加 「都市づくりと一体となった団地の再生」の目標追加

1-3 福生市の上位・関連計画

市の上位・関連計画においては、住環境の整備、定住化の促進、安全なまちづくり、ゆとりある住宅の確保等、住宅施策の方向が定められています。これらの上位・関連計画の施策の展開方向を整理し、整合を図りつつ施策展開の方向を定めることが必要となっています。

(1) 福生市総合計画（第4期）修正後期基本計画（平成27年3月）

目指すべきまちの都市像	このまちが好き 夢かなうまち 福生
計画期間	平成27年度（2015年度）～平成31年度（2019年度）
基本事業と取組	<p>施策12 防災まちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅耐震診断・耐震改修助成 ・家具転倒防止装置支給 <p>施策17 住環境整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地開発指導要綱等によるまちづくり ・福生市まちづくり景観条例に基づく事業者及び市民への啓発と支援 ・生活道路の整備 ・住宅耐震診断・耐震改修助成 ・ファミリー一帯向け住宅建替促進のための既存住宅除却費助成事業 ・優良住宅取得推進事業 <p>施策18 公営住宅の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅改良及び管理 ・市営借上高齢者住宅事業 ・都営住宅等への入居募集協力 ・都営住宅等の整備・改修への要請 <p>施策31 生活の安定と自立支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中国残留邦人生活支援給付事業 ・被保護者自立促進事業 ・住宅支援給付事業（住宅手当緊急特別措置事業）
成果指標	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の住宅や住環境が、子育てしやすいかの市民満足度 平成25年度実績 37.6% → 平成31年度目標 45.0% ・耐震診断実施件数 平成25年度実績 14件 → 平成31年度目標 26件 ・市営住宅のバリアフリー化率（共用部分） 平成26年度実績 88.6% → 平成31年度目標 100.0% ・自立相談支援等の相談件数 実績値なし → 平成31年度目標 480人

(2) 福生市人口ビジョン及び総合戦略(平成28年3月)

住宅施策分野における目標	子育て世代の受け皿となる良質な住宅の確保
基本方針と具体的な施策	<p>(1) 優良住宅供給の促進</p> <p>①ファミリータイプ住宅の供給促進の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の促進 ・住宅取得の支援 <ul style="list-style-type: none"> 住宅建替促進事業 優良住宅取得推進事業 <p>(2) 良好な住環境整備の推進</p> <p>①住み続けられるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化の推進 ・コンパクトなまちづくりの推進に向けた検討 ・公園・緑地の維持管理 ・道路、橋りょう、下水道施設の維持管理 ・良好な景観の促進 <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地活性化推進支援事業 都市計画事業〈立地適正化計画策定事業〉 公園管理事業 道路橋りょう維持事業〈道路ストック対策事業〉 <p>②暮らしの安全を支えるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害に強い住宅への改修等の支援 ・都市基盤の整備 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画事業〈木造住宅耐震診断助成事業ほか〉 都市計画事業〈特定緊急輸送道路沿道建築物補強設計助成事業ほか〉 都市計画道路3・4・7号富士見通り線整備事業
成果指標	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の住宅や住環境が、子育てしやすいかの市民満足度 平成25年度実績 37.6% → 平成31年度目標 45.0% ・住宅除却助成金申請件数 平成26年度実績 2件/年 → 平成31年度目標 6件/年 ・優良住宅取得推進助成金申請件数 (実績値なし) → 平成28年度から平成30年度目標 120件 ・市民との協働により維持管理を行っている公園の箇所 平成26年度実績 39公園 → 平成31年度目標 45公園 ・福生駅西口まちづくり協議会(仮称)の設立 (実績値なし) → 平成31年度目標 1団体 ・木造住宅耐震診断助成金申請件数 平成26年度実績 1件/年 → 平成27年度から平成31年度目標 25件 ・木造住宅耐震改修助成金申請件数 平成26年度実績 0件/年 → 平成27年度から平成31年度目標 10件 ・都市計画道路3・4・7号富士見通り線整備事業用地取得割合 (実績値なし) → 平成31年度目標 85%

(3) 福生市都市計画マスタープラン(改定)(平成26年3月)

市民の将来生活像	にぎわいとうるおいがあり、誰もが住み続けたいくなる歩いて暮らせるまち
計画期間	平成24年度(2012年度)～平成33年度(2021年度)
基本事業と取組	<p>4-2 土地利用方針 住居系ゾーンの考え方 (ア) 中層住宅地区 a 青梅線沿線を中心とした中層住宅市街地の形成 b 木造住宅が密集する市街地における不燃化・共同化 c 住宅と工場の調和に留意した土地利用の誘導 (イ) 低層住宅地区 a 低層住宅市街地の形成による良好な住環境の維持 b 地区計画制度などによる良好な住環境の形成 c 農地の保全 d 住宅と工場の調和に留意した土地利用の誘導</p> <p>4-4 防災・防犯に配慮したまちの実現方針 ・災害に強い都市構造の形成 ・雨水浸透・貯留施設の設置推進</p> <p>4-5 景観形成方針 ・自然景観に配慮した建築物の誘導 ・条例に基づく歴史や文化を尊重した福生らしい景観づくり ・住民とともに進める美しい景観づくり</p> <p>4-6 環境と調和したまちの実現方針 ・幹線道路沿道の住環境を保全するための多様な騒音防止策の検討・推進 ・公共施設の緑化と民有地における緑の保全のしくみづくり ・地球温暖化対策を推進し、環境負荷を軽減するまちづくりの推進</p> <p>5-2 北部地区 ・福生駅前の高度利用と駅前居住の促進を目指す ・玉川上水以西は緑豊かな落ち着いた住宅地を形成する ・緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化を目指す ・狭あい道路を拡幅する</p> <p>5-3 中部地区 ・ゲリラ豪雨に対応した雨水排水整備を進める ・崖線における土砂災害にも対応した安全なまちを目指す ・緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化を目指す ・住宅地は落ち着いた景観のまちを目指す</p> <p>5-4 南部地区 ・新五日市街道の整備に併せた沿道商業の充実と良好な住環境の形成を目指す ・熊川南地区を中心に自然環境と調和した住環境を目指す ・狭あい道路や行き止まり道路を解消し、防災性の高い安全なまちを目指す ・緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化を目指す ・崖線における土砂災害にも対応した安全なまちを目指す ・農と住が調和した落ち着いた景観のまちを目指す ・住宅地は落ち着いた景観のまちを目指す ・農地を生かした緑豊かな住宅地を目指す</p>
成果指標	<p>・耐震化率 平成18年度末実績 69.7% → 平成27年度末目標 90%</p>

(4) 福生市立地適正化計画（平成30年3月）

目指す都市像	にぎわいとうるおいがあり、誰もが住み続けたくなる歩いて暮らせるまち
計画期間	平成30年度（2018年度）～平成49年度（2037年度）
まちづくりの方針と誘導施策	<p>まちづくりの方針2</p> <p>高齢世代や子育て世代が安心して暮らせる住環境形成</p> <p><input type="checkbox"/>子育て世代の定住促進・誘導に寄与する施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優良住宅取得推進事業の実施 ・マイホーム借上げ制度の活用促進 ・同居・近居・隣居に関する支援 ・子育て支援住宅整備助成事業の実施 <p><input type="checkbox"/>高齢化社会への対応に寄与する施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・在宅介護支援センター事業の実施 <p><input type="checkbox"/>優良な都市基盤と住環境の維持に寄与する施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨水枝線整備等による冠水箇所の解消 ・無電柱化の推進 ・空き家住宅除却助成事業の実施
成果指標	<ul style="list-style-type: none"> ・優良住宅取得推進事業、東京都子育て支援住宅認定制度の活用による住宅供給戸数 平成28年度13戸 → 平成49年度 累計200戸 ・待機児童数 平成29年4月0人 → 平成49年4月0人 ・都市計画道路の整備率 平成29年度19% → 平成49年度 現況値の増加

(5) 第5期福生市地域福祉計画(平成28年3月)

基本理念	すべての人が、住み慣れた地域の中で安心して明るく心健やかに暮らせる、人と人とのつながり・支え合いのあるまちづくり
計画期間	平成28年度(2016年度)～平成32年度(2020年度)
主な施策・事業	地域におけるセーフティネットの構築 <ul style="list-style-type: none"> ・住居確保給付金の支給 安全安心な地域づくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・火災安全システムの整備 高齢者の生活を支える支援体制づくり <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者用市営住宅の運営 ・民間住宅への入居支援 ・高齢者家具転倒防止装置設置事業 ・自立支援住宅改修給付事業 ・在宅介護支援センター事業の充実
成果指標	(設定なし)

(6) 福生市環境基本計画(第2期中期実施計画)(平成28年3月)

将来像	私たちが変わり私たちが変える エコシティふっさ
計画期間	平成28年度(2016年度)～平成32年度(2020年度)
目標と施策	4つの自然軸の保全 <ul style="list-style-type: none"> ・樹林地等の開発抑制・保全 景観まちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・自然・歴史・文化的景観資源の保全・活用 緑豊かな居住環境づくり <ul style="list-style-type: none"> ・住宅や事業所などの緑化 地球温暖化対策への取り組み <ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギーの促進、クリーンエネルギーへの転換 公害防止・有害化学物質対策 <ul style="list-style-type: none"> ・有害化学物質対策の推進
管理指標と目標値	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画策定数 平成25年度実績 2件 → 平成31年度目標 33件 ・保存生垣延長 平成26年度 3,143m → 目標 現状維持 ・緑視率 平成25年度実績 約3% → 平成35年度目標 約8%

(7) 福生市子ども・子育て支援事業計画（平成 27 年 3 月）

基本理念	子どもの育ちと子育ての喜びが実感できるまち
計画期間	平成 27 年度（2015 年度）～平成 31 年度（2019 年度）
基本施策と事業	ひとり親家庭等の自立支援の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・非婚のひとり親家庭に対する寡婦（寡夫）控除のみなし適応（市営住宅使用料関係） 障害児施策の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業 子育てを担う若い世代を中心に広くゆとりある住宅の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・良質なファミリー向け住宅の供給誘導 ・住宅取得の支援 ・都営住宅の期限付き入居制度
成果指標	<ul style="list-style-type: none"> ・「住環境整備」に関する満足度 現状 12.2% → 方向 増加

(8) 福生市耐震改修促進計画（平成 28 年 3 月）

基本方針	住宅・建築物耐震改修等事業の積極的な活用を図るとともに、東京都、建築関連団体、建築物の所有者等との連携と協力の下、積極的に建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図る
計画期間	平成 28 年度（2016 年度）～平成 32 年度（2020 年度）
基本事業と取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅簡易耐震診断の実施 ・専門家による木造住宅の耐震診断助成事業の実施 ・木造住宅耐震改修助成事業の実施 ・特定緊急輸送道路沿道建築物耐震補強設計助成事業、耐震改修等助成事業の実施 ・非木造住宅及び住宅以外の建築物への助成事業の検討 ・空き家と耐震改修促進の協業 ・耐震診断および耐震改修に関する相談窓口の設置 ・（耐震診断・耐震改修に関する）普及啓発 ・耐震改修促進税制の普及 ・地域と連携した耐震改修促進の取り組み ・家具転倒防止装置の支給等 ・ブロック塀の倒壊防止対策 ・住宅リフォーム事業を活用した耐震改修の促進
成果指標	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化率 平成 27 年度実績 85.0% → 平成 32 年度目標 95% →平成 37 年度末目標耐震性が不十分な住宅を概ね解消

第2章 福生市の住宅事情

- 2-1 都市の特性
- 2-2 住宅ストックの状況
- 2-3 住宅市場の状況
- 2-4 居住世帯の状況
- 2-5 公的賃貸住宅の状況
- 2-6 市民アンケート調査



2-1 都市の特性

(1) 都市構造

福生市は、都心から西へ約40kmで通勤・通学に便利な一方、武蔵野台地の西端に位置し多摩川の河岸段丘上にひらけ、豊かな自然を有する奥多摩の山並みが近くに望めるまちです。

横田基地が市域の約3分の1を占めているため、基地部分を除くと行政面積は約6.84km²と多摩地域26市中2番目に狭くなっています。

小さいながら、JRの駅が3路線5駅あるなど鉄道交通の便に恵まれたまちで、徒歩圏内に概ねの市域全域が入るコンパクトな都市構造となっています。

また、道路交通網も整備され圏央道のインターチェンジにもアクセスしやすい環境にあります。

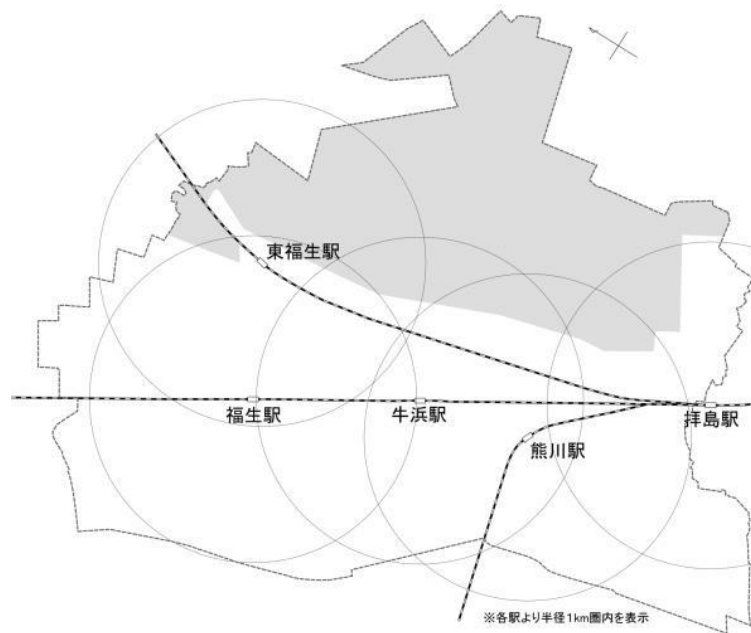


図 2-1-1 都市構造

(2) 土地利用

市内の土地利用は、「宅地」が36.6%、基地を含む「その他」が36.5%を占めています。未利用地は1.1%、原野は3.5%となっており、すでに開発が進み将来の新たな住宅となる可能性のある土地が少ないことがわかります。

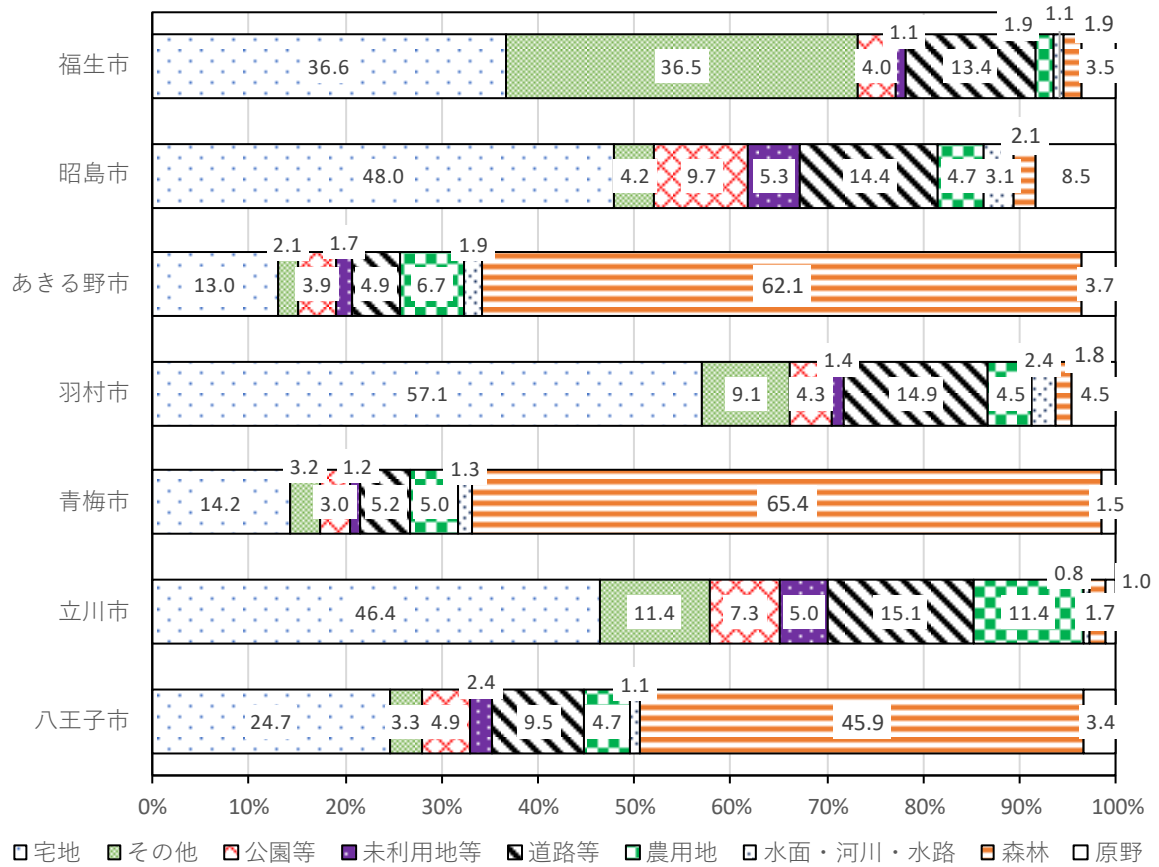


図 2-1-2 土地利用

資料：東京都「東京の土地利用」（平成 24 年）

(3) 人口・世帯

居住を取り巻く情勢について目を向けると、東京都全体では人口が増加している中、市内ではすでに人口が減少に転じており、高齢化も一段と進展しています。将来を担う子どもたちや、子育て世帯数は減少しており、一方で高齢者のみの世帯が増加傾向となっています。このような変化を踏まえて市民の多様な住宅・居住施策に対するニーズに対応するとともに、人口減少や、今後来る本格的な世帯減少に備えたまちづくりが必要です。

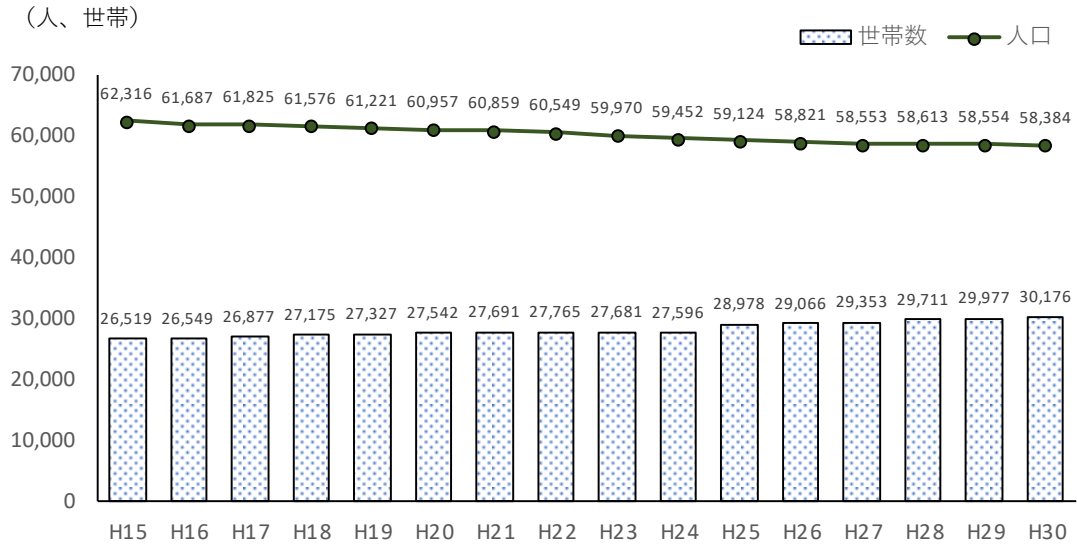


図 2-1-3 人口と世帯数の推移

資料：住民基本台帳、外国人登録（平成 24 年まで）

(4) 少子・高齢化

市内人口の年齢構成をみると、14 歳以下と 15 歳から 64 歳の人口がともに減少し、65 歳以上の人口が増加する少子・高齢化が進んでいます。

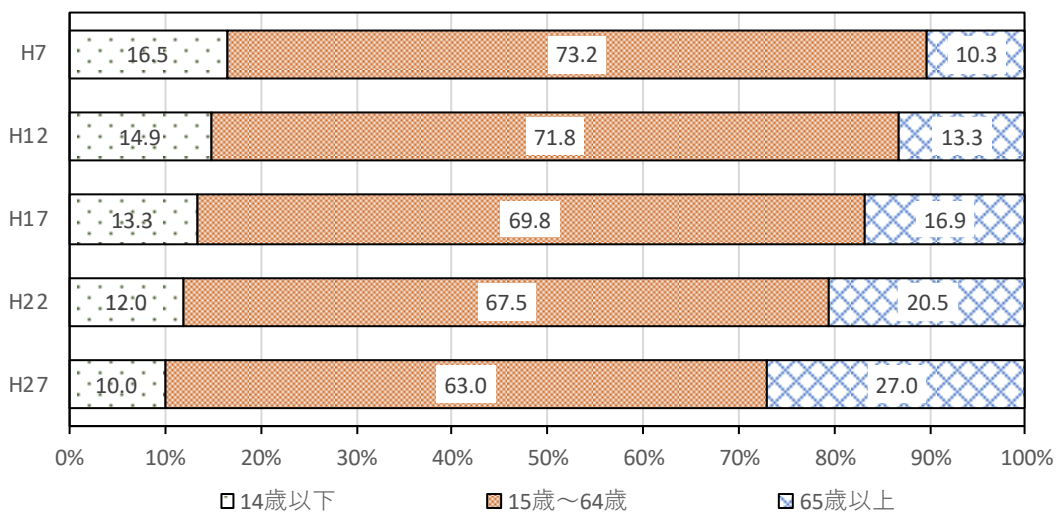


図 2-1-4 人口の年齢構成の推移

資料：国勢調査

注) 分母から年齢不詳を除く。

(5) 転出転入

住民基本台帳によると、平成 29 年の転出超過者数は 188 人であり、年齢別には 20 歳から 24 歳の転入者数が多く、25 歳から 39 歳の転出超過者数が多い構造となっています。

平成 27 年国勢調査によると、5 年間に市外へ転出した市民は 7,206 人であり、昭島市、あきる野市、羽村市などの近隣市への転出が多くなっています。

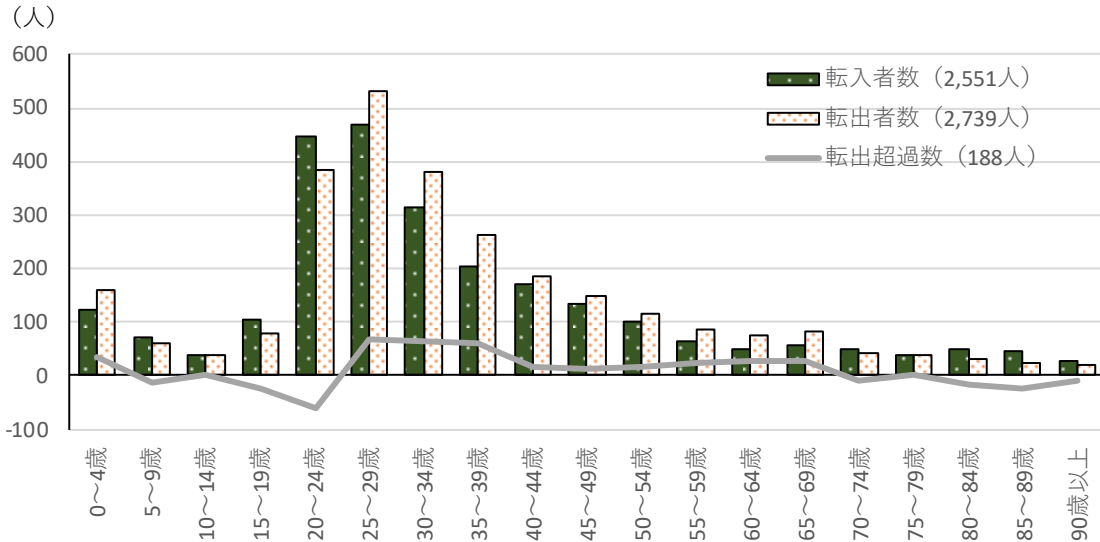


図 2-1-5 年齢別日本人の転入・転出者数 (平成 29 年)

資料：平成 29 年住民基本台帳人口移動報告

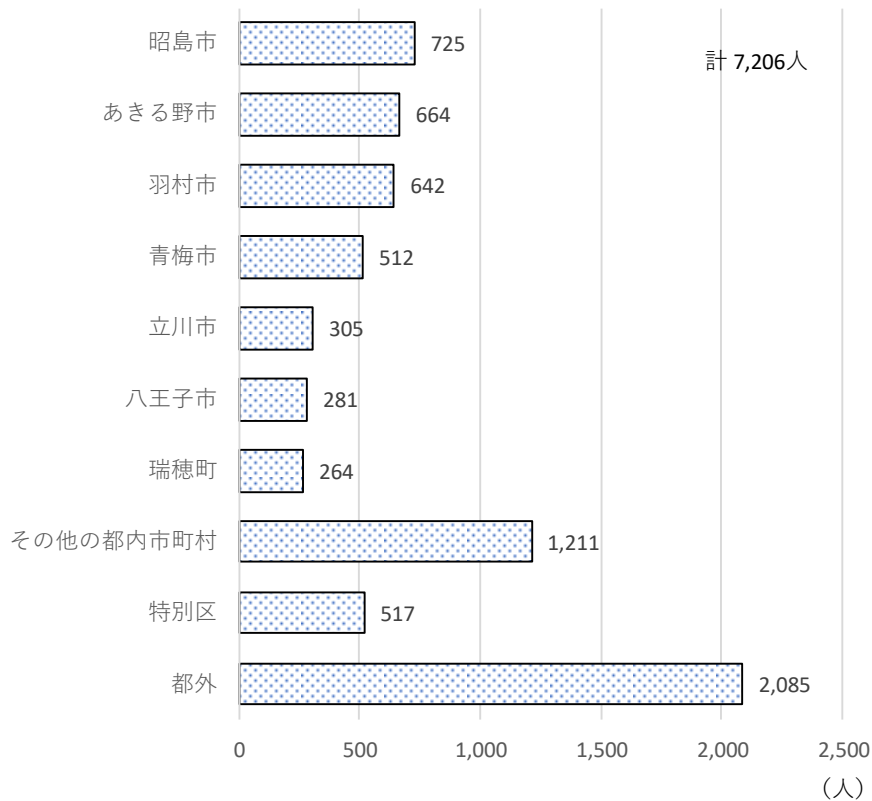


図 2-1-6 転出先区市町村別 5 年間の転出者数

資料：平成 27 年国勢調査

2-2 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数と居住状況

本市の住宅総数は平成15年以降約3万戸で横ばい傾向となっています。平成25年現在、居住世帯のある住宅が25,900戸、居住世帯のない住宅が3,920戸となっています。

住宅ストック数はすでに充足しており、新たな住宅建設により住宅ストック数の確保を必要とする時代から、今ある住宅ストックを適切に維持管理して、住生活の向上につなげることが重要となっています。また、居住世帯のない住宅、すなわち、空き家の増加が懸念されるようになっています。

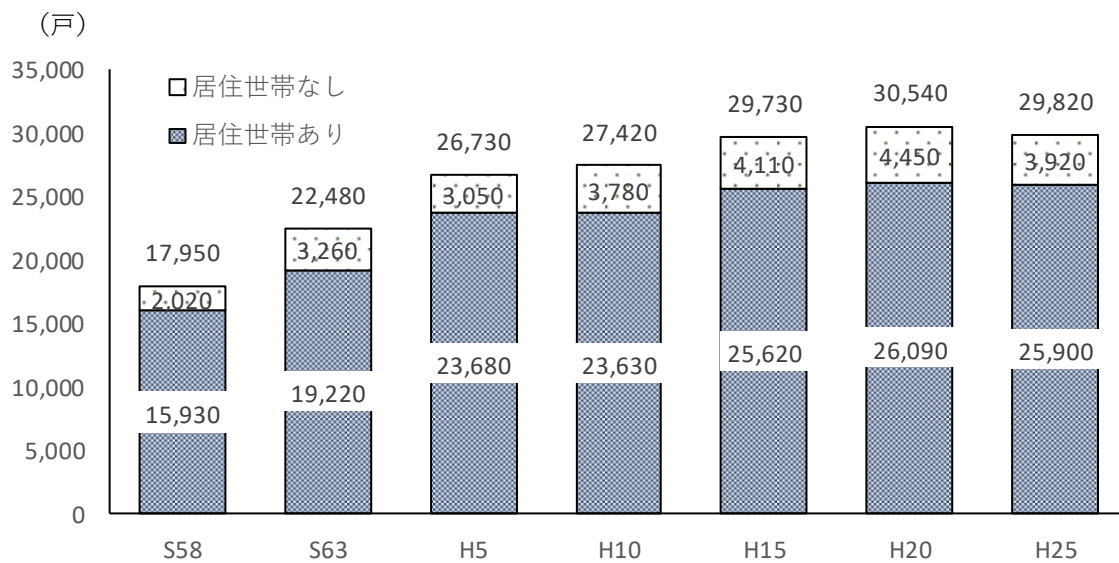


図 2-2-1 住宅数の推移

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

(2) 空き家の状況

居住世帯なしの住宅のうち、建築中や一時現在者のみの住宅を除いた空き家は3,790戸を占めており、住宅総数に対する空き家率は12.7%となっています。近隣市町等と比較すると空き家率は比較的高いことがわかります。(図2-2-2)

