

■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

【視点・課題】

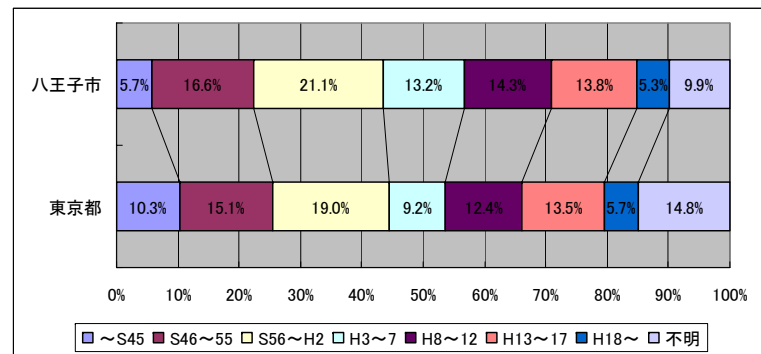
- ・大地震が発生しても、その被害をできる限り小さくとどめることのできる、地震災害に強いまちを目指して、住宅の耐震化をより一層促進するために、現在、実施されている耐震化促進施策の検証も含めて施策の検討が求められる。

【現況】

- ・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。(表 1)
- ・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 1/3 以内で 7 万円を限度) (表 2)
- ・木造住宅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) (表 2)
- ・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

②住宅の不燃化・火災予防の促進

【視点・課題】

- ・火災災害に強いまちを目指して、住宅の不燃化や火災予防の取り組みをより一層促進することが求められる。

【現況】

- ・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

③防犯性の高い住宅の普及に向けた施策の推進

【視点・課題】

- ・市民が安心して暮らすことのできる防犯力の高いまちを目指して、住宅の防犯性能を高める取り組みをより一層促進することが求められる。

【現況】

- ・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

年次	総数	凶 悪 犯					粗 暴 犯				
		合計	殺人	強盗	放火	強姦	合計	暴行	傷害	脅迫	恐喝
平成16年	10 114	59	4	29	7	19	351	92	152	12	95
17	9 202	54	2	27	3	22	312	113	140	8	51
18	9 145	53	8	28	3	14	335	143	129	18	45
19	9 014	61	8	33	6	14	309	131	129	15	34
20	9 433	49	6	31	2	10	286	129	110	4	43

年次	窃 盗 犯			知 能 犯			風 俗 犯			その他の 刑法犯	
	合計	侵入窃盗	非侵入窃盗	合計	詐欺	横領 偽造、 その他	合計	賭博	わいせつ		
平成16年	7 509	802	6 707	363	322	5	36	60	-	60	1 772
17	6 576	625	5 951	436	389	10	37	56	-	56	1 768
18	6 526	543	5 983	386	352	5	29	63	-	63	1 782
19	6 686	423	6 263	383	343	7	33	55	-	55	1 520
20	7 198	381	6 817	382	347	12	23	81	-	81	1 437

資料：警視庁

【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

④健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進

【視点・課題】

- ・アレルギー反応や化学物質過敏症などに悩む市民が増加してきている中で、健康に配慮した住宅の普及を目指すことが求められる。

【現況】

- ・シックハウス対策については、建築基準法改正が平成 1 5 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

(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

【視点・課題】

- アレルギー反応や化学物質過敏症などに悩む市民が増加してきている中で、健康に配慮した住宅の普及を目指すことが求められる。

【現況】

- 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)

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)(表 5)

- 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)・檜原(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)(表 6)

- 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
中野山王三丁目アパート(H10~15・840 戸) 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)(表 7)

- 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 年間の計画期間として、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) (表 8)

- 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

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

【視点・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

■施策テーマ 2 「環境や景観に配慮した住まいづくり」について

八王子市には、山地、丘陵地、台地、低地と様々な地形があり、森林や農地、河川など多様な環境を有するみどりがあります。このような多様な環境の中、質の高い住宅地が郊外部に計画的に整備されるなど、首都圏における住宅需要を受け入れてきました。

近年の新たな環境課題に対応しつつ、この豊かな自然環境と都市環境が調和した良好な環境を未来につなげることが求められています。

そこで、今後もその良好な住環境を維持・向上させることにより、市民の誇りや満足度を高めるため、特に環境や景観に配慮した住まいづくりを推進します。

(1) 環境に配慮した住まいづくりの推進

・低炭素社会の実現や自然環境の保全など、環境に調和した社会づくりが求められている中、今後の住宅供給においては、環境調和型、低炭素型の住宅ストックの形成をめざした施策展開の検討が必要である。

①自然エネルギーの活用、省エネルギーの促進

【視点・課題】

- ・地球温暖化を防止し、貴重な資源エネルギーを有効に活用するため、環境負荷の少ない住宅ストックを形成することが必要である。
- ・平成 22 年 3 月に環境基本計画を改訂し、市民・事業者の自発的な環境保全活動と市の環境施策とを総合的かつ計画的に推進することにより、八王子市の望ましい環境像の実現をめざしており、その計画に基づく施策展開が求められる。

【現況】

- ・環境調和型の住宅ストックとして、省エネルギー設備等の普及を進める必要があり、徐々に増加していると思われるが（図 1、表 9）、依然、その比率は高いとは言えない。（平成 20 年で太陽光発電機のある住宅ストックは 0.6%）
- ・八王子市では、環境マネジメントシステムである「環境自治体スタンダード（通称：LAS・E ラス・イー）」を、人口 50 万人以上の都市では全国ではじめて採用し、環境に配慮した取り組みを実行している。
- ・平成 22 年度から、住宅用太陽光発電モニター助成制度の実施が始まった。
- ・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））。
- ・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））。
- ・国の制度・事業として、平成 22 年 3 月からスタートした住宅版エコポイント制度の実施や、住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度による、省エネルギー性にすぐれた住宅に対する金利優遇の実施など、社会全体として環境配慮型の住宅づくりを推進する取組が行われている。

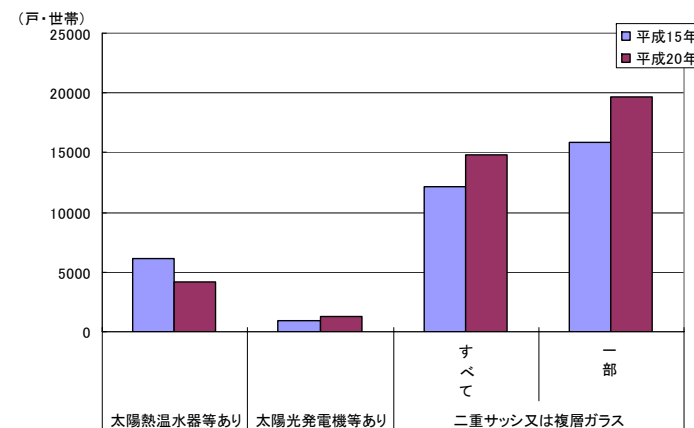


図 1 八王子市における省エネルギー設備の普及

資料：住宅・土地統計調査

表 9 八王子市における省エネルギー設備の普及

	太陽熱温水器等あり	太陽光発電機等あり	二重サッシ又は複層ガラス	
			すべて	一部
平成15年	6080	940	12,110	15,850
	2.9%	0.4%	5.7%	7.5%
平成20年	4,180	1,310	14,830	19,660
	2.0%	0.6%	7.0%	9.3%
増減	-1,900	370	2,720	3,810

