

■ 改定のポイント5. 「既存ストックの適切な維持管理、有効活用の推進」の方向性について

1. 政策動向 (1) 国の政策動向

1) 住生活基本計画（全国計画）【平成28年3月改定】の位置づけ

○少子高齢化・人口減少社会を受け止め、新たな住宅政策の方向性を提示。以下が改定のポイント

- 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
- 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**
- 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

○施策の基本的な方針として、「①居住者」「②住宅ストック」「③産業・地域」の視点から、8つの目標を立てている。ここでは、「既存ストックの適切な維持管理、有効活用の推進」に関連する「②住宅ストック」の目標4～6を整理。

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	目標5 建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	目標6 急増する空き家の活用・除却の推進
<p>(1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出</p> <p>(2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施</p> <p>① 建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保</p> <p>② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上</p> <p>③ 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実</p> <p>④ 消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)</p> <p>⑤ 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着</p> <p>(2) 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給</p> <p>(3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成</p>	<p>(1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリ化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新</p> <p>(2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築</p> <p>(2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進</p> <p>(3) 古民家等の再生・他用途活用</p> <p>(4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進</p> <p>(5) 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進</p> <p>(6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実</p> <p>(7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進</p>	<p>(1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制</p> <p>(2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備</p> <p>(2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT(直交集成板)等の部材・工法等の新たな技術開発を推進</p> <p>(3) 住宅ストックビジネスの活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化</p> <p>(4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進</p>

2) 国による基本的な施策の取組状況 (※詳細は参考3)

○左記に整理した目標の実現に向けて、国では各種の基本的な施策を展開。主な内容を下表に整理。

分類	基本的な施策	目的・概要
ストックの性能向上・流通促進等	長期優良住宅化リフォーム推進事業	○良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、 既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援 を実施
	宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成30年4月全面施行)	○不動産取引のプロである宅建業者が、 専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用 を促すことで、 売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備 等
	安心R住宅(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)(平成30年標準使用開始)	○ 耐震性 があり、 インスペクション が行われた住宅であって、 リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅 に対し、 国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用する ことを認める「安心R住宅」制度を創設。
	住宅ストック維持・向上促進事業	○長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の 仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援
マンション	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律(令和元年5月公布)	○エネルギー需給構造の逼迫の解消や、地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標達成のため、 省エネ対策の強化の総合的な対策 を推進 - マンション等に係る 計画届出制度の審査手続の合理化 - 戸建住宅等に係る 省エネ性能に関する説明の義務付け - 大手住宅事業者の供給する戸建住宅等への トップランナー制度の全面展開
	マンション建替法の改正	○南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体保護の観点から、耐震性不足のマンションを対象に、 マンション敷地売却制度の創設、容積率の緩和特例
空き家	マンション管理適正化・再生推進事業	○管理組合等による管理効率化・適正化、再生促進の取組みを後押しする 活動を行う法人を支援 することで、成功事例・ノウハウを収集・分析し、 全国の地方公共団体・管理組合等への普及・定着 を図るとともに、地方公共団体等が実施するマンションの管理適正化に関する 全国的な先駆的な取組みをモデル事例として支援 を行う。
	空家等対策の推進に関する特別措置法(平成27年5月全面施行)	○空家等対策計画に沿った、 空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援 、税制支援措置として、 特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外
	空き家対策総合支援事業	○空家等対策計画に基づき実施する空き家の除却や活用などを地域のまちづくりの柱として実施。市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置
	空き家対策の担い手強化・連携モデル事業	○各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する 多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築 、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行う モデル的な取組について支援 を行い、その成果の全国への展開
空き家	「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について(平成30年6月拡充)	○市町村が 空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理 や、 空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン を策定・公表。
	「全国版空き家・空き地バンク」について	○国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「 全国版空き家・空き地バンク 」の構築を支援。平成30年4月より本格運用を開始。

(2) 東京都における近年の取組み (※詳細は参考3)

- 東京都では、既存住宅の性能向上・流通促進、マンション管理に資する「ガイドラインや指針」などの策定、既存住宅の流通促進や空き家利活用に向けた「事業者等の登録」などを実施。
- 特にマンション政策として、平成31年にマンションの適正な管理の促進に関する条例を策定し、令和2年4月より、昭和58以前建築のマンション(要届出マンション)は、管理組合による管理状況の届出を義務付け(管理状況届出制度)

