



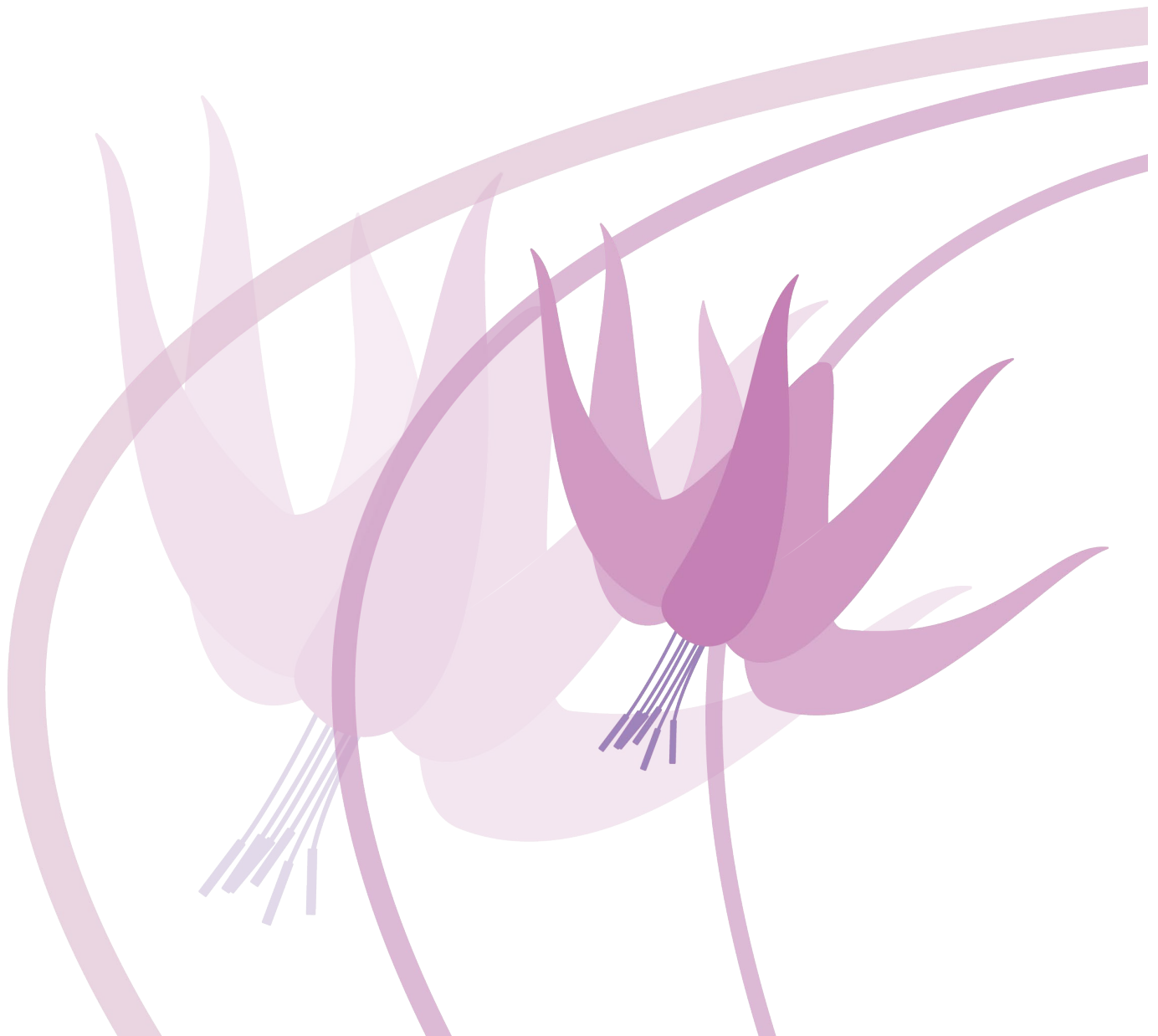


瑞	穂	町				
住	宅					
マ	ス	タ	ー	プ	ラ	ン
				令和	8年	3月



はじめに

全国的に人口減少や少子高齢化がすすむなか、住宅に対するニーズは多様化しています。子育て世代が安心して暮らせる住まい、高齢者が安全に暮らし続けられる住まい、そして若い世代が未来に希望を持てる住まいなど、住環境の魅力を高めることは、町の持続的な発展にとって不可欠です。

住宅マスタープランは町の住宅施策の方向性を示す羅針盤となる重要な計画です。多様な世代が共生し、交流を育む豊かな地域社会の実現をめざし、良質な住宅供給の促進、既存住宅の有効活用、そして防災性・安全性に配慮したまちづくりを推進してまいります。

また、本マスタープランのなかでは、空家等対策計画を位置付けています。現在、全国的に空き家の増加は大きな社会問題となっており、瑞穂町においても例外ではありません。適切な管理がなされていない空き家は、地域住民の暮らしに深刻な影響を及ぼす可能性があります。このような空き家に対して、総合的かつ計画的に対応していくための施策を体系的に示しています。

これら二つの計画は、それぞれが町の将来を形づくる上で非常に重要な柱であり、互いに密接に連携し、相乗効果を発揮することで、より効果的なまちづくりを実現できるものと確信しています。

結びに、本マスタープラン策定にあたり、貴重なご意見やご提案をいただきました住民の皆様や、関係者の皆様に心より感謝申し上げます。



令和8年3月

瑞穂町長

山崎 栄

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 計画の位置付け.....	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) 関連計画.....	13
2 瑞穂町の住宅事情.....	20
(1) 住宅ストックの状況.....	20
(2) 高齢者世帯の居住状況.....	22
(3) 住宅の耐震化の状況.....	23
(4) 公的賃貸住宅等の状況.....	24
(5) 住環境の状況.....	25
(6) 都市基盤の状況.....	27
3 住宅施策の取組状況.....	34
4 住宅施策の課題.....	35
(1) 「住まうヒト」の視点による課題.....	35
(2) 「住まうモノ」の視点による課題.....	39
(3) 「住まう都市」の視点による課題.....	47
5 住宅施策の基本方針.....	51
第3章 基本理念・目標.....	52
第4章 住宅施策の展開.....	54
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～.....	54
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～.....	57
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～.....	62

第5章 瑞穂町空き家等対策計画.....	65
1 計画の目的.....	65
2 計画の位置付け.....	66
3 対象地区.....	66
4 対象とする空き家.....	66
5 計画期間.....	66
6 用語の定義.....	67
7 空き家の実態と課題.....	68
(1) 「住まうヒト」の実態と課題.....	68
(2) 「住まうモノ」の実態と課題.....	70
(3) 「空き家所有者」の実態と課題.....	73
(4) 空き家対策における基本理念と基本方針.....	79
(5) 空き家対策における具体的施策.....	80
第6章 計画実現に向けて.....	85
1 計画の推進体制.....	85
2 計画の進行管理.....	86
資料編.....	87
1 瑞穂町住宅マスタープラン 策定経緯.....	88
2 住民アンケート.....	89
3 用語集.....	100



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り、都市を形づくる基本的な要素です。住宅の在り方は、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は、地域社会の安全・安心、成長と成熟にとって欠かせない要素となっています。

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収されてからの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年に西部土地区画整理事業および公共下水道事業を開始し、急速に都市開発がすす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、関越道と接続しました。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ことで、多摩西部の交通の利便性が飛躍的に向上しました。

将来に向けて、都は多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面延伸に関する事業認可を令和7年11月27日に取得しました。都は2030年代半ばの開業をめざしており、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年問題を迎え、急速に少子高齢化が進行しています。今後、住民の相続などにより、空き家・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、高齢者向けの支援策や若い子育て世帯向けの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、それをささえるための住宅や住環境の確保も重要です。

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、これをふまえて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。

これらの計画では、わが国に本格的な人口減少・少子高齢社会が到来することを背景に、これまで官民投資により蓄積してきたインフラや居住環境を備えた住宅および住宅地が市場を通じて最大限に活用されることで、人生100年時代における多様なライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会をめざしています。また、町の住宅政策においても、これらの上位関連計画と整合性をはかりながら、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。市街地の整備状況を見てみると、土地区画整理事業において新たに整備された住宅地と、古くから街道の宿場町として発展してきた既存の市街地との間で、住宅環境の二極化がすすんでいます。今後、高齢化の進行による空き家・空き地の発生は、既存の市街地で多く見られると予想され、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。この問題や課題を解消するため、住宅マスタープランおよび空家等対策計画を策定します。

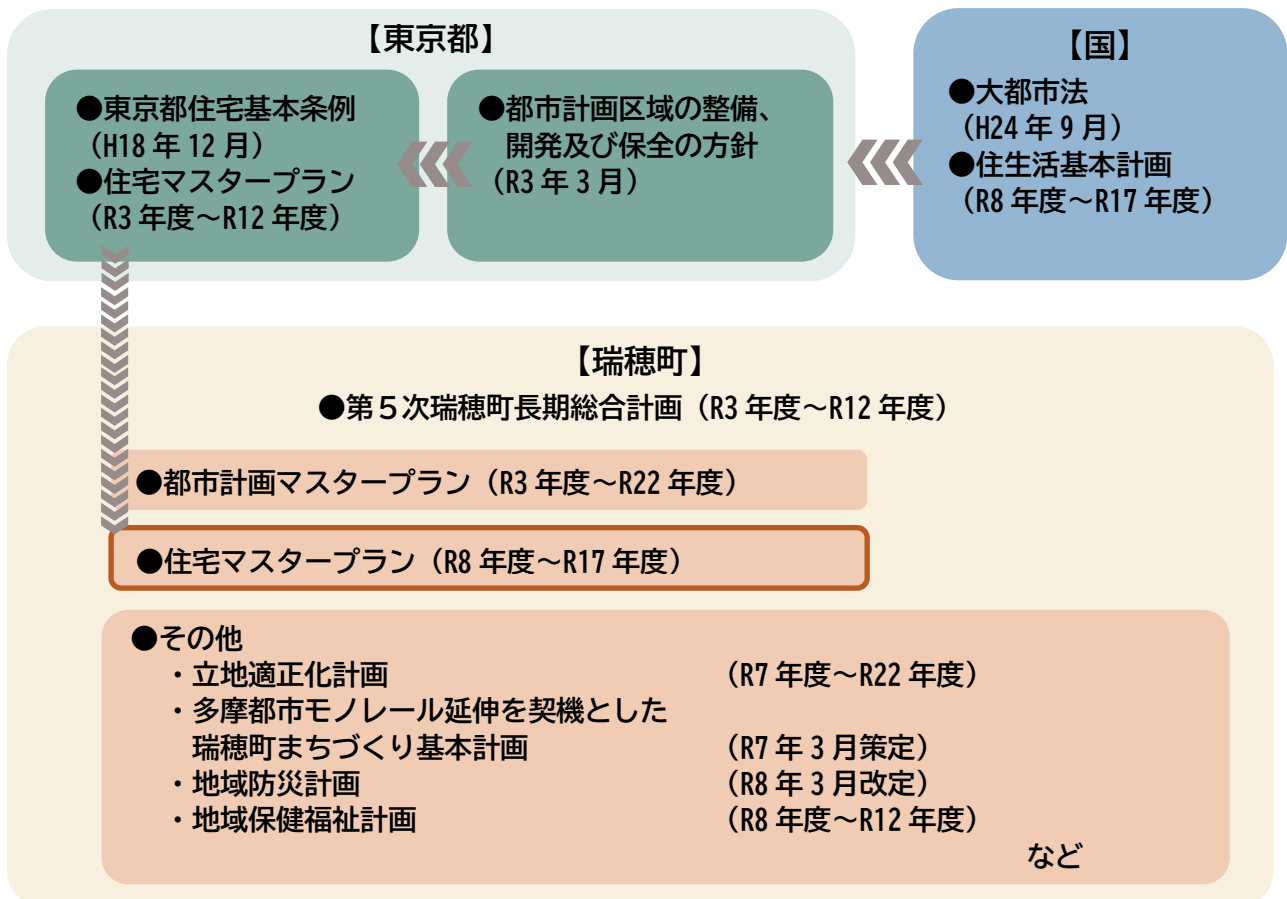
また、関連して自動車の運転が難しくなった高齢者の移動手段の確保や、買い物難民にならないための対策、子育て世帯の移住・定住を促すことでの地域の若返りも必要となっており、関連分野の計画と連携した取組を位置付けます。

本計画では、現在の居住特性や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を設定し、住宅施策を総合的かつ計画的に展開するための指針の確立をめざします。

3 計画の位置付け

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はかりながら、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はかりつつ、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、令和12年（2030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

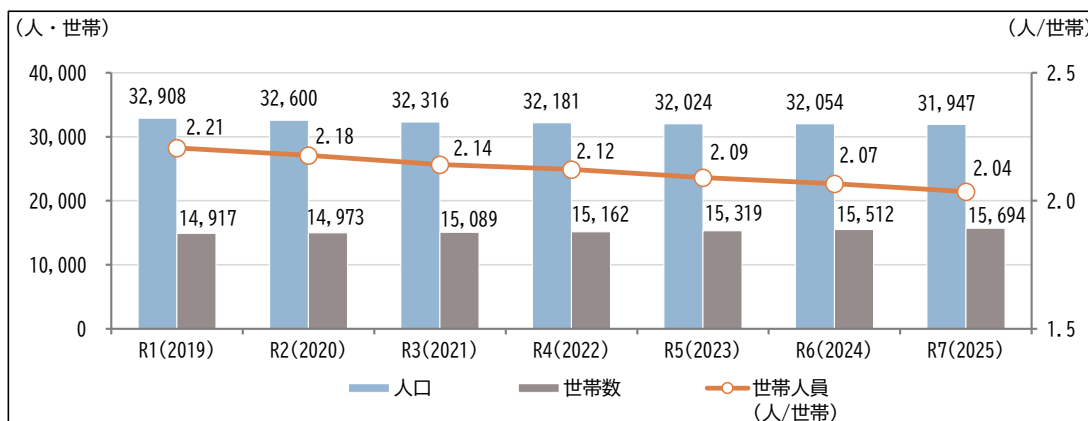
(1) 瑞穂町の人口・世帯などの動向

■人口・世帯の推移

平成21年3月の住宅マスタープラン改定当時、町の人口は住民基本台帳によると33,777人であり、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により、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)には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)には2.04人まで減少しています。

人口・世帯・世帯人員の推移

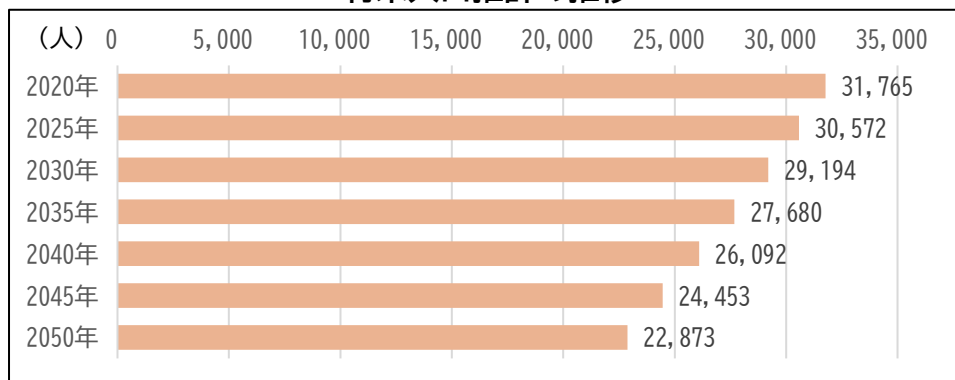


【資料】瑞穂町住民基本台帳(各年10月1日時点)

■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、出生者数の減少傾向が依然として続いており、転入・転出による社会動態は増加傾向が続いています。

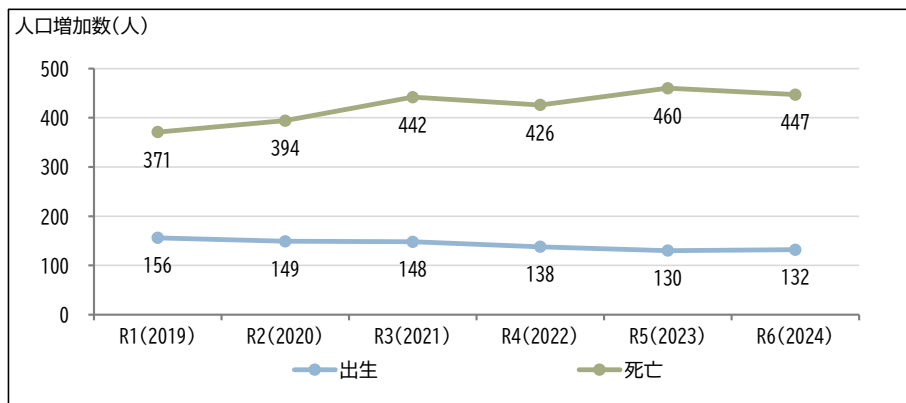
自然増と社会増を合わせた全体の人口動態としては、減少傾向が続いています。

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

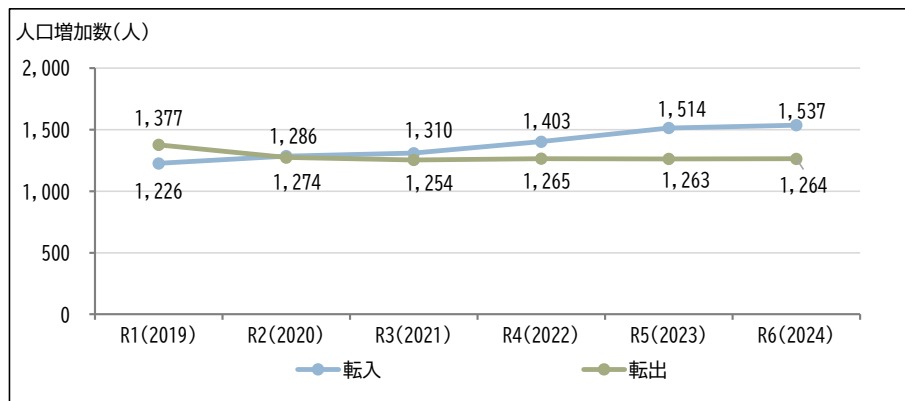
【資料】瑞穂町住民基本台帳（各年1月1日時点）

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）

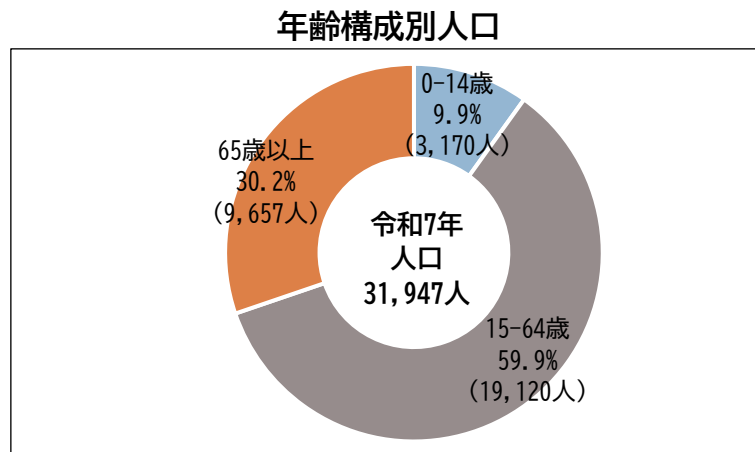
社会増による人口動態の推移



【資料】瑞穂町住民基本台帳（各年1月1日時点）

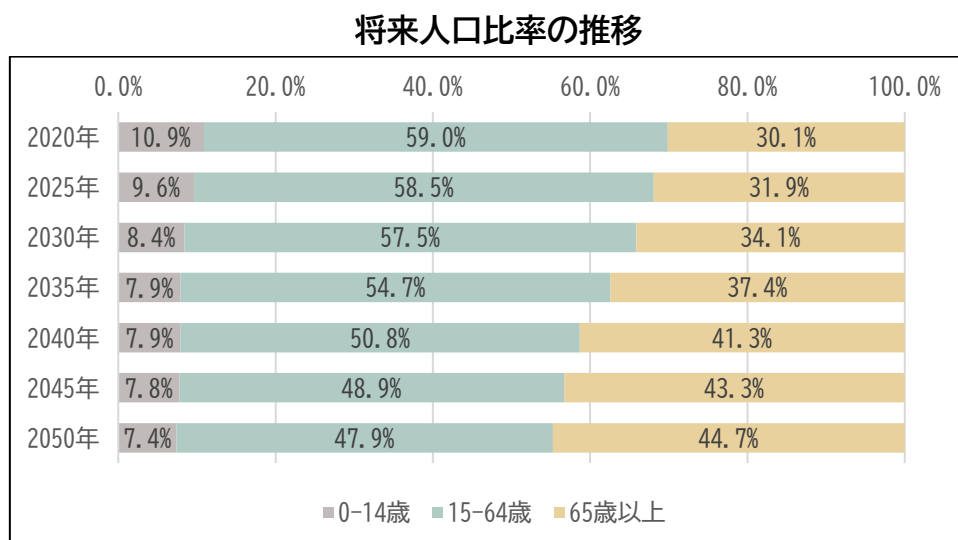
■年齢構成別人口

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9.9%（3,170人）、15～64歳の生産年齢人口が59.9%（19,120人）、65歳以上の老年人口が30.2%（9,657人）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では、老年人口は年々増加し、25年後の令和32年（2050年）には44.7%に達し、住民の約半数を高齢者が占めると予測されています。

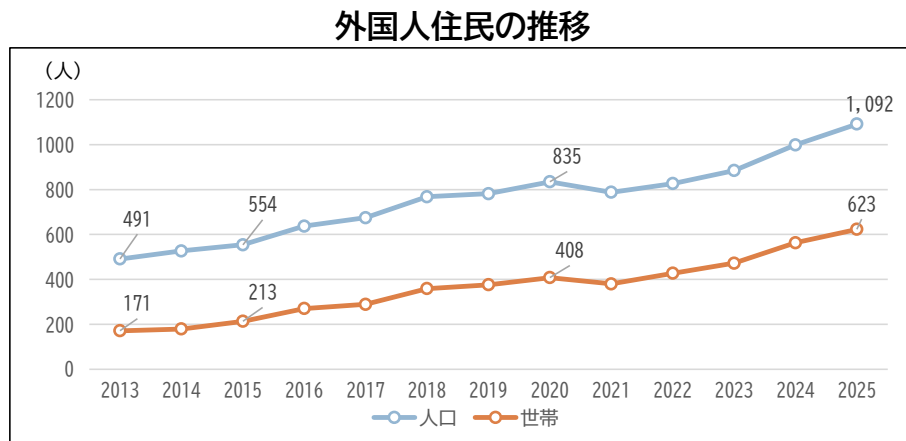


【資料】国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成



■外国人住民の推移

住民基本台帳によると、平成25年（2013年）の外国人住民は491人（171世帯）でした。12年後の令和7年（2025年）には、1,092人（623世帯）に急増しており、人数で2.2倍、世帯数で3.6倍の増加となります。特に世帯数の増加率が高いことから外国人住民の単身世帯が増加し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

上位
計画

国：住生活基本計画（全国計画）（R8年度～R17年度）

3つの視点から2050年を見据えた11の目標を設定し、目標達成のために当面10年で取り組む施策の方向性を示しています。

「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**
 - 高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上
 - 高齢者の賃貸住宅への入居の円滑化
 - 高齢者の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**
 - 若者の孤立を防ぐ居住環境の整備
 - 子育てをしやすい居住環境の充実
 - 相続空き家等を活用した若年・子育て世帯等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**
 - 住宅セーフティネットの構築
 - 総合的かつ包括的な居住支援体制の整備等
- 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**
 - 既存ストックの積極的な活用による良質な住まいの供給
 - 住宅取得支援策の充実

「住まうモノ」
の視点

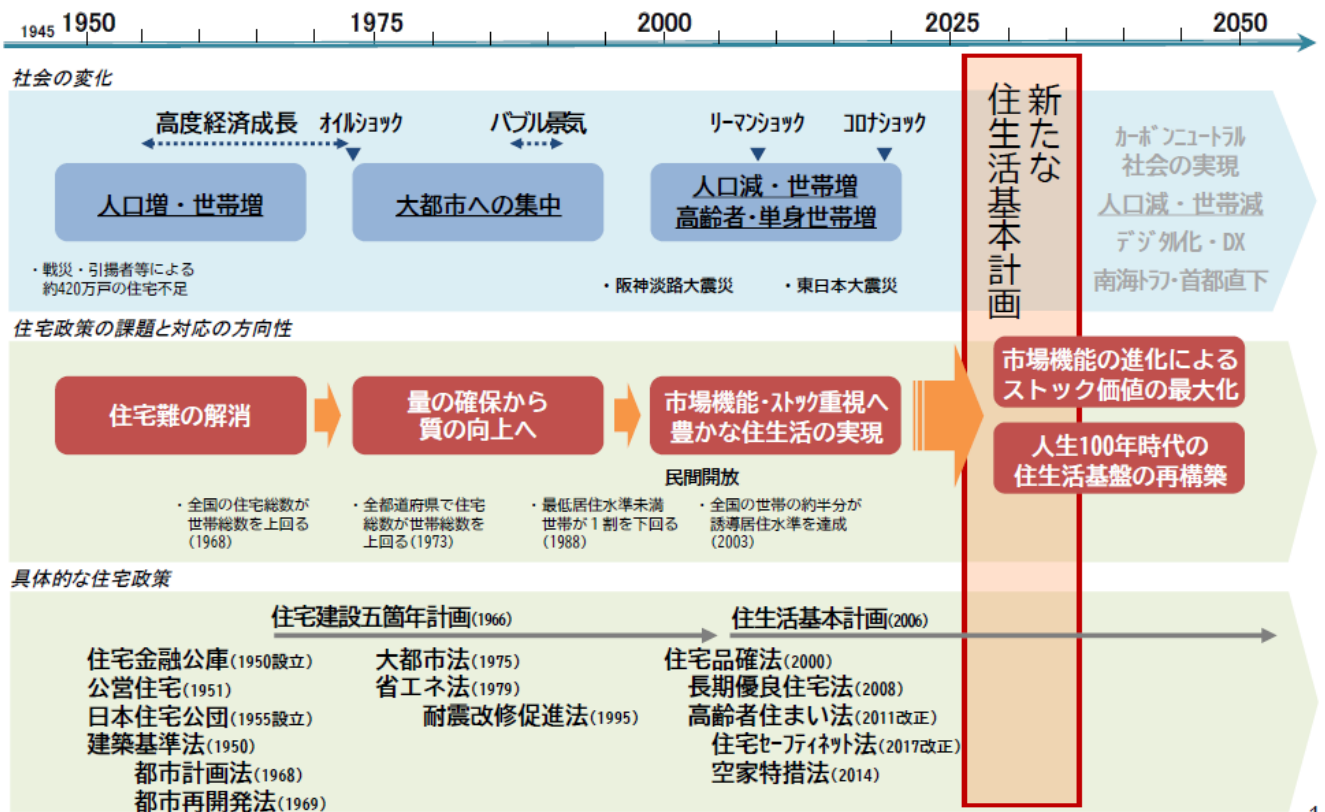
- ⑤ **多世代にわたり活用される住宅ストックの形成**
 - 住宅ストックの性能向上
 - 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通
 - 住宅ストックの円滑な更新等による良好な市街地環境の維持・向上
- ⑥ **住宅ストックの性能や利用価値が市場に適正に評価され、循環するシステムの構築**
 - 適切な維持管理の推進
 - 性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及
 - 安心して既存住宅が取引される市場環境の整備
- ⑦ **住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進**
 - 空き家の発生予防、管理、活用、売却、除却等による空き家対策の推進
 - マンションの維持管理・再生の円滑化
 - 住宅団地や賃貸住宅の維持管理・再生
 - 利用価値に着目した既存住宅の積極的活用
- 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**
 - 居住誘導の推進
 - 住宅ストックの円滑な継承・活用の推進
 - 活力ある住宅地や地域拠点の形成の推進
- ⑨ **頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備**
 - 災害に対応した安全な住宅・住宅地の形成
 - 災害発生時の住まいと生活環境の確保
 - 被災者の住生活の再建