空き家の内訳では「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」が大半を占めています。「その他の住宅」は、賃貸・売却用ではない空き家であることから、市場で活用されていない空き家である可能性が高いと考えられますが、平成25年現在700戸となっています。(図2-2-3)

空き家数の推移をみると、平成10年以降に大きく増加し、平成25年現在12.7%となっています。(図2-2-1)

腐朽・破損の状況をみると、賃貸用の住宅の空き家440戸、その他の住宅の空き家130戸を合わせた570戸に腐朽・破損がみられていることから、これらの住宅が適切に管理されずに放置されることによるまちづくりへの影響が懸念されます。(図2-2-4)

平成24年度には市内の空き家を調査した結果、222戸が空き家となっていました。平成30年度現在では約半数が建替えや入居が行われています。空き家が物置等に転用されているものもありますが、一方で放置されているものが懸念されます。(図2-2-5)

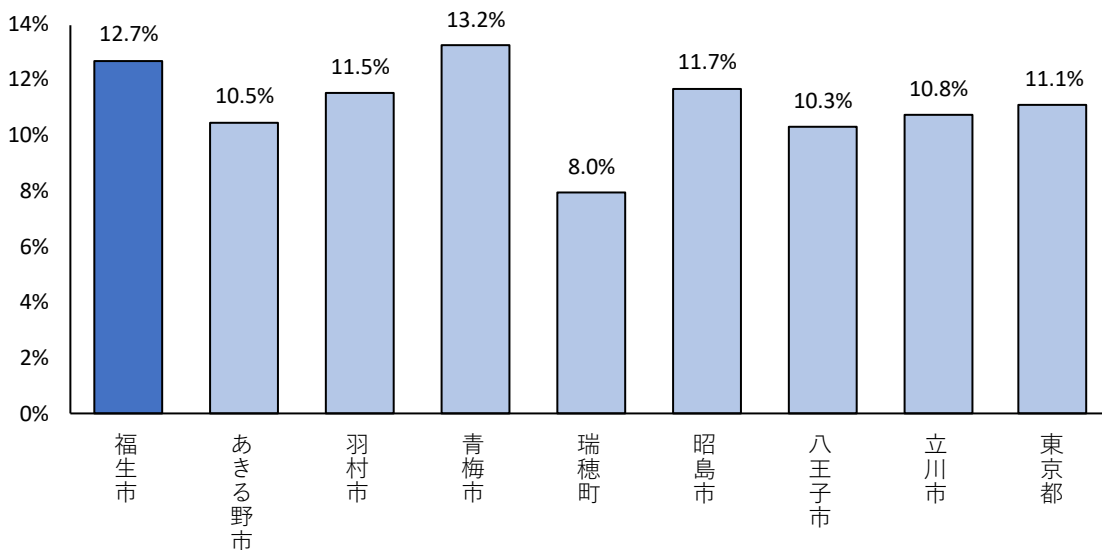


図2-2-2 空き家率の比較

資料：平成25年住宅・土地統計調査

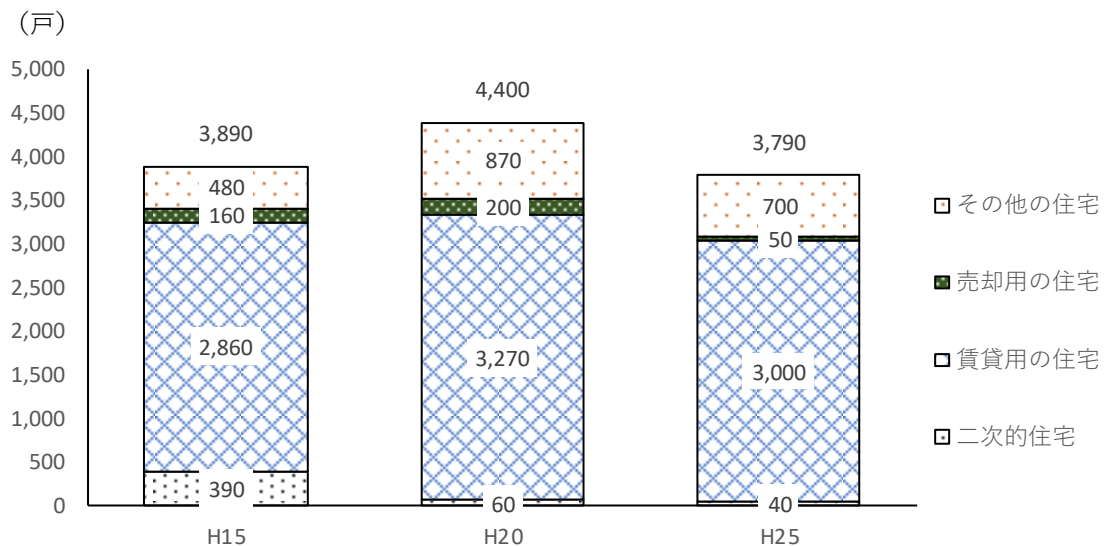


図 2-2-3 空き家の内訳の推移

資料：住宅・土地統計調査

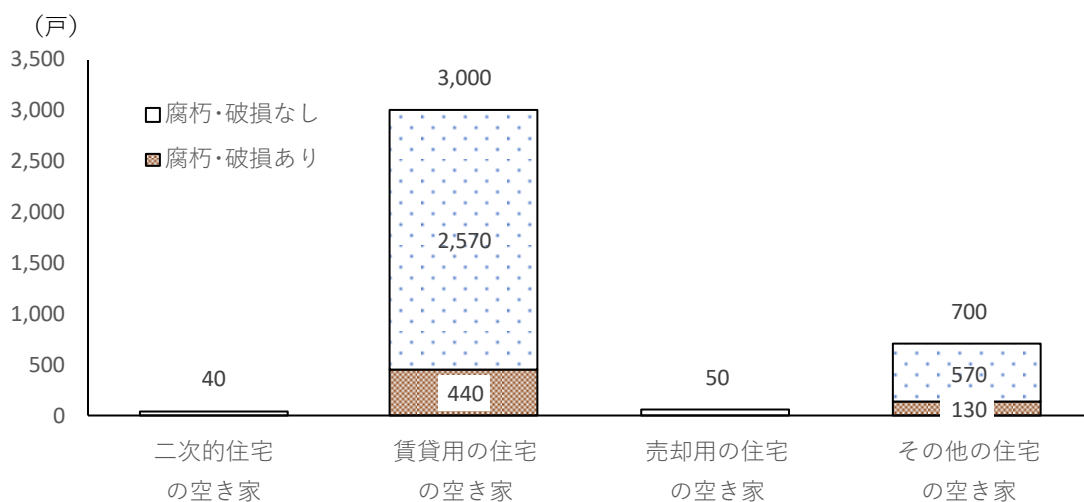


図 2-2-4 空き家の種類別腐朽・破損状況別

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

注) 腐朽・破損あり：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

腐朽・破損なし：建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの。

統計上、10 の位で四捨五入しているため合計値が合わないことがある

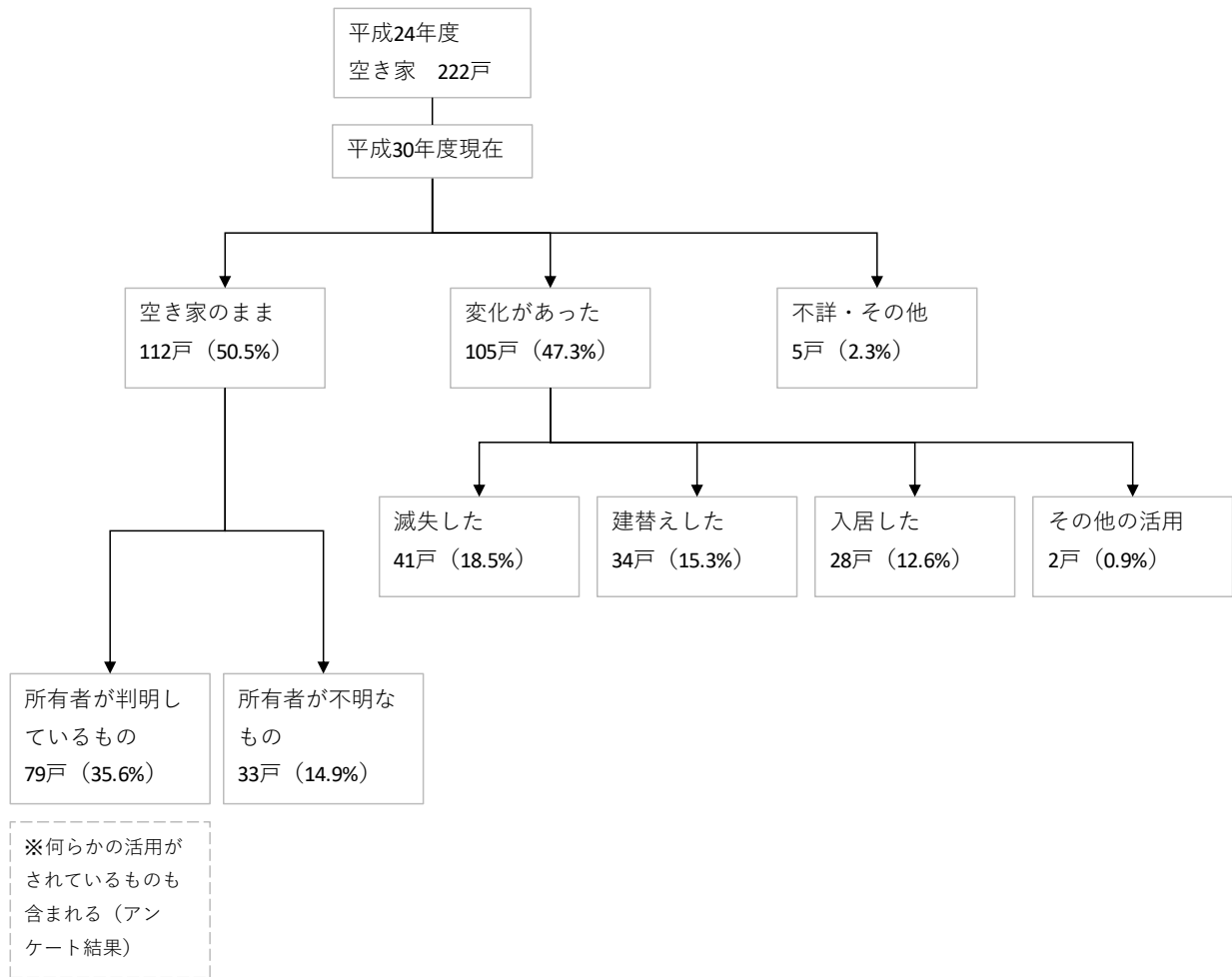


図 2-2-5 6年間の空き家の動き

資料：福生市

(3) 住宅ストックの現状

① 建て方

住宅の建て方は、平成 25 年現在一戸建てが 38.8%、共同住宅が 58.5%となっています。平成 15 年以降、一戸建ての比率が増加し、共同住宅が減少傾向となっています。

共同住宅については、マンションなどでは管理組合の設置・運営、一戸建てについては、所有者自らの住宅の維持管理を行うなど、それぞれの建て方に応じた適切な維持管理が必要です。

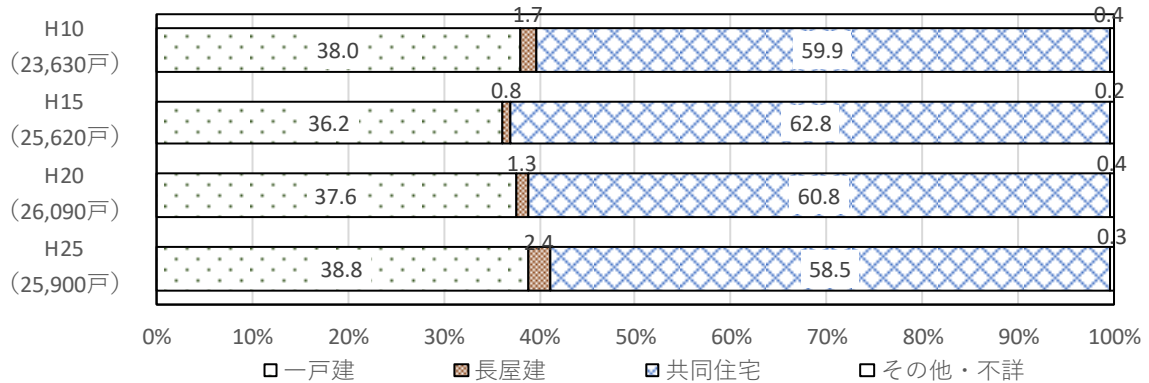


図 2-2-6 住宅の建て方別比率

資料：住宅・土地統計調査

② 構造

住宅の構造は、平成 25 年現在木造（防火木造を除く）が 14.5%、防火木造が 31.5%、非木造が 53.9%となっています。平成 10 年以降、木造の比率が減少して防火木造の比率が増加傾向となっています。

非木造住宅や防火木造住宅が大半を占めるようになり、まちの防火性は従来よりも高まっていますが、一部に残る木造住宅の火災からの安全性の確保などが課題となります。また、木造住宅の中には、建築時期が古いものも残っていることが考えられ、震災に対する安全性の確保も引き続き重要となります。

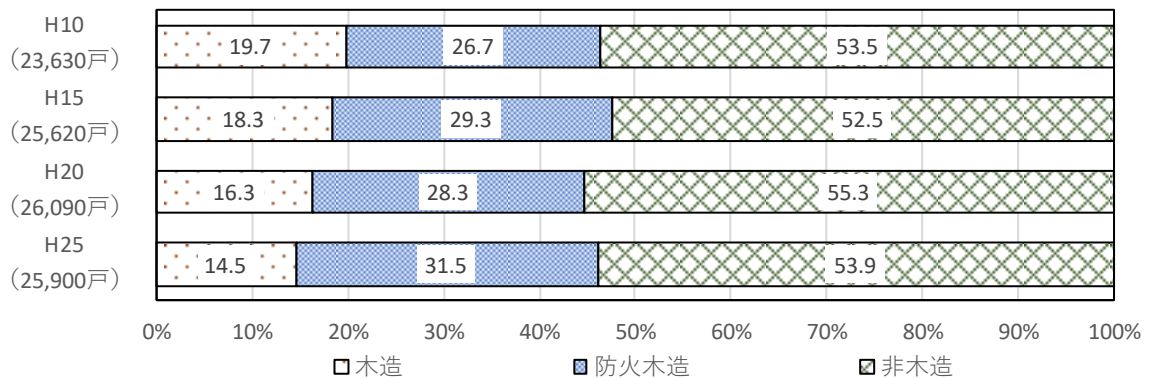


図 2-2-7 住宅の構造別比率

資料：住宅・土地統計調査

③ 所有関係

住宅の所有関係は、平成 25 年現在持ち家が 46.2%、民営借家が 37.1%を占めています。平成 10 年以降、持ち家比率が増加傾向となっており、民営借家が減少しています。

持ち家を中心とした豊かな住生活や定住を実現するとともに、多様な世帯が需要に応じて住み替えを行える民営借家や給与住宅と、それを補完する公的借家による借家市場の役割が期待されます。

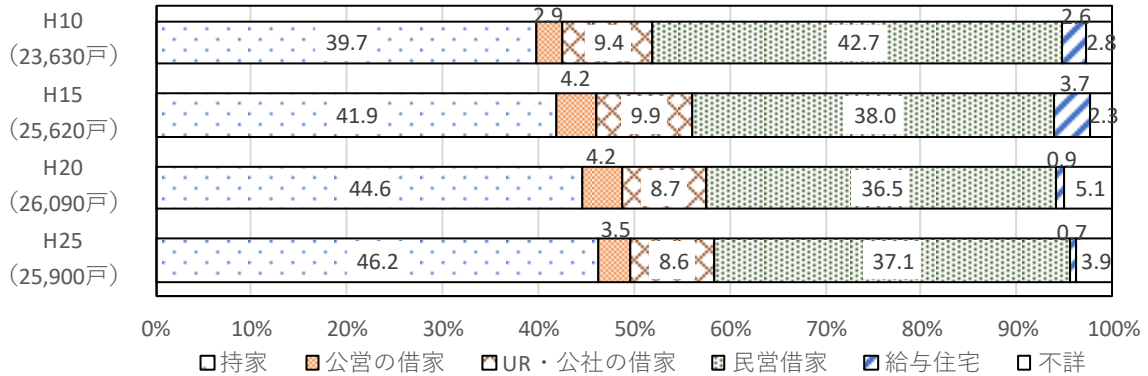


図 2-2-8 住宅の所有関係別比率

資料：住宅・土地統計調査

④ 面積

住宅の戸あたり平均延べ面積は、持ち家は約 100 m²、借家は約 43 m²となっており、平成 10 年以降、ほぼ横ばいで推移しています。

特に借家の面積については、単身世帯向けのものであることが示されており、ファミリー世帯向けの余裕のある面積の住宅ストックの確保が求められています。

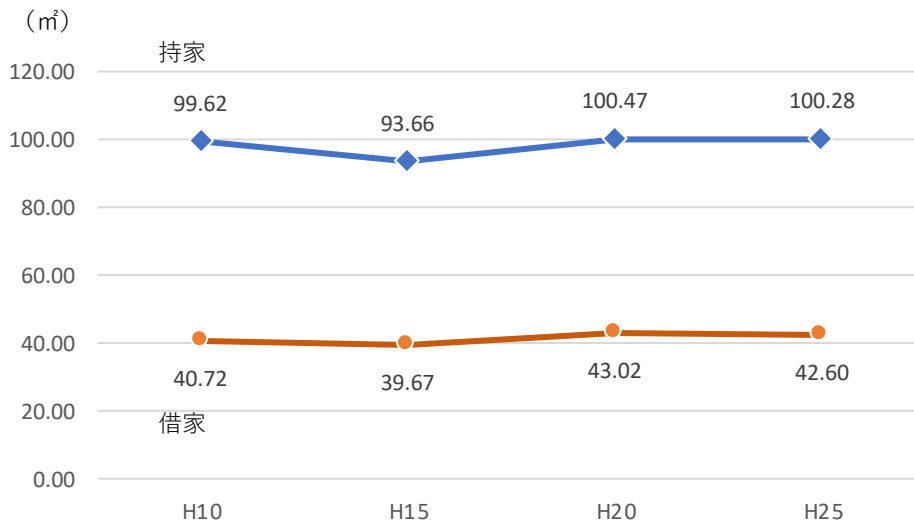


図 2-2-9 持ち家・借家別面積の推移

資料：住宅・土地統計調査

⑤ 建築時期

住宅の建築時期別比率をみると、全体としては、平成3年から平成12年までに建築されたものが最も多くなっています。持ち家では平成3年から平成12年に建築されたものが多く、UR・公社の住宅では昭和45年以前のものが多い特徴がみられます。

また、旧耐震基準である昭和55年以前に建築された住宅は、全体では、24.6%ですが、UR・公社の住宅や給与住宅で多く見られます。これらの住宅には十分な耐震性能が確保されていない可能性があり、建て替えや耐震補強を通じて震災に対する安全性の確保が求められています。

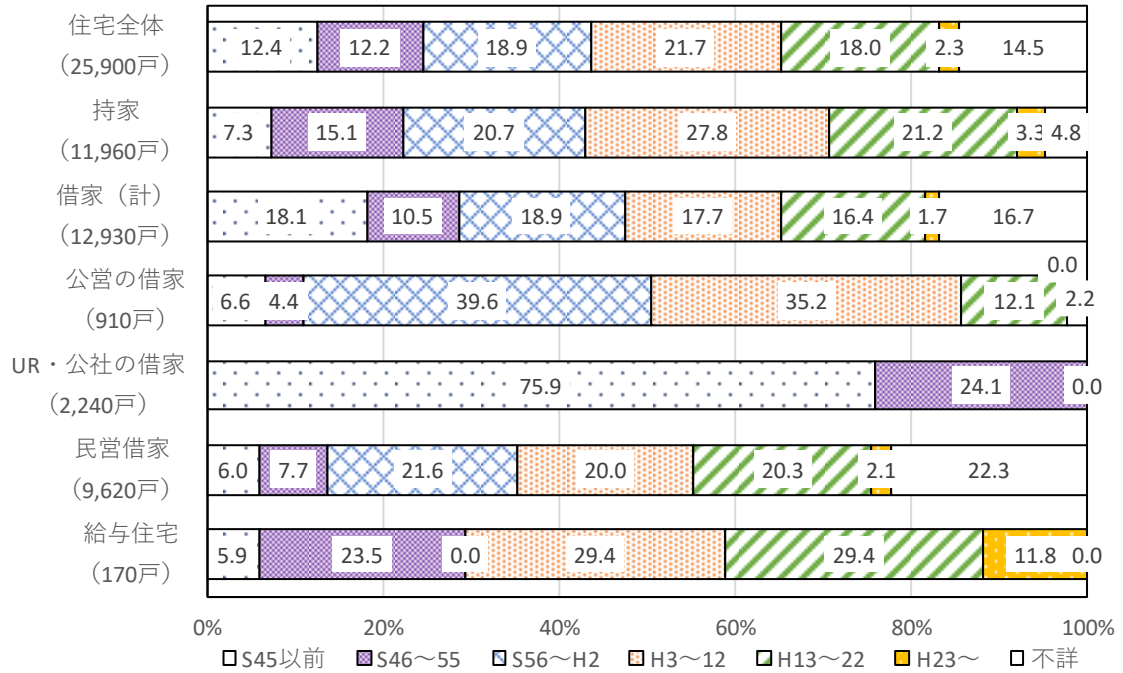


図 2-2-10 所有関係，建築時期別比率

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(4) 住宅の性能・設備

① 省エネルギー設備の導入状況

本市の省エネルギー設備の設置率をみると、太陽熱を利用した温水機器の設置率は1.9%、太陽光を利用した発電機器の設置率は1.7%、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置率は18.5%となっています。

いずれも、借家よりも持ち家において設置率が高く、東京都全体と比較するといずれも設置率が高いことが分かります。(図2-2-11)

また、建築時期別にみると、近年に建築された住宅では設置率が高く、平成23年から平成25年に建築された住宅では太陽熱を利用した温水機器は5.0%、太陽光を利用した発電機器は8.3%、二重サッシ又は複層ガラスの窓については45.0%に設置されています。(図2-2-12)

新たに建設される住宅については省エネルギー対策を進めるとともに、今ある住宅ストックについても断熱性能の向上などにより、居住世帯と地球環境に配慮した住まいづくりが求められています。

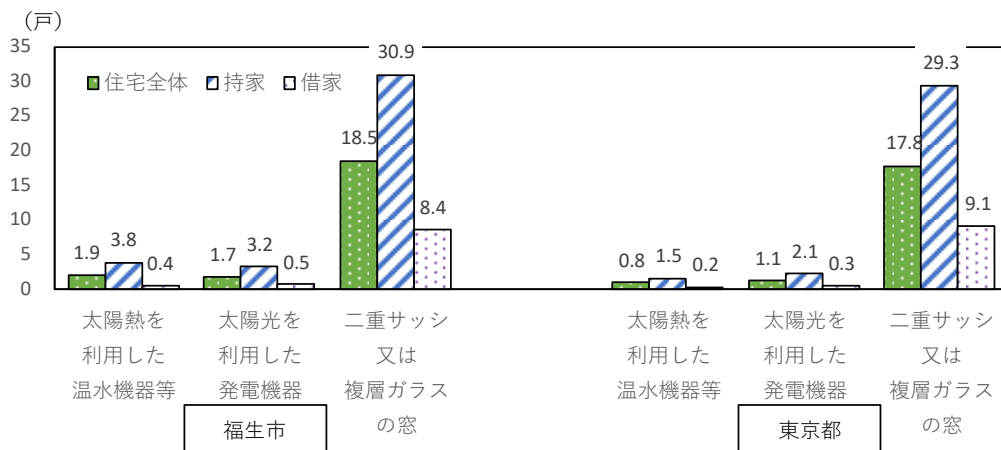


図2-2-11 省エネルギー設備の設置率

資料：平成25年住宅・土地統計調査

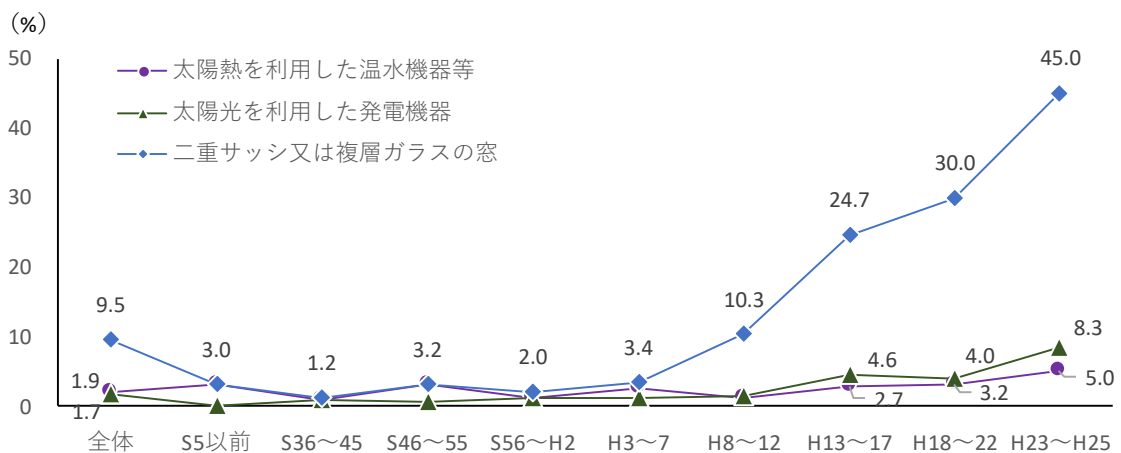


図2-2-12 建築時期別省エネルギー設備の設置率

資料：平成25年住宅・土地統計調査

② 高齢者等のための設備の設置状況

手すりや屋内に段差がないなど、本市の高齢者等のための設備の設置率は住宅全体で43.1%であり、持ち家では64.6%、借家では26.7%となっています。設備の内訳をみると、住宅全体で手すりがあるのは34.4%、浴槽の高さがまたぎやすいのは16.9%、屋内に段差がないのは17.6%などとなっています。(図2-2-13)

一方、高齢者が居住している住宅においては、一定のバリアフリー化が行われているのは34.3%であり、東京都全体と比較して高齢者の居住する住宅でのバリアフリー化が遅れていることがわかります。(図2-2-14)

