

# 「八王子市住宅マスタープラン策定に向けての提言書(仮称)」

## 《素案》

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

衣食住ということばがありますが、そのうちでも「住」はとても重要な暮らしの要素と言えるでしょう。日々の安らぎの場であり、子育ての場であり、老後を健やかに過ごす場所でもあります。その大切な「住まい」の計画である<八王子市住宅マスタープラン>も策定後 10 年が経ち、次の 10 年を展望するものに改める必要が生じました。

新たな策定に役立つよう、住宅・住環境をめぐる課題を点検し、これまでの住宅施策の実現状況も踏まえて今後の施策の目標や方向を議論し、「提言」をまとめる任務が市民代表を中心とする本委員会に委ねられました。

委員が共通認識として持ったのは、第 1 に、新たに住宅を建てることもさりながら、これまで建ってきた住宅や住宅地の課題をきちんと捉えて対応策を講ずべき時代であることです。いわゆる、「フロー対策からストック対策へ」時代が移ってきているとの認識です。そのためには、安全安心な住まいと環境への配慮、八王子の持つ豊かな緑や景観を生かすなどの視点が必要となります。第 2 に共通に持たれたのは、社会経済の変化の中で、高齢者が急速に増加しつつあること、また、住まいの確保に困難を抱える世帯の増加が進みつつあること、等に対応すべきとの認識です。

こういった共通認識のもと、委員会では熱心かつ率直な意見交換がなされ、その集約としてこの提言をまとめることができました。なお、高齢者住宅の整備促進については国や都も最近強調しているものの、その枠組みや具体的な方法についてはまだ確定的とは言えません。したがって本提言で具体的に記述することは避けましたので、新たなマスタープランの取りまとめの時に補充していただきたいと考えます。

今後この提言が最大限に活かされ、また策定途中で行われる市民意見の聴取（パブリック・コメント）の結果もしっかりと踏まえて、八王子市住宅マスタープランが策定され、実施されることを望みます。

なお、市民委員会における検討に際しては、事務局をはじめとする関係者に大変お世話になりました。厚くお礼申し上げます次第です。

2010 年 9 月

八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会を代表して

委員長 高見澤邦郎



# 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 提言の視点.....	1
3 提言の構成.....	1
<b>第 2 住宅・住環境をめぐる現状と施策の推進状況の確認</b> .....	<b>2</b>
1 社会背景と市民意識.....	2
2 現行住宅マスタープランの評価.....	4
<b>第 3 住宅・住環境に関する課題と住宅マスタープランの見直しの視点</b> .....	<b>8</b>
1 八王子市の住宅・住環境に関する課題.....	8
2 住宅マスタープランの改定の視点.....	10
<b>第 4 住宅施策の目標</b> .....	<b>11</b>
1 住宅政策の基本理念.....	11
2 めざすべき将来像.....	11
<b>第 5 住宅施策の方向</b> .....	<b>12</b>
1 住宅施策展開の基本的な方針.....	12
2 住宅施策の体系.....	14
3 住宅施策の具体的内容.....	16
<b>第 6 重点的課題とその取組み</b> .....	<b>26</b>
<b>第 7 地域的課題とその取組み</b> .....	<b>35</b>
<b>第 8 住宅マスタープランの推進に向けて</b> .....	<b>40</b>
<b>参考資料</b>	
資料 1 八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会設置要綱	
資料 2 八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会委員名簿	
資料 3 八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会開催経過	
資料 4 関連データ	
資料 5 用語集	



# 第 1 提言の背景と目的

## 1 提言の目的

平成 12 年度に策定した、現行の八王子市住宅マスタープラン（以下、「住宅マスタープラン」という）の計画期間が平成 22 年度で終了することに伴い、新たな住宅マスタープランを策定するため、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します。

## 2 提言の視点

本提言は、今後 10 年間の住生活にかかる基本方向を指し示す住宅マスタープランの意義や役割を踏まえ、下記のような視点から検討し、取りまとめるものとします。

### ○「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

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ます。そのために生活に関わる福祉、環境、防災、まちづくり施策なども含め、横断的に施策の位置づけを図る視点から提言を取りまとめます。

