

# 1 住宅マスタープランの目的

## (1) 計画改定の背景と計画の目的

立川市は、平成5（1993）年に住宅マスタープランを策定し、概ね10年ごとに新たなプランの策定を行いながら、住宅政策を展開してきました。

この間、国は、子育て世帯の減少、高齢者世帯の増加等の状況変化や人口減少社会の到来、頻発化する自然災害、コロナ化を契機とする多様で新しい住まい方や気候変動問題等の住生活を取り巻く様々な課題に対応するため、令和3（2021）年3月に住宅政策の指針として「住生活基本計画（全国計画）」を改定しました。

東京都では、「住生活基本計画（全国計画）」の改定を踏まえ、令和4（2022）年3月に「東京都住宅マスタープラン」を策定し、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指す計画として、「目指すべき10の目標と2040年代の住生活の姿」を描き、その実現に向けた施策を示しています。

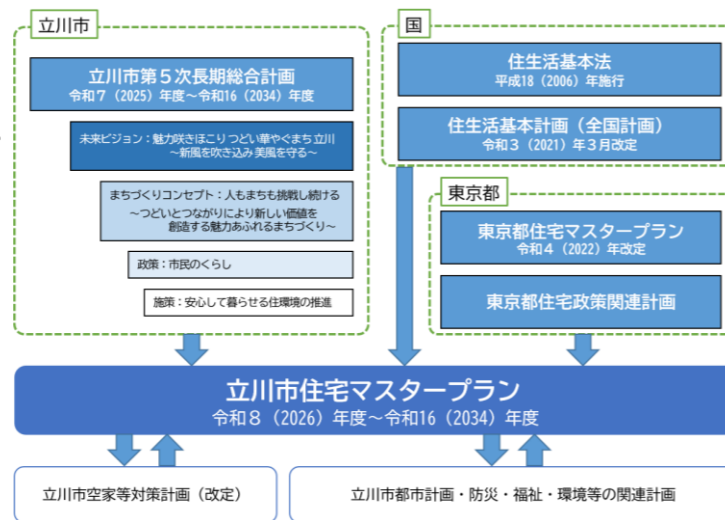
このような背景の下、立川市第5次長期総合計画の個別計画として、住生活基本計画（全国計画）、東京都住宅マスタープラン及び住宅政策関連計画と整合を図り、立川市第4次住宅マスタープランを改定するものです。

本計画は、立川市第5次長期総合計画の基本構想における未来ビジョン「魅力咲きほこり つどい華やぐまち 立川 ～新風を吹き込み 美風を守る～」を踏まえ、本市の住宅事情の分析や課題の抽出をはじめ、住宅政策の基本理念・基本目標を定めることにより、総合的・効率的に住宅施策を展開するための基本的指針とし、市民の誰もが安全に安心して住み続けられる住生活の実現を目指すことを目的とします。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は住生活基本計画（全国計画）に示されている「市町村における基本的な計画」として定めます。

また、「立川市第5次長期総合計画」を上位計画とし、「立川市都市計画マスタープラン」など、立川市の各種関連計画のほか、「東京都住宅マスタープラン」や東京都の住宅政策関連計画との整合を図ります。



## (3) 計画の期間

現行計画の計画期間は令和3（2021）年度から令和12（2030）年度の10年間としていましたが、住宅施策を市の最上位計画である長期総合計画の内容と整合を図り、さらに取組を推進していくために、第5次長期総合計画の計画終了年度である令和16（2034）年度に計画期間を延長し、今後の住宅施策・取組をより評価しやすくします。

なお、社会情勢等の変化により、計画期間内であっても必要に応じ、見直し・改定を行います。

令和3 (2021) 年度	令和4 (2022) 年度	令和5 (2023) 年度	令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	令和12 (2030) 年度	令和13 (2031) 年度	令和14 (2032) 年度	令和15 (2033) 年度	令和16 (2034) 年度
立川市第4次長期総合計画 平成27（2015）年度 ～令和6（2024）年度				立川市第5次長期総合計画 令和7（2025）年度～令和16（2034）年度									
立川市第4次住宅マスタープラン 令和3（2021）年度～令和12（2030）年度										期間延長 令和13（2031）年度～ 令和16（2034）年度			

