

資料 2 八王子市住宅マスタープラン施策体系（案）

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体（例）	各推進主体の取り組み（例）	参考事例				
<p>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</p>	<p>(1) 災害に強い住まいづくりの推進</p>	<p>①住宅の耐震化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 木造住宅に対する耐震診断、耐震改修の一層の促進【論点①】 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 <p>②住宅の不燃化・火災予防の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>③災害に強いまちづくりに向けた地域防災活動の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 自主防災組織の設立推進、活動支援 	<p>市民（建物所有者）</p> <p>行政（市）</p> <p>行政（市）</p> <p>行政（市）</p> <p>市民（地域コミュニティ組織など）</p> <p>行政（市）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市民自らが所有する住宅の耐震化を実施 支援制度（補助金）による促進 アドバイザーの派遣 建築確認申請などの建築行政による促進 市民に対する防火指導【参考事例 1】 市民の主体的な地域防災活動 行政は活動を支援（資器材の助成） 	<p>参考事例 1：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</p> <div data-bbox="1427 415 2733 1623"> <p>要援護老人世帯への住宅用火災警報器の設置推進 千歳市（人口93万人）</p> <p>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。 また、防火訪問の際には、住宅用火災警報器の設置状況を把握し、希望者を対象に、福祉部局が行う給付等事業への申請指導も行っている。</p> <p>背景 住宅火災による死者の増加に鑑み、千歳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回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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>関連部局・連携のポイント 【関連部局】 <table border="1"> <tr> <td>担当部局</td> <td>消防局 予防課</td> </tr> <tr> <td>関連部局</td> <td>保健福祉局 高齢福祉課</td> </tr> </table> 【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。</p> <p>問い合わせ先 ○消防局 予防課</p> <p>【防火訪問の様子】 【防火訪問の様子】</p> </div>	担当部局	消防局 予防課	関連部局	保健福祉局 高齢福祉課
担当部局	消防局 予防課								
関連部局	保健福祉局 高齢福祉課								

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
	(2) 防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進	<p>①防犯性の高い住宅の普及に向けた施策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>②健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>行政 (市)</p> <p>事業者 (建築士・工務店・ディベロッパーなど、住宅供給に関連する事業者)</p> <p>市民 (地域コミュニティ組織など)</p> <p>行政 (市)</p> <p>行政 (市)</p> <p>行政 (市)</p> <p>事業者 (建築士・工務店・ディベロッパーなど、住宅供給に関連する事業者)</p> <p>市民 (建物所有者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 啓発 (パンフレット・ホームページなど) による推進 10 戸以上の集合住宅等については警察との事前協議を依頼【参考事例 2】 事業者による住宅供給において推進 市民の主体的な地域防犯活動 行政は活動を支援 (地域防犯リーダー養成講習会、優良団体の認定) 建築確認申請などの建築行政による促進 事業者による住宅供給において推進 市民自らが所有する住宅のシックハウス対策などを実施 	<p>参考事例 2 : 防犯力の高い住宅の供給を促進する「防犯モデル住宅の登録制度」</p> <div data-bbox="1558 443 2644 1915"> <p>防犯</p> <p>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)</p> <p>概要</p> <p>ちゅううちなー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。</p> <p>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。</p> <p>背景</p> <p>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「ちゅううちなー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。</p> <p>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割が無施設被害であるなど、県民の防犯意識の低さに起因する被害も少なからずあることから、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。</p> <p>沖縄県防犯モデル共同住宅登録制度</p> <p>1. 概要</p> <p>ちゅううちなー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。</p> <p>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。</p> <p>2. 実施主体</p> <p>(財) 沖縄県防犯協会連合会</p> <p>※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。</p> <p>3. 審査基準</p> <p>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ー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。</p> <p>【主な審査内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> 外部から建物内に侵入しにくい構造 共用部分の見通しを確保した構造 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 駐車場等の明るさの確保など盗難防止設備の設置 ピッキング困難な錠と補助錠の設置 <p>【登録防犯モデル共同住宅】</p> </div>

