

# 国分寺市住宅マスタープラン

## 【概要版】



平成 29 年 3 月

国 分 寺 市



# 改定の考え方

## 改定の背景と目的

現在の国分寺市住宅マスタープラン（平成 18 年 6 月）策定から 10 年以上が経過し、住宅・住環境を取り巻く状況が変化しています。空き家問題の深刻化や超高齢社会、人口減少社会の進行といった課題、国分寺駅北口再開発事業や、国 3・2・8 号線の整備などのまちづくりが進捗しており、住宅・住環境にも大きく影響するものとなっています。

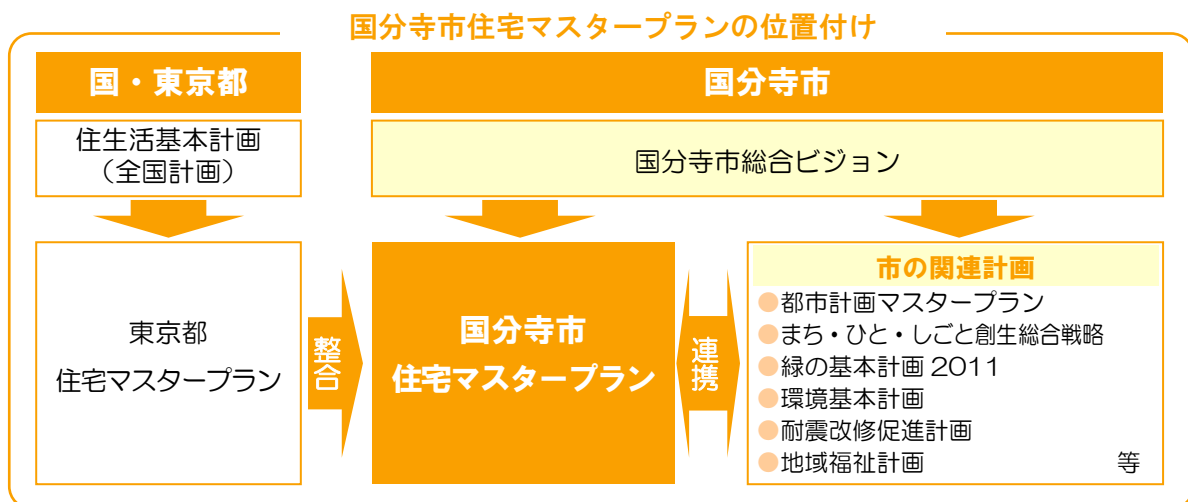
こうした状況や、国や都の住宅施策に関する取組が変化中、本市においても住宅・住環境を取り巻く状況や市民の住宅施策に対するニーズ等を踏まえ、これまでの住宅施策の見直しを図ることが必要です。現在の住宅施策を新たな視点から充実させることで再構築し、これまでの市民と市の協働による取組を積極的に進めるとともに、効果的な取組の展開を一層推進していくため、国分寺市住宅マスタープランを改定します。

国分寺市住宅マスタープランは、本市の住宅政策を総合的に推進するための基本となる計画で、住宅・住環境の将来像を示すとともに、それを実現させる方策を示すことを目的としています。

## 計画の位置付け

「国分寺市都市計画マスタープラン」、「国分寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「国分寺市緑の基本計画 2011」等との連携を図りながら、本市の目指す住宅施策の方向性を示します。

また、住宅マスタープランは、国分寺市まちづくり条例に定めるまちづくり基本計画のひとつとして定めるものです。



## 計画期間と進捗管理

住宅マスタープランの計画期間は、平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とします。

なお、施策の進捗状況や、社会情勢の変化、国や東京都の住宅施策の動向等を踏まえ、必要に応じて見直しを実施します。住宅施策の進捗管理については、行政評価制度等を活用するとともに、成果指標に基づき検証・評価を実施します。