分類	基本的な施策	目的・概要
ストックの性能向上・流通促進等	既存住宅の流通に向けた指針(平成30年3月)	○住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るため、 既存住宅(戸建て)の流通促進に関わる事業者に向けた指針を策定
	東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度(令和元年5月)	○戸建て住宅の既存住宅の流通シェアの伸び悩みを受けて、消費者が既存住宅を安心して売買できるよう、既存住宅売買に関連する様々な事業者が連携して 消費者に相談対応等を行うグループを都が登録・公表する制度を創設
	東京リフォームモデルハウス募集(令和元年5月)	○既存住宅のリフォームや流通促進、空き家発生抑制等を目的として、 リフォームされた住宅をモデルハウスとして公開し、リフォームを体感できる環境を提供する事業を創設
	既存住宅購入ガイドの策定	○戸建ての既存住宅を購入した人の声や購入時の流れ、ポイントについて紹介するパンフレットを策定・ホームページにて公開
	インスペクション・既存住宅売買瑕疵保険・住宅履歴情報を勧めるパンフレットの策定	○既存住宅を安心して売買する際に知っておくと良い「 住宅検査 」(建物状況調査・インスペクション)、「 既存住宅売買瑕疵保険 」、「 住宅履歴情報の蓄積・活用 」についてを「 知って役立つ3つのオススメ 」として、紹介するパンフレットを策定・ホームページにて公開
マンション	マンションの適正な管理の促進に関する条例(平成31年3月)	○良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定及び市街地環境の向上に寄与するため、 マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する条例を制定 ○令和2年4月より、昭和58以前建築のマンション(要届出マンション)は、管理組合による管理状況の届出を義務付け(管理状況届出制度)
	良質なマンションストックの形成促進計画(平成28年)	○将来にわたり都民の豊かな住生活を支える、良質なマンションストックの形成を図るため、2040年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた 今後10年間(平成28年度～平成37年度)の目標と施策展開を示す全国初となる標記計画を策定
	東京都優良マンション登録表示制度(平成30年4月改正)	○マンション購入時の判断材料・市場形成・管理組合の管理意識の向上を目的に、建物(共用部分)の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「 優良マンション 」として、 認定・登録し、公表する制度
	マンション管理ガイドライン(平成30年)	○管理組合を中心としたマンションの適正な管理及び円滑な再生に向けて、管理組合や分譲事業者、 マンション管理業者及びマンション管理士が実施することが望ましい事項を示したガイドラインを策定
	東京都マンション再生まちづくり制度(令和29年3月)	○老朽化していても、敷地条件や建築規制等により、建替えが困難なマンションについて、周辺との共同化など、 まちづくりと連携して建替え等を定めたマンション再生まちづくり計画 を区市が作成した場合には、 都が推進地区を指定し、区市のまちづくり検討、地区内マンションの管理組合の合意形成等に対する補助を実施
空き家	東京都空き家対策連絡協議会(平成29年～)	○区市町村に対して、他自治体の 取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援 を図ると共に、空き家対策における 課題解決に向けた共同検討 を行うため、東京都空き家対策連絡協議会を設置
	東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業	○空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する 普及啓発 の取組と、空き家所有者等からの相談に無料で応じる ワンストップ相談業務を一体的に実施する事業者を公募・選定

2. 本市における主な取組み

- 本市における、民間の既存住宅やマンションに対する支援制度は以下のとおり。
- いずれの分類においても、**相談・情報提供**(アドバイザー・セミナー)と**経済的支援**が取り組みの主軸となっている。

分類	基本的な施策	目的・概要
ストックの性能向上(主に耐震化)	相談・情報提供	■耐震アドバイザー派遣
	経済的支援	■耐震化への助成・支援 ・分譲マンションの耐震改修助成 ・非木造住宅の耐震診断及び耐震改修の助成 ・木造住宅の耐震診断・補強実施設計・耐震改修・工事監理の助成 ■環境性能向上への助成(平成31(2019)年度効率的なエネルギー活用推進助成制度) ・HEMS、太陽光発電システム、太陽熱温水システム、燃料電池、蓄電池システムの購入及び設置費用への助成
ストックの流通促進	住替え支援マイホーム借上げ制度 ※(一社)移住・住みかえ支援機構と連携	○50歳以上の世帯が所有するマイホームを、子育て世帯などに転貸することを目的に一般社団法人「移住・住みかえ支援機構(JTI)」が実施する制度。 ○マイホームを 売却することなく 、貸し手となることで 賃料収入 を得ることができ、借り手となる若い世代は相場よりも 安い家賃で物件を借り ることが可能となる。
マンション	相談・情報提供	■管理アドバイザー派遣(無料・事前申請・10回まで) ・管理組合等に建築士やマンション管理士を派遣、アドバイスや情報提供 ■管理セミナー(無料・事前予約制・1回/年) ・市内の分譲マンションの居住者を対象に、管理運営の情報提供等を実施
	経済的支援	■再生支援事業助成 ・築30年以上を対象に改修・建替え等の比較検討等にかかる費用の一部を助成
空き家	空き住宅等対策実施方針(平成30年12月)	○空き住宅等の 発生を抑制(予防) 、空き住宅等を 貴重なストック(資産) として位置づけ、 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、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 を働きかけることを基本とした、「武蔵野市空き住宅等対策実施方針」を策定

