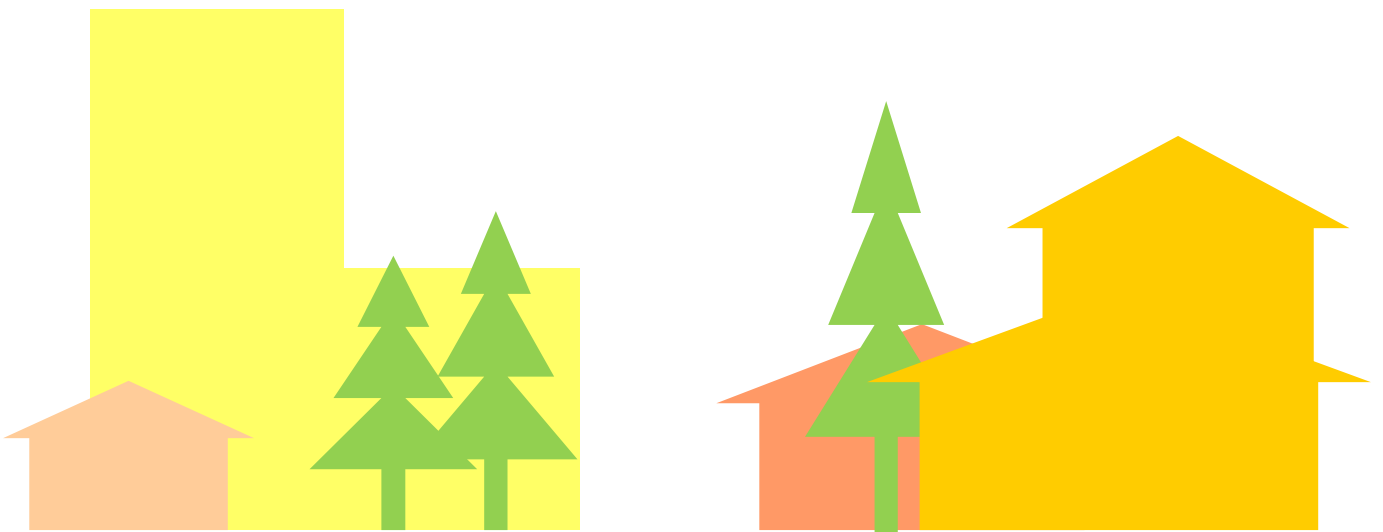


(案)

第1章

計画の目的と位置付け



第1章 計画の目的と位置付け

《 1 計画策定の背景・目的 》

平成5年3月に「昭島市住宅マスタープラン」を策定し、その後、社会状況等の変化を踏まえ、2度の改定を行い、住宅に関する施策を推進してまいりました。

令和3年3月に、国は、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化を踏まえ、「住生活基本計画（全国計画）」を策定しています。

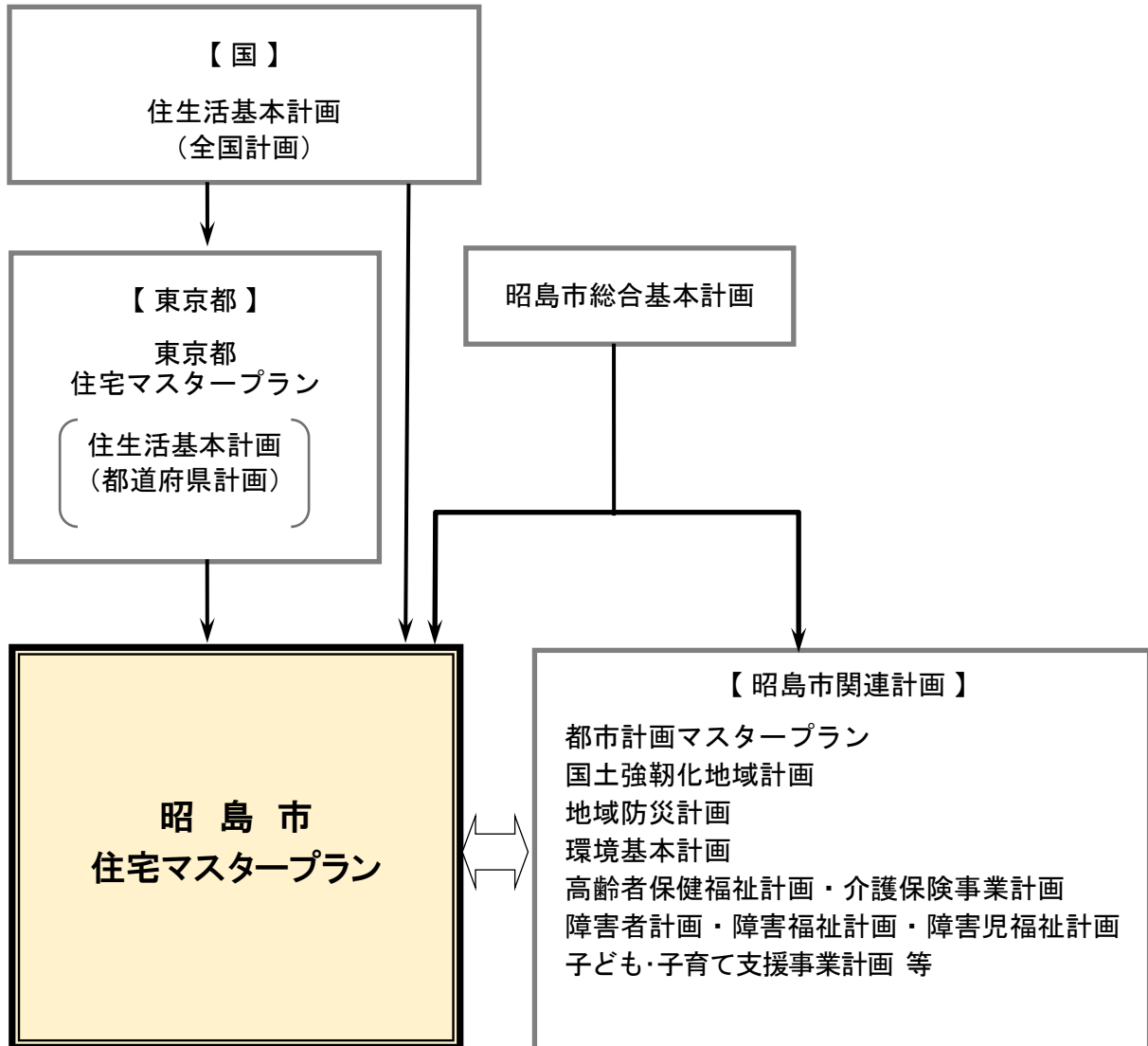
また、東京都は、成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開をすべく、令和4年には東京都住宅マスタープランが改定予定です。

こうした国や東京都の動向の他、本市における状況及び将来を見据え、昭島市総合基本計画をはじめ昭島市都市計画マスタープラン等の分野計画と整合を図った住宅施策を展開するため、昭島市第4次住宅マスタープランを策定するものです。

《 2 計画の位置づけ 》

本計画は、住生活基本計画（全国計画）に記されている「市町村計画（市町村において、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画）」として、「昭島市総合基本計画」を上位計画とし、「東京都住宅マスタープラン」や「昭島市都市計画マスタープラン」など本市の関連行政計画と整合を図っています。

<住宅マスタープランの位置付け>



《 3 計画期間 》

本計画の期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。
 なお、社会経済状況の変化等に基づき、必要に応じて適宜見直しを行います。

第2章

住まいの現状と課題



第2章 住まいの現状と課題

《 1 社会的動向 》

日本の総人口は、2010年をピークとし、以降は減少傾向にあり、少子・超高齢社会も進行しています。

また、新型コロナウイルス感染症の流行による生活様式の変更等、市民の住まいに係る状況は大きく変化しています。

(1) 社会情勢の変化

人口減少及び少子超高齢社会が進行し、空き家対策やマンションの老朽化対策等が一層求められています。

近年の自然災害は、大地震のみならず、気候変動による大規模自然災害の脅威が増し、地球環境への一層の配慮が必要となっています。

また、新型コロナウイルス感染症の流行がもたらした働き方、家時間の過ごし方等ライフスタイルの変化のみならず、今後のDX（デジタルトランスフォーメーション）による生活環境への影響等が予想されます。

そして、多様性を認め合い、安心して生活できる住まいの実現が求められています。

(2) 国等の動向

① 住生活基本計画（全国計画）

令和の新たな時代における住宅政策の指針となる「住生活基本計画（全国計画）」（計画期間：令和3年度～令和12年度）は、「社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性の記載」及び「2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性の記載」を改定のポイントとして、策定されています。

また、住生活をめぐる課題に対応し、施策を総合的に推進するため、次の目標を掲げています。

【全国計画の3つの視点と8つの目標】

○「社会環境の変化」の視点

- 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した住まい方の実現
- 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

○「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子供を産み育てやすい住まいの実現
- 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

○「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
- 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
- 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

② 住宅政策の主な関連法

法令名	目的・内容
住生活基本法 (平成18年6月制定)	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、経済の健全な発展に寄与することを目的として制定されています。
長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法） (平成20年12月制定)	生活の基盤となる良質な住宅が建設され、長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境負荷の低減を図る上で重要なことから、良質な住宅の普及を促進することを目的として制定されています。
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法） (平成19年7月制定)	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家族など、住宅の確保に特に配慮を要する者に賃貸住宅の供給を促進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図ることを目的として制定されています。
建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法） (平成7年12月制定)	地震による建築物倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護することを目的として制定されています。

<p>空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等対策特別措置法） （平成26年11月制定）</p>	<p>適切な管理が行われていない空家等が深刻な影響を及ぼすことを鑑み、空家等に関する施策推進に必要な事項を定めることにより、施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として制定されています。</p>
<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法） （平成13年4月制定）</p>	<p>高齢者が安心して生活できる居住環境の整備をめざして制定されましたが、高齢世帯の急激な増加や、高齢者住宅が不足している状況などを背景に、平成21年の改正では、「高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）」「高齢者専用賃貸住宅（高専賃）」「高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）」が「サービス付き高齢者向け住宅」として一本化されました。</p>
<p>マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替円滑化法） （平成14年12月制定）</p>	<p>マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置及びマンション敷地売却事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として制定されています。</p>

