

第4次

八王子市住宅マスタープラン

**令和3～12 年度
(2021～2030 年度)**

(素案)

令和2年(2020 年)12 月

八王子市

目次

第1	住宅マスタープラン策定の目的と位置づけ	1
1	策定の目的	1
2	計画の性格と位置づけ	1
3	計画の期間	2
4	計画の構成	3
第2	住宅・住環境を取り巻く状況と策定の視点	4
1	主な法制度の動き	4
2	関連計画	7
3	住宅・住環境を取り巻く状況	16
4	住宅・住環境に対する市民意識	38
5	第3次計画期間における施策の進捗状況と評価	52
6	新たな策定の視点	63
第3	住宅施策の目標	66
1	住宅施策の「基本理念」と「目指すべき将来像」	66
2	住宅施策展開の基本的な方針	67
第4	住宅施策の展開	70
施策展開 1	子育て世帯が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進	70
施策展開 2	若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進	72
施策展開 3	高齢者・障害者が暮らしやすい住まいづくりの推進	74
施策展開 4	高齢者・障害者等が安心して暮らせる住環境の形成	77
施策展開 5	災害に強い住まいづくりの推進	80
施策展開 6	防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進	83
施策展開 7	地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進	85
施策展開 8	良好なまちなみや住環境を備えた住宅地の形成	87
施策展開 9	住民の参加と協働による住環境の維持向上	89
施策展開 10	市民が適切に住まいの選択ができる仕組みづくり	91
施策展開 11	住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進	92
施策展開 12	マンションの適正な管理や再生への支援	94
施策展開 13	公的住宅における住まいの安定確保とまちづくりへの活用	96
施策展開 14	重層的な住宅セーフティネットの構築	98
施策展開 15	テレワーク等に対応した住まいづくりの推進	102
施策展開 16	住み替えに対する支援	104
第5	住宅マスタープランの推進に向けて	108
1	住宅施策の推進体制	108
2	住宅施策の推進方策と進行管理	109
■	八王子市住宅マスタープラン個別施策一覧	110

住宅施策の全体像

基本理念

誰もが誇りと愛着を持って地域で住み続けることができる、住まいづくり・まちづくり

目指すべき将来像

○バリアフリー環境、耐震性、防犯性、省エネ性などが確保されるなど、安全で安心した生活を送ることのできる良質な住宅ストックが形成されているまち

○八王子のまちの資源や住宅ストックを活かし、環境に配慮し、景観に調和する住まいづくりが進むまち

○市民自らが、主体的に住まいづくり・まちづくりに取り組み、市民協働により住みよい住宅・住環境を育むまち

○市民が、信頼できる情報に基づいて住まいを選択することのできるまち

○福祉施策とも連携し、すべての市民に適切な住宅が供給され、安定した住宅・住環境が確保されているまち

基本方針

基本方針1

子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい住宅・住環境の整備を図る

基本方針2

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宅・住環境の整備を図る

基本方針3

防災や防犯、健康など安全に配慮した住宅・住環境の整備を図る

基本方針4

環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る

基本方針5

市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう、住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る

基本方針6

良質なマンションストックを形成し、長く住み続けられる住宅・住環境の整備を図る

基本方針7

市民の居住の安定を確保するための住宅・住環境の整備と仕組みの構築を図る

基本方針8

新しい生活様式に対応した、住宅・住環境の整備を図る

施策展開

1 子育て世帯が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進

2 若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進

3 高齢者・障害者が暮らしやすい住まいづくりの推進

4 高齢者・障害者等が安心して暮らせる住環境の形成

5 災害に強い住まいづくりの推進

6 防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進

7 地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進

8 良好なまちなみや住環境を備えた住宅地の形成

9 住民の参加と協働による住環境の維持向上

10 市民が適切に住まいの選択ができる仕組みづくりの推進

11 住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進

12 マンションの適正な管理や再生への支援

13 公的住宅における住まいの安定確保とまちづくりへの活用

14 重層的な住宅セーフティネットの構築

15 テレワーク等に対応した住まいづくりの推進

16 住み替えに対する支援

基本施策

1-1 子育てしやすい住宅・住環境の整備

2-1 多様化する居住ニーズへの対応

3-1 住宅のバリアフリー化の促進

3-2 ニーズに応じた住まい方を選択できる環境整備

4-1 地域での暮らしを支える仕組みづくりの推進

4-2 入居制限のない社会を目指した環境整備

5-1 住宅の耐震化の促進

5-2 災害に強いまちづくり

5-3 災害後も住み続けられる住環境づくり

6-1 防犯力の高い住環境の普及に向けた施策の推進

6-2 健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進

7-1 再生可能エネルギーの活用、省エネルギーの促進

7-2 緑豊かな住宅地の形成

7-3 水循環に配慮した住まいづくりの促進

8-1 良好な景観と安心できる住環境の形成

8-2 地域の特色ある住環境の形成

9-1 地域住民が主体となった魅力あるまちづくり

10-1 適切な住まいの選択

11-1 良質な住宅ストックの形成

11-2 リフォームに関する支援

11-3 空き家等の住宅ストックの活用促進

12-1 管理組合による自主的な適正管理の促進

12-2 管理不全の予防・改善に向けた支援

13-1 公的住宅の確保

13-2 公的住宅を活用したまちづくりの推進

14-1 住宅確保要配慮者の住まいの確保

14-2 住宅確保要配慮者に対する入居支援

15-1 在宅勤務に対応した住宅の環境整備

15-2 空き家等を活用したワークスペースの整備

16-1 住み替えに対する支援



第1 住宅マスタープラン策定の目的と位置づけ

1 策定の目的

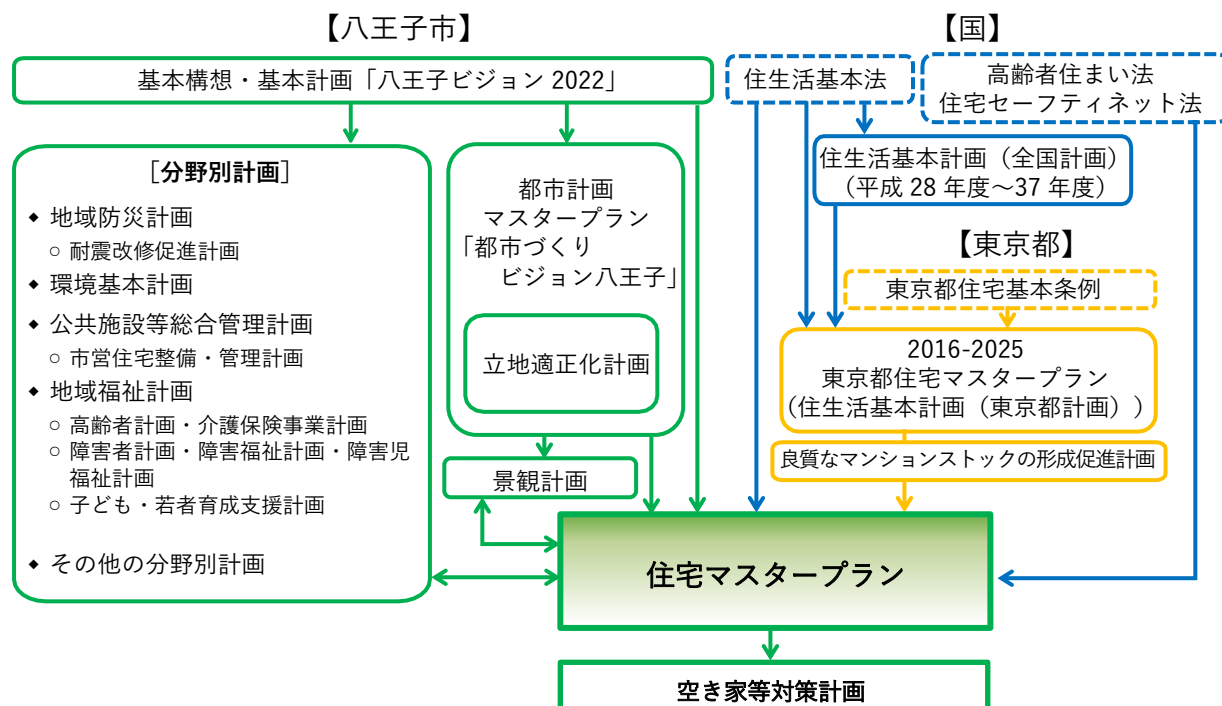
本市では、平成23年3月に計画期間を10年とする「第3次八王子市住宅マスタープラン」を策定しました。中間改定にあたる平成28年3月には、社会情勢の変化や各施策の進捗状況等を踏まえた改定を実施しました。「第3次八王子市住宅マスタープラン」は、令和3年3月に計画期間が終了しましたが、「第4次八王子市住宅マスタープラン」においては、その基本理念と施策体系等の計画の枠組みを継承しつつ、少子高齢化や人口減少、新型コロナウイルス感染症の拡大などの大きな社会情勢の変化、国や都の住宅政策の動向といった新たな住宅に関する課題に対応した計画として策定しました。

2 計画の性格と位置づけ

本市の市政運営の基本的指針である「八王子ビジョン2022」を実現するための住宅政策分野での個別計画として、住宅マスタープランは位置づけられるものです。

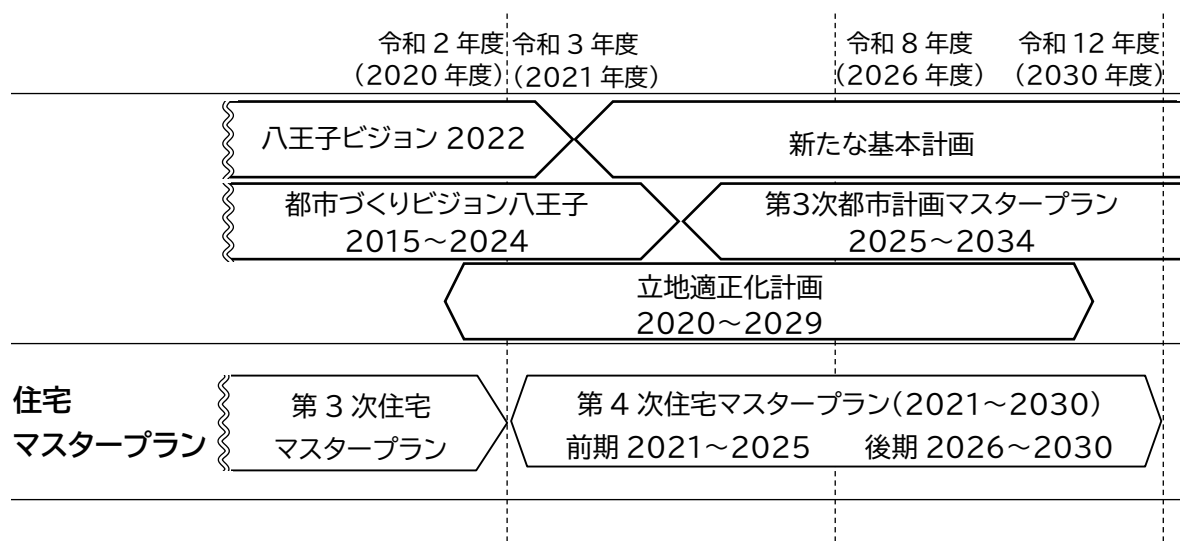
住宅施策は、都市づくりは勿論、市民生活に関わる様々な施策分野と連携して効果を発揮するものであるため、福祉分野、環境分野など様々な計画と調和を図りつつ検討を進める必要があります。社会情勢の変化や多様なニーズに対応していくためには、市民・事業者・行政等のそれぞれが主体的に、協働して取り組んでいく必要があります。住宅マスタープランは、多様な主体が住宅・住環境づくりに取り組むための指針としての性格を有しています。

また、住宅マスタープランは「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画（全国計画）」の内容を踏まえた計画としての性格も有しており、「東京都住宅マスタープラン（住生活基本計画＜東京都計画＞）」とも整合を図っています。



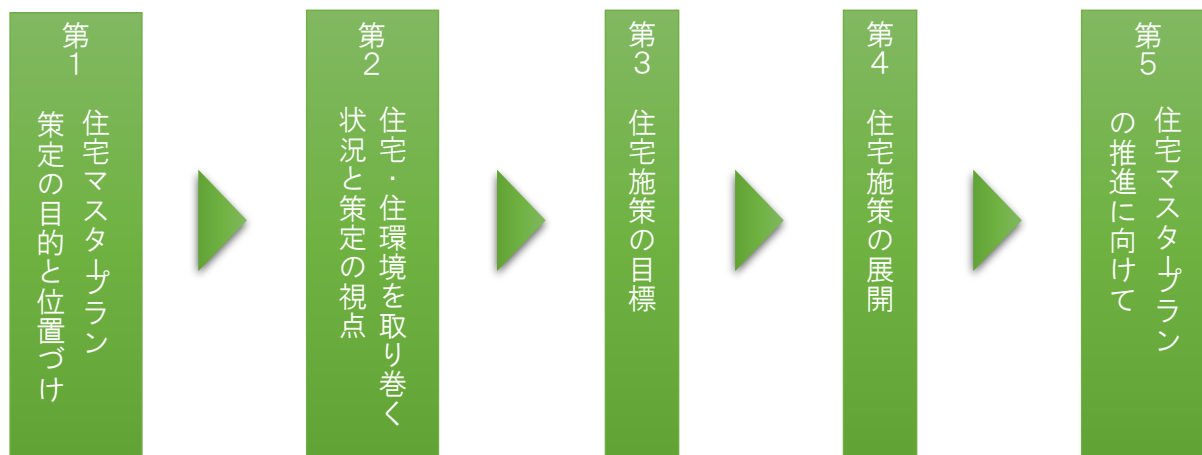
3 計画の期間

第 4 次八王子市住宅マスタープランは、令和 3 年度（2021 年度）から令和 7 年度（2025 年度）までの 5 年間を前期計画期間とします。なお、令和 8 年度からの後期計画では、社会情勢の変化をとらえ、令和 4 年度（2022 年度）に策定する新たな基本計画を踏まえて見直しを行います。



4 計画の構成

本計画は、「住宅・住環境を取り巻く状況と策定の視点」を踏まえ、基本理念や施策展開の基本方針などの「住宅施策の目標」を設定し、その実現に向けた重点的な取組など各施策の展開内容を「住宅施策の展開」としてまとめ、「住宅マスタープランの推進に向けて」において、施策推進にあたっての体制や進行管理などについて整理しました。





第2 住宅・住環境を取り巻く状況と策定の視点

1 主な法制度の動き

1 「居住者」の視点

法律名称	目的、内容
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律〔住宅セーフティネット法〕 (平成19年7月制定) (令和元年6月改正)	平成29年の改正では、民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設や入居円滑化に関する措置などによって、住宅セーフティネット機能を強化した。地方公共団体は登録住宅に関する供給促進計画を策定することができ、登録住宅に関しては、改修・入居への経済的支援の制度が創設された。
高齢者の居住の安定確保に関する法律〔高齢者住まい法〕 (平成13年4月制定) (令和元年6月改正)	国土交通省が所轄していた高齢者居住法を厚生労働省と共同で所轄する法律に改め、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるもの。平成23年の改正では、高円賃・高専賃・高優賃を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅としての登録に一本化するなどの措置が講じられた。

2 「ストック」の視点

法律名称	目的、内容
長期優良住宅の普及の促進に関する法律〔長期優良住宅普及促進法〕 (平成20年12月制定) (平成26年6月改正)	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及を促進するため、基本方針について定めるとともに、その建築、維持保全に関する施策の基本となる事項等が定められた。平成28年4月からは、既存の住宅を増築・改築する場合の長期優良住宅の認定制度がスタートした。
民法 (明治29年4月制定) (令和元年6月改正)	令和2年4月1日に施行された民法の改正は、売買契約や不法行為に関する規定を大幅に見直し、売買契約における「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ変更された。売買契約書の容認事項欄に、物件の状態・状況を詳細に記載することが重要になることから、建物状況調査(インスペクション)及び瑕疵担保保険の仕組みの普及が見込まれている。

法律名称	目的、内容
宅地建物取引業法 (昭和 27 年 6 月制定) (令和 2 年 6 月改正)	平成 28 年の改正では、既存住宅の流通市場を活性化し安心な取引環境の整備を図るため、建物状況調査(インスペクション)の活用等に関する措置が講じられおり、平成 30 年 4 月 1 日から施行されている。
建築基準法 (昭和 25 年 5 月制定) (令和 2 年 6 月改正)	平成 30 年の改正では、「密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化」、「既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し」、「戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化」、「建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設」、「木材利用の推進に向けた規制の合理化」、「用途制限に係る特例許可手続の簡素化」、その他所要の改正が行われ、令和元年 6 月から施行された。戸建て住宅等での用途変更が緩和されている。
建築物の耐震改修の促進に関する法律〔耐震改修促進法〕 (平成 7 年 10 月制定) (平成 30 年 6 月改正)	平成 18 年の改正で地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置付けられたことに続き、平成 25 年の法改正では、不特定多数が利用する建築物等について、耐震診断の実施が義務付けられた。また、耐震改修計画の認定基準の緩和、容積率や建ぺい率の特例措置、区分所有建築物(マンション等)の耐震改修に係る議決要件の緩和などの措置が講じられた。
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (平成 27 年 7 月公布) (令和元年 6 月改正)	建築物の省エネ性能の向上を計るため、大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置と、省エネ基準に適合している旨の表示制度及び誘導基準に適合した建築物の容積率特例の誘導措置が一体的に講じられた。令和元年度の改正により 300 ㎡未満の住宅も基準適合が努力義務となった。
都市の低炭素化の促進に関する法律〔エコまち法〕 (平成 24 年 9 月制定) (令和元年 5 月改正)	都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、地方自治体による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置等を講ずることが定められた。また、都市の低炭素化に関する基準に適合する建築物を認定する「低炭素建築物認定制度」が創設された。
マンションの管理の適正化の推進に関する法律〔マンション管理適正化法〕 (平成 12 年 12 月制定) (令和 2 年 6 月改正)	マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、マンションの管理の適正化を推進するため、マンション管理士資格の創設、マンション管理業者の登録制度の創設等の措置が講じられた。令和 2 年の改正では、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言、管理計画認定制度等の各制度が創設された。

法律名称	目的、内容
マンションの建替え等の円滑化に関する法律 〔マンション建替え円滑化法〕 (平成14年6月制定) (令和2年6月改正)	阪神・淡路大震災を契機にマンションの建替えを円滑に行う為の法律として新設された。マンションの建替え等の円滑化を図るため、平成25年の改正では、耐震改修促進法に基づく改修に対し、決議要件の緩和や容積率等の緩和措置が講じられた。平成26年の改正では、耐震性不足のマンションについて、売却と解体の決議要件を緩和する等の所定の措置を講じ、建替え又は除却する必要があるマンションに係る敷地売却の円滑化を図るための改正が行われた。令和2年の改正では、老朽化マンションの外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがある場合や、バリアフリー性能が確保されていない場合の除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地型マンションの敷地分割制度等が創設された。
空家等対策の推進に関する特別措置法〔空家法〕 (平成26年11月公布)	適切な管理が行われていない空家等に対応し、あわせて空家等の活用を促進するため、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成等が定められた。また、特定空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令、行政代執行が可能となり、勧告を受けた特定空家等については、固定資産税の住宅用地特約が解除されるなど、税制上の措置が可能となった。

3 「まちづくり」の視点

法律名称	目的、内容
都市再生特別措置法 (平成14年4月制定) (令和2年6月改正)	平成26年の改正により「立地適正化計画」が制度化され、都市計画法を中心とした従来の土地利用規制に加え、居住や都市機能の誘導と公共交通の連携による集約型都市構造の形成に向けた取組を推進することが可能となった。平成30年の改正では、空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」に対応するため、低未利用土地を所有権にこだわらずに公共的な用途で活用することが可能となる「低未利用土地権利設定等促進計画」制度等が創設された。
地域再生法 (平成17年4月制定) (令和2年6月改正)	持続可能な地域再生を促進することを目的とし、「就業の機会の創出」「経済基盤の強化」「生活環境の整備」を3本柱とした施策。平成30年6月には地域再生エリアマネジメント負担金制度の創設に関する改正が行われた。また、平成31年3月には地域住宅団地再生事業に関する改正案が閣議決定された。

2 関連計画

1 基本構想・基本計画「八王子ビジョン 2022」

基本構想は市政運営の基本的指針であり、基本計画は基本構想に掲げる都市像を実現するための基本的な施策展開と目指す姿を示すものです。

基本構想	まちづくりの基本理念
	人とひと、人と自然が響き合い、みんなで幸せを紡ぐまち八王子
	【都市像（私たちが目指すまち）】 1. みんなで担う公共と協働のまち 2. 健康で笑顔あふれる、ふれあい、支えあいのまち 3. 生き活きと子どもが育ち、学びが豊かな心を育むまち 4. 安心・快適で、地域の多様性を活かしたまち 5. 魅力あふれる産業でにぎわう活力あるまち 6. 一人ひとりが育てる、人と自然が豊かにつながるまち

基本計画(各論)で住宅マスタープランに関連が深い事項

第 4 編			安心・快適で、地域の多様性を活かしたまち		
自然と共生し地域の多様性を活かしたまちづくり	計画的なまちづくり	目指す姿			
		豊かな自然や歴史的景観などの地域の多様性を活かしたまちづくりがすすめられ、まちのにぎわいが創出されています。			
		1 持続可能なまちづくり 2 地域拠点の整備 3 主要駅周辺の整備		4 まちなみ整備の推進 5 都市景観の推進 6 国・都の未利用地等の活用	
誰もが快適なまちづくり	誰もが快適なまちづくり	目指す姿			
		身近にみどりを感じられ、ユニバーサルデザインを基調としたまちづくりが推進されるとともに、快適に暮らすことができる生活環境となっています。			
		1 ユニバーサルデザインのまちづくりの推進 2 都市緑化の推進		3 快適な居住環境の整備 4 公園・緑地の整備・維持管理	
地域力を活かした安全で安心なまちづくり	災害に強いまちづくり	目指す姿			
		災害から市民の生命や財産を守るため、災害に強い都市基盤の整備がすすめられ、さらに施設等の耐震化などにより都市の防災機能が向上しています。			
		1 都市基盤整備の推進		2 都市の防災機能の向上	

2 八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略（2020 改訂版）

総合戦略は「八王子ビジョン 2022」での施策展開を前提として、その中でとりわけ人口減少問題と向き合うために必要な施策をパッケージ化するものです。

計画期間 平成 27 年度から令和4年度

まち・ひと・しごとの好循環

「しごと」が「ひと」を呼び、「ひと」が「しごと」を創るという好循環を生み出す。それを支える「まちづくり」を進める

交流人口の増加

本市の魅力を感じ、人生の中で本市に居住するという選択肢も考えてもらえるような施策展開

重点ターゲット

若年層(20～30 代)と大学生

政策軸① ひとづくり

政策軸② しごとづくり

政策軸③ まちづくり

政策軸④ 本市の魅力発信

住宅マスタープランに関連が深い事業例

①ひとづくり	市民活動支援 高齢者活動支援	空き家の利活用 (子どもや子育て世帯・高齢者など多世代の居場所づくり、 高齢者サロン、市民活動団体の活動拠点)
	地域の子ども・ 子育て支援の充実	三世代同居・近居促進 子育て世帯が暮らしやすい住宅の供給の促進
	ひとり親家庭への 支援の充実	市営住宅募集における優遇抽選制度の実施
	中心市街地活性化 住民主体のまちづくり支援	空き家や耕作放棄地等を活用したまちづくりの拠点や新たな 特産品の加工・販売施設等の整備支援
③まちづくり	【中心市街地活性化】 特区制度の活用提案	中心市街地エリアにおける住宅の容積率の緩和 中心市街地エリア内の空き家・空き部屋を活用した交流拠点整備
	空き家対策	特定空き家等データベースを活用した所有者への指導等の措置 新たな住宅セーフティネット制度での空き家の活用
		【再掲】空き家の利活用(子どもや子育て世帯・高齢者など 多世代の居場所づくり、高齢者サロン、市民活動団体の活動拠点)
	【良好な都市環境づくり】 特区制度の活用提案	沿道集落における空き家・空き部屋を活用した交流拠点整備

3 第2次八王子市都市計画マスタープラン「都市づくりビジョン八王子」

第2次八王子市都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定される「市町村が定める都市計画に関する基本的な方針」です。本計画では、市民の皆さんが20年後の八王子の都市の姿をイメージできるよう、「目指すべき20年後の都市ビジョン」を示した上で、これを実現するための「都市づくりの基本的な方向性」を定めています。

都市づくりの基本理念

「八王子らしい魅力豊かな地域資源」を活かし、人々を惹きつける
民・産・学・公 協創の都市づくり

都市づくりの目標

- 目標1：活力と魅力が溢れ、快適性と利便性を高める「攻め」の都市づくり
- 目標2：地域資源を活かし、つなげ、さらに進化させる「潤い」の都市づくり
- 目標3：災害に強く、しなやかな、「安全・安心」の都市づくり
- 目標4：みんなで担う、「協創」の都市づくり

都市構造の考え方

考え方1：誰もが暮らしやすい都市構造

拠点や主要な幹線道路沿道、鉄道沿線に都市活動や日常生活に必要な施設・サービスを計画的に誘導し、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を目指します。

考え方2：地域特性に応じた機能集積と連携

地域特性に応じた日常生活を支える都市機能の集積を図りつつ、それぞれが役割を補完し合う拠点連携を目指します。また、利便性と快適性の向上とともに、メリハリある土地利用による職住近接に資する魅力ある産業集積と地域経済の活性化を目指します。

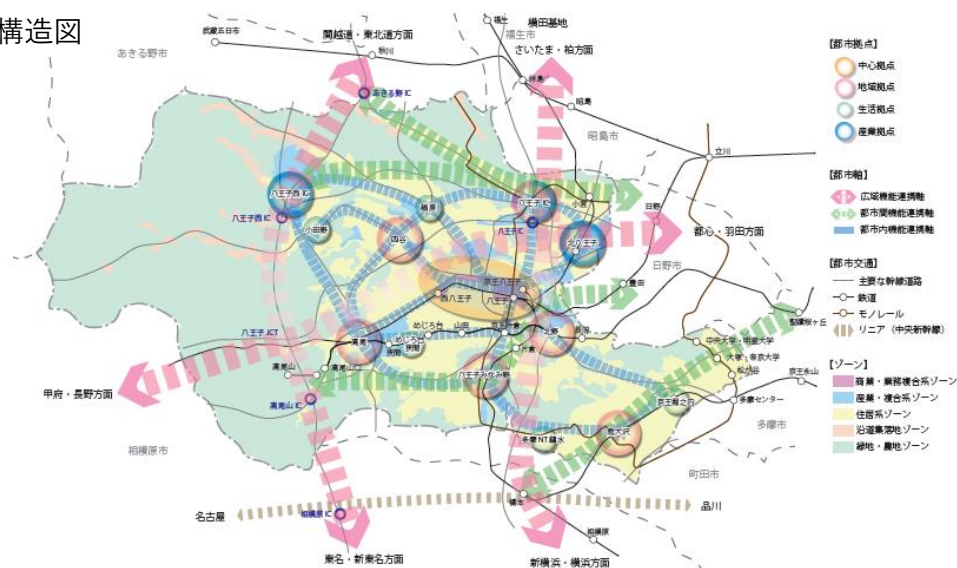
考え方3：低炭素都市づくり

地球環境問題などへ対応していくため、多様な交通手段の充実を図り、公共交通をできるだけ利用する交通環境を整えるなど、効率的なエネルギー利用が図れる低炭素都市づくりを目指します。

考え方4：豊かな自然環境の保全

豊かな自然環境や営農環境の保全と市街化のバランスを図るため、無秩序な市街地の拡大を抑制しながら、みどりの機能を高めるとともに、沿道集落などにおける活力向上を目指します。

将来都市構造図



住宅マスタープランに関連が深いポイント

都市づくりの方針

1 活力と魅力が溢れ、快適性と利便性を高める「攻め」の都市づくり方針

■ 住宅市街地の魅力づくり

- ◆ 大規模開発住宅地の魅力づくり
 - 地域特性に応じた身近な生活圏の形成に資する魅力ある住環境づくり
 - 既存コミュニティの更なる醸成
 - 更新期を迎える公的住宅をはじめとする共同住宅における、周辺環境との調和に配慮した建替えやストック活用
- ◆ 質の高い住宅市街地づくり
 - 低層住宅地における、建築物の耐震化や不燃化、民有地の緑化など、防災性の向上

2 地域資源を活かし、つなげ、さらに進化させる「潤い」の都市づくり方針

■ 身近なみどりをつくる・つなぐ・活かす

- ◆ 市街地における水とみどりの環境づくり
 - 崖線部の斜面林をはじめとする樹林地における、斜面緑地保存区域などの法的規制による保存

3 災害に強く、しなやかな、「安全・安心」の都市づくり方針

■ 地震災害に強い都市づくり

- ◆ 延焼火災に強い市街地づくり
 - 都市拠点における敷地や建築物の共同化と耐火化
 - 旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化
- ◆ 建築物等の安全性の強化
 - 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

4 協創の都市づくりを実現する「土地利用」の方針

■ 中核都市にふさわしい市街地づくり

- 無秩序な市街地拡大を抑制しつつ、将来都市構造の実現に向けて、さらなる機能集積を目指す都市拠点等では、都市活動や日常生活に必要な施設・サービスを計画的に誘導し、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を目指す。

■ メリハリある土地利用マネジメント

- 災害履歴やリスクを踏まえ、地域の活力向上に資する沿道集落の土地利用を進めながら豊かな自然環境と営農環境の保全を図る。
- 職住近接に資する産業のさらなる集積と地域経済の活性化を促すような積極的な土地利用を促進。

実現化の方策

重点的に取り組む施策

○ 大規模開発住宅地の魅力づくり

- 生活における買い物や福祉、子育て支援などのサービス機能誘導など、魅力ある住環境づくりの促進
- 更新期を迎える共同住宅の建替えやストック活用、空き家・空き地の利活用など、良質な住環境づくりの促進

様々な主体による 魅力づくり手法の例	○ 地域の将来像を検証の上、必要に応じて用途地域（用途・容積率など）の見直し ○ 地区計画による規制内容の検証・見直し ○ 住宅ストックのリニューアル、建替え事業と一体となって進めるまちづくり ○ ライフステージの変化に合わせた転居が可能となる多様な住戸の供給誘導 ○ 子育て支援や地域活動のためのスペースや集会所等の活用 ○ 高齢者の見守り、散策マップづくりなどの健康維持、生きがいづくりや介護予防ができる場所づくり ○ 空き家・空き地をマッチングさせる仕組み ○ 中古住宅市場の整備に向けた、中古住宅の品質検査・保証制度の導入 ○ 居住の立地誘導に向けた税制・金融による措置 など
-----------------------	--

4 八王子市立地適正化計画

立地適正化計画は、人口減少と高齢化を背景とし、居住と医療・福祉、商業などの日常生活を支える都市機能の立地の適正化と、これにアクセスする持続可能な地域公共交通の充実を目指すものです。

住宅マスタープランに関連が深いポイント

居住誘導区域の考え方

コンセプト

～居住者のウェルビーイング（安心して暮らせる社会）～

- 歩いて暮らせる“身近な生活圏”の目安となる圏域を明示します。（ナッジ型政策手法による居住地選択）
- 長期的な視野に立って緩やかに（長い時間をかけて）居住を誘導します。

設定の 考え方

- 居住誘導区域は、市街化区域全域とします。ただし、災害の危険性のある区域や工業地域などは除外します。
- 居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう、居住誘導区域に「身近な生活圏」と「ゆとり生活圏」を明示します。

計画の柱

計画の柱 | 居住

居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう居住誘導区域に2つの圏域を明示して、圏域に応じて緩やかに居住を誘導することで、“生活のしやすさ”を長期的に維持します。

計画の柱 | 交通

現行の路線バスネットワークの維持と高齢者の移動手段確保に向けて、交通手段の役割分担を明確にし、持続可能な地域公共交通を実現することで、“移動のしやすさ”を長期的に維持します。

計画の柱 | 都市機能

国の補助制度や都市計画制度を効果的かつ柔軟に活用しながら、賑わいと都市の魅力づくりとともに日常生活を支える都市機能や行政サービスの密度を長期的に維持します。

施策のねらい

重点的な取組

適切な市街地密度を維持した
利便性の高い住環境の実現

農とみどりと調和したゆとり
ある住環境の実現

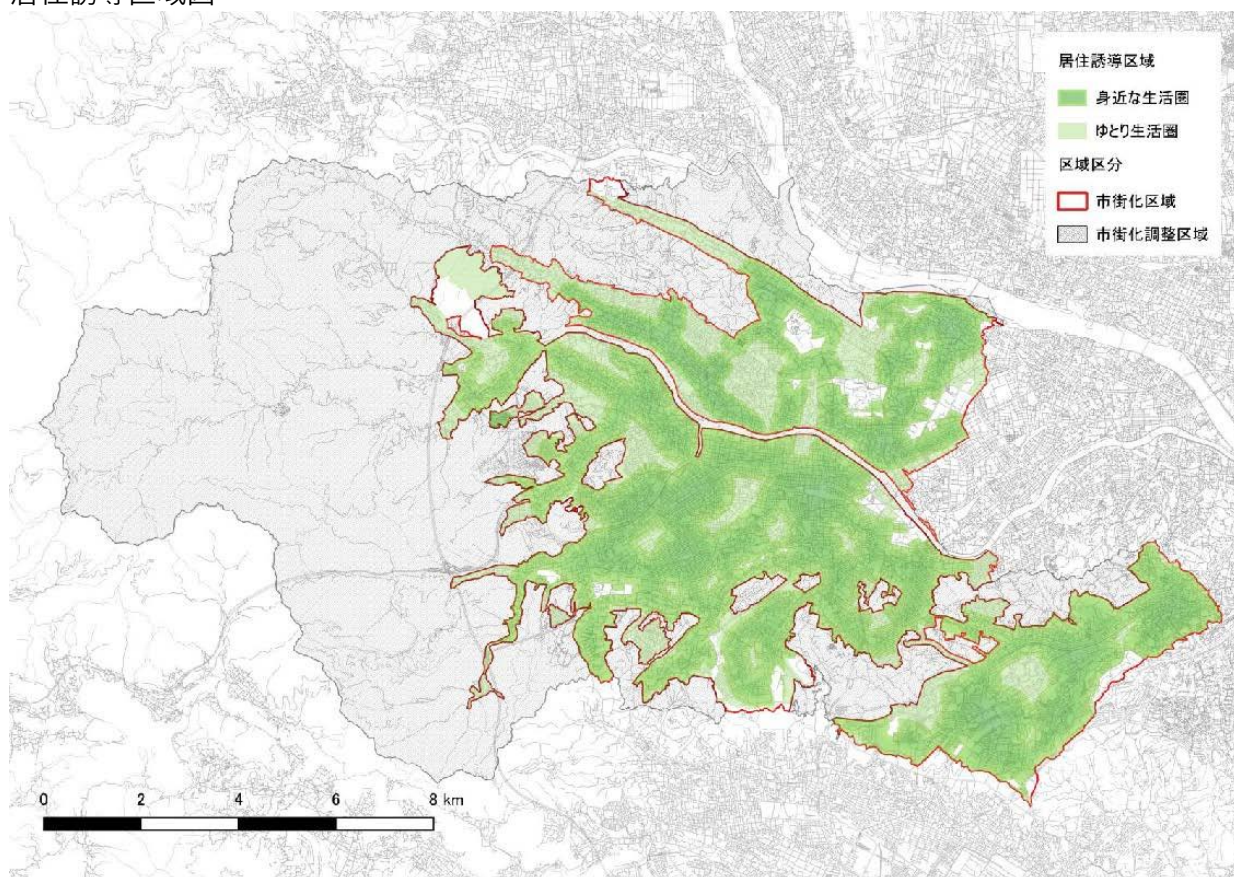
多様なライフスタイルを支える
住環境の実現

- 多様な世帯が暮らしやすい住宅市街地への更新
- 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進

- 住宅市街地と調和した都市農地の保全
- まとまりのある身近なみどりの保全

- 地域の特性を活かした働きやすい環境づくり
- 子育てしやすい環境づくり
- 高齢者が生きがいを持ち安心して暮らせる環境づくり
- 災害に備え、安心して暮らせる環境づくり
- 地域の特徴を生かした住環境づくり

居住誘導区域図

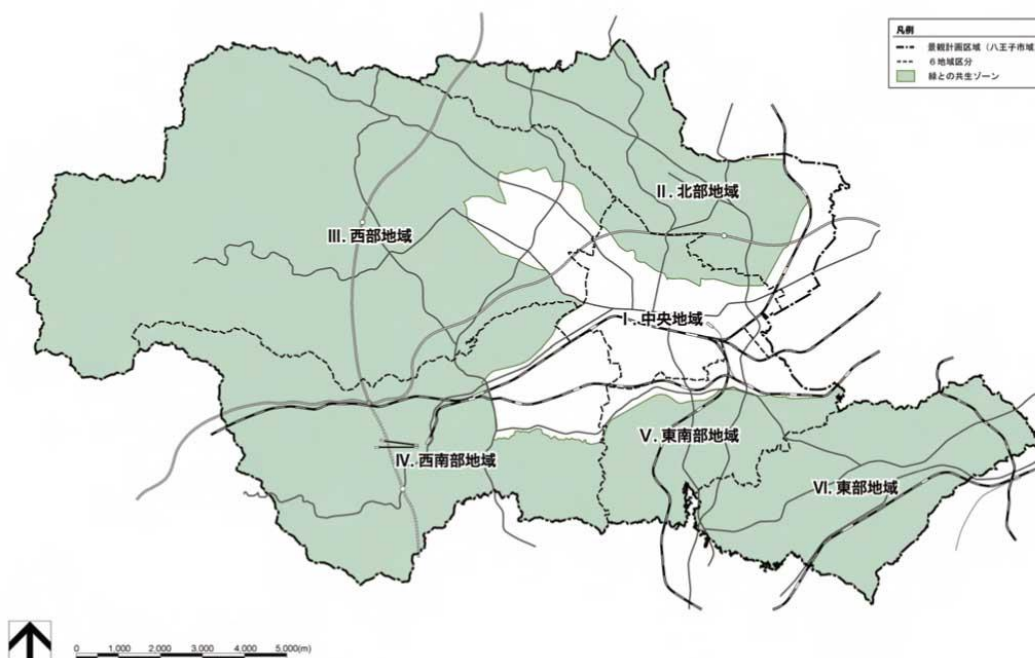


5 景観計画

景観計画は、八王子らしい景観づくりを進めるために、本市の景観のあり方とその実現方法を示すものです。

基本理念 豊かな自然に抱かれた 住み続けたいまち 八王子				
基本目標 1	基本目標 2	基本目標 3	基本目標 4	基本目標 5
山並み・河川・街道を軸として、地域をつなぐ景観づくり	賑わい・活力・交流を育む景観づくり	地域の特色に根ざした暮らし・営みを支える景観づくり	歴史・文化・四季・眺めを活かし、暮らしを彩る景観づくり	協働で進める景観づくり

景観計画区域（八王子市全域）と地域区分（6地域区分と緑との共生ゾーン）



本市全域を景観計画区域とし、市域を6地域に区分するとともに、山並みや丘陵地の緑等との調和を図る区域として「緑との共生ゾーン」を設定し、6地域を「緑との共生ゾーン」の内外に区分。また、重点地区として6地区（I.甲州街道沿道地区、II.中心市街地環境整備地区、III.高尾駅・多摩御陵周辺地区、IV.裏高尾・小仏地区、V.高尾山参道周辺地区、VI.浅川沿川地区）を指定。

住宅マスタープランに関連が深いポイント

住居系の用途に類型される地域の景観づくり

対象	住宅地及び住宅を主として商業サービス施設等が混在する市街地
方針	○ 周辺の自然と調和したゆとりと落ち着きのあるまち並みを形成する ○ まち並みと調和した住宅団地の景観を形成する ○ 商店街等では、賑わいとともに周辺のまち並みとの連続性が感じられる市街地景観を形成する