# 住宅・住環境を取り巻く現況と課題

## 市内の住宅・住環境の動向

### 人口・世帯数

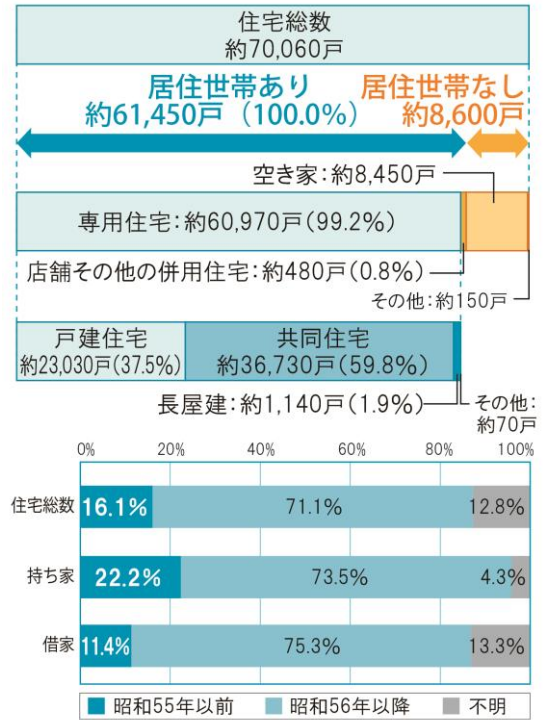
- 市の人口は、平成 27 年まで緩やかに増加
- 平成 32 年頃をピークに減少
- 高齢化率は約 21%，今後も増加傾向

平成 27 年度時点，出典：各年住民基本台帳，国分寺市人口ビジョン

### 住宅ストックの状況

- 市内の住宅ストックは約 70,060 戸で居住世帯が  
いる住宅戸数（約 61,450 世帯）の約 1.14 倍
- 居住世帯のない住戸のうち空き家が約 8,450 戸
- 年間約 1,000 戸の住宅着工，うち 2 割程度が一戸  
建ての持ち家
- 市内の耐震化率は 78.9%  
（木造：76.7%，非木造：90.2%）
- 旧耐震基準の建築物は持家の 22.2%，借家の 11.4%

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査，東京都統計年鑑，国分寺市耐震改修促進計画



## 住まいづくりに関する市民意識

### 住まい・住環境の満足度

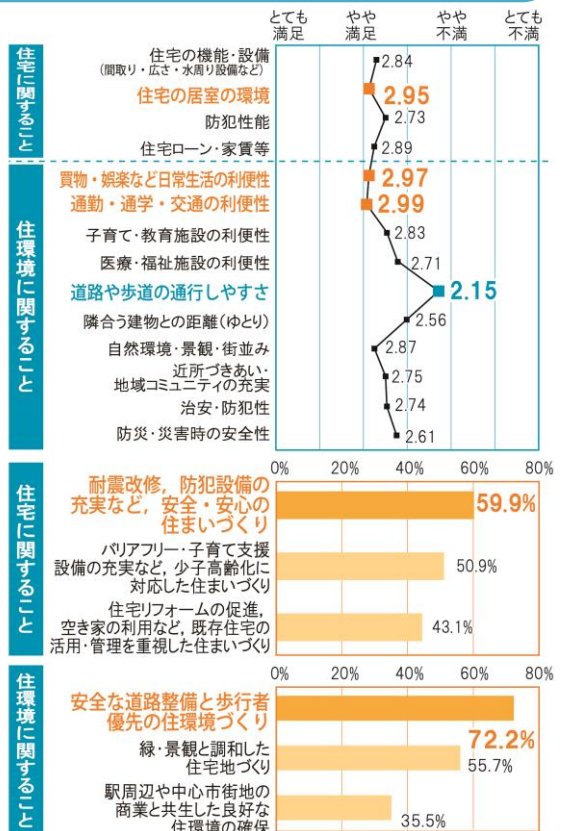
- 買物や娯楽，通勤・通学などの利便性に関する満足度が高い
- 道路や歩道の通行しやすさに関する満足度が低い

### 空き家の状況

- 周辺に空き家があり支障や危険を感じたことがある方は 13.6%と，都の調査結果（24.3%）より低い

### 市の施策に対する意向

- 住まいに関する施策は，安全・安心の住まいづくり，少子高齢化に対応した住まいづくりを重視
- 住環境に関する施策は，歩行者優先の住環境づくり，緑・景観と調和した住宅地づくりを重視



## 住宅・住環境の課題

- ①高齢化等の動向を見据えた対応
- ②若年層・ファミリー層の定住促進に向けた対応
- ③商業の活性化と多様な暮らしが共存する、生活利便性に根差した市街地の形成
- ④安全・安心のまちづくりへの対応
- ⑤緑や水の資源等を生かした良好な街並みづくりへの対応
- ⑥良好な住宅ストック形成とその有効活用
- ⑦良好なコミュニティ形成への対応
- ⑧市民等との協働のまちづくりに向けた連携