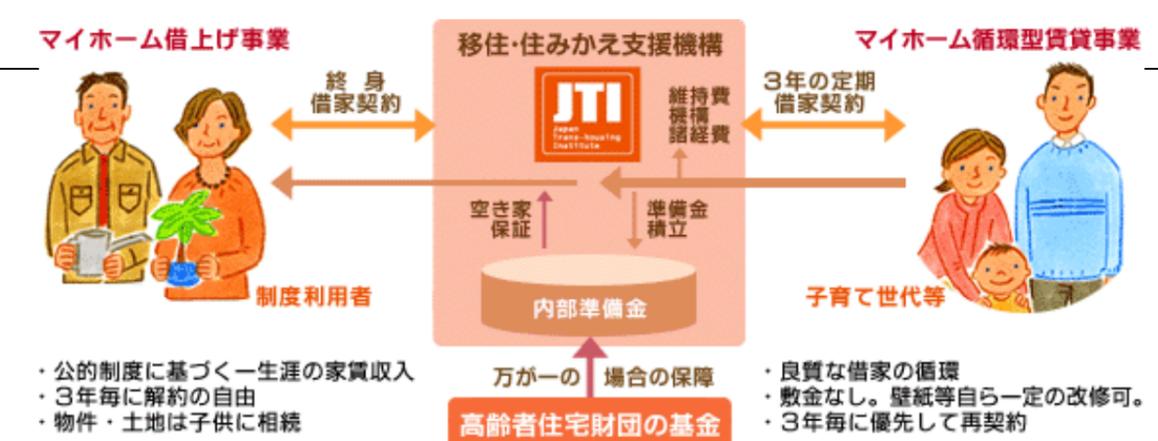
基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
<p>2. 環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る</p>	<p>(1) 地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進</p>	<p>①自然エネルギーの活用、省エネルギーの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電システムの普及など、自然エネルギーを活用し、省エネルギーを推進させる住まいづくりの促進 モデル地区設定による環境配慮型住宅の普及促進 	<p>市民 (建物所有者)</p> <p>行政 (市)</p> <p>事業者 (建築士・工務店・ディベロッパーなど、住宅供給に関連する事業者)</p> <p>行政 (市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市民自らが所有する住宅での省エネ等の実施 支援制度による促進 (住宅用太陽光モニター助成制度) モデル地区における環境共生型住宅の供給 支援制度の運用方法 (モデル地区における重点的な推進など) を検討【参考資料 4】 	<p>参考事例 3 : 緑化コンテスト、オープンガーデンイベントの開催・支援</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>フラワーフェスティバル由木 ガーデニングコンテスト (南大沢駅前遊歩道)</p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>あまがさき”壁面緑化”コンテスト</p>  </div> </div> <p>受賞事例 (グッドデザイン賞) 審査員コメント 圧倒的な緑量と多様な樹種によって、街の景観に寄与している。外溝の壁の存在を忘れさせる。</p>
		<p>②緑豊かな住宅地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<p>市民 (建物所有者)</p> <p>事業者 (建築士・工務店・ディベロッパーなど、住宅供給に関連する事業者)</p> <p>行政 (市)</p> <p>市民 (地域コミュニティ組織など)</p> <p>行政 (市)</p> <p>行政 (市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市民自らが所有する住宅での生垣設置の実施や緑に関するルールとして緑地協定の導入の検討【参考資料 5】 住宅地開発時において緑豊かな住宅地を目指した緑地協定の導入 支援制度による促進 (生垣造成補助制度等) 緑地条例に基づく植樹義務 (10 戸以上の共同住宅) 市民自らが地域の緑化活動 (花植え活動・オープンガーデンなど) に取り組む【参考資料 3】 行政は活動を支援 (地区まちづくり条例などにより推進されるまちづくり活動の中での支援) 斜面緑地保全区域の指定や、みどりの保全基金の活用などによる誘導 	<p>参考事例 4 : 環境共生型住宅のモデル住宅の供給による市民への情報発信</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■環境省エコハウスモデル事業 (応募は 21 年度のみ)</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> 環境省エコハウスモデル事業は、環境省の「21 世紀環境共生型住宅のモデル整備による建設促進事業」の略称です。応募の中で選ばれた全国 20 の自治体が、環境省の補助金を受け、それぞれの地域の気候風土や特色を生かしたエコハウスの実現と普及に取り組みます。 自治体は、エコハウス推進地域協議会を設立するとともに、環境省のサポートを受けながら、エコハウスについての勉強会の開催、設計プロポーザル、施工者選定を行い、モデルハウスを整備します。モデルハウスの竣工後は、それを活用して、エコハウスについて地域の人々が学び、適切な情報を伝える機会を設けるなど、地域へのエコハウスの普及に取り組みます。 

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
		<p>③水循環に配慮した住まいづくりの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>市民 (建物所有者)</p> <p>行政 (市)</p> <p>市民 (建物所有者)</p> <p>行政 (市)</p> <p>市民 (建物所有者)</p> <p>行政 (市)</p>	<p>・市民自らが所有する住宅地での雨水浸透施設・貯留槽の設置</p> <p>・支援制度による促進 (雨水浸透施設設置補助制度等)</p> <p>・市民自らが所有する住宅地での雨水浸透施設・貯留槽の設置</p> <p>・支援制度による促進 (雨水浸透施設設置補助制度等)</p> <p>・市民自らが所有する住宅地での雨水浸透施設・貯留槽の設置</p> <p>・支援制度による促進 (雨水浸透施設設置補助制度等)</p>	

