

武蔵村山市第三次住宅マスタープラン (平成29年度～平成38年度)



平成29年3月

武 蔵 村 山 市

武蔵村山市第三次住宅マスタープランの策定に当たって

本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来を目前に控え、国民の「豊かな住生活」を実現するため、平成18年6月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法は、住宅の“量”の確保から国民の住生活全般の“質”の向上へと、新たな住宅政策への転換を図る道筋を示しています。



国においては、住生活基本法に掲げた基本理念や基本的施策を具体化するため、「住生活基本計画（全国計画）」をおおむね5年ごとに策定しており、平成28年3月に策定した「住生活基本計画（全国計画）」では、「居住者からの視点」「住宅ストックからの視点」「産業・地域からの視点」に基づき8つの目標を設定し、住宅施策を総合的かつ計画的に推進することとしています。

また、東京都においても、住生活基本法に基づく住生活基本計画（都道府県計画）としての性格を持つ「東京都住宅マスタープラン」を策定し、安全で豊かな潤いのある住生活を実現するために各種取組を展開しています。

本市においては、平成19年8月に第二次となる「武蔵村山市住宅マスタープラン」を策定し、これまで「やすらぎ・住みよさのまちづくり」を目指し、各種住宅課題への支援、まちづくりと福祉とを連動させた市街地の整備、公営住宅の供給など、幅広く住宅施策を展開してまいりました。

他方、少子高齢化の急速な進行に伴い、市民の住宅ニーズが多様化し、全国的に空き家の問題が顕在化する中で、現行の住宅マスタープランが平成28年度をもって計画期間の満了を迎えることから、国や東京都と歩調を合わせて、新たな住宅施策を展開していくことが求められています。

そこで、このたび、「誰もが住みやすい ふれあいのまち むさしむらやま」を実現するため、本市における新たな住宅施策の指針として「武蔵村山市第三次住宅マスタープラン」を策定し、今後10年間の住宅に関する基本的な方針を提示するものです。

市では、市民の皆様が将来にわたって安心して住み続けられるよう、この住宅マスタープランに基づき、市民の皆様、そして関係機関や事業者の方々とともに各種施策に取り組んでまいりますので、御理解、御協力をお願い申し上げます。

平成29年3月

武蔵村山市長

藤野 勝

目 次

第1章 計画の目的及び位置付け	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の目的	1
1-3 計画の変遷と位置付け	2
1-4 上位計画の整理	2
1-5 計画の期間	5
第2章 武蔵村山市の現状	6
2-1 武蔵村山市の概要	6
2-2 人口及び世帯	7
2-3 産業及び就業者	14
2-4 土地利用	16
2-5 住宅	19
2-6 住環境	28
2-7 居留意向	33
2-8 住宅対策についての課題	38
第3章 住宅施策	40
3-1 基本理念	40
3-2 将来像	41
3-3 目標	42
3-4 目標達成に向けた具体的施策	43
第4章 住宅市街地の整備計画	51
4-1 住宅市街地の全体計画	51
4-2 重点供給地域	54
4-3 地域別住宅市街地の整備	55
4-4 地域別構想	56
第5章 計画の実現に向けて	66
5-1 推進体制の充実	66
5-2 他機関との連携の強化	66
5-3 市民との連携の強化	67

資料編

参考－１	住宅・住環境への補助・助成等	71
1	東京都	71
2	武蔵村山市	71
参考－２	住生活基本法	74
参考－３	住宅に関する指標	80
1	住宅性能水準	80
2	居住環境水準	83
3	誘導居住面積水準	86
4	最低居住面積水準	87
5	公営住宅の供給の目標量の設定の考え方	88
参考－４	東京都住宅基本条例	89
参考－５	東京都住宅マスタープラン（概要）	95
参考－６	用語の解説	96
参考－７	武蔵村山市第三次住宅マスタープラン策定検討委員会	102
1	策定検討委員会設置要綱	102
2	策定検討委員会における開催等経過	104
3	策定検討委員会委員名簿	104

第1章 計画の目的及び位置付け

1-1 計画策定の背景

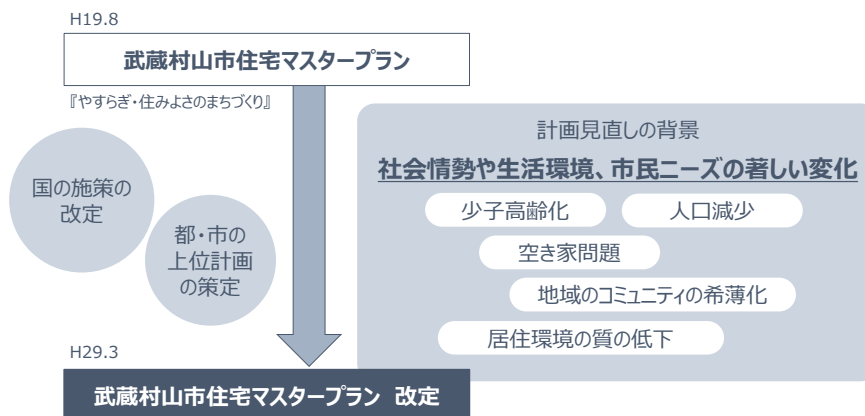
住宅マスタープランとは、国民の住生活の安定の確保、品質の向上に関する施策を計画的かつ総合的に推進するための住生活に関する基本計画です。

本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の『豊かな住生活』を実現するため、平成18年6月に「住生活基本法」が制定されました。同年9月には、同法に基づく10年間の基本的な計画として、「住生活基本計画」が策定されました。

住生活基本計画の前身となる「住宅建設五箇年計画」では、5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置付けていましたが、今後日本の人口及び世帯が減少傾向となり、一方で住宅ストックは充足している状況で、住宅政策を転換する必要が生じたため、住生活基本法に基づき、国が住宅の長寿命化と既存住宅市場の活性化を促進することとなりました。

それを受けて、東京都においては「東京都住宅マスタープラン」が策定され、住宅施策の目標と施策展開が示されました。本市においても平成7年に策定した「武蔵村山市地域高齢者住宅計画」と、平成8年に策定した「武蔵村山市住宅マスタープラン」の2つの計画の見直しと統合を図り、平成19年に第二次の「武蔵村山市住宅マスタープラン」を策定し、施策を推進してきました。

このような中で昨年度、本計画の上位計画である「武蔵村山市第四次長期総合計画 後期基本計画」や「武蔵村山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等が策定され、また少子高齢化や安全・安心をはじめとした多様化するニーズへの対応が求められてきたことを受け、国の「住生活基本計画」が改定されました。これによって、上位計画との整合を図りながら、本市の住宅マスタープランの内容の見直しを図り、より現在の社会情勢や市民の実情に合った課題解決をすべく、計画を改定することとなりました。



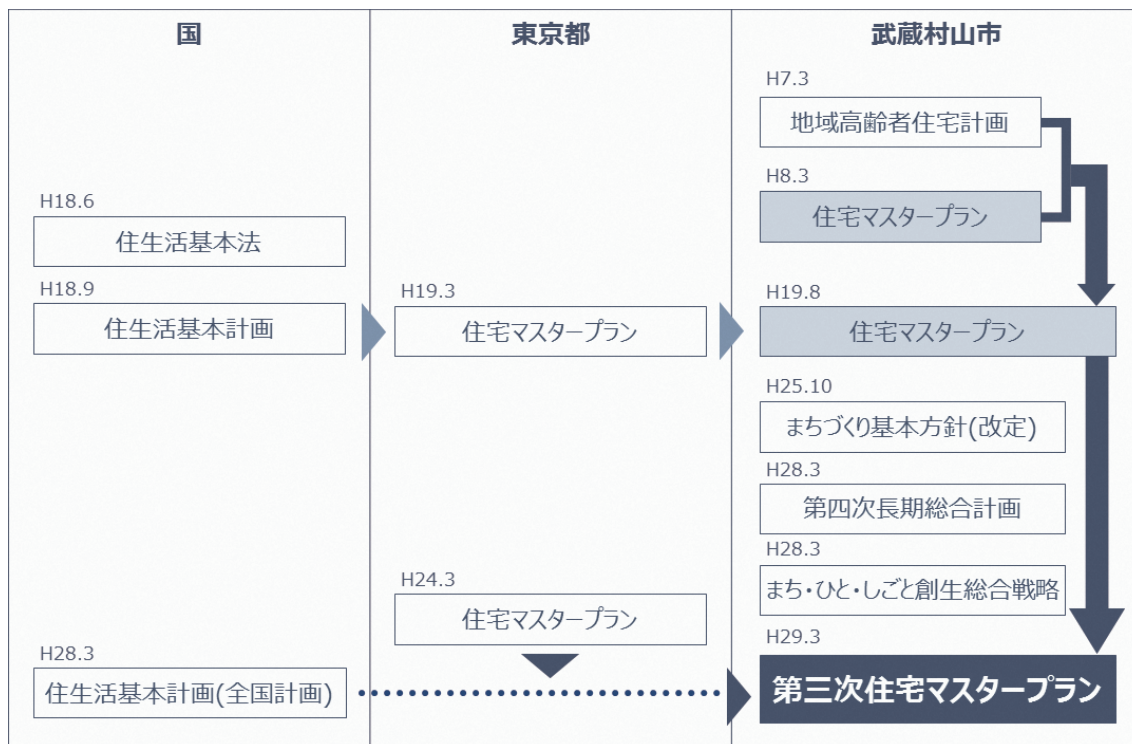
住宅マスタープラン改定の背景

1-2 計画の目的

本計画は、市民が生活の豊かさを実感できる良好な住宅及び住環境整備の実現のため、本市の特性を生かしながら、まちづくりや福祉に配慮しつつ、住宅施策を計画的・総合的かつ体系的に取り組んでいくことを目的としています。

1-3 計画の変遷と位置付け

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）」、本市の「まちづくり基本方針」、「第四次長期総合計画」、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の上位計画を踏まえた上で、従前の住宅マスタープランの内容を改定しつつ、今後の本市の住宅に関する基本的な考え方と展開について示すものです。



計画の変遷と位置付け

1-4 上位計画の整理

国と東京都、本市における上位計画の概要は以下のとおりです。

(1) 国の施策

住生活基本計画（全国計画）／平成 28 年 3 月

概要 平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の『豊かな住生活』を実現するため、住生活基本法が制定され、同年 9 月には、「住生活基本計画」が策定されました。その後、本格的な少子高齢化と人口減少などの社会情勢の著しい変化により、平成 28 年 3 月に「住生活基本計画」が改定されました。

基本方針

- 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- 今後 10 年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- 3つの視点から 8つの目標を設定

目標	<p>①居住者からの視点</p> <p>目標 1) 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>目標 2) 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>目標 3) 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>②住宅ストックからの視点</p> <p>目標 4) 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>目標 5) 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>目標 6) 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>③産業・地域からの視点</p> <p>目標 7) 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>目標 8) 住宅地の魅力の維持・向上</p>
----	--

(2) 東京都の施策

2011-2020 東京都住宅マスタープラン／平成 24 年 3 月

概要	<p>東京都住宅基本条例第 17 条に基づいて策定するものであり、同条例に定める住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、まちづくり、福祉、環境、雇用など関連する各政策分野との連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画です。</p> <p>まちづくりに取り組む各種団体に向けて協力と協働を求めるメッセージとなるものであり、さらに市区町村が地域の特性に応じた住宅マスタープランを策定する際の指針となるものです。</p>
目標と施策	<p>目標 1) 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成 災害に強い住宅・住宅市街地、エネルギー自立型で低炭素な住宅・住宅市街地、良好な住環境に配慮したまちづくり</p> <p>目標 2) 地域における生活サービスとの連携 高齢者の居住の安心の確保、子育て世帯の居住への支援</p> <p>目標 3) マンションの管理適正化・再生 マンション管理の適正化、マンション再生の誘導</p> <p>目標 4) 公共住宅ストックの有効活用 公共住宅ストックの有効活用</p> <p>目標 5) 郊外住宅市街地等の活性化 郊外住宅市街地等の活性化</p> <p>目標 6) 既存住宅活用の推進 既存住宅活用の推進</p> <p>目標 7) 市場におけるルールづくり 住宅取引におけるルールづくり、賃貸住宅の魅力の向上</p> <p>目標 8) 良質な住宅を供給する市場の整備 住宅市場の誘導、空き家の流動化</p> <p>目標 9) 支援を必要とする世帯の居住の安定確保 公共住宅でのセーフティネット機能の強化、多様な主体・分野との連携によるセーフティネット</p> <p>目標 10) 地震災害からの復興 地震災害からの復興</p>
計画期間	平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間

(3) 武蔵村山市の施策

武蔵村山市第四次長期総合計画 後期基本計画（平成 28 年度～平成 32 年度）／平成 28 年 3 月

概要 平成 23 年 3 月に第四次長期総合計画 前期基本計画を策定し、将来像の実現に向けて、計画的なまちづくりを推進してきましたが、社会潮流の変化や複雑化・多様化する行政需要に的確に対応し、市民との協働によるまちづくりを推進するため、前期基本計画に続き、基本構想の目標年度である平成 32 年度までの行政運営の目標や基本的な方針、主要施策等を明らかにしています。第四次長期総合計画は、基本構想・基本計画・実施計画の 3 つから構成されています。

まちづくりの理念 1 地域が一体になって人を育み、守る、思いやりのあるまちづくり
2 恵まれた自然環境と都市近郊の利便性が感じられる、快適で暮らしやすいまちづくり
3 自然や文化、産業を生かし、地域の特性を生かした個性あるまちづくり
4 市民、事業者と市が協働し、みんなで考え、行動するまちづくり

将来都市像 『人と緑が織りなす 夢ひろがる やさしいまち むさしむらやま』

住生活に関する施策

- 高年齢者福祉
高齢化の進展を踏まえ、在宅サービスや施設サービスの充実を図るとともに、元気な高齢者が生きがいを持って生活が続けられるよう、介護予防などを推進するほか、様々な形での社会参加の機会を充実します。
- 子ども・子育て支援
保育所入所待機児童の解消に努めるほか、増加する核家族や共働き家庭、ひとり親家庭への支援として、保育機能や各種相談機能を充実するとともに、子育て中の家庭に対して、地域ぐるみで支援を行う環境づくりを推進します。
- モノレール・地域交通
多摩都市モノレールの市内延伸の早期実現に向けて近隣自治体や市民と連携した促進活動を展開します。
- 道路
交通渋滞を緩和し、安全で快適な歩行者空間を確保するため、幹線道路の整備を促進するとともに、身近な生活道路の充実により、歩行者、自転車、自動車が安全に通行できる道路ネットワークの強化を図ります。
- 住宅・宅地
住宅・宅地については、自然環境に配慮し、地域の特性を生かした災害に強い良好な住環境の整備を推進するとともに、高齢者、障害のある人の住まいの確保に努めます。

計画期間 平成 28 年度から平成 32 年度までの 5 年間

武蔵村山市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年度～平成 31 年度）／平成 28 年 3 月

概要 平成 26 年 11 月、国では少子高齢化の急速な進行に的確に対応し、人口の減少を抑制するとともに、それぞれの地域で住みよい環境を確保し、将来にわたって活力ある日本社会を維持するため、「まち・ひと・しごと創生法」が制定されました。翌 12 月には、国全体の人口の現状と将来展望を示す「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」、そしてそのビジョンの実現に向けた 5 か年の政府の施策を示す「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が閣議決定されています。
それらを踏まえ、本市では人口の減少を抑制し、少子化に歯止めをかけるための取組みを進め、地方創生を目指します。

目標 次の 3 つの視点に基づき、3 つの基本目標を掲げています。
視点 1) 本市への来訪者の増加を図る
視点 2) 年少人口及び将来的な生産年齢人口の増加を図る
視点 3) 住み続けたいと思うまちづくりを進める
基本目標 1) まちの魅力を向上させ、新たなひとの流れをつくる
基本目標 2) 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる

基本目標3) 時代にあった地域をつくり、安心なくらしを守るとともに、地域と地域を連携する

住生活に関する施策	<p>○子育て、子育てと子ども家庭の支援 子育て家庭の個別ニーズを把握し、保護者が子育て支援事業の中から最適なものを選択し、円滑に利用できるよう支援を行う保育コンシェルジュ事業を実施します。 子育て世代支援を行う、地域における包括的な支援センターを整備します。</p> <p>○生活利便性の高いまちづくり 市民の交通利便性向上のため、多摩都市モノレールの延伸の早期事業化を促進します。</p> <p>○住み続けられるまちづくり 高齢者が在宅で安心して生活を継続していくため、ボランティアなど地域の資源を活用し、高齢者の在宅生活を適切に支援する仕組みの構築を検討します。</p>
-----------	--

計画期間 平成27年度から平成31年度までの5年間

武蔵村山市まちづくり基本方針（改定）／平成25年10月

概要 まちづくりを進めるに当たっての基本的な方針として、平成16年3月に「武蔵村山市まちづくり基本方針（武蔵村山市都市計画マスタープラン）」を策定し、策定から9年経過した平成25年、社会情勢の変化とまちづくりの進展を踏まえて、まちづくりの将来ビジョンをより明確にするとともに、まちづくりの更なる推進を図るため、その改定を行いました。本市のまちづくりに関する全体構想と、地域別構想、実現化に向けた方策などを示しています。

目標 『活力とみどりにあふれ 誰もがいきいき暮らすまち 武蔵村山』
狭山丘陵に代表される豊かな自然環境と共存しながら、活力に満ち、誰もが住みやすく自分らしくいきいきと生活できるまちを目指します。

分野別方針	<p>1 便利で快適なみち・あしづくり まちの骨格となる道路づくり、地域の生活を支える道路づくり、歩きやすい歩道づくり、モノレールなど公共交通機関の充実</p> <p>2 うるおいあるまちづくり 身近な自然環境の保全と活用、水とみどりを生かしたネットワークづくり、まちのうるおいとなる農地の保全と活用、コミュニティを育む場となる公園づくり、環境と共生した河川の整備と維持・管理</p> <p>3 安全・安心のまちづくり 災害に強い市街地づくり、安全性を支える都市基盤づくり、災害に備えた対策と体制づくり、防犯に配慮したまちづくり</p> <p>4 やすらぎ・住みよさのまちづくり 市街地の特性に応じた住環境の形成、環境に配慮したまちづくり、生涯学習環境の充実、美しいまちなみへの誘導</p> <p>5 にぎわい・活力のまちづくり 商業・農業・工業の振興、日産自動車村山工場跡地の利用、中心市街地の形成、観光の振興とレクリエーションの充実、個性あるまちづくりへの支援</p> <p>6 やさしさ・ふれあいのまちづくり 人にやさしいバリアフリーの推進、高齢社会等に配慮した施設の整備、福祉のこころを育てるまちづくり</p>
-------	---

目標年次 平成35年

1-5 計画の期間

本計画の計画期間は、平成29年度を改定の初年度として、平成38年度までの10年間とします。

第2章 武蔵村山市の現状

2-1 武蔵村山市の概要

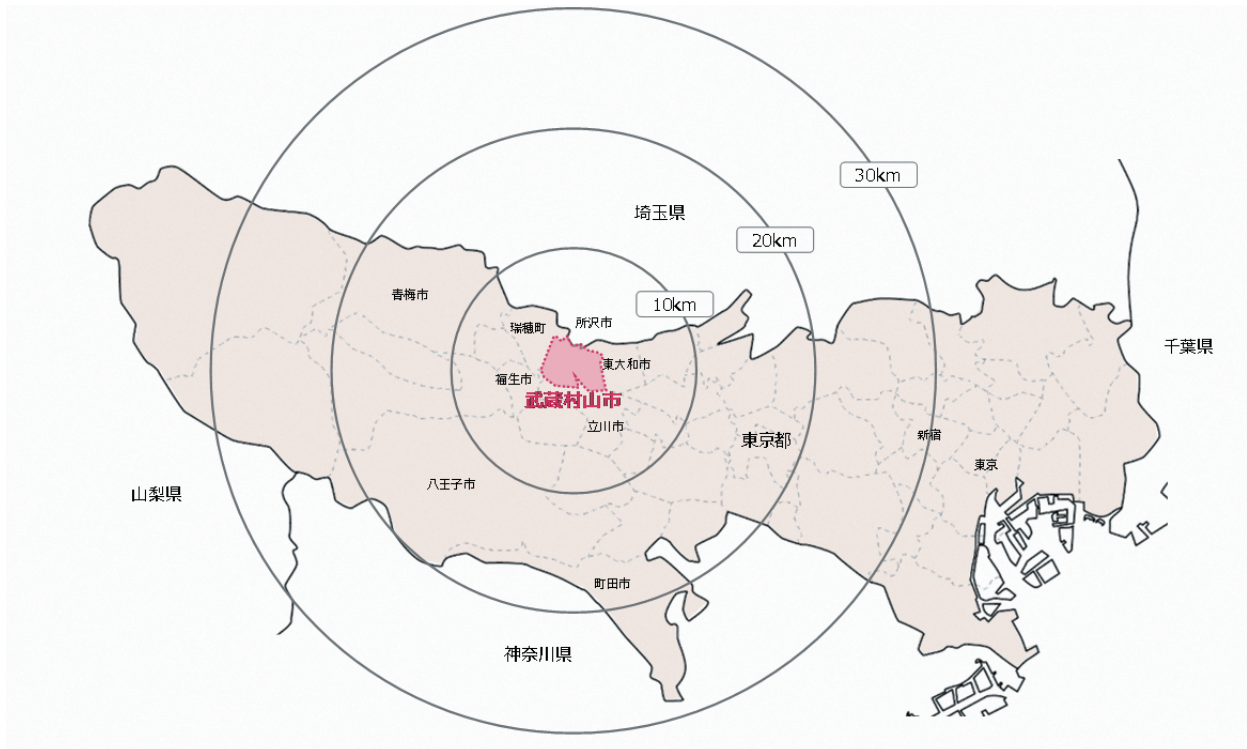
本市は、新宿副都心から約30キロメートル西側にあり、東京都のほぼ中央北部に位置しています。周囲は、立川市、東大和市、福生市、瑞穂町及び埼玉県所沢市と接しており、市北部地域に連なるみどり豊かな自然に恵まれた狭山丘陵を背景に、北から南へ向かって一部穏やかな傾斜地となっていますが、おおむね平坦地で、標高は100メートルから120メートルとなっています。

また、本市は約15.32平方キロメートル（南北4.65キロメートル、東西5.20キロメートル）の面積があり、遊歩道や親水緑地広場が整備されている残堀川や空堀川が流れており、住宅街の中にも自然を多く残しています。

本市に人々が住み始めたのは、今から1万数千年前といわれています。狭山丘陵の南麓には、吉祥山遺跡をはじめとする多くの遺跡があり、人々が使用していた石器や土器、さらには住居跡も発見されています。また、この辺り一帯は村山郷と呼ばれ、狭山丘陵は多くの山々が群れているように見えることから、「群れ山（むれやま）」がなまり、「村山」となったともいわれています。

江戸時代には中藤村、横田村、三ツ木村、岸村の4村が成立し、以後、幾多の変遷を経て、大正6年4月1日に各村は合併し、村山村になりました。昭和29年11月3日には町制が施行され、さらに昭和45年11月3日には市制が施行されました。

市制が施行された当時は4万人ほどの人口でしたが、市街地の開発などにより人口は増加し、平成28年9月1日時点の人口は72,194人、30,828世帯となっています。



位置図

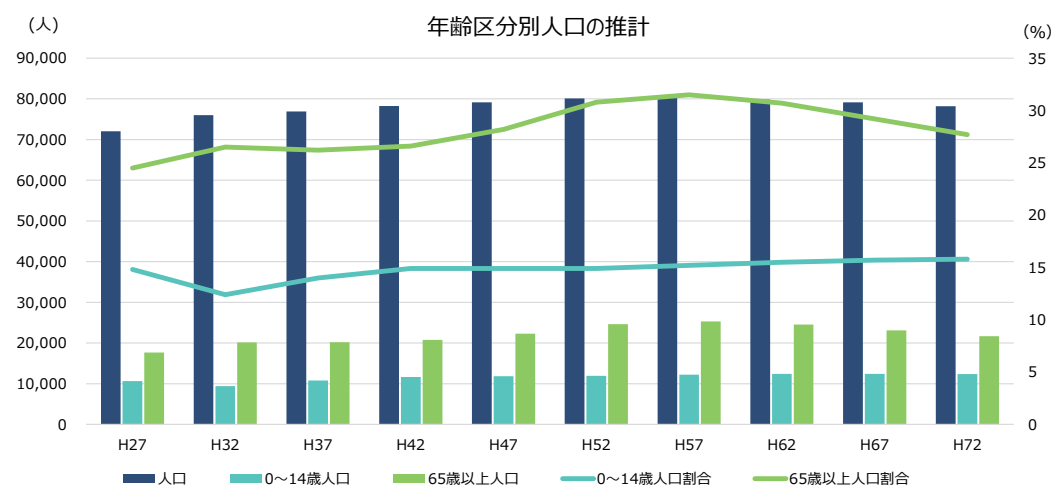
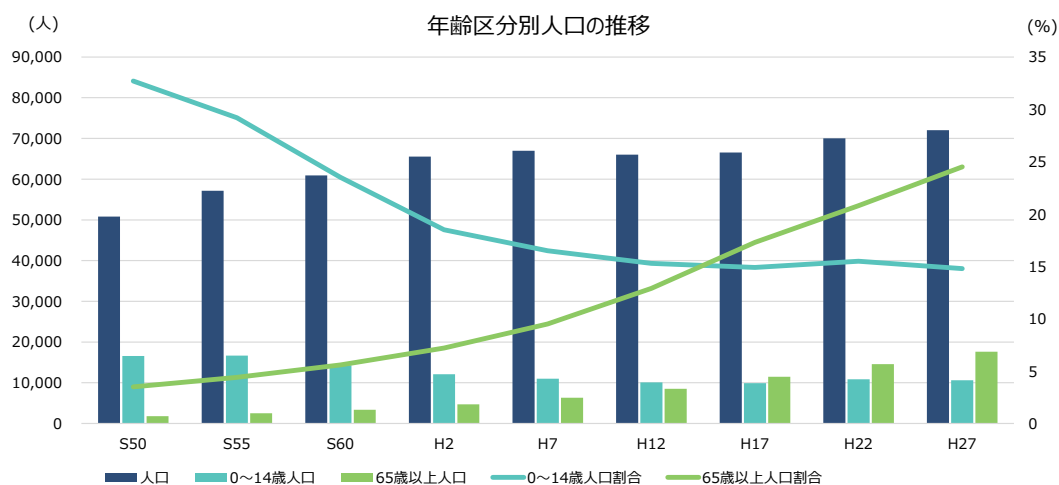
2-2 人口及び世帯

本市の人口及び世帯の状況と、今後の推計は以下のとおりです。

(1) 人口の推移と将来人口の推計

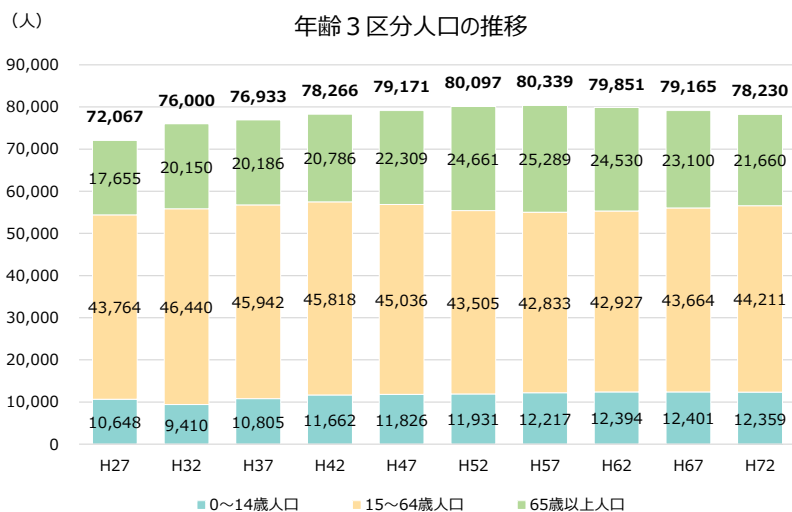
これまでの年齢区分別人口の推移を見ると、昭和50年から平成7年までは人口が増加し、平成12年には一度減少しますが、平成17年以降は再び増加しています。0～14歳の年少人口は減少傾向、65歳以上の高齢人口は増加傾向にあり、また平成17年には高齢人口が年少人口を上回り、少子高齢化の進展が見られます。

本市では、「武蔵村山市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成28年3月）」において、人口の将来展望を行いました。その結果を示したのが年齢区分別人口の推計グラフです。平成57年までは人口は増加し続け、約8万人をピークとして、その後緩やかに減少し、平成72年には約78,000人となります。年少人口・生産年齢人口（15～64歳）も緩やかに増加し、それに伴って高齢化率も一度は30%を超えますが、その後緩やかに減少します。