6 その他関連計画の概要

計画名	計画の概要
八王子市国土強靱化地域計画	強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本計画法第 13 条に基づき、強靱な地域をつくりあげる既存の計画に対して指針となる計画であり、大規模自然災害等に備えるため、事前防災・減災と迅速な復旧復興に資する施策を、まちづくり政策や産業政策も含めた総合的な取組として計画的に実施し、強靱な国づくり・地域づくりを推進するもの。「八王子ビジョン 2022」の各施策と関連付けている。
八王子市地域防災計画 (平成 29 年修正)	災害対策基本法第 42 条に基づき、市域の災害予防、震災応急対策、風水害応急対策、復旧復興等市域の防災に関する業務や対策などを定めた総合的かつ基本的な計画。災害予防として、市街地の防災性の向上や、民間建築物の耐震性強化の促進を内容とする。
第 2 次八王子市耐震改修促進計画 (平成 29 年 4 月策定) 計画期間:平成 29～37 年度	建築物の耐震改修の促進に関する法律第 6 条に基づき、建築基準法の新耐震基準が導入される前の既存建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的とし、耐震化の目標と施策等を定めている。耐震化の目標は、平成 37 年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することとしている。計画の基本方針を「建築物所有者の主体的な取組を促進する市の施策展開と関係機関との連携」とし、重点施策として、緊急輸送路関係、木造住宅への助成、分譲マンション再生支援を行う。
第 2 次八王子市環境基本計画(平成 31 年 3 月中間改定) 計画期間:平成 26～35 年度	八王子市環境基本条例の基本理念を踏まえ、市民・事業者の自発的な環境保全活動と市の環境施策とを総合的かつ計画的に推進することにより、八王子の望ましい環境像の実現を目的とする計画。 望ましい環境像「未来へつづく、水とみどりにあふれた健康で心やすらぐまち」。4 つの基本目標を掲げ、市の施策を体系的にまとめている。住まい・まちづくりでは、水資源の保全、再生可能エネルギーの普及拡大等を施策としている。
八王子市公共施設等総合管理計画 (平成 29 年 3 月策定) 計画期間:平成 29～令和 28 (2046) 年度	将来にわたり市民ニーズに対応した行政サービスを安定的に提供するため、市が管理する建築物の維持管理や更新等に関する長期的かつ総合的な計画。市営住宅については、老朽化が進んでいる木造平屋建て団地の計画的な用途廃止、建築年数が浅い住宅の長寿命化、建替え整備でのまちづくりに必要な施設との複合化、バリアフリー住戸や車いす対応住戸の供給を促進等の方針が示されている。
八王子市営住宅整備・管理計画 (平成 29 年 10 月策定) 計画期間:平成 29～38 年度	整備方針:ストックの長寿命化、民間賃貸住宅の借上げなど需要に応じた柔軟な対応による整備。管理方針:真に住宅に困窮する世帯への公平かつ的確な市営住宅の提供、高齢者等が安心して快適に暮せる環境の整備、用途廃止に伴い生じる未利用地や附帯施設の有効活用。

計画名	計画の概要
八王子市地域福祉計画（平成 30 年 3 月） 計画期間：平成 30～35 年度	社会福祉法第 107 条に基づく「市町村地域福祉計画」で、高齢者計画・介護保険事業計画、障害者計画・障害福祉計画・障害児福祉計画、子ども育成計画等の対象者別計画を内包する上位の計画。「だれもが、地域の中で、共に支えあい、安心して、元気で生き活きと暮らすことができるまちづくり」を基本目標としている。生活困窮者自立支援制度に基づく住居確保給付金の支給や、住まいも含めた「包括的な相談・支援体制」等を計画の内容とする。
八王子市高齢者計画・第 8 期介護保険事業計画（令和 3 年 3 月） 計画期間：令和 3～5 年度	老人福祉法第 20 条の 8 に基づく「老人福祉計画」、介護保険法第 117 条に基づく「介護保険事業計画」であり、高齢者施策や介護保険事業の運営方針を定めた第 8 期の計画。基本理念は「いつまでも「望む生活」を送ることができる生涯現役のまち八王子」。重点目標として、「暮らし方を選択できるまちづくりに向けた基盤整備」を掲げるとともに、高齢者自立支援住宅改修給付、在宅介護を支える地域密着型サービスの整備促進、サービス付き高齢者向け住宅等の質の確保・指導、居住支援協議会による住宅確保要配慮者への入居支援等を計画の内容とする。
八王子市障害者計画・第 6 期障害福祉計画・第 2 期障害児福祉計画（令和 2 年 3 月策定） 計画期間：令和 3～5 年度	障害者基本法第 11 条に基づく「市町村障害者計画」、障害者総合支援法第 88 条に基づく「市町村障害福祉計画」、児童福祉法第 33 条の 20 に基づく市町村障害児福祉計画」。基本目標を「すべての障害者が、必要な支援を受け、社会参加、地域で、安定で、充実した自立生活ができるまちづくり」とし、グループホーム整備の促進、居住支援事業の充実、住宅整備改善等への支援等の施策を計画の内容とする。
八王子市子ども・若者育成支援計画「ビジョン すくすく てくてく はちおうじ」（令和 2 年 3 月策定） 計画期間：令和 2～6 年度	次世代育成支援対策推進法第 8 条に基づく「市町村行動計画」と、子ども・若者育成支援推進法第 9 条に基づく「子ども・若者計画」を一体として策定する計画。子ども・子育て支援法第 61 条に基づく「市町村子ども・子育て支援事業計画」、母子及び父子並びに寡婦福祉法第 12 条に基づく「ひとり親家庭自立促進計画」、国民運動計画「健やか親子 21」に基づく「母子保健計画」、子どもの貧困対策の推進に関する法律第 9 条第 2 項に基づく「子どもの貧困対策計画」を包含し、妊娠期から若者期までの切れ目ない支援を推進するための計画。「みんなで育てる みんなが育つ わたしたちがミライにつなぐ はちおうじ」を基本理念とし、「子育てしやすいまち」の実現のため、子育て家庭への住宅支援の充実などを掲げている。

3 住宅・住環境を取り巻く状況

1 本市の人口・世帯に関わる動向

①人口及び世帯数の推移

- 本市の総人口は、平成 27 年から減少傾向にあるものの、世帯数は一貫して増加しており、令和元年 12 月末日では、270,386 世帯となっています。
- 本市の総人口は、令和元年はやや増加したものの、平成 27 年からの 4 年間で見ると 315 人減少し、令和元年 12 月末日では 562,480 人となっています。
- 65 歳以上人口は増加しているものの、18 歳以下及び 19 歳以上 64 歳以下人口は減少しています。

■人口と世帯数と世帯人員の推移

区分	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和元年
人口	419,514	456,600	489,818	519,965	537,561	554,413	562,795	562,480
世帯数	141,432	166,591	189,485	211,769	229,354	246,095	259,729	270,386
平均世帯人員	3.0	2.7	2.6	2.5	2.3	2.3	2.2	2.1

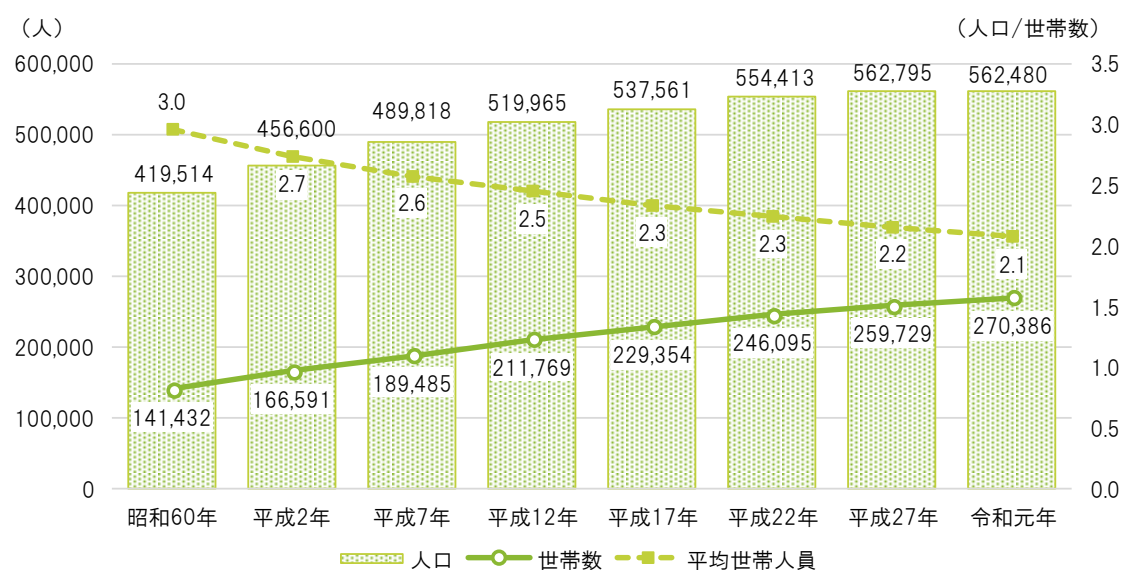
資料：住民基本台帳（各年 12 月末日）（単位：人）

■近年の年齢 3 区分人口の推移

区分	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
総人口	562,572	562,795	563,228	563,178	562,460	562,480
18 歳以下の人口	91,912	91,003	90,035	88,654	87,274	85,854
（人口比率）	16.3%	16.2%	16.0%	15.7%	15.5%	15.3%
19 歳以上 64 歳以下人口	334,368	331,061	328,983	327,465	325,956	325,357
（人口比率）	59.4%	58.8%	58.4%	58.1%	58.0%	57.8%
65 歳以上	136,292	140,731	144,210	147,059	149,230	151,269
（人口比率）	24.2%	25.0%	25.6%	26.1%	26.5%	26.9%

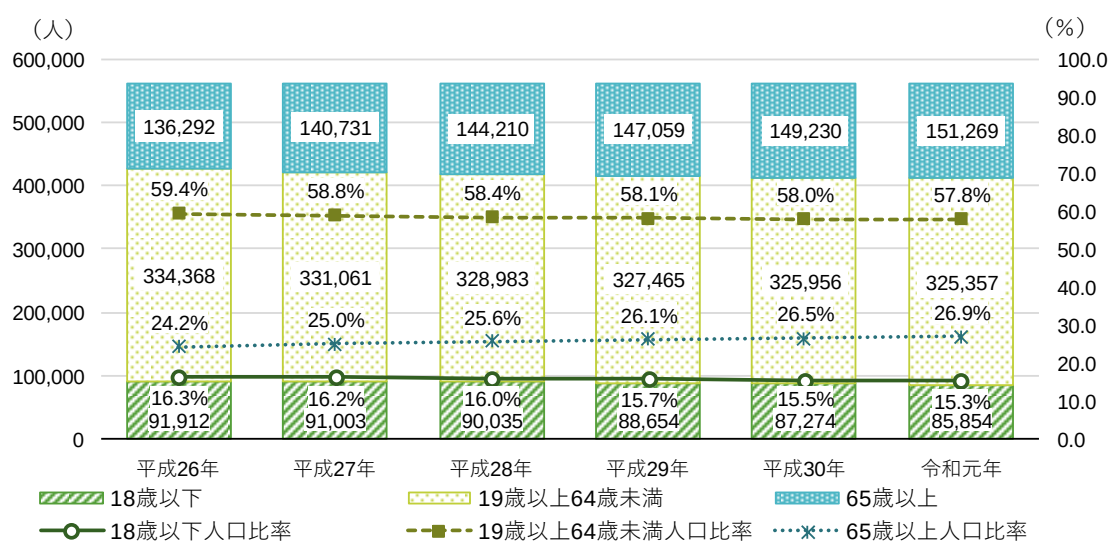
資料：住民基本台帳（各年 12 月末日）（単位：人）

■人口と世帯数と世帯人員の推移



資料：住民基本台帳（各年12月末日）

■近年の年齢3区分人口の推移



資料：住民基本台帳（各年12月末日）

②年齢別人口構成

- 人口ピラミッドの形を見ると、第1次、第2次のベビーブーム世代の層に加え、10代後半から20代前半に大きなふくらみがあります。これは、大学入学による人口の流入という市内に21大学等が立地する本市の学園都市の特徴によるものと考えられます。

■年齢別人口構成

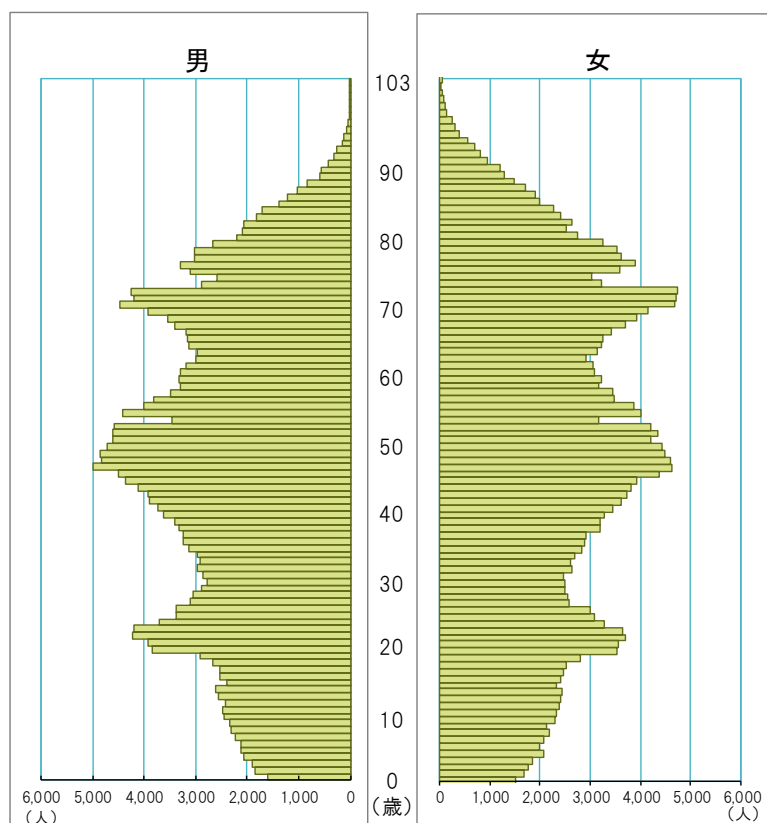
	男	女	総数	比率
0～14 歳	33,488	31,484	64,972	11.55%
15～64 歳	179,850	166,389	346,239	61.56%
65 歳以上	67,773	83,496	151,269	26.89%
合 計	281,111	281,369	56,248	100.00%
平均年齢	45.28	48.07	46.67	

※年齢不詳を除く

資料：住民基本台帳（令和元年12月末日）

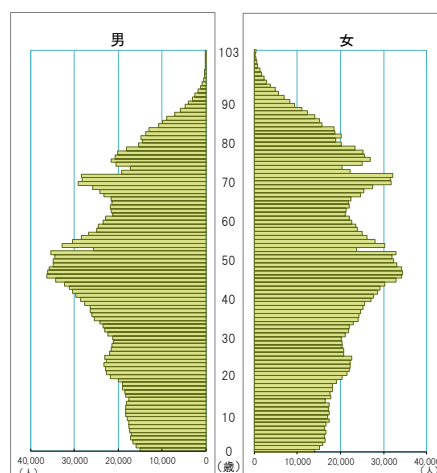
■人口ピラミッド

八王子市



資料：住民基本台帳（令和元年12月末日）

【参考】東京都 市部

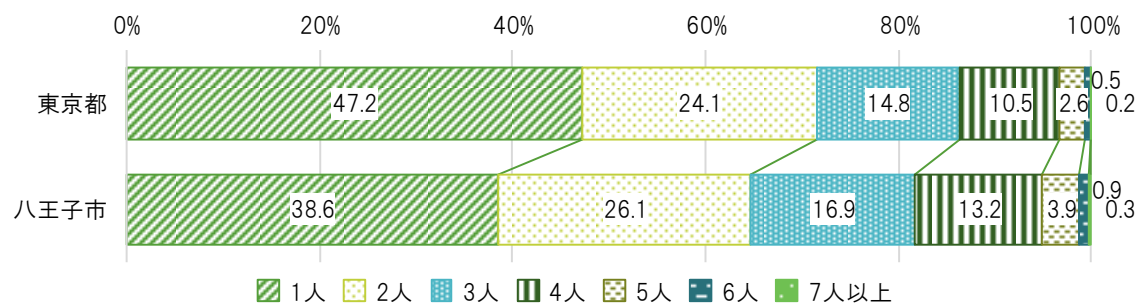


資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口（平成31年1月）

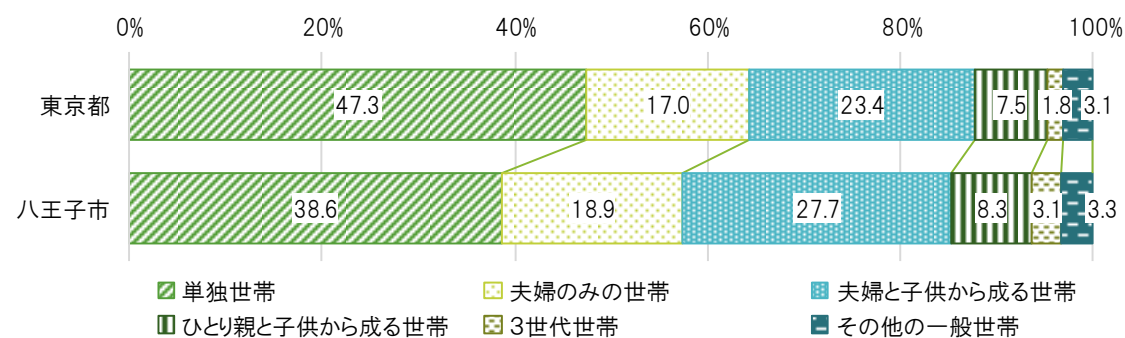
③世帯構成

- 世帯人員別世帯数は、1人世帯（単独世帯）が最も多く 38.6%を占めています。東京都と比較すると、1人世帯の割合は 8.6 ポイント少なく、本市では複数世帯が比較的多くなっています。

■世帯人員



■世帯の家族類型

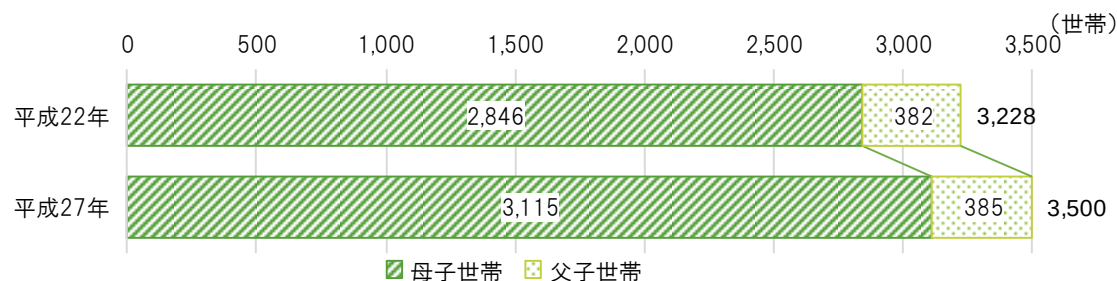


資料：平成 27 年国勢調査

④ひとり親世帯

- 20 歳未満の子どもがいる母子世帯及び父子世帯数は、平成 27 年で 3,500 世帯となっており、平成 22 年から 272 世帯増加しています。

■母子世帯及び父子世帯数



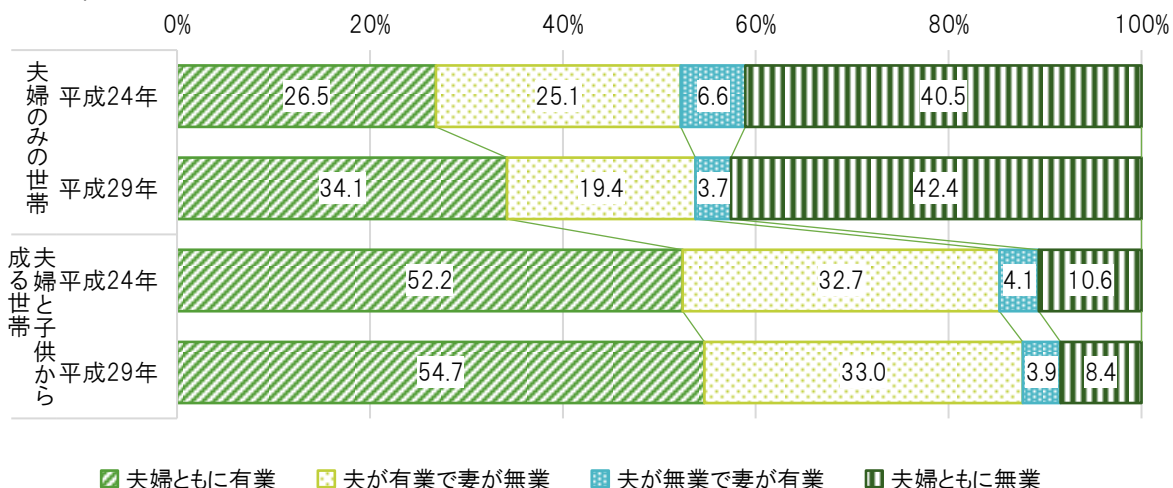
資料：国勢調査

⑤共働き世帯

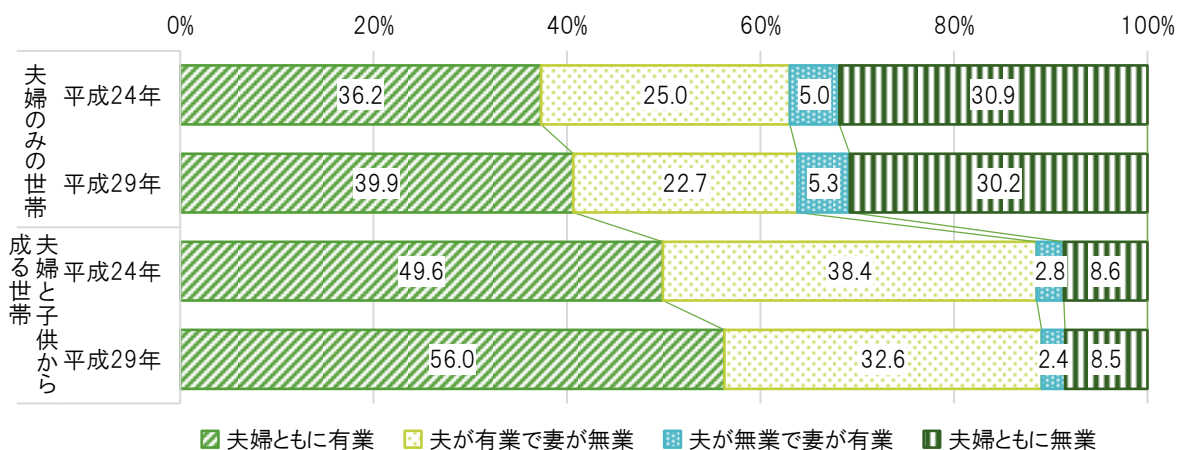
- 夫婦共に有業である共働き世帯は、「夫婦のみの世帯」及び「夫婦と子供から成る世帯」の両方で増加しています。
- 「夫婦のみの世帯」では平成29年には共働き世帯が34.1%と3割を超える一方、夫が有業で妻が無業である専業主婦世帯は19.4%と2割を下回っています。

■夫と妻の就業状態

八王子市



【参考】東京都

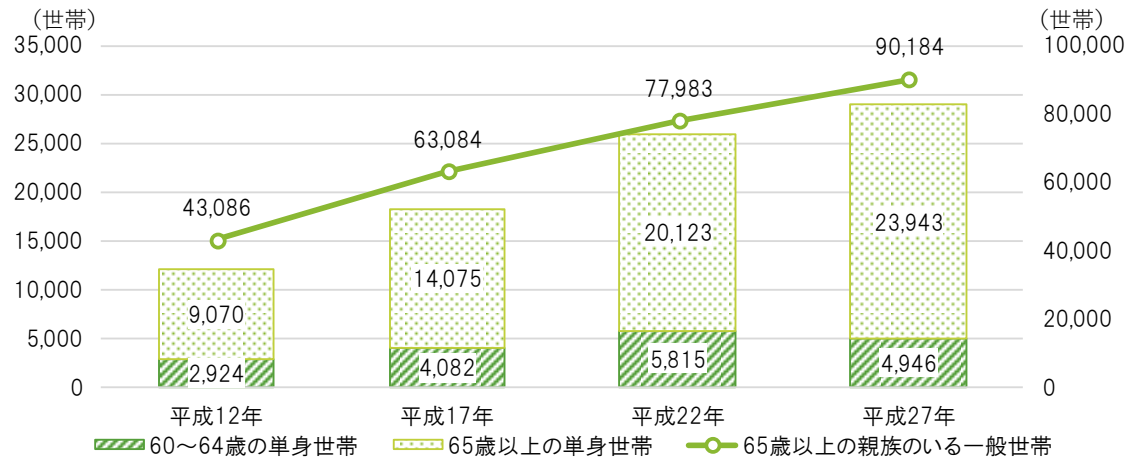


資料：就業構造基本調査

⑥高齢者世帯

- 65歳以上の高齢単身世帯は一貫して増加傾向にあります。一方で、60～64歳の単身世帯は平成22年から平成27年にかけて減少しています。

■高齢世帯数の推移

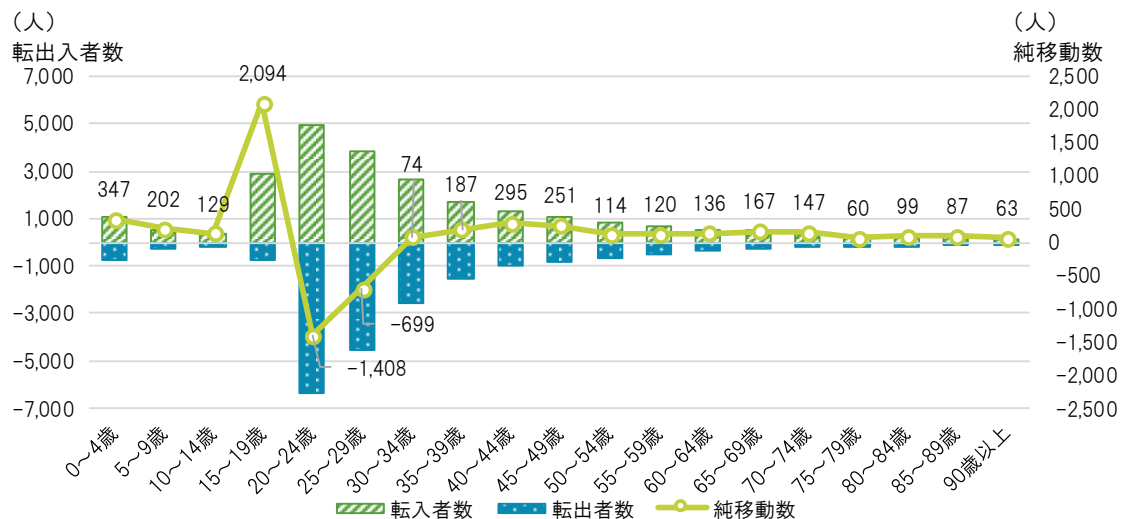


資料：国勢調査

⑦人口移動

- 年齢階級別の転出者数、転入者数をみると、10代後半に大幅な転入超過となり、20代から30代にかけて転出超過となります。大学進学での本市への転入が著しい一方で、大学卒業時の就職などのタイミングで大きな転出が起きていると考えられます。

■転出者数・転入者数

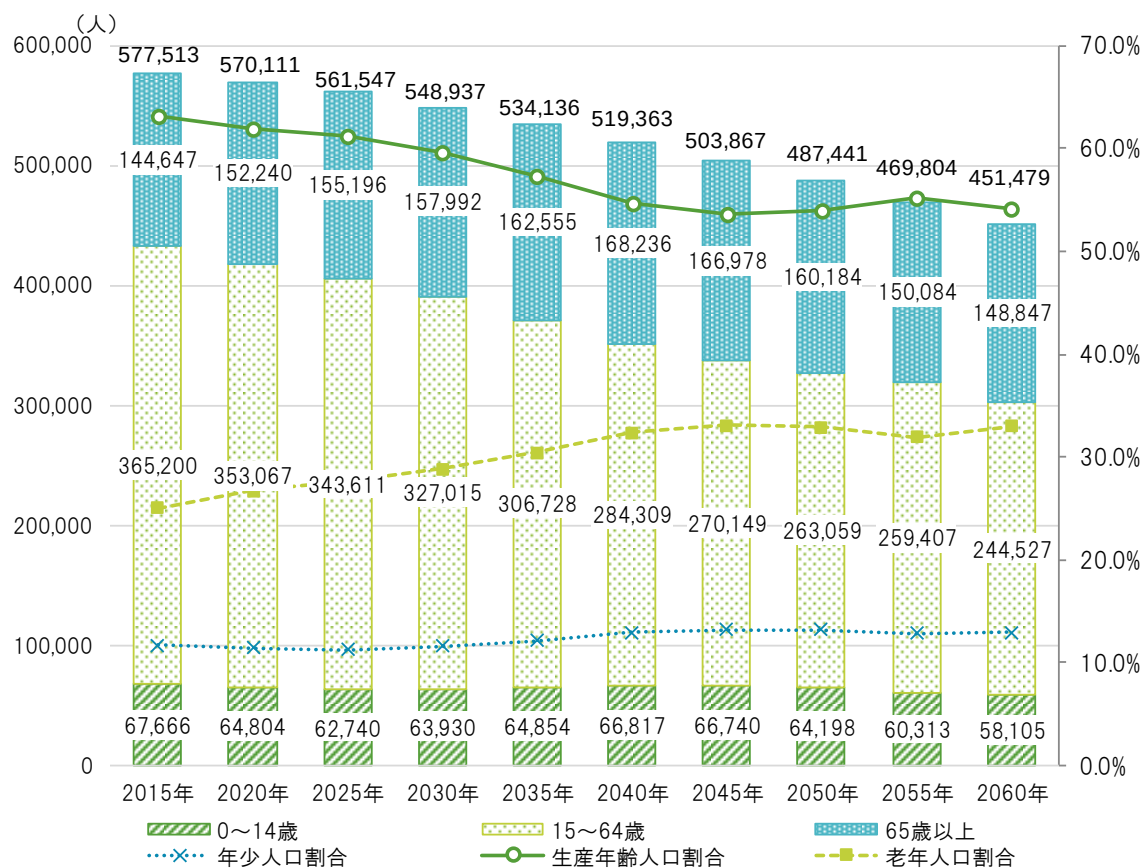


資料：総務省統計局 住民基本台帳人口移動報告（令和元年）

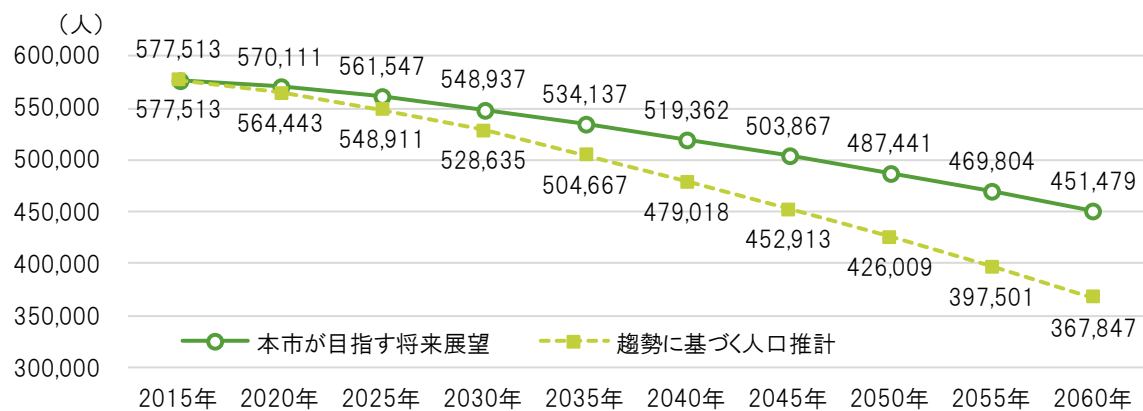
⑧本市が目指す将来展望

- 全国的に人口減少傾向が進むなかで、八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、本市の将来人口を令和 42 年に平成 22 年の 8 割を維持するとともに、人口構造を安定化するため、令和 22 年までに国民希望出生率である 1.8 の達成と、若い世代の転出を抑制することを掲げています。

■本市が目指す将来展望（シミュレーション）



■本市の人口シミュレーション

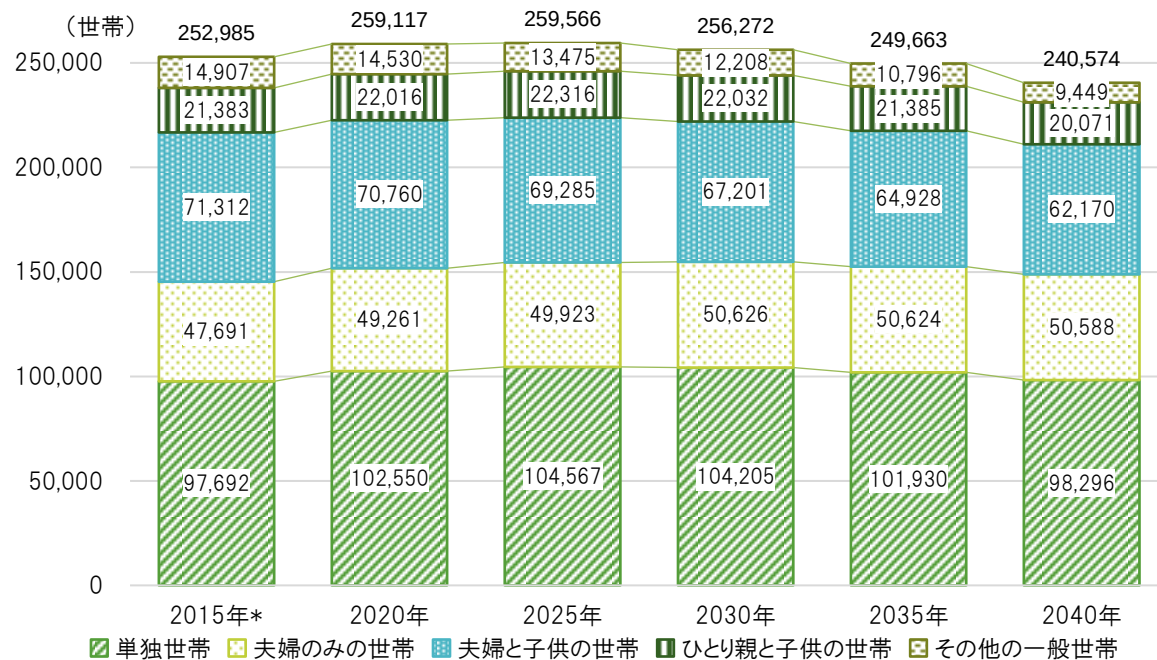


資料：八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 30 年改定版）

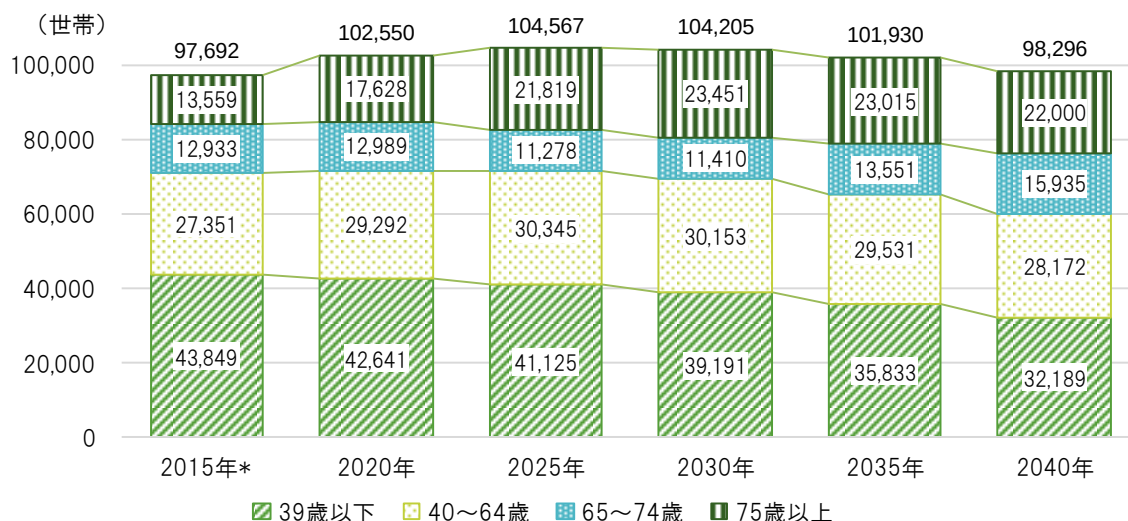
⑨世帯数の予測

- 本市の一般世帯数は、2025 年まで「単独世帯」及び「夫婦のみの世帯」、「ひとり親と子供の世帯」が増加することが予想されています。
- 本市の単独世帯について年齢別に見ると、39 歳以下の若年単身世帯数は一貫して減少する一方、75 歳以上の後期高齢単身世帯数は 2025 年には 2 万世帯を超えることが予想されています。

■家族類型別一般世帯数の予測



■年齢別単独世帯数の予測



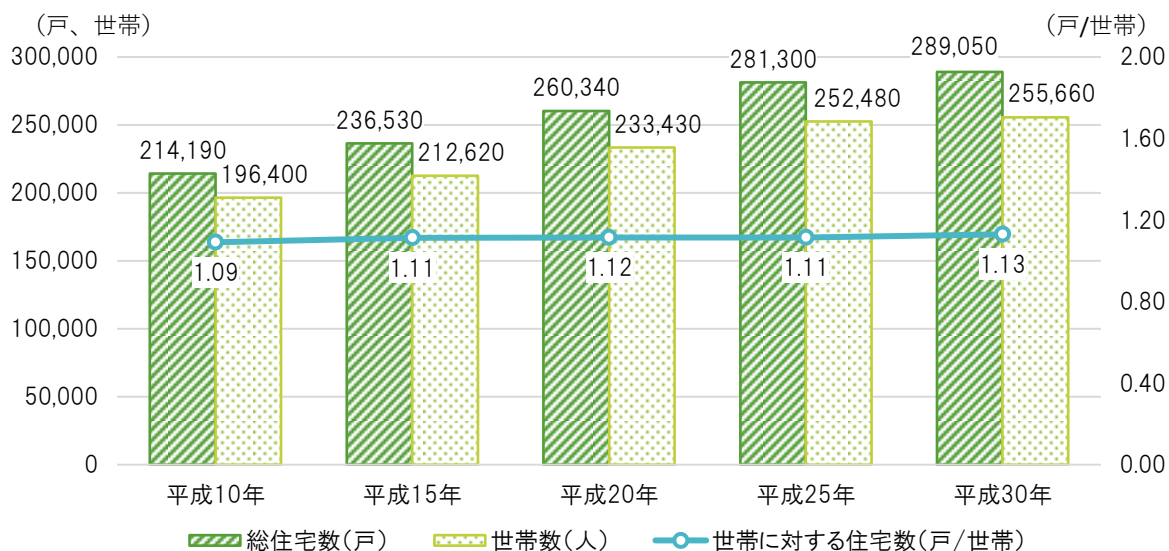
資料：東京都世帯数の予測（平成 31 年 3 月）

2 本市の住宅に関わる動向

①住宅数

- 本市の住宅数は平成 30 年では 289,050 戸となっており、増加傾向が続いています。
- 1 世帯当たり住宅数は平成 30 年では 1.13 戸で、住宅数が世帯数を上回っています。

