

## ■施策テーマ 1 「安全・安心な住まいづくり」について

### (1) 安全・安心に暮らせる住まいづくりの推進

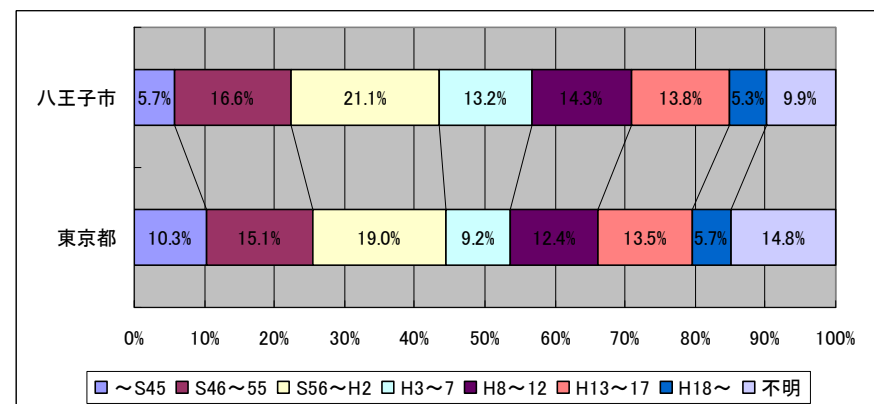
#### ①住宅の耐震化の促進

##### 【現況・課題】

- ・多摩直下型地震による被害が想定されており、防災に対する取り組みが重視されてきている。
- ・昭和 55 年以前に旧耐震基準のもとで建てられた住宅が、八王子市内に約 5.1 万戸 (22.3%) 程度存在している。
- ・八王子市は、八王子市耐震改修促進計画 (平成 20 年 3 月策定) に基づき、地震時における住宅の安全に対する市民の意識の向上を図り、災害に強いまちづくりの推進を図るために、市内に存する木造住宅について、耐震診断を実施する所有者に対し、それに要する費用の一部を補助している。(補助対象：昭和 56 年 5 月までに建てられた八王子市内の在来工法による木造住宅 (専用住宅)。補助額：耐震診断費用の 3 分の 1 以内で、7 万円を限度)
- ・また、上記の耐震診断を受けたもののうち、診断の結果、総合評点が 1.0 未満と判定された住宅を、0.7 以上 1.0 未満 (一般 35 万円、高齢者及び障害者等 52.5 万円) または、1.0 以上 (一般 50 万円、高齢者及び障害者等 75 万円) となるように改修工事を行うものを対象として、耐震改修工事に対して補助を実施している。(補助額：耐震改修工事に係る費用の 2 分の 1 以内)
- ・そのほか、家具転倒防止器具などを希望する全世帯に無料配付 (助成) する事業も行っている。(配布器具は器具によってポイントが設定されており、150 ポイント分まで配布している。例：ガラス飛散防止フィルム (平面ガラス用) …25 ポイント・突っ張り棒…45 ポイント)

【表 1 八王子市内の住宅ストックの築年数別分布】

		~S45	S46~55	S56~H2	H3~7	H8~12	H13~17	H18~	不明	総数
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%



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

【表 2 八王子市の耐震診断・耐震改修への補助制度の利用状況】

	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
耐震診断 (補助率1/3・上限7万円)	3	4	2	43	41	21	37	19	14
耐震改修 (補助率1/2・上限50万円)	-	-	-	-	-	-	-	0	2
シェルター等 (補助率9/10・上限27万円)	-	-	-	-	-	-	-	2	1

資料：八王子市資料

#### 【方向性 (例)】

- 既存木造住宅の耐震診断、耐震改修による耐震化の促進



#### 【具体的な方向性・他都市事例】

- 耐震診断、耐震改修の意義や効果、補助制度の活用事例など、耐震診断・耐震改修に向けた動機付け、きっかけとなる取り組みの推進

#### 【他の方向性・視点】

- マンションや賃貸住宅などの所有者に対する耐震化に向けた動機付けや、合意形成の必要のある住宅の耐震診断、耐震改修の促進

### 横浜市木造住宅耐震診断士派遣制度のご案内 賃貸住宅等(借家)の耐震診断を開始します。【有料】

#### 制度概要

横浜市は平成7年から木造個人住宅の耐震診断を実施してきましたが、新たに賃貸住宅等についても「木造住宅耐震診断士」を派遣し、有料にて耐震診断を実施します。  
※賃貸住宅等への耐震改修補助制度はありません。



