

瑞穂町住宅マスタープラン及び空家等対策計画策定に向けて

I. 計画策定の目的

住宅マスタープランは、平成 20 年度の計画改定から、17 年が経過するなかでの計画見直しとなります。この 17 年間に於いて、少子高齢化の進行や、自然災害の激甚化・頻発化、新型コロナウイルスの蔓延など、社会情勢の変化に応じて住まい方や働き方も変化しています。

また、瑞穂町の都市基盤整備に目を向けると、多摩都市モノレール延伸に伴うまちづくりなど、今後の都市構造が大きく変化していきます。

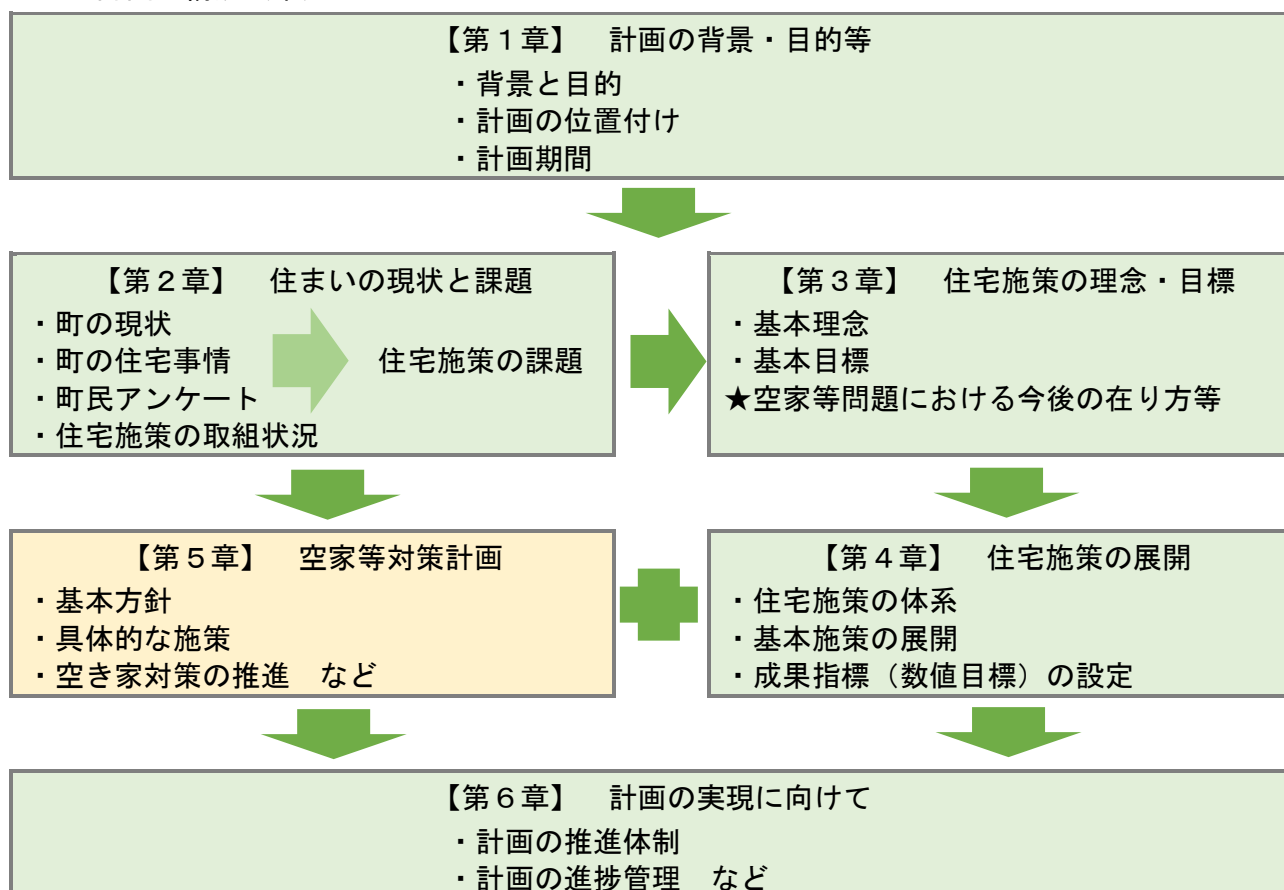
これらを踏まえながら、東京都住宅マスタープラン(令和 4 年 3 月)、第 5 次瑞穂町長期総合計画(令和 3 年 3 月)、瑞穂町都市計画マスタープラン(令和 3 年 3 月)などの上位関連計画との整合を図りながら住宅マスタープランの改定を行うものとします。

