

# 「八王子市住宅マスタープラン策定に向けての提言(仮称)」

## 《構成(案)》

平成 22 年 月

八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会



## はじめに



# 目 次

---

## はじめに

<b>第 1 提言の背景と目的</b> .....	<b>1</b>
1 提言の目的.....	1
2 提言の意義.....	1
3 提言の構成.....	1
<b>第 2 住宅・住環境をめぐる現状と課題</b> .....	<b>1</b>
1 社会背景と市民意識.....	1
2 八王子市の住宅・住環境に関する現状と課題.....	1
<b>第 3 前住宅マスタープランの評価と見直しの視点</b> .....	<b>1</b>
1 前住宅マスタープランの評価.....	1
2 住宅マスタープランの改定の視点.....	1
<b>第 4 住宅施策の目標</b> .....	<b>1</b>
1 住宅政策の基本理念.....	1
2 めざすべき将来像.....	1
3 住宅政策の目標.....	1
<b>第 5 住宅施策の方向</b> .....	<b>1</b>
1 住宅施策展開の基本的な方針.....	1
2 住宅施策の体系.....	1
3 住宅施策の具体的内容.....	1
<b>第 6 地域別課題と重点的な取り組み</b> .....	<b>1</b>
<b>第 7 住宅マスタープランの推進に向けて</b> .....	<b>1</b>



## 第 1 提言の背景と目的

### 1 提言の目的

本提言は、八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会での議論を踏まえ、八王子市住宅マスタープランに位置づけることが望ましい施策の方向性を示すことを目的とする。

### 2 住宅マスタープランの意義

八王子市は本提言の内容を尊重するとともに、住宅マスタープラン策定の意義として、下記のような視点を踏まえ、住宅マスタープランの作成を推進することが望まれる。

#### ○「住宅」に関する施策について横断的な視点から体系的に位置づける計画

- ・住宅だけでなく生活の豊かさや安心を高める必要があり、福祉、環境、防災、まちづくり施策なども含めた施策横断的な位置づけを図るものとする。

#### ○多様な主体が住まいづくりに取り組むための指針

- ・市民・事業者・行政など、住宅に関わる多様な主体が住宅マスタープランの理念を共有し、八王子市における住宅や住環境をよりよいものとするための取り組みを推進するための指針としての役割を持つものとする。

#### ○実効性のある計画

- ・将来像の実現を確かなものとしていくために、施策の優先度・緊急度を考慮し、重点的に推進すべきポイントなど、要点がわかりやすく示されるものとする。

#### ○市民意見を反映した計画

- ・本計画の策定プロセスにおいては、市民の意見を反映させる機会を持ち、市民の視点を取り入れた計画とする。

### 3 提言の構成

## 第2 住宅・住環境をめぐる現状と課題

### 1 社会背景と市民意識

#### (1) 社会環境の変化

##### ○少子化・高齢化の進展

- ・全国的には人口減少社会へ移行してきている。(平成17年頃から減少傾向に入った)(八王子市では依然増加傾向であり、ゆめおりプランで平成24年度将来人口は概ね58万人と設定されている)
- ・少子化・高齢化が進んできている。八王子市の老年人口比率は平成21年時点で19.7%となっており、5年間で3.8%上昇している。また、年少人口比率平成21年時点で13.3%となっており、5年間で0.2%下がっている。(住民基本台帳データ)

##### ○地価の下落

- ・バブル経済以降、全国的に地価の下落が続いており、

##### ○地球温暖化などの環境問題への対応の必要性の高まり

##### ○経済の成熟と近年の景気の停滞

##### ○住宅をはじめとする社会資本ストックの活用を重視する時代

- ・住宅ストックが増加し、空き家率が高くなってきている。八王子市の空き家率は平成15年時点では9.6%であったが、平成20年では10.7%に上昇している。(住宅・土地統計調査データ)

##### ○高度情報化社会の進展

## (2) 住宅・住環境などに対する市民意識

### ○高齢期のより安心して居住できる住宅等へのニーズの高まり

- ・高齢期の安心の暮らしを実現するために、住宅のバリアフリー化の促進が求められると共に、生活支援サービスや介護サービスなどが提供される安心して居住できる住宅や施設等に住み替えるスタイルの居住ニーズが増えてきている。

### ○緑豊かな住環境を背景とした高い定住意識

- ・良好な都市景観がまちのイメージや満足度を高める要素として重要視されてきており、八王子市でも景観法の制定を受けて魅力ある都市景観の形成に向けた検討を進めている。

### ○地球環境の保全、低炭素型社会の構築に向けた市民意識の向上

- ・環境問題に対する意識が高まっており、低炭素社会を目指す取り組みが重視されてきており、住宅分野でも、長期優良住宅の普及促進などの取り組みが始まっている。

### ○災害の発生や犯罪に対する不安の高まり

- ・東海地震などの発生が予測されており、防災に対する取り組みが重視されてきている。

### ○住宅の信頼に対する不安の高まり

- ・リフォーム詐欺事件や構造計算偽装事件などがあり、住宅や建築物に対する信頼性が揺らぎ、不安が高まっている。

## 2 八王子市の住宅・住環境に関する現状と課題

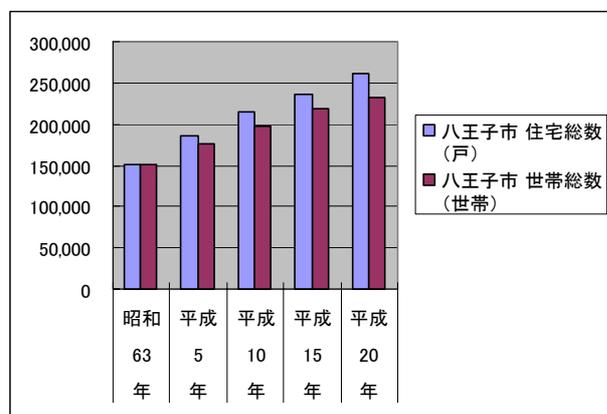
### (1) 現状

#### ①住宅ストック数

図表－1 八王子市における住宅総数と世帯総数の推移

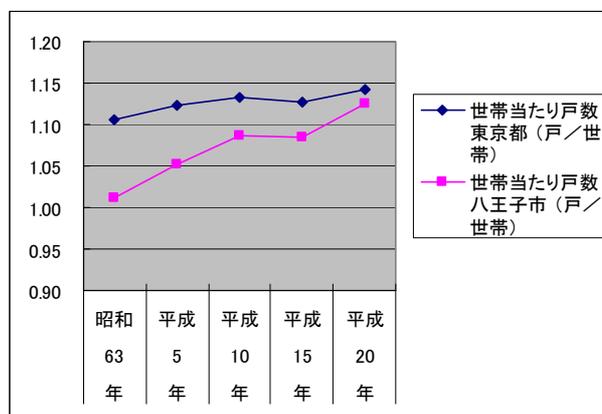
	実数				世帯当たり住宅数	
	東京都		八王子市		東京都	八王子市
	住宅総数 (万戸)	世帯総数 (万世帯)	住宅総数 (戸)	世帯総数 (世帯)	(戸/世帯)	(戸/世帯)
(実数)						
1988年(昭和63年)	481.8	436.0	151,760	150,161	1.11	1.01
1993年(平成5年)	530.0	472.0	186,070	176,975	1.12	1.05
1998年(平成10年)	567.0	500.5	214,490	197,335	1.13	1.09
2003年(平成15年)	618.6	548.7	236,530	218,157	1.13	1.08
2008年(平成20年)	678.1	594.0	260,340	231,310	1.14	1.13
(変化率)						
1988年(昭和63年)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
1993年(平成5年)	110.0%	108.3%	122.6%	117.9%		
1998年(平成10年)	117.7%	114.8%	141.3%	131.4%		
2003年(平成15年)	128.4%	125.8%	155.9%	145.3%		
2008年(平成20年)	140.7%	136.2%	171.5%	154.0%		

(資料：住宅・土地統計調査)



図表－2 八王子市における住宅総数と世帯総数の推移

(資料：住宅・土地統計調査)



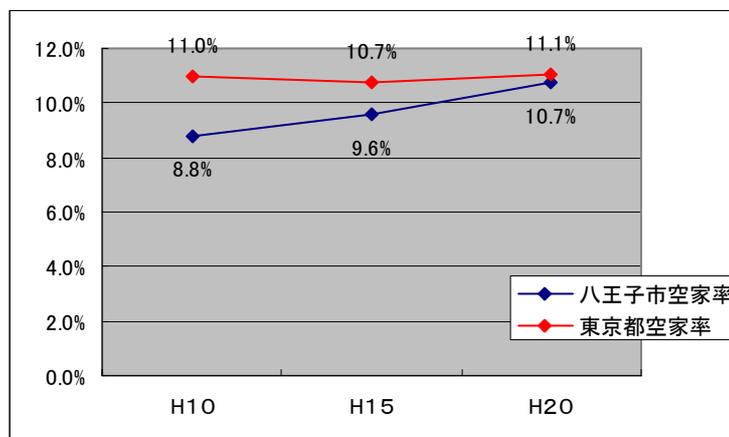
図表－3 八王子市における世帯当たり住宅数の推移

(資料：住宅・土地統計調査)

