

## ■施策テーマ 4 「少子・高齢化時代に対応した住まいづくり」

八王子市においても、高齢化、少子化は進んできており、人口の年齢構成は大きく変化してきています。平成 22 年には 65 歳以上の老年人口比率が 20%を超え（住民基本台帳及び外国人登録による）、一人暮らしの高齢者の数も増加しており、高齢社会に対応したまちづくりが求められています。

また、0～14 歳の年少人口比率は、約 13%程度で推移しており（住民基本台帳及び外国人登録による）、社会全体の人口減少や少子化が進む中において、八王子市としても子どもを育てやすいまちづくりが求められています。

このような少子・高齢化社会の中で、八王子市内で、住み慣れた地域の中で、住み続けることができるようにするために、時代に対応した住宅や生活環境を確保することが重要です。

### （1）高齢者・障害者等が暮らしやすい住まいづくりの推進

- ・高齢化が進む中、バリアフリー化された居住環境や介護サービスと一体的に供給される住宅など、高齢者が安心して安全に暮らすことのできる住宅・住環境を確保することが重要である。
- ・同様に障害者が安心して暮らすことのできる住宅・住環境を確保することも重要である。

#### ①住宅のバリアフリー化の促進

#### ②バリアフリー化に関する情報提供の推進

##### 【視点・課題】

- ・介護予防の観点から、要介護認定外の世帯に対するバリアフリー化の促進策が今後重要となってくる。
- ・入居者自身では進めにくい借家のバリアフリー化を促進するための施策を検討する必要がある。
- ・バリアフリー化工事を実施する事業者の中には、バリアフリーや支援制度に関する知識、施工技術の低いケースもあり、技術力等の向上などが必要である。

##### 【現況】

- ・八王子市の住宅ストックにおける高齢者のための設備の整備状況は、平成 20 年住宅・土地統計調査によると、「何らかの設備がある住宅の比率」が 47.7%と、ほぼ半数の住宅に何らかの高齢者向けの配慮がされている状況である。（何らかの高齢者向け設備・・・手すり設置、段差のない室内、またぎやすい浴槽、車椅子通行可能な廊下、道路から玄関まで車椅子で通行可能）
- ・また、住宅別に見ると、持ち家では 66.3%、借家では 26.2%となっており、借家における高齢者向け設備の整備率が低い状況がある。（図 13）
- ・八王子市において、介護保険制度による住宅改修制度や、自立支援住宅改修給付の実施などにより、介護が必要な高齢者のいる世帯に対する住宅のバリアフリー化は一定程度進められてきている。障害者に対しても住宅設備改善費の支給がなされている。

##### （介護保険等によるバリアフリー化支援の実績）

- ・介護保険による住宅改修制度利用実績：  
手すり 8,297 件、段差解消 1,564 件、床材変更 174 件、扉取替 392 件、洋式便器 318 件（H13～20 年度）
- ・自立支援住宅改修給付の利用実績：  
浴槽交換 444 件、流し・洗面台の交換 34 件、便器の交換 68 件、手すり等の予防給付 29 件（H16～20 年度）

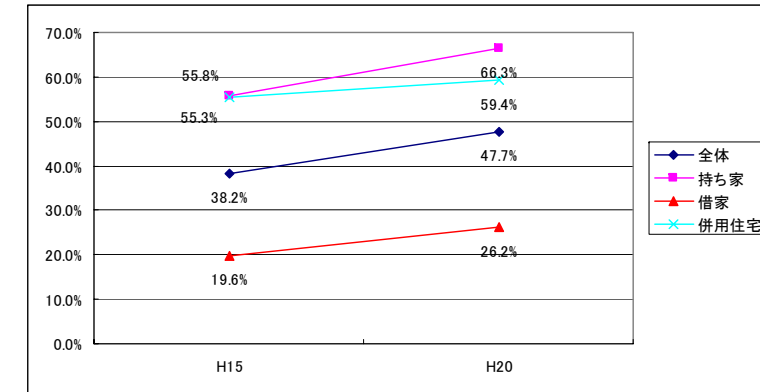


図 13 住宅別高齢者向け設備の整備比率の推移

資料：住宅・土地統計調査

##### 【方向性（例）】

- ・要介護認定を受けていない世帯に対する、介護予防的なバリアフリー化の促進を支援する施策の検討
- ・借家に対するバリアフリー化促進施策の検討（借家所有者等への啓発・支援策など）
- ・安心してバリアフリー化工事に取り組むことのできる仕組みの構築と情報提供（事業者の技術向上、事業者情報の提供等）

