

## 資料

### 第四次住宅マスタープラン策定の経緯

- ・本計画の策定について検討を行うため、武蔵野市第四次住宅マスタープラン策定委員会が設置されました。
- ・6回の策定委員会において、現状分析を行ったうえで計画骨子について検討し、最終的に本計画について答申を行いました。

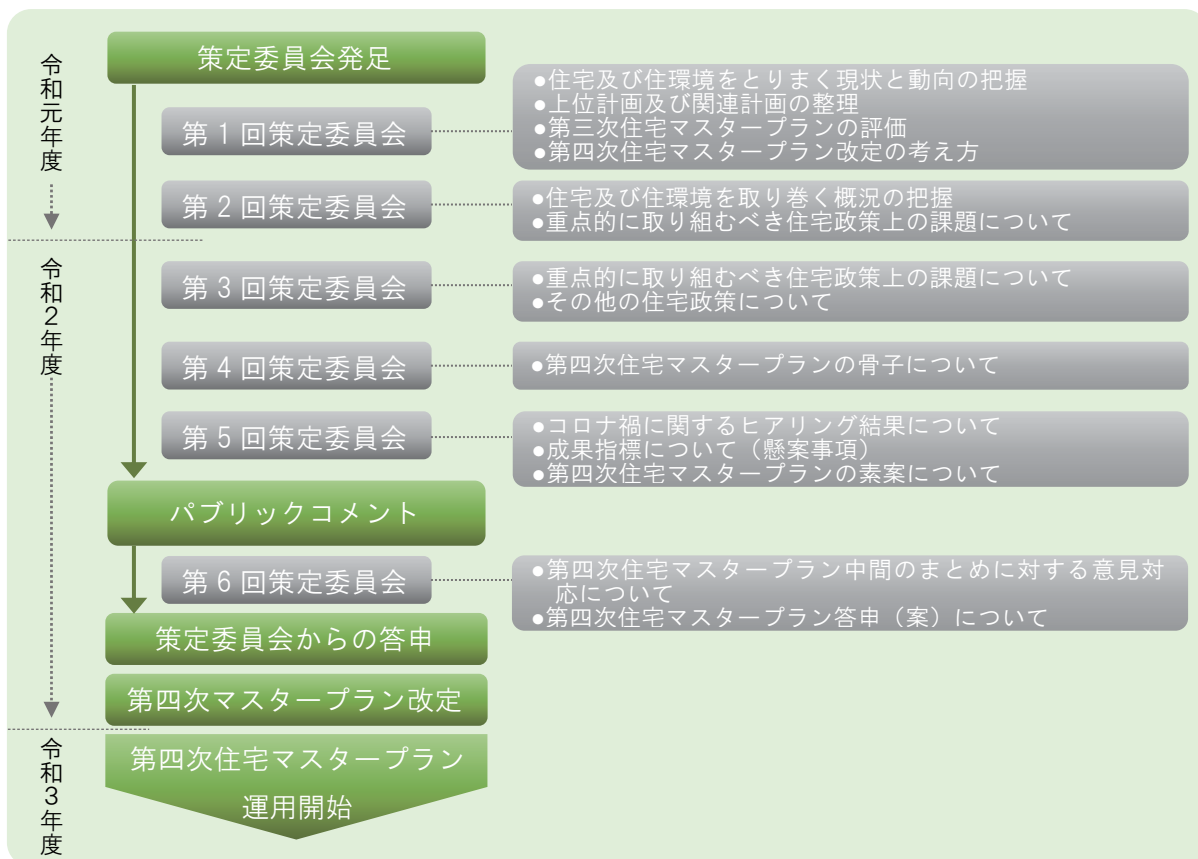
#### ■武蔵野市第四次住宅マスタープラン策定委員会

(任期：令和元(2019)年9月～令和3(2021)年3月)

◎委員長、○副委員長

氏名	所属等
足立 恵子	公募市民
◎ 井出 多加子	成蹊大学経済学部 教授
伊藤 由佐子	一般社団法人 東京都建築士事務所協会北部支部
内門 秋弘	公募市民
浦部 純	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会武蔵野中央支部
○ 篠原 二三夫	株式会社 ニッセイ基礎研究所
出口 満廣	一般社団法人 東京都マンション管理士会むさしの部会
早川 千秋	武蔵野市役所都市整備部長
森安 東光/山田 剛	武蔵野市役所健康福祉部長 (令和2(2020)年4月交代)