なお、空家等対策計画については、住宅マスタープランの一部(章)に位置づけるものとし、空き家対策の方針や空家等対策の推進に関する特別措置法の「助言・指導」、「勧告」、「命令」に至る措置の流れ(フロー図)など、空き家対策に必要な事項を整理するものとします。

II. 瑞穂町住宅マスタープランの構成ポイント

計画の構成は、東京都住宅マスタープランの構成を基本としますが、住民の高齢化の進行により今後、空き家問題の顕著化が想定されます。このため、空き家等の適正管理を計画に内包するものとします。

■ 計画の構成 (案)



【参考】

瑞穂町住宅マスタープラン(平成 20 年)と東京都住宅マスタープラン(令和 3 年)の計画構成は以下のとおりです。

瑞穂町住宅マスタープラン (H20 年)	東京都住宅マスタープラン (R3 年)
第 1 章 計画の目的と性格 1 計画改定の目的 2 計画の性格と位置づけ 3 計画の期間 第 2 章 町の現状と課題 1 瑞穂町の人口・世帯数 2 土地及び建物利用の動向 3 住宅及び住環境の状況 4 都市特性と住宅施策上の課題 第 3 章 計画の基本方向 1 住宅施策の基本理念 2 住宅施策の基本テーマ 3 基本フレーム 第 4 章 住宅施策の展開 1 だれもが安全・安心できる居住環境 2 次世代に継承できる居住環境 3 住まいづくりと連携したまちづくり 第 5 章 計画の推進に向けて 1 住宅関連計画等による良好な住環境の誘導 2 東京都及び国との役割分担と連携 3 町民・事業者との協働によるまちづくり 4 変化に対する柔軟な対応	第 1 章 はじめに 01 新たな住宅政策の展開 02 住宅マスタープランの性格 03 計画の期間 04 政策指標等の設定 第 2 章 住宅政策を巡る現状 01 東京における人口・世帯の動向 02 東京における居住の現状 第 3 章 住宅政策の展開に当たっての基本的方針 01 東京における住宅政策の課題 02 住宅政策において重視すべき成長と熟成の視点 03 成長と熟成が両立した未来の東京の実現に向けて 04 成長と熟成が両立した未来の東京の実現に向けた新たな住宅政策の全体像 第 4 章 住宅政策の目標と具体的な施策展開 01 目標 1 新たな日常に対応した住まい方の実現 02 目標 2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化 03 目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 04 目標 4 住まいにおける子育て環境の向上 05 目標 5 高齢者の居住の安定 06 目標 6 災害時における安全な居住の持続 07 目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化 08 目標 8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 09 目標 9 安全で良質なマンションストックの形成 10 目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生 第 5 章 住宅市街地の整備の方向 01 住宅市街地整備の基本的方向 02 地域区分別の整備の方向 第 6 章 計画の推進に向けて 01 多様な主体・分野との連携 02 行政における役割分担と連携 03 施策の進捗状況の把握と反映

Ⅲ. 計画概要

【住宅マスタープラン】

1 町民アンケート調査

住宅施策に関する基本的な方針の設定に町民のニーズや意向を反映するため、住まいに関わる意識調査を実施する。調査対象は、町内に居住する2,000世帯とする。（前回同様）

