

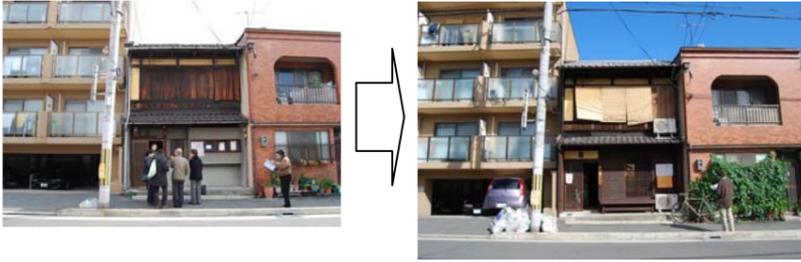
資料 3 策定市民委員会で重点的に議論された事項と各論点に対する施策の方向性（案）について

各施策テーマに関する意見のうち、市民委員会において、多くの意見が出され議論がされた事項について、下表のとおり整理しました。
また、それぞれの論点について、施策展開の方向性を検討するために、各施策の推進主体（例）と取り組み（例）、参考事例を整理しました。

	重点的に議論された内容	取り組み（例）と参考事例	
論点①	<p>■耐震改修の促進について ～現行制度の利用促進や支援策の見直しにどのように取り組むか～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の耐震診断、耐震改修の支援策の効果を検証し、より改修につながる支援策へと制度の見直しの検討 ・ 特に、自己責任の範囲と社会的な必要性のバランスを考慮する必要性 	<p>【推進主体（例）】</p> <p>○推進主体 「市民（建物所有者）」 「行政（市）」</p> <p>○役割分担の考え方 ・ 木造住宅の耐震性の向上については、市民自身が所有する住宅の改善であり市民自らが取り組むことが基本であるが、減災の観点から木造住宅の耐震化の社会的な必要性を重視し、より耐震改修が進むように、現行の支援策の見直しを進めることとする。</p>	<p>【推進主体別の取り組み（例）】</p> <p>○市民（建物所有者）の取り組み ・ 市民自らが所有する住宅の耐震化を実施する。</p> <p>○行政（市）の取り組み ・ 効果的な支援策の内容（例えば、重点地区の設定など）を検討するために、市民の耐震改修に対する意向調査を行う。</p>
論点②	<p>■高齢者・障害者が安心して暮らせる住宅の整備促進について ～ケア付き住宅やグループホームの整備のほか、生活支援を含めた居住環境の整備をどのように進めるか～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者向け住宅として、シルバーハウジングや高優賃、高専賃などの既存制度を活用した供給促進についての検討 ・ 既存の民間賃貸住宅や公的賃貸住宅の空き家等を活用して、NPO などの運営による、ケア付きのグループホームなどの設置促進についての検討 ・ 地域や行政の取組みによる障害者等の生活支援も含めた居住環境の整備促進についての検討 	<p>【推進主体（例）】</p> <p>○推進主体 「事業者」 「NPO など」 「行政（市）」</p> <p>○役割分担の考え方 ・ 高齢者・障害者向けの住宅について、行政が直接建設し供給する事業ではなく、民間事業者や NPO などが実施する事業を行政が支援する形で、供給を進めることとする。</p>	<p>【推進主体別の取り組み（例）】</p> <p>○事業者・NPO の取り組み ・ 事業者や NPO などにより、グループホーム、グループリビングを設置し、運営する。 ・ NPO が障害者等が安心して地域で居住できるような、生活支援活動を行う。</p> <p>○行政（市）の取り組み ・ NPO などの運営によるグループホーム、グループリビングの設置が促進されるよう、施設整備や運営に対する支援策を創設する。 ・ 公的住宅の空き家や集会所等を活用し、高齢者や障害者の生活支援を行う NPO などの活動拠点を提供する仕組みを構築し、公的住宅及びその周辺地域における高齢者・障害者の生活支援のネットワークを構築する。</p> <div style="text-align: right;"> <p>NPO が設立運営している グループリビング。(神奈川県 藤沢市 CoCo 湘南台)</p> </div> 

	重点的に議論された内容	取り組み（例）と参考事例
<p>論点③</p>	<p>■住宅のバリアフリー化の促進を図る施策について～介護予防的な施策や借家に対する対策にどのように取り組むか～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護予防のために、身体状況等にかかわらず、バリアフリー化を促進する支援策についての検討 ・バリアフリー化が進みにくい借家に対するバリアフリー化促進策についての検討 	<p>【推進主体（例）】</p> <p>○推進主体 「市民（建物所有者）」 「事業者（賃貸住宅所有者等）」 「事業者（施工業者）」 「行政（市）」</p> <p>○役割分担の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護保険等の制度により、要介護認定者、虚弱高齢者などに対しては、住宅のバリアフリー化に向けた支援策を実施しているが、介護予防的な観点からの支援施策は行っていない。 ・今後も、介護予防の視点から行うバリアフリー化工事については、市民の自己責任に基づき推進されるものとする。また、実施にあたっては、より適切な工事とするために必要な情報提供など、市民が安心してバリアフリー化工事に取り組むことのできる市場環境の誘導は行政の役割として推進する。 ・そのため、事業者は、適切なバリアフリー化工事を市民に提供するために技術の向上に努め、行政はそれを支援し推進する。 ・また、バリアフリー化工事が進みにくい借家については、今後さらに高齢化が進む社会において、社会資産としての借家ストックのバリアフリー化を進めることは社会的必要性が高いため、行政による支援により、借家のバリアフリー化を推進する。 <p>【推進主体別の取り組み（例）】</p> <p>○市民（建物所有者）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民が所有する住宅のバリアフリー化を実施する。 <p>○事業者（賃貸住宅所有者）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者が所有する賃貸住宅のバリアフリー化を実施する。 <p>○事業者（施工業者）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者が適切なバリアフリー化工事を市民に提供するために、技術向上に努める。 <p>○行政（市）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適切なバリアフリー化工事に取り組むことができるための情報として、バリアフリー化工事に関する知識や、信頼できる事業者情報の提供等を推進する。 ・借家のバリアフリー化工事を推進するための支援策を創設する。 <div data-bbox="1822 850 2718 1919" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>大阪府バリアフリーリフォーム支援システム（大阪府及び住宅改造建築技術者研修運営会議）</p> </div>

	重点的に議論された内容	取り組み（例）と参考事例										
<p>論点④</p>	<p>■市民が安心して住宅の建築・改修や選択・購入等ができる社会環境について ～市民が安心して住宅に関する取引等ができるようにするためにできる取り組みとは～</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅に関する総合的な情報提供・相談窓口の設置（高齢者向け住宅・施設・生活支援サービス等の情報提供の一元化、公的賃貸住宅の入居に関する情報の一元化、バリアフリー・リフォーム・住宅の維持管理等の促進に関する情報提供など） 各種専門家等との連携が必要な住宅の売買や住み替えなどに関する相談対応体制の構築 	<p>【推進主体（例）】</p> <p>○推進主体 「行政（市）」 「事業者」</p> <p>○役割分担の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民が信頼できる情報に基づき、住宅づくりや選択、維持管理などに取り組むことができる市場の環境整備や適切な情報提供は、消費者保護の観点などから行政の役割として重要であり、その推進を図る。 また、事業者は、提供する工事内容や情報サービスの透明性を高め、市民に適切な情報を提供することに努める。 <p>【推進主体別の取り組み（例）】</p> <p>○行政（市）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> まずは、八王子市の住宅部局と福祉部局でそれぞれが把握し提供している住宅や居住系施設に関する情報の共有化・一元化を図る。 その上で、都営住宅やURなどの公的住宅に関する情報が得られるような情報の一元化を図る。 将来的には、各種専門家等との連携体制を構築するとともに、「住まい」に関する様々な情報・相談に対応できる総合的な窓口の設置を推進する。（設置にあたっては、中立的な立場をとることのできる公社やNPO等が主体となる可能性も考えられる） <p>○事業者の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政（市）が設置する相談窓口などと連携し、事業者が市民に適切な情報を提供する。 <div data-bbox="1843 772 2715 1921"> <p>住宅に関する総合的な相談・情報の提供窓口（神戸市：すまいるネット）</p> <p>「すまいるネット」における総合的な相談・住情報の提供 神戸市（人口152万人）</p> <p>概要</p> <p>市民のすまいに関するあらゆる相談に応えるワンストップ型の総合拠点として「神戸市すまいるの安心支援センター（すまいるネット）」を設置。すまいに関する相談や情報提供、知識の普及啓発等を総合的に実施している。</p> <p>また、高齢者向け住宅・施設については、住宅部局の持つ高齢者向け住宅情報と福祉部局の持つ福祉施設情報を一元化し、すまいるネット相談窓口及びホームページ（神戸・すまいるナビ）等を通じた住み替え相談・情報提供を行っている。</p> <p>背景</p> <p>阪神・淡路大震災の被災者の住宅再建にきめ細かく対応するための相談窓口「神戸・復興住宅メッセ」において関係部局等との連携が図られた。この経験を活かし、だれもが安心して暮らせるすまい・まちづくりを進めていくため、平成12年10月、すまいに関する総合的な相談・住情報の提供を行う「神戸市すまいるの安心支援センター（すまいるネット）」を設立した。</p> <p>神戸市すまいるの安心支援センター（愛称：すまいるネット）</p> <p>1. 概要</p> <p>市民の住まいに関するワンストップ型の総合拠点として、関連機関との密接な連携・協力体制を構築しつつ、各種相談の受付や住まいに関する情報の収集・発信、普及啓発活動等を実施している。</p> <p>2. 主な業務内容</p> <p>【相談業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①窓口相談員（建築士等）による住宅相談 ②専門家（弁護士等）による高度な専門相談 ③現地アドバイスを行う専門家の派遣 <p>【情報提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①公的・民間住宅の物件情報の提供 ②行政情報の提供 ③建設業者等の選定支援 <p>【普及啓発】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①セミナー、イベントの開催 ②住教育の企画、実践 ③冊子等の作成、発行 ④出前講座の実施 <p>【関連業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住まいに関する補助事業・耐震診断等の受付 ②マンション管理組合の活動支援 <p>3. 連携・協力体制</p> <p>住まいに関する総合的なサービスの提供を行うため、「すまいるネット」の運営に当たっては県内の関連機関等と密接な連携・協力体制を構築。</p> <p>【関連機関との連携・協力体制】</p> <table border="1"> <tr> <td>住宅相談</td> <td>兵庫県建築士会、神戸市消費者協会 等</td> </tr> <tr> <td>相談</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 専門相談：兵庫県弁護士会、日本FP協会兵庫県支部、兵庫県宅地建物取引業協会 等 専門家派遣：兵庫県建築士会、兵庫県建築設計事務所協会 等 </td> </tr> <tr> <td>情報提供</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 住まい物件情報：県、市、都市再生機構、住宅供給公社、兵庫県宅地建物取引業協会 住まい関連行政情報：行政関連機関、部局 建設地事務所・建設業者選定支援システム：兵庫県建設労働組合連合会、関西QBC兵庫県、欠陥住宅神戸NET、住宅インスペクター神戸NET </td> </tr> <tr> <td>普及啓発</td> <td>セミナー、イベント、住教育、出前講座、ライブラリー 等</td> </tr> <tr> <td>関連業務</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 耐震診断・改修補助等の受付：兵庫県建築士会、住宅金融支援機構、兵庫県建築設計士協会、警察本部 等 マンション管理組合の活動支援：神戸市すまいるの耐震ネットワーク マンション管理組合ネットワークの活動支援：神戸市マンション管理組合ネットワーク </td> </tr> </table> <p>4. 