住宅内での転倒やつまづきにより要介護状態に陥ることを防ぐため、高齢社会に備えてバリアフリー化による安全な住まいづくりが必要となっています。

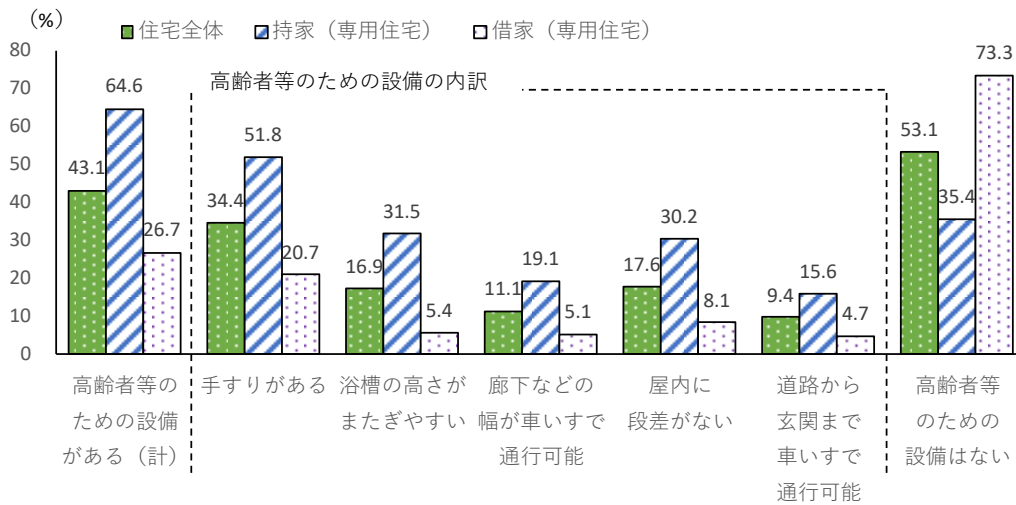


図2-2-13 高齢者等の居住する住宅のバリアフリー状況

資料：平成25年住宅・土地統計調査

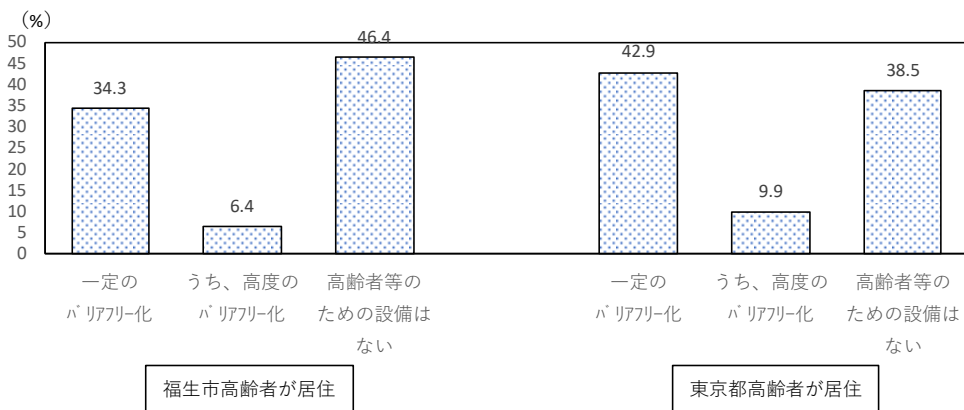


図2-2-14 高齢者の居住する住宅のバリアフリー状況

資料：平成25年住宅・土地統計調査

一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のすべて

2-3 住宅市場の状況

(1) 新設住宅市場の状況

本市の新設住宅着工戸数は昭和 61 年度の 1,853 戸をピークとして減少傾向が続き、平成 27 年度現在は 384 戸となっています。

利用関係別にみると、持ち家の戸数は安定的に推移していますが、貸家と分譲住宅の件数が大きく減少していることがわかります。

現在では少量の住宅が建設されている状態となっていますが、長く住み続けられる可能性があることから、良質な住宅の建設が一層重要となっています。

また、住宅建設の動向が落ち着いてきたことから、住宅建設の市場が縮小しており、リフォームなどを中心とする市場に移行しているとみられます。

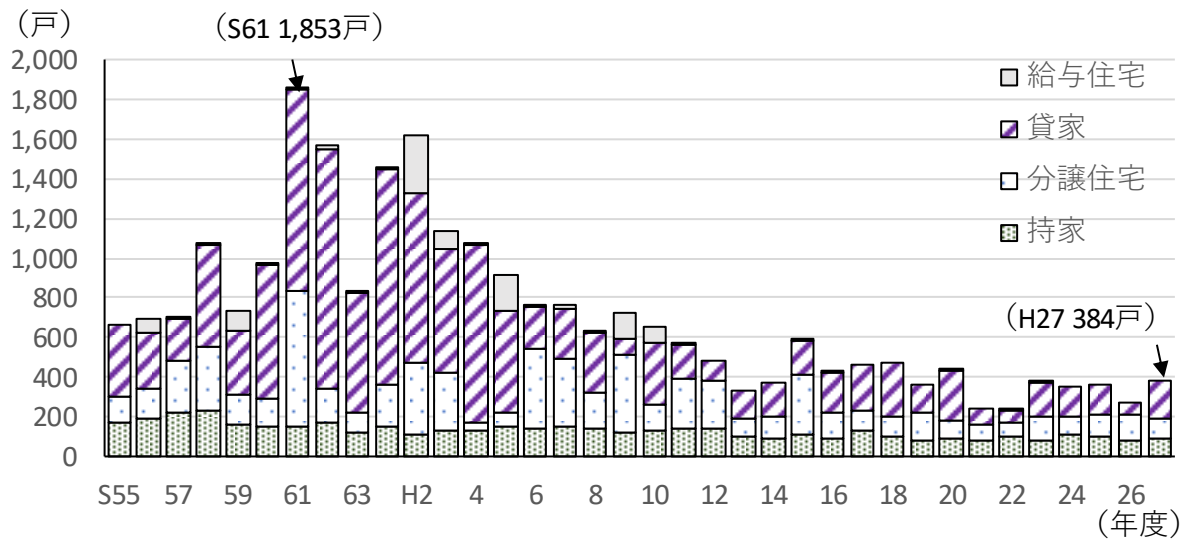


図 2-3-1 新設住宅着工戸数の推移

資料：住宅着工統計

(2) 既存住宅売買の状況

持ち家の取得方法別比率をみると、既存（中古）住宅を購入し取得した持ち家が 15.1%を占めています。新築や建て替えの持ち家の方が多いものの、既存（中古）住宅が一定のシェアを占めていることがわかります。

新築住宅と違い、住宅に関する情報が得られにくいことから、市場で住宅性能に対する情報が入手できるようにすることが重要です。

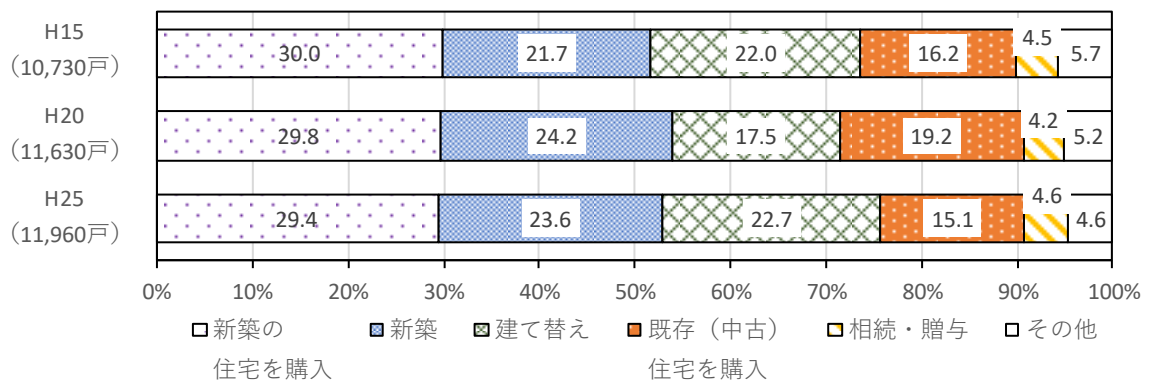


図 2-3-2 住宅取得方法別持ち家世帯の比率

資料：住宅・土地統計調査

(3) 賃貸住宅市場の状況

借家の家賃別構成は、4万円から6万円が最も多く、2万円から8万円の範囲に81.0%を占めています。

一方、借家の所有関係別家賃別の構成をみると、公営の借家、UR・公社の借家、給与住宅は4万円未満が多く、民営借家は4万円から8万円が多くなっています。

家賃別にみると低廉な家賃である公営の借家、その上の家賃であるUR・公社の借家、そして民営借家と切れ目なく借家が供給されています。今後も多様な世帯の需要に応じた供給がされるよう、民営借家を公的借家が補完していくことが重要です。

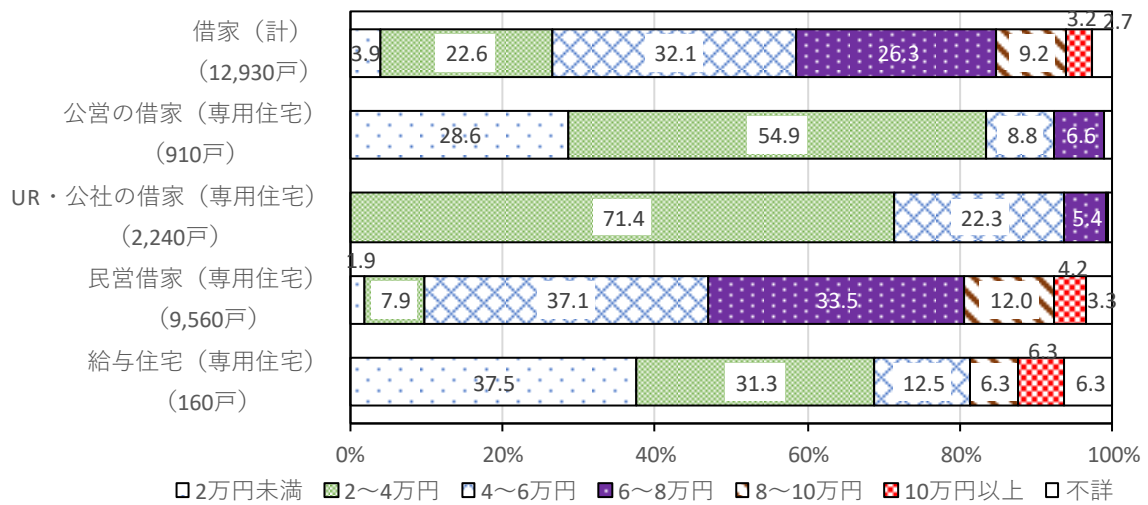


図 2-3-3 所有関係別家賃別借家(専用住宅)数

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

注) 専用住宅は、居住のみを目的として建てられた住宅。

(4) リフォーム市場の状況

本市の持ち家（11,960戸）のうち22.9%が平成21年から平成25年9月までに増改築・改修工事を実施しています。工事実施箇所としては、台所・トイレ等の水周りの改修工事を実施したのが最も多く、屋根・外壁等の改修工事等が続いています。

耐震補強工事（壁・柱・基礎等の補強工事）や省エネリフォーム（窓・壁等の断熱・結露防止工事）については、いずれも1%台であり、他の工事と比較してやや少ないこともわかります。

(図 2-3-4)

持ち家の建築時期別の増改築・改修工事実施率をみると、昭和36年から45年では工事実施率が30%以上と最も高いことや、建築時期別の分析結果の通り、市内では平成3年から12年建築の持ち家が多い中、これらの工事実施率が20%以上となっていることなどがわかります。(図 2-3-5)

住宅ストックを永く活用するため、構造や設備の耐用年数に合わせ、適切な時期に修繕を行うことが重要です。

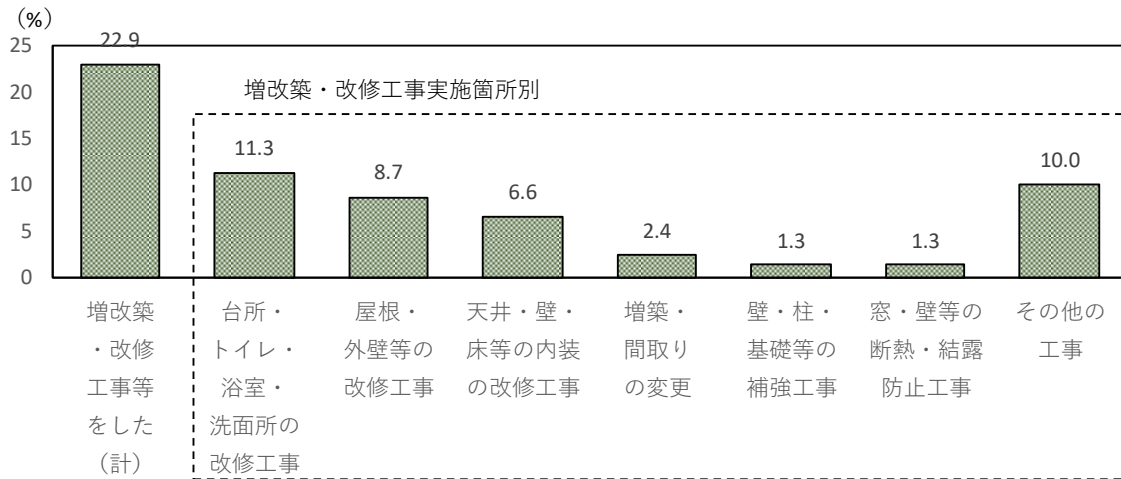


図 2-3-4 持ち家の増改築・改修工事実施率（平成21年～平成25年9月）

資料：平成25年住宅・土地統計調査

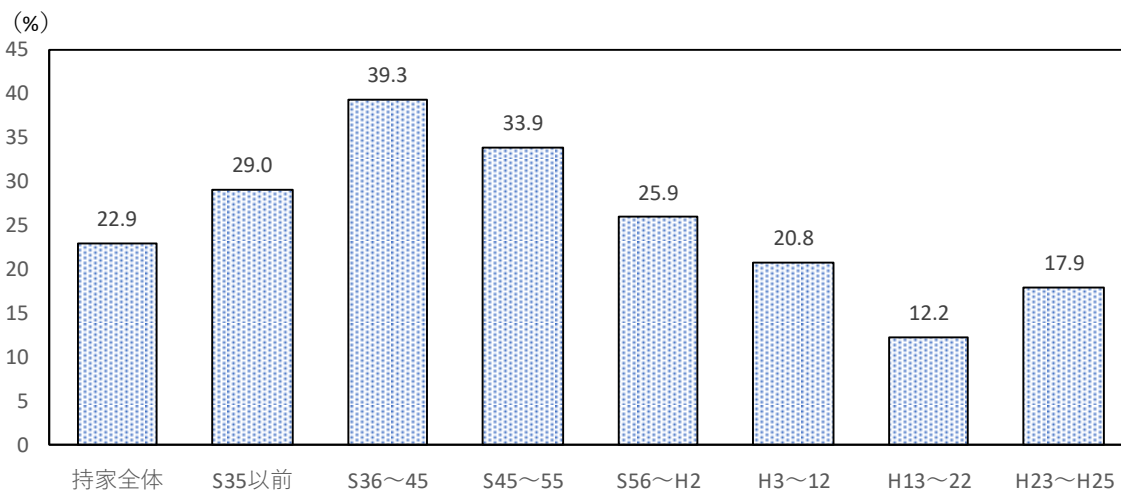


図 2-3-5 建築時期別持ち家の増改築・改修工事実施率（平成21年～平成25年9月）

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(5) 高齢者向け住宅の供給

市内には、サービス付き高齢者向け住宅が5棟 200戸立地しており、グループホーム、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設や高齢者向けの市営住宅・都営住宅、URを合わせると合計1,028戸の高齢者向け住まい、高齢者向け施設が立地しています。

平成29年度の要介護・要支援者数は1,783人ですが、要介護度が中度から重度の方が入居・入所できる介護老人福祉施設や介護老人保健施設など、定員は確保されており、ストック数は概ね充足しているとみることができます。

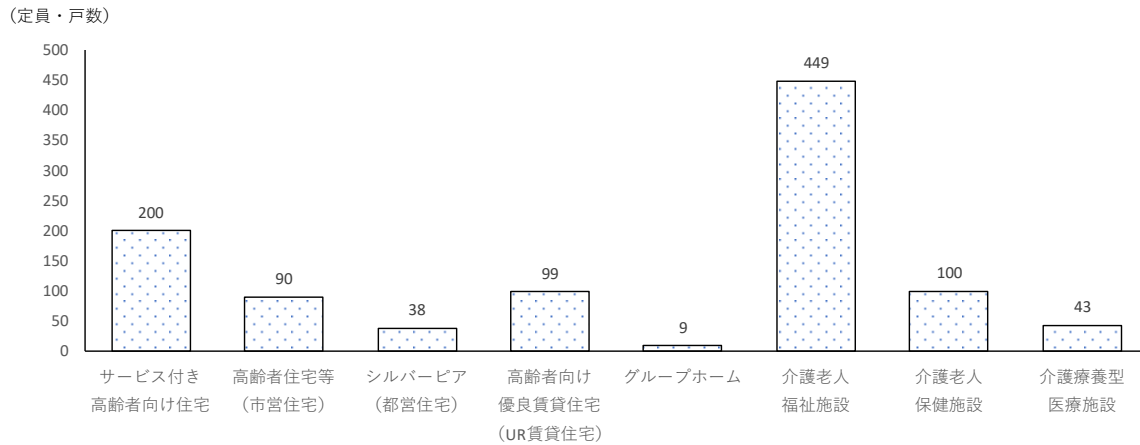


図 2-3-6 高齢者向けの住まい・施設の戸数・定員

資料：福生市、各施設のホームページより

(参考) 要介護・要支援度別認定状況 (平成29年度)

要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5	合計
193	265	419	284	226	214	182	1,783

資料：福生市 単位：人

2-4 居住世帯の状況

(1) 居住世帯の概況

① 世帯人員

本市の主世帯の世帯人員は、1人世帯が39.5%、2人世帯が27.9%となっており、最も多い類型となっています。

持ち家・借家別にみると、持ち家では2人世帯が最も多く、3人世帯・4人世帯についても一定の割合で分布しています。借家では1人世帯が半数を超え、ついで2人世帯が1/4を占めています。(図2-4-1)

平成10年以降、1人世帯と2人世帯が増加し、3人以上世帯が減少している傾向がみられます。(図2-4-1)

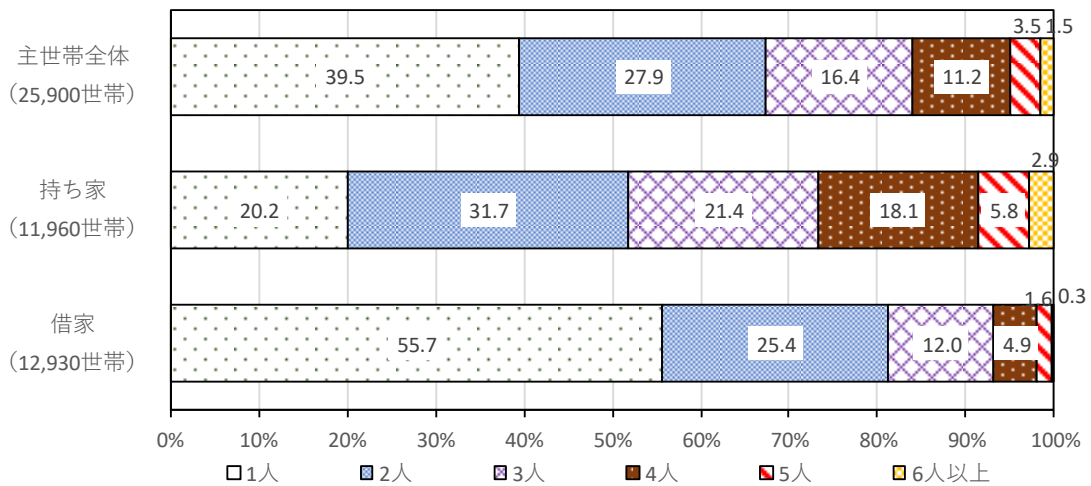


図2-4-1 所有関係別世帯人員別比率

資料：平成25年住宅・土地統計調査

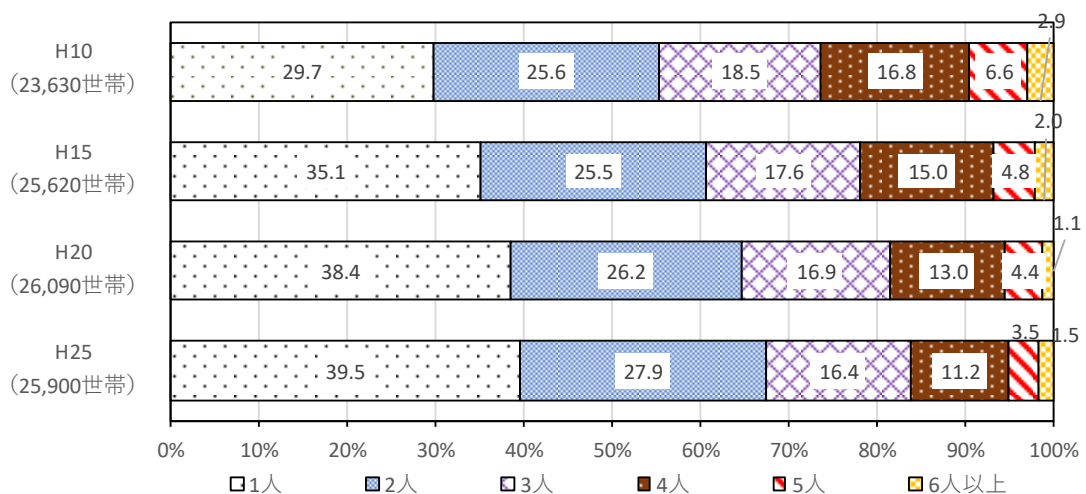


図2-4-2 世帯人員別比率の推移

資料：住宅・土地統計調査

② 世帯年収

本市の世帯年収別比率をみると、300万円未満、300万から500万円の世帯が比較的多く、合わせて約半数を占めていますが、借家では7割以上を占めています。(図2-4-3)

また、平成20年から平成25年にかけて300万円未満、300万から500万円の世帯の増加傾向が見られます。(図2-4-4)

今後も経済の二極化の進展や高齢社会の到来により、収入の少ない世帯が増加することが予想され、居住世帯の所得によっては十分な住宅に居住できないことや、適切な維持管理ができない恐れがあるため、セーフティネットの構築が課題となっています。

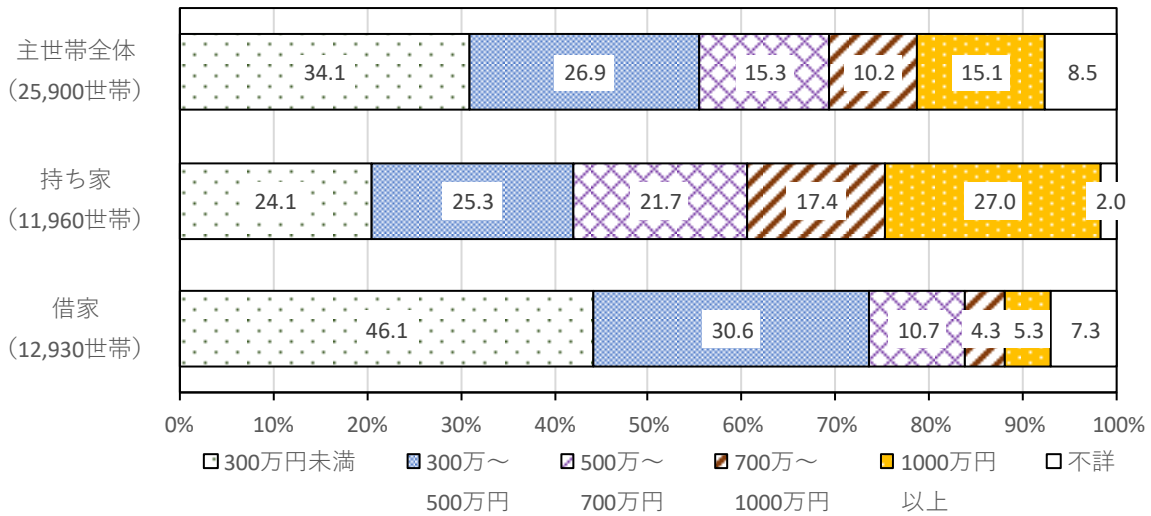


図2-4-3 所有関係別世帯収入別比率

資料：平成25年住宅・土地統計調査

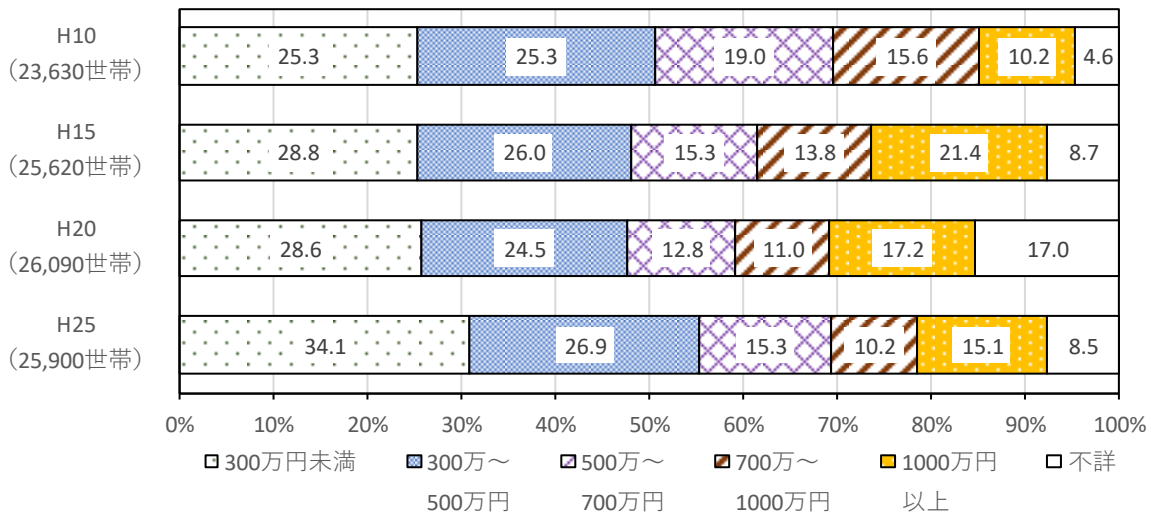


図2-4-4 世帯収入別比率の推移

資料：住宅・土地統計調査

(2) 居住面積水準

本市では健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な最低居住面積水準を満たすことができていない世帯が12.7%（3,300世帯）存在します。

持ち家世帯ではほとんどが最低居住面積水準を満たしており、61.2%が誘導居住面積水準を達成しています。一方、借家世帯では23.4%が最低居住面積水準未満となっています。

全ての世帯が最低居住面積水準を満たすことができるよう、住宅市場におけるセーフティネットの充実が必要となっています。

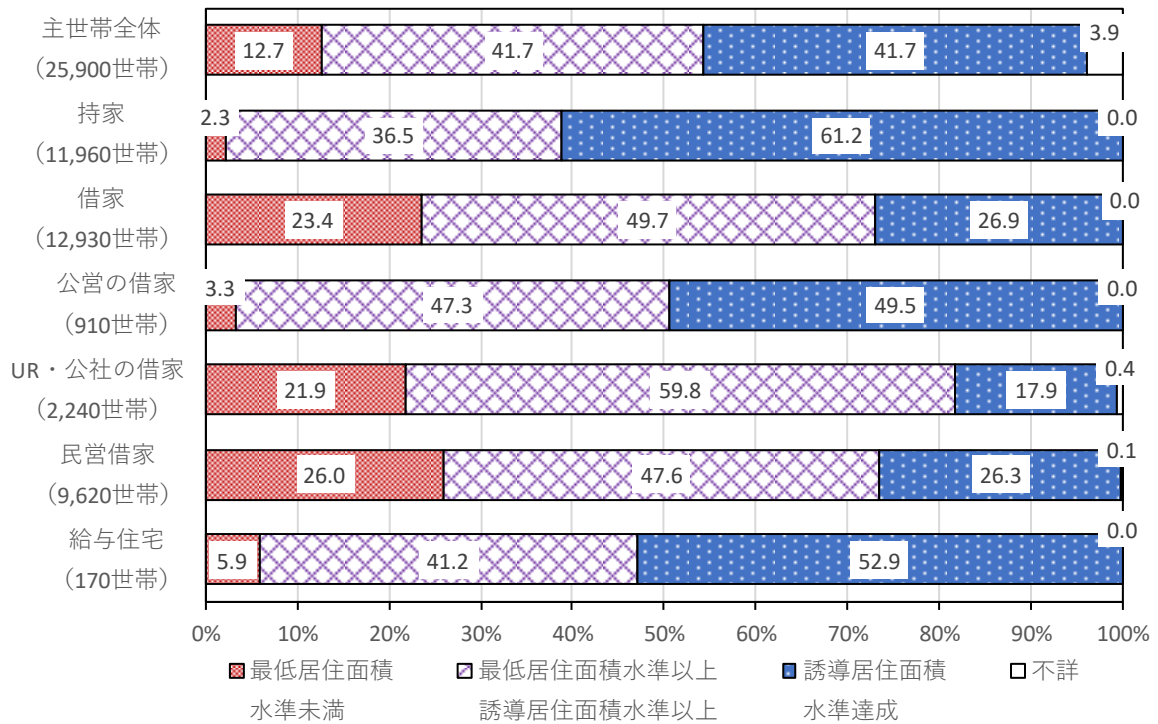


図 2-4-5 居住面積水準

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 住宅確保要配慮者の状況

住宅確保要配慮者の定義

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）では、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を住宅確保要配慮者としています。

