

武蔵野市第四次住宅マスタープラン中間のまとめの概要

第1章 計画の目的と位置づけ、期間

<計画の目的>

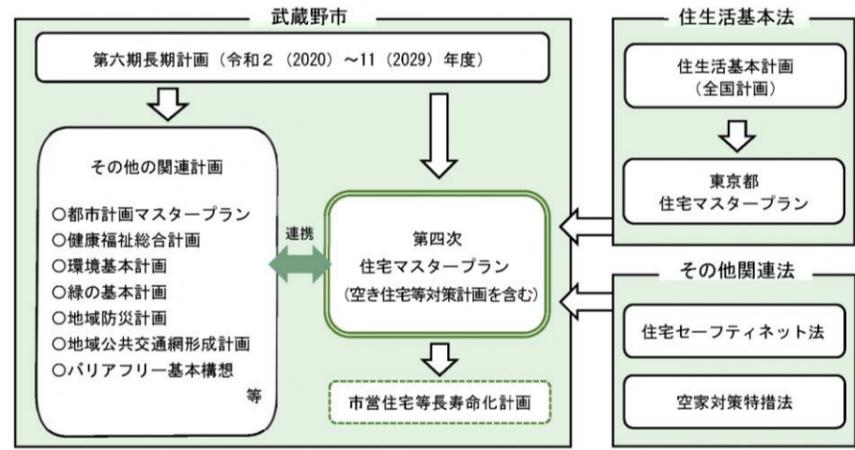
○まちづくりや福祉の視点を含めた住宅施策を総合的に進めるための基本計画

<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、本市の関連計画と連携を図り策定
- 武蔵野市空き住宅等対策計画を統合
- 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

<計画期間>

○令和3(2021)～12(2030)年度



第2章 住生活を取り巻く現状と課題

<政策動向>

○住宅セーフティネット、住宅の性能向上・流通、空家対策、マンション管理・再生

<社会情勢>

○少子高齢化社会、自然災害等の頻発

<本市の住生活を取り巻く現状>

- 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(緑環境への評価)
- 民営借家の増加・区部相当の家賃帯
- マンションの高経年化
- 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

第3章 住宅政策の理念と目標、方針

【理念】

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

【目標】

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

住まいの視点 基本目標2

多世代にわたり活用され、継承していきける良質な住宅ストックの確保

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

【基本方針】

基本方針1

誰もが安心して暮らし続けられる住生活の充実

基本方針2

住宅セーフティネットの構築

基本方針3

良質な住宅ストックの形成

基本方針4

共同住宅の適正な維持管理と再生の促進

基本方針5

空き住宅等の予防・適正管理・利活用の促進

基本方針6

安全・安心な住宅・住環境の維持・形成

基本方針7

緑豊かで魅力ある良好な住環境の維持・形成

第4章 住宅施策の展開

【施策】

- (1) ライフステージに合わせた住まいの確保への支援
- (2) 住み慣れた地域で安心して暮らし続けるための仕組みづくり
- (3) 住情報提供と相談体制の充実

- (1) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築
- (2) 公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者への対応
- (3) 社会状況の変化等に対応した施策の展開

- (1) 良質な住宅ストックの供給誘導
- (2) 既存住宅の性能向上と流通促進
- (3) 専門団体等と連携した住まいの相談体制・情報提供の推進

- (1) 共同住宅の耐震化の促進
- (2) マンションの管理状況の把握
- (3) マンション管理組合による適正な維持管理の推進
- (4) マンションの再生に向けた支援
- (5) 居住者等に対する意識啓発

- (1) 建物の状況やライフステージに応じた情報提供・啓発
- (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
- (3) 専門団体等との連携強化

- (1) 自然災害に対する防災・減災対策の推進
- (2) 災害に対する備えの強化
- (3) 地域の防犯性の向上
- (4) 福祉のまちづくりの推進

- (1) 地域特性に応じたまちづくりのルールづくり
- (2) 緑豊かな住環境や街並みの維持・形成
- (3) 市民が自ら取り組むまちづくりへの支援

第5章 計画の実現に向けて

【重点施策】

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
- (仮称)あんしん住まい推進協議会の設置
 - 住まいの多様な相談に対応する窓口づくり
 - 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

重点施策2

- 更なるマンション対策の強化
- マンション管理適正化推進計画の策定の検討
 - 高経年化したマンションの実態調査の実施
 - 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
 - 管理組合同士等の情報共有の推進
 - 地域コミュニティとの連携

第5章 計画の実現に向けて

<多様な主体との連携>

「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、行政のみならず、住宅・住環境に関わる市民・NPO等・事業者・専門団体等の各主体が、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

- 市民・市民団体・NPO等の役割
- 事業者の役割
- 専門家・専門団体の役割
- 行政の役割
- 行政・専門団体・事業者等の連携

<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い、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

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、柔軟に取り組む

○コロナ禍に伴う新しい生活様式への対応

・自然災害や感染症拡大等が市民の住生活に及ぼす影響や変化等について、研究を進め、本計画の見直しを含めて、必要に応じて柔軟な対応を検討

○新技術の活用による住生活の変化への対応

・IoTやAI等の技術の進展が、住生活や住まい方に及ぼす影響等について、国及び東京都の動向にあわせて本市における対応を必要に応じて検討

○多様化する住まい方への対応

・シェアハウスやサブスクリプション、空き家等を利活用等、多様化する居住ニーズへの対応を検討
・高齢者・障害者・外国人・LGBTQ等、属性によって差別を受けることが無いように、住まいの分野において支援

<計画の進捗管理>

- 施策の効果を測るために、「成果指標」を設定。「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
- 「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
- 「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くもの
「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

■総合的な成果指標

項目	現状値	目標値 (令和12年)
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
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

■施策の進捗を把握する観測指標

項目	現状値
●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	
高齢者のための設備のある住宅率	44.8%(平成30年)
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)
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	
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)
耐震性の確保された住宅率	85.6%(平成27年)
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)
東京都マンション管理状況届出制度における届出率	45%(令和2年)
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	25%(令和2年)
戸建住宅の空き家率及び集合住宅の空室率	1.5%、7.1% (平成29年)
●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	
緑被率	24.3%(平成28年)
地域の防災に対する評価(良いとする割合)	23.7%(平成30年)
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)

第6章 空き住宅等対策計画(空家等対策計画)

- ・住宅マスタープランの改訂にあたり、平成30(2018)年12月に策定した「武蔵野市空き住宅等対策実施方針」を統合しました。
- ・本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項の空家等対策計画に基づくものです。

【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
 - 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)