### ○多様な主体が住まいづくりに取り組むための指針とする

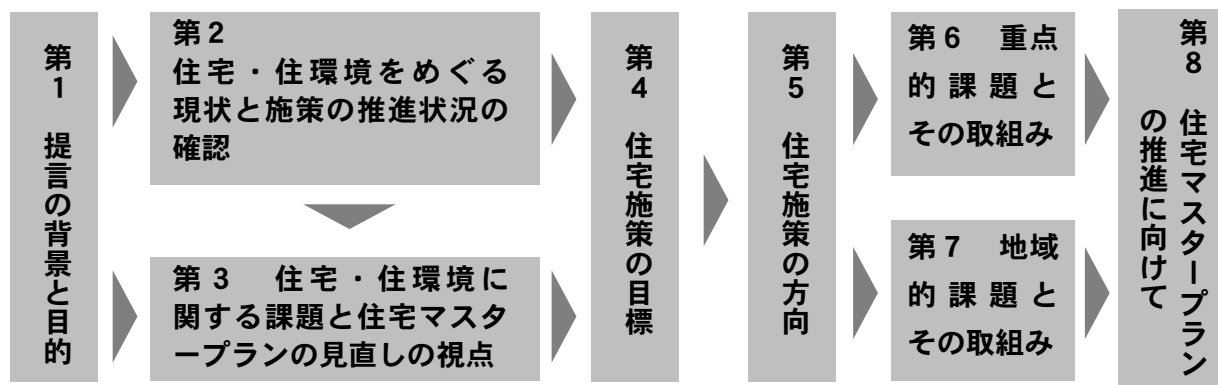
市民・事業者・行政など、住宅に関わる多様な主体が住宅マスタープランの理念を共有し、八王子市における住宅や住環境をよりよいものとするための取組みを推進するための指針とする視点から提言を取りまとめます。

### ○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、施策の優先度等を考慮し、重点的に推進すべきポイントなど、要点をわかりやすく示す視点から提言を取りまとめます。

## 3 提言の構成

本提言では、「住宅・住環境をめぐる現状と施策の推進状況の確認」、「住宅・住環境に関する課題と住宅マスタープランの見直しの視点」を踏まえ、「住宅施策の目標と方向」を設定しています。また、その中から重点的課題や地域的課題を抽出し、その取組み内容を整理するとともに、住宅施策の推進に向けた体制や取組みなどについて整理しています。



図表 1 提言の構成イメージ

## 第 2 住宅・住環境をめぐる現状と施策の推進状況の確認

### 1 社会背景と市民意識

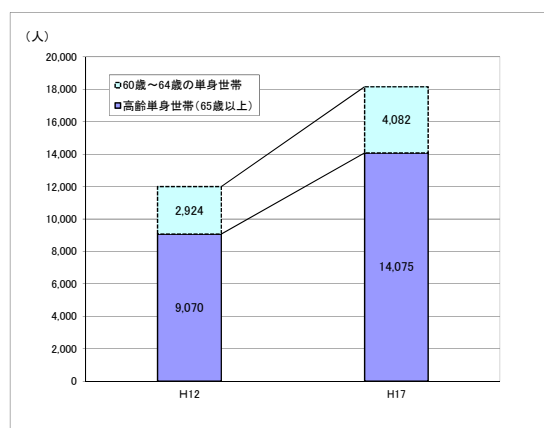
#### (1) 社会環境の変化

住宅や住生活をめぐる社会環境は、10年前と比べて、少子化・高齢化が更に進み、環境問題や景気の停滞、地価の下落など、これまで以上に困難な課題を抱えるようになってきています。社会資本ストックの活用を重視する時代になったとも言われています。一方で、新たな情報等の技術が活用できるようにもなっています。

#### ○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が、八王子市では依然増加傾向であり、八王子ゆめおりプランで平成 24 年度の将来人口は概ね 58 万人と設定されています。

八王子市においても少子化・高齢化が進んできており、八王子市の老年人口（65 歳～）比率は平成 21 年で 19.7%であり、5 年間で 3.8 ポイント上昇しています。また、年少人口（0～14 歳）は増加していますが、5 年間で比率が 0.2 ポイント下がっています（住民基本台帳）。