図表－4 八王子市における居住世帯の有無別住宅数の推移

		住宅総数								住宅以外 で人が居 住する建 物数	合計	
		居住世帯あり			居住世帯なし							
		同居世 帯なし	同居世 帯あり	合計	一次居 住者の み	空家	建築中	合計				
八王子市	H10	住宅数	214,190	191,530	2,360	193,880	820	18,860	620	20,310	370	214,560
		構成比	99.8%	89.3%	1.1%	90.4%	0.4%	8.8%	0.3%	9.5%	0.2%	100.0%
	H15	住宅数	236,530	209,770	1,420	211,190	1,610	22,730	1,000	25,340	270	236,800
		構成比	99.9%	88.6%	0.6%	89.2%	0.7%	9.6%	0.4%	10.7%	0.1%	100.0%
	H20	住宅数	260,340	229,180	2,120	231,310	970	27,960	100	29,040	210	260,550
		構成比	99.9%	88.0%	0.8%	88.8%	0.4%	10.7%	0.0%	11.1%	0.1%	100.0%
H10 ～20	増加数	22,340	18,240	-940	17,310	790	3,870	380	5,030	-100	22,240	
	増加率	10.4%	9.5%	-39.8%	8.9%	96.3%	20.5%	61.3%	24.8%	-27.0%	10.4%	
東京都	H10	住宅数	5,669,500	4,892,900	48,700	4,941,700	87,700	624,400	15,700	727,800	9,200	5,678,700
		構成比	99.8%	86.2%	0.9%	87.0%	1.5%	11.0%	0.3%	12.8%	0.2%	100.0%
	H15	住宅数	6,186,000	5,390,400	43,700	5,434,100	75,300	665,400	11,200	751,900	5,300	6,191,300
		構成比	99.9%	87.1%	0.7%	87.8%	1.2%	10.7%	0.2%	12.1%	0.1%	100.0%
	H20	住宅数	6,780,500	5,900,300	39,600	5,939,900	83,300	750,300	6,900	840,500	4,300	6,784,800
		構成比	99.9%	87.0%	0.6%	87.5%	1.2%	11.1%	0.1%	12.4%	0.1%	100.0%
	H10 ～20	増加数	516,500	497,500	-5,000	492,400	-12,400	41,000	-4,500	24,100	-3,900	512,600
		増加率	9.1%	10.2%	-10.3%	10.0%	-14.1%	6.6%	-28.7%	3.3%	-42.4%	9.0%

(資料：住宅・土地統計調査)



図表－5 八王子市における空き家率の推移

(資料：住宅・土地統計調査)

## ②住宅の種類・所有関係

図表－6 八王子市における住宅の所有関係別住宅数の推移

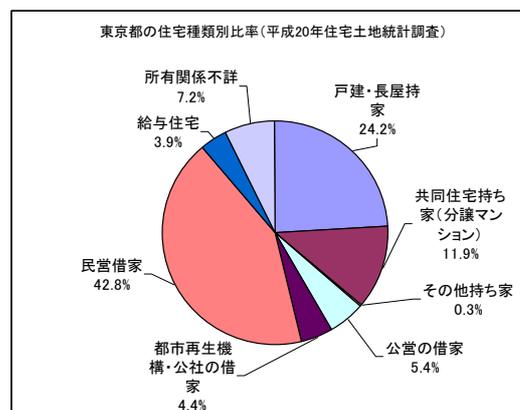
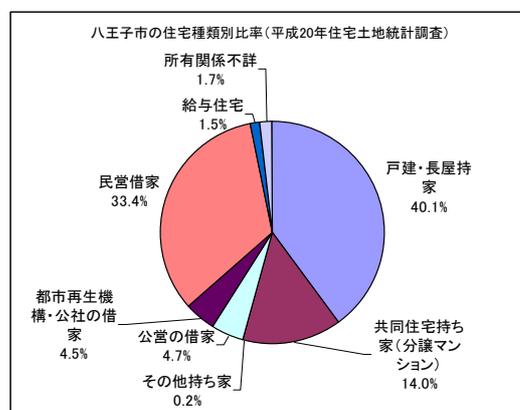
		持ち家					借家		不詳	合計
		住宅数	構成比	公営	公団・公社	民営	給与住宅	合計		
H10	住宅数	89,700		9,860	6,580	66,870	7,270	93,580	4,240	187,520
	構成比	47.8%		5.3%	3.5%	35.7%	3.9%	49.9%	2.3%	
H15	住宅数	108,770		11,790	10,410	67,740	3,140	93,080	6,150	208,000
	構成比	52.3%		5.7%	5.0%	32.6%	1.5%	44.8%	3.0%	
H20	住宅数	123,020		10,730	10,320	75,750	3,360	100,160	3,840	227,020
	構成比	54.2%		4.7%	4.5%	33.4%	1.5%	44.1%	1.7%	
H10～20	増加数	33,320		870	3,740	8,880	-3,910	6,580	-400	39,500
	増加率	37.1%		8.8%	56.8%	13.3%	-53.8%	7.0%	-9.4%	21.1%

(資料：住宅・土地統計調査)

図表－7 八王子市における住宅種類別住宅数

		戸数	比率	
八王子市	持家		123,020	54.2%
		戸建・長屋持家	90,940	40.1%
		共同住宅持ち家（分譲マンション）	31,720	14.0%
		その他持ち家	360	0.2%
	借家		100,160	44.1%
		公営の借家	10,730	4.7%
		都市再生機構・公社の借家	10,320	4.5%
		民営借家	75,750	33.4%
		給与住宅	3,360	1.5%
	その他	所有関係不詳	3,840	1.7%
専用住宅合計		227,020	100.0%	
東京都	持家		2,535,900	43.7%
		戸建・長屋持家	1,239,600	21.4%
		共同住宅持ち家（分譲マンション）	610,000	10.5%
		その他持ち家	13,800	0.2%
	借家		2,892,600	49.9%
		公営の借家	274,400	4.7%
		都市再生機構・公社の借家	225,800	3.9%
		民営借家	2,192,800	37.8%
		給与住宅	199,600	3.4%
	その他	所有関係不詳	371,400	6.4%
専用住宅合計		5,799,900	100.0%	

(資料：平成20年住宅・土地統計調査)

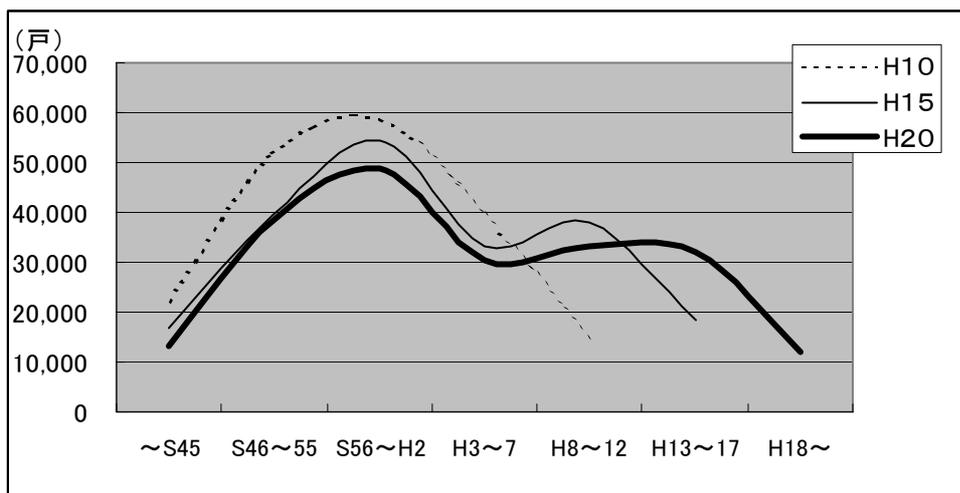


③住宅の建築

図表－8 八王子市における建築時期別住宅数の推移

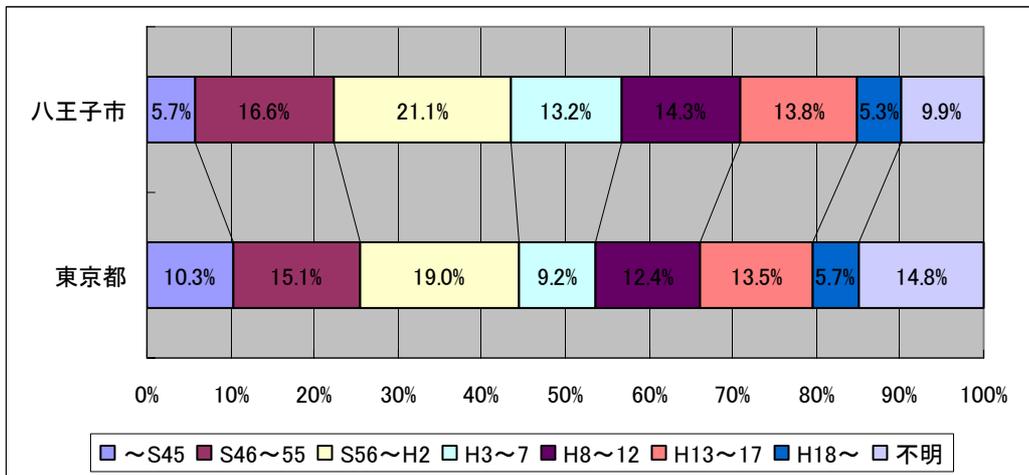
		～S45	S46～55	S56～H2	H3～7	H8～12	H13～17	H18～	不明	総数	
八王子市	H10	住宅数	21,990	52,090	59,000	39,510	14,690			6,600	193,880
		構成比	11.3%	26.9%	30.4%	20.4%	7.6%	0.0%		3.4%	100.0%
	H15	住宅数	16,830	39,610	54,460	33,140	37,850	18,220		11,080	211,190
		構成比	8.0%	18.8%	25.8%	15.7%	17.9%	8.6%		5.2%	100.0%
	H20	住宅数	13,170	38,500	48,880	30,520	33,170	31,960	12,150	22,960	231,310
		構成比	5.7%	16.6%	21.1%	13.2%	14.3%	13.8%	5.3%	9.9%	100.0%
H10～ 20	増加数	-8,820	-13,590	-10,120	-8,990	18,480					37,430
	増加率	-40.1%	-26.1%	-17.2%	-22.8%	125.8%					19.3%
東京都	H20	住宅数	611,700	897,400	1,128,700	544,700	737,300	804,800	336,400	878,800	5,939,800
		構成比	10.3%	15.1%	19.0%	9.2%	12.4%	13.5%	5.7%	14.8%	100.0%

