三鷹市住生活基本計画

《住宅マスタープラン》

令和８（2026）年３月

三鷹市

住宅マスタープラン策定にあたって
― 次世代に誇れる「住み続けられるまち」を目指して ―

私たちの社会は、少子高齢化の急速な進展、人口減少社会の到来、そして地球規模の気候変動や頻発する自然災害など、かつて経験したことのない激しい変化の渦中にあります。また、近年のライフスタイルや価値観の多様化に加え、終の住処への意識の高まりなど、ライフステージごとの住まいに対する考え方も大きく変化してきており、住環境に求められる役割や機能、取り巻く環境は歴史的にも大きな転換期にあります。

このような背景を踏まえ、三鷹市は新たに「住宅マスタープラン」を策定しました。

これまでの住宅政策では、自治体は公営住宅等の供給を中心としつつ、量的な充足を第一に掲げ、都市の拡大とともに新しい住宅の供給に主眼が置かれてきました。これからは、高齢者等の住宅確保要配慮者への居住支援、空き家の増加やマンションの老朽化、建物の耐震化への対応など、三鷹の地域特性を踏まえた住宅施策が一層重要となってきます。その実現に向けては、健康福祉、防災安全、生活経済、子ども子育て施策との連携によるソフト・ハード両面からの取組みが求められます。

またその際、今ある住宅ストックを賢く活用し、変化する社会構造の中で自助、共助による市民一人ひとりの暮らしの質を高めながら、次世代へ価値を繋いでいくという視点も重要となります。

三鷹市はこの転換期を好機と捉え、今まで取り組んできた協働のまちづくりを基本としながら、行政だけではなく民間等の関係団体とも地域連携を図りながら住宅政策を進めていきます。

「住宅マスタープラン」は、市民の皆様がこのまちに愛着を持って、生涯にわたって「安全安心に住み続けられるまち三鷹」を実現するためのものです。これは行政だけで成し遂げられるものではありません。住宅を所有し、居住する市民の皆様一人ひとりが主役です。そして、皆様が抱く「このまちで暮らし続けたい」という願いこそが、まちづくりのエネルギーとなります。

この住宅マスタープラン策定を契機として、より一層、持続可能な住まいづくりに全力で取り組んでまいります。

三鷹市長　河 村　孝

目 次

序章　計画の背景・目的等 1
1　計画策定の背景と目的 1
2　計画の位置づけ 2
3　計画期間 2
4　計画の構成 2
第１章　基本理念と転換期を踏まえた取組姿勢 3
第２章　住生活を取り巻く現状と課題 6
1　人・くらしの視点から 7
2　住まい・まちづくりの視点から 9
3　気候変動・災害危機の視点から 11
第３章　基本目標 12
第４章　住宅施策の展開 14
1　安心して住み続けられる住まい・まちづくり 14
2　安全に住み続けられる住まい・まちづくり 17
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 22
4　快適で環境に配慮された住まい・まちづくり 25
5　地域コミュニティ・民間事業者等との連携強化 29
第５章　住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 33
1　計画策定に関する基本的事項 33
2　住宅確保要配慮者の範囲と現状 35
3　住宅確保要配慮者のための賃貸住宅の供給の目標等 45
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 49
第６章　市営住宅等長寿命化計画 55
1　計画策定に関する基本的事項 55
2　市営住宅の状況と課題 57
3　長寿命化に関する基本方針 61

4　将来ストック量の推計と事業手法の選定 62
5　各種実施方針 65
第７章　空き家等対策計画 68
1　計画策定に関する基本的事項 68
2　空き家等の現状と課題 70
3　空き家等対策における施策 76
4　施策の展開 80
第８章　マンション管理適正化推進計画 87
1　計画策定に関する基本的事項 87
2　分譲マンション等の現状 89
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 94
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 95
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 95
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 95
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 95
第９章　計画の実現に向けて 96
1　計画推進のための多部門連携等 96
2　各種担い手による協働の取組 97
3　情報発信と啓発 99
4　計画の進行管理 102

資料編

序章　計画の背景・目的等

1　計画策定の背景と目的

三鷹市では、戦後の復興期や高度成長期において住宅不足に対する供給政策が展開され、住宅の量的な充足が図られてきました。昭和 25(1950)年の市政施行後、急速に市街化が進み、今日の人口約 19 万人の都市の形成に至っています。

一方、近年は、これまで地域コミュニティを支えてきた担い手の高齢化や、地域における人と人とのつながりの希薄化などが顕在化しており、住宅や住環境がより豊かな住生活の実現に寄与し、多様なライフスタイルやニーズに応えていく必要があります。

さらに、わが国では、大規模な自然災害の頻発や激甚化、新型コロナウィルスなど未知の感染症への対策等の観点から、より安心・安全な社会の形成、そして、それを支える住宅、住環境の確保が求められているところです。

このような中で、国は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づく「住生活基本計画（全国計画）」（令和 3(2021)年 3 月 19 日）を閣議決定し、これを踏まえ、東京都でも、同法に基づく住生活基本計画の都道府県計画として「東京都住宅マスタープラン」（令和 4(2022)年 3 月）を策定しました。

これら計画では、わが国が人口減少社会を背景として住宅政策を「量の確保」から「質の向上」へと転換し、住宅ストックの活用を重視し、その実現に向けて福祉政策や環境政策、防災減災政策等との連携が重要であることが示されています。

三鷹市の住宅政策においては、これら上位関連計画と整合連携を図りつつ、三鷹市の魅力や強みを活かした効果的な住宅施策を展開していくことが求められています。

これまで本市における住宅及び住環境の政策については、「三鷹市基本計画」及び「三鷹市土地利用総合計画」（都市計画マスタープラン）に基づき実施してきました。しかし、近年、マンション管理や空き家、住宅確保要配慮者等に関する法改正等が行われるとともに、市民の豊かな住生活の実現に寄与する住宅政策を総合的に進めるため、「三鷹市住生活基本計画」（住宅マスタープラン、以下、「本計画」という。）を策定します。

本計画では、現在の住宅を取り巻く状況等を把握し、住生活に係る課題を明らかにするとともに、課題解決に向けた目標像を設定し、住宅施策を総合的・計画的に展開するための指針の確立を目指します。

2　計画の位置づけ

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あり、「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。

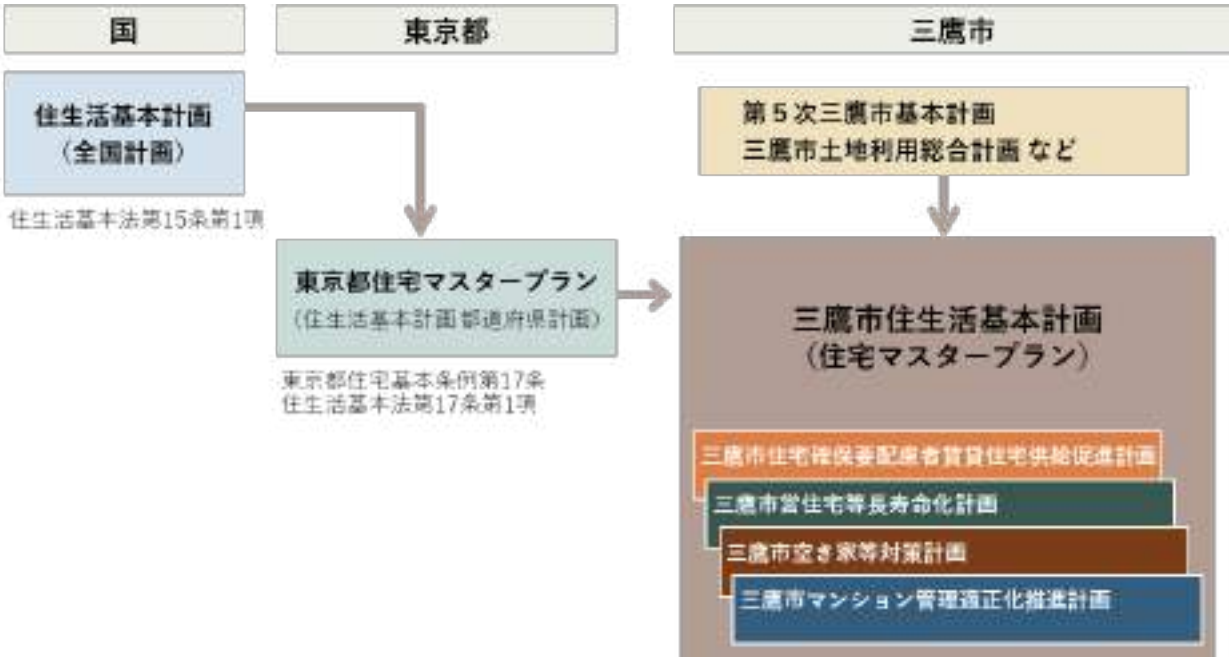
3　計画期間

本計画の計画期間は、令和 7 (2025)年度からの 10 年間（目標年次は令和 16(2034)年度）とします。なお、社会経済状況の変化に的確に対応するため、上位関連計画との整合を図りつつ、適宜計画内容を見直すこととします。

4　計画の構成

三鷹市における各種住宅施策の推進状況を勘案し、関連する 4 つの計画（「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、「市営住宅長寿命化計画」、「空き家等対策計画」、「マンション管理適正化推進計画」）の内容を包含した計画の構成とします。

三鷹市住生活基本計画（住宅マスタープラン）と上位・関連計画



第１章　基本理念と転換期を踏まえた取組姿勢

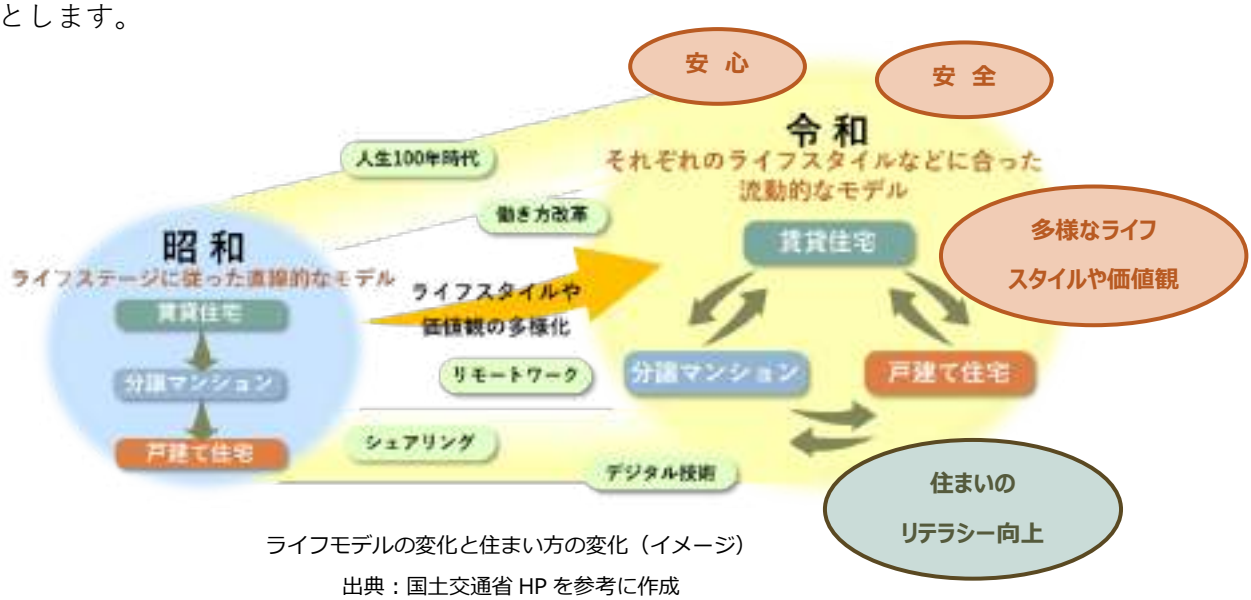
○　基本理念

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

現在、住生活を巡る環境は大転換期を迎えています。

住生活の主役である「人」については、高齢化や世帯人数の減少が進展し、空き家の増加等も大きな問題となっています。そのため、これらの課題について危機感をもって早急に対応する必要があります。また、ライフスタイルや価値観の多様化により、住まいのあり方、使い方が大きく変わりつつあり、住まい空間についても、住宅ストックの充実や、高経年化、環境や防災など新たに求められる性能が増加しています。そして、これら住まいを支える民間事業者や自治体についても、人材供給における課題や役割、環境が大きく変わりつつあり、併せて三鷹市においても住宅部局と福祉部局との連携が必要不可欠となります。

これらを踏まえ、従来のライフステージに従った直線的なモデルから、それぞれのライフスタイルなどに合った流動的なモデルを念頭に、多様なライフスタイルや価値観にあわせて市民のだれもが最後まで良質な住生活を享受できる事を目指し、上記を基本理念とします。



ライフモデルの変化と住まい方の変化（イメージ）

出典：国土交通省 HP を参考に作成

○　転換期を踏まえた取組姿勢

【安　心】

住生活において大転換期を迎えている現状を踏まえ、高齢化や単身世帯の増加等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ついて、重点的に取組みます。これにより、安心して住み続けられる住まい・まちづくりを目指します。

これまで住宅確保要配慮者に対しては、既存の市営住宅、都営住宅等の公的住宅を受け皿として安定的な住宅の確保を図ってきました。しかし、今後は高齢者を含む住宅確保要配慮者の増加へ対応できるように、福祉部局と連携し、三鷹市居住支援協議会や「みたか住まい探しサポート」（相談窓口）等を活用して、民間賃貸住宅を含めた住宅の確保に努めていきます。

主な取組：住宅確保要配慮者への対応

・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　等

主な取組：管理不全空き家への対応

・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　等

【安　全】

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。

主な取組：住宅の耐震性や防犯性能の向上

・住宅の耐震化の促進　・防犯性能の高い安全な住宅の普及促進　等

【多様なライフスタイルや価値観】

中長期的には、三鷹市の特性（地域の自然、歴史、文化など）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と愛着を持つことのできる良好で魅力的な居住環境の形成を図っていくことが求められています。また、住宅の高経年化への対応も重要となります。

子育て世代を含む多様なニーズへの対応や、多様で創造的な住まい方に係る各種取組の調査研究、検討を進め、多様化しているライフスタイルや価値観に対応した住まい・まちづくりを目指していきます。また、高経年化する住宅について、持続可能な利用が可能となるような予防的な措置も講じていきます。

特に多世代共生や三世代の近居・同居に関する支援策や住宅の借り上げ制度、シェアリングなど、新たなテーマや手法についても調査研究を行います。

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

・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　等

【住まいのリテラシー向上】

施策の前提となる最も重要な視点は、市民の住宅に関するリテラシー（住まいのリテラシー）の向上です。住宅ストックの多くは民間の財産なので、これらの所有者、利用者の住宅に関するリテラシーを向上することが、住まい・まちづくりに必要不可欠となります。

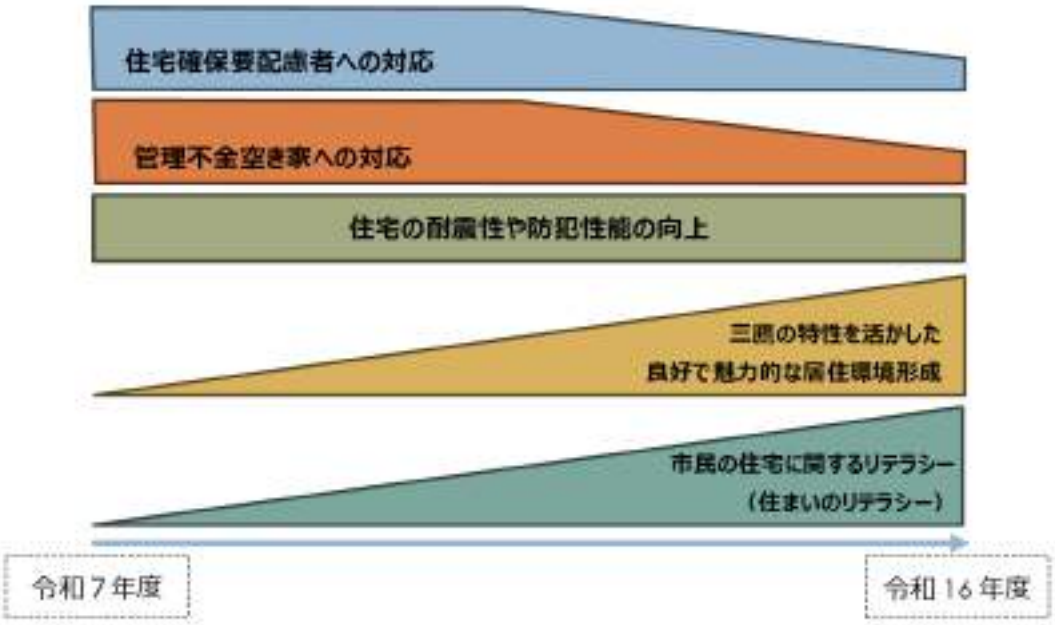
この点についてしっかりと周知を行い、総合的に取り組むことが基礎自治体としてやるべき大きな役割と考えています。また、市民のリテラシー向上を１０年後までに一定

程度達成することを目標とし、その成果をもとに諸課題への対応を行います。そのうえで、三鷹らしい住まい・まちづくりを推進していきます。

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）

・住まいの相談会、相談員による支援　・住まいのセミナー等の学習機会　等

主な取組のイメージ



第２章　住生活を取り巻く現状と課題

住宅・住環境に関する各種統計等を踏まえ、三鷹市の住生活を取り巻く現状と課題を以下のとおり整理します。

三鷹市における住宅ストックの構成

<table>
<tr><td rowspan="15">住宅総数
108,940戸
(100.0%)</td><td rowspan="12">居住世帯あり
96,460戸
(88.5%)</td><td rowspan="5">持ち家
43,870戸
(40.3%)</td><td colspan="2">一戸建</td><td>25,430戸
(23.3%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">長屋建</td><td>740戸</td></tr>
<tr><td rowspan="2">共同住宅
17,650戸
(16.2%)</td><td>分譲マンション等</td><td>16,120戸
(13.5%)</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>1,530戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他</td><td>50戸</td></tr>
<tr><td rowspan="7">借家
44,720戸
(41.1%)</td><td rowspan="3">民営借家
36,460戸
(33.5%)</td><td>一戸建</td><td>890戸</td></tr>
<tr><td>長屋建</td><td>940戸</td></tr>
<tr><td>共同住宅（賃貸マンション・アパート等）</td><td>34,630戸
(31.8%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">公営の借家</td><td>3,140戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">都市再生機構(UR)・公社の借家</td><td>2,720戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">給与住宅（社宅等）</td><td>2,390戸</td></tr>
<tr><td rowspan="4">居住世帯なし
12,480戸
(11.5%)</td><td rowspan="4">空き家
11,720戸
(10.8%)</td><td colspan="2">二次的住宅（別荘等）</td><td>110戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸用住宅の空き家</td><td>8,680戸
(8.0%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">売却用の住宅</td><td>190戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他住宅（非流通）の空き家</td><td>2,740戸
(2.5%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用等）</td><td>570戸</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築中の住宅</td><td>190戸</td></tr>
</table>

【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

※1　分譲マンション等：非木造（鉄筋･鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で３階建て以上の持ち家住宅。

※2　「居住世帯あり」のうち、住宅の所有の関係、建て方等が不詳の場合は除く。

1　人・くらしの視点から

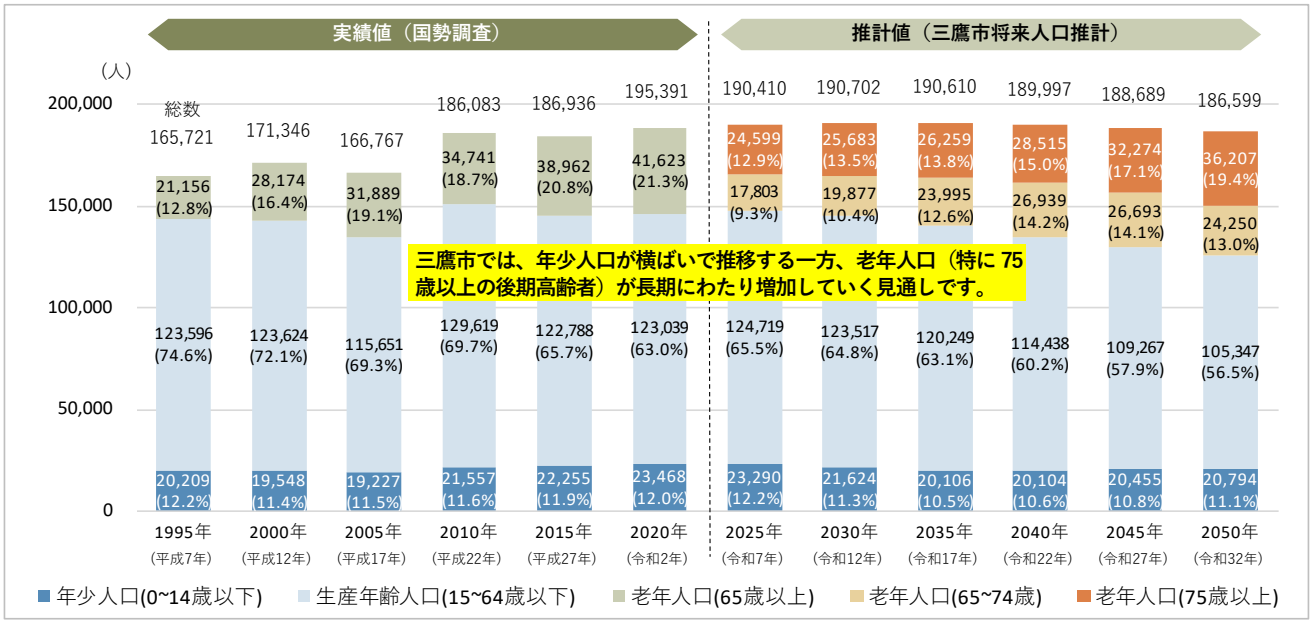
○　若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境

若者や子育て世代にやさしい住宅・住環境を確保することにより、子どもを産み育てやすく、かつ子どもが安心して成長できる地域社会を創出する必要があります。

○　高齢者や障がい者等に配慮した住宅・住環境

高齢者や障がい者等にやさしい住宅の性能・設備等を確保することにより、健康で安心して暮らせる住宅・住環境を形成する必要があります。

人口の推移と将来見通し（年齢構成別）

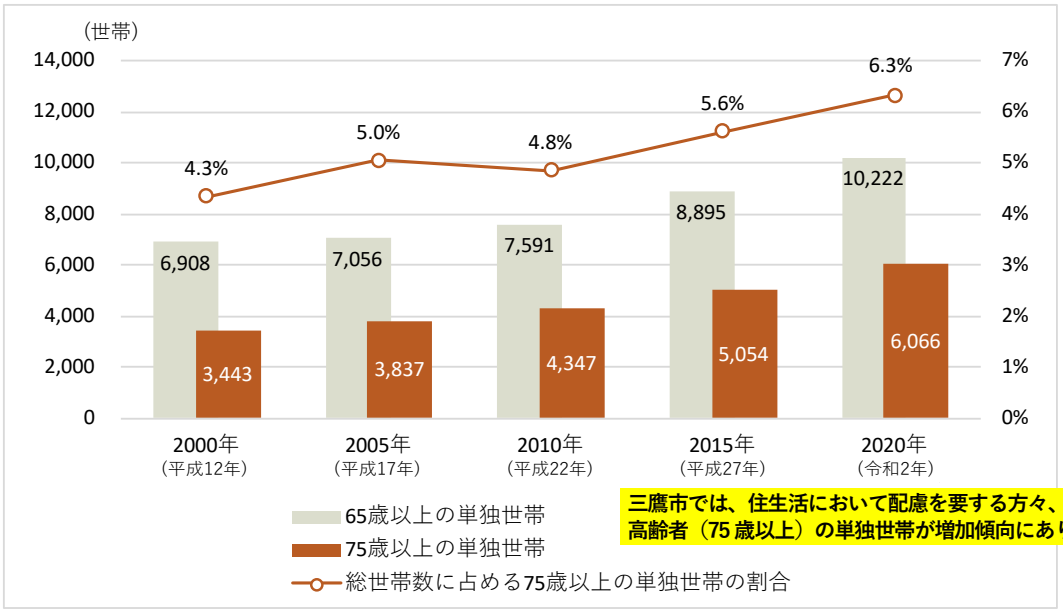


【資料】実績値：国勢調査（総務省統計局）、推計値：三鷹市将来人口推計（令和5年9月）

○　住宅確保要配慮者への対応

住宅のセーフティネット機能として、高齢者（特に増加傾向にある 75 歳以上の単独世帯のうち民営借家に居住する世帯）、障がい者、外国籍市民等の住宅確保要配慮者に対して、安心して住み続けられる住宅を確保する必要があります。

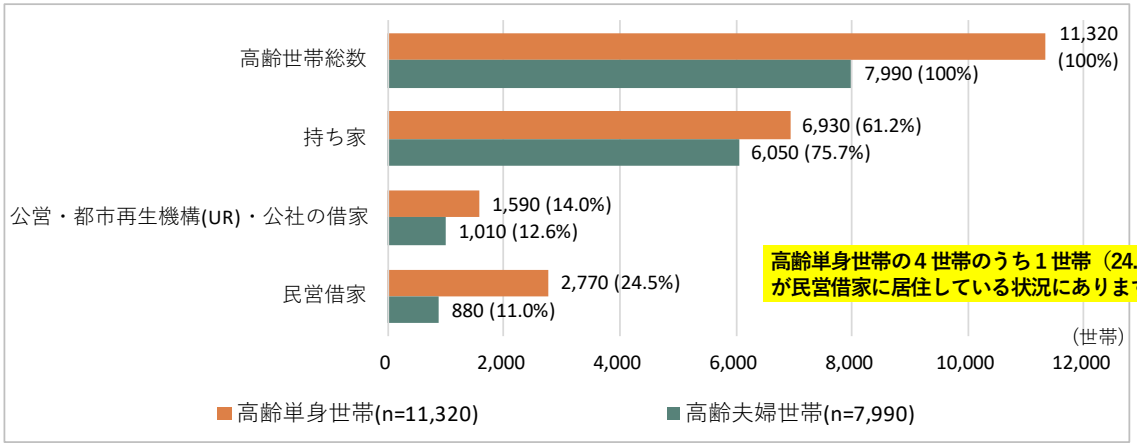
高齢者単独世帯の推移



【資料】国勢調査（総務省統計局）　※各年10月1日現在

※総世帯数に世帯主の年齢不詳を含む。

高齢世帯の居住の状況



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

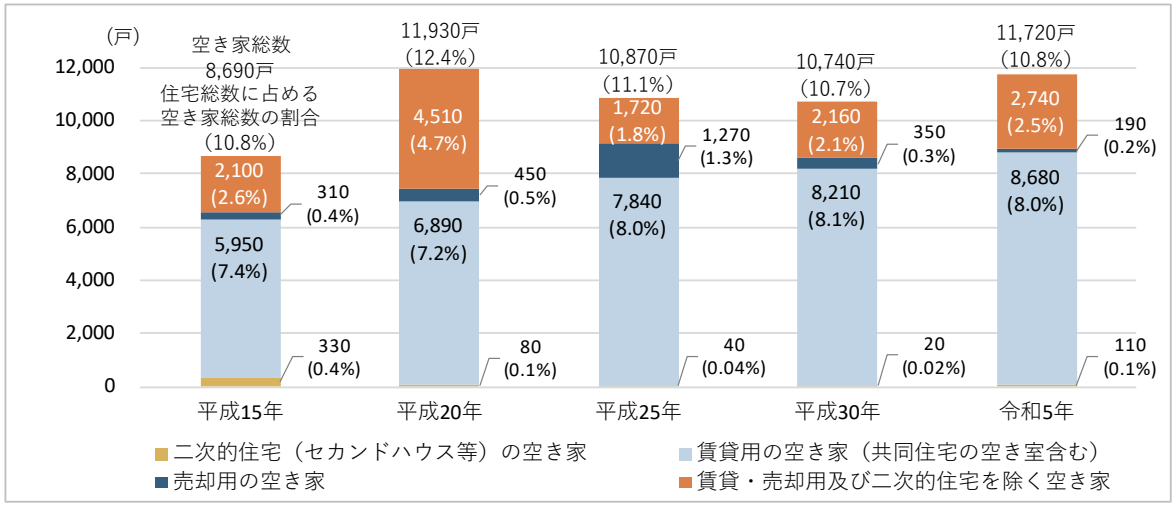
※給与住宅や、住宅の所有の関係が不詳の場合は含まない。

2　住まい・まちづくりの視点から

○　空き家問題の緩和・解消

空き家の適切な管理・除却・利活用を推進するとともに、空き家そのものの発生を抑制していく必要があります。

空き家の内訳及びその戸数の推移



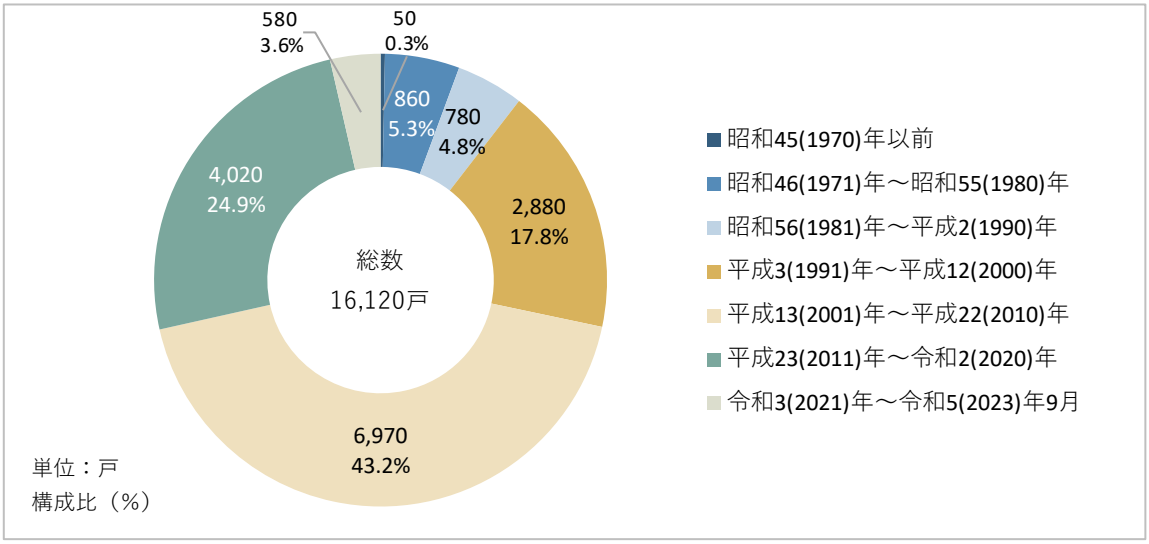
【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※各年10月1日現在

※この表の空き家には賃貸用住宅の空き室等を含みます

○　分譲マンションの管理の適正化

建設後 40 年以上を経過するいわゆる高経年マンションが増加する見通しであることから、マンションの適正管理を促進する必要があります。

建築時期別の分譲マンション等の戸数



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

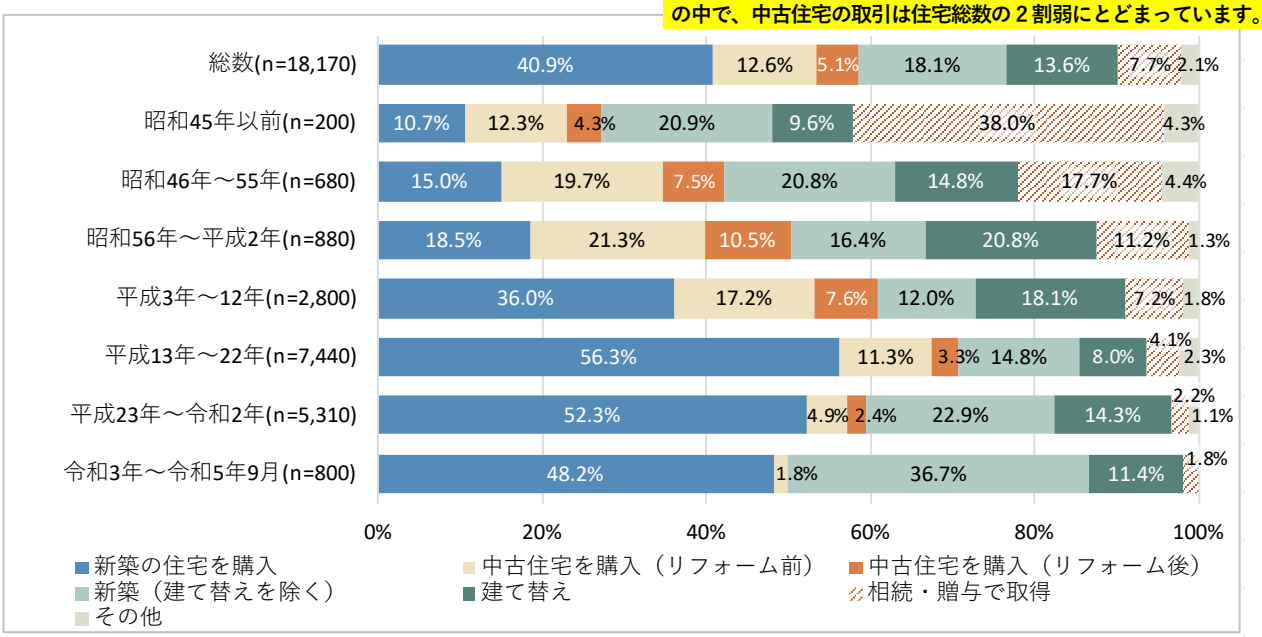
※分譲マンション等：非木造（鉄筋･鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で３階建て以上の持ち家住宅。

○　住宅ストックの循環利用、住宅流通環境

住宅の循環利用を促す仕組みとともに良質な住宅ストックを形成する必要があります。

持ち家の新築、中古住宅のリフォーム等の状況（建築時期別）

新たな住宅ストックの形成（新築）が旺盛な状況（住宅総数の約４割）の中で、中古住宅の取引は住宅総数の２割弱にとどまっています。



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

○　住居費高騰への対策

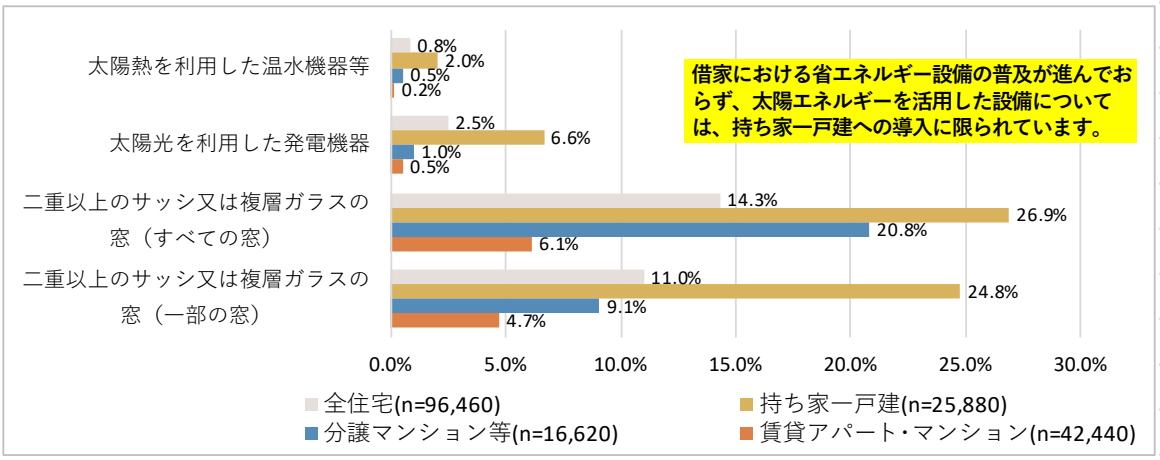
近年は新設住宅の建設単価が高まり、住居費高騰が懸念されていることから、特に子育て世帯の住居費負担の軽減を講じていく必要があります。

