

## 国分寺市住宅マスタープランの改定について

### 住宅マスタープラン改定の進捗状況

#### I. 重点ターゲットの意向調査

##### 1) 子育て世帯(親子ひろばでのインタビュー調査) 【報告事項資料No.1-2】

- ・住まい探しの条件としては利便性を重視。
- ・新築価格の高騰により、住宅取得の初期費用に不安あり。
- ・中古住宅・リノベーションへの関心は高いが、情報が不足。
- ・自宅周辺の子育て環境・支援機能の充実を求める声あり。  
(ベビーカーで歩きやすい歩道の整備、児童館・一時預かり施設等)

##### 2) 空き家ワークショップ 【報告事項資料No.1-3】

- ・相続した家をどうするか判断する意思決定の壁、どのような支援や制度があるかを知る情報取得の壁、家財道具の整理や相談を実践する実行の壁を取り払う必要がある。
- ・市の空き家バンクや空き家相談員の制度が認知されていない。

##### 3) 住宅確保要配慮者の実態調査(不動産・福祉事業者へのアンケート調査) 【報告事項資料No.1-4】

- ・相談者は、高齢者(単身含む)、低所得者・生活保護受給者、障害者や外国人等。
- ・求められる支援は、受入可能物件の情報提供、家賃債務保証・身元保証の仕組み、緊急連絡体制、家主への補助、入居後の見守り・生活支援等。

#### まとめ

- ・市民の住環境への評価は高く、居住継続意向は高いが、さらなる向上施策として、子育て及び高齢者福祉にかかる環境整備と支援を要望。
- ・市の空き家の支援制度の認知度を高め、空き家発生前にストック活用に繋げる取り組みが必要。
- ・住宅確保要配慮者として想定される、単身高齢者、低所得者・生活保護受給者、障害者や外国人等からは、受入可能物件の情報提供、家賃債務保証・身元保証の仕組みなど切実な要望あり。
- ・あわせて、緊急連絡体制、家主への補助、入居後の見守り・生活支援等も必要。

## Ⅱ. 有識者ヒアリングから得られた見直しの視点

3名の有識者に国分寺市の現状を踏まえた計画見直しの視点をヒアリングした。

大月敏雄氏/東京大学教授(住宅政策・都市計画等)

林厚見氏/(株)スピーク代表取締役(住宅市場、住宅開発、商品企画等)

饗庭伸氏/東京都立大学教授(都市計画、まちづくり)

### ①良好な住宅都市を次の世代へ引き継ぐ「将来像」を示す

- ・住宅マスタープランは進捗管理だけでなく、国分寺市が目指す住宅都市の姿を示す計画とする。
- ・ベッドタウンから、暮らしに必要な機能が身近にあり、昼間も生活が成り立つ住宅都市への転換を目指す。

### ②農地・住宅地・既存ストックを一体的に捉え、住環境の質を維持・継承する

- ・生産緑地の宅地化による小規模開発が街並みに与える影響を踏まえ、開発のロットや街並みを誘導するルールづくりを進める。
- ・農地保全と宅地開発(地主の経済性)の両立を図る農住共生モデルを検討する。
- ・空き家等の既存ストックは、地域に不足する機能を補う資源として活用する。

### ③市場が機能する分野は市場に委ね、行政は重点課題に注力する

- ・住宅市場が概ね健全な状態であることを前提に、良好な住環境の維持・継承や将来課題への備えを重視した「チューニング型」の施策へ転換する。

### ④多様な世帯が住み続けられる住宅ストックを確保する

- ・小規模・高経年マンションについては、管理状況を把握し、管理不全化を未然に防ぐ支援を行う。
- ・様々な大きさ・価格帯の住宅を適切に確保し、多様な所得・世帯属性が共存できる住宅地を維持する。
- ・居住支援法人や東京都・UR 等との連携を強化し、住み替えを支える住宅供給・支援体制を構築する。

### ⑤官民連携によるモデルプロジェクトから実装を進める

- ・民間事業者や専門家と連携し、モデルプロジェクトを実践しながら施策を横展開する。
- ・行政は制度やルールだけでなく、多様な主体をつなぐコーディネート役を担う。

## まとめ

- ・国分寺市は、今後当面 10 年は、人口・世帯が緩やかに増加し、住宅市場も概ね健全に機能していることから、国や都が問題視している住環境を取り巻く環境とは状況が異なるため、重点項目にフォーカスして住宅政策を検討することが望ましい。
- ・市のリソース配分の観点からもメリハリある施策展開が必要。

### Ⅲ. 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