資料：住宅・土地統計調査

【東京都住宅マスタープラン】

- ・住宅の省エネルギー化率について、2015 年度までに新築次世代基準に適合する住宅の割合を 65% に、そして一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合を 40% とすることをめざしている。

【方向性（例）】

○ソーラーパネルの普及など、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

②緑豊かな住宅地の形成

【視点・課題】

- ・自然環境保全の視点から、身近な自然が確保された環境に調和した住環境として、現在も備わっている緑豊かな住宅地の環境を維持するとともに、その他の住宅地や今後建設される住宅地においても、緑豊かな環境づくりを進める必要がある。
- ・市政世論調査によると、八王子市民における高い定住意識の理由として、「緑が多く自然に恵まれている」という回答が最も多く、定住促進の面からも緑豊かな環境づくりが重要であると言える。(図 2)

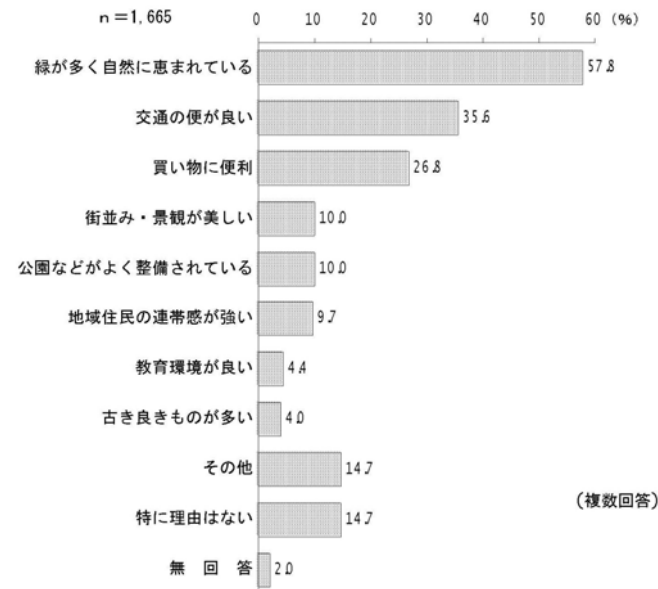


図 2 八王子市に住み続けたい理由 (複数回答 3 つまで)

資料：市政世論調査 (平成 21 年度)

【現況】

- ・昭和 40 年代以降の宅地開発によって、計画的に形成された大規模団地では、住宅地の周辺に斜面緑地や畑などの緑が多く残され、緑豊かな住環境を備えている。
- ・また、みどり市民債の発行により市内 4 ヶ所の緑地の公有化を図るなど、緑の保全に取り組んできている。
- ・緑豊かな環境を維持・形成するために、生垣造成補助制度の実施 (利用実績：377 件・4,625m (H13~20 年度))。八王子市緑化条例に基づく、一定規模以上の開発・建築を行う場合、市規則で定める基準による緑化の義務付け (10 戸以上の共同住宅など) を行っている。

【方向性 (例)】

- 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・支援策の検討
- 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多摩産材の住宅への使用促進

【視点・課題】

- ・森林の伐採、木材利用、植樹、育成という森林循環を回復するため、また地産地消の推進の観点から、多摩産材の住宅への活用などを進め、消費促進を図る必要がある。

【現況】

- ・八王子市は都内でも有数の森林を有している。この森林の維持保全のため、市内で建設される住宅に多摩産材を使うことにより、材木の長距離移動に伴うエネルギーの抑制が図れるとともに、多摩地域の森林循環の回復による CO2 吸収の活性化を図ることができる。
- ・東京都森林組合連合会により設置している「多摩産材認証協議会」により、多摩地域で生育し、適正に管理された森林から生産された木材の産地を証明する多摩産材認証制度が平成 18 年 4 月からスタートし、森林所有者・素材生産業者・原木市場・製材業者を登録事業者として、多摩産材の認証と安定供給に取り組んでいる。



図 3 多摩産材の認証マーク

【東京都住宅マスタープラン】

- ・多摩産材の住宅等への使用量について目標が定められている。(年 3 万 m³ 2015 年度)

【方向性 (例)】

- 多摩産材の使用促進のための普及啓発の取り組みの推進 (イベント・セミナー・情報発信など)

(2) 良好なまちなみや住環境を備えた住宅市街地の形成

- ・良好な住宅都市としてのイメージを維持し、より向上させるためには、緑豊かで潤いのある住環境の形成を目指した施策展開が重要である。

① 良好な住宅地景観の形成

【視点・課題】

- ・八王子市の多様性、文化的構造の理解を確立していくためには、住環境の一つとして、歴史的文化的な景観資源を活かしたまちなみの形成を、市民の共通認識として育てていくことが重要である。
- ・現在、検討中の景観法に基づく景観計画に基づき、住宅地の景観形成を積極的に進める必要がある。

【現況】

- ・八王子市全体として、景観法に基づく景観計画の策定に向けて検討を進めており、計画的に整備された住宅地のまちなみの連続性を保つ視点などが検討されている。また、八王子市の都市構造や景観構造を歴史的、文化的に特徴づけている住宅地に関連して、次のような景観の軸や拠点が検討されている。

- 甲州街道、秋川街道、滝山街道、高尾街道
- 旧甲州街道のまちなみ
- 中町（花柳界の面影）
- 高尾山参道

自然景観のなかで、取り上げられている集落地には、次のようなものがある。

- 上恩方の沿道集落地
- ・浅川沿いのまちなみや丘陵地の住宅地からの眺望を本市の特徴的な景観資源として捉え、景観づくりの方針や基準の検討を進めている。

【方向性（例）】

- 景観計画に基づく住宅地景観の規制・誘導の推進
- まちなみとしての特性、地域の住文化としての住まい方の継承、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

【視点・課題】

- ・計画的に整備された住宅地においては、良好なまちなみを維持するために、住民相互間の合意を基本としたルールづくりが必要である。
- ・都市基盤の整備が進んでいない地域や、用途が混在することにより住環境に影響が懸念される市街地等においては、住環境を守るためのルールづくりが必要である。