3　気候変動・災害危機の視点から

○　住宅の脱炭素化に向けた対応

住宅の断熱化や再生可能エネルギー等のさらなる普及が求められており、脱炭素社会の実現に向けた住宅・住環境を創造する必要があります。

省エネルギー設備等の状況（住宅の所有の関係、建て方別）

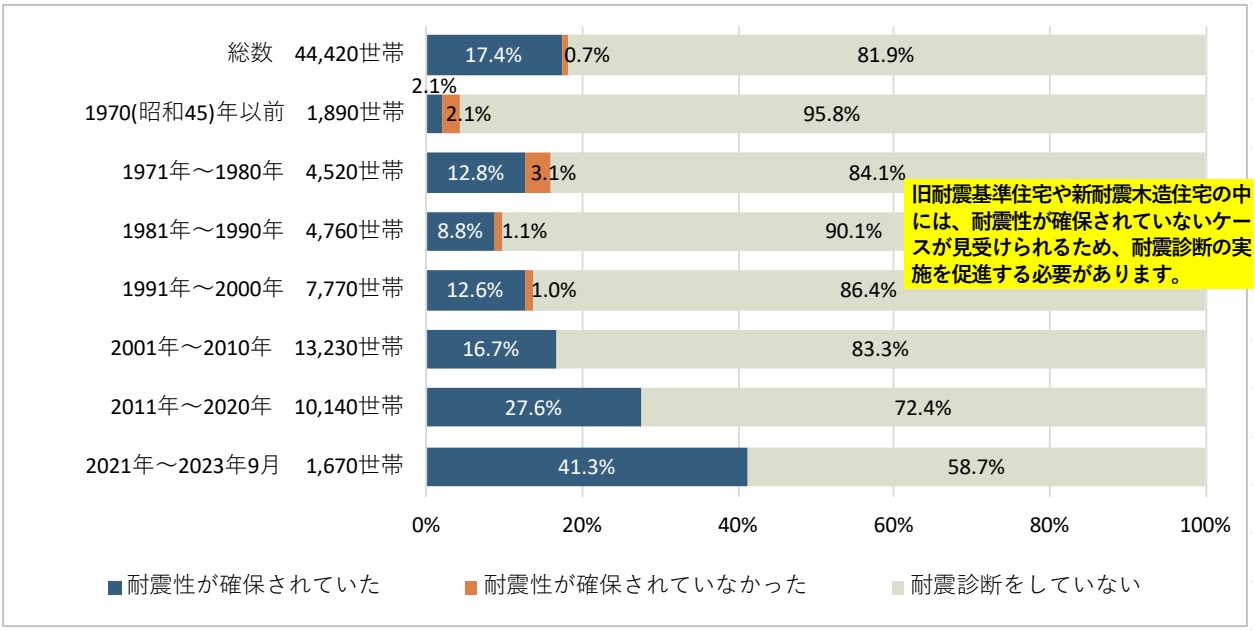


【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

○　住宅・住環境の防災・減災対策

頻発・激甚化する自然災害の発生を想定し、既存住宅の耐震性を確保すること等により、強靱な住宅・住宅地を形成する必要があります。

住宅の建築時期別にみた耐震診断の実施と耐震性確保の状況



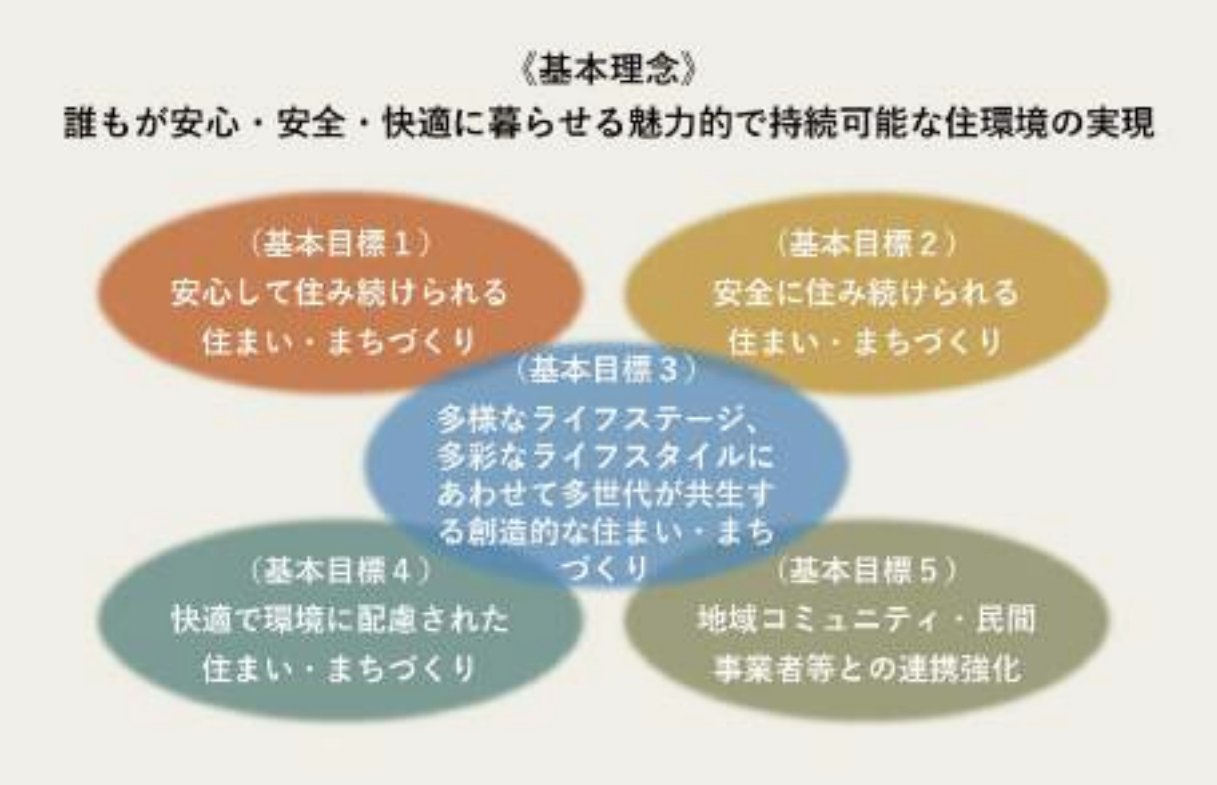
【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

※2019年以降に実施した耐震診断が対象。

第３章　基本目標

三鷹市の住生活を取り巻く課題を踏まえ、住宅施策の基本目標を以下のとおり設定します。

基本理念と基本目標



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 市営住宅等公的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、環境部局等との連携推進

第４章　住宅施策の展開

前章で掲げた５つの基本目標を踏まえ、その実現に向けた住宅施策を展開します。

１　安心して住み続けられる住まい・まちづくり

施策 1 - 1　住宅確保要配慮者の居住の安定化

●住宅困窮度に応じた公営住宅等の供給

市営住宅等の適正な供給・管理運営及び建物等の計画的な改修・改善事業に取り組みます。都営住宅等については、需要に応じた住宅供給量の維持・確保を要望します。

●民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

住宅確保要配慮者が円滑に入居できる民間賃貸住宅（セーフティネット住宅等）を推進します。必要に応じて住宅確保要配慮者の入居中の生活支援を行う福祉サービスに取り組みます。

●福祉サービス等と連携した包括的な居住支援

高齢者・障がい者等が抱える住まいの課題に対応し、三鷹市居住支援協議会等との連携により、「みたか住まい探しサポート」（相談窓口）などの事業に取り組みます。

●セーフティネット住宅等の質の向上と管理の適正化

民間賃貸住宅の貸主等への啓発を通じて、セーフティネット住宅等の質の向上と管理の適正化を図ります。貸主等が安心して物件を貸し出せるよう様々な施策を検討します。

●公的賃貸住宅の再生・再配置の促進

東京都・UR 都市機構等と連携し、公的賃貸住宅の充実・再生の促進を要望します。

居住支援協議会と各種関係機関による連携

施策 1 - 2　空き家の適正管理の促進

●空き家等の実態把握

空き家等実態調査により、空き家等の実態把握に努めます。

●空き家等の発生抑制及び管理不全の予防

広報や行政窓口対応等により空き家等の適正管理の意識啓発に努め、空き家等に関する相談対応を通じた空き家化の予防対策に努めます。相続時における空き家発生の予防対策（特例措置による空き家の譲渡所得の特別控除など）、地域コミュニティと連携したパトロール等を図ります。

●管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置

三鷹市管理不全空き家等及び特定空き家等認定基準に基づき認定の判断を行い、三鷹市空き家等対策計画で示すとおり、これらの空き家等に対して措置を行います。また、財産管理人制度等を活用し、所有者が不存在等の空き家等の解消に努めます。

●空き家活用マッチング支援事業

三鷹市空き家活用マッチング支援事業の相談窓口を株式会社まちづくり三鷹に委託しており、空き家所有者からの相談と、空き家活用希望者（地域のための活動の場を必要としている団体等）からの相談に応じ、マッチング支援を行います。その際、必要に応じて三鷹市空き家活用促進アドバイザー会議からの助言・協力を得ます。

三鷹市空き家等対策協議会

空き家等対策協議会の構成と活動

（会の構成）

- 学識経験者
- 弁護士
- 建築士
- 不動産鑑定士
- 警察職員
- 消防職員

（活動内容）

空き家等対策計画に関する事項、特定空き家等への措置に関する事項などの調査審議

空き家活用マッチング支援事業

出典：株式会社まちづくり三鷹

施策 1 - 3　分譲マンションの管理の適正化

●分譲マンションの実態把握

分譲マンションの実態の把握に努めるとともに東京都条例によるマンション管理状況届出制度を適切に運用します。

●マンション管理組合による自主的な活動の促進

マンション管理に関する意識啓発（管理組合向けセミナー等）に努めるとともに、マンション管理・改修等アドバイザー派遣助成事業を運用します。必要に応じてマンション再生手法（長寿命化改修、建替え）の導入に向けた情報提供を図ります。

●適正なマンション管理の促進

マンション管理計画認定制度を運用し、マンションの予防保全的な維持管理を促進します。

●マンションの社会的機能の向上

マンションにおける防災・環境対策、社会ニーズに対応した設備等設置（EV 充電設備、宅配ボックス、ワークスペース等）等、マンションの社会的機能の向上を普及・啓発します。

●マンションの管理不全の予防と再生に向けた支援

東京都条例による管理状況届出制度に基づき、高経年マンションのうち管理不全の兆候のあるマンションに対して訪問調査等を実施し、マンションの管理状況について必要な助言等を行います。

マンション管理計画認定制度の認定基準とメリット

出典：国土交通省 HP

2　安全に住み続けられる住まい・まちづくり

施策 2-1　住宅の耐震化の促進

●住宅の耐震化の促進

木造住宅等の耐震化の促進（木造住宅耐震診断等助成制度、木造住宅耐震改修等助成制度）を図ります。また、旧耐震基準マンション等における耐震診断・耐震改修を促進（分譲マンション耐震化促進事業）します。耐震診断等の結果から倒壊等危険性が高いピロティ階等を有する場合は、耐震補強のための緊急対策（令和７年度東京都ピロティ階等緊急対策事業等）を案内します。

●住宅等の倒壊防止の促進

ブロック塀等については、ブロック塀等撤去助成制度を活用し倒壊防止対策を促進します。住宅内部においては、家具等の転倒防止による建物内の安全確保の取組を普及します。

木造住宅耐震診断等助成及び耐震改修工事等助成制度

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

消防法や都市計画法による規制のほか、密集市街地においては、建築物の不燃化や耐震化と合わせた道路拡幅、公園整備等の一体的な整備、狭あい道路の解消及び生活道路のネットワーク化（狭あい道路等拡幅整備事業）を推進します。

●都市型水害から住生活を守る対策の促進

雨水流出抑制事業等に関する助成制度を活用し、住宅地における雨水流出の抑制対策を促進します。公的賃貸住宅等の敷地・施設における雨水浸透機能の向上を図ります。

●リスク情報等に基づく住まい方や避難等備えの促進

地震に関する地域危険度測定調査（東京都）の建物倒壊危険度、火災危険度等に応じた防災・減災対策を促進します。浸水ハザードマップ、土砂災害ハザードマップに基づく予防・避難対策を促進するとともに、防災マップ掲載の避難施設等（一時避難場所、福祉避難所等）の周知を図ります。

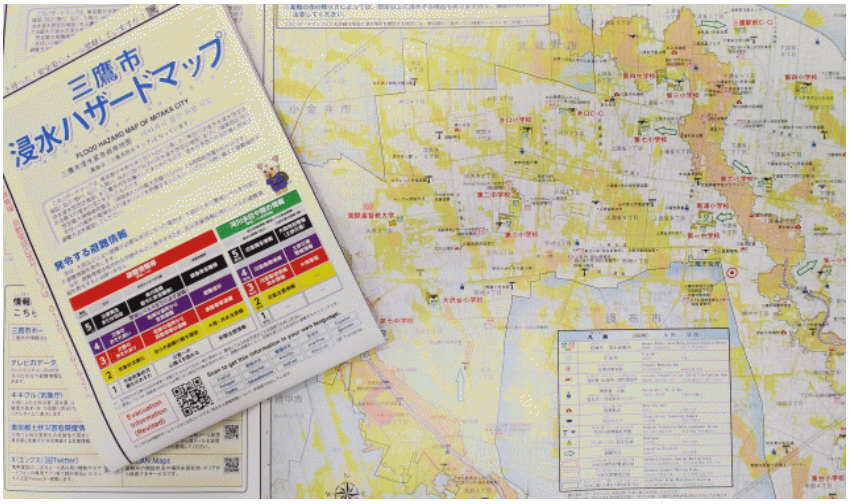
●在宅避難に関する情報の提供及び対策の支援

在宅避難者の支援拠点である災害時在宅生活支援施設を拡充します。在宅避難対策の一環として、東京とどまるマンション普及促進事業（東京都）（防災備蓄資器材購入費用補助、非常用電源導入促進、浸水対策設備導入促進）等の周知を図ります。

●復旧・復興体制の確保

災害発生後の二次災害の軽減・防止に備えます。被災者の住生活の復旧・復興に向けては、建設型応急住宅の候補地の事前選定、民間賃貸住宅の借上げ等の対策を検討します。

三鷹市浸水ハザードマップ



施策 2-3 住宅の安全確保に係る各種取組

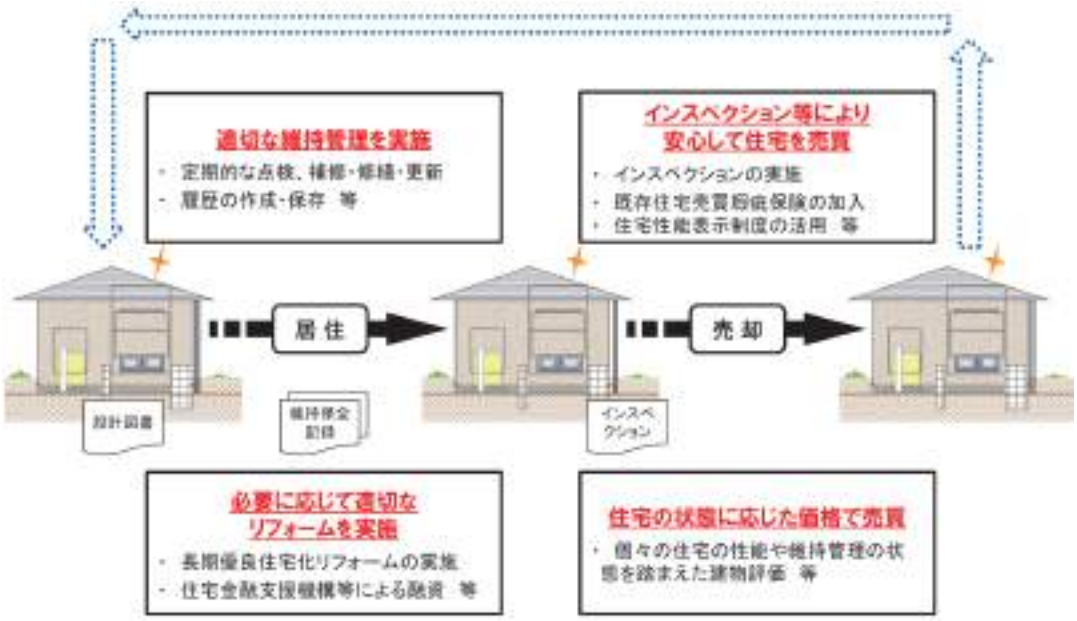
●バリアフリーに配慮した住宅・住環境の整備

住生活における高齢者、障がい者等の安全を確保するため、住宅・住環境におけるバリアフリー、ユニバーサルデザインの導入等を促進します。

●安心して既存住宅の取引ができる流通環境の整備

既存住宅現況検査（インスペクション）*や瑕疵保険制度等を普及し、既存住宅の取引やリフォーム時の不安解消に努めます。インスペクション等を通じて安心して既存住宅を活用できる環境を確保するとともに、多様な居住ニーズに対応し、定期借家制度や DIY 型賃貸借契約等の賃貸借の形態に関する知識の普及に努めます。

インスペクションによる住宅流通の促進



出典：国土交通省 HP

＊既存住宅現況検査（インスペクション）

既存住宅の現況把握のため、目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするもの。ホームインスペクション、住宅診断、建物状況調査などともいう。

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

住宅の増改築・修繕・リフォーム等の相談に関し、特に一人で工事の契約等を行うことが困難な方を対象に、三鷹市と協定を結んでいる三鷹市住宅リフォームセンター（市内の建築士や工務店などの専門家の団体）が相談対応を行っています。引き続きこの仕組みを普及・周知します。

住宅リフォーム無料相談会チラシ

施策 2-5 住宅性能に関する届出、認定制度

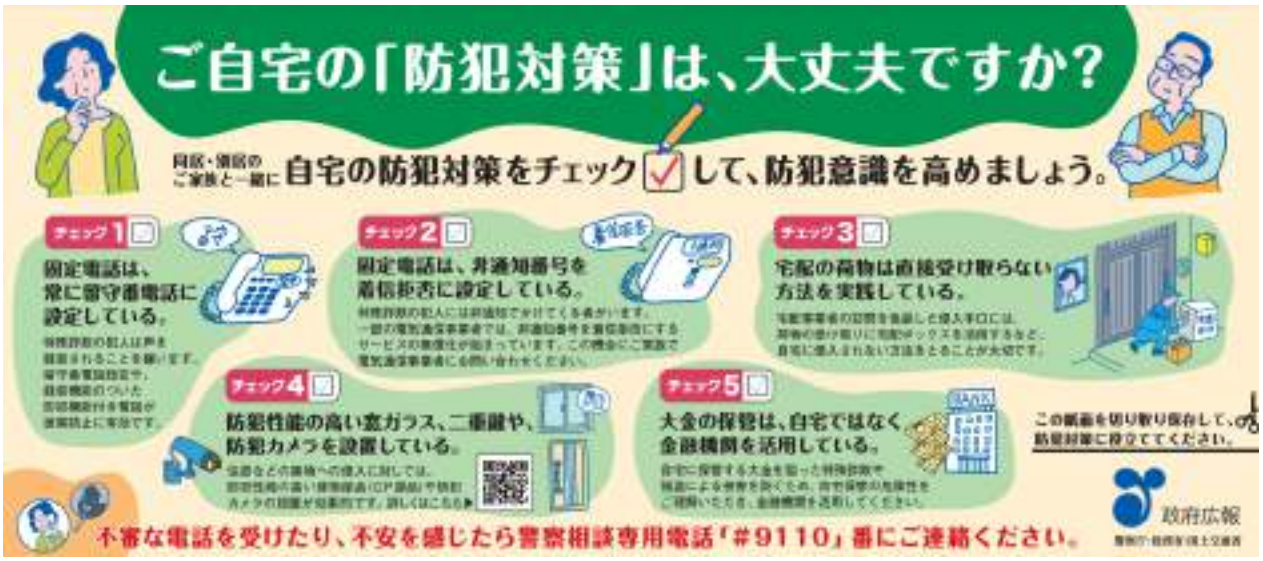
●防犯性能の高い安全な住宅の普及促進

防犯性能を備えた住宅を普及するため、防犯に関する住宅性能表示制度を活用するとともに、犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針の情報提供に努めます。住宅等防犯対策助成制度を活用した防犯カメラの設置等を支援するほか、デジタル技術等を活用した防犯セキュリティ設備の普及を促進します。

●住宅の安全性等に係る品質・性能等の確保・向上

建築規制の運用、法令等に基づく検査・確認体制のもと、住宅の安全性等に係る品質・性能等の確保を促進するとともに、長期優良住宅の普及の促進に関する法律における認定制度及び住宅性能表示制度をはじめとする各種の認定制度や表示制度を普及し、安心して住宅を取得できる環境を整備します。住宅のリフォーム、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律における届出制度等による解体等に際しては、適正処理の指導等を通じてアスベストによる健康被害を防止します。

防犯対策に関する政府広報



出典：政府広報（警察庁・総務省・国土交通省）

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

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

子どもの安全性や家事の効率性など、子育てに配慮した住宅のガイドライン（東京都）を普及します。東京こどもすくすく住宅認定制度や住宅金融支援機構の金融支援等を活用し、子どもの転落防止、防犯対策、子育て支援施設の設置など住宅の整備・改修等について周知及び促進します。

●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

既存の共同住宅における子育て対応の住宅改修を促進するため、国・東京都等の諸制度（断熱改修や防災対応等と一体となった子育てグリーン住宅支援事業等）の活用を促進します。

●三世代同居・近居の促進

東京都や UR 等が推進している子育て世帯とその親世帯による三世代同居・近居（親元である市内に転入する子育て世帯）や U ターンによる二世帯住宅に関する支援策等について調査研究します。多世代交流センターの活用等により、世代間で助け合いながら子育てができる住環境を目指します。

●多世代居住の地域づくり・仕組みづくり

子育て世代など若い世代に配慮した幅広い住宅選択肢の提供により多様なライフスタイルを実現可能な住環境を目指し、多世代居住を促進します。子育て支援施設等の整備により職住・職育が近接する住環境を目指します。

東京こどもすくすく住宅のイメージ

出典：東京都 HP

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

東京都住宅供給公社等と連携し、子育て世帯・若者夫婦世帯の優先入居や多様なニーズに対応した住宅の供給を促進します。東京都官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド（子育て支援、ひとり親支援）に基づく住宅確保の動向を注視します。

●子育て世代を含むミクストコミュニティの形成

子育て世代や多様な世代によるコミュニティの醸成と交流を促進するため、UR 都市再生機構団地におけるミクストコミュニティ形成の取組等（子育て交流、見守り・健康寿命、多世代交流等のサポート機能）を支援します。

●世代間で支えあう団地等コミュニティの形成

公営住宅に入居する世帯の孤独・孤立対策として、関係機関・団体等と連携した見守り活動等を促進します。公営住宅においては、若者の力を活用したコミュニティの形成（大学との連携協定に基づく都営住宅のコミュニティ活性化等）について調査研究します。

多様なニーズに対応した住宅の事例（DIY 住宅）

出典：JKK 東京（東京都住宅供給公社）HP

公的住宅における若年世帯向け住宅のイメージ

出典：UR 都市再生機構 HP

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

テレワーク等の新しい働き方・住まい方、感染症予防をはじめとする健康意識の高まりへの対応として、住宅へのＡＩ・ＩｏＴなど新技術の導入について普及啓発します。場所を選ばない働き方のニーズに対応した住環境として、子育て中の母親など若い世代等の多様な働き方を想定したコワーキングスペースの確保等の促進について調査研究します。

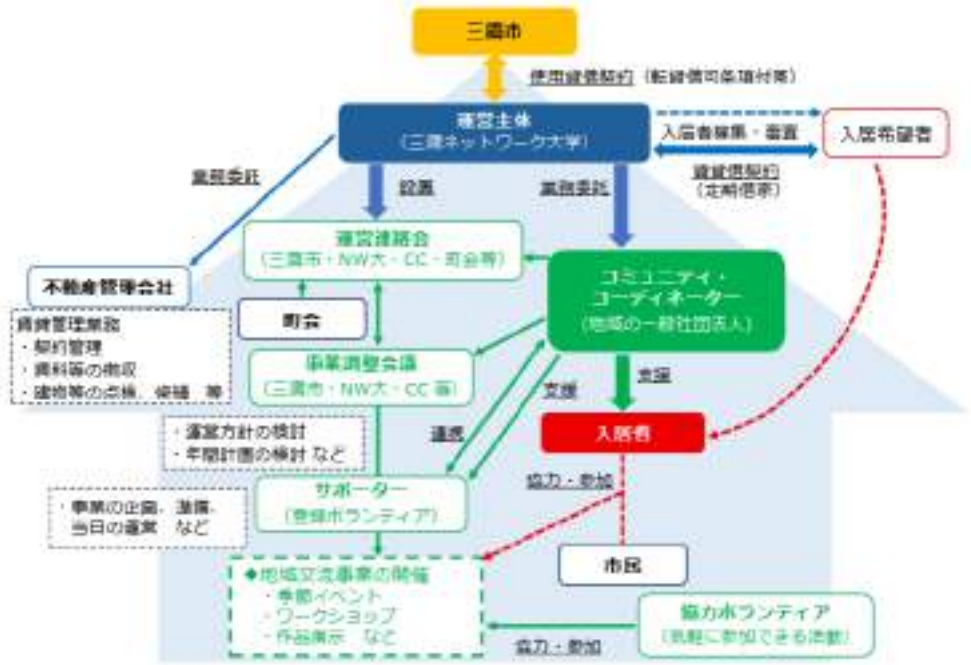
●多様な交流が生まれる住生活の促進

令和５(2023)年に寄贈を受けた土地・建物を活用し、若手クリエーターのスタートアップを支援するシェアハウス機能と地域交流の場としての機能を持つ「三鷹ヴィレッジ・森のアトリエ」を開設します。若手クリエーターの創造的な活動を通して地域の魅力を高め、若手クリエーターや地域住民の交流や活動により地域の活性化を図るとともに、空き家活用のモデルとなる実証事業として、空き家活用の新たな仕組みや取組の構築に向けた事業の検証を行います。

●地域の産業分野や学術分野と連携した住生活の創造

地域の住環境整備、コミュニティ活性化等において、地域産業や教育機関等と連携した取組を図ります。住生活に関する地域資源、歴史・文化等の調査研究（映像メディアの制作等）を支援するとともに、映像コンテンツ・教材を用いた住まいに関する学習機会を創出し、子ども等のための住教育への活用について調査研究に取り組みます。

三鷹ヴィレッジ・森のアトリエの運営イメージ



出典：寄贈物件を活用した「三鷹ヴィレッジ・森のアトリエ」運営方針

4　快適で環境に配慮された住まい・まちづくり

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

省エネルギー基準に適合した住宅の建設・リフォーム、省エネルギー設備等の設置を促進し、消費エネルギー収支ゼロの住宅性能（ZEH）を有する住宅に対しては、三鷹市ゼロエネルギータウン奨励事業により建設を支援します。新築住宅等については、太陽光発電設備の設置及び断熱・省エネルギー性能の確保等を義務付ける制度（東京都建築物環境報告書制度）の普及を検討します。既存住宅については、省エネ診断・省エネ設計等の支援を検討します。

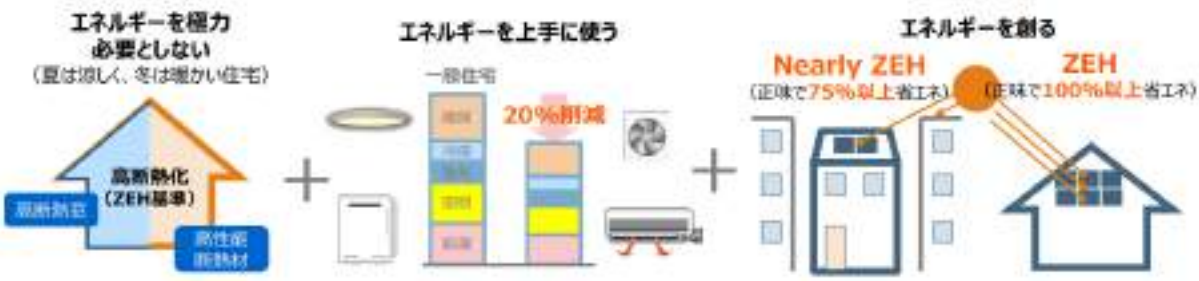
●公的賃貸住宅における環境配慮施設等の維持管理

公的賃貸住宅における環境配慮事業として、市営大沢住宅の屋上緑化施設や集会所のソーラー発電システムの維持管理及び計画的な改修を検討します。市営住宅長寿命化計画に基づき、建物躯体等の長寿命化対策、設備等の脱炭素化対策を推進します。

建築物の省エネ性能表示ラベル

出典：国土交通省

ネット･ゼロ･エネルギー･ハウス（ZEH）のイメージ



出典：経済産業省

施策 4 - 2　緑と水を活かした住宅市街地の形成

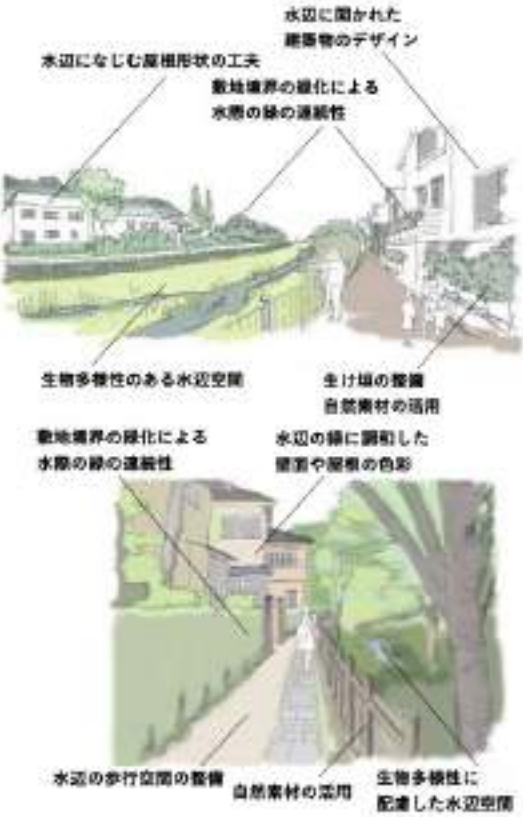
●緑と水の公園都市にふさわしい豊かな住環境の形成

緑と水の公園都市にふさわしい健康的で魅力あるまち並みを形成するため、生垣等接道部の緑化、壁面緑化、屋上緑化等を促進するとともに、緑と水の回遊ルート整備計画等に基づき、緑と水が有機的に繋がる環境と調和した住宅地を形成します。百年の森構想に基づき、緑豊かで質の高い、緑と水を基盤とした魅力が面的に広がる住宅地を形成します。

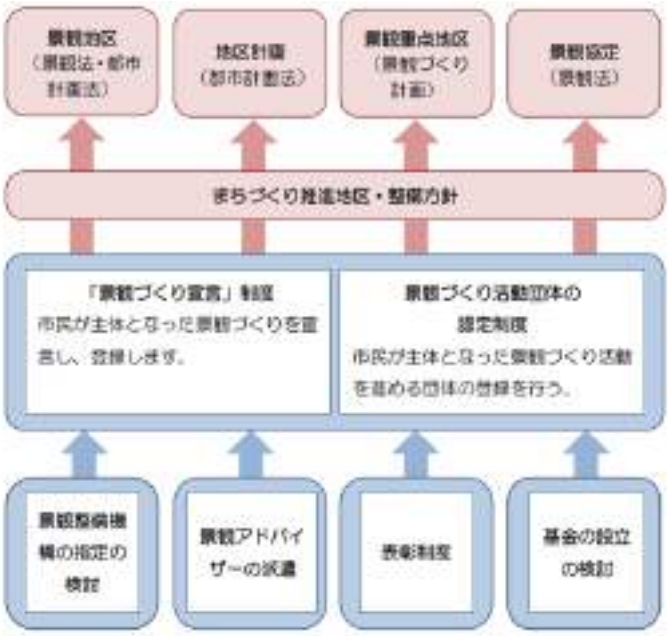
●住宅市街地の魅力と快適性を高める景観の形成

地域の自然、文化、景観と調和した住環境を保全するとともに、景観協定等を活用し住宅市街地の魅力と快適性の向上を促進します。地区計画制度等の活用、建物の高さや外壁等の形態意匠・色彩・緑化等のルールに基づく建築行為等の規制誘導手法により、住み手である地域住民自らによるまち並み形成を支援します。

水辺環境、緑の連続性と調和した景観形成



市民主体の景観づくりの流れ



出典：三鷹市景観づくり計画（令和６(2024)年度策定）

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

空き家を含む既存住宅ストックの有効活用を図るための事業制度（マイホーム借上げ制度等）を周知し、多様な住み替え選択肢を示し、若年世代や子育て世帯等の新たな住み手の転入促進を図ります。中古住宅に対するニーズの拡大やライフ・ワークスタイルの多様化、シェアハウス等（シェアリングエコノミー）の動向等を注視し、リフォーム・リノベーションに関連する情報の提供に努めます。

●住宅市場における空き家等の活用促進

不動産事業者団体等と連携し、空き家の活用を促進します。空き家を活用する際、既存住宅現況検査（インスペクション）、耐震改修等リフォーム、隣接地と空き家の一体的活用（空き家の除却、隣接地取得）等を啓発し中古住宅の流通の促進について調査研究します。

既存住宅を活用したマイホーム借上げ制度

出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）

施策 4 - 4　住宅の環境対策に係る各種取組

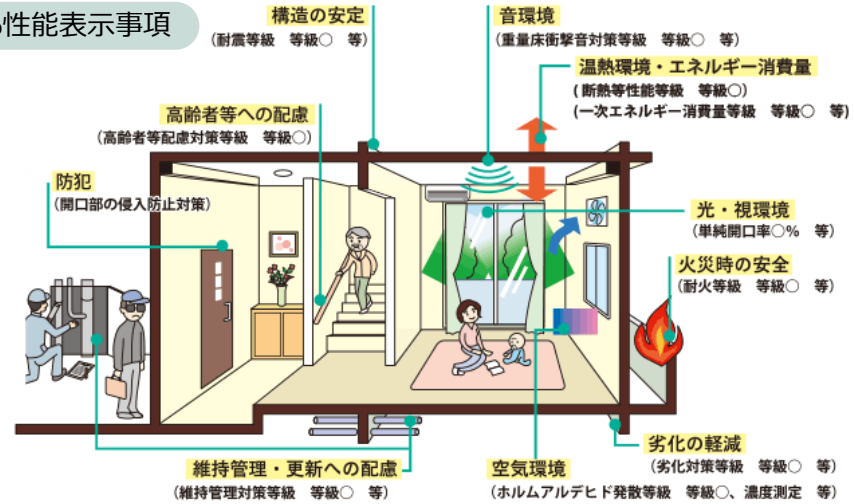
●快適で健康的な居住空間の確保促進

住宅性能表示制度等に基づき、住宅における良好な室内環境の確保を促進するとともに、化学物質等による室内汚染の防止、露出している飛散性アスベストによる健康被害の防止を図ります。未病・疾病予防を考慮した住生活の観点から、木材など自然素材を活用し健康に配慮した住宅を普及します。

●健康寿命の維持・確保に資する住生活の促進

冬季における室内温度の寒暖差に起因する死亡事故が発生していることから、ヒートショック対策として住宅の断熱性改善等の対策を促進します。省エネルギー基準に適合しない住宅など断熱性能の低い既存住宅については、高齢期に備えて健康効果が期待される断熱改修の促進を支援します。

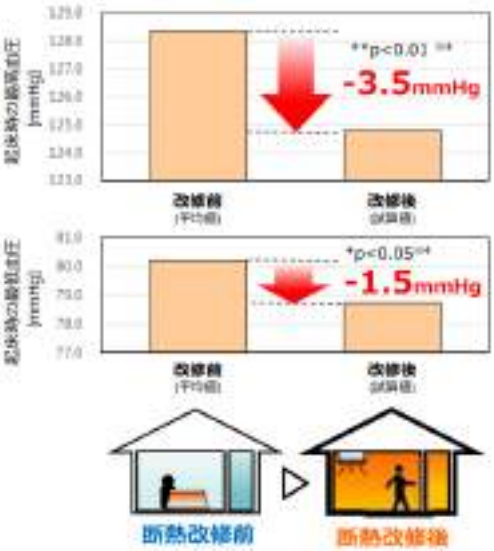
住宅性能表示制度における性能表示事項



出典：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

断熱改修による居住者の健康効果

断熱改修による起床時の血圧低下量の試算
「断熱改修等による居住者の健康への影響調査（平成 31 年 1 月、第 3 回中間報告）」
*p：調査では 0.05 未満が有意水準



出典：国土交通省

5　地域コミュニティ・民間事業者等との連携強化

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

親世帯と若年世代・子育て世帯等による同居・近居等を促進することにより、ミクストコミュニティの形成を目指します。住まいや地域環境についてともに学び行動する多世代交流・協働の機会を広げ、住環境の改善・向上等の取組を通じた地域コミュニティの継承と活性化を目指します。

●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

地域の居住支援、住環境保全、景観形成等、住まいを取り巻く多様なテーマに応じて、住民主体の協働の取組を支援します。住生活を取り巻く様々な社会課題に対応するため、三鷹市の民学産公による協働の体制と連携し、地域コミュニティによる住環境の改善・向上等の取組を支援します。

●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

市内で住まい・まちづくりに携わる企業・大学・研究機関との協働や、地域で新たに経済・文化・アート活動等を創り出す次世代の担い手等との協働により、地域資源を活用した魅力的な住環境の創造を促進します。

三鷹市における民学産公の協働のまちづくり

施策 5 - 2　市営住宅等公的住宅施設の地域連携

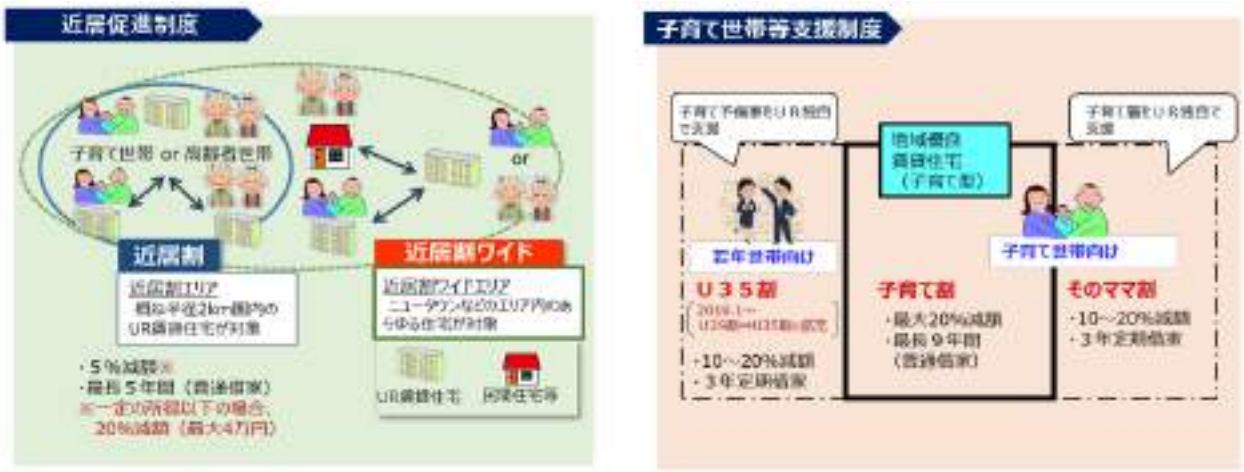
●公的住宅における多世代コミュニティ形成に向けた地域連携

UR 都市再生機構、JKK 東京（東京都住宅供給公社）において取り組む近居促進のための各種制度（親世帯と子世帯との近居を支援するための入居優遇制度、近居サポート割、近居であんしん登録制度）の継続・充実を要請するなど、多世代コミュニティの形成に向けた地域連携について調査研究します。

●地域ニーズに対応した新たな機能導入に向けた地域連携

都営住宅など公的住宅の建替え等更新機会をとらえ、敷地の有効活用や余裕空間の創出等により子育て支援施設、高齢者支援施設等の導入を検討・要請するなど、社会課題や地域ニーズに対応した新たな福祉機能等の導入に向けて地域連携を支援します。