③ 東京都住宅マスタープラン

東京都は、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、令和●年●月に、「東京都住宅マスタープラン」を策定しました。東京都住宅マスタープランの目標は、次のとおりです。

【東京都住宅マスタープランの目標】（案）

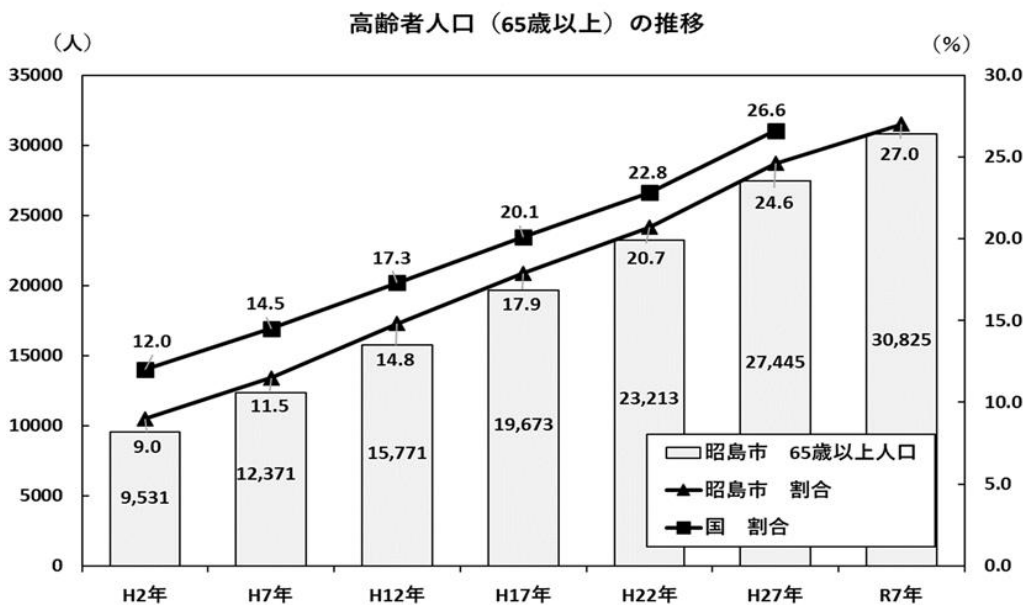
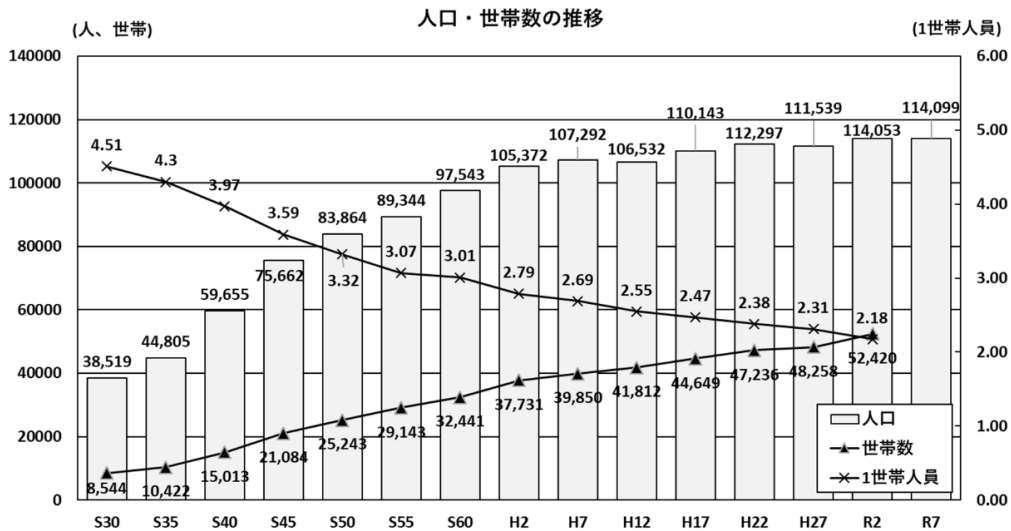
- ① 新たな日常に対応した住まい方の実現
- ② 住宅市街地のゼロエミッション化
- ③ 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- ④ 住まいにおける子育て環境の向上
- ⑤ 高齢者の居住の安定
- ⑥ 災害時における安全な居住の持続
- ⑦ 空き家対策の推進による地域の活性化
- ⑧ 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- ⑨ 安全で良質なマンションストックの形成
- ⑩ 都市づくりと一体となった団地の再生

《 2 本市の住まいの現状と動向 》

(1) 人 口

本市の人口は、平成2年頃まで大幅な増加の一途にありましたが、以降は、緩やかな増加傾向となり、令和2年の人口は、114,053人となっています。なお、昭島市総合基本計画における人口推計では、立川基地跡地昭島地区における大規模開発等を見込み、しばらくは緩やかな増加傾向が続くとしているものの、令和7年には114,099人をピークとして、減少に転じるとされています。

一方、高齢者（65歳以上）人口は増加が続き、その比率は、平成7年には11.5%でしたが、20年後の平成27年には24.6%と、13.1%伸びており、少子超高齢社会の更なる進行により、令和7年には27.0%になると推計されています。



資料：国勢調査
 ※R7年人口：昭島市総合基本計画における人口推計による。

(2) 世帯

本市の世帯数は、人口の増加が鈍化した平成2年以降も増加が続き、この30年間の増加率は、人口が8.24%増のところ、世帯数は38.9%の増となっています。このことにより、一世帯あたりの人数は、平成2年には2.79人でしたが、令和2年度では2.18人となっています。

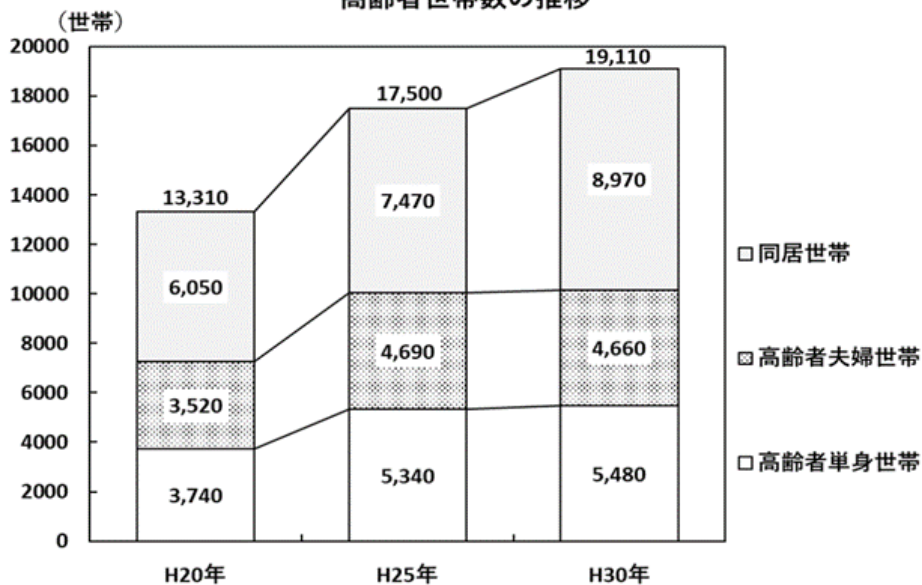
また、平成30年の高齢者世帯数は、平成20年と比べて40%を超える増加をしています。世帯別の内訳では、高齢者以外と同居している世帯は48.3%、高齢者の単身世帯は46.5%と、いずれも50%近い伸びとなっています。

人口・世帯数の推移

	H2	H7		H12		H17		H22		H27		R2	
			前回からの増減率		前回からの増減率		前回からの増減率		前回からの増減率		前回からの増減率		前回からの増減率
人口(人)	105,372	107,292	1.8%	106,532	-0.7%	110,143	3.4%	112,297	2.0%	111,539	-0.7%	114,053	2.3%
世帯数(世帯)	37,731	39,850	5.6%	41,812	4.9%	44,649	6.8%	47,236	5.8%	48,258	2.2%	52,420	8.6%

資料：国勢調査

高齢者世帯数の推移



H30年の高齢者世帯数の増減率

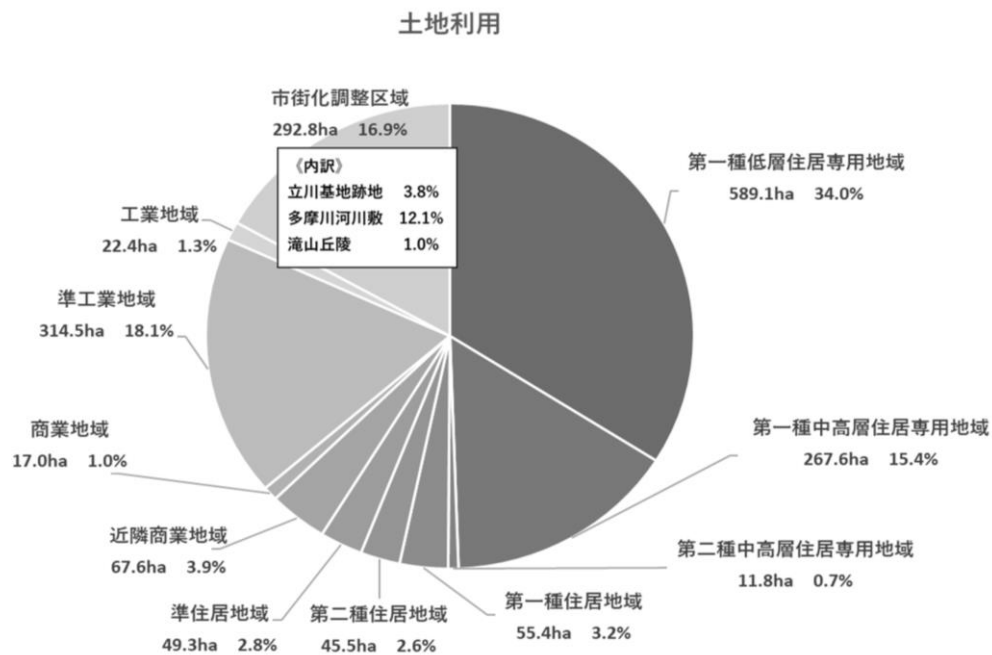
	高齢者単身世帯	高齢者夫婦世帯	同居世帯	全体
H20年比	46.5%	32.4%	48.3%	43.6%
H25年比	2.6%	-0.6%	20.1%	9.2%