- ①アンケートは、瑞穂町に居住する世帯主20歳から65歳を対象に無作為抽出
- ②若い世帯の回収率をあげることを目的にWEBアンケートも併用して実施
- ③アンケート期間は6月中旬から7月中旬を予定
- ④設問は別添アンケートを参照ください

2 住宅施策の取組状況

前計画に基づき、これまで実施してきた住宅施策の取組状況を整理し、達成状況を確認する。

H20年住宅マスタープランにおける推進事業の達成状況イメージ

評価	事業名	内容
	(1) 住宅耐震化	
	(2) 火災報知器設置の推進	
	(3) 住宅バリアフリー・ユニバーサルデザイン化の推進	
	(4) 2世帯住宅等の推進・優良住宅地の創出	
	(5) 住宅に付随する施設のユニバーサルデザイン化	
	(6) 安全・安心な公園の設置	
	(7) 環境に配慮した住宅建設の促進	
	(8) 住宅防音化の推進	
	(9) 安全・安心な住宅リフォームの推進	
	(10) 良好な住宅地の創出	
	(11) 公営住宅ストック総合活用計画の推進	
	(12) 空き家・中古住宅の活用	
	(13) 景観に配慮したまちなみづくり	
	(14) 密集市街地の耐震改修	
	(15) 公共交通の充実	
	(16) 土地区画整理事業の推進	
	(17) 住民参加による地区計画の推進	

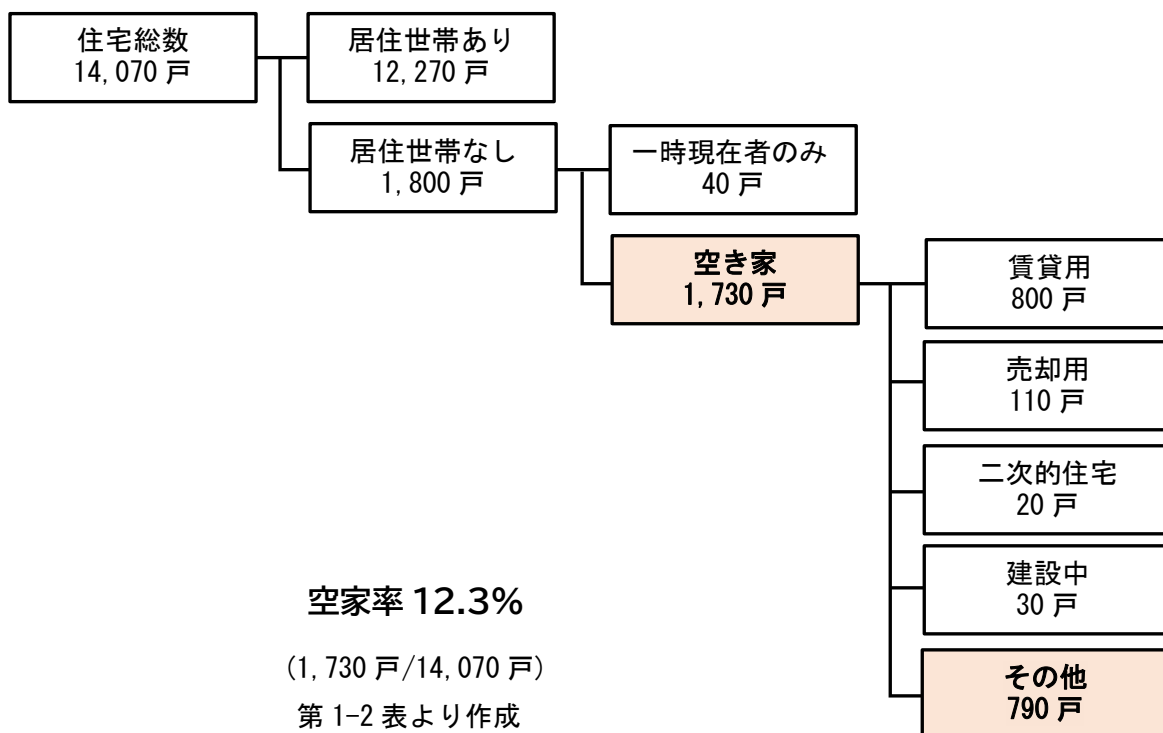
【空家等対策計画】

1 町の概要

計画の策定検討の前提となる瑞穂町の概要について、先に実施された瑞穂町空き家等実態調査委託（以下「実態調査」という。）の報告書等成果データを有効に活用して整理する。