■住替え支援マイホーム借上げ制度

さまざまな「安心」が老後の暮らしを支えます。

マイホームをもうひとつの年金に!
最長の契約期間は終身。安定した家賃収入を「もうひとつの年金」として活用することも可能です。

契約期間は3年単位
いずれ、マイホームに戻ることも!
契約期間は3年単位。契約満了後は、我が家に戻り、再度暮らすこともできます。

空き家になっても家賃を保証!
契約期間中は、借り上げた家が空き家になった場合でも、最低家賃の支払いが保証されます。

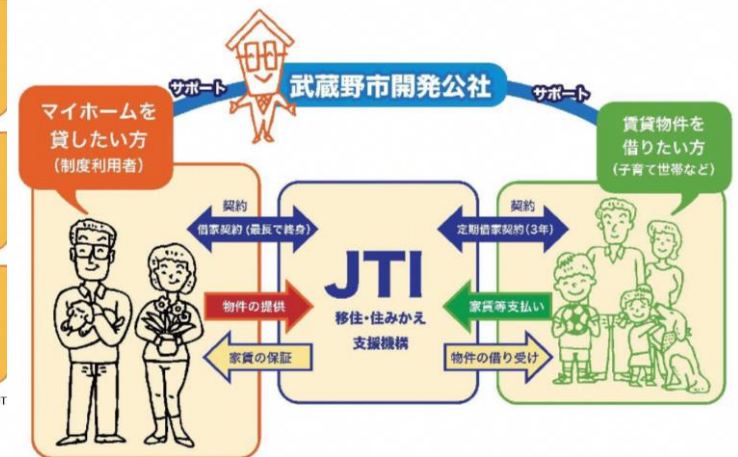
国の基金がサポートしている制度だから安心!
方が一の場合にも、国の基金が「マイホーム借上げ制度」の財源をバックアップしているため安心です。

改修が必要な場合も、毎月の賃料から自動返済可能!
補強・改修が必要な場合にも、費用を賃料収入で自動返済できる「JTI提携ローン」が利用可能です。

充実のサポート体制!
借上げに際し、ハウジングライフプランナーが、事前相談から契約成立まであなたをサポートします。

※ハウジングライフ(住生活)プランナーとは、(一部)異動者住宅財団が認定する、移住・住みかえに関連する様々な分野の調査や支援、相談に当たれ、JTIに委託した者を指します。「マイホーム借上げ制度」の取組には、住みかえ支援機構のサポートも活用します。

■武蔵野市開発公社が、あなたと若い世代をつなぐ架け橋に。



3. 本市のストックの現状と、維持管理・流通促進に係る課題

(1) 住宅ストック(戸建/マンション)のストック量・流通の現状 (※一部は資料3を参照)

○既存の住宅ストックについて、そのボリューム、既存流通などの実態を整理。

戸建住宅	マンション
<p>【ストック量】 【①】 ・戸建ストックは 15,410 戸、全ストックの2割</p> <p>【流通】 【②】 ・H27～R1 年の5年間で 200 件程度の取引(既存マンションの 1/5 程度の市場規模) ・既存戸建の取引価格は平均 7,000 万円弱、5,000 万円以上が7割を占める ・旧耐震基準(S56 年以前)の取引が約 1 割</p> <p>【空家】 【③】 ・市内 3 駅のうち、武蔵境駅圏内において戸建空き家が相対的に多い(桜堤 2～3 丁目、境 1 丁目など)</p>	<p>【ストック量】 ・共同住宅(賃貸・分譲)は約 55,000 戸、全ストックの7割 【①】 ・分譲マンションは 400 棟超、16,000 戸 【④】 ・うち旧耐震基準(S56 年以前)のストックは約 134 棟、4,500 戸と分譲マンションの3割を占める 【④】</p> <p>【流通】 【②】 ・H27～R1 年では年間 200 戸程度の取引あり ・既存マンションの取引価格は平均 70 万円/㎡ ・2,000～6,000 万円台とバリエーションあり</p> <p>【居住者】 【④】 ・高齢者ほど居住も長期化</p>

※①H30 年住調、②不動産取引データ(H27～R1)、③市空き家等実態調査(H30.3)、④市マンション実態調査(H25.3)