活用制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域住宅交付金（提案事業） …センター運営費 </div>	住宅相談	兵庫県建築士会、神戸市消費者協会 等	相談	<ul style="list-style-type: none"> 専門相談：兵庫県弁護士会、日本FP協会兵庫県支部、兵庫県宅地建物取引業協会 等 専門家派遣：兵庫県建築士会、兵庫県建築設計事務所協会 等 	情報提供	<ul style="list-style-type: none"> 住まい物件情報：県、市、都市再生機構、住宅供給公社、兵庫県宅地建物取引業協会 住まい関連行政情報：行政関連機関、部局 建設地事務所・建設業者選定支援システム：兵庫県建設労働組合連合会、関西QBC兵庫県、欠陥住宅神戸NET、住宅インスペクター神戸NET 	普及啓発	セミナー、イベント、住教育、出前講座、ライブラリー 等	関連業務	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断・改修補助等の受付：兵庫県建築士会、住宅金融支援機構、兵庫県建築設計士協会、警察本部 等 マンション管理組合の活動支援：神戸市すまいるの耐震ネットワーク マンション管理組合ネットワークの活動支援：神戸市マンション管理組合ネットワーク
住宅相談	兵庫県建築士会、神戸市消費者協会 等											
相談	<ul style="list-style-type: none"> 専門相談：兵庫県弁護士会、日本FP協会兵庫県支部、兵庫県宅地建物取引業協会 等 専門家派遣：兵庫県建築士会、兵庫県建築設計事務所協会 等 											
情報提供	<ul style="list-style-type: none"> 住まい物件情報：県、市、都市再生機構、住宅供給公社、兵庫県宅地建物取引業協会 住まい関連行政情報：行政関連機関、部局 建設地事務所・建設業者選定支援システム：兵庫県建設労働組合連合会、関西QBC兵庫県、欠陥住宅神戸NET、住宅インスペクター神戸NET 											
普及啓発	セミナー、イベント、住教育、出前講座、ライブラリー 等											
関連業務	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断・改修補助等の受付：兵庫県建築士会、住宅金融支援機構、兵庫県建築設計士協会、警察本部 等 マンション管理組合の活動支援：神戸市すまいるの耐震ネットワーク マンション管理組合ネットワークの活動支援：神戸市マンション管理組合ネットワーク 											

	重点的に議論された内容	取り組み（例）と参考事例
<p>論点⑤</p>	<p>■空き家等の住宅ストックの活用促進について 【その1】 ～市内における空き家率の上昇に対して、どのように取り組むか～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の流通促進、リバースモーゲージなどの活用など、住宅ストックを有効活用する仕組みづくりについての検討と、そのための大学等との連携による調査研究の必要性 ・空き家を地域福祉やまちづくり等の拠点施設として活用する仕組みづくりについての検討 	<p>【推進主体（例）】</p> <p>○推進主体 「市民」「事業者」「行政（市）」「大学」</p> <p>○役割分担の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の住宅ストックの活用については、基本的に民間住宅市場の中で進められるものであるが、これまで以上に中古住宅の流通を促進するためには、ストック活用を重視する市場の形成に向けた誘導や市民意識の啓発が必要であり、行政が関与することでその推進を図る。 ・また、空き家等の街づくり拠点への活用については、民間住宅市場では成立しにくいいため、行政が関与することにより推進することとする。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>京町家再生ファンド 減少が進む京町家の再生と改修を進めるために、改修費用を助成するために、基金（ファンド）を立ち上げ、その運用益などで町家の改修を進める仕組み。 基金は、市民・企業からの寄付金のほか、京都市からの資金拠出、国からの資金助成によって構成されている。基金の運用は、（財）京都市景観・まちづくりセンターが行っている。