そのうち、主な住宅確保要配慮者やそれに関連する資料として、被生活保護世帯、高齢者世帯、障害者、母子・父子世帯、外国人数の推移を見ると次のとおりです。

① 被生活保護世帯数の推移

被生活保護世帯数は大きく増加しており、ここ10年間で約1.4倍となっています。特に平成20年度以降は増加率が高くなり、年間約35世帯の増加となっています。

全体として低額所得者の増加が懸念されることから、住宅確保要配慮者の増加が課題となっています。

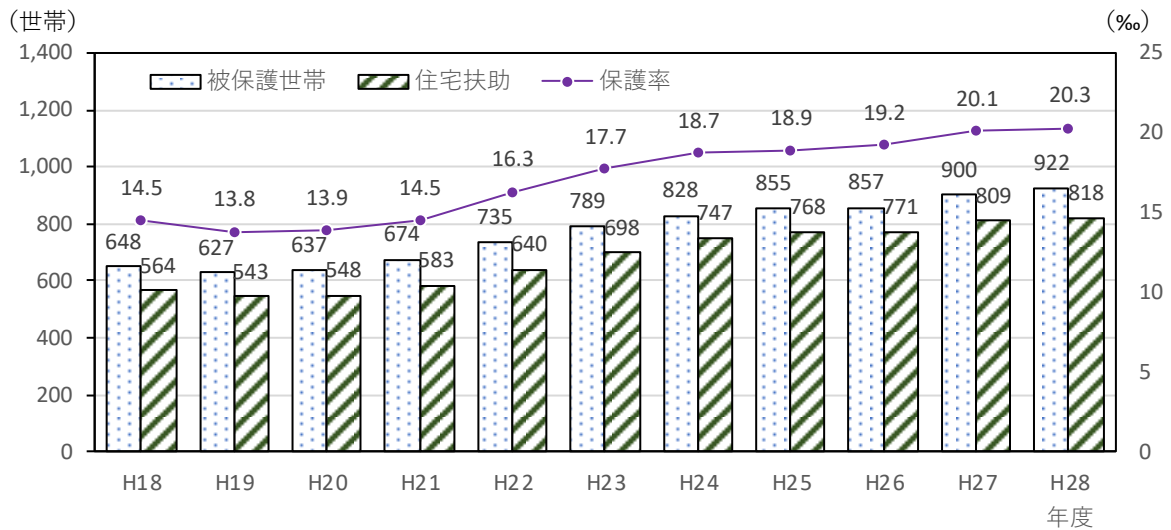


図 2-4-6 被保護世帯数の推移

資料：福祉・衛生 統計年報（東京都）

② 高齢者世帯数の推移

高齢化の進展に伴って、高齢者世帯が増加しており、平成27年現在で高齢単身世帯が3,071世帯、高齢夫婦世帯が2,553世帯となっています。

今後も高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の増加が予想されることから、高齢者が安心して居住できる住まいづくりが喫緊の課題となっています。

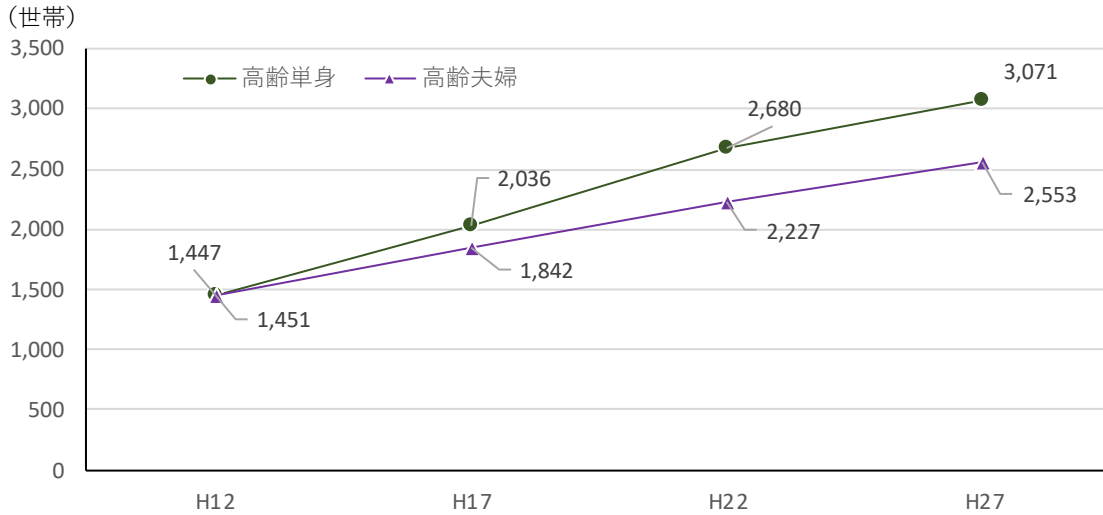


図 2-4-7 高齢者世帯の状況

資料：国勢調査

③ 障害者数の推移

身体障害者、知的障害者、精神障害者の合計数は約2,500人で、身体障害者数は横ばい傾向となっている一方、知的障害者数や精神障害者数が増加傾向となっています。

障害者が安心して居住できるよう、バリアフリー化や居住支援などの取り組みが必要となっています。

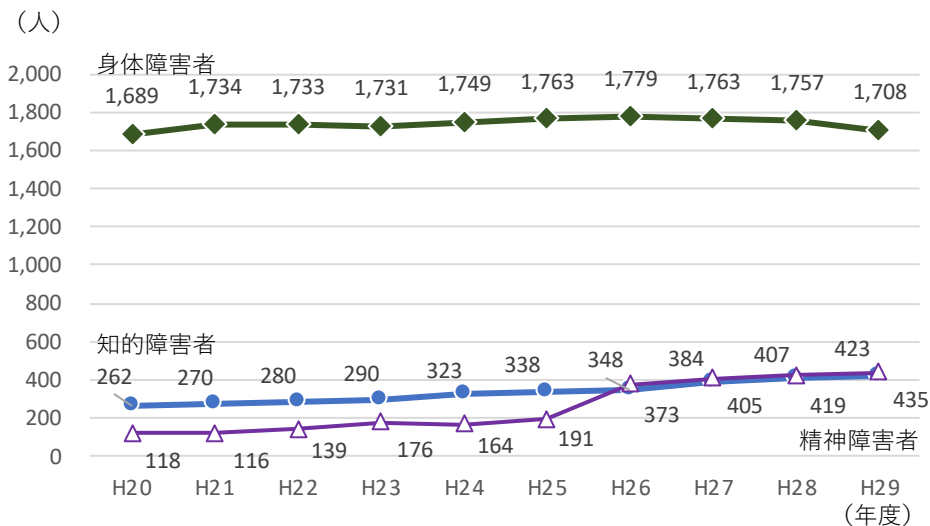


図 2-4-8 障害者数の推移

資料：福生市

④ 母子・父子世帯数の推移

児童扶養手当受給者数（母子家庭、父子家庭、養育者）は平成 29 年度末現在 533 件となっており、平成 22 年をピークに減少傾向がみられます。

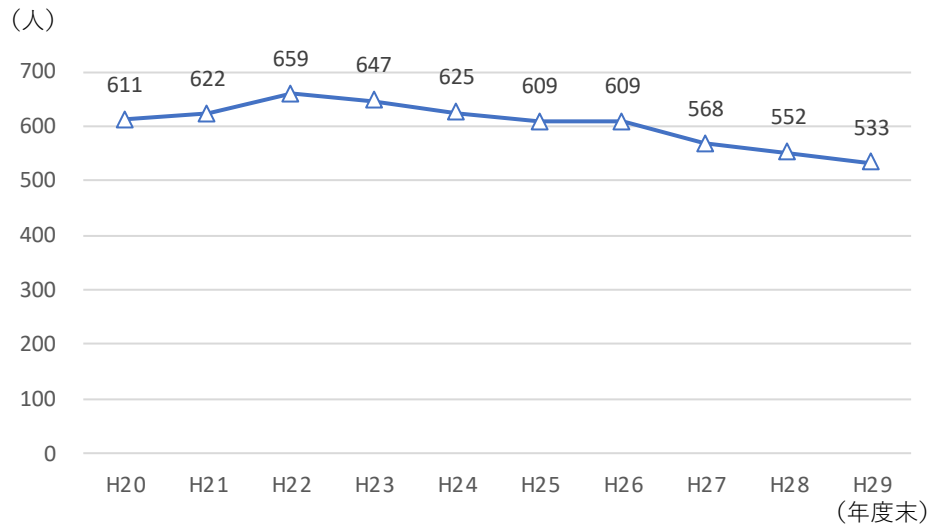


図 2-4-9 母子・父子世帯数の推移

資料：福生市

⑤ 外国人人口の推移

市内には、平成 30 年 1 月 1 日現在 3,662 人の外国人が居住し、人口の約 6.3%を占めています。

多摩地域の市町村では最も多い外国人比率となっており、平成 26 年以降はさらに外国人人口の増加がみられます。

国籍別には、ベトナム（890 人）、中国（708 人）、ネパール（532 人）、フィリピン（390 人）が多くみられます。

外国人世帯においては、民間住宅市場において保証人の必要性や文化・習慣の違いから入居を敬遠される傾向があり、外国人世帯が適切な住宅に居住できるよう住宅市場の協力が必要となっています。

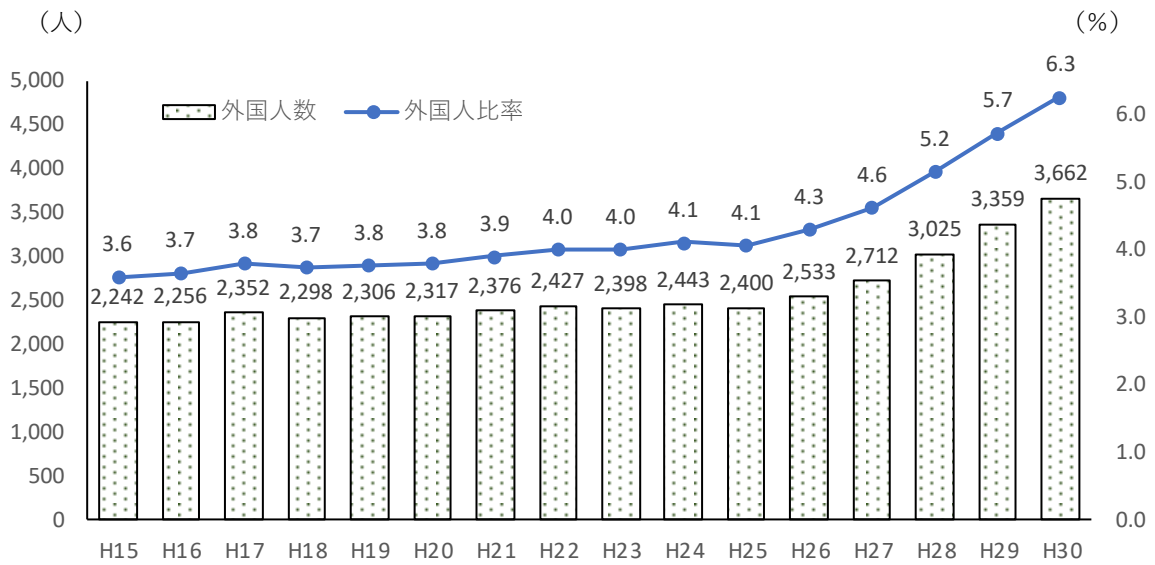


図 2-4-10 外国人人口と外国人比率の推移

資料：住民基本台帳、外国人登録（平成 24 年まで）、各年 1 月 1 日現在

注）なお、米国軍人はここには含まれない。

2-5 公的賃貸住宅の状況

(1) 公的賃貸住宅立地状況

市内には、市営住宅、都営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅等3,576戸、公的賃貸住宅が立地しています。

そのうち市営の公営住宅は321戸であり、住宅セーフティネットの中心的役割を果たすことが期待されています。

公的賃貸住宅立地状況

住宅種別		戸数
市営住宅	一般住宅(高齢者住宅を含む)	257戸
	借上住宅	63戸
	特定公共賃貸住宅	1戸
都営住宅	一般住宅(高齢者住宅を含む)	757戸
公社住宅	一般住宅	1,634戸
UR賃貸住宅	一般住宅	864戸
計		3,576戸

資料：福生市 平成30年11月1日現在

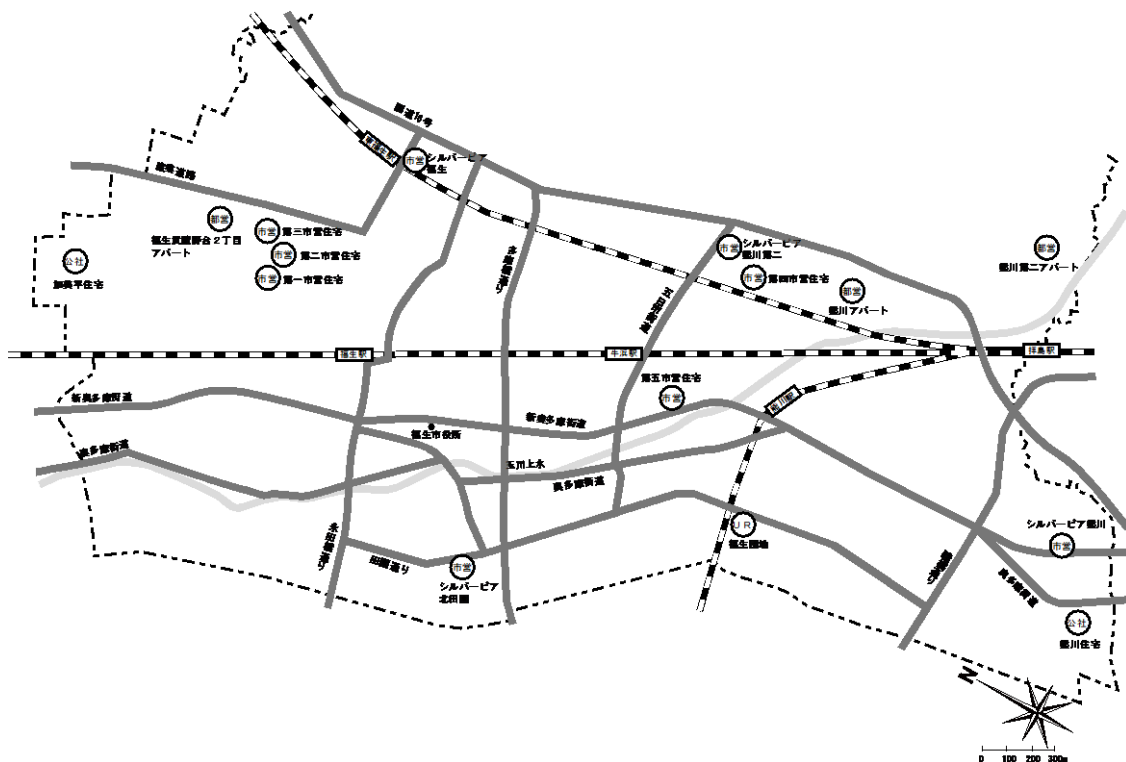


図 2-5-1 市営住宅等配置図

資料：福生市

(2) 市営住宅等建築時期、耐用年数

市営住宅のうち借上分と特定公共賃貸住宅を除いた一般住宅及び高齢者住宅は 257 戸であり、そのうち、昭和 30 年代に建築された 14 戸が耐用年数を超過しています。これらについては入居者がいますが、返還があり次第除却することとなっています。

また、ほとんどの市営住宅が昭和 51 年以降に建築された中層耐火構造となっていますが、計画期間中に耐用年数を超過しないものの、長期的な視点での維持管理が必要です。

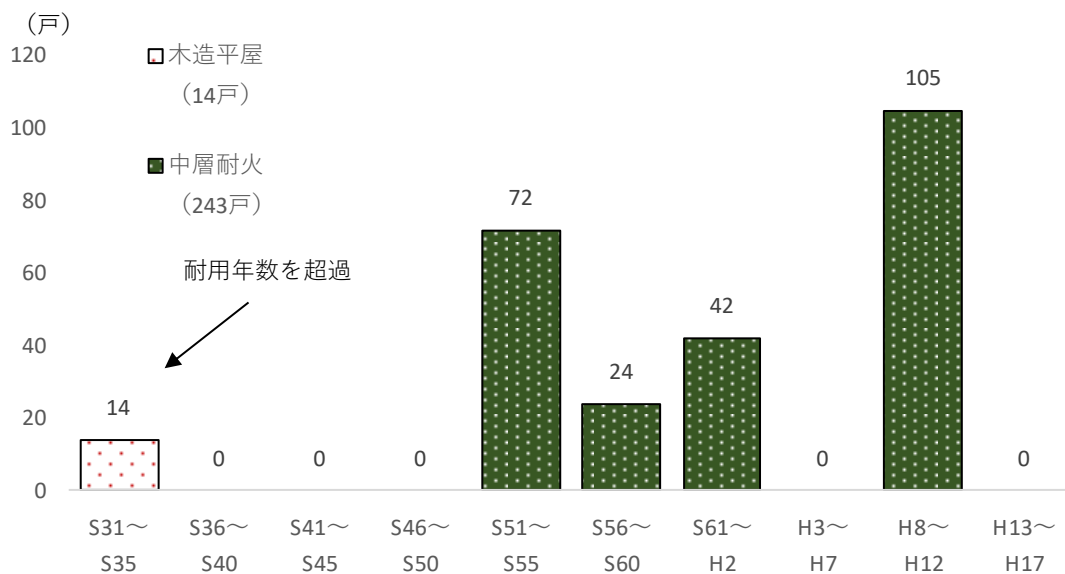


図 2-5-2 建設時期別構造別市営住宅ストック数

資料：福生市

2-6 市民アンケート調査

(1) 住まいに関するアンケート調査の実施概要

住宅マスタープランを改定するにあたり、市民の方々の考えや意見を反映するために、20歳以上の市民を対象としてアンケート調査を行いました。

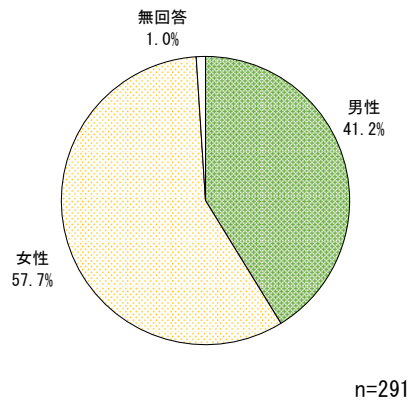
調査概要

実施時期：平成30年10月10日～10月29日
 調査対象数：1,000人（20歳以上の市民から無作為抽出）
 調査方法：郵送配布・郵送回収
 有効回答数：291人（回答率29.1%）

(2) 調査結果

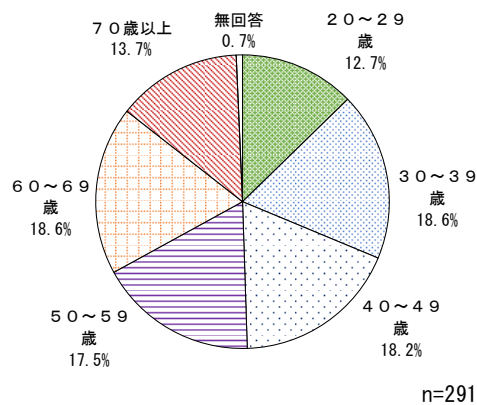
問1. あなたの性別をお聞きします。

回答者の構成は「男性」41.2%、「女性」57.7%となっています。



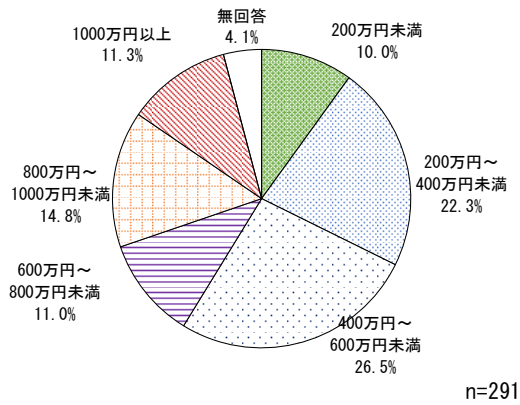
問2. あなたの年齢はおいくつですか。

回答者の年齢は、20歳代から70歳以上まで12.7%から18.6%の範囲においてほぼバランスのとれた構成となっています。



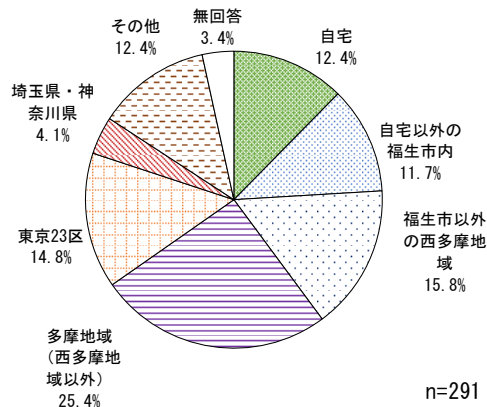
問3. 同居している家族全員の年収の合計を教えてください。

同居家族全員の年収は、「400万円から600万円未満」が最も多くなっています。



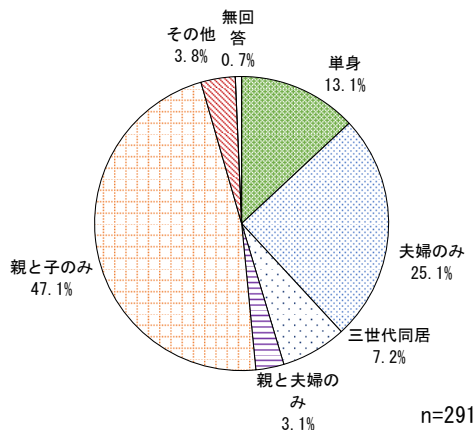
問4. 家計を主に支える方または世帯主の方の勤務先等はどちらになりますか。

家計を支える方は、主に多摩地域、特に西多摩地域、福生市内に勤務しています。



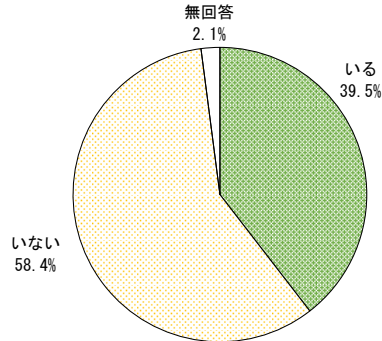
問5. あなたの家族構成はどのようになっていますか。

家族構成は「親と子のみ」が最も多く、「夫婦のみ」、「単身」世帯が続いています。



問6. あなたのご家族の中に65歳以上の方はいますか。

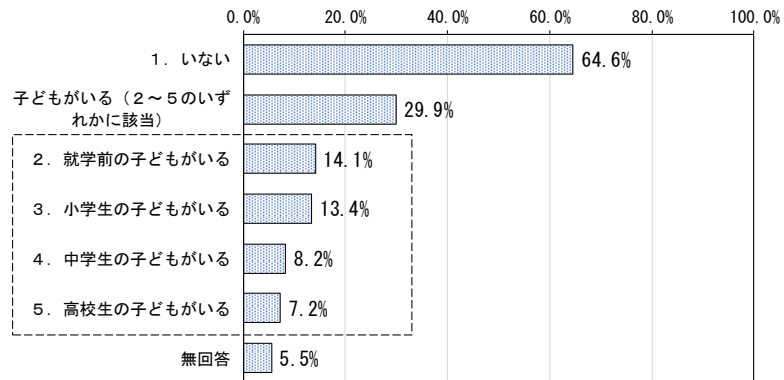
回答者やの中で、家族に「65歳以上がいる」のは39.5%となっています。



n=291

問7. あなたのご家族の中に次の区分に該当する子どもはいますか。

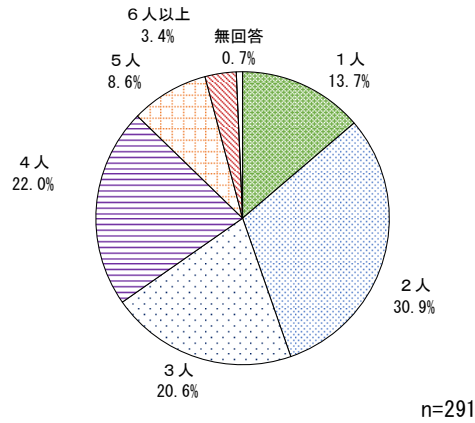
29.9%に就学前から高校生までのいずれかの子どもがおり、その内訳としては「就学前の子どもがいる」が最も多く、小学生、中学生、高校生と、高年齢になると減ってくる傾向がみられます。



n=291

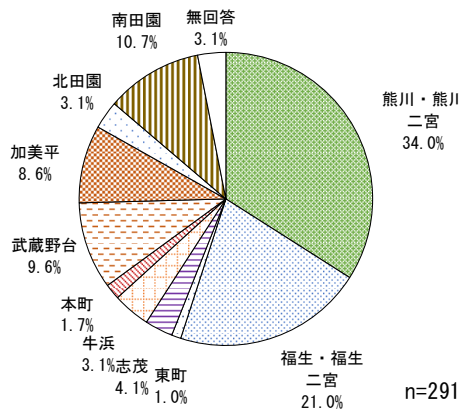
問8. ご家族の人数はあなたご自身を含め何人ですか。

家族人数は「2人」「4人」「3人」が多くなっています。



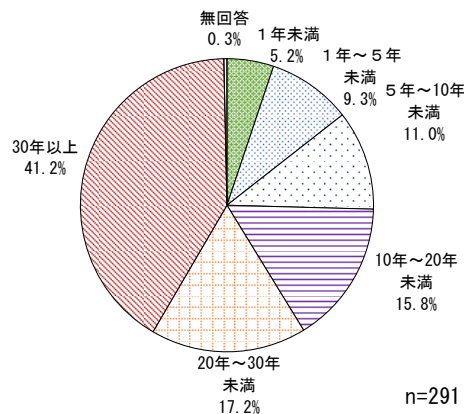
問9. あなたの現在の居住地はどちらですか。

回答者の居住地は「熊川（熊川二宮）」地域と「福生（福生二宮）」地域が多くなっています。



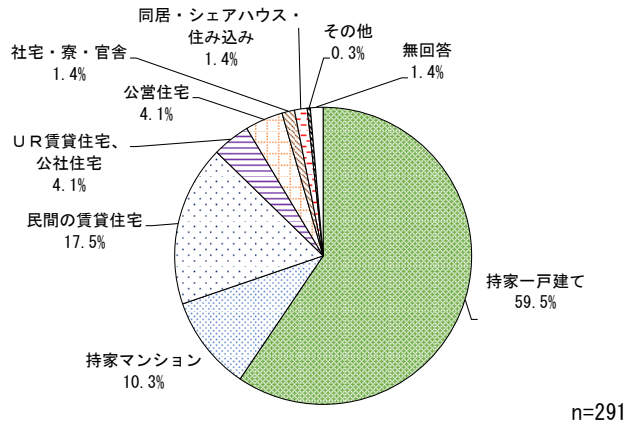
問10. 福生市に住んで何年になりますか。

福生市に住んで「30年以上」が41.2%と最も多く、「20年～30年未満」、「10年～20年未満」と長い間市内に居住している方が多い傾向がみられます。



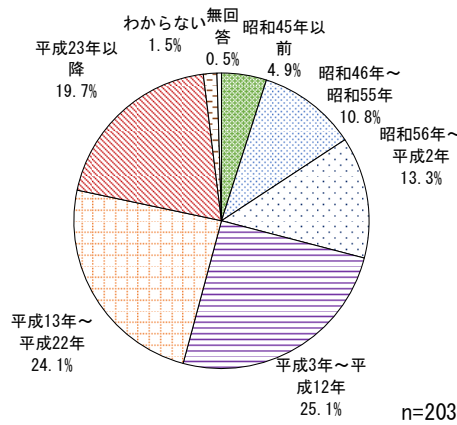
問 11. 現在お住まいの住宅は次のどれにあたりますか。

住まいは「持ち家一戸建て」が多く、「持ち家マンション」を含めて持ち家が 69.8%を占めています。



問 12. 現在のお住まいはいつ建築されましたか。

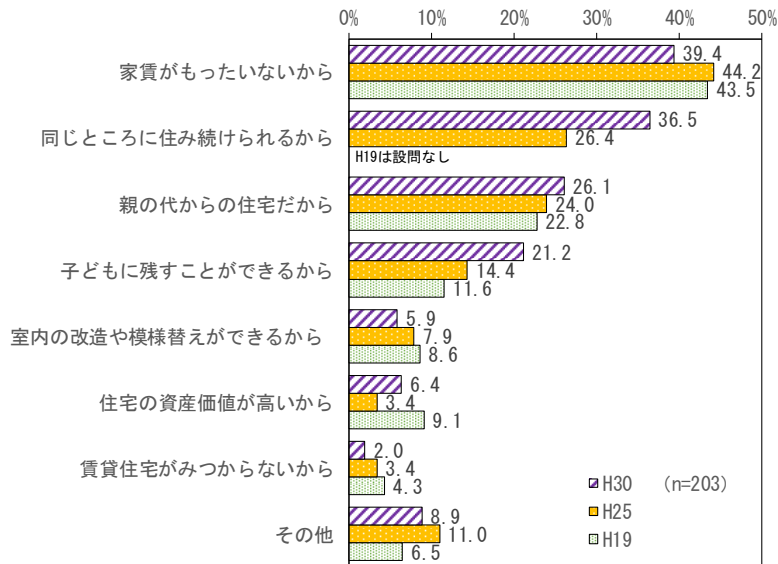
持ち家に居住している方のうち、住まいの建築時期は「平成3年から平成12年」と「平成13年から平成22年」が多くなっています。