■総住宅数・世帯数の推移

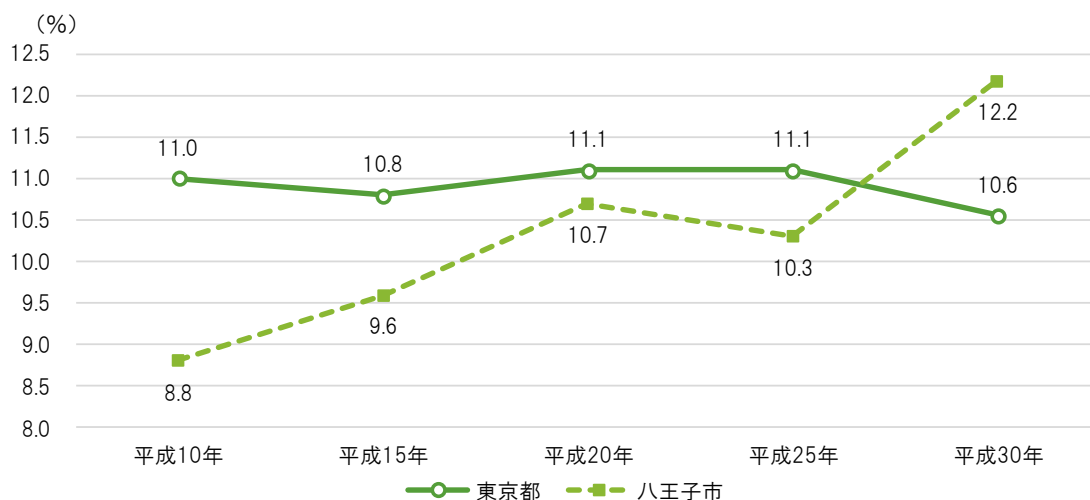


資料：住宅・土地統計調査

②空き家

- 空き家率の推移は、平成 25 年に減少したものの、平成 30 年に増加へ転じ 12.2%となっており、東京都の空き家率を上回っています。

■空き家率の推移

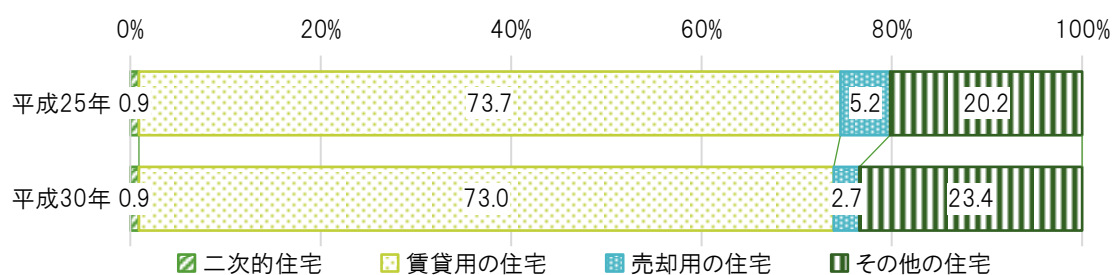


資料：住宅・土地統計調査

- 平成30年の空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が最も多く25,680戸で全体の73.0%を占めています。
- 市場に関わっていないと考えられる「その他の住宅」は8,240戸で、「一戸建」は4,860戸で、うち3,760戸は腐朽・破損がない空き家となっています。「長屋建・共同住宅・その他」は3,390戸で、うち2,780戸は腐朽・破損がない空き家となっています。

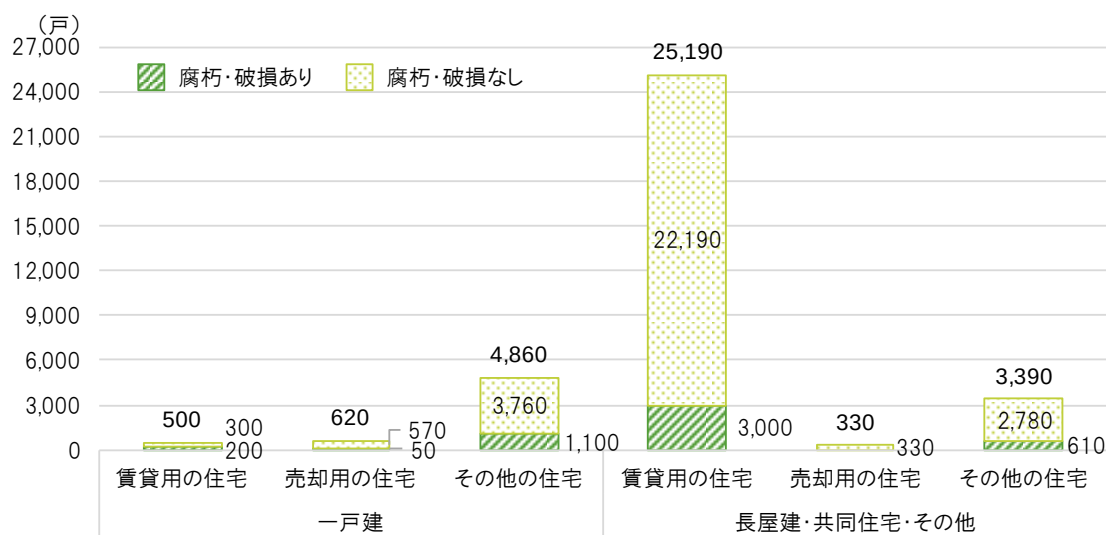
■空き家の内訳

区分	住宅 総数	空き家	単位：戸			
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成25年	281,300	28,980	260	21,350	1,520	5,850
平成30年	289,050	35,170	300	25,680	950	8,240



資料：住宅・土地統計調査

■空き家の腐朽・破損状況



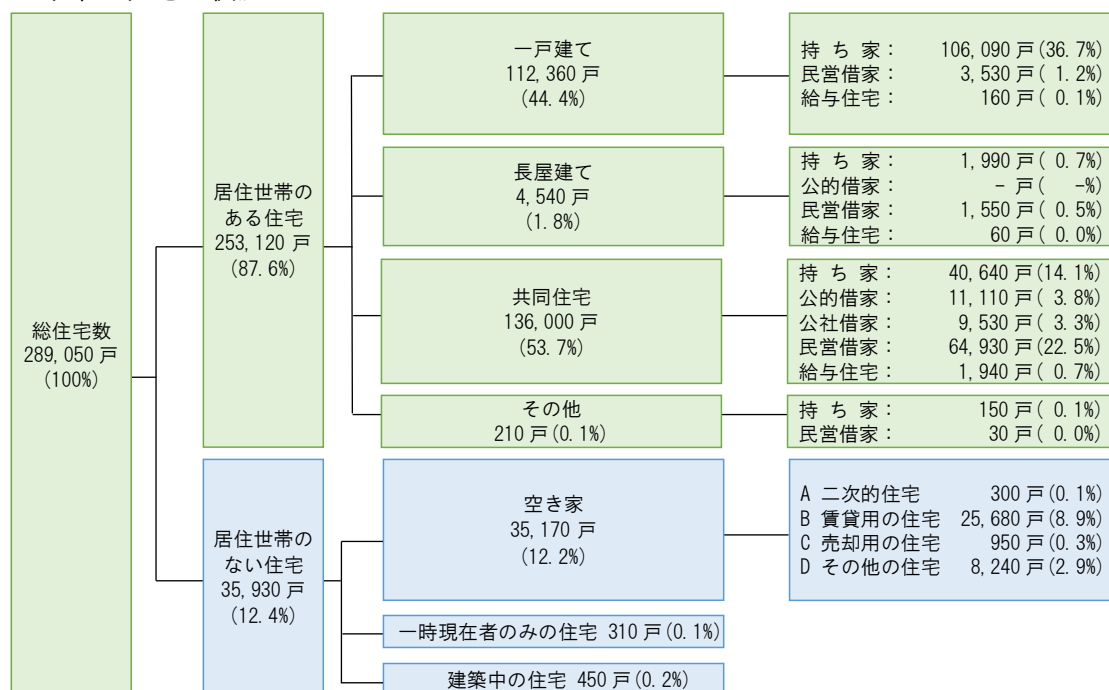
資料：平成30年住宅・土地統計調査

注：住宅・土地統計調査の統計表の数値は、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

③住宅の種類・所有関係

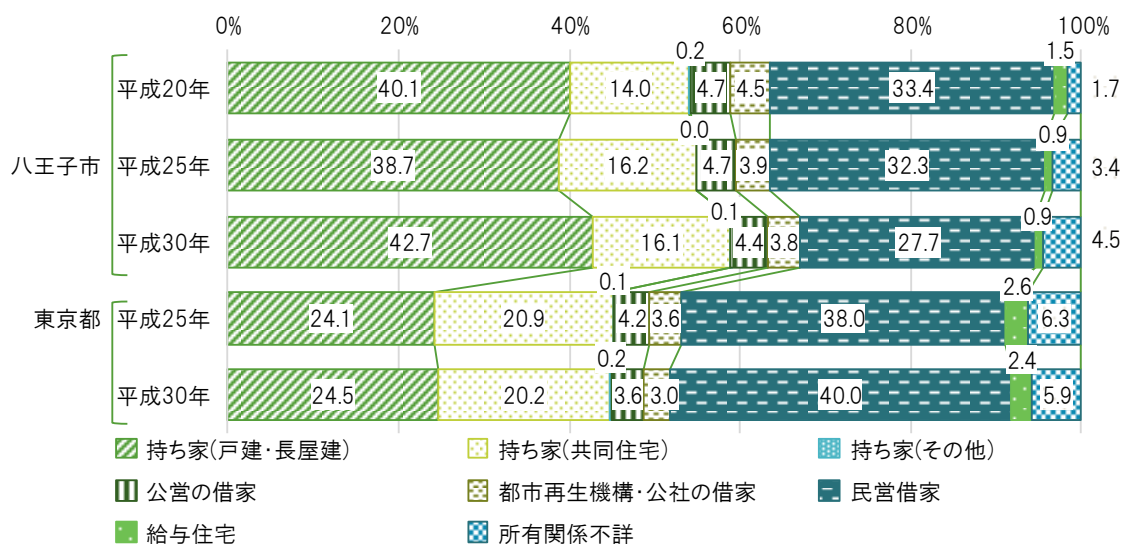
- 本市の平成 30 年の住宅の状況は、一戸建て持ち家が 106,090 戸と最も多く、総住宅数の 36.7%となっています。
- 平成 25 年と比べると、平成 30 年では居住世帯のある住宅のうち、持ち家（戸建・長屋建）が 42.7%と増加しており、民営借家が 27.7%と減少しています。

■本市の住宅の状況



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

■住宅の種類別の割合（居住世帯のある住宅）

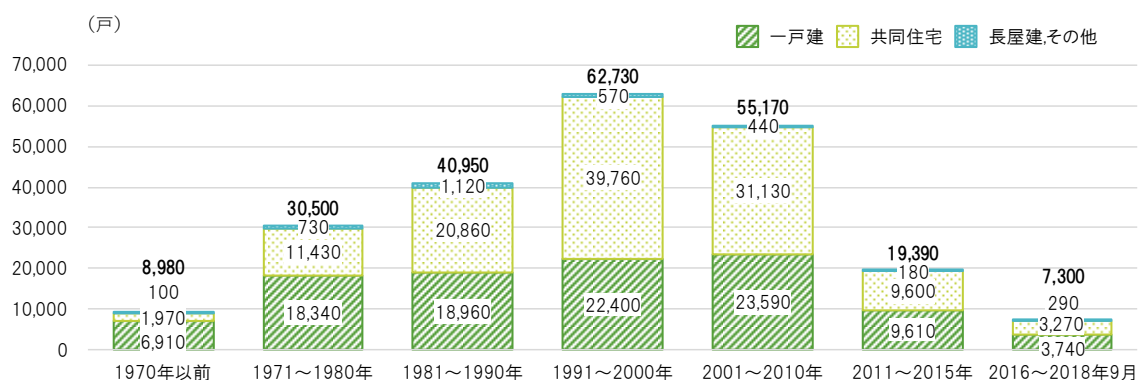


資料：住宅・土地統計調査

④建築時期別住宅戸数

- 本市の住宅ストックは、「1991～2000 年」を中心に山なりに分布しており、「1991～2000 年」に建築された住宅は、62,730 戸とストック全体の 24.8%を占めています。
- 一戸建は「1971～1980 年」から「2001～2010 年」までの 40 年間は、年代順に 16.3%、16.9%、19.9%、21.0%と比較的均等に分布しています。共同住宅は「1991～2000 年」に建築された住宅が 39,760 戸と 29.2%を占めており、「1991～2000 年」と「2001～2010 年」の 20 年間に建築された住宅が過半数を占めています。

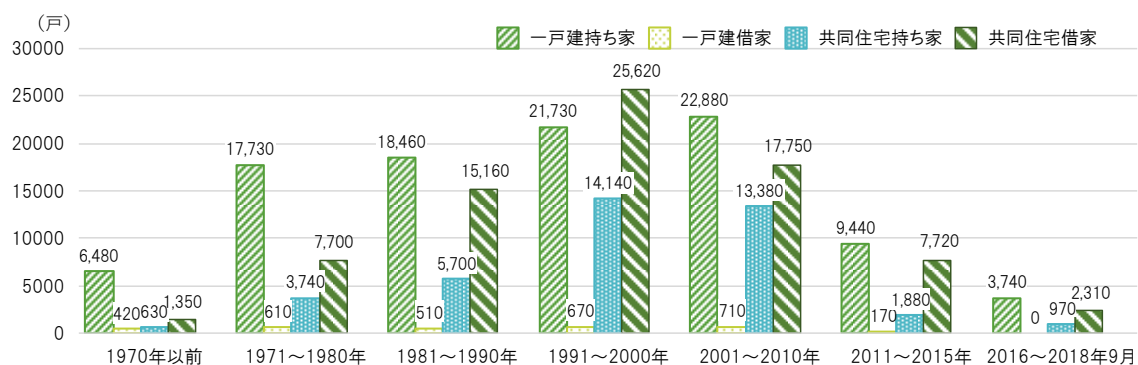
■住宅の建て方別、建築時期別住宅数



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

- 共同住宅を所有関係別に見ると、共同住宅持ち家（≡分譲マンション）は、1980 年以前のストックは 10.8%と 1 割程度となっています。共同住宅持ち家については、「1991～2000 年」と「2001～2010 年」の 20 年間に建築されたストックが 27,520 戸と 67.7%を占めています。

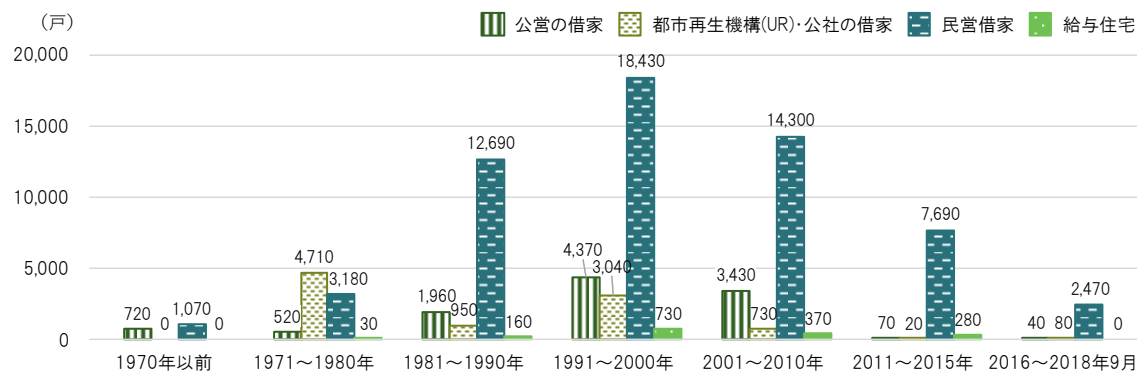
■一戸建及び共同住宅の所有関係別、建築時期別住宅数



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

- 借家について、詳細に所有関係を見ると、1980年以前のストックは「都市再生機構(UR)・公社の借家」が4,710戸と46.0%を占めており、「公営の借家」を含めた公共の借家が58.2%と過半数を占めています。

■借家の所有関係別、建築時期別住宅数

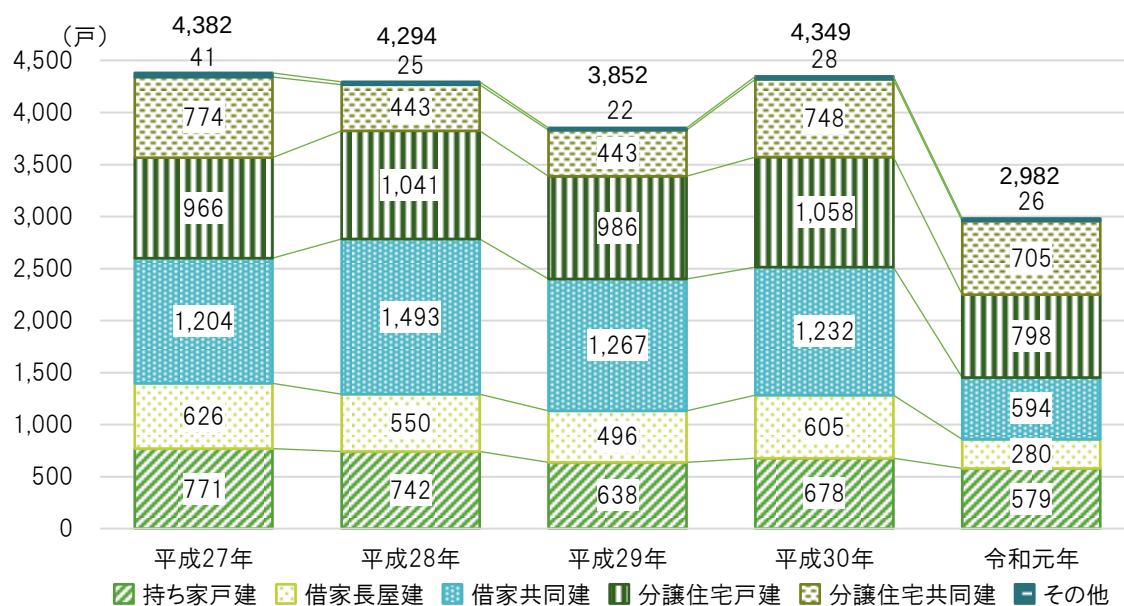


資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑤新設住宅戸数

- 本市の平成27年からの新設住宅戸数は、4,000戸前後で推移していましたが、令和元年は2,982戸と3,000戸を下回っています。令和元年では、特に借家の新設住宅戸数が減少しており、借家の新設が減少したことが全体の新設住宅戸数の減少につながっています。
- 分譲住宅（建て売り又は分譲の目的で建築された住宅）では、どの年でも戸建が半数以上となっており、分譲住宅共同建（≒マンション）より多く分譲戸建が供給されています。

■住宅の種類別の新設住宅戸数の推移



※借家は、貸家と給与住宅の合計

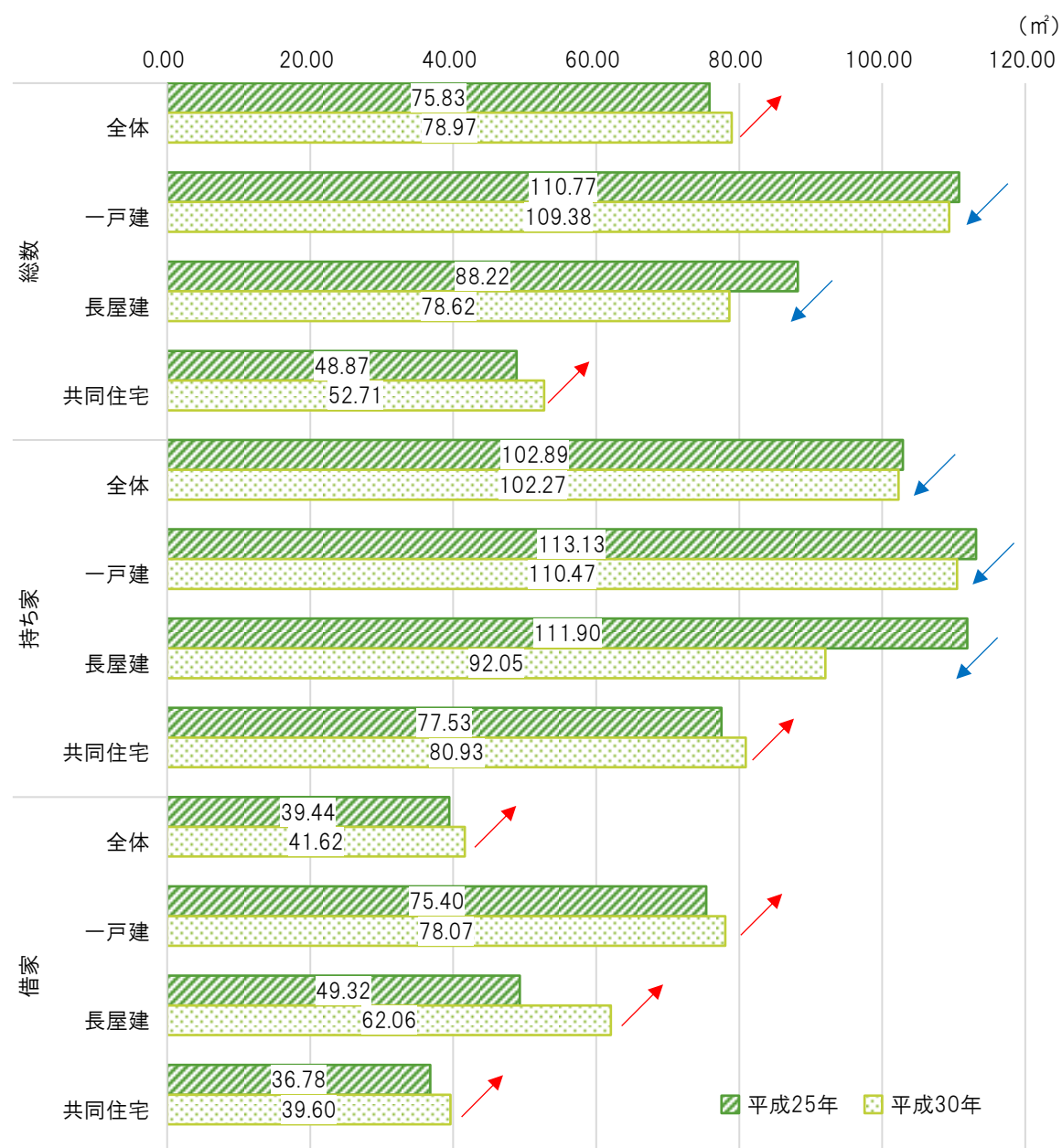
資料：住宅着工統計（年次）

※その他は、持ち家長屋建、持ち家共同建、借家戸建、借家長屋建、分譲住宅長屋建の合計

⑥ 1 住宅当たり延べ面積

- 平成 30 年の住宅総数の 1 住宅当たりの延べ面積は 78.97 m² となっており、5 年前の平成 25 年より広がっています
- 5 年前の平成 25 年と比べて、借家では 1 住宅当たりの延べ面積が広がっています。一方、持ち家では共同住宅を除いて 1 住宅当たりの延べ面積は狭くなっています。
- 建て方別に 1 住宅当たりの延べ面積をみると、5 年前の平成 25 年と比べて、共同住宅では面積が広がっているものの、一戸建と長屋建で面積が狭くなっています。

■建て方別 1 住宅当たり延べ面積

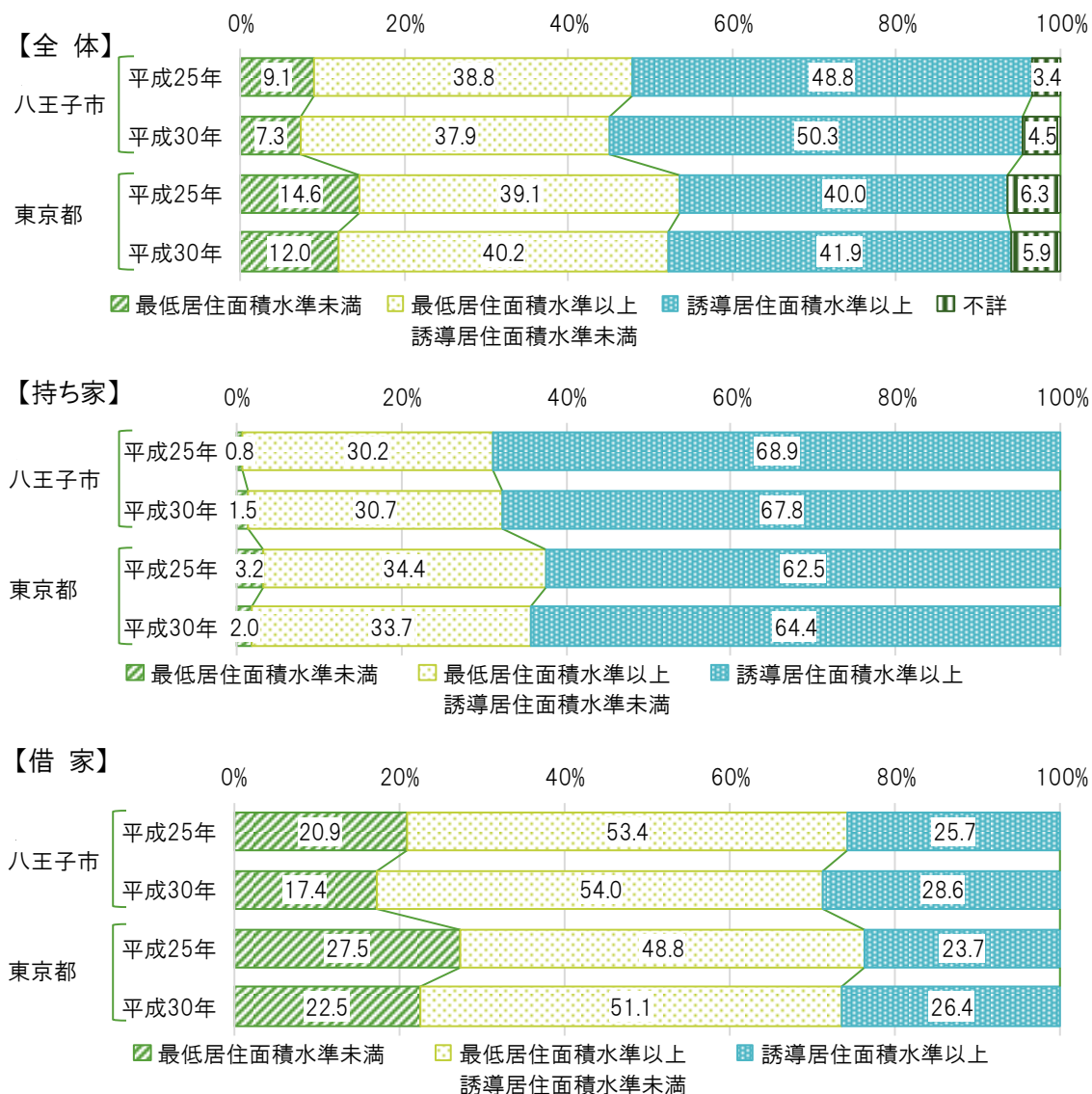


資料：住宅・土地統計調査

⑦最低居住面積水準及び誘導居住面積水準

- 平成30年の本市の誘導居住面積水準以上世帯の割合は、「全体」50.3%、「持ち家」67.8%、「借家」28.6%となっており、持ち家で5年前の平成25年の水準を下回っています。
- 平成30年の本市の最低居住面積水準未満世帯の割合は、「全体」7.3%、「持ち家」1.5%、「借家」17.4%となっており、平成20年以降、「全体」「借家」の水準が改善しています。
- 東京都の水準に比べると、総じて良好となっています。

■最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況



資料：住宅・土地統計調査

※居住面積水準について

■最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

- ① 単身者 25 m² ② 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

■誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

(1)一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m² ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2)都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m² ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

■世帯人数別の面積例

区分		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位:m ² ）			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
	都市居住型	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
最低居住面積水準		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】

【】内は、3～5歳児が1名いる場合

注1)上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2)世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

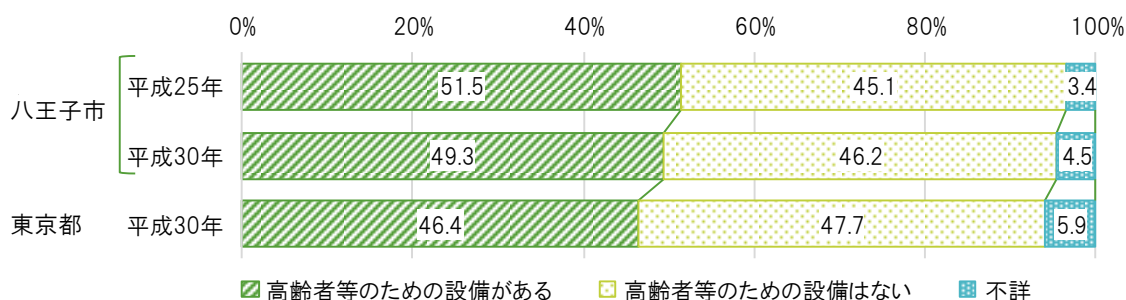
注3)次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。
②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。

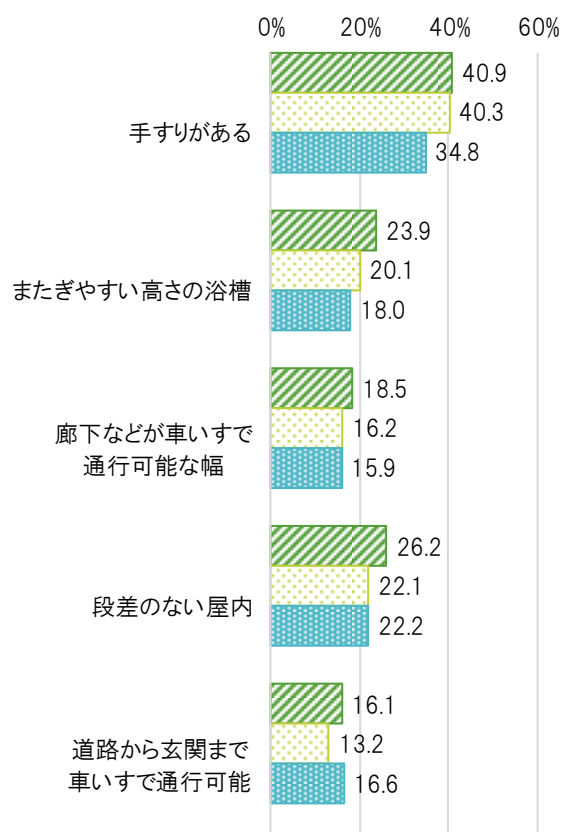
⑧住宅のバリアフリー（高齢者のための設備を備えた住宅）状況

- 本市の平成 30 年の高齢者等のための設備のある住宅は 49.3%となっています。東京都と比較すると高齢者等のための設備のある住宅の割合は高いものの、5 年前の平成 25 年と比べて減少しています。
- 住宅に設置されている高齢者等のための設備では、「手すりがある」が 40.3%と最も多くなっています。「段差のない屋内」と「道路から玄関までの車いすで通行可能」で東京都の水準を下回っています。

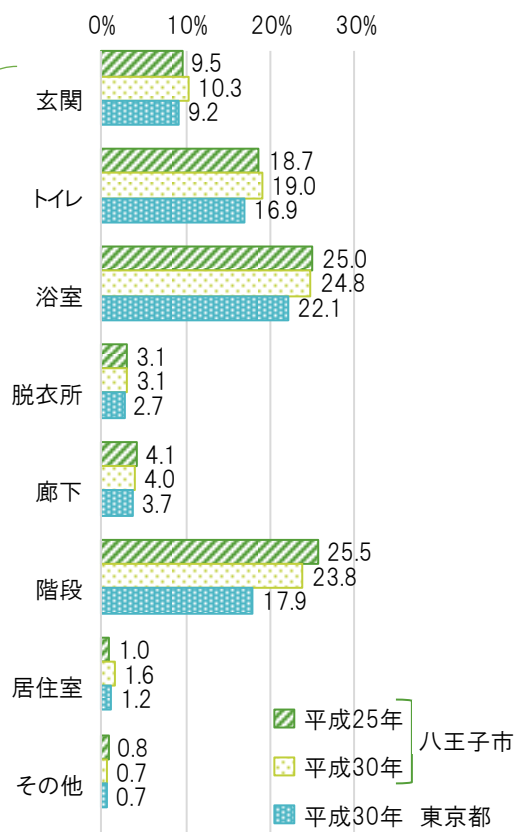
■高齢者等のための設備状況



【設備の内容】



【手すりの設置場所】



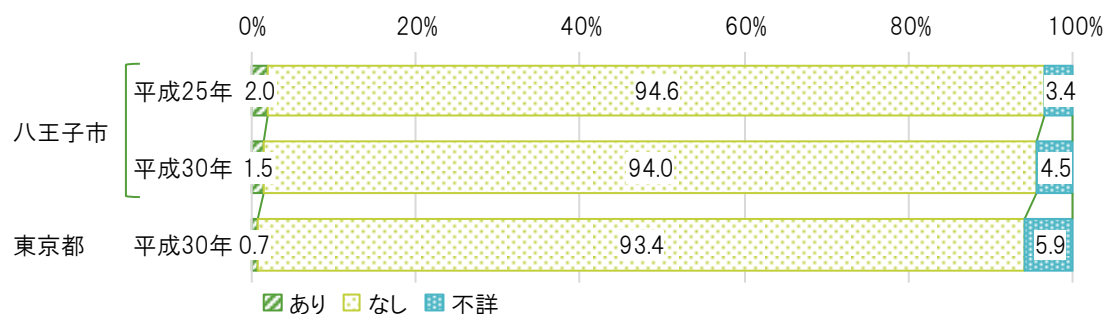
資料：住宅・土地統計調査

⑨住宅の省エネルギー対策

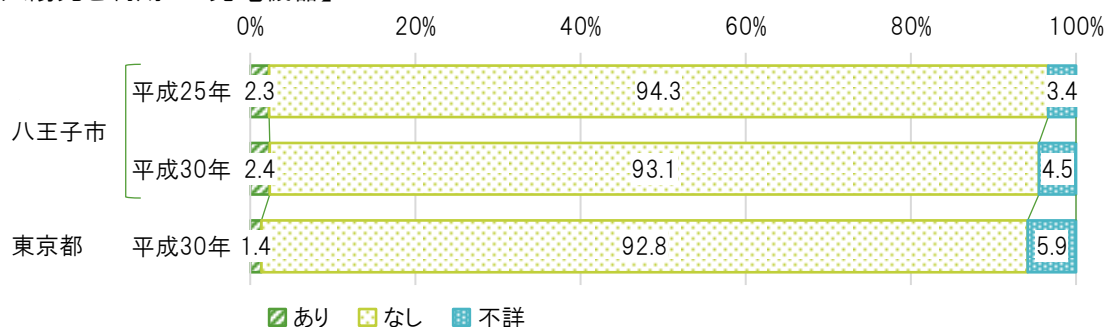
- 本市の平成 30 年の住宅の省エネルギー設備等のある住宅は、「太陽熱を利用した温水機器等」が 1.5%、「太陽光を利用した発電機器」が 2.4 %、二重サッシ又は複層ガラスの窓が「すべての窓にあり」が 10.7%、「一部の窓にあり」が 12.7%となっています。
- 東京都と比較すると全ての項目で省エネルギー設備等のある住宅の割合は高くなっています。

■省エネルギー設備状況

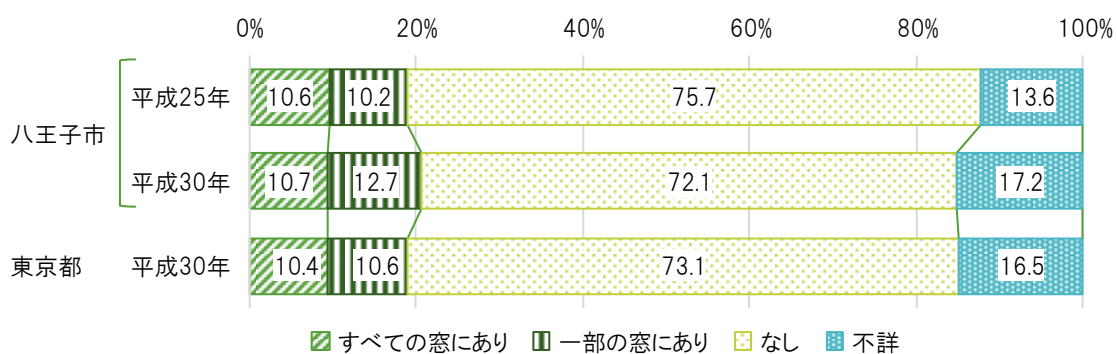
【太陽熱を利用した温水機器等】



【太陽光を利用した発電機器】



【二重サッシ又は複層ガラスの窓】

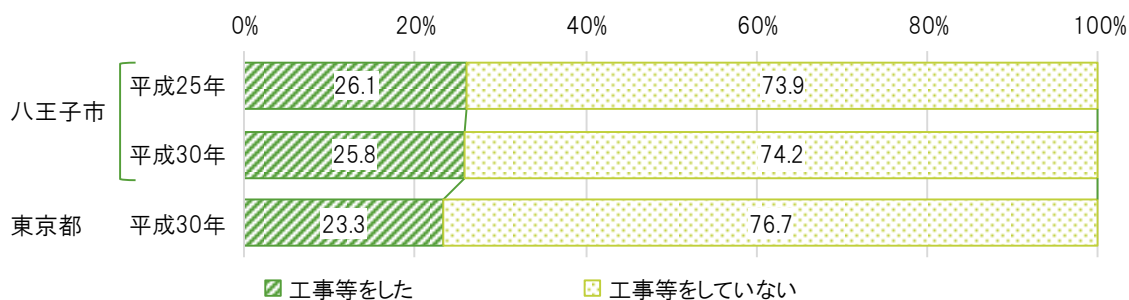


資料：住宅・土地統計調査

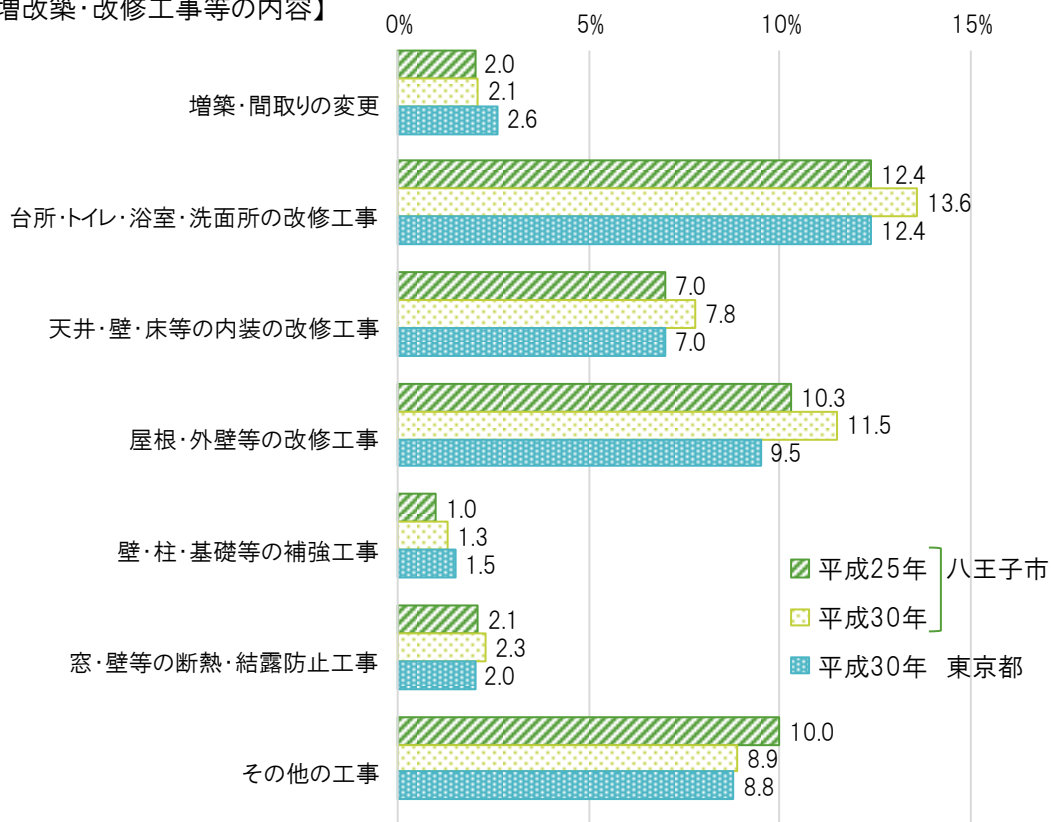
⑩住宅の増改築・改修工事

- 本市の平成 30 年時点での過去 5 年間に増改築・改修工事等を行った持ち家は 25.6%となっています。東京都と比較すると過去 5 年間に増改築・改修工事等を行った持ち家の割合は高いものの、5 年前の平成 25 年と比べて減少しています。
- 増改築・改修工事等の内容については、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が 13.6%と最も多くなっています。「その他の工事」以外では、5 年前の平成 25 年と比べて多くなっています。