(出典) 平成22年以前は国勢調査（各年10月1日時点）
 平成27-32年は「平成28年度以降に策定する計画等の推計人口等について（通知）」
 平成37年以降は「武蔵村山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」

年少人口、生産年齢人口、高齢人口の年齢層ごとに3区分した人口の推移を示します。

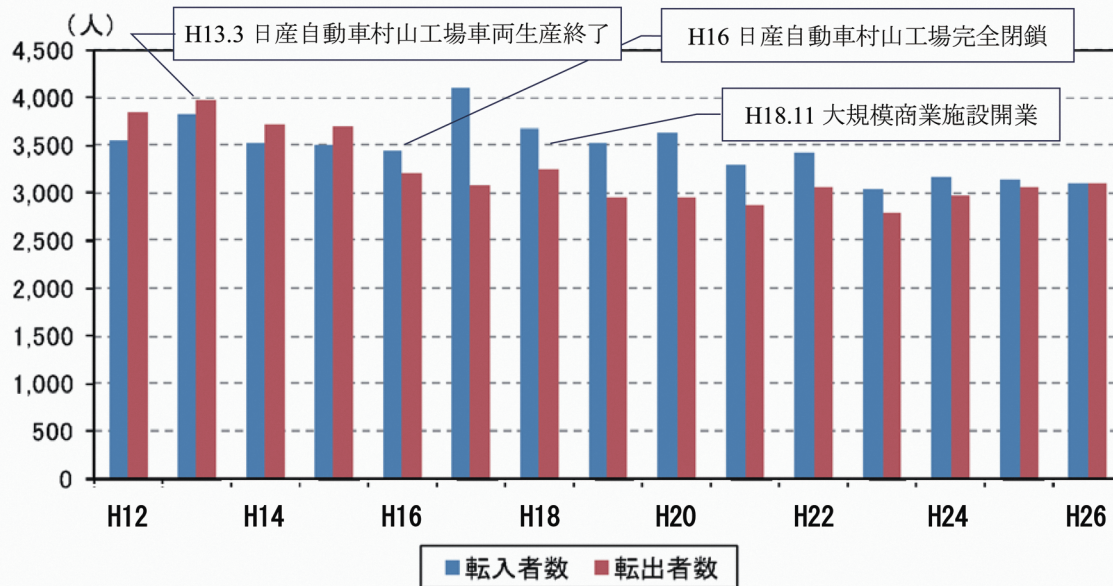


(出典) 平成 27-32 年は「平成 28 年度以降に策定する計画等の推計人口等について (通知)」
平成 37 年以降は「武蔵村山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」

(2) 転入・転出者の推移

次に、本市への転入者及び本市からの転出者の推移を見ると、平成 15 年まで転入者より転出者の方が多く見られましたが、平成 16 年から転入者が転出者の数を大きく上回っています。その背景には、日産自動車村山工場の閉鎖や大規模商業施設の開業などが考えられます。その後、しばらく転入者が多く見られましたが、平成 26 年には転入者と転出者がほぼ同数になっています。

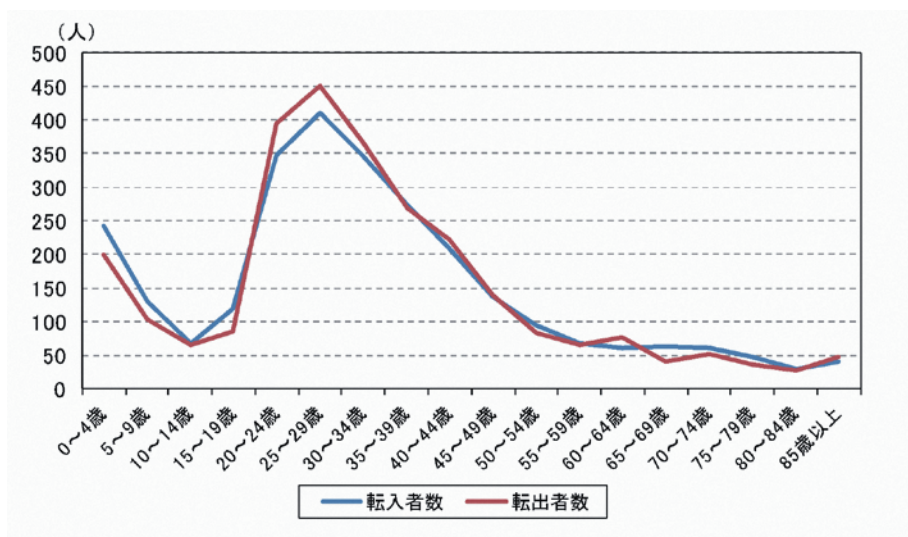
転入者・転出者数の推移 (平成 12~26 年)



(出典) 武蔵村山市 まち・ひと・しごと創生総合戦略

次に、年齢を5歳ごとに分けた階級ごとの転入者と転出者の数を見ると、転入者と転出者はともに25～29歳の数が最も多く、次いで20～24歳と、20代の転入者及び転出者が多いことがわかります。高齢人口に着目すると、転入者及び転出者どちらも100人に満たず、20代と比較すると転入又は転出する人が1割程度となっています。

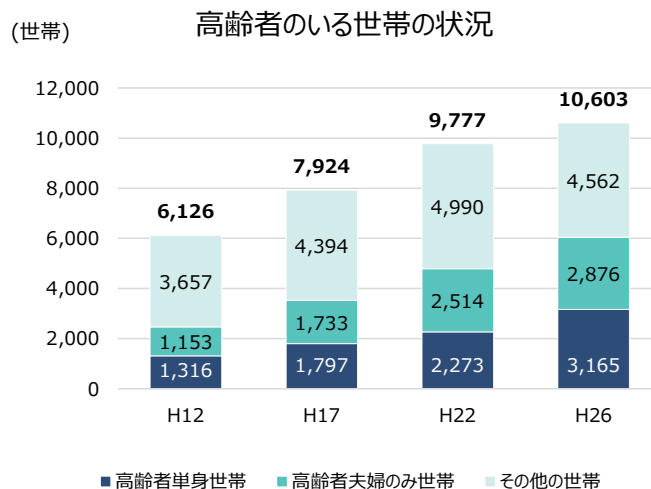
年齢5歳階級別転入者数・転出者数の状況



(出典) 武蔵村山市 まち・ひと・しごと創生総合戦略 (平成26年時点)

(3) 高齢者のいる世帯の状況

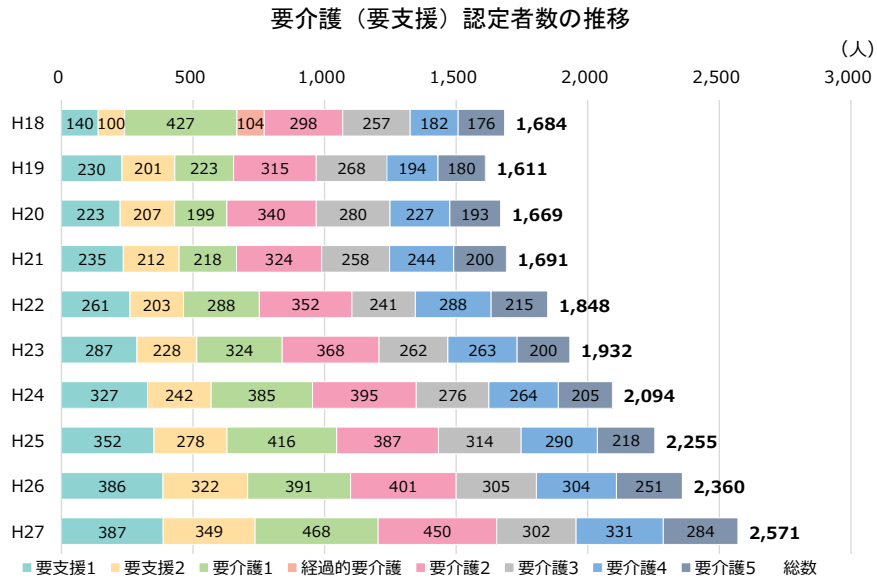
本市における高齢者のいる世帯の状況を見ると、平成26年時点における本市の総世帯数 約3万世帯に対し、65歳以上の高齢者がいる世帯は約1万600世帯で、3分の1以上を占めています。平成12年時点での約6,100世帯から約4,500世帯増加しており、高齢者のいる世帯のうち、6割を超える世帯が高齢者の一人暮らし又は高齢者のみの世帯となっています。



(出典) 武蔵村山市 第三次高齢者福祉計画・第六期介護保険事業計画、国勢調査(施設等の世帯を除く)(各年10月1日時点)、平成26年は住民基本台帳人口(平成26年1月1日時点)
※その他の世帯は、高齢者のいる世帯のうち、高齢者単身・高齢者夫妻のみ以外の世帯

(4) 要介護（要支援）認定者数の推移

平成 27 年での要介護（1～5）認定者は 1,835 人、要支援（1,2）認定者は 736 人で、合計 2,571 人となっており、平成 18 年以降、800 人以上増加しています。



(出典) 武蔵村山市 第四次長期総合計画 後期基本計画 (各年 10 月 31 日時点)

(5) 障害者数の推移

本市における身体障害者手帳の所持者は、平成 27 年度で 2,364 人となっており、肢体不自由が最も多く 54.0%を占めています。

障害者（児）数の推移（障害者手帳所持者数）

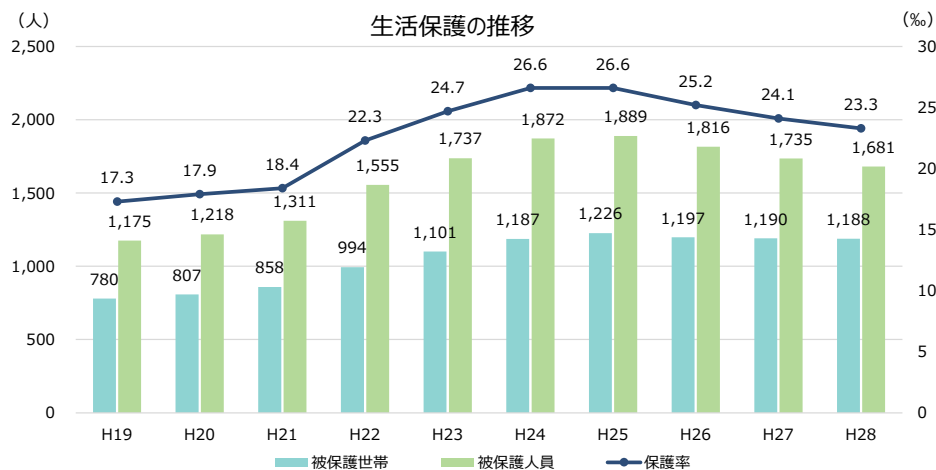
(単位：人)

年度	身体障害者 合計	視覚 障害	聴覚等 障害	音声等 障害	肢体 不自由	内部 障害	知的障害者 (手帳所持者) 合計	精神障害者 (手帳所持 者) 合計
平成 23 年度	2,536	155	209	29	1,434	709	549	459
平成 24 年度	2,449	151	219	27	1,376	676	500	536
平成 25 年度	2,544	160	225	33	1,418	708	582	532
平成 26 年度	2,525	155	239	35	1,380	716	559	519
平成 27 年度	2,364	143	224	26	1,278	693	575	543

(出典) 障害福祉課資料 (各年度 3 月 31 日時点)

(6) 生活保護受給者数の推移

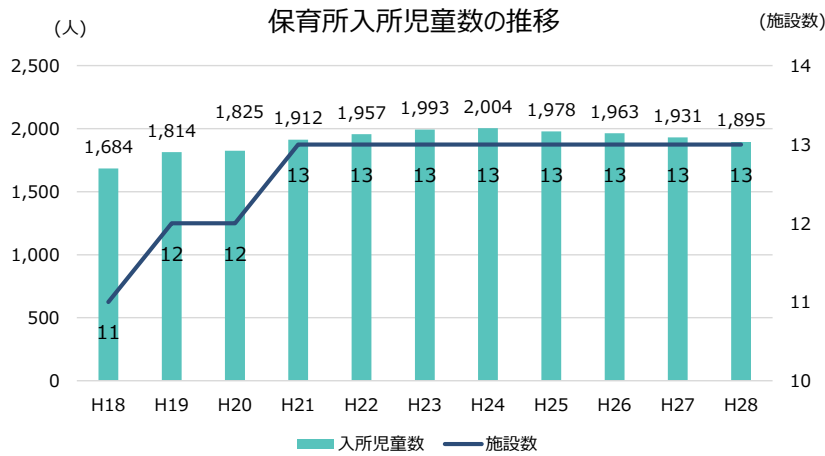
本市における生活保護の状況は、平成 20 年に起きた世界金融危機以降増加傾向を示し、平成 25 年の 1,226 世帯、1,889 人をピークに減少傾向へと転じていますが、依然として高止まりの傾向が見られます。



(出典) 武蔵村山市 第四次長期総合計画 後期基本計画 (各年 1 月 1 日時点)

(7) 児童・園児数の推移

本市には13園の保育所があり、入所児童数は平成24年の2,004人をピークに、わずかに減少傾向となっています。



(出典) 武蔵村山市 第四次長期総合計画 後期基本計画、子ども育成課資料 (各年4月1日時点)

また、保育所待機児童数は、平成23年には72人でしたが、平成25年に56人、平成28年に11人と減少傾向となっています。

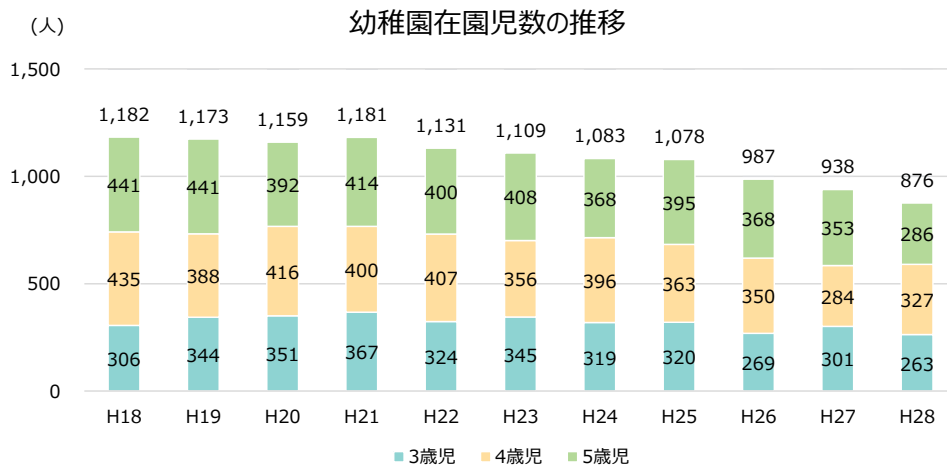
幼稚園在園児数は、平成18年の1,182人と比較して平成28年では306人減少し、876人となっています。

保育所待機児童数の推移

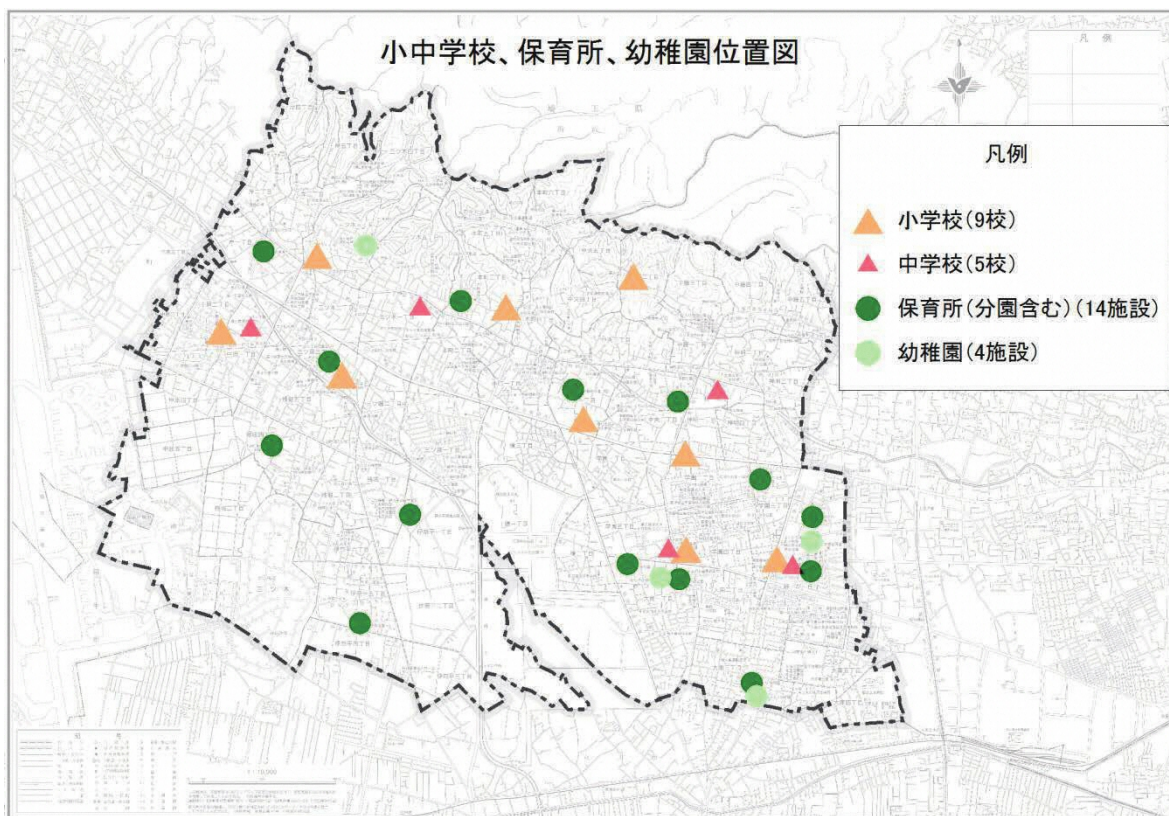
(単位：人)

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
入所待機児童数 (旧定義)	72	64	56	30	22	11

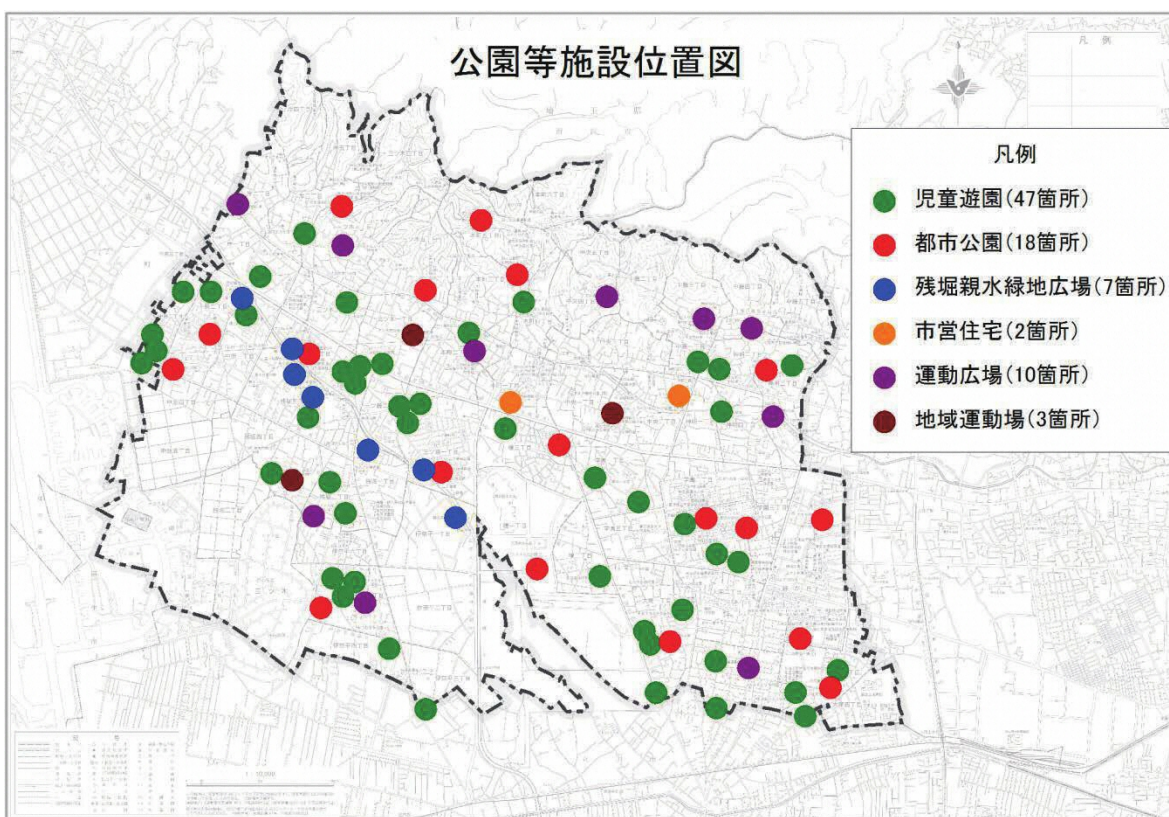
(出典) 武蔵村山市 第四次長期総合計画 後期基本計画、子ども育成課資料 (各年4月1日時点)
 ※入所待機児童 (旧定義) 定員不足などにより、希望の保育所に入所できない児童の人数



(出典) 武蔵村山市 第四次長期総合計画 後期基本計画、子育て支援課資料 (各年度5月1日時点)



(出典) 都市計画課資料



(出典) 都市計画課資料

2-3 産業及び就業者

(1) 産業の動き

本市の農業は、東京という大都市近郊における「都市農業」としての性格を持ち、単に都市への生鮮食料品のみならず、緑豊かな環境の保全や防災のための空間としても大きな役割を担っています。市内には、残堀・中原地区に多摩開墾と呼ばれる広大な市街化調整区域内に農地約 55ヘクタールがあり、優良農地として保全されていますが、生産基盤の整備は不十分な状況にあります。

生産緑地地区は、追加指定や指定解除により増減していたものの、平成 18 年の指定面積 106.70ヘクタールから減少傾向が続き、平成 27 年時点で約 97ヘクタールまで減少しています。



(出典) 都市計画課資料 (各年度 1 月時点)

本市の商業は、青梅街道沿道や都宮村山団地周辺などに商店や飲食店が比較的多く立地するほかは、日用品を中心とした小規模な店舗が散在するにとどまっていたが、平成 18 年に日産自動車村山工場跡地に大規模商業施設が進出し、市内のみならず市外からも多くの買い物客が訪れ、活況を呈しています。

平成 26 年の商業統計では、本市の事業所数は 515 事業所、従業者数は 4,583 人、年間商品販売額は 1,145 億 7,900 万円となっています。

本市の工業は、日産自動車村山工場の進出に伴い、かつては関連工場が多数立地しましたが、平成 13 年に同自動車工場の一部が閉鎖され、その後、平成 16 年に同工場が完全閉鎖されたことに伴い、市内の工業をめぐる状況は大きく変容しました。特にこの期間の事業所数、従業者数、製造品出荷額等の落ち込みが顕著です。また、古くからの地場産業である村山大島紬についても、その優秀性は市外でも高く評価されていますが、事業所は減少しています。

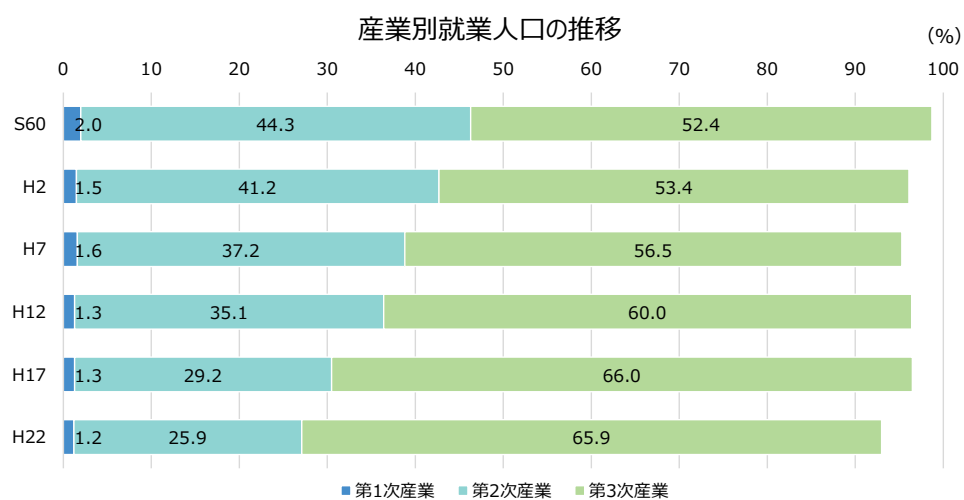
このような状況から、本市では、平成 24 年 12 月に企業誘致条例を制定し、新たな市内産業の育成と地元雇用の確保を図りつつ、工業地域への産業集積を推進しています。

(2) 就業者の動き

産業別就業人口構成の推移を見ると、第1次産業・第2次産業の比率が減少傾向にあるのに対し、第3次産業の比率は増加傾向にあり、就業構造のサービス化が進んでいます。国内の雇用環境は平成25年以降、完全失業率が改善、就業率が上昇し、回復傾向にあります。

本市の就業者の動向は、「武蔵村山市まち・ひと・しごと創生総合戦略策定に関する調査報告書（平成28年3月）」による住民意識調査結果によると、現在の雇用形態は、「正社員」が最も多く38.1%、次いで「契約社員・アルバイト・パート」が29.0%で、就業者全体では約7割を占めます。一方で、「無職」と回答した人は3.6%でした。勤務先又は通学先は、「武蔵村山市内」が最も多く35.4%、次いで「その他の多摩地域の市町村」が21.0%、「立川市」が11.9%、「東京都23区」が11.3%となっています。

※「武蔵村山市まち・ひと・しごと創生総合戦略策定に関する調査報告書（平成28年3月）」は本市の市民約2,000名を対象とし、上記の回答者は449名。



(出典) 武蔵村山市 第四次長期総合計画 後期基本計画（各年度10月1日時点／国勢調査）
※分類不能の業種があるため、合計は100%にならない。

2-4 土地利用

(1) 土地利用の状況

本市は、北部の緑豊かな狭山丘陵から南部地域にかけて、一部緩やかに傾斜していますが、全体的には平坦地となっています。

住宅地は、青梅街道沿道を中心に狭山丘陵の南側に立地しており、南東部には都営村山団地があります。

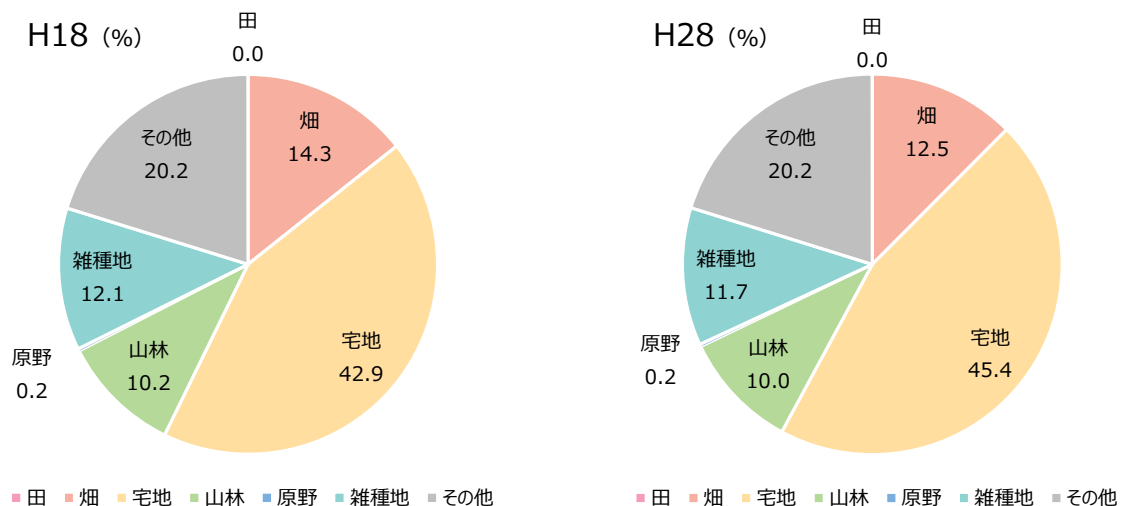
郊外型の商業系の土地利用が、本市の中央部を横断する立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（以下「新青梅街道」という。）沿道に見られ、工業地は、南西部と日産自動車村山工場跡地の周辺に形成されています。

市街地には、生産緑地地区を含む多くの農地が見られ、南西部には多摩開墾と呼ばれる大規模な一団の農地も残されていますが、過去10年の固定資産概要調書を比較すると、畑は1.8%減少しています。

また、宅地が2.5%増加した要因として、日産自動車村山工場の撤退に伴い大規模商業施設が立地したことにより、住宅地としての利便性が向上し、大規模開発等による戸建住宅の立地が続いたことが考えられます。

