

第1章 計画の位置付け

1-1 住宅マスタープラン改定の考え方

(1) 改定の背景

国分寺市（以下、「本市」といいます。）では、市の住宅政策の取組として、平成3年に「国分寺市地域高齢者住宅計画」を策定し、平成7年には国分寺市住宅マスタープランを策定しました。その後、社会情勢の変化や「量」から「質」への転換が求められる状況の中、策定当時の「国分寺市基本構想」に掲げる『健康で文化的な都市 国分寺』の基礎となる住宅・住環境の質を高めるため、平成18年6月に新たな国分寺市住宅マスタープラン（以下、「旧住宅マスタープラン」といいます。）を策定しました。

しかしながら、旧住宅マスタープラン策定から10年以上が経過し、昨今の住宅・住環境を取り巻く状況が変化し、空き家問題の深刻化や、超高齢社会、人口減少社会を迎えており、本市でもそれらの状況は避けられない課題となっています。また、市内では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。

また、国の「住生活基本計画（全国計画）」が平成28年3月に閣議決定され、東京都においても住宅マスタープランが平成29年3月に改定されており、住宅施策を新たな課題に向けた取組に変化・充実させていくことが求められています。

こうした状況のなか、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とともに、新たな視点からの住宅施策を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。

(2) 計画の目的

国分寺市住宅マスタープラン（以下、「住宅マスタープラン」といいます。）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。

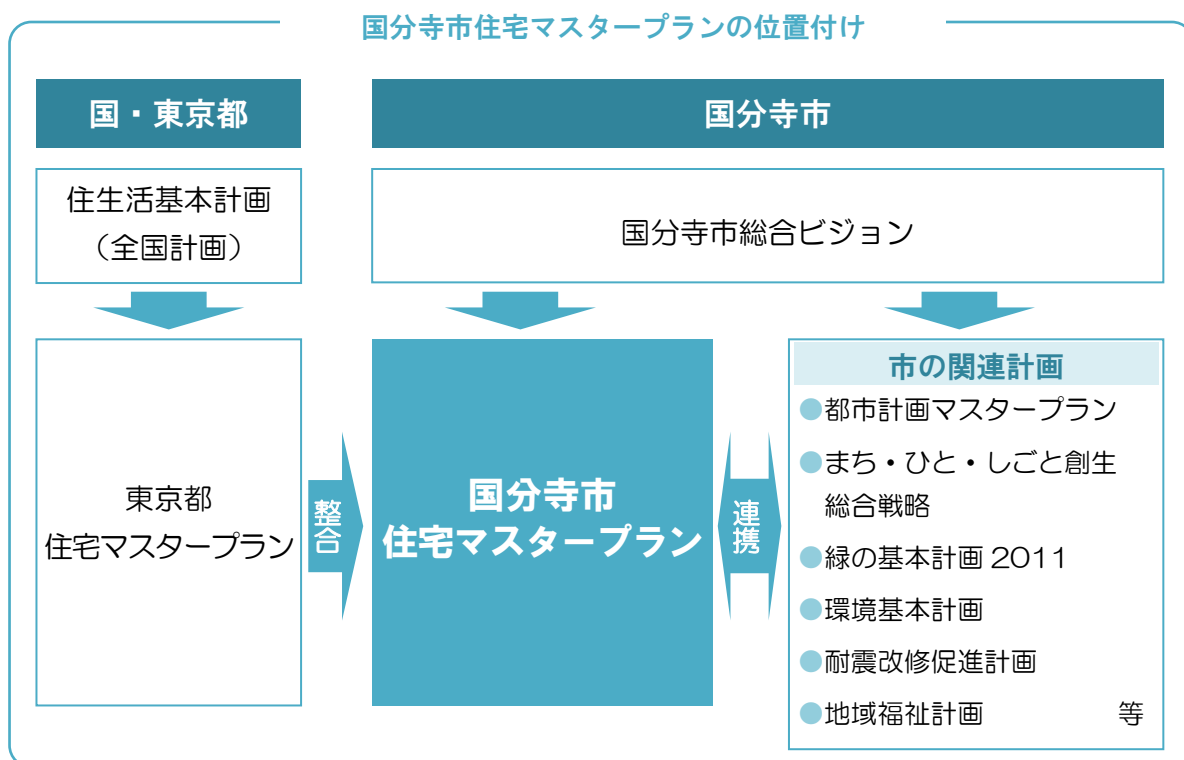
1-2 計画の位置付け

(1) 計画の位置付け

住宅マスタープランは、「国分寺市総合ビジョン」に掲げる市の目指す将来像の実現に向けて、住宅政策を総合的に推進するための基本となる計画です。

国や東京都の計画である住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づく「住生活基本計画（全国計画）」、「東京都住宅マスタープラン」の内容を踏まえるとともに、市の関連計画である「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（以下、「まちづくり条例」といいます。）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。



(2) 計画期間

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。

第2章 住宅・住環境を取り巻く現況と課題

2-1 住宅政策を取り巻く動向

(1) 国や東京都の住宅施策の動向

①住生活基本計画（全国計画）

国では、住生活基本法に基づき国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として「住生活基本計画（全国計画）」を策定しており、平成28年3月に新たな「住生活基本計画（全国計画）」を閣議決定しました。

その中では「①居住者からの視点」、「②住宅ストックからの視点」、「③産業・地域からの視点」の3つの視点から、以下の8つの目標を設定し住宅施策に取り組むこととしています。

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進
- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

②東京都住宅マスタープラン

東京都では、豊かな住生活の実現と持続を目的とした「東京都住宅マスタープラン」を平成29年3月に策定しており、その中では以下の8つの目標が掲げられています。

- 目標1 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標2 高齢者の居住の安定
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標5 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 目標7 災害時における安全な居住の持続
- 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

(2) 主な法制度

旧住宅マスタープラン策定以降に行われた、住宅・住環境づくりに関連する法整備は、以下のような内容です。

法令名称	制定・改正年	目的・内容
住生活基本法	H18.6 制定	国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務を明らかにするとともに、住生活基本計画その他の基本となる事項等を定めることとした法律。
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（住宅セーフティネット法）	H19.7 制定	住生活基本法の基本理念を踏まえ、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の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施策の基本となる事項等を定めることとした法律。
長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）	H20.12 制定	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、基本方針を定める法律。長期優良住宅建築等計画の認定制度を創設。
高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）	H23.6 改正	平成 23 年6月の改正では高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅を廃止し、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を創設。
都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）	H24.9 制定	都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、市町村による低炭素まちづくり計画の作成等により、都市の低炭素化の促進を図ることを目的とした法律。低炭素建築物の認定制度を創設。
マンション建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑法）	H26.6 改正	マンション建替事業、除却する必要があるマンションに関する措置を定めた法律。 平成26年6月の改正では耐震性不足のマンションについて、売却と解体の決議要件を緩和。
空家等対策の推進に関する特別措置法（空家対策特別措置法）	H26.11 制定	地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進することを目的とした法律。 空き家等に関する施策に関する基本指針の策定や市町村による空き家等対策計画の作成その他の空き家等に関する施策を推進するために必要な事項を定める。
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）	H27.7 制定	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本方針を策定するとともに、建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置等を講じた法律。建築物エネルギー消費性能向上計画認定及び認定表示制度の創設。

2-2 市内の住宅・住環境を取り巻く現況

(1) 市内の住宅・住環境の動向

①人口・世帯の動向

本市の人口・世帯数は、平成27年現在、119,379人、56,960世帯となっています。

平成2年からの推移を見ると、人口・世帯数ともに増加傾向にあるものの1世帯当たり人員は減少傾向にあり、平成27年には2.10人/世帯となっています。

また、「国分寺市人口ビジョン」における将来人口推計をみると、平成32年までは増加傾向にあるものの、その後緩やかに減少していくと予測しています。

さらに、平成27年現在で高齢化率は21%を超える超高齢社会を迎えており、今後、さらに高齢化は深刻化していくと予測しています。

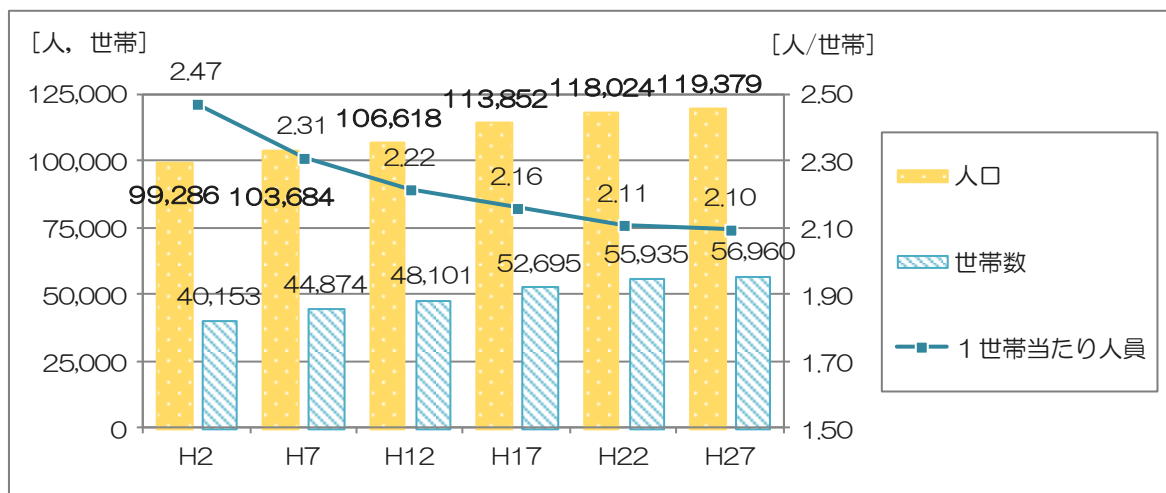
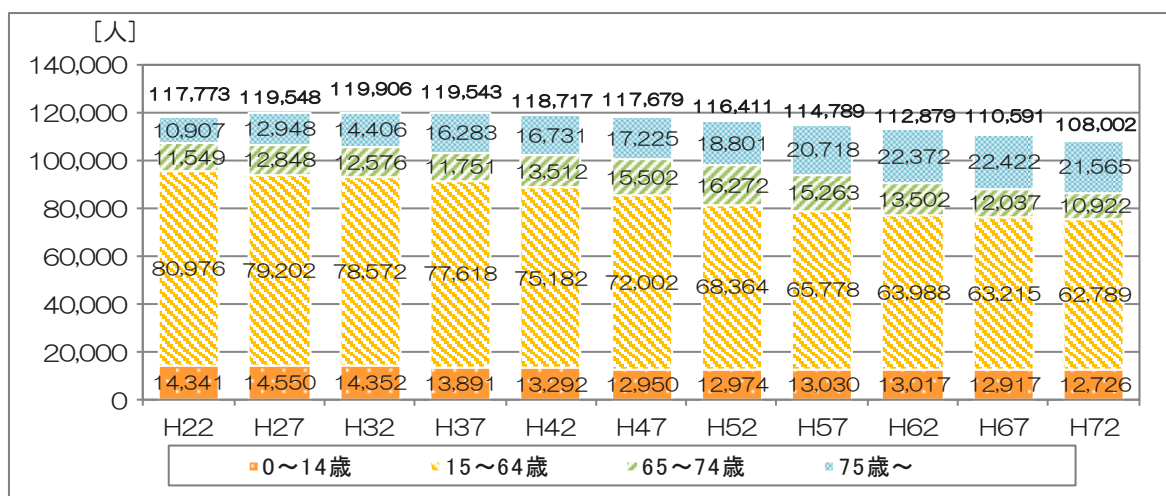


図1 人口の推移 資料:住民基本台帳(各年1月1日)



※国分寺市人口ビジョンでは人口推計を3パターン実施しており、グラフは「パターン3：独自推計（修正コーホート要因法）」の推計結果

図2 将来人口推計結果人口の推移 資料:国分寺市人口ビジョン(平成27年7月)

