

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月の改定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 ・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) ～令和 7 (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2～11（2020～2029）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、住宅政策を位置づけている。 ・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（2021）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）



資料：国際連合広報センターWEBサイト

③ 武蔵野市第三次住宅マスタープラン改訂版の施策体系

第三次住宅マスタープランでは、“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。

平成29（2017）年の改訂時には、社会環境の変化、国や都等の住宅施策の変化、本市における住環境・少子高齢化や核家族化に見られる人口動向の変化、多様化する市民生活ニーズへの対応、実施状況と課題を考慮し、基本理念や目標とする住生活像、考え方は継承しつつ、重点的に取り組むべく新たな事項や充実すべき事項を施策として位置づけています。

■第三次住宅マスタープラン改訂版の施策体系

（○：第三次当初からの継続施策 ●：第三次改訂版新規施策）

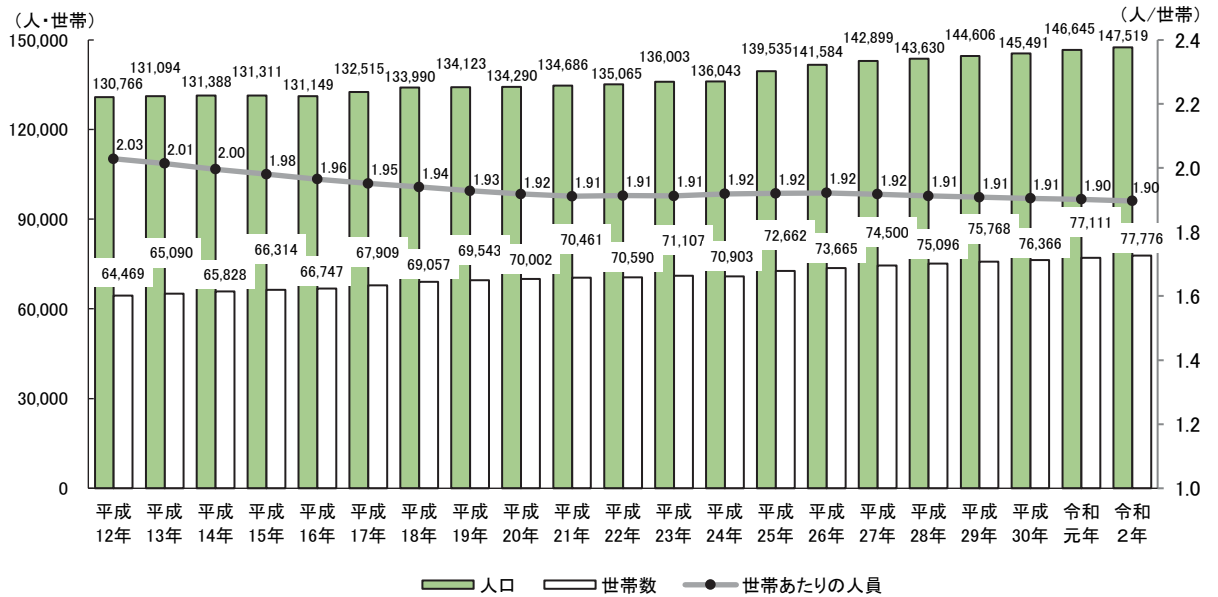
多様な世代・世帯に適應する住まいづくり	高齢者世帯や障害者世帯の居住安定への支援 【充実】	○住み替え支援制度の促進 ○住宅の供給安定支援と入居支援の充実 【充実施策】 ○住宅のユニバーサルデザイン化の促進
	ファミリー世帯の居住安定への支援 【充実】	○居住安定化に向けた支援 【充実施策】 ○住み替え支援制度の促進(再掲)
	多様な共同住宅の普及に向けた支援	○多様な共同居住の普及に向けた取り組み
	重層的な居住のセーフティネットの構築	○居住セーフティネットの構築 ○市営住宅・福祉型住宅の適切な管理及びあり方の検討
質の高い住まいと住環境づくり	住宅ストックとしての空き家の適切な管理と利活用の促進 【新規】	●管理不全空き家に対する対策の実施 【新規施策】 ●管理不全空き家の予防と、空き家の利活用についての検討 【新規施策】
	良質な民間住宅の供給誘導	○質の高い住まいづくりの促進と情報提供の充実 ○まちづくり条例等による居住水準向上への指導 ○長期優良住宅の普及促進 ○住宅性能表示制度の普及促進
	集合住宅の質の確保と維持・管理、再生への支援 【充実】	○分譲マンションの維持・管理及び再生への支援 【充実施策】 ○集合住宅への適切な指導 ○集合住宅の実態把握と情報の共有 ○集合住宅のコミュニティ形成に向けた支援
	良好な住環境の形成に向けた支援	○住みたい街としての魅力発信 ○緑豊かな住環境の維持と創出 ○地域の特性に応じた住まい等のルールづくりへの支援 ○良好な住環境形成に向けた対応
安全・安心な住まいづくり	安全性の高い住まい・地域づくりに向けた支援	○住宅の耐震化促進等による地域の安全性の向上 ○住宅の安全性の向上 ○防災性・防犯性の高い住環境づくりへの支援 ○災害などへの対策の推進
	住宅に必要な最低限の質の確保	○違反建築や欠陥住宅の予防への取り組み
	健康に暮らせる住まいづくりへの支援	○健康に暮らせる住まいづくりへの支援
環境に配慮した住まいづくり	環境に配慮した住まいづくりへの支援	○環境に配慮した住まいづくり・住まい方の推進 ○住宅の長期使用

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

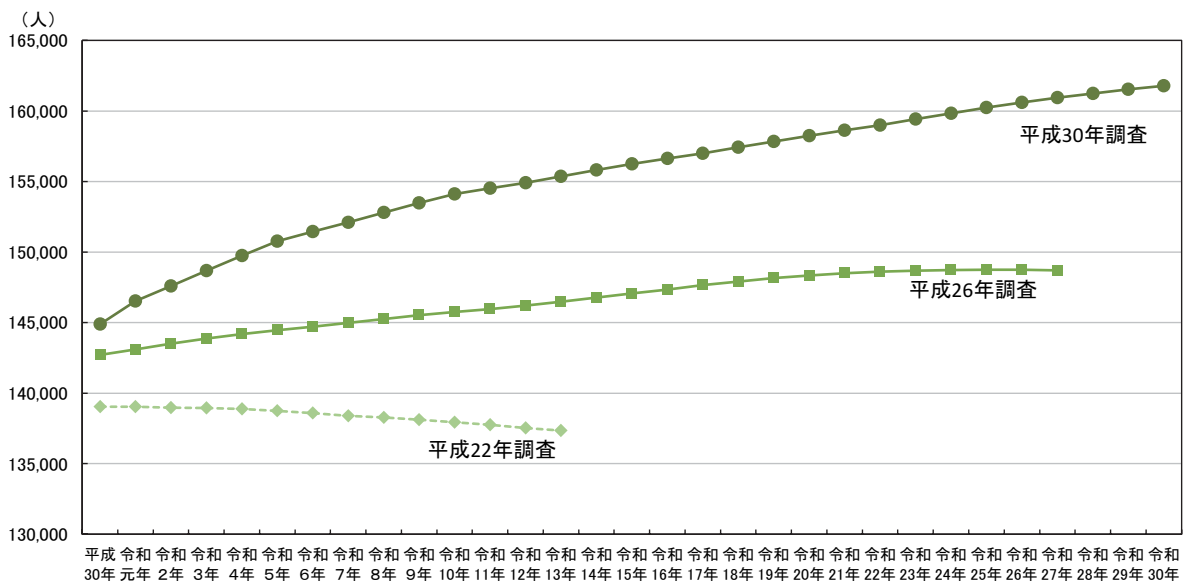
- ・令和2（2020）年4月時点の人口は147,519人、世帯数は77,776世帯となっています。
この20年間で、人口は約1割、世帯数は約2割増加しています。
- ・1世帯あたりの人員は、この20年間を通じ、減少傾向にあります。



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。

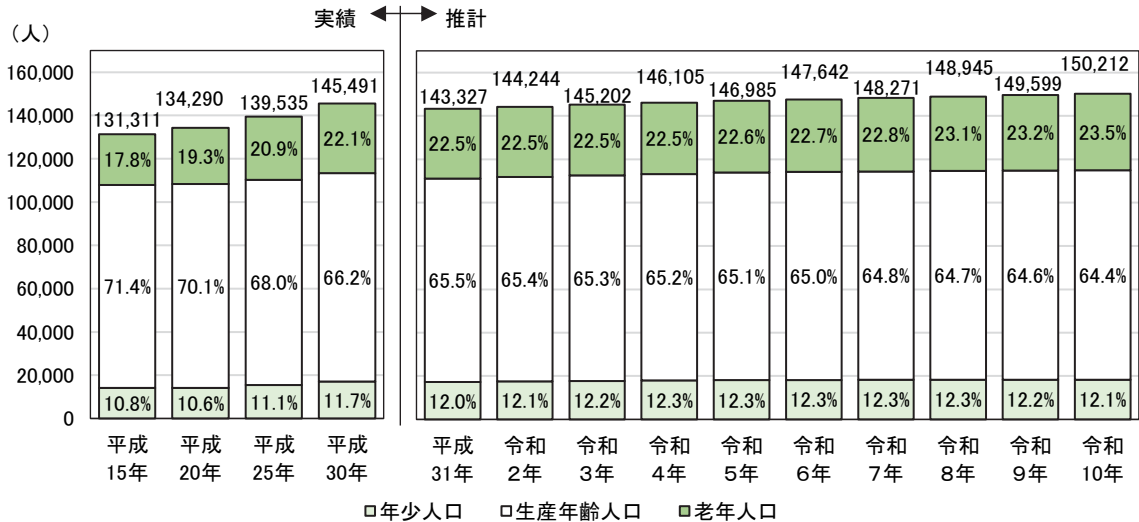


資料：武蔵野市の将来人口推計（平成30(2018)年）

(2) 少子高齢化の状況

① 年齢3区分別人口の推移

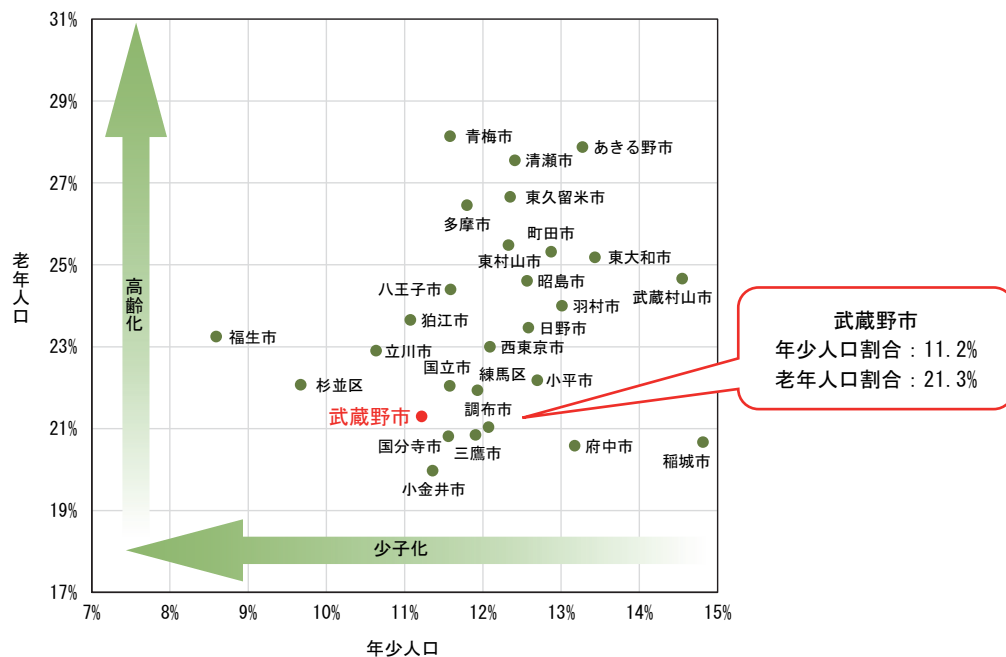
- ・年少人口（14歳以下）は、平成30（2018）年時点で約17,000人、全人口の11.7%となっています。今後10年間、横ばいで推移する見通しです。
- ・老年人口（65歳以上）は、平成30（2018）年時点で約32,200人、全人口の22.1%となっています。10年後には約3,000人増加し、約35,300人、23.5%となる見通しです。



