



福生市住宅マスタープラン



令和7年3月
福 生 市

はじめに



福生市は、都心から西へ約 40 キロ、武蔵野台地の西端に位置しており、都心部への通勤圏内にありながらも、美しい奥多摩の山並みを望み、多摩川や玉川上水等の豊かな自然に恵まれた都市として発展してきました。

福生市住宅マスタープランは、そのような環境の中で市民の皆様が豊かな生活を送ることができるよう、市の住宅施策の基本的な理念や目標を定めている計画で、これまで、平成 31 年 3 月に策定した計画に基づき、子育て世帯から高齢者世帯まで広く市民にとって魅力があり、安心して住み続けられるまちづくりの推進に向けて取り組んでいます。

その一方で、国では、令和 2 年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正、令和 5 年には「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正が行われ、老朽化していく既存の住宅ストックを所有者が適切に維持管理できるよう、地域や行政などが連携していくことが求められています。また、少子高齢社会の到来による人口減少などを要因とした単身世帯の増加などから、今後、高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者からの賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれるため、令和 6 年には「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」の改正も行われました。

本計画の改定に当たっては、こうした社会情勢の変化やこれまでの施策評価を踏まえ、今後も時代に即した住宅施策を展開していくため、取り組むべき基本目標を「子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり」、「高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり」、「空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり」、「安心して暮らせる快適な住まいづくり」、「安全で魅力的なまちづくり」、「重層的な住宅セーフティネットの構築」といたしました。

今後も、本計画の基本理念である「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」の実現に向け、市民や関係機関などの皆様と連携して取り組んでまいりますので、御理解と御協力をお願いいたします。

令和 7 年 3 月

福生市長 加 藤 育 男

目 次

第1章 福生市住宅マスタープランの目的	1
1-1 計画策定の趣旨・目的	2
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の期間	2
1-4 計画の背景	3
1-5 国や東京都の住宅政策の動向	3
1-6 本市の住宅政策の動向	6
1-7 福生市住宅マスタープランの構成	8
第2章 福生市の住宅を取り巻く現状	9
2-1 住宅・住環境の現状と動向	10
2-2 住宅・住環境施策に関わる課題	41
第3章 計画の目標	47
3-1 計画の基本理念	48
3-2 住宅施策の基本的方向	49
3-3 成果指標の設定	51
第4章 住宅施策の展開	53
4-1 住宅施策体系	54
4-2 施策の方向	56
基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり	56
基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり	58
基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり	59
基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり	62
基本目標5 安全で魅力的なまちづくり	64
基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築	67
第5章 施策実現に向けて	69
5-1 計画の推進に向けて	70
5-2 重点施策	71
資料編	73
1 市民意識調査	74
2 事業者ヒアリングの結果概要	91
3 用語解説	102

1

第1章 福生市住宅マスタープランの目的

- 1-1 計画策定の趣旨・目的
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画の期間
- 1-4 計画の背景
- 1-5 国や東京都の住宅政策の動向
- 1-6 本市の住宅政策の動向
- 1-7 福生市住宅マスタープランの構成

第1章 福生市住宅マスタープランの目的

1-1 計画策定の趣旨・目的

市では、『愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生』の基本理念のもと、平成 19 年度に住宅マスタープランを策定し、概ね 5 年ごとに改定を行いながら、住宅政策を展開してきました。平成 25 年度に改定した住宅マスタープランでは、安全・安心や、少子高齢化への対応、住まいづくりに関する情報提供や支援など、多様化する市民ニーズへの的確な対応や定住化に向けた取組などの課題に対応し、施策を推進してきました。

今日、本市の住宅ストックは世帯数を超えて量的には充足しており、今後は、地域の防災、治安、衛生等に様々な影響を及ぼす可能性がある空き家化の防止や空き家になってしまったからの対策が求められています。また、本格的な人口減少や少子・高齢社会の到来、厳しい財政情勢などにより、住宅の建設促進や直接供給から、既存の住宅ストックの活用へ施策の視点を転換することが求められているとともに、新たな法制度や東京都の動向、市の上位・関連計画との整合を図りながら、時代に即した住宅施策を展開することが必要となっています。

このような状況において、前計画の計画期間中に実施されてきた施策の評価を行うとともに、新たな住宅施策の方向性を定め、それに基づく施策・事業を総合的、体系的に展開することを目的に「福生市住宅マスタープラン」を改定するものです。

また、福生市におけるマンション管理の適正化を図るため、本計画は令和 2 年 6 月に改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成 12 年法律第 149 号) 第 3 条の 2 第 1 項に規定するマンション管理適正化推進計画を兼ねるものとして改定を行います。

1-2 計画の位置づけ

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)」(令和 3 年 3 月改定)、「東京都住宅マスタープラン」(令和 4 年 3 月改定)、市の上位計画である「福生市総合計画(第 5 期)」及び「福生市都市計画マスタープラン(第 2 期)」に即するとともにその他の関連計画との整合を図りながら、本市の住まいづくりに関する基本理念、基本目標、具体的な施策を示す計画です。

また、市民の多様な居住ニーズに的確に対応した住まいづくりを、市民、住宅関連事業者・NPO 等とともに、実現していくための指針とします。

1-3 計画の期間

計画期間は、令和 7 年度～令和 16 年度の 10 年間とし、5 年経過後(令和 11 年度)に計画の見直しを行います。

1-4 計画の背景

本市は、東京都内の他市よりも早い平成14年をピークに人口減少が始まっており、また年齢3区分別では65歳以上の人口が増加傾向にあり、人口減少と少子高齢化が進行しています。加えて、頻発・激甚化する自然災害や、コロナ禍で拡大した急速な技術革新・DX化、働き方改革の進展等、住まいや地域を取り巻く環境は大きく変化してきています。

- ①少子高齢化の進行と人口減少
- ②コロナ禍を契機とした新しい生活様式への転換とDX化
- ③新たな住宅セーフティネット
- ④脱炭素に向けた社会

1-5 国や東京都の住宅政策の動向

(1) 国の住宅政策の動向

①住生活基本計画（全国計画）《令和3年3月策定》

平成18年の「住生活基本法」の制定に伴い、昭和41年以来の「住宅建設五か年計画」が終了し、国の政策は、住宅の「量」の確保から、住生活の「質」の向上へと転換しました。

また、同年、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。その後、令和3年3月に改定された計画では、人口減少・少子高齢化や気候変動の影響と考えられる自然災害に加え、急速な技術革新やDX、働き方改革が進展する中で気候変動問題といった課題を受け止めた新たな住宅政策の方向が示され、以下の3つの視点、8つの目標が改定のポイントとなっています。

・「社会環境の変化」からの視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

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」からの視点

目標3 子ども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」からの視点

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

「住生活基本法」は、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を行っていくことを基本理念としており、これを実現するため、住宅確保が困難な世帯への対応や安全・安心で良質な住宅ストックの形成、住宅市場の環境整備に関する法律が制定・改正されています。

②住宅セーフティネットの確保

平成 29 年 10 月から新たなセーフティネット制度が創設されました

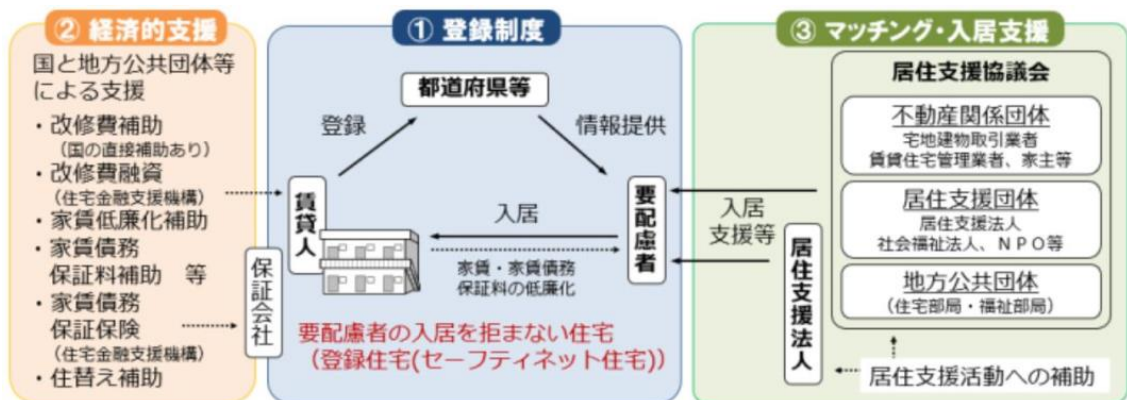
民間の空き家・空き室が増加していることから、それらを活用して、今後も増加する見込みである低額所得者や高齢者等の住宅確保要配慮者に対して、入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録制度、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、入居円滑化に関する措置などによって、住宅セーフティネット機能が強化されました。地方公共団体は登録住宅に関する供給促進計画を策定することで、一部基準の緩和や強化を行うことができます。次の 3 つの柱から成り立っています。

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援

③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援（マッチング・入居支援）

■新たな住宅セーフティネット制度の 3 つの柱



資料：新たな住宅セーフティネット制度の推進について 令和 3 年 6 月（国土交通省）

③マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）及び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）の改正

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであり、老朽化を抑制し、周辺環境に対する危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題であることから、令和 2 年 6 月にマンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法が改正されました。

この法改正に基づき、本市では令和 5 年 10 月に福生市マンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理計画認定制度を開始しました。

（２）東京都の住宅政策の動向

①東京都住宅マスタープラン《令和４年３月策定》

少子高齢化や住宅ストックの老朽化等の住生活を取り巻く環境の変化、また、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした働き方や住宅に対する価値観等の変化、さらに、近年の気候変動がもたらす深刻な影響により、都民の住生活を取り巻く社会経済環境が大きく変化しています。さらに、住宅の省エネ対策等の更なる促進を図り、家庭部門の温室効果ガス排出量を低減させることが急務となっています。

そうした都民の住生活を取り巻く変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指して、今後の住宅政策の目標や施策について具体的かつ体系的に示し、実施していくための計画として、新たな東京都住宅マスタープランが策定されました。

②東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定

平成 29 年の住宅セーフティネット法の改正を受けて、東京都では平成 30 年に「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、令和 4 年 3 月に新しい「東京都住宅マスタープラン」に基づき、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進していくため、見直しを行いました。

貸主の選択の幅を広げるとともに借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を広く設定することや、都内の空家等を最大限活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、既存住宅を活用する場合には、国の面積基準を緩和することなどを設定しています。

③東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の制定

東京においてマンションは主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素となっていますが、建物の老朽化と居住者の高齢化が進行しており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあることを踏まえて、東京都は、平成 31 年 3 月に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定しました。マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることを目的とし、「１．都や管理組合、事業者等の責務の明確化」、「２．管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）」、「３．管理状況に応じた助言・支援等の実施」の３つの柱で構成されています。

また、この条例に基づき、一定の要件に該当するマンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出の義務化や、管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる「管理状況届出制度」が令和 2 年 4 月から開始されました。

1-6 本市の住宅政策の動向

市の上位・関連計画においては、住環境の整備、定住化の促進、安全なまちづくり、ゆとりある住宅の確保等、住宅施策の方向が定められています。これらの上位・関連計画の施策の展開方向を整理し、整合性を図りつつ施策展開の方向を定めることが必要となっています。

(1) 基本構想・基本計画【福生市総合計画〔第5期〕】

①福生市総合計画〔第5期〕

総合計画は、まちづくりの指針と市の取組を総合的に示し、今後、何に焦点を当てて進めていくかを示す行政の中長期的な取組の姿勢を定める計画です。

福生市の目指すまちの姿等を示した「基本構想」と、基本構想を実現するための行動計画を示した「基本計画」、そして、基本計画に掲げた施策の事業化を図るための3年間の具体的な計画を示した「実施計画」で構成されています。

②人口ビジョン及び総合戦略

平成14年をピークに人口減少が始まったことを踏まえて、定住化対策の調査・研究や交流人口増加策の取組に加え、平成26年3月には定住化に資する諸政策・事業を体系化した「定住化対策（新5G）」を策定し、さらに、平成28年3月には「福生市人口ビジョン及び総合戦略」を初めて策定し、令和2年3月には総合戦略を総合計画と一体的に策定するなど、中長期的な視点を持って継続的に定住化対策に取り組んできました。

総合戦略は、将来人口推計など人口に関する情報を整理した「人口ビジョン」から見える課題や、「新5G」や前総合戦略の取組を踏まえて策定されています。なお、人口目標は、基本計画の後期計画期間（令和7～11年度）の最終年度である令和11年度末の福生市の人口を、人口ビジョンで示された将来人口推計を上回る54,400人以上としています。

(2) 福生市都市計画マスタープラン（第2期）《令和4年3月》

「福生市総合計画」を支えるまちづくり分野の計画として、総合的な視点で捉えた土地利用の方針、都市施設の整備方針を明らかにしたものであり、「福生市総合計画（第5期）」の目指すまちの姿「人を育み 夢を育む 未来につながるまち ふっさ」を実現するために、都市計画の面から基本的な方向性を明らかにしたものです。

表 土地利用方針のうち、住宅系ゾーンの考え方

■中層住宅地区	■低層住宅地区
・ 青梅線沿線を中心とした中層住宅市街地の形成 ・ 老朽化した木造住宅が多い市街地における不燃化・共同化 ・ 住宅と工場の調和に留意した土地利用の誘導 ・ 高齢化の進行に拍車がかかる住宅団地の再生 ・ 公共施設の再配置による地域行政サービス拠点の形成	・ 低層住宅市街地の形成による良好な住環境の維持 ・ 地区計画制度などによる良好な住環境の形成 ・ 住宅と工場の調和に留意した土地利用の誘導

また、同計画では、「防災・防犯に配慮したまちの実現方針」のうち、「事前防災の推進による災害に強い都市構造の形成」のための方針として、「建築物の耐震・不燃化などの促進」が示されています。また、老朽化した木造住宅が多い市街地の防災機能向上のため、道路など都市基盤の整備にあわせて、建築物の耐震診断・耐震改修や不燃化・共同化を促進し、災害に強い都市構造の形成を目指すこととしています。

1-7 福生市住宅マスタープランの構成

本計画は、次の考え方のもと改定を進めました。

①重点施策の位置づけ

基本方針については、福生市総合計画（第5期）や福生市都市計画マスタープラン（第2期）等の上位計画を踏まえ、福生市に愛着を持って住み続けられることを主眼とした基本方針の展開を検討しました。また、各種上位計画との整合性を図りながら、重点的に進める施策を重点施策として位置づけました。

特に子育て世帯を中心とした定住化促進に関する施策については、重点的な施策展開を図ります。

②前計画の評価

これまでの計画の評価・点検結果や、新たな関連の取組を踏まえて再検討しました。

③市民の意向の把握

市民アンケート調査などにより、将来の住宅施策を進めるうえで必要となる、今後の居住環境に対する要望や住み替え意向、住宅施策の評価等を把握しました。

④定量的な成果指標の設定

将来目標については、成果指標を設定し、計画の見直しを図る際に施策の進捗状況や効果等を判定できるよう工夫しました。



2

第2章 福生市の住宅を取り巻く現状

2-1 住宅・住環境の現状と動向

2-2 住宅・住環境施策に関わる課題

2-1 住宅・住環境の現状と動向

①都市構造

市の西端を流れる多摩川の東側に東西約 3.6 km、南北約 4.5 km にわたって広がり、面積は約 10.16 km² となっています。

J R福生駅を中心に市全域に市街地が広がり、東は立川市・昭島市・武蔵村山市、西は多摩川を隔ててあきる野市、南は八王子市、北は羽村市・瑞穂町に接しています。また、市の東北部には横田基地があり、行政面積の約 32%を占めています。

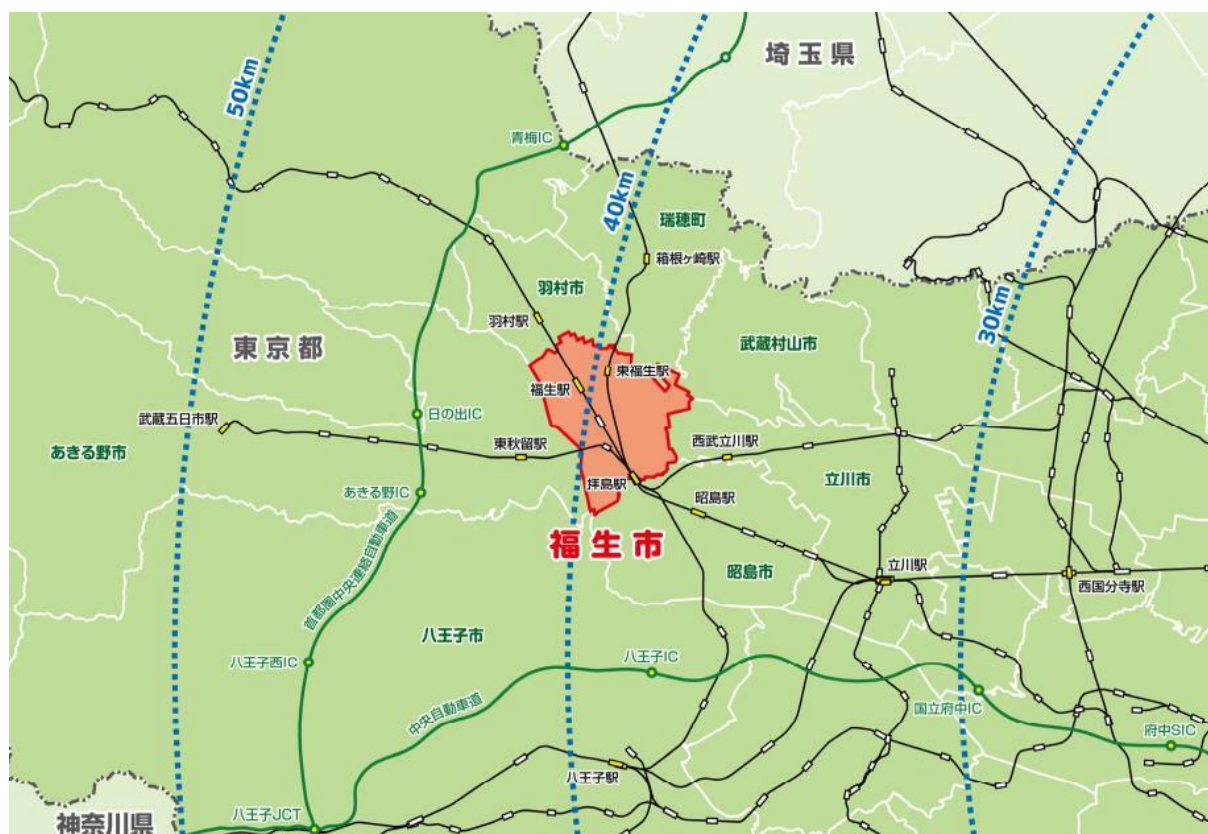
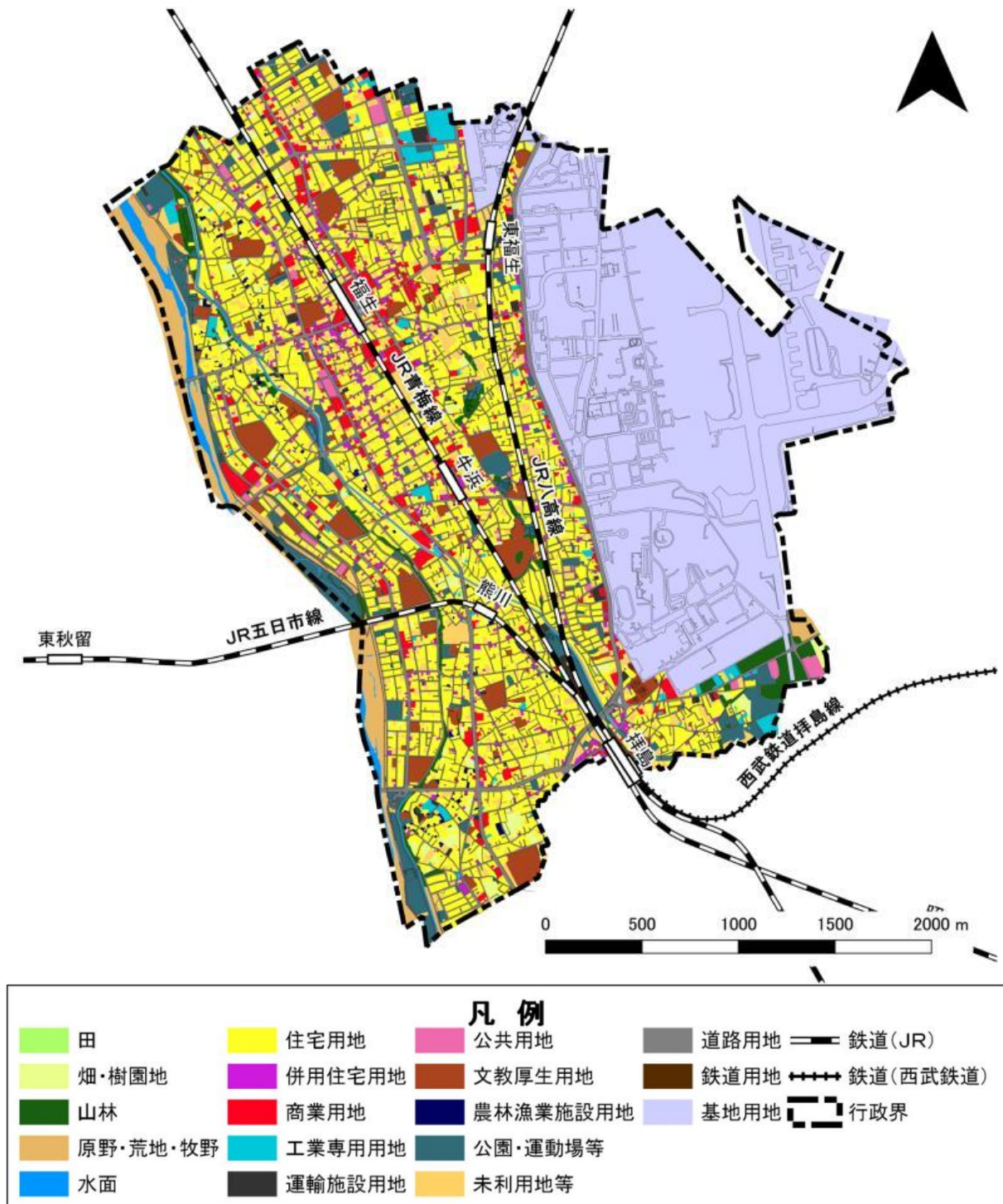


図 福生市位置図

②土地利用現況

本市の土地利用現況については、住宅系の土地利用が大半を占めるほか、市北部の福生加美平住宅や多摩川沿いのUR福生団地、市南部の熊川住宅において、集合住宅がまとまって立地しています。

また、駅周辺や新奥多摩街道沿いを中心に商業系の土地利用が成されています。



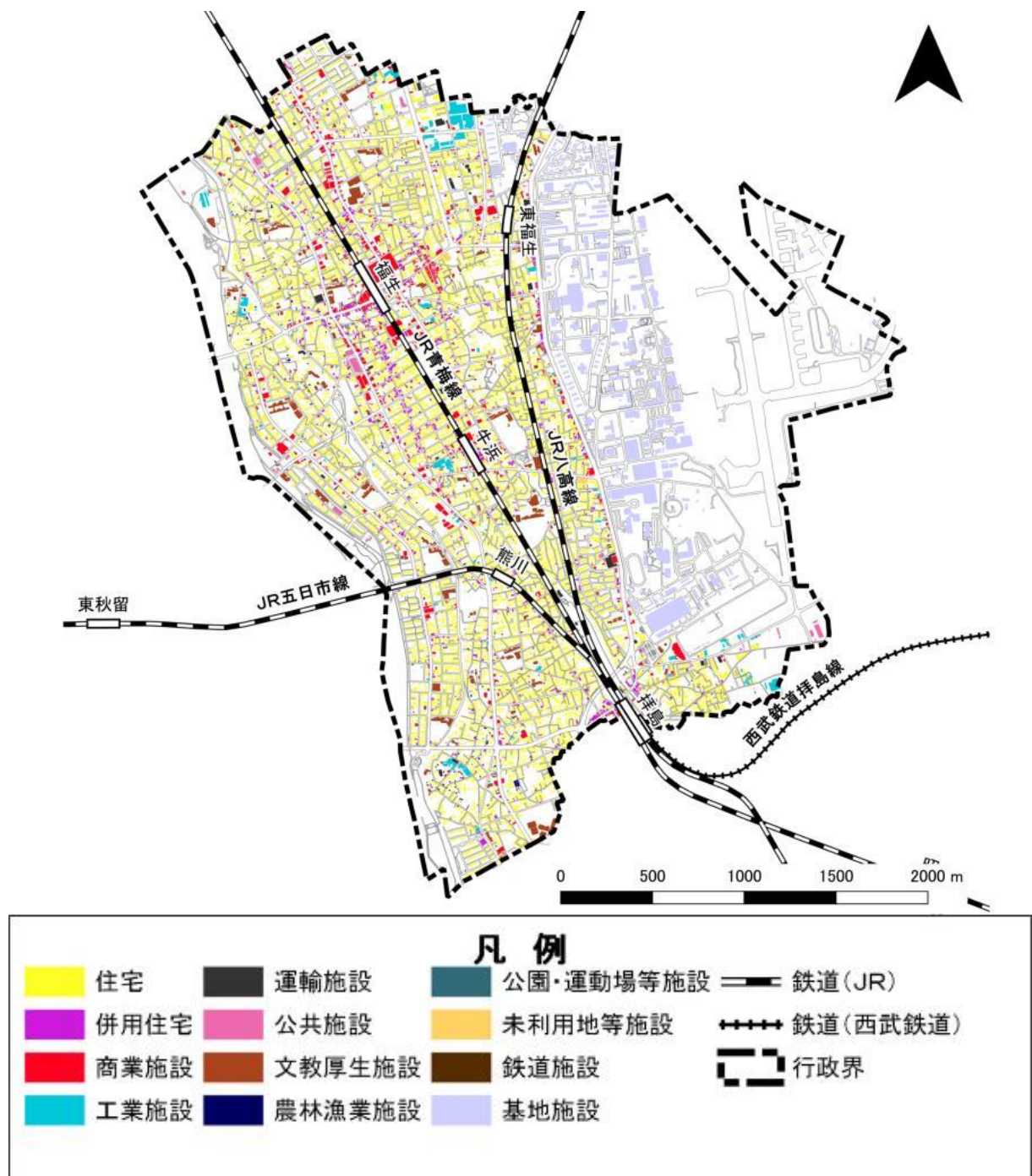
資料：平成 29 年度多摩部土地利用現況調査（東京都）

図 土地利用現況図

③建物利用現況

本市の建物利用現況は、土地利用現況と同様に、住宅系の建築物が大半を占めています。商業系の建築物については、駅周辺や新奥多摩街道沿いを中心に立地しています。

また、市街地における火災の危険を防ぐため、市街地のほとんどが防火地域及び準防火地域に指定（令和6年4月26日告示：防火地域 21.1ha、準防火地域 613.5ha、指定なし 7.5ha）されており、防火造を除く木造建物については、分布は少ない状況となっています。



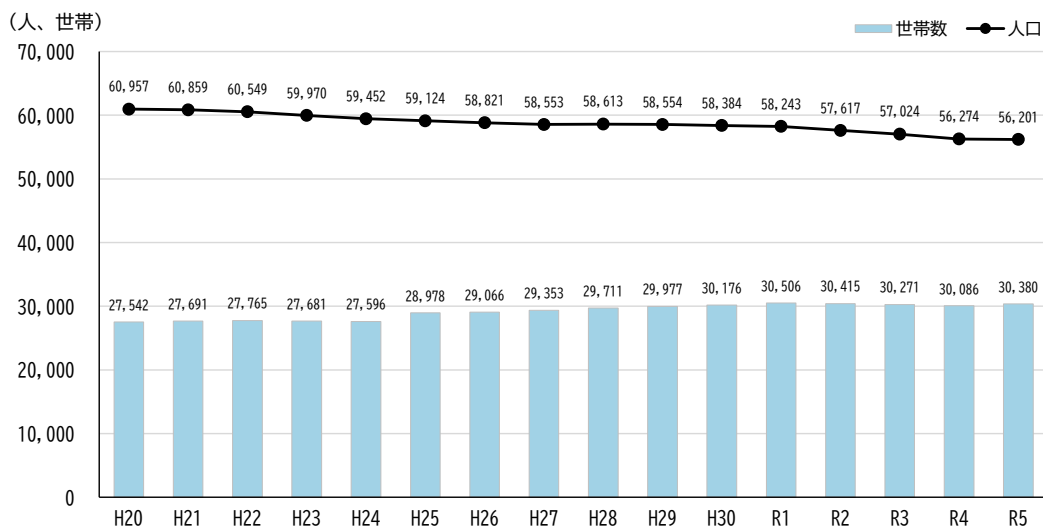
資料：平成29年度多摩部土地利用現況調査（東京都）

図 建物利用現況図

④人口・世帯

本市の総人口については、都心のベッドタウンとして宅地化が進み、昭和 35 年以降、熊川住宅、福生加美平住宅、福生団地などが整備され、それ以降人口増加を続けてきましたが、近年では平成 14 年の 62,503 人をピークに減少傾向となっており、令和 5 年では 56,201 人となっています。

世帯数は、令和元年の 30,506 世帯までは増加傾向となっていました、令和 2 年からは減少に転じ、令和 5 年では 30,380 世帯となっています。また、一世帯当たり人員は核家族化の進行や単独世帯の増加などにより年々減少しています。



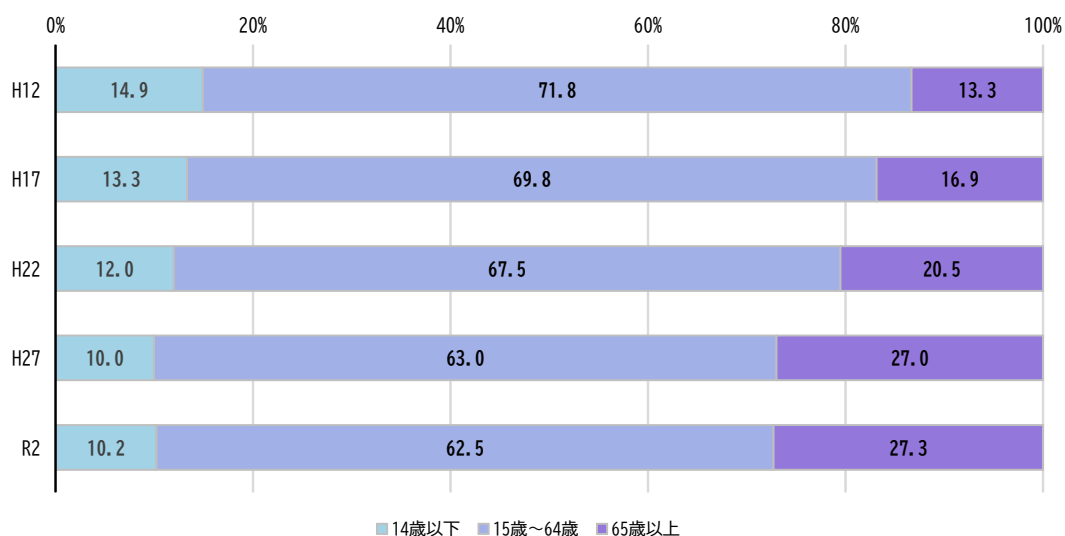
資料：住民基本台帳、外国人登録（平成 24 年まで）

図 人口と世帯数の推移

⑤少子・高齢化

令和 2 年の人口年齢構成をみると、「14 歳以下」が 10.2%、「15 歳～64 歳」が 62.5%、「65 歳以上」が 27.3%となっています。

「14 歳以下」及び「15 歳～64 歳」において、平成 12 年から減少傾向となっていますが、65 歳以上の人口は増加しています。特に「65 歳以上」では、平成 12 年度と比較すると、13.9 ポイント増加しています。