【現況】

- ・八王子市内には多くの良質な住宅地が計画的に整備された地域、旧市街地や集落から発展した地域で都市基盤の整備が進んでいない地域や、住宅地と非住宅（工場や商業等の機能）とが混在した地域もある。
- ・八王子市内では、住環境の保全をはじめ、各地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、土地利用や建築に関するきめ細かなルールとして、地区計画導入を進めてきており（107 地区、約 3,520ha（H21 現在））、今後も住民総意に基づく導入を基本とし、必要に応じて地区計画制度の活用を進める必要があると考える。

【方向性（例）】

- 地区計画、建築協定等の導入促進による住宅地の街並みの維持、住環境の向上

③ 住環境に配慮した地域のまちづくり活動の促進

【視点・課題】

- ・八王子市内の住宅地が今後とも、良好な住環境を維持していくためには、住宅地内の公共施設や緑空間などの管理への主体的な参画や、コミュニティの育成などに取り組む活動を促進する必要がある。

【現況】

- ・良好な住環境を備えた住宅地を維持するためには、ハード整備や規制誘導だけでなく、地域住民自身によるまちづくりへの関わりや、まちづくり活動が行われることが重要である。
- ・一方で、市内で初期に住宅団地開発が行われた地域などでは、住宅地の老朽化とともに、地域住民の急速な高齢化等により、地域を担う人材の活力の低下が懸念される。
- ・八王子市では、地区のまちづくりを推進するために、地区まちづくり推進条例を定め、「地区まちづくり計画」を作成し地区のルールづくりなどに取り組むまちづくり組織に対して、アドバイザー派遣などの支援を行っている。

【方向性（例）】

- 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

■施策テーマ3 「住み続けるための仕組みづくり」について

八王子市は、歴史のまち、ニュータウン、先端産業都市、学園都市、世界的観光地などの多面性があり、様々なライフステージにある市民が、多様なライフスタイルをもって居住しています。

社会全体として人口の減少傾向が見られる中、市民がそれぞれのライフステージ・ライフスタイルに応じて住宅を建築・改修・取得・賃貸などをする際に、市内で住まいが選択できるように、既存の住宅ストックを有効に活用するとともに、安心して住まいを選択する情報を発信する仕組みなど、「住み続けるための仕組み」づくりを検討・推進します。

(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

・市民が住宅を選択する際に、信頼できる情報に基づき、安心して住まいづくり・住まいの選択に取り組める住宅市場の環境を形成することが重要である。

- ①住宅の信頼性を高める制度の普及促進
- ②ニーズに応じて住宅を選択することができる情報提供

【視点・課題】

・市民が住宅を選択する際に住宅の信頼性を担保するための制度が整ってきているが、住宅市場において、このような制度による取組みが一般化されるように、これらの制度に関して事業者の協力及び市民の理解を広めることが必要である。

【現況】

・住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、消費者保護の立場から紛争等処理するために、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）」が平成12年4月1日に施行された。品確法に基づき、図にあるような3本柱の制度が実施されている。（図5）

- 1 新築住宅の基本構造部分の瑕疵担保責任期間を「10年間義務化」すること
- 2 様々な住宅の性能をわかりやすく表示する「住宅性能表示制度」を制定すること
- 3 トラブルを迅速に解決するための「指定住宅紛争処理機関」を整備すること

・住宅性能表示制度は、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた制度であり、住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にするものである。（図6）

・住宅の瑕疵担保責任の履行を確保するために、住宅瑕疵担保履行法が施行され、新築住宅の売主等に対しての瑕疵担保責任を履行するための資力確保の義務付け等がなされ、住宅購入者の保護が図られるようになった。

・東京都が「安心して住宅を売買するためのガイドブック」を作成・配布している。（図4）



図4 安心して住宅を売買するためのガイドブック（東京都）

【東京都住宅マスタープラン】

・新築住宅における住宅性能表示の実施率について 2010 年には新築住宅の半数で住宅性能表示が実施されることをめざしている。

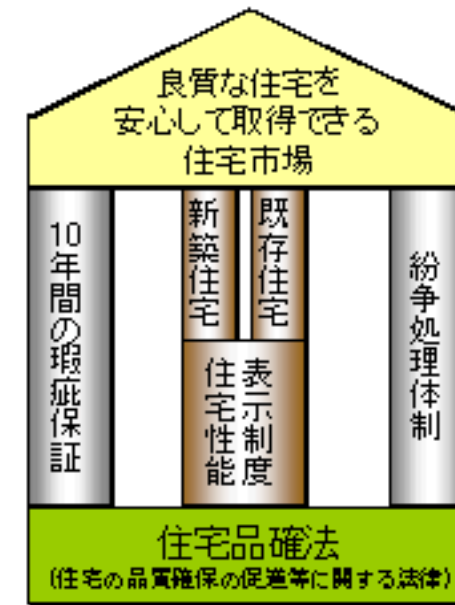


図5 住宅の品質確保の促進等に関する法律による制度イメージ

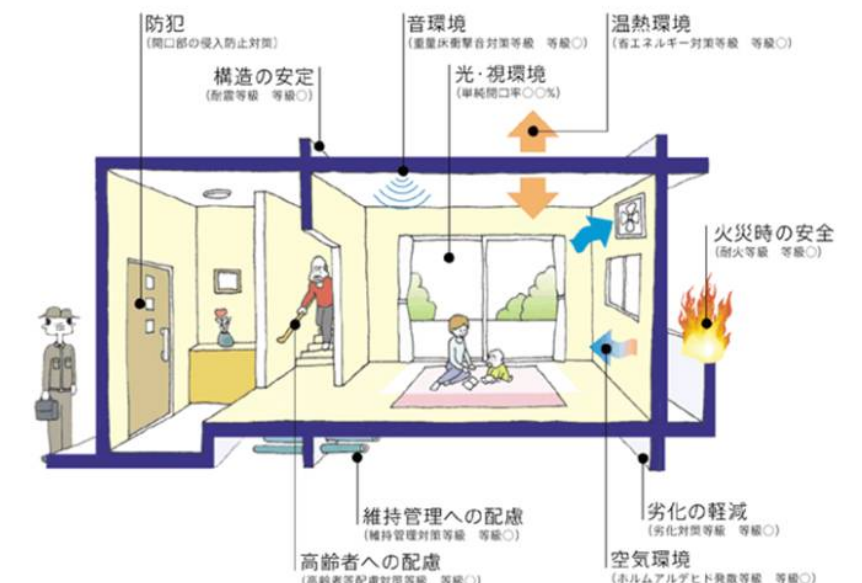


図6 住宅表示制度により表示される住宅性能のイメージ

【方向性（例）】

・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を発信する。

③住宅相談体制の強化

【視点・課題】

- ・八王子市においては、住宅に関する様々な相談内容に総合的に対応できる体制は整っておらず、住宅に関する相談をしたい市民が、わかりやすくワンストップで適切な情報を得ることの出来る相談窓口を確保することが重要である。