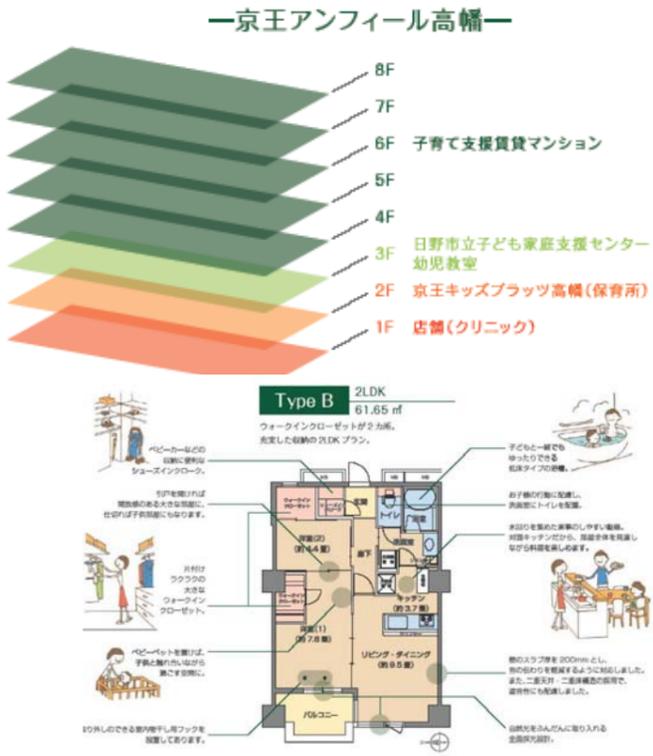
基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
<p>2. 環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る</p>	<p>(2) 良好なまちなみや住環境を備えた住宅市街地の形成</p>	<p>①八王子市らしいまちなみや住まい方を活かした良好な住宅地景観の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観計画に基づく住宅地景観の規制・誘導の推進 ・まちなみの特性、八王子らしい住まい方の継承、保全 	<p>行政 (市)</p> <p>市民 (建物所有者)</p> <p>行政 (市)</p>	<p>・景観計画に基づき、景観計画区域内の建築等に関して届出・勧告による規制</p> <p>・市民自らが所有する住宅の建て替え・改修などにおけるまちなみ等への配慮</p> <p>・啓発などによる推進 (パンフレットやホームページ等) 【参考資料 6】</p>	<p>参考事例 6 : 良質なまちなみや住環境の形成をめざしたアイデア集・ガイドライン</p> <p>ハウスフロント～多治見のまちの家先デザイン手法 (岐阜県多治見市)</p> <p>・市民の住まいづくりに対して、まちとの接点である軒先をデザインすることを提案する冊子を行政と大学、事業者等が協力して作成した。</p> 
		<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>市民 (建物所有者)</p> <p>行政 (市)</p>	<p>・市民自らが居住する住宅地におけるルールづくり等の検討及び建築協定の導入、地区計画の提案</p> <p>・行政は活動を支援 (地区まちづくり条例などにより推進されるまちづくり活動の中での支援)</p>	<p>参考事例 7 : 公園里親制度を活用したまちづくり活動</p> <p>・みなみの自然塾 (八王子みなみのシティ)</p> <p>栃谷戸公園を活動拠点として塾の活動を展開している。栃谷戸公園は八王子市に移管されており、市の「公園里親制度」を活用して、公園の管理活動として畑作りなどに取り組んでいる。そのほか、里山の管理活動なども行い、地域の環境形成に寄与する活動を行っている。</p>  <p>栃谷戸公園</p> <p>ホタル繁殖地の整備</p> <p>【出典：みなみ野自然塾ホームページより】</p>
		<p>③住環境に配慮した地域のまちづくり活動の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>市民 (地域コミュニティ組織など)</p> <p>行政 (市)</p>	<p>・市民自らが地域のマネジメント組織を立ち上げ、地域の価値や居住環境を高める活動に取り組む 【参考資料 7・8】</p> <p>・行政は活動を支援 (地区まちづくり条例などにより推進されるまちづくり活動の中での支援)</p>	<p>参考事例 8 : 多様な面から住環境を維持・向上させるエリアマネジメント活動</p> <p>・NPO・FUSION 長池</p> <p>NPO・FUSION 長池は、長池公園を中心に、住民の暮らしを様々な角度から支援することを目的に活動を行っている NPO (特定非営利活動法人) である。地域活性化支援、住宅管理支援、住まい作り支援、高度情報化支援、地域広報支援などに取り組んでいるほか、2001 年 7 月からは八王子市より委託を受けて、八王子市長池公園自然館 (長池ネイチャーセンター) の管理運営を行っている。地域情報誌「NPO・FUSION 長池 ぼんぼこかわら版」は 10,000 部を発行しており、京王堀之内地区ほぼ全戸と南大沢地区に配布されている。</p>  <p>地域情報誌「NPO・FUSION 長池 ぼんぼこかわら版」</p>

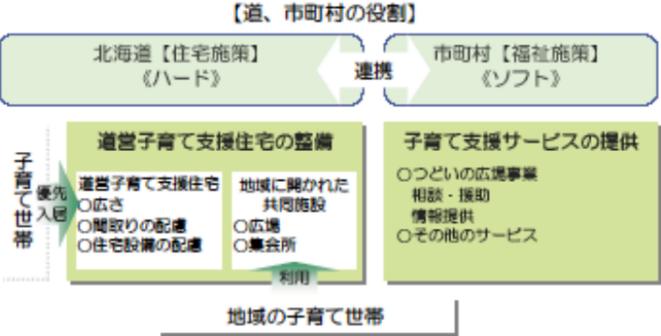
基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
<p>3. 子どもから高齢者まで誰もが安心して暮らすことのできる住宅・住環境を整備を図る</p>	<p>(1) 高齢者・障害者等が暮らしやすい住まいづくりの推進</p>	<p>①住宅のバリアフリー化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 日常生活の動作に困難がある高齢者に対する、介護予防的なバリアフリー化の促進【論点③】 借家に対するバリアフリー化の促進、借家所有者等への啓発【論点③】 	<p>市民（建物所有者）</p> <p>行政（市）</p> <p>事業者（賃貸住宅所有者など）</p> <p>行政（市）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市民自らが所有する住宅でのバリアフリー化の実施 適切なバリアフリー化のための情報提供により推進 賃貸住宅所有者等がバリアフリー化を実施 賃貸住宅に対するバリアフリー化支援制度の検討 	<p>参考事例 9：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> <p>大阪府が高齢者や障害者向けの住宅改造について、医療や介護の観点からも、その相談に的確に応じられる建築技術者の養成を図るため、建築技術者を対象とした研修会を実施し、受講者名簿への登録・公表をすることにより、バリアフリーに対する専門家の相談体制を整えている。</p> <p>また、ホームページにおいても、それらの情報が検索できるとともに、バリアフリー工事の事例紹介や関連制度等の情報が得られるように総合的な情報発信がされている。</p> 
		<p>②安心してバリアフリー化に取り組むことの出来る情報提供の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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）【論点④】 	<p>行政（市）</p> <p>事業者（建築士・工務店・ディベロッパーなど、住宅供給に関連する事業者）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市民が安心して事業者の選択ができる情報の提供などの実施【参考資料 9】 事業者自身の技術向上の取り組みの実施など【参考資料 9】 	