(資料：住宅・土地統計調査)



図表－9 八王子市における建築時期別住宅数の推移

(資料：住宅・土地統計調査)



図表－10 八王子市と東京都の建築時期別住宅比率の比較

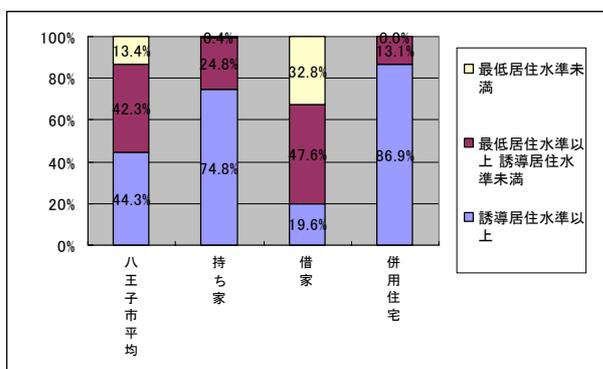
(資料：住宅・土地統計調査)

#### ④住宅の居住水準

図表－１１ 八王子市における所有関係別居住水準等状況

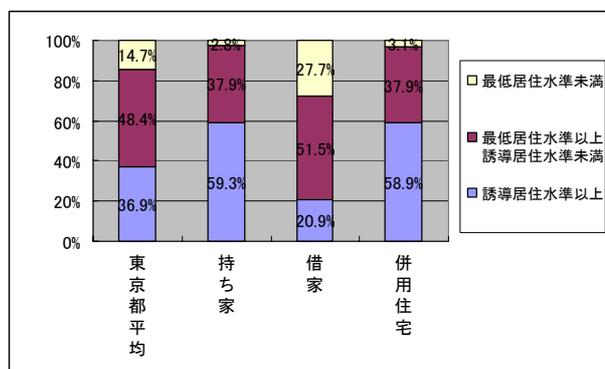
	実数					構成比			
	総数	最低居住水準		誘導居住水準		最低居住水準		誘導居住水準	
		水準以上	水準未満	水準以上	水準未満	水準以上	水準未満	水準以上	水準未満
主世帯総数	231,310	196,370	30,950	102,430	124,890	84.9%	13.4%	44.3%	54.0%
専用住宅	227,020	192,230	30,950	99,650	123,530	84.7%	13.6%	43.9%	54.4%
持ち家	123,020	122,570	450	81,380	41,650	99.6%	0.4%	66.2%	33.9%
借家	100,160	69,660	30,500	18,270	81,890	69.5%	30.5%	18.2%	81.8%
併用住宅	4,290	4,140	0	2,780	1,360	96.5%	0.0%	64.8%	31.7%

(資料：平成20年住宅・土地統計調査)



図表－１２ 八王子市における所有関係別居住水準等状況

(資料：平成20年住宅・土地統計調査)



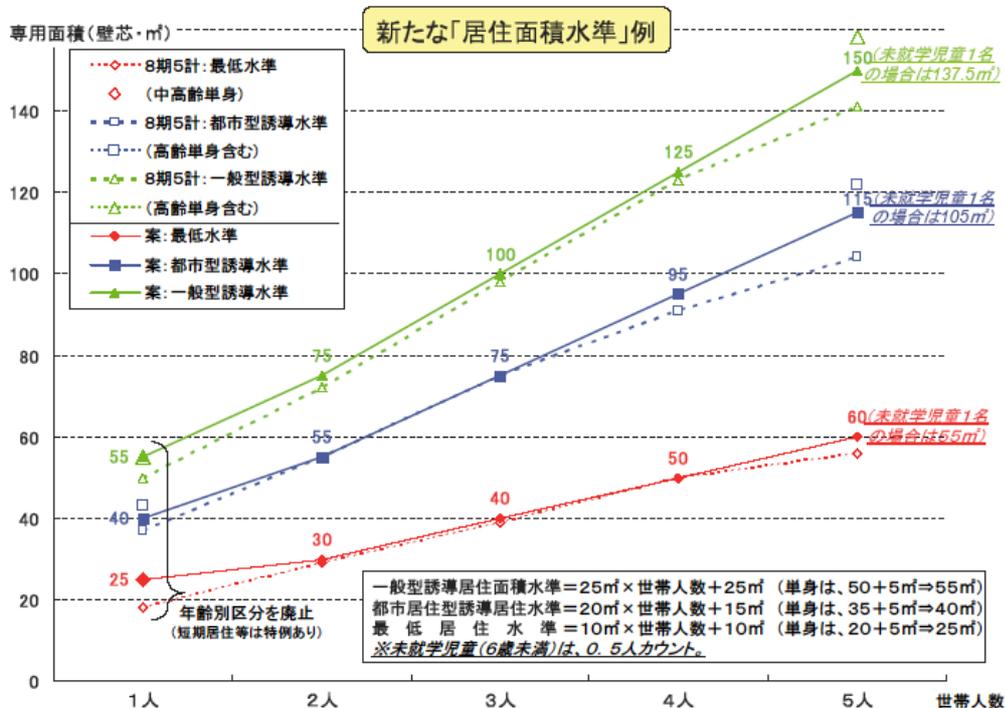
図表－１３ 東京都における所有関係別居住水準等状況

(資料：平成20年住宅・土地統計調査)

(参考：居住面積水準の概要)

「居住面積水準」		世帯人数別の面積(例) (単位: m <sup>2</sup> )			
		単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、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を醸成した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40 【55】	55 【65】	75 【85】
		<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55 【75】	75 【87.5】	100 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

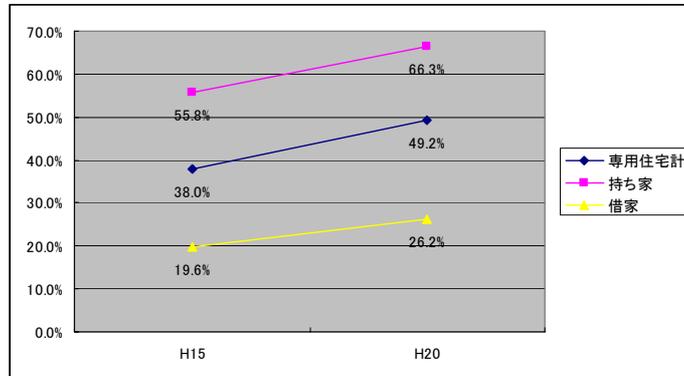


⑤高齢者のための設備の整備状況

図表－14 八王子市における住宅の種類別高齢者のための設備の整備状況

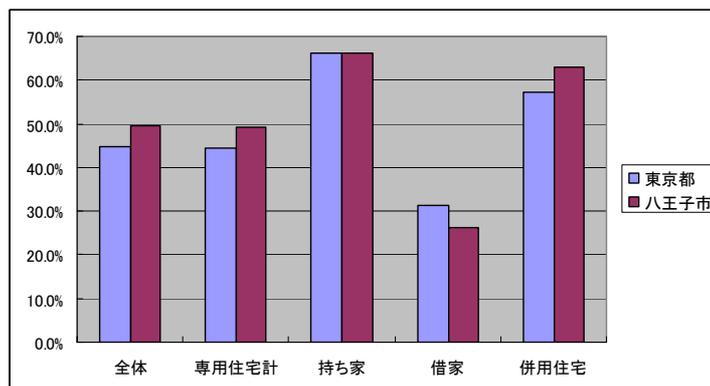
	実数								構成比									
	総数	高齢者等のための設備がある							高齢者等のための設備がない	総数	高齢者等のための設備がある							高齢者等のための設備がない
		総数	手すりがある	高さの浴槽	またぎやすい	子で通行可能	廊下など車椅子	内段差のない屋			まで車椅子可	道路から玄関	総数	手すりがある	高さの浴槽	またぎやすい	子で通行可能	
住宅総数	231,310	110,320	84,740	56,260	38,650	56,080	31,730	116,990	100.0%	47.7%	36.6%	24.3%	16.7%	24.2%	13.7%	50.6%		
専用住宅	227,020	107,780	82,610	55,320	38,020	55,350	31,220	115,400	100.0%	47.5%	36.4%	24.4%	16.7%	24.4%	13.8%	50.8%		
一戸建て	96,310	58,960	52,360	33,140	15,300	24,330	8,470	35,880	100.0%	61.2%	54.4%	34.4%	15.9%	25.3%	8.8%	37.3%		
長屋建	3,310	1,060	890	440	120	270	70	2,060	100.0%	32.0%	26.9%	13.3%	3.6%	8.2%	2.1%	62.2%		
共同住宅	126,890	47,480	29,130	21,600	22,560	30,690	22,630	77,230	100.0%	37.4%	23.0%	17.0%	17.8%	24.2%	17.8%	60.9%		
その他	510	270	230	150	40	50	50	240	100.0%	52.9%	45.1%					47.1%		
持ち家	123,020	81,550	65,260	45,240	28,660	40,480	21,900	41,470	100.0%	66.3%	53.0%	36.8%	23.3%	32.9%	17.8%	33.7%		
一戸建て	89,690	57,550	51,260	32,500	14,990	23,830	8,220	32,140	100.0%	64.2%	57.2%	36.2%	16.7%	26.6%	9.2%	35.8%		
長屋建	1,250	460	350	250	60	140	30	790	100.0%	36.8%	28.0%	20.0%	4.8%	11.2%	2.4%	63.2%		
共同住宅	31,720	23,290	13,420	12,350	13,570	16,470	13,620	8,440	100.0%	73.4%	42.3%	38.9%	42.8%	51.9%	42.9%	26.6%		
その他	360	260	230	150	40	40	40	100	100.0%	72.2%						27.8%		
借家	100,160	26,230	17,350	10,070	9,360	14,870	9,310	73,930	100.0%	26.2%	17.3%	10.1%	9.3%	14.8%	9.3%	73.8%		
一戸建て	5,150	1,410	1,100	640	320	500	250	3,730	100.0%	27.4%	21.4%	12.4%	6.2%	9.7%	4.9%	72.4%		
長屋建	1,870	600	540	190	50	140	40	1,260	100.0%	32.1%	28.9%	10.2%	2.7%	7.5%	2.1%	67.4%		
共同住宅	92,980	24,190	15,710	9,250	8,990	14,220	9,010	68,790	100.0%	26.0%	16.9%	9.9%	9.7%	15.3%	9.7%	74.0%		
その他	150	20	-	-	-	20	20	140	100.0%	13.3%						93.3%		
併用住宅	4,290	2,550	2,140	940	630	730	510	1,590	100.0%	59.4%	49.9%	21.9%	14.7%	17.0%	11.9%	37.1%		