図表 2 八王子市の高齢単身世帯の推移

資料：国勢調査

また、高齢単身世帯も増加してきているなど、生活のサポートが必要となる世帯への対応の重要性が高まっています。（図表 2）

#### ○地球温暖化などの環境問題への対応の必要性の高まり

この 100 年で世界の平均気温は 0.74℃上昇していることなど、地球温暖化は近年急速に進行しています。八王子市においても、猛暑日日数は、30 年間で約 4 倍に増加し、また、これまでになかった規模の集中豪雨が観測されるようになっていきます。

このまま地球温暖化が進行すると、八王子においても集中豪雨の増大や渇水の頻発、熱中症などによる健康被害の増加など、より深刻な問題が起こるおそれがあるため、温室効果ガスの排出抑制の対応などが必要となってきています。（八王子市地球温暖化対策地域推進計画より抜粋）

#### ○地価の下落

バブル経済の崩壊以降の地価の動向は、全国的な傾向と同じく八王子市においても、一時的に上昇に転じた時期もありましたが、概ね下落傾向が続いています。

#### ○経済の成熟と近年の景気の停滞

高度経済成長期を経て急速に発展し、成熟化してきた日本経済は、バブル経済の崩壊を経て、長びく景気停滞の時期を迎えています。その影響により、失業率の上昇や住宅着工数の減少などが進み、経済や社会の構造が変化してきているといえます。

#### ○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



八王子市の空き家率は平成 15 年で 9.6%でしたが、20 年では 10.7%となっており（住宅・土地統計調査）、今後、空き家の活用を積極的に推進する必要があります。また、住宅以外でも高度経済成長期以降、大量に整備された様々な都市基盤施設が、修繕や更新が必要な時期を迎えつつあり、これらを適切に維持管理、活用することが重要となってきます。

○高度情報化社会の進展

インターネットや携帯電話などの情報通信技術が急速に発展し、文化、教育、日常生活など様々な場面にそれらの情報技術が浸透し、また必要不可欠な社会資源として活用されており、市民生活や企業活動等に大きな変化がもたらされています。

(2) 住宅・住環境などに対する市民意識

社会環境の変化に対応して、住宅・住環境に対する市民意識も変化しています。高齢期の居住についてのニーズは一層高くなり、環境に対する意識も向上しています。また、この 10 年の間には、耐震偽装問題なども発生しており、市民の住宅に対する不安材料も増大しています。

○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

高齢期の安心できる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ます。

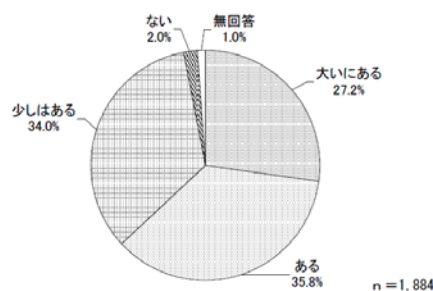
○緑豊かな住環境を背景とした高い定住意識

八王子市民の意向として、八王子市に住み続けたいと思う理由として、「緑が多く自然に恵まれている」が最も多く、過半数を超える回答率となっています。

○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

地球温暖化の防止や低炭素型社会を目指した環境に対する意識が高まっており（図表 3）、省エネ・省資源や自然環境保全等の取組みが重視されてきています。

長期優良住宅の普及促進や住宅エコポイント制度の創設や、八王子市の「太陽光発電モニター助成制度」の創設がされるなど、住宅分野における再生可能エネルギーの活用やストック活用を促進する環境が整ってきており、市民の関心も高まっています。

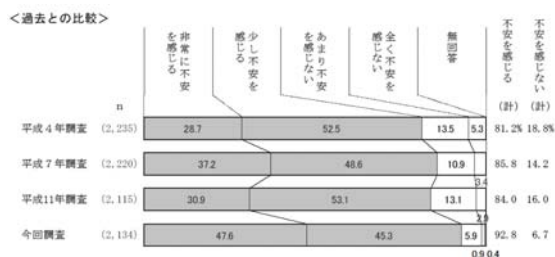


図表 3 市民の環境問題への関心の有無  
資料：市政世論調査（平成 21 年）

○災害の発生や犯罪に対する不安の高まり

南関東地域でマグニチュード 7 クラスの地震が、高い確率で発生すると推定されており、災害への不安が高まっている（図表 4）とともに、防災・減災に対する取組みが重視されてきています。