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

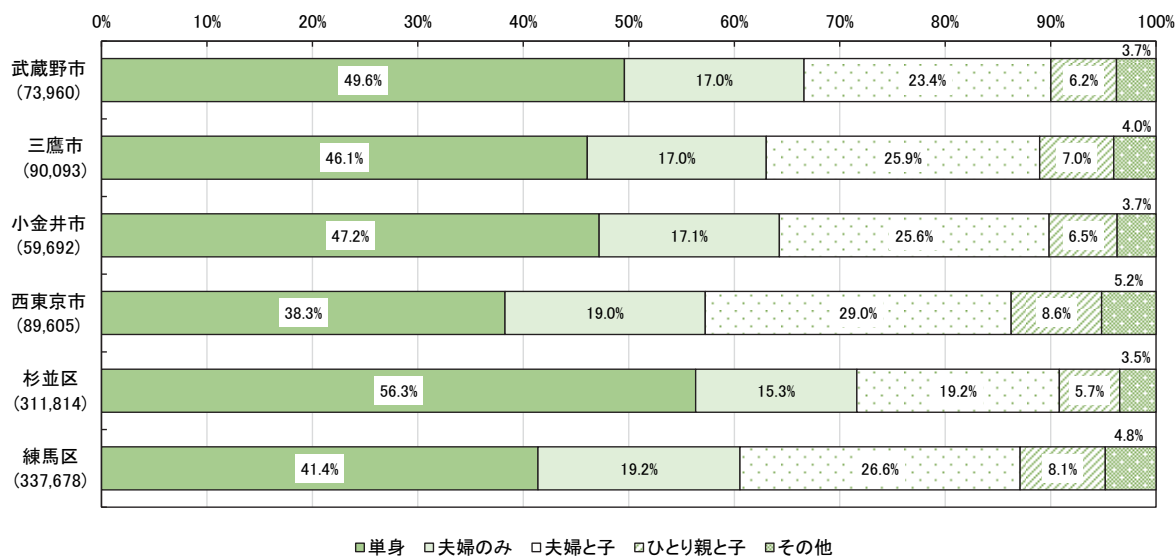
- ・東京都市部及び隣接区（杉並区・練馬区）の中では、本市は、年少人口割合も老年人口割合も低い状況にあります。



資料：平成27（2015）年国勢調査

③ 家族類型別世帯数の状況

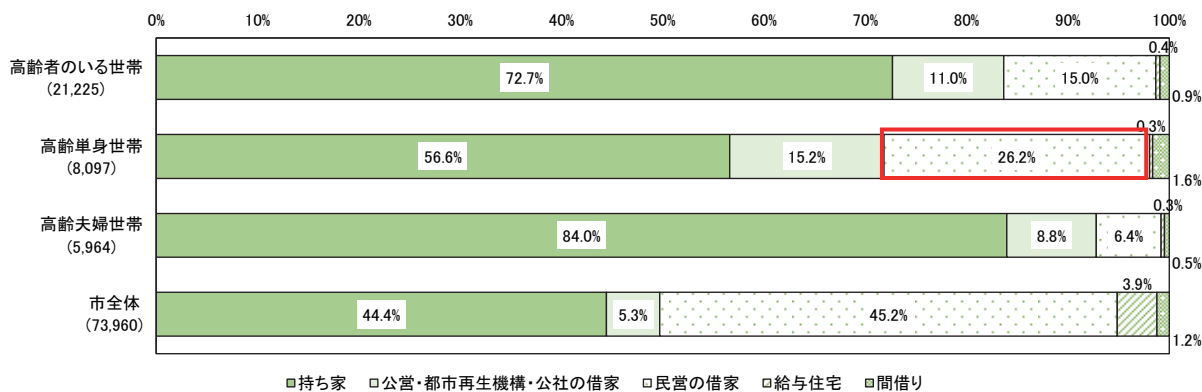
- ・本市では、「単身世帯」の割合が49.6%と最も高く、次いで「夫婦と子の世帯」が23.4%となっています。
- ・隣接区市と比較すると、「夫婦と子」や「ひとり親と子」の、いわゆる家族世帯の割合が杉並区を除く隣接区市より低い状況にあります。



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。

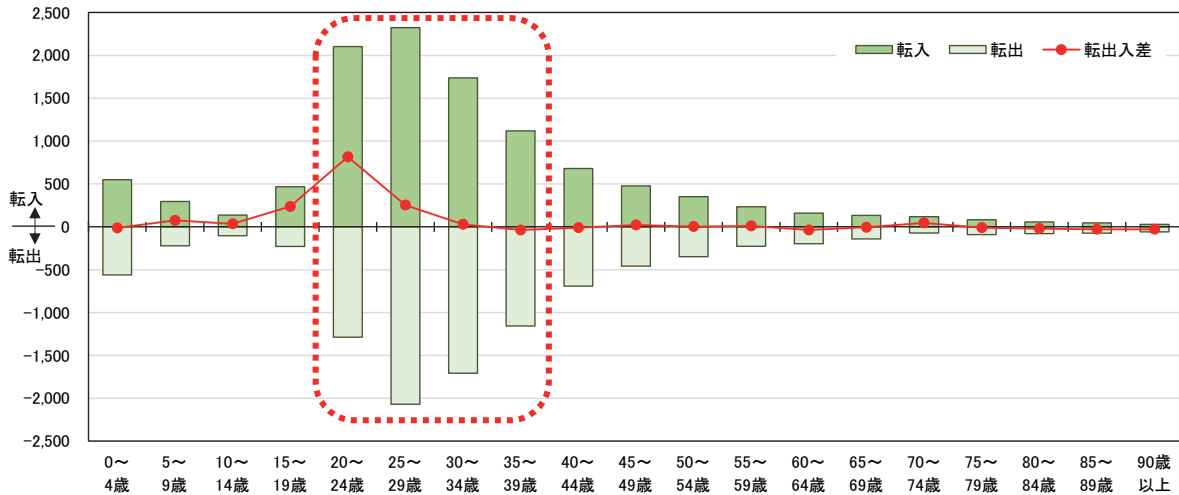


注：住宅の所有関係の不詳なし
資料：平成27(2015)年国勢調査

(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）

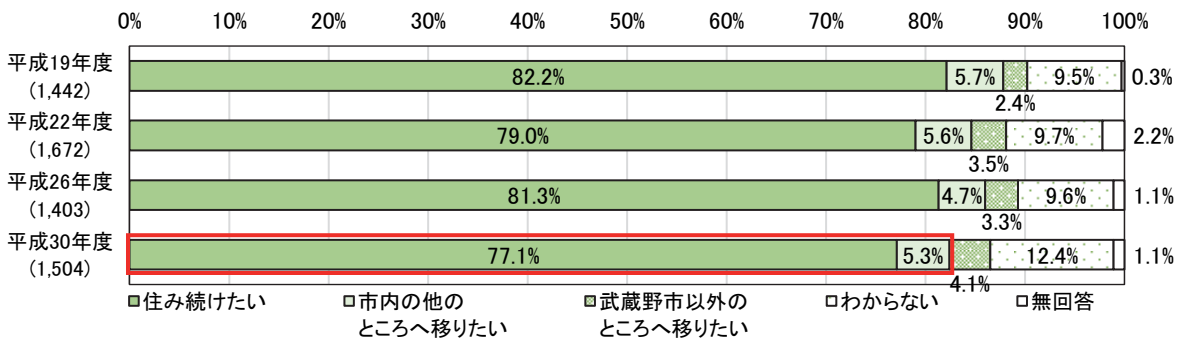
地価公示の平均価格：東京都の土地2018（土地関係資料集）

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

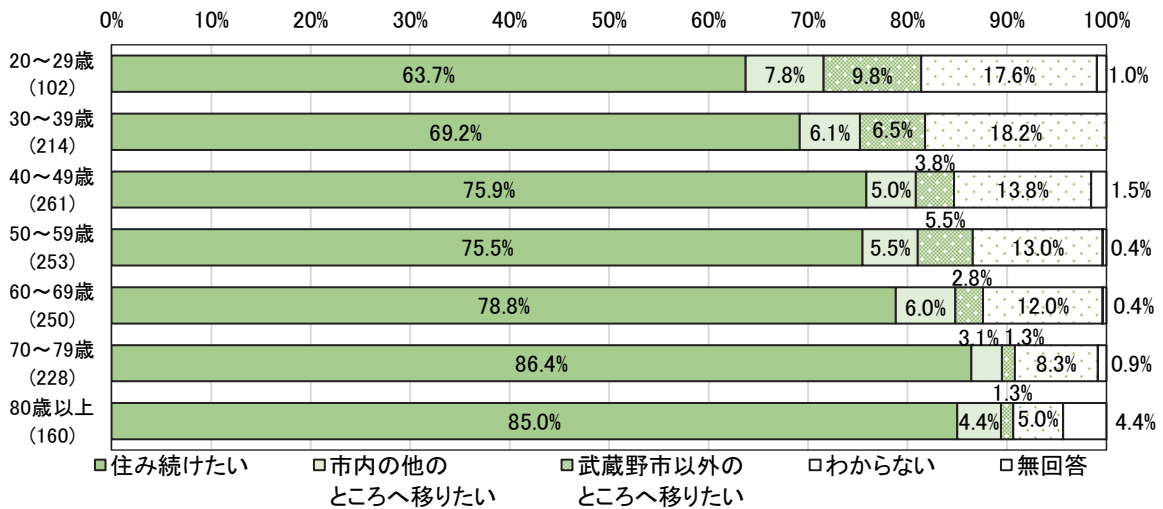
- ・現在住んでいるところに「住み続けたい」と考える市民の割合は、平成19年度以降の調査において70～80%台で推移しており、「市内の他のところへ移りたい」を合わせて、本市内に住み続けたいと考える市民の割合は80%を超えています。
- ・年代別に見ると、80歳以上を除き年代が上がるほど、本市に住み続けたいと考える割合が高くなっています（平成30（2018）年度調査）。
- ・住み続けたい理由としては交通や買い物等の利便性のほか、「公園などが整備され、緑が比較的多い」などが挙げられています（平成30（2018）年度調査）。

