

狛江市住宅マスタープラン

概要版

計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度



平成 28 年 3 月

狛江市

● 狛江市住宅マスタープランの背景と目的

背景

狛江市では、平成6年（1994年）3月に初めて『狛江市住宅マスタープラン』を策定いたしました。その後、社会経済情勢の変化や住まい・住環境を取り巻く社会状況の変化に対応するため、計画期間を平成27年度（2015年度）までの15年間として、平成14年（2002年）に『狛江市住宅マスタープラン』を改定いたしました。

改定した住宅マスタープランでは、「協働により実現する、安心・快適に住み続けられる住まいづくり」を基本理念として、市民主体の住まいづくりの推進に取り組んでまいりましたが、平成27年度（2015年度）をもって、前計画の計画期間であった15年が経過しました。その間、本市の住まい・住環境を取り巻く状況は大きく変化しています。



目的

本計画は、計画の背景を踏まえ、現行の「狛江市住宅マスタープラン」の評価・検証を行うとともに、平成25年（2013年）3月に策定された「狛江市後期基本計画」や、他の関連計画と整合を図り、社会情勢の変化に対応した視点や市民ニーズを盛り込みつつ、今後推進すべき住宅政策の体系並びに施策の方向性を示す指針となることを目的とし、平成14年（2002年）3月に改定された『狛江市住宅マスタープラン』を見直し、さらなる改定を行うものです。

計画の性格

このマスタープランは、福祉やまちづくりと連動しながら、狛江市の住宅施策の基本的方向性を体系的に示すものです。なお、前計画策定時（平成14年（2002年）3月）より、従前の住宅や住まいづくりの考え方を示した「狛江市住宅マスタープラン」と高齢者向けの住宅確保の考え方を示した「狛江市地域高齢者住宅計画」の内容を統合しており、本計画もこの性格を引き継いでいます。

