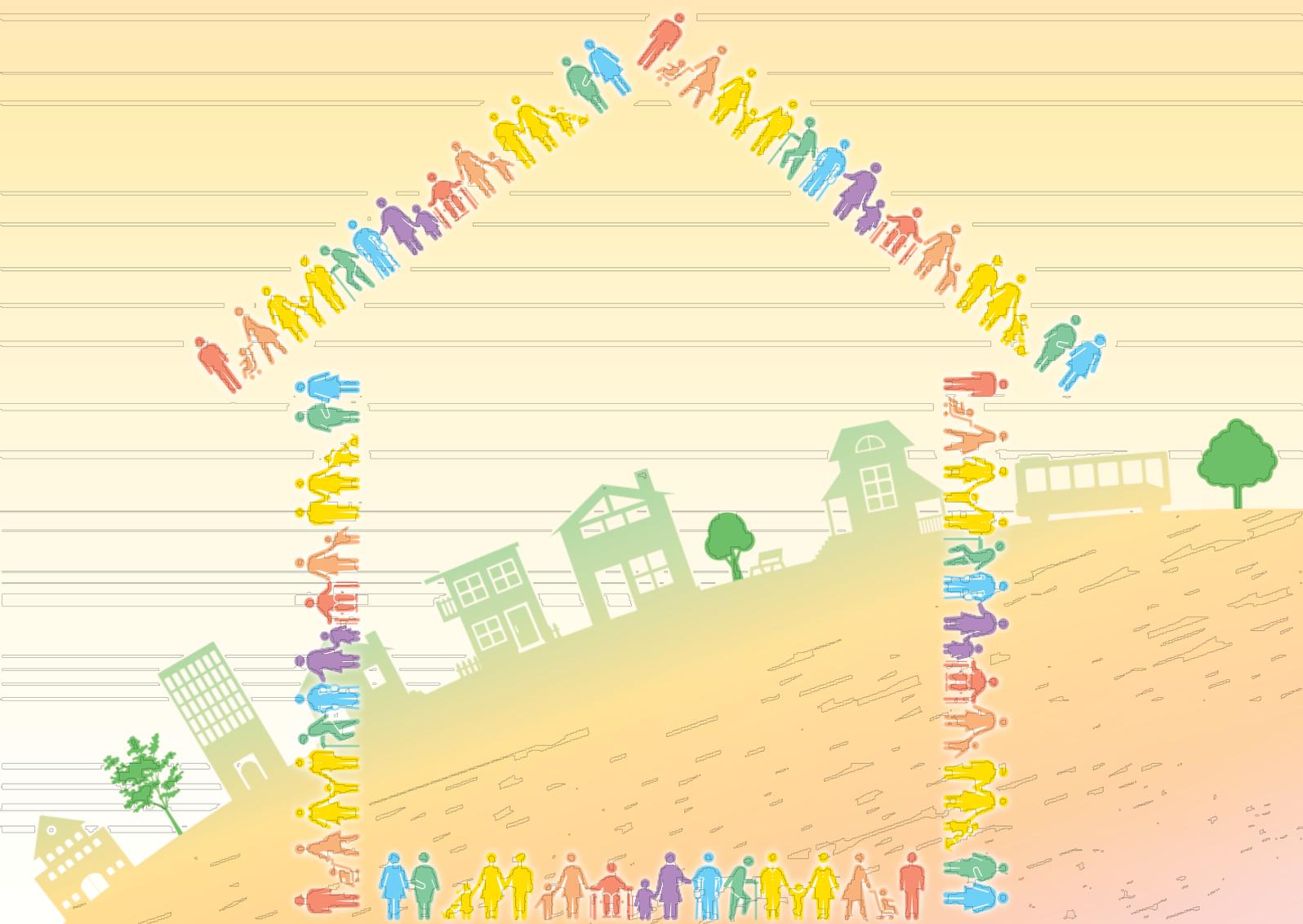


# 武蔵野市第四次住宅マスタープラン 概要版

令和3～12年度  
(2021～2030)



令和3(2021)年3月  
武蔵野市

## 第1章 計画の目的と位置づけ、期間

### 1-1. 計画の目的

○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です。

### 1-2. 計画の位置づけ

○「武蔵野市第六期長期計画」を上位計画として、関連する行政計画と連携を図ります。

○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。

○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。

### 1-3. 計画期間

○令和3~12(2021~2030)年度の10年間です。

## 第2章 住生活を取り巻く現状と課題

### ■社会情勢

- 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

### ■政策動向

- 住生活基本計画(全国計画)、東京都住宅マスタープランの改定
- 住宅セーフティネット法の改正(新たな住宅セーフティネット制度の創設)
- 住宅の性能向上・流通の円滑化を図る法制度の改正
- マンションの適正管理・再生を図る法制度の改正
- 空家対策特措法の施行(空家等対策計画の創設)

