

25.12.15

(継続審議) 諮問第 1 号資料

瑞穂町住宅マスタープラン（素案）

令和 7 年 12 月

目 次

第1章 計画の背景・目的等.....	1
1 計画策定の背景.....	1
2 計画の目的.....	2
3 計画の位置づけ.....	2
4 計画期間.....	3
5 持続可能な開発目標（SDGs）.....	3
第2章 瑞穂町の住まいの現状と課題.....	4
1 住宅施策をめぐる現状.....	4
(1) 瑞穂町の人口・世帯などの動向.....	4
(2) 国・都の住宅政策の動向.....	8
(3) 上位・関連計画.....	15
2 瑞穂町の住宅事情.....	22
(1) 住宅ストックの状況.....	22
(2) 高齢者世帯の居住状況.....	24
(3) 住宅の耐震化の状況.....	25
(4) 公的賃貸住宅等の状況.....	26
(5) 住環境の状況.....	27
(6) 都市基盤の状況.....	29
3 住宅施策の取組状況.....	35
4 住宅施策の課題.....	36
(1) 「住まうヒト」の視点による課題.....	36
(2) 「住まうモノ」の視点による課題.....	41
(3) 「住まう都市」の視点による課題.....	50
5 住宅施策の基本方針.....	54
第3章 基本理念・目標.....	55
第4章 住宅施策の展開.....	57
1 安全・安心・快適な生活環境の実現.....	57
2 次世代に継承できる居住環境の整備.....	62
3 持続可能で安全・快適な都市の実現.....	67

第5章 瑞穂町空家等対策計画.....	70
1 計画の目的	70
2 計画の位置づけ.....	71
3 対象地区	71
4 対象とする空き家.....	71
5 計画期間	71
6 用語の定義	72
7 空き家の実態と課題	73
(1) 「住まうヒト」の実態と課題.....	73
(2) 「住まうモノ」の実態と課題.....	75
(3) 「空き家所有者」の実態と課題.....	80
(4) 空き家対策における基本理念と基本方針.....	86
(5) 空き家対策における具体的施策.....	87
第6章 計画実現に向けて.....	93
1 計画の推進体制.....	93
2 計画の進行管理.....	94
資料編.....	95
1 瑞穂町住宅マスタープラン 策定経過.....	96
2 住民アンケート	97
3 用語集	109

第1章 計画の背景・目的等

1 計画策定の背景

住宅は生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素です。住宅のありようは、住民生活の質はもとより、都市の活力や景観、地域社会の維持形成とも密接に関連しています。そして、居住の場としての魅力を確保し高めることが、地域社会の安全・安心、成長と成熟にとって欠かせないものとなっています。

瑞穂町は、第二次世界大戦終戦後の昭和20年9月に陸軍多摩飛行場が米軍に接收されてからの80年間、基地のまちとして横田基地とともに歩んできました。

都市整備の面では、昭和49年には西部土地区画整理事業及び公共下水道事業を開始し、急速に都市開発が進み、人口が増加しました。平成8年には圏央道青梅インターチェンジ鶴ヶ島ジャンクション間が開通し、関越道と連絡。その後、中央道、東名高速、東北道、常磐道などが圏央道によりつながり、首都圏の広域的な幹線道路網を形成するなど、多摩西部の交通の利便性が飛躍的に向上していきます。

将来に向けては、東京都により、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面延伸に関する都市計画決定が令和7年3月6日に告示されました。都は、2030年代半ばの開業を目指しており、町の発展に欠かせない都市高速鉄道が整備されるものとなりました。

一方、団塊の世代が全員75歳以上の後期高齢者となる2025年問題の年を迎え、急速に少子・高齢化が進みます。今後、住民の相続などにより、空き家や空き地等が、時間的、空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化が懸念されます。都市のスポンジ化は、市街地の低密度化をもたらし、生活の利便性や生産性の低下、地域の魅力や活力が損なわれるなど、都市の衰退を招くおそれがあります。

良好な町政運営と市街地を維持、発展させていくためには、高齢者に向けた支援策と若い子育て世帯に向けた支援策を講じるなど、誰もが安全で安心して暮らせる社会の形成、それを支える住宅、住環境の確保がもとめられているところです。

このようななかで、国では、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づく「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日）を閣議決定し、これを踏まえ、東京都でも、同法に基づく住生活基本計画の都道府県計画として「東京都住宅マスタープラン」（令和4年3月）を策定しました。

これら計画では、わが国が人口減少社会を背景として住宅政策を「量の確保」から「質の向上」へと転換し、住宅のストックの活用を重視し、その実現に向けて福祉政策や環境政策、防災減災政策等との連携が重要であることが示されており、町の住宅政策においても、これら上位関連計画と整合連携を図りつつ、効果的に住宅施策を展開していくことがもとめられています。

2 計画の目的

瑞穂町の人口は、少子・高齢化の進行により、着実に減少しています。

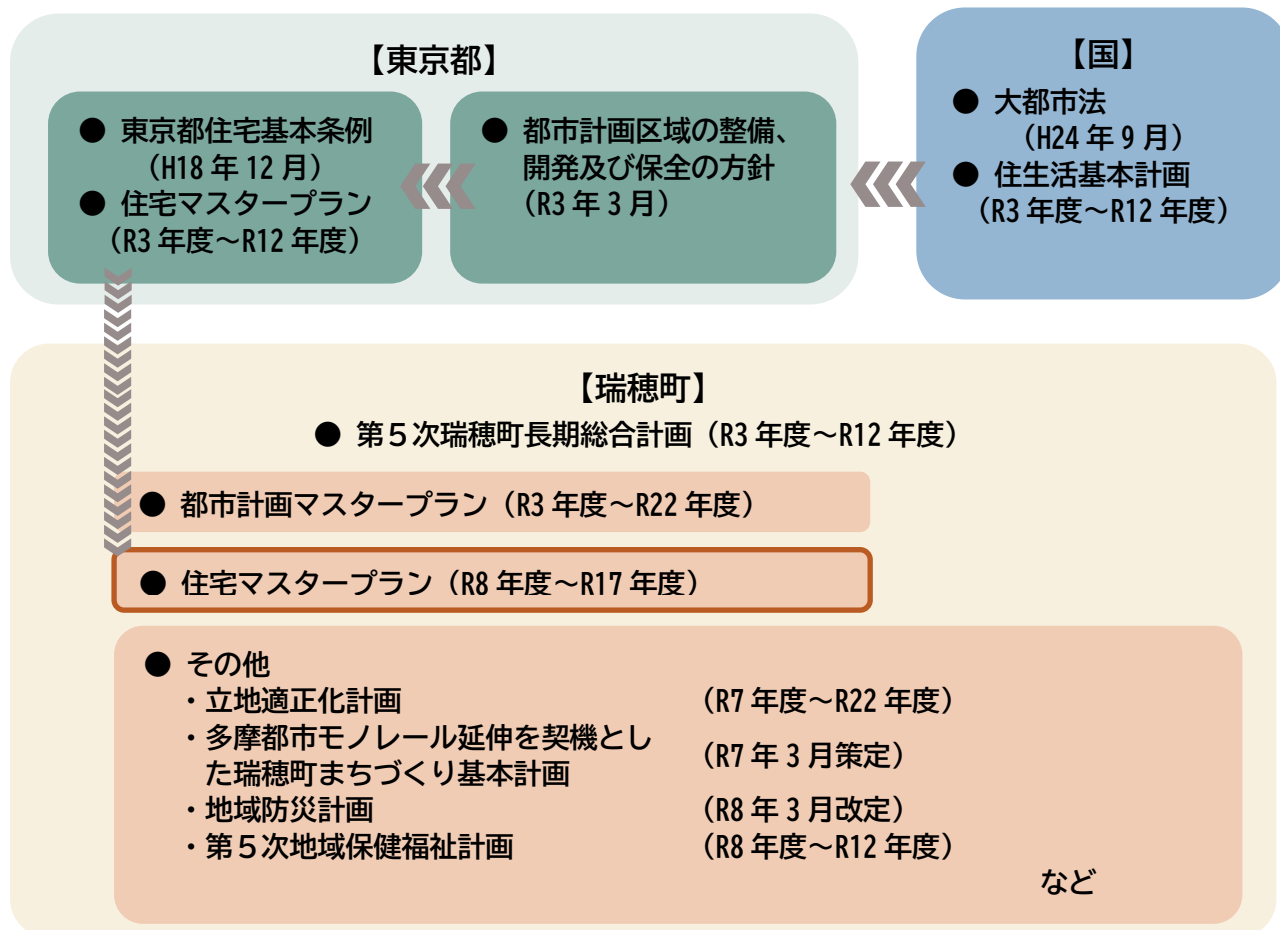
市街地の整備状況に目を向けると、土地区画整理事業において新たに整備された住宅地と古くは街道の宿場町として発展してきた住宅地（既成市街地）とで、住宅環境の二極化も進んでいます。今後、高齢化の進行による空き家や空き地の発生は、既成市街地で多く発生するものと思われます。また、自動車を運転できなくなった高齢者の生活の足の確保や、買い物難民にならないための対策、子育て世帯の移住・定住を促すことでの地域の若返り、高齢化や相続などにより管理が行き届かなくなった住宅の適切な管理など、時の流れとともに新たな問題や課題が発生してきました。これらの問題・課題を解消するため、住宅マスタープラン及び空家等対策計画を策定します。

本計画では、現在の居住特性、住宅事情の状況等を把握し、住生活にかかわる課題を明らかにするとともに、課題解決に向けた目標像を設定し、住宅施策を総合的・計画的に展開するための指針の確立を目指します。

3 計画の位置づけ

本計画は、福祉、環境、防災、まちづくりなど関連する各政策分野との連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画であり、「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」として定めるものです。

瑞穂町住宅マスタープランと上位・関連計画



4 計画期間

本計画の計画期間は、令和 8 年度からの 10 年間（目標年次は令和 17 年度）とします。なお、社会経済状況の変化に的確に対応するため、上位関連計画との整合を図りつつ、適宜計画内容を見直すこととします。

5 持続可能な開発目標（SDGs）

瑞穂町は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

持続可能な開発目標 SDGs（エス・ディー・ジーズ）

SDGs は、平成 27 年（2015 年）9 月の国連サミットで採択された、2030 年（令和 12 年）を期限とする国際社会全体の開発目標です。

世界が持続可能な発展をめざし、人間活動に伴い引き起こされる諸問題を喫緊の課題として認識し、国際社会全体で解決に取り組んでいくことを決意したもので、社会情勢の変化への対応、途上国だけでなく先進国を含む全ての国が行動し、「誰一人取り残さない持続可能で多様性と包摂性のある社会」を実現するための、17 のゴール（目標）、169 のターゲット（達成基準）から構成されています。

本計画の推進を通して、特に下記の目標に貢献していきます。



第2章 瑞穂町の住まいの現状と課題

1 住宅施策をめぐる現状

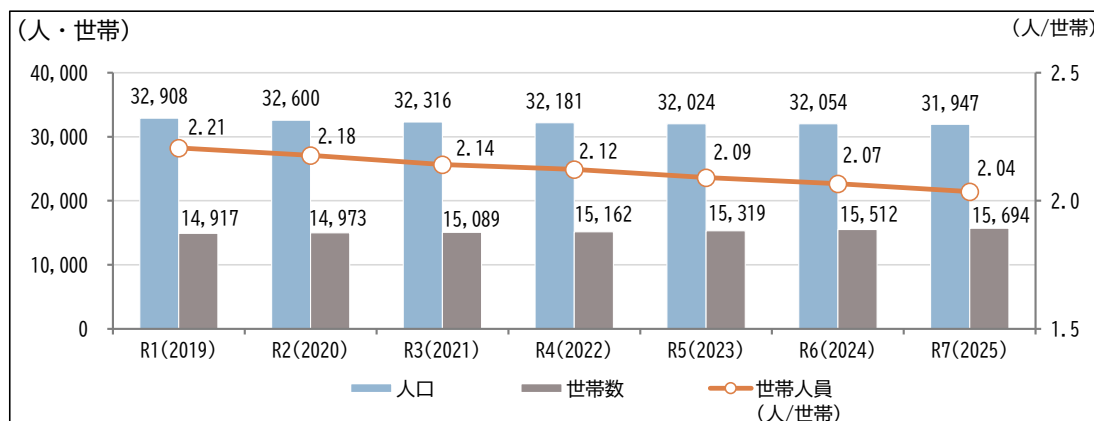
(1) 瑞穂町の人口・世帯などの動向

■人口・世帯の推移・年齢構成

平成 21 年 3 月の住宅マスタープラン改定当時の町の人口は、33,777 人（住民基本台帳）となっており、目標人口を「平成 30 年に 39,000 人」としていました。しかし、少子・高齢化による人口減少や、近年における単身世帯の増加から人口は平成 17 年（2005 年）をピークに緩やかに減少しており、令和 7 年（2025 年）では 31,947 人となっています。

世帯数については、増加傾向にあります。1 世帯当たりの世帯人員は、令和元年（2019 年）の 2.21 人から令和 7 年（2025 年）は 2.04 人まで減少しています。

人口・世帯・世帯人員の推移

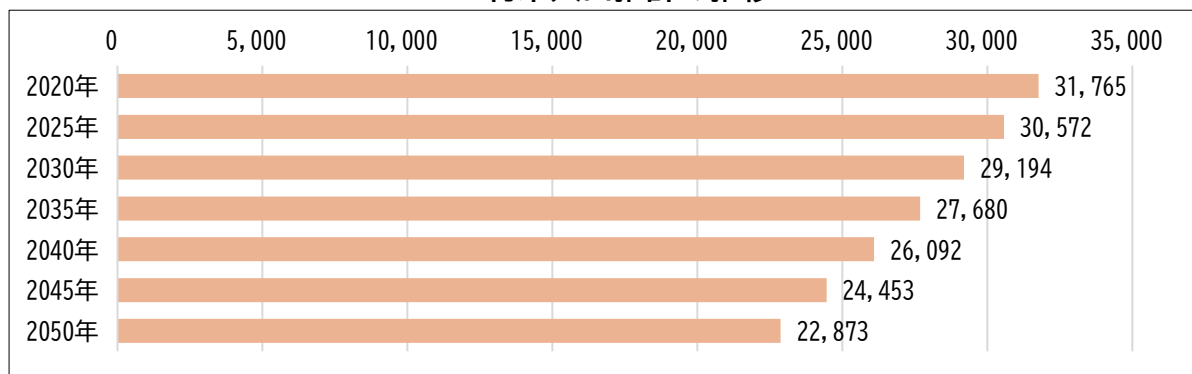


【資料】瑞穂町住民基本台帳（各年 10 月 1 日時点）

■将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所が公表する町の将来人口は、令和 7 年（2025 年）の 30,572 人から 25 年後の令和 32 年（2050 年）には 22,873 人と約 25%減少する見通しです。

将来人口推計の推移



【資料】国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成

■人口動態

出生・死亡による自然動態は、以前として出生者数の減少傾向が続いており、転入・転出による社会動態は増加傾向が続いています。

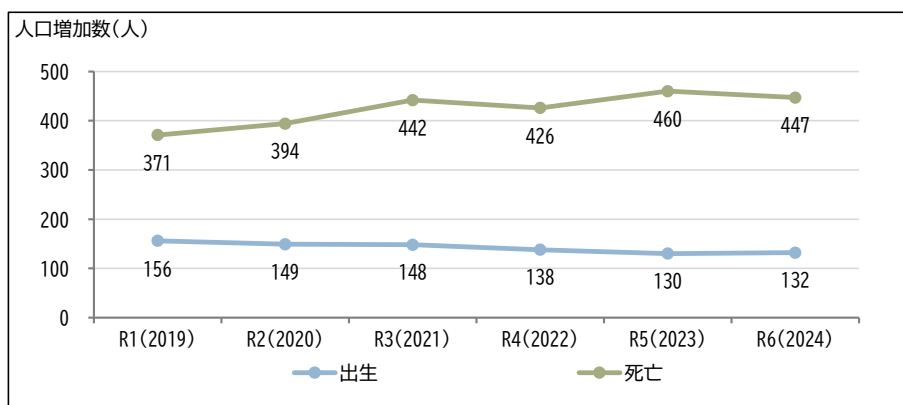
自然増と社会増を合わせた人口動態は、減少傾向が続いています。

人口動態の推移

	R1(2019)	R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)
自然増	-215	-245	-294	-288	-330	-315
社会増	-151	12	56	138	251	273
人口動態	-366	-233	-238	-150	-79	-42

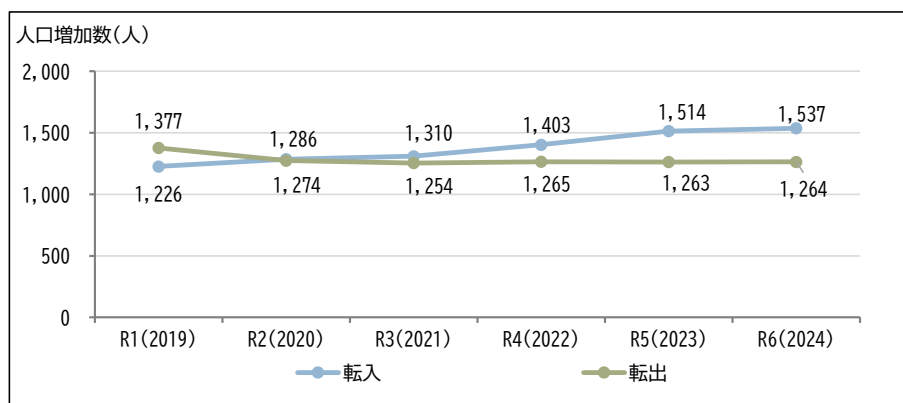
【資料】瑞穂町住民基本台帳（各年1月1日時点）

自然増による人口動態の推移



【資料】瑞穂町住民基本台帳（各年1月1日時点）

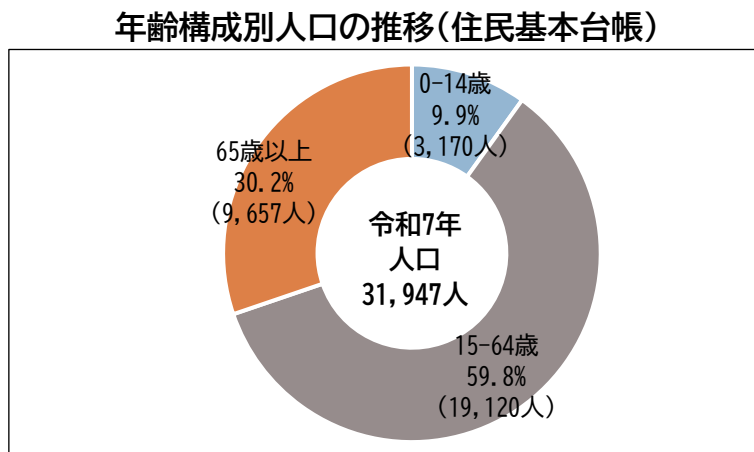
社会増による人口動態の推移



【資料】瑞穂町住民基本台帳（各年1月1日時点）

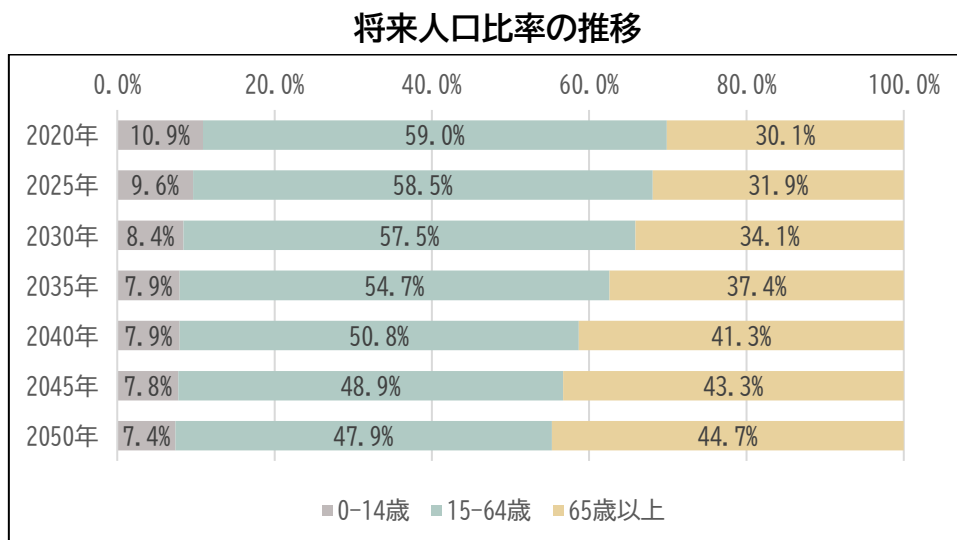
■年齢構成別人口

住民基本台帳による令和 7 年の年齢階層別人口は、0～14 歳の年少人口が 3,170 人（9.9%）、15～64 歳の生産年齢人口が 19,120 人（59.8%）、65 歳以上の老年人口が 9,657 人（30.2%）となっています。



【資料】瑞穂町住民基本台帳（令和 7 年 10 月 1 日時点）

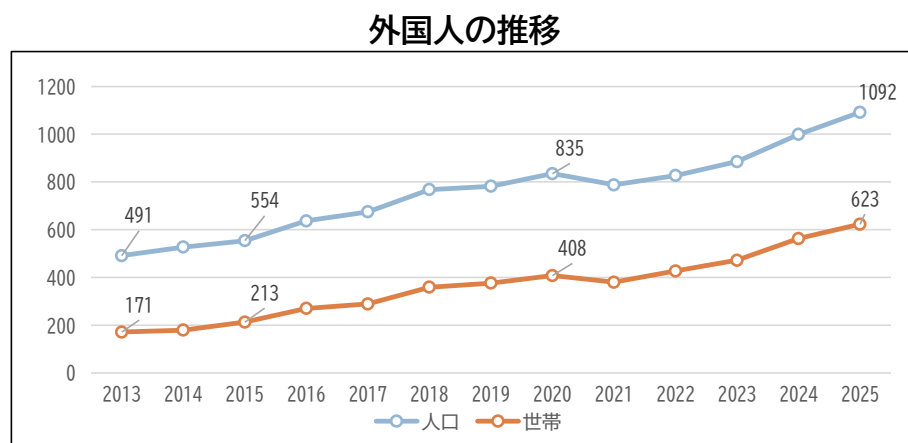
国立社会保障・人口問題研究所が公表する町の将来の人口構成割合をみると、老年人口は年々増加し、25 年後の令和 32 年（2050 年）には 44.7%となり、住民の約半数が高齢者になると予想しています。



【資料】国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成

■外国人の推移

住民基本台帳によると、平成 25 年（2013 年）における外国人は 491 人（171 世帯）であり、12 年後の令和 7 年（2025 年）には、2.2 倍の 1,092 人（623 世帯）と急増しています。特に世帯数をみると、3.6 倍に増加していることから外国人の単身世帯が増えていると推測されます。



【資料】瑞穂町住民基本台帳（各年 1 月 1 日時点）

(2) 国・都の住宅政策の動向

■国の住宅施策の動向

政府は、令和8年3月に新たな住生活基本計画の策定をすすめています。
ここで、今後10年で取り組むべき住宅施策の方針が示されました。

住宅施策の方針

視点

当面10年間で取り組む施策の方向性

「住まうヒト」
の視点

① 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備

- 高齢期に備えて円滑に住替えやリフォームができる市場環境の整備、高齢者が安心して健康に生活できる住宅の整備、リフォームによる性能向上の促進
- 高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の提供と円滑な入居の推進
- ICTの活用等の工夫を通じた見守り側・見守られる側双方の負担の少ない見守りや安否確認の推進、医療・福祉施設との一体化等による安心の確保、多世代との交流を含む孤立を防ぐ居住環境の整備

② 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現

- 経済的な不安定さなど様々な困難を抱える若年単身世帯が、地域とのつながりを持ちながら孤立せず自立して生活できる居住環境の整備
- 子育て世帯における多様な住まい方・働き方を踏まえた職住近接・育住近接、三世帯同居や近居、二地域居住等、それぞれの居住者が希望する子育てをしやすい居住環境の充実
- 比較的利便性の良い既成住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を、若年・子育て世帯等向けの良質でアフォーダブル（比較的手頃）な住宅や子育て支援施設等として活用すること等を通じた、若年・子育て世帯等をはじめとする多様な世帯が居住しやすい住環境の整備

③ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備

- 公営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方を柱とした住宅セーフティネットの構築
- 公的賃貸住宅の整備、所有、管理・運営における民間事業者のノウハウの活用
- 大家が、入居後に様々なリスクを抱える身寄りのない単身の高齢者等にも安心して住宅を貸すことができる民間賃貸住宅市場の環境整備
- 地方公共団体を中心となり、不動産や福祉関係の事業者及び団体、居住支援法人等と連携した市区町村居住支援協議会の設置並びに効果的な運営の推進による地域の総合的・包括的な居住支援体制の整備
- 低額所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など様々な住宅確保要配慮者のほか、多様な人々が緩やかなつながりを保ちながら安心して生活できる居住環境の整備や居住支援、福祉サービス等の提供

④ 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

- 都市部を中心に居住する中所得者層や子育て世帯などが、アフォーダブルな価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進
- 比較的利便性の良い既成住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を、若年・子育て世帯等向けの良質でアフォーダブルな住宅や子育て支援施設等として活用すること等を通じた、若年・子育て世帯等をはじめとする多様な世帯が居住しやすい住環境の整備（再掲）

視点	当面 10 年間で取り組む施策の方向性
「住まうヒト」 の視点	<ul style="list-style-type: none"> ● 現下の住宅取得環境を踏まえた住宅取得負担軽減策の充実や、住宅取得に向けた頭金等の積立への支援等の住宅取得を支援する新たな手法の検討
「住まうモノ」 の視点	<ul style="list-style-type: none"> ⑤ 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成 <ul style="list-style-type: none"> ● 耐震性・省エネ性能・バリアフリー性能など、持家・借家双方の住宅ストックの性能向上のさらなる推進 ● 高い性能と品質が担保された住宅を消費者が選択できる市場環境の整備の推進 ● 住宅性能水準や居住環境水準に示す水準を参考にした、将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の促進 ● 良好な市街地環境を維持・向上させるための関連制度の見直し等の実施 ⑥ 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築 <ul style="list-style-type: none"> ● 売却・賃貸時を見据えた所有者等による適切な維持管理・点検等の推進や、維持管理に着目した住宅ローンの提供の推進 ● リフォーム等による性能向上や利用価値の増加など、持家・借家双方における性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及に向けた検討 ● リフォーム履歴や性能、維持管理の状況等の開示など、安心して既存住宅が取引される市場環境の整備 ● 既存住宅における修繕費や除却費、追加投資額等の見える化による売買時の判断につながる情報の提供 ⑦ 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進 <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家及び空き家予備軍の所有者や法定相続人等により、将来遊休化することが見込まれる住宅の管理、活用、売却・除却等が自発的に行われるための機運醸成、環境の整備 ● 空き家の立地や管理状況等に応じた、地方公共団体や事業者、NPO 等と連携した空き家対策の更なる推進 ● マンションの長寿命化に向けた計画的な維持管理の推進、地域に外部不経済を与える老朽化マンションの再生の更なる円滑化 ● 住宅団地や賃貸住宅（公営住宅、UR 賃貸住宅、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅等）の計画的な維持管理、再生の円滑化 ● 一部の性能が不十分でも地域の空間資源として利用価値のある既存住宅の活用の促進 ⑧ 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成 <ul style="list-style-type: none"> ● 持続可能な都市構造を目指す立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進や災害の危険性の高いエリアに係る積極的な情報提供、それに連動した市場を通じた立地の誘導の推進 ● 住宅ストックの円滑な継承・活用を促すための規律とインセンティブの確立に向けた取組の推進 ● 持続可能で活力のある住宅地・住宅団地の形成に向けた地域の関係者の連携による取組の推進 ● 関係人口の増加や地域コミュニティの活性化、産業創出に資する移住・二地域居住等の推進 ⑨ 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の耐震化と密集市街地の整備改善に向けた取組の更なる推進 ● 住宅地における浸水対策等の推進 ● エネルギー自立、断熱性の確保、防災備蓄の確保等、住宅・住宅地における防災機能・レジリエンス機能の強化 ● 災害発生時の住まいと生活環境の速やかな確保に向けた体制整備等の推進

視点	当面 10 年間で取り組む施策の方向性
「住まうモノ」 の視点	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来のニーズの変化を捉えつつ、被災者の住生活の再建に向けた多様かつ切れ目のない支援の推進
「住まいを支えるプレイヤー」 の視点	<p>⑩ 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅建設技能者の持続的確保に向けた中長期的なビジョンの策定及びそれに基づく取組の推進 ● 持続可能な建設業の実現に向けた取組の推進 ● 災害発生時等も見据えた住宅建設技能者の技能の維持・向上の推進 ● 消費者の相談体制等の整備や住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心して住宅購入、リフォームを行うことができる環境の整備 ● 空き家等の不動産の所有者等に対する一括したサポートを行う「不動産コンサルティングサービス」の促進 ● 居住支援法人をはじめとする民間団体が円滑に地域のニーズに応じた活動ができる環境の整備 ● ライフサイクルカーボンの削減やサーキュラーエコノミーへの移行に配慮した住生活産業の推進 ● 炭素貯蔵等に資する中大規模木造共同住宅の普及促進 ● 建築や不動産分野における DX の推進による生産性の向上 ● 建築 BIM や PLATEAU などの 3D モデル、国土数値情報等の地理空間情報、不動産 ID 等の「建築・都市の DX」の推進による新サービスの創出 ● 住生活産業における DX の推進による、情報発信・相談対応の充実や、各種手続の円滑化 ● 官民連携による我が国の住生活関連企業の海外展開等の戦略的な推進 <p>⑪ 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地方公共団体において策定される既存の各種計画の統合や地域のデータ整備等による地方公共団体の行政実務の効率化と住民ニーズを反映した政策展開の推進 ● 官民連携での地域の住宅政策推進体制の整備や、地域の住生活関連の相談を適切につなぐことができる人材の育成と分野横断的な相談窓口の設置等の推進 ● 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための国、都道府県、市区町村それぞれの役割や連携・協働のあり方の検討

■東京都の住宅施策の動向(個人向け助成制度)

東京都住宅政策本部による個人向け助成制度は以下のとおりです。

令和6・7年度 個人向け助成制度一覧

助成制度

① 東京都空き家家財整理・解体促進事業

都内に所在する空き家の所有者等に対し、家財整理又は解体に係る費用の一部を補助することで経済的な負担を軽減し、空き家の流通や利活用、除却等の空き家問題の解決を促進します。

●補助率・補助上限額

- ・空き家の家財整理に係る費用:1/2 (上限額 5 万円)
- ・空き家の解体に係る費用:1/2 (上限額 10 万円)

② 東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業

区市町村と連携して、空き家を地域資源として活用し、地域の課題解決や活力向上に取り組む民間事業者等に対して、都が財政支援する事業です。

●補助率・補助上限額

単年度型	●改修工事費:2/3 (上限額 250 万円/棟)
複数年度型	●改修工事費:2/3 (上限額 250 万円/棟) ●空き家の掘り起こし等経費 (上限額 500 万円/年) ・補助率:1 年目 3/4、2~3 年目 2/3、4~5 年目 1/2 ●シェアハウスの維持管理等経費:2/3 (上限額 250 万円/棟)

③ 既存住宅の省エネ診断・省エネ設計への補助

既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進するため、現在の省エネ性能を知るための「省エネ診断」、省エネ改修のための「省エネ設計」に係る費用の一部を補助します。

●補助率・補助上限額

- ・省エネ診断:2/3(上限額 21 万円/戸)
- ・省エネ設計(省エネ基準適合):2/5 (上限額 18 万円/戸)
- ・省エネ設計(ZEH 水準適合):4/5 (上限額 36 万円/戸)

④ 戸建住宅省エネ等リフォームアドバイザー派遣

耐震性を有する戸建住宅等の所有者に対し、建築士を無料で派遣し、省エネ化・再エネ化等のリフォームに関するアドバイスを実施します。

⑤ 「令和7年度東京都個人住宅利子補給助成」の募集

木造住宅密集地域内で、木造住宅に居住する所有者等が耐火・準耐火構造住宅に建て替える場合、その建設資金の融資元として金融機関を紹介するとともに、借受者の負担が低減されるように当該金融機関に対して利子補給を行います。

⑥ 子育て世帯向け補助事業(「子供を守る」住宅確保促進事業)

マンションにお住まいの方などが子供の安全確保のための工事等を行う際に都の補助金が受けられるものです。

●補助対象

- ・住戸へのカメラ付きインターホンの設置
- ・バルコニーに面する窓の安全対策
- ・チャイルドロック付き調理器やチャイルドフェンスの設置 など

●補助率・補助上限額

- ・補助対象経費:2/3 (上限額 30 万円/戸)

⑦ 高齢者いきいき住宅先導事業

元気で自立した高齢者が安心して快適に暮らせる住宅の普及に向け、都が採択した民間事業者の先導的な取組に対し、住戸やコミュニティスペース等を整備する費用を補助します。

●補助率・補助上限額

- ・新築：1/5 以内(住宅 200 万円/戸、交流促進施設 500 万円)
- ・改修：1/2 以内(住宅 200 万円/戸、交流促進施設 500 万円)

⑧ 東京ささエール住宅貸主応援事業

貸主が東京ささエール住宅の専用住宅に登録するために、耐震改修工事を行う場合、その費用の一部を補助します。そのほか、住宅設備改善費、見守り機器設置費、少額短期保険等保険料の一部を補助します。

●補助率・補助上限額

耐震改修	●1 棟当たり新規登録住戸：5/6（上限額 250 万円）
設備改善	●1 棟当たり新規登録住戸：1/2（上限額 50 万円）
見守り機器	●1 棟当たり新規登録住戸：2/3（上限額 4 万円）
少額短期保険等 保険料補助金	●1 棟当たり新規登録住戸：2/3（上限額 4 千円）