平成6年度（1994年度）～

狛江市
住宅マスタープラン

狛江市
地域高齢者住宅計画

平成13年度（2001年度）～

狛江市
住宅マスタープラン

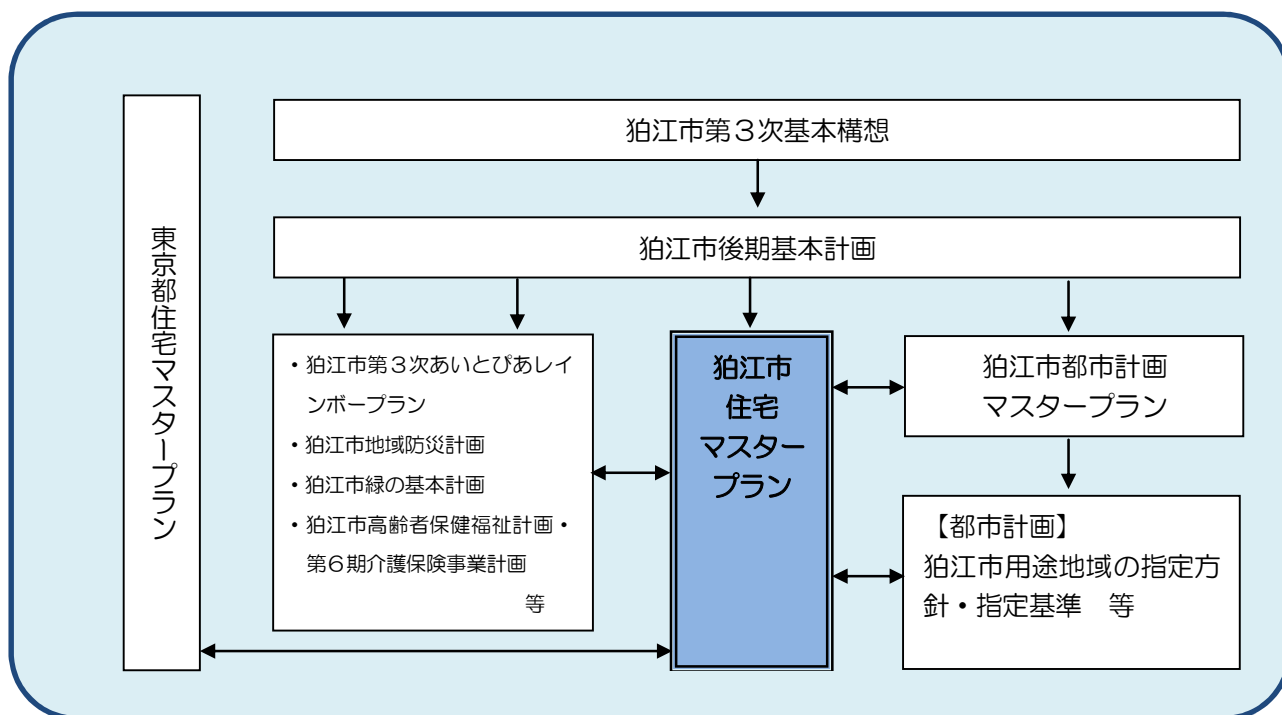
平成28年度（2016年度）～

平成37年度（2025年度）

狛江市
住宅マスタープラン
(本計画)

計画の位置づけ

このマスタープランは、狛江市第3次基本構想（平成21年（2009年）9月）及び狛江市後期基本計画（平成25年（2013年）3月）を指針とし、狛江市都市計画マスタープラン（平成24年（2012年）3月）及び狛江市第3次あいとぴあレインボープラン（平成24年（2012年）3月）等の関連計画をはじめ、国の住宅施策や東京都住宅マスタープラン（平成24年（2012年）3月）との整合を図っています。



計画期間

このマスタープランの計画期間は、平成28年度（2016年度）から平成37年度（2025年度）までの10年間です。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況等に応じ、おおむね5年を目途に適宜見直しを行います。

計画期間

平成28年度（2016年度）～平成37年度（2025年度）

目標年次：平成37年度

住まい・住環境の現状と課題

市民意識調査結果、上位・関連計画等の分析データ、住宅・土地統計調査等の統計データなどを整理し、狛江市の住宅施策に関する課題を抽出すると以下のとおりとなります。

人口や世帯数の動向からの課題

- 将来的な人口減少
- 更なる少子高齢化の進行
- 更なる世帯の小規模化の進行

- 高齢期になっても安心・快適に住み続けられる住まい・住環境の確保
- 子育て支援を強化しファミリー世帯の定住化促進

住まい・住環境の動向からの課題

- 住宅ストックの増加と空家の増加
- 旧耐震基準の住宅の耐震化
- 借家等で誘導居住面積水準未達の住宅が大半
- 高齢者のみ世帯の増加
- 設置数が少ない省エネルギー機器

- 空家の発生予防と適正管理
- 住宅の耐震化促進
- 民間借家の質の向上と老朽化対策
- 高齢期になっても安心・快適に住み続けられる住まい・住環境の確保 【再掲】
- 環境に優しい住まい・住環境づくり

市民意識の動向からの課題

- 住まいのバリアフリー化や遮音性の評価が低い
- 住環境では公共公益施設や子どもの遊び場の充実度の評価が低い
- 住替えやリフォームに対する需要
- 住宅のバリアフリー化状況が低い
- 約半数は住宅の耐震性に不安がある
- 地域によっては管理不全の空家について不安がある
- 「災害に強い」と「犯罪に強い」住宅施策に対する要望が高い
- 高齢者をはじめとした要配慮世帯の居住支援が必要

- 住宅のバリアフリー化やリフォームの促進
- 安心して子育てができる住環境づくり
- 住宅の耐震化促進 【再掲】
- 空家の発生予防と適正管理 【再掲】
- 防災性・防犯性の向上
- 要配慮世帯への居住支援

前計画の評価からの課題

- 居住支援のあり方について検討が必要
- 耐震化率 95%の目標達成に向けた更なる支援が必要
- マンション管理に対する支援が必要
- 緑化促進の新たな制度の周知が必要
- 住替えやサービス付き高齢者向け住宅など多様な住まい方の検討や子育て支援が必要