問 13. 持ち家を選んだ理由について。

持ち家に居住している方のうち、持ち家を選んだ理由としては、「家賃がもったいないから」が最も多くなっています。続いて、「同じところに住み続けたいから」「親の代からの住宅だから」「子どもに残すことができるから」と定住のために持ち家を選んだ傾向もうかがえます。

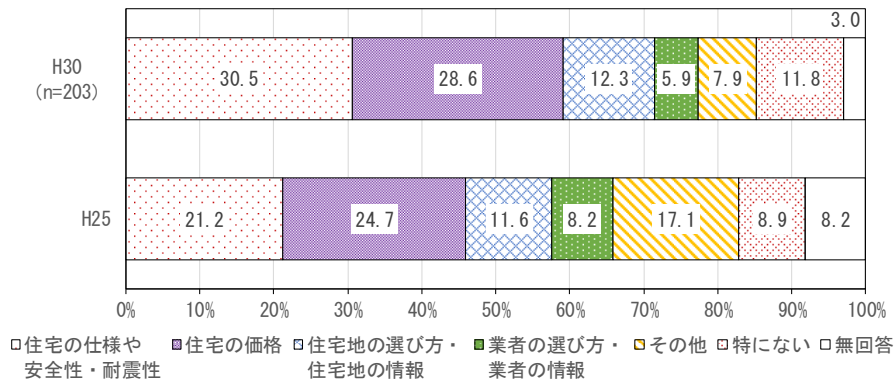
過去の傾向と比較すると、「家賃がもったいないから」は減少しており、「同じところに住み続けたいから」「親の代からの住宅だから」「子どもに残すことができるから」が増加していることがわかります。



問 14. 住宅を購入（建築）するとき最も重視したことは何ですか。

持ち家に居住している方のうち、住宅を購入（建築）するときには「住宅の価格」と「住宅の仕様や安全性・耐震性」を重視した方が最も多くなっています。

過去の傾向と比較すると特に「住宅の仕様や安全性・耐震性」を重視した方が増えています。

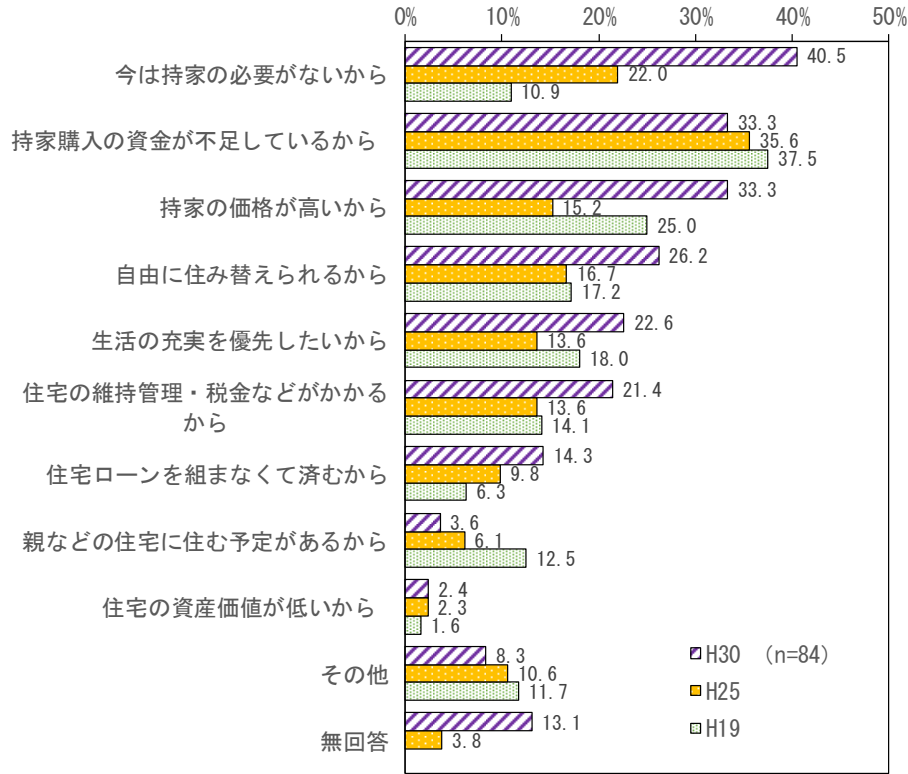


※ 「その他」として、「親の代からの住宅」・「配偶者の住宅」など

問 15. 持ち家ではなく賃貸住宅を選んだのは、なぜですか。

賃貸住宅に居住している方のうち、賃貸住宅を選んだ理由としては、「今は持ち家の必要がないから」が最も多く、「持ち家購入の資金が不足しているから」「持ち家の価格が高いから」の費用面の理由が続いています。

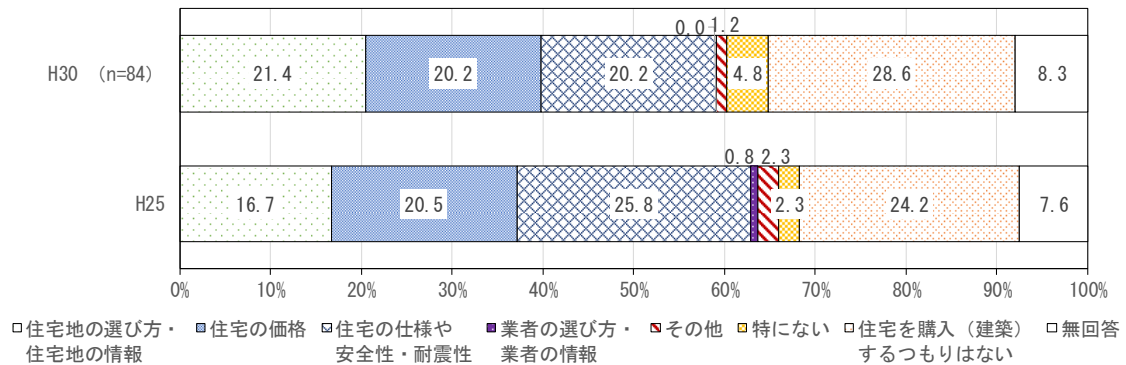
過去の傾向と比較すると「今は持ち家の必要がないから」が増加していることがわかります。



問 16. もし、住宅を購入（建築）するとしたら、最も重視することは何ですか。

賃貸住宅に居住している方のうち、住宅を購入する場合に重視することとしては、「住宅地の選び方・住宅地の情報」が最も多く、「住宅の価格」「住宅の仕様や安全性・耐震性」が続いています。

過去の傾向と比較すると「住宅地の選び方・住宅地の情報」が増加しています。



問 17．現在お住まいの住宅と、住宅のまわりの環境に対する総合的な満足度について、どのように思っていますか。

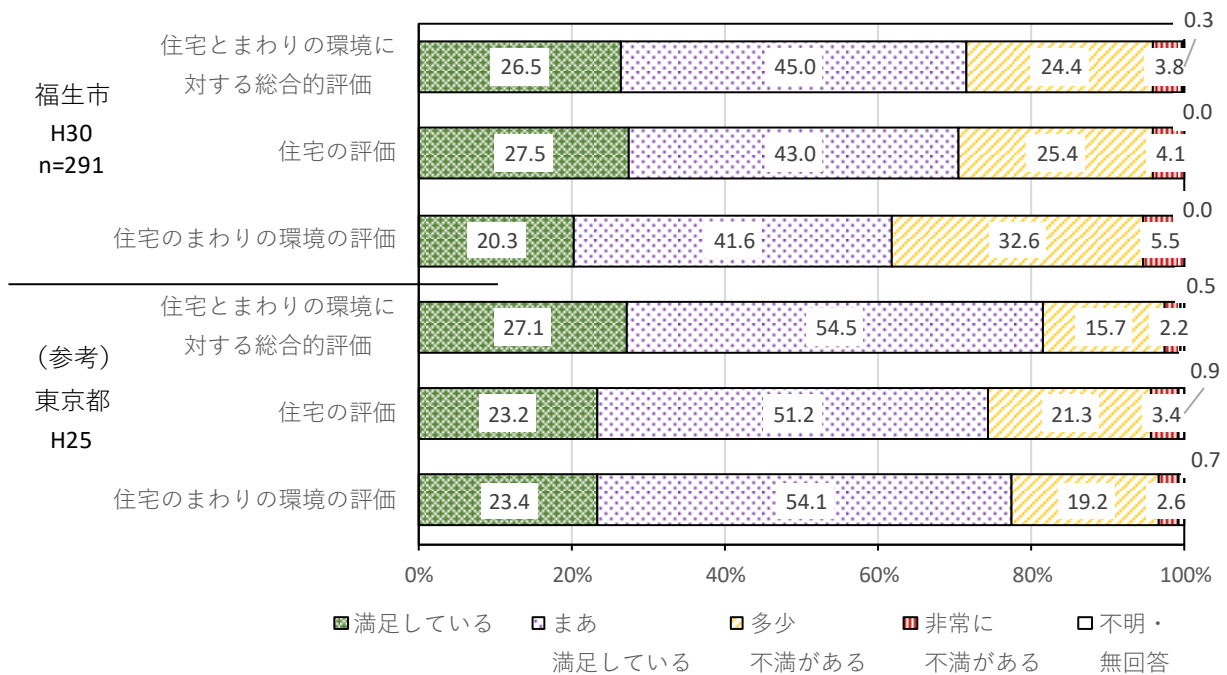
問 18．上記の問 17のうち、住宅についてどのように思っていますか。

問 19．上記の問 17のうち、住宅のまわりの環境についてどのように思っていますか。

住まいとまわりの環境に対する評価は70%以上が「満足している」「まあ満足している」と回答しています。

住宅とまわりの環境を比較すると、住宅についての評価はまわりの環境に対する評価よりも高く、住宅については70%以上が「満足している」「まあ満足している」と回答し、まわりの環境については、60%以上が「満足している」「まあ満足している」と回答しています。

東京都（平成 25 年住生活総合調査）と比較すると、本市では住まいとまわりの環境に対する総合的な評価が比較的低く、特にまわりの環境について評価が低いことがわかります。

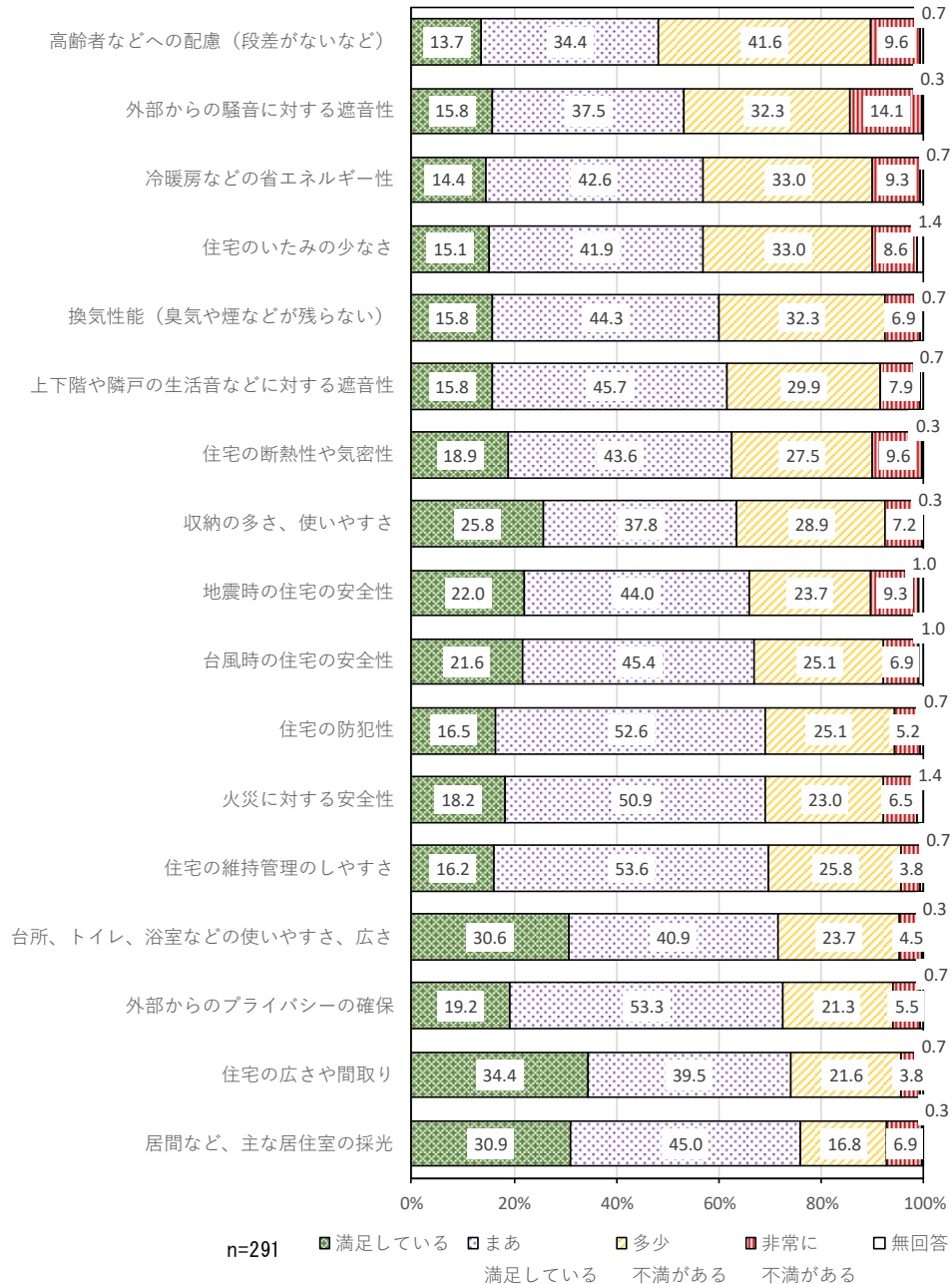


資料：東京都は平成 25 年住生活総合調査

問 20. 現在お住まいの住宅に対してどのように思われますか。

住宅の各項目に対する評価では、「高齢者などへの配慮（段差がないなど）」に「多少・非常に不満がある」との回答が50%以上を占めています。

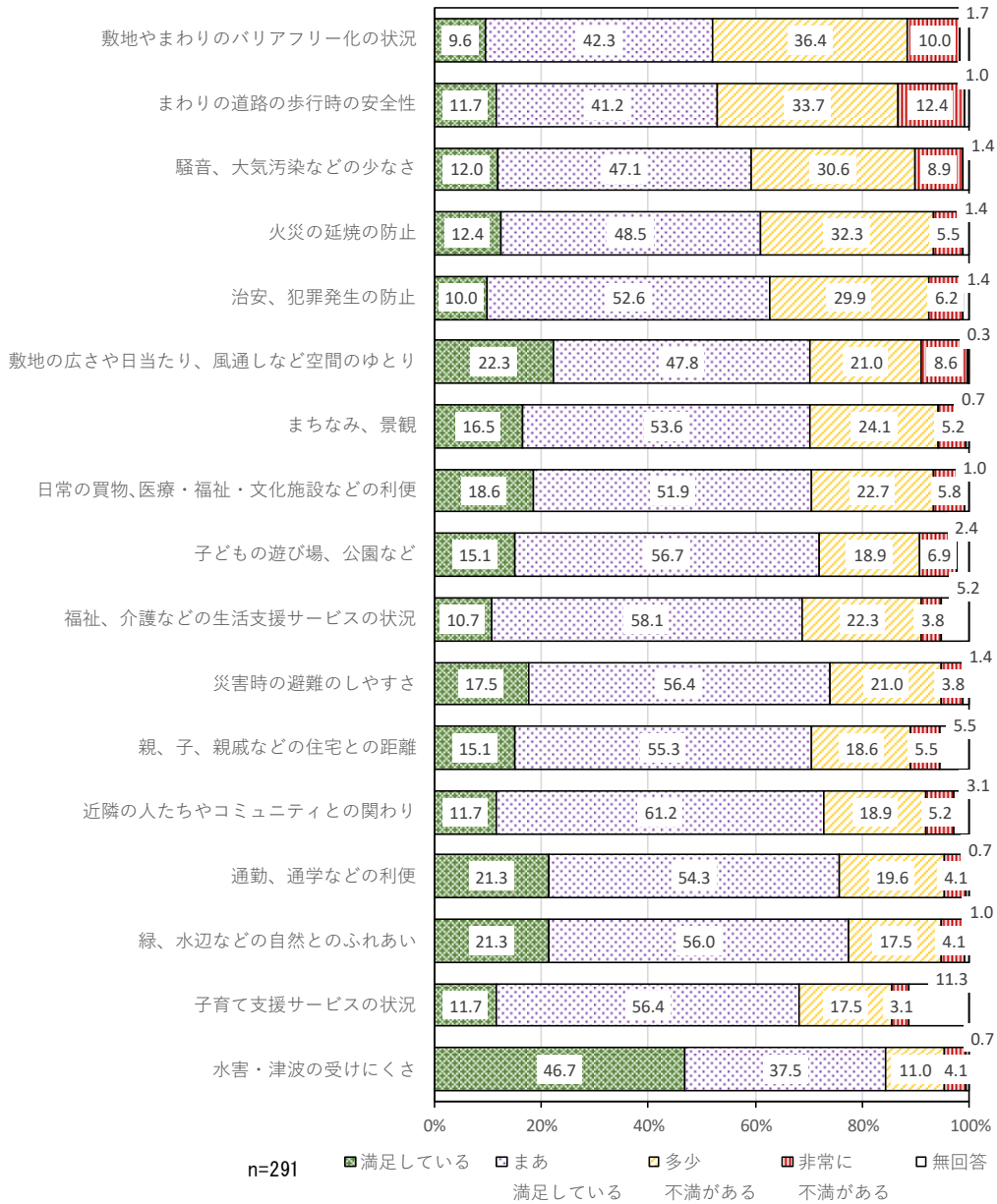
また、「外部からの騒音に対する遮音性」、「冷暖房などの省エネルギー性」、「住宅のいたみの少なさ」などが不満の大きい項目として挙げられます。



問 21. 現在お住まいの住宅のまわりの環境に対してどのように思われますか。

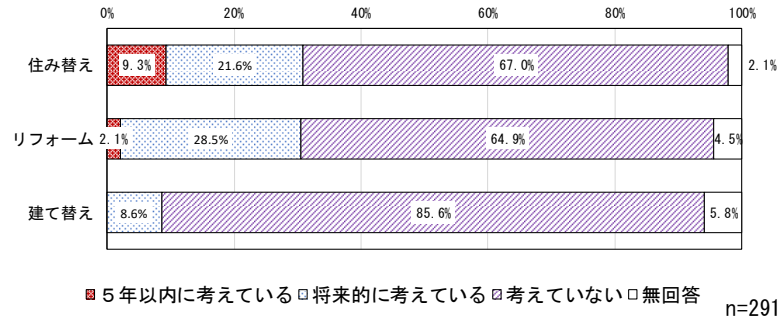
住宅のまわりの環境の各項目に対する評価では、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」と「まわりの道路の歩行時の安全性」に「多少・非常に不満がある」との回答が40%以上を占めています。

また、「騒音、大気汚染などの少なさ」「火災の延焼の防止」「治安、犯罪発生の防止」などが不満の大きい項目として挙げられます。



問 22. 今後の住み替え、リフォーム、建て替えの予定はありますか。

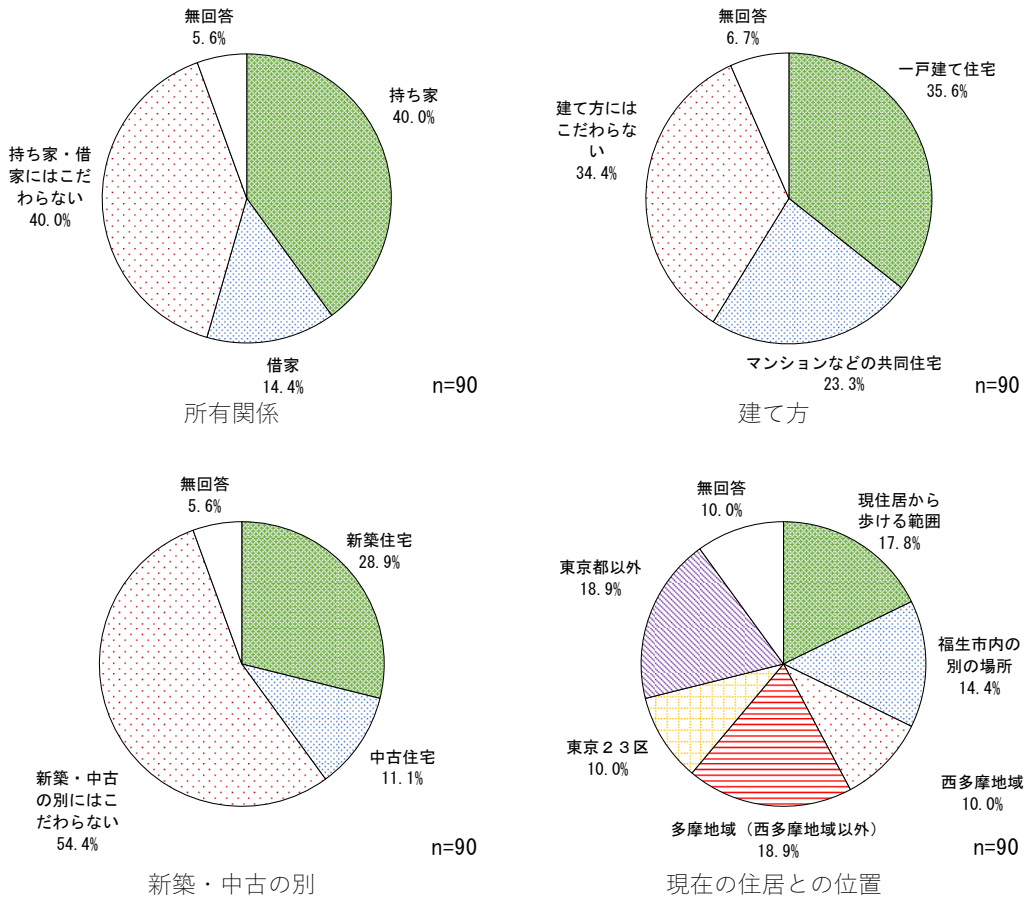
住み替え・改善の希望については、5年以内に住み替えを考えている世帯が1割であり、将来的に考えている世帯を含めると住み替えやリフォームを3割の世帯が考えています。



問 23. どのような住宅に住み替えを希望していますか。

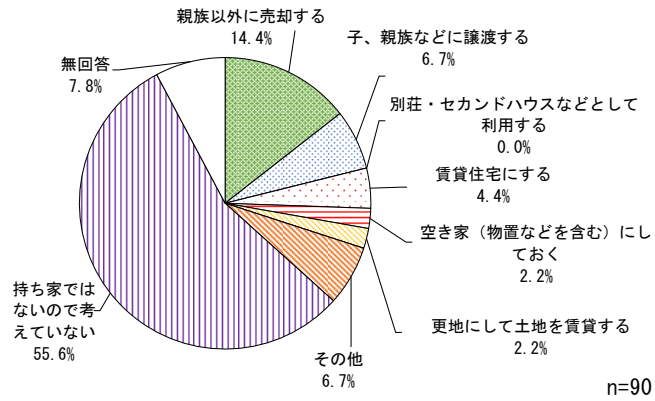
住み替えを希望している方のうち、住み替え先の希望は、所有関係は「持ち家」と「持ち家・借家にはこだわらない」が多く、建て方は「一戸建て」と「建て方にはこだわらない」が多くなっています。

持ち家の一戸建ては本市の住宅ストックの特徴であるものの、特にこだわらない意見が同程度にあることから、市民の住宅に対する希望が多様化していることが示されています。



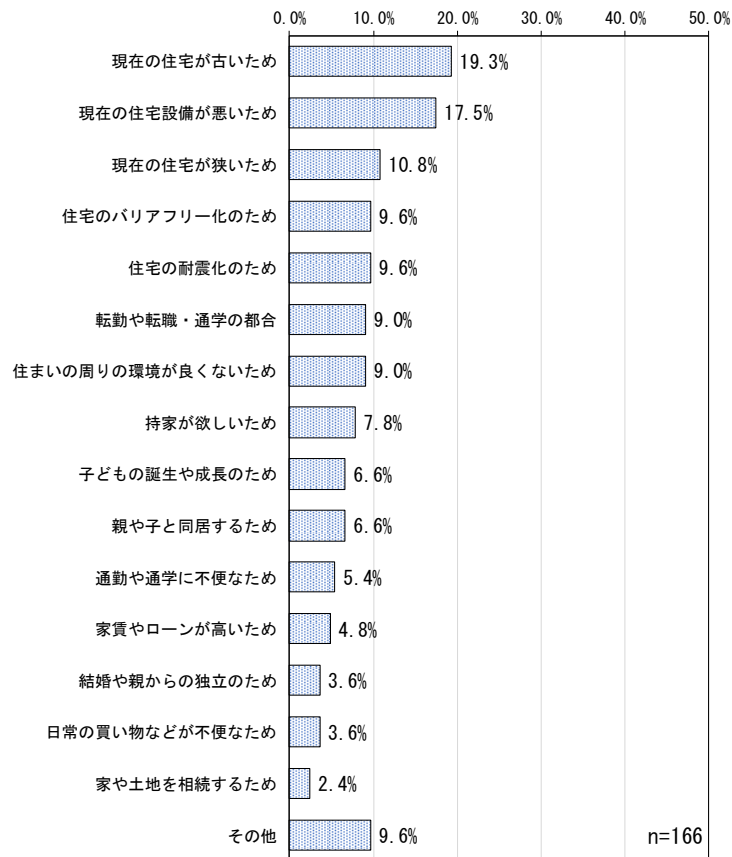
問 24. 住み替える時、現在のお住まいについてはどのように考えていますか。

住み替えを希望している方のうち、住み替える時の現在の住まいについては、「親族以外に売却する」や「子・親族などに譲渡する」が多くなっています。



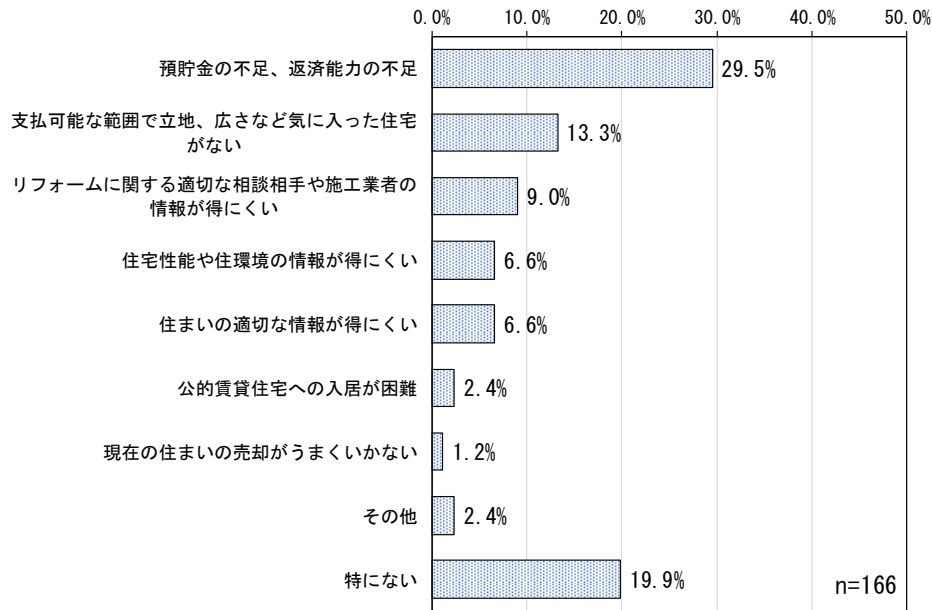
問 25. 住み替え・改善の理由は何ですか。

住み替え・改善の意向がある方のうち、その理由については、「現在の住宅が古いため」・「現在の住宅設備が悪いため」の理由が多くなっています。



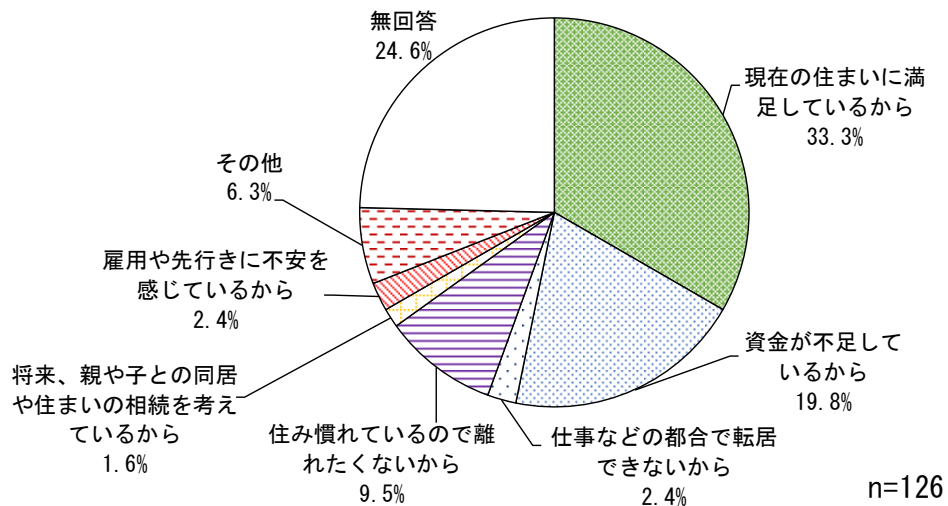
問 26. 住み替え・改善を実現するうえで、お困りの点や実現困難な理由

住み替え・改善の意向がある方のうち、困っていることなどは「預貯金の不足、返済能力の不足」が最も多くなっています。



問 27. 住み替えや改善の意向がないのはなぜですか。

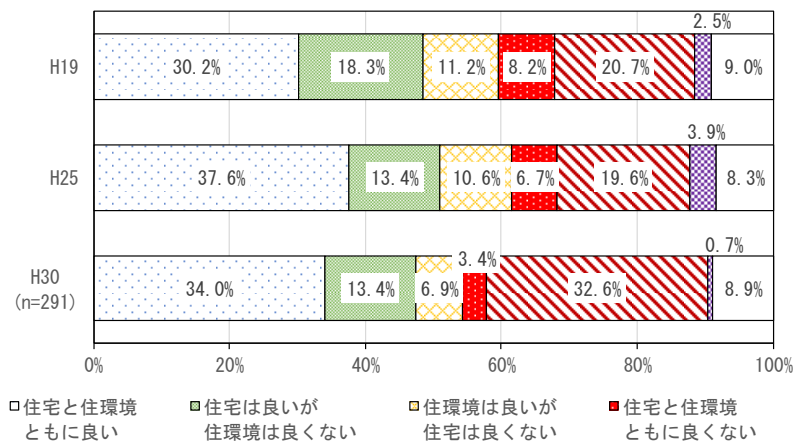
住み替えや改善の意向がない方のうち、その理由については「現在の住まいに満足しているから」と「資金が不足しているから」が多くなっています。