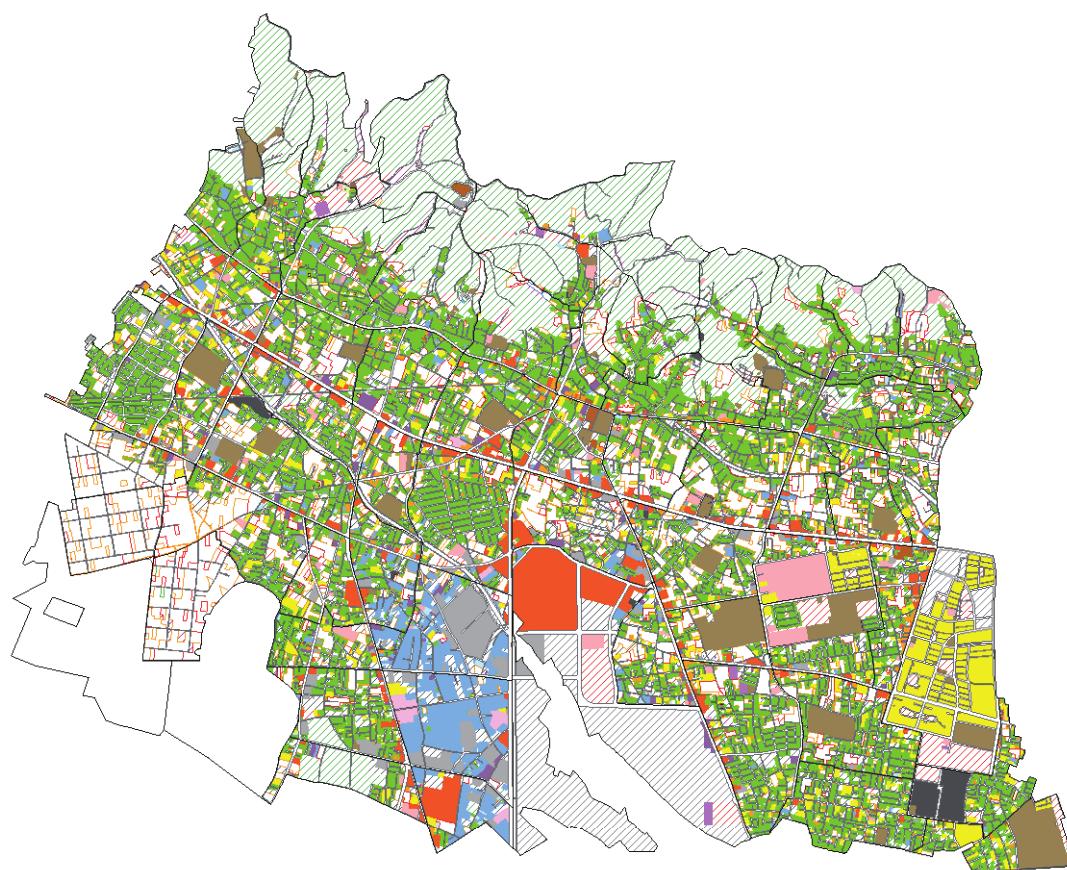
なお、平成27年時点で、本市の農地約129ヘクタールのうち、生産緑地地区が約97ヘクタールを占めています。

地目別土地利用面積の比較



(出典) 課税課資料 (各年1月1日時点)

※構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。



土地利用分類

官公庁施設	農林漁業施設
教育文化施設	屋外利用地・仮設建物
厚生医療施設	その他
供給処理施設	公園・運動場等
事務所建築物	未利用地等
専用商業施設	道路
住商併用建物	鉄道・港湾等
宿泊・遊興施設	畑
スポーツ・興行施設	樹園地
独立住宅	採草放牧地
集合住宅	水面・河川・水路
専用工場	原野
住居併用工場	森林
倉庫運輸関係施設	

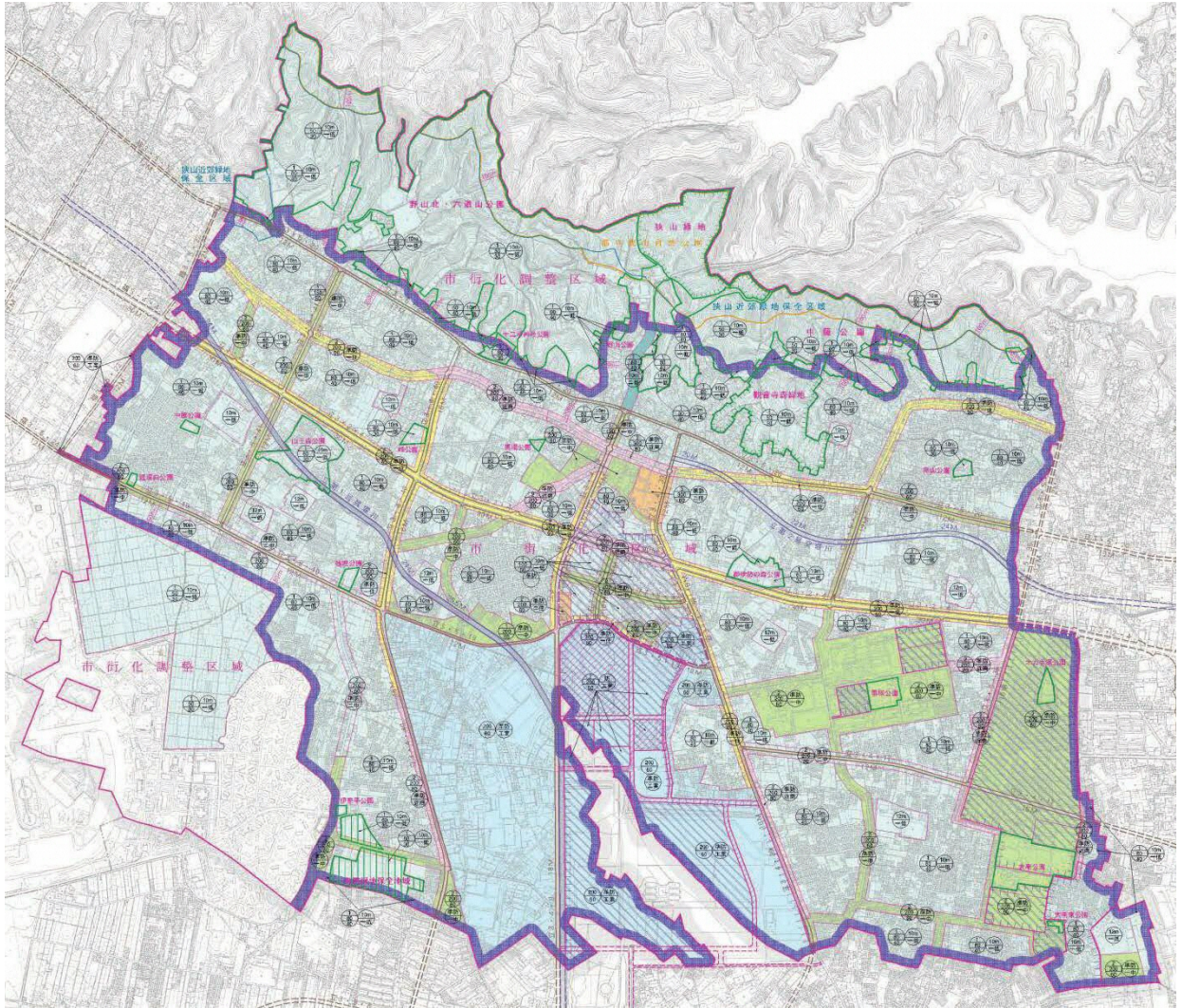
土地利用現況図

(出典) 平成24年度 東京都土地利用現況調査

(2) 市街化区域の状況

本市の行政面積 1,532 ヘクタールのうち、市街化区域面積は 1,171 ヘクタールで、行政区域の約 76%を占めています。

市街化調整区域には、主として、野山北・六道山公園などの都市計画公園、多摩開墾及び横田基地等が含まれています。



地		第1種低層住居専用地域
		第2種低層住居専用地域
域		第1種中高層住居専用地域
		第2種中高層住居専用地域
地		第1種住居地域
		第2種住居地域
区		近隣商業地域
		工業地域

都市計画施設		都市計画道路
		都市計画河川
		都市計画公園
		都市計画緑地
地区計画など		地区計画区域
		地区整備計画区域
		再開発等促進区
		土地地区画整理事業施行区域
その他		狭山近郊緑地保全区域
		都立狭山自然公園
		海道緑地保全地域

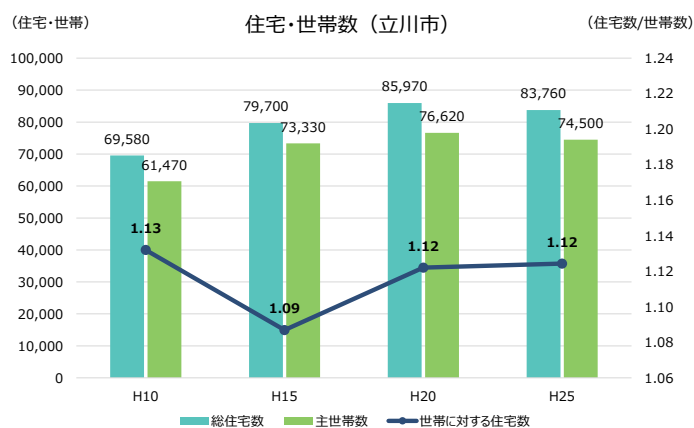
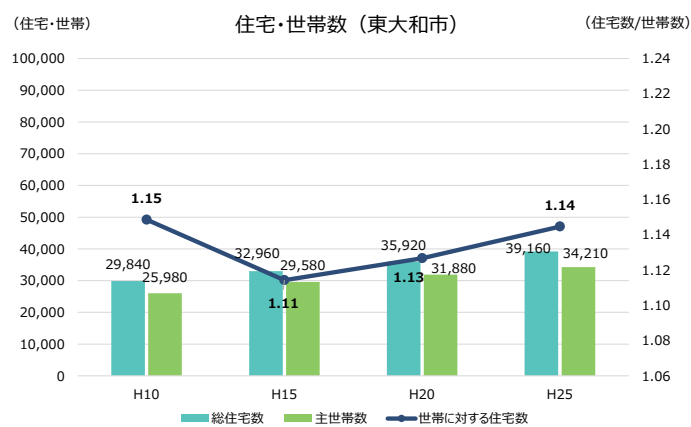
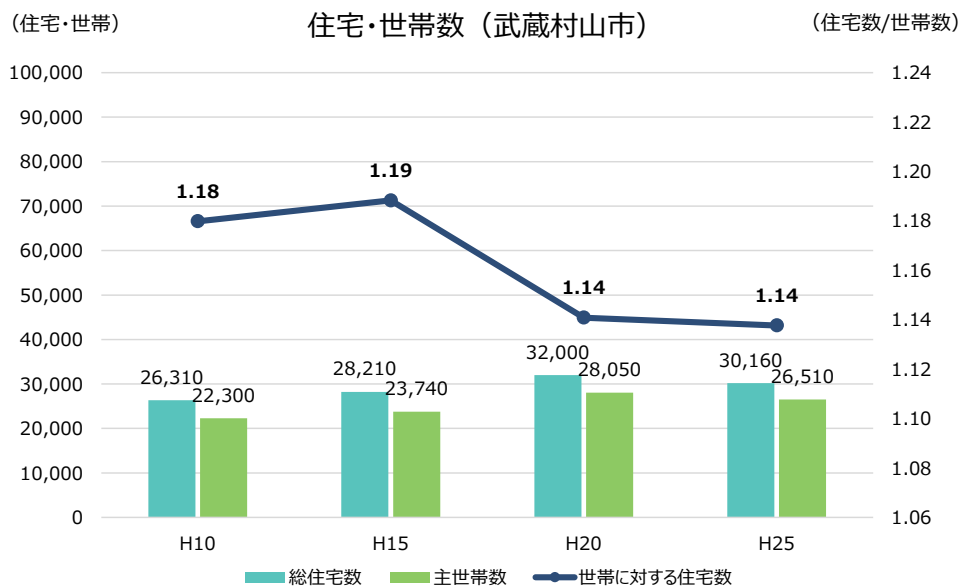
武蔵村山市都市計画図

※平成 28 年 3 月時点

2-5 住宅

(1) 住宅動向

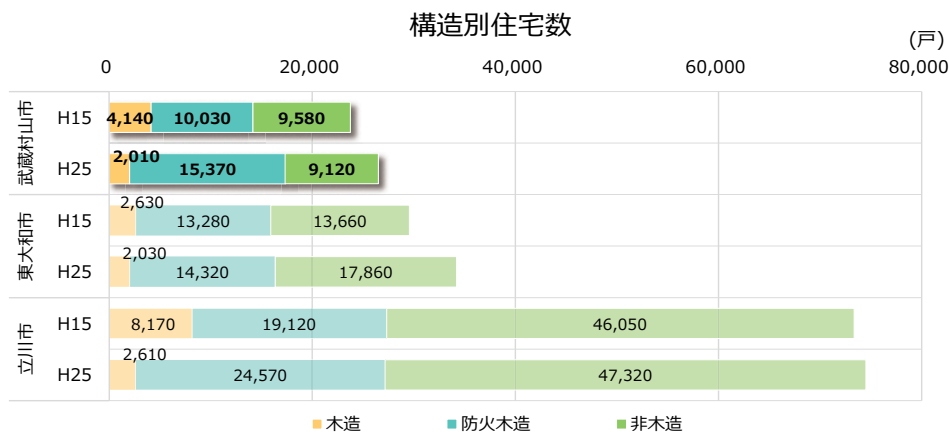
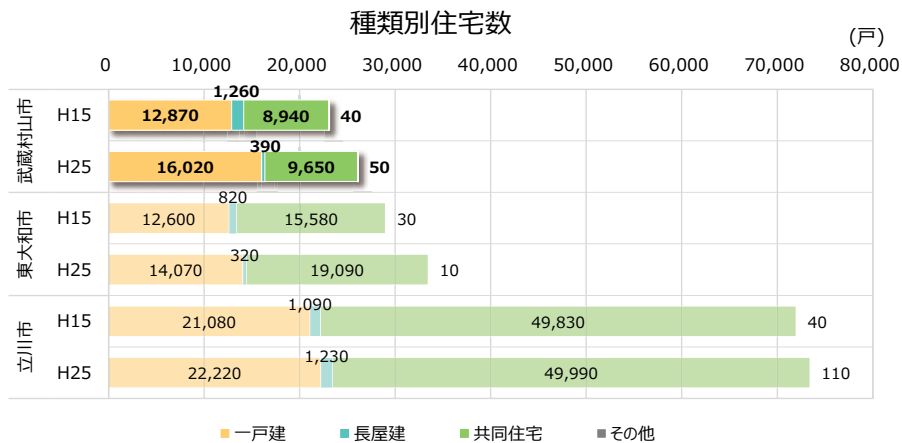
本市の総住宅数は平成20年が最も多く、32,000戸ありましたが、平成25年には減少し、30,160戸となりました。世帯に対する住宅数の比率は1.14のままで、横ばいとなっています。



(出典) 平成10～25年住宅・土地統計調査

本市の住宅を種類、構造、所有形態、建築年ごとに見ると、次のようになります。
 種類別住宅数は、一戸建てが3,150戸、共同住宅が710戸増加し、長屋建が870戸減少しています。

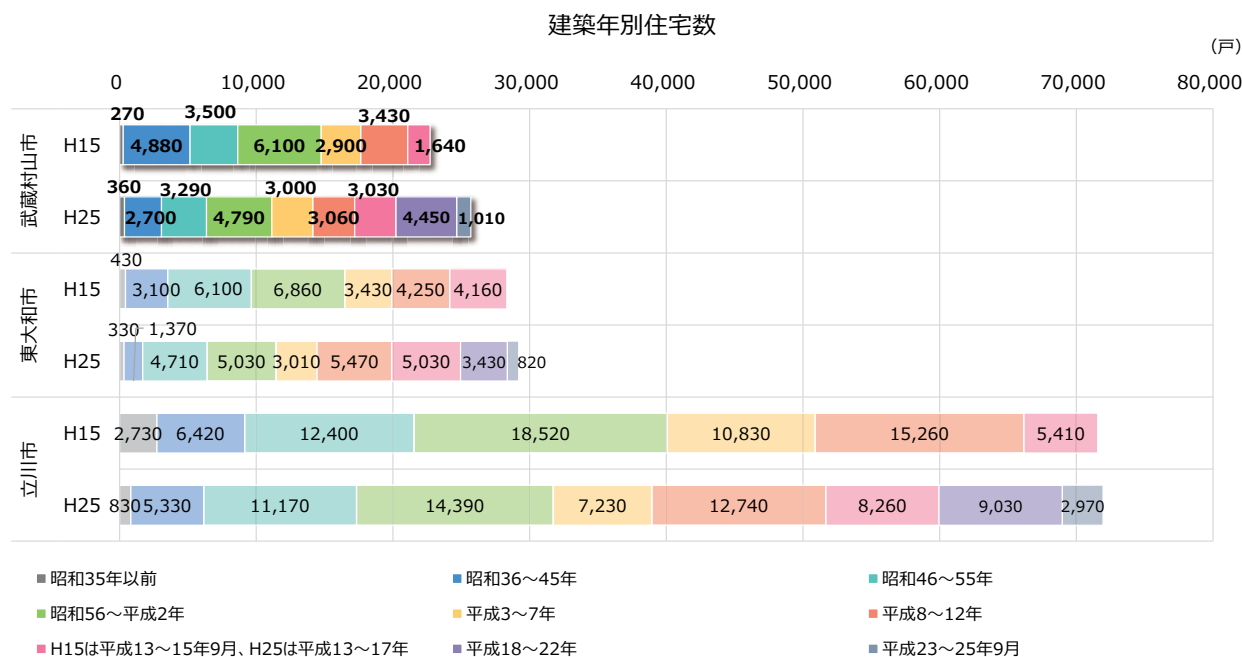
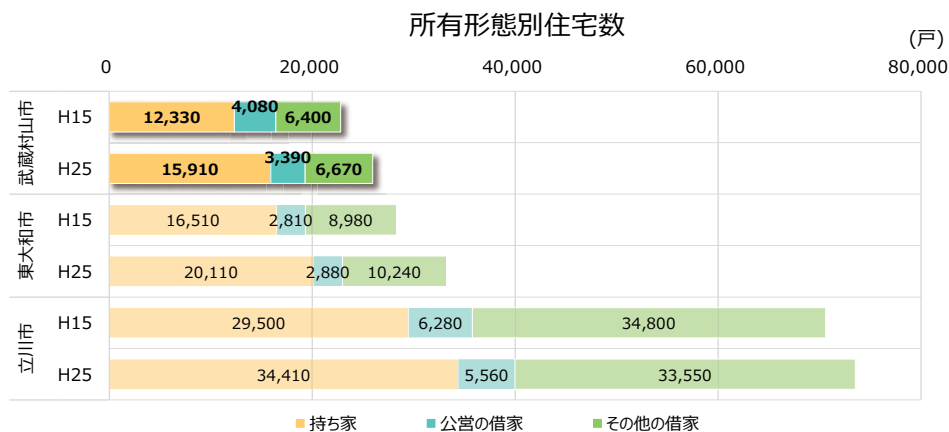
構造別は、防火木造が5,340戸増加し、木造が2,130戸、非木造が460戸減少しています。



(出典) 平成 15、25 年住宅・土地統計調査

所有別は、持ち家が3,580戸、その他の借家が270戸増加し、公営の借家が690戸減少しており、平成9年からの都営住宅の建替え事業の影響を受けています。

建築年別は、昭和36～45年が2,180戸、昭和56～平成2年が1,310戸減少し、平成18～22年の5年間に4,450戸、平成23～25年9月の2年9か月間に1,010戸増加しています。



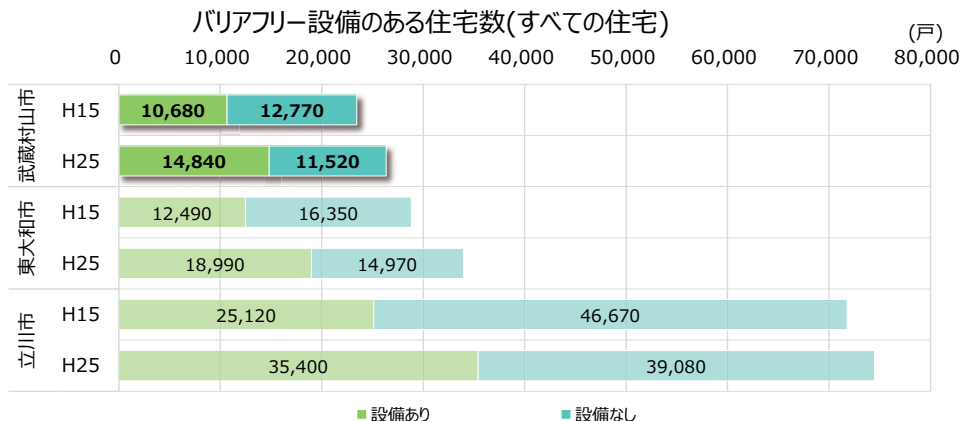
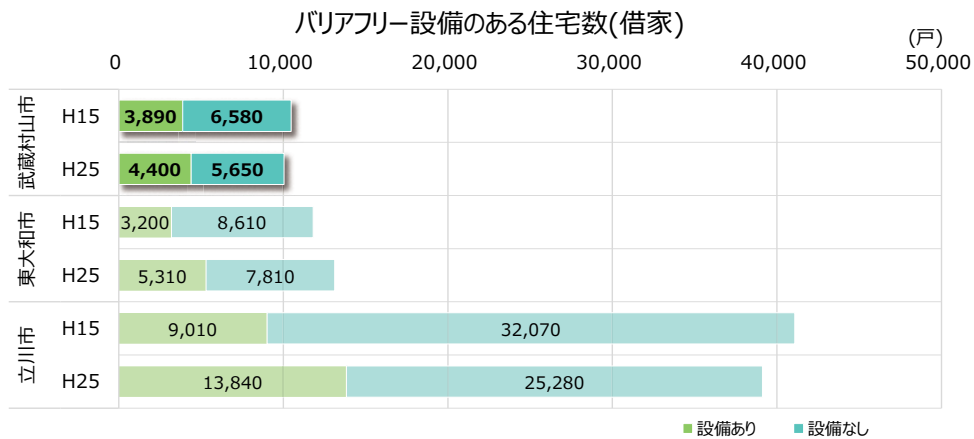
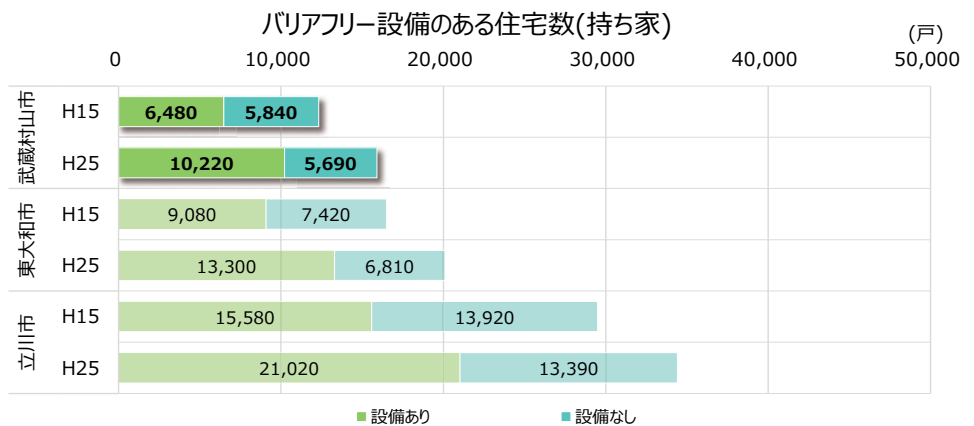
(出典) 平成15、25年住宅・土地統計調査

(2) 高齢者のためのバリアフリー設備のある住宅

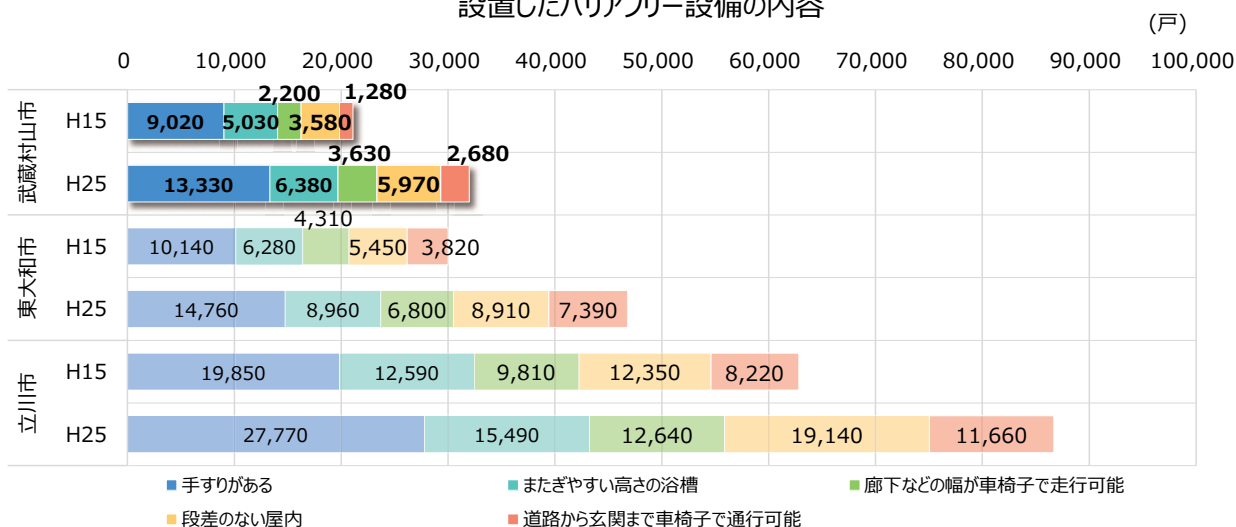
高齢者のためのバリアフリー設備のある住宅のバリアフリー設備（手すりの設置、車椅子で走行可能なエリア、またぎやすい高さの浴槽、段差のない屋内等）について、持ち家、借家、全ての住宅の3区分について動向を整理します。

持ち家のバリアフリー設備のある住宅は、平成15年時点で6,480戸でしたが、平成25年時点で10,220戸と約1.6倍に増加しています。借家においても3,890戸から4,400戸に若干の増加が見られ、全ての住宅では約4,000戸増加しています。

バリアフリー設備の内容では、「手すりがある」が最も多く13,330戸、次に「またぎやすい高さの浴槽」が6,380戸となっています。



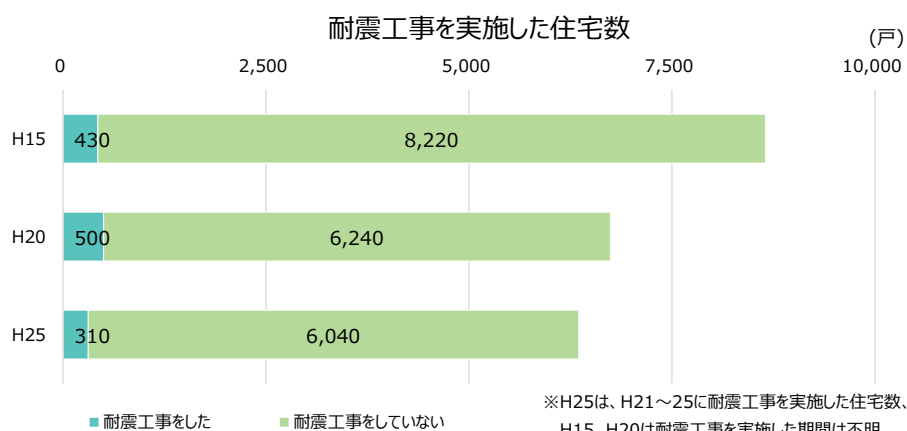
設置したバリアフリー設備の内容



(出典) 平成 15、25 年住宅・土地統計調査

(3) 耐震工事を実施した住宅

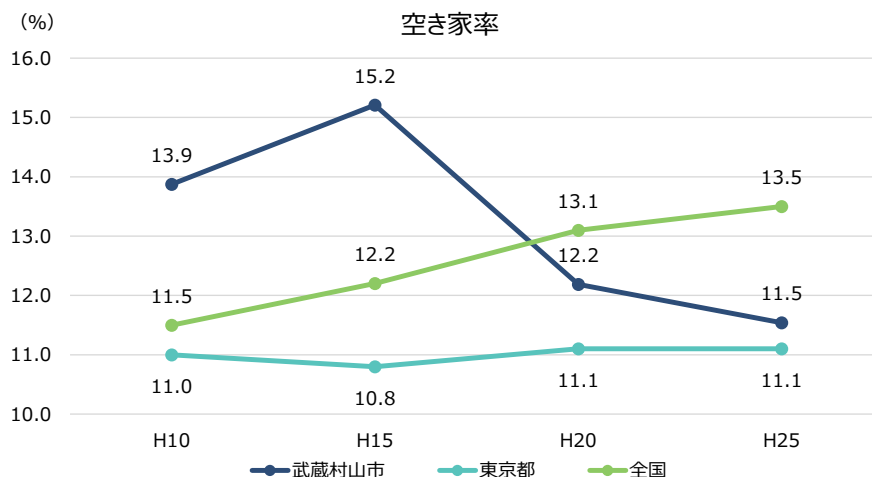
旧耐震基準で昭和 56 年以前に建築された住宅は年々減少しており、そのうち、平成 21～25 年に耐震工事を実施した住宅は 310 戸となっています。