#### ■策定の経過



## 用語解説

### A

#### ○AI

Artificial Intelligence (人工知能) の略。推論・判断等の知的な機能を人工的に実現するための研究。また、これらの機能を備えたコンピュータシステム。データベースを自動的に構築したり誤った知識を訂正したりする学習機能を持つものもある。膨大な量のデータ分析や業務効率化等に活用する事例が増えてきている。

#### ○DIY型賃貸

DIYはDo It Yourself(ドゥ イット ユアセルフ)の略。借主(入居者)の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸物件。借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々である。

#### ○GIS

Geographic Information System (地理情報システム) の略。地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ(空間データ)を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。

#### ○HEMS

Home Energy Management Systemの略。家庭で使うエネルギーを節約するための管理システムの総称。エネルギー使用量の可視化や家電の自動制御により、家庭エネルギー利用の効率化を図るシステム。

#### ○IoT

Internet of Thingsの略。日本語では「モノのインターネット」と訳され、身のまわりのあらゆるものがインターネットにつながる。AIスピーカーを通して家電や住宅設備を制御したり、センサーを用いて居住者や災害直後の住宅の安全性を確認したりする試みが行われている。

#### ○LGBTQ

レズビアン(L:女性の同性愛)、ゲイ(G:男性の同性愛)、バイセクシュアル(B:両性愛)、トランスジェンダー(T:こころと出生時の性が一致しない人)、クエスチョニング(Q:性的指向や性自認がはっきりしない、決められないあるいは悩んでいる状況にある人)の略。性的マイノリティの総称の一つで、性的マイノリティの多様なあり方を表す概念。より多様であることを示すためLGBTQ+等と表すこともある。

#### ○NPO

Non Profit Organizationの略。様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し収益を分配することを目的としない団体の総称。

### あ

#### ○新しい生活様式

長期間にわたって感染拡大を防ぐために、飛沫感染や接触感染、さらには近距離での会話への対策を、これまで以上に日常生活に取り入れた生活様式のこと。

#### ○新たな住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者が民間の賃貸住宅に円滑に入居できるように支援する制度。主に、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修・入居への経済的支援(バリアフリー化や間取り変更等)、住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援(不動産業者や自治体が入居支援を行う)がある。

#### ○安心R住宅

インスペクションが行われた住宅で、昭和56(1981)年6月1日以降の耐震基準に適合していることに加え、売買瑕疵保険を締結できる条件が整っている既存住宅。国が関与し事業者団体からRマークが付与される。「R」は、Reuse、Reform、Renovationを意味する。

#### ○いきいきサロン

概ね65歳以上の高齢者を対象に、週1回以上、5名以上で、介護予防や認知症予防のプログラム(2時間程度)を行う「通いの場」。地域住民団体・NPO法人・民間事業者等が運営しており、市はその団体等へ補助や支援を行う。高齢者の社会的孤立感の解消、心身の健康維持、要介護状態の予防、住み慣れた地域での在宅生活の継続支援を図ることを目的としている。

#### ○移動等円滑化基準

建築主等が、2000㎡以上の特別特定建築物を建築しようとするときに、高齢者・身体障害者などが円滑に移動できるような措置を義務付ける基準のこと。「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令」に定められている。

#### ○インスペクション(建物状況調査)

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化現象・不具合事象の状況を目視、計測等により行う調査。

#### ○雨水浸透施設

貯留管、貯留池、貯留タンクなど、雨水を一時的に貯めるものや、浸透ます、浸透トレンチなど、雨水を地中にしみ込ませることにより、雨水が川や水路に流出するのを抑制する施設。

## か

### ○瑕疵担保保険

新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者に、保険金が支払われる制度。また、保険への加入にあたっては、住宅の工事中に検査が行われる。

### ○狭あい道路

幅員4m未満の狭い道路のことで、建築基準法第42条第2項などに指定されているもの。

### ○旧耐震基準

一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない建築物が建てられるよう、建築基準法が定めている耐震基準のうち、昭和56(1981)年5月31日までの、①震度5強程度の地震でほとんど損傷しないことが検証された基準のこと。

一方、昭和56(1981)年6月1日の建築基準法施行令改正以降の耐震基準を「新耐震基準」という。「新耐震基準」は、①の基準を満たしつつ、②震度6強～7に達する程度の地震で倒壊・崩壊しないことが検証された基準である。

