資料１

昭島市住宅マスタープラン（素案）

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。

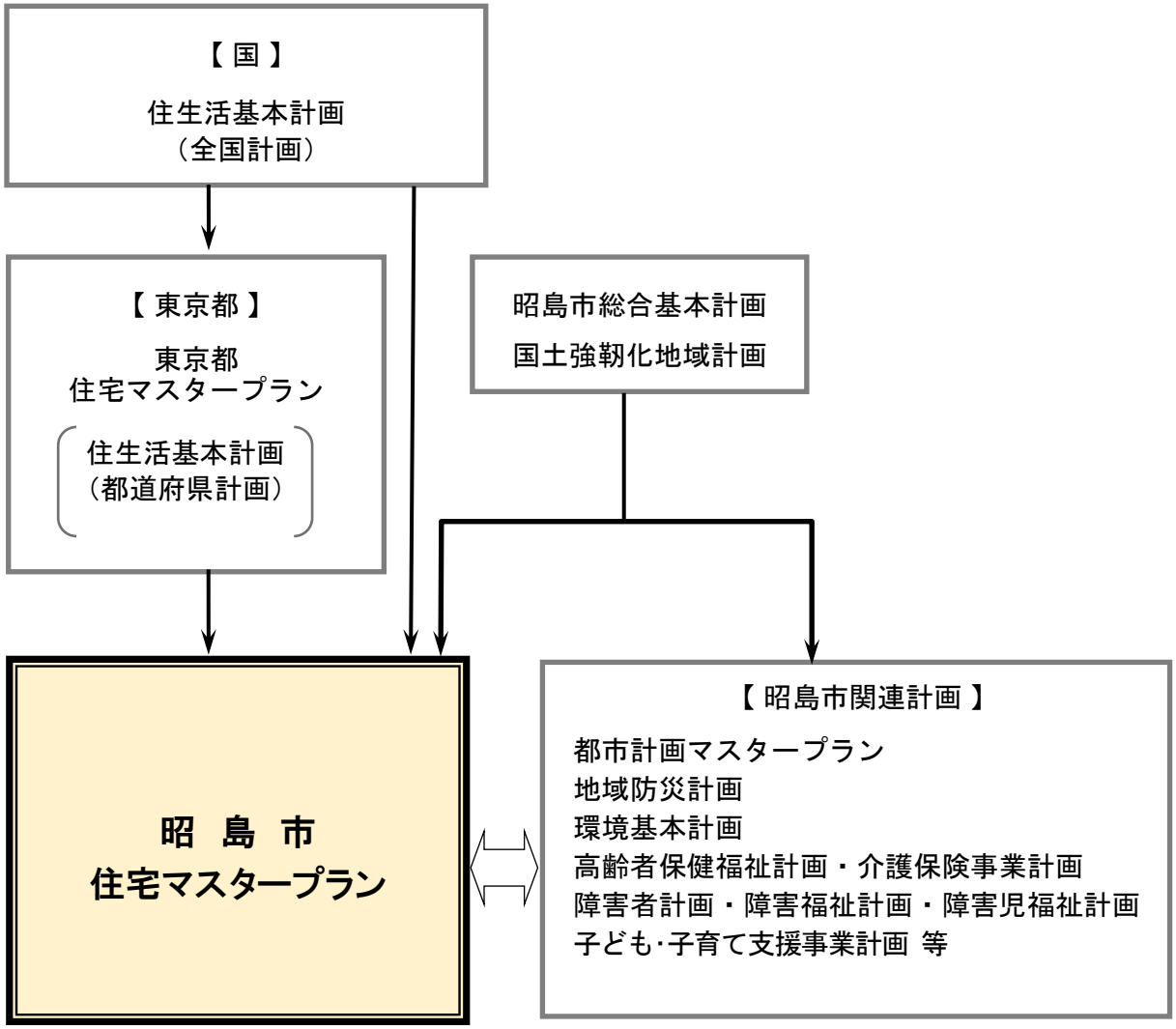
また、東京都は、成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開をすべく、令和４年には東京都住宅マスタープランが改定予定です。

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別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

《 １ 社会的動向 》

日本の総人口は、平成 22 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化など、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。

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）	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。
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）	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。
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）	マンション建替事業、除却する必要の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。

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４年度末に、「東京都住宅マスタープラン」を策定予定です。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）

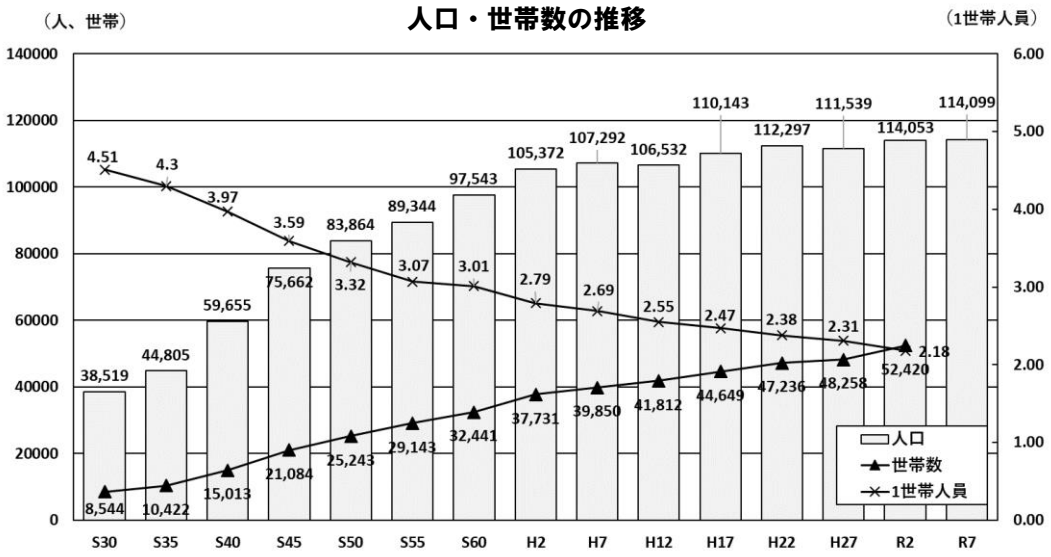
① 新たな日常に対応した住まい方の実現
② 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
③ 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
④ 住まいにおける子育て環境の向上
⑤ 高齢者の居住の安定
⑥ 災害時における安全な居住の持続
⑦ 空き家対策の推進による地域の活性化
⑧ 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
⑨ 安全で良質なマンションストックの形成
⑩ 都市づくりと一体となった団地の再生

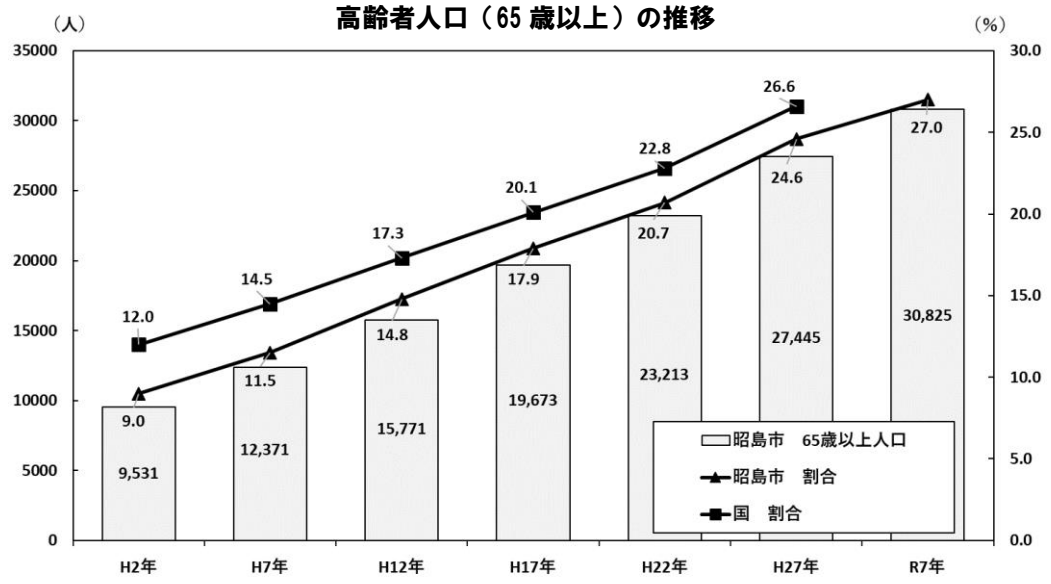
《 2 本市の住まいの現状と動向 》

（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年の国勢調査の人口は、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、今後数年間は114,000 人程度を維持できる見通しとなっておりますが、その後は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。

