

上位計画及び関連計画の整理

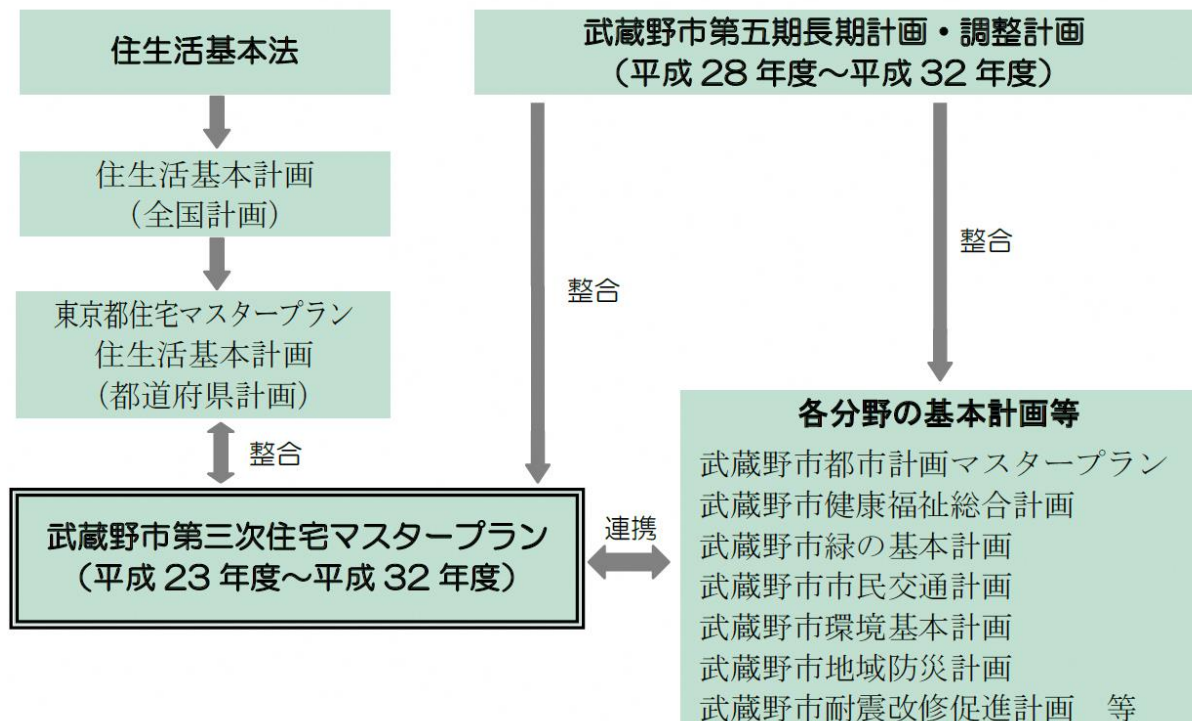
本市の住宅政策の基本方針を示す住宅マスタープランは、平成 7（1995）年に初めて策定され、その後の社会状況等を踏まえ、平成 13（2001）年、平成 23（2011）年に定められてきた。その後、空き家対策、高齢者や子育て世代に向けた支援等、住宅施策に関わる社会情勢の変化が現れたことから、第三次計画について平成 28（2016）年度に改訂を行ったところである。

本計画は、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を念頭に、上位計画及び関連計画を整理する。

■武蔵野市住宅マスタープランの変遷

	策定時期	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	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

■第三次住宅マスタープランの位置づけ



(1) 国の計画

住生活基本計画（全国計画）	
策定時期	平成 28 年 3 月（閣議決定）
計画期間	—
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18 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。 ・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。 ・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>ポイント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> <p>ポイント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> <p>ポイント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>

新たな住生活基本計画

住生活基本法制定
平成18年6月

住生活基本計画（全国計画）
平成18年9月策定
【計画期間】平成18年度～27年度

➡

住生活基本計画（全国計画）
平成23年3月策定
【計画期間】平成23年度～32年度

現状と今後10年の課題

(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

(4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

- ・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】

年	首都圏	首都圏以外	合計
H22	318	1,101	1,419
H27	397	1,249	1,646
H32	483	1,396	1,879
H37	572	1,606	2,179

【空き家の種類別・空き家数の推移】

年	賃貸用空き家	売却用・賃貸用以外の空き家	合計
H10	47	182	229
H15	50	212	262
H20	41	288	329
H25	41	318	359