#### 対象建築物

診断の対象は、次の条件をすべて満たすものとします。

申請者	建物の所有者 ※所有者が複数人いる場合は、1名を代表者としその他の方の同意が必要です。
用途	賃貸住宅(空家を含む)、貸し店舗を含む住宅 ※長屋等は、1つの住戸でも賃貸や空家の状態であれば、借家とします。
建物	2階建以下の木造住宅(在来軸組構法のみ) ※プレハブ住宅、ツーバイフォー住宅、軽量鉄骨住宅は対象外
建築時期	昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工したもの
所要時間	3時間程度(壁をはがすなど住宅を破壊することはありません)
費用負担	1万円(診断当日に振込用紙をお渡しします。) ※振込手数料はお客様負担となります。
注意事項	耐震診断の実施には、全ての所有者及び賃借人の同意が必要です。 ※署名、捺印をした同意書の提出が必要です。

## ②住宅の不燃化・火災予防の促進

### 【現況・課題】

- ・八王子市では、市街地における火災の危険を防ぐために、防火地域、準防火地域を指定して、建築物の規模により、構造（耐火・準耐火等）を制限している。原則として、建築物が密集する商業地などの容積率が400%以上の地域には防火地域を、建ぺい率50%以上の地域には準防火地域を指定している。
- ・東京消防庁の管内（島しょ地域と稲城市を除く東京都全域）では、火災予防条例により、次のとおり住宅用火災警報器を設置することになっている。
  - 新築/改築する住宅：平成16年10月1日から設置が義務付けられている。
  - 既存住宅：平成22年4月1日から設置が義務付けられている。

### 【方向性（例）】

○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

### 【具体的な方向性・他都市事例】

○高齢者世帯等の、より防災面での配慮が必要な市民に対する防災設備等の普及促進

## 要援護老人世帯への 住宅用火災警報器の設置推進

千葉市（人口93万人）

### 概要

高齢者世帯等を対象に、住宅防火訪問を実施。各世帯・住宅ごとの防火安全性の現状評価や改善のための防火指導を行っている。

### 背景

住宅火災による死者の増加に鑑み、千葉市においても消防法改正に伴う火災予防条例の改正（平成18年6月1日施行）を行い、新築住宅については施行の日から、既存住宅については平成20年6月から、住宅用火災警報器等を設置することを義務付けた。

条例の施行を受け、既存住宅への火災警報器等の積極的な設置促進を図っているところであるが、住宅火災においては死者数の過半数を高齢者が占めており、今後の高齢化の進展も踏まえ、高齢者等の災害時要援護者住宅への住宅用火災警報器の早期設置が急務となっている。

### 災害時要援護者住宅に対する防火訪問

#### 1. 概要

市内の高齢者世帯等を対象に、防火訪問を実施。各世帯・住宅ごとの防火安全性の現状評価及び改善のための防火指導を行っている。

また、防火訪問の際には、市の福祉部局が所管している「要援護老人等日常生活用具給付等事業」の給付対象品目に住宅用火災警報器が含まれていることを紹介し、同制度を活用した住宅用火災警報器の普及を促進している。



【防火訪問の様子】

### 2. 防火訪問の内容

【防火訪問の主な内容】

- ①住宅火災の現状説明及び住宅防火対策の啓発
- ②住宅用火災警報器の必要性の説明及び給付事業（要援護老人等日常生活用具給付等事業）の紹介
- ③取扱事業者等に関する情報提供及び設置指導書（適切な設置場所、機種）の交付
- ④給付事業申請書の記載要領等の説明

### 実績・評価

【実績】（平成18年度）

- 防火訪問実施世帯数：1874世帯（うち要援護老人等日常生活用具給付等事業への給付申請：380件）

【評価】

個人情報取扱いの問題により高齢者世帯等の把握が困難になっている状況から、町内自治会や民生委員等と連携することで、積極的に防火訪問希望者を募っているが、今後もさらに草の根的な広報活動を展開していく必要がある。