「住まいを支えるプレイヤー」の視点

- 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
 - 担い手の確保・育成
 - 「和の住まい」の推進
 - 相談しやすい環境の整備等消費者支援・保護の推進
 - 居住支援法人等の活動環境整備による持続性の確保
 - GXの推進による住生活産業の発展
 - DXの推進による生産性向上および新サービスの創出
 - 住生活関連企業の海外展開
- 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
 - 地域の住宅政策推進体制の整備

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



【資料】住生活基本計画（全国計画）（素案）参考資料

上位
計画

都：東京都住宅マスタープラン（R3年度～R12年度）

都市づくりのランドデザインや都市計画等との整合をはかりつつ、地域の特徴をいかしたコンパクトでメリハリある施策展開をめざしています。

都内を4つの地域区分と2つのゾーンに設定しており、瑞穂町は「多摩広域拠点域」および「多摩イノベーション交流ゾーン」に位置付けられています。

全体の
整備方向

① 住宅市街地整備の基本的方向

- 成長と成熟が両立した明るい未来に向けて
 - ・それぞれの地域の特性・課題に応じた施策を展開します。
- 市場の活用やストック重視の時代へ
 - ・都市空間の高度利用や住宅の供給増の時代から、市場の活用やストック重視の時代へ移行しています。
- 都市づくりのランドデザインや都市計画等との整合
 - ・災害リスクや環境問題にも対応したまちづくりをすすめます。
- コミュニティを基礎とした集約型の地域づくり
 - ・住民のつながりを育て、暮らしやすくコンパクトな地域構造をめざします。
- みどり豊かな環境の保全・形成
 - ・都市の緑を守り・増やし、快適な住環境を確保します。
- 重点的に住宅供給をはかるべき地域を設定
 - ・区市町村の意見をふまえ、住宅および住宅地の供給を重点的にはかるべき地域（重点供給地域）を指定します。
- 課題に応じたメリハリある施策展開
 - ・事業制度等を活用し、都市形成の経緯等を通じて生じた課題に対してメリハリある施策展開をはかっていきます。

② 地域区分別の整備の方向

- 4つの「地域区分」に再編
 - ・都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会経済情勢の動向を見据えるとともに、広域的な都市構造の位置付けもふまえて、4つの地域区分に再編し、圏域ごとの将来イメージを示しています。
- さらに2つの「ゾーン」を設定
 - ・地域区分に加えてさらに2つのゾーンを設定し、圏域ごとの将来イメージを示しています。

地域区分別
の整備方向

③ 特性・現況（多摩広域拠点域および多摩イノベーション交流ゾーン）

- ・「多摩広域拠点域」はJR武蔵野線～圏央道のエリアで、大学・研究機関が集まる「多摩イノベーション交流ゾーン」を包含しています。
- ・駅周辺には商業・業務施設や住宅が集まり、その周りに住宅市街地が広がっています。
- ・丘陵地には良好な環境の住宅地や豊かな緑があります。
- ・大規模団地では高齢化がすすみ、地域活力の低下が懸念されています。

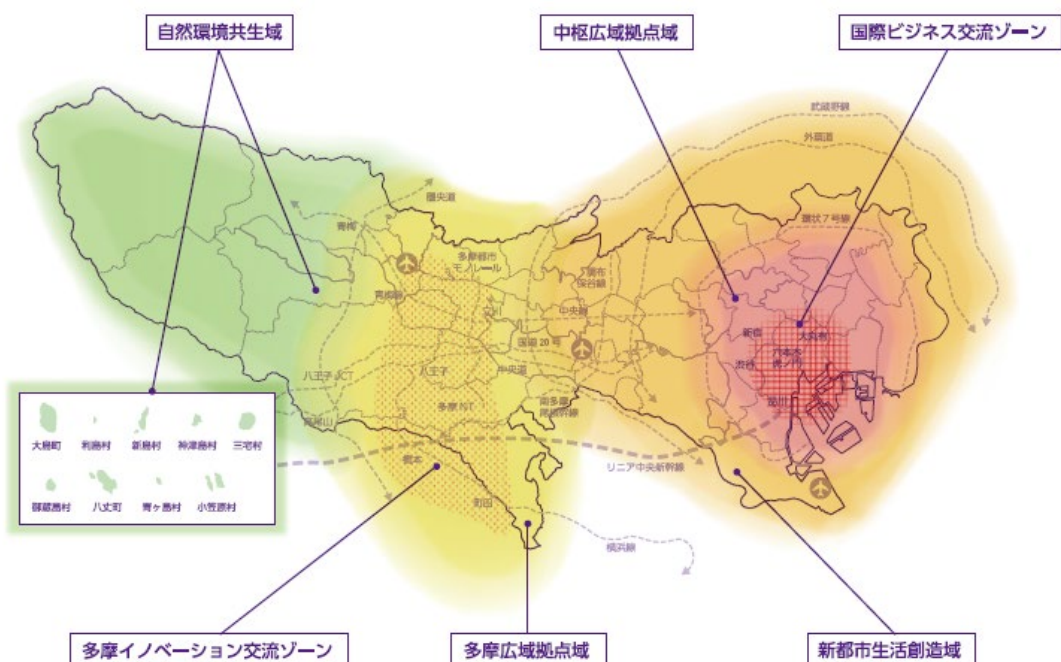


地域区分別
の整備方向

④ 施策展開の方向（多摩広域拠点域および多摩イノベーション交流ゾーン）

- 職住の融合
 - ・ サテライトオフィスやテレワーク環境整備により職住の融合をすすめます。
- 集約型の地域構造への再編
 - ・ 身近な中心地への複合的な土地利用の誘導や、公共交通の利便性が低い地域における新たな宅地化の抑制をはかります。
- スマート社会への対応
 - ・ 既存インフラをいかしながら、次世代モビリティシステムなどの先端技術を取り入れながら、快適に暮らすことができるまちづくりを推進します。
- 災害リスクへの対応
 - ・ 土砂災害等の災害のおそれがある区域では、安全な区域への移転誘導などをはかっていきます。
- 駅周辺の再整備
 - ・ 住宅や生活支援機能の集積等を計画的にすすめ、拠点や生活の中心地として育成していきます。
- 良好な街並みの維持・形成
 - ・ 計画的に整備された住宅市街地では、建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を定め、良好な街並みを維持・形成していきます。
- 団地の再生・更新
 - ・ 高齢化・老朽化がすすむ団地に対し、必要なハード・ソフトの対策を講じ、団地再生を推進していきます。
- スプロール市街地の再編
 - ・ スプロール化によって形成された基盤が未整備な住宅市街地では、更新の機会を捉えて再編し、良好な住環境を形成していきます。

圏域ごとの将来イメージ



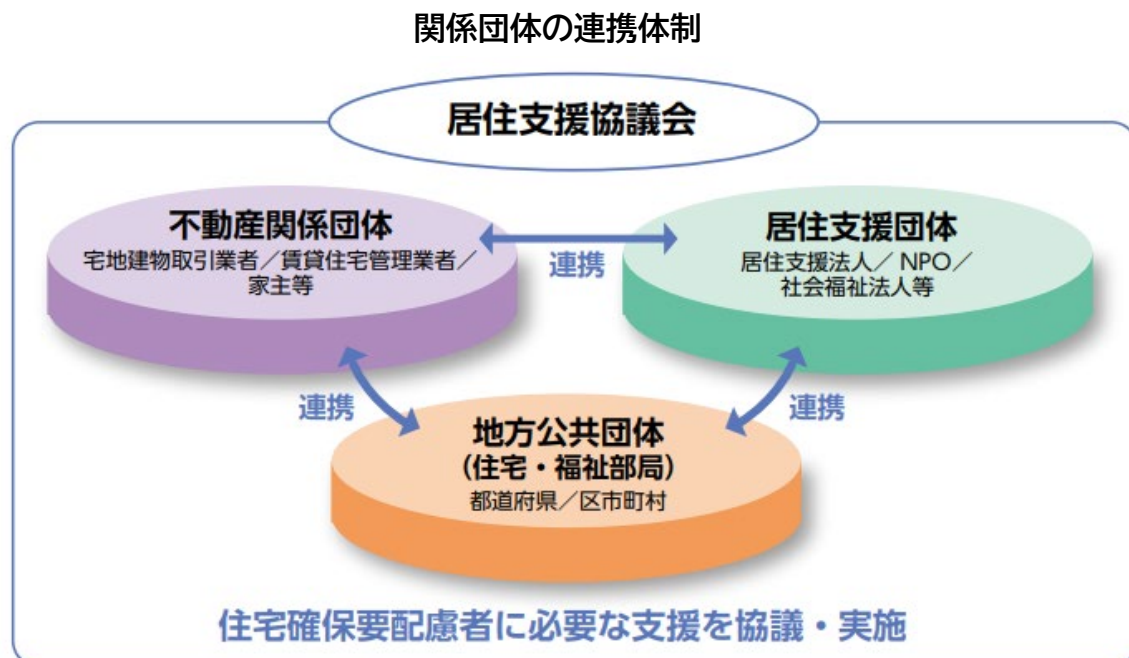
【資料】東京都住宅マスタープラン

■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はかるため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体が連携し、住宅確保要配慮者およ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です。

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。



【資料】東京都住宅政策本部 HP



(3) 関連計画

住宅マスタープランに関連する町の計画は以下の通りです。

関連計画	
分野	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・障害福祉計画・障害児福祉計画 ● 生涯学習推進計画 ● 国際化推進計画 ● コミュニティ振興計画

主要
計画

都市計画マスタープラン

① 交通の要衝として発展するまち

<p>中心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。</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はかります。</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>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およ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>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>中心地区のまちづくりの考え方</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。</p> <p>住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>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。住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>西部地区のまちづくりの考え方</p> <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はかります。</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はかります。</p>	<p>北部地区のまちづくりの考え方</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

<p>中心地区のまちづくりの考え方</p> <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JR箱根ヶ崎駅周辺の整備をすすめます。</p> <p>JR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>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>
<p>西部地区のまちづくりの考え方</p> <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や歩道でつなぎ、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>北部地区のまちづくりの考え方</p> <p>狭山丘陵と歴史ある建造物などを連携させ、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

<p>中心地区のまちづくりの考え方</p> <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>東部地区のまちづくりの考え方</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はかります。</p>
<p>西部地区のまちづくりの考え方</p> <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>北部地区のまちづくりの考え方</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>

主要
計画

立地適正化計画

<p>都市機能誘導にかかわる施策</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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
<p>居住誘導にかかわる施策</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 災害に強いまちづくりの推進 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自主防災組織の強化
<p>公共交通ネットワークにかかわる施策</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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

主要
計画

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

<p>No.6 駅周辺まちづくり基本計画</p>	<p>① 駅前空間のにぎわい創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 <p>② 産業近代化拠点の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 住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はかります。 ● 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。 <p>③ 交通ネットワークの強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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る、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はかります。
<p>No.7 駅周辺まちづくり基本計画</p>	<p>① 回遊性の向上、にぎわいの創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ● JR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、JR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はかります。 ● 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、JR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。 <p>② 駅前空間の再編</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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、交流人口の増加をはかります。 ● 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、土地利用の誘導をはかります。 <p>③ 地域交流の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● JR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。

主要
計画

地域防災計画

減災目標：2030年度（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"> ● 都：感震ブレーカー設置率 25% 町：感震ブレーカーの設置を促進 ● 都：消火器の設置率 60% 町：消火器の設置を促進 ● 家具類の転倒・落下・移動防止対策 都：75% 町：70% ● 自助の備えを講じている住民の割合 都：100% 町：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 ・ 特定沿道 耐震性が不十分な建築物を概ね解消 ・ 一般沿道 耐震化率 90% ● 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 ・ 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 都：全ての避難所における通信環境の確保 町：避難所における通信環境の確保（スターリンクの活用等） ● 避難所環境の向上 都：全ての避難所における安全で質の高い生活環境の確保 町：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 都：災害時トイレ空白エリア解消 町：マンホールトイレおよび簡易トイレを最大限活用した災害時のトイレの確保
<p>ハード対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の耐震化 ・ 耐震性が不十分な住宅の耐震化率 95% ● 整備地域の不燃化 ・ 全整備地域の不燃領域率 70%達成 ● 無電柱化の推進 ・ 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 ・ 断水率が高いと想定される地域の解消（2028年度まで）

主要
計画

地域保健福祉計画

<p>つながり、ささえあう 地域づくり</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>地域福祉をすすめるための 体制づくり</p>	<p>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。</p> <p>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はかりながら、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。</p>
<p>誰もが安心して暮らせる 環境づくり</p>	<p>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はかります。</p> <p>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。</p> <p>犯罪や非行をした人たちが地域社会のなかで孤立することなく、再び社会を構成する一員となることができるよう、再犯の防止等に関する取組をすすめていきます。</p> <p>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。</p>
<p>いきいきと暮らすための 健康づくり</p>	<p>国において、令和5年5月に健康日本21（第三次）が策定され、全ての国民がすこやかで心豊かに生活できる持続可能な社会の実現に向け、誰一人取り残さない健康づくりの展開と、より実効性を持つ取組の推進を通じて、国民の健康の増進の総合的な推進をはかるための基本的な事項が示されました。</p> <p>健康日本21（第三次）の基本的事項をふまえ、地域で心豊かにいきいきと暮らしていくために、健康寿命の延伸を総合的な目標として位置付けます。目標達成のために、乳幼児期からの定期的な健康診査の受診や予防接種、保健指導や健康教育を通じた、すこやかな発育・発達を促すための生活習慣の定着や改善など、ライフステージに応じた健康づくりに取り組みます。</p> <p>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。</p> <p>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はじ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。</p>

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・都の住宅政策・町の住生活にかかわる主要な計画）等をふまえ、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、うち「居住世帯のある住宅」は12,270戸、「居住世帯のない住宅」は1,800戸です。居住世帯のある住宅のうち「持ち家」は8,540戸、「借家」は3,540戸となっています。

住宅ストックの状況では、居住世帯のある住宅において「持ち家一戸建て」が8,370戸と最も多く、次いで「民間借家の共同住宅」が2,500戸、「公営の借家」が730戸の順であり、これら3種で町の住宅総数の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割にあたる1,730戸が「空き家」です。特に「賃貸用住宅の空き家」の800戸と「その他住宅（非流通）の空き家」の790戸が多くを占めています。

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
	借家 3,540戸 (25.2%)	民間借家 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%)
		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%)	
	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

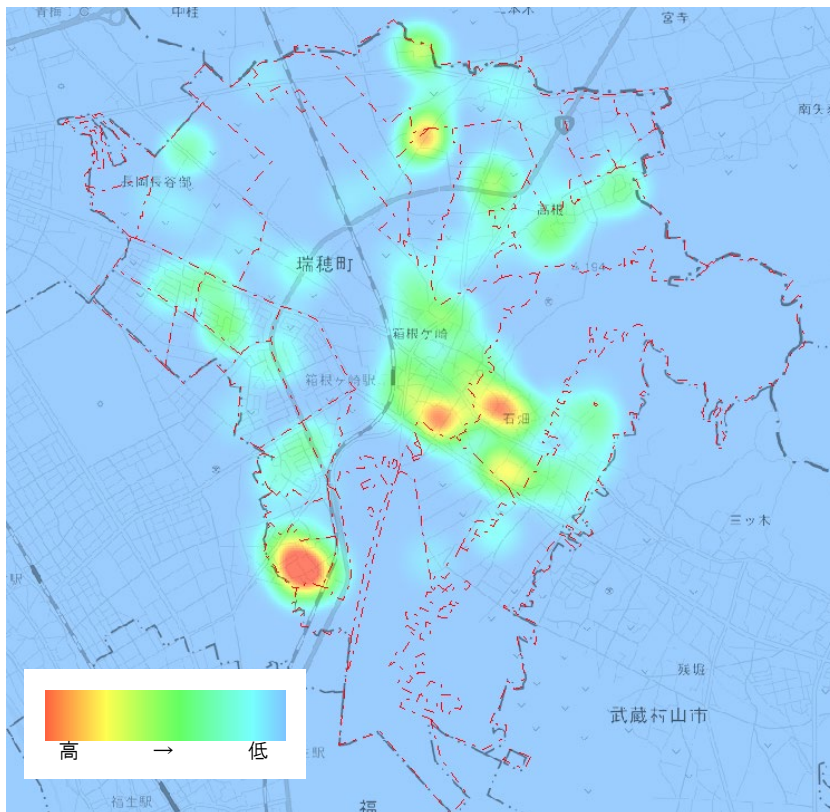
※住宅・土地統計調査の各項目の合計値は、必ずしも一致しません。



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、町内の空き家は234件であり、統計データとの実数(1,730戸)に乖離が見られます。この乖離は、実態調査が主に戸建て住宅を対象とする一方、統計データに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年度空き家等実態調査では182件の空き家を確認しており、令和5年度までの7年間で52件増加しました。

令和5年度に実施した追跡調査では平成28年度時点の空き家182件のうち建替・除却(74件)や居住確認(38件)により、合計112件(全体の61.5%)が解消されました。一方で「継続空き家」が70件、さらに令和5年度調査で「新たな空き家」が164件判明しました。

この結果、空き家の解消はすすんでいるものの、それを上回るスピードで増加していることが明らかになりました。

空き家の解消状況

H28年度空き家等実態調査	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

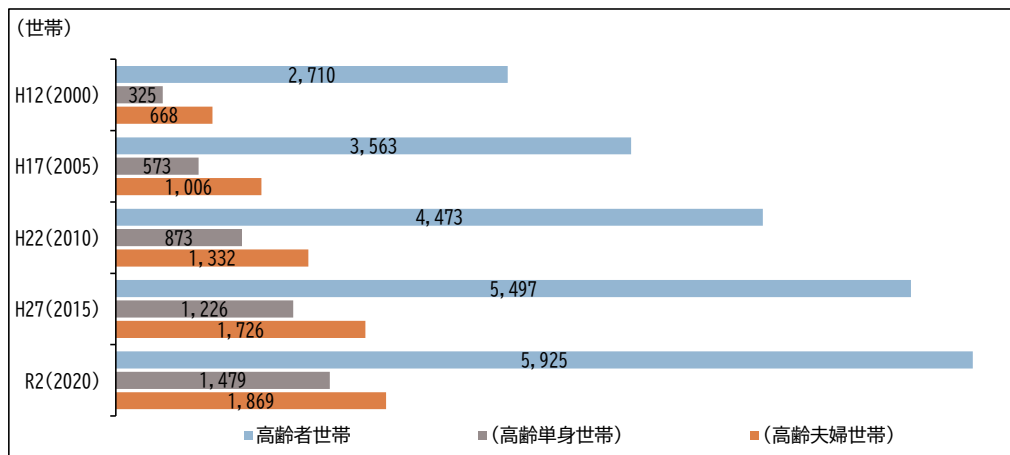
(2) 高齢者世帯の居住状況

令和2年国勢調査によると、高齢者世帯数は5,925世帯で、総世帯数(13,017世帯)の45.5%となっています。

平成12年以降の推移をみると、高齢者世帯は顕著に増加しています。

※高齢者世帯：65歳以上の世帯員がいる世帯。

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%、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

高齢者設備の導入状況をみると、持家・借家ともに「手すりがある」の割合は高いものの、その他の設備の整備状況は十分とはいえません。

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

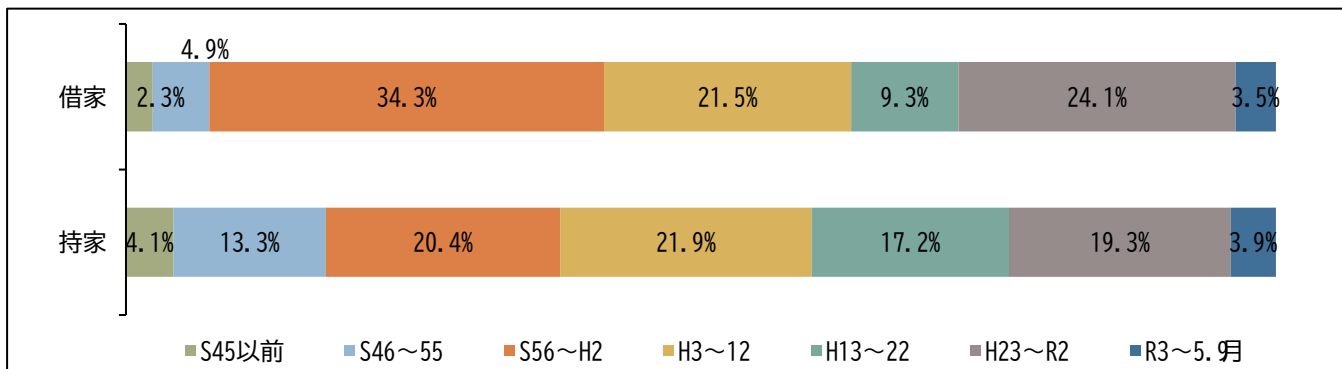


(3) 住宅の耐震化の状況

令和5年住宅・土地統計調査によると、町の住宅耐震状況は「新耐震基準で建てられた住宅」が85.5%、「旧耐震基準で建てられた住宅」が14.5%です。なお、旧耐震基準で建てられた「持ち家」は全住宅の12.4%を占めています。

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月		
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%)と少なく、その割合は低い状況です。

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」「金具による補強」が大きな割合を占めています。

耐震工事の内訳 (令和元年(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	昭和 62 年度-平成 7 年度	511
	むさし野 1-5	2DK	昭和 46 年度	16
		1DK-4DK	平成 9 年度-平成 12 年度	451

【資料】東京都住宅政策本部 HP

■都民住宅

町にある都民住宅は、令和7年3月31日現在、15戸です。

都民住宅の状況

名称	所在地	間取り	建設年度	管理戸数
瑞穂アパート	むさし野 1-3	3DK	平成 9 年度	15

【資料】JKK 東京 HP

■町営住宅

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。

町営住宅の状況

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

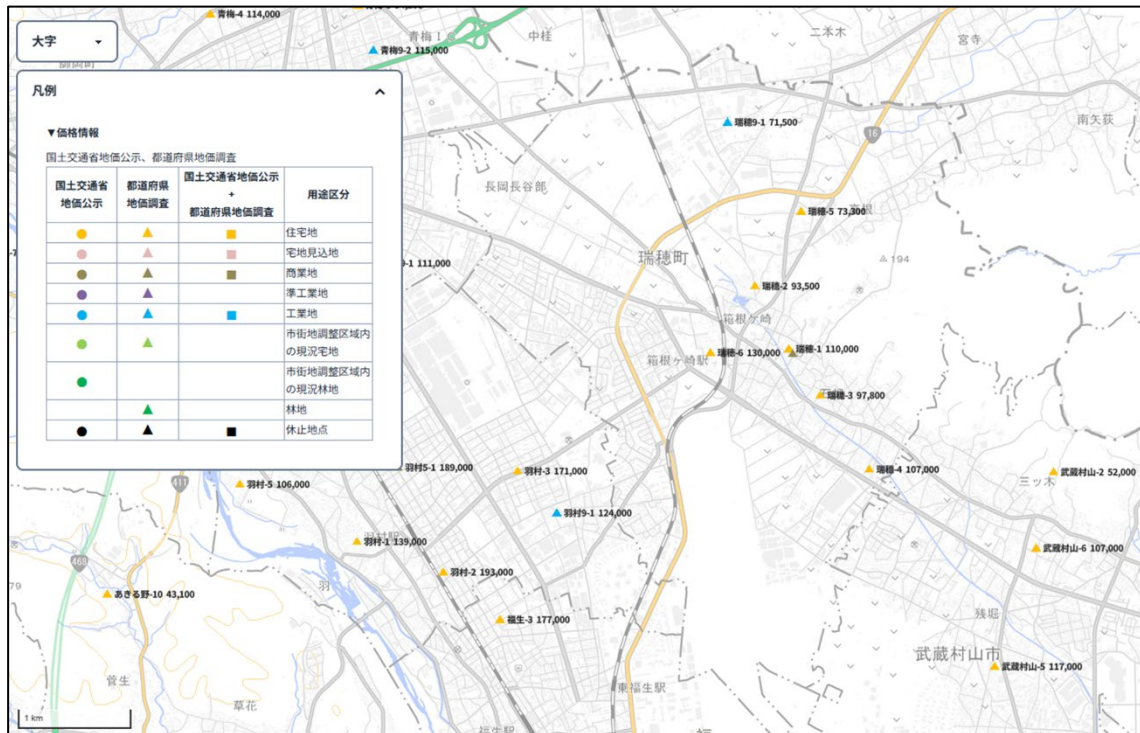


(5) 住環境の状況

■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、地価は平成 20 年をピークに下落に転じ、平成 24 年に底打ちしました。以降、大きな価格変動はなかったものの、令和 5 年から緩やかな上昇傾向を示しています。

基準地箇所図



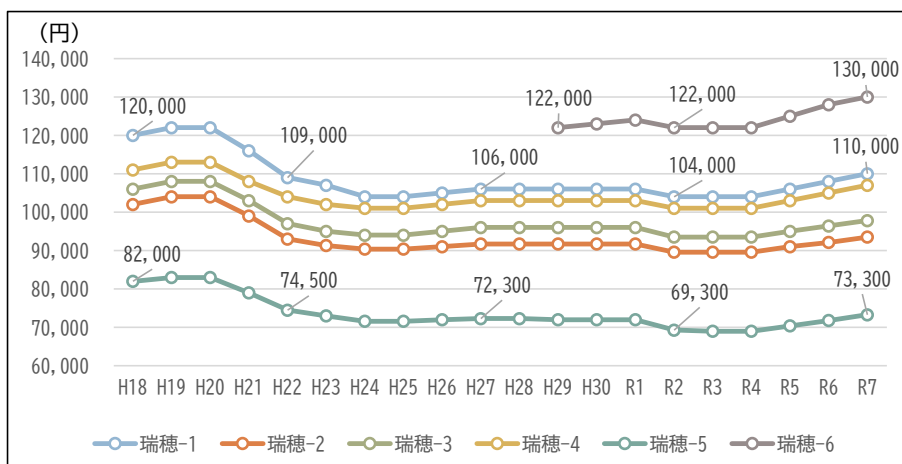
【資料】不動産情報ライブラリー（国土交通省）

基準地情報

区分	基準地番号	所在および地番	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件の不動産取引があり、年平均で67件が取引されています。