### ③高齢者・障害者が安心して暮らせる住宅ストック・住環境の形成

#### 【視点・課題】

- ・高齢化が進む中で、高齢期の新しい居住ニーズの形として、緊急通報システムなどの見守りサービス・介護サービスなどがついた高齢者向けの安心住宅に対するニーズが高まってきており、八王子市内で住み続けることができる居住環境として、それらの供給を促進することが必要である。また、障害者の自立に向けて、地域において安心して暮らすことのできる住宅の確保が必要である。
- ・高齢者、障害者等が安心して暮らすことのできる住環境を形成するためには、安心して暮らすことのできる住宅や介護等のサービスだけでなく、コミュニティ活動等による見守りや交流の促進も含めた施策展開が必要である。

#### 【現況】

- ・高齢者・障害者向けの住宅及び、居住系の福祉介護施設は、下記のように供給されてきている。

(高齢者向け住宅等の供給状況)

- ・市営住宅では、車椅子世帯向け 6 戸、シルバーハウジング 20 戸の供給をしてくれている。(H22.4 現在)
- ・都営住宅では、シルバーピア 141 戸の供給をしてくれている。(H21.3.31 現在)
- ・認知症高齢者グループホーム 162 人 (H22.3 月現在)
- ・高齢者が入居できる高齢者円滑入居賃貸住宅に関する情報を提供している。
- ・八王子市内には、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅は供給されていない。(都市再生機構の既存住宅を活用した高齢者向け優良賃貸住宅は供給されている)
- ・障害者グループホームの拡充を図っている。
- 知的障害者グループホーム：32カ所・定員 165 人 (H22.1 現在)
- 精神障害者グループホーム：9カ所・定員 66 人 (H22.1 現在)
- 重度身体障害者グループホーム：1カ所・定員 4 人 (H22.1 現在)