■過去 5 年間に増改築・改修工事等を行った持ち家



【増改築・改修工事等の内容】



資料：住宅・土地統計調査

⑪公的賃貸住宅の管理戸数

- 平成 29 年度末の公的賃貸住宅の管理戸数は、都営住宅が 10,695 戸、市営住宅が 1,374 戸、都市機構賃貸住宅が 8,318 戸となっています。
- 本市が管理している市営住宅は、令和 2 年に竣工した泉町団地を含め、20 団地 1,489 戸あります。

■公的賃貸住宅の戸数

(単位:戸)

都営住宅	都民住宅		市営住宅	公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅
	都施行	その他			
10,695	608	428	1,374	3,197	8,318

資料：東京都統計年鑑（平成 29 年度末）

■市営住宅一覧

団 地	建設年	構造区分	管理戸数
元本郷団地	平成 9 年	耐火	154
明神団地	平成元年	耐火	30
西中野団地	平成 13 年	耐火	75
中野団地 1 号棟	平成 25 年	耐火	72
中野団地 2・3 号棟	平成 27 年	耐火	100
中野団地 4・5 号棟	平成 29 年	耐火	48
大和田台団地 1・2 号棟	昭和 49 年	耐火	60
大和田台団地 3 号棟	平成 6 年	耐火	72
大和田団地	昭和 59 年	耐火	84
新地団地	昭和 32 年	木造	2
中原団地	昭和 31 年	木造	4
初沢団地	昭和 33 年	木造	3
落合第一団地	昭和 30 年	木造	7
落合第二団地	昭和 31 年	木造	2
落合第三団地	昭和 33 年	木造	1
小名路団地	昭和 32 年	木造	1
長房第一団地	昭和 33 年	簡平	54
		簡 2	132
		耐火	150
長房第二団地	昭和 35 年	簡 2	46
泉町団地	昭和 36 年	木造・簡平	117
	昭和 48 年	耐火	15
恩方団地	平成 2 年	耐火	16
川口団地	昭和 39 年	簡平	16
檜原団地	昭和 35 年	簡平	45
高倉団地	昭和 61 年	耐火	92
大谷団地	昭和 61 年	耐火	94
合計			1,492

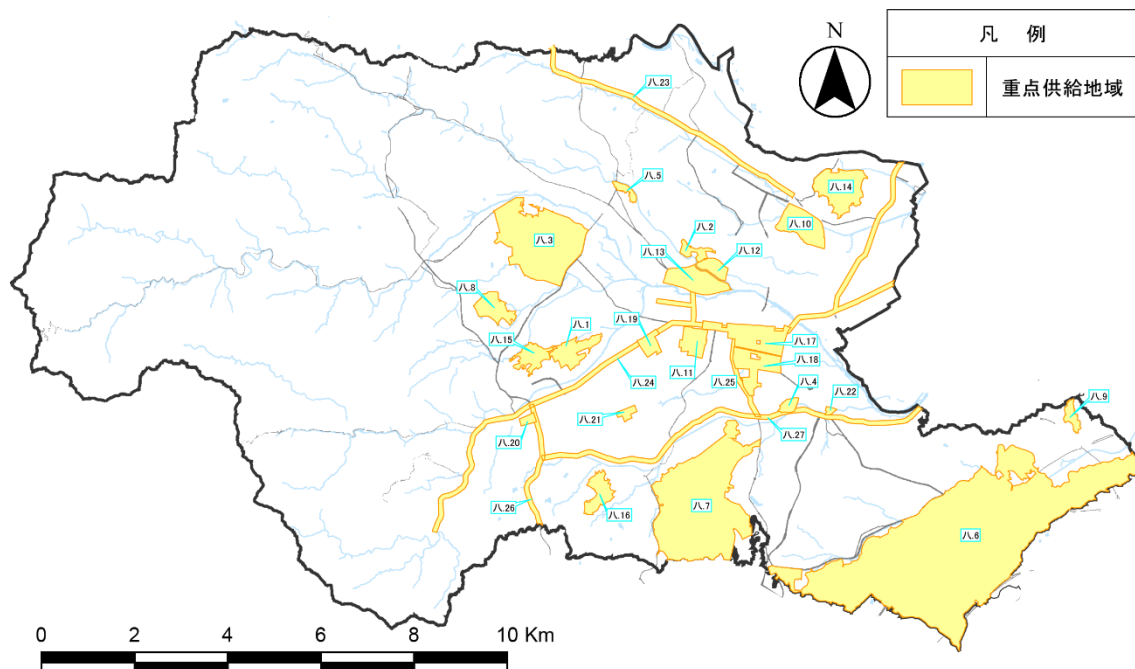
資料：八王子市営住宅整備・管理計画（平成 29～38 年度）

注：令和元年度末時点では、落合第三団地 1 戸・落合第一団地 1 戸・初沢団地 1 戸は用途廃止されており、泉町団地は 117 戸建替え済みのため、市営住宅の令和元年度末時点の合計 1,489 戸となる。

⑫ 住生活基本法に基づく重点供給地域の整備状況

- 「東京都住宅マスタープラン（2016-2025）」では、東京都住宅基本条例（平成 18 年東京都条例第 165 号）に基づき、計画期間中に、住宅の供給等に関する制度の活用や事業の実施が見込まれる地域を「重点供給地域」として指定しています。
- 本市で指定されている「重点供給地域」は 27 地区、2,553ha が設定されています。また、緊急性の高い緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を行う地区も 5 地区、236ha が指定されており、早期完了を目指して取り組んでいます。
- 前期計画策定時点から、2 地域が減少し、新たに八王子駅北口周辺地区、八王子駅南口周辺地区、西八王子駅地区、高尾駅南口地区、めじろ台地区、北野駅地区の 6 地域が追加されています。

■重点供給地域の位置（東京都住宅マスタープラン）



■重点供給地域の面積、主な計画・整備手法（東京都住宅マスタープラン）

重点供給地域の名称	面積(ha)	主な計画・整備手法	番号
長房団地地区	41	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）	八.1
中野山王地区	18	公営住宅建替事業（事業中）	八.2
元八王子地区	230	土地区画整理事業 地区計画（一部決定済）	八.3
打越地区	9	土地区画整理事業（事業中）	八.4
檜原西部地区	8	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	八.5
多摩ニュータウン地区	1,115	新住宅市街地開発事業（完了） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	八.6
八王子ニュータウン地区	394	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	八.7
ホームスタウン八王子地区	35	優良宅地開発促進事業制度（完了） 地区計画（決定済）	八.8
大塚住宅地区	13	優良宅地開発促進事業制度（完了） 地区計画（決定済）	八.9
宇津木地区	55	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	八.10
上野第二地区	30	土地区画整理事業（事業中）	八.11
中野中央地区	18	土地区画整理事業（事業中）	八.12
中野西地区	55	土地区画整理事業（事業中）	八.13
宇津木台地区	77	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	八.14
長房地区	30	優良宅地開発促進事業制度（完了） 地区計画（決定済）	八.15
館町住宅団地地区	33	優良宅地開発促進事業制度（事業中） 地区計画（決定済）	八.16
八王子駅北口周辺地区	73	地区計画（一部決定済） 高度利用地区 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	八.17
八王子駅南口周辺地区	52	地区計画（一部決定済） 高度利用地区 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	八.18
西八王子駅地区	14	地区計画 高度利用地区 市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	八.19
高尾駅南口地区	6	優良建築物等整備事業	八.20
めじろ台地区	8	地区計画（決定済） 優良建築物等整備事業	八.21
北野駅地区	3	優良建築物等整備事業	八.22
滝山街道沿道（八王子市）地区	39	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	八.23
甲州街道沿道（八王子市）等地区	112		八.24
東京環状沿道（八王子市）地区	13		八.25
町田街道沿道（八王子市）地区	17		八.26
北野街道沿道（八王子市）地区	55		八.27
合計	2,553		

4 住宅・住環境に対する市民意識

1 八王子市住まいに関する意識調査（市内調査）

1 調査目的

市民の居住実態と、住宅施策に対するニーズ等を把握し、第4次八王子市住宅マスタープラン策定の基礎資料として活用することを目的とする。

2 調査設計

- (1) 調査地域：八王子市内全域
- (2) 調査対象：市内在住の満18歳以上の市民
- (3) 対象者数：5,000人
- (4) 調査方法：郵送配付／郵送回収
- (5) 調査期間：令和2年（2020年）1月6日（月）～1月20日（月）
- (6) 抽出方法：住民基本台帳からの層化無作為抽出法
(18～39歳、40～64歳、65歳以上の3層による層化抽出)

3 回収率

(1) 全体

①配付数	②返送数	③回収数	④白票	⑤有効回答数 ③－④	⑥有効回答率 ⑤÷(①－②)
5,000	18	1,993	2	1,991	40.0%

(2) 年齢別（返送及び白票を考慮しない）

年齢区分	配付数	回収数	回収率
18～39歳	2,100	574	27.3%
40～64歳	1,800	794	44.1%
65歳以上	1,100	605	55.0%

4 母集団と標本の年齢別構成比

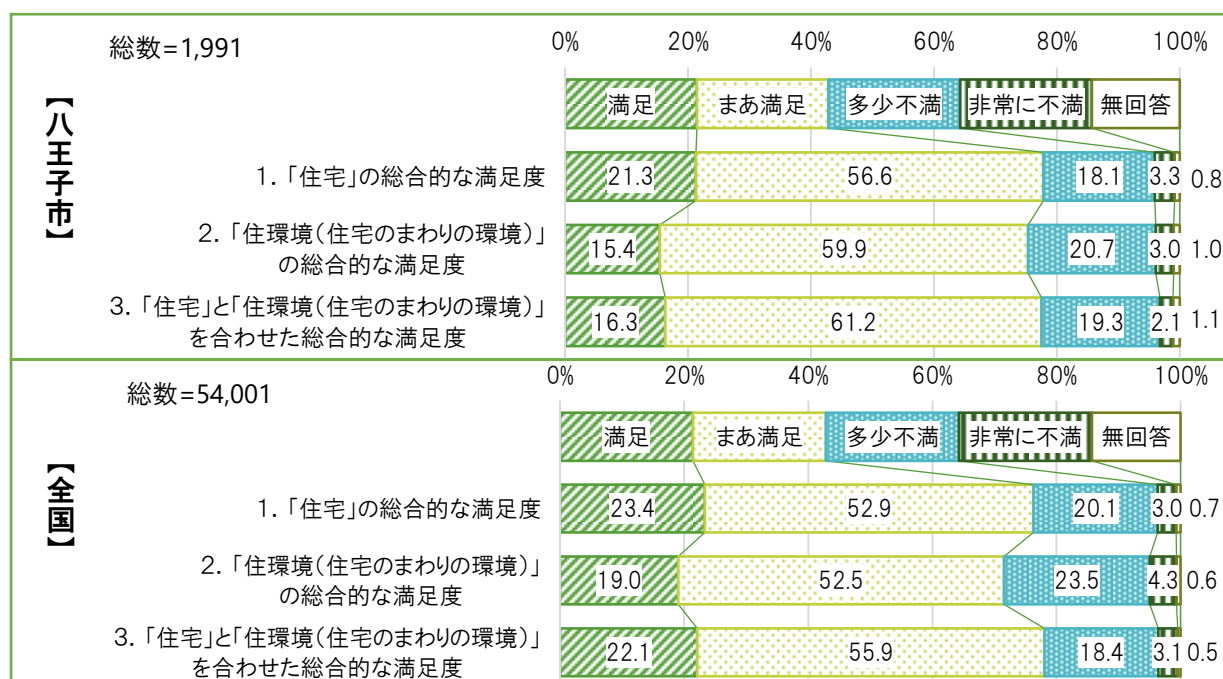
年齢区分	母集団※		標本		母集団と標本の 構成比の差
	人口	構成比	標本数	構成比	
18～39歳	138,427	28.7%	574	29.1%	±0.39
40～64歳	192,654	39.9%	794	40.2%	±0.30
65歳以上	151,269	31.4%	605	30.7%	±0.70
合計	482,350	100.0%	1,973	100.0%	

※住民基本台帳(2019年12月末)

①住宅・住環境に対する総合的な満足度

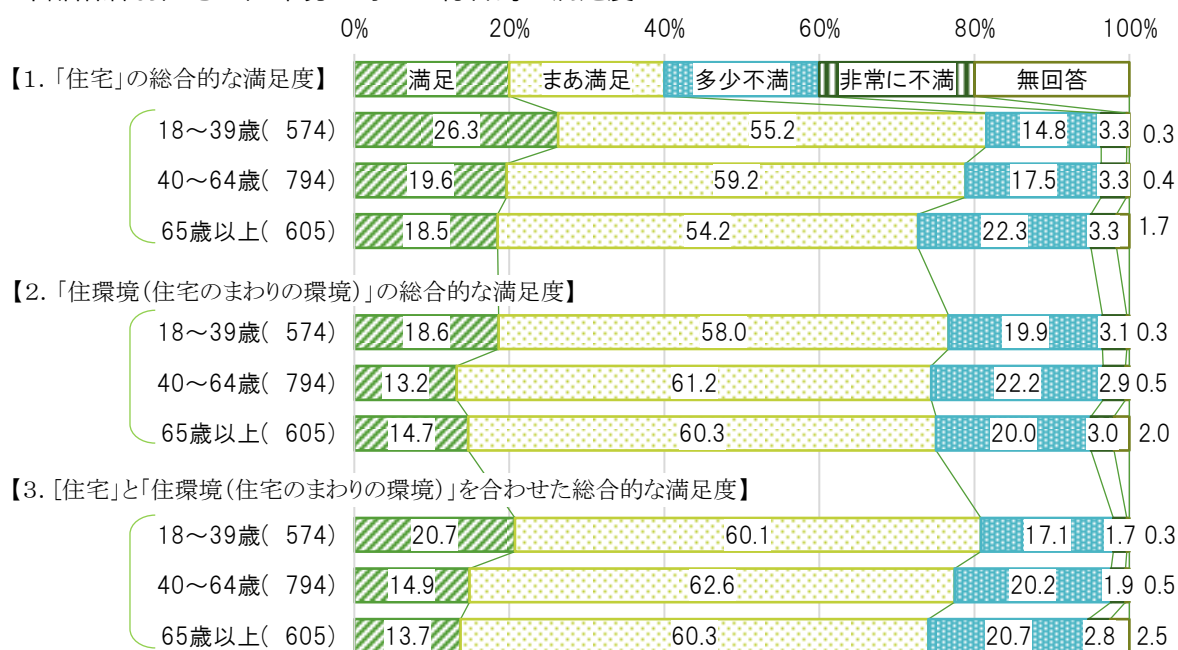
住宅・住環境に関する満足度は、国の「住生活総合調査」と同一の設問とし、平成30年の全国調査と比較をしました。

住宅及び住環境に対する総合的な満足度については、全国の値とほぼ同じ傾向であり、各項目の差は、最大で7.4ポイント（「2.「住環境（住宅のまわりの環境）」の総合的な満足度」の「まあ満足」）です。「満足」＋「まあ満足」でみた場合はさらに差が縮まり5ポイントを下回っています。



年齢階層別にみると、本市の特徴として、「住環境」の総合的な満足度で40～64歳がやや少なくなっているものの、年齢階層が若いほど満足度が高い傾向にあります。

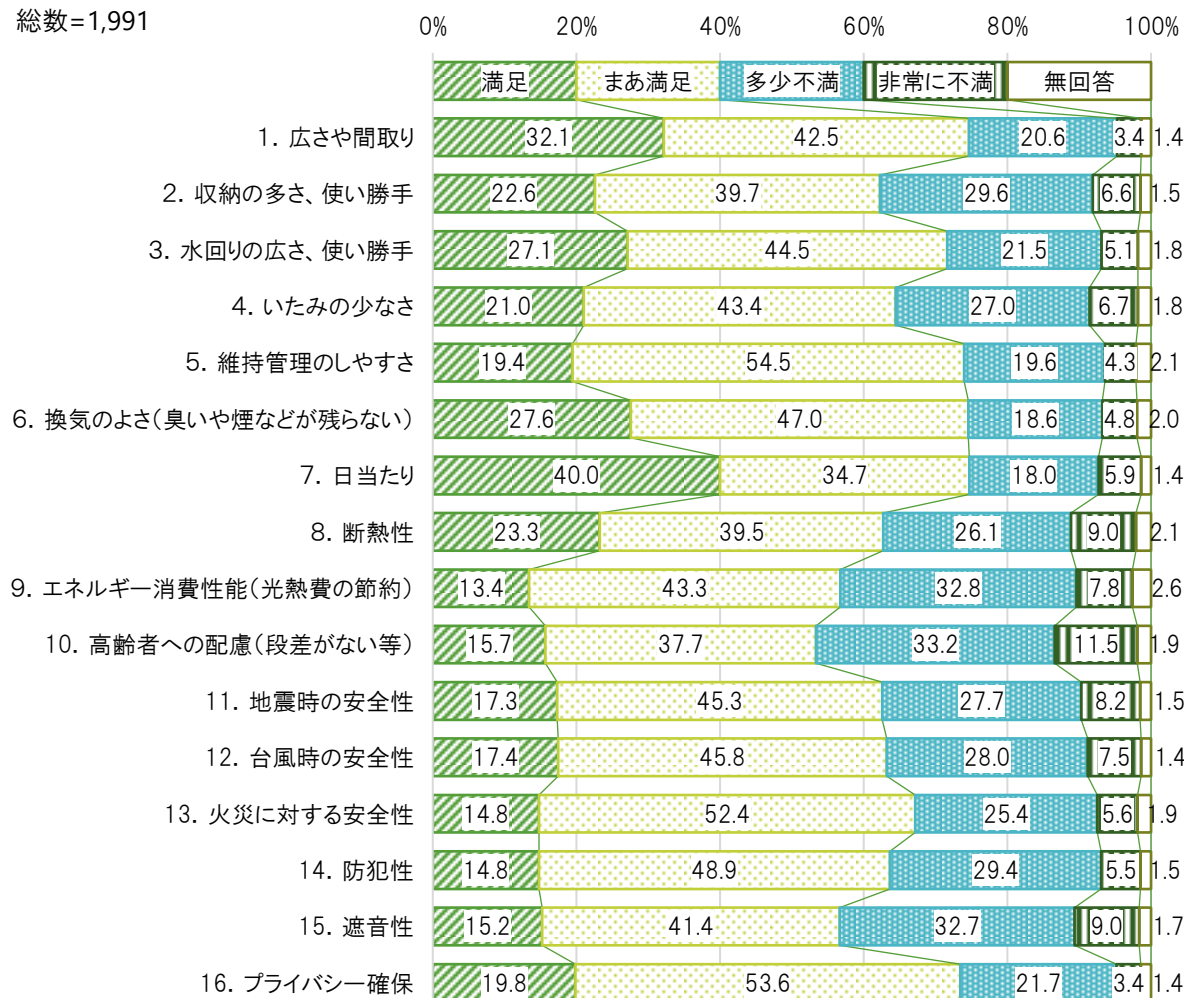
■年齢階層別住宅・住環境に対する総合的な満足度



②住宅に対する満足度

本市の住宅に対する満足度は、全国の値とほぼ同じ傾向であり、各項目の差は、最大で 7.6 ポイント（「6.換気のよさ」の「満足」）です。「満足」＋「まあ満足」でみた場合、「11. 地震時の安全性」で八王子市が 62.6%、全国が 52.1%と本市が 10.5 ポイント上回っています。

総数=1,991

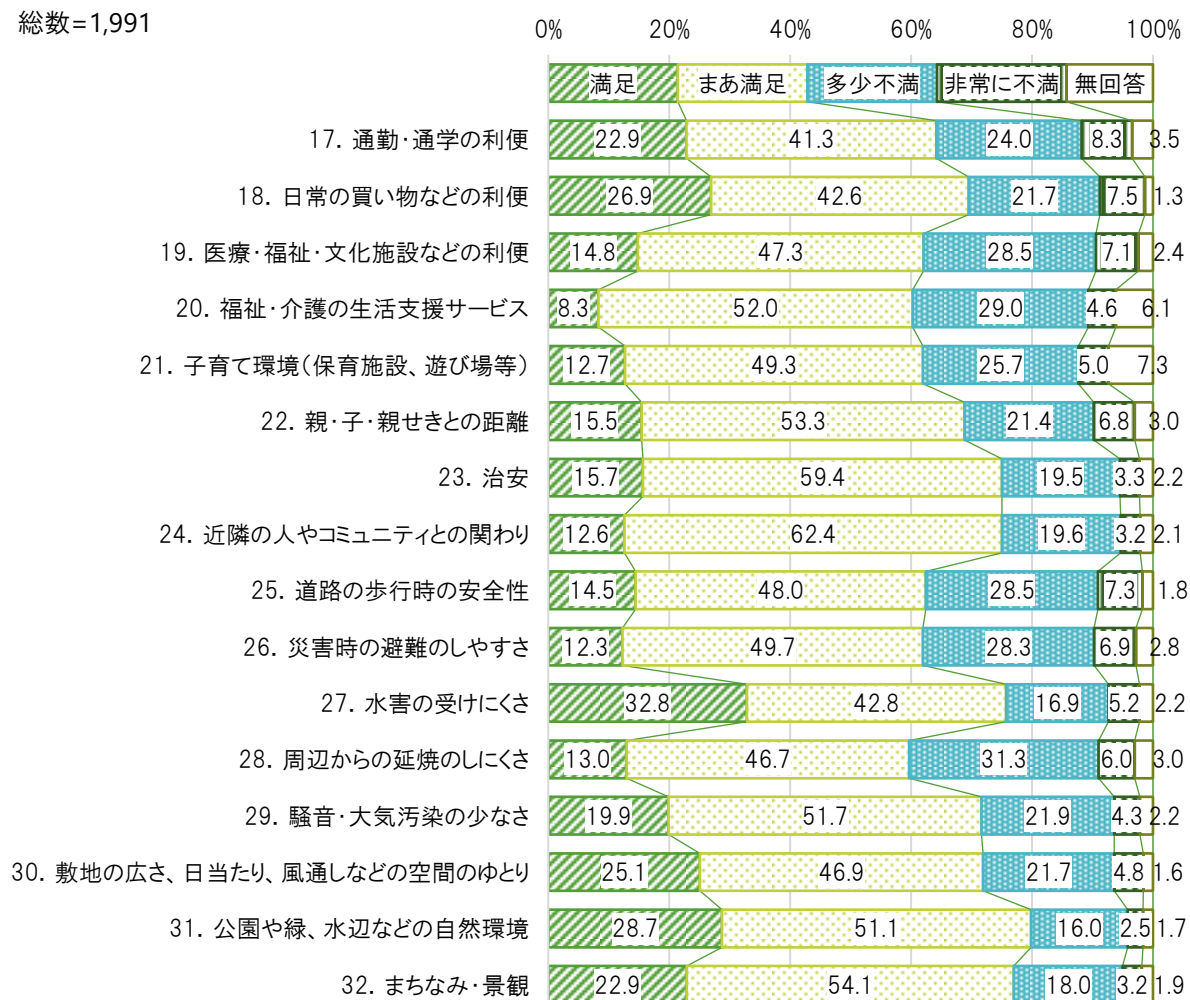


		①満足	②まあ満足	③多少不満	④非常に不満	無回答	①+②	③+④			①満足	②まあ満足	③多少不満	④非常に不満	無回答	①+②	③+④
1. 広さや間取り	八王子市	32.1	42.5	20.6	3.4	1.4	74.6	4.7	9. エネルギー消費性能	八王子市	13.4	43.3	32.8	7.8	2.6	56.8	10.4
	全国	28.2	45.9	19.7	3.0	3.1	74.1	6.2		全国	10.5	48.6	30.2	6.1	4.6	59.1	10.7
	差	3.9	-3.4	0.9	0.3	-1.8	0.5	-1.4		差	2.9	-5.3	2.6	1.8	-2.1	-2.3	-0.3
2. 収納の多さ、使い勝手	八王子市	22.6	39.7	29.6	6.6	1.5	62.3	8.1	10. 高齢者への配慮	八王子市	15.7	37.7	33.2	11.5	1.9	53.3	13.4
	全国	19.8	41.2	30.1	5.5	3.4	61.0	8.9		全国	10.8	37.7	36.6	10.5	4.3	48.6	14.8
	差	2.7	-1.4	-0.5	1.1	-1.9	1.3	-0.8		差	4.8	-0.1	-3.4	1.0	-2.4	4.8	-1.4
3. 水回りの広さ、使い勝手	八王子市	27.1	44.5	21.5	5.1	1.8	71.6	6.9	11. 地震時の安全性	八王子市	17.3	45.3	27.7	8.2	1.5	62.6	9.7
	全国	22.6	47.1	22.6	4.2	3.6	69.7	7.7		全国	10.6	41.5	32.0	11.6	4.3	52.1	15.9
	差	4.5	-2.6	-1.1	0.9	-1.8	2.0	-0.9		差	6.8	3.7	-4.3	-3.4	-2.8	10.5	-6.2
4. いたみの少なさ	八王子市	21.0	43.4	27.0	6.7	1.8	64.4	8.5	12. 台風時の安全性	八王子市	17.4	45.8	28.0	7.5	1.4	63.2	8.8
	全国	16.5	42.4	29.8	7.8	3.5	58.8	11.4		全国	11.2	45.8	30.0	8.8	4.1	57.0	13.0
	差	4.5	1.1	-2.8	-1.1	-1.7	5.6	-2.8		差	6.2	0.0	-2.0	-1.4	-2.8	6.2	-4.2
5. 維持管理のしやすさ	八王子市	19.4	54.5	19.6	4.3	2.1	74.0	6.4	13. 火災に対する安全性	八王子市	14.8	52.4	25.4	5.6	1.9	67.2	7.5
	全国	15.6	53.3	22.8	4.5	3.8	68.9	8.3		全国	10.3	49.9	28.8	6.5	4.5	60.3	10.9
	差	3.8	1.3	-3.2	-0.2	-1.7	5.1	-1.9		差	4.4	2.5	-3.4	-0.8	-2.6	6.9	-3.5
6. 換気のよさ	八王子市	27.6	47.0	18.6	4.8	2.0	74.6	6.8	14. 防犯性	八王子市	14.8	48.9	29.4	5.5	1.5	63.6	6.9
	全国	20.0	50.5	21.6	4.3	3.7	70.5	7.9		全国	11.4	48.1	30.0	6.0	4.6	59.4	10.6
	差	7.6	-3.5	-2.9	0.5	-1.7	4.1	-1.2		差	3.4	0.8	-0.5	-0.5	-3.2	4.2	-3.7
7. 日当たり	八王子市	40.0	34.7	18.0	5.9	1.4	74.7	7.3	15. 遮音性	八王子市	15.2	41.4	32.7	9.0	1.7	56.7	10.6
	全国	35.0	38.2	18.1	5.2	3.4	73.2	8.6		全国	11.1	41.5	32.5	10.5	4.5	52.6	15.0
	差	5.0	-3.5	-0.1	0.7	-2.1	1.4	-1.3		差	4.2	-0.1	0.2	-1.5	-2.9	4.1	-4.3
8. 断熱性	八王子市	23.3	39.5	26.1	9.0	2.1	62.7	11.2	16. プライバシー確保	八王子市	19.8	53.6	21.7	3.4	1.4	73.4	4.8
	全国	17.6	40.2	29.7	9.0	3.6	57.7	12.6		全国	15.1	54.8	21.4	4.2	4.5	69.9	8.8
	差	5.7	-0.7	-3.5	0.1	-1.5	5.0	-1.5		差	4.8	-1.2	0.4	-0.8	-3.1	3.6	-3.9

③住環境に対する満足度

本市の住環境に対する満足度は、住宅と同じで全国の値とほぼ同じ傾向であります。全国調査と比較すると、「公園や緑、水辺などの自然環境」と「まちなみ・景観」で「満足」と答えた割合が全国調査を10ポイント以上上回っています。

総数=1,991

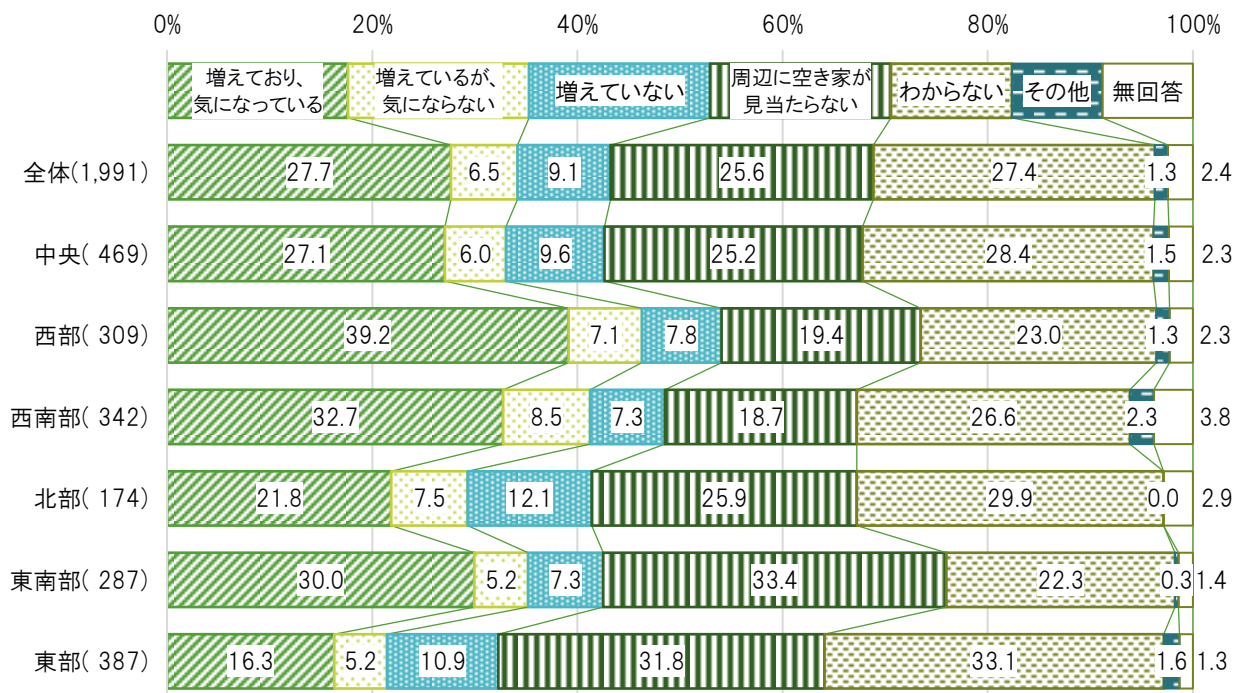


		①満足	②まあ満足	③多少不満	④非常に不満	無回答	①+②	③+④			①満足	②まあ満足	③多少不満	④非常に不満	無回答	①+②	③+④
17. 通勤・通学	八王子市	22.9	41.3	24.0	8.3	3.5	64.2	11.8	25. 道路の歩行時の安全性	八王子市	14.5	48.0	28.5	7.3	1.8	62.4	9.1
	全国	26.5	43.5	19.1	5.1	5.9	69.9	11.0		全国	10.5	48.1	30.1	6.6	4.7	58.6	11.3
	差	-3.6	-2.1	4.9	3.3	-2.4	-5.7	0.8		差	4.0	-0.1	-1.6	0.7	-3.0	3.9	-2.2
18. 日常の買い物など	八王子市	26.9	42.6	21.7	7.5	1.3	69.5	8.8	26. 災害時の避難のしやすさ	八王子市	12.3	49.7	28.3	6.9	2.8	62.0	9.7
	全国	27.9	43.6	19.3	5.8	3.5	71.4	9.3		全国	9.5	50.9	28.5	5.8	5.2	60.4	11.0
	差	-1.0	-1.0	2.4	1.7	-2.2	-1.9	-0.5		差	2.7	-1.2	-0.3	1.1	-2.4	1.5	-1.3
19. 医療・福祉・文化施設など	八王子市	14.8	47.3	28.5	7.1	2.4	62.1	9.4	27. 水害の受けにくさ	八王子市	32.8	42.8	16.9	5.2	2.2	75.7	7.4
	全国	17.0	49.9	23.8	5.6	3.7	66.9	9.2		全国	28.9	42.1	17.9	5.9	5.3	71.0	11.2
	差	-2.2	-2.7	4.7	1.5	-1.3	-4.9	0.2		差	4.0	0.8	-0.9	-0.7	-3.0	4.7	-3.8
20. 福祉・介護の生活支援サービス	八王子市	8.3	52.0	29.0	4.6	6.1	60.3	10.7	28. 周辺からの延焼のしにくさ	八王子市	13.0	46.7	31.3	6.0	3.0	59.7	9.0
	全国	9.8	56.7	23.5	3.5	6.6	66.4	10.0		全国	11.9	44.4	30.9	7.5	5.3	56.3	12.8
	差	-1.5	-4.7	5.5	1.1	-0.4	-6.2	0.7		差	1.0	2.4	0.4	-1.6	-2.2	3.4	-3.8
21. 子育て環境	八王子市	12.7	49.3	25.7	5.0	7.3	62.0	12.3	29. 騒音・大気汚染の少なさ	八王子市	19.9	51.7	21.9	4.3	2.2	71.6	6.4
	全国	8.4	48.4	28.8	5.4	9.0	56.8	14.4		全国	16.1	49.4	23.2	6.4	4.8	65.5	11.2
	差	4.3	0.9	-3.1	-0.5	-1.7	5.2	-2.1		差	3.8	2.3	-1.3	-2.2	-2.7	6.1	-4.8
22. 親・子・親せきとの距離	八王子市	15.5	53.3	21.4	6.8	3.0	68.8	9.8	30. 敷地の広さ、日当たり	八王子市	25.1	46.9	21.7	4.8	1.6	71.9	6.4
	全国	14.1	53.0	21.7	6.5	4.7	67.2	11.1		全国	22.0	46.6	22.1	4.7	4.6	68.6	9.3
	差	1.3	0.3	-0.3	0.3	-1.7	1.6	-1.3		差	3.1	0.2	-0.4	0.1	-3.0	3.3	-2.9
23. 治安	八王子市	15.7	59.4	19.5	3.3	2.2	75.0	5.5	31. 公自然環境	八王子市	28.7	51.1	16.0	2.5	1.7	79.9	4.2
	全国	16.2	60.8	16.7	2.3	4.0	77.0	6.3		全国	17.7	52.1	21.3	3.9	4.9	69.9	8.8
	差	-0.5	-1.4	2.8	0.9	-1.8	-1.9	-0.9		差	11.0	-1.0	-5.4	-1.4	-3.2	10.0	-4.6
24. 近隣やコミュニティとの関わり	八王子市	12.6	62.4	19.6	3.2	2.1	75.0	5.3	32. まちなみ・景観	八王子市	22.9	54.1	18.0	3.2	1.9	77.0	5.0
	全国	12.1	62.4	18.8	2.9	3.8	74.4	6.7		全国	12.9	55.9	22.9	3.5	4.8	68.8	8.3
	差	0.5	0.1	0.8	0.3	-1.7	0.6	-1.4		差	10.0	-1.8	-4.9	-0.3	-3.0	8.1	-3.3

④空き家の動向

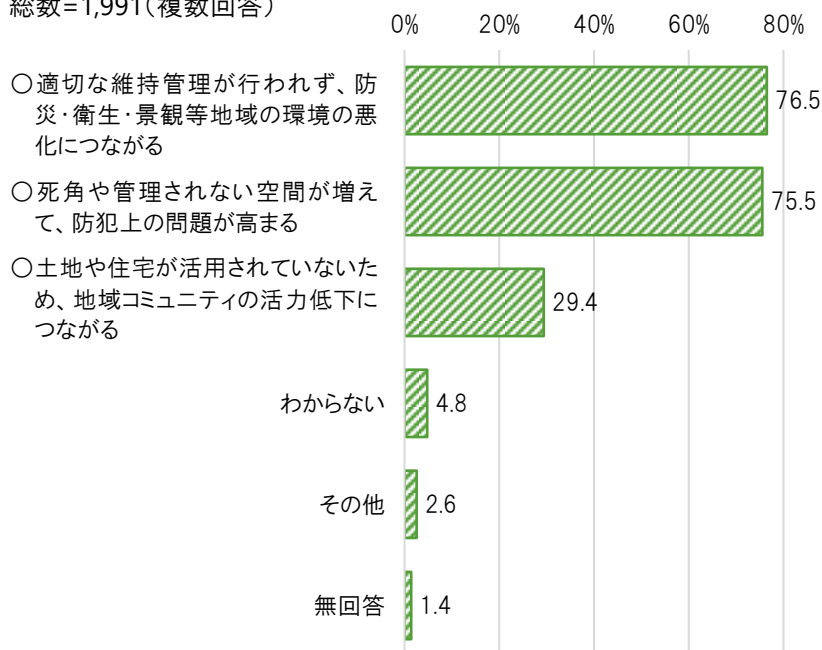
自宅周辺の空き家の動向については、「増えており、気になっている」が27.7%で最も多く、次いで「わからない」が27.4%、「周辺に空き家が見当たらない」が25.6%、「増えていない」が9.1%となっています。

地域別にみると、「西部」で「増えており、気になっている」が39.2%と多くなっています。次いで「西南部」と「東南部」が30%以上となっています。



⑤空き家の増加が引き起こす問題

総数=1,991(複数回答)

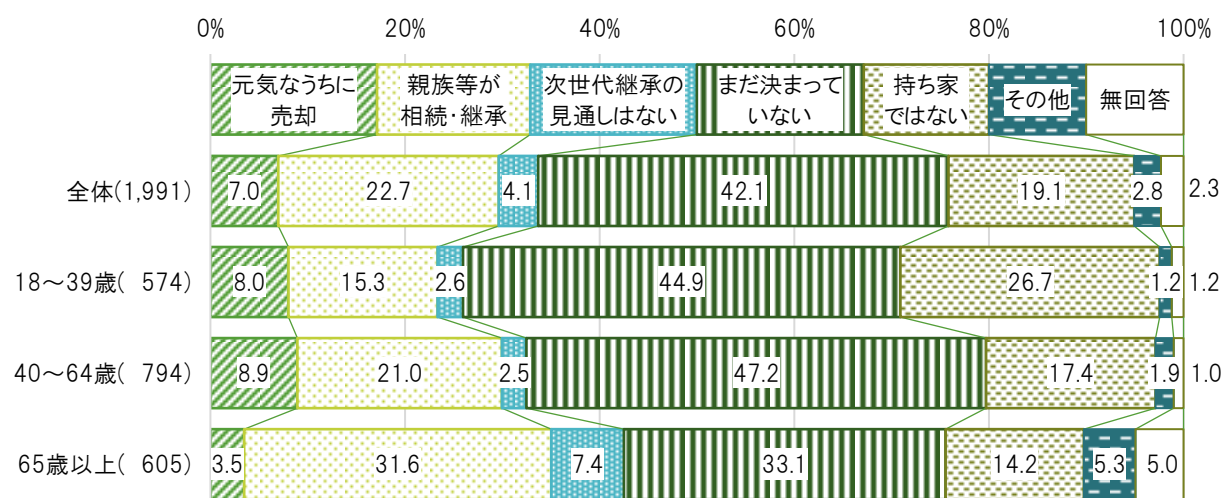


地域に空き家が増えることによって、引き起これる問題は、「死角や管理されない空間が増えて、防犯上の問題が高まる」が76.5%、「適切な維持管理が行われず、防災・衛生・景観等地域の環境の悪化につながる」が75.5%と7割を超えています。一方で、「土地や住宅が活用されていないため、地域コミュニティの活力低下につながる」は29.4%と3割を下回っています。