資料：住宅・土地統計調査（平成20年～30年）

(3) 土地利用

本市の土地利用は、市街化区域が約 83.1%、市街化調整区域が約 16.9%で構成されています。また、用途地域は、住居系が 58.8%と多く占めており、次いで工業系が 19.4%、商業系は 4.9%となっています。

なお、立川基地跡地昭島地区をはじめとした都市計画の見直しにより、10年前と比べて、市街化区域は 3.5%増加するとともに、用途地域は、住居系が 2.8%、商業系が 0.8%増加し、工業系は 0.1%減少しています。



資料：統計あきしま（令和2年度版）

(4) 住 宅

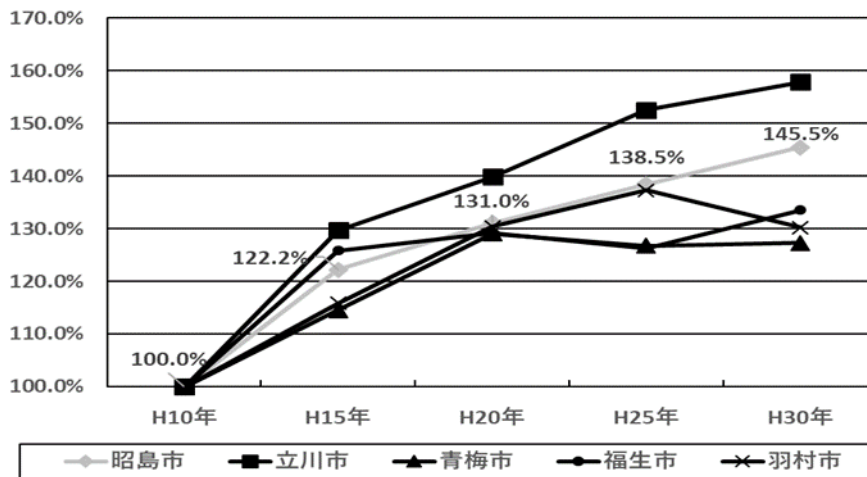
① 住宅総数と空き家率

本市の住宅総数は、平成10年以降も一貫して増加傾向にあり、近隣市では立川市に次いで伸び率となっています。

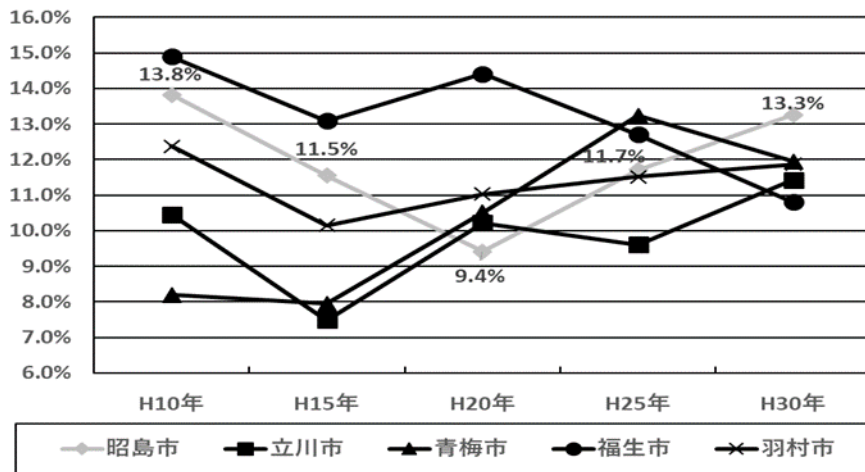
空き家率は、平成20年以降増加していますが、このうち、賃貸用住宅の占める割合が大きいため、調査年や調査時期により変動が生じているものと考えられます。

なお、本市の空き家に占める賃貸用住宅の割合は、平成30年は85.5%でした。

平成10年からの住宅数の伸び率（H10年＝100）



(%) 空 家 率



空き家数 建て方別内訳

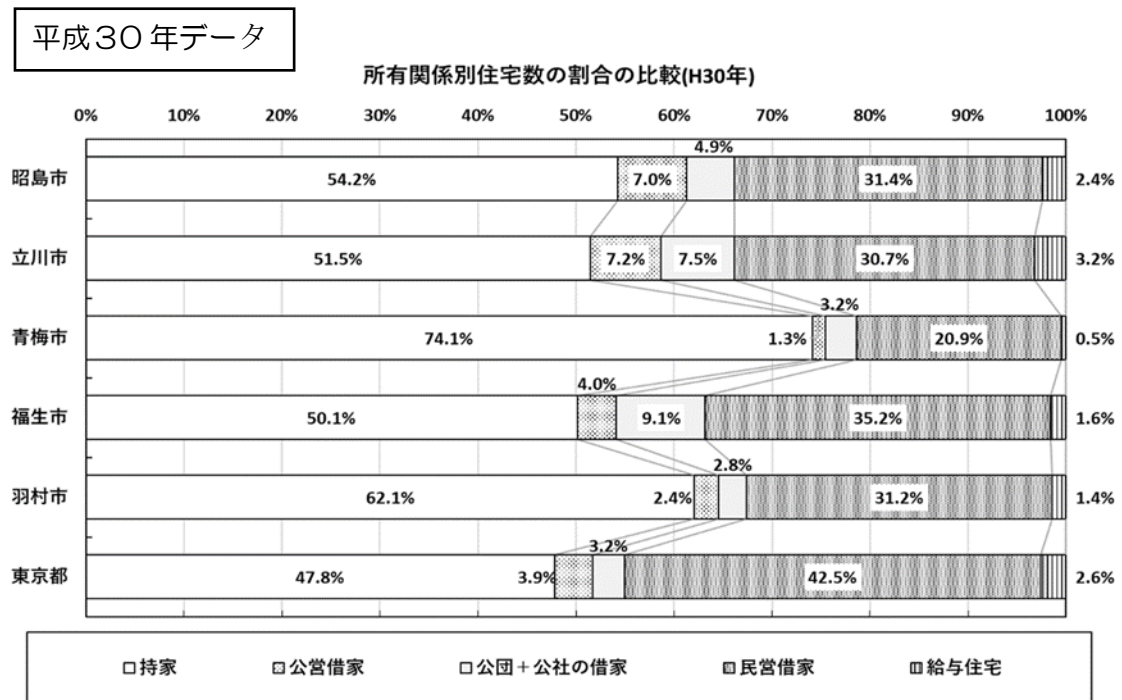
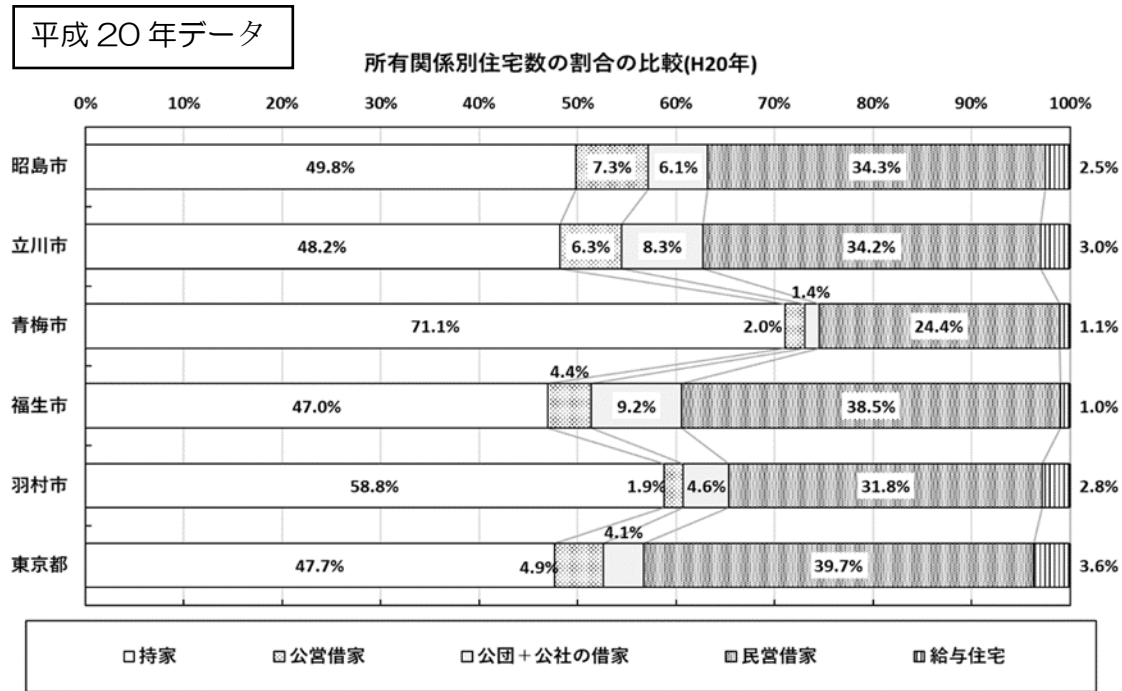
	総数	割合	一戸建		長屋建・共同住宅・その他	
			木造	非木造	木造	非木造
H20年	4,820	-	790	70	1,300	2,670
賃貸用住宅	3,390	70.3%	200	0	1,160	2,040
H25年	6,330	-	1,300	30	1,250	3,760
賃貸用住宅	4,320	68.2%	200	10	1,180	2,930
H30年	7,530	-	1,160	30	1,020	5,320
賃貸用住宅	6,440	85.5%	260	20	980	5,180