空き家率：H10 11.5% → H15 12.2% → H20 13.1% → H25 13.5%

【新計画の基本的な方針】

- ① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③ 3つの視点から、8つの目標を設定

①
居住者
からの視点

②
住宅ストック
からの視点

③
産業・地域
からの視点

① 居住者からの視点

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

(1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備

(2) 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し、希望出生率1.8の実現につなげる

(基本的な施策)

(1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援



① 子育て世帯向けリフォームの促進等により、**民間賃貸住宅を活用**

② 公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、**公的賃貸住宅への入居を支援**

③ 良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、**持家の取得を支援**

(2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる**三世同居・近居の促進**

(3) 子育て支援施設の立地誘導等により、**地域ぐるみで子どもを育む環境を整備**

空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備

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

(1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給

(2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

(基本的な施策)


(1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、**身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定**

(2) まちづくりと調和し、**需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成**

(3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会を捉えた**高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成**

(4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより**リースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保**

(5) 住宅資産の活用や住み替えに関する**相談体制の充実**



サービス付き高齢者向け住宅 鳥立棟
サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点
提供：株式会社セゾン・コフォーン

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

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等**(住宅確保要配慮者)が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現**



(基本的な施策)

(1) **空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化**

(2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、**居住支援協議会の設置等を支援**

(3) **公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給**。公営住宅の整備・管理について、**地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用**

(4) 公的賃貸住宅団地の**建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成**による居住環境の再生

UR賃貸住宅の建替え(例)

② 住宅ストックからの視点

目標4 住宅すくろくを超える新たな住宅循環システムの構築

(1) 「住宅すくろく」(住宅購入で「すくろく」を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出**

(2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

(基本的な施策)

(1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施

① **建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保**

② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による**検査の質の確保・向上**



③ **住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実**

④ **消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上**(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)

⑤ 既存住宅の**価値向上を反映した評価方法の普及・定着**

(2) 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅の供給**

(3) 住宅を担保とした資金調達を行える**住宅金融市場の整備・育成**

(土台・床組、基礎) (小屋組・梁) インスペクション環境(簡)

目標5 建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

(1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**

(2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る**

(基本的な施策)

(1) **耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新**

(2) **リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進**

(3) **健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるような**リフォームの促進**

(4) **密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討**

(5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金が確保されるための**手段を幅広く検討**


(6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及**

(7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**

① **敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生**

② **空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築**

③ **管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定**



住宅ストック総数 約6,063万戸

バリアフリー・省エネをいずれも満たす (約1,300万戸)

どちらかを満たす (約2,200万戸)

いずれも満たさない (約1,500万戸)

昭和三十九年以前建築のうち、耐震性がなし (約900万戸)

空き家など (約850万戸)

将来世代に継承できる良質な住宅の供給

リフォーム等による性能の向上

建替え等による対応

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

(1) **利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制**

(2) 地方圏においては特に増加が著しいため、**対策を総合的に推進し、地方創生に貢献**

(基本的な施策)

(1) **空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築**

(2) **空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進**



(3) **古民家等の再生・他用途活用**

(4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の**他用途転換の促進**

(5) **定期借家制度**等の多様な賃貸借方式を利用した**既存住宅活用促進**

(6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の**充実**

(7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、**空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進**

改修前 改修後

③産業・地域からの視点

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、**良質で安全な住宅を供給できる環境を実現**
- (2) 住生活に関連する**新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上**とともに、**経済成長に貢献**

(基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた**良質な木造住宅**の供給促進やそれを担う**設計者や技能者の育成**等の生産体制整備
- (2) **伝統的な技術を確実に継承し発展**させるとともに、**CLT(直交集成板)**等の**部材・工法等の新たな技術開発**を推進
- (3) **住宅ストックビジネス**の活性化を推進するとともに、**多角化する住生活産業に対応した担い手**を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査(インスペクション)、住宅ファイナンス、空き家管理等

- (4) **子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス**の**市場の創出・拡大**を促進するとともに、**住生活産業の海外展開を支援**するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等



CLTを利用した建築物の美大振動台実験



先導的建築物例(木造による耐火建築物・事務所)

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、**居住環境やコミュニティをより豊かなもの**にすることを旨とする
- (2) **国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進**

(基本的な施策)

