
武蔵野市第四次住宅マスタープラン

(令和3～12年度)

中間のまとめ

令和2年11月

武 蔵 野 市

目次

第1章 計画の目的と位置づけ、期間

1-1. 計画策定の背景と目的	1
1-2. 計画の性格と位置づけ	3
1-3. 計画期間	3

第2章 住生活を取り巻く現状と課題

2-1. 近年の住宅政策の動向	4
2-2. 本市の住生活を取り巻く現状	10
2-3. 本市の住生活を取り巻く課題	25

第3章 住宅政策の理念と目標、方針

3-1. 理念、基本目標及び基本方針の関係（計画の見取り）	32
3-2. 理念及び基本目標	34
3-3. 基本方針	35

第4章 住宅施策の展開

	36
--	----

第5章 計画の実現に向けて

5-1. 重点的に取り組む施策	56
5-2. 多様な主体との連携	60
5-3. 計画の進捗管理	61
5-4. 今後の社会状況の変化への対応	63

第6章 空き住宅等対策計画（空家等対策計画）

6-1. 本計画と空家等対策の推進に関する特別措置法との対応	65
6-2. 本計画の概要	66
6-3. 空き住宅等の基本方針	70
6-4. 空き住宅等への取組み	71
6-5. 空き住宅等への取組みを進めるにあたって	74

資料

第四次住宅マスタープラン策定の経緯	76
パブリックコメント	78
用語解説	79

第1章 計画の目的と位置づけ、期間

1-1. 計画策定の背景と目的

本市では、平成7（1995）年度より、まちづくりや福祉の視点を含めた住宅施策を総合的に進めるための基本計画として、武蔵野市住宅マスタープラン（以下、「住宅マスタープラン」といいます）を策定してきました。その後、平成13（2001）年、平成23（2011）年、平成29（2017）年にそれぞれの時点の社会状況等を踏まえ、住宅マスタープランを改定しています。

近年は、全国的な住宅確保要配慮者*の増加及び多様化、高経年化したマンションストックや空き家の増加など、住宅・住生活を取り巻く状況が変化しており、国及び東京都では、このような変化に対応すべく各種の法改正や制度創設等が行われていることから、このたび、本市においても住宅マスタープランを改定することとしました。

改定にあたっては、第三次住宅マスタープランの内容を継承しつつ、社会情勢や武蔵野市の現状を踏まえた計画とします。また、以前は住宅や住環境をハード面から整えることを主な目的としていましたが、今後は、福祉的視点を考慮して居住施策の強化などソフト面からの支援が求められることから、住まい方にも配慮した計画とします。

新たな住宅マスタープランは、国の住生活基本計画や東京都の東京都住宅マスタープラン、また、本市の関連計画との整合を図りつつ、より効果的かつ効率的に住宅施策を推進していくこととします。

■武蔵野市住宅マスタープランの変遷

	策定期期	基本理念
第1次	平成7（1995）年	ゆとりある住まい・住環境の実現を目指して
第2次	平成13（2001）年	豊かな住環境の中で、支え合いながら、にこやかに暮らしていける住生活の実現をめざして
第3次	平成23（2011）年3月	豊かな住環境の中で、支え合いながら、にこやかに暮らしていける住生活の実現
第3次改訂版	平成29（2017）年2月	

■住生活を取り巻く状況

武蔵野市第三次住宅マスタープラン

平成 23 (2011) 年 3 月策定・平成 29 (2017) 年 2 月改訂

【国・都の計画の改定】

- ・住生活基本計画（全国計画）改定（平成 28(2016)年 3 月）
- ・東京都住宅マスタープラン改定（平成 29(2017)年 3 月）

【住宅政策に関連する主な法制度】

【社会情勢の変化】

- ・若年・子育て世代の転出などによる人口増加の鈍化、少子高齢化の進行
- ・単身世帯、夫婦世帯の増加などの世帯構成の変化
- ・マンション居住世帯の増加、マンションの高経年化
- ・首都直下型地震の切迫性
- ・気候変動による風水害リスクの高まり
- ・地球環境問題への意識の高まり
- ・感染症の世界的流行

【自然災害等】

- ・新潟県中越沖地震（平成 19(2007)年）
- ・東日本大震災（平成 23(2011)年）
- ・熊本地震（平成 28(2016)年）
- ・大阪府北部地震（平成 30(2018)年）
- ・西日本豪雨（平成 30(2018)年）
- ・北海道胆振東部地震(平成 30(2018)年)
- ・台風 24 号（平成 30(2018)年）
- ・台風 19 号（令和元(2019)年）
- ・新型コロナウイルス感染症
（令和 2 (2020) 年）

- ・エコまち法 制定(平成24(2012)年12月)
（都市の低炭素化の促進に関する法律）
- ・空家対策特措法 制定(平成27(2015)年5月)
（空家等対策の推進に関する特別措置法）
- ・長期優良住宅普及促進法 改正
（平成28(2016)年4月）
（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）
- ・住宅セーフティネット法 改正
（平成29(2017)年10月）
（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）
- ・宅建業法 改正(平成30(2018)年4月)
（宅地建物取引業法）
- ・建築基準法 改正(平成30(2018)年6月)
- ・耐震改修促進法 改正(平成31(2019)年1月)
（建築物の耐震改修の促進に関する法律）
- ・建築物省エネ法 制定(令和元(2019)年5月)
（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）
- ・マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法 改正(令和2(2020)年6月)
（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）
（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）

武蔵野市第四次住宅マスタープラン

令和 3 (2021) 年 3 月

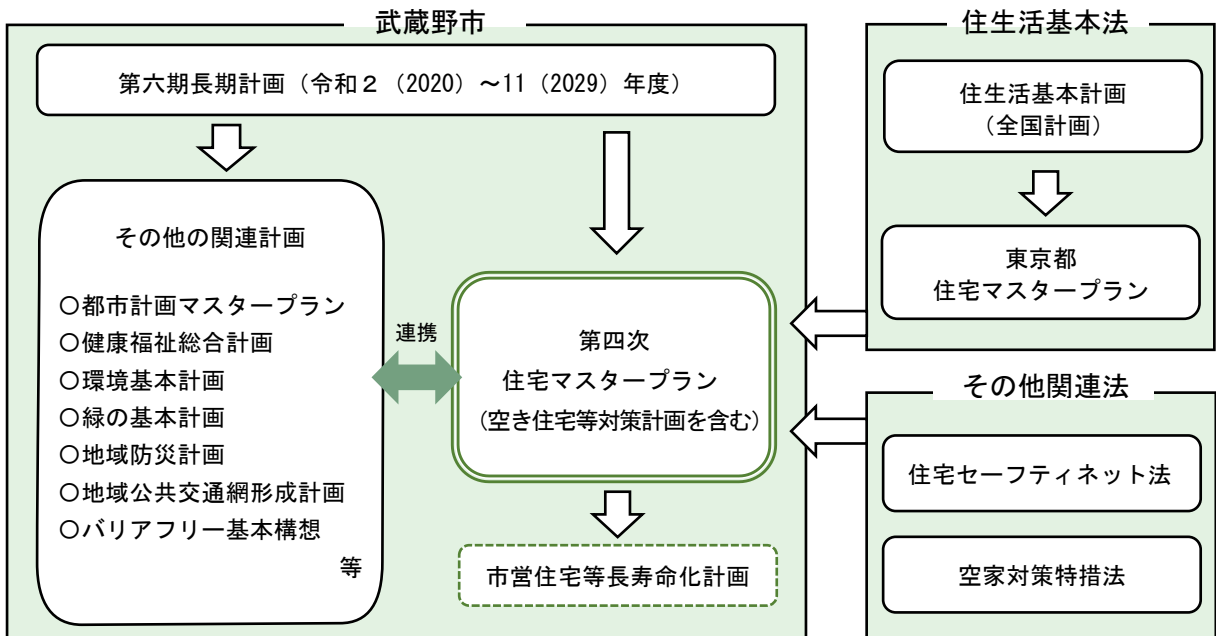
1-2. 計画の性格と位置づけ

本市では、市が目指すべき方向性や取り組むべき政策を定める「武蔵野市第六期長期計画」を上位計画として、武蔵野市都市計画マスタープラン、武蔵野市健康福祉総合計画等、関連する行政計画と連携を図りつつ、住宅マスタープランを策定してまいりました。

住宅マスタープランは、第六期長期計画の「基本施策5 安心して心地よく住み続けられる住環境づくり」を住宅施策分野で実現するための基本計画です。本改定にあたっては、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き住宅等対策実施方針（平成30（2018）年12月策定）を統合した計画とします。

また、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）及び東京都住宅マスタープランの内容を踏まえた計画とします。

■第四次住宅マスタープランの位置づけ



1-3. 計画期間

第四次住宅マスタープランは、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とします。

施策の進捗状況や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。



第2章 住生活を取り巻く現状と課題

2-1. 近年の住宅政策の動向

(1) 住宅政策に関連する主な法制度

住宅政策に関連する法制度の制定及び改正について、「第3章 住宅政策の理念と目標、方針」において後述する、本市において今後の取り組むべき施策展開の7つの基本方針との関連性を踏まえて整理します。

○住生活基本計画（全国計画）改定（平成28（2016）年3月閣議決定） ⇒P6に概要を整理

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成18（2006）年法律第61号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。現行の全国計画は、平成28（2016）年3月に閣議決定されたもので、令和3（2021）年3月の改訂が予定されています。

住生活基本法上、市町村は、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」（第7条）とされていますが、住生活基本計画の策定は義務付けられていません。しかし、地域に密着した行政主体として、地域特性を踏まえ住宅政策全般を対象とするマスタープランを策定することは有益であり、住生活基本法の基本理念や全国計画を踏まえ、計画を策定することが望ましいといえます。

○住宅セーフティネット法（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）

⇒基本方針2に関連

住宅セーフティネット法は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進すること等を目的に、平成19（2007）年7月に施行されました。

平成29（2017）年10月施行の改正により、民間の空き家・空き室を活用した、高齢者、低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（新たな住宅セーフティネット制度）の創設など、住宅セーフティネット機能の強化が図られました。

○建築基準法の改正

⇒基本方針3, 6に関連

平成26（2014）年6月施行の改正では、より合理的かつ実効性の高い建築基準制度を構築するため、木造建築物関連基準の見直し、構造計算適合性判定制度の見直し、容積率制限の合理化、建築物の事故等に対する調査体制の強化等が位置づけられました。

平成30（2018）年6月施行の改正では、大規模火災、防火関連の技術開発の状況等を踏まえ、建築物・市街地の安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築物の整備の推進などの社会的要請等に対応した規制の見直しが行われました。

○耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律）

⇒基本方針3, 4, 6に関連

耐震改修促進法は、阪神・淡路大震災を契機に、平成7（1995）年12月に施行されました。

平成25（2013）年11月施行の改正では、大規模地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を促進するため、地震に対する安全性が明らかでない建築物に対する耐震診断の義務付けや、耐震改修計画の認定基準の緩和等の措置を講ずることが規定されました。

平成31（2019）年1月施行の改正により、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告を義務付けられました。

○建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律） ⇒基本方針3に関連

建築物省エネ法は、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、平成27（2015）年7月に公布されました。同法では、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置が講じられました。

令和元（2019）年5月公布の改正では、マンション等に係る計画届出制度の監督体制の強化、戸建住宅等に係る省エネ性能に関する設計者（建築士）から建築主説明の義務付け、大手ハウスメーカー等の供給する戸建住宅等について、トップランナー基準への適合を徹底等の措置が講じられました。

○エコまち法（都市の低炭素化の促進に関する法律） ⇒基本方針3に関連

エコまち法は、東日本大震災を契機に、エネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚等を踏まえ、都市の低炭素化の促進を目的に、平成24（2012）年12月に施行され、民間等の低炭素建築物の認定、市町村による低炭素まちづくり計画の策定が位置づけられました。

○長期優良住宅普及促進法（長期優良住宅の普及の促進に関する法律） ⇒基本方針3に関連

長期優良住宅普及促進法に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を認定するものです。

従来からの新築に係る認定に加え、平成28（2016）年4月1日より、増築・改築に係る認定を運用しています。

○宅建業法（宅地建物取引業法） ⇒基本方針3に関連

平成29（2017）年4月施行の改正により、不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済に係る措置（営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外）、宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定が位置づけられています。

平成30（2018）年4月施行の改正により、建物状況調査（インスペクション）の活用と、その調査結果を活用した既存住宅売買瑕疵担保保険への加入を促進するため、既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定が位置づけられています。

○マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）

マンション建替法（マンションの建替え等の円滑化に関する法律） ⇒基本方針4に関連

マンション建替法では、平成26（2014）年12月施行の改正により、「マンション敷地売却制度」及び「容積率の緩和特例」が創設され、耐震性が不足しているマンションの再生に選択肢が広がりました。

さらに、令和2（2020）年6月施行の改正では、マンションの老朽化等に対応し建替え等の一層の円滑化を図るために、マンションの除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地型マンションの敷地分割制度の創設等が位置づけられました。

同時にマンション管理適正化法も改正され、管理の適正化の一層の推進を図るため、市区によるマンション管理適正化のための計画（マンション管理適正化推進計画）の策定等が位置づけられました。

○空家対策特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法） ⇒基本方針5に関連

空家対策特措法は、全国的に適切な管理が行われていない「空家等」が生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、その対策に取り組むことを目的に、平成27（2015）年5月に施行されました。

同法により、市町村は空家等対策計画を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが位置づけられました。

(2) 国及び東京都の住生活基本計画

① 住生活基本計画（全国計画）の概要

策定期期	平成 28（2016）年 3 月（閣議決定）
計画期間	平成 28（2016）～令和 2（2020）年度
概要	<p>○住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18(2006)年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定された。</p> <p>○計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。</p>
視点 ・ 目標	<p>○居住者からの視点</p> <p>目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>○住宅ストックからの視点</p> <p>目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>目標 5 建て替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>○産業・地域からの視点</p> <p>目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>目標 8 住宅地の魅力の維持・向上</p>
新たな 住宅政策 の方向性	<p>・少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示し、重要なポイントとして次の 3 点があげられている。</p> <p>①若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三世同居・近居等を促進し、子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備 ・空き家を含めた民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット機能を強化 ・高齢者の身体機能や認知機能に応じ、ソフトサービスとも連携した、新たな高齢者向け住宅のガイドラインを策定 <p>②既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の質の向上と併せ、住みたい・買いたいと思う魅力の向上を図る。 ・既存住宅が流通し、資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出 ・老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等を促進 ・既存住宅の流通促進等により空き家の増加を抑制 <p>③住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅の供給促進や生産体制整備（担い手の確保・育成、技術開発） ・住宅ストックビジネスの活性化（既存住宅流通・リフォーム市場を 20 兆円市場に） ・IoT住宅などの住生活関連ビジネスの新市場を創出

② 東京都住宅マスタープランの概要

策定期期	平成 29 (2017) 年 3 月
計画期間	平成 28 (2016) ～37 (2025) 年度
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都住宅マスタープランは、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、今後 10 年間の住宅政策の展開の方向を示したものである。 ・平成 28 (2016) 年度から平成 37 (2025) 年度までの 10 年間の計画期間とし、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つもの。 ・“豊かな住生活の実現と持続に向けて”、8 つの目標を掲げ、その実現のために、次の 3 つに着目し、具体的な施策を総合的・計画的に推進するとしている。 <ul style="list-style-type: none"> 着眼点 1 既存ストックの有効活用 着眼点 2 多様な主体・分野との連携 着眼点 3 地域特性に応じた施策の展開 ・また、政策指標を設定し、目標の達成状況を定量的に把握することにより、施策の効果について検証を行うとしている。
目指す方向性 ・ 目標	<p>○生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> 目標 1 住まいにおける子育て環境の向上 目標 2 高齢者の居住の安定 目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 目標 4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 <p>○まちなぎの活力・住環境の向上と持続</p> <ul style="list-style-type: none"> 目標 5 安全で良質なマンションストックの形成 目標 6 都市づくりと一体となった団地の再生 目標 7 災害時における安全な居住の持続 目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

【TOPICS】東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成 31 (2019) 年 3 月 制定）

○目的	マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的とする。
○主な内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都や管理組合、事業者等の責務の明確化 【第 3 条～第 14 条】 2. 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度） 【第 15 条～第 17 条】 <ul style="list-style-type: none"> ・要届出マンション：昭和 58(1983)年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が 6 以上であるもの ・届出事項：管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施など管理状況に関する事項 ・届出の更新・変更：5 年ごとに届出内容の更新が必要 届出内容に変更が生じた際に、変更の届出が必要 3. 管理状況に応じた助言・支援等の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・都は、届出を行った管理組合に対し、管理状況について必要な助言を実施。また、その管理状況に応じ、マンションの適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な支援を実施。 ・都は、正当な理由なく届出がない場合や、届出内容が事実と著しく異なる場合等に、そのマンションの管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導又は勧告することができる。

(3) 本市の上位計画

① 武蔵野市第六期長期計画の概要

策定期期	令和2（2020）年4月
計画期間	令和2（2020）～11（2029）年度
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・10年間の市政運営の指針であり、市が目指すべき方向性や取り組むべき政策を定める市の最上位計画。 ・これまでのまちづくりの成果を継承し、発展させつつ、市民とともに武蔵野市の新しい時代を築いていくとしている。 ・施策の体系の「5 都市基盤」において、住宅政策を位置付けている。 ・33の基本施策はSDGsの17のゴールと関係づけられている。
目指すべき姿・まちづくりの基本目標	<p>○10年後の目指すべき姿 「誰もが安心して暮らし続けられる 魅力と活力があふれるまち」</p> <p>○基本目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 多様性を認め合う支え合いのまちづくり 2. 未来ある子どもたちが希望を持ち健やかに暮らせるまちづくり 3. コミュニティを育む市民自治のまちづくり 4. このまちにつながる誰もが住み・学び・働き・楽しみ続けられるまちづくり 5. 限りある資源を生かした持続可能なまちづくり
住宅政策の内容	<p>第8章 施策体系</p> <p>5 都市基盤</p> <p>○基本施策5「安心して心地よく住み続けられる住環境づくり」</p> <p>(1) 総合的・計画的な住宅施策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安心して住み続けられる良好な住環境の形成のため、防災性や安全性をはじめ、まちづくり、コミュニティ、子育て・福祉等の幅広い視点を踏まえ、市民、事業者、関連団体等と連携を図りながら、総合的かつ計画的に、武蔵野市住宅マスタープランに基づき住宅施策を進めていく。 <p>(2) 民間と連携した多様な世帯に対応した住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな住宅セーフティネット制度*を踏まえ、高齢者、障害者、ひとり親世帯等の住宅困窮世帯に対する支援等については、福祉分野とも連携し、官民一体の包括的な対応を進める。なお、住宅確保要配慮者*の対象者の範囲、支援方法等について多角的に研究していく。 ・市営住宅や福祉型住宅については、新たな住宅セーフティネット制度*を踏まえ、民間賃貸住宅等との連携も含め、今後の市営住宅・福祉型住宅のあり方や整備について検討する。 <p>(3) 良好な住環境づくりへの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き住宅等の対応も含めた良質な住宅地の維持・誘導、老朽化した分譲マンション等の耐震化や再生に向けた支援、環境配慮やバリアフリー*といった快適で安心して住める住宅への支援等、民間事業者や専門団体と連携を図りながら、良好な住環境づくりへの支援を進めていく。

【TOPICS】 公共施設等総合管理計画（平成29（2017）年2月策定、令和3年改定予定）

○概要

- ・長期的な財政予測を見据えながら公共施設等を総合的にマネジメントするための計画。

○住宅マスタープランとの関わり

- ・市営住宅も対象施設に含まれている。
- ・市営住宅等について、「将来、高齢単身者の増加が予測される中、市営住宅等を含む適切な住宅の提供は、引き続き重要となる。効率的な管理運営に努めるとともに、適切な量と質の住宅が確保されるよう、民間借り上げ方式など施設のあり方等についても検討を行う。」とされている。

② 第六期長期計画と持続可能な開発目標（SDGs）の関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された令和 12（2030）年までの国際目標です。

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 の目標（ゴール）から構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。

SDGs 達成のためには、「誰一人取り残さない」包摂的な社会を作っていくことが重要であると強調されており、国だけでなく自治体においても SDGs の達成に向けた取組みを推進していくことが期待されています。

本市においても、第六期長期計画に位置づけた 33 の基本施策と、SDGs の 17 の目標（ゴール）が関係づけられており、目標（ゴール）の達成に向けた取組みを推進していきます。

■ SDGs の 17 の目標（ゴール）



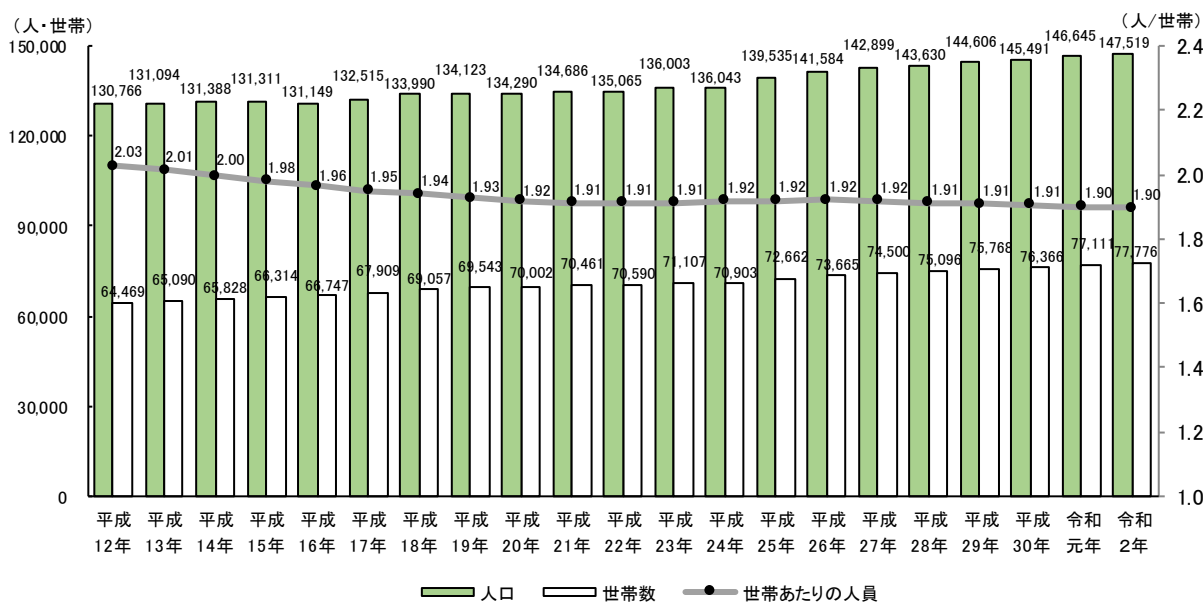
出典：国際連合広報センターWEBサイト

2-2. 本市の住生活を取り巻く現状

(1) 人口及び世帯

① 人口及び世帯の推移

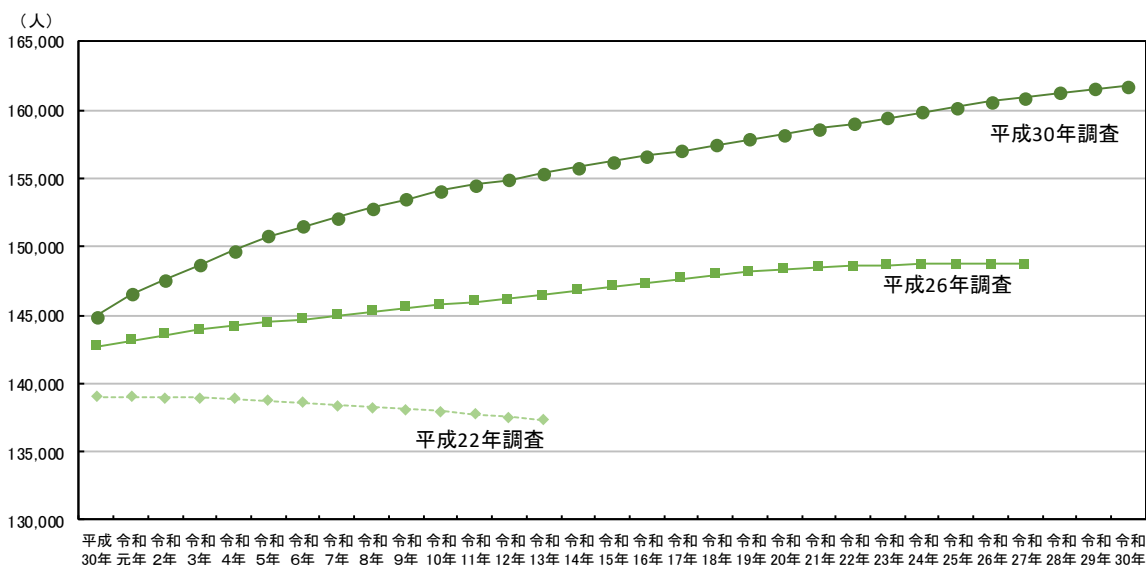
- ・令和2（2020）年4月時点の人口は147,519人、世帯数は77,776世帯となっています。
この20年間で、人口は約1割、世帯数は約2割増加しています。
- ・1世帯あたりの人員は、この20年間を通じ、減少傾向にあります。



注：平成25(2013)年度以降は外国人を含む
資料：住民基本台帳人口（各年4月1日）

② 将来人口推計

- ・本市の人口は、令和30（2048）年まで増加する見通しです。

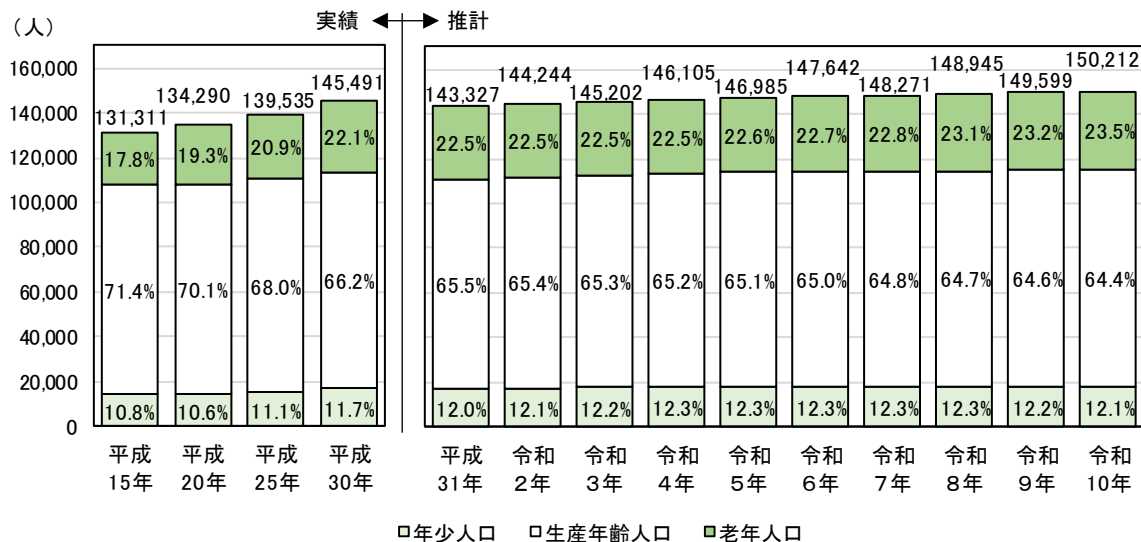


資料：武蔵野市の将来人口推計（平成30(2018)年）

(2) 少子高齢化の状況

① 年齢3区分別人口の推移

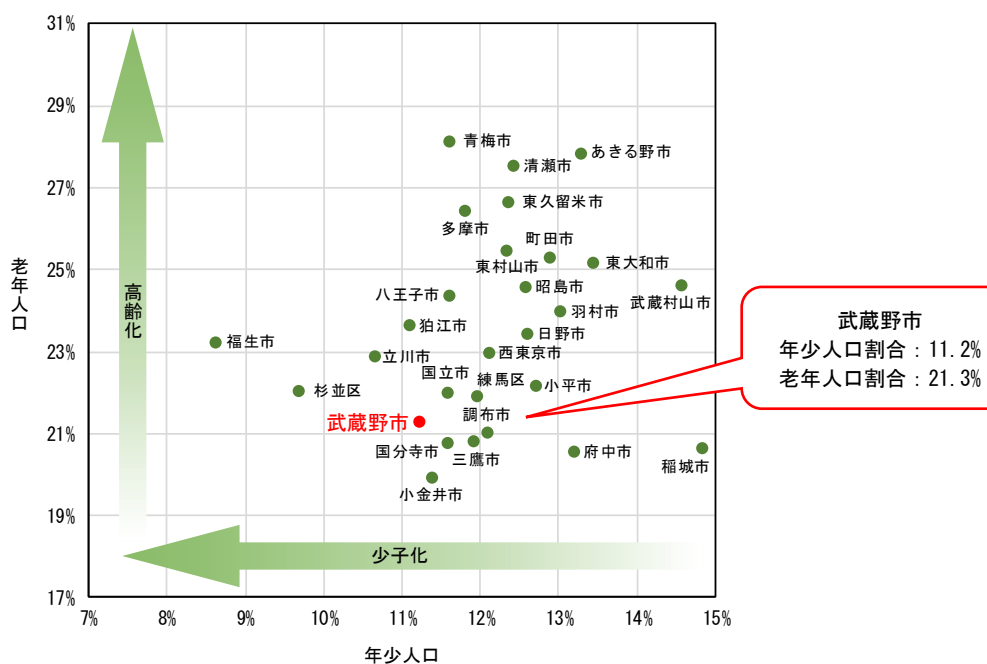
- ・年少人口（14歳以下）は、平成30（2018）年時点で約17,000人、全人口の11.7%となっています。今後10年間、横ばいで推移する見通しです。
- ・老年人口（65歳以上）は、平成30（2018）年時点で約32,200人、全人口の22.1%となっています。10年後には約3,000人増加し、約35,300人、23.5%となる見通しです。