### 関連部局・連携のポイント

【関連部局】

担当部局	消防局 予防課
関連部局	保健福祉局 高齢福祉課

【連携のポイント】

高齢福祉課所管の給付事業を活用することにより、高齢者世帯等へ住宅用火災警報器のさらなる設置が期待できることから、火災予防運動など様々な機会を捉えた当該事業の広報活動を実施している。

また、給付申請がスムーズに行われるよう、訪問する職員が給付事業の対象や申込方法等の熟知に努めた。

### 問い合わせ先

○消防局 予防課

## 【他の方向性・視点】

○火災を予防するための地域防災活動の推進

## 高齢者単独世帯等に対する防火訪問

滋賀県甲賀市（人口9万5千人）、湖南市（人口5万6千人）

### 概要

春・秋の火災予防運動期間における取組の一環として、管轄区域内の福祉部局と連携し、地域の民生委員と消防職員が共同で高齢者世帯宅への防火訪問を実施している。

### 背景

近年、住宅火災による死者数は全国的に増加を続けており、また、65歳以上の高齢者が全体の死者数の半数以上を占めるなど、今後の高齢化の進展に伴い、さらなる死者数の増加も懸念されている。

このような状況を踏まえ、急増する住宅火災による死者数の抑制・低減を図るためには、火災の危険性の啓発や火災予防思想の普及はもとより、住宅用火災警報器の設置促進を含めた徹底した住宅防火対策と高齢者を含めた災害時要援護者に対する避難支援体制の整備が重要な課題となっていた。

### 高齢者単独世帯等に対する防火訪問

#### 1. 概要

消防本部の管轄区域内にある市の福祉部局を通じ、高齢者世帯の実態を最も把握している地域の民生委員から高齢者世帯に関する情報提供（住所、氏名等）を受け、消防職員と民生委員が共同して、高齢者世帯への防火訪問を行っている。



【防火訪問の様子】

#### 2. 訪問対象世帯

一人暮らし高齢者又は高齢者のみ世帯

### 3. 防火訪問の内容等

【防火訪問の主な内容】

- ①チラシ等を活用した高齢者のための住宅防火対策についての説明
- ②リーフレットや見本機器を用いた住宅用火災警報器の説明
- ③住宅用火災警報器の悪質訪問販売に対する注意喚起
- ④防火に関する相談



【リーフレット】

### 【訪問結果の活用】

防火訪問で訪れた高齢者単独世帯については、災害時要援護者の資料として、予防規程に定める様式により台帳を作成している。

【防火訪問に関する関係機関等との連携スキーム】



#### 4. 実施時期

春・秋の火災予防運動期間

### ③防犯性の高い住宅の普及に向けた施策の推進

#### 【現況・課題】

・八王子市では、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集合住宅等建築指導要綱に基づき、建物建築に先立ち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指導している。対象物件として、要綱の適用を受ける規模に該当する10戸以上の集合住宅を含んでいる。

【表3 八王子市における犯罪発生件数】  
省略

#### 【方向性（例）】

○防犯力の高い住宅の供給を促進するための施策の推進

#### 【具体的な方向性・他都市事例】

防犯

## 沖縄県防犯モデル共同住宅登録制度による 防犯に配慮した住まいづくりの促進

沖縄県（人口136万人）

**概要**

ちゅううちな一安全なまちづくり条例に基づき、県民が安全に安心して暮らせる地域社会を実現するため、犯罪の防止に配慮した構造、設備等を有する共同住宅で他の模範となるものを「沖縄県防犯モデル共同住宅」として登録。

登録を受けた共同住宅には登録証が交付され、新築マンション・賃貸アパート等の防犯設備について事前の広報・販売等に活用できるほか、マンションの購入資金等について、沖縄銀行が融資金利の優遇を行っている。

**背景**

平成11年以降、刑法犯認知件数が増加を続けていた沖縄県では、県警を中心とした犯罪抑止対策を推進するとともに、県・事業者・県民が横の連携を強化し、安全なまちづくりに関する取り組みを促進して、犯罪のない安全・安心な沖縄県を目指すため、平成15年に「ちゅううちな一安全なまちづくり条例」を制定。犯罪を減らして日本一安全な沖縄県を目指す県民総ぐるみの運動を推進している。

県内の住宅における窃盗被害については、ガラス破りによる空き巣が約3割程度となっている一方で、空き巣の約4割、忍び込みの約7割が無防備被害であるなど、県民の防犯意識の低さに起因する被害も少なくないことから、犯罪に遭いにくい住まいづくりの普及・促進とあわせ、犯罪の予防と県民の防犯意識の高揚を図ることが求められていた。

