

# 三鷹市住宅マスタープラン素案の概要

## 1 策定の背景と目的

居住支援や空き家への対応、建築物の耐震改修、マンションの適正管理など三鷹市の住宅を取り巻く状況は近年、大きく変化しています。また環境や福祉分野との連携も強く求められています。このため住宅施策を総合的・体系的に推進し、誰もが安心・安全・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境を実現するための基本計画としてあらたに住宅マスタープランを策定します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、福祉、環境、防災、まちづくりなど関連する各政策分野との連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画で「住生活基本計画（全国計画）」に示されている「市町村における基本的な計画」として定めるものです。

また、本計画は、「東京都住宅マスタープラン」など上位関連計画との整合、連携のもと「三鷹市土地利用総合計画」の分野別計画として位置づけます。

## 3 計画期間

令和7（2025）年度～令和16（2034）年度の10年間

※三鷹市の目指す、誰もが安心・安全・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境を実現するには、長期的な視点や施策が必要となるため、概ね10年後を見通した内容とします。ただし地域のまちづくりの状況や社会情勢の変化等を踏まえ適宜内容を見直し、必要に応じて改定を行います。

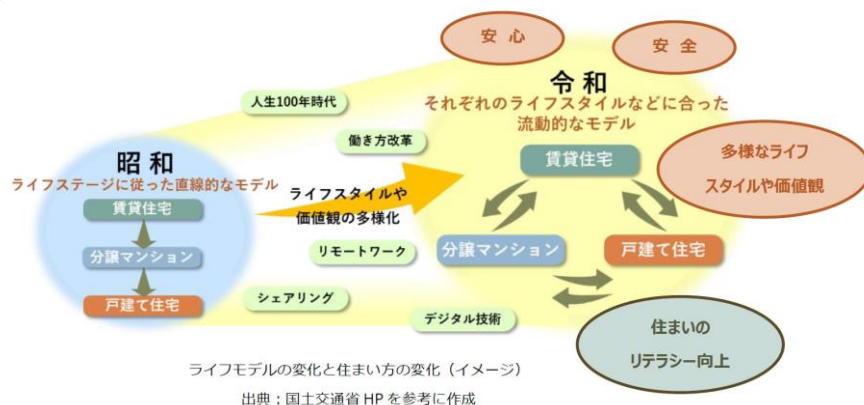
## 4 計画の構成

住宅施策を総合的・体系的に整理するとともに住宅に関する「市営住宅等長寿命化計画」、「空き家等対策計画」、「マンション管理適正化推進計画」を改定するとともに、「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」をあらたに策定し、これら4計画を統合した計画とします。

## 5 基本理念と転換期を踏まえた取組姿勢

○基本理念：誰もが安心・安全・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境の実現

住生活を巡る環境は大転換期を迎えています。高齢化や世帯人数減少に伴い空き家の増加も大きな問題となっており、早急な対応が求められています。ライフスタイルや価値観の多様化に伴い、住まいの使い方も変化し、住宅ストックの高経年化や環境・防災性能など新たな課題が増加しています。さらに、民間事業者や自治体も人材供給の課題や役割の変化に直面しており、三鷹市では住宅部局と福祉部局の連携が不可欠となっています。これらを踏まえ、ライフモデルが従来の直線的モデルから流動的モデルへと変化していることに合わせて、市民の誰もが最後まで良質な住生活を享受できることを目指し、上記を基本理念とします。



## ○転換期を踏まえた取組姿勢

### 【安 心】 主な取組：住宅確保要配慮者への対応

### 主な取組：管理不全空き家への対応

高齢化や単身世帯増加に伴う住宅確保要配慮者への対応と、空き家の適正管理及び利活用に重点的に取り組み、安心して住み続けられるまちづくりを目指します。住宅確保要配慮者への住宅確保はこれまで公的住宅が中心でしたが、今後は福祉部局と連携し、居住支援協議会や相談窓口を活用しつつ、民間賃貸住宅も含めた安定的な住宅確保に取り組みます。