資料：住宅・土地統計調査（平成10年～30年）

② 住宅の所有関係

本市の住宅のうち、持家が占める割合は、平成30年は54.2%と平成20年と比較して、4.4%増えています。

なお、この10年の増加率は、東京都全体ではほぼ変動はありませんが、近隣市はいずれも増加しており、その中では本市が最も増加しています。



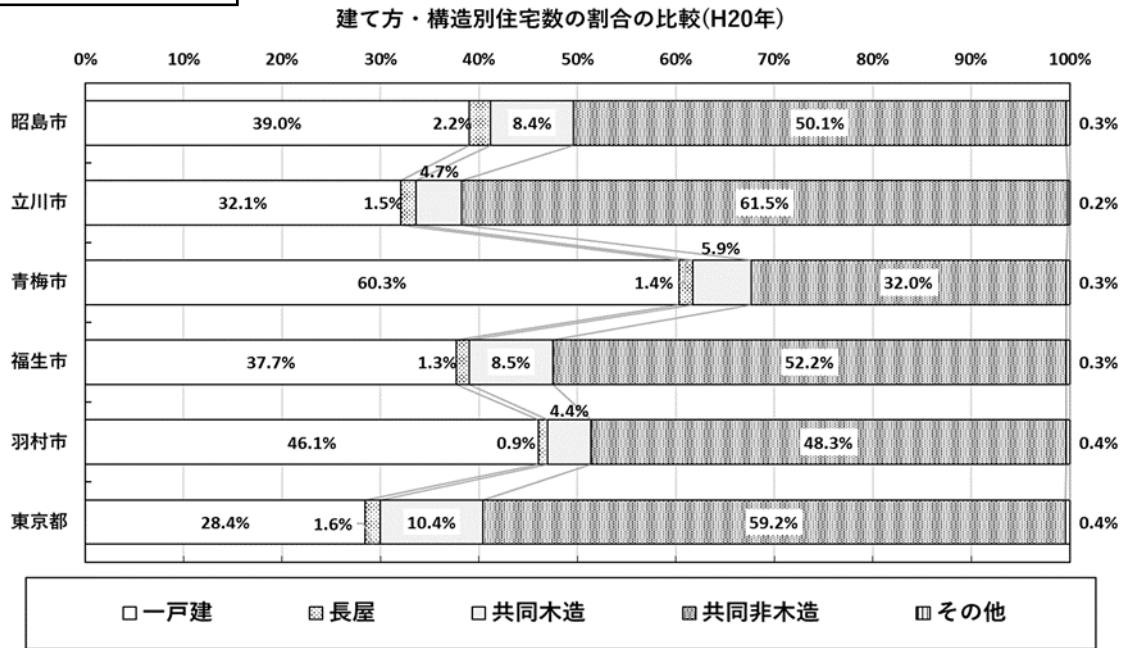
③ 建て方・構造

建て方別では、一戸建て住宅が38.0%、共同住宅が58.7%となっています。

また、平成30年一戸建て住宅の比率が、近隣市ではいずれも増加しているのに対し、本市は1%減少しています。

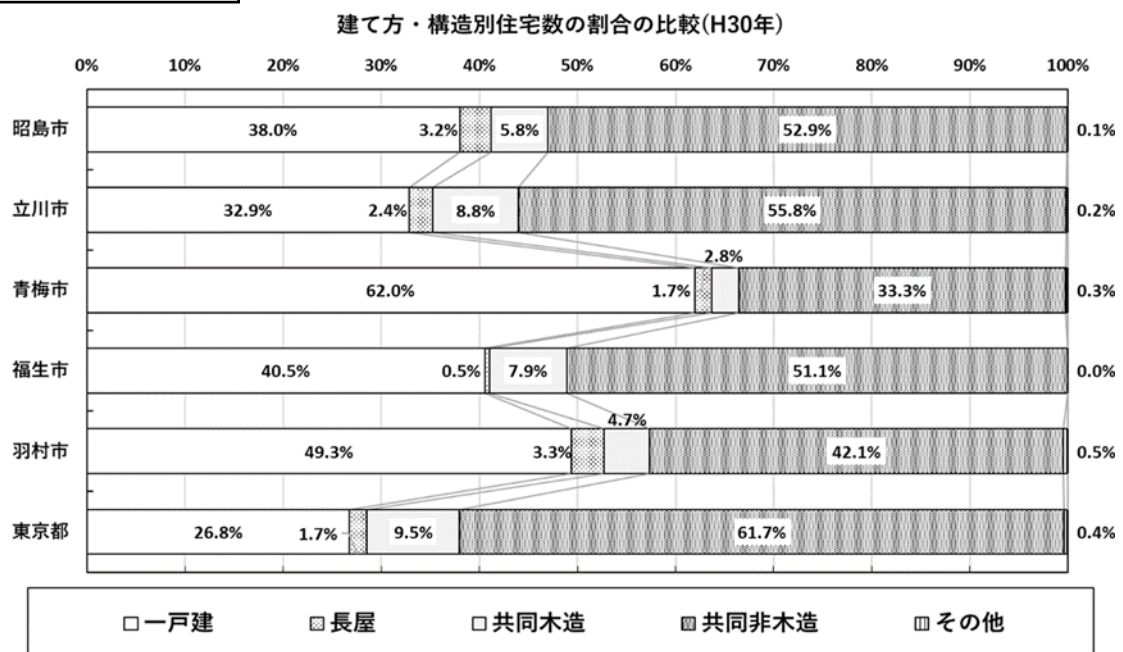
なお、構造別では、共同住宅の内、非木造は約90%となっており、木造の比率は平成20年と比較して減少しています。

平成20年データ



資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

平成30年データ



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

④ 建築時期

本市の住宅の建築時期をみると、昭和45年以前に建築された住宅が2,430戸(4.3%)、昭和46年～昭和55年が5,020戸(8.8%)あり、両者を合わせると、新耐震基準(昭和56年)より前に建築された住宅が7,450戸(13.1%)となっています。ただし、これらのなかにはすでに改修が行われ新耐震基準を満たしているものも含まれています。

平成30年の住宅戸数は、平成20年と比較して約24%増と大幅に増加するなかで、平成12年以前に建築された建物は約24%減と大幅に減少しており、建築年の古い建物から新しい建物へと更新が図れていると考えられます。

なお、不詳が13,300戸(23.4%)あることに注意が必要です。

建築時期別住宅戸数の推移

年	住宅戸数	～S45年		S46年～S55年		S56年～H2年		H3年～H12年		H13年～H22年		H23年～H27年		H28年～H30年9月		不詳		
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	
昭島市	H20年	45,870	4,880	10.6%	7,120	15.5%	10,970	23.9%	10,980	23.9%	9,440	20.6%					2,480	5.4%
	H30年	56,800	2,430	4.3%	5,020	8.8%	8,890	15.7%	9,510	16.7%	11,190	19.7%	4,160	7.3%	2,300	4.0%	13,300	23.4%
東京都	H20年	5,939,900	611,700	10.3%	897,400	15.1%	1,128,700	19.0%	1,282,000	21.6%	1,141,100	19.2%					879,000	14.8%
	H30年	7,671,600	380,800	5.0%	769,300	10.0%	1,062,300	13.8%	1,243,300	16.2%	1,432,600	18.7%	688,600	9.0%	284,900	3.7%	1,809,800	23.6%

資料：住宅・土地統計調査（平成20年、30年）

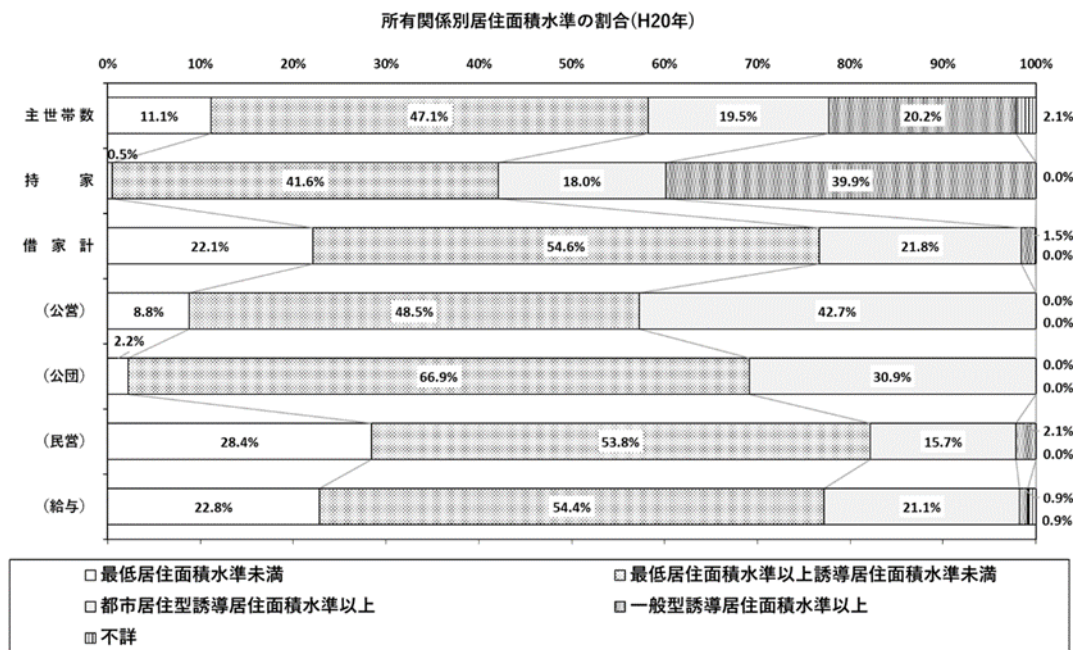
⑤ 居住面積水準

本市の平成30年の都市居住型誘導居住面積水準を満たしていない割合は52.5%と、平成20年と比較して5.7%減少しています。しかしながら、借家については、平成20年より減少してはいるものの、70.6%が都市居住型誘導居住面積水準を満たしていません。