**1. 概要**

ちゅううちな一安全なまちづくり条例に基づき、県民が安全に安心して暮らせる地域社会を実現するため、犯罪の防止に配慮した構造、設備等を有する共同住宅で他の模範となるものを「沖縄県防犯モデル共同住宅」として登録。

登録を受けた共同住宅には、登録通知書と登録証（プレート）が交付され、新築マンション・賃貸アパート等の防犯設備について事前の広報・販売等に活用できるほか、マンションの購入資金等については、沖縄銀行が融資金利の優遇（0.10%）を行っている。

**2. 実施主体**

（財）沖縄県防犯協会連合会

※防犯モデル共同住宅の審査については、同連合会の下に設置された防犯共同住宅審査委員会において、一級建築士・防犯設備士等による審査委員が実施。

**3. 審査基準**

沖縄県が制定した「共同住宅に関する防犯上の指針」、警察庁と国土交通省が平成13年に策定した「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」に基づき、知事を会長とするちゅううちな一安全なまちづくり推進会議と（財）沖縄県防犯協会連合会が定めた「沖縄県防犯モデル共同住宅審査基準」を用いて審査。

【主な審査内容】

- ①外部から建物内に侵入しにくい構造
- ②共用部分の見通しを確保した構造
- ③エレベーター内への防犯カメラ、非常通報装置等の防犯設備の設置
- ④駐車場等の明るさの確保など盗難防止設備の設置
- ⑤ピッキング困難な錠と補助錠の設置



【登録防犯モデル共同住宅】

### 【他の方向性・視点】

○既存住宅の防犯性を高めるための取組の推進

防犯

## 防犯ドクターとの協働による 住宅の防犯診断

岐阜県（人口210万人）

**概要**

建物防犯に詳しい者を、「防犯ドクター」として県内の各地域に委嘱。県警察と防犯ドクターが協働して、侵入犯罪多発地域等における一戸建て住宅、アパート等への防犯診断を実施している。

**背景**

岐阜県の犯罪情勢は、平成14年に刑法犯認知件数が戦後最多を記録、近年に至っては減少はみられるものの、依然として高水準で推移している。

このような状況の中、県政に関するアンケートでは防犯に対する要望が第1位となり、住宅の性能においても、「防犯性」の確保・向上に関する要望が全体の半数を超えるなど、建物防犯対策が重要な課題の1つであることから、岐阜県警察では、平成17年1月から防犯ドクターと協働による住宅等の防犯診断を開始し、県民の防犯意識の高揚と自主防犯の促進を図っている。

**住宅に対する防犯診断**

1. 概要

建物防犯に詳しい者（地域安全活動アドバイザーや地域安全指導員、警察OBなど）を、県内の各地域毎に防犯ドクターとして委嘱。

県警察と防犯ドクターとが協働して、県内の侵入犯罪多発地域等における一戸建て住宅・アパート等への防犯診断を無償で実施している。

2. 対象住宅

原則として侵入犯罪多発地域、侵入犯罪が多発するおそれがある地域で、世帯主等の了解が得られた住宅



【防犯ドクター等による防犯診断の様子】

**3. 活用制度**

**【防犯診断チェックシート（戸建住宅）】**

あなたの家の防犯診断

欄・種・種類	審
<input type="checkbox"/> 二階への足場になっていませんか <input type="checkbox"/> 見通しが高い構造ですか	<input type="checkbox"/> 補助錠が付いていますか <input type="checkbox"/> 破損に強いガラスになっていますか <input type="checkbox"/> 夜間照明が付いていますか <input type="checkbox"/> 防犯センサーが取り付けられていますか
<input type="checkbox"/> 手すり、壁紙は見通しが高いですか	<input type="checkbox"/> ベランダ <input type="checkbox"/> 足場になりそうな物が置いてありませんか
<input type="checkbox"/> 出入口（玄関・勝手口） <input type="checkbox"/> フロントドア・ワークロックになっていないですか <input type="checkbox"/> ピッキングのできないかぎになっていないですか <input type="checkbox"/> ガードプレートが付いていますか <input type="checkbox"/> センサー・ライトなどの防犯機能はありませんか	<input type="checkbox"/> 足場になりそうな物が置いてありませんか <input type="checkbox"/> センサー・ライトなどの防犯機能がありますか <input type="checkbox"/> 警報が指定された場所から見通しが高いですか