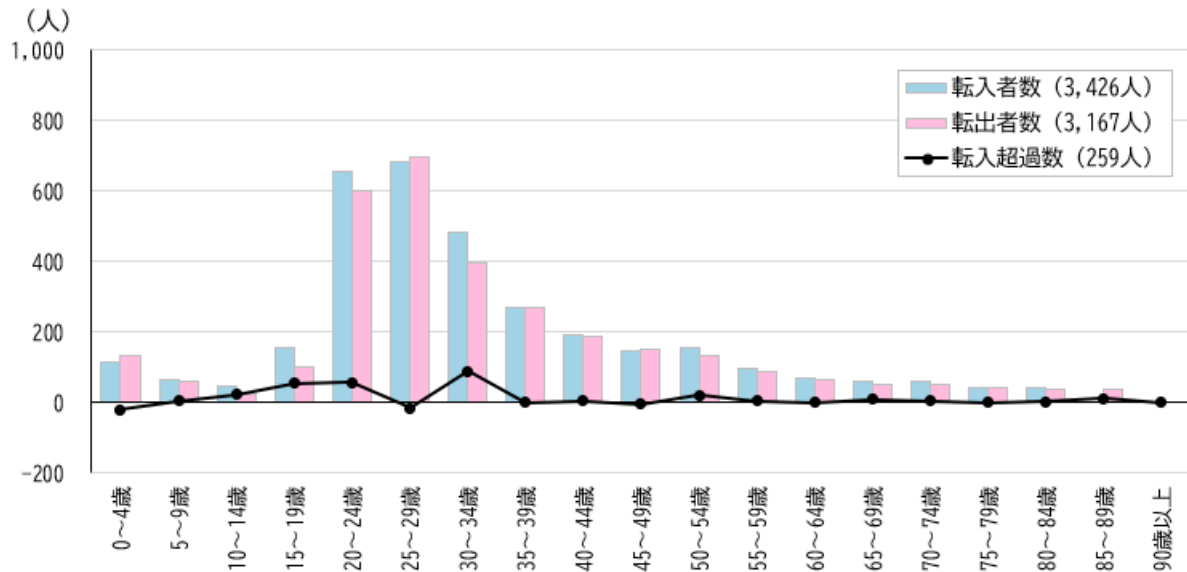
※分母から年齢不詳を除く

出典：国勢調査

図 人口の年齢構成の推移

⑥転出転入

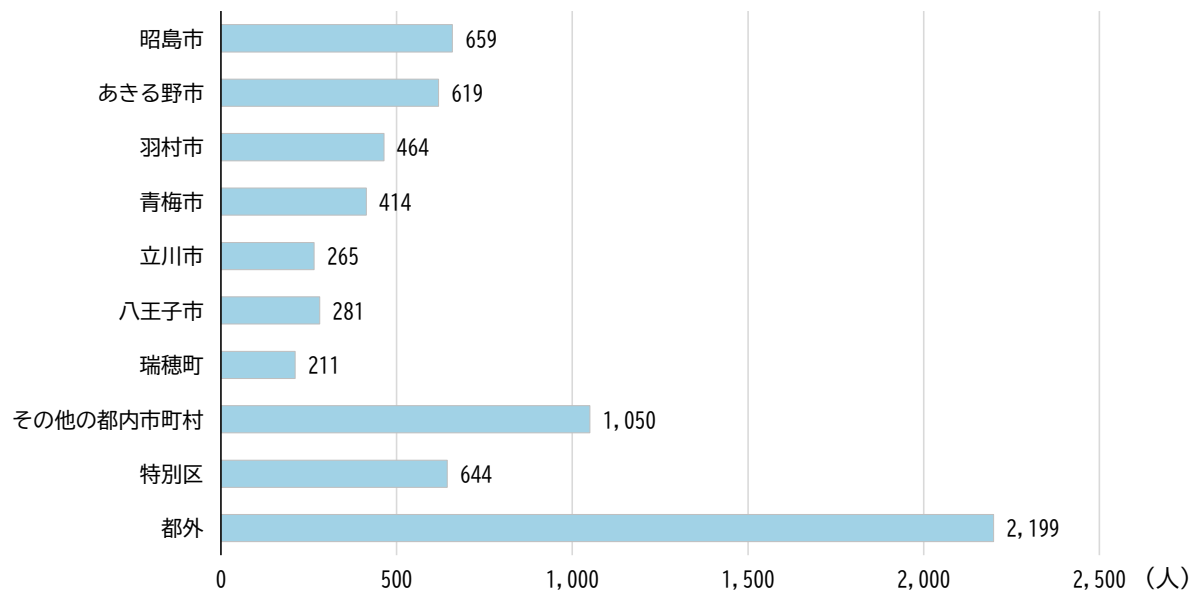
令和5年の住民基本台帳によると、転入超過者数は259人となっており、年齢別では、転入者数・転出者数ともに20歳から29歳が多くなっています。



出典：令和5年住民基本台帳人口移動報告

図 年齢別の転入・転出者数

令和2年の国勢調査では、5年間（平成27年から令和2年）に市外へ転出した市民は6,806人となっており、近隣市町でみると昭島市やあきる野市等への転出が多くなっています。



出典：令和2年国勢調査

図 転出先区市町村別5年間の転出者数

(2) 住宅ストックの状況

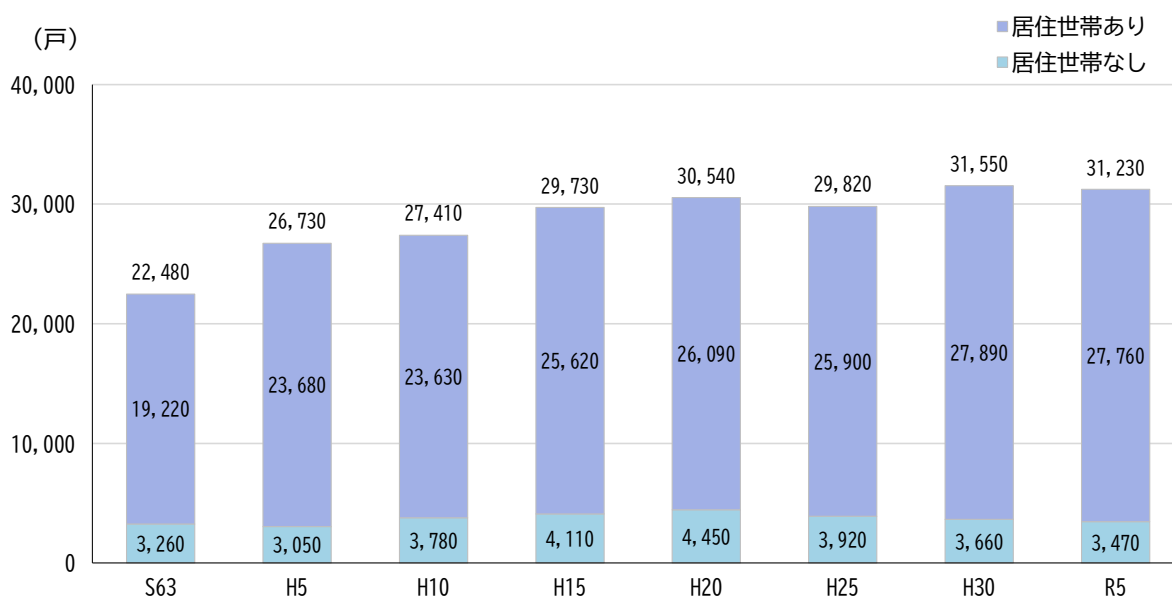
①住宅総数と居住状況

本市の住宅総数は平成 15 年以降、約 30,000 戸とほぼ横ばいとなっており、令和 5 年では、居住世帯のある住宅が 27,760 戸、居住世帯のない住宅が 3,470 戸となっています。

これらのうち、区分所有マンション数は、令和 5 年住宅・土地統計調査による持ち家である共同住宅の戸数から推計をしたところ、約 2,600 戸で、そのうち築 30 年以上のマンションは約 1,100 戸であり、10 年後には、築 30 年以上のマンションは約 2,150 戸と現在の 2 倍近くとなり、高経年のマンションが急増することが予想されています。

住宅ストック数はすでに充足しており、新たな住宅建設により住宅ストック数の確保を必要とする時代から、今ある住宅ストックを適切に維持管理し、住生活の向上につなげることが重要となります。

また、居住世帯のない住宅については、平成 20 年を境に減少傾向になっています。



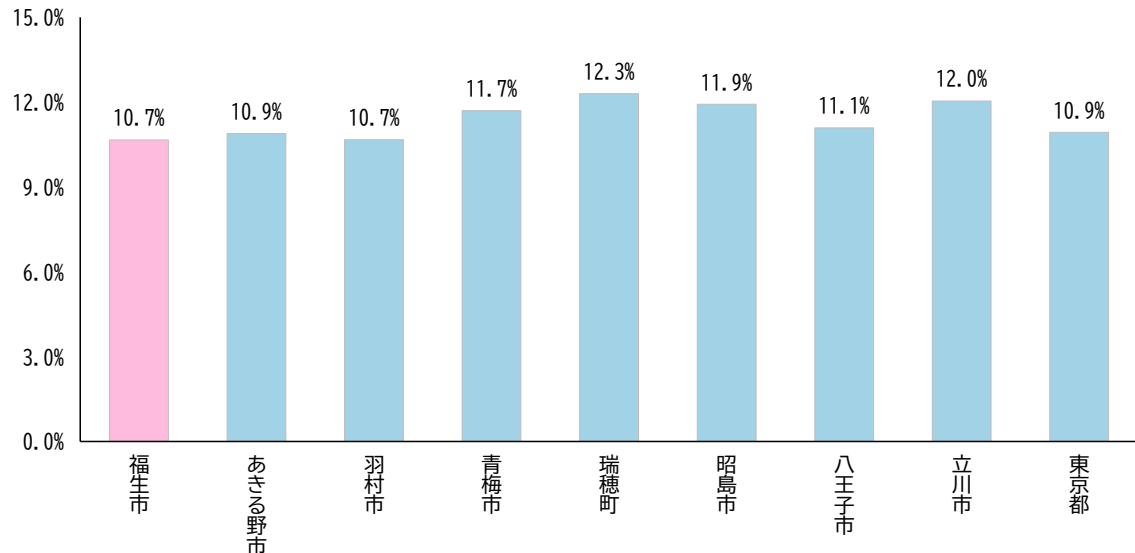
出典：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

図 住宅数の推移

②空き家の状況

居住世帯なしの住宅のうち、建築中や一時現在者のみの住宅を除いた空き家は 3,330 戸を占めており、住宅総数に対する空き家率は 10.7%となっています。

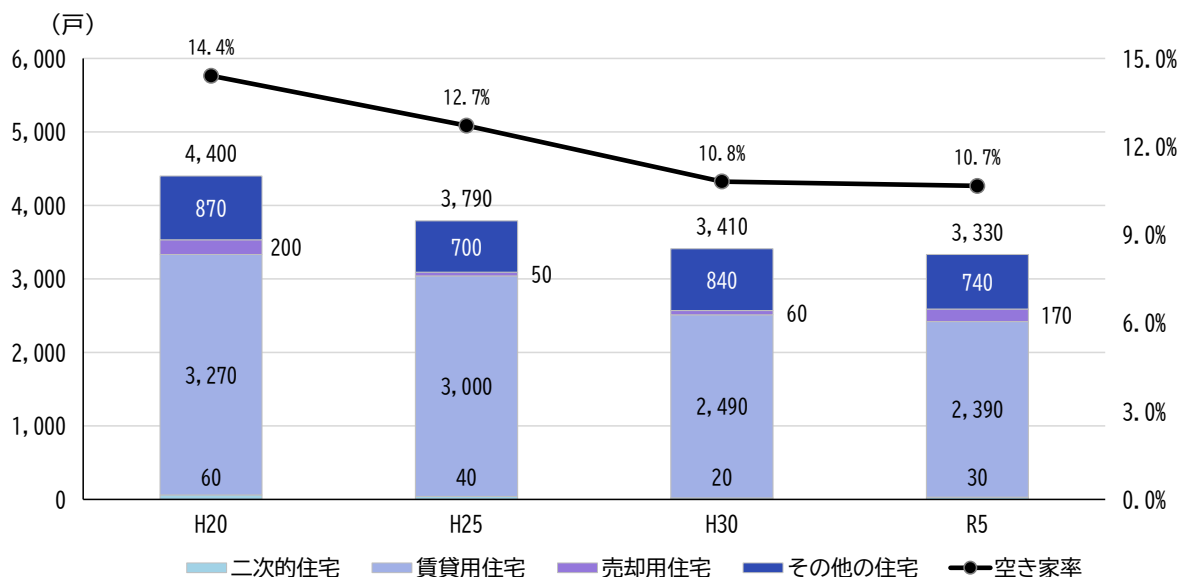
近隣市町等と比較すると、羽村市と同程度の空き家率となっており、東京都全体よりも低くなっています。



出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

図 空き家率の比較

空き家戸数は、平成 20 年から減少傾向にあり、令和 5 年の空き家率は、平成 20 年の 14.4%から 3.7 ポイント減少した 10.7%となっています。

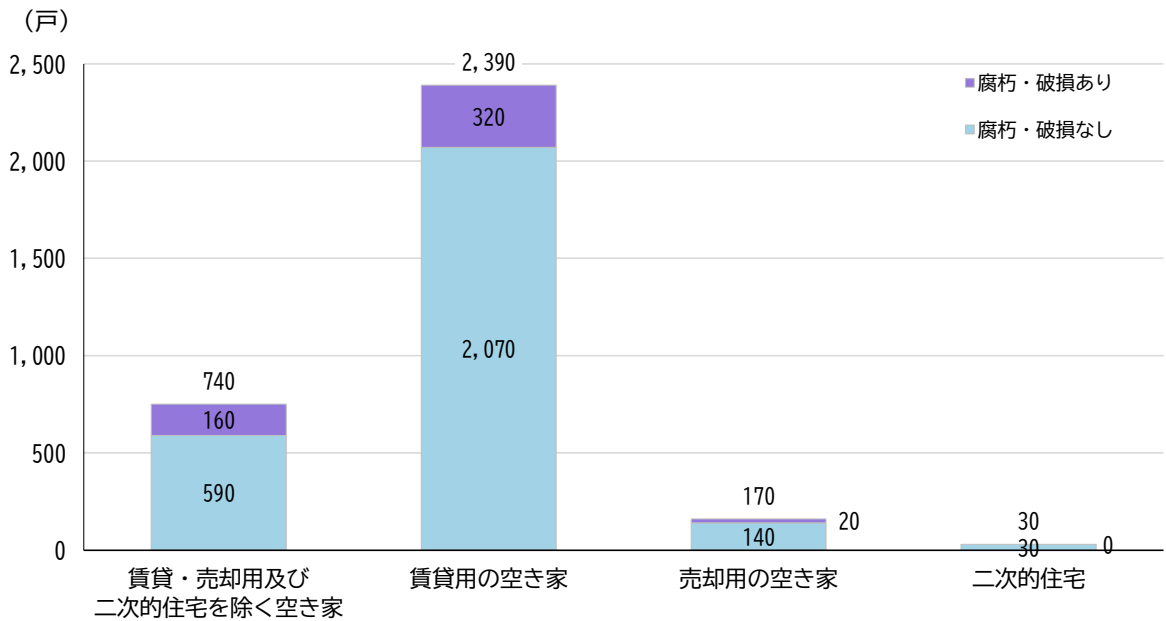


※令和 5 年調査より「その他の住宅」の内容が変更となり、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」となりました。
 ※二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅、あるいは普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の種類の判断が困難な住宅も含む）

出典：住宅・土地統計調査

図 空き家の内訳の推移

腐朽・破損の状況をみると、賃貸用住宅の空き家 320 戸、売却用住宅の空き家 20 戸、その他の住宅の空き家 160 戸を合わせた 500 戸に腐朽・破損がみられていることから、これらの住宅が適切に管理されずに放置されることによる、まちづくりへの影響が懸念されます。



※腐朽・破損あり：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの。

例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

腐朽・破損なし：建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの。

※統計上 10 の位で四捨五入しているため合計値が合わないこともあります。

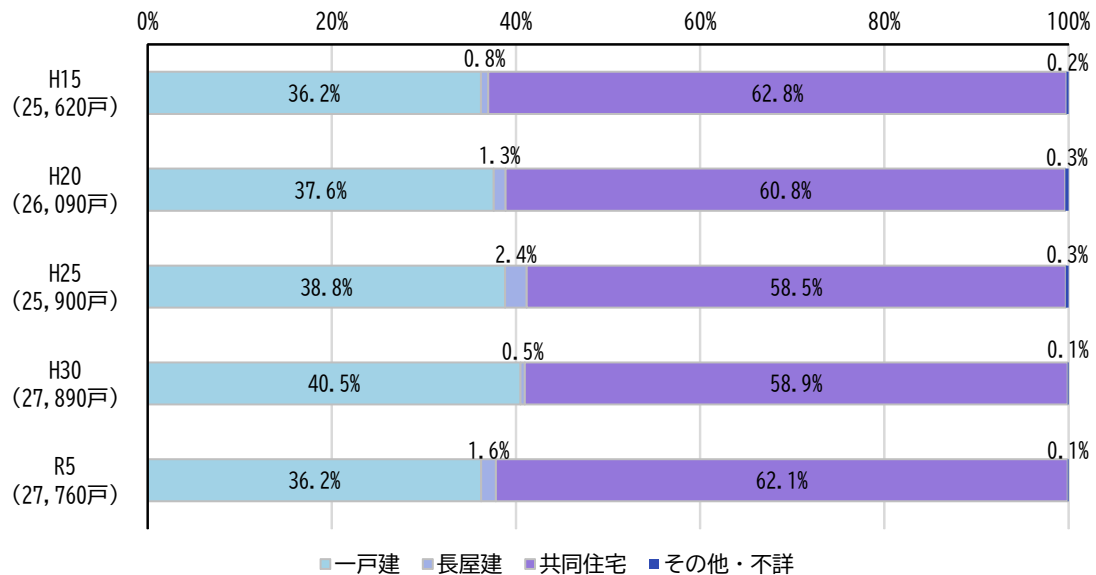
出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

図 空き家の種類別腐朽・破損状況別

③住宅ストックの現状

ア. 建て方

令和5年の住宅の建て方をみると、一戸建てが36.2%、共同住宅が62.1%となっています。また、平成20年からの経年変化をみると、一戸建の割合はやや減少傾向になりますが、共同住宅は増加傾向になっています。



出典：住宅・土地統計調査

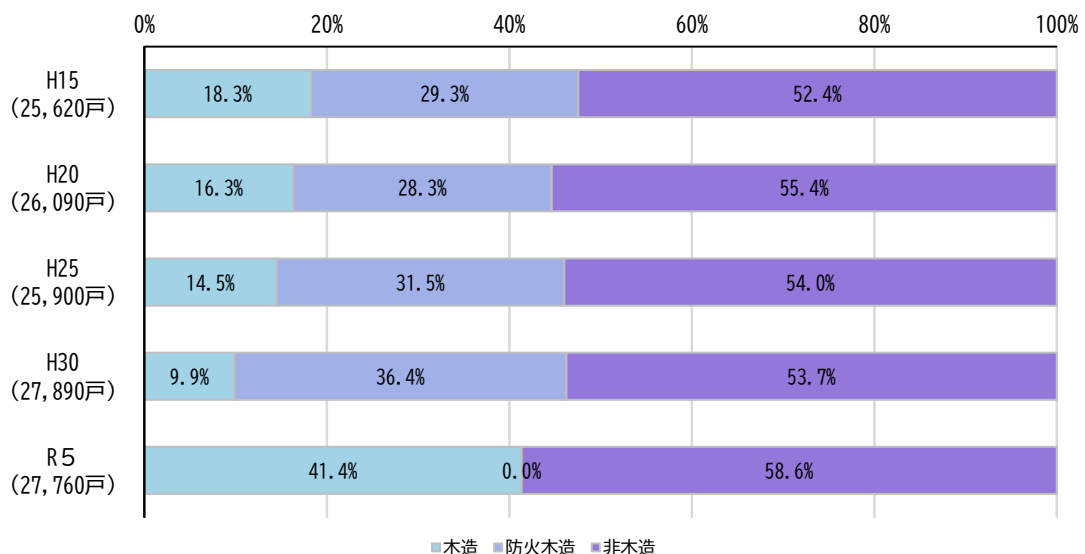
図 住宅の建て方別比率

イ. 構造

令和5年の住宅の構造をみると、非木造が58.6%、木造が41.4%となっています。

令和5年住宅・土地統計調査から構造の区分が変更となり、これまでの「防火木材」の区分も「木造」として集計されているため、正確な数値は不明ですが、これまでの調査結果から、木造住宅の半数以上にも一定の防火性があると推定されます。また、平成15年からの経年変化をみると、非木造についてはやや増加しています。

また、木造住宅の中には、建築時期が古いものも残っていることが考えられ、震災に対する安全性の確保も引き続き重要となります。



出典：住宅・土地統計調査

図 住宅の構造別比率

ウ. 所有関係

令和5年の住宅の所有関係をみると、持ち家が44.2%、民営借家が35.8%を占めており、平成30年と比較すると、持ち家の割合が減少傾向となっている一方で民営借家が増加傾向となっています。

持ち家を中心とした豊かな住生活や定住を実現するとともに、多様な世帯が需要に応じて住み替えを行える民営借家や給与住宅と、それを補完する公営の借家による借家市場の役割が期待されます。

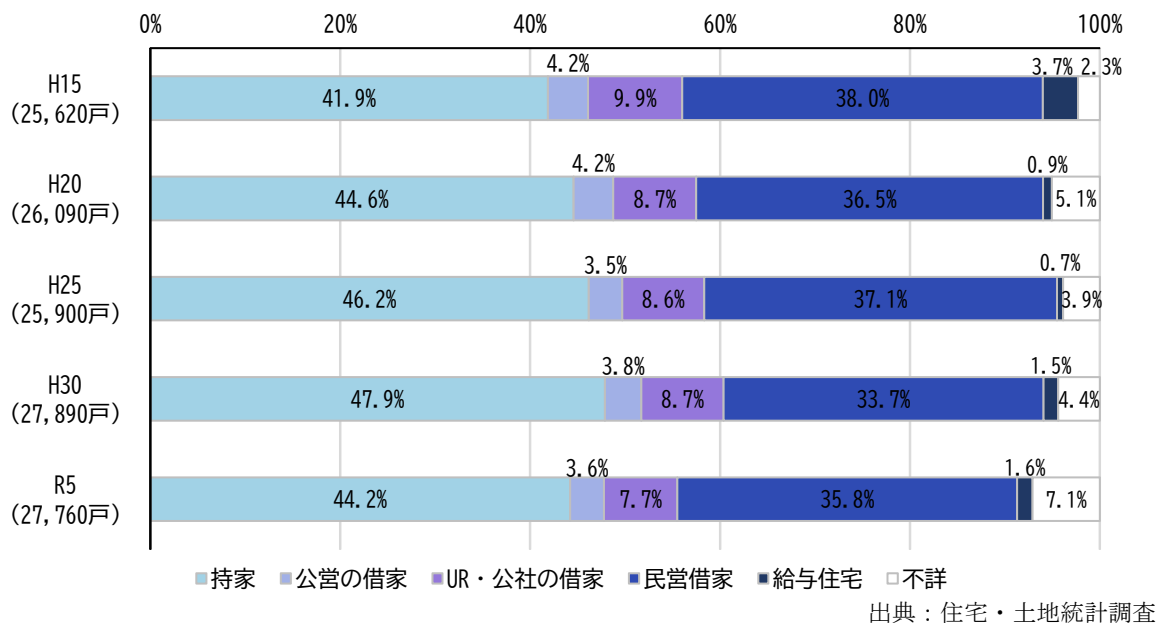


図 住宅の所有関係別比率

エ. 面積

令和5年の1住宅当たり延べ面積は、持ち家は約99㎡、借家は約43㎡となっており、平成15年からやや増加しています。

特に借家の面積については、単身世帯向けのものであることが示されており、ファミリー世帯向けの余裕のある面積の住宅ストックの確保が求められています。

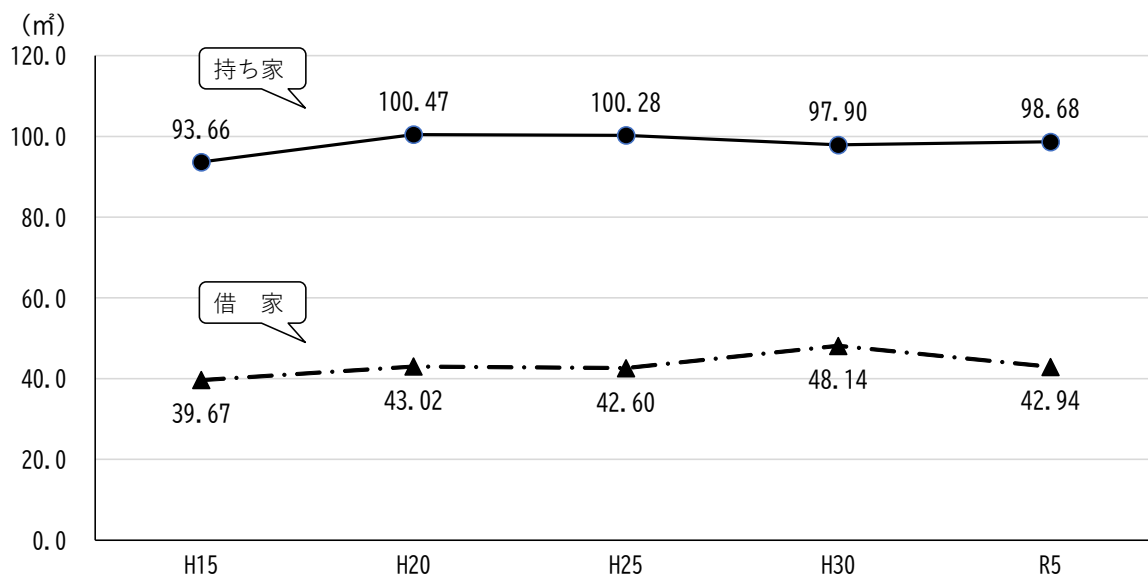


図 持ち家・借家別面積の推移

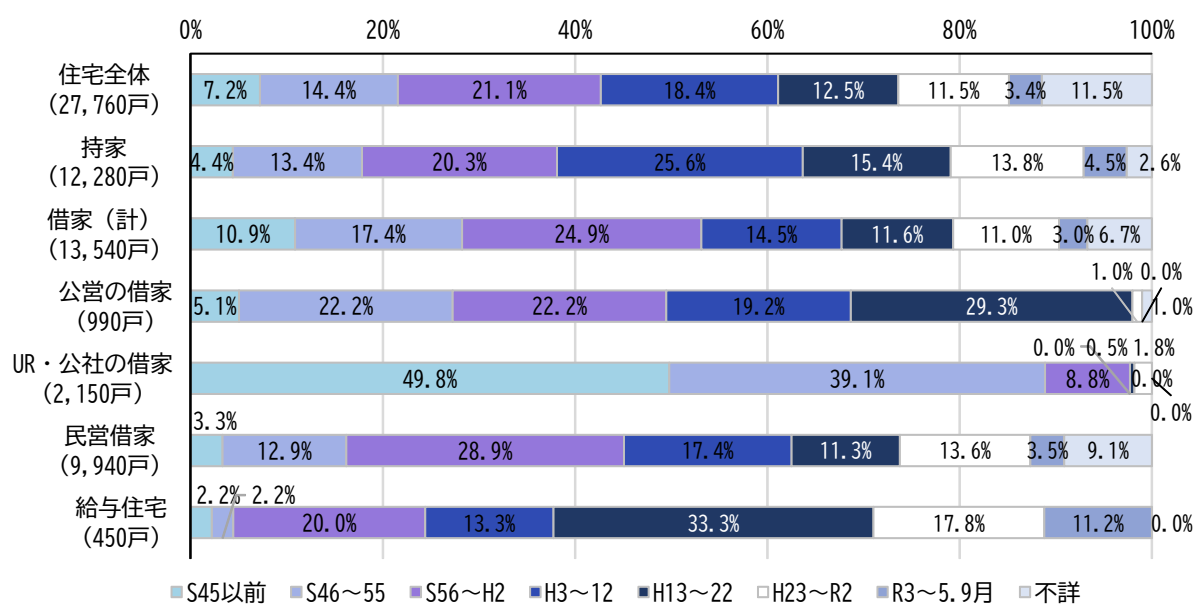
オ. 建築時期

令和5年の住宅の所有関係別建築時期をみると、全体としては昭和56年から平成12年までに建築されたものが多くなっています。

持ち家については、平成3年から平成12年に建築されたものが多く、UR・公社の住宅では1970年以前のものが多くみられます。

また、旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）で建築された住宅は、全体では約21.6%ですが、UR・公社の住宅で最も多くみられます。

これらの住宅には十分な耐震性能が確保されていない可能性があり、建て替えや耐震補強を通じて震災に対する安全性の確保が求められています。



出典：令和5年住宅・土地統計調査

図 所有関係、建築時期別比率

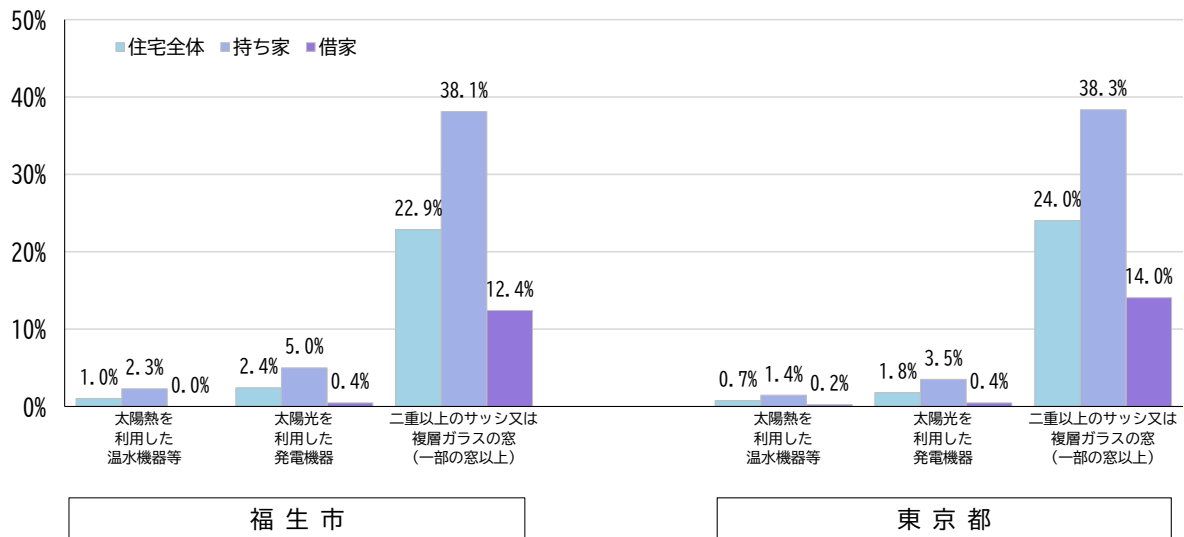
④住宅の性能・設備

ア. 省エネルギー設備の導入状況

令和5年の省エネルギー設備の導入状況をみると、住宅全体では、太陽熱を利用した温水機器の設置は1.0%、太陽光を利用した発電機器の設置は2.4%、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の設置は22.9%となっています。

いずれも、借家よりも持ち家の方が設置率は高くなっています。

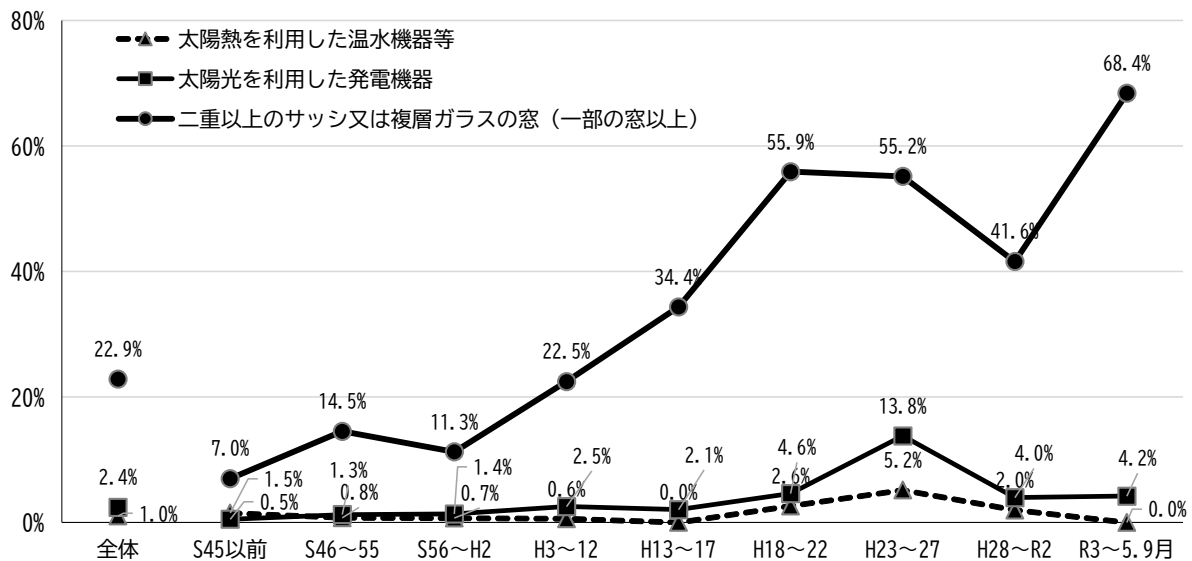
また、東京都全体と比較するといずれも設置率は同水準となっています。



出典：令和5年住宅・土地統計調査

図 省エネルギー設備の設置率

建築時期別にみると、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓（一部の窓以上）では、近年に建築された住宅では設置率が高く、令和3年から令和5年9月に建築された住宅では68.4%に設置されており、最近の住宅になるにつれて高くなる傾向にあります。