UR 都市再生機構が取り組む子育て世帯等の近居促進



出典：UR 都市再生機構

JKK 東京が取り組む子育て世帯等の近居促進

出典：JKK 東京（東京都住宅供給公社）

施策 5 - 3　住生活産業の担い手確保および育成

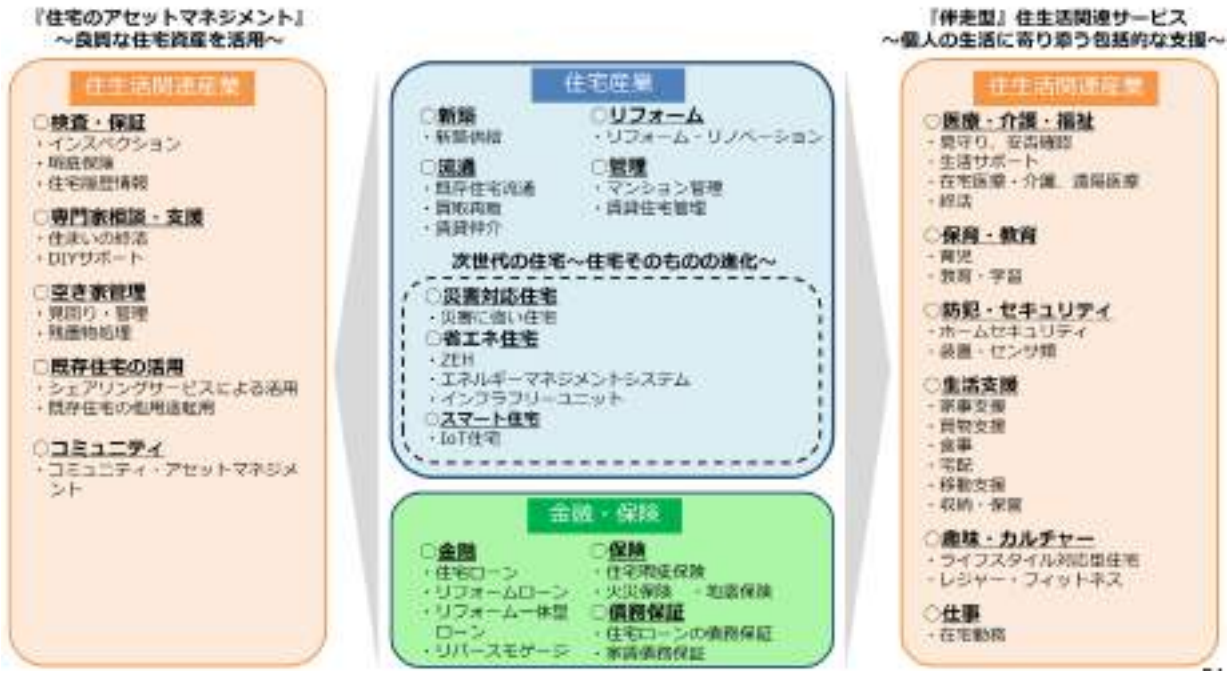
●幅広い住生活関連事業者等の担い手の確保

三鷹市における市民の住生活をより豊かなものにしていくため、住宅産業（新築・流通・リフォーム・管理等）、関連産業（相談・検査・保証・セキュリティ・見回り等）、次世代創造産業（住まいのデジタル化・低炭素化・スマート化等）、金融保険業（住宅ローン・地震保険・債務保証等）といった幅広い業種の担い手確保を含め、住宅施策を通じてこれら民間事業者等と連携を検討します。

●人と住まいの関わりを学ぶ住教育と住み手の育成

地域の自然、文化、景観等について学ぶイベント等、次世代を担う子どもたちの学習機会を通じて住教育を支援するとともに、地域の生涯学習など様々な活動機会をとらえ、人と住まいの関わりを学ぶ市民の学習プログラムを検討します。市民一人ひとりが豊かな住生活を実現するため、国土交通省による官民連携プラットフォーム（通称「住まリテ」）を活用するなど、より良い住まい方を選択・判断するための能力（住まいのリテラシー）の向上を促進します。

住生活に関わる幅広い関連事業者の確保



出典：国土交通省 HP

施策 5 - 4　福祉、環境部局等との連携推進

●福祉部局等との連携による住宅施策の推進

住宅部局と福祉部局等が連携し、住宅確保要配慮者のための賃貸住宅等の入居支援等の施策を推進するために協働します。住宅部局は、重層的支援体制整備事業に基づき、複合的な課題を抱えた方へ適切な支援を行うための多職種による連携や多機関との協働の体制において求められる居住支援施策の実施に努めます。

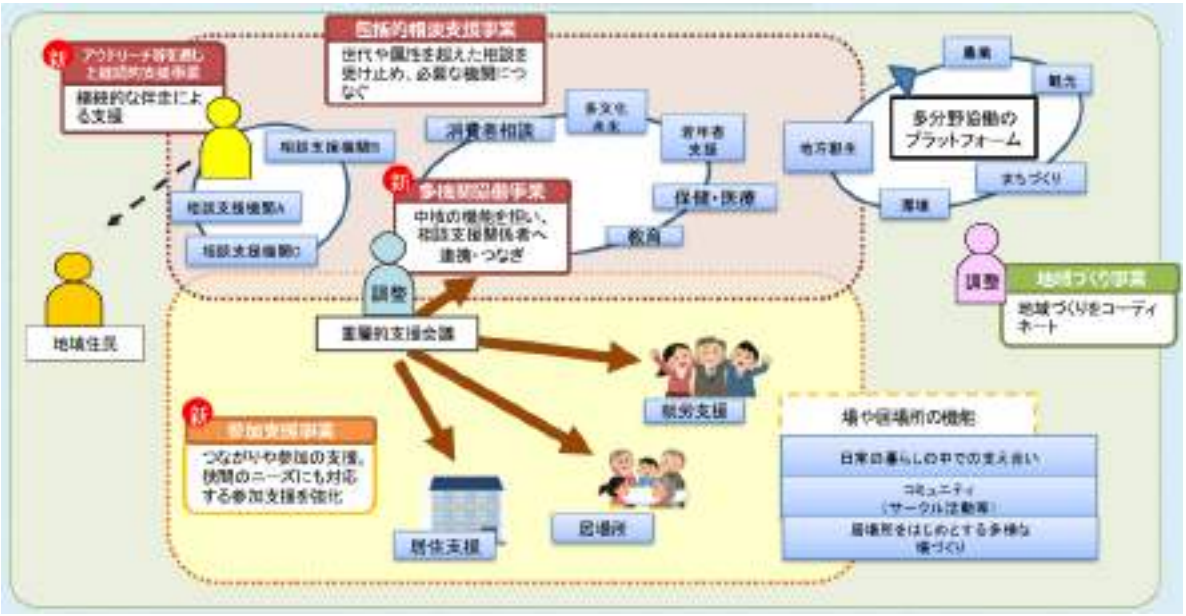
●環境部局との連携による住宅施策の推進

住宅部局と環境部局等が連携し、ゼロエネルギータウン奨励事業をはじめ住宅の環境負荷低減、住生活における脱炭素化の取組、公的賃貸住宅における環境配慮施設の維持管理等の施策を推進するために協働します。

●防災部局との連携による住宅施策の推進

住宅部局と防災部局等が連携し、住宅市街地の防災計画、自然災害に備えた住まいづくり、災害時における在宅避難対策、発災以後の復旧・復興対策等の施策を推進するために協働します。

重層的支援体制整備事業のイメージ



出典：厚生労働省 HP

第５章　住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

１　計画策定に関する基本的事項

（１）計画策定の目的

近年の少子高齢化の進展や消費者物価指数の上昇をはじめとする社会経済情勢の変化に伴い、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している方など住宅の確保に特に配慮を要する方（以下、「住宅確保要配慮者」という。）は、入居制限を受けやすいこと、また、これら世帯の事情を考慮した住宅が市場で十分に取引されていないこと等により、自力で住宅を確保することが困難な場合があります。

住宅確保要配慮者が住宅を安定的に確保するためには、公営住宅等に加え民間賃貸住宅への入居の円滑化を図ることにより、住宅セーフティネットを強化していく必要があります。また、民間賃貸住宅の現状をみると、令和 5 (2023)年現在、市内には 8,680 戸の賃貸用の空き家が存在していることから、これらストックのうち住宅セーフティネットに資することが適切な住宅について、必要に応じて改善を図りつつ有効に活用していくことが課題となっています。

国では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号。以下、「住宅セーフティネット法」という。）」を改正し（令和 6 年法律第 43 号）、民間の賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度のもと、居住支援法人等が住宅確保要配慮者に対して入居中のサポートを行う賃貸住宅の認定制度等が創設されたところです。

これを踏まえ三鷹市では、市内の不動産関係団体や居住支援法人等と連携し、令和 7 (2025)年 2 月に「三鷹市居住支援協議会（以下、「居住支援協議会」という。）」を設立しました。居住支援協議会においては、住宅確保要配慮者に必要な支援策について連携を図り、包括的な住宅セーフティネット強化の取組が期待されているところです。

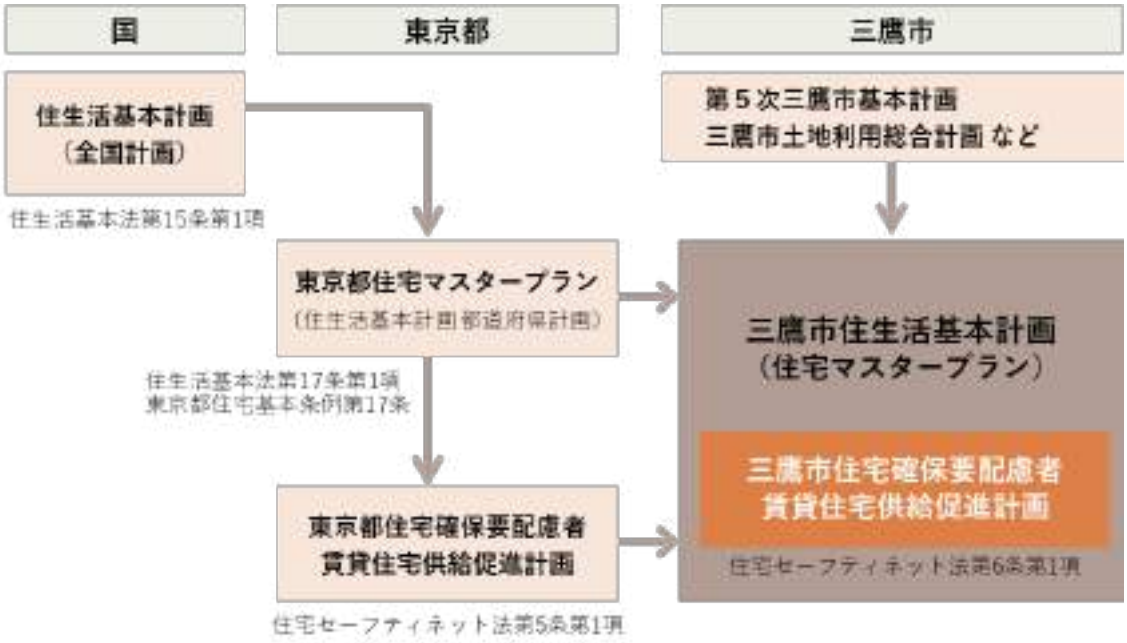
以上のような背景を踏まえ、「三鷹市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（以下、「本計画」という。）」は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的として策定します。

（２）計画の位置づけ

本計画は、住宅セーフティネット法第６条第１項に規定された「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。

なお、本計画は、「三鷹市住生活基本計画（住宅マスタープラン）」が包含する個別計画として体系的に位置づけ、新たな住宅セーフティネット制度のもとで、住宅確保要配慮者の居住の安定化を図ります。

計画の位置づけ



（３）計画期間

本計画の計画期間は、令和７(2025)年度から令和 16(2034)年度までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や施策の実施状況等を踏まえ、概ね５年後に計画の進捗を確認するとともに、必要に応じて計画を見直します。

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

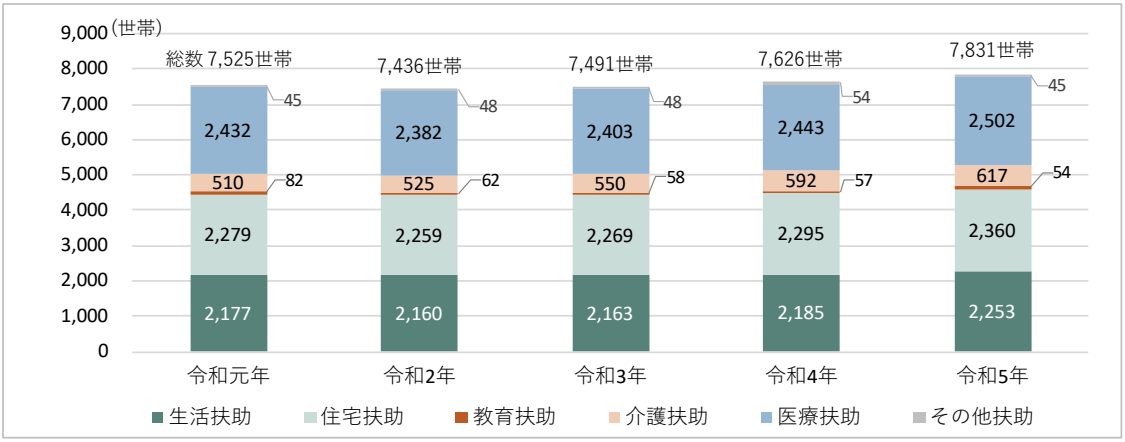
貸主の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、住宅セーフティネット法ならびに住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号、以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。）にしたがい、住宅確保要配慮者として定める範囲を設定します。

（２）住宅確保要配慮者の現状

①　生活保護世帯の推移

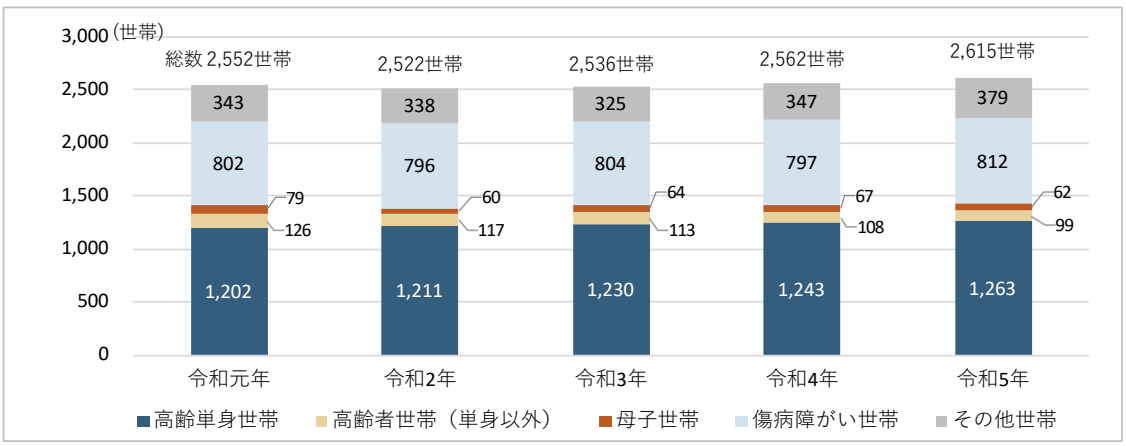
生活保護世帯の推移を扶助別、世帯類型別にみると、いずれも横ばいからやや増加傾向にあります。令和 5 (2023)年現在、扶助別の内訳では、生活扶助 2,253 世帯、住宅扶助 2,360 世帯、医療扶助 2,502 世帯の占める割合が多くなっています。また、世帯類型別の内訳では、高齢単身世帯 1,263 世帯、傷病障がい世帯 812 世帯の占める割合が多くなっています。

生活保護世帯数（扶助別）の推移



【資料】健康福祉部生活福祉課　　※各年度月平均、被保護世帯数は停止世帯を除いた数

生活保護世帯数（世帯類型別）の推移



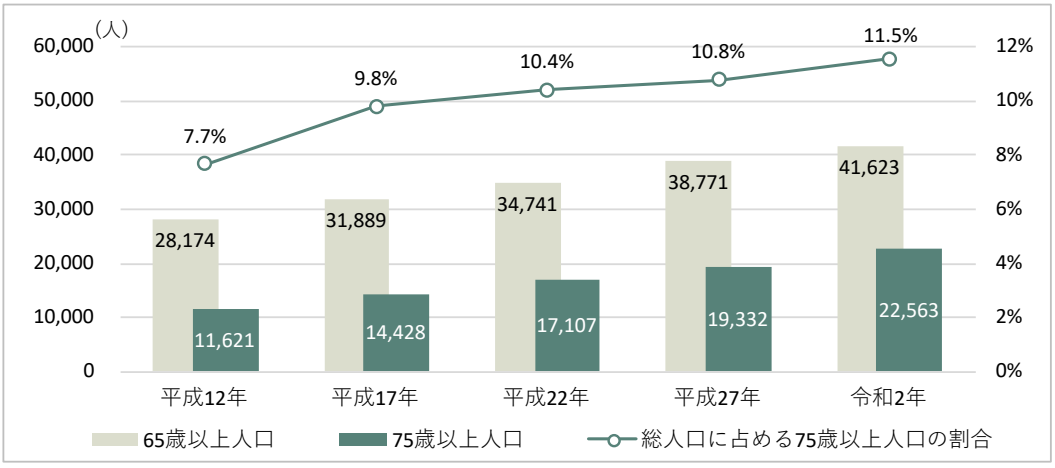
【資料】健康福祉部生活福祉課　　※各年度月平均、被保護世帯数は停止世帯を除いた数

②　高齢者の推移

三鷹市の高齢者人口について「65 歳以上人口」と「75 歳以上人口」に分けて平成 12(2000)年以降の推移をみると、「65 歳以上人口」は平成 12(2000)年の 28,174 人から令和 2(2020)年の 41,623 人へと約 1.5 倍に増加しています。一方、「75 歳以上人口」は平成 12(2000)年の 11,621 人から令和 2(2020)年の 22,563 人へと約 1.9 倍に増加し、総人口に占める「75 歳以上人口」の割合は 7.7%から 11.5%へと高まっています。

また、高齢者人口の増加に伴い高齢者の単独世帯も増加傾向にあります。「65 歳以上の単独世帯」と「75 歳以上の単独世帯」に分けて平成 12(2000)年以降の推移をみると、「65 歳以上の単独世帯」は平成 12 年の 6,908 世帯から令和 2（2020）年の 10,222 世帯へと約 1.5 倍に増加しています。一方、「75 歳以上の単独世帯」は平成 12(2000)年の 3,443 世帯から令和 2(2020)年の 6,066 世帯へと約 1.8 倍に増加し、総世帯数に占める「75 歳以上の単独世帯」の割合は 4.3%から 6.3%へと高まっています。

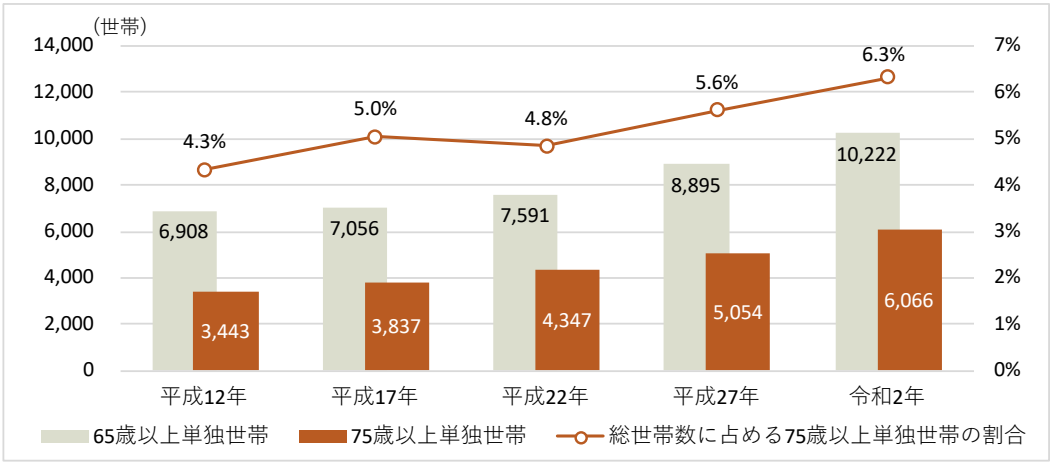
高齢者人口の推移



【資料】国勢調査（総務省統計局）　※各年10月1日現在

※総人口に年齢不詳を含む。

高齢者単独世帯の推移



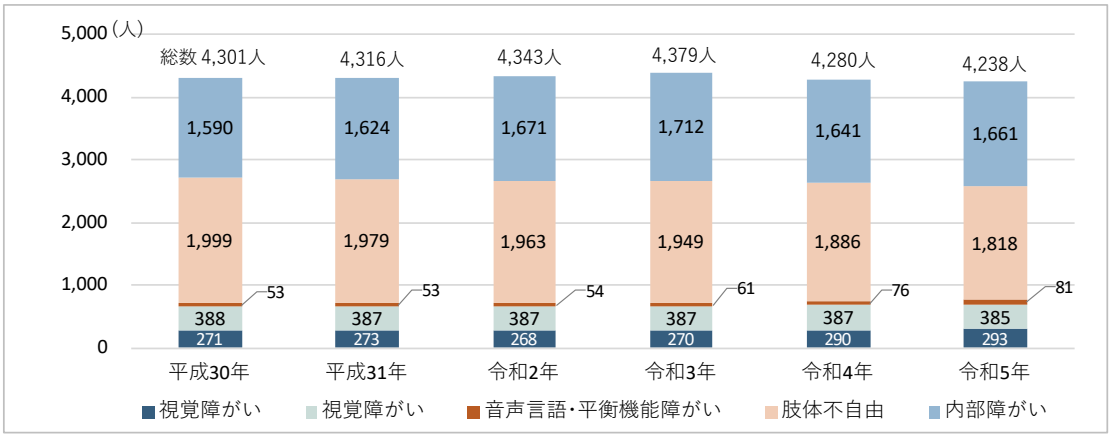
【資料】国勢調査（総務省統計局）　※各年10月1日現在

※総世帯数に世帯主の年齢不詳を含む。

③　障がい者の推移

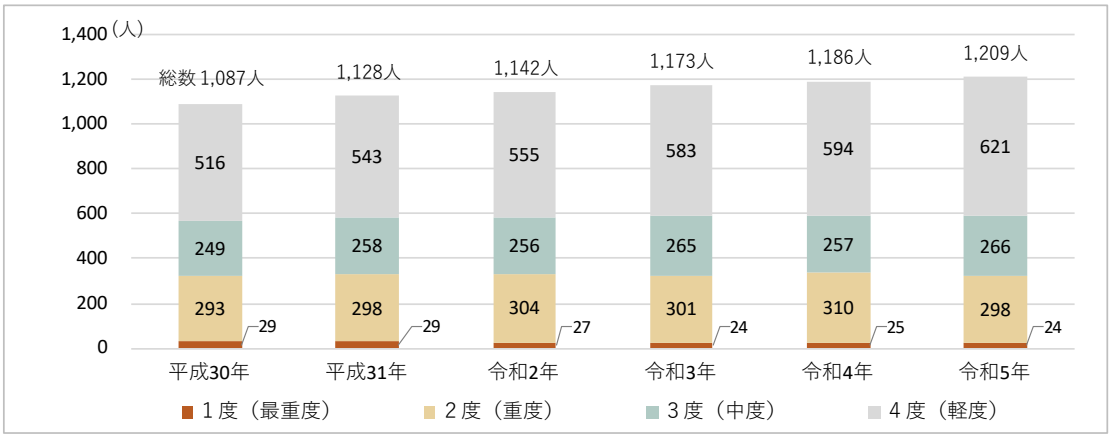
令和 5 (2023)年 4 月 1 日時点において、身体障がいのある 4,238 人のうち、肢体不自由と内部障がいの方が多くを占めています。また、知的障がいのある 1,209 人のうち、4 度（軽度）の方が半数を占め、増加傾向にあります。精神障がいのある方は 2,030 人で、こちらも増加傾向にあります。

身体障がいのある方の推移（身体障害者手帳所持者数、障がいの部位別）



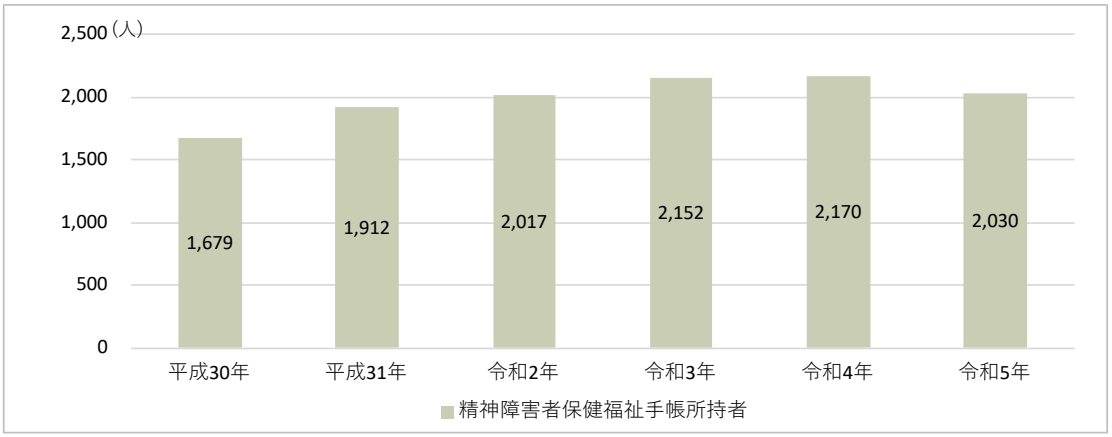
【資料】第三期三鷹市障がい者（児）計画　　※各年4月1日現在

知的障がいのある方の推移（愛の手帳所持者数、等級別）



【資料】第三期三鷹市障がい者（児）計画　　※各年4月1日現在

精神障がいのある方の推移（精神障害者保健福祉手帳所持者数）

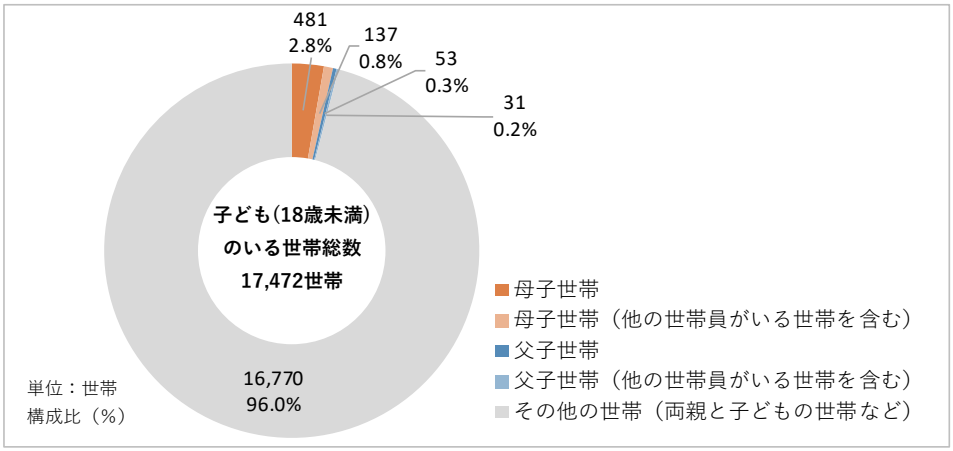


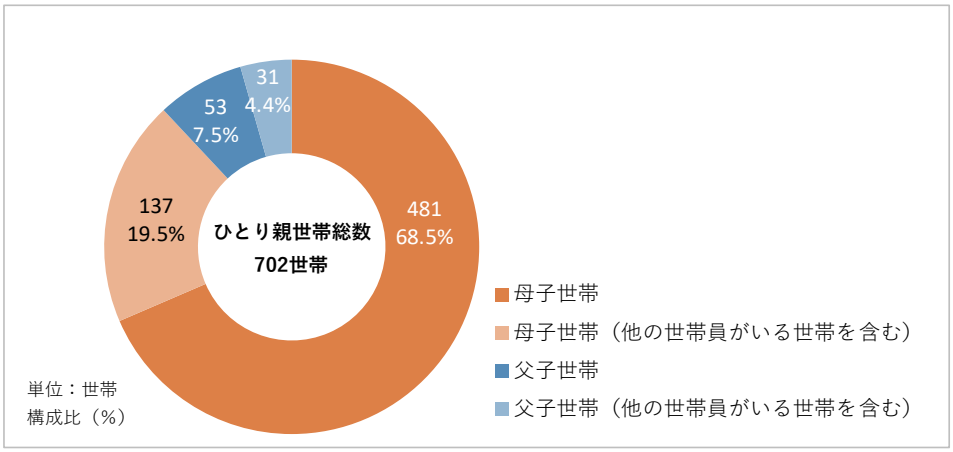
【資料】第三期三鷹市障がい者（児）計画　　※各年4月1日現在

④　子どものいる世帯（ひとり親世帯）の推移

令和 2 (2020)年 10 月 1 日時点において、ひとり親世帯 702 世帯のうち、母子世帯 618 世帯、父子世帯 84 世帯となっています。また、ひとり親世帯の中には、年間収入が低く民間賃貸住宅に居住している世帯が相当数みられます。

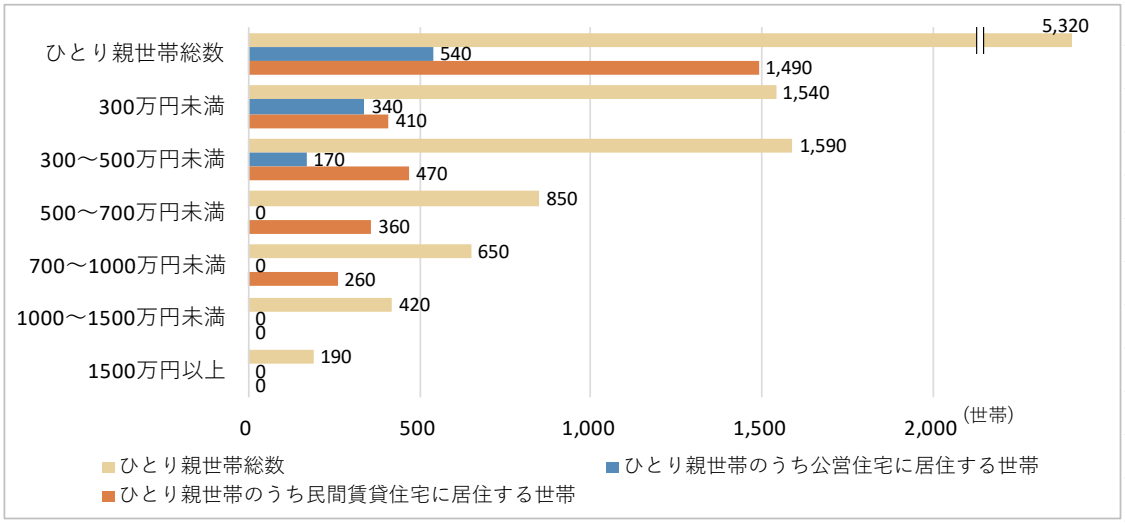
子ども（18 歳未満）のいる世帯総数に占めるひとり親世帯の状況





【資料】令和2年国勢調査（総務省統計局）　※令和2年10月1日現在

ひとり親世帯の年間収入と居住の関係

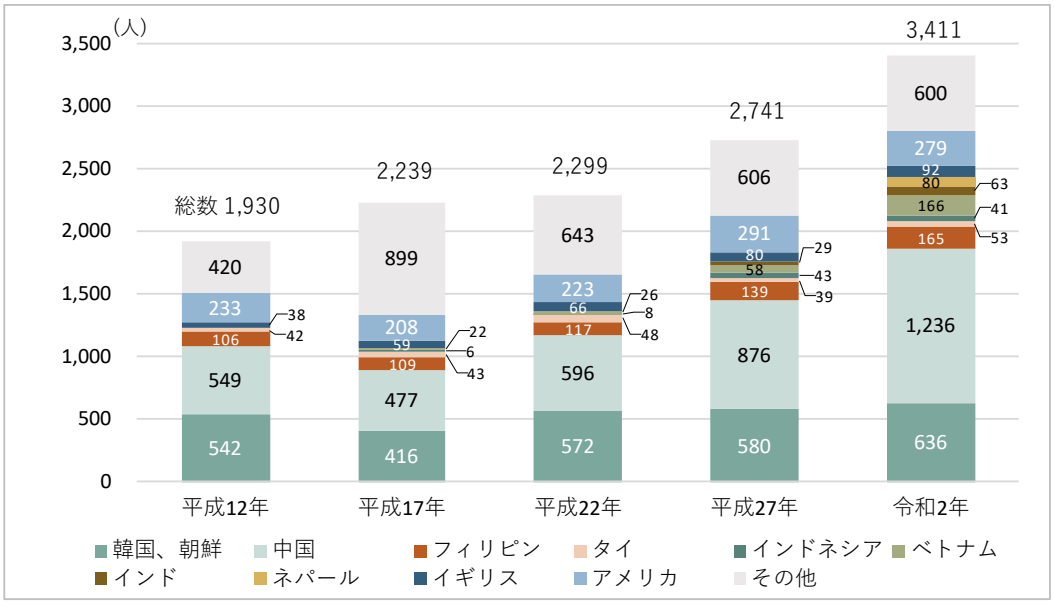


【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

⑤　外国籍の市民の推移

三鷹市における外国籍の市民について、平成 12(2000)年から令和 2(2020)年にかけての推移とその内訳をみると、総数では約 1,900 人から約 2,300 人程度の微増傾向で推移してきましたが、直近は平成 27(2015)年の約 2,700 人から令和 2(2020)年の約 3,400 人へと大幅に増加しています。

外国籍の市民の内訳と推移



【資料】国勢調査（総務省統計局）　※各年10月1日現在

※1　「その他」には「ブラジル」、「ペルー」等が含まれる。

※2　平成12年の「ベトナム」、「インドネシア」は「その他」に含まれる。

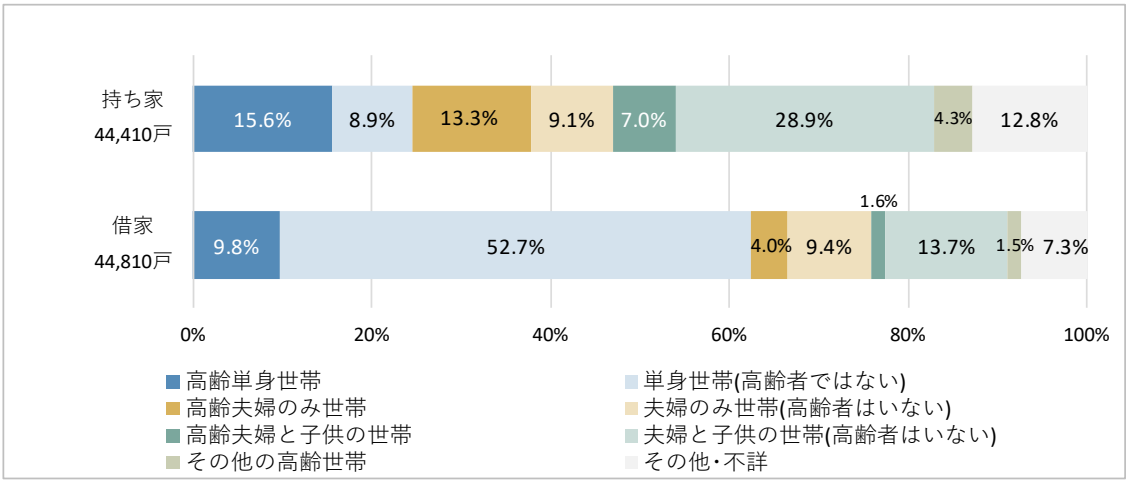
（３）住宅ストックと居住の状況

①　高齢者世帯の住まいの状況

三鷹市に居住する世帯の家族構成（令和 5(2023)年）をみると、「持ち家」については、「夫婦と子供の世帯(高齢者はいない)」が約 3 割（28.9%）を占め、「高齢単身世帯」15.6%と「高齢夫婦のみ世帯」13.3%をあわせた高齢者のみ世帯は約 3 割（28.9%）を占めています。一方、「借家」については、「単身世帯(高齢者ではない)」が半数以上（52.7%）であり、「高齢単身世帯」9.8%と「高齢夫婦のみ世帯」4.0%をあわせた高齢者のみ世帯は約 1 割（13.8%）を占めています。

高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の住まいの状況をみると、いずれも持ち家の居住が多い（高齢単身世帯の 61.2%、高齢夫婦世帯の 75.7%）状況にありますが、高齢単身世帯に着目すると、4 世帯のうち 1 世帯（単身高齢世帯の 24.5%）が民営借家に居住している状況にあります。

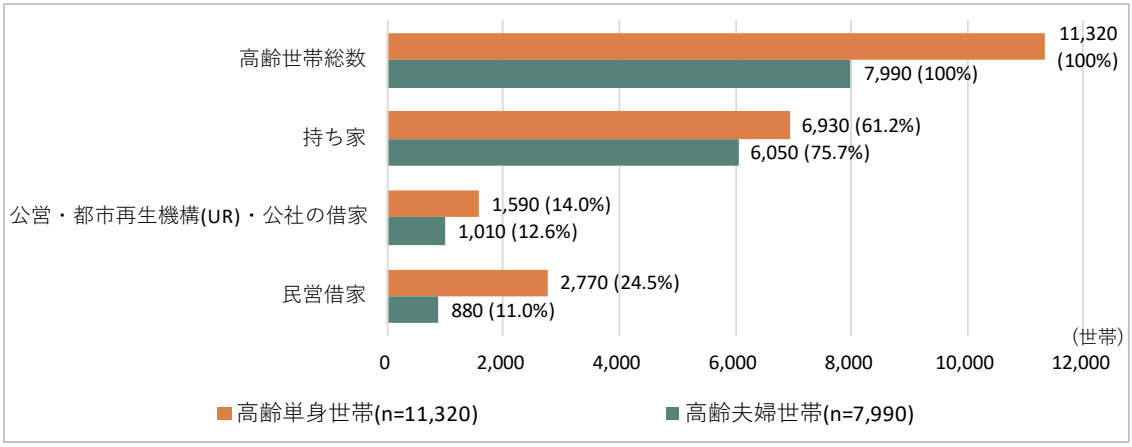
持ち家・借家別の居住する世帯の家族構成



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

※高齢者、高齢世帯：家計を主に支える者の年齢が65歳以上の者、その世帯。

高齢世帯の居住の状況



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

※給与住宅や、住宅の所有の関係が不詳の場合は含まない。

② 高齢者等のための設備

三鷹市の住宅において高齢者等のための設備の状況をみると、設備が１つ以上ある住宅は、「持ち家一戸建」の 71.6%、「分譲マンション等」の 86.8%であるのに対し、「賃貸アパート・マンション等」は 40.6%にとどまっています。