住生活基本計画(全国計画)で示された居住面積水準の概要

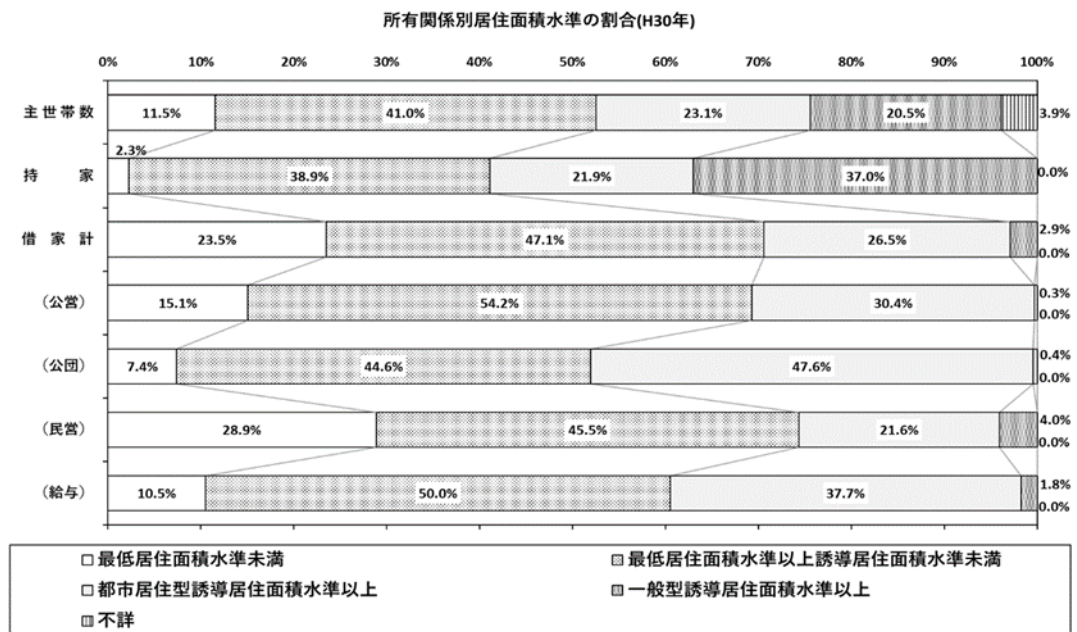
居住面積水準		世帯人数別の面積(例) (単位：㎡)			
		単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	25㎡	30㎡ [30㎡]	40㎡ [35㎡]	50㎡ [45㎡]
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心及びその周辺での共同住宅居住を想定			
		40㎡	55㎡ [55㎡]	75㎡ [65㎡]	95㎡ [85㎡]
		<一般型> 都市の郊外及び都市部以外での戸建住宅居住を想定			
		55㎡	75㎡ [75㎡]	100㎡ [87.5㎡]	125㎡ [112.5㎡]

平成20年データ



資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

平成30年データ



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

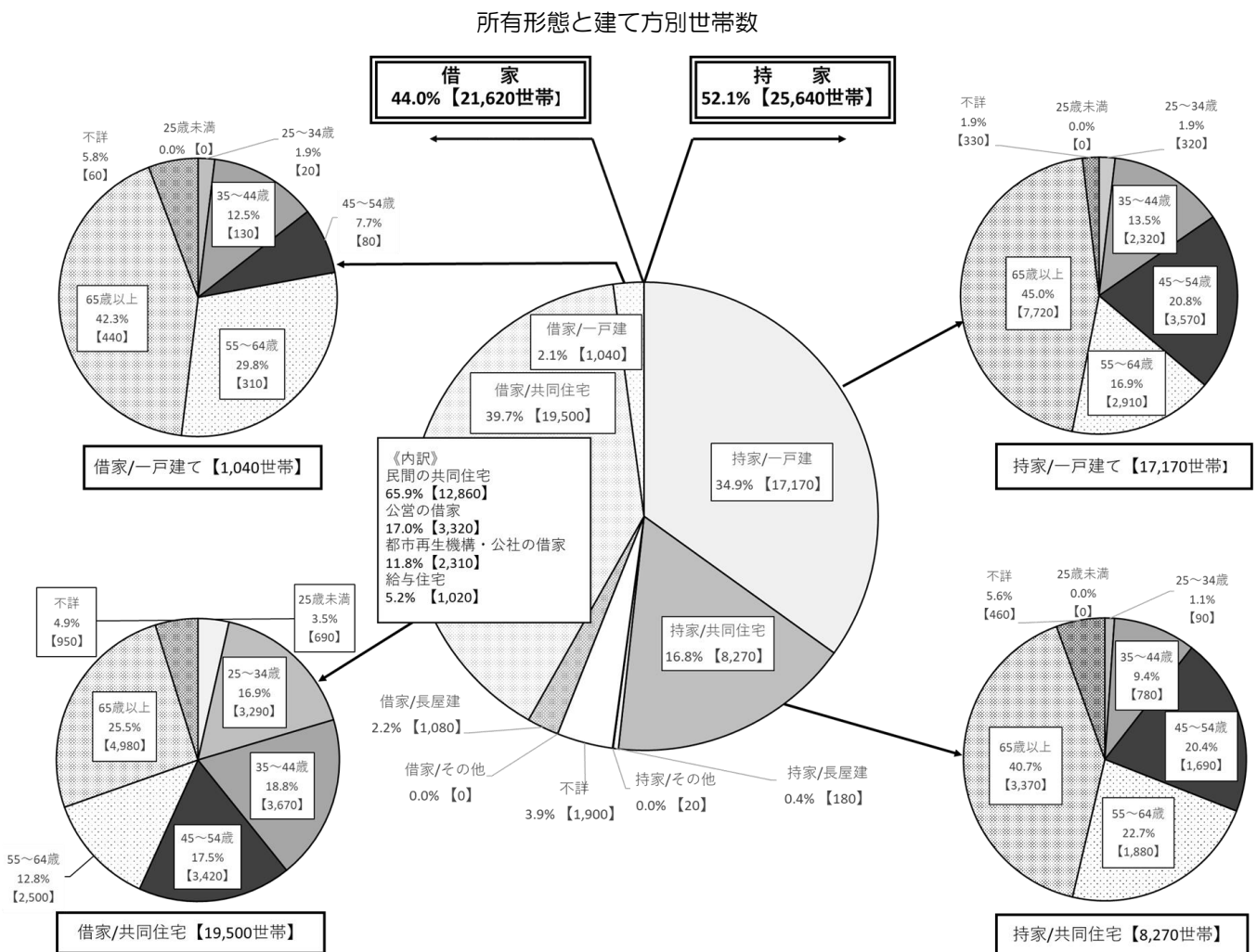
⑥ 所有形態と建て方別世帯数の割合

持家と借家の比率は、平成20年はほぼ1対1でしたが、平成30年には、持家が52.1%、借家が44.0%と持家の比率が高くなっています。

借家の共同住宅は39.7%と最も多く、次いで持家の一戸建てが34.9%、持家の共同住宅が16.8%となっています。借家の共同住宅の内、公営の借家は17.0%、都市再生機構・公社の借家が11.8%となっています。

持家の年齢比率については、一戸建て、共同住宅ともに55歳以上の比率が60%を超えており、そのうち65歳以上については、40%を超えています。

なお、65歳以上の世帯のうち、持家率は66.9%となっています。



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑦ 家族構成別所有形態

持家において、単身世帯が占める割合は、平成20年と比較すると減少していますが、単身世帯の内65歳以上の世帯に限っては、増加しています。

なお、借家において、単身世帯が占める割合は、全ての項目で増加となっています。

平成20年データ

			持家							
			一戸建て		長屋		共同住宅		その他	
			(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)
総数			15,560	100.0%	280	100.0%	6,380	100.0%	110	100.0%
親 族 世 帯	核家 族 世 帯	夫婦のみ世帯	3,140	20.2%	60	21.4%	1,390	21.8%	10	9.1%
		夫婦と子どもから成る世帯	6,770	43.5%	70	25.0%	2,330	36.5%	30	27.3%
		男親又は女親と子どもから成る世帯	1,250	8.0%	30	10.7%	410	6.4%	-	-
		その他の親族世帯	2,100	13.5%	50	17.9%	90	1.4%	-	-
	非親族世帯		20	0.1%	-	-	10	0.2%	-	-
単身世帯			2,160	13.9%	50	17.9%	1,650	25.9%	70	63.6%
うち65歳以上			1,230	56.9%	50	100.0%	340	20.6%	50	71.4%

			借家							
			一戸建て		長屋建		共同住宅		その他	
			(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)
総数			1,900	100.0%	620	100.0%	20,010	100.0%	40	100.0%
親 族 世 帯	核家 族 世 帯	夫婦のみ世帯	430	22.6%	110	17.7%	2,810	14.0%	10	25.0%
		夫婦と子どもから成る世帯	620	32.6%	180	29.0%	3,780	18.9%	-	-
		男親又は女親と子どもから成る世帯	160	8.4%	100	16.1%	1,760	8.8%	-	-
		その他の親族世帯	110	5.8%	40	6.5%	580	2.9%	10	25.0%
	非親族世帯		20	1.1%	40	6.5%	420	2.1%	-	-
単身世帯			540	28.4%	130	21.0%	9,950	49.7%	10	25.0%
うち65歳以上			270	50.0%	30	23.1%	1,750	17.6%	10	100.0%

資料：住宅・土地統計調査（平成20年）
※表の総数には「不詳」を含む

平成30年データ

			持家							
			一戸建て		長屋		共同住宅		その他	
			(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)
総数			17,170	100.0%	180	100.0%	8,270	100.0%	20	100.0%
親 族 世 帯	核家 族 世 帯	夫婦のみ世帯	3,080	17.9%	-	-	2,480	30.0%	20	100.0%
		夫婦と子どもから成る世帯	7,380	43.0%	90	50.0%	2,480	30.0%	-	-
		男親又は女親と子どもから成る世帯	1,380	8.0%	10	5.6%	640	7.7%	-	-
		その他の親族世帯	1,910	11.1%	70	38.9%	360	4.4%	-	-
	非親族世帯		70	0.4%	-	-	20	0.2%	-	-
単身世帯			2,240	13.0%	-	-	1,810	21.9%	-	-
うち65歳以上			1,410	62.9%	-	-	920	50.8%	-	-

			借家							
			一戸建て		長屋		共同住宅		その他	
			(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)
総数			1,040	100.0%	1,080	100.0%	19,500	100.0%	-	-
親 族 世 帯	核家 族 世 帯	夫婦のみ世帯	230	22.1%	120	11.1%	2,180	11.2%	-	-
		夫婦と子どもから成る世帯	300	28.8%	210	19.4%	2,420	12.4%	-	-
		男親又は女親と子どもから成る世帯	70	6.7%	90	8.3%	1,920	9.8%	-	-
		その他の親族世帯	20	1.9%	30	2.8%	350	1.8%	-	-
	非親族世帯		20	1.9%	-	-	230	1.2%	-	-
単身世帯			330	31.7%	620	57.4%	11,720	60.1%	-	-
うち65歳以上			230	69.7%	40	6.5%	2,890	24.7%	-	-