②住宅ストックの動向

本市の住宅ストックは、平成 25 年の住宅・土地統計調査では約 70,060 戸（共同住宅の各戸の戸数を含む）で、うち居住世帯がいる住宅戸数は約 61,450 戸となっており、約 8,450 戸の空き家が存在します。住宅総数は居住世帯がいる住宅戸数の約 1.14 倍に達し、住宅ストックの量は充足しています。

平成 10 年からの空き家の推移をみると、年々増加傾向にあり、特に平成 20 年から平成 25 年にかけて大きく増加しています。

また、平成 25 年の空き家の腐朽・破損の有無をみると、1 割以上が腐朽・破損のある空き家となっているため、このまま放置すると住環境の悪化や災害時に倒壊する恐れが懸念されます。

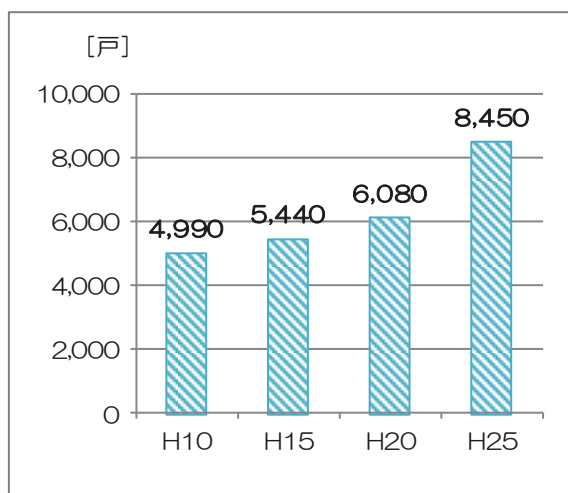


図3 空き家の推移

資料:平成 25 年 住宅・土地統計調査

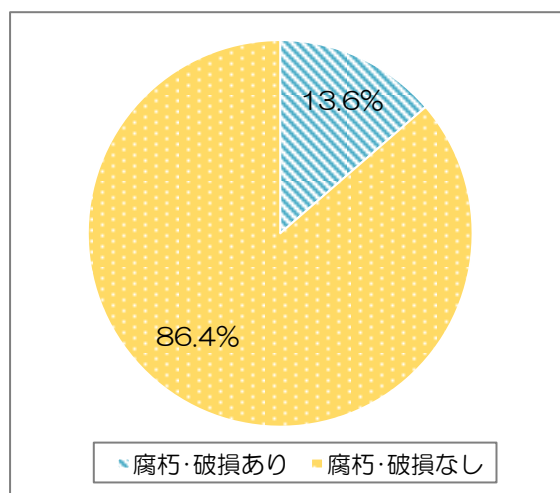
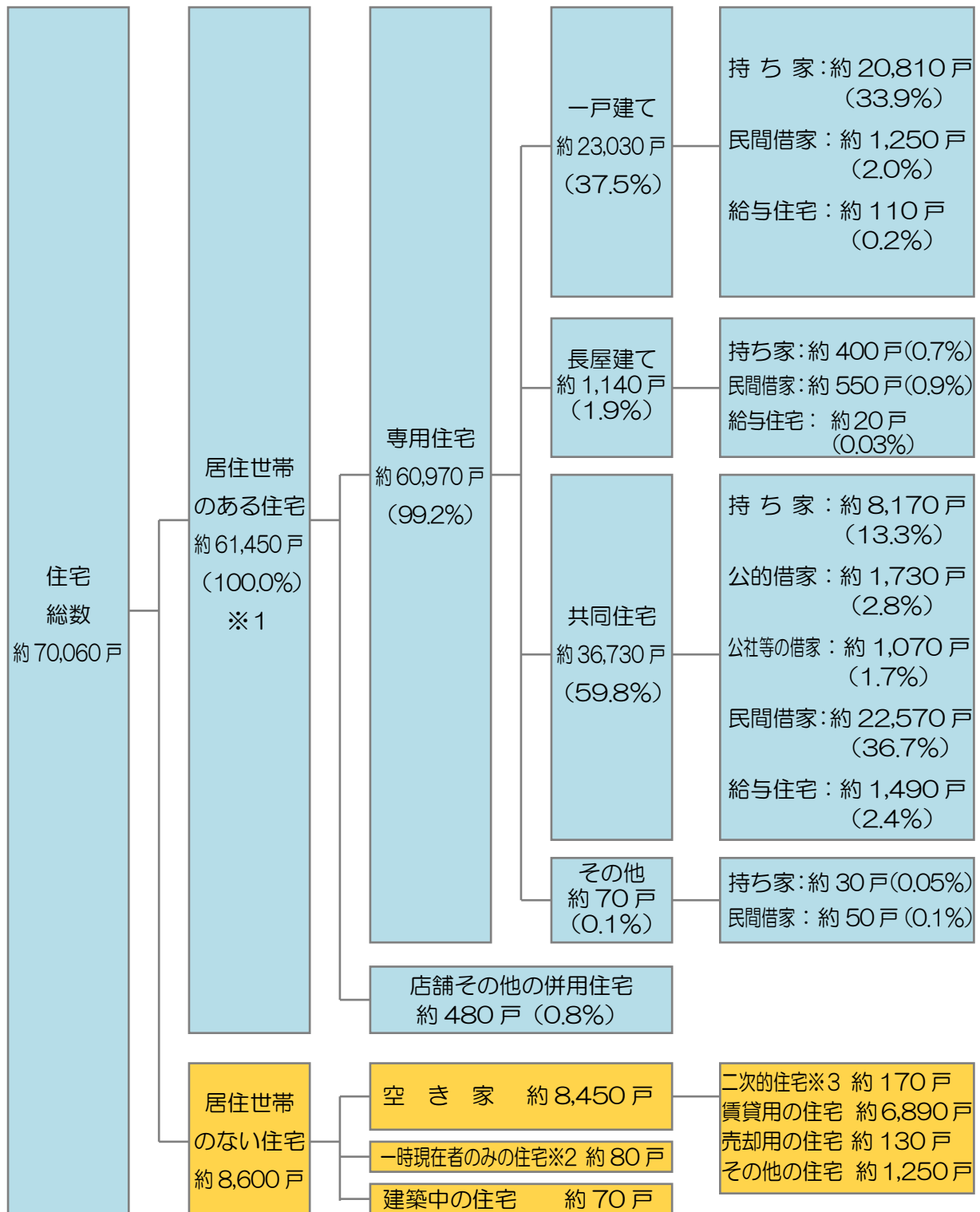


図4 空き家の腐朽・破損の有無

資料:平成 25 年 住宅・土地統計調査



※：各数値は 1 位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

※1：() の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率

※2：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅

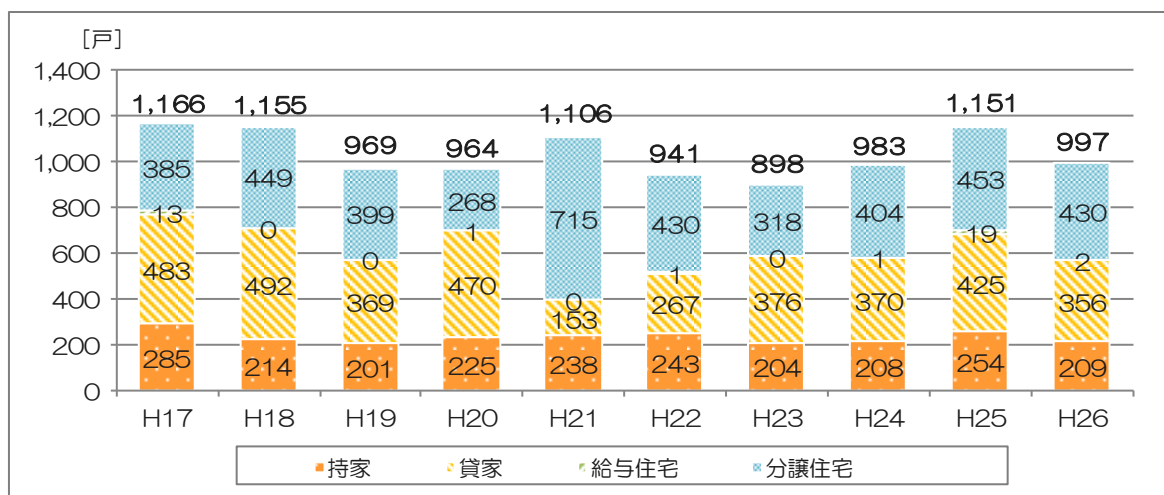
※3：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

図5 住宅総数の内訳 資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査

③住宅の着工動向

新築住宅の着工数の動向をみると、各年 1,000 戸前後の戸数となっています。

内訳をみると、分譲住宅と貸家が多い傾向となっています。特に、平成 21 年は、分譲住宅の着工数が多くなっています。



※：分譲住宅とは分譲マンション、給与住宅とは社宅・官舎等をいう

図6 年別新築住宅着工数の推移 資料：東京都統計年鑑(各年)

④建築時期

建築時期の割合をみると、耐震基準改正前の昭和 55 年以前の建築物の割合は 16.1%，持ち家のみで見ると 20%を超えています。また、建築時期不明を加えると、さらに旧耐震基準の建築物の割合は増えると考えられます。

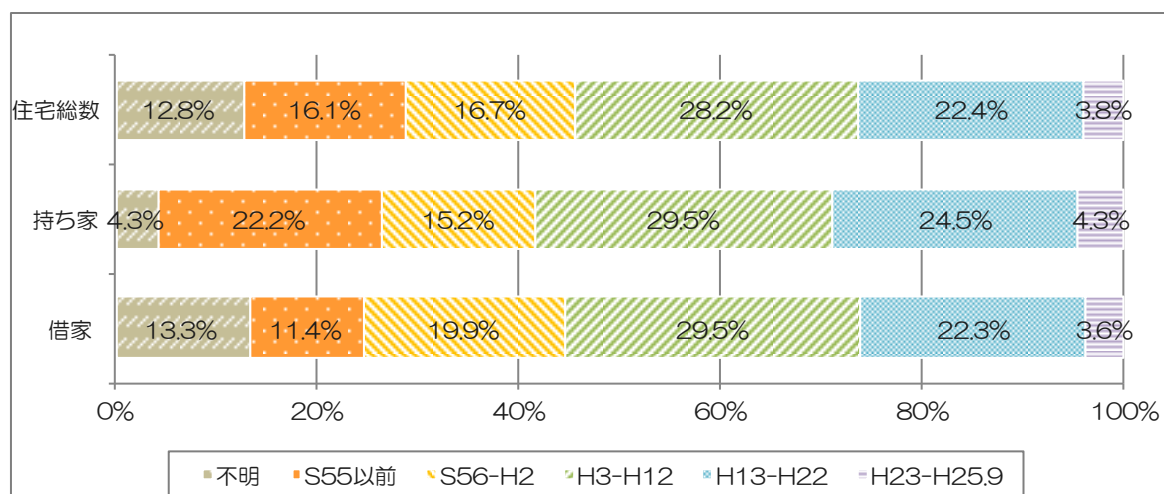


図7 建築時期の割合 資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査

⑤耐震化率

住宅の耐震化率は木造が76.7%、非木造が90.2%、全体では78.9%となっています。一方、耐震性が不十分であると推計される21.1%の住宅については、補強工事等の耐震対策が必要となります。