### ■本市の住生活を取り巻く状況

- 高齢単身者の増加、家族世帯の割合の低下
- 本市より地価・家賃の安い区市への転出超過
- 市民の高い定住意向
- 民営借家の増加、特別区部平均の水準の家賃
- マンション戸数の増加
- 市境の町丁目等において空き住宅が散見
- 市営住宅の応募倍率は都平均程度

### ■本市の住生活を取り巻く課題

- 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
- 住宅確保要配慮者への対応
- 既存住宅ストックの性能向上
- 高経年のマンションが抱える課題への対応
- 空き住宅等の適正管理と利活用
- 災害等に対する安全性の向上
- 住宅・住宅地の緑の保全



◇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。

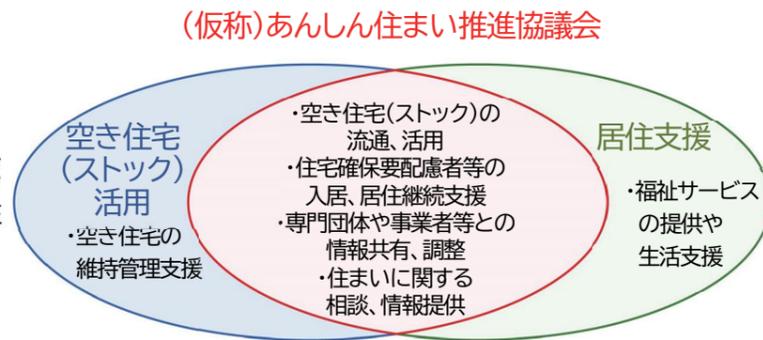


## 第5章 計画の実現に向けて

### 5-1. 重点的に取り組む施策

#### 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

○「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「(仮称)あんしん住まい推進協議会」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。



#### 重点施策2 更なるマンション対策の強化

- 今後、高齢化したマンションが増加することで、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。
- 令和2(2020)年に、マンション管理適正化法及びマンション建替法が改正・公布され、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が拡充されています。
- 本市でも、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、維持管理の取組みの強化をはじめ、マンションの建替え等の円滑化に取り組んでいきます。
- マンションと地域コミュニティの連携を強化するため、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。



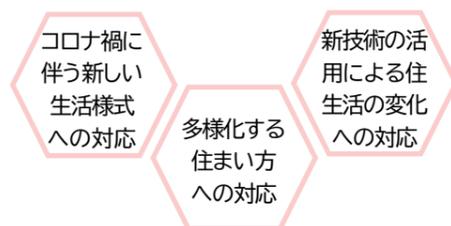
### 5-2. 多様な主体等との連携

○「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・住環境に関わる各主体が、それぞれの役割を果たすとともに連携していきます。



### 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。



### 5-3. 計画の進捗管理(成果指標)

- 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。
- 「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。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、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	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)

## 第6章 武蔵野市空き住宅等対策計画（法定計画：空家等対策計画）

○「武蔵野市空き住宅等対策実施方針」を「武蔵野市空き住宅等対策計画」に改めるとともに、住宅マスタープランに統合し、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。

