

## 第5章 計画の推進に向けて

### 5-1 主体別の役割

住宅マスタープランの各施策を推進するためには、市民、事業者、行政といった住まいづくりに関わるあらゆる主体が、それぞれの役割に応じて取組を推進することが求められます。

以下に、市民、事業者、市の役割をそれぞれ整理します。

市民	○住宅マスタープランの基本理念や基本方針の共有 ○基本方針の実現に向けた主体的な取組 ○市が実施する住宅施策への協力
事業者	○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 ○市が実施する住宅施策への協力
市	○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 ○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 ○市民等の主体的なまちづくりに必要な支援の実施

### 5-2 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

住宅マスタープランの実現のためには、市民、NPO等の市民活動団体、事業者との連携と協働が欠かせません。

このため、地域の住環境や地球環境・周辺環境に配慮した住まいづくりなど、市民が主体的に地域の環境に目を向け、将来像を描き、その実現を目指して行動するような活動を積極的に促し、支援する仕組みを検討します。

そのため、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、専門家の派遣などを通して、市民同士が交流し、一緒に考える機会の提供を図ります。

また、平成14年4月に策定した「市民活動団体との協働に関する指針」に基づき、市民と協働して多様な住まいづくり活動を行うNPOを始めとする市民活動団体への支援と適切な協働を進めていきます。

さらに、住宅開発等に携わる事業者等への質の高い住宅・住環境整備に関する情報提供とセミナーやシンポジウムなどを通して、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すとともに、高度な技術ノウハウの習得等への支援を図ります。

## （２）庁内推進体制の充実

地域特性に応じた質の高い住環境整備及び社会環境の変化に対応した質の高い住まいづくりに関する多様な施策の展開を図るためには、保健福祉、公園緑地、環境、防災などの様々な分野との連携が必要なことから、庁内関係課による横断的な推進体制の整備を図ります。

## （３）財源の効率的な確保

住まいづくりを総合的・持続的に推進するには、財政基盤の確立が必要となります。今後も厳しい財政状況が予想されることから、施策の展開にあたっては中長期的な視点から予算措置を行うとともに、国や東京都の補助制度の積極的な活用による財源確保に努めます。

## （４）関係機関との連携

住まいづくりの施策は、地域の実情にあわせた展開が必要となります。広域的な観点から国や東京都が実施する施策と効果的に連携し、相互の役割分担のもとに効率的な施策の展開を図るとともに、本市の実情を踏まえて国や東京都の施策に関して必要な要望を行います。

## 5-3 計画の進捗管理

---

住宅マスタープランは、10年間を計画期間とし、基本方針に示した各方針を実現するための住宅施策の展開を推進していきます。

また、各住宅施策の進捗状況については、行政評価制度（施策評価・事務事業評価）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。

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。

# 用語集

## 用語の解説

### あ行

雨水浸透ます	水害の防止や地下水を土壤に蓄えるため、雨水を地下に浸透しやすくする装置・設備を雨水浸透施設という。特に、側部に多数の孔が開いたますを地中に設置し、宅地や屋根に降った雨水を集める施設を雨水浸透ますという。
一団地の住宅施設	都市計画法に定める都市施設のひとつであり、良好な住環境を有する住宅の集団的建設とこれに付随する道路、公園等の施設の総合的な整備を図ることを目的としたもの。

### か行

旧耐震基準	建築物や工作物を設計する際、想定される地震に耐えうる構造の基準を定めたものを耐震基準という。昭和56年6月に建築基準法施行令が改正され、それ以前の古い基準を旧耐震基準という。
狭あい道路	幅員4m未満の狭い道路で、一般交通の用に供されているもの。建築基準法第42条第2項等に指定されているもの。
居住面積水準	住生活を営むために必要な住宅の面積に関する水準。住生活基本計画（全国計画）においては、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な最低居住面積水準、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要な誘導居住面積水準を定める。
緊急輸送道路	阪神淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うために指定された道路。市内には都道を主とした東京都指定の緊急輸送道路（第1次～第3次）と市道を主とした市指定の緊急輸送道路がある。
景観協定	景観法に基づき、良好な景観の形成や維持のため、区域内の土地所有者等の全員の合意により、建築物の敷地、構造、用途、形態意匠等に関する基準を定め、協定として締結するもの。
建築協定	建築基準法に基づき、良好な住宅地の景観や商店街としての利便性を維持・増進するため、区域内の住民全員の合意により、建築物の敷地、構造、用途、形態等に関する基準を定め、協定として締結するもの。
建ぺい率	敷地面積に対する建築面積の割合を示すもので、都市計画法により用途地域ごとに制限が定められる。