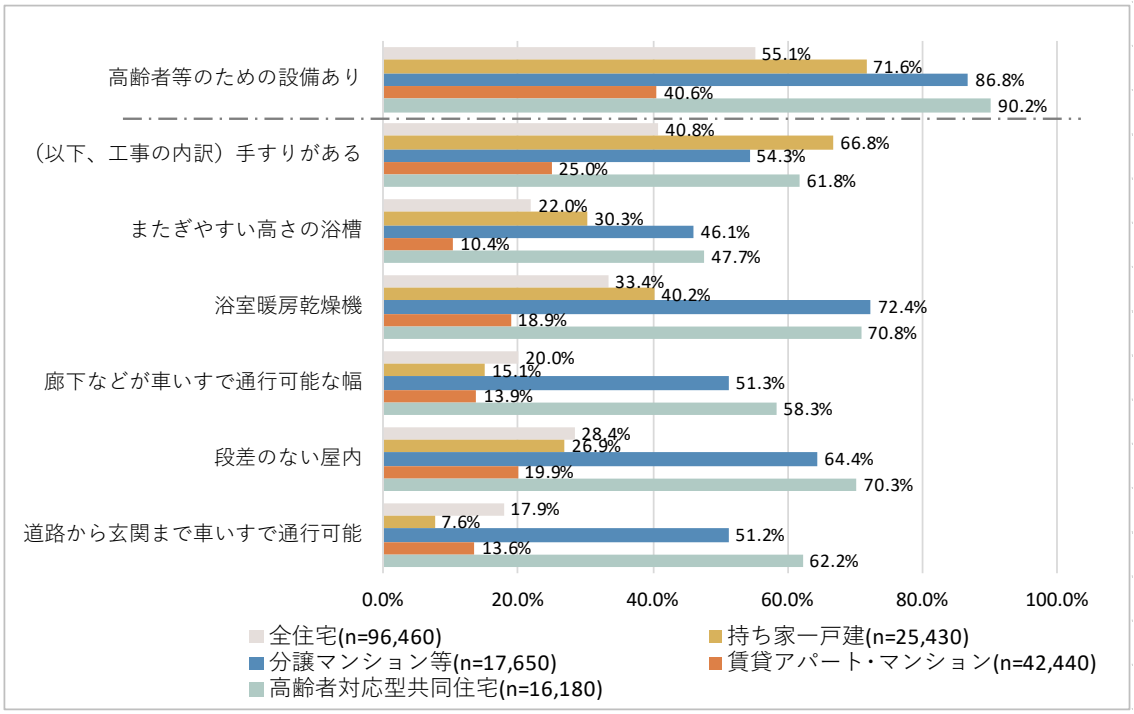
高齢者等のための設備のうち最も設置割合が高いのは「手すり」であり、「手すりがある」住宅は「持ち家一戸建」が 66.8%、「分譲マンション等」が 54.3%であるのに対し、「賃貸アパート・マンション等」は 25.0%にとどまっています。

その他の設備では、いずれの設備についても「持ち家一戸建」より「分譲マンション等」の方が設置普及率は高くなっています。特に、冬季のヒートショック対策として有効な「浴室暖房乾燥機」は「分譲マンション等」の 72.4%で設置されています。

「高齢者対応型共同住宅」では、高齢者等のためのいずれの設備についても高い設置普及率となっています。

車椅子対応については、「持ち家一戸建」、「賃貸アパート・マンション等」のいずれにおいても設備の普及が遅れているのが現状です。

高齢者等のための設備のある住宅の割合



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

※1　設備のうち「浴室暖房乾燥機」は、令和5年より住宅・土地統計調査に新設された項目。

※2　統計上の表記で「持ち家」かつ「共同住宅」の項目を「分譲マンション等」の名で置き換えた。

※3　統計上の表記で「借家」かつ「共同住宅」の項目を「賃貸アパート・マンション等」の名で置き換えた。

③ 居住面積水準の状況

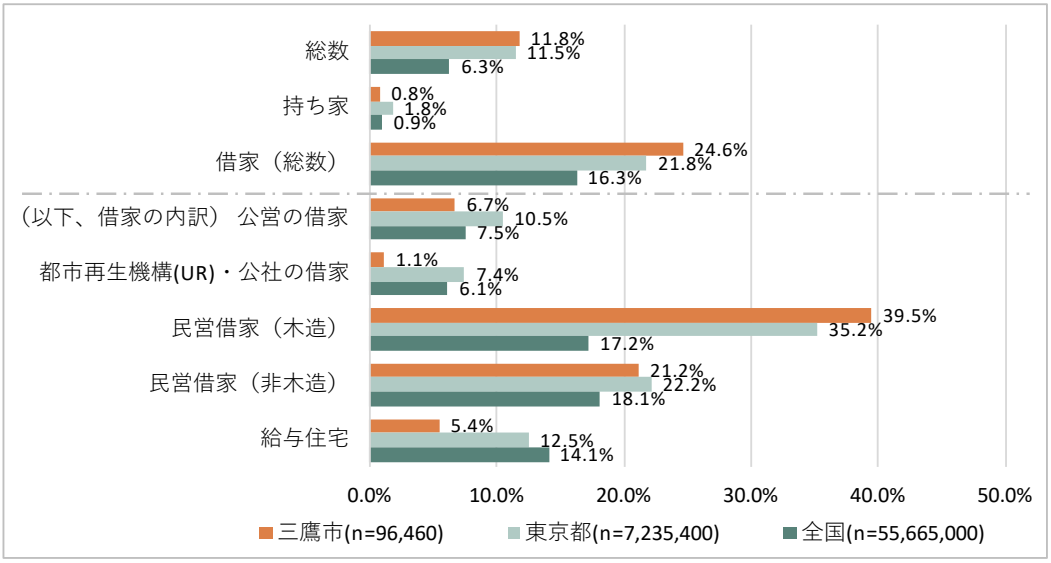
国では、世帯人数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

このうち、「最低居住面積水準」（以下、「水準」という。）について三鷹市の状況をみると、令和 5(2023)年は住宅総数の 11.8％が水準を満たしていません。これは全国の平均（6.3％）を上回り、ほぼ東京都平均（11.5％）と同様の状況にあります。

一方、住宅の所有関係別にみると、「借家」の 24.6％、特に「民営借家（木造）」の 39.5％が水準を満たしておらず、平成 25 年から令和 5 年にかけて、その傾向は強まっています。

また、家計を主に支える者の年齢別にみると、「35～44 歳」の 24.2％が水準を満たしていないなど、若年・子育て世帯を中心とした年齢層において、水準の低さが顕著になっています。

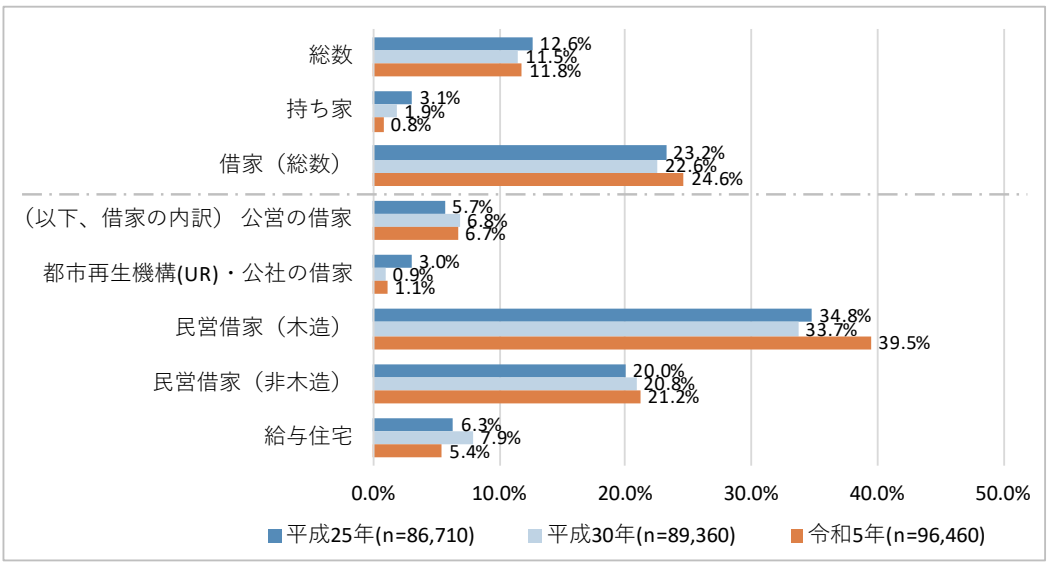
最低居住面積水準未満の住宅に住む世帯の割合（全国、東京都との比較）



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

最低居住面積水準未満の住宅に住む世帯の割合（経年比較）



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※各年10月1日現在

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

④　公的賃貸住宅の状況

令和 7(2025)年 11 月現在、本市には約 6,600 戸の公的住宅（公営・公社・都市再生機構住宅）が供給されています。

市営住宅等

住宅名	所在地	建築年度	戸数	建物概要等
【直接建設型】				
市営大沢住宅	大沢 6-6-1	平成 15	63	鉄筋コンクリート造 4 階建
【福祉住宅/借上げ公営住宅】				
大沢福祉住宅	大沢 3-8-2	平成 4	20	鉄筋コンクリート造 4 階建 管理人室 1
井の頭福祉住宅	井の頭 2-13-6	平成 6	17	鉄筋コンクリート造 3 階建 管理人室 2、グループホーム 2
上連雀福祉住宅	上連雀 2-14-8	平成 7	14	鉄筋コンクリート造 4 階建 管理人室 1
三鷹駅前福祉住宅	下連雀 3-8-13	平成 9	15	鉄筋コンクリート造 6 階建 管理人室 1、障害者一時保護施設 1
【特定公共賃貸住宅/市建設型】				
下連雀市民住宅 （中堅所得者層ファミリー世帯向け）	下連雀 3-30-12 （中央通りタウンプラザ）	平成 14	12	鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建（地下 1 階） （市民住宅は 5～7 階）
合　　計			141	

都営住宅

住宅名	主な所在地	建築年度	戸数	建物概要等
井の頭三丁目アパート	井の頭 3-16	1977	27	
井の頭四丁目アパート	井の頭 4-4	1989	66	
井の頭五丁目アパート	井の頭 5-20	1972	22	
井の頭五丁目第 2 アパート	井の頭 5-3	1993	19	
井口二丁目第 1 アパート	井口 2-14	1987	26	
井口二丁目第 2 アパート	井口 2-16	1987	44	
三鷹井口アパート	井口 4-12	1985	90	
井口五丁目アパート	井口 5-4	1987	72	
下連雀一丁目アパート	下連雀 1-10	1973-1991	41	
下連雀六丁目第 2 アパート	下連雀 6-10	2004-2007	151	
下連雀六丁目アパート	下連雀 6-16	1971-1973	36	
下連雀七丁目アパート	下連雀 7-10	1970-1992	326	シルバーピア 28、車椅子対応 4 含む
下連雀七丁目第 2 アパート	下連雀 7-15	1977-1979	94	
下連雀七丁目第 3 アパート	下連雀 7-2	2010-2016	316	
下連雀九丁目アパート	下連雀 9-8	1971-1972	105	
上連雀一丁目アパート	上連雀 1-22	1981	86	
上連雀六丁目アパート	上連雀 6-10	1970-1989	548	車椅子対応 6 含む
上連雀七丁目アパート	上連雀 7-19	1971-1972	65	
上連雀七丁目第 2 アパート	上連雀 7-23	1974-1977	81	車椅子対応 2 含む
上連雀九丁目アパート	上連雀 9-12	1976	78	

上連雀九丁目第２アパート	上連雀 9-26	1978-1980	216	
新川一丁目アパート	新川 1-2	1994	106	シルバーピア 20、車椅子対応 6 含む
新川五丁目アパート	新川 5-7	1999-2003	166	シルバーピア 15 含む
三鷹深大寺アパート	深大寺 1-13	1977-1981	30	
三鷹深大寺第３アパート	深大寺 1-16	1991	16	
三鷹深大寺第２アパート	深大寺 3-14	1983	39	
三鷹大沢二丁目アパート	大沢 2-20	1970-1971	46	
三鷹大沢二丁目第２アパート	大沢 2-8	1986	54	
三鷹大沢四丁目アパート	大沢 4-20	1978-1983	90	
中原三丁目アパート	中原 3-12	1992-1995	434	シルバーピア 68、車椅子対応 4 含む
中原四丁目第１アパート	中原 4-17	1973-1974	122	車椅子対応 6 含む
中原四丁目第２アパート	中原 4-35	1973	90	
牟礼四丁目アパート	牟礼 4-1	1975	30	
牟礼六丁目アパート	牟礼 6-25	1995	93	シルバーピア 32 含む
野崎アパート	野崎 2-2	1974	63	
合　　計			3,888	（うち 100 戸以上の団地計 2,490 戸）

都住宅供給公社住宅

住宅名	所在地	建築年度	戸数	建物概要等
牟礼六丁目アパート（棟内で都営住宅・都民住宅が合築）	牟礼 6-25	平成 10	75	鉄筋コンクリート造 12 階、1 棟（全 170 戸のうち都民住宅 75 戸）
合　　計			75	

都市再生機構住宅

住宅名	主な所在地	戸数	建物概要等
新川・島屋敷通り	新川 4-25 ほか	986	鉄筋コンクリート造、最高 14 階
三鷹台	牟礼 2-14	788	鉄筋コンクリート造、最高 9 階
シティコート下連雀	下連雀 5-8	295	鉄筋コンクリート造、最高 13 階
シティハイツ吉祥寺通り	下連雀 5-3	204	鉄筋コンクリート造、最高 7 階
牟礼	牟礼 6-23	271	鉄筋コンクリート造、最高 8 階
合　　計		2,544	

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

①　要支援世帯数の推計の考え方

令和３(2021)年３月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」では、要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備が目標の一つに掲げられており、低額所得者・高齢者・子育て世帯・外国人等の要配慮者の居住の安定を確保することが政策課題となっています。要配慮者への対応について、国では以下の通り課題を示しています。

「国土技術政策総合研究所 国土交通省各種記者会資料」（令和３(2021)年 10 月８日）より要点整理

・要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保に向けては、地方公共団体（都道府県及び市町村）において、次のような計画の策定が求められている。
　１）公営住宅ストックの維持管理や建替え・長寿命化等の改善を計画的に推進するための「公営住宅等長寿命化計画」
　２）住宅セーフティネット法に基づく、民間の空き家等を活用した要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録・供給を促進するための「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」
・これら計画の効果的な策定にあたっては、将来における公営住宅の必要量や民間の空き家等の活用の必要量を、地域のニーズに応じて的確に予測し、目標を設定する必要がある。
・そこで、令和３(2021)年 10 月に公開された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により、将来の需要に基づき、公営住宅等の整備や民間空き家の有効活用などを通じて、要配慮者の居住の安定を確保することが期待される。

上記の取組課題を踏まえ、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用し、本市の中長期的な将来において、低額所得者等の公営住宅への入居者資格を有する世帯（以下、**「公営住宅入居資格世帯」**という。）とともに、**「公営住宅入居資格世帯」**のうち公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下、**「要支援世帯」**という。）について推計を実施しました。なお、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」に関連し、国では以下の通り、公営住宅等の今後の供給のあり方と**「要支援世帯」**の設定方法を示しています。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説」
（令和３(2021)年９月、国土交通省）より要点整理

・近年の国及び地方公共団体の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅ストックの量的拡大は困難となっており、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められている。

・一方で、「**公営住宅入居資格世帯**」のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないことから、地域に居住する世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案し、公平かつ適確に公営住宅を供給していく必要がある。
・このような背景のもと、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、「**公営住宅入居資格世帯**」数のうち、世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案して「**要支援世帯**」数を推計する。
・具体的には、「**公営住宅入居資格世帯**」数のうち、住宅の困窮状況に応じて「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が定める４つの類型（「特定ニーズ」A～D）に分け、地域の住宅事情を踏まえ、それぞれ「**要支援世帯**」数への算入率（その考え方や根拠の明確化が重要）を設定する。
・住宅の困窮状況（特定ニーズ）別にみた「**要支援世帯**」数への算入率の考え方は、以下の通り。

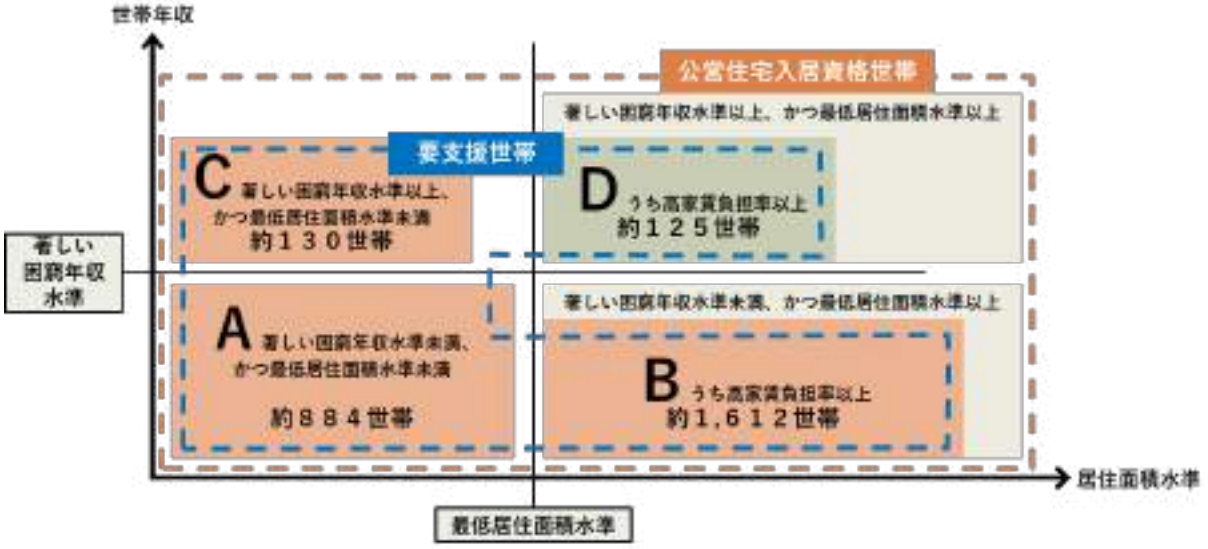
A ：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
➡＜最も優先度が高い類型＞　100％対象とすることが必須

B ：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯
➡＜優先度が高い類型＞　100％対象とすることが理想

C ：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
➡＜優先度が高い類型＞　100％対象とすることが理想

D ：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯（若年世代の定住や子育て世帯への経済的支援など地域の実情や政策ニーズ等に応じて対象とする）

困窮状況による類型区分別の世帯数（※令和 17(2035)年度時点の将来見通し）



② 要支援世帯数に対応した住宅確保の方針

三鷹市において公的な支援により居住の安定の確保を図るべき「要支援世帯数」、及びこれに対応した住宅確保の方針を下欄の通り設定します。なお、世帯年収及び居住面積の困窮状況（特定ニーズ）への対応としては、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説」が示す考え方に基づき、特定ニーズ A～C のそれぞれ 100％を「要支援世帯数」に算入するほか、本市においては、特定ニーズ D についても「要支援世帯数」への算入を検討します。

三鷹市における「要支援世帯数」に対応した住宅確保の方針

・三鷹市では、10 年後の 2035 年度における**「公営住宅入居資格世帯」を 11,254 世帯**と推計するが、このうち、居住者の意向として民間賃貸住宅を選択するなど必ずしもすべての世帯が公営住宅への入居ニーズを有していないこと、また、公営住宅等の住宅ストックに限りがあり新たな量的拡大には大きな財政負担が生じることから、地域に居住する世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案し、真に住宅に困窮する、公的支援を必要とする世帯に対応することが重要である。
・2035 年度時点で公的支援を必要とする世帯数を推計した結果、三鷹市では、公平かつ適確に公営住宅等を供給していく必要がある **2,751 世帯を「要支援世帯」**として設定する。（なお、2045 年度時点で「要支援世帯」は 2,531 世帯と推計され、2035 年以降は減少傾向が見込まれる。）
・「要支援世帯数」に対しては、既存の市営住宅等、都営住宅等を受け皿として安定的に住宅の確保を図るほか、障がい者や子育て世帯など要配慮者への支援をはじめとする今後の政策ニーズに応じて、民間賃貸住宅を含めた住宅の確保に努めるものとする。

（２）賃貸住宅の供給の目標等

① 賃貸住宅の供給の基本目標

市民は自らが住宅市場において住宅を確保することが前提条件である一方、住宅確保要配慮者の中には、希望する立地、世帯構造や身体状況等に応じた住宅の構造・設備など一定の条件を確保できない方々も存在します。

三鷹市では、このような住宅確保要配慮者の事情に配慮し、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅をはじめ、民間賃貸住宅を含めたストックを有効に活用し、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、包括的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

② 公営住宅等の供給の目標

公営住宅等を必要とする住宅確保要配慮者に対して公平かつ的確に住宅を提供していくため、市営住宅における計画修繕や長寿命化改善事業等の実施、都営住宅等における維持管理や更新時の住宅戸数の確保などにより、現在の住宅セーフティネット機能の維持継続を基本とした安定的な住宅の供給を目指します。

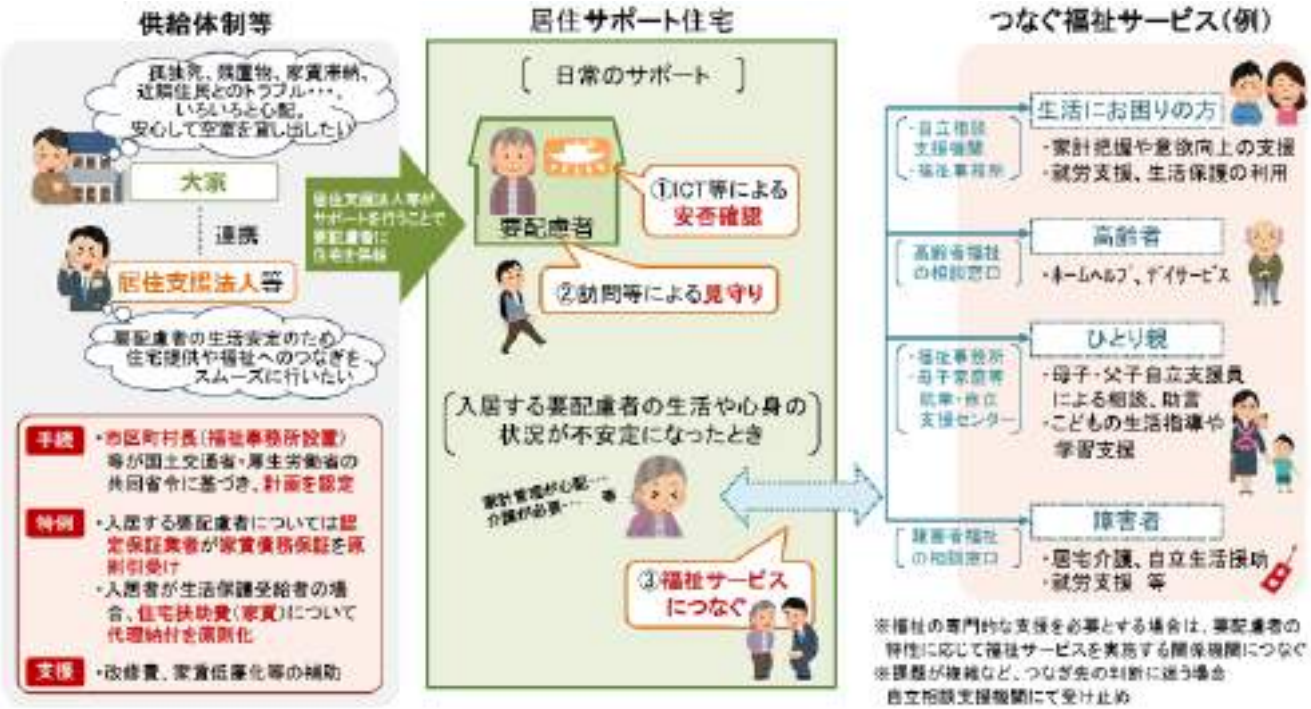
③ セーフティネット住宅等の供給の目標

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、民間賃貸住宅を活用して住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅の供給を支援します。

さらに、住宅確保要配慮者が入居中に居住支援法人等から必要な援助を受けることができる賃貸住宅の供給を支援します。

これらの支援に当たっては、三鷹市の住宅部局と福祉部局による連携体制、また、不動産関係団体や居住支援団体等が連携する居住支援協議会のもとで、住宅確保要配慮者のための円滑な入居及び必要な援助を充実させることにより、安心して住み続けられる環境の整備を目指します。

住宅部局と福祉部局による福祉サービスの連携体制



出典：国土交通省・厚生労働省 HP

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）住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

①　市営住宅等の供給

公的賃貸住宅のうち、市営住宅等を住宅セーフティネットの中核と位置づけ、既存の住宅ストックを有効に活用し、住宅確保要配慮者の年齢や世帯構成、身体状況等に応じた居住の確保を支援します。

②　都営住宅等との連携

都営住宅や住宅供給公社住宅等については、昭和 40 年代に建設された大量の住宅が今後、老朽化に伴い更新・集約化等が実施されることが予想され、その場合、引き続き現有戸数が十分確保され、現状の住宅セーフティネット機能が維持継続されるよう関係機関への要請及び連携に努めます。

（２）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

①　セーフティネット住宅等の普及に関する施策

ア　セーフティネット住宅等の基準等

セーフティネット住宅等の基準等は、住宅セーフティネット法第 10 条及び住宅セーフティネット法施行規則第 11 条から第 14 条で定める範囲のものとします。

セーフティネット住宅の面積基準

基準項目		国土交通省令で定める基準
一般の住宅の床面積		25 ㎡以上
台所、収納または浴室（もしくはシャワー室）が共用である住宅の床面積		18 ㎡以上
共同居住型住宅（単身者向けシェアハウス）の床面積	専用居室面積	9 ㎡以上
	住宅全体の面積	(15 ㎡×居住人数＋10 ㎡)以上

イ　セーフティネット住宅等の普及

貸主や賃貸住宅管理業者等に対して啓発や働きかけを行い、住宅確保要配慮者の入居を拒まない居住サポート住宅等の普及を促進します。

住宅確保要配慮者の入居に際しては、住宅確保要配慮者に対する貸主の不安を軽減するため、入居者の死亡に伴い貸主に生じる損失を補償する少額短期保険や、安否確認のための見守り機器・サービス等の導入を促進します。

また、セーフティネット住宅等の普及に向けて、福祉や就労支援など他の行政分野との政策横断的な連携に加え、各種まちづくり事業と連携した民間賃貸住宅の供給を誘導する等の取組に努めます。

② 居住支援の取組の強化

ア 居住支援法人による活動の支援

住宅確保要配慮者の各種の属性や状況に応じて、住宅相談や住み替え等の支援を適切に行い、住宅の確保とともに個別のニーズに応じた生活サポートの提供が行えるよう、居住支援法人による取組の充実を支援します。さらに居住支援協議会及び福祉部局や関係機関等とも連携しつつ、居住支援法人の活動を支援します。

イ 居住支援等に関する情報提供

多様な媒体を活用して、住宅セーフティネット制度を市民に普及啓発するとともに、不動産関係団体や居住支援法人等と連携し、貸主や住宅確保要配慮者に対するわかりやすい説明、理解の促進に努めます。

ウ 福祉サービス等と連携した居住支援

住宅確保要配慮者に対し、世帯構成等に応じた適切な住宅への円滑な入居から入居後の生活支援まで必要な支援が切れ目なく行われるよう、また、民生委員・児童委員をはじめとする福祉の担い手が住民の相談等に応じる際に居住支援の取組を紹介していただけるよう、これら担い手や居住支援法人等との連携強化を図ります。

また、住宅確保要配慮者に居住支援の情報が的確に届くよう、社会福祉法 106 条の 3 に規定する包括的な支援体制のもと、住宅分野と福祉・介護・医療・雇用等の多様な分野と連携した情報提供等を図ります。

エ 住宅扶助費の代理納付

住宅扶助費は、家賃等の実額を生活保護受給者に対して金銭給付するものですが、家賃等の支払いを滞納することにより、貸主等との間でトラブルになるケースが考えられます。このため、住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項及び第 2 項に基づき、登録事業者である貸主から生活保護の実施機関である福祉事務所に対し、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報提供を行い、福祉事務所は事実確認及び代理納付等の必要性を判断し、住宅扶助費等を貸主に直接支払う措置（代理納付制度、生活保護法第 37 条の 2 ）を講ずるものとします。

（３）住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

①　民間賃貸住宅の質の向上

住宅のバリアフリー化を広く促進し、居住環境の向上を図るよう貸主等への啓発、情報提供を行います。

東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）や、高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例第 155 号）に基づき、一定規模以上の共同住宅の建築主等に対し、建築の機会をとらえたバリアフリー化を行うよう啓発に取り組みます。

②　民間賃貸住宅の貸主等への啓発等

民間賃貸住宅において、年齢や障がい、国籍等を理由とした入居制限が行われないよう、各種の情報媒体やセミナー等を通じて、宅地建物取引業者や賃貸住宅管理業者、貸主への啓発に努めます。

③　民間賃貸住宅の貸主のリスク軽減等

住宅確保要配慮者の入居に対する貸主の不安を軽減するため、貸主に生じる損失を補償する保険への加入促進を図るほか、居住支援法人等と連携し、単身高齢者の死亡に伴う「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の普及に努めます。

貸主・借主双方の不安を解消し、居住の安定を図るため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「あんしん居住制度」（入居者の費用負担により見守りサービス（緊急時対応サービス、24 時間電話相談）や万一の場合における葬儀の実施や残存家財の片付けを行う制度）の普及を促進します。

家賃債務保証業務の適正な実施を図るため、国が家賃債務保証業者を登録する「家賃債務保証業者登録制度」について、貸主・借主双方への周知を図ります。

（４）住宅確保要配慮者に対する援助・福祉サービス等の提供体制

①　住宅部局と福祉部局等による連携体制

ア　基本的考え方

住宅確保要配慮者が日常生活を営むために必要な援助や各種福祉サービスを的確に提供するため、三鷹市の住宅部局と福祉部局の連携体制及び居住支援協議会との緊密な連携のもと、安心して住み続けられるための施策を推進します。また、重層的支援体制整備事業による部門横断的な体制のもとで、住宅確保要配慮者が抱える様々な居住の課題に取り組みます。

イ　住宅部局と福祉部局による相互の連携

賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者が日常生活を営むために必要な援助や各種福祉サービスの提供に当たっては、三鷹市健康福祉総合計画との整合に配慮し、三鷹市の住宅部局と福祉部局による相互の連携及び役割分担のもと、施策の効果的な実施に努めます。

ウ　居住支援協議会と各種関係機関による連携

三鷹市では、住宅確保要配慮者に対してきめ細かな居住支援を図るため、令和 7 (2025)年 2 月に居住支援協議会を設立しました。

居住支援協議会では、不動産関係団体や居住支援団体等と三鷹市が連携し、住宅確保要配慮者を取り巻く関連情報を共有し、住まい探しにお困りの住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の貸主の双方に対して必要な支援策を協議するなど行政施策だけでは解決が困難な課題に対して協働の取組を推進します。

居住支援協議会と各種関係機関による連携

出典：厚生労働省 HP

エ　重層的支援体制による関係機関との連携

三鷹市では、重層的支援体制整備事業を推進するために、市の関係部署や関係機関と連携した情報交換及び人財育成のためのワークショップ等を実施する重層的支援体制推進会議を定例的に開催しています。

本会議を通して、関係機関が複合的な課題を抱えた方へ適切な支援を行えるよう多職種による連携や多機関の協働を推進します。

②　各種福祉サービス等の提供体制

ア　高齢者や障がい者等に対する福祉サービス等提供体制

介護保険法、老人福祉法に基づき、高齢者等に対する福祉サービス等の提供体制を確保します。また、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づき、障がい者に対する福祉サービス等の提供体制を確保します。

イ　生活困窮者に対する支援の体制

生活困窮者自立支援法に基づき、生活困窮者の居住の支援を行います。住居喪失のリスクが差し迫っていたり、転居先が見つからないなど住まいの困りごとを抱える住宅確保要配慮者に対して、従来の生活・就労支援窓口に加えて、「みたか住まい探しサポート」（相談窓口）事業を通じて居住支援サービスを提供します。

ウ　生活保護受給者に対する居住支援サービス提供体制

生活保護法に基づき、福祉事務所では、居住に関する問題を含め生活保護受給者からの相談に応じるほか、被保護者地域居住支援事業等必要な援護サービスの提供体制を確保します。

エ　困難を抱える母子に対する居住支援サービス提供体制

DV や生活困窮等によって避難や緊急一時保護が必要な母子に対して、母子の現状や今後の希望を踏まえ、安全な住まい探しを支援するなど関係機関と連携した支援体制を確保します。

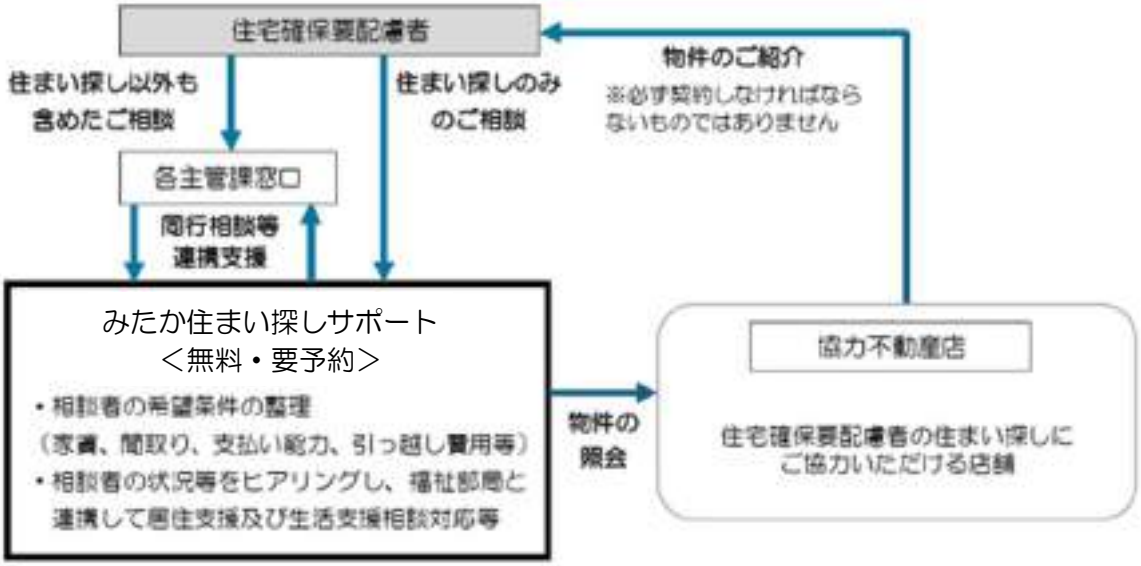
③　「みたか住まい探しサポート」（相談窓口）事業の推進

住宅確保要配慮者の居住の安定化を図るため、三鷹市では令和 7 (2025)年 10 月に「みたか住まい探しサポート」（相談窓口）事業を開始しました。

本事業は、住宅確保要配慮者を対象に、住まい探しにお困りの方が住み慣れたまちで安心して暮らし続けることができるよう、居住支援協議会と連携して住まいの相談窓口として開設するものです。

本事業は、従来の福祉相談・子育て相談等と並行して実施する取組であり、これまで住まい探しの相談が難しかった様々な属性の住宅確保要配慮者の方を対象に、専門の相談員が相談者の希望条件等を伺いながら協力不動産店への賃貸住宅の物件照会のほか、相談者の状況に応じて必要な福祉サービス等を紹介します。

住まいの相談窓口を通じた住まい探し等の流れ



出典：三鷹市都市再生部住宅政策課資料

第６章　市営住宅等長寿命化計画

１　計画策定に関する基本的事項

（１）背景

三鷹市では、市が直接建設し管理する市営住宅として、平成 15(2003)年度に建設された市営大沢住宅があります。市民の住宅セーフティネットとして貴重な住宅ストックであり、長期にわたり維持管理を行っていく必要があります。

そのため、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ることから、平成 26(2014)年３月に「三鷹市営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）」の策定を行い、予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととしました。

その後、平成 28(2016)年度に国土交通省住宅局から「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、本計画の計画期間が令和５(2023)年度に満了したことから、計画の改定をするものです。

（２）目的

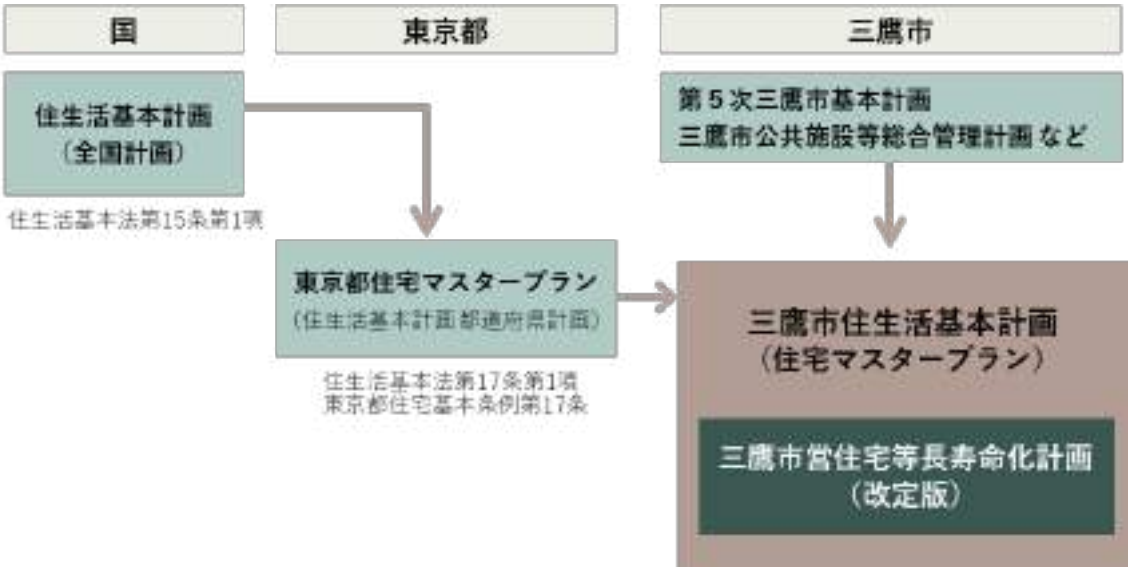
厳しい財政状況のなか、今後も長期的な視点に立ち、市営住宅等を効率的かつ効果的に管理していくことが求められています。

このため、本計画では、長寿命化を図るべき市営住宅の状況を的確に把握し、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の縮減を目指すものとします。

（３）計画の位置づけ

計画の位置づけは、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、地方自治体版の実行計画として本市が策定した「三鷹市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画に当たります。ただし、個別施設計画のマネジメントの具体的内容は三鷹市新都市再生ビジョンに委ねられています。本計画は市営住宅の長寿命化の背景となる需要見通しやライフサイクルコスト（LCC）の縮減を含めて計画したものです。加えて、本市の最上位計画である「第５次三鷹市基本計画」を始めとする関連計画との整合性を保つことで、本市の実態に即した計画とします。

計画の位置づけ



（４）計画期間

本計画の計画期間は、令和７(2025)年度から令和 16(2034)年度までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や施策の実施状況等を踏まえ、概ね５年後に計画の進捗を確認するとともに、必要に応じて計画を見直します。