注：実績は総人口、推計は日本人人口
資料：実績は武蔵野市人口統計資料（各年4月1日）、推計は武蔵野市の将来人口推計（平成30（2018）年）

② 年少人口割合と老年人口割合の東京都市部・隣接区との比較

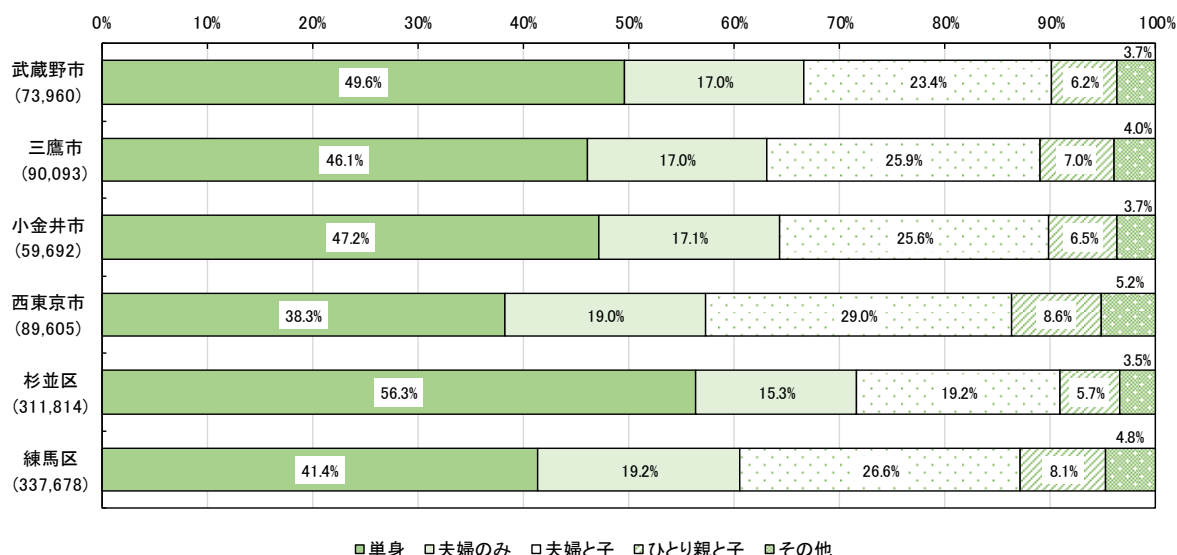
- ・東京都市部及び隣接区（杉並区・練馬区）の中では、本市は、年少人口割合も老年人口割合も低い状況にあります。



資料：平成27（2015）年国勢調査

③ 家族類型別世帯数の状況

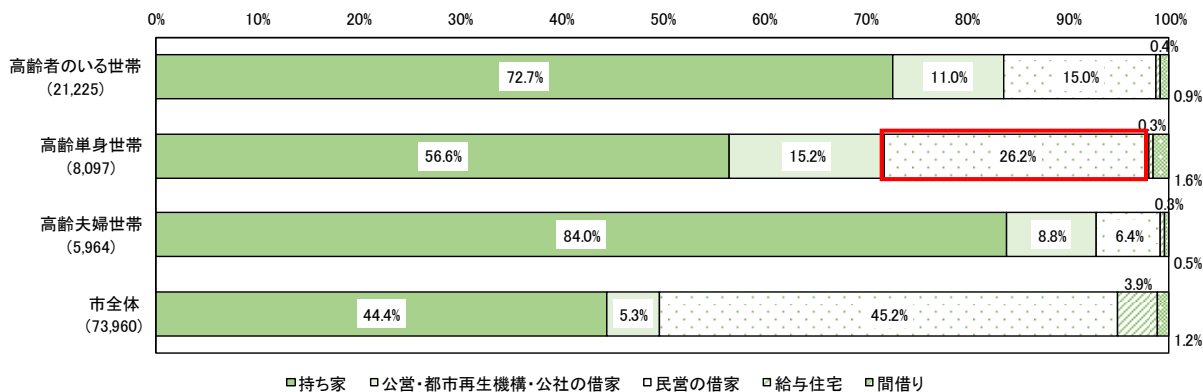
- ・本市では、「単身世帯」の割合が49.6%と最も高く、次いで「夫婦と子の世帯」が23.4%となっています。
- ・隣接区市と比較すると、「夫婦と子」や「ひとり親と子」の、いわゆる家族世帯の割合が杉並区を除く隣接区市より低い状況にあります。



注：総数は世帯型不詳を含み、内訳は不詳を除く
資料：平成27(2015)年国勢調査

④ 高齢者のいる世帯の住宅の所有関係

- ・高齢者のいる世帯の民営借家世帯比率は市全体と比べると小さいものの、高齢単身世帯ではその割合が高く26.2%を占めています。

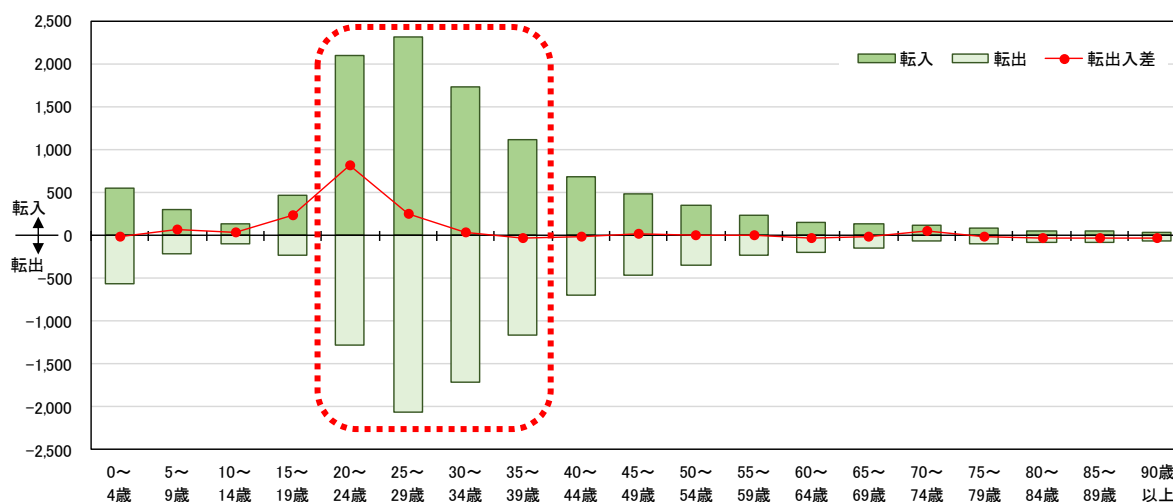


注：住宅の所有関係の不詳なし
資料：平成27(2015)年国勢調査

(3) 社会増減の状況

① 社会増減（転出入）の状況

- ・年齢階級別に見ると、「20～30歳代」の転出入が活発な状況にあります。同様に転出入が多い「0～4歳」は、その子ども世代となります。



資料：東京都住民基本台帳人口移動報告（平成30(2018)年）

② 社会増減（転出入）及び地価、家賃単価の隣接区市との関係

- ・隣接区市との転出入の関係を見ると、杉並区からは転入超過、その他区市へは転出超過となっています。
- ・住宅地の地価や民間賃貸住宅の家賃を見ると、本市よりも地価・家賃が低い区市への転出が多い状況にあります。

	転出入 (2015～2019年計)	地価公示の平均価格 (住宅地) (2019年)	民賃家賃単価 (家賃0円を含まない) (2018年)
武蔵野市	-	551千円/㎡	2,439円/㎡
杉並区	612人（転入超過）	522千円/㎡	2,413円/㎡
練馬区	-320人（転出超過）	382千円/㎡	2,078円/㎡
三鷹市	-72人（転出超過）	405千円/㎡	2,067円/㎡
小金井市	-657人（転出超過）	327千円/㎡	1,967円/㎡
西東京市	-654人（転出超過）	284千円/㎡	1,795円/㎡

資料： 転出入：住民基本台帳人口移動報告（平成27(2015)～令和元(2019)年）

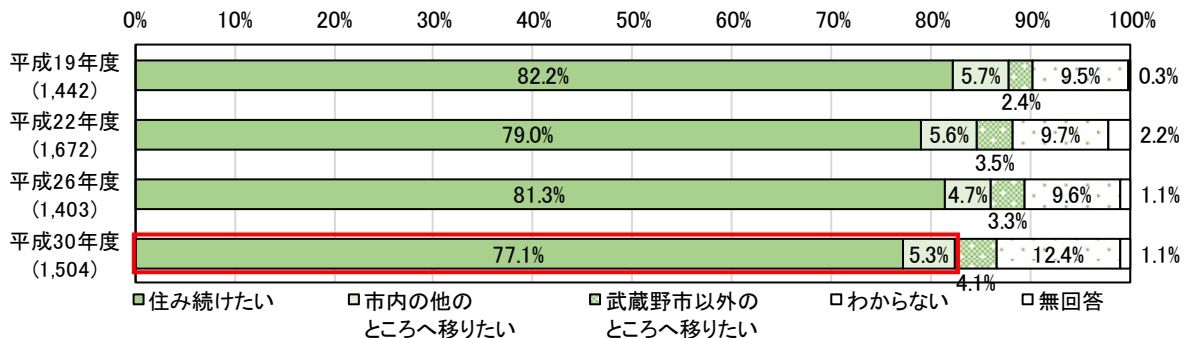
地価公示の平均価格：東京都の土地2018（土地関係資料集）

民賃家賃単価：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

③ 定住意向の状況

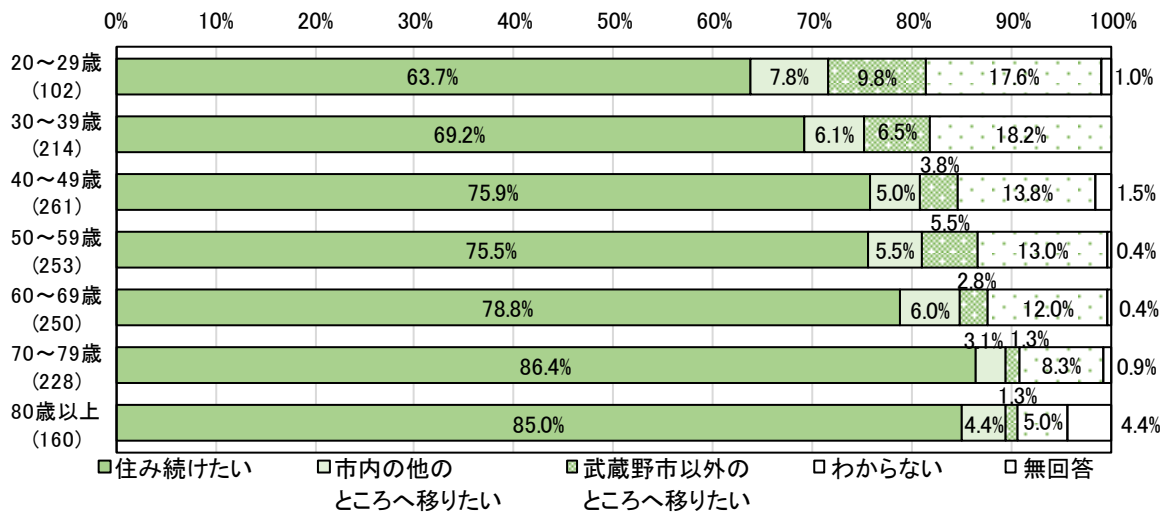
- ・現在住んでいるところに「住み続けたい」と考える市民の割合は、平成 19 年度以降の調査において 70～80%台で推移しており、「市内の他のところへ移りたい」を合わせて、本市内に住み続けたいと考える市民の割合は 80%を超えています。
- ・年代別に見ると、80 歳以上を除き年代が上がるほど、本市に住み続けたいと考える割合が高くなっています（平成 30（2018）年度調査）。
- ・住み続けたい理由としては交通や買い物等の利便性のほか、「公園などが整備され、緑が比較的多い」などが挙げられています（平成 30（2018）年度調査）。

○定住意向の推移



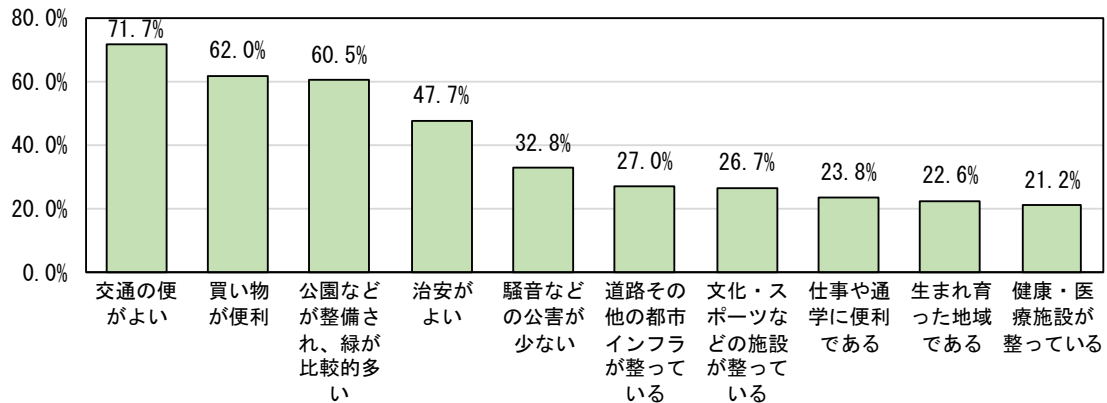
○年齢別定住意向

資料：各年度武蔵野市民意識調査



○定住意向の理由（上位 10 項目）

注：18～19 歳はサンプル数が少ないため割愛
資料：平成 30（2018）年度武蔵野市民意識調査報告書



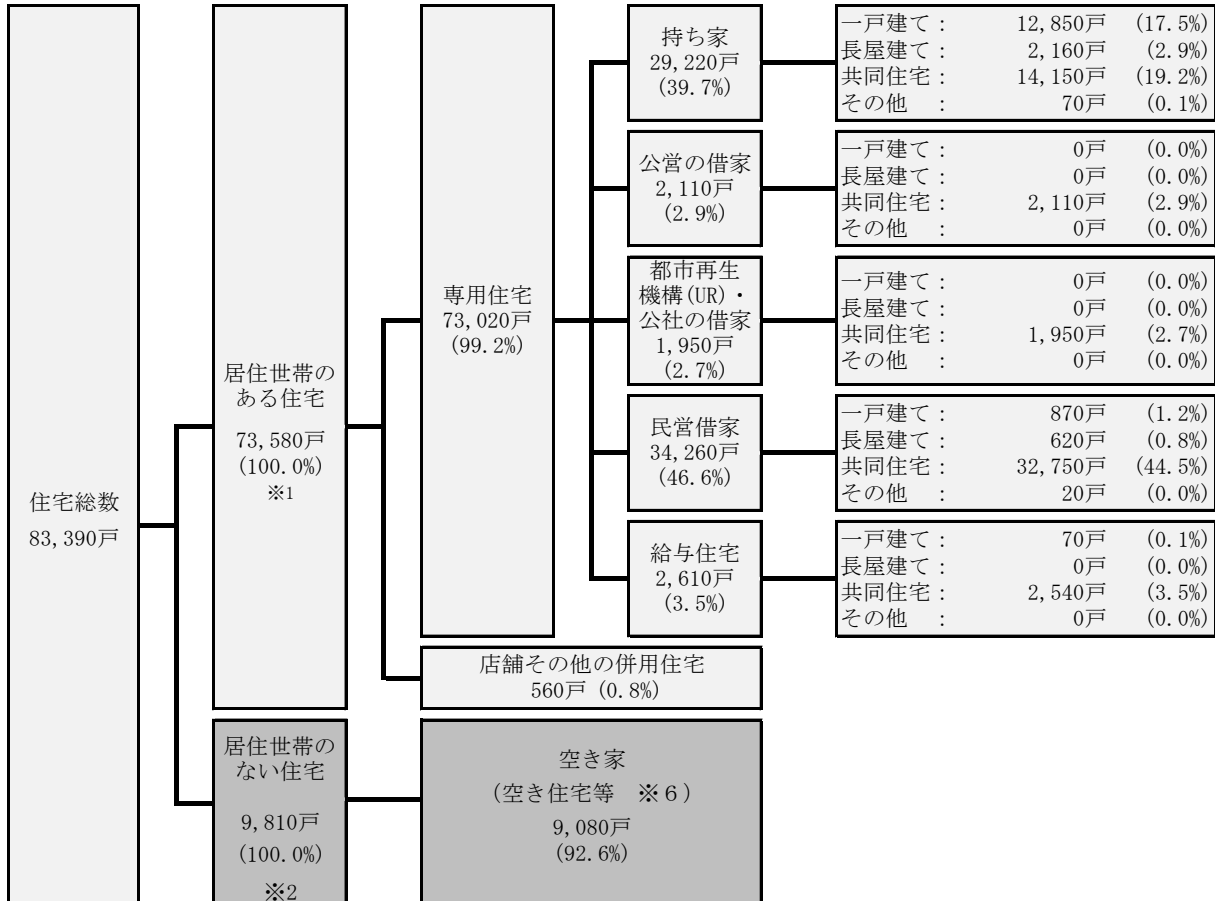
資料：平成 30（2018）年度武蔵野市民意識調査報告書

(4) 住宅ストック

① 住宅ストックの概況

・平成30(2018)年住宅・土地統計調査により、本市の住宅ストックの概況を示します。

※住宅・土地統計調査は総務省統計局が5年毎に行う全国調査です。住宅全数の調査は行わず、調査対象とした住宅(標本)に基づき、住宅全数の概況を推定する方法を用いています。したがって、後述⑧空き住宅の状況など、本市が実施した全数調査の結果等と一致しないことに留意してください。



※1： ()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。

なお、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅も含まれており、持ち家及び各借家を合計しても、専用住宅の合計にはならないことに留意。

※2： ()内の%は「居住世帯のない住宅」に対する比率。

※3： 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅。

※4： 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

※5： 四捨五入の関係で、一部合計が100%にならない場合がある。

※6： 本市では、戸建ての空き家と共同住宅の空き室を「空き住宅等」として整理する。

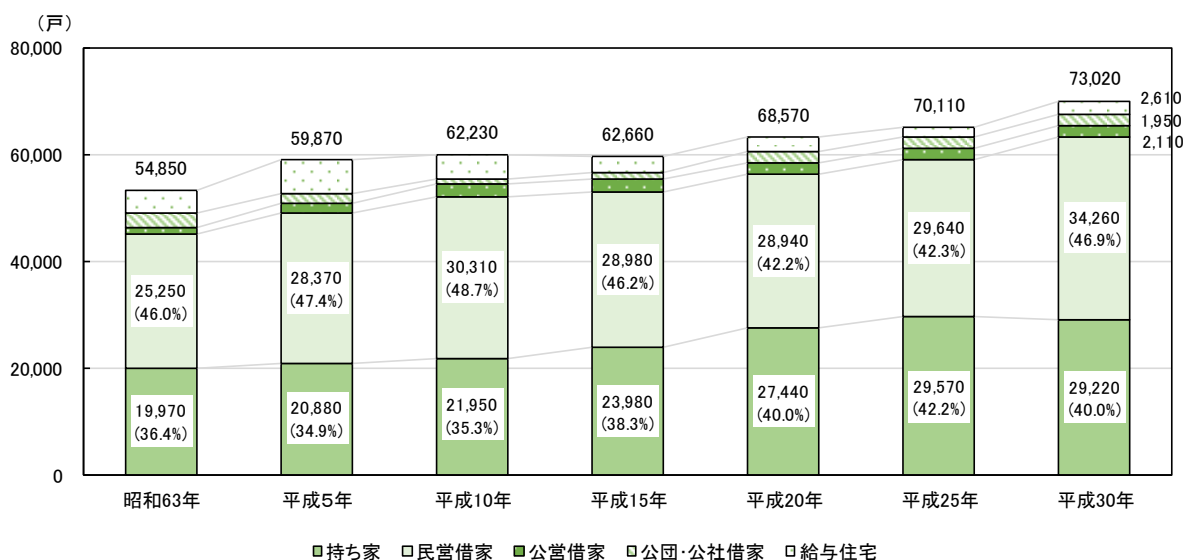
資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

○「共同住宅」「長屋建て」「マンション」の用語について

- ・共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が店舗で、2階以上に二つ以上の住宅がある建物も含まれる。
- ・長屋建て：二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅も含まれる。
- ・マンション：一棟の中に構造上区分された数個の部分(専有部分)がある区分所有建物であり、少なくとも1つの専有部分が居住の用(住宅)に供されるような建物。
各住宅が、異なる者に所有される「持ち家」で構成された「共同住宅」である。

② 所有関係別住宅数の推移

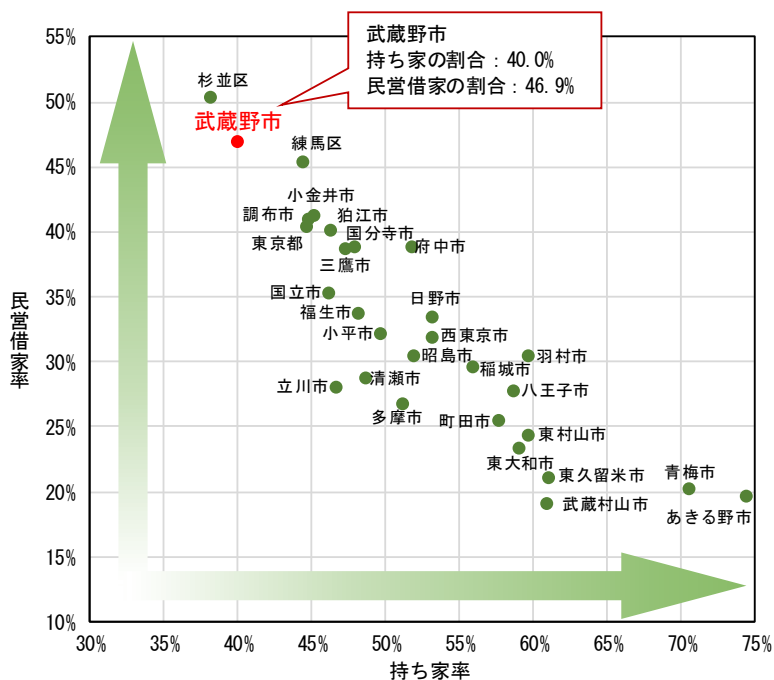
- ・住宅ストックは増加し続けており、居住世帯のある専用住宅は、平成30（2018）年時点で73,020戸となっています。
- ・所有関係別に見ると、持ち家が4割、借家が6割の状況にあります。借家のほとんどは民営借家です。
- ・直近の動向（平成25（2013）～30（2018）年）を見ると、持ち家のストック量が横ばいであるのに対し、民営借家が5,000戸ほど増加しています。



注：各年総数は所有関係不詳を含み、内訳は不詳を除く
資料：住宅・土地統計調査

③ 持ち家割合と民営借家割合の東京都市部・隣接区との比較

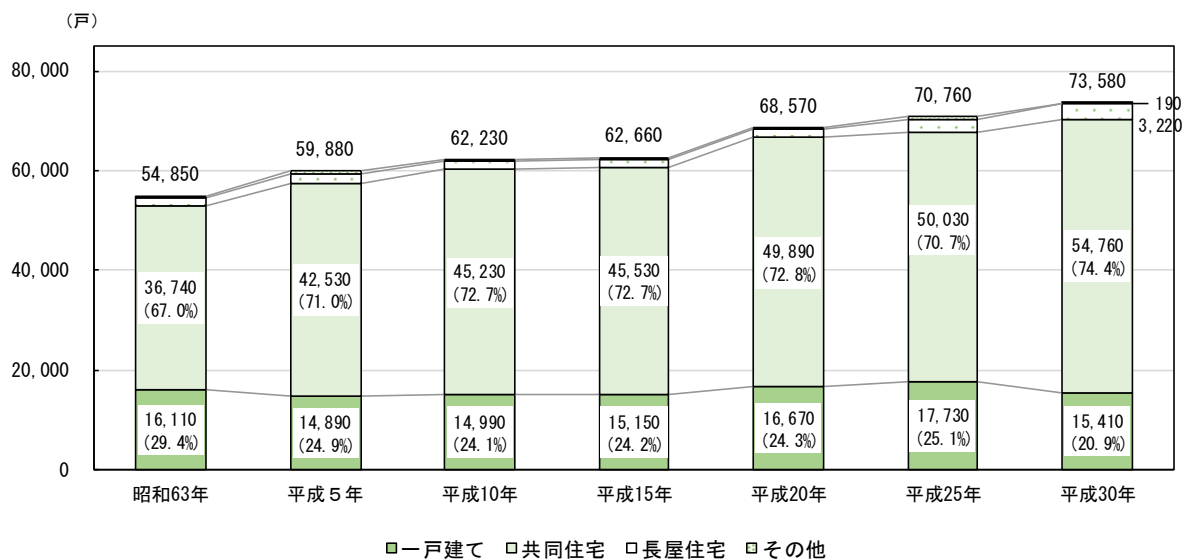
- ・東京都市部において、本市は、民営借家の割合が最も高く、持ち家の割合が最も低い状況にあり、隣接する区部（杉並区・練馬区）と同様の傾向となっています。



資料：平成30（2018）年住宅・土地統計調査

④ 建て方別住宅数の推移

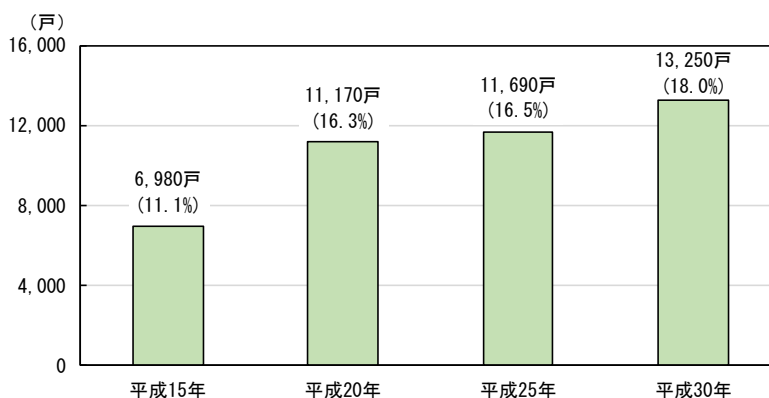
- ・共同住宅が増加し続けており、平成 30（2018）年時点では、約 55,000 戸、居住世帯のある住宅の約 75%となっています。
- ・一方、戸建住宅は、14,000～17,000 戸台を推移し、居住世帯のある住宅に占める割合は、約 20%まで低下しています。



注：各年総数は建て方不詳を含み、内訳は不詳を除く
資料：住宅・土地統計調査

⑤ マンション戸数の推移

- ・マンションは、平成 15（2003）年の 6,980 戸から、平成 30（2018）年には 13,250 戸に増加し、居住世帯のある住宅の 20%弱となっています。