**実績・評価**

【実績】（平成18年度末時点）

- 防犯診断実施件数：約35,000世帯（累計）
- 防犯ドクター委嘱数：約330名

【評価】

平成17、18年の県内の住宅侵入犯罪は、2年連続して減少した。今後、県、関係機関等と連携による防犯建物部品の普及が必要である。

**関連部局**

担当部局 警察本部 生活安全総務課

**問い合わせ先**

○警察本部 生活安全総務課  
058-271-2424(3043)

#### ④健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進

##### 【現況・課題】

- ・シックハウス対策については、建築基準法改正が平成15年に施行されたことから、それに基づき指導を行っている。
- ・東京都では、「健康・快適居住環境の指針」を策定しており、結露対策、カビ対策、化学物質などに関して、住まいの健康を判断する指針やチェックポイントを示しており、市としてはパンフレットの配布による啓発を行っている。

##### 【方向性（例）】

○健康に配慮した住まいづくり・生活スタイルの促進



##### 【具体的な方向性・他都市事例】

- より化学物質の少ない建築資材や家具等の採用の促進など
- 結露対策や防カビに配慮した住まいづくりや生活スタイルの普及・啓発

## (2) 良質な公共住宅ストックの形成とまちづくりへの活用

### ①公共住宅ストックの質の維持・向上

#### 【現況・課題】

- 八王子市には、市営住宅、都営住宅、公社住宅、都市再生機構住宅の、公共賃貸住宅が合わせて約 25,000 戸が整備されている。

【表4 八王子市における公共賃貸住宅】

年度	総数			市営住宅			都営住宅			東京都住宅供給公社			都市再生機構		
	合計	木造	耐火	合計	木造	耐火	合計	木造	耐火	合計	木造	耐火	合計	木造	耐火
平成17年度	25,903	79	25,824	1,356	79	1,277	11,773	0	11,773	4,241	0	4,241	8,533	0	8,533
18	25,666	79	25,587	1,356	79	1,277	11,536	0	11,536	4,241	0	4,241	8,533	0	8,533
19	25,642	78	25,564	1,355	78	1,277	11,523	0	11,523	4,231	0	4,231	8,533	0	8,533
20	25,622	63	25,559	1,340	63	1,277	11,544	0	11,544	4,205	0	4,205	8,533	0	8,533

#### (市営住宅)

- 市営住宅は、八王子市営住宅管理計画により「廃止」「建替」「改善」「維持保全」が団地ごとに設定されているが、老朽化した木造団地などの建替え事業の推進を優先して進められており、個別のバリアフリーなどは進められていない。
- 西中野団地の建替えは実施され、次に中野団地の建替えに向けた設計に着手する予定である。
- 市営住宅全体で車椅子用住戸が6戸、シルバーハウジングが20戸整備されている。  
※シルバーハウジング：高齢者向けの設備を備え、管理人等による管理体制が整えられている市営住宅

【表5 八王子市営住宅管理計画による団地別活用方針（平成21年12月21日現在）】

活用方針	対象団地
廃止予定団地	子安（木造3戸）・新地（木造2戸）・初沢（木造3戸）・落合第一（木造10戸）・落合第三（木造3戸）・小名路（木造4戸）・長房第二（準耐火46戸）・大巻（木造3戸）・川口（準耐火16戸）・榎原（木造・準耐火46戸）
建替予定団地	中野（木造・準耐火47戸）・中原（木造7戸）・落合第二（木造6戸）・長房第一（準耐火・中層耐火336戸）・泉町（中層耐火132戸）
全面的改善予定団地	大和田台（中層耐火60戸）
個別改善予定団地	明神（中層耐火30戸）・大和田（中層耐火84戸）・高倉（中層耐火92戸）・大谷（低層中層耐火94戸）
維持保全予定団地	元本郷（中層高層耐火154戸）・西中野（中層耐火75戸）・大和田台3号棟（高層耐火72戸）・恩方（低層耐火16戸）

(参考：活用手法一覧表（八王子市営住宅管理計画より）)