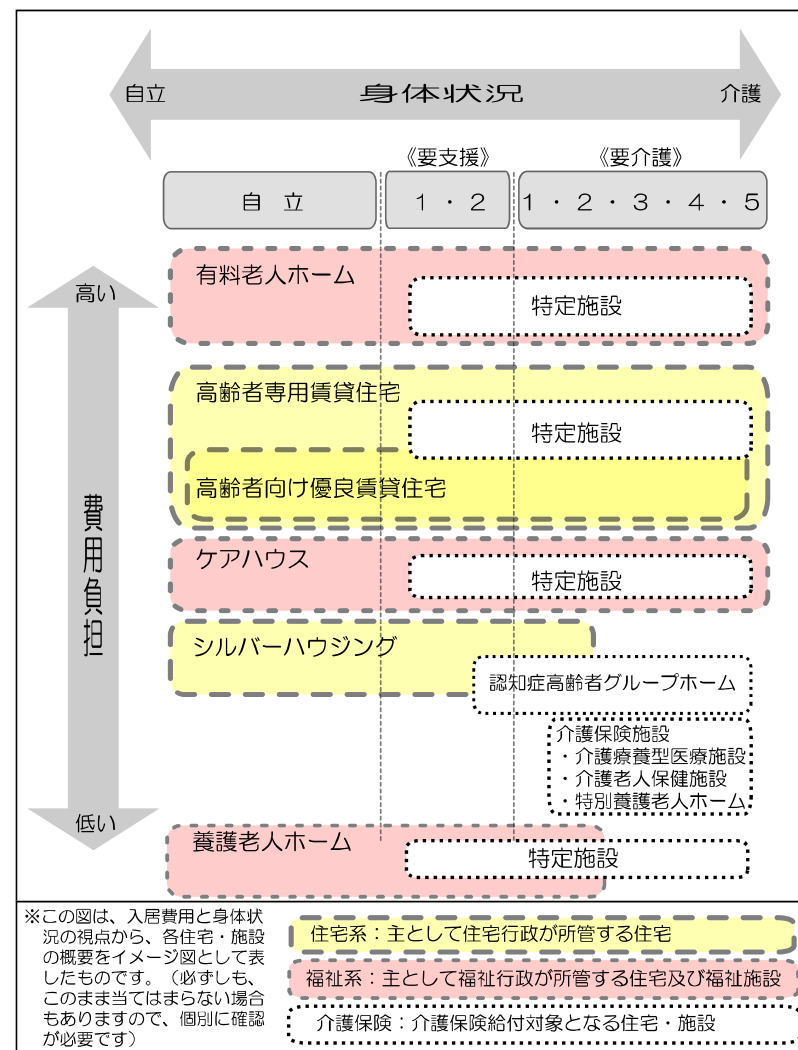


図 14 高齢者向け住宅等の種類と位置付けイメージ

#### 【方向性（例）】

- ・公営住宅における高齢者向け住宅等の供給促進（シルバーハウジングなど）
- ・民間事業者等による高齢者向け住宅等の供給促進（高優賃、高専賃、高円賃、グループリビングなど）
- ・居住系介護・福祉施設等の供給促進（グループホーム・有料老人ホーム・ケアハウスなど）
- ・コミュニティの形成や多世代交流を目指したコレクティブハウジング等の供給促進（共同スペース・共同生活が充実した住まい方・住宅）
- ・上記、高齢者向け住宅ストック等の需要に応じたバランスのよい供給の促進

### ④高齢者住宅等の情報提供

#### 【視点・課題】

- ・住宅部局と福祉部局でそれぞれ情報提供されるなど、情報発信が一元化されておらず、市民にとってはわかりにくい状況となっている。

#### 【現況】

- ・高齢者向けの住宅等の情報は、福祉・介護施設は福祉部局の窓口で、シルバーハウジングなどの住宅政策として供給されている物件については、住宅部局の窓口で情報提供されている。

#### 【方向性（例）】

- ・高齢者向け住宅や介護福祉施設などについて一元的に情報提供できる体制を整えて、ワンストップで情報を得られるようにする。

### ⑤高齢者の安心住宅への住み替え支援

#### 【視点・課題】

- ・高齢期の住み替えニーズは潜在的には高まっていると考えられるが、市民が住み替え行動に取り組むためには、既存の住宅ストックが住宅市場においてスムーズに流通する仕組みなどが必要である。

#### 【現況】

- ・高齢期の住ニーズとして、より安心して便利に暮らすことのできる住宅への住み替えニーズが高まってきている傾向が指摘されている。(都心居住やケア付き住宅へのニーズの高まり)
- ・制度的には、移住住みかえ支援機構によるマイホーム借り上げ制度の創設など、既存ストックの活用促進に向けた環境が徐々に整ってきており、住み替えを検討するための仕組みとしても活用できる。

#### 【方向性（例）】

- ・高齢者がより安心できる住宅・住環境を確保するために、リバースモーゲージ等、自宅等の資産も活用しそのための資金を確保するための仕組みを民間事業者等とも連携して構築する

## (2) 子育てしやすい住まいづくりの推進

- ・八王子市においては、年少人口（0～14 歳）は増加傾向であるが、社会全体として少子化が進む中、八王子市においても今後少子化が進むことが予想されている。そのため、子育て層に対する支援が求められており、住宅政策面においても、子育て層を支援する視点を持った施策展開が重要である。

### ①子育て層向けの優良な住宅の供給促進

#### 【視点・課題】

- ・住宅政策面における子育て支援策の一環として、子育てしやすい住宅の供給を考える必要がある。
- ・特に、一般的に経済的な余裕が小さい若年世帯や新婚世帯や子育て支援策を必要とする世帯などに対して、手頃で良質な賃貸住宅の供給や、子育てしやすい住環境の提供を進める施策が必要である。
- ・また、住宅政策と子育て支援策の連携により、住宅供給等と併せて子育て支援施設や子育て層の交流の場作りを促進するなど、子育てしやすいまちづくりを進める視点が必要である。