高齢者円滑入居賃貸住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を行う制度。平成 23 年 10 月の法律改正により廃止され、サービス付き高齢者向け賃貸住宅に一本化された。
高齢者専用賃貸住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、高齢者の入居を拒まない物件のうち、もっぱら高齢者を対象とした賃貸住宅の登録を行う制度。平成 23 年 10 月の法律改正により廃止され、サービス付き高齢者向け賃貸住宅に一本化された。
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、バリアフリー化、緊急時対応サービスが整い、適切な家賃で入居できる賃貸住宅の登録を行う制度。平成 23 年 10 月の法律改正により廃止され、サービス付き高齢者向け賃貸住宅に一本化された。
国分寺崖線	武蔵野台地の南側を古い多摩川の流れが削ってできた高さ 10～20mの斜面で、立川市付近から大田区まで約 28 km続いており、目立った崖が本市にあることからこの名がついた。崖線上の樹林地・崖下の湧水等、都市の中で貴重な自然を残している。
国分寺市環境基本計画	市の良好で快適な環境を確保するため、環境の保全、回復及び創造に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための方策を示した計画。「第二次国分寺市環境基本計画」平成 26 年 3 月改定、計画期間：平成 26 年度から平成 35 年度）
国分寺市景観まちづくり指針	国分寺市の良好な景観を形成するため、市民及び事業者、市が共有すべき市の「あるべき景観像」を示した指針。（平成 22 年 9 月策定）
国分寺市総合ビジョン	市の長期的かつ総合的なまちづくりの指針として最上位に位置付けられる計画で、「第四次国分寺市長期総合計画」に次ぐ、国分寺市のあるべき姿を描いた新たな総合的計画。（平成 29 年 3 月策定）
国分寺市耐震改修促進計画	建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、地震による被害の軽減を目指し、市内の建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に促進し耐震性の向上を図ることにより、震災から市民の生活と財産を守るとともに、災害に強いまちを実現することを目的とした計画。（平成 28 年 3 月改定、計画期間：平成 28 年度から平成 37 年度）
国分寺市地域福祉計画	社会福祉法に基づき、子どもから高齢者まで年齢や障害の有無にかかわらず誰もが住みなれた地域で、安心して幸せに暮らし続けられる地域社会の実現を具現化させるための計画。（平成 27 年 9 月策定、計画期間：平成 27 年度から平成 36 年度）
国分寺市都市計画マスタープラン	都市計画法に基づき、第四次国分寺市長期総合計画や東京都の都市計画の内容に即して策定し、市の責任で展開する都市計画や、市民や事業者等と市が協働でまちづくりを進めていく際の指針となる計画。（平成 28 年 2 月策定）

国分寺市まちづくり条例	豊かな緑と水と文化財にはぐくまれた安全で快適なまちづくりを実現するため、まちづくりの基本となる事項、市の特性を生かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び土地利用に関する基準並びに都市計画法の規定に基づく都市計画の手続等を定めた条例。
国分寺市まちづくりセンター	国分寺市まちづくり条例に基づき、まちづくりに関する相談や講座の開催、まちづくり協議会設立の支援など、市民と市の協働のまちづくりを推進するために市が設置するまちづくり支援機関。
国分寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略	人口減少・超高齢化という課題を克服し、市民がいきいきと働き、若い世代が安心して結婚・出産・子育てができ、将来に夢をもつことができる魅力ある国分寺市を創生するため、地域の実情に応じた今後5カ年の目標や基本的方向、具体的施策をまとめた計画。（平成27年10月策定、計画期間：平成27年度から平成31年度）
国分寺市緑の基本計画	市民・事業者等・市が協働で緑地の保全及び緑化を計画的かつ効果的に推進していくため、市の緑全般についての将来像を示し、具体的な取組や指針を定めた計画（「国分寺市緑の基本計画2011」平成23年3月改定、計画期間：平成23年度～平成42年度）。
さ行	
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成23年10月改正）に基づき、バリアフリー構造等を有し、安否確認サービスや生活相談サービス等を提供する住宅を登録する制度。
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、市街地内の土地利用の細分化や、老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業。
敷地面積の最低限度	新たに土地を分割して建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を用途地域等で定めるもの。小規模な敷地が増加することで、市街地全体に建て詰まりの状態が発生し、日照、通風、防災等の環境が悪化することを防止することを目的とする。
住生活基本計画（全国計画）	住生活基本法の規定に基づき、住生活に関する基本的施策、国民の住生活の安定及び向上の促進に関する施策を定めるもので、国の住宅政策の指針となる計画。
住宅ストック	ある時点までに蓄積され存在する住宅の総量のこと。
住宅セーフティネット	独力で住宅を確保することが困難な世帯等に対して、所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保するための仕組み。



