

## 武蔵野市第四次住宅マスタープランの骨子案

これまでの検討に基づき、本市の住生活を取り巻く課題を踏まえ、本市が目指すまちづくりの理念と、その実現に向けた住宅政策の目標、取り組むべき施策等について、整理します。

### 1 住生活を取り巻く課題の整理

これまで、本市の社会状況の変化や、住生活を取り巻く多様な課題等を分析するとともに、策定委員会などを通じ、専門家、事業者、生活者の目線から、課題の実態や要因等への、貴重なご意見を頂いてまいりました。

これからの住宅政策での対応を検討するために、多様な課題を、市民の「くらし」、その器となる「すまい」、その土台となる「まち」の3つの視点から、とりまとめました。

#### (1) 「くらし」の視点

- 課題① 少子高齢化の進行、高齢者のみ世帯の増加
- 課題② 子育て世帯の転出
- 課題③ 住宅確保要配慮者の多様化・増加と民間賃貸住宅への入居敬遠

#### (2) 「すまい」の視点

- 課題④ 既存ストックの性能不足
- 課題⑤ マンションの高経年化の進行
- 課題⑥ 空き住宅等の管理不全進行の不安

#### (3) 「まち」の視点

- 課題⑦ 頻発・激甚化する自然災害、防犯への不安
- 課題⑧ 開発にともなう周辺環境の不安

## 2 理念と基本目標、基本方針

### 2-1 理念

本市は、都心近接にあり利便性に優れ、商業地としての広がりや発展を続けながらも、緑豊かでゆとりある住環境が形成されていることなど、多くの評価を受けて、特に吉祥寺地域は、住みたいまちとして人気が高く、ブランドイメージが定着しています。

このような現状を踏まえつつ、第三次住宅マスタープラン改訂版では、“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。

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

- だれもがいきいきと住み続けられる住まいづくり
- 緑豊かでゆとりある地域の特性を活かしたまちづくり
- 安全で人と環境にやさしい良質な住まいづくり

全国的な少子高齢化、単身世帯の割合の増加が進んでおり、都心部ほど、この傾向が顕著化していくことが予測されており、本市においても、多様化する市民の住まいやまちへのニーズに応じていくことが求められます。昭和40年代に市街化が完了しており、既に成熟した良質な住まい・環境を備えた都市です。成熟したがゆえに、相応に高経年化したストックを有しており、その更新や維持管理等をはじめ、その活用を推進していく必要があります。

こうした社会状況の変化と住生活に関する様々な課題に対応するために、市民（人・世帯）の「暮らし」、その器となる「すまい」、その土台となる「まち」の3つの視点に基づく基本目標を掲げ、『豊かなすまい・まちの中で、誰もが安心して、支え合いながら、暮らし続けられるまち むさしの』を理念とし、市民や関係団体などの多様な主体との連携・共同により、その実現を目指すことを提案します。

だれ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

- 「暮らし」の視点：だれもが安心して暮らし続けられる住生活の構築
- 「すまい」の視点：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
- 「まち」の視点：安全で魅力ある、地域特性を活かした良好な住環境の形成

## 2-2 基本目標、基本方針

### くらしの視点 基本目標 1

だれもが、安心してくらし続けられる住生活の構築

#### 基本方針 1

高齢者等だれもが、住みなれた住宅や地域で安心して健康に住み続けられる住宅・住環境の拡充

#### 基本方針 2

安心して子育てできる住宅・住環境づくり

#### 基本方針 3

セーフティネット構築による居住の安定確保の促進

### すまいの視点 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

#### 基本方針 4

良質な住宅ストックの確保と有効活用

#### 基本方針 5

マンションの適正な維持管理と再生支援

#### 基本方針 6

空き住宅等の予防・適正管理・利活用の促進

### 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形成

#### 基本方針 7

安全で快適な住環境の形成

#### 基本方針 8

緑豊かで魅力ある良好な住環境の整備

## 基本方針 1 高齢者等だれもが、住みなれた住宅や地域で安心して健康に住み続けられる住宅・住環境の確保

### 【課題】

- 少子高齢化が進み、特に高齢者のみ世帯が今後も増加する見込みです。
- 高齢者の多くは、住み慣れた自宅になるべく住み続けたいと考えています。しかし、高齢者が暮らす住宅の多くは高経年化しており、バリアフリーや温熱環境などの住宅性能が現在の水準に照らすと充分ではありません。
- 生活の基盤である住宅は地域包括ケアシステムの核となる、本人の希望と経済力にかなった住まい方が十分に確保されているとはいえない状況です。

### 【取組の方向性】

- 長年本市に暮らしている高齢者や障害者などが自宅で、長く健康・快適に住み続けるために、住宅のバリアフリー性能や断熱性能を高める住宅改修、又は住替えを支援します。
- 身近な地域で介護・医療・生活支援サービスが利用できるよう、庁内の関連各課や市民・地域団体・事業者等の連携により、地域包括ケアシステムの構築をさら検討して進めます。
- 高齢者や障害者などが外出しやすいよう、交通環境のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化をいっそう進めます。