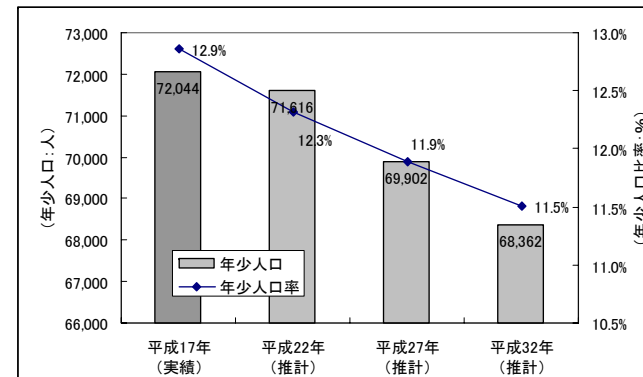


図 15 八王子市における年少人口（0～14 歳）の推計  
資料：八王子市推計

#### 【現況】

- ・八王子市においては、年少人口は増加傾向にあるが、人口全体に対する比率は下がってきており、人口推計によると八王子市においても少子化が進むことが予測される。
- ・八王子市住宅・都市整備公社のアーバンヒル大和田では、子育て家庭の家賃優遇制度がある。
- ・八王子市では、親子つどいの広場事業により、民間マンションの空き室などを活用して、親子つどいの広場の設置をしている。親子つどいの広場事業は、近隣の 0～3 歳児を持つ親子が集まり交流できる場であり、子育てアドバイザーの相談を受けることができるものである。22 年度に 5 箇所目を設置する予定である。



親子つどいの広場

#### 【方向性（例）】

- ・子育て支援施策とも連携して、施設・サービス等が近接した民間賃貸住宅の供給を促進し、地域の子育て支援機能の強化を図る。
- ・子育て層の居住に配慮した住宅（子育てにやさしい住宅）の供給を促進する施策を検討する。
- ・子育てしやすい住環境として、保育施設の整備や、安全な子どもの遊び場等の確保を推進する。

### ②公営住宅における子育て世代向け期限付き入居制度の推進

#### 【視点・課題】

- ・公営住宅においては、極端な高齢化が進む傾向があり、団地の自治活動や福祉活動などに支障がでるケースが指摘されており、年齢階層のバランスに配慮する視点が必要となってきた。

#### 【現況】

- ・公営住宅における子育て支援の取組として、八王子市営住宅では、一人親世帯に対して、当選倍率を優遇する制度を実施している。また、就学前の児童がいる世帯に対しては、所得基準を緩和している。
- ・東京都営住宅においては、一人親世帯及び多子世帯などに対して当選倍率の優遇措置を実施しているほか、一部の住宅において、10 年の入居期間が設定された「定期使用住宅」を若年ファミリー向けに供給している。

#### 【方向性（例）】

- ・年齢階層のバランスに配慮する必要がある団地を中心に、市営住宅における子育て世代向け期限付き入居制度の導入を検討する。



## ■施策テーマ 5 「居住の安定確保に向けた仕組みづくり」

住宅に困窮する低所得者や、入居制限を受けたり、災害時など緊急的に住宅を確保できなくなる市民など、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対して、安心して暮らすことのできる住宅・住環境を確保することができる社会的な仕組み（住宅セーフティネット）を強化する必要があります。

そのため、公営住宅をはじめとする公共住宅だけでなく、民間の住宅も含めて、社会全体で住宅のセーフティネットを整備する取り組みを推進することが必要です。

### （1）公共住宅によるセーフティネット機能の向上

- 住宅のセーフティネットの中心的な役割を担う公営住宅をはじめ、その他の公的賃貸住宅も含めて、限られた住宅ストックを有効に活用し、多様な住宅困窮者に対して適切な住宅・住環境を提供することが重要である。

