

## 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<sup>\*</sup>の居住の安定を図るために、公営住宅<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>

－障害者                   : 地域自立支援協議会<sup>※</sup>

－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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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、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

※「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、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に、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・公布し、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

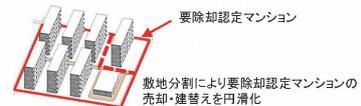
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
  - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
  - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
  - ・建替時の容積率特例



(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

- ・市民一人ひとり、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)
<b>●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</b>		
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 <sup>※</sup> 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)
<b>●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</b>		
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	91.9% (平成30年)	武蔵野市耐震改修促進計画(建築指導課)
長期優良住宅 <sup>※</sup> 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	56% (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 <sup>※</sup> 書を有する管理組合の割合	39% (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)
<b>●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維持・形成</b>		
緑被率 <sup>※</sup>	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、社会状況の変化に伴って、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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>の実施や非接触型住生活関連サービス<sup>※</sup>の普及など、働き方やライフスタイル<sup>※</sup>の変化、いわゆる「新しい生活様式<sup>※</sup>」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、コロナ禍の収束後においても、「新しい生活様式<sup>※</sup>」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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>やAI<sup>※</sup>等の技術進展が著しく、IoT<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>需要の高まりも含めて、デジタルトランスフォーメーション(DX)<sup>※</sup>をはじめとした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<sup>※</sup>、更にはサブスクリプション<sup>※</sup>型居住サービスの普及、空き家等を活用した二拠点居住<sup>※</sup>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<sup>※</sup>」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。