(出典) 平成 15～25 年住宅・土地統計調査

(4) 住宅・土地統計調査における空き家

全国の空き家率は年々増加傾向にあり、平成 25 年には 13.5%となっています。対して、東京都の空き家率はほぼ横ばいで、平成 25 年は 11.1%となっています。本市の空き家率は、平成 15 年がピークで 15.2%でしたが、平成 20 年には 12.2%、平成 25 年には 11.5%と、減少傾向が見られます。

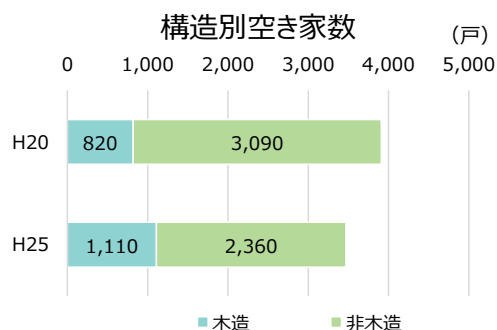
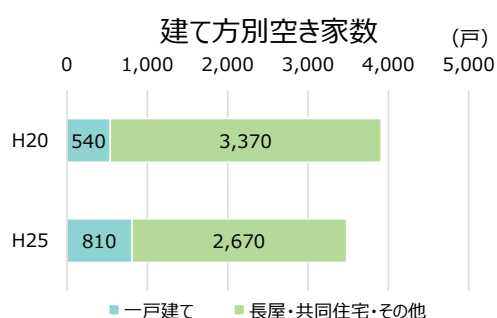
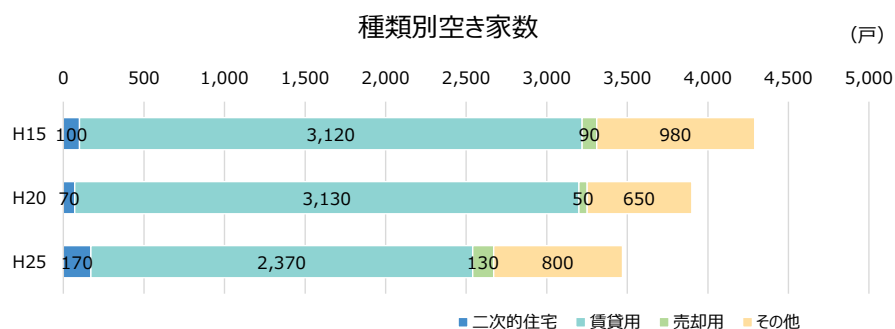


(出典) 平成 10～25 年住宅・土地統計調査

本市における種類別の空き家数を見ると、賃貸用の空き家は平成 15、20 年には約 3,100 戸でしたが、平成 25 年には 2,370 戸と減少しています。

平成 25 年における建て方別では、一戸建てが 810 戸に対し、長屋・共同住宅・その他が 2,670 戸と大きな差があり、平成 20 年と比較して一戸建ての空き家の割合が増えています。

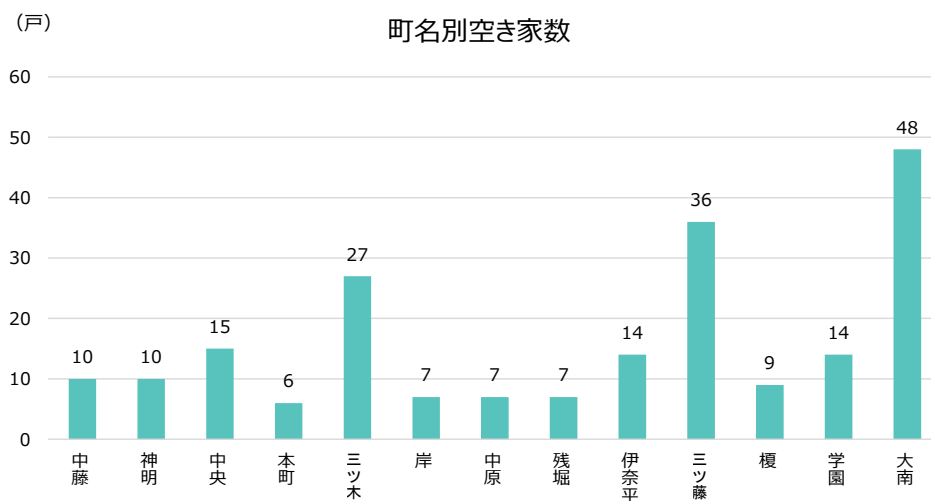
また、構造別に見ると、木造が 1,110 戸に対し、非木造が 2,360 戸となっています。



(出典) 平成 20、25 年住宅・土地統計調査 ※二次的住宅：別荘や、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

(5) 市の実態調査における空き家

空き家に関する市の実態調査は、平成27年3月にシルバー人材センターと交わされた「空き家情報の提供に関する協定書」に基づいて行われています。市内の一戸建ての空き家（二次的住宅、賃貸用及び売却用を除く。）は、平成28年7月時点で210戸が判明しています。



(出典) 防災安全課資料により集計



(6) 居住水準を満たす住宅

住生活基本計画において定められた「誘導居住面積水準」は、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居住面積の水準です。そのうち一般型と都市居住型に区分され、一般型は郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定し、都市居住型は、都市の中心とその周辺での共同住宅居住を想定しています。

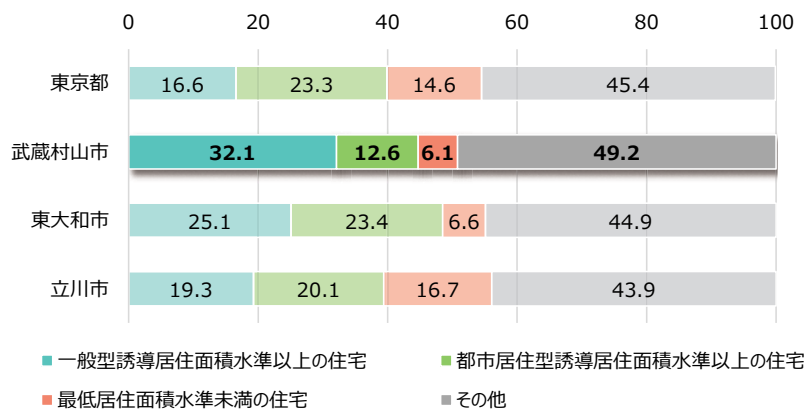
対して、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準を最低居住面積水準といいます。

誘導居住面積水準と最低居住面積水準

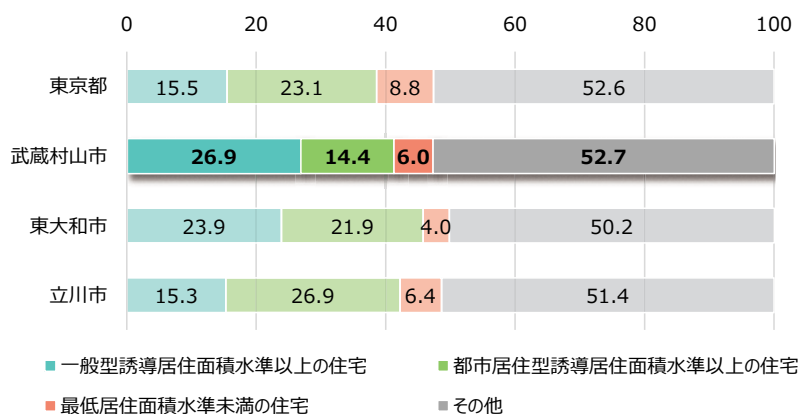
水準	単身者	2人以上の世帯
一般型誘導居住面積水準	55 m ²	25 m ² × 世帯人数 + 25 m ²
都市居住型誘導居住面積水準	40 m ²	20 m ² × 世帯人数 + 15 m ²
最低居住面積水準	25 m ²	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²

平成15年と平成25年時点の本市の水準別住宅の割合を比較すると、誘導居住面積水準を満たす住宅の割合が41.3%から44.7%に増加し、最低居住面積水準未達の住宅の割合は0.1%増加しています。平成25年において東京都平均と比較すると、誘導居住面積水準以上の住宅の割合は4.8%高く、最低居住面積水準未達の住宅の割合は8.5%低くなっています。

居住面積水準の割合(H25)



居住面積水準の割合(H15)



(出典) 平成15、25年住宅・土地統計調査

(7) 公的賃貸住宅

本市の公営住宅は、都営住宅と市営住宅があり、市営住宅の総数 24 戸に対し、都営住宅は 4,000 戸を超える大規模な団地となっています。都営住宅については現在、建替え事業を実施しており、平成 42 年度までに総戸数約 5,260 戸の団地として整備される予定となっています。

最も古い市営本町住宅は昭和 31 年に建築され、築 60 年を経過しており、居住者の理解を得ながら、順次用途廃止することとなっています。

なお、本市における都営住宅戸数は人口に比して多く、戸数当たりの人数は約 17 人で、多摩 26 市の中で最も少なくなっています。また、その他の公的賃貸住宅である都民住宅、公社住宅及び UR 住宅の合計は、他市より大幅に整備戸数が少ない状況です。

公営住宅一覧

分類	名称	所在地	建設年	住戸数 (戸)
都営住宅	村山団地	武蔵村山市緑が丘 1460	昭和 39～平成 24 年	4,327
市営住宅	中央住宅	武蔵村山市中央 2-49-1	平成元年	12
	本町住宅	武蔵村山市本町 1-59-1	昭和 31 年	2
	三ツ木住宅	武蔵村山市三ツ木 5-32-1	昭和 63 年	10

(出典)「都営住宅団地一覧」(平成 28 年 11 月時点)、企画政策課 (平成 28 年 3 月時点) 資料により集計

多摩 26 市における都営住宅戸数及びその他の公的賃貸住宅戸数

市名	総人口 (H28.1.1 時点) (人)	都営住宅戸数 (H28.11 時点) (戸)	都営住宅 戸数に対す る総人口 (人/戸)	その他の公的賃貸住宅数 (戸)			
				都民 住宅	公社 住宅	UR 住宅	合計
八王子市	562,795	10,741	52	1,672	2,927	8,533	13,132
立川市	179,796	5,190	35	623	1,352	4,958	6,933
武蔵野市	143,262	1,967	73	259	0	2,064	2,323
三鷹市	182,897	3,807	48	428	0	2,827	3,255
青梅市	136,750	405	338	52	1,008	0	1,060
府中市	256,748	4,422	58	322	0	1,203	1,525
昭島市	112,897	4,156	27	154	991	1,500	2,645
調布市	226,413	4,528	50	418	1,040	3,069	4,527
町田市	426,937	8,065	53	614	9,830	8,661	19,105
小金井市	117,998	654	180	368	1,179	754	2,301
小平市	188,609	5,470	34	298	21	2,460	2,779
日野市	182,765	2,898	63	211	906	5,353	6,470
東村山市	150,858	5,686	27	174	622	1,757	2,553
国分寺市	119,940	1,687	71	472	0	843	1,315
国立市	74,971	2,016	37	532	0	2,396	2,928
福生市	58,613	757	77	26	1,634	864	2,524
狛江市	80,008	1,801	44	80	786	10	876
東大和市	86,101	3,080	28	32	2,094	0	2,126
清瀬市	74,403	3,787	20	40	1,140	2,130	3,310
東久留米市	117,128	2,534	46	153	2,865	2,194	5,112
武蔵村山市	72,243	4,327	17	1	0	213	214
多摩市	147,849	4,887	30	118	1,630	6,302	8,050
稲城市	87,461	1,240	71	265	1,650	1,402	3,317
羽村市	56,355	349	161	22	0	840	862
あきる野市	81,483	0	-	0	0	0	0
西東京市	198,974	5,489	36	656	901	4,255	5,812

(出典) 都市計画課資料 ※都営住宅戸数に対する総人口については、小数点以下を四捨五入

2-6 住環境

本市の住宅を取り巻く住環境について、現状を把握します。

(1) 道路の整備状況

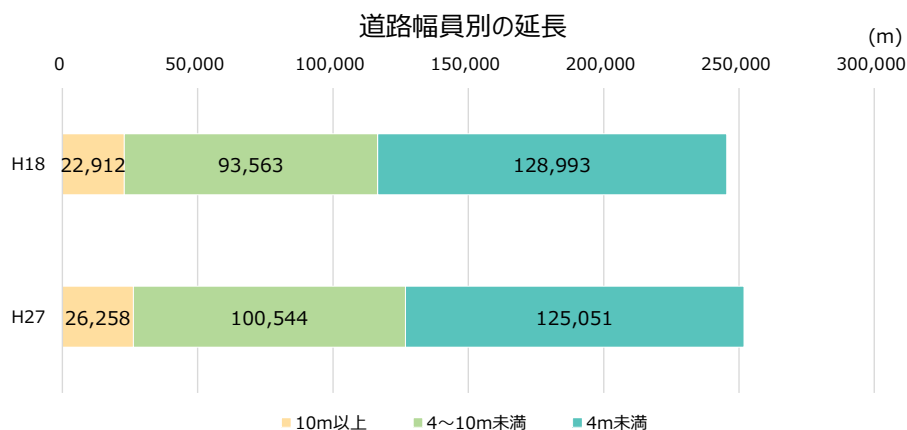
本市の道路は、都道が6路線、市道が1,254路線で、総延長が約270キロメートルとなっています。

道路の整備状況

区分	路線数	延長(m)	面積(m ²)	舗装率(%)	
				舗装延長	舗装面積
都道	6	18,955	276,982	100.0	100.0
市道	1,254	251,853	1,267,306	72.0	84.6
合計	1,260	270,808	1,544,288		

(出典) 武蔵村山市 第四次長期総合計画 後期基本計画
平成27年4月1日時点、※都道は平成26年4月1日時点の数値

道路幅員別の延長は、幅員4メートル未満の道路が平成18年で約12万9,000メートルあったのに対し、平成27年では約12万5,000メートルと、約4,000メートル減少しています。しかし、平成27年でも道路幅員4メートル未満、4メートル以上10メートル未満、10メートル以上の3区分で見たときに、4メートル未満が最も多く、全体の半数を占めています。



(出典) 武蔵村山市 第四次長期総合計画 後期基本計画 (各年度4月1日時点)、平成18年度武蔵村山市統計書より

市道の整備状況を見ると、本市の平均幅員は5.0メートルで近隣市より狭く、車道幅員5.5メートル未満の占める割合も、86.2%と高くなっており、未改良の車道幅員3.5メートル未満が、市道の約半数を占めています。

市道の整備状況

市名	市道合計			規格改良済		未改良				車道幅員5.5m未満	
				車道幅員5.5m未満		車道幅員3.5m以上5.5m未満		車道幅員3.5m未満			
	① 実延長 (m)	② 面積 (㎡)	平均幅員 (②/①) (m)	③ 実延長 (m)	割合 (③/①) (%)	④ 実延長 (m)	割合 (④/①) (%)	⑤ 実延長 (m)	割合 (⑤/①) (%)	実延長 (③+④+ ⑤)(m)	③+④+ ⑤の割合 (%)
武蔵村山市	251,853	1,267,306	5.0	91,929	36.5	372	0.1	124,819	49.6	217,120	86.2
東大和市	210,057	1,256,442	6.0	70,977	33.8	11,285	5.4	34,689	16.5	116,951	55.7
立川市	257,234	1,861,064	7.2	120,763	46.9	94	0.0	62,650	24.4	183,507	71.3

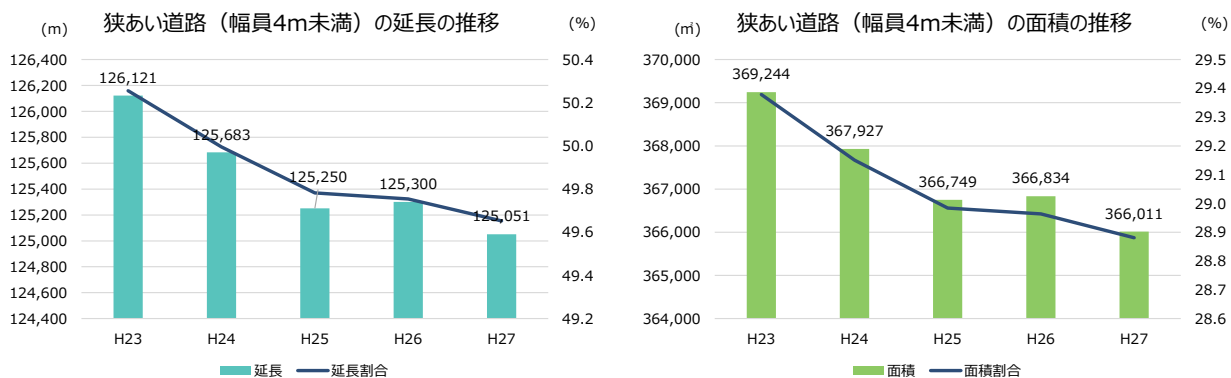
規格改良済：一般の交通に耐えるため道路が備えなければならない構造を完備したもの

未改良：規格改良済以外の道路

(出典) 東京都道路現況調査 平成27年度版 ※平均幅員、割合は都市計画課集計

(2) 狭あい道路の推移

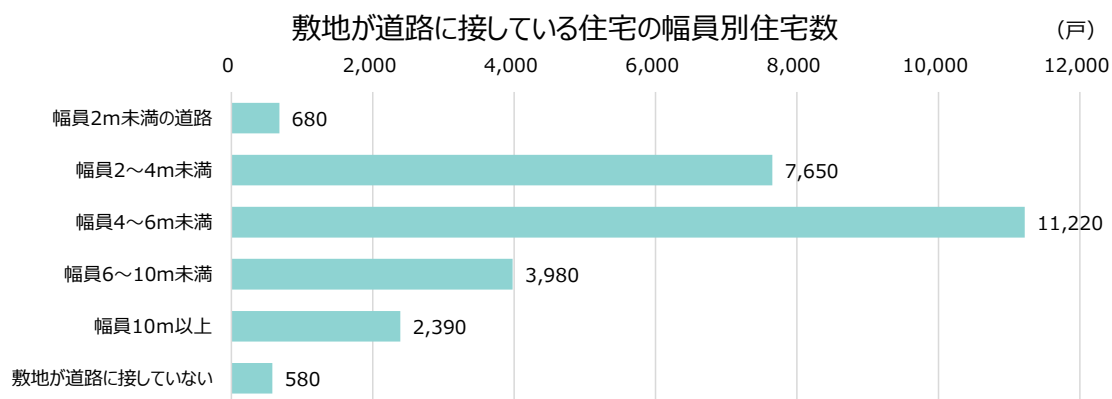
幅員4メートル未満の狭あい道路の延長の推移を見ると、平成23年には12万6,121メートルありましたが、平成27年には12万5,051メートルとなり、年々減少しています。面積の推移も同様に減少傾向となっています。



(出典) 武蔵村山市 第四次長期総合計画 後期基本計画

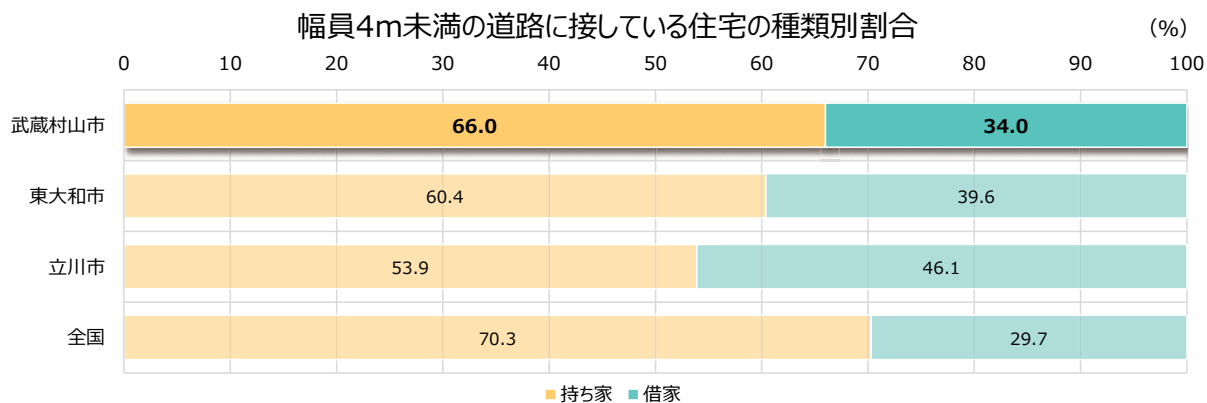
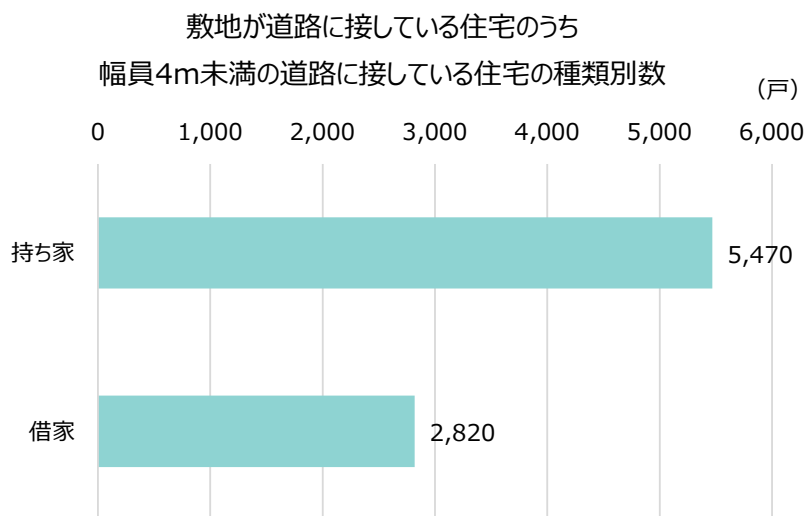
(3) 敷地が道路に接している住宅

敷地が道路に接している住宅を道路幅員別に見ると、幅員4メートル未満の道路に接している住宅が8,330戸あり、道路幅員が比較的狭いところに住宅が位置しています。



(出典) 平成25年住宅・土地統計調査

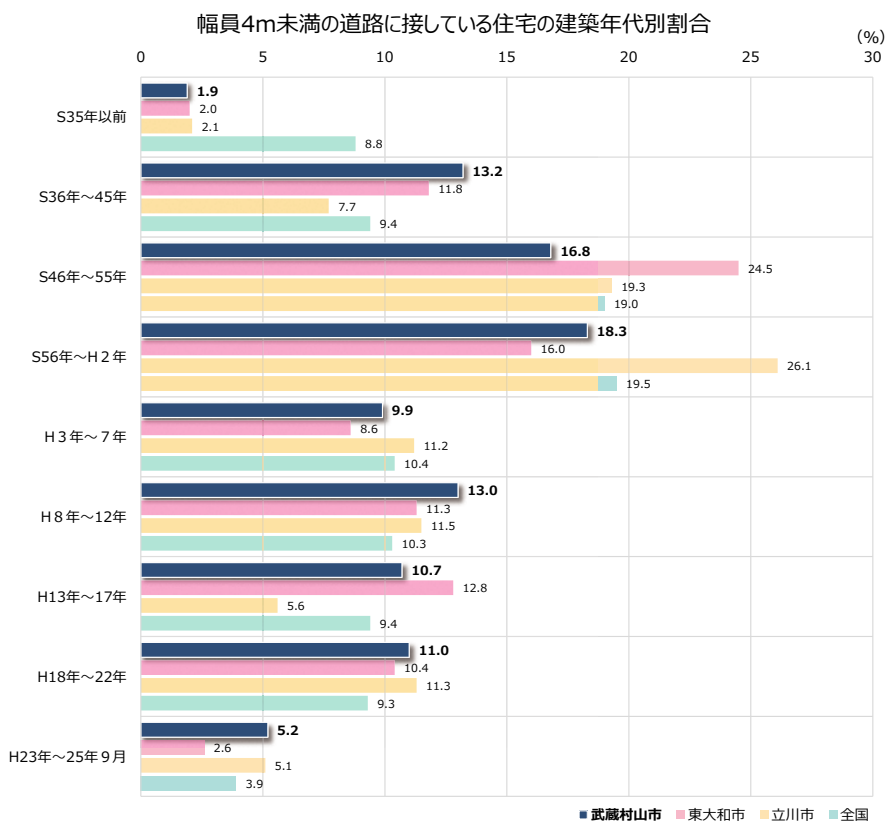
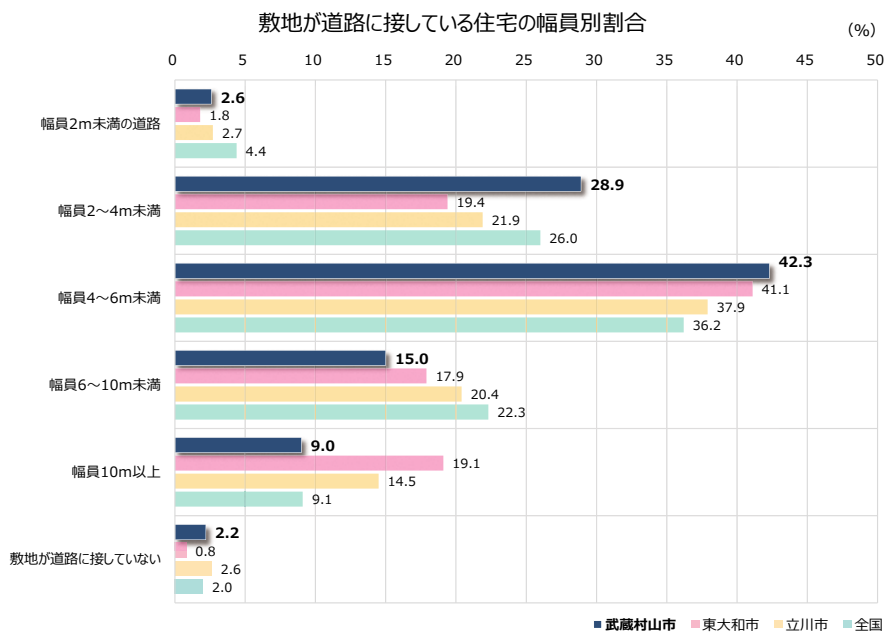
さらに、幅員4メートル未満の道路に接している住宅を種類ごとに見ると、持ち家が5,470戸、借家が2,820戸と、持ち家が66.0%を占めています。



(出典) 平成25年住宅・土地統計調査

全国及び本市と隣接する東大和市、立川市において、敷地が道路に接している住宅の割合を比較すると、本市の幅員 4メートル未満の道路に接している住宅の割合は、東大和市、立川市や全国平均よりも多く、東大和市に比べると約 10%も多い状況です。

幅員 4メートル未満の道路に接している住宅を建築年代別に見ると、本市では昭和 46年から平成 2年辺りで幅員 4メートル未満の道路に接している住宅の割合が多くなっています。昭和 36年から 45年では、全国及び東大和市、立川市と比較して最も割合が多くなっています。