(資料：平成20年住宅・土地統計調査)



図表－15 八王子市における住宅の種類別高齢者のための設備の整備状況の推移

(資料：平成20年住宅・土地統計調査)



図表－16 八王子市における高齢者のための設備の整備状況の東京都との比較

(資料：平成20年住宅・土地統計調査)

## (2) 課題

### ①耐震化・バリアフリー化の課題

- ・現行住マスの下、進めてきた耐震化、バリアフリー化の促進をより一層進める必要がある

### ②ストック活用・マンション再生の課題

- ・住宅ストックは量的に充足しており、空き家などのストック活用やマンション再生の促進が必要である

### ③公的賃貸住宅の再生に関する課題

- ・市域に多く立地し、老朽化が進んできている公的賃貸住宅団地の再生とコミュニティ育成の促進が必要である

### ④住宅に困窮する世帯に関する課題

- ・低所得者や障害者等、住宅に困窮する世帯に対する対応が必要である

### ⑤高度経済成長期に開発された住宅地の高齢化・老朽化の課題

- ・高度経済成長期に大量に供給された住宅地の高齢化と老朽化への対応が必要である

### ⑥良好な住環境の維持に関する課題

- ・緑豊かで良好な住宅地に対する高い評価を維持する必要がある

### ⑦市民にわかりやすい住宅に関する情報の提供に関する課題

- ・住宅に関する情報がわかりやすく市民に提供される必要がある

### ⑧若者・大学生の居住環境に関する課題

- ・市内に大学等が多く立地することから、学生や若者の居住環境を確保するため、若者のニーズを受け止めた住宅の提供を図る必要がある

### 第3 現行住宅マスタープランの評価と見直しの視点

#### 1 現行住宅マスタープランの評価

##### (1) 現行住宅マスタープランにおける目標と達成状況に対する評価

###### ①現行住宅マスタープランにおける将来像・基本理念など

###### ○めざすべき将来像

良質で多様な形態の住宅が増え、ファミリー世帯・高齢者世帯・若年単身世帯等が、  
 各々のライフスタイルに応じて安心して、快適に暮らせるまち

###### ○住宅施策の基本理念

『すべての市民が、安心して住み続けたいくなる  
 「ゆとりある永住の場」の実現をはかる』

###### ○住宅・住環境まちづくりの目標

- ・市民の誰もが満足できる住宅施策の展開を目指します。
- ・ゆったりと暮らせる住宅施策の展開を目指します。
- ・住みやすい住環境形成施策の展開を目指します。

###### ②現行住宅マスタープランにおける居住水準の目標

- ・最低居住水準未滿住宅ゼロの八王子を目指します。
- ・誘導居住水準をもつ住宅を大幅に増やすことを目指します。

	現行住宅マスタープランでの目標		達成状況	
	平成 10 年時点	現行MPでの 目標	平成 15 年時点	平成 20 年時点 (※)
最低居住 水準未滿	借家で 1.4% (持家 1.3%)	解消	借家 10.7% (持家 1.2%)	借家 30.5% (持家 0.4%)
誘導居住 水準 (一 般型)	持家 約 41% 借家 約 8%	持家 約 50% 借家 約 20%	持家 約 61.1% 借家 約 18.8%	持家 約 67.3% 借家 約 25.2%
誘導居住 水準 (都 市型)	持家 約 63% 借家 約 17%	持家 約 70% 借家 約 30%	持家 約 76.9% 借家 約 27.7%	持家 約 63.0% 借家 約 17.7%

※平成 20 年時点の居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）により示された新しい基準によるため、単純な比較はできない。

●居住水準の目標に関する評価

- ・居住水準の目標の達成状況については、誘導居住水準については、概ね達成している。(平成 18 年に目安とする基準が変わったため、誘導居住水準(都市型)については数値的には達成していないが、中間の平成 15 年時点データを見ると、平成 20 年時点で達成していることが推測される。
- ・最低居住水準についても、基準が変更されたため単純な比較はできないが、平成 15 年時点データを見ると解消に向けて着実に改善されており、持ち家についてはほぼ解消されたと評価できるが、借家については、平成 20 年時点で、最低居住水準未達の解消には至っていないと思われる。

③現行住宅マスタープランにおける住環境の誘導目標

【良好な住環境形成のための具体的な誘導目標】

- ①地震・水害などの自然災害に対して防災性の確保を図ります。
- ②住宅地と商業地や工業地との混在解消により、良好な住環境の確保を図ります。
- ③敷地内外に、極力オープンスペースを確保していきます。
- ④住宅敷地は、原則として幅員 6 m 以上の道路に接道するように努めていきます。
- ⑤周辺地域と調和した住宅配置やデザインを工夫し、まちなみの向上を図ります。
- ⑥生活関連施設・コミュニティ施設・スポーツ施設・文化施設等、各種の施設が利用しやすい住環境の形成を目指します。
- ⑦プライバシーを確保しながら、日照・通風等のための、ゆとりの空間の確保を図ります。
- ⑧低層住宅地では、冬至日における 4 時間以上の日照確保を目指します。
- ⑨住宅地での交通利便性の向上を図ります。
- ⑩高齢者や障害者にとってやさしい住宅・住環境形成を図ります。

※これらは、行政と、市民・事業者の協力により達成を目指すものです。

●住環境の誘導目標に関する評価

- ・住環境の誘導目標は、定性的な目標設定となっており、数値的な指標で評価するものではないが、八王子市における住宅施策、建築指導や開発指導、福祉施策の推進などにより、よりよい住環境の確保に努めてきている。

## (2) 現行マスタープランにおける住宅施策の推進状況に対する評価

現行計画では、施策体系を「良質な住宅の供給と維持管理」「福祉的視点からの居住支援」「まちづくりと連携した良好な住環境形成」の3つに類型化し、そのうえで、各々を中項目に分類して、さらに今後進めるべき施策内容を示している。

### ①良質な住宅の供給と維持管理に関する評価

#### ○公的住宅の供給について

- ・都市再生機構や都住宅供給公社に対する住宅供給などに関する意見の提出については、計画期間内にはできているが、今後、都市再生機構においては、団地の再生に取り組んでいくことから、今後、都市再生機構等に対して要望等を伝える場の設定に向けて検討する必要がある。

#### ○民間住宅の供給誘導について

- ・民間住宅の供給をより良好なものとして誘導するために、建築規制制度の運用において誘導した。
- ・また、住宅性能表示制度や定期借地制度の周知など、民間の住宅をより良いものとするための制度のPRを推進してきた。

#### ○居住者・消費者への支援

- ・分譲マンションの維持管理支援や、住宅に関する相談体制の充実について、セミナーの開催や相談会の実施などに取り組んできている。
- ・今後は、より市民にとって利用しやすい支援策を検討する必要がある。

#### ○多様な観点からの住宅改善推進

- ・耐震診断補助制度や耐震改修補助制度など、住宅の安全対策に関する制度の推進をはかってきているとともに、太陽光発電モニター助成制度の運用も開始されるなど、良質な住宅の供給に向けて様々な取り組みを進めてきており、着実に実績をあげてきている。
- ・今後は、制度の利用状況が低いものなどについて、より利用促進を図ったり効果的な施策への見直しを図るなどの検討が必要である。

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)
(1) 良質な住宅の供給と維持管理	○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。
	○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きている。
		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。
	○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。
	○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"> <li>・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</li> <li>・公庫制度の活用による環境共生住宅の支援策の検討</li> <li>・地区計画の活用による景観向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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))</li> <li>○生垣造成補助制度の実施。(利用実績：377 件・4,625m (H13～20 年度))</li> <li>○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)</li> <li>○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))</li> <li>▲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。</li> <li>○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)</li> </ul>
		<p>住宅産業の育成と伝統的技術の継承</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅業界と協力した活性化イベントの実施</li> <li>・在来工法の P R</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul>

## ②福祉的視点からの居住支援に関する評価

### ○公営住宅の供給について

- ・市営住宅の建て替えについては、着実に進めてきているが、建て替え事業を優先的に推進してきているため、改善事業やソーシャルミックスの誘導などには着手できていない。
- ・今後も、建て替え事業を中心に推進を図りながら、ソーシャルミックスの実現などに向けた検討を推進することが必要である。

### ○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は介護保険や自立支援住宅改修給付等により、要介護者を中心に推進してきている。
- ・高齢者障害者向けの住宅としては、シルバーハウジングの供給や、グループホームの供給など、住宅施策、福祉施策の両面から推進がされてきている。
- ・また、高齢者障害者の住宅の確保に向けた情報提供や居住支援は、国レベルの制度なども含めて環境が整ってきているが、市民一人ひとりのニーズに対応できる取り組みを推進する必要がある。
- ・今後も、住宅と福祉分野が連携して、高齢者・障害者向けの住宅供給を推進することが必要である。

