令和８年１０月２９日
建設環境委員会 報告事項資料 No.３
都　市　づ　く　り　課

国分寺市住宅マスタープランの改定について

1)次期住宅マスタープラン改定の方向性(案)

1ページを参照

基礎調査や市民アンケート等の結果から、現状や課題を整理。それらを踏まえ、改定の基本的な考え方やビジョン、その実現化に向けた施策の方針を整理

2)次期住宅マスタープランの施策体系(案)

2～4ページを参照

方針の実現化のために取組む事業

3)次期住宅マスタープランのマネジメントについての考え方(案)

5ページを参照

4)今後の主な予定

令和8年	12 月7日	建設環境委員会報告(原案の報告)
令和9年	1月	パブリック・コメント
	1月15日	市民説明会の開催
	2月 25 日	建設環境委員会報告(パブリック・コメントの結果報告)
	3月	次期住宅マスタープランの策定(改定)

1）次期住宅マスタープラン改定の方向性（案）

国分寺市の現状・課題

現在の国分寺市の良好な状態を維持し、既に表れ始めている変化の兆しと今後生じ得る問題を鑑み、計画期間中の変化に対応するために今後10年間で準備・調整すべきことを整理。（「→」今後の可能性、「⇒」今後10年間で必要な取組）

(1)人口・世帯構成の変化
- 転入超過により人口・世帯数が増加し、年少・生産年齢人口も一定規模を維持
- 一方、自然減、小世帯化、高齢者・高齢単身世帯の増加が進行

→2035年頃まで緩やかな人口増加見込み。以降の人口減少への転換を見据えると、住替えや地域内での居住継続支援のニーズが増える可能性

⇒人口・世帯構成と住宅需要を踏まえた、多様な住宅の選択肢と地域内で住み替えられる環境の整備が必要

(2)住宅ストックの状況変化
- 新耐震基準を満たす住宅が約85%。空き家率は都平均を下回る。中古住宅も一定程度流通。マンションの基本的な管理体制も概ね整備
- 一方、戸建住宅では相続・継承の準備や相談窓口の認知が不足し、小規模マンションでは管理・修繕体制に不安がみられる

→相続や建物の老朽化、居住者の高齢化等により、住宅の空き家化・管理不全化や、マンションの管理・修繕・再生が停滞する可能性

⇒相続前からの相談・情報提供、既存住宅の維持・改修・流通・活用、マンション管理状態の把握と支援の推進が必要

(3)働き方・ライフスタイルの多様化
- 交通・生活利便性が高く、通勤と在宅勤務を組み合わせた暮らし方が広がる
- 一方、住戸内の仕事スペースや広さ、地域の仕事・子育て・福祉・交流等の機能には対応の余地あり

→住宅や地域の機能が多様な暮らし方に対応できず、住まい・地域とのミスマッチがベットタウンとしての価値を低下させる可能性

⇒既存住宅の改修・設備改善と、既存住宅や空き家等を活用した地域機能の確保が必要

(4)社会環境・世帯構造の変化
- 定住意向が高く、持家層を中心に近隣とのつながりも維持
- 一方、コミュニティの希薄化と、住宅確保要配慮者への支援ニーズの高まりがみられる

→単身世帯の増加や現在の中年層の高齢化により、住宅の確保から入居後の生活まで支援を要する人が増える可能性

⇒住宅・福祉・不動産等が連携した居住支援体制と、地域とのつながりを保てる住環境の整備が必要

(5)経済・建設市場の変化
- 住宅ストックは世帯数に対して充足し、新築・中古住宅もおおむね流通
- 一方で、住宅価格・工事費の上昇と、農用地・樹林地の減少と宅地化が進行

→住宅取得・住替えや修繕・改修・建替えが進みにくくなる。相続等を契機とした小規模開発により、農地・緑・街並みが損なわれる可能性

⇒住宅価格・供給動向の把握と、農地の保全を基本とした計画的な土地利用誘導が必要

(6)災害リスク/環境への配慮
- 防災・環境への市民の関心が高く、各対策の実施率も向上
- 一方、費用を要する対策や地域防災活動への参加は十分に進んでいない

→災害時の住宅被害・居住継続リスクの高まりと、安全性・環境性能の改善の遅れ

⇒耐震化・防災・省エネ化等のさらなる支援が必要

改定の基本的な考え方

- 本市は、交通・生活利便性の高い駅周辺市街地と、農地や緑を身近に感じられる低層住宅地からなる良好な住環境を備え、住宅市場もおおむね健全に機能。今後おおむね10年間は、人口が緩やかに増加すると見込まれる。
- 一方、住宅価格の上昇、農地の減少と小規模宅地開発の進行、中小規模マンションの管理体制確保の難しさなど、将来の問題につながる兆候が表れ始めている。
- さらに、人口・世帯構成の変化、住宅・宅地や農地の相続、住宅ストックの老朽化、災害リスクの高まり、脱炭素社会への移行等の環境変化が見込まれ、地域内での居住継続が困難になる世帯の発生、管理・修繕が滞る空き家やマンションの増加、農地・緑の減少、住宅性能(バリアフリー、環境性能等)向上の遅れ等の問題が顕在化する可能性がある。