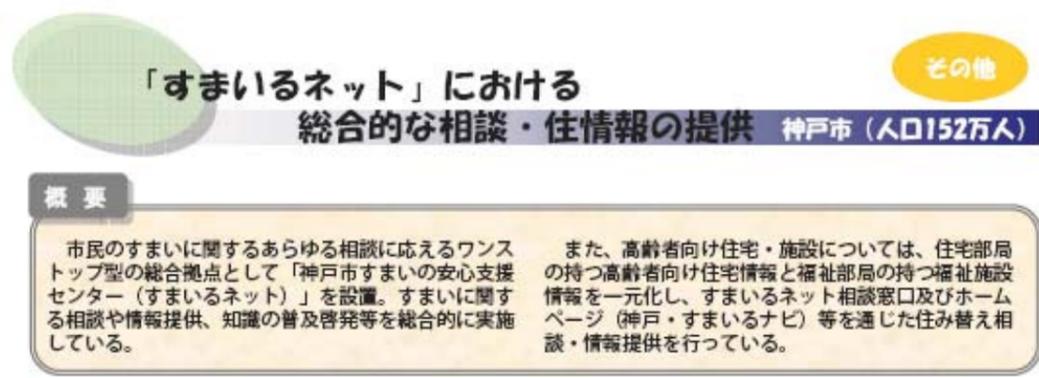
基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
		<p>③高齢者・障害者が安心して暮らせる住宅ストック・住環境の形成</p> <p>・既存の民間賃貸住宅や公的賃貸住宅の空き家等を活用して、NPO などの運営による、ケア付きのグループホームなどの整備推進</p> <p>【論点②】</p>	<p>市民 (NPO)</p> <p>行政 (市)</p>	<p>・NPO などがグループホームの運営を実施【参考資料 10・11】</p> <p>・グループホーム等の運営を行う団体に対する支援制度の実施</p>	<p>参考事例 10 : NPO の運営による高齢者向け住宅の事例</p>  <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> <p>参考資料 11 : 単身者を含む多様な世帯の共生型マンション (コレクティブハウスかんかん森)</p> <p>・中学校の跡地に建てられた 12 階建ての複合施設「日暮里コミュニティーハウス」の一部で、保育園・診療所 (1 階) と高齢者が自立して生活する住宅 (7~11 階) や介護型の高齢者住宅 (4~6 階) には含まれた 2、3 階部分が多世代賃貸住宅「コレクティブハウスかんかん森」となっている。</p> <p>・コレクティブハウスは、「個人や家族の自由でプライバシーのある生活を基本に、複数の世帯が日常生活の一部を共同化して生活の合理化をはかり、共有の生活空間を充実させ、そのような住コミュニティを居住者自身がつくり育てていく」住宅であり、「コレクティブハウスかんかん森」では各世帯の独立した賃貸住宅のほかに、共有のスペース (キッチン、食堂、リビングルーム、図書コーナー、工作室、洗濯室・家事コーナー、菜園、倉庫) が有り、居住者の創意工夫と話し合いにより共有のスペースの管理運営を行い、料理や掃除などにも主体的に関わっている。</p>  

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
<p>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</p>	<p>(1) 高齢者・障害者等が暮らしやすい住まいづくりの推進</p>	<p>④高齢者の安心住宅への住み替え支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>行政 (市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・スムーズな住み替えを実施するための情報提供や相談体制の構築 	<p>参考事例 12 : 空家等の住宅ストックを有効に活用するための仕組み ■移住・住み替え支援機構による「マイホーム借上げ制度」</p>  <p>マイホーム借上げ事業</p> <p>マイホーム循環型賃貸事業</p> <p>移住・住みかえ支援機構</p> <p>制度利用者</p> <p>子育て世代等</p> <p>内部準備金</p> <p>高年齢者住宅財団の基金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的制度に基づく一生涯の家賃収入 ・3年毎に解約の自由 ・物件・土地は子供に相続 ・良質な借家の循環 ・敷金なし。壁紙等自ら一定の改修可。 ・3年毎に優先して再契約
		<p>⑤あんしん賃貸住宅の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>事業者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者自らがあんしん賃貸ネット等への登録を実施 	
			<p>行政 (市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者に対する啓発などによる推進 (講習会など) 	

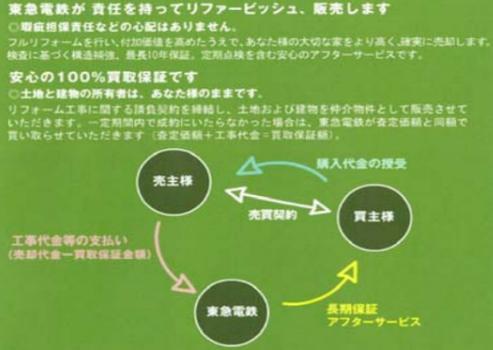
基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
		<p>⑥入居制限のない社会をめざした環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者世帯等に対して、高齢者住居賃貸代行保証制度等の利用促進を図り、入居拒否されるケースを減少させるとともに、賃貸住宅所有者のリスクを軽減する。 ・障害者等の見守りや生活支援を、NPO 等の市民や地域の取組みとして推進できるような情報の共有と見守り・支援活動の推進 	<p>市民</p> <p>行政 (市)</p> <p>市民 (地域コミュニティ組織など)</p> <p>市民 (NPO など)</p> <p>市民 (民生委員・ボランティア等)</p> <p>行政 (市)</p>	<p>・事業者自らが高齢者住居賃貸代行保証などを利用</p> <p>・啓発などによる制度利用の推進</p> <p>・地域における見守り活動や生活支援活動を実施</p> <p>・NPO 等による見守り活動や生活支援活動を実施</p> <p>・地域住民の生活の見守り活動の実施</p> <p>・行政は市民等による活動を支援 (情報提供など)</p>	