地区別の取引状況では、5年間で最も取引されているのは「箱根ヶ崎」の57件、次いで「高根」が48件、「長岡」が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

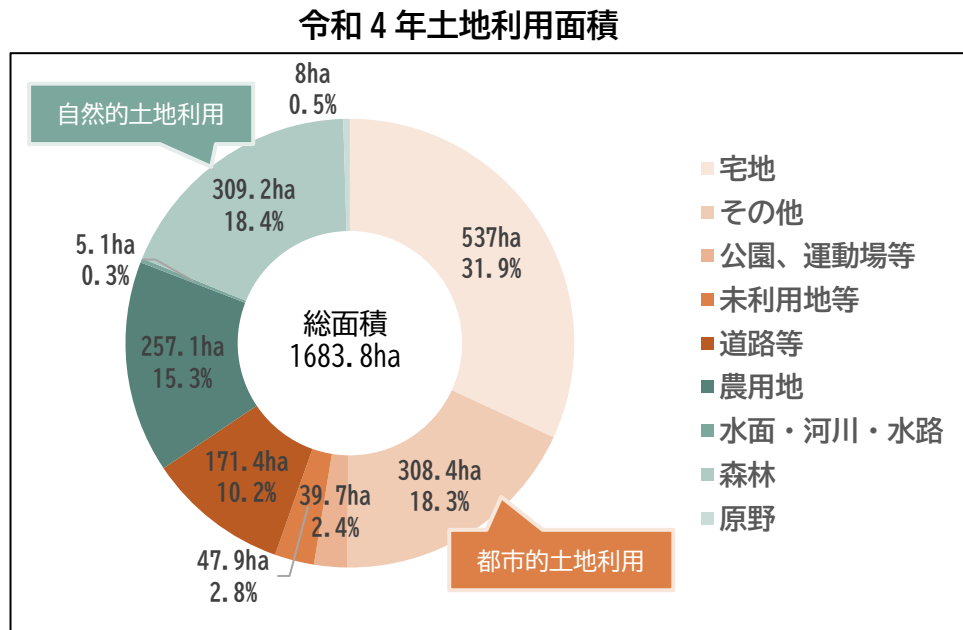
【資料】不動産情報ライブラリー（国土交通省）



(6) 都市基盤の状況

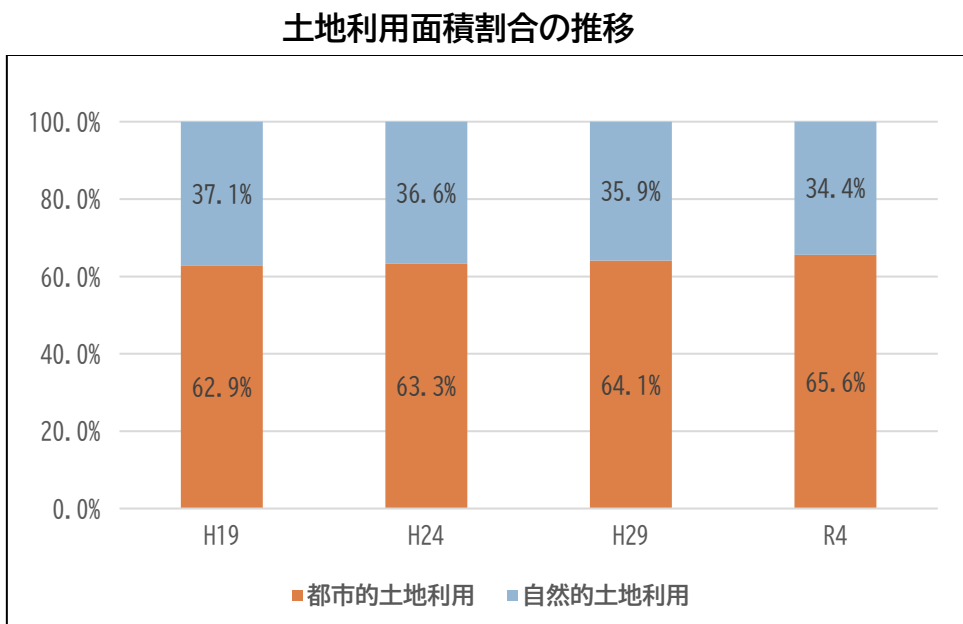
■土地利用の状況

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）

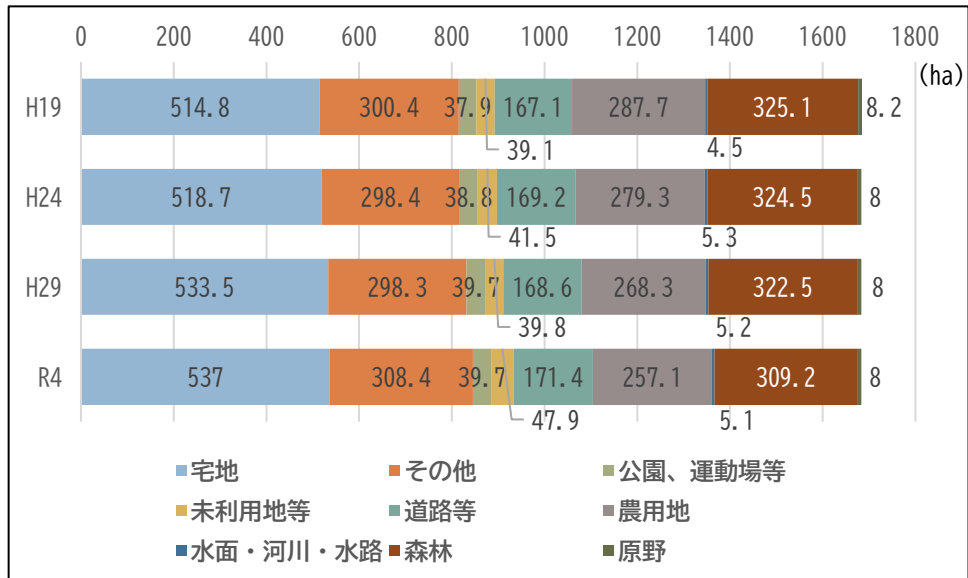
近年の市街化（都市的土地利用）率は、平成19年（62.9%）から令和4年（65.6%）までの15年間で2.7ポイント増加しました。この間、5年ごとの増加幅は0.4ポイント、0.8ポイント、1.5ポイントと段階的に拡大しており、市街地開発が着実に進行していることがうかがえます。



【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増加した一方、「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



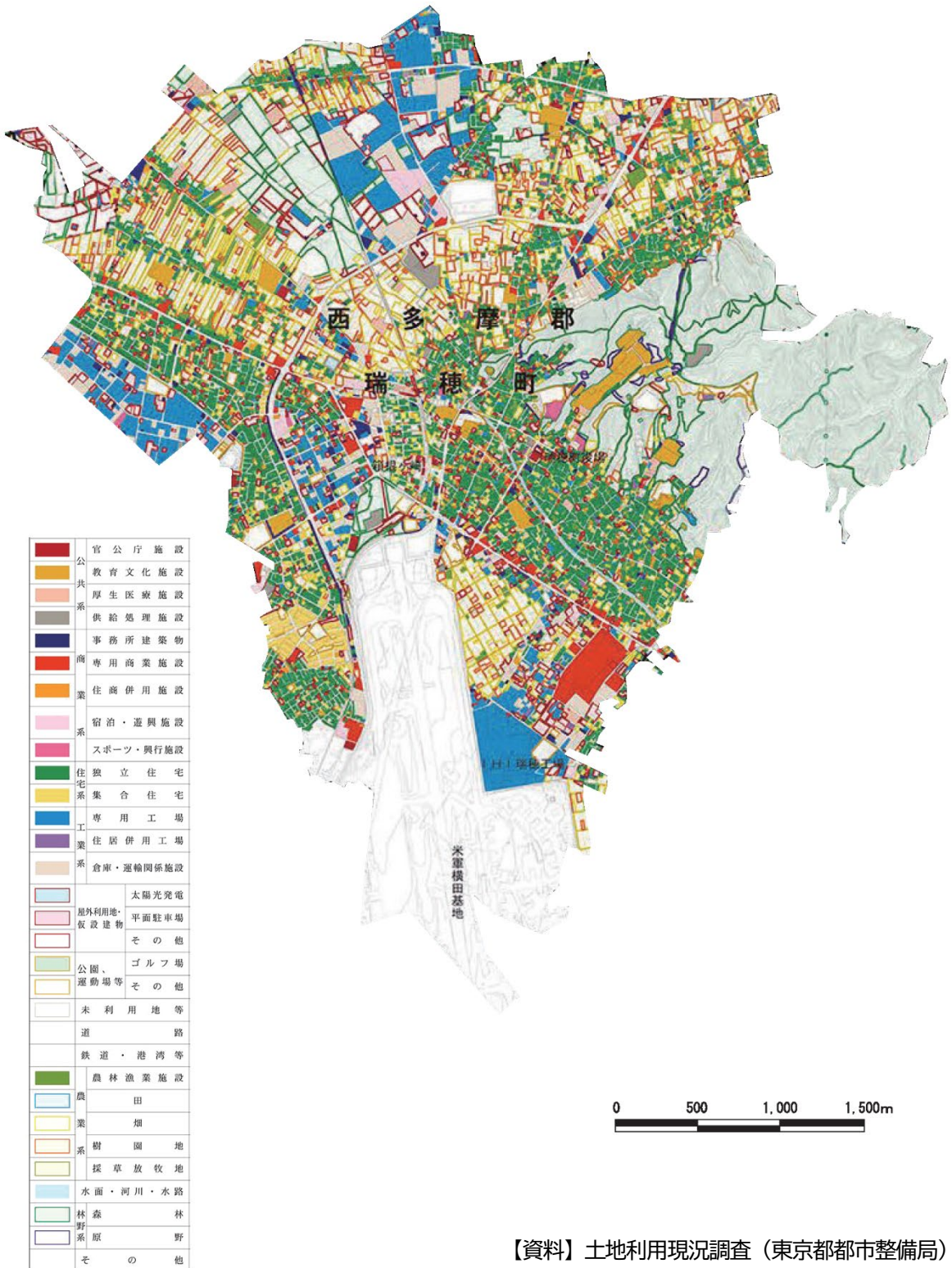
【資料】土地利用現況調査（東京都都市整備局）



町内の商業集積は主に新青梅街道沿道にみられ、特に殿ヶ谷地区では工業系用途地域に大規模商業施設が立地しています。

一方、町全体の工業系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。また、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

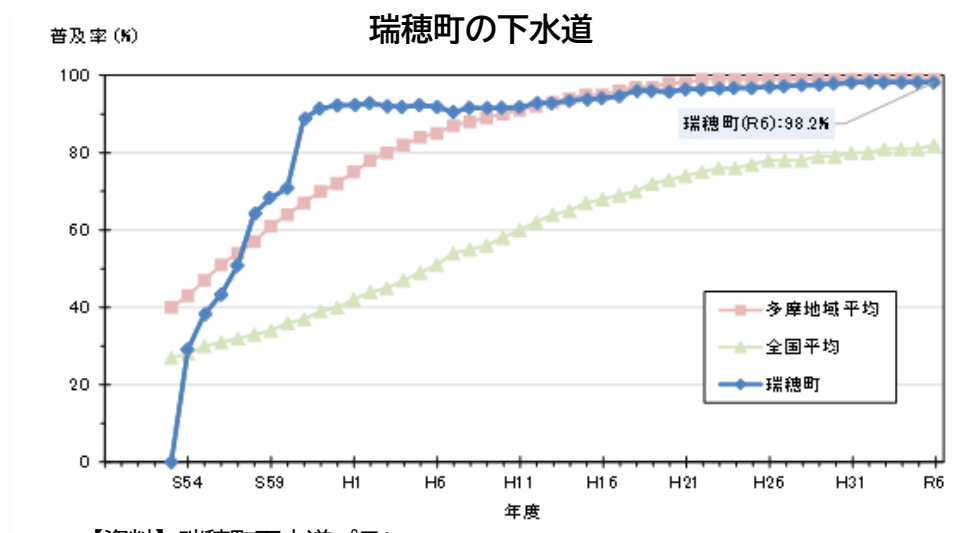
道路インフラについては、状況把握につとめながら、道路附属物を含めた効果的な対策と維持管理をすすめています。

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%の早期達成をめざしています。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はかり、雨水貯留施設等の設置などによる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。





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	○	○	○	○	○	○
長岡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%（740.8ha）が市街化区域です。

市街化区域内における用途地域の構成は「住居系用途地域」が436.7ha（59.0%）、「商業系用途地域」が18.6ha（2.5%）、「工業系用途地域」が285.5ha（38.5%）を占めています。

地域地区の指定状況

都市計画区域 ha	区域区分 ha	用途地域		
		面積ha	割合	
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	44.0%
		第2種低層住居専用地域	11.2	1.5%
		第1種中高層住居専用地域	22.6	3.1%
		第1種住居地域	26.7	3.6%
		準住居地域	50.1	6.8%
		近隣商業地域	14.9	2.0%
		商業地域	3.7	0.5%
		準工業地域	30.7	4.1%
		工業地域	215.0	29.0%
		工業専用地域	39.8	5.4%
	市街化調整区域 943.0	第1種低層住居専用地域	409.0	
		無指定	534.0	

【資料】瑞穂町HP

人口密度を地区別にみると、西部地区（34.9人/ha）が最も高く、中心地区（25.3人/ha）、東部地区（16.0人/ha）と続いています。

なお、中心地区と東部地区では、多摩都市モノレールの新駅周辺整備事業により、まちの魅力と利便性が向上することから、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・商業およ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はかり、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）に掲げた住宅施策について、その進捗状況と継続の可否を下記に取りまとめました。

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	継続可否	
瑞穂町住宅マスタープラン(H21.3)	①だれもが安全・安心で暮らせる居住環境	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	
		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	
		②次世代に継承できる居住環境	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	

人と自然が織りなすまち
みずほ



4 住宅施策の課題

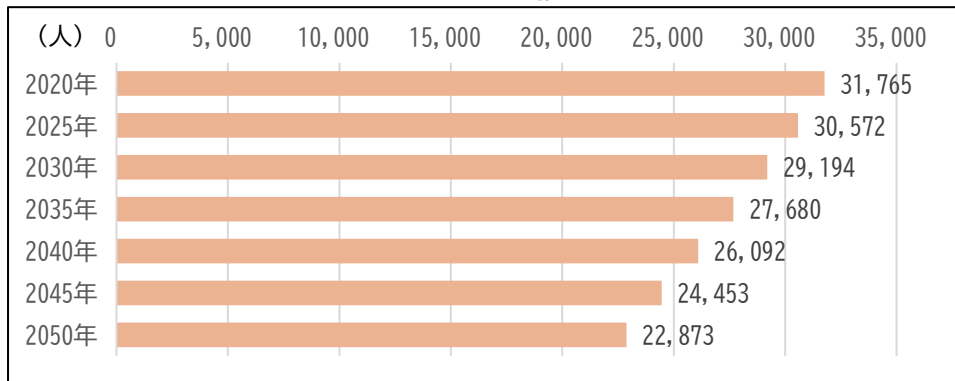
国・都の住宅施策の動向や町の関連計画、住宅事情をふまえ、以下のように課題を整理しました。

(1) 「住まうヒト」の視点による課題

① 着実な人口減少

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、町の人口が25%減少し、22,873人となる見込みです。このままでは、現在の社会構造を維持することが困難になると懸念されます。

将来人口推計の推移【再掲】

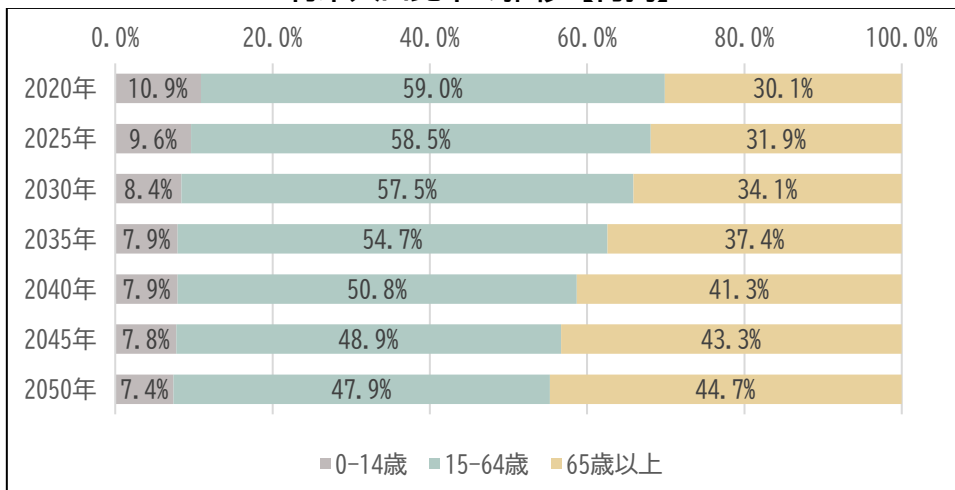


【資料】国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成

② 高齢化の加速

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%）が高齢者となる見込みです。

将来人口比率の推移【再掲】

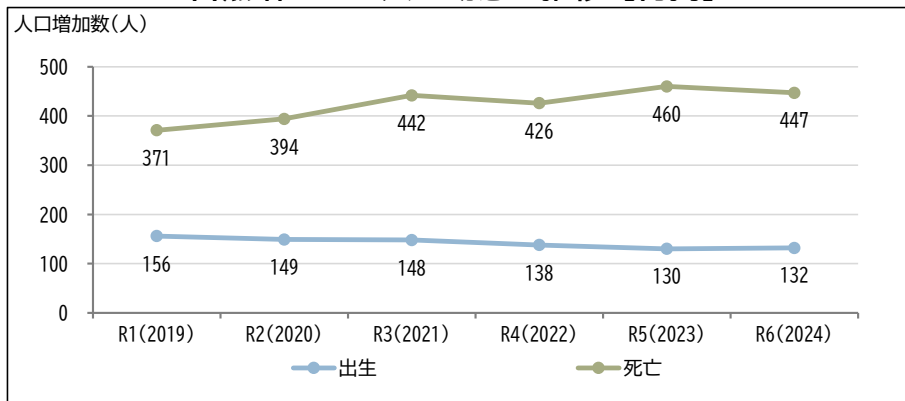


【資料】国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成

③ 出生数の減少

少子高齢化の進行により人口減少が加速しており、近年の物価高騰等による経済的負担の増大が結婚や出産をためらう要因となっています。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）

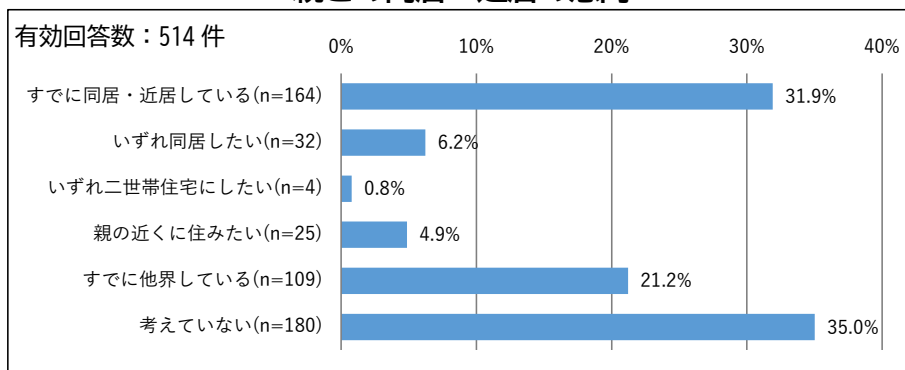
④ 核家族化の進行

住民アンケートの結果より、親と同居・近居を希望する世帯は少ないことがうかがえます。これはライフスタイルの変化に伴い親との別居が主流となり、核家族化が進行している現状を反映しています。

この核家族化は、行政に新たな課題をもたらしています。夫婦共働き世帯が多数を占める現代において、これまで家族内で担っていた子育てや親の介護機能が低下し、行政による支援が不可欠となっています。

さらに、核家族化は世帯年収の低下にもつながり、子どもの貧困や年金収入のみで生活する高齢者世帯の経済的負担を増大させています。

親との同居・近居の意向



【資料】住民アンケート

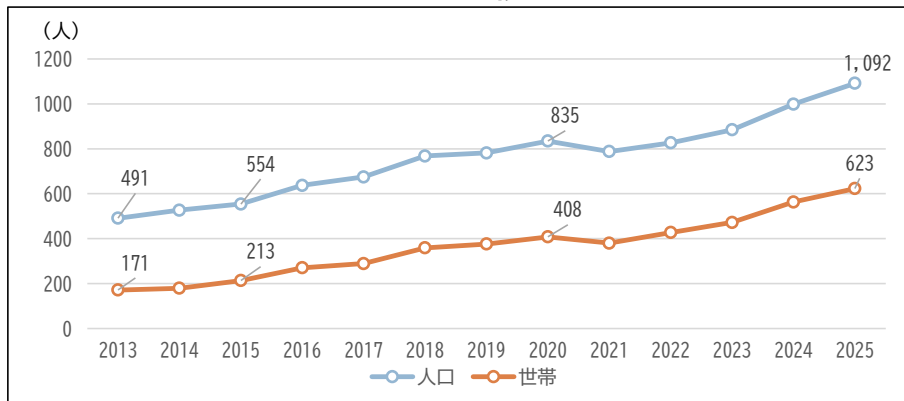


⑤ 外国人住民世帯の急増

住民基本台帳によると、令和7年（2025年）時点の外国人住民は1,092人（623世帯）に達し、この十数年の間に人口は2.2倍、世帯数は3.6倍と急増しています。

このような状況のなかで、言葉の壁による生活の不自由さの解消や文化・生活習慣の違いに起因する地域住民とのトラブル回避など、多文化共生を促進するための支援・取組が必要となっています。

外国人住民の推移【再掲】



【資料】 瑞穂町住民基本台帳（各年1月1日時点）

「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、年少人口や生産年齢人口は減少するため、健全な町政運営には人口構成バランスの維持が重要です。

ライフスタイルの変化による核家族化の進行は、これまで家庭内で担われていた育児や介護への行政支援を不可欠なものとししました。また、核家族化は世帯年収の低下を招き、子どもの貧困や年金収入のみで生活する高齢者世帯に経済的負担を生じさせています。

さらに、この十数年で外国人住民が急増しており、言葉の壁や文化・生活習慣の違いに起因する生活上の課題や地域住民とのトラブル回避など、誰もが安心して生活できる環境整備が必要です。特に、災害時においては、言葉の壁が初動や避難の遅れにつながるリスクがあり、多言語対応を含めた対策がもとめられます。

「住まうヒト」の視点における基本方針

●町の若返り

居住支援・子育て支援などを通じて、若い世代の流出抑制や移住・定住の促進により、人口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推進

将来的な税収減を懸念し、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。高齢者の健康増進や生きがいづくり、安心して生活できる支援体制を整え、高齢者の自立を促す基盤を整備することで、健全で持続可能な町政運営をめざします。

さらに、安否確認や見守り、買い物弱者支援などの福祉サービス等を適時適切に支援が受けられるよう、身近な地域で高齢者をささえる仕組みの整備をはかり、居住環境の改善を促進します。

●情報発信力の強化

国籍を問わず、誰もが正確な最新情報を得られる環境が必要です。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などを活用し、情報が届きやすい多角的な発信力を強化します。



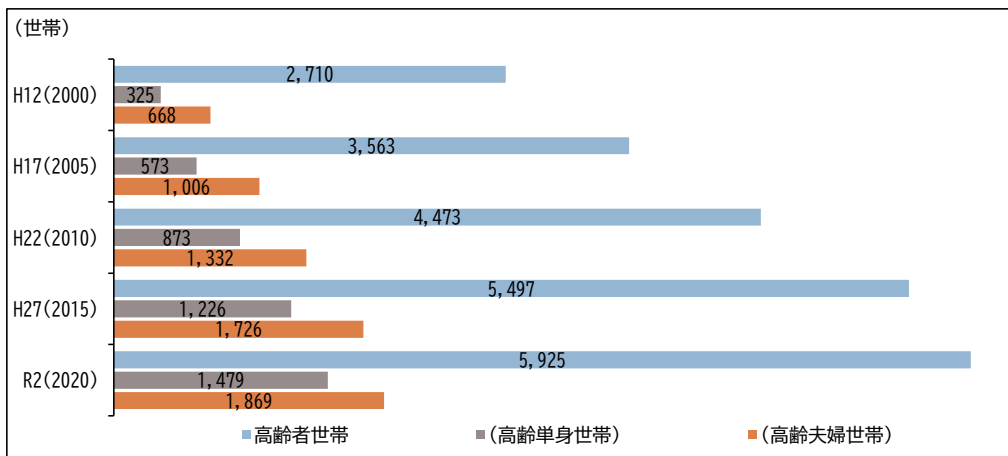
(2) 「住まうモノ」の視点による課題

① 高齢者が安心して生活できる居住環境の整備

令和2年国勢調査によると、高齢者世帯数は5,925世帯に上り、その数は年々増加しています。一方で、高齢者が安心して生活できるための設備導入状況を見ると、「設備がない住宅」が借家で54.2%、持ち家で32.2%を占めています。

こうした状況をふまえ、高齢者が自立して生活できる支援体制の推進に加え、住宅におけるバリアフリー設備の設置促進が課題となっています。

高齢者世帯の推移【再掲】



【資料】国勢調査各年

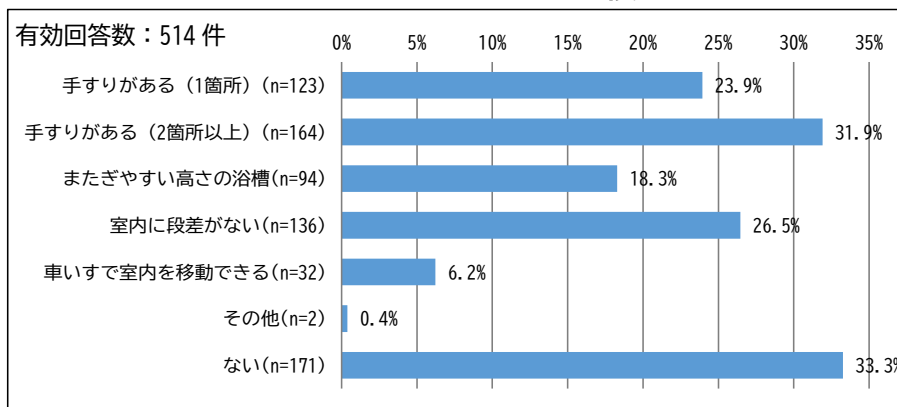
※高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は、高齢者世帯のなかに含まれます。