【現況】

- ・八王子市においては、下記のように住宅に関する相談等を実施している。

(現在行われている相談会など)

- ・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。
- ・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。
- ・リフォーム業者等の情報については、市役所窓口から施行業者団体への紹介業務（住宅増改築相談事業）を行っている。

【方向性（例）】

- ・総合的な情報提供・相談窓口の設置
- ・各種専門家等との連携した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

- ・既存の住宅ストックを活用して、市民が多様な選択肢の中から住宅を取得し、八王子市内に住み続けることのできる住宅市場を構築するために、長期間利用可能な住宅の供給や、良質なリフォームの促進、中古住宅の流通促進などに取り組む。

①長期優良住宅の普及促進

【視点・課題】

- ・長期優良住宅などの普及を促進することが、住宅ストックを長く使い、住み続け、住み継ぐことのできる住宅市場を整える上で重要である。

【現況】

- ・長期にわたり利用できる構造と適切な維持管理をするための計画を定めた住宅として認定される長期優良住宅の、普及促進に関する法律が平成 20 年 12 月に施行された。

【方向性（例）】

- ・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



図 7 長期優良住宅のイメージ

②リフォームに関する信頼できる情報の提供

【視点・課題】

- ・高齢者等をねらったリフォーム詐欺などが社会問題となるなど、市民がリフォームに取り組むにあたって、信頼できる情報を得て安心してリフォームすることのできる市場環境を整える必要がある。
- ・そのため、市民自身がリフォームの実施に関して適切な知識を得て、自らの住ニーズに合ったリフォームを実施するための信頼できる情報を提供することが必要である。

【現況】

- ・八王子市内で行われているリフォーム工事は、4年半の間で約 3.2 万戸（全住宅の 26%）となっている。（年間 7 千戸程度）（図 8）
- ・市民が安心してリフォームに取り組むために、リフォームに関する信頼できる情報を提供することが重要である。
- ・特に重要な情報の 1 つとして、リフォーム工事を依頼する信頼できる事業者に関する情報が考えられる。
- ・八王子市においては、リフォーム業者等の情報について、市役所窓口から施行業者団体への紹介業務（住宅増改築相談事業）を行っており、施行業者団体の取組みによって、信頼できる事業者の紹介をしている状況である。

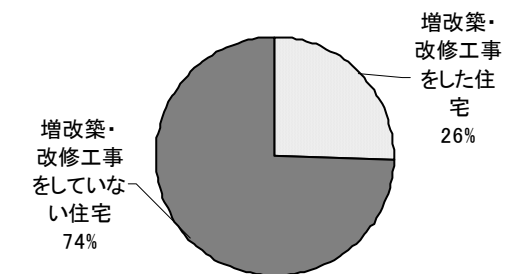


図 8 八王子市における平成 16 年以降増改築工事の有無別住宅数の比率

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

- ・(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営している「リフォーム支援ネット(リフォネット)」では、「住宅リフォーム事業者倫理憲章」を遵守する事業者等の情報を登録し、市民がホームページ等で事業者の情報を容易に把握し比較することができるサービスを提供するなど、リフォームに関して中立的な立場から様々な情報提供をしている。
- ・東京都では、「住宅リフォームガイド」の作成・配布や、「住宅リフォーム事業者行動基準」の策定により、市民向けに、安心してリフォームを進めることのできる情報発信を行っている。

【方向性(例)】

- ・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

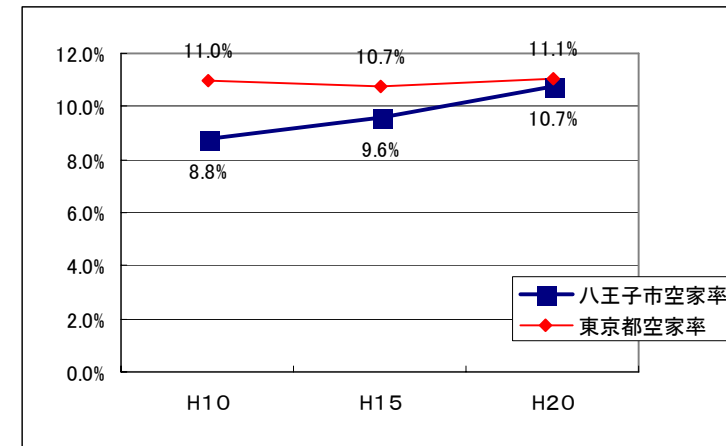


図 10 八王子市における空き家率の推移

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

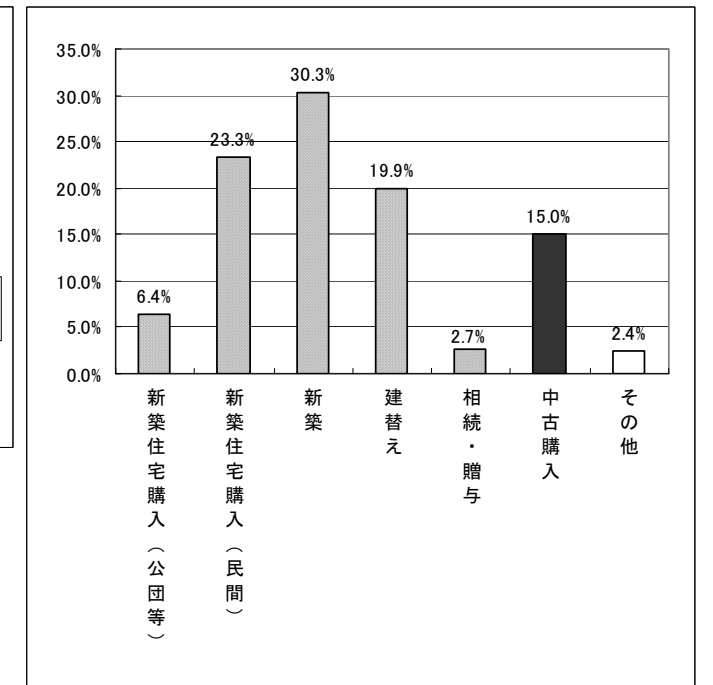


図 11 八王子市における持ち家の取得方法別住宅数の比

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

③空き家等の住宅ストックの活用促進

【視点・課題】

- ・今後、人口の減少傾向が強まってくることが想定される中で、より空き家等の発生が進むため、既存住宅の流通を促進し、住宅ストックを有効に活用できる住宅市場の構築が求められる。
- ・また、空き家等の住宅ストックを、まちづくりの資源としてもとらえ、住宅地内におけるコミュニティ活動や地域福祉活動の拠点などとして活用することが求められる。
- ・このような空き家等の住宅ストックの活用に向けた仕組みとして、情報共有やコーディネート機能などの構築を検討する必要がある。(図 9)