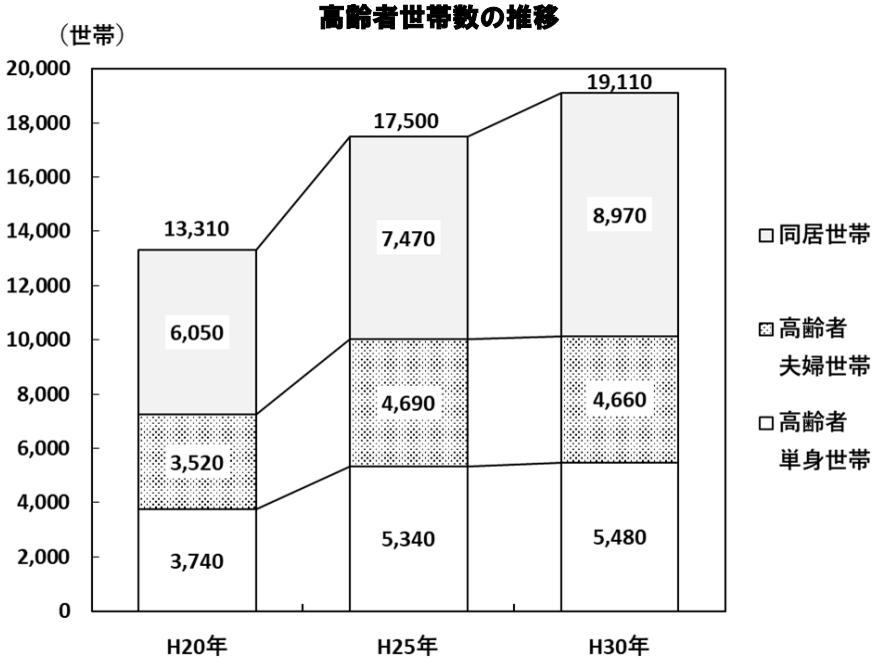
また、平成 30 年の高齢者世帯数は、平成 20 年と比べて 40%を超える増加をしています。世帯別の内訳では、高齢者以外と同居している世帯は 48.3%、高齢者の単身世帯は 46.5%と、いずれも 50%近い伸びとなっています。

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%

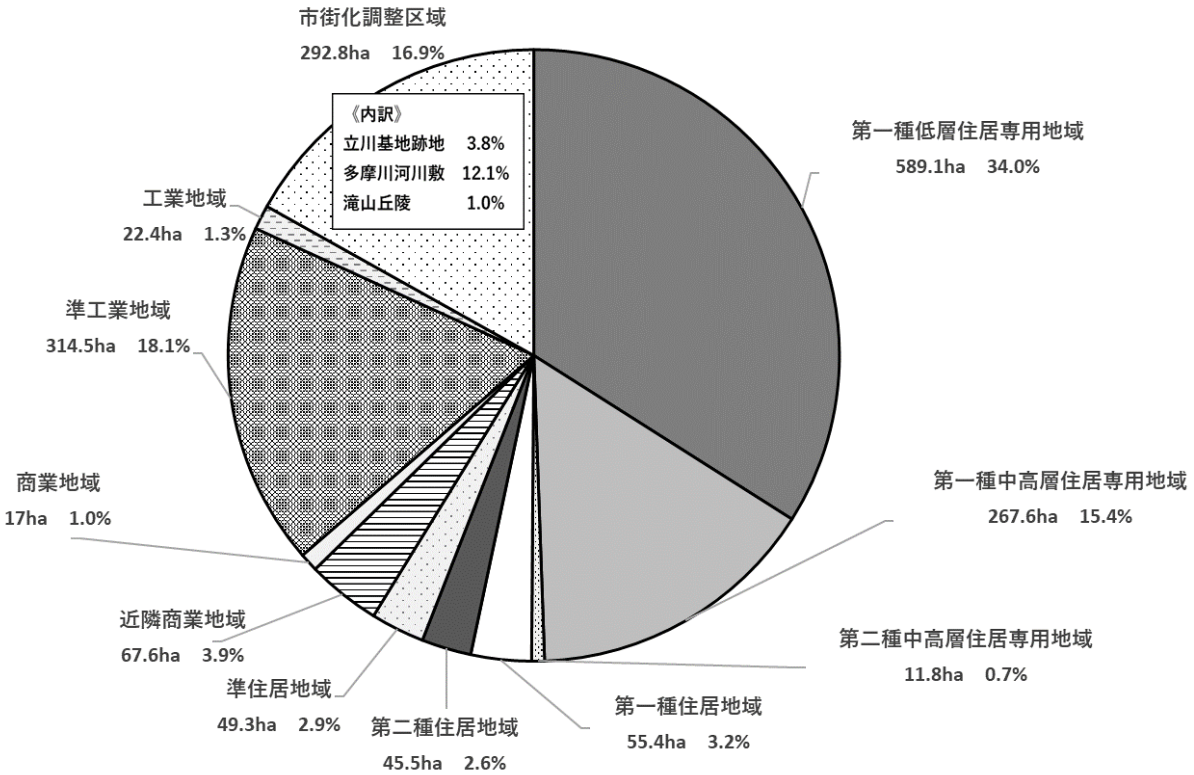
資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年～30 年）

（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。

土地利用



資料：統計あきしま（令和２年度版）

（４）住　　宅

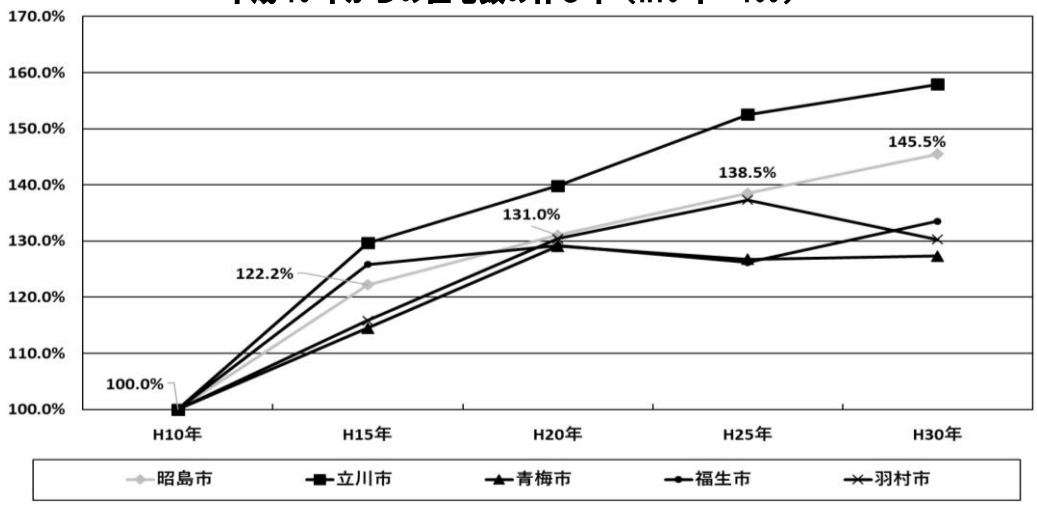
①　住宅総数と空き家率

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の伸び率となっています。

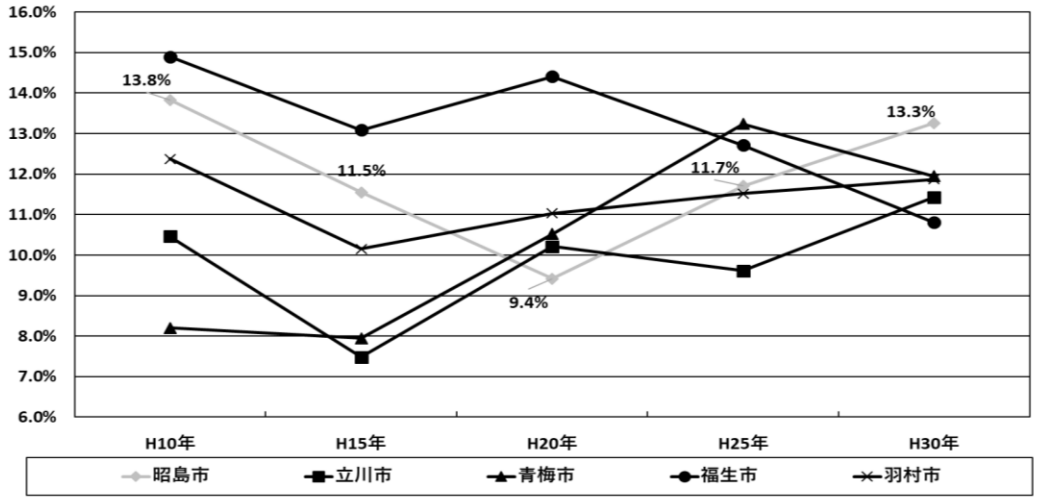
空き家率は、平成 20 年以降増加していますが、このうち、賃貸用住宅の占める割合が大きいため、調査年や調査時期により変動が生じているものと考えられます。