- 要配慮世帯への居住支援 【再掲】
- 住宅の耐震化促進 【再掲】
- 分譲マンションの維持管理の支援
- 住宅地の緑化促進
- 多様化する住まい方への対応
- 子育て支援を強化しファミリー世帯の定住化促進 【再掲】

● 基本理念・施策体系

基本理念

上位・関連計画や住宅施策の課題を踏まえ、目標年度である平成37年度（2025年度）までの10年間の住宅マスタープランの基本理念を以下のとおりとします。

基本理念 協働により誰もが安心・快適に住み続けられる住生活の実現

基本方針

基本方針

1

住み続けられる安心・安全な住まい・住環境づくり

市民がいつまでも安心・安全に住み続けることができるよう、大規模な地震や火災等の災害に強い住宅及び住宅市街地の形成を誘導し、必要な支援を進めます。

さらに、空家の発生予防と適正管理を推進します。

また、良質な住宅を供給する市場を確保するため、住まいに関する相談や情報発信の一層の充実を図ります。

基本方針

2

住み心地のよさを高める快適な住まい・住環境づくり

狛江市の利点である交通利便性とコンパクトな市域を活かした「住み心地のよいまち」の魅力を更に高めるために、良質な居住を実現する住まい・住環境づくりを進めていきます。また、分譲マンションや賃貸住宅について、適切な維持・更新を行うとともに既存ストックを有効活用できるよう、必要な支援を検討します。

さらに、「わたしたちがつくる水と緑のまち」の実現のため、環境に配慮した住まい・住環境づくりの実現を進めます。

基本方針

3

誰もが暮らしやすい住まい・住環境づくり

高齢者や障がい者等をはじめ、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、また子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境づくりを推進します。

さらに、安定した居住の場を確保しにくい低所得者等に対し、必要な支援を検討します。

また、誰もが暮らしやすいと感じることができるよう、住民が地域で支え合い、活動できるコミュニティの形成を推進します。

施策体系

今後 10 年間の粕江市の住宅政策の 3 つの基本方針に則した住まい・まちづくり施策の展開方向は以下のとおりです。

★ … 重点施策

1. 住み続けられる安心・安全な住まい・住環境づくり

【施策の方向性】	【施策】
(1) 災害に強い住宅市街地の形成	① 耐震診断・補強工事の普及促進 ★ ② 災害時における安全性・防災性向上の促進 ③ 都市施設整備等による防災性の向上 ④ 木造住宅密集地域等の地区計画等による誘導 (共同・協調建替えの促進)
(2) 防犯性の高い住環境づくり	① 空家等の適正管理の推進 ★ ② 安心して生活できる防犯対策の推進
(3) 安全性の高い住環境づくり	① 交通安全対策のとれた生活道路の整備促進 ② 公共下水道の効果的な事業運営
(4) 住まいに関する情報発信の強化	① 住宅関連事業者と連携した住まいに関する情報発信やセミナー等の開催 ② 分譲マンションの維持管理に関する情報提供

2. 住み心地のよさを高める快適な住まい・住環境づくり

【施策の方向性】	【施策】
(1) 快適な住まい・住環境整備	① 既存マンションの建替え等推進 ★ ② 公益機能・公共機能などの誘導、整備 ③ 地域の住環境に応じた適切な計画の誘導 ④ 商店街の活性化支援策の検討 ⑤ コミュニティバス(こまバス)の運行
(2) 既存住宅活用の推進	① 既存住宅のリフォームやメンテナンスの促進 ② 空家等の利活用の推進 ★
(3) 環境に配慮した住まい・住環境の創出	① 緑豊かな住宅市街地の整備 ★ ② 水辺環境を活かした住環境づくり ③ 再生可能エネルギー等設備の設置誘導

3. 誰もが暮らしやすい住まい・住環境づくり

【施策の方向性】	【施策】
(1) 高齢者・障がい者世帯の居住支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 居住環境向上の促進 ★ ② 高齢者・障がい者向けの住宅の確保 ③ サービス付き高齢者向け住宅の検討 ④ 居住支援協議会設置の検討
(2) 子育て世帯への支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 子育て世帯が安心して住める住環境の促進 ② 子育て支援施設の充実 ③ 2世代隣居や近居の需要への対応の検討 ④ 居住支援協議会設置の検討【再掲】
(3) 誰もが安心して暮らせる居住支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 低所得者世帯への支援 ② 居住支援協議会設置の検討【再掲】
(4) 地域で支え合う活動等への支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 地域コミュニティの活性化支援 ② 地域住民・子育て世代、高齢者の活動場所づくりの推進