⑥自宅の相続・継承の見通し

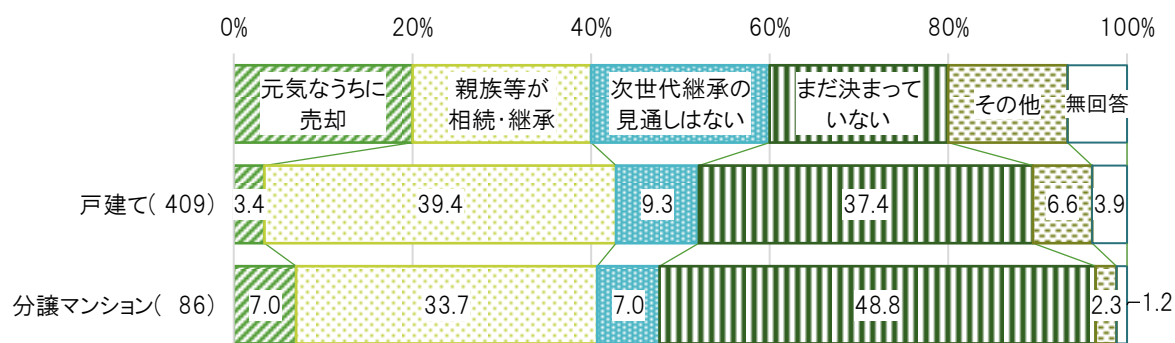
自宅の相続・継承の見通しは、「相続・継承についてはまだ決まっていない(考えていない)」が42.1%で最も多く、次いで「将来、ご自身や親族等が相続・継承して住み続ける予定」が22.7%となっています。

年齢階層別にみると、65歳以上の高齢者において、空き家となる可能性のある「相続・継承についてはまだ決まっていない(考えていない)」は33.1%、今後空き家になる可能性の高い「次世代継承の見通しはない(相続しても空き家になる可能性が高い)」は7.4%となっています。



■戸建て・分譲マンションの比較【65歳以上】

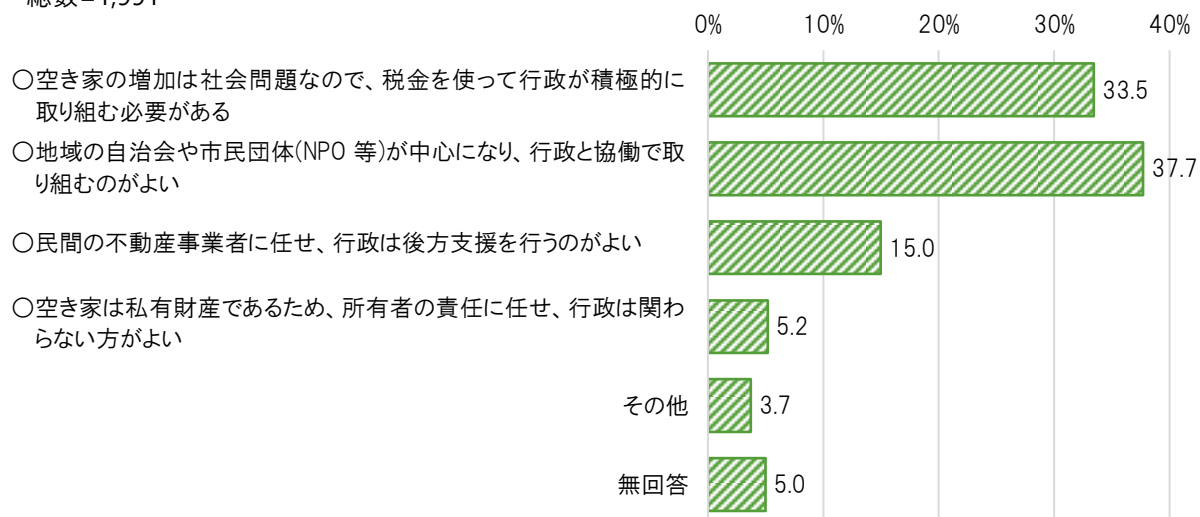
自宅の相続・継承の見通しについて、建て方別に見ると、分譲マンションでは「相続・継承についてはまだ決まっていない(考えていない)」が48.8%と戸建てより多くなっています。



⑦行政の空き家対策へのスタンス

行政の空き家対策に対するスタンスとして、「地域の自治会や市民団体（NPO 等）が中心になり、行政と協働で取り組むのがよい」が 37.7%で最も多く、次いで「空き家の増加は社会問題なので、税金を使って行政が積極的に取り組む必要がある」が 33.5%となっています。

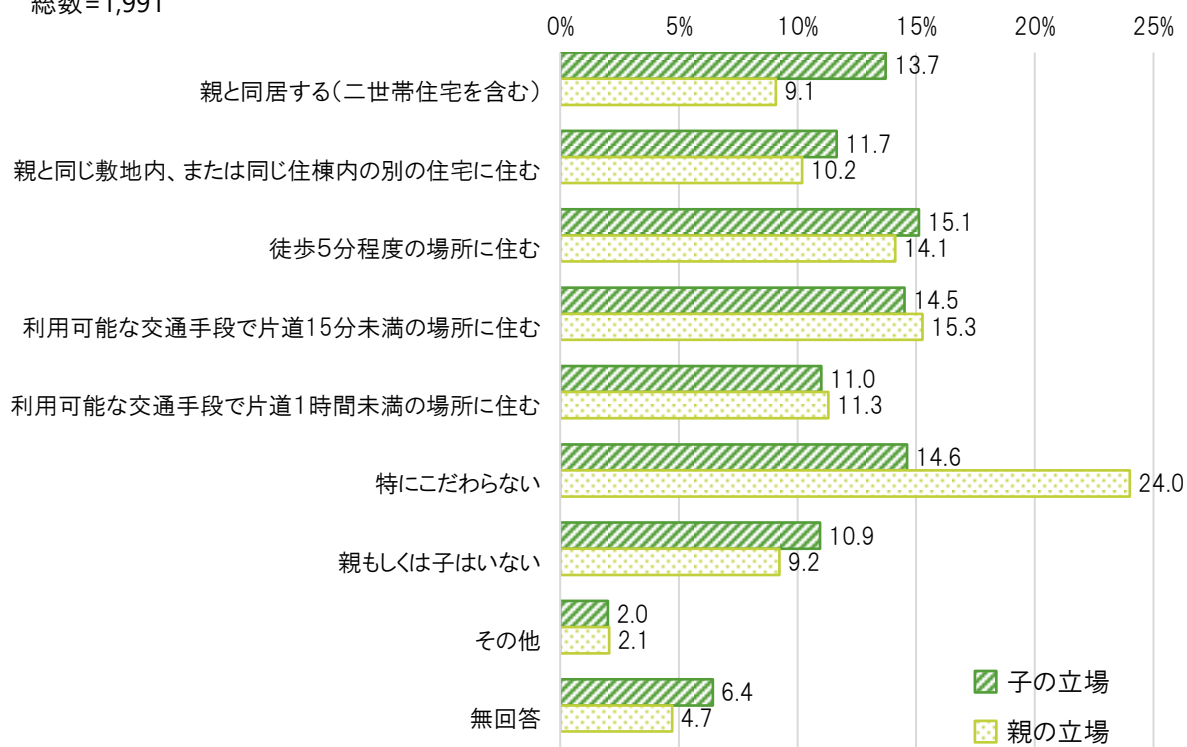
総数=1,991



⑧高齢期の親と子の住まい方（近居・同居）

同居・近居が望ましいと思っている割合「親と同居する（二世帯住宅を含む）」と「親と同じ敷地内、または同じ住棟内の別の住宅に住む」と「徒歩5分程度の場所に住む」では、親の立場より子の立場での方が高く、親の立場では 33.4%ですが、子の立場では 40.5%と 7.1 ポイントの差があります。

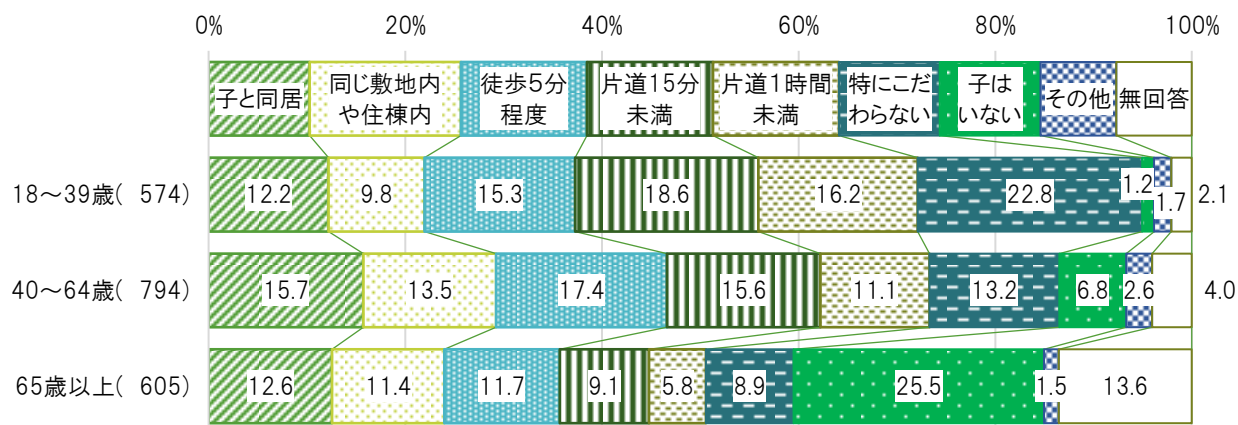
総数=1,991



■年齢階層別高齢期の親と子の住まい方

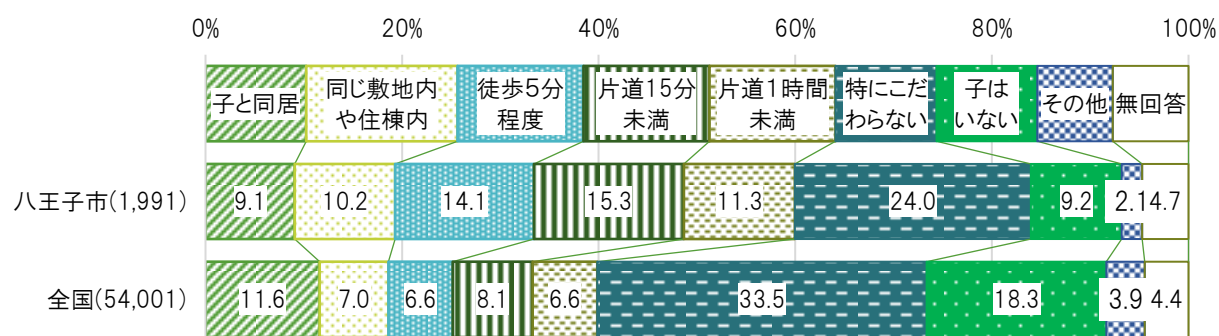
年齢階層別にみると、子の立場では、近居・同居については、40～64歳で46.6%と他の年齢階層と比べて多くなっています。

【子の立場】



■全国の高齢期の子との住まい方

全国調査と比較すると、本市では近居が24.3%と全国の13.6%と比べ10ポイント以上多くなっています。

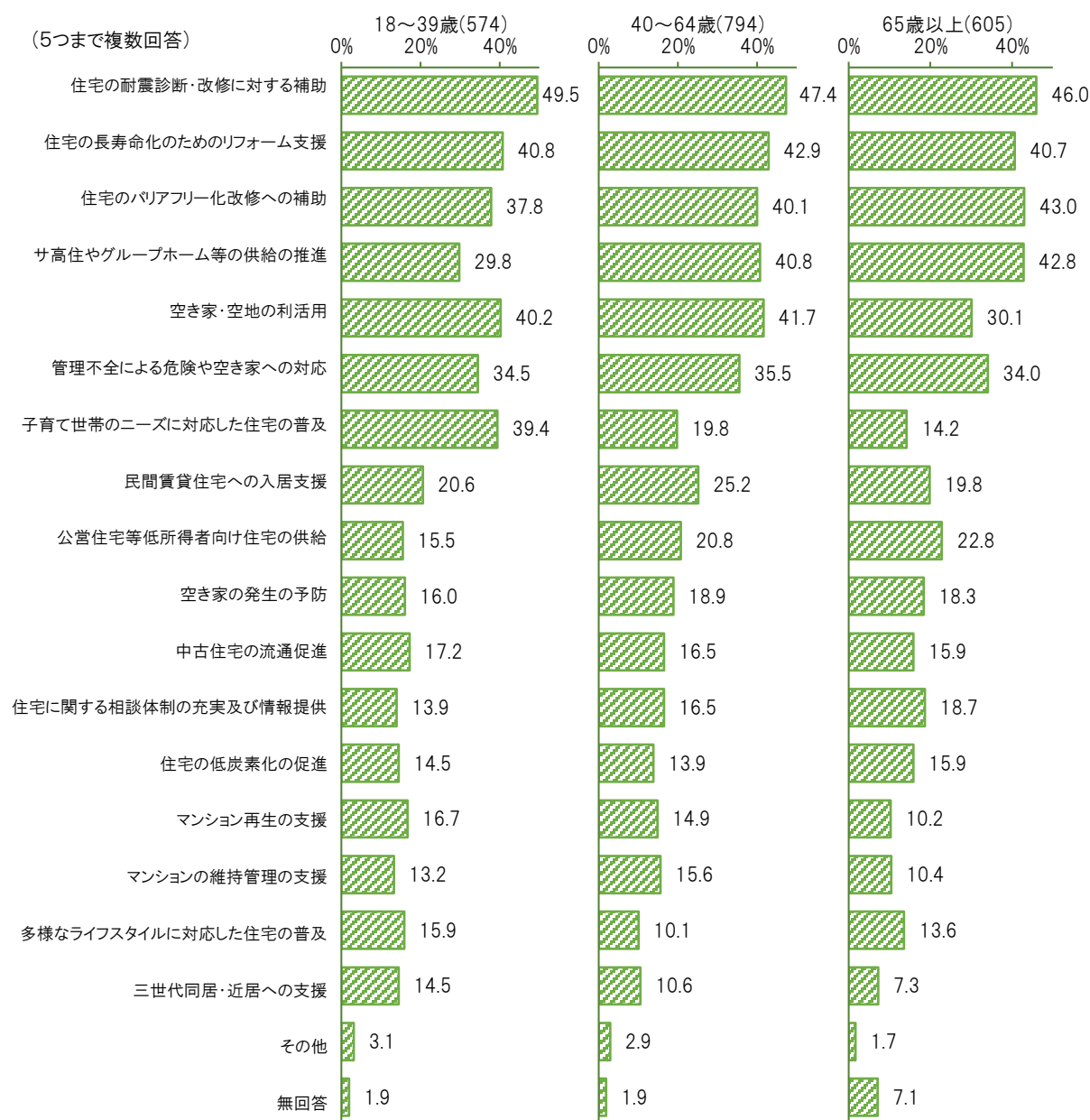


⑨本市の住宅施策で重要と思われること

八王子市の住宅施策で重要と思われる項目は、「住宅の耐震診断・改修に対する補助」が47.4%で最も多く、次いで「住宅の長寿命化のためのリフォーム支援」が41.7%、「住宅のバリアフリー化改修への補助」が40.2%、「サービス付き高齢者向け住宅やグループホーム等の供給の推進」が38.2%となっています。

年齢階層別に八王子市の住宅施策で重要と思われる項目をみると、18～39歳では「広さや安全性など、子育て世帯のニーズに対応した住宅の普及」が39.4%と他の年齢階層と比べて多くなっており、反対に「サービス付き高齢者向け住宅やグループホーム等の供給の推進」は他の年齢階層と比べて少なくなっています。65歳以上では「空き家・空地の利活用」が他の年齢階層と比べて少なくなっています。

■年齢階層別八王子市の住宅施策で重要と思われること



2 八王子市と住まいに関するアンケート調査（市外調査）

1 調査目的

八王子市外に居住する方の、八王子市のイメージや居住の意向等を把握し、第4次八王子市住宅マスタープラン策定の基礎資料として活用することを目的とする。

2 調査設計

- （1）調査地域：立川市、昭島市、町田市、日野市、福生市、多摩市、あきる野市、相模原市、上野原市の近隣市の9市在住者
- （2）調査対象：「30～59歳」の住宅の一次取得層及び二次取得層
- （3）回収希望サンプル数：500人
- （4）調査方法：インターネットリサーチ会社のモニター調査
- （5）調査期間：令和2年（2020年）6月19日（金）～6月22日（月）
- （6）回収サンプル数：518人

3 回収状況

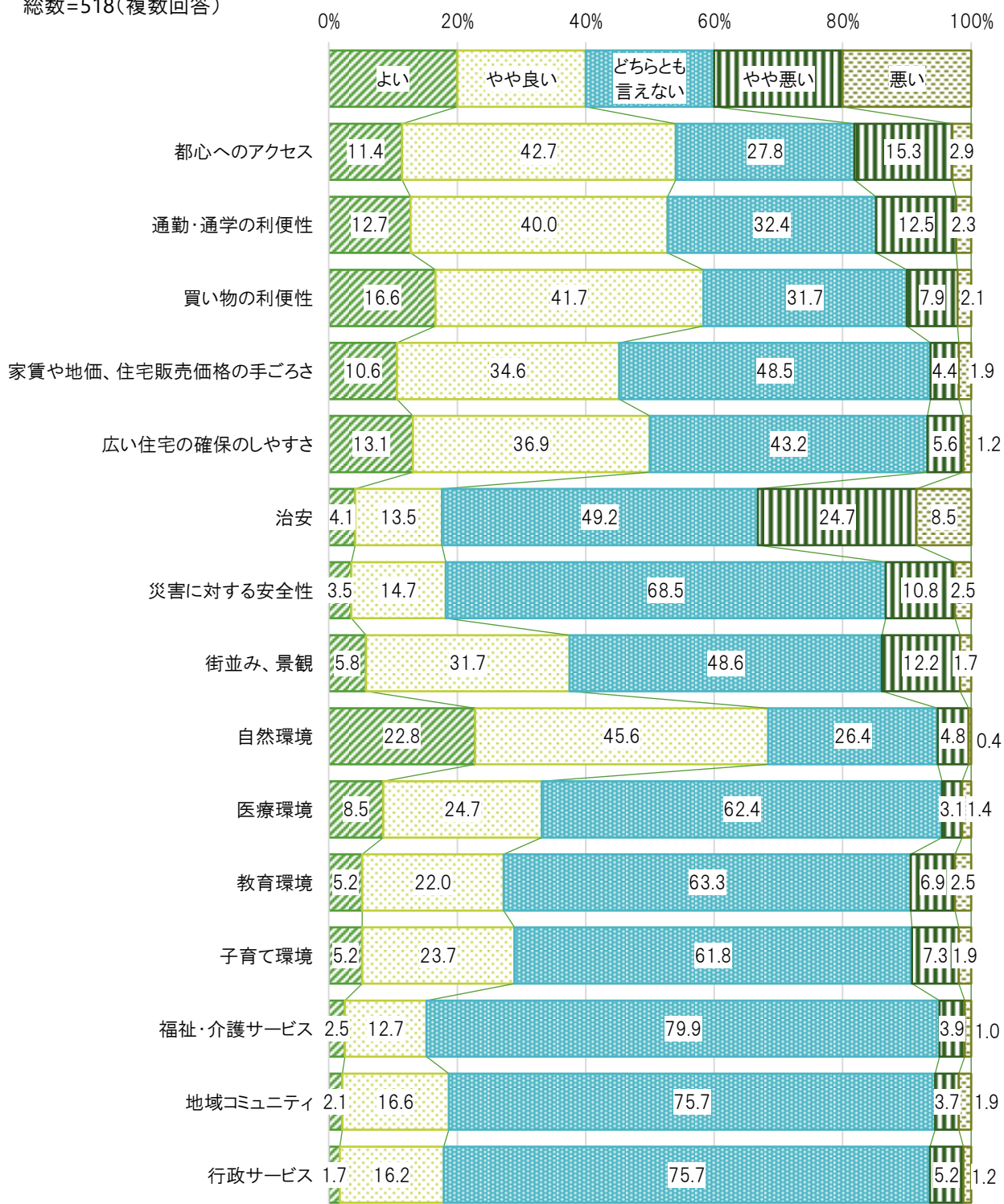
調査対象地区	回収希望サンプル数	回答サンプル数
相模原市	58	60
町田市	58	60
日野市	58	60
立川市	57	59
多摩市	57	59
昭島市	57	59
あきる野市	57	59
福生市	57	59
上野原市	41	43
合計	500	518

①八王子市のイメージ

八王子市のイメージについては、自然環境、利便性、住居費については評価が高いが、行政サービスへの評価は「どちらとも言えない」が多くなっています。

■八王子市のイメージ

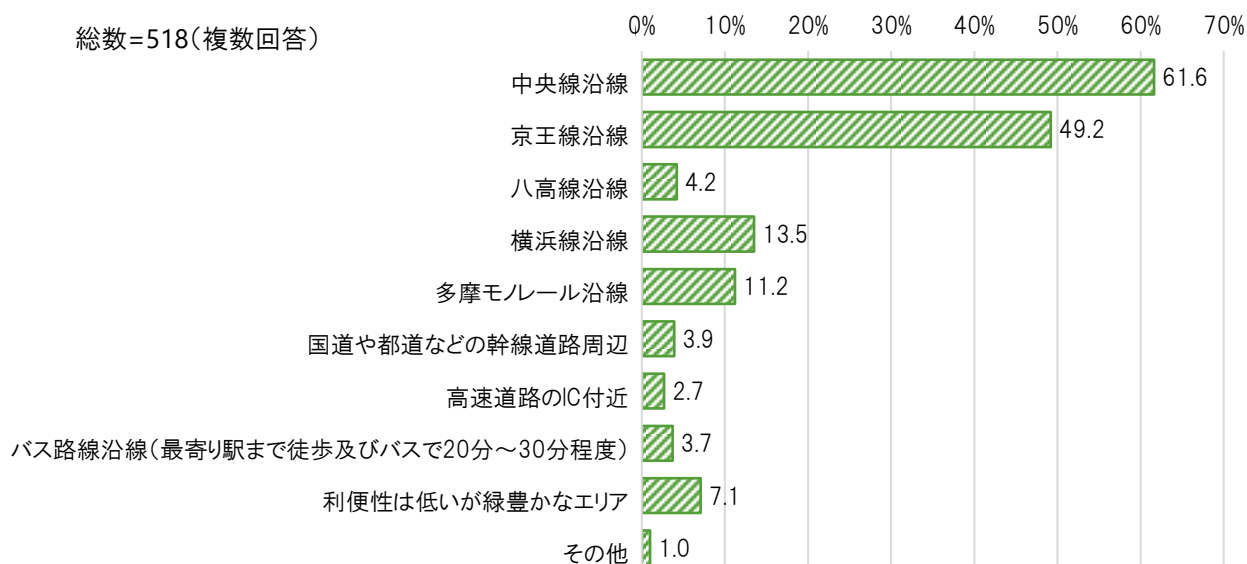
総数=518(複数回答)



②市内で住みたい場所

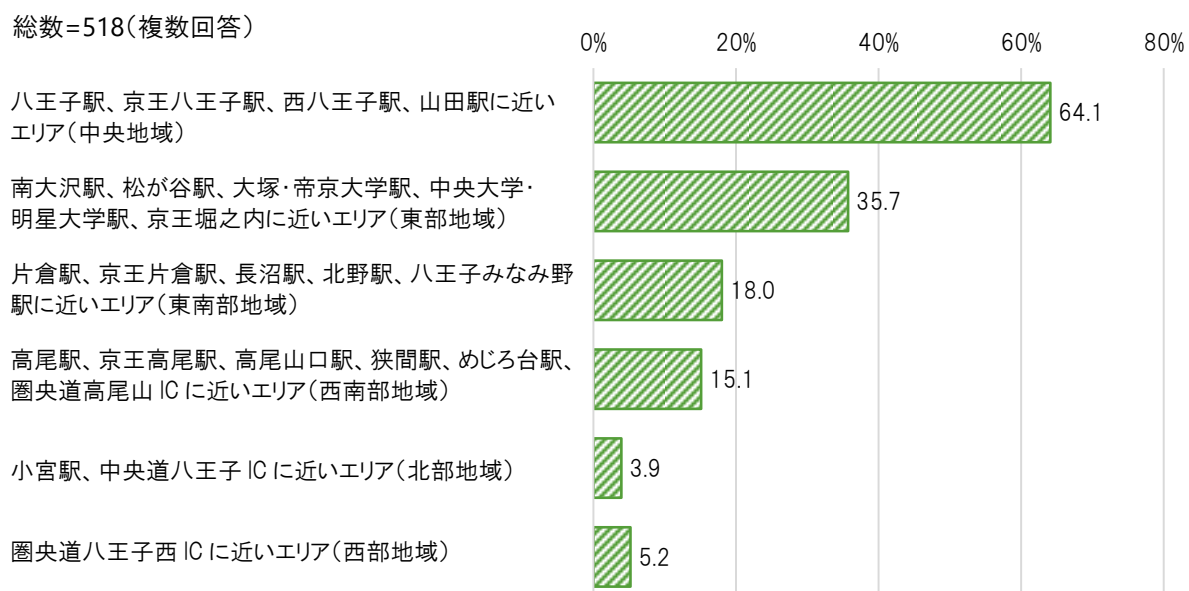
交通機関別の地域分類では、鉄道沿線の居住意向が高くなっています。沿線別では、中央線沿線が 61.6%、次いで京王線沿線 49.2%と高くなっています。

■八王子市に住むとしたら住みたい地域（沿線）



6 地域別にみると、八王子駅周辺の中央地域が 64.1%で最も高く、多摩ニュータウンを擁する東部地域が 35.7%と 2 番目に高くなっています。

■八王子市に住むとしたら住みたい地域（6 地域）

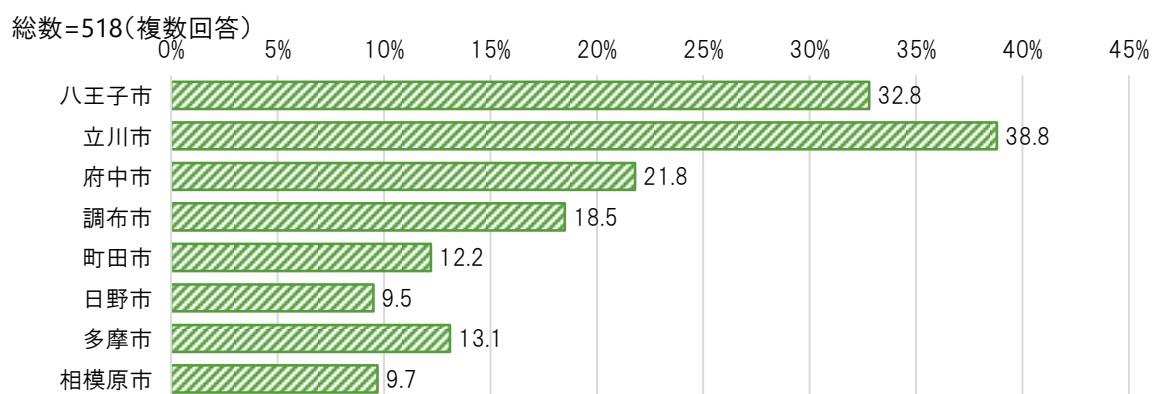


③住まいの選択

現住所から転居する必要がある場合に希望する居住地は、「八王子市」は 32.8%でした。「立川市」38.8%と比べて 6 ポイント低くなっていますが、「府中市」、「調布市」、「町田市」より 10 ポイント以上高くなっています。

希望する居住地別に住まいを選ぶ際に重視している事項をみると、八王子市を希望する場合は「買い物等生活面の利便性」56.5%、「購入価格や賃料の手ごろさ」38.2%、「通勤・通学等交通面の利便性」33.5%となっています。

■現住所から転居する必要がある場合に住みたい自治体

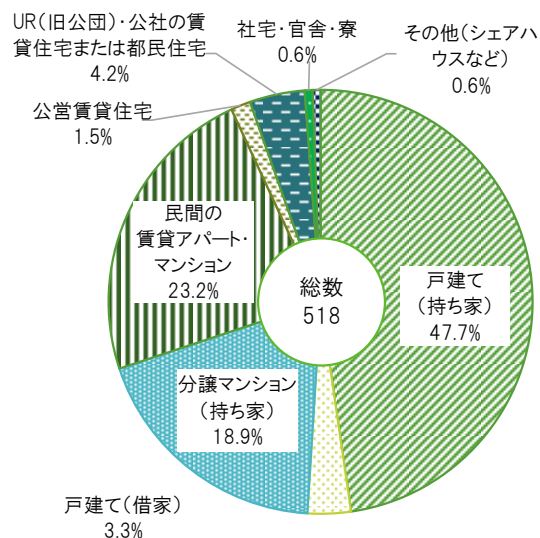


■希望する居住地別住まいを選ぶ際に重視していること

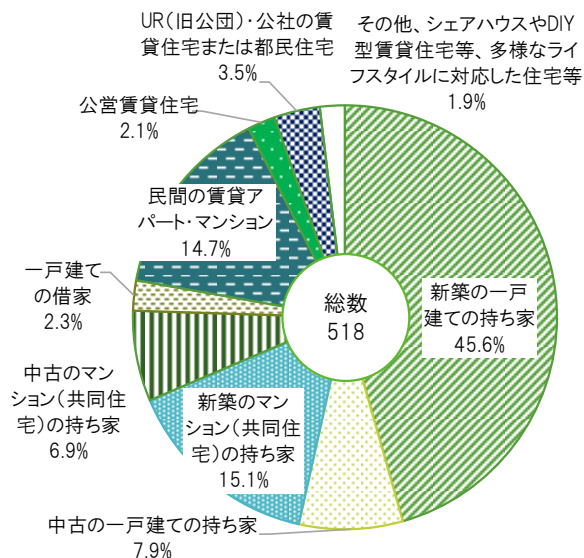
複数回答	全体	都心へのアクセス	通勤・通学等交通面の利便性	買い物等生活面の利便性	購入価格や賃料の手ごろさ	住宅の広さ	治安の良さ	災害に対する強さ	街並みや景観	自然環境の良さ	医療環境の充実度	教育環境の充実度	子育て環境・サービスの充実度	福祉・介護サービスの充実度	地域コミュニティ	行政サービスの水準の高さ
全体	518	121	191	289	193	90	163	80	39	85	47	8	34	11	5	27
	100.0	23.4	36.9	55.8	37.3	17.4	31.5	15.4	7.5	16.4	9.1	1.5	6.6	2.1	1.0	5.2
八王子市	170	32	57	96	65	36	48	33	14	35	20	3	12	4	2	10
	100.0	18.8	33.5	56.5	38.2	21.2	28.2	19.4	8.2	20.6	11.8	1.8	7.1	2.4	1.2	5.9
立川市	201	52	76	116	89	35	54	32	17	33	19	3	11	1	0	11
	100.0	25.9	37.8	57.7	44.3	17.4	26.9	15.9	8.5	16.4	9.5	1.5	5.5	0.5	0.0	5.5
府中市	113	33	53	65	48	19	27	13	7	14	5	4	12	3	1	6
	100.0	29.2	46.9	57.5	42.5	16.8	23.9	11.5	6.2	12.4	4.4	3.5	10.6	2.7	0.9	5.3
調布市	96	35	43	51	41	18	30	9	13	12	8	2	7	1	0	4
	100.0	36.5	44.8	53.1	42.7	18.8	31.3	9.4	13.5	12.5	8.3	2.1	7.3	1.0	0.0	4.2
町田市	63	12	26	36	22	13	23	13	2	9	10	0	1	2	0	3
	100.0	19.0	41.3	57.1	34.9	20.6	36.5	20.6	3.2	14.3	15.9	0.0	1.6	3.2	0.0	4.8
日野市	49	11	21	24	22	8	17	6	2	7	3	0	5	0	0	5
	100.0	22.4	42.9	49.0	44.9	16.3	34.7	12.2	4.1	14.3	6.1	0.0	10.2	0.0	0.0	10.2
多摩市	68	8	26	30	26	14	31	17	3	17	6	2	6	1	1	4
	100.0	11.8	38.2	44.1	38.2	20.6	45.6	25.0	4.4	25.0	8.8	2.9	8.8	1.5	1.5	5.9
相模原市	50	9	15	32	16	10	12	6	2	14	4	1	6	0	2	3
	100.0	18.0	30.0	64.0	32.0	20.0	24.0	12.0	4.0	28.0	8.0	2.0	12.0	0.0	4.0	6.0

現在の住まいの形式は、戸建て（持ち家）が47.7%と最も多く、借家も入れて戸建て住宅が約半数となっています。住み替える場合に希望する住まいの形式としては、新築戸建て（持ち家）が45.6%と最も多く、中古と合わせて戸建て（持ち家）が半数を超えています。

■現在の住まいの形式



■住み替える場合に希望する住まいの形式



居住地別に希望する住まいの形式をみると、八王子市を希望する場合は一戸建の割合が高くなっています。

■希望する居住地別希望する住まいの形式

	全体	新築の一戸建ての持ち家	中古の一戸建ての持ち家	新築のマンション（共同住宅）の持ち家	中古のマンション（共同住宅）の持ち家	一戸建ての借家	民間の賃貸アパート・マンション	公営賃貸住宅	UR（旧公団）・公社の賃貸住宅または都民住宅	その他、シェアハウスやDIY型賃貸住宅等、多様なライフスタイルに対応した住宅等
全体	518	236	41	78	36	12	76	11	18	10
	100.0	45.6	7.9	15.1	6.9	2.3	14.7	2.1	3.5	1.9
八王子市	170	85	21	14	13	7	22	4	3	1
	100.0	50.0	12.4	8.2	7.6	4.1	12.9	2.4	1.8	0.6
立川市	201	98	14	24	16	4	34	4	5	2
	100.0	48.8	7.0	11.9	8.0	2.0	16.9	2.0	2.5	1.0
府中市	113	44	7	23	7	3	19	3	5	2
	100.0	38.9	6.2	20.4	6.2	2.7	16.8	2.7	4.4	1.8
調布市	96	49	6	18	6	2	8	1	4	2
	100.0	51.0	6.3	18.8	6.3	2.1	8.3	1.0	4.2	2.1
町田市	63	28	3	10	5	1	13	1	2	0
	100.0	44.4	4.8	15.9	7.9	1.6	20.6	1.6	3.2	0.0
日野市	49	22	5	8	1	1	8	0	3	1
	100.0	44.9	10.2	16.3	2.0	2.0	16.3	0.0	6.1	2.0
多摩市	68	29	4	10	3	3	10	1	7	1
	100.0	42.6	5.9	14.7	4.4	4.4	14.7	1.5	10.3	1.5
相模原市	50	26	9	5	1	1	3	0	3	2
	100.0	52.0	18.0	10.0	2.0	2.0	6.0	0.0	6.0	4.0

5 第3次計画期間における施策の進捗状況と評価

基本方針1 子育て世代等が住みたい、住んでみたい住宅・住環境の整備を図る

指標		中間見直し時	目標値 (令和2年)	評価値
政策指標	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	41.6% (平成25年)	50.0%	37.9% (平成30年)
施策指標	安心して子育てができていると感じている市民の割合	39.6% (平成27年度)	55.0%	42.9% (令和元年度)
	若年層の住みたいと思う割合	83.9% (平成27年度)	90.0%	85.2% (令和元年度)

①主な施策の実績

- 子育て世帯の市営住宅への入居機会を増やすため、所得制限の緩和対象を就学前から成人前に拡大するとともに、多子世帯・ひとり親世帯等を対象に、入居募集において住宅困窮度に応じたポイント方式を導入し、また、子育て世帯を対象とする定期使用住宅制度を創設しました。
- 八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃低廉化補助に関する条例（平成30年3月27日）を制定し、家賃補助対象住宅を整備しました。
- 多様化する居住ニーズへの対応として、新たな住まい方や職住近接に関する情報をホームページ、民間就職関連サイトで提供しています。

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
住宅確保要配慮者向け住宅(子育て世帯)改修費補助(空き家関係)	地域活性化	0件	0件	0件	0件
	住宅	0件	2件	—	—
セーフティネット住宅	登録数	—	—	25件	114件
	家賃補助住宅	—	—	18件	17件
	債務保証補助	—	—	3件	7件
	改修費補助	—	—	6件	7件

②実施状況に対する評価

持家の戸建住宅の1住宅辺りの延べ面積が狭くなっている影響等もあり、「子育て世帯における誘導居住面積水準達成率」は目標値及び計画策定時の値を下回っていますが、施策指標となる「安心して子育てができていると感じている市民の割合」及び「若年層の住みたいと思う割合」は計画策定時の値から向上しています。

施策指標の市民意識に関する評価は向上しています。市外居住者調査においても、転居する場合に住みたい場所として八王子市を選んだ人は、30～34歳が最も高く（41.1%）若い世代から本市が支持されています。引き続き、子育て支援や若年層支援の取組と連携し、子育て世帯等に対するソフト面での魅力の向上及び居住面積水準の向上等のハード面における更なる住宅・住環境の整備が必要になっています。

基本方針 2 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宅・住環境の整備を図る

指標		中間見直し時	目標値 (令和 2 年)	評価値
政策 指標	①一定のバリアフリー化率※ ¹	45.5% (平成 25 年)	75.0%	43.8% (平成 30 年)
	②高度なバリアフリー化率※ ²	13.6% (平成 25 年)	25.0%	9.5% (平成 30 年)
施策 指標	高齢者における現在の住宅に対する満足度	77.5% (平成 26 年度)	全国平均以上 (78.05%)	72.7% (令和元年度)
	全体として「住みやすい」と感じている高齢者の割合	55.0% (平成 27 年度)	58.0%	61.4% (令和元年度)

①主な施策の実績

- ◆ 新たな住宅セーフティネット制度の開始に伴い、八王子市居住支援協議会を設立し、あんしん住宅登録事業や居住支援協力店登録事業を開始しました。
- ◆ 居住環境整備補助制度及び福祉施策でバリアフリー化改修工事への補助を実施しています。
- ◆ 市営住宅泉町団地の建替で緊急通報システムに対応したバリアフリー住戸を供給しました。
- ◆ 障害者向けグループホームは目標定員数を超える整備が進んでいます。認知症高齢者グループホームは未整備の圏域を残していますが、整備が進んでいます。
- ◆ 地域生活支援員を配置し、障害者の地域での生活を支えています。
- ◆ 館ヶ丘団地では、豊かな緑と共に、高齢者をはじめ、多様な世代が生き生きと暮らし続けられるまちづくりに向け、都市計画一団地の住宅施設を廃止し、地区計画に移行する都市計画変更を行いました。
- ◆ 障害者、高齢者、外国人留学生を対象に「保証人代行制度の一部助成」を実施しました。
- ◆ 八王子市居住支援協議会による、住宅確保要配慮者向けの住宅確保相談会を開催しています。