また、凶悪事件の報道などに触れる機会が多い事などから、犯罪の発生に対する不安感が高まっ



図表 4 東京での大地震への不安感  
資料：防災に関する世論調査（平成 18 年：東京都）

ています。

### ○住宅の信頼に対する不安の高まり

近年発生したリフォーム詐欺事件や構造計算偽装事件などにより、住宅や建築物の安全性や工事内容に対する信頼性に関する不安が高まっています。

## 2 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の概要

現行の住宅マスタープランは、平成 13 年 3 月に策定され、下記のような将来像・基本理念・目標のもと、「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 つの大項目に類型化された施策体系を位置づけており、それぞれに進めるべき施策内容が示されています。

### 現行住宅マスタープランの概要

#### ○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。

#### ○住宅施策の体系

- (1) 良質な住宅の供給と維持管理
  - ① 公的住宅の供給
  - ② 民間住宅の供給誘導
  - ③ 居住者・消費者への支援
  - ④ 多様な観点からの住宅改善推進
- (2) 福祉的視点からの居住支援
  - ① 公営住宅の供給
  - ② 高齢者・障害者等のための住宅施策
- (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
  - ② 住宅市街地の改善
  - ③ 計画的開発地での住環境保全
  - ④ 新規開発地での良好な住環境形成

## (2) 現行住宅マスタープランの評価

現行住宅マスタープランで位置づけられている目標の達成状況や施策の推進状況などを踏まえ、現行住宅マスタープランの評価を行った結果は以下の通りです。

### ①居住水準の目標に関する評価

現行住宅マスタープランでは、下記のように居住水準の達成目標を設定し、その達成を目指すこととしています。

#### 現行住宅マスタープランにおける居住水準の達成目標

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

### 【居住水準の目標に関する評価】

借家の居住水準の向上に課題が残るものの、居住水準の目標は概ね達成してきています。今後は、面積に関する居住水準だけでなく、バリアフリー化や耐震性能、省エネ性能など、生活の安全性や快適性などの向上につながる要素における水準の向上を目指すことが求められます。

図表 5 八王子市の居住水準の達成目標と達成状況

	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 14% (持家 1.3%)	解消する	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 年時点の達成状況は、住生活基本計画（全国計画）により示された新しい基準（居住面積水準）によるため、単純比較はできない。

資料：住宅・土地統計調査

### ②住環境の誘導目標に関する評価

現行住宅マスタープランでは、次項のように良好な住環境形成のための誘導目標を設定し、その達成を目指すこととしています。

#### 良好な住環境形成のための具体的な誘導目標

- ・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。
- ・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。
- ・敷地内外に、極力オープンスペースを確保していきます。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・住宅地での交通利便性の向上を図ります。
- ・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】

この誘導目標は、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ました。

今後は、より一層、建築行政や福祉施策等と連携を強め、総合的に住生活の向上を目指した施策体系とし、その推進を図ることが求められます。

### ③住宅施策の推進状況に関する評価

現行住宅マスタープランでは、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つに類型化して位置づけ、その推進を図ってきています。

#### 【住宅施策の推進状況に関する評価】

市民の良好な住宅づくりを支援する施策として、耐震診断補助制度や耐震改修補助制度、太陽光発電モニター助成制度など、計画期間の中で制度化がされ具体的に推進してきている施策もありますが、一般的な情報提供にとどまっている施策も少なくありません。

また、公営住宅の整備や、高齢者・障害者向けの住宅供給なども一定程度進んできていますが、八王子市と東京都や都市再生機構等が協議調整する場が設定されていないことや、住宅部門と福祉部門の相互連携による推進や情報の共有が図れていないなど、施策横断的な連携、住宅施策に関わる多様な主体間の連携などに課題があります。

今後は、市民の住宅づくりをよりよい方向へと誘導するために、市民が利用しやすい制度の構築等に取り組む視点が必要です。また、制度に関する情報提供だけでなく、市民自身の住宅づくりに対する意識を育てるような、「提案」や「ガイドライン」なども含めた積極的な情報提供に取り組む視点が必要です。

さらに、総合的に住生活の向上をはかるために、多様な施策、多様な主体との連携を推進することを前提とした施策展開を図る視点が必要です。

以下に、現行マスタープランで3つに類型化されている項目ごとの推進状況に関する評価を整理しました。

#### 【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

都市再生機構や東京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ませんが、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、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ります。