○定住意向の推移



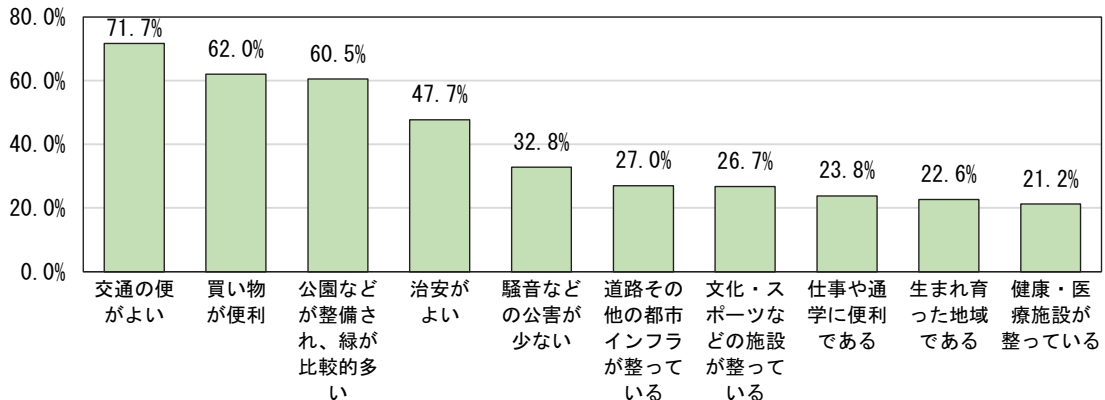
○年齢別定住意向

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



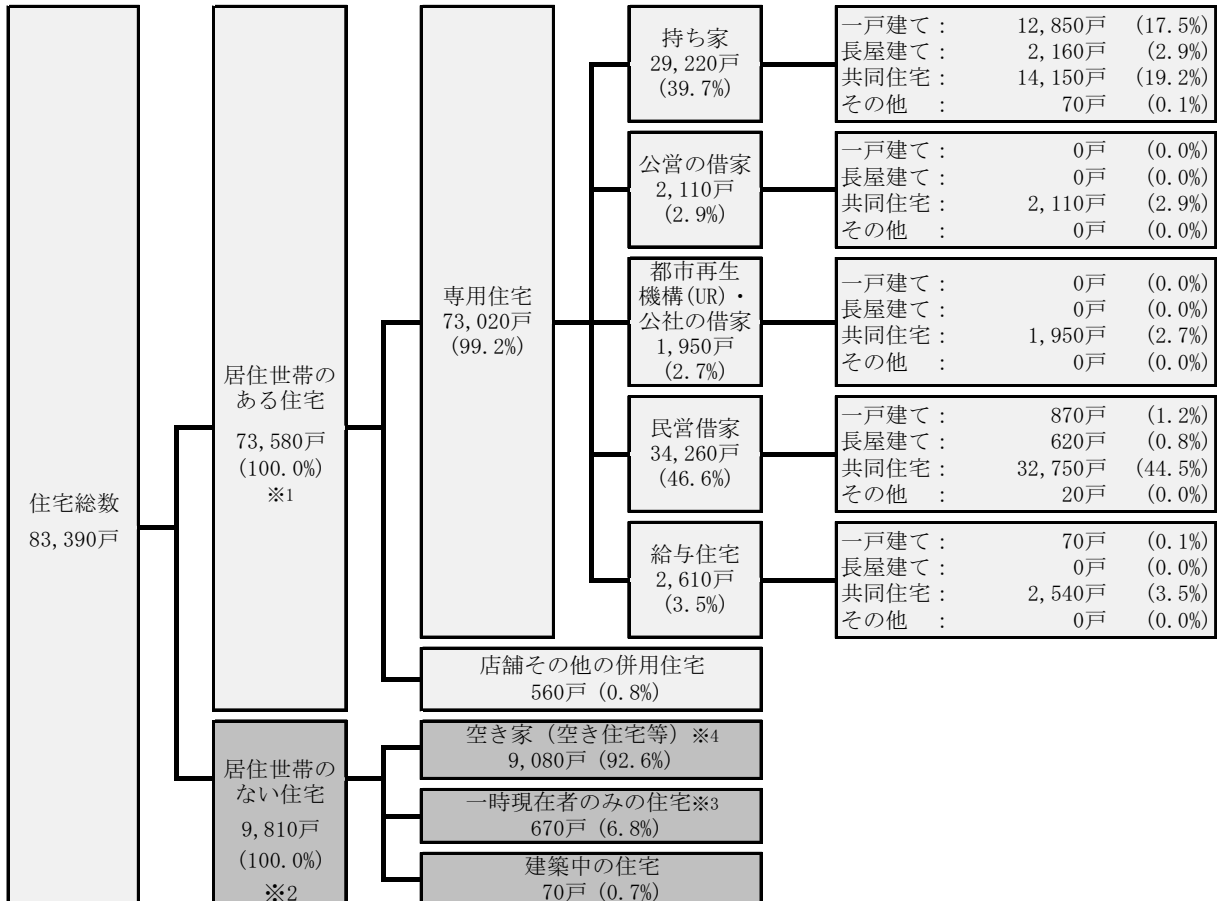
資料：平成30（2018）年度武蔵野市民意識調査報告書

(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 : 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。

※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。

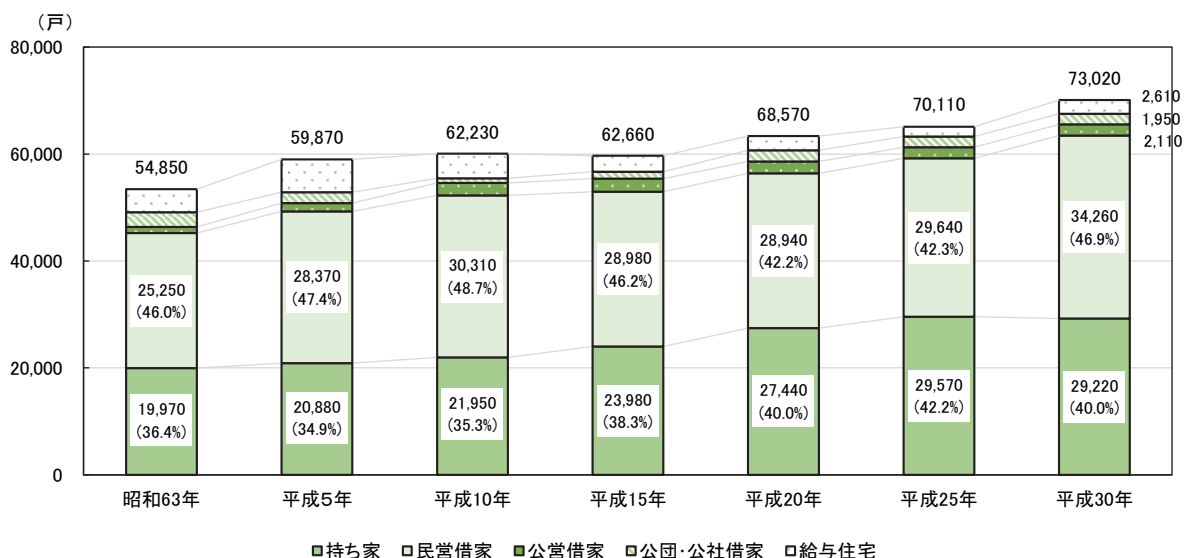
資料 : 平成30(2018)年住宅・土地統計調査

○「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用の用(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

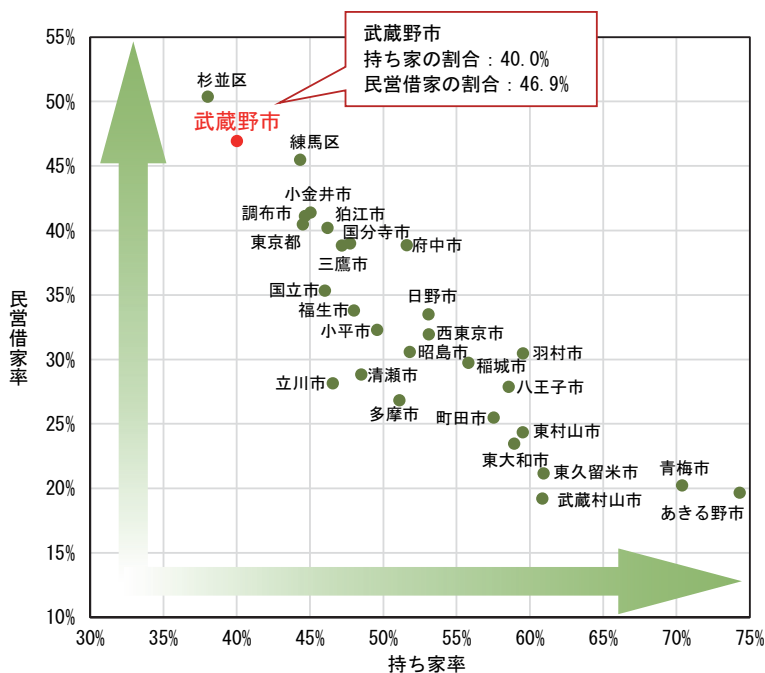
- ・住宅ストックは増加し続けており、居住世帯のある専用住宅は、平成30（2018）年時点で73,020戸となっています。
- ・所有関係別に見ると、持ち家が4割、借家が6割の状況にあります。借家のほとんどは民営借家です。
- ・直近の動向（平成25～30（2013～2018）年）を見ると、持ち家のストック量が横ばいであるのに対し、民営借家が5,000戸ほど増加しています。