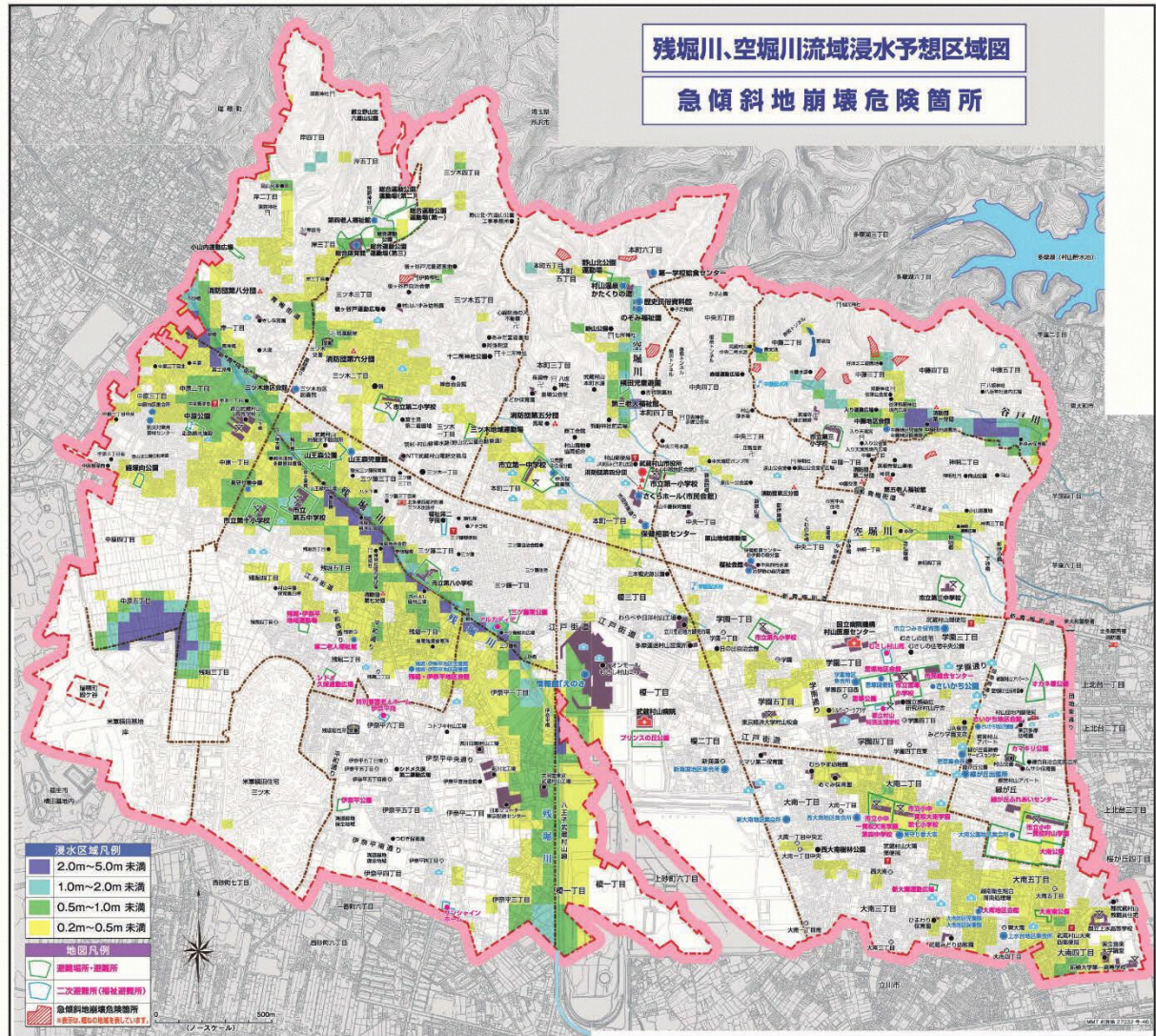


(出典) 平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) 浸水予想区域

本市を流れる残堀川、空堀川流域の浸水予想区域は以下のとおりです。

近年、全国的に台風や集中豪雨等による大規模な浸水被害が発生していますが、市内では、特に小河川に起因する浸水被害が目立っています。



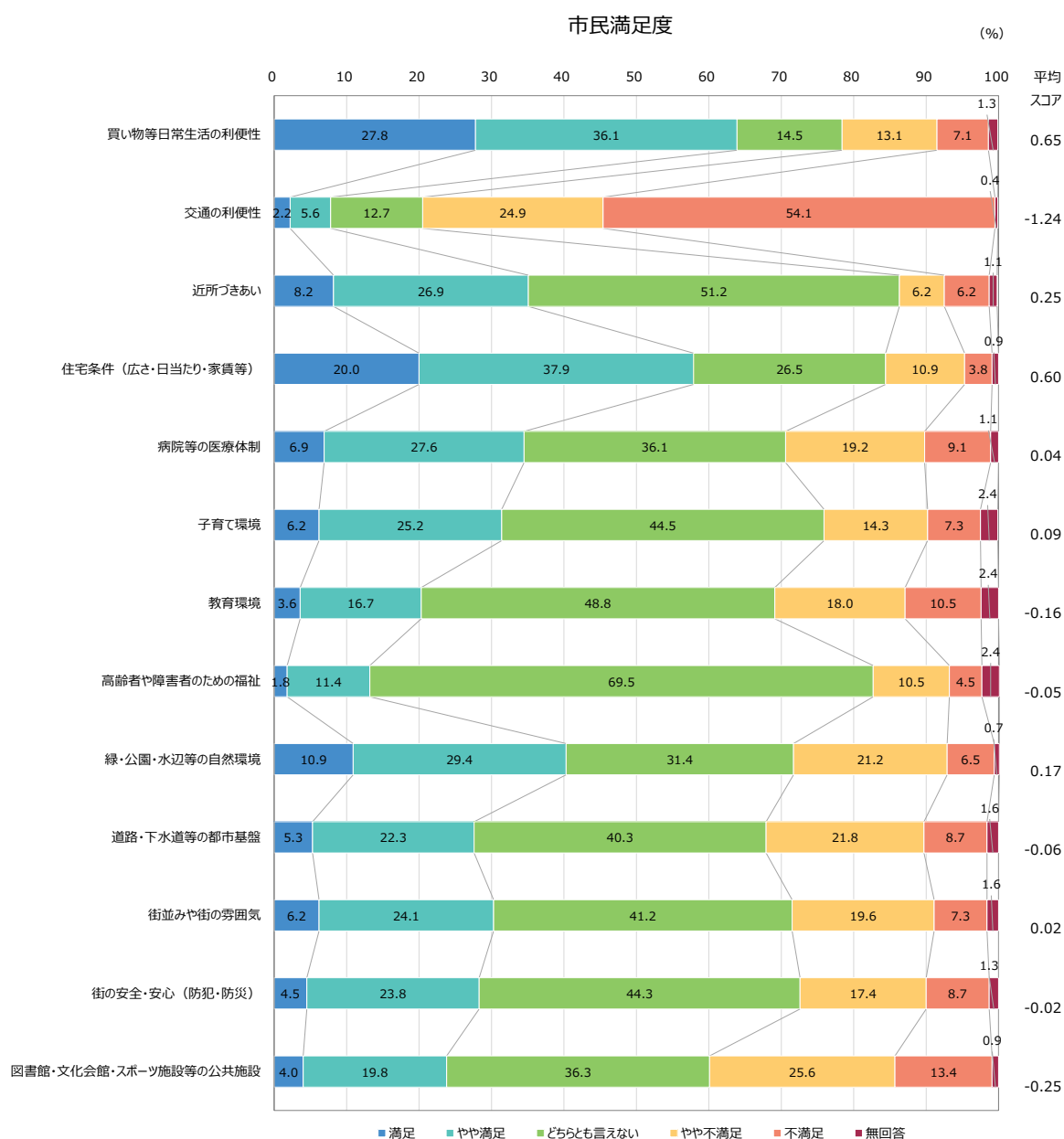
(出典) 武蔵村山市洪水ハザードマップ

2-7 居留意向

本市では、市の特性を生かし、子育て世帯や交流人口の増加による地域の活性化という好循環を生み出す「武蔵村山市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 3 月）」の策定に向けたアンケート調査を行いました。実施期間は平成 27 年 6 月 27 日～7 月 13 日です。市民の本市に対する意向を以下に整理しました。

（1）本市における満足度

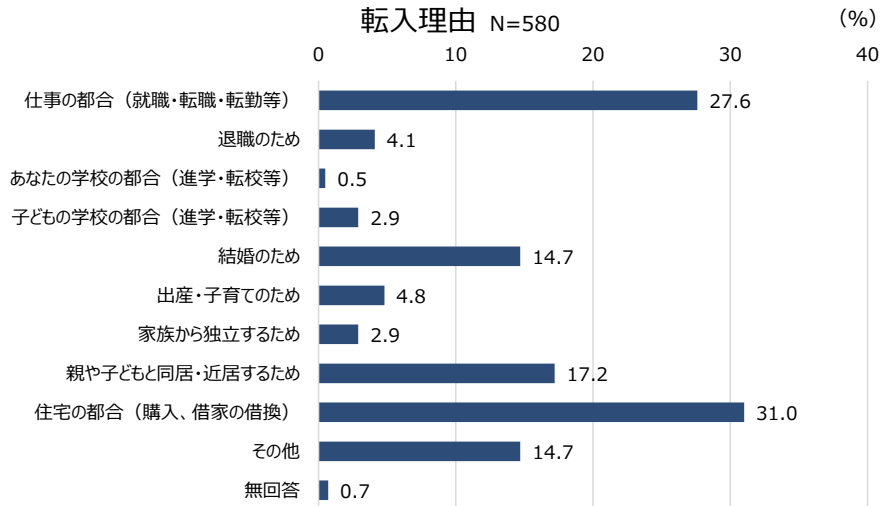
本市における満足度調査を 13 の項目に対して行った結果、「買い物等日常生活の利便性」が最も評価が高く、やや満足以上の人が 63.9%となっています。一方で、「交通の利便性」が最も低く、やや不満足以下が 79.0%にのびります。



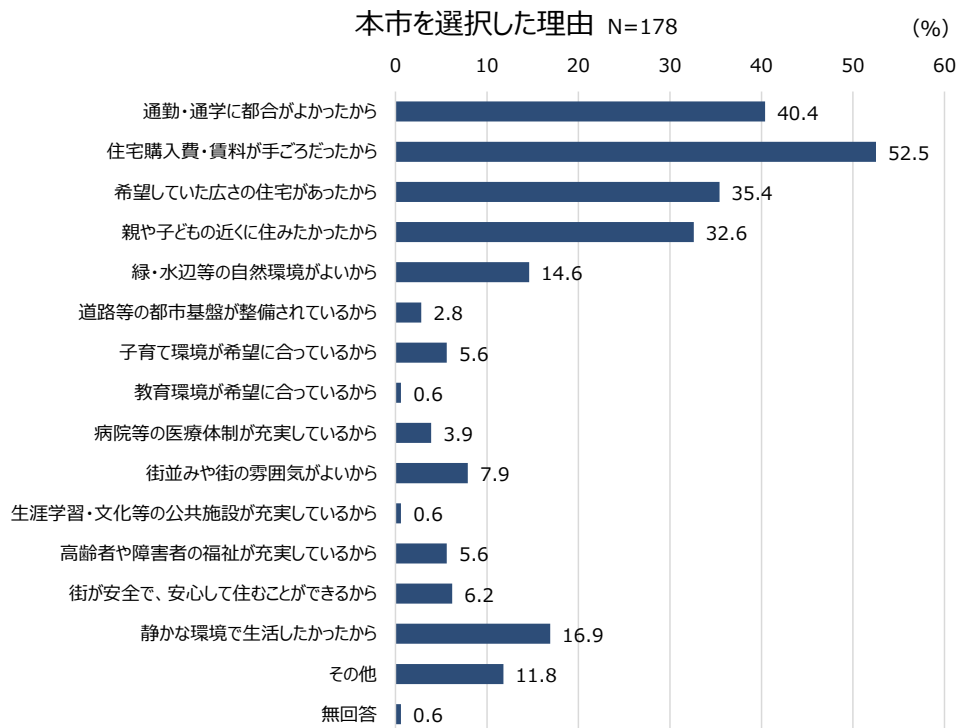
（出典）武蔵村山市まち・ひと・しごと創生総合戦略策定に関する調査報告書（平成 28 年 3 月）

(2) 転入者調査

本市に他市町村から転入した人の理由を調査した結果、住宅の購入や借家の借換という「住宅の都合」が最も多く、次いで「仕事の都合」となっています。



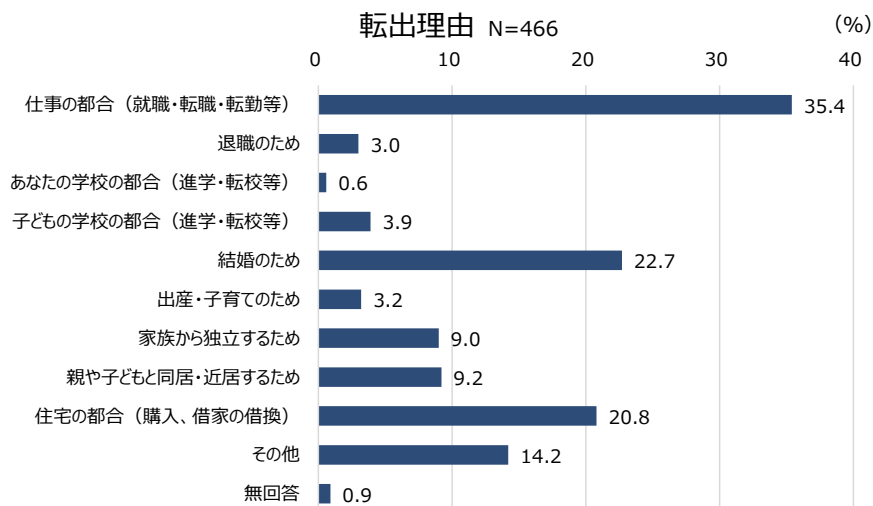
本市を選択した理由は、「住宅購入費・賃料が手ごろだったから」、「通勤・通学に都合がよかったから」、「希望していた広さの住宅があったから」等の理由が多く見られます。



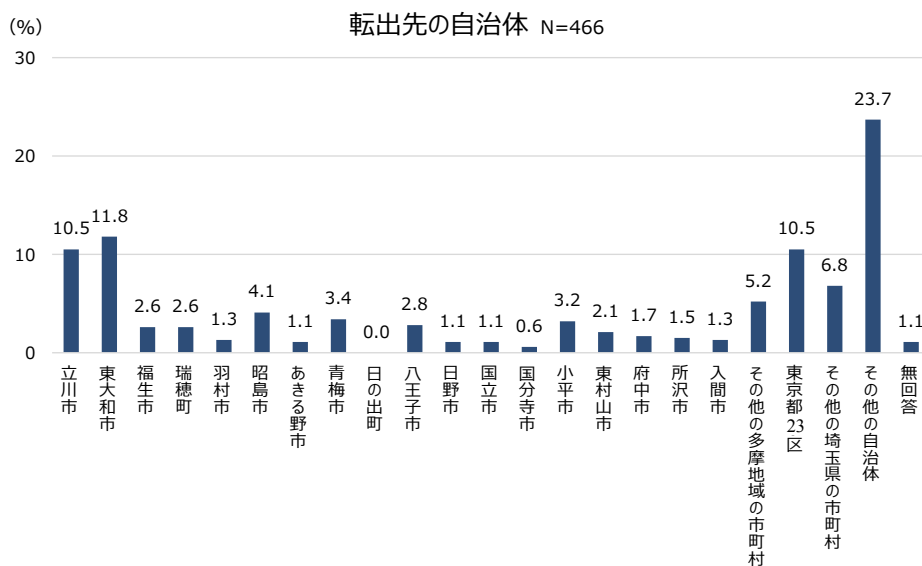
(出典) 武蔵村山市 まち・ひと・しごと創生総合戦略

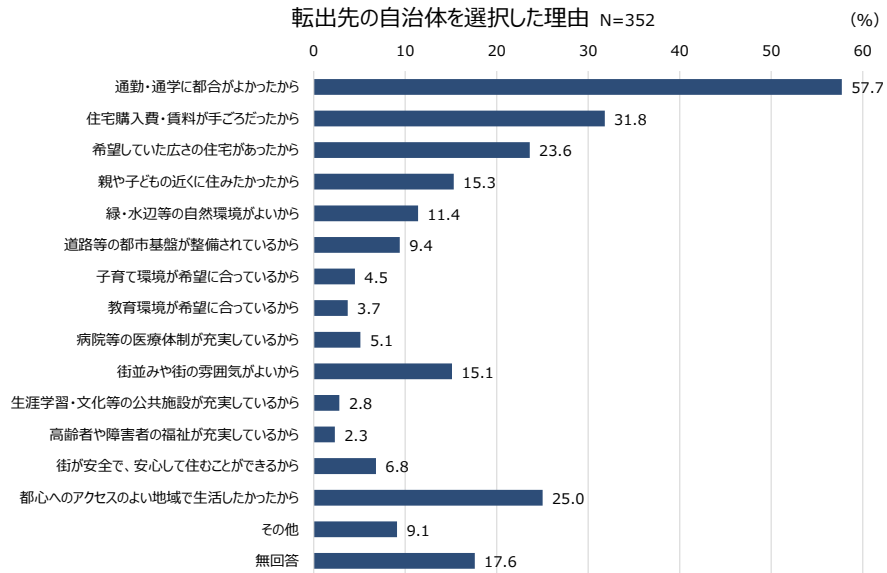
(3) 転出者調査

転入に対し、転出した人も「仕事の都合（就職・転職・転勤等）」、「住宅の都合（購入、借家の借換）」、「結婚のため」等の理由で引越しをされています。

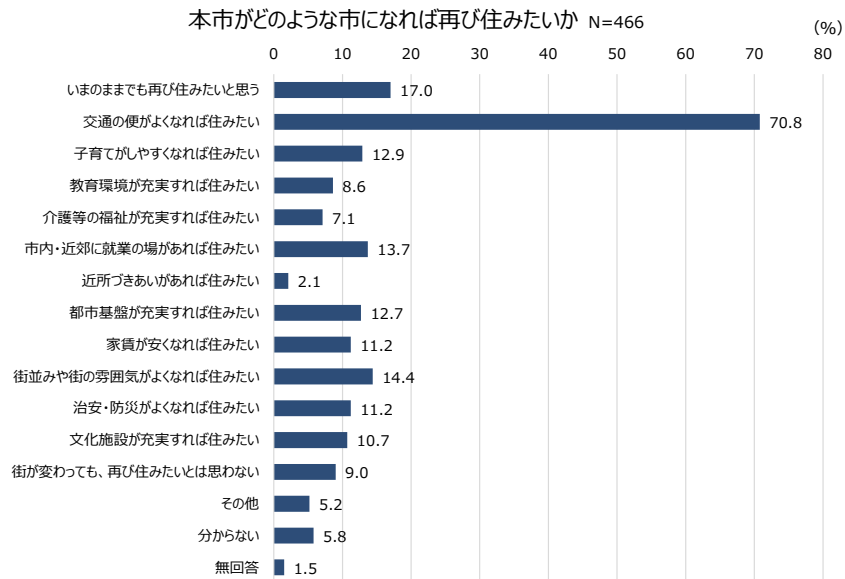


転出先は、近隣自治体のうち東大和市や立川市が多く、その他は東京都23区、その他の自治体が多く見られます。また、転出先の自治体を選んだ理由は、「通勤・通学に都合がよかったから」、「住宅購入費・賃料が手ごろだったから」のほか、「都心へのアクセスのよい地域で生活したかったから」という理由となっています。





さらに、本市がどのような市になれば再び住みたいかという設問では、「交通の便がよくなれば住みたい」という意見が最も多く、回答者の約7割が感じていることがわかります。

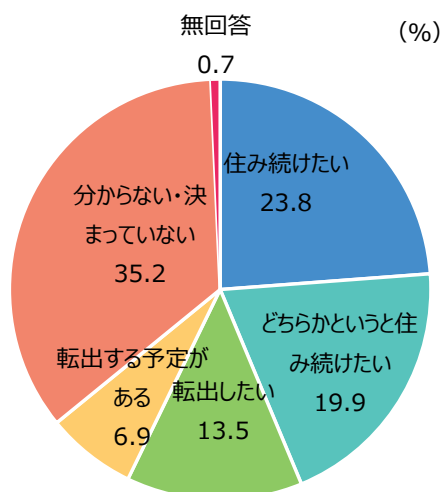


(出典) 武蔵村山市 まち・ひと・しごと創生総合戦略

(4) 転入者の将来の居留意向

本市に他市町村から転入した人に対して、将来の居留意向を調査した結果、「住み続けたい」、「どちらかというに住み続けたい」が約44%、「転出したい」、「転出する予定がある」が約20%、「分からない・決まっていない」が約35%となっています。

転入者の将来の居留意向 N=580



(出典) 武蔵村山市 まち・ひと・しごと創生総合戦略

2-8 住宅対策についての課題

(1) 良質な住宅ストック（性能、安全性）の維持向上

家族形態や住宅へのニーズは多様化しており、住宅の性能の維持及び向上を図り、将来の基盤を整える必要があります。また、全国的に大規模な災害が頻発しており、災害時にも安全な住宅の確保に向け、これまでの住宅を良質な住宅ストックに改善する必要があります。

本市では、旧耐震基準で昭和56年以前に建築された住宅は年々減少していますが、そのうち耐震工事を実施した住宅は5%に満たない状況です。耐震工事を実施していない住宅は6,040戸あり、今後、耐震診断や耐震工事の実施が必要となります。

一方で、一般型誘導居住面積水準以上の住宅の割合が他市や東京都平均と比較して高く、ゆとりある住宅が多いため、この強みを今後も継続して良質な住宅ストックを確保していくことが必要です。

(2) 空き家の増加と老朽化による住環境の悪化

全国的な課題として、空き家の増加が挙げられております。本市の空き家率は減少傾向にありますが、高齢化や人口減少に伴って空き家が増加するおそれがあります。このため、空き家の活用を促進するとともに、老朽化した空き家は周辺の住環境の悪化をもたらすことから、空き家についての対策を検討する必要があります。

(3) 高齢化や人口減少に対応した住宅の改善と確保、住環境の向上

本市では、要介護（要支援）認定者が年々増えており、平成18年以降、800人以上増加しています。高齢者のためのバリアフリー設備のある住宅数も増加傾向にありますが、持ち家に比べて借家では、その数が少ないのが現状です。また、他市と比較すると、車椅子で通行可能となる設備の整備数が少ない状況にあります。

少子高齢化社会において人口減少の局面を迎える中で、増加する高齢者が安定した生活を確保するため、ユニバーサルデザインに配慮した住宅の供給など、住宅の質の向上が必要になります。また、高齢者だけでなく、障害者、子育て世帯等が健康で自立した生活ができるよう、住生活を適切に支援する仕組みの構築や住宅の確保が必要です。

一方、0歳から14歳までの年少人口が減少していることから、保育所入所児童数はわずかながら減少傾向にあり、幼稚園在園児数も減少の一途をたどっています。

将来的な人口減少を防ぎ、活気あるまちづくりを目指すため、安心して子どもを産み育て、子育ての喜びを実感できる環境の向上により、子育て世代の定住促進を行う必要があります。

(4) 公的賃貸住宅の充実と適切な管理

本市には、公的賃貸住宅として都営住宅、市営住宅及びUR住宅等があります。公的賃貸住宅は、既存の環境やコミュニティを尊重しながら住環境の維持・向上に資することが必要です。今後より快適に過ごすことができる住環境の創出及びユニバーサルデザインに配慮した公的賃貸住宅の供給を目指していく必要があります。

(5) 住宅や住環境の安心・安全の確保

市民の本市に対する満足度調査で、最も評価の低い項目が交通利便性となっており、転出者の意向調査でも交通の便がよくなればまた住みたいという意見が多く、地域交通に対する課題解決が急務となっています。

本市の市道整備状況に着目すると、他市と比較して平均幅員が1メートル以上狭く、狭あい道路の未改良範囲の割合が突出して高い状況です。

このため、多摩都市モノレールの延伸や車道幅員4メートル未満の狭あい道路の改良等、市民の生活の利便性や安全性を確保する都市基盤の整備を行う必要があります。

また、本市には横田基地が所在し、立川基地とも近い位置にあるため、航空機騒音の発生が懸念事項として挙げられます。

第3章 住宅施策

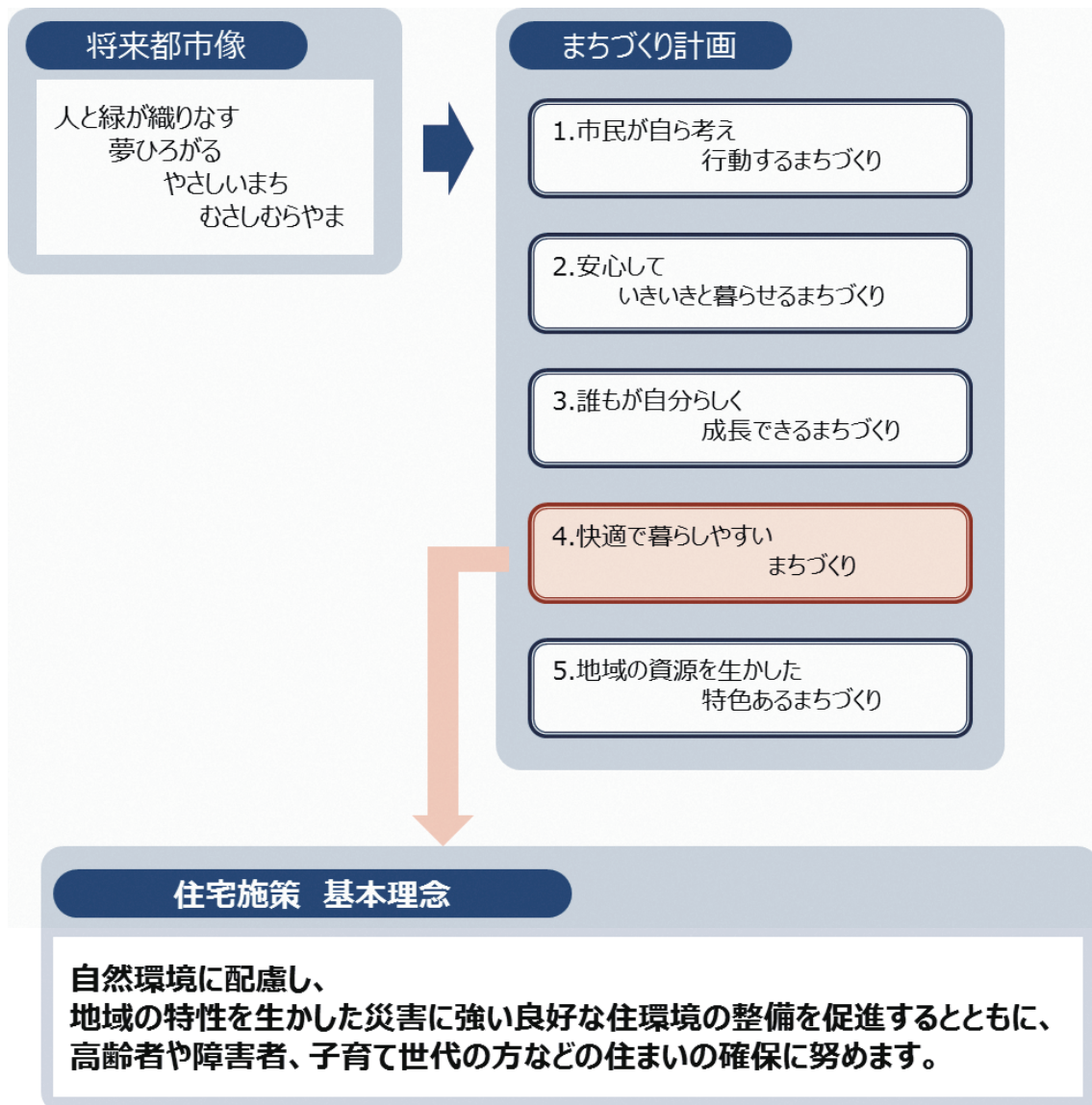
3-1 基本理念

「武蔵村山市第四次長期総合計画」では、将来都市像として、

『人と緑が織りなす 夢ひろがる やさしいまち むさしむらやま』

を掲げており、その将来都市像実現のために5つの柱に沿って、施策を推進していくものと定めています。

このことを踏まえ、住宅マスタープランでは、自然環境に配慮し、地域の特性を生かした災害に強い良好な住環境の整備を促進するとともに、高齢者や障害者、子育て世代の方などの住まいの確保を、住宅施策における基本理念と位置付けます。



3-2 将来像

本市は、高度経済成長期において、都心部から都心近郊への住宅移転の動きに連動して、新たな宅地開発が活発に行われ、都心近郊のベッドタウンとして発展し、その後の経済安定期においても、住宅地として市街化が進められてきました。

今後は、自然環境や保全すべき緑地との調和を図りながら、計画的な宅地開発や適正な住宅建設等が行われるように引き続き努めるほか、地域の特性や少子高齢化に対応した住環境の整備を進める必要があります。

その際、ハード面の整備だけではなく、ずっと住みたいと思われるようなまちづくりを念頭に置きながら、基本理念の実現に向けて取り組んでいきます。

住宅は、生活の多くの時間を過ごす、人生にとって重要な場所です。

その場所や周辺において、住みやすさを感じることができるまちづくりを目指す必要があります。

平成25年に改定した「武蔵村山市まちづくり基本方針」では、まちづくりの目標を、

『活力とみどりにあふれ 誰もがいきいきと暮らすまち 武蔵村山』

としています。

住宅マスタープランは、まちづくり基本方針の分野別方針に基づく計画として位置付けられることから、まちづくり基本方針を受け、以下を将来の目指すべき姿とし、その実現を目指します。