⑨ 東京ささエール住宅登録協力補助

不動産事業者から貸主への働きかけにより、貸主が空き家・空き室を東京ささエール住宅の専用住宅に登録した場合、貸主と不動産事業者にそれぞれ 1 戸あたり 5 万円の報奨金を交付します。

⑩ 東京とどまるマンション普及促進事業

「東京とどまるマンション」の普及を促進するため、登録マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等の皆様に、簡易トイレやエレベーター用防災キャビネットなど防災備蓄資器材の購入に係る経費を補助します。

●補助率・補助上限額

- ・補助率：2/3（上限額 66 万円）
- ※町会等とあらかじめ連携し、合同防災訓練を実施する場合 10/10
- ・町会等とあらかじめ連携し、合同防災訓練を実施する場合 100 万

⑪ 東京とどまるマンション非常用電源導入促進事業

「東京とどまるマンション」における災害時の生活継続に向け、登録マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等の皆様に、エレベーター・給水ポンプを動かせる非常用電源の導入に係る経費を補助します（新築マンションを除く）。

●補助率・補助上限額

- ・非常用電源（発電機）：1/2（上限額 1,500 万円）
- ・非常用電源（蓄電池）：3/4（上限額 18.8 万円/kWh
又は 1,316 万円のいずれか小さい方）
- ・太陽光発電設備・V2X 設備：3/4（合計で 3,000 万円）

⑫ 東京とどまるマンション浸水対策設備導入促進事業

「東京とどまるマンション」における災害時の生活継続に向け、登録マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等の皆様に、止水板等の浸水対策設備の導入に係る経費を補助します（新築マンションを除く）。

●補助率・補助上限額

- ・改修費用、製品購入など：1/2（上限額 75 万円）

助成制度

⑬ 東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業

大規模修繕等を控えるマンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等の皆様に、太陽光発電と蓄電池などの導入の費用対効果を専門家に検討してもらう費用を補助します。

●補助率・補助上限額

- ・補助率：100%（上限額 37 万円）

⑭ 東京とどまるマンションエレベーター閉じ込め防止対策促進事業

「東京とどまるマンション」における災害時の生活継続に向け、登録マンションの管理組合や賃貸オーナーの皆様に、エレベーターの閉じ込めを防止するリスタート運転機能や、災害時の早期の利用再開を可能にする自動診断・仮復旧機能の設置に係る経費を補助します（新築マンションを除く）。

●補助率・補助上限額

- ・リスタート運転機能：補助率 1/2（上限額 200 万円）
- ・自動診断・仮復旧運転機能：補助率 1/2（上限額 200 万円）

⑮ 東京とどまるマンションマンホールトイレ整備促進事業

「東京とどまるマンション」における災害時の生活継続に向け、登録マンションの管理組合や賃貸オーナーの皆様に、マンホールトイレの整備に係る経費を補助します（新築マンションを除く）。

●補助率・補助上限額

- ・排水管、汚水マスなど：2/3（上限額 40 万円）

⑯ 東京とどまるマンション備蓄倉庫導入促進事業

「東京とどまるマンション」における災害時の生活継続に向け、登録マンションの管理組合や賃貸オーナーの皆様に、備蓄倉庫の設置の検討・設計を建築士に依頼する費用を補助します（新築マンションを除く）。

●補助率・補助上限額

- ・補助率：1/2（上限額 25 万円）

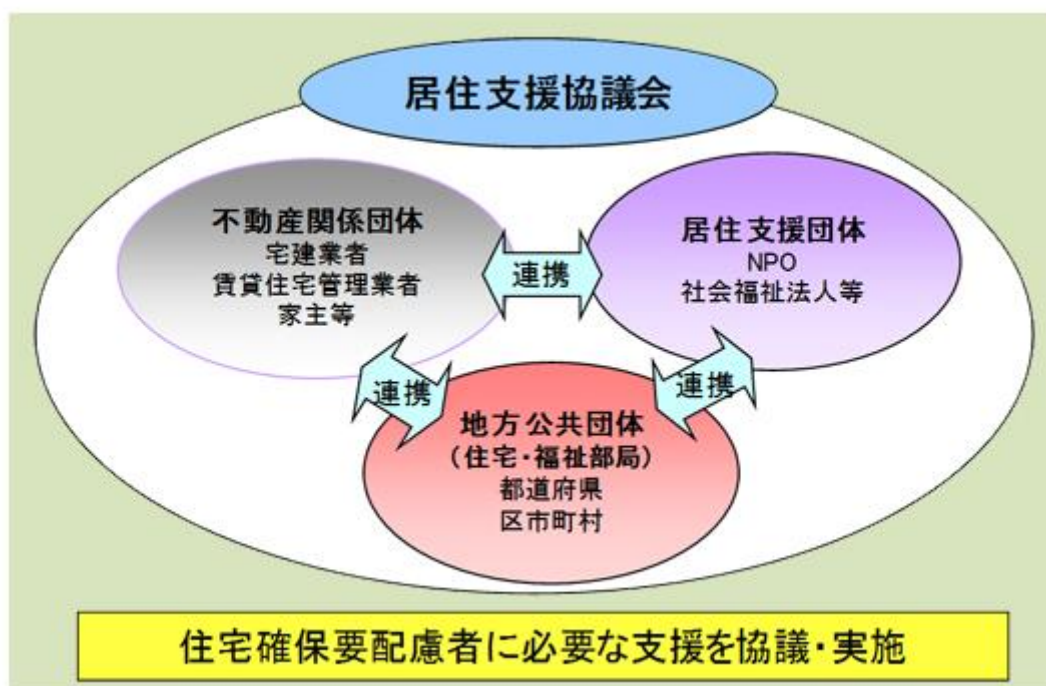
■東京都居住支援協議会

住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

平成 26 年 6 月 25 日に 10 の構成団体により設立し、平成 30 年 6 月から都が指定した居住支援法人が構成員として加入しています。

地域に身近な基礎的自治体である区市町村が、自ら居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を円滑に実施できるよう、広域的自治体である都は、区市町村による協議会の設立促進・活動支援や、広く都民への啓発活動などを実施することとしています。

関係団体の連携体制



【資料】東京都住宅政策本部 HP

(3) 上位・関連計画

住宅マスタープランに関連する瑞穂町の計画は以下の通りです。

上位・関連計画	
分野	上位・関連計画
都市構想	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画マスタープラン ● 立地適正化計画 ● 多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり基本構想 ● 多摩都市モノレール延伸を契機とした瑞穂町まちづくり基本計画 ● 地域公共交通計画
都市防災	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域防災計画 ● 耐震改修促進計画 ● 業務継続計画（BCP）【地震編】 ● 公共下水道業務継続計画（下水道 BCP） ● 下水道総合地震対策計画 ● 上下水道耐震化計画（上下水道）
都市基盤	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設等総合管理計画 ● 町営住宅長寿命化計画 ● 橋りょう長寿命化修繕計画 ● 道路整備方針 ● 無電柱化推進計画 ● 公共下水道ストックマネジメント計画
産業基盤	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ● シティプロモーション基本方針 ● 空家等対策計画
福祉・教育	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域保健福祉計画 ● 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 ● 障害者計画 ● スポーツ推進計画 ● 生涯学習推進計画 ● 国民健康保険データヘルス計画及び特定健康診査等実施計画 ● 新型インフルエンザ等対策行動計画 ● 子ども計画 ● 教育基本計画（学校教育） ● 国際化推進計画 ● コミュニティ振興計画

① 交通の要衝として発展するまち

<p>中央地区のまちづくりの考え方</p> <p>J R箱根ヶ崎駅周辺において、多摩都市モノレールの延伸と一体となった、まちの中心地としての新たな都市機能の形成や新たな商業業務拠点の形成をすすめます。箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業の早期事業完了をめざすとともに、連坦する西平地区の土地区画整理事業の施行に向けた取組をすすめます。</p> <p>持続可能なまちの中心地づくりのために、効率的な土地利用の誘導や子育て世代などの転入促進のための住宅適地での住宅地供給を図ります。</p>	<p>東部地区のまちづくりの考え方</p> <p>殿ヶ谷土地区画整理事業の早期事業完了を促進するとともに、主要幹線道路である新青梅街道に隣接する武蔵地区において、広域交通利便性を生かした新たな産業地形成をすすめます。</p> <p>主要幹線道路である新青梅街道において、多摩都市モノレールの延伸と一体となった沿道サービス業務の集積を誘導します。</p> <p>多摩都市モノレールの新駅周辺において、新たな商業業務拠点の形成をすすめます。</p>
<p>西部地区のまちづくりの考え方</p> <p>国道 16 号に隣接し J R箱根ヶ崎駅にも近い西平地区において、職住近接のライフスタイルが実現できる新たな産業地及び住宅地形成をすすめます。</p> <p>圏央道青梅インターチェンジに至近な青梅東端線周辺地区において、広域交通利便性を生かした新たな産業地形成をすすめます。</p> <p>地区北部の「シクラメン街道」周辺において、花き類や施設野菜などの生産地として保全するとともに、広域交通利便性を生かした農業振興などをすすめます。</p>	<p>北部地区のまちづくりの考え方</p> <p>栗原地区において、圏央道青梅インターチェンジに至近な立地を生かし、住宅地を一部含む物流などの産業を主体とした市街地形成をすすめます。</p> <p>国道 16 号の沿道地区において、広域交通利便性を生かした沿道型の産業地形成をめざします。</p>

② 安全・安心で快適に住み続けられるまち

<p>中央地区のまちづくりの考え方</p> <p>J R箱根ヶ崎駅を起点とした公共交通ネットワークの整備・強化をすすめます。多様な居住形態に対応した住宅地供給をはかるとともに、定住を促すための市街地の基盤整備をすすめます。</p> <p>土砂災害や浸水被害によるリスクを検証し、安全・安心なまちづくりをすすめます。町民の愛着やまちの魅力を高めるために、瑞穂町の豊かな自然や歴史ある建造物などが残る街並みの保全をすすめます。</p>	<p>東部地区のまちづくりの考え方</p> <p>多摩都市モノレールの延伸と一体となった、多摩都市モノレール新駅への利便性を考慮した公共交通ネットワークの整備をすすめます。</p> <p>多様な居住形態に対応した住宅地供給をはかるとともに、定住を促すための市街地の基盤整備をすすめます。</p> <p>土砂災害や浸水被害によるリスクを検証し、安全・安心なまちづくりをすすめます。町民の愛着やまちの魅力を高めるため、豊かな自然や歴史ある建造物などが残る街並みの保全をすすめます。</p>
--	---

西部地区のまちづくりの考え方	北部地区のまちづくりの考え方
<p>西平地区での新たな市街地形成をすすめ、多様な居住形態に対応した住宅地供給を図ります。</p> <p>既成の住居系市街地において、市街地の基盤整備などをすすめるとともに空き家、空き地の有効活用を促し、良好な住環境の維持向上を図ります。</p> <p>J R八高線新駅設置を要請するとともに、J R箱根ヶ崎駅などへの利便性を考慮した公共交通ネットワークの整備・強化をすすめます。</p>	<p>J R八高線新駅設置を要請するとともに、J R箱根ヶ崎駅などへの利便性を考慮した公共交通ネットワークの整備・強化をすすめます。</p> <p>元狭山コミュニティセンターなどを中心に、安全・安心に暮らせる日常生活圏の形成をすすめます。</p>

③ 多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち

中央地区のまちづくりの考え方	東部地区のまちづくりの考え方
<p>多摩都市モノレールの早期整備を要請するとともに、多摩都市モノレールの延伸と一体となったJ R箱根ヶ崎駅周辺の整備をすすめます。</p> <p>J R箱根ヶ崎駅周辺を中心として、回遊性のある動線軸により各拠点のネットワーク化をはかる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づく都市づくりをすすめます。</p>	<p>多摩都市モノレールの早期整備を要請します。</p> <p>多摩都市モノレール新駅周辺整備やアクセス道路の整備をすすめ、利便性・回遊性のある新たな人の流れを創出します。</p> <p>狭山丘陵、歴史ある建造物、残堀川などを連携し、回遊と交流を促すネットワークの形成をすすめます。</p>
西部地区のまちづくりの考え方	北部地区のまちづくりの考え方
<p>「シクラメン街道」と周辺の良好な農地、まとまった平地林などを緑地と歩道でつなぎ、回遊と交流を促すネットワークの形成をすすめます。</p>	<p>狭山丘陵、歴史ある建造物などを連携し、回遊と交流を促すネットワークの形成をすすめます。</p>

④ 豊かな自然と調和したまち

中央地区のまちづくりの考え方	東部地区のまちづくりの考え方
<p>狭山池公園、さやま花多来里の郷、残堀川などの豊かな自然資源の保全や生態系に配慮したまちづくりをすすめます。</p>	<p>狭山丘陵、残堀川などの豊かな自然資源の保全や生態系に配慮したまちづくりをすすめます。</p> <p>狭山丘陵の豊かな自然、丘陵やふもとで培われた里山の文化的・歴史的環境を体験学習できる場、観光・レクリエーション拠点としての機能の充実を図ります。</p>
西部地区のまちづくりの考え方	北部地区のまちづくりの考え方
<p>シクラメンスポーツ公園周辺の平地林や地区に広がる良好な農地については、景観資源としての自然とのふれあいの場、体験農園などの交流促進の場、観光農園などの観光振興の場など、多様な活用をすすめます。</p>	<p>第三小学校周辺の平地林や、地区に広がる良好な農地については、景観資源としての自然とのふれあいの場、体験農園などの交流促進の場、観光農園などの観光振興の場など、多様な活用をすすめます。</p>

都市機能誘導にかかわる施策

- ① 高齢者や障がい者（児）、子育て世代の若い世代などあらゆる年代の住民が、通勤や買物などに困ることなく生活できる環境整備
 - 計画的な土地利用の推進
 - 土地区画整理事業の推進
 - 住宅セーフティネットの形成
- ② 都市施設などの適正配置や維持管理による財政負担の軽減、持続可能な市街地の形成
 - 既存施設の適切な維持管理
 - 個別施設計画の整備・運用
 - 体育施設などの整備・維持管理

居住誘導にかかわる施策

- ① 日常生活における健康づくりや生きがいづくりなど、快適に住み続けられる環境づくり
 - 健康づくりの推進
 - 居住環境の整備
 - 空き家などの活用を促進するための支援
- ② 災害に備えたソフト・ハード対策が充実したエリアへの居住誘導、安全・安心な生活環境の確保
 - 災害に強いまちづくりの推進
- ③ 地域住民が主体となった持続的な防災取組体制の形成
 - 自主防災組織の強化

公共交通ネットワークにかかわる
施策

- ① 拠点や公共交通施設の周辺を中心とし、歩いて活動などが可能となる公共交通ネットワークの形成
 - 多摩都市モノレール延伸と一体となった駅周辺の整備
 - バス交通の充実

No. 6 駅周辺まちづくり基本計画

① 駅前空間のにぎわい創出

- 殿ヶ谷地区と武蔵地区のまちづくりに伴う新たな雇用者や来訪者、地域住民の交流を促進し、にぎわいを創出します。

② 産業近代化拠点の形成

- 武蔵地区において、産業系ではイノベーションやデジタル研究開発、農業系では六次産業やスマート農業等の近代的な産業を誘致・育成します。
- 町民の健康増進やスポーツを通じた交流促進のための地域体育施設の整備、また新青梅街道南側における広域避難場所の確保を図ります。
- 殿ヶ谷土地区画整理事業により形成される工業・流通業務地との機能連携を促進します。
- 拠点の形成に際しては、持続可能なまちづくりの観点から、気候変動への対応や新たなライフスタイルへの対応をすすめます。

③ 交通ネットワークの強化

- 新駅設置と併せ、モノレールとバス、タクシー等との乗り換えを行うための交通結節点（交通広場）整備やバリアフリー化をすすめ、町内外との地域公共交通ネットワークを強化します。
- 福生都市計画道路 3・5・23 号（石畑中央線）の整備により、青梅街道へのアクセス強化を図ります。

No. 7 駅周辺まちづくり基本計画

① 回遊性の向上、にぎわいの創出

- J R箱根ヶ崎駅周辺は、中心市街地にふさわしい商業・業務機能が不足していることから、にぎわいのある駅前空間づくりへ向け、J R箱根ヶ崎駅と多摩都市モノレール No. 7 駅間の乗換流動を活用した商業・業務機能を集積し、回遊性の向上と歩行者ネットワークの強化を図ります。
- 多摩都市モノレールが利用できるようになることで交通利便性が向上するため、J R箱根ヶ崎駅周辺に病院、スーパー等の生活利便施設の誘致も検討します。

② 駅前空間の再編

- 多摩都市モノレール No. 7 駅の整備に伴う公共交通の利便性向上を契機とし、バリアフリー化の推進や駅周辺に魅力のある都市機能の集積を誘導し、交流人口の増加を図ります。
- 駅周辺の魅力向上とあわせて、駅周辺に住宅と商業の均衡がとれた、土地利用の誘導を図ります。

③ 地域交流の活性化

- J R箱根ヶ崎駅西地区の公有地は、駅前という好条件をいかした有効活用をはかることとし、モノレールの開業後を見据えた土地利用を検討します。

減災目標：令和12年度までに、首都直下地震等による人的・物的被害を概ね半減する。

減災目標

<p>家庭や地域における 防災・減災対策の推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●感震ブレーカー設置率 25% ●消火器の設置率 60% ●家具類の転倒・落下・移動防止対策 75% ●自助の備えを講じている住民の割合 100%
<p>住民の生命と我が国の首都機能 を守る応急態勢の強化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進 <ul style="list-style-type: none"> ・特定沿道 総合到達率 99% (2025 年度) ・一般沿道 耐震化率 90% (2025 年度) ●事業継続計画 (BCP) の定期的見直し ●受援応援計画の定期的見直し ●一斉帰宅抑制等、帰宅困難者対策条例の内容を把握している事業者の割合 70% ●一時滞在施設の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・想定する帰宅困難者 90%を収容
<p>全ての被災者の安全で質の高い 生活環境と早期の日常生活の回復</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●つながる通信の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・全ての避難所における通信環境の確保 ●避難所環境の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・全ての避難所における安全で質の高い生活環境の確保 ●災害時トイレの確保 <ul style="list-style-type: none"> ・災害時トイレ空白エリア解消
<p>ハード対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅の耐震化 <ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 (2025 年度) ・新耐震基準の耐震性が不十分な木造住宅を半減 (2030 年度) ●整備地域の不燃化 <ul style="list-style-type: none"> ・全整備地域の不燃領域率 70%達成 ●無電柱化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・緊急輸送道路等の都市防災上重要な路線における無電柱化を推進 ●水道管路の耐震継手化 <ul style="list-style-type: none"> ・断水率が高いと想定される地域の解消 (2028 年度まで) ●下水道管路の耐震化推進 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震化等を実施した施設の割合 93% (2025 年度) ・浮上抑制対策を実施した道路の割合 93% (2025 年度)

第5次地域保健福祉計画

つながり、ささえあう地域づくり

地域福祉の推進には、普段からの隣近所のつながりや地域の人同士の協力・連携が重要かつ基礎となります。また、地域における生活課題を「我が事」として捉え、お互いにつながって、ささえあう意識を育むことが重要です。

そのため、様々な人が交流できる機会・場所の提供や社会参加の促進等の取組を通じて、地域コミュニティの強化をはかるとともに地域生活課題の把握・解決に向けた支援に取り組みます。

地域福祉をすすめるための体制づくり

多くの住民が住み慣れた地域で、その人らしく自立した豊かな生活を送るためには、社会福祉協議会をはじめ地域福祉団体や地域貢献を掲げる企業などの多様な団体と行政が連携することが必要です。また、地域福祉活動の担い手となる人材の発掘と確保・支援も重要な課題となっています。

地域福祉を推進する、人材の確保やサービスの質の向上等を図りながら、住民の抱える課題を解決していくための包括的な支援体制づくりにつとめます。

誰もが安心して暮らせる環境づくり

判断能力が低下した認知症高齢者、知的障がいや精神障がいのある方が、住み慣れた地域で自分の意思に沿った生活が送れるよう成年後見制度の利用促進に取り組むことで権利擁護の推進を図ります。また、犯罪や非行をした人たちの社会復帰の促進について取組をすすめ、安全で安心して暮らせるまちづくりをすすめていきます。近年、多発する自然災害は、各地に甚大な被害をもたらしています。こうした災害を受け、高齢者や障がい者、子どものほか、傷病者等といった地域の災害時要配慮者が孤立したり、支援の輪から取り残されることなく、安心とつながりを保ち続けられる体制づくりにも取り組みます。また、子どもや若者、子育て世帯に対する地域課題の解決に向けた取組や地域包括ケアシステムの深化・推進に向けた取組もすすめていきます。

いきいきと暮らすための健康づくり

地域で心豊かにいきいきと暮らしていくためには、健康寿命の延伸をはかる必要があるため、若年層からの定期的な健康診査や各種検診の受診、保健指導や健康教育等を通じた生活習慣の改善や予防接種の普及啓発の取組をすすめます。

また、地区医師会等や民間事業者の協力を得て、必要なときに医療を受けやすい、地域医療提供体制を継続できるよう取り組みます。

住民の健康に重大な影響を及ぼす可能性がある新興・再興感染症等については、新型インフルエンザ等対策行動計画に基づき、平時からの備えと保健所を始めとした関係機関との緊密な連携をはかるとともに、大規模災害発生時の感染症対策に取り組みます。

2 瑞穂町の住宅事情

(1) 住宅ストックの状況

住宅・住環境に関する各種統計や、上位・関連計画（国の住宅政策、東京都の住宅政策、瑞穂町の住生活にかかわる主要な計画）等を踏まえ、町の住生活を取り巻く現状と課題を以下のとおり整理します。

町の住宅総数は14,070戸であり、その内訳として「居住世帯のある住宅」が12,270戸（87.2%）、「居住世帯のない住宅」が1,800戸（12.8%）となっています。「居住世帯のある住宅」のうち、「持ち家」は8,540戸（60.7%）、「借家」は3,540戸（25.2%）となっています。

住宅ストックの状況をみると、「居住世帯のある住宅」では、「持ち家一戸建て」8,370戸（59.5%）が最も多く、次いで、「民営借家共同住宅」2,500戸（17.8%）、「公営の借家」730戸（5.2%）の順となっており、以上の住宅ストック3種が町の住宅総数の8割以上を占めています。

また、「居住世帯のない住宅」では、住宅総数の約1割以上が「空き家」1,730戸（12.3%）であり、なかでも「賃貸用住宅の空き家」800戸（5.7%）と「その他住宅（非流通）の空き家」790戸（5.6%）の割合が大きくなっています。

瑞穂町における住宅ストックの構成

住宅総数 14,070 戸	居住世帯あり 12,270 戸 (87.2%)	持ち家 8,540 戸 (60.7%)	一戸建て		8,370 戸 (59.5%)
			長屋建て		30 戸 (0.2%)
			共同住宅		140 戸 (1.0%)
			その他		0
	居住世帯なし 1,800 戸 (12.8%)	借家 3,540 戸 (25.2%)	民営借家 2,730 (19.4%)	一戸建て	210 戸 (1.5%)
				長屋建て	10 戸 (0.1%)
				共同住宅	2,500 戸 (17.8%)
				その他	20 戸 (0.1%)
		空き家 1,730 戸 (12.3%)	公営の借家		730 戸 (5.2%)
			都市再生機構（UR）・公社の借家		0
			給与住宅（社宅等）		80 戸 (0.6%)
			二次的住宅		20 戸 (0.1%)
			賃貸用住宅の空き家		800 戸 (5.7%)
			売却用の住宅		110 戸 (0.8%)
			その他住宅（非流通）の空き家		790 戸 (5.6%)
			一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用等）		40 戸 (0.3%)
			建築中の住宅		30 戸 (0.2%)

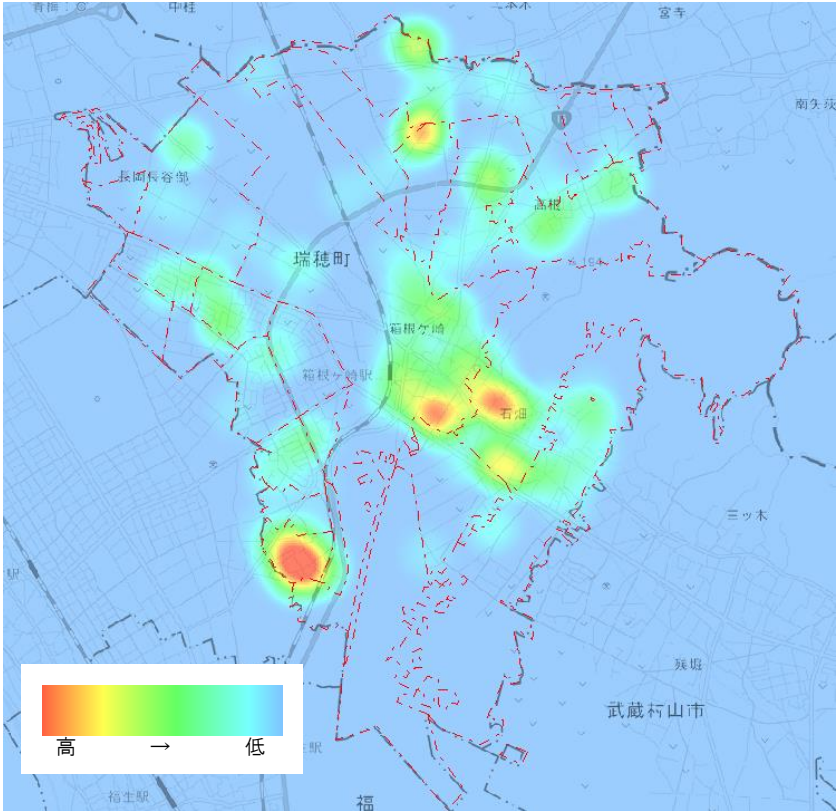
【資料】令和5年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査の各項目の合計値は、必ずしも一致しません。

なお、令和 5 年度に実施した瑞穂町空き家等実態調査の結果では、町内の空き家は 234 件（戸）であり、統計データと実数に乖離が見られます。この乖離は、実態調査では主に戸建て住宅を対象としたものであるのに対し、統計データでは、共同住宅の空き室も含まれることが主な要因であると考えられます。

※空き家等実態調査対象：一戸建て住宅、店舗・事務所等併用住宅、全室空き室の集合住宅

令和 5 年度空き家等実態調査 全域密度地図（234 件）



背景図出典：電子地形図（国土交通省 国土地理院）

平成 28 年度に実施した空き家実態調査では 182 件（戸）の空き家を確認しました。空き家の数だけをみると、平成 28 年度から令和 5 年度までの 7 年間で、52 件の空き家が増加しています。

空き家の発生状況を分析する追跡調査を行ったところ、「建替・除却されたもの」が 74 件、「居住を確認したもの」が 38 件の合計 112 件の解消を確認しました。空き家の状態が継続しているものが 70 件、今回調査で新たに空き家を確認したものが 164 件となり、空き家は発生しているが、解消もしていることがわかります。

この状況から空き家の解消率は 61.5%となります。

空き家の解消状況

H28 年度空き家実態調査	R5 年度空き家等実態調査		
	空き家解消	継続空き家	新たな空き家
182 件	112 件	70 件	164 件
		234 件	

【資料】瑞穂町空き家等実態調査

(2) 高齢者世帯の居住状況

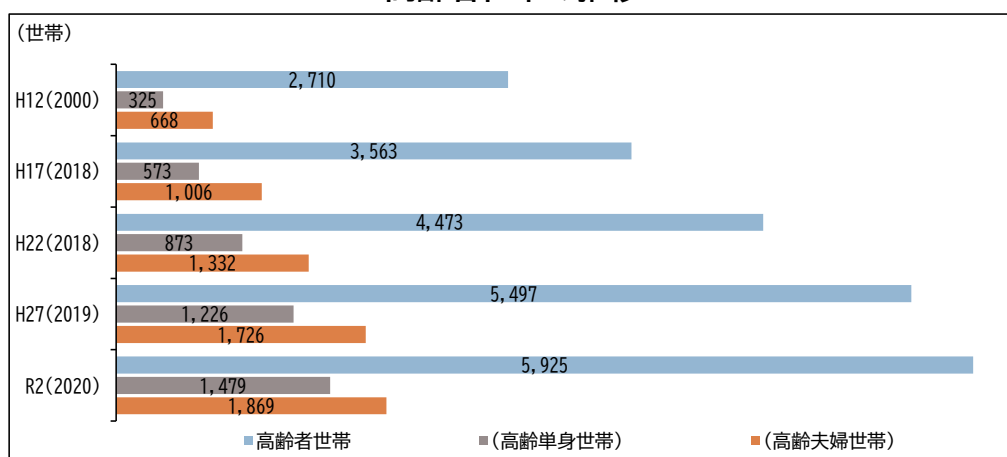
令和2年国勢調査によると、高齢者世帯数※¹は5,925世帯であり、一般世帯※²の合計(13,000世帯)に対する割合は45.6%になっています。

平成12年以降の推移をみると、高齢者世帯は増加傾向となっています。

※1 高齢者世帯：65歳以上の世帯員がいる世帯。

※2 一般世帯：全世帯から3か月以上入院している患者や施設などに入所している人(施設等の世帯)以外の世帯。

高齢者世帯の推移



【資料】国勢調査各年

※高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は、高齢者世帯のなかに含まれます。

高齢者のための設備(手すりなど)が1つ以上ある住宅は、借家では45.8%で、持家では67.8%となっています。

高齢者設備の整備状況

項目		設備がある	設備はない	合計
借家	戸数	1,620	1,920	3,540
	割合	45.8%	54.2%	100.0%
持家	戸数	5,790	2,750	8,540
	割合	67.8%	32.2%	100.0%

【資料】令和5年住宅・土地統計調査

高齢者設備の整備状況をみると、持家・借家ともに「手すりがある」の割合が高くなっています。

高齢者設備の内容

項目		総数	設備あり 総数	高齢者設備					
				手すりがある	またぎやすい 高さの浴槽	浴室暖房 乾燥機	廊下などが 車椅子で 通行可能	段差の ない室内	道路から玄関 まで車いす で通行可能
借家	戸数	3, 540	1, 620	1, 350	360	570	340	640	420
	割合		45. 8%	83. 3%	22. 2%	35. 2%	21. 0%	39. 5%	25. 9%
持家	戸数	8, 540	5, 790	5, 180	2, 120	2, 520	1, 400	2, 140	840
	割合		67. 8%	89. 5%	36. 6%	43. 5%	24. 2%	37. 0%	14. 5%

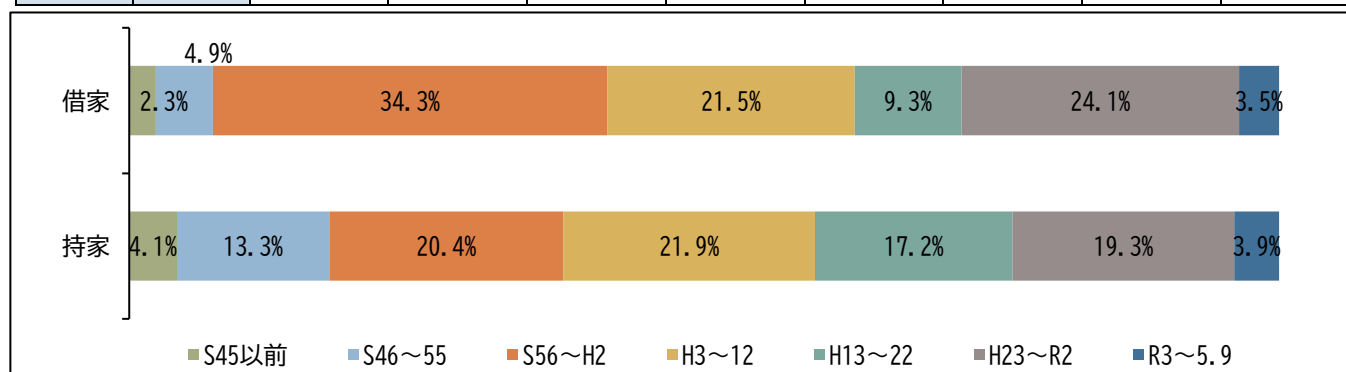
【資料】令和5年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の耐震化の状況

令和 5 年住宅・土地統計調査を用いて、住宅を建てた年代から町の住宅耐震状況を見ると、新耐震基準で建てられた住宅は 85.5%、旧耐震基準で建てられた住宅は 14.5%です。このうち、持ち家で、旧耐震基準で建てられた住宅は 12.4%となります。

建設時期別の割合

項目		旧耐震基準		新耐震基準					合計
		S45 以前	S46～55	S56～H2	H3～12	H13～22	H23～R2	R3～5.9	
借家	戸数	80	170	1,180	740	320	830	120	3,440
	割合	2.3%	4.9%	34.3%	21.5%	9.3%	24.1%	3.5%	100.0%
持家	戸数	350	1,120	1,720	1,850	1,450	1,630	330	8,450
	割合	4.1%	13.3%	20.4%	21.9%	17.2%	19.3%	3.9%	100.0%



【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

※四捨五入処理により、合計が 100%にならない場合があります。

耐震工事を実施した住宅は、190 戸(2.2%)と割合は低い状況となっています。

耐震工事の実施状況

項目	工事をした	工事をしていない	合計
実施状況 戸数	190	8,490	8,680
割合	2.2%	97.8%	100.0%

【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

耐震工事の内訳では、「壁の新設・補強」と「金具による補強」の割合が高くなっています。

耐震工事の内訳（平成 31 年(2019 年)以降に実施）

項目	壁の新設・補強	筋かいの設置	基礎の補強	金具による補強	その他
戸数	80	50	20	80	50
割合	42.1%	26.3%	10.5%	42.1%	26.3%

【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

(4) 公的賃貸住宅等の状況

■都営住宅

町にある都営住宅は、令和7年3月31日現在、978戸です。

都営住宅の状況

名称	主な所在地	間取り	建設年度	管理戸数
瑞穂アパート	むさし野 1-1	2DK-4DK	1987-1995	511
	むさし野 1-5	2DK	1971	16
		1DK-4DK	1997-2000	451