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）
※表の総数には「不詳」を含む

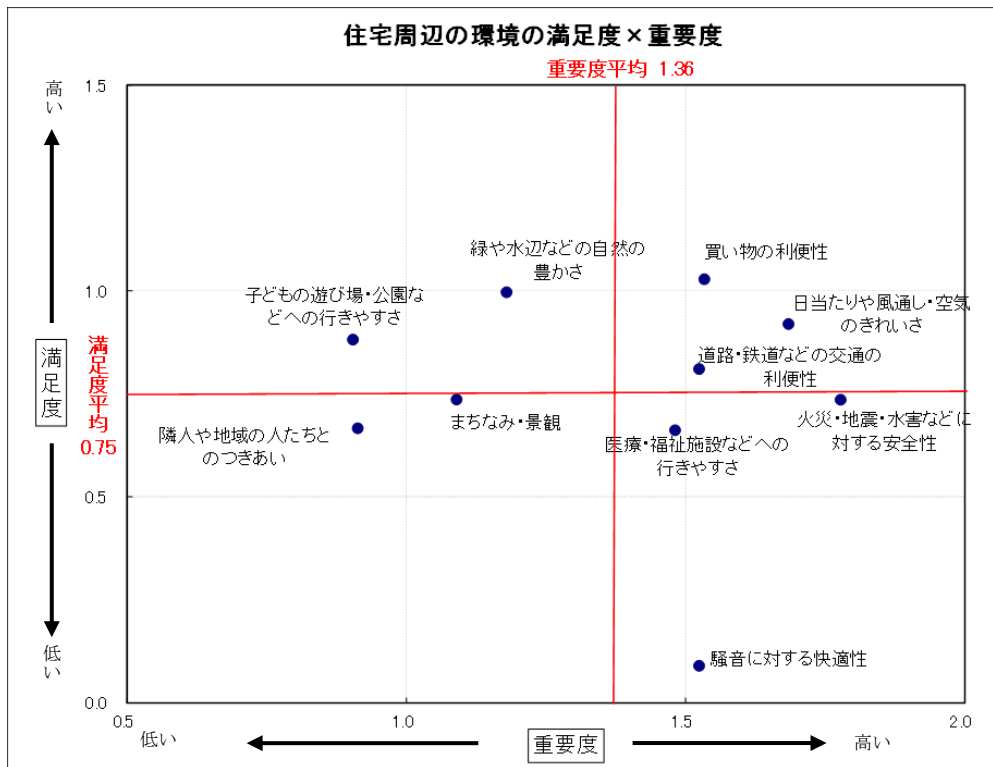
(5) 市民アンケート調査結果の主な傾向

本計画を策定するにあたり、無作為抽出による市民アンケート調査を実施しました。アンケート調査結果からみられる主な傾向は次の通りです。

① 住環境の満足度と重要度

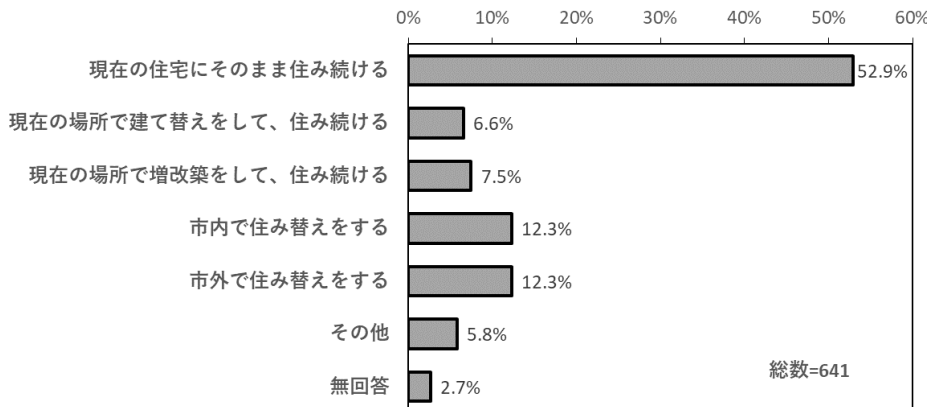
現在住んでいる住宅周辺の満足度と重要度について、回答の選択肢の「満足(重要)」＝2点、「まあ満足(やや重要)」＝1点、「やや不満(あまり重要でない)」＝－1点、「不満(重要でない)」＝－2点としてポイント換算して、その相関をみると、重要度は高いけれど現在の満足度は低い項目として、「騒音に対する快適性」が突出しています。

なお、10年前と比較すると、満足度平均は0.2ポイント上がっています。



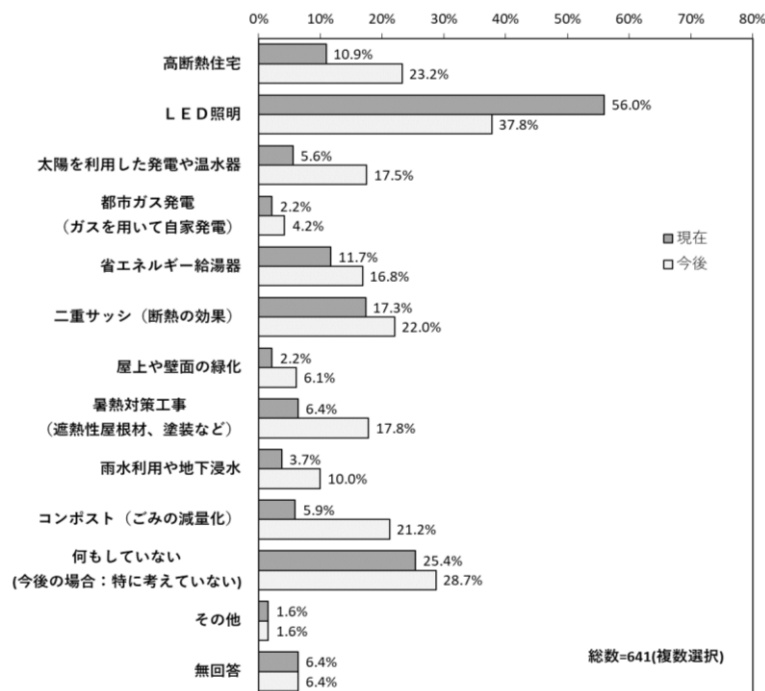
② 今後の住まい方について

今後の住まい方についてみると、「現在の住宅にそのまま住み続ける」、「現在の場所で建て替えか増改築をして住み続ける」、「市内で住み替える」との回答を合わせると79.3%を占めており、今後も市内に住み続けるニーズが高いことがわかります。



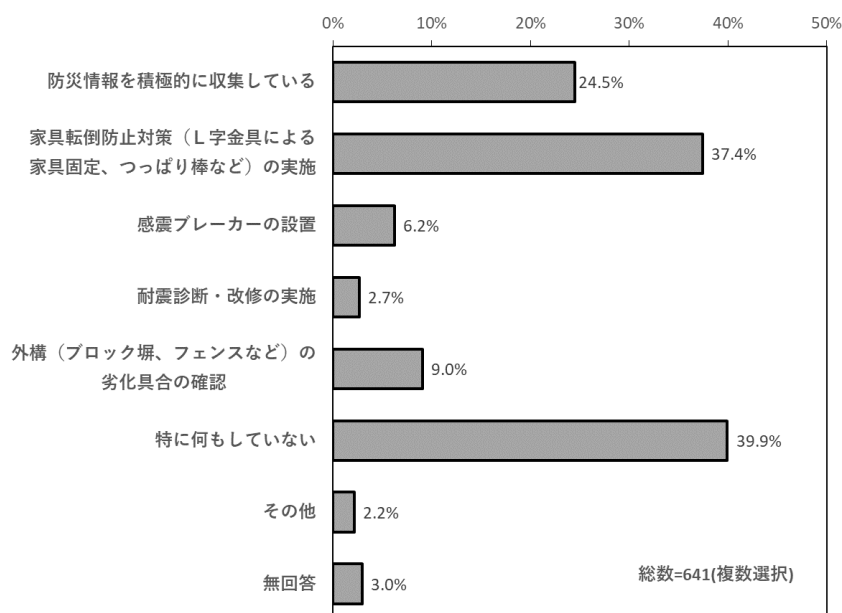
③ 環境に配慮した設備や取組

環境に配慮した設備や取組について、「LED照明」は56.0%が取り組んでおり、また今後の取組としても37.8%の方が選択しています。一方、「何もしていない」「特に考えていない」は、いずれも25%を超える回答となっていますが、10年前のアンケート結果では、「何もしていない」が55.4%、「特に考えていない」が30.5%でしたので、住まいにおける環境への意識に変化が見られます。



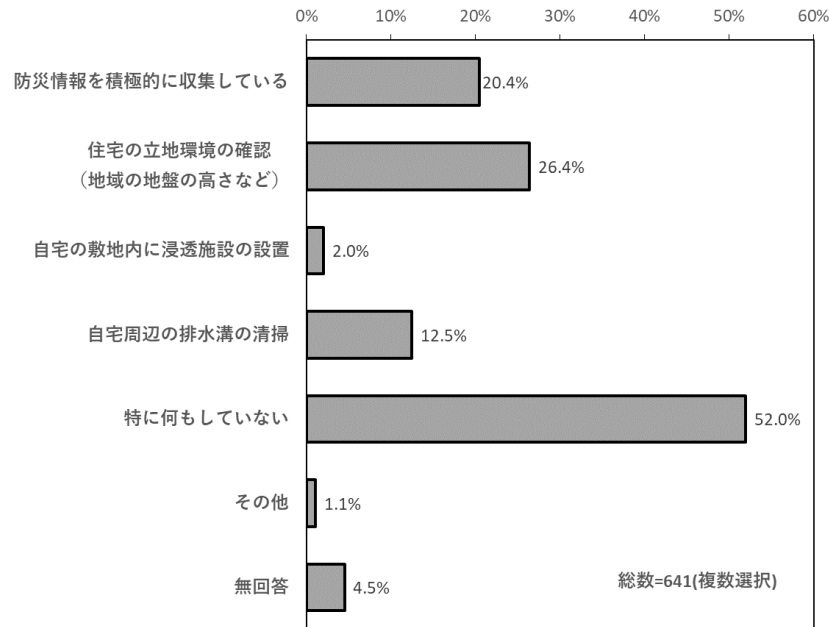
④ 震災対策

実施している震災対策は、「家具転倒防止対策の実施」が37.4%、次いで、「防災情報の収集」が24.5%となっていますが、最も多い回答は、「特に何もしていない」(39.9%)となっています。