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（複数回答）



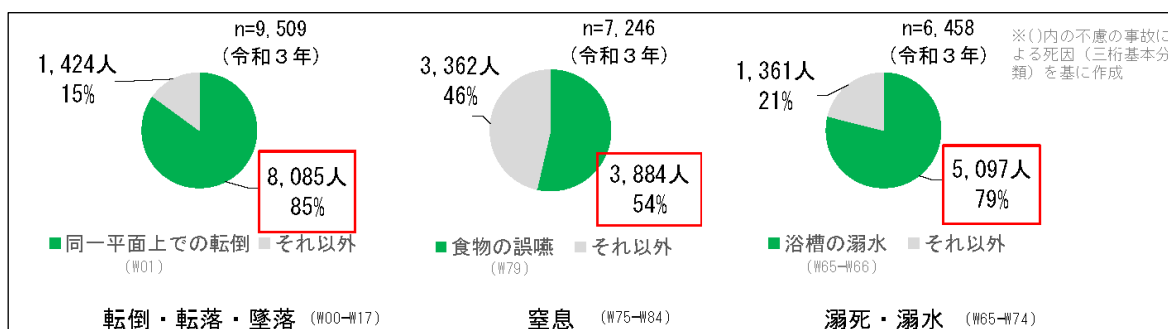
【資料】住民アンケート

【トピック】

高齢者の住宅内での事故について

厚生労働省の令和3年「人口動態調査」によると、65歳以上の不慮の事故を死因別に比較すると「転倒・転落・墜落」、「窒息」、「溺死・溺水」の順に多くなっています。さらにその事故別の要因内訳をみると、「転倒・転落・墜落」のなかでは、同一平面上でのスリップ、つまづき、よろめきによる転倒が8割以上、「窒息」のなかでは、食べ物を気道に詰まらせる誤嚥が半数以上、「溺死・溺水」では浴槽での事故が約8割を占めています。

65歳以上の不慮の事故別の要因内訳



厚生労働省「人口動態調査」から「第5. 31表 不慮の事故による死因(三桁基本分類)別にみた年齢(5歳階級)別死亡数」の情報をもとに消費者庁で作成

【資料】高齢者の事故に関するデータとアドバイス(消費者庁)

■ 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
- 玄関の段差でつまづいて転倒

【資料】健康長寿ネット(公益財団法人 長寿科学振興財団)

■ 入浴に関連した急死について

入浴が関係する死亡は、統計として実態把握は難しく明らかにされていませんが、過去には厚生労働省「人口動態統計」の浴槽内での溺死者数や消防の救急搬送情報などから約19,000人と推計されたこともあります。また、東京都健康長寿医療センター研究所の研究によると、2011年の1年間で約17,000人が、いわゆる「ヒートショック」に関連して急死したと推計され、このうち約14,000人が高齢者と考えられるとされています。

【資料】高齢者の事故に関するデータとアドバイス(消費者庁)



② 高齢化による住宅管理への不安

町内の持ち家のほぼ全てが一戸建て住宅で構成されています。現状の推移では、25年後には人口の約半数が高齢者となることが予測されています。

核家族化がすすむ現代において、今はできることでも加齢による身体の衰えからできなくなることが増えていきます。一户建て住宅特有の庭木の手入れや、家屋修繕などの管理が困難になる世帯の増加が懸念されます。

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%)	一户建て	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

③ 空き家・空き地の急増

核家族化と高齢化の進行に伴い、特に既存の市街地において、相続放棄や管理不行き届きによる空き家・空き地の増加が懸念されます。

住宅街で、まばらに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、管理されないまま放置された結果、不法投棄や不法侵入など犯罪の温床となるだけでなく、周辺の住環境悪化を招き、地域全体の活力低下につながります。

過去2回の空き家等実態調査（平成28年度：182件、令和5年度：234件）によると、平成28年度調査からの追跡調査で112件（61.5%）の空き家が解消された一方で、令和5年度調査では新たに164件の空き家が確認されました。この結果、町の空き家は一部解消がすすむものの、総数としては増加傾向にあることが明らかになっています。

現状では比較的緩やかな増加にとどまっていますが、団塊の世代が75歳以上となる2025年問題以降、高齢者の入院や施設入所、相続などを契機に空き家が急増する可能性が高いと予測されます。

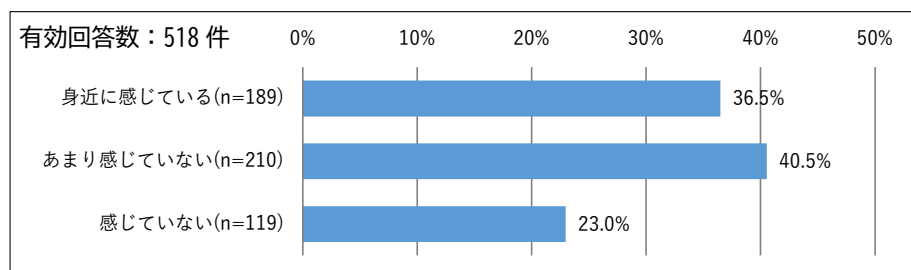
住民アンケートでは、36.5%が空き家問題を身近な課題と認識しており、管理不全な空き家の増加は、中古住宅市場における需給バランスの崩壊や不動産価格の下落を招き、町全体の住環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

空き家の解消状況【再掲】

H28年度空き家等実態調査	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



④ 空き家の解体に伴う産業廃棄物への対応

空き家の解体に伴う産業廃棄物の急増は、超高齢社会を迎えた全国共通の課題であり、瑞穂町も例外ではありません。

令和5年住宅・土地統計調査によれば、全国で385万戸に上る「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は将来的な解体対象となる解体予備軍として認識されています。これらの解体に伴い発生する産業廃棄物は膨大であり、処理施設の能力には限界があるため、その排出抑制は不可欠です。

これまでの大量生産・大量消費型の社会からの転換をはかり、空き家を単なる廃棄物ではなく貴重な「資源」と捉え、リフォームやリノベーションによる活用を促進する必要があります。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整備がもとめられています。

⑤ 住宅の耐震化

首都直下地震は、今後30年以内に70%の確率で発生すると予測されており、死者数約2.3万人、全壊・焼失棟数約61万棟と、関東大震災の約5倍の甚大な被害が想定されています。

町では最大震度7の揺れが想定されており、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させることを目標に防災対策をすすめています。

この目標達成に向け、住宅の耐震化は必要不可欠な施策であり、令和12年度までに、耐震性が不十分な住宅の耐震化率を95%とすることが計画されています。

令和5年住宅・土地統計調査によると、耐震診断・耐震改修が必要とされる昭和55年以前に建築された住宅は1,720棟あり、町全体の約1/4(24.6%)を占めます。

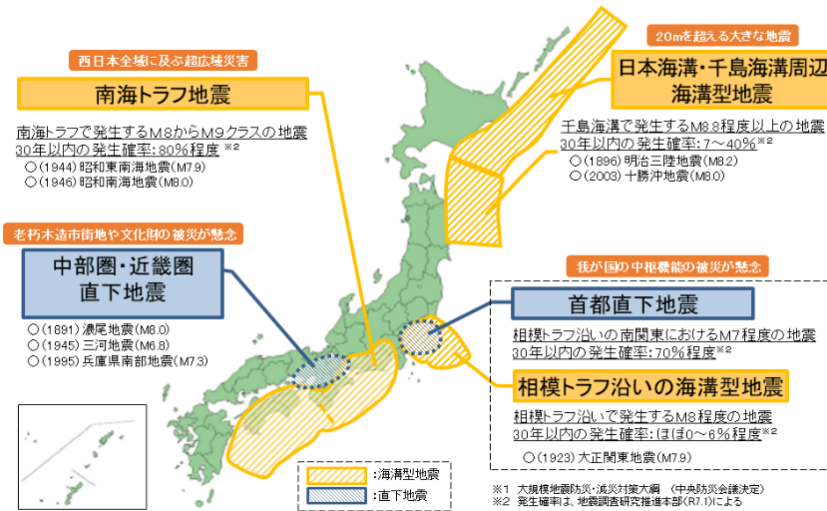
町では耐震診断・耐震改修に対する助成制度を設けていますが、住民アンケートでは、この助成制度を用いた診断・改修意向について「興味はない」が13.8%、「どちらとも言えない」が53.4%を占めました。この結果から、防災・減災意識の向上に向けたさらなる周知・啓発活動の必要性が明らかになりました。

なお、同アンケートで自然災害への備えについて尋ねたところ「食料・水」(63.5%)、「照明器具」(37.5%)、「ラジオ」(33.2%)といった回答が多く寄せられています。

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

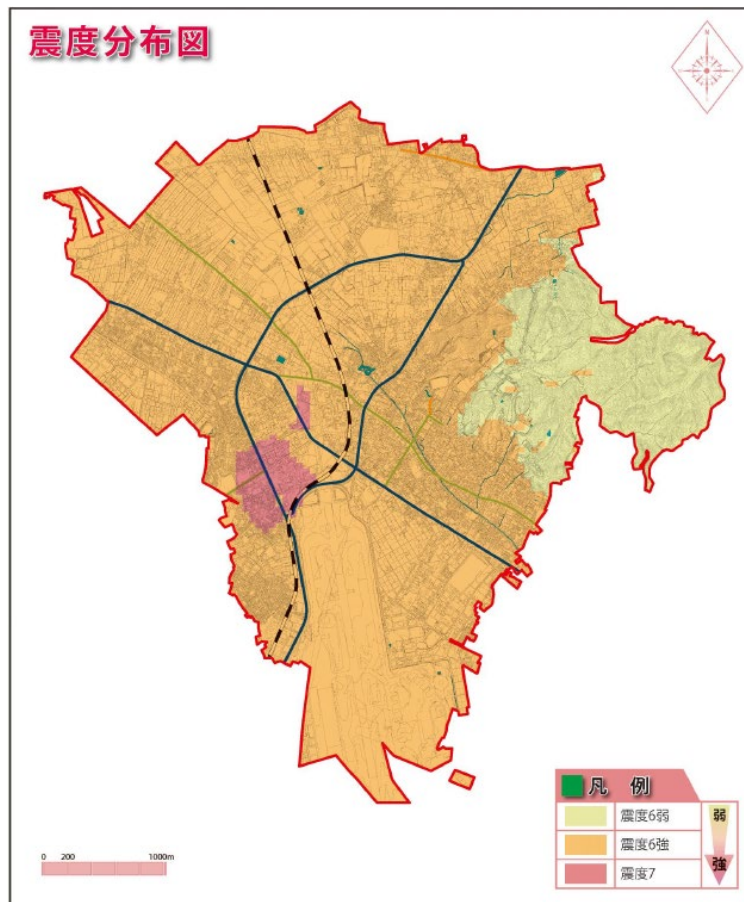
発生確率・切迫性が高い、経済・社会への影響が大きいなどの観点から対象とする地震を選定^{※1}



【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

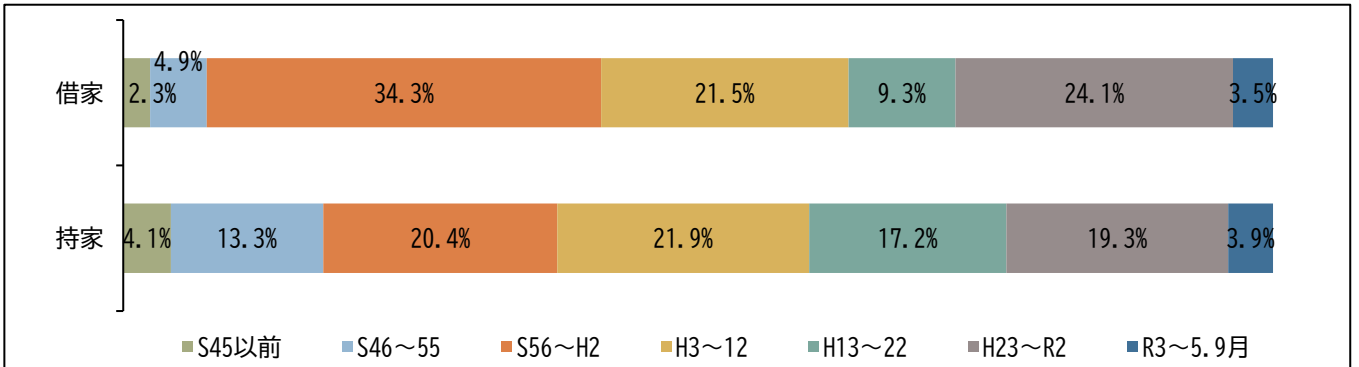


【資料】瑞穂町 防災ガイド



建設時期別の割合【再掲】

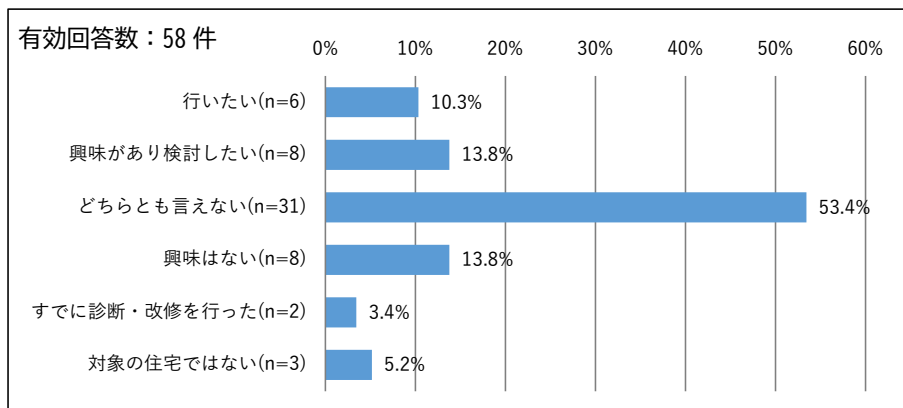
項目		旧耐震基準		新耐震基準				合計	
		S45以前	S46～55	S56～H2	H3～12	H13～22	H23～R2		R3～5.9月
借家	戸数	80	170	1,180	740	320	830	120	3,440
	割合	2.3%	4.9%	34.3%	21.5%	9.3%	24.1%	3.5%	100.0%
持家	戸数	350	1,120	1,720	1,850	1,450	1,630	330	8,450
	割合	4.1%	13.3%	20.4%	21.9%	17.2%	19.3%	3.9%	100.0%



【資料】令和5年住宅・土地統計調査

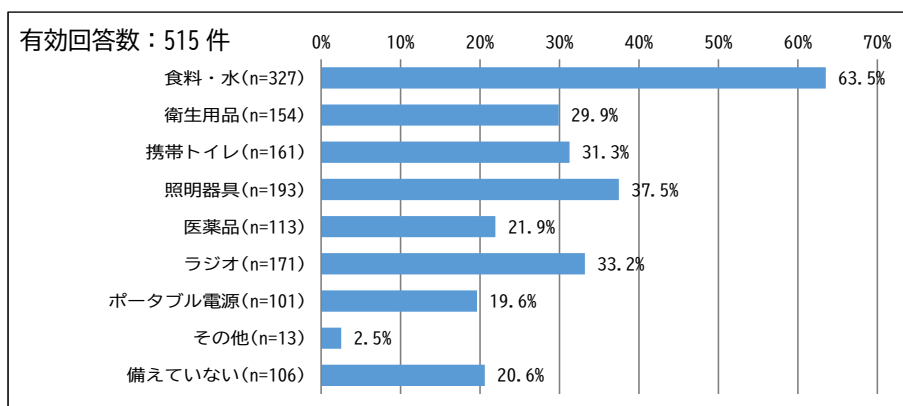
※四捨五入処理により、合計が100%にならない場合があります。

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（複数回答）



【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

町の人口減少と高齢化は「住まうヒト」の課題で整理したとおり進行しています。

この「住まうモノ」の視点では、今後増加する空き家の利活用、高齢者世帯への支援、そして発生が危惧される首都直下地震への対策が主な課題です。

「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整備推進

核家族化がすすむなかで、高齢者が単身または夫婦のみの世帯で自立した生活を送れるよう、住宅設備の設置を促進します。

●安全で快適に過ごすための住宅環境支援の推進

加齢による身体の衰えに伴い、困難となる住宅環境の維持管理支援を推進します。

- ・庭木の手入れ
- ・障子、網戸の張替え
- ・大型家具の移動や処分
- ・高所での作業（電球交換、換気扇清掃など）
- ・家屋の軽微な修繕 など

●空き家の適切な管理に向けた支援と行政措置

高齢者の入院・入所や相続の発生などにより、管理が困難となった空き家に対し、適切な管理が重要です。特に、放置された空き家が周辺環境に悪影響（草木の越境、建物部材の飛散・落下、家屋の倒壊、動物の住み着きなど）を及ぼすおそれがある場合は、町として厳正な対応を行います。

- ・高齢などにより管理が困難な所有者への支援
- ・遠隔地居住者への管理支援
- ・空き家の利活用に関する相談支援
- ・管理不全の空き家に対しての行政措置 など

●空き家の利活用の推進

全国的に増加が予想される空き家を「資源」と捉え、解体による産業廃棄物の抑制のため、リフォームやリノベーションを通じた利活用を促進し、次世代へつなげていきます。

●震災で家屋を倒壊させない減災に向けた取組

令和5年住宅・土地統計調査によれば、町内の住宅の約1/4は、震度5程度の中規模地震を想定した建築基準（旧耐震基準）で建てられています。政府が警告する首都直下地震では最大震度7が想定されており、旧耐震基準の建物は倒壊・崩壊するリスクが高いと推測されます。家屋倒壊による人的被害に加え、倒壊した建物が緊急車両の通行を妨げ、被害を拡大させるおそれがあるため、引き続き耐震診断・改修に向けた周知・啓発活動を継続し、情報発信力の強化につとめます。

② 防災・減災に向けた都市整備

首都直下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%と高い数値で予測しています。死者数約2.3万人、全壊・焼失棟数約61万棟と、関東大震災の約5倍の被害規模を想定しており、町でも最大震度7の揺れが予測されています。

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には、東日本大震災の教訓をふまえ、緊急車両や救援物資の運搬に必要な道路の確保、断水対策、防災広場の整備といった多角的な防災対策が必要です。

③ 豊かな自然環境を次世代へ

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、人口維持と利便性向上に向けた都市整備がもとめられています。

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、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の保全・継承と、生活の利便性を高める持続可能な都市整備との両立をはかることが重要です。

④ 地域公共交通の強化

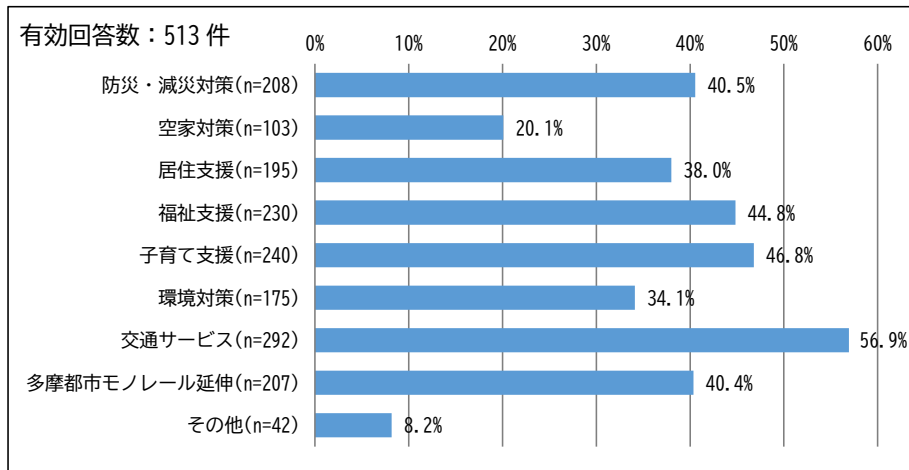
町では、町内を移動する交通手段としてコミュニティバスとデマンド交通による公共交通サービスを実施しています。デマンド交通は、コミュニティバスでカバーできない公共交通空白地域を補完するとともに、高齢者等の免許返納や外出促進の有用性を検証する実証実験として令和6年10月1日から運行を開始しました。なお、実証実験の目的から、町内在住の満70歳以上の方や、障害者手帳を所有する方、妊産婦の方などが利用対象者となっています。

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は、「交通サービス」が最多の56.9%を占め、自由意見では「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」との声も多く寄せられました。転居したい理由では「利便性の良い場所に住みたい」が57.4%と最も多くなっています。

「コミュニティバスの充実」をもとめる意見も多数あり、持続可能なまちづくりに向け、町の実情に応じた地域公共交通の強化が必要となっています。

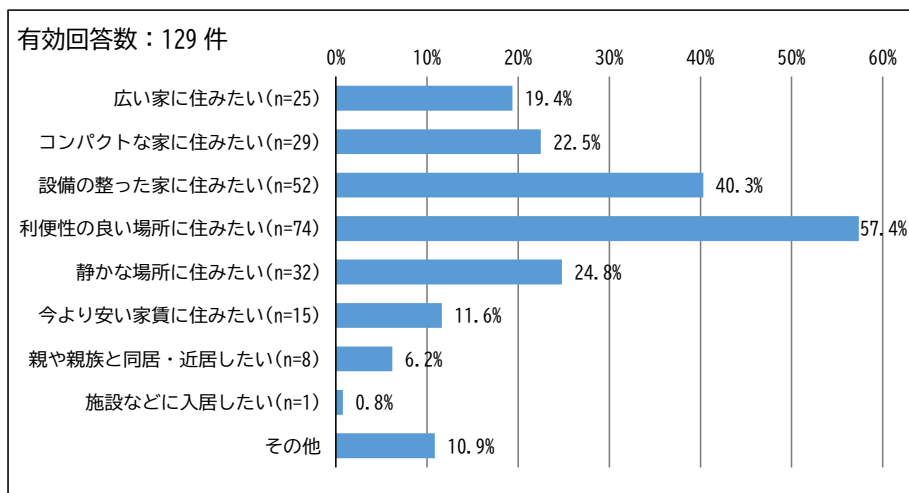


取り組むべき住環境施策（複数回答）



【資料】住民アンケート

転居したい理由（複数回答）



【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

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にあたっては、ともに都市計画マスタープランや立地適正化計画に基づく、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを強力に推進します。

一方で、既存の市街地と新たに開発される市街地との地域間格差の是正、次世代に継承すべき豊かな自然環境の保全といった、将来を見据えた計画的なまちづくりももとめられています。

「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

頻発化・激甚化する風水害や発生が危惧される首都直下地震に対応するため、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に基づく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をいかした産業近代化拠点整備を推進します。

No.7 駅周辺まちづくり基本計画に基づき、JR箱根ヶ崎駅周辺を商業・業務機能が集積する中心市街地として整備し、回遊性の向上とにぎわいの創出をはかります。

● 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。

● 地域公共交通の強化

多摩都市モノレールの整備を促進し、コミュニティバスの充実やデマンド交通の本格運行に向けた検討を行うことで、駅と町内各地を結ぶ公共交通ネットワークの充実と誰もが利用しやすい地域公共交通の強化をはかります。

● 計画的なまちづくりの推進

立地適正化計画における都市機能誘導区域、居住誘導区域の指定区域に基づいて計画的なまちづくりを推進します。

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の建物に対する、安全なエリアへの緩やかな居住誘導などリスク回避をはかります。また、洪水リスクや地震リスクに対して、インフラ整備や防災ハザードマップの周知・啓発活動等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、これらの課題に基づき、住宅施策の基本方針を整理します。

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"> ● 町の若返り ● 高齢者が自立して生活できる支援体制の推進 ● 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整備推進 ● 安全で快適に過ごすための住宅環境支援の推進 ● 空き家の適切な管理に向けた支援と行政措置 ● 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
「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 ● 地域公共交通の強化 ● 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地震に対し、防災・減災に向けた都市整備をすすめます。

将来を見据えると、25年後には町の人口が25%減少し、高齢者が約半数（44.7%）となる見込みです。高齢化の進行に対しては、高齢者の自立支援と安全で快適に過ごせる住宅環境の整備を支援します。また、増加する空き家については、適切な管理支援サポートに加え、リフォームやリノベーションによる活用を検討し、次世代への継承をめざします。

町が将来も持続していくためには、若い世代の流出抑制に加え、若い世帯や子育て世帯の移住・定住促進による町の若返りが不可欠となります。

特に、若い世帯や子育て世帯に選ばれるまちとなるよう、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します。これにより、中心市街地のにぎわいと生活の利便性を向上させるとともに、子育て支援などの生活サポート体制を整備し、住みやすく魅力あるまちを実現します。

既存の市街地と新たに開発される市街地との格差が生じる懸念をふまえ、コミュニティバスの充実やデマンド交通の本格運行に向けた検討により、誰もが利用しやすい地域公共交通の強化をめざします。

第3章 基本理念・目標

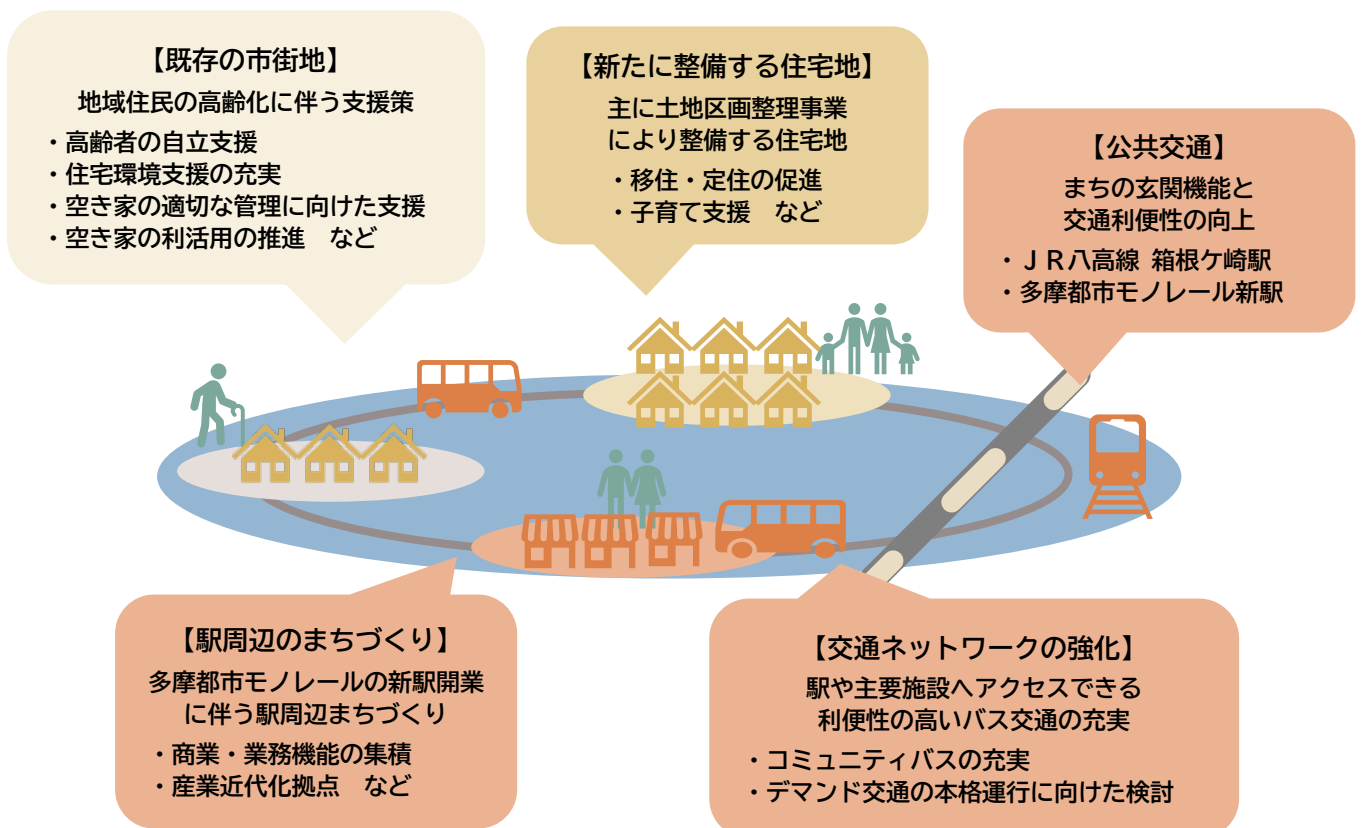
住宅施策の基本方針より、基本理念を

「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 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境づくり</p> <p>1-2 安全・安心な住環境の創出と防犯力強化によるまちづくり</p> <p>1-3 安心と魅力を育む定住環境づくり</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・安心な住宅改修の推進</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 災害に強いまちと住まいの未来づくり</p> <p>3-2 交通利便性をいかした魅力ある居住環境の創出</p> <p>3-3 持続可能な都市構造と住環境の創造</p>