### ■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

- 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

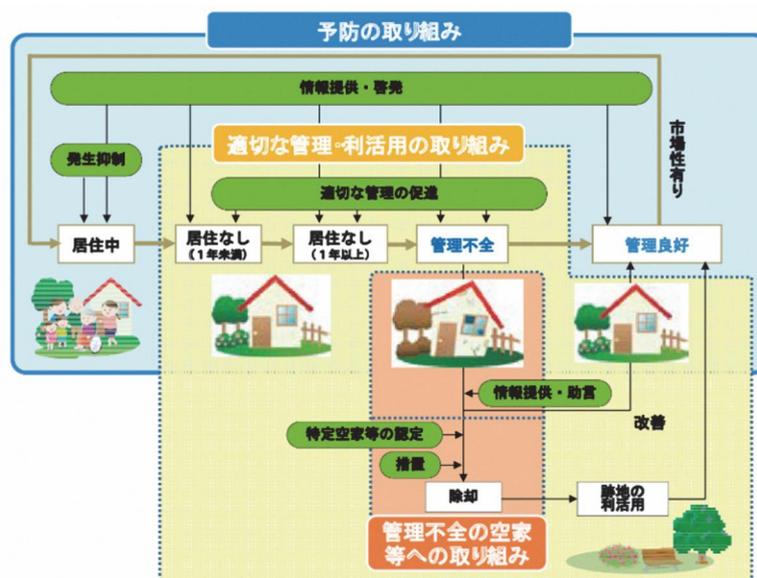
#### (2) 管理不全の空家等への対応と空家法に基づく改善指導

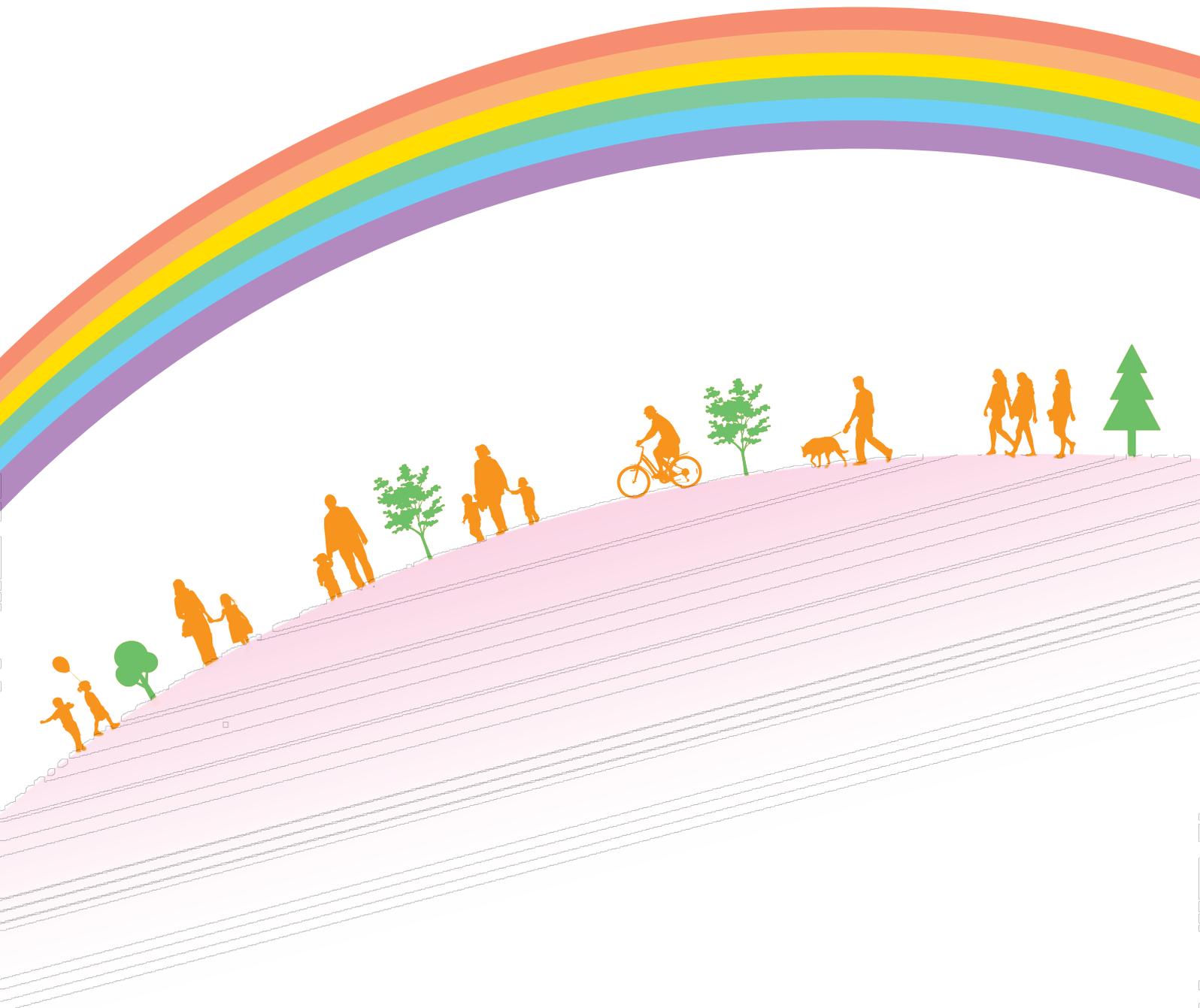
- 空き住宅等の現状把握や適切な管理が行われていない空き住宅等の実態把握(所有者等調査)及びデータベース化、改善に向けた指導を実施
- 所有者の状況に合わせた細やかな対応の実施
- 武蔵野市空家等の適正管理に関する条例等に基づく緊急対応措置の適切な実施
- 特定空家等に対して、空家法に基づく措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行)の適切な実施
- 財産管理人制度等の既存制度の活用
- 共同住宅に関する適切な管理に向けた支援の強化の検討

#### (3) 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

### ■空き住宅等への対応イメージ(例:戸建住宅)





## 武蔵野市第四次住宅マスタープラン 概要版

発行 令和3(2021)年3月  
発行者 武蔵野市  
編集 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