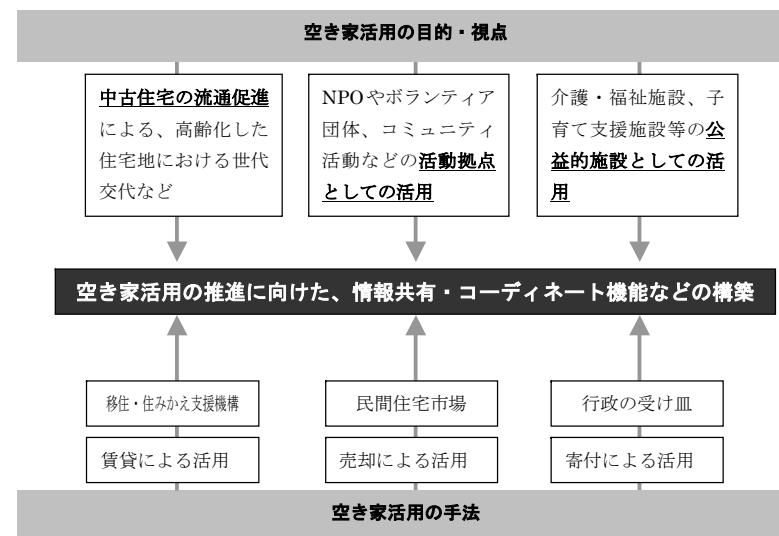


図 9 空き家等の住宅ストックの活用に関する視点のイメージ

【現況】

- ・八王子市における空き家は増加してきており、平成 20 年で全体の 1 割以上が空き家という状況となっている(図 10)。
- ・また、持ち家のうち、中古住宅を購入して取得している割合は、持ち家全体の 15%にとどまっており(図 11)、新築中心の住宅市場になっているといえる。
- ・制度的には、移住住みかえ支援機構によるマイホーム借り上げ制度の創設など、既存ストックの活用促進に向けた環境が徐々に整ってきている。

【方向性(例)】

- ・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

④ マンションの維持管理・建替え支援

【視点・課題】

- ・今後、分譲マンションの老朽化に伴う修繕や建替えの必要性が高まる中、それらが円滑に行われるような支援の充実が必要となる。

【現況】

- ・八王子市内の分譲マンションのうち、建築時期別の戸数を見ると、今後 10 年間のうちに築後 40 年を越えるものが、約 4,000 戸となることが想定される（図 12）。
- ・八王子市においては、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。

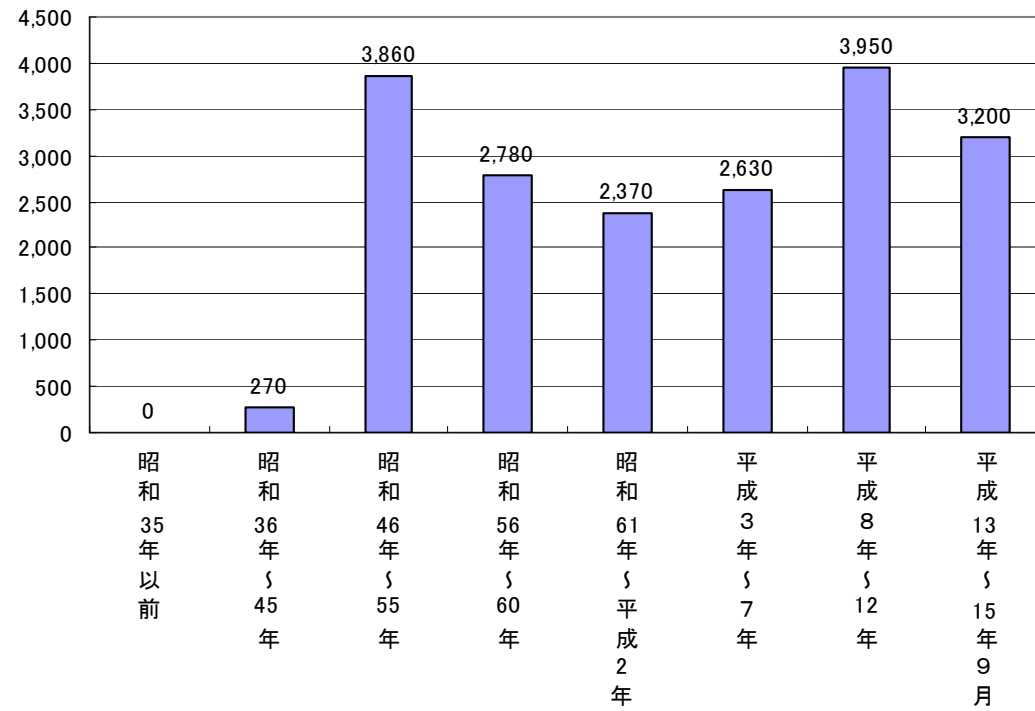


図 12 建築時期別分譲マンション（持家共同住宅）の戸数

資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

【方向性（例）】

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

■施策テーマ 4 「少子化・高齢化時代に対応した住まいづくり」について

少子化・高齢化が進む中で、高齢者が安心して暮らすことのできる住宅・住環境や、子どもを育てやすい住宅・住環境を整備することが必要である。

(1) 高齢者等が暮らしやすい住まいづくりの推進

- ・高齢化が進む中、バリアフリー化された居住環境や介護サービスと一体的に供給される住宅など、高齢者が安心して安全に暮らすことのできる住宅・住環境を確保することが重要である。

①介護保険制度などの活用による住宅のバリアフリー化の促進

②バリアフリー化に関する情報提供の推進

【視点・課題】

- ・介護予防の観点から、要介護認定外の世帯に対するバリアフリー化の促進策が今後重要となってくる。
- ・バリアフリー化工事を実施する事業者の中には、バリアフリー化工事に関する知識や技術の低いケースもあり、技術力の向上などが必要である。

【現況】

- ・八王子市において、介護保険制度による住宅改修制度や、自立支援住宅改修給付の実施などにより、介護が必要な高齢者のいる世帯に対する住宅のバリアフリー化は一定程度進められてきている。

(介護保険等によるバリアフリー化支援の実績)

- ・介護保険による住宅改修制度利用実績：
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)
- ・自立支援住宅改修給付の利用実績：
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)

【方向性 (例)】

- ・要介護認定を受けていない世帯に対する、介護予防的な視点からバリアフリー化の促進を支援する施策の検討
- ・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 (事業者の技術向上、事業者情報の提供など)