- (1) **スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携**しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の**居住者の利便性向上**
- (2) **住宅団地の再生促進**と、併せて高齢者・子育て支援施設等の**地域の拠点形成**による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、**住民によって担われる仕組みを充実**させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、**良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上**
- (4) **マンションのコミュニティ活動**が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) **密集市街地の改善整備**や無電柱化の推進、**ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練**等により居住者の**災害時の安全性を向上**



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上
(例:仙台市泉区)

大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

- (1) 大都市圏では、**出生率が低く、高齢者が大幅に増加**。一方、依然として、**長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善**等が課題。
- (2) **地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全**の在り方等に留意が必要。
- (3) 地域の属性に応じた施策を推進。
 - ① 都心の地域その他既成市街地内 — **建替えやリフォームの推進、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用**
 - ② 郊外型の新興市街地開発 — **既存手事業で豊かな居住環境を備えた市街地の形成が見込まれるものに限定**
- (4) 各都府県において定める住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域において、住宅需要を慎重に見極めるとともに、**立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携**し、各種施策を実施。

【住宅紛争処理支援センターにおける電話相談の件数】



【相談ブース】



出典:公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

施策の総合的かつ計画的な推進

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ① 計画の目標の実現のためには、i) **住生活産業を担う民間事業者**、ii) **地方公共団体**、iii) **居住者や地域住民の役割が重要**
- ② ①を補完する主体として、**都市再生機構・住宅金融支援機構**が、少子高齢化への対応・新たな住宅循環システムの構築に向けて、**その機能を十分発揮**
- ③ 上記主体に加え、**地域住民の団体、NPOなど住生活に関わる主体が相互に連携・協力**
- ④ 国と地方公共団体等の各主体が連携し、**防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野**等との連携を推進、住生活の向上についての教育活動・広報活動等の推進

(2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

- ① 住宅の**新築・リフォーム、マンションの建替え、空き家の利活用や売却・賃貸**等に関する**消費者の相談体制の充実**・住宅に関する紛争の処理についてのADR(裁判外紛争処理手続)の利用を促進
- ② 消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、**関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実**
- ③ 既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進

(3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① **多様な住宅ローンの安定的な供給**や**リバースモーゲージの普及**が、市場を通じた消費者の住宅の選択・確保や住宅の資産としての活用のために重要。
- ② **民間事業者の円滑な資金調達**が、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅供給のために重要
- ③ 施策の重要性・優先順位に応じて、**政策誘導手段(税制、政策金融、財政支援等)**を、それぞれ効果・特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じる。

(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

- ① 全国計画: 住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示
- ② 都道府県計画: 広域的な観点から施策の方向性を提示。市町村間の施策の連携を促す
- ③ 市町村計画: 地域の特性に応じてきめ細かな施策を講じるため、施策の方向性を提示

(5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ① 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、**おおむね5年後に計画を見直す**

**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**

- ① 子育て世帯*における誘導居住面積水準達成率
【全国】 42% (H25) → 50% (H37)
【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37)
* 構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

**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**

- ② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1% (H26) → 4% (H37)
- ③ (☆) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
77% (H26) → 90% (H37)
- ④ (☆) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
0団地 (H27) → 150団地程度 (H37)
- ⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
平成28～37の期間内に建替え等が行われる団地の
おおむね9割
- ⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率
41% (H25) → 75% (H37)

**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**

- ⑦ 最低居住面積水準未達率
4.2% (H25) → 早期に解消
- (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
- (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

**目標4 住宅すそごころを超える
新たな住宅循環システムの構築**

- ⑧ 既存住宅流通の市場規模
4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)
- ⑨ (☆) 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
5% (H26) → 20% (H37)
- ⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3% (H26) → 20% (H37)

**目標5 建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**

- ⑪ 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18% (H25) → おおむね解消 (H37)
- ⑫ リフォームの市場規模
7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)
- ⑬ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合
6% (H25) → 20% (H37)
- ⑭ (☆) マンションの建替え等の件数（S50からの累計）
約250件 (H26) → 約500件 (H37)
- ⑮ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合
46% (H25) → 70% (H37)

**目標6 急増する空き家の
活用・除却の推進**

- ⑯ (☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割 (H26) → おおむね8割 (H37)
- ⑰ (☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸 (H25)
→ 400万戸程度におさえる (H37)