### 【安 全】

### 主な取組：住宅の耐震性や防犯性能の向上

住宅の耐震化や防犯性能の向上など、安全に住み続けられる住まいづくり・まちづくりについても、民学産の協力を得ることも含めて促進します。

### 【多様なライフスタイルや価値観】

### 主な取組：三鷹の特性を活かした良好で魅力的な居住環境形成

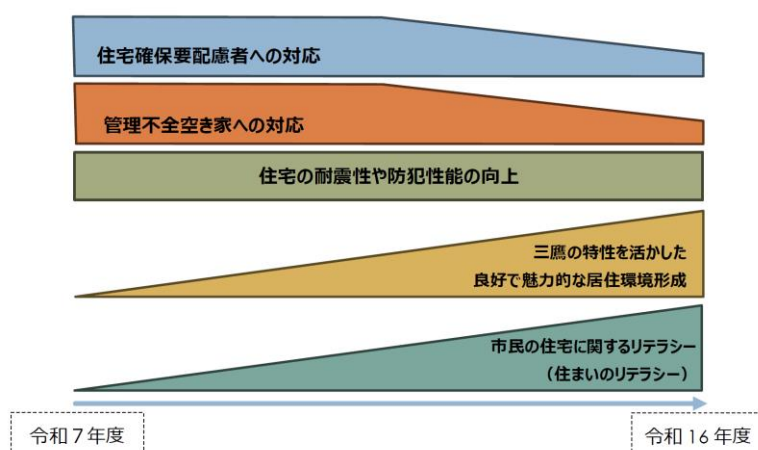
三鷹市の自然・歴史・文化を活かしてまちの魅力を促進し、全ての世代の市民が誇りを持てる居住環境の形成を目指します。住宅の高経年化への予防的対応や、子育て世代を含む多様なニーズに応える住まい方の研究を進めます。さらに多世代共生や近居・同居支援、住宅借り上げ制度、シェアリングなど新たな手法を調査研究します。

### 【住まいのリテラシー向上】

### 主な取組：市民の住宅に関するリテラシー（住まいのリテラシー）

市民の住宅リテラシー向上が住まい・まちづくりには必要不可欠となります。住宅ストックの多くが民間の財産であるため、所有者や利用者への周知と総合的な取組が基礎自治体の重要な役割です。10年後までに一定程度達成することを目標とし、その成果を基に課題へ対応し、三鷹らしい住まい・まちづくりを推進します。

### 主な取組のイメージ



## 6 住生活を取り巻く現状と課題

- |  |   |
|--|---|
| <p>1 人・くらしの視点から</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境</li> <li>・高齢者や障がい者等に配慮した住宅・住環境</li> <li>・住宅確保要配慮者への対応</li> </ul> <p>2 住まい・まちづくりの視点から</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家問題の緩和・解消</li> <li>・分譲マンション管理の適正化</li> <li>・住宅ストックの循環利用、住宅流通環境</li> <li>・住居費高騰への対策</li> </ul> | <p>3 気候変動・災害危機の視点から</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の脱炭素化に向けた対応</li> <li>・住宅・住環境の防災・減災対策</li> </ul> |
|--|---|

## 7 基本目標と住宅施策の展開

基本目標と住宅施策の体系		
基本理念	基本目標	施策の体系
誰もが安心・安全・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境の実現	1 安心して住み続けられる住まい・まちづくり	1-1 住宅確保要配慮者の居住の安定化
		1-2 空き家の適正管理の促進
		1-3 分譲マンションの管理の適正化
	2 安全に住み続けられる住まい・まちづくり	2-1 住宅の耐震化の促進
		2-2 自然災害に強い住宅市街地の形成
		2-3 住宅の安全確保に係る各種取組
		2-4 住宅相談
		2-5 住宅性能に関する届出、認定制度
	3 多様なライフステージ、多彩なライフスタイルにあわせて多世代が共生する創造的な住まい・まちづくり	3-1 子育て世代を含む多様なニーズへの対応
		3-2 市営住宅、都営住宅等における多世代居住
		3-3 多様で創造的な住まい方に係る各種取組
	4 快適で環境に配慮された住まい・まちづくり	4-1 環境に配慮した住宅市街地の形成
		4-2 緑と水を活かした住宅市街地の形成
		4-3 住宅ストックの有効活用
		4-4 住宅の環境対策に係る各種取組
	5 地域コミュニティ・民間事業者等との連携強化	5-1 地域コミュニティと連携した住環境づくり
		5-2 市営住宅等公営住宅施設の地域連携
		5-3 住生活産業の担い手確保および育成
		5-4 福祉、環境部署等との連携推進