③高齢者向けの安心住宅のストック形成

【視点・課題】

- ・高齢化が進む中で、高齢者向けの安心住宅に対するニーズは高まってきており、供給を促進することが必要である。

【現況】

- ・高齢者向けの住宅及び、居住系の福祉介護施設は、下記のように供給されてきている。

(高齢者向け住宅等の供給状況)

- ・市営住宅では、車椅子世帯向け 6 戸、シルバーハウジング[※] 20 戸の供給をしてきている。(H22.4 現在)
- ・都営住宅では、シルバーピア 141 戸の供給をしてきている。(H21.3.31 現在)
- ・知的障害者グループホームの拡充を図っている。→知的障害者グループホーム：32カ所・定員 165 人 (H21.10 現在)
- ・認知症高齢者グループホーム 162 人 (H22.3 月現在)
- ・高齢者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。
- ・八王子市内には、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅は供給されていない。(都市再生機構の既存住宅を活用した高齢者向け優良賃貸住宅は供給されている)

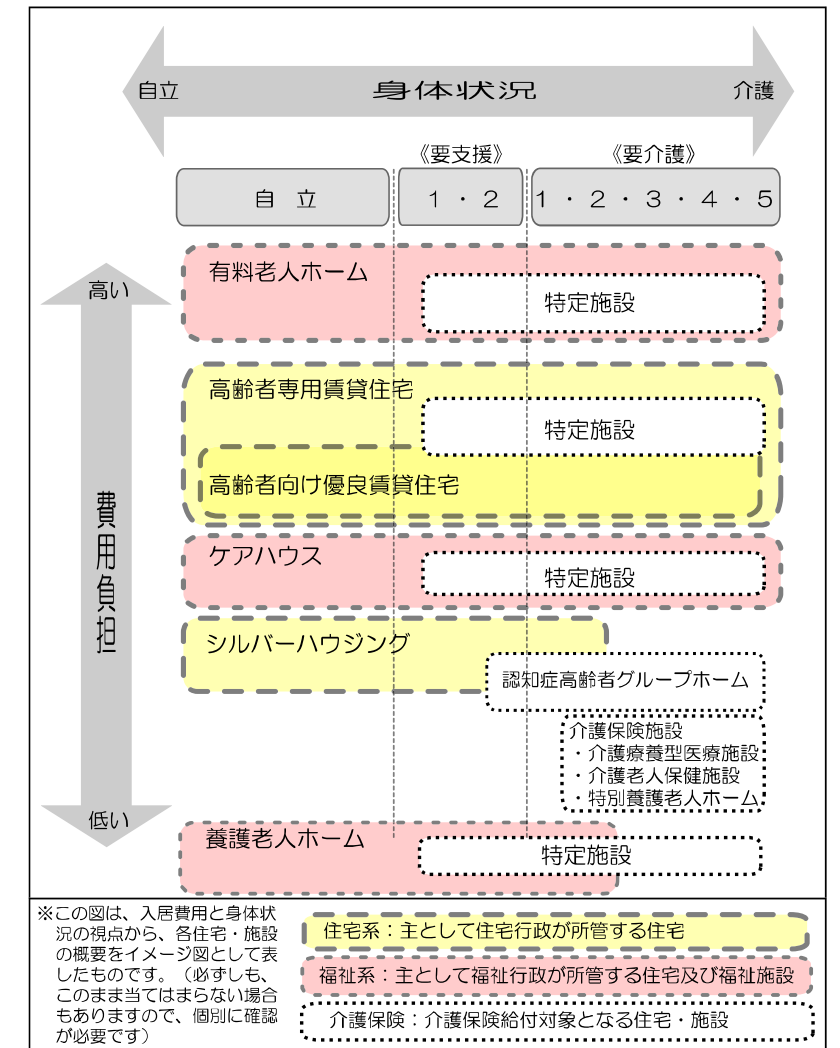


図 13 高齢者向け住宅等の種類と位置付けイメージ

【方向性 (例)】

- ・公営住宅における高齢者向け住宅の供給促進 (シルバーハウジングなど)
- ・民間事業者による高齢者向け住宅の供給促進 (高優賃、高専賃・高円賃など)
- ・居住系介護・福祉施設の供給促進 (グループホーム・有料老人ホーム・ケアハウスなど)
- ・上記、高齢者向け住宅ストック等の需要に応じたバランスのよい供給の促進

④高齢者住宅等の情報提供

【視点・課題】

- ・住宅部局と福祉部局でそれぞれ情報提供されるなど、情報発信が一元化されておらず、市民にとってはわかりにくい状況となっている。

【現況】

- ・高齢者向けの住宅等の情報は、福祉・介護施設は福祉部局の窓口で、シルバーハウジングなどの住宅政策として供給されている物件については、住宅部局の窓口で情報提供されている。

【方向性（例）】

- ・高齢者向け住宅や介護福祉施設などについて一元的に情報提供できる体制を整えて、ワンストップで情報を得られるようにする。

⑤高齢者の安心住宅への住み替え支援

【視点・課題】

- ・高齢期の住み替えニーズは潜在的には高まっていると考えられるが、市民が住み替え行動に取り組むためには、既存の住宅ストックが住宅市場においてスムーズに流通する仕組みなどが必要である。

【現況】

- ・高齢期の住ニーズとして、より安心して便利に暮らすことの出来る住宅への住み替えニーズが高まってきている傾向が指摘されている。（都心居住やケア付き住宅へのニーズの高まり）
- ・制度的には、移住住みかえ支援機構によるマイホーム借り上げ制度の創設など、既存ストックの活用促進に向けた環境が徐々に整ってきており、住み替えを検討するための仕組みとしても活用できる。

【方向性（例）】

- ・住宅ストックの流通がスムーズになされ、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

(2) 子育てしやすい住まいづくりの推進

- ・少子化が進む中、社会全体として子育て層に対する支援が求められており、住宅政策面においても、子育て層を支援する視点を持った施策展開が重要である。

①子育て層向けの優良な賃貸住宅の供給促進

【視点・課題】

- ・住宅政策面における子育て支援策の一環として、子育てしやすい賃貸住宅の供給を考える必要がある。

【現況】

- ・八王子市において、保育所への入所率が高い。対象児童 27,000 余人のうち 9,000 余人が保育所に入っている。待機児童が多く、平成 21 年 4 月で 453 人おり、都内で 3 番目に多い。
- ・保育所定員は、地域のアンバランスがあり、八王子、西八王子、南野、南大沢、堀内等、駅に近い保育所は溢れている。これらの地域では、認証保育所を含めて計画的に保育所を整備しオープンしている。
- ・八王子市住宅整備公社のアーバンヒル大和田では、子育て家庭の家賃優遇制度がある。
- ・八王子市では、親子つどいの広場事業により、民間マンションの空き室などを活用して、親子つどいの広場の設置をしている。親子つどいの広場事業は、近隣の 0～3 歳児を持つ親子が集まり交流できる場であり、保育アドバイザーの相談を受けることができるものである。来年度 5 箇所目を設置する予定であり、6 箇所目までの設置計画がある。