注：各年総数（専用住宅総数）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

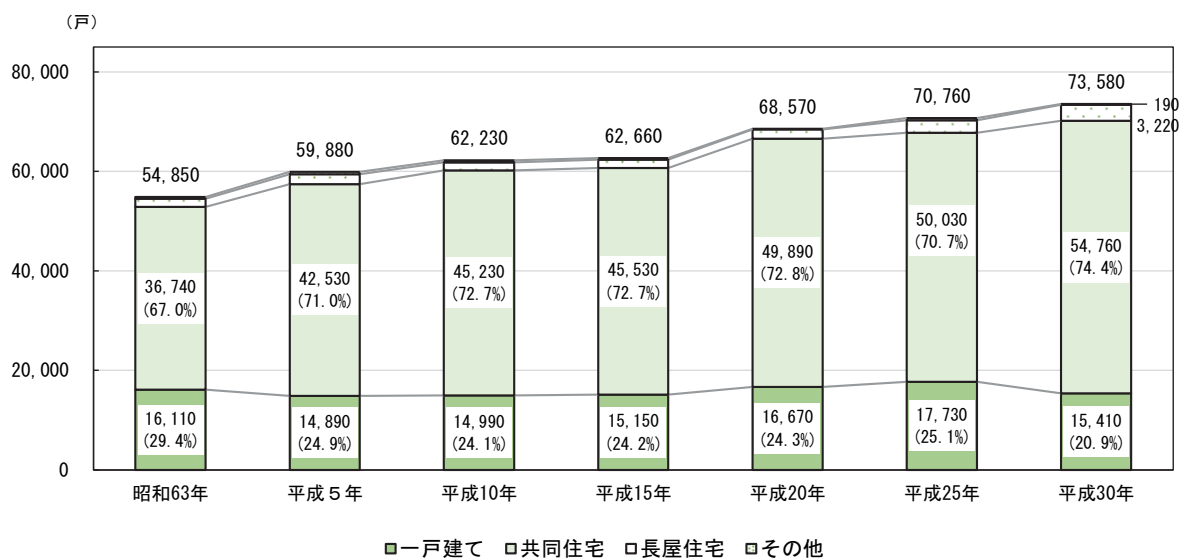
- ・東京都市部において、本市は、民営借家の割合が最も高く、持ち家の割合が最も低い状況にあり、隣接する区部（杉並区・練馬区）と同様の傾向となっています。



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

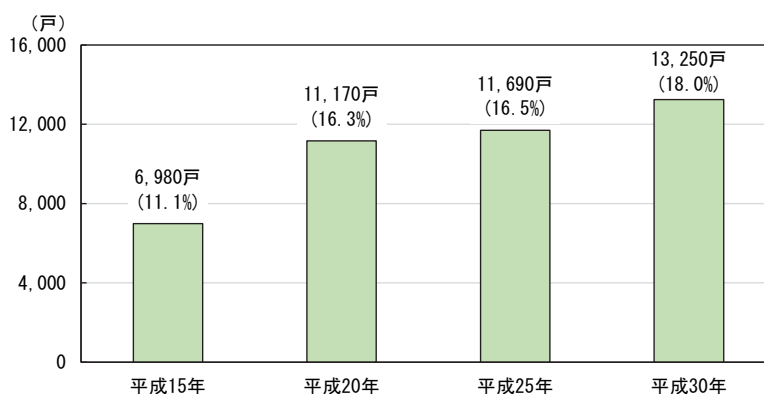
- ・共同住宅が増加し続けており、平成 30（2018）年時点では、約 55,000 戸、居住世帯のある住宅の約 75%となっています。
- ・一方、戸建住宅は、14,000～17,000 戸台を推移し、居住世帯のある住宅に占める割合は、約 20%まで低下しています。



注：各年総数（住宅総数）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。



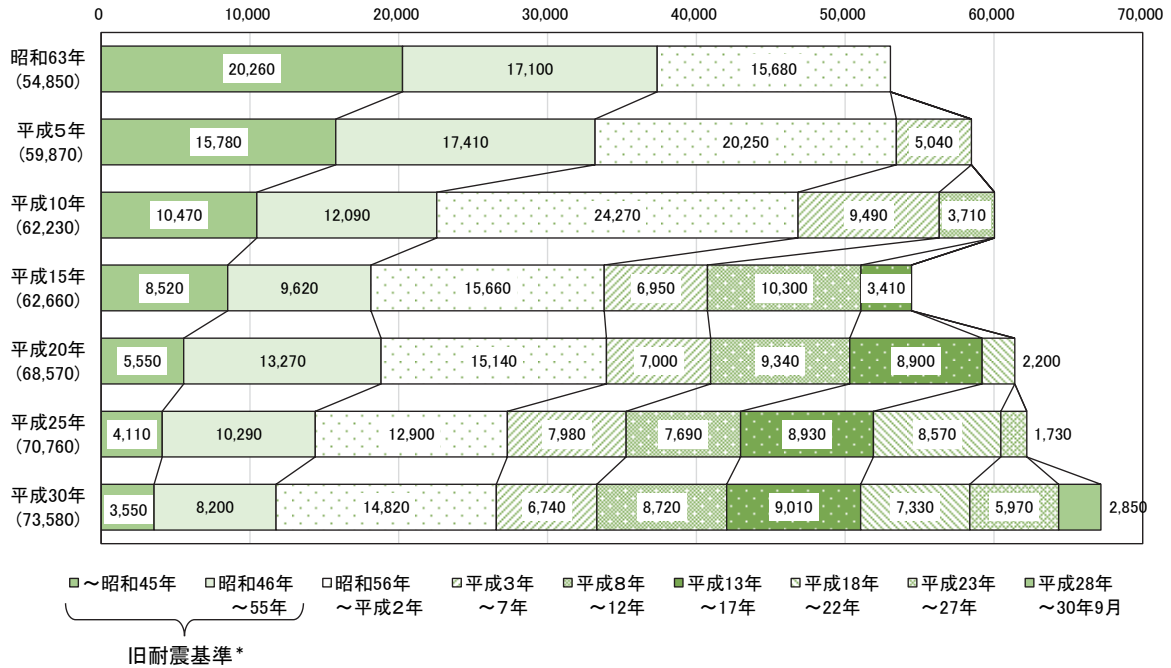
注：「持ち家」・「共同住宅」・「非木造」のストックを、『マンション』と仮定
注：(%) は居住世帯のある住宅に占める割合