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）



空き家率



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

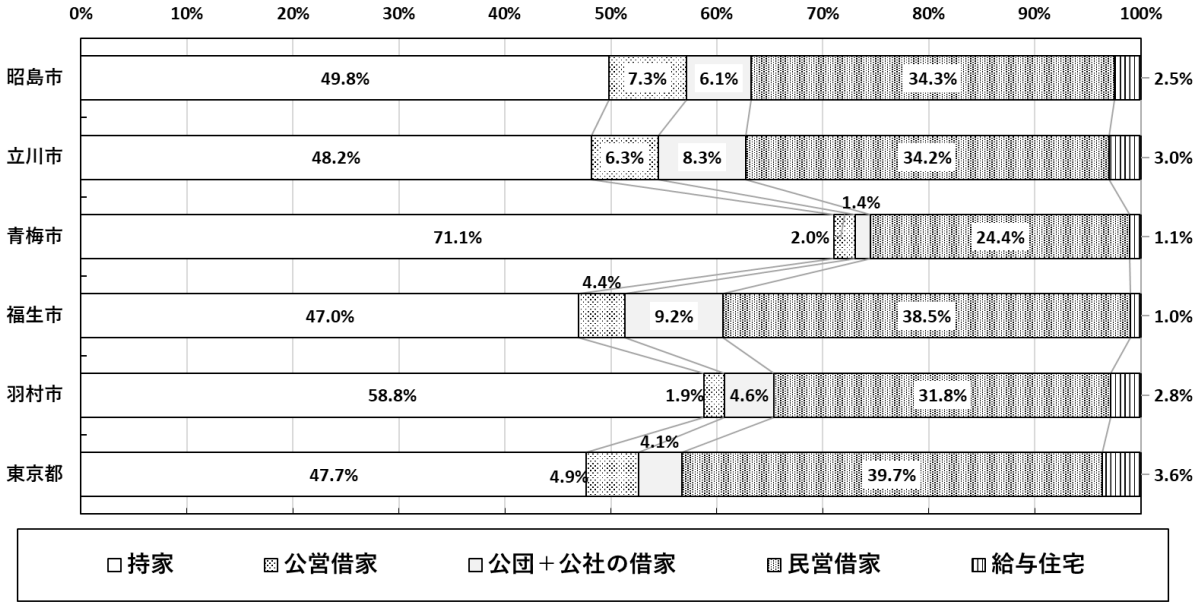
資料：住宅・土地統計調査（平成 10 年～30 年）

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。

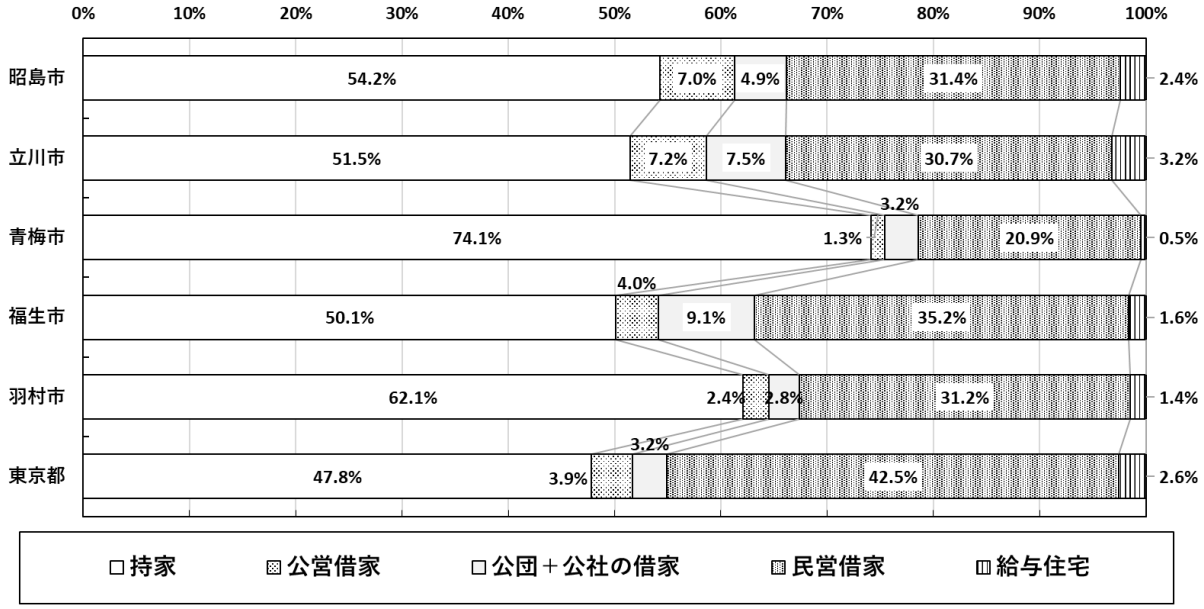
なお、この 10 年の増加率は、東京都全体ではほぼ変動はありませんが、近隣市はいずれも増加しており、その中では本市が最も増加しています。

所有関係別住宅数の割合の比較（H20 年）



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

所有関係別住宅数の割合の比較（H30 年）



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

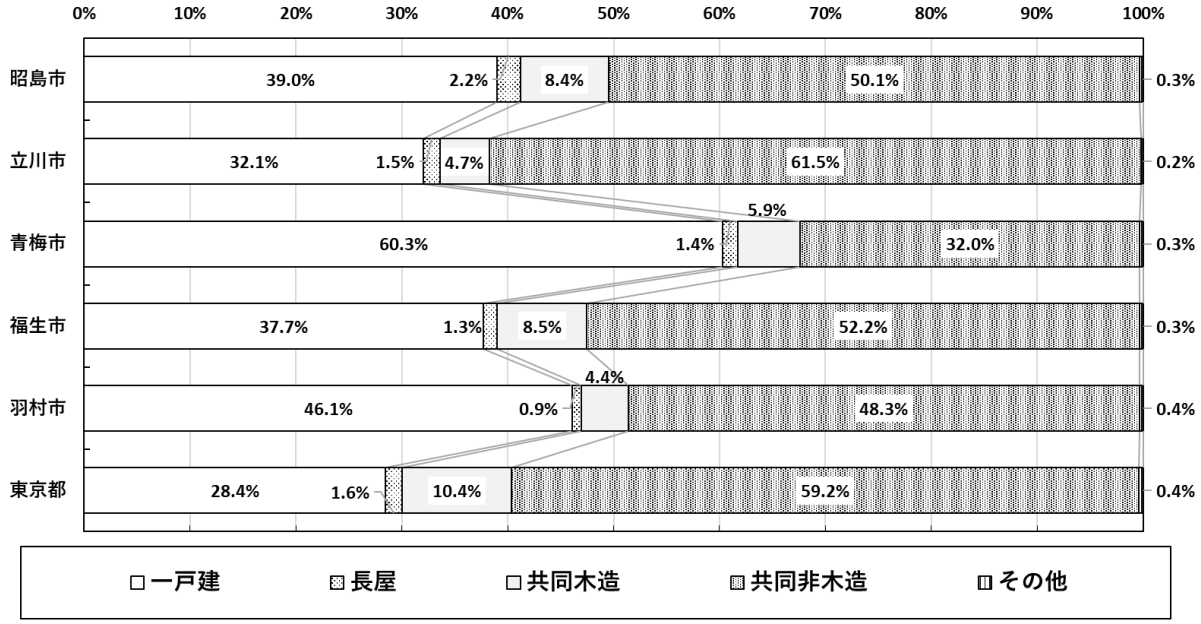
③ 建て方・構造

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 年の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。

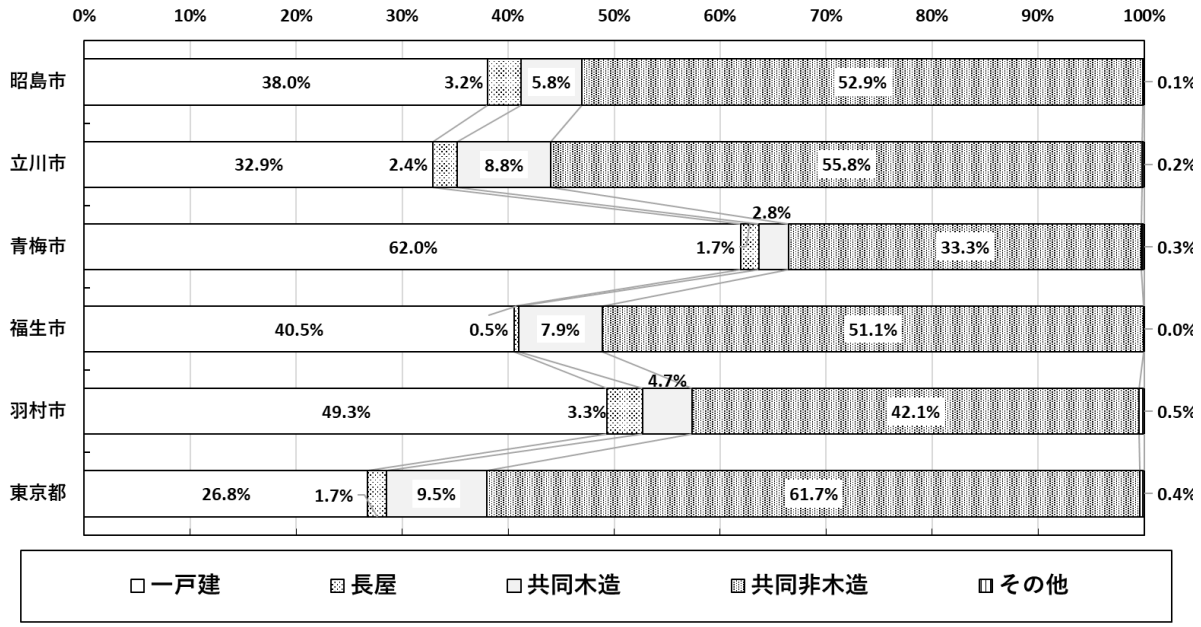
なお、構造別では、共同住宅の内、非木造は約 90%となっており、木造の比率は平成 20 年と比較して減少しています。