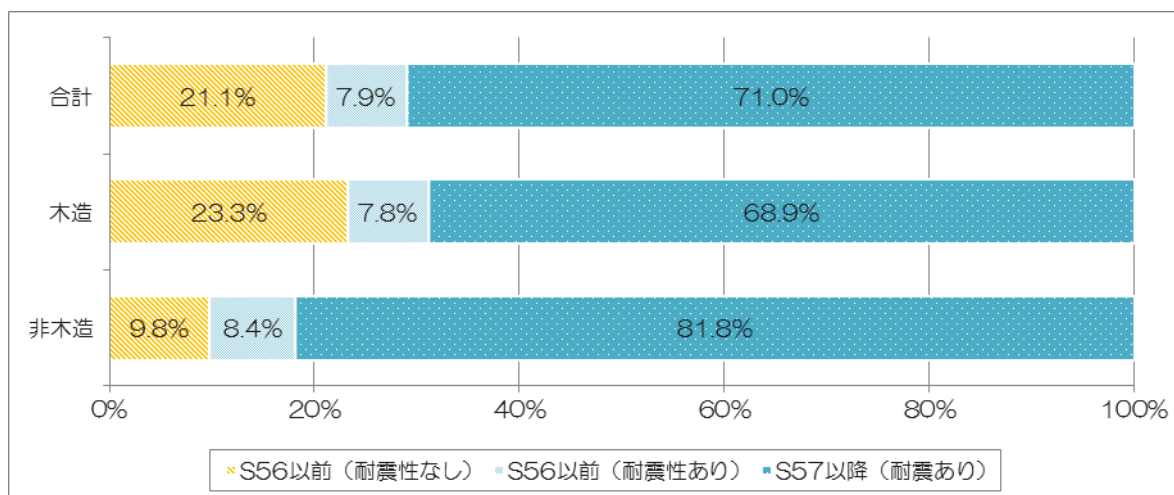


図8 住宅の耐震化率 資料:国分寺市耐震改修促進計画(平成28年3月)

⑥居住水準

持ち家と借家別での延べ面積をみると、持ち家では70㎡~120㎡の延べ面積が多いのに対して、借家では40㎡までの延べ面積が多くなっており、持ち家と借家で居住水準に大きな格差があります。この主な原因はワンルームの共同住宅の多さが影響していると考えられます。

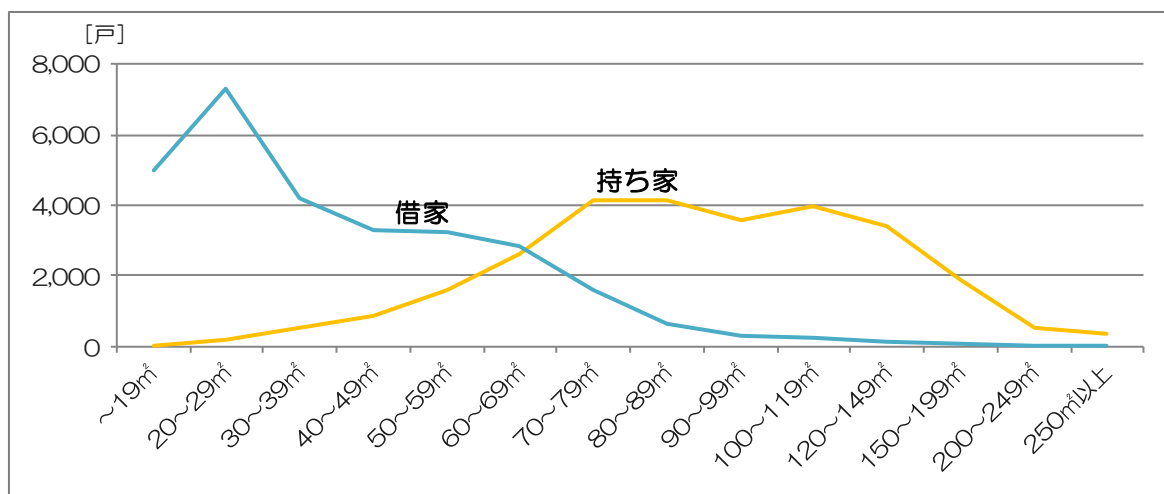
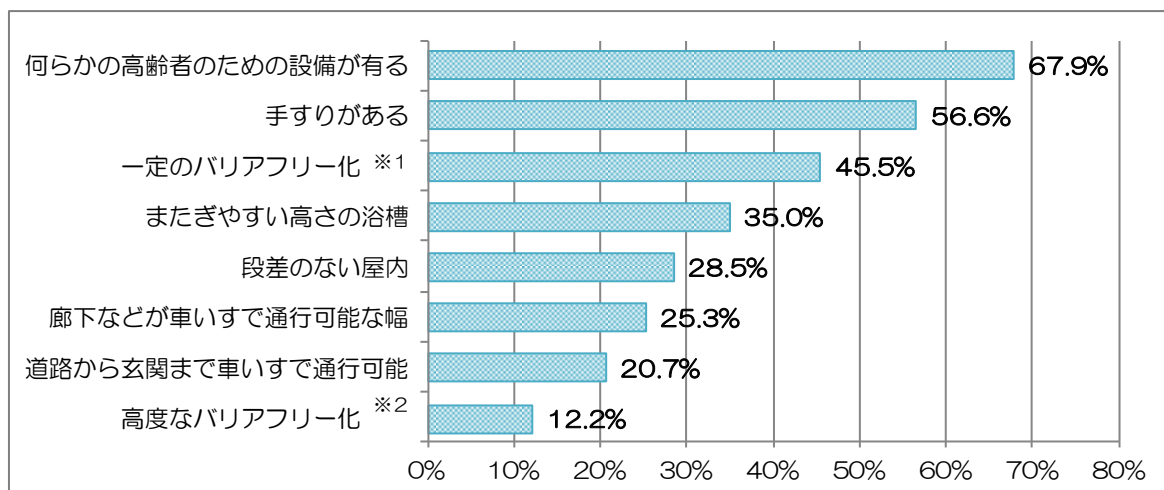


図9 住居種別の延べ面積の分布 資料:平成22年 国勢調査

⑦バリアフリーの状況

65歳以上の世帯員がいる世帯のバリアフリーの整備状況は、67.9%の世帯で何らかの設備を設けており、他には手すりの整備率が56.6%と高くなっています。

一方で、車いす利用者に対するバリアフリーの整備については、全体的に整備率が低くなっています。



※1：一定のバリアフリー化は、高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること

・2箇所以上の手すりの設置 ・段差のない屋内

※2：高度なバリアフリー化は、高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること

・2箇所以上の手すりの設置 ・段差のない屋内 ・廊下などが車いすで通行可能な幅

図 10 バリアフリーの状況(65歳以上の世帯員がいる世帯) 資料:平成25年 住宅・土地統計調査

⑧リフォームの状況

65歳以上の世帯員がいる世帯のリフォームの状況は、平成20年、平成25年ともに「台所・トイレ・浴室・洗面所」、「屋根・外壁等」の割合が高くなっています。

平成20年から平成25年までにかけてリフォーム件数は増加しており、特に「屋根・外壁等」、「その他」が増加しています。

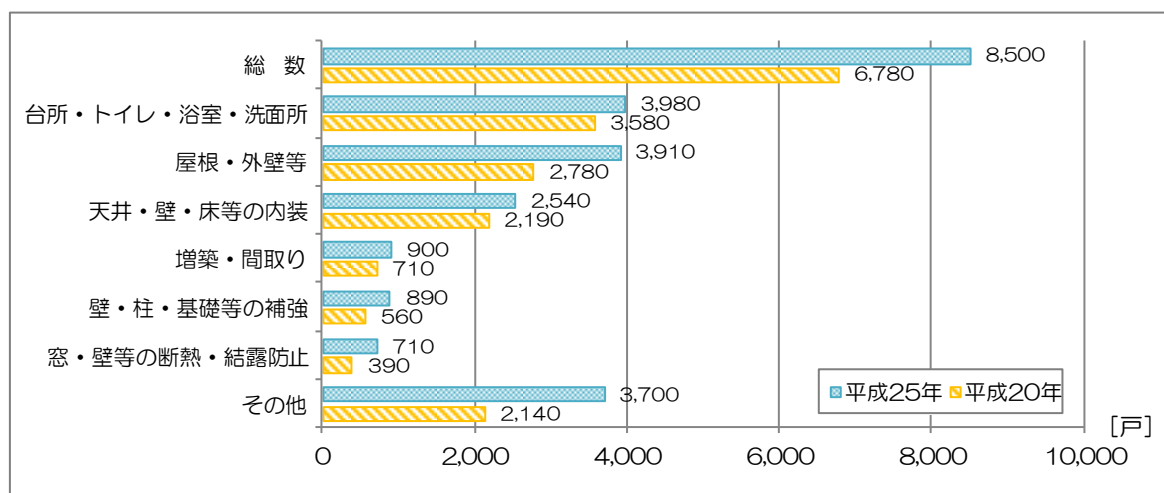


図 11 リフォームの状況(65歳以上の世帯員がいる世帯) 資料:住宅・土地統計調査(平成25年,平成20年)

⑨住宅性能の整備状況

住宅性能を高めるための設備の整備状況としては、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が一部の窓にある場合も含め約 20%となっており、持ち家だけをみると 30%を超えています。

太陽光を利用した設備の普及はあまり多くない状況となっており、持ち家で「太陽光を利用した発電機器」が 2.5%となっている程度です。

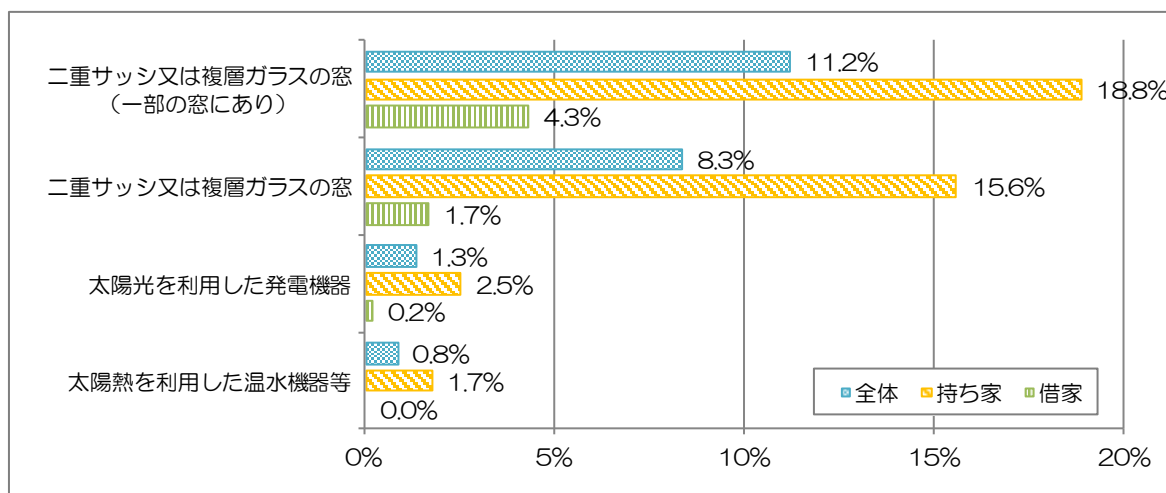


図 12 住宅性能の整備状況 資料:平成 25 年 住宅・土地統計調査

⑩農地

農地面積は年々減少傾向にあり、平成 18 年から平成 27 年までの 10 年間で約 18ha 減少しています。

その多くは生産緑地以外の農地ですが、生産緑地についても約 6ha 減少しています。

しかし、市域に占める農地の割合は、隣接市の中ではもっとも高い割合となっています。

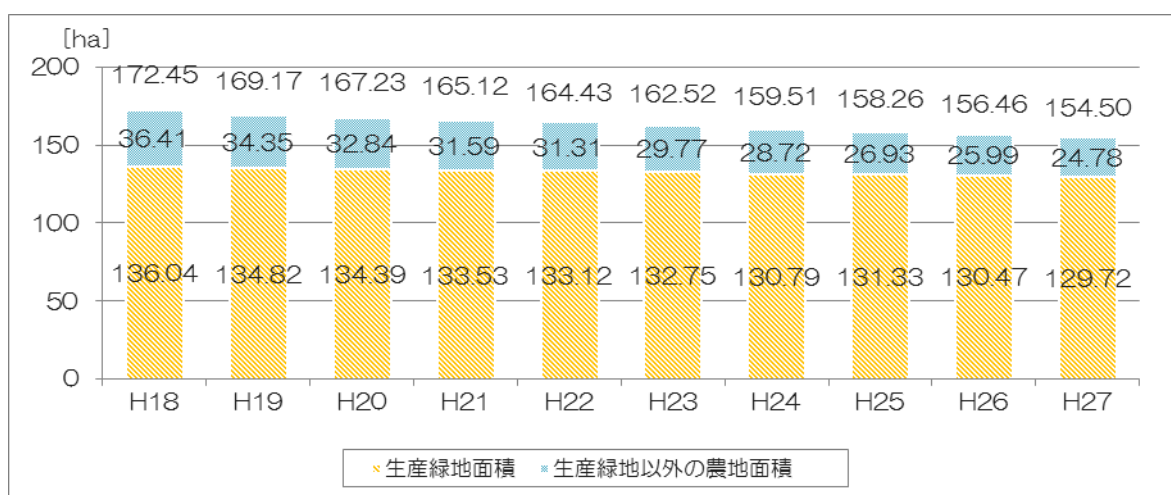


図 13 農地面積の推移 資料:第三次国分寺市農業振興計画(平成 28 年3月)