**目標7 強い経済の実現に貢献する
住生活産業の成長**

- (再掲) 既存住宅流通の市場規模
- (再掲) リフォームの市場規模

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ⑱ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,450ha（速報）(H27)
→ おおむね解消 (H32)
- (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
- (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
- (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数（市区町村数）
458団体 (H26) → 約700団体 (H32)
- (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率
16% (H26) → 20% (H32)
- (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区町村の割合
【洪水】 - (H26) → 100% (H32)
【内水】 - (H26) → 100% (H32)
【津波】 0% (H26) → 100% (H32)
【高潮】 - (H26) → 100% (H32)
- (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合
約33% (H26) → 約100% (H32)
- (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数
148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)

(2) 東京都の計画

東京都住宅マスタープラン	
策定時期	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。 2016 (平成 28) 年度から 2025 (平成 37) 年度までの 10 年間で計画期間とし、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。

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】

○目的：マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、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しています。

○主な内容：

1. 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や、関係事業者等の責務を明確にします。

2. 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）

要届出マンションの管理組合は、管理状況の届出が必要です。

3. 管理状況に応じた助言・支援等の実施

都は、区市町村や関係事業者等と連携して、届出によって把握した管理状況に応じ、管理組合等に対する助言・支援、指導等を行います。

【管理組合による管理状況の届出】（条例第 15～17 条）（2020 年 4 月～）

○要届出マンション：昭和 58 年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が 6 以上であるもの。

○届出事項：管理組合は、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。

○届出方法：インターネットからの入力又は届出書の提出による（予定）。

○届出の更新・変更：要届出マンションの管理組合は、定期に届出内容の更新が必要。また、届出内容に変更が生じた際には、変更の届出が必要。

○その他：都は、届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンションの管理組合や区分所有者等に対し、管理組合又は区分所有者等の協力を得て、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査することができる。

新たな住宅政策の展開

人口減少社会に向かう中、少子高齢社会に対応する施策に取り組むとともに、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行し、居住の場としても魅力的な東京を目指していく必要があります。

住宅政策の展開に当たっての基本的方針

【住宅政策の目指す方向】

生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

子供から高齢者まで、ライフスタイルやライフステージに応じて、生涯にわたって豊かな住生活を実現

まちの活力・住環境の向上と持続

将来の都市像を見据えた都市づくりとも連携し、各地域の活力と住環境を一層向上させるとともに持続



【住宅政策の基本方針】

豊かな住生活の実現と持続

今後 10 年間の具体的な施策の展開

目標実現に向けた3つの着眼点

1

既存ストックの
有効活用

2

多様な主体・分野
との連携

3

地域特性に応じた
施策の展開

生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

まちの活力・住環境の向上と持続

【8つの目標】

【主な施策】

目標1 住まいにおける子育て環境の向上

- (1) 子育て世帯向け住宅の供給促進
- (2) 子育てに適した住環境の整備
- (3) 近居・多世代同居の促進

目標2 高齢者の居住の安定

- (1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進
- (2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
- (3) 高齢者の資産を活用した居住の安定
- (4) 近居・多世代同居の促進

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- (1) 公共住宅等の的確な供給・有効活用
- (2) 空き家の有効活用
- (3) 住宅のバリアフリー化等の促進
- (4) 民間賃貸住宅への入居支援等
- (5) 賃貸住宅の家主のリスク軽減等
- (6) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

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

- (1) 良質な家づくりの推進
- (2) 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備
- (3) 消費者や住宅所有者に対する普及啓発

目標5 安全で良質なマンションストックの形成

- (1) マンションの適正な管理の促進
- (2) 老朽マンション等の再生の促進

目標6 都市づくりと一体となった団地の再生

- (1) 安全・安心に暮らせる団地再生
- (2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献
- (3) 良好な地域コミュニティの形成
- (4) 計画的な住宅団地再生

目標7 災害時における安全な居住の持続

- (1) 地震に対する住宅の安全性の向上
- (2) 木造住宅密集地域の改善
- (3) 災害に強いまちづくりの推進
- (4) 災害時に住み続けられる住宅の普及
- (5) マンションにおける防災対策の促進
- (6) 被災後の都民の居住確保

目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

- (1) 空き家対策の推進による地域の活性化
- (2) 環境に配慮した住宅市街地の形成
- (3) 緑・景観など良好な住環境の保全と向上
- (4) 持続可能な環境先進都市のモデルの提示

政策指標

政策指標は、目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果について検証を行っていくために設定しています