### ○居住支援協議会

住宅の確保に特に配慮を要する方(住宅確保要配慮者)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進等について協議するために設立される組織。自治体、関係する業界団体等で構成される。

### ○公営住宅

公営住宅法に基づく住宅で、住宅に困窮する低所得者のために、地方公共団体が整備し、低廉な家賃で賃貸する住宅。

### ○高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン

高齢期を健康で快適に過ごすために、早めに住まいを改修することのメリットや改修の際に配慮すべきポイントを取りまとめたガイドライン。平成31(2019)年3月、国土交通省住宅局が公表した。

### ○高齢者あんしん住まい確保事業

高齢者が優先的に入居することができる賃貸住宅を確保して登録する本市独自の制度。

高齢者の入居にご協力いただける賃貸住宅所有者にさまざまな支援を行い、あわせて高齢者への物件紹介・見守り支援等を行うことで、高齢者でも安心して地域で暮らすことができる環境を整えることを目的とする。

### ○国勢調査

日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査。国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われる。

国勢調査から得られる様々な統計は、国や地方公共団体の政治・行政で広く利用されることはもとより、民間企業や研究機関などでも経営や研究などの基礎デ

ータとして幅広い用途に利用されている。また、国勢調査の結果は、将来人口推計や国民経済計算などのほかの統計を作成するための最も基本となるデータとして用いられる。

### ○子育て支援住宅認定制度

子育てに配慮した住宅のガイドラインの掲載事項に沿って定めた認定基準により、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取り組みを行っている優良な住宅を東京都が認定する制度。

### ○子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン

住宅の供給や建設・改修に携わる方や管理に携わる方が子育てに配慮した住宅を検討する際に役立つ情報を取りまとめた技術情報。子育て世帯に適した住まいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した優良な住宅を整備する際に考慮すべき事項についてまとめられている。平成28(2016)年2月、東京都が策定した。

### ○子どもプラン武蔵野

武蔵野市長期計画の分野別アクションプランとして、子ども・教育分野だけでなく、福祉、環境、まちづくり等の各分野も含めて、市が行う子どもに関わる施策を総合的にとりまとめた計画。

### ○コレクティブハウス

入居者がプライバシーを尊重しながらも、お互いが支え合う「協同居住」を目的に、内部廊下でつながれた独立した小規模の住戸の他に、共同玄関や団らん室、食事室等のふれあい豊かな協同空間を設けた、いわば寮形式の集合住宅。

## さ

### ○サービス事業者連絡会

本市では、介護保険サービス事業者の各種協議会を設立し、行政情報の提供のほか、研修会を開催するなどの事業者支援を行う連絡会。現在、設置されているものは、居宅介護支援事業者連絡協議会、訪問介護事業者連絡会議、訪問看護・訪問リハビリテーション事業者連絡会議、通所介護・通所リハビリテーション事業者連絡会議などがある。

これらの協議会と市関連部署などが連携をとることで、介護保険の円滑な運営を図ることを目的とする。

### ○財産管理人制度

相続人の存在、不存在が明らかでないときに、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする民法第952条に規定される制度。相続財産管理人は相続財産の調査、管理及び処分等を行い、残余財産を国庫へ帰属させる。管理人の調査費用、報酬等は相続財産の中から支払われる。

### ○在宅避難

災害時に自宅で安全に居住を継続できる場合、避難所などに向かわず、自宅で過ごすこと。

### ○サブスクリプション

製品やサービスを一定期間ごとに一定の金額（利用料）で提供するというビジネスモデル。

### ○三世同居・近居

子・親・祖父母の三世が同居（同じ家に住む）又は近居（近隣に住む）すること。子育てなどを通して世代間で必要な時に支え合うことができるメリットがある。平成 27（2015）年の少子化対策大綱において、三世同居・近居を希望する方がその希望を実現できるよう支援することが目指された。

### ○シェアハウス

住居のリビング・キッチン・浴室等を複数人で共有し生活を営む住宅。アパート・マンション・戸建住宅等を共同使用する形態や、事業者が当初からシェアハウスとして計画し入居者を募集する形態もある。

### ○市民安全パトロール隊

市民生活の安全を確保するために設置されたパトロール隊。登下校の時間帯等に、パトロール隊のジャンパーを着用して見守り等を行うなど、市長より委嘱された隊員が市内の防犯活動を行う。