資料：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

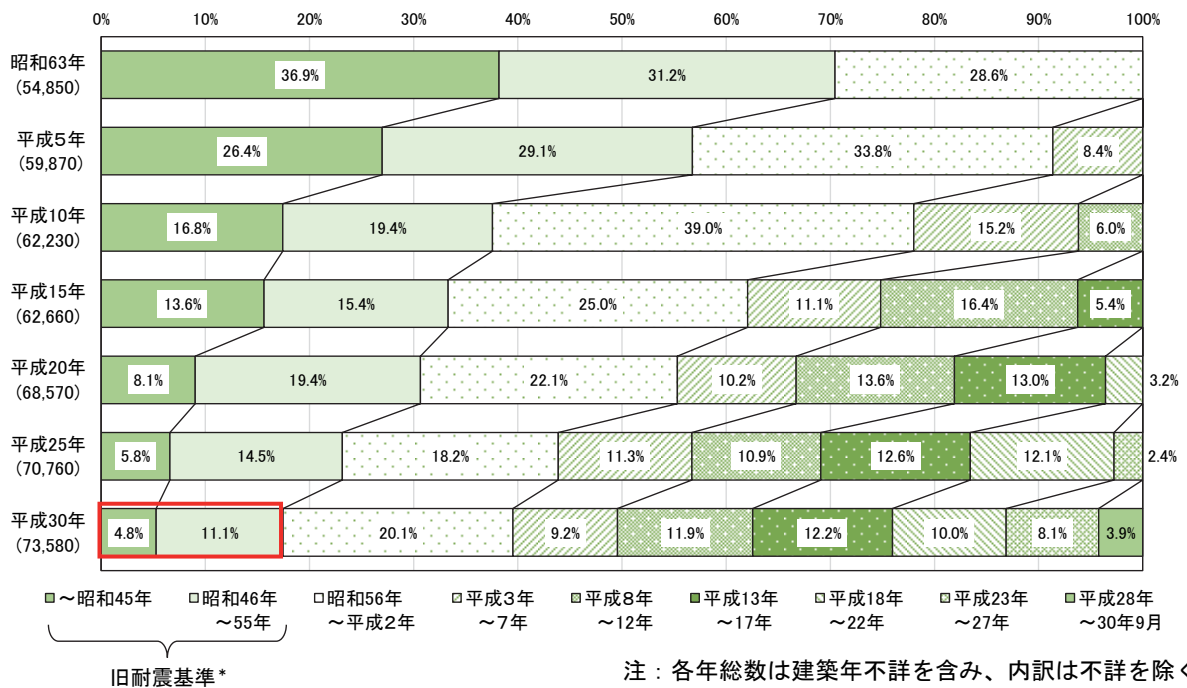
⑥ 建築時期別住宅数の推移

- ・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

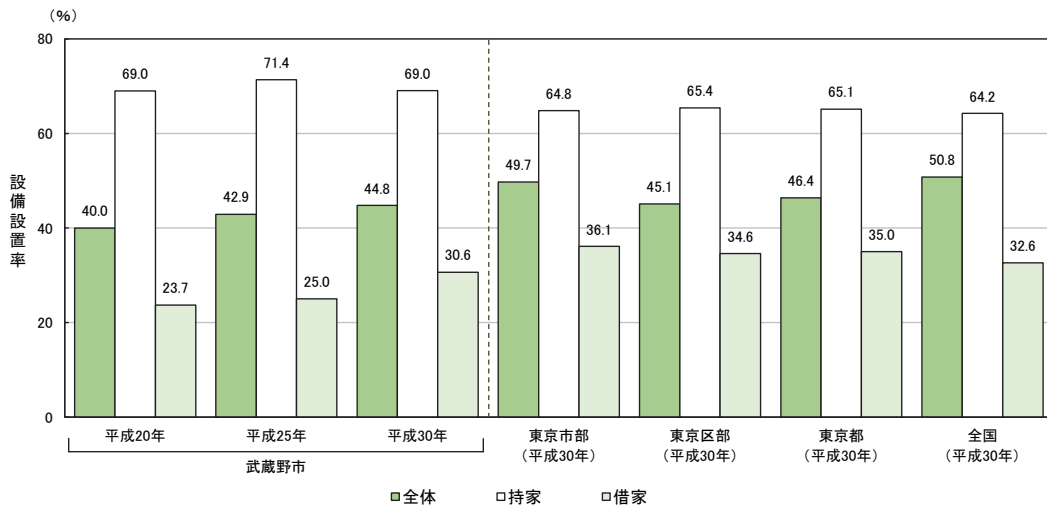


注：各年総数は建築年不詳を含み、内訳は不詳を除く
資料：各年住宅・土地統計調査

⑦ バリアフリー化の状況

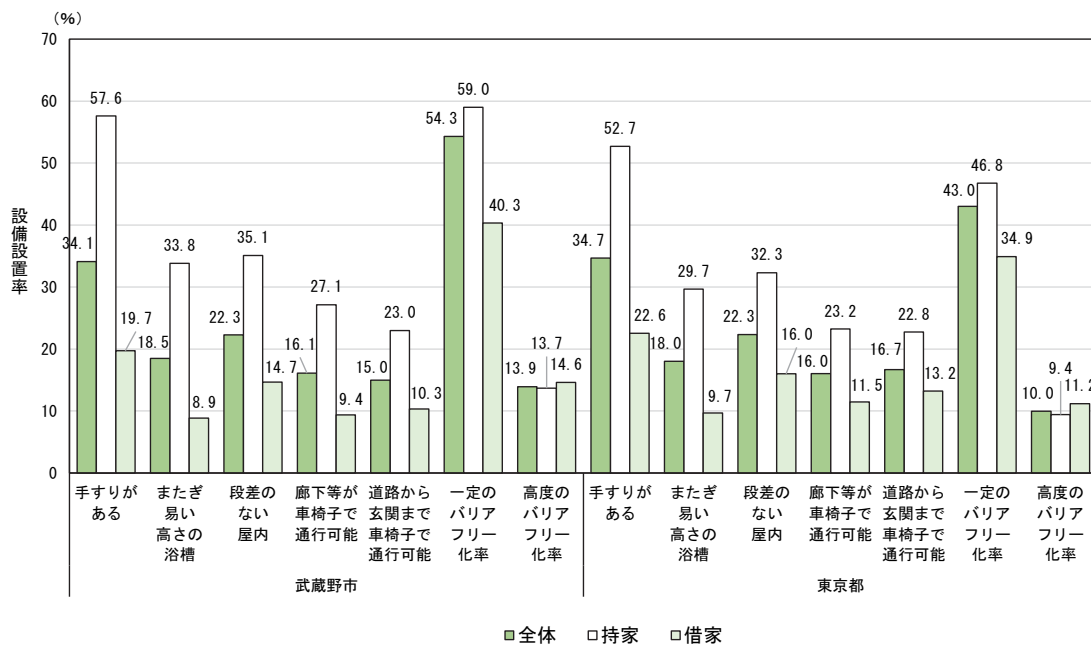
- ・高齢者のための設備又は構造がある住宅は、本市の居住世帯のある専用住宅の44.8%です。所有関係別に見ると、持ち家が69.0%、借家が30.6%であり、借家の設置率が低い状況にあります。
- ・全国及び東京都と比較すると、本市では、持ち家の設置率は相対的に高く、借家は低い状況にあります。
- ・設備の内容として、「手すり」は、本市の持ち家の57.6%で設置されていますが、その他の設備の設置率は、概ね2～3割で留まっています。

○高齢者のための設備又は構造がある割合



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

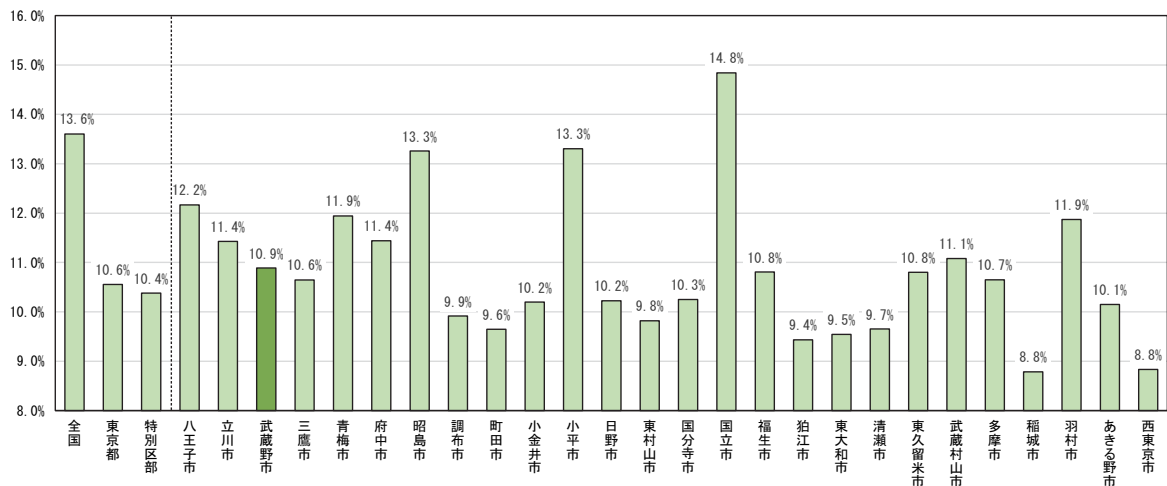


注：一定のバリアフリー化率：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当
うち、高度のバリアフリー化率：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消
及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当
資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

⑧ 空き住宅等の状況

- ・平成 30（2018）年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数に対する空き住宅等の割合は 10.9%です。東京都市部において、本市の空き住宅等の割合は、相対的に高い状況にはありません。
- ・平成 29（2017）年に本市が実施した空き家等実態調査（次頁注記を参照）によると、空き住宅等の割合は 5.8%です。
- ・本市の実態調査では、市内の戸建住宅のうち、空き住宅は 295 件、その割合は 1.5%程度に留まっています。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、市内の共同住宅のうち、空き室は 4,692 件、その割合は 7.1%です。これらの空き室の 8 割は賃貸住宅です。
- ・なお、共同住宅の空き室を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。

○空き住宅等割合の東京都市部との比較



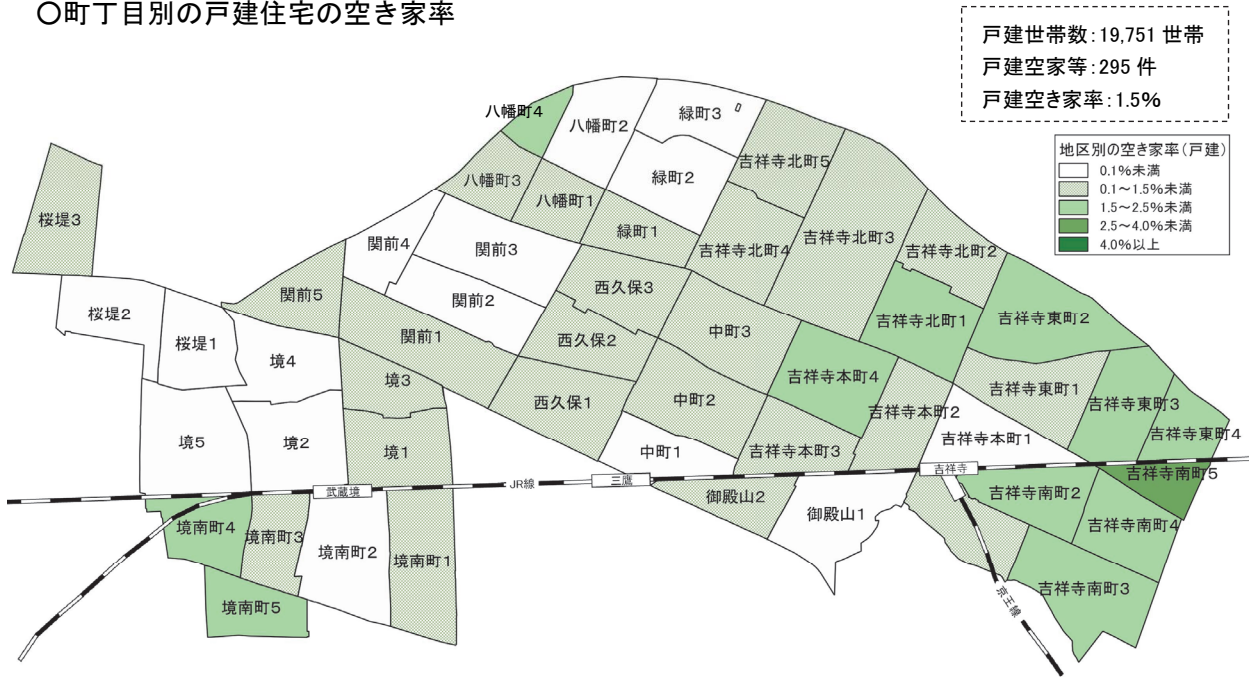
資料：平成 30(2018)年住宅・土地統計調査

○建て方・所有関係別の空き住宅等の比率

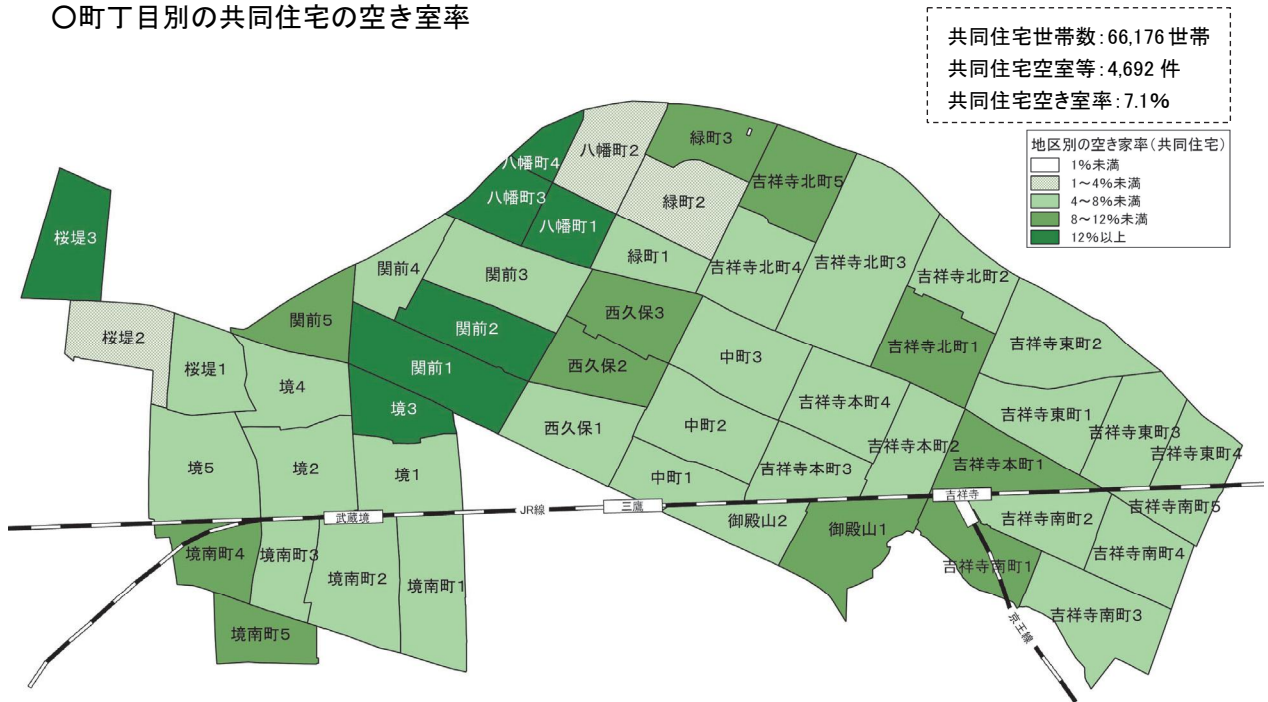
	棟	戸・室	空き家・ 空き室	割合
武蔵野市計	—	85,927	4,987	5.8%
戸建て	—	19,751	295	1.5%
共同住宅	6,217	66,176	4,692	7.1%
うち分譲	514	18,040	947	5.2%
賃貸	5,703	48,136	3,745	7.8%