建て方・構造別住宅数の割合の比較（H20 年）



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

建て方・構造別住宅数の割合の比較（H30 年）



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）

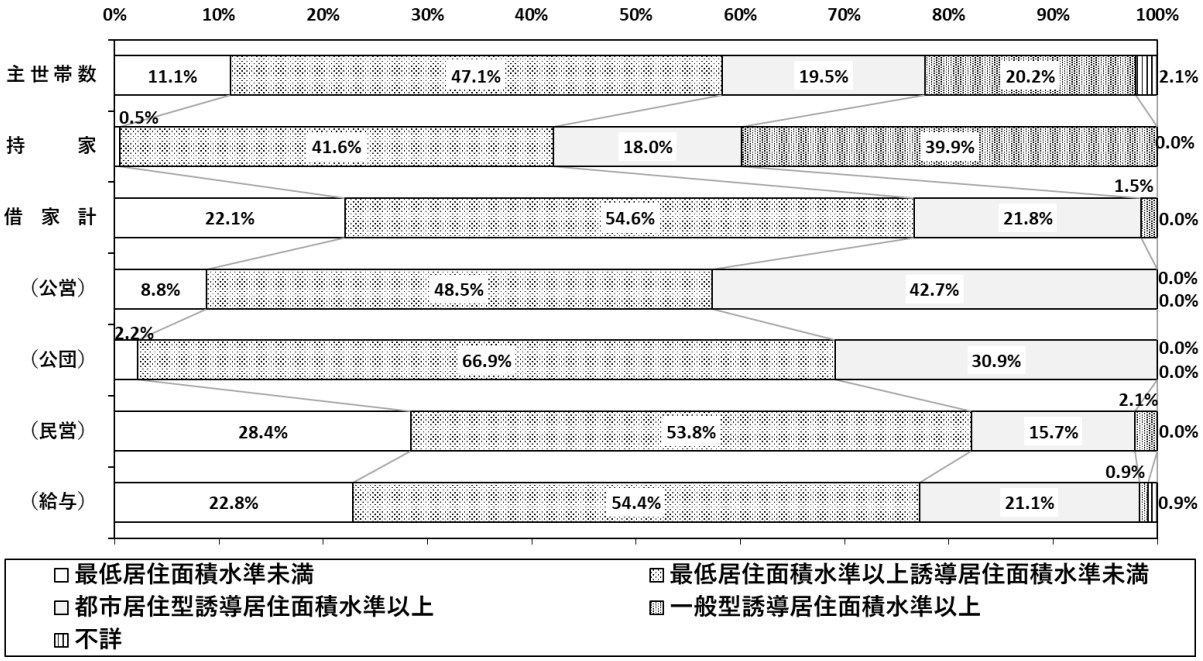
⑤ 居住面積水準

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

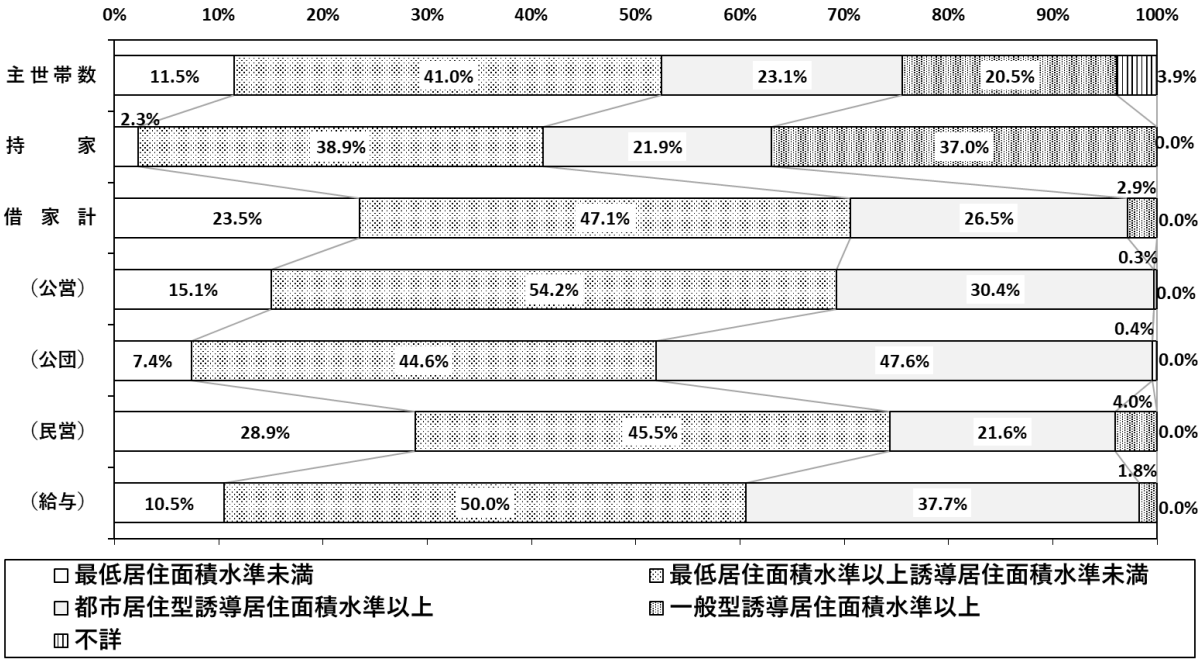
居住面積水準			世帯人数別の面積（例）　（単位：㎡）			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準		25㎡	30㎡【30㎡】	40㎡【35㎡】	50㎡【45㎡】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	＜都市居住型＞都心及びその周辺での共同住宅居住を想定	40㎡	55㎡【55㎡】	75㎡【65㎡】	95㎡【85㎡】
		＜一般型＞都市の郊外及び都市部以外での戸建住宅居住を想定	55㎡	75㎡【75㎡】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

所有関係別居住面積水準の割合（Ｈ20 年）



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

所有関係別居住面積水準の割合（Ｈ30 年）



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

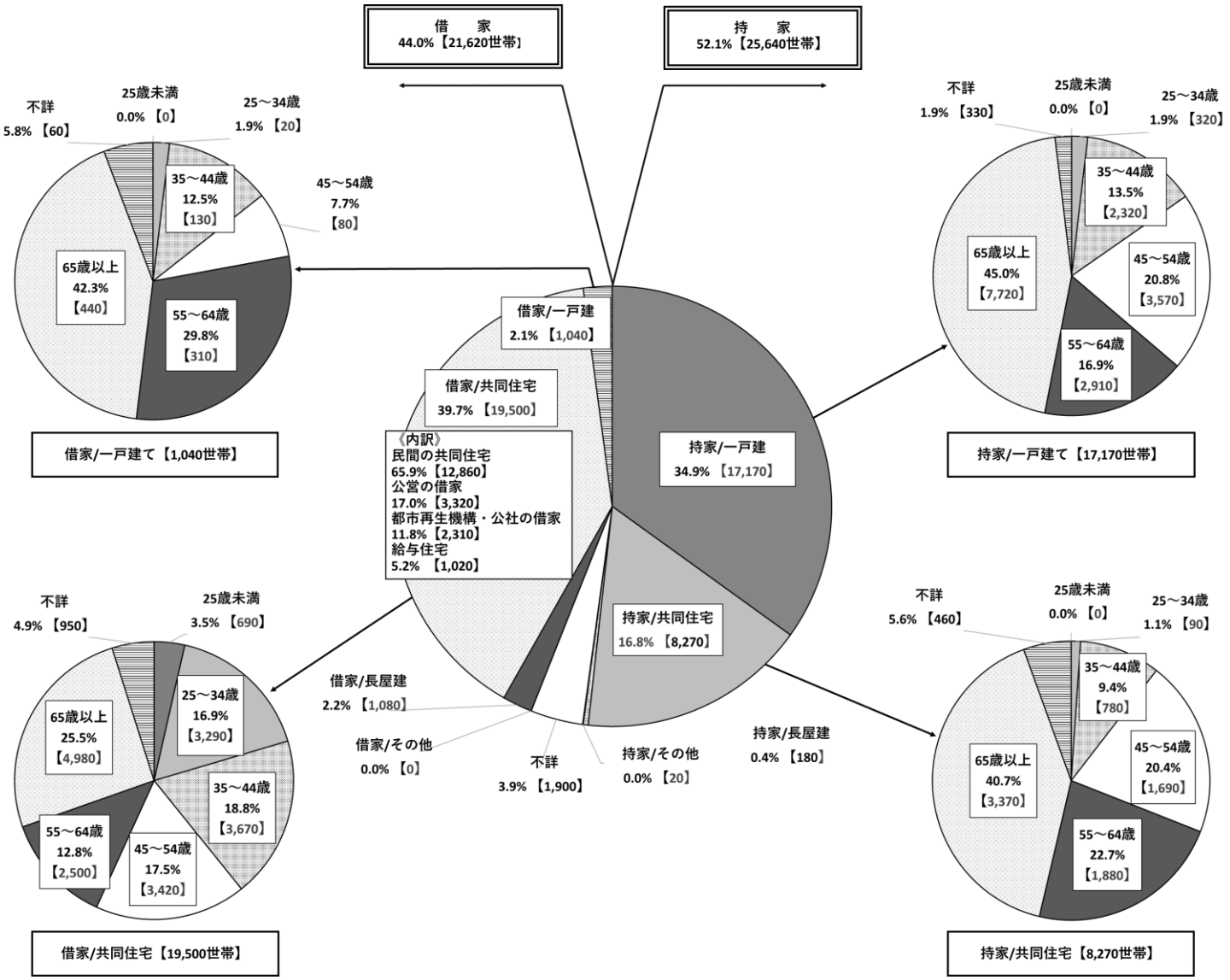
持家と借家の比率は、平成 20 年はほぼ１対１でしたが、平成 30 年には、持家が 52.1%、借家が 44.0%と持家の比率が高くなっています。