住宅・土地統計調査	日本における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や、現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とする調査。5年ごとに実施される。
新耐震基準	建築物や工作物を設計する際、想定される地震に耐えうる構造の基準を定めたもの。特に昭和56年6月に改正された建築基準法施行令に定める基準を指す。
生活道路	一般的に、整備された幹線道路ネットワーク内で、通勤・通学や買物、近隣との往来など、主として地域住民の日常生活に利用される道路。
生産緑地（地区）	市街化区域内の農地を保全することにより、公害や災害の防止、豊かな都市環境の形成を目的とした地域地区のひとつ。指定要件に、農林漁業等の生産活動が営まれていること、面積が500㎡以上あることなどがある。
た行	
耐震化率	全建物数のうち、耐震性のある建物数が占める割合。耐震性のある建物数とは、新耐震基準に基づく建物及び旧耐震基準に基づく建物のうち耐震性が認められる建物のこと。
耐震診断・耐震改修	耐震診断は、地震に対して建物がどの程度耐えることができるのか、新耐震基準に基づき、建物の図面や実地調査で地震に対する安全性を調べることをいう。耐震改修は、耐震診断を受けた結果、耐震性に問題がある建物の補強工事をいう。耐震補強を施す代表的な部分として、建物の基礎、土台、壁、柱、梁、筋かい、屋根の対策等がある。
地区計画（制度）	都市計画法に基づき、比較的小規模で身近な地区をひとつの単位として、地域住民と市で話し合い、地区の将来像やまちづくりの方向性を決めるとともに、道路・公園等の配置や建築物のルールを定めることで、地区の特性に応じたまちづくりを推進できる手法。
長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅のこと。
超高齢社会	人口の高齢化がある一定の水準から次第に高まる状態にある社会を高齢化社会という。国際連合の基準では高齢化率が7%を超える社会。さらに、高齢化率14%以上を高齢社会、21%以上を超高齢社会という。

東京都住宅 マスタープラン	住生活基本法及び東京都住宅基本条例に基づき、住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、まちづくり、福祉、環境、雇用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。（平成 29 年 3 月策定、計画期間：平成 28 年度から平成 37 年度）
東京都防災都市 づくり推進計画	災害に強い都市の早期実現をめざし、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯の整備、木造住宅密集地域等の防災上危険な市街地の整備等についての整備目標や整備方針、具体的な整備プログラムを定めた計画。（平成 7 年策定、平成 28 年 3 月改定。計画期間：平成 28 年度から平成 37 年度）
特別用途地区	都市計画法で定める地域地区のひとつ。土地利用の増進や環境の保護等の特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが必要な区域に指定する地区。
都市計画公園	都市住民の休息、散歩、運動等の利用に供することを目的とした都市施設で、都市計画法に基づいて都市計画決定された公園。
都市計画道路	都市の骨格を形成し、安心して安全な市民生活と機能的な都市活動を確保する、都市交通における最も基幹的な都市施設として都市計画法に基づいて都市計画決定された道路。
都市農地まちづくり 計画	国分寺市まちづくり条例に基づき、生産緑地等の計画的な保全及び活用を目的として、「都市農地まちづくり協議会」として認定された団体が、地区内の農地所有者の 2/3 以上の合意を得て提案する計画。
土地利用現況調査	市内の全ての建築物と敷地について、形態や利用状況などを把握するために実施している調査。おおむね 5 年ごとに実施される。
は行	
バリアフリー	高齢者や障害者等が社会生活していく上での物理的、社会的、制度的、心理的及び情報面での障害（バリア）を除去するという考え方。
保存樹木・樹林 （制度）	都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律に基づき、都市計画区域内の一定の要件に該当する樹木又は樹木の集団のうち、市町村長が都市の美観風致を維持するために保存の必要があると認めて、指定したもの。保存樹木・樹林の所有者は枯損防止等保全に努める義務を負う。
ま行	
木造住宅密集地域	老朽木造住宅が密集して立地し、震災時に延焼被害のおそれのある地域。東京都では、東京都防災都市づくり推進計画（平成 28 年 3 月改定）において指標に基づき木造住宅密集地域を抽出しており、国分寺市では 7 町丁目が該当している。

や行	
ユニバーサルデザイン	文化・言語の違い，老若男女といった差異，障害・能力のいかなを問わずに利用することができる施設・製品・情報の設計・デザイン。できるだけ多くの人々が利用可能なデザインにすることを基本的な考えとしており，デザインの対象を障害者に限定していない点が一般にいわゆる「バリアフリー」と異なる。
容積率	敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合を示すもので，都市計画法により用途地域ごとに制限が定められる。
用途地域	都市計画法で定める地域地区のひとつ。市内を住宅地，商業地，工業地等に区分し，まちの環境を良好に，また美しくつくるために考えられた仕組み。現在の都市計画法では住居系で7種類，商業系で2種類，工業系で3種類の計12種類が定められている。
ら行	
緑地協定	市街地の良好な環境を確保するため，一団の土地又は道路・河川などに隣接する土地の所有者などが区域内の緑地に関する基準を定め，協定として締結するもの。都市緑地法によるものと，任意のものがある。