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)
<p style="text-align: center;">(2) 福祉的視点からの居住支援</p>	<p>○公営住宅の供給</p>	<p>市営住宅の供給・管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の建て替え・改善等</li> <li>・巡回管理人制度の導入</li> <li>・ソーシャルミックスに向けた多様な階層の入居促進</li> </ul>	<p>○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。</p>
		<p>都営住宅の供給・管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都営住宅の建て替え・改善等</li> </ul>	<p>○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。</p>
	<p>○高齢者・障害者等のための住宅施策</p>	<p>住宅のバリアフリー化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公的住宅のバリアフリー化</li> <li>・個人住宅建設資金あっせん制度（東京都）の活用</li> </ul>	<p>○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。</p>
		<p>高齢者・障害者向け住宅の供給</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<p>○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）</p>
		<p>高齢者・障害者等の住宅確保に対する支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談体制の充実</li> <li>・不動産事業者等への啓発活動</li> <li>・居住支援事業の充実</li> </ul>	<p>○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。</p>

	<p>高齢者・障害者等の住宅改修への支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人住宅建設資金あっせん制度（東京都）の活用</li> <li>・介護予防住宅改修の取り組み</li> </ul>	<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>
	<p>ひとり親世帯の住宅確保に対する支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅へのひとり親世帯の優遇入居・相談体制の充実</li> </ul>	<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>

### ③まちづくりと連携した良好な住環境形成に関する評価

#### ○都市基盤の整備について

- ・都市基盤の整備については、都市計画事業等により、着実に施設整備を進めてきており、住環境の形成に寄与している。

#### ○住宅市街地の改善について

- ・開発規制制度の活用や土地区画整理事業、市街地再開発事業の促進により、良好な住環境の形成を進めてきている。
- ・また、生け垣作りの推進やみなし道路の保全及び整備の推進など、地域のまちづくりを支援する制度の運用も推進してきている。

#### ○計画的開発地での住環境保全

- ・八王子市では、地区計画の運用による住環境の保全を積極的に進めてきている。

#### ○新規開発地での良好な住環境形成

- ・新規開発地においても地区計画の導入を誘導し、よりよい住環境の形成を進めてきている。

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)
(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	・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	・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、檜原西部、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	・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とる住環境の保全	○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

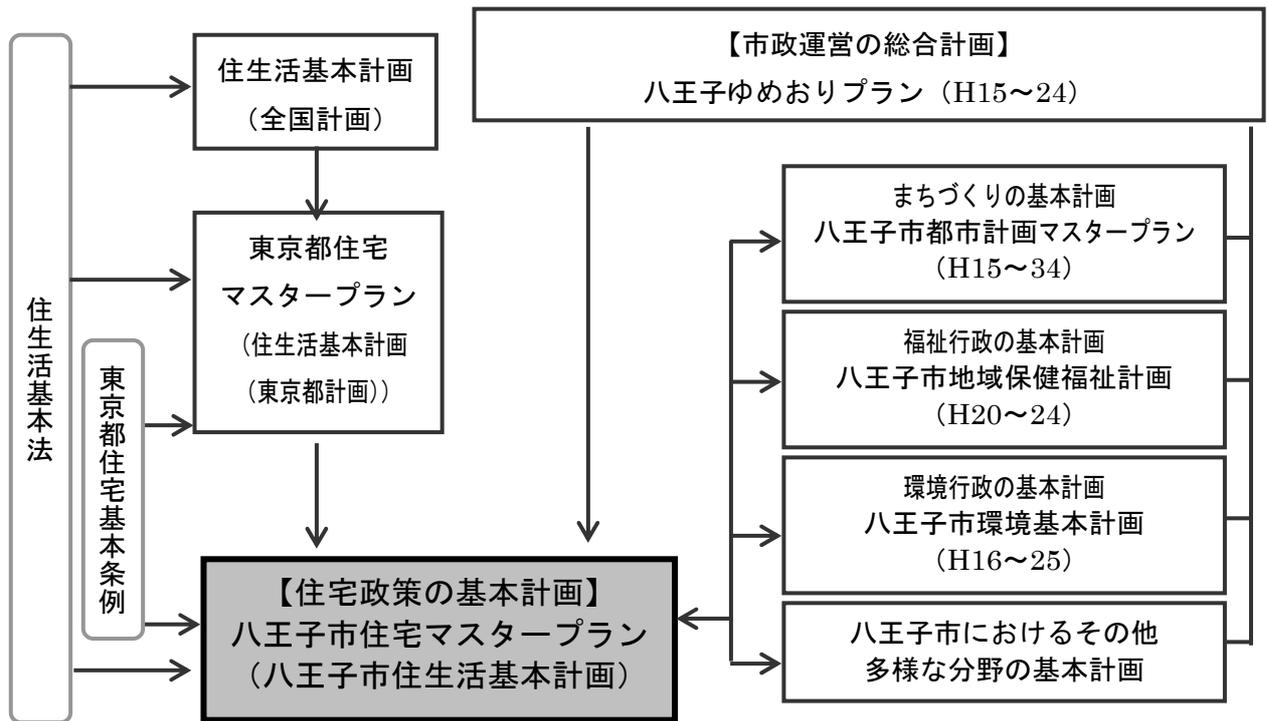
## 2 住宅マスタープラン改定の視点

### ■市民・事業者・行政等との協働による、誰もが安心できる住宅づくり・住宅の確保を推進する視点

- ・今回行う住宅マスタープランの改定においては、個人的資産であると同時に社会的な資産でもある住宅の維持管理や機能性の向上などについて、市民・事業者・行政等が協働により取り組む必要がある。
- ・そのために、市民の誰もが安心して住宅づくりや住宅の選択ができる信頼できる住宅に関する情報が提供されるとともに、市民一人ひとりが自らのライフスタイルに応じて進められる住宅の住み替えや改修に対する支援などに取り組むなど、市民の主体的な住まいづくりの取り組みをサポートし推進する視点が重要である。
- ・また、住環境の向上に向けては、市民主体のまちづくり活動を支援する視点も重要である。

### ■多様化した行政計画等との連携の視点

- ・八王子市住宅マスタープランは、八王子市における住宅政策に関する基本的な考え方を総合的、体系的に整理し、住宅施策展開の拠り所となるものである。そこで、住宅マスタープランの策定に当たっては、住生活基本法、住生活基本計画（全国計画）、東京都住宅基本条例、東京都住宅マスタープラン（住生活基本計画（東京都計画））を踏まえて検討することとする。
- ・また、八王子市住宅マスタープランは、八王子市の総合計画である「ゆめおりプラン」で掲げられている都市像を実現するための、住宅政策分野における基本計画と位置付けられます。そこで、八王子ゆめおりプランの都市像実現のため、まちづくりの基本計画である「都市計画マスタープラン」や、保健医療・福祉の総合的な計画として策定した「地域保健福祉計画」、環境を守る視点から策定した環境基本計画と関連する4つの計画をはじめ、市民生活に関わる様々な施策分野の計画との連携を図り、総合的な施策の展開を検討する。