【資料】東京都住宅政策本部 HP

■町営住宅等

町が管理している町営住宅は1団地5棟72戸となっています。

都営住宅の状況

名称	所在地	構造階数	建設年度	管理戸数
東長岡住宅 1 号棟	長岡一丁目 10 番地 1	PC4	昭和 59 年度	16
東長岡住宅 2 号棟			昭和 57 年度	16
東長岡住宅 3 号棟			昭和 57 年度	16
東長岡住宅 4 号棟			昭和 58 年度	16
東長岡住宅 5 号棟			昭和 61 年度	8

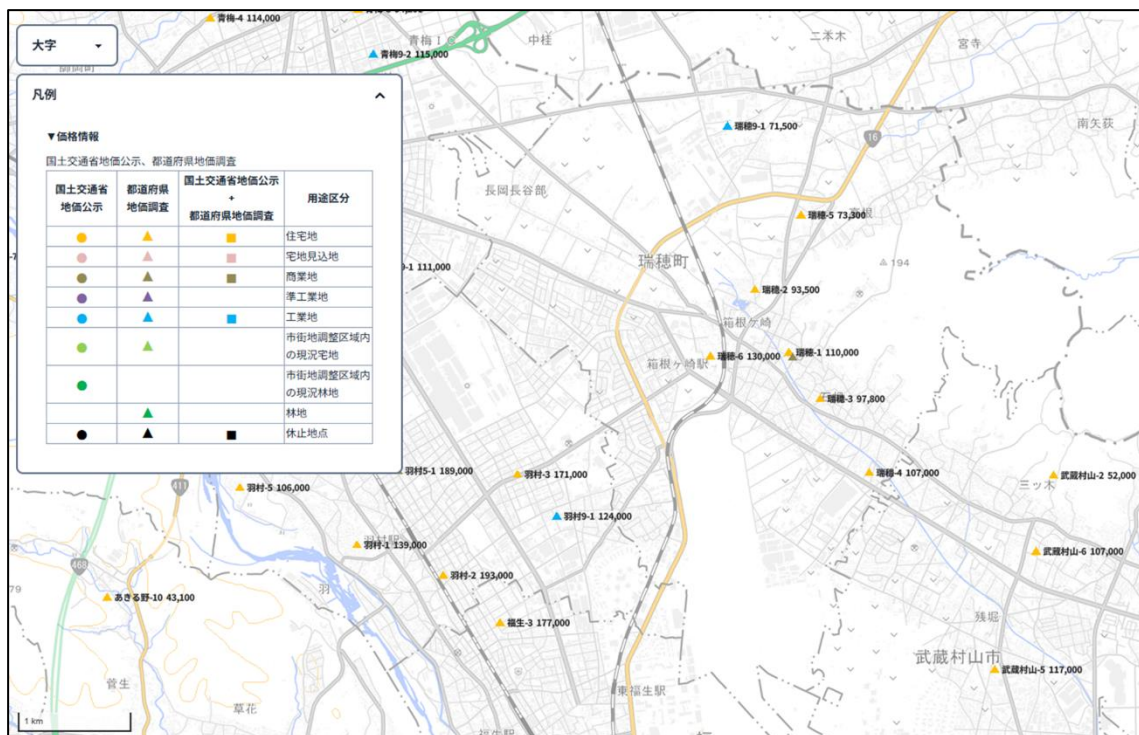
【資料】瑞穂町 HP

(5) 住環境の状況

■地価調査額の状況

国土交通省の公表する不動産情報ライブラリーによると、平成 20 年をピークに地価は下落傾向に転じ、平成 24 年に底打ちしました。その後は大きな価格変動はなく、令和 5 年から緩やかに増加傾向を示しています。

基準地箇所図



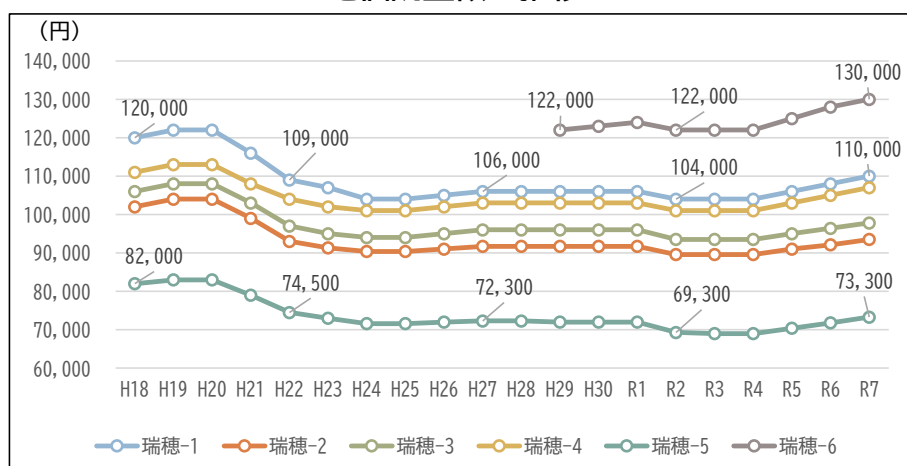
【資料】不動産情報ライブラリー（国土交通省）

基準地情報

区分	基準地番号	所在及び地番	箱根ヶ崎駅からの距離	地積	利用区分
地価調査	瑞穂-1	大字箱根ヶ崎字宿東 2365 番 4	700m	93 ㎡	建物などの敷地
地価調査	瑞穂-2	大字箱根ヶ崎字池廻り 740 番 22	900m	132 ㎡	建物などの敷地
地価調査	瑞穂-3	大字石畑字吉野岳 1836 番 2	1,100m	181 ㎡	建物などの敷地
地価調査	瑞穂-4	大字殿ヶ谷字榎内川添 804 番 6	1,700m	166 ㎡	建物などの敷地
地価調査	瑞穂-5	大字駒形富士山字稻荷林 386 番 18	1,600m	115 ㎡	建物などの敷地
地価調査	瑞穂-6	大字箱根ヶ崎字宿西 409 番 2	200m	130 ㎡	建物などの敷地

【資料】不動産情報ライブラリー（国土交通省）

地価調査額の推移



【資料】不動産情報ライブラリー（国土交通省）

取引件数の状況

国土交通省の公表する不動産情報ライブラリーによると、過去5年間で335件の不動産取引情報があり、年平均で67件が取引されています。

不動産の取引状況を地区ごとにみると、5年間で最も取引されているのは箱根ヶ崎の57件、次に、高根の48件、長岡の41件の順となっています。

取引件数の状況

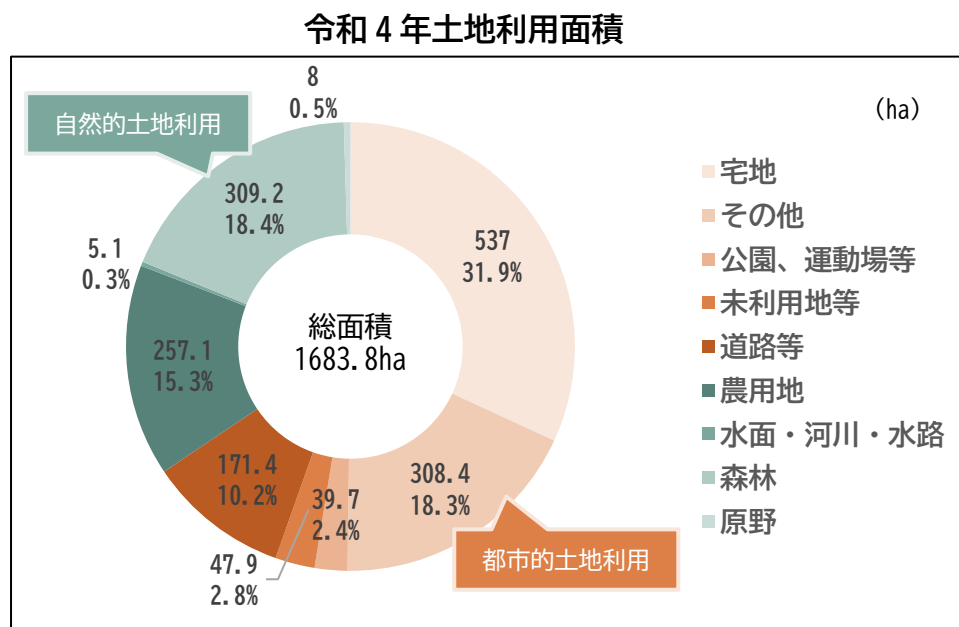
項目	R2	R3	R4	R5	R6	合計
むさし野	3	5	2	4	5	19
駒形富士山	4	6	8	10	6	34
高根	10	5	18	9	6	48
石畑	2	4	7	4	4	21
長岡長谷部	2	0	2	2	1	7
長岡下師岡	0	1	0	0	0	1
殿ヶ谷	7	5	3	9	3	27
二本木	0	7	3	2	6	18
箱根ヶ崎	10	15	11	10	11	57
富士山栗原新田	0	1	1	1	0	3
武蔵	4	1	3	0	0	8
長岡	5	11	11	4	10	41
南平	4	3	4	3	1	15
箱根ヶ崎西松原	6	3	4	3	2	18
箱根ヶ崎東松原	2	6	2	1	7	18
合計	59	73	79	62	62	335

【資料】不動産情報ライブラリー（国土交通省）

(6) 都市基盤の状況

■土地利用の状況

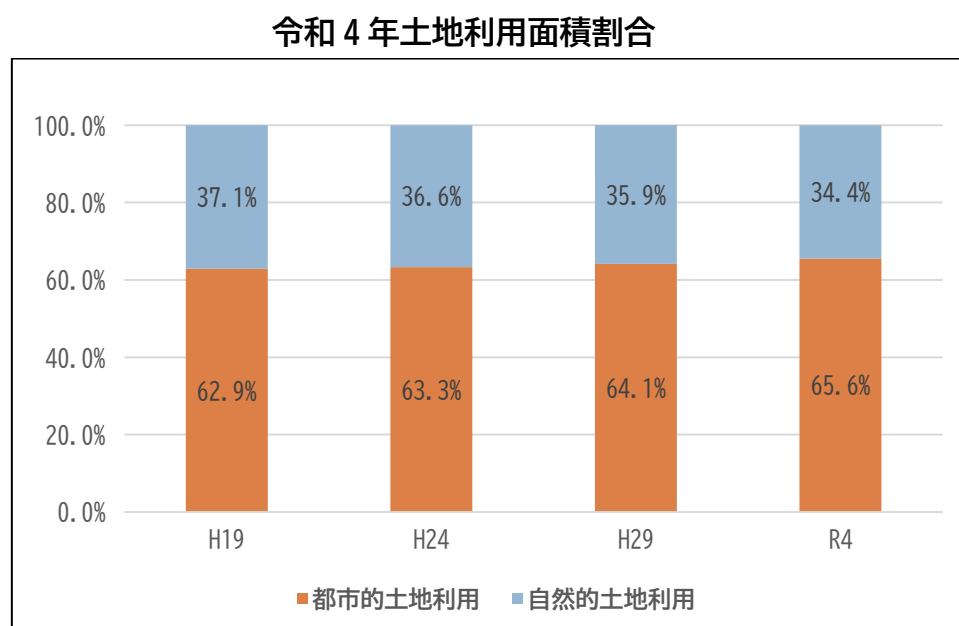
町の土地利用比率は、令和4年時点で都市的土地利用が65.6%、自然的土地利用が34.4%となっています。



【資料】土地利用現況調査（東京都都市整備局）

近年の市街化（都市的土地利用）状況をみると、平成19年（62.9%）から令和4年（65.6%）の15年間で2.7ポイント増加しています。

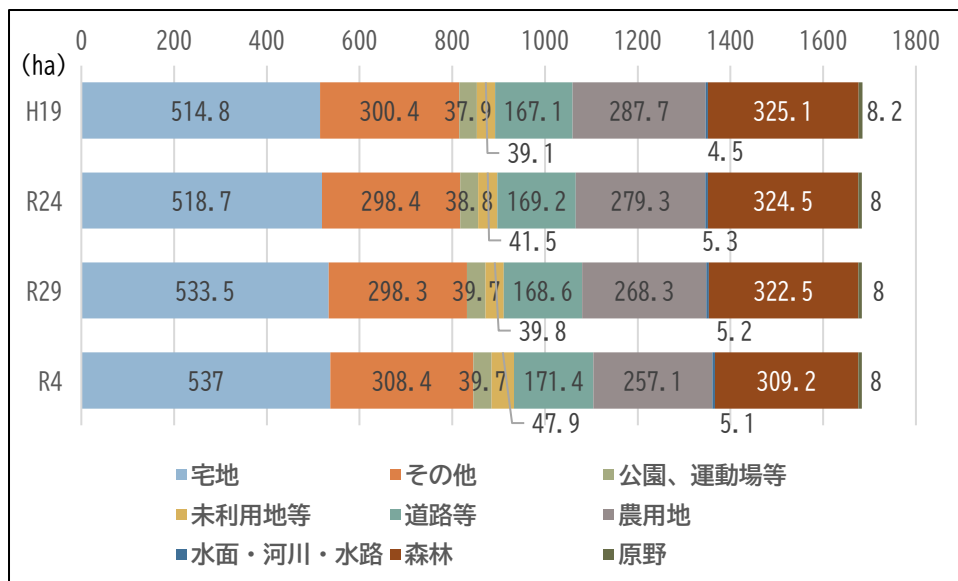
平成19年からの5年間で0.4ポイント、平成24年からの5年間で0.8ポイント、平成29年からの5年間で1.5ポイント増加しており、着実に市街地開発が進行していることがわかります。



【資料】土地利用現況調査（東京都都市整備局）

主な土地利用の変化をみると、この15年間で宅地は22.2ha、未利用地等は8.8ha増加し、農用地は30.6ha、森林は15.9ha減少しました。

土地利用状況の推移

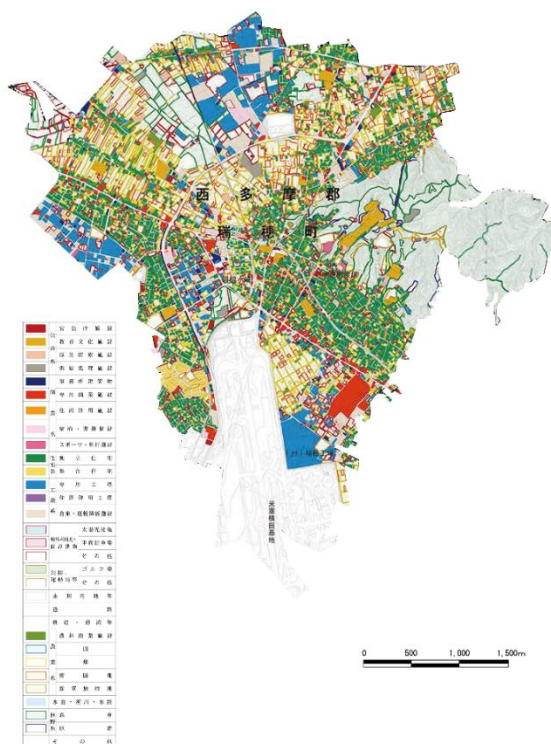


【資料】土地利用現況調査（東京都都市整備局）

町内の商業集積は、新青梅街道沿道にみられます。殿ヶ谷地内にはホームセンターがあり、工業系の用途地域に大規模商業施設が立地しています。

工業系の用途地域には工場や倉庫が集積していますが、遊興施設（パチンコ店）や住宅が立地するエリアもあります。工業用地は整形の大街区が少なく、中小事業所の立地が大半を占めています。

令和4年土地利用現況図



【資料】土地利用現況調査（東京都都市整備局）

■都市施設の状況

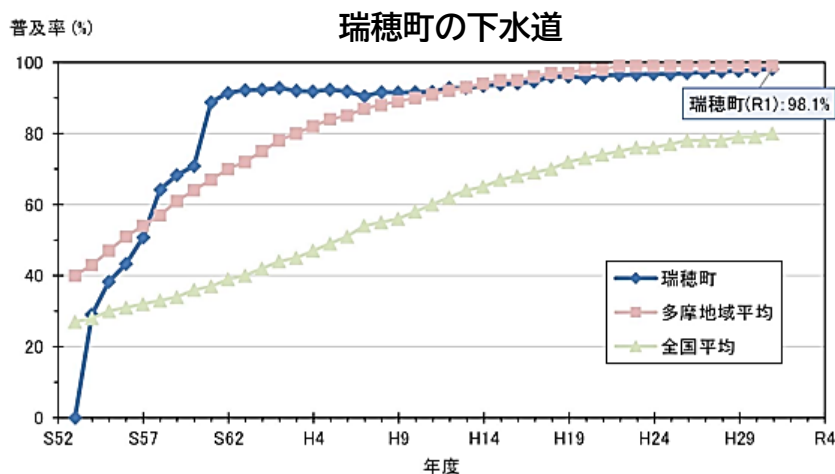
インフラ施設である道路については、状況の把握につとめながら効果的な対策を実施しており、道路附属物も含めた維持管理をすすめています。

瑞穂町の道路（町道）

区分		町道
延長(m)		220,139
面積(m ²)		1,072,652
舗装	面積(m ²)	875,536
	舗装率(%)	81.62

【資料】令和6年度事務報告書

インフラ施設である下水道については、未整備区域について整備を推進し、下水道人口普及率 100%の早期達成を目指しています。また、道路整備や土地区画整理事業の実施にあわせた計画的な整備、都市づくりの関係部局や防災部局と連携を図り、雨水貯留施設等を設置する等の総合的な浸水対策を推進し、適切な維持管理により、施設の長寿命化をはかるとともに、効率的に改築や更新を行っています。



【資料】瑞穂町公共施設等総合管理計画・瑞穂町下水道プラン

上下水道の耐震化状況については、災害に強く持続可能な上下水道システムの構築に向け、対策が必要な避難所等の重要施設に接続する管路は、平成 30 年度に耐震化完了済となっています。

また、避難所等の重要施設から下水処理場直前の最終合流地点までの下水道管路の途中にあるポンプ場については、令和 13 年 3 月までに耐震性能の確保を目標とします。耐震性能が確保できていない施設は、ポンプ場を経由しているため、令和 13 年 3 月までに耐震性能確保を目標とします。

上下水道の耐震化状況

施設名称	耐震性能確保済みの施設 (令和 5 年度末時点)			耐震性能確保の目標施設 (令和 11 年度末迄)		
	上下水道	上水道	下水道	上下水道	上水道	下水道
瑞穂町役場	○	○	○	○	○	○
長闘コミュニティセンター	○	○	○	○	○	○
武蔵野コミュニティセンター	○	○	○	○	○	○
元狭山コミュニティセンター	×	○	×	×	○	×
あすなろ児童館	○	○	○	○	○	○
町民会館	○	○	○	○	○	○
瑞穂第一小学校	○	○	○	○	○	○
瑞穂第二小学校	○	○	○	○	○	○
瑞穂第三小学校	×	○	×	×	○	×
瑞穂第四小学校	○	○	○	○	○	○
瑞穂第五小学校	○	○	○	○	○	○
瑞穂中学校	○	○	○	○	○	○
瑞穂第二中学校	○	○	○	○	○	○
中央体育館	○	○	○	○	○	○
瑞穂武道館	○	○	○	○	○	○

【資料】瑞穂町 上下水道耐震化計画（上下水道）

※凡例：○耐震性確保 ×耐震性未確保

■基盤設備の状況

町は、行政区域の全域（1,683.8ha）が都市計画区域に指定されており、その内の44.0%が市街化区域に指定されています。また用途地域は市街化調整区域を含む1,149.8haに指定されています。

用途地域の構成は、住居系用途地域が436.7ha（38.0%）、商業系用途地域が18.6ha（1.6%）、工業系用途地域が285.5ha（24.8%）、その他市街化調整区域内住居専用地域が409.0ha（35.6%）を占めています。

地域地区の指定状況

都市計画区域 ha	市街化区域市街化 調整区域ha	用途地域			
			面積ha	割合	計
行政区域全域 1,683.8	市街化区域 740.8	第1種低層住居専用地域	326.1	28.4%	1,149.8 100.0%
		第2種低層住居専用地域	11.2	1.0%	
		第1種中高層住居専用地域	22.6	2.0%	
		第1種住居地域	26.7	2.3%	
		準住居地域	50.1	4.4%	
		近隣商業地域	14.9	1.3%	
		商業地域	3.7	0.3%	
		準工業地域	30.7	2.7%	
		工業地域	215	18.7%	
		工業専用地域	39.8	3.5%	
	市街化調整区域 943.0	第1種低層住居専用地域	409.0	35.6%	534.0
		無指定			

【資料】瑞穂町 HP

※四捨五入処理により、合計が100%にならない場合があります。

市街化の状況では、地区別に人口密度をみると、西部地区（34.9人/ha）が最も高く、続いて中心地区（25.3人/ha）、東部地区（16.0人/ha）の順になります。

なお、中心地区と東部地区は、多摩都市モノレールの新駅周辺の整備事業において、まちの魅力と利便性が向上するため今後の人口増加が期待されます。

地区別の人口密度（令和元年10月現在）

地区	面積 ha(約)	人口 人	人口密度 人/ha
中心地区	242	6,111	25.3
東部地区	398	6,353	16.0
西部地区	410	14,311	34.9
北部地区	410	6,133	15.0
地区全体	1,460	32,908	22.5

【資料】瑞穂町都市計画マスタープラン

土地区画整理事業の状況

No	地区名	施行者	面積ha	概要
1	西部地区	町	176.7	住宅地と工業地との調和した基盤整備 (平成4年3月未完了)
2	箱根ヶ崎駅西地区 (中心地区)	町	27.4	中心核の形成と住居・商業及び工業との調和のとれた ゆとりのある町づくり (平成8年3月事業認可。施行中)
3	殿ヶ谷地区 (東部地区)	組合	38.8	住宅地と工業地との調和を図り、優良企業を誘致 (平成8年6月事業認可。施行中)
4	栗原地区 (北部地区)	組合 (予定)	50.8	新駅の誘致と商業系、工業系、住宅系の調和のとれた 基盤整備 (準備中)

【資料】瑞穂町 HP

3 住宅施策の取組状況

平成 21 年 3 月に改定した瑞穂町住宅マスタープラン（前計画）において示した住宅施策について、進捗状況と今後の施策区分を下記にまとめました。

住宅施策の取組状況

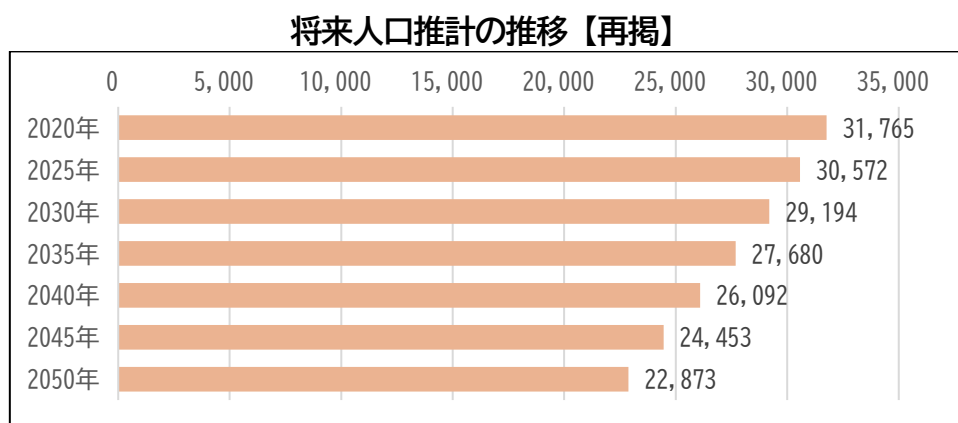
基本理念	基本テーマ	住宅施策の体系	体系別推進事業	推進事業の進捗状況	今後の施策区分
瑞穂町住宅マスタープラン (H21.3)					
人と自然が織りなすまち みずほ	①だれもが安全・安心できる居住環境	1) 災害に強い安全な住まいとまちづくり	(1) 住宅耐震化の推進	○	継続
			(2) 火災報知器設置の推進	○	継続
		2) 高齢者や障がい者の住まいの安全と安心	(1) 住宅バリアフリー・ユニバーサルデザイン化の推進	○	継続
			(2) 2世帯住宅等の推進・優良住宅地の創出	×	廃止
		3) 安心して子育てができる住宅の整備	(1) 住宅に付随する施設のユニバーサルデザイン化	○	継続
			(2) 安全・安心な公園の設置	○	継続
		4) 環境と調和した健康的な住まいづくり	(1) 環境に配慮した住宅建設の推進	○	継続
	②次世代に継承できる居住環境	5) 住宅の航空機騒音対策の推進	(1) 住宅防音化の推進	○	継続
		1) 既存住宅の質の維持	(1) 安全・安心な住宅リフォームの推進	○	継続
		2) 良質な住まいの供給と維持・向上	(1) 良質な住宅地の創出	△	見直し・検討
			(2) 公営住宅ストック総合活用計画の推進	○	継続
			(3) 空き家・中古住宅の活用	×	見直し・検討
		3) 地域で取り組む美しいまちなみづくり	(1) 景観に配慮したまちなみづくり	○	継続
	③住まいづくりと連携したまちづくり	1) 市街化区域内における計画的な住宅整備とまちづくり	(1) 密集市街地の耐震改修	△	見直し・検討
			(2) 公共交通の充実	○	継続
		2) 土地区画整理事業、地区計画事業の推進による優良住宅地の供給	(1) 土地区画整理事業の推進	○	継続
			(2) 住民参加による地区計画の推進	○	継続

4 住宅施策の課題

(1) 「住まうヒト」の視点による課題

① 25年後には人口が25%減少

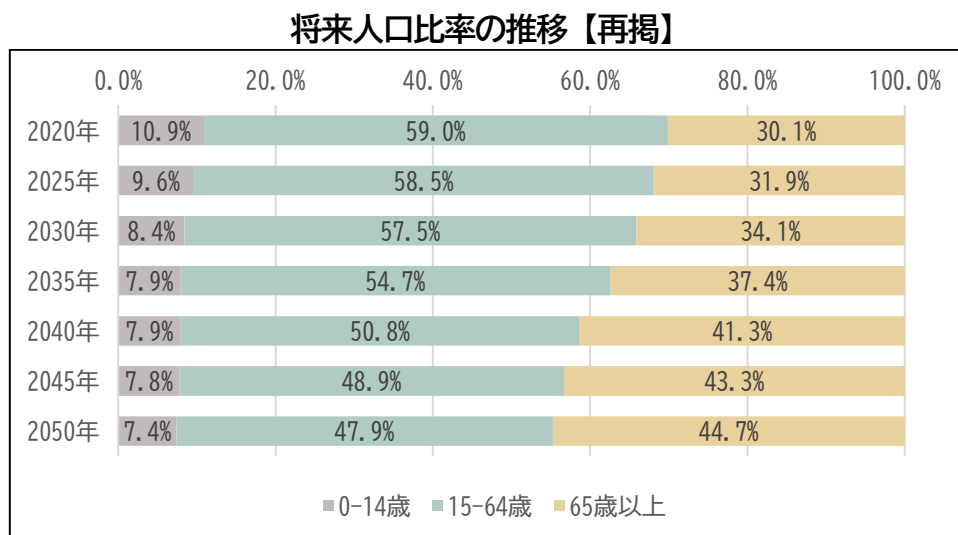
国立社会保障・人口問題研究所の試算では、25年後の令和32年（2050年）には、町の人口は25%減少し、22,873人になると予想しており、このままいくと今の社会構造を維持することが困難になると思われます。



【資料】国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成

② 25年後には人口の約半数が高齢者

国立社会保障・人口問題研究所の試算では、25年後の令和32年（2050年）には、町の人口の約半数（44.7%）が高齢者になると予想しています。



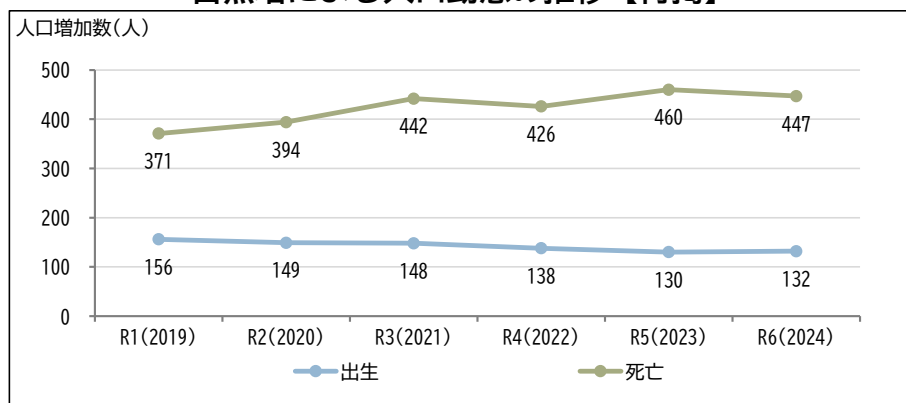
【資料】国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成

③ 出生率の減少が止まらない

少子・高齢化の進展により、死亡率の増加と出生率の減少が止まりません。

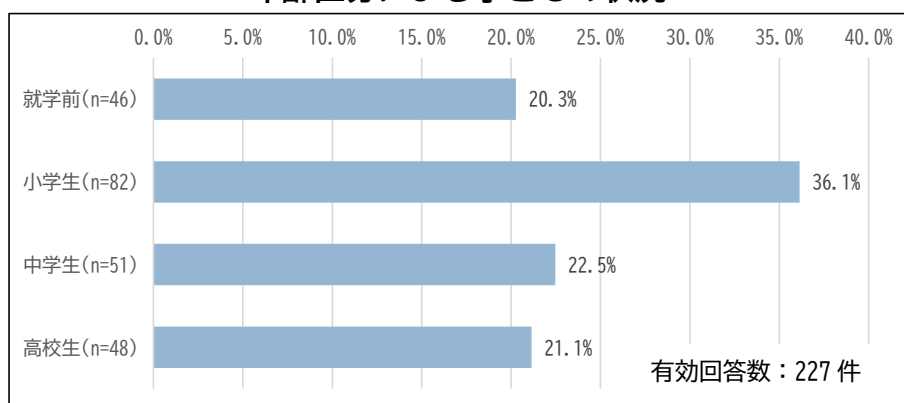
また、近年の働き手不足による人件費の高騰、社会情勢不安に起因する物価高騰も結婚や子どもの産み控えの要因と考えられます。このため、若年世帯や子育て世帯が安心して生活できる支援策が必要となっています。

自然増による人口動態の推移【再掲】



【資料】瑞穂町住民基本台帳（各年1月1日時点）

年齢区分による子どもの状況



【資料】住民アンケート

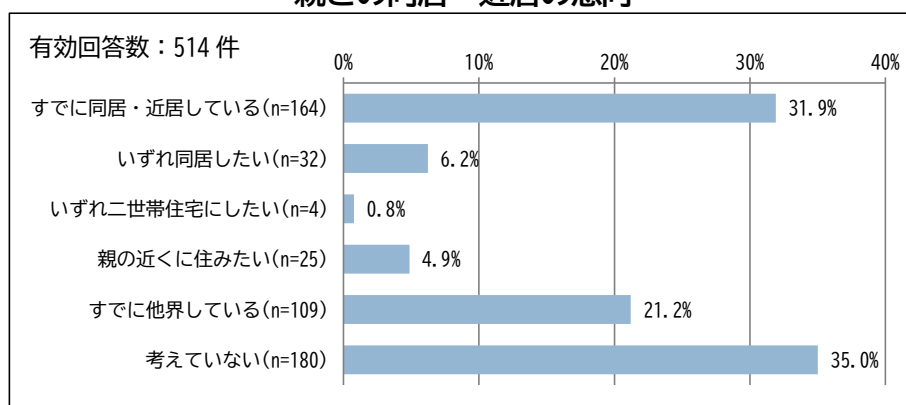
④ 核家族化の進行が止まらない

住民アンケートの結果より、親と同居・近居を考える世帯が少ないことがわかりました。長男・長女が家を継ぐことが当たり前であった文化もライフスタイルの変化により、親と同居しない世帯が主流となりました。

核家族化の諸問題として、社会構造の変化から夫婦共働きが当たり前となった現代において、これまで世帯のなかで解決していた子どもの面倒や親の介護などに行政支援が必要となりました。

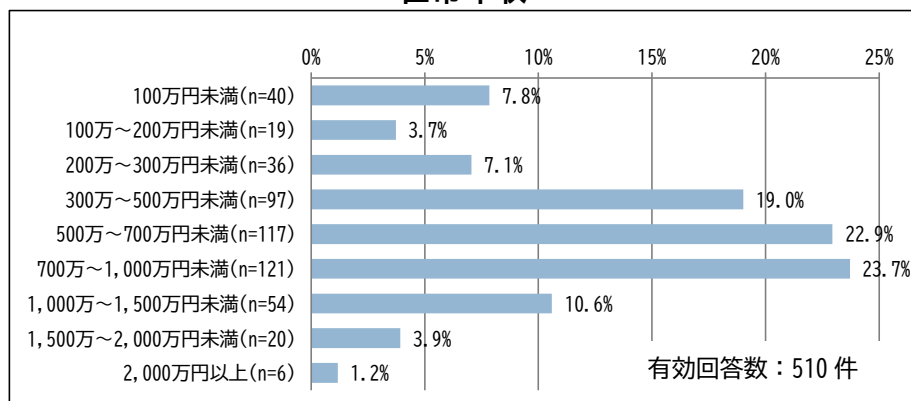
また、核家族化の進行が世帯年収を低下させる要因となり、子どもの貧困や年金収入のみの高齢者世帯の生活に負担を生じさせています。