## 資料編

### 市民・事業者等の参加

#### □市民意識調査

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%）

#### □市民懇談会

期間	平成28年10月
回数	市全域2回
参加者	2名
各回の概要	第1回 日 時：平成28年10月15日 10:00～11:00 会 場：市立本多公民館 参加者：2名
	第2回 日 時：平成28年10月19日 18:00～19:00 会 場：国分寺市役所プレハブ会議室第一 参加者：0名

### 案の公表とパブリック・コメント（意見提出手続）の実施

#### □パブリック・コメント（意見提出手続）

期間	平成29年2月2日～3月3日
意見書数	1通

#### □市民説明会

日時	平成29年2月18日 10:00～11:00
会場	国分寺市役所プレハブ会議室第三
参加者	2名

## 庁内組織等

### □国分寺市住宅マスタープラン見直し検討委員会

回	開催日	内容
第1回	平成28年5月24日	<ul style="list-style-type: none"><li>国分寺市住宅マスタープランの改定の視点について</li><li>国分寺市住宅マスタープラン改定スケジュールについて</li></ul>
第2回	平成28年7月7日	<ul style="list-style-type: none"><li>国分寺市住宅マスタープラン改定に係るアンケート調査について</li><li>国分寺市住宅マスタープランの主要施策の評価について</li></ul>
第3回	平成28年8月24日	<ul style="list-style-type: none"><li>国分寺市住宅マスタープランの改定について</li><li>国分寺市住宅マスタープラン改定に係るアンケート調査について</li></ul>
第4回	平成28年9月28日	<ul style="list-style-type: none"><li>国分寺市住宅マスタープラン改定に係るアンケート調査について</li><li>国分寺市住宅マスタープランの改定について</li></ul>
第5回	平成28年11月9日	<ul style="list-style-type: none"><li>国分寺市住宅マスタープランの改定について</li><li>居住支援協議会について</li></ul>
第6回	平成28年11月25日	<ul style="list-style-type: none"><li>国分寺市住宅マスタープラン（素案）について</li></ul>
第7回	平成29年1月5日	<ul style="list-style-type: none"><li>国分寺市住宅マスタープラン（案）について</li></ul>
第8回	平成29年3月6日	<ul style="list-style-type: none"><li>国分寺市住宅マスタープラン（案）のパブリック・コメント等の結果について</li><li>国分寺市住宅マスタープランの決定について</li></ul>

### □国分寺市都市計画審議会

開催日	内容
平成28年11月14日	報告事項： 国分寺市住宅マスタープランの改定について

### □国分寺市まちづくり市民会議

開催日	内容
平成28年12月20日	報告事項： 国分寺市住宅マスタープランの改定について

## 口国分寺市住宅マスタープラン見直し検討委員会設置規程

(設置)

第1条 国分寺市住宅マスタープラン(平成18年6月策定。以下「住宅マスタープラン」という。)の見直しを行うため、国分寺市住宅マスタープラン見直し検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(任務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査検討し、その結果を市長に報告する。

- (1) 住宅マスタープランの見直しに関する事項
- (2) その他住宅政策の推進に関する事項

(組織)

第3条 委員会は、次に掲げる委員をもって組織する。

- (1) 政策部政策経営課長
- (2) 福祉保健部地域福祉課長
- (3) 福祉保健部障害福祉課長
- (4) 福祉保健部高齢者相談室長
- (5) 子ども家庭部子ども若者計画課長
- (6) 環境部環境計画課長
- (7) 都市建設部都市企画課長
- (8) 都市建設部まちづくり推進課長
- (9) 都市建設部建築指導課長

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員長は政策部政策経営課長、副委員長は福祉保健部地域福祉課長をもって充てる。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長は、会議の議長となる。

(意見の聴取等)

第6条 委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴き、又は委員以外の者に対し、資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市建設部都市企画課において処理する。

(委任)

第8条 この規程に定めるもののほか委員会の運営について必要な事項は、別に定める。

附 則

この訓令は、公表の日から施行する。



## 国分寺市住宅マスタープラン

平成 29 年 3 月

発 行 / 国分寺市  
編 集 / 都市建設部都市企画課  
〒185-8501  
東京都国分寺市戸倉 1 丁目 6 番地 1  
電話：042-325-0111（代表）



国分寺市