### 【各施策】

- (1) 健康に永く住み続けられるライフステージ・ライフサイクルに合わせた住まいの備えへの支援
  - ・住宅改修、住替え支援制度（J T I）等【重点施策に関連】
- (2) 住みなれた地域で生活し続けるための移動手手段の確保
  - ・地域における公共交通網、互助の送迎サービス（レモンキャブ）
- (3) 安心して暮らせる住まいの実現に向けた地域で支える仕組みづくり
  - ・緊急通報装置、安否確認サービス等の普及、地域連携の見守り
- (4) 安心して健康に住み続けるための適切な情報提供
  - ・相談会、セミナー、学習会

## 基本方針2 安心して子育てできる住宅・住環境づくり

### 【課題】

- 本市は、住みたいまちとしての人気が高く、ブランドイメージも相まって、住宅の取得価格や家賃水準も相応に高く、子育て世帯にとって、子どもの年齢や家族人数に見合う住まいの確保が難しいこともあります。
- 実際に、子育てファミリー世帯と考えられる年齢層（0～5歳と30歳代）ほど、本市からの転出が目立つ状況にあります。

### 【取組の方向性】

- 子育て世帯の定着を図るために、中古住宅の流通促進を図ることで、適度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。
- 子育て世帯の防犯の不安解消につながる見守り活動を推進します。
- 第6次子どもプランと連携して、総合的な子育て支援に取り組みます。

### 【各施策】

#### （1）子育てに適した良質な住まいの促進

- ・既存ストックの住替え（J T I）【重点施策に関連】、子育て配慮住宅ガイドライン

#### （2）子育てしやすいまちづくりの推進

- ・子どもプラン武蔵野に基づく環境づくり等

#### （3）適切な情報提供

- ・子育て情報、UR住宅情報、子育て世帯向けリフォーム情報、相談、セミナー等

## 基本方針3 セーフティネット構築による居住の安定確保の促進

### 【課題】

- 低額所得者、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等の住宅確保要配慮者は、多様化・増加しています。
- 特に支援が必要な世帯に対し、公営住宅・福祉型住宅だけでは対応しきれない状況です。
- 一方、本市には、低廉な家賃で一定の質を確保した民間賃貸住宅のストックが一定ボリュームありますが、大家は住宅確保要配慮者の入居を敬遠しがちです。

### 【取組の方向性】

- 公営住宅を中心に公的賃貸住宅、民間賃貸住宅、空き家等を活用し、住宅セーフティネットを構築します。
- 民間賃貸市場で敬遠されがちな住宅確保要配慮者には、入居時、入居中、退去時の大家及び入居者の課題・ニーズに対応した居住支援を行うことにより、住宅確保要配慮者の入居を拒否しない民間賃貸住宅市場を構築します。

### 【各施策】

#### (1) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進【重点施策に関連】

- ・セーフティネットに対応した制度の充実、居住支援協議会による居住支援等

#### (2) 公的賃貸住宅等による住まいの確保と適切な運用

- ・市営住宅の適切な運用と戸数維持、福祉型住宅の適切運用と今後の方針等

#### (3) 福祉施策との連携強化

- ・福祉部局との連携強化による円滑な入居、居住支援、重層的な住宅セーフティネットの構築等

## 基本方針4 良質な住宅ストックの整備と有効活用

### 【課題】

- 築30年以上の高経年住宅が増加しています。
- 高経年住宅は、新しい住宅に比べ性能が低く、住み心地が劣るだけでなく、資産価値も低くなります。
- 市民は、既存住宅の取得に対する心配があります。

### 【取組の方向性】

- 良質な新築住宅が供給される環境を整備するとともに、既存住宅における性能向上のための改修を推進します。
- 既存住宅のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化・断熱化改修を促進するため、適切な情報提供を行い、相談体制を強化します。
- 中古住宅は面積や価格の多様性があるため、既存ストックの循環を促進します。

### 【各施策】

#### (1) 質の高い住宅ストックの供給誘導

- ・最低敷地、まちづくり条例による誘導等

#### (2) 既存の住宅ストックの質と流通性の向上

- ・住宅の耐震性能の促進、住宅改修(ヒートショック、バリアフリー等)の支援、既存ストックの流通促進(安心R住宅、住宅性能表示の普及等)等【重点施策に関連】

#### (3) 環境に配慮した住宅ストックの形成

- ・住宅の長期利用、環境にやさしい住宅・住宅設備の促進、環境性能の向上等

#### (4) 専門団体との連携の強化

- ・専門団体との連携による情報提供、相談会の充実等

## 基本方針5 マンションの適正な維持管理と再生支援

### 【課題】

- 高経年マンションは、入居者の高齢化・空き家化が進んでいます。
- 一部のマンションでは管理組合がない、自主管理である、修繕積立金がないなど、管理不全化の兆候が見られます。