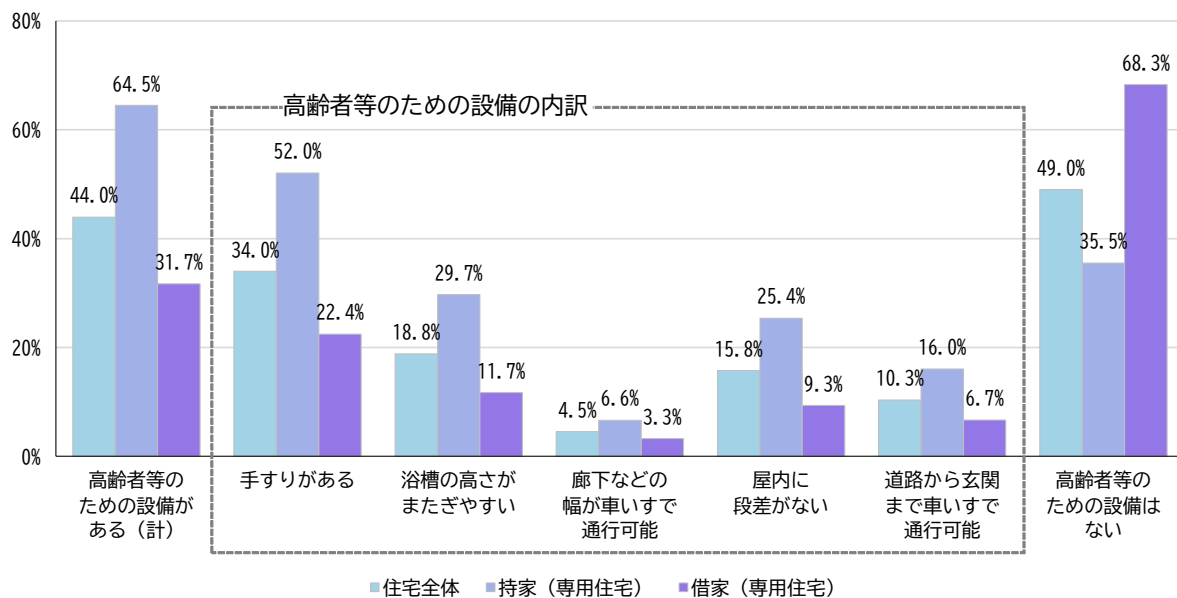
出典：令和5年住宅・土地統計調査

図 建築時期別省エネルギー設備の設置率

イ. 高齢者等のための設備の設置状況

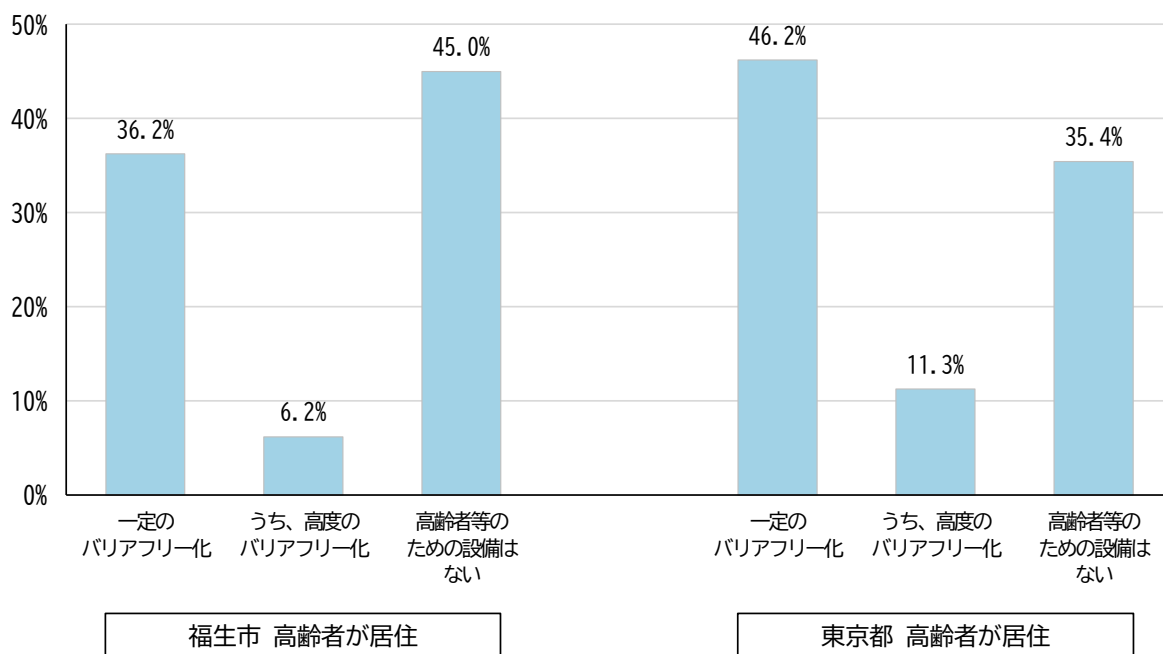
令和5年の高齢者等のための設備の設置状況をみると、手すりを付けたり屋内に段差がないなど、本市の高齢者等のための設備の設置率は住宅全体で44.0%であり、持ち家では64.5%、借家では31.7%となっています。

設備の内訳をみると、住宅全体で手すりを付けたものは34.0%、浴槽の高さをまたぎやすくしたものは18.8%、屋内の段差をなくしたものは15.8%となっています。



出典：令和5年住宅・土地統計調査

図 高齢者等の居住する住宅のバリアフリー状況



出典：令和5年住宅・土地統計調査

※ 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

※ 高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅のすべて

図 高齢者等の居住する住宅のバリアフリー状況

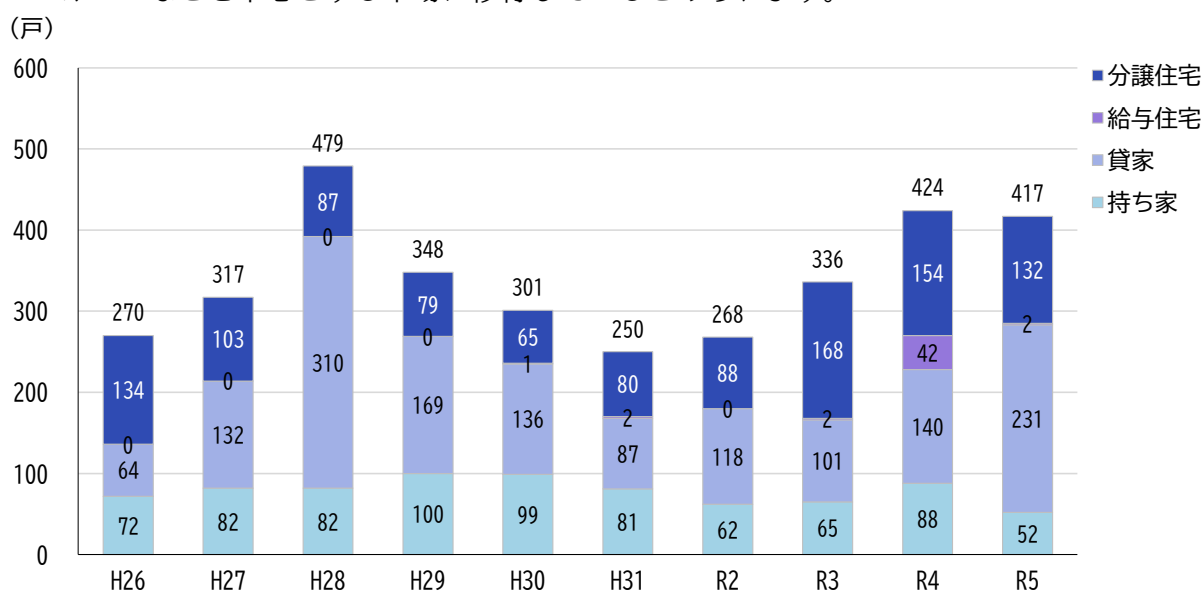
(3) 住宅市場の状況

①新設住宅市場の状況

本市の新設住宅着工戸数は平成 28 年の 479 戸をピークとして平成 31 年まで減少傾向となっていました。令和 2 年以降は増加に転じ、令和 5 年では 417 戸となっています。利用関係別にみると、持ち家と分譲住宅の戸数は安定的に推移していますが、貸家の戸数は年ごとに差が大きくなっています。

現在では少量の住宅が建設されている状態となっていますが、長く住み続けられる可能性があることから、良質な住宅の建設が一層重要となっています。

また、住宅建設の動向が落ち着いてきたことから、住宅建設の市場が縮小しており、リフォームなどを中心とする市場に移行しているとみられます。



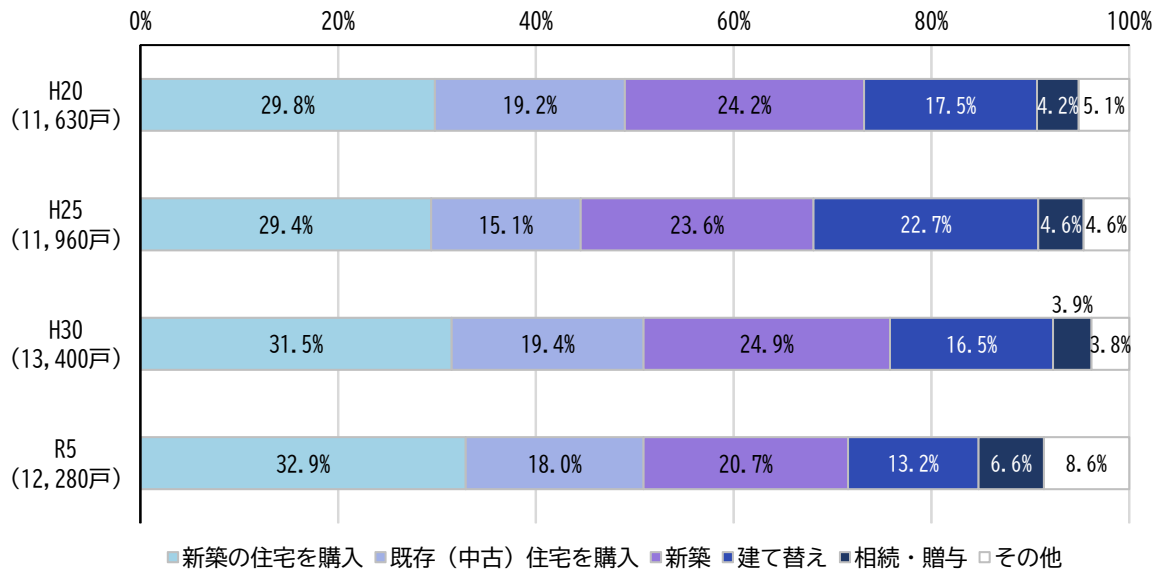
出典：住宅着工統計調査

図 新設住宅着工戸数の推移

②既存住宅売買の状況

令和5年の持ち家の取得方法別比率をみると、既存（中古）住宅を購入して取得した持ち家が18.0%を占めています。新築や建て替えの持ち家の方が多いものの、既存（中古）住宅が一定のシェアを占めています。

既存（中古）住宅は新築住宅と違い、住宅に関する情報が得られにくいことから、市場で住宅性能に対する情報が入手できるようにすることが重要となっています。



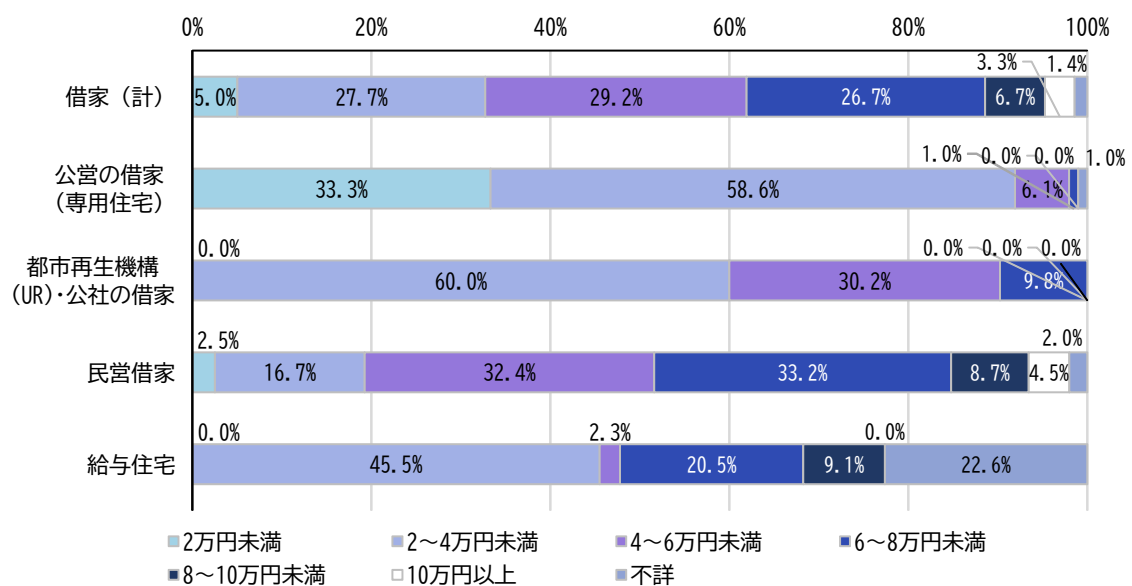
出典：令和5年住宅・土地統計調査

図 住宅取得方法別持ち家世帯の比率

③賃貸住宅市場の状況

借家の家賃別構成は、4～6万円未満が最も多く、2万円から8万円未満の範囲に88.6%を占めています。

一方、借家の所有関係別家賃別の構成をみると、公営の借家、都市再生機構（UR）・公社の借家は2～4万円未満が多く、民間借家は6～8万円未満が多くなっています。給与住宅は2～4万円未満が多くを占めています。



※ 専用住宅とは、居住のみを目的として建てられた住宅のこと

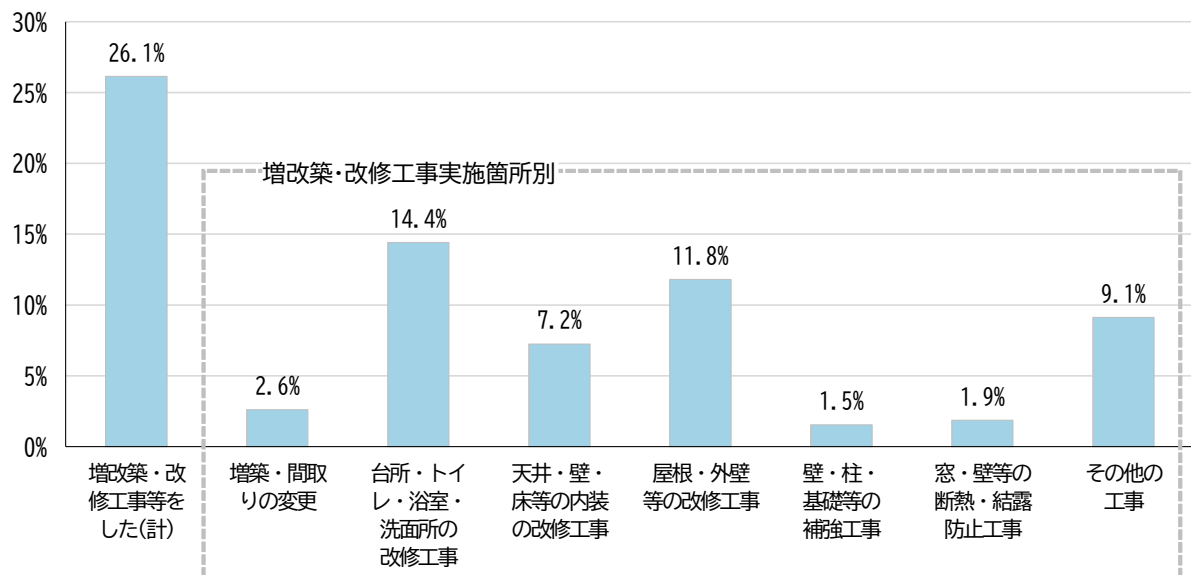
出典：令和5年住宅・土地統計調査

図 所有関係別家賃別借家（専用住宅）数

④リフォーム市場の状況

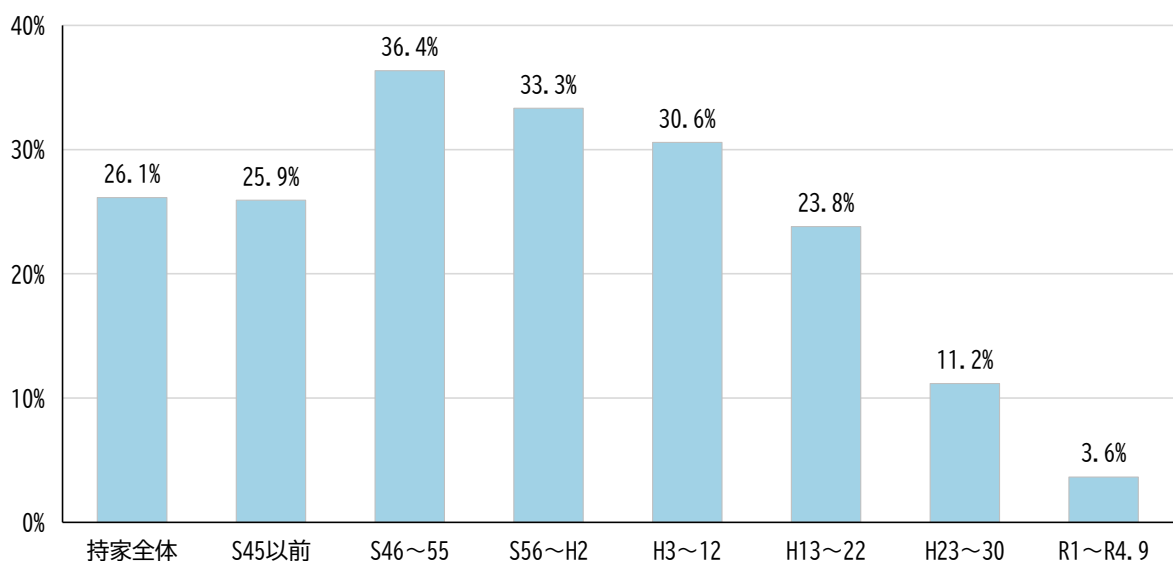
本市の持ち家（12,280 戸）のうち 26.1%が、平成 31 年以降、増改築・改修工事を実施しています。工事実施箇所としては、台所・トイレ等の水周りの改修工事を実施したものが最も多く、屋根・外壁等の改修工事等が続いています。耐震補強工事（壁・柱・基礎等の補強工事）や省エネルギー化リフォーム（窓・壁等の断熱・結露防止工事）については、いずれも 1%台であり、他の工事と比較してやや少なくなっています。

持ち家の建築時期別の増改築・改修工事実施率をみると、昭和 46 年から昭和 55 年までに建築された持ち家の工事実施率が 36.4%と最も高くなっています。また、昭和 46 年から平成 12 年に建築された持ち家の工事実施率は全体平均よりも高くなっています。



出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

図 持ち家の増改築・改修工事実施率（2019 年以降の住宅）



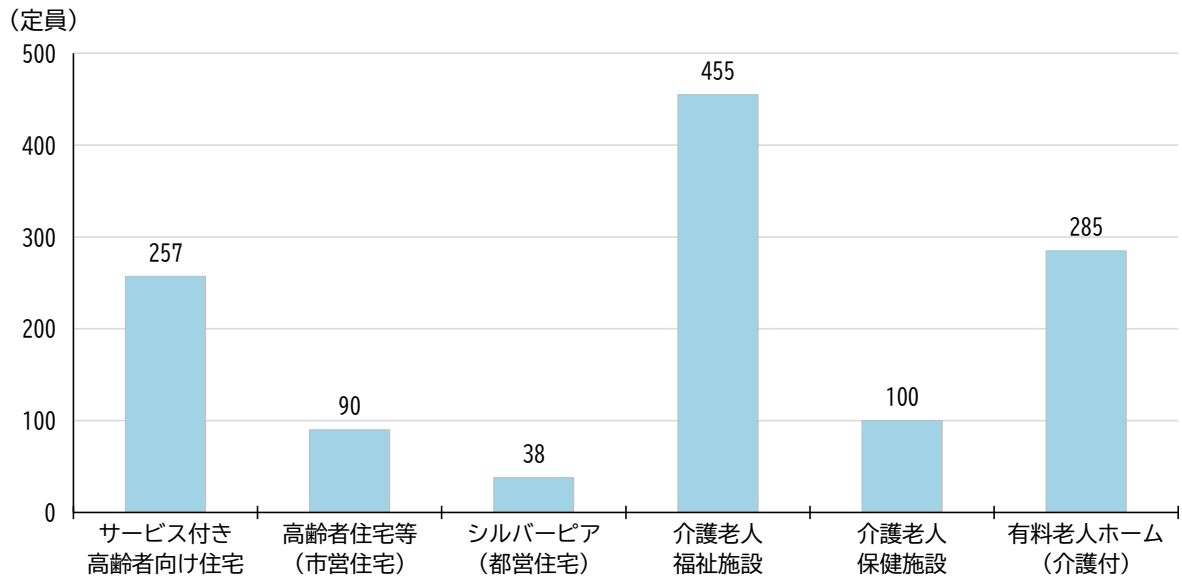
出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

図 建築時期別持ち家の増改築・改修工事実施率（2019 年以降の住宅）

⑤高齢者向け住宅の供給

市内には、サービス付き高齢者向け住宅が6棟 257 戸立地しており、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、有料老人ホーム（介護付）や高齢者向けの市営住宅・都営住宅を合わせると合計 1,079 戸の高齢者向けの住まいや施設が立地しています。

令和 6 年 3 月末の要介護・要支援者数は 2,802 人ですが、要介護度が中度から重度の方が入居・入所できる介護老人福祉施設や介護老人保健施設など、定員は確保されており、ストック数は概ね充足しているとみることができます。



出典：福生市統計資料

図 高齢者向けの住まい・施設の戸数・定員

(参考) 要介護・要支援度別認定状況（令和 6 年 3 月末）

要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5	合計
256	313	628	425	443	473	264	2,802

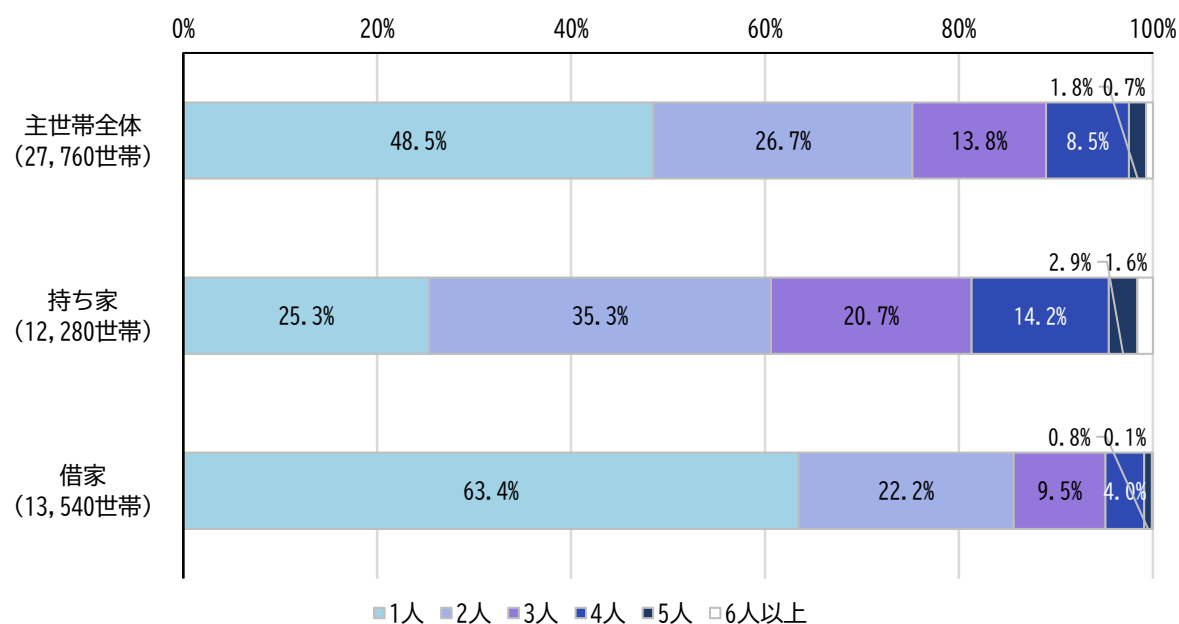
資料：福生市 単位：人

(4) 居住世帯の状況

①居住世帯の状況

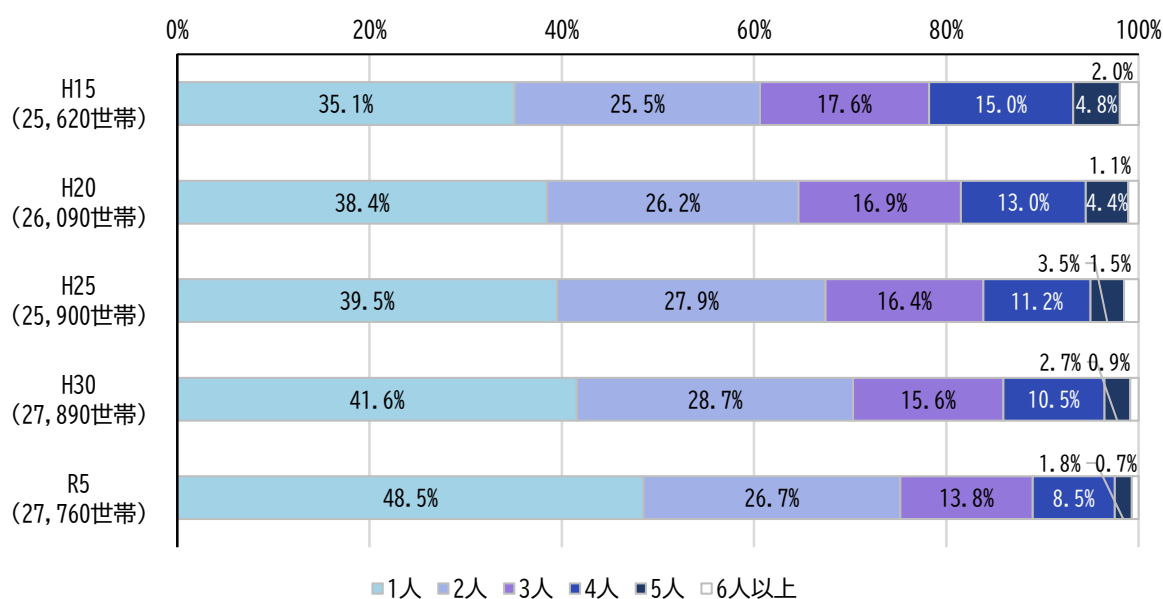
ア. 世帯人員

本市の主世帯の世帯人員は、1人世帯が48.5%、2人世帯が26.7%となっており、最も多い類型となっています。持ち家・借家別にみると、持ち家では2人世帯が最も多く、3人世帯・4人世帯についても一定の割合で分布しています。借家では1人世帯が半数を超え、次いで2人世帯となっています。平成15年以降、1人世帯と2人世帯が増加し、3人以上の世帯が減少傾向となっています。



出典：令和5年住宅・土地統計調査

図 所有関係別世帯人員別比率



出典：住宅・土地統計調査

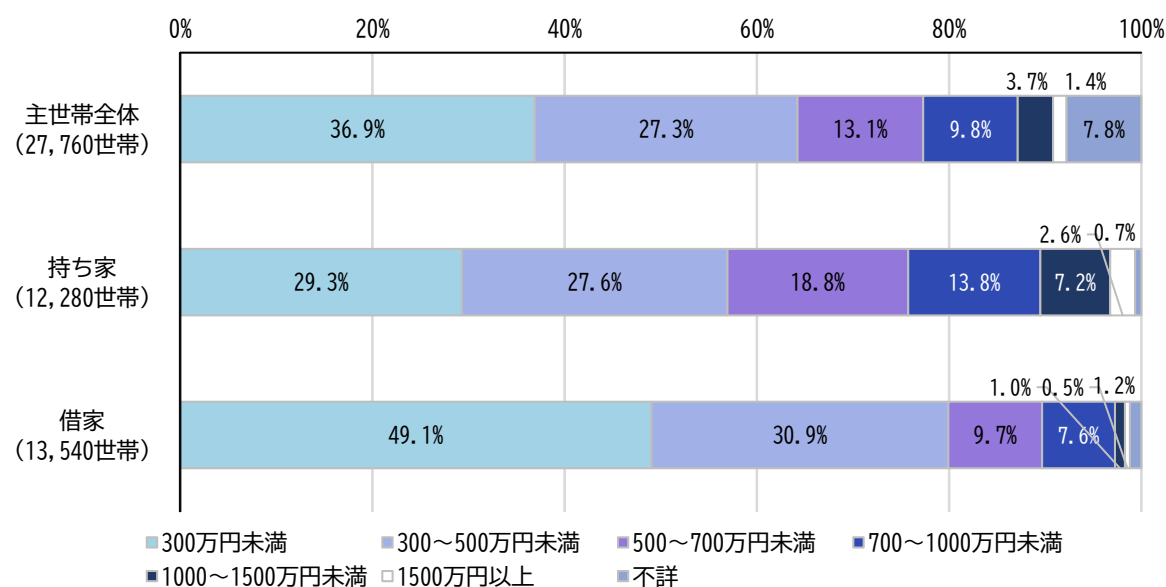
図 世帯人員別比率の推移

イ. 世帯収入

本市の世帯収入別比率をみると、300 万円未満、300～500 万円未満の世帯が比較的多く、合わせて約半数を占めている中で、借家では約 8 割を占めています。

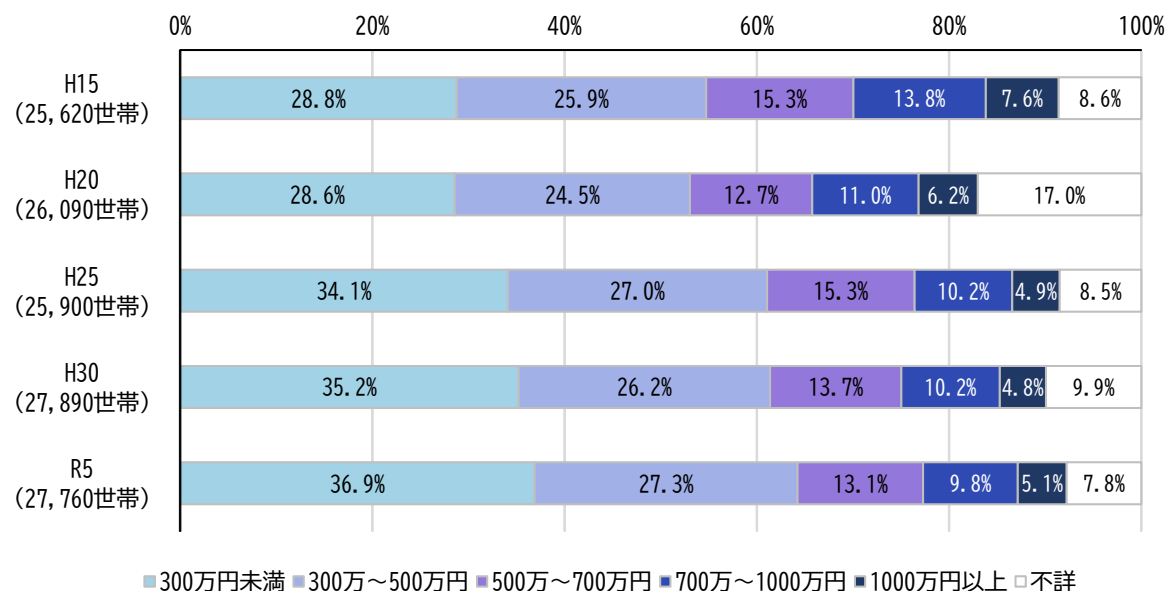
また、平成 30 年から令和 5 年にかけて 300 万円未満、300～500 万円の世帯の増加傾向がみられます。

今後も経済の二極化の進展や高齢社会の到来により、収入の少ない世帯が増加することが予想され、居住世帯の所得によっては十分な住宅に居住できないことや、適切な維持管理ができない恐れがあるため、セーフティネットの構築が課題となっています。



出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

図 所有関係別世帯収入別比率



出典：住宅・土地統計調査

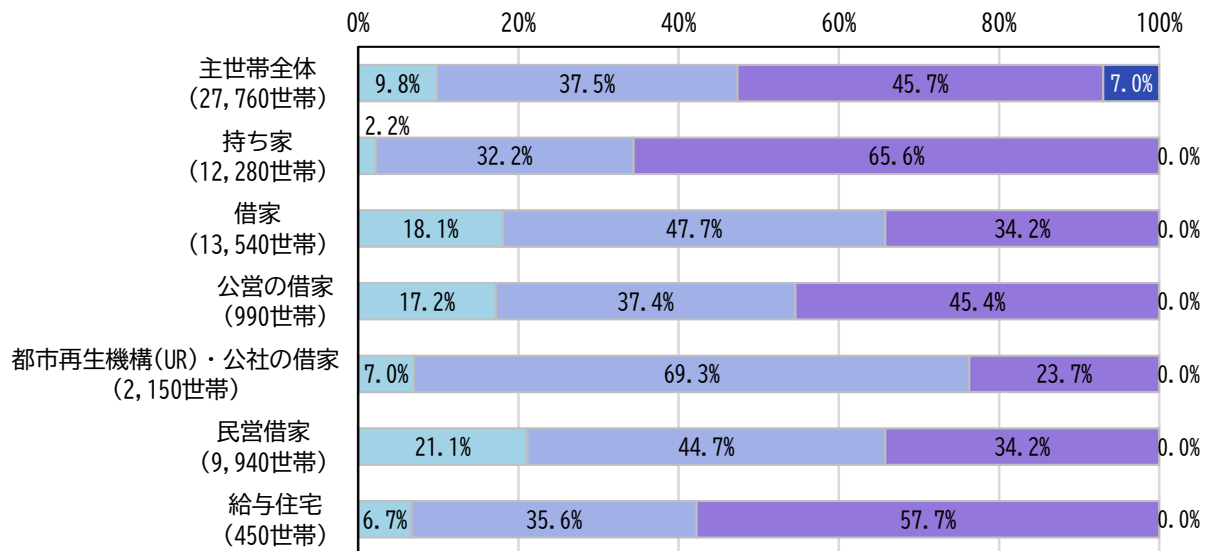
図 世帯収入別比率の推移

②居住面積水準

本市では、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な最低居住面積水準を満たすことができていない世帯が9.8%（約2,730世帯）存在しています。

