

■現行住宅マスタープランの評価について

大項目	中項目	小項目	位置付けられている 施策内容	実施状況 (○：実施内容・実績 ▲：未実施等)	
(1) 良質な住宅の供給と維持管理	①公的住宅の供給	公団住宅等の供給・管理	・都市再生機構、都住宅供給公社に対する住宅供給などに関する意見提出	▲都市再生機構、公社に対して要望等を伝える場の設定については、今後の検討課題である。	
		②民間住宅の供給誘導	建築規制制度等の活用	・建築確認制度の活用 ・開発許可制度の活用 ・開発指導要綱の運用	○建築基準法、都市計画法等に基づき実施している。
			優良建築を誘導する制度	・住宅性能表示制度等の紹介、周知	○国、都のパフレット等を活用して情報の周知を進めている。
			優良な民間賃貸住宅の供給推進	・優良民間賃貸住宅制度の周知・利用啓発（東京都が定めるバリアフリー等の一定の建設基準を満たす良質な民間賃貸住宅の供給を促進するため、建設資金について利子補給を行う都の制度）	○東京都の制度により優良民間賃貸住宅の供給が進められてきたが、平成 16 年度以降は本制度による供給は進められていない。（八王子市内で平成 13 年度～16 年度で 290 戸が供給されている）
		土地政策との連携	・定期借地権制度、定期借家制度の紹介・普及	○国、都のパフレット等を活用して情報の周知を進めてきており、民間市場での活用が進んできている。	
	③居住者・消費者への支援	分譲マンションの維持管理支援	・管理組合の結成・規約の制定・日常の維持管理の取り組みの支援、情報提供	○分譲マンション管理セミナーを年 2 回実施しており、マンション管理士会等から講師を派遣してもらっている。	
		住宅全般に関わる相談体制と情報提供の充実	・住宅に関わる相談窓口の充実、相談に当たる人材の育成 ・市報を通じた情報提供 ・インターネットを利用した情報交換 ・民間の専門家による相談会の充実	○耐震改修に関する情報やエコポイントに関する情報など、最新の情報を得られるようにインターネットや市報などを活用して情報発信をしてきている。 ○耐震化展示会などで耐震相談会や住宅なんでも相談会を実施している。	
	④多様な観点からの住宅改善推進	住宅の安全対策の推進	・耐震診断制度、耐震化助成制度の検討 ・シックハウス問題に関する情報提供	○耐震診断補助制度の実施。（利用実績：184 件（H13～21 年度）） ○耐震改修補助制度の実施。（利用実績：2 件（H20～21 年度）） ○耐震シェルター、防災ベッド設置補助制度の実施（利用実績：3 件（H20～21 年度）） ○シックハウス対策のための建築基準法改正が平成 5 年に施行されたことから指導を進めている。	

		<p>環境共生の住宅づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に配慮した住宅づくり（雨水浸透施設、敷地の緑化、太陽光発電、ごみの堆肥化スペースの確保 ・公庫制度の活用による環境共生住宅の支援策の検討 ・地区計画の活用による景観向上 	<ul style="list-style-type: none"> ○雨水浸透施設設置に対する助成制度の実施。（利用実績：雨水浸透ます 661 基、雨水貯留槽 325 基（H17～21 年度）） ○生垣造成補助制度の実施。（利用実績：377 件・4,625m（H13～20 年度）） ○住宅用太陽光発電モニター助成制度の実施。（平成 22 年度実施予定） ○家庭用生ごみ処理機器等の購入費補助制度の実施。（利用実績：コンポスト 361 台、堆肥化容器 151 台、電気式処理機 3,301 台（H13～20 年度）） ▲公庫制度と連携した環境に配慮した住宅づくりとして、八王子市独自の仕組みはないが、住宅金融支援機構による優良住宅取得支援制度で、省エネルギー性にすぐれた住宅に対する金利優遇が実施されている。 ○八王子市内で地区計画は、207 地区、約 3,520ha 定められている。（H21 現在）
		<p>住宅産業の育成と伝統的技術の継承</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅業界と協力した活性化イベントの実施 ・在来工法の P R 	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震化展示会の中で、業界団体による在来工法の紹介をしている。