親との同居・近居の意向



【資料】住民アンケート

世帯年収



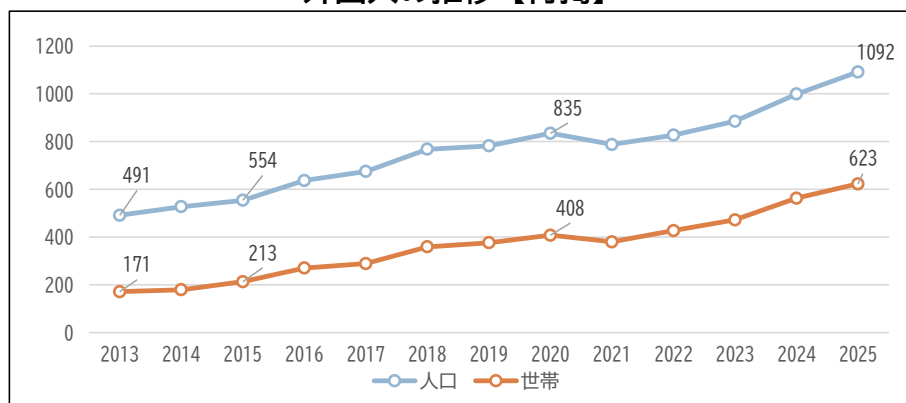
【資料】住民アンケート

⑤ 外国人世帯が急増している

住民基本台帳によると、令和7年における外国人は1,092人（623世帯）であり、この10数年の間に人口は2.2倍、世帯数は3.6倍に急増しています。

言葉の違いによる生活の不自由を解消する取組や文化・生活習慣の違いから生まれる地域住民とのトラブルを回避するなど、地域住民と共生できる支援・取組が必要となっています。

外国人の推移【再掲】



【資料】瑞穂町住民基本台帳

アンケート自由意見【抜粋】

<p>「住もうヒト」 の視点</p>	<p>② 迷惑行為の規制強化</p> <p>● 外国人の迷惑行為における規制強化</p>
------------------------	--

【資料】住民アンケート

「住まうヒト」の視点に対する課題整理

将来人口が 25%減少すると予想されるなかで、人口の約半数が高齢者となり、子ども（年少人口）や働き手（生産年齢人口）は減少し、健全な町政運営を行うための人口構成バランスを維持する取組が必要です。

ライフスタイルの変化から親と同居しない世帯が主流となりました。親と子どもが同居しなくなったことで、これまで世帯のなかで解決していた子どもの面倒や親の介護などに行政支援が必要となりました。核家族化の進行が世帯年収を低下させる要因となり、子どもの貧困や年金収入のみの高齢者世帯の生活に負担を生じさせています。

また、この 10 数年の間に外国人が急増しており、言葉の違いによる生活の不自由解消や文化・生活習慣の違いから生まれる地域住民とのトラブル解消など、誰もが安心して生活できる支援や取組が必要となっています。特に、地震や風水害などの自然災害において、言葉の違いから初動や避難の遅れが生じないように対応を講じる必要があります。

「住まうヒト」の視点における基本方針

● 瑞穂町の若返り

居住支援、子育て支援などにより、若い世代の他市区町村への流出抑制や移住・定住の取組により、人口の維持と住民の若返りに取り組む必要があります。

● 高齢者が自立して生活できる支援体制の強化

人口の減少から将来の税収入の減少が懸念されます。このため、高齢福祉にかかわる社会保障費の適正化に取り組むことが必要です。高齢者の健康づくりの推進や生きがいがづくり、安心して生活できる支援体制を整えることで高齢者が自立できる基盤整備を行うとともに、健全で持続可能な町政運営をめざす必要があります。

● 情報発信力の強化

国籍に関係なく誰もが最新の情報を正しく受け取ることが必要です。また、誰にでも情報が伝わるように、これまでの広報紙や町のホームページに加え、ケーブルテレビや SNS を活用するなど情報発信の強化が必要です。

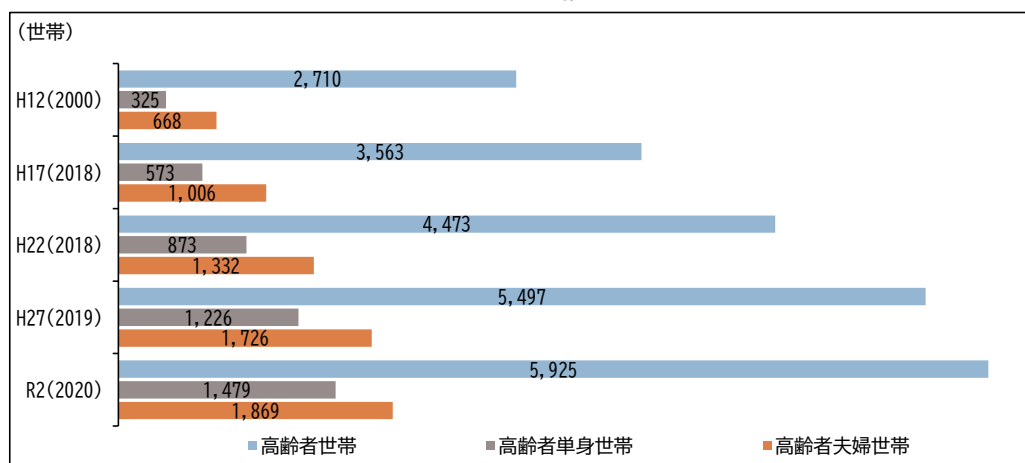
(2) 「住まうモノ」の視点による課題

① 高齢者が安心して生活できる居住環境の整備が必要

令和2年国勢調査によると高齢者世帯数は5,925世帯であり、高齢者世帯は年々増加しています。高齢者が安心して生活できるための設備工事状況をみると、設備がない住宅は借家が約5割、持ち家が約3割の状況です。

前述した高齢者が自立して生活できる支援体制の強化としても高齢者のための住宅設備の設置は必要となっています。

高齢者世帯の推移【再掲】



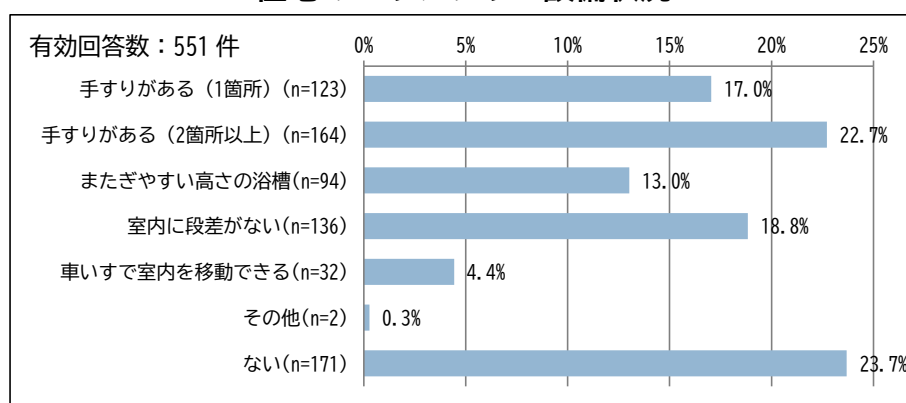
【資料】国勢調査各年

高齢者のための設備工事状況【再掲】

項目		設備がある	設備はない	合計
借家	戸数	1,620	1,920	3,540
	割合	45.8%	54.2%	100.0%
持家	戸数	5,790	2,750	8,540
	割合	67.8%	32.2%	100.0%

【資料】令和5年住宅・土地統計調査

住宅のバリアフリー設備状況



【資料】住民アンケート

【トピック】

高齢者の住宅内での事故について

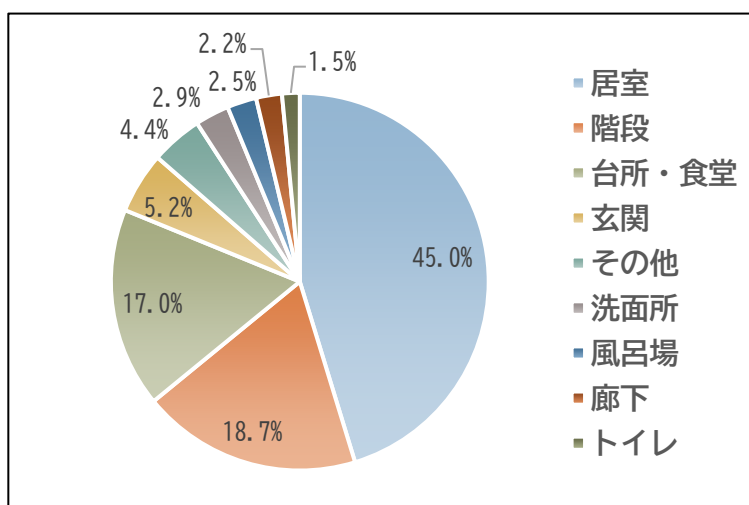
独立行政法人国民生活センターによると、医療機関ネットワークへ報告された平成 22 年 12 月から平成 24 年 12 月末までの 20 歳以上の事故件数は 1,631 件、そのうち 65 歳以上の事故は 669 件で全体の約 4 割を占めています。

住宅内の事故のうち、65 歳以上の事故が多く発生した場所は居室が 45.0%で最も多く、次いで階段が 18.7%、台所・食堂が 17.0%、玄関が 5.2%、洗面所が 2.9%、風呂場が 2.5%、廊下が 2.2%、トイレが 1.5%となっています。

独立行政法人国民生活センターの高齢者の家庭内事故の報告では、高齢者の住宅内事故 516 件中、原因として最も多かったのは転落 157 件で、住宅内事故全体の 30.4%を占めるとされています。次いで転倒の 114 件で住宅内事故全体の 22.1%となっています。

転落、転倒が起こった場所については、階段が一番多く、転落事故内の 43.3%、転倒事故内の 15.8%を占めています。転落・転倒の住宅内事故の例としては以下のような事例があります。

住宅内事故発生場所毎の割合



■ 転落・転倒の住宅内事故の例

- 階段を踏み外して転落、階段でバランスを崩して転倒
- 起床時や夜間にトイレへ行く際、ベッドから転落・転倒
- 靴下やじゅうたん・バスマット・毛布などに足をとられて転倒
- 風呂場で滑って転倒
- 庭の木の剪定作業や雪下ろしのために脚立・はしご、屋根の上などの高いところから転落
- 椅子に上って高いところにあるものをとろうとした際や電球を取り換えている際に転落
- 玄関の段差でつまずいて転倒

【資料】健康長寿ネット（公益財団法人 長寿科学振興財団）

② 高齢化による住宅管理への不安

町の持ち家のほぼすべて（98％）が、一戸建て住宅で構成されています。先に述べたように、このまま推移していくと、高齢化の進行により人口の約半数が高齢者になると予想されています。

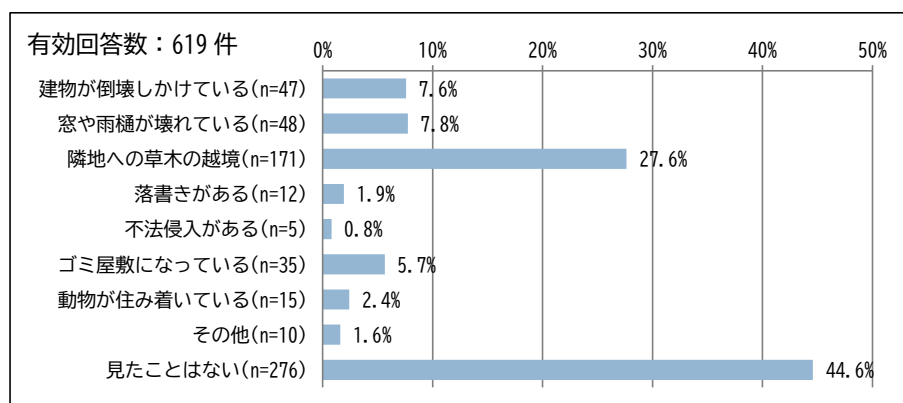
核家族化が進行する現代において、今はできることも、高齢化による身体の衰えからできなくなることも増えてくるので、庭木の手入れや家屋修繕など、適切に管理しきれない世帯が増えることが懸念されます。

瑞穂町における住宅ストックの構成【再掲・抜粋】

持ち家 8,540 戸 (100%)	一戸建て	8,370 戸 (98%)
	長屋建て	30 戸 (0.4%)
	共同住宅	140 戸 (1.6%)
	その他	0 戸

※持ち家を 100%として再整理しました。

周辺に悪影響を及ぼしそうな空き家の状況



【資料】住民アンケート

※上記の図表は、空き家についての設問ですが、窓や雨樋の破損、隣地への草木の越境、ゴミ屋敷といった事案は管理が行き届かないことに起因するため、本件でも記載することにしました。

③ 空き家・空き地の急増に懸念

核家族化と高齢化の進行から今後、相続放棄や管理が行き届かない空き家や空き地の増加が懸念されます。

今後、空き家は、特に既成市街地のなかで発生することが想定されます。

住宅街で、ポツポツ発生した空き家が解消されないうちに段々と広がっていき、気づいた時には周辺の住宅は空き家だらけでほとんど人が住んでいない。また、管理されないまま放置された空き家が点在することで、空き家へのゴミの不法投棄やいたずらによる侵入など犯罪の温床となり、地区の衰退を招きます。

過去2回の空き家等実態調査（平成28年度と令和5年度実施）の結果より、平成28年度調査（空き家182件）からの追跡調査で、建替えや除却、居住を確認したことで、空き家が解消されたものを112件確認しました。この結果から、現状において空き家の解消率は6割程度（61.5%）であることがわかりました。

また、令和5年度調査で新たに確認した空き家は164件あり、前回調査時から空き家である70件を考慮すると（空き家234件）、町の空き家は解消しながらも増えていることがわかります。

現状では、空き家は緩やかに増加していると思われますが、団塊の世代が全員75歳以上となる2025年問題を昨年迎え、今後、高齢者の身体の不調による入院や福祉施設への入所、相続などにより空き家が急増することが想定されます。

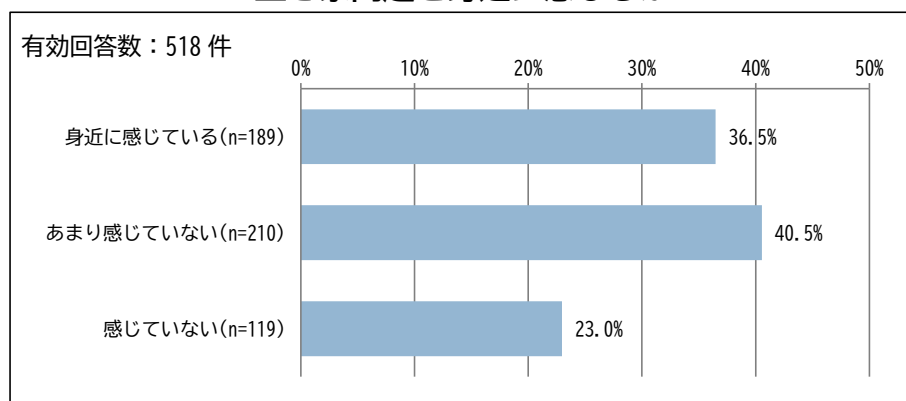
住民アンケートでは、約4割（36.5%）の住民が空き家問題を身近に感じていることがわかりました。管理が行き届かない空き家や、中古住宅の需要と供給のバランスが崩れ、売りたいくても売れない、または、不動産価格の値崩れを起こすなど、空き家の急増が町全体の住環境に影響を及ぼすことが懸念されます。

空き家の解消状況【再掲】

H28 年度空き家実態調査	R5 年度空き家等実態調査		
	空き家解消	継続空き家	新たな空き家
182 件	112 件	70 件	164 件
		234 件	

【資料】空き家等実態調査

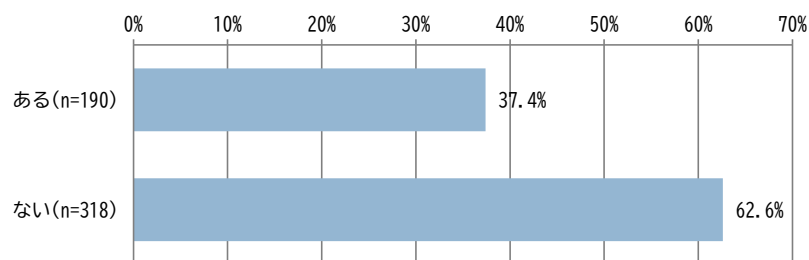
空き家問題を身近に感じるか



【資料】住民アンケート

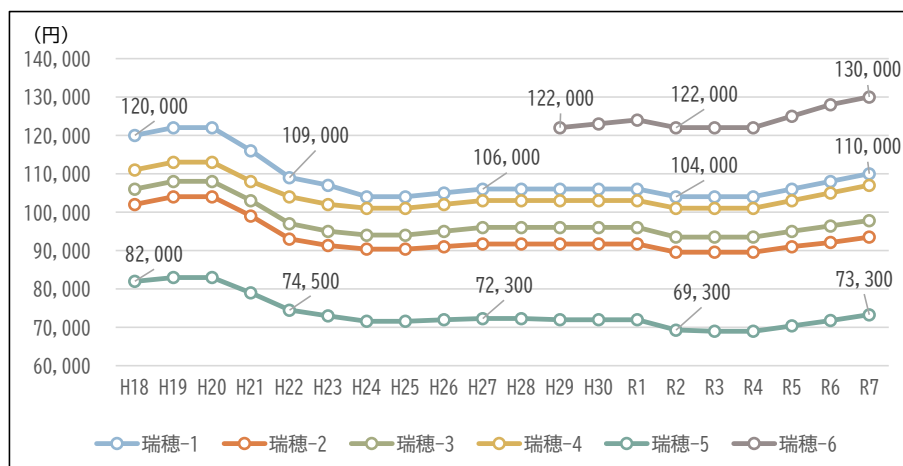
自宅周辺で将来空き家になりそうな建物の有無

有効回答数：508 件



【資料】住民アンケート

地価調査額の推移【再掲】



【資料】不動産情報ライブラリー（国土交通省）

④ 空き家の解体に伴う産業廃棄物の急増に懸念

今後、空き家の解体に伴う産業廃棄物の急増が懸念されます。これは、瑞穂町だけの問題ではなく超高齢化社会を迎えた全国が抱える問題です。

令和 5 年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、385 万戸であると公表しています。

この 385 万戸の空き家は、使用目的のない空き家であり、いわば解体予備群といえます。この数の住宅を解体し、発生した産業廃棄物を受け入れる処理場の能力には限りがあることから排出量を抑制する取組が必要です。

これまでの大量生産・大量消費の社会から空き家を資源と捉え活用する転換が必要です。リフォームやリノベーションにより次世代につなげる持続可能な循環型社会の構築に向けた体制づくりがもとめられています。

⑤ 住宅の耐震化への懸念

首都直下型地震における政府発表は、今後 30 年以内に発生する確率を 70%と高い数値で予想しています。

政府の想定する首都直下地震の被災想定は、死者数約 2.3 万人、全壊焼失棟数約 61 万棟であり、約 100 年前に発生した関東大震災の約 5 倍の被害を想定しています。

町の予想震度は、最大震度 7 を想定しています。地域防災計画では、令和 12 年度までに、首都直下地震等による人的・物的被害を概ね半減することを目標として防災対策に取り組んでいます。

目標を実現する施策のなかで、住宅の耐震化は必要不可欠であり、計画では、令和 7 年度に、旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消し、令和 12 年度には、現行の 2000 年基準と比較して、新耐震基準の住宅のなかで、耐震性が不十分な木造住宅を半減するとしています。

耐震診断及び耐震改修が必要な建物状況を令和 5 年住宅・土地統計調査の資料で見ると、昭和 55 年までに建てられた建物は 1,720 棟あり、町全体の約 25% (24.6%) を占めます。

この震災対策で必要な耐震診断及び耐震改修について、町で助成制度を設けています。住民アンケートにおいて、この助成制度を用いて診断・改修の意向について聞いたところ、興味がない (8 件)、どちらとも言えない (31 件) の回答があり、防災・減災に向けて、さらなる周知・啓発活動が必要であることわかりました。

なお、住民アンケートで、自然災害における日頃の備えについて聞いたところ、食料・水 (327 件)、照明器具 (193 件)、ラジオ (171 件) の回答が多く寄せられました。

※被害想定条件：冬・夕方、風速 8m/秒

※旧耐震基準：震度 5 程度の中規模地震で建物が倒壊・崩壊しないことを基準にしています。

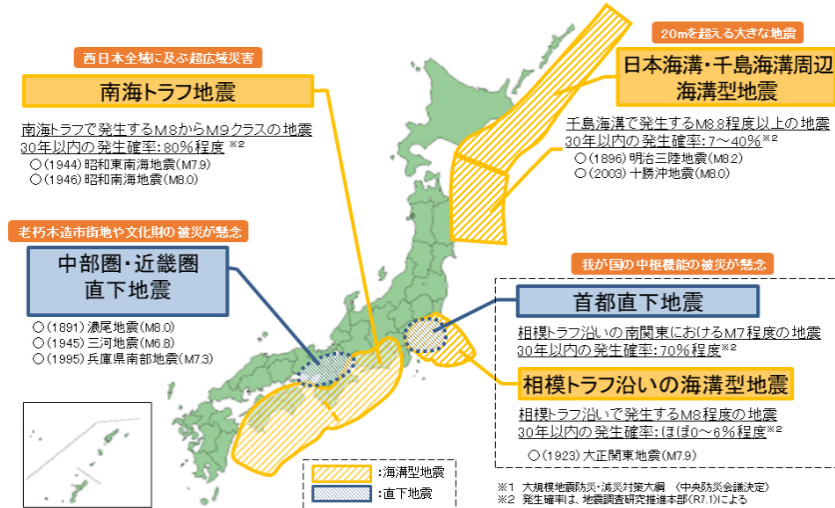
※新耐震基準：震度 5 強程度の中規模地震では軽微な損傷、震度 6 強から 7 に達する大規模地震でも倒壊を免れることを義務付けています。

※2000 年基準：2000 年 6 月 1 日に施行され、主に木造住宅を対象に、さらに厳しい基準となりました。

中央防災会議が対象としている大規模地震

中央防災会議が対象としている大規模地震

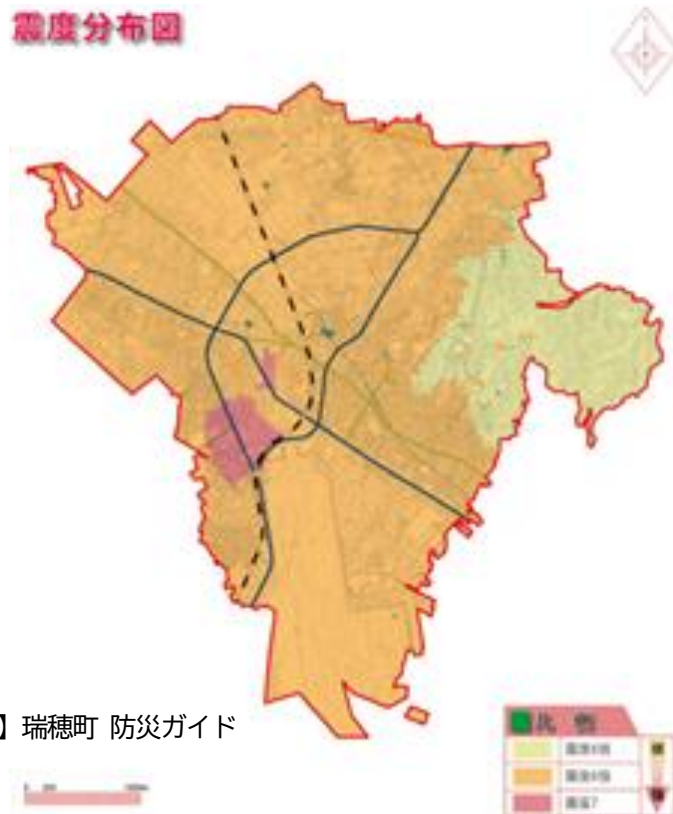
発生確率・切迫性が高い、経済・社会への影響が大きいなどの観点から対象とする地震を選定※1



【資料】防災情報のページ（内閣府）

※発生予測確率は、地震調査研究推進本部による（令和7年1月時点）

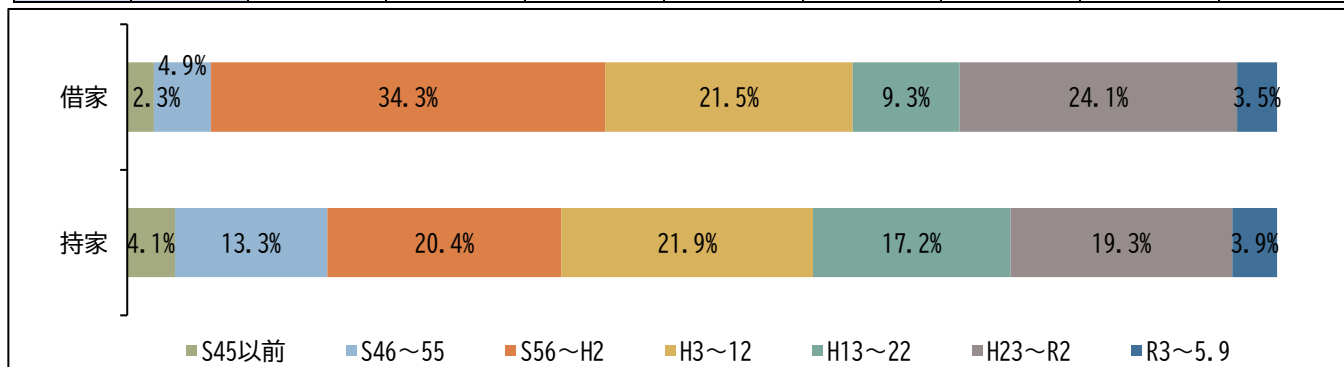
震度分布図



【資料】瑞穂町 防災ガイド

建設時期別の割合【再掲】

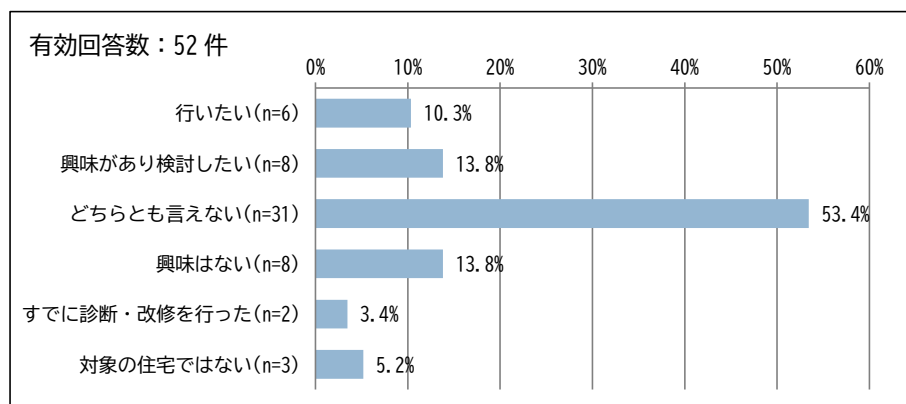
項目		旧耐震基準		新耐震基準					合計
		S45 以前	S46～55	S56～H2	H3～12	H13～22	H23～R2	R3～5.9	
借家	戸数	80	170	1,180	740	320	830	120	3,440
	割合	2.3%	4.9%	34.3%	21.5%	9.3%	24.1%	3.5%	100.0%
持家	戸数	350	1,120	1,720	1,850	1,450	1,630	330	8,450
	割合	4.1%	13.3%	20.4%	21.9%	17.2%	19.3%	3.9%	100.0%



【資料】令和5年住宅・土地統計調査

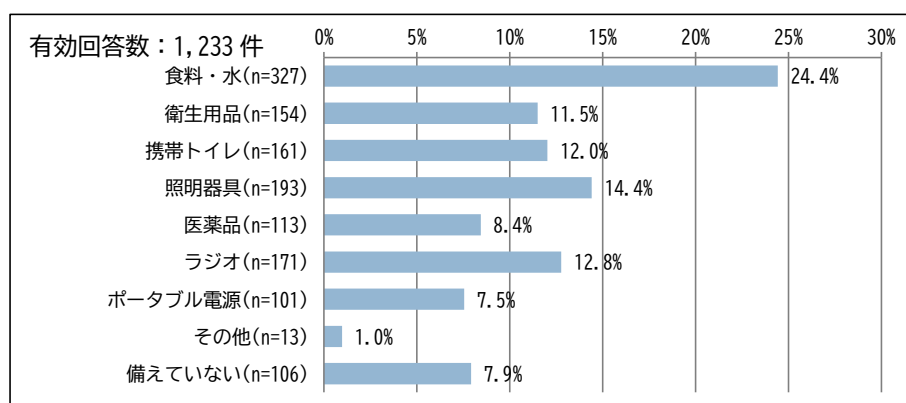
※四捨五入処理により、合計が100%にならない場合があります。

住宅の耐震診断・耐震改修に対する意向



【資料】住民アンケート

自然災害に対して備えているもの



【資料】住民アンケート

「住まうモノ」の視点に対する課題整理

「住まうヒト」の課題で整理したように、町の人口減少と高齢化は進行していきます。

「住まうモノ」の視点では、今後増加する空き家の利活用と高齢者世帯に向けた取組と発生が危惧される首都直下型地震における対策が必要と考えます。

「住まうモノ」の視点に対する基本方針

●高齢者の自立を支援する住宅設備の強化

核家族化が進行する現代において、高齢者が自立して生活していくことがもめられています。単身世帯や夫婦のみ世帯でも、住宅のなかで自立して日常生活を送れる住宅設備の設置支援が必要です。

●安全で快適に過ごすための住宅環境支援の強化

今はできることも、高齢化による身体の衰えからできなくなることも増えてきます。庭木の手入れや家屋の修繕など、高齢から難しくなる住宅環境整備への支援が必要です。

- ・庭木の手入れ
- ・障子、網戸の張替え
- ・家具の移動や処分（簡単に動かせないもの）
- ・電球の取り換えや換気扇の清掃（高いところにあって手がとどかないもの）
- ・家屋の修繕 など

●空き家の適切な管理に向けた支援強化と行政措置

高齢者の入院や福祉施設の入所、相続の発生など、適切に管理できない空き家に対して支援や対応が必要です。特に、空き家が放置されることから起こる隣地への草木の越境や建物部材の飛散・落下による事故、家屋の倒壊、動物の住み着きなど、周辺の住環境に悪影響を及ぼすおそれのある物件は、町が厳しく対応していく必要があります。

- ・高齢で管理できない方への支援
- ・遠方に住んでいて管理できない方への支援
- ・空き家の利活用についての相談支援
- ・適切に管理されない空き家に対しての行政措置 など

●空き家の利活用の推進

今後、全国的に空き家が急増することが予想されます。解体される空き家から発生する産業廃棄物を抑制するためにも、空き家を資源と捉え、リフォームやリノベーションにより次世代につなげる取組が必要です。

●震災で家屋を倒壊させない減災に向けた取組強化

住宅・土地統計調査によると、町の住宅のうち約 25%が震度 5 程度の中規模地震で倒壊・崩壊しない建築基準で建てられた建物（旧耐震基準）です。政府が警告する首都直下型地震の予想震度は最大震度 7 であり、大規模地震を想定して建てられていない建物は倒壊・崩壊するリスクが高いと想定されます。家屋倒壊で失われる人的被害はもとより、倒壊した建物が緊急車両の通行の妨げになり、被害が拡大すること考えられるため、引き続き、耐震診断及び耐震改修に向けた周知・啓発活動を継続するとともに情報発信力の強化がもめられています。

(3) 「住まう都市」の視点による課題

① 新たな都市開発と既成市街地との共生

古くから街道の要衝として、まちを形成し発展してきた既成市街地と、土地区画整理事業により新たに整備された住宅地とで道路インフラや住宅地整備において、住環境の二極化が進行しています。

今後はさらに、多摩都市モノレール延伸を契機としたまちづくりにおいて、No.6 駅周辺まちづくりの産業近代化拠点の形成や、No.7 駅周辺まちづくりの JR 箱根ヶ崎駅周辺の商業・業務機能の集積が図られるとともに、新たな土地区画整理事業の事業化に向けた調査を行うなど、コンパクト・プラス・ネットワークの考えに基づく都市づくりを推進していきます。

新たに開発される市街地と既成市街地との地域間格差が過度に生じないようにバランスをとる必要があります。

多摩都市モノレール延伸計画区間及び新駅計画位置



【資料】多摩都市モノレール延伸を契機とした瑞穂町まちづくり基本計画

② 防災・減災に向けた都市整備が必要

首都直下型地震における政府発表は、今後 30 年以内に発生する確率を 70%と高い数値で予想しています。

政府の想定する首都直下地震の被災想定は、死者数約 2.3 万人、全壊焼失棟数約 61 万棟であり、100 年前に発生した関東大震災の約 5 倍の被害規模を想定しています。

町の予想震度は、最大震度 7 を想定しています。

地域防災計画の都市対策の面では、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進や帰宅困難者の一時滞在施設の確保について目標を掲げ、対策に取り組んでいます。

地震に強い都市づくりとして、緊急車両や救援物資の運搬に必要な道路の確保、断水に備えた対策、防災広場の整備など、東日本大震災を教訓とした防災対策が必要です。

③ 豊かな自然環境を次世代につなぐことが必要

多摩都市モノレール延伸を契機としたまちづくりや新たな土地区画整理事業など、町の人口を維持する取組や利便性向上に向けた都市整備が必要です。

一方で、狭山丘陵の豊かな緑や農地、残堀川や狭山池などの水辺が市街地に点在する自然環境に恵まれたまちであり、この緑と水辺は、瑞穂町が培ってきた後世に残すべき「まちの財産」です。