## 第4 住宅施策の目標

### 1 住宅政策の基本理念

- ・八王子市における住宅政策の基本理念を下記のように整理する。

○若者・大学生から高齢者まで、市民の居住ニーズに応じた様々な住まい方を実現することができる、多様な住まいづくりを推進する

○市民が誇りと愛着を持って八王子で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

### 2 めざすべき将来像

- ・住宅政策の基本理念に基づき住宅政策の推進を図ることにより、八王子市がめざすべき将来像を下記のように整理する。

○耐震性能やバリアフリー環境、省エネ性能などが確保された良質な住宅ストックが形成されているまち

○市民一人ひとりが、八王子のまちの資源を活かし、景観・環境に調和する住まいづくりに取り組み、よりよい住環境を市民自らが育てるまち

○市民が、信頼できる情報に基づいて住まいを選択し取得することのできるまち

○すべての市民に適切な住宅が供給され、安定した居住環境が確保されているまち

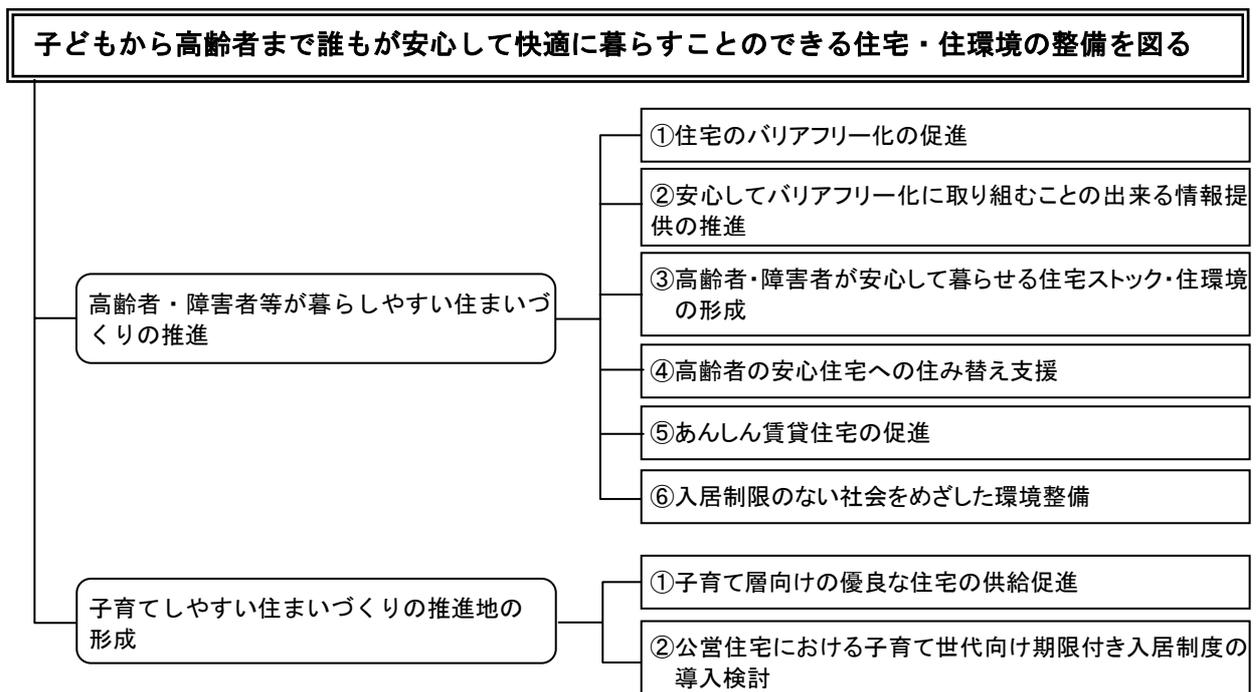
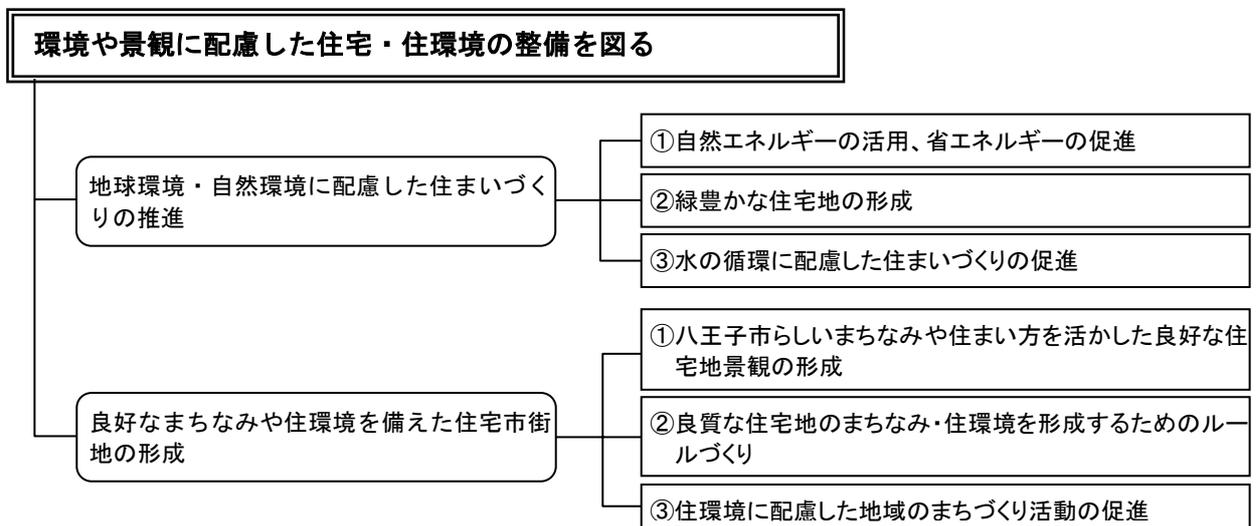
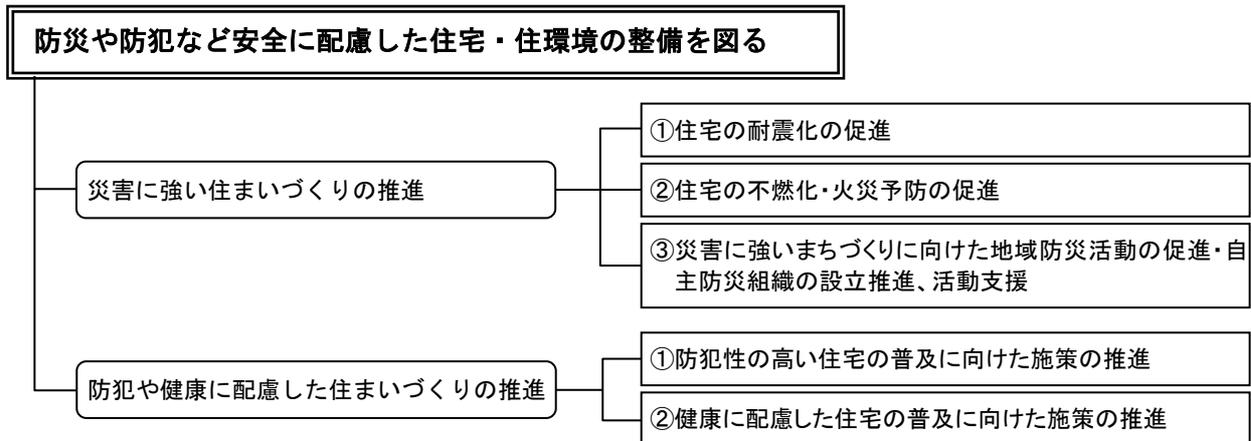
## 第 5 住宅施策の方向

### 1 住宅施策展開の基本的な方針

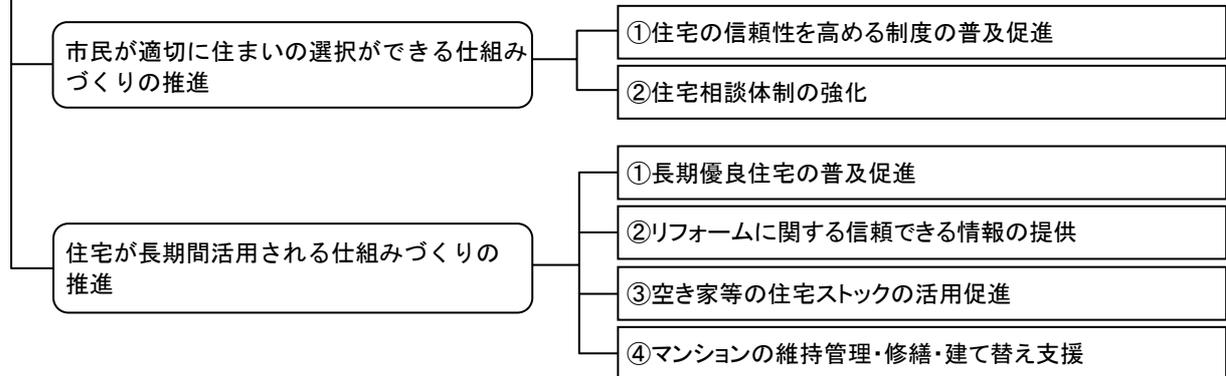
将来像の実現をめざし、5つの基本方針に基づく住宅施策の推進を図ることとする。

1. 防災や防犯など安全に配慮した住宅・住環境の整備を図る
2. 環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る
3. 子どもから高齢者まで誰も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
4. 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
5. 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

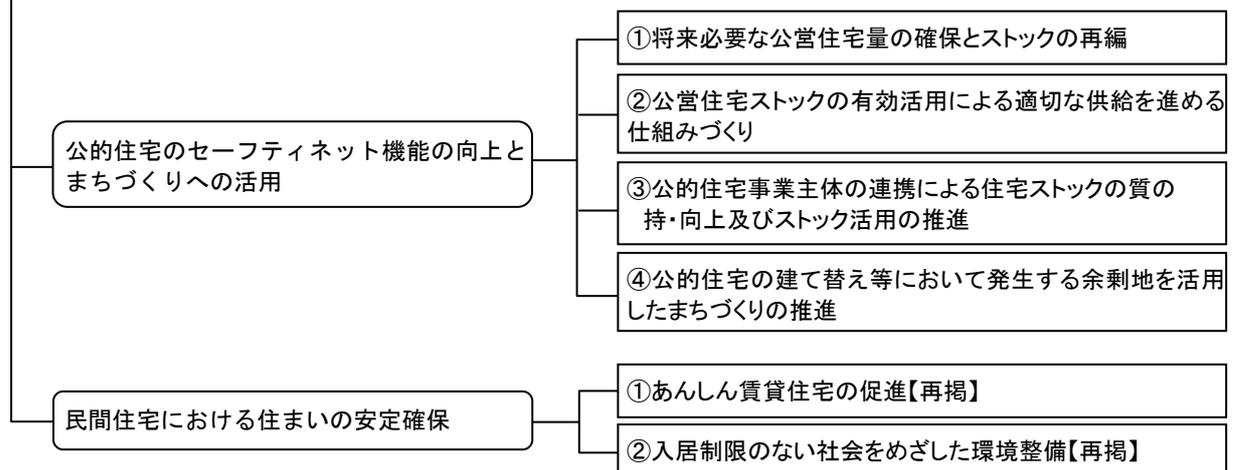
## 2 住宅施策の体系



**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**



### 3 住宅施策の具体的内容

## 基本方針 1：防災や防犯など安全に配慮した住宅・住環境の整備を図る

#### (1) 災害に強い住まいづくりの推進

##### ①住宅の耐震化の促進

- ・既存木造住宅の耐震診断、耐震改修の一層の促進に向けた制度の見直し
- ・分譲マンションの耐震診断促進のための耐震アドバイザー派遣

##### ②住宅の不燃化・火災予防の促進

- ・住宅火災の予防や被害を小さくするための防災設備等の普及の促進

##### ③災害に強いまちづくりに向けた地域防災活動の促進

- ・自主防災組織の設立推進、活動支援

#### (2) 防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進

##### ①防犯性の高い住宅の普及に向けた施策の推進

- ・防犯力の高い住宅の供給を促進するための施策の推進
- ・防犯性の高いまちづくりに向けた地域防犯活動の促進

##### ②健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進

- ・シックハウス対策など、健康に配慮した住まいづくりの促進

## 基本方針 2 : 環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る

### (1) 地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進

#### ①自然エネルギーの活用、省エネルギーの促進

- ・太陽光発電システムの普及など、自然エネルギーを活用し、省エネルギーを推進させる住まいづくりの促進
- ・モデル地区設定による環境配慮型住宅の普及促進

#### ②緑豊かな住宅地の形成

- ・緑地協定の導入促進や生垣造成補助制度の利用促進による住宅地のみどりの確保
- ・住宅地における住民主体による緑化活動の促進
- ・自然環境と共生する市街地の形成
- ・市街地周辺の丘陵部などにおける自然環境の保全を前提とした新たな市街地拡大を抑制