資料：平成 29 年度武蔵野市空き家等実態調査報告書（平成 30 年 3 月）

○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年度武蔵野市空き家等実態調査

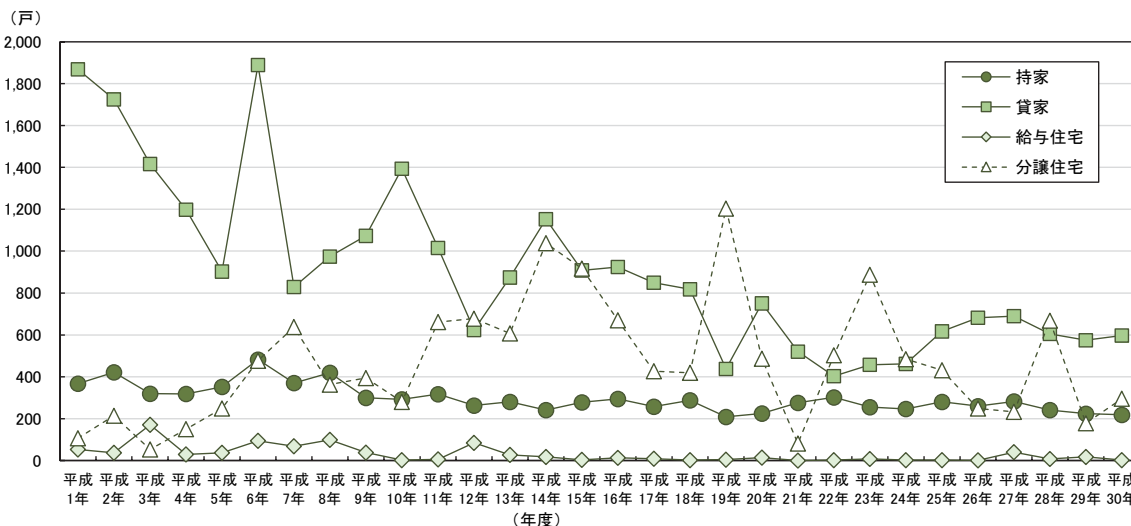
平成29(2017)年9~10月、建築物の外観目視による悉皆調査(全数調査)を実施。その後、アンケート調査を実施し、戸建て住宅の空き家及び共同住宅の空き室数を整理しました。

なお、住宅・土地統計調査は、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、本市が実施した悉皆調査(全数調査)と、住宅・土地統計調査は調査方法が異なり、結果は一致しません。

(5) 住宅市場

① 新設住宅着工戸数の推移

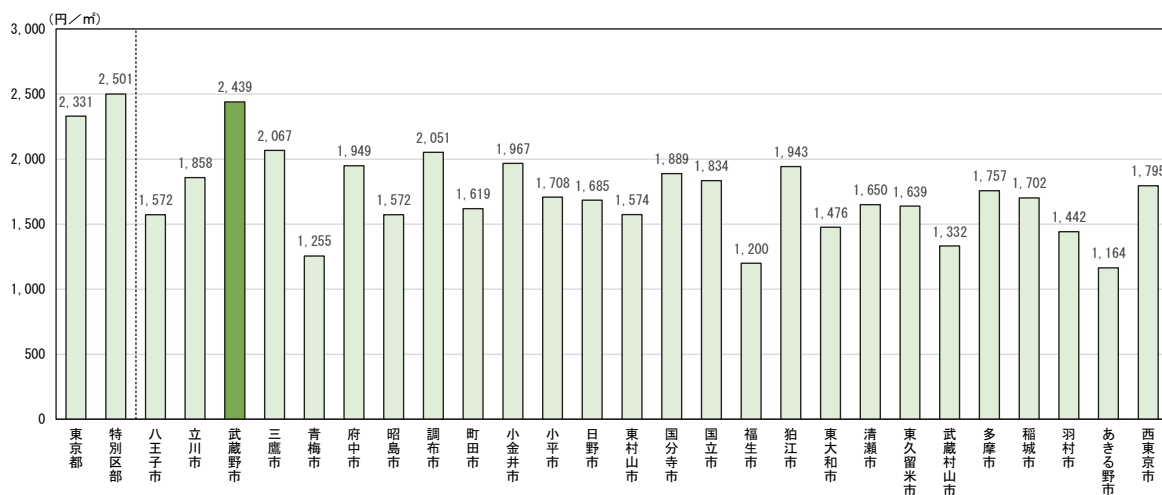
- ・市内の貸家は、平成初期には年間 1,000～2,000 戸供給されていましたが、徐々に供給量が減少し、平成 25 (2013) 年以降は年間 600～800 戸となっています。
- ・市内の分譲住宅は、平成 10 (1998) 年頃から年間 400～1,200 戸供給されていましたが、平成 25 (2013) 年以降は、平成 28 (2016) 年を除き、年間 200 戸ほどとなっています。
- ・市内の持ち家は、平成初期より年間 200～400 戸が安定して供給されています。



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

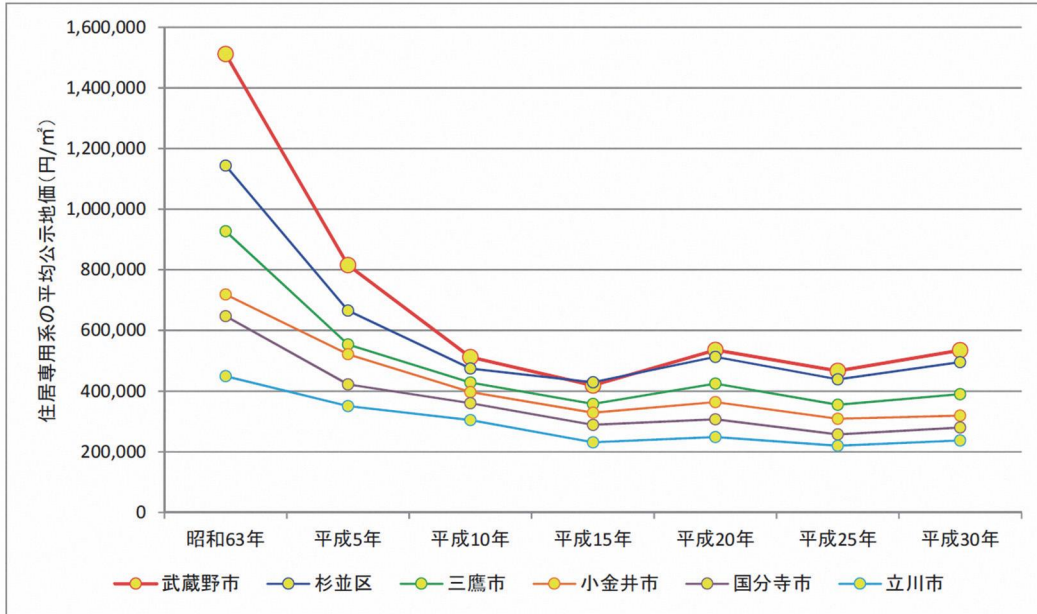
- ・市内の民営借家の家賃は 2,439 円/㎡で、東京都市部では最も高く、特別区部の平均値に近い水準です。



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。



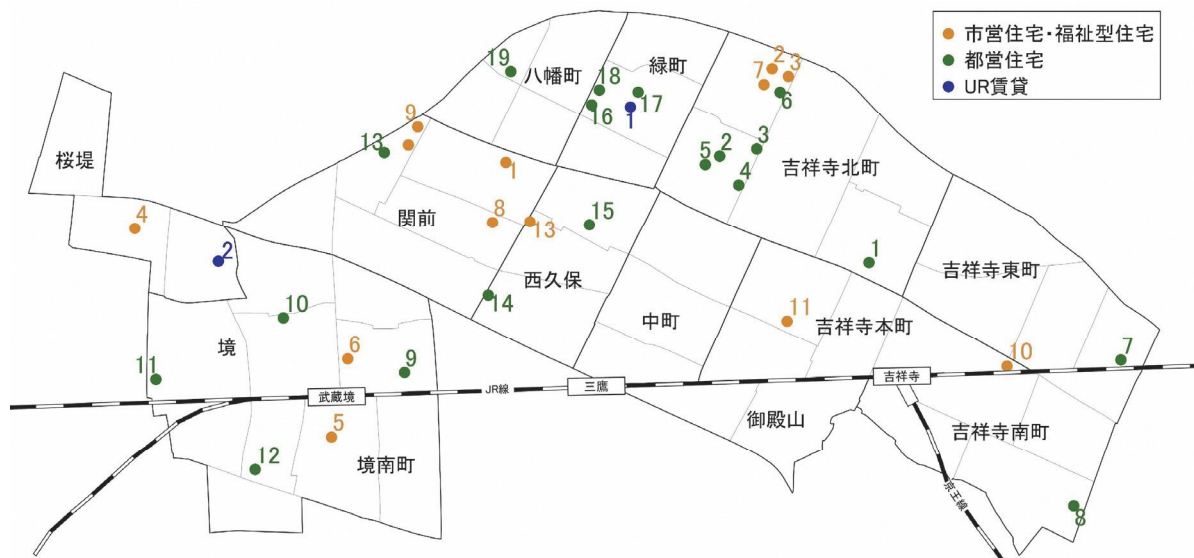
資料：国土数値情報

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	エルベセッタ田家	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	クレベール	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

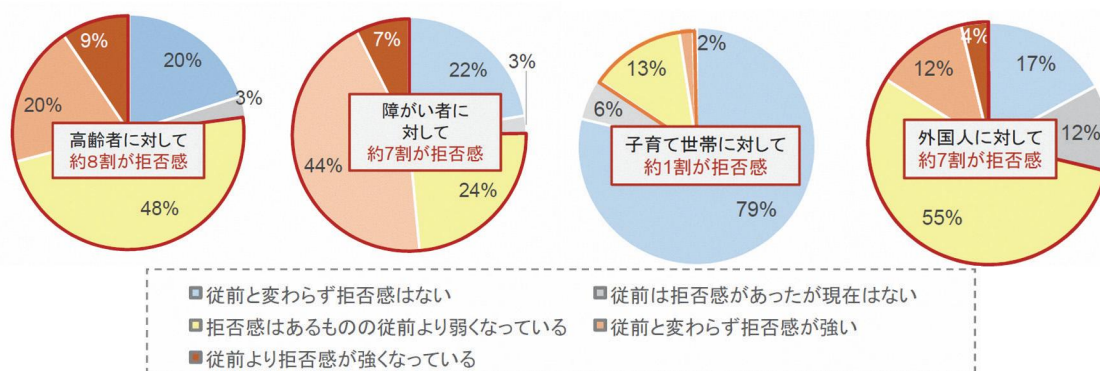
- ・市営住宅の募集戸数は、毎年度 10 戸以下であり、応募倍率は 10 倍弱から年度によっては 50 倍超となっていますが、東京都における公営住宅※の応募倍率の平均値と、概ね同程度であり、一定の需要はありますが、都平均と比較し高い状況にはありません。
- ・福祉型住宅の募集戸数は、毎年度 10～20 戸と市営住宅より多く、近年の応募倍率は概ね 5～10 倍内で推移しています。