問 28. 現在の住宅や住環境は、子育てをしやすいと思いますか。

住宅・住環境が子育てしやすいかについては、「住宅と住環境ともに良い」が約3割であり、5年前に比較してやや減少しています。

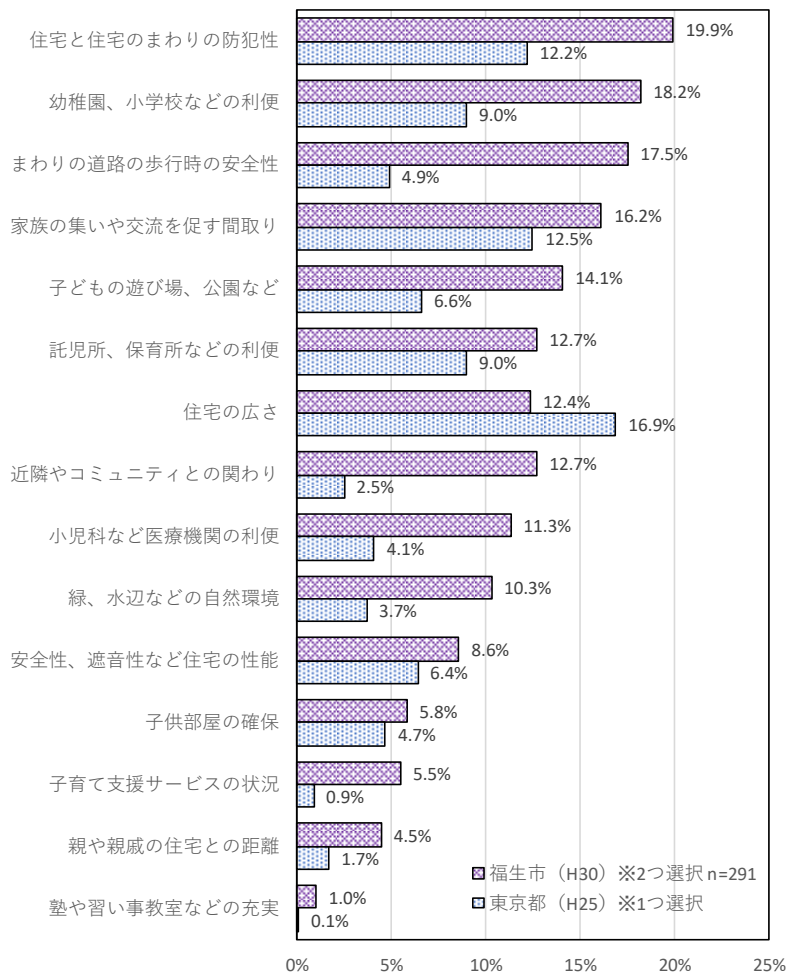
住宅と住環境に着目すると、住宅よりも住環境について良くないと考えている割合が高いことがわかります。



問 29. 子育てのためには、住宅や住環境についてどのような点が重要だと思いますか。

住宅・居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目については、「住宅と住宅のまわりの防犯性」「幼稚園、小学校などの利便」「まわりの道路の歩行時の安全性」「家族の集いや交流を促す間取り」「子どもの遊び場、公園など」が挙げられています。

東京都の傾向と比較すると、「まわりの道路の歩行時の安全性」「子どもの遊び場、公園など」「近隣やコミュニティとの関わり」については、特に重要と考えている市民が多いことがわかります。一方で、「住宅の広さ」について東京都では重要と考えている都民が最も多い項目ですが、市民の中では重要と考えている割合が比較的少ないことが示されています。

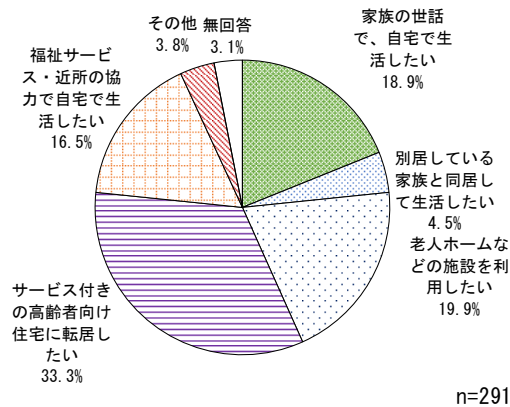


資料：東京都は平成 25 年住生活総合調査

注：福生市については 2 つまで選択、東京都については 1 つ選択

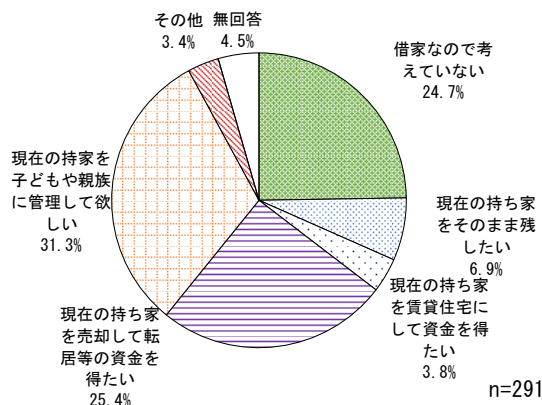
問 30. 将来、自分だけで生活できなくなった場合どうしたいですか。

将来、自分だけで生活できなくなった場合の住まい方の希望については、「サービス付きの高齢者向け住宅に転居したい」という希望が最も多く、続いて、「老人ホームなどの施設を利用したい」が多くなっています。施設に入居する希望も2割ほどみられますが、「家族の世話で、自宅で生活したい」、「福祉サービス・近所の協力で自宅で生活したい」など希望もみられ、多くの市民が住宅で暮らすことを希望していることがわかります。



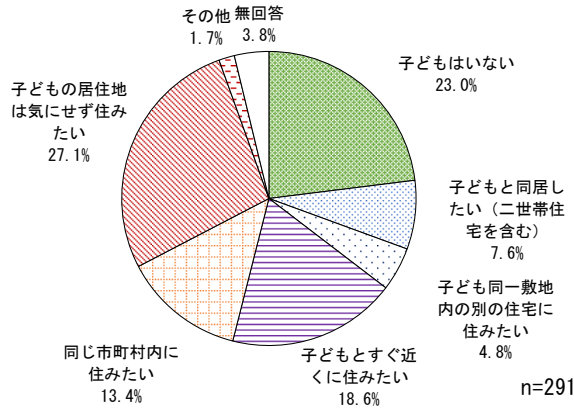
問 31. 将来、サービス付きの高齢者向けの住宅や老人ホーム等に住むことになったら、現在の住まいはどうしたいですか。

サービス付きの高齢者向けの住宅や老人ホーム等に住む場合、現在の住宅については「子どもや親族に管理して欲しい」との意見が多く、次に「売却して転居等の資金にしたい」と考えている市民が多いことが示されています。



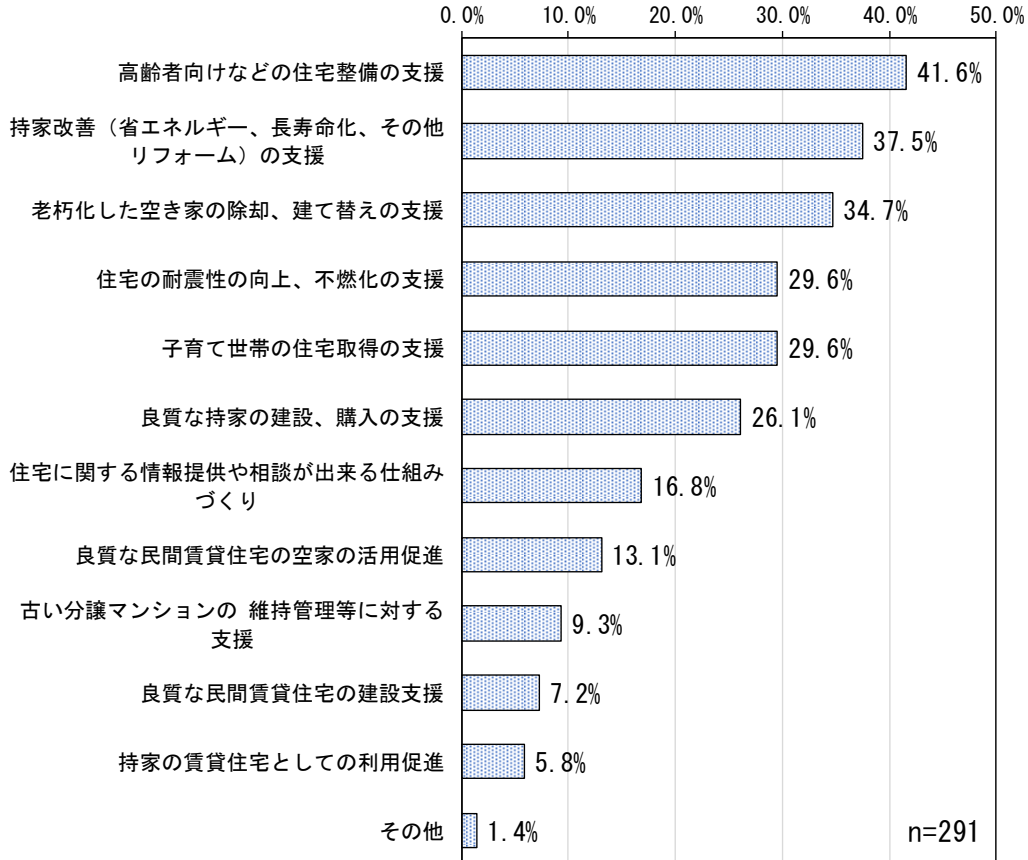
問 32. 高齢期に子どもとどのように暮らしたいですか。

高齢期の子どもとの暮らし方としては、「子どもの居住地は気にせず住みたい」が最も多いものの「すぐ近く」「同じ市町村内」との回答も見られます。



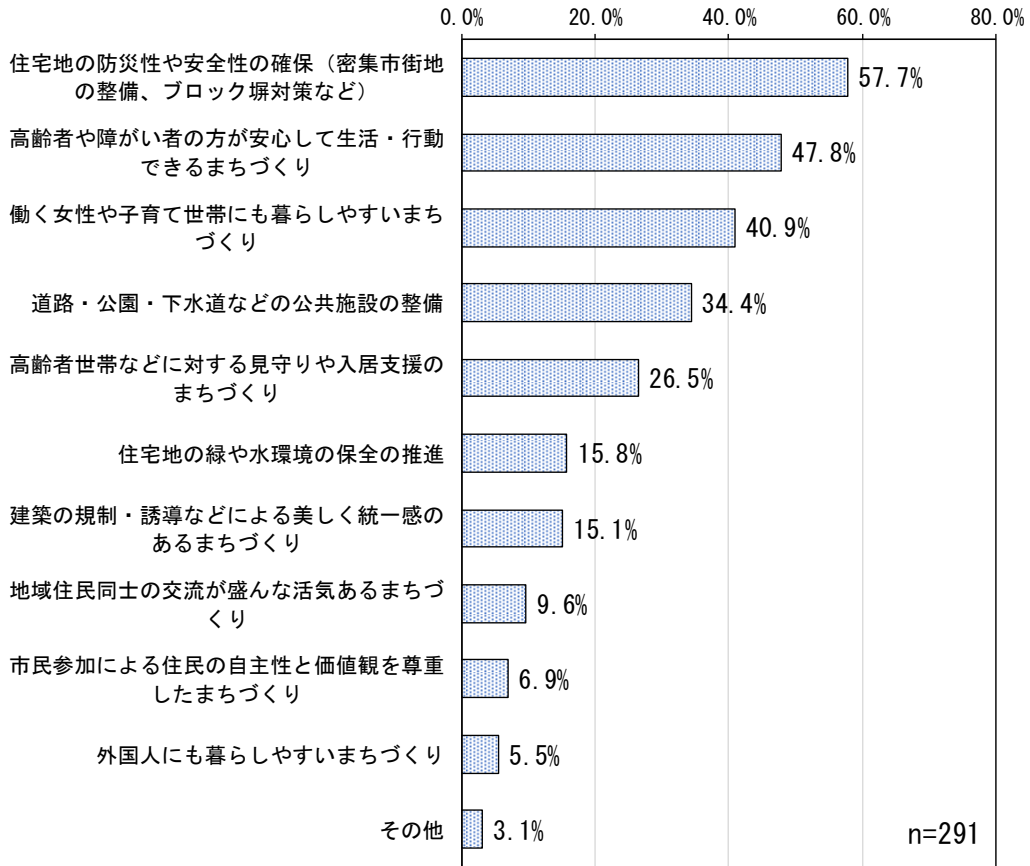
問 33. 今後の住宅施策として、特に重要だと思うもの

今後の住宅施策として重要なものは、「高齢者向けなどの住宅整備の支援」が最も多く、「持ち家改善(省エネルギー、長寿命化、その他リフォーム)の支援」、「老朽化した空き家の除却、建て替えの支援」などが続いています。



問 34. 今後の住環境施策として、特に重要だと思うもの

今後の住環境施策として重要なものは、「住宅地の防災性や安全性の確保（密集市街地の整備、ブロック塀対策など）」が過半数から挙げられており、続いて、「高齢者や障がいの方が安心して生活・行動できるまちづくり」、「働く女性や子育て世帯にも暮らしやすいまちづくり」となっています。



第3章 住まい・まちづくりの課題

3-1 住まい・まちづくりの課題

3-2 これまでの住宅施策の評価



3-1 住まい・まちづくりの課題

各種統計や市民アンケートの結果を整理した結果、住まい・まちづくりに関して、次の課題が整理できます。

(1) 子育て世帯に魅力ある住まい・まちづくり

全国的に少子化が課題となっており、東京都全体に先んじて市内の人口が減少傾向に入っています。一方で、市内の世帯数は増加傾向となっており、このことから、世帯の構成は単身世帯などが増加し、ファミリー世帯の減少が示されています。

借家の状況を見ると、単身世帯向けのものが多いことから、子育て世帯が必要とする住宅を確保できるよう、引き続き住宅取得の支援が求められています。

また、子育てのしやすさは、住宅よりも住環境に不満をもっている市民が多く、特に防犯性、幼稚園・小学校の利便性、まわりの道路の安全性などについて、力を入れていくことが求められています。

(2) 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

市民アンケートからは、重要な施策として住宅・住環境の両面とも高齢者等への配慮が挙げられており、高齢社会の到来に向けて重要な課題となっていることがわかります。

高齢者が居住している住宅のバリアフリー化の状況を見ると、一定のバリアフリー化が行われている住宅は34.3%にとどまっており、東京都全体と比較してもバリアフリー化が遅れている状況がみられます。また、市内では民営借家世帯が37.1%と区部並みに高く、本格的な高齢社会を迎えるにあたっては、民営借家に居住する高齢者世帯が安心して居住できるよう、入居支援が必要となっています。

また、市民アンケートからは、将来的に自分だけでは生活が難しくなってきたときはサービス付きの高齢者向け住宅や老人ホームなどの利用を考えている傾向がみられます。現在、市内には、高齢者向けの住まい・施設が充足しているとみられますが、本格的な高齢社会を迎えるにあたり、引き続き需要に応じた高齢者向けの住まいの確保が求められています。

(3) 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

現在は、住宅ストック数は充足しており、居住世帯のない住宅、特に空き家が増加しています。住まいに対する市民のニーズが多様化している中で、様々な世帯のニーズに対応できるよう、これらの住宅ストックを地域で循環活用し、市民の住生活の向上に資することが求められています。そのため、住宅所有者と居住希望者のマッチング等により、空き家をはじめとする既存住宅について安心して売買・貸借できる住宅市場を形成し、流通の活性化を図ることが必要です。

また、老朽化した空き家については、除却や建替えの支援について重要と考えている市民も多く、空き家の活用と除却の両面から空き家施策を進めることが必要となっています。

一方で、市民の意識としては、新築住宅にはこだわらず、既存住宅の購入を検討している傾向がみられますが、これまで既存住宅の流通があまり行われてこなかったことから、住み替え

に関する情報、価格や品質等売買にあたっての情報蓄積が少なく、消費者利益を保護するためにも十分な情報提供が必要です。

(4) 安心して暮らせる快適な住まいづくり

住宅ストックの量的な充足がみられている今日では、住宅政策の視点を住宅建設重視から既存ストック重視へと転換することが重要となっています。

しかしながら、本市の住宅ストックには、まだ地震等の災害に対する安全性に懸念のあるものも多く、昭和56年以前の旧耐震基準で建築された住宅を中心に耐震化を図ることが必要です。

また、住宅のユニバーサルデザイン化は、居住している市民の安全・安心のために必要なことはもちろん、介護している周りの人の負担軽減にもつながります。団塊の世代が高齢者となっており、今後ますます高齢化が進むことから、高齢社会に対応した住宅ストックの形成に向けて住まいのユニバーサルデザイン化を図ることが必要です。

さらに、住まいづくりにおいては、エネルギーや環境問題への関心の高まりから、省エネルギー型の住まいづくり等、環境配慮の視点が欠かせない要素となっています。そのため、住宅の新築・建替え・リフォームの際に低炭素社会の形成につながる住宅を選択できるようにするとともに、住宅を永く使用する対策を講じる必要があります。

(5) 安全で魅力的なまちづくり

市民の住まいや住環境に対する評価をみると、住環境に対する評価が低いことが課題となっています。

特に「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」「まわりの道路の歩行時の安全性」「騒音、大気汚染などの少なさ」「火災の延焼の防止」「治安、犯罪発生の防止」などが不満の大きい項目であり、住環境施策としては、高齢者や障害者、働く女性や子育て世帯が暮らしやすいまちづくりが重要と考えられています。

先の東日本大震災を契機とし、市民の防災意識は高まっており、狭あい道路の拡幅、老朽危険空き家の除却を促進する等、住環境における防災面の向上を図ることが必要です。

また、多摩川を背景とする多様な自然環境や、福生らしい都市景観などの地域特性を生かして個性豊かな住宅地を整備することが必要です。そのため、環境・交通・都市計画等の各分野のまちづくりと連携し、地域に応じた良好な住環境の形成や維持向上を図ることが必要です。

加えて、少子・高齢社会や核家族化の進展により、高齢者のみの世帯や親子のみの世帯が増加していますが、将来は、一人で生活ができなくなっても家族や近所などの手助けを受けながら、暮らし続けたいという市民も多く、子どもから高齢者まで多世代が暮らし、地域で支え合うまちづくりが求められています。

(6) 重層的な住宅セーフティネットの構築

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）の改正などの制度変更を踏まえつつ、居住の安定確保に配慮を要する世帯の増加や多様化に対応し、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。

これまでは市営住宅が本市の住宅セーフティネットの中心的な役割を果たしてきましたが、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用も視野に入れながら、それぞれの住宅が適切に役割を果たして市民の居住の安定が確保されるよう、重層的な住宅セーフティネットを構築することが必要です。そのためには、民間賃貸住宅市場においても居住支援などにより、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者が入居を拒まれることがなく、安心して住まいを取得できる取組みが求められています。

また、市営住宅においては、計画的効率的な長寿命化を図ることにより、ストックを適切に維持していくことが求められています。そして、市営住宅には、真に住宅に困窮する低額所得者が入居でき、居住の安定が確保されるよう、適切な入居者管理が求められています。

3-2 これまでの住宅施策の評価

(1) 目標数値（成果指標）の達成状況

基本目標1：子育て世代の定住を促す住まい・まちづくり

「現在の住宅や住環境が、子育てしやすいかの市民満足度」を成果指標に掲げましたが、市民アンケート結果によると市民満足度は減少しています。

「よくわからない」という回答が増加したことも要因ですが、子育て世帯を含めて地域で子育てができるまちづくりを目指して、今後も成果指標と目標を維持していくことが必要と考えます。

目標項目	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
現在の住宅や住環境が、子育てしやすいかの市民満足度	37.6% (平成 25 年度)	50.0% (平成 35 年度)	34.0% (平成 30 年度)	福生市住まいづくり・まちづくりの市民アンケート 「よくわからない」「その他」「無回答」を除くとやや増加傾向となっている。
(参考)「よくわからない」「その他」「無回答」を除いて算定	55.1% (平成 25 年度)		58.9% (平成 30 年度)	

基本目標2：定住を後押しする取組みの推進

「10年以上継続して居住している市民の割合」を成果指標に掲げました。居住年数不詳を除いて算定すると増加していることがみられ、概ね目標を達成しています。

目標項目	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
10年以上継続して居住している市民の割合	45.9% (平成 22 年度)	50.0% (平成 35 年度)	43.2% (平成 27 年度)	数値根拠：国勢調査 平成 27 年国勢調査より居住年数不明が増加 居住年数不明を除いて算定すると平成 27 年度は 54.4%となり概ね目標の達成が認められる
(参考)居住年数不詳を除いて算定	48.2% (平成 22 年度)	—	54.4% (平成 27 年度)	

基本目標3：暮らしの安全を支える住まい・まちづくり

「住宅の耐震化率」を成果指標に掲げ、平成 27 年度現在においては達成に向けて順調に進捗しているとみられます。

福生市耐震改修促進計画の改定により、平成 32 年度末を目標とする目標値の増加がみられることから、今後とも成果指標の達成に向けて施策展開が必要と考えます。

目標項目	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
住宅の耐震化率	69.7% (平成 18 年度)	90.0% (平成 35 年度)	85.0% (平成 27 年度)	平成 28 年度福生市耐震改修 促進計画 p 13 本計画の中で、平成 32 年度 末に 95.0%が目標値

基本目標4：地域や家族で支えあう魅力ある住まい・まちづくり

「地区計画の指定件数」を成果指標に掲げ、平成 30 年度現在においては達成に向けて順調に進捗しているとみられます。

目標項目	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
地区計画の指定件数	2 件 (平成 25 年度)	4 件 (平成 35 年度)	3 件 (平成 30 年度)	(～平成 25 年度) シルク台 地区、拝島駅南口 (平成 26 年度～) 福東地区

基本目標5：未永く住み続けられる住まいづくり

「空き家除却によるファミリー向け住宅への建替助成件数」を成果指標に掲げ、平成 29 年度現在においては一定の進捗がみられますが、事業の変更により、成果指標の見直しが必要と考えます。

目標項目	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
空き家除却によるファミリー向け住宅への建替助成件数	0 件 (平成 25 年度)	60 件 (平成 35 年度)	11 件 (平成 30 年度)	建替促進事業実績：11 件（8 戸 10 区画供給） 除却助成事業実績：16 件（平 成 30 年度新規事業・決算見 込み）

基本目標6：住宅セーフティネットの再構築

「市営住宅のバリアフリー化率（共用部分）」を成果指標に掲げ、平成28年度において達成されています。

目標項目	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
市営住宅のバリアフリー化率（共用部分）	88.6% (平成25年度)	100% (平成35年度)	100% (平成28年度)	平成28年度第二市営住宅A棟（24戸）EV設置 木造、シルバーピア熊川（借上・11戸）除く

(2) 前期住宅マスタープランの重点施策評価

これまで進めてきた重点施策に関する評価結果は以下のとおりです。

1 良好な住宅を増やす取組み

●定期借地制度の充実

	H26	H27	H28	H29	H30
計画	定期借地制度運用 検討	定期借地制度運用 検討			
	市有地の活用検討	定期借地化に向け た手法の検討	定期借地化に向け た手法の検討	分譲住宅提供	
実績		自由広場貸付事業	入居開始		
評価	自由広場貸付事業の実施により、一定の転入増の効果があつた。				

●駅前居住の推進

	H26	H27	H28	H29	H30
計画	まちづくり検討会等 による支援(整備の 方向性)	まちづくり検討会等 による支援(整備手 法)	整備に向けた計画 づくりの支援	整備に向けた計画 づくりの支援	整備に向けた計画 づくりの支援
実績		福生駅西口地域ア ンケート実施	福生駅西口地域ま ちづくり検討会設立	福生駅西口地区市 街地再開発準備組 合設立	
評価	福生駅西口地区市街地再開発準備組合が設立され、着実に事業が進み、今後も継続的に取り組む必要がある。				

2 ファミリー層の住宅取得に向けた取組み

●子育て世帯の住宅取得支援

	H26	H27	H28	H29	H30
計画	支援内容の検討	支援内容の検討	支援の実施	支援の実施	支援の実施
	情報提供	情報提供	情報提供	情報提供	情報提供
実績	建替促進事業の実 施 情報提供(広報)	建替促進事業の実 施 情報提供(広報)	建替促進事業の実 施 情報提供(広報)	建替促進事業の実 施・見直し	空き家住宅除却助 成事業の実施
		優良住宅取得推進 事業の実施	優良住宅取得推進 事業の実施 情報提供(広報・住 宅展示場)	優良住宅取得推進 事業の実施 事業期間延長の決 定 情報提供(広報・住 宅展示場等)	優良住宅取得推進 事業の実施 情報提供(広報・住 宅展示場等)
					子育て支援住宅整 備助成事業の開始
評価	建替促進事業ならびに優良住宅取得推進事業を実施した。事業期間の延長や子育て世帯向け住宅の供給促進のために新たな助成事業をはじめ、積極的に子育て世帯の住宅取得支援を実施した。				

●マイホーム借上げ制度の活用

	H26	H27	H28	H29	H30
計画	情報提供	情報提供	情報提供	情報提供	情報提供
実績				認定講習受講	情報提供(広報)セミナー・個別相談会実施
評価	認定講習の受講により、情報提供が可能となり、平成 30 年度にセミナー及び個別相談会を実施し、情報提供に努めた。今後も継続していく予定である。				