### ○住宅確保要配慮者

低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

### ○住宅性能表示制度

住宅性能を契約の事前に比較できるよう、新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し、住宅の品質の確保を図っていく制度。構造耐力、遮音性、省エネルギー性など 9 分野における住宅の性能を表示するための共通ルールを定め、住宅の性能を相互比較しやすくしている。

### ○住宅セーフティネット

住宅を確保するのが困難な者に対してその居住を支援する仕組み。

対象は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭などの住宅確保要配慮者であり、住宅確保の方法として、①公的賃貸住宅の活用、②民間賃貸住宅の質の向上と優先入居措置等、③情報提供や相談による円滑な入居支援が推進されている。

特に、民間賃貸住宅については、一定の基準を満たす賃貸住宅を「住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅」として都道府県等に登録し、登録された住宅について、住宅情報の開示、改修や入居への支援などを行なうしくみが整備されている。

また、住宅セーフティネットは、地域に即して構築し、関係者が連携して運営することが有効であるとされ、そのための体制として、地方公共団体、宅地建物取引業者や賃貸住宅管理業者の団体、居住に係る支援

を行なう NPO などで構成される居住支援協議会が設立され、その活動によって支援の実効性を高める取組みが進められている。

### ○住宅・土地統計調査

我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得るための調査。

総務省統計局が調査実施主体として、昭和 23 年以来 5 年ごとに実施。

### ○住宅扶助

困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの。この額は世帯人数と居住地の等級地別で決まる。

### ○浸水ハザードマップ

想定最大規模の雨が本市域に降った場合について、東京都が水防法に基づき作成したシミュレーションをもとに予測される浸水の区域と最大の水深を示したものの。本市の浸水ハザードマップは川から水が溢れることで浸水する現象（外水氾濫）と下水道管が排水できなくなったり窪地に水がたまることで浸水する現象（内水氾濫）の両方を示している。

### ○生活関連経路

高齢者や障害のある方等が、日常生活又は社会生活において利用する旅客施設、官公庁施設、福祉施設その他の施設を称する、道路や通路等の生活関連施設相互間の経路。

### ○生産緑地

生産緑地法で定められた要件を満たし、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的とした制度で、30 年間の農地転用等の行為制限を受ける一方で、固定資産税等について税制上の優遇措置（農地課税）を受けられる。

た

### ○地域自立支援協議会

障害者総合支援法に規定される相談支援事業をはじめとした地域の障害者福祉に関する課題等について協議し、障害者の自立した地域生活を支えることを目的とした本市の協議体。平成 20（2008）年 1 月より設置されている。

### ○地域包括ケアシステム

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援を目的に、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるようにするための地域の包括的な支援・サービス提供体制のこと。団塊の世

代が75歳以上となる令和7(2025)年に向けて各地域で取組みが進められている。

本市では、こうした包括的な支援・サービス提供体制の構築にあたり、地域の様々な主体が関わるという特徴を踏まえ、「武蔵野市における2025年へ向けたまちぐるみの支え合いの仕組みづくり」と言い換えている。

### ○長期修繕計画

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、建物の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事を行うことを重視した計画。作成した計画に基づいた修繕積立金の額の設定を行うことが不可欠である。

### ○長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造、設備及び維持管理計画について講じられた優良な住宅。

長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができる。

### ○低炭素住宅

都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)に基づき、低炭素建築物新築等計画の認定制度(低炭素建築物認定制度)で規定された住宅。

認定を受けると、住宅ローン控除や登録免許税(保存登記・移転登記)の税率優遇、「フラット35S」(金利優遇型)の利用、容積率の緩和などのメリットがある。

### ○デジタルトランスフォーメーション(DX)

作業の効率化、手続きの簡素化等によりサービス等の向上を図り、進化したデジタル技術を活用させることで人々の生活をより良いものへと変化させること。

### ○テレワーク

「tele = 離れた所」と「work = 働く」をあわせた造語で、情報通信技術(ICT)を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。

働く場所によって、自宅利用型テレワーク(在宅勤務)、モバイルワーク、施設利用型テレワーク(サテライトオフィス勤務など)の3つに分けられる。

### ○テンミリオンハウス

地域の実情に応じた市民等の「共助」の取組みに対し、本市が年間1,000万(ten-million)円を上限とした運営費補助などの活動支援を行う施設。現在、市内に8か所開設されている。

### ○特定空家

空家等対策特別措置法等により認定された、放置状態が継続すると倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の