まちの特性である豊かな自然環境を次世代に継承するとともに、生活の利便性を高め、持続可能な都市整備との両立が必要となっています。

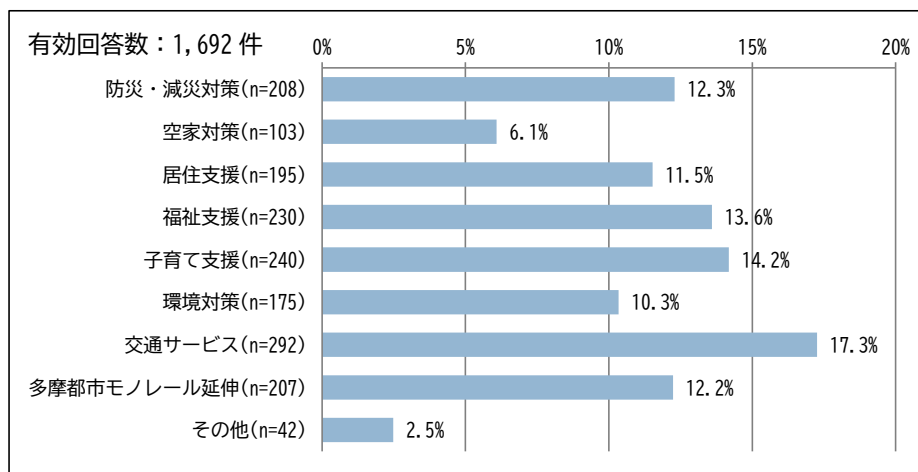
④ 地域公共交通の強化が必要

町では、町内を移動する交通手段としてコミュニティバスとデマンド交通による公共交通サービスを実施しています。デマンド交通は、コミュニティバスでカバーできない交通不便地域解消を補完するとともに、高齢者等の免許返納や外出促進の有用性を検証する実証実験として令和 6 年 10 月 1 日から運行を開始しました。なお、実証実験の目的から、町内在住の満 70 歳以上の方、障害者手帳所有者、妊産婦の方が利用対象者となっています。

住民アンケートの取り組むべき住環境施策の設問において、交通サービス（292 件）が最も多い回答でした。自由意見に寄せられた意見には、身近に買い物できるスーパーマーケットなどの店舗がない。転居したい理由では、利便性の良い場所に住みたい（74 件）が最も多くなっています。

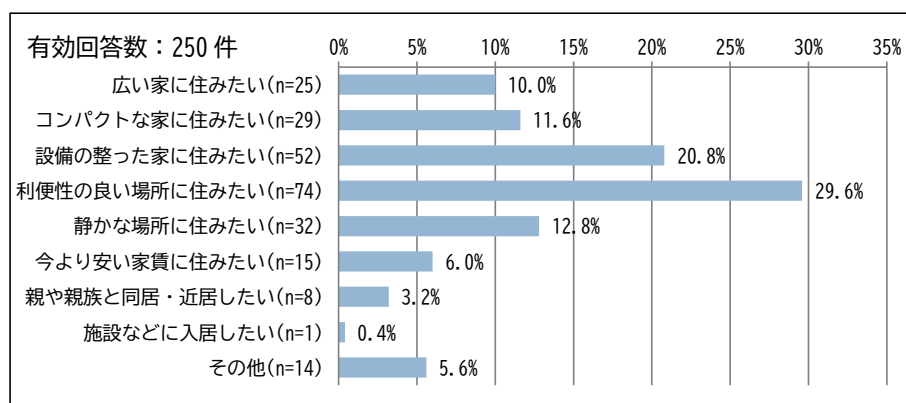
コミュニティバスの充実や路線拡大をもとめる意見も多く寄せられており、持続可能な都市づくりとして、町の実情に合った地域公共交通の強化が必要となっています。

取り組むべき住環境施策



【資料】住民アンケート

転居したい理由



【資料】住民アンケート

アンケート自由意見【抜粋】

<p>「住まう都市」 の視点</p>	<p>③ 公共交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 多摩都市モノレールの早期実現 ● JR 八高線の増便 ● JR 八高線の複線化 ● 駅前タクシーの充実 ● 駐車場整備 ● コミュニティバスの充実 ● コミュニティバスの路線拡大 ● スクールバスの運行 <p>⑥ 店舗・商業施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 大型商業施設の誘致・整備 ● スーパーマーケットの誘致・整備 ● 駅周辺にコンビニ・薬局を誘致・整備 ● 商店街のシャッター街解消
------------------------	--

【資料】住民アンケート

「住まう都市」の視点に対する課題整理

「住まう都市」の視点では、近年、発生が頻発化・激甚化する風水害や発生が危惧される首都直下型地震に対し、防災・減災に向けた都市整備が急務となっています。

また、多摩都市モノレール延伸を契機としたまちづくりや新たな土地区画整理事業など、都市計画マスタープランや立地適正化計画における都市機能誘導区域・居住誘導区域に基づく、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを推進していきます。一方で、新たに開発される市街地と既存市街地との地域間格差の是正や次代に継承すべき豊かな自然環境の保全など、将来に向けた計画的なまちづくりが必要です。

「住まう都市」の視点における基本方針

●防災・減災に向けた整備の促進

近年、発生が頻発化・激甚化する風水害や発生が危惧される首都直下型地震に対し、防災・減災に向けた都市整備を行います。

●多摩都市モノレール延伸を契機としたまちづくりの推進

- ・No.6 駅周辺まちづくり基本計画の駅前空間のにぎわい創出や殿ヶ谷土地区画整理事業により形成される工業・流通業務地としての機能など、産業近代化拠点整備を推進していきます。
- ・No.7 駅周辺まちづくり基本計画において、JR 箱根ヶ崎駅周辺を商業・業務機能を集積することで、回遊性の向上とにぎわいの創出をはかる中心市街地に整備します。

●土地区画整理事業の推進

町の人口維持とさらなる発展に向けて、現在進行している事業の推進と新たな土地区画整理事業の事業化に向けた調査を行います。

●地域公共交通の整備・充実

多摩都市モノレールの整備を促進するとともに、コミュニティバスの充実やデマンド交通の実装に向けた検討を促進し、交通ネットワークによる循環から地域間格差の是正をはかるとともに、誰もが利用しやすい地域公共交通の強化を図ります。

●計画的なまちづくりの推進

立地適正化計画に基づき、開発する区域と保全する区域を定め、計画的なまちづくりを推進します。

立地適正化計画の都市機能誘導区域、居住誘導区域の指定区域に基づき、都市整備を推進していきます。自然災害に強い安全・安心な都市づくりとして、土砂災害警戒区域内に立地している建物は、安全なエリアへの緩やかな居住誘導などによるリスクの回避をはかります。その他の洪水リスクや地震リスクにおいては、インフラ整備や防災ハザードマップの周知などによる啓発活動・情報提供などのソフト対策によりリスク回避を行います。

5 住宅施策の基本方針

住宅施策の課題を「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まう都市」の3つの視点で整理しました。本項では、この3つの視点の課題から住宅施策の基本方針を整理していきます。

各視点における基本方針

「住まうヒト」 の視点における 基本方針	<ul style="list-style-type: none">●瑞穂町の若返り●高齢者が自立して生活できる支援体制の強化●情報発信力の強化
「住まうモノ」 の視点における 基本方針	<ul style="list-style-type: none">●高齢者の自立を支援する住宅設備の強化●安全で快適に過ごすための住宅環境支援の強化●空き家の適切な管理に向けた支援強化と行政措置●空き家の利活用の推進●震災で家屋を倒壊させない減災に向けた取組強化
「住まう都市」 の視点における 基本方針	<ul style="list-style-type: none">●防災・減災に向けた整備の促進●多摩都市モノレール延伸を契機としたまちづくりの推進●土地区画整理事業の推進●地域公共交通の整備・充実●計画的なまちづくりの推進

近年、頻発化・激甚化する風水害や発生が危惧される首都直下型地震に対し、防災・減災に向けた都市整備を行います。

25年後、町の人口は25%減少し、高齢者が約半数（44.7%）になると予想されます。町が将来も持続していくためには、若い世代の他市町村への流失を抑制し、新たに若い世帯や子育て世帯が移住・定住してくれる町の若返りが必要です。

若い世帯や子育て世帯が町に魅力を感じてもらうために、多摩都市モノレール延伸を契機としたまちづくりや新たな土地区画整理事業を推進することで、中心市街地のにぎわいと生活の利便性を向上しつつ、子育て支援などの生活のサポート体制を充実することで住みやすく、魅力あるまちに整備します。

また、高齢化の進行に伴い高齢者の自立支援を行うとともに、安全で快適に過ごせるための住宅環境の支援強化を検討します。空き家となった住宅においては、適切な管理に向けた支援サポートと空き家の活用に向けたリフォームやリノベーションを行うことで次世代につなげる取組を検討します。

多摩都市モノレール延伸を契機としたまちづくりや新たな土地区画整理事業を推進することで、既成市街地との格差が生じることが懸念されます。この対応としてコミュニティバスの充実やデマンド交通の実装により、交通ネットワークを強化し、町内循環により地域間の格差を是正し、「誰もが安全・安心・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境の実現」を目指します。

第3章 基本理念・目標

住宅施策の基本方針より、基本理念を

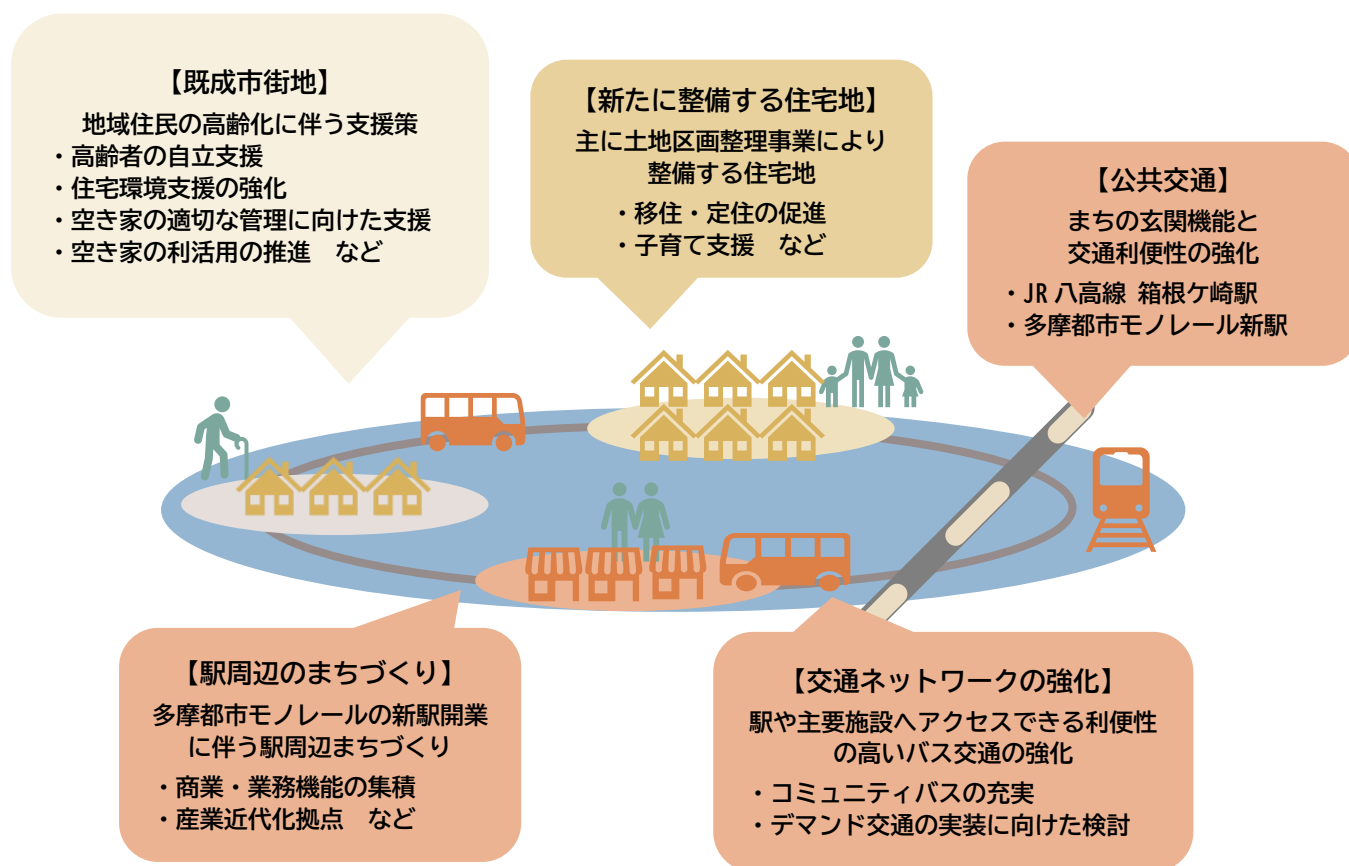
「誰もが安全・安心・快適に暮らせる

魅力的で持続可能な住環境の実現」

とし、以下の3つの目標を掲げ住宅施策に取り組んでいきます。

- 目標1 安全・安心・快適な生活環境の実現** ～誰もが暮らしやすい環境づくり～
- 目標2 次世代に継承できる居住環境の整備** ～良質な住まいの供給と維持管理～
- 目標3 持続可能で安全・快適な都市の実現** ～多摩都市モノレールによる
新たなまちづくりに向けて～

「誰もが安全・安心・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境の実現」のイメージ



■基本目標と住宅施策の体系

基本理念	基本目標	施策の体系
<p>【住生活の理念】</p> <p>誰もが安全・安心・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境の実現</p>	<p>1 安全・安心・快適な生活環境の実現 ～誰もが暮らしやすい環境づくり～</p>	<p>1-1 高齢者や障がい者が暮らしやすい環境づくり</p> <p>1-2 若年世帯や子育て世帯が暮らしやすい環境づくり</p> <p>1-3 生活困窮世帯が暮らしやすい環境づくり</p> <p>1-4 防犯対策による暮らしやすい環境づくり</p> <p>1-5 交流やコミュニティによる暮らしやすい環境づくり</p>
	<p>2 次世代に継承できる居住環境の整備 ～良質な住まいの供給と維持管理～</p>	<p>2-1 安全・安心な住宅リフォームの推進</p> <p>2-2 町営住宅の居住性向上に向けたリフォームの推進</p> <p>2-3 一戸建て住宅の適切な管理の推進</p>
	<p>3 持続可能で安全・快適な都市の実現 ～多摩都市モノレールによる新たなまちづくりに向けて～</p>	<p>3-1 防災・減災に向けた整備</p> <p>3-2 地域公共交通の整備・拡充</p> <p>3-3 計画的なまちづくり</p>

第4章 住宅施策の展開

3つの目標を踏まえ、その実現に向けた住宅施策を展開します。

1 安全・安心・快適な生活環境の実現 ～誰もが暮らしやすい環境づくり～

- 施策1-1 高齢者や障がい者が暮らしやすい環境づくり
- 施策1-2 若年世帯や子育て世代が暮らしやすい環境づくり
- 施策1-3 生活困窮世帯が暮らしやすい環境づくり
- 施策1-4 防犯対策による暮らしやすい環境づくり
- 施策1-5 交流やコミュニティによる暮らしやすい環境づくり

施策 1-1

高齢者や障がい者が暮らしやすい環境づくり

施策の展開

① 健康と生きがいを支える環境づくり

高齢者や障がい者が心身ともに健康で、地域で生きがいを持って暮らせるよう、次の取組をすすめます。

- 地域の「通いの場」を活用し、健康づくりや交流の機会を提供
- 高齢者の生きがいづくりに向けた体制整備
- 多世代間交流事業を推進し、孤立防止と地域のつながりを強化

② 安心して暮らせる包括的な支援体制の構築

高齢化率が50%に達する将来を見据え、生活の安心を確保するための支援体制を整えます。

- 高齢者見守り事業や高齢者支援センターを核とした包括的サービスの強化
- 介護サービス事業者の誘致と在宅医療・介護連携の推進
- 権利擁護センターみずほを中心に、高齢者や障がい者の自立支援と相談体制の充実
- 災害時に備えた避難行動要支援者名簿の整備と安全確保体制の構築

③ 誰もが参加できる共生社会の実現

障がいのある人を含め、すべての住民が地域で支え合い、社会参加できる環境を整えます。

- 障がい者の社会参加促進と障害者就労支援センターとの連携強化
- 障がい福祉サービスに関する情報提供の充実
- 公共施設におけるユニバーサルデザインの推進
- 地域でのふれあい・ささえ合いの仕組みづくり

主な関連計画

地域保健福祉計画
高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画
障害者計画
スポーツ推進計画
生涯学習推進計画
地域防災計画

<p>施策の展開</p>	<p>① 安心して暮らせる医療・福祉体制の整備</p> <p>若年世帯や子育て世帯が安心して生活するためには、地域の医療基盤を強化することが不可欠です。かかりつけ医・歯科医・薬局の定着を促進し、地区医師会や民間事業者との連携により、休日や準夜間の医療体制を維持します。また、公立福生病院との病診連携を充実させ、質の高い医療サービスを継続するために、近隣自治体との協力を強化します。さらに、ひとり親家庭や障がいのある子どもへの福祉支援を充実させ、特別支援教育の推進にも取り組みます。</p> <p>② 妊娠期から子育て期まで切れ目のない支援</p> <p>妊産婦や子育て世帯が孤立しないよう、包括的な支援体制を整えます。子ども家庭支援センターや子育て世代包括支援センターの事業を継続し、妊婦への伴走型相談支援と経済的支援を一体的に実施します。ファミリー・サポート・センターの活動を強化し、相談員の専門性を高めることで、相談内容に応じた適切な指導・援助を行います。さらに、子育て関連情報の発信を強化し、必要な支援が届く仕組みを整えます。</p> <p>③ 子どもと親の居場所づくりと生活支援</p> <p>子どもと親が安心して過ごせる居場所を充実させ、地域での交流を促進します。児童館や移動児童館、「子育てひろば」などの活動を拡充し、親子交流事業を強化します。また、子どもの貧困対策として、教育・生活・就労・経済面での支援を関係機関と連携して推進します。こうした居場所づくりと生活支援により、子育て世帯が地域に定着しやすい環境を整えます。</p>
<p>主な関連計画</p>	<p>地域保健福祉計画 国民健康保険データヘルス計画及び特定健康診査等実施計画 新型インフルエンザ等対策行動計画 子ども計画 障害者計画 教育基本計画（学校教育）</p>

<p>施策の展開</p>	<p>① 孤立を防ぐ支援体制の強化</p> <p>生活困窮世帯が抱える課題は、住宅だけでなく就労・福祉・医療など多岐にわたります。地域の社会福祉協議会や NPO と連携し、訪問支援や情報共有を強化することで、生活困窮世帯が孤立しない支援体制を強化します。</p> <p>② 空き家活用による低負担住宅の提供</p> <p>人口減少に伴い増加する空き家を活用し、生活困窮世帯向けに低家賃住宅の提供を研究します。バリアフリー化や高齢者対応設備を整えることで、将来の高齢化にも対応します。これにより、住まいの確保と地域の空き家問題の解決を同時にすすめます。</p> <p>③ 生活困窮世帯が安心して暮らせる支援策の研究</p> <p>高齢化が進むなか、生活困窮世帯が安心して暮らせる生活支援環境を研究します。単なる住居提供にとどまらず、食事支援や見守りサービスを組み込むことで、孤立防止と生活の安定を図ります。地域住民やボランティアがかかわる仕組みを導入し、支え合いのある暮らしを実現します。</p>
<p>主な関連計画</p>	<p>地域保健福祉計画 町営住宅長寿命化計画 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画</p>

施策の展開

① 地域防犯パトロールの強化と高齢者参加促進

地域住民が主体となる防犯パトロールを実施し、見守り活動を兼ねることで高齢者等の安全を確保します。特に高齢者が半数を占める将来に備え、参加しやすい仕組み（短時間・少人数での巡回、電動カートの活用など）を整え、地域コミュニティの維持にもつなげます。

② 防犯カメラの適正設置と管理体制の整備

公共施設や人通りの少ないエリアに防犯カメラを計画的に設置し、プライバシーに配慮した運用ルールを策定します。映像の管理は行政と地域団体が連携し、犯罪抑止だけでなく、災害時の安全確認にも活用できる体制を構築します。

③ 詐欺・消費者被害防止の情報発信と相談体制の充実

高齢者を狙った特殊詐欺や悪質商法への対策として、定期的な情報提供（広報紙、SNS、住民説明会）を行います。さらに、簡単に相談できる窓口や電話サービスを整備し、地域の見守りネットワークと連携して早期対応を可能にします。

④ 住宅の防犯対策の強化支援

誰もが安心して暮らせる環境を整えるため、侵入窃盗などの犯罪を未然に防ぐ住宅防犯対策を支援します。防犯性を高める設備の設置・交換にかかる費用を補助するとともに、地域全体の防犯意識を高め、安心して暮らせるまちづくりをすすめます。

- ・防犯性の高い錠への交換
- ・防犯フィルムの取付け・交換
- ・センサー付きアラームの取付け・交換
- ・カメラ付きインターホンの取付け・交換など

主な関連計画

—

<p>施策の展開</p>	<p>① 地域コミュニティの強化と防災力の向上</p> <p>人口減少と高齢化が進むなか、町内会・自治会や自主防災組織の活動を支援し、地域のつながりを強化します。コミュニティ施設の維持管理を地域と協働ですすめることで、住民が集まりやすい環境を整え、災害時にも助け合える体制を構築します。</p> <p>② 多文化共生と国際交流の推進</p> <p>外国人住民の増加に対応し、言語や文化の違いを超えたコミュニケーション支援を行います。瑞穂・横田交流協会などと連携し、横田基地関係者との交流イベントを企画することで、地域の国際化を促進し、誰もが安心して暮らせるまちづくりをすすめます。</p> <p>③ 地域資源の活用と農業振興</p> <p>農地の保全と担い手確保を支援し、新規就農者へのサポートを強化します。体験農園や観光農園を推進し、地域住民や町外からの来訪者との交流を深めることで、地域資源を活かした魅力ある暮らしを創出します。また、町内外へのプロモーションを通じて地域の価値を広く発信します。</p>
<p>主な関連計画</p>	<p>コミュニティ振興計画 生涯学習推進計画 国際化推進計画 農業経営基盤の強化の促進に関する基本的な構想 シティプロモーション基本方針</p>

2 次世代に継承できる居住環境の整備～良質な住まいの供給と維持管理～

- 施策2-1 安全・安心な住宅リフォームの推進
- 施策2-2 町営住宅の居住性向上に向けたリフォームの推進
- 施策2-3 一戸建て住宅の適切な管理の推進

施策2-1 安全・安心な住宅リフォームの推進

<p>施策の展開</p>	<p>① 高齢者が安心して暮らせる居住環境の整備</p> <p>高齢化が進む町では、住み慣れた自宅で安全に暮らし続けられる環境づくりが重要です。耐震診断や改修に対する補助制度を活用し、災害に強い住宅への改修を支援します。さらに、手すりや段差解消など高齢者向け設備の設置に向けた給付制度を用いて、バリアフリー化を促進します。</p> <p>② 空き家対策と住宅リフォームの推進</p> <p>人口減少に伴う空き家の増加を抑制するため、既存住宅の有効活用を促進します。リフォームを希望する住民に対して、補助制度や相談体制を強化し、空き家の取り壊しではなく再生を選択しやすい環境を整えます。これにより、地域の景観維持と防犯性の向上を図り、住民が安心して暮らせるまちづくりをすすめます。</p> <p>③ 騒音対策と補助事業の拡充</p> <p>横田基地周辺の航空機騒音による生活環境への影響を軽減するため、防音工事の補助事業を拡充します。特に、告示後に建築された住宅への救済措置や、対象区域・対象施設の拡大を国や関係機関に要請します。これにより、騒音被害を受ける住民の生活の質を向上させ、安心して暮らせる環境を整備します。</p>
<p>主な関連計画</p>	<p>都市計画マスタープラン 立地適正化計画 空き家等対策計画 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画</p>

瑞穂町の住宅関連助成制度

町では、木造住宅耐震診断費助成、木造住宅耐震改修助成、木造住宅簡易耐震改修費助成の3つの助成制度を実施しています。

瑞穂町の住宅関連助成制度

事業名	事業概要	助成割合	上限額
耐震診断費助成事業	木造住宅の耐震診断にかかわる費用の一部を助成します。	費用の1/2	10万円
耐震改修費助成事業	耐震診断により耐震性の不足が指摘された木造住宅の耐震改修にかかわる費用の一部を助成します。	費用の1/2	100万円
簡易耐震改修費助成事業	耐震シェルターや防災ベッドを設置する工事にかかわる費用の一部を助成します。	費用の6/10	50万円

【資料】瑞穂町住宅関連助成制度

■助成を受けるための条件

- ① 昭和56年5月31日以前に建築を着工していること。
- ② 瑞穂町内にある、木造一戸建て住宅（延べ床面積の2分の1以上を居住するために使っているもの）であること。
- ③ 販売や賃貸を目的としていないものであること。 など

瑞穂町の住宅改修費の給付制度

町では、高齢者や要介護認定を受けている方に向けて2つの住宅改修支援を行っています。

事業名	高齢者自立支援住宅改修給付事業
事業概要	<p>手すりの取付けなど、住宅改修費用の一部を助成し、転倒防止、動作の容易性の確保など、日常生活の便宜を図ります。</p> <p>●住宅改修予防給付 手すりの取付け、床の段差解消など</p> <p>●住宅設備改修給付 浴槽、流し、洗面台の取替えなど</p>
対象者	65歳以上の方
上限額	原則、費用の1割～3割。ただし給付限度額を超えた分は全額自己負担となります。

事業名	介護保険における住宅改修費支給制度
事業概要	<p>要介護（要支援）認定されている方が、自宅で生活するために、必要な住宅改修にかかる費用の一部が支給されます。</p> <p>●手すりの取付け ●段差の解消 ●滑りの防止及び移動の円滑化等のための床または通路面の材料の変更 ●引き戸等への扉の取替え ●洋式便器等への便器の取替え ●住宅改修の付帯として必要となる住宅改修</p>
対象者	要介護認定を受けている方
上限額	20万円/戸

<p>施策の展開</p>	<p>① 高齢者に安心な住環境の整備</p> <p>浴室や洗面所の段差解消、手すりの設置、滑りにくい床材への改修などをすすめ、入居者が安全に生活できる環境を整えます。特に高齢者が増加する将来を見据え、転倒や事故を防ぐバリアフリー化を重点的に推進します。</p> <p>② 老朽化設備の更新と快適性の向上</p> <p>築40年以上の住棟において、給湯設備や水回り機器の更新を行い、現代のライフスタイルに合った快適な居住空間を提供します。省エネ型設備の導入により、入居者の生活コストを抑えつつ、環境負荷の軽減も図ります。</p> <p>③ 住宅セーフティネットとしての機能強化</p> <p>町営住宅を「住まいの最後の受け皿」として位置づけ、低所得者や高齢者が安心して暮らせるよう、改修工事を計画的に実施します。入居率の高さを維持しつつ、地域全体の住宅セーフティネットを形成し、人口減少社会においても持続可能な住宅政策を展開します。</p>
<p>主な関連計画</p>	<p>町営住宅長寿命化計画</p>

<p>施策の展開</p>	<p>① 空き家の適正管理を徹底する仕組みづくり</p> <p>高齢化に伴い、空き家の増加が予想されるため、所有者に対して「空き家管理の重要性」を周知します。具体的には、定期的な点検や草木の手入れ、倒壊防止などの管理方法を広報紙や説明会で周知します。また、管理が困難な高齢者向けに、町と連携した「空き家管理代行サービス」を検討し、安心して利用できる体制を整えます。</p> <p>② 空き家の活用促進による地域再生</p> <p>空き家を「負の資産」ではなく「地域資源」として活用する仕組みを構築します。例えば、空き家バンクを充実させ、移住希望者や子育て世帯へのマッチングを強化します。また、空き家を改修してコミュニティスペースや高齢者の交流拠点にするなど、地域の活性化につながる利活用モデルを推進します。</p> <p>③ 予防的な対策としての住宅管理支援</p> <p>将来の空き家化を防ぐため、現役世代や高齢者に対して「住まいの終活」を支援します。具体的には、相続や売却の相談窓口を設置し、早期に住まいの整理をすすめる仕組みを整えます。また、リフォームやバリアフリー化の補助制度を活用し、長く住み続けられる住宅環境を整備することで、空き家化の抑制を図ります。</p>
<p>主な関連計画</p>	<p>都市計画マスタープラン 立地適正化計画 空家等対策計画</p>

3 持続可能で安全・快適な都市の実現

～多摩都市モノレールによる新たなまちづくりに向けて～

- 施策3-1 防災・減災に向けた整備
- 施策3-2 地域公共交通の整備・拡充
- 施策3-3 計画的なまちづくり

施策 3-1

防災・減災に向けた整備

施策の展開	<p>① 災害に強い道路・橋りょうの整備と維持管理</p> <p>首都圏直下型地震発生時に緊急車両や支援物資の輸送を妨げないため、主要道路や橋りょうの耐震化と長寿命化をすすめます。特定緊急輸送道路では無電柱化を推進し、倒壊や電線の断線による通行障害を防ぎます。また、狭あい道路の解消や交通安全施設の整備により、災害時だけでなく日常の安全性も確保します。</p> <p>② 下水道施設の耐震化と浸水対策の強化</p> <p>震災や風水害時に生活機能を維持するため、下水道施設の耐震化と長寿命化を促進します。未整備区域の下水道整備をすすめるとともに、雨水管きょや貯留施設の設置により浸水被害を軽減します。公共施設の新設・改修時には雨水流出抑制を取り入れ、環境に配慮した雨水利用の啓発も行います。</p> <p>③ 防災拠点と避難施設の充実、地域防災力の強化</p> <p>高齢化が進む町では、避難場所や防災広場の適正な維持管理を徹底し、指定避難所に防災設備を整備します。さらに、防災訓練や防災教育を充実させ、自助・共助の意識を高めます。災害時協定締結事業者の拡充や生活必需品・医薬品の備蓄をすすめ、要配慮者への対応体制も強化します。</p>
主な関連計画	<p>地域防災計画 耐震改修促進計画 業務継続計画（BCP）【地震編】 立地適正化計画 都市計画マスタープラン 橋りょう長寿命化修繕計画 道路整備方針 無電柱化推進計画 公共下水道ストックマネジメント計画 公共下水道業務継続計画（下水道BCP） 下水道総合地震対策計画 上下水道耐震化計画（上下水道）</p>

<p>施策の展開</p>	<p>① モノレール延伸による広域アクセスの強化</p> <p>多摩都市モノレールの延伸計画を着実にすすめることで、町外への移動利便性を大幅に向上させます。関係機関や沿線自治体、住民との連携を強化し、要請活動を継続的に実施します。これにより、将来的な人口減少や高齢化に対応し、町の魅力を高めるとともに、公共交通を軸とした持続可能な都市構造を形成します。</p> <p>② コミュニティバス・デマンド交通の充実</p> <p>町内の主要施設や生活拠点を結ぶコミュニティバスの維持・改善を図り、高齢者や免許返納者の移動手段を確保します。さらに、利用者のニーズに応じたデマンド交通の本格導入に向けて、利用促進策を講じます。将来的には、自動運転技術の導入に向けた研究をすすめ、効率的で持続可能な地域交通ネットワークを構築します。</p> <p>③ JR 八高線の利便性向上</p> <p>町外アクセスの基盤である JR 八高線について、運行本数の増加や複線化と車両基地整備の要請を強化します。これにより、鉄道利用の利便性を高め、町内外の移動を円滑にします。鉄道とバス、モノレールを組み合わせた交通体系を整備することで、人口減少時代においても地域が取り残されない持続可能なまちづくりを実現します。</p>
<p>主な関連計画</p>	<p>都市計画マスタープラン 立地適正化計画 多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり基本構想 多摩都市モノレール延伸を契機とした瑞穂町まちづくり基本計画 地域公共交通計画</p>

<p>施策の展開</p>	<p>① 新駅周辺の魅力ある都市空間の創出</p> <p>2030 年代半ばの開業をめざす多摩都市モノレールの新駅を中心に、商業施設や業務施設を集積し、町の玄関口としてふさわしい都市空間を形成します。バスやタクシーなどの乗り換えがスムーズに行える交通結節点を整備し、利便性とにぎわいを兼ね備えた拠点づくりをすすめます。</p> <p>② 土地区画整理事業による計画的な市街地整備</p> <p>箱根ヶ崎駅西地区や殿ヶ谷地区の土地区画整理事業を推進するとともに、栗原地区の事業化に向けた支援を行います。また、今後の新たな土地区画整理事業の事業化に向けた調査をすすめます。これにより、自然環境や農地を守りながら、住みやすく魅力ある市街地を計画的に整備します。</p> <p>③ 将来を見据えた土地利用の適正化</p> <p>人口減少と高齢化を踏まえ、都市計画の見直しや区域区分の適正化をすすめます。多摩都市モノレール沿線のまちづくりを推進し、公共交通と連携したコンパクトで持続可能な都市構造を構築します。</p>
<p>主な関連計画</p>	<p>都市計画マスタープラン 立地適正化計画 多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり基本構想 多摩都市モノレール延伸を契機とした瑞穂町まちづくり基本計画 地域公共交通計画</p>

第5章 瑞穂町空き家等対策計画

1 計画の目的

住宅施策の課題において、25年後の人口は25%減少し、約半数が高齢者になると整理しました。今後、急速に高齢化が進行するなかで、高齢者世帯に対して一層の支援が必要となります。

身体の衰えにより、庭木の手入れや家屋の修繕など、これまでできたことができなくなっていくます。また、病院への入院や福祉施設への入所、相続などにより、住まいが空き家となることも想定されます。

空き家が放置されることから起こる隣地への草木の越境や建物部材の飛散・落下による事故、家屋の倒壊、動物の住み着きなど、周辺の住環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、町として対策を講じる必要があります。

また、令和5年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、385万戸あると公表されています。

この385万戸の空き家は、使用目的のない空き家であり、いわば解体予備群といえます。この数の住宅を解体し、発生した産業廃棄物を受け入れる処理場の能力には限りがあることから排出量を抑制する取組が必要です。

国の示す住宅施策では、既存住宅や空き家を活用して手頃な価格で購入・賃貸できる良質な住まいの提供を推進しています。これまでの住宅市場は、新築一強の時代でしたが、これからは、既存住宅や空き家を資源として活用し、収入やライフスタイルから住まいの選択肢を広げ、地球環境にやさしく、誰もが安全・安心・快適に暮らせる住環境の整備がもとめられています。