## 住宅施策の展開

掲げた5つの目標を踏まえ、その実現に向けた住宅施策を展開します。

### 施策1－1：住宅確保要配慮者の居住の安定化（第5章及び第6章参照）

- ・住宅困窮度に応じた公営住宅等の供給　・民間賃貸住宅への円滑な入居の促進
- ・福祉サービス等と連携した包括的な居住支援　・セーフティネット住宅等の質の向上と管理の適正化　・公的賃貸住宅の再生・再配置の促進

### 施策1－2：空き家の適正管理の促進（第7章参照）

- ・空き家等の実態把握　・空き家等の発生抑制及び管理不全の予防　・管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置　・空き家活用マッチング支援事業

### 施策1－3：分譲マンションの管理の適正化（第8章参照）

- ・分譲マンションの実態把握　・マンション管理組合による自主的な活動の促進　・適正なマンション管理の促進　・マンションの社会的機能の向上　・マンションの管理不全の予防と再生に向けた支援

### 施策2－1：住宅の耐震化の促進

- ・住宅の耐震化の促進　・住宅等の倒壊防止の促進

### 施策2－2：自然災害に強い住宅市街地の形成

- ・住宅・住環境における防火性能の強化　・都市型水害から住生活を守る対策の促進　・リスク情報等に基づく住まい方や避難等備えの促進　・在宅避難に関する情報の提供及び対策の支援
- ・復旧・復興体制の確保

### 施策2－3：住宅の安全確保に係る各種取組

- ・バリアフリーに配慮した住宅・住環境の整備　・安心して既存住宅の取引ができる流通環境の整備

### 施策2－4：住宅相談

- ・住宅に関するリフォーム等の相談窓口

### 施策2－5：住宅性能に関する届け出、認定制度

- ・防犯性能の高い安全な住宅の普及促進　・住宅の安全性等に係る品質・性能等の確保・向上

### 施策3－1：子育て世代を含む多様なニーズへの対応

- ・安心して快適に子育てができる住宅・住環境の普及　・子育て世代や社会のニーズに対応した住宅・住環境の整備促進　・三世代同居・近居の促進　・多世代居住の地域づくり・仕組みづくり

### 施策3－2：市営住宅、都営住宅等における多世代居住

- ・子育て世帯に優しい低廉で良質な賃貸住宅の確保　・子育て世代を含むミクストコミュニティの形成　・世代間で支えあう団地等コミュニティの形成

### 施策3－3：多様で創造的な住まい方に係る各種取組

- ・多様なワークスタイルに対応した住まい方の普及　・多様な交流が生まれる住生活の促進
- ・地域の産業分野や学術分野と連携した住生活の創造

### 施策4－1：環境に配慮した住宅市街地の形成

- ・省エネルギー対策等による住宅の脱炭素化の促進
- ・公的賃貸住宅における環境配慮施設等の維持管理

#### 施策４－２：緑と水を活かした住宅市街地の形成

- ・緑と水の公園都市にふさわしい豊かな住環境の形成
- ・住宅市街地の魅力と快適性を高める景観の形成

#### 施策４－３：住宅ストックの有効活用

- ・若い世代など新たな住み手の既存住宅への居住促進
- ・住宅市場における空き家等の活用促進

#### 施策４－４：住宅の環境対策に係る各種取組

- ・快適で健康的な居住空間の確保促進
- ・健康寿命の維持・確保に資する住生活の促進

#### 施策５－１：地域コミュニティと連携した住環境づくり

- ・多世代コミュニティの活性化による住環境の形成
- ・地域コミュニティと民学産公が連携した住環境整備の促進
- ・多様な主体や次世代担い手との協働による住環境の創造

#### 施策５－２：市営住宅等公的住宅施設の地域連携

- ・公的住宅における多世代コミュニティ形成に向けた地域連携
- ・地域ニーズに対応した新たな機器導入に向けた地域連携

#### 施策５－３：住生活産業の担い手確保および育成

- ・幅広い住生活関連事業者等の担い手の確保
- ・人と住まいの関わりを学ぶ住教育と住み手の育成

#### 施策５－４：福祉、環境部局等との連携促進

- ・福祉部局等との連携による住宅施策の推進
- ・環境部局との連携による住宅施策の推進
- ・防災部局との連携による住宅施策の推進

## 8 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（策定）

### 1 計画策定に関する基本的事項

- （１）計画策定の目的：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進を図ります。
- （２）計画の位置づけ：住宅セーフティネット法に基づき策定