(2) 有識者ヒアリングにおいて把握された実態

○地域事情に精通する不動産事業者(事業者団体)、マンション管理士等の専門家ヒアリングより、実態を確認。

<p>■ヒアリング実施 2019 年 11～12 月</p> <p>■ヒアリング対象 東京都宅地建物取引業協会 武蔵野中央支部 / 全日本宅地取引業協会 多摩東支部 東京都マンション管理士会 むさしの部会</p> <p>■ヒアリング概要</p> <p>【全般】</p> <p>●住宅地としてのブランド化、住宅の高価格化など ・本市の教育環境や豊かな自然環境が、住宅地としての評価を高めており、周辺市に比較し富裕層が住宅を購入。物件のスペックが多少低くとも、地域ブランドが勝り価格が高止まり傾向 ・良好な環境形成の要因の 1 つに、厳しい最低敷地面積基準の存在がある。一方、敷地規模が一定以上となることから戸建住宅の高価格化に繋がり、エンドユーザーが取得しにくい状況</p> <p>●子どもの小学校入学が住宅購入の契機 = 転出の契機 ・子どもの小学校入学を機会とした住宅購入が一般的。ただし、本市の既存ストックは価格が高止まり。ファミリー向け賃貸も高家賃のため、子育て層の市外転出傾向が加速</p> <p>●市民の永住志向の高まり ・マンションであっても、住民の多くは永住志向</p> <p>【戸建住宅】 ●バス便立地の既存流通の停滞、空き家所有者の活用意向の停滞 ・既に宅地化が進行、今後は相続に伴う供給が主体(最低敷地面積基準により細分化できる敷地は限定的) ・既存ストックについて、鉄道駅近傍は流通するが、バス利用の立地となると流通が停滞気味 ・戸建空き家の積極的な活用意向は低い。空家の利用者への権利固定化への懸念、相続のタイミングの不安が主な要因</p> <p>【マンション】 ●入居者の高齢化・空き家化の進行、管理に課題を抱えるマンションが散見 ・既存ストックの価格は高止まり。それでも買取再販が活発 ・高経年化したマンションの一部では、入居者の高齢化や空き家化が進行。一部では第三者管理を希望 ・管理組合無し、自主管理、修繕積立もないマンションも散見。管理不全化の兆候があるマンションも少数存在</p>
--

4. 今後取り得るべき施策展開の方向性

(1) 既存ストックの性能向上の促進

■現状

- 本市の住宅地としての評価は高く、**既存住宅市場も活況**。高経年化した**戸建・マンションの取引需要**もある
- 現行の本市の施策は、主に「**耐震化**」を前提とした**相談・情報提供、助成等の経済的支援**が中心

■対応の方向性

- ⇒既存住宅の円滑な流通を支えるために、**既存ストックの性能向上に資するリフォーム等の支援**が必要。
- ⇒マスタープラン改定にあたり、重点的に取り組むべき住宅政策上の課題の1つでもある「子育て・若年ファミリー世帯の居住安定の支援」を睨み、**子育て世帯や三世帯同居に対応した支援**等を検討していく。
- ⇒本市においても、高齢化は避けて通れない課題である以上、**高齢者が健康で快適に暮らせる住宅への改修支援**(断熱改修、バリアフリー化)も検討していく。

(2) 既存ストックの活用の促進

■現状

- 上述したとおり、本市の住宅地としての評価は高く、既存住宅の流通も活況
- 武蔵境駅利用のバス利用圏、市境縁辺部等、相対的に利便性に劣る立地で**戸建空き家が散見**されつつあり。**大家の活用意向も高いとは言えない状況**

■対応の方向性

- ⇒既存住宅の円滑な流通を下支えするためにも、リフォーム支援等による性能向上とともに、建物状況調査(インスペクション)や住宅瑕疵保険等、安心R住宅、住宅性能表示や住宅履歴情報の活用促進など、**住宅の「品質確保」とエンドユーザーへの「適切な情報提供」の取り組み**の推進が必要。
- ⇒**エンドユーザーが住まいの購入・選択時に留意すべき基礎知識**(例えばマンションなら、管理規約や修繕積立金・管理費の有無などのチェック)を伝えるなど、**啓発活動も重要**。
- ⇒空き家所有者向けに、**賃貸や相続に対する不安解消に資する情報提供**を行うことで、利活用を推進。
- ⇒**管理不全になった住宅を改善する仕組み**づくりを検討。

(3) マンションの適正な維持管理と再生支援

■現状

- 高経年マンションほど、**入居者の高齢化、空き家化**等に伴い、管理組合の機能低下が起きやすく、既に一部マンションで、**管理不全化の兆候あり**。(組合無し・自主管理・積立金無し)

■対応の方向性

- ⇒マンションの管理組合の**担い手不足解消(第三者管理)**など、管理不全の予防に向けた支援が必要。
まずは令和2年度より都が行う「管理状況届出制度」により、**高経年マンションの管理状況を把握**。
- ⇒高経年マンションの再生に向けて、維持・改修や建替・敷地売却等の検討についての専門家派遣を行うなど、**管理組合の取り組みの支援**が必要。