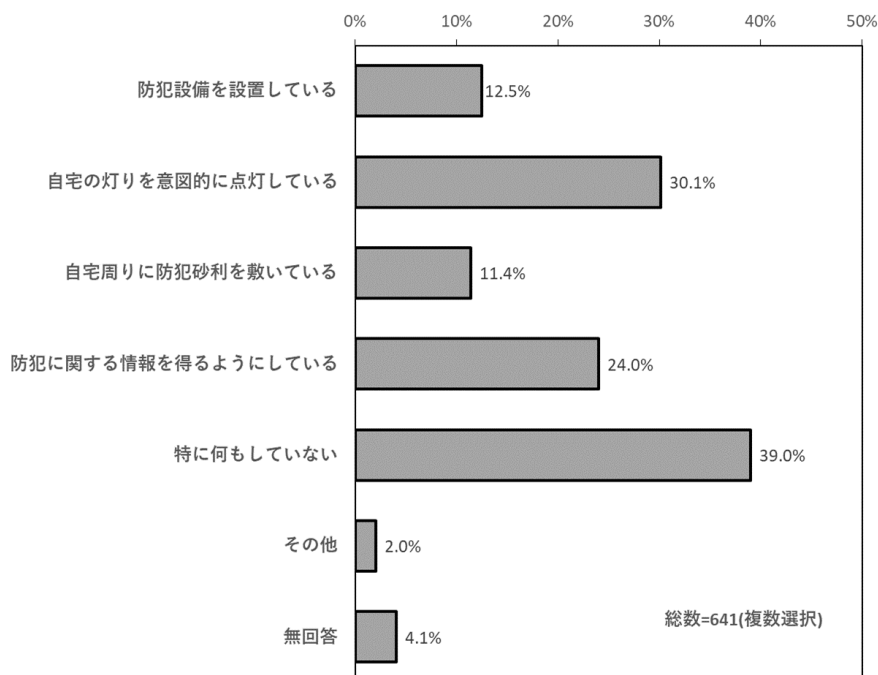
⑤ 水防対策

実施している水防対策は、「住宅の立地環境の確認」が26.4%、次いで、「防災情報の収集」が20.4%となっていますが、最も多い回答は、「特に何もしていない」(52.0%)となっています。



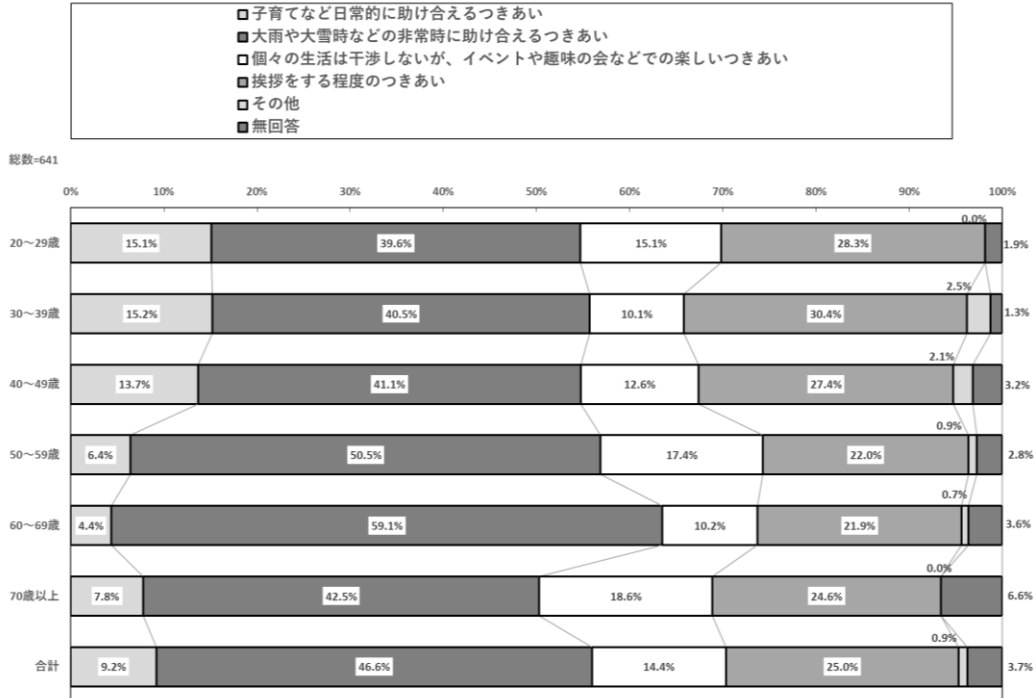
⑥ 防犯対策

実施している防犯対策は、「自宅の灯りを意図的に点灯している」が30.1%、次いで、「防犯に関する情報を得るようにしている」が24.0%となっていますが、最も多い回答は、「特に何もしていない」(39.0%)となっています。



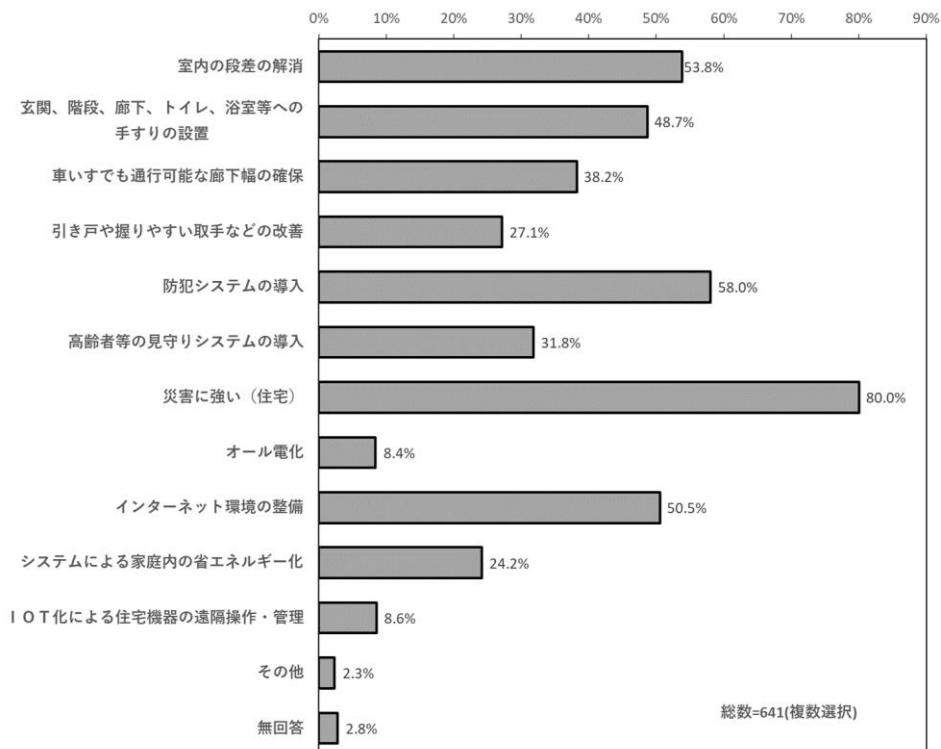
⑦ 地域での住まい方

「どのような近所づきあいが良いか」について、各年代で「大雨や大雪などの非常時に助け合えるつきあい」が最も多い回答となっており、全体の46.6%が回答しています。近所づきあいにおいても災害への関心の高さがうかがえます。



⑧ 住まいづくりに必要なこと

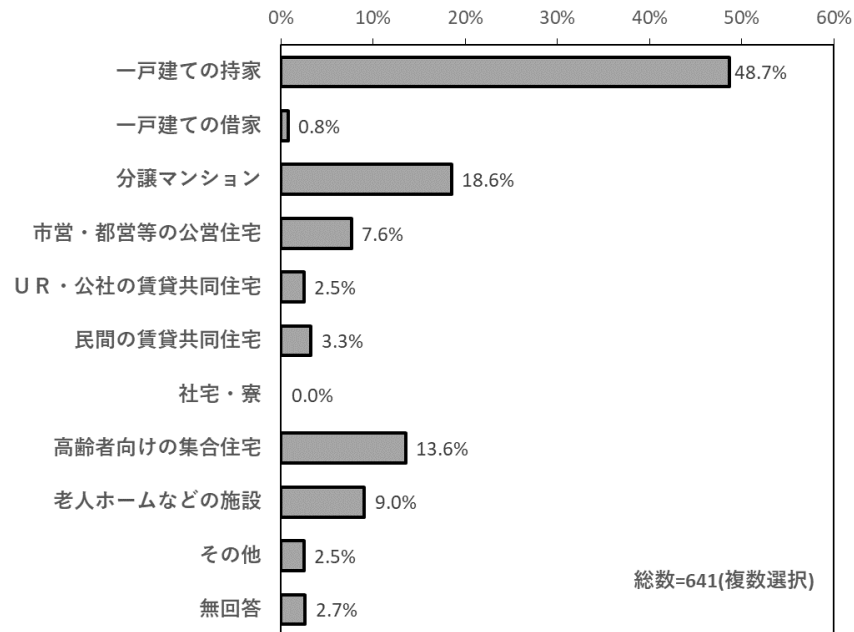
住まいづくりに必要なこととして、「災害に強い(住宅)」が80.0%とひとときわ多く選択されています。また、バリアフリーに関することその他、「防犯システムの導入」や「インターネット環境の整備」も50%を超えた回答となっています。