誰もが住みやすい ふれあいのまち
むさしむらやま



3-3 目標

将来像を実現するためには、様々な視点による目標が必要です。住宅マスタープランでは、次の4つの目標を掲げます。

(1) 良質な住宅ストックに向けた住宅性能の維持向上

量的には住宅ストックが充足している今日、性能の充実した住宅や長期的な使用に耐え得る住宅など、住宅の質の向上が求められています。

住宅性能水準に基づき、住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギー使用の効率性等の品質又は性能の維持及び向上を図り、合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ継承することを目指します。

(2) 空き家の活用と既存住宅の流通促進

本市の人口・世帯の動きを見ると、しばらくは人口は増加し続ける見込みですが、将来的には人口の減少が進み、単身や夫婦のみの高齢者世帯が増加するなど、空き家が増加する可能性があります。適切な管理を行わずに放置された空き家は老朽化が進み、倒壊の危険性や環境衛生上の問題を発生させる可能性があります。

将来こうした事態が発生しないよう、空き家の適切な管理を促進するとともに、空き家の利活用支援に取り組み、管理不十分な空き家の発生を未然に防止します。

また、住宅性能が社会に対応しつつ長期にわたって住み続けられるよう、既存住宅の履歴、修繕の履歴に関する情報や、住宅生産者の特徴、業務実績等の情報を整備し、消費者が安心して選択できるような住宅市場の実現を目指します。

(3) 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

高齢社会を迎えた今日、ユニバーサルデザインへの対応や住み続けることのできる住宅の確保など、人口の高齢化に対応した様々な問題が生じています。

また、人口減少と少子化が見込まれる中、子育て世代の市内への居住を促進し、さらには低所得者、障害者、被災者等が住居の安定を確保し、誰もが安心して暮らせる住宅環境が求められています。このため、公営住宅のみならず、民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの構築を目指します。

(4) 住宅都市としての魅力の向上

本市が持つ豊かな自然環境の下に、安全かつ快適に暮らし続けるために、公共交通の利便性の向上と身近な生活道路の整備など交通網整備が求められています。

多摩都市モノレールの延伸を契機とした交通網のネットワーク整備と良好な環境の住宅地整備を促進し、より魅力のある住宅都市の形成を目指します。

3-4 目標達成に向けた具体的施策

4つの目標の達成に向けた施策の体系は次のとおりです。

目標達成に向けた施策

目標	方針	施策
1. 良質な住宅ストックに向けた住宅性能の維持向上		
	(1)良質な住宅としての維持向上	①リフォーム等相談体制の充実 ②省エネリフォームの促進 ③耐震化リフォームの促進
	(2)住宅の長寿命化の促進	①長期優良住宅認定制度の普及促進
2. 空き家の活用と既存住宅の流通促進		
	(1)空き家の適切な管理	①空き家データベースの充実 ②「空家等対策計画」の策定の検討
	(2)空き家の流通促進	①空き家の市場流通の促進
	(3)既存住宅の流通促進	①住宅履歴情報の整備 ②住宅性能表示制度の活用促進 ③市民相談の継続実施
3. 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築		
	(1) 住宅セーフティネットの整備	①高齢者住宅対策の総合的、計画的推進 ○サービス付き高齢者向け住宅の情報提供等 ○高齢者自立支援住宅改修給付事業の推進 ○高齢者の都営住宅優先入居の推進 ②障害者住宅対策の総合的、計画的推進 ○ユニバーサルデザインを考慮した住宅の供給及びリフォームの促進 ○住宅の設備改善費用の給付 ③市営住宅の適切な維持管理の推進 ④居住支援協議会の設立に関する検討
	(2) 子育て世代の誘致・定着化	①安心して子育てできる住環境の整備 ②子育て世帯向け住宅の供給促進 ○「子育てに配慮した住宅のガイドライン(東京都)」の周知 ○子育て世帯の都営住宅への入居推進

目標	方針	施策
4. 住宅都市としての魅力の向上		
	(1)災害に強く、安全な住環境の整備	①災害予防の促進 ②防犯性の高いまちづくり
	(2)公共交通の利便性向上による住宅都市としての価値の向上	①多摩都市モノレールの整備促進 ②市内循環バス（MMシャトル）及び乗合タクシー（むらタク）の充実
	(3)計画的な都市基盤の整備	①道路や公園の計画的整備
	(4)緑あふれるまちなみの形成	①都市計画制度等の活用によるまちなみの整備 ②環境にやさしい住宅市街地の形成

4つの目標それぞれの達成に向けて、次の施策に取り組みます。



1. 良質な住宅ストックに向けた住宅性能の維持向上

(1) 良質な住宅としての維持向上

① リフォーム等相談体制の充実

市民が安心して住宅のリフォームに取り組むことができるよう、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターと連携し、リフォームに関する相談や情報提供を行います。

② 省エネリフォームの促進

生活様式やライフステージの変化等に対応できるよう、「武蔵村山市安心安全・エコ住宅等改修助成事業補助金」などにより省エネリフォームを促し、住宅の品質・性能の向上等を推進するとともに、関連する情報を提供できるよう取り組んでいきます。

③ 耐震化リフォームの促進

耐震改修促進計画に基づき、大規模地震等に伴う建物倒壊による道路の閉塞を防止するため、対象建築物の耐震化を促進するとともに、市民の生命及び財産を守るため、旧耐震基準で建築された木造住宅等の耐震化の促進を図ります。

住宅等の防災対策に対応できるよう、「武蔵村山市安心安全・エコ住宅等改修助成事業補助金」などにより耐震化リフォームを促し、その品質・性能の向上等を推進するとともに、耐震診断・改修などへの助成に関する情報を提供することで、これらの取組を促進できるよう取り組んでいきます。

(2) 住宅の長寿命化の促進

① 長期優良住宅認定制度の普及促進

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である「長期優良住宅」の建築や認定制度について、広報や市の窓口において関連する情報を提供し、市民や事業者への啓発を図ることで、市民が安心して優良な住宅を取得できる環境づくりに取り組みます。

2. 空き家の活用と既存住宅の流通促進

(1) 空き家の適切な管理

① 空き家データベースの充実

市内の空き家をデータベース化することにより、市内における空き家の情報管理に役立つとともに、市内の空き家の状況を把握することで今後の空き家施策に生かし、市内への人口の定着化を促進していくことが考えられます。このため、市において空き家のデータベースの充実を図ります。

② 「空家等対策計画」の策定の検討

市内の空き家等の実態調査を実施し、放置された空き家が老朽化し環境の悪化等を招く

ことがないよう、「空家等対策計画」の策定の必要性について検討を行います。「空家等対策計画」の策定においては、所有者の適正な管理を促すとともに、危険な状態又は衛生上有害な状態となった「特定空家等」については、所有者に向けた助言、指導、勧告等の措置について検討を行います。

(2) 空き家の流通促進

① 空き家の市場流通の促進

空き家の発生を防ぐには、空き家となる前や空き家となった直後に、賃貸借や売買により利活用されていくことが重要です。このため、空き家の利活用の推進とともに、空き家バンク等の活用を検討しながら、空き家の市場流通を促進していきます。

(3) 既存住宅の流通促進

① 住宅履歴情報の整備

既存住宅の流通の円滑化や住宅の品質保持のため、住宅の設計、建築工事、アフターメンテナンス、改築工事などに関わる住宅履歴情報の整備に向けて関係機関と連携し、取組を進めます。

② 住宅性能表示制度の活用促進

住宅の性能を分かりやすく表示するための制度である住宅性能表示制度について、市民や事業者に広く周知を図ることにより、既存住宅の流通を促進していきます。

③ 市民相談の継続実施

住宅の建築や不動産取引に関する相談に対し、引き続き、市民相談（建築相談、不動産取引相談等）を実施することにより、早期解決に努めます。

3. 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

(1) 住宅セーフティネットの整備

① 高齢者住宅対策の総合的、計画的推進

○ サービス付き高齢者向け住宅の情報提供等

バリアフリー構造などを有し、高齢者を支援するサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の情報を窓口で提供します。また、在宅サービスや施設サービスの充実を図るとともに、元気な高齢者が生きがいを持って生活が続けられるよう、介護予防などを推進するほか、様々な形での社会参加の機会を充実します。

○ 高齢者自立支援住宅改修給付事業の推進

高齢者の生活の質を確保するため、ユニバーサルデザインを考慮した住宅改修の支援等を行います。

○ 高齢者の都営住宅優先入居の推進

高齢者が安心して居住できる住宅を確保するため、多様な世帯構成となるよう配慮しつつ、東京都に対し都営住宅のユニバーサルデザインの導入と高齢者の地元優先入居について要望します。

② 障害者住宅対策の総合的、計画的推進

○ ユニバーサルデザインを考慮した住宅の供給及びリフォームの促進

障害者が長期的に安心して居住できるような住宅の供給を促進し、居宅のユニバーサルデザインの導入や断熱改修を図る工事を行う際の情報提供を行います。

○ 住宅の設備改善費用の給付

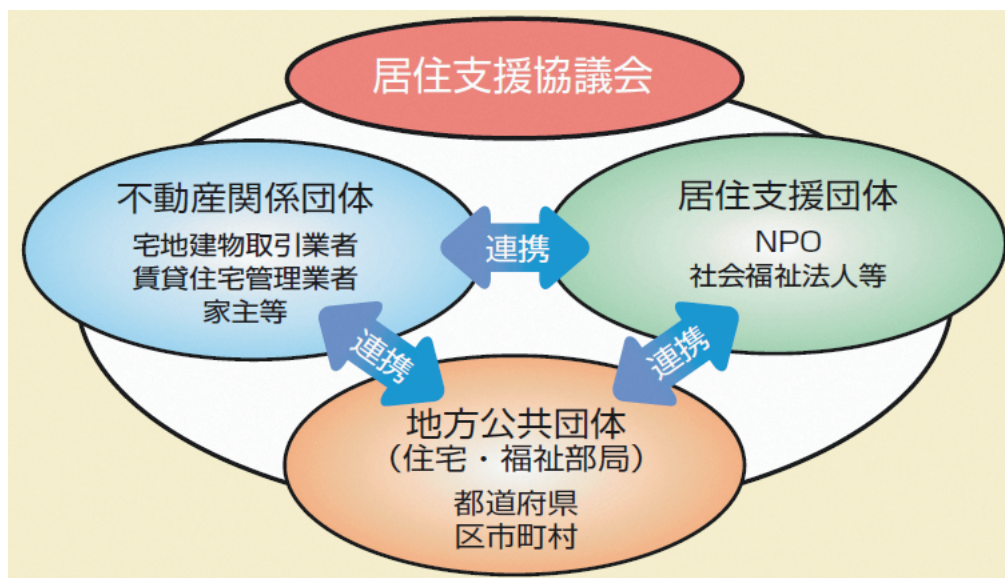
重度の障害を持つ方に対し、住宅の設備改善費用を給付することにより、日常生活の利便を図ります。

③ 市営住宅の適切な維持管理の推進

既存市営住宅の定期的な維持管理に努めるとともに、予防保全及び長寿命化の観点から長期的な維持管理の指針となる長寿命化計画の策定を検討していきます。

④居住支援協議会の設立に関する検討

住宅セーフティネット法に基づき、低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための組織である居住支援協議会の設立について、国、東京都等の動向も踏まえつつ検討していきます。



(出典) 東京都居住支援協議会 パンフレット

<居住支援協議会による主な活動内容例>

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・あっせん
- ・住宅相談サービスの実施
(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等)
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(2) 子育て世代の誘致・定着化

①安心して子育てできる住環境の整備

安心して子育てできる住環境を創出し、子育て世代の誘致・定着化を促進するため、子育て支援を目的としたNPO法人等の活動スペースの確保や、都営住宅の建替えやマンション等の建設に際して、子育て施設の併設を要望・誘導していきます。

②子育て世帯向け住宅の供給促進

○「子育てに配慮した住宅のガイドライン(東京都)」の周知

子育てに配慮した住宅のガイドライン(東京都)の周知を図り、子育てしやすい住宅の供給等を促進します。

○子育て世帯の都営住宅への入居推進

子育て世帯の本市への誘致・定着化を目指し、安心して子育てできる住宅の確保及び多様な世帯構成への配慮の観点から、東京都に対し都営住宅への入居の推進を要望します。

4. 住宅都市としての魅力の向上

(1) 災害に強く、安全な住環境の整備

①災害予防の促進

市民の住宅の安全性に対する意識を向上させるため、住宅用火災警報器の設置やハザードマップの普及、雨水の流出抑制等の促進を図り、防災まちづくりを推進します。

また、震災から市民の生命及び財産を守るため、武蔵村山市耐震改修促進計画に基づき、建築物の耐震化の普及啓発等に努めます。

②防犯性の高いまちづくり

地域のコミュニティが形成されやすい住環境の整備を促進します。また、児童の登下校時の安全確保のために開設した「見守り番」を拠点に、より一層の防犯活動に努めます。

(2) 公共交通の利便性向上による住宅都市としての価値の向上

①多摩都市モノレールの整備促進

多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸により、通勤や通学、さらには買物等の生活利便性が大幅に向上し、市の住宅都市としての魅力は大きく向上すると考えられます。これにより子育て世代の定住促進が見込まれます。

このため、多摩都市モノレールの早期事業化に向け、市民と市が連携した促進活動を行い、東京都等の関係機関に強く要請していきます。また、その導入空間ともなる新青梅街道の拡幅整備に合わせて、沿道のまちづくりを積極的に推進します。

②市内循環バス（MMシャトル）及び乗合タクシー（むらタク）の充実

市内循環バス（MMシャトル）及び乗合タクシー（むらタク）については、まちづくりの整備状況や利用者の声を勘案しながら、関係機関と連携し、効率的、効果的な運行に向けて改善を図ります。

(3) 計画的な都市基盤の整備検討

①道路や公園の計画的整備

新青梅街道沿道のまちづくり、多摩都市モノレール新駅想定地周辺でのまちづくりを前提として、市内道路ネットワークの検討を行い、より環境に優れた魅力ある住宅都市とするための基盤整備を検討していきます。また、市内の狭あい道路の割合が高いことから、狭あい道路拡幅整備計画を策定するとともに、より快適な住環境を創出するため、生活道路の整備を推進します。

さらに、都内最大級の野山北・六道山公園や中藤公園の未整備区域の整備を東京都へ要請します。

(4) 緑あふれるまちなみの形成

①都市計画制度等の活用によるまちなみの整備

武蔵村山市まちづくり条例や地区計画制度等の活用により、歴史や文化、緑や景観など、地域の特性を生かした住環境の整備を図ります。

②環境にやさしい住宅市街地の形成

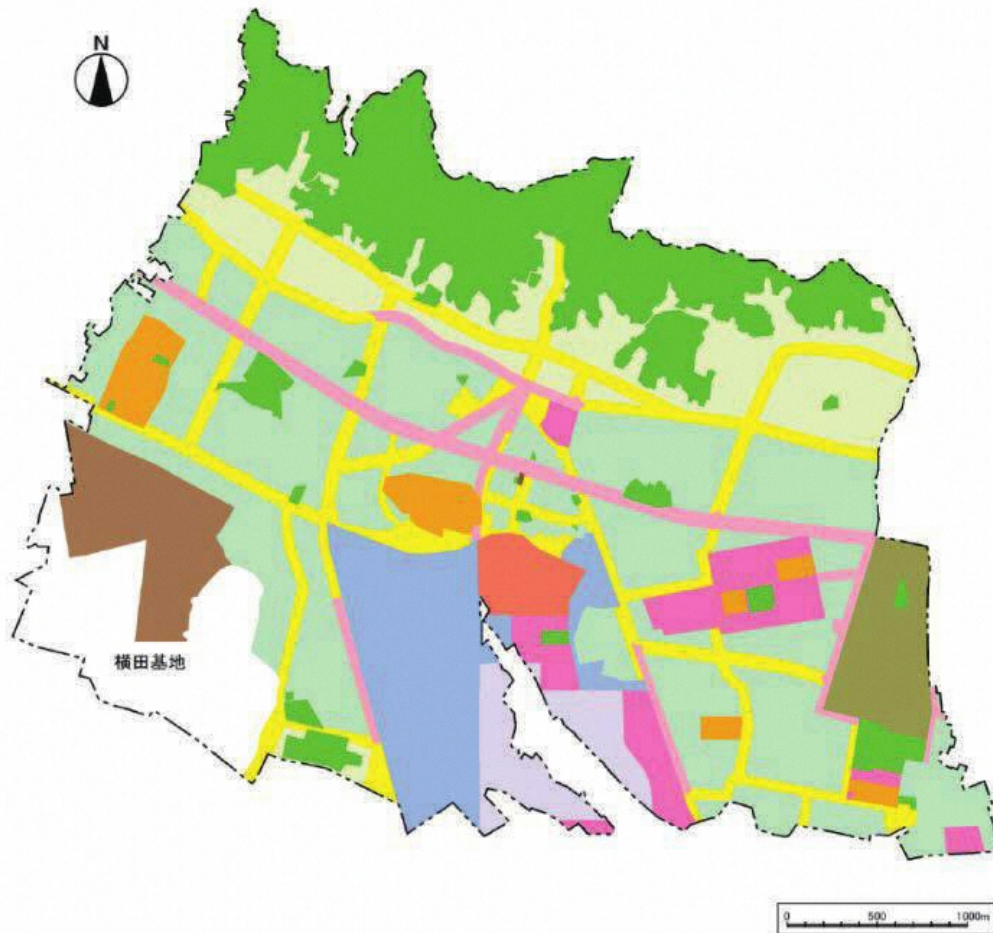
生産緑地地区の保全を図るとともに、地区計画制度、建築協定等を活用するなどして、屋上緑化や生け垣などの緑化を推進していきます。

第4章 住宅市街地の整備計画

4-1 住宅市街地の全体計画

住宅市街地等の区分に従って、それぞれの基本的特徴を基にした整備目標を定め、住宅市街地の整備を進めます。

土地利用方針



凡例

【住宅市街地】	緑住低層住宅地区	【都市型市街地】	公共公益施設地区
	低層住宅地区		住工複合地区
	保全低層住宅地区		環境形成地区
	中高層住宅団地地区	【大規模農地】	大規模農地
【沿道市街地】	沿道住宅地区	【公園・緑地】	公園・緑地
	近隣商業地区	【公共広場】	公共広場
【商業市街地】	商業市街地		

住環境の保全や商業・業務地の活性化を図り、緑豊かな自然環境を生かした土地利用を誘導します。

また、社会情勢の変化やまちづくりの動向に合わせ、用途地域や地区計画制度等を活用した土地利用を計画的に進めます。さらに、武蔵村山市まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画制度を活用し、まちづくりへの市民参加を促進します。

【住宅市街地】

○緑住低層住宅地区

生け垣や屋敷林の緑を保全するとともに、番太池・赤坂池の水辺など、狭山丘陵の自然環境を生かし、ゆとりある低層住宅地としての土地利用を維持します。

また、まちづくり条例に定める狭山丘陵景観重点地区では、建物の色彩や緑化の基準を定め、自然環境を含む周辺環境と調和した低層住宅地としての土地利用を誘導します。

○低層住宅地区

平地林の緑や残堀川・空堀川の水辺を生かしたうるおいある良好な低層住宅地としての土地利用を誘導します。

また、主要な幹線道路沿道等の後背地においては、地区計画制度等の活用により、住環境に配慮した土地利用を誘導します。

○保全低層住宅地区

土地利用転換等により、優れた居住環境を形成する地区については、地区計画制度や建築協定等を活用して、低層住宅地としての良好な居住環境を保全していきます。

○中高層住宅団地地区

高齢社会等に対応した環境・施設を備えた良好な中高層住宅団地としての土地利用の形成と併せて、地区計画制度等を活用して、良好な住宅市街地としての土地利用を誘導します。

【沿道市街地】

○沿道住宅地区

既に店舗などが立地する幹線道路沿道などでは、住宅と店舗が共存する良好な土地利用を誘導するとともに、地区計画制度等を活用し、騒音などの環境問題や防災、後背地の低層住宅地の住環境などにも配慮した土地利用を誘導します。

また、補助幹線道路沿道などでは、良好な中層住宅地としての土地利用を誘導します。

○近隣商業地区

日常的な生活の利便性や快適性を向上させるための店舗が立地する近隣商業地としての土地利用を誘導します。

新青梅街道線沿道は、主として商業・サービス施設の立地を促進し、都市核地区土地区画整理事業区域の多摩都市モノレール新駅想定地周辺では、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸を見据え、市の玄関口にふさわしい、にぎわいと活力のある中心市街地としての土地利用を誘

導します。

また、地区計画制度等を活用して、騒音などの環境問題や防災、後背地の低層住宅地の住環境などにも配慮した土地利用を誘導します。

【商業市街地】

○商業市街地

日産自動車村山工場跡地内北側は、都市核地区土地区画整理事業区域との整合に配慮しながら商業系の土地利用を誘導します。

【都市型市街地】

○公共公益施設地区

公共公益施設の機能充実を図り、緑豊かなゆとりある良好な土地利用を維持します。また、地区計画制度等の導入により、周辺環境と調和した土地利用を誘導します。

○住工複合地区

騒音対策の強化や景観の向上を図るため、敷地内緑化を促進するなど、住宅と工場の相互に配慮した土地利用を誘導します。

○環境形成地区

環境に配慮した緑豊かな土地利用を誘導します。

【大規模農地】

○大規模農地

農業環境を維持・保全するため、無秩序な土地利用転換を防止し、良好な農地としての土地利用を保全します。

【公園・緑地】

○公園・緑地

市民の交流・憩い・健康づくりの場である公園については、施設の充実を図ります。

また、自然環境の豊かな緑地については、引き続き維持・保全に努めます。

【公共広場】

○公共広場

都市核地区土地区画整理事業区域内の多摩都市モノレール新駅想定地においては、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面延伸時にも活用可能な公共広場を整備します。

4-2 重点供給地域

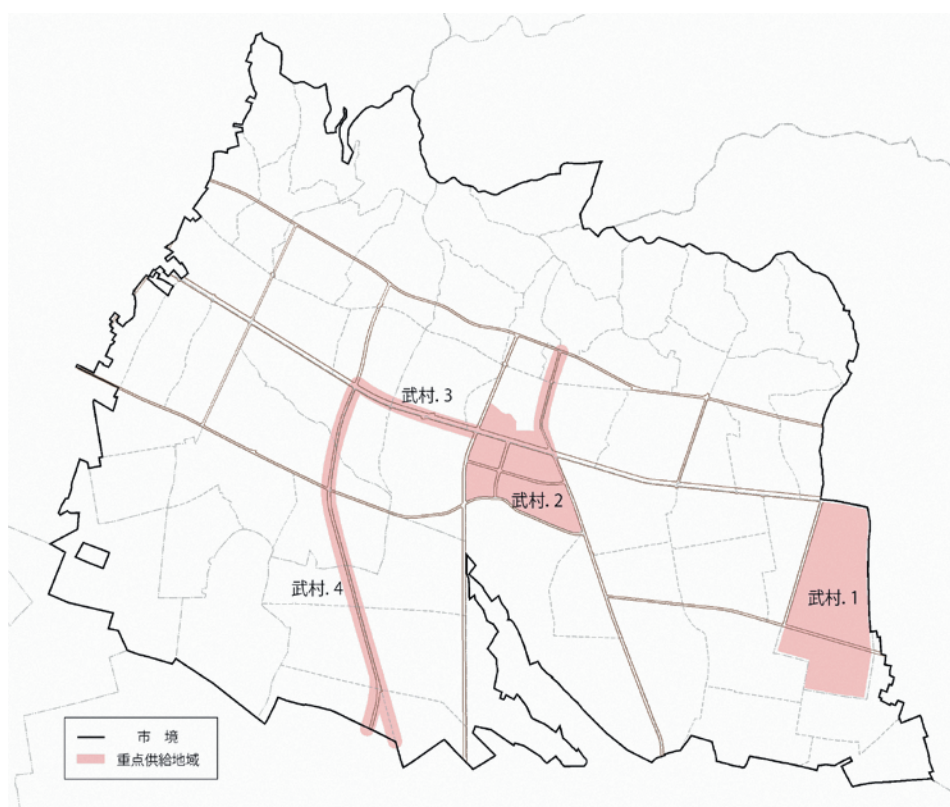
「住生活基本法」に基づき、住宅及び住宅地の供給を重点的に図る地域を「重点供給地域」として、「東京都住宅マスタープラン」に次の地区が設定されています。

本市では、この重点供給地域を中心に、国や東京都と連携・協力を図りながら、良好な住宅と住環境の整備を進めます。

【重点供給地域】

重点供給地域の名称	面積	主な計画・整備手法	図面番号
緑が丘地区	48ha	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）	武村.1
本町・榎地区	31ha	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	武村.2
新青梅街道沿道（武蔵村山市）等地区	11ha	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	武村.3
都道162号線沿道（武蔵村山市）等地区	17ha	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	武村.4

重点供給地域



4-3 地域別住宅市街地の整備

(1) 市街地の特性に応じた住環境の形成

- 人と自然が共生することができるまちなみの形成を図ります。
- 土地区画整理事業区域内や新青梅街道沿道などでは、魅力的な都市型住宅の供給を誘導します。
- 工業地域は、住宅と工場の相互の環境に配慮した、安全で快適なまちなみの形成を図ります。
- 日産自動車村山工場跡地の整備促進に努めます。
- ユニバーサルデザインを取り入れた都営住宅の整備について、引き続き、東京都へ要請していきます。

(2) 環境に配慮したまちづくり

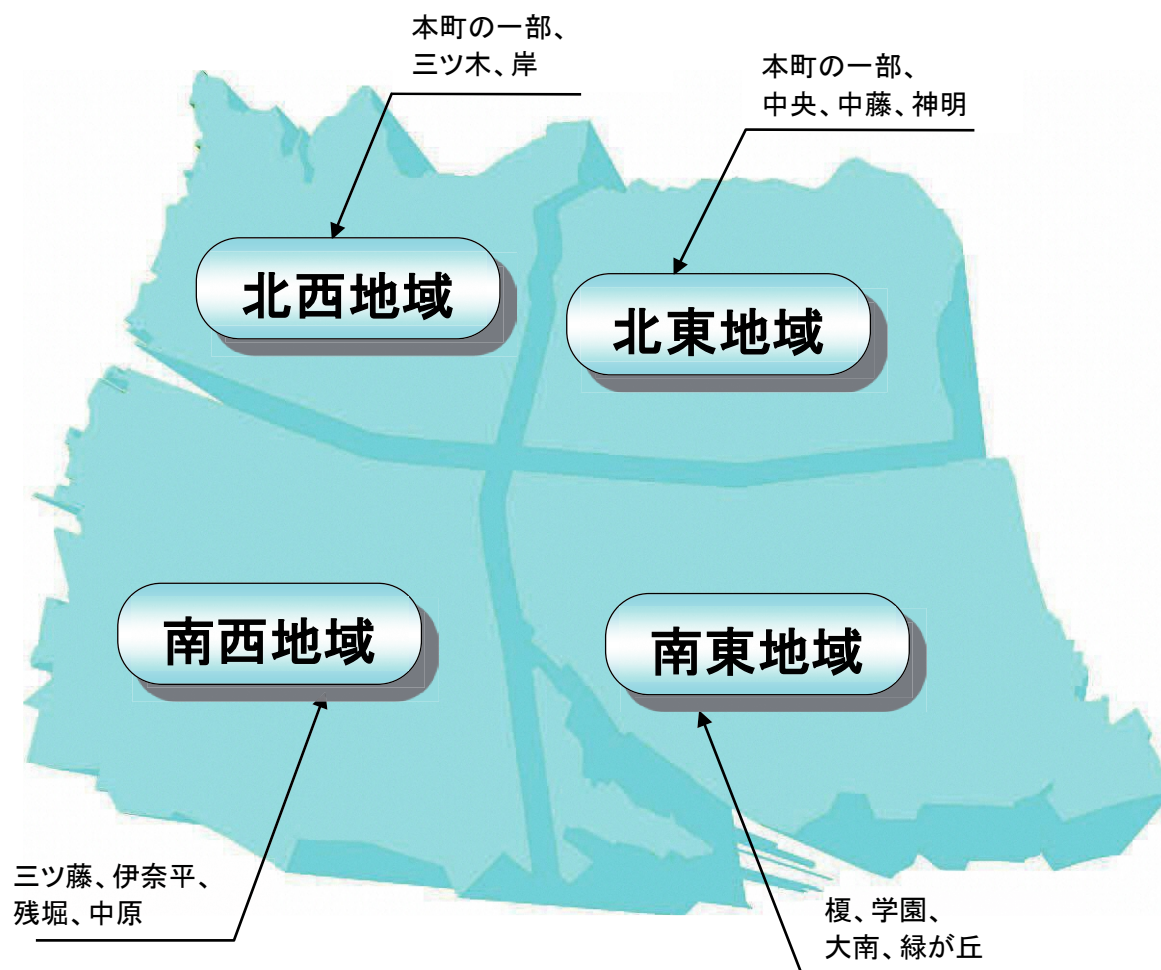
- 環境負荷の小さな住まいにするためのリフォームの促進に関する情報提供を行い、啓発等を図ります。
- 太陽光発電設備の設置等による都営住宅の省エネ化を東京都に要請します。
- 武蔵村山市環境基本計画及び環境行動指針を踏まえた住宅施策の推進に努めます。
- 市民、事業者、行政が一体となったりサイクルや快適な住環境づくりの推進に努めます。