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体(例)	各推進主体の取り組み(例)	参考事例
<p>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・住環境を整備を図る</p>	<p>(2) 子育てしやすい住まいるの推進</p>	<p>① 子育て層向けの優良な住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>事業者（ディベロッパー・賃貸住宅経営者）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 事業者による子育て層向けの民間賃貸住宅の供給【参考資料 12】 	<p>参考事例 12：子育て支援施設が併設された賃貸住宅</p> <p>■京王アンフィール高幡</p> <ul style="list-style-type: none"> 京王電鉄による子育て支援賃貸マンション。 京王系列の企業が運営する「東京都認証保育所」と日野市立子ども家庭支援センターが併設されている。 子育て層に配慮した住宅・設備に配慮がされている。  <p>子育て支援賃貸マンション</p> <p>4階から8階まで5フロア、全25戸。子育て家族に優しい安心・安全・快適な機能やデザインが備わっています。</p> <p>—保育所— 京王キッズプラッツ高幡</p> <p>2階には(株)京王子育てサポートが運営する東京都認証保育所(申請予定)「京王キッズプラッツ高幡」が開園。いろいろな視点から保育を見つめ、こだわりと情熱をもってお子さまをお迎えします。</p> <p>日野市立子ども家庭支援センター</p> <p>3階は家庭に関するあらゆる相談を受け付ける日野市立子ども家庭支援センターがあります。地域の子育て家庭を支援し、子どもとその家族が安心して暮らせるサポートを行います。</p>
		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>行政（市）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援施設等の整備推進・民間事業者等への働きかけ・コーディネート 子育てにやさしい住宅に対する支援制度や登録制度等の検討 啓発などにより推進（パンフレット・ホームページ等） 	
		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>市民（建物所有者）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市民自らが所有する住宅の子育てしやすい仕様への改善などを実施 子育てしやすい仕様の住宅供給の推進【参考資料 12】 	
<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>行政（市）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 保育所の整備、子供の遊びに配慮した公園等の公共施設の整備 	<p>市民</p> <ul style="list-style-type: none"> プレイパークの実施など、子供の遊びの環境整備に向けた活動の実施【参考資料 13】 		

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体(例)	各推進主体の取り組み(例)	参考事例
		<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>行政(市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 期限付き入居制度など、市営住宅の入居ルールの検討【参考資料 14】 	<p>参考事例14：公営住宅における子育て世代向け期限付き入居制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 北海道子育て支援住宅推進方針による「道営子育て支援住宅」における入居要件 <p>【入居要件】 以下の全ての要件を満たすこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①現に同居または同居しようとする親族のうち、1人以上が小学校就学前であること ②公営住宅法上の世帯の収入が26.8万円/月を超えないこと(裁量階層適用) ③現に住宅に困窮していることが明らかであること  <p>【視察市であえ～る明治園地】</p> <p>【道、市町村の役割】</p> 

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体(例)	各推進主体の取り組み(例)	参考事例																		
<p>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、住宅に関する情報提供と住宅ストックの活用を図る</p>	<p>(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</p>	<p>①住宅の信頼性を高める制度の普及促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>②住宅相談体制の強化</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）【論点④】 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【論点④】 	<p>行政（市）</p> <p>行政（市）</p> <p>事業者（建築士・工務店・ディベロッパーなど、住宅供給に関連する事業者）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 啓発により推進（パンフレットやホームページ等） 公的住宅に関する情報が一元化された相談窓口の整備 その他、住宅づくり等に関する情報を、民間事業者とも連携して提供できる相談窓口の整備【参考資料 15】 住宅づくり等に関する情報を、行政とも連携して提供できる相談窓口の整備 	<p>参考事例 15：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> <div data-bbox="1617 388 2775 1900">  <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」において関係部局間等の連携が図られた。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>市民のす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、各種相談の受付やす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す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>82</p> </div> <p>3. 連携・協力体制</p> <p>す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>相談業務</td> <td>兵庫県弁護士会、日本FP協会兵庫県支部、兵庫県地建物取引業協会 等</td> </tr> <tr> <td>専門家派遣</td> <td>兵庫県建築士会、兵庫県建築設計事務所協会 等</td> </tr> <tr> <td>住まい物件情報</td> <td>県、市、都市再生機構、住宅供給公社、兵庫県地建物取引業協会</td> </tr> <tr> <td>住まい関連行政情報</td> <td>行政関連機関、部局</td> </tr> <tr> <td>建築地事務所・建設業者選定支援システム</td> <td>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>兵庫県建築士会、住宅金融支援機構、兵庫県建築設計事務所協会、警察本部 等</td> </tr> <tr> <td>耐震診断・改修補助等の受付</td> <td>神戸市すまいるの耐震ネットワーク</td> </tr> <tr> <td>マンション管理組合ネットワークの活動支援</td> <td>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 	住宅相談	兵庫県建築士会、神戸市消費者協会 等	相談業務	兵庫県弁護士会、日本FP協会兵庫県支部、兵庫県地建物取引業協会 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	住まい物件情報	県、市、都市再生機構、住宅供給公社、兵庫県地建物取引業協会	住まい関連行政情報	行政関連機関、部局	建築地事務所・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	兵庫県建築士会、住宅金融支援機構、兵庫県建築設計事務所協会、警察本部 等	耐震診断・改修補助等の受付	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																						
相談業務	兵庫県弁護士会、日本FP協会兵庫県支部、兵庫県地建物取引業協会 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																						
住まい物件情報	県、市、都市再生機構、住宅供給公社、兵庫県地建物取引業協会																						
住まい関連行政情報	行政関連機関、部局																						
建築地事務所・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	兵庫県建築士会、住宅金融支援機構、兵庫県建築設計事務所協会、警察本部 等																						
耐震診断・改修補助等の受付	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																						