（５）対象住宅

本計画の対象となる市営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者向けに市が直接建設した公営住宅であり、本市では１棟、63 戸を管理しています。

市営住宅の概要

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

※RC：鉄筋コンクリート造

2　市営住宅の状況と課題

（１）市営住宅管理状況

①　立地及び敷地条件

- 市営大沢住宅の敷地は、全て市有地となっており、敷地規模は約 4,061.29 ㎡です。
- 市営大沢住宅は市街化区域に立地しており、用途地域は、第一種中高層住居専用地域、建ぺい率は 60%、容積率は 200%となっています。
- 市営大沢住宅の敷地は、高度地区（第二種 25m）、準防火地域となっています。
- 災害危険区域については、野川、仙川流域の浸水想定区域内で 0.1～0.5m未満となっています。

立地及び敷地条件

団地名	棟数	戸数	位置	敷地面積（㎡）	土地権利	用途地域	災害危険区域	建ぺい率（%）	容積率（%）
市営大沢住宅	1	63	大沢6-6-1	4,061.29	市有	第一種中高層住居専用地域	浸水想定区域 0.1～0.5m未満	60	200

令和６(2024)年９月１日時点

②　住棟

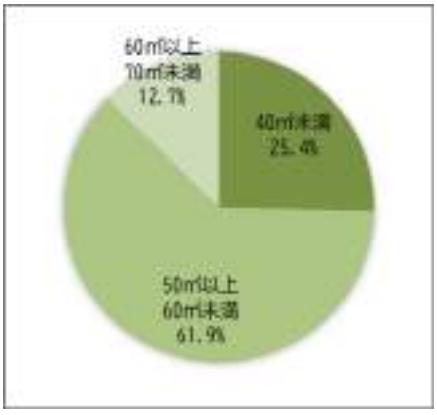
ア　構造・規模等

- 市営大沢住宅の竣工年度は平成 15(2003)年度であることから、新耐震基準に合致した建物となっており、令和 7 (2025)年度現在、経過年数は 22 年です。
- 住棟の構造は鉄筋コンクリート造で、地上 4 階建て、住棟形式は片廊下型となっています。
- 居住面積水準別に住戸規模をみると、2 人以上世帯用 50 ㎡以上 60 ㎡未満が 39 戸（61.9%）と最も多く、次いで１～２人世帯用 40 ㎡未満が 16 戸（25.4%）となっています。
- 間取りでは１ＤＫ（単身入居可）が 16 戸（25.4%）、２ＬＤＫが 39 戸（61.9%）、３ＬＤＫが８戸（12.7%）となっており、住戸の７割が２人以上世帯向けの間取りとなっています。

住戸規模別状況（戸）

	合計	40㎡未満	40㎡以上50㎡未満	50㎡以上60㎡未満	60㎡以上70㎡未満	70㎡以上
		１DK	２DK	２LDK	３LDK	４DK
戸　数	63	16	0	39	8	0
割　合	100%	25.4%	0.0%	61.9%	12.7%	0.0%

令和６(2024)年９月１日時点



イ　耐用年数経過状況

・ 市営大沢住宅の公営住宅法に基づく耐用年数（耐火構造：70 年）の経過状況をみると、令和 7 (2025)年度現在、建設後 22 年のため、建替え及び用途廃止が可能となる耐用年数（国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」）の 1/2（35 年）未満となっています。

ウ　設備等の状況

・　住棟にエレベーター(定員 11 人・機械室無)は 1 基、設置されています。
・　共用部スロープ及び手すりも設置されています。
・　市営大沢住宅の浴室は、ユニットバスとなっており、 3 箇所給湯設備（台所・浴室・洗面所への給湯を、1 台のガス給湯器等でまかなうシステム）も設置されています。
・　全ての住戸で水洗トイレが整備されています。

住棟別設備等状況（棟・戸）

団地名	階数	EV	共用部スロープ	戸数	浴室（戸）				3箇所給湯有（戸）	トイレ水洗化（戸）	二方向避難の経路確保状況
					ユニットバス	浴槽釜付き	浴室のみ	浴室無			
市営大沢住宅	4	有	有（廊下型）	63	63	0	0	0	63	63	隔て板設置

令和 6 (2024)年 9 月 1 日時点

エ　共同施設等

・　市営大沢住宅の共同施設としては、集会所（別棟）、駐輪場、駐車場（31 台）が設置されています。
・　給水方式は、上水道直結加圧方式となっています。
・　排水方式は、公共下水道に接続されています。
・　ガスの供給は都市ガスが整備されています。

共同施設設置状況（団地）

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐輪場	駐車場（台数）	供給処理方式		ガス種別
							給水	排水	
市営大沢住宅	1	63	有	無	有	有（31）	上水道直結加圧	公共下水	都市ガス

令和 6 (2024)年 9 月 1 日時点

オ　改修履歴

・　市営大沢住宅は、令和 2 (2020)年度に外壁等改修工事を実施しています。

（２）入居状況

①　入居世帯の状況

・　市営大沢住宅 63 戸のうち、令和 6 (2024)年 9 月 1 日時点において入居している住戸は 63 戸、入居率は 100%です。

・　入居している 63 戸のうち、世帯員のすべてが 65 歳未満の一般世帯は 17 世帯（27.0%）、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 46 世帯（73.0%）となっています。

②　応募状況

・　令和 3 (2021) 年度から令和 5 (2023) 年度までの 3 年間の応募と募集状況を見るといずれも 10 倍以上の高倍率となっており、 3 年間では 15.8 倍です。

・　特に令和 4 (2022)年度は募集総数 2 世帯に対し、応募総数が 50 世帯となっており、倍率は 25 倍と最も高くなっています。

応募状況（直近 3 年間）（世帯）

団地名	管理戸数	入居住戸	R３（2021）年度			R４（2022）年度			R５（2023）年度			R3(2021)～R5(2023)年度		
			募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
市営大沢住宅	63	63	3	30	10.0	2	50	25.0	4	62	15.5	9	142	15.8

令和６(2024)年９月１日時点

③　収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況

・　収入超過者に対しては、三鷹市営住宅条例に基づき、収入超過者として認定する旨の通知を行うとともに、明渡努力義務を有する者である旨を通知します。

・　高額所得者に対しては、三鷹市営住宅条例に基づき、期限を定めて市営住宅の明渡請求を行います。

④　他の公的賃貸住宅の状況

・　三鷹市内には、市が管理する住宅以外にも、都営住宅が 3,888 戸、都民住宅（東京都施行型）が 75 戸あります（令和 6 (2024)年 9 月時点）。このほかに都市再生機構住宅があります。

（３）市営住宅ストックの課題

①　管理状況からみた課題

・　市営大沢住宅は平成 15(2003)年に建設された築 22 年の建物となりますが、公営住宅法に基づく耐用年数 70 年間(2073 年)の使用を想定し、適正な維持管理を行っていく必要があります。
・　建物を 70～80 年間の長期にわたる管理を行う場合、20 年周期に基づく各種改善の実施など、計画的なメンテナンスは必要不可欠となります。

ア　施設の老朽化の抑制

・　定期的な改善・修繕の実施

イ　安全性の確保

・　建築物に起因する事故等の防止、防災・防犯・熱中症対策・ヒートショック対策など

ウ　施設の維持管理に係る経費の抑制

・　効率的かつ効果的なマネジメントの推進

②　入居状況からみた課題

ア　社会情勢の変化等への対応

・　単身高齢者世帯の増加など少子高齢化対応

イ　住宅セーフティネットとしての役割強化

・　多様化する住宅確保要配慮者への対応
・　高い入居率と応募倍率
・　適正入居の推進

3　長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状況把握、修繕の実施、データの管理に関する方針

①　ストックの状況把握に関する方針

修繕標準周期に先だって日常時における点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

さらに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストック状況の把握に努めます。

②　修繕の実施方針

計画修繕工事は、修繕周期及び現地での建物の状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施し、長寿命化型改善が有効な場合は長寿命化型改善にて実施します。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮します。

③　データの管理に関する方針

市営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の経年劣化による物理的な性能や居住性の低下に対する予防保全的な維持管理計画が必要です。

そのため、現在ある修繕履歴データを有効活用するとともに、予防保全的な観点での改善事業を実施していくために、事業の実施に合わせて整備状況や修繕履歴を今後も蓄積していきます。

これをもとに、適切な時期に修繕を計画して、維持管理による更新コストの縮減を図ります。

（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

①　躯体や設備等の耐久性の向上

日常時の点検や計画的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、建物の長寿命化を図り、良質なストックの確保に努めます。

なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定では、イニシャルコストとランニングコストの比較や耐久性の向上等への効果、修繕周期の延長などにも配慮します。

②　予防保全的な修繕や改善の実施

対処療法型の維持管理ではなく、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善の実施を進め、市営住宅等の長寿命化への取り組みを行い、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

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

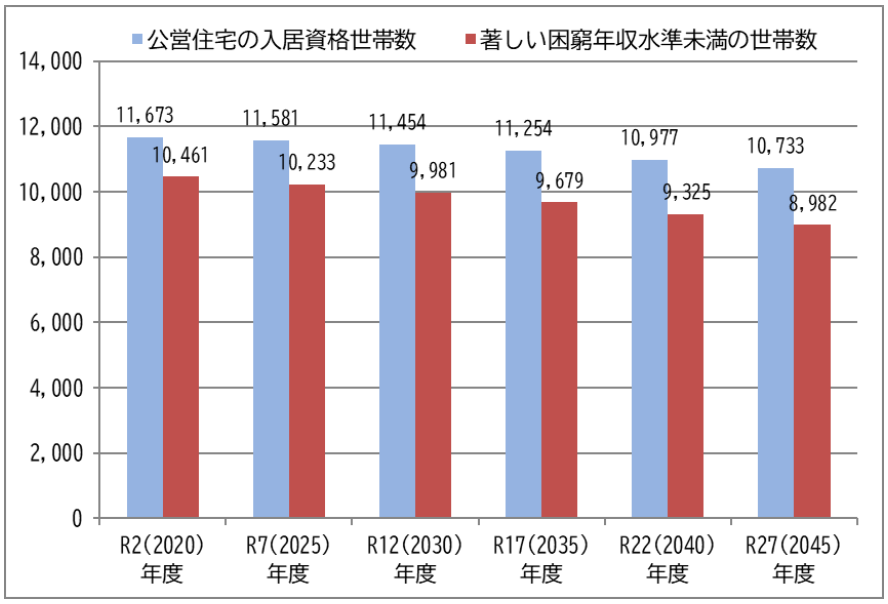
①　「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計

国土技術政策総合研究所（以下「国総研という」。）が提供する「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は令和 2 (2020)年度の 10,461 世帯から令和 27(2045)年度の 8,982 世帯へ減少する見通しとなっています。

「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果（三鷹市）



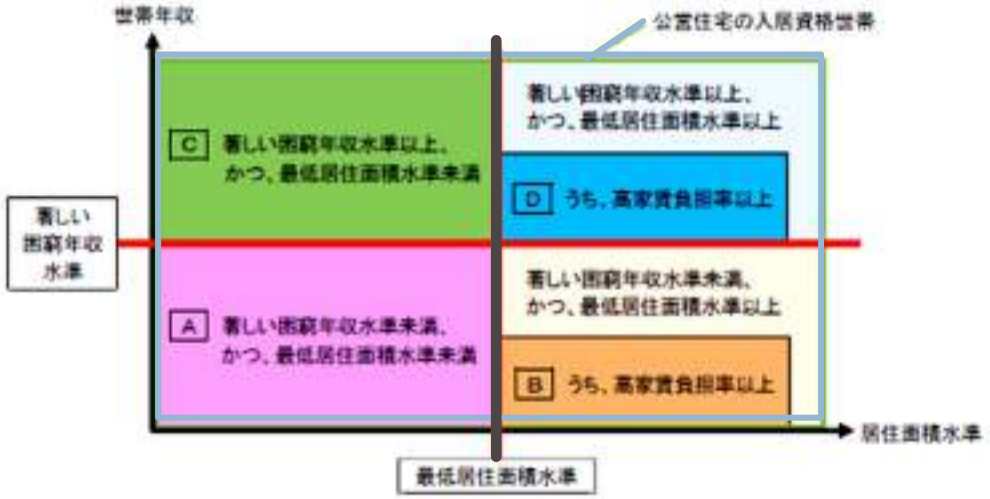
「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所）」により算定

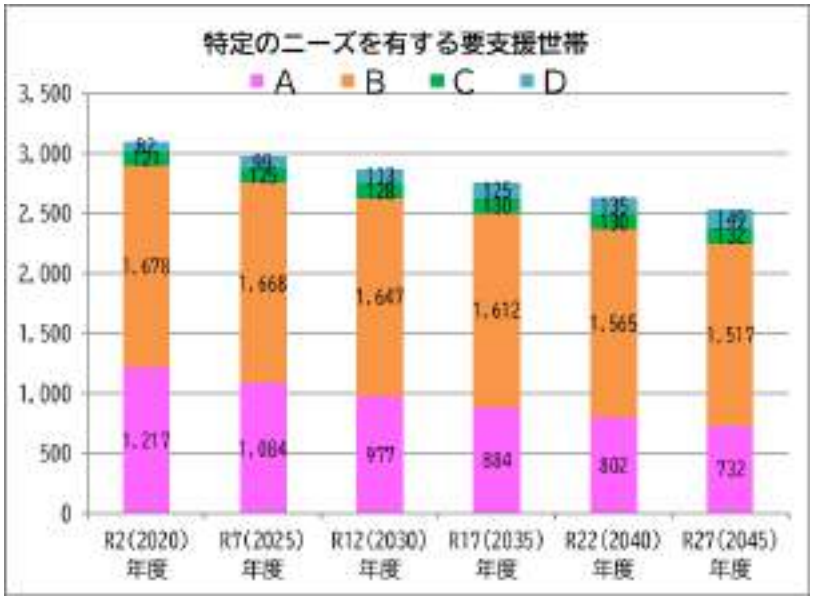
②　目標時点における特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

目標年度における公営住宅等の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数(特定のニーズ※Ａ～Ｄ)を推計します。

公営住宅等の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を 4 類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

要支援者世帯数の推計に係る住宅の困窮状況４類型と推計結果





③　ニーズとストックのバランス分析

公営住宅の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」と「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅」を対象にニーズとストックの分析をします。

「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」から、「著しい困窮年収水準未満世帯」が減少していくことが想定され、令和 27 年度(2045 年度)においては、令和２年度(2020 年度)の 1,479 戸より 14.1%減少した 8,982 世帯と見込まれています。

さらに、目標年度における特定のニーズを有する「要支援世帯数」については、令和２(2020)年度で 3,098 世帯（Ａ～Ｄ合計）となっており、令和 27(2045)年度においては 2,530 世帯と見込まれています。

これに対し、令和６(2024)年における公営住宅等は、市営住宅が 63 戸、都営住宅が 3,888 戸と合わせて 3,951 戸供給されており、現在でも推計上は 853 戸充足している状況となっています。

（２）市営大沢住宅における事業手法の選定

事業手法の選定は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、１次判定、２次判定、３次判定を行いました。

①　１次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

１次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、①「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」を判定、②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する２段階の判定から事業手法を仮設定します。

②　２次判定（１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

１次判定において、事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、①「ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」、②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の２段階の判定から事業手法を仮設定します。

③　３次判定（計画期間における事業手法の決定）

１次判定、２次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定を行います。また、30 年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

④　判定結果

上記の１次、２次、３次判定の結果をまとめると以下のとおりとなります。

判定結果のまとめ（事業手法の設定）

１次判定による 事業手法の仮設定	２次判定による 事業手法の仮設定	３次判定による 事業手法の決定
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地 (a)改善不要 (①維持管理)	(Ⅰ)継続管理する団地	維持管理 （維持保全計画に基づき個別改善を実施）

5　各種実施方針

（１）点検の実施方針

①　基本的な方針

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第 12 条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施します。

また、職員が現場確認等により現地を訪問した際は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28（2016）年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に記載の項目を参照しつつ任意に点検を行います。

②　点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、動きやすい服装で実施します。

日常点検を行う際には、定期点検時の所見を事前に確認し、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に確認します。

（２）計画修繕の実施方針

①　計画修繕の実施方針

計画修繕の実施にあたり、実際の計画時には対象住棟の劣化の状況を十分に調査したうえ、修繕内容や程度を判断して修繕費用の抑制に努めます。

②　修繕項目と周期

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要であり住棟の劣化状況を考慮の上、修繕を実施していきます。

（３）改善事業の実施方針

①　長寿命化型改善

一定の居住性や安全性等が確保されており、今後も長期的な活用を図るため、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性の観点から、屋上防水について予防保全的な改善を行います。

なお、屋上防水改善事業は、令和 8 (2026)年度以降に設計を行い、その後に工事の実施を予定し、長寿命化型改善事業の実施の際に、既存の屋上緑化設備の更新も併せて実施します。（都市整備部公共施設課との調整のうえ詳細な工事時期・内容を決定します。）

＜実施内容＞
・屋上防水の耐久性の向上（屋上緑化設備の更新含む）

② 脱炭素社会対応型改善

計画期間内に一般的な更新年数である 30 年を経過する昇降機について、2050 年ゼロカーボン実現に資するため、省エネルギー性能の高い設備への交換を行います。

なお、昇降機交換事業は、令和 14(2032)年度以降に設計を行い、その後令和 17(2035)年度までに工事の実施を予定します。（都市整備部公共施設課と調整のうえ詳細な工事時期・内容を決定します。）

＜実施内容＞
・省エネルギー性能の高い昇降機への交換

③ その他の改善事業

必要に応じてその他の処置も判断します。

④ 計画期間内における事業実施予定

個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）は三鷹市新都市再生ビジョンに委ねられており、市営住宅に関する計画期間内における事業スケジュールは以下のとおりです。

なお、新都市再生ビジョンの見直しが予定されているため、スケジュールが変更となる場合があります。

改善事業のスケジュール

（凡例） 建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）　個別改修
※白色は建替え後の改修　※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第1期					第2期	第3期	
				2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 ~2031	2032 ~2035	2036~2062
大沢住宅（市営住宅）	市営住宅	2003	19			防水（屋上緑化共）				昇降機	大規模改修 個別改修
						設計	工事				
	市営住宅集会所	2003	19						空調		大規模改修 個別改修

出典：三鷹市新都市再生ビジョン

⑤ ライフサイクルコストとその縮減効果

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（ＬＣＣ縮減効果）を算出しました。

計画前モデルの 50 年で長寿命化型改善を実施せず使用する場合と、計画後モデルの 70 年で長寿命化改善を実施して使用する場合のライフサイクルコストを比較してみると、約 3,696 千円／棟・年のＬＣＣ縮減効果が期待されます。

第７章　空き家等対策計画

１　計画策定に関する基本的事項

（１）背景

三鷹市では、空き家等に関する苦情・相談が増加してきたことを受け、平成 24(2012)年度に戸建て住宅を中心に市内全域を対象とした実態調査を実施し、総合的な空き家等対策に向けた取り組みを開始しました。

また、国においては、平成 27(2015)年５月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」を全面施行し、国や地方自治体、空き家等の所有者及び管理者（以下、「所有者等」という。）の責務を明示し、この法律に基づき全国で空き家等対策が進められています。

三鷹市では、平成 29(2017)年度には、２回目の戸建て住宅を中心に市内全域を対象とした空き家等の実態調査を実施し、調査結果及び苦情・相談の受付情報のデータベース化を行ったほか、三鷹市空き家等対策協議会設置条例を制定し、市長の附属機関である三鷹市空き家等対策協議会の審議などを踏まえ、「三鷹市空き家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定しました。

その後、令和４(2022)年度に、３回目の空き家等の実態調査を実施し、令和５(2023)年度には、同調査で把握した空き家等である可能性の高い家屋の所有者等を対象に、所有者等の意向を調査しました。

これらの調査結果や令和５(2023)年 12 月に改正された法の管理不全空家等の所有者に対する措置に関する改正内容等を踏まえ、今般本計画の改定を行います。

（２）目的

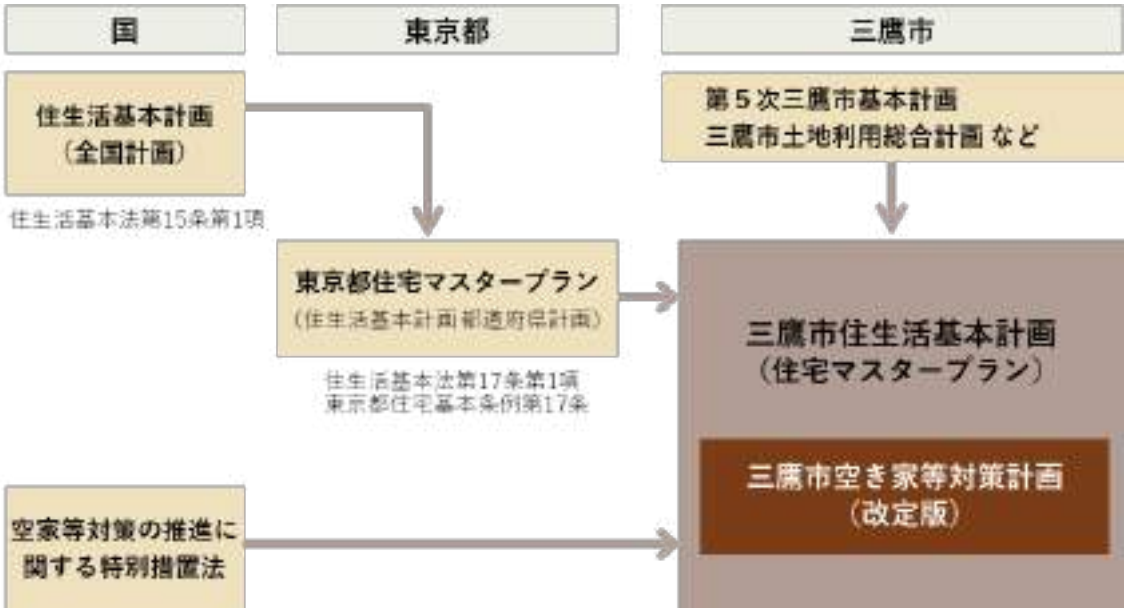
管理が適切に行われていない空き家等に対して、所有者等がその責任において適切に対応することを前提とし、良好な住環境を確保するために、市と所有者等と専門家団体が連携・協力して取り組む総合的な空き家等対策を推進します。

また三鷹市の空き家等対策について、市民及び所有者等に向けた積極的な情報提供、啓発により、所有者等による適切な空き家等の管理を促進することを目的に本計画を改定します。

（３）計画の位置づけ

本計画は、法第６条の規定に基づき、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27(2015)年２月 26 日付　総務省・国土交通省告示第１号）」に即して、三鷹市の実情を勘案し、空き家等対策を効果的かつ効率的に推進するために改定するもので、三鷹市の空き家等対策を総合的に推進するための計画です。

計画の位置づけ



（４）計画期間

本計画の計画期間は、令和７(2025)年度から令和 16(2034)年度までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や施策の実施状況等を踏まえ、概ね５年後に計画の進捗を確認するとともに、必要に応じて計画を見直します。

（５）SDGｓの推進

ＳＤＧｓ（Sustainable Development Goals）は、平成 27(2015)年９月の国連サミットにおいて、誰一人取り残さない持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の開発目標として採択されたもので、令和 12(2030)年を達成年限として 17 の国際目標が設定されています。

本計画においても、特に関連の深い「目標 11　住み続けられるまちづくりを」について目標の実現に向けた取組を推進していきます。

2　空き家等の現状と課題

（１）空き家等実態調査

三鷹市では、平成 24(2012)年度、平成 29(2017)年度、令和４(2022)年度に市内全域を対象に空き家等実態調査を行いました。

調査対象としては、戸建て住宅を中心に外観を目視確認し、空き家等の可能性の高い建物を抽出することとしました。

なお、集合住宅（マンション・アパートなど。以下同じ。）については、外観目視により全室空き室と判断した場合のみ対象としました。調査結果の概要は以下のとおりです。

①　町別空き家数

令和４(2022)年度の実態調査において、町別では、下連雀、井の頭、中原で空き家等である可能性が高い建物が多くみられました。一方、野崎、北野では空き家等である可能性の高い建物の数は少なくなっています。

平成 29(2017)年度と令和４(2022)年度の実態調査を比較すると、上連雀と深大寺を除く町で空き家数が減少しており、特に中原、大沢で大きく減少しています。

町別空き家数

順位	令和４（2022）年度		前回調査比
	町名	空き家数（戸）	
1	下連雀	100	−1
2	井の頭	92	−10
3	中原	77	−50
4	上連雀	70	0
5	大沢	68	−37
6	牟礼	53	−16
7	井口	46	−4
8	新川	41	−26
9	深大寺	37	2
10	北野	12	−17
11	野崎	12	−4
合計		608	−163

順位	平成 29（2017）年度	
	町名	空き家数（戸）
1	中原	127
2	大沢	105
3	井の頭	102
4	下連雀	101
5	上連雀	70
6	牟礼	69
7	新川	67
8	井口	50
9	深大寺	35
10	北野	29
11	野崎	16
合計		771

【資料】三鷹市空き家等実態調査業務調査結果報告書（令和５年２月）

※三鷹市空き家等実態調査は、住宅・土地統計調査と異なり、集合住宅内の空き室は、空き家数に含めていません。集合住宅内の全ての住戸が空き室となっている場合に集合住宅１棟につき「空き家１戸」として計上しています。

② 町別空き家率

調査結果から、戸建て住宅の町別空き家数を抽出し、令和２(2020)年国勢調査における一戸建て世帯数を分母として三鷹市全域の町別に空き家率を算出しました。

その結果、町別空き家率では、下連雀、中原、井の頭で割合が高くなっていますが、深大寺においては、戸建て住宅の空き家が少ない中で、空き家率が高くなっています。また、野崎、北野においては、空き家率が低く、戸建て住宅の空き家数も少ない状況となっています。

令和４(2022)年度と平成 29(2017)年度の調査を比較すると、市全体では、戸建ての空き家率は減少しています。特に中原においては、空き家数、空き家率ともに半減していますが、中原一丁目の減少幅が大きかったことから、京王線沿線の住宅開発等において建設された住宅の更新のピークが概ね完了したことによるものと推察されます。

町別空き家率

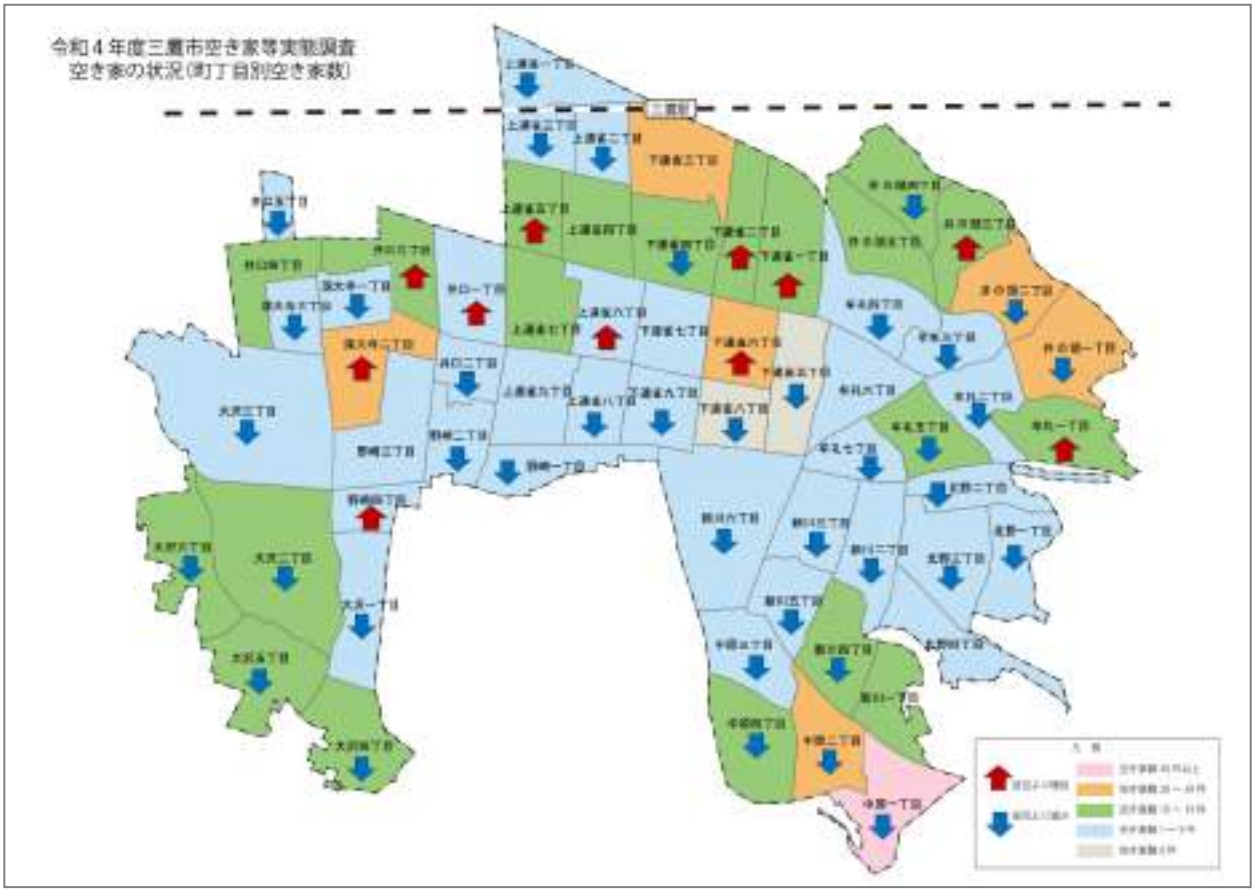
順位	令和４（2022）年度				前回調査比
	町名	空き家率	戸建空き家数（戸）	戸建世帯数（戸）	
1	下連雀	1.88%	68	3,616	−0.01%
2	中原	1.79%	64	3,582	−1.46%
3	井の頭	1.78%	65	3,645	−0.39%
4	深大寺	1.62%	30	1,855	−0.11%
5	牟礼	1.44%	42	2,921	−0.40%
6	大沢	1.42%	50	3,510	−1.31%
7	新川	1.40%	31	2,212	−0.87%
8	井口	1.34%	32	2,386	−0.70%
9	上連雀	1.16%	50	4,326	0.00%
10	北野	0.80%	12	1,498	−1.09%
11	野崎	0.75%	9	1,200	−0.60%
合計		1.47%	453	30,751	−0.61%

順位	平成 29（2017）年度			
	町名	空き家率	戸建空き家数（戸）	戸建世帯数（戸）
1	中原	3.25%	111	3,413
2	大沢	2.73%	91	3,330
3	新川	2.27%	48	2,110
4	井の頭	2.17%	76	3,502
5	井口	2.04%	44	2,160
6	北野	1.89%	28	1,481
7	下連雀	1.89%	69	3,653
8	牟礼	1.84%	50	2,713
9	深大寺	1.73%	30	1,733
10	野崎	1.35%	14	1,035
11	上連雀	1.16%	49	4,234
合計		2.08%	610	29,364

【資料】三鷹市空き家等実態調査業務調査結果報告書（令和５年２月）、住宅・土地統計調査

※町別空き家率では、町別空き家数のうち戸建住宅のみを抽出しています。

令和４(2022)年度実態調査結果のまとめ（町丁目別空き家数）



（２）空き家等所有者等意向調査

令和４(2022)年度に市内全域を対象に実施した空き家等実態調査において把握した、空き家等である可能性の高い家屋の所有者等を対象に、所有者等の意向を調査する「三鷹市空き家等所有者等意向調査」を令和５(2023)年度に行いました。

調査対象としては、令和４年度三鷹市空き家等実態調査で把握した空き家等である可能性の高い家屋及び三鷹市の相談受付業務等で把握した空き家等の所有者または管理者について、調査の上所有者を特定し、アンケート調査票を郵送しました。

この調査の目的は、自宅の利活用を希望されている方がどの程度いるか把握するとともに、空き家等で困っている方に対し、市でどのような対策や支援ができるのか検討するために実施しました。

なお、配布数は 590 通（内宛先不明等が 59 通）であり、有効配布数は 531 通となりました。

回答数は 241 通、回答率は 45.4％となっています。

① 令和元(2019)年度と令和５(2023)年度の空き家等所有者等意向調査結果の比較

令和元(2019)年度に実施した意向調査と、令和５(2023)年度に実施した意向調査を比較し、回答数を下表のとおり整理しました。

令和元(2019)年度調査では、225 件の有効回答が得られ、そのうち 106 件が空き家であるとの集計であったのに対し、令和５(2023)年度調査では、241 件の有効回答が得られ、そのうち 103 件が空き家であるとの集計となりました。

意向調査結果の全体像

<table>
<tr><td colspan="5">配布数 590(743)</td></tr>
<tr><td colspan="4">有効配布数 531(615)</td><td rowspan="3">宛先
不明等</td></tr>
<tr><td colspan="3">有効回答 241(225)</td><td rowspan="2">回答無</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物所有 207(176)</td><td>所有無</td><td>無回答</td></tr>
<tr><td>空き家
103(106)</td><td colspan="2">空き家ではない
70(95)</td><td colspan="2">無回答等</td></tr>
</table>

※ カッコ内の数値は令和元年度調査結果

【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和６年１月）

（３）苦情・相談等の受付状況

法が施行された平成 27(2015)年度以降は、マスメディアでの報道が増えたこと等により受付件数が増加傾向にあります。

また、平成 29(2017)年度は、空き家等対策協議会が発足したことを受け、「広報みたか」に特集記事を掲載したことにより、受付件数は増加しました。

空き家等の相談受付状況

年度	受付（件）	家屋別（棟）※１	家屋別（棟）※２
平成 24（2012）年度	61	49	49
平成 25（2013）年度	76	60	47
平成 26（2014）年度	52	47	33
平成 27（2015）年度	86	78	57
平成 28（2016）年度	75	67	39
平成 29（2017）年度	106	89	50
平成 30（2018）年度	102	93	51
令和元（2019）年度	100	93	49
令和２（2020）年度	99	89	51
令和３（2021）年度	85	76	43
令和４（2022）年度	113	85	65
令和５（2023）年度	121	96	55
令和６（2024）年度	114	93	36
計	1,190	1,015	625

※１　単年度の中で同一の空き家等に対して複数の市民から苦情・要望を受付ける場合があるため、これらの重複を除外した数。

※２　複数年にわたり同一の空き家等に対して苦情・要望を受付ける場合があるため、これらの重複を除外した数。

（４）現状分析と空き家等の課題

空き家等実態調査の結果により三鷹市内の空家数が減少したことが示され、空き家等所有者等意向調査の結果により、空き家所有者等の高齢化が進行していることに加え、空き家になってからの期間が長期化していることが示されました。報道等による空き家問題の周知に伴い、市民の関心が高まり、何らかの対策を実施する所有者等が増えたと考えられる一方で、空き家の所有者等が高齢化している状況を踏まえながら空き家の長期化を防止していく必要があると考えられ、具体的には次のような課題が設定されます。

①　管理が適切に行われていない空き家等の対応

多くの空き家等では、所有者等によって適切に管理されており、老朽化が進行する前に不動産流通がスムーズに行われているものと考えられます。

しかし、市が実態調査及び意向調査、相談内容から把握した管理が適切に行われていない空き家等については、問題が長期化している空き家等や、毎年同様の相談が寄せられる空き家等があり、課題となっています。良好な住環境を保全するために、所有者等による適正管理の意識を養成し、管理が適切に行われていない空き家等の発生を抑制し、可能な限り減少させることが重要です。

② 空き家等の発生予防

空き家等所有者等意向調査結果からは、空き家等の発生理由としては相続や居住者等の死亡が半数を占めており、現在進行している少子高齢化や、高齢単身世帯の増加により、将来的に空き家等になる家屋が増加する可能性が見込まれます。また、空き家等所有者等意向調査結果からは、対象建物の所有者の高齢化の進展が把握でき、今後の高齢化の進展を考慮しても、より一層の予防措置が重要となってくることから、空き家になる以前からの対策が求められています。このような、空き家等の増加を抑制するためには、空き家等が管理不全に陥る前に不動産流通させることが有効であると考えられます。

したがって、空き家等の所有者等はもとより、将来、空き家等の所有者となる可能性がある方を想定した幅広い情報提供及び相談体制を整備することが重要です。

③ 空き家等の市場流通促進・利活用

空き家等実態調査及び空き家等所有者等意向調査により、空き家等の分布状況及び状態、所有者等の意向を把握することができました。調査結果を踏まえると、所有者の単身高齢化の進展などから子世代や孫世代を頼れない可能性が想定されるため、売却等のための積極的な情報提供等が必要となります。また、現在、空き家等の所有者が必要とする制度として、「取り壊し費用の助成制度」が最も多くなりましたが、片づけや修繕、リフォーム等についても要望があることから、利活用を含む市場流通のための支援が求められています。

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

①　幅広い広報・啓発の実施

所有者等に対して、空き家等の適正な管理や利活用を検討するように促していくことが重要です。また、現在空き家等を所有していない市民にも、相続等により空き家等の所有者となる可能性があることを認識してもらう必要があります。そのため、所有者等のみならず、広く市民のみなさんに向けた広報、啓発を行っていきます。

②　空き家等の適正管理の促進

法第５条では、「空家等の所有者等の責務」として「空家等の所有者または管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定しており、所有者等の管理責任を明確にしています。これに基づき、市では管理が適切に行われていない空き家等の発生を抑制するために、所有者等への適正管理の働きかけを積極的に行います。

③　住宅の耐震化の推進

現存する空き家等への対応と同時に、空き家化を抑制する取り組みを併せて進めていくことが求められます。現在使用している住宅をできるだけ長期にわたって使い続けられる環境を整備するため、住宅の耐震化を推進します。

④　庁内関係部署との連携

管理不全な空き家等によって生じる問題は、建築物の倒壊、ゴミの放置等による衛生面の悪化、防災・防犯上の課題など多岐にわたります。また、空き家等が発生する原因には、所有者自身の健康状態の悪化等による長期入院や施設への入所などの場合もあり、空き家等の適正管理には介護従事者との連携などが必要となることもあります。これらの複合的な課題に対応するため、関連部署と積極的な協力体制を築いて取り組みます。

⑤　三鷹市空き家等対策協議会

三鷹市空き家等対策協議会設置条例（平成 29(2017)年 6 月 27 日施行）に基づいて設置した市長の附属機関です。学識経験者、法務、不動産、建築に関する専門的知識を有する者、警察及び消防職員によって組織し、空き家等対策計画に関する事項、特定空き家

等の認定基準に関する事項、特定空き家等への措置その他空き家等の施策に関する重要な事項について、市長の諮問に応じ、調査審議します。

協議会は本計画の策定や変更などのほか、特定空き家等への措置について市長からの諮問を受けて意見を答申します。空き家等対策に第三者的な専門的視点を持たせることで、効率的かつ公平な視点から対策を講じます。