持ち家世帯ではほとんどが最低居住面積水準を満たしており、65.6%が誘導居住面積水準を達成している一方で、借家世帯では18.1%が最低居住面積水準未達となっています。

全ての世帯が最低居住面積水準を満たすことができるよう、住宅市場におけるセーフティネットの充実が必要となっています。



■最低居住面積水準未達 ■最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達 ■誘導居住面積水準達成 ■不詳

出典：令和5年住宅・土地統計調査

図 居住面積水準

③住宅確保要配慮者の状況

ア. 被生活保護世帯数の推移

被生活保護世帯数は、平成 24 年と比較すると約 1.1 倍となっており、ゆるやかな微増傾向となっています。

全体として低額所得者の増加が懸念されることから、住宅確保要配慮者の増加が課題となっています。

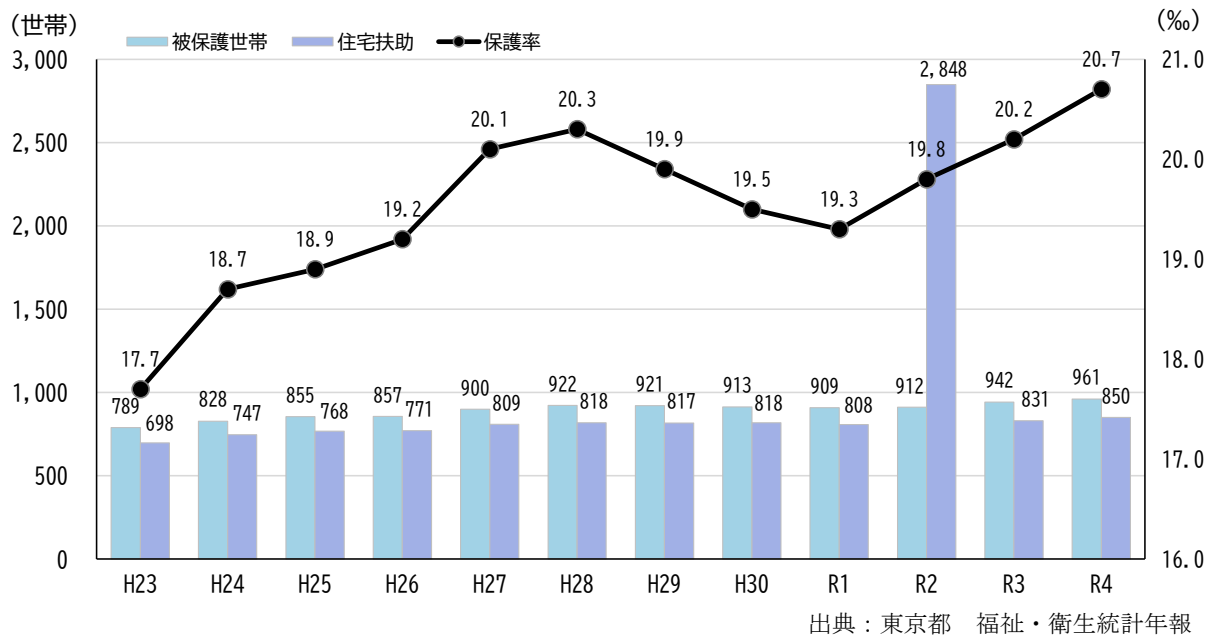
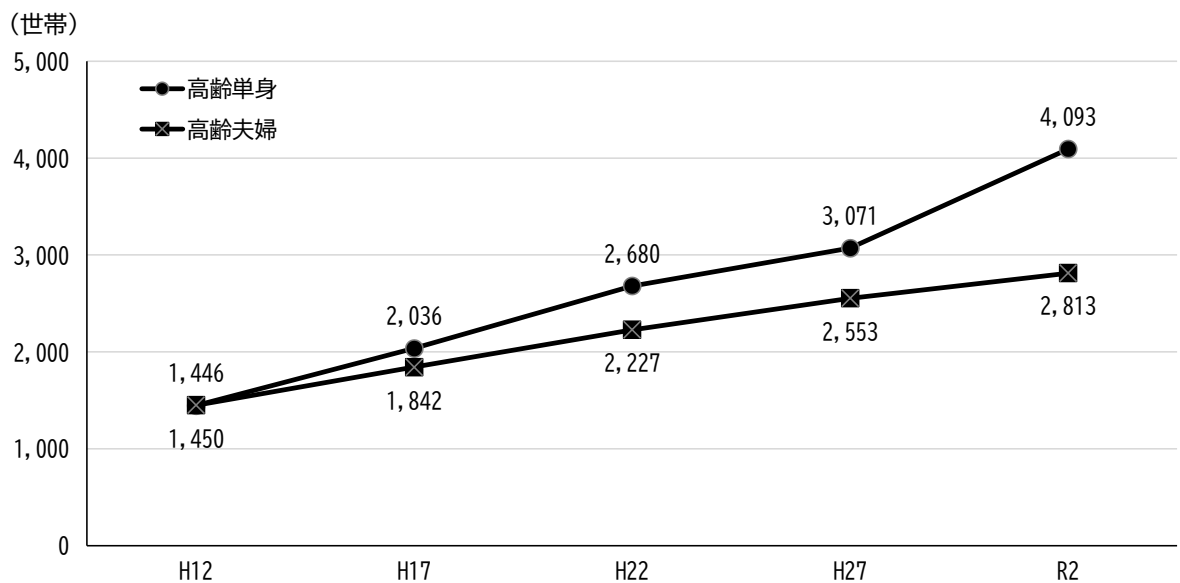


図 被保護世帯数の推移

イ. 高齢者世帯数の推移

高齢化の進展に伴って、高齢者世帯が増加しており、令和 2 年現在で高齢単身世帯が 4,093 世帯、高齢夫婦世帯が 2,813 世帯となっています。今後も高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の増加が予想されることから、高齢者が安心して居住できる住まいづくりが喫緊の課題となっています。



出典：国勢調査

図 高齢者世帯の状況

ウ. 障害者数の推移

身体障害者、知的障害者、精神障害者の合計数は、令和5年度末では2,794人で、近年の身体障害者数は横ばい傾向となっている一方、知的障害者数や精神障害者数は若干の増加傾向にあります。

障害者が安心して居住できるよう、バリアフリー化や居住支援などの取組が必要となっています。

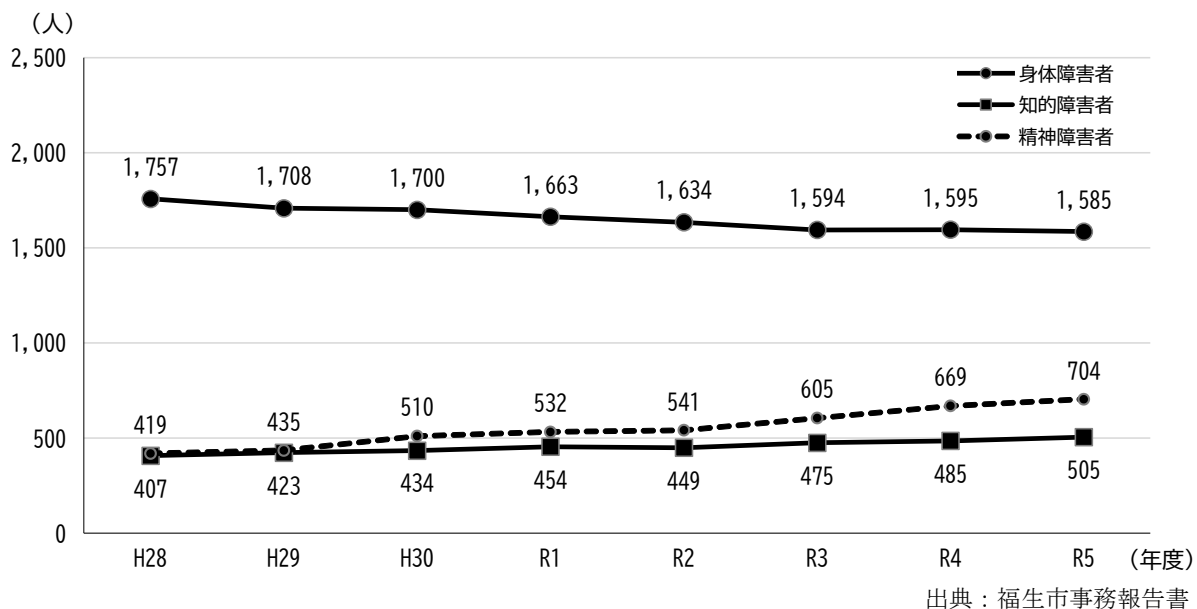


図 障害者数の推移

エ. 児童扶養手当受給者数の推移

児童扶養手当受給者数の推移をみると、令和3年度末では受給者数が482人、対象児童数が727人となっており、総支給額含め全体的に減少傾向となっています。

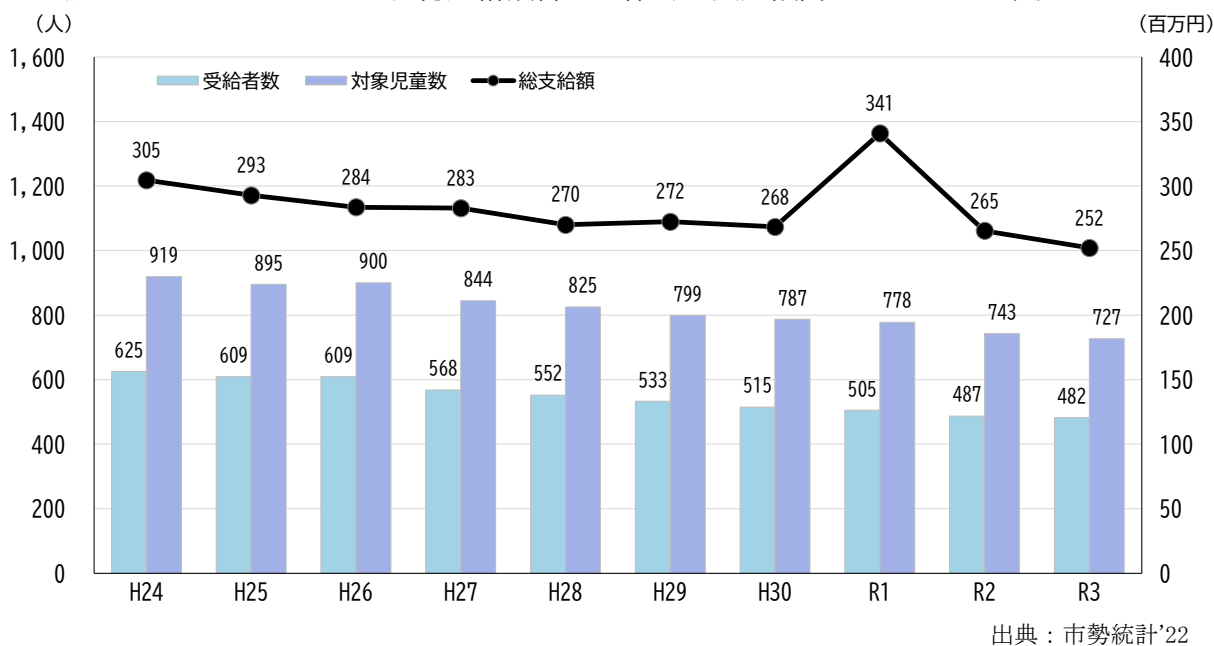
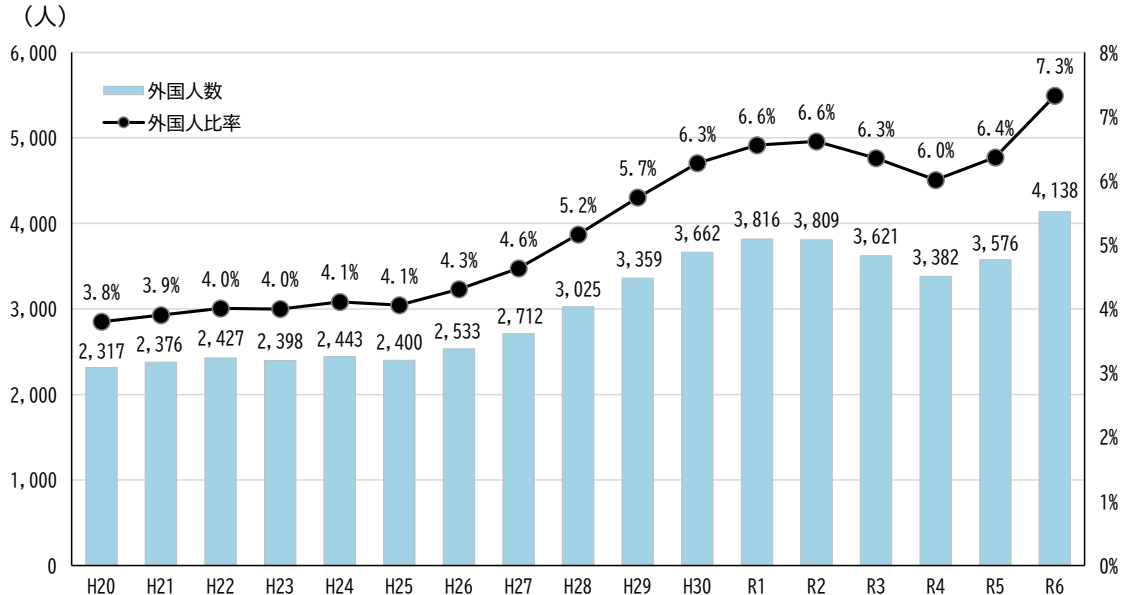


図 児童扶養手当受給者数の推移（各年度3月31日時点）

オ. 外国人人口の推移

市内には、令和6年1月1日現在 4,138 人の外国人が居住し、人口の約 7.3%を占めています。国籍別にみると、ベトナム（1,112 人）、ネパール（573 人）、中国（517 人）、フィリピン（434 人）が多くみられます。

外国人世帯は、民間住宅市場において保証人の必要性や文化・習慣の違いから、入居を敬遠される傾向があり、外国人世帯が適切に住まいを確保できるよう住宅市場の協力が必要となっています。



※ 米国軍人は含まれない。

出典：住民基本台帳、外国人登録（平成24年まで）、各年1月1日現在

図 外国人人口の推移

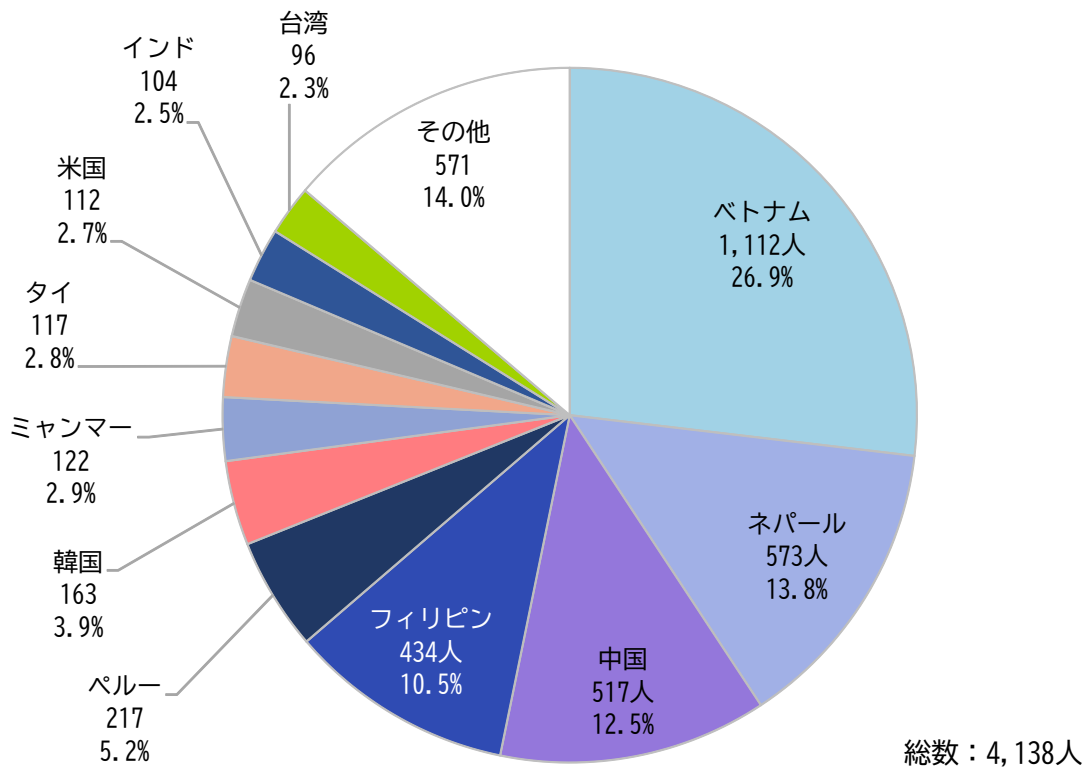


図 国籍別外国人人口（令和6年1月1日時点）

(5) 公的賃貸住宅の状況

①公的賃貸住宅立地状況

市内には、市営住宅、都営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅といった公的賃貸住宅が立地しています。そのうち、市営の公営住宅（木造構造のものを除く）は243戸であり、都営住宅とともに住宅セーフティネットの役割を果たすことが期待されています。

表 市内の公的賃貸住宅一覧

管理	住宅名	住所	棟数	戸数	建築年度	備考
市営住宅	第二市営住宅 1号棟－4号棟	福生市大字福生 921 番地	4	72	S55 年	
	第二市営住宅 A 棟・B 棟	福生市武蔵野台二丁目 7 番地	2	45	H 8 年	高齢者住宅 6 戸併設
	第三市営住宅 1号棟－5号棟	福生市武蔵野台二丁目 13 番地	5	66	S60 年－H 元年	
	第四市営住宅 A 棟・B 棟	福生市大字熊川 1108 番地	2	60	H12 年	
市営住宅 (高齢者住宅)	シルバーピア熊川	福生市大字熊川 254 番地 1	1	11	H 9 年	
	シルバーピア福生	福生市大字福生 2216 番地 6	1	18	H12 年	
	シルバーピア熊川第二	福生市大字熊川 1077 番地 12	1	16	H14 年	
	シルバーピア北田園	福生市北田園二丁目 12 番地 4	1	18	H16 年	
都営住宅	熊川アパート	福生市大字熊川 1315 番地 外	23	575	S60 年－H10 年	
	熊川第 2 アパート	福生市大字熊川 1640 番地	3	80	H 3 年	
	福生武蔵野台二丁目 アパート	福生市武蔵野台二丁目 17 番地	4	102	S58 年	
公社住宅	熊川住宅	福生市大字熊川 95 番地	15	592	S38 年－S39 年	
	福生加美平住宅	福生市加美平四丁目 1 番地	24	1042	S41 年	
UR 賃貸住宅	福生団地	福生市南田園二丁目 7 番地 外	17	864	S48 年	



図 公的賃貸住宅位置図

②市営住宅等建築時、耐用年数

市営住宅は全体で 249 戸となっており、そのうち建設されてから 60 年以上経過している木造の住宅（第一市営住宅、第四市営住宅の一部及び第五市営住宅）が 6 戸あります。

また、第二市営住宅、第三市営住宅、第四市営住宅の戸数が全体の多くを占めており、いずれも鉄筋コンクリート構造となっています。計画期間中に耐用年数を超過しないものの、長期的な視点での維持管理が必要となっています。

なお、木造の市営住宅は、現在入居されている方の退去があった場合には、順次除却を進めています。

表 公営住宅の建築年数及びその構造

施設名称	延床面積 (㎡)	戸数 (R 6 年度末)	主要建物 建築年度	築年数 (年)	主要建物構造
第一市営住宅	102	2	昭和 31 年	68	木造
第二市営住宅	6,724	117	平成 8 年	28	鉄筋コンクリート (RC)
第三市営住宅	3,775	66	昭和 61 年	38	鉄筋コンクリート (RC)
第四市営住宅	107	3	昭和 32 年	67	木造
	3,562	60	平成 12 年	24	鉄筋コンクリート (RC)
第五市営住宅	35	1	昭和 31 年	68	木造
合 計	14,305	249			

※ 延床面積は、共用部分の面積を含んでいない住居の専有面積（小数点以下四捨五入）を記載しています。

(6) 市民アンケート調査

①調査概要

ア. 調査の目的

福生市総合計画（第5期）や福生市都市計画マスタープラン（第2期）との調和を取りながら、将来の住宅政策を進める上で必要となる、市民の意見や要望を聴取するため、「福生市市民意識調査」を実施しました。

イ. 調査方法

- ①調査地域 福生市全域
- ②調査対象 令和5年10月現在の住民基本台帳から市内に居住する18歳以上の市民1,000人を無作為に抽出
- ③調査方法 [調査票の配布] 郵送により実施
[調査票の回収] 調査票に直接回答記入し返信用封筒で返送
- ④調査時期 令和5年11月3日（金）～ 令和5年12月31日（日）

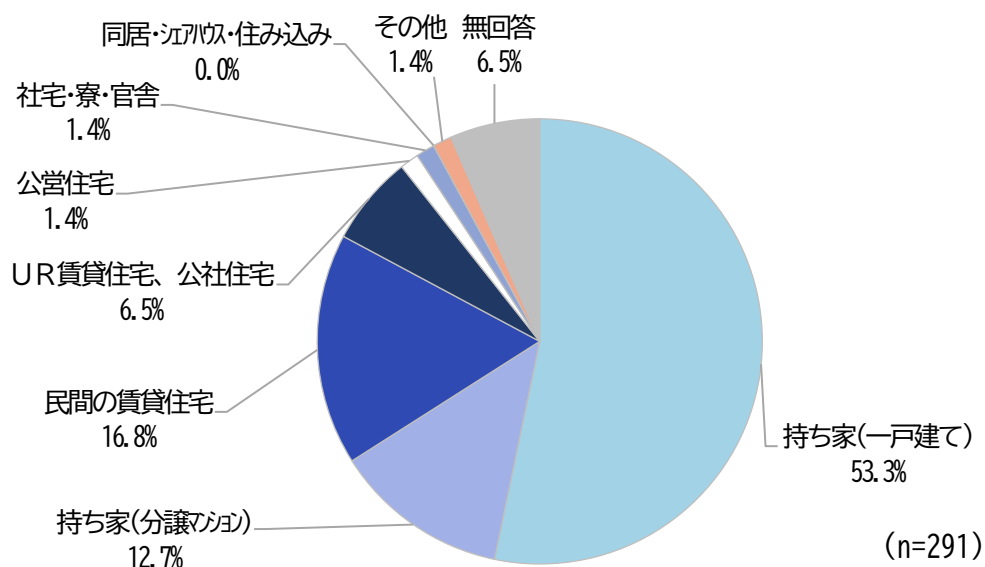
ウ. 回収状況

- ①配布数 1,000 件
- ②回収数 291 件
- ③回収率 29.1%

②調査結果

ア. 現在の住まいの住居形態

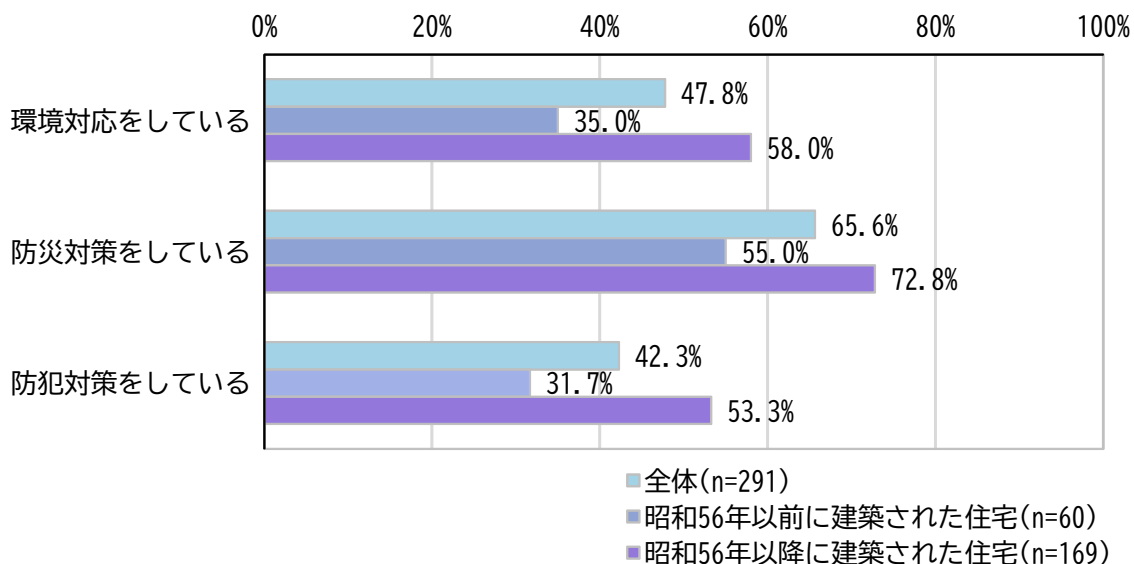
現住宅の建て方は、「持ち家（一戸建て）」が53.3%で最も多く、「民間の賃貸住宅」が16.8%、「持ち家（分譲マンション）」が12.7%となっています。



イ. 建築年別の住まいの環境・防災・防犯対策

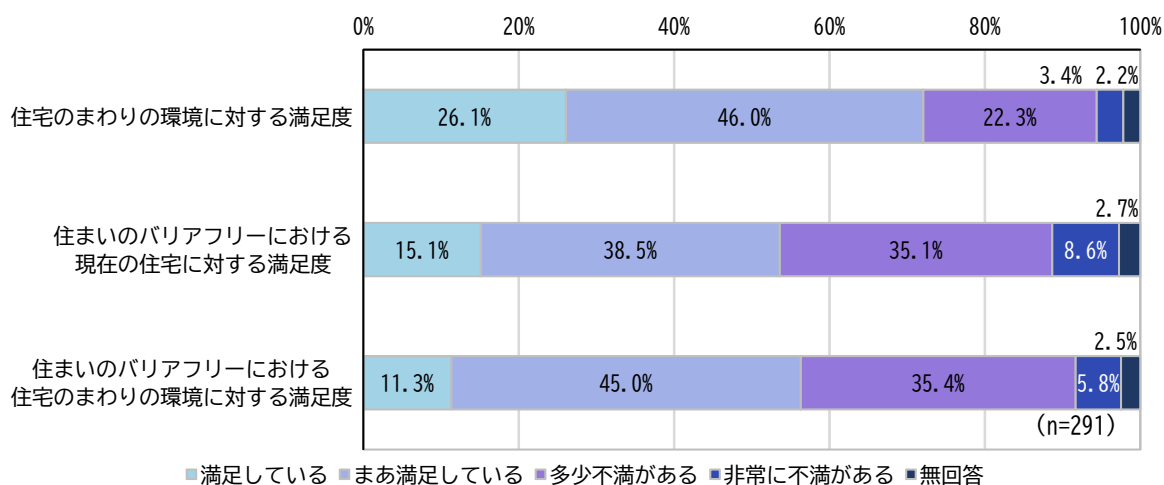
環境対応をしている住宅は47.8%、防災対策をしている住宅は65.6%、防犯対策をしている住宅は42.3%となっています。

新耐震基準（昭和56年）前後の住宅で比較すると、新耐震基準前の住宅では環境、防災、防犯対策の項目で全体よりも低い傾向となっていますが、新耐震基準後の住宅では、高くなっています。



ウ. 現在の住宅とその周辺の環境評価

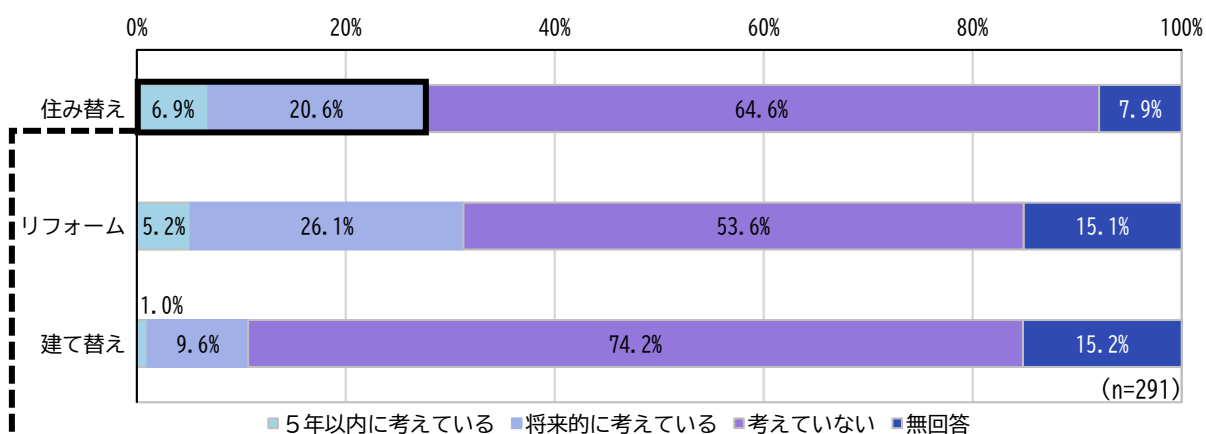
「満足している」と「まあ満足している」を合計したものを『満足』としてみると、住宅のまわりの環境に対しては72.1%が『満足』と回答しています。住まいのバリアフリーにおける現在の住宅に対しては53.6%、住まいのバリアフリーにおける住宅のまわりの環境に対しては56.3%となっており、いずれも過半数を超えています。



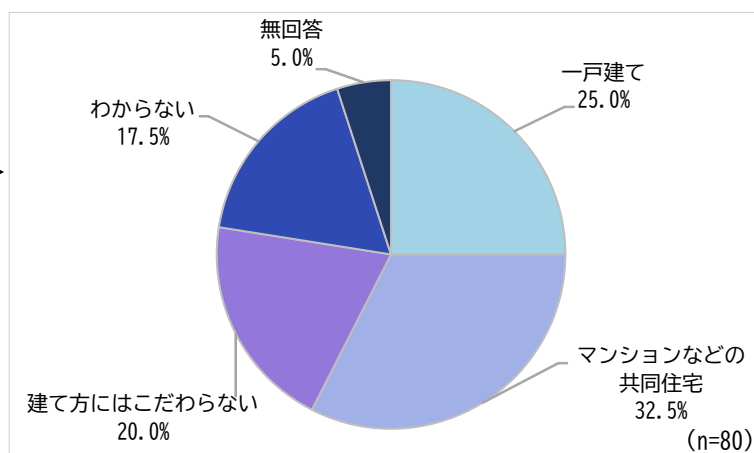
エ. 今後の住み替え、リフォーム、建て替えにおける検討

「5年以内に考えている」と「将来的に考えている」を合計したものを『検討している』としてみると、住み替えは27.5%、リフォームは31.3%、建て替えは10.6%が『検討している』と回答しており、すべての項目で「考えていない」が最も多くの割合を占めています。

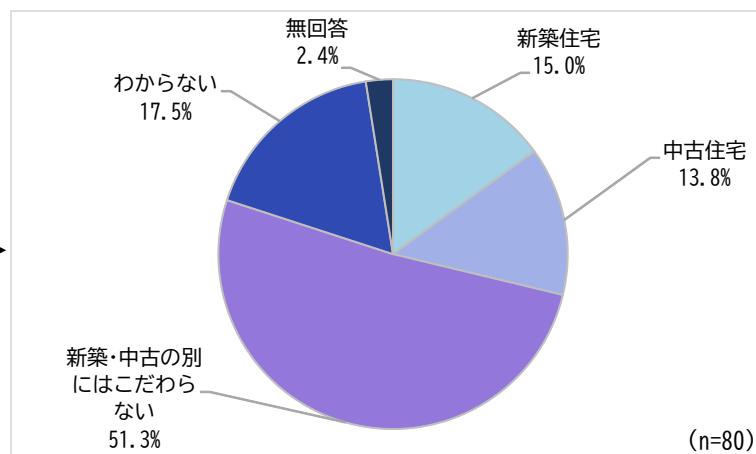
また、住み替えで『検討している』と回答した方に注目すると、住み替えする場合の住宅の建て方は「一戸建て」が25.0%、「マンションなどの共同住宅」が32.5%となっています。住み替えする場合の住宅の種類は「新築住宅」が15.0%、「中古住宅」が13.8%となっていますが、「新築・中古の別にこだわらない」が51.3%と半数を超えています。