##### ○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へ誘導するために、建築規制制度の運用において誘導しました。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を推進しました。

##### ○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ました。

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ります。

○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組みを進めてきており、着実に実績をあげてきています。

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す。

【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ますが、八王子市営住宅管理計画で位置づけている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ません。

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す。

○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されてきています。

高齢者障害者向けの住宅としては、シルバーハウジング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ます。しかし現行住宅マスタープランで掲げられている供給計画の中には進展していないものも見られます。

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、国の制度なども含めて環境が整ってきていますが、市民一人ひとりのニーズに対応できる取組みを推進する必要があります。

今後も、住宅部門と福祉部門が連携して、高齢者・障害者向けの住宅供給を推進することが必要です。

図表 6 高齢者住宅の供給計画に関する達成状況

	①シルバーハウジング	②シルバーピア	③高齢者向け住宅	④民間賃貸住宅借り上げ住宅	⑤高齢者世帯向け賃貸住宅	⑥グループホーム・グループリビング	⑦ケアハウス
供給主体	八王子市	東京都	八王子市・東京都	八王子市	民間事業者・都市再生機構	民間事業者または NPO	民間事業者または NPO
供給計画戸数	概ね 20 戸	概ね 100 戸	概ね 230 戸	概ね 30 戸	概ね 120 戸	概ね 150 戸	概ね 80 戸
供給実績	20 戸	141 戸	車椅子用 6 戸	0 戸	高優賃(民間) 0 戸 高優賃(UR 賃貸) 299 戸	162 戸	0 戸

【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ます。

○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ます。

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ます。

○計画的開発地での住環境保全

- ・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ます。

○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ます。

## 第 3 住宅・住環境に関する課題と住宅マスタープランの見直しの視点

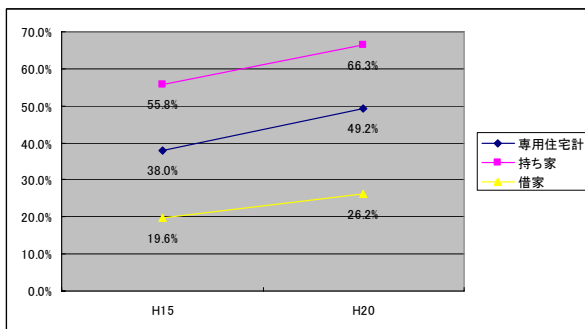
### 1 八王子市の住宅・住環境に関する課題

八王子市の住宅政策を検討するにあたって、住宅・住環境に関する課題を以下のように整理しました。

#### ①耐震化・バリアフリー化の課題

耐震性が確保されていない可能性の高い昭和 55 年以前の住宅ストックが全体の 1 / 4 程度存在し、また、徐々に高齢者対応の設備の整備は進められてきている（図表 5）ものの十分なバリアフリー化がされた住宅ストックは依然として少ない状況です。

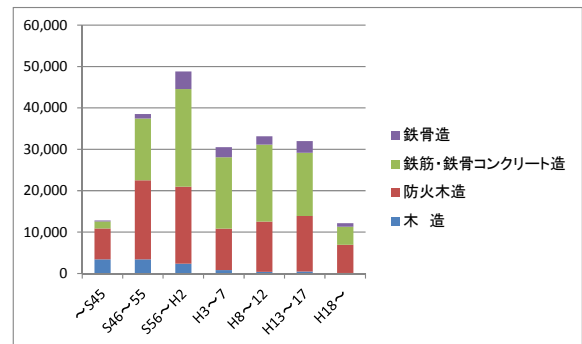
現行の住宅マスタープランの下、進めてきた耐震化促進の取組みや、バリアフリー化の促進をより一層進める必要があります。