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。

所有形態と建て方別世帯数



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、相関関係を表したものが下表となります。

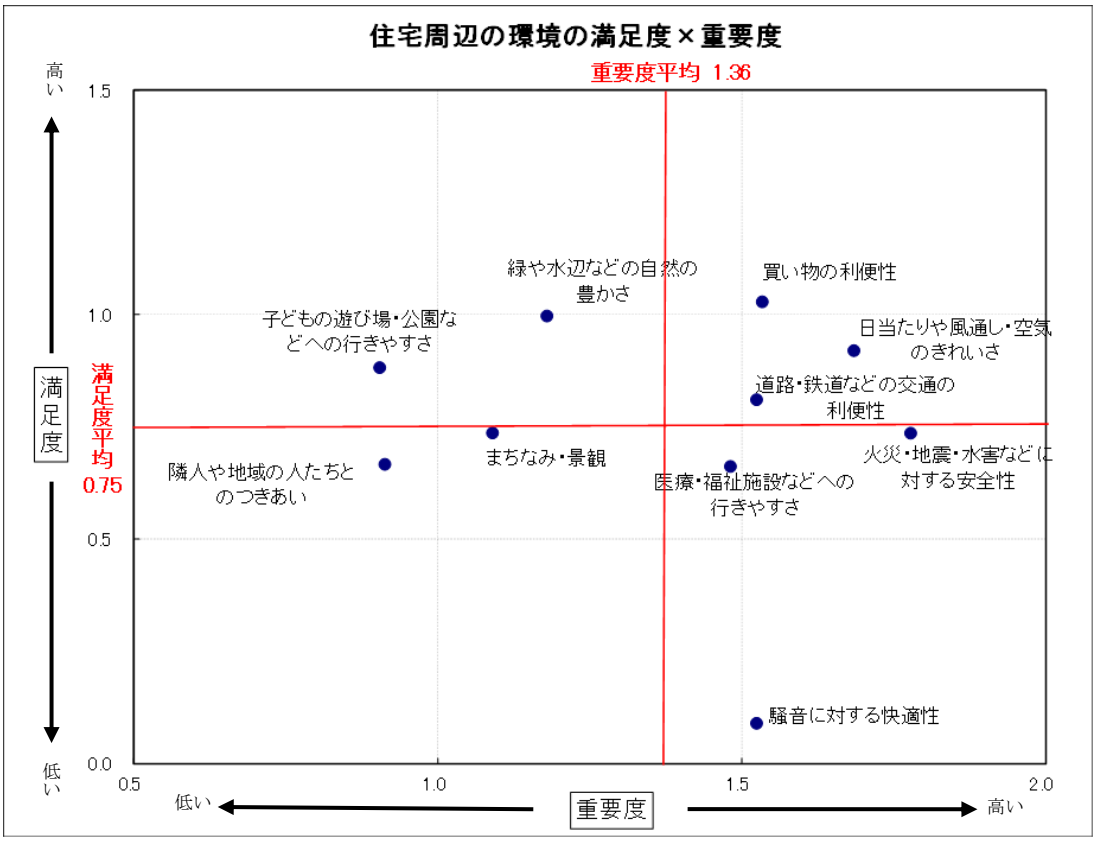
住宅周辺の環境で重要度が最も高かったのは「火災・地震・水害などに対する安全性」です。

なお、重要度は高いけれど現在の満足度が低い項目として、「騒音に対する快適性」が突出しています。

一方、重要度、満足度共に高い値を示したものは「買い物の利便性」、「日当たりや風通し・空気のきれいさ」となっています。

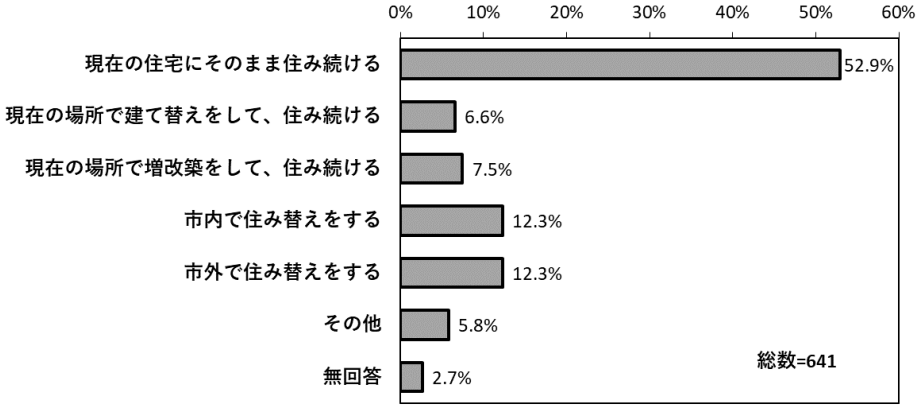
「緑や水辺などの自然の豊かさ」は重要度こそ平均値以下となりましたが、満足度は「買い物の利便性」に次いで２番目に高い数値となっています。