(3) 美しいまちなみへの誘導

- 地域の環境を生かした良好な景観形成を図ります。
- 季節を感じられる沿道景観の形成を誘導します。
- 新青梅街道沿道やそれと交差する道路等については、新青梅街道の拡幅整備を契機として、武蔵村山市まちづくり条例に基づき策定した新青梅街道沿道地区まちづくり計画の運用により、まちなみや緑の形成の誘導に努めます。
- 地区計画制度、建築協定などの活用により、良好な住宅地の形成を誘導します。

4-4 地域別構想

地域の特性を生かした住宅市街地の整備を進めるため、市内を4つの地域に区分し、地域ごとに整備の方針を示します。



北東地域



土地利用の考え方

【住宅市街地】	
	緑住低層住宅地区
	低層住宅地区
【沿道市街地】	
	沿道住宅地区
	近隣商業地区
【都市型市街地】	
	公共公益施設地区
【公園・緑地】	
	公園・緑地

道路などの整備方針

	未整備都市計画道路の早期整備
	歩道などの拡幅整備の検討
	主要生活道路の整備
	生産緑地地区などの農地を活かした緑豊かな住環境の形成 (地区計画制度の導入などによる整備)
	計画された公園・緑地の早期整備
	自転車道や散策路などの整備・充実
	主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路
	河川・水路(暗渠を含む)

	市域界		地域界		町界
--	-----	--	-----	--	----

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
資料編

北東地域は、狭山丘陵をはじめ、空堀川の南側に生産緑地地区が多く指定されており、豊かな自然環境が広がっています。

また、主要地方道新宿青梅線（5）青梅街道（以下「青梅街道」という。）沿いに発展した地域で、寺社など多くの歴史的資源があります。

○生活道路の整備を進めます。

市民の安全で快適な通行を確保し、災害時などに緊急車両が円滑に通行できるよう、狭あい道路の解消を図ります。

○土地区画整理事業区域内は、魅力的な都市型住環境の形成を図ります。

中心市街地にふさわしい魅力的なまちなみ形成を誘導するため、都市核地区土地区画整理事業による都市基盤の整備と合わせて、商業・業務施設、中層の複合型集合住宅、文化交流施設の立地を促進するなど、土地の高度利用を誘導します。また、子育て施設や高齢者福祉施設等の生活支援機能の集積を図り、市の中心市街地として、にぎわいと活力ある土地利用や多様な機能が調和した良好な都市型住環境の形成を図ります。

多摩都市モノレールの延伸計画決定時には、駅を中心に商業・業務施設等の高層化や中高層の都市型住宅の立地など、更なる土地の高度利用を促進し、中心市街地としての都市機能の向上を図ります。

○幹線道路周辺での良好な住環境の形成を図ります。

新青梅街道沿道では、にぎわいと活力ある沿道市街地を形成するため、武蔵村山市まちづくり条例に基づき策定した新青梅街道沿道地区まちづくり計画に基づき、協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくり条例や都市計画制度等の活用により、沿道の特性に応じた計画的な土地利用の誘導を図ります。また、幹線道路沿道の立地条件を生かし、沿道利用型の小規模な店舗や事業所、中低層住宅を主体とした複合的な土地利用の形成を図ります。

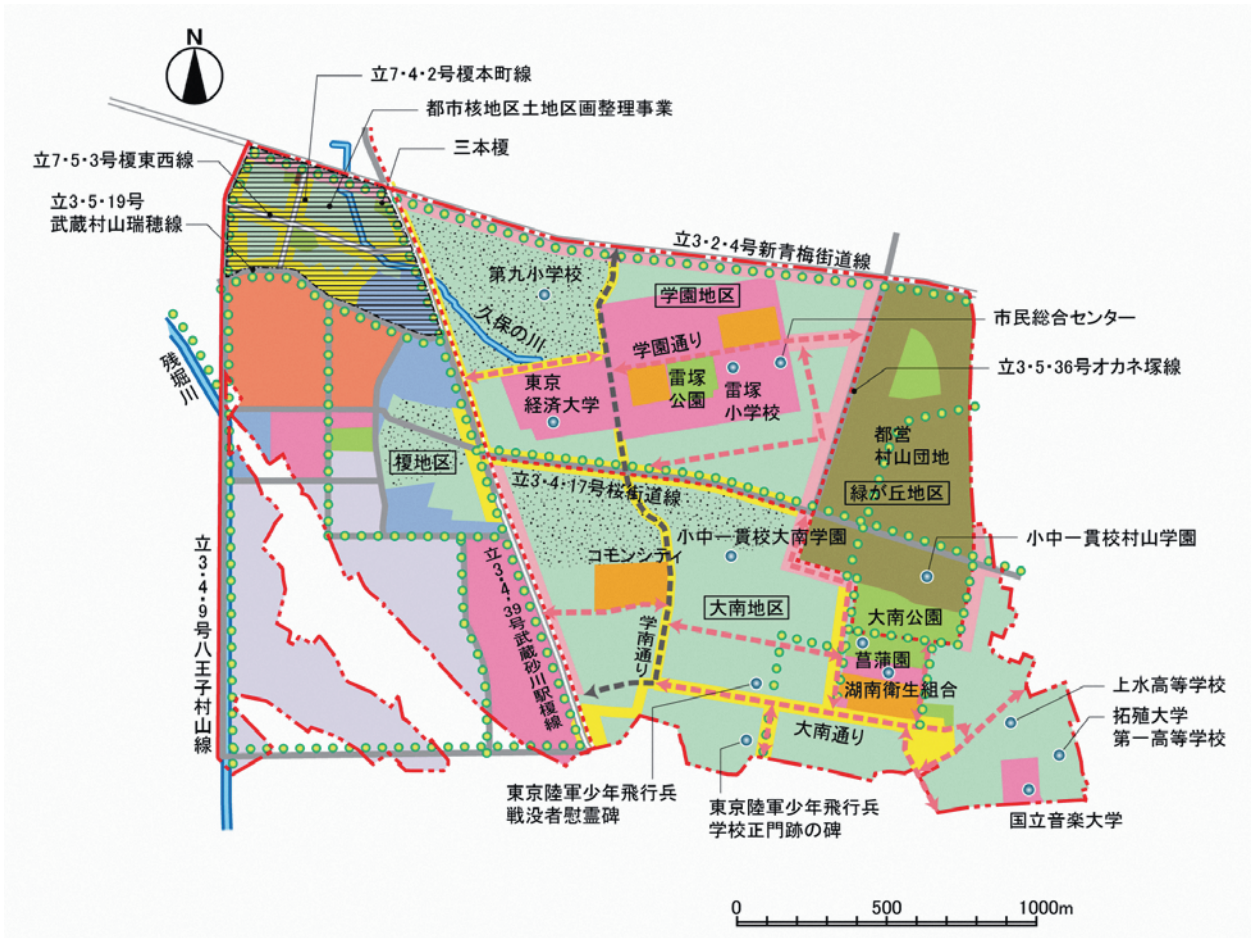
立川都市計画道路3・4・39号武蔵砂川駅複線など、まちの骨格となる道路の沿道では、周辺の住宅地の環境に配慮した中層住宅を主体とする良好な住環境の形成を図ります。

○狭山丘陵の景観、歴史的資源や空堀川を生かした良好なまちなみ形成を図ります。

青梅街道以北の地域では、眞福寺や日吉神社などの歴史的資源や眺望のよい向山などの自然環境に配慮し、狭山丘陵景観重点地区として、自然環境を含む周辺環境と調和した低層住宅地としての土地利用を誘導し、狭山丘陵の景観と調和した良好なまちなみ形成を図ります。

空堀川沿いでは、水辺空間を生かした魅力的でうるおいある景観形成を誘導します。

南東地域



土地利用の考え方

【住宅市街地】	低層住宅地区
	中高層住宅団地地区
	保全低層住宅地区
【沿道市街地】	沿道住宅地区
	近隣商業地区
【商業市街地】	商業市街地
【都市型市街地】	公共公益施設地区
	住工複合地区
	環境形成地区
【公園・緑地】	公園・緑地
【公共広場】	公共広場

道路などの整備方針

	未整備都市計画道路の早期整備
	歩道などの拡幅整備の検討
	主要生活道路の整備
	生産緑地地区などの農地を活かした緑豊かな住環境の形成 (地区計画制度の導入などによる整備)
	計画された公園・緑地の早期整備
	自転車道や散策路などの整備・充実
	主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路
	河川・水路(暗渠を含む)
	市域界
	地域界
	町界

南東地域は、市内で最も人口が多い地域です。市民総合センター、医療・教育機関など公的な施設が立地しており、三本榎や菖蒲園などの自然資源があります。

なお、都市核地区土地区画整理事業区域内の整備や日産自動車村山工場跡地の利用により、まちが変化し続けています。

○都営村山団地については、人にやさしく緑豊かな住環境の形成を要請します。

良好な住環境と居住水準の向上を目指し、高齢化に対応した施設・環境を備えた良好な中高層住宅団地としての住環境の形成及び有効な土地利用の在り方について引き続き東京都と協議を行い、都営村山団地の活性化を図ります。

都営村山団地は、本市のサブ核としても位置付けており、地域の生活拠点としての魅力や利便性を高めるため、近隣商業施設、中低層の都市型住宅、生活支援機能の立地誘導により、にぎわいと活力ある土地利用の形成を図ります。また、多摩都市モノレールの延伸計画決定時には、駅を中心に商業施設や複合型集合住宅などの集積を促進し、駅周辺にふさわしい沿道市街地の形成を図ります。

○生活道路の整備を進めます。

市民の安全で快適な通行を確保し、災害時などに緊急車両が円滑に通行できるよう、狭あい道路の解消を図ります。

○幹線道路周辺での良好な住環境の形成を図ります。

新青梅街道沿道では、にぎわいと活力ある沿道市街地を形成するため、武蔵村山市まちづくり条例に基づき策定した新青梅街道沿道地区まちづくり計画に基づき、協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくり条例や都市計画制度等の活用により、沿道の特性に応じた計画的な土地利用の誘導を図ります。また、幹線道路沿道の立地条件を生かし、沿道利用型の小規模な店舗や事業所、中低層住宅を主体とした複合的な土地利用の形成を図ります。

まちの骨格となる道路や大南通りの沿道では、周辺の住宅地の環境に配慮した中層住宅を主体とする良好な住環境の形成を図ります。

○「見守り番」を拠点とし、より一層の防犯活動に努めます。

犯罪発生を抑制し、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進するため、小中一貫校大南学園南側に開設した「見守り番」を拠点とし、児童の登下校の安全確保を含めた、より一層の防犯活動に努めます。

○土地区画整理事業区域内は、魅力的な都市型住環境の形成を図ります。

中心市街地にふさわしい魅力的なまちなみ形成を誘導するため、都市核地区土地区画整理事業による都市基盤の整備と合わせて、商業・業務施設、中層の複合型集合住宅、文化交流施設の立地を促進するなど、土地の高度利用を誘導します。また、子育て施設や高齢者福祉施設等の生活支援機能の集積を図り、市の中心市街地として、にぎわいと活力ある土地利用や多様な機能が調和した良好な都市型住環境の形成を図ります。

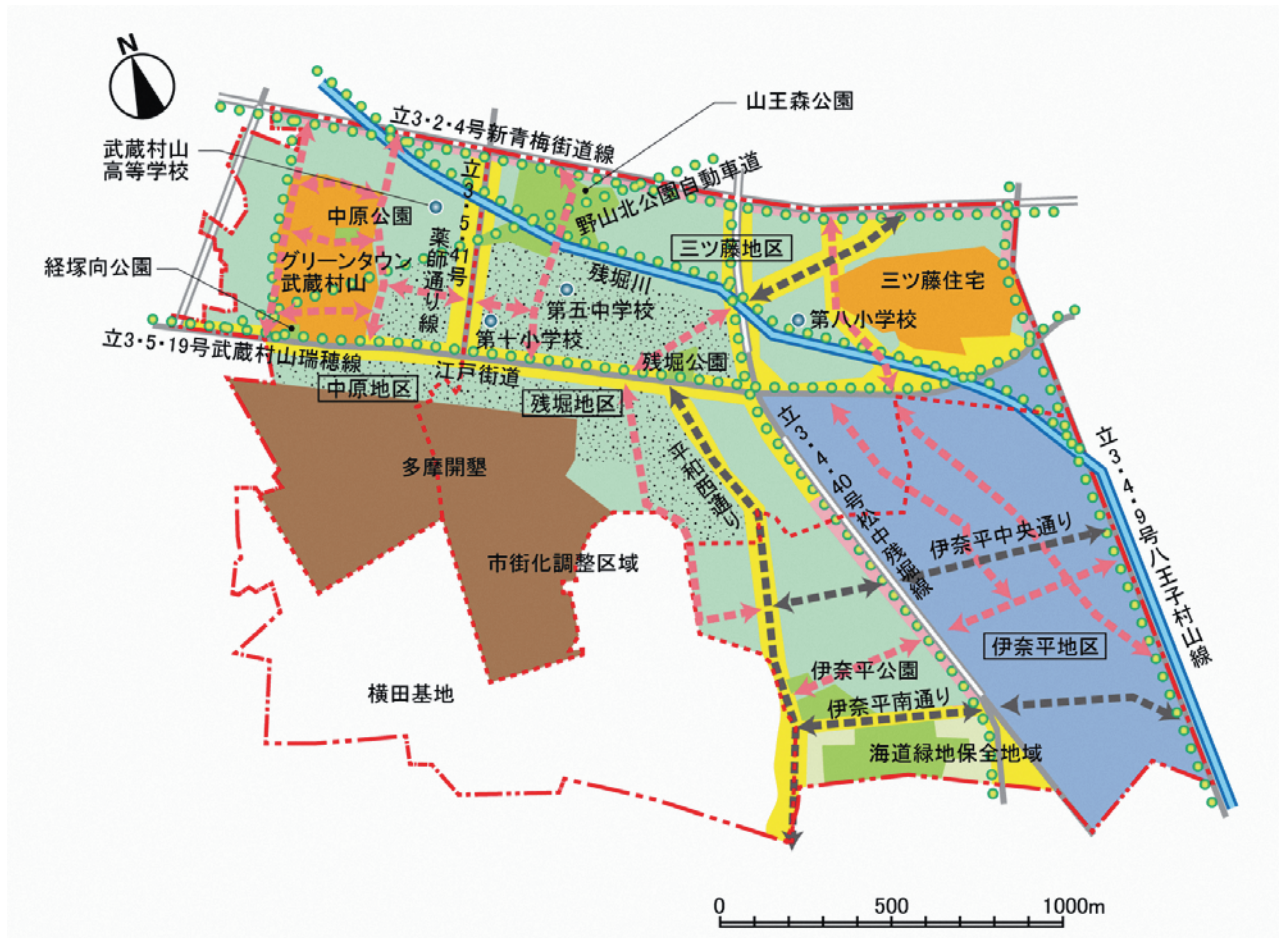
多摩都市モノレールの延伸計画決定時には、駅を中心に商業・業務施設等の高層化や中高層の

都市型住宅の立地など、更なる土地の高度利用を促進し、中心市街地としての都市機能の向上を図ります。

○日産自動車村山工場跡地及び周辺地域は、緑と空間を確保した良好な住環境の形成を図ります。

日産自動車村山工場跡地では、医療施設や商業・業務施設などの整備と合わせて、オープンスペースや緑地空間を確保しています。当該跡地及び周辺地域では、それらとの整合を図った良好な住環境と魅力的な景観の形成を図ります。

南西地域



土地利用の考え方

【住宅市街地】	
	緑住低層住宅地区
	低層住宅地区
	保全低層住宅地区
【沿道市街地】	
	沿道住宅地区
	近隣商業地区
【都市型市街地】	
	住工複合地区
【大規模農地】	
	大規模農地
【公園・緑地】	
	公園・緑地

道路などの整備方針

	未整備都市計画道路の早期整備
	歩道などの拡幅整備の検討
	主要生活道路の整備
	生産緑地地区などの農地を活かした緑豊かな住環境の形成 (地区計画制度の導入などによる整備)
	計画された公園・緑地の早期整備
	自転車道や散策路などの整備・充実
	主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路
	河川・水路(暗渠を含む)

	市域界
	地域界
	町界

南西地域は、大規模農地の多摩開墾や海道緑地保全地域、野山北公園自転車道、残堀川自転車道など豊かな緑に恵まれています。

また、計画的に開発された住宅地や、住宅と工場が混在する市街地など様々な特性を持つ地域です。

○生活道路の整備を進めます。

市民の安全で快適な通行を確保し、災害時などに緊急車両が円滑に通行できるよう、狭あい道路の解消を図ります。

○幹線道路周辺での良好な住環境の形成を図ります。

新青梅街道沿道では、にぎわいと活力ある沿道市街地を形成するため、武蔵村山市まちづくり条例に基づき策定した新青梅街道沿道地区まちづくり計画に基づき、協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくり条例や都市計画制度等の活用により、沿道の特性に応じた計画的な土地利用の誘導を図ります。また、幹線道路沿道の立地条件を生かし、沿道利用型の小規模な店舗や事業所、中低層住宅を主体とした複合的な土地利用の形成を図ります。

中原地区は、本市のサブ核としても位置付けており、地域の生活拠点としての魅力や利便性を高めるため、近隣商業施設、中低層の都市型住宅、生活支援機能の立地誘導により、にぎわいと活力ある土地利用の形成を図ります。また、多摩都市モノレールの延伸計画決定時には、駅を中心に商業施設や複合型集合住宅などの集積を促進し、駅周辺にふさわしい沿道市街地の形成を図ります。

まちの骨格となる道路の沿道では、周辺の住宅地の環境に配慮した中層住宅を主体とする良好な住環境の形成を図ります。

○工業地域では住宅と工場の相互に配慮した環境の形成を検討します。

工業地域では、騒音などの対策として緩衝帯の役割を担う敷地内緑化などを促進するとともに、大型車の通行を考慮した道路の整備を誘導します。

また、住宅と工場等の相互に配慮しつつ、住工混在の解消を見据えた地区計画制度などの導入により、より安全で快適な環境の形成を検討します。

○残堀川の水辺環境との調和を図り、地域の特性を生かした良好なまちなみ形成を誘導します。

残堀川周辺では、水辺空間を生かした魅力的な景観形成を図り、やすらぎをもたらす住環境を誘導します。

また、三ツ藤住宅やグリーンタウン武蔵村山、中原地区の住宅地は、良好な住宅地として形成されているため、その統一的な建物形態や生け垣などによる良好なまちなみの保全を誘導します。

○「見守り番」を拠点とし、より一層の防犯活動に努めます。

犯罪発生を抑制し、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進するため、第十小学校西側に開設した「見守り番」を拠点とし、児童の登下校の安全確保を含めた、より一層の防犯活動に努めます。

北西地域



土地利用の考え方

【住宅市街地】	
	緑住低層住宅地区
	低層住宅地区
【沿道市街地】	
	沿道住宅地区
	近隣商業地区
【公園・緑地】	
	公園・緑地

道路などの整備方針

	未整備都市計画道路の早期整備
	歩道などの拡幅整備の検討
	主要生活道路の整備
	生産緑地地区などの農地を活かした緑豊かな住環境の形成 (地区計画制度の導入などによる整備)
	計画された公園・緑地の早期整備
	自転車道や散策路などの整備・充実
	主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路
	河川・水路(暗渠を含む)

	市域界		地域界		町界
--	-----	--	-----	--	----

北西地域は、寺社などの歴史的資源、屋敷林や生け垣が美しいまちなみを有する地域です。
また、狭山丘陵では都内最大となる野山北・六道山公園の整備が進められており、その中では、里山体験施設などが整備されています。

○生活道路の整備を進めます。

市民の安全で快適な通行を確保し、災害時などに緊急車両が円滑に通行できるよう、狭あい道路の解消を図ります。

○狭山丘陵の景観形成に配慮した良好なまちなみづくりを誘導します。

青梅街道沿道周辺の地区などでは、狭山丘陵への眺望や周辺住宅地の環境との調和に配慮し、歴史的な資源や生け垣などの緑を生かしたゆとりあるまちなみづくりを誘導します。特に、青梅街道以北の地域は、狭山丘陵景観重点地区として、自然環境を含む周辺環境と調和した低層住宅地としての土地利用を誘導し、狭山丘陵の景観と調和した良好なまちなみ形成を図ります。

○幹線道路周辺での良好な住環境の形成を図ります。

新青梅街道沿道では、にぎわいと活力ある沿道市街地を形成するため、武蔵村山市まちづくり条例に基づき策定した新青梅街道沿道地区まちづくり計画に基づき、協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくり条例や都市計画制度等の活用により、沿道の特性に応じた計画的な土地利用の誘導を図ります。また、幹線道路沿道の立地条件を生かし、沿道利用型の小規模な店舗や事業所、中低層住宅を主体とした複合的な土地利用の形成を図ります。

岸地区は、本市のサブ核としても位置付けており、地域の生活拠点としての魅力や利便性を高めるため、近隣商業施設、中低層の都市型住宅、生活支援機能の立地誘導により、にぎわいと活力ある土地利用の形成を図ります。また、多摩都市モノレールの延伸計画決定時には、駅を中心に商業施設や複合型集合住宅などの集積を促進し、駅周辺にふさわしい沿道市街地の形成を図ります。

青梅街道から南側の地区では、生産緑地地区などと調和した計画的な宅地化の誘導を図り、立川都市計画道路3・4・40号松中残堀線及び立川都市計画道路3・5・41号薬師通り線などの沿道では、周辺の住宅地の環境に配慮した中層住宅を主体とする良好な住環境の形成を図ります。

○歴史的な建築物やまちなみの保存を図ります。

禅昌寺、長圓寺、須賀神社をはじめとする寺社、屋敷林などの保存を図るとともに、各地区の伝統芸能などの保存に努めます。

○狭山丘陵の豊かな緑の活用と保全を図ります。

野山北・六道山公園の緑を有効活用し、里山の風景の保全に努めていきます。

第5章 計画の実現に向けて

住宅施策の展開を図り、「誰もが住みやすい ふれあいのまち むさしむらやま」を実現させるに当たっては、推進体制の整備等、実現に向けた様々な取組が必要となります。

5-1 推進体制の充実

(1) 庁内推進体制の整備

住宅施策を総合的に推進し、各種施策の展開を図るためには、都市基盤整備事業や公共施設の整備などのまちづくり施策、高齢者住宅施策などの福祉施策、その他環境・エネルギー施策等との連携を欠かすことはできません。

そのため、居住支援協議会の設立に関する検討を含めて、関係部署との連携により住宅施策の推進体制の整備を図ります。

(2) 情報提供及び意見聴取の推進

市民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時、適切に選択できるよう、住宅や住環境、市民の自主的なまちづくりに関する情報について、広く提供するよう努めます。

また、市民の意見を的確に聴取・反映する方策について検討していきます。

5-2 他機関との連携の強化

(1) 東京都や他市町村との協働

東京都とは、市内での都営住宅の建替え、都市計画や都市基盤整備などで、これまでも相互に協働関係を築いてきましたが、今後も多摩都市モノレールの整備促進に向けて、更に連携を深めていきます。

また、他の市町村との間でも、効果的な住宅供給の在り方、新たな住宅供給の方策等に関する情報交換に努めていきます。

(2) 都市再生機構・公社との協働

独立行政法人都市再生機構や東京都住宅供給公社との協働は、子育て世帯や低所得者、被災者、高齢者等の居住の安定確保等に当たって必要なことから、更なる連携強化に努めていきます。

5-3 市民との連携の強化

(1) 市民との協働

住宅施策の推進は、市民の理解と協力なしにはあり得ません。引き続き住環境・まちづくりの主人公である市民との協働関係を強化していきます。

また、地域住民の団体やNPO法人等のまちづくり活動が活発に行われていくよう、市との良好なパートナーシップの形成を図るとともに、協働を誘導する仕組みづくりを進めていきます。

(2) 民間事業者との協働

民間の建設会社、工務店、デベロッパー、不動産事業者等との連携強化を図り、安全・安心な住宅・住環境の形成に努めていきます。



資料編

参考－1 住宅・住環境への補助・助成等

1 東京都

問合せ先：都市整備局 住宅政策推進部 マンション課 TEL 03-5320-5004

○マンション改良工事助成

条件：住宅金融支援機構のマンションの共用部分リフォームローンによる融資を受けること等

対象者：都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合

助成額：住宅金融支援機構の融資額に対する金利の一部の利子補給

2 武蔵村山市

問合せ先：協働推進部 産業観光課 商工グループ TEL 042-565-1111（代表）

○木造住宅耐震診断補助金

条件：市内の一戸建てで、昭和56年5月31日以前に建築に着手された木造住宅

対象者：補助対象住宅の居住者等

助成額：費用の1/2、最高10万円

○木造住宅耐震改修補助金

条件：上記の耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満と診断された住宅

対象者：補助対象住宅の居住者等

助成額：費用の1/2、最高30万円（簡易耐震改修工事の場合は最高20万円）

○住宅用新エネルギー利用機器等設置費補助金

条件：住宅用新エネルギー利用機器等を設置、又は設置済み住宅を購入

対象者：住宅所有者等（市内の事業所等を有する事業者から購入等をしたもの）

助成額：機器による

○エコ住宅化・バリアフリー住宅化補助金

条件：個人住宅の対象となるエコ住宅化及びバリアフリー住宅化への改修

対象者：住宅所有者等（市内に事業所等を有する事業者が工事したもの）

助成額：工事による

○高齢者自立支援住宅改修費給付

概要： 介護の負担軽減を図り、在宅での生活の質を確保するため、住宅や設備の改修費を助成する。

対象者： 介護保険の要介護認定等を受けている方又は地域支援事業において特定高齢者と決定された方等

○緊急通報システム

概要： 緊急時における高齢者の不安を解消し、生活の安定を確保するため、緊急通報システム機器を設置する。

対象者： 65歳以上の一人暮らし高齢者等で、慢性疾患により常時注意が必要な方

○火災安全システム

概要： 寝たきりの高齢者等の生活の安全を確保するため、住宅用の防災機器等を給付する。

対象者： 65歳以上の一人暮らし高齢者等で、心身機能の低下に伴い、防火等の配慮が必要な方

○福祉電話の貸与及び電話料助成

概要： 高齢者の孤独感の解消、緊急連絡手段の確保等を図るため、電話を貸与し、電話料を助成する。

対象者： 一人暮らしの高齢者等

問合せ先：健康福祉部 障害福祉課 援護第一グループ TEL 042-590-1185

○住宅設備改善費助成

概要： 重度身体障害者（児）の日常生活の利便性を確保するため、住宅や設備の改善費を助成する。

対象者： 6歳以上65歳未満の重度の身体障害者（児）で下肢・体幹障害2級以上の方

○緊急通報システム

概要： 緊急時における重度身体障害者の不安を解消し、生活の安定を確保するため、緊急通報システム機器を設置する。

対象者： 18歳以上の一人暮らしの重度身体障害者で障害等級2級以上又は難病患者の方

○火災安全システム

概要： 重度の心身障害者の生活の安全を確保するため、住宅用の防災機器等を給付する。

対象者： 身体障害者で障害等級2級以上、知的障害者で愛の手帳2度以上の緊急時の対応が困難な方

問合せ先：健康福祉部 障害福祉課 援護第二グループ TEL 042-590-1185

○福祉電話等の貸与及び電話料助成

概要： 身体障害者（児）のコミュニケーションの手段を確保するため、電話・ファックスを貸与し、電話料を助成する。

対象者： 18歳以上の身体障害者手帳を所持する難聴又は外出困難な方

○グループホーム等家賃助成事業

概要： 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援し、障害者の地域社会における自立生活を助長するため、グループホーム等の家賃の一部を助成する。

対象者： 都内にある知的障害者のグループホーム等の入居者

問合せ先：協働推進部 環境課 公園緑地グループ TEL 042-565-1111（代表）

○保存樹林等奨励金

概要： 市内のみどりの保護及び育成を図り、健康で快適な住環境を確保するため、基準に適合する保存樹林・保存樹木・生け垣に対し、奨励金を支給する。

対象者： 保存樹林等の所有者又は管理者

参考－2 住生活基本法

住生活基本法

(平成十八年六月八日法律第六十一号)