第4章 住宅施策の展開

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 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境づくり

施策1-2 安全・安心な住環境の創出と防犯力強化によるまちづくり

施策1-3 安心と魅力を育む定住環境づくり

施策 1-1

住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境づくり

施策の展開

① 幅広い世帯への居住支援の推進

住宅・福祉・介護・医療など多様な分野と連携し、様々な面からサポートを必要とする住宅確保要配慮者へ必要な支援制度を紹介し、居住支援につなげていきます。さらに、地域で活動する団体・法人を居住支援法人として指定する手続きをすすめ、入居相談・物件紹介・見守り・生活相談・配食サービスなど住宅施策と福祉施策を一体的に推進することにより、安心して暮らせる住宅環境の整備につなげます。

また、自宅での自立生活が難しくなった高齢者へ、サービス付き高齢者向け住宅の情報提供につとめるとともに、設置意向のある事業者には町および都の関連計画における方針に即した相談に応じます。

② 在宅福祉サービスの充実

高齢者世帯が安心して暮らせるよう、在宅福祉サービスの充実をはかります。慢性疾患や防火への配慮が必要な方には、東京消防庁に自動通報できる機器を貸与します。また、近隣に親族等がおらず安否確認が必要な世帯には電話を貸与します。さらに、家具の転倒防止器具の取り付けなどにより、高齢者が自宅で自立して生活できる体制づくりを推進します。

③ 若年世帯や子育て世帯に向けた情報提供

子育てに適した住宅情報の提供や、福祉施策と連携した子育て支援など、若年世帯や子育て世帯のニーズに応じた情報発信力を強化し、移住・定住を促進します。

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・障害福祉計画・障害児福祉計画



施策
1-2

安全・安心な住環境の創出と防犯力強化によるまちづくり

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支援し、見守り活動を兼ねることで高齢者等の安全確保をはかります。高齢者が半数となる将来を見据え、短時間・少人数での巡回など、高齢者自身が参加しやすい仕組みを整えることで、地域コミュニティの維持・活性化にもつなげます。

② 防犯カメラの適正設置と管理体制の整備

公共施設などに防犯カメラを計画的に設置するとともに、プライバシーに配慮します。映像の管理・運用は関係機関と連携して行い、犯罪抑止に加え、防災対策にも活用できる体制を構築します。

③ 安心して暮らせる住環境のための防犯・消費者被害対策

高齢者等を狙った特殊詐欺や悪質商法への対策として、広報紙・ホームページなどを通じた定期的な情報提供と意識啓発を行うとともに、関係機関と連携した相談体制の充実をはかります。

④ 防犯に強い住まいで安心のまちづくり

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推進し、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。

主な関連計画

—

施策
1-3

安心と魅力を育む定住環境づくり

<p>施策の展開</p>	<p>① 住まいを軸にした地域コミュニティと防災体制づくり 人口減少と高齢化に対応するため、地域と協働でコミュニティ施設の維持管理をすすめ、住民が集まりやすい環境を整備します。これにより、町内会・自治会や自主防災組織の活動を支援し、災害時に助け合える地域コミュニティと防災体制を構築します。</p> <p>② 多文化共生と国際交流を推進したまちづくり 外国人住民の増加に対応し、誰もが安心して暮らせる住環境を整備します。言語や文化の違いを超えたコミュニケーション支援や、地域交流の場を創出することで多文化共生を推進します。また、瑞穂・横田交流協会等と連携した横田基地関係者との交流イベントを通じて、地域の国際化を促進します。</p> <p>③ 農ある暮らしで魅力ある定住環境の創出 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の推進により、地域内外の交流を深め、自然と共生する豊かなライフスタイルを提供します。こうした取組を通じて、農業を核とした魅力ある居住環境を整備し、移住・定住を促進します。さらに、町内外への積極的なプロモーションで地域の価値を広く発信し、「住みたいまち」としてのブランド力を高めます。</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・安心な住宅改修の推進
- 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・安心な住宅改修の推進

<p>施策の展開</p>	<p>① 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅環境の推進 高齢者や障がい者が住み慣れた自宅で安全に暮らし続けられるよう、住宅環境の整備を推進します。手すりや段差解消といったバリアフリー改修への給付制度の活用を促し、設置を促進します。また、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。</p> <p>② 空き家対策と住宅リフォームの推進 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は、補助制度の紹介や相談体制を整備し、空き家の取り壊しだけでなく、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はかり、住民が安心して暮らせるまちづくりをすすめます。</p>
<p>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 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 障害者計画・障害福祉計画・障害児福祉計画</p>

瑞穂町の耐震関連助成制度

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	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	1/2	100万円
簡易耐震改修費助成事業	安価な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	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などに対して、次のような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、日常生活の便宜をはかります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住宅改修予防給付 手すりの取付け、床の段差解消など ●住宅設備改修給付 浴槽、流し、洗面台の取替えなど
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、自宅で生活を続けるために、必要な住宅改修にかかる費用の一部が支給されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 手すりの取付け ● 段差の解消 ● 滑りの防止およ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
対象者	要介護認定を受けている方
上限額	20万円/戸

事業名	身体障害者等住宅設備改善費給付事業
事業概要	重度の身体障がい者（児）の住宅設備改善に要する費用を給付します。
対象者	<ul style="list-style-type: none"> ● 居宅生活動作補助用具 学齢児以上 65 歳未満の方で、下肢又は体幹に係る障がいの程度が 3 級以上の方、補装具として車椅子の交付を受けた内部障がい者、および難病の方等で下肢又は体幹機能に障がいがある方。 ● 中規模改修 学齢児以上 65 歳未満の方で、下肢又は体幹に係る障がいの程度が 2 級以上の方、および補装具として車椅子の交付を受けた内部障がい者の方。 ● 屋内移動設備 学齢児以上かつ歩行ができない状態の方で、上肢・下肢又は体幹に係る障がいの程度が 1 級の方、および補装具として車椅子の交付を受けた内部障がい者の方。
上限額	<p>原則、費用の 1 割負担。ただし所得に応じて一定の負担上限あり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 居宅生活動作補助用具：20 万円/戸 ● 中規模改修：64.1 万円/戸 ● 屋内移動設備：97.9 万円/戸（機器本体および附属器具） 35.3 万円/戸（設置費）

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

施策の展開

① 高齢者に安心な住環境の整備

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、入居者の安全な生活環境を確保します。超高齢社会の進展を見据え、転倒や事故を未然に防ぐバリアフリー化を重点的に推進します。

② 老朽化設備の更新と快適性の向上

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即し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、入居者の経済的負担軽減し、環境負荷の軽減にも貢献します。

③ 住宅セーフティネット機能の充実

町営住宅を「住まいの最後の受け皿」と位置付け、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。高い入居率を維持しつつ、地域全体の住宅セーフティネット機能を強化し、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。

主な関連計画

町営住宅長寿命化計画



施策
2-3

一戸建て住宅の適切な管理の推進

<p>施策の展開</p>	<p>① 空き家の適正管理の徹底 高齢化による空き家増加を見据え、広報紙や説明会を通じて、定期的な点検・草木の手入れ・倒壊防止といった空き家管理の重要性を周知します。また、管理が困難な高齢者向けには、町と連携した空き家管理代行サービスの導入を検討し、安心して利用できる体制を整備します。</p> <p>② 空き家の活用促進による地域再生 空き家を「負の資産」ではなく「地域資源」としての活用を促進します。空き家バンク事業等を行い、移住希望者や子育て世帯とのマッチングの機会を提供するとともに、改修した空き家をコミュニティスペースや高齢者の交流拠点として利活用するなど、地域の活性化につながる利活用モデルを検討します。</p> <p>③ 予防的な対策としての住宅管理支援 将来的な空き家化を未然に防ぐため、現役世代や高齢者に対し「住まいの終活」を支援します。相続や売却に関する相談窓口を設置し、住まいの整理を促す体制を構築します。さらに、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の整備を促進することで、空き家化の抑制につとめます。</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 災害に強いまちと住まいの未来づくり
- 施策3-2 交通利便性をいかした魅力ある居住環境の創出
- 施策3-3 持続可能な都市構造と住環境の創造

施策 3-1

災害に強いまちと住まいの未来づくり

<p style="text-align: center;">施策の展開</p>	<p>① 災害に強い住宅地づくりと安全な生活環境の確保</p> <p>災害に強い住宅地を実現するため、主要道路や橋りょうの耐震化・長寿命化をすすめて、緊急時の輸送機能を確保します。特定緊急輸送道路の無電柱化を推進し、倒壊や電線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、災害時の避難や救援活動を円滑化するとともに、日常の安全性と快適な居住環境を向上させます。</p> <p>② 災害に強い住まいとまちをささえる下水道対策</p> <p>災害時にも安心して暮らせる住環境を確保するため、下水道施設の耐震化と長寿命化を推進します。未整備区域の下水道整備をすすめるとともに、雨水管きよや貯留施設の設置により浸水被害を軽減し、住宅地の安全性を高めます。さらに、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を啓発することで、持続可能で災害に強いまちづくりを実現します。</p> <p>③ 住宅施策と防災力を両立するまちづくり</p> <p>住宅施策に防災の視点を取り入れ、災害に強いまちづくりを目指し、避難場所、防災広場、防災設備等の適正な維持管理を徹底します。また、住宅の耐震化や浸水対策を推進するとともに、自助・共助の意識を高めるため、防災訓練や防災教育を充実させます。これらの取組により、住まいと防災が一体となった安全・安心なまちづくりを実現します。</p>
<p style="text-align: center;">主な関連計画</p>	<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>



施策
3-2

交通利便性をいかした魅力ある居住環境の創出

施策の展開

① 住宅施策と連動したモノレール延伸による魅力あるまちづくり

多摩都市モノレール延伸計画の円滑な事業進捗を後押しし、町外への移動利便性を向上させることで、沿線地域の住宅地としての価値向上をはかります。関係機関・沿線自治体・住民との連携強化や、都への要請活動を継続的に実施することで、公共交通を軸とした持続可能な都市構造を形成します。

将来的な人口減少や高齢化に対応し、子育て世帯や高齢者が安心して暮らせる住宅環境を整備し、町の魅力を高めることで定住促進をはかります。

② 地域公共交通と連動した住宅施策による安心・快適な暮らしの実現

高齢化や免許返納の進展に対応し、誰もが安心して住み続けられるまちを実現するため、住宅施策と一体となった地域公共交通の充実をはかります。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・改善により、住宅地からの移動利便性を確保します。さらに、利用者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交通ネットワークを構築し、地域における居住環境の価値向上につとめます。

③ 鉄道利便性向上を軸とした持続可能なまちづくり

人口減少時代においても地域が取り残されないよう、JR 八高線の運行本数増加や複線化、車両基地整備の要請を粘り強く続け、JR とともに地域の課題解決に取り組みます。鉄道・バス・モノレールを組み合わせた交通体系を整備し、町外アクセスの利便性を高めることで、通勤・通学・子育て世帯の移動をささえ、住宅地としての魅力を向上させ、安心して住み続けられる持続可能なまちづくりを実現します。

主な関連計画

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

施策
3-3

持続可能な都市構造と住環境の創造

<p>施策の展開</p>	<p>① 新駅を核とした住みやすいまちづくり 2030年代半ばの開業をめざす多摩都市モノレールの新駅周辺に、商業・業務施設を集積し、多世代が安心して暮らせる魅力ある都市環境・住環境を整備します。また、交通結節点としてバスやタクシーとの円滑な乗り換えを可能にし、利便性とにぎわいを兼ね備えた拠点づくりをすすめることで、住む・働く・訪れる人々が調和する「町の玄関口」にふさわしい都市空間を創出します。</p> <p>② 計画的な市街地整備による魅力ある住環境の創出 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、自然環境や農地との調和をはかりながら、多世代が安心して暮らせる良質な住宅地を計画的に整備し、魅力ある市街地を形成します。</p> <p>③ 人口減少時代に対応する住宅施策と都市構造の再編 人口減少と高齢化をふまえ、将来にわたって安心して暮らせる住環境を確保するため、都市計画の見直しや区域区分の適正化をすすめます。特に、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進し、住宅と生活利便施設を集約することで移動負担を軽減し、高齢者や子育て世帯を含む多世代が暮らしやすい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 瑞穂町空家等対策計画

1 計画の目的

25年後には人口が25%減少し、その約半数を高齢者が占めるという住宅施策の課題認識のもと、急速な高齢化の進行に対応し、高齢者世帯へのより一層の支援が必要です。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るとともに、入院・施設への入所・相続等により、住まいが空き家化するケースの増加が懸念されます。

管理不全な空き家は隣地への草木の越境、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、周辺の住環境に深刻な悪影響を及ぼすため、町として早急に対策を講じる必要があります。

また、全国的に空き家は増加の一途を辿っており、令和5年住宅・土地統計調査では「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が385万戸に上るとされています。この385万戸の空き家は、使用目的のない空き家であり、いわば解体予備軍といえます。これらの空き家の解体は大量の産業廃棄物の発生を招き、受け入れる側の処理能力にも限界があることから、解体に依存しない活用策がもとめられています。

国の示す住宅施策では、既存住宅や空き家を有効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おり、これまで新築一強だった住宅市場は転換期を迎えています。これからは、既存住宅や空き家を貴重な地域資源と捉え、多様なライフスタイルに対応した住まいの選択肢を創出し、持続可能な社会の実現に資する住環境の整備がもとめられています。

2 計画の位置付け

住宅マスタープランの基本理念に掲げる「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。

計画の位置付け



3 対象地区

横田基地を除く町内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
- 全室空き室の集合住宅（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、空家法に規定される空家等を対象とし、「空家等」と表します。空家法での定義は、「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的生活環境の保全をはか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

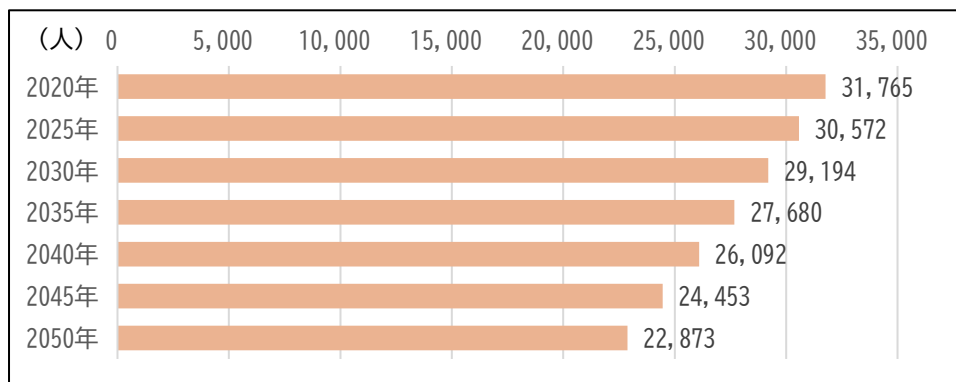
二次的住宅	主に週末や休暇時に利用される住宅で、普段は空いていることが多い住宅。このなかには、リゾートマンションや別荘が含まれます。
賃貸用住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。
売却用住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。
その他住宅	上記以外の居住者がいない住宅。転勤や入院などの理由で長期不在の住宅や、取り壊し予定の住宅が含まれます。

7 空き家の実態と課題

(1) 「住まうヒト」の実態と課題

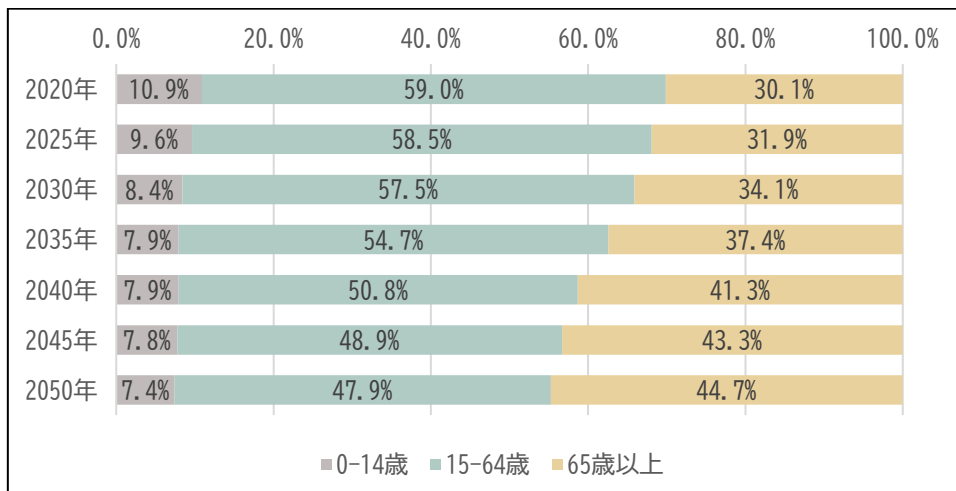
25年後、町の人口は現在より25%減少し、約半数が高齢者となる見込みです。年少人口および生産年齢人口の減少も予測され、健全な町政運営を維持するには人口構成のバランスを保つための取組が不可欠です。また、核家族化の進行に伴い、これまで家族内で解決されてきた課題に対し、子育て世帯や高齢者世帯への行政支援が強くもとめられています。

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



■ 瑞穂町における令和5年住宅・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% を占めます。
- 高齢者世帯のうち、子どもと同居していない高齢者単身世帯は 20 年間で 4.6 倍、高齢者夫婦世帯は 2.8 倍に増加しています。

■ 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推進
- 高齢者の居住する住宅における将来的な空き家への対応

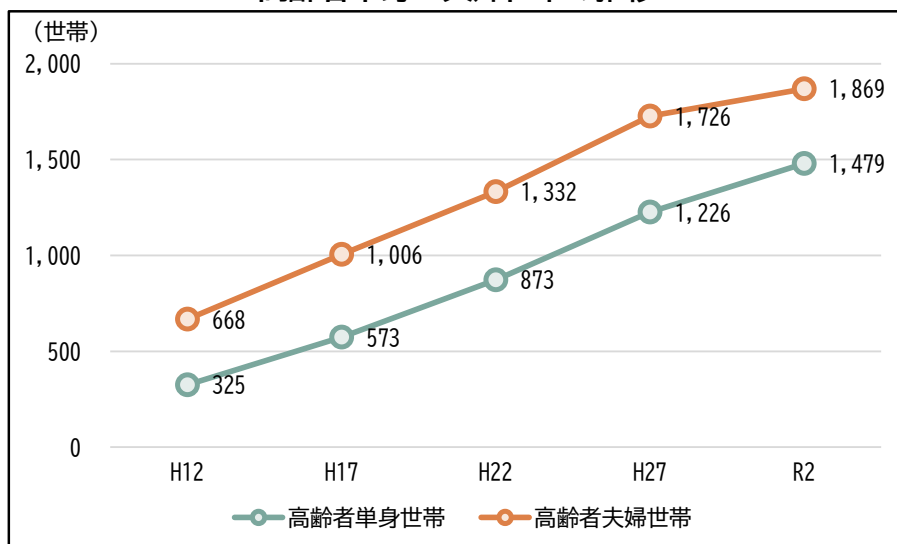
住宅所有者の年齢

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

住宅マスタープランでは「住まうモノ」の視点から、人口減少・高齢化による空き家の増加への対応（利活用・高齢者支援）と、首都直下地震への備えを主要な課題と整理しました。

■空き家の実態と課題

① 近年の空き家の解消状況

平成28年度空き家等実態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61.5%でした。

しかし、令和5年度空き家等実態調査では新たに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。

この結果、空き家は一定程度解消されたものの、全体としては増加傾向にあることが明らかになりました。

空き家の解消状況【再掲】

H28年度空き家等実態調査	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 対象空き家の統計データとの差異

令和5年度空き家等実態調査では、町の空き家は234件である一方、令和5年住宅・土地統計調査では1,730戸と大きな乖離があります。これは、実態調査が一户建てや全室空き室の集合住宅等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含むためであると考えられます。

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



③ 空き家になる可能性の高い住宅

令和5年住宅・土地統計調査では、住宅所有者の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の首都直下地震では倒壊リスクが大きい上、空き家化の懸念もあります。住民アンケートでは耐震診断や改修への関心が低い現状をふまえ、減災と住民の命を守るため、建物の安全性に関する周知・啓発を継続していく必要があります。

住宅所有者の年齢【再掲】

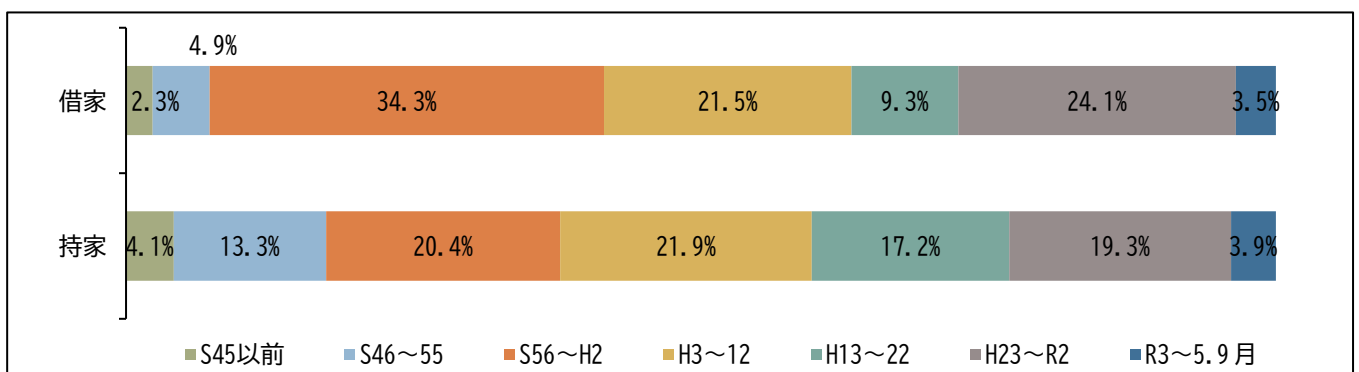
項目	25歳未満	25～34歳	35～44歳	45～54歳	55～64歳	65歳以上
建物合計	220戸	740戸	1,370戸	2,230戸	2,380戸	5,160戸
割合	1.8%	6.1%	11.3%	18.4%	19.7%	42.6%

【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月		
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%

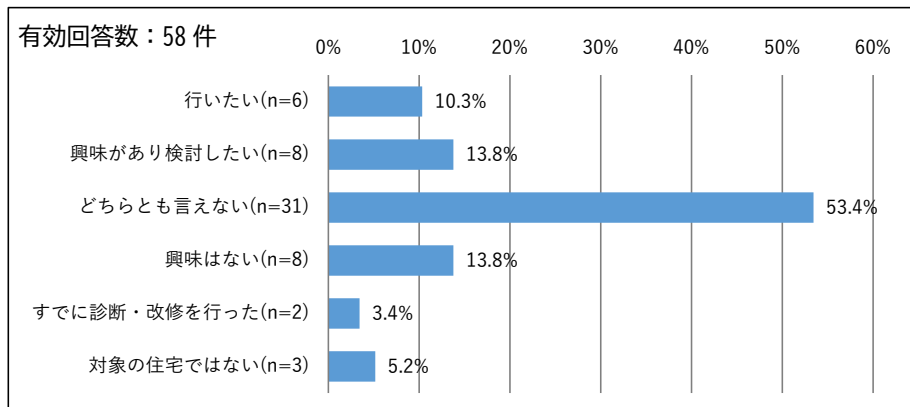


【資料】令和5年住宅・土地統計調査

※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。

住宅の耐震診断・耐震改修に対する意向【再掲】



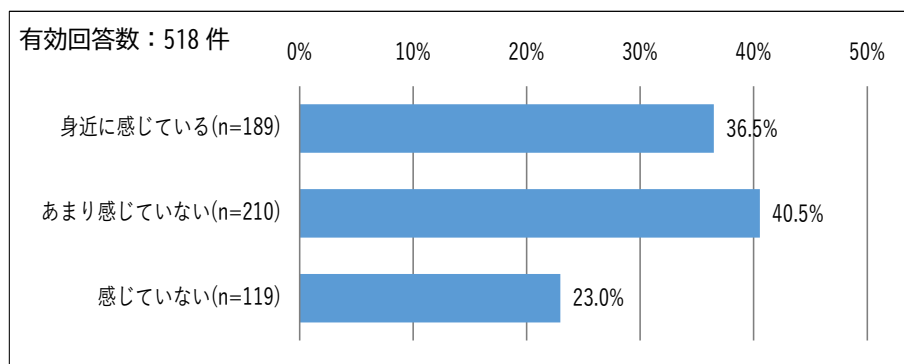
【資料】住民アンケート

④ 空き家・空き地の増加とその影響

現在、空き家・空き地は増加傾向にあり、住環境への悪影響が懸念されています。特に2025年問題以降は、高齢者の入院、施設入所、相続を契機にその増加がさらに加速すると見込まれます。

住民アンケートでは、空き家問題を「身近に感じている」が36.5%にとどまり、「あまり感じていない」「感じていない」が63.5%を占めました。この現状をふまえ、近所の空き家が自身の住環境に与える影響について、一人ひとりが当事者意識をもって考えることがもとめられます。

空き家問題を身近に感じるか【再掲】



【資料】住民アンケート

⑤ 空き家の解体に伴う産業廃棄物の急増

空き家の解体による産業廃棄物の急増が懸念されます。これは、瑞穂町に限らず、超高齢社会を迎えた全国共通の課題です。

令和5年住宅・土地統計調査によれば、全国で使用目的のない解体予備軍の空き家が385万戸に上ります。これら大量の建築廃材を処分する処理場の能力にも限度があります。そのため、単なる解体だけでなく、空き家の活用という選択肢が必要です。