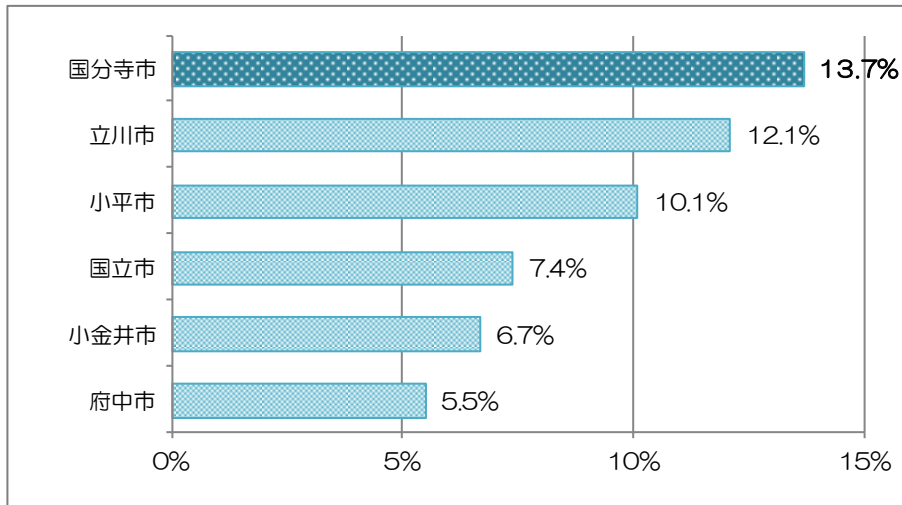


図 14 市域に占める農地面積の割合 資料:平成 24 年度土地利用現況調査

(2) 住まいづくりに関する市民意識

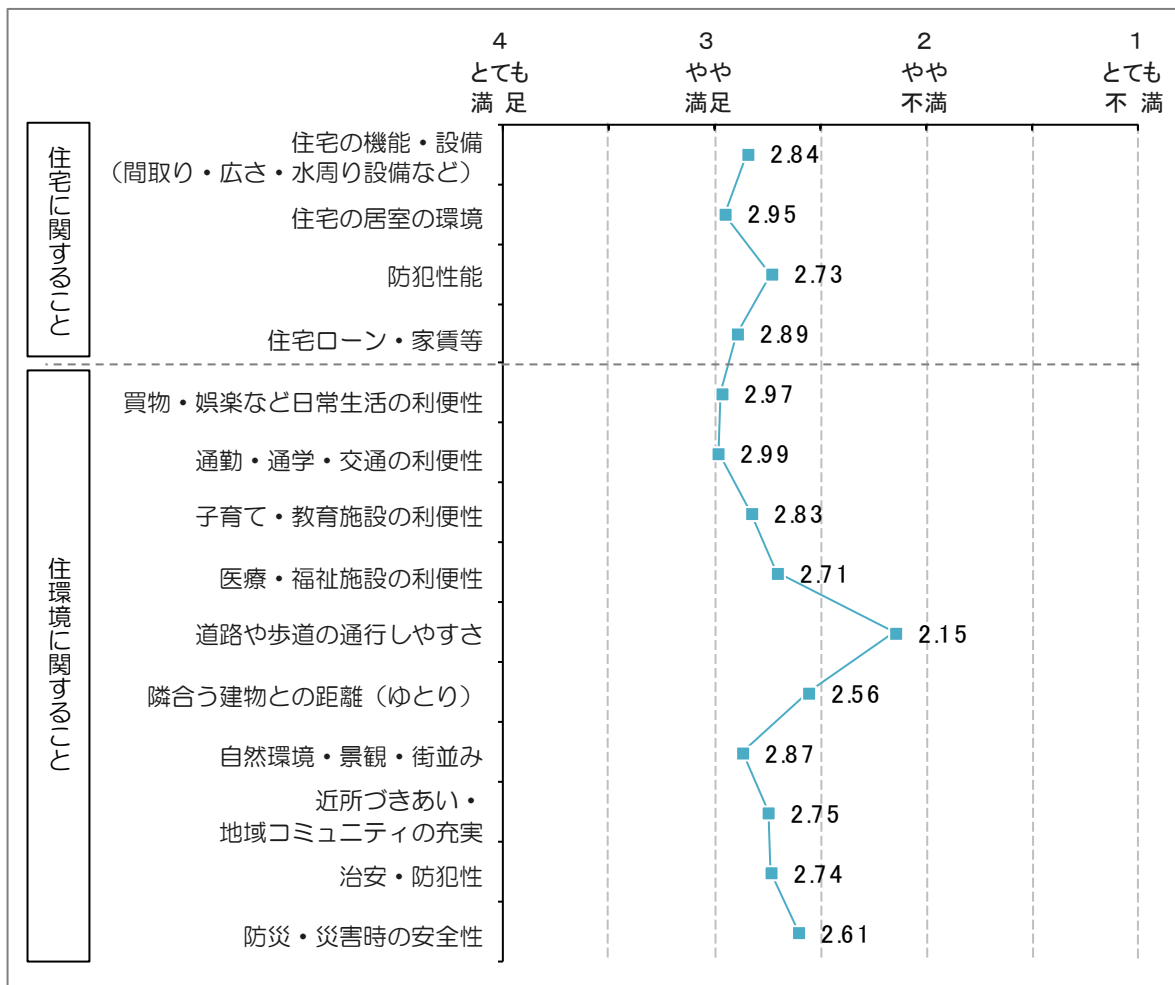
市民の住宅・住環境に関する実態及び意向を把握することを目的として実施した市民アンケート調査の結果概要を以下に整理します。

調査対象	住民基本台帳より無作為に抽出した、18歳以上の市民
調査期間	平成28年8月19日～9月2日
調査方法	郵送配布・郵送回収
送付数	3,085件
回収数	1,148件（回収率 37.2%）

① 住まい・住環境の満足度

評価点の平均をみると、住まいに関することでは「住宅の居室の環境」、住環境に関することでは「通勤・通学・交通の利便性」、「買物・娯楽など日常生活の利便性」の満足度が高くなっています。

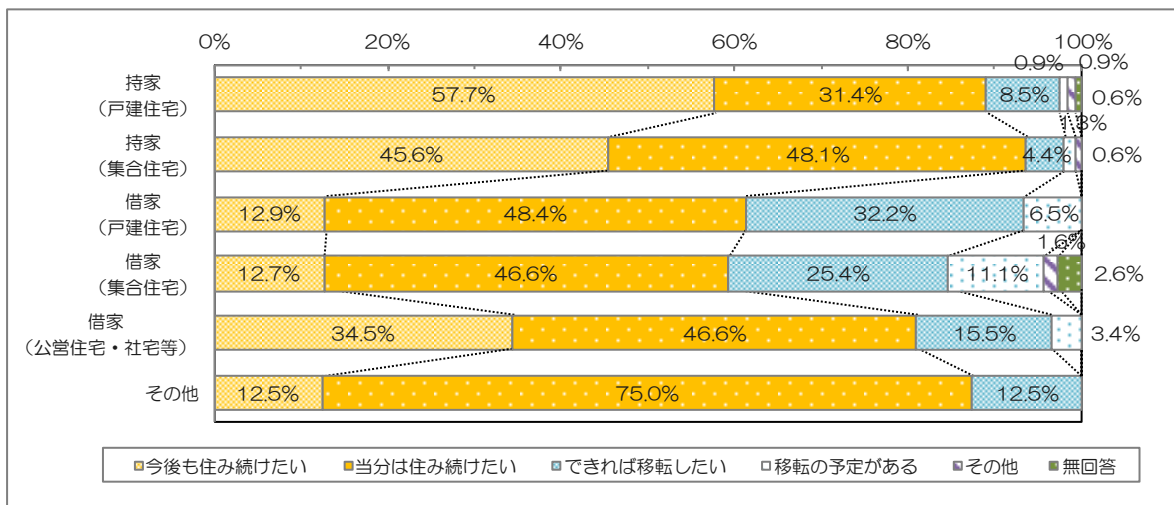
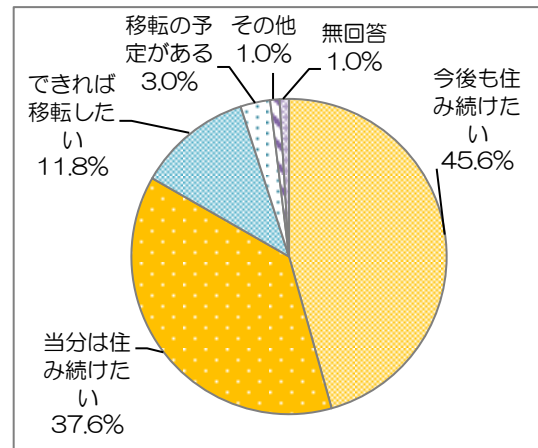
一方で、「道路や歩道の通行しやすさ」の満足度が低くなっています。



②定住意向

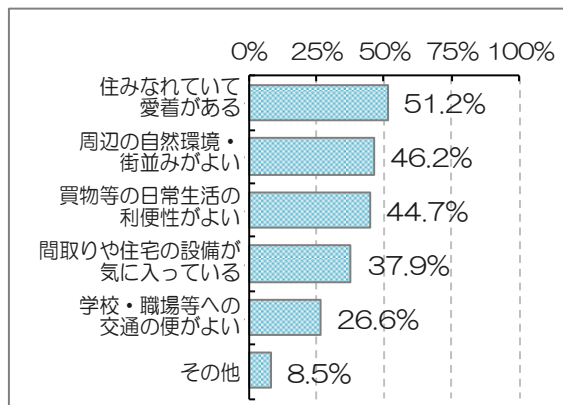
現在の住まいに「今後も住み続けたい」が45.6%、「当分は住み続けたい」が37.6%となっており、合わせて83.2%を占めています。

住宅種別でみると、持家では「今後も住み続けたい」、「当分は住み続けたい」を合わせると約9割になっているのに対して、借家は持家比べて「できれば移転したい」、「移転の予定がある」の割合が高くなっています。

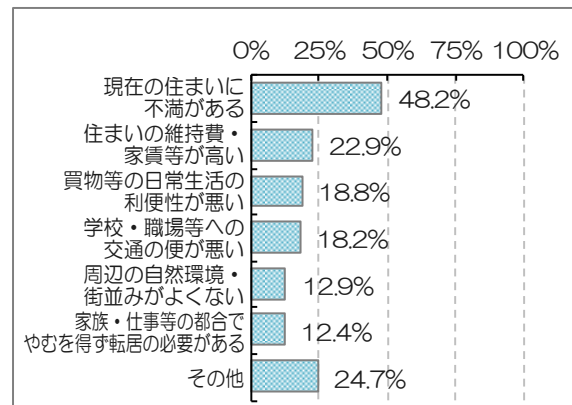


住み続けたい理由としては、「住みなれていて愛着がある」がもっとも割合が高く51.2%となっています。

移転したい、移転する理由としては、「現在の住まいに不満がある」がもっとも割合が高く48.2%となっています。



[住み続けたい理由]



