

「国分寺市住宅マスタープラン」改定計画の方向性(案)

目指す姿(ビジョン)

ベッドタウンから、『リビングタウン』(次世代型ベッドタウン)へ

国分寺版リビングタウンとは…

(住まう人)

- ①多世代が居住し多様なライフスタイルを実現できる「ミクストコミュニティ」が形成されている
- ②多様な所得層が同一学区内にバランスよく居住し、みんなが国分寺市に住み続けられる

(住環境)

- ③利便性の高い駅周辺市街地と、農地と共生する緑の豊かな低層住宅地で構成されている
- ④住宅地内に暮らしに必要な機能(子育て、福祉、交流機能等)があり、公共施設、民間施設、空き家等のストック活用等を通じてミクストユース(多様な用途・機能)が形成されている

住宅市街地のゾーニング(土地利用) ※都市計画マスタープランとの整合を図る

・駅周辺市街地の利便性を活かした住環境と、住宅と農地が共生する緑の豊かな低層住宅地の大きく2つの区分で検討。

【農住共生モデルの検討】特に、市域の約7割を占める低層戸建住宅地内では、生産緑地・特定生産緑地の期限到来や相続による土地利用転換が見込まれる中、農地を単なる宅地化の対象ではなく、住宅地の魅力を高める地域資源として捉え、農地と住宅が共存する持続可能な低層住宅地の維持を目指し、農地を保全するための多様な土地利用・活用手法を検討する。

住宅施策

(1)「ソーシャルミックスとミクストコミュニティ」

- ・学校区ごとにソーシャルミックス(世代・収入・文化等の社会層の偏りがいない状態)された住環境とミクストコミュニティ(多様な人が集まるコミュニティ)の形成
- アフォーダブル住宅(中間所得層)
- セーフティネット(居住支援)

(2)「安全・安心」「環境配慮」

- ・個別の住戸の機能・性能にフォーカスし、既存の他の計画・施策または市が実施可能な施策の実施により、住宅スペックの向上を図る

(3)「空き家・空き地等」

- ・空き家相談員制度の拡充(例:役割の拡充、空き家予備軍への相続前相談対応等の働きかけ等)
 - ・空き家(予備軍含む)の助成制度の拡充検討(例:防災上危険な空き家等は、新規住宅用地確保のため解体費を支援。これにより、農地のスプロールを抑えることも期待できる)
 - ・ストック活用による暮らしに必要な機能の埋め込み
- ※市場で流通する空き家は市場に委ね、管理不全空き家、地域機能の受け皿になり得る空き家を重点的に扱うことを前提とする。

(4)「マンション」

- ・小規模・高経年マンションの管理支援(外部委託の監査体制、理事のなり手不足、規約更新、修繕費用・資金計画、防災対策)
- ・UR との連携によるアフォーダブル住宅の検討