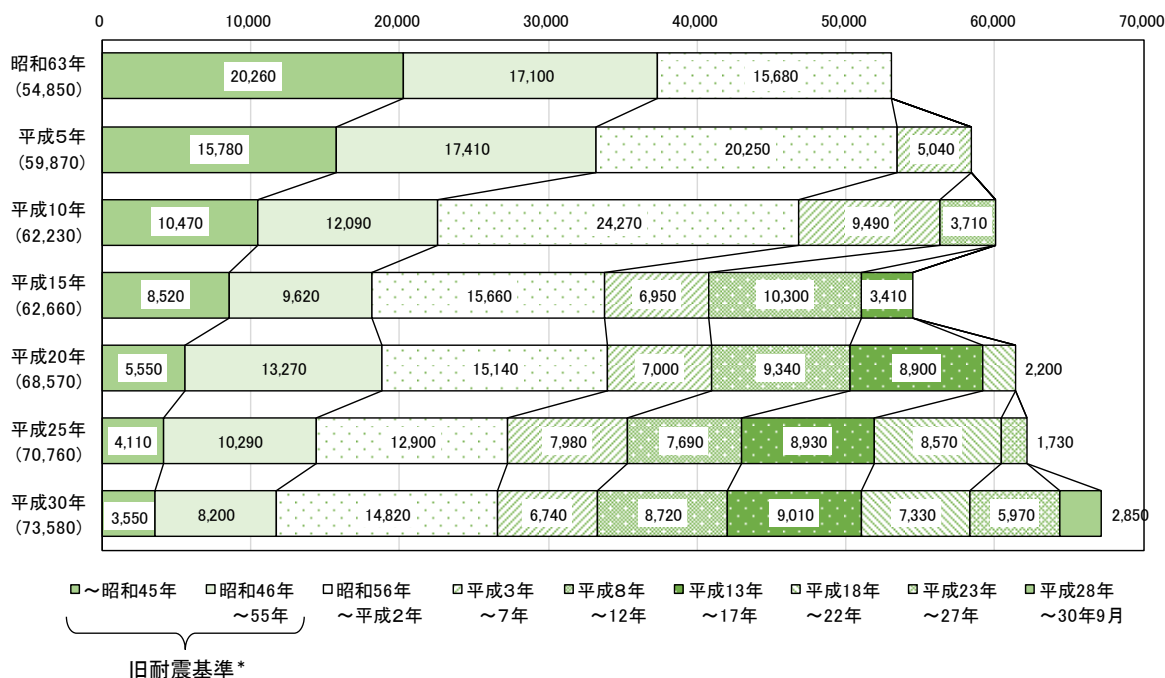
注：「持ち家」・「共同住宅」・「非木造」のストックを、『マンション』と仮定
注：(%) は居住世帯のある住宅に占める割合

資料：平成 30(2018)年住宅・土地統計調査

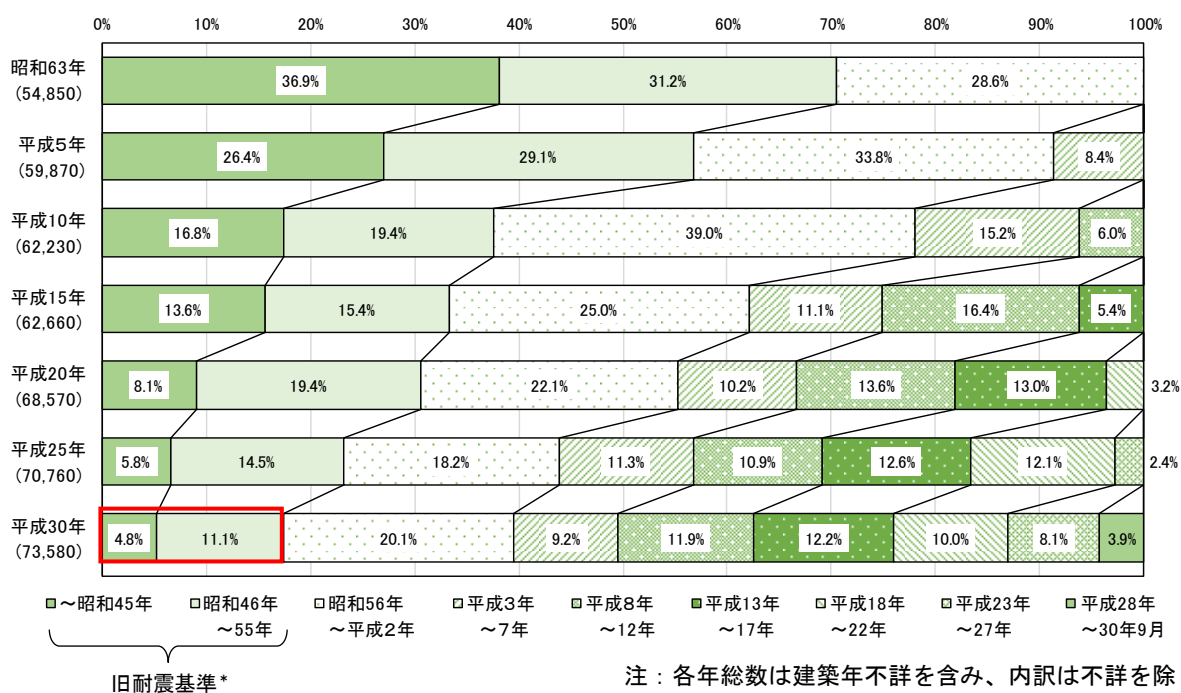
⑥ 建築時期別住宅数の推移

- ・平成30(2018)年時点において、昭和55(1980)年以前建築の旧耐震基準*と想定される住宅は11,750戸、居住世帯のある専用住宅の約16%となっています。
- ・昭和55(1980)年以前の住宅数は減少し続けており、建替え又は除却等の更新が進んでいます。

○建築時期別住宅数の推移



○建築時期別住宅数の割合の推移

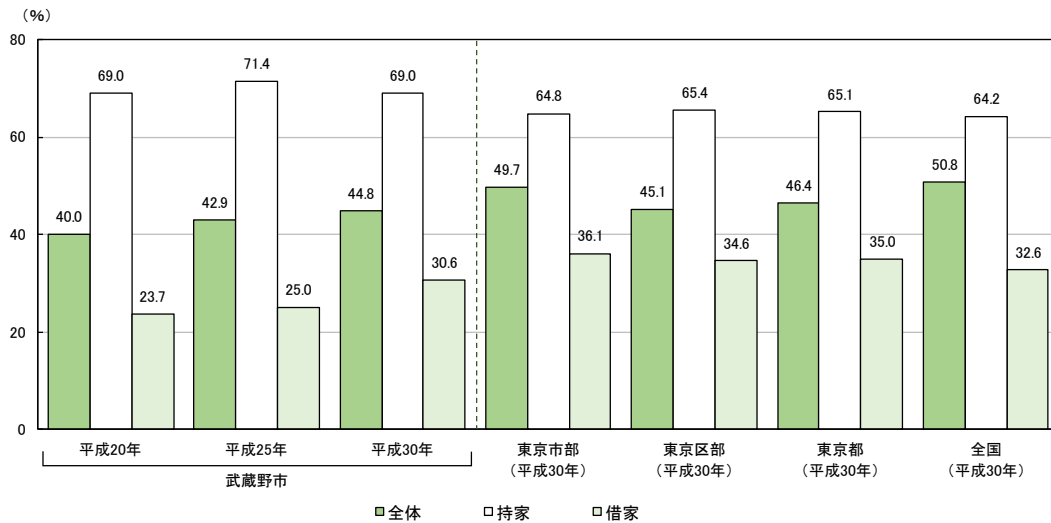


注：各年総数は建築年不詳を含み、内訳は不詳を除く
資料：各年住宅・土地統計調査

⑦ バリアフリー化の状況

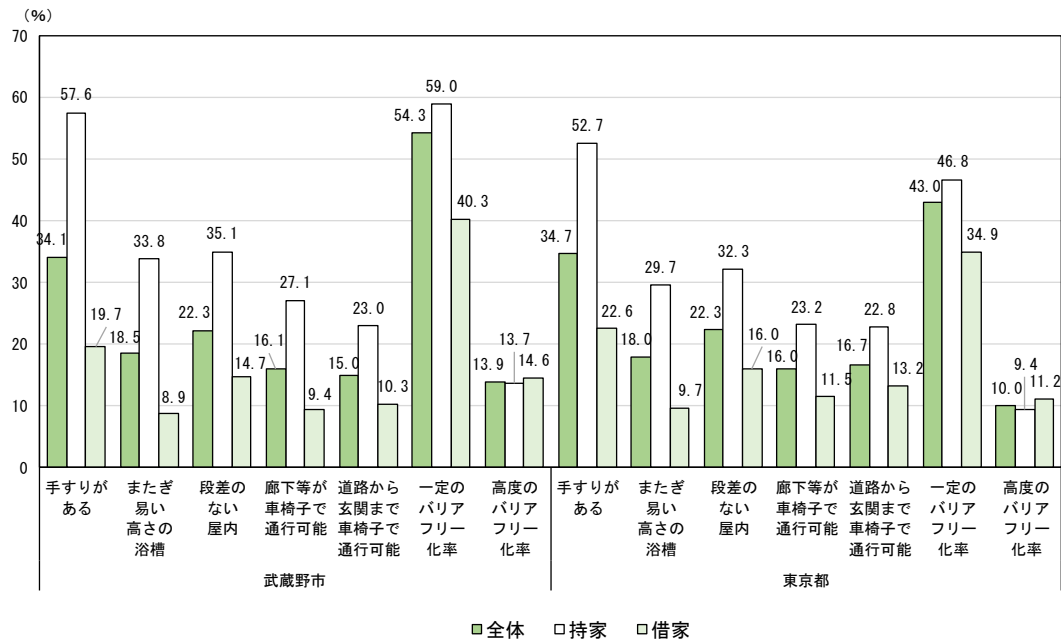
- ・高齢者のための設備又は構造のいずれかが該当する住宅は、本市の居住世帯のある専用住宅の44.8%です。所有関係別に見ると、持ち家が69.0%、借家が30.6%であり、借家の設置率が低い状況にあります。
- ・全国及び東京都と比較すると、本市では、持ち家の設置率は相対的に高く、借家は低い状況にあります。
- ・設備の内容として、「手すり」は、本市の持ち家の57.6%で設置されていますが、その他の設備の設置率は、概ね2～3割で留まっています。

○高齢者のための設備又は構造のいずれかが該当する割合



注：％は居住世帯のある専用住宅に占める割合
資料：各年住宅・土地統計調査

○高齢者のための設備の内訳

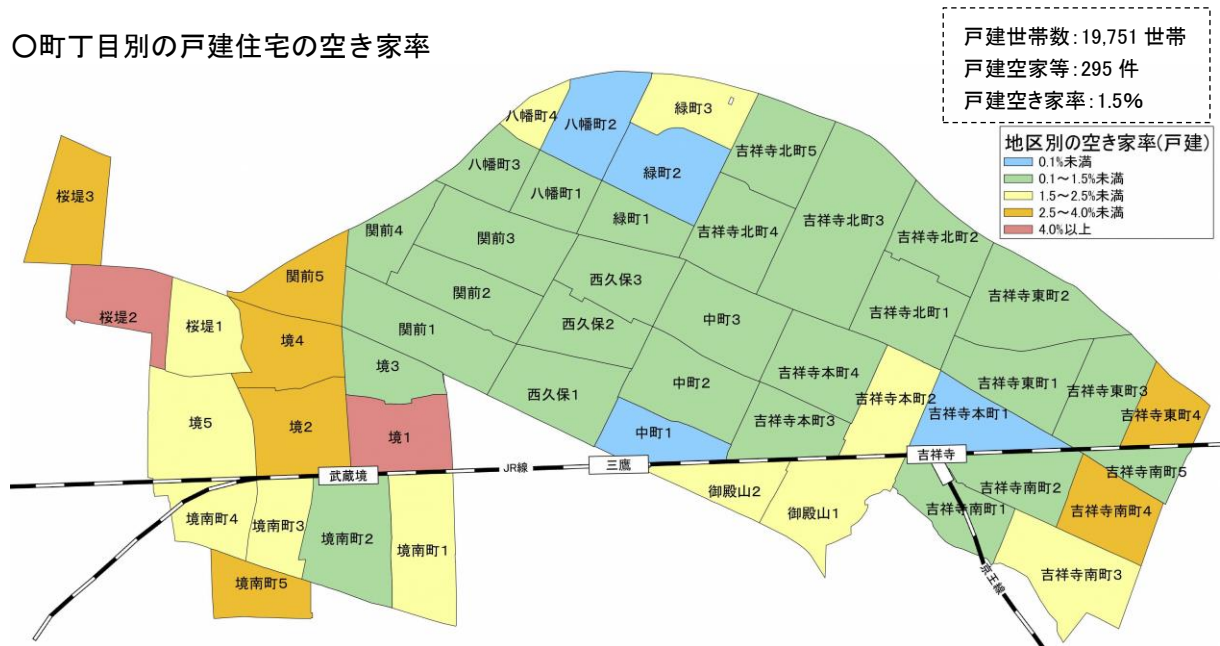


注：一定のバリアフリー化率：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当うち、高度のバリアフリー化率：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当
資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

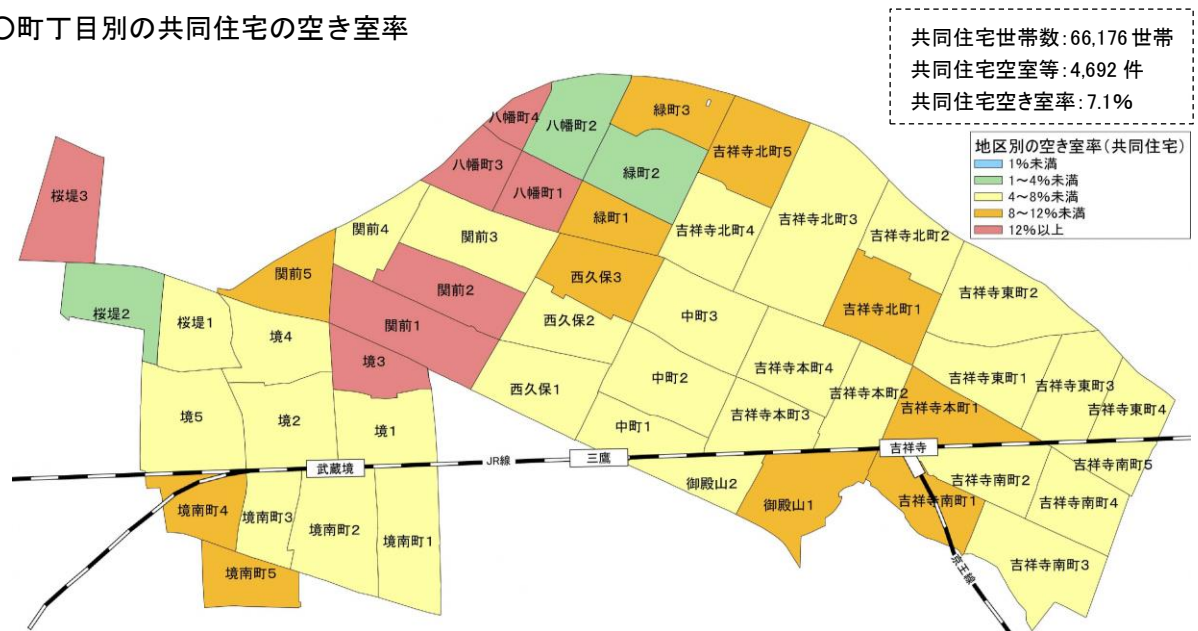
⑧ 空き住宅等の状況

- ・平成 29 (2017) 年に行った実態調査 (下記注) によると、本市の住宅総数に対する空き住宅等の割合は 5.8% であり、平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査の 10.9% と比較して半分程度となっています。
- ・本市の実態調査では、市内の戸建住宅の空き住宅は 295 件 (戸建住宅に住む世帯の 1.5%) あります。特に市境の町丁目などにおいて、空き住宅が散見される状況です。
- ・一方、共同住宅の空き室率は市全体で 7.1% です。戸数規模別に見ると、総戸数 10 戸未満の小規模な共同住宅の空き室率は 10.2% で、中規模 (総戸数 10~29 戸、6.3%) 及び大規模 (総戸数 30 戸以上、4.9%) 共同住宅よりも空き室率が高い傾向になります。

○町丁目別の戸建住宅の空き家率



○町丁目別の共同住宅の空き室率



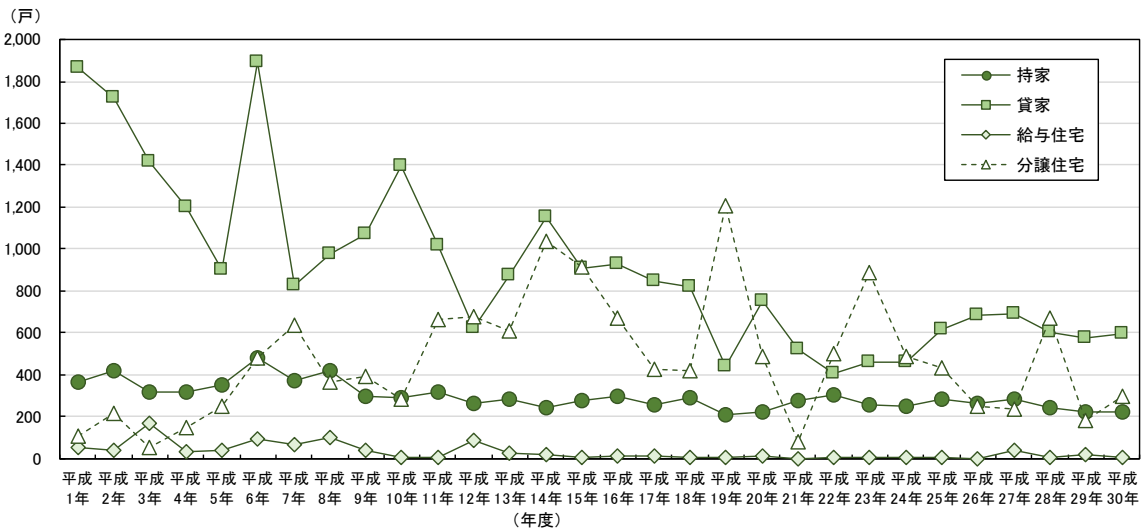
資料：武蔵野市空き住宅等対策実施方針（平成 30 年 12 月）参考資料

(注) 平成 29 (2017) 年 9~10 月、建築物の外観目視による悉皆調査 (全数調査) を実施。その後、アンケート調査を実施し、戸建て住宅の空き家及び共同住宅の空き室数を整理した。

(5) 住宅市場

① 新設住宅着工戸数の推移

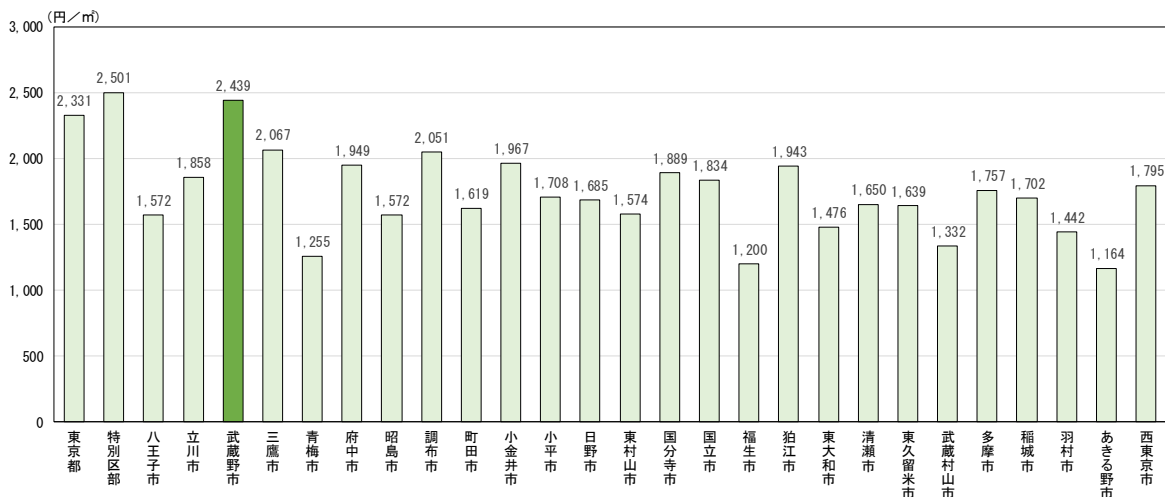
- ・市内の貸家は、平成初期には年間 1,000～2,000 戸供給されていましたが、徐々に供給量が減少し、平成 25 (2013) 年以降は年間 600～800 戸となっています。
- ・市内の分譲住宅は、平成 10 (1998) 年頃から年間 400～1200 戸供給されていましたが、平成 25 (2013) 年以降は、平成 28 (2016) 年を除き、年間 200 戸ほどとなっています。
- ・市内の持ち家は、平成初期より年間 200～400 戸が安定して供給されています。



資料：建築統計年表

② 民営借家の1㎡当たり家賃の26市比較

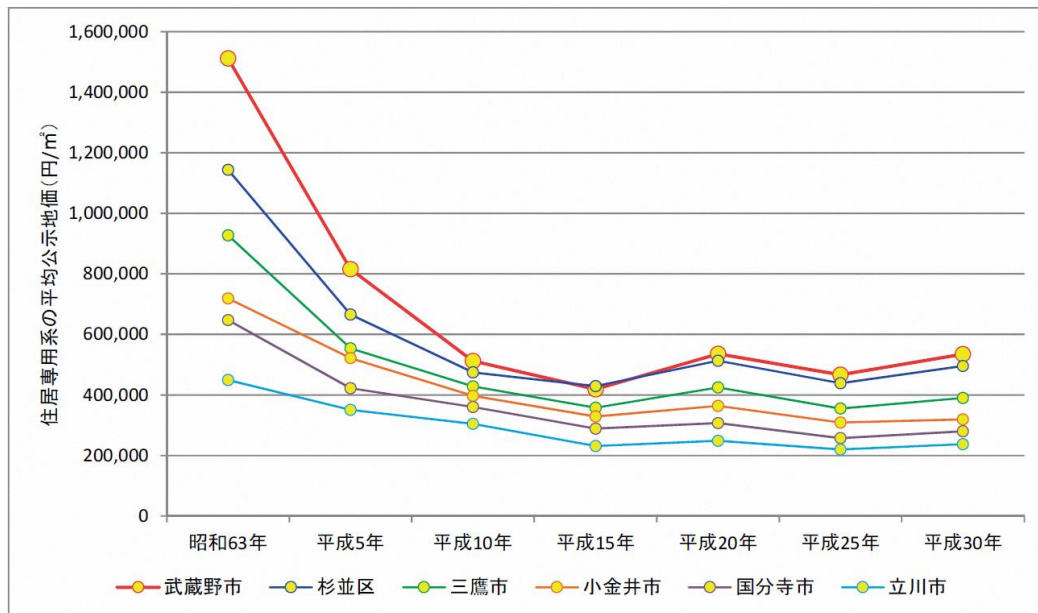
- ・市内の民営借家の家賃は 2,439 円/㎡で、東京都市部では最も高く、特別区部の平均値に近い水準です。



注：「家賃0円を含まない」の値
資料：平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

③ 公示地価の推移

- ・平成 30 (2018) 年時点の本市の住居系用途地域の平均公示地価は、約 50 万円／㎡を上回る価格となっています。平成以降に大きく下落しましたが、平成 15 (2003) 年には下げ止まり、近年は緩やかな上昇が見られます。
- ・中央線沿線の周辺区市と比較すると、本市の地価が最も高くなっています。



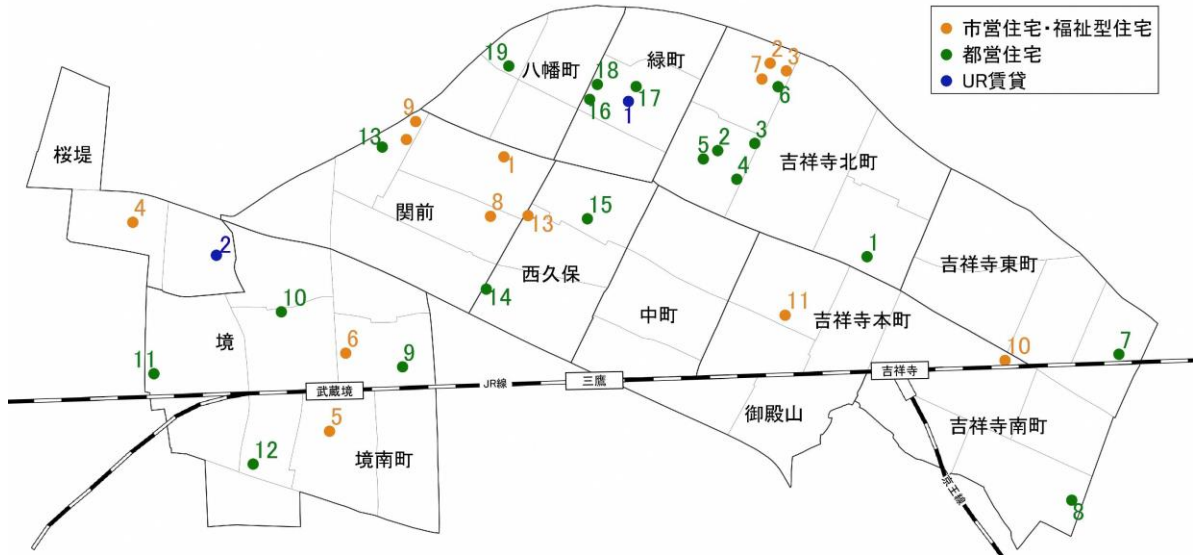
資料：国土数値情報

資料：武蔵野市空き住宅等対策実施方針（平成 30 (2018) 年 12 月）参考資料

(6) 公的賃貸住宅

① 公的賃貸住宅の分布

- ・市営住宅が4住宅 110 戸、福祉型住宅（民間借上住宅）が9住宅 194 戸、合わせて 304 戸です。都営住宅 1,966 戸も合わせると、2,270 戸となります。
- ・その他にUR賃貸住宅が、2団地 1,975 戸あります。



NO	住宅種類	団地名	住所	戸数	建設年
1	市営住宅	関前住宅	関前3-16-5	24	S46
2	市営住宅	北町第一住宅	吉祥寺北町5-4-8	14	H20
3	市営住宅	北町第二住宅	吉祥寺北町5-6-14	48	S51
4	市営住宅	桜堤住宅	桜堤2-8-31	24	H21
5	福祉型住宅	アーバン武蔵野	境南町2-8-31	11	H3
6	福祉型住宅	エルベセット田家	境1-4-8	22	H7
7	福祉型住宅	グランドハイツ	吉祥寺北町5-4-6	19	H4
8	福祉型住宅	クレパール	関前2-7-1	11	H5
9	福祉型住宅	シュロス武蔵野	関前4-17-3	29	H6
10	福祉型住宅	シティハウス吉祥寺	吉祥寺本町1-37-2	15	H4
11	福祉型住宅	武蔵野三宝苑	吉祥寺本町4-14-14	28	H2
12	福祉型住宅	ルミエール	関前4-15-5	17	H5
13	福祉型住宅	武蔵野清岳苑	西久保2-30-4	42	H4
合計				304	

NO	住宅種類	団地名	住所	戸数	建設年
1	都営住宅	吉祥寺北町一丁目アパート	吉祥寺北町1-18-	18	S58
2	都営住宅	吉祥寺北町四丁目アパート	吉祥寺北町4-9	36	S51
3	都営住宅	吉祥寺北町四丁目第二アパート	吉祥寺北町4-3	33	S52
4	都営住宅	吉祥寺北町四丁目第三アパート	吉祥寺北町4-1, 2	50	S55
5	都営住宅	吉祥寺北町四丁目第四アパート	吉祥寺北町4-10	36	S62
6	都営住宅	吉祥寺北町五丁目アパート	吉祥寺北町5-6	42	S48
7	都営住宅	吉祥寺東町四丁目アパート	吉祥寺東町4-13	26	H6, 8
8	都営住宅	吉祥寺南町三丁目アパート	吉祥寺南町3-45	24	H3
9	都営住宅	境一丁目アパート	境1-16	24	S56
10	都営住宅	境二丁目アパート	境2-6	90	S51
11	都営住宅	境五丁目アパート	境5-28	221	S53, 55, 57
12	都営住宅	境南町三丁目アパート	境南町3-20, 25	21	S49
13	都営住宅	関前四丁目アパート	関前4-12	27	S52
14	都営住宅	西久保一丁目アパート	西久保1-49	14	S62
15	都営住宅	西久保三丁目アパート	西久保3-10	196	S43, 44
16	都営住宅	武蔵野緑町二丁目アパート	緑町2-5	195	S60, H1
17	都営住宅	武蔵野緑町二丁目第二アパート	緑町2-3	240	H9
18	都営住宅	武蔵野緑町二丁目第三アパート	緑町2-6	619	H15~22
19	都営住宅	武蔵野八幡町四丁目アパート	八幡町4-18, 19	54	H1
合計				1,966	