住み替えする場合の
住宅の建て方

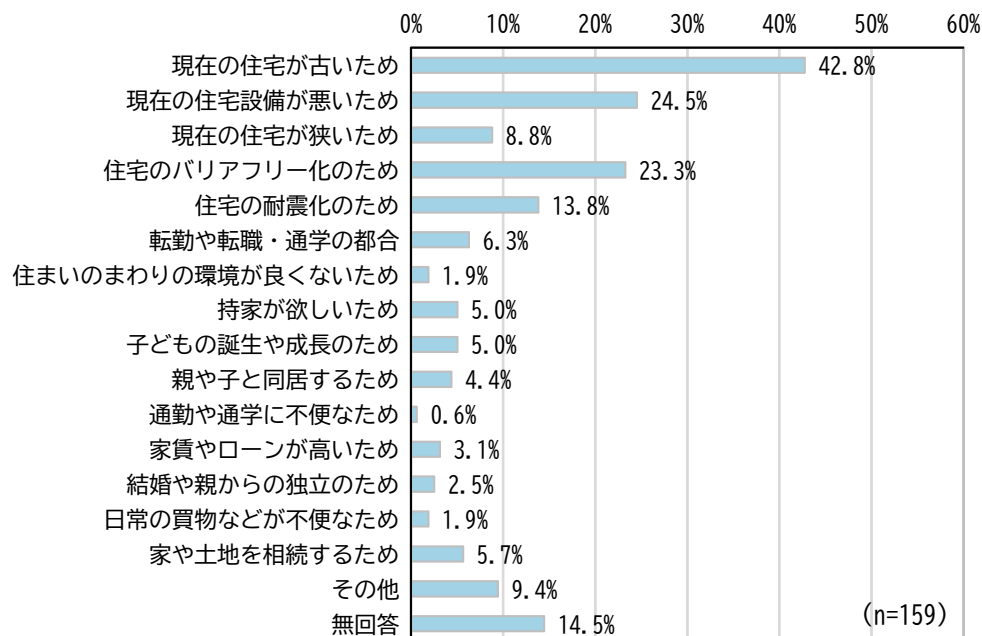


住み替えする場合の
住宅の種類



オ. 住み替え、リフォーム、建て替えの理由

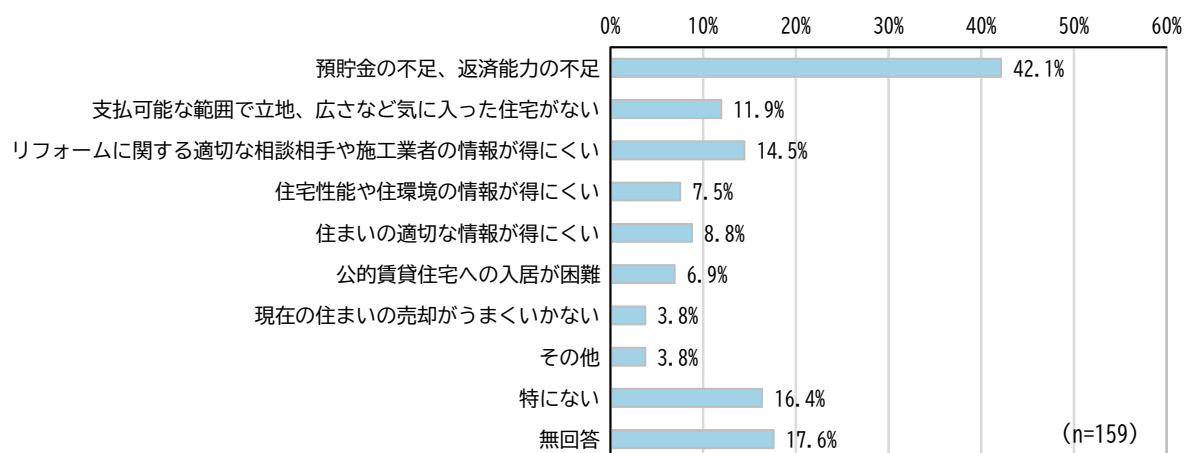
住み替えやリフォーム、建て替えをする理由は、「現在の住宅が古いため」が42.8%と最も高く、次いで「現在の住宅設備が悪いため」が24.5%、「住宅のバリアフリー化のため」が23.3%、「住宅の耐震化のため」が13.8%となっています。



(※前ページで住み替え、リフォーム、建て替えを「5年以内に考えている」と「将来的に考えている」と回答した方が対象)

カ. 住み替え、リフォーム、建て替えを実現するうえでの懸念事項

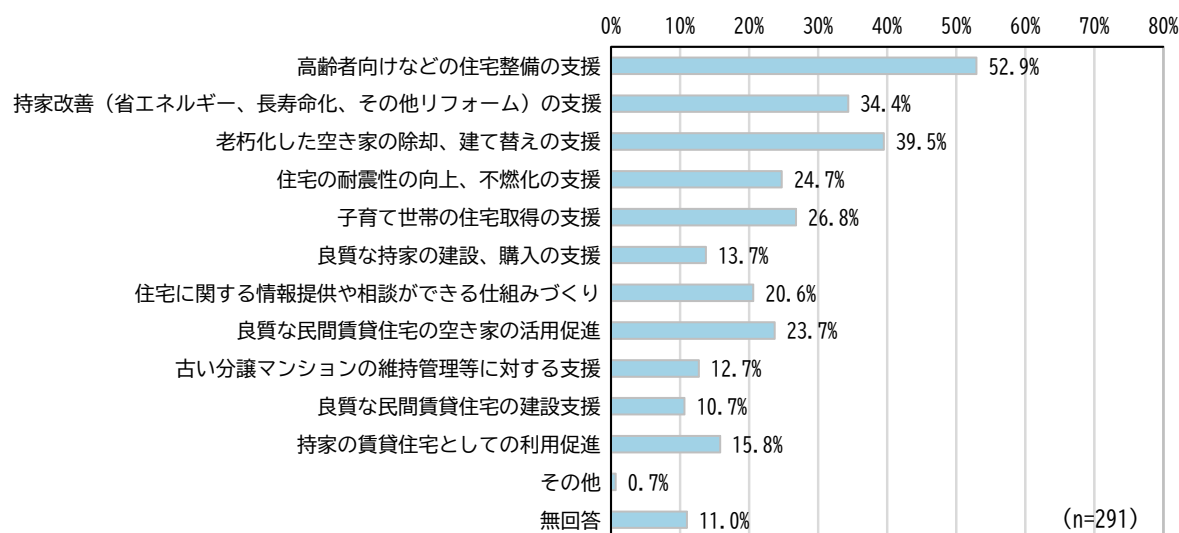
住み替えやリフォーム、建て替えをするうえでの懸念事項は、「預貯金の不足、返済能力の不足」が42.1%と最も高く、次いで「リフォームに関する適切な相談相手や施工業者の情報が得にくい」が14.5%、「支払可能な範囲で立地、広さなど気に入った住宅がない」が11.9%、「住まいの適切な情報が得にくい」が8.8%となっています。



(※前ページで住み替え、リフォーム、建て替えを「5年以内に考えている」と「将来的に考えている」と回答した方が対象)

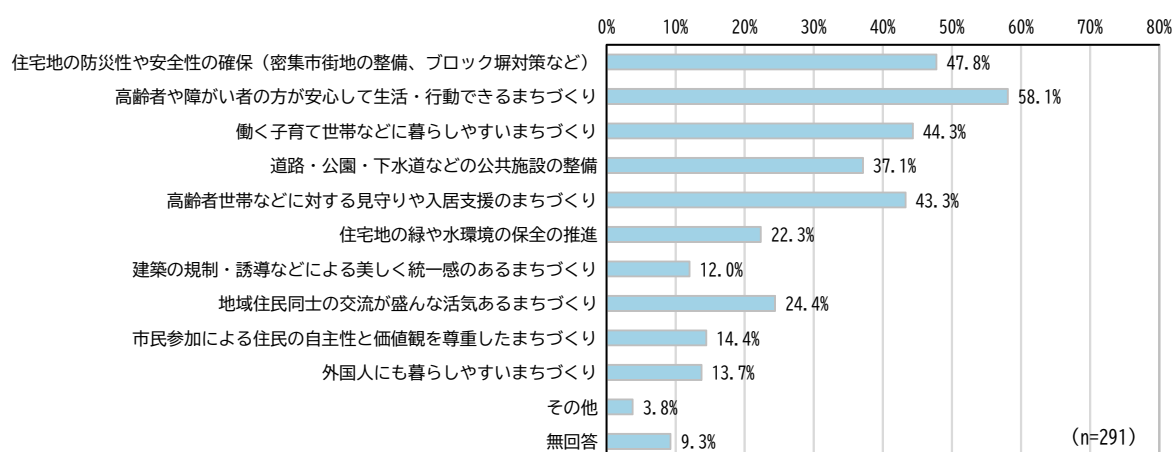
キ. 今後の市の住宅施策として、重要と思うもの

今後の市の住宅施策として重要と思うものは、「高齢者向けなどの住宅整備の支援」が52.9%と最も高く、次いで「老朽化した空き家の除却、建て替えの支援」が39.5%、「持家改善（省エネルギー、長寿命化、その他リフォーム）の支援」が34.4%、「子育て世帯の住宅取得の支援」が26.8%となっています。



ク. 今後の住環境施策として、重要と思うもの

今後の住環境施策として重要と思うものは、「高齢者や障がい者の方が安心して生活・行動できるまちづくり」が58.1%と最も高く、次いで「住宅地の防災性や安全性の確保（密集市街地の整備、ブロック塀対策など）が47.8%、「働く子育て世帯などに暮らしやすいまちづくり」が44.3%、「高齢者世帯などに対する見守りや入居支援のまちづくり」が43.3%となっています。



2-2 住宅・住環境施策に関わる課題

(1) 住まい・まちづくりの課題

① 子育て世帯等の定住促進

単身世帯の増加やファミリー世帯の減少などから、長期的には人口減少が見込まれており、これに歯止めを掛けるために子育てのしやすい住環境の整備を図ることで、子育て世帯の転出抑制・転入促進を図り、子育て世帯等の定住促進をしていくことが必要です。

② 高齢化に対応した住環境の整備

本市の人口は、令和6年4月時点で約 56,375 人となっています。高齢化率は、同時点で 27.7% (65 歳以上 15,606 人) ですが、団塊世代の高齢化等により、今後更なる高齢化が進むと想定されます (令和5年4月現在 56,055 人、65 歳以上 15,499 人、高齢化率 27.6%)。

また、市民アンケートでは、今後の住環境施策として「高齢者や障がい者の方が安心して生活・行動できるまちづくり」を求める意見が多くみられることから、高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備が必要です。

③ 空き家の有効活用

令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の空き家は全住宅戸数の 12.0%にあたる 3,330 戸となっています (集合住宅の空き室を含む戸数)。平成30年度調査時点の 12.2% (3,410 戸) と比較すると減少しましたが、住宅ストック数の充足している状況からも、将来的には新しい空き家の増加が見込まれます。

市民アンケートにおいても、住まい周辺の空き家の動向について「増えており、気になっている」との意見が一定数あることから、空き家の発生を抑制するとともに、住宅に困窮する世帯へ供給するなど、有効活用を図っていくことが必要です。

④ 住宅の長期活用の促進

市民アンケートにおいて、住宅の住み替えを検討している方の意識としては、必ずしも新築住宅にはこだわらないという傾向が見られます。

現在の住宅ストック数が充足している状況においては、それぞれのライフスタイルに応じた住宅リフォームにより、長期間にわたり活用し続けていくことや、長期優良住宅の普及等を通じて、長期的に活用可能な住宅ストックを形成していくことが必要です。

⑤ 情報提供・相談窓口の充実

住宅に関する相談は、住宅のリフォームや耐震、分譲マンションに関する相談や福祉に関する相談など多岐にわたることから、国や東京都においては、多様な施策を実施しています。

このため、本市においても様々な問題に対応できるよう、住宅に関する相談体制の充実を図るなど、市民や事業者に向けた適切な情報提供を行っていくことが必要です。

また、住宅に関する課題は多岐にわたることから、住宅部門以外の関連する部署との連携や、民間事業者等との協働による取組の検討も必要です。

⑥ 災害への備え、安全性の確保

気候変動に伴う豪雨や水害、地震災害など、自然災害への備えが求められており、住まいづくり、住環境整備においても、自然災害への備えを重視していく必要があります。

今後、災害に強いまちづくりのため、耐震診断・耐震改修の必要性について、より一層の情報提供を行っていくとともに、耐震化に対する支援策を充実し、耐震性能を確保するとともに、家具の倒壊防止や感震ブレーカーの設置、初期消火設備の充実・体制づくりなど、安全な住まいづくりが必要です。

⑦ 環境との共生

地球温暖化への対策として、住宅においても省エネルギー化が求められています。

市民アンケートによると、LED照明器具を利用する省エネ化や、二重サッシや複層ガラス窓による断熱化を中心に、住まいの環境対応を行っている方が一定数いました。

今後もこの傾向が進んでいくよう、住宅のエネルギー使用の合理化や、脱炭素社会に向けた住まい、住まい方についての情報提供、普及啓発を図っていくことが必要です。

⑧ 公的賃貸住宅の適正な維持・管理

市内にある都営住宅や公社住宅等の公的賃貸住宅の多くは、築30年を超えているものが多く、一部のものは築50年を超えている状況です。そのため、今後の建替えに向けて関係機関と連携を図ることが必要です。

また、市営住宅については、現在の公営住宅長寿命化計画が令和11年で計画期間が終了するため、次期計画を策定し、適時・適切な修繕を実施していくことが必要です。

⑨ 住宅セーフティネットの構築

令和7年度から、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）の一部改正による国全体での新たな取組が開始されることを踏まえ、低所得世帯・高齢者世帯・障害者世帯等の住宅確保要配慮者が安心して入居し、住み続けることができるような居住支援体制の構築を検討していくことが必要です。

また、今後、民間住宅ストックの活用を促進するとともに、多様なライフスタイルに対応した良質な住宅が供給されるように、住宅関連事業者や民間の居住支援法人との連携を深めることも必要です。

(2) これまでの住宅施策の評価

① 目標数値（成果指標）の達成状況

基本目標 1：子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

「現在の住宅や住環境が、子育てしやすいかの市民満足度」を成果指標に掲げましたが、市民アンケート結果によると市民満足度に変化はありませんでした。

住宅と住環境のいずれか、または両方が良くないとする回答のうち、住環境が良くないとの割合が多いことから、地域で子育てができるまちづくりを目指して、今後も成果指標と目標を維持していくことが必要と考えます。

目標項目(指標)	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
現在の住宅や住環境が、子育てしやすいかの市民満足度	34.0% 平成 30 年度	50.0% 令和 5 年度	34.0% 令和 5 年度	就学前から高校生 の子どもがいる世帯 のみの集計では、 68.9%の満足度と なっている。

基本目標 2：高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

「高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率」を成果指標に掲げましたが、高齢者が居住する世帯数の増加に伴う、バリアフリー化された住宅への需要が見込まれますので、今後も成果指標と目標を維持していくことが必要と考えます。

目標項目(指標)	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	34.3% 平成 30 年度	50.0% 令和 5 年度	36.2% 令和 5 年度	

基本目標 3：空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

「空き家の除却助成件数」を成果指標に掲げ、目標件数を上回る助成を実施しました。

老朽化した空き家の除却が進むことで、安全で安心なまちづくりに繋がることから、今後も成果指標と目標を維持していくことが必要と考えます。

目標項目(指標)	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
空き家の除却助成件数	9 件 平成 29 年度	延べ 60 件 令和 5 年度	延べ 82 件 平成 30 年度～ 令和 5 年度	

基本目標４：安心して暮らせる快適な住まいづくり

「住宅の耐震化率」を成果指標に掲げましたが、一定の進捗が見られるものの目標への到達には至りませんでした。

福生市耐震改修促進計画では、住宅の耐震化率の目標を令和７年度末時点で「耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」することとしていることから、今後も成果指標と目標を維持していくことが必要と考えます。

目標項目(指標)	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
住宅の耐震化率	85.0% 平成27年度	90.0% 令和5年度	88.9% 令和5年度	

基本目標５：安全で魅力的なまちづくり

「地区計画の指定件数」を成果指標に掲げ、令和２年度に目標の５件を達成、令和３年度に６件目の地区計画の指定を行いました。

一定の成果が得られていることから、今後の成果指標の見直しを検討します。

目標項目(指標)	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
地区計画の指定件数	3件 平成30年度	5件 令和5年度	6件 令和5年度	(令和元年度～)富士見通り地区、武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区、福生駅西口地区

基本目標６：重層的な住宅セーフティネットの構築

「入居を拒まない住宅の登録件数」として東京シニア円滑入居賃貸住宅とセーフティネット住宅の登録件数を成果指標に掲げ、目標件数を大きく上回る登録がされました。

多様な住宅確保要配慮者の居住の安定確保を行うことの推進が国からも求められているため、今後も、成果指標と目標を維持していくことが必要と考えます。

目標項目(指標)	当初数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)	進捗状況 (時点)	備考
入居を拒まない住宅 の登録件数	0戸 平成29年10月	200戸 令和5年度	784戸 令和5年度	

※東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録制度が令和２年３月末で終了したため、セーフティネット住宅の登録件数のみを指標とすることに変更しています。

② 現行計画における取組施策の実施状況

基本目標 1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

子育て世帯が長期にわたり住み継がれる住宅取得支援として、長期優良住宅を取得した子育て世帯に最大5年間固定資産税等相当額の助成を実施したほか、子育て関連情報に特化したサイトである「こふくナビ」や、子育てひろば事業による子育てに関する相談窓口の設置や、子育てサークルの支援等を通して子育て施策に関する情報発信に努めました。

また、福生駅西口地区再開発事業として、心地よい空間づくりと賑わいと活気のあるまちづくりに向け、福生駅西口地区市街地再開発準備組合が進める事業への支援を行いました。

基本目標 2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

東福生駅及び熊川駅のバリアフリー化事業の取組により公共空間のユニバーサルデザインを進めるとともに、高齢者の在宅生活における転倒予防や介護の軽減を図るための住宅改修や、家具転倒防止のための事業を実施しました。

また、入居者の見守りを行う生活協力員を配置した高齢者住宅（シルバーピア事業）の設置・運営を行うことにより、高齢期に適した住宅供給にも取り組みました。

基本目標 3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

令和元年度に市内の空き家全棟に対する実態調査を行い、令和3年3月に福生市空き家対策計画を策定するとともに、昭和56年以前に建築された耐震基準が古い空き家を解体除却する際の費用助成を行い、管理状態に問題のある空家等の対策を進めています。

また、令和5年10月に福生市マンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理組合が適切に管理するための管理計画認定制度を開始しました。

基本目標 4 安心して暮らせる快適な住まいづくり

昭和56年以前に建築された耐震基準が古い木造住宅の耐震診断、耐震改修を行う際の費用助成の実施に加え、令和5年度からは、新たに避難路に面する危険なブロック塀等の除却・建替工事費用の助成を開始し、地震等の災害発生時における市民の安全性向上の推進をしました。

また、脱炭素社会に向けた住宅の省エネ・バリアフリー改修の推進に資する工事費助成を行う福生市商工会の事業の支援を行いました。

基本目標 5 安全で魅力的なまちづくり

住環境を改善する取組として、災害時の電柱倒壊による輸送路の閉塞や歩行者等の路側帯通行者の安全性確保に資する無電柱化を進めるほか、市民や土地所有者からの要望等をもとに、狭あい道路の解消にも努めました。

また、福生市防災マップ等を市公式ホームページに掲載するとともに、全戸配布による市民周知を図りました。

安全確保のための取組以外では、景観重要資源である熊川分水の維持管理や、地区計画により地区の特性を生かした街並み形成を図ることで、景観保全や地域特性を生かしたまちづくりを進めました。

基本目標 6 重層的な住宅セーフティネットの構築

住宅確保要配慮者に対する取組として、令和2年3月に策定した福生市公営住宅長寿命化計画に基づく市営住宅建物の整備として、令和5年度には第四市営住宅外壁等塗装工事を実施する等、既存市営住宅の長寿命化を進めたほか、都市計画マスタープランに団地の再生を位置付けることで、UR 都市機構や東京都住宅供給公社に対して団地再生のための取組要請を通じて、公的住宅の確保にも努めました。

また、離職等で経済的に困窮し、就職活動をしているが住宅家賃を支払うことが困難になった者等に家賃助成を行う、住宅手当緊急特別措置事業を実施しました。

3

第3章 計画の目標

- 3-1 計画の基本理念
- 3-2 住宅施策の基本的方向
- 3-3 成果指標の設定

第3章 計画の目標

3-1 計画の基本理念

平成31年3月に策定した福生市住宅マスタープランでは、基本理念を「愛着を持って永く住み継がれるまち 福生」と定め、本市の住宅・住環境を取り巻く諸問題に対応し、住宅施策を総合的に推進してきました。

そのような中で、市では、令和2年3月に中長期的な展望を持ってまちづくりを推進するため、令和2年度から令和11年度までの10年間を計画期間とする基本構想を定め、目指すまちの姿を「人を育み 夢を育む 未来につながるまち ふっさ」としています。基本構想と合わせて策定した基本計画では、基本構想における「施策の大綱」に関連し、主要な取組の方向性を示した「施策」と施策に紐づいた事務事業を目的別に分類した事業単位である「基本事業」、そして、将来人口推計等、人口に関する情報を整理した「人口ビジョン」及び人口減少を抑制するための定住化に資する重点的な取組を示した「総合戦略」を定めました。

また、令和4年3月には、令和4年度から令和23年度までを計画期間とする福生市都市計画マスタープラン（第2期）を策定し、目指すまちの姿については福生市総合計画（第5期）を踏襲する「人を育み 夢を育む 未来につながるまち ふっさ」としています。さらなる人口の減少や高齢化を背景として、高齢者や子育て世代などが安心して暮らせるよう、医療、福祉、商業などの生活機能を確保したコンパクトなまちづくりや、感染症の拡大防止の観点から新しい生活様式が求められるなど、まちづくりを取り巻く課題への対応に取り組んでいるところです。

福生市の将来人口推計では、今後も市の人口は減少を続けていくことが想定されています。住宅をはじめとする各分野における施策を着実に推進し、将来にわたり活力ある地域社会を持続するため、子育て世代の転入促進、出生数の増加等により自然減に歯止めをかけ、あわせて人口構造の変化への対応といった課題に対応するため、人口水準の維持・確保を図っていく必要があります。

一方、感染症対策や少子高齢化の更なる進行、デジタル技術の急速な進展、ライフスタイルの多様化、高経年マンションの増加など社会経済状況や住まいを取り巻く環境が大きく変化している中で、だれもが安心して住み続けられるまちを実現するためには、多様化している住まいや住環境に関するニーズに的確に対応していく必要があります。

これらを踏まえ、本計画の策定にあたっては、現行計画の基本理念を継承しながらも、市の基本構想に掲げる基本理念や目指すまちの姿、都市計画マスタープランに掲げるまちづくりの目標をもとに、多様な住まい方を実現するという視点から、以下に示す基本目標のもとに、新たな住宅施策を展開します。

3-2 住宅施策の基本的方向

(1) 住宅施策展開の視点

基本理念「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」の実現に向けて住宅施策を展開するにあたり、住生活基本法の4つの理念である「住生活の基盤である良質な住宅の供給」「良好な居住環境の形成」「居住のために住宅を購入するもの等の利益の擁護及び増進」「居住の安定の確保」や上位・関連計画の理念や目標を踏まえ、次の6つの基本目標を掲げ、施策展開を行います。

(2) 基本目標と施策展開の方向

「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」の基本理念のもと、住まい・まちづくりの課題を踏まえて6つの目標に整理します。

基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

子育てしやすい住宅を整備するとともに、魅力あるまちづくりを進めることでファミリー世帯の定住を目指します。

- (1) 子育て世帯向けの住宅の供給促進
- (2) 住宅取得の支援
- (3) 子育て支援施策の情報提供
- (4) 子育てに適した住環境の整備
- (5) 近居や多世代同居等の支援

基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

高齢者が安心して暮らすことができる住宅を供給するとともに、子どもから高齢者まで多世代が居住し、支え合うまちづくりを目指します。

- (1) 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進
- (2) 高齢期に適した住宅の供給
- (3) 同居や近居・隣居の支援

基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

空き家の改修や除却により放置される空き家を減らし、住宅市場で適切な維持管理が行われることにより、世代を超えて住宅ストックが活用されるまちづくりを目指します。

- (1) 空き家等対策体制の構築と実施
- (2) 空き家の活用の支援
- (3) 危険住宅の発生抑制及び除却
- (4) マンションの建替え、適切な維持管理等への支援
- (5) 老朽マンション等の再生の促進

基本目標 4 安心して暮らせる快適な住まいづくり

住宅の安全性、耐久性、省エネ性などを向上し、良質な住宅ストックの形成を目指します。

- (1) 建物の耐震化及び不燃化の促進
- (2) 住宅の長寿命化の推進
- (3) 総合的な住情報の発信
- (4) 良質な住宅ストックの形成に資する情報提供
- (5) 住宅のゼロエミッション化

基本目標 5 安全で魅力的なまちづくり

災害に強く環境への配慮もある住宅市街地を形成し、犯罪防止を進めるとともに、住民とともにまちづくりを進め、景観や歴史などに優れた福生らしいまちづくりを目指します。

- (1) 密集市街地の防災性の向上
- (2) 防災・防犯によるまちづくり
- (3) 地域特性を生かしたまちづくり
- (4) 農地の活用と、緑と花のある住環境づくり
- (5) 環境に配慮した住宅市街地の形成
- (6) 災害時への対策・住み続けられる住宅の普及

基本目標 6 重層的な住宅セーフティネットの構築

市営住宅、都営住宅、その他の公的賃貸住宅や民間住宅市場と連携し、多様な住宅確保要配慮者の住まいを確保し、住宅セーフティネットの構築を目指します。

- (1) 住宅困窮世帯への市営住宅の供給
- (2) 都営住宅との連携
- (3) 大規模公的住宅団地の建替え等による住宅供給
- (4) 多様な住宅確保要配慮者への居住支援

3-3 成果指標の設定

基本目標	指標	定義	現状値（時点）	目標値（時点）
基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり	現在の住宅や住環境が、子育てしやすいかの市民満足度	市民アンケートにおいて、子育てしやすいの面で住宅と住環境がともに良いと回答した市民の割合	34.0% （令和5年度）	50% （令和16年度）
基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり	高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	住宅・土地統計調査において、高齢者が居住する住宅のうち、2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消がある住宅の割合	36.2% （令和5年度）	50% （令和16年度）
基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり	空き家の除却助成件数(件数)	老朽化した空き家住宅の除却に対して除却費用の一部を助成する事業の助成件数	延べ82件 （平成30年度～令和5年度累計）	延べ120件 （令和7年度～令和16年度累計）
基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり	住宅の耐震化率	昭和56年6月の新耐震基準に適合した住宅の比率。住宅・土地統計調査等より推計	88.9% （令和5年度）	耐震性が不十分な住宅を概ね解消 （令和16年度）
基本目標5 安全で魅力的なまちづくり	省エネルギー設備等の設置状況	住宅・土地統計調査において、省エネルギー設備等がある住宅の延べ棟数	延べ7,300棟 （令和5年度）	延べ9,000棟 （令和16年度）
基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築	セーフティネット住宅の登録件数	セーフティネット住宅の登録件数	784戸 （令和5年度）	1,000戸 （令和16年度）

4

第4章 住宅施策の展開

4-1 住宅施策体系

4-2 施策の方向

- 基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり
- 基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり
- 基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり
- 基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり
- 基本目標5 安全で魅力的なまちづくり
- 基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築

第4章 住宅施策の展開

4-1 住宅施策体系

3章で整理した基本理念、基本目標、成果指標を基に次の通り施策展開を行います。

基本目標・成果指標

基本理念

愛着を持って

永く住み継がれるまち

福生

基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

子育てしやすい住宅を整備するとともに、魅力あるまちづくりを進めることでファミリー世帯の定住を目指します。

成果指標：現在の住宅や住環境が、子育てしやすいかの市民満足度

→（目標）令和16年度 50%

基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

高齢者が安心して暮らすことができる住宅を供給するとともに、子どもから高齢者まで多世代が居住し、支え合うまちづくりを目指します。

成果指標：高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率

→（目標）令和16年度 50%

基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

空き家の改修や除却により放置される空き家を減らし、住宅市場で適切な維持管理が行われることにより、世代を超えて住宅ストックが活用されるまちづくりを目指します。

成果指標：空き家の除却助成件数

→（目標）令和16年度 延べ120件（令和7年度から令和16年度累計）

基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり

住宅の安全性、耐久性、省エネ性などを向上し、良質な住宅ストックの形成を目指します。

成果指標：住宅の耐震化率

→（目標）令和16年度 耐震性が不十分な住宅を概ね解消

基本目標5 安全で魅力的なまちづくり

災害に強く環境への配慮もある住宅市街地を形成し、犯罪防止を進めるとともに、住民とともにまちづくりを進め、景観や歴史などに優れた福生らしいまちづくりを目指します。

成果指標：省エネルギー設備等の設置状況

→（目標）令和16年度 延べ9,000棟

基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築

市営住宅、都営住宅、その他の公的賃貸住宅や民間住宅市場と連携し、多様な住宅確保要配慮者の住まいを確保し、住宅セーフティネットの構築を目指します。

成果指標：セーフティネット住宅の登録件数

→（目標）令和16年度 1,000戸

展開する施策



施策1-1 子育て世帯向けの住宅の供給促進
施策1-2 住宅取得の支援
施策1-3 子育て支援施策の情報提供
施策1-4 子育てに適した住環境の整備
施策1-5 近居や多世代同居等の支援



施策2-1 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進
施策2-2 高齢期に適した住宅の供給
施策2-3 同居や近居・隣居の支援



施策3-1 空き家等対策体制の構築と実施
施策3-2 空き家の活用の支援
施策3-3 危険住宅の発生抑制及び除却
施策3-4 マンションの建替え、適切な維持管理等への支援
施策3-5 老朽マンション等の再生の促進



施策4-1 建物の耐震化及び不燃化の促進
施策4-2 住宅の長寿命化の推進
施策4-3 総合的な住情報の発信
施策4-4 良質な住宅ストックの形成に資する情報提供
施策4-5 住宅のゼロエミッション化



施策5-1 密集市街地の防災性の向上
施策5-2 防災・防犯によるまちづくり
施策5-3 地域特性を生かしたまちづくり
施策5-4 農地の活用と、緑と花のある住環境づくり
施策5-5 環境に配慮した住宅市街地の形成
施策5-6 災害時への対策・住み続けられる住宅の普及



施策6-1 住宅困窮世帯への市営住宅の供給
施策6-2 都営住宅との連携
施策6-3 大規模公的住宅団地の建替え等による住宅供給
施策6-4 多様な住宅確保要配慮者への居住支援

4-2 施策の方向

基本目標 1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

施策1-1 子育て世帯向けの住宅の供給促進

福生市の住宅の延べ面積は、持ち家と借家では借家の面積が小さく、また、ライフスタイルの変化により住み替え時に広い住宅等を求めて市外へ転出する子育て世帯もみられます。

そこで、子育て世帯が住みやすい賃貸物件を増やしていくため、民間事業者に向け、活用できる補助制度の情報提供を行い、子育てに適した住宅の建設を誘導します。

また、長期にわたり住み継がれるファミリータイプの持ち家に建替え又は改修する者に対する支援策について検討するとともに、国・東京都に対して、住宅に関する各種支援制度及び税制の優遇措置等の充実について働きかけていきます。

【取組む具体施策】

- ・ファミリータイプへの建替え、改修支援の検討
- ・子育て支援住宅整備助成事業の推進（東京こどもすくすく住宅の建設誘導）
- ・子育てに配慮した住宅のガイドライン（東京都）を満たす住宅の普及促進
- ・国・東京都への住宅に関する支援制度の拡充の働きかけ

施策1-2 住宅取得の支援

ファミリー世帯の中でも、夫婦のみの世帯はライフステージに応じた幅広い住宅選択肢がありますが、子育てファミリー世帯では、子どもが小・中学校に就学する段階で、より広い住宅を求めて市外へ転出する傾向にあります。福生市は持ち家率が周辺都市に比べて低い状況にありますが、永く住み続けてもらうために良質な持ち家を取得してもらうことは大きな効果があると考えられます。

住宅の取得に関しては、自助努力が原則となりますが、福生市に居住することに興味を持ってもらうために、住宅取得に係る助成や既存住宅の改修補助等について検討します。あわせて、住宅金融支援機構の融資制度の普及啓発や、国や東京都のリフォーム等に関する情報提供に努めます。また、子育て世帯及び高齢者世帯がそれぞれの生活に適した居住環境とするため、高齢者が所有する戸建て住宅を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸する住み替えも有効な方策の一つです。そこで（一社）移住・住みかえ支援機構(JTI)が行っているマイホーム借上げ制度（50歳以上の方が所有するマイホームを借上げて転貸し、安定した家賃収入を保証する制度）の情報提供を行います。

【取組む具体施策】

- ・優良住宅取得推進事業の推進
- ・既存住宅建替え、改修補助の検討
- ・住宅金融支援機構の融資制度の普及啓発
- ・マイホーム借上げ制度の情報提供

施策1-3 子育て支援施策の情報提供

市内では保育園や学童クラブの待機児童はなく、放課後子ども教室の「ふっさっ子の広場」が全小学校で運営される等、子育てに向けた支援が充実しています。住宅施策だけではなく、子育て支援の取組や福生市の暮らしやすさ、良さをPRしていくための情報提供を行います。あわせて、市外に向けても定住に向けた優遇策等のPRや子育て支援の紹介等を行います。さらに、市民アンケートにおいて子育てのために重要として挙げられている安全性の確保、幼稚園・保育園や小学校の利便、地域コミュニティの関わりなどについて、各種施策と連携して子育てしやすい住環境の整備を行います。

【取組む具体施策】

- ・子育てに適した住宅の情報提供（東京こどもすくすく住宅認定制度など）
- ・子育て施策に関する情報提供
- ・相談窓口の充実

施策1-4 子育てに適した住環境の整備

「子育てに配慮した住宅のガイドライン」や「東京こどもすくすく住宅認定制度」を活用し、本市の子育て施策などのソフト面の取組との連携を図りながら、地域のコミュニティ醸成への支援を行い、子育て環境の創出を図ります。