### 【取組の方向性】

- 東京都マンション管理条例による管理状況届出結果を踏まえ、高経年マンションの管理状況等の実態把握を行います。
- マンション管理組合の担い手不足解消など、管理不全の予防に向けた支援を行います。
- 高経年マンションの再生に向けて、管理組合の取組を支援します。

### 【各施策】

#### (1) マンションの適正な維持管理の促進

- ・都のマンション条例との連携による現状把握、実態調査の実施、専門家派遣やセミナーなどの適正管理の支援等【重点施策に関連】

#### (2) 分譲マンションの耐震化の促進

- ・耐震診断・補強設計・耐震改修への助成制度やアドバイザー派遣制度などの継続、適正管理と一体となった相談体制の実施等

#### (3) 良好なマンションストックの形成

- ・専門家の派遣支援、マンション管理適正化推進計画の策定【重点施策に関連】、良質なストックの認定制度の検討等

#### (4) 高経年マンションの建替え・再生に向けた支援

- ・専門家の派遣【重点施策に関連】、マンション再生に対する支援、情報提供や啓発事業等



## 基本方針 6 空き住宅等の予防・適正管理・利活用の促進

### 【課題】

- 市の縁辺部など相対的に利便性に劣る立地に空き住宅が見られます。
- 大家の活用意向は高くありません。

### 【取組の方向性】

- 武蔵野市空き住宅等対策実施方針に基づき、発生抑制・適正管理・利活用に向けた施策を展開します。

### 【各施策】（詳細はP.00～を参照してください。）

#### （1）建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発【重点施策に関連】

- ・空き住宅等の予防・適正管理・利活用に関する情報提供等

#### （2）管理不全の空き住宅等への対応と空家法に基づく改善指導

- ・所有者の状況に合わせた対応、特定空き家等への対応等

#### （3）専門団体等との連携強化【重点施策に関連】

- ・相談体制の強化、空き住宅等対策協議会（仮称）と居住支援協議会との連携等

## 基本方針 7 安全で快適な住環境の形成

### 【課題】

- 今後 30 年以内に 70%の確率で「首都直下地震」が起きると予測されています。
- 近年、台風や豪雨等の風水害がたびたび起こり、被害が大きくなっています。
- 高齢化が進み、災害時の避難行動に対する支援が必要な世帯が増えています。
- 子育て世帯を中心として、防犯に対するニーズがあります。

### 【取組の方向性】

- 地震や風水害に対するまちの防災性の向上を図ります。
- まちの防犯性の向上を図ります。
- 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。

### 【各施策】

#### (1) 災害に強い住環境の促進

- ・地域強靱化計画、都市復興計画に基づく住宅対策の検討、地域防災計画と連携した施策の展開等

#### (2) 住宅地の防災性の向上

- ・地震対策、豪雨対策、適切な情報提供等

#### (3) 地域の防犯性を高めるための支援

- ・見守り活動の支援、防犯カメラ設置支援等

#### (4) 福祉のまちづくりの推進

- ・福祉のまちづくり条例との連携、バリアフリー基本構想との連携等

## 基本方針 8 緑豊かで魅力ある良好な住環境の形成

### 【課題】

○緑豊かな街並みを維持し次世代に継承していくためには、開発に伴い、住宅地の緑が失われる不安があります。

### 【取組の方向性】

○既存の緑を守り育て、より良い景観や住環境をつくる市民・地域団体等の取組を推進します。

### 【各施策】

#### (1) 地域の魅力を活かした住宅地の形成

- ・武蔵野市景観ガイドライン、武蔵野市まちづくり条例と連携したまちづくり、都市計画制度によるゆとりある住宅地の形成等

#### (2) 緑豊かな住宅地の形成

- ・武蔵野市緑化に関する指導要綱、まちづくり条例と連携したまちづくり、都市計画制度によるゆとりある地域住宅の形成等

#### (3) 市民が自ら取り組むまちづくりへの支援

- ・住まい、まちづくり等に関する活動への支援、地域コミュニティへの支援等

### 3 重点施策

#### (1) 連携強化及び切れ目ない住宅・居住施策のための仕組みづくりと既存ストックの活用

- ・住替え支援制度（J T I）等
- ・空き住宅等対策協議会(仮称)と居住支援協議会を融合させた新しい良質な住まいづくり協議会(仮称)の創立に向けた関係機関との連携
- ・セーフティネットに対応した制度の充実
- ・空き住宅等の予防・適正管理・利活用に関する情報提供等
- ・既存ストックの流通促進(安心R住宅、住宅性能表示の普及等)等

#### (2) 現状を踏まえたマンション管理適正化推進計画策定と支援等更なるマンション対策

- ・マンション管理適正化推進計画の策定
- ・実態調査の実施、専門家派遣やセミナーなどの適正管理の支援等
- ・専門家の派遣