NO	住宅種類	団地名	住所	戸数	建設年
1	UR賃貸住宅	武蔵野緑町パークタウン	緑町2-3	855	H8~15
2	UR賃貸住宅	サンヴァリエ桜堤	桜堤1-1ほか	1120	H11~17
合計				1,975	

資料：住宅対策課調べ（令和2（2020）年10月時点）

② 市営住宅・福祉型住宅の応募状況

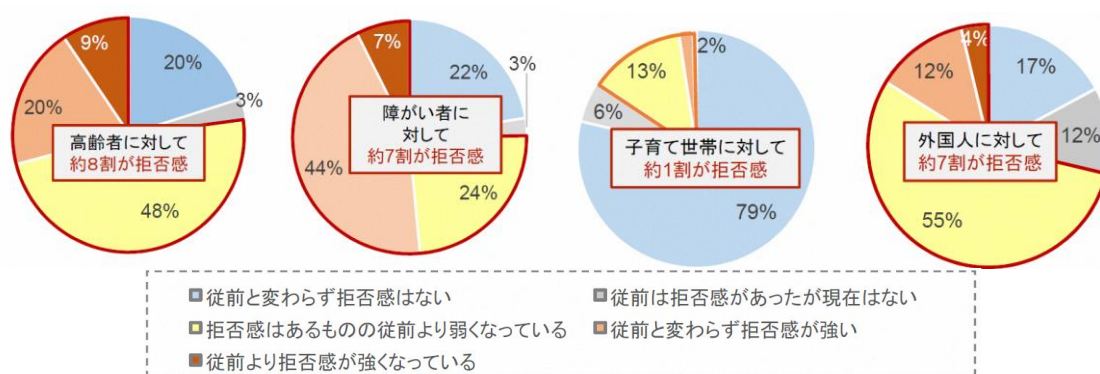
- ・市営住宅の募集戸数は、毎年度 10 戸以下であり、応募倍率は 20 倍弱から年度によっては 50 倍超となっていますが、東京都における公営住宅*の応募倍率の平均値と、概ね同程度であり、一定の需要はありますが、都平均と比較し高い状況にはありません。
- ・福祉型住宅の募集戸数は、毎年度 10～20 戸と市営住宅より多く、近年の応募倍率は概ね 5～10 倍内で推移しています。

	市営住宅			福祉型住宅		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
平成21年度	13	305	23.5	5	83	16.6
平成22年度	4	232	58.0	4	107	26.8
平成23年度	2	128	64.0	8	98	12.3
平成24年度	-	-	-	12	103	8.6
平成25年度	2	87	43.5	20	158	7.9
平成26年度	2	68	34.0	8	154	19.3
平成27年度	6	190	31.7	17	116	6.8
平成28年度	5	87	17.4	21	121	5.8
平成29年度	7	130	18.6	17	150	8.8
平成30年度	3	57	19.0	24	117	4.9
令和元年度	3	29	9.7	17	107	6.3

資料：住宅対策課調べ（令和2（2020）年10月時点）

【TOPICS】住宅確保要配慮者*の入居に対する大家の意識（全国調査結果）

- ・低所得者をはじめ、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者*は、一般に、民間賃貸住宅への入居を敬遠される傾向があり、その対応が求められています。



資料：国土交通省 社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第48回）資料

2-3. 本市の住生活を取り巻く課題

(1) 「暮らし」の視点

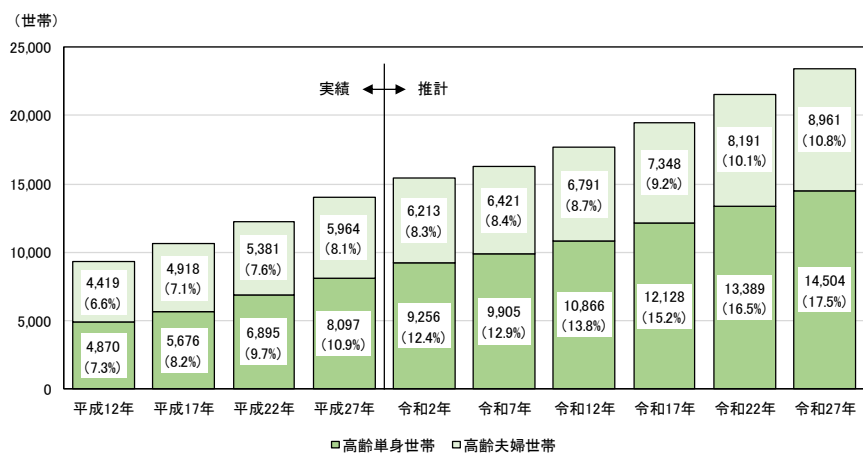
課題① 高齢者のみ世帯の増加、世帯人員や構成と住宅規模のミスマッチ

・本市では、単身者を中心に、高齢者のみ世帯が今後も増加し続けることが予測されています。また、現在居住している自宅や市内に住み続けたい意向の高齢者が多くおり、安心して住み続けられる住宅・住環境の形成が求められています。

・本市の住宅価格及び家賃の水準の高さから、子どもの年齢・人数に見合う広さの住宅の確保が困難な可能性もあります。

・一方、高齢者のみ世帯が、広い持ち家に住み続けるなど、世帯人員や構成と住宅規模のミスマッチが生じています。高齢者が住まなくなった空き住宅等を子育て世帯向けに活用するなど、誰もが本市に住み続けられる仕組み、支援等を検討する必要があります。

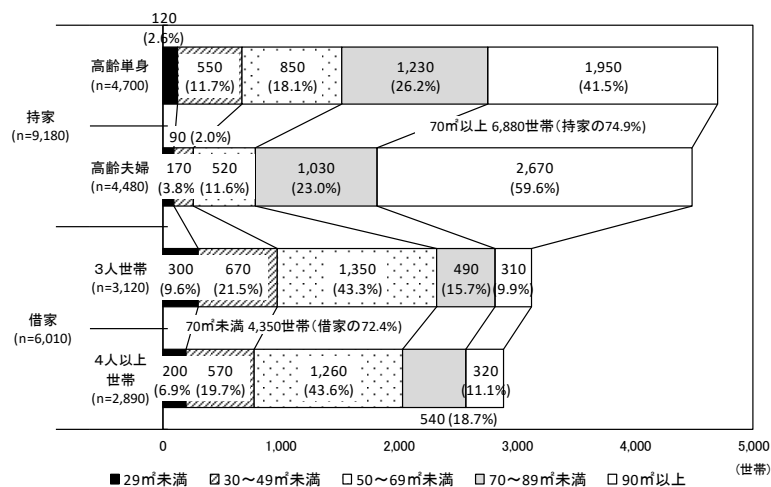
○高齢者のみ世帯数の推移



注：(%)は世帯総数に対する割合

資料：実績は国勢調査、推計は平成30(2018)年武蔵野市の将来人口推計

○家族人数と住宅規模のミスマッチの状況

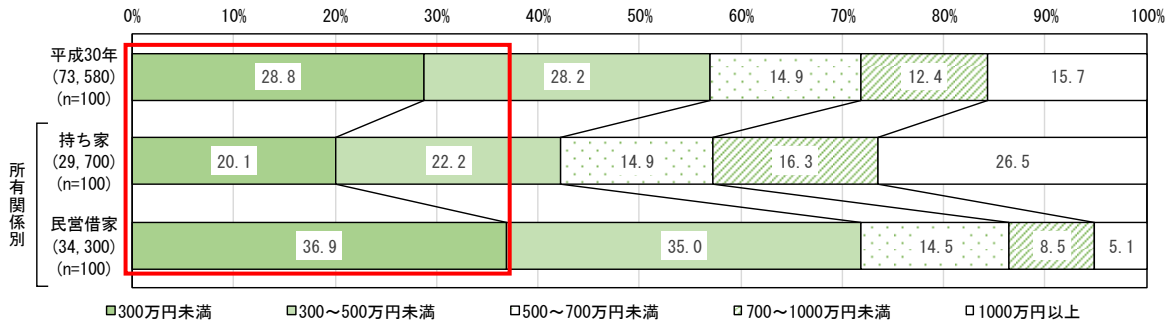


資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査 東京都特別集計 武蔵野市版

課題② 住宅確保要配慮者への対応

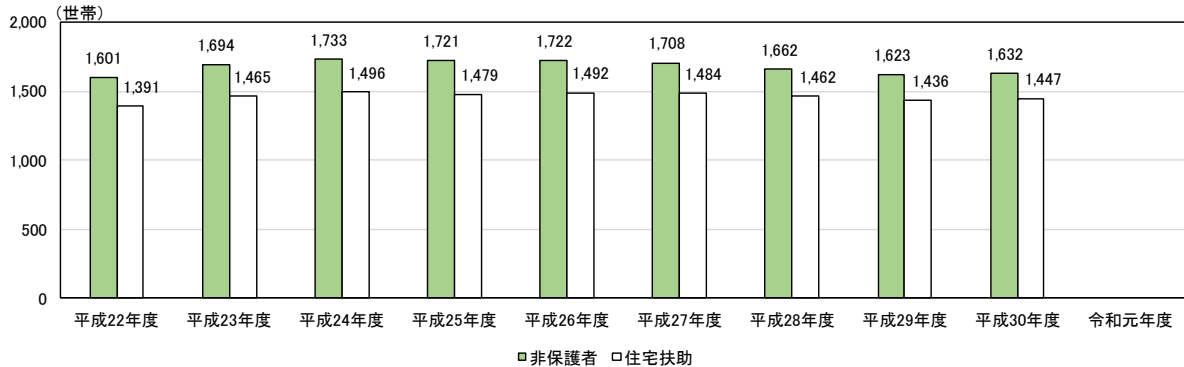
- ・年収 300 万円未満の低所得世帯は全世帯の約 3 割となっており、特に民間借家に居住する世帯では 4 割弱となっています。住宅扶助※受給世帯の推移を見ても、近年 1,400 世帯を横ばい傾向にあるなど、住宅に困窮する世帯（住宅確保要配慮者※）が存在しています。
- ・本市の市営住宅の応募倍率（P24）は東京都平均程度で推移しており、住宅に困窮する世帯の需要も伺えます。しかし、公共施設等総合管理計画にもあるように、財政見通しや将来人口を踏まえた長期的視点から公営住宅※の大幅な増設は望めない状況にあります。
- ・一方で、本市内には住宅扶助※上限額相当の家賃 6 万円未満の民間借家が供給されており、住宅確保要配慮者※への活用を図ることが考えられます。特に高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者※は、一般に、民間賃貸住宅への入居を敬遠される傾向があり、その対応が求められています。

○所有関係別の低所得世帯の割合



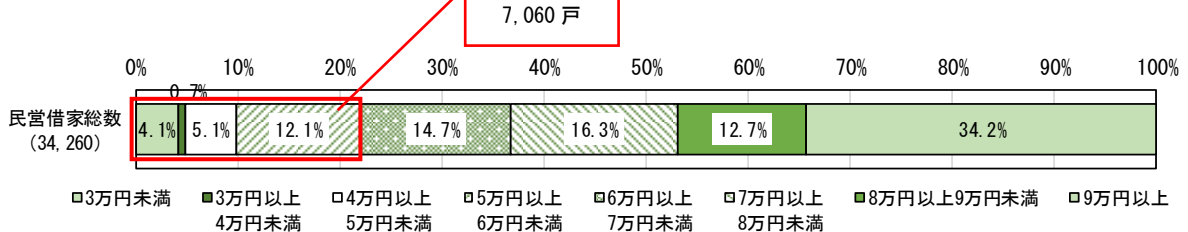
注：総数は年収不詳を含み、内訳は不詳を除く
資料：平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

○生活保護世帯数及び住宅扶助受給世帯数の推移（各年度月平均）（※12 月頃、令和元年値公表後追記予定）



資料：武蔵野市市勢統計（平成 22 (2010) ～令和 2 (2020) 年版）

○家賃帯別民間借家の割合



注：総数は不詳を含み、内訳は不詳を除く
資料：平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

(2) 「住まい」の視点

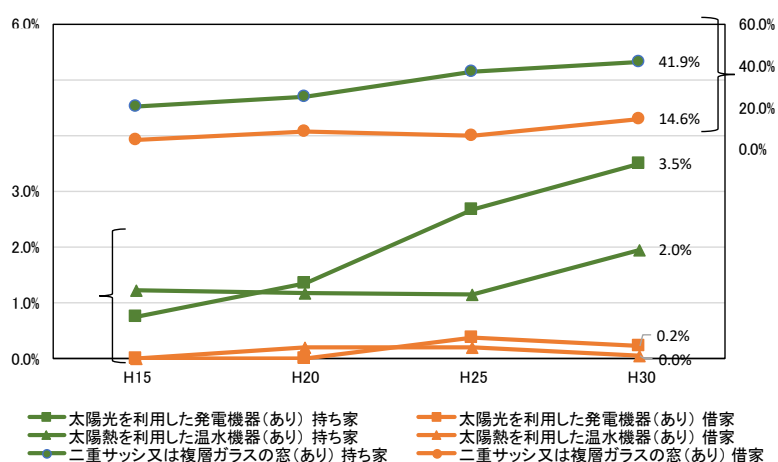
課題③ 既存住宅ストックの性能向上

- ・本市には、耐震性を満たさない住宅が約 10,000 戸（住宅総数の約 15%）あります。市民の生命・財産を守るために、耐震性の確保を早急に進める必要があります。
- ・省エネ設備のうち、「太陽光を利用した発電機器」、「太陽熱を利用した温水機器」を設置した住宅はわずかです。また、バリアフリー※化率（P19）は、全国及び東京都に比較し、借家の水準が低い状況にあります。市民が健康に快適に住み続けるために、対応を進める必要があります。
- ・新築住宅よりもストック量が多い既存住宅について、リフォーム等により性能向上を図ること、流通を促進していくことが求められています。

○耐震性を満たす住宅の割合

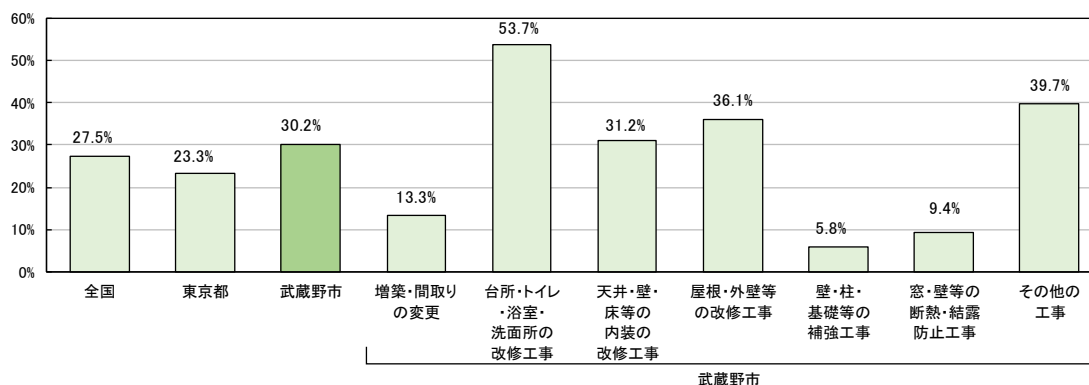
	時点	住宅総数	耐震性を満たす住宅数	耐震性不足の住宅数	耐震化率	資料
武蔵野市	平成18年度末	62,900	49,300	13,600	78.4%	武蔵野市耐震改修促進計画（平成20年5月）
	平成26年度末	70,910	60,689	10,221	85.6%	武蔵野市耐震改修促進計画（平成30年3月）
東京都	平成26年度末	6,632,400	5,556,900	1,075,500	83.8%	東京都耐震改修促進計画（平成28年3月）
全国	平成30年	約5,360万戸	約4,660万戸	約700万戸	約87%	平成30年住宅・土地統計調査 特別集計

○省エネ性能を満たす住宅の割合



注：％は居住世帯のある住宅に占める割合
資料：各年住宅・土地統計調査

○過去5年間に改修工事を行った持ち家の割合

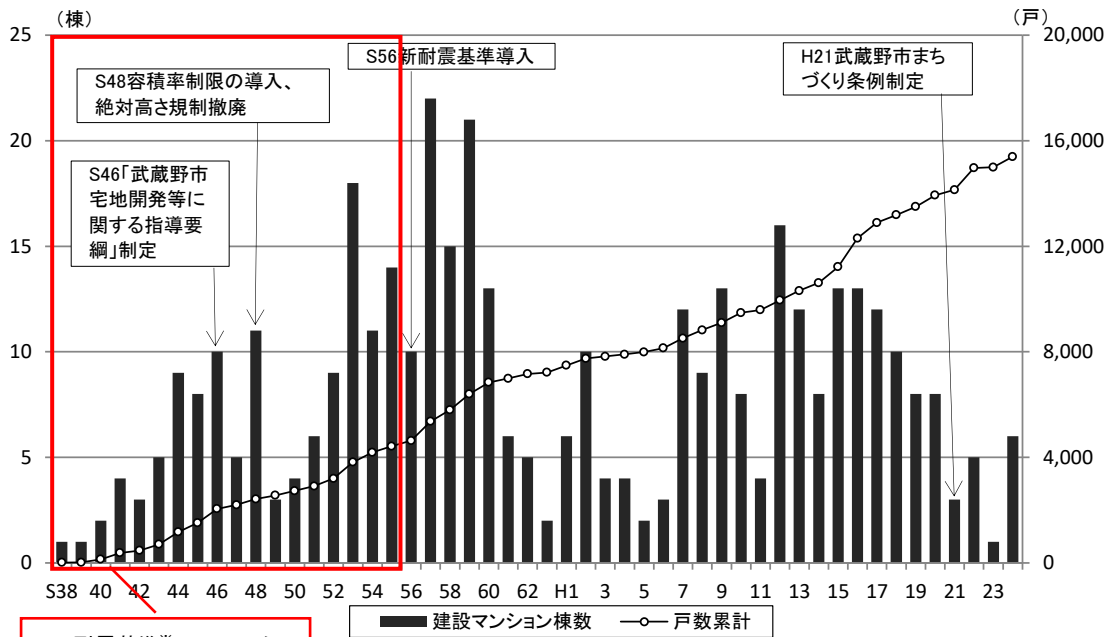


注：％は持ち家総数に占める割合
資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

課題④ 高経年のマンションが抱える課題への対応

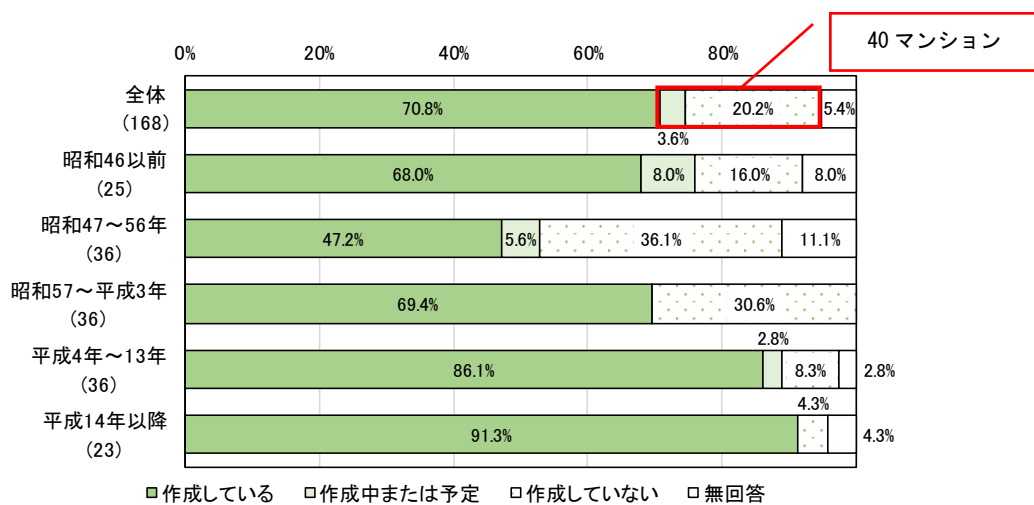
- ・本市の居住世帯のある専用住宅のうち、共同住宅は約 55,000 戸、約 75%、マンションは 13,250 戸、18.0%を占めており、増加傾向にあります (P17)。
- ・一方、本市のマンション調査 (下記注) によると、昭和 55 (1980) 年以前に建築された旧耐震基準*のマンションは回答のあった 168 件のうち、61 棟 (36.3%)、長期修繕計画*を未策定のマンションは 40 件 (23.8%) ありました。
- ・高経年のストックが多く、その一部で管理不全化の兆候が見られることから、管理の適正化、大規模修繕や耐震改修、建替え等の再生に向けた管理組合への支援が求められています。

○市内のマンション棟数・戸数の推移



資料：武蔵野市マンション実態調査 (平成 24 (2012) 年)

○長期修繕計画の策定状況



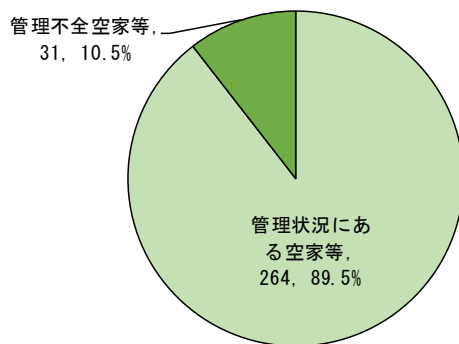
資料：武蔵野市マンション実態調査 (平成 24 (2012) 年)

(注) 平成 24 (2012) 年 10 月、市内の分譲マンション 417 棟を対象にアンケート調査を実施。回収 168 件、回収率 42.4%。

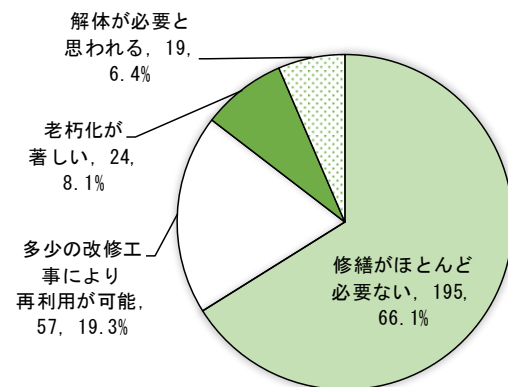
課題⑤ 空き住宅等の適正管理と利活用

- ・本市の調査によると、戸建世帯に対する戸建住宅の空き住宅率は1.5%、共同住宅世帯に対する共同住宅の空き室率は7.1%となっています（P21）。
- ・空き住宅の管理状況を見ると、「管理不全空家等」が31件（10.5%）、老朽危険度を見ると「老朽化が著しい」と「解体が必要と思われる」ものが計43件（14.5%）あります。空き住宅の発生の予防とともに、適切な管理に取り組む必要があります。空き家の管理不全化を防ぎ、利活用を促進する必要があります。
- ・また、本市の持ち家のうち20%弱は中古住宅取得によるもので、この割合は隣接区市を概ね上回りますが、特別区部平均値を下回る状況です。空き住宅等においても、中古住宅としての市場流通をはじめ、地域資源としての利活用のあり方等を検討する必要があります。

○戸建住宅の空き家の管理状況



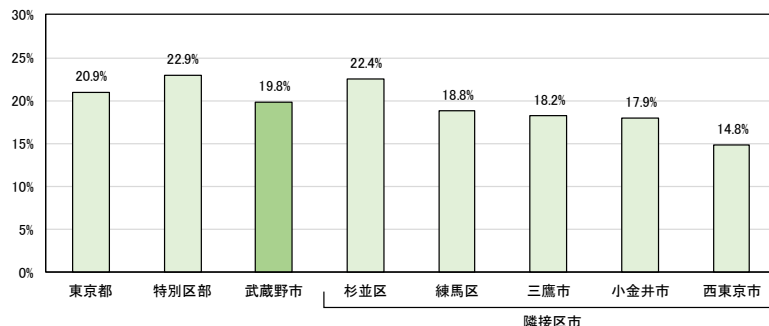
○戸建住宅の空き家の老朽危険度



資料：武蔵野市空き住宅等対策実施方針（平成30(2018)年12月）参考資料

（注）平成29（2017）年9～10月、建築物の外観目視による悉皆調査（全数調査）を実施。その後、アンケート調査を実施し、戸建て住宅の空き家及び共同住宅の空き室数を整理した。

○持ち家として取得した中古住宅数の隣接市区比較



注：％は持ち家総数に占める割合

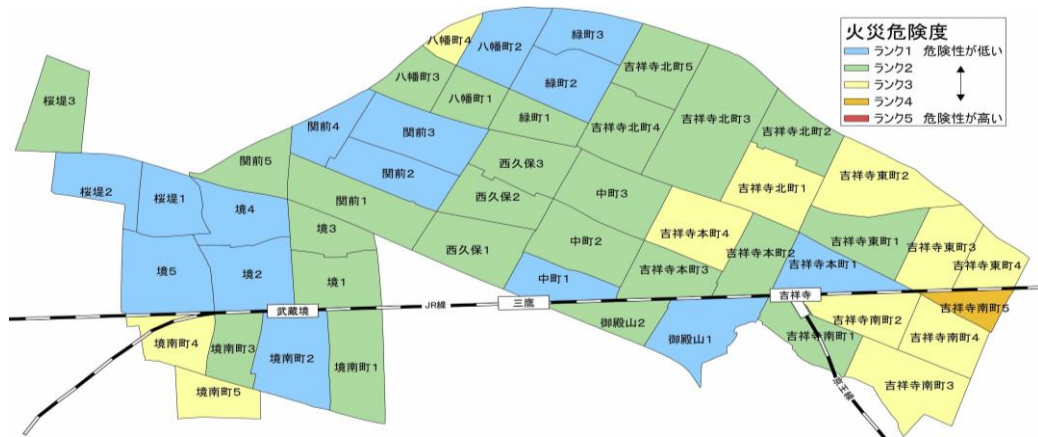
資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

(3) 「まち」の視点

課題⑥ 災害等に対する安全性の向上

- ・東京都の調査によると、全市的には火災危険度は低い状況ですが、吉祥寺南町5丁目は危険度が第4ランクとなっており、その周辺も相対的に高くなっています。首都直下地震等の発災に備え、住宅の耐震化への対応をはじめ、不燃化や延焼防止への対策も求められています。
- ・地震だけでなく、近年頻発する台風や豪雨等の風水害に対しても、住まい・まちづくりにおいて対策を講じる必要があります。
- ・「災害・危機に強いまちづくり」に対する市民のニーズは依然高く、市民や学生、就業者等との連携を図りつつ、防災性、防犯性の向上を目指した取組みを進めていきます。

○町丁目別の火災の発生による延焼の危険性（火災危険度）



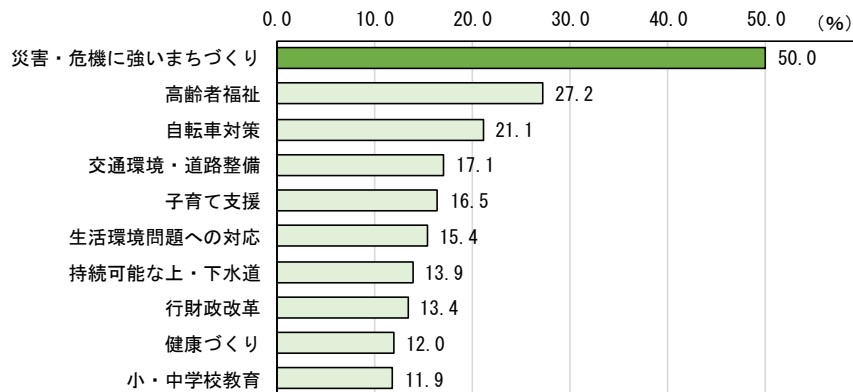
資料：東京都地震に関する地域危険度測定調査（第8回）（平成30(2018)年2月公表）

○近年の市内の台風被害の状況

名称	台風24号	台風19号
年月日	平成30(2018)年9月30日(日)～10月1日(月)	令和元(2019)年10月11日(金)～13日(日)
市内の警報等発令の経緯	9/30/16:35 暴風警報、大雨・洪水・雷注意報 ⇒ 20:55 大雨警報 ⇒ 10/1/5:04 警報解除	10/11/15:46 大雨・雷注意報 ⇒ 20:27 強風注意報 ⇒ 10/12/4:14 大雨警報・洪水注意報 ⇒ 6:32 洪水警報 ⇒ 12:13 暴風警報 ⇒ 10/13/8:19 解除
市内の被害状況	倒木：11件、ブロック塀倒壊：5件、枝折れ：8件以上、火災：2件、その他電柱被害、屋根飛散等：37件	浸水：2件、建物トタン屋根落下：1件、その他：2件