⑨ 高齢期の住まい

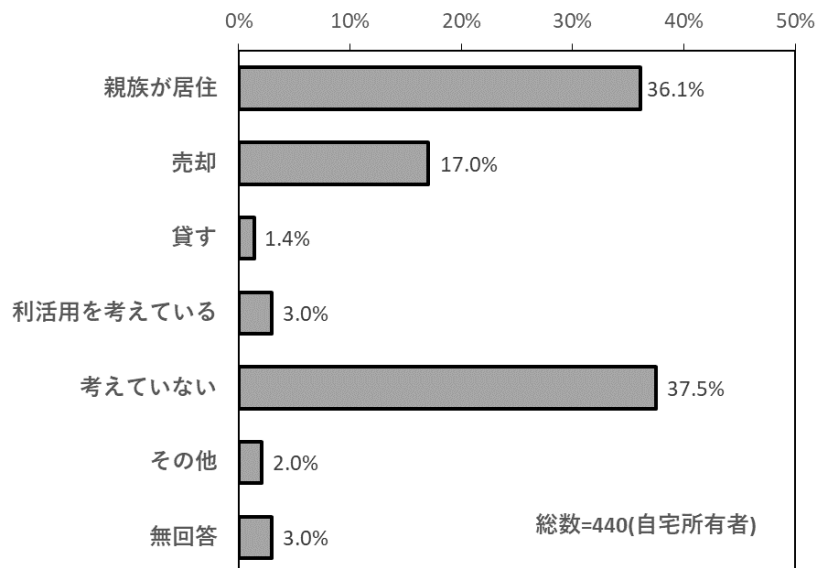
高齢期において希望する住まいは、「一戸建ての持家」が48.7%、次いで、「分譲マンション」が18.6%となっています。

また、「高齢者向け集合住宅」や「老人ホームなどの施設」の回答も、各々10%近くあります。



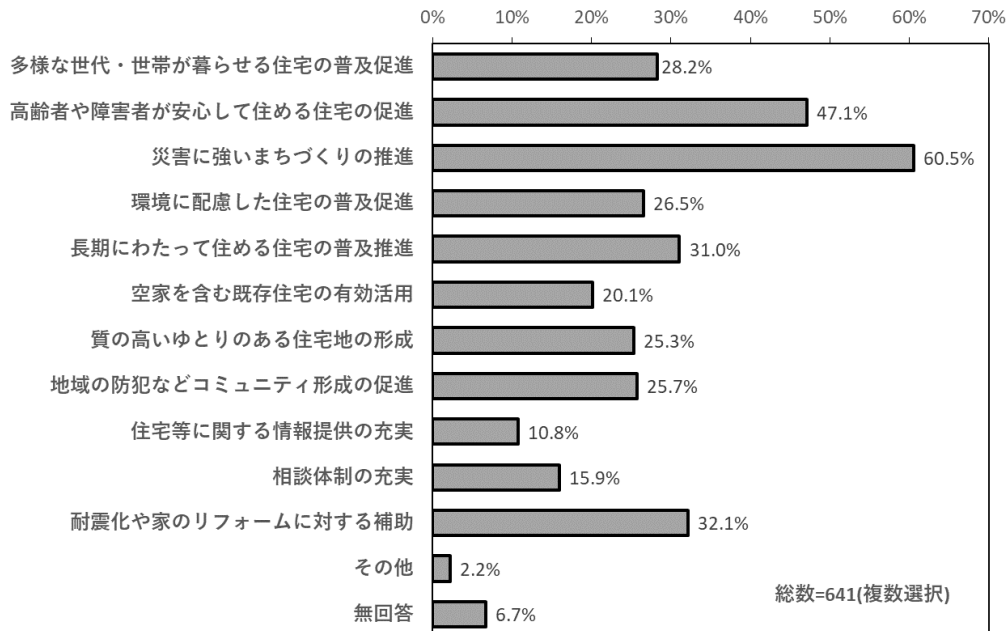
⑩ 現在住んでいる家を将来どうしますか

所有している家の今後については、60%近くの方が具体的な考えを持つ一方、最も多い回答が「考えていない」の37.5%でした。



⑪ 住まいづくりに関して市に期待すること

住まいづくりに関して市に期待することは、「災害に強いまちづくりの推進」を60.5%の方が選択しており、次いで、「高齢者や障害者が安心して住める住宅の促進」が47.1%となっています。



《 3 本市の特性と住まいの課題 》

(1) 特 性

① 人口及び人口構成

令和3年4月現在の本市の人口113,542人の内、年少人口(0～14歳)は12.2%、生産年齢人口(15歳～64歳)は61.3%、高齢者人口(65歳以上)は26.5%となっています。

立川基地跡地昭島地区の開発等により、本市の人口は、当面は増加傾向にあるものの、令和7年の114,099人をピークに人口減少に転じ、高齢者率は27.0%になると予想されています。

また、世帯の状況は、令和2年は52,420世帯、一世帯当たりの人口は2.18人となっており、10年前と比較して、世帯人口は0.2人減少しています。

なお、高齢者がいる世帯は、その半数以上が、高齢者夫婦世帯又は高齢者単身世帯となっています。

② 市街地

都心から西に約35キロメートルに位置する本市は、東西6.06キロメートル、南北3.88キロメートル、市の面積は17.34平方キロメートルとコンパクトにまとまっています。

市域の北側には玉川上水、南側には多摩川が流れ、東側には広大な緑空間である国営昭和記念公園が立川市と跨って広がっており、市民1人当たりの公園面積は10.2平方メートル、みどり率は41.1%となっています。そして、水道水は、深層地下水100%の水と、豊かな緑と水に恵まれています。

また、市域のほぼ中央をJR青梅線が東西に横断しており、拝島駅はJR五日市線、JR八高線、西武新宿線が乗り入れる鉄道の結節点となっています。なお、令和2年4月現在の都市計画道路の整備率は74.8%(27市平均62.0%)です。

商業環境としては、昭島駅をはじめとして各鉄道駅周辺を中心に商業施設やサービス施設が立地しています。

③ 住宅

住宅数は増加傾向にありますが、空き家も増加しています。平成30年の空き家率は13.3%となっていますが、この空き家の内、賃貸用住宅が占める割合は85.5%となっています。

また、昭和56年の耐震基準の改定前に建てられた住宅は、平成20年は17,000戸ありましたが、平成30年は7,450戸と大幅に減少しています。

なお、半数以上の世帯が家を所有しており、高齢者世帯においては、60%以上が家を所有しています。

④ 市民意識

◆住環境の満足度と重要度

10年前のアンケート調査時と比較して、住環境についての満足度は総じて向上しています。しかしながら、騒音に対する快適性についての満足度は、依然として不十分な結果となっています。

また、重要度としては、災害に対する安全性や日当たり等に次いで、利便性が求められています。

◆定住

アンケート調査結果からは、本市に20年以上居住している方が半数近くとなり、また今後の住まいについて、住み続けると回答した方が80%近くと、市内での定住志向が強く表れています。このことは、3世代家族においては、特に顕著に表れています。一方、20～29歳においては、市外で住み替えをするという回答が30%を超えていますが、年代が上がるにつれ、定住志向は高まっています。

◆望ましい住まい

住まいづくりに必要なこととしては、年代や家族構成、居住地区のいずれの区分においても偏りなく、「災害に強い住宅」が多く選択されています。

また、「インターネット環境の整備」が必要であると選択された方は、全体では50.5%ですが、20代では92.5%、30代では72.2%と、若い世代が多く選択しています。

なお、近所づきあいについては、現状としては、若い世代ほど希薄ですが、「大雨や大雪などの非常時に助け合えるつきあい」が望ましいあり方として、各年代共通して、最も多く選択されています。

◆老後の住まい

高齢期において希望する住まいとして、持家と回答された方が67.3%となっていますが、多世代同居の世帯では、80%強と全体平均より20ポイント近く高くなっている一方、単身世帯では45.1%と20ポイント近く低くなっています。

また、13.6%の方が選択している「高齢者向け集合住宅」は、年代に係わりなく、「公営住宅」より多く選択されています。

◆防災・防犯対策

防災対策については、震災対策、水防対策とも、「特に何もしていない」との回答が一番多くなっていますが、震災対策については、60代以上の年代においては、「家具転倒防止対策」という回答が37.4%と最多となっています。

防犯対策においても、「特に何もしていない」との回答が一番多くなっていますが、多世代同居世帯においては、「自宅の灯りを意図的に点灯する」という回答が50%前後と最も多く選択されています。

(2) 課題

① 変化に対応した住まいづくり

新型コロナウイルス感染症の流行がもたらした働き方、家時間の過ごし方などライフスタイルの変化を受け、「新たな日常」への対応が求められています。DXの推進やワークライフバランスの環境整備等、時代の変化に合わせた住まいづくりへの対応が必要です。

② 災害に強い住まいづくり

近年は、地震や台風のみならず、降雨の局地化・集中化・激甚化などの自然災害の脅威が増しています。

アンケート調査からは、市民の災害に対する関心の高さがうかがえる一方、各家庭での災害対策がなされていない実態が浮き彫りとなっています。安全に生活できる住まい実現のため、災害に強い住まいづくりへの対応は喫緊の課題となっています。

③ 安心して暮らせる住まいの確保

近年、家賃支払いへの懸念や保証人の確保困難、高齢などの理由で、民間賃貸住宅に円滑に入居できないケースが問題となっています。低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等、誰もが安心して暮らせる住まいの確保が課題となっています。

また、安心して暮らせる住まいの実現にむけて、防犯性の向上、安全な交通環境や騒音・振動対策など居住環境の整備も課題となっています。

④ 環境に配慮した住まいづくり

世界的な環境課題である気候変動に対し、日本でも脱炭素社会の実現に向けた取り組みを行うこととなり、本市においても低炭素化に資する環境負荷の低い住宅や省エネルギーな住宅設備の整備、再生可能エネルギーの利用の推進などが求められます。

また、水と緑に恵まれた現在の本市の環境を次世代に継承するためには、緑環境の確保や環境に配慮した住まいづくりが必要です。

⑤ 空き家対策の推進

人口減少や少子超高齢化の影響を受け、空き家の数は全国的に増加しています。

管理の行き届かない空き家は、地域の景観だけでなく、防犯・防災の観点からも深刻な影響を及ぼす可能性が高くなっています。良好な住環境を保つため、住宅ストックの有効活用による空き家の発生抑制や、空き家の適正管理を促進することが今後の課題となっています。

⑥ 住まいについての相談や情報提供

家族形態やライフスタイルの多様化、少子超高齢化や人口減少など社会情勢の変化や地球環境の問題など、住宅を取り巻く環境は大きく変化しています。空き家やマンションの適正管理に関する問題、住宅の耐震化や、住宅改修・建替に関する問題など、様々な課題が生じるなか、誰もが安全・安心に暮らせる住まいを確保するため、それぞれの住まい方に応じた相談や、補助制度等に関する情報提供が求められています。