⑥　専門家団体等との連携

法律、不動産、金融機関など空き家等対策に取り組む各専門家団体や事業者等との協定に基づき、官民連携のもと、相続に関すること、空き家等の適正管理の方法、利活用及び不動産流通に関する相談など、主に所有者等が抱えるさまざまな問題について相談できる体制を構築・推持し、空き家等対策に取り組みます。

⑦　管理不全空き家等及び特定空き家等の認定及び措置

管理不全空き家等及び特定空き家等に認定したものについては、倒壊等の保安上の危険、衛生面の悪化など、周辺の生活環境に悪影響を与えるため、法に基づいて適切に対応を行います。

⑧　空き家等及び跡地の活用の促進

空き家等の活用は、所有者の意向を尊重したうえで、有用な情報を提供するほか、専門家団体等との連携の中で公益性、公平性を考慮した支援を行います。

⑨　広域連携の推進

空き家等の所在地と空き家の所有者等の居住地が離れている場合があり、こうした状況に応じた広域な空き家対策についても求められていることから、特に啓発や活用の分野において、近隣市と連携を図ります。

⑩　国・東京都との連携

空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）をはじめ、国は空き家等対策に関する制度設計や税制運用、東京都は円滑な制度運用のための調整・周知、市は市民からの申請・確認などの実務を担うなど、空き家等対策において、国・東京都との連携を図り取り組みます。

（２）対象地区

空き家等実態調査結果から、空き家等は市内全域に分布している状況であり、市内全域での対策が必要と考えられることから、本計画の対象地区は、**市内全域**とします。

（３）対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、法第２条第１項に規定される「空家等」のうち、戸建て住宅及び併用住宅、法第２条第２項に規定される「特定空家等」、法第 13 条第１項に規定される「管理不全空家等」とします。

なお、集合住宅については、全室空き室の場合のみを対象とします。ただし、空き家所有者等が抱えている維持管理の改善や住宅確保要配慮者への居住支援での活用の可能性等を考慮し、活用の促進に資する場合は、集合住宅等の空き室（一区画）も対象とします。

（４）空き家等実態調査の実施

市内全域を対象として、空き家等の所在及び状態の把握、特定空家等及び管理不全空家等の該当の可能性などについて、定期的な推移を把握するため、概ね５年毎に実態調査を実施し、調査結果をデータベースに登録して管理します。

共有可能な空き家等の調査結果は、庁内関係部署と共有し、総合的な空き家等対策の推進に役立てます。

（５）空き家等に関する相談の対応

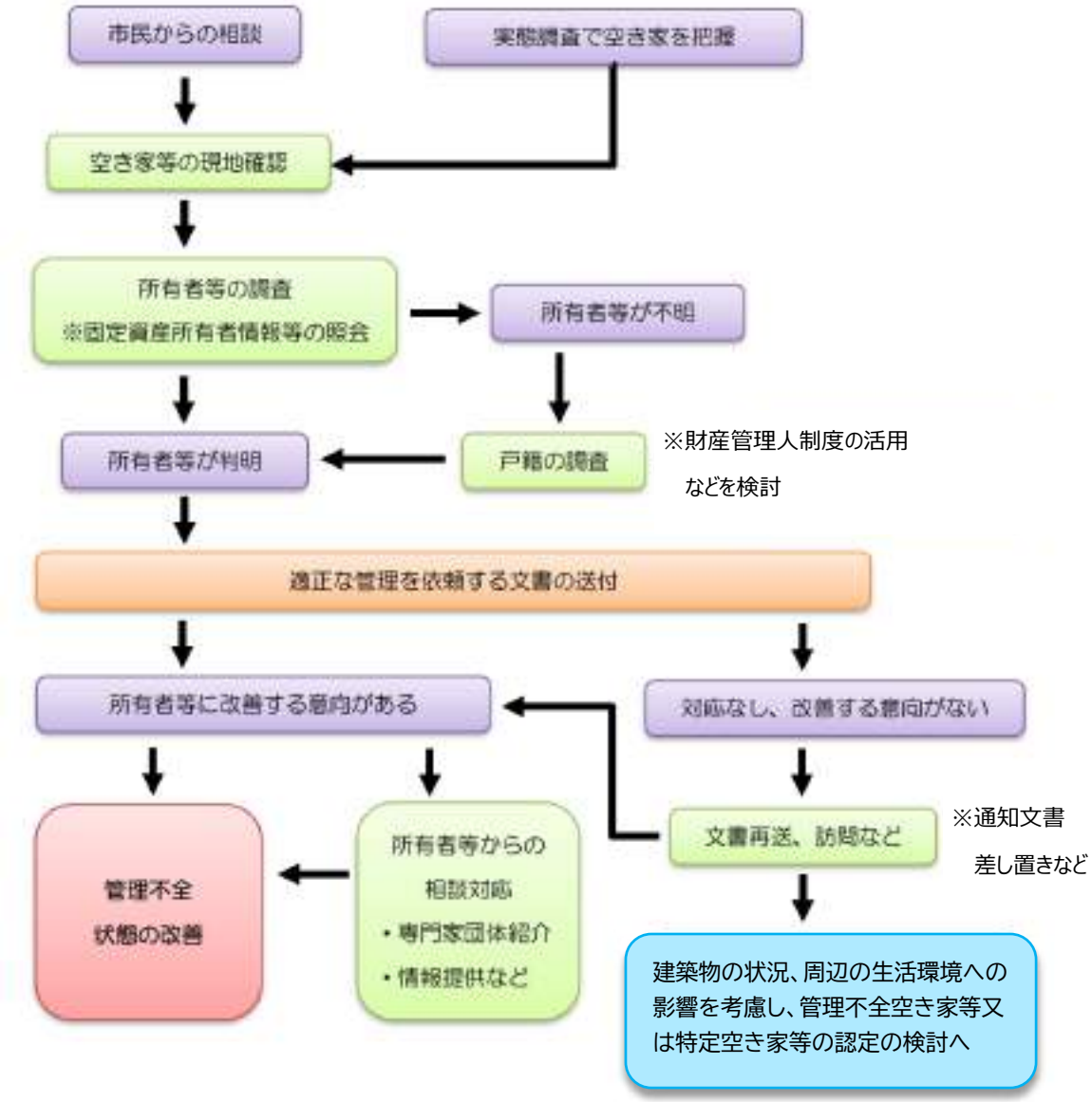
空き家等に関する相談は、都市再生部住宅政策課を総合窓口として対応します。

空き家等の管理不全に起因する問題については、相談を受けたのち、職員による現地調査を行い、空き家等の所有者等を調査します。所有者等が判明した場合は、文書を送付し、土地・家屋の適正な管理を依頼します。

空き家等に関する相談内容は、管理不全の空き家等に関することや、所有者等からの利活用に関することなど多岐に渡るため、内容に応じて関係部署と連携して対応することが求められます。そのため、庁内横断的な体制を構築し、適宜、連携しながら対策を講じます。

また、相談で受け付けた情報は、空き家等の情報を管理するデータベースに登録し、所定の手続きを経て庁内関係部署と情報を共有し、空き家等対策の推進に活用します。

空き家等に関する相談の流れ（代表的な例）



4　施策の展開

（１）幅広い広報・啓発の実施

管理不全な空き家等によって生じる周辺地域への悪影響などの様々な問題について認識していただくよう、所有者等だけでなく、将来的に空き家等の所有者等となる可能性のある方に対し継続的に啓発を行っていくことが重要です。特に、三鷹市では、高齢夫婦のみ世帯、高齢単身世帯が多く、多世代・多人数で構成される世帯の割合が少ない特徴があり、家主が施設入所や長期の入院などにより不在となった際に、空き家等になる可能性が高いと考えられるため、今後、空き家化の予防を目的とした広報・啓発について重点的に行う必要があります。

①　「広報みたか」及び三鷹市ホームページ

相談窓口、空き家等の実態調査結果、空き家等の適正管理に関すること等について情報提供を行うとともに、啓発に努めています。

ホームページについては、空き家等対策に関する情報を集約し、国や東京都の情報にアクセスしやすい環境を整え、適宜更新していきます。

②　啓発パンフレットの配布

空き家等の適正な管理方法、空き家等を放置することによって生じる不利益などに関する啓発用パンフレットを作成し、公共施設やイベント会場等で配布しています。

また、市に苦情・相談等があった空き家等の所有者に適正な管理を依頼する通知を送付する際にパンフレットを同封しています。

③　固定資産税納税通知書への啓発チラシの封入

固定資産税納税義務者に送付する際に、空き家等の適正管理を啓発するチラシを同封しています。平成 30(2018)年度以降、空き家等所有者に敷地・家屋の適正な管理を呼びかけ、特定空き家等の措置において住宅用地の特例の適用が除外されると税負担が大幅

に上昇することに関する注意喚起を記載しています。納税義務者に幅広く広報することにより、現在空き家等を所有している方だけでなく、将来的に空き家等の所有者になる可能性がある方に対して、空き家等を放置することのリスクを認識していただくために、今後も継続して取り組んでいきます。

④　空き家対策セミナー・相談会等の開催

管理が適切に行われていない空き家等が周囲に及ぼす悪影響や空き家等の適正管理の重要性など、空き家等問題の基本的課題、相続や活用（売却・賃貸・解体）などに関して所有者が抱えている疑問や悩み事などの解決に寄与するセミナー及び相談会を定期的に開催します。開催に当たっては、空き家等対策に取り組む事業者、法律や不動産などの専門家団体と協力を図ります。

このほか、総務部相談・情報課で実施している法律相談や専門相談についても状況に応じて活用することで、空き家化の予防及び適正管理に役立てていただく機会を設けています。

⑤　相続登記の義務化の周知

令和 6 (2024)年 4 月 1 日から所有者不明土地の解消に向け、土地・家屋の所有者が亡くなった際に、相続人へ「登記」名義を変更する手続きである、「相続登記」が義務化されました。空き家対策セミナーや相談会等の実施にあわせて、専門家団体等とも連携し、所有者に対する相続登記の申請義務化等について周知を図ります。

（２）空き家等の所有者等による適正管理の促進

苦情・相談があった空き家等について、現地調査を行い、適正な管理が必要と判断するものについては、所有者等に管理を依頼する文書を送付するほか、管理に役立てていただくための情報提供（啓発用パンフレット、市に登録のある造園業者及び解体業者一覧、専門家団体の相談窓口の情報等）を併せて行っています。

適正な管理を依頼する文書を所有者等に複数回に渡り送付しても対応がされない空き家等の所有者等については、居宅を直接訪問し、通知文の差置きを行っています。

適正に管理されていない空き家等について、所有者等が不明な場合は、法第 10 条第 1 項及び第 3 項の規定に基づき、税情報や戸籍等の調査などを行います。調査を行ってもなお所有者等の存在が確認できない場合は「過失なく所有者等を確知できない」と判断してデータベースに登録し、空き家等の状況に応じて、財産管理人制度の活用を検討します。

また、迅速な対応が必要な場合は、特定空き家等に認定し略式代執行にて措置を行うこととなります。

（３）住宅の耐震化の支援

空き家化を抑制するため、住宅の耐震性を確保し、長期にわたって住み続けることができる環境づくりを進めます。

そのため、「木造住宅耐震診断等助成制度」及び「木造住宅耐震改修工事等助成制度」などの既存の制度を活用して、所有者等の経済的な負担の軽減を図っています。また、これらの制度の助成について、空き家も対象家屋に含めることで、空き家の活用を促進しています。

（４）庁内関係部署との連携

三鷹市の空き家等対策の推進に関して、庁内の関係部署と連携して対応してきます。

また、部署間の情報交換、協議の場として、空き家等対策に関する連絡会等を組織します。

（５）三鷹市空き家等対策協議会

三鷹市空き家等対策協議会設置条例（平成 29(2017)年 6 月 27 日施行）に基づき、設置しました。

市長の附属機関として、学識経験者、弁護士、建築審査会委員、不動産鑑定士、警察職員、消防職員により構成しています。

協議会では、本計画に関する事項のほか、特定空き家等に対する措置その他空き家等の施策に関する重要な事項について、市長の諮問に応じ、調査審議します。

なお、市では、平成 29(2017)年度に、法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等を認定するため、国が示すガイドラインの内容を踏まえた案を本協議会に諮問し、答申を踏まえて認定基準を作成しました。

その後、令和 7 (2025)年度には、法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等への対応を含めた案を本協議会にて協議し、認定基準の見直しを行いました。

（６）専門家団体等との連携

①　専門家団体の相談窓口

空き家等対策の課題や、市民・所有者等からの相談内容は一般的なものから専門的なものまで多岐に渡っています。一般的な相談については、庁内関係部署において対応することが可能ですが、専門的な相談については、相続や不動産に関する専門家団体等と連携することでより適切な対応が可能となると考えられるため、専門家団体等と協定を締結し、相談体制の充実を図っています。

② 市役所における小規模相談

対策をしたいが何から始めてよいかわからないという悩みなどを持つ空き家の所有者等を対象に、気軽に空き家の相談ができる場を、一定の期間ごとに市役所内に設置するよう努めます。相談を受ける体制としては、協定を締結した専門家団体等の協力を得ます。

（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

管理不全空き家等及び特定空き家等の認定については、「三鷹市管理不全空き家等及び特定空き家等認定基準」に基づきます。

管理不全空き家等については、同認定基準による判定を行うための現地調査を実施した上で、市長が認定を行います。

一方、特定空き家等については、同認定基準による判定のほか、三鷹市空き家等対策協議会に諮問し、意見を踏まえたうえで市長が認定を行います。また、特定空き家等に対する措置等を行うため、職員等は必要な限度において立ち入り調査を実施するとともに、必要に応じて空き家等の所有者等に対し、当該空き家等に関する事項の報告を求めます。なお、立ち入り調査の実施にあたっては、所有者等に対し調査の５日前までに通知します。更に、特定空家等に対する措置の内容については、関係部署と検討し、三鷹市空き家等対策協議会の意見を踏まえて決定します。

② 管理不全空き家等に対する措置の実施

管理不全空き家等に対する措置については、「指導」「勧告」を段階的に実施します。

ア 指導

市長から所有者等に対し、管理不全空き家等に認定したことを通知し、特定空き家等に該当することとなることを防止するための措置の履行を指導します。

イ 勧告

指導を行っても改善が見られない場合は、繰り返し指導を行うべきか否かを検討したうえで、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれが大きい場合は、特定空き家等に該当することを防止するための具体的な措置の履行を勧告します。

勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地特例が適用除外となるため、勧告を行う時期を含め、市民部資産税課と十分に検討のうえ、所有者等にその旨を通知します。

③　特定空き家等に対する措置の実施

特定空き家等に対する措置については、三鷹市空き家等対策協議会に諮問し、答申を受けて法に基づき「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」を段階的に実施します。

ア　助言・指導

市長から所有者等に対し、特定空き家等に認定したことを通知し、三鷹市空き家等対策協議会の意見を踏まえて検討した措置の内容を実行するよう助言・指導を行います。

イ　勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空き家等の周辺の生活環境への悪影響を改善するに通常要すると思われる期間を考慮し、所有者等に対して、期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地特例が適用除外となるため、勧告を行う時期を含め、市民部資産税課と十分に検討のうえ、所有者等にその旨を通知します。

ウ　命令

勧告を行っても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して一定の期限を定め、勧告の措置内容を実施するよう命令します。

命令する場合は、法第 22 条第 4 項から第 8 項及び第 13 項から第 15 項までの規定に基づいて実施します。

エ　行政代執行・略式代執行・緊急代執行

命令の措置が履行されないときや、履行しても十分でないとき、または履行しても命令の際に定めた猶予期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、命令の措置を所有者等に代わって実施します。

市が、過失なく所有者等が確知できない場合は、空き家等の状況に応じて、財産管理人制度の活用を検討するか、迅速な対応が必要な場合は、法第 22 条第 10 項及び 11 項の規定に従い、略式代執行を行います。また、災害その他非常の場合において、緊急に措置が必要な場合は、法第 22 条第 11 項及び 12 項の規定に従い、緊急代執行を行います。

（8）空き家等及び跡地の活用の促進

空き家等の活用に関しては、所有者等の意向を尊重しつつ、空き家等を解体、建替え、売却、賃貸するなど所有者等による自己利用を行う際に有用な制度等について分かりやすく情報提供を行うことで、空き家等の状態にある期間をできるだけ短縮することを目指します。

損傷が少なく活用可能な空き家等については、中古住宅としての市場流通、耐震化の促進、耐震強度の調査、リフォーム、地域での有効活用等に関する情報を提供します。

老朽化が進行し、耐震強度に課題のある空き家等については、解体後の跡地の市場流通を促進するため、専門家団体等につなげるなどの支援策を実施していきます。

なお、接道義務を満たしておらず、かつ、建物の管理状況に課題があり、活用が困難な空き家等については、管理が適切でない状態を解消するため、国や東京都の補助制度等を活用し、市が空き家等の所有者に対し、建物の除却に要する費用の一部を助成する制度の創設について検討します。

また、国や東京都の空き家等対策に関する補助制度等において、空き家等の除却や活用などで有効と思われるものについては、制度の積極的な活用を検討します。

①　空き家活用マッチング支援事業の推進

空き家活用への関心や活用する意向がある所有者等と、地域等の活性化や課題解決を図りたいと考える活用希望者とをマッチングすることにより、所有者等が抱えている維持管理等の改善や地域の課題解決に資する活動の創出を図るため、「三鷹市空き家活用マッチング支援事業」を推進します。

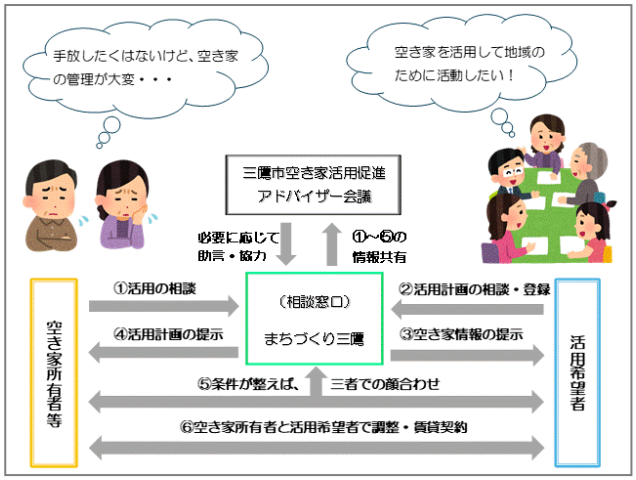
本事業の実施にあたり、必要に応じて、活用に関するアドバイスができる三鷹市空き家活用促進アドバイザー会議（建築士、宅地建物取引士、司法書士等により構成される専門家により構成）の助言・協力を得ながら、適切かつ円滑な支援の提供に努めます。

②　空き家活用改修等補助金による支援

多様な交流の場の創出、コミュニティ活性化等の地域の魅力向上など地域の活性化に資する地域貢献施設（集会・交流施設、体験・学習施設、その他の地域の活性化に資する施設）として改修等を実施する場合、空き家等の所有者等又は活用者に対し、改修等に要する経費の一部を補助する「空き家活用改修等補助金」により支援します。

③　空き家活用の新たな仕組み等の検討

空き家活用のモデル的な事業として、若手クリエーターのスタートアップを支援するシェアハウス機能と地域交流の場としての機能を持つ「三鷹ヴィレッジ・森のアトリエ」を開設します。事業の運営や検証を通して、空き家活用の新たな仕組みや取組の構築に向けた検討を行います。



三鷹市空き家活用マッチング支援事業イメージ

（９）広域連携の推進

令和６(2024)年度から令和 10(2028)年度まで、「空き家等対策連携広報啓発事業」により、株式会社手紙社、共立女子大学、共立女子短期大学、調布市、狛江市、府中市（府中市は令和７年度から参画）及び本市の民学産公連携のもと、地域に眠る空き家を発掘し有効活用しようとする取り組みを発信する新聞（空き家新聞）を発刊し、空き家の有効活用に関する啓発を行っています。なお、１年目となる令和６(2024)年度は、年３回発行しました。

この取組を空き家等の所在地と所有者等の居住地が離れているケースにおける空き家対策の一つとして位置付け、併せて近隣市との情報交流を経て、連携を強化していきます。

（10）国・東京都との連携

①　税負担の軽減制度の周知

相続等により取得した被相続人の居住の用に供していた家屋（耐震性が確保できているものに限る）を譲渡した場合、または、当該家屋を取り壊し、敷地等を譲渡した場合に、当該家屋または敷地等の譲渡所得から最大 3,000 万円までを特別控除する措置（空き家の発生を抑制するための特例措置）が平成 28(2016)年に創設されました。

この制度は、空き家等の発生予防や空き家等の除却及び跡地の利活用につながることから、パンフレットやホームページ等による周知を行い、本制度の活用促進を図ります。

②　セミナー等の共催

居住地と空き家の所在地が異なる所有者の関心を逃さないよう、空き家等対策セミナーの開催等にあたっては、可能な限り国、都、他市町村と共催するよう努めます。

第８章　マンション管理適正化推進計画

１　計画策定に関する基本的事項

（１）計画策定の目的

全国の都市圏では、土地利用の高度化が進展し、分譲マンション等*を持ち家とする居住形態が広く普及し、地域社会を構成する重要な生活基盤となっています。

このような現状を踏まえ、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するため、令和 2(2020)年 6 月に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 62 号）」が制定されました。

改正法では、地方自治体によるマンション管理適正化推進計画の策定や、マンション管理計画認定制度（管理が適切で一定基準を満たすマンションの管理計画を自治体が認定する制度）等が新たに位置づけられました。

以上のような背景と現状を踏まえ、「三鷹市マンション管理適正化推進計画（以下、「本計画」という。）を、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することを目的として改定します。

＊分譲マンション等

本計画において住宅・土地統計調査に基づく「分譲マンション等」とは、非木造（鉄筋･鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で 3 階建て以上の持ち家住宅とする。ただし、住宅・土地統計調査が示す数値で「非木造」であるか否かを特定できない場合は、文中において「分譲マンション等（非木造以外を含む）」と記載する。

なお、マンションの管理の適正化の推進に関する法律によるマンションの定義は以下のとおり。

第 2 条（定義）

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一　マンション　次に掲げるものをいう。

イ　二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 2 条第 2 項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第 2 条第 3 項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

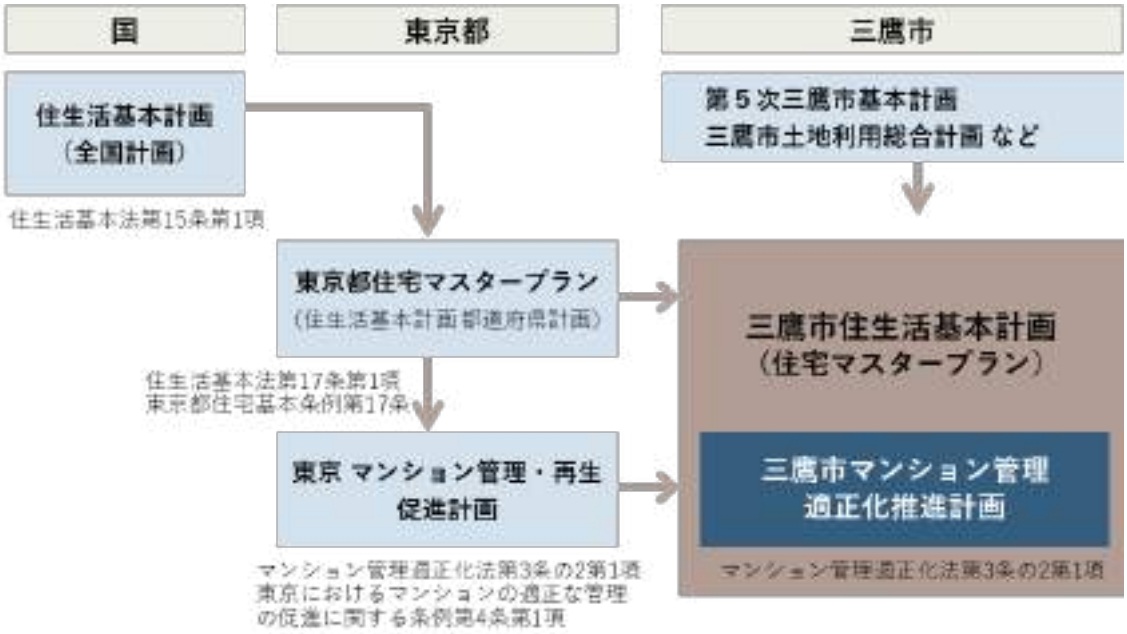
ロ　一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

（２）計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第３条の２第１項に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

なお、本計画は、「三鷹市住生活基本計画（住宅マスタープラン）」が包含する個別計画として体系的に位置づけ、国が定めたマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和３年９月 28 日国土交通省告示第 1286 号、以下「マンション管理適正化基本方針」という。）のもとで、マンション管理の適正化を図ります。

計画の位置づけ



（３）計画期間

本計画の計画期間は、令和７(2025)年度から令和 16(2034)年度までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や施策の実施状況等を踏まえ、概ね５年後に計画の進捗を確認するとともに、必要に応じて計画を見直します。

2　分譲マンション等の現状

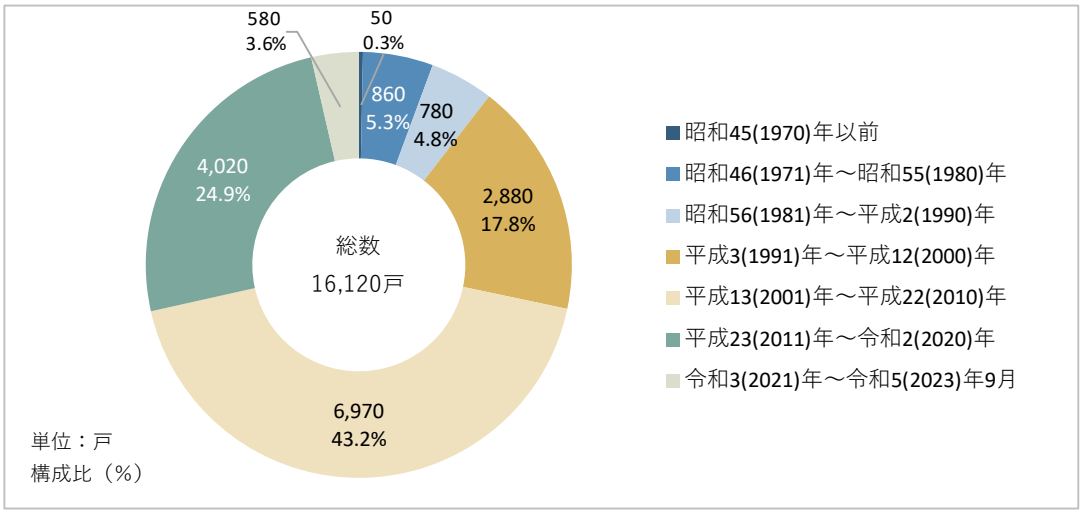
①　分譲マンション等の建築時期

本市の分譲マンション等の総数は 16,120 戸であり、これを建築時期別にみると、「昭和 45(1970) 年以前」の住宅 0.3％と「昭和 46(1971) 年～昭和 55(1980) 年」の住宅 5.3％を合わせ、昭和 55(1980)年以前に建築された、管理上の問題が懸念される高経年マンション等（住宅・土地統計調査の数値の取扱い上、昭和 55（1980）年以前に建築されたマンションとする）の戸数は 5.6％を占めています。

さらに、これに「昭和 56(1981) 年～平成 2(1990) 年」の住宅 4.8％を加えると、大規模改修など維持管理上の課題を抱える建築後 30 年以上を経過したマンション等の住宅は 10.5％を占めています。

なお、本市の分譲マンション等の総数を東京都及び隣接各市と比較すると、居住世帯のある住宅（住宅・土地統計調査で「居住世帯あり」、「居住世帯なし*」と区分されている数値のうち前者の数値）に占める分譲マンション等の比率は、東京都平均が 20.2％であるのに対し、本市は 16.7％にとどまっています。本市に隣接する各市と比較しても、調布市、武蔵野市よりも低い割合となっています。

建築時期別の分譲マンション等の戸数

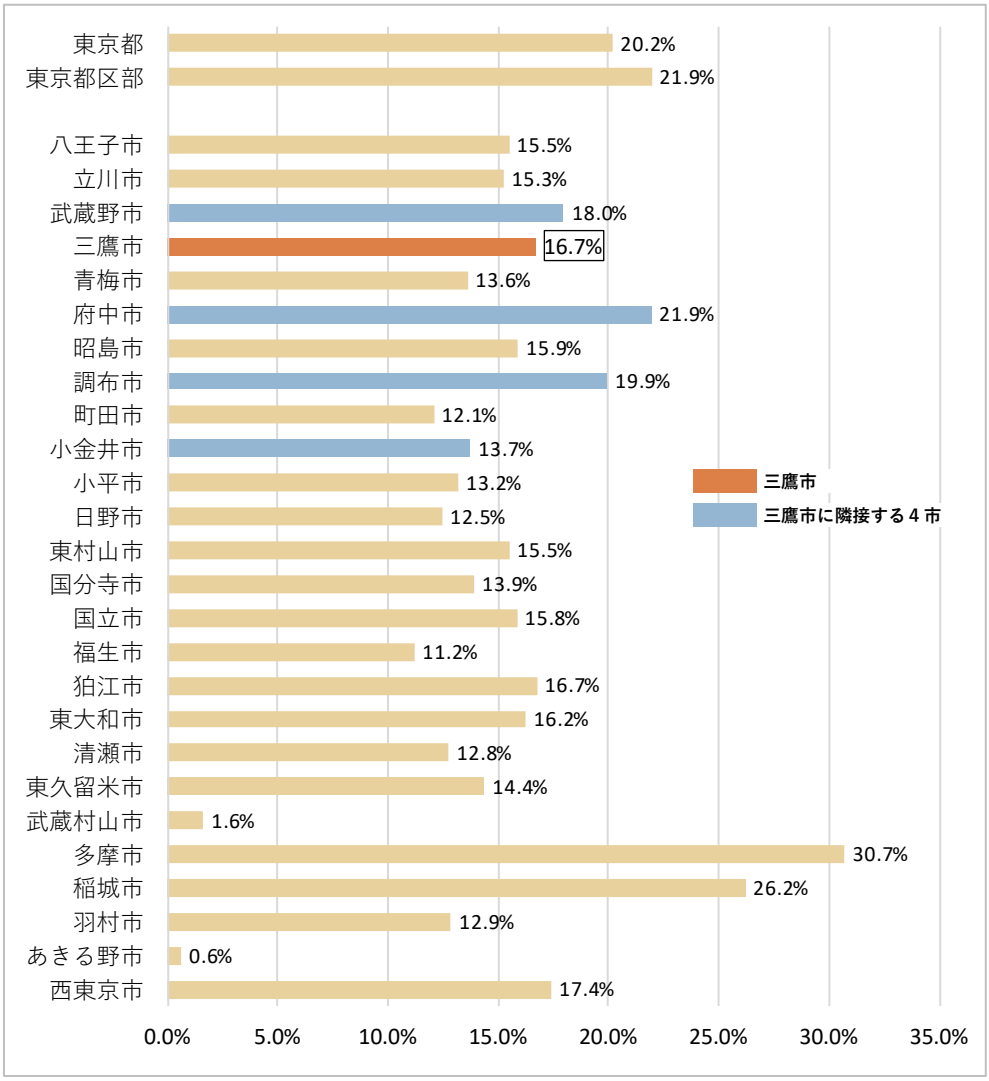


【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

※分譲マンション等：非木造（鉄筋･鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で３階建て以上の持ち家住宅。

＊居住世帯なし（居住世帯のない住宅）
一時現在者のみの住宅（昼間だけの使用など普段居住している者が一人も居ない住宅）、空き家、建築中の住宅を指す。

居住世帯のある住宅に占める分譲マンション等の割合（都内各市、隣接市との比較）



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

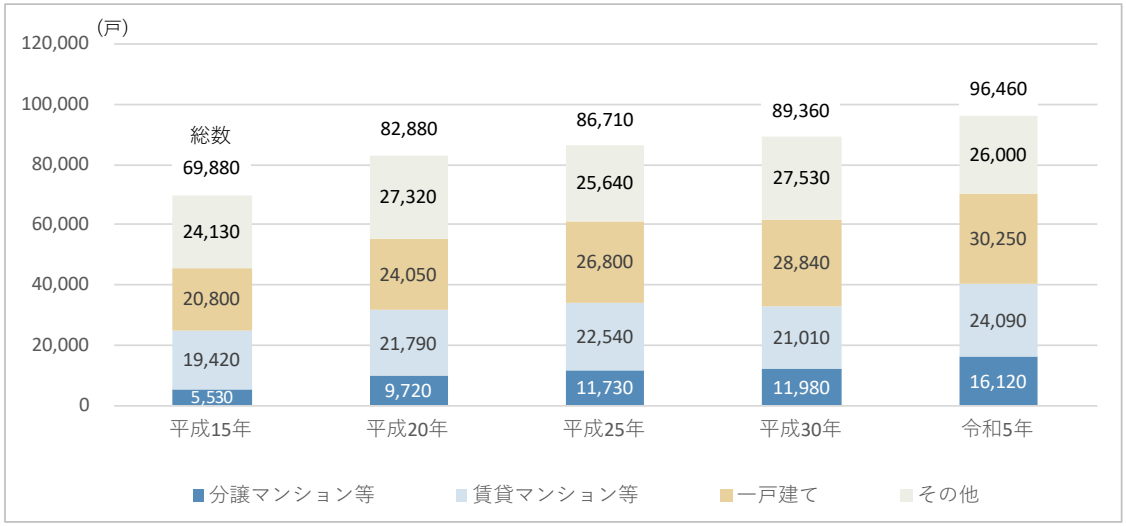
※比率(%)は戸数ベース。住宅所有関係等不詳は除く。

② 階数別の分譲マンション等戸数の推移

本市の分譲マンション等の総数は、平成 15(2003)年から令和 5(2023)年にかけて 5,530 戸から 16,120 戸へと、この 20 年間で約 2.9 倍に急増しています。

さらに、分譲マンション等の階高別の戸数をみると、平成15(2003)年から令和5(2023)年にかけて「6 階建て以上」の分譲マンション等が 4,000 戸から 12,960 戸へと、この 20 年間で約 3.2 倍に急増し、「11 階建て以上」の高層の分譲マンション等も増加しています。

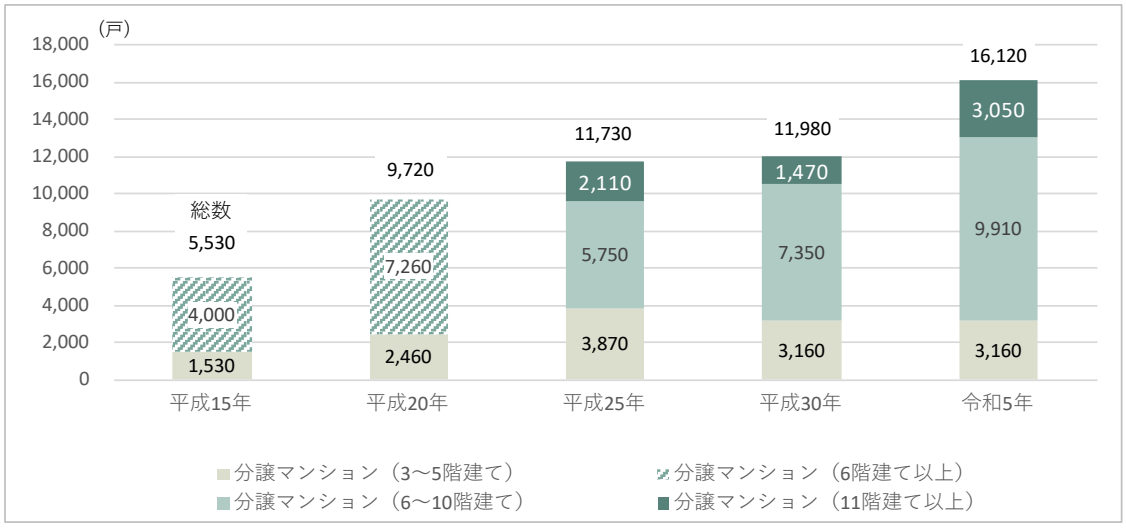
分譲マンション等及びその他住宅の戸数の推移



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※住宅所有関係等不詳は除く。

階数別の分譲マンション等戸数の推移



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※1 平成15年･平成20年と、平成25年～令和5年では階数の調査区分が異なる。

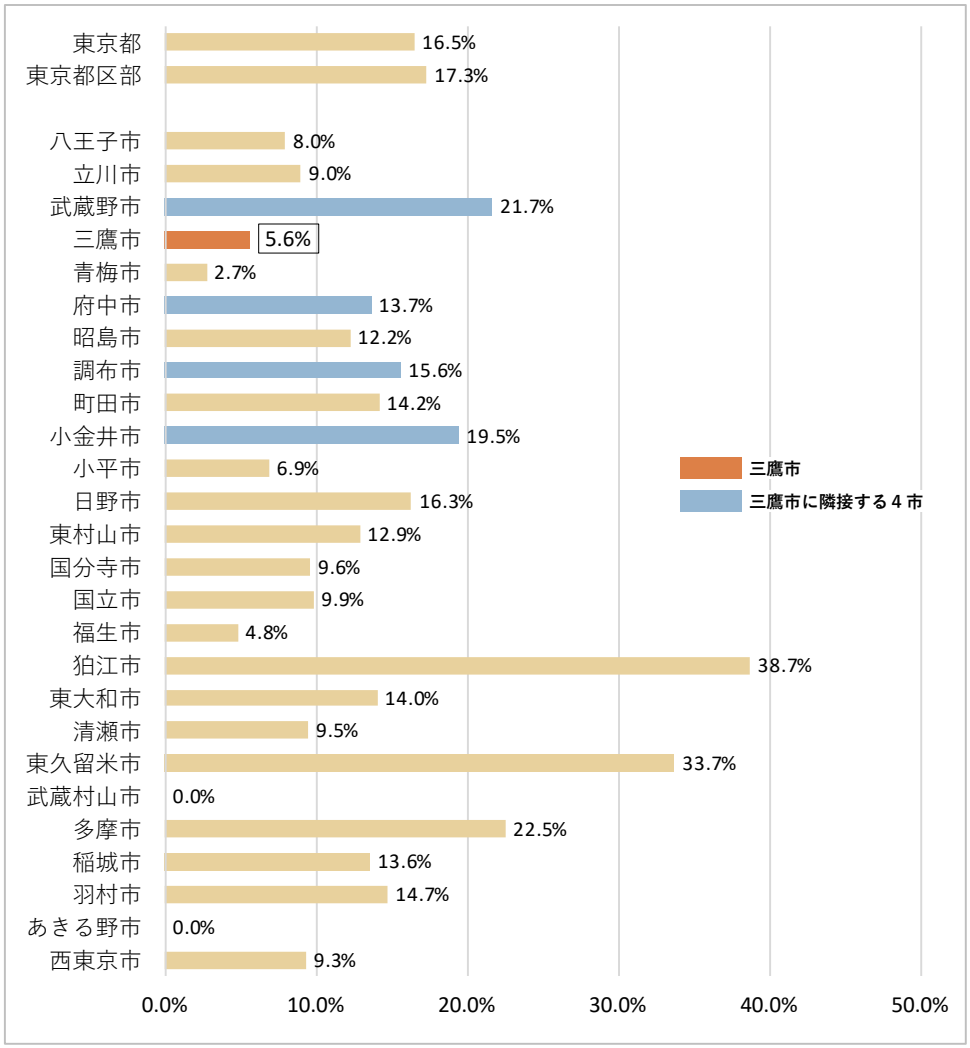
※2 階数等不詳は除く。

③　高経年マンションの将来見通し

令和 5 (2023)年現在、本市における分譲マンション等の総数は 16,120 戸であり、これを建築時期別にみると、昭和 55(1980)年以前に建築された、管理上の問題が懸念される高経年マンションの戸数は 910 戸存在します。