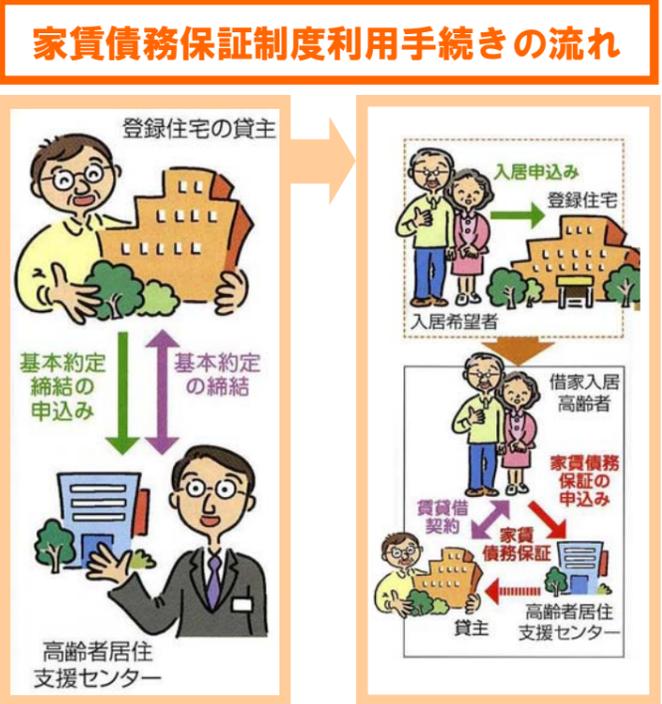
基本方針	施策展開	施策内容	推進主体(例)	各推進主体の取り組み(例)	参考事例
<p>4. 市民一人ひとりの多様な住ニーズに応じて住宅の選りあがり、住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る</p>	<p>(2) 住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進</p>	<p>①長期優良住宅の普及促進</p> <ul style="list-style-type: none"> パンフレットやホームページ、広報等による長期優良住宅に関する情報の発信 	<p>行政(市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 啓発により推進(パンフレットやホームページ等) 	
		<p>②リフォームに関する信頼できる情報の提供</p>	<p>行政(市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 情報提供の推進(パンフレットやホームページ等) 	
		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>行政(市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者と連携して、市内のリフォーム事例を収集して情報提供(パンフレットやホームページ) 	
		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>事業者(建築士・工務店・ディベロッパーなど、住宅供給に関連する事業者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 行政と連携して、市内のリフォーム事例を収集して情報提供(パンフレットやホームページ) 	
		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>行政(市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 事業者への啓発によりリフォネット登録の促進や、市民の利用も促進 	
			<p>市民(建物所有者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市民自身がリフォネット等の活用によりリフォーム等を推進 	

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
		<p>③空き家等の住宅ストックの活用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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【論点⑤】 ・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【論点⑤】 ・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【論点⑤】 	<p>行政 (市)</p> <p>事業者 (建築士・工務店・ディベロッパーなど、住宅供給に関連する事業者)</p> <p>行政 (市)</p> <p>事業者 (建築士・工務店・ディベロッパーなど、住宅供給に関連する事業者)</p> <p>行政 (市)</p> <p>市民 (地域コミュニティ・NPO など)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームなど住宅ストックの質の向上や、住宅ストックに関する情報の把握、市場での適切な評価の仕組みなど、住宅ストックの有効活用に向けた仕組みを事業者との連携の下構築を進める。 ・リフォームなど住宅ストックの質の向上や、住宅ストックに関する情報の把握、市場での適切な評価の仕組みなど、住宅ストックの有効活用に向けた仕組みを行政との連携の下構築を進める。【参考資料 16】 ・住宅履歴の作成・管理・保管などに関する啓発により推進 (パンフレットなど) ・事業者自身による住宅供給において、住宅履歴の作成・管理・保管などの仕組みを市民に提供 (住宅履歴書ファイルの作成・提供など) ・空き家ストックをまちづくりに活用するため、空き家等の資産の寄付などを受ける仕組み、改善を図る仕組みなどを構築 ・地域コミュニティやNPOなどが、地域福祉活動などで空き家等を拠点として活用するような活動 (ふれあいサロン・ミニデイサービスなど) を促進 	<p>参考事例 16：既存住宅を安心して売買できる仕組み (買取保証・高質なりフォーム) によりスムーズな流通を促進する仕組み</p> <p>■東急電鉄による「アライエ事業」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東急田園都市線沿線で、東急電鉄自身が分譲した住宅や土地を買い取り、若年世帯向けにリフォームして再分譲する住宅事業。 ・開発開始から 50 年が経ち住宅の設備が古くなったり、高齢化世帯が住み替えを希望したりする例が増えているが、築 20 年程度の比較的規模が大きい中古住宅は市場で流通しづらく、場合によっては敷地分割されてしまう可能性がある。 ・そのため、良好なまちなみや沿線のブランドイメージを維持するために、東急電鉄が建物を買い取り、リフォームを行いファミリー世帯の住み替え対応物件として供給する (土地は居住者が仲介で新たな居住者に売却する) システムを推進している。  