### 2 住宅確保要配慮者の範囲と現状

#### （１）住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法に基づき

- ・生活保護世帯
  - ・高齢者
  - ・障がい者
  - ・ひとり親世帯
  - ・外国籍市民等
- と設定します。

#### （２）住宅確保要配慮者の現状

- ・各範囲の推移

#### （３）住宅ストックと居住の状況

### 3 住宅確保要配慮者のための賃貸住宅の供給の目標等

- （１）要支援世帯数の設定
- （２）賃貸住宅の供給の目標等

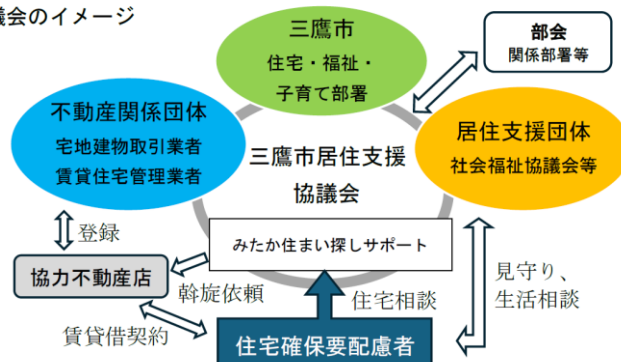
#### 4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に必要な施策

- (1) 公的賃貸住宅の供給の促進
- (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進
- (3) 賃貸住宅の管理の適正化
- (4) 援助・福祉サービス等の提供体制

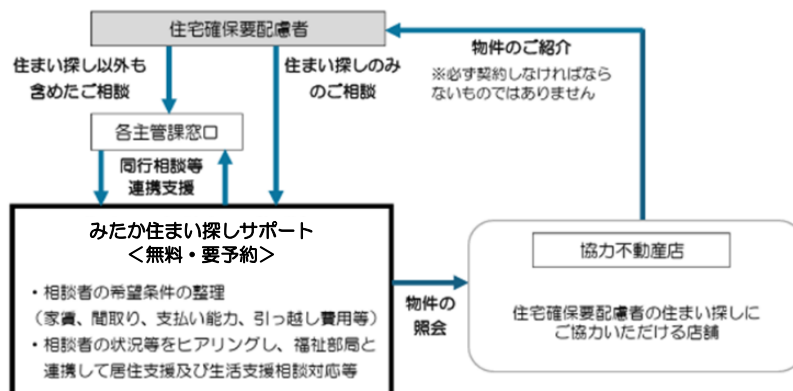
令和7年2月に設立した居住支援協議会や令和7年10月から開始した住宅確保要配慮者の相談窓口である「みたか住まい探しサポート」を活用しながら居住支援を進めます。

##### 居住支援協議会

居住支援協議会のイメージ



##### みたか住まい探しサポート（相談窓口）＜無料・要予約＞



## 9 市営住宅等長寿命化計画（改定）

### 1 計画策定に関する基本的事項

- (1) 背景：市営住宅の効率的かつ円滑な維持管理を実現するため、長期的な視点に立ち、将来的な維持管理費用の低減に向けた市営住宅の長寿命化を推進する必要があります。
- (2) 目的：市営住宅の長寿命化を図るため、予防保全的な観点から適切な修繕・改善計画を定め、長寿命化のための維持管理による更新コスト縮減を目指します。
- (3) 計画の位置づけ：三鷹市公共施設等総合管理計画の個別施設計画。平成25年度策定の既存計画を国のガイドラインに適合するものに改定します。
- (5) 対象住宅

団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年度	構造階数	備考
市営大沢住宅	大沢6-6-1	1	63	H15	RC4	エレベーター設置