# 2 理念・目標

## (1) 基本理念

本市では、第5次長期総合計画において「魅力咲きほこり つどい華やぐまち 立川～新風を吹き込み 美風を守る～」を未来ビジョンとして掲げ、未来ビジョンの根底に流れる4つの基本理念（①多様性・包摂性 ②連携・協働 ③主体性・独自性 ④発展・継承）に沿ってまちづくりを進めていきます。さらに、交流による立川らしい新たな価値を創造しながら、中心都市としての発展を図っています。

第4次住宅マスタープランでは、「誰もが安全・安心に住み続けられる住生活の実現」を住宅施策の基本理念として掲げ、生活の基盤となる住宅・住環境づくりを推進し、世代を超え、愛着や誇りを持って住み継がれる住まいとまちの実現に取り組んできました。

改定後の計画においても、第5次長期総合計画の将来像や改定前のプランの考え方を継承し、立川市の暮らしに愛着を持つことで、住み続けたいと感じられるよう、住宅施策の基本的な考え方となる基本理念を踏襲し、次のように掲げます。

### 基本理念

誰もが安全・安心に住み続けられる  
住生活の実現

## (2) 基本目標

本計画の基本理念を実現するため、本市の住宅事情の分析や課題、社会情勢の変化等を踏まえ、次の3つの基本目標を設定します。

### 基本目標Ⅰ 安全な住まいづくり

多摩直下地震、立川断層帯地震による住宅倒壊や火災被害、異常気象による風水害などから生活を守る安全な住まいづくりを推進します。

### 基本目標Ⅱ 安心な住まいづくり

低額所得者・高齢者・障害者・子育て世帯・外国人など、誰もが安心して暮らせる住まいづくりへの支援を推進します。

### 基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持

良質な住まいをつくり、きちんと手入れして、長期間使っていけるような住宅ストックの形成・維持を推進します。

2頁目には、基本理念、基本目標を実現するための、施策の方向や住宅施策がどのように展開しているのかを示しています。

## 基本目標Ⅰ 安全な住まいづくり

### (1) 住まいの耐震性の確保【施策の方向】

大規模地震による住宅の倒壊や道路の閉塞を防ぐため、旧耐震基準及び平成12(2000)年までに着工された在来軸組み構造の木造住宅等や、緊急道路沿道建築物の耐震化を推進します。

- ①耐震性確保の必要性の普及啓発
- ②耐震診断の促進
- ③耐震改修等の促進

【推進する施策】

### (2) 火災に対する安全性の確保

火災からの逃げ遅れを防ぐため、東京都の火災予防条例により、既存住宅への住宅用火災警報器の設置が義務づけられているため、引き続き、関係機関と連携して情報の周知を図ります。

- ①耐火・防火改修促進
- ②火災予防機器等の普及
- ③安全な避難路等の確保

### (3) 風水害等からの防災機能の向上

風水害時の円滑な避難活動を支援するため、洪水・土砂災害ハザードマップや避難等についての情報、急傾斜地の危険箇所等の情報を提供していくとともに、市民の防災意識の向上に努めます。

- ①ハザードマップ等の普及啓発
- ②住宅被害を支援するための情報提供
- ③被災者の市営住宅の一時使用
- ④豪雨対策
- ⑤災害時に住み続けられる住宅の普及