目次

- 第一章 総則（第一条—第十条）
- 第二章 基本的施策（第十一条—第十四条）
- 第三章 住生活基本計画（第十五条—第二十条）
- 第四章 雑則（第二十一条・第二十二条）
- 附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、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、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅
- 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、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居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

- 2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。
- 3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

- 2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、

財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 計画期間
- 二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
- 三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

- 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、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するために必要な事項
- 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。
- 5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
- 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

- 第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。
- 2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

- 第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。
- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
- 一 計画期間
 - 二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
 - 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
 - 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
 - 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における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するために必要な事項
- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住

宅協議会の意見を聴かなければならない。

- 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
- 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
- 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあつては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあつては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附則(抄)

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

(政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附則(平成二三年八月三〇日法律第一〇五号)(抄)

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第八十一条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定にあつては、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

参考－3 住宅に関する指標

平成28年3月に策定された「住生活基本計画（全国計画）」において、住宅に関し次の指標が定められています。

1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

○ 基本的機能

（1）居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

（2）共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

○ 居住性能

（1）耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

（2）防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

○ 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

○ 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

- ① 地震・大規模な火災に対する安全性
地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。
- ② 自然災害に対する安全性
津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
- ③ 日常生活の安全性
生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。
- ④ 環境阻害の防止
騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

- ① 緑
緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
- ② 市街地の空間のゆとり・景観
住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に
応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景
観を享受することができること。

(3) 持続性

- ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性
バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住
環境が維持できること。
- ② 環境負荷への配慮
環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

- ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ
高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。
- ② ユニバーサルデザイン
高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

○ 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。なお、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができる。

項目	指標
(1) 安全・安心	
①地震・大規模な火災に対する安全性	●地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
②自然災害に対する安全性	●地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合 ●土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む） ●洪水による氾濫から守られる区域の割合 ●中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数 ●近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数 ●津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積
③日常生活の安全性	●地区内人口当たりの年間犯罪発生件数
④環境阻害の防止	●大気汚染に関する環境基準の達成状況 ●悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ●騒音に関する環境基準の達成状況 ●振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
(2) 美しさ・豊かさ	
①緑	●地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】
②市街地の空間のゆとり・景観	●狭小宅地率 ●良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
(3) 持続性	
①良好なコミュニティ及び市街地の持続性	●空家率
②環境負荷への配慮	●地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】

	●通勤・通学における公共交通機関等利用率
(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	
①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	<ul style="list-style-type: none"> ●公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ●高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率
②ユニバーサルデザイン	●高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、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であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、参考-3の1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

（1）一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m²
- ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

（2）都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人と
して算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、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である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、参考-3の1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- ① 単身者 25 m²
- ② 2人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- (1) 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- (2) 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。
- (3) 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

参考一 4 東京都住宅基本条例

東京都住宅基本条例

(平成十八年十二月二十二日条例第一六五号)

目次

前文

第一章 総則（第一条—第六条）

第二章 基本的施策（第七条—第十六条）

第三章 東京都住宅マスタープランの策定等（第十七条—第十九条）

第四章 東京都住宅政策審議会（第二十条・第二十一条）

附則

住宅は、生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素である。住宅のありようは、都民生活の質はもとより、都市の活力や景観、地域社会の維持形成とも密接に関連している。

住宅は、このように単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都市社会に活力と安定をもたらし、東京の持続的な発展に寄与するものである。われわれ都民は、東京の貴重な都市空間を合理的に分かち合うとともに、良好な都市環境を将来の世代に引き継いでいくことが必要であるとの考え方に立って、基本的人権が尊重されるとともに社会的公正が実現され、共に支え合い、安全に、安心して住み続けられる社会を築いていかなければならない。

このためには、地域からの発想を重視しながら、良質な住宅のストックと良好な住環境の形成を促進し、都民が適切に住宅を選択できるよう市場の環境を整備し、及び住宅に困窮する都民の居住の安定の確保を図る、総合的な住宅政策の確立が不可欠である。われわれ都民は、このような認識の下、居住の場としても魅力的な東京の実現を目指すことをここに宣言し、東京にふさわしい住宅政策の目標とその基本的方向を明らかにするため、この条例を制定する。

第一章 総則

(住宅政策の目標)

第一条 東京都（以下「都」という。）の住宅政策の目標は、すべての都民がその世帯の構成に応じて、良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を享受するに足る住宅を確保できるようにすることにあるものとする。

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 公共住宅 次に掲げる住宅をいう。

イ 都、特別区及び市町村（以下「区市町村」という。）又は東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が供給する賃貸住宅

ロ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を目的として供給される民間賃貸住宅（賃貸住宅の管理を行うために必要な能力等に関し知事が定める基準を満たす法人が供

給し、又は公社若しくは当該法人が管理を受託するものに限る。) であって、その供給に当たり都又は区市町村から補助が行われるもの

二 都営住宅等 都又は公社が所有する公共住宅をいう。

三 住宅関連事業者 住宅の建設、売買、賃貸、取引の媒介、改修又は管理 その他住宅に関連した事業を業として行う者をいう。

(都の責務)

第三条 都は、第一条の目標を実現するため、広域的な視点から、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に実施する責務を有する。

2 都は、安定した地域社会の形成及び地域住民の福祉の向上の視点から住宅に関する施策を実施する区市町村に対し、助言及び援助を行うよう努めなければならない。

3 都は、都民、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項の特定非営利活動法人その他の者が行う住生活の安定向上に関する自主的な活動を促進するため、情報の提供、知識の普及等を行うよう努めるものとする。

(都民等の責務)

第四条 都民は、居住水準の向上及び良好な住環境の形成に努めなければならない。

2 事業主は、その雇用する勤労者の住生活の安定向上に努めなければならない。

3 住宅関連事業者は、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成、住宅に係る適正な取引の推進等に努めなければならない。

(住宅に関する調査の実施等)

第五条 都は、住宅に関する施策の総合的な推進に資するため、住宅に関する調査を定期的を実施するとともに、住宅の需要及び供給、利用状況並びに価格及び家賃その他の住宅に関する動向等を明らかにした文書を作成し、及び公表するものとする。

(財源の確保)

第六条 都は、住宅に関する施策を実施するために必要な財源の確保に努めるものとする。

第二章 基本的施策

(公共住宅の供給等)

第七条 都は、都民の居住の安定の確保を図るため、公共住宅の公平かつ的確な供給を図るよう努めるものとする。

2 都は、公共住宅の供給に当たっては、高齢者、障害者、子育てをしている世帯等の入居の促進に配慮するものとする。

3 都は、都営住宅等の供給に当たっては、将来の人口及び世帯数の見通し等を踏まえ、計画的な修繕、改修、建替え等により、既存の都営住宅等の活用を促進するよう努めるものとする。

4 都は、都営住宅等の建替え等に当たっては、地域のまちづくりに資するよう、当該住宅の用地の活用の促進等に努めるものとする。

- 5 都は、都営住宅等の供給及び前項の用地の活用の促進に当たっては、多様な世帯が居住する活力ある地域社会の形成を促進するよう配慮するものとする。
- 6 都は、地域住民の居住の安定の確保に関し区市町村が果たす役割の重要性にかんがみ、公共住宅の供給に関する区市町村の主体的な取組を促進するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(良質な住宅のストックの形成)

第八条 都は、現在及び将来における都民の住生活の基盤となる良質な住宅のストックの形成を図るため、住宅の地震に対する安全性の確保の促進、環境に配慮した構造及び設備を備えた住宅の整備の促進その他良質な住宅の整備及び管理を促進するために必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

(良好な住環境を備えた住宅市街地の形成など)

第九条 都は、良好な住環境を備えた住宅市街地の形成を図るため、老朽化した木造住宅等が密集する地域の整備改善等による災害に対する安全性の確保の促進、景観の維持向上その他必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

- 2 都は、地域の特性に応じ、土地の合理的利用の促進を図りつつ、既成市街地における居住機能の維持又は増進のために必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

(マンションの管理の適正化及び建替え等の円滑化)

第十条 都は、多数の区分所有者等が居住するマンション(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)第二条第一号のマンションをいう。)の特性にかんがみ、その管理の適正化及び建替え等の円滑化のために必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

(住宅に係る取引の安全及び合理的な選択の確保)

第十一条 都は、都民の住宅に係る取引の安全及び合理的な選択の確保を図るため、住宅に関する適切な情報の提供及び相談の実施の促進、住宅関連事業者による適正な事業活動の確保の促進その他必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

(既存住宅の流通の促進)

第十二条 都は、良質な住宅の長期にわたる活用の促進、世帯構成の変化等に応じた住み替えの円滑化等に資するよう、既存住宅の流通の促進のために必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

(地域の住宅関連事業者の活力の増進)

第十三条 都は、都民の住宅に係る選択肢の拡大、住宅の適切な改修等に資するよう、地域において住宅の建設等を行う事業者の技術力の向上、都内において生産される木材の住宅への使用の促進その他地域の住宅関連事業者の活力の増進のために必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

(住宅に関する技術開発の促進等)

第十四条 都は、住宅の品質又は性能の向上、住宅の価格の低廉化等に資するよう、住宅に関する技術開発及び先導的な事業の促進その他必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

(民間住宅における居住の安定の確保)

第十五条 都は、高齢者、障害者、子育てをしている世帯等の民間住宅における居住の安定の確保を図るため、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、高齢者等が利用しやすい構造を備えた民間住宅の整備の促進、適切な規模の民間賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

2 都は、前項の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に当たっては、年齢、障害、国籍等の理由により入居の機会が制約されることがないように、賃貸人その他の関係者に対する啓発に努めるものとする。

(災害を受けた地域の復興等を図るための住宅の復旧の支援等)

第十六条 都は、地震その他の災害を受けた地域の復興等を図るため、応急住宅の供給の促進、住宅の復旧の支援その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 東京都住宅マスタープランの策定等

(東京都住宅マスタープランの策定)

第十七条 知事は、東京都住宅マスタープラン(この条例に定める住宅政策の目標及び基本的施策を具体化し、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画をいう。以下同じ。)を定めるものとする。

2 東京都住宅マスタープランにおいては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 計画期間

二 住宅政策の展開に当たっての基本的方針

三 良質な住宅のストック及び良好な住環境の形成、住宅市場の環境整備並びに都民の居住の安定の確保に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要な住宅に関する施策

五 住宅市街地の整備の方向並びに住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 東京都住宅マスタープランと第十九条の区市町村住宅マスタープランとは、調和が保たれたものとする。

4 知事は、東京都住宅マスタープランを定め、又は変更しようとするときは、東京都住宅政策審議会及び区市町村の意見を聴かなければならない。

5 知事は、都民の住宅の需要の動向その他経済社会情勢の変化に応じて、東京都住宅マスタープランの見直しを行うものとする。

(東京都住宅マスタープランの実現のために必要な措置の実施)

第十八条 都は、東京都住宅マスタープランの実現のため、住宅の供給及び住宅市街地の整備に関する制度の適切な運用、事業の実施及び情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(区市町村住宅マスタープランの策定に係る援助等)

第十九条 都は、区市町村が区市町村住宅マスタープラン(区市町村が当該区 市町村の区域において、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画をいう。)を定め、又は変更しようとするときは、当該区市町村に対し、必要な助言及び援助を行うものとする。

第四章 東京都住宅政策審議会

(東京都住宅政策審議会)

第二十条 第十七条第四項の規定によりその権限に属させられた事項及び知事の諮問に応じ都における住宅政策に関する重要事項を調査審議させるため、東京都住宅政策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、前項の重要事項について知事に建議することができる。

(審議会の組織)

第二十一条 審議会は、次に掲げる者につき、知事が任命する委員三十人以内をもって組織する。

一 学識経験を有する者 二十人以内

二 東京都議会議員 七人以内

三 区市町村の長の代表 三人以内

2 前項第一号の委員には、住宅及び住環境の整備に関する分野のほか、都市計画、社会福祉、消費者保護その他の住宅に関連する分野の学識経験を有する者を含むものとする。

3 委員の任期は、二年とし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

4 審議会は、特定の事項を調査審議するため必要があると認めるときは、部会を置くとともに、関係者から意見又は説明を聴くことができる。

5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、知事が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、改正前の東京都住宅基本条例(以下「旧条例」という。)第二十二条第一項の規定により置かれた東京都住宅政策審議会は、この条例第二十条第一項の規定により置かれた審議会となり、同一性をもって存続するものとする。

- 3 この条例の施行の際、旧条例第二十三条第一項の規定により東京都住宅政策審議会の委員に任命された者（以下「改正前の委員」という。）は、この条例第二十一条第一項の規定により審議会の委員に任命された者とみなし、その任期は、同条第三項の規定にかかわらず、それぞれ改正前の委員の残任期間とする。

参考－5 東京都住宅マスタープラン（概要）

東京都は、「東京都住宅マスタープラン（平成24年3月）」において、『首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現』を目指して、今後10年間の都の住宅政策では、以下の4つの視点を重視し、必要な施策を重点的に実施します。

視点1	高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現
視点2	既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現
視点3	都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化
視点4	多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

今後10年間の都の住宅政策における、より具体的な10の目標を設定し、その実現に取り組んでいきます。

10の目標		取り組む施策
目標1	安全で安心な住宅・住宅市街地の形成	災害に強い住宅・住宅市街地
		エネルギー自立型で低炭素な住宅・住宅市街地
		良好な住環境に配慮したまちづくり
目標2	地域における生活サービスとの連携	高齢者の居住の安心の確保
		子育て世帯の居住への支援
目標3	マンションの管理適正化・再生	マンション管理の適正化、マンション再生の誘導
目標4	公共住宅ストックの有効活用	公共住宅ストックの有効活用
目標5	郊外住宅市街地等の活性化	郊外住宅市街地等の活性化
目標6	既存住宅活用の推進	既存住宅活用の推進
目標7	市場におけるルールづくり	住宅取引におけるルールづくり
		賃貸住宅の魅力の向上
目標8	良質な住宅を供給する市場の整備	住宅市場の誘導
		空き家の流動化
目標9	支援を必要とする世帯の居住の安定確保	公共住宅でのセーフティネット機能の強化
		多様な主体・分野との連携によるセーフティネット
目標10	地震災害からの復興	地震災害からの復興

参考一 6 用語の解説

あ行

語句	説明
空き家	建築中の住宅を除き、戸建て住宅で、居住世帯のない（ふだん人が居住していない）もの。
空家等対策計画	全国的に空き家が増加し、火災の危険性や倒壊の恐れなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題が生じている中で、空き家の適正管理のほか、空き家対策の推進及び空き家の活用の促進を目的として地方公共団体によって策定される計画。
空き家バンク	主に地方公共団体や地方公共団体から委託を受けた団体によって運営されており、空き家の所有者と利用希望者のマッチングをする仕組み。 国土交通省は、平成 29 年度、空き家バンクの一元化に取り組む方針を固め、全国版空き家バンクを立ち上げる予定である。
安心安全・エコ住宅等改修助成事業補助金	本市の住環境における防災対策を推進し、環境負荷を軽減して安心安全なまちづくりを推進するとともに、地域経済の活性化を図ることを目的としている。 以下の 5 つの補助金の種類がある。 ① 木造住宅耐震診断補助金 ② 木造住宅耐震改修等補助金 ③ 新エネルギー利用機器等設置費補助金 ④ エコ住宅化補助金 ⑤ バリアフリー住宅化補助金
生け垣	植物を主な材料とした仕切りの垣根。
N P O	Non Profit Organization の略称。市民を主体として、まちづくり、環境保護、福祉等の担い手として活動する民間の非営利組織。
オープンスペース	建物などのない開かれた空間のこと。公園、広場、河川、緑地などをいう。

か行

語句	説明
幹線道路	道路網の中でも主要な骨格をなし、都市に出入りする交通及び都市の住宅地、商業地などの相互間の交通を主として受け持つ道路。
企業誘致条例	本市では、市民の雇用機会の拡大と地域産業の活性化を図ることを目的に本条例を制定した。奨励措置の対象者は、市内の工業地域に進出する企業やその企業に対して新築の建物を賃貸する方（企業誘致協力者）としている。奨励措置を受けるためには、一定の要件を充たし、あらかじめ市長の指定を受ける必要がある。奨励措置の内容は様々で、新設だけでなく、既存企業の増設に対しても交付される。
緊急輸送道路	震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、道路管理者が指定する道路。東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例により、都内の「緊急輸送道路」(約 2,000km)のうち、特に

	沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路は「特定緊急輸送道路」(約1,000km)に指定されており、敷地が「特定緊急輸送道路」に接する建築物で、旧耐震基準により建築され、道路幅員のおおむね2分の1以上の高さのものについては、建物所有者等に、耐震化状況の報告義務、耐震診断の実施義務、耐震改修等の実施努力義務が課せられる。
建築協定	住宅地としての環境を高度に維持増進するなど建築物の利用を増進し、土地の環境を改善するために、土地所有者等がその全員の合意によって建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関して定めた協定。
公共住宅、公共住宅ストック	本マスタープランにおいて、 公共住宅とは、都営住宅、市営住宅、公社一般賃貸住宅のこと。 公共住宅ストックとは、都営住宅、市営住宅、公社一般賃貸住宅の住宅及び用地のこと。
子育てに配慮した住宅のガイドライン	東京都により、住宅の供給や建設・改修に携わる方や管理に携わる方が子育てに配慮した住宅を検討する際に役立つ情報をとりまとめたもの。 本ガイドラインは、子育て世帯に適した住まいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した優良な住宅を整備する際に考慮すべき事項について、以下の4つの基本的視点により構成している。 ① 子どもの遊び場や子育てのための施設など「良好な周辺環境の確保」 ② 子育てに配慮した設備や間取りなど「安全性・家事の効率性の確保」 ③ 子育て世帯が集まって住むことによる「安心感や活発な交流の展開」 ④ 集会所や自転車置場などを円滑に利用するための「管理・運営のルールづくりなど」
固定資産概要調書	固定資産(土地・家屋・償却資産)の価格等に関する統計資料で、地方税法に基づき、全国統一様式により作成されている。土地の地目別地積や決定価格・課税標準額、家屋の木造・非木造別床面積や決定価格・課税標準額、償却資産の決定価格・課税標準額などがわかる。
コミュニティ	人々が共同体意識をもって共同生活を営む一定の地域及びその人々の集団。地域社会。共同体。

さ行

語句	説明						
在宅サービス	自宅で生活を営む者に提供される各種の福祉サービスの総称。主なサービスに、訪問介護(ホームヘルプサービス)、訪問入浴介護、在宅配食サービス、通所介護(デイサービス)、短期入所生活介護(ショートステイサービス)等がある。						
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。 <table border="1" data-bbox="438 1848 1145 1998"> <thead> <tr> <th colspan="2">最低居住面積水準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>単身者</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>2人以上の世帯</td> <td>10 m² × 世帯人数 + 10 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>○3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：0.75人</p>	最低居住面積水準		単身者	25 m ²	2人以上の世帯	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²
最低居住面積水準							
単身者	25 m ²						
2人以上の世帯	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²						

として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

○世帯人数が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

○次の場合は、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

なお、上記は、住生活基本計画（全国計画）によるものであり、平成17年度以前は、住宅建設計画法に基づく第八期住宅建設五箇年計画による。

（参考）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。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における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。

	一般型誘導居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準
単身者	55 m ²	40 m ²
2人以上の世帯	25 m ² ×世帯人数+25 m ²	20 m ² ×世帯人数+15 m ²

○3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

○世帯人数が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

○次の場合は、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

なお、上記は、住生活基本計画（全国計画）によるものである。

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に基づき、都道府県知事の登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、安否確認サービスや生活相談サービス等が提供される。

市営住宅

市が建設・管理している公営住宅。
市内には、中央住宅・本町住宅・三ツ木住宅がある。

市街化区域

都市計画法において、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」と定義されている。

住宅ストック	ある時点ですでに蓄積されて存在している住宅又はその数。
住宅性能表示制度 (住宅性能評価)	平成 12 年 4 月に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度で、住宅の性能を第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度。設計時と工事施工・完成時の 2 段階にわたり行われ、表示される性能は 10 分野 32 事項にわたり、等級や数値などによって示される。
住宅セーフティネット	高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、母子世帯、DV 被害者、犯罪被害者、ホームレス、被生活保護者等、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に独力では対応困難な事態に直面する場合がある。このような事態に対応するために用意されている仕組みで、公営住宅の供給をはじめ、生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援、民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備、公共賃貸住宅における暮らしやすい環境の整備などに大別される支援の仕組みがある。
住宅・土地統計調査	日本における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とする調査。5 年ごとに実施され、直近では平成 25 年に 14 回目の調査が行われた。
住宅履歴情報	住宅の設計、施工、維持管理、権利資産関係という住宅の履歴に関する情報で、いつ、誰が、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録したもの。
重点供給地域	住生活基本法第 17 条第 2 項第 6 号に基づき、東京都が東京都住宅マスタープランで定める住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域。
シルバーハウジング	高齢者が住み慣れた地域社会の中で安心して生活できるよう、バリアフリー化された公的賃貸住宅。緊急時対応サービス及び安否確認システムなどが整備されている。

た行

語句	説明
第一次産業、 第二次産業、 第三次産業	第一次産業は、自然から直接資源を採取する産業で、農業・林業・水産業が該当する。 第二次産業は、鉱工業・製造業・建設業などが属し、自然から採取した資源を加工することで高度な財を生産する。 第三次産業は、目に見えないサービスや情報などの生産を行う産業で、金融、保険、卸売、小売、サービス業、情報通信業などが該当する。
耐震診断、 耐震改修	昭和 56 年 6 月以前の旧耐震基準で設計された建物に対し、現行の構造基準(新耐震基準)で耐震性の有無を確認することを耐震診断という。また、耐震診断の結果に基づき補強工事を行うことを耐震改修という。
地区計画	都市計画法に基づき、地区レベルの視点から、道路、公園等の配置及び規模並びに建築物の用途、形態等について地区の特性に応じたきめ細やかなルールを定めることにより、まちづくりを進めていく制度。

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、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。
デベロッパー	大規模に宅地造成を行う企業体。宅地開発業者。都市開発業者。
東京都住宅マスタープラン	東京都住宅基本条例に基づき策定される東京都の住宅政策の目標や施策の展開に関する計画。
東京都防災・建築まちづくりセンター	まち、住まい、建物の安全・安心を推進する防災・まちづくりに関する事業を通して、都民にとって快適で災害に強い地域社会の形成を目指すとともに、東京の生活文化・都市活動の永続的な発展と継承に貢献することを目的とし、防災まちづくり総合支援事業、住宅瑕疵担保責任保険等事業、宅地建物取引士資格試験事業などを行っている。
東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例	震災時における避難、救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保することを目的に、平成23年3月に制定した条例。沿道建築物が地震により倒壊して緊急輸送道路を閉塞することがないように、沿道建築物の耐震化を推進する措置を講ずることにより沿道建築物の地震に対する安全性の向上を図っている。条例では、耐震診断の実施等を全国に先駆けて義務付けるとともに、耐震診断や耐震改修費用の助成制度の充実を図っている。
都営住宅	東京都が建設・管理している公営住宅。
特定空家等	空家等対策の推進に関する特別措置法において、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等。
都市計画道路	都市計画法に基づき定められた道路。自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路の4種類がある。
都市計画マスタープラン	平成4年の都市計画法の改正により定めるものとされた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと。市町村が、都市づくり・まちづくり分野における将来像と実現のための方針をまとめたものであり、本市においても平成16年に策定し、平成25年に改定を行った。
土地区画整理事業	市街地開発事業の1つで、土地区画整理法に基づくもの。宅地の形状を整えるとともに、土地の一定割合を減歩（げんぶ）として公共用地のために提供し合うことによって、道路、公園等の都市基盤を整備していく事業。

な行

語句	説明
年少人口、生産年齢人口、高齢人口	年少人口は0～14歳の人口、生産年齢人口は15～64歳の人口、高齢人口は65歳以上の人口を指す。

は行

語句	説明
バリアフリー	障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味。もともと住宅建築用語で登場し、段差等の物理的障壁の除去をいうことが多いが、より広く障害者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的な全ての障壁の除去という意味でも用いられている。

ま行

語句	説明
見守り番	登下校時の児童の安全確保、空き巣や車上狙い等各種犯罪発生の抑止、自主防犯活動に関する情報の発信を目的に、大南二丁目及び残堀五丁目に設置されている自主防犯活動の拠点。

や行

語句	説明
優先入居	特定目的公営住宅制度で国の通知に基づくものと都独自のものがある。主に社会福祉面からの住宅対策として、高齢者・障害者・母子・父子・多子世帯等を住宅困窮度が特に高い世帯として、公営住宅に優先的に入居させる制度であり、別枠による募集や優遇抽選による募集などがある。
ユニバーサルデザイン	障害によりもたらされる障壁（バリア）に対処するという考え方のバリアフリーに対し、あらかじめ障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。
要介護（要支援）認定	介護保険制度では、寝たきりや認知症等で常時介護を必要とする（要介護）状態になった場合や、家事や身支度等の日常生活に支援が必要であり、特に介護予防サービスが効果的な（要支援）状態になった場合に、介護サービスを受けることができる。この要介護状態や要支援状態にあるかどうか、その中でどの程度かの判定を行うのが要介護（要支援）認定であり、保険者である市町村に設置される介護認定審査会において判定される。認定は、介護サービスの給付額に結び付くことから、その基準については全国一律に客観的に定める。

ら行

語句	説明
ライフスタイル	生活の様式・営み方。人生観、価値観、習慣などを含めた個人の生き方。
ライフステージ	人間の一生における幼児期、児童期、青年期、壮年期、老年期などのそれぞれの段階。家族においては、新婚期、育児期、教育期、子独立期、老夫婦期などに分けられる。

参考一七 武蔵村山市第三次住宅マスタープラン策定検討委員会

1 策定検討委員会設置要綱

武蔵村山市第三次住宅マスタープラン策定検討委員会設置要綱

平成28年5月2日
訓令(乙)第123号

(設置)

第1条 武蔵村山市第三次住宅マスタープラン(以下「マスタープラン」という。)を円滑に策定するため、武蔵村山市第三次住宅マスタープラン策定検討委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事項)

第2条 委員会は、マスタープランに関する事項について協議し、その結果を市長に報告する。

(組織)

第3条 委員会は、委員10人をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる職にある者をもって充てる。

- (1) 都市整備部長
- (2) 企画財務部企画政策課長
- (3) 企画財務部企画政策課公共施設活用担当課長
- (4) 総務部防災安全課長
- (5) 協働推進部産業観光課長
- (6) 協働推進部環境課長
- (7) 健康福祉部地域福祉課長
- (8) 健康福祉部高齢福祉課長
- (9) 健康福祉部障害福祉課長
- (10) 健康福祉部子ども育成課長

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を1人置く。

2 委員長は、前条第2項第1号に掲げる者である委員を、副委員長は委員長が指名する委員をもって充てる。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集する。

2 委員会は、委員の過半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(任期)

第6条 委員の任期は、第2条の規定による報告の終了をもって満了する。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は都市計画課において処理する。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成28年5月2日から施行する。

(この要綱の失効)

2 この要綱は、第2条の規定による報告の終了をもって、その効力を失う。

2 策定検討委員会における開催等経過

開催年月日	回	議 題
平成28年 8月2日(火)	第1回	(1) 副委員長の指名について (2) 武蔵村山市第三次住宅マスタープランについて (3) 策定スケジュールについて (4) その他
平成28年 10月12日(水)	第2回	(1) 基礎的調査について (2) その他
平成28年 12月1日(木)	第3回	(1) 計画素案(理念・目標)について (2) その他
平成29年 1月10日(火)	第4回	(1) 武蔵村山市第三次住宅マスタープラン(素案)について (2) その他
平成29年 1月18日(水) ～2月17日(金)	—	意見公募(パブリックコメント) 意見0件
平成29年 2月22日(水)	第5回	(1) 意見公募(パブリックコメント)結果について (2) 武蔵村山市第三次住宅マスタープラン(案)について (3) その他

3 策定検討委員会委員名簿

区分	職 名	氏 名	備 考
委員長	都市整備部長	腰塚 信一郎	
副委員長	企画政策課長	鈴木 義雄	
委員	公共施設活用担当課長	大坪 克己	
委員	防災安全課長	福井 勇	
委員	産業観光課長	児玉 眞一	
委員	環境課長	川口 渉	
委員	地域福祉課長	鈴木 浩	
委員	高齢福祉課長	加藤 秀郎	平成28年10月1日～
		諸星 裕	～平成28年9月30日
委員	障害福祉課長	松下 君江	
委員	子ども育成課長	乙幡 康司	

武蔵村山市第三次住宅マスタープラン

(平成29年度～平成38年度)

発行年月／平成29年3月

発行／武蔵村山市

編集／武蔵村山市都市整備部都市計画課

〒208-8501

東京都武蔵村山市本町一丁目1番地の1

電話 (042) 565-1111 (代表)



武蔵村山市