## 住宅施策の視点

住宅マスタープランでは、国分寺市まちづくり条例第3条に掲げる「まちづくりの基本理念」にのっとり、次のような視点で施策の組立てを図ります。

### 市民、事業者及び市の適切な連携と役割分担～住宅政策における市の役割～

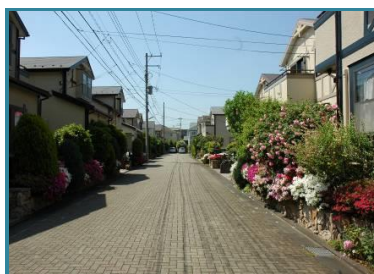
- 本市の居住に関わる多様な情報発信、市民及び事業者との共有化
- 市民、NPO等の市民活動団体、事業者及び市の協働による住まいづくり

### 総合的かつ計画的な施策展開

- 総合的な住宅施策への転換
  - ・従来の住宅供給施策から、良好な住環境の形成、市民の多様な居住ニーズの実現を適切に支援する「総合的な住宅施策」への転換
- 多様な手法を組み合わせた効率的な施策展開
  - ・建築・開発事業の調整・誘導手法を、質の高い住まいづくり施策として有効に活用・拡充
  - ・国や東京都、福祉や環境等の関連部門と連携し、効率的に住まいづくり施策を推進

### 質の高い住宅・住環境を目指した施策展開

- 市固有の自然・歴史資源を守り、育み、生かした住まいづくり



## 住宅施策の基本方針

### 方針 1 誰もが住み続けたい・住みたい住まいづくり

少子高齢化が深刻化する中で、持続可能な都市として、「国分寺市総合ビジョン」に掲げる『魅力あふれ ひとつがつながる 文化都市国分寺』を実現するためにも、多様な世代の誰もが住み続けたい・住みたいと思える住まいづくりを推進します。

#### 【方向性】

- 誰もが住みよい住宅・住環境の形成
- 若者・子育て世帯が魅力を感じることでできる住宅・住環境の形成
- 高齢者・障害者が住みよい住宅・住環境の形成
- 良好な住環境の確保

### 方針 2 災害や犯罪に強い安全・安心の住まいづくり

本市にも甚大な影響を与えることが想定されている首都直下地震などの震災対策や、安心して子どもを育てることのできる防犯性の高い住環境を形成するなど、誰もが安全・安心に暮らすことのできる住まいづくりを推進します。

#### 【方向性】

- 災害に強い住宅の確保
- 防犯性の高い住宅の確保
- 災害時や日常生活の安全性が確保された安全・安心な住環境の形成

### 方針 3 環境負荷の軽減や良好な景観の形成に配慮した住まいづくり

本市の魅力である緑と水の環境を継承していくとともに、自然と調和した魅力的な景観の形成を図った住まいづくりを推進します。さらに、住宅都市としての魅力を向上していくためにも、地球環境に貢献し、環境負荷の軽減に寄与するための省エネルギー、省資源に配慮した住まいづくりを推進します。

#### 【方向性】

- 国分寺の自然の成りたちが継承・活用された住環境の形成
- 省エネルギー等に配慮した住宅の確保
- 魅力ある景観に寄与する住宅・住環境の形成

### 方針 4 既存ストックの活用・維持管理を重視した住まいづくり

住宅ストックの量が充足している中で、今後も増えることが予想される空き家への適切な対応や、リフォーム等による住宅の質や耐久性の向上を図っていくなど、既存ストックの活用・維持管理を重視した住まいづくりを推進します。

#### 【方向性】

- 空き家・空き地の適正な管理・有効活用
- 耐久性の高い住宅の確保
- 維持管理に配慮した住宅の確保

### 方針 5 良好なコミュニティを育む住まいづくり

住まいづくりの担い手である市民主体の協働のまちづくりを支援するとともに、質の高い住宅・住環境の形成に向けた地域主体のルールづくりを誘導・支援するなど、良好なコミュニティを育む住まいづくりを推進します。