3 何世代にもわたって住み続けるための取組み

●同居・近居・隣居に関する支援

	H26	H27	H28	H29	H30
計画	支援内容の検討	支援内容の検討	支援の実施	支援の実施	支援の実施
実績				フラット35子育て支援型の協定締結相談会(住宅展示場)の実施	フラット35子育て支援型相談会(住宅展示場)の実施
評価	住宅金融支援機構と協定を締結し、同居・近居対象者に優遇金利の適用がなされるものである。機構と共同で、住宅展示場等へのPRや相談会を実施し、市外在住者に対しても積極的にPRを行った。				

4 良好な街並みづくりに向けた取組み

●耐震化、不燃化、共同化に向けた取組みの推進

	H26	H27	H28	H29	H30
計画	不燃化・共同化事業の誘導	不燃化・共同化事業の誘導	不燃化・共同化事業の誘導	不燃化・共同化事業の誘導	不燃化・共同化事業の誘導
	定期的な地区住民のまちづくり勉強会	定期的な地区住民のまちづくり勉強会	定期的な地区住民のまちづくり勉強会	定期的な地区住民のまちづくり勉強会	定期的な地区住民のまちづくり勉強会
	住宅の耐震診断・耐震改修助成事業(助成対象拡大の検討)	新たな助成制度の拡大	助成制度の継続	助成制度の継続	助成制度の継続
実績		富士見通りまちづくり勉強会開催	富士見通り地区まちづくり協議会の設立	富士見通り地区のまちづくりに関する要望書 提出	富士見通り地区計画策定支援委託
				特定緊急輸送道路沿道建築物耐震改修助成金の補助率を5/6に拡大	
評価	富士見通り地区まちづくり協議会の設立や、耐震改修助成金の補助率拡大など、着実に実施した。				

●花と緑の住宅地づくりの推進

	H26	H27	H28	H29	H30
計画	緑の基本計画に基づく事業実施	緑の基本計画に基づく事業実施	緑の基本計画に基づく事業実施	緑の基本計画に基づく事業実施	緑の基本計画に基づく事業実施
実績 (例)	【～H30まで継続】 ふっさ花いっぱい 運動委託事業 保存樹林地等奨励 金交付事業 生垣設置等補助事業			熊川分水を景観重要資源に指定。景観形成助成金の制度を設立。 市民農園の規模拡大(第四市営住宅跡地)	生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例を制定し、指定の下限面積を500㎡から300㎡に引き下げ。追加指定を行った。
評価	熊川分水の第一号景観重要資源指定や生産緑地地区の追加指定など、着実に実施した。				

●空き家対策の充実

	H26	H27	H28	H29	H30
計画	支援内容の検討	支援の実施	支援の実施	支援の実施	支援の実施
	情報提供	情報提供	情報提供	情報提供	情報提供
	空き家管理条例の検討				
実績	【再掲】建替促進事業の実施 情報提供(広報)	【再掲】建替促進事業の実施 情報提供(広報)	【再掲】建替促進事業の実施 情報提供(広報)	【再掲】建替促進事業の実施・見直し	空き家住宅除却助成事業の実施
				パンフレット等の窓口配布・空き家セミナーの開催	
評価	建替促進事業を除却に特化した助成事業に見直し、利用者の増加を図った。また、NPO団体と共催でセミナーを開催し、意識啓発を図った。苦情は年々増加しているため、今後も積極的に進めていく必要がある。				

●相談窓口の開設

	H26	H27	H28	H29	H30
計画	相談事業の実施	相談事業の実施	相談事業の実施	相談事業の実施	相談事業の実施
実績		住宅リフォーム工事相談の開催	住宅リフォーム工事相談の開催	住宅リフォーム工事相談の開催	住宅リフォーム工事相談の開催
評価	住宅リフォーム工事相談会を年3回、定期的に開催した。今後はリフォームに限らず、総合的な住宅相談の場を設ける必要がある。				

第4章 住まい・まちづくり の基本理念と基本目標

- 4-1 住宅施策の基本理念と視点
- 4-2 住宅施策の基本的方向
- 4-3 成果指標の設定



4-1 住宅施策の基本理念と視点

市では、まちの将来像を福生市総合計画（第4期）において、『このまちが好き 夢かなうまち 福生』とし、それを実現するために住宅施策を重点分野として施策の展開に取り組んでいます。

また、福生市都市計画マスタープランでは、基本理念として『①市民、事業者、行政が力を合わせてまちづくりに取り組みます。②誰もが住み続けたいくなるようなまちにします。③駅を拠点とした過度にマイカーに依存しない歩いて暮らせるまちをつくります』を掲げており、『にぎわいとうるおいがあり、誰もが住み続けたいくなる歩いて暮らせるまち』を市民の将来生活像としております。

これまでの住宅マスタープランでは、『愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生』を住宅施策の基本理念として掲げており、福生市が潜在的に持っている魅力を引き出しながら、生活の基盤となる住宅・住環境づくりを推進し、世代を超え、愛着や誇りを持って住み継がれる住まいとまちを実現していくことを目指してきました。

基本理念は大きく社会状況が変化するなど、人々の生活感が変化しない限り、普遍的なものであるべきと考えます。そのようなことから、福生市での暮らしに愛着を持つことで、住み続けたい人が増えていくよう、住宅施策の基本的な考え方となる基本理念を引き続き次のように掲げます。

※「このまちが好き」→愛着を持つ

※「住み続けたいくなるようなまち」→永く住み継がれる

愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生

4-2 住宅施策の基本的方向

(1) 住宅施策展開の視点

基本理念「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」の実現に向けて住宅施策を展開するにあたり、住生活基本法の4つの理念である「住生活の基盤である良質な住宅の供給」「良好な居住環境の形成」「居住のために住宅を購入するもの等の利益の擁護及び増進」「居住の安定の確保」や上位・関連計画の理念・目標を踏まえて次の6つの基本目標を掲げ、施策展開を行います。

(2) 基本目標と施策展開の方向

「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」の基本理念のもと、住まい・まちづくりの課題を踏まえて6つの基本目標に整理します。

その基本目標ごとに以下のような施策を展開します。

基本理念 愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生

基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

子育てしやすい住宅を整備するとともに、魅力あるまちづくりを進めることで、ファミリー世帯の定住を目指します。

- (1) 優良なファミリー世帯向け住宅整備の促進
- (2) 都市機能の誘導と公共交通ネットワークの充実
- (3) 駅前の再開発、高度利用化の推進
- (4) 住宅取得の支援
- (5) 定期借地制度を活用した住み替え支援
- (6) 子育て支援施策の情報提供

基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

高齢者が安心して暮らすことのできる住宅を供給するとともに、子どもから高齢者まで多世代が居住し、支え合うまちづくりを目指します。

- (1) 住まいのバリアフリー化とユニバーサルデザインの普及
- (2) 高齢期に適した住宅の供給
- (3) 同居や近居・隣居の支援

基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

空き家の改修や除却により放置される空き家を減らし、住宅市場で適切な維持管理が行われることにより、世代を超えて住宅ストックが活用されるまちづくりを目指します。

- (1) 空き家等対策計画の策定と条例の制定
- (2) 空き家の活用の支援
- (3) 危険住宅の除却

- (4) マンションの建替え、適切な維持管理等への支援
- (5) 既存ストックの活用

基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり

住宅の安全性、耐久性、省エネ性などを向上し、良質な住宅ストックの形成を目指します。

- (1) 建物の耐震化及び不燃化の促進
- (2) 住宅の長寿命化の推進
- (3) 省エネルギー住宅の普及
- (4) 良質な住宅ストックの形成に資する情報提供

基本目標5 安全で魅力的なまちづくり

災害に強い住宅市街地を形成し、犯罪防止を進めるとともに、住民とともにまちづくりを進め、景観や歴史などに優れた福生らしいまちづくりを目指します。

- (1) 密集市街地の防災性の向上
- (2) 防災・防犯によるまちづくり
- (3) 地域特性を生かしたまちづくり
- (4) 農地の活用と、緑と花のある住環境づくり

基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築

市営住宅、都営住宅、その他の公的賃貸住宅や民間住宅市場と連携し、多様な住宅確保要配慮者の住まいを確保し、住宅セーフティネットの構築を目指します。

- (1) 住宅困窮世帯への市営住宅の供給
- (2) 都営住宅との連携
- (3) 大規模公的住宅団地の建替え等による住宅供給
- (4) 多様な住宅要配慮者への居住支援

4-3 成果指標の設定

基本目標の進捗状況を把握するため、成果指標を以下のように設定します。

基本目標	指標	定義	現状値	目標値
基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり	現在の住宅や住環境が、子育てしやすいかの市民満足度 (継続)	市民アンケートにおいて、子育てしやすい面で住宅と住環境がともに良いと回答した市民の割合	34.0% H30	50.0% H35 (2023)
基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり	高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (新規)	住宅・土地統計調査において、高齢者が居住する住宅のうち、2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消がある住宅の割合	34.3% H30	50.0% H35 (2023)
基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり	空き家の除却助成件数(変更)	老朽化した空き家住宅の除却に対して除却費用の一部を助成する事業の助成件数	9件 H29	延べ60件 H35 (2023)
基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり	住宅の耐震化率 (継続)	昭和56年6月の新耐震基準に適合した住宅の比率。住宅・土地統計調査等より推計	85.0% H27	90.0% H35 (2023)
基本目標5 安全で魅力的なまちづくり	地区計画の指定件数 (継続)	地区の特性に応じたまちづくりのルールを定めた地区計画の都市計画決定件数	3件 H30	5件 H35 (2023)
基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築	入居を拒まない住宅の登録件数 (新規)	現状としては、「東京シニア円滑入居賃貸住宅」のみであるが、今後、「セーフティネット住宅」の登録件数を加える。	2,027戸 H30	2,200戸 H35 (2023)

第5章 住宅施策の展開

5-1 住宅施策体系

5-2 施策の方向

基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり

基本目標5 安全で魅力的なまちづくり

基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築



5-1 住宅施策体系

4章で整理した基本理念、基本目標、成果指標を基に次の通り施策展開を行います。

基本目標・成果指標

基本目標 1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

子育てしやすい住宅を整備するとともに、魅力あるまちづくりを進めることで、ファミリー世帯の定住を目指します。

成果指標：現在の住宅や住環境が、子育てしやすいかの市民満足度

→目標 H35(2023) 50.0%

基本理念

愛着を持って

永く住み継がれるまち

福生

基本目標 2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

高齢者が安心して暮らすことのできる住宅を供給するとともに、子どもから高齢者まで多世代が居住し、支え合うまちづくりを目指します。

成果指標：高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率

→目標 H35(2023) 50.0%

基本目標 3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

空き家の改修や除却により放置される空き家を減らし、住宅市場で適切な維持管理が行われることにより、世代を超えて住宅ストックが活用されるまちづくりを目指します。

成果指標：空き家の除却助成件数

→目標 H35(2023) 延べ 60 件

基本目標 4 安心して暮らせる快適な住まいづくり

住宅の安全性、耐久性、省エネ性などを向上し、良質な住宅ストックの形成を目指します。

成果指標：住宅の耐震化率

→目標 H35(2023) 90.0%

基本目標 5 安全で魅力的なまちづくり

災害に強い住宅市街地を形成し、犯罪防止を進めるとともに、住民とともにまちづくりを進め、景観や歴史などに優れた福生らしいまちづくりを目指します。

成果指標：地区計画の指定件数

→目標 H35(2023) 5 件


基本目標 6 重層的な住宅セーフティネットの構築


市営住宅、都営住宅、その他の公的賃貸住宅や民間住宅市場と連携し、多様な住宅確保要配慮者の住まいを確保し、住宅セーフティネットの構築を目指します。


成果指標：入居を拒まない住宅の登録件数


→目標 H35(2023) 2,200 戸


展開する施策


- 
- 施策1-1 優良なファミリー世帯向け住宅整備の促進
 - 施策1-2 都市機能の誘導と公共交通ネットワークの充実
 - 施策1-3 駅前の再開発、高度利用化の推進
 - 施策1-4 住宅取得の支援
 - 施策1-5 定期借地制度を活用した住み替え支援
 - 施策1-6 子育て支援施策の情報提供

- 
- 施策2-1 住まいのバリアフリー化とユニバーサルデザインの普及
 - 施策2-2 高齢期に適した住宅の供給
 - 施策2-3 同居や近居・隣居の支援

- 
- 施策3-1 空き家等対策計画の策定と条例の制定
 - 施策3-2 空き家の活用の支援
 - 施策3-3 危険住宅の除却
 - 施策3-4 マンションの建替え、適切な維持管理等への支援
 - 施策3-5 既存ストックの活用

- 
- 施策4-1 建物の耐震化及び不燃化の促進
 - 施策4-2 住宅の長寿命化の推進
 - 施策4-3 省エネルギー住宅の普及
 - 施策4-4 良質な住宅ストックの形成に資する情報提供

- 
- 施策5-1 密集市街地の防災性の向上
 - 施策5-2 防災・防犯によるまちづくり
 - 施策5-3 地域特性を生かしたまちづくり
 - 施策5-4 農地の活用と、緑と花のある住環境づくり

- 
- 施策6-1 住宅困窮世帯への市営住宅の供給
 - 施策6-2 都営住宅との連携
 - 施策6-3 大規模公的住宅団地の建替え等による住宅供給
 - 施策6-4 多様な住宅要配慮者への居住支援

5-2 施策の方向

基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

(1) 優良なファミリー世帯向け住宅整備の促進

福生市の住宅の延べ面積は持ち家と借家では借家の面積が小さく、また、ライフスタイルの変化により住み替え時に広い住宅等を求めて市外へ転出する子育て世帯もみられます。

そこで、子育て世帯が住みやすい賃貸物件を増やしていくため、民間事業者に向け、活用できる補助制度の検討や情報提供を行い、子育てに適した住宅の建設を誘導します。

また、長期にわたり住み継がれるファミリータイプの持ち家に建替え又は改修する者に対する支援策について検討するとともに、国・東京都に対して、住宅に関する各種支援制度及び税制の優遇措置等の充実について働きかけていきます。

【取組む具体施策】

- ・優良住宅取得推進事業の推進
- ・ファミリータイプへの建替え、改修の支援検討
- ・子育て支援住宅整備助成事業の推進
- ・子育てに配慮した住宅のガイドライン（東京都）を満たす住宅の普及促進
- ・国・東京都への住宅に関する支援制度の拡充の働きかけ

(2) 都市機能の誘導と公共交通ネットワークの充実

市内の大部分のエリアでは基幹的公共交通が充実していますが、都市機能を集積しアクセス性を高めるため、特に公共交通不便エリアにおける高齢者等の移動手段を確保するため、関係機関と連携しながら、道路を含めた効果的なネットワークを形成します。

【取組む具体施策】

- ・公共交通機関の充実
- ・福祉バス運行事業の実施
- ・まちづくりと連動した道路計画の検討
- ・市道整備計画に基づくバリアフリー化の推進

(3) 駅前の再開発、高度利用化の推進

福生市の中心市街地では、空き店舗や空き家が増加していますが、まちなかは歩いて暮らせる利便性の良い場所です。また、福生市は、都心から JR を利用し最短で 40 分と交通の便も良いことから、駅周辺部における住宅整備を進めることは定住促進に効果があると考えられます。そこで、まちの活力・向上を図るため、JR 福生駅前を市の中心拠点として高度利用を図りながら、商業・業務系に加え、駅前居住が可能な複合的な土地利用、建物形成を誘導し、心地よい空間づくりと賑わいと活気のあるまちづくりへの支援を進めます。

【取組む具体施策】

- ・市街地再開発事業等による駅前居住への支援
- ・駅周辺への集客力の高い公共施設等の機能導入
- ・公共機能等の整備と連動した中心市街地の形成
- ・都市機能の立地促進と現状の施設の維持
- ・駅周辺の環境整備

(4) 住宅取得の支援

ファミリー世帯の中でも、夫婦のみの世帯はライフステージに応じた幅広い住宅選択肢がありますが、子どものいる子育てファミリー世帯では、子どもが小・中学校に就学する段階で、より広い住宅を求めて市外へ転出する傾向にあります。

福生市は持ち家率が周辺都市に比べて低い状況にあります。永く住み続けてもらうために良質な持ち家を取得してもらうことは大きな効果があると考えられます。

住宅の取得に関しては、自助努力が原則となりますが、福生市に居住することに興味を持ってもらうために、住宅取得に係る助成や既存住宅の改修補助等について検討します。

あわせて、住宅金融支援機構の融資制度の普及啓発や、国や東京都のリフォーム等に関する情報提供に努めます。

また、子育て世帯及び高齢者世帯がそれぞれの生活に適した居住環境とするため、高齢者の所有する戸建て住宅を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸する住み替えも有効な方策の一つです。

そこで（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が行っているマイホーム借上げ制度（50歳以上の方が所有するマイホームを借上げて転貸し安定した家賃収入を保証する制度）の情報提供を行います。

【取組む具体施策】

- ・新規住宅の取得補助の検討
- ・既存住宅建替え、改修補助の検討
- ・住宅金融支援機構の融資制度の普及啓発
- ・マイホーム借上げ制度の情報提供

(5) 定期借地制度を活用した住み替え支援

福生市では、行政区域の3分の1を横田基地が占め住宅地が限られているとともに、市域のほとんどが既に市街化され大規模な宅地の供給が難しい状況です。近年では分譲住宅の整備も増えていますが、周辺都市に比べると低い状況です。

そこで、土地所有者にとっては土地を所有したままで有効活用でき、居住希望者にとっては無理のない負担で居住ニーズに応じた質の高い住宅に居住できるよう、定期借地制度を活用した住宅の普及を進めます。

また、市有地における定期借地制度を活用した分譲住宅の販売についても検討します。

【取組む具体施策】

- ・ 定期借地制度を活用する業者への支援検討
- ・ 市有地での定期借地制度による分譲住宅の販売検討

（6）子育て支援施策の情報提供

東京都子育て支援住宅認定制度の普及促進のため、認定住宅に関する情報提供を行うとともに、子育てに適した住宅のストック形成を図ります。

また、市内では保育園や学童保育の待機児童が少なく、放課後児童クラブの「ふっさっ子の広場」が全小学校で運営される等、子育てに向けた支援が充実しています。住宅施策だけでなく、子育て支援の取組みや福生市の暮らしやすさ、良さをPRしていくための情報提供を行います。あわせて、市外に向けても定住に向けた優遇策等のPRや子育て支援の紹介等を行います。

さらに、市民アンケートにおいて子育てのために重要として挙げられている安全性の確保、幼稚園や小学校の利便、地域コミュニティの関わりなどについて、各種施策と連携して子育てしやすい住環境の整備を行います。

【取組む具体施策】

- ・ 子育てに適した住宅の情報提供（東京都子育て支援住宅認定制度など）
- ・ 都心部や近隣圏域の住民に向けた定住促進のための宣伝活動の検討
- ・ 子育て施策に関する情報提供
- ・ 相談窓口の充実

基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

(1) 住まいのバリアフリー化とユニバーサルデザインの普及

高齢者が住み慣れた家で安心して暮らせるよう、介護保険制度を活用した福祉用具や住宅改修への補助を行っており、今後も継続していきます。

また、高齢者や障害者をはじめとするすべての人が暮らしやすい住まい・住環境を目指し、住宅や公共施設、公共交通機関周辺など利用者が多い空間の整備にあたっては、福生市バリアフリー推進計画に基づきユニバーサルデザインを促進していきます。

【取組む具体施策】

- ・ 高齢者家具転倒防止装置設置事業
- ・ 自立支援住宅改修給付事業
- ・ 公共空間のユニバーサルデザイン化の推進

(2) 高齢期に適した住宅の供給

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、医療・介護・住宅が連携しながら安全で自立して住み続けられる取組みが必要です。そのため、高齢者の需要に即して、安否確認や生活相談などのサービスが受けられる高齢者のニーズに合った住宅の登録制度などの情報提供を行っていきます。

また、高齢者の多様な住まいニーズに応えるため、マイホーム借上げ制度を活用した住み替え支援や、住宅を担保に金融機関から老後資金の融資を受けることができるリバースモーゲージなどに関する情報提供も行っていきます。

【取組む具体施策】

- ・ 高齢者向け住宅の供給の維持
- ・ マイホーム借上げ制度の情報提供（再掲）
- ・ リバースモーゲージ等の情報提供
- ・ 高齢者向け住宅の選び方の情報提供
- ・ 高齢者の賃貸住宅への入居支援に関する情報提供

(3) 同居や近居・隣居の支援

これまでは子ども世代等が同居し受け継がれることが多かった住まいですが、近年では子ども世代等が市外に定住し、市内の住まいが空き家予備軍となっていくことが懸念されており、実際、空き家が増えている状況にあります。

市民アンケートによると、高齢期における子どもとの居住関係についての要望が高くなっています。

同居・近居は、親世代が近くに住んでいることにより子育ての協力等でメリットも多く、家族での支え合いが期待できることから、同居や近居・隣居に対する支援を検討し、若者が市内に残る住まいづくりを進めます。

【取組む具体施策】

- ・フラット 35 子育て支援型による金利優遇の実施
- ・良好事例の紹介
- ・同居や近居・隣居に関する支援

基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

(1) 空き家等対策計画の策定と条例の制定

本格的な人口減少社会の到来を迎えるにあたり、今後余剰となる住宅ストックが地域に与える影響が懸念されています。

平成26年に空き家等対策の推進に関する特別措置法が制定されたことを受けて、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼすことを未然に防ぐとともに、空き家が地域で循環活用されるよう、計画策定や条例化等により総合的かつ計画的な空き家対策を進めます。

【取組む具体施策】

- ・ 空き家等対策計画の策定
- ・ 空き家管理の条例化
- ・ 特定空き家に対応する体制の構築

(2) 空き家の活用の支援

住宅・土地統計調査によると、平成25年現在、市内には賃貸用・売却用として活用されていない空き家が700戸あり、人口減少時代の到来や老朽化した住宅ストックの増加、少子高齢化の進展を背景に、今後も増加が懸念されます。

限られた住宅地において良質な住宅ストックを活用するためにも、空き家の活用が急務であり、空き家には戸建の比較的面積の大きいものも多いことから、市場に流通していけばファミリー世帯向けの広い面積の住宅が増えるなど住民ニーズが広がる可能性があります。

また、空き家を地域コミュニティの場や起業の場として活用している事例もあり、中心市街地の活性化を図る一つの取組みとしての効果が期待できます。

そこで、人が多く集まる市街地にある空き家等を、起業の場やコミュニティを育む場として活用していきます。

【取組む具体施策】

- ・ ファミリータイプへの建替え、改修の支援検討（再掲）
- ・ マイホーム借上げ制度の情報提供（再掲）
- ・ 起業の場やコミュニティを育む場等での空き家等の活用検討
- ・ 建物状況調査（インスペクション）、瑕疵保険、住宅履歴情報に関する情報提供

(3) 危険住宅の除却

空き家の増加に伴い、老朽化が進み周囲の景観や治安を悪化する恐れがあることから、空き家の適正管理に向けた条例の制定と、空き家の除却促進について検討します。

【取組む具体施策】

- ・ 空き家管理の条例化
- ・ 空き家住宅除却助成事業
- ・ 特定空き家の指定

(4) マンションの建替え、適切な維持管理等への支援

マンションは、建物規模が大きく、地震により倒壊等が起きた場合、周辺の地域にも影響を及ぼす恐れがあります。これまでの地震による被害をみると、特に昭和56年以前の旧耐震基準で建築されたマンションの被害が目立っています。

そこで、分譲マンションが、地域における良好な住宅ストックとして適正に管理運営し続けることができるよう、東京都が実施するマンションの耐震化に関する事業等について情報提供の充実を図ります。

【取組む具体施策】

- ・耐震化や不燃化、建替え、維持管理等に関する情報提供
- ・東京都耐震マーク表示制度の普及啓発

(5) 既存ストックの活用

平成25年住宅・土地統計調査によると持ち家の住宅リフォームは20年に1回程度行われていますが、今後、限られたストックを有効に利用していくためにも、ライフスタイルの変化に柔軟に応じられるよう、日頃のメンテナンスを含めた住宅の維持管理が必要です。

そこで、住宅リフォームについては、福生市商工会等と連携しながら、住宅リフォームに関する情報提供等の取組みを進めます。

今後はより多様な情報を得ることができるよう、リフォーム・耐震・バリアフリー化・断熱性能向上・再生可能エネルギーの活用、優良住宅の紹介等、住まいに関する情報を一元化して提供できる窓口やインターネットを活用した情報提供の仕組みづくりを検討します。さらに、地元事業者や関係団体と連携して、リフォーム相談会を実施するなど、住宅相談体制の充実を図ります。

【取組む具体施策】

- ・マイホーム借上げ制度の情報提供（再掲）
- ・リバースモーゲージ等の情報提供（再掲）
- ・福生市商工会等との連携による住宅リフォームに関する情報提供の充実
- ・住宅リフォームガイドや省エネリフォームガイドブックによる情報提供
- ・リフォーム補助制度の検討
- ・一元的な相談窓口の設置
- ・地元事業者や関係団体との連携体制の構築

基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり

(1) 建物の耐震化及び不燃化の促進

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、市内の住宅の約 25%は旧耐震基準により建築されており、耐震性能の確保が必要となっています。現在の居住者だけではなく、既存住宅ストックを購入する市民に対しても、住宅の耐震性を確保することは重要となっています。

そこで、耐震改修促進計画に基づき耐震診断・耐震改修工事等に対する費用の助成、耐震化に関する専門家の派遣等を継続するとともに、非木造住宅についても耐震性の確保に向けて支援を行っていきます。

また、住環境や防災上の課題を多く抱える地域において、老朽化した住宅の建替えや建築物の不燃化の促進等、安全な住宅市街地の形成を図ります。

さらに、「福生市防災マップ」の活用などにより、市民・事業者・関係団体等と連携しながら、住宅・建築物の地震に対する安全性の向上に関する普及啓発に努めます。

【取組む具体施策】

- ・ 木造・非木造住宅等の耐震診断・改修支援
- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震補強設計助成制度、耐震改修等助成制度の推進
- ・ 家具の転倒防止装置支給による安全性の確保促進
- ・ ブロック塀の生け垣化等による倒壊防止対策の促進（生垣設置等補助事業）
- ・ 不燃化、共同化、建替えの促進
- ・ 耐震改修促進税制の情報提供
- ・ 耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口の設置と普及啓発

(2) 住宅の長寿命化の推進

より良い住生活の実現のためには、これまでの「造っては壊す」ではなく、「良質な住宅を造り、永く使うこと」が不可欠です。そのため、長期優良住宅認定制度等を活用した品質の高い住宅の建築を促進するとともに、住宅の品質の統一された評価基準である住宅性能表示制度等の一層の普及に努めます。

【取組む具体施策】

- ・ 長期優良住宅認定制度の情報提供
- ・ 住宅性能表示制度の情報提供

(3) 省エネルギー住宅の普及

福生市では、地域新エネルギービジョンにより地域の温室効果ガス（二酸化炭素など）を 2030 年までに 50%削減するという目標値を定めました。これを受けて詳細ビジョンを策定し削減の道筋をつけています。

住まいづくりにおいては、断熱性能が高い省エネルギー住宅や、太陽光などの再生エネルギーを活用した住宅の普及を促進します。マンションについては、環境性能表示制度の情報提供によ

り、環境に配慮したマンションストックの形成を促進します。

【取組む具体施策】

- ・省エネ住宅への補助
- ・マンション環境性能表示制度の情報提供

（４）良質な住宅ストックの形成に資する情報提供

質の高い住宅を増やしていくため、国では税金面での優遇や融資補助等の優遇措置を講じています。これらの取組みの普及啓発を図り、質の高い住宅整備を進めていきます。

また、建築基準法で定められた建築確認と検査済証の取得の徹底により、消費者が安心して建築または購入できるよう住宅市場を誘導していきます。

【取組む具体施策】

- ・住宅取得に利用可能な税制特例の情報提供
- ・検査済証の取得に関する普及啓発

基本目標5 安全で魅力的なまちづくり

(1) 密集市街地の防災性の向上

市内の幅員4m未満の狭あい道路については早期解消に努めるとともに、住宅地内の住環境に配慮し、歩車が適切に分離された生活道路の整備を進めます。

密集住宅地では、老朽住宅の建替えや共同化にあたって、敷地の大きさや位置、敷地が接する道路の状況などにより、建築基準法上の対応や、それに伴う近隣世帯との合意形成などを図る必要があります。そのため、建替えが円滑に進むための手法として、地域住民が主体となる地区計画の策定、道路要件・容積率・高さ制限などの見直しを図り、建築基準法に基づく種々の規定の活用などができるよう、まちづくり専門家の派遣やまちづくりに対する活動費助成等の支援を検討します。