</p> <p style="text-align: center;">《町家を改修して地域の交流拠点として再生した事例》</p> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p>【推進主体別の取り組み（例）】</p> <p>○市民の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅等の活用など、ストック活用による住宅の取得・選択をする。 ・使われていない空き家の活用をその所有者などが推進する。 <p>○行政（市）・事業者・大学が連携したの取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ストック活用を重視する民間住宅市場の形成のためには、事業者の協力は不可欠であるとともに、多面的な分析が必要であるため、事業者や大学と連携した調査研究を実施する。 <p>○行政（市）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民からの空家ストックの寄付や賃貸などによるまちづくり拠点の確保がスムーズにできるような制度や支援策を創設する。

	重点的に議論された内容	取り組み（例）と参考事例
<p>論点⑥</p>	<p>■空き家等の住宅ストックの活用促進について 【その2】 ～民間賃貸住宅の空き家の活用を促進するため、貸主と借主との意向を調整する仕組みづくりとは～ ・民間賃貸住宅の空き家が円滑に供給されるように、民間賃貸住宅所有者が賃貸住宅を必要とする者の居住ニーズを充分把握できるように意見交換の場の設置等を促す仕組みの構築</p>	<p>【推進主体（例）】</p> <p>○推進主体 「NPO 等」「事業者（賃貸住宅所有者・不動産事業者等）」「行政（市）」</p> <p>○役割分担の考え方 ・民間賃貸住宅の空家等の住宅ストックの活用については、基本的に民間住宅市場の中で進められるものであるが、特に、住宅の確保に配慮が必要な市民が、スムーズに賃貸住宅への入居ができるために空き家を活用する仕組みは、居住の安定を確保するための行政の役割として重要であり、事業者やNPO等による取り組みを支援し、推進を図る。</p> <p>【推進主体別の取り組み（例）】</p> <p>○事業者・NPOの取り組み ・民間賃貸住宅の空き家を活用して、障害者や高齢者、外国人など住宅の確保に配慮が必要な市民に対して、安定した居住の場を提供する。</p> <p>○行政（市）の取り組み ・民間賃貸住宅の空き家を活用して、障害者や高齢者、外国人など住宅の確保に配慮が必要な市民の居住の安定を確保する仕組みとして、賃貸住宅所有者、不動産事業者と障害者等を支援するNPOなどによる意見交換・調整の場を設定する。 ・また、個人経営の賃貸住宅所有者の参加も呼びかける必要があるため、大家による主体的な組織（組合など）づくりをはたらきかける。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>病院が障害者の地域での居住をコーディネートしている事例（熊本市・明生病院）</p> <p>病院を退院する障害者が、病院が運営するグループホームや共同住居だけでなく、一般のアパートにも多く居住できている。病院スタッフが、地域の大家や不動産事業者と、常日頃から連絡を取り合っており、患者のことを理解してもらった上で契約している。</p> <p>退院後は病院デイケアに通う患者が多いので、主にデイケアスタッフが患者の状態を把握しており、気になることがあれば積極的にアウトリーチを行ったり、すぐに主治医に相談したりしている。</p> <p>大家や不動産事業者、地域の人々も、困ったことや心配なことがあればすぐに病院に連絡できるようになっている。</p> <p>また、退院後の食事やゴミ出しの仕方、金銭管理などについてもひとつひとつ丁寧にアドバイスし、日々の生活を支えている。</p> </div>

	重点的に議論された内容	取り組み（例）と参考事例
<p>論点⑦</p>	<p>■学生・若者の新しい居住スタイルの推進について ～将来の定住層になりうる学生や若者層の居住ニーズに対応する個性的な新しいタイプの住宅供給にどのように取り組むか～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学生・若者向け賃貸住宅の空き家を活用した、新しい居住スタイル（ルームシェア、アトリエ等の活動・交流スペース付住宅など）の推進 	<p>【推進主体（例）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○推進主体 「事業者（賃貸住宅所有者）」 「行政（市）」 ○役割分担の考え方 ・民間賃貸住宅の空き家等の住宅ストックの活用については、基本的に民間住宅市場の中で進められるものであるが、学園都市としての特性を伸ばすとともに、将来の定住層に対して八王子市での暮らしの魅力を感じてもらうことは重要な取り組みであるため、民間事業者等による取り組みを行政が支援する。 <p>【推進主体別の取り組み（例）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業者（賃貸住宅所有者）の取り組み ・賃貸住宅所有者が、その空き家活用やリノベーションに取り組む。 ○行政（市）の取り組み ・民間賃貸住宅の空き家活用やリノベーション（※）などの取り組みを促進するため、民間事業者や大学等と連携して、民間賃貸住宅の活用アイデア募集などを実施し、賃貸住宅所有者の空き家・ストック活用の動機付けを図る。 ・また、このアイデア募集などの取組みを通じて、賃貸住宅ストックの活用における課題等を把握し、支援策の必要性の検討を行う。 <p>※リノベーション：既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。</p>
<p>○学生のアイデアを活かしてアトリエ付のアパートへ改修された民間アパートの事例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>シェアフラット桜木</p> <p>アンケート『こんなアパートだったら入居したい』結果より（弊社実例）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. マンションより家賃が安い。 2. 管理が良いれば、新築や新しくなくてもよい。（清潔を重視） 3. 共同設備がよければ共同でもかまわない。 <ul style="list-style-type: none"> ① トイレ ② 風呂若しくはシャワールーム ③ 台所 ④ 共有部分（廊下、玄関、洗濯室等） 4. 常に集まるサロンのような場所が欲しい。 5. インターネット環境が欲しい。 6. 同じ大学生にして欲しい。 7. 友人に自慢のできるもの。 8. その他 <ul style="list-style-type: none"> ① 家主さんや管理人さんのお人柄 ② 環境、交通、買い物便利、徒歩か自転車で通学 ③ 部屋にはエアコンが欲しい <p>アンケート結果には「アパートは汚い」というイメージが多くありました。（特にキッチン、トイレ、風呂場等の水回りに集中）生活する上での清潔面や環境面は一番大切な部分です。これを改善し、学生の求める理想的なアパートを提供することは学生は勿論のこと、親からも支持されると実感し、オーナー様に、古くなったアパートの活用を今一度、アパートの保存再生【リフレッシュ】としてご提案させていただいております。多額の投資ではなく、必要最小限のもので、アパートのリフレッシュと運営をご提案いたします。</p> <p>『シェアハウス桜木』リフレッシュ工事の概要</p> <p>本建物は、昭和20年代後半に建てられ、学生下宿としてつい先年まで使われてきました。この間2度ほど小・中規模のリフォームが行われたようです。今回計画当初、各所の構造体（柱・梁・土壁など）をチェックしましたが、構造的には特に問題箇所もなく、リニューアルの価値有りだと判断しました。工事では必要に応じて補強も加えて改修しています。設備的には、ガス及び電気は、既設では容量が少なく新設しています。確かに古さを感じる建物ではありますが、今回工事によって楽しい学生生活の器として今一度活かされることを願っています。（設計監理：アーク・ハイ建築設計室）</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>シェアフラットの基本コンセプト</p> <ul style="list-style-type: none"> ○クリエイティブで自主性のある共同生活の場を重視 共同キッチンやラウンジでの共同生活 寮室を2〜3室撤去してでも、キッチン・ラウンジ等を確保 共同のアトリエ（工房）の設置 廊下壁面のギャラリー化 レトロでアートな雰囲気 ○寮として健全なコミュニティ 自主的な寮則による規律正しい生活 分担し合う/分かち合う/共感し合う ○新旧のバランスのとれたリフレッシュ工事 老朽化程度を事前調査し、事業検討をする 短期での事業採算 保存と再生のバランスと取り必要以上の資金を掛けない 水回り設備は一新し、快適な衛生環境を作る キッチン・シャワー・トイレ・洗濯など インターネット環境などは完備する </div> </div> <div style="margin-top: 10px;">  <p>2階平面図</p> <p>1階平面図</p> </div>		