本アンケート結果は、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。



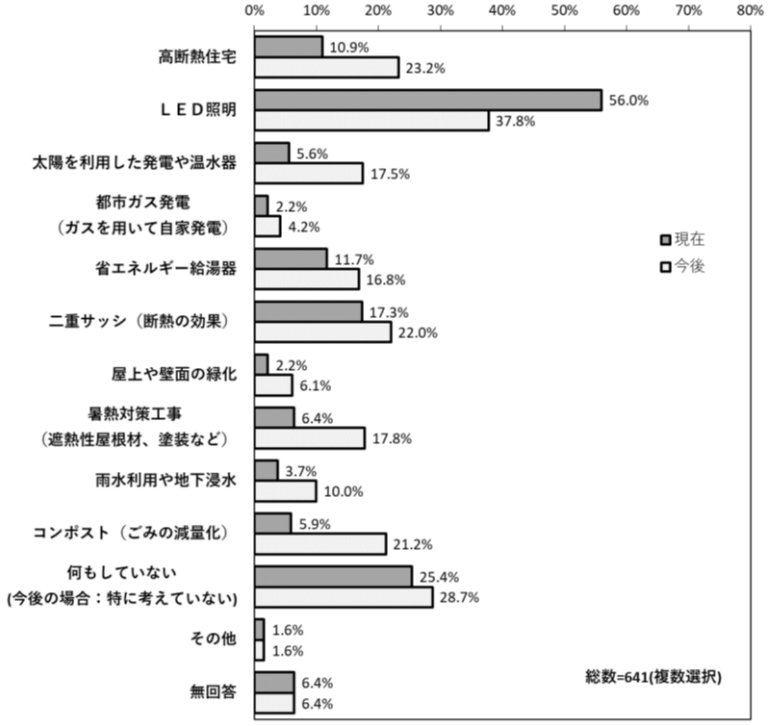
② 今後の住まい方について

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。



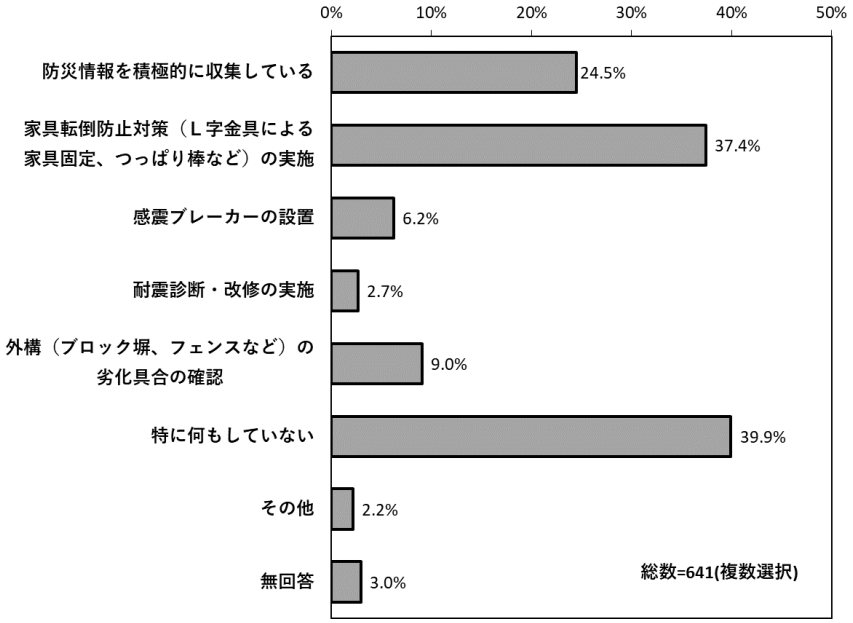
③ 環境に配慮した設備や取組

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。



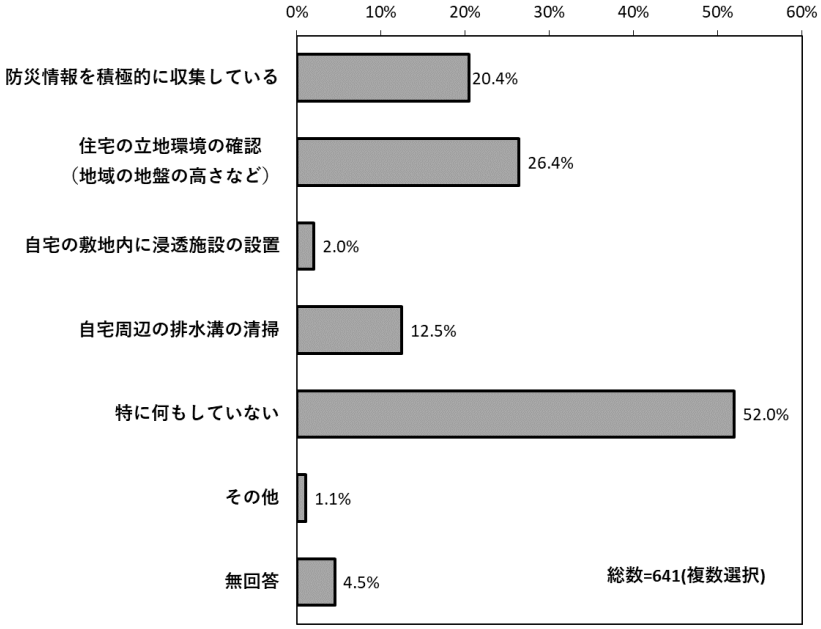
④ 震災対策

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。



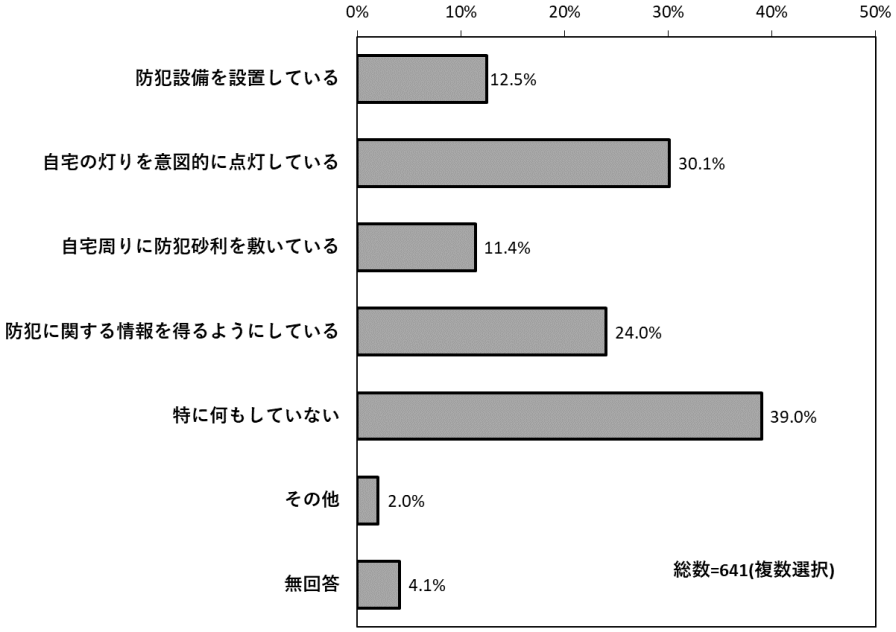
⑤ 水防対策

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。



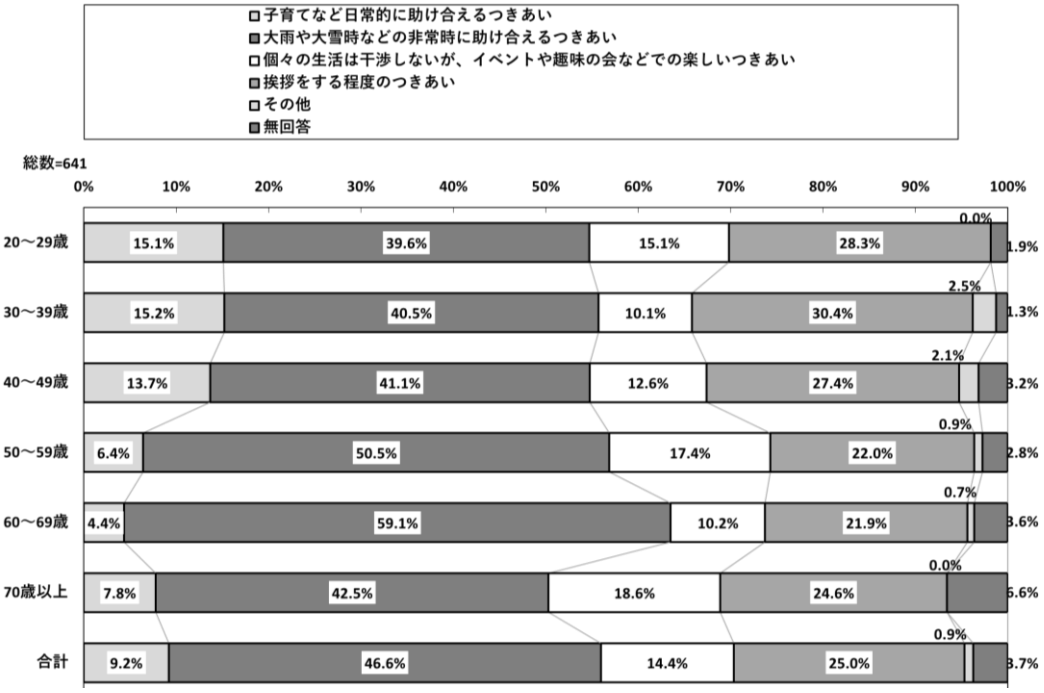
⑥ 防犯対策

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。



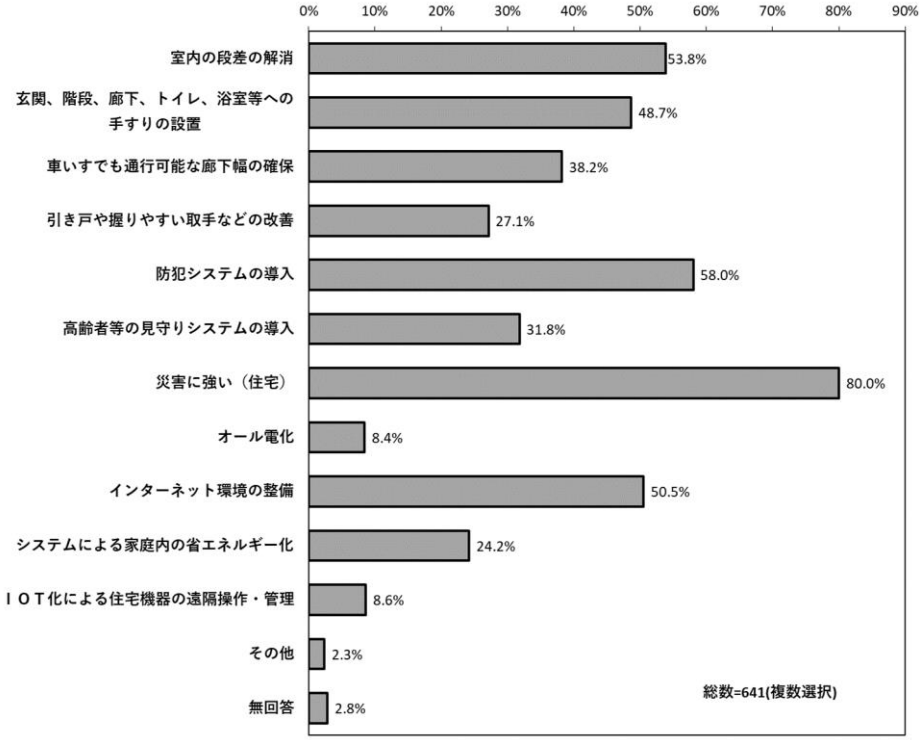
⑦ 地域での住まい方

「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

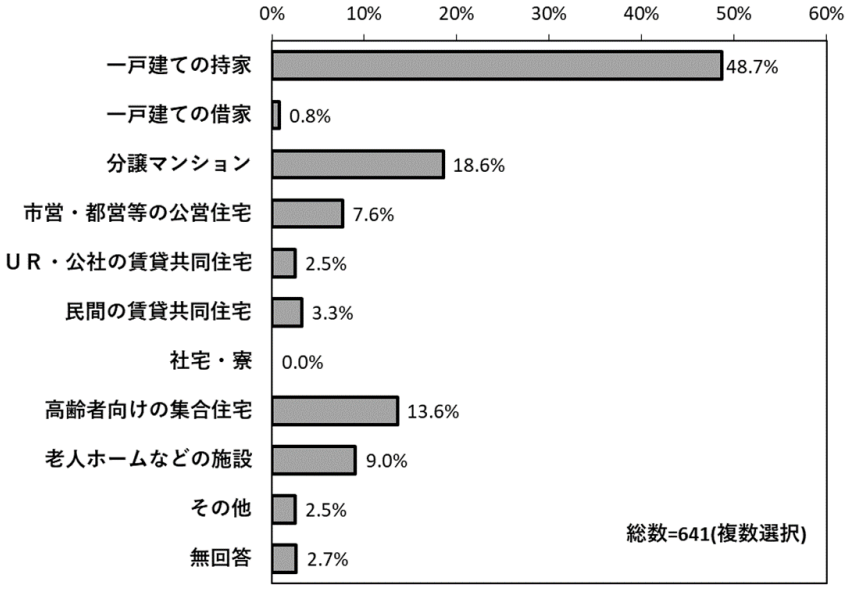
住まいづくりに必要なこととして、「災害に強い(住宅)」が 80.0%とひときわ多く選択されています。また、バリアフリーに関することの他、「防犯システムの導入」や「インターネット環境の整備」も 50%を超えた回答となっています。



⑨ 高齢期の住まい

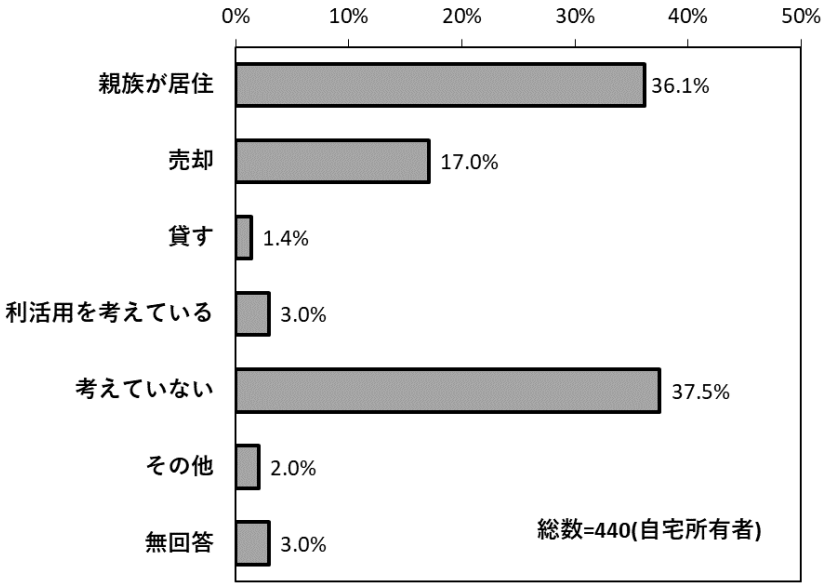
高齢期において希望する住まいは、「一戸建ての持家」が 48.7%、次いで、「分譲マンション」が 18.6%となっています。