目標			
1	子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数	263戸 <small>2016年12月末</small>	10,000戸 <small>2025年度末</small>
	子育て世帯向け公共住宅の募集数 <small>都営住宅における若年ファミリー世帯向け入居募集の実施数 及び公社住宅における子育て世帯に対する優遇・優先募集の実施数</small>	3万戸 <small>2016～2025年度</small>	
	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積 * 1	30ha 超 <small>2014～2024年度</small>	
	公社住宅における賃貸店舗等スペースへの生活支援施設等の募集件数 * 2	20件 <small>2016～2025年度</small>	
2	高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化）	42.9% <small>2013年度末</small>	80% <small>2025年度末</small>
	共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	21.4% <small>2013年度末</small>	30% <small>2025年度末</small>
	サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	17,528戸 <small>2015年度末</small>	28,000戸 <small>2025年度末</small>
3	都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計	13万8千戸 <small>2016～2025年度</small>	
	最低居住面積水準未達率	8.0% <small>2013年度末</small>	ほぼ解消 <small>2025年度末</small>
4	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.6% <small>2015年度</small>	20% <small>2025年度</small>
	リフォームの年間実施戸数	15万戸 <small>2013年度</small>	26万戸 <small>2025年度</small>
	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵（かし）保険に加入した住宅の割合	8.5% <small>2014年度</small>	20% <small>2025年度</small>
5	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合	32% <small>2011年度末</small>	70% <small>2025年度末</small>
	マンションの建替え等の件数（累計）	約120件 <small>2014年度末</small>	約240件 <small>2025年度末</small>
	マンション再生まちづくり制度の指定地区	6地区 <small>2020年度末</small>	
6	都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数	10か所 <small>2016～2025年度</small>	
7	住宅の耐震化率	83.8% <small>2015年3月末推計値</small>	2025年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	整備地域における不燃領域率	61% <small>2014年度末参考値</small>	70%以上 <small>2025年度末</small>
8	空家等対策計画を策定した区市町村数の全区市町村数に対する割合	80%以上 <small>2024年度末</small>	
	都営住宅の共用部等における照明器具のLED化	全棟 <small>2030年度末</small>	

* 1 当該政策指標は、目標 2, 3, 6 にも設定している。

* 2 当該政策指標は、目標 2, 3 にも設定している。

(3) 本市の関連計画

- ・各分野の基本計画等の概要や住宅政策と関係する内容について示す。

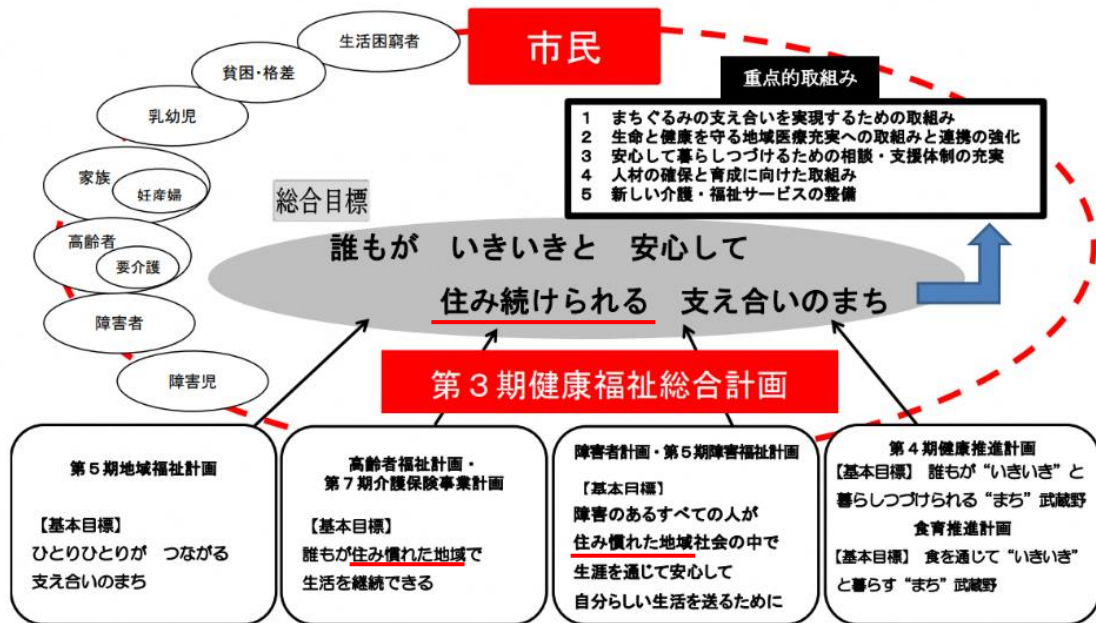
①第五期長期計画・調整計画【現在、第六期計画策定中】	
策定期期	平成 28 年 1 月
計画期間	平成 28～32 年度
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉・都市基盤・教育など各分野の個別計画の最上位に位置し、市の目指すべき将来像を示すとともに、市が実施する政策の根拠となる最も重要な計画。 ・長期計画は 10 年間で計画期間として策定されたが、市長選挙が行われ市政をめぐる情勢に大きな変化があったため、計画の実効性を保つため、平成 28～32 年度の 5 年間で計画期間とする調整計画が策定された。