資料：住宅対策調べ（令和2(2020)年10月時点）

○今後重点的に進めてほしい施策（上位10項目）

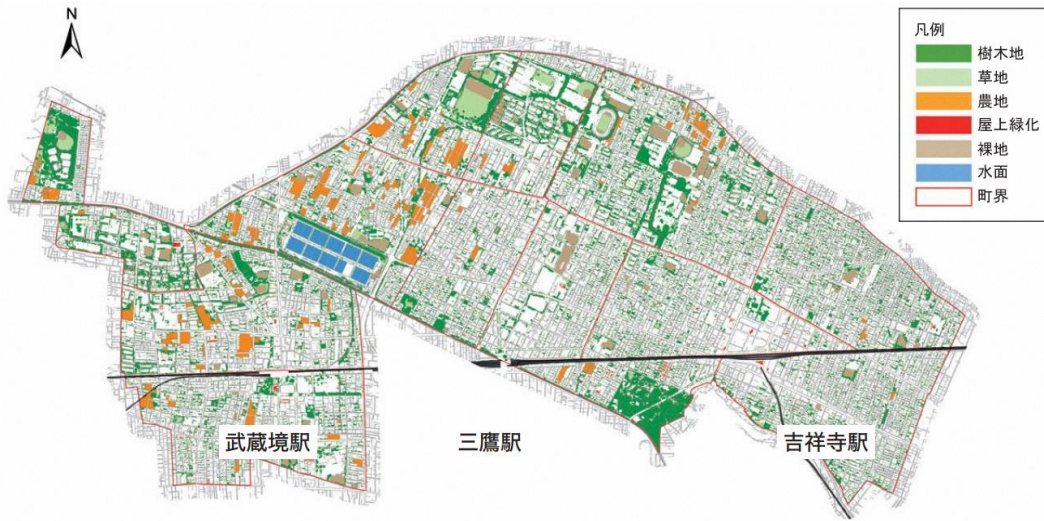


資料：令和元(2019)年度武蔵野市市政アンケート

課題⑦ 住宅・住宅地の緑の保全

- ・本市には、大規模な都市公園の豊かな緑が存在しますが、吉祥寺地域や鉄道駅周辺では、まとまった緑は少なく、個人宅の庭木等が中心となって緑の分布を支えています。緑被地面積の推移を見ると、公有地の緑は増加していますが、民有地の緑は減少傾向にあります。
- ・緑は、ヒートアイランド現象※の緩和、風水害に対する防災・減災対応、生物の生息場所の確保等の多様な役割を担っています。市民も「公園や緑の多い」生活環境を評価しています。
- ・今後も緑豊かな良好な住環境を形成するために、住宅・住宅地の緑を守り育てるためのルールづくり、市民や民間事業者等と連携した取組みを進めることが求められています。

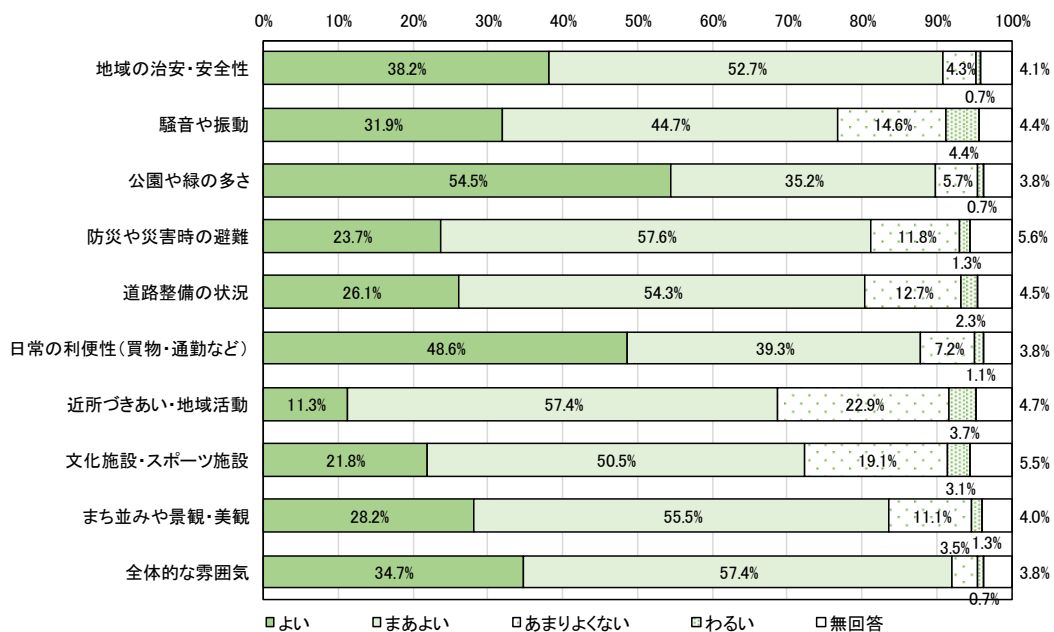
○市内の緑の分布



・武蔵野市のみどり 武蔵野市自然環境等実態調査報告書（平成 29 年 4 月）より作成
 ・この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度）を使用したものである。
 （30 都市基交著第 23 号）

資料：武蔵野市緑の基本計画 2019

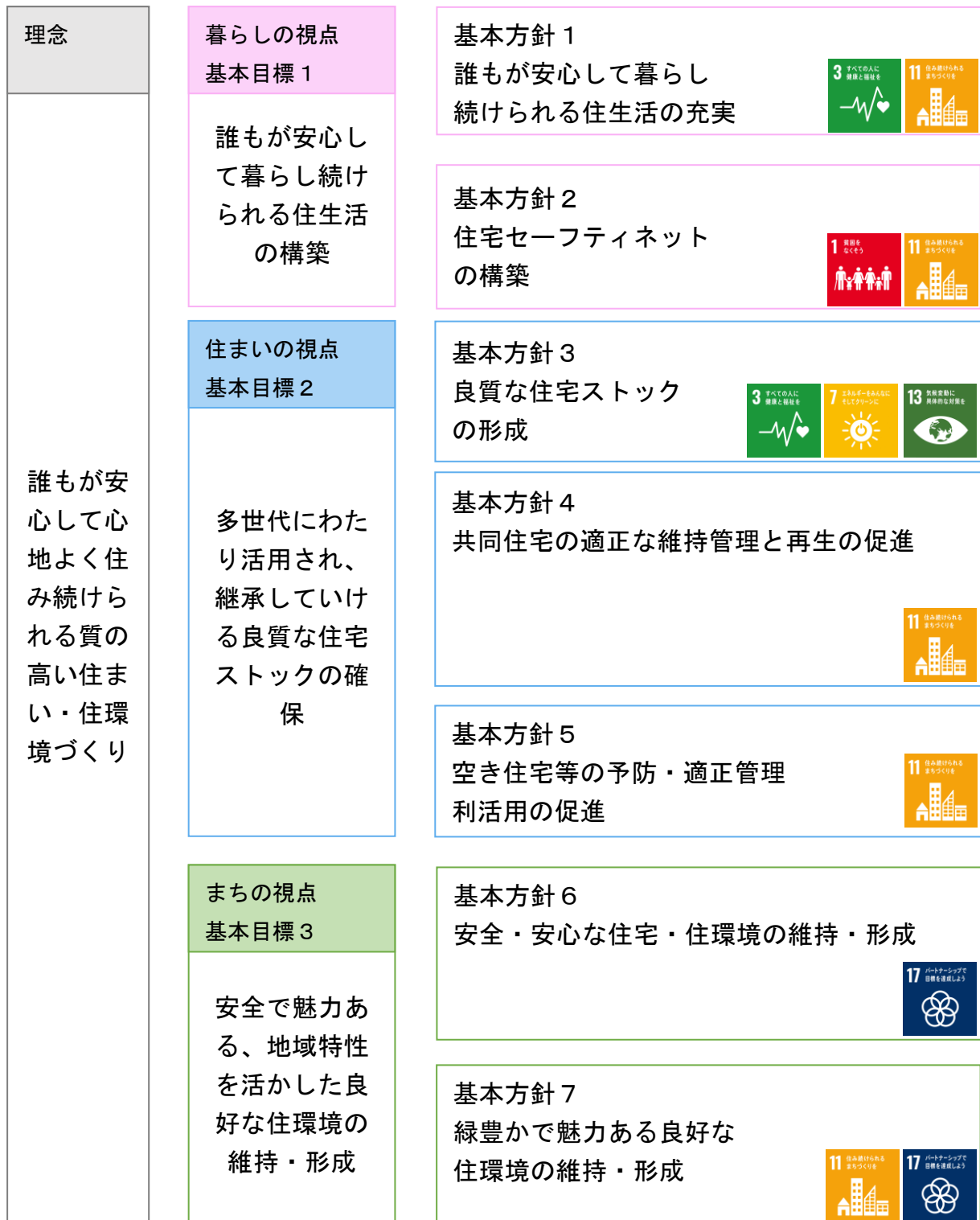
○生活環境に対する市民の評価



資料：平成 30(2018)年度武蔵野市民意識調査報告書

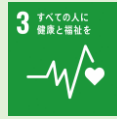
第3章 住宅政策の理念と目標、方針

3-1. 理念、基本目標及び基本方針の関係（計画の見取り）



■住宅マスタープランと関係するSDGsの目標（ゴール）

住宅マスタープランの7つの基本方針、2つの重点施策ごとに、特に関係が深いSDGsの目標（ゴール）を示しており、住宅施策の展開により目標（ゴール）の達成に向けた取組みを推進していきます。



- (1) ライフステージに合わせた住まいの確保への支援
- (2) 住み慣れた地域で安心して暮らし続けるための仕組みづくり
- (3) 住情報提供と相談体制の充実

- (1) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築
- (2) 公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者への対応
- (3) 社会状況の変化等に対応した施策の展開

- (1) 良質な住宅ストックの供給誘導
- (2) 既存住宅の性能向上と流通促進
- (3) 専門団体等と連携した住まいの相談体制・情報提供の推進

- (1) 共同住宅の耐震化の促進
- (2) マンションの管理状況の把握
- (3) マンション管理組合による適正な維持管理の推進
- (4) マンションの再生に向けた支援
- (5) 居住者等に対する意識啓発

- (1) 建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発
- (2) 管理不全の空き住宅等への対応と空家法に基づく改善指導
- (3) 専門団体等との連携強化

- (1) 自然災害に対する防災・減災対策の推進
- (2) 災害に対する備えの強化
- (3) 地域の防犯性の向上
- (4) 福祉のまちづくりの推進

- (1) 地域特性に応じたまちづくりのルールづくり
- (2) 緑豊かな住環境や街並みの維持・形成
- (3) 市民が自ら取り組むまちづくりへの支援

重点施策 1

既存ストックの活用と居住の安定化に向けた取組みの充実

- （仮称）あんしん住まい推進協議会の設置
- 住まいの多様な相談に対応する窓口づくり
- 住み慣れた住宅・地域に暮らし続けるための適切な支援の検討
- 住宅ストックの適正な管理と利活用の促進に関する情報提供



重点施策 2

更なるマンション対策の強化

- マンション管理適正化推進計画の策定の検討
- 高経年化したマンションの実態調査の実施
- マンション再生の選択肢の拡充等に応じた、情報提供や相談体制の拡充
- 管理組合同士等の情報共有の推進
- 地域コミュニティとの連携



3-2. 理念及び基本目標

○第三次住宅マスタープランの理念及び基本目標

本市は、都心近接にあり利便性に優れ、商業地としての広がりや発展を続けながらも、緑豊かでゆとりある住環境が形成されていることなど、多くの評価を受けて、特に吉祥寺地域は、住みたいまちとして人気が高く、ブランドイメージが定着しています。

このような現状を踏まえつつ、第三次住宅マスタープラン改訂版では、“居住の継続（住み続けられる）”、“緑とゆとり”、“安全と環境”をキーワードとする3つの住生活像を目標に、『豊かな住環境の中で、支え合いながら、にこやかに暮らしている 住生活の実現』を目指してきました。

豊かな住環境の中で、支え合いながら、
にこやかに暮らしている 住生活の実現

- だれもがいきいきと住み続けられる住まいづくり
- 緑豊かでゆとりある地域の特性を活かしたまちづくり
- 安全で人と環境にやさしい良質な住まいづくり

○第四次住宅マスタープランの理念及び基本目標

全国的な少子高齢化、単身世帯の割合の増加が進んでおり、都心部ほど、この傾向が顕著化していくことが予測されており、本市においても、多様化する市民の住まいやまちへのニーズに応えていくことが求められます。本市は、昭和40年代に市街化が完了しており、成熟した良質な住まい・環境を備えた都市です。成熟したがゆえに高経年化したストックを有しており、その更新や維持管理等をはじめ、その活用を推進していく必要があります。

そこで、多様化する市民（人・世帯）の「暮らし」への対応、その器として良質な「住まい」の確保、その土台として安全・魅力ある「まち」の維持・形成という、3つの視点に基づく基本目標を掲げ、『誰もが安心して心地よく住み続けられる質の高い住まい・住環境づくり』を理念とし、市民や関係団体などの多様な主体との連携・共同により、その実現を目指すことを提案します。

誰もが安心して心地よく住み続けられる質の高い住まい・住環境づくり

- 「暮らし」の視点 誰もが安心して暮らし続けられる住生活の構築
- 「住まい」の視点 多世代にわたり活用され、継承していける良質な住宅ストックの確保
- 「まち」の視点 安全で魅力ある、地域特性を活かした良好な住環境の維持・形成

3-3. 基本方針

「暮らし」、「住まい」、「まち」の3つの視点に基づく基本目標に応じ、今後取り組むべき施策展開の7つの基本方針は次の通りです。

<p>暮らしの視点 基本目標 1</p> <p>誰もが安心して暮らし続けられる住生活の構築</p>	<p>基本方針 1 誰もが安心して暮らし続けられる住生活の充実</p>   <p>基本方針 2 住宅セーフティネットの構築</p>  
<p>住まいの視点 基本目標 2</p> <p>多世代にわたり活用され、継承していきえる良質な住宅ストックの確保</p>	<p>基本方針 3 良質な住宅ストックの形成</p>    <p>基本方針 4 共同住宅の適正な維持管理と再生の促進</p>  <p>基本方針 5 空き住宅等の予防・適正管理・利活用の促進</p> 
<p>まちの視点 基本目標 3</p> <p>安全で魅力ある、地域特性を活かした良好な住環境の維持・形成</p>	<p>基本方針 6 安全・安心な住宅・住環境の維持・形成</p>  <p>基本方針 7 緑豊かで魅力ある良好な住環境の維持・形成</p>  

第4章 住宅施策の展開

基本方針1 誰もが安心して暮らし続けられる住生活の充実

【取組みの方向性】

- 本市が持続可能なまちであるためには、子育て世帯の定着を図る必要があります。例えば、高齢者等が所有する既存住宅の流通を促進することで、適切なコストで家族人数に見合った広さの既存住宅への住替えを促進します。
- 今後も高齢者のみ世帯の増加が見込まれる中で、長年本市に暮らしている高齢者や障害者等が住み慣れた自宅・地域において、健康で快適に暮らし続けられるよう、リフォームによる住宅性能の向上、ライフステージ[※]に応じた住替えを支援します。
- 高齢者等が安心して暮らし続けられるように、住まいを地域包括ケアシステム[※]の基礎としてとらえ、公的な制度等ではカバーしきれない見守り・安否確認・生活支援・交流などの機能を、庁内の関係部局や市民・地域団体・事業者等の連携によるまちづくりを進めます。
- 高齢者や障害者等が安全に外出できるよう、交通環境のバリアフリー[※]化・ユニバーサルデザイン化をハード・ソフトの両面からいっそう進めます。

【施策】

(1) ライフステージに合わせた住まいの確保への支援

① 子育て世帯向けの住宅供給の支援

- ・東京都の子育て支援住宅認定制度[※]や子育てに配慮した住宅のガイドライン[※]の普及啓発を図るなど、子育てのしやすさに配慮した住宅について情報提供を充実します。
- ・三世帯同居・近居[※]、職住近接に備えた住宅など、子育て世帯の多様なニーズを踏まえ、子育てに望ましい居住環境の形成に向けた支援のあり方について研究します。

② 高齢期における住み慣れた自宅で暮らし続けるためのリフォームの支援

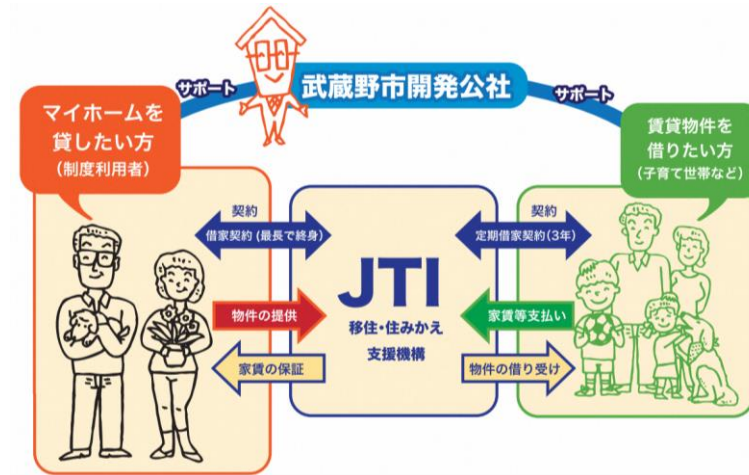
- ・高齢者がいる世帯や高齢期を迎える方がいる世帯に対し、バリアフリー[※]改修やヒートショック[※]対策を目的とした断熱改修等、健康で快適に暮らし続けられる住宅へのリフォームの情報提供等支援策を検討します。
- ・平成31(2019)年に機能拡充した武蔵野市住宅改修・福祉用具相談支援センターは、主に高齢者を対象とした住宅改修計画や福祉用具の選定等に関する総合的な相談窓口となっています。高齢者の住宅改善や身体機能の維持・向上を図るため、同センターにおいて引き続き支援を行っていきます。

③ 既存住宅の循環による住み替え支援【重点施策に関連】

- ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)によるマイホーム借上げ制度[※]は、高齢者世帯等のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもので、自宅を売却することなく、住替えや老後の資金として活用することができます。一方で借り手

となる子育て世帯などは、相場よりも安い家賃で良質な住宅を借りられる制度です。

- ・本市では、武蔵野市開発公社を窓口に、同制度の普及に取り組むことで、高齢者から若い子育て世帯に、既存住宅ストックの循環を図ります。
- ・また、更に実効性のある住替え支援事業を展開する体制や取組みについても検討を進めてまいります。



資料：武蔵野市開発公社パンフレット

- ・持ち家に住む高齢者等が、より利便性の高い地域への住み替えが円滑に行えるよう、地域特性を考慮したリバースモーゲージ[※]制度の再検証を行います。
- ・高齢者あんしん住まい確保事業[※]に基づき、建物所有者へのバリアフリー[※]改修の助成、入居者への見守り支援を実施するなど、家主の安心感を高めることを通じて、高齢者だけでなく、障害者やひとり親等も含め幅広く入居することができる民間賃貸住宅の登録を進めます。

④ 多世代交流や地域連携を図る新たな住まい方への支援

- ・多世代の交流による支え合い、学生と地域社会の連携に向けて、シェアハウス[※]やコレクティブハウス[※]など、多様な住まい方に対する支援のあり方について研究します。

(2) 住み慣れた地域で安心して暮らし続けるための仕組みづくり

① 安心して子育てできるまちづくりの推進

- ・子どもを安心して産み育てられる環境を整備し、子育てしやすいまちづくりを進めるため、子どもプラン武蔵野に基づき、子育て部局と連携して施策を推進します。
- ・UR都市機構と締結した包括連携協定[※]などに基づき、若者世帯を含む幅広い主体の参加・連携による地域活性化や、地域社会全体で子育て世代を支える仕組みの構築、多様なライフステージ[※]・ライフサイクルに応じた住環境づくりに取り組みます。

② 地域の連携等による高齢者の見守り・生活支援【重点施策に関連】

- ・高齢者あんしん住まい確保事業[※]により民間賃貸住宅に転宅した高齢者向けに、生活援助員による電話や訪問などによる見守りを行います。
- ・住宅の所有形態に関わらず、高齢単身者の孤立防止・安否確認のため、緊急時対応シス

テムの設置助成や、電話・訪問等を行います。

- ・高齢者の孤立防止、健康維持や介護予防など、住み慣れた地域での在宅生活の継続支援を図ることを目的に、地域の空き住宅等を活用し、高齢者の通いの場づくり（いきいきサロン、テンミリオンハウス※）を行います。
- ・UR都市機構と締結した包括連携協定※に基づき、UR賃貸住宅団地とその周辺地域における地域包括ケアシステム（まちぐるみの支え合いの仕組みづくり）※の推進に連携して取り組むとともに、この取組みで得た知見等を、市内の他の地域における地域包括ケアシステム※の推進にも活用していきます。

③ 誰もが安全・気軽に利用できる移動手段の確保

- ・本市では、鉄道、路線バス、ムーバス、タクシー及び福祉交通により、高い水準の地域公共交通ネットワークが保たれているため、現在の利便性の高いネットワークを維持します。
- ・地域公共交通の利用が困難な高齢者や障害者に対して、地域のボランティアや民間事業者と連携しながら、心身の状態やニーズに応じた各種の移送サービス（レモンキャブ、リフトタクシーつながり、福祉タクシー）を推進します。
- ・多様な移動ニーズへの対応を図るため、既存の交通資源の活用、連携、役割分担により、地域公共交通・福祉交通分野の「間」需要への対応について検討します。

（3）住情報提供と相談体制の充実

① ライフステージ※・ライフスタイル※に応じた情報提供の充実

- ・市民や転入者向けに、住まいの選択や購入時に必要な知識の普及啓発、関連する国及び東京都の支援策や諸制度について情報提供を行います。さらに、子育て支援など関連する情報を住宅部局が連携して、より円滑な窓口体制を推進します。
- ・子育て世帯や子育てを希望する世帯向けに、子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン※など、子育てしやすい住宅に関する情報提供を行います。
- ・高齢者がいる世帯や高齢期を迎える方がいる世帯向けに、高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン※など、老後に備えた住宅改修や住替えに関する情報提供を行います。
- ・住み慣れた住まいでの居住継続や住み替えが可能となるよう、地域特性を考慮したリバースモーゲージ※制度等の再検証を行うとともに、既存制度の情報提供を行います。

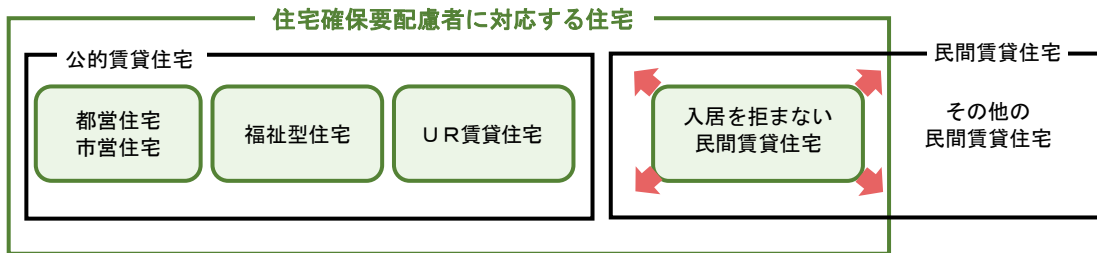
② 相談体制の拡充【重点施策に関連】

- ・リフォームや住替えの相談先として、「住まいのなんでも相談」の体制の充実を図ります。
- ・市民の住宅・住環境に関する興味・関心に応じたセミナーや学習会を開催します。

基本方針 2 住宅セーフティネットの構築

【取組みの方向性】

- 住宅確保要配慮者*（低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、LGBTQ*等の住宅確保に特に配慮を要する者）の入居を拒まない、アフォーダブル（手頃な家賃）かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の確保に取り組み、公的賃貸住宅とともに、公民連携による住宅セーフティネット体制を構築します。



- 本市の住宅部局と福祉部局が、民間事業者・団体等と連携し居住支援に取り組むことで、住宅確保要配慮者*の居住の安定確保を図るとともに、住宅確保要配慮者*の入居に対する賃貸人の不安の軽減を図ります。
- 市営住宅は、公営住宅法の耐用年限までの活用を前提に、適切なストックマネジメントを進めます。また、社会状況の変化等を踏まえ、入居者に対する新たな居住支援や家賃低廉化助成の可能性等、多様な住宅セーフティネットの対応について、必要に応じて研究・検討を進めます。

【施策】

（1）民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

- ① 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者向けの住まいの確保【重点施策に関連】
 - ・新たな住宅セーフティネット制度*による、民間賃貸住宅の空き家・空き室を活用した住宅確保要配慮者*の入居を拒まない登録住宅の確保など、その普及を検討します。また、同制度の登録住宅に限らず、住宅確保要配慮者*の入居を拒まない民間賃貸住宅の確保に取り組みます。
 - ・高齢者あんしん住まい確保事業*の登録住宅を増やし、高齢者が安心して地域の民間住宅で暮らせるよう支援します。また、同事業の対象を、障害者やひとり親等に拡張することも検討します。
- ② 住宅確保要配慮者に対する居住支援【重点施策に関連】
 - ・高齢者、障害者、ひとり親等であって経済的に困窮する者に対して、既存の支援を継続するとともに、必要に応じて家賃債務保証*料の一部助成等制度の見直しを行います。
 - ・高齢者あんしん住まい確保事業*に基づき、建物所有者へのバリアフリー*改修の助成、入居者への見守り支援を実施することで、高齢者等が優先的に入居できる民間賃貸住宅

を確保します。(なお、同事業の対象を、障害者やひとり親に拡大することも検討します。)

- ・上述の取組み以外にも、本市の住宅部局と福祉部局を軸に、関係部局が連携し、住宅確保要配慮者^{*}の属性に応じた居住支援の施策や実施体制について研究し、必要に応じてその展開を図ります。

③ 「居住支援」の機能を有する協議会の設置【重点施策に関連】

- ・住宅確保要配慮者^{*}のニーズや情報を共有し、連携して的確な「居住支援」の実施を図るために、本市の関係部局、不動産関係団体、居住支援団体等による協議会の設置を検討します。
- ・「居住支援」の協議会は、同様に設置を検討する「空き住宅対策・ストック活用」の機能を持つ協議会との構成員、取組みが重複することが多いため、協議会については、新たな住宅セーフティネット制度^{*}に基づく居住支援協議会^{*}の機能の他、2つの協議会の機能を併せ持ち、より実効的な取組みが可能となるよう検討を進めていきます。

(2) 公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者への対応

① 市営住宅の計画的な運用・維持管理等

- ・現在の市営住宅について、公営住宅法の耐用年限（70年）まで供用することを見据え、住宅マスタープランとともに改定する市営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な点検や修繕、改修を実施して、住宅性能の維持及び向上を図ります。
- ・民間賃貸住宅への入居を敬遠されがちな、ひとり親世帯や多子世帯向けに、入居者選考時に優遇倍率を設定するなど、優先的な入居を支援します。
- ・住宅に困窮している市民に公平に市営住宅を提供するために、収入超過の入居者に転宅を促すこと、入居承継に厳格に対応するなど、適切な入居管理を行います。
- ・同様に、入居機会の増加を図るため、定期借家制度や更新制度などの導入を検討します。

② 福祉型住宅（民間借上住宅）の適切な運営・管理

- ・広さや設備などに配慮された民間住宅を市が借り上げ、福祉型住宅として、住宅に困窮する高齢者、障害者、ひとり親、子育て世帯向けに賃貸します。
- ・福祉型住宅の維持管理は、建物所有者が実施するため、本市が、建物所有者に対して点検及び計画修繕等の情報提供を行い、適切な維持管理の実施の誘導を図ります。
- ・福祉型住宅の運営については、建物所有者等と連携し、適切な運営管理を図ります。借上期間の延長については、今後の維持管理費の負担をはじめ、建物所有者の意向や建物の管理状況等を考慮し、個別に判断します。

③ その他の公的賃貸住宅の活用

- ・都営住宅について市民の入居に資するよう東京都と望ましいあり方を研究していきます。
- ・UR賃貸住宅については、世帯属性を問わず入居可能な良質な賃貸住宅であることを踏まえ、公営住宅^{*}を補完する役割として位置づけ、UR都市機構と連携し、民間賃貸住宅で敬遠されがちな住宅確保要配慮者^{*}の入居に向けた取組みを研究していきます。