2 計画の位置づけ

基本理念に掲げる「誰もが安全・安心・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境の実現」に基づき、福祉施策などと連携しながら空き家対策に取り組めます。

計画の位置づけ



3 対象地区

横田基地を除く瑞穂町全域を対象とします。

4 対象とする空き家

空き家対策で対象とする空き家は以下のとおりです。

- 一戸建て住宅
- 店舗・事務所等併用住宅
- 全室空き家の集合住宅（長屋・アパート・マンション）

5 計画期間

住宅マスタープランと同様に、令和8年度から令和17年度までの10年間を計画期間とします。

6 用語の定義

空き家対策に関する用語の定義は以下のとおりです。

空家等対策計画における用語の定義

空き家に関する用語	
空き家	本計画においては原則、使用されていない建築物等について一般論を述べる場合や、住宅・土地統計調査を引用する場合において「空き家」と表します。
空家等	<p>【空家法※第2条第1項】</p> <p>本計画においては原則、空家法を引用する場合において「空家等」と表します。空家法の定義は、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態※であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。</p> <p>ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。</p> <p>※空家法：正式名称「空家等対策の推進に関する特別措置法」</p> <p>※常態とは、おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないことを表します。</p>
特定空家等	<p>【空家法第2条第2項】</p> <p>そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれもある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を表します。</p>
管理不全空家等	<p>【空家法第13条第1項】</p> <p>適切な管理がされていないことから、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある空家等を表します。</p>

統計資料の空き家に関する用語

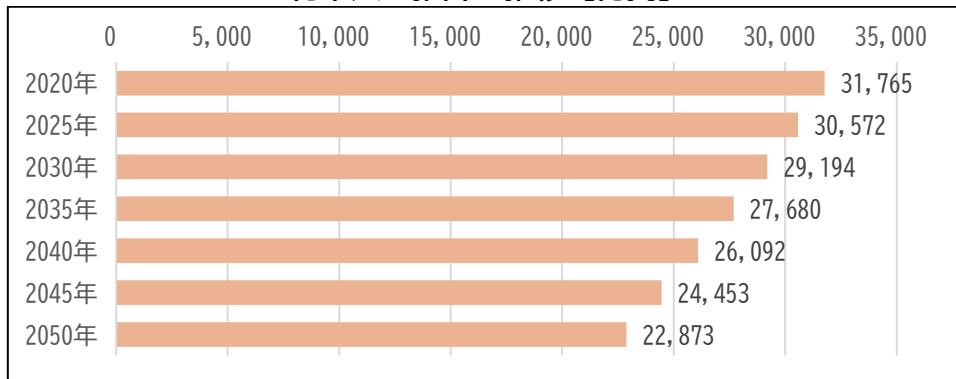
二次的住宅	主に週末や休暇時に利用される住宅で、普段は空いていることが多い住宅。このなかには、リゾートマンションや別荘が含まれます。
賃貸用住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他住宅	上記以外の居住者がいない住宅で、転勤や入院などの理由で長期不在の住宅や、取り壊し予定の住宅が含まれます。

7 空き家の実態と課題

(1) 「住まうヒト」の実態と課題

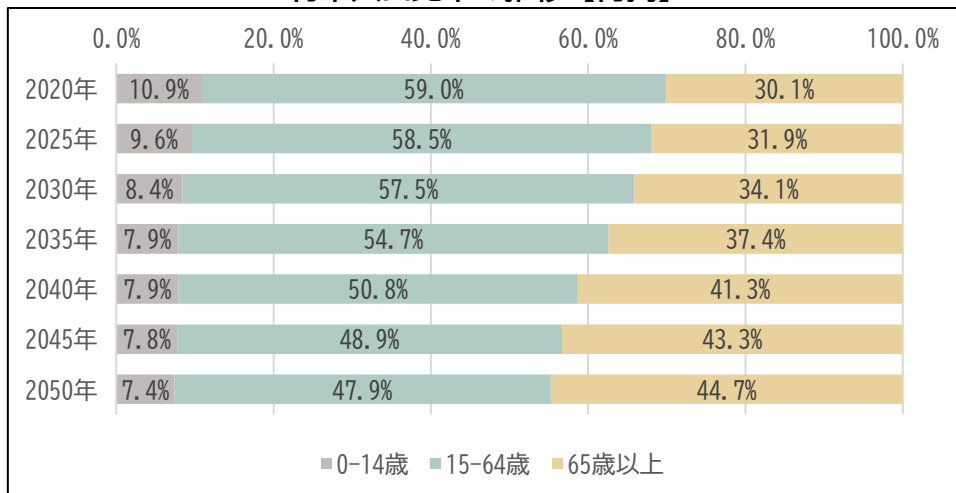
町の人口は 25 年後には約 25%減少し、約半数が高齢者になり、子ども（年少人口）や働き手（生産年齢人口）は減少します。そのため、健全な町政運営を行うには人口構成のバランスを保つ取組が必要です。また、核家族化の進行により、従来は家族内で解決していた問題に対して、子育て世帯や高齢者世帯への行政支援がもとめられています。

将来人口推計の推移【再掲】



【資料】 国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成

将来人口比率の推移【再掲】



【資料】 国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成

■ 瑞穂町の住宅・土地統計調査のポイント

- 住宅所有者のうち 65 歳以上の高齢者が 42.6% と、4 割以上を占める。
- 高齢者世帯のうち、子どもと同居していない単身世帯は 20 年間で約 4.6 倍、夫婦世帯は約 2.8 倍に増加。

■ 解決すべき課題

- 高齢者が自立して生活できるための支援体制の強化が急務となります。
- 高齢者が住まう住宅が、今後、空き家となる可能性が高いため対策が必要です。

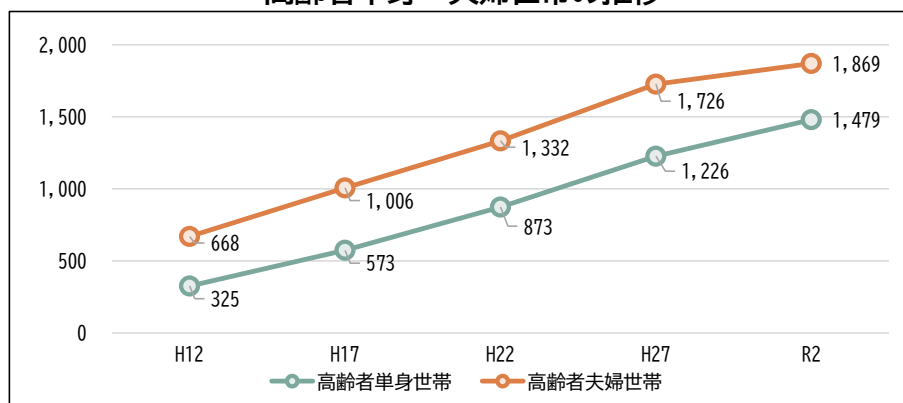
住宅所有者の年齢

項目	25 歳未満	25～34 歳	35～44 歳	45～54 歳	55～64 歳	65 歳以上
建物合計	220 戸	740 戸	1,370 戸	2,230 戸	2,380 戸	5,160 戸
割合	1.8%	6.1%	11.3%	18.4%	19.7%	42.6%

【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

※統計資料の「家計を支える者の年齢と住宅の建て方」から作成。

高齢者単身・夫婦世帯の推移



【資料】国勢調査から作成

(2) 「住まうモノ」の実態と課題

「住まうモノ」の視点では、人口減少と高齢化により、空き家の増加が見込まれるため、その利活用と高齢者支援の取組が必要。また、首都直下型地震の発生リスクに備えた対策ももめられると整理しました。

■空き家の実態と課題

① 空き家は、統計データより実際は少ない

令和5年の住宅・土地統計調査では、町の空き家は1,730戸（空き家率12.3%）とされていますが、令和5年度の空き家等実態調査では234戸にとどまっています。この差は、実態調査が一戸建てや全室空きの集合住宅などを対象としたのに対し、統計調査では共同住宅の空き室も空き家に含めているためと考えられます。

瑞穂町における住宅ストックの構成【再掲・抜粋】

住宅総数 14,070 戸	居住世帯なし 1,800 戸 (12.8%)	空き家 1,730 戸 (12.3%)	二次的住宅	20 戸 (0.1%)
			賃貸用住宅の空き家	800 戸 (5.7%)
			売却用の住宅	110 戸 (0.8%)
			その他住宅（非流通）の空き家	790 戸 (5.6%)
		一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用等）		40 戸 (0.3%)
		建築中の住宅		30 戸 (0.2%)

【資料】令和5年住宅・土地統計調査

② 空き家は解消しながらも確実に増えている

平成28年度調査で確認された空き家182件のうち、建替え・除却・再居住などで解消されたものは112件で、解消率は約61.5%でした。

一方、令和5年度調査では新たに164件の空き家が確認され、前回から継続して空き家である70件を加えると、現在の空き家数は234件となります。

このことから、空き家は一定程度解消されているものの、全体としては増加傾向にあることが分かります。

空き家の解消状況【再掲】

H28 年度空き家実態調査	R5 年度空き家等実態調査		
	空き家解消	継続空き家	新たな空き家
182 件	112 件	70 件	164 件
		234 件	

【資料】瑞穂町空き家等実態調査

③ 耐震不足の住宅から空き家になる可能性が高い

令和 5 年の住宅・土地統計調査では、住宅所有者の約 4 割（42.6%）が 65 歳以上の高齢者です。これらの住宅は旧耐震基準で建てられた可能性が高く、震度 7 の首都直下型地震では倒壊リスクが大きいと考えられます。しかし、住民アンケートでは耐震診断や改修への関心が低く、減災や命を守るために建物の安全性への理解を深める周知・啓発が必要です。

住宅所有者の年齢【再掲】

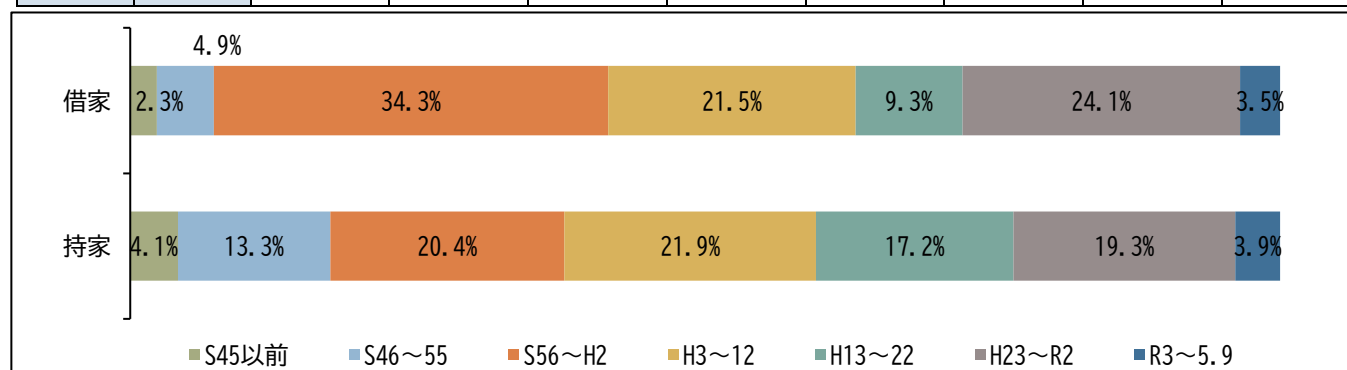
項目	25 歳未満	25～34 歳	35～44 歳	45～54 歳	55～64 歳	65 歳以上
建物合計	220 戸	740 戸	1,370 戸	2,230 戸	2,380 戸	5,160 戸
割合	1.8%	6.1%	11.3%	18.4%	19.7%	42.6%

【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

※統計資料の「家計を支える者の年齢と住宅の建て方」から作成。

建設時期別の割合【再掲】

項目		旧耐震基準		新耐震基準					合計
		S45 以前	S46～55	S56～H2	H3～12	H13～22	H23～R2	R3～5.9	
借家	戸数	80	170	1,180	740	320	830	120	3,440
	割合	2.3%	4.9%	34.3%	21.5%	9.3%	24.1%	3.5%	100.0%
持家	戸数	350	1,120	1,720	1,850	1,450	1,630	330	8,450
	割合	4.1%	13.3%	20.4%	21.9%	17.2%	19.3%	3.9%	100.0%



【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

※旧耐震基準：震度 5 程度の中規模地震で建物が倒壊・崩壊しないことを基準にしています。

※新耐震基準：震度 5 強程度の中規模地震では軽微な損傷、震度 6 強から 7 に達する大規模地震でも倒壊を免れることを義務付けています。

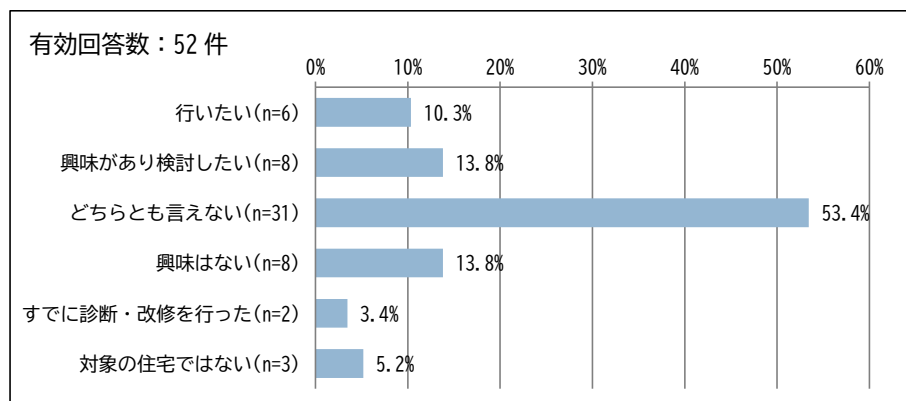
※2000 年基準：2000 年 6 月 1 日に施行され、主に木造住宅を対象に、さらに厳しい基準となりました。

震度分布図【再掲】



【資料】瑞穂町 防災ガイド

住宅の耐震診断・耐震改修に対する意向【再掲】



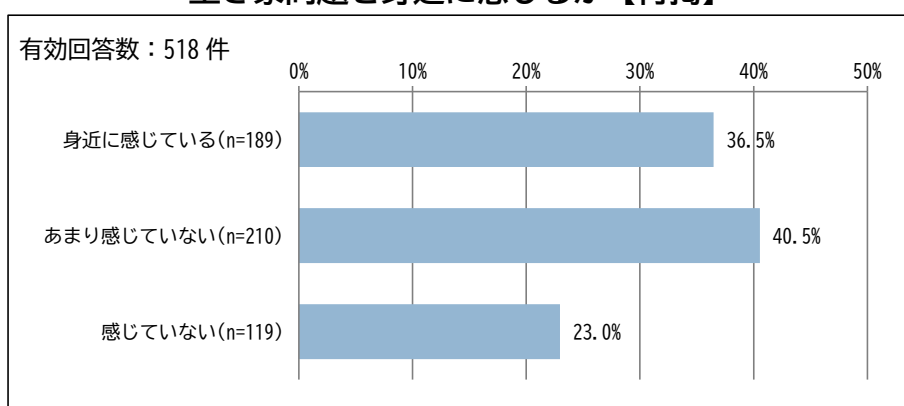
【資料】住民アンケート

④ 空き家・空き地の急増に懸念

現在、空き家は緩やかに増加し、住環境への悪影響が懸念されていますが、2025 年問題により、今後はさらなる増加が予想されます。主な要因は以下のとおりです。

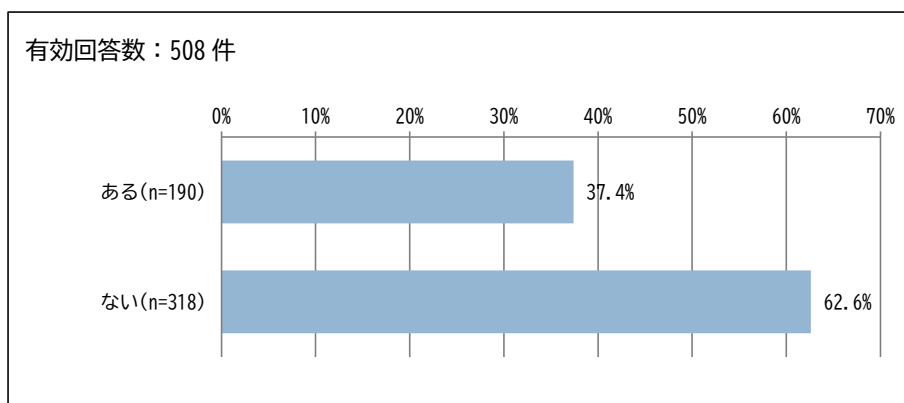
- 住民アンケートで実際に約 4 割（36.5%）が空き家問題を身近に感じている。
- 高齢者の入院、施設入所、相続など。
- 管理不十分な空き家や、中古住宅市場の需給バランス崩壊により、売却困難事例の発生や、不動産価格の下落など。

空き家問題を身近に感じるか【再掲】



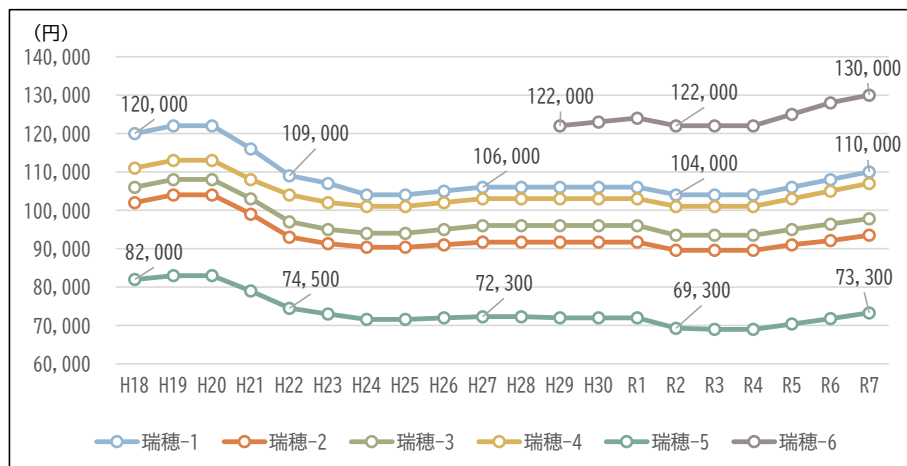
【資料】住民アンケート

自宅周辺で将来空き家になりそうな建物の有無【再掲】



【資料】住民アンケート

地価調査額の推移【再掲】



【資料】不動産情報ライブラリー（国土交通省）

⑤ 空き家の解体に伴う産業廃棄物の急増に懸念

今後、空き家の解体に伴う産業廃棄物の急増が懸念されます。これは、瑞穂町だけの問題ではなく超高齢化社会を迎えた全国が抱える問題です。

令和5年住宅・土地統計調査によると、全国に使用目的のない解体予備群の空き家が385万戸あると公表しています。

この数の建築廃材を処分する処理場能力にも限度があることから、取壊しでなく、活用という選択肢が必要となっています。

(3) 「空き家所有者」の実態と課題

令和5年空き家等実態調査において、空き家所有者にアンケートを実施しました。このアンケート結果から空き家の実態と課題を整理します。

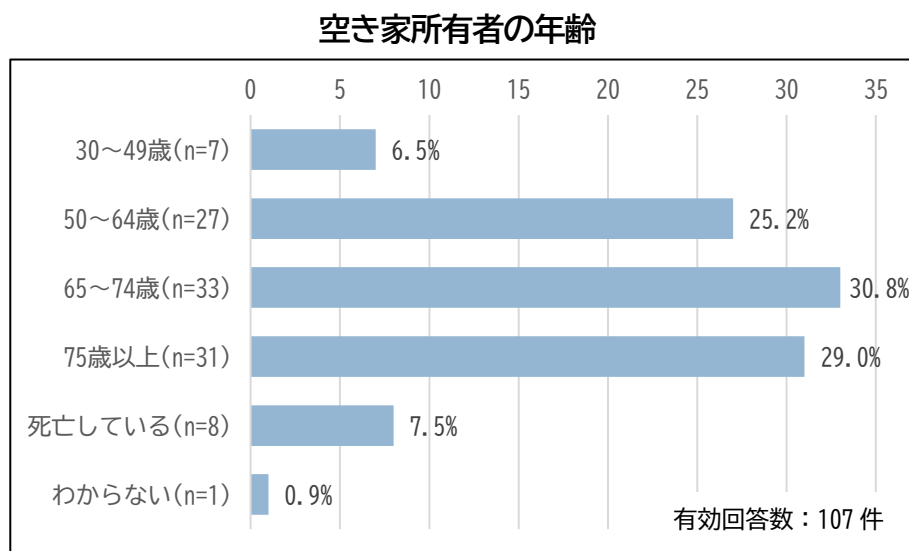
■アンケートの概要

- 対象者 令和5年空き家等実態調査で空き家と判断した住宅の所有者
- 調査件数 203件（空き家234件のうち発送先不明、同一敷地で同じ所有者を除く）
- 配布・回収方法 発送・回収ともに郵送
- アンケート期間 令和6年1月5日（金）発送から令和6年1月22日（月）まで
- 回収率 70.4%（143/203通）
- 集計母数 113件（アンケートにより空き家でないことが判明した30件を除く）

※今回、空家等対策計画の検討用にアンケートを再集計しました。空き家等実態調査のアンケート集計と整理方法や数値が異なりますのでご了承ください。

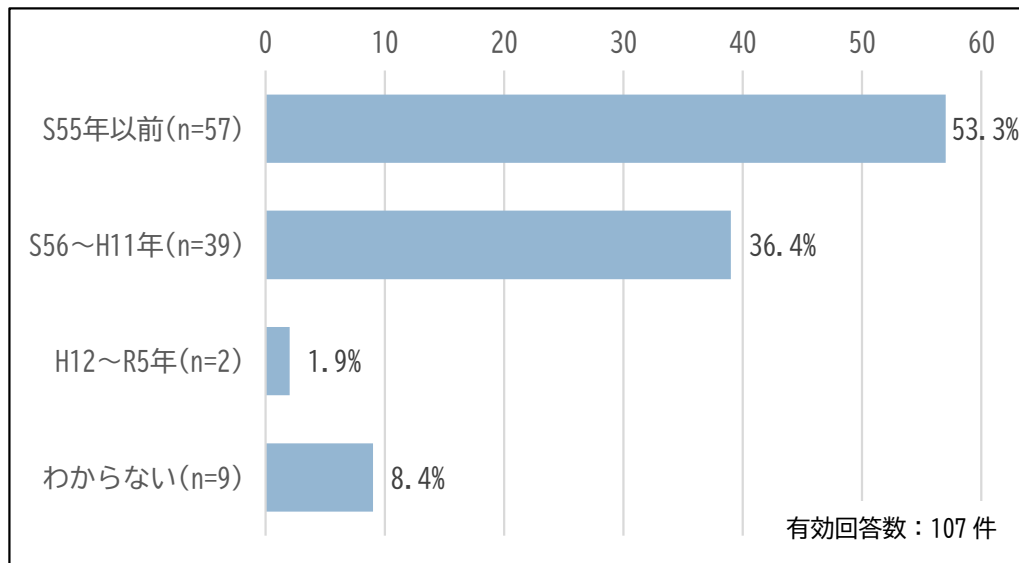
■空き家所有者「ヒト」の実態と課題

空き家所有者の年齢をみると、65歳以上（死亡含む）の高齢者が、約7割（67.3%）であり、建築時期をみると、昭和55年以前に建てられた住宅が5割（53.3%）を超えることから、高齢者の所有する住宅は、築年数を重ねた旧耐震基準の住宅が多いと想定されます。



※四捨五入処理により、合計が100%にならない場合があります。

建築時期

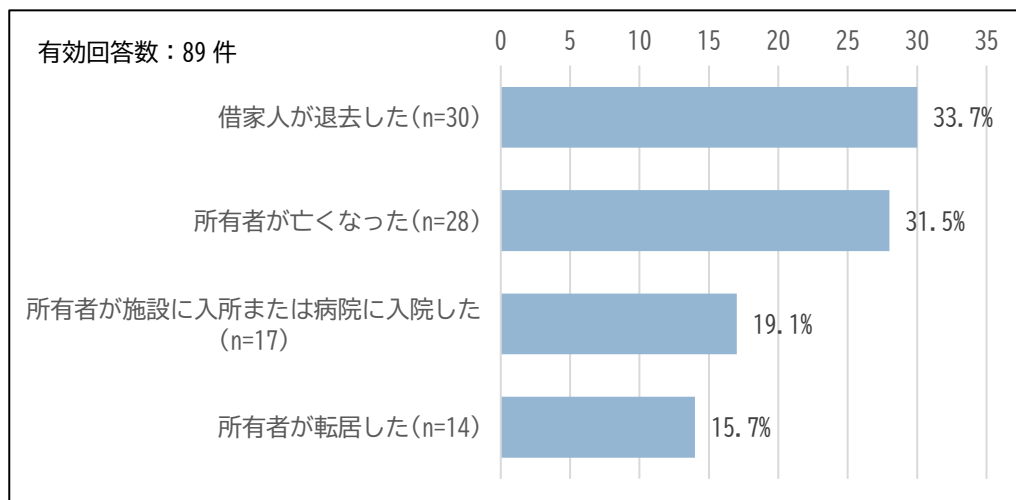


空き家となったきっかけは、借家人の退去と所有者の死去が共に高く、3割以上となっています。

所有者の施設入所や病院への入院は約2割程度と、高齢化の進行に関する理由が5割(50.6%)を超えています。

また、その他の意見として、車いす生活となったから、母親の介護、住宅の老朽化など身体の衰えと住宅の老朽化の意見が寄せられています。

空き家となったきっかけ



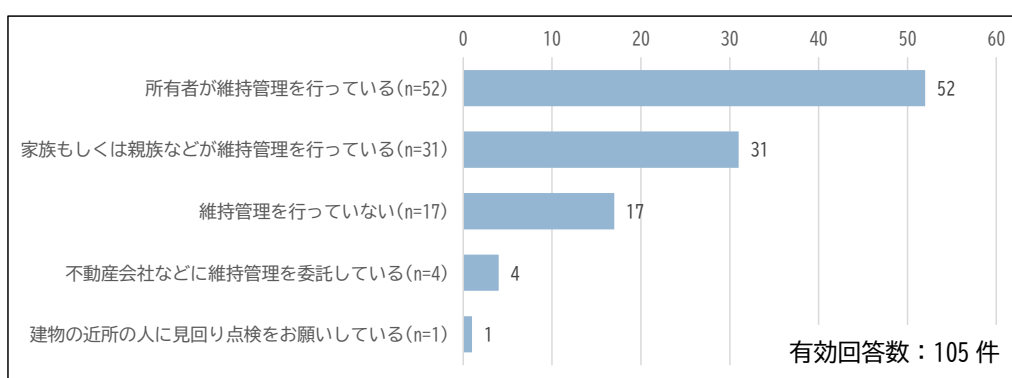
空き家の維持管理者は、所有者本人が最も多く（52 件）、次に、家族や親族（31 件）と、ほとんどが身内のなかで管理を行っています。

身内以外に管理を依頼している状況は、不動産会社などに管理委託が 4 件、近所の人に依頼が 1 件の状況です。

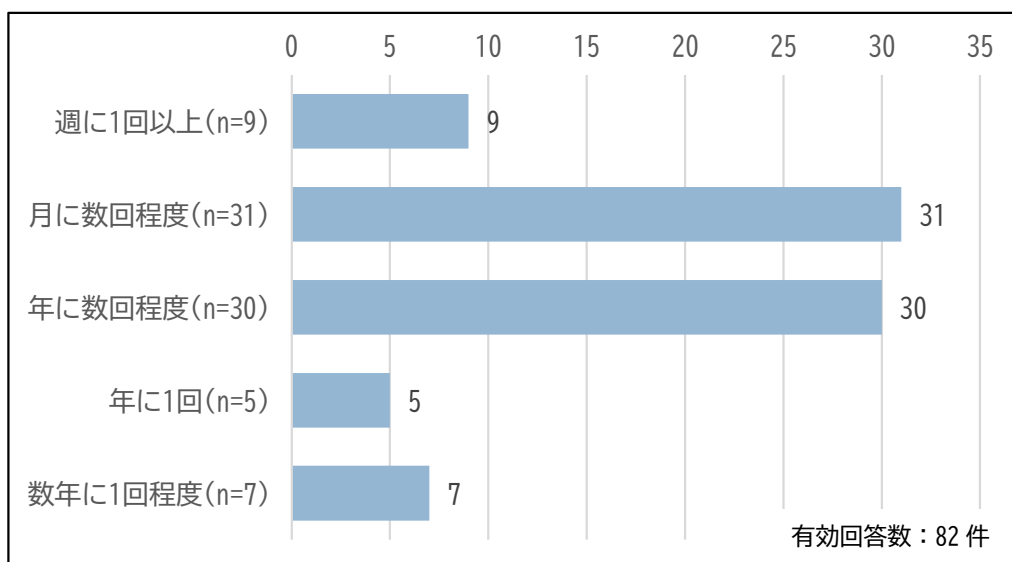
管理の頻度は、月に数回程度（31 件）、年に数回程度（30 件）が多く、維持管理していないが 17 件でした。

維持管理を行っていない理由について、遠方に住んでいるため（8 件）、費用の問題（7 件）、高齢や体の不自由（6 件）の理由が多くなっています。

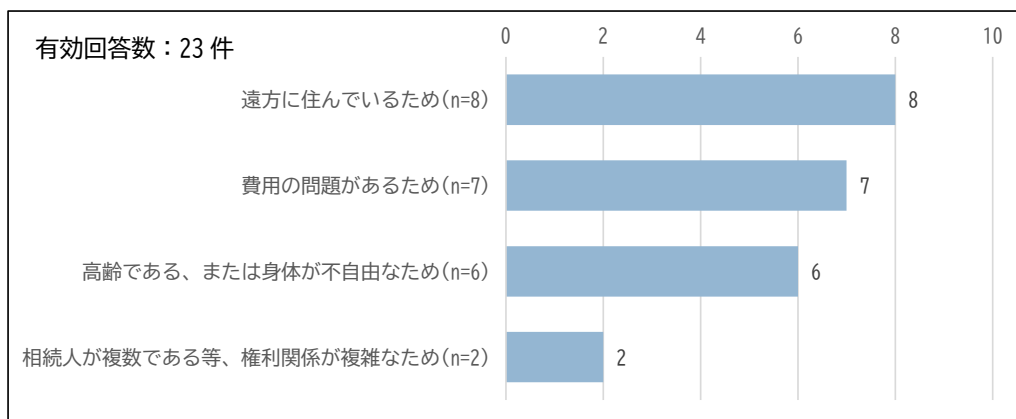
空き家の管理者



空き家の管理状況

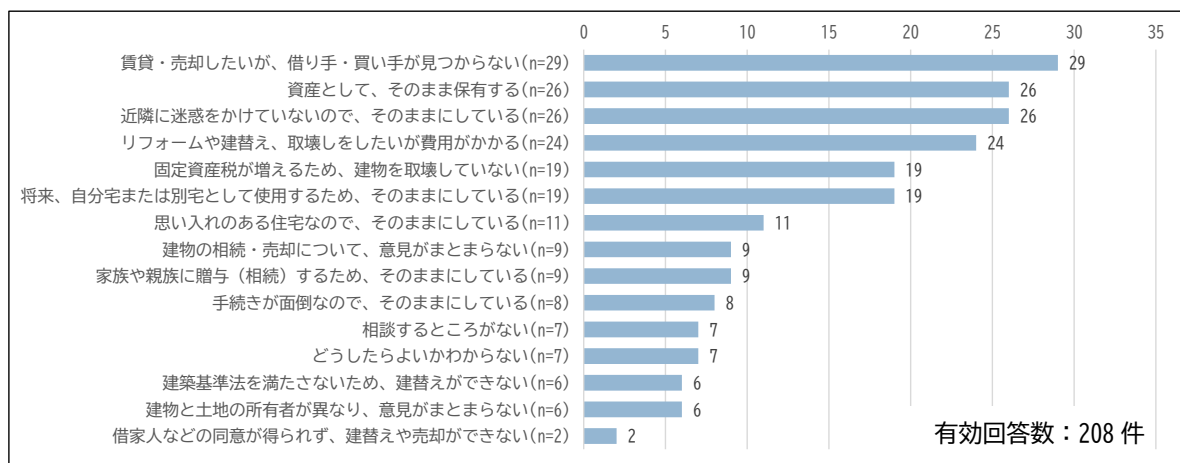


空き家を維持管理しない理由

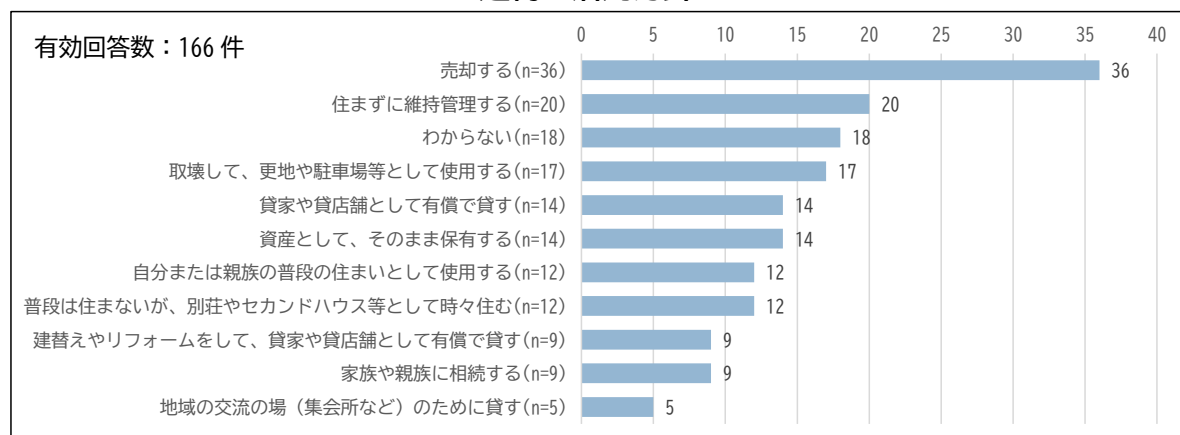


建物を普段使用しない理由で、借り手や買い手が見つからない（29 件）、資産としてそのまま保有する（26 件）、リフォームや建替え、取壊しをしたいが費用がかかる（24 件）、固定資産税が増えるため、建物を取壊していない（19 件）など、資金や資産運用に関する理由が多く、今後の活用方針では、売却する（36 件）が最も多い意見でした。