【※重点施策の選定理由】

基本方針実現のため、方針ごとに10~12個の施策を掲げています。

これらの32個の施策のうち、方針ごとに1つ~3つの重点施策を設定し、3つの方針実現に向けた施策をバランスよく進めます。

重点施策の設定においては、上位計画や関連計画を踏まえ、さらに各方針に対応する課題ごとに、特に緊急性の高い課題に対応できる施策や、効果が期待される施策を重点施策として選定しています。

重点施策と市街地の整備の方向

重点施策

基本方針

1

耐震診断・補強工事の普及促進

担当課 まちづくり推進課

目的

市民の生活基盤である住宅の安全確保と、広域的な避難路及び輸送路の確保を図り、もって災害に強いまちづくりを推進する。

取組内容 (例)

- ・木造住宅の耐震診断・改修助成や耐震相談会等を継続し、住まいに関する耐震化の取組を推進する。
- ・区分所有者等による合意形成が難しい分譲マンションについて、耐震診断助成を継続し、重点的に耐震化を促進する。
- ・緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する。

基本方針

1

空家等の適正管理の推進

担当課 まちづくり推進課
地域福祉課
他関連各課

目的

空家等の適正管理を通じて生活環境の保全を図り、もって、公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

取組内容 (例)

- ・空家等の実態把握調査の実施や、調査結果に基づくデータベースの整備を行い、関係各課での情報共有を進めることで、空家等利活用に向けた基礎情報を蓄積させる。
- ・『空家等対策の推進に関する特別措置法』により、特定空家等に対する対応を行う。
- ・空家やゴミ屋敷など、地域の衛生面や安全性等において課題のある物件に対する対応方策等を検討する。

基本方針

2

既存マンションの建替え等推進

担当課 まちづくり推進課
高齢障がい課
地域福祉課

目的

地区計画を活用した多摩川住宅の再生誘導や、都営住宅の修繕・改修への要請等により、周辺地域の拠点として都市機能の充実を図る。

取組内容 (例)

- ・多摩川住宅の建替えについては、地区計画を活用し、再生を誘導する。
- ・都営住宅については、地域の実情に応じ、関係機関と連携しながら修繕・改修を要請する。
- ・修繕・改修時に合わせて、バリアフリー化等の居住者の高齢化への対応を要請する。
- ・既存の高経年マンションについても、建替えを行う場合には、地区計画制度等を利用した建替えを誘導していく。
- ・国のマンション建替えに関する制度などの情報を収集するとともに、制度に合わせた施策の検討を行う。

基本方針
2

空家等の利活用の推進

担当課 まちづくり推進課
高齢障がい課
他関連各課

目的	空家等を効果的に利活用し、多様化する居住ニーズへの対応や、地域の振興に寄与することを目的とする。
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none">空家等の利活用を促進するための方策について、国や都の補助の活用を周知するとともに、関係部署と連携し検討を行う。空家の実態把握調査の結果をもとに、空家等の利活用の実現に向けた検討を行い、様々な主体と連携しながら、空家等の利活用施策を検討する。高齢者の地域の活動場所、認知症高齢者やその家族、介護者も含めた交流の場を検討する際には、空家等の利活用も視野に入れ検討する。

基本方針
2

緑豊かな住宅市街地の整備

担当課 環境政策課
まちづくり推進課

目的	市内における緑化の各種助成制度の普及、啓発を行い、住宅地における緑地の創出と保全を推進し、緑豊かな住宅市街地の整備を推進する。
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none">狛江市まちづくり条例等により、開発や建替えに合わせた緑の保全・創出を誘導する。狛江市緑の保全に関する条例による緑化の指導や、緑化に対する補助等を行う。緑化推進の施策に関する検討を行う。