(3) 社会状況の変化等に対応した施策の展開

① 総合的な住宅セーフティネットの施策展開の検討

- ・住宅セーフティネットについて、本市の住宅確保要配慮者[※]の住宅市場の動向、財政に与える影響、社会状況の変化等を踏まえながら、市営住宅や福祉型住宅等のストック活用、家賃や改修費補助等を含めた民間賃貸住宅の活用、見守り等の居住者への支援などのハード・ソフトを絡めた各要素の施策を総合的にとらえ、研究・検討を進めていきます。

② 社会状況の急激な変化への対応

- ・自然災害や感染症拡大等の社会状況に急激な変化が生じた際には、住宅確保要配慮者[※]の居住の安定に与える影響を考慮し、国及び東京都と連携した対応を進めていきます。

参考：武蔵野市営住宅等長寿命化計画（令和3（2021）年3月改定予定）の骨子

1. 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

- ・住宅セーフティネットを担う市営住宅について、将来的な需要見通しに基づく中長期的な事業手法を設定した上で、点検・修繕、改善事業等の取組みを計画し、着実に実施することで、市営住宅ストックの有効活用とライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とし、市営住宅長寿命化計画を策定する。

2. 計画期間

- ・令和3（2021）～12（2030）年度

3. 公営住宅等の状況

- ・市営住宅（直接供給）：4団地 110戸
- ・福祉型住宅（民間住宅の借上げ）：9団地 194戸

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅の適切な維持管理及びストックの有効活用（長寿命化）

- ・市営住宅ストックについて、公営住宅法の耐用年限（70年）まで供用することを見据え、適切な維持管理に向けて、予防保全（不具合が発生する前の対策実施）の観点に基づく点検・修繕・改善の実施、点検記録・修繕データ等の管理・蓄積等を含む維持管理（メンテナンス）サイクルの構築を図る。
- ・耐用年限程度までの供用期間を踏まえ、修繕及び安全性確保・居住性向上・福祉対応・躯体や設備の長寿命化等に資する改善事業の内容と実施時期等を設定し、これを実施することにより、ストックの有効活用（長寿命化）とライフサイクルコストの縮減を図る。

(2) 福祉型住宅の適切な維持管理及び今後のストック活用

- ・福祉型住宅の維持管理は、建物所有者が実施するため、本市が、建物所有者に対して点検及び計画修繕等の情報提供を行い、適切な維持管理の実施の誘導を図る。

- ・なお、今後の運営管理（借上期間延長による利用の継続）については、今後の運営費及び維持管理費等の負担をはじめ、建物所有者の意向や住宅の管理状況等を考慮し、個別に判断する。

5. 市営住宅の活用方針と事業手法

(1) 対象

- ・直接供給による市営住宅4団地110戸を、本計画の対象とする。

(2) 団地別の事業手法の選定

- ・将来的な需要の見通しを踏まえ、市営住宅の中長期的な管理戸数は110戸（現状維持）とする。
- ・建設後数十年を経過した市営住宅（関前住宅・北町第二住宅）については、公営住宅法の耐用年限（70年）まで活用することとし、必要な修繕・改善に係る検討を行う。

6. 点検の実施方針

- ・建築基準法に基づく法定点検を、引き続き実施する。
- ・法定点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等についての日常点検を実施する。

7. 計画修繕の実施方針

- ・公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示された修繕周期表及び定期点検の結果等を参考に、計画期間中の計画修繕の実施を検討する。
- ・例えば計画修繕とその他の改善事業の実施時期が近い場合は、工事実施時期を調整し両工事をあわせて実施するなど、効果的・効率的な維持管理の実施に努める。

8. 改善事業の実施方針

- ・関前住宅・北町第二住宅について、居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化の視点に基づき、必要な改善を実施する。

9. 建替事業の実施方針

- ・計画期間中に建替事業を実施する団地はないものとする。

10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・長寿命化型改善を実施する市営住宅について、改善事業実施によるライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

基本方針 3 良質な住宅ストックの形成

【取組みの方向性】

- 将来に継承される良質な住宅ストックを形成するため、住宅の長期使用と環境負荷の低減に配慮した住宅供給を促進します。
- 市民が安全に健康で快適に暮らし続けられる住宅ストックを形成するため、既存住宅について、リフォーム等による性能向上を促進します。
- 既存住宅の流通を促進するために、国の支援策や諸制度の普及を進め、既存住宅の品質や性能を分かりやすく示すなど、市民が安心して取り引きできる環境を整備します。
- 新型コロナウイルス感染症の感染予防に伴うテレワークの普及や、在宅の長時間化など、新たな住まい方に対しては、国の政策等を踏まえ対応を検討していきます。

【施策】

(1) 良質な住宅ストックの供給誘導

① まちづくり条例等による良質な開発誘導

- ・武蔵野市まちづくり条例や武蔵野市景観ガイドラインに基づき、適切な規模、緑豊かな景観に配慮した良質な住宅が供給されるよう、住宅供給事業者等に協力を求めます。

② 長期にわたり使用できる良質な住宅の供給促進

- ・耐震、断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れるなど、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた、長期優良住宅^{*}の普及促進を図ることで、環境負荷の低減に寄与し、将来に継承される良質な住宅ストックの形成を図ります。
- ・住宅の性能を分かりやすく表示する、住宅性能表示制度^{*}について、国及び東京都の動向を踏まえ、普及促進を図ることで、良質な住宅が市場で適切に評価され、市民が安心して取得できる環境整備を図ります。

③ 住宅の省エネ化や断熱化、低炭素化の促進

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等に基づき、住宅の省エネルギー化や断熱化を誘導するとともに、ヒートショック^{*}対策の取組みについて、国の支援策や制度を活用するなど、健康で快適に暮らせる住宅供給の促進を図ります。
- ・都市の低炭素化の促進に基づく法律等に基づく、低炭素建築物の認定制度等の普及を図るなど、低炭素社会の構築に寄与する住宅供給の促進を図ります。
- ・効率的なエネルギー活用推進助成制度により、HEMS^{*}や太陽光発電システムなど、住宅用エネルギーマネジメント機器や省エネ・創エネ設備に対する設置費用の一部を助成するなどして、環境にやさしい住宅の普及促進を図ります。

(2) 既存住宅の性能向上と流通促進

① 既存住宅の耐震化の促進

- ・旧耐震基準^{*}で建てられた木造住宅やマンション等を中心に、武蔵野市耐震改修促進計画

に基づき、専門家等のアドバイザー派遣や耐震診断・改修等の費用の一部助成をはじめ、様々なニーズに合ったきめ細かい支援を検討し、住宅の耐震化を促進します。

- ・住宅所有者をはじめとした市民に対し、上記の耐震化に係る支援制度の情報提供、耐震化の重要性についての意識啓発を進めていきます。

② 既存住宅のリフォームによる性能向上の促進【重点施策に関連】

- ・既存住宅のリフォームによる断熱・省エネルギー、耐久性能の向上を図るべく、国の支援策や諸制度等の普及を進めるとともに、住宅の資産価値の維持・向上に対する定期的な点検や適切な維持修繕の重要性について、住宅所有者への意識啓発を図ります。
- ・特に高齢者がいる世帯や高齢期を迎える方がいる世帯に対し、バリアフリー^{*}改修やヒートショック^{*}対策を目的とした断熱改修等、健康で快適に暮らし続けられる住宅へのリフォームの意識啓発を図ります。

③ 既存住宅（中古住宅）の流通促進【重点施策に関連】

- ・既存住宅の性能等を消費者に適切に示す国の支援策や諸制度（安心R住宅^{*}や既存住宅の住宅性能表示制度^{*}、住宅の取引時やリフォーム時におけるインスペクション（建物状況調査）^{*}や瑕疵担保保険^{*}の活用、住宅履歴情報の蓄積）について、国及び東京都、業界団体の取組みなどを踏まえ、市民向けに分かりやすい情報提供を検討するなど、安心して既存住宅を取り引きできる環境整備を図ります。
- ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）によるマイホーム借上げ制度^{*}の普及を図ることで、高齢者等から子育て世帯等の若い世代への既存住宅の循環を図ります。
- ・持ち家に住む高齢者等が、より利便性の高い地域への住み替えが円滑に行えるよう、地域特性を考慮したリバースモーゲージ^{*}制度の再検証を行います。

（3）専門団体等と連携した住まいの相談体制・情報提供の推進

① 住まいの相談体制の強化【重点施策に関連】

- ・市と専門団体が連携し、住宅のリフォームや住替え、空き住宅等の利活用など、住まいに関する市民の多様な相談に対応します。
- ・「居住支援」と「空き住宅対策・ストック活用」の機能を有する協議会の設置に伴い、専門団体の拡充や連携の強化を図るとともに、相談体制の強化や仕組みづくり等について検討していきます。

② 市民への住知識の普及啓発

- ・市民に対し、新築や購入・住替え・リフォームなど、住まいづくりに対する基礎知識、支援制度等を分かりやすく情報提供する方法を検討します。
- ・住宅の性能向上や維持管理の必要性、多様なライフスタイル^{*}、ライフステージ^{*}に応じた住まい方に対する情報提供や学習機会のあり方を検討し、市民の意識向上を図ります。
- ・情報提供にあたっては、リーフレット等の紙媒体の作成・配布、インターネット等による発信、セミナーの開催、体験型のワークショップへの参加など、多様な手法を検討します。

基本方針 4 共同住宅の適正な維持管理と再生の促進

【取組みの方向性】

- 本市の居住世帯のある専用住宅のうち、共同住宅は約 55,000 戸、約 75%を占めており、その適正な維持管理に取り組む必要があります。特にマンションについては、その維持管理及び再生にあたって区分所有者の合意形成が必要となることから、区分所有者による管理組合への支援等が重要となります。
- 旧耐震基準^{*}で建てられたマンションなど共同住宅の耐震化を促進するために、必要な支援を行います。
- 管理組合による適正な維持管理を促進するために、支援を検討します。
- マンションの建替え、改修等の再生に向けて、効果的な支援のあり方を研究します。
- 管理組合や家主に対し、マンションなど共同住宅の管理の意識啓発を誘導します。

【施策】

(1) 共同住宅の耐震化の促進

- ・旧耐震基準^{*}で建てられたマンションなどの共同住宅について、武蔵野市耐震改修促進計画に基づき、アドバイザー派遣や相談窓口の設置、耐震診断・改修等にかかる費用の一部助成などの支援を行うことで、国・都の諸制度と連動しながら耐震化を促進します。
- ・マンション管理組合、賃貸共同住宅の家主に対し、上記の耐震化に係る支援制度の情報提供、耐震化の重要性についての意識啓発を図ります。

(2) マンションの管理状況の把握

① 管理状況届出制度の促進等【重点施策に関連】

- ・東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく、昭和 58（1983）年以前のマンションに対する管理状況届出制度について、東京都、マンション管理会社やマンション管理士等による専門団体と連携し、管理組合への普及啓発を図ります。
- ・正当な理由がなく届出がないマンションなどに対しては、東京都と連携を図り、管理組合に届出を要請するなど、管理状況の把握に努めます。
- ・昭和 59（1984）年以降の届出制度の対象とならないマンションについても、管理状況を適切に把握するために、効果的な実態調査の方法を研究します。

② 管理状況に応じた支援策の検討【重点施策に関連】

- ・届出によって把握した管理状況に応じ、効果的な支援策を検討します。
- ・特に管理不全の兆候のあるマンションを把握し、東京都の情報の活用など連携を図りながら、管理不全の予防及び改善に必要な支援を検討します。

(3) マンション管理組合による適正な維持管理の推進【重点施策に関連】

- ・セミナーやアドバイザー派遣、各種の専門団体（建築、マンション管理、法律、税務）による相談窓口の設置をはじめ、届出によって把握した管理状況を踏まえ、各管理組合が利用しやすい支援策を検討するなど、マンションの適正で良好な維持管理を推進します。
- ・東京都が作成したマンション管理ガイドブックの普及をはじめ、国及び東京都によるマンションの維持管理に関わる支援制度の情報提供を推進します。
- ・管理組合による交流会をはじめ、管理組合の設立、管理規約の策定や改定、耐震改修や大規模修繕工事、管理会社の変更など、維持管理に関わる有益な情報を管理組合が共有するための方法を検討します。

(4) マンションの再生に向けた支援

① 管理組合の取組みを促すための支援【重点施策に関連】

- ・高経年マンションについて、建替え、改修、敷地売却等の再生に向けた検討状況や管理組合の意向等を、定期的に把握する方法を検討します。
- ・東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度を利用した管理組合等に対する派遣費用の助成をはじめ、国及び東京都の政策動向を踏まえ、マンションの再生に向けた管理組合による自主的な取組みへの支援策の拡充を検討します。
- ・マンションの再生に役立つ情報の発信について、建築士やマンション管理士等による専門団体と連携し検討します。

② マンションの再生に対する支援【重点施策に関連】

- ・東京都、建築士やマンション管理士等による専門団体と連携し、マンションの建替え、改修、敷地売却等に取り組む管理組合に対する効果的な支援のあり方を研究します。
- ・様々な事情に伴い、建替え、敷地売却等が難しいマンションについては、管理不全化を予防し、安全安心にできる限り長期間使用するために必要な支援策を検討します。

(5) 居住者等に対する意識啓発

① 管理組合等に対する意識啓発

- ・管理組合やマンションの購入を検討する世帯向けに、管理組合の活動や計画的修繕の必要性などの意識啓発を図る方法を、マンション管理会社や各種の専門団体等と連携しながら検討します。

② 賃貸共同住宅の家主に対する意識啓発

- ・賃貸共同住宅の家主向けに、計画的な管理・修繕の実施の必要性などの意識啓発を図る方法を、各種の専門団体等と連携しながら検討します。

基本方針 5 空き住宅等の予防・適正管理・利活用の促進

【取組みの方向性】

○武蔵野市空き住宅等対策実施方針に基づき、発生抑制・適正管理・利活用に向けた施策を展開します。

【概要】

本市は、住みやすいまちとして良好な住環境づくりを推進し、市民が住み続けたい・住み続けられるまちを目指しています。

そのため、まちの魅力を高め、適切かつ維持可能な需要形成を進めることで、空き住宅等の発生を抑制（予防）するとともに、空き住宅等を目標達成に向けた貴重なストック（資産）として位置づけ、戸建住宅や共同住宅、店舗等も含め、閑静な住宅地の形成や市街地の活気あるにぎわいの創出といった地域特性、また求められる機能等に配慮しながら、所有者等に対し適切な管理や利活用の促進を働きかけます。

全ての建築物は、財産権や所有権等に基づき、所有者等が適切に管理することが原則ですが、様々な事情から空き住宅等の管理を十分に行うことができない場合、周辺の住環境に影響する恐れがあります。

本市の現状として、空き住宅等の数は近隣区市と比較しても多くはないものの、空き住宅等の課題に対応していくため、市全域を対象として、以下の3つの柱を基本に取組みを進めます。

- ・ 予防の取組み（空き住宅等の発生抑制）
- ・ 適切な管理・利活用の取組み（空き住宅等の適切な管理と利活用への働きかけ）
- ・ 管理不全の空家等への取組み（管理不全の空家等の発生抑制と対応）

【施策】

（1）建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発（空家法第6条第2項第4号、第5号）

・ 全ての建物の所有者等に対し、良好な住環境づくりに繋がる、建物の適切な管理等についての情報を提供します。現在、空き住宅等に関する相談窓口の開設や相談会を行っていますが、より活用していただくため、専門団体等との連携を進めながら、市報、ホームページ、パンフレット等による空き住宅等に関する情報提供を図ります。

① 予防・発生抑制に関する情報提供

・ 予防や発生抑制には、相続や施設入所等の暮らしの変化等による空家化するタイミングが重要であることから、事前準備に関するイベント・セミナー等での情報提供等により啓発を行い、建物の所有者・管理者等への意識向上を図ります。

② 維持管理や管理サービスに関する情報提供

- ・適切な維持管理に向けて、空き住宅等の管理サービスを実施しているNPO*や地元事業者、シルバー人材センター等の団体に関する情報提供を行います。また、緑のボランティア等と連携した取組みについて、情報提供を行います。

③ 利活用を進めるにあたっての改修等に関する情報提供

- ・住宅ストックの活用を図るため、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）のマイホーム借上げ制度*の情報提供を行います。
- ・空き住宅等を高齢者や子育て世帯等に賃貸するための改修費用への補助（バリアフリー*改修、省エネ改修、子育てに配慮した改修）についての情報提供を行います。
- ・空き住宅等を地域の活性化に資する施設として利活用している事例や、税制上の軽減措置等、様々な支援について、情報提供を行います。

④ 建物の市場性を高める制度や手法等の情報提供

- ・良好な住環境づくりのため、既存住宅のインスペクション（建物状況調査）*制度や、既存住宅の流通促進に向けた安心R住宅*の登録制度、住宅履歴情報の活用等、国や都の制度と連携した既存住宅の流通促進等の制度に関する情報提供を行います。

（2）管理不全の空家等への対応と空家法に基づく改善指導（空家法第6条第2項第3号、第6号、第9号）

- ・法令に基づく適切な指導を行うことが基本となりますが、適切な管理が行われず、管理不全の状態が深刻化した空家等のうち、条例に基づく武蔵野市特定空家等適正管理審議会の答申を受け、市長が特定空家等と認定した空家等に対しては、必要に応じて空家法に基づく措置を実施し、その対応を所有者へ促すことで著しい管理不全状態を解消します。

① 空き住宅等の現状把握や適切な管理が行われていない空き住宅等の実態把握（所有者等調査）及びデータベース化、改善に向けた指導を実施

② 所有者の状況に合わせた細やかな対応の実施

③ 条例等に基づく緊急対応措置の適切な実施

- ・道路、公園その他の公共の場において倒壊には至らないものの、外壁や窓ガラスの落下等の部分的に危険な状態がみられる空家等については、行政による緊急対応措置を適切に実施します。

④ 特定空家等に対して、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行）の適切な実施

⑤ 財産管理人制度等の既存制度の活用

- ・空家等の所有者が存在しない場合、相続財産管理人等の選任申立て制度等の活用を検討します。

⑥ 共同住宅に関する適切な管理に向けた支援の強化の検討

- ・今後も国や都の動向を注視し、支援の実施を検討します。
- ・賃貸型共同住宅の空き室については、小規模なものに空き室率が高く、周辺環境に影響を与える恐れがあります。このような賃貸型共同住宅については、所有者や管理者等に対し、適切な管理や必要に応じて建物の除却等について、早期に情報提供を行う等の取組みを検討します。

(3) 専門団体等との連携強化（空家法第6条第2項第7号、第8号）

- ・本市では、「武蔵野市良好な住まいづくりに関するパートナーシップ協定」を締結し、各専門団体等との連携により、相談者へ対応しています。今後、個人情報等に十分配慮し、さらなる連携強化を進め、横断的な対応を図ります。

① 総合的な相談体制の構築、各団体の相談窓口等による連携の強化

- ・空き住宅等の相談は多様化・複合化しているため、様々な専門団体がこれまで以上に連携できる相談体制を構築します。
- ・各専門団体等が相談窓口を設置し、各窓口が他の相談窓口や相談体制を紹介する等の連携により、相談者が気軽に相談できる窓口を広げるとともに、相談内容の解決に向けた情報提供を行います。

② 「空き住宅等の対策・ストック活用」の機能を有する協議会の設置

- ・空き住宅等の対策をはじめ、既存住宅などのストック活用を図るために、様々な専門団体や関係機関等との連携強化により施策を進めるための協議会の設置を検討します。
- ・同様に設置を検討する「居住支援」の協議と構成員、取組みが重複することが多いため、設置を検討する協議会は、2つの協議会の機能を併せ持ち、より実効的な取組みが可能となる協議会として検討を進めていきます

③ 空き住宅等に関する制度、状況、課題等に対する情報共有の推進

- ・空き住宅等の対策の実施にあたって、国・都の関係機関との連携を図り、制度等に関する情報を庁内外に発信します。また、新たな制度の活用等について、研究と施策の検討を進めます。
- ・防災推進委員や市民安全パトロール隊等からの、地域の空き住宅等の状況や課題等についてデータベース化し、庁内で情報共有を図ります。

④ 利活用が難しい空き住宅等の新たな相談・提案制度の検討

- ・国では空き住宅等の利活用に関する法的な緩和について検討しており、その動向を見つ、専門団体等と連携し、不接道や狭小な敷地のため、現行の法制度では利活用が難しい空き住宅等について、まちづくりに貢献する利活用に向けた手法等が提案できるような仕組みづくりについて多面的に検討します。

⑤ 居住以外の利活用に関する対応

- ・空き住宅等を居住以外に利活用する場合については、周辺環境への影響を考慮し、適切な管理が行われるよう、関係機関や庁内等で情報を共有し、地域等の情報も踏まえながら、対応について検討を進めます。
- ・商業系用途地域における居住以外の利活用については、産業振興計画等の産業・観光分野の関連計画との連携を図り、対応について検討を進めます。

⑥ 空き住宅等の地域資源としての利活用に関する情報共有

- ・地域のコミュニティ活動や活性化等に寄与する地域資源として空き住宅等を利活用する要望等を踏まえ、各専門団体や市が所有する空き住宅等の情報についてその共有化を図り、利活用に繋がるよう検討を進めます。

基本方針 6 安全・安心な住宅・住環境の維持・形成

【取組みの方向性】

- 武蔵野市地域防災計画等と連携した施策展開を図り、自然災害等に対する住宅・住宅地の防災・減災対策を推進します。
- 首都直下地震等の大規模災害の発災に備え、ライフラインの確保、被災者への住宅供給や住宅再建など、円滑な復旧・復興に向けた施策や体制等について検討します。
- 防災性、防犯性の高い住環境を形成するために、市民や学生、就業者などの連携、地域での活動の促進など、良好な地域コミュニティの維持と発展に向けた支援を検討します。
- 超高齢化社会に対応するために、バリアフリー※・ユニバーサルデザイン※のまちづくりを進めます。

【施策】

(1) 自然災害に対する防災・減災対策の推進

① 地震に対する安全性の向上

- ・武蔵野市耐震改修促進計画に基づき、木造住宅、合意形成が困難なマンションなどに対し、耐震化助成やアドバイザー派遣等の支援、耐震化に向けた啓発活動を行います。
- ・特定緊急輸送道路を閉塞させるおそれのある沿道建築物については、耐震化費用の一部助成だけでなく、耐震化の誘導策として合意形成や移転の問題に対する支援策を国や都と連携して進めていきます。
- ・老朽化した木造住宅の建替えやリフォーム、安全な設備機器への更新等、不燃化や延焼防止性能の向上に対する支援策を検討します。
- ・住宅地内の狭あい道路については、緊急車両の乗り入れの妨げとなることから、住宅の建替えにあわせ、拡幅整備を進めます。
- ・通学路や生活道路におけるブロック塀の安全対策として、安全性が確保されないブロック塀等への改善補助金交付、生垣に転換する場合の接道部緑化助成制度等について、普及啓発を図ります。

② 風水害に対する安全性の向上

- ・頻発する豪雨や台風等による水害を軽減するため、住宅敷地への雨水浸透施設等の設置の指導と助成制度の周知を含むPR活動を引き続き実施します。
- ・マンションに対して、電気・設備室の浸水対策の必要性についての情報提供を行います。
- ・台風等の風害に対して、国や都の動向を踏まえ、対策の研究をします。

(2) 災害に対する備えの強化

① 住宅における災害予防対策の推進

- ・家具転倒防止器具や住警器、感震ブレーカー、消火器の設置など、ブロック塀の改善、家庭でもできる水防対策など、住宅内及び周囲の安全対策の推進について、武蔵野市民

防災協会と連携して市民への情報提供及び意識啓発を図ります。

② マンション等における自主防災組織の設立の推進

- ・発災時に初期消火や救出救護などの役割を担う自主防災組織のない地域や、市内に多く存在するマンション管理組合等に対し、自主防災組織の設立を働きかけ、地域における災害対応力の強化を図ります。
- ・マンション管理組合による自主防災組織の設立を契機に、避難所運営組織に代表されるコミュニティとマンション管理組合が交流を深め、被災時の連携のあり方を検討するなど、地域としての災害対応力の向上を図ります。

③ 浸水ハザードマップによる水害リスクの認知

- ・浸水ハザードマップ*を活用し、市民に対し、住まいや周辺地域の水害に対するリスクを認知してもらう取組みを進めます。

④ 発災後の住宅確保に向けた取組みの推進

- ・首都圏直下地震等の大規模災害を想定し、応急復旧期における被災者への住宅供給や、復興期の住宅再建等に向けた取組みなど、被災者の住宅確保に関する研究を進めます。

(3) 地域の防犯性の向上

① 住宅・住宅地における防犯性の向上

- ・商店会や地域の団体などによる街頭防犯カメラの設置を支援し、設置の促進を図ることで、犯罪の未然防止に取り組めます。

② 安心して暮らせる地域づくり

- ・安心を実感できるまちづくりを一層進めるため、市民安全パトロール隊、ホワイトイーグル、防犯協会及び自主防犯組織等と連携するとともに、地域に密着した事業者による「ながら見守り連携事業」等を通じて、地域ぐるみで防犯力の向上を図ります。

(4) 福祉のまちづくりの推進

① 住宅・建築物のバリアフリー化の促進

- ・福祉のまちづくり条例に基づき、高齢者、障害者等が暮らす住宅・共同住宅を安全で快適に利用できるよう、バリアフリー*整備を進めます。また、バリアフリー基本構想に基づき、生活関連施設等の身近な施設においても同様に、バリアフリー化を推進します。
- ・老朽化や構造上の問題などで完全なバリアフリー*化が困難な場合には、実施可能な改良を行うとともに、人によるサポートやサービスの充実を図ります。

② 公共空間のバリアフリー化の推進

- ・高齢者や障害者、車椅子やベビーカー等を使用する方が日常的に利用する生活関連経路において、安全、快適に移動できるよう移動等円滑化基準等に基づきバリアフリー*整備を推進します。

基本方針 7 緑豊かで魅力ある良好な住環境の維持・形成

【取組みの方向性】

- 良質な住宅市街地を維持し次世代に継承していくために、武蔵野市まちづくり条例等を活用し、地域の住民等が主体となった、きめ細かいまちづくりのルールづくりを促進していきます。
- 緑豊かな街並みを維持し次世代に継承していくために、武蔵野市まちづくり条例や武蔵野市緑化に関する指導要綱等により、住宅・住宅地の緑を守り育てるとともに、地域で緑を守る意識の醸成や考え方を共有する仕組みを検討していきます。
- まちづくりに取り組む市民・団体・民間事業者等を支援することで、地域コミュニティの活性化を図り、緑豊かな住宅都市としての魅力発信に繋げていきます。

【施策】

(1) 地域特性に応じたまちづくりのルールづくり

①まちづくりのルールづくりの促進

- ・低層から中高層、用途が複合した多様な住宅・住宅地の特性に応じ、良好な住環境を保全・創出していくために、地区計画、建築協定、緑地協定、地区まちづくり計画、景観まちづくり協定等の地域の住民が主体となったまちのルールづくりの取組みを促進します。

②新たな住まい方や地域ニーズへの対応

- ・職住近接・リノベーション・DIY型賃貸*など、変化し続ける住まいの選択や住まい方への多様なニーズに対応しつつ、良質な住宅・良好な住環境を保全・創出を誘導する手法について、まちづくり関連部局と連携しながら、適宜研究していきます。
- ・住居系用途地域などにおいて、小規模店舗やワークスペースなどの機能誘導を図りつつ、良好な住環境を維持・創出する手法について、検討していきます。
- ・住宅の居住以外の利活用については、周辺環境への影響が大きいこともあることから、関係機関や庁内関係部局で情報を共有するとともに、地域等の状況を踏まえ、必要に応じて、その対応を検討していきます。

(2) 緑豊かな住環境や街並みの維持・形成

① 緑豊かな住環境や街並みの維持・形成

- ・武蔵野市まちづくり条例や武蔵野市緑化に関する指導要綱等により、住宅地等の緑化を誘導します。
- ・接道部緑化の更なる充実や壁面・屋上緑化の誘導など、まちづくり関連部局と連携し、既存の緑化基準の見直しや誘導のあり方を検討します。

② 住宅地に身近な緑の保全

- ・まちづくり関連部局と連携し、住宅敷地内の保存樹木など、地域のシンボルとなる緑を

保全するための支援策や保全制度の拡充を検討していきます。

- ・緑豊かな住環境を維持保全するため、生産緑地[※]の買取り制度の活用や特定生産緑地[※]の指定、都市農地貸借円滑化法に基づく生産緑地[※]の貸借を促進します。

(3) 市民が自ら取組むまちづくりへの支援

①市民によるまちづくり活動への支援

- ・地区まちづくり準備会や協議会の設立や活動、景観まちづくり協定の締結など、市民によるまちづくり活動を支援します。
- ・市民によるまちづくり活動を支援するために、地区まちづくり協議会等に専門家（まちづくりアドバイザー）を派遣します。
- ・まちづくり関連部局と連携し、市民団体やボランティアなどによる、住宅地の緑の保全の取組みへの支援の方法を検討します。