## 2 市営住宅の状況と課題

(1) 市営住宅管理状況 (2) 入居状況 (3) 市営住宅ストックの課題

### ①管理状況からみた課題

・施設の老朽化の抑制 ・安全性の確保 ・施設の維持管理に係る経費の抑制

### ②入居状況からみた課題

・社会情勢の変化等への対応 ・住宅セーフティネットとしての役割強化

## 3 長寿命化に関する基本方針

(1) スtockの状況把握、修繕の実施、データの管理に関する方針

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

## 4 将来ストック量の推計と事業手法の選定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

(2) 市営大沢住宅における事業手法の選定

## 5 各種実施方針

# 10 空き家等対策計画（改定）

## 1 計画策定に関する基本的事項

(1) 背景：増加しつつある空き家等に関する苦情・相談への対応と利活用の必要性などから空き家対策が求められています。

(2) 目的：管理が適切に行われていない空き家等に対して、所有者等がその責任において適切に対応することを前提とし、良好な住環境を確保するために、市と所有者等と専門家団体が連携・協力して取り組む総合的な空き家対策を推進します。

(3) 計画の位置づけ：平成 29 年度策定の既存計画を改定

(4) 計画期間：令和 7 年度～16 年度 (5) SDG s の推進

## 2 空き家等の現状と課題

### (1) 空き家等実態調査

・町別空き家数 ・町別空き家率

### (2) 空き家等所有者等意向調査

・令和元年度と令和 5 年度の空き家等所有者等意向調査結果の比較

### (3) 苦情・相談等の受付状況

### (4) 現状分析と空き家等の課題

①管理が適切に行われていない空き家等の対応 ②空き家等の発生予防

③空き家等の市場流通促進・利活用

## 3 空き家等対策における施策

(1) 空き家等対策の基本的な方針

(2) 対象地区

(3) 対象とする空き家等の種類

(4) 空き家等実態調査の実施

(5) 空き家等に関する相談の対応

4 施策の展開

(1) 幅広い広報・啓発の実施

- ①「広報みたか」及び三鷹市HP ②啓発パンフレットの配布 ③固定資産税納税通知書への啓発チラシの封入 ④空き家対策セミナー・相談会等の開催 ⑤相続登記の義務化の周知

(2) 空き家等の所有者等による適正管理の促進

(3) 住宅の耐震化の支援

(4) 庁内関係部署との連携

(5) 三鷹市空き家等対策協議会

(6) 専門家団体等との連携

- ①専門家団体の相談窓口 ②市役所における小規模相談

(7) 管理不全空き家等及び特定空き家等の認定及び措置

- ①管理不全空き家等及び特定空き家等の認定 ②管理不全空き家等に対する措置の実施  
③特定空き家等に対する措置の実施

(8) 空き家等及び跡地の活用の促進

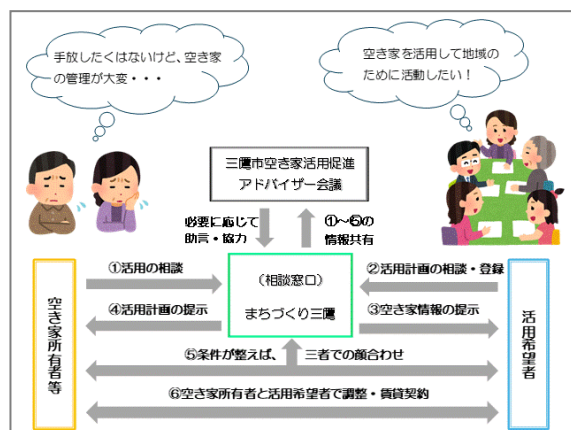
- ①空き家活用マッチング支援事業の推進 ②空き家活用改修等補助金による支援  
③空き家活用の新たな仕組み等の検討

(9) 広域連携の推進

(10) 国・東京都との連携

- ①税負担の軽減制度の周知 ②セミナー等の共催

空き家活用マッチング支援事業



空き家新聞



11 マンション管理適正化推進計画（改定）

1 計画策定に関する基本的事項

- (1) 目的：マンション管理の適正化のために必要な施策を総合的かつ計画的に推進します。  
(2) 計画の位置づけ：マンション管理適正化法に基づき令和6年度策定の既存計画を改定