親子つどいの広場

【方向性（例）】

- ・子育て支援施策とも連携して、施設・サービス等が近接した民間賃貸住宅の供給を促進し、地域の子育て支援機能の強化を図る。
- ・子育て層の居住に配慮した住宅（子育てにやさしい住宅）の供給を促進する施策を検討する。
- ・子育てしやすい住環境として、保育施設の整備や、安全な子どもの遊び場等の確保を推進する。

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推進

【視点・課題】

- ・公営住宅においては、極端な高齢化が進む傾向があり、団地の自治活動や福祉活動などに支障がでるケースが指摘されており、年齢階層のバランスに配慮する視点が必要となってきた。

【現況】

- ・公営住宅における子育て支援の取組として、八王子市営住宅では、一人親世帯に対して、当選倍率を優遇する制度を実施している。また、就学前の児童がいる世帯に対しては、所得基準を緩和している。
- ・東京都営住宅においては、一人親世帯及び多子世帯などに対して当選倍率の優遇措置を実施しているほか、一部の住宅において、10 年の入居期間が設定された「定期使用住宅」を若年ファミリー向けに供給している。

【方向性（例）】

- ・年齢階層のバランスに配慮する必要がある団地を中心に、市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を検討する。

■施策テーマ 5 「安心して暮らせる仕組みづくり」について

すべての市民が安心して暮らすことのできる住宅・住環境を確保することができるよう、公営住宅をはじめとする公共住宅から、民間の住宅も含め、社会全体で住宅のセーフティネットを整備することが必要である。

(1) 公共住宅のセーフティネット機能の向上

- ・住宅のセーフティネットの中心的な役割を担う公営住宅をはじめ、その他の公的賃貸住宅も含めて、限られた住宅ストックを有効に活用し、多様な住宅困窮者に対して適切な住宅・住環境を提供することが重要である。

①将来必要な公営住宅量の確保とストックの再編

【視点・課題】

- ・市営住宅の応募倍率の状況や需要推計結果から、公営住宅に対する需要は高いと思われ、対応が必要である。
- ・財政面や既存ストックの活用の観点から、公営住宅以外の住宅の活用も含めてセーフティネットの構築を検討する必要がある。

【現況】

- ・八王子市内の公営住宅の戸数は以下のとおり。

市営住宅：1, 355戸 都営住宅：11, 019戸 合計：12, 374戸 (H20.4.1現在)

- ・八王子市営住宅に対する応募状況を見ると、毎回応募倍率が 10 倍を超えている。(表 10)
- ・市営住宅は、市営住宅管理計画による団地別活用方針に基づき、建て替え事業等を進めてきており、全体のストック量としては、若干の増加が予定されている。
- ・都営住宅については、都内の住宅数が世帯数を 1 割以上上回っていること、将来的には東京においても人口減少社会の到来が見込まれていることなどを踏まえ、新規建設をとりやめており、引き続き既存ストックを有効に活用し、公平かつ的確に供給していくこととしている。
- ・国土交通省による推計プログラムを参考に、八王子市における将来の「住宅確保要配慮世帯」を算出し、検討が必要である。

表 10 八王子市営住宅の入居者応募状況

年度	募集年月	募集戸数	応募倍率	応募者数
平成13年度	H13.7	45	11.9	534
平成14年度	H14.7	106	8.7	921
平成15年度	H15.7	41	18.2	745
平成16年度	H16.7	33	15.9	526
	H17.1	17	26.1	443
平成17年度	H17.7	18	24.9	449
	H18.1	19	18.8	358
平成18年度	H18.7	18	20.2	364
	H19.1	25	19.3	483
平成19年度	H19.7	15	26.9	404
	H19.10	10	24.3	243
	H20.1	30	12.5	374
平成20年度	H20.7	26	10.1	262
	H20.10	11	16.2	178
	H21.1	16	16.8	268
平成21年度	H21.7	21	14.0	293
	H21.10	13	17.1	222
	H22.1	12	22.7	272

【方向性(例)】

- 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
- UR 賃貸、都公社賃貸住宅とも連携した住宅セーフティネットの対応(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)
- 民間賃貸住宅ストックを活用した、借り上げ公営住宅によるセーフティネットの対応

②住宅困窮者への公営住宅の供給を促進するための仕組みづくり

【視点・課題】

- ・特に対応が必要な世帯に対して、抽選倍率優遇など一定の措置を図っているが、住宅に困窮している市民により的確に対応することが必要である。

【現況】

- ・八王子市営住宅及び都営住宅の募集要項において、特に対応が必要な世帯に対しては、下記のような優遇措置が図られている。

■所得基準の緩和

- ・八王子市営住宅及び都営住宅では以下の 6 種の世帯に対して所得金額の緩和を行っている。
 - ①心身障害者を含む世帯
 - ②60 歳以上の世帯
 - ③原子爆弾被害者を含む世帯
 - ④海外からの引揚者を含む世帯
 - ⑤ハンセン病療養所入所者等を含む世帯
 - ⑥小学校就学前の子どものいる世帯

■当選率が高くなる優先抽選制度

- ・八王子市営住宅及び都営住宅では特別世帯を設定し、抽選番号を優遇倍率に応じて連続して付番することにより当選確率を一般世帯よりも高くする処置をとっている。(表 11)

表 11 都営住宅及び八王子市営住宅の優先抽選制度

対象世帯	都営住宅優遇倍率	八王子市営住宅優遇倍率
ひとり親世帯	7	2
高齢者世帯	7	2
心身障害者世帯	7	2
多子世帯	7	—
生活保護受給世帯	7	—
ちいさな子どもがいる世帯	7	—
準多子世帯	5	—
心身障害者及び原爆被害者	5	—
公害病認定患者	5	—
難病患者等	5	—
親子ふれあい同居	5	—
DV 被害者世帯	5	—
犯罪被害者世帯	5	—

【方向性(例)】

- より住宅に困窮している階層に対して、的確に公営住宅を供給するための仕組みの導入を図る。

③公営住宅ストックの有効活用

【視点・課題】

- ・限られた公営住宅ストックを、真に必要とする世帯に的確に供給するため、高額所得者については退去を促すことが必要である。
- ・既存住棟へのエレベータ設置は、費用対効果などの面から困難である中で、高齢世帯等のバリアフリー環境をできるだけスムーズに確保する必要がある。