図表 7 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

※高齢者のための設備とは、「手すり」「またぎやすい浴槽」「車いすで通行可能な廊下」「段差のない屋内」など

資料：住宅・土地統計調査



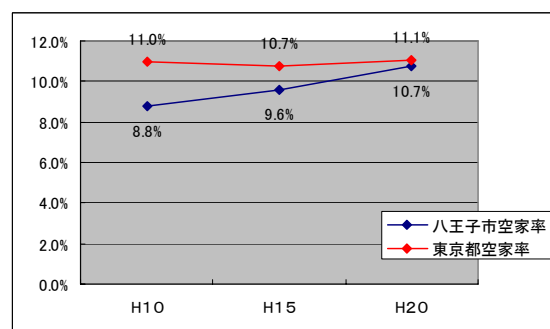
図表 8 八王子市における建築時期別の構造別住宅戸数の状況

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

#### 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、空き家率が上昇してきている状況（図表 7）であり、今後は、新しい住宅の供給を中心とした住宅市場から、既存のストックをできるだけ長く活用する市場への転換が重要です。

そのため、空き家などの住宅ストックの活用や、老朽化が進むマンションの再生や建て替えが必要です。



図表 9 八王子市の空き家の推移

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

#### ③公的賃貸住宅の再生に関する課題

八王子市には市営住宅、都営住宅の公営住宅と、UR 賃貸住宅、東京都公社賃貸住宅などの、公的賃貸住宅が多く立地しており、そのうち築後 30 年以上が経過し老朽化が進んでいる団地も少なくありません。

このような公的賃貸住宅団地においては、建物・設備の老朽化とあわせて、入居者の高齢化が進んでいることから、コミュニティ活動面での課題が発生しており、団地の再生とコミュニティ育成の促進が必要です。



写真 館ヶ丘団地（UR 賃貸）

#### ④住宅に困窮する世帯に関する課題

景気の停滞が続く中、失業率の悪化や離職者の増加など、経済的に困窮する市民が増加する可能性が高まっています。また、高齢単身者や障害者等が生活面のサポートも含めて安心して居住できる場の確保が必要となってきています。

これらの住宅に困窮する世帯に対して、適切な住宅の確保と生活面のサポートが必要です。

#### 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では、住民の高齢化と住宅や基盤施設等の老朽化が進んでおり、コミュニティ活動等の活性化や、住宅等の補修や維持管理に対する対応が必要です。

#### ⑥良好な住環境の維持に関する課題

八王子市内には、高度経済成長期等に開発された住宅地が多く、それらは一戸当たりの敷地面積が大きく、緑豊かな良好な住宅地として評価されてきており、地区計画制度などにより、その環境が維持されてきています。今後も、緑豊かで良好な住宅地としての高い評価を維持する必要があります。



写真 めじろ台の街並み

#### 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

現状では、市民が公的賃貸住宅の情報を必要とする場合には、それぞれの事業主体からの情報を得るしかなく、総合的な情報提供ができていない状況です。また、住宅部門と福祉部門との情報の一元化もできていません。

住宅等に関する情報を市民の視点からわかりやすく提供できる体制と仕組みが必要です。

#### ⑧学生・若者の居住環境に関する課題

八王子市は大学等が多く立地する学園都市であり、多くの学生や若者が賃貸住宅で居住しています。これらの階層は、一定期間市内に居住して卒業や就職などを機会に転出することが多いですが、将来の定住者層として捉え、八王子への愛着を高めてもらうことが必要です。

また、学生や若者の自由な発想やパワーを住まいづくりやまちづくりに活かし、地域の活性化や学生等の居住環境の改善につなげる視点も重要です。

## 2 住宅マスタープラン改定の視点

住宅・住環境を取り巻く状況や現行住宅マスタープランの評価、八王子市における課題を踏まえ、住宅マスタープランを改定するにあたって、特に重視すべき視点を次の 4 点に整理しました。

### (1) 多様な主体の協働により取り組む視点

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ります。

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ような、信頼できる住宅に関する情報提供がなされるとともに、市民一人ひとりが自らのライフスタイルに応じて進める住み替えや改修に対する支援が行われるなど、市民の主体的な住まいづくりの取組みをサポートし推進する視点が重要です。

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す。

### (2) ストック活用の視点

住宅が量的には充足し、空き家率が上昇している中において、これらの住宅ストックの活用を重視する視点が必要です。

例えば、空き家の活用や中古住宅の流通促進、リフォーム等の推進など、新しい住宅の供給を中心とした考え方から、既存の住宅ストックを長く使い続ける考え方への転換を図ることが重要です。

### (3) 総合的な施策展開の視点

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す。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します。