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
		<ul style="list-style-type: none"> 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【論点⑦】 	事業者 (建築士・工務店・ディベロッパーなど、住宅供給に関連する事業者)	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が所有・運営する賃貸住宅などにおいて、若者等の新しい居住スタイルに応じて改修【参考資料 17】 	<div data-bbox="1573 336 2781 1323"> <p>参考事例 17：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>  <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りたい!』結果より (弊社実施)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. マンションより家賃が安い。 2. 管理が行われれば、綺麗や新しくなくてもいい。(清潔を重視) 3. 共同設備がよければ共有でも構わない。 <ul style="list-style-type: none"> ① トイレ ② 風呂 ③ 洗面所 ④ 共有部分 (廊下、玄関、洗濯機等) 4. 別に集まるリビングの場所が欲しい。 5. インターネット環境が欲しい。 6. 同じ大学生にしたい。 7. 友人に自慢できるもの。 8. その他 <ul style="list-style-type: none"> ① 家賃が安い管理人の人柄 ② 環境、交通、買い物便利、徒歩が自転車まで通学 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、風呂等の水回りに集中) 生活する上での清潔さ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、オーナー様にも、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が、今回計画当初、各所の構造体(柱・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と判断しました。工事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、原状では容量が少なく新設しています。壁に古さを感じる建物ではありますが、今回工事によって美しい学生生活の場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> <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 <ul style="list-style-type: none"> 共同キッチンやラウンジでの共同生活 個室を2〜3室設置して、キッチン・ラウンジ等を確保 ○共用のアトリエ (工房) の設置 <ul style="list-style-type: none"> 廊下壁面のギャラリー化 1フロアでアートな雰囲気 ○家として健全なコミュニティ <ul style="list-style-type: none"> 自主的な集まり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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>株式会社フラットエージェンシー ■本社 〒403-8165 東京都北区東十条西町9-1 TEL: 075-431-0669 FAX: 075-431-0660 flat@flat-aqa.jp http://www.flat-aqa.jp</p> </div>
		<ul style="list-style-type: none"> 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【論点⑤】 	行政 (市)・事業者・市民・大学	<ul style="list-style-type: none"> 各主体同士が連携して空き家活用の仕組み作りを検討 	
		<ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅の空き家を住宅を必要とする市民にあわせるために、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【論点⑥】 	事業者 (賃貸住宅所有者)	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅所有者による組織を立ち上げ、空き家とユーザーのマッチングを行うための仕組みを検討 	
		<p>④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援</p>	行政 (市)	<ul style="list-style-type: none"> 組織立ち上げの働きかけと、空き家とユーザーのマッチングの仕組みづくりを民間事業者と連携して検討 	
		<ul style="list-style-type: none"> 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り組みなどに対する支援 	行政 (市)	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション管理アドバイザー制度などによる、マンション管理組合の維持管理活動の支援 	
			市民 (マンション管理組合)	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理組合が、日頃の管理活動や修繕、建て替えに向けた取組を実施 	