②都市計画マスタープラン	
策定期期	平成 23 年 4 月
計画期間	(目標年次) 2030 年
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・めざすべき都市像を「環境共生・生活文化創造都市むさしの」とし、分野別・地域別方針と、多様な主体との協働による取組を掲げた。



③健康福祉総合計画

策定時期	平成 30 年(2018)年 3 月
計画期間	平成 30 年(2018)年度～平成 35(2023)年度
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・(1) 第 5 期地域福祉計画、(2) 高齢者福祉計画・第 7 期介護保険事業計画、(3) 障害者計画・第 5 期障害福祉計画・障害児福祉計画、(4) 第 4 期健康推進計画・食育推進計画の 4 つの個別計画に共通する横断的な課題や連携すべき課題を総合的に整理したもの。 ・誰もが安心して住み続けられるまちを目標とし、健康福祉行政の目指すべき方向性と総合目標を明らかにするとともに、重点的な取組みを定めた。



④緑の基本計画 2019

策定時期	平成 31 (2019) 年 3 月
計画期間	—
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地の適正な保全、緑化の推進を総合的かつ計画的に実施するために策定。 ・緑には都市環境改善の機能、生態系の保全、潤いと健康・レクリエーションの機能、防災機能、都市景観の形成、地域の活性化、地域の歴史の継承といった役割があると認識し、今ある緑を守りながら質の高い緑空間を創出するとしている。 ・緑とともに暮らすことで、まちへの愛着を育て、定住化につながっている。

緑の方針

緑のマネジメントと連携の方針
～緑をみんなで支えていこう～



市民・民間・行政が連携して緑を支え大切さを実感し、次世代に引き継いでいくことにつながる取組を進めます。

公共の緑と水辺の方針
～緑と水の魅力を輝かせよう～



市民一人ひとりが日々の暮らしの中で緑と水辺の良さを実感できるよう、公園緑地などが持つ様々な機能を有効に活用します。

民有地の緑の方針
～暮らしに緑の恵みを育もう～



身近な花や緑を増やし、暮らしている人々の温かみを感じるまちづくりを進めます。

基本施策-1 多様な活動と連携の展開

個別施策

- ①多様な主体による連携を深める
- ②参加につながる取組み
- ③緑の良さを実感する機会の創出
- ④緑を支える広域的な連携
- ⑤多摩の森林保全

基本施策-2 緑と水が持つ効果を高める

個別施策

- ①公園緑地などの機能と維持管理の充実
- ②水と緑の軸・緑の拠点の継承
- ③景観を高める緑の創出

基本施策-3 魅力アップとなる活用方法

個別施策

- ①行政課題に対応した公園緑地の活用
- ②公園緑地の魅力アップに役立つ運営の仕組みづくり

基本施策-4 個々の緑を地域の緑として育む

個別施策

- ①「農」と触れあう機会と農地活用の取組み
- ②地域の緑をサポートする取組み

基本施策-5 暮らしを彩る多彩な緑の演出

個別施策

- ①緑を育む暮らしを楽しむ
- ②まちを彩る質の高い緑化の推進

⑤耐震改修促進計画	
策定時期	平成 30 (2018) 年 3 月
計画期間	平成 28 (2016) ～32 (2020) 年度
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・地震における建築物の倒壊等の被害から、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、都市型災害に対する地域防災力と広域防災力の強化を図り、災害に強いまちづくりを実現するために策定。 ・平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災を教訓に、法改正や都計画を踏まえ策定。 ・2020 年度末までに住宅の耐震化率を 95%に引き上げるため、「武蔵野市耐震化緊急促進アクションプログラム 2018」も策定。