※¹ 「手すりの設置（2箇所以上）」又は「段差のない屋内」を満たす住宅

※² 「手すりの設置（2箇所以上）」、「段差のない屋内」、「車いすで通行可能な廊下等の幅」のすべてを満たす住宅

		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
住宅設備改善費の 給付件数	小規模改修	19 件	13 件	14 件	11 件
	中規模改修	15 件	11 件	15 件	11 件
	屋内移動設備	8 件	2 件	7 件	6 件
介護保険住宅改修		1,759 件	1,834 件	1,792 件	1,718 件
バリアフリー整備戸数（市営住宅）		48 戸	0 戸	0 戸	4 戸
バリアフリー化改修工事補助 （居住環境整備補助制度）		43 件	43 件	35 件	61 件
セーフティネット 住宅 （再掲）	登録数	—	—	25 件	114 件
	家賃補助住宅	—	—	18 件	17 件
	債務保証補助	—	—	3 件	7 件
	改修費補助	—	—	6 件	7 件
八王子市高齢者自立支援住宅改修		96 件	69 件	73 件	78 件
サービス付き高齢者向け住宅への立入 り検査		7 件	7 件	7 件	8 件
		7 件	7 件	23 件	9 件
サービス付き高齢者向け住宅への立入 り検査報告聴取		18 件	26 件	26 件	45 件
		18 件	21 件	7 件	23 件
障害者向けグルー プホーム	ユニット増加数	14 ユニット	9 ユニット	25 ユニット	15 ユニット
	定員増加数	86 人	66 人	136 人	92 人
認知症高齢者グループホーム数		0	0	1	0
地域生活支援拠点事業実支援人数 （障害者）		58 名	70 名	74 名	72 名
八王子市障害者住居賃 貸代行保証料補助	交付件数	3 件	11 件	7 件	12 件
	交付額	25,000 円	92,500 円	47,420 円	88,200 円
高齢者住居賃貸代行保 証料補助	交付件数	1 件	1 件	0 件	0 件
	交付額	5,000 円	5,000 円	0 円	0 円
外国人留学生住居賃貸 代行保証料補助	交付件数	27 名	20 名	10 名	13 名
	交付額	209,000 円	149,000 円	82,400 円	102,000 円
居住支援協議会相談件数		9 件	37 件	64 件	79 件

②実施状況に対する評価

- ◆ ハード面では、既存住宅のリフォームについての技術的、財政的な支援、サービス付き高齢者向け住宅等の供給と質の確保を実施しています。ソフト面では、居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者へのきめ細かい入居の支援を行いました。
- ◆ 「高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率」及び「高齢者における現在の住宅に対する満足度」は目標値及び計画策定時の値を下回っていますが、「全体として「住みやすい」と感じている高齢者の割合」は向上しています。
- ◆ 高齢者や障害者等の住まいについては、引き続き、福祉施策やまちづくり施策などと連携した住環境の整備を進めるとともに、高齢人口の増加を踏まえ、慣れた地域で安心して暮らして行くためにも、バリアフリー化に向けた積極的な普及啓発活動を進めていく必要があります。

基本方針 3 防災や防犯、健康など安全に配慮した住宅・住環境の整備を図る

指標		中間見直し時	目標値 (令和 2 年)	評価値
政策 指標	住宅における耐震化率	83.7% (平成 26 年度)	95.0%	90.3% (令和元年度)
施策 指標	災害時の安全性についての生活環境が 良いと感じている市民の割合	39.4% (平成 27 年度)	46.0%	42.3% (令和元年度)
	防犯や風紀についての生活環境が良い と感じている市民の割合	40.4% (平成 27 年度)	52.0%	42.3% (令和元年度)

①主な施策の実績

- ◆ 住宅の耐震化について、木造住宅への耐震診断、耐震改修費の補助を引き続き実施しています。市民意識の向上のため、戸別訪問や町会を通じた啓発を行っています。
- ◆ 分譲マンションと緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の支援を継続して実施しています。
- ◆ 宅地造成に伴う災害の防止のため、法に基づく措置を講じています。
- ◆ 浸水被害の防止のため、流出抑制施設の設置を進めています。
- ◆ 火災への対応として、住宅用火災報知器の設置や不燃化に向けた啓発を実施しています。
- ◆ 防犯防災意識の向上のため、出前講座や防犯防災フェアを実施しています。
- ◆ 住まいのダニやカビ、ホルムアルデヒド等室内環境についての相談を実施しています。

			平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
耐震化	木造住宅	アドバイザー派遣	72 件	50 件	62 件	43 件
		耐震診断	38 件	29 件	21 件	22 件
		耐震改修	11 件	10 件	6 件	6 件
		簡易耐震改修	25 件	24 件	13 件	14 件
	耐震シェルター・防災ベッド設置		2 件	0 件	1 件	1 件
	分譲マンション	アドバイザー派遣	1 件	3 件	0 件	0 件
		耐震診断	10 件	0 件	0 件	1 件
		補強設計	1 件	0 件	1 件	2 件
		改修工事	2 件	0 件	0 件	0 件
	緊急輸送道路沿道建築物（特定）	アドバイザー派遣	0 件	0 件	0 件	0 件
		耐震診断	10 件	0 件	0 件	0 件
		補強設計	1 件	5 件	1 件	3 件
		改修工事	2 件	7 件	5 件	5 件
	緊急輸送道路沿道建築物（一般）	アドバイザー派遣	0 件	0 件	0 件	0 件
		耐震診断	0 件	0 件	0 件	0 件
		補強設計	0 件	0 件	0 件	0 件
		改修工事	0 件	0 件	0 件	0 件
	開発行為許可申請件数			54 件	61 件	65 件
宅地造成工事許可申請件数			11 件	5 件	7 件	6 件
流出抑制施設の設置	雨水貯留槽		49 基	128 基	50 基	206 基
	雨水浸透枳		1,356 基	1,157 基	1,069 基	1,499 基
	浸透トレンチ		4,814m	4,314m	3,825m	3,607m
特定空家等の認定数（解決数）			7 件（2 件）	1 件（1 件）	0 件（0 件）	0 件（1 件）
防災・防犯活動	防犯防災フェア		1 回	（代替イベント）1 回	1 回	0 回
	出前講座	防災課	46 回	31 回	46 回	44 回
		防犯課	5 回	7 回	5 回	5 回
	メール配信	防災課	60 回	60 回	46 回	84 回
		防犯課	222 回	230 回	243 回	245 回
室内環境に関する相談			319 件	282 件	269 件	196 件

②実施状況に対する評価

- ◆ 木造住宅の耐震化補助件数は減少傾向にありますが、補助率や補助額を増やす等の対応を図っています。
- ◆ 政策指標「住宅における耐震化率」、施策指標となる市民意識はいずれも目標値には届かないものの、計画策定時の値を向上させています。
- ◆ 引き続き、「第 2 次八王子市耐震改修促進計画」等の関連計画との整合を図り、耐震性が不十分な住宅の解消に向けてさらなる促進が必要となっています。

基本方針4 環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る

指標		中間見直し時	目標値 (令和2年)	評価値
政策 指標	住宅における一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	20.9% (平成25年)	40.0%	23.4% (平成30年)
施策 指標	日常生活において常に地球環境に配慮して暮らしている市民の割合	52.4% (平成27年度)	55.0%	51.3% (令和元年度)
	八王子の景観への市民評価度	49.5% (平成27年度)	57.0%	55.1% (令和元年度)

①主な施策の実績

- ◆ 居住環境整備補助制度及び再生可能エネルギー利用機器等設置費補助制度により省エネルギー化への支援を実施しています。
- ◆ 斜面緑地の保全や「八王子市緑化条例」の運用、生垣助成、町会・自治会での緑化の支援等で緑豊かな住宅地の形成を進めています。併せて、多摩産材のPRを行っています。
- ◆ 水循環に配慮して雨水浸透施設の設置を進めています。
- ◆ 景観法や景観条例に基づき、住宅団地等の良好なまちなみ形成の促進を図りました。
- ◆ 既存の住宅地においては、都市計画マスタープランなどの上位計画や地域特性に合わせ、住民の合意形成を図りながら、用途地域や地区計画等の見直しを行っています。
- ◆ 住民との協働による地域の特性に応じたまちづくりのため、「地区まちづくり計画」や「沿道集落地区まちづくり計画」の策定主体となる地域住民によるまちづくり組織の立ち上げを進めています。

		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
省エネルギー化改修工事補助 (居住環境整備補助制度)		83 件	95 件	104 件	126 件
再生可能エ ネルギー利 用機器設置 費補助制度	太陽光	102 件	96 件	109 件	11 件
	太陽熱	9 件	5 件	3 件	0 件
	木質ペレットストーブ	2 件	3 件	6 件	4 件
低炭素建築物新築等計画認定		9 件	11 件	7 件	14 件
斜面緑地 保全地区指定	新規	3 か所 0.29ha	1 か所 0.16ha	3 か所 0.71ha	—
	全指定区域	45 区域 28.27ha	45 区域 27.91ha	46 区域 28.19ha	46 区域 27.90ha
緑化に関する受理件数		136 件	117 件	104 件	113 件
生け垣の新設及び、既存塀撤去への補 助受理件数		10 件	6 件	14 件	16 件
町会、自治会等の緑化事業への緑化資 材等の配付		15 団体	15 団体	15 団体	18 団体
雨水浸透施設の設置補助		89 基	49 基	28 基	42 基
雨水貯留槽の購入補助		60 基	39 基	50 基	64 基
浸透トレンチの延長補助		6m	56.1m	26.5m	74.2m
指導要綱に基づく 事前協議	宅地開発	66 件	77 件	84 件	66 件
	集合住宅等建築	84 件	63 件	55 件	53 件
特定空家等の認定数（解決数）（再掲）		7 件(2 件)	1 件(1 件)	0 件(0 件)	0 件(1 件)
地区計画の決定及び変更		36 地区	4 地区	2 地区	2 地区
地区まちづくり協議会（設置数）		0 件	0 件	（準備会）2 件	（協議会）1 件
魅力再生事業への補助		—	1 件	2 件	2 件

②実施状況に対する評価

- ◆ 環境に配慮した住宅や設備の普及に対して財政的な支援を実施しています。総合設計制度許可要綱の改定を行い、中心市街地環境の整備改善を推進しました。
- ◆ 政策指標「住宅における一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率」は、計画策定時の値を向上させています。施策指標「日常生活において常に地球環境に配慮して暮らしている市民の割合」は微減していますが、半数を超える方が常に地球環境に配慮して暮らしています。施策指標「八王子の景観への市民評価度」は、目標値には届かないものの、計画策定時の値を向上させています。
- ◆ 住宅の省エネルギー化等に関する取組は一定の成果を出していますが、施策指標となっている市民意識に関しては必ずしも成果が出ていないため、環境施策と連携した市民に対する啓発等を進めていく必要があります。

基本方針5 市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう、住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る

指標		中間見直し時	目標値 (令和2年)	評価値
政策 指標	住宅総数に対する年間のリフォーム実施数比率	2.9% (平成25年)	5.0%	3.0% (平成30年)
施策 指標	住宅選択に関する相談対応件数 (目標 各年度前年度比増)			
	4,474 件 (平成28年度)	1,961 件 (平成29年度)	2,844 件 (平成30年度)	2,180 件 (令和元年度)
	市内の利活用可能な空き家を活用した件数 (目標 各年度前年度比増)			
	2 件 (平成28年度)	8 件 (平成29年度)	21 件 (平成30年度)	21 件 (令和元年度)

①主な施策の実績

- ◆ 市民が適切な住まいの選択ができるように、住宅に関する総合相談窓口の充実と強化を行っています。
- ◆ 安心してリフォームができる環境づくりのため、市内施工業者団体との共催による相談会を開催しています。また、居住環境整備補助制度で住宅リフォームへの補助を実施し資金面での支援を行っています。
- ◆ 空き家等の住宅ストックを活用するため、空き家等対策計画を策定しました。
- ◆ 空き家を家賃低廉化補助対象住戸として活用する場合、改修にかかる費用の補助を実施しています。また、地域サロン等に活用しているケースもあります。
- ◆ 分譲マンションに対しては、実態把握のための台帳の整備、セミナーや相談会の実施、専門家アドバイザー派遣（都制度の活用）、マンションの建替事業の支援を行ったほか、マンション相互の交流を支援しています。

		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
住宅選択に関する相談件数		4,474 件	1,961 件	2,844 件	2,180 件
住宅なんでも相談会		12 回	12 回	12 回	12 回
長寿命化改修工事補助 (居住環境整備補助制度)		148 件	171 件	214 件	226 件
長期優良住宅建築等計画認定申請件数		736 件	688 件	587 件	572 件
住宅確保要配慮者 向け住宅(子育て世帯) 改修費補助(空き家関係)(再掲)	地域活性化	0 件	0 件	0 件	0 件
	住宅	0 件	2 件	—	—
セーフティネット 住宅(再掲)	登録数	—	—	25 件	114 件
	家賃補助住宅	—	—	18 件	17 件
	債務保証補助	—	—	3 件	7 件
	改修費補助	—	—	6 件	7 件
空き家実態調査		—	—	1 回	—
特定空家等の認定数(解決数)(再掲)		7 件(2 件)	1 件(1 件)	0 件(0 件)	0 件(1 件)
空き家の活用 (継続含む)	ふれあい・いきいき サロン	4 件	4 件	3 件	3 件
	一般介護予防サロン	2 件	2 件	2 件	2 件
分譲マンション管理セミナー		2 回	2 回	2 回	2 回
分譲マンション個別相談会		2 回	2 回	2 回	2 回
分譲マンション専門相談(都制度)		3 件	5 件	1 件	1 件
マンション建替支援		1 棟(継続)	1 棟(継続)	1 棟(継続)	1 棟(継続)
居住支援協議会相談件数(再掲)		9 件	37 件	64 件	79 件

②実施状況に対する評価

- ◆ 相談窓口の充実と住宅の長寿命化のため、市内の施工業者と連携した技術的、財政的支援を実施し、申請件数は増加傾向にあります。また、住宅セーフティネット対策として、空き家を住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅として利用する仕組みを構築し、空き家の利活用にも寄与しています。
- ◆ 政策指標「住宅総数に対する年間のリフォーム実施数比率」はほとんど変化していませんが、施策指標である活用された空き家数は増加し、相談対応件数は高い数値で推移しています。
- ◆ 古いマンションでは、建物の老朽化とあわせて居住者の高齢化も進んでおり、今後、適正な維持管理が困難になるなどの問題が発生することが予想されます。また、エレベーターがないものもあり、高齢者が安心して自宅で住み続けられるような支援も必要となっています。

基本方針 6 市民の居住の安定を確保するための住宅・住環境の整備と仕組みの構築を図る

指標		中間見直し時	目標値 (令和 2 年)	評価値
政策指標	市営住宅の将来管理戸数	1,353 戸 (平成 27 年度)	1,515 戸※ 当初目標 1,585 戸	1,489 戸 (令和元年度)
施策指標	民間住宅の活用による市営住宅整備戸数	0 戸 (平成 28 年度)	105 戸※ 当初目標 100 戸	35 戸 (令和元年度)
	住宅確保要配慮者に対して民間賃貸住宅への入居支援を行った件数 (目標 各年度前年度比増)			
	0 件 (平成 28 年度)	8 件 (平成 29 年度)	23 件 (平成 30 年度)	52 件 (令和元年度)

※八王子市営住宅整備・管理計画で改めて算出

①主な施策の実績

- ◆ 市営住宅を適切に管理するための長寿命化計画を策定しました。
- ◆ 市営住宅泉町団地の建替事業を実施し、地域住民も利用できる集会所を整備しました。
- ◆ 住宅セーフティネットによる家賃低廉化補助対象住戸の登録を進めています。
- ◆ 「保証人代行制度の一部助成」を実施しました。[再掲]
- ◆ 居住支援協議会を設立しました。[再掲]

		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
民間住宅の活用による市営住宅整備戸数（家賃補助住宅）		0 戸	0 戸	18 戸	17 戸
市営住宅募集戸数		88 戸	82 戸	82 戸	50 戸
セーフティネット住宅（再掲）	登録数	—	—	25 件	114 件
	家賃補助住宅	—	—	18 件	17 件
	債務保証補助	—	—	3 件	7 件
	改修費補助	—	—	6 件	7 件
八王子市障害者住居賃貸代行保証料補助（再掲）	交付件数	3 件	11 件	7 件	12 件
	交付額	25,000 円	92,500 円	47,420 円	88,200 円
高齢者住居賃貸代行保証料補助（再掲）	交付件数	1 件	1 件	0 件	0 件
	交付額	5,000 円	5,000 円	0 円	0 円
外国人留学生住居賃貸代行保証料補助（再掲）	交付件数	27 名	20 名	10 名	13 名
	交付額	209,000 円	149,000 円	82,400 円	102,000 円
居住支援協議会相談件数（再掲）		9 件	37 件	64 件	79 件

②実施状況に対する評価

- ◆ 市営住宅泉町団地で建替事業を実施するとともに、民間住宅を活用した家賃補助住宅の登録により市営住宅の管理戸数を確保しました。
- ◆ 政策指標「市営住宅の将来管理戸数」、施策指標「民間住宅の活用による市営住宅整備戸数」については、住宅マスタープランの改定後に「八王子市営住宅整備・管理計画」が策定されており、令和 4 年度の市営住宅必要ストック数 1,515 戸に対して市営住宅戸数 1,489 戸及び民間住宅の活用による市営住宅整備戸数 35 戸の合計は 1,524 戸となり、充足している状況ですが、用途廃止が予定されている市営住宅 82 戸を除くと不足するため、引き続き民間住宅の活用による市営住宅の整備が必要です。施策指標「住宅確保要配慮者に対して民間賃貸住宅への入居支援を行った件数」は居住支援協議会の設立に伴い増加しています。
- ◆ 長期的な人口減少を見据え「八王子市営住宅整備・管理計画」に基づいて、民間賃貸住宅を活用しながら、八王子市での居住の安定の確保していく必要があります。

第3次八王子市住宅マスタープランの基本理念と施策体系等の計画の枠組みを継承しつつ、中間改定以後の社会情勢の変化を踏まえ、住宅政策の喫緊の課題である、「住宅セーフティネットの充実」、「空き家等への総合的な対策」、「災害対策の充実」、「分譲マンションの適正管理支援の充実」及び「新しい生活様式への対応」を新たな策定の視点として盛り込みました。

視点1

住宅セーフティネットの充実

少子・高齢化の進展や社会情勢の変化などにより、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などが適切な住宅を確保することが難しい状況がみられます。このような住宅の確保に困窮している人を対象とした住宅である公営住宅は、人口減少等の社会環境の変化を踏まえ、今後は、新たな仕組みによる住宅供給が必要となっています。国は平成29年10月から、民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度を開始し、居住支援法人の指定、セーフティネット住宅の登録制度、各種の助成制度など、住宅確保要配慮者への支援制度を整備しています。既存の住宅ストックを住宅セーフティネットとしていかに有効活用するかが住宅政策のテーマとなっています。

本市においては、平成28年2月に八王子市居住支援協議会を設立し、不動産関係団体、居住支援団体、八王子市が連携することで、住まい探しにお困りの方に対して支援を行っています。また、平成30年度からは、住宅確保要配慮者に対し、家賃を低廉化する賃貸人へ補助金を交付する等の助成を行っています。今後、さらなる高齢化への対応、障害者の自立支援、不安定就労者の生活支援などの社会的課題について、住宅政策の面からも対応が求められることから、住宅セーフティネットの充実を策定の視点に盛り込みました。

視点2

空き家等への総合的な対策

近年、空き家の発生が社会問題になっています。空き家の発生予防や利活用、適正管理などは、本市の住宅政策においても大きな課題になっています。

本市の八王子ニュータウンや周辺市街地などでは新規住宅の供給がみられる一方、住宅団地等では建物の老朽化や地域住民の高齢化が進んでおり、それらの地域においては、適切に管理がされていない空き家の増加による住環境の悪化が心配されます。住宅政策においては、空き家等への対策を踏まえた住宅ストックに関する施策の充実を図ることが必要なことから、空き家等への総合的な対策を、策定の視点に盛り込みました。

視点3

災害対策の充実

近年の全国的な災害の激甚化・多頻度化が問題となっています。令和元年東日本台風では、八王子市で8,457名の避難者が避難所に押し寄せました。また、避難所での集団生活は、プライバシーの問題や環境の変化などによって体調不良等が生じやすく、また新型コロナウイルス感染症等の感染のリスクも伴います。在宅避難は、住み慣れた家で暮らすことによってストレスが低く、心身の健康を保ちやすくなるというメリットがあり、災害時でも住宅の機能の維持が可能な住宅であれば、とどまることが有効であると考えられます。

発災時に生命を守ることはもとより、その後も自宅に住み続けることの重要性が増していることを踏まえ、災害対策の充実を策定の視点に盛り込みました。

視点4

分譲マンションの適正管理支援の充実

分譲マンションは市民の居住形態として広く普及してきました。分譲マンションにおける計画的な修繕や日常的な維持管理は、区分所有者の合意に基づき管理組合が実施しますが、管理組合が機能していない分譲マンションは、管理不全の状況となり、居住環境の悪化や近隣への影響が生じることがあります。とくに、高経年のマンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」により管理組合の活動が停滞し、建物の劣化が早く進んでしまうという問題の発生が心配されています。

国と東京都は、分譲マンションの適正管理を推進するため、情報提供や相談窓口の設置、長期修繕計画の策定の支援、耐震診断の支援、建替えの支援など様々な施策を実施しています。東京都は、平成31年3月に「東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を施行し、管理状況届出制度を中心にマンションの管理再生に関する支援を進めています。

市内に居住する満18歳以上の市民を対象に行った調査によると、17.8%の方が分譲マンションに住んでいると回答しており、本市においても分譲マンションは市民の主要な居住形態のひとつであることがわかっています。これまでよりも、分譲マンションの適正な管理に対する行政の関りが重要性を増しており、最も身近な自治体として取り組んでいく必要があることから、分譲マンションの適正管理支援の充実を策定の視点に盛り込みました。

新しい生活様式への対応

世界的に感染が拡大した新型コロナウイルス感染症は、住生活にも様々な影響を及ぼしており、ウィズコロナ時代の暮らし方として、「新しい生活様式」の実践が求められています。

都心へ通勤する生活様式から、テレワーク等を充実させた生活様式へと変化することにより、仕事場と住宅との物理的な距離に縛られず、自由に住宅の場所を選ぶことができるようになります。都心から離れている本市においては、新たな生活様式への対応を進めることにより、ワークライフバランスが実現し、自然豊かで良好な環境に暮らすことができる八王子の魅力を広げていくことにつながると考えられることから、新しい生活様式への対応を、策定の視点に盛り込みました。

第3 住宅施策の目標

1 住宅施策の「基本理念」と「目指すべき将来像」

本市では、平成23年の第3次住宅マスタープラン策定時に、住宅施策の基本理念及び5つの目指すべき将来像を設け、これまでその実現に向け取り組んできました。この間、少子高齢化や人口減少の進展、自然災害の激甚化・多頻度化、感染症の拡大といった大きな社会情勢の変化があり、住生活を取り巻く環境は変貌しました。そして、このことがより一層第3次住宅マスタープランで掲げた基本理念と目指すべき将来像を実現することの重要性を高めることとなりました。そこで、第4次住宅マスタープランでは、この「基本理念」と「目指すべき将来像」を継承し、引き続きその実現に向け取り組んでいきます。

本市には、交通の要衝として発展してきた多くの産業資源や豊かな自然環境、歴史・文化が存在するとともに、大学が多く立地し丘陵部には計画的に開発された整った住宅地が多く供給されるなど、広い市域に、時代に即した多様な市民の居住ニーズに対応できる住宅ストックが整備されています。

このような本市の特性を活かし、子どもから学生・若者、高齢者まで、すべての市民が誇りと愛着を持って、地域で支えあい、交流しながら住み続けることができる住まいづくり・まちづくりを推進することを、本市における住宅施策の基本理念とします。

基本理念

**誰もが誇りと愛着を
持って地域で住み続けること
ができる、住まいづくり・
まちづくり**

市民が、信頼できる
情報に基づいて
住まいを選択
することの
できるまち



八王子のまちの資源
や住宅ストックを活
かし、環境に配慮し、
景観に調和する
住まいづくり
が進むまち



福祉施策とも連携し、
すべての市民に適切な
住宅が供給され、
安定した住宅・
住環境が確保
されているまち



市民自らが、主体的に住まい
づくり・まちづくりに取り
組み、市民協働により
住みよい住宅・住環境
を育むまち



バリアフリー環境、耐震性、防犯性、省エ
ネ性などが確保されるなど、安全で安心
した生活を送ることのできる良質な
住宅ストックが形成されているまち



本市の目指すべき将来像

2 住宅施策展開の基本的な方針

本市が目指すべき将来像の実現に向けて、8つの基本方針を掲げ、16の施策展開ごとにその効果を図る指標を設定し、住宅施策の推進を図っていきます。

基本方針

1

子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい

住宅・住環境の整備を図る

本市で学び育った若年層や子育て世帯などが、本市に魅力を感じ住み続けたい、住んでみたいと思える住宅・住環境づくりを推進します。特に子育て世帯が安心して子育てができるよう、子育てに配慮した住宅の供給促進や情報発信に取り組むとともに、テレワークなどの働き方の多様化にも対応した住環境の整備を図ります。

また、学園都市である本市の特性を踏まえ、学生のニーズに対応した住宅情報の提供を行っていくほか、学生が地域での活動を通して本市に愛着を持てるような取組を推進します。

基本方針

2

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宅・住環境の整備を図る

高齢者や障害者が、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、ニーズに適した住まいを選択するという「住宅」の視点と、地域のみんなで支えあうという「住環境」の視点から、住宅分野と福祉分野が連携した施策展開を図ります。

高齢者や障害者が暮らしやすい住宅の整備を促進していくとともに、情報通信技術を活用した生活支援サービスや地域での支えあいにより安心して生活できる住環境づくりを推進していきます。また、高齢者・障害者等の居住の安定を図るため、住宅が確保できる環境を整えていきます。

防災や防犯、健康など安全に配慮した住宅・住環境の整備を図る

大規模な地震に対する住宅の安全性の向上を一層促進するとともに、近年の大雨や台風による風水害、土砂災害の激甚化・多頻度化に備えるため、安全で安心な住環境の整備に取り組んでいきます。

住宅や建築物の耐震化をさらに促進するため、所有者が主体的に取り組むことができるよう、耐震化に関する普及啓発や情報提供を進めていくとともに、公共的な観点から耐震改修に対する支援の充実を図っていきます。

また、防犯性能の高い住宅や健康に配慮した住宅の普及促進など、防犯面や健康面からも住宅・住環境における安全確保に取り組んでいきます。

環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る

本市が有する豊かな自然や里山を動植物の生息空間、市街地を取り囲む連続した自然緑地として保全を図るとともに、まちの美観と相まって、自然と共生した潤いある住環境を創出するよう、住宅施策を展開します。低炭素社会の実現に向けた住宅の省エネルギー化など、地球環境や自然環境に配慮した住宅の普及を促進するとともに、市民が行う緑あふれる住環境づくりを支援していきます。

また、良好なまちなみや時代に即した住環境を有する住宅地の形成に向け、市民との協働により、地域の特色を活かした景観やまちなみづくりに取り組んでいきます。

市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう、住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る

市民がそれぞれのライフステージ・ライフスタイルに応じて住まいを選択するにあたり、既存の住宅ストックを有効に活用してもらうための情報発信や相談体制の充実を図っていきます。既存の住宅ストックを長期間活用するための取組として、住宅のリフォームなどによる長寿命化や中古住宅市場における流通の促進を進めていくとともに、空き家等の発生予防、適正管理や除却等を含めた利活用のための総合的な取組を推進していきます。

また、住環境の維持向上のため地域住民を主体とした魅力のあるまちづくりを進めるとともに、住民自らが住みよいまちづくりを検討できる環境の整備を図ります。

良質なマンションストックを形成し、 長く住み続けられる住宅・住環境の整備を図る

良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成や防災・防犯の確保を図る管理組合等への支援を充実していきます。平成31年3月に施行された「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、東京都と連携して、大規模修繕や建替え等に向けた区分所有者の合意形成など、マンション管理組合の取組に対する支援を行っていきます。

市民の居住の安定を確保するための 住宅・住環境の整備と仕組みの構築を図る

市民だれもが安定した住まいを確保するためには、重層的な住宅のセーフティネットが必要です。その根幹をなす市営住宅を適切に管理するとともに、都営・市営住宅をはじめとする公営住宅だけでなく、民間住宅を活用した住宅セーフティネットの構築に取り組んでいきます。

その際、民間賃貸住宅市場では、様々な不安から、高齢者・障害者等に、入居制限がある実態が報告されていることから、市民だれもが民間賃貸住宅に円滑に入居でき、安心して暮らしていけるよう、居住支援を行っている団体や住宅関連事業者などと連携し、情報共有や必要な支援を行っていきます。

新しい生活様式に対応した、住宅・住環境の整備を図る

世界的な新型コロナウイルス感染症の拡大をきっかけとし、ウィズコロナ時代の暮らし方として「新しい生活様式」の実践が求められています。都心へ通勤する生活様式からテレワーク等を充実させた生活様式へと変化することにより、居住地の選択肢が広がります。本市の自然豊かな環境でワークライフバランスのとれた生活が実現できる住宅・住環境づくりを支援していきます。

第4 住宅施策の展開

基本方針 1 子育て世代等が住みたい、住んでみたい住宅・住環境の整備を図る

施策展開 1

子育て世帯が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進

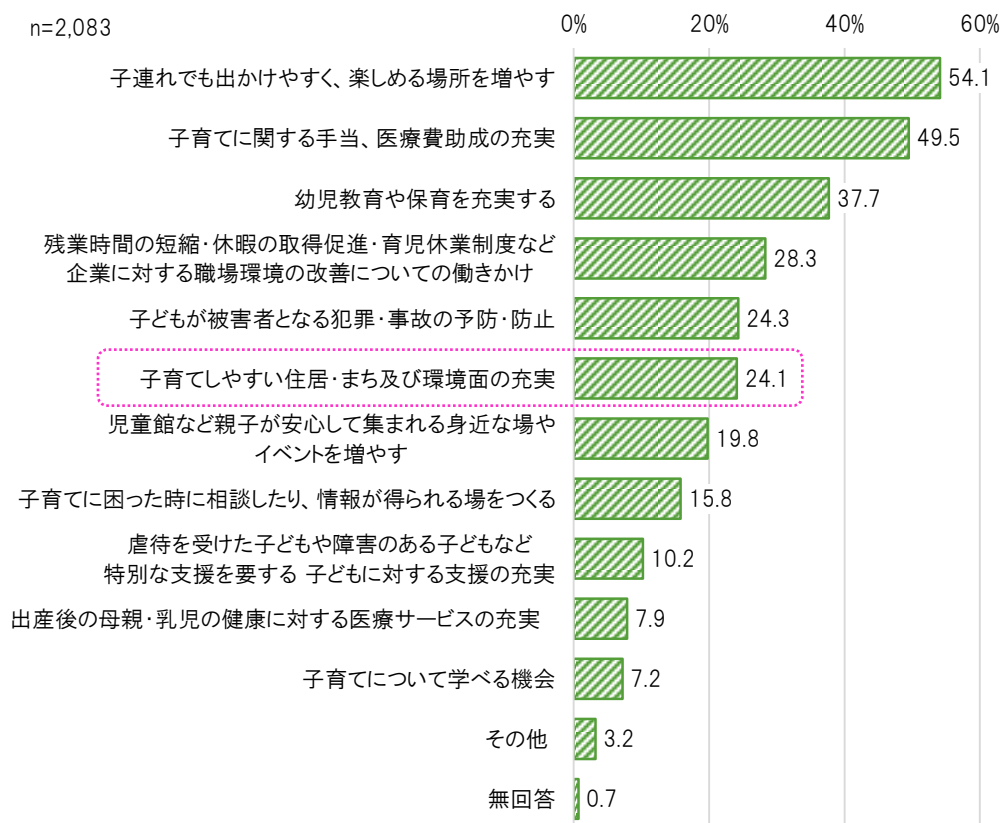
目指す姿

子育て世帯がそれぞれ必要に応じた、住宅・住環境についての支援を受けながら、充実した生活を送っています。また、子育て世帯の居住の安定が確保されています。

現状・課題

- 住民基本台帳によると、18歳以下の人口は平成26年の91,912人（16.3%）から令和元年の85,854人（15.3%）まで減少しています。（17ページ参照）
- 平成30年度子育てに関するアンケート調査（就学前児童世帯・ひとり親家庭）によると、市の子育て支援環境充実のための施策のうち、特に重要だと思う施策は、「子連れでも出かけやすく、楽しめる場所を増やす」が54.1%で最も高く、次いで「子育てに関する手当、医療費助成の充実」(49.5%)となっています。「子育てしやすい住居・まち及び環境面の充実」(24.1%)は6番目となっています。

■子育て支援環境充実のため特に重要だと思う施策



資料：八王子市平成30年度子育てに関するアンケート調査

- 八王子市住まいに関する意識調査（市内調査）では、八王子市の住宅施策で重要と思われる項目をみると、18～39 歳では「広さや安全性など、子育て世帯のニーズに対応した住宅の普及」（39.4%）が 4 番目に多くっておりと他の年齢階層と比べて多くなっています。（46 ページ参照）
- 子育て世帯にとって、魅力を感じる住宅・住環境の実現のためには、住宅施策のみではなく、子育て施策等と密接に連携を取り、総合的な子育て支援体制を構築していく必要があります。

取り組む施策

1-1 子育てしやすい住宅・住環境の整備

個別施策 001	住戸内の安全性や共用スペースの整備によるコミュニティ形成など、子育て世帯が暮らしやすい住宅の供給を促進します。
個別施策 002	子どもの成長やライフスタイルに合わせた良質な住宅が提供されるよう、三世帯居住、近居促進など、子育て世帯の多様なニーズに応じた居住支援や情報の提供を行います。
個別施策 003	大規模な公的住宅団地においては、居住機能の集約化等に併せた子育て支援施設の整備や併設等を検討し、必要に応じて整備します。
個別施策 004	住み替えに関する情報提供を行うとともに、様々な相談に対応します。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
安心して子育てができていると感じている市民の割合	42.9% (令和元年度)	70.0% (令和 12 年度)

基本方針 1 子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい住宅・住環境の整備を図る

施策展開 2

若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進

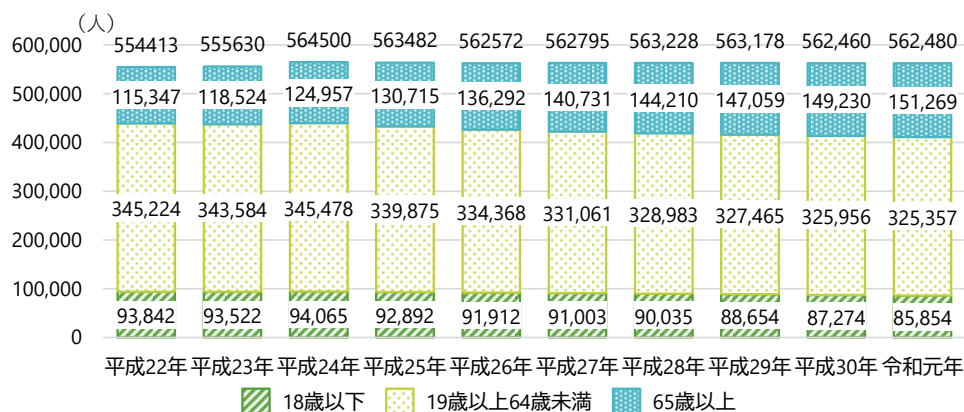
目指す姿

若年層や学生が、本市で自分のライフスタイルに合った暮らし方を見つけ、「住み続けたい・住んでみたい」まちとしての本市の魅力を感じています。

現状・課題

- 近年の本市の人口は、平成 24 年の 564,500 人をピークに減少傾向にあり、令和元年には 562,480 人となっています。(住民基本台帳 12 月末日人口) 今後も、本市の人口は減少することが推計されています。(八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略)

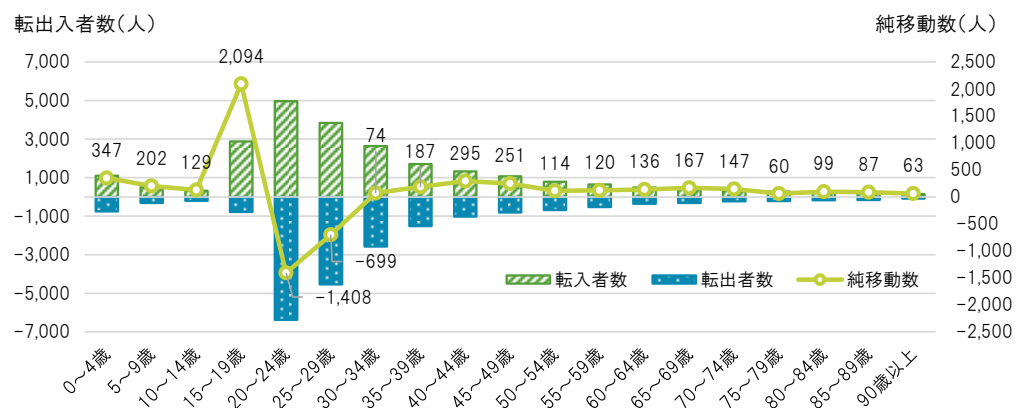
■近年の年齢 3 区分人口の推移



資料：住民基本台帳（各年 12 月末日）

- 年齢階級別の転出者数、転入者数をみると、10 代後半に大幅な転入超過となり、20 代から 30 代にかけて転出超過となります。大学進学タイミングでの本市への転入が著しい一方で、大学卒業時の就職などのタイミングで大きな転出が起きていると考えられます。

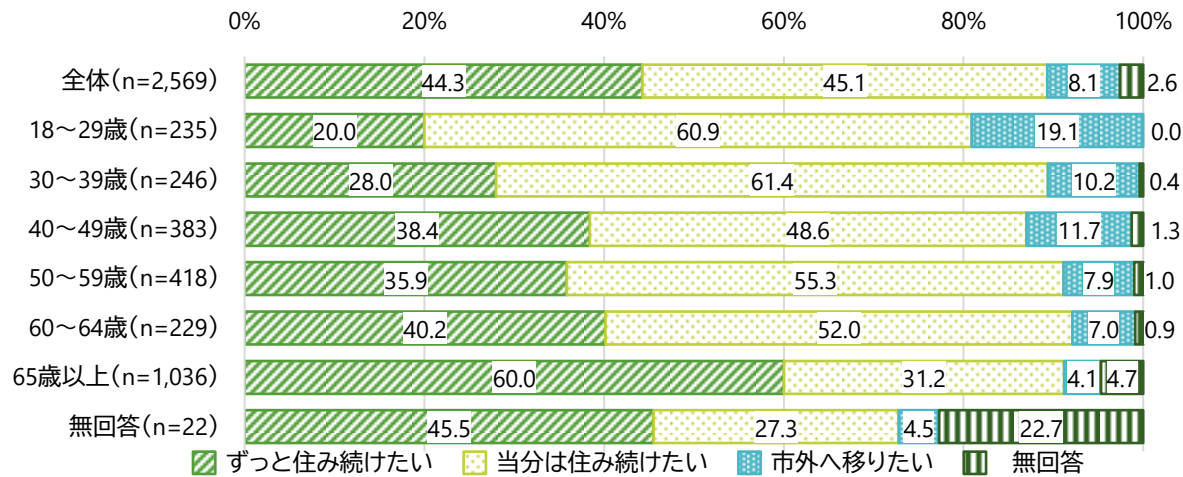
■ 転出者数・転入者数



資料：総務省統計局 住民基本台帳人口移動報告（令和元年）

- 第 51 回市政世論調査（令和元年）によると、本市に「住み続けたい」「当分は住み続けたい」の合計は全体で 89.4%です。年齢別にみると 18 歳～39 歳の定住意向が他の年齢層と比較して低い状況にあります。

■年齢別の定住意向



資料：八王子市市政世論調査（令和元年）

- 本市が持続的な発展を遂げていくためには、若年層の定住志向を醸成する必要があります。

2-1 多様化する居住ニーズへの対応

個別施策 005	若年層や学生の新たなライフスタイルに合わせて、シェアハウス等の多様な住まい方の情報を提供します。
個別施策 006	職住近接など、誰もが活き活きと安心して働くことのできる環境を整えています。
個別施策 007	子育て世代又は卒業後の学生等の若年層が八王子市に定住するための策を講じます。
個別施策 008	テレワークなど新たな働き方に対応するための住宅を整備します。
個別施策 009	IoT 住宅の普及・促進を図ります。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
若年層の住み続けたいと思う割合	85.2% (令和元年度)	95.0% (令和 12 年度)