基本方針
3

居住環境向上の促進

担当課 高齢障がい課
地域福祉課
健康推進課

目的	住宅のバリアフリー化推進や、高齢者のあんしん見守りサービスなどにより、家庭内事故の防止等住宅の安全性の向上を図る。
取組内容 (例)	<ul style="list-style-type: none">高齢者自立支援住宅改修費給付事業、介護保険住宅改修事業、重度身体障がい者（児）住宅設備改善費給付事業などにより、段差解消や手すりの設置等住宅の改修にかかる費用を助成する。あんしん見守りサービス事業申込者自宅において、人の動きを感知するセンサーを取付け、一定時間動きを感知できなかった場合や、利用者自ら緊急通報を発した場合に、安否確認と救助を行う狛江市あんしん見守りサービス事業による見守りを実施する。

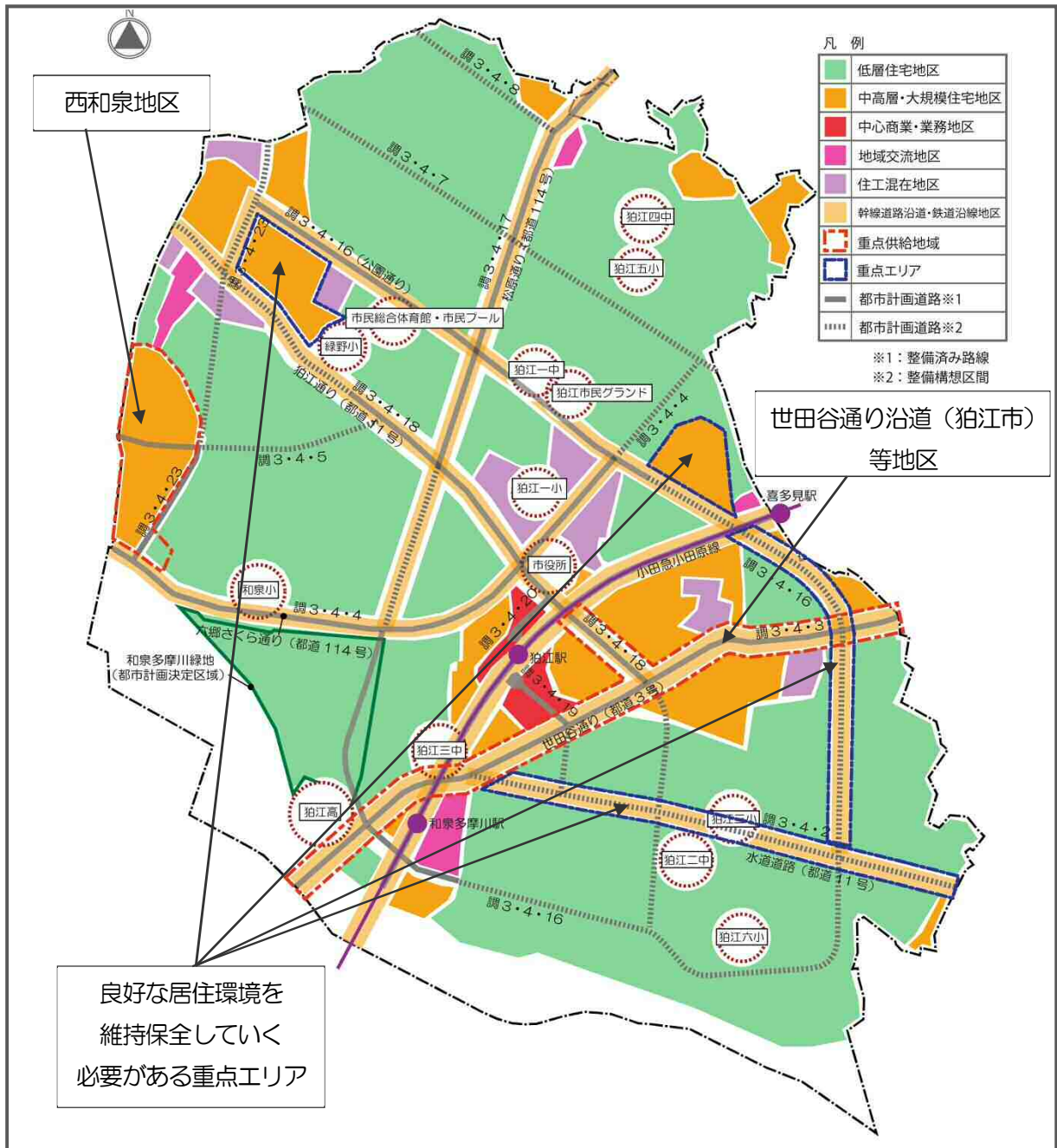
重点的に良好な居住環境を維持保全するエリア

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき定める重点供給地域については、国・東京都との連携のもと、以下の2地区について、質の高い住宅整備と良好な住環境の形成に努めていきます。

狛江市における重点供給地域一覧

重点供給地域の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
西和泉地区	16	一団地の住宅施設（決定済） 地区計画
世田谷通り沿道（狛江市）等地区	17	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