#### ①将来必要な公営住宅量の確保とストックの再編

##### 【視点・課題】

- 市営住宅の応募倍率の状況や需要推計結果から、公営住宅に対する需要は高いと思われ、対応が必要である。
- 財政面や既存ストックの活用の観点から、公営住宅以外の住宅の活用も含めてセーフティネットの構築を検討する必要がある。

##### 【現況】

- 市内の公営住宅の戸数は以下のとおり。

市営住宅：1, 355戸 都営住宅：11, 019戸 合計：12, 374戸 (H20.4.1現在)

- 市営住宅に対する応募状況を見ると、毎回応募倍率が 10 倍を超えている。(表 10)
- 市営住宅は、市営住宅管理計画による団地別活用方針に基づき、建て替え事業等を進めてきており、全体のストック量としては、若干の増加が予定されている。
- 都営住宅については、都内の住宅数が世帯数を 1 割以上上回っていること、将来的には東京においても人口減少社会の到来が見込まれていることなどを踏まえ、新規建設をとりやめており、引き続き既存ストックを有効に活用し、公平かつ的確に供給していくこととしている。
- 国土交通省による推計プログラムを参考に、八王子市における将来の「住宅確保要配慮世帯」を算出し、検討が必要である。
- 市には、災害被災者に対して、一時的な居住の場として市営住宅や都営住宅の空き家を提供する仕組みがある

年度	市営住宅の戸数	入居者数	応募者数	応募倍率
平成13年度	H13.7	45	11.9	534
平成14年度	H14.7	106	8.7	921
平成15年度	H15.7	41	18.2	745
平成16年度	H16.7	33	15.9	526
	H17.1	17	26.1	443
平成17年度	H17.7	18	24.9	449
	H18.1	19	18.8	358
平成18年度	H18.7	18	20.2	364
	H19.1	25	19.3	483
平成19年度	H19.7	15	26.9	404
	H19.10	10	24.3	243
平成20年度	H20.1	30	12.5	374
	H20.7	26	10.1	262
	H20.10	11	16.2	178
平成21年度	H21.1	16	16.8	268
	H21.7	21	14.0	293
	H21.10	13	17.1	222
H22.1	12	22.7	272	

##### 【方向性（例）】

- 将来の需要推計や将来の推計人口に対応した、各事業主体ごとの計画等に基づくストックの再編
- UR 賃貸、都公社賃貸住宅とも連携した住宅セーフティネットの対応（八王子市における公共賃貸住宅管理主体が情報交換及び事業の調整を行う場の設定）

#### ②住宅困窮者への公営住宅の供給を促進するための仕組みづくり

##### 【視点・課題】

- 特に対応が必要な世帯に対して、抽選倍率優遇など一定の措置を図っているが、住宅に困窮している市民に、よりの確に対応することが必要である。

##### 【現況】

- 市営住宅及び都営住宅の募集要項において、特に対応が必要な世帯に対しては、下記のような優遇措置が図られている。

##### ■所得基準の緩和

- 市営住宅及び都営住宅では以下の 6 種の世帯に対して所得金額の緩和を行っている。
  - ①心身障害者を含む世帯
  - ②60 歳以上の世帯
  - ③原子爆弾被害者を含む世帯
  - ④海外からの引揚者を含む世帯
  - ⑤ハンセン病療養所入所者等を含む世帯
  - ⑥小学校就学前の子どものいる世帯

##### ■当選率が高くなる優先抽選制度

- 市営住宅及び都営住宅では特別世帯を設定し、抽選番号を優遇倍率に応じて連続して付番することにより当選確率を一般世帯よりも高くする処置をとっている。(表 11)

表 11 都営住宅及び市営住宅の優先抽選制度

対象世帯	都営住宅優遇倍率	市営住宅優遇倍率
ひとり親世帯	7	2
高齢者世帯	7	2
心身障害者世帯	7	2
多子世帯	7	—
生活保護受給世帯	7	—
ちいさな子どもがいる世帯	7	—
準多子世帯	5	—
心身障害者及び原爆被害者	5	—
公害病認定患者	5	—
難病患者等	5	—
親子ふれあい同居	5	—
DV 被害者世帯	5	—
犯罪被害者世帯	5	—