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。



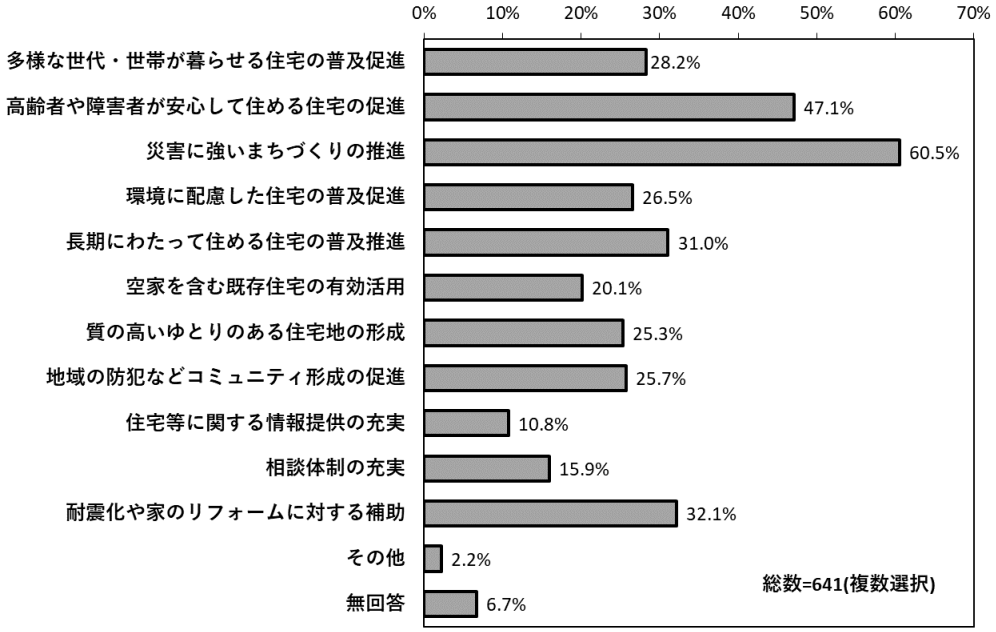
⑩ 現在住んでいる家を将来どうしますか

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、今後数年間は 114,000 人程度を維持できる見込みですが、その後は減少に転じ、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っており、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 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。市民アンケート調査結果からは、災害に対して高い関心を持たれている一方、各家庭での災害対策はあまりなされていないことがうかがえます。

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、脱炭素社会の実現に資するため、住宅・建築物への多摩産材などの木材利用や省エネルギーな住宅設備の普及、再生可能エネルギーの利用の推進などが求められます。水と緑に恵まれた現在の環境を次世代に継承するためにも、農地など市街地内の緑の保全が必要です。

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

住まいに係る悩みや求める暮らしは、一人一人異なりますので、それぞれに応じた相談体制の整備が求められます。

また、より良い住まいに資する新技術や住まいに係る補助制度等、求める情報を求める人に確実に届けるための工夫が必要です。

第３章　住宅施策の基本的な考え方

《 １ 基本理念 》

恵まれた自然 心ふれあう 住まいづくり

～　誰もが安心して暮らせる住まいの実現　～

少子超高齢社会が進行し、人口減少社会という社会構造の変化や、新型感染症の流行による仕事や住まいのありかたの変化、ＤＸの推進が住まいにもたらす変化、激甚化する自然災害の多発など、住まいを取りまく環境は、大きな変化の中にあります。

こうした変化のときだからこそ、安心して、心安らぎ、心ふれあう生活が求められます。

生活の基盤である住まい。水や緑を大切にし、その恩恵の中で、市民一人一人のライフスタイルが尊重され、実現できる住まいづくりを進めます。

《 ２ 基本目標・基本方針 》

基本目標１　居住ニーズに応じた住まいの確保

新たな日常に対応するとともに、高齢者、障害者、子育て世帯など、多様なライフスタイルに応じた住まいづくりを進めながら、住宅ストックの有効活用を図り、より暮らしやすいまちを作っていきます。

【 基本方針 】

１－１　「新たな日常」への対応

１－２　誰もが安心して暮らせる住居の確保

１－３　住宅ストックの形成・活用

基本目標２　安全で環境に配慮した住まいづくり

耐震化をはじめとする自然災害への備えとともに環境負荷の低減に努め、併せて防犯性の向上、ユニバーサルデザインなどを推進することにより、安全・安心で質の高い住まいづくりを促進します。

【 基本方針 】

２－１　災害に強い住まいづくり
２－２　安心な居住環境整備
２－３　環境に配慮した住環境整備

基本目標３　快適な生活環境の形成

生活利便性の高さと環境の穏やかさが調和し、自然を身近に感じながら、自分らしい快適な暮らしを送ることができる住環境の形成に努めます。

【 基本方針 】

３－１　日常生活空間の充実
３－２　心地よい住環境の形成

第４章　住宅施策の展開

《 １ 施策の体系 》

【 基本目標 】　【 基本方針 】　【 施　策 】

１ 居住ニーズに応じた住まいの確保

- 1-1 「新たな日常」への対応
  - 1-1-1 ＤＸの推進
  - 1-1-2 ワーク・ライフ・バランスの環境整備
- 1-2 誰もが安心して暮らせる住居の確保
  - 1-2-1 高齢者・障害者等への居住支援
  - 1-2-2 子育て世代への居住支援
  - 1-2-3 セーフティネット住宅の普及
- 1-3 住宅ストックの形成・活用
  - 1-3-1 良質な住宅ストックの形成
  - 1-3-2 良好な住宅ストックの活用

２ 安全で環境に配慮した住まいづくり

- 2-1 災害に強い住まいづくり
  - 2-1-1 建築物等の耐震化の促進
  - 2-1-2 災害に強い市街地整備
- 2-2 安心な居住環境整備
  - 2-2-1 防犯性の向上
  - 2-2-2 安全な道路の推進
  - 2-2-3 地域コミュニティの醸成
- 2-3 環境に配慮した住環境整備
  - 2-3-1 低炭素な暮らしの定着
  - 2-3-2 資源循環の推進

【 基本目標 】　　【 基本方針 】　　【 施　策 】

３　快適な生活環境の形成

- 3-1　日常生活空間の充実
  - 3-1-1　緑環境の確保
  - 3-1-2　子育て支援環境の充実
  - 3-1-3　生活利便性の向上
  - 3-1-4　余暇時間の充実
- 3-2　心地よい住環境の形成
  - 3-2-1　騒音・振動対策
  - 3-2-2　地域特性にあった市街地形成

《 ２ 施策の方向 》

基本目標１　居住ニーズに応じた住まいの確保

基本方針１－１　「新たな日常」への対応

◎ 施策 1-1-1　ＤＸの推進

民間事業者におけるＤＸの推進の動向を注視し、関係機関等と連携して通信環境を整えるとともに、各種手続のオンライン化等市民生活の利便性の向上を図ります。

また、高齢者等の生活の見守りにあたっては、IoT の活用等についての検討を行います。

◎ 施策 1-1-2　ワーク・ライフ・バランスの環境整備

新型コロナウィルスを契機とした新しい価値観に応じた住まいの実現に向け、市内での雇用の場やコワーキングスペースの確保を図ります。

基本方針１－２　誰もが安心して暮らせる居住の確保

◎ 施策 1-2-1　高齢者・障害者等への居住支援

高齢者や障害者など、誰もが住みなれた地域で生活を営むことができるよう、身近な相談窓口である「地域包括支援センター*」や「障害者相談支援センター*」の充実を図るとともに、住宅設備改修補助制度などニーズに応じた情報提供を図ります。

また、都営住宅の建替えにあたっては、シルバー住宅*の整備を求めていきます。

◎ 施策 1-2-2　子育て世帯への居住支援

若年世帯やひとり親世帯等に対しての優先入居制度や、子世帯と親世帯の同居や近居に係る優遇抽選など、都営住宅や公社住宅等における子育て支援制度について、情報提供を図ります。

◎ 施策 1-2-3　セーフティネット住宅の普及

低所得や高齢世帯、子育て世帯などを理由に入居を拒まれることがなく、誰でも生活の基盤である住宅を確保できるように、入居を拒まない住宅セーフティネット制度の周知・啓発に努めるとともに、不動産関係団体との連携を図っていきます。