	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	111	6.5

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

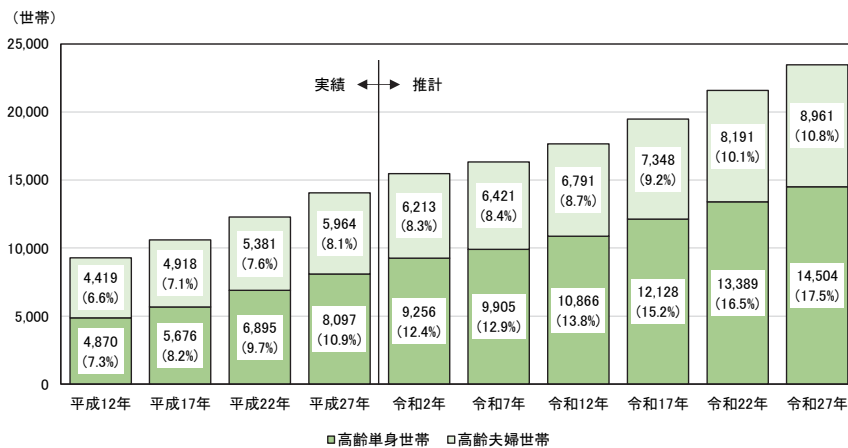
2-3. 本市の住生活を取り巻く課題

(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。

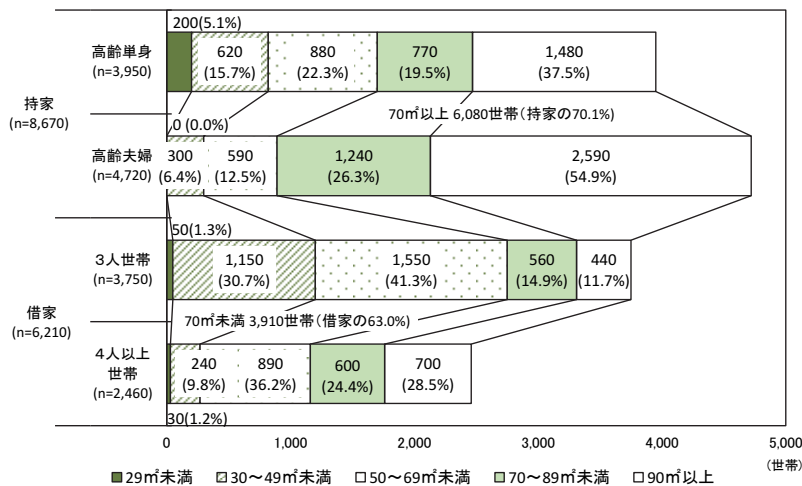
○高齢者のみ世帯数の推移



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

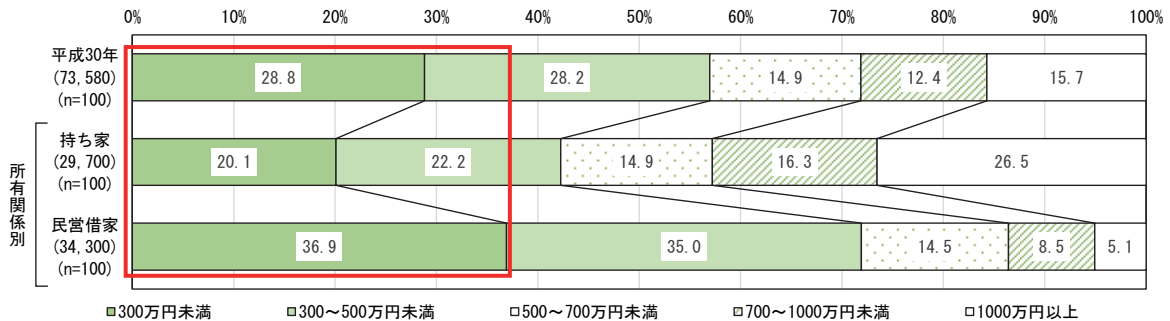


資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査 東京都特別集計 武蔵野市版

課題② 住宅確保要配慮者への対応

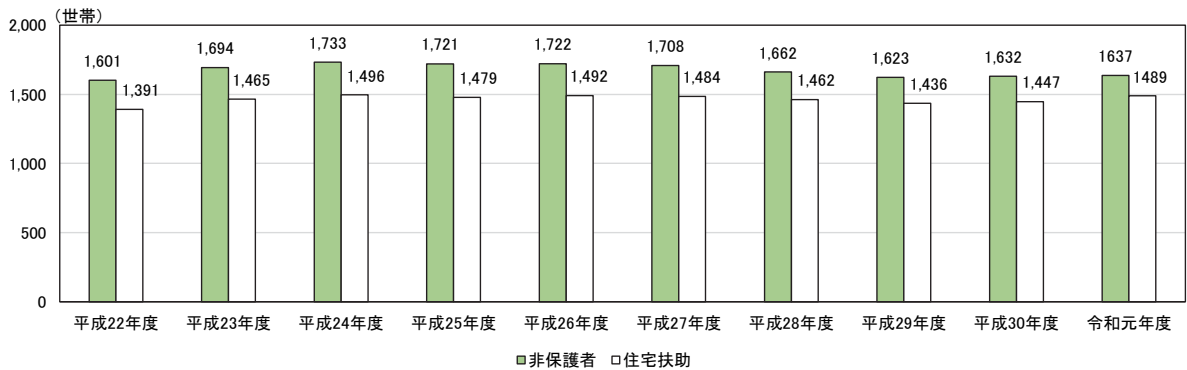
- ・年収 300 万円未満の低所得世帯は全世帯の約 3 割となっており、特に民間借家に居住する世帯では 4 割弱となっています。住宅扶助※受給世帯の推移を見ても、近年約 1,400 世帯で横ばいの傾向にあるなど、住宅に困窮する世帯（住宅確保要配慮者※）が存在しています。
- ・本市の市営住宅の応募倍率（P26）は東京都平均程度で推移しており、住宅に困窮する世帯の需要もうかがえます。しかし、公共施設等総合管理計画にもあるように、財政見通しや将来人口を踏まえた長期的視点から公営住宅※の大幅な増設は望めない状況にあります。
- ・一方で、本市内には住宅扶助※上限額相当の家賃 6 万円未満の民間借家が供給されており、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



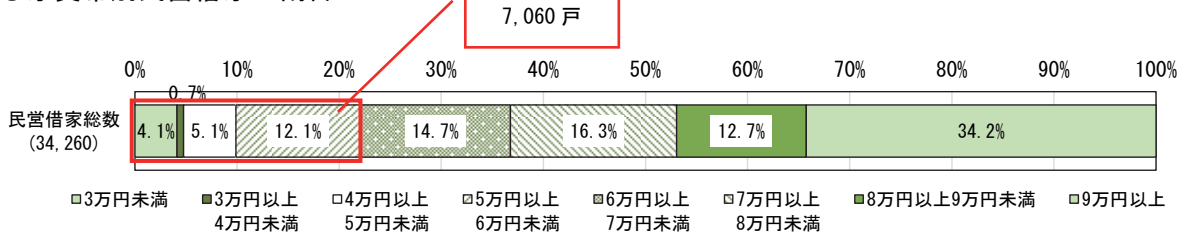
注：総数は年収不詳を含み、内訳は不詳を除く
資料：平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

○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

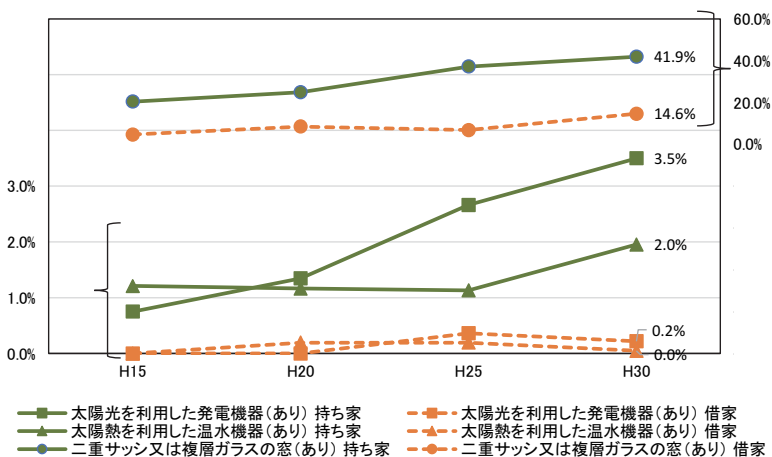
課題③ 既存住宅ストックの性能向上

- ・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（P20）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30年度末	73,580	67,631	5,949	91.9%	武蔵野市耐震改修促進計画（令和3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