建物を普段使用していない理由



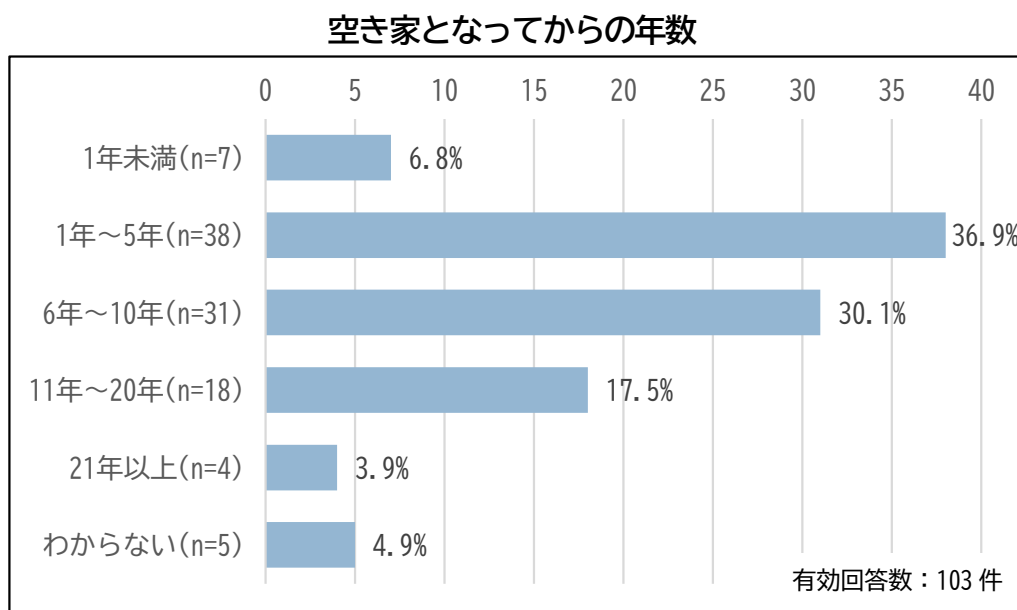
建物の活用方針



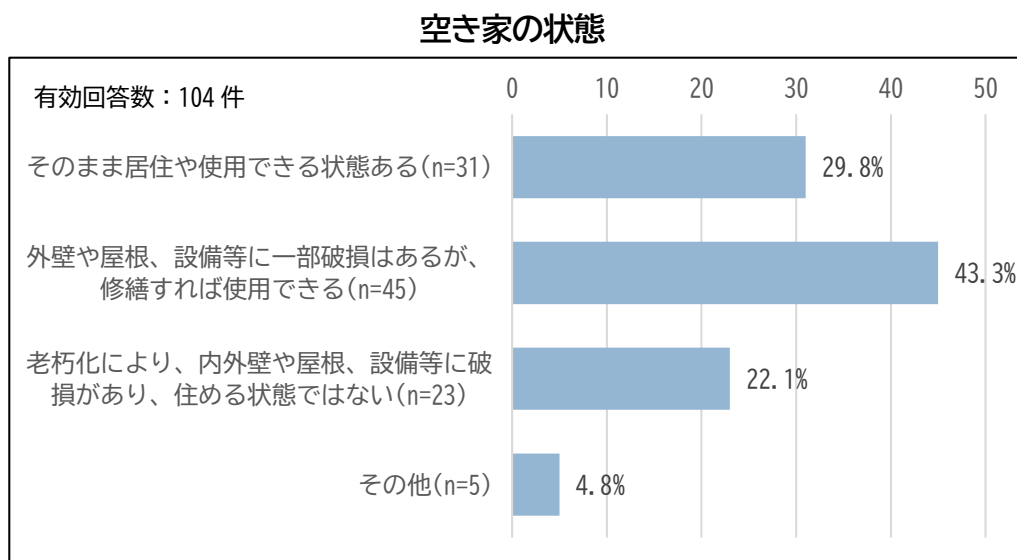
■空き家「モノ」の実態と課題

普段使わない空き家となつてからの年数で、最も多いのは1年から5年の38件、次に、6年から10年の31件となります。10年以上塩漬けとなっている空き家（わからない含む）は27件（26.3%）です。

空き家の状態として、そのまま居住や使用できるものは31件であり、住める状態ではないものは23件と2割を超えます。



※四捨五入処理により、合計が100%にならない場合があります。



空き家対策における課題整理

空き家対策における課題を以下に整理します。

「住まうヒト」 の視点	<ul style="list-style-type: none"> ●25年後の人口は25%減少し、約半数が高齢者となります。 ●高齢単身・夫婦世帯が急増していることから高齢者が自立して生活できる支援体制の強化が必要です。
「住まうモノ」 の視点	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家は、統計データより実際は少ない。 ●空き家は解消しながらも確実に増えている。 ●耐震不足の住宅から空き家になる可能性が高い。 ●空き家・空き地の急増が懸念される。 ●空き家の解体に伴う産業廃棄物の急増が懸念される。
空き家所有者 「ヒト」の視点	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家所有者の約7割が65歳以上の高齢者である。 ●高齢者が所有する空き家は築年数を重ねた旧耐震基準の住宅が多いと思われる。 ●借家が空き家となったきっかけは、借家人の退去の理由が多い。 ●持ち家が空き家となったきっかけは、所有者の死去の理由が多い。また、高齢者の病院への入院や施設入所の理由が約2割程度であり、高齢化の進行に関する理由が5割を超える。親の介護で子どもの住宅が空き家となるケースもある。 ●空き家の管理は、本人や家族、親族と、ほぼ身内のなかで管理が行われている。 ●管理できない理由で多い意見 <ul style="list-style-type: none"> ・遠方に住んでいるため管理できない。 ・費用の問題で管理できない。 ・高齢や身体が不自由で管理できない。 ●空き家を普段使用しない理由で多い意見 <ul style="list-style-type: none"> ・借り手や買い手が見つからない。 ・資産として、そのまま保有している。 ・リフォームや建替え、取壊しをしたいが費用がない。
空き家所有者 「モノ」の視点	<ul style="list-style-type: none"> ●10年以上塩漬けの空き家が27件（26.3%）報告されている。 ●老朽化や破損で住める状態にない空き家が23件（22.1%）報告されている。

空き家対策に向けた視点（ポイント）

●住宅の付加価値化による循環型社会の構築

高齢化の進行により、今後、空き家の急増が懸念されます。子どもも独立し、自分で家庭を構えているので、発生する空き家は、使用目的のない築年数を重ねた住宅（旧耐震基準で建てられた住宅）であると予想されます。空き家の急増から中古住宅市場の需要と供給のバランスが崩れ、売りたいくても売れない。建築基準法の法規制から建替えできないなどの問題も懸念されます。

また、活用手段がなく、維持管理しきれない空き家は、最終的には解体となりますが、急増する空き家から発生する産業廃棄物の処理能力にも限りがあります。

このため、産業廃棄物の排出量を抑制し、環境負荷軽減に取り組む必要があります。空き家を資源と捉え、耐震性を確保しつつ、今のライフスタイルに応じたリフォームやリノベーションを行うことで付加価値を付け、中古住宅市場に流通させる循環型社会に向けた取組が必要となっています。

（４）空き家対策における基本理念と基本方針

住宅マスタープランの基本理念を「誰もが安全・安心・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境の実現」と定め、空き家対策に対応する施策は、「目標２ 次世代に継承できる居住環境の整備～良質な住まいの供給と維持管理～」と設定しました。

このため、空き家対策における基本理念も住宅マスタープランに基づき、「次世代に継承できる居住環境の整備～良質な住まいの供給と維持管理～」とします。

【基本理念】

「次世代に継承できる居住環境の整備～良質な住まいの供給と維持管理～」

【基本目標】

持続可能な開発目標（SDGs）は、「誰一人取り残されない持続可能で多様性と包摂性のある社会」の実現を目指しています。この開発目標に基づき、町では、高齢化の進行に起因して、高齢者に対する支援や今後急増が懸念される空き家に対し、適切な維持管理による良好な住環境の保全、空き家の利活用による、解体で発生する産業廃棄物の抑制など、次世代に継承できる居住環境整備として、循環型社会の構築を目指します。

以下の３つの基本方針を掲げ、空き家対策に取り組んでいきます。

基本方針１ 空き家の発生を抑制する取組

基本方針２ 空き家を適切に維持管理する取組

基本方針３ 空き家を利活用する取組

(5) 空き家対策における具体的施策

3つの目標を踏まえ、その実現に向けた空き家対策を展開します。

基本方針1

空き家の発生を抑制する取組

施策の展開

- 福祉部など関係部局と連携した高齢所有者等へのサポートの強化
- 地域住民、専門家団体、NPO 法人、民間企業等を交えた空き家等に関するサポート体制の強化
- 空き家等の適正管理・利活用の周知啓発
- 空き家等総合相談窓口の設置

具体的な取組

① 高齢者への自立支援強化による空き家の発生抑制

高齢者が自宅に住み続けられるように福祉部局など、関係部局との連携強化を図ります。

また、安全で快適に過ごすための取組として、庭木の手入れや障子、網戸の張替えなど、高齢から難しくなった日常生活のサポートについて、今後、空家等対策審議会（仮称）や空き家等総合相談窓口の相談先となる専門家団体、NPO 法人、民間企業等と対応を検討していきます。

② 情報発信の強化

福祉支援や空き家対策などの町の取組を誰もが最新の情報を正しく受け取ることができるように、これまでの広報紙や町のホームページに加え、ケーブルテレビや SNS を活用した情報発信の強化を図ります。

③ 空き家等総合相談窓口の設置

空き家の維持管理や利活用、相続、税の相談など、幅広い住民の悩みに対応できるワンストップ相談窓口となる「空き家等総合相談窓口」を設置します。

基本方針2

空き家を適切に維持管理する取組

施策の展開

- 空き家等総合相談窓口の設置（再掲）
- 空家等対策条例（仮称）の制定
- 空家等対策審議会（仮称）の設置
- 空き家等の情報収集・情報の集積
- 空き家等実態調査の継続実施
- 空き家等パトロールの実施
- 管理不全空家等及び特定空家等への措置
- 相続放棄空き家等への対応研究

具体的な取組

- ① 空き家等総合相談窓口の設置（再掲）
- ② 空家等対策条例（仮称）の制定
本計画の施策の展開を推進するため、空家等対策条例（仮称）を制定します。
- ③ 空家等対策審議会（仮称）の設置
学識経験者や法律、不動産、建築、福祉等の有識者を交え、空き家対策や措置（助言・指導、勧告、戒告、命令）に対応する審議会を設置します。
- ④ 空き家等の情報収集・集積
日常的に地域住民からもたらされる空き家等の情報や定期的実施する空き家等実態調査の情報を収集・集積することで、空き家対策等に活用していきます。
- ⑤ 空き家等実態調査の継続
定期的に全棟調査を実施することで、空き家の動向を把握します。
- ⑥ 空き家等パトロールの実施
日常的に町内の空き家等パトロールを実施することで、町内に新たに発生した空き家や解消した空き家などの状況把握、周辺に悪影響を及ぼす可能性のある管理不全空家等、早急に対応が必要な特定空家等の状態把握につとめます。
- ⑦ 管理不全空家等及び特定空家等への措置
空家等対策審議会（仮称）の意見を基に、周辺の住環境に悪影響を及ぼす可能性のある管理不全空家や早急に対応が必要な特定空家等に対して適切な措置を講じていきます。
- ⑧ 相続放棄空き家等への対応研究
所有者が相続を放棄した空き家等への対応について、町としてどのように対応をはかるべきか、関係機関や空家等対策審議会（仮称）の意見を聞きながら対応策について検討していきます。

基本方針3

空き家を利活用する取組

施策の展開

●空き家バンクによる中古住宅市場への流通促進

具体的な取組

① 空き家のリフォーム、リノベーションの推進

空き家の解体で発生する産業廃棄物の抑制と、持続可能な循環型社会の構築に向けて、空き家を資源と捉え、リフォームやリノベーションを施すことで次世代に住宅を継承していきます。

② 東京都の空き家バンクを活用した住宅情報の拡大

東京都住宅政策本部が管理する公式ポータルサイト「都内 区市町村の空き家バンク」に町の住宅情報を掲載することで、マッチングの機会拡大を図ります。

③ 空き家を活用した低負担住宅の推進

空き家を活用した低負担住宅の提供について、関係機関や空家等対策審議会（仮称）と協議を重ね、実現に向けて検討していきます。

空き家対策のイメージ

発生抑制

高齢者が自宅に住み続けられるように支援します。



維持管理

空家法に基づき住環境を守ります。

助言
指導

勧告

戒告

命令

利活用

空き家を資源として活用します。



瑞穂町の住宅関連助成制度【再掲】

町では、木造住宅耐震診断費助成、木造住宅耐震改修助成、木造住宅簡易耐震改修費助成の3つの助成制度を実施しています。

瑞穂町の住宅関連助成制度

事業名	事業概要	助成割合	上限額
耐震診断費助成事業	木造住宅の耐震診断にかかわる費用の一部を助成します。	費用の1/2	10万円
耐震改修費助成事業	耐震診断により耐震性の不足が指摘された木造住宅の耐震改修にかかわる費用の一部を助成します。	費用の1/2	100万円
簡易耐震改修費助成事業	耐震シェルターや防災ベッドを設置する工事にかかわる費用の一部を助成します。	費用の6/10	50万円

【資料】瑞穂町住宅関連助成制度

■助成を受けるための条件

- ① 昭和56年5月31日以前に建築を着工していること。
- ② 瑞穂町内にある、木造一戸建て住宅（延べ床面積の2分の1以上を居住するために使っているもの）であること。
- ③ 販売や賃貸を目的としていないものであること。 など

【トピック】

令和5年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部改正

令和5年の空家法の一部改正は、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する内容となりました。

所有者の責務強化

現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務



活用拡大	<p>① 空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市区町村が区域や活用方針等を定め、用途変更や建替え等を促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化 ・ 指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化 ● 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請 <p>② 財産管理人による所有者不在の空家の処分</p> <p>③ 支援法人制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市区町村長が NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定 ● 所有者等への普及啓発、市区町村*から情報提供を受け所有者との相談対応 ● 市区町村長に財産管理制度の利用を提案 <p>※事前に所有者同意</p>
管理の確保	<p>① 特定空家化を未然に防止する管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告 ● 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）を解除 <p>② 所有者把握の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市区町村から電力会社等に情報提供を要請
特定空家の除却等	<p>① 状態の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化） <p>② 代執行の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設 ● 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収 <p>③ 財産管理人*による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応 <p>※所有者に代わり財産を適切に管理・清算するため、裁判所によって選任される人</p>

【資料】空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正の法律（国土交通省）より作成

【トピック】

民法改正により越境してきた竹木の扱いが強化されました

令和 5 年 4 月 1 日に施行された民法の改正（民法第 233 条）により、越境した竹木の枝に関する新しい規定が設けられました。

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝の切除を求める原則を維持しつつ、以下の条件に該当する場合には自ら枝を切除できるようになりました。

- 越境してきた枝を所有者に切除を催告したが、相当な期間内に切除しない場合。
- 所有者がわからない場合や、その所在を知ることができない場合。
- 切迫の事情がある場合。



- ・ 枝を切ってもらえない
- ・ 所有者がどこにいるかわからない
- ・ 枝が折れて倒れてきた

【トピック】

空き家を売ったときの特例

相続または遺贈により取得した空き家や敷地等を、平成 28 年 4 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡取得の金額から最高 3,000 万円まで控除を受けることができます。

■特例を受けるための条件

特例の対象となる家屋及び敷地等とは、被相続人（亡くなった人）が相続開始直前に住んでいた家屋で、以下の 3 つすべてに当てはまることが条件となります。

- 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと。
- 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- 相続の開始の直前に被相続以外に居住していた人がいなかったこと。

なお、要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所するなど、特定の理由により相続開始の直前に被相続人が住んでいなかった場合でも、一定の要件を満たすときは特別控除を受けることができます。

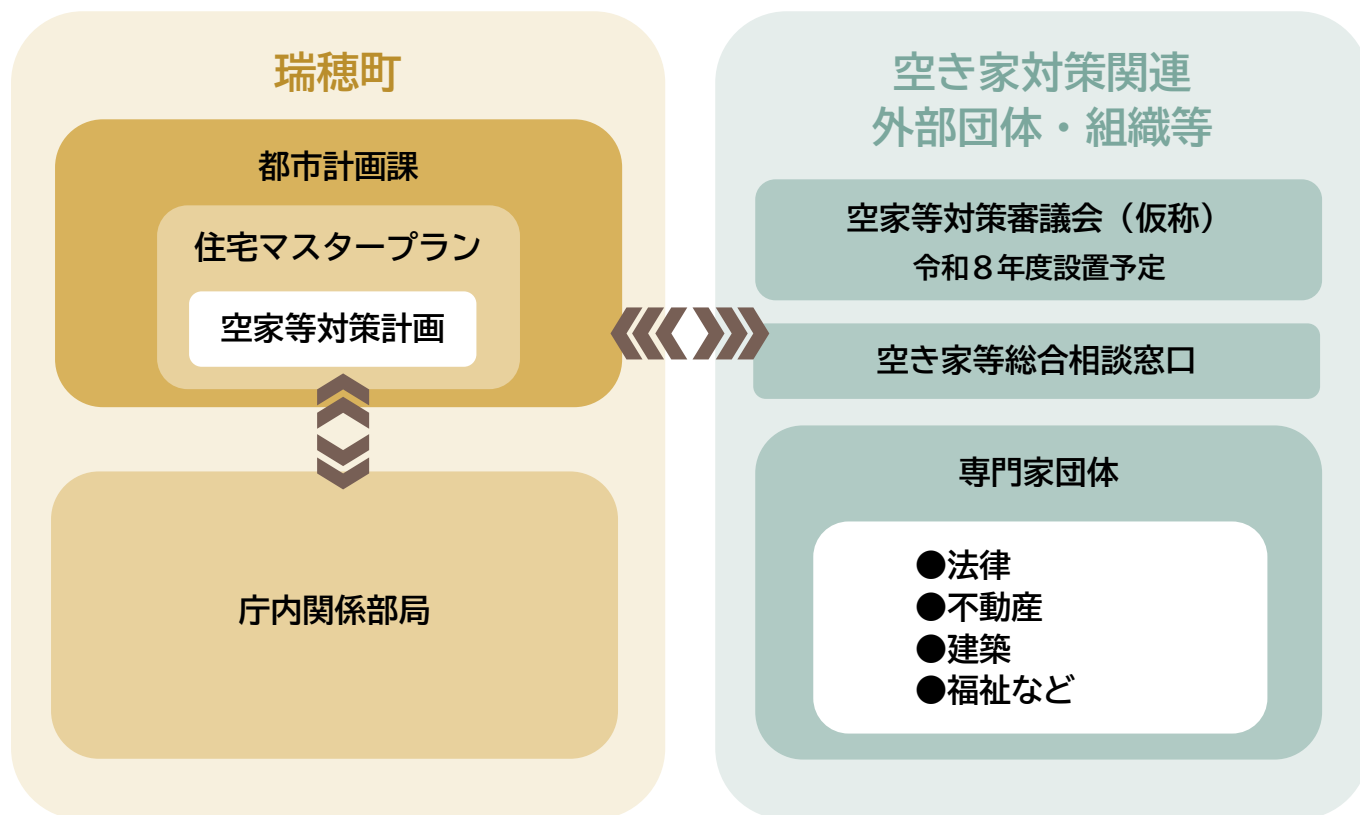
【資料】 国税庁 HP から作成

第6章 計画実現に向けて

1 計画の推進体制

住宅マスタープランの住宅施策は、福祉部局など関係部局と連携して計画を推進していきます。住宅施策のうち、空き家対策については、令和8年度に空き家等対策条例（仮称）を制定したのち、学識経験者や法律、不動産、建築、福祉などの有識者を交えた空き家等対策審議会（仮称）を設置し、空き家対策に取り組めます。

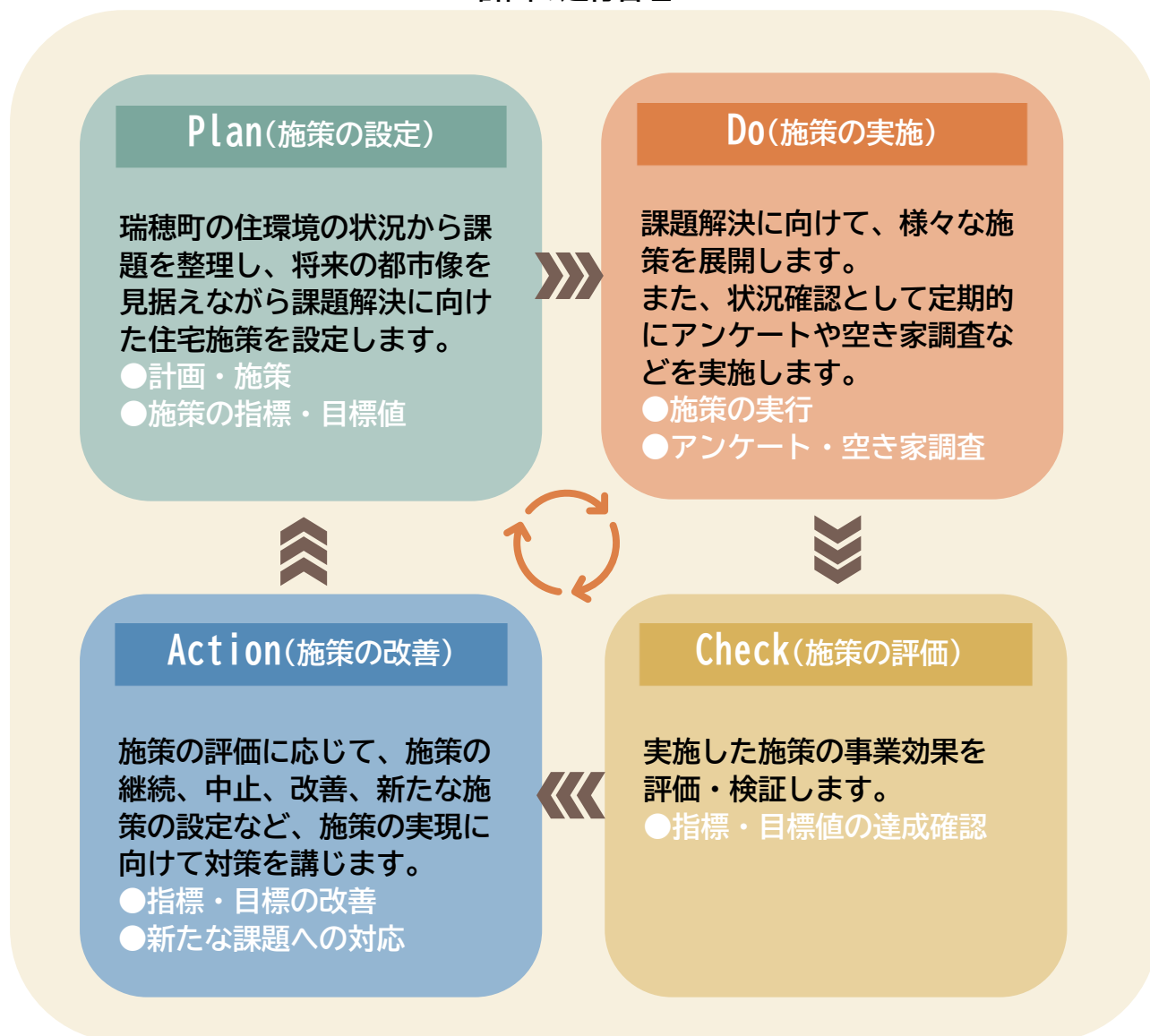
計画の推進体制



2 計画の進行管理

住宅マスタープランの基本理念「誰もが安全・安心・快適に暮らせる魅力で持続可能な住生活の実現」に向けて、PDCA サイクルの進行管理により着実に計画を推進していきます。

計画の進行管理



指標・目標

指標・目標	内容	現状	令和 17 年時点
住民の定住意向指数	住民意識調査を実施し、住民の定住意向を確認します。	45.8% (令和 6 年度)	55%以上
空き家等総合相談窓口の設置	幅広い住民の悩みに対応できるワンストップ相談窓口を設置します。	1 か所	2 か所以上
空き家の措置	空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、戒告、命令）を実施します。	未実施	実施
空き家の解消	空き家等実態調査を実施し、令和 5 年調査で確認した空き家から解消した数。	112 件 (令和 5 年度)	112 件以上
空き家の流通	空き家バンクを通じて、利活用された住宅の数。	0	1 件以上

資料編

1 瑞穂町住宅マスタープラン 策定経過

本計画は、以下の会議等を経て策定しました。

計画策定会議スケジュール

年月日	会議等
令和7年6月19日	第1回庁内検討委員会・作業部会合同会議
令和7年7月30日	第1回瑞穂町都市計画審議会
令和7年9月5日	第2回作業部会
令和7年9月22日	第2回庁内検討会
令和7年10月23日	第2回瑞穂町都市計画審議会
令和7年11月26日	第3回作業部会
令和7年12月8日	第3回庁内検討会
令和7年12月22日	第3回瑞穂町都市計画審議会

2 住民アンケート

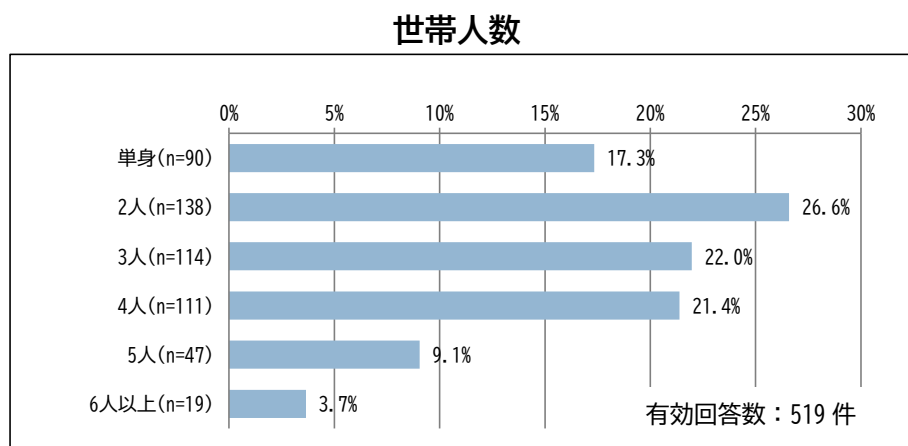
地域住民の住宅に関する意向やニーズを把握するためアンケート調査を実施しました。住宅施策の問題・課題につながる分析を以下に示します。

■アンケートの概要

- 対象者 住民基本台帳より、町内に居住する 20 歳から 65 歳の世帯主を対象
- 調査件数 2,000 件（世帯）
- 配布・回収方法 郵送により配布し、回収は返信用封筒または、WEB 回答のどちらかを選択
- 記入方法 無記名方式による回答
- アンケート期間 令和 7 年 7 月 16 日（水）発送から令和 7 年 7 月 28 日（月）まで
- 回収率 26.1%（521/2,000 通）

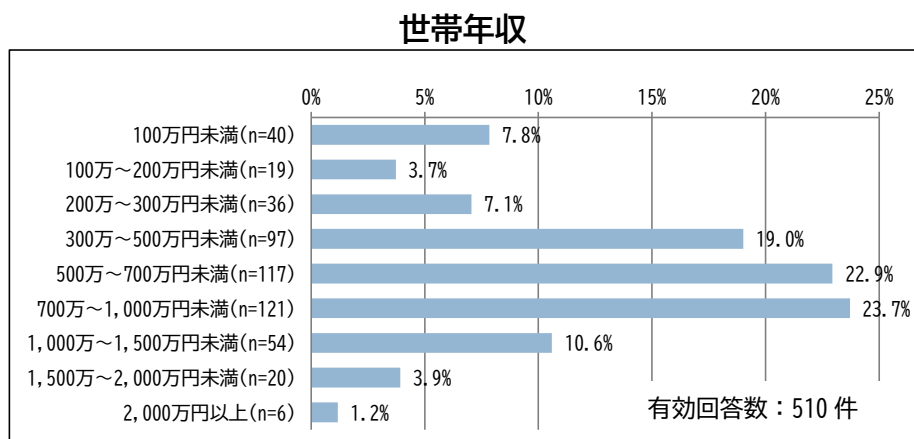
■住まいと家族について

町の世帯人数は、4 人までの家族構成が約 9 割であり、大規模家族が少ない状況です。単身・2 人世帯の割合が 4 割を超えており、核家族化が進行しています。

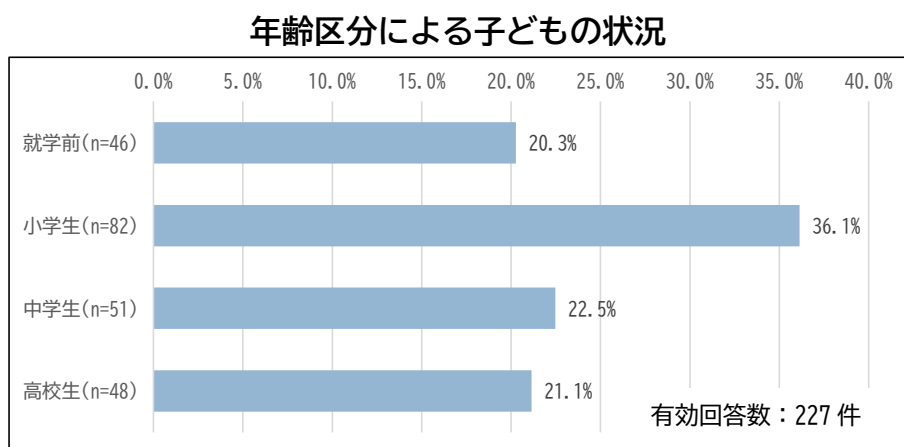


世帯年収で、最も多いのは 700 万から 1,000 万円未満（121 件）、次に、500 万から 700 万円未満（117 件）、300 万から 500 万円未満（97 件）となっています。

また、世帯年収が 300 万円未満の世帯合計は 95 件で、約 2 割程度となります。



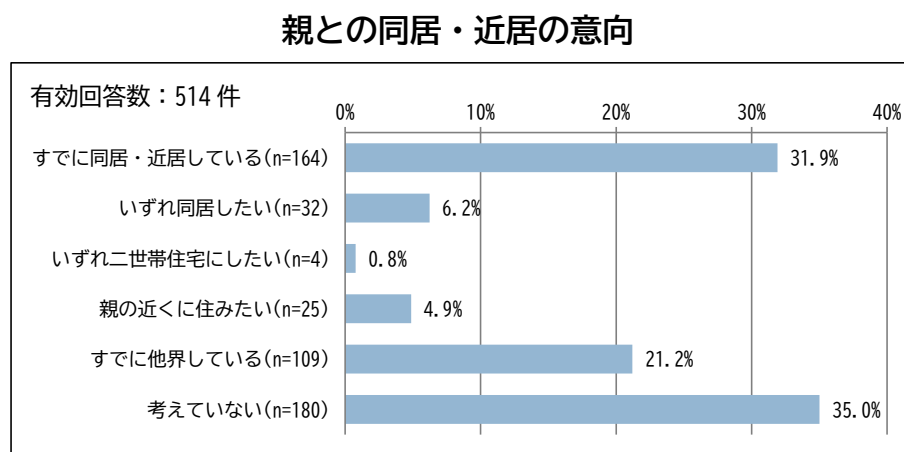
18 歳以下の子どものいる家庭に対して、子どもの年齢区分を聞いたところ、小学生が最も多くなっています。なお、一概には言えませんが、年齢区分の件数を区分年数で割り戻すと就学前の子どもが少なく、少子化が進行していることがわかります。



就学前 6.6 件/年 (46 件/7 年)、小学生 13.7 件/年 (82 件/6 年)、
中学生 17 件/年 (51 件/3 年) 高校生 16 件 (48 件/3 年)