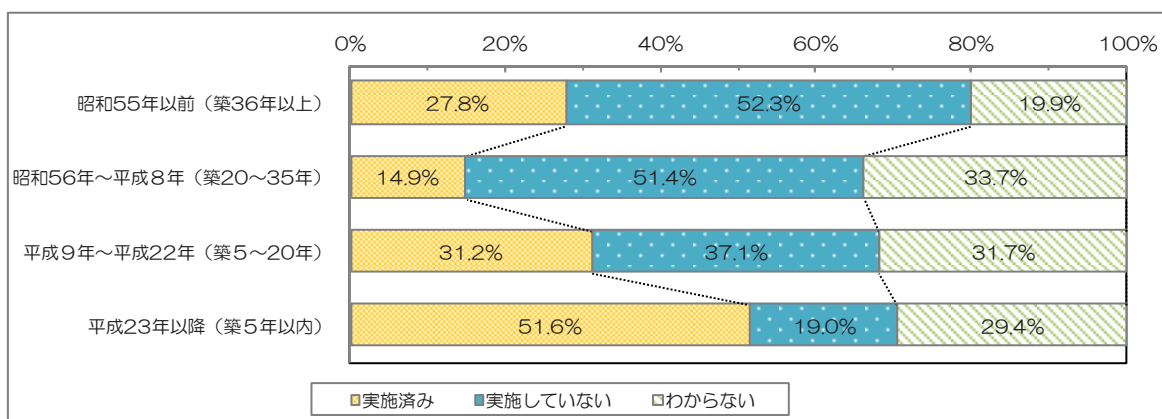
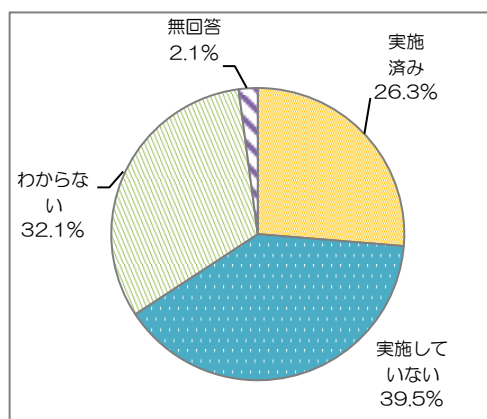
[移転したい、移転する理由]

③耐震診断・耐震改修

耐震診断

「実施済み」が 26.3%、「実施していない」が 39.5%となっています。

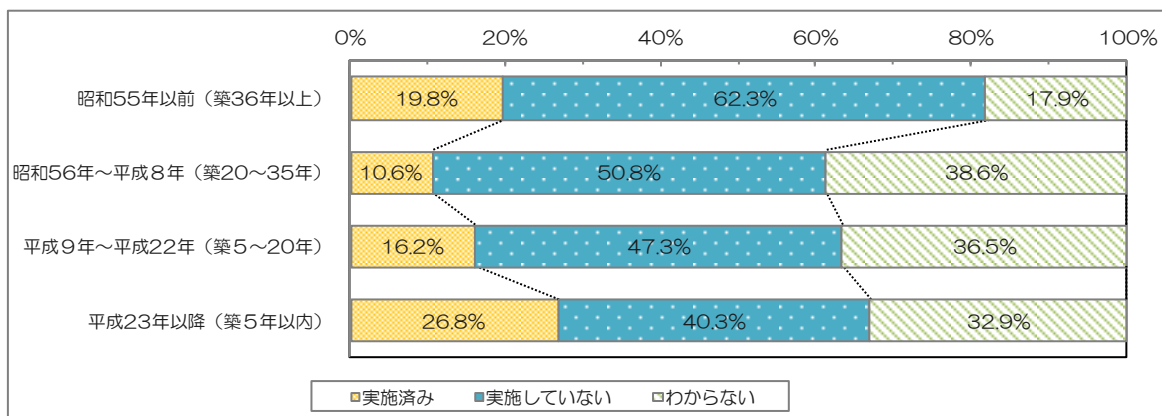
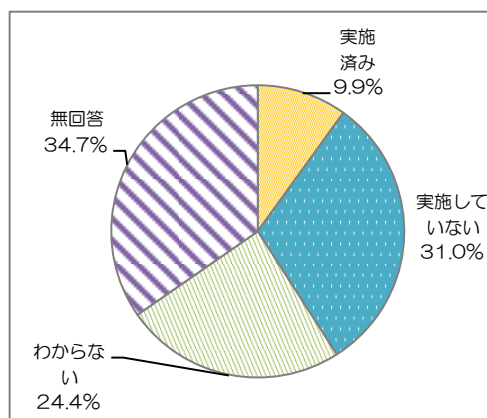
建築年数別にみると、耐震診断を「実施していない」建物は、旧耐震基準となる昭和 55 年以前（築 36 年以上）の建物で 52.3%，昭和 56 年～平成 8 年（築 20～35 年）の建物でも 51.4%となっています。



耐震改修

「実施済み」が 9.9%、「実施していない」が 31.0%となっています。

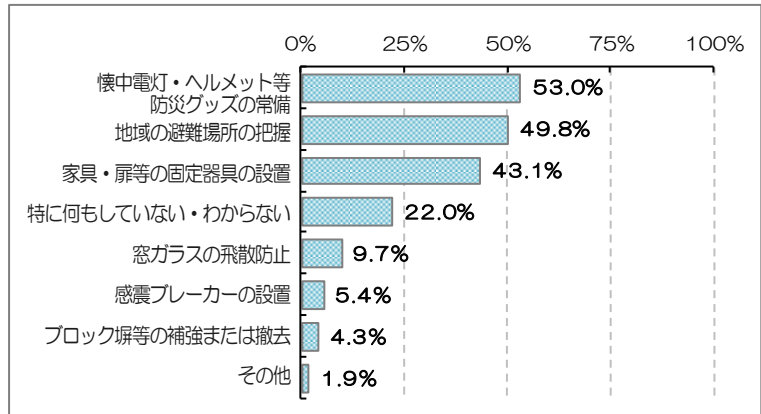
建築年数別にみると、耐震改修を「実施していない」建物は、旧耐震基準となる昭和 55 年以前（築 36 年以上）の建物で 62.3%にのぼっています。



④各種対策

防災対策

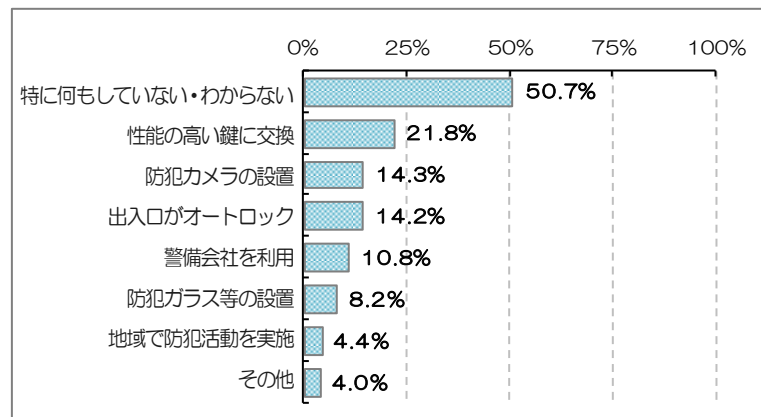
実施している防災対策は、「懐中電灯・ヘルメット等防災グッズの常備」、「地域の避難場所の把握」、「家具・扉等の固定器具の設置」の割合が高くなっています。



防犯対策

防犯対策は、「特に何もしていない・わからない」が50.7%となっています。

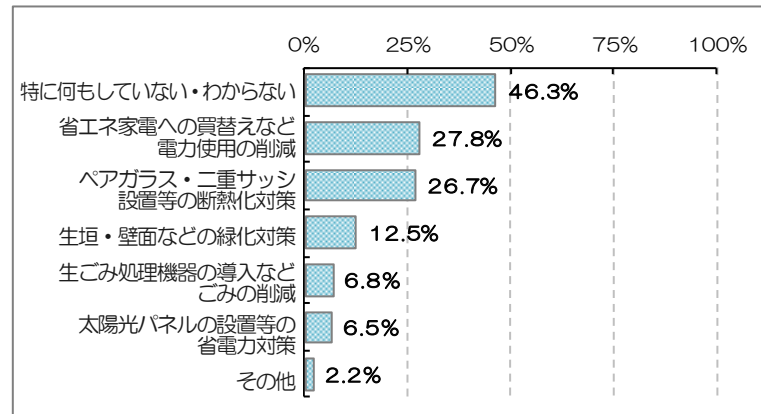
実施している対策としては、「性能の高い鍵に交換」、「防犯カメラの設置」、「出入口がオートロック」の割合が多くなっています。



環境対策

環境対策は、「特に何もしていない・わからない」が46.3%となっています。

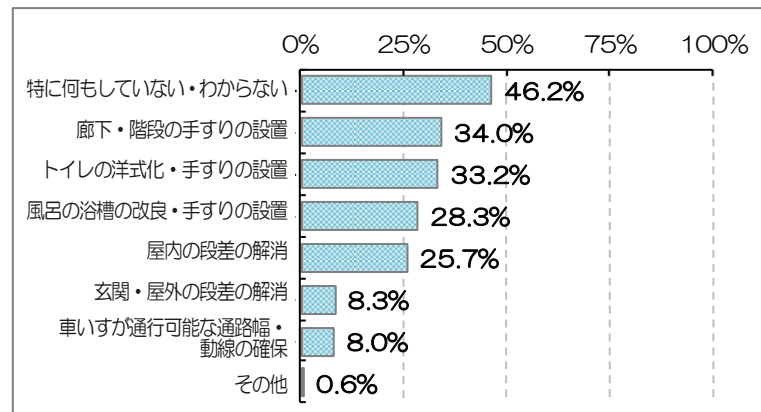
実施している対策としては、「ペアガラス・二重サッシ設置等の断熱化対策」、「省エネ家電への買替えなど電力使用の削減」の割合が多くなっています。



