

## 第4章 住宅施策の展開

### 暮らしの視点 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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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・交流などの機能のあるまちづくりを、庁内の関係部局や市民・地域団体・事業者等の連携により推進します。
- 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<sup>※</sup>化・ユニバーサルデザイン<sup>※</sup>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<sup>※</sup>や子育てに配慮した住宅のガイドライン<sup>※</sup>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<sup>※</sup>、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。

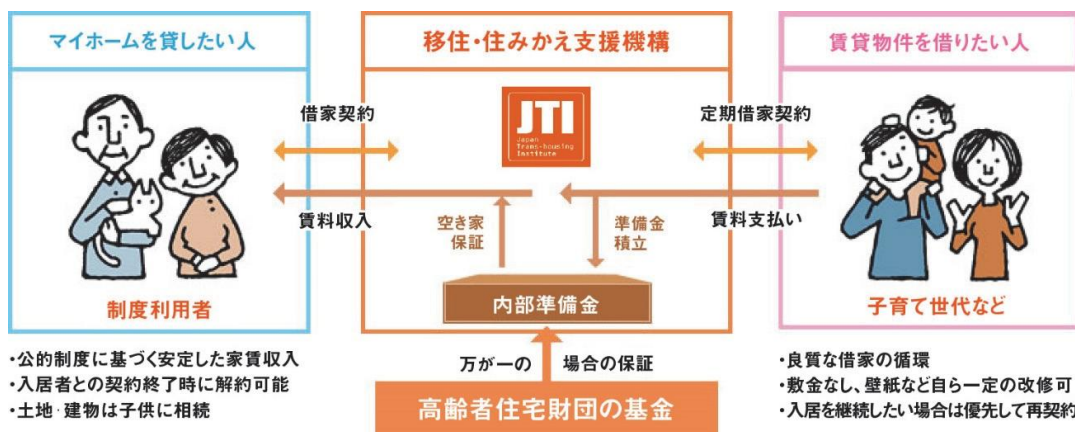
###### ② 高齢期における住み慣れた自宅で暮らし続けるためのリフォームの支援

- ・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<sup>※</sup>改修やヒートショック<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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替え支援

- ・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<sup>※</sup>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。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。近年、マイホーム所有者の相談件数等が鈍化傾向にあることから、同制度の情報提供とともに福祉部局との連携による体制や取組み等について検討を進め、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。



- ・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。
- ・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、市内の他の地域へも展開していきます。
- ・持ち家に住む高齢者等が住み慣れた住まいでの居住継続が可能となるよう、地域特性を考慮したリバースモーゲージ※制度の再検証等を行います。

### 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

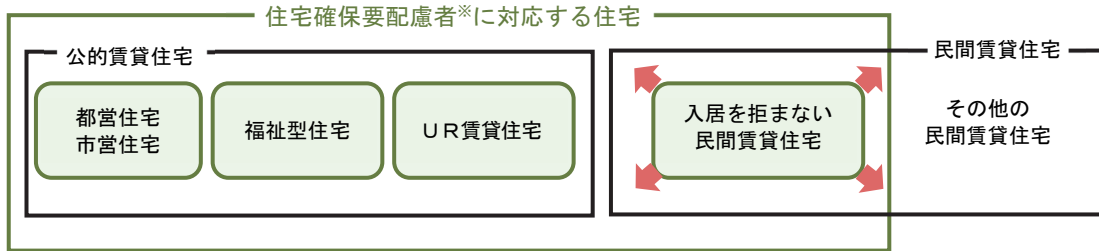
- ・市民や転入者向けに、住まいの選択や購入時に必要な知識の普及啓発、関連する国及び東京都の支援策や諸制度について情報提供を行います。さらに、子育て支援など関連する情報を住宅部局が連携して、より円滑な窓口体制を推進します。
- ・子育て世帯や子育てを希望する世帯向けに、子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン※など、子育てしやすい住宅に関する情報提供を行います。
- ・高齢者がいる世帯や高齢期を迎える方がいる世帯向けに、高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン※など、老後に備えた住宅改修や住替えに関する情報提供を行います。

### 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。

【取組みの方向性】

○住宅確保要配慮者<sup>※</sup>（低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、LGBTQ<sup>※</sup>等の住宅確保に特に配慮を要する者）の入居を拒まない、アフォードブル（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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>の居住の安定確保を図るとともに、住宅確保要配慮者<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>の登録住宅を増やし、高齢者が安心して地域の民間賃貸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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>に基づき、建物所有者へのバリアフリー<sup>※</sup>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等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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>に基づく居住支援協議会<sup>\*</sup>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した公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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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。



▲ UR賃貸住宅（武蔵野緑町パークタウン）

### 【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、市民が安心して取引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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>改修やヒートショック<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>や既存住宅の住宅性能表示制度<sup>\*</sup>、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）<sup>\*</sup>や瑕疵担保保険<sup>\*</sup>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引きできる環境整備を図ります。

## (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<sup>\*</sup>、ライフステージ<sup>\*</sup>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。



※「マンション」の定義は P16 を参照

**【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）年以前に新築された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。

※「空き住宅等」の定義はP67を参照

【取組みの方向性】

○武蔵野市空き住宅等対策計画に基づき、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、武蔵野市空家等の適正管理に関する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 武蔵野市空家等の適正管理に関する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<sup>※</sup>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。



**【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宅用火災警報器、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<sup>※</sup>による水害リスクの認知

- ・浸水ハザードマップ<sup>※</sup>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。
- ・在宅避難<sup>※</sup>のための取組みについて、防災等の関連部局と連携して検討を進めていきます。

## (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及び管理を支援し、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<sup>※</sup>、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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>において、安全、快適に移動できるよう移動等円滑化基準<sup>※</sup>等に基づきバリアフリー<sup>※</sup>整備を推進します。



**【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や景観ガイドライン等を活用し、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景観ガイドライン、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) 市民が自ら取り組むまちづくりへの支援

#### ① 市民によるまちづくりへの支援

- ・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を支援します。
- ・市民によるまちづくりを支援するために、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。



▲ 緑ボランティアによるオープンガーデン