建替え	現在ある住宅を除却し、その跡地の全部または一部の区域に新たな住宅を建設するものです。
全面的改善	躯体以外の内装、設備等、住宅内部の全面的又はそれに準ずる改善を行うものです。
個別改善	住宅の質の向上のために、次のような改善を行います。 (規模増改善) 住戸の増築、複数住戸の結合、又は戸境の変更等 (住戸改善) 手すり設置、浴室改修、段差解消等の高齢者対応、給湯設備設置等、居住性の向上 (共用部分改善) エレベーター設置等の高齢者対応、安全性確保、居住性向上 (屋外・外構部分) 外壁改善、共同施設整備等の住環境向上、手すり設置、段差解消等の高齢者対応、安全性確保、居住性向上
維持保全	各種の保守点検、小規模修繕、計画的な大規模修繕によって住宅を良好な状態に維持し、住宅寿命の延命を図ります。
用途廃止	公営住宅の浴炉を廃止し、他の目的に転用します。

#### (都営住宅)

- 都営住宅は、昭和30年代以前に建設された住宅を中心に、老朽化の度合いを勘案し、計画的な建替えを実施している。
- 既存の都営住宅の計画的な修繕・改修やスーパーリフォーム事業の実施により、都営住宅ストックを長期にわたり有効に活用することとしている。
- 八王子市内にシルバーピアが141戸整備されている。  
※シルバーピア：高齢者向けの設備を備え、管理人等による管理体制が整えられている都営住宅

【表6 建替済・事業中の都営住宅団地】

建替済・事業中の団地
長房アパート（S38、H8～H10、H12～H16・2,032戸）、 長房第2アパート（S43・60戸）、長房南アパート（S46・726戸）

#### (東京都住宅供給公社賃貸住宅)

- 東京都住宅供給公社では、昭和39年以前に建設された1万9千戸の公社一般賃貸住宅を計画対象とした「再編整備計画」を策定しており、平成15年度から平成37年度までの22年間を計画期間として、建替え等の推進を図ることとしている。
- 再編整備計画では、昭和40年度以降に建設された住宅については、効果的な計画修繕の実施、費用対効果が期待できる住宅改善手法の開発などを推進するとともに、再編整備計画が満了に近づく時期から昭和40年代前半に建設された約2万戸の建て替えに着手することとしている。

【表7 公社一般住宅の再編整備計画の概要と八王子市における状況】

建設年代	再編整備計画での位置づけ	八王子市の団地名
昭和39年以前	再編整備計画の対象として建替等の推進を図る。	八王子市内には立地していない
昭和40年代	効果的な計画修繕の実施、費用対効果が期待できる住宅改善手法の開発などを推進する。 昭和40年代前半に建設された約2万戸については、再編整備計画が満了に近づく時期から建て替えに着手する。	八王子泉町（S45） 八王子狭間（S46） 多摩ニュータウン松が谷（S48） 多摩ニュータウン鹿島（S49） 多摩ニュータウン松が谷（S49） 松枝（S49）

(都市再生機構住宅)

- 都市再生機構では、少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来、住宅セーフティネットとしての役割の重点化の要請等を背景として、都市再生機構住宅ストックを国民共有の財産として再生・再編をするために、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定した。

【表8 UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針の概要と八王子市における状況】

	再生方針の内容	八王子市の団地の設定
団地再生 (約 16 万戸)	まちづくりによる再生が必要とされる団地については、地域の整備課題、住宅需要等に応じて、大規模な再生事業（建て替え事業、トータルリニューアル等）、改善事業を複合的・選択的に実施 ※建て替えを実施せずに集約化して再生を図る団地もある	館ヶ丘団地（集約化）
ストック活用 (約 57 万戸)	既存の建物を有効に活用して、従来通り、適時・適切な計画的修繕等を実施することを基本としつつ、団地ごとの立地・特性に応じてバリアフリー化等を実施	多摩ニュータウン松ヶ谷、南原台団地、グリーンヒル寺田など、20 団地
用途転換（約 1 万戸）	将来需要の厳しい一部の小規模な団地等について、居住者の方々の居住の安定を確保しつつ、UR 賃貸住宅以外の用途として新たなまちづくりに活用	なし
土地所有者等への譲渡、返還等 (約 3 万戸)	全面借地方式市街地住宅、特別借受賃貸住宅において、土地所有者等へ譲渡、変換等	多摩ニュータウンプランニュー別所（1～8） 多摩ニュータウンコーポレート南大沢