(3) 「空き家所有者」の実態と課題

令和5年度空き家等実態調査で実施した、空き家所有者アンケートの結果に基づき、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年度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）

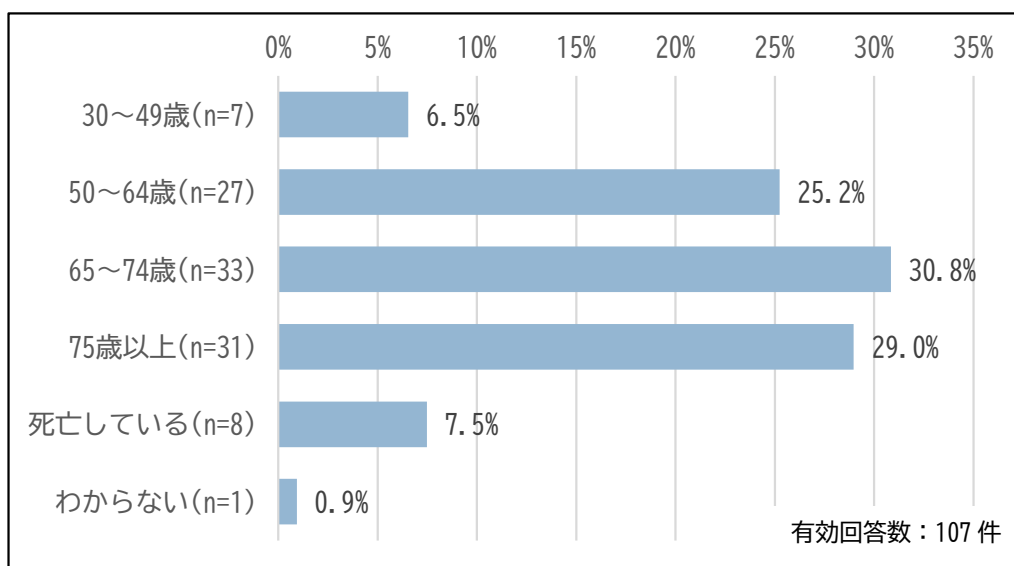
※四捨五入処理や複数回答項目のため、合計が100%にならない場合があります。

※今回、空き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。

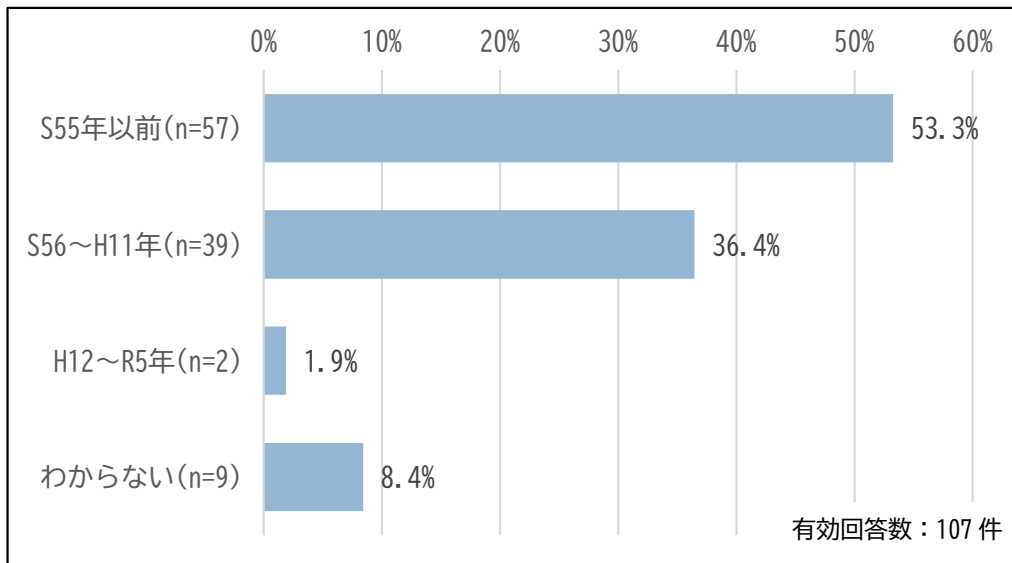
■空き家所有者「ヒト」の実態と課題

空き家所有者の年齢をみると、「65歳以上の高齢者（死亡含む）」が67.3%であり、空き家の半数以上（53.3%）が「昭和55年以前」に建築されています。このことから、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推測されます。

空き家所有者の年齢



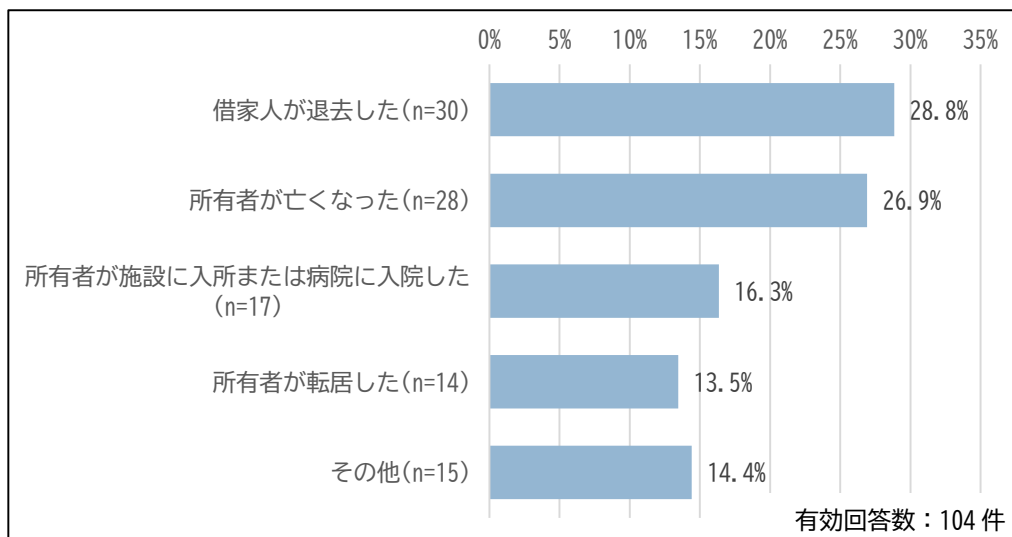
建築時期



空き家となったきっかけは、「借家人の退去」が 28.8%で最も多くを占めます。「所有者の死去」が 26.9%、「所有者の施設入所や入院」が 16.3%と、高齢化に起因する理由も多く見られます。

その他の意見としては、「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に関する意見も寄せられています。

空き家となったきっかけ

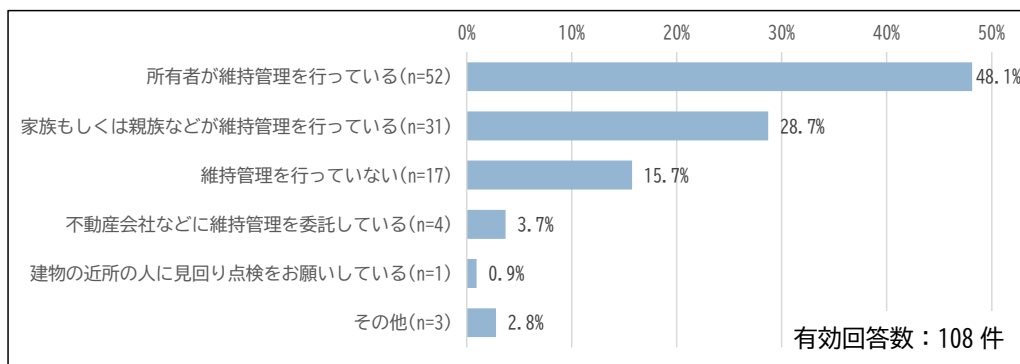




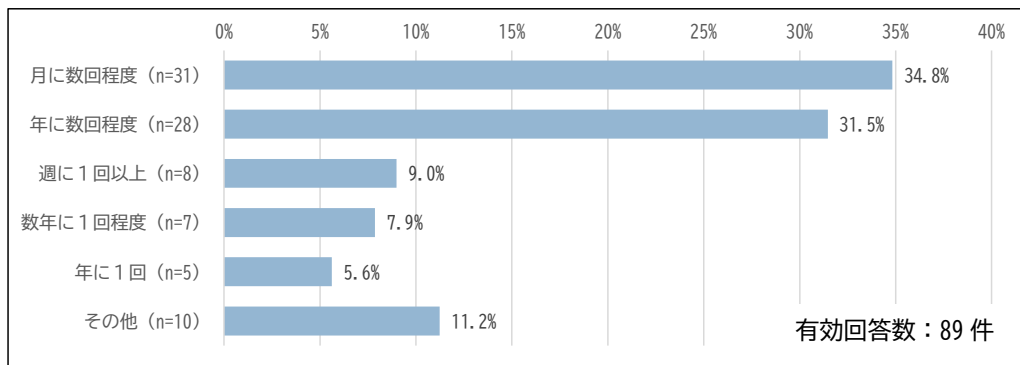
空き家の維持管理者は「所有者本人」が48.1%で最も多く、次いで「家族・親族」が28.7%となっており、身内による維持管理が全体の約8割を占めています。身内以外では「不動産会社へ委託」が3.7%、「近所へ依頼」が0.9%でした。管理の頻度は「月に数回程度」が34.8%で最も多く、次いで「年に数回程度」が31.5%です。

一方、「維持管理を行っていない」は15.7%でした。維持管理を行わない理由としては「遠方に住んでいるため」が47.1%で最も多く、次いで「費用の問題」が41.2%、「高齢や身体が不自由なため」が35.3%の順となっています。

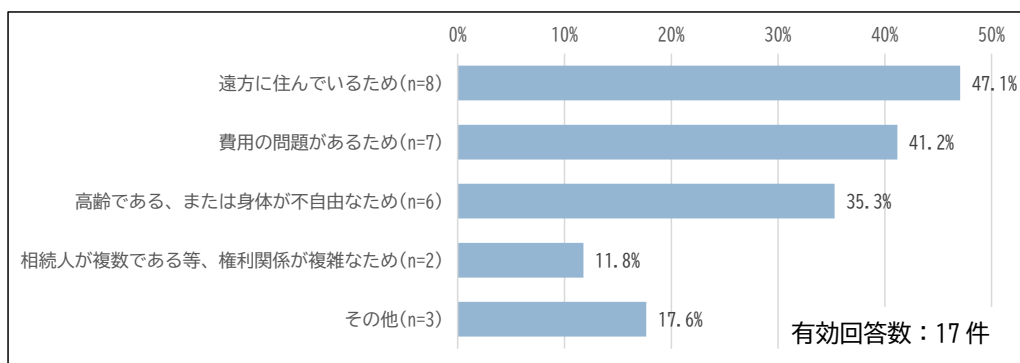
空き家の管理者



空き家の管理状況



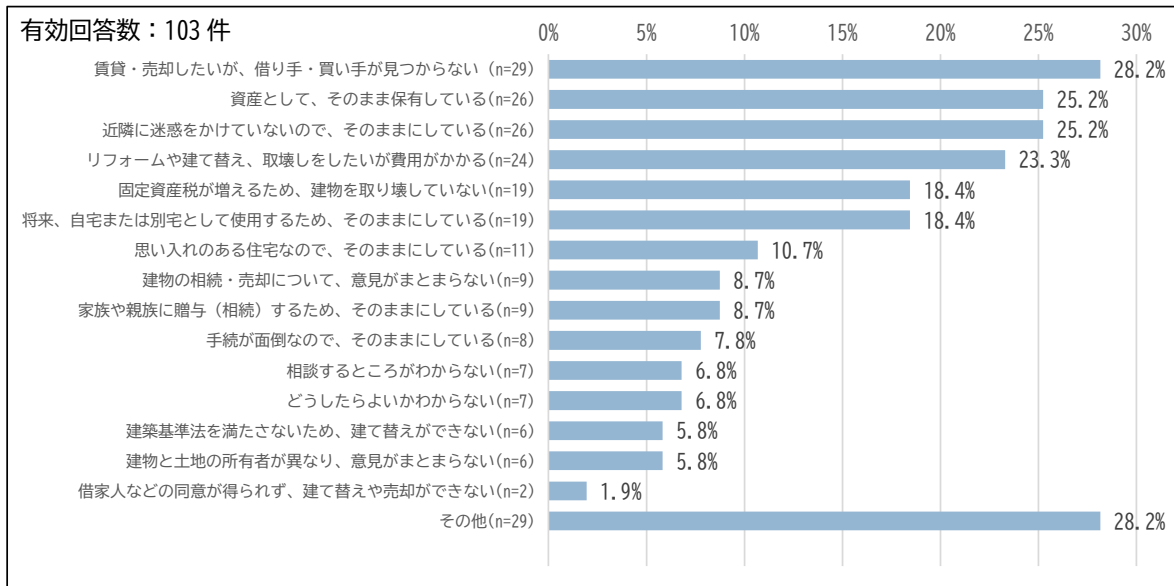
空き家を維持管理しない理由（複数回答）



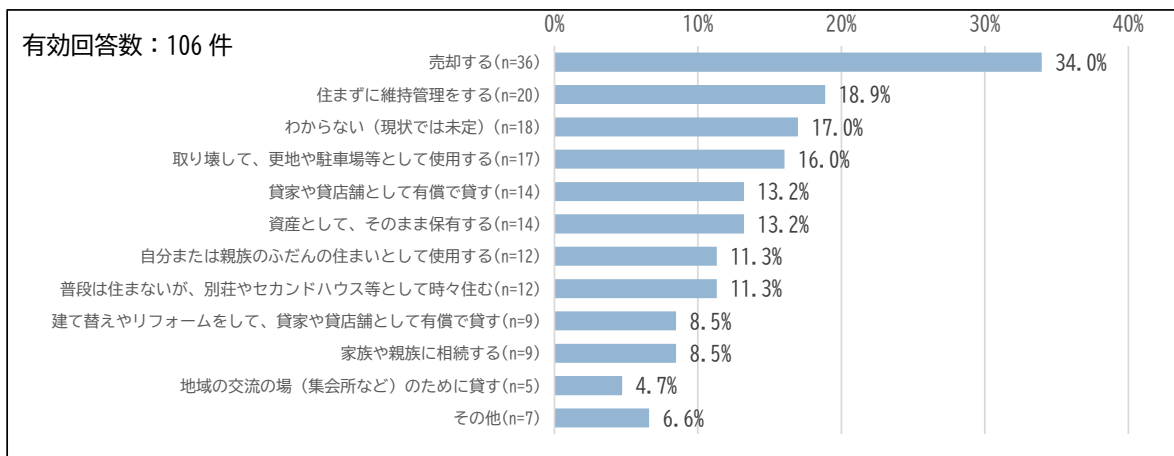
建物を普段使用していない主な理由として「借り手や買い手が見つからない」が28.2%で最も多く、「資産としてそのまま保有」が25.2%、「リフォームや建替え、取壊しをしたいが費用がかかる」が23.3%、「固定資産税が増える」が18.4%と続きます。これらの結果は、資金や資産運用に関する課題が背景にあることを示唆しています。

なお、今後の活用方針では「売却する」が34.0%で最も多い回答でした。

建物を普段使用していない理由（複数回答）



今後の活用方針（複数回答）



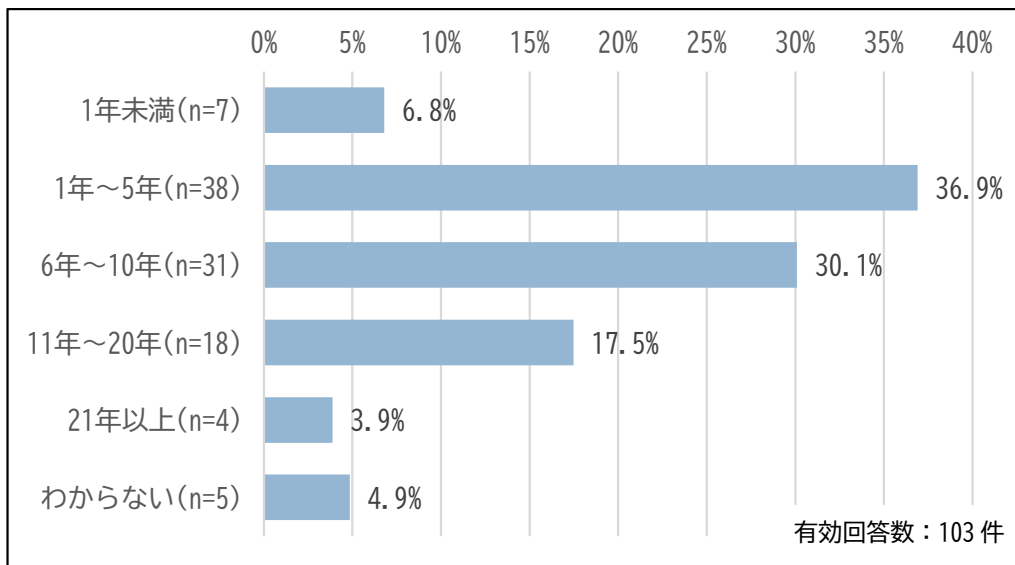


■空家「モノ」の実態と課題

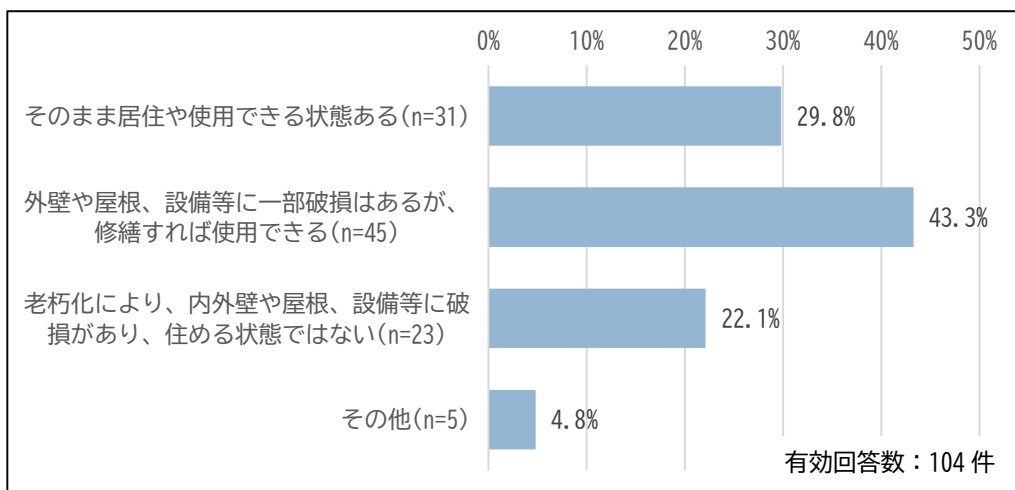
空家となつてからの経過年数では「1年～5年」が36.9%で最も多く、次いで「6年～10年」が30.1%を占めます。なお、「11年以上経過（わからない含む）」は26.2%です。

空家の状態については「そのまま使用できる」が29.8%、「住める状態ではない」が22.1%となっています。

空家となつてからの年数



空家の状態



空き家対策における課題整理

<p>「住まうヒト」の視点</p>	<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推進がもとめられます。
<p>「住まうモノ」の視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家は解消されつつも増加傾向にあります。 ● 対象空き家は、統計データより実際は少なくなっています。 ● 耐震不足の住宅から空き家になる可能性が高くなっています。 ● 空き家・空き地の急増が懸念されます。 ● 空き家の解体に伴う産業廃棄物の急増が懸念されます。
<p>空き家所有者「ヒト」の視点 (住民アンケート)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家所有者の67.3%が65歳以上の高齢者となっています。 ● 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推測されます。 ● 借家が空き家となった主なきっかけは、借家人の退去です。 ● 持ち家の空き家化は、借家人の退去や所有者の死去の理由が多くなっています。全体として、高齢化の進行に関連する理由が半数を占め、親の介護のため子どもの住宅が空き家となるケースもあります。 ● 空き家の管理は、本人または家族・親族といった身内によって管理が行われています。 ● 管理が困難な主な理由 <ul style="list-style-type: none"> ・ 遠方に住んでいるため ・ 費用の問題があるため ・ 高齢である、または身体が不自由なため ● 空き家を普段使用してい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。
<p>空き家所有者「モノ」の視点 (住民アンケート)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 11年以上利活用されていない空き家が27件(26.2%)報告されています。 ● 老朽化や破損で住める状態にない空き家が23件(22.1%)報告されています。

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

人口減少と高齢化の進行により、今後、旧耐震基準の住宅を中心とした空き家の急増が予測されます。これにより、中古住宅市場の需給バランスが崩れ、流通が滞るだけでなく、法規制により建替えが困難な空き家も増えていきます。

さらに、利活用がすすまない空き家は最終的に解体されることとなりますが、空き家の急増に伴う産業廃棄物の処理能力には限界があり、環境負荷の増大も懸念されます。

これらの課題に対し、空き家を単なる「負の資産」ではなく「地域資源」として捉え、付加価値を高めることが重要です。耐震性を確保した上で、現代のライフスタイルに合わせたリフォームやリノベーションを促進し、中古住宅市場への再流通を促す循環型社会の構築をめざす必要があります。これにより、産業廃棄物の排出抑制と環境負荷の軽減にも貢献します。



(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では「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」を基本理念とし、空き家対策に関連する施策として「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～」を設定しています。

このため、空き家対策における基本理念も、この施策目標と同一の下記内容と定めます。

【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）が掲げる「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」の実現をめざします。この開発目標に基づき、町では高齢化の進行により、増加が懸念される空き家問題に対応するため、空き家の適切な維持管理による良好な住環境の保全、利活用促進、解体に伴う産業廃棄物の抑制などを推進します。これらの取組を通じて、次世代に良好な居住環境を継承し、循環型社会の構築をめざします。

そのため、以下の3つの基本方針を掲げ、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

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

基本方針1

空き家の発生を抑制する取組

<p>施策の展開</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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体制の拡充 ● 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拡充 ● 空き家等の適正管理・利活用に関する周知啓発 ● 空き家等総合相談窓口の設置
<p>具体的な取組</p>	<ol style="list-style-type: none"> ① 高齢者の自立支援強化による空き家の発生抑制 高齢者が住み慣れた自宅で暮らし続けられるよう、福祉部など関係部局と連携し、自立支援強化につなげます。庭木の手入れや障子・網戸の張替えなど、日常生活で困難となる事柄へのサポート体制を、空家等対策審議会（仮称）や専門家団体、NPO法人、民間企業等と連携して対応を検討していきます。 ② 情報発信力の強化 福祉支援や空き家対策など、町の取組に関する最新情報を誰もが適切に受け取れるよう、広報紙やホームページに加え、ケーブルテレビやSNSなどを活用し、情報発信力を強化します。 ③ セミナーの開催 実家の相続や空き家問題に関するセミナーを開催します。空き家の増加は、町の重要課題であるため、所有者だけでなく幅広い層の参加を促し、身近な問題として認識を深めていただきます。セミナーを通じて当事者意識を高めるとともに、空き家等総合相談窓口の利用を促進し、空き家問題の解消につなげます。 ④ 空き家等総合相談窓口の設置 空き家の維持管理、利活用、相続、税務など、住民の幅広い悩みに対応するワンストップの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

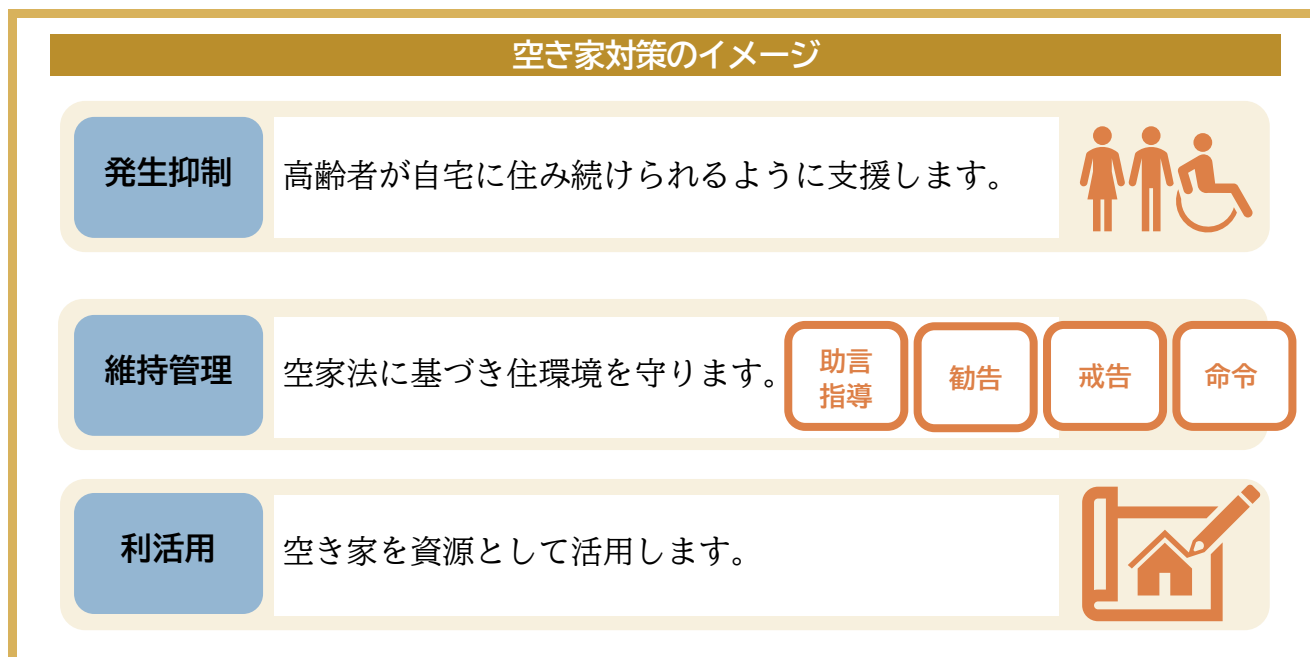
- 空き家等総合相談窓口の設置（再掲）
- 空家等対策条例（仮称）の制定
- 空家等対策審議会（仮称）の設置
- 空き家等の情報収集・情報の集積
- 空き家等実態調査の継続実施
- 空き家等パトロールの実施
- 管理不全空家等および特定空家等への措置
- 相続放棄空き家等への対応研究

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**
地域住民からの情報提供や定期的な実態調査により、情報を収集・集積し、空き家対策に活用します。
- ⑤ **空き家等実態調査の継続**
定期的な全棟調査により、空き家の動向を継続的に把握します。
- ⑥ **空き家等パトロールの実施**
日常的な空き家等パトロールにより、町内の空き家の発生・解消状況を把握するとともに、周辺に悪影響を及ぼす可能性のある管理不全空家等や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 **管理不全空家等および特定空家等への措置**
空家等対策審議会（仮称）の意見に基づき、管理不全空家や特定空家等に対して、適切な措置を講じます。
- 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、関係機関や空家等対策審議会（仮称）と連携し、対応策を検討します。