また、東京こどもすくすく住宅認定制度の普及促進のため、認定住宅に関する情報提供を行うとともに、本市が独自に実施する助成事業により、子育てに適した住宅のストック形成を図ります。

【取組む具体施策】

- ・子育てに適した住宅の情報提供
- ・子育て支援住宅整備助成事業の推進（再掲）

施策1-5 近居や多世代同居等の支援

ひとり親世帯への居住支援を充実させるとともに、民間住宅において、家族からだけでなく、子育て世帯同士や居住支援法人などから必要な支援を受けることが可能な環境の整備に繋がる情報発信に取り組みます。

【取組む具体施策】

- ・ひとり親世帯や子育て世帯に向けた居住支援情報の発信の検討

基本目標 2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

施策2-1 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進

高齢者が住み慣れた家で安心して暮らせるよう、介護保険制度を活用した福祉用具や住宅改修への補助を行っており、今後も継続していくことで住宅のバリアフリー化を促進します。

また、高齢者や障害者をはじめとするすべての人が暮らしやすい住まい・住環境を目指し、住宅や公共施設、公共交通機関周辺など利用者が多い生活空間の整備に当たっては、福生市バリアフリー推進計画に基づきユニバーサルデザインを促進していきます。

【取組む具体施策】

- ・ 介護保険住宅改修費の給付
- ・ 自立支援住宅改修給付
- ・ 公共空間のユニバーサルデザイン化の推進

施策2-2 高齢期に適した住宅の供給

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、医療・介護・住宅が連携しながら安全で自立して住み続けられる取組が必要です。そのため、高齢者の需要に即して、安否確認や生活相談などのサービスが受けられる高齢者のニーズに合った住宅の登録制度などの情報提供を行っていきます。

また、入居者の安全な生活を支援するため、市内5か所に設置している市営高齢者住宅の供給維持や高齢者の多様な住まいニーズに応えるため、マイホーム借上げ制度を活用した住み替え支援などに関する情報提供も行っていきます。

【取組む具体施策】

- ・ 高齢者向け市営住宅の供給の維持
- ・ マイホーム借上げ制度の情報提供（再掲）
- ・ 高齢者の賃貸住宅への入居支援に関する情報提供

施策2-3 同居や近居・隣居の支援

これまでは、子ども世代等が同居し受け継がれることが多かった住まいですが、近年では子ども世代等が市外に定住し、市内の住まいが空き家予備軍となっていくことが懸念されています。

また、市民アンケートでは、高齢期における子どもとの同居や近居要望が一定数あり、同居・近居には、親世代が近くに住んでいることにより、子育ての協力等でメリットも多く、家族での支え合いが期待できることから、同居や近居・隣居に対する支援を検討し、若者が市内に残る住まいづくりを進めます。

【取組む具体施策】

- ・ フラット 35 子育て支援型による金利優遇の実施
- ・ 同居や近居・隣居に関する支援

基本目標 3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

施策3-1 空き家等対策体制の構築と実施

本格的な人口減少社会の到来を迎えるにあたり、今後余剰となる住宅ストックが地域に与える影響が懸念されています。

令和5年に空き家等対策の推進に関する特別措置法が改正され、市が空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならないこととされました。このことを受け、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼすことを未然に防ぐための体制の構築を行い、空き家等対策の強化を進めます。

【取組む具体施策】

- ・ 空き家等対策のための条例等の整備
- ・ 協議会の設置
- ・ 管理不全空き家等、特定空き家等所有者に対する指導・処分

施策3-2 空き家の活用の支援

住宅・土地統計調査によると、令和5年時点、市内には賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数が740戸（一戸建360戸）あります。このうち、腐朽や破損がない空き家数は590戸（一戸建240戸）です。空き家は人口減少時代の到来や老朽化した住宅ストックの増加、少子高齢化の進展を背景に、今後の増加が懸念される一方、リフォーム等により活用が見込まれる空き家も一定数ある状況です。

限られた住宅地において良質な住宅ストックを活用するためにも、空き家の活用が急務であり、空き家には戸建で比較的面積が大きいものもあることから、市場に流通していけば住民ニーズが広がる可能性があります。また、空き家を地域コミュニティの場や起業の場として活用している事例もあり、中心市街地の活性化を図る一つの取組としての効果が期待できます。

こういった比較的狀態のよい空き家の活用支援に向けた取組の検討を進めます。

【取組む具体施策】

- ・ ファミリータイプへの建替え、改修の支援検討（再掲）
- ・ マイホーム借上げ制度の情報提供（再掲）
- ・ 住宅リフォームガイドや省エネリフォームガイドブックによる情報提供
- ・ 建物状況調査（インスペクション）、瑕疵保険、住宅履歴情報に関する情報提供、支援の検討

施策3-3 危険住宅の発生抑制及び除却

高齢者自身が元気で自ら判断できるうちに、住まいを円滑に次世代へ引き継ぐための準備を行う、いわゆる「住まいの終活」や、相続をしたが使用する予定のない空き家への対応などを支援するための情報発信や、関連業務を扱う企業や団体等と連携した取組を進めます。

また、空き家の老朽化が進み、周囲の景観や治安を悪化する恐れがあることから、引き続き、空き家の除却促進に向けた支援を行います。

【取組む具体施策】

- ・ 住まいの終活や空き家所有者に向けた情報提供
- ・ 空き家住宅除却助成事業

施策3-4 マンションの建替え、適切な維持管理等への支援

マンションは、建物規模が大きいものも多く、地震により倒壊等が起きた場合、周辺の地域にも影響を及ぼす恐れがあります。これまでの地震による被害をみると、特に昭和56年以前の旧耐震基準で建築されたマンションの被害が目立っています。

そこで、分譲マンションが、地域における良好な住宅ストックとして適正に管理運営し続けることができるよう、マンション管理適正化法に基づく市のマンション管理適正化指針を、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針（令和元年東京都告示第648号）」と同様の内容とした上で、市内のマンションの管理組合に対し、同指針の内容の周知を図り、また、マンションの適切な維持管理への支援として、市内のマンションの管理組合に対して、マンション管理適正化推進センターが提供している相談窓口や技術的支援についての周知を図ります。

なお、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定、助言及び指導を行う際の認定及び判断の基準は、国のマンションの管理の適正化を図るための基本的な方針で定めるものと同様の内容とします。

【取組む具体施策】

- ・ マンション管理計画認定制度の実施
- ・ マンション管理のための相談窓口等の情報提供

施策3-5 老朽マンション等の再生の促進

令和5年住宅・土地統計調査によると1980年以前に建築された共同住宅は3,710戸となっており、高経年マンションが増加傾向となっています。東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成31年東京都条例第30号）により実施する管理状況届出制度によって把握した情報や、マンション管理計画認定制度への相談を通して、管理組合による改修や修繕の計画的な実施及び建替えの検討状況など、マンション再生に向けた取組への情報提供などの支援を検討します。

【取組む具体施策】

- ・耐震化や不燃化、建替え、維持管理等に関する情報提供
- ・マンション管理計画認定制度の実施（再掲）

基本目標 4 安心して暮らせる快適な住まいづくり

施策4-1 建物の耐震化及び不燃化の促進

令和5年住宅・土地統計調査によると、市内の住宅の約19%は旧耐震基準により建築されており、耐震性能の確保が必要となっています。現在の居住者だけではなく、既存住宅を購入する者にとっても、住宅の耐震性を確保することは重要となっています。

そこで、耐震改修促進計画に基づき木造住宅の耐震診断・耐震改修工事等に対する費用の助成等、耐震性の確保に向けて支援を行っていきます。

また、住環境や防災上の課題を多く抱える地域において、老朽化した住宅の建替えや建築物の不燃化の促進等、安全な住宅市街地の形成を図ります。

さらに、「福生市防災マップ」の活用などにより、市民・事業者・関係団体等と連携しながら、住宅・建築物の地震に対する安全性の向上に関する普及啓発に努めます。

【取組む具体施策】

- ・ 木造住宅の耐震診断・改修支援
- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震補強設計助成制度、耐震改修等助成制度の推進
- ・ ブロック塀等安全対策促進事業（ブロック塀の倒壊防止対策の促進）
- ・ 不燃化、共同化、建替えの促進
- ・ 耐震改修促進税制の情報提供
- ・ 耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口の設置と普及啓発

施策4-2 住宅の長寿命化の推進

より良い住生活の実現のためには、これまでの「造っては壊す」ではなく、「良質な住宅を造り、永く使うこと」が不可欠です。そのため、長期優良住宅認定制度等を活用した品質の高い住宅の建築を促進するとともに、住宅の品質の統一された評価基準である住宅性能表示制度等の一層の普及に努めます。

【取組む具体施策】

- ・ 優良住宅取得推進事業の推進（再掲）
- ・ 長期優良住宅認定制度の情報提供
- ・ 住宅性能表示制度の情報提供

施策4-3 総合的な住情報の発信

住宅施策をまとめた、住宅施策ハンドブック「S u-M a-U」(すまう)」を中心に、公営住宅や助成金、空き家に関する住まい全般にまつわる情報を発信していきます。

また、関係機関や事業団体等と連携することで相談体制の充実を図り、住宅の建築、維持管理、リフォーム、売買等に関する相談に対応します。

【取組む具体施策】

- ・省エネ住宅への補助
- ・マンション環境性能表示制度の情報提供

施策4-4 良質な住宅ストックの形成に資する情報提供

質の高い住宅を増やしていくため、国では税金面での優遇や融資補助等の優遇措置を講じています。これらの取組の普及啓発を図り、質の高い住宅整備を進めていきます。

また、建築基準法で定められた建築確認と検査済証の取得の徹底により、消費者が安心して建築または購入できるよう住宅市場を誘導していきます。

【取組む具体施策】

- ・住宅取得に利用可能な税制特例の情報提供
- ・検査済証の取得に関する普及啓発

施策4-5 住宅のゼロエミッション化

福生市では、第2次福生市環境基本計画により、市域の温室効果ガス排出量を2030年までに140,000t-CO₂まで削減するという目標を定めました。

令和5年住宅・土地統計調査では、省エネルギー設備を備えた住戸数は全体の20%程度となっており、年々増加傾向となっています。

さらなる住宅のゼロエミッション化に向けて、省エネルギー性能に優れ、太陽光発電等の再生可能エネルギー利用設備が設置された環境性能の高い住宅の普及の促進や、環境性能表示制度の情報提供により、環境に配慮したマンションストックの形成を促進します。

市民が環境に配慮した住宅の情報を得られるよう、省エネルギー性能等について示す住宅性能表示制度を普及するとともに、他の支援制度についても効果的に情報発信していきます。また、脱炭素社会の実現に向けて環境負荷の低減を図るために、環境に配慮した設備導入費用に対する支援を行います。

【取組む具体施策】

- ・省エネルギー住宅への補助
- ・マンション環境性能表示制度の情報提供

基本目標 5 安全で魅力的なまちづくり

施策5-1 密集市街地の防災性の向上

市内の幅員4m未満の狭あい道路の解消に努めるとともに、住宅地内の住環境に配慮し、歩車が適切に分離された生活道路の整備を進めます。

密集住宅地では、老朽住宅の建替えや共同化に当たって、敷地の大きさや位置、敷地が接する道路の状況などにより、建築基準法上の対応や、それに伴う近隣世帯との合意形成などを図る必要があります。そのため、建替えが円滑に進むための手法として、地域住民が主体となる地区計画の策定、道路要件・容積率・高さ制限などの見直しを図り、建築基準法に基づく種々の規定の活用などができるよう、まちづくり専門家の派遣やまちづくりに対する活動費助成等の支援を検討します。

【取組む具体施策】

- ・狭あい道路の整備
- ・住民が主体となるまちづくりへの支援の検討
(まちづくり学習等の専門家の派遣、まちづくり団体への活動支援等)

施策5-2 防災・防犯によるまちづくり

福生市や地域住民による防犯パトロールや防犯カメラの設置、広報紙等への安全・安心まちづくり情報を掲載するなど、地域の防犯性を向上させ、犯罪の起こりにくい環境づくりを推進するとともに、無電柱化や自主防災組織への支援を行うなど、防災機能の強化を図り、地域の安全・安心の確保に向けた取組を推進していきます。

今後もこれらの取組を継続するとともに、住まいセミナー等を通じた情報提供、地域住民による自主的な防災・防犯まちづくり活動への支援を行います。

【取組む具体施策】

- ・災害に強い都市構造の形成
- ・雨水浸透・貯留施設の設置促進
- ・下水道雨水幹線及び枝線整備
- ・無電柱化の推進
- ・防災・防犯の情報提供
- ・地域の自主的な防災・防犯まちづくり活動への支援（団体対象）
- ・通学路安全対策事業

施策5-3 地域特性を生かしたまちづくり

福生市では、多摩川などの豊かな自然や造り酒屋などの和風の落ち着いた景観、横田基地・国道16号沿道を中心にして広がる西洋風な景観等、地域独特の景観資源に富んでいます。福生市固有のイメージを醸し出す住宅地や街並みの景観を文化的な資源として保全・活用し、福生市らしい独自の住宅地のイメージとして継承することを検討します。

そのために、地域ごとの統一感ある景観形成が進むよう、ルールづくりを検討し、必要に応じて建築協定や景観協定、地区計画などの活用を進めます。そして、これらのまちづくり活動において、合意の形成やまちづくり学習などを支援する専門家の派遣、まちづくり団体への活動費助成などの支援を検討します。

また、福生市では、居住面積水準の達成率は増加しているものの、一方では依然として狭小な住宅もみられます。そこで、ゆとりある住宅地の形成を図るため、戸建住宅の最低敷地面積基準について、適用範囲の拡大などの見直しを検討します。

【取組む具体施策】

- ・ 住民が主体となるまちのルールづくり支援の検討
- ・ 地区計画、建築協定等によるゆとりある住宅地形成
- ・ 福生市宅地開発指導要綱等によるまちづくりの推進
- ・ 自然環境に配慮した建築物の誘導
- ・ 景観重要資源に指定した熊川分水の保全・活用、指定範囲の拡大
- ・ 市営住宅跡地の効果的な活用

施策5-4 農地の活用と、緑と花のある住環境づくり

福生市には、44箇所、5.65haの生産緑地が指定（令和5年10月31日現在）されており、市民が身近に感じる緑地として保全や活用を進めています。

これらの緑地は、街並みに緑のうおいを与えるとともに、都市の防災上も貴重なオープンスペースとなることから、保全・活用計画について検討します。

【取組む具体施策】

- ・ 福生市の緑を守り育てる条例による取組
- ・ 花いっぱい運動
- ・ 民有地における緑の保全のしくみづくり
- ・ 地球温暖化対策を推進し、環境負荷を軽減するまちづくりの推進
- ・ 樹林地等の開発抑制・保全（保存生垣）
- ・ 市民農園の活用
- ・ 生産緑地地区の保全、追加指定
- ・ 景観重要資源に指定した熊川分水の保全・活用と、指定範囲の拡大（再掲）

施策5-5 環境に配慮した住宅市街地の形成

省資源・省エネルギー型の建物や設備、雨水利用、太陽光発電などの再生可能なエネルギーの導入など、環境への配慮の普及啓発を進めます。

また、民間開発については、福生市宅地開発等指導要綱を活用し、景観の保全や公園・緑地の確保を誘導します。あわせて住環境の形成・保全を促進するために、地区計画等により地域の特性に応じて建築物の高さ、形態や色彩、敷地規模、沿道の緑化等の基準を定め、良好な景観形成への誘導を図ります。

【取組む具体施策】

- ・ 市民へ向けた省エネルギー住宅に関する情報発信
- ・ マンション環境性能表示制度の情報提供（再掲）
- ・ 福生市宅地開発要綱等によるまちづくりの推進（再掲）

施策5-6 災害時への対策・住み続けられる住宅の普及

地震や豪雨などの災害発生時においても市民の安全な居住を持続するため、災害に強く住み続けられる住宅の普及が必要です。そのため、太陽光発電システム等の再生可能エネルギー利用設備や蓄電池の設置を活用したエネルギーの普及を推進するための情報提供を行います。

また、災害発生時に、人的被害や物的被害を最小限に抑えられるよう、地域全体の防災・減災に向けた対策を推進し、地域の防災性向上を図り、防災マップや洪水・内水ハザードマップによる災害リスクの周知、情報提供を行うとともに、自分の家の地震に対する安全性評価を行い、住宅の地震対策を進めるための費用助成により、耐震性の確保に向けて支援を行っていきます。

【取組む具体施策】

- ・ 防災マップ、洪水・内水ハザードマップ、土砂災害警戒区域の情報提供
- ・ 省エネルギー住宅への補助（再掲）
- ・ 木造・非木造住宅等の耐震診断・改修支援（再掲）

基本目標 6 重層的な住宅セーフティネットの構築

施策6-1 住宅困窮世帯への市営住宅の供給

民間住宅市場において、自力での適切な住宅の確保が困難な低額所得者の居住の安定確保のため、住宅セーフティネットとしての市営住宅を供給します。

現在、市が管理する市営住宅については、管理戸数が供給目標量に達しています。今後、市営住宅ストックの適正な維持管理を継続していくため、令和11年度に計画期間が終了する公営住宅長寿命化計画の次期計画を策定し、計画的に住宅・設備の改善・改修を進め、住宅機能の維持・向上を図ります。

また、建築当時は不要だった設備のうち、現在一般的に提供されている住宅で標準的に設置されている設備については、その設置の必要性についての検討を行います。

【取組む具体施策】

- ・適正な入居者管理による真に住宅に困窮する世帯への市営住宅の供給
- ・次期公営住宅等長寿命化計画の策定
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な維持管理
- ・市営借上高齢者住宅事業
- ・障害を持つ若年単身者の入居支援方法の検討

施策6-2 都営住宅との連携

市営住宅とともに、住宅セーフティネットとして供給されている都営住宅については、今後も市民の居住の安定確保のために継続して供給されるよう連携するとともに、市民に対しては入居者募集に関する協力を行います。

【取組む具体施策】

- ・都営住宅への入居者募集の協力
- ・都営住宅の整備・改修への要請

施策6-3 大規模公的住宅団地の建替え等による住宅供給

福生市では、高度経済成長期の住宅不足に対応するため、UR都市機構や東京都住宅供給公社の大規模団地が整備されました。これらの団地は交通の利便性が高く、家賃価格が低廉であり、自然に囲まれた良好な環境となっています。

しかし、昭和30～40年代に建設された古い住宅が多くを占め、今後は大規模改修や建替え等の更新時期を迎えます。

そこで、UR都市機構や東京都住宅供給公社の老朽化した団地の建替え等には、コミュニティの形成にも配慮し、多世代世帯・若年世帯・子育て世帯・障害者世帯など様々な世帯が入居可能な賃貸住宅の供給を要請していきます。

加えて、建替え計画が持ち上がった際には、建替え後に市営住宅機能を併せ持つ住棟の整備についても求めています。

【取組む具体施策】

- ・UR都市機構や東京都住宅供給公社に向けた建替え時の要望

施策6-4 多様な住宅確保要配慮者への居住支援

高齢者、障害者、小さな子どものいる世帯、外国人、ホームレス等の多様な住宅確保要配慮者の居住の安定確保を行うことが示された住宅セーフティネット法の一部改正により、令和7年度から国全体での新たな取組が開始されることを踏まえ、住宅確保要配慮者が安心して入居し住み続けることができるような居住支援体制の構築を進めます。

また、住宅要配慮者の世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅に関する情報の提供も行います。

【取組む具体施策】

- ・居住支援協議会設置の検討
- ・セーフティネット住宅の登録促進
- ・住居確保給付金の支給（住宅手当緊急特別措置事業）の推進
- ・重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業の推進

5

第5章 施策実現に向けて

5-1 計画の推進に向けて

5-2 重点施策

第5章 施策実現に向けて

5-1 計画の推進に向けて

(1) 計画の推進体制

本計画の基本理念である「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」を実現していくためには、市民、住宅・不動産関連事業者等団体、子育て・高齢者・障害者等福祉関連団体、福生市の住まいやまちづくりに関わる団体など、市の多様な主体が役割分担のもと連携・協力して計画を推進することが必要です。

(2) 国・東京都との連携

住宅政策を総合的・計画的に展開していくため、国・東京都との連携・協力を強化していきます。

居住の諸問題を解決するためには、東京都が実施する各種事業や、国における法制度の整備や税制の改正等を含めた支援強化が不可欠なものも少なくありません。

国・東京都の方針の変更を踏まえて、随時見直しを図ります。

(3) 計画の進行管理及び見直し

「愛着を持って 永く住み継がれるまち 福生」を実現するためには、限られた資源・財源の有効活用をしながら、様々な施策を着実に推進していく必要があります。

そのため、庁内関係部局との連携を図り、成果指標の達成状況や各種施策の実施状況などについて把握・評価し、施策などの適切な見直しを行うための進行管理を行います。

5-2 重点施策

重点施策の展開方向の中から、住宅施策の理念と基本目標の実現に向けて、重要性、緊急性が高い施策を重点施策として位置づけ、計画期間中の積極的な取組や早期実現を推進します。

基本目標1 子育て世代に魅力ある住まい・まちづくり

●市街地再開発事業等による駅前居住への支援

定住の促進やまちの活力・向上を図るため、福生駅西口地区再開発事業に対する支援を実施します。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
事業内容	西口地区再開発事業に対する支援の実施	西口地区再開発事業に対する支援の実施	西口地区再開発事業に対する支援の実施	西口地区再開発事業に対する支援の実施	西口地区再開発事業に対する支援の実施

●子育てに適した住宅の情報発信の促進・関連手続のオンライン化

子育てに適した住宅に関する制度等のさらなる情報発信を行います。また、住宅取得に関する助成制度に係る手続がオンラインでも行えるよう環境整備を進めます。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
事業内容	情報提供	情報提供	情報提供	情報提供	情報提供
	手続オンライン化検討・準備	手続オンライン化準備・開始	オンラインによる手続の実施	オンラインによる手続の実施	オンラインによる手続の実施

基本目標2 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・まちづくり

●高齢者の賃貸住宅への入居支援に関する情報提供

高齢者が自らのニーズに合った住まいに住み続けられるよう、入居支援に関する情報提供を実施します。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
事業内容	高齢者、不動産業者への情報提供	高齢者、不動産業者への情報提供	高齢者、不動産業者への情報提供	高齢者、不動産業者への情報提供	高齢者、不動産業者への情報提供

基本目標3 空き家の流通と世代を超えて住み続けられるまちづくり

●空家等対策計画に基づく取組体制の構築

空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼすことを未然に防ぐため、空き家対策を進めていくための取組体制を構築します。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
事業内容	条例等の整備 協議会の設置準備	協議会の設置	空き家の適正な管理	空き家の適正な管理	空き家の適正な管理

基本目標4 安心して暮らせる快適な住まいづくり

●木造住宅等の耐震診断・改修支援

住宅の耐震診断、耐震改修に関する支援を引き続き実施し、災害に強いまちづくりを推進します。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
事業内容	支援の実施	支援の実施	支援の実施	支援の実施	支援の実施

基本目標5 安全で魅力的なまちづくり

●無電柱化の推進

災害に強いまちづくりに向け、市街地の無電柱化を推進します。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
事業内容	事業の実施	事業の実施	事業の実施	事業の実施	事業の実施

●生産緑地地区の保全

市街地で市民が身近に緑を感じることのできるよう、生産緑地地区の保全を行います。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
事業内容	事業の実施	事業の実施	事業の実施	事業の実施	事業の実施

基本目標6 重層的な住宅セーフティネットの構築

●公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な維持管理

公営住宅等長寿命化計画に基づいた市営住宅の計画的な維持管理を行います。また、本計画期間が令和11年度に終了するため、令和12年度からの次期計画を策定します。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
事業内容	長寿命化計画に基づく計画的な修繕の実施	長寿命化計画に基づく計画的な修繕の実施	長寿命化計画に基づく計画的な修繕の実施	長寿命化計画に基づく計画的な修繕の実施	長寿命化計画に基づく計画的な修繕の実施
					次期計画の策定

●居住支援を進めるための取組

住宅セーフティネット法の改正を受けた、居住支援の取組を行うための体制づくり、事業の検討を行います。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
事業内容	居住サポート住宅認定制度の運用開始	不動産事業者、居住支援法人との連携の検討・実施	不動産事業者、居住支援法人との連携の検討・実施	不動産事業者、居住支援法人との連携の検討・実施	不動産事業者、居住支援法人との連携の検討・実施

資料編

資料編

- 1 市民意識調査
- 2 事業者ヒアリングの結果概要
- 3 用語解説

1 市民意識調査

(1) 調査概要

①調査の目的

福生市総合計画（第5期）や福生市都市計画マスタープラン（第2期）との調和を取りながら、将来の住宅政策を進める上で必要となる、市民の意見や要望を聴取するため、「福生市市民意識調査」を実施しました。

②調査方法

ア. 調査地域 福生市全域

イ. 調査対象 令和5年10月現在の住民基本台帳から市内に居住する18歳以上の市民1,000人を無作為に抽出

ウ. 調査方法 [調査票の配布] 郵送により実施

[調査票の回収] 調査票に直接回答記入し返信用封筒で返送

エ. 調査時期 令和5年11月3日（金）～ 令和5年12月31日（日）

③回収状況

ア. 配布数 1,000件

イ. 回収数 291件

ウ. 回収率 29.1%

(2) 調査結果

問1 あなたの性別をお聞かせください。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	男性	187	64.3
2	女性	98	33.7
3	その他	0	0.0
	無回答	6	2.1
	全体	291	100.0

問2 あなたの年齢をお聞かせください。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	20歳未満	0	0.0
2	20～29歳	4	1.4
3	30～39歳	16	5.5
4	40～49歳	33	11.3
5	50～59歳	59	20.3
6	60～64歳	21	7.2
7	65～69歳	38	13.1
8	70～74歳	40	13.7
9	75～79歳	39	13.4
10	80～84歳	24	8.2
11	85～89歳	11	3.8
12	90歳以上	6	2.1
	無回答	0	0.0
	全体	291	100.0

問3 同居している家族全員の年収の合計をお聞かせください。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	200万円未満	49	16.8
2	200万円～400万円未満	76	26.1
3	400万円～600万円未満	66	22.7
4	600万円～800万円未満	36	12.4
5	800万円～1000万円未満	21	7.2
6	1000万円以上	26	8.9
	無回答	17	5.8
	全体	291	100.0

問4 家計を主に支える方または世帯主の方の勤務先などをお聞かせください。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	自宅	71	24.4
2	自宅以外の福生市内	38	13.1
3	福生市以外の西多摩地域	41	14.1
4	多摩地域（西多摩地域以外）	46	15.8
5	東京23区	25	8.6
6	埼玉県・神奈川県	8	2.7
7	その他	43	14.8
	無回答	19	6.5
	全体	291	100.0

問5 あなたの家族構成をお聞かせください。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	一人暮らし	81	27.8
2	夫婦のみ（子どもはいない）	30	10.3
3	夫婦のみ（子どもと別居）	44	15.1
4	子どもと同居（親とは同居していない）	97	33.3
5	親と同居（子どもはいない・子どもと同居していない）	11	3.8
6	三世代世帯	10	3.4
7	その他	17	5.8
	無回答	1	0.3
	全体	291	100.0

問6 あなたの御家族の中に65歳以上の方はいますか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	いる	132	45.4
2	いない	152	52.2
	無回答	7	2.4
	全体	291	100.0

問7 あなたの御家族の中に次の区分に該当する子どもはいますか。(MA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	いない	232件	79.7%
2	就学前の子どもがいる	11件	3.8%
3	小学生の子どもがいる	15件	5.2%
4	中学生の子どもがいる	21件	7.2%
5	高校生の子どもがいる	10件	3.4%
	無回答	14件	4.8%
	全体	291	100.0

問8 御家族の人数はあなた御自身を含め何人ですか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	1人	75	25.8
2	2人	97	33.3
3	3人	71	24.4
4	4人	30	10.3
5	5人	11	3.8
6	6人以上	5	1.7
	無回答	2	0.7
	全体	291	100.0

問9 あなたの現在の居住地はどちらですか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	熊川・熊川二宮	85	29.2
2	福生・福生二宮	65	22.3
3	東町	3	1.0
4	志茂	15	5.2
5	牛浜	12	4.1
6	本町	13	4.5
7	武蔵野台	22	7.6
8	加美平	36	12.4
9	北田園	15	5.2
10	南田園	23	7.9
	無回答	2	0.7
	全体	291	100.0

問10 福生市に住んで何年になりますか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	1年未満	11	3.8
2	1年～5年未満	14	4.8
3	5年～10年未満	23	7.9
4	10年～20年未満	46	15.8
5	20年～30年未満	42	14.4
6	30年以上	152	52.2
	無回答	3	1.0
	全体	291	100.0

問11 現在のお住まいはいつ建築されましたか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	昭和45年以前	20	6.9
2	昭和46年～昭和55年	40	13.7
3	昭和56年～平成2年	45	15.5
4	平成3年～平成12年	52	17.9
5	平成13年～平成22年	39	13.4
6	平成23年～平成27年	19	6.5
7	平成28年～令和2年	7	2.4
8	令和3年以降	7	2.4
9	わからない	53	18.2
	無回答	9	3.1
	全体	291	100.0

問12 現在お住まいの住宅は次のどれにあたりますか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	持ち家 一戸建て	155	53.3
2	持ち家 分譲マンション	37	12.7
3	民間の賃貸住宅	49	16.8
4	UR賃貸住宅、公社住宅	19	6.5
5	公営住宅	4	1.4
6	社宅・寮・官舎	4	1.4
7	同居・シェアハウス・住み込み	0	0.0
8	その他	4	1.4
	無回答	19	6.5
	全体	291	100.0

問13 持ち家を選んだ理由をお聞かせください。(MA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	家賃がもったいないから	84	43.8%
2	同じところに住み続けられるから	45	23.4%
3	親の代からの住宅だから	42	21.9%
4	子どもに残すことができるから	35	18.2%
5	室内の改造や模様替えができるから	23	12.0%
6	住宅の資産価値が高いから	14	7.3%
7	賃貸住宅が見つからないから	1	0.5%
8	その他	26	13.5%
	無回答	2	1.0%
	非該当	99	
	全体	192	100.0

問14 住宅を購入（建築）するときに最も重視したことをお聞かせください。（SA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	住宅の仕様や安全性・耐震性	43	22.4
2	住宅の価格	43	22.4
3	住宅地の選び方・住宅地の情報	34	17.7
4	業者の選び方・業者の情報	12	6.3
5	その他	18	9.4
6	特にない	21	10.9
	無回答	21	10.9
	非該当	99	
	全体	192	100.0

問15 持ち家ではなく賃貸住宅を選んだ理由をお聞かせください。（MA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	今は持ち家の必要がないから	31	43.1%
2	持ち家購入の資金が不足しているから	20	27.8%
3	持ち家の価格が高いから	16	22.2%
4	自由に住み替えられるから	18	25.0%
5	生活の充実を優先したいから	11	15.3%
6	住宅の維持管理・税金などがかかるから	11	15.3%
7	住宅ローンを組まなくて済むから	11	15.3%
8	親などの住宅に住む予定があるから	4	5.6%
9	住宅の資産価値が低いから	0	0.0%
10	その他	9	12.5%
	無回答	4	5.6%
	非該当	219	
	全体	72	100.0

問16 もし、住宅を購入（建築）するとしたら、最も重視することをお聞かせください。（SA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	住宅の仕様や安全性・耐震性	11	15.3
2	住宅の価格	8	11.1
3	住宅地の選び方・住宅地の情報	14	19.4
4	業者の選び方・業者の情報	0	0.0
5	その他	0	0.0
6	特にない	3	4.2
7	住宅を購入（建築）するつもりはない	31	43.1
	無回答	5	6.9
	非該当	219	
	全体	72	100.0

問17 住まいのバリアフリー（すべての人にとって暮らしやすい仕様）について、最も重視することをお聞かせください。（MA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	手すりがある	183	62.9%
2	部屋の中に段差がない	207	71.1%
3	またぎやすい高さの浴槽がある	106	36.4%
4	子どもの安全に配慮されている	51	17.5%
5	車いす利用に配慮されている	77	26.5%
6	バリアフリーは不要	5	1.7%
7	わからない	17	5.8%
8	その他	6	2.1%
	無回答	9	3.1%
	全体	291	100.0

問18 住まいの環境対応についてお聞かせください。（SA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	環境対応をしている	139	47.8
2	環境対応をしていない	138	47.4
	無回答	14	4.8
	全体	291	100.0

問18-1 住まいの具体的な環境対応 (MA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	二重サッシや複層ガラス窓で断熱化	82	59.0%
2	壁の断熱性を強化	33	23.7%
3	LED照明器具を利用する高省エネ化	103	74.1%
4	再生可能エネルギー利用（太陽、太陽熱等）	20	14.4%
5	エネファーム利用による高効率化	6	4.3%
6	住宅用のエネルギー管理システム (HEMS) の導入	1	0.7%
7	雨水利用による自然資源の有効活用	7	5.0%
8	屋上緑化や壁面緑化	2	1.4%
9	その他	8	5.8%
	無回答	0	0.0%
	非該当	152	
	全体	139	100.0

問19 住まいの防災対策についてお聞かせください。（SA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	防災対策をしている	191	65.6
2	防災対策をしていない	88	30.2
	無回答	12	4.1
	全体	291	100.0