このため、次期計画の期間を、現在の良好な住環境と住宅市場を維持しながら、将来の問題が深刻化する前に、必要な仕組みや体制を整える期間として位置付け、特に、居住支援、特定生産緑地の指定期限や開発動向を踏まえた農住共生、空き家の発生予防・活用対策、中小規模マンションの管理不全の予防を重点課題として設定あわせて、地域特性を踏まえた土地利用、地域内での生活機能の確保、良好な住宅ストックの形成、安全性・環境性能の確保を相互に関連する課題として捉え、本市が目指す住宅都市の実現に向けた施策を展開

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　**多様な人・住まい・暮らしの機能が混ざり合い、住み続けられる「リビングタウン」**

【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まち

子育て世帯、高齢者、単身世帯など、多様な世代・世帯が暮らし、それぞれのライフスタイルに応じた住まい方を選択できる、持続可能なミクストコミュニティが形成されたまちを目指します。

2．多様な所得層が、住み慣れた地域で住み続けられるまち

アフォーダブル住宅や住宅セーフティネットを構成する住宅など、多様な価格帯・規模の住宅が身近な地域にバランスよく確保されることで、ソーシャルミックスが実現し、所得水準や世帯構成に変化があっても、地域内で住み替えながら暮らし続けられるまちを目指します。

【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が調和するまち

交通・生活利便性の高い駅周辺の住宅市街地と、その周辺に広がる農地や緑を身近に感じられる落ち着いた低層住宅地が、それぞれ良好な住環境を保ちながら共存するまちを目指します。

4．暮らしに必要な機能が身近にあるまち

子育て、福祉、医療、買物、仕事、交流など、暮らしを支える機能が住宅地の中やその周辺に確保されたミクストユースが形成され、公共施設、民間施設、住宅団地、空き家などの既存ストックも活かしながら、必要な機能を身近に利用できるまちを目指します。

【住宅ストック】

5．安全・安心に暮らせる良質な住まいが、次の世代へ受け継がれるまち

住宅・宅地が適切に管理され、必要に応じて修繕・改修・再生されることにより、安全性、快適性、環境性能、防犯性能が確保された、安全・安心で良質な住宅ストックが次の居住者や世代へ円滑に引き継がれるまちを目指します。

住宅市街地のゾーニング

1．駅周辺市街地の利便性を活かした住環境
- 交通・買物等の高い利便性を活かした良好な住宅の供給と住環境の確保
- 子育て・福祉・交流・仕事などの機能を誘導した複合的な市街地の形成
- 歩行環境、安全性、景観、周辺住宅地との調和に配慮し、利便性と住環境の質を両立

2．住宅と農地が共生する緑豊かな低層住宅地
- 農地や屋敷林等の緑と住宅地が一体となった国分寺らしい「緑農住」環境を、良好な居住環境を支える地域資源として保全・活用
- 周辺の営農環境・景観との調和に配慮し、特に生産緑地等は農地として保全・活用
- 相続等により宅地化される場合には、周辺環境と調和した土地利用を図り、良好な街並みの維持と緑の大幅な減少を抑えるため、敷地規模、建物の配置、道路・オープンスペースの確保、敷地内緑化等の誘導方法を検討
- 地域の状況に応じ、子育て、福祉、交流、仕事等、地域に不足する機能の導入を、空き家等の活用により誘導する方向性を検討

住宅施策

基本姿勢　多様な需要に対する住宅の確保と良好な住環境の形成を進めるとともに、既存の住宅・宅地の適切な管理、改修、再生及び活用を進めるための支援や連携体制を整え、次の所有者や居住者、さらに次の世代へ引き継ぐ

方針1　多様な人・住まい・機能が共存する住宅地づくり
1 住宅確保要配慮者の入居・居住継続支援
2 居住ニーズに配慮した住宅の誘導住宅
3 地内の暮らしを支える機能の確保
4 地域主体のまちづくり・コミュニティ活動への支援

方針2　住宅市街地の特性に応じた住環境づくり
1 駅周辺の利便性を活かした良好な住環境の形成
2 農地と住宅が調和する住環境の形成
3 緑と街並みに配慮した良好な住環境の形成

方針3　空き家化を予防し、使い継ぐ環境づくり
1　空き家の発生予防
2　空き家・空き地の適正管理の促進
3　空き家の多様な活用の促進

方針4　マンションを適正に管理・再生し、住み継ぐ環境づくり
1 管理不全の予防に向けた管理組合への支援
2 適切な管理に向けた管理組合への支援
3 分譲マンション・住宅団地の耐震・建替えを含む再生