基本方針3 空き家を活用する取組

<p>施策の展開</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンク等を活用した中古住宅市場への流通促進
<p>具体的な取組</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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、空き家を資源として、リフォームやリノベーションを推進し、住宅の有効活用をはかります。 ② 都和連携した空き家マップを活用した住宅情報の拡大 都住宅政策本部と連携し、都の空き家マップ等を利用して、利活用可能な空き家の情報提供を積極的に行い、マッチング機会の拡大をはかります。 ③ 低負担で利用可能な空き家活用住宅の推進 低負担で利用できる空き家を活用した住宅の情報提供について、関係機関や空家等対策審議会（仮称）と協議・検討をすすめます。



【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、観光振興をはかる区域等</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 ※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> <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

【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】

越境してきた竹木の枝の切取りルールについて

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もと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】

相続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、譲渡所得の金額から最高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および敷地等とは、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つ全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人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



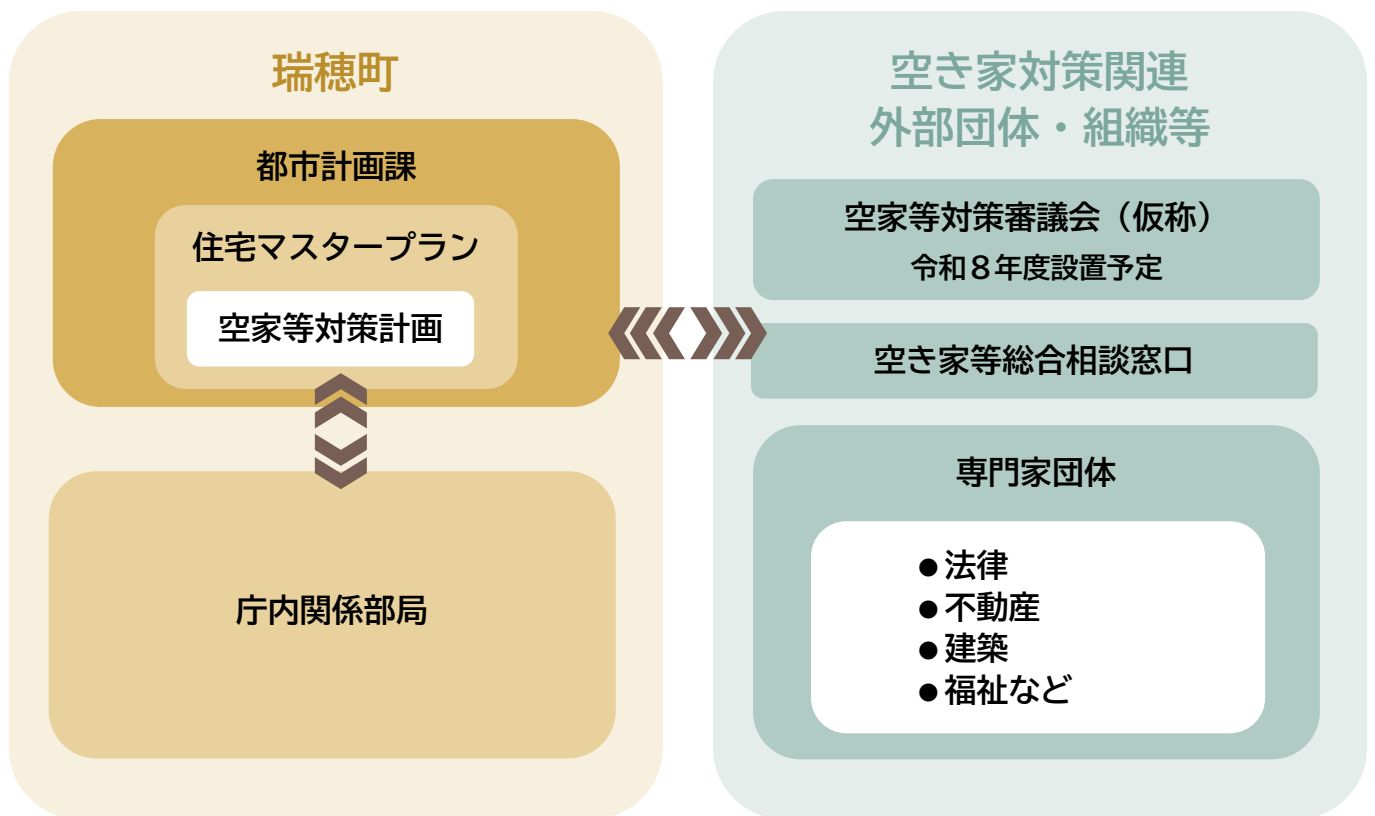
第6章 計画実現に向けて

1 計画の推進体制

住宅マスタープランの住宅施策は、福祉部局をはじめとする庁内関係部局と連携し、計画を推進します。

空家等対策計画については、令和8年度に空家等対策条例（仮称）を制定後、学識経験者、法律、不動産、建築、福祉などの有識者で構成する空家等対策審議会（仮称）を設置し、計画を推進します。

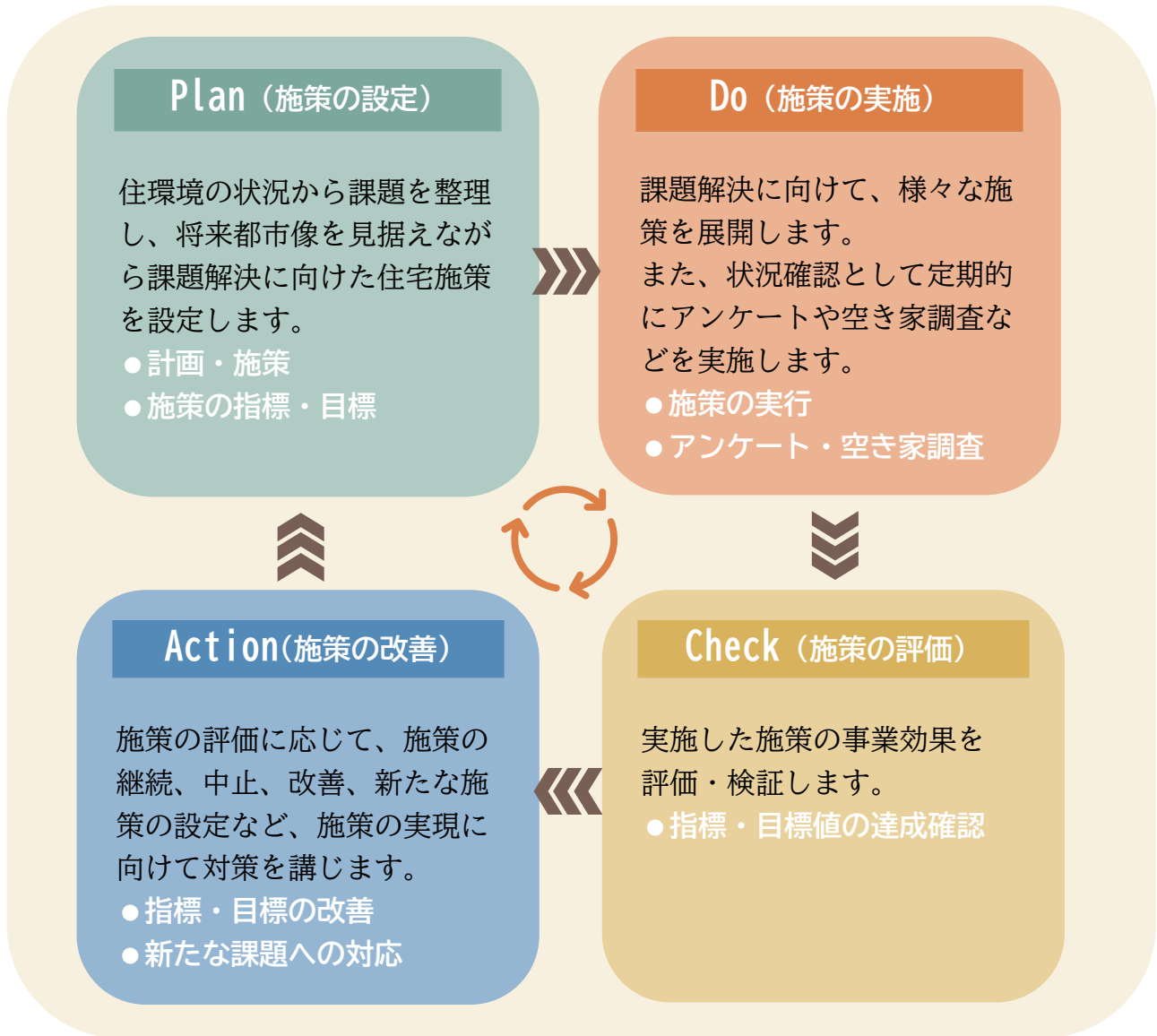
計画の推進体制



2 計画の進行管理

住宅マスタープランおよび空家等対策計画の基本理念に基づき、PDCAサイクルによる進行管理を通じて、着実に計画を推進します。

計画の進行管理



指標・目標

指標・目標	内容	現状値	目標値 (令和17年度)
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数	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年度調査で確認した空き家から解消した数	112件 (令和5年度)	164件以上
空き家の流通	空き家バンク等を通じて、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 策定経緯

■庁内検討会・作業部会名簿

◎委員長 ○副委員長

●座長

庁内検討会名簿	作業部会名簿
○企画部長	企画部企画政策課長
住民部長	企画部財政課長
協働推進部長	住民部税務課長
福祉部長	住民部環境課長
◎都市整備部長	協働推進部協働推進課長
教育部長	協働推進部安全・安心課長
協働推進部参事（危機管理官）	福祉部福祉課長
都市整備部都市計画課長	福祉部子育て応援課長
	福祉部高齢者福祉課長
	●都市整備部都市計画課長
	都市整備部交通政策モノレール推進課長
	都市整備部建設課長
	都市整備部下水道課長
	教育部学校教育課長

■会議の開催状況等

年月日	会議等
令和7年 6月19日	第1回庁内検討会・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
令和8年 1月13日～26日	意見募集（パブリックコメント）実施
令和8年 2月16日	第4回庁内検討会・作業部会合同会議
令和8年 3月 9日	第4回瑞穂町都市計画審議会

2 住民アンケート

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。

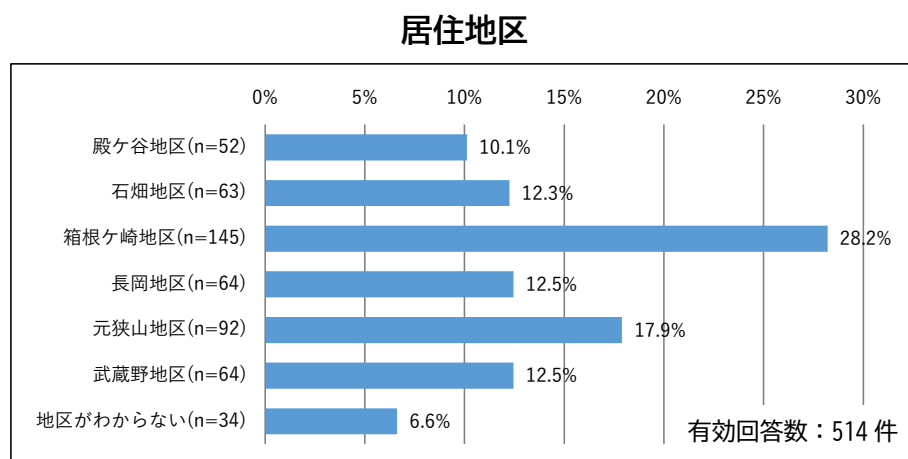
■アンケートの概要

- 対象者 住民基本台帳より、町内に居住する20歳から65歳までの世帯主
- 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）

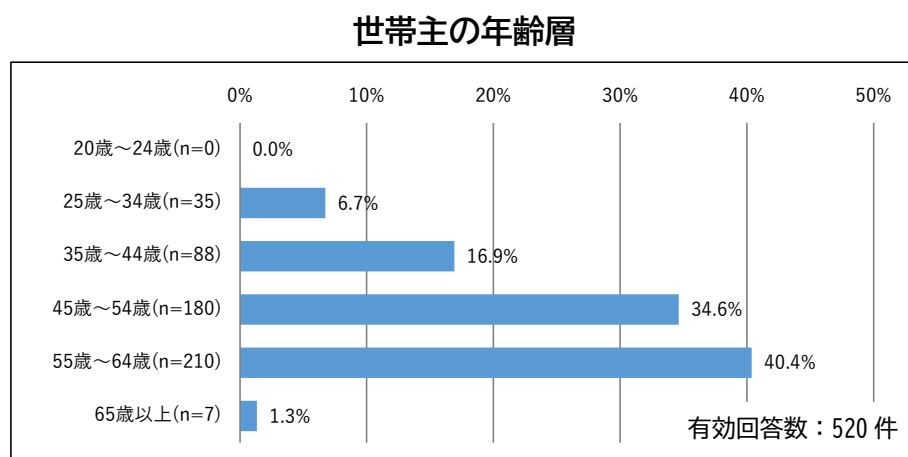
※四捨五入処理や複数回答項目のため、合計が100%にならない場合があります。

■基本情報

最も回答が多かった地区は「箱根ヶ崎地区」で28.2%となっています。

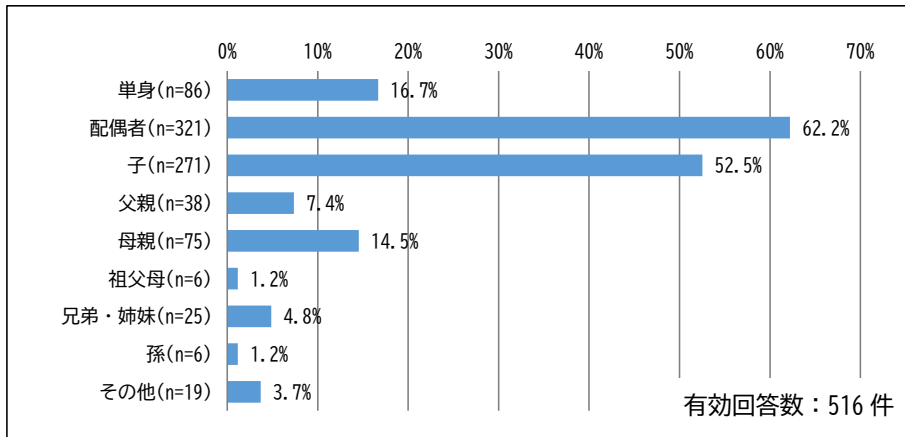


最も回答が多かった年齢層は「55歳～64歳」で40.4%となっています。



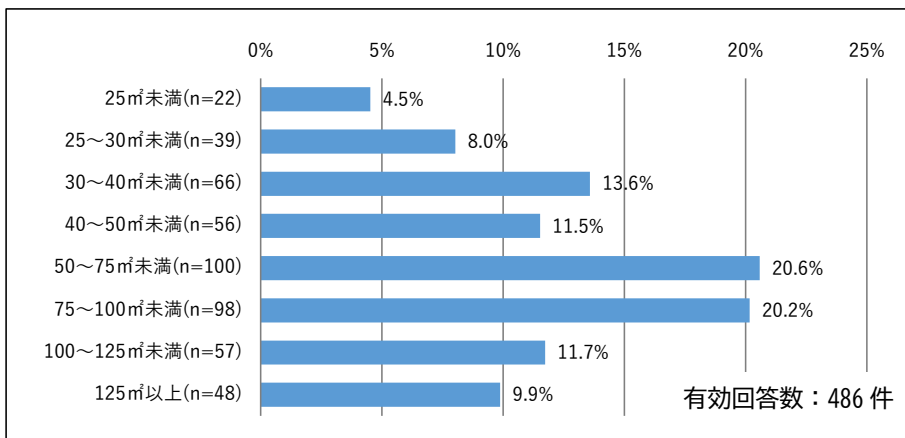
最も回答が多かった世帯構成は「配偶者（と本人）」で62.2%となっています。

世帯構成



最も回答が多かった住まいの広さは「50～75 m²未満」で20.6%となっています。

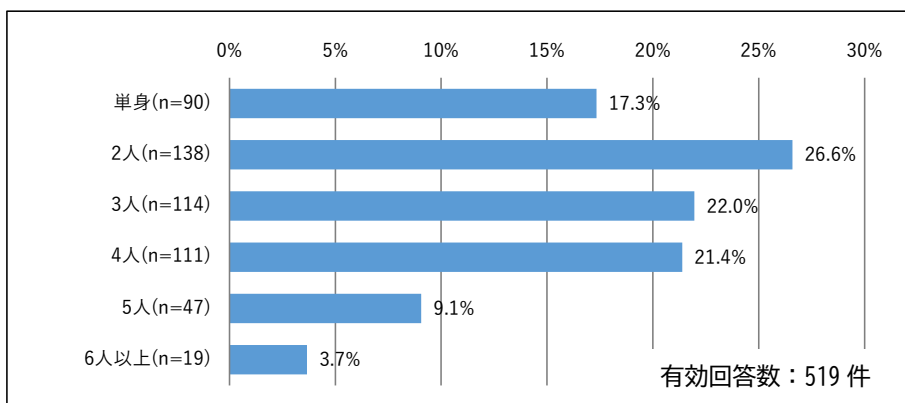
住まいの広さ



■住まいと家族について

世帯人数は「4人以下」が87.3%であり、大規模家族が少ない状況です。「単身」「2人世帯」が40%を超えており、核家族化が進行しています。

世帯人数

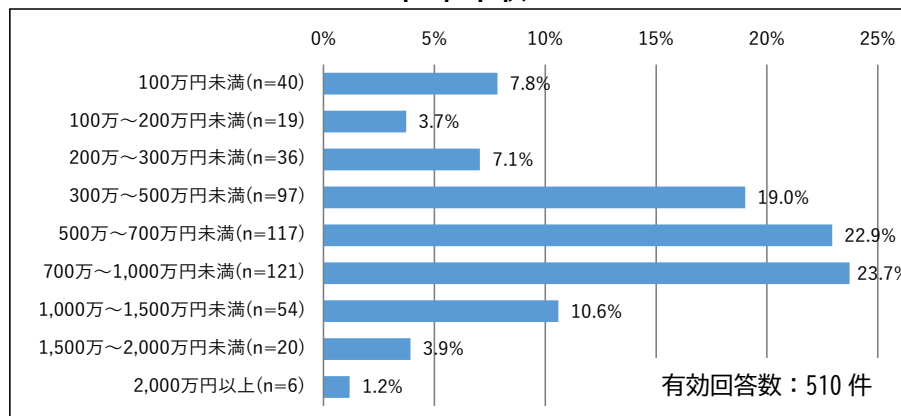




世帯年収で、最も多いのは「700万～1,000万円未満」で23.7%、次いで「500万～700万円未満」が22.9%、「300万～500万円未満」が19.0%となっています。

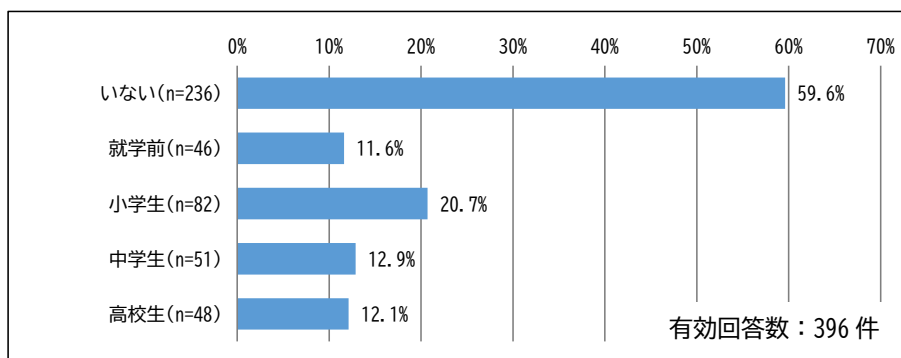
また、世帯年収が「300万円未満」は18.6%となっています。

世帯年収



18歳以下の子どもがいる家庭に対して、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、一概にはいえませんが、年齢区分の件数を区分年数で割り戻すと「就学前」の子どもが一番少なく、少子化が進行していると考えられます。

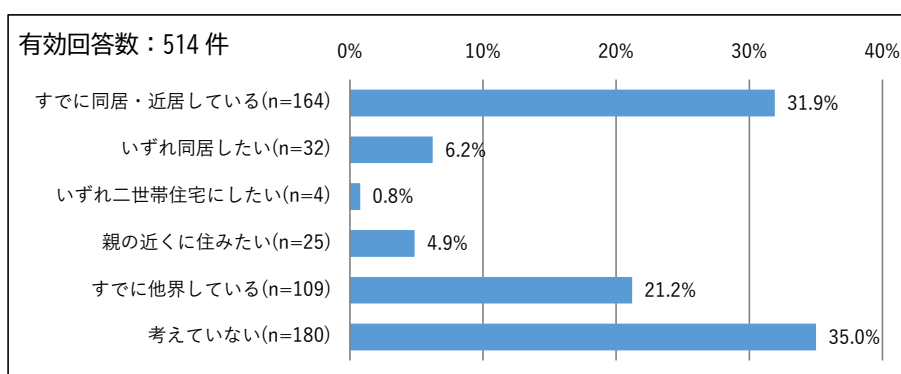
年齢区分による子どもの状況（複数回答）



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」が35.0%であり「いずれ同居や近居をしたい」は11.9%と少ない状況です。親と「すでに同居・近居している」は31.9%でした。

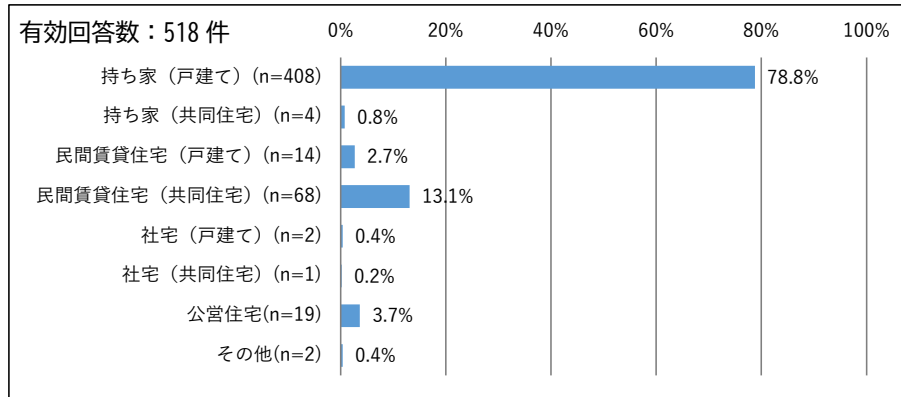
親との同居・近居の意向



■住まいについて

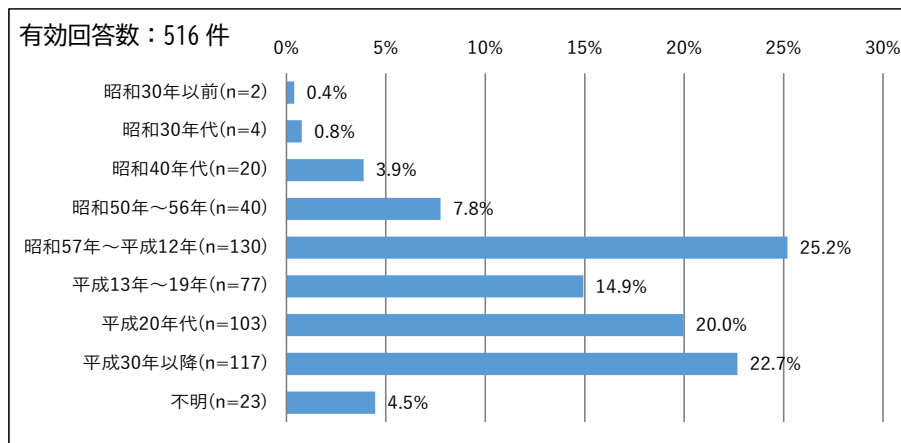
「持ち家の戸建て」が 78.8%であり、「民間賃貸住宅のマンションやアパート（共同住宅）」は 13.1%となっています。

住まい方



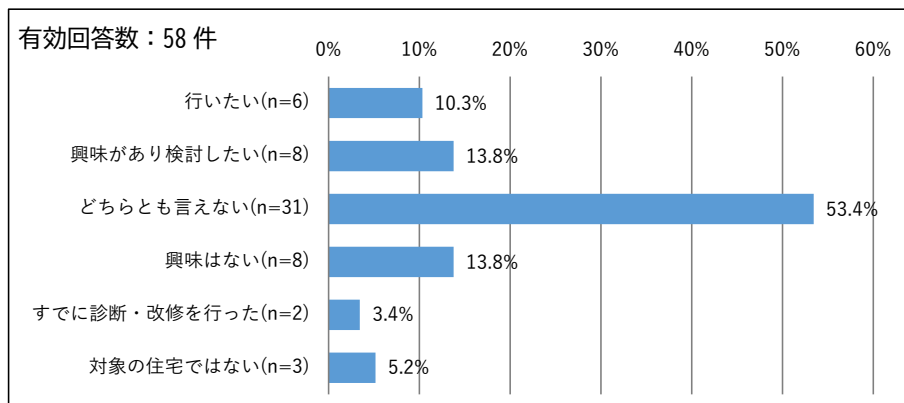
建てられた住宅が「新耐震基準（昭和 56 年以降）」（不明除く）は 82.8%であり、住宅の多くは地震に強い住宅で構成されていることがわかります。

住宅の建築時期



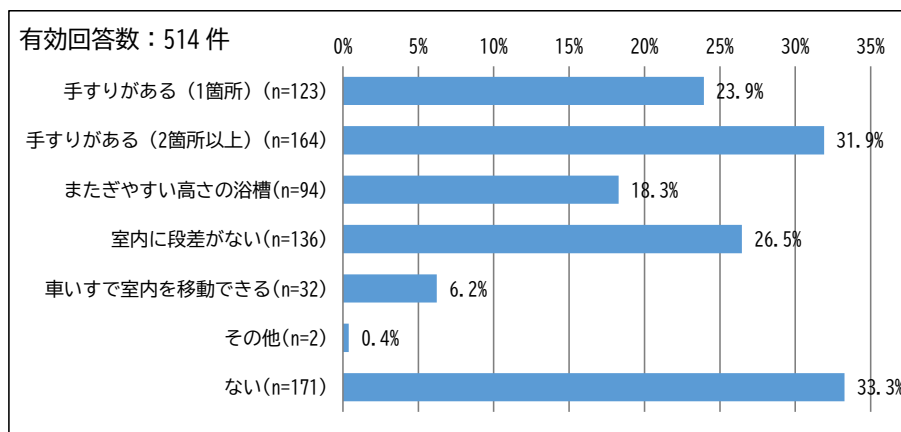
旧耐震基準（昭和 56 年以前）で建てられた住宅所有者に対して、町の助成制度を使って住宅の耐震診断・耐震改修を行う意向があるか質問したところ「行いたい」「興味があり検討したい」が 24.1%であり「どちらとも言えない」「興味はない」が 67.2%と住宅の安全性に対して意識が薄いことがうかがえます。