【取組む具体施策】

- ・狭あい道路の整備
- ・緑の散策路の整備
- ・住民が主体となるまちづくりへの支援の検討
(まちづくり学習等の専門家の派遣、まちづくり団体への活動支援等)

(2) 防災・防犯によるまちづくり

福生市や地域住民による防犯パトロールの実施、防犯カメラの設置、広報への安全・安心まちづくり情報の掲載など、地域の防災性の向上や犯罪の起こりにくい環境づくりを進めています。今後もこれらの取組みを継続するとともに、住まいセミナー等を通じた情報提供、地域住民による自主的な防災・防犯まちづくり活動への支援を行います。

【取組む具体施策】

- ・災害に強い都市構造の形成
- ・雨水浸透・貯留施設の設置促進
- ・下水道雨水幹線及び枝線整備
- ・無電柱化の推進
- ・防災・防犯の情報提供
- ・地域の自主的な防災・防犯まちづくり活動への支援（団体対象）
- ・通学路安全対策事業
- ・防災マップ、洪水・内水ハザードマップ、土砂災害計画区域の情報提供

(3) 地域特性を生かしたまちづくり

福生市では、多摩川などの豊かな自然や造り酒屋などの和風の落ち着いた景観、横田基地・国道16号沿道を中心にして広がる西洋風な景観等、地域独特の景観資源に富んでいます。福生市固有のイメージを醸し出す住宅地や街並みの景観を文化的な資源として保全・活用し、福生市らしい独自の住宅地のイメージとして継承することを検討します。

そのために、地域ごとの統一感ある景観形成が進むよう、ルールづくりを検討し、必要に応じて建築協定や景観協定、地区計画などの活用を進めます。そして、これらのまちづくり活動において、合意の形成やまちづくり学習などを支援する専門家の派遣、まちづくり団体への活動費助成などの支援を検討します。

また、福生市では、居住面積水準の達成率は増加しているものの、一方では依然として狭小な住宅もみられます。そこで、ゆとりある住宅地の形成を図るため、戸建住宅の最低敷地面積基準について適用範囲の拡大などの見直しを検討します。

【取組む具体施策】

- ・住民が主体となるまちのルールづくり支援の検討
- ・福生市まちづくり景観条例や福生市宅地開発指導要綱による景観形成のための基準や適用範囲の見直し
- ・地区計画、建築協定等によるゆとりある住宅地形成
- ・福生市まちづくり景観条例に基づく事業者及び市民への啓発
- ・福生市まちづくり景観推進連絡会への支援
- ・福生市宅地開発指導要綱等によるまちづくりの推進
- ・自然環境に配慮した建築物の誘導
- ・歴史や文化を尊重した福生らしい景観づくりの推進
- ・景観重要資源に指定した熊川分水の保全・活用と、指定範囲の拡大
- ・市営住宅跡地の効果的な活用

（４）農地の活用と、緑と花のある住環境づくり

福生市には、52箇所、6.58haの生産緑地が指定（平成30年11月現在）されており、市民が身近に感じる緑地として保全や活用を進めています。

これらの緑地は、街並みに緑のうらおいを与えるとともに、都市の防災上も貴重なオープンスペースとなることから、保全・活用計画について検討します。

【取組む具体施策】

- ・福生市の緑を守り育てる条例による取組み（継続）
- ・花いっぱい運動（継続）
- ・民有地における緑の保全のしくみづくり
- ・地球温暖化対策を推進し、環境負荷を軽減するまちづくりの推進
- ・樹林地等の開発抑制・保全（生垣保存）
- ・市民農園の活用
- ・生産緑地地区の保全、追加指定
- ・景観重要資源に指定した熊川分水の保全・活用と、指定範囲の拡大（再掲）

基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築

(1) 住宅困窮世帯への市営住宅の供給

民間住宅市場において自力での適切な住宅の確保が困難な低額所得者の居住の安定確保のため、住宅セーフティネットとしての市営住宅を供給します。

現在、市が管理する市営住宅については、管理戸数が供給目標量に達しています。今後も、市営住宅ストックの適正な維持管理を継続していきます。

また、建築当時は不要だった設備のうち、現在一般的に提供されている住宅において標準的に設置されている設備については、その設置について検討を行います。加えて、住宅・設備については、計画的に改善・改修を進め、住宅機能の維持・向上を図ります。

【取組む具体施策】

- ・適正な入居者管理による真に住宅に困窮世帯への市営住宅の供給
- ・市営住宅の改良及び管理
- ・市営借上高齢者住宅事業
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な維持管理
- ・高齢者用市営住宅の運営継続
- ・障害を持つ若年単身者の入居支援方法の検討

(2) 都営住宅との連携

市営住宅とともに、住宅セーフティネットとして供給されている都営住宅については、今後も市民の居住の安定確保のために継続して供給されるよう連携するとともに、市民に対しては入居者募集に関する協力を行います。

【取組む具体施策】

- ・都営住宅等への入居者募集の協力
- ・都営住宅等の整備・改修への要請

(3) 大規模公的住宅団地の建替え等による住宅供給

福生市では、高度経済成長期の住宅不足に対応するため、URや東京都住宅供給公社の大規模団地が整備されました。これらの団地は交通の利便性が高く家賃価格が低廉であり、自然に囲まれた良好な環境となっています。

しかし、昭和30～40年代に建設された住宅が多くを占め、今後は大規模改修や建替え等の更新時期を迎えます。

そこで、URや東京都住宅供給公社の老朽化した団地の建替え等に際しては、コミュニティの形成にも配慮し、多世代世帯・若年世帯・子育て世帯・障害者世帯など様々な世帯が入居可能な賃貸住宅の供給を要請していきます。

また、入居者が住戸内部をリフォームすることができる等、愛着を持って住み続けられるような魅力ある取組みを要望していきます。

加えて、建替え計画が持ち上がった際には、建替え後に市営住宅機能を併せ持つ住棟の整備についても求めています。

【取組む具体施策】

- ・UR や東京都住宅供給公社に向けた建替え時の要望

（４）多様な住宅要配慮者への居住支援

「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）」により、高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人、ホームレス等の多様な住宅要配慮者の居住の安定確保を行うことが明記されており、これらの居住の安定を確保するため、宅地建物取引業者と連携しながら、これらの世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅に関する情報の提供や、入居支援の情報提供等を進めています。

【取り組む施策】

- ・セーフティネット住宅の登録促進
- ・高齢者の賃貸住宅への入居支援に関する情報提供（再掲）
- ・居住支援協議会や居住支援法人を活用した高齢者、障害者等の入居支援、情報提供
- ・民間賃貸事業者への協力呼びかけ
- ・住居確保給付金の支給（住宅手当緊急特別措置事業）の推進
- ・重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業の推進
- ・火災等の緊急避難的な活用が可能な住宅の確保についての検討

第6章 施策実現に向けて

6-1 計画の推進に向けて

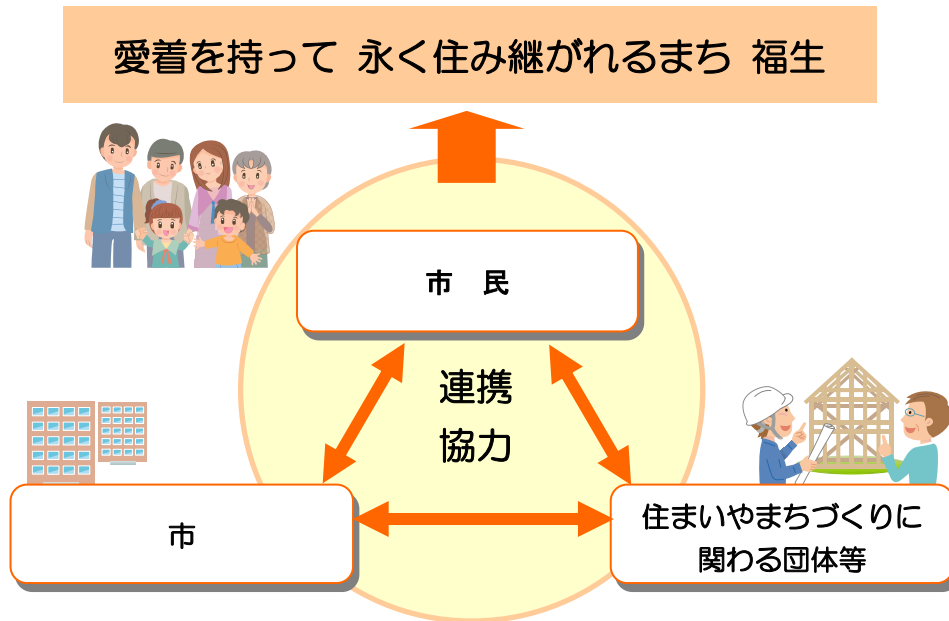
6-2 重点施策



6-1 計画の推進に向けて

(1) 計画の推進体制

本計画の基本理念である「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」を実現していくためには、市民、住宅・不動産関連事業者等団体、子育て・高齢者・障害者等福祉関連団体、福生市の住まいやまちづくりに関わる団体など、市の多様な主体が役割分担のもと連携・協力して計画を推進することが必要です。



(2) 国・東京都との連携

住宅政策を総合的・計画的に展開していくため、国・東京都との連携・協力を強化していきます。

居住の諸問題を解決するためには、東京都が実施する各種事業や、国における法制度の整備や税制の改正等を含めた支援強化が不可欠なものも少なくありません。

国・東京都の方針の変更に対して、随時見直しを図ります。

(3) 計画の進行管理及び見直し

「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」を実現するためには、限られた資源・財源の有効活用をしながら、様々な施策を着実に推進していく必要があります。

そのため、庁内関係部局との連携を図り、成果指標の達成状況や各種施策の実施状況などについて把握・評価し、施策などの適切な見直しを行うための進行管理を行います。

6-2 重点施策

住宅施策の展開方向の中から、住宅施策の理念と基本目標の実現に向けて重要性、緊急性が高い施策を重点施策と位置づけ、計画期間中の積極的な取組みや早期実現を推進します。

基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

●市街地再開発事業等による駅前居住への支援

定住の促進やまちの活力・向上を図ため、西口再開発事業に関わる支援を実施します。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	西口再開発事業に関わる支援の実施	西口再開発事業に関わる支援の実施	西口再開発事業に関わる支援の実施	西口再開発事業に関わる支援の実施	西口再開発事業に関わる支援の実施

●マイホーム借上げ制度の情報提供

(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)が行っているマイホーム借上げ制度の情報提供を行います。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	情報提供 個別相談会の実施	情報提供 個別相談会の実施	情報提供 個別相談会の実施	情報提供 個別相談会の実施	情報提供 個別相談会の実施

●子育てに適した住宅の情報提供

子育て世帯向けの住宅取得に係る補助や既存住宅の改修補助、子育てに適した住宅ストック等、情報提供等についての取組みを進めます。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	東京都と連携した効果的な情報提供の実施 説明会の実施	東京都と連携した効果的な情報提供の実施 説明会の実施	東京都と連携した効果的な情報提供の実施 説明会の実施	東京都と連携した効果的な情報提供の実施 説明会の実施	東京都と連携した効果的な情報提供の実施 説明会の実施

基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

●高齢者の賃貸住宅への入居支援に関する情報提供

高齢者が自らのニーズに合った住まいに住み続けられるよう、入居支援に関する情報提供を実施します。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	不動産業者への働きかけ・情報提供	不動産業者への働きかけ・情報提供	不動産業者への働きかけ・情報提供	不動産業者への働きかけ・情報提供	不動産業者への働きかけ・情報提供

基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

●空き家等対策計画の策定と条例の制定

空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼすことを未然に防ぐため、空き家対策に関する計画の策定や条例の制定を行います。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	空き家実態調査の実施	空き家等対策計画の策定	空き家条例の制定 協議会の設置	空き家の適正な管理	空き家の適正な管理

●地元事業者や関係団体との連携体制の構築

地元事業者や関係団体と連携した施策展開を図ります。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	関係団体へのヒアリング	関係団体との情報連絡会の実施	関係団体との情報連絡会の実施	関係団体との情報連絡会の実施	関係団体との情報連絡会の実施

基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり

●木造・非木造住宅等の耐震診断・改修支援

住宅の耐震診断、耐震改修に関する支援を引き続き実施し、災害に強いまちづくりを推進します。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	支援の実施	支援の実施	支援の実施	支援の実施	支援の実施

●住宅性能表示制度の情報提供

消費者が住宅の品質などの情報を得られるよう、住宅性能表示制度の情報提供を行います。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	情報提供	情報提供	情報提供	情報提供	情報提供

基本目標5 安全で魅力的なまちづくり

●無電柱化の推進

災害に強いまちづくりに向け、市街地の無電柱化を推進します。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	事業の実施	事業の実施	事業の実施	事業の実施	事業の実施

●生産緑地地区の保全、追加指定

市街地で市民が身近に緑を感じることをできるよう、生産緑地地区の保全と追加指定を行います。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	事業の実施	事業の実施	事業の実施	事業の実施	事業の実施

基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築

●公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な維持管理

公営住宅等長寿命化計画の策定や、これに基づいた市営住宅の計画的な維持管理を行います。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	長寿命化計画の策定	長寿命化計画に基づく計画的な修繕の実施	長寿命化計画に基づく計画的な修繕の実施	長寿命化計画に基づく計画的な修繕の実施	長寿命化計画に基づく計画的な修繕の実施

●セーフティネット住宅の登録促進

入居を拒まない賃貸住宅であるセーフティネット住宅の登録を促進します。

	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
事業内容	不動産業者への働きかけ・情報提供	不動産業者への働きかけ・情報提供	不動産業者への働きかけ・情報提供	不動産業者への働きかけ・情報提供	不動産業者への働きかけ・情報提供

資料

資料 空き家の活用に関する意識調査

外観調査により5年間空き家となっていると思われる住宅112戸のうち、登記簿等により確認できた所有者61人（※1人で複数所有している人を含む）に空き家の活用に関するアンケート調査を行いました。

調査概要

実施時期：平成30年10月10日～10月29日
 調査対象数：61人（登記簿等により空き家の所有者が確認できたうちの所有者数）
 調査方法：郵送配布・郵送回収
 有効回答数：16人（回答率26.2%）

1. はじめに、あなたとご家族のことについてお伺いします。

問1. あなたの性別をお聞きします。（○は1つ）

	回答数	割合
1. 男性	11	68.8%
2. 女性	5	31.3%
無回答	0	0.0%
合計	16	100.0%

問2. あなたの年齢はおいくつですか。（○は1つ）

	回答数	割合
1. 20～29歳	0	0.0%
2. 30～39歳	0	0.0%
3. 40～49歳	0	0.0%
4. 50～59歳	2	12.5%
5. 60～69歳	5	31.3%
6. 70歳以上	9	56.3%
無回答	0	0.0%
合計	16	100.0%

問3. ご職業は次のどれにあてはまりますか。(〇は1つ)

	回答数	割合
1. 農林水産業（兼業農家の方を含む）	0	0.0%
2. 会社員、公務員	3	18.8%
3. 商店・工場の従業員	0	0.0%
4. 不動産経営の自営業	3	18.8%
5. 商工自営業（不動産経営を除く）	0	0.0%
6. 医師、弁護士、芸術家などの自由業	0	0.0%
7. パート・アルバイト	0	0.0%
8. 無職	9	56.3%
9. その他	1	6.3%
無回答	0	0.0%
合計	16	100.0%

問4. 家計を主に支える方または世帯主の方の勤務先等はどちらになりますか。(〇は1つ)

	回答数	割合
1. 自宅	6	37.5%
2. 自宅以外の福生市内	2	12.5%
3. 福生市以外の西多摩地域 （青梅市、あきる野市、羽村市、瑞穂町、日の出町、 奥多摩町、檜原村）	0	0.0%
4. 多摩地域（西多摩地域以外）	2	12.5%
5. 東京23区	1	6.3%
6. 埼玉県・神奈川県	2	12.5%
7. その他	1	6.3%
無回答	2	12.5%
合計	16	100.0%

問5. あなたの家族構成はどのようになっていますか。(〇は1つ)

	回答数	割合
1. 単身	3	18.8%
2. 夫婦のみ	5	31.3%
3. 三世同居	1	6.3%
4. 親と夫婦のみ	1	6.3%
5. 親と子のみ	4	25.0%
6. その他（	1	6.3%
無回答	1	6.3%
合計	16	100.0%

問6. あなたの現在の居住地はどちらですか。(〇は1つ)

	回答数	割合
1. 福生市内	11	68.8%
2. 西多摩地域	0	0.0%
3. 多摩地域(西多摩地域以外)	2	12.5%
4. 東京23区	1	6.3%
5. 埼玉県・神奈川県	2	12.5%
6. その他の関東地域	0	0.0%
7. その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	16	100.0%

2. 所有・管理している住宅についてお尋ねします。

問7. 上記の住宅は活用されていますか、それとも空き家となっていますか。(〇は1つ)

	回答数	割合
1. まったく利用していない	3	18.8%
2. 住んでいないが家具や荷物等を保管している	3	18.8%
3. ある期間のみ利用している(別荘・セカンドハウスなど)	0	0.0%
4. 賃貸住宅として募集をしている	0	0.0%
5. 売却用住宅として募集をしている	0	0.0%
6. 賃貸住宅・売却用住宅の両方で募集をしている	0	0.0%
7. 売却・譲渡済となっている	2	12.5%
8. 建て替え・解体などの工事中・工事完了となっている	1	6.3%
9. 居住者がいるので空き家ではない	6	37.5%
10. 元々所有や管理をしたことはない	1	6.3%
無回答	0	0.0%
合計	16	100.0%

問8. その場所の土地はどなたが所有していますか。(〇は1つ)

	回答数	割合
1. 自己所有の土地となっている	5	83.3%
2. 親族所有の土地となっている	1	16.7%
3. 借地となっている	0	0.0%
4. その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	6	100.0%

問9. その住宅は、以前はどのように利用されてきましたか。(○は1つ)

	回答数	割合
1. 自らが持ち家として利用	2	33.3%
2. 親や親族が持ち家として利用	2	33.3%
3. 賃貸住宅として利用	2	33.3%
4. その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	6	100.0%

問10. その住宅はいつ建築されましたか。(○は1つ)

	回答数	割合
1. 昭和45年以前	1	16.7%
2. 昭和46年～昭和55年	4	66.7%
3. 昭和56年～平成2年	0	0.0%
4. 平成3年～平成12年	0	0.0%
5. 平成13年～平成22年	0	0.0%
6. 平成23年以降	0	0.0%
7. わからない	0	0.0%
無回答	1	16.7%
合計	6	100.0%

問11. その住宅の延べ床面積はどのくらいですか。(○は1つ)

	回答数	割合
1. 25㎡未満	0	0.0%
2. 25～30㎡未満	0	0.0%
3. 30～40㎡未満	0	0.0%
4. 40～50㎡未満	0	0.0%
5. 50～75㎡未満	2	33.3%
6. 75～100㎡未満	1	16.7%
7. 100㎡以上	2	33.3%
無回答	1	16.7%
合計	6	100.0%

問12. その住宅はどのように管理されていますか。（○は1つ）

	回答数	割合
1. 自ら管理している	6	100.0%
2. 親族や知人に管理を依頼している	0	0.0%
3. 不動産事業者などに管理を委託している	0	0.0%
4. 特に管理していない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	6	100.0%

問13. その住宅は5年間で新たな動きはありましたか。あてはまるものすべてを選択してください。（いくつでも）

	回答数	割合
1. 所有者が変わった	1	16.7%
2. 売却用として購入者を募集した	0	0.0%
3. 賃貸用として入居者を募集した	1	16.7%
4. 売却用と賃貸用の両方で募集した	0	0.0%
5. 住戸の改善を実施した	0	0.0%
6. 自身や親族などが入居した	0	0.0%
7. 近隣から苦情があった	0	0.0%
8. 市から指導があった	0	0.0%
9. その他の変化（ ）	0	0.0%
10. 特に動きはない	4	66.7%
無回答	0	0.0%
該当者数	6	100.0%

3. 空家活用の状況

問14. 売却先（購入者）・入居者を募集している方にお伺いします。売却先・購入者が決まらない原因は何だと思えますか。あてはまるものすべてを選択してください。（いくつでも）

※該当する回答者なし

- 問15. 売却先（購入者）・入居者を募集していない方にお伺いします。
募集していない理由は何ですか。主な理由を2つまで選択してください。
(○は2つまで)

	回答数	割合
1. 別荘・セカンドハウスなどで利用しているため（自己・家族・親族など）	1	16.7%
2. 物置・トランクルームなどに利用しているため	0	0.0%
3. 建て替えを予定しているため	1	16.7%
4. リフォームなどを予定しているため	0	0.0%
5. 修繕・改修など、募集する準備をしているため	0	0.0%
6. 借地であり、土地を返還する予定であるため	0	0.0%
7. その他の理由	1	16.7%
8. 特に理由はない	3	50.0%
無回答	1	16.7%
該当者数	6	100.0%

4. 活用に向けた考え方について

- 問16. 空き家はどのように活用したいですか。主な活用意向を3つまで選択してください。
(○は3つまで)。

	回答数	割合
1. 自分または親族が住みたい	0	0.0%
2. 別荘やセカンドハウスとして利用したい	0	0.0%
3. 売却したい	3	50.0%
4. 賃貸したい	1	16.7%
5. 取り壊して土地を活用したい	0	0.0%
6. 別の建物に建て替えたい	0	0.0%
7. 市、ボランティア、地域活動などに貸し出ししたい	0	0.0%
8. すでに有効活用している（現状のままをしたい）	0	0.0%
9. 有効活用を考えていない	1	16.7%
10. その他	1	16.7%
11. わからない	0	0.0%
無回答	2	33.3%
該当者数	6	100.0%

問17. 空き家の活用や解体・建て替えに向けて困っている点はありますか。
あてはまるものすべてを選択してください。（いくつでも）

		回答数	割合
空き家に関する課題の活用	1. 売却したいが売却先が見つからない	1	16.7%
	2. 賃貸したいが借り手がみつからない	0	0.0%
	3. 売買・賃貸の適正価格がわからない	0	0.0%
	4. 空き家を活用したいが、改修費用が高くて進まない	1	16.7%
	5. 空き家についての問題を相談したいが、どこに相談すれば良いかわからない	0	0.0%
空き家に関する課題	6. 空き家の中にある家財等の処分ができない	0	0.0%
	7. 維持管理ができない（遠方在住など）	0	0.0%
	8. 耐震性等に不安がある	1	16.7%
空き家に関する課題	9. 近隣からの建物および使用状況に関して苦情がある	0	0.0%
	10. 解体したいが、解体費用が高額で解体できない	2	33.3%
	11. 解体して更地になると、固定資産税等が上がる	2	33.3%
	12. 建て替えしたいが道路の幅員や建築規制などがある	0	0.0%
その他	13. 一部の土地・住宅が賃貸中でまとまった利用ができない	0	0.0%
	14. その他	0	0.0%
	15. 特に困っている点はない	0	0.0%
無回答		4	66.7%
該当者数		6	100.0%

5. 空き家の活用施策について

問18. 空き家の有効活用を行うためにどのような施策を希望しますか。
あてはまるものすべてを選択してください。（いくつでも）

	回答数	割合
1. 空き家の活用に関する情報提供・相談窓口	2	33.3%
2. 売買・賃貸希望物件の登録制度	2	33.3%
3. 公的な借り上げによる活用	0	0.0%
4. 道路・公園などの住環境の整備	0	0.0%
5. 再開発や区画再編などによる土地の価値の創出	0	0.0%
6. リフォームに関する技術的支援	1	16.7%
7. 子育て世帯が入居するためのリフォーム支援	0	0.0%
8. 高齢者等が居住できるようにするためのバリアフリー化支援	0	0.0%
9. その他	1	16.7%
無回答	2	33.3%
該当者数	6	100.0%

問19. 市と住宅関係業界が連携して空き家の有効活用に向けた取り組みを行うことで、売買や賃貸化がスムーズに行われる支援制度があった場合、利用したいと思いますか。あてはまるものすべてを選択してください。（いくつでも）
なお、アンケートの回答内容によって事業者を斡旋することはありません。

	回答数	割合
1. 空き家の活用に向けた相談をして欲しい	1	16.7%
2. 市内の公的な空き家情報サイトを作成して欲しい	0	0.0%
3. 物件の売買・賃貸化を手伝ってくれる不動産業者の斡旋制度が欲しい	2	33.3%
4. 解体・リフォーム・建て替えなどの事業者の斡旋制度が欲しい	0	0.0%
5. 空き家の管理（敷地の管理を含む）してくれる事業者の斡旋制度が欲しい	0	0.0%
6. 権利などをめぐって法律的手続きの専門家の斡旋制度が欲しい	0	0.0%
7. すでに事業者と相談できるので新たな取り組みは必要ない	0	0.0%
8. その他	1	16.7%
無回答	3	50.0%
該当者数	6	100.0%

問20. 市の空き家住宅除却助成事業を知っていますか。

	回答数	割合
1. 知っている	2	33.3%
2. 名前は聞いたことがある	1	16.7%
3. 知らない	3	50.0%
無回答	0	0.0%
合計	6	100.0%

問21. 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」を知っていますか。

	回答数	割合
1. 知っている	1	16.7%
2. 名前は聞いたことがある	0	0.0%
3. 知らない	3	50.0%
無回答	2	33.3%
合計	6	100.0%

用語解説

あ

空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等に悪影響を与えることを防ぎ、空家等の活用を促進するための法律。

建物状況調査（インスペクション）

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

か

瑕疵保険

住宅の構造に欠陥や雨漏り等が見つかった場合、補修に関する費用等をサポートする保険。保険の加入には、国土交通省が指定した住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が定める所定の検査に合格する必要がある。

借上げ市営住宅

公営住宅法等の基準に合致した民間賃貸住宅を市が借り上げ、市営住宅として活用する制度。

旧耐震基準

昭和56年（1981年）6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。

居住支援協議会

高齢者や子育て世帯等住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織。

緊急輸送道路

地震直後から発生する緊急輸送を円滑かつ確実に実施するために、官公庁舎、病院等の防災拠点を結ぶ防災性の高い道路として位置付けられている道路。

近居

ある世帯が、親世帯等と日常的に往来できる圏域に居住すること。

景観協定

土地所有者等の合意によって、景観計画よりもきめ細かな自主的ルールを定めるもので、一団の土地の所有者等の全員の合意により結ばれた協定。

建築確認

建築物の建築等を行う前に、当該計画が建築基準法に適合していることについて建築主事または指定確認検査機関が確認すること。

建築協定

建築物の位置、構造、用途、形態、意匠などを定めることで、住宅地の特徴に応じて良好な環境の維持・創出するため、住民の合意に基づいて、建築に関するルールを定める協定のこと。

さ

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により創設された制度であり、バリアフリー構造等を有し、介護・医療等と連携し、安否確認・生活相談といった生活支援サービスを提供する高齢者向けの住宅。

最低居住面積水準

世帯人員に応じて、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面積に関する水準。

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）」が示している低額所得者、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。

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」に基づく制度で、国が定めた基準に基づき、第三者機関が住宅の性能（耐震性能、省エネ性能、高齢者等への配慮など）を客観的に評価し、等級や数値で表示する制度。

住宅セーフティネット

高齢者や障害者等誰もが安心かつ快適な自立居住ができるようにするための政策的な支援。

た

地区計画制度

地区レベルのきめ細かなまちづくりのため、道路、公園の配置や建築物の用途、高さ、容積率の制限などについて、地区住民の意向を反映しつつ総合的、一体的に都市計画として定め、その地区の特性にふさわしいまちづくりを進める制度。

長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、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。劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性などの一定の性能基準を満たす住宅の建築やその維持保全に関する計画として、市の認定を受けた住宅は税制上の優遇措置が受けられる。

は

ハザードマップ

自然災害による被害が想定される区域、被害の程度、避難場所等の情報を地図上に明示したもの。

や

誘導居住面積水準

国において定められる居住面積水準の目標のうち、住宅のストックの質の向上を誘導する上での指針となる居住面積水準。戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準がある。

ユニバーサルデザイン

障害の有無や年齢、性別、体格などにかかわらず、施設や製品、環境などがすべての人にとって使いやすく考えられた、人にやさしいデザインのこと。

ら

リバースモーゲージ（生活福祉資金（長期生活支援資金）

所有する不動産を担保に融資を受け、死亡時にその不動産を売却して一括返済する仕組みのことで、住宅担保年金ともいい、自宅を手放さずに、融資を受けることができる仕組みのこと。

福生市住宅マスタープラン（改定）

平成31年3月発行

発行 福生市都市建設部まちづくり計画課
〒197-8501 東京都福生市本町5番地
電話 042-551-1511



古紙パルプ配合率70%再生紙を使用

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

福 生 市