基本方針１－３　住宅ストックの形成・活用

◎ 施策 1-3-1　良質な住宅ストックの形成

マンションの適正な維持管理を図るため、東京都や関係機関と連携して管理組合等に働きかけを行い、建物の老朽化による問題を未然に防止します。

また、長期優良住宅制度を活用し、長期に使用するための構造や設備を有した住宅の増加を促します。

地震などに対する強さや省エネルギー対策等の９分野の性能項目を等級や数値で表示する住宅性能表示制度について周知し、良質な住宅についての普及啓発を図ります。

また、住宅に係る相談会等について、情報提供を行います。

◎ 施策 1-3-2　良好な住宅ストックの活用

市内の空き家については、実態把握に努め、地域コミュニティの活性化等に資する利活用方策について検討します。

基本目標２　安全で環境に配慮した住まいづくり

基本方針２－１　災害に強い住まいづくり

◎ 施策 2-1-1　建築物等の耐震化の促進

「昭島市耐震改修促進計画」に基づき、建築物の耐震化を進め、木造戸建て住宅に関しては、補助制度を活用し、耐震診断・耐震改修等の促進を図ります。あわせて、耐震セミナー等により災害に対する意識啓発を行い、住宅の耐震化を促進します。

◎ 施策 2-1-2　災害に強い市街地整備

市内における災害の発生リスクの把握に努め、木造住宅密集地域等においては、地区計画*などを活用して、防災性の高い住環境整備に努めます。

防災情報を、より確実に収集・発信する方策について、デジタル化を含めて検討します。

また、雨水管の計画的な整備や昭島市宅地開発等指導要綱に基づく開発事業地内の雨水浸透処理等により、内水氾濫等が起きにくいまちづくりを図るとともに、災害に備え、備蓄倉庫や消防水利*を適正に配置します。

基本方針２－２　安心な居住環境整備

◎ 施策 2-2-1　防犯性の向上

街路灯のＬＥＤ化を推進し、夜間における視認性を高めるとともに、防犯カメラや市民ボランティア等による青色パトロールカーの巡回により、犯罪の抑制を図ります。

また、管理不全な空き家が生じないよう、所有者等に対して、適正管理を働きかけます。

◎ 施策 2-2-2　安全な道路の推進

都市計画道路の整備を計画的に進め、生活道路への車両の流入を抑制します。

また、道路の改修や植栽帯のあり方についての再検討等を行い、歩行者空間の確保を図り、人にやさしい道路づくりを進めます。

あわせて、通学路の危険個所の点検等を行い、状況に応じた交通安全施設の設置等により、交通事故の発生抑制を図ります。

◎ 施策 2-2-3　地域コミュニティの醸成

高齢者・障害者・子育て世帯や外国人など誰もが安心して暮らすことができるよう、自治会や商店会などと連携し、支え合う関係づくりを進め、災害時には、共助できる地域コミュニティの形成を図ります。

また、自治会やアダプト団体等の地域活動への補助や活動に必要な物資の提供などにより活動を支援するとともに、地域コミュニティの活動が有機的に連携できるよう、検討を行います。

基本方針２－３　環境に配慮した住環境整備

◎ 施策 2-3-1　低炭素な暮らしの定着

ＬＥＤ照明機器や太陽光発電システム等、省エネルギー・創エネルギー機器の設置に対する補助等により、環境負荷の軽減に資する機器の普及・啓発を図るとともに、次世代自動車の普及に向け、国や東京都と連携を図ってまいります。

また、環境学習講座や省エネ家計簿*等により、環境についての意識の醸成を図ってまいります。

◎ 施策 2-3-2　資源循環の推進

雨水貯留槽や雨水浸透施設の設置補助を行い、水資源の有効活用や地下水涵養を図ります。

また、リサイクル通信や電動生ごみ処理機及びコンポスト容器購入補助等により、資源循環についての意識啓発を図り、３Ｒ*活動を推進します。

基本目標３　快適な生活環境の形成

基本方針３－１　日常生活空間の充実

◎ 施策 3-1-1　緑環境の確保

立川崖線や用水路など市内に残る貴重な自然の保全に努めるとともに、都市における貴重な緑空間である農地について、生産緑地や特定生産緑地制度を活用し、保全を図ります。

都市計画諸制度を活用して公園や緑地を確保するとともに、昭島市宅地開発等指導要綱に基づき、一定規模以上の開発にあたっては、公園等の整備を求め、緑の充実を図ります。

また、保存樹木・樹林制度や花の応援事業などにより、花と緑にあふれるまちづくりを図ります。

◎ 施策 3-1-2　子育て支援環境の充実

保育需要の動向を踏まえ、計画的な既存保育施設の改修や地域型保育施設等の整備などにより、待機児童の解消を図ります。

また、親子で遊びながら、子育て仲間を広げ、子育てについての情報交換や相談ができる場となる子育てひろばの充実を図ります。

なお、学童保育や放課後子ども教室など、子どもが安全・安心に過ごせる居場所を提供します。

◎ 施策 3-1-3　生活利便性の向上

鉄道駅周辺に、商業をはじめ行政サービスや医療など都市機能の集約を進め、更なる拠点性の向上を図っていきます。

また、鉄道やバスなどの公共交通網について、交通事業者と協議を行い、交通不便地域の解消に努めます。

◎ 施策 3-1-4　余暇時間の充実

景観の良い道や歴史が感じられる道等と休憩スポットを組み合わせた歩行ネットワークの形成を図ります。

また、スポーツ・レクリエーションの場や文化活動が出来る施設等の更新や充実を図ります。

基本方針３－２　心地よい住環境の形成

◎ 施策 3-2-1　騒音・振動対策

米軍横田基地が隣接する市として、基地周辺整備対策に引き続き積極的に取り組むとともに、増加傾向にある航空機騒音や従来とは異なる飛行経路での訓練など、昨今、新たな負担が生じている状況を踏まえ、市独自の航空機測定調査を継続して行い、実態把握に努めます。

あわせて、基地運用上の安全対策はもとより、航空機騒音の負担軽減に向け、早朝・夜間の飛行制限遵守や市街地上空での飛行訓練の中止、住宅防音工事の適用範囲拡大等について、東京都及び基地周辺市町と緊密な連携を図り、引き続き関係機関に粘り強く要請していきます。

また、国道 16 号沿いの交通騒音等の抑制について、関係機関に働きかけます。

◎ 施策 3-2-2　地域特性にあった市街地形成

住まいにおける多摩地域の木材等の使用について、普及・啓発を図っていきます。

また、まちの歴史や自然環境など地域特性に応じたまちづくりを誘導するため、地区計画の導入等を検討します。

第５章　計画の実現に向けて

《 １ 推進体制 》

本計画の基本理念である「恵まれた自然　心ふれあう　住まいづくり」を実現するためには、市民・関連団体、事業者、行政の三者がそれぞれの役割のもと、連携・協力していくことが必要です。

また、庁内の関連部署による取組を有機的に連携するとともに、国や東京都との一層の相互連携を図りながら、計画の実現に向けた住宅施策を推進していきます。

（１）住まいづくりを担う各主体の役割

◎ 市民・関連団体の役割

暮らしやすい住まいづくりを実現していくためには、市民一人ひとりが住まいに関する意識を高め、住まいづくりに主体的に関わることが大切です。

また、近隣住民や地縁団体による地域での支え合い・助け合いにより孤立しない・させない環境を育むことや、住まいに関連する活動団体と連携する中で良好な住まいづくりの形成に寄与する取り組みが期待されます。

◎ 事業者の役割

事業者は、環境に配慮した、質の高い住まいの提供に努める必要があります。

また、市の住宅施策を理解し、社会状況や市民のニーズを捉え、専門性や技術力を活かした事業展開が期待されます。

◎ 市の役割

市は、誰もが安心して暮らせる住まいの実現に向け、総合的に施策を推進していきます。

また、各主体が連携して住まいづくりの取組が展開されるよう、情報提供や関係形成に向けた働きかけなど、先導的な役割を担っていきます。

（２）庁内関連部署間の密接な連携

住宅政策は、住宅だけではなく、住環境を含めた住まいづくりを考える必要があります。そのため、福祉、教育、防災、環境、都市基盤など、幅広い分野での連携が求められます。庁内関連部署間の情報共有により連携強化を図り、総合的な住宅施策を展開します。

（３）関係機関等との連携

国や東京都の住宅施策に係る動向を見据え、市における施策展開を検討していきます。

また、市民の負担軽減を図るため、補助金の確保に努めるとともに、更なる充実を求めていきます。

市民生活と密接に関係する警察、消防、保健所等との連携を図り、安全・安心な暮らしの実現に努めます。

《 ２ 成果指標 》

本計画を推進するにあたり、基本目標に対して、以下のとおり成果指標を設定します。

基本目標１　居住ニーズに応じた住まいの確保

項目	現状	⇒	目標
マンション管理状況届出書の提出状況 マンションの適正な維持管理を図るため、マンション管理状況届出書の提出を求めます。	94.9% （令和２年度）	⇒	100% （令和６年度）

基本目標２　安全で環境に配慮した住まいづくり

項目	現状	⇒	目標
住宅の耐震化率 震災に対する安全性の向上を図るため、耐震性を有していない住宅の耐震化を促進します。	72.9% （平成30年） 【昭島市耐震改修促進計画】	⇒	概ね解消 （令和７年）
空き家率 周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、利活用を含め、空き家の発生抑制を図ります。 ※空き家率＝現地調査による戸建て住宅の空き家件数÷住宅・土地統計調査の住宅総数	0.29% （平成29年度）	⇒	現状維持 （令和13年度）

基本目標３　快適な生活環境の形成

項目	現状	⇒	目標
都市計画公園開設面積 緑の充実を図るため、未開設の都市計画公園の開設を計画的に進めていきます。	83.43ha （令和２年度）	⇒	95.84ha （令和13年度）
保育園等の定員 子育て家庭が安心して子育てできるよう、保育所等の整備を行い、定員の拡充を図ります。	3,002人 （令和２年度） 【昭島市子ども・子育て支援事業計画】	⇒	3,139人 （令和６年度）