#### ③水循環に配慮した住まいづくりの促進

- ・雨水浸透施設の設置及び雨水貯留槽の購入に係る助成制度の継続
- ・湧水保全のための強化地区設定による雨水浸透施設設置の促進
- ・雨水の流出抑制のための浸透貯留施策の推進

### (2) 良好なまちなみや住環境を備えた住宅市街地の形成

#### ①八王子市らしいまちなみや住まい方を活かした良好な住宅地景観の形成

- ・景観計画に基づく住宅地景観の規制・誘導の推進
- ・まちなみの特性、八王子らしい住まい方の継承、保全

#### ②良質な住宅地のまちなみ・住環境を形成するためのルールづくり

- ・地区計画、建築協定等の導入による住宅地のまちなみや住環境の維持・向上

#### ③住環境に配慮した地域のまちづくり活動の促進

- ・住宅地における住環境の維持・向上、コミュニティ育成など、住民によるエリアマネジメント活動の取り組みの促進

## 基本方針3：子どもから高齢者まで誰も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

### (1) 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

- ・日常生活の動作に困難がある高齢者に対する、介護予防的なバリアフリー化の促進
- ・借家に対するバリアフリー化の促進、借家所有者等への啓発

#### ②安心してバリアフリー化に取り組むことのできる情報提供の推進

- ・安心してバリアフリー化工事に取り組むことのできる仕組みの構築と情報提供（事業者の技術向上、事業者情報の提供等）

#### ③高齢者・障害者が安心して暮らせる住宅ストック・住環境の形成

- ・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整備推進

#### ④高齢者の安心住宅への住み替え支援

- ・高齢者がより安心できる住宅・住環境を確保するために、リバースモーゲージ等、自宅等の資産を活用するための仕組みを民間事業者等との連携による構築

#### ⑤あんしん賃貸住宅の促進

- ・高齢者、障害者、外国人、子育て層など、入居制限を受けやすい世帯が住宅を確保しやすい住宅市場を目指し、あんしん賃貸ネットへの住宅及び事業者登録の登録等を増やし、利用を促進するためのPRを行うなどの取組みの推進

#### ⑥入居制限のない社会をめざした環境整備

- ・高齢者世帯等に対して、高齢者住居賃貸代行保証制度等の利用促進を図り、賃貸住宅所有者のリスクを軽減し、入居拒否されるケースを減少
- ・障害者等の見守りや生活支援を、NPO等の市民や地域の取組みとして推進できるような情報の共有と見守り・支援活動の推進

### (2) 子育てしやすい住まいづくりの推進

#### ①子育て層向けの優良な住宅の供給促進

- ・子育て支援施策と連携して、施設・サービス等が近接した民間賃貸住宅の供給促進、地域の子育て支援機能の強化
- ・子育て層の居住に配慮した住宅（子育てにやさしい住宅）の供給を促進
- ・保育施設の整備や子どもの健全な遊び場の確保など、子育てしやすい住環境の整備推進

②公営住宅における子育て世代向け期限付き入居制度の導入検討

- ・年齢階層のバランスに配慮し、公営住宅における子育て世代向け期限付き入居制度の導入

**基本方針 4 : 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**

(1) 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住宅の信頼性を高める制度の普及促進

- ・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や、住宅を選択する際に参考になる信頼できる情報の発信

②住宅相談体制の強化

- ・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

(2) 住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進

①長期優良住宅の普及促進

- ・パンフレットやホームページ、広報等による長期優良住宅に関する情報の発信

②リフォームに関する信頼できる情報の提供

- ・パンフレットやホームページ、広報等による信頼できるリフォーム関連情報の発信
- ・良質なリフォームモデルの情報を発信することによる、市民のライフスタイルにマッチした質の高いリフォーム工事の実施を誘導
- ・信頼できるリフォーム事業者を検索することができる「リフォネット」等の活用の促進

③空き家等の住宅ストックの活用促進

- ・空き家等の住宅ストックの流通を促し、有効活用を進めるための仕組みづくりの推進
- ・中古住宅市場において、住宅が安心して売買ができるよう、住宅の修繕・管理履歴などを管理・保管する仕組みを推進

- ・空き家等の住宅ストックをまちづくり等の拠点施設として活用するための仕組みづくりの推進
- ・学生・若者向け賃貸住宅ストックの空き家活用による、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
- ・空き家活用の仕組みづくりを推進するための官・民・学が連携した研究会の設置
- ・賃貸住宅の空き家を住宅を必要とする市民にあっせんするために、賃貸住宅所有者や住宅需要者との意見交換を促す仕組みの構築

#### ④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援

- ・マンションの管理組合の維持管理活動、修繕や建て替えに向けた合意形成の取組みなどに対する支援

## 基本方針5：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

### （1）公的住宅のセーフティネット機能の向上とまちづくりへの活用

#### ①将来必要な公営住宅量の確保とストックの再編

- ・将来の需要推計や将来の推計人口に対応した、各事業主体ごとの計画等に基づくストックの再編

#### ②公営住宅ストックの有効活用による適切な供給を進める仕組みづくり

- ・より住宅に困窮している世帯に対して、的確に公営住宅を供給するための仕組みの導入（困窮度ポイント制など）
- ・上層階に居住している高齢者世帯等の低層階への移転やエレベータ設置住棟への移転を認めるルールづくり

#### ③公的住宅事業主体の連携による住宅ストックの質の維持・向上及びストック活用の推進

- ・各事業主体ごとの計画等に基づくストックの維持・向上
- ・八王子市における公共賃貸住宅管理主体が情報交換及び事業の調整を行う場の設定

#### ④公的住宅の建て替え等において発生する余剰地を活用したまちづくりの推進

- ・大規模な余剰地等が発生する場合、当該地域のまちづくり課題に対応した土地利用の誘導
- ・少子高齢化、環境への配慮など新しい課題に対応した、余剰地の有効活用の促進

## (2) 民間住宅における住まいの安定確保

### ① あんしん賃貸住宅の促進【再掲】

- ・ 高齢者、障害者、外国人、子育て層など、入居制限を受けやすい世帯が、住宅を確保しやすい住宅市場を目指し、あんしん賃貸ネットへの住宅及び事業者登録の登録等を増やし、利用を促進するための PR を行うなどの取組みの推進

### ② 入居制限のない社会をめざした環境整備【再掲】

- ・ 高齢者世帯等に対して、高齢者住居賃貸代行保証制度等の利用促進を図り、賃貸住宅所有者のリスクを軽減し、入居拒否されるケースを減少
  - ・ 障害者等の見守りや生活支援を、NPO 等の市民や地域の取組みとして推進できるような情報の共有と見守り・支援活動の推進
- 

## 第6 重点的な取り組み

### 1 住宅施策展開の基本的な方針

#### (1) 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～

推進主体（例）	役割分担の考え方	推進主体別の取り組み（例）
「市民（建物所有者）」  「行政（市）」	・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。	○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。 ○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。

#### (2) 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～

推進主体（例）	役割分担の考え方	推進主体別の取り組み（例）
「事業者」  「NPO など」  「行政（市）」	・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。	○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。 ○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。

(3) 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～

推進主体（例）	役割分担の考え方	推進主体別の取り組み（例）
<p>「市民（建物所有者）」</p> <p>「事業者（賃貸住宅所有者等）」</p> <p>「事業者（施工業者）」</p> <p>「行政（市）」</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>○市民（建物所有者）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民が所有する住宅のバリアフリー化を実施する。</li> </ul> <p>○事業者（賃貸住宅所有者）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>○事業者（施工業者）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>○行政（市）の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

(4) 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組みとは～

推進主体（例）	役割分担の考え方	推進主体別の取組み（例）
「行政（市）」  「事業者」	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<p><b>○行政（市）の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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）</li> </ul> <p><b>○事業者の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

(5) 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～

推進主体（例）	役割分担の考え方	推進主体別の取組み（例）
「市民」  「事業者」  「行政（市）」  「大学」	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<p><b>○市民の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p><b>○行政（市）・事業者・大学が連携した取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p><b>○行政（市）の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

(6) 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～

推進主体（例）	役割分担の考え方	推進主体別の取り組み（例）
「NPO 等」  「事業者（賃貸住宅所有者・不動産事業者等）」  「行政（市）」	・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。	<b>○事業者・NPO の取り組み</b> ・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。  <b>○行政（市）の取り組み</b> ・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。

(7) 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～

推進主体（例）	役割分担の考え方	推進主体別の取り組み（例）
「事業者（賃貸住宅所有者）」  「行政（市）」	・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、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。	<b>○事業者（賃貸住宅所有者）の取り組み</b> ・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。  <b>○行政（市）の取り組み</b> ・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り組みを通じて、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。

※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。

(8) 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。

推進主体（例）	役割分担の考え方	推進主体別の取り組み（例）
「行政（市）」 「行政（都）」 「UR・公社」	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>	<p><b>○行政（市）の取り組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul> <p><b>○行政（都）・UR・公社の取り組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>

## 第 7 地域別課題と取り組み

- ・八王子市における住宅施策の体系などを踏まえ、特に市内の特定の地域課題に対応して重点的に取り組むべき施策について、市民委員会での意見を中心に、展開が考えられる地域を抽出した。