バリアフリー対策

バリアフリー対策は、「特に何もしていない・わからない」が46.2%となっています。

実施している対策としては、「廊下・階段の手すりの設置」、「トイレの洋式化・手すりの設置」等の割合が多くなっています。



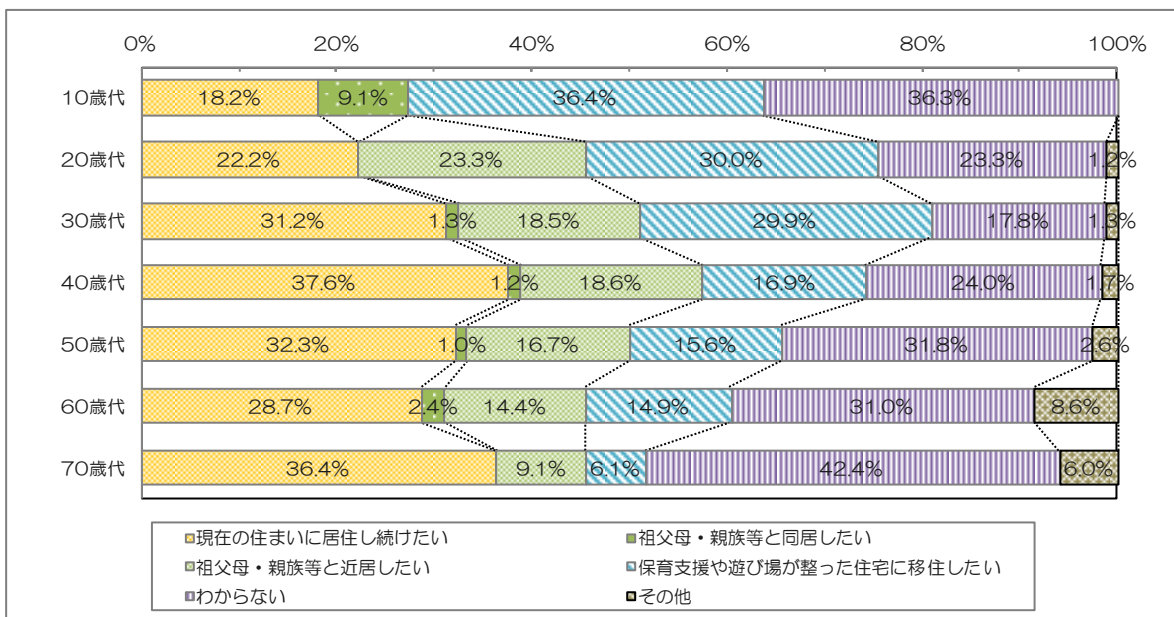
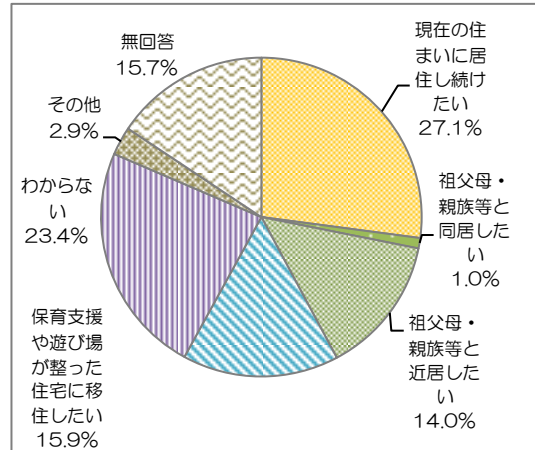
⑤子育て期の住まい

望ましい住まい方

「現在の住まいに居住し続けたい」がもっとも多く、27.1%となっています。

年代別にみると、20歳代では「保育支援や遊び場が整った住宅に移住したい」、「祖父母・親族等と近居したい」が多くなっています。

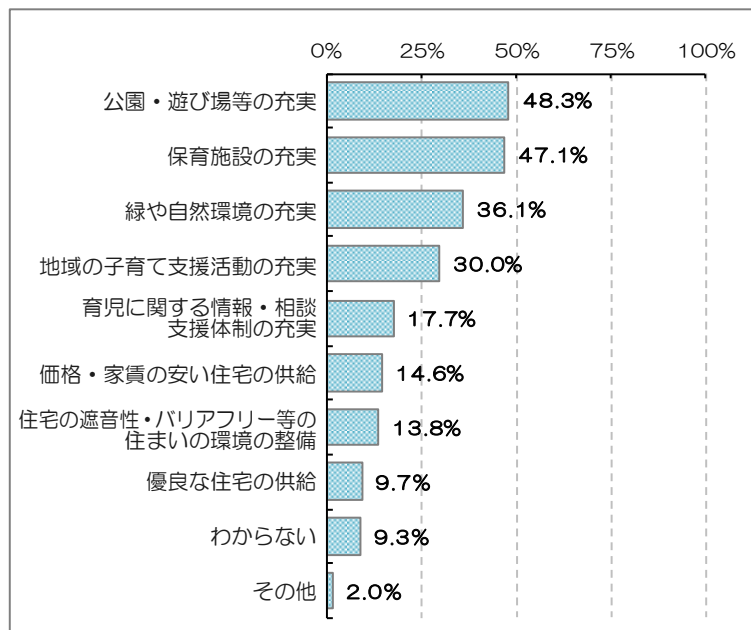
40歳代から70歳代では、「現在の住まいに居住し続けたい」がもっとも多くなっています。



住まい・住環境に必要なこと

「公園・遊び場等の充実」、「保育施設の充実」の割合が高くなっています。

住まいに関することに比べて、住環境に関する項目の割合が高くなっています。



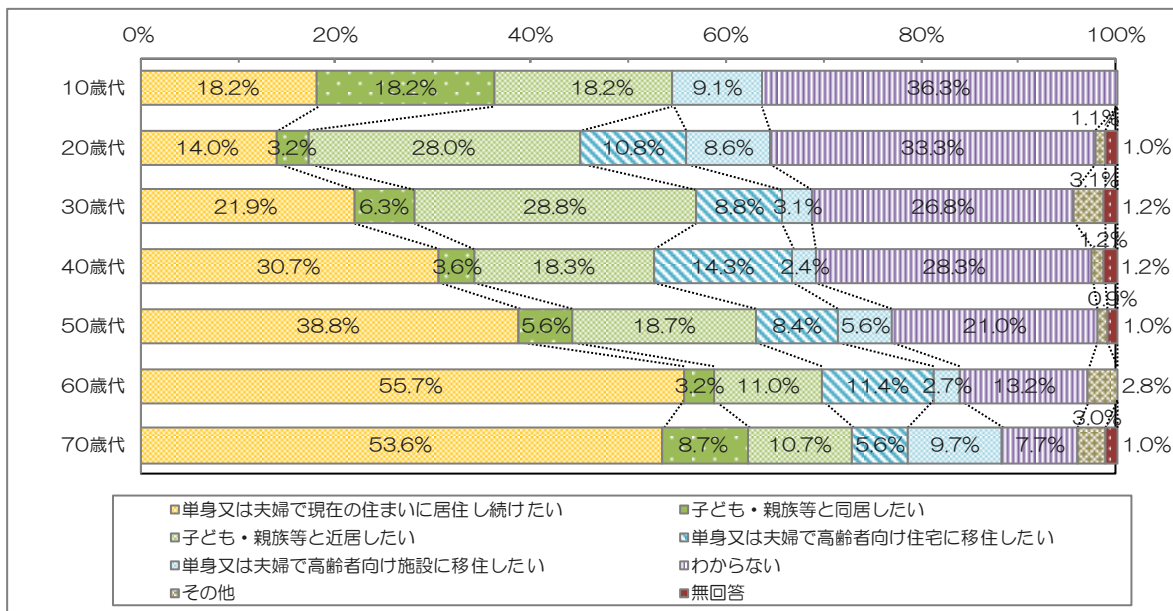
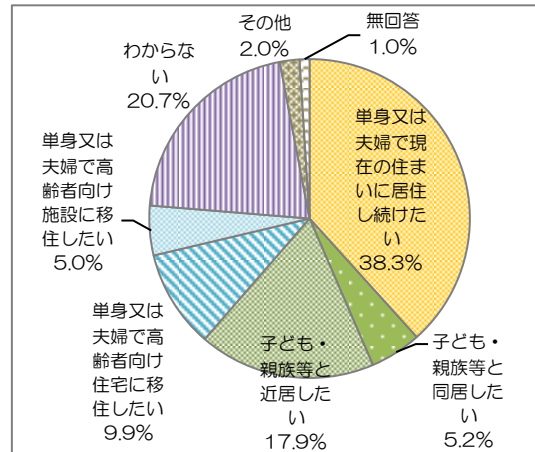
⑥高齢期の住まい

望ましい住まい方

「単身又は夫婦で現在の住まいに居住し続けたい」がもっとも多く、38.3%となっています。

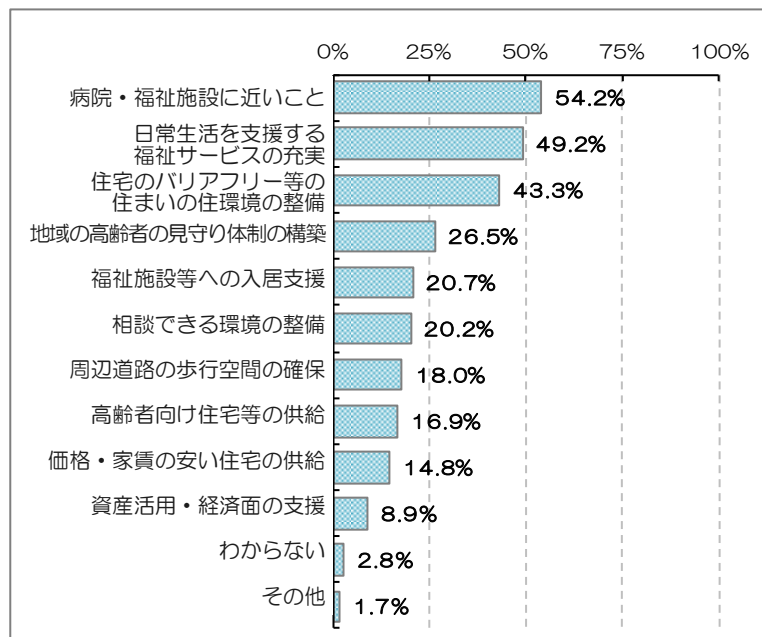
年代別にみると、40歳代以上では「単身又は夫婦で現在の住まいに居住し続けたい」が多くなっています。

30歳代以下では、「子ども・親族等と近居したい」が多くなっています。



住まい・住環境に必要なこと

「病院・福祉施設に近いこと」、「日常生活を支援する福祉サービスの充実」、「住宅のバリアフリー等の住まいの住環境の整備」の割合が高くなっています。

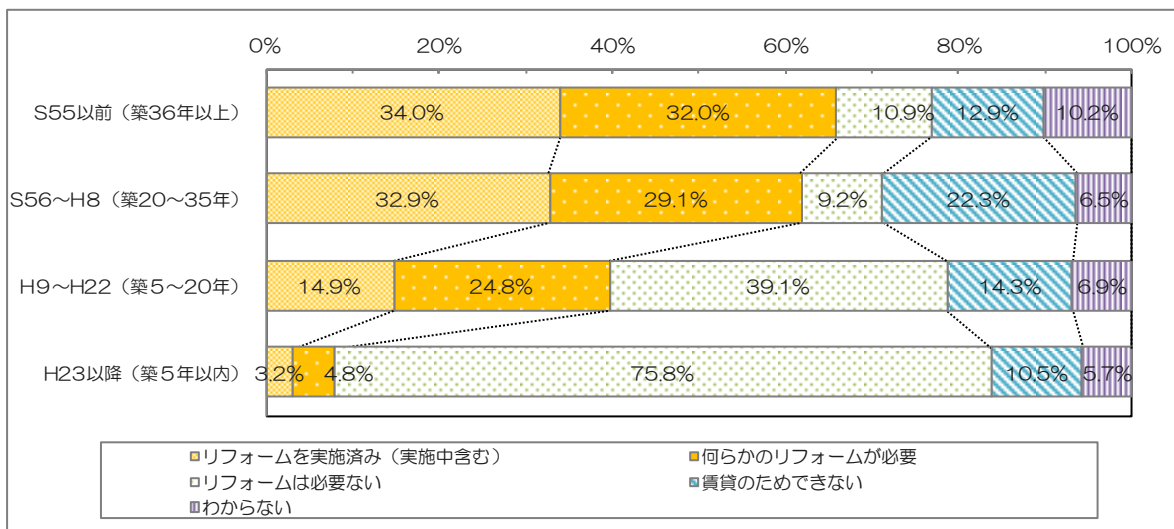
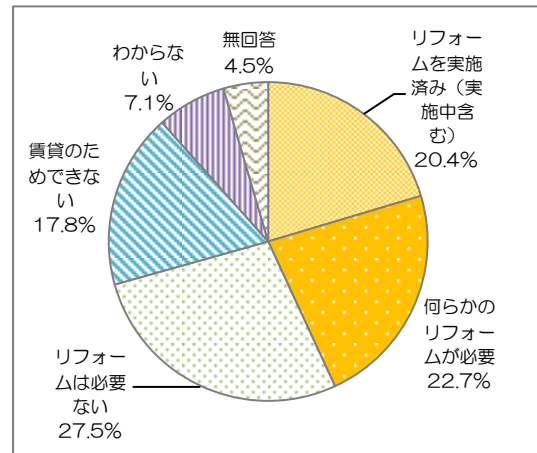