	重点的に議論された内容	取り組み（例）と参考事例
<p>論点⑧</p>	<p>■公的住宅団地の再生と効果的なストック活用について ～公的住宅団地の再生を図る中で、住宅ストックや用地の活用をどのように図るか～ ～公的賃貸住宅事業主体との連携をどのように進めるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 八王子市における公共賃貸住宅管理主体（東京都、都公社、都市再生機構、八王子市）が、団地ごとの課題や再生事業の予定などに関する情報交換及び事業の調整を行い、まちづくりに寄与する事業の推進を行うための「場」の設定 	<p>【推進主体（例）】</p> <p>○推進主体 「行政（市）」 「行政（都）」 「UR・公社」</p> <p>○役割分担の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅については、八王子市が、市全体や各団地の状況や課題を踏まえて、適切な再生事業を進めることとする。その際に、生み出される用地については、市全体及び団地周辺の地域課題に応じて適切な活用を図るものとする。 都営住宅、UR 賃貸住宅などについても、市内における貴重な住宅ストックまたは用地として、その再生や用地活用においては、市全体及び団地周辺の地域課題に応じて適切な活用を図ることが必要であり、各事業者にはたらきかけ、適切に誘導することを八王子市の役割として推進する。 <p>【推進主体別の取り組み（例）】</p> <p>○行政（市）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> 八王子市が公共賃貸住宅管理主体（東京都、都公社、都市再生機構）に呼びかけ、団地ごとの課題や再生事業の予定などに関する情報交換及び事業の調整を行い、まちづくりに寄与する事業の推進を行うための「場」を設定する。 各事業者へ八王子市としてのまちづくりの考え方を提案するために、建て替え等の事業が想定されている団地周辺における状況と課題を整理し、八王子市としてその団地の再生や用地活用の方向性を検討する。 <p>○行政（都）・UR・公社の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> 八王子市の状況や意向を踏まえ、各事業主体が八王子市のまちづくりに貢献するような団地の再生に取り組む。 <p>○都営住宅用地を活用した郊外型居住モデルを提示する実証実験（東村山本町地区プロジェクト）</p> <p>■ プロジェクトの概要</p> <p>東村山本町地区プロジェクトは、都営住宅の建替えに伴い生み出した約10haの土地を利用した民間プロジェクトです。良好なまちなみの戸建住宅を中心とした多摩地域の「郊外型居住モデルを提示するまちづくり」と、事業用地の一部を活用して、狭くて高い東京の住宅を変える第一歩としての「戸建住宅価格引き下げの実証実験」を進めています。</p> <p>本プロジェクトでは、東京都が公募で選定した民間の企業グループで設立した事業会社（株）東京工務店に、一括して70年間の定期借地権で土地を貸し付けます。</p> <p>（株）東京工務店は、280戸の戸建住宅の転定期借地権付分譲を行うほか、道路・公園・保育所・居宅介護支援事業所・商業施設等の整備、地代の徴収等を行います。</p> <p>戸建住宅の建設は、公募により選定された5グループ（まちづくり1グループ、実証実験4グループ）があたりません。</p> <p>■ 実証実験住宅における合理化の主なポイント</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>木ノ香る家 (25戸)</p> <ul style="list-style-type: none"> 柱・梁の仕口の統一と定尺（標準寸法）材の利用 木材産地の製材加工所と直結し、中間の流通経路を省略 職種を減らした木工事中心の家づくり </div> <div style="text-align: center;">  <p>木造ドミノ (25戸)</p> <ul style="list-style-type: none"> 寸法の統一された柱・梁による軸組架構により人工数を削減 可動間仕切り板の採用により内部造作を省略 専用の配管・配線スペースを設け作業性を向上 </div> </div>