### (4) 防犯性の高い住まい・住宅地づくりの推進

共同住宅の新築、改修の企画・計画を行う際に必要となる住宅の構造、設備等についての防犯上の留意事項を示す国や東京都の指針及び基準の周知に努めます。

- ①防犯性の高い住まいの普及
- ②地域における防犯活動の推進

## 基本目標Ⅱ 安心な住まいづくり

### (1) セーフティネット及び公的住宅の連携による居住の安定確保

立川市居住支援協議会を中心とし、住宅確保要配慮者が住み続けることができるよう、不動産関係団体や居住支援団体、その他関連団体とのさらなる連携強化に努めます。

- ①住宅確保要配慮者に対する支援
- ②多様な公的住宅の連携による居住の安定確保

### (2) 高齢者・障害者に優しい住まいづくりの推進

高齢者・障害者を対象とした住まいのバリアフリー化に係る住宅改修給付事業等を引き続き推進し、住宅のバリアフリー化に関する情報の提供を行います。

- ①バリアフリー改修の促進
- ②高齢者・障害者が暮らしやすい居住環境整備
- ③新しい住まい方の普及啓発

### (3) 子育て世帯が暮らしやすい住まいづくりの推進

子育て世帯に適した住宅の供給促進のほか、市営住宅への子育て世帯の優先入居、待機児童対策など、子育て世帯が暮らしやすい住まいづくりを推進します。

- ①子育て支援住宅認定制度の普及促進
- ②市営住宅等公営住宅への子育て世帯の入居支援
- ③子育て世帯が暮らしやすい居住環境整備
- ④市営住宅等公営住宅への若年夫婦世帯の入居支援

### (4) 良好な地域コミュニティの形成

地域住民や地域を構成する組織、団体が地域の課題を共有し、自主的に解決に取り組むしくみづくりを進め、地域コミュニティの活性化を図ります。

- ①協働・共生社会の構築
- ②地域コミュニティ活性化と交流の促進

### (5) 健康に配慮した住まいづくりの推進

健康的に生活できる住まいづくりのため、東京都の健康・快適居住環境の指針の普及啓発を図ります。

- ①健康被害対策
- ②感染症対策

など

## 基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成・維持

### (1) 市営住宅等の適切な管理運営

住宅に困窮する市民のセーフティネットとしての機能を保ち、時代の変化やニーズに合わせた市営住宅の今後のあり方等について検討をします。

- ①市営住宅の適正な維持管理
- ②借上げ型公営住宅の見直し

など

### (2) 住宅団地の更新等に対する誘導及び支援

建物の維持管理や更新にあたっては、所有者の主体的な取組を前提としながら、住民のニーズや周辺地域の課題を把握し、建替え等の支援方法について検討します。

- ①住宅団地の更新支援

など

### (3) マンションの適切な維持管理の推進

マンション管理士など、専門家との連携によるセミナーの開催や、相談体制の整備を検討するほか、東京都のマンションに関する諸制度の普及啓発を図り、いろいろな情報が掲載されている東京都マンションポータルサイトへ誘導します。

- ①住宅団地の更新支援
- ②専門家による支援
- ③マンションに関する諸制度の普及啓発
- ④管理組合のネットワークづくり
- ⑤デジタルを活用したマンション管理組合運営支援

など

### (4) 新築住宅の品質と住環境の確保

建築基準法に基づく確認申請や中間検査、完了検査による検査済証を取得しない建築主に対しては指導していくとともに、幅広く住宅性能表示制度の普及啓発をします。

- ①住宅の品質の確保
- ②長期優良住宅の普及促進
- ③住環境の確保

など

### (5) 既存住宅（中古住宅）のリフォーム利用・流通促進

持ち家の空き家については、既存住宅として流通する方法や賃貸化による有効活用策を民間事業者との連携を含め検討します。

- ①適切なりフォームの推進
- ②既存住宅（中古住宅）の流通促進

など

### (6) 環境に配慮した住まいづくりの推進

住宅での省エネルギー機器への導入等を促進します。また、再生可能エネルギー等の導入を促進するための新たな支援の検討や東京都の支援や制度の情報を発信します。

- ①省エネルギー対策の推進
- ②再生可能エネルギー等の導入促進
- ③環境や自然などへの配慮

など

### (7) 空家等の適正管理の推進

「立川市空家等対策計画」に基づき、適切に管理されていない空家等の解消のほか、地域活性化との関わりにも留意しながら、関係機関、関係団体等と連携して空家等に関する対策を実施することとしています。

- ①空家等の現状把握と発生抑制（予防）
- ②空家等の適正管理の促進
- ③特定空家等及び管理不全空家等に対する措置
- ④空家等における利活用の促進

など