施策展開 3

高齢者・障害者が暮らしやすい住まいづくりの推進

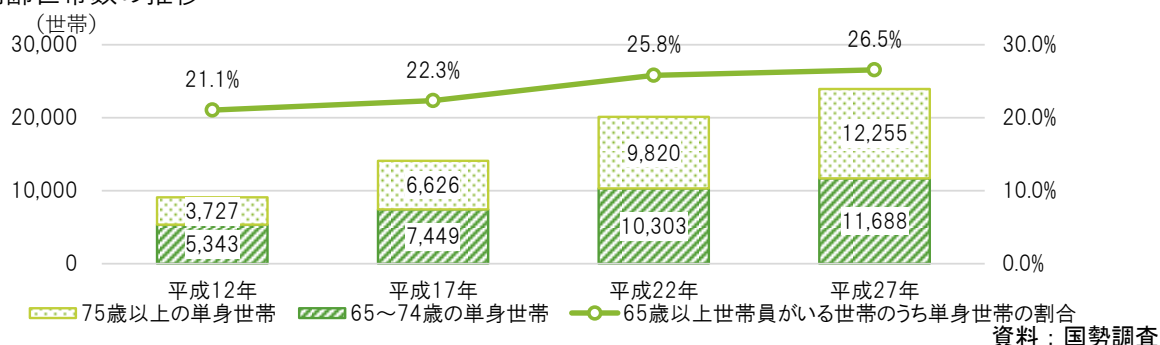
目指す姿

高齢者・障害者が暮らしやすい住宅が整備され、自分に合った住まい方の選択ができるようになっています。

現状・課題

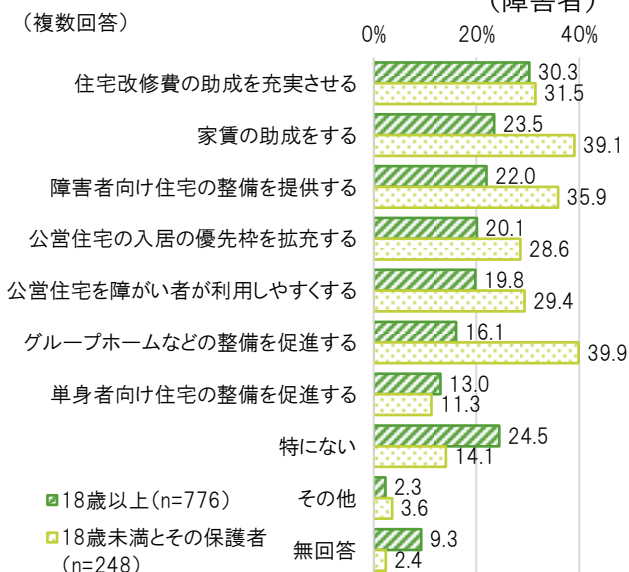
- 65 歳以上の高齢単身世帯は一貫して増加傾向にあり、65 歳以上の高齢者がいる世帯のうち、単身世帯の割合は平成 27 年で 26.5%となっています。特に、75 歳以上の後期高齢者の単身世帯が多くなっており、平成 27 年には 65～74 歳の前期高齢者の単身世帯数を上回っています。

■ 高齢世帯数の推移



- 市内の障害者数は、年々増加傾向にあり、令和 2 年度では、身体障害者手帳所持者 15,665 名、愛の手帳（東京都療育手帳）所持者 4,623 名、精神障害者保健福祉手帳所持者 6,061 名となっています。
- 八王子市障害者調査（平成 29 年度）によると、18 歳以上の障害者では住宅に関して行政が今後取り組むべきこととして「住宅改修費の助成を充実させる」が 30.3%と最も高くなっており、18 歳未満とその保護者では「グループホームなどの整備を促進する」が 39.9%と最も多くなっています。

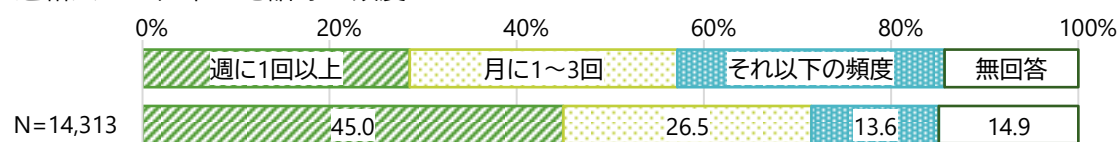
■ 住宅に関して行政が今後取り組むべきこと (障害者)



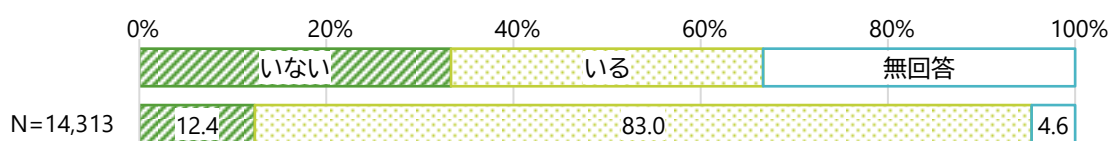
資料：八王子市障害者調査（平成 29 年度）

- 住宅・土地統計調査（平成 30 年）によると、65 歳以上の人がいる高齢世帯のうち、「2 か所以上の手摺設置」または「屋内の段差解消」を行っている住宅の割合は 43.8%となっています。また、「2 か所以上の手摺設置」・「段差のない屋内」・「廊下などが車いすで通行可能な幅箇所」のいずれにも該当する住宅の割合は 9.5%となっています。身体機能の低下や障害が生じて、そのまま住み続けることができるよう、住宅のバリアフリー化や温熱環境を整えることが必要です。
- 市政世論調査によると、市政への重点施策要望について、平成 27 年から令和元年までの各年、「高齢者福祉」が 4 割近くで最も多くなっています。年齢別でみると、令和元年で 65 歳以上の方は「高齢者福祉」が 51.4%となっています。
- 西部地域、西南部地域、北部地域の一部で高齢化が進んでいます。また、一部の大規模に開発された戸建て住宅団地でも高齢化が進んでいます。
- 生活の基盤となる住まいについて、高齢者・障害者が自身のニーズに応じた居住の場を確保できることが重要です。
- 第 51 回市政世論調査（令和元年）によると、定住意向について、65 歳以上の方は「ずっと住み続けたい」が 60.0%で最も多くなっています。
- 八王子市住まいに関する意識調査（令和 2 年）によると、住宅施策で重要と思われることについて、65 歳以上の方は「住宅の耐震診断・改修に対する補助」が 46.0%で最も多くなっています。
- 八王子市の 70 歳以上のひとりぐらし高齢者では、連絡人との往来・電話等の頻度が週 1 回未満の方は 40.1%、日常的または緊急時に手助けが必要なとき、援助してくれる人がいない方は 12.4%となっています。

■連絡人との往来・電話等の頻度



■日常的または緊急時に手助けが必要なとき、援助者の有無



資料：八王子市社会福祉協議会 ひとりぐらし高齢者実態調査（令和元年度）

- 住み慣れた地域で安心して住み続けるための一つの手法として、近年技術が発展している ICT を活用した見守り等のサービスの利用が考えられます。

取り組む施策

3-1 住宅のバリアフリー化の促進

個別施策 010	バリアフリー化を促進するため、その重要性や手法に関する情報を提供するとともに、相談等による支援を行います。
-------------	---

個別施策 011	賃貸住宅のバリアフリー化を促進するため、所有者への周知を図るほか、賃貸住宅の共用部等のバリアフリー化を促進するための支援制度を導入します。
個別施策 012	高齢者・障害者が地域で安心して住み続けることができるようにする住宅改修を促進します。
個別施策 013	市営住宅においては、高齢者・障害者の入居に対応したバリアフリー化された住戸の供給を行います。

3-2 ニーズに応じた住まい方を選択できる環境整備

個別施策 014	サービス付き高齢者向け住宅について、地域の状況に応じた住宅供給を誘導します。
個別施策 015	サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者に対して、報告聴取や立入検査を行うなど、質の高いサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。
個別施策 016	高齢者の終身にわたる居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有した住宅の賃貸借契約が一代限り存続する「終身建物賃貸借制度」について、市民や事業者への情報発信を行います。
個別施策 017	八王子市障害者計画・第6期障害者計画・第2期障害児福祉計画に基づき、グループホームの整備を促進します。
個別施策 018	民間事業者や、NPOなどが設置する認知症高齢者グループホームについて、必要数を定め整備に対する支援を行います。
個別施策 019	住み替えに関する情報提供を行うとともに、様々な相談に対応します。【再掲】
個別施策 020	ICT等を活用した見守りシステムの整備の支援を行います。
個別施策 021	IoT住宅の普及・促進を図ります。【再掲】

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
高齢者における現在の住宅に対する満足度	72.7% (令和2年)	78.0% (令和10年)

施策展開 4

高齢者・障害者等が安心して暮らせる住環境の形成

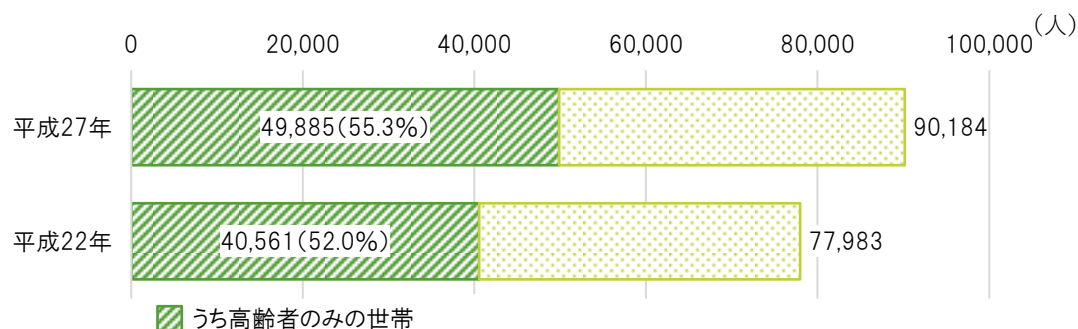
目指す姿

高齢者・障害者等が必要な支援を受けながら、住み慣れた地域で安心して暮らし続けています。

現状・課題

- 人との交流の頻度が少ない高齢者や閉じこもりがちな高齢者は、健康リスクがあることが医学的にも指摘されています。同居家族以外の他者との交流が、週1回未満の人は毎日頻繁（週9回以上）の交流がある人に比べて1.3～1.4倍要介護や認知症に、月1回未満では1.4倍早期死亡に至りやすいという研究結果も報告されています。
- 第51回市政世論調査（令和元年）によると、地域での交流や活動による充実感や生きがいについて、65歳以上の人は48.4%となっています。隣近所とのつきあい方について、「困ったときには相談したり、助け合ったりしている」は65歳以上で17.2%となっています。「たまに立ち話をする程度」は高い年代ほど割合が高くなっており、65歳以上で36.6%となっています。
- 高齢者意識調査（平成30年）によると、日中に独居となる高齢者が回答者の23.7%となっています。日中家にひとりでいる場合、不安なことについて、「体調の変化」が50.7%で最も多く、次いで「災害」が20.9%です。また、「ひとり暮らし」の方で緊急時などにかけつけてくれる方が「八王子市外にいる」方が44.0%、「いない」方が10.7%となっています。
- 一般的に、居住者の加齢に伴い住宅も老朽化が進み、維持管理の負担が年々増えています。
- 一方で、市内では、高齢者のみの世帯が増加しており、高齢者のいる世帯のうち半数以上は高齢者のみの世帯となっています。また、一部の戸建て住宅団地では65歳以上の高齢者のみ世帯が半数以上となっている地域も出てきています。そのため、ちょっとした庭木の剪定といったことも対応が難しい世帯が増えてきています。

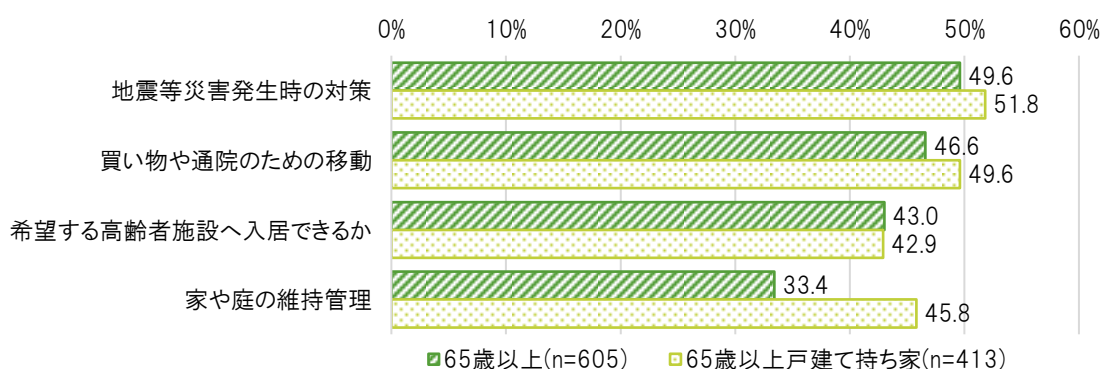
■65 歳以上世帯員がいる世帯の推移



資料：国勢調査

- 八王子市内の 65 歳以上の高齢者で、家や庭の維持管理に不安を感じている人は 33.4% となっており、戸建て（持ち家）に居住している高齢者に限定すると 45.8% と半数近くの人々が、家や庭の維持管理に不安を感じています。（八王子市住まいに関する意識調査（令和 2 年））

■自身や親の老後の住まいで不安に感じること（上位 4 項目）

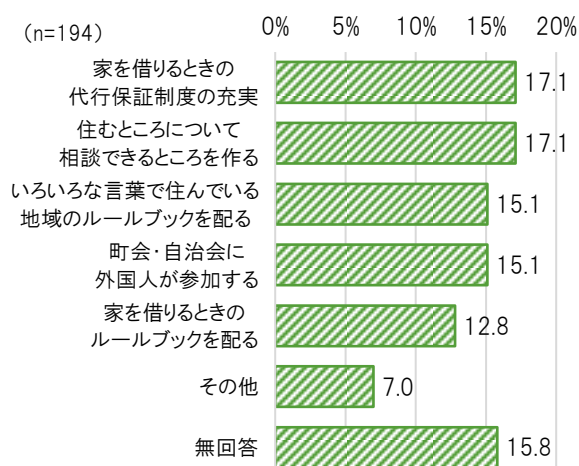


資料：八王子市住まいに関する意識調査（令和 2 年）

- 高齢者が住み慣れた地域で生活できるよう、保険・医療・福祉の様々な支援が切れ目なく提供される地域包括ケアシステムの構築が求められています。
- 家賃の支払いに対する不安などから、民間賃貸住宅市場においては、高齢者・障害者等に対する入居制限があることが指摘されています。

- 外国人に関する市民アンケート調査（平成 28 年度）によると、市内の外国人居住者が「住むところ」で今後必要なことは、「家を借りる時の代行保証制度の充実」と「住むところについて相談できるところを作る」が 17.1% と多くなっています。

■「住むところ」で今後必要なこと（外国人）



資料：外国人に関する市民アンケート調査（平成 28 年度）

取り組む施策

4-1 地域での暮らしを支える仕組みづくりの推進

個別施策 022	障害者や高齢者と地域住民との交流の機会を創出し、生き生きと安心して暮らせるまちづくりを進めます。
個別施策 023	住宅の維持管理を自らすることが困難な高齢者や障害者等に対して、必要なサポートや支援制度の周知を図ります。
個別施策 024	在宅勤務や買い物弱者の需要に応じた住宅地への移動販売等の支援を行います。
個別施策 025	高齢者が可能な限り住み慣れた地域で生活を継続できるように、地域の中で包括的な支援・サービスの提供体制を実現する「地域包括ケアシステム」の構築に取り組みます。
個別施策 026	障害者が地域の中で安心して暮らせる環境づくりを推進するため、障害者の日常生活を支援する体制の整備を進めます。
個別施策 027	公的住宅の既存ストックを有効活用し、超高齢社会における地域の諸課題への対応やコミュニティ形成に取り組みます。
個別施策 028	高齢者と若年層や学生が、ともに暮らし、支えあう、住環境の形成に取り組みます。

4-2 入居制限のない社会を目指した環境整備

個別施策 029	高齢者、障害者、外国人留学生の安心した生活の実現を図るため、保証人の代行制度を利用する際の経済的な負担の軽減等、居住する住宅を賃貸するにあたり支援を行います。
個別施策 030	高齢者・障害者等が民間賃貸住宅に円滑に入居ができるように支援を行います。
個別施策 031	居住支援協議会の活動により、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ります。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
全体として「住みやすい」と感じている高齢者の割合	61.4% (令和元年度)	70.0% (令和12年度)

施策展開 5

災害に強い住まいづくりの推進

目指す姿

住宅の耐震化等により災害に強い住まいづくりが進み、市民の生命や財産が守られ、日々安全で安心した暮らしができています。また、「自助」「共助」「公助」、それぞれの主体間の連携が図られ、地域における防災力が向上しています。

現状・課題

- 近年の全国的な、災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、住宅政策や関連する他の政策分野において、平時/災害発生時、ハード面/ソフト面において、更なる対応が求められています。
- 八王子市においても、令和元年東日本台風が各地域に甚大な被害をもたらすなど、近年、気候変動の影響等に伴い、これまでに経験したことのない豪雨等による土砂災害、風水害の増加とともに、多摩直下地震等の巨大地震の発生が懸念されていることから、災害に強い住まいづくりを着実に推進していくことが必要となります。

■近年の八王子市の主な水害等における住宅の被害

災害名	主な住宅被害
平成 20 年 8 月末豪雨	全壊 1 棟、一部損壊 4 棟、床上浸水 36 棟、床下浸水 151 棟
平成 26 年 2 月大雪	住家一部損壊 114 棟、非住家 13 棟、カーポート 127 件、その他 54 件)
令和元年東日本台風	全壊 10 棟、大規模半壊 3 棟、半壊 12 棟、一部損壊（準半壊）48 棟、一部損壊（10%未満）163 棟

資料：八王子市

- 地震による住宅の倒壊から命を守り、災害に強いまちづくりの推進を図るため、「第 2 次八王子市耐震改修促進計画」に基づき、木造住宅の耐震診断費用及び耐震改修工事費用に対する補助、耐震シェルター・防災ベッドの設置に対する補助、耐震お助け隊の派遣による無料の耐震相談を行っています。
- 住宅・土地統計調査（平成 30 年）によると、2014 年以降における住宅の耐震改修工事の状況ついて、旧耐震基準で建設された持ち家数 29,250 戸のうち 990 戸が耐震化工事を実施しており、その割合は 3.4%となっています。市内の住宅の耐震化を促進する必要があります。
- 町会・自治会、自主防災組織等は地震、風水害などに対する、地域における防災活動の中核であり、これらと連携し、あらかじめ地域の危険性等を把握するなど、地域コミュニティの防災体制の強化に取り組む必要があります。

- 災害による被害を軽減するには、市民一人ひとりの日ごろからの備えが基本であることから、家具の転倒防止など、生命を守る取組が求められています。
- 災害時の避難所への避難はコロナ禍においては感染のリスクも伴いますが、災害時でも住宅の機能の維持が可能な住宅であれば、在宅避難が有効であると考えられます。

取り組む施策

5-1 住宅の耐震化の促進

個別施策 032	町会、自治会、自主防災組織等と協働し、住宅の耐震化だけでなく、家具の転倒防止や耐震シェルターの導入など、生命を守る取組について普及啓発を行います。
個別施策 033	木造住宅耐震化支援制度を利用しやすく再構築し、耐震化を促進します。
個別施策 034	分譲マンションの耐震化に向け、継続的な普及啓発を行うことにより、耐震化支援制度の活用を促進します。

5-2 災害に強いまちづくり

個別施策 035	ハザードマップ等防災に関する情報を提供します。
個別施策 036	災害等の緊急時における公営住宅の提供の体制を整備します。
個別施策 037	建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。
個別施策 038	宅地造成に伴う崖崩れや土砂の流出による災害を防止するため、工事許可申請の審査、許可、検査等を行うとともに、宅地造成工事規制区域内の危険個所の是正指導、勧告、命令等を行います。
個別施策 039	集中豪雨などによる浸水被害を防止するため、雨水の貯留浸透により流出抑制を進めます。
個別施策 040	住宅用火災警報器の設置を徹底するよう周知するとともに、住宅の改修等に合わせて不燃化に向けた啓発を行います。
個別施策 041	防犯、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等の適切な管理を促進します。
個別施策 042	被災後の復興を円滑かつ効果的に進めるとともに、日常的な生活を継続できるよう、訓練等の復興に向けた事前の準備を行います。

5-3 災害後も住み続けられる住環境づくり

個別施策 043	風水害による被害の防止のための改修・資器材の設置について支援します。
個別施策 044	新耐震基準の木造住宅について耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）の普及及び耐震化の支援をします。
個別施策 045	住宅への蓄電池等の導入について普及を図ります。
個別施策 046	太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用する住宅の普及を促進します。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
住宅における耐震化率	90.3% (令和元年度)	おおむね解消 (令和 12 年度)

施策展開 6

防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進

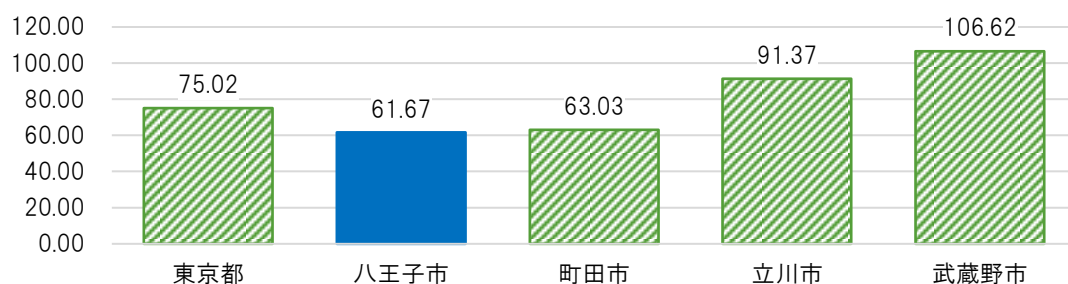
目指す姿

市民の防犯意識が高まり、地域による防犯活動が実施されています。また、健康であることの大切さを誰もが意識し、健康に配慮した住まいづくりが行われています。

現状・課題

- 八王子市内の犯罪認知件数（刑法犯）は減少傾向にあります。（平成 30 年 3,779 件⇒令和元年 3,469 件）
- 令和元年の人口 1 万人当たりの犯罪発生状況についても、八王子市は東京都全体や近隣市と比べて低くなっています。

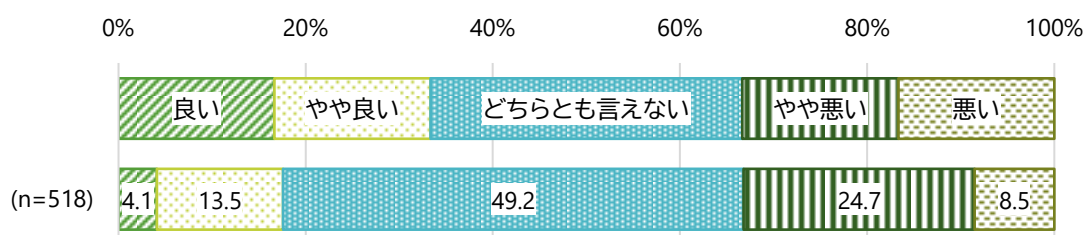
■人口 1 万人あたりの発生状況（令和元年）



資料：防犯課資料

- 一方で、市外からの八王子市の「治安」に関するイメージは必ずしも良くなく、八王子市の「治安」に対して良いイメージを持っている人（良い+やや良い）は 17.6%に対して悪いイメージを持っている人（悪い+やや悪い）は 33.2%となっています。

■市外居住者の八王子市の「治安」に対するイメージ



資料：八王子市と住まいに関するアンケート調査（令和 2 年）

- 本市では、防犯力の高い建物の普及を目的として、「八王子市生活の安全・安心に関する条例」及び「八王子市集合住宅等建築指導要綱」に基づき、戸数が10戸以上の集合住宅などの対象物件への防犯設備の設置等について、建物所有者等に事前に警察との協議を行うように指導しています。
- 防犯性能の高い住宅やまちづくりに関する情報提供を進め、一人ひとりの防犯意識を高めることが求められています。
- 市の講習を受けた地域防犯リーダーを増やし、防犯活動の輪を広げていくことが必要です。
- 犯罪を未然に防ぎ、安全で安心して暮らせるまちづくりを実現するためには、市民や事業者の協力による防犯パトロールなど、「自分たちのまちは、自分たちが守る」といった地域による防犯活動が不可欠です。
- 建築基準法の改正などにより、シックハウス対策は進んできていますが、アレルギー反応や化学物質過敏症などもあり、より一層、健康に配慮した住宅の普及を目指すことが求められています。

取り組む施策

6-1 防犯力の高い住環境の普及に向けた施策の推進

個別施策 047	防犯力の向上を図るために環境の整備を進めます。
個別施策 048	防犯力を高めるため、地域と連携して、市民の防犯意識の向上を図ります。
個別施策 049	防犯、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等の適切な管理を促進します。【再掲】

6-2 健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進

個別施策 050	住まいのダニやカビ、ホルムアルデヒドなどによる健康への影響に関する相談や衛生害虫などについての予防、防除の対応知識の普及を図ります。
-------------	--

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
防犯や風紀についての生活環境が良いと感じている市民の割合	42.3% (令和元年度)	52.0% (令和12年度)

基本方針 4 環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る

施策展開 7

地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進

目指す姿

再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化された住まいが普及し、自然豊かな住環境のなかで市民の誰もが誇りを持って暮らしています。

現状・課題

- 地球温暖化対策をより一層推進するため、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー設備等の普及を図り、環境共生型、低炭素型の住宅の形成を進める必要があります。
- 本市においても地球温暖化対策として、住宅の省エネルギー化などによる低炭素社会の実現が重要になっており、「八王子市再生可能エネルギー導入方針」に基づいた再生可能エネルギー（太陽光発電、太陽熱利用システム等）の導入促進が求められています。
- 平成 30 年では、本市の住宅の省エネルギー設備の設置状況は、二重サッシ又は複層ガラスの窓が「すべての窓にあり」が 27,100 戸(10.7%)、「一部の窓にあり」32,040 戸(12.7%)となっており、平成 25 年と比較して、二重サッシ又は複層ガラスの窓が「一部の窓にあり」の割合が 2.5 ポイント増加しています。
- 市街地に残る貴重な「みどり」を後の世代に残し、緑あふれる住環境の形成を図るため、「八王子市緑化条例」や「市街地内丘陵地のみどりの保全に関する条例」に基づき、緑地の保全・緑化の推進を図る必要があります。
- 水資源の保全と再生の視点から、地下水のかん養機能の向上、河川の水量確保及び湧水の保全が重要となっています。市街地や宅地での雨水貯留浸透施設の設置や、農地、森林及び里山の適正な管理が必要です。
- 蓄電池等（蓄電池システム、ビークル・トゥ・ホームシステム、家庭用燃料電池（エネファーム））の導入による自家消費の促進は、電力系統の負荷を低減することから、地球温暖化対策につながるとともに、災害等、非常時のエネルギーとしても期待されます。

取り組む施策

7-1 再生可能エネルギーの活用、省エネルギーの促進

個別施策 051	市民や事業者による環境共生型、低炭素型の住宅づくりを促進するための支援を行います。
個別施策 052	住宅への蓄電池等の導入について普及を図ります。【再掲】
個別施策 053	太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用する住宅の普及を促進します。【再掲】
個別施策 054	IoT 住宅の普及・促進を図ります。【再掲】

7-2 緑豊かな住宅地の形成

個別施策 055	市街地内の丘陵地における斜面緑地など、自然環境の保全を前提とした、開発と調和したみどりの保全を行います。
個別施策 056	住宅地等における、「八王子市緑化条例」による緑化の推進を図ります。
個別施策 057	市民主体によるまちなかの緑化事業を支援し、緑化の推進を図ります。
個別施策 058	森林の循環を強化するとともに、木材などの低炭素化に資する材料の利用を促進するため、八王子産材を含む多摩産材の利用について普及・啓発を行います。

7-3 水環境に配慮した住まいづくりの促進

個別施策 059	雨水浸透施設の設置及び雨水貯留槽の購入に係る支援を行います。
個別施策 060	湧水の保全や水辺の活用で潤いのある住環境を形成するため、雨水浸透貯留施策を推進します。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
日常生活において常に地球環境に配慮して暮らしている市民の割合	51.3% (令和元年度)	64.8% (令和 12 年度)

施策展開 8

良好なまちなみや住環境を備えた住宅地の形成

目指す姿

市民が自ら住環境整備に取り組むことにより、地域の特色ある住宅地のまちなみや景観が形成されています。

現状・課題

- 「都市づくりビジョン八王子」では「中心商業・業務複合地」の土地利用の方針について“中心拠点である JR 八王子駅・京王八王子駅から甲州街道を経て西八王子駅に至る地区を中心商業・業務複合地として位置づけ、市街地再開発事業等の活用により市街地更新を図るとともに、商業、業務、福祉、教育、文化、居住などの多様な機能・サービスの集積を図ります。”と設定しています。
- 大規模なマンション等の建設が進んだ結果として、商業・業務系用途と住宅系用途が混在する街区が増加しています。（八王子市中心市街地まちづくり方針（市街地総合再生基本計画））
- 商業地域や近隣商業地域で建設される住宅については採光等の住環境が住居地域と比べて低いとの声もあります。
- 本市のまちづくりに関わる市民・事業者・市が協働し、持続的にまちの魅力づくりや良好な景観づくりに取り組んでいくため、「八王子市景観計画」に基づき住宅地景観の規制・誘導を進めていく必要があります。
- 市内には、土地利用や建築に関するきめ細かなルールである用途地域や地区計画等により、多くの良質な住宅地が計画的に整備された地域があり、特性に応じたまちづくりが進められてきましたが、環境の変化による見直しを望む声も聞かれます。
- 良好な住環境を備えた住宅地を維持するためには、住宅整備における規制・誘導だけでなく、地域の伝統行事への参加や近所づきあいなど、地域社会とのつながりを重視した住まい方や、生活文化の継承、まちづくり活動が行われることが重要です。

取り組む施策

8-1 良好な景観と安心できる住環境の形成

個別施策 061	まちなみと調和した住宅団地の景観を形成します。
個別施策 062	「市街地総合再生基本計画」に基づき、中心市街地に相応しいまちなみの形成を図ります。
個別施策 063	中心市街地に相応しい商業・業務機能と住環境の調和を図ります。
個別施策 064	「八王子市宅地開発指導要綱」や「八王子市集合住宅等建築指導要綱」により良好な環境を備えたまちづくりを推進します。
個別施策 065	防犯、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等の適切な管理を促進します。【再掲】

8-2 地域の特色ある住環境の形成

個別施策 066	住民の合意形成を図りながら、柔軟に用途地域や地区計画等の見直しを行い、住宅地のまちなみや住環境の維持・向上を図ります。
個別施策 067	「八王子市地区まちづくり推進条例」による「地区まちづくり計画」や、「沿道集落地区の活力向上に向けた適正な土地利用に関する条例」による「沿道集落地区まちづくり計画」の策定を通じ地域の特性に応じた、魅力ある住みよいまちづくりを進めます。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
八王子の景観への市民評価度	55.1% (令和元年度)	73.0% (令和12年度)

基本方針 5 市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう、
住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る

施策展開 9

住民の参加と協働による住環境の維持向上

目指す姿

市民と行政がそれぞれの役割を理解しながら担い合う地域まちづくりを進め、住環境が向上しています。

現状・課題

- 地域における生活環境の維持向上のためには、地域コミュニティの活性化が重要ですが、住民の価値観の多様化等により、地域での活動に消極的な住民も多くなっています。
- 災害による被害を軽減するには、自主防災組織や町会・自治会など地域コミュニティの防災体制を強化し、災害時に地域住民が救出・救護や初期消火などの防災活動に積極的に取り組む必要があります。とりわけ、自主防災組織は地域における防災活動の中核を担う存在です。（地域防災計画）
- 地域が主体的に地域の魅力や課題を把握し、課題解決などのために協働していくしくみを構築するため、令和元年度に「八王子市地域づくり推進基本方針」を策定しました。
- 平成 18 年に「八王子市地区まちづくり推進条例」を策定しました。身近な地区を対象にしたまちづくりを段階的に進めていけるように、組織づくりや活動支援の仕組みを規定しています。
- 地区まちづくりに対する支援として、まちづくり情報の提供（地区まちづくりフォーラム等）、協議会等への支援（地区まちづくり助成金等）、まちづくりアドバイザーの斡旋があります。
- 地区まちづくり協議会として、現在認定 2 件、地区まちづくり準備会として 2 件登録となっています。

取り組む施策

9-1 地域住民が主体となった魅力あるまちづくり

個別施策 068	地域コミュニティ活動を活性化し、住民自らが住みよいまちづくりを検討できる環境や、災害時に地域住民が相互協力できる環境の整備を図ります。
個別施策 069	住民によるまちづくりを促進するため、モデル地区での取組や先進事例等の周知を図ります。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
市民協働でまちづくりをすすめていると感じている 市民の割合	54.9% (令和元年度)	80.0% (令和12年度)

基本方針 5 市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう、
住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る

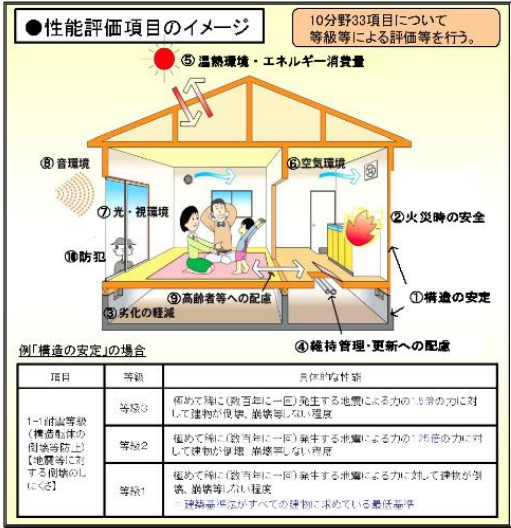
施策展開 10
市民が適切に住まいの選択ができる仕組みづくり

目指す姿

市民が住宅を選択する際に、信頼できる情報に基づき、安心して住まいづくり・住まいの選択に取り組める環境が整っています。

現状・課題

- 住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、消費者保護の立場から紛争等処理するために、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が平成12年4月1日に施行され、10年間の瑕疵担保責任が義務化されるとともに、住宅性能表示制度等の運用が進んでいます。
- 本市の住宅に関する窓口では、適切な情報を安心してわかりやすく提供し、市民の多様な相談に対応していく必要があります。



取り組む施策

10-1 適切な住まいの選択	
個別施策 070	パンフレットやホームページ、広報等により、住宅性能表示制度等に関する情報を発信します。
個別施策 071	各種専門家・関係機関との連携により、住宅に関する総合相談窓口の充実・強化を行います。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
相談の機会が充実していると感じている市民の割合	50.9% (令和元年度)	84.0% (令和12年度)

基本方針 5 市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう、
住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る

施策展開 11

住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進

目指す姿

既存の住宅ストックが活用され、長期間利用されています。また、そのための取組が様々な主体により行われています。

現状・課題

- これまでの「スクラップ＆ビルド」と言われた日本の住宅は、新しく建て直すことによる環境への負荷の低減を図りつつ、将来に渡り活用される良質な住宅ストックとなることが求められています。
- 本市の住宅数は、平成 30 年現在で 289,050 戸となっており、増加傾向にありますが、市内の総世帯数に対する住宅数は 1.14 戸であり、住宅数が世帯数を上回っている状況です。今後の人口減少等に伴い、空き家の増加が懸念されていることから、既存住宅の有効活用と流通の活性化が必要です。
- 分譲マンションの居住環境を良好な状態に維持するためには、適正かつ計画的な維持管理を行う必要があります。また、通常の維持管理では良好な居住環境の確保が困難な場合は、改修や建替え等を行い、その再生に取り組む必要があります。
- 住宅・土地統計調査（平成 30 年）によると、過去 5 年間にリフォームを実施した持ち家の割合は 26.1%で、全国の 27.9%と比べるとやや低くなっています。
- 令和 2 年度に「八王子市空き家等対策計画」を策定しました。
- 空き家等が管理不全な状態に陥らないよう、所有者、地域コミュニティ、関係団体と協働し、連携して、空き家対策を進める必要があります。
- 今後、空き家となる可能性の高い、高齢者のみの世帯が多く存在することから、空き家の発生を防止することが重要となります。
- 空き家の利活用のニーズはあるものの所有者と活用者のマッチングや、建物の耐震性の問題により、実現に至らない現状があります。各分野の専門家等と協働し、利活用を促進していくことが求められます。
- 空き家が増加することで生じる問題として、「適切な維持管理が行われず、防災・衛生・景観等地域の環境の悪化につながる」や「死角や管理されない空間が増えて、防犯上の問題が高まる」と考えている市民が 75%以上おり住環境を維持するためには空き家の発生予防が求められます。（八王子市住まいに関する意識調査（令和 2 年））

取り組む施策

11-1 良質な住宅ストックの形成

個別施策 072	パンフレットやホームページ、広報等により、長期優良住宅に関する情報を発信します。
個別施策 073	住宅団地等での中古住宅が利活用されるための流通促進を行います。
個別施策 074	中古住宅市場において、住宅を安心して売買ができるよう、国土交通省に登録されている住宅履歴情報登録機関等の民間事業者と連携して、住宅の修繕・管理履歴などを管理・保管する仕組みの情報を発信します。
個別施策 075	バリアフリー化を促進するため、その重要性や手法に関する情報を提供するとともに、相談等による支援を行います。【再掲】

11-2 リフォームに関する支援

個別施策 076	信頼できるリフォーム関連情報の発信や、業界団体と連携した相談体制など、安心してリフォームができる環境づくりを進めます。
個別施策 077	住宅の適切な維持管理を促進し、既存住宅ストックの活用を図るため、住宅の長寿命化に対する支援を行います。

11-3 空き家等の住宅ストックの活用促進

個別施策 078	空き家等の適正管理及び有効活用を図るため、空き家等の対策を総合的にを行います。
個別施策 079	空き家等の発生予防のため、多様な主体の連携による空き家問題の啓発、対策の普及に取り組みます。
個別施策 080	賃貸用の空き家の利用促進に向け、入居につながる住宅改修の支援を行います。
個別施策 081	地域活性化施設としての空き家の利活用に関する補助制度や活用の事例を周知するなど空き家の活用の取組みを支援します。
個別施策 082	空き家となっている民間住宅を活用し、セーフティネット住宅の確保を進めます。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
1年間にリフォームを実施した住宅の割合	5.4% (平成30年)	10.0% (令和10年)