問19-1 住まいの具体的な防災対策 (MA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	耐震相談・診断を受け対応している	18	9.4%
2	家具類の転倒防止装置を取り付けている	70	36.6%
3	感震ブレーカーを設置	18	9.4%
4	玄関扉などは耐震ドア	15	7.9%
5	蓄電池など非常時の電源を確保	33	17.3%
6	水や食料、簡易トイレ等を備蓄	106	55.5%
7	住宅や家財に対し保険を掛けている	121	63.4%
8	室内の家具の配置を工夫	53	27.7%
9	その他	5	2.6%
	無回答	0	0.0%
	非該当	100	
	全体	191	100.0

問20 住まいの防犯対策についてお聞かせください。（SA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	防犯対策をしている	123	42.3
2	防犯対策をしていない	152	52.2
	無回答	16	5.5
	全体	291	100.0

問20-1 住まいの具体的な防犯対策 (MA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	玄関扉の鍵は高防犯性	60	48.8%
2	防犯カメラ・人感センサーを設置	50	40.7%
3	照度の高い屋外灯を設置	28	22.8%
4	玄関回りのブロック塀等を取り壊して死角を無くす	22	17.9%
5	空き巣対策等を隣家と協力して対策	10	8.1%
6	地域防犯活動に参加して治安を向上している	5	4.1%
7	警備会社のサービスを導入	11	8.9%
8	その他	6	4.9%
	無回答	1	0.8%
	非該当	168	
	全体	123	100.0

問21 現在お住まいの住宅と、住宅のまわりの環境に対する総合的な満足度について、どのように思っていますか。
(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	満足している	76	26.1
2	まあ満足している	134	46.0
3	多少不満がある	65	22.3
4	非常に不満がある	10	3.4
	無回答	6	2.1
	全体	291	100.0

問22 住まいのバリアフリーについて、現在の住宅に対する満足度について、どのように思っていますか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	満足している	44	15.1
2	まあ満足している	112	38.5
3	多少不満がある	102	35.1
4	非常に不満がある	25	8.6
	無回答	8	2.7
	全体	291	100.0

問23 住まいのバリアフリーについて、現在の住宅のまわりの環境に対する満足度について、どのように思っていますか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	満足している	33	11.3
2	まあ満足している	131	45.0
3	多少不満がある	103	35.4
4	非常に不満がある	17	5.8
	無回答	7	2.4
	全体	291	100.0

No.	カテゴリー名	満足している		まあ満足している		多少不満がある		非常に不満がある		無回答	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
1	高齢者などへの配慮（段差がないなど）	28	9.6	110	37.8	111	38.1	29	10.0	13	4.5
2	外部からの騒音に対する遮音性	41	14.1	113	38.8	96	33.0	30	10.3	11	3.8
3	冷暖房などの省エネルギー性	29	10.0	138	47.4	84	28.9	24	8.2	16	5.5
4	住宅のいたみの少なさ	32	11.0	108	37.1	109	37.5	30	10.3	12	4.1
5	換気性能（臭気や煙などが残らない）	39	13.4	128	44.0	91	31.3	18	6.2	15	5.2
6	上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性	46	15.8	116	39.9	91	31.3	24	8.2	14	4.8
7	住宅の断熱性や気密性	44	15.1	116	39.9	91	31.3	27	9.3	13	4.5
8	収納の多さ、使いやすさ	44	15.1	115	39.5	95	32.6	24	8.2	13	4.5
9	地震時の住宅の安全性	30	10.3	118	40.5	95	32.6	31	10.7	17	5.8
10	台風時の住宅の安全性	39	13.4	118	40.5	93	32.0	27	9.3	14	4.8
11	住宅の防犯性	30	10.3	126	43.3	95	32.6	26	8.9	14	4.8
12	火災に対する安全性	25	8.6	143	49.1	81	27.8	26	8.9	16	5.5
13	住宅の維持管理のしやすさ	26	8.9	144	49.5	87	29.9	17	5.8	17	5.8
14	台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ	37	12.7	144	49.5	79	27.1	21	7.2	10	3.4
15	外部からのプライバシーの確保	42	14.4	154	52.9	71	24.4	10	3.4	14	4.8
16	住宅の広さや間取り	57	19.6	129	44.3	74	25.4	17	5.8	14	4.8
17	居間など、主な居住室の採光	66	22.7	142	48.8	59	20.3	10	3.4	14	4.8

問25 現在お住まいの住宅のまわりの環境に対する満足度について、下の18～34の項目ごとにあてはまるもの1つを選んでください。

No.	カテゴリー名	満足している		まあ満足している		多少不満がある		非常に不満がある		無回答	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
18	高齢者などへの配慮（段差がないなど）	18	6.2	119	40.9	122	41.9	21	7.2	11	3.8
19	外部からの騒音に対する遮音性	18	6.2	130	44.7	107	36.8	25	8.6	11	3.8
20	冷暖房などの省エネルギー性	25	8.6	125	43.0	96	33.0	31	10.7	14	4.8
21	住宅のいたみの少なさ	20	6.9	133	45.7	97	33.3	20	6.9	21	7.2
22	換気性能（臭気や煙などが残らない）	16	5.5	134	46.0	102	35.1	27	9.3	12	4.1
23	上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性	54	18.6	146	50.2	61	21.0	16	5.5	14	4.8
24	住宅の断熱性や気密性	43	14.8	164	56.4	52	17.9	16	5.5	16	5.5
25	収納の多さ、使いやすさ	55	18.9	148	50.9	57	19.6	18	6.2	13	4.5
26	地震時の住宅の安全性	41	14.1	161	55.3	54	18.6	10	3.4	25	8.6
27	台風時の住宅の安全性	20	6.9	168	57.7	71	24.4	11	3.8	21	7.2
28	住宅の防犯性	30	10.3	151	51.9	80	27.5	11	3.8	19	6.5
29	火災に対する安全性	38	13.1	129	44.3	76	26.1	26	8.9	22	7.6
30	住宅の維持管理のしやすさ	25	8.6	163	56.0	69	23.7	17	5.8	17	5.8
31	台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ	55	18.9	158	54.3	46	15.8	9	3.1	23	7.9
32	外部からのプライバシーの確保	61	21.0	154	52.9	48	16.5	8	2.7	20	6.9
33	住宅の広さや間取り	21	7.2	153	52.6	57	19.6	8	2.7	52	17.9
34	居間など、主な居住室の採光	90	30.9	139	47.8	35	12.0	12	4.1	15	5.2

問27 今後または将来（老後を含めて）、①住み替え、②住宅のリフォーム、③住宅の建て替えを考えていますか。（SA）

①住み替え

No.	カテゴリー名	n	%
1	5年以内に考えている	20	6.9
2	将来的に考えている	60	20.6
3	考えていない	188	64.6
	無回答	23	7.9
	全体	291	100.0

②リフォーム

No.	カテゴリー名	n	%
1	5年以内に考えている	15	5.2
2	将来的に考えている	76	26.1
3	考えていない	156	53.6
	無回答	44	15.1
	全体	291	100.0

③建て替え

No.	カテゴリー名	n	%
1	5年以内に考えている	3	1.0
2	将来的に考えている	28	9.6
3	考えていない	216	74.2
	無回答	44	15.1
	全体	291	100.0

問28 どのような所有関係の住宅への住み替えを考えていますか。（SA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	持家	24	30.0
2	借家（施設含む）	21	26.3
3	持家、借家にはこだわらない	18	22.5
4	わからない	16	20.0
	無回答	1	1.3
	非該当	211	
	全体	80	100.0

問29 どのような建て方の住宅への住み替えを考えていますか。（SA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	一戸建て	20	25.0
2	マンションなどの共同住宅	26	32.5
3	建て方にはこだわらない	16	20.0
4	わからない	14	17.5
	無回答	4	5.0
	非該当	211	
	全体	80	100.0

問30 どのような種類の住宅への住み替えを考えていますか。（SA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	新築住宅	12	15.0
2	中古住宅	11	13.8
3	新築・中古の別にはこだわらない	41	51.3
4	わからない	14	17.5
	無回答	2	2.5
	非該当	211	
	全体	80	100.0

問31 現住居と住み替えする住宅の位置関係はどのように考えていますか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	現住居から歩ける範囲	7	8.8
2	福生市内の別の場所	15	18.8
3	西多摩地区	6	7.5
4	多摩地域（西多摩地域以外）	10	12.5
5	東京23区	2	2.5
6	東京都	6	7.5
7	わからない	32	40.0
	無回答	2	2.5
	非該当	211	
	全体	80	100.0

問32 住み替えるとき現在の住宅はどうしますか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	親族以外に売却する	21	26.3
2	子、親族などに譲渡する	7	8.8
3	別荘、セカンドハウスなどとして利用する	1	1.3
4	賃貸住宅にする	5	6.3
5	空き家（物置などを含む）にしておく	0	0.0
6	更地にして土地を賃貸にする	0	0.0
7	その他	1	1.3
8	持家ではないので考えていない	39	48.8
	無回答	6	7.5
	非該当	211	
	全体	80	100.0

問33 住み替え、リフォーム、建て替えの理由は何ですか。(MA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	現在の住宅が古いため	68	42.8
2	現在の住宅設備が悪いため	39	24.5
3	現在の住宅が狭いため	14	8.8
4	住宅のバリアフリー化のため	37	23.3
5	住宅の耐震化のため	22	13.8
6	転勤や転職・通学の都合	10	6.3
7	住まいのまわりの環境が良くないため	3	1.9
8	持家が欲しいため	8	5.0
9	子どもの誕生や成長のため	8	5.0
10	親や子と同居するため	7	4.4
11	通勤や通学に不便なため	1	0.6
12	家賃やローンが高いため	5	3.1
13	結婚や親からの独立のため	4	2.5
14	日常の買物などが不便なため	3	1.9
15	家や土地を相続するため	9	5.7
16	その他	15	9.4
	無回答	23	14.5
	全体	159	100.0

問34 住み替え、リフォーム、建て替えを実現するうえで、お困りの点や実現困難な理由は何ですか。(MA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	預貯金の不足、返済能力の不足	67	42.1
2	支払可能な範囲で立地、広さなど気に入った住宅がない	19	11.9
3	リフォームに関する適切な相談相手や施工業者の情報が得にくい	23	14.5
4	住宅性能や住環境の情報が得にくい	12	7.5
5	住まいの適切な情報が得にくい	14	8.8
6	公的賃貸住宅への入居が困難	11	6.9
7	現在の住まいの売却がうまくいかない	6	3.8
8	その他	6	2.5
9	特になし	26	16.4
	無回答	28	17.6
	全体	159	100.0

問35 住み替え、リフォーム、建て替えを考えていないのはなぜですか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	現在の住まいに満足しているから□	50	45.0%
2	資金が不足しているから	23	20.7%
3	仕事などの都合で転居できないから	0	0.0%
4	住み慣れているので離れたくないから	13	11.7%
5	将来、親や子との同居や住まいの相続を考えているから	2	1.8%
6	雇用や先行きに不安を感じているから	2	1.8%
7	その他	2	1.8%
	無回答	19	17.1%
	全体	111	100.0

問36 現在の住宅や住環境は、子育てをしやすいと思いますか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	住宅と住環境ともに良い	99	34.0
2	住宅は良いが住環境は良くない	28	9.6
3	住環境は良いが住宅は良くない	33	11.3
4	住宅と住環境ともに良くない	15	5.2
5	わからない	91	31.3
	無回答	25	8.6
	全体	291	100.0

問37 子育てのためには、住宅や住環境についてどのような点が重要だと思いますか。(MA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	住宅と住宅のまわりの防犯性	89	30.6
2	幼稚園、小学校などの利便	69	23.7
3	まわりの道路の歩行時の安全性	67	23.0
4	家族の集いや交流を促す間取り	9	3.1
5	子どもの遊び場、公園など	32	11.0
6	託児所、保育所などの利便	27	9.3
7	住宅の広さ	12	4.1
8	近隣やコミュニティとの関わり	27	9.3
9	小児科など医療機関の利便	39	13.4
10	緑、水辺などの自然環境	18	6.2
11	安全性、遮音性など住宅の性能	13	4.5
12	子ども部屋の確保	2	0.7
13	子育て支援サービスの状況	28	9.6
14	親や親戚の住宅との距離の近さ	13	4.5
15	塾や習い事教室などの充実	4	1.4
16	その他	9	3.1
	無回答	46	15.8
	全体	291	100.0

問38 将来、自分だけで生活できなくなった場合どうしたいですか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	家族の世話で、自宅で生活したい	61	21.0
2	別居している家族と同居して生活したい	5	1.7
3	老人ホームなどの施設を利用したい	92	31.6
4	サービス付きの高齢者向け住宅に転居したい	63	21.6
5	福祉サービス・近所の協力で自宅で生活したい	44	15.1
6	その他	13	4.5
	無回答	13	4.5
	全体	291	100.0

問39 将来、サービス付きの高齢者向けの住宅や老人ホームなどに住むことになったら、現在の住まいはどうしたいですか。(SA)

No.	カテゴリー名	n	%
1	借家なので考えていない	73	25.1
2	現在の持家をそのまま残したい	28	9.6
3	現在の持家を賃貸住宅にして資金を得たい	20	6.9
4	現在の持家を売却して転居などの資金を得たい	68	23.4
5	現在の持家を子どもや親族に管理してほしい	74	25.4
6	その他	9	3.1
	無回答	19	6.5
	全体	291	100.0

問40 高齢期（65歳以上）となった場合、子どもとどのように暮らしたいですか。（SA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	子どもはいない	62	21.3
2	子どもと同居したい（二世帯住宅を含む）	32	11.0
3	子ども同一敷地内の別の住宅に住みたい	12	4.1
4	子どもとすぐ近くに住みたい	43	14.8
5	同じ市町村内に住みたい	24	8.2
6	子どもの居住地は気にせず住みたい	89	30.6
7	その他	11	3.8
	無回答	18	6.2
	全体	291	100.0

問41 入居を拒まない賃貸住宅であるセーフティネット住宅について、こういったことに重点を置くべきとお考えですか。（MA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	行政が公的住宅を提供することで対応していく	78	26.8
2	行政が民間の住宅を借り上げ、住宅に困っている人に提供していく	87	29.9
3	家賃助成制度を充実し、民間賃貸住宅への入居をやすくしていく	82	28.2
4	孤独死を防ぐための見守りや緊急通報システムを普及する	138	47.4
5	住宅相談を充実する	48	16.5
6	わからない	41	14.1
7	その他	4	1.4
	無回答	27	9.3
	全体	291	100.0

問42 あなたの住まいの周辺の空き家（販売中の住宅を除く）の動向について、どのようにお考えですか。（SA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	増えており、気になっている	99	34.0
2	増えているが、気にならない	22	7.6
3	増えていない	46	15.8
4	減っている	4	1.4
5	周辺に空き家は見当たらない	86	29.6
6	その他	12	4.1
	無回答	22	7.6
	全体	291	100.0

問43 地域に空き家が増えることによって、どのような問題が起こるとお考えですか。（MA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	適切な維持管理が行われず、防災・衛生・景観等地域の環境悪化につながる	228	78.4
2	死角や管理されない空間が増えて、防犯上の問題が高まる	160	55.0
3	土地や住宅が活用されないため、地域コミュニティの活力低下につながる	71	24.4
4	ごみの不法投棄が増え、周辺環境の悪化につながる	133	45.7
5	わからない	14	4.8
6	その他	3	1.0
	無回答	22	7.6
	全体	291	100.0

問44 今後の市の住宅施策として、特に重要だと思うものは何ですか。（MA）

No.	カテゴリー名	n	%
1	高齢者向けなどの住宅整備の支援	154	52.9
2	持家改善（省エネルギー、長寿命化、その他リフォーム）の支援	100	34.4
3	老朽化した空き家の除却、建て替えの支援	115	39.5
4	住宅の耐震性の向上、不燃化の支援	72	24.7
5	子育て世帯の住宅取得の支援	78	26.8
6	良質な持家の建設、購入の支援	40	13.7
7	住宅に関する情報提供や相談ができる仕組みづくり	60	20.6
8	良質な民間賃貸住宅の空き家の活用促進	69	23.7
9	古い分譲マンションの維持管理等に対する支援	37	12.7
10	良質な民間賃貸住宅の建設支援	31	10.7
11	持家の賃貸住宅としての利用促進	46	15.8
12	その他	2	0.7
	無回答	32	11.0
	全体	291	100.0

1 回答者の属性について

問1 あなたの性別をお聞かせください。(○は1つ)

1. 男性

2. 女性

3. その他

問2 あなたの年齢をお聞かせください。(○は1つ)

1. 20歳未満

5. 50～59歳

9. 75～79歳

2. 20～29歳

6. 60～64歳

10. 80～84歳

3. 30～39歳

7. 65～69歳

11. 85～89歳

4. 40～49歳

8. 70～74歳

12. 90歳以上

問3 同居している家族全員の年収の合計をお聞かせください。(○は1つ)

1. 200万円未満

4. 600万円～800万円未満

2. 200万円～400万円未満

5. 800万円～1000万円未満

3. 400万円～600万円未満

6. 1000万円以上

問4 家計を主に支える方または世帯主の方の勤務先などをお聞かせください。(○は1つ)

1. 自宅

4. 多摩地域（西多摩地域以外）

2. 自宅以外の福生市内

5. 東京23区

3. 福生市以外の西多摩地域

6. 埼玉県・神奈川県

・青梅市・羽村市・あきる野市

7. その他（

・瑞穂町・日の出町・奥多摩町

・檜原村

問5 あなたの家族構成をお聞かせください。(○は1つ)

1. 一人暮らし

4. 親と同居（子どもはいない・子どもと同居していない）

2. 夫婦のみ（子どもはいない）

5. 三世帯世帯

3. 夫婦のみ（子どもと別居）

6. その他（

4. 子どもと同居（親とは同居していない）

問6 あなたの御家族の中に65歳以上の方はいますか。(○は1つ)

1. いる

2. いない

新たな住宅施策の策定に向けた

福生市 市民意識調査

皆さまの声を計画に反映します！

《アンケート調査御協力のおかげ》

日頃から、市民の皆様のおかげでは、市政に格別の御理解と御協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

福生市は、現在の住宅計画を再直し、福生市総合計画（第5期）や福生市都市計画マスタープランとの調和を取りながら、将来の住宅政策を進めるため、新しい福生市住宅マスタープランの策定に向けて取り組んでいます。

それに伴い、市民の皆様の見解や要望をお聞きするため、「福生市 市民意識調査」を行います。これにより、将来の住宅とまつくりに関する方向性を明確にし、令和7（2025）年度から5年間にわたる福生市の住宅政策の基盤となる「福生市住宅マスタープラン」を構築します。皆様のご協力をお願い申し上げます。

この調査票は、令和5年10月1日現在の住民基本台帳から市内にお住いの18歳以上の方1,000名を無作為に抽出し、お送りしています。

なお、本調査は無記名回答方式のため、個人に関わる情報が公表されることはありません。また、御回答は全て統計的に処理し、目的以外には使用することはありません。

お忙しいところ大変恐縮ではございますが、本調査の趣旨を御理解の上、御協力をお願いいたします。

令和5年11月

御回答にあたって

○封筒のあて名となっている御本人・御住所の住宅についてお答えください。

○このアンケートは無記名で、かつ、調査結果は統計的に処理することにも、調査目的以外には利用しません。あなた自身の御意見をありのまま御記入ください。

○このアンケートは、郵送で回答することができます。

○回答は、各設問の該当する項目を「○」で囲んでください。

○この調査票に直接記入いただき、終わりましたら同封の返信用封筒にアンケート用紙を入れて、11月16日（木）までに郵便ポストに投函願います。

○切手を貼っていただく必要はありません。

84

2 現在の住まい方について

問 12 現在お住まいの住宅は次のどれにあたりますか。(○は1つ)

1. 持ち家・戸建て	(新築・中古)	(問 13へ)
2. 持ち家・分譲マンション	(新築・中古)	(問 13へ)
3. 民間の賃貸住宅	(問 15へ)	6. 社宅・寮・官舎 (問 17へ)
4. UR賃貸住宅、公営住宅	(問 15へ)	7. 同居・シェアハウス・住み込み (問 17へ)
5. 公営住宅	(問 15へ)	8. その他 (問 17へ)

※問 12で『1 持ち家 戸建て』『2 持ち家 分譲マンション』を選択した方にお伺いします。

問 13 持ち家を選んだ理由をお聞かせください。(○はいくつでも)

1. 家賃がもったいないから	5. 室内の改造や模様替えができるから
2. 同じところに住み続けられるから	6. 住宅の資産価値が高いから
3. 親の代からの住宅だから	7. 賃貸住宅が見つからないから
4. 子どもに譲ることができるから	8. その他 ()

問 14 住宅を購入(建築)するときに最も重視したことをお聞かせください。(○は1つ)

1. 住宅の仕様や安全性・耐震性	4. 業者の選び方・業者の情報
2. 住宅の価格	5. その他 ()
3. 住宅地の選び方・住宅地の情報	6. 特になし

→→ D4 問 17へお進みください

※問 12で『3 民間の賃貸住宅』『4 UR賃貸住宅、公営住宅』『5 公営住宅』を選択した方にお伺いします。

問 15 持ち家ではなく賃貸住宅を選んだ理由をお聞かせください。(○はいくつでも)

1. 今は持ち家の必要がないから	6. 住宅の維持管理・税金などがかるから
2. 持ち家購入の資金が不足しているから	7. 住宅ローンを組まなくて済むから
3. 持ち家の価格が高いから	8. 親などの住宅に住む予定があるから
4. 自由に住み替えられるから	9. 住宅の資産価値が低いから
5. 生活の充実を優先したいから	10. その他 ()

問 16 もし、住宅を購入(建築)するとしたら、最も重視することをお聞かせください。(○は1つ)

1. 住宅の仕様や安全性・耐震性	5. その他 ()
2. 住宅の価格	6. 特になし
3. 住宅地の選び方・住宅地の情報	7. 住宅を購入(建築)するつもりはない
4. 業者の選び方・業者の情報	

→→ D4 問 17へお進みください

問 7 あなたの御家族の中に次の区分に該当する子どもはいいますか。(○はいくつでも)

1. いない	4. 中学生の子どもがいる
2. 就学前の子どもがいる	5. 高校生の子がいる
3. 小学生の子どもがいる	

問 8 御家族の人数はあなた御自身を含め何人ですか。(○は1つ)

1. 1人	3. 3人	5. 5人
2. 2人	4. 4人	6. 6人以上

問 9 あなたの現在の居住地はどちらですか。(○は1つ)

1. 熊川・熊川二宮	5. 牛浜	9. 北田園
2. 福生・福生二宮	6. 本町	10. 南田園
3. 東町	7. 武蔵野台	
4. 志茂	8. 加美平	

問 10 福生市に住んで何年になりますか。(○は1つ)

1. 1年未満	3. 5年~10年未満	5. 20年~30年未満
2. 1年~5年未満	4. 10年~20年未満	6. 30年以上

問 11 現在のお住まいはいつ建築されましたか。(○は1つ)

1. 昭和45年以前	4. 平成3年~平成12年	7. 平成28年~令和2年
2. 昭和46年~昭和55年	5. 平成13年~平成22年	8. 令和3年以降
3. 昭和56年~平成2年	6. 平成23年~平成27年	9. わからない

3 現在の住宅と、住宅のまわりの環境の評価について

問 21 現在お住まいの住宅と、住宅のまわりの環境※に対する総合的な満足度について、どのように思っていますか。(○は1つ)

※「住宅のまわりの環境」は、敷地や近隣だけでなく、歩いて回れる程度の地域の居住環境を含めてお考えください。

- | | |
|-------------|-------------|
| 1. 満足している | 3. 多少不満がある |
| 2. まあ満足している | 4. 非常に不満がある |

問 22 住まいのバリアフリーについて、現在の住宅に対する満足度について、どのように思っていますか。(○は1つ)

- | | |
|-------------|-------------|
| 1. 満足している | 3. 多少不満がある |
| 2. まあ満足している | 4. 非常に不満がある |

問 23 住まいのバリアフリーについて、現在の住宅のまわりの環境に対する満足度について、どのように思っていますか。(○は1つ)

- | | |
|-------------|-------------|
| 1. 満足している | 3. 多少不満がある |
| 2. まあ満足している | 4. 非常に不満がある |

問 17 住まいのバリアフリー（すべての人にとって暮らしやすい仕様）について、最も重視することをお聞かせください。(○はいくつでも)

- | | |
|--------------------|------------------|
| 1. 手すりがある | 5. 車いす利用に配慮されている |
| 2. 部屋の中に段差がない | 6. バリアフリーは不要 |
| 3. またぎやすい高さの浴槽がある | 7. わからない |
| 4. 子どもの安全に配慮されている※ | 8. その他（ ） |

※子どもの安全に配慮された住まいのバリアフリーは、指を挟みにくいドア、シャッター付きのコンセントなどがあります。

問 18 住まいの環境対応についてお聞かせください。(○は1つ)

- | | |
|--------------|---------------|
| 1. 環境対応をしている | 2. 環境対応をしていない |
|--------------|---------------|

『1. 環境対応をしている』を選択した方にお伺いします。(○はいくつでも)

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1. 二重サッシや複層ガラス窓で断熱化 | 6. 住宅用のエネルギー管理システム(HEMS)の導入 |
| 2. 壁の断熱性を強化 | 7. 雨水利用による自然資源の有効活用 |
| 3. LED照明器具を利用する高省エネ化 | 8. 屋上緑化や壁面緑化 |
| 4. 再生可能エネルギー利用（太陽、太陽熱等） | 9. その他（ ） |
| 5. エネファーム利用による高効率化 | |

問 19 住まいの防災対策についてお聞かせください。(○は1つ)

- | | |
|--------------|---------------|
| 1. 防災対策をしている | 2. 防災対策をしていない |
|--------------|---------------|

『1. 防災対策をしている』を選択した方にお伺いします。(○はいくつでも)

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| 1. 耐震相談・診断を受け対応している | 6. 水や食料、簡易トイレ等を備蓄 |
| 2. 家具類の転倒防止装置を取り付けている | 7. 住宅や家財に対し保険を掛けている |
| 3. 感震ブレーカーを設置 | 8. 室内の家具の配置を工夫 |
| 4. 玄関扉などは耐震ドア | 9. その他（ ） |
| 5. 蓄電池など非常時の電源を確保 | |

問 20 住まいの防犯対策についてお聞かせください。(○は1つ)

- | | |
|--------------|---------------|
| 1. 防犯対策をしている | 2. 防犯対策をしていない |
|--------------|---------------|

『1. 防犯対策をしている』を選択した方にお伺いします。(○はいくつでも)

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. 玄関扉の鍵は高防犯性 | 6. 地域防犯活動に参加して治安を向上している |
| 2. 防犯カメラ・人感センサーを設置 | 7. 警備会社のサービスを導入 |
| 3. 照度の高い屋外灯を設置 | 8. その他（ ） |
| 4. 玄関回りのブロック塀等を取り壊して死角を無くす | |
| 5. 空き巣対策等を隣家と協力して対策 | |

問 25 現在お住まいの住宅のまわりの環境に対する満足度について、下の 18～34 の項目ごとに
にあてはまるもの 1つを選んでください。

	満足度			
	満足 している	まあ満足 している	多少 不満がある	非常に 不満がある
18 敷地やまわりのバリアフリー化の状況	1	2	3	4
19 まわりの道路の歩行時の安全性	1	2	3	4
20 騒音、大気汚染などの少なさ	1	2	3	4
21 火災の延焼の防止	1	2	3	4
22 治安、犯罪発生防止	1	2	3	4
23 敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	1	2	3	4
24 まちなみ、景観	1	2	3	4
25 日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便	1	2	3	4
26 子どもの遊び場、公園など	1	2	3	4
27 福祉、介護などの生活支援サービスの状況	1	2	3	4
28 災害時の避難のしやすさ	1	2	3	4
29 親、子、親戚などの住宅との距離の近さ	1	2	3	4
30 近隣の人たちやコミュニティとの関わり	1	2	3	4
31 通勤、通学などの利便	1	2	3	4
32 緑、水辺などの自然とのふれあい	1	2	3	4
33 子育て支援サービスの状況	1	2	3	4
34 水害の受けにくさ	1	2	3	4

問 26 問 24 と問 25 に示した 1～34 の項目の中から、あなたが最も重要と思うものを 1つ、
それに続いて重要と思うものを 4つまで、重要と思わないものを 4つまで選んで、番号を
下欄に記入してください。

最も重要と思うもの	な記に続いて 重要と思うもの						
重要と思わないもの							[記入例 15]

問 24 現在お住まいの住宅に対する満足度について、下の 1～17 の項目ごとにあてはまるもの
1つを選んでください。

	満足度			
	満足 している	まあ満足 している	多少 不満がある	非常に 不満がある
1 高齢者などへの配慮（段差がないなど）	1	2	3	4
2 外部からの騒音に対する遮音性	1	2	3	4
3 冷暖房などの省エネルギー性	1	2	3	4
4 住宅のいたみみの少なさ	1	2	3	4
5 換気性能（臭気や煙などが残らない）	1	2	3	4
6 上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性	1	2	3	4
7 住宅の断熱性や気密性	1	2	3	4
8 収納の多さ、使いやすさ	1	2	3	4
9 地震時の住宅の安全性	1	2	3	4
10 台風時の住宅の安全性	1	2	3	4
11 住宅の防犯性	1	2	3	4
12 火災に対する安全性	1	2	3	4
13 住宅の維持管理のしやすさ	1	2	3	4
14 台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ	1	2	3	4
15 外部からのプライバシーの確保	1	2	3	4
16 住宅の広さや間取り	1	2	3	4
17 居間など、主な居住室の採光	1	2	3	4

※問 27 で①住み替え、②リフォーム、③建て替えて一つでも『1. 5 年以内に考えている』、『2. 将来的に考えている』を選択した方にお伺いします。

問 33 住み替え、リフォーム、建て替える理由は何ですか。(○はいくつでも)

1. 現在の住宅が古いため	9. 子どもの誕生や成長のため
2. 現在の住宅設備が悪いため	10. 親や子と同居するため
3. 現在の住宅が狭いため	11. 通勤や通学に不便なため
4. 住宅のバリアフリー化のため	12. 家賃やローンが高いため
5. 住宅の耐震化のため	13. 結婚や親からの独立のため
6. 転勤や転職・通学の都合	14. 日常の買物などが不便なため
7. 住まいのまわりの環境が良くないため	15. 家や土地を相続するため
8. 持家が欲しいため	16. その他()

問 34 住み替え、リフォーム、建て替える理由をうえて、お困りの点や実現困難な理由は何ですか。(○はいくつでも)

1. 預貯金の不足、返済能力の不足
2. 支払可能な範囲で立地、広さなど気に入った住宅がない
3. リフォームに関する適切な相談相手や施工業者の情報が得にくい
4. 住宅性能や住環境の情報が得にくい
5. 住まいの適切な情報が得にくい
6. 公的賃貸住宅への入居が困難
7. 現在の住まいの売却がうまくいかない
8. その他()
9. 特になし

→ p.10 問 36へお進みください

※問 27 で①住み替え、②リフォーム、③建て替えるすべてに『3. 考えていない』を選択した方にお伺いします。

問 35 住み替え、リフォーム、建て替える考えていないのはなぜですか。(○は1つ)

1. 現在の住まいに満足しているから
2. 資金が不足しているから
3. 仕事などの都合で転居できないから
4. 住み慣れているので離れたくないから
5. 将来、親や子との同居や住まいの相続を考えているから
6. 雇用や先行きに不安を感じているから
7. その他()

→ p.10 問 36へお進みください

4 今後の居住状況について

問 27 今後または将来(老後を含めて)、①住み替え、②住宅のリフォーム、③住宅の建て替えるを考えていますか。それぞれの項目ごとに、『1. 5 年以内に考えている』、『2. 将来的に考えている』、『3. 考えていない』のうちから主にあてはまる番号に1つをつけてください。

※「住み替え」とは、借家の借り換え、持家の新築、購入など別の住宅に移って住所が変わることをい、建て替えるは住み替えに含まれません。
※「リフォーム」とは、住宅の増改築、改修、装飾替えなどをい、浴室などの設備の改修、壁紙の張り替え、屋根や壁の改修、耐震改修、窓の断熱工事、太陽光発電機器の設置などもリフォームに含まれます。

① 住み替え	1. 5 年以内に考えている	2. 将来的に考えている	3. 考えていない
② リフォーム	1. 5 年以内に考えている	2. 将来的に考えている	3. 考えていない
③ 建て替え	1. 5 年以内に考えている	2. 将来的に考えている	3. 考えていない

※問 27 で①住み替えのうち『1. 5 年以内に考えている』、『2. 将来的に考えている』を選択した方にお伺いします。

問 28 どのような所有関係の住宅への住み替えを考えていますか。(○は1つ)

1. 持家	3. 持家、借家にはこだわらない
2. 借家(施設含む)	4. わからない

問 29 どのような建て方の住宅への住み替えを考えていますか。(○は1つ)

1. 一戸建て	3. 建て方にはこだわらない
2. マンションなどの共同住宅	4. わからない

問 30 どのような種類の住宅への住み替えを考えていますか。(○は1つ)

1. 新築住宅	3. 新築・中古の別にはこだわらない
2. 中古住宅	4. わからない

問 31 現住居と住み替える住宅の位置関係はどのように考えていますか。(○は1つ)

1. 現住居から歩ける範囲	5. 東京 23 区
2. 居住市内の別の場所	6. 東京都
3. 西多摩地区	7. わからない
・青梅市・羽村市・あきる野市	
・瑞穂町・日の出町・奥多摩町	
・檜原村	
4. 多摩地域(西多摩地域以外)	

問 32 住み替えるとき現在の住宅はどうしますか。(○は1つ)