方針5　環境に配慮し、長く使える良質な住まいづくり
1 脱炭素・環境負荷の低減に配慮した住まいづくり
2 良質な住宅ストックの形成と長寿命化
3 住宅のバリアフリー化の促進

方針6　災害や犯罪に強い安全・安心の住まい・住環境づくり
1　災害に強い住宅・住宅地の形成
2　防犯性の高い住宅・住環境の形成

2）施策体系（案）

方針１　多様な人・住まい・機能が共存する住宅地づくり 【重点方針】

多様な人が、必要な住宅と暮らしを支える機能を身近に得て、住み慣れた地域で暮らし続けられている

方針	施策	事業	担当課(関係課)
方針１　多様な人・住まい・機能が共存する住宅地づくり	(1)住宅確保要配慮者の入居・居住継続支援	①高齢者・障害者等の入居支援事業の実施 ★	地域包括ケア課／障害福祉課
		②住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅に関する情報提供	都市づくり課 (福祉部・地域共生課)
		③住宅確保要配慮者の入居支援に向けた福祉関係機関・不動産団体等との連携体制の検討 ★	都市づくり課 (福祉部・地域共生課)
		④ＩＣＴを活用した見守り・安否確認サービスの情報提供 ★	高齢福祉課
	(2)居住ニーズに配慮した住宅の誘導	①アフォーダブル住宅に関する東京都との協議・情報交換	都市づくり課
		②ワンルーム建築物に関する基準に基づく指導	都市づくり課
	(3)住宅地内の暮らしを支える機能の確保	①空き家への暮らしに必要な機能の導入に関する、空き家等の所有者と活用希望者のマッチングの相談・協議	都市づくり課
		②住宅地における暮らしに必要な機能の導入に向けた、土地利用の方向性についての検討	都市計画課／建築指導課
	(4)地域主体のまちづくり・コミュニティ活動への支援	①まちづくり活動助成制度やコミュニティ助成制度の周知・申請支援	都市づくり課／協働コミュニティ課
		②アーバンデザインセンターの活用や「こくぶんじカレッジ」による市民活動の支援	都市計画課／都市づくり課

方針２　住宅市街地の特性に応じた住環境づくり

住宅と緑が調和し、各地域の特性を生かした良好な住環境を享受できている

方針	施策	事業	担当課(関係課)
方針２　住宅市街地の特性に応じた住環境づくり	(1)駅周辺の利便性を活かした良好な住環境の形成	①駅周辺の良好な住環境整備の推進	都市づくり課／駅周辺整備課
		②地区計画等の活用による駅周辺における良好な居住環境確保の検討	都市づくり課／駅周辺整備課
	(2)農地と住宅が調和する住環境の形成	①農の風景育成制度等を活用した農住共生の方向性の検討	都市計画課／都市づくり課
		②都市農地まちづくり計画の周知	都市づくり課
	(3)緑と街並みに配慮した良好な住環境の形成	①都市計画公園・緑地の整備の推進	公園緑地課
		②緑化関連事業の推進	公園緑地課
		③まちづくり条例に基づく緑化の指導	都市づくり課／公園緑地課
		④景観まちづくり指針を活用した開発協議等での指導	都市づくり課
		⑤建築協定・緑地協定制度等の周知	都市づくり課
		⑥景観まちづくりに関する情報提供	都市づくり課
		⑦良好な住宅地形成に向けた宅地開発事例等の整理・情報発信	都市づくり課

現行計画に位置づけがない事業

新規事業

★ リーディングプロジェクト

方針3　空き家化を予防し、使い継ぐ環境づくり 【重点方針】

住宅の将来の管理・承継について早期に備える人が増え、空き家の発生と管理不全が予防され、既存住宅が適正に管理・活用されている

方針	施策	事業	担当課(関係課)
方針3　空き家化を予防し、使い継ぐ環境づくり	(1)空き家の発生予防	①不動産団体や専門家と連携した不動産・空き家・相続などの相談対応やワンストップ化の検討 ★	都市づくり課／法務課
		②空き家化予防に向けた相続・住まいの終活に関する情報提供 ★	都市づくり課
	(2)空き家・空き地の適正管理の促進	①空き家・空き地のデータベース管理	都市づくり課
		②管理が不適正な空き家・空き地等の所有者への適正管理の依頼	都市づくり課
		③管理不全空家・特定空家の所有者への指導・勧告等	都市づくり課
		④相続財産清算制度を活用した空き家の処分	都市づくり課
	(3)空き家の多様な活用の促進	①空き家・空き地等の活用に関する相談対応	都市づくり課
		②空き家バンクの周知と登録支援	都市づくり課
		③国・東京都の空き家活用に関する補助制度の周知	都市づくり課
		④利活用希望者を起点に空き家を活用するマッチング等の仕組みの検討	都市づくり課