施策展開 12

マンションの適正な管理や再生への支援

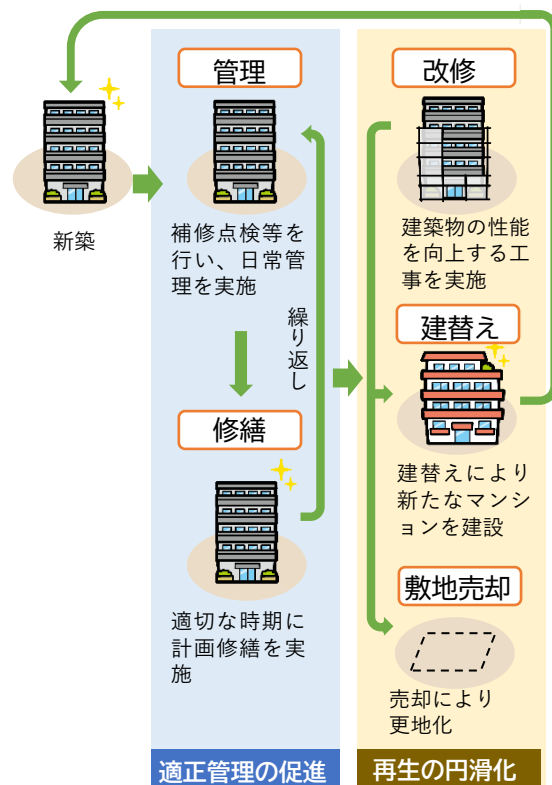
目指す姿

分譲マンションの適正な管理や再生（改修、建替え又は敷地売却）を促進し、長く住み続けられる住宅・住環境が形成されています。

現状・課題

- 住宅着工統計によると、分譲住宅共同建（マンション）数について、平成 27 年の 626 戸から平成 30 年の 605 戸まで微減しましたが、令和元年になると、280 戸まで急減しました。
- 住宅・土地統計調査（平成 30 年）によると、市内の共同住宅持ち家（分譲マンション）は、「1991～2000 年」と「2001～2010 年」の 20 年間に建設されたストックが 27,520 戸と 67.7%を占めており、昭和 56(1981)年以前の旧耐震基準で建築されたものと思われる 1980 年以前のストックは 10.8%と 1 割程度となっています。
- 東京都のマンション実態調査によれば、高経年マンションほど、居住者の高齢化、賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み、管理組合の活動が不活発となる傾向が見られることが指摘されています。
- 八王子市においても、今後高経年マンションが増えるに従い、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥るマンションが出てくる可能性が指摘されており、一たびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。
- また、旧耐震である高経年マンションほど高齢化や賃貸化により、区分所有者の耐震化への関心が低くなっていることも指摘されています。
- 地震によりマンションが倒壊等の被害にあった場合、道路閉塞など周辺地域に及ぼす影響が大きく、震災後の合意形成は難しくなることが予想されることから、耐震性が不足するマンションの耐震化は急務となっています。

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



資料：国土交通省資料及び「東京マンション管理・再生促進計画」を基に作成

取り組む施策

12-1 管理組合による自主的な適正管理の促進

個別施策 083	分譲マンションの維持・管理・改善に関する情報を提供するため、分譲マンション管理セミナーや相談会を行います。
個別施策 084	マンション管理の適正な管理運営の向上のため、管理組合への情報提供や活動支援を行います。
個別施策 085	大規模修繕や建替え等に向けた区分所有者の合意形成など、マンション管理組合の取組を支援するため、専門家によるアドバイザー派遣などの支援制度を導入します。
個別施策 086	マンション管理ガイドライン等を普及啓発し、維持管理・修繕・建替え等に関わる管理組合の自主的な取組を促進します。
個別施策 087	一般的なマンションの建替えのほか、マンションを取り込んだ都市開発や共同建替えなど、状況に応じた最適なマンションの再生を促進します。
個別施策 088	分譲マンションの耐震化に向け、継続的な普及啓発を行うことにより、耐震化支援制度の活用を促進します。【再掲】

12-2 管理不全の予防・改善に向けた支援

個別施策 089	管理不全の予防・改善のため、法令等に基づく管理組合への助言及び指導等を実施します。
個別施策 090	大規模修繕や建替え等に向けた区分所有者の合意形成など、マンション管理組合の取組を支援するため、専門家によるアドバイザー派遣などの支援制度を導入します。【再掲】

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
管理状況の届出を行ったマンションの割合	-	100% (令和12年度)

施策展開 13

公的住宅における住まいの安定確保とまちづくりへの活用

目指す姿

市営住宅をはじめとする公的住宅が住宅に困窮する市民に公平かつ的確に供給され、住宅のセーフティネットとして機能するとともに、地域のまちづくりに寄与する整備が行われています。

現状・課題

- 市営住宅の整備においては、様々な整備手法を検討するとともに、適切な需要総数を把握したうえで整備する必要があります。
- 市営住宅をはじめとする公的住宅の敷地において、高度利用などにより余剰地が発生する場合は、地域のまちづくりの課題に対応する施設の建設や民間事業者の誘致などを検討し、本市のまちづくり全体と連携した適切な土地利用を図ることが大切です。
- 市営住宅の入居に当たっては、ひとり親世帯など、特に配慮が必要な世帯への抽選倍率優遇を行っています。
- より住宅の困窮度が高い世帯に対して公平かつ的確に市営住宅を供給できる仕組みとして、ポイント方式による募集方法の適切な管理と運用が求められます。
- 住宅・土地統計調査（平成 30 年）によると、普通世帯の年間収入をみると、200～300 万円の世帯数の割合が 14.9%と最も多く、300 万円以下の世帯数の割合は 33.4%、全国の 34.2%よりやや少なくなっています。

取り組む施策

13-1 公的住宅の確保

個別施策 091	市営住宅ストックの適切な整備と有効活用を図ります。
個別施策 092	公平かつ的確な市営住宅の管理と運用をはかります。

13-2 公的住宅を活用したまちづくりの推進

個別施策 093	大規模な公的住宅団地においては、居住機能の集約化等に併せた子育て支援施設の整備や併設等を検討し、必要に応じて整備します。【再掲】
個別施策	公的住宅の既存ストックを有効活用し、超高齢社会における地域の諸課題へ

094	の対応やコミュニティ形成に取り組めます。【再掲】
個別施策 095	地域のまちづくりに必要な施設の市営住宅への併設について検討し、必要に応じて整備します。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
民間賃貸住宅の活用など市営住宅の新たな手法による再整備数	0 戸 (令和元年度)	231 戸 (令和 12 年度)

施策展開 14

重層的な住宅セーフティネットの構築

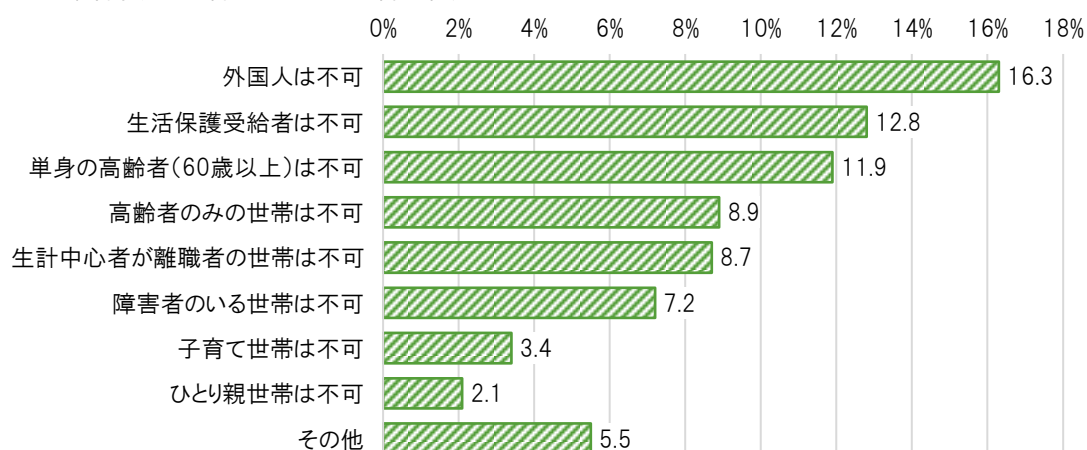
目指す姿

民間賃貸住宅を活用して、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅確保要配慮者が住まいを確保できる環境が実現しています。

現状・課題

- 住宅確保要配慮者の入居に対して、現状として入居制限がなされています。入居制限の対象としては外国人が一番高く 16.3%となっています。

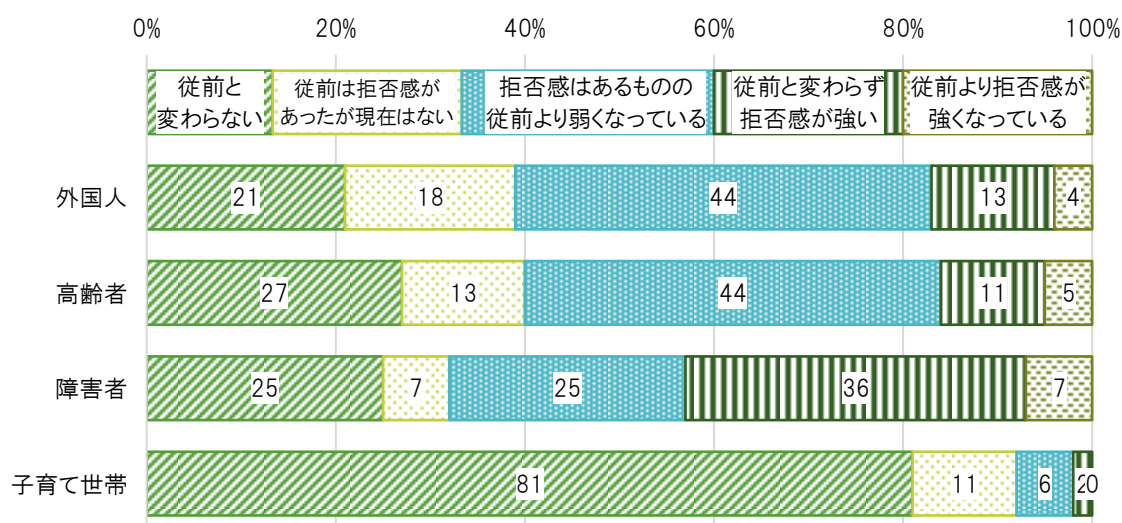
■住宅確保要配慮者に対する入居制限の有無



資料：(公財) 日本賃貸住宅管理協会（平成 26 年度）家賃債務保証会社の実態調査報告書
【国交省資料より重引】

- 住宅確保要配慮者の入居に対して、大家の一定割合は拒否感を有しており、入居に拒否感のある大家（拒否感はあるものの従前より弱くなっている＋従前と変わらず拒否感が強い＋前より拒否感が強くなっている）は、障害者で 68%、外国人で 61%、高齢者で 60%となっています。

■住宅確保要配慮者に対する大家の拒否感

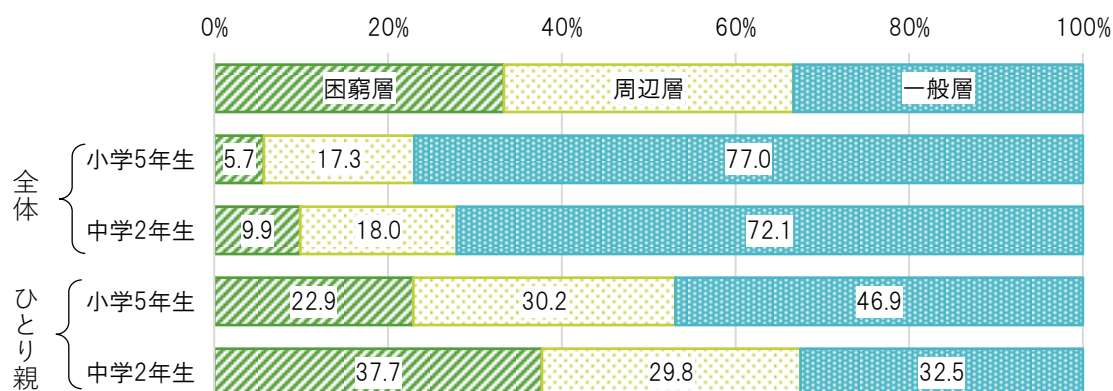


資料：（公財）日本賃貸住宅管理協会（平成 26 年度）家賃債務保証会社の実態調査報告書
【国交省資料より重引】

- 市営住宅の必要戸数が令和 4 年度に 105 戸不足することが見込まれています（八王子市営住宅整備・管理計画）。
- 市営住宅家賃相当額で入居可能な民間賃貸住宅を令和元年度末で 35 戸供給しています。
- 八王子市では、小学 5 年生の 5.7%、中学 2 年生の 9.9%が「困窮層」とであると推計されています。子どもの貧困に関しては、特にひとり親世帯で顕著であり、ひとり親世帯の小学 5 年生の 22.9%、ひとり親世帯の中学 2 年生の 37.7%が「困窮層」とであると推計されています。

「低所得」「家計の圧迫」「子どもの体験や所有物の欠如」を生活困難の 3 要素として、2 つ以上の要素に該当した場合を「困窮層」、1 つのみに該当した場合を「周辺層」、いずれの要素にも該当しない場合を「一般層」として、子どもの貧困の割合を推計しています。

■八王子市の子どもの生活困難層

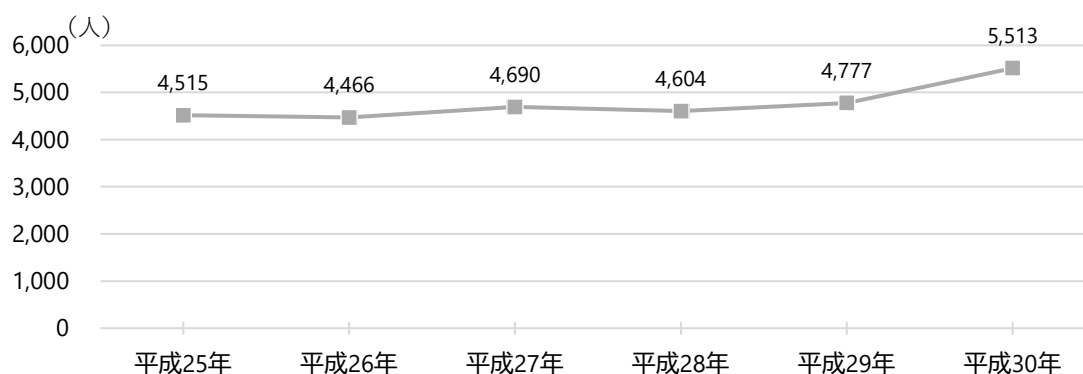


資料：八王子市子どもの生活実態調査報告書（平成 30 年）

- 本市の孤独死の統計はないが、東京都特別区部の単身世帯の自宅死亡数の推移をみると、増改傾向にあり、平成 30 年には 5,513 人と 5 千人を超えています。

■東京都区部の孤独死の推移（単身世帯の異常死数（自宅死亡））

資料：東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計



- 住宅のセーフティネットの構築は、公的住宅だけでなく、民間住宅も含めて社会全体で取り組んでいくことが求められています。
- 低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅確保に配慮が必要な世帯が、入居制限を受けることがなく、それぞれに適した民間賃貸住宅に入居できる仕組みづくりが必要です。

取り組む施策

14-1 住宅確保要配慮者の住まいの確保

個別施策 096	空き家となっている民間住宅を活用し、セーフティネット住宅の確保を進めます。【再掲】
個別施策 097	市営住宅を補完する家賃補助対象住宅の登録を促進します。

14-2 住宅確保要配慮者に対する入居支援

個別施策 098	八王子市居住支援協議会の連携など、住宅確保要配慮者の入居や生活支援を行います。
個別施策 099	賃貸住宅の入居に際して負担軽減のための支援策の周知を図ります。
個別施策 100	高齢者、障害者、外国人留学生の安心した生活の実現を図るため、保証人の代行制度を利用する際の経済的な負担の軽減等、居住する住宅を賃貸するにあたり支援を行います。【再掲】
個別施策 101	居住支援協議会の活動により、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ります。【再掲】

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
セーフティネット住宅の登録数	139 戸 (令和元年度)	2,805 戸 (令和 12 年度)

施策展開 15

テレワーク等に対応した住まいづくりの推進

目指す姿

テレワークの普及により、自分の能力を十分に発揮できる、多様で柔軟な働き方と豊かな家庭生活が実現できる環境が整っています。

現状・課題

- 在宅での勤務が可能となるテレワークは、新型コロナウイルス等の感染症の拡大を防止する有効な対策の1つとして推進されています。
- 国では、感染症対策以外でも、「労働力人口の減少を受けて、女性や高齢者、障害者等の就業機会の拡大」、「ワークライフバランスの実現」、「交通代替による環境負荷低減」、「オフィスの分散化による、非常災害時の事業継続性」等の観点から、テレワークの普及促進に資する様々な取組を進めています。
- 在宅勤務の増加により、昼食の需要が住宅地で高まっており、需給のミスマッチが生じています。需要と供給をつなぐサービスとして、緊急事態宣言以降、キッチンカーや移動販売が住宅地で展開された事例が見られます。
- 在宅勤務により住宅での滞在時間が長くなるため、より省エネルギー対策が求められます。
- 空き家等の活用によるシェアオフィスの普及が求められています。

取り組む施策

15-1 在宅勤務に対応した住宅の環境整備

個別施策 102	テレワークなど新たな働き方に対応するための住宅を整備します。【再掲】
個別施策 103	市民や事業者による環境共生型、低炭素型の住宅づくりを促進するための支援を行います。【再掲】
個別施策 104	太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用する住宅の普及を促進します。【再掲】
個別施策 105	IoT 住宅の普及・促進を図ります。【再掲】

15-2 空き家等を活用したワークスペースの整備

個別施策 106	空き家等を活用したシェアオフィスやサテライトオフィス等の整備を図ります。
-------------	--------------------------------------

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
仕事と生活の調和（ワークライフバランス）を実現している市民の割合	42.1% (令和元年度)	45.0% (令和12年度)

基本方針 8 新しい生活様式に対応した、住宅・住環境の整備を図る

施策展開 16

住み替えに対する支援

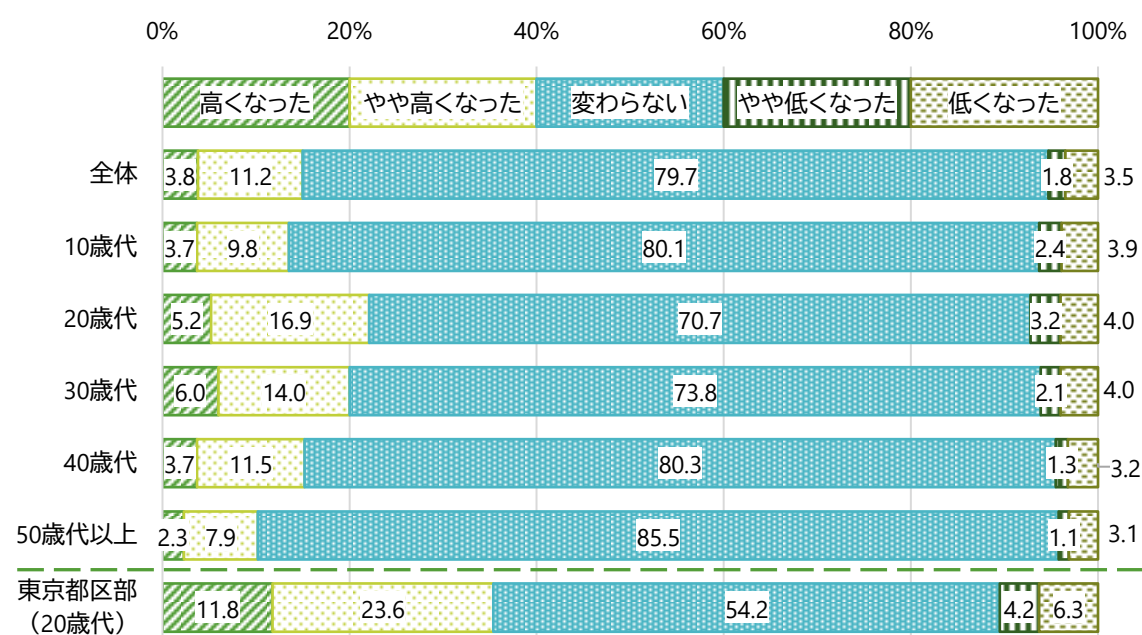
目指す姿

本市のまちの資源や住宅ストックを活かし、地域の特性に応じ、環境に配慮し、景観に調和した住環境が実現しています。

現状・課題

- 新型コロナウイルス感染症の影響下において、地方移住への関心の変化については、20歳代と30歳代で2割以上高くなっており、特に東京都区部の20歳代においては、1/3以上の人で関心が高くなっています。

■地方移住への関心（三大都市圏居住者）



資料：内閣府 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（令和2年6月）

- 高齢期の親と子の住まい方について、親の立場では33.4%、子の立場では40.5%の人が、同居・近居が望ましいと思っています。（八王子市住まいに関する意識調査（令和2年））

取り組む施策

16- 1 住み替えに対する支援

個別施策 107	子どもの成長やライフスタイルに合わせた良質な住宅が提供されるよう、三世帯居住、近居促進など、子育て世帯の多様なニーズに応じた居住支援や情報の提供を行います。【再掲】
個別施策 108	住み替えに関する情報提供を行うとともに、様々な相談に対応します。【再掲】
個別施策 109	住宅団地等での中古住宅が利活用されるための流通促進を行います。【再掲】
個別施策 110	中古住宅へのリフォームの支援を行います。

目標設定

施策に対する指標	現状値	目標値
過去５年間で持ち家に居住する世帯のうち、中古住宅を購入した比率	16.0% (平成 30 年)	20.0% (令和 10 年)

持続可能な開発目標（SDGs）との関わり

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）とは、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」で示された17ゴールと169ターゲットです。発展途上国向けの開発目標である「MDGs（ミレニアム開発目標）」の後継として採択され、発展途上国のみならず、先進国を含む国際社会全体の開発目標です。地球上の「誰一人として取り残さない」社会の実現を目指し、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する総合的な取組が示されています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



本市の基本的な運営指針である「八王子ビジョン2022」では、まちづくりの基本理念を「人とひと、人と自然が響き合い、みんなで幸せを紡ぐまち八王子」とし、これを基に6つの都市像を掲げています。6つの都市像は、SDGsの理念と重なるものであり、「八王子ビジョン2022」を推進することがSDGsの達成に貢献する取組になります。本計画においては、特に関連が強い施策として、「目標11 住み続けられるまちづくりを（包括で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する）」を中心に、次の5の目標と深い関わりがあります。

本計画においても、それぞれの基本方針とSDGsのうちの特に関連の深い目標を示すこととし、SDGsが掲げる持続可能な社会の実現に貢献します。

本計画と関連するSDGsのゴール（目標）



基本方針 7

公的住宅における住まいの安定確保や、重層的な住宅セーフティネットの構築をすすめ、市民の居住の安定を確保するための住宅・住環境の整備と仕組みの構築を図ります



基本方針 4

再生可能エネルギーの活用、省エネルギー化された住まいの普及をすすめ、環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図ります。



基本方針 1

基本方針 2

基本方針 3

基本方針 4

基本方針 5

基本方針 6

基本方針 7

基本方針 8

本計画全体を通じて、安全で暮らしやすい居住環境を実現し、誰もが誇りと愛着を持って地域で住み続けることができる、住まいづくり・まちづくりをすすめます。



基本方針 5

基本方針 6

良質な住宅ストックを形成し、住宅が長期間活用される仕組みづくりを推進し、長く住み続けられる住宅・住環境の整備を図ります。



基本方針 5

地域住民が主体となった魅力あるまちづくりをすすめ、住民の参加と協働による住環境の維持向上を図ります。

第5 住宅マスタープランの推進に向けて

この計画の基本理念および目指すべき将来像を実現するためには、住宅施策が着実かつ持続的に実施されるよう、多様な主体が連携を強めて取り組むことが求められます。

この計画をより一層実効性の高いものとするために、引き続き各施策の進捗状況や効果の確認・管理を行い、必要に応じて見直しを実施する体制・仕組みを構築する必要があります。

1 住宅施策の推進体制

1 市における総合的な推進体制

この計画の推進にあたっては、住宅政策分野のみならず、本市のまちづくり分野、福祉分野、環境分野、防災分野等、広範な分野との密接な連携体制により、総合的に施策を進めます。

また、一般財団法人八王子市まちづくり公社等の行政関連団体や民間事業者との連携をさらに強化し、社会情勢の変化や居住ニーズの動向に応じた住宅施策を推進していきます。

2 各主体の役割と連携・協働の推進

住宅は、市民一人ひとりの生活の基盤、財産であるとともに、都市を構成する要素の一つでもあります。

この計画の推進にあたっては、住宅の社会的性格を踏まえつつ、市民一人ひとりが豊かな住生活を実現できるよう、多様なニーズに対応した安全で安心かつ良質な住宅を市民自らが適時・適切に選択できる環境があることが基本となります。

この計画に定めた各施策を推進するには、市民、事業者、行政といった住環境に関わるあらゆる主体が、それぞれの役割に応じて取組を推進することが求められます。

市 民

市民や町会・自治会、NPO 法人等には、住宅の住まい手として、また、まちづくりの担い手として、自ら住宅に関する意識を高め、住宅・住環境の質を維持・向上させることに主体的に取り組む役割が期待されます。

事業者	住宅の整備・供給や住環境づくりに関連する事業者には、その技術や経験等を活かし、市民が安心して暮らせる住宅・住環境づくりに取り組んでいく役割が求められています。 また、この計画に定めた目指すべき将来像の実現に向けた目標を共有し、市が実施する施策等への積極的な協力が期待されます。
行政	市民や事業者が行う主体的な取組への支援を行うとともに、よりよい住宅・住環境を形成する仕組みの構築等や積極的な情報提供に努めるほか、安全で安心して暮らせる住宅ストックの形成ができるように事業者等への指導等を行います。 また、住宅セーフティネットの構築や新たなニーズへの対応など、民間住宅市場だけでは対応できない社会的課題に対し、市民・事業者との協働により取り組んでいきます。

2 住宅施策の推進方策と進行管理

1 市民との協働による定期的な進行管理と計画の見直し

この計画の期間は10年間にわたるため、施策の進捗状況の確認が重要となります。そこで、計画の実効性を担保するため、施策指標の達成状況や取組の進捗状況の管理を定期的に行います。

基本的に年1回、本市において、施策の進捗状況について点検・評価・見直しを実施するほか、5年後の「第4次八王子市住宅マスタープラン」中間改定に合わせて、市民、学識経験者及び専門家等からなる懇談会を設置し、点検・評価を実施します。

2 上位・関連計画、制度の動向及び社会情勢の変化に連動した進行管理

この計画の上位・関連計画として、「八王子ビジョン2022(八王子市基本構想・基本計画)」、「都市づくりビジョン八王子(第2次八王子市都市計画マスタープラン)」、「八王子市地域防災計画」、「八王子市環境基本計画」、「八王子市地域福祉計画」等があります。これらの上位・関連計画の改定等が実施された場合には、その改定等の内容や社会情勢の変化に応じて、住宅マスタープランに基づく施策展開についても見直しを行います。特に、「八王子ビジョン2022」については、令和4年に改定が予定されていることから、中間改定においてはこの内容を踏まえ、整合を図ります。

また、国や都の住宅施策の動向にも注視し、法律・条例、制度の創設や見直し等に対応した進行管理を実施します。

■ 八王子市住宅マスタープラン個別施策一覧

基本方針	施策展開	基本施策	個別施策	
1 子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい住宅・住環境の整備を図る	1 子育て世帯が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進	1 子育てしやすい住宅・住環境の整備【重点】	1	住戸内の安全性や共用スペースの整備によるコミュニティ形成など、子育て世帯が暮らしやすい住宅の供給を促進します。
			2 (107)	子どもの成長やライフスタイルに合わせた良質な住宅が提供されるよう、三世帯居住、近居促進など、子育て世帯の多様なニーズに応じた居住支援や情報の提供を行います。
			3 (93)	大規模な公的住宅団地においては、居住機能の集約化等に併せた子育て支援施設の整備や併設等を検討し、必要に応じて整備します。
			4 (19, 108)	住み替えに関する情報提供を行うとともに、様々な相談に対応します。
	2 若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進	1 多様化する居住ニーズへの対応【重点】	5	若年層や学生の新たなライフスタイルに合わせて、シェアハウス等の多様な住まい方の情報を提供します。
			6	職住近接など、誰もが生き活きと安心して働くことのできる環境を整えていきます。
			7	子育て世代又は卒業後の学生等の若年層が八王子市に定住するための策を講じます。
			8 (102)	テレワークなど新たな働き方に対応するための住宅を整備します。
			9 (21,54, 105)	IoT 住宅の普及・促進を図ります。

基本方針	施策展開	基本施策	個別施策			
2	3	高齢者・障害者等が暮らしやすい住まいづくりの推進	1	住宅のバリアフリー化の促進【重点】	10	バリアフリー化を促進するため、その重要性や手法に関する情報を提供するとともに、相談等による支援を行います。
					11	賃貸住宅のバリアフリー化を促進するため、所有者への周知を図るほか、賃貸住宅の共用部等のバリアフリー化を促進するための支援制度を導入します。
					12	高齢者・障害者が地域で安心して住み続けることができるようにする住宅改修を促進します。
					13	市営住宅においては、高齢者・障害者の入居に対応したバリアフリー化された住戸の供給を行います。
		2	ニーズに応じた住まい方を選択できる環境整備	14	サービス付き高齢者向け住宅について、地域の状況に応じた住宅供給を誘導します。	
				15	サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者に対して、報告聴取や立入検査を行うなど、質の高いサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。	
				16	高齢者の終身にわたる居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有した住宅の賃貸借契約が一代限り存続する「終身建物賃貸借制度」について、市民や事業者への情報発信を行います。	
				17	八王子市障害者計画・第6期障害者計画・第2期障害児福祉計画に基づき、グループホームの整備を促進します。	
				18	民間事業者や、NPO などが設置する認知症高齢者グループホームについて、必要数を定め整備に対する支援を行います。	
				19 (4, 108)	住み替えに関する情報提供を行うとともに、様々な相談に対応します。【再掲】	
	4	高齢者・障害者等が安心して暮らせる住環境の形成	1	地域での暮らしを支える仕組みづくりの推進【重点】	20	ICT 等を活用した見守りシステムの整備の支援を行います。
					21 (9,54, 105)	IoT 住宅の普及・促進を図ります。【再掲】
					22	障害者や高齢者と地域住民との交流の機会を創出し、生き生きと安心して暮らせるまちづくりを進めます。
					23	住宅の維持管理を自らすることが困難な高齢者や障害者等に対して、必要なサポートや支援制度の周知を図ります。
	24				在宅勤務や買い物弱者の需要に応じた住宅地への移動販売等の支援を行います。	
	25				高齢者が可能な限り住み慣れた地域で生活を継続できるように、地域の中で包括的な支援・サービスの提供体制を実現する「地域包括ケアシステム」の構築に取り組みます。	
	26				障害者が地域の中で安心して暮らせる環境づくりを推進するため、障害者の日常生活を支援する体制の整備を進めます。	
	27 (94)				公的住宅の既存ストックを有効活用し、超高齢社会における地域の諸課題への対応やコミュニティ形成に取り組みます。	
	28		高齢者と若年層や学生が、ともに暮らし、支えあう、住環境の形成に取り組みます。			
	2		入居制限のない社会を目指す住環境整備	29 (100)	高齢者、障害者、外国人留学生の安心した生活の実現を図るため、保証人の代行制度を利用する際の経済的な負担の軽減等、居住する住宅を賃貸するにあたり支援を行います。	
30		高齢者・障害者等が民間賃貸住宅に円滑に入居ができるように支援を行います。				
31 (101)		居住支援協議会の活動により、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ります。				

基本方針	施策展開	基本施策	個別施策
3	5	住宅の耐震化の促進【重点】	32 町会、自治会、自主防災組織等と協働し、住宅の耐震化だけでなく、家具の転倒防止や耐震シェルターの導入など、生命を守る取組について普及啓発を行います。
			33 木造住宅耐震化支援制度を利用しやすく再構築し、耐震化を促進します。
			34 (88) 分譲マンションの耐震化に向け、継続的な普及啓発を行うことにより、耐震化支援制度の活用を促進します。
		災害に強いまちづくり	35 ハザードマップ等防災に関する情報を提供します。
			36 災害等の緊急時における公営住宅の提供の体制を整備します。
			37 建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。
			38 宅地造成に伴う崖崩れや土砂の流出による災害を防止するため、工事許可申請の審査、許可、検査等を行うとともに、宅地造成工事規制区域内の危険個所の是正指導、勧告、命令等を行います。
			39 集中豪雨などによる浸水被害を防止するため、雨水の貯留浸透により流出抑制を進めます。
			40 住宅用火災警報器の設置を徹底するよう周知するとともに、住宅の改修等に合わせて不燃化に向けた啓発を行います。
			41 (49, 65) 防犯、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等の適切な管理を促進します。
			42 被災後の復興を円滑かつ効果的に進めるとともに、日常的生活を継続できるよう、訓練等の復興に向けた事前の準備を行います。
		災害後も住み続けられる住環境づくり	43 風水害による被害の防止のための改修・資器材の設置について支援します。
			44 新耐震基準の木造住宅について耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）の普及及び耐震化の支援をします。
			45 (52) 住宅への蓄電池等の導入について普及を図ります。
			46 (53, 104) 太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用する住宅の普及を促進します。
	6	防犯力の高い住環境の普及に向けた施策の推進【重点】	47 防犯力の向上を図るために環境の整備を進めます。
			48 防犯力を高めるため、地域と連携して、市民の防犯意識の向上を図ります。
			49 (41, 46) 防犯、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等の適切な管理を促進します。【再掲】
		健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進	50 住まいのダニやカビ、ホルムアルデヒドなどによる健康への影響に関する相談や衛生害虫などについての予防、防除の対応知識の普及を図ります。

4

基本方針	施策展開	基本施策	個別施策			
環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る	7	地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進	再生可能エネルギーの活用、省エネルギーの促進【重点】	51 (103)	市民や事業者による環境共生型、低炭素型の住宅づくりを促進するための支援を行います。	
				52 (45)	住宅への蓄電池等の導入について普及を図ります。【再掲】	
				53 (46, 104)	太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用する住宅の普及を促進します。【再掲】	
				54 (9,21, 105)	IoT 住宅の普及・促進を図ります。【再掲】	
		2	緑豊かな住宅地の形成	55	市街地内の丘陵地における斜面緑地など、自然環境の保全を前提とした、開発と調和したみどりの保全を行います。	
				56	住宅地等における、「八王子市緑化条例」による緑化の推進を図ります。	
				57	市民主体によるまちなかの緑化事業を支援し、緑化の推進を図ります。	
				58	森林の循環を強化するとともに、木材などの低炭素化に資する材料の利用を促進するため、八王子産材を含む多摩産材の利用について普及・啓発を行います。	
		3	水循環に配慮した住まいづくりの促進	59	雨水浸透施設の設置及び雨水貯留槽の購入に係る支援を行います。	
				60	湧水の保全や水辺の活用で潤いのある住環境を形成するため、雨水浸透貯留施策を推進します。	
	8	良好なまちなみや住環境を備えた住宅地の形成	1	良好な景観と安心できる住環境の形成【重点】	61	まちなみと調和した住宅団地の景観を形成します。
					62	「市街地総合再生基本計画」に基づき、中心市街地に相応しいまちなみの形成を図ります。
					63	中心市街地に相応しい商業・業務機能と住環境の調和を図ります。
					64	「八王子市宅地開発指導要綱」や「八王子市集合住宅等建築指導要綱」により良好な環境を備えたまちづくりを推進します。
					65 (41, 49)	防犯、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等の適切な管理を促進します。【再掲】
			2	地域の特色ある住環境の形成	66	住民の合意形成を図りながら、柔軟に用途地域や地区計画等の見直しを行い、住宅地のまちなみや住環境の維持・向上を図ります。
					67	「八王子市地区まちづくり推進条例」による「地区まちづくり計画」や、「沿道集落地区の活力向上に向けた適正な土地利用に関する条例」による「沿道集落地区まちづくり計画」の策定を通じ地域の特性に応じた、魅力ある住みよいまちづくりを進めます。

基本方針	施策展開	基本施策	個別施策	
5	9	住民の参加と協働による 住環境の維持向上	1	魅力あるまちづくり【重点】 地域住民が主体となった
	10	市民が適切に住まいの選択が できる仕組みづくりの推進	1	適切な住まいの選択【重点】
	11	住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進	1	良質な住宅ストックの形成
				72
				73 (109)
				74
			2	75 (10)
				76
			3	77
				78
				79
				80
				81
				82 (96)

基本方針		施策展開		基本施策		個別施策			
6	良質なマンションストックを形成し、長く住み続けられる住宅・住環境の整備を図る	12	マンションの適正な管理や再生への支援	1	管理組合による自主的な適正管理の促進	83	分譲マンションの維持・管理・改善に関する情報を提供するため、分譲マンション管理セミナーや相談会を行います。		
						84	マンション管理の適正な管理運営の向上のため、管理組合への情報提供や活動支援を行います。		
						85 (90)	大規模修繕や建替え等に向けた区分所有者の合意形成など、マンション管理組合の取組を支援するため、専門家によるアドバイザー派遣などの支援制度を導入します。		
						86	マンション管理ガイドライン等を普及啓発し、維持管理・修繕・建替え等に関わる管理組合の自主的な取組を促進します。		
						87	一般的なマンションの建替えのほか、マンションを取り込んだ都市開発や共同建替えなど、状況に応じた最適なマンションの再生を促進します。		
						88 (34)	分譲マンションの耐震化に向け、継続的な普及啓発を行うことにより、耐震化支援制度の活用を促進します。【再掲】		
				2	管理不全の予防・改善に向けた支援【重点】	89	管理不全の予防・改善のため、法令等に基づく管理組合への助言及び指導等を実施します。		
						90 (85)	大規模修繕や建替え等に向けた区分所有者の合意形成など、マンション管理組合の取組を支援するため、専門家によるアドバイザー派遣などの支援制度を導入します。【再掲】		
						91	市営住宅ストックの適切な整備と有効活用を図ります。		
						92	公平かつ的確な市営住宅の管理と運用をはかります。		
						93 (3)	大規模な公的住宅団地においては、居住機能の集約化等に併せた子育て支援施設の整備や併設等を検討し、必要に応じて整備します。【再掲】		
						94 (27)	公的住宅の既存ストックを有効活用し、超高齢社会における地域の諸課題への対応やコミュニティ形成に取り組みます。【再掲】		
								95	地域のまちづくりに必要な施設の市営住宅への併設について検討し、必要に応じて整備します。
								96 (82)	空き家となっている民間住宅を活用し、セーフティネット住宅の確保を進めます。【再掲】
								97	市営住宅を補完する家賃補助対象住宅の登録を促進します。
								98	八王子市居住支援協議会の連携など、住宅確保要配慮者の入居や生活支援を行います。
								99	賃貸住宅の入居に際して負担軽減のための支援策の周知を図ります。
								100 (29)	高齢者、障害者、外国人留学生の安心した生活の実現を図るため、保証人の代行制度を利用する際の経済的な負担の軽減等、居住する住宅を賃貸するにあたり支援を行います。【再掲】
101 (31)	居住支援協議会の活動により、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ります。【再掲】								

基本方針	施策展開	基本施策	個別施策	
8 新しい生活様式に対応した、住宅・住環境の整備を図る	15 テレワーク等に対応した住まいづくりの推進	1 在宅勤務に対応した住宅の環境整備【重点】	102 (8)	テレワークなど新たな働き方に対応するための住宅を整備します。【再掲】
			103 (51)	市民や事業者による環境共生型、低炭素型の住宅づくりを促進するための支援を行います。【再掲】
			104 (46, 53)	太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用する住宅の普及を促進します。【再掲】
			105 (9,21, 54)	IoT 住宅の普及・促進を図ります。【再掲】
	16 住み替えに対する支援	2 ワークスペースの整備 空き家等を活用した	106	空き家等を活用したシェアオフィスやサテライトオフィス等の整備を図ります。
			107 (2)	子どもの成長やライフスタイルに合わせた良質な住宅が提供されるよう、三世代居住、近居促進など、子育て世帯の多様なニーズに応じた居住支援や情報の提供を行います。【再掲】
			108 (4,19)	住み替えに関する情報提供を行うとともに、様々な相談に対応します。【再掲】
			109 (73)	住宅団地等での中古住宅が利活用されるための流通促進を行います。【再掲】
			110	中古住宅へのリフォームの支援を行います。

第4次八王子市住宅マスタープラン

令和3～12年度
(2021～2030年度)

【素案】

編集：八王子市まちなみ整備部住宅政策課

〒192-8501

八王子市元本郷町三丁目24番1号

TEL：042-620-7260

FAX：042-626-3616

E-mail：b131400@city.hachioji.tokyo.jp