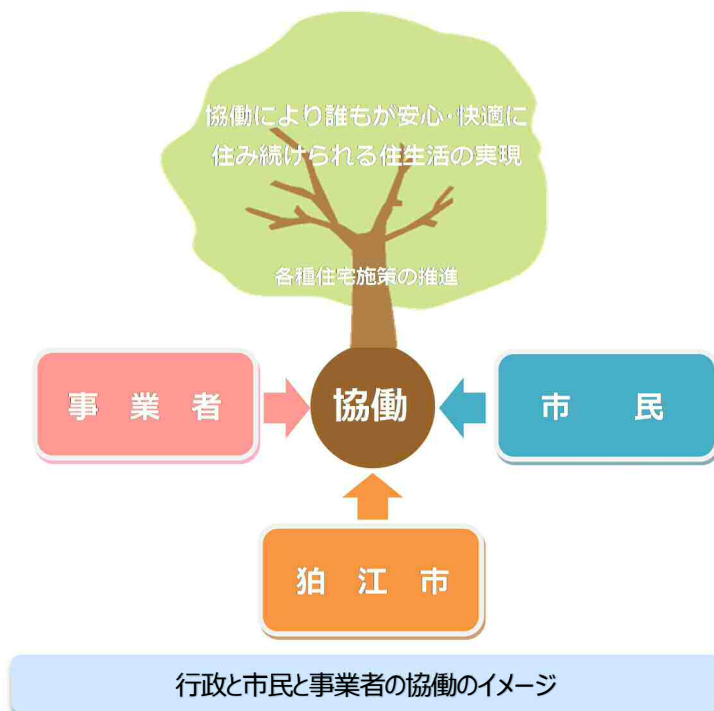
また、上記エリア以外の市内の4箇所については、計画期間内において、良好な居住環境を維持保全していく必要がある重点エリアとして設定します。



多様な主体・分野との連携

施策推進のためには、行政はもちろんのこと、市民、住宅関連事業者、NPO等その他の分野の市民団体の各主体が、都市計画、福祉、環境、消費者保護等の様々な分野において、それぞれの役割を果たしながら協働していくことが必要です。

行政においても、まちづくりや福祉、環境、防災等の複数の分野にわたる施策展開が必要であるため、庁内の各関係各課との横断的な推進体制により、計画の実現に取り組めます。



国や東京都等との連携

限られた財源で効率的に施策を推進するため、国や東京都の補助金を活用するとともに、公営住宅の維持管理や各種制度の情報提供においては、東京都や住宅供給公社等との連携を行い、社会情勢の変化に適應したきめ細かな施策推進を図ります。

なお、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るための組織である居住支援協議会の設立等を検討し、関連団体と綿密に連携していきます。



狛江市住宅マスタープラン 概要版

平成28年（2016年）3月 発行

発行 狛江市

編集 狛江市都市建設部まちづくり推進課

〒201-8585 東京都和泉本町一丁目1番5号

電話 03-3430-1111

印刷 東日本総合計画株式会社

頒布価格 無償

刊行物番号

H27-59