大項目	中項目	小項目	位置付けられている 施策内容	実施状況 (○：実施内容・実績 ▲：未実施等)
(2) 福祉的視点からの居住支援	①公営住宅の供給	市営住宅の供給・管理	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の建て替え・改善等 巡回管理人制度の導入 ソーシャルミックスに向けた多様な階層の入居促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○西中野団地の建て替え実施(来年度から中野団地の建て替えに向けた設計着手)。 ▲市営住宅の管理は指定管理者制度による管理を実施しており、指定管理者による建物の点検を月に2～5回程度おこなっている。 ▲ソーシャルミックスに向けた取り組みとして、例えば子育て層向けの供給などについては、市営住宅の応募倍率が現状で高いことから特に進めることはできていないが、母子世帯向け、障害者向け、高齢者向けなどの優遇入居は実施している。
		都営住宅の供給・管理	<ul style="list-style-type: none"> 都営住宅の建て替え・改善等 	<ul style="list-style-type: none"> ○東京都市町村営公営住宅連絡協議会に八王子市も参加して、連絡協議会として、東京都に対する要望を行っている。
	②高齢者・障害者等のための住宅施策	住宅のバリアフリー化	<ul style="list-style-type: none"> 公的住宅のバリアフリー化 個人住宅建設資金あっせん制度(東京都)の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅は老朽化している団地の建て替えを推進することにより、バリアフリー化された住宅の確保をはじめ、良質なストック形成を推進している。 ▲個人住宅建設資金あっせん制度は平成13年度までで終了している。
		高齢者・障害者向け住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅・都営住宅の建て替えの際に、高齢者・障害者向け住宅の確保 社会福祉法人等によるケアハウス・グループホームの促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅では、車椅子世帯向け6戸、シルバーハウジング20戸の供給をしてきている。(H22.4現在) ○都営住宅では、シルバーピア141戸の供給をしてきている。(H21.3.31現在) ○知的障害者グループホームの拡充を図っている。 →知的障害者グループホーム：32カ所・定員165人(H21.10現在) ○認知症高齢者グループホーム162人(H22.3月現在)
		高齢者・障害者等の住宅確保に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> 相談体制の充実 不動産事業者等への啓発活動 居住支援事業の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者が入居できる高齢者円滑入居賃貸住宅に関する情報を提供している。 ○高齢者住宅財団が実施している高齢者家賃債務保証制度等の情報発信 ○高齢者住宅賃貸代行保証料助成制度 ○障害者の居住に関する相談や入居の紹介、手続きなどの支援を行っている。

	高齢者・障害者等の住宅改修への支援	<ul style="list-style-type: none"> ・個人住宅建設資金あっせん制度（東京都）の活用 ・介護予防住宅改修の取り組み 	<p>▲個人住宅建設資金あっせん制度（東京都）は平成 13 年度までで終了している。</p> <p>○介護保険による住宅改修制度の活用。 （利用実績：手すり 8,297 件、段差解消 1,564 件、床材変更 174 件、扉取替 392 件、洋式便器 318 件（H13～20 年度））</p> <p>○自立支援住宅改修給付の実施（利用実績：浴槽交換 444 件、流し・洗面台の交換 34 件、便器の交換 68 件、手すり等の予防給付 29 件（H16～20 年度））。</p>
	ひとり親世帯の住宅確保に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅へのひとり親世帯の優遇入居・相談体制の充実 	<p>○市営住宅において、母子世帯への優遇入居措置を実施している。</p>

大項目	中項目	小項目	位置付けられている 施策内容	実施状況 (○：実施内容・実績 ▲：未実施等)
(3) まちづくりと連携した良好な住環境形成	①都市基盤の整備	道路網の整備		○道路率 5.3%→5.9% (H16→H20) ○都市計画道路整備率 64.0%→70.8% (H16→H20)
		公園や河川空間等の整備		○都市公園・緑地の整備状況 504 箇所・396.9ha → 751 箇所・636.6ha (H10→H20)
		下水道等の整備		○公共下水道の普及率：99.8% (平成19年度)
	②住宅市街地の改善	開発規制制度等の活用	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可制度の活用 開発指導要綱の運用 	○都市計画法等に基づき実施してきている。
		市街地開発事業等の推進	<ul style="list-style-type: none"> ニュータウン開発 土地区画整理事業の推進 市街地再開発事業の推進 	○土地区画整理事業の実施 ・計画期間での完了地区 (4 地区・435.4ha)：北野駅南口、南八王子、楯原西部、戸吹北 ・事業中の地区 (6 地区・168ha)：上野第二地区、打越地区、中野中央地区、宇津木地区、中野西地区、叶谷東部地区 ○八日町第2地区市街地再開発事業(完了) ○八王子駅南口地区市街地再開発事業 (平成22年秋頃竣工予定)
		地域まちづくりの支援	<ul style="list-style-type: none"> 生垣づくり推進 (生垣造成補助金交付要綱) 狭隘道路の拡幅にあたっての舗装等 借地を利用した広場整備 	○生垣造成補助制度の実施 (利用実績：377件・4,625m (H13～20)) ○「建築基準法のみなし道路の保全及び整備に関する条例」に基づき、概ね年間 270 件の道路整備を行っている。 ○「児童遊園」「まちの広場 (ちびっこ広場)」として、民有地等を活用して遊び場の設置、維持管理を行っている (まちの広場は平成13年以降 9 カ所新設されており、うち 2 カ所が民有地を活用している。) (H21年度現在)
	③計画的開発地での住環境保全	地区のルールづくり	・地区計画制度の活用による住環境の保全	○八王子市内で地区計画は、207 地区、約 3,520ha 定められている。(H21.4.1 現在)【再掲】
	④新規開発地での良好な住環境形成	計画的な開発推進	・計画的住宅地における地区計画制度の事前導入	○大規模な開発において地区計画導入を誘導している。
		市民による住環境保全活動の支援	・地域のまちづくり組織の設立支援	○地区まちづくり推進条例に基づき、活動費の助成を行い、地区のまちづくり協議会の設立を支援している。H22.4 現在、4 地区で準備会が活動をしている。 第1号 高尾の里まちづくり準備会 第2号 八王子インター北地区周辺まちづくり準備会 第3号 中町地区まちづくり推進準備会 第4号 清川・太陽地域再生まちづくり準備会