- (1)人口、世帯等の推移状況
- (2)空家等の戸数及び推移状況
- (3)空家等の種類と腐朽・破損の状況 等

■令和5年住宅・土地統計調査



瑞穂町空き家等実態調査業務（令和6年3月）

- 調査対象：一戸建住宅、店舗・事務所等併用住宅、
全室空室の集合住宅（アパート・マンション・長屋）
- ・ H28 年度調査：250 件（現地 206 件、台帳 44 件）
 - ・ R5 年度調査：234 件

2 空家等に関する問題・課題

前条の町の概要や「実態調査」の結果、関連する上位計画における方針やこれまで講じてきた空家等対策を踏まえ、本町における空家等に関する問題・課題を整理する。

3 計画の対象とする地区、空家等の種類及び基本方針の設定

空家等対策計画の対象とする地区を設定するとともに、計画の対象とする空家等の種類について定める。また、本町の空家等に関する現状と課題を踏まえた上で、今後の空家等に関する対策の取組方針について定める。

4 空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家等の適切な管理が当該所有者の責任において行われるべきであることを明確にしつつ、空家等の管理促進、さらには利活用を行うための取組方針や本町としての役割等について定める。

また、空家等の所有者等の意識向上や理解促進に資するための方策についても定める。

5 空家等の活用の促進に関する事項

現状のまま、または修繕を行った上で利活用が可能となる空家等について、その活用を促進するための方策（情報提供方法など）について定める。

また、空家等の除却後の跡地などについても、周辺環境への効果を勘案しつつ、まちづくり施策との連携を図った活用方策の検討を行う。

加えて、「実態調査」による現状の空家等の分布状況等を踏まえた上で、必要に応じて「空家等活用促進区域」の設定についても検討を行う。

6 特定空家等に対する措置、対処に関する事項

国によるガイドラインの内容を踏まえるとともに、本町において「特定空家等」・「管理不全空家等」と判断する際の基本的な考え方や「特定空家等」・「管理不全空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続き等について定める。

7 空家等に関する相談への対応に関する事項

住民等からの空家等に関する様々な相談・情報について、迅速かつ効率的に対応するための窓口設置や相談対応体制の内容等について定める。

【取組】：特定非営利活動法人 空家・空地管理センターを総合相談事業等に関する協定を締結



IV. スケジュール

6月：第1回庁内検討会及び作業部会開催（合同開催）
7月：第1回都市計画審議会開催
9月：第2回庁内検討会及び作業部会開催
10月：第2回都市計画審議会開催
12月：第3回庁内検討会及び作業部会開催
第3回都市計画審議会開催
1月：パブリックコメント開催
2月：第4回庁内検討会及び作業部会開催
第4回都市計画審議会開催
3月：計画策定

分類	項目	R7 年								R8 年		
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
住マス	アンケート	作成	アンケート	集計								
	背景・目的等											
	現状と課題											
	理念・目標											
	住宅施策の展開											
	計画実現に向けて											
	計画書作成											
空家	町の概要											
	問題・課題											
	種類・基本方針											
	計画期間											
	調査に関する事項											
	適切な管理の促進											
	空家等の活用の促進											
	特定空家等の措置、対処											
	空家等の相談への対応											
	実施体制											
	その他対策の実施											
会議等	作業部会		●			●			●		●	
	庁内検討会		●			●			●		●	
	都市計画審議会			●			●		●		●	
	パブリックコメント											
	計画策定											◎