2 分譲マンション等の現状

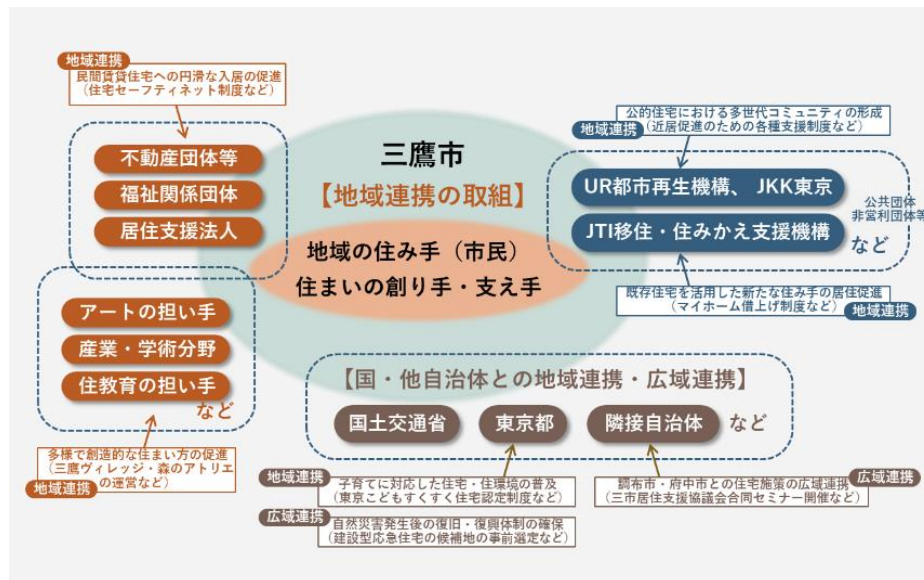
- ・高経年マンションは910戸（令和5年住宅・土地統計調査）
- ・分譲マンションに占める割合は5.6%（東京都平均16.5%、隣接市15～20%）

- ・高齢世帯（単身及び夫婦のみ）は21.4%（隣接市約30%）
  - ・マンション及び居住者の本格的な二つの老いは、東京都並びに隣接市に比べて遅れて到来。
- 3 三鷹市内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
  - 4 三鷹市内におけるマンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項
  - 5 三鷹市内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
  - 6 三鷹市内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（三鷹市マンション管理適正化指針）に関する事項
  - 7 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

## 12 計画の実現に向けて

### 1 計画推進のための多部門連携等

#### （１）関係部局との横断的連携 （２）広域連携と地域連携



### 2 各種担い手による協働の取組

#### （１）自助、共助、公助の視点 （２）各種担い手の役割 （３）民学産公が連携した取組

### 3 情報発信と啓発

#### （１）住まいのリテラシーについて （２）住まいのリテラシー向上に資する取組

**より良い住まい方を選択・判断できる住み手の能力を高める**

- 住み手自身が「自分ごと」として、住まい・まちづくりに関わることが望ましい
- 住み手それぞれのライフステージにおいて、適切な知識とノウハウが求められる
- 住まいのリテラシーとして学ぶ範囲は多岐にわたり、相談やセミナー等の普及啓発が必要

**いま考える『住まい』のリテラシー**

住まいの選択と判断、そして、より良い住宅の維持と継承のために

**いま考える「住まい」のリテラシー**

住まいの選択と判断、そして、より良い住宅の維持と継承のために

- なぜ、いま住まいのリテラシーが求められるのか**
  - 時間軸を加えたこれからの時代の住まい選び
  - 賢く暮らすための住まいのリテラシー
  - より良い選択が持続可能な社会を実現する
- 住まいについて、あなたに考えてもらいたいこと…選択と判断**
  - 住まいの希望の数だけ立地や機能、デザインがある
  - 住宅は資産にもなり得る
  - ライフステージに合った性能・条件の住宅で安全・快適な住生活を選択する
  - コミュニケーションも大事
  - 長期的な収入と支出のバランスを考える
- 住宅と末永く付き合っていくために…維持と継承**
  - 住宅は「いきもの」、日々のメンテナンスを
  - 居住地域のコミュニティと良好な関係構築を
  - 住まいの引継ぎは、早めの準備が重要

### 4 計画の進行管理

#### （１）進行管理のための仕組み （２）成果指標の評価、計画の見直し

### 13 策定の経過及びスケジュール

#### (1) 基本的な考え方

令和7年 9月 まちづくり環境委員会行政報告

#### (2) 素案

令和7年12月 まちづくり環境委員会行政報告

令和8年 1月 パブリックコメント実施予定（令和8年1月5日（月）～26日（月））

#### (3) 最終案

令和8年 3月 まちづくり環境委員会行政報告予定

令和8年 3月 確定予定

※スケジュールは変更になる場合があります。

※進捗状況について市議会に適宜ご報告いたします。