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例																																																											
<p>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</p>	<p>(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</p>	<p>①将来必要な公営住宅量の確保とストックの再編</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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【論点⑧】 	<p>行政 (市・都)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・八王子市・東京都それぞれが、ストック活用基本計画などに基づき、建て替え等の事業を実施 	<p>参考事例 18: より住宅に困窮する世帯への確に公営住宅を供給するための「困窮度ポイント制」(兵)</p> <p>1. 概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申し込み時に評価により優先順位を決め、空家発生時に斡旋する。 ・毎年160～200世帯の登録があり、入居は30～50世帯。ただし、斡旋数は70～100世帯で、辞退が20～50世帯ある。(平成13～20年度の実績) ・評価は、年1回、登録申し込み期間(8/中旬～9/中旬の1ヶ月)を設定して受け付けている。 ・採点は、ヒアリングおよび申し込み書類(家賃証明、家屋の間取り図等を含む)に基づき実施する。 ・採点は「住宅困窮者登録採点基準」による(下表参照)。基準は、「入居者選考委員会」に諮って決定している。 ・10月下旬に「入居者選考委員会」にて住宅困窮度点を決定し、11月中旬に申込者に通知する。12月初旬以降、斡旋を行う。 <p>2 斡旋方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・希望団地枠と希望無し枠に分け、それぞれ単身・2人世帯・3人以上の3区分に分け募集する。 ・評点の高い方から斡旋するが、空き住戸の間取りや広さ、各区分のバランスを見ながら順番を決定する。なお、辞退するとその年は入居できない。 <p>3 評定作業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実態調査は、受付時の申込書やヒアリングで疑わしい事項がある場合のみ実施する。 ・今後は指定管理者導入についても検討。導入する際には、受付事務等も全て指定管理者の業務とするよう、考えている。 <p style="text-align: center;">住宅困窮者登録採点基準</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>審査項目</th> <th>最高点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>建物</td><td>転用住宅</td><td>2</td></tr> <tr><td>設備</td><td>浴室なし/押入れなし/その他</td><td>3</td></tr> <tr><td>危険度</td><td>危険家屋/老朽傾斜家屋</td><td>4</td></tr> <tr><td>環境</td><td>騒音、振動、日照、通風、大気汚染</td><td>3</td></tr> <tr><td>居住の状況</td><td>間借り/親族と同居</td><td>3</td></tr> <tr><td>別居</td><td>親族と別居</td><td>1</td></tr> <tr><td>不適当な居住</td><td>風致上不適当</td><td>3</td></tr> <tr><td>過密居住</td><td>一人当たり3畳未満/3畳以上4.5畳未満/4.5畳以上～6畳未満</td><td>6</td></tr> <tr><td>立ち退き要求</td><td>公的理由/私的理由</td><td>3</td></tr> <tr><td>遠隔地の居住</td><td>市内への通勤者</td><td>1</td></tr> <tr><td>家賃負担率</td><td>80%以上/60%以上/40%以上/20%以上</td><td>4</td></tr> <tr><td>婚約</td><td>結婚予定</td><td>1</td></tr> <tr><td>その他</td><td>他の項目との均衡上必要と認められる場合</td><td>1</td></tr> <tr><td>申込回数加算</td><td>申込回数</td><td>10</td></tr> <tr><td rowspan="5">特別加算</td><td>社会的弱者(第1順位)※</td><td>7</td></tr> <tr><td>社会的弱者(第2順位)</td><td>6</td></tr> <tr><td>社会的弱者(第3順位)</td><td>5</td></tr> <tr><td>生活保護世帯</td><td>5</td></tr> <tr><td>重複加算</td><td>7</td></tr> <tr><td></td><td>罹災加算</td><td>4</td></tr> </tbody> </table> <p><small>※70歳以上の者のみの世帯(単身者含む)、いずれか一方が70歳以上の夫婦のみ世帯、重度障害者のいる世帯等</small></p>	区分	審査項目	最高点	建物	転用住宅	2	設備	浴室なし/押入れなし/その他	3	危険度	危険家屋/老朽傾斜家屋	4	環境	騒音、振動、日照、通風、大気汚染	3	居住の状況	間借り/親族と同居	3	別居	親族と別居	1	不適当な居住	風致上不適当	3	過密居住	一人当たり3畳未満/3畳以上4.5畳未満/4.5畳以上～6畳未満	6	立ち退き要求	公的理由/私的理由	3	遠隔地の居住	市内への通勤者	1	家賃負担率	80%以上/60%以上/40%以上/20%以上	4	婚約	結婚予定	1	その他	他の項目との均衡上必要と認められる場合	1	申込回数加算	申込回数	10	特別加算	社会的弱者(第1順位)※	7	社会的弱者(第2順位)	6	社会的弱者(第3順位)	5	生活保護世帯	5	重複加算	7		罹災加算	4
		区分	審査項目	最高点																																																												
		建物	転用住宅	2																																																												
		設備	浴室なし/押入れなし/その他	3																																																												
危険度	危険家屋/老朽傾斜家屋	4																																																														
環境	騒音、振動、日照、通風、大気汚染	3																																																														
居住の状況	間借り/親族と同居	3																																																														
別居	親族と別居	1																																																														
不適当な居住	風致上不適当	3																																																														
過密居住	一人当たり3畳未満/3畳以上4.5畳未満/4.5畳以上～6畳未満	6																																																														
立ち退き要求	公的理由/私的理由	3																																																														
遠隔地の居住	市内への通勤者	1																																																														
家賃負担率	80%以上/60%以上/40%以上/20%以上	4																																																														
婚約	結婚予定	1																																																														
その他	他の項目との均衡上必要と認められる場合	1																																																														
申込回数加算	申込回数	10																																																														
特別加算	社会的弱者(第1順位)※	7																																																														
	社会的弱者(第2順位)	6																																																														
	社会的弱者(第3順位)	5																																																														
	生活保護世帯	5																																																														
	重複加算	7																																																														
	罹災加算	4																																																														
<p>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</p>	<p>行政 (市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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【参考資料 18】 																																																														
<ul style="list-style-type: none"> ・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) 	<p>行政 (市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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【参考資料 18】 																																																														
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>行政 (市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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 																																																														
<p>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</p>	<p>行政 (市・都)・事業者 (公社・UR)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各事業主体が策定している「ストック活用計画」などにより、住宅ストックの改善等を実施 																																																														
<ul style="list-style-type: none"> ・各事業主体ごとの計画等に基づくストックの維持・向上 	<p>行政 (市・都)・事業者 (公社・UR)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各事業主体が策定している「ストック活用計画」などにより、住宅ストックの改善等を実施 																																																														
<ul style="list-style-type: none"> ・八王子市における公的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【論点⑧】 	<p>行政 (市・都)・事業者 (公社・UR)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各事業主体が連携して、情報交換を行う場を設定 																																																														

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
		<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、余剰地の有効活用を促進【論点⑧】 	<p>行政 (市)</p> <p>行政 (都)・事業者 (公社・UR)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・八王子市が余剰地が発生する地域のまちづくり課題や新しい視点 (環境配慮など) を整理し、望ましい土地利用の方向性を関係者に提示し、その実現に向けてはたらきかける ・八王子市からの提示を受けて、余剰地等の処分にあたっては条件付入札や事業コンペなどの実施により実現化に努める。【参考資料 19】 	<p>参考事例 19：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。</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。 (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) があたります。</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-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>木の香る家 (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="width: 45%;">  <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>

基本方針	施策展開	施策内容	推進主体 (例)	各推進主体の取り組み (例)	参考事例
<p>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</p>	<p>(2) 民間住宅における住まいの安定確保</p>	<p>① あんしん賃貸住宅の促進【再掲】</p>			<p>参考事例 20：家賃債務保証制度の利用手続きの流れ</p> 
		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者自らがあんしん賃貸ネット等への登録を実施【参考資料 21】 	
<p>② 入居制限のない社会をめざした環境整備【再掲】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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、入居拒否されるケースを減少させるとともに、賃貸住宅所有者のリスクを軽減する。 	行政 (市)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者に対する啓発などによる推進 (講習会など) 	<p>参考事例 21：あんしん賃貸ネットのホームページ</p> 	
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	市民	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者自らが高齢者住居賃貸代行保証などを利用【参考資料 20】 			
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	行政 (市)	<ul style="list-style-type: none"> ・啓発などによる制度利用の推進 			
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	市民 (地域コミュニティ組織など)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域における見守り活動や生活支援活動を実施 			
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	市民 (NPO など)	<ul style="list-style-type: none"> ・NPO 等による見守り活動や生活支援活動を実施 			
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	市民 (民生委員・ボランティア等)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の生活の見守り活動の実施 			
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	行政 (市)	<ul style="list-style-type: none"> ・行政は市民等による活動を支援 (情報提供など) 			