1. 親族以外に売却する	5. 空き家(物置などを含む)にしておく
2. 子、親族などに譲渡する	6. 更地にして土地を売買にする
3. 別荘、セカンドハウスなどとして利用する	7. その他()
4. 賃貸住宅にする	8. 持家ではないので考えていない

→ p.9 問 33へお進みください

1. 子どもはいらない
2. 子どもと同居したい（二世帯住宅を含む）
3. 子どもと同一敷地内の別の住宅に住みたい
4. 子どもとすぐ近くに住みたい
5. 同じ市町村内に住みたい
6. 子どもの居住地域は気にせず住みたい
7. その他（ ）

※「住宅セーフティネット」とは、高齢者や障害者等誰もが安心かつ快適な自立居住ができるようにするための政策的な支援のこと

1. 行政が公営の住宅を提供することに対応していく
2. 行政が民間の住宅を借り上げ、住宅に困っている人に提供していく
3. 家賃助成制度を充実し、民間賃貸住宅への入居をしやすいとする
4. 孤独死を防ぐための見守りや緊急通報システムを普及する
5. 住宅相談を充実する
6. わからない
7. その他（ ）

問36 現在の住宅や住環境は、子育てをしやすいと思いますか。(〇は1つ)

1. 住宅と住環境ともに良い
2. 住宅は良いが住環境は良くない
3. 住環境は良いが住宅は良くない
4. 住宅と住環境ともに良くない
5. わからない

1. 住宅と住宅のまわりの防犯性
2. 幼稚園、小学校などの利便
3. まわりの道路の歩行時の安全性
4. 家族の集いや交流を促す間取り
5. 子どもの遊び場、公園など
6. 託児所、保育所などの利便
7. 住宅の広さ
8. 近隣やコミュニティとの関わり
9. 小児科など医療機関の利便
10. 緑、水辺などの自然環境
11. 安全性、通音性など住宅の性能
12. 子どもと高齢者の確保
13. 子育て支援サービスの状況
14. 親や隣近の住宅との距離の近さ
15. 塾や強い事柄などへの充実
16. その他（ ）

1. 家族の世帯で、自宅で生活したい
2. 別居している家族と同居して生活したい
3. 老人ホームなどの施設を利用したい
4. サービス付きの高齢者向け住宅に転居したい
5. 福祉サービス、近所の協力で自宅で生活したい
6. その他（ ）

1. 借家なので考えていない
2. 現在の持家をそのまま残したい
3. 現在の持家を賃貸住宅にして賃金を得たい
4. 現在の持家を売却して転居などの資金を得たい
5. 現在の持家を子どもや親族に管理してほしい
6. その他（ ）

7 行政の取り組みについて

問 44 今後の市の住宅施策として、特に重要だと思われるものは何ですか。(〇はいくつでも)

1. 高齢者向けなどの住宅整備の支援
2. 持家改善（省エネルギー、長寿寿命化、その他リフォーム）の支援
3. 老朽化した空き家の除却、建て替えの支援
4. 住宅の耐震性の向上、不燃化の支援
5. 子育て世帯の住宅取得の支援
6. 良質な持家の建設、購入の支援
7. 住宅に関する情報提供や相談ができる仕組みづくり
8. 良質な民間賃貸住宅の空き家の活用促進
9. 古い分譲マンションの維持管理等に対する支援
10. 良質な民間賃貸住宅の建設支援
11. 持家の質実住宅としての利用促進
12. その他（ ）

問 45 今後の住環境施策として、特に重要だと思うものは何ですか。(〇はいくつでも)

1. 住宅地の防災性や安全性の確保（密集市街地の整備、ブロック塀対策など）
2. 高齢者や障がい者の方が安心して生活・行動できるまちづくり
3. 通く公園で世帯などに暮らしやすいまちづくり
4. 道路・公園・下水道などの公共施設の整備
5. 高齢者世帯などに対する見守りや入居支援のまちづくり
6. 住宅地の緑や水環境の保生の推進
7. 緑地の規制、緑運などによる美し
8. 地域住民同士の交流が盛んな活気あるまちづくり
9. 市民参加による住民の自主性と価値観を尊重したまちづくり
10. 外国にも暮らしやすいまちづくり
11. その他

アンケートは以上です。御協力ありがとうございました。

9 家族について

問 42 あなたの住まいの周辺の空き家（販売中の住宅を除く）の動向について、どのようにお考えですか。（○は1つ）

1. 増えており、気になっている
2. 増えているが、気にならない
3. 増えていない
4. 減っている
5. 周辺に空き家は見当たらない
6. その他（

問 43 地域に空き家が増えることによって、どのような問題が起こるとお考えですか。
(〇はいくつでも)

1. 適切な維持管理が行われず、防災・衛生・景観等地域の環境悪化につながる（雑草繁茂や害虫の発生を含みます。）
2. 死角や管理されない空間が増えて、防犯上の問題が高まる
3. 土地や住宅が活用されないため、地域コミュニティの活力低下につながる
4. ごみの不法投棄が増え、周辺環境の悪化につながる
5. わからない
6. その他（ ）

2 事業者ヒアリングの結果概要

(1) 目的

市内に立地する民間アパート等の状況や高齢者、子育て支援型住宅等の需要や営業展開等について、不動産管理事業者等から聞き取り調査（ヒアリングアンケート）を実施し、市内の住宅ストックの状況や住宅需要等について、その実態把握を行うとともに意見を聴取しました。

(2) 調査概要

①調査対象

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部及び公益社団法人東京都宅地建物取引業協会の会員のうち福生市に住所を置く事業者から 58 社を選定し調査対象とした。

②回収状況

ア. 調査期間 令和 6 年 1 月 24 日（水）～令和 6 年 2 月 16 日（金）
イ. 発送数 58 件
ウ. 回収数 23 件（回収率：39.7%）

(3) 調査結果

①住宅市場全般について

○物件の入居状況では、約半数の事業者が 95%以上と回答している。

i 賃貸住宅について

（設問 1-3：物件で発生しているトラブルについて対応が困難であると思うもの）

○物件で発生しているトラブルについて対応が困難となっているもので、最も多くを占めている項目は「借主間・近隣住民との間の苦情対応」となっている。

○2 番目に「借主に対する家賃の督促」が 6 件、3 番目に「退去時の原状回復の箇所や費用負担に係る家主・借主の協議」、「物件が期限までに明け渡されない場合の対応」が各 3 件と順に多くなっている。

○その他の発生しているトラブルへの対応困難事項としては、ゴミストッカーへの不法投棄、不法駐輪、乗り捨て、入居者への退去依頼に関する協議（オーナー様要望）、更新をしない入居者への対応などがある。

(設問 1-4 : ストック数が近年増加している住宅の特徴)

- ストック数が近年増加している住宅の特徴として、最も多くを占めている項目は「空き家になってから期間の長い住宅」となっている。
- 2番目に「耐震性の低い住宅」、「バリアフリー設備が無い住宅」、「単身世帯向けの比較的狭い住宅」、3番目に「省エネルギー基準の未達成住宅」と順に多くなっている。
- その他のストック数が増加している住宅の特徴としては、ハザードマップにおける浸水地域内の物件や未修理となっている箇所がある物件などがある。

ii 分譲住宅について

(設問 1-5 : ストック数が近年増加している住宅の特徴)

- ストック数が近年増加している住宅の特徴として、最も多くを占めている項目は「築古の住宅」となっている。
- 2番目に「耐震性の低い住宅」、「バリアフリー設備がない住宅」、「ファミリー世帯向けの比較的広い住宅」となっている。
- その他のストック数が増加している住宅の特徴としては、販売価格が高いなどがある。

(設問 1-6 : 分譲住宅を購入検討する方の特徴)

- 分譲住宅を購入検討する方の特徴としては、30～40代で子どもがいるファミリー層(子育て世帯)が比較的多くなっている。
- 住宅ローンの申請ができる正社員の方が多い。
- もともと福生市出身であるなど、ゆかりのある方が検討している場合もある。

②高齢者世帯の賃貸住宅事情について

(設問 2-1 : 賃貸住宅入居を希望する高齢者世帯のみの傾向)

- 賃貸住宅への入居を希望する高齢者のみ世帯の傾向としては、「増加している」と回答した事業者が最も多くなっており、次いで「変わらない」、「減っている」となっている。

(設問 2-2 : バリアフリー化された賃貸物件の供給量)

- 高齢者世帯の賃貸住宅入居に関連したバリアフリー化された物件の供給量としては、「変わらない」と回答した事業者が最も多くなっており、次いで「減っている」、「増えている」となっている。
- [設問 2-1]の回答をもとにみると、高齢者世帯が増加傾向となっているのに対し、バリアフリー化された住宅供給量は変化がなく、対応ができていない状況となっている。

(設問 2-3 : 高齢者世帯のみの入居における懸念事項の有無)

- 高齢者世帯のみの入居に関する懸念事項としては、「(懸念事項が)ある」と回答した事業者は17件となっており、「(懸念事項が)ない」は2件となっている。

※高齢者のみの世帯が入居されときの懸念事項

- 高齢者のみ世帯での入居に関する懸念事項をみると、「孤独死による事故物件化」が最も多くなっている。2番目に「死後の残置物の処理」、「火災」という順に多くなっている。

- 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が示しているアンケート調査の結果と、類似傾向となっており、本市だけでの問題ではない状況となっている。

(設問 2-4：高齢者居住者に対する定期的な取組)

- 物件立ち寄りの際のお声がけや、電話での確認を行っている方法がある。
- 定期的に共用部分の清掃を行い、可能な限り長時間かつ内部から作業が見えるような場所で目立つように作業を行い、高齢居住者に対して見守り支援を行っている事業者もある。
- 室内消耗品の点検や交換を補助する際に対して確認を行っている。
- 家賃の支払いを窓口で行う際は、直接会わなくても居住者の安否の確認になる。
- Hello Light(ハローライト)という 24 時間点灯が無いと知らせてくれるサービスを活用し、確認を行っている(参照:<https://hello.inc/hellolight/>)。

(設問 2-5：空き家(空き部屋)を活用した高齢者の居場所づくりへの検討)

- 高齢者への居場所づくりのため管理しているマンションの空き部屋を活用する取組の検討について、「(検討したことが)ある」と回答した事業者は 1 件となっており、ほとんどの事業者で「(検討したことが)ない」となっている。
- 高齢者向けの空き家活用の取組としては、セコム等で室内の動作センサーをつけることを考えたが、リスクとコストがかかるだけなので事業として成り立たないといった回答があった。

(設問 2-6：単身高齢入居者に対して行ってほしい行政支援)

- 行政職員による単身高齢者世帯に対する巡回を行い、安否確認を定期的に行ってほしいという意見もある。
- 高齢者入居のためにかかるコスト(室内に動作センサーをつける等)の補助や契約代行、入居した後の見守り支援。
- 高齢者向け住宅を増やすことを検討。
- メールや SNS 等を用いた連絡手段ではなく、紙媒体での情報提供が必要。

③障害者世帯の賃貸住宅事情について

(設問 3-1：賃貸住宅に入居希望する障害者世帯数の傾向)

- 賃貸住宅への入居を希望する障害者世帯の傾向としては、「増加している」と回答した事業者は 3 件となっており、次いで「変わらない」が 12 件、「減っている」が 1 件となっている。

(設問 3-2：賃貸住宅に入居希望する障害者世帯数の入居可能物件の傾向)

- 賃貸住宅への入居を希望する障害者世帯の入居可能物件の傾向としては、「増加している」と回答した事業者は 1 件となっており、次いで「変わらない」が 12 件、「減っている」が 3 件となっている。

(設問 3-3：空き家(空き部屋)を活用した障害者の居場所づくりへの検討)

- 障害者への居場所づくりのため管理しているマンションの空き部屋を活用する取組の検討について、「(検討したことが)ある」と回答した事業者 2 件となっており、「(検討したことが)

ない」は12件となっている。

- 障害者向けの空き家活用の取組として、社宅物件が全て空き物件となっている際に、グループホーム化を検討した。しかし、物件も悪かったこともあり、運営候補者が見つからなかった。
- 家賃の値下げを検討した。

④ファミリー世帯の賃貸住宅事情について

(設問4-1：ファミリー向け物件の供給量)

- 賃貸住宅市場におけるファミリー向け物件の供給量をみると、「増加している」と回答した事業者は2件となっており、次いで「変わらない」が8件、「減っている」が6件となっている。

(設問4-2：ファミリー世帯における住み替え先の傾向)

- 市内事業者に対するヒアリングでは、市内における建替えや賃貸の状況しか把握できないため、市外への状況を把握することは難しい。
- パワーカップル、アップーマス向けの賃貸鉄筋コンクリート物件は好評という意見もある。
パワーカップル：夫婦がそれぞれ働いており、ともに高収入を得ている状態のこと。
アップーマス：金融資産から負債を差し引いた資産が3,000～5,000万の方のこと。

⑤空き家（空き部屋も含む）の状況について

(設問5-1：管理している物件の空き状況)

- 物件の空き状況についてみると、「(空き物件が)ある」と回答した事業者は9件となっており、「(空き物件が)ない」は3件となっている。

(設問5-2：管理している物件の空き状況の変化)

- 近年の物件の空き状況の変化をみると、「空き家物件が増加傾向にある」と回答した事業者は5件となっており、「空き物件が減少傾向にある」は6件となっている。
- [設問1-2]の回答をもとにみると、「空き物件が減少傾向にある」と回答した事業者についても、物件の入居状況は95%以上となっていることから、空き状況は少ないものだと考えられる。

(設問5-3：管理している物件の空き家の現状)

- 管理している物件の空き家の現状をみると、「困っていることがある」と回答した事業者は5件となっており、「困りごとはない」は10件となっている。

※空き家で困っていること

- 長期間(1年近く)空いてしまっている物件がある。そのような物件については、供給に対して需要が少なくなっている。
- 建物が老朽化、古くなっている物件は、空き家につながっている。
- 修繕に費用がかかることが原因で修繕されずに放置され、賃貸されない物件が発生している。
- 古い物件の建て替えが進まない。

(設問 5-4 : 空き家の原因として考えられる要因)

- 空き家の原因として考えられるものをみると、「建物の老朽化」と回答した事業者は 12 件となり、半数を超えている。
- 2 番目に「設備機器が古い」が 8 件、3 番目に「家賃が高い」が 5 件、4 番目に「住戸の面積が狭い」、「住環境が悪い」が各 3 件と順になっている。
- その他の空き家の原因となっている物件の特徴としては、修理やリフォームがなされていないことやハザードマップにおける浸水想定区域等の指定となっている物件が挙げられる。

(設問 5-5 : 空き家となっている住宅の管理人)

- 空き家となっている物件の管理人をみると、「管理会社による直接管理」と回答した事業者は 10 件となっている。
- 2 番目に「オーナーによる管理」が 5 件、3 番目に「特に管理していない」が 2 件となっている。

(設問 5-6 : 空き家となっている住宅の日常の管理方法)

- 空き家となっている物件の管理方法をみると、「郵便物の整理・処分」と回答した事業者は 10 件となり、半数の事業者が回答している。
- 2 番目に「部屋の窓を空けての風通し」が 6 件、3 番目に「敷地外からの目視による外壁・屋根等の確認」、「敷地周辺(前面道路等)の草取り、清掃」、「敷地内(庭、駐車場等)の草取り、清掃」が各 5 件、4 番目に「敷地外からの目視による防犯確認」、「敷地内からの施錠確認(門塀、玄関、窓、勝手口等)」、「室内の清掃」が各 4 件となっている。
- その他の空き家の管理方法としては、積雪時における雪かきが挙げられる。

(設問 5-7 : 空き家となる地域的な偏り)

- 自家用車保有者の減少により、交通の便が悪い地域が空き家になりやすくなる傾向がある。

⑥外国人の入居について

(設問 6-1 : 賃貸住宅に外国人の方を入居される場合に考えられること)

- 外国人就労者が増加した場合、賃貸住宅に外国人を入居させることに対し、考えられることをみると、「現に入居者に外国人がいる」と回答した事業者は 13 件となっている。

⑦管理の状況について

(設問 7-1 : 管理している物件に対する防災対策・防犯対策)

- 防災対策としては、ソーラーや蓄電池の設置、消防点検(火災報知器、消火器の設置等)の実施が挙げられる。
- 防犯対策として、リフォームの際に TV モニタインターホンにする、防犯カメラの設置、オートロックへの付け替え、公道から玄関が見えないような工夫、空き物件のポスト管理が挙げられる。
- 近隣居住者との情報共有をすることで、防犯対策の一つとしている事業者もあり、設備等のハード整備だけでなく、ソフトの取組を行っている事業者もある。

(設問 7-2 : 物件におけるトラブル発生状況とその要因)

- 管理物件におけるトラブル発生状況とその要因についてみると、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」と回答した事業者は 8 件となっている。
- 2 番目に「建物の不具合に係るもの」が 5 件、3 番目に「近隣関係に係るもの」、「費用負担に係るもの」が各 2 件となっている。
- 特にトラブルが発生していないと回答した事業者は 6 件ある。

⑧今後の住宅供給について

(設問 8-1 : 駐車場や農地からの転用の可能性とオーナーからみた問題)

- 駐車場や農地からの転用の可能性については、住戸が増加することで人口が増える可能性が増加すると思うのでいいと思う。
- 運用利回りの把握が重要。
- 建築コストの増加による賃貸・分譲運用が難しい。
- 収支のバランスをとることが難しい。
- 相続対策として、現税制では転用し居住物件を建設するしか方法がなく、この為、需要以上に物件が増加。結果的に古い物件が空き家となる悪循環。
- 肯定的な意見がある一方で、不安要素として挙げているオーナーが多くなっている。

(設問 8-2 : 持ち家取得や定住促進に当たって必要と思われる事項)

- 福生市のことを住宅目線でみると、街の活力が圧倒的に不足していると感じる。
- 住宅購入の補助を行い、定住人口を増やす。
- 建築コストが増加しているため、その支援が必要。
- 住宅ローンの減税の拡充や継続が必要
- 抜本的な税收改正
- 低層住宅建築時の補助が必要。
- 住宅における税金が好条件となるような検討を行う。

(4) ヒアリング調査票

1-4 <選択>
◆近年の管理物件でのストック数が増加している住宅の特徴を次から選択ください。【複数回答可】

【例】

Ⓐ耐震性の（高い・低い）住宅

a.耐震性の（高い・低い）住宅

b.省エネルギー基準の（達成・未達成）住宅

c.バリアフリー設備が（ある・ない）住宅

d.空家になってから期間の（短い・長い）住宅

e.単身世帯向けの比較的小さい住宅

f.ファミリー世帯向けの比較的小さい住宅

g.在宅勤務が可能な職住一体の住宅

h.その他（

(2) 分譲住宅について

1-5 <選択>
◆近年の販売物件でのストック数が増加している住宅の特徴を次から選択ください。【複数回答可】

【例】

Ⓐ耐震性の（高い・低い）住宅

a.耐震性の（高い・低い）住宅

b.省エネルギー基準の（達成・未達成）住宅

c.バリアフリー設備が（ある・ない）住宅

d.（築浅・築古）の住宅

e.単身世帯向けの比較的小さい住宅

f.ファミリー世帯向けの比較的小さい住宅

g.在宅勤務が可能な職住一体の住宅

h.その他（

1-6 <記述>
◆福生市において、分譲住宅の購入を検討する方の特徴（年齢、子どもの有無、職業、世帯構成等）がありましたら御回答ください。

宅地建物取引業者ヒアリングシート

現在、福生市建設部まちづくり計画課において福生市の住宅政策の指針となる住宅マスタープランの見直し作業を行っています。
住宅政策を具体的に進めるためには、住宅関連事業者との連携が必要不可欠であると考えています。
福生市の住宅政策につきまして、御多忙のところ誠に恐縮ですが、忌憚のない御意見をいただきたくお願い申し上げます。

1 住宅市場全般について

1-1 <記述>
◆貴社が管理している物件の管理戸数（2023年12月末時点）について、貴社・関係先（グループ企業・提携先等）での建築請負の状況も含め契約総戸数とその内訳を御記入ください。
該当する物件がない場合は0戸と御記入ください。
契約総戸数 → （戸）
内訳
I.アパート → （戸）
II.マンション → （戸）
III.戸建て住宅 → （戸）

1-2 <選択>
◆貴社が管理している物件の入居状況（概算入居率）について、あてはまるもの一つを選んでください。（2023年9月末時点）。
a.95%以上
b.90%以上 95%未満
c.80%以上 90%未満
d.70%以上 80%未満
e.70%未満

(1) 賃貸住宅について

1-3 <選択>
◆貴社が管理している物件で発生しているトラブルについて、対応が困難であると思うものを選択してください。【複数回答可】
a.家主との家賃の見直しなどの条件変更の協議
b.借主に対する家賃の督促
c.契約変更時の借主との家賃の金額に係る協議
d.契約更新時の借主との契約更新料・事務手数料の金額に係る協議
e.退去時の原状回復の箇所や費用負担に係る家主・借主との協議
f.修繕の箇所や費用負担に係る家主・借主との協議
g.借主間・近隣住民との間の苦情対応
h.物件が期間までに明け渡されない場合の対応
i.その他（

1

97

2-4 <記述>

◆高齢居住者に対して安全確認を定期的に行うなど取り組んでいることがありましたら御回答ください。

2-5 <選択>

◆空き家（空き部屋も含む）を活用した高齢者の居場所づくりについて、現在管理しているマンションの空き家を活用する取組等を検討したことはありますか。また、その内容について御回答ください。

- a. 増えている
b. 減っている
c. 変わらない

『a.ある』と回答した方

【空き家活用の取り組み】

2-6 <記述>

◆単身高齢者入居に対して行政に行ってほしい支援等ありましたら御回答ください。

2 高齢者世帯の賃貸住宅事情について

2-1 <選択>

◆賃貸住宅入居を希望する高齢者のみの世帯数の増減を選択してください。

- a. 増えている
b. 減っている
c. 変わらない

2-2 <選択>

◆高齢者世帯の賃貸住宅入居に関連して、バリアフリー化された賃貸物件の供給量について選択してください。

- a. 増えている
b. 減っている
c. 変わらない

2-3 <選択>

◆高齢者のみの世帯が入居される場合、懸念している事項はありますか。また、その内容について御回答ください。

- a. ある
b. ない

『a.ある』と回答した方

【高齢者のみの世帯が入居されときの懸念事項】

- a. 孤独死による事故物件化
b. 死後の残置物の処理
c. 家賃滞納
d. 火災
e. 近隣住民からの苦情
f. その他（ ）

～高齢者が賃貸物件を借りにくくなっている状況～

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にしたアンケート調査によると、貸主やオーナーの約7割が高齢者の入居に拒否感があります。貸主やオーナーが入居制限する理由としては、「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」「家賃の支払いに対する不安」「居室内での死亡事故等に対する不安」などがあります。

また、厚生労働省の住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方に関する施設資料によると、高齢者に対して入居を拒否する理由としては「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割を占めています。

4 ファミリー世帯の賃貸住宅事情について

4-1 <選択>

◆賃貸住宅市場における、ファミリー向け物件の供給量について選択してください。

- a. 増えている
b. 減っている
c. 変わらない

4-2 <記述>

◆ファミリー世帯の住み替え先について、どのようなエリア（市内か市外か）、物件（持ち家か賃貸住宅か）が多いのかについて御回答ください。

5 空き家(空き部屋も含む)の状況について

5-1 <選択>

◆貴社が管理している物件の空き状況を選択してください。

- a. ある → (戸)
b. ない

5-2 <選択>

◆貴社が管理している物件の空き状況の変化について次から選択してください。

- a 空き家物件が増加傾向にある
b 空き家物件が減少傾向にある
c その他（ ）

5-3 <選択>

◆貴社が管理している物件の空き家について選択してください。

- 「a.困っていることがある」と回答した方
b.困りごとはない

【内容を教えてください。】

3 障害者世帯の賃貸住宅事情について

3-1 <選択>

◆賃貸住宅入居を希望する障害者世帯数の増減を選択してください。

- a. 増えている
b. 減っている
c. 変わらない

3-2 <選択>

◆賃貸住宅市場における、賃貸住宅入居を希望する障害者世帯が入居可能な物件について選択してください。

- a. 増えている
b. 減っている
c. 変わらない

3-3 福祉的利用について<選択>

◆空き家（空き部屋も含む）を活用した賃貸者の居場所づくりについて、現在管理しているマンションの空き家を活用する取組等を検討したことはありませんか。また、その内容について御回答ください。

- a.ある
b.ない

「a.ある」と回答した方

【空き家活用の取り組み】

6 外国人の入居について

6-1 <選択>

◆今後外国人就労者等が増加した場合、賃貸住宅に外国人の方を入居させることにに対し、考えられるものを選択してください。

- a. 現に入居者に外国人がいる
- b. 今後は外国人が入居してもらってもよい
- c. 企業が借り上げて外国人が住むなら入居してもらってもよい
- d. できれば入居させたくない
- e. 入居させるつもりはない

7 管理の状況について

7-1 <記述>

◆物件に、どのような防犯対策・防犯対策を実施されているか、御回答ください。

7-2 <選択>

◆物件におけるトラブル発生状況とその要因について、御回答ください。【複数回答可】

- a. 居住者間の行為、マナーをめぐめるもの
- b. 建物の不具合に係るもの
- c. マンション管理業者に係るもの
- d. 近隣関係に係るもの
- e. 管理組合の運営に係るもの
- f. 費用負担に係るもの
- g. 管理規約に係るもの
- h. その他 ()
- i. 特にトラブルは発生していない

5-4 <選択>

◆空き家の原因要因として考えられるものを選択してください。【複数回答可】

- a. 建物の老朽化
- b. 住戸の面積が狭い
- c. 設備機器が古い
- d. 家賃が高い
- e. 住環境が悪い
- f. 交通の便が悪い
- g. その他 ()

5-5 <選択>

◆空き家となっている住宅の戸頭の管理についてどのように対応しているか次から選択してください。【複数回答可】

- a. 管理会社による直接管理
- b. オーナーによる管理
- c. 警備会社への委託による管理
- d. 特に管理していない
- e. その他 ()

5-6 <選択>

◆空き家となっている住宅について、戸頭どのような管理を行っているか次から選択してください。【複数回答可】

- a. 郵便物の整理・処分
- b. 敷地外からの目視による防犯確認
- c. 敷地内からの施設確認（門扉、玄関、窓、勝手口等）
- d. 敷地外からの目視による外壁・屋根等の確認
- e. 敷地内からの外壁・屋根等の確認
- f. 境界壁・擁壁の破損確認
- g. 敷地周辺（前面道路等）の草取り、清掃
- h. 敷地内（庭、駐車場等）の草取り、清掃
- i. 計器（電気メーター、ガスメーター等）の確認
- j. 室内の水回り設備等の点検・通水
- k. 部屋の窓を空けての風通し
- l. ベランダ・バルコニーの確認・清掃
- m. 室内の清掃
- n. その他 ()

5-7 <記述>

◆空き家となる物件に、地味的な偏りがありましたら御回答ください。

8 今後の住宅供給について

8-1 <記述>

◆駐車場や農地からの転用の可能性とオーナーからみた問題がありましたら御回答ください。

8-2 <記述>

◆持ち家取得や定住促進に当たって必要と思われることがありますら御回答ください。

アンケートは以上となります。
ご協力いただきありがとうございます。

お問い合わせ先

株式会社総合環境計画 技術部
〒135-0046 東京都江東区牡丹一丁目14番1号 KDX門前仲ビル5階
電話:03-5639-1951 FAX:03-5639-1540
メールアドレス:nagai-ri@sepc.co.jp
担当:永井・赤井

3 用語解説

あ行	
空家等対策計画	空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定める基本指針に即して、区市町村がその区域内で空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために作成する計画
空家等対策の推進に関する特別措置法	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等に悪影響を与えることを防ぎ、空家等の活用を促進するための法律。
応急仮設住宅	災害救助法で規定されている救助の種類の一つで、災害のため住宅が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、一時的な居住の安定を図ることを目的として提供する住宅。プレハブ等を新たに建設する建設型応急住宅、民間賃貸住宅を借り上げて提供する賃貸型応急住宅がある。
か行	
開発許可制度	公共施設等の整備や防災上の措置を講じることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保するとともに、都市計画に定められた土地の利用目的に沿った立地の適正性を確保するために、一定の開発行為について許可を要することとする制度
瑕疵保険	住宅の構造に欠陥や雨漏り等が見つかった場合、補修に関する費用等をサポートする保険。保険の加入には、国土交通省が指定した住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が定める所定の検査に合格する必要がある。
管理状況届出制度	都のマンション管理条例に基づき、管理組合による管理状況の届出を求める制度。1983（昭和58）年12月31日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるものについては「要届出マンション」として、届出が義務付けられている。
借上げ市営住宅	公営住宅法等の基準に合致した民間賃貸住宅を市が借り上げ、市営住宅として活用する制度。
旧耐震基準	昭和56年（1981年）6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。
居住支援協議会	高齢者や子育て世帯等住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織。
緊急輸送道路	地震直後から発生する緊急輸送を円滑かつ確実に実施するために、官公庁舎、病院等の防災拠点を結ぶ防災性の高い道路として位置付けられている道路。
近居	ある世帯が、親世帯等と日常的に往来できる圏域に居住すること。
景観協定	土地所有者等の合意によって、景観計画よりもきめ細かな自主的ルールを定めるもので、一団の土地の所有者等の全員の合意により結ばれた協定。

建築確認	建築物の建築等を行う前に、当該計画が建築基準法に適合していることについて建築主事または指定確認検査機関が確認すること。
建築協定	建築物の位置、構造、用途、形態、意匠などを定めることで、住宅地の特徴に応じて良好な環境の維持・創出するため、住民の合意に基づいて、建築に関するルールを定める協定のこと。
さ行	
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の改正により創設された制度であり、バリアフリー構造等を有し、介護・医療等と連携し、安否確認・生活相談といった生活支援サービスを提供する高齢者向けの住宅。
再生可能エネルギー	エネルギー源として持続的に利用することができる再生可能エネルギー源を利用することにより生じるエネルギーの総称。具体的には、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、バイオマスなどをエネルギー源として利用することを指す。
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 (1) 単身者 25 m² (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m² ・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。 ・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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）によるものである。
住宅確保要配慮者	「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）」が示している低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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こと。
住宅性能表示制度	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、国が定めた基準に基づき、第三者機関が住宅の性能（耐震性能、省エネ性能、

	高齢者等への配慮など)を客観的に評価し、等級や数値で表示する制度。
住宅セーフティネット	高齢者や障害者等誰もが安心かつ快適な自立居住ができるようにするための政策的な支援。
住宅着工統計	建築基準法第 15 条第 1 項の規定により、建築主からの届出を基に基幹統計として集計されたもの
住宅・土地統計調査	我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している。
シルバーピア事業	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、安否確認、緊急時の対応を行う生活援助員又はワーデン（管理人）を配置し、バリアフリー化等、高齢者向けに配慮された公的賃貸住宅（都営住宅、区市町村住宅等）を整備する事業
た行	
建物状況調査 （インスペクション）	建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの
地域包括ケアシステム	地域の実状に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制のこと。
地区計画制度	地区レベルのきめ細かなまちづくりのため、道路、公園の配置や建築物の用途、高さ、容積率の制限などについて、地区住民の意向を反映しつつ総合的、一体的に都市計画として定め、その地区の特性にふさわしいまちづくりを進める制度。
長期修繕計画	快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンション等の共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びに資金計画
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、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。劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性などの一定の性能基準を満たす住宅の建築やその維持保全に関する計画として、市の認定を受けた住宅は税制上の優遇措置が受けられる。
特定緊急輸送道路	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（平成 23 年東京都条例第 36 号）第 7 条に基づき、特に耐震化を推進する必要がある道路として指定した道路で、緊急輸送道路のうち、全ての第一次緊急輸送道路及び地域防災計画に基づき災害時の区市町村本部を設置する区市町村庁舎との連絡や他県の第一次緊急輸送道路との連絡に必要な第二次又は第三次緊急輸送道路
都市開発諸制度	公開空地の確保などの公共的な貢献を行う良好な建築計画に対して、容積率などを緩和する制度。都市計画法に基づく再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区及び建築基準法に基づく総合設計の 4 制度の総称

は行	
ヒートショック	暖かい部屋から寒い部屋への移動などによる急激な温度の変化によって血圧が上下に大きく変動することをきっかけにして起こる健康被害のこと。失神や不整脈を起こしたり、急死に至る危険な状態で、気温の下がる冬場に多く見られる。
ハザードマップ	自然災害による被害が想定される区域、被害の程度、避難場所等の情報を地図上に明示したもの。
不燃領域率	市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が 70%を超えると市街地の焼失率はほぼ 0 となる。
ま行	
マンション管理適正化推進計画	国土交通大臣が定めたマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に基づき、地方公共団体が作成する管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定めた計画
や行	
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。 (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 ・ 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。 ・ 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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月）によるものである。

ユニバーサルデザイン	障害の有無や年齢、性別、体格などにかかわらず、施設や製品、環境などがすべての人にとって使いやすく考えられた、人にやさしいデザインのこと。
ら行	
リバースモーゲージ	所有する不動産を担保に融資を受け、死亡時にその不動産を売却して一括返済する仕組みのことで、住宅担保年金ともいい、自宅を手放さずに、融資を受けることができる仕組みのこと。

福生市住宅マスタープラン

令和7年3月発行

発行 福生市都市建設部まちづくり計画課
〒197-8501 東京都福生市本町5番地
電話 042-551-1511



福 生 市