⑦リフォーム

リフォームの必要性

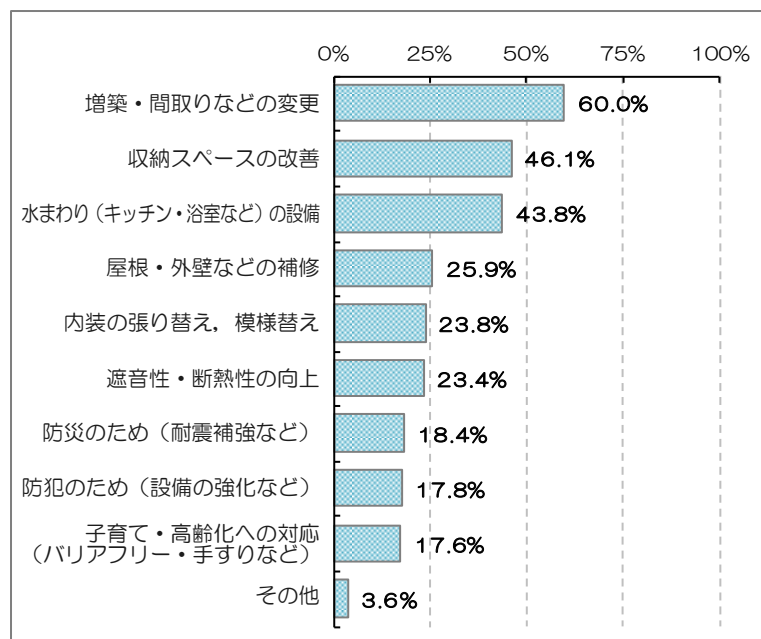
「リフォームを実施済み（実施中含む）」が20.4%、「何らかのリフォームが必要」が22.7%となっており、合わせて43.1%を占めています。

旧耐震基準の昭和55年以前（築36年以上）や、昭和56年～平成8年（築20～35年）の建物では、それぞれ「リフォームを実施済み」が3割程度、「何らかのリフォームが必要」が3割前後となっています。



リフォームの実施箇所

「増築・間取りなどの変更」、「収納スペースの改善」、「水まわり（キッチン・浴室など）の設備」の割合が高くなっています。



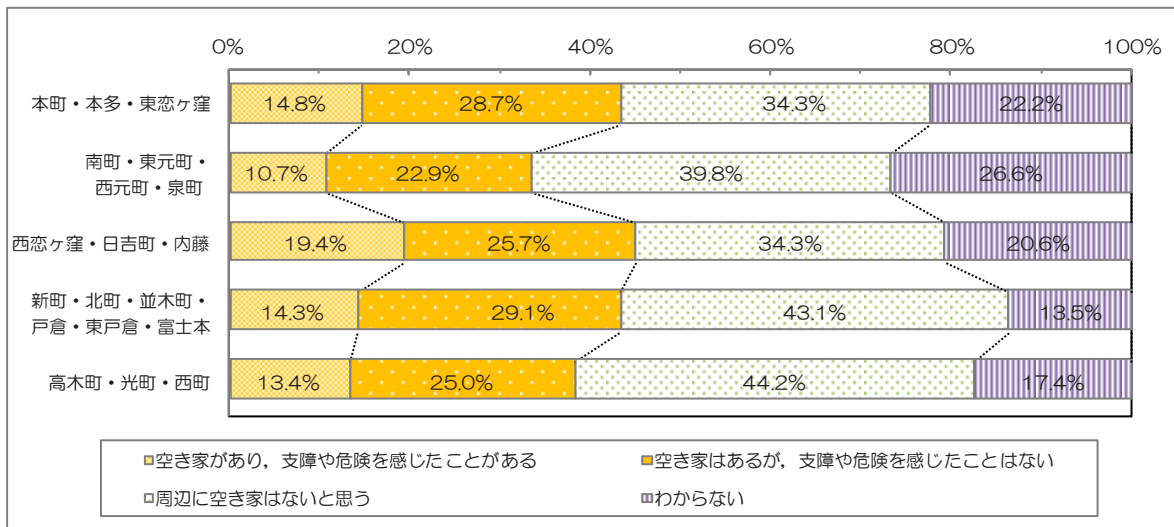
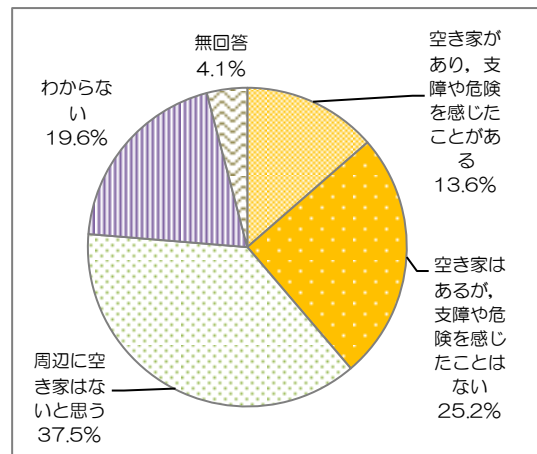
⑧空き家

住まい周辺での空き家の有無

「周辺に空き家はないと思う」がもっとも多く37.5%となっています。

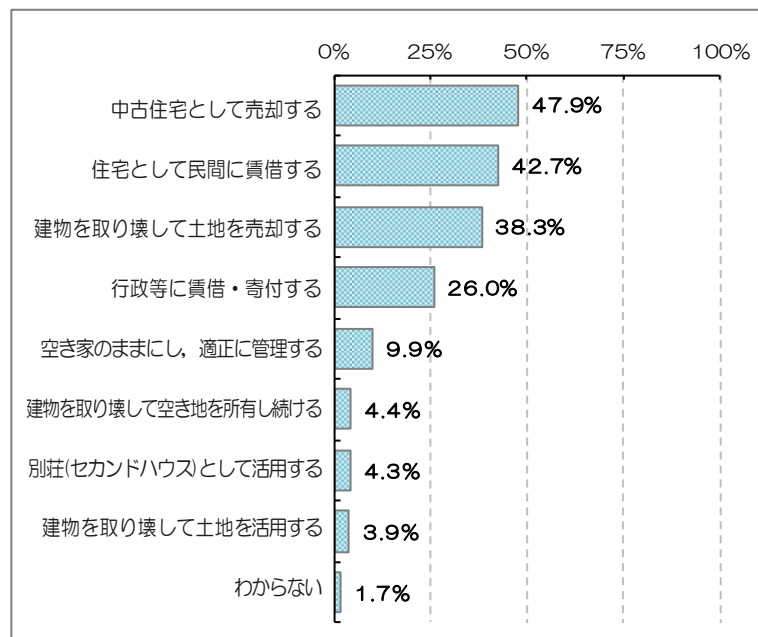
「空き家があり、支障や危険を感じたことがある」は13.6%となっています。

居住地域別にみると、「空き家があり、支障や危険を感じたことがある」がもっとも多いのは西恋ヶ窪・日吉町・内藤地域で19.4%，もっとも少ないのは南町・東元町・西元町・泉町地域で10.7%となっています。



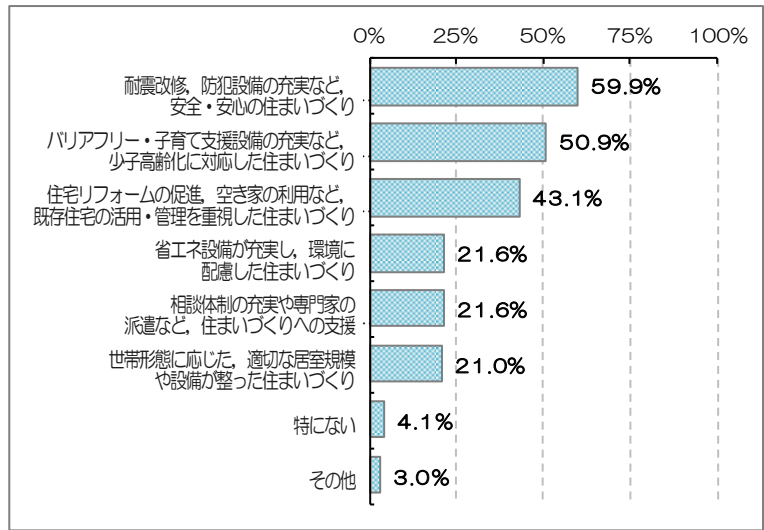
空き家の所有者がすべき対応

「中古住宅として売却する」，「住宅として民間に賃貸する」，「建物を取り壊して土地を売却する」の割合が高くなっています。



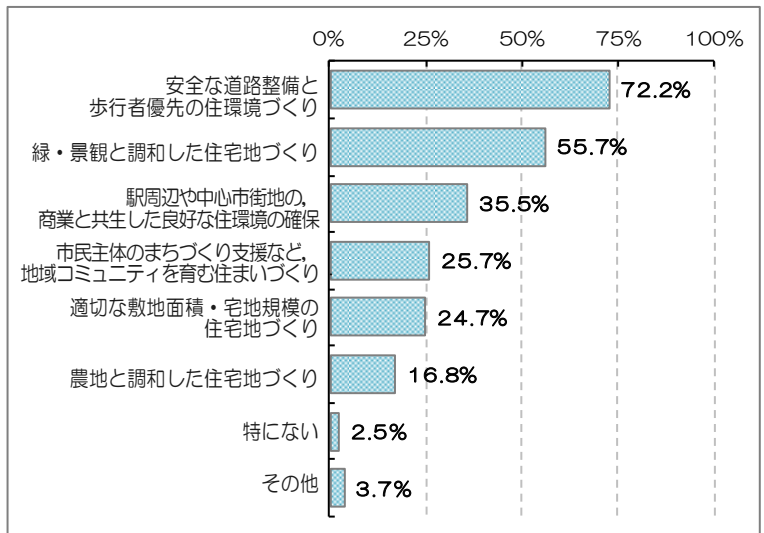
⑨市が取り組むべき住まいに関する施策

「耐震改修、防犯設備の充実など、安全・安心の住まいづくり」、
「バリアフリー・子育て支援設備の充実など、少子高齢化に対応した住まいづくり」、
「住宅リフォームの促進、空き家の活用など、既存住宅の活用・管理を重視した住まいづくり」の割合が高くなっています。



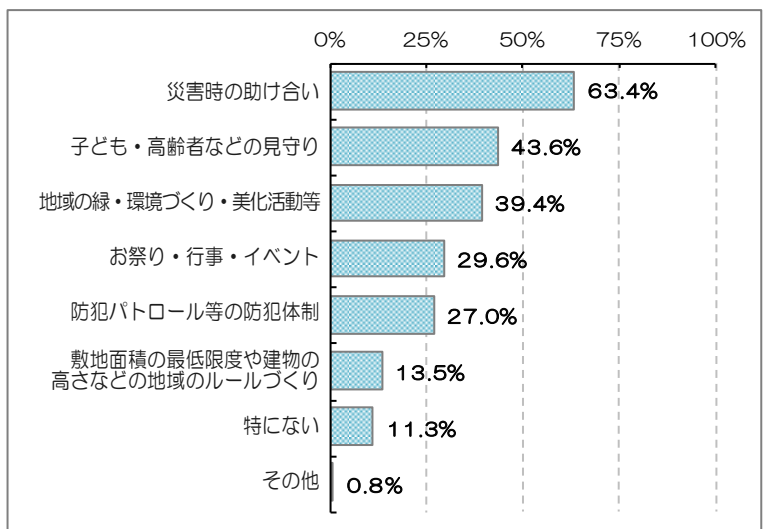
⑩市が取り組むべき住環境に関する施策

「安全な道路整備と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」の割合が高くなっています。



⑪地域住民主体の住まいづくりの取組

「災害時の助け合い」、
「子ども・高齢者などの見守り」の割合が高くなっています。



2-3 市内の住宅・住環境の課題

(1) 高齢化等の動向を見据えた対応

本市は、高齢化率 21%を超える超高齢社会を迎えています。将来推計においても高齢化率は、増加の一途を辿るものと予測されており、超高齢社会が深刻化していくことが想定されます。また、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律が平成 28 年 4 月 1 日から施行され、行政機関や民間事業者を対象に、障害を理由とする不当な差別的取扱いが禁止され、障害のある人への合理的な配慮の提供が求められることとなりました。このため、高齢者・障害者に対応した住まいの設備改善やバリアフリー化を誘導していくとともに、高齢者・障害者が住みやすい家への住み替え支援等を推進していく必要があります。

