

# 八王子市営住宅整備・管理計画（平成 29～38 年度）概要版

## 1 計画の目的

市営住宅を真に住宅に困窮する者に的確に供給することを目的とし、市営住宅のあり方及び整備方針や管理方針とともに、住宅セーフティネットの構築に必要な民間賃貸住宅との連携についての基本方針を策定する。（計画期間：平成 29～38 年度）

## 2 市営住宅の役割とめざす方向性

### (1) 市営住宅の役割

- ・住宅セーフティネット機能としての役割  
低額所得者、住宅確保要配慮者、一時的住宅困窮者への対応
- ・高齢者・障害者世帯・子育て世帯の生活支援としての役割
- ・地域コミュニティの一端を担う役割

### (2) 市営住宅のめざす方向性

- ・住宅セーフティネット機能の充実
- ・福祉施策との連携
- ・地域コミュニティの活性化等への対応

## 3 市営住宅整備方針

民間賃貸住宅を含めた既存の住宅ストックを最大限活用していくことを基本に、市営住宅ストックの長寿命化を図るとともに、民間賃貸住宅の借上げなど需要に応じた柔軟な対応が可能となる手法による整備を進める。

### (1) 市営住宅必要ストック数

国土交通省セーフティネット供給量算出プログラムにより平成 38 年度の公営住宅入居資格世帯のうち、公営住宅を必要とする緊急度の高い世帯の数を算出し、独自推計により平成 38 年度までの 10 年間に公営住宅を退去する世帯の数を考慮し市営住宅必要ストック数を推計。

年度	市営住宅必要ストック数
平成 34 年度	1, 515
平成 38 年度	1, 288

### (2) 既存の市営住宅ストックの活用

個々の住宅における活用の可否・方向性について、そのタイプの位置付けを検討。

#### 【検討結果】

区分	維持保全	個別改善	用途廃止	再整備	計
戸数	954	225	82	231	1,492

### (3) 市営住宅必要ストック数との比較

※各年度において、用途廃止と位置付けた団地をすべて廃止した場合での比較  
〈平成 34 年度〉

区分	維持保全	個別改善	再整備	計 (A)	市営住宅必要 ストック数 (B)	(A) - (B)
戸数	954	225	231	1,410	1,515	△105

〈平成 38 年度〉

区分	維持保全	個別改善	再整備	計 (A)	市営住宅必要 ストック数 (B)	(A) - (B)
戸数	954	225	231	1,410	1,288	122

### 主な施策＜整備＞

- 既存ストックの適正な維持管理の推進  
既存の市営住宅ストックについて、入居者の安全確保を基本とした改善を進めるとともに、計画的な修繕による長寿命化、省エネルギー化等による環境負荷の低減、バリアフリー化等による居住性向上を図る。
- 既存民間住宅の借上げによる再整備  
再整備とする団地については建替えではなく、既存民間賃貸住宅の空き住戸を活用した借上げ方式などによる再整備を図る。
- 市営住宅を補完する民間賃貸住宅の供給  
市営住宅の管理戸数(民間住宅の借上げを含む)が市営住宅必要ストック数に対して不足する期間においては、「新たな住宅セーフティネット制度」を活用し、真に住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃の民間住宅を供給することにより、その不足を補完する。

## 4 市営住宅管理方針

より住宅に困窮する世帯へ公平かつ的確に市営住宅を提供する仕組みを導入するとともに、高齢者や障害者等が安心して快適に暮らすことのできる住環境の整備を図る。また、用途廃止に伴い生じる未利用地や附帯施設の有効活用を図る。

### 主な施策＜管理＞

- 公平かつ適正な入居管理
  - 募集方法の改善
    - ・申込者の困窮度を的確に反映できる募集方法の導入  
申込者の困窮度を的確に反映できる仕組みとして、住宅困窮度の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目を点数で評価するポイント方式を導入。
    - ・子育て世帯がより入居しやすくなる制度の導入  
子育て世帯やより入居しやすくなる仕組みとして、子育ての一定期間だけ入居できる子育て世帯向けの住宅割当制度を導入。
  - 入居手続きの改善  
保証人の確保が困難な場合で、一定の条件を満たした場合に保証人を免除できる仕組みを導入。
- 安心して快適に生活できる住環境の形成
  - 生活支援・サービス提供体制の構築  
高齢者や障害者世帯に対して、見守り体制等の仕組みづくりに福祉部局と連携して取り組む。
  - 地域コミュニティの活性化  
市営住宅施設の積極的な地域開放をめざし、周辺地域と一体となった良好なコミュニティ形成に取り組む。
  - 高齢化へ対応した活用  
敷地内駐車場について、管理面に支障のない範囲で、介護サービス事業者や移動販売事業者の利用を認めるなど、入居者の高齢化を踏まえた対応を図る。
- 用途廃止に伴う取組
  - 跡地の有効活用  
用途廃止により発生した土地は、周辺のまちづくりに寄与する施設の整備の他、民間への売却についても検討するなど、有効活用を図る。
  - 利用状況に応じた有効活用  
敷地内駐車場の利用状況によっては、部分的な用途廃止などによる民間事業者等への貸し付けを行い財産の有効活用を図る。