##### 【方向性（例）】

- より住宅に困窮している世帯に対して、的確に公営住宅を供給するための仕組みの導入を図る。

### ③公営住宅ストックの有効活用

#### 【視点・課題】

- ・限られた公営住宅ストックを、真に必要とする世帯に的確に供給するため、高額所得者については退去を促すことが必要である。
- ・既存住棟へのエレベータ設置は、費用対効果などの面から困難である中で、高齢世帯等のバリアフリー環境をできるだけスムーズに確保する必要がある。

#### 【現況】

- ・平成 21 年度から公営住宅の収入基準の見直しが行われ、高額所得者と認定される基準が引き下げられたため、高額所得者として近傍同種家賃が課せられる入居者が増えることが見込まれる。
- ・エレベーターのない住棟の上層階に高齢者等が居住するケースがある。

#### 【方向性（例）】

- 高額所得者に対する明け渡し請求の徹底
- 上層階に居住している高齢者世帯等の低層階への移転やエレベータ設置住棟への移転を認めるルールづくり

## （２）民間住宅における住まいの安定確保

- ・住宅のセーフティネットの構築を公共住宅だけでなく、民間住宅も含めて社会全体で取り組んでいくことが必要である。
- ・特に、民間賃貸住宅において、高齢者や障害者、外国人などに対する入居制限のない住宅市場の誘導に取り組み、入居制限による住宅困窮者を生まない社会を目指すことが必要である。

### ①あんしん賃貸住宅等の促進

### ②家賃債務保証制度の活用促進による入居円滑化

#### 【視点・課題】

- ・あんしん賃貸ネットに登録されている住宅は、八王子市内では外国人向けが 1 件（平成 22 年 5 月現在）だけである。
- ・高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等が入居できる賃貸住宅を探しづらい状況を改善する必要がある。（図 16）

#### 【現況】

- ・あんしん賃貸ネットにおいて、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとしている賃貸住宅として、都道府県等に登録された「あんしん賃貸住宅」、あんしん賃貸住宅の仲介業務を行う協力不動産店及び地方公共団体・NPO等の民間団体が行う居住支援等に関する情報を公開している。（図 17）
- ・八王子市では、登録している協力不動産会社が 9 社ある。
- ・また、高齢者向けには高齢者住宅財団による「高齢者円滑入居賃貸住宅」の情報がホームページ等で情報提供されている。八王子市内では、101 件（1,964 戸）（平成 22 年 5 月現在）が登録されている。（5 月に制度改正予定）
- ・高齢者や障害者等が入居拒否されにくい環境を整えるため、高齢者住宅財団の「家賃債務保証制度」（図 18）や、八王子市の「高齢者住居賃貸代行保証制度」「住宅賃貸代行保証料補助制度（障害者向け）」が整備されている。