【現況】

- ・平成 21 年度から公営住宅の収入基準の見直しが行われ、高額所得者と認定される基準が引き下げられたため、高額所得者として近傍同種家賃が課せられる入居者が増えることが見込まれる。
- ・エレベーターのない住棟の上層階に高齢者等が居住するケースがある。

【方向性（例）】

- 高額所得者に対する明け渡し請求の徹底
- 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

（２）民間住宅における住まいの安定確保

- ・住宅のセーフティネットの構築を公共住宅だけでなく、民間住宅も含めて社会全体で取り組んでいくことが必要である。

①あんしん賃貸住宅等の促進

②家賃債務保証制度の活用促進による入居円滑化

【視点・課題】

- ・あんしん賃貸ネットに登録されている住宅は、八王子市内では外国人向けが 1 件（平成 22 年 5 月現在）だけである。
- ・高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等が入居できる賃貸住宅を探しづらい状況を改善する必要がある。（図 14）

【現況】

- ・あんしん賃貸ネットにおいて、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとしている賃貸住宅として、都道府県等に登録された「あんしん賃貸住宅」、あんしん賃貸住宅の仲介業務を行う協力不動産店及び地方公共団体・NPO等の民間団体が行う居住支援等に関する情報を公開している。
- ・八王子市では、登録している協力不動産会社が 9 社ある。（図 15）
- ・また、高齢者向けには高齢者住宅財団による「高齢者円滑入居賃貸住宅」の情報がホームページ等で情報提供されている。八王子市内では、101 件（1964 戸）（平成 22 年 5 月現在）が登録されている。
- ・高齢者等が入居拒否されにくい環境を整えるため、高齢者住宅財団の「家賃債務保証制度」や、八王子市の「高齢者住居賃貸代行保証制度」が整備されている。（図 16）

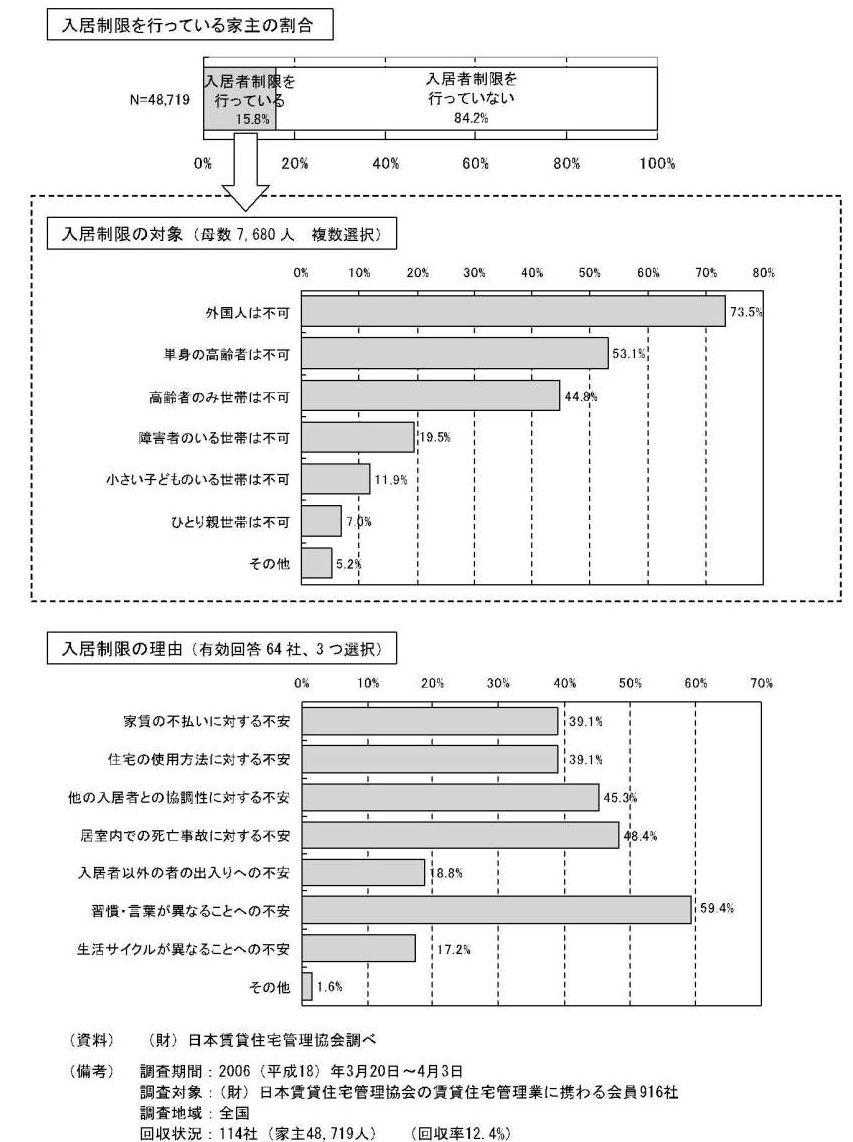


図 14 民間賃貸住宅における入居者限定の状況



図 15 あんしん賃貸ネットのホームページ

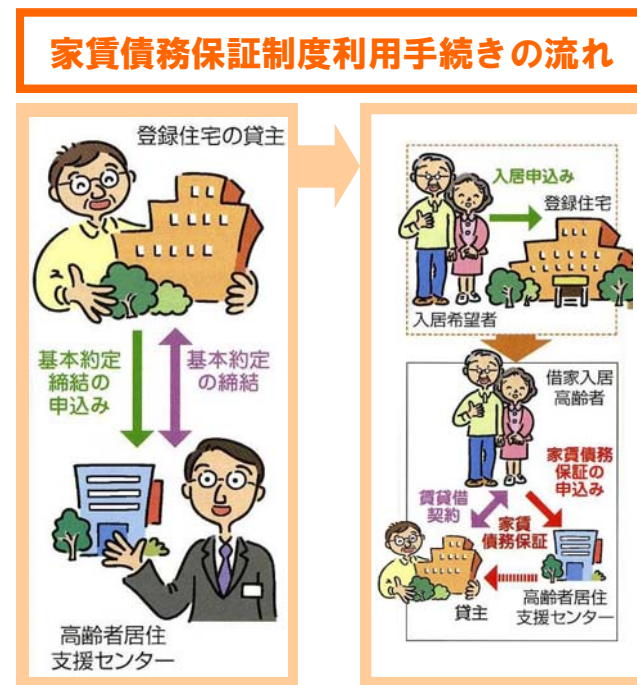


図 16 家賃債務保証制度の利用手続きの流れ

【方向性（例）】

- あんしん賃貸ネットへの住宅及び事業者登録や高齢者円滑入居賃貸住宅の登録等を増やすとともに、利用を促進するための PR などの取組みを進める
- 高齢世帯等に対して、家賃債務保証制度の利用促進を図り、入居拒否されるケースを減少させる。