現在（令和 5(2023)年時点）、本市において分譲マンション等に占める高経年マンションの割合は 5.6%であり、東京都平均の 16.5%を大きく下回り、隣接各市と比べても低い状況にあるものの、建築時期別の分譲マンション等の戸数を勘案すると、高経年マンションの増加傾向が今後 10～20 年で顕著になっていくものと推測されます。

分譲マンション等に占める高経年マンションの割合（都内各市、隣接市との比較）



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

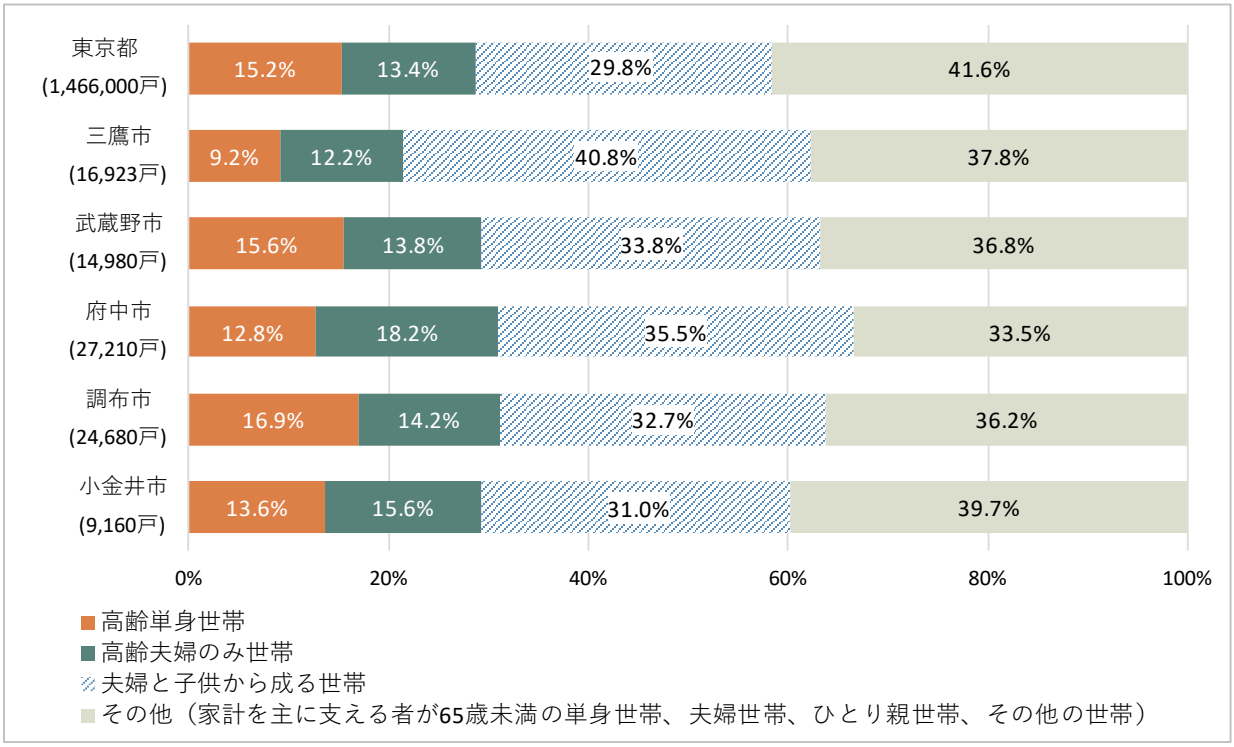
※1　比率(%)は戸数ベース。住宅所有関係等不詳は除く。

④　分譲マンション等に居住する高齢世帯の推計

令和５(2023)年現在、本市における分譲マンション等（非木造以外を含む※1、あわせて87 ページ注書き参照）に居住する高齢世帯について推計すると、「高齢単身世帯」（9.2%）と「高齢夫婦のみ世帯」（12.2%）を合わせた高齢世帯が約２割（21.4%）となっています。

東京都全体並びに本市に隣接する各市では、高齢世帯が約３割（29%～31%程度）を占めていることから、本市の分譲マンション等に居住する世帯では、現状において高齢世帯の占める割合が比較的低く、夫婦と子供から成る世帯や、高齢ではない夫婦世帯・単身世帯などの割合が高いことが特徴といえます。

分譲マンション等に居住する高齢世帯※2の推計（隣接市比較）



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（住宅及び世帯に関する基本集計/全国・都道府県・市区町村/第53-1表及び第53-2表）に基づき推計。

※1　共同住宅で３階建て以上の持ち家住宅を推計の対象とするが、非木造（鉄筋･鉄骨コンクリート造等）以外を含む。
※2　家計を主に支える者の年齢が65歳以上で単身又は夫婦のみの世帯をここでは高齢世帯と呼ぶ。
※3　家族類型不詳は含まない。

⑤　分譲マンション等の現状と将来見通しについて（総括）

○本市の住宅ストックに占める分譲マンション等の割合は東京都平均より低いものの、分譲マンション等の戸数は大きく増加傾向にあります。分譲マンション等を持ち家とする居住形態が広く普及し、地域社会を構成する重要な生活基盤となっています。

○分譲マンション等に占める高経年マンションの割合は、東京都並びに隣接市に比べて顕著に低く、建築後の経過年数の若い、いわゆる築浅マンションが多数を占めています。現時点で分譲マンションの老朽化等が社会問題化する状況には至っていな

いものの、予防的観点から、多くの分譲マンション等で高経年化が進行する事態に備える必要があります。

○本市の分譲マンション等に居住する世帯は、東京都並びに隣接市に比べて高齢世帯（高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯）の割合が比較的低いことが特徴といえます。現状のマンション居住世帯は全体として高齢世帯が多数を占める状況にはないものの、引き続き居住が継続されることにより将来的にはマンション管理組合を構成する区分所有者の高齢化の進行が予見されます。

○本市は、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遅れて到来することが見込まれますが、その分、令和 25(2043)年頃に急激に社会問題化することが見込まれます。以上より、分譲マンション等が管理不全に陥らないような管理の適正化を推進する計画が求められます。

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

本市の区域内におけるマンション数は、概ね 400 棟、約１万６千戸以上あると推計され、市民の主要な居住形態として広く普及しています。マンションの適正な管理は、管理組合が自らの費用と責任で行うことが基本ですが、今後、高経年のマンションの急増が見込まれており、良質なマンションストックを形成するためには、管理不全を予防し、適正な管理を促進することが重要です。

本計画では、次の目標を設定し、マンションの管理適正化を推進します。

【目標１】管理組合による自主的かつ適正な管理の促進

管理組合による自主的かつ適正な管理を促進するため、法に基づく管理計画認定制度の実施により適正な管理を誘導するとともに、マンション管理士等の専門家との連携等により、管理の重要性や方法等についての普及・啓発及び管理組合の取組の支援を行います。

【目標２】管理状況届出制度等を活用した適正な管理の促進

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（以下「都条例」という。）に基づく管理状況届出制度を活用し、市内のマンションの管理状況の把握を着実に進めます。

【目標３】管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

マンションの管理状況が市場で適切に評価され、資産価値の維持向上につながるよう、法に基づく管理計画認定制度の実施や同制度の周知等により、市場の環境整備に取組みます。

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

都条例に基づく管理状況届出制度について今後も確実に運用し、要届出マンションの管理状況の把握を進めるほか、要届出マンション以外の市内全域のマンションの所在及び管理の状況について実態把握を進めます。

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

法に基づき、管理計画認定事務の実施や、助言・指導等を必要に応じて行います。さらに、都条例等により把握した管理状況等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

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

法第３条の２第２項第４号に基づく三鷹市マンション管理適正化指針を、国がマンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和３年９月 28 日国土交通省告示第 1286 号）に定めるマンション管理適正化指針と同様の内容として定めます。

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

国や東京都の相談体制や各種施策のほか、市の支援策や管理計画認定制度等について、市の窓口、広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

第９章　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

住宅・住環境は市民生活の幅広い領域に関わるものであることから、本計画が定める住宅施策は、行政の関係部局の横断的な連携によって推進することが望まれます。

このため、三鷹市では都市・住宅部門のみならず防災安全、生活環境、健康福祉、子ども・子育て等の行政各部署による横断的な体制のもと住宅施策を効果的に推進します。

（２）広域連携と地域連携

本計画の実現のために、隣接市との政策面での協力・協調、東京都等による広域的な政策に関する協力・要請など広域連携の取組を推進します。

また、三鷹市は住生活を取り巻く地域の課題に対応し、地域住民の参加の促進、地域コミュニティとの合意形成のもと、地域連携の取組（地域の住生活に係る多様な主体の協働による取組）を推進します。

三鷹市と各種行政機関、関係団体等による広域連携・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

住生活分野においても、社会課題に対応した協働のまちづくりがますます重要性を増しており、三鷹市が取り組んできた協働のまちづくりを基本としつつ、自助、共助、公助の視点も踏まえて住まいに関する各種担い手のあり方や役割分担について定めます。

（２）各種担い手の役割

住宅施策の展開に当たっては、居住者や住宅の所有者である「住み手」自身はもとより、住宅の供給・流通・情報提供を担う事業者、住宅の適正な維持管理等を支援する事業者といった「住まいの創り手」、若者・子育て世代・高齢者・障がい者等の居住を支援する各種担い手や専門家である「住まいの支え手」など幅広い分野の多様な主体が相互かつ横断的に連携し、それぞれの役割を果たすことが重要です。

○　住み手（市民）の役割

住み手である市民は、自らが居住する住宅、個人の資産である住宅の質の維持・改善に取り組むことが期待されます。さらに、住み手である市民は、住宅そのものが貴重な地域資源であり地域社会やまち並みを構成し環境に影響を及ぼす要素であることの認識を共有し、住宅の適正な管理や住宅の性能の向上に努めるとともに、住み手個々の住まい方を通じて魅力ある地域社会の形成に主体的に関与することが望まれます。

○　住まいの創り手（住生活関連事業者）の役割

住まいの創り手である住生活関連事業者は、住み手である市民のニーズに応え、安全で安心できる住生活、快適で健康的な住生活が営まれるよう事業活動の推進を通じて質の高いサービスの提供に努めることが期待されます。

住生活関連事業者の範囲は幅広く、新築・流通・リフォーム・管理等の住宅産業、相談・検査・保証・セキュリティ・見回り等の関連産業、住まいのデジタル化・低炭素化・スマート化等の次世代創造産業、住宅ローン・地震保険・債務保証等の金融保険業などが挙げられます。

○　住まいの支え手（各種担い手や専門家）の役割

建築、環境、防災、健康福祉、金融など各分野の専門家や、NPO（特定非営利活動法人）などの団体は、それぞれが有する専門的な人材や知識・技能を活かし、また、住まいの創り手である住生活関連事業者や行政機関等と連携することにより、住み手である市民の住まいづくりや住まい方を通じてより豊かな地域社会が形成されていくよう地域に根差した持続的な支援が期待されます。

○　行政機関の役割

市民に身近な住生活に係る行政課題については、基礎自治体である三鷹市が施策の実施面の主体的な役割を担っており、特に、空き家対策やマンション対策、住宅セーフティネット対策などにおいて、各種の法改正等を踏まえ取り組むべき住宅施策の範囲は拡大し、果たすべき役割も高まっています。

なお、私有財産である住宅に関連する課題は行政のみで解決することが困難であることから、住み手である市民自らの自助、いわゆる「自分ごと」として捉え、住宅市場等の力を借りつつ対応することが必要であり、その一端を担うべく三鷹市は本計画の目標達成に向けた各種住宅施策を推進します。

（３）民学産公が連携した取組

三鷹市周辺には多数の企業・研究機関・大学等が立地しており、これらとの連携により、三鷹市の魅力や強みを活かした住宅政策を推進していきます。

三鷹市では、NPO 法人三鷹ネットワーク大学推進機構と連携し、既存住宅を活用したモデル事業として「三鷹ヴィレッジ・森のアトリエ」を開設し、地域交流施設を併設した若手クリエーターのスタートアップを支援するシェアハウス事業を展開します。このような社会課題の解決に資する住宅ストックの有効活用には、さらに民学産公の連携が加わることで次世代の担い手育成や地域の活性化など付加価値創出への波及効果が期待されます。

行政・不動産の連携による不安・空室・ゼロプロジェクトチラシ

出典：三市居住支援協議会合同セミナー（三鷹市居住支援協議会ほか主催）

3　情報発信と啓発

（1）住まいのリテラシーについて

本計画を実現するためには、住まいに関わる各種の担い手、とりわけ住み手である市民それぞれのライフステージにおいて、適切な住まいづくり・住まい方の選択ができるような知識とそれを活用するノウハウが求められます。

三鷹市では、市民の住まいのリテラシー向上のため情報発信、啓発などを検討していきます。

国土交通省による官民連携プラットフォーム「住まリテ」*

出典：国土交通省 HP

＊住まリテ

国土交通省は令和７年６月、人生 100 年時代において人々がより良い住まい方を選択・判断する能力「住まいのリテラシー」の向上を目的とした官民連携プラットフォーム（通称「住まリテ」）を開設しました。「住まリテ」では、住まいの立地性と性能、住まいのメンテナンス、資産管理とファイナンス、地域コミュニティとの関係構築など、住生活に欠かせない重要なリテラシー（適切な知識とそれを活用する能力）についての啓発活動を開始しました。

（２）住まいのリテラシー向上に資する取組

○　住まいのリテラシーの普及

住み手である市民には、住宅や住環境の確保に向けて最良の選択ができる知識とノウハウの習得が望まれます。

三鷹市では、住生活に関する基礎的な知識や情報を住み手である市民に普及するため、「住まリテ」について、市のホームページや広報等を通じて紹介するとともに独自の情報発信についても検討します。

「いま考える住まいのリテラシー」の活用目的とテキストの内容

出典：国土交通省 HP より引用し加工

○　住まいの相談会、相談員による支援

空き家対策に課題を抱える方々のための相談会や、住宅確保要配慮者の方々への支援のための「みたか住まい探しサポート」（専門の相談員による支援）など、住まいに関する相談機能の充実を図ります。

○　住まいのセミナー等の学習機会

住み手である市民が、空き家対策やマンション管理に関する知識、ノウハウ等を習得する機会として、住まいに関する各種セミナー（空き家対策セミナー、マンション管理セミナー）等の学習機会を定期的に開催します。

○　住まいのガイドブック等

空き家の発生予防、マンションの適正管理等を促進するための啓発パンフレットを配布するほか、住まいの各種支援制度等を周知するためのガイドブック等の編集について検討します。

○　人生 100 年時代を見据えた住まいのリテラシー向上の取組の検討

住み手である市民が、自らのライフステージや、その時々のライフスタイルに適した住まいのライフプランを確かなものにするため、住まい・住まい方に関する知識やノウハウを身につけることが重要です。特に、高齢期を迎えて以降の住まい・住まい方については十分考慮しておく必要があります。

三鷹市では、人生 100 年時代を見据えた適切な住まい・住まい方が可能となるよう、市民が必要とする知識やノウハウ等を学ぶための機会の創出、効果的な情報発信など、住まいのリテラシー向上に資する包括的で継続的な取組方策を検討します。

住まいのリテラシー向上のイメージ（住まいづくり、住まい方を選択・判断する能力を高める）

出典：国土交通省 HP から一部引用し作成

4　計画の進行管理

（１）進行管理のための仕組み

本計画の実現に向けて、本計画に定めた住宅施策を効果的に推進するための体制や制度など、計画の進行管理のための仕組みを検討します。

（２）成果指標の評価、計画の見直し

計画を実現するためには、住宅施策の実施による成果指標の達成状況を適切に評価し、住宅ストックや住宅市場に関する統計の推移、市民ニーズの変化等の要因を分析します。また、評価・分析の結果等に基づき、定期的な計画の見直しを行います。

なお、計画の達成状況を評価するため、以下のとおり成果指標を設定します。

住宅施策の成果指標

成果指標	現　状	目　標	設定根拠
空き家戸数の割合（二次的住宅、賃貸用、売却用を除く）	2.5% （R5.10 末）	1.8% （R15.10 末）	住宅・土地統計調査による。空き家の適正管理要請を図り H25 時点の状態まで空き家割合の低減を想定。
マンション管理計画認定制度により三鷹市から認定を受けた件数（累計）	9 件 （R7.10 末）	60 件 （R16.10 末）	三鷹市認定実績による。5 件/年程度の新規認定を想定。
1980 年以前に建築された住宅のうち耐震診断をしていない住宅の割合	87.5% （R5.10 末）	70% （R15.10 末）	住宅・土地統計調査による。1%/年程度の診断実施促進を目指す（別の 1%/年程度は建替えや除却等による未耐震の解消を想定）。
高齢者のための設備のある住宅の割合	55.1% （R5.10 末）	65% （R15.10 末）	住宅・土地統計調査による。1%/年程度の普及進捗を想定 。
東京こどもすくすく住宅認定制度により東京都から認定を受けた件数（累計）	2 件 （R7.10 末）	10 件 （R16.10 末）	東京都認定実績による。1 件/年程度の新規認定を想定。
省エネルギー設備のある住宅の割合（すべての窓が断熱性のある住宅）	14.3% （R5.10 末）	25% （R15.10 末）	住宅・土地統計調査による。1%/年程度の普及進捗を想定 。

三鷹市住生活基本計画(住宅マスタープラン)

― 資　料　編 ―

資料編　目次

１．住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 1

１　住宅確保要配慮者の範囲 1

２．市営住宅等長寿命化計画 4

１　劣化状況調査 4

２　著しい困窮年収未満世帯について 6

３　大沢市営住宅における事業手法の選定（１次判定～３次判定） 8

４　建替事業の実施方針 15

５　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 15

＜計画後モデル＞ 19

＜ＬＣＣ縮減効果＞ 20

３．空き家等対策計画 21

１　空き家等所有者等意向調査の主な集計結果 21

２　苦情・相談等の状況 27

３　国や東京都の対応状況 29

４　管理不全空き家等及び特定空き家等の認定及び措置 31

４．マンション管理適正化推進計画 32

１　背景と法改正の概要（令和２(2020)年、国土交通省） 32

２　マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針 33

１．住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

１　住宅確保要配慮者の範囲

（１）住宅セーフティネット法第２条第１項に規定する者

・低額所得者（収入が国土交通省令で定める金額を超えない者）
・災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法（昭和二十二年法律第百十八号）が適用された同法第二条第一項に規定する災害発生市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者
・高齢者
・障がい者（障害者基本法第２条第１号に規定する者）
・子ども（18 歳に達する日以後の最初の３月 31 日までの間にある者）を養育している者
・前各号に掲げる者のほか、住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令（法施行規則第３条第 13 号）で定める者

（２）住宅セーフティネット法施行規則第３条に規定する者

・　日本の国籍を有しない者
・　中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律（平成六年法律第三十号）第十四条第一項に規定する支援給付（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成十九年法律第百二十七号）附則第四条第一項に規定する支援給付を含む。）を受けている者
・　児童虐待の防止等に関する法律（平成十二年法律第八十二号）第二条に規定する児童虐待を受けた者
・　配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成十三年法律第三十一号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。）第一条第二項に規定する被害者で次のいずれかに該当するもの
  - イ　配偶者暴力防止等法第三条第三項第三号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第五条の規定による保護が終了した日から起算して五年を経過していない者

- ロ　配偶者暴力防止等法第十条第一項又は第十条の二の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して五年を経過していないもの

・ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成十三年法律第六十三号）第二条に規定するハンセン病療養所入所者等
・ 北朝鮮当局によって拉致された被害者等の支援に関する法律（平成十四年法律第百四十三号）第二条第一項第五号に規定する帰国被害者等
・ 犯罪被害者等基本法（平成十六年法律第百六十一号）第二条第二項に規定する犯罪被害者等
・ 更生保護法（平成十九年法律第八十八号）第四十八条に規定する保護観察対象者、同法第八十二条第一項、第八十三条若しくは第八十三条の二第一項の生活環境の調整の対象となっている者、同法第八十五条第一項に規定する更生緊急保護を受けている者又は同法第八十八条の二の刑執行終了者等に対する援助を受けている者
・ 刑の執行のため刑事施設に収容されていた者、刑若しくは保護処分の執行のため少年院に収容されていた者又は労役場に留置されていた者（前号に掲げる者を除く。）
・ 困難な問題を抱える女性への支援に関する法律（令和四年法律第五十二号）第二条に規定する困難な問題を抱える女性
・ 生活困窮者自立支援法（平成二十五年法律第百五号）第三条第二項第三号に規定する事業による援助を受けている者
・ 著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が指定する災害であって発生した日から起算して国土交通大臣が定める期間を経過していないものにより滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は当該災害に際し災害救助法（昭和二十二年法律第百十八号）が適用された同法第二条第一項に規定する災害発生市町村の区域（国土交通大臣が定めるものを除く。）若しくはこれに準ずる区域として国土交通大臣が定めるものに当該災害が発生した日において住所を有していた者

・前各号に掲げる者のほか、都道府県賃貸住宅供給促進計画又は市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

（３）都道府県賃貸住宅供給促進計画又は市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

・海外からの引揚者
・新婚世帯

・原子爆弾被爆者
・戦傷病者
・児童養護施設退所者
・ＬＧＢＴ（レズビアン、ゲイ、バイセクシュアル、トランスジェンダー）等
・ＵＩＪターンによる転入者
・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

２．市営住宅等長寿命化計画

１　劣化状況調査

（１）調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

そのため、建設年度・空き住戸の状況を整理した上で、既存建築物の外観と内部の目視調査により躯体・主要設備等の劣化状況を把握し、長寿命化のための改善や経年変化等に対応した修繕の内容を検討することを目的とします。

（２）調査概要

①　調査の視点

長寿命化に資する改善を計画立案するにあたり、現在の建物の劣化状況を調査します。

②　調査方法と項目

建物の外観及び内部（空き住戸）について、目視により、以下の調査項目をもとに調査を実施します。

調査項目

時期	項目	内容
事前調査	建物諸元の整理	・立地、敷地条件　・建設年、耐用年数 ・構造、階数、住戸規模　・設備状況 ・共同施設　等
現地調査	住棟の劣化状況	・クラック、錆水、部材のはく落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無　等
	住戸内の劣化状況	・窓枠、サッシ、室内の建具の状況、壁や床の状況、台所、トイレ、浴室などの室内の設備状況　等
	集会所の劣化状況	・クラック、錆水、部材のはく落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・窓枠、サッシ、室内の建具の状況、壁や床の状況、給湯設備、トイレなどの室内の設備状況等

③　評価方法

住棟については、「基礎」、「屋根・屋上」、「外壁・バルコニー」、「廊下・階段室」の４つの部位毎に目視調査により４段階（Ａ～Ｄ）で評価を行い、改善が必要な部位とその優先順位についてとりまとめます。

住戸内については、「居室」、「台所」、「浴室・洗面所・トイレ」の３つの部位毎に目視調査により４段階（Ａ～Ｄ）で評価を行い、修繕が必要な部位についてとりまとめます。

集会所については、「基礎」、「屋根・屋上」、「外壁・外階段」、「屋内」、の４つの部位毎に４段階（Ａ～Ｄ）で評価を行い、改善が必要な部位とその時期についてとりまとめます。

４段階評価の基準

Ａ評価	Ｂ評価	Ｃ評価	Ｄ評価
概ね良好	部分的に劣化 ・安全上、機能上、問題なし	広範囲に劣化 ・安全上、機能上、不具合発生の兆し	早急に対応する必要あり ・安全上、機能上、問題あり ・躯体の耐久性に影響を与えている ・設備が故障し支障がある

【参考】学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）

（３）評価結果

住棟、住戸内、集会所の調査個所別における各部位の評価は以下のとおりです。

評価結果から住棟の屋根・屋上については、防水層の剥落が広範囲に確認されたことよりＣ評価となっています。防水層の劣化は今後、雨漏りの発生やコンクリート中性化等の進行など、躯体の健全度等に大きな影響を与えることから、計画期間内において長寿命化改善を実施していく必要があります。

また、住戸内のＣ評価となった住戸内の居室と台所については、築 20 年経年劣化に伴う汚損がみられることから、入居者の入れ替えに時における修繕等により、適宜、更新を行っていく必要があります。

なお、集会所は屋根・屋上、外壁・外階段、屋内がＢ評価となっているため、次期計画において、計画的に修繕または改善の実施を検討していく必要があります。

評価表

調査個所	A評価	B評価	C評価	D評価
住棟	基礎 外壁・バルコニー 廊下・階段室		屋根・屋上	
住戸内		浴室・洗面所・ トイレ	居室 台所	
集会所	基礎	屋根・屋上 外壁・外階段 屋内		

2　著しい困窮年収未満世帯について

改定指針において、公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満世帯）をストック推計プログラム（改良版）により推計することが求められています。

ステップ１．著しい困窮年収未満世帯の考え方

著しい困窮年収未満世帯とは、三鷹市の民間賃貸住宅の市場家賃の実態等を踏まえ、国が定める適正家賃負担限度率（収入分位Ⅰの１人世帯では年収の 20.9％が上限、以下参照）の範囲で、住生活基本計画（全国計画）で定める最低居住面積水準（１人世帯では 25 ㎡、以下参照）を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯のことです。

地域別家賃負担限度率（市町村立地係数を利用）

世帯人員	年間収入五分位階級(万円)				
	第Ⅰ分位 0～240	第Ⅱ分位 240～354	第Ⅲ分位 354～494	第Ⅳ分位 494～722	第Ⅴ分位 722～3000
１人世帯	20.9%	22.6%	23.1%	23.1%	23.1%
２人世帯	20.4%	22.6%	23.1%	23.1%	23.1%
３人世帯	18.2%	21.5%	23.7%	24.2%	24.2%
４人世帯	16.5%	19.8%	22.6%	23.1%	23.1%
５人世帯	15.4%	19.8%	22.6%	23.1%	23.1%
６人世帯	15.4%	19.8%	22.6%	23.1%	23.1%

※出典：第七期五計検討資料（H７.４.21：住宅宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料）より

住生活基本法で定める最低居住面積水準

世帯人員	延床面積
1 人世帯	25.0 ㎡
2 人世帯	30.0 ㎡
3 人世帯	40.0 ㎡

世帯人員	延床面積
4 人世帯	50.0 ㎡
5 人世帯	57.0 ㎡
6 人世帯	67.0 ㎡

※出典：住生活基本計画（全国計画）別紙４より

ただし、プログラム上、世帯全員が 10 歳以上と仮定

ステップ２．家賃負担限度率の範囲で地域の平均的な家賃単価の最低居住面積水準を満たす面積の民間借家に居住するために必要な年収（必要年収）の考え方

ストック推計プログラム（改良版）による必要年収の算定は、下記の算定式によります。

１㎡当たり家賃×最低居住面積水準÷家賃負担限度率 12 ヶ月

平成 30 年住宅・土地統計調査による借家の住宅の所有関係別の１㎡当たり家賃

三鷹市

2018（平成30）年

住宅の所有の関係（4区分）・構造（2区分）	総　数	１㎡当たり家賃(円)	
		家賃0円未満を含む	家賃0円未満を含まない
借家(専用住宅)総数	41,850	1770	1822
公営の借家	3,800	616	616
都市再生機構・公社の借家	2,120	1921	1921
民営借家	34,460	1,993	2,067
給与住宅	1,470	718	738

ストック推計プログラム（改良版）による民間借家の１㎡当たり家賃の推計結果

三鷹市

	円／㎡
2018年	1,993
2020年	2,109
2023年	2,092
2025年	2,081
2028年	2,067
2030年	2,059
2033年	2,047
2035年	2,040
2038年	2,029
2040年	2,023
2043年	2,014
2045年	2,008

【算定例１：2018 年】年収分位Ⅰの１人世帯の場合

必要年収＝1,993 円/㎡ × 25.0 ㎡ ÷ 20.9% ×12 ヶ月 ＝ 2,860,765 円

【算定例２：2018 年】年収分位Ⅱの２人世帯の場合

必要年収＝1,993 円/㎡ × 30.0 ㎡ ÷ 22.6% ×12 ヶ月 ＝ 3,174,690 円

3　大沢市営住宅における事業手法の選定（１次判定～３次判定）

（１）１次判定・２次判定・３次判定の概要

１）１次判定

（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

１次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、①「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」を判定、②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する２段階の判定から事業手法を仮設定します。

２）２次判定

（１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

１次判定において、事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、①「ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」、②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の２段階の判定から事業手法を仮設定します。

３）３次判定（計画期間における事業手法の決定）

１次判定、２次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定を行います。また、30 年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

（２）１次判定

（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

１次判定は、以下の２段階の判定から事業手法を仮設定します。

１）団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

【検討内容（判定基準）】

需要	入居率が 80%以下の団地は需要が低いと判定します。
効率性	交通施設（駅・バス停）より１㎞圏外に立地する団地は、建替事業の効率性が低いと判定します。
立地	災害危険区域等内にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。

上記３項目のうちすべてが活用に適する場合は(Ⅰ)「継続管理する団地」とし、それ以外を(Ⅱ)「継続管理について判断を保留する団地」とします。

結果は以下のとおりとなりました。

１次判定①の判定内容

名称	需要				効率性		立地		1次判定①
	管理戸数	入居住居	入居率	判定	利便性	判定	災害危険区域	判定	
市営大沢団地	63	63	100.0%	○	駅/多磨駅 バス停/野水1丁目 1km圏内	○	浸水想定区域 0.1～0.5m未満	×	（Ⅱ）継続管理について判断を留保する団地

１次判定①の結果

（Ⅰ）継続管理する団地	（Ⅱ） 継続管理について判断を留保する団地
該当なし	市営大沢団地

2）住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

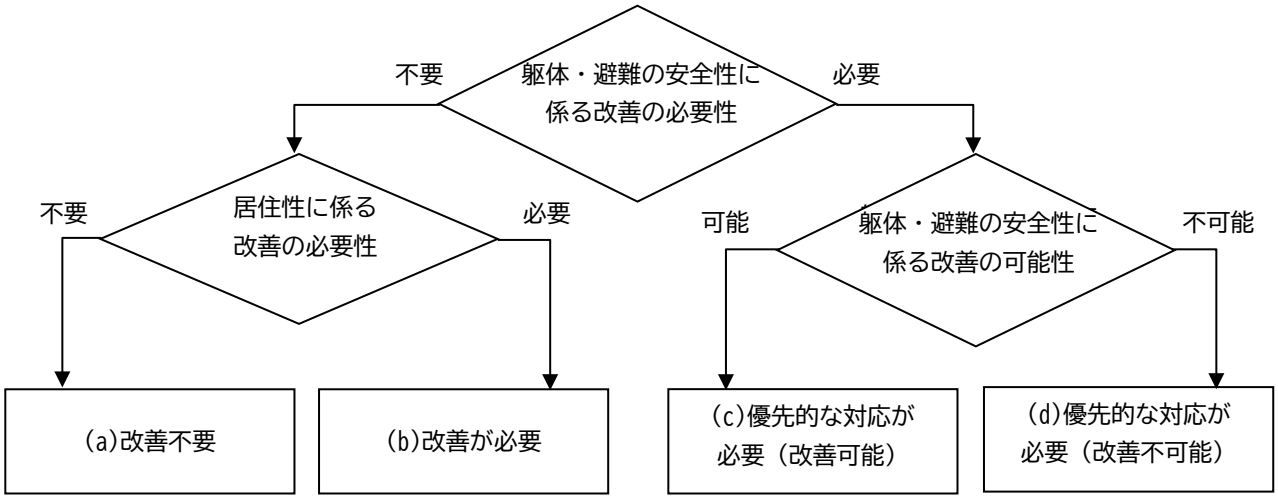
【検討内容（判定基準)】

躯体の安全性	・昭和 56 年(1981 年)の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施行された住棟については耐震性を有するものとします。 ・新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
避難の安全性	・避難設備(バルコニー避難設備)の設置状況により判定します。
居住性	・住戸面積：40 ㎡以上（単身用は 25 ㎡以上）で改善不要とします。 ・バリアフリー関連：高齢化対応の状況。 ・住戸内設備：浴室・浴槽あり、便所水洗化、３箇所給湯設置があれば改善不要とします。

1 次判定②の判定内容

名称	構造階数	躯体の安全性				避難の安全性		居住性						
		建設年度	耐震性の有無	耐震改修	判定	バルコニー避難設備	判定	住戸面積(25㎡、40㎡以上)	高齢化対応	浴室・浴槽の有無	便所の水洗化	３箇所給湯	判定(いずれかに○)	判定
市営大沢団地	RC4	H15	有	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

1 次判定②の検討フロー



1 次判定②の結果

(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
市営大沢住宅	該当なし	該当なし	該当なし

3）１次判定結果のまとめ

これまでの「１次判定①」（団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針） 及び「１次判定②」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の判定結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Ａグループ」、「Ｂグループ」については、引き続き「２次判定」を実施します。

Ａグループ	「(Ⅰ)継続管理する住宅」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。 そのうえで、引き続き「２次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。
Ｂグループ	「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住宅」については、引き続き「２次判定」を実施し、「継続管理する住宅」か「当面管理する住宅（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

１次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要（改善可能）	(d) 優先的な対応が必要（改善不可能）
（Ⅰ）維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
（Ⅱ）維持管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	市営大沢住宅	該当なし	該当なし	該当なし

（３）２次判定

（１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定します。

１）ライフサイクルコスト（LCC）の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

策定指針に基づき、1 次判定において「Ａグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

2）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【検討内容（判定基準）】

2次判定②-ア	・ 対象団地については、需要、効率性、立地、居住性を勘案し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、又は集約等により用途廃止することと想定した「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定する。
2次判定②-イ	・ 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、1次判定②において改善が必要と判定され、既に耐用年数を経過している場合は「用途廃止」、優先的な対応が必要(改善不可能)と判定され、既に耐用年数を経過している場合は「優先的な用途廃止」とする。また、それ以外の団地・住棟は「改善し当面維持管理」とする。

2次判定②-アについては、需要、効率性、居住性の3項目が活用に適すると判定されています。ただし、立地については、浸水想定区域（0.1～0.5m）となるため、判定が活用に適さないと判定されていますが、浸水想定が 0.5m以下であり、市営大沢団地が垂直避難を行える2階以上の建物であることを勘案し、将来にわたって「継続管理する団地」と判定します。

2次判定②の判定内容

名称	需要		効率性		立地		居住性			
	入居率	判定	利便性	判定	災害危険区域	判定	住戸面積（25㎡、40㎡以上）	高齢化対応	住宅設備設置状況	判定
市営大沢団地	100.0%	○	駅/多磨駅 バス停/野水1丁目 1km圏内	○	浸水想定区域 0.1～0.5m未満	×	○	○	○	○

2次判定②の結果

継続管理する団地	当面管理する団地 （建替を前提としない）
市営大沢団地	該当なし

3）2次判定結果のまとめ

「2次判定②-ア」の判定結果に基づき、次のとおり事業手法を仮設定します。

１次・２次判定結果のまとめ

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">（a）改善不要</th><th colspan="2">（b）改善が必要</th><th colspan="2">（c）優先的な対応が必要
（改善可能）</th><th>（d）優先的な対応が必要
（改善不可能）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">（Ⅰ）
維持管理する
団地</td><td colspan="2">①維持管理</td><td>②改善</td><td>③建替</td><td>④優先的な改善</td><td>⑤優先的な
建替</td><td>⑥優先的な建替</td></tr>
<tr><td colspan="2">市営大沢住宅</td><td>該当なし</td><td>該当なし</td><td>該当なし</td><td>該当なし</td><td>該当なし</td></tr>
<tr><td rowspan="2">（Ⅱ）
当面管理する団地
（建替を前提と
しない）</td><td>⑦当面維持
管理</td><td>⑧用途
廃止</td><td>⑨改善し当面
維持管理</td><td>⑩用途廃止</td><td>⑪優先的に改善し、
当面維持管理</td><td>⑫優先的な
用途廃止</td><td>⑬優先的な用途廃止</td></tr>
<tr><td>該当なし</td><td>該当なし</td><td>該当なし</td><td>該当なし</td><td>該当なし</td><td>該当なし</td><td>該当なし</td></tr>
</table>

（４）３次判定

（計画期間における事業手法の決定）

３次判定は、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」、「長期的な管理の見通しの作成」、「計画期間における事業手法の決定」の４段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

１）集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

【検討内容（判定基準）】

- １次判定、２次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- 効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

市営大沢住宅は、市内唯一の市営住宅として需要が高く、将来にわたり住宅セーフティネットの中核施設としての役割を担うことから集約や再編等の検討対象とはならず、２次判定における「維持管理」を踏襲します。

２）事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。なお、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

【検討内容（判定基準）】

- 中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。
- 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

市営大沢住宅は 1 棟のみの市営住宅であるため、複数団地・複数住棟を管理する場合のように事業時期が集中することはなく、必要な時期に必要な事業を実施していくことが可能であるため、事業実施時期等の調整は不要となります。

3）長期的な管理の見通しの作成

事業費の試算及び事業実施時期の調整検討の結果を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

【検討内容（判定基準）】

- 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期及び前項で概算した事業費等とする。
- 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

市営大沢住宅の長期的な管理の見通しについては、令和 4 (2022)年 12 月策定の「三鷹市新都市再生ビジョン」に委ねられており、2062 年までの事業スケジュールが示されていることから、これを長期的な見通しとします。なお、新都市再生ビジョンの見直しが予定されているため、スケジュールが変更となる場合があります。