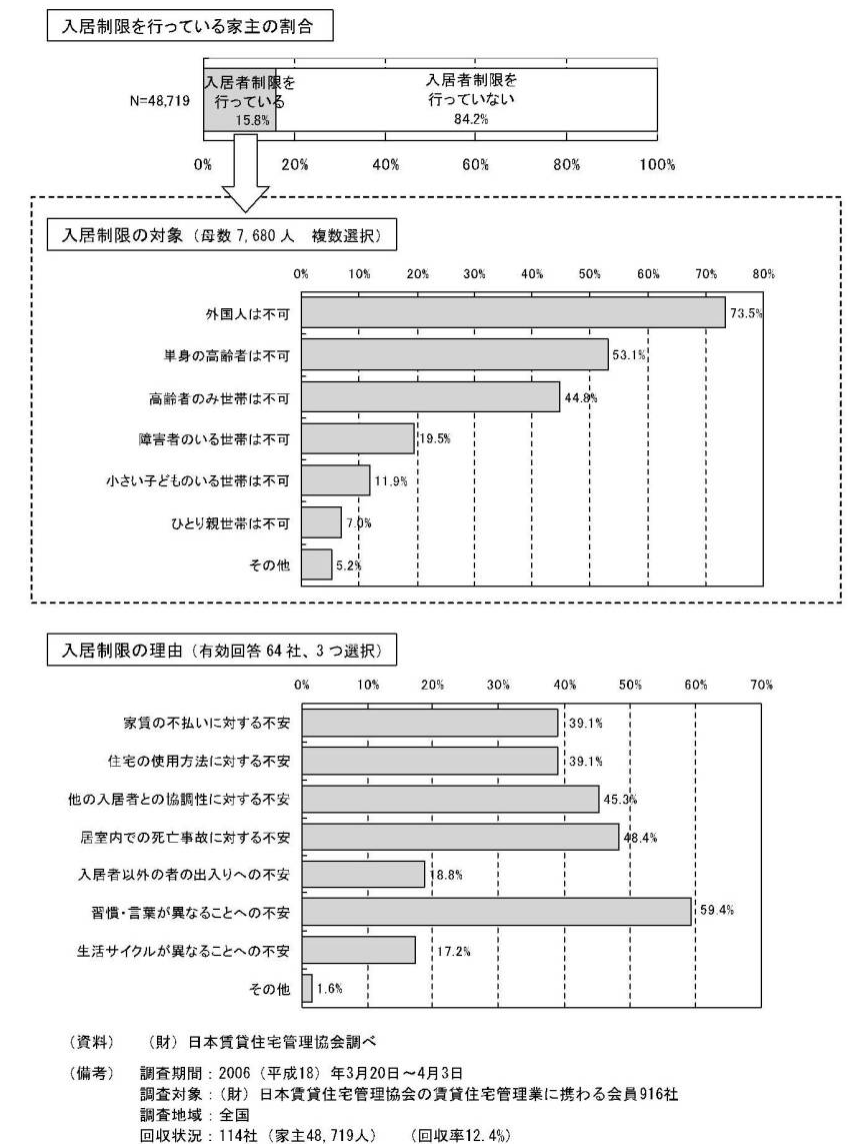


図 16 民間賃貸住宅における入居者限定の状況



図 17 あんしん賃貸ネットのホームページ

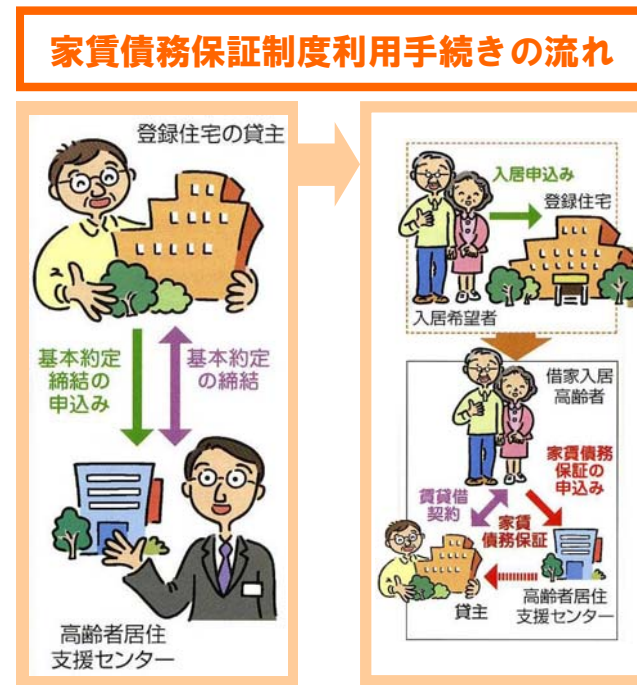


図 18 家賃債務保証制度の利用手続きの流れ

【方向性（例）】

- あんしん賃貸ネットへの住宅及び事業者登録や高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等を増やすとともに、利用を促進するための PR などの取組みを進める
- 高齢世帯等に対して、高齢者住居賃貸代行保証制度等の利用促進を図ることにより、賃貸住宅所有者のリスクを軽減し、入居拒否されるケースを減少させる。