②市民、NPO、民間事業者への支援・連携

- ・市民、NPO[※]、民間事業者等による、良好な住まい・まちづくり、地域コミュニティづくりに関わる活動団体に対し、専門知識等の情報提供、相互交流の場を設けるなど、まちづくりの担い手としての活動を支援します。
- ・まちづくり活動団体の取組みを、多様な手法を用いて幅広く発信することで、市民がまちづくり活動を通して武蔵野市に興味関心を持ち、まちづくりに対する意識の広まりを推奨していきます。

第5章 計画の実現に向けて

5-1. 重点的に取り組む施策

「暮らし」「住まい」「まち」の各視点に跨り、施策の組合せによる相乗効果が期待できるとともに、先導的で波及効果が大きいと期待されるものを重点施策に位置づけ、市民、民間事業者、専門家等の連携のもと、計画期間内の進捗を管理し、適切に実行していきます。

重点施策1 既存ストックの活用と居住の安定化に向けた取組みの充実

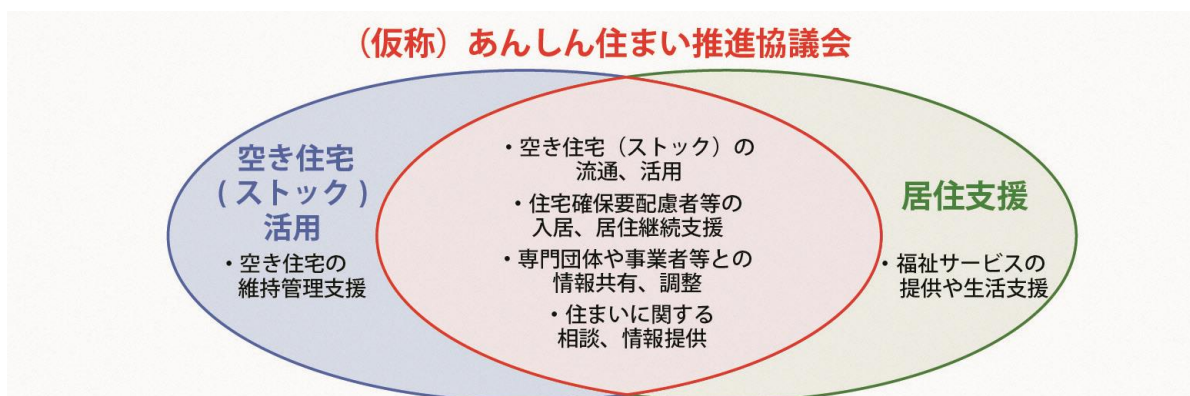
【取組みの方向性】

- 住宅確保要配慮者*の居住の安定を図るために、公営住宅*をはじめ、良質で低廉な民間賃貸住宅等の住まいの提供、入居後の生活支援に取り組む必要があります。
- 持ち家に暮らす高齢者のみ世帯においても、生活支援の充実が求められており、さらには、住替えやその後の住宅資産の処分、維持管理や活用等のニーズの高まりが考えられます。
- 住宅に困窮する方がいる一方で、様々な要因から空き住宅が生じており、適切な維持管理、地域資源としての活用が求められています。上述の高齢者のみ世帯が退去した後の住宅が、長期的に空き家化しないよう、中古住宅として適切な流通を促すことも必要です。
- 「居住支援」と「空き住宅等対策（ストック活用）」の役割を担う組織を設置し、住宅ストックの管理及び活用、その流通や入居及び生活支援など、良質な住環境を維持し、誰もが、住み慣れた住宅・地域で暮らし続けられるための取組みの強化を検討します。

【主な取組み内容】

① (仮称) あんしん住まい推進協議会の設置

- ・住宅確保要配慮者*への住宅の提供、入居及び居住継続の支援を効果的に行うために、空き住宅等のストック活用を合わせて推進します。そこで「居住支援」と「空き住宅（ストック）活用」に相乗的に取り組むために、専門団体や民間の福祉事業者や不動産事業者等との連携・協力による「(仮称) あんしん住まい推進協議会」（以降「協議会」と略記します）の設置を検討します。



② 住まいの多様な相談に対応する窓口づくり

- ・住まいに関する多様な相談に対応できるよう、協議会において、福祉や不動産をはじめ、多様な分野の専門団体が連携・協力できる相談体制を構築します。
- ・市民が気軽に相談できる総合的な相談窓口の開設を検討します。市民の相談内容に応じて適切な専門家や団体を紹介するなど、相談後の円滑な対応を促します。
- ・市民の住まいに関する課題を、協議会内で共有し、適切な支援の手法を検討します。

③ 住み慣れた住宅・地域に暮らし続けるための適切な支援の検討

- ・住宅確保要配慮者[※]への住まいの提供や居住支援等、住宅に困窮する市民のための幅広い相談に応じるとともに、持ち家に居住する高齢者のみ世帯や障害者世帯などが、住み慣れた住宅や地域に暮らし続けるための適切な支援のあり方を検討していきます。
- ・そのために、協議会では、以下の多様な専門団体や関係機関、庁内の関係部局との連携を強化します。

－高齢者 ：介護保険の各サービス事業者連絡会[※]

－障害者 ：地域自立支援協議会[※]

－建築・不動産：武蔵野商工会議所建設業部会、東京都宅地建物取引業協会武蔵野中央支部、全日本不動産協会東京都本部多摩東支部

- ・特に、住宅確保要配慮者[※]の民間賃貸住宅の入居にあたって、賃貸人の不安を解消する必要があります。協議会では、住宅確保要配慮者[※]の入居に向けて、入居者の支援とともに、賃貸人の不安を解消するための支援のあり方を検討し、賃貸人の意識啓発に取り組みます。

④ 住宅ストックの適正な管理と利活用の促進に関する情報提供

- ・世帯属性に応じた居住支援、住宅改修やリフォーム、住替えや、住替え後の住宅の管理や活用など、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）のマイホーム借上げ制度[※]の普及・促進など、住宅ストックの質の向上、適正な管理、利活用等に促進に係わる多様な情報提供を行います。
- ・空き住宅等においても、所有者の意向を踏まえつつ、建築・不動産事業者と連携することで、必要なリフォームを実施し、市場流通を促します。

【計画期間内の進捗目標】

- ・前期：協議会の設立に向けた庁内の体制づくり（準備会の設置）
協議会の設置
総合的な相談窓口の開設
- ・後期：市民からの相談内容を踏まえ、適切な支援策の随時拡充

重点施策2 更なるマンション対策の強化

【取組みの方向性】

- 本市の居住世帯のある専用住宅のうち、マンションが13,250戸、20%弱を占めており、マンションは市民の重要な居住形態となっています。その維持管理及び再生にあたっては、区分所有者の合意形成が必要であり、区分所有者による管理組合への支援等が重要となります。
- 本市では、マンションの維持・管理及び再生に向けて、管理組合等に対しアドバイザー派遣・管理無料相談会・再生支援助成などの多角的な支援に取り組んできました。また、東京都が平成31(2019)年3月に制定した東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく管理状況届出制度の推進など、都と連携しつつ取り組み始めました。
- 今後、高経年化したマンションが増加することで、建物・設備の老朽化、空き住宅の増加や高齢化に伴う管理組合の担い手不足、修繕や建替え等の合意形成の困難さなどの課題が見込まれることから、管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの更なる強化が必要です。
- このような課題に対応すべく、国土交通省においては、令和2(2020)年6月にマンション管理適正化法及びマンション建替法を改正・交付し、マンションの管理に対する地方公共団体の役割強化、マンションの再生の選択肢の拡充を図っています。

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区(市・区以外は都道府県)

- マンション管理適正化推進計画制度**…基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成(任意)
- 管理計画認定制度**…マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等**…管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

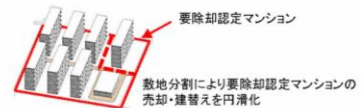
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



- 本市においても、マンション管理適正化法によるマンション管理適正化推進計画の策定を検討するなど、マンション及び管理組合の実態把握、適正な維持管理の取組みの強化をはじめ、専門家と連携し、マンションの建替え等の円滑化に取り組んでいきます。
- また、マンションと地域コミュニティの連携を強化するために、防災まちづくりの視点から、管理組合の地域コミュニティへの参加を誘導します。

【主な取組み内容】

① マンション管理適正化推進計画の策定の検討

- ・国の定める基本方針に基づき、本市として、マンション管理適正化推進計画の策定に向

けた検討を進めます。

- ・同計画では、マンションの管理状況の実態把握の方法、マンションの管理計画の認定制度及び認定の基準、管理適正化の推進施策等に関する事項などを定めることができ、行政から管理組合に対し助言や指導ができることとなります。国及び東京都の検討状況等を踏まえながら、本市に必要な計画づくりを検討していきます。
- ・同計画のうち、マンションの計画的な修繕及び資金計画、管理組合の運営状況等を評価し、適切な管理計画を実施しているマンションを認定する制度の創設について、国及び東京都の検討状況等を踏まえながら、本市における制度の必要性を検討します。
- ・検討にあたっては、認定を受けたマンションが、住宅市場において適切に評価されるとともに、管理組合による運営がより円滑となるよう、情報周知の方法や認定に伴うインセンティブのあり方等を研究します。

② 高経年化したマンションの実態調査の実施

- ・高経年マンションを対象に、管理状況を適切に把握するための実態調査を行います。
- ・実態調査の実施にあたっては、東京都の「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく管理状況届出制度との連携を検討します。

③ マンション再生の選択肢の拡充等に応じた、情報提供や相談体制の拡充

- ・マンション建替法の改正に伴う再生の選択肢の増加（除却の認定対象の拡充、敷地分割制度の創設）について、管理組合に適切な情報提供を行うとともに、これらの再生を選択する管理組合を支援できるよう、専門団体による相談体制の拡充を進めます。
- ・空き室や集会施設等の利活用について、所有者の要望を踏まえ、マンション及び地域のコミュニティに資するあり方について、今後も国や都の動向を注視し、支援の実施を検討します。

④ 管理組合同士等の情報共有の推進

- ・マンション管理組合同士が、市や専門団体等と連携しながら、修繕、管理運営、再生に関わる取組みの情報等を共有できるよう、施策の拡充を検討します。

⑤ 地域コミュニティとの連携

- ・マンションの管理組合と、地域のコミュニティ組織が交流・連携を図れるような環境整備や支援を進めていきます。
- ・マンションの管理組合による自主防災組織の設立を支援するとともに、既存の地域の自主防災組織との被災時の連携のあり方の検討を促すなど、防災対応を契機とした地域コミュニティの活性化を支援する取組みを進めます。

【計画期間内の進捗目標】

- ・前期：マンション管理適正化推進計画の策定の検討（マンション管理計画の認定制度の創設についても含む）
高経年化したマンションの実態調査の実施
- ・後期：上記の取組みを踏まえ、マンション関連施策の拡充の検討

5-2. 多様な主体との連携

第四次住宅マスタープランの基本理念である「誰もが安心して心地よく住み続けられる質の高い住まい・住環境づくり」の実現に向けては、行政のみならず、住宅・住環境に関わる市民・NPO*等・専門団体・事業者等の各主体が、それぞれの役割を果たすとともに連携していくことが重要です。

○市民・市民団体・NPO等の役割

- ・市民一人ひとは、住まいや住環境に関心を持ち、地域コミュニティ等を通じて積極的にまちづくりに関わり、良質な住宅や良好な住環境の維持・創出に努めることが求められます。
- ・また、まちづくりに関わる自主的な組織やNPO*などにおいても、良好な住環境形成の取組みをさらに進め、武蔵野市の魅力を発信するような取組みが期待されます。

○事業者の役割

- ・住宅の供給や流通、まちづくりなどに関わる事業者等は、武蔵野市の目指す将来像や第四次住宅マスタープランの理念を踏まえ、良質・良好な住宅・住環境づくりに貢献していくことが求められます。
- ・今後は、社会状況の変化に応じて、既存ストックの改修・流通や、居住関連サービスなどの市民ニーズが高まっていくものと考えられます。民間事業者の創意工夫の下、市民・専門団体等と連携して対応することが期待されます。

○専門家・専門団体の役割

- ・住宅づくりやまちづくりに関わる専門家・専門団体は、自らの持つ技術や経験等を活かしつつ、第四次住宅マスタープランの理念や市民のニーズ等を踏まえ、より質の高い良好な住まいづくりやまちづくりに貢献していくことが期待されます。

○行政の役割

- ・住宅は市民の基本的な生活基盤であることから、福祉・まちづくり・環境・防災等の様々な部局と連携しながら、市民が安心して住み続けられる環境を形成していきます。
- ・そのため、住生活基本法の責務に沿って、行政は、住宅施策の主たる推進主体として、市民や事業者、専門団体等の協力を得ながら、総合的かつ着実に第四次住宅マスタープランの実現を図ります。

○行政・専門団体・事業者等の連携

- ・より良い住宅・住環境づくりは、市民・行政・専門団体・事業者等がそれぞれ積極的に参加し、協働・連携のもとに進めていく必要があります。

5-3. 計画の進捗管理

施策を計画的に実行するとともに、目標の達成に向けた施策の効果について、評価及び点検を行います。

計画期間の中間年度（令和7（2025）年度）を目途に、施策の評価・点検を行い、必要に応じた改善、見直しを検討します。

なお、今後の社会状況の変化、国及び東京都の住宅政策の動向を踏まえ、施策に影響する支援策や諸制度の変化、本市をはじめとした上位・関連計画の改定等が実施された場合にも、施策の改善、見直しに柔軟に対応します。

○「成果指標」「観測指標」について（次頁参照）

- ・施策の効果を測るために、「成果指標」を設定します。「成果指標」は、住宅マスタープランに位置づける施策をはじめ、多様な政策分野の施策の効果について、総合的な達成状況を測るものです。
- ・「成果指標」の達成状況について、市民意識調査の結果をもって、継続的に評価及び点検を行います。
- ・「観測指標」は、住宅マスタープランの7つの基本方針ごとの施策に紐づいており、事業の実績値や基幹統計を活用することで、本市及び市民においても客観的な数値として把握できるものです。「成果指標」の達成に向けた住宅マスタープランの施策の進捗を、「観測指標」を用い継続的に把握し、その状況に応じ、施策の改善、見直しを検討します。

■総合的な成果指標

項目	現状値	目標値 (令和12年)	指標把握(所管課)
定住意向において、「住み続けたい」及び「市内の他のところへ移りたい」とする割合	82.4% (平成30年)	向上	武蔵野市民意識調査 (市民活動推進課)
生活環境の評価において、「全体的な雰囲気」を良いとする割合	34.7% (平成30年)	向上	武蔵野市民意識調査 (市民活動推進課)

■施策の進捗を把握する観測指標

項目	現状値	指標把握(所管課)
●暮らしの視点 基本目標1 誰もが安心して暮らし続けられる住生活の構築		
高齢者のための設備のある住宅率	44.8% (平成30年)	住宅・土地統計調査 (住宅対策課)
高齢者あんしん住まい確保事業 [※] の相談件数	12戸 (令和元年)	(住宅対策課)
民間債務保証サービスを利用した場合の助成制度(高齢者、障害者、ひとり親向け)の利用件数	6件 (令和元年)	(住宅対策課)
●住まいの視点 基本目標2 多世代にわたり活用され、継承していける良質な住宅ストックの確保		
過去5年間にリフォーム工事を行った住宅率(持ち家)	30.2% (平成30年)	住宅・土地統計調査 (住宅対策課)
耐震性の確保された住宅率	85.6% (平成27年)	武蔵野市耐震改修促進計画(建築指導課)
長期優良住宅 [※] 及び低炭素住宅の建築確認申請件数に対する割合	23.6% (令和元年)	(建築指導課)
東京都マンション管理状況届出制度における届出率	45% (令和2年)	(住宅対策課)
東京都マンション管理状況届出制度の対象マンションにおける、長期修繕計画 [※] 書を有する管理組合の割合	25% (令和2年)	(住宅対策課)
戸建住宅の空き家率及び共同住宅の空室率	1.5%、7.1% (平成29年)	(住宅対策課)
●まちの視点 基本目標3 安全で魅力ある、地域特性を活かした良好な住環境の形成		
緑被率 [※]	24.3% (平成28年)	武蔵野市自然環境等実態調査(緑のまち推進課)
地域の防災に対する評価(良いとする割合)	23.7% (平成30年)	武蔵野市民意識調査 (市民活動推進課)
地域の安全性に対する評価(良いとする割合)	38.2% (平成30年)	武蔵野市民意識調査 (市民活動推進課)

5-4. 今後の社会状況の変化への対応

急速な技術革新やグローバル化の進展等、社会状況を変化に伴って、市民の住生活においても、新たなニーズや課題が生じることも想定されます。

住宅マスタープランの策定以降においても、変化し続ける社会状況に対して、多様な主体との連携を図りながら、柔軟に取り組んでいきます。

○コロナ禍に伴う新しい生活様式への対応

- ・新型コロナウイルス感染症への感染リスク対策に伴い、テレワーク実施や非接触型住生活関連サービスの普及など、働き方やライフスタイル^{*}の変化、いわゆる「新しい生活様式^{*}」が急速に広がっています。
- ・特に、今後の経済情勢や雇用情勢が悪化した場合、市民の居住の安定確保がより一層求められる場面が生じることも想定されます。
- ・一方、コロナ禍の終息後においても、「新しい生活様式^{*}」が定着し、例えば、住戸内でのワークスペースの確保、テレワークを前提とした都市部郊外や地方移住等、住まい方も多様化していくことも考えられます。
- ・コロナ禍に限らず頻発する自然災害の与える影響等も考慮し、本市においても、市民の住宅・住環境に求めるニーズや条件、住まい方の変化等について、引き続き研究を進め、国及び東京都の動向を踏まえながら、必要に応じて柔軟な対応を検討していきます。

○新技術の活用による住生活の変化への対応

- ・近年のIoT^{*}やAI^{*}等の技術進展が著しく、IoT^{*}機器を活用した健康管理や見守りサービス、自動運転技術やモビリティサービス^{*}の進展による交通弱者の移動の円滑化等、住宅やまちづくりへの更なる活用が期待されています。
- ・コロナ禍におけるテレワーク需要の高まりも含めて、新技術による各種サービスを楽しむためには、住宅の基本性能として通信環境が備わっていることが重要となります。
- ・新技術の活用が、市民生活の利便性や豊かさの向上に繋がるよう、国及び東京都の動向にあわせて、市民が新技術によるサービスを楽しむ環境整備への支援、関連する住生活産業の発展に向けた支援など、本市における対応を必要に応じて検討していきます。

○多様化する住まい方への対応

- ・少子高齢化や低成長を背景に、「住宅購入をゴール」とするいわゆる「住宅すごろく」を志向しない「賃貸」居住層が都市部では増加しており、若年層を中心に、シェアハウス^{*}、更にはサブスクリプション^{*}型居住サービスの普及、空き家等を活用した二拠点居住^{*}など、住まい方の多様化が進みつつあります。
- ・コロナ禍に伴う「新しい生活様式^{*}」への対応も、これらの多様な住まい方の定着を後押ししていくことが想定されますので、本市においても、これらの多様化する住まい方への市民のニーズ把握に努め、対応策を検討していきます。
- ・また、高齢者や障害者だけでなく、外国人世帯やLGBTQ^{*}の方等も含め、全ての市民が多様性を認め合い、暮らしのあらゆる面において差別を受けることが無いように、互

いに人権を尊重し、性別等にかかわらず、その個性と能力を十分に発揮して、誰もが安心して心地よく住み続けられる住環境づくりを目指して、住宅確保要配慮者[※]への支援に取り組んでいきます。

第6章 空き住宅等対策計画（空家等対策計画）

6-1. 本計画と空家等対策の推進に関する特別措置法との対応

「武蔵野市空き住宅等対策計画」と
「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく条項の対応表

武蔵野市空き住宅等対策計画	空家等対策の推進に関する特別措置法 第6条第2項	
6-2. 本計画の概要	第1号	空家等に関する対策の対象となる地区
(1) 本計画の位置づけ		対象とする空家等の種類
(2) 空き住宅等の定義		空家等に関する対策に関する基本的な方針
(3) 基本的な考え方		
(4) 本計画の対象	第2号	計画期間
6-3. 空き住宅等の基本方針	第3号	空家等の調査に関する事項
6-4. 空き住宅等への取組み	第4号	所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
(1) 建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発	第5号	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
(2) 管理不全の空家等への対応と空家法に基づく改善指導	第6号	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
(3) 専門団体等との連携強化	第7号	住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
6-5. 空き住宅等への取組みを進めるにあたって	第8号	空家等に関する対策の実施体制に関する事項
(1) 各主体の役割	第9号	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
(2) 実施・相談支援体制		
(3) 見直し等について		

6-2. 本計画の概要

(1) 本計画の位置づけ（空家法第6条第2項第1号、第2号）

全国的に、近年、既存住宅等の老朽化や、人口減少、高齢化、核家族化等の社会情勢の変化等に伴い、空家等の増加が社会問題となっています。このような中、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、平成27(2015)年2月26日に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）が施行されました。空家法では、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与するため、市町村による空家等対策計画を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが位置づけられています。

本市では、マンション開発等によりファミリー世帯の転入がみられるものの、総世帯の約半数は単身世帯が占めています。また、持ち家率が低く、民間賃貸住宅に居住する割合が高い傾向がみられます。今後は、都内の各区市同様に高齢化や核家族化が進み、高齢者が施設に入所する等の住生活の変化に伴い、空家等が増加する恐れがあります。

これらの動向を踏まえ、武蔵野市第三次住宅マスタープラン改訂版（平成29(2017)年2月改訂）では、重点的に取り組むべき事項の一つとして「空き家の適切な管理と利活用の促進」を掲げ、取り組みを進めてきました。

平成29(2017)年度に実施した空家等実態調査の結果から、市全域で空家等がみられるものの、周辺に深刻な悪影響を及ぼす空家等は少ないことが分かりました。また、実態調査時に空家等であったものでも、建物の解体や、土地・建物の売却・活用がその後の追加調査で判明した物件もみられました。しかしながら、所有者の高齢化や少子化、相続等の事情により、管理不全な状態が進行した場合は周辺の住環境が悪化する恐れもあるため、予防に関する取り組みとして所有者等への情報提供等を実施していくことが求められます。

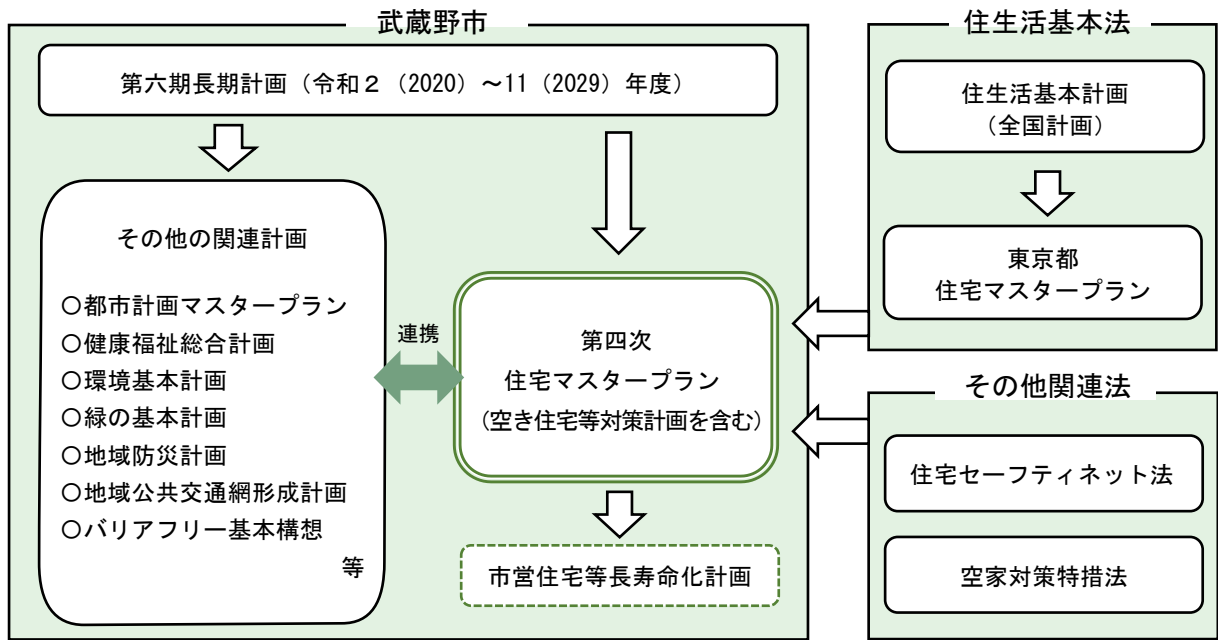
それらの状況を踏まえ、今後とも良好な住環境づくりを推進し、市民が住み続けたい・住み続けられるまちとなるよう、本市に必要な施策等について検討を行い、武蔵野市空き住宅等対策実施方針をまとめました（平成30(2018)年12月改訂）。

第四次住宅マスタープランの改定にあたり、「空き住宅等対策実施方針」から「空き住宅等対策計画」に改めるとともに、第四次住宅マスタープランに本計画を統合し、他の住宅施策とあわせて「空き住宅等」への対応を進めていきます。

本計画は、空家法第6条第1項の空家等対策計画に基づくものです。

本計画の実施期間は、第四次住宅マスタープランと同じとなります（P3）。

■武蔵野市空き住宅等対策計画の位置づけ



(2) 空き住宅等の定義

本方針では、空家法で定義されている「空家等」を踏まえ、次のとおり定義します。

<空家等>

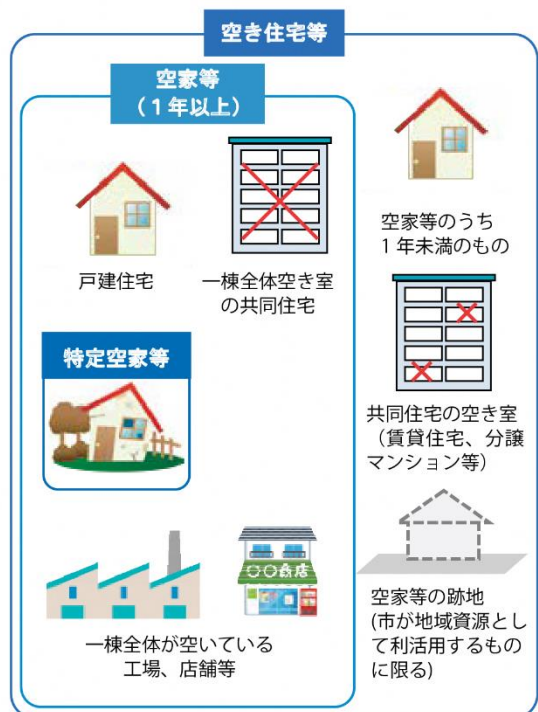
空家法第2条第1項で規定されている、全体が使用されていないことが常態(概ね1年以上)である建物及び敷地(立木その他の土地に定着するものを含む)。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

<特定空家等>

空家法第2条第2項で規定されている、著しい管理不全が認められる空家等。

<空き住宅等>

期間に関わらず全体が使用されていない建物及び敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)や、共同住宅の空き室、空家等の除却に連動して発生する跡地のうち市が地域資源として利活用を図るもの。



(3) 基本的な考え方

本市は、住みやすいまちとして良好な住環境づくりを推進し、市民が住み続けたい・住み続けられるまちを目指しています。

そのため、まちの魅力を高め、適切かつ維持可能な需要形成を進めることで、空き住宅等の発生を抑制（予防）するとともに、空き住宅等を目標達成に向けた貴重なストック（資産）として位置づけ、戸建住宅や共同住宅、店舗等も含め、閑静な住宅地の形成や市街地の活気あるにぎわいの創出といった地域特性、また求められる機能等に配慮しながら、所有者等に対し適切な管理や利活用の促進を働きかけます。

全ての建築物は、財産権や所有権等に基づき、所有者等が適切に管理することが原則ですが、様々な事情から空き住宅等の管理を十分に行うことができない場合、周辺の住環境に影響する恐れがあります。

本市の現状として、空き住宅等の数は近隣区市と比較しても多くはないものの、空き住宅等の課題に対応していくため、市全域を対象として、以下の3つの柱を基本に取り組みを進めます。

- ・ 予防の取組み（空き住宅等の発生抑制）
- ・ 適切な管理・利活用の取組み（空き住宅等の適切な管理と利活用への働きかけ）
- ・ 管理不全の空家等への取組み（管理不全の空家等の発生抑制と対応）