保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。

### ○特定緊急輸送道路

東京都が指定する、震災時の救急救命・消火活動、物資の輸送などを円滑に行うための道路。緊急輸送道路のうち、応急対策の中核を担う都庁本庁舎や区市町村庁舎などを連絡する道路として、特に沿道の建築物の耐震化を図る必要があると認められる道路。

### ○特定生産緑地

現在の生産緑地地区の指定告示から起算して30年を迎える前に、周辺地域の状況から保全を確実にすることが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを指定できる制度。指定されると建築等が制限されるとともに、税制優遇等の措置が10年間延長される。

な

### ○二拠点居住

都市住民が地方などの地域にも同時に生活拠点を持つこと。多様なライフスタイルの視点を持ち、地域への人の誘致・移動を図る。

は

### ○バリアフリー

建物内の段差の解消など物理的障壁(バリア)を除去する(フリー)という意味。より広く、障害のある人などの社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的な障壁の除去という意味でも用いられている。

### ○ヒートアイランド現象

都市の中心部の気温が郊外に比べて島状に高くなる現象。

東京では、過去100年間の間に、約3℃気温が上昇した。中小規模の都市の平均気温上昇が約1℃であるのに比べて、大きな上昇となっている。これは、地球温暖化の影響もあるが、ヒートアイランド現象による影響も大きく現われている。

### ○ヒートショック

気温の変化によって血圧が上下し、心臓や血管の疾患が起こる症状のこと。この血圧の乱高下に伴い、脳内出血や大動脈解離、心筋梗塞、脳梗塞などの病気が起こる。

住宅内では、暖かい室内から寒い廊下やトイレに移動したり、寒い脱衣所で着替えた後、温かい湯船につかたりするなどの場面で、急激な温度変化によって血圧が大きく変動することから、室内の温度差をなるべくなくすことが求められる。

### ○非接触型住生活関連サービス

居住者の健康管理や見守りなどにおいて、センサーやIoTなどの先進技術を用い、接触することなく居住者の生活を支援する技術やサービスのこと。

また、「新しい生活様式」において、物流・交通・買物など生活の多様な場面で省人化・自動化を進め、非接触・非対面により行うサービスのこと。

## ま

### ○マイホーム借上げ制度

原則50歳以上の方を対象に、住替え後に利用のない住宅を借り上げ、賃貸住宅として転貸する制度。「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」が実施している。

### ○マンション管理士

専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導、その他の援助を行うことを業務とする専門家。

### ○武蔵野市住宅改修・福祉用具相談支援センター

本市に住む高齢者の方を対象に、本人がより良く在宅生活を送るための福祉用具の選定や住宅改修のほか、コミュニケーション障害・摂食・嚥下障害、排せつ全般についての相談支援を行う窓口。また、排せつトラブル、在宅介護の環境づくり、住宅改修、口腔ケア、福祉用具の使い方など、市民からの要望に応じて講座も開催している。(公益財団法人武蔵野市福祉公社に委託)

### ○モビリティサービス

自動車による移動サービスのこと。MaaS(Mobility as a Service)とも呼ばれる。代表的な例として、カーシェアリングなどが挙げられる。

## や

### ○家賃債務保証

入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社が借主(入居者)の連帯保証人に近い役割を果たす制度。借主(入居者)が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合には、保証会社が一定範囲内で立て替え、その後借主(入居者)に請求する仕組みとなっている。

### ○ユニバーサルデザイン

文化・言語・国籍や年齢・性別・能力などの違いにかかわらず、出来るだけ多くの人が利用できることを目指した建築(設備)・製品・情報などの設計(デザイン)のこと。また、それを実現するためのプロセス(過程)のこと。

## ら

### ○ライフスタイル

消費者が社会的、経済的、文化的な条件のもとで示す生活のスタイル。興味、見解、金銭の使い方、行動によって表れるような個人の生活パターン等のこと。

### ○ライフステージ

人間の一生における幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階。家族については新婚期・育児期・教育期・子独立期・老夫婦期などに分けられる。

### ○リノベーション

古い建築物の機能を今の時代に適したあり方に変えて、新しい機能を付与すること。

### ○リバースモーゲージ

借り手(高齢者)が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。

### ○緑被率

樹林地、植樹地、草地、農地、緑被地の市域面積に対する割合。



## 武蔵野市第四次住宅マスタープラン

---

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





**武蔵野市第四次住宅マスタープラン**