計画

2019年度は【耐震化助成事業】と【普及啓発等】を実施する。

各事業の目標数値は、**昨年度の実績を踏まえ**次のとおりとする。

【耐震化助成事業】

	内 容	目標戸数
1	【耐震診断】現状の耐震性の調査等に係る費用の一部を助成。	100戸
2	【補強設計】耐震化を確保するための補強計画、設計に係る費用の一部を助成。	30戸
3	【耐震改修等】耐震性を確保する改修、建替え、除却に係る費用の一部を助成。	150戸
4	【安心パック】専門家(アドバイザー)を派遣し、木造住宅(長屋、アパートも含む)の耐震診断+補強計画+工事費概算算出までの取り組みを一体的に支援。	35戸
5	【納得コース】安心パックを利用した後に、耐震改修+実施設計(設計変更含む)+工事監理を一体的に実施した場合に係る費用の一部を助成。	8戸

1	【全市民に対する周知・普及】 ①市報、HP等での広報 ②耐震セミナー等の実施 ③啓発リーフレットの配布
2	【住宅所有者向け】 ①戸別訪問*(一戸建て以外1500戸程度)の実施 ②耐震化助成制度のDM送付 ③専門家(アドバイザー)を派遣し、相談・簡易診断の実施
3	【耐震診断実施済み住宅所有者向け】 ①耐震診断等終了時に耐震化助成制度案内リーフレットの送付 ②耐震診断実施後、1年以上耐震化未着手の所有者に対する電話等によるヒヤリングの実施
4	【耐震改修等実務者向け】 ①関係団体と連携した実務者講習会(診断者+施工者向け)の実施 ②実務者講習会受講者のリスト化、窓口等での紹介、閲覧の実施

【普及啓発等事業】

*戸別訪問は、井の頭通り、三鷹・中央通り、五日市街道、吉祥寺通り、武蔵境通りに接する敷地に建つ旧耐震基準の住宅(マンションを含む)を対象に、2018～2019年度の2か年で1630戸程度を実施する予定としている。(2018年度は一戸建ての戸別訪問(138戸)を実施済。)

⑥空き住宅等対策実施方針

策定時期	平成 30 (2018) 年 12 月
計画期間	— (第四次住宅マスタープランに統合予定)
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・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る。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、戸建住宅や集合住宅、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る。 ・3つの基本の柱 <ol style="list-style-type: none"> ①予防の取り組み（空き住宅等の発生抑制） ②適切な管理・利活用の取り組み（空き住宅等の適切な管理と利活用への働きかけ） ③管理不全の空家等への取り組み（管理不全の空家等の発生抑制と対応）

◇基本方針

空き住宅等の発生抑制

空き住宅等の発生を抑制する取り組み、又は空き住宅等となっても短期間で利活用されるような良好な住宅ストックの形成を進める。

空き住宅等の適切な管理の促進

所有者や管理者等による空き住宅等の維持管理についての情報提供や意識啓発等を図り、適切な管理を促進していくための取り組みを進める。

空き住宅等の利活用の促進

所有者等に対する利活用に関する意識啓発、専門団体等の相談窓口や情報提供等により、空き住宅等の利活用を図る取り組みを進める。

管理不全の空家等に対する適切な対応

倒壊の恐れや衛生上の問題がある管理不全の空家等については、空家法等に基づき、適切かつ必要な対応を進める。また、管理不全の空家等の跡地についても、地域資源としての利活用に繋がる取り組みを検討していく。

空き住宅等対策を推進する体制強化

空き住宅等に関する専門団体等や庁内を含めた関係機関等との情報共有や連携を進める体制を強化し、より総合的で横断的な空き住宅等の対策を進める。

◇空き住宅等への取り組み

● 建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発

- 予防・発生抑制に関する情報提供
- 維持管理や管理サービスに関する情報提供
- 利活用を進めるにあたっての改修等に関する情報提供
- 建物の市場性を高める制度や手法等の情報提供

● 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
- 特定空家等に対して、空家法に基づく措置の適切な実施
- 財産管理人制度等の既存制度の活用
- 集合住宅に関する適切な管理に向けた支援の強化の検討

● 専門団体等との連携強化

- 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
- 空き住宅等対策協議会（仮称）や居住支援協議会*との連携
- 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
- 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
- 居住以外の利活用に関する対応
- 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