住宅の耐震診断・耐震改修に対する意向



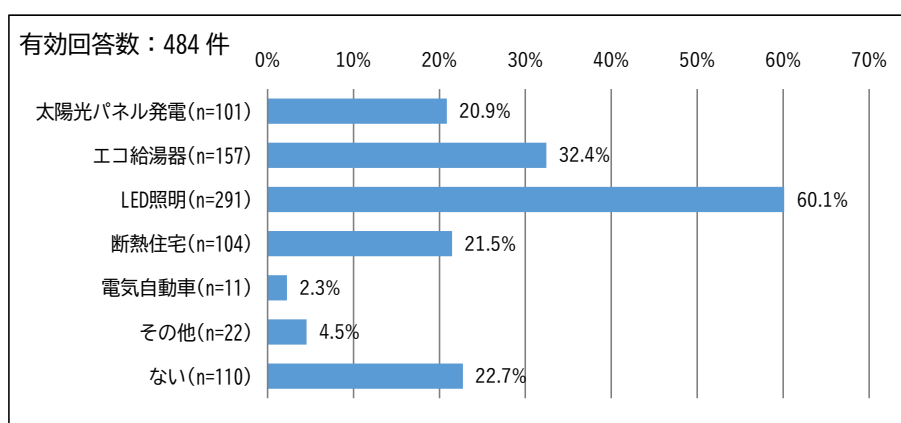
住宅のバリアフリー設備のなかで、「手すりの設置」が50%を超えています。その他には、「室内に段差がない」が26.5%、「またぎやすい高さの浴槽」が18.3%と高くなっていますが、「設備がない」も33.3%となっています。

住宅のバリアフリー設備状況（複数回答）



環境に配慮した住宅設備の設置状況のなかで、「LED照明」が60%を超えています。次いで「エコ給湯器」が32.4%、「断熱住宅」が21.5%、「太陽光パネル発電」が20.9%の順となっています。

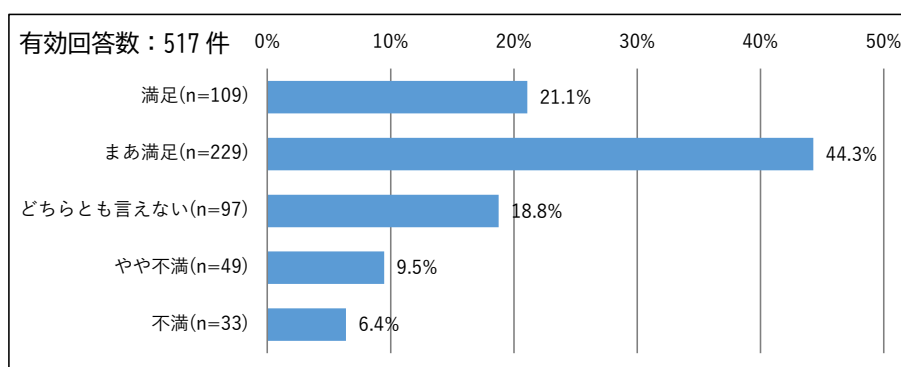
環境に配慮した住宅設備状況（複数回答）



■住まいの満足度・住み替え意向

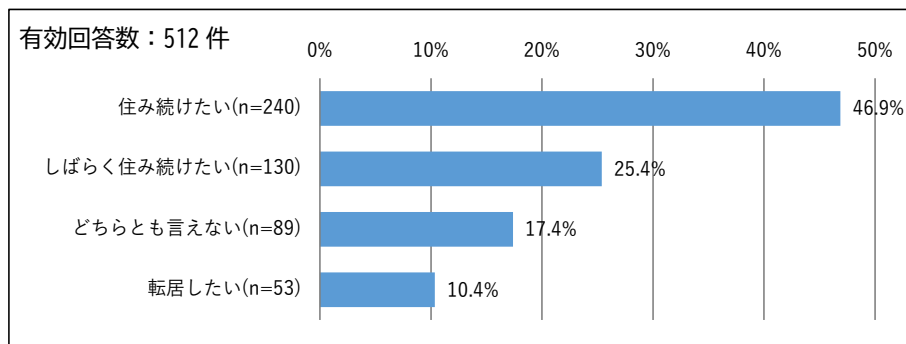
住まいの満足度の状況を見ると「満足」「まあ満足」が65.4%であり、3人に2人は現在の住宅に満足しています。

住まいの満足度



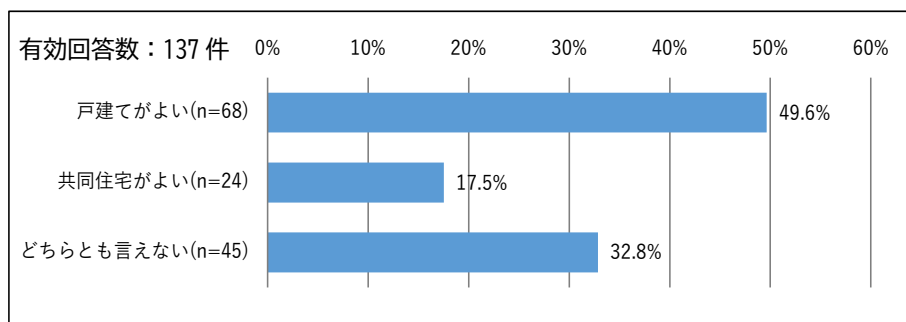
「住み続けたい」「しばらく住み続けたい」の 72.3%の方が継続して住み続ける意向を示しています。

転居意向について



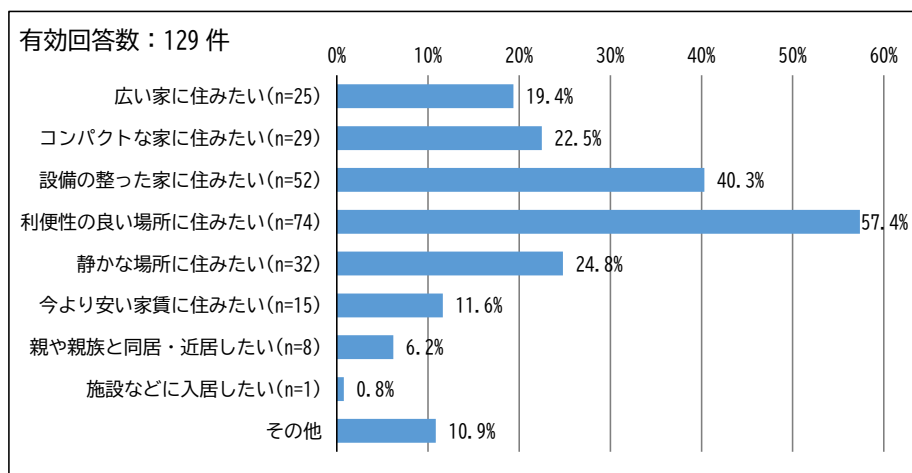
前記の設問で「どちらとも言えない」「転居したい」と回答した方に対して、転居先の住宅について聞いたところ「戸建てがよい」が 49.6%であり、「マンション・アパートなどの共同住宅」が 17.5%でした。

転居先の建物意向



転居したい理由では「利便性の良い場所に住みたい」が 57.4%で最も多く、次いで「設備の整った家に住みたい」が 40.3%と高くなっています。

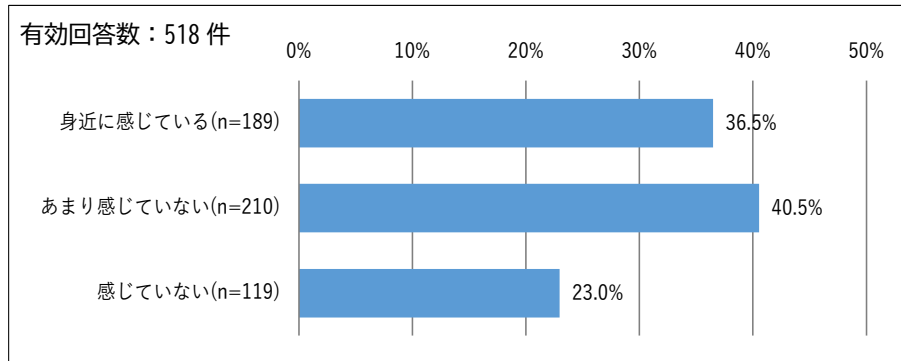
転居したい理由（複数回答）



■空き家問題について

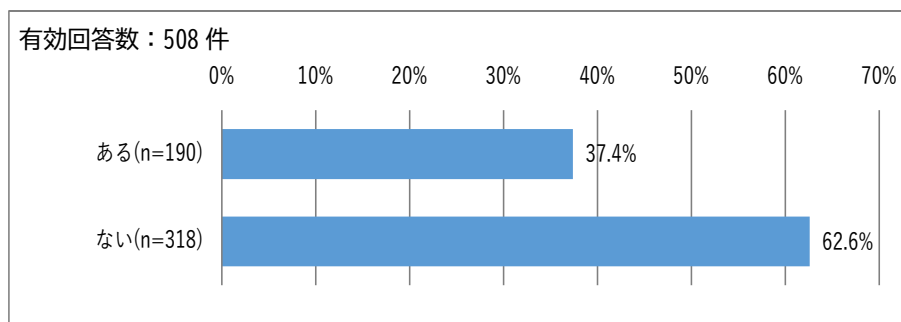
近年、話題となっている空き家問題を「身近に感じている」が36.5%である一方、「あまり感じていない」「感じていない」が63.5%となりました。

空き家問題を身近に感じるか



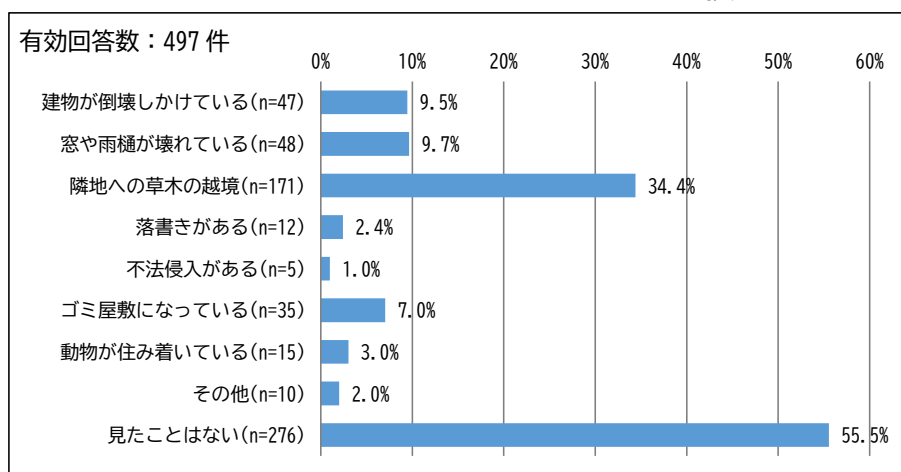
自宅周辺で将来空き家になりそうな建物が「ある」は37.4%でした。

自宅周辺で将来空き家になりそうな建物の有無



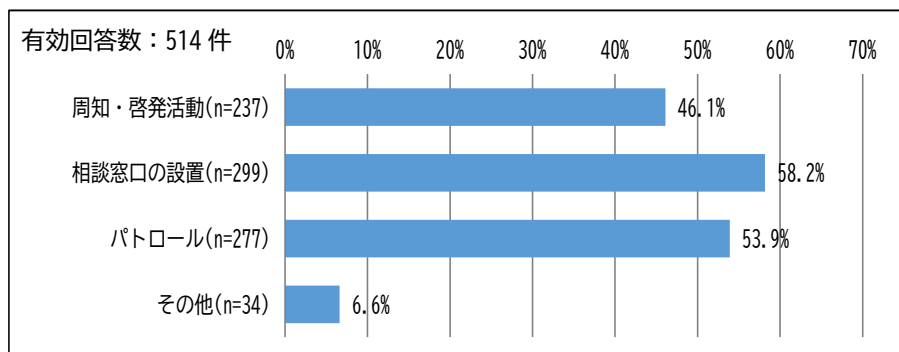
周辺に悪影響を及ぼしそうな空き家を見たことがあるかについて「隣地への草木の越境 (171件)」が34.4%と最も多い回答でした。他には「建物が倒壊しかけている (47件)」「窓や雨樋が壊れている (48件)」「ゴミ屋敷になっている (35件)」などが確認されています。

周辺に悪影響を及ぼしそうな空き家の状況 (複数回答)



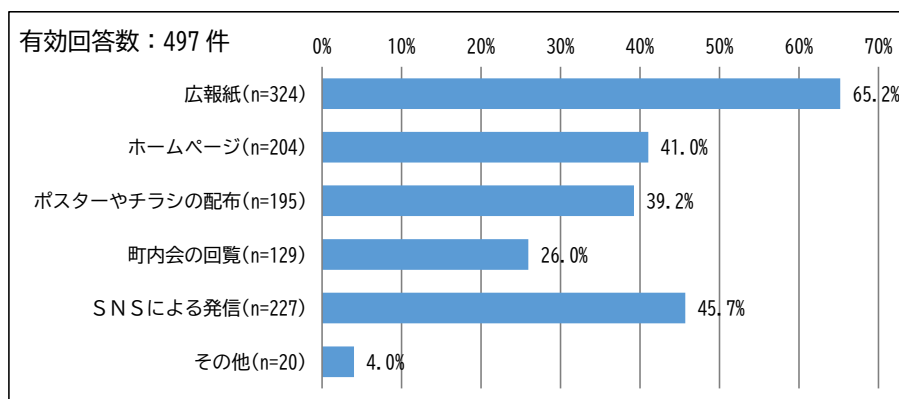
空き家問題への有効な対策として「相談窓口の設置」が 58.2%で最も多く、次いで「パトロール」が 53.9%、「周知・啓発活動」が 46.1%の順になっています。また、その他の意見として「空き家バンク」や「法による強制力」などの意見が寄せられています。

空き家問題への有効策（複数回答）



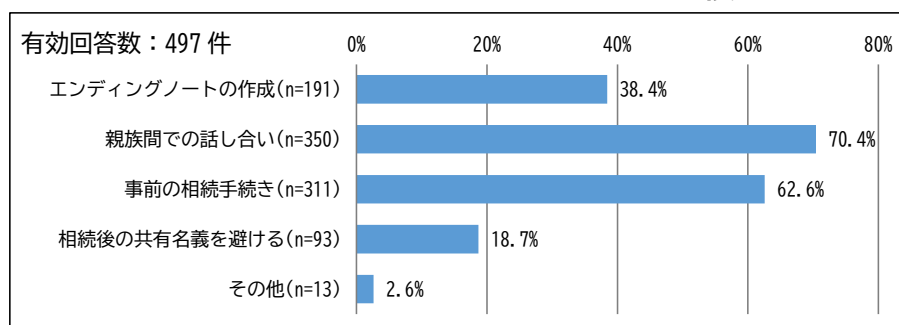
空き家対策への周知・啓発活動に有効な媒体として「広報紙」が 65.2%と最も高く、次いで「SNSによる発信」が 45.7%、「ホームページ」が 41.0%、「ポスターやチラシの配布」が 39.2%の順となっています。

周知・啓発活動に有効な媒体（複数回答）



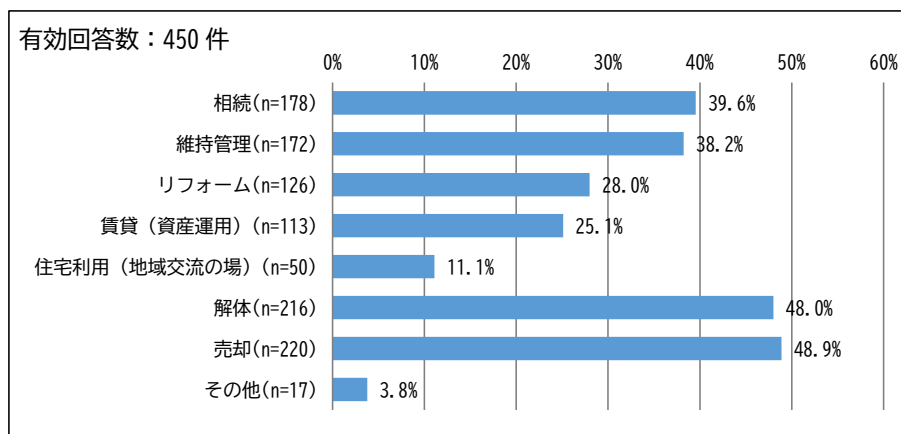
空き家を適切に管理する方法として、最も多いのは「親族間での話し合い」が 70.4%、次いで「事前の相続手続き」が 62.6%、「エンディングノートの作成」が 38.4%の順となっています。また、その他の意見として「解体費用の支援」などの意見が寄せられました。

空き家を適切に管理するための有効な方法（複数回答）



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置しています。困りごとがあった際に総合相談窓口で相談したい事項として最も多いのは「売却」が48.9%、次いで「解体」が48.0%、「相続」が39.6%、「維持管理」が38.2%の順となっています。

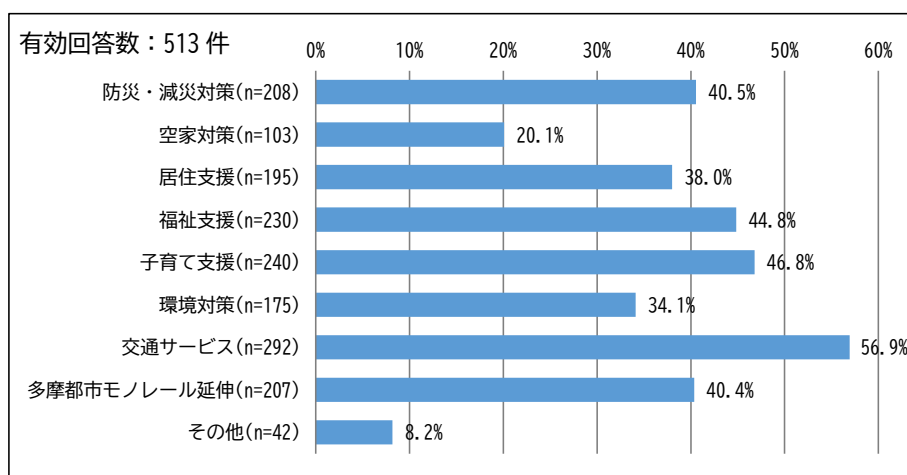
空き家についてどのような相談をしたいか（複数回答）



■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」で56.9%、次いで「子育て支援」が46.8%、「福祉支援」が44.8%、「防災・減災対策」が40.5%、「多摩都市モノレール延伸」が40.4%の順となっています。

取り組むべき住環境施策（複数回答）

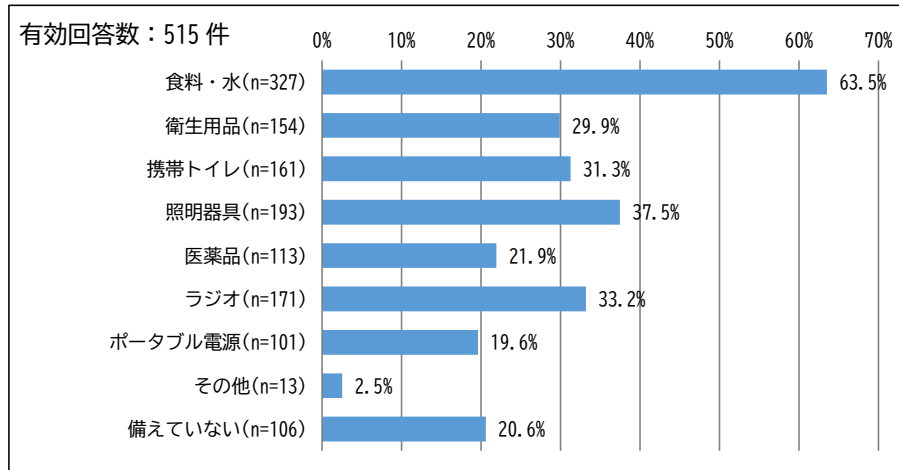


■その他

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」で63.5%、次いで「照明器具」が37.5%、「ラジオ」が33.2%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（複数回答）



■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 支援体制の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者への支援 ● 認知症への支援 ● 子育てへの支援 ● 居住への支援 ● 移住者への支援 <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（速度・騒音） ● 外国人住民の迷惑行為における規制 <p>③ 自治会・町内会</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自治会・町内会の維持に対する支援
「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>	<p>① 道路</p> <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 <p>② 公園・スポーツ</p> <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 <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>④ 行政・教育</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 学校区の見直し ● 情報発信力の強化 <p>⑤ 地域医療</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 総合病院の整備 <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 <p>⑦ 農地・緑地</p> <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 <p>⑧ 横田基地</p> <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

■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、空家法[※]に規定される空家等を対象とし、「空家等」と表します。空家法での定義は、「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

市町村が主体となって、地域内の空き家を有効活用するために、物件情報と利用希望者の情報を集約し、双方のマッチングを支援する制度のこと。

■イノベーション

新しい価値を生み出し、社会や産業に大きな変化をもたらすこと。「発明（新しいものを作る）」だけではなく、新しい組み合わせ・仕組み・やり方によって「価値を生み出すこと」全般が含まれます。

■エンディングノート

自身の人生の終末期や死後に備えて、家族や親しい人、関係者などに伝えておきたいことや希望することなどを記しておくノートのこと。遺言書のような法的な拘束力は持ちません。

か行

■買い物弱者

高齢や障がい、健康状態の悪化などにより、自力で買い物に行くことが困難な人々のこと。

■買い物難民

店舗の減少や交通手段の減少により、日常の買い物が困難な状況にある人々のこと。

■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のこと。

■旧耐震基準

昭和 25 年に制定された建築基準法に基づく耐震基準のこと。昭和 56 年 5 月 31 日までに建築確認申請が行われた建物で、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のこと。

■居住支援法人

高齢者・障がい者・低所得者・被災者・子育て世帯など「住宅の確保に特に配慮を要する者」（住宅確保要配慮者）が、民間賃貸住宅へ円滑に入居し、安心して住み続けられるよう支援する法人のこと。

■緊急輸送道路

大規模災害（地震・津波・豪雨など）が発生した際に、救急・消防・警察・自衛隊などの緊急車両や、食料・医薬品などの物資輸送を優先して確保すべき重要な道路のこと。国や自治体が指定しており、防災計画の根幹となる道路網です。

■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およびその附帯施設のこと。

■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のこと。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ります。

■国勢調査

総務省が全国で 5 年ごとに実施する統計調査のこと。人口の男女・年齢・配偶関係および世帯の構成・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ります。

■コミュニティバス

明確な定義はないが、一般的には路線バスの運行が難しい公共交通空白地域の移動需要に対応するために、行政等が関与して運行するバスのこと。

■コンパクト・プラス・ネットワーク

都市機能（医療・福祉・商業・居住など）を拠点に集約しつつ、公共交通でそれら拠点同士をつないでいく都市構造の考え方のこと。人口減少・高齢化がすすむ日本で、持続可能な都市運営や生活利便性の向上を実現するために国土交通省が推進している政策です。

さ行

■サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅のこと。

■サテライトオフィス

本社とは別の場所に設置される小規模なオフィスのこと。社員が本社に出勤せずに仕事ができる“分散型の働く拠点”として、近年増加しています。

■GX

GX（グリーントランスフォーメーション）とは、化石エネルギーを中心とした現在の産業構造・社会構造を、クリーンエネルギー中心へ転換する取組のこと。

■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のこと。

■住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現をはかるため、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策についてその基本理念や、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のこと。

■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「高齢者・障がい者・低所得者・被災者・子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する者」のこと。

■住宅ストック

ある時点において存在する全ての住宅のこと。住宅を社会全体の資産として捉えた概念です。

■住宅セーフティネット

住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいを確保するための包括的な支援の仕組みのこと。

■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のこと。住宅の種類別戸数、面積、世帯数、室数、構造別・時期別戸数などを調査しています。国勢調査は全数調査であるが、抽出調査であるのが特徴です。

■新耐震基準

昭和56年6月1日以降に建築確認申請が行われた建物に適用される耐震基準のこと。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基準にしています。

■ストックマネジメント

公共インフラ資産を「計画的に・ムダなく・長く使えるように」管理していくこと。

■スプロール化（市街地）

都市の中心部から郊外へと無秩序・低密度に開発が拡散していく現象、またはそのように形成された市街地のこと。

■スマート社会

ICT（情報通信技術）・ロボット技術・AI・IoT（モノのインターネット）などの先端技術を活用して、社会全体の効率性・安全性・快適性を向上させる社会のこと。

■スマート農業

ICT（情報通信技術）・ロボット技術・AI・IoT（モノのインターネット）などの先端技術を活用して、農作業の効率化・高精度化・省力化を実現する農業のこと。

■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のこと。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のこと。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。

■町営住宅

町が建設して供給する、住宅に困窮する低所得者向けの低廉な家賃の賃貸住宅のこと。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とその附帯施設の総称。

■中央防災会議

国の防災に関する重要事項を総合的に審議し、基本方針を決める国の最高レベルの防災会議のこと。

■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およ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のこと。

■DX

DX（デジタルトランスフォーメーション）とは、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。

■ デマンド交通

利用者の要求（デマンド）に応じて運行する公共交通のこと。予約の状況に応じて配車スケジュールが決定し、複数人の乗合が発生します。

■ テレワーク

働く場所にとらわれず、ICT（情報通信技術）を活用して行う柔軟な働き方のこと。自宅・サテライトオフィス・カフェなど、オフィス以外の場所でも業務を行える点が特徴です。

■ 都営住宅

東京都が住宅に困っている低所得者向けに提供している公的賃貸住宅のこと。

■ 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的生活環境の保全をはか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のこと。

■ 都市づくりのグランドデザイン

都市が将来どのような姿をめざすのかを示し、その実現に向けた“全体構想の設計図”となる最上位レベルの計画のこと。個別の整備計画やプロジェクトよりも上位に位置し、都市全体の方向性を定める役割を持ちます。

■ 都民住宅

東京都が民間事業者と協力して供給する中堅所得者向けの良質な賃貸住宅のこと。

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のこと。リゾートマンションや別荘が含まれます。

■ 2000年基準

2000年（平成12年）6月1日に施行された耐震基準のこと。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。

■ 2025年問題

昭和22年（1947年）から昭和24年（1949年）生まれの団塊の世代が、2025年までに全員75歳以上の後期高齢者となることで生じる様々な社会問題のこと。



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のこと。

■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のこと。

ま行

■モビリティシステム

人や物が安全・効率的・便利に移動できるようにするための、交通手段・サービス・インフラ・データ基盤などを含めた「移動の仕組み全体」のこと。

や行

■ユニバーサルデザイン

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。

ら行

■ライフスタイル

生活様式ともいわれ、衣・食・住をはじめ、交際や娯楽等も含んだ暮らしぶり全般のこと。

■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。

■六次産業

生産者が農林漁業（一次産業）、製造業（二次産業）、小売業（三次産業）を一体的に行う取組のこと。「1次×2次×3次=6次」となることから名付けられています。

瑞穂町住宅マスタープラン

令和8年3月

編集・発行 瑞穂町 都市整備部 都市計画課
〒190-1292 東京都西多摩郡瑞穂町
大字箱根ヶ崎 2335 番地

TEL : 042-557-0599

FAX : 042-556-3401



瑞 穂 町