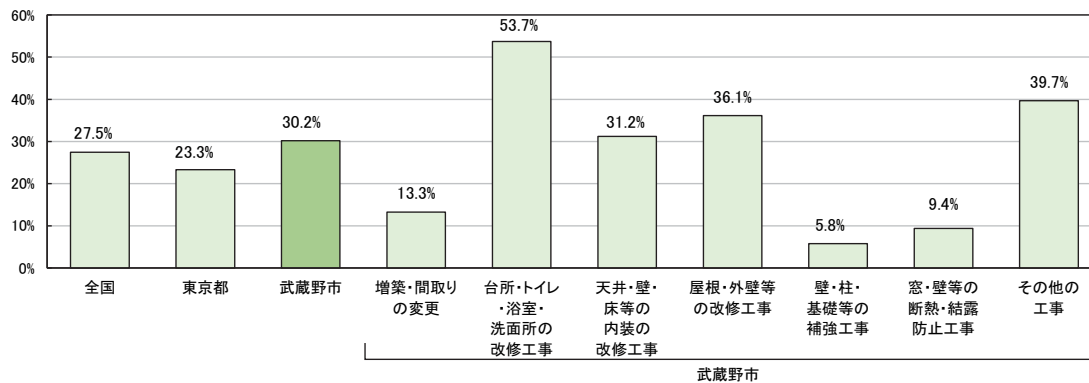
○省エネ性能を満たす住宅の割合



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



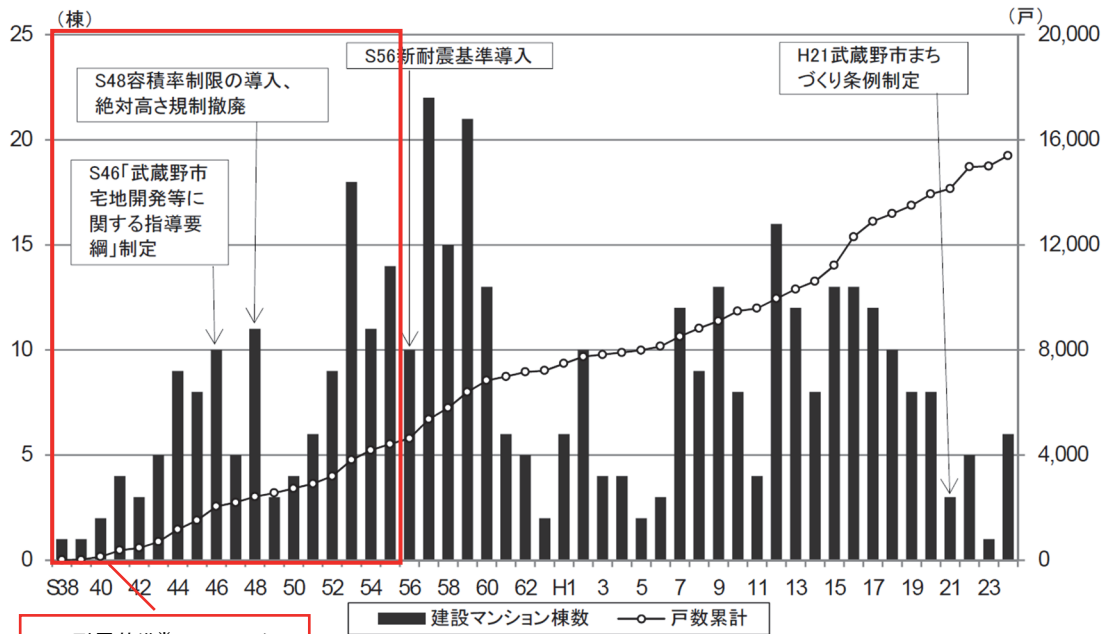
注：％は持ち家総数に占める割合

資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

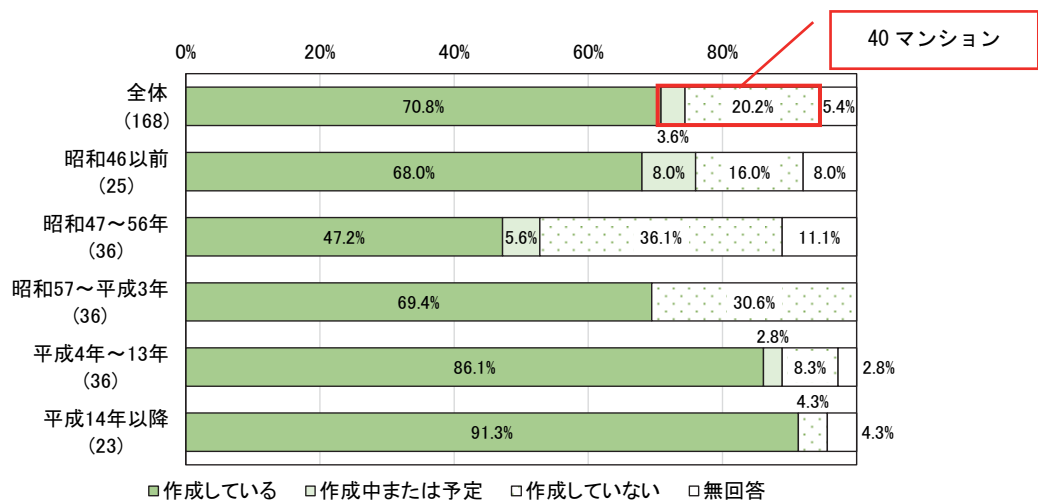
課題④ 高経年のマンションが抱える課題への対応

- ・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%、マンションに限ると 13,250 戸、18.0%を占めており、増加傾向にあります (P18)。
- ・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



○長期修繕計画の策定状況

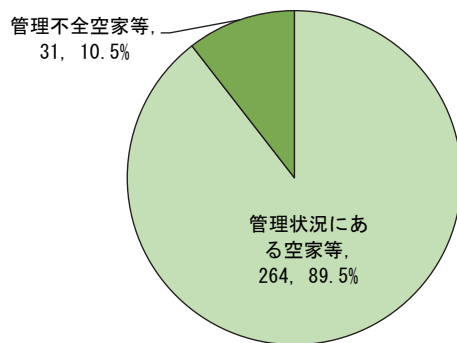


(注) 平成 24 (2012) 年 10 月、市内の分譲マンション 417 棟を対象にアンケート調査を実施。回収 168 件、回収率 42.4%。

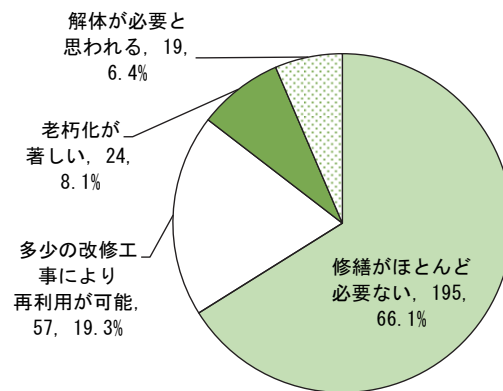
課題⑤ 空き住宅等の適正管理と利活用

- ・本市の調査によると、戸建住宅に居住する世帯に対する戸建住宅の空き住宅率は1.5%、共同住宅に居住する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



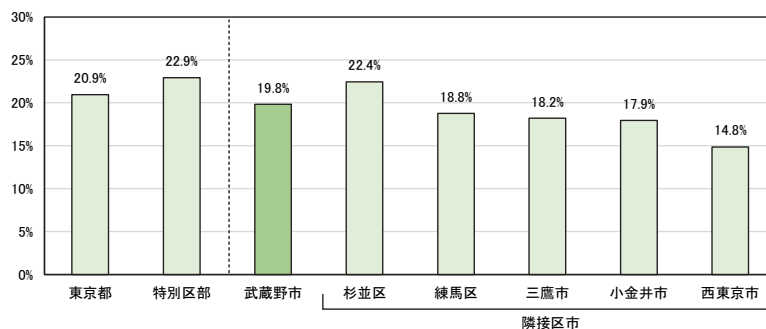
○戸建住宅の空き家の老朽危険度



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

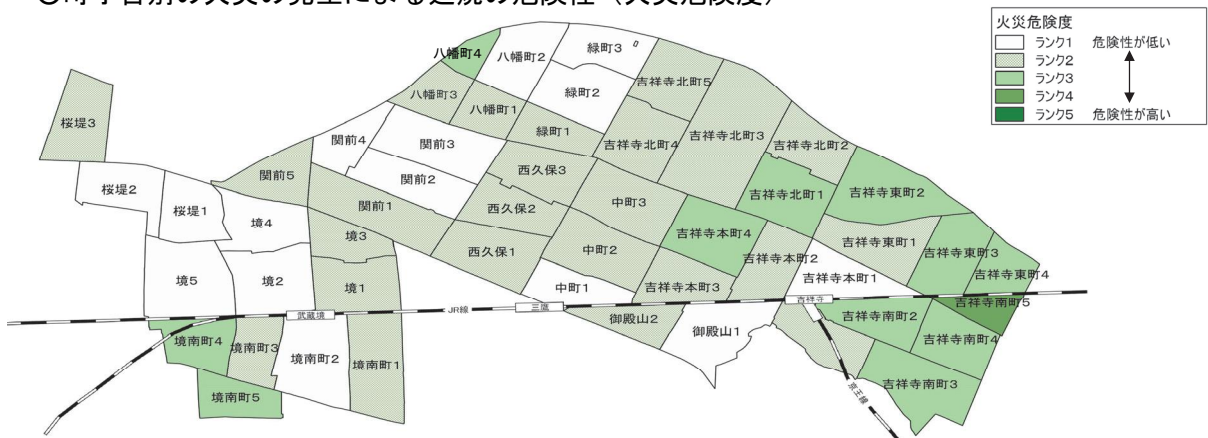
資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

(3) 「まち」の視点

課題⑥ 災害等に対する安全性の向上

- ・東京都の地震に関する地域危険度測定調査によると、本市の各町丁目の総合危険度及び建物倒壊危険度は総じて高くありませんが、火災危険度については、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）



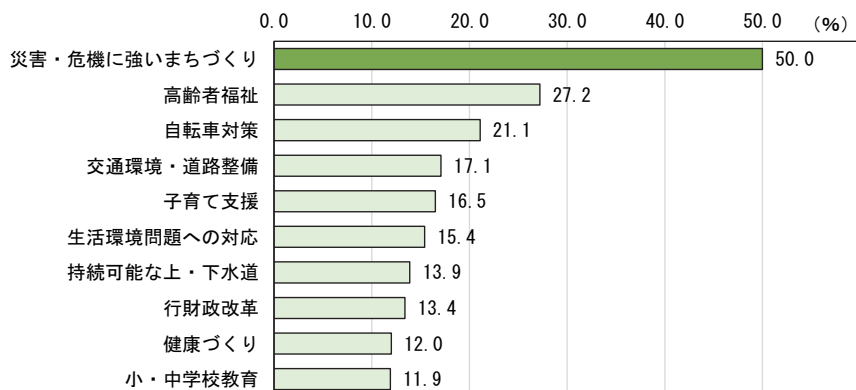
資料：東京都地震に関する地域危険度測定調査（第8回）（平成30（2018）年2月公表）

○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:p19 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：住宅対策課調べ（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、私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。

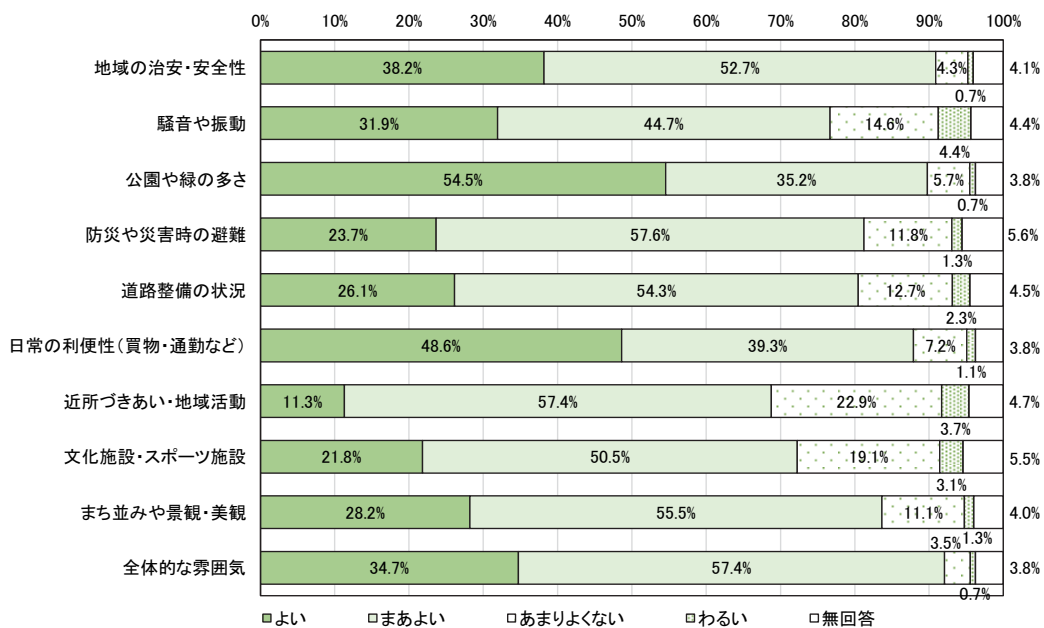
○市内の緑の分布



・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