【方向性（例）】

○各事業主体ごとの計画等に基づくストックの維持・向上



【具体的な方向性・他都市事例】

○建て替えだけでなく、ストック活用型の再生事業の推進  
(エレベーター設置、バリアフリー化の促進、2戸1化・リノベーションの実施など)

○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

都市再生機構 ひばりが丘団地 ストック再生実証実験

建替事業中であるひばりが丘団地（東京都東久留米市）の解体予定の3棟を活用して、ストック再生実証試験を行っています。A・B棟については、UR都市機構から住棟改修基本計画を提示し、民間技術提案の公募を行いました。外部有識者とUR都市機構とで構成する審査委員会により、共同研究者として株式会社竹中工務店を選定しました。また、C棟においては、UR都市機構の企画・設計により、A・B棟とは異なるテーマ及び改修方法を採用して取り組みを進めています。

A棟：エレベーター設置によるバリアフリー化

- 住戸へ段差なしでアクセス
  - 階段室を撤去しエレベーター設置、外廊下新設
- 拡がりのある住空間
  - 住戸内垂直寸法の拡大
  - 住戸内梁せいの縮小／低床化住宅
  - バルコニー拡張
  - 妻開口新設
- 遮音性能の向上
  - 高遮音床／高遮音天井
- 設備配管の集約・外部化
- 高齢者へ配慮した住宅
- 環境への配慮
  - 壁面緑化
  - RCバルコニー手すりの路盤材への再利用



B棟：エレベーター非設置での魅力アップ

- 上層階住宅の魅力アップ
  - メゾネット住宅
  - 最上階一部減築テラス化
- 拡がりのある住空間
  - 住戸内垂直寸法の拡大
  - 住戸内梁の撤去／梁せい縮小
  - 住戸規模の拡大
  - メゾネット住宅／水平2戸1化住宅
  - バルコニー拡張
  - 妻開口新設
- コンバージョン＋増築
  - 住戸から集会場へ
- 遮音性能の向上
  - スラブの増打ち／スラブ新設
- 設備配管の集約・外部化



## ②公共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

### 【現況・課題】

- ・市営住宅の再生の中では、用途廃止される団地の跡地活用が検討課題となる。
- ・建替え事業が進められている都営住宅においても、建替え後の土地活用などについて、八王子市と連携して検討することが必要である。
- ・都市再生機構の団地再生（集約型）の事業実施が予定されている館ヶ丘団地の再生にあたっては、その団地規模の見直しにより生じる敷地の活用方法などについて、八王子市と連携して検討することが必要である。

### 【方向性（例）】

- 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を誘導することができるように、土地所有者をはじめとする関係者との調整をする仕組みづくり
- 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

### 【具体的な方向性・他都市事例】

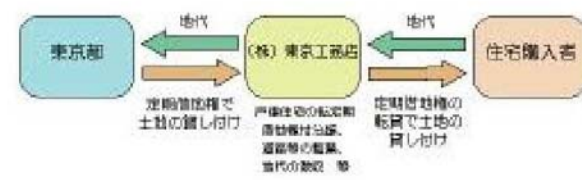
- 民間事業者が参加する事業コンペ形式などによる、まちづくりへ貢献する事業の誘導

#### 都営住宅用地を活用した東村山本町地区プロジェクト

### ■ プロジェクトの概要

東村山市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。

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。（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。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。



▲転定期借地権付分譲（定期借地権の転賃）



▲事業用地



▲まちのロゴ

## ■ 実証実験住宅における合理化の主なポイント



### 木の香る家（25戸）

- ・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



### 木造ドミノ（25戸）

- ・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



### 100年健康住宅（25戸）

- ・一間半モジュールによる柱・梁等の標準化
- ・断熱複合パネルによる大工労務費の削減
- ・イントラネットによる施工管理の集約化



### 新世代住宅（25戸）

- ・工務店をグループ化した資材の共同購入
- ・中間の流通経路を省略した直接仕入れ
- ・設計施工を合理化するためのオリジナル部材の開発

### 【他の方向性・視点】

- 公的賃貸住宅の再生にあたって、地域の課題に対応した再生事業とするための、市民参加型の事業推進

#### UR 武蔵野緑町団地

市民による計画案の作成・調査・コミュニティ形成など



建て替え前



建て替え後