親と同居や近居を考えていない世帯が 3 割 (180 件) を超えており、今後、同居や近居をしたいと考える世帯も少ない状況です。

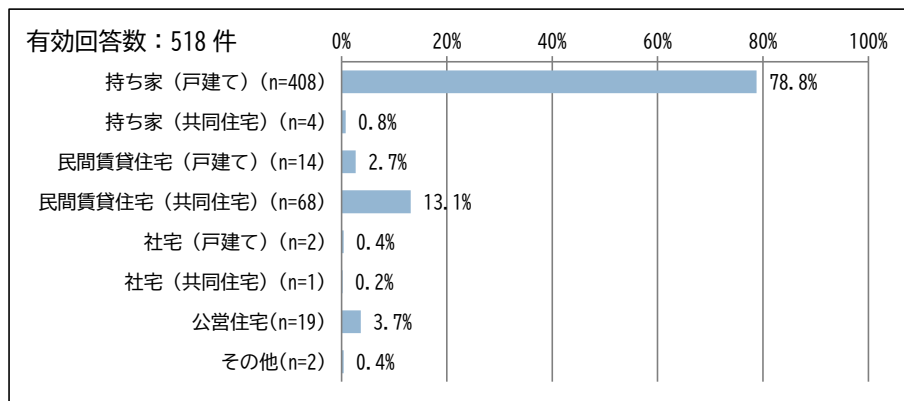
親とすでに同居・近居している世帯は 3 割 (164 件) 程度でした。



■住まいについて

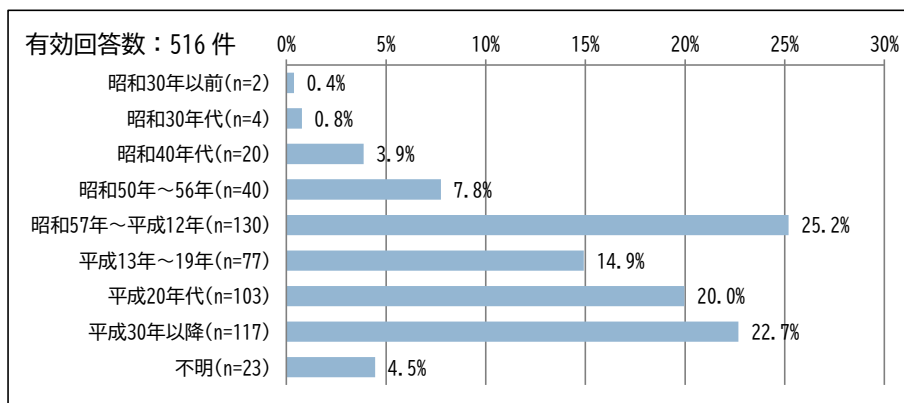
持ち家の戸建て住宅に住んでいる世帯が約8割であり、民間賃貸住宅のマンションやアパート（共同住宅）に住む世帯の割合は1割程度となっています。

住まい方



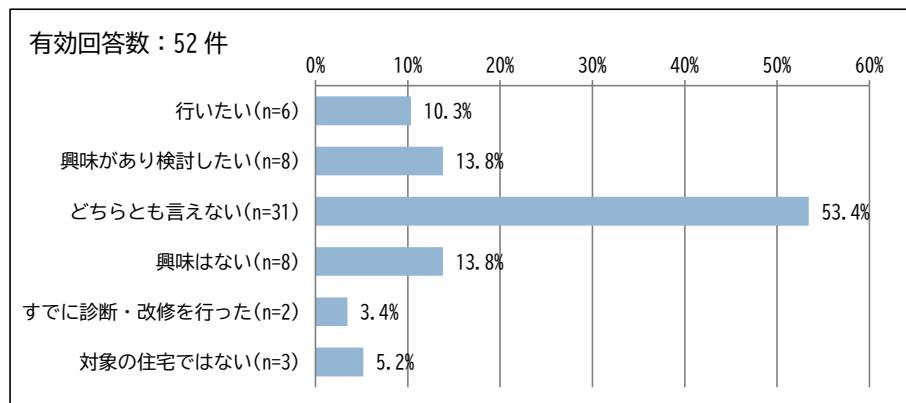
新耐震基準（昭和56年以降）で建てられた住宅が8割を超えており、住宅の多くは地震に強い住宅で構成されていることがわかります。

住宅の建築時期



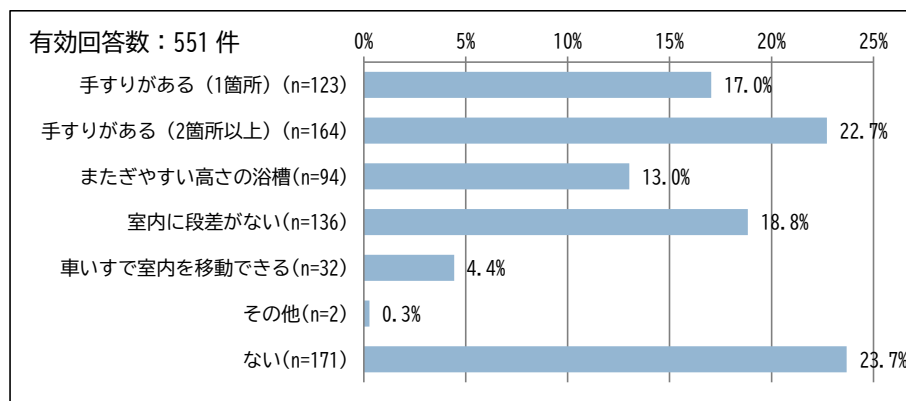
旧耐震基準（昭和56年以前）で建てられた住宅所有者に対して、町の助成制度を使って住宅の耐震診断・耐震改修を行う意向があるか質問したところ、行いたい、興味があり検討したいとの合計が2割程度（14件）であり、どちらとも言えない、興味はないの合計が約7割（39件）と住宅の安全性に対して意識が薄いことがうかがえます。

住宅の耐震診断・耐震改修に対する意向



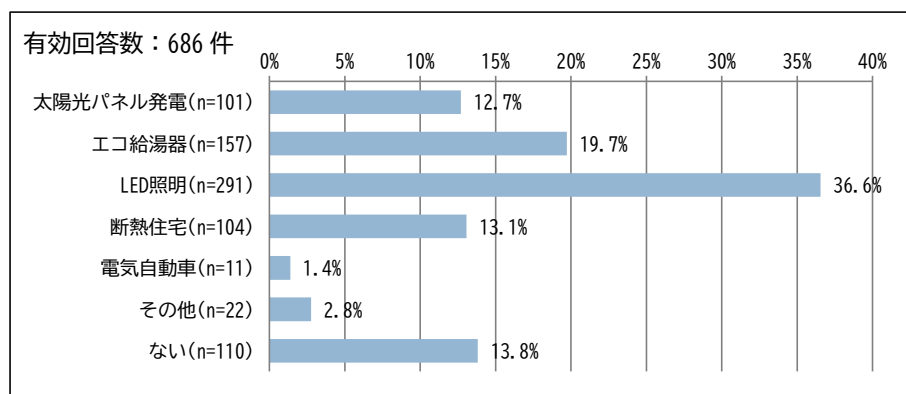
住宅のバリアフリー設備のなかで、手すり（287 件）の設置が5割を超えています。そのほかには、室内に段差がない（136 件）、またぎやすい高さの浴槽（94 件）の設備が高くなっています。

住宅のバリアフリー設備状況



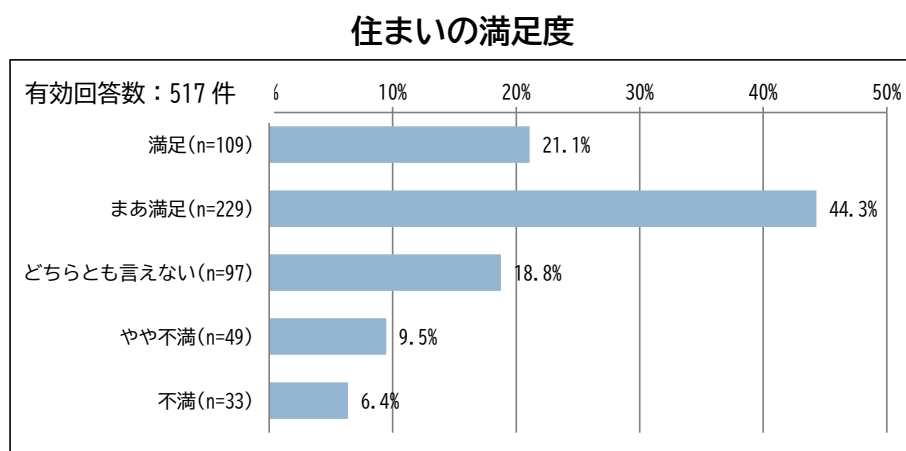
環境に配慮した住宅設備の設置状況のなかで、LED 照明（291 件）が3割を超えています。次に、エコ給湯器（157 件）が約2割、断熱住宅（104 件）、太陽光パネル発電（101 件）が1割程度となっています。

環境に配慮した住宅設備状況

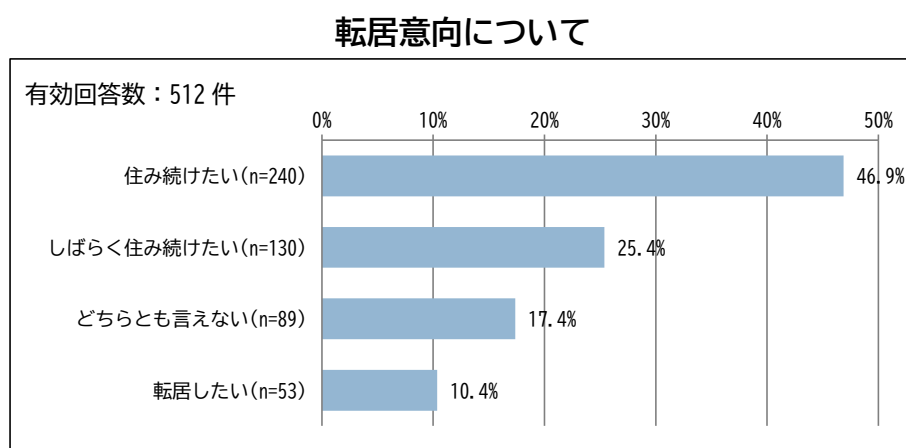


■住まいの満足度・住み替え意向

住まいの満足度の状況を見ると、満足（109件）、まあ満足（229件）の6割以上が現在の住宅に満足していることがわかります。

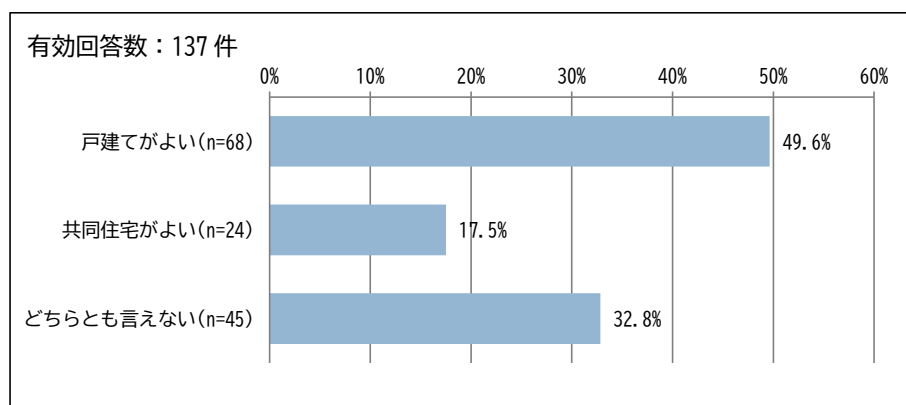


住み続けたい（240件）、しばらく住み続けた（130件）の7割以上の方が継続して住み続ける意向を示しています。



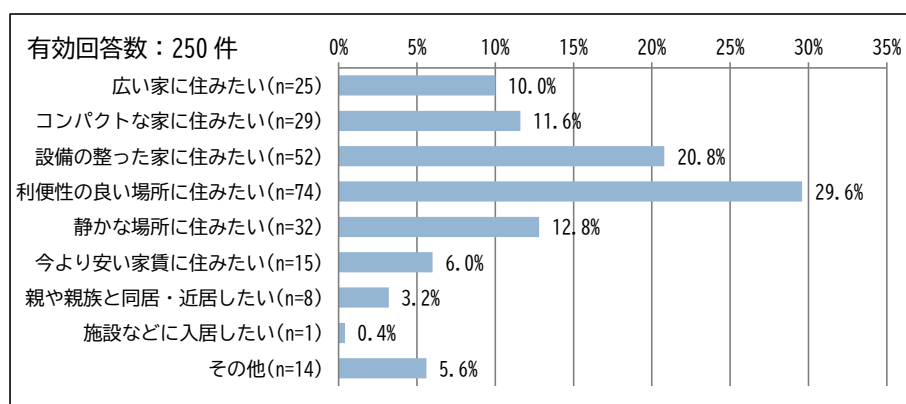
上記の設問で、どちらとも言えない、転居したいと回答した方に対して、転居先の住宅について聞いたところ、戸建てがよい（68 件）が約5割であり、マンション・アパートなどの共同住宅（24 件）が約2割でした。

転居先の建物意向



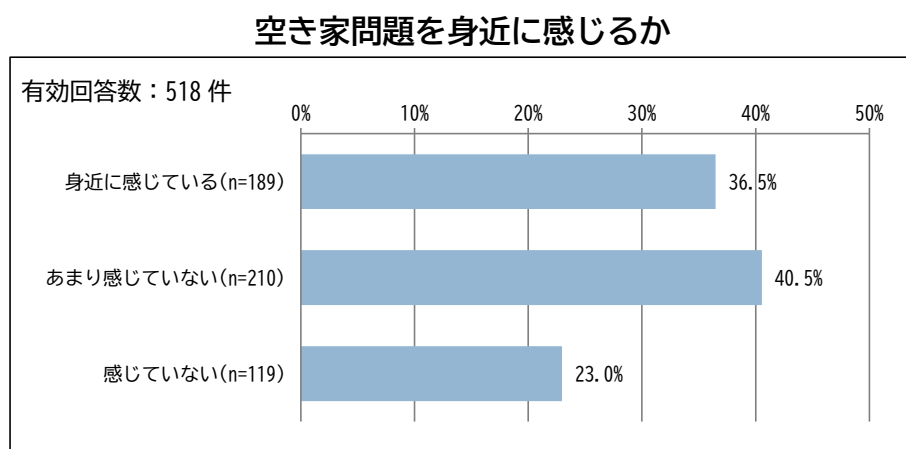
上記の設問の転居したい理由では、利便性の良い場所に住みたい（74 件）が約3割で最も多く、次に、設備の整った家に住みたい（52 件）の約2割となっています。

転居したい理由

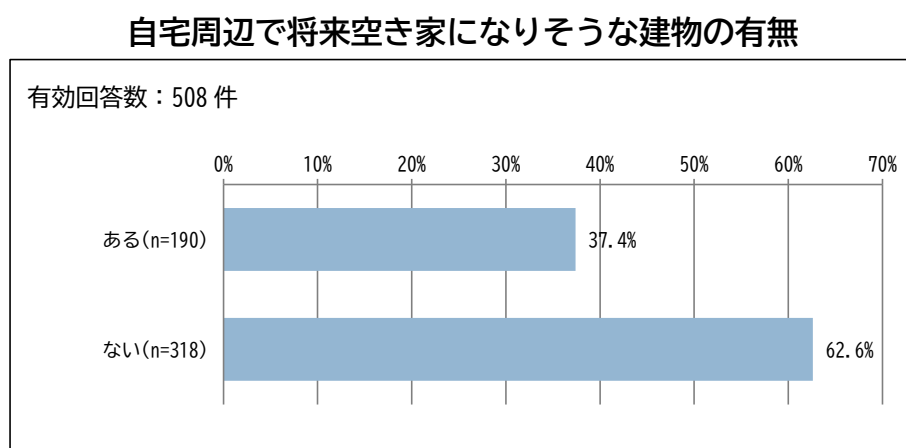


■空き家問題について

近年、話題となっている空き家問題を身近に感じているか聞いたところ、3割以上（189 件）の方が身近に感じていると回答しました。

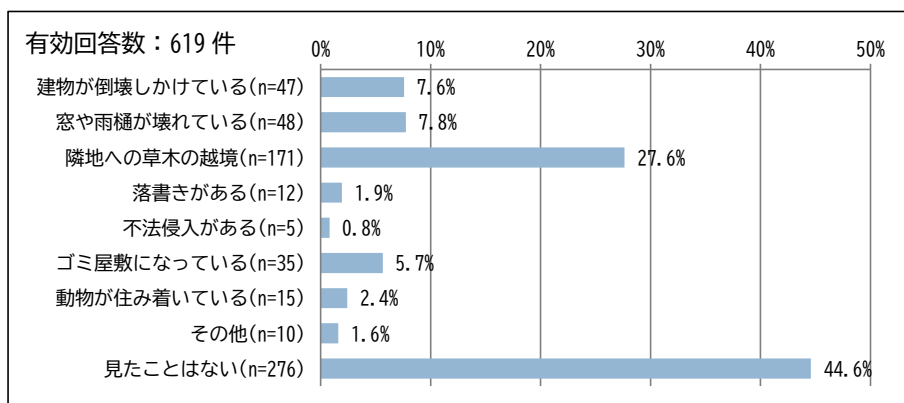


約4割（190 件）の方が、自宅周辺で将来空き家になりそうな建物があると回答しています。



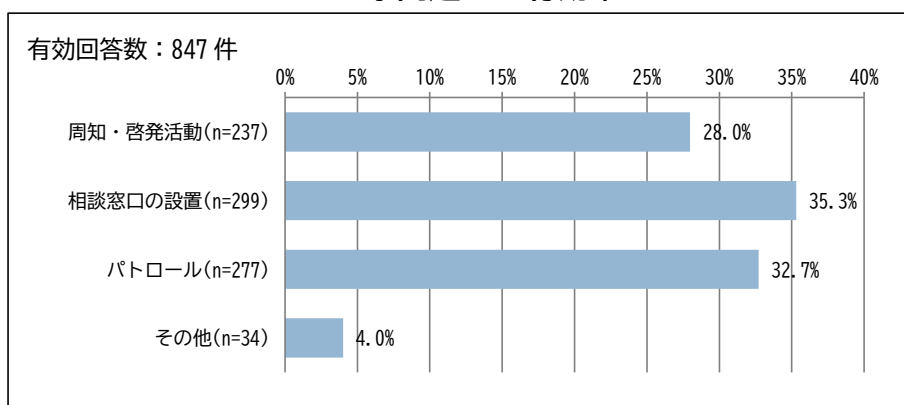
周辺に悪影響を及ぼしそうな空き家を見たことがあるかについて、隣地への草木の越境（171 件）が約3割と最も多い回答でした。その他、建物が倒壊しかけている（47 件）、窓や雨樋が壊れている（48 件）、ゴミ屋敷になっている（35 件）などが確認されています。

周辺に悪影響を及ぼしそうな空き家の状況



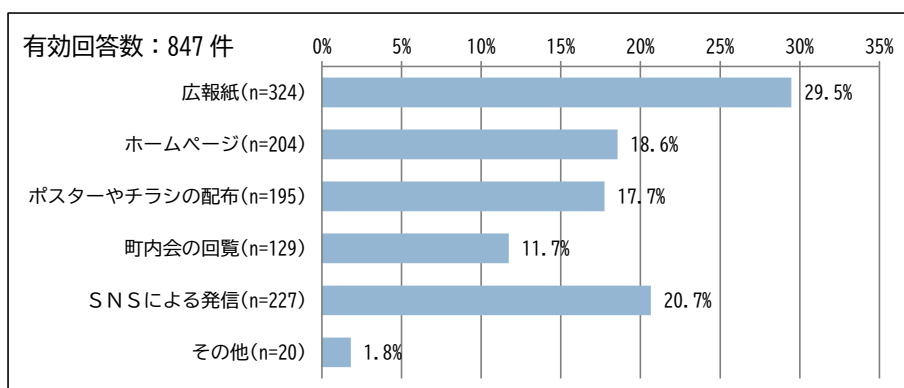
空き家問題への有効な対策として、相談窓口の設置（299 件）が最も多く、次にパトロール（277 件）、周知・啓発活動（237 件）の順になっています。また、その他の意見として、空き家バンクや法による強制力などの意見が寄せられています。

空き家問題への有効策



空き家対策への周知・啓発活動に有効な媒体として、広報紙（324 件）が約3割と最も高く、次に SNS による発信（227 件）、ホームページ（204 件）、ポスターやチラシの配布（195 件）の順となっています。

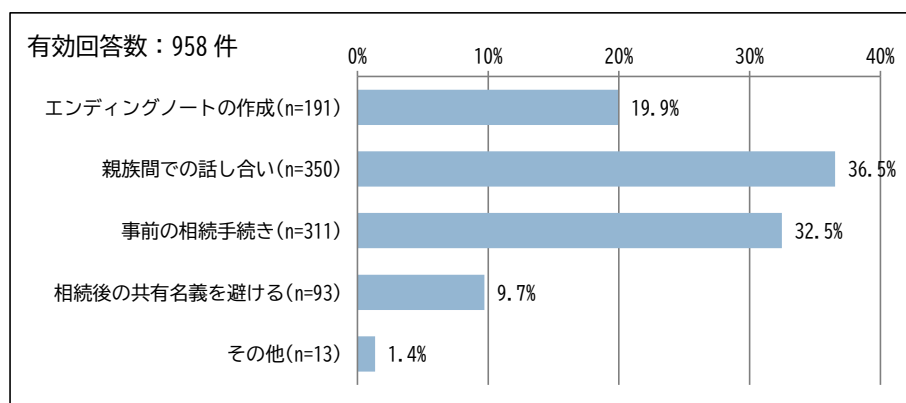
周知・啓発活動に有効な媒体



空き家を適切に管理する方法として、最も多いのは、親族間での話し合い（350件）、次に、事前の相続手続き（311件）、エンディングノートの作成（191件）の順となっています。

なお、その他の意見として、解体費用の支援などの意見が寄せられました。

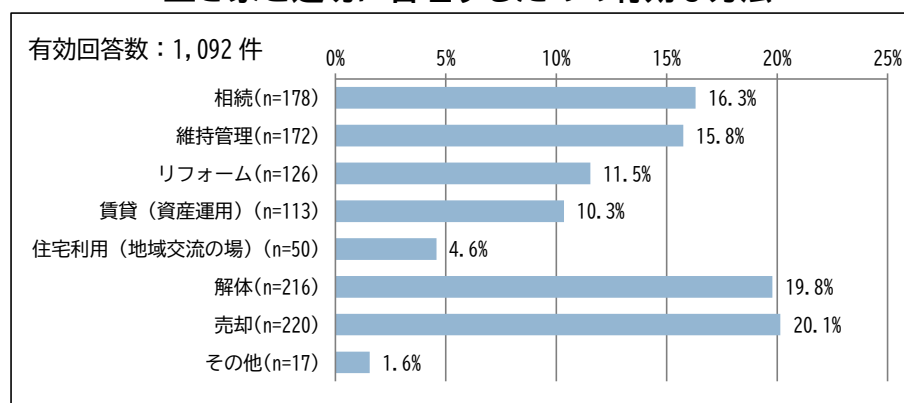
空き家を適切に管理するための有効な方法



町は、NPO 法人 空家・空地管理センターと連携し、空き家所有者向けに総合相談窓口を設定しています。

困りごとがあった際に総合相談窓口相談したい事項として最も多いのは、売却（220件）、次に、解体（216件）、相続（178件）、維持管理（172件）の順となっています。

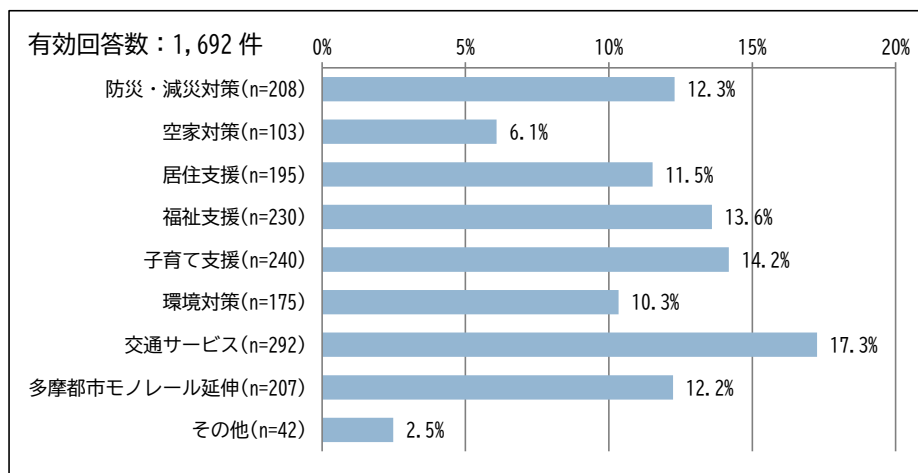
空き家を適切に管理するための有効な方法



■瑞穂町が取り組むべき住環境施策について

今後の住環境づくりに大事なことで最も多いのは、交通サービス（292 件）であり、次に、子育て支援（240 件）、福祉支援（230 件）、防災・減災対策（208 件）、多摩都市モノレール延伸（207 件）の順となっています。

取り組むべき住環境施策

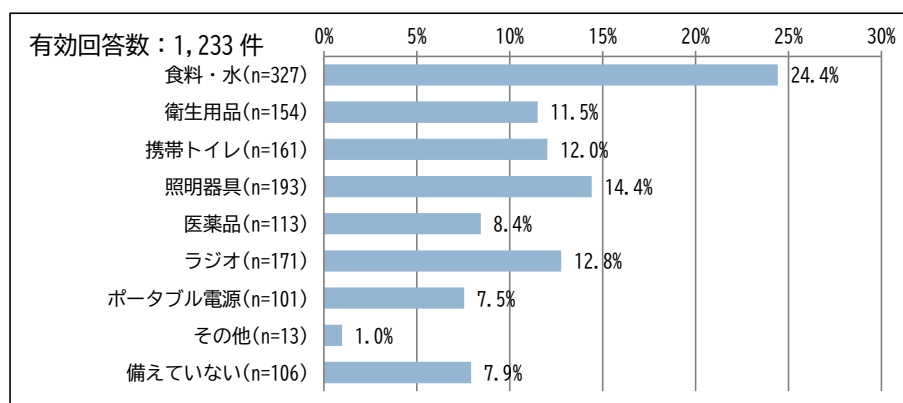


■その他

自然災害に対して備えているもので、最も多いのは、食料・水（327 件）であり、次に、照明器具（193 件）、ラジオ（171 件）の順となっています。

また、その他の意見として、キャンプ用品、浄水器、ガスコンロなどの意見が寄せられています。

自然災害に対して備えているもの



■自由意見

アンケート自由意見

分類	主な意見
「住まうヒト」 の視点	<p>① 支援体制の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者支援の充実 ● 認知症への支援 ● 子育て支援の充実 ● 居住支援の充実 ● 移住者支援の充実 <p>② 迷惑行為の規制強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ペットの散歩のマナー違反の取り締まり（フンの処理） ● 車両の取り締まり強化（速度・騒音） ● 外国人の迷惑行為における規制強化 <p>③ 自治会・町内会</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自治会・町内会の維持支援
「住まうモノ」 の視点	<p>① 住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅リフォーム支援（助成金） ● 建築基準法の規制緩和（売りたいくても売れない） ● ゴミ屋敷対策 ● 庭木の手入れ・除草支援 <p>② 空き家・空地の維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家パトロール ● 空き家の維持管理 ● 空き家の罰則規定（ルール化） ● 空き家の活用（賃貸住宅） ● 庭木の手入れ・除草支援 <p>③ 公営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新たな公営住宅の整備（バリアフリー対応） ● 都営住宅のパトロール（防犯対策） ● 都営住宅の老朽化への対応 ● 都営住宅に高齢者の交流の場を整備

分類	主な意見
<p>「住まう都市」 の視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 道路 <ul style="list-style-type: none"> ● 袋小路の解消 ● 里道の見直し ● 道路のバリアフリー化 ● 道の整備 ● 抜け道対策 ② 公園・スポーツ <ul style="list-style-type: none"> ● 駅西口の公園整備 ● 新たな公園整備 ● 体育館の整備 ● プールの整備 ③ 公共交通 <ul style="list-style-type: none"> ● 多摩都市モノレールの早期実現 ● JR 八高線の増便 ● JR 八高線の複線化 ● 駅前タクシーの充実 ● 駐車場整備 ● コミュニティバスの充実 ● コミュニティバスの路線拡大 ● スクールバスの運行 ④ 行政・教育 <ul style="list-style-type: none"> ● 学校区の見直し ● 情報発信の強化 ⑤ 地域医療 <ul style="list-style-type: none"> ● 総合病院の整備 ⑥ 店舗・商業施設 <ul style="list-style-type: none"> ● 大型商業施設の誘致・整備 ● スーパーマーケットの誘致・整備 ● 駅周辺にコンビニ・薬局を誘致・整備 ● 商店街のシャッター街解消 ⑦ 農地・緑地 <ul style="list-style-type: none"> ● 農地・緑地の保護 ● 休耕地の適切な管理 ● 町民農園整備 ⑧ 横田基地 <ul style="list-style-type: none"> ● 基地の騒音規制強化 ● 夜間飛行の規制強化 ● 基地の民間利用要望

3 用語集

あ行

■ICT

ICTは Information and Communication Technology（情報通信技術）の略で、コンピュータやネットワークを使って情報をやり取り・処理する技術全般を指します。

■空き家

本計画においては原則、使用されていない建築物等について一般論を述べる場合や、住宅・土地統計調査を引用する場合において「空き家」と表します。

■空家等

本計画においては原則、空家法※を引用する場合において「空家等」と表します。空家法の定義は、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態※であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

※空家法：正式名称「空家等対策の推進に関する特別措置法」

※常態とは、おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないことを表します。

■空き家バンク

市町村が空き家情報を登録し、情報提供する制度。

■アフォーダブル

「経済的に無理なく手に入れられる」ということ。

か行

■管理不全空家等

適切な管理がされていないことから、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある空家等を表します。

■旧耐震基準

昭和 56 年 5 月 31 日までに施行された建物で、震度 5 程度の中規模地震で建物が倒壊・崩壊しないことを基準にしています。

■給与住宅

社宅、公務員住宅のように会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。

■居住支援協議会

居住支援協議会は、住宅確保が難しい人（住宅確保要配慮者）への支援を地域ですめるための「連携の場」です。

■公営住宅

公営住宅法に基づき、地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設。

■公的賃貸住宅

国、地方自治体、公社、都市再生機構（旧・都市公団）等により整備される賃貸住宅で、代表的なものとして公営住宅、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、住宅供給公社住宅、都市再生機構住宅がある。

■国勢調査

総務省が全国で5年ごとに実施する統計調査。人口の男女・年齢・配偶関係及び世帯の構成・住居の状態状況を明らかにする。国が行うものとして最も基本的な調査。都市計画や将来人口の予測など国や地方公共団体の各種行政施策の基礎資料として不可欠であるほか、議員定数の決定や地方交付税の算定資料となる。

■コミュニティバス

地域住民の移動を支援するために自治体や地域団体が運行する小型の路線バスのこと。

さ行

■サーキュラーエコノミー

サーキュラーエコノミー（循環型経済）とは、「資源を使い捨てにせず、できるだけ長く使い、再利用・再生して、廃棄物を減らす経済の仕組み」のこと。

■住生活基本計画

住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画。

■住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についてその基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他基本となる事項を定めた法律。平成18年6月施行。

■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）において定義された「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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」。

■住宅ストック

ある時点において存在する住宅。空き家等も含まれる。

■住宅セーフティネット

セーフティネットとは、建設現場等で落下防止のために張る防護網の一種、あるいは、そうした事態になることを防止する仕組みのことをいう。住宅政策においては、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくという意味で使われる。

■住宅・土地統計調査

国土交通省が住宅政策における政策立案等の基礎的データを得ることを目的に5年ごとに実施する 住宅、住環境の実態に関する統計調査。住宅の種類別戸数、面積、世帯数、室数、構造別・時期別戸数、家賃別借者数などを調査している。国勢調査は全数調査であるが、抽出調査であるのが特徴。

■新耐震基準

建築基準法施行令の改正により、昭和 56 年 6 月 1 日から施行された新しい耐震基準の建物です。震度 5 強程度の中規模地震では軽微な損傷、震度 6 強から 7 に達する大規模地震でも倒壊を免れることを義務付けています。

■その他住宅

二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅以外の居住者がいない住宅で、転勤や入院などの理由で長期不在の住宅や、取り壊し予定の住宅が含まれます。

た行

■耐震基準

一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない住宅が建築されるよう建築基準法で定めている基準。耐震基準には、旧耐震基準、新耐震基準、2000 年基準の 3 種類があります。

■耐震診断

建築物の耐震性能の有無を確認すること。

■町営住宅

町が建設、買取り又は借上げして供給する住宅に困窮する低所得者向けの低廉な家賃の賃貸住宅。公営住宅法等により国の補助を受けて建設する公営住宅及び改良住宅と、同法によらず建設される住宅とその附帯施設の総称。

■長寿命化

道路や橋りょうなどのインフラや建物施設などに関する費用負担及び環境負荷を軽減し、長期間に渡って使用するための措置を講じること。

■賃貸用住宅

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。

■DX

DX（デジタルトランスフォーメーション）をわかりやすく説明すると、「デジタル技術を使って、ビジネスや社会の仕組みを根本から変えること」です。

■デマンド交通

デマンド交通とは、利用者の需要（デマンド）に応じて運行される交通サービスのことです。通常の路線バスのように決まった時刻表やルートで走るのではなく、利用者の予約や呼び出しに応じて車両が運行します。

■特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれもある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を表します。

な行

■二次的住宅

主に週末や休暇時に利用される住宅で、普段は空いていることが多い住宅です。このなかには、リゾートマンションや別荘が含まれます。

■2000年基準

2000年6月1日に施行された耐震基準で、主に木造住宅を対象に、昭和56年6月1日から施行された新耐震基準から、さらに厳しい基準となりました。

は行

■売却用住宅

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。

■バリアフリー

住宅等において高齢者や障がい者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

■BIM

BIM (Building Information Modeling) とは、建物やインフラの設計・施工・維持管理に関する情報を、3Dモデルを使って一元管理する仕組みのことです。

■PLATEAU

PLATEAU（プラトー）は、国土交通省が推進している都市の3Dデータ整備・活用プロジェクトです。日本全国の都市をデジタル空間に再現し、まちづくりや防災、交通計画などに活用できるようにする取組です。

ま行

や行

■ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザインとは、「年齢や障がいの有無にかかわらず、できるだけ多くの人が使いやすいように、最初から設計されたデザイン」のことです。

ら行

■ライフサイクルカーボン

製品やサービスが「誕生から廃棄まで」どれだけ二酸化炭素（CO₂）を排出するかを評価する考え方です。

■ライフスタイル

生活様式とも言われる。衣・食・住をはじめ、交際や娯楽等も含んだ暮らしぶり全般を指す。

■リノベーション

既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させ、付加価値を与えること。

■リフォーム

家族構成や居住形態などにあわせて住宅を改装、増改築すること。

■レジリエンス

問題や課題に直面したとき、柔軟に、しなやかに対応し、立て直す力。

わ行