(4) 本計画の対象（空家法第6条第2項第1号）

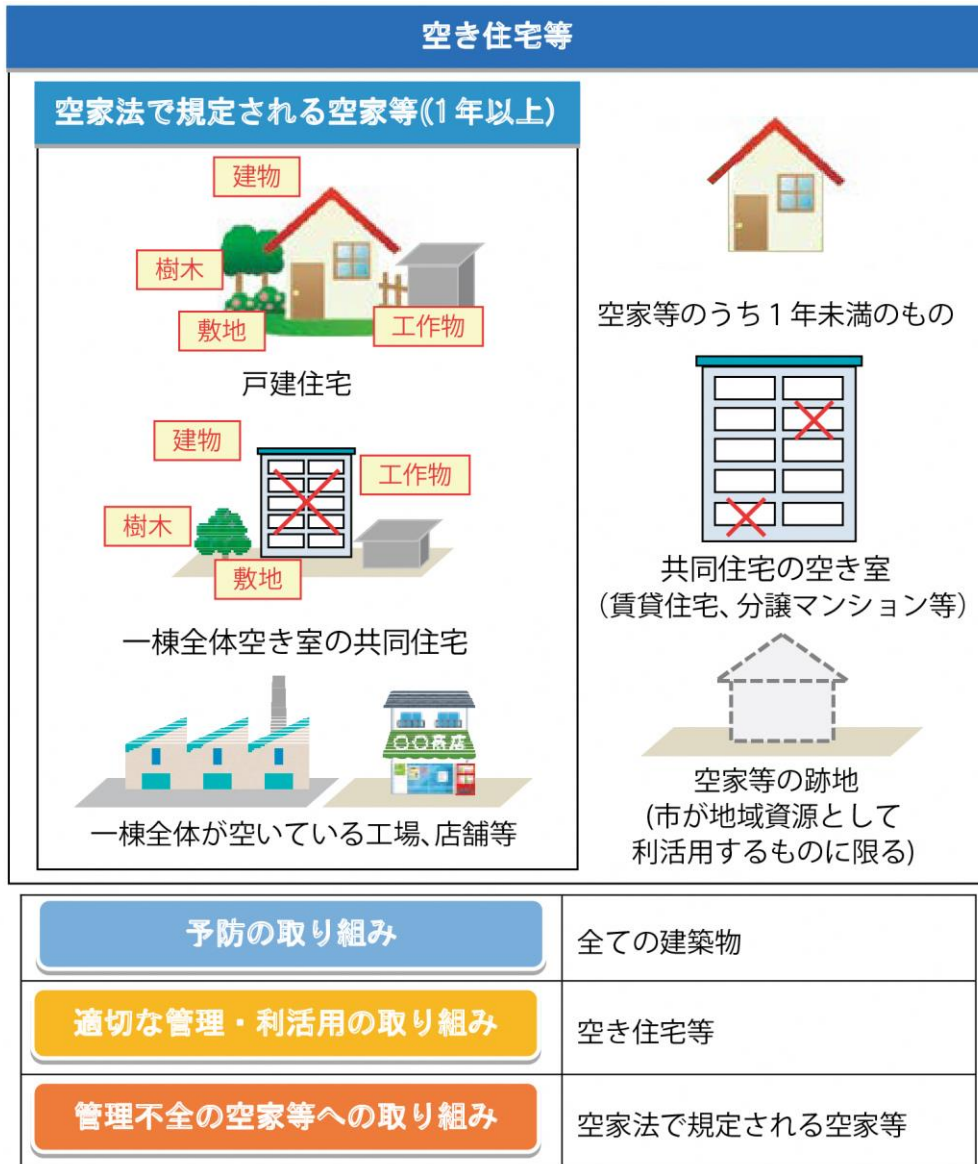
本市の空き住宅等の数や管理状況は、大きな課題となる状況ではありませんが、今後更なる空き住宅等の発生を防ぐため、予防対策に重点を置き、幅広く対応を進めていく必要があります。

また、本市の居住形態の特徴として、市民の約7割の世帯が共同住宅に居住する状況があり、今後、居住者の高齢化や建物自体の老朽化が増加・進展する現実等を踏まえれば、将来的に共同住宅の空き室が課題となる可能性もあるため、その対応が必要となります。

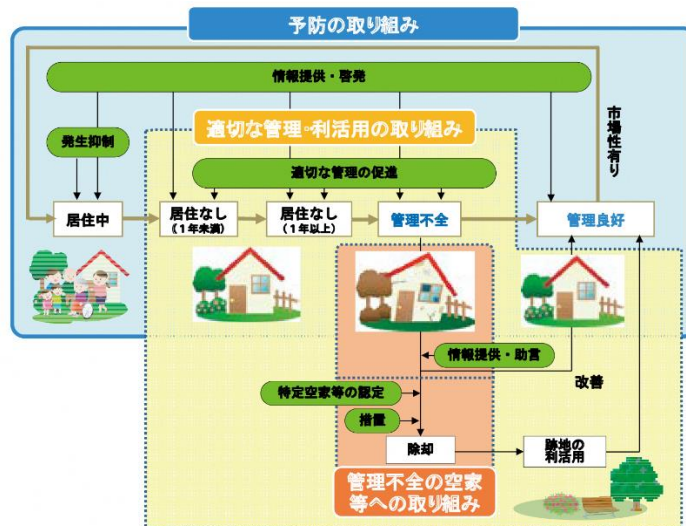
そのため、空家法に基づく空家等の他、1年未満のもの、共同住宅の空き室、空家等の跡地を含めた「空き住宅等」を対象とします。

空家化の予防や相談等に関しては、全ての建築物を対象とし、管理や利活用については空き住宅等、管理不全の空家等への対応については、空家法に基づく空家等を対象とします。

■本計画の対象



■空き住宅等への対応イメージ（例：戸建住宅）



6-3. 空き住宅等の基本方針（空家法第6条第2項第1号）

本計画では、行政や専門団体等が連携を図り、空き住宅等の発生前から対策を講じていく予防対策に重点を置き、総合的で計画的な対応の推進に向け、次の5点を空き住宅等対策の基本方針として設定し、具体的な取組みを展開します。

■基本方針と取組みの体系図



6-4. 空き住宅等への取組み

(1) 建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発（空家法第6条第2項第4号、第5号）

- ・全ての建物の所有者等に対し、良好な住環境づくりに繋がる、建物の適切な管理等についての情報を提供します。現在、空き住宅等に関する相談窓口の開設や相談会を行っていますが、より活用していただくため、専門団体等との連携を進めながら、市報、ホームページ、パンフレット等による空き住宅等に関する情報提供を図ります。

○予防・発生抑制に関する情報提供

- ・予防や発生抑制には、相続や施設入所等の暮らしの変化等により空家化するタイミングが重要であることから、事前準備に関するイベント・セミナー等での情報提供等により啓発を行い、建物の所有者・管理者等への意識向上を図ります。

○維持管理や管理サービスに関する情報提供

- ・適切な維持管理に向けて、空き住宅等の管理サービスを実施しているNPO^{*}や地元事業者、シルバー人材センター等の団体に関する情報提供を行います。また、緑のボランティア等と連携した取組みについて、情報提供を行います。

○利活用を進めるにあたっての改修等に関する情報提供

- ・住宅ストックの活用を図るため、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）のマイホーム借上げ制度^{*}の情報提供を行います。
- ・空き住宅等を高齢者や子育て世帯等に賃貸するための改修費用への補助（バリアフリー^{*}改修、省エネ改修、子育てに配慮した改修）についての情報提供を行います。
- ・空き住宅等を地域の活性化に資する施設として利活用している事例や、税制上の軽減措置等、様々な支援について、情報提供を行います。

○建物の市場性を高める制度や手法等の情報提供

- ・良好な住環境づくりのため、既存住宅のインスペクション（建物状況調査）^{*}制度や、既存住宅の流通促進に向けた安心R住宅^{*}の登録制度、住宅履歴情報の活用等、国や都の制度と連携した既存住宅の流通促進等の制度に関する情報提供を行います。

(2) 管理不全の空家等への対応と空家法に基づく改善指導（空家法第6条第2項第3号、第6号、第9号）

- ・法令に基づく適切な指導を行うことが基本となりますが、適切な管理が行われず、管理不全の状態が深刻化した空家等のうち、条例に基づく武蔵野市特定空家等適正管理審議会の答申を受け、市長が特定空家等と認定した空家等に対しては、必要に応じて空家法に基づく措置を実施し、その対応を所有者へ促すことで著しい管理不全状態を解消します。

○空き住宅等の現状把握や適切な管理が行われていない空き住宅等の実態把握（所有者等調査）及びデータベース化、改善に向けた指導を実施

○所有者の状況に合わせた細やかな対応の実施

○条例等に基づく緊急対応措置の適切な実施

- ・道路、公園その他の公共の場において倒壊には至らないものの、外壁や窓ガラスの落下等の部分的に危険な状態がみられる空家等については、行政による緊急対応措置を適切に実施します。

○特定空家等に対して、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行）の適切な実施

○財産管理人制度等の既存制度の活用

- ・空家等の所有者が存在しない場合、相続財産管理人等の選任申立て制度等の活用を検討します。

○共同住宅に関する適切な管理に向けた支援の強化の検討

- ・今後も国や都の動向を注視し、支援の実施を検討します。
- ・賃貸型共同住宅の空き室については、小規模なものに空き室率が高く、周辺環境に影響を与える恐れがあります。このような賃貸型共同住宅については、所有者や管理者等に対し、適切な管理や必要に応じて建物の除却等について、早期に情報提供を行う等の取組みを検討します。

（3）専門団体等との連携強化（空家法第6条第2項第7号、第8号）

- ・本市では、武蔵野市良好な住まいづくりに関するパートナーシップ協定を締結し、各専門団体等との連携により、相談者へ対応しています。今後、個人情報等に十分配慮し、さらなる連携強化を進め、横断的な対応を図ります。

○総合的な相談体制の構築、各団体の相談窓口等による連携の強化

- ・空き住宅等の相談は多様化・複合化しているため、様々な専門団体がこれまで以上に連携できる相談体制を構築します。
- ・各専門団体等が相談窓口を設置し、各窓口が他の相談窓口や相談体制を紹介する等の連携により、相談者が気軽に相談できる窓口を広げるとともに、相談内容の解決に向けた情報提供を行います。

○「空き住宅等の対策・ストック活用」の機能を有する協議会の設置

- ・空き住宅等の対策をはじめ、既存住宅などのストック活用を図るために、様々な専門団体や関係機関等との連携強化により施策を進めるための協議会の設置を検討します。
- ・同様に設置を検討する「居住支援」の協議と構成員、取組みが重複することが多いため、設置を検討する協議会は、2つの協議会の機能を併せ持ち、より実効的な取組みが可能となる協議会として検討を進めていきます。

○空き住宅等に関する制度、状況、課題等に対する情報共有の推進

- ・空き住宅等の対策の実施にあたって、国・都の関係機関との連携を図り、制度等に関する情報を庁内外に発信します。また、新たな制度の活用等について、研究と施策の検討を進めます。
- ・防災推進委員や市民安全パトロール隊等からの、地域の空き住宅等の状況や課題等についてデータベース化し、庁内で情報共有を図ります。

○利活用が難しい空き住宅等の新たな相談・提案制度の検討

- ・国では空き住宅等の利活用に関する法的な緩和について検討しており、その動向を見つつ、専門団体等と連携し、不接道や狭小な敷地のため、現行の法制度では利活用が難しい空き住宅等について、まちづくりに貢献する利活用に向けた手法等が提案できるような仕組みづくりについて多面的に検討します。

○居住以外の利活用に関する対応

- ・空き住宅等を居住以外に利活用する場合については、周辺環境への影響を考慮し、適切な管理が行われるよう、関係機関や庁内等で情報を共有し、地域等の情報も踏まえながら、対応について検討を進めます。
- ・商業系用途地域における居住以外の利活用については、産業振興計画等の産業・観光分野の関連計画との連携を図り、対応について検討を進めます。

○空き住宅等の地域資源としての利活用に関する情報共有

- ・地域のコミュニティ活動や活性化等に寄与する地域資源として空き住宅等を利活用する要望等を踏まえ、各専門団体や市が所有する空き住宅等の情報についてその共有化を図り、利活用に繋がるよう検討を進めます。

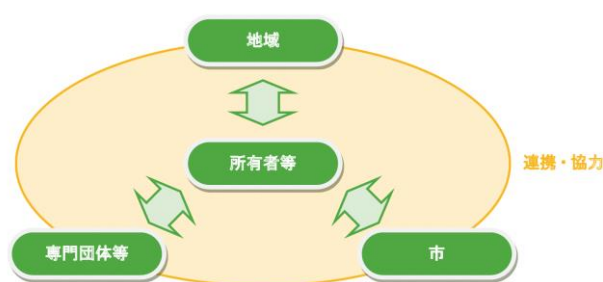
6-5. 空き住宅等への取組みを進めるにあたって

(1) 各主体の役割

空き住宅等の総合的な対策を推進するためには、所有者等の努力とともに、市、地域、専門団体等がそれぞれの役割を十分に理解し、相互に連携、協力して空き住宅等に関する取組みを行う必要があります。

各主体	役割
所有者等	空家法では、空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。 そのため、空き住宅等の所有者等は、相続登記、地域に対する情報提供等や、積極的な利活用、もしくは老朽化した場合には、改修や除却等が求められます。
地域	地域において空き住宅等の管理不全が発生し、住環境の悪化がおこらないようにするため、市への空き住宅等の情報提供を行う等、所有者等や市と連携して見守っていくことが重要となります。
専門団体等	空き住宅等の対策にあたっては、適正な管理や法規制、地域環境やコミュニティづくりに関する様々な対応が必要なことから、専門団体等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空き住宅等の対策に対し、情報提供や技術的な支援を行う等の協力が必要となります。
市	空家法では、市は、空家等に関する対策の実施や、必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。 そのため、良好な住環境づくりの観点から、空き住宅等の情報提供や相談に関する窓口としての役割を担うとともに、所有者等が適切に空き住宅等の対策が実施できるよう、管理や利活用への情報提供等の様々な支援を行います。

■各主体の連携・協力体制イメージ



(2) 実施・相談支援体制（空家法第6条第2項第7号、第8号）

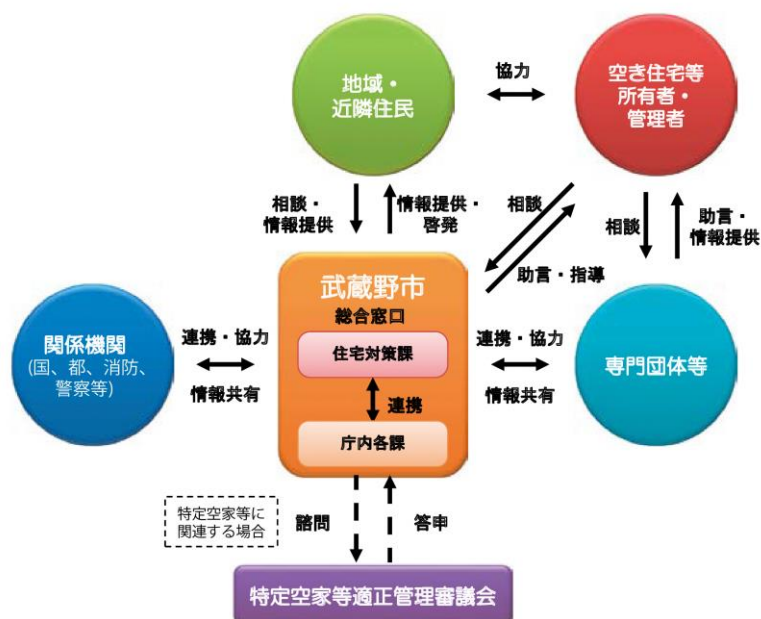
① 実施・相談支援体制の構築

- ・空き住宅等を含む建物所有者が抱える、様々な相談事項に対応するため、専門団体と連携した実施・相談体制を構築します。
- ・市役所内に空き住宅等に関する相談窓口を設置する他、専門団体、学識・専門家等による相談窓口を開設します。

② 空き住宅等の施策を推進する庁内体制の強化

- ・ 庁内関係部局が総合的に施策を推進する体制を強化します。
- ・ 庁内連携向上のため、個人情報等に配慮しながら空き住宅等の状況や、市民からの要望・苦情等の情報等について、GIS*を活用したデータベース化を図るとともに、定期的な空き住宅等情報のデータ更新を図ります。

■実施・相談支援体制図



(3) 見直し等について（空家法第6条第2項第9号）

① 空き住宅等対策計画の見直し

- ・ 本計画の見直しは、空家法の改正や社会情勢、空き住宅等対策の進捗状況を踏まえて、第四次住宅マスタープラン（令和3（2021）～12（2030）年度）の改訂の中で実施するものとします。

② 条例の改正

- ・ 現行の「武蔵野市空家等の適正管理に関する条例」について、空家法の改正や第四次住宅マスタープランの取組み・見直しを踏まえ、必要に応じて改正を行います。

用語解説

A

○OAI

Artificial Intelligence（人工知能）の略。推論・判断等の知的な機能を人工的に実現するための研究。また、これらの機能を備えたコンピュータシステム。データベースを自動的に構築したり誤った知識を訂正したりする学習機能を持つものもある。膨大な量のデータ分析や業務効率化等に活用する事例が増えてきている。

○DIY型賃貸

DIYはDo It Yourself(ドゥ イット ユアセルフ)の略。借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸物件。借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々である。

○GIS

地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。

○HEMS

Home Energy Management Systemの略。家庭で使うエネルギーを節約するための管理システムの総称。エネルギー使用量の可視化や家電の自動制御により、家庭エネルギー利用の効率化を図るシステム。

○IoT

Internet of Thingsの略称であり、日本語では「モノのインターネット」と訳され、身のまわりのあらゆるものがインターネットにつながることをいう。AIスピーカーを通して家電や住宅設備を制御したり、センサーを用いて居住者や災害直後の住宅の安全性を確認したりする試みが行われている。

○LGBTQ

性的マイノリティの総称の一つ。レズビアン（L：女性の同性愛）、ゲイ（G：男性の同性愛）、バイセクシュアル（B：両性愛）、トランスジェンダー（T：こころと出生時の性が一致しない人）、クエスチョニング（Q：性的指向や性自認がはっきりしない、決められないあるいは悩んでいる状況にある人）の略称であり、性的マイノリティの多様なあり方を表す概念。より多様であることを示すためLGBTQ+等と表すこともある。

○NPO

Non Profit Organizationの略。様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し収益を分配することを目的としない団体の総称。

あ

○新しい生活様式

長期間にわたって感染拡大を防ぐために、飛沫感染や接触感染、さらには近距離での会話への対策を、これまで以上に日常生活に取り入れた生活様式のこと。

○新たな住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者が民間の賃貸住宅に円滑に入居できるよう支援する制度。主に、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修・入居への経済的支援（バリアフリー化や間取り変更等）、住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援（不動産業者や自治体が入居支援を行う）がある。

○安心R住宅

「安心」は、昭和56年6月1日以降の耐震基準に適合し、インスペクションを実施して住宅購入者の求めに応じ既存住宅売買瑕疵保険を締結できる状態。「R」は、Reuse、Reform、Renovationの意味。

○インスペクション（建物状況調査）

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化現象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

か

○瑕疵担保保険

新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業業者に、保険金が支払われる制度。また、保険への加入にあたっては、住宅の工事中に検査が行われる。

○旧耐震基準

耐震基準とは、一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない建築物が建てられるよう、建築基準法が定めている基準である。

昭和56年5月31日までの耐震基準を「旧耐震基準」という。「旧耐震基準」は、①震度5強程度の地震でほとんど損傷しないことが検証された基準である。

一方、昭和56年6月1日の建築基準法施行令改正以降の耐震基準を「新耐震基準」という。「新耐震基準」は、①とともに、②震度6強～7に達する程度の地震で倒壊・崩壊しないことが検証された基準である。

○居住支援協議会

住宅の確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進等について協議するために設立される組織。自治体、関係する業界団体等で構成される。

○高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン

高齢期を健康で快適に過ごすために、早めに住まいを改修することのメリットや改修の際に配慮すべきポイントを取りまとめたガイドライン。平成31（2019）

年3月、国土交通省住宅局が公表した。

○公営住宅

公営住宅法に基づく住宅で、住宅に困窮する低所得者のために、地方公共団体が整備し、低廉な家賃で賃貸する住宅。

○国勢調査

日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われる。

国勢調査から得られる様々な統計は、国や地方公共団体の政治・行政で広く利用されることはもとより、民間企業や研究機関などでも経営や研究などの基礎データとして幅広い用途に利用されている。また、国勢調査の結果は、将来人口推計や国民経済計算などのほかの統計を作成するための最も基本となるデータとして用いられる。

○高齢者あんしん住まい確保事業

高齢者が優先的に入居することができる賃貸住宅を確保して登録する本市独自の制度。

高齢者の入居にご協力いただける賃貸住宅所有者にさまざまな支援を行い、あわせて高齢者への物件紹介・見守り支援等を行うことで、高齢者でも安心して地域で暮らすことができる環境を整えることを目的とする。

○子育て支援住宅認定制度

子育てに配慮した住宅のガイドラインの掲載事項に沿って定めた認定基準により、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度。

○子育てに配慮した住宅のガイドライン

住宅の供給や建設・改修に携わる方や管理に携わる方が子育てに配慮した住宅を検討する際に役立つ情報を取りまとめた技術情報。子育て世帯に適した住まいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した優良な住宅を整備する際に考慮すべき事項についてまとめられている。平成28(2016)年2月、東京都が策定した。

○コレクティブハウス

入居者がプライバシーを尊重しながらも、お互いが支え合う「協同居住」を目的に、内部廊下でつながれた独立した小規模の住戸の他に、共同玄関や団らん室、食事室等のふれあい豊かな協同空間を設けた、いわば寮形式の集合住宅。

さ

○サービス事業者連絡会

本市では、介護保険サービス事業者の各種協議会を設立し、行政情報の提供のほか、研修会を開催するなどの事業者支援を行っている。

現在、設置されているものは、居宅介護支援事業者連絡協議会、訪問介護事業者連絡会議、訪問看護・訪問リハビリテーション事業者連絡会議、通所介護・通所リハビリテーション事業者連絡会議などがある。

これらの協議会と市関連部署などが連携をとることで、介護保険のスムーズな運営を図ることを目的とする。

○サブスクリプション

製品やサービスを一定期間ごとに一定の金額(利用料)で提供するというビジネスモデルのこと。

○三世代同居・近居

子・親・祖父母の三世代が同居(同じ家に住む)又は近居(近隣に住む)すること。子育てなどを通して世代間で必要な時に支え合うことができるメリットがある。平成27(2015)年の少子化対策大綱において、三世代同居・近居を希望する方がその希望を実現できるよう支援することが目指された。

○シェアハウス

住居のリビング・キッチン・浴室等を複数人で共有し生活を営む住宅。アパート・マンション・戸建住宅等を共同使用する形態や、事業者が当初からシェアハウスとして計画し入居者を募集する形態もある。

○住宅確保要配慮者

低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

○住宅性能表示制度

住宅性能を契約の事前に比較できるよう、新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し、住宅の品質の確保を図っていく制度。構造耐力、遮音性、省エネルギー性など9分野における住宅の性能を表示するための共通ルールを定め、住宅の性能を相互比較しやすくしている。

○住宅セーフティネット

住宅を確保するのが困難な者に対してその居住を支援する仕組み。

対象は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭などの住宅確保要配慮者であり、住宅確保の方法として、①公的賃貸住宅の活用、②民間賃貸住宅の質の向上と優先入居措置等、③情報提供や相談による円滑な入居支援が推進されている。

特に、民間賃貸住宅については、一定の基準を満たす賃貸住宅を「住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅」として都道府県等に登録し、登録された住宅について、住宅情報の開示、改修や入居への支援などを行なうしくみが整備されている。

また、住宅セーフティネットは、地域に即して構築し、関係者が連携して運営することが有効であるとされ、そのための体制として、地方公共団体、宅地建物取引業者や賃貸住宅管理業者の団体、居住に係る支援を行なうNPOなどで構成される居住支援協議会が設立

され、その活動によって支援の実効性を高める取り組みが進められている。

○住宅・土地統計調査

我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得るための調査。

総務省統計局が調査実施主体として、昭和 23 年以来 5 年ごとに実施。

○住宅扶助

困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの。この額は世帯人数と居住地の等級地別で決まる。

○生産緑地

生産緑地法で定められた要件を満たし、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的とした都市計画の制度で、30 年間の農地転用等の行為制限を受ける一方で、固定資産税等について税制上の優遇措置（農地課税）を受けられる。

た

○地域自立支援協議会

障害者総合支援法に規定される相談支援事業をはじめとした地域の障害者福祉に関する課題等について協議し、障害者の自立した地域生活を支えることを目的とした本市の協議体。平成 20（2008）年 1 月より設置されている。

○地域包括ケアシステム

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援を目的に、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるようにするための地域の包括的な支援・サービス提供体制のこと。団塊の世代が 75 歳以上となる令和 7（2025）年に向けて各地域で取り組みが進められている。

本市では、こうした包括的な支援・サービス提供体制の構築にあたり、地域の様々な主体が関わるという特徴を踏まえ、「武蔵野市における 2025 年へ向けたまちぐるみの支え合いの仕組みづくり」と言い換えている。

○長期修繕計画

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、建物の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事を行うことが重要。そのために、適切な長期修繕計画を作成し、それに基づいた修繕積立金の額の設定を行うことが不可欠である。

○長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造、設備及び維持管理計画について講じられた優良な住宅。

長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができる。

○テンミリオンハウス

地域の実情に応じた市民等の「共助」の取り組みに対し、武蔵野市が年間 1,000 万（ten-million）円を上限とした運営費補助などの活動支援を行う。現在、市内に 8 か所開設されている。

な

○二拠点居住

都市住民が地方などの地域にも同時に生活拠点を持つことをいう。多様なライフスタイルの視点を持ち、地域への人の誘致・移動を図る。

は

○ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。

○バリアフリー

建物内の段差の解消など物理的障壁（バリア）を除去する（フリー）という意味。より広く、障害のある人などの社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的な障壁の除去という意味でも用いられている。

○ヒートアイランド現象

都市の中心部の気温が郊外に比べて島状に高くなる現象のこと。

東京では、過去 100 年間の間に、約 3℃気温が上昇した。中小規模の都市の平均気温上昇が約 1℃であるのに比べて、大きな上昇となっている。これは、地球温暖化の影響もあるが、ヒートアイランド現象による影響も大きく現われている。

○ヒートショック

気温の変化によって血圧が上下し、心臓や血管の疾患が起こること。この血圧の乱高下に伴い、脳内出血や大動脈解離、心筋梗塞、脳梗塞などの病気が起こる。

住宅内では、暖かい室内から寒い廊下やトイレに移動したり、寒い脱衣所で着替えた後、温かい湯船につかったりするなどの場面で、急激な温度変化によって血圧が大きく変動することから、室内の温度差をなるべくなくすことが求められる。

ま

○マイホーム借上げ制度

50歳以上の方を対象に、住み替え後に利用のない住宅を借り上げ、賃貸住宅として転貸する制度で、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」が実施している。

○モビリティサービス

自動車による移動サービスのことを指します。MaaS(Mobility as a Service)とも呼ばれる。代表的な例として、カーシェアリングなどが挙げられる。

や

○家賃債務保証

入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社が借主（入居者）の連帯保証人に近い役割を果たす制度。借主（入居者）が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合には、保証会社が一定範囲内で立て替え、その後借主（入居者）に請求する仕組みである。

○ユニバーサルデザイン

文化・言語・国籍や年齢・性別・能力などの違いにかかわらず、出来るだけ多くの人が利用できることを目指した建築（設備）・製品・情報などの設計（デザイン）のことであり、またそれを実現するためのプロセ

ス（過程）のこと。

ら

○ライフスタイル

消費者が社会的、経済的、文化的な条件のもとで示す生活のスタイル。興味、見解、金銭の使い方、行動によって表れるような個人の生活パターン。

○ライフステージ

人間の一生における幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階。家族については新婚期・育児期・教育期・子独立期・老夫婦期などに分けられる。

○リバースモーゲージ

借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。

○緑被率

樹木地、草地、農地、屋上緑化面積の市域面積に対する割合。

武蔵野市第四次住宅マスタープラン
中間のまとめ

令和2（2020）年11月

武蔵野市都市整備部住宅対策課

〒180-8777 武蔵野市緑町2-2-28

TEL 0422-60-1905 FAX 0422-51-9250

Email sec-jyuutaku@city.musashino.lg.jp