改善事業のスケジュール

出典：三鷹市新都市再生ビジョン

4）計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建 替、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

【検討内容（判定基準）】

・ 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面改善かを決定する。

長期的な管理の見通しに基づき実施される計画修繕工事は、住棟の劣化状況を考慮のうえ、長寿命化型改善が有効な場合は長寿命化型改善にて実施します。劣化状況調査の結果から、屋上・屋根の劣化が確認されたため、個別改善により、計画期間内に長寿命化に資する改善事業の実施を行います。また、昇降機の更新についても、個別改善により更新を行います。

4　建替事業の実施方針

計画期間内に建替事業は実施しません。

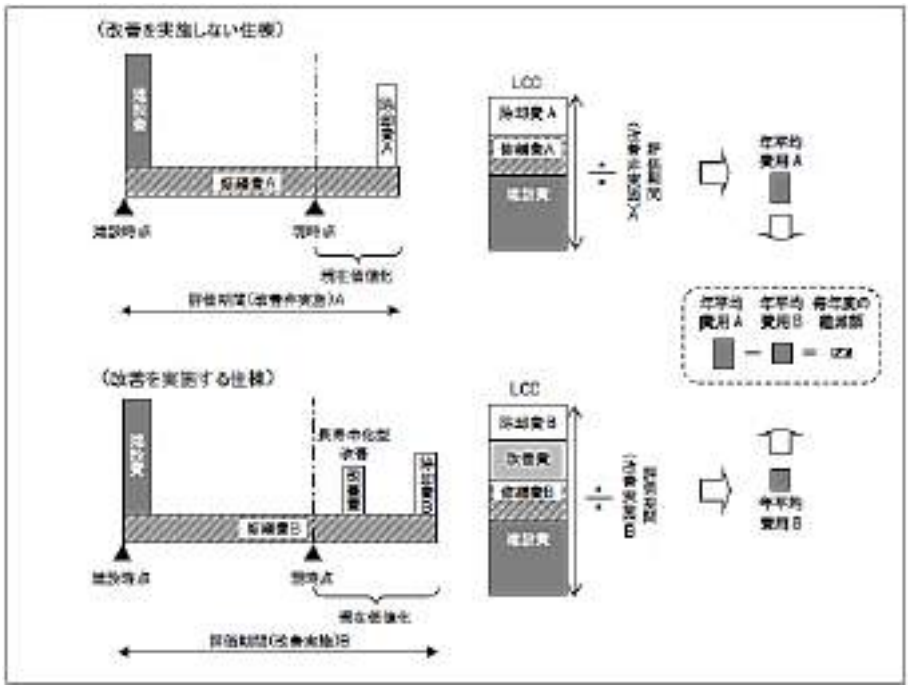
5　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

（１）ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

長寿命化型改善事業を実施する住棟については、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCC の算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（国土交通省平成 28（2016）年 8 月）で示された方法及び「LCC 算定プログラム」を用います。

ライフサイクルコストの算出イメージ



（２）ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（ＬＣＣ縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画前モデルの 50 年で長寿命化型改善を実施せず使用する場合と、計画後モデルの 70 年で長寿命化改善を実施して使用する場合のライフサイクルコストを比較してみると、約 3,696 千円／棟・年のＬＣＣ縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

【計画前モデル（戸当たり）】

	項目	費用等		備考
①	評価期間（改善非実施）A	50	年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②−1	修繕費A1（現時点まで）	2,526,630	円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②−2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	4,232,200	円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,758,830	円	②−1と②−2の合計
③	建設費（推定再建築費）	14,875,000	円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④−1	除却費	1,404,750	円	現時点における除却費
④−2	除却費の現在価値化係数	0.333		①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	468,452	円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	442,046	円／戸・年	−

【計画後モデル（戸当たり）】

	項目	費用等		備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70	年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	4,828,698	円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	875,869	円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,479,459	円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	7,084,100	円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	5,267,787	円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	14,875,000	円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,404,750	円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.152		⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	213,796	円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	383,372	円／戸・年	―

【ＬＣＣ縮減効果】

	項目	費用等		備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	58,674	円／戸・年	―
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	3,696,438	円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

＜参考：ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果の算出例＞

公営住宅等長寿命化計画の【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧の「ＬＣＣ縮減効果」欄を記載するため、長寿命化型改善事業を実施する場合の算出例を以下に示す。本指針の改定と合わせて「ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算定プログラム」を公表するので、適宜活用されたい。

なお、事業主体のこれまでの運用等を踏まえ、以下に示す考え方・手順によらない方法によってライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果を算出することも可能とするが、その場合は算出方法を明らかにして行うこととする。

【算出の考え方】

・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

・本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。

・現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4％／年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次の通りである。

現時点以後の経過年数ａ年における「将来の改善費、修繕費、除却費」

ｂの現在価値＝ｂ×ｃ　ａ：現時点以後の経過年数

ｂ：将来の改善費、修繕費、除却費

ｃ：現在価値化係数 ｃ＝１÷（１＋ｄ）＾ａ　ｄ：社会的割引率（0.04（４％））

【算出の手順】

以下の手順に示す①から⑬までの項目は、公表するプログラムに入力する項目に対応している。

＜計画前モデル＞

①評価期間（改善非実施）Ａ

・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費Ａ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）Ａ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費Ａ

・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前ＬＣＣ

・計画前ＬＣＣ＝（③建設費＋②修繕費Ａ＋④除却費Ａ）÷①評価期間（改善非実施）Ａ

（単位：円／戸・年）

＜計画後モデル＞

⑥評価期間（改善実施）Ｂ

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（ＬＣＣ算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費Ｂ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）Ｂ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費Ｂ

・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後ＬＣＣ

・計画後ＬＣＣ＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費Ｂ＋⑩除却費Ｂ）÷⑥評価期間（改善実施）Ｂ（単位：円／戸・年）

＜ＬＣＣ縮減効果＞

⑫年平均縮減額

・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前ＬＣＣ―⑪計画後ＬＣＣ

⑬住棟あたりの年平均縮減額

・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減効果があると判断できる。

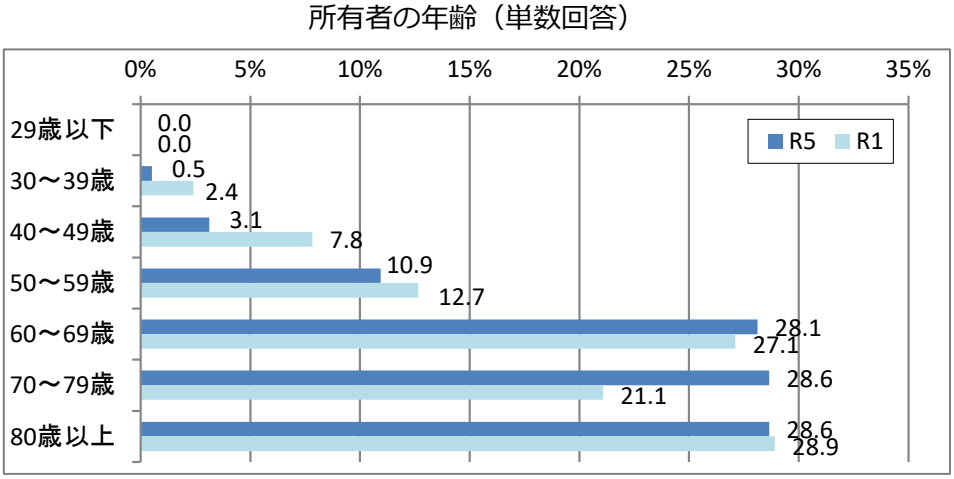
3．空き家等対策計画

1　空き家等所有者等意向調査の主な集計結果

（1）所有者の年代

調査対象建物の所有者の約 80%は 60 歳以上となっており、維持管理をしていない理由としては「身体的・年齢的な問題のため」が多くなっています。

また、前回の令和元(2019)年度調査時に比べ、所有者の年齢は 40 歳代以下が減少する一方、60 歳代以上の割合が高くなっています。



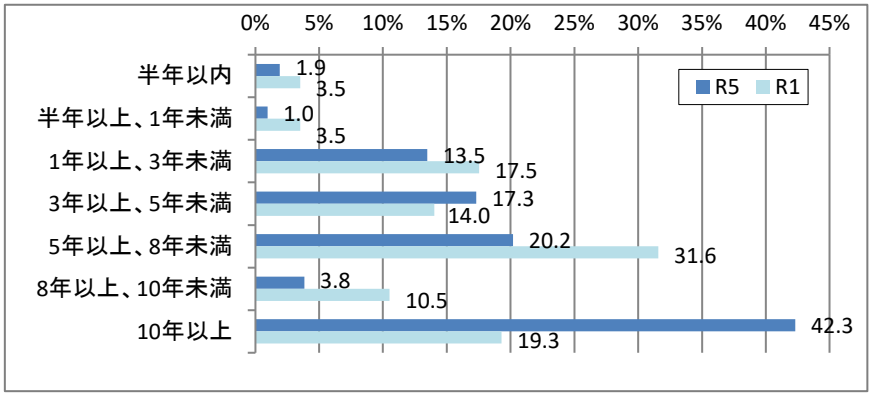
【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和 6 (2024)年 1 月）

（2）空き家の期間と空き家化の理由

建物の使用頻度が少なくなる、又は建物が空き家になった時期については、「10 年以上」が約 42%と最も多く、前回調査と比較して大きく増加しており、空き家になってからの期間が長期化しています。

また、建物の使用頻度が少なくなる、又は空き家になっている原因としては「相続で取得したが、別の住居で生活している」が最も多くなっています。

空き家の期間（単数回答）

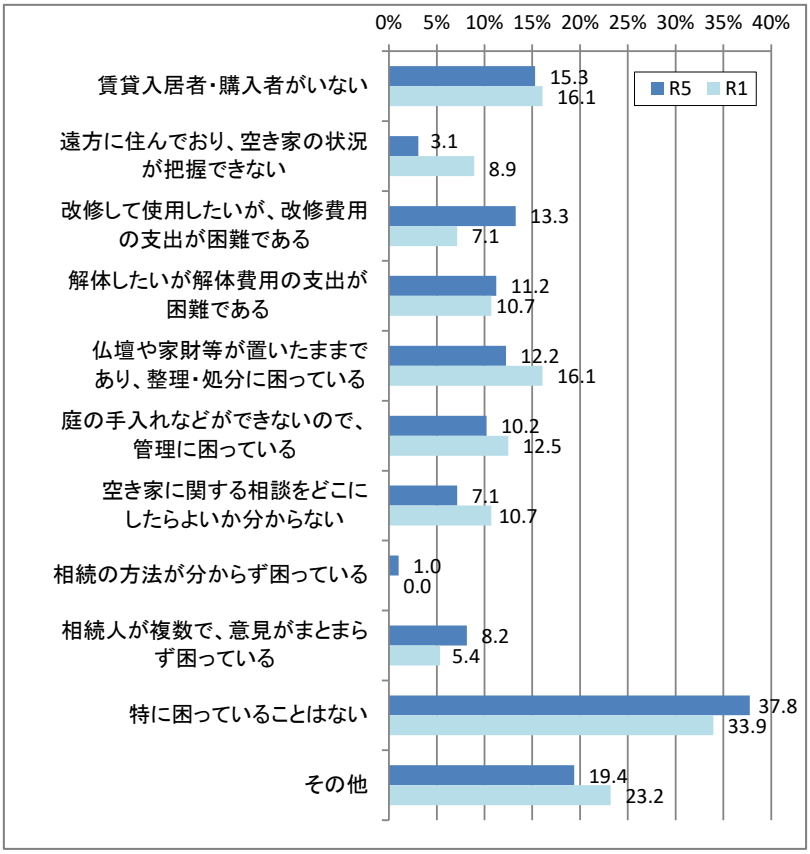


【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和６(2024)年１月）

（３）空き家について困っていること

対象建物の困りごとは「特に困っていることはない」が約 38％と最も多くなっていますが、「賃貸入居者・購入者が居ない」が約 15％、「改修して使用したいが、改修費用の支出が困難である」が約 13％の順となっています。

空き家について困っていること（複数回答）



【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和６(2024)年１月）

（４）維持管理

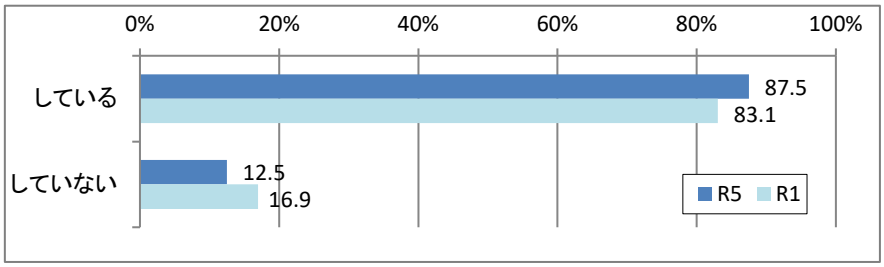
建物の維持管理状況については、「している」は約 88%、「していない」は約 12%となっています。

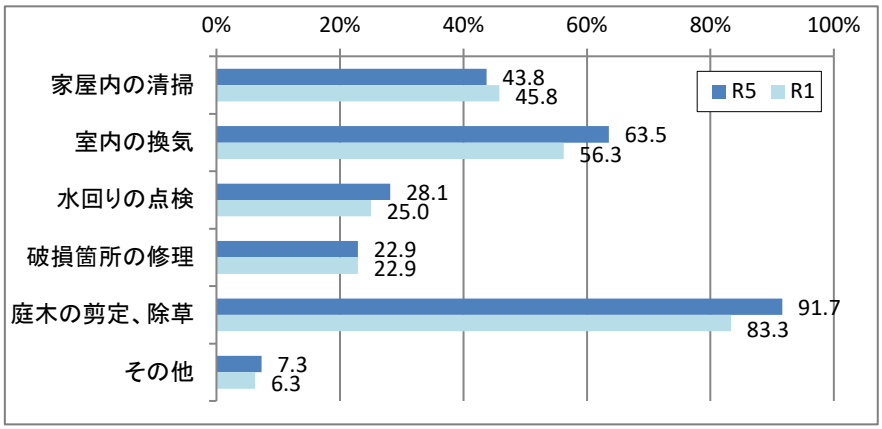
また、維持管理をしている場合、その内容については、「庭木の剪定、除草」が約 92%と最も多く、次いで「室内の換気」が約 64%、「家屋内の清掃」が約 44%の順となっています。

さらに、この維持管理の頻度については、「週１回以上」が前回調査から大きく減少する中で、「２～３ヵ月に１回程度」が約 34%と最も多く、次いで「月１回程度」が約 31%となっており、いずれも前回調査から増加しています。

なお、維持管理をしていない理由としては、「身体的・年齢的な問題のため」が約 46%と最も多く、次いで「住まいが遠方のため」が約 39%の順となっています。

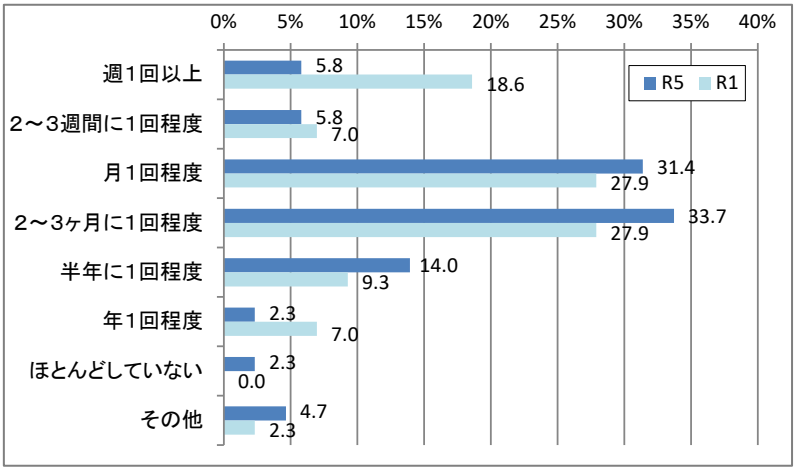
維持管理の有無（単数回答）と内容（複数回答）





【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和６(2024)年１月）

維持管理の頻度（単数回答）

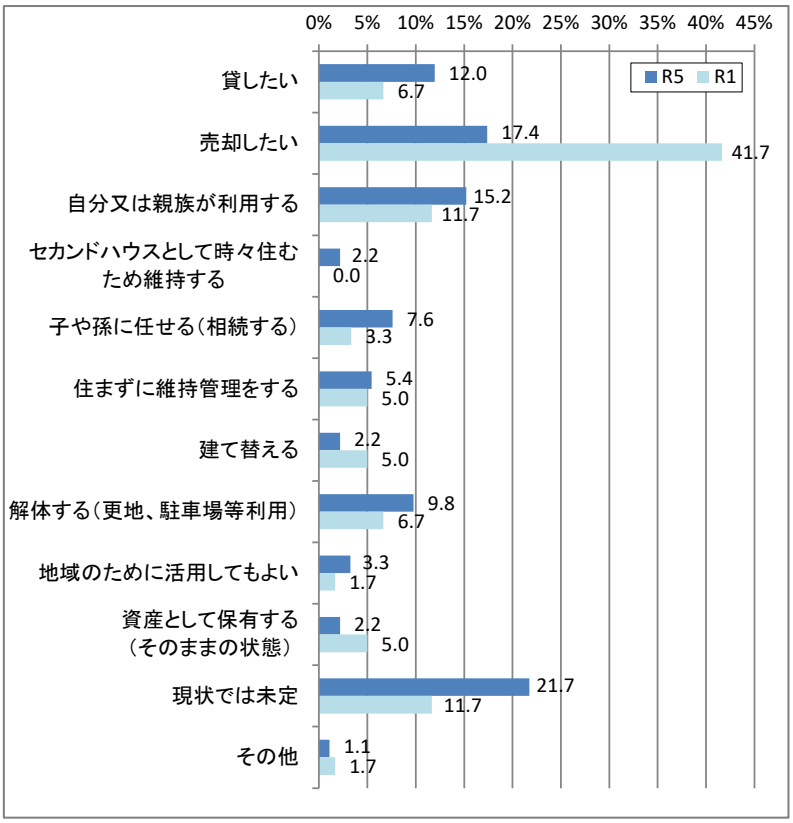


【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和６(2024)年１月）

（５）今後の利用意向

今後の利用意向については、「現在は未定」が約 22％と最も多くなっているが、次いで「売却」は約 17％、「自分又は親族が利用する」が約 15％、「貸したい」が約 12％の順となっています。過年度と比較すると、売却意向が低下し、持ち続ける意向の方が増加しています。

今後の利用意向（単数回答）

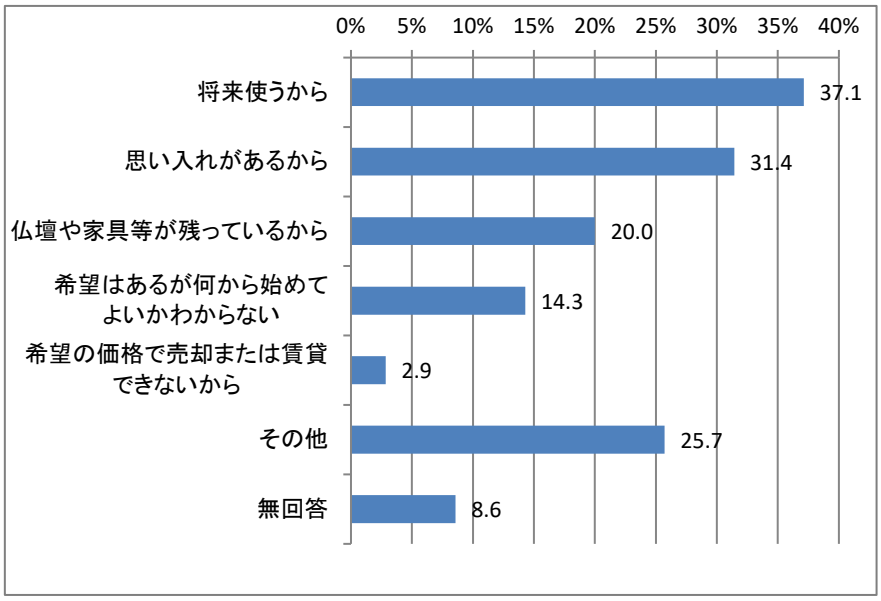


【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和６(2024)年１月）

（６）持ち続ける以降の理由

対象建物について、今後も持ち続けると回答した理由については、「将来使うから」が約 37％と最も多く、次いで「思い入れがあるから」が約 31％の順となっています。

今後の利用意向を選んだ理由（複数回答）

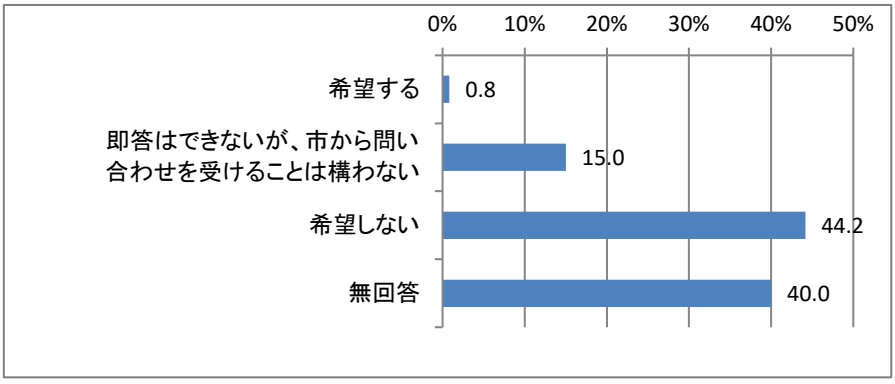


【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和６(2024)年１月）

（７）マッチング制度の登録意向

空き家等の所有者と空き家等の利活用希望者を結びつけるマッチング制度等の運用が開始された場合、対象建物の登録希望については、「希望しない」が約 44％と最も多く、「即答はできないが、市から問い合わせを受けることは構わない」が約 15％、「希望する」が 0.8％となっています。

マッチング制度等への登録の可否（単数回答）

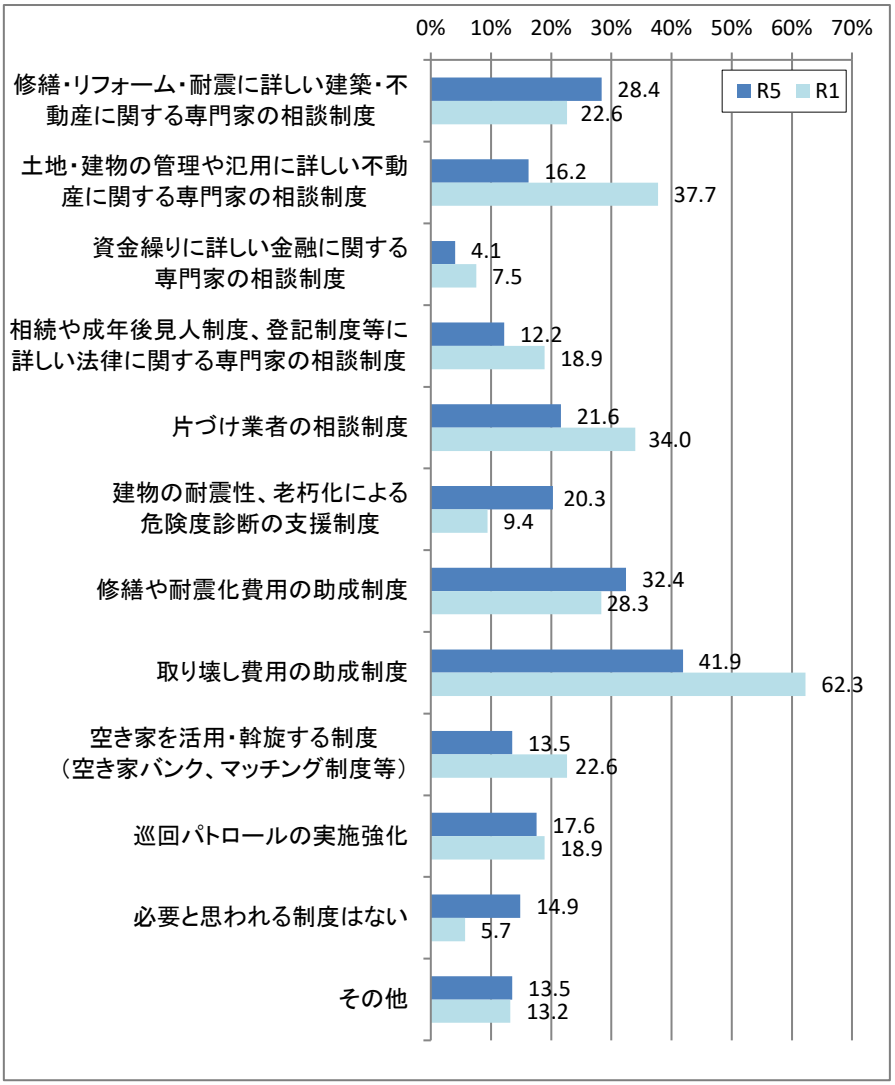


【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和６(2024)年１月）

（８）必要な制度

空き家の問題解決に必要な制度については、「取り壊し費用の助成制度」が約 42％と最も多く、次いで「修繕や耐震化費用の助成制度」が約 32％、「修繕・リフォーム・耐震に詳しい建築・不動産に関する専門家の相談制度」が約 28％の順となっています。

必要な制度（複数回答）



【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和６(2024)年１月）

2　苦情・相談等の状況

（1）内容

管理が適切に行われていない空き家等では、さまざまな問題が複合して発生していますが、受付けた相談等の主訴を抽出すると、樹木や雑草の繁茂に関する相談が全体の50%以上を占めています。

相談内容別受付状況

年度	家屋（件）	工作物（件）	樹木（件）	その他（件）	計（件）
平成24年度（2012年度）	6	2	28	13	49
平成25年度（2013年度）	12	1	35	12	60
平成26年度（2014年度）	4	1	26	16	47
平成27年度（2015年度）	9	4	48	17	78
平成28年度（2016年度）	10	2	46	9	67
平成29年度（2017年度）	6	3	63	17	89
平成30年度（2018年度）	23	5	48	17	93
令和元年度（2019年度）	16	7	54	16	93
令和2年度（2020年度）	16	4	38	31	89
令和3年度（2021年度）	8	5	49	14	76
令和4年度（2022年度）	10	10	47	18	85
令和5年度（2023年度）	16	3	43	34	96
令和6年度（2024年度）	18	4	51	20	93
計	154	51	576	234	1,015

※家　屋　…　家屋の外壁や屋根の老朽化、家屋の附属物の落下危険など
※工作物　…　塀、門扉、物置、車庫などの老朽化
※樹　木　…　樹木や雑草の繁茂
※その他　…　ハチの巣、境界確定、防犯上の不安、動物の住み着き、不審者の侵入疑いなど

（２）適正管理要請後の当該年度内の所有者等の対応

「空き家状態の解消」「苦情に対する一定の対応」「その他」を合計すると、相談のあった空き家等の半数以上については、空き家等の状態の改善に向けた対応が図られています。

適正管理要請後の当該年度内の所有者等の対応

年度	空き家状態の解消（件）	苦情に対する一定の対応（件）	所有者対応無（件）	調査継続（件）	その他（件）	計（件）
平成 24 年度（2012 年度）	2	14	25	8	0	49
平成 25 年度（2013 年度）	6	25	26	3	0	60
平成 26 年度（2014 年度）	8	19	19	1	0	47
平成 27 年度（2015 年度）	5	42	20	0	11	78
平成 28 年度（2016 年度）	3	32	16	12	4	67
平成 29 年度（2017 年度）	2	40	32	7	8	89
平成 30 年度（2018 年度）	3	31	19	30	10	93
令和元年度（2019 年度）	6	34	9	33	11	93
令和２年度（2020 年度）	2	34	-	38	15	89
令和３年度（2021 年度）	5	36	5	25	5	76
令和４年度（2022 年度）	2	27	27	18	11	85
令和５年度（2023 年度）	3	36	35	4	18	96
令和６年度（2024 年度）	2	40	34	2	15	93
計	49	410	267	181	108	1,015

※同年度中に相談等を複数回受け付けた空き家等は１件として集計
※その他…空き家等ではなかった、管理状況に問題なし、相談者自身で対応するなど

3　国や東京都の対応状況

（１）国の施策

平成 29(2017)年度には、全国各自治体の空き家情報を集約し、インターネットで閲覧できる「全国版空き家・空き地バンク」を民間事業者の協力のもと構築したほか、地方自治体の空き家等対策の推進を目的に、情報共有・展開・対応策検討を行う「全国空き家対策推進協議会」が設立されました。

また、空き家等の除却、活用を推進する自治体や事業者を支援する「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」、「先進的空き家対策モデル事業」などの補助事業が行われています。

空き家等の所有者に対しては、相続等により取得した被相続人の居住の用に供していた家屋（耐震性が確保できているものに限る）を譲渡した場合、または、当該家屋を取り壊し、敷地等を譲渡した場合に、当該家屋または敷地等の譲渡所得から最大 3,000 万円までを特別控除する措置（空き家の発生を抑制するための特例措置）が平成 28(2016)年に創設されました。令和元(2019)年度には、この空き家の発生を抑制するための特別措置の適用対象を拡大し、老人ホーム等に入所した場合についても対象として追加され、令和 6 (2024)年 1 月 1 日以降の譲渡については、譲渡後の取壊等についても、一部対象として追加されました。

令和 5 (2023)年 6 月 14 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を公布し、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の 3 本柱で対応を強化するとともに、所有者責務の強化として、現行の適切な管理の努力に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務を追加し、令和 5 (2023)年 12 月 13 日に施行しました。

（２）東京都の施策

平成 29(2017)年度には、都内各地方自治体の空き家等対策の取組状況や技術的支援の情報共有を行い、課題解決策を共同調査・研究するためのワーキンググループなどを運営する「東京都空き家対策連絡協議会」を設置しています。

また、空き家所有者等及び空き家活用希望者からの多岐に渡る相談に無料で応じる「東京都空き家ワンストップ相談窓口」を開設し、相談内容に適した専門家・事業者の紹介や解体又は家財整理費用の一部補助を実施しています。

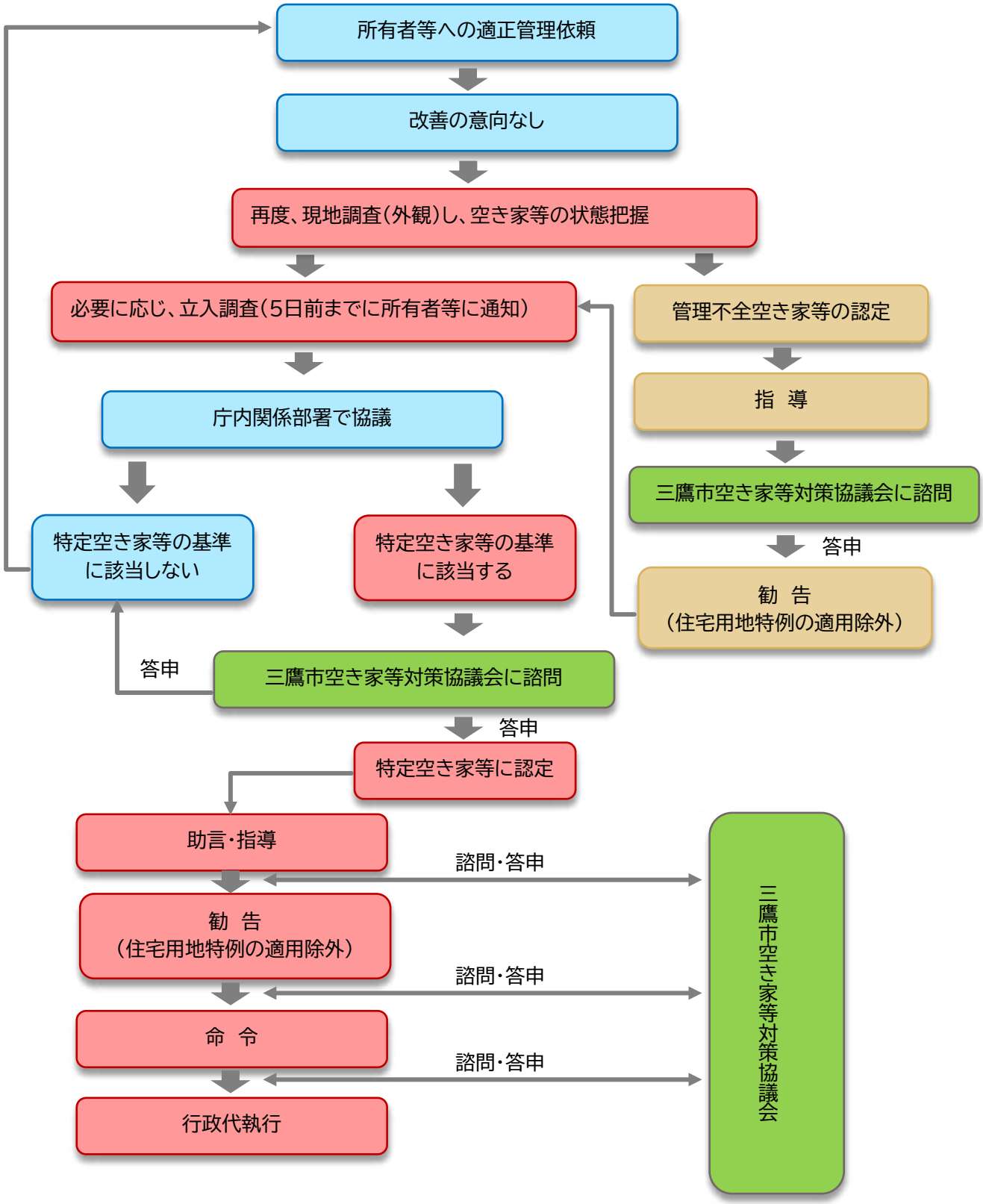
さらに令和元(2019)年度から、「エリアリノベーション推進支援事業」により、区市町村と民間事業者が連携して特定のエリアにおける空き家等の集中的・連鎖的な活用や再生を推進する取り組みに対して、財政支援を行っています。この事業により、エリアリノベーションを 5 区市で先導的に展開し、地域に開かれたギャラリー兼イベントスペ

ースや地域と連携したチャレンジの場など、空き家を居場所づくりや地域の再生などの地域課題の解決に利活用する取組を促進してきました。

　加えて、空き家の利活用等にかかる情報や事例集を掲載した「東京空き家ガイドブック」及び既存住宅の売買に当たって参考となるポイントをまとめた「東京既存住宅ガイドブック」を発行し、積極的に情報を発信するとともに、セミナー等による普及啓発の取組とワンストップ相談業務を一体的に実施する民間事業者等へ支援を行っています。

4　管理不全空き家等及び特定空き家等の認定及び措置

管理不全空き家等及び特定空き家等の認定及び措置（対応の代表的な例）



４．マンション管理適正化推進計画

１　背景と法改正の概要（令和２(2020)年、国土交通省）

マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっているなか、マンションの管理の適正化と再生の円滑化を一体的に進めるため、マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法を改正する。

（１）マンション管理の適正化の推進

・マンション管理適正化推進計画制度：地方自治体（市・区以外は都道府県が事務主体）は、国土交通大臣が定めるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定し、必要な施策に関する事項等を定めることができる（任意）。
・管理計画認定制度：マンション管理適正化推進計画を策定した地方自治体は、管理が適切で一定基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。
・管理適正化のための指導・助言等：マンション管理の適正化のために、必要に応じて管理組合に対して指導・助言を行うことができ、管理組合が著しく不適切であることを把握したときは勧告を行うことができる。

（２）マンションの再生の円滑化の推進

・除却の必要性に係る認定対象の拡充：除却の必要性に係る認定対象に、従来からの耐震性不足のマンションに加え、外壁の剥落等により危害を生ずる恐れがあるマンション等を追加。
・団地における敷地分割制度の創設：要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の同意によりマンション敷地の分割を可能とし、売却や建替えを円滑化。

2　マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針

（令和３年９月 28 日国土交通省告示第 1286 号）

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっており、国民の一割以上が居住していると推計される。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

一　マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

１　管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。法第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされている。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

2　国の役割

国は、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

3　地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うＮＰＯ法人（以下「ＮＰＯ法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

4　マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

二　マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

三　管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

1　管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

⑴　マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。

⑵　管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

⑶　マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

⑷　さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2　マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

⑴　管理組合の運営管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

　管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

⑵　管理規約管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

　また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

⑶　共用部分の範囲及び管理費用の明確化管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

　特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

⑷　管理組合の経理管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

　また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

⑸　長期修繕計画の作成及び見直し等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、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

⑹　発注等の適正化管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

⑺　良好な居住環境の維持及び向上マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

⑻　その他配慮すべき事項マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮する

ことが重要である。複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3　マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4　マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

四　マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

五　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基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく必要がある。

また、国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、ＮＰＯ法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、ＮＰＯ法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとな

るマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六　マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあっては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第４（４）に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

１　マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、二十五年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

２　マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

３　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

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、ＮＰＯ法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

4　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（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言、指導等の基準や、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

5　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

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、ＮＰＯ法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

6　計画期間

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることなどが考えられる。

7　その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第五条の十三に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

七　その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

1　マンション管理士制度の一層の普及促進

マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

2　管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3　都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

4　修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができることとされているが、助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

5　修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する場合が多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

6　ＩＣＴ化の推進

国は、ＷＥＢ会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ＩＣＴを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、法第七十二条第六項及び第七十三条第三項では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ＩＴを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ＩＴを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

別紙一　法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六４の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

１　管理組合の運営

⑴　管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること

⑵　集会を年に一回以上開催すること

２　管理規約管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

３　管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

４　長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙二　法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

１　管理組合の運営

⑴　管理者等が定められていること

⑵　監事が選任されていること

⑶　集会が年一回以上開催されていること

２　管理規約

⑴　管理規約が作成されていること

⑵　マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること

⑶　マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

３　管理組合の経理

⑴　管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること

⑵　修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
⑶　直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

4　長期修繕計画の作成及び見直し等

⑴　長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
⑵　長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
⑶　長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
⑷　長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
⑸　長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
⑹　長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5 その他

⑴　管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
⑵　都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

附　則

1　この告示は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和二年法律第六十二号）の施行の日から施行する。
2　マンションの管理の適正化に関する指針（平成十三年国土交通省告示第千二百八十八号）は廃止する。

三鷹市住生活基本計画《住宅マスタープラン》
令和８（2026）年３月

発行 ／ 三鷹市 都市再生部 住宅政策課
〒181-8555　東京都三鷹市野崎一丁目１番１号
TEL： 0422-29-9704
E-mail： jutaku@city.mitaka.lg.jp