方針４　住宅市街地の特性に応じた住環境づくり 【重点方針】

適切に維持管理・修繕・再生された分譲マンションで、長く安心して住み続けられている

方針	施策	事業	担当課(関係課)
方針4　マンションを適正に管理・再生し、住み継ぐ環境づくり	(1)管理不全の予防に向けた管理組合への支援	①管理状況届出制度を活用したマンションの管理状況の把握 ★	都市づくり課
		②管理不全のおそれがあるマンションへの情報提供・専門家派遣 ★	都市づくり課
		③管理不全のおそれがあるマンションへの助言・指導 ★	都市づくり課
	(2)適切な管理に向けた管理組合への支援	①マンション管理に関する相談対応	都市づくり課／法務課
		②管理計画認定制度の周知	都市づくり課
		③長期修繕計画・修繕積立金に関する情報提供	都市づくり課
		④マンションの在宅避難・防災対策等に関する情報提供	都市づくり課
		⑤東京都・マンション管理士等の専門家・関係団体との情報交換・連携	都市づくり課
	(3)分譲マンション・住宅団地の耐震・建替えを含む再生	①分譲マンションの耐震化についての情報提供	都市づくり課
		②分譲マンションの建替え制度に関する情報提供・東京都のアドバイザー制度の周知	都市づくり課
		③一団地の住宅施設の再生に合わせたまちづくりの検討	都市づくり課

現行計画に位置づけがない事業
新規事業
★ リーディングプロジェクト

方針５　住宅市街地の特性に応じた住環境づくり

住宅の省エネルギー化、長寿命化及びバリアフリー化を備えた住宅で、長く安心して住み続けられている

方針	施策	事業	担当課(関係課)
方針５　環境に配慮し、長く使える良質な住まいづくり	(1)脱炭素・環境負荷の低減に配慮した住まいづくり	①住宅用太陽光発電機器等設置助成事業の実施	ゼロカーボン課
		②高断熱改修に関する助成事業の実施	ゼロカーボン課
		③低炭素建築物の認定制度等の周知	建築指導課
	(2)良質な住宅ストックの形成と長寿命化	①長期優良住宅の認定制度の周知	建築指導課
		②民間建築技術者向け技術講習会等の情報提供	都市づくり課
	(3)住宅のバリアフリー化の促進	①高齢者・障害者への住宅改修費給付事業の実施	高齢福祉課／障害福祉課
		②共同住宅のバリアフリー化に関する指導	都市づくり課
		③東京都福祉のまちづくり条例に基づく整備基準適合証の交付制度の周知	建築指導課

方針６　災害や犯罪に強い安全・安心の住まい・住環境づくり

災害や犯罪に対する住宅･住環境への対策が進み、安全･安心に暮らし続けられている

方針	施策	事業	担当課(関係課)
方針６　災害や犯罪に強い安全・安心の住まい・住環境づくり	(1)災害に強い住宅・住宅地の形成	①耐震化促進事業に関する情報提供	都市づくり課
		②住宅の耐震化にかかる助成制度の拡充の検討	都市づくり課
		③ブロック塀等撤去工事助成事業の実施	建築指導課
		④老朽化した擁壁の所有者への助言・指導	建築指導課
		⑤道路境界からの壁面後退等の導入に向けた地区計画の策定	都市計画課
		⑥狭あい道路解消に向けた拡幅指導	建築指導課
		⑦都市計画道路の整備	都市計画課／道路建設課 都施行路線は東京都が実施
		⑧ハザードマップの周知	防災安全課
	(2)防犯性の高い住宅・住環境の形成	①街頭防犯カメラ設置補助事業の実施	防災安全課
		②開発協議等における防犯カメラ設置に関する指導	防災安全課

現行計画に位置づけがない事業

新規事業

3）次期住宅マスタープランのマネジメントについての考え方（案）

【現マスタープランのマネジメントの課題】
①各課が所管する計画でも事業評価を重複して実施しており、進捗管理の合理化が必要
②目標値の設定が難しい事業が多く、進捗管理が難しい上に、市民に住宅政策が進んでいるかがわかりにくい
③住宅市場は社会経済情勢に大きく影響され、また、住宅政策の成果は他の施策（福祉、教育、産業など）との相互作用に影響される

【新たなマスタープランのマネジメント】
①担当課は、各事業の実施状況を定型フォームで簡便に入力・都市づくり課で管理
②重点方針にはリーディングプロジェクトを束ねた目標を設定し、毎年度その進捗を確認
③住宅・住環境や市民の意向の変化を把握するため、観測指標を設定

【マネジメントのイメージ】