(2) 若年層・ファミリー層の定住促進に向けた対応

本市の人口は平成 32 年までは微増するものの、その後は緩やかに減少し、さらに生産年齢人口や年少人口についても減少していくと推計しています。高齢化が進む中で、生産年齢人口や年少人口が減少していくことは、社会保障費の増大に対して、税収が落ち込んでいくこととなり、都市の持続性が失われていくことに繋がります。

住宅都市・国分寺としての魅力や活力を維持し、持続可能なまちとしていくためにも、日常生活の利便性の向上や緑の確保等により、様々な世代にとって便利で快適な住宅・住環境づくりを推進することで若年層・ファミリー層の定住を促進していくことが必要です。

(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

本市は国分寺駅、西国分寺駅周辺に商業地が集積しており、利便性の高いエリアでもあることから共同住宅も多く立地しています。さらに、国分寺駅北口では市街地再開発事業が進んでおり、駅前広場や周辺道路の整備とあわせ周辺環境は大きく変わることが想定されます。

恋ヶ窪駅、国立駅を含めた駅周辺の環境の変化に対応したまちづくりを推進し、生活利便性の高い住環境と多様な世代がバランスよく住むことのできる住宅の誘導を図っていくことが必要です。

(4) 安全・安心のまちづくりへの対応

首都圏において首都直下地震の発生が懸念されており、発災時には本市の被害も非常に大きくなることが想定されています。

一方で、本市には新耐震基準以前（昭和 55 年以前。以下、「旧耐震基準」といいます。）の建築物が 2 割弱残っており、「東京都防災都市づくり推進計画（改定）（平成 28 年 3 月）」において市内の 7 町丁目が木造住宅密集地域に位置付けられました。更に、市内のマンションの約 1 割が耐震化が不十分と推計しているため、住宅の耐震性の向上を図っていくことが必要です。また、市内に存在する幅員の狭い道路や歩道に対する拡幅整備の手法について検討していくことが必要です。

（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

本市には国分寺崖線の緑や湧水など、緑や水の豊富な資源が残っています。さらに、市北部を中心として農地が多く残っており、人々の自然と調和した生活や文化が感じられる風景が残っています。しかし、緑や農地については減少傾向にあるため、住まいづくりにおいてもこれらの資源の保全に配慮することが求められます。

また、こうした貴重な資源の周辺では自然と調和した景観形成を図っていくことが求められるとともに、駅周辺等の市街地においても訪れたい魅力ある街並みとしていくために周辺建築物と調和した一体的な街並みを形成していくことが求められています。

さらに、本市の住宅における自然エネルギーの活用はあまり進展していない状況となっています。緑や水と一体となった住宅地として、地球環境にやさしい住宅づくりを推進していくためにも、耐久性の高い住宅の普及や、省エネルギー化等の推進を図っていく必要があります。

（６）良好な住宅ストック形成とその有効活用

本市の住宅総数は約 70,060 戸（共同住宅の各戸の戸数を含む）、うち居住世帯がいる住宅戸数が 61,450 戸となっており、約 8,450 戸の空き家が存在します。また、住宅総数は居住世帯がいる住宅戸数の約 1.14 倍に達し、住宅ストックの量は充足しています。

このため、今後は空き家の適正な管理や有効活用を図っていくとともに、バリアフリー化や耐震改修等により、既存の住宅ストックを活用していく必要があります。

また、市内の分譲マンションは増え続けており、なかには老朽化したマンションもあることから、その適正な管理や耐震性の確保を図っていくことが求められます。

（７）良好なコミュニティ形成への対応

良好な住環境を維持・管理する上で、住民同士のコミュニティの果たす役割は重要です。市内では、防災をテーマにしたまちづくり活動や、良好なコミュニティ形成に向けた取組が進められています。

今後も、このような市民の自主的な取組に対する支援を、より充実させることが求められています。

（８）市民等との協働のまちづくりに向けた連携

本市では、市民主体の協働のまちづくりを推進するためにまちづくり条例に基づき、まちづくりセンターを設立しています。良好な居住環境の維持・創出に向け、住まいづくりの主体である市民からの相談や情報提供をまちづくりセンターとともに推進していく必要があります。

また、市独自の住宅施策以外にも国や東京都が実施する広域的な観点からの住宅行政と連携し、効果的に施策を展開するとともに、補助制度を活用し、財源を効率的に確保していく必要があります。さらに、良好な住宅・住環境の形成を効率的に進めていくために本市の庁内の様々な部署と連携し、効率的な施策展開を図っていく必要があります。

2-4 旧国分寺市住宅マスタープランの施策の検証

旧住宅マスタープランに示した主要施策の推進プログラム（旧住宅マスタープラン P81）の個別施策の実施状況については、以下のとおりです。

国分寺市の地域特性を生かした質の高い住環境整備の推進プログラム

個別施策	実施状況
(1) 都市農地と融合した個性ある「田園住宅地」づくり	
①都市農地まちづくり計画の策定促進	○農地所有者等の土地利用に対する考え方などの個別事情が大きく影響するため、都市農地まちづくり協議会の設立、まちづくり計画策定には至っていません。
②（仮称）街区林制度の創設	○開発区域外周緑地帯の設置をまちづくり条例の緑と水のまちづくりに寄与する環境整備に加えしました。また、開発協議の中で「接道緑化」の指導、生け垣造成補助事業を活用した支援を行っています。
③市民農園制度の推進	○農業体験農園（7園）、市民農園（442 区画）、市民農業大学（平成 27 年度修了者：27 名）、いきいき農園（1 園）を展開しています。
④菜園付住宅などのモデル整備	○制度の調査、需要、実現の可能性等の検討に至っておらず、今後の実現の可能性も低くなっています。
(2) 良好な住環境を維持するための敷地規模の導入	
①都市計画による敷地規模の最低限度の導入	○都市計画による敷地規模の最低限度の導入は行っていないが、国分寺市都市計画マスタープラン（平成 28 年 2 月）に「敷地面積の最低限度の制限」を位置付けています。
(3) 緑の保全と再生による環境共生型のまちづくり	
①緑のネットワーク形成のための導入	○まちづくり条例及び国分寺市景観まちづくり指針に基づく開発事業の緑化指導を実施しています。
②緑化関連事業	○緑の募金、生け垣造成補助事業等を展開しています。
③保存樹木・樹林制度等	○保存樹木・樹林地指定状況（平成 27 年度実績：保存樹木 325 本、保存樹林地 19 箇所）、緑のボランティア制度、緑と水と公園整備基金を展開しています。
(4) 商業まちづくりと都市型住宅の調和するまちづくり	
①国分寺駅周辺における特別用途地区の導入	○国分寺駅周辺において特別用途地区の導入には至っていませんが、都市計画マスタープランにおいて、商業機能の連続性の確保の手法として地区計画等を位置付けています。
②商業地域における良好な住環境確保方策	○商業地域における良好な住環境確保の方策についての具体的な事業には至っていません。
(5) 地域に根ざしたワンルームマンションづくり	
①ワンルーム建築物に関する基準の見直し	○まちづくり条例に基づくワンルーム建築物に関する基準の居住面積水準を 25㎡に引き上げました。
(6) 中心市街地における良質な住まいづくり	
①国分寺駅北口地区市街地再開発事業	○平成 29 年度の完成に向けて国分寺駅北口再開発事業の工事が進捗しています。
(7) 安全な生活道路の整備と連携した住まいづくり	
①狭あい道路拡幅整備支援事業	○私道整備に関する取扱規則に基づき、壁面後退部分の舗装整備の支援等（平成 27 年度整備実績：14 件）を展開しています。

社会環境の変化に対応した質の高い住まいづくりの推進プログラム

個別施策	実施状況
(1) 誰もが住みやすい住まいづくり	
①共同住宅のバリアフリー化の誘導	○国分寺市地域福祉計画（平成 27 年 9 月）を策定し、バリアフリーに配慮した安心して暮らせる環境づくりを目標に掲げています。また、まちづくり条例に基づく開発事業の事前協議において、ユニバーサルデザインに配慮するようお願いしています。
②住宅性能評価取得支援及び優良住宅登録表示制度の創設	○長期優良住宅の認定に関する情報提供を市ホームページにて実施しています。
③高齢者・障害者向け住宅改修の支援	○高齢者自立支援住宅改修給付（平成 25 年度～平成 27 年度実績：54 件）や、障害者等住宅設備改善費給付事業等を展開しています。
④高齢者・障害者の安定した居住の支援	○福祉型高齢者住宅（62 戸），高齢者住宅確保事業（13 室），高齢者民間賃貸住宅あっせん事業等を展開しています。
⑤駅周辺のファミリー向け住宅の建設誘導等	○まちづくり条例にワンルーム建築物に関する基準を定めていますが、ファミリー向け住宅の併設に関する基準は定めていません。
⑥空家・空店舗を活用した子育て支援活動の支援	○空き家実態調査を実施し、空き家の活用方策について検討しました。
(2) 環境負荷の軽減や美しい街並みの形成に配慮した住まいづくり	
①住宅改修資金融資	○住宅用太陽光発電機器等設置助成事業を展開（平成 27 年度実績：124 件）しています。
②家庭用コンポスト・雨水浸透ます設置助成	○雨水浸透ます設置事業（平成 27 年度実績：2,209 基），家庭用生ごみ処理機器購入費補助事業（平成 27 年度実績：77 基）を展開しています。
③透水性舗装の誘導	○雨水処理は、雨水浸透ます設置助成等を展開し対応しています。
④景観に配慮した住まいづくりの誘導	○まちづくり条例及び国分寺市景観まちづくり指針に基づき、開発事業に対する景観誘導（平成 27 年度までの実績：430 件）を実施しています。
(3) 災害や犯罪に強い安全・安心の住まいづくり	
①耐震診断制度	○耐震診断士派遣事業（平成 20～27 年度実績：581 件）を実施しています。
②耐震改修支援制度	○耐震改修助成制度（平成 20～27 年度実績：175 件）を実施しています。
③家具の転倒防止工事費助成	○平成 21 年度から平成 23 年度まで器具設置・取付の助成を展開していました。また、今後の事業として平成 28 年度より家具転倒防止器具の販売及び設置のあっせんを開始しました。
④防犯設備等の設置の誘導	○「東京都地域における見守り活動支援事業補助金」を活用し、地域での防犯カメラの整備を補助しています。
(4) 既存住宅の活用・管理を重視した住まいづくり	
①住宅リフォーム支援	○住宅改修資金融資あっせん制度（平成 27 年度実績：2 件）を展開しています。
②民間建築技術者の技術習得支援	○「東京都木造住宅耐震診断技術者育成講習会」（主催：公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）等の受講を民間建築技術者へ促しています。
③分譲マンション管理組合の支援	○分譲マンション管理相談の情報提供をしています。 ○平成 25 年度より市民相談室でマンション管理相談（平成 25～27 年度実績：8 件）を実施しています。
(5) 良好なコミュニティを育む住まいづくり	
①まちづくりファンド	○資金の確保や運用等に課題があり、ファンドは実施していませんが、市民主体のまちづくりに対しては、まちづくり活動助成制度等を展開しています。
②建築協定・景観協定・緑地協定の締結誘導・支援	○これまでに市内で建築協定が 6 件締結されています。