(1) 公的住宅の再生に係る地域（昭和40～50年代団地）

【各地域の状況】

- ・都営住宅長房団地の建て替え事業が推進中である。（重点供給地域としての位置づけあり）
- ・UR 館ヶ丘団地は、昭和50年入居開始の団地であり、「集約型」の再生事業が位置づけられている。

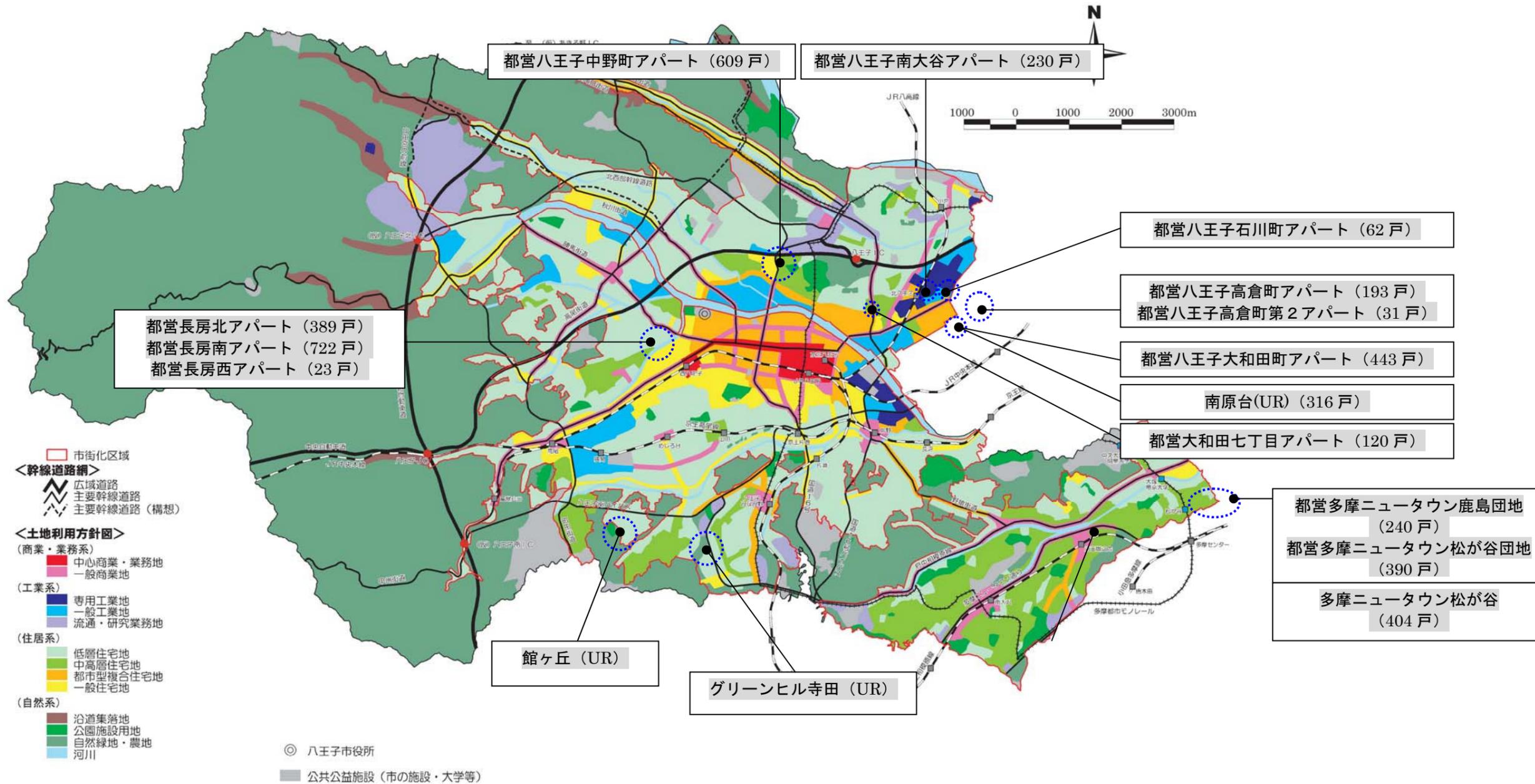
【課題】

- ・公的住宅団地は極端な高齢化が進んでおり、空き住戸が多くなってきている団地もある（UR 館ヶ丘など）
- ・高齢化等が進むことにより見守りなど地域福祉活動の推進が困難なケースも発生している。

【重点的な取り組み】

- ・公的住宅ストックを活用して、NPO等の運営によるグループホームなどの整備推進（3-（1）-③）
- ・都営住宅の建て替え事業と市営住宅の再生を連携して効果的な推進を図る。（5-（1）-③）
- ・建て替えや再生事業に伴い発生する可能性のある余剰地を、地域課題に対応した効果的な活用を図る。（5-（1）-④）

※文中の番号は関連する施策体系（案）の番号



(2) 良好な戸建て住宅地の維持・向上に係る地域

(住環境保全型地区計画指定かつ面積概ね 10ha 以上の戸建て住宅団地 及び 地区まちづくり条例に基づく活動に取り組んでいる戸建て住宅団地)

【現況】

- ・昭和 30～50 年代に分譲開始された戸建を中心とした住宅団地が多くある。
- ・それらの団地は、各住宅の敷地規模が大きく、緑豊かな優良な住宅地である。
- ・住環境の保全を中心とした地区計画が決定されている住宅地が多い。
- ・清川・太陽地域では、八王子市地区まちづくり条例に基づく協議会の準備会が活動推進中である。地域住民の参加による公園づくり活動などが進められている。

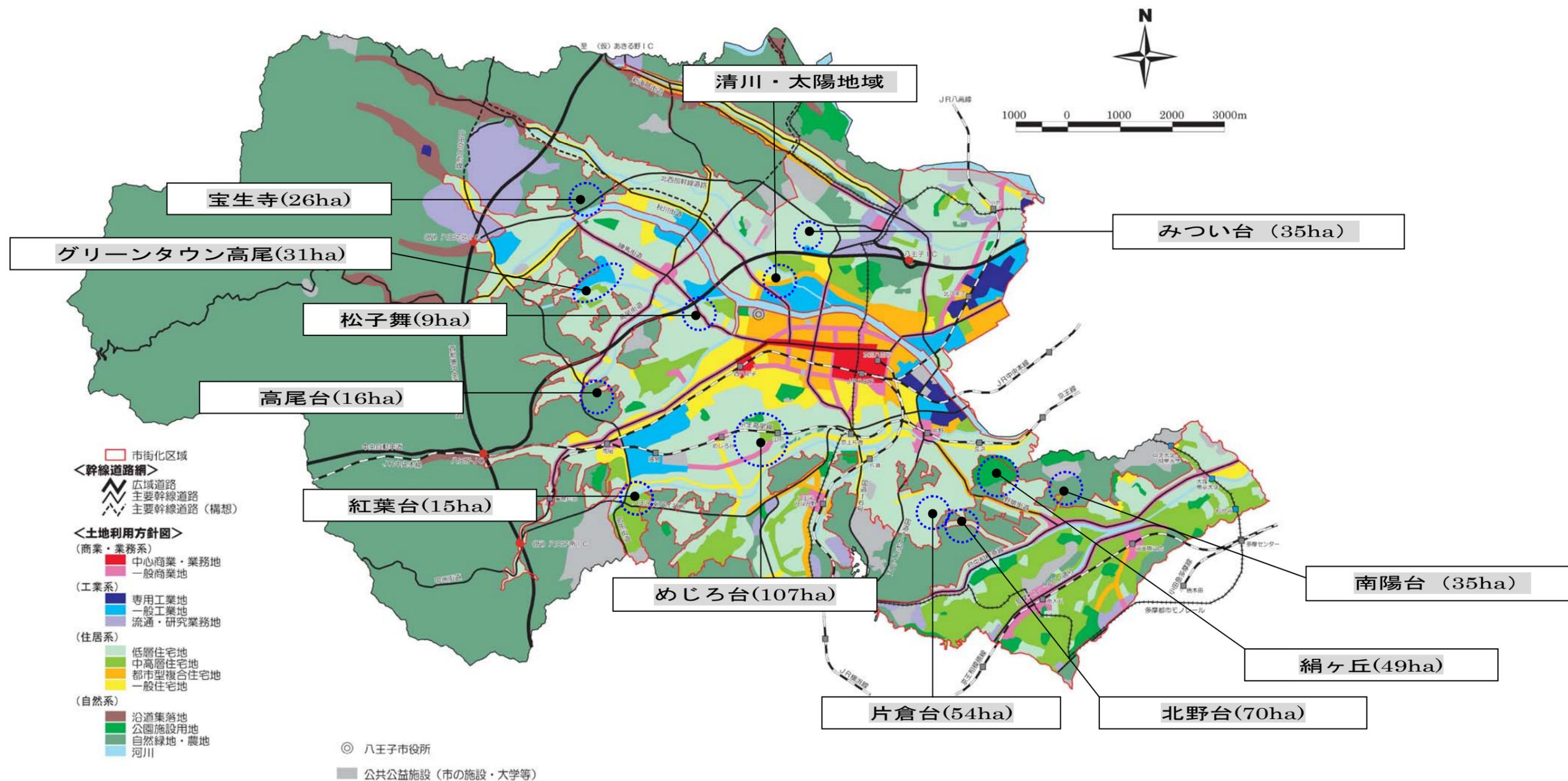
【課題】

- ・住民の高齢化、空家の発生などが進んでおり、空家活用、住民組織等による生活支援策の推進が検討されている。

【重点的な取り組み】

- ・発生している空き家の活用や高齢者の居住環境の確保、住み替えニーズに対応した支援策などを推進する (3-(1)-④、3-(1)-①、4-(2)-③)
- ・公園づくりを通じた子育てしやすい住環境の整備 (3-(2)-①)

※文中の番号は関連する施策体系(案)の番号



## 第8 住宅マスタープランの推進に向けて