#### 【方向性】

- 地域の共同生活に配慮した暮らしの形成
- 地域のまちづくりに配慮した住環境の形成

# 住宅施策の展開

## 方針

## 方向性

### 方針1

誰もが住み続けたい・  
住みたい  
住まいづくり

誰もが住みよい住宅・住環境の形成

若者・子育て世帯が魅力を感じることもできる住宅・住環境の形成

高齢者・障害者が住みよい住宅・住環境の形成

良好な住環境の確保

### 方針2

災害や犯罪に強い  
安全・安心の  
住まいづくり

災害に強い住宅の確保

防犯性の高い住宅の確保

災害時や日常生活の安全性が確保された安全・安心な住環境の形成

### 方針3

環境負荷の軽減や  
良好な景観の形成に  
配慮した住まいづくり

国分寺の自然の成りたちが継承・活用された住環境の形成

省エネルギー性等に配慮した住宅の確保

魅力ある景観に寄与する住宅・住環境の形成

### 方針4

既存ストックの  
活用・維持管理を  
重視した住まいづくり

空き家・空き地の適正な管理・有効活用

耐久性の高い住宅の確保

維持管理に配慮した住宅の確保

### 方針5

良好なコミュニティ  
を育む住まいづくり

地域の共同生活に配慮した暮らしの形成

地域のまちづくりに配慮した住環境の形成

## 住宅施策の展開

①駅周辺における快適な住環境の誘導 ②緑のうるおいのある住環境の形成  
③共同住宅のバリアフリー化の誘導

①駅周辺のファミリー向け住宅の建設誘導等  
②適切なワンルーム建築物の誘導

①高齢者・障害者向け住宅改修の支援  
②高齢者・障害者の安定した居住の支援

①都市計画による敷地規模の最低限度の導入

①耐震診断・耐震改修の促進  
②家具類の転倒防止対策等の推進

①防犯設備等の設置の誘導

①災害に強い住宅地に向けた都市計画の見直しの推進 ②安全で快適な道路ネットワーク・歩行空間の確保  
③ブロック塀等撤去事業の推進

①都市農地の適切な保全  
②敷地内緑化の推進

①省エネ住宅の普及に向けた情報提供の実施 ②省エネルギー・創エネルギー機器の設置の推進  
③生ごみ処理機器助成・雨水浸透ます公費設置

①景観に配慮した住まいづくりの誘導  
②都市計画による敷地規模の最低限度の導入（再掲）

①空き家・空き地の適正管理の誘導  
②空き家・空き地の有効活用

①良好な住宅ストックの確保に向けた情報提供の実施 ②住宅リフォーム支援の推進  
③民間建築技術者の技術習得に向けた情報提供の実施

①分譲マンションの適正な管理や再生への支援

①まちづくり活動に対する助成の推進

①建築協定・緑地協定の締結誘導・支援



# 計画の推進に向けて

## 主体別の役割

住まいづくりに関わる主体別の役割をそれぞれ整理します。

市民	<ul style="list-style-type: none"><li>○住宅マスタープランの基本理念や基本方針の共有</li><li>○基本方針の実現に向けた主体的な取組</li><li>○市が実施する住宅施策への協力</li></ul>
事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>○住宅開発を行う際の周辺環境への影響を認識し、良好な住宅・住環境が確保されるよう必要な措置の取組</li><li>○市が実施する住宅施策への協力</li></ul>
市	<ul style="list-style-type: none"><li>○まちづくりの基本理念に基づいた基本的かつ総合的な施策の策定、実施</li><li>○施策の策定及び実施にあたっての必要な調査の実施と市民等への情報提供、市民等の意見の反映</li><li>○市民等の主体的なまちづくりに必要な支援の実施</li></ul>

## 計画の推進に向けた体制づくり

### ①市民やNPO等の市民活動団体、民間事業者との連携体制づくり

- 市民同士が交流し、一緒に考える機会の提供  
(住まいづくりに関するセミナー等の情報提供、出前講座の開催、専門家の派遣など)
- 市民と協働して多様な住まいづくり活動を行う市民活動団体への支援と適切な協働
- 住宅開発等に携わる事業者等との連携
  - ・質の高い住宅・住環境整備に関する情報提供
  - ・市の目指す質の高い住宅・住環境整備への理解と積極的な協力を促進
  - ・高度な技術ノウハウの習得等への支援

### ②庁内推進体制の充実

- 保健福祉、公園緑地、環境、防災等の庁内関係課による横断的な推進体制の整備

### ③財源の効率的な確保

- 中長期的な視点からの予算措置
- 補助制度等の積極的な活用による財源確保

### ④関係機関との連携

- 国や東京都が実施する施策との効果的な連携、効率的な施策の展開、必要な要望の実施

#### 国分寺市住宅マスタープラン【概要版】

発行 平成29年3月

編集・発行 国分寺市都市建設部都市企画課 / 〒185-8501 国分寺市戸倉1-6-1

電話：042-325-0111（代表）