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「八王子ゆめおりプラン」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します。

### (4) 住まいの確保や改善等に配慮が必要な市民への対応の視点

社会経済の変化の中で、高齢化の急速な進展や、適切な住宅の確保が困難な世帯が増加する可能性があることから、高齢者が安心して暮らすことのできる住宅・住環境の確保や、公営住宅の供給、入居差別のない社会を目指した取組みなど、住まいの確保や改善に配慮が必要な市民への対応が重要です。



## 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次のように定めます。

○学生・若者から高齢者まで、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、自然環境や歴史・文化などの地域の特性を活かした暮らしやすい住まいづくり・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次のように設定します。

○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や住宅ストックを活かし、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

○福祉施策とも連携し、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

八王子市がめざすべき将来像の実現をめざし、展開を図るべき住宅施策の基本的な方針を、次の 5 つに設定し、この方針に基づいて住宅施策の推進を図ることとします。

#### 基本方針

#### 1

### 防災や防犯、健康など安全に配慮した住宅・住環境の整備を図る

南関東地域でマグニチュード 7 クラスの直下型地震が、今後 30 年間以内に 70% の確率で発生すると推定されていることなどから、災害への不安が高まっているとともに、防災・減災に対する取組みが重視されてきています。一方で、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%）程度存在しています。

また、そのほかにも、市民の安全や健康を守るため、住宅における防犯対策やシックハウス対策など、住宅の安全性を確保する取組みが重要です。

#### 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

八王子市には、山地、丘陵地、台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。

## 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

八王子市においても、少子化・高齢化は進んできており、人口の年齢構成は大きく変化してきています。平成 22 年には老年人口比率が 20% を超え（住民基本台帳及び外国人登録による）、一人暮らしの高齢者の数も増加しており、高齢社会に対応したまちづくりが求められています。

また、年少人口比率は、約 13% 程度で推移しており（住民基本台帳及び外国人登録による）、社会全体の人口減少や少子化が進む中において、子育てしやすいまちナンバーワンをめざす八王子市としての取組みが求められています。

このような少子・高齢化社会の中で、八王子市内で、住み慣れた地域の中で誰もが安心して快適に暮らすことができる住宅や生活環境を確保することが重要です。

## 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

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。

## 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

住宅に困窮する低所得者や、入居制限を受けたり、災害時など緊急的に住宅を確保できなくなる市民など、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対して、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社会的な仕組み（住宅セーフティネット）を強化する必要があります。

そのため、公営住宅をはじめとする公共住宅だけでなく、民間の住宅も含めて、社会全体で住宅のセーフティネットを整備する取組みを推進することが必要です。

## 2 住宅施策の体系

住宅施策展開の基本的な方針に基づき、下記のような住宅施策の体系を設定しました。

基本方針	施策展開	施策内容
<b>基本方針 1</b> 防災や防犯、健康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
		②住宅の不燃化・火災予防の促進
		③災害に強いまちづくりに向けた地域防災活動の促進
	(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
②健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進		
<b>基本方針 2</b> 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再生可能エネルギーの活用、省エネルギーの促進
		②緑豊かな住宅地の形成
		③水の循環に配慮した住まいづくりの促進
	(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
		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
		③住環境に配慮した地域のまちづくり活動の促進
<b>基本方針 3</b> 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
		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
		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
		④高齢者の安心住宅への住み替え支援
		⑤あんしん賃貸住宅の促進
		⑥入居制限のない社会をめざした環境整備
	(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
		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

基本方針	施策展開	施策内容
<p style="text-align: center;"><b>基本方針 4</b></p> <p>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</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> <p>②住宅相談体制の強化</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>
		<p>②リフォームに関する信頼できる情報の提供</p>
		<p>③空き家等の住宅ストックの活用促進</p>
		<p>④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援</p>
	<p style="text-align: center;"><b>基本方針 5</b></p> <p>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>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>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>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>		
<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>②入居制限のない社会をめざした環境整備【再掲】</p>

### 3 住宅施策の具体的内容

基本方針

1

## 防災や防犯、健康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

大地震等の災害が発生しても、その被害をできる限り小さくとどめることのできる、災害に強いまちを目指して、住宅の耐震化や不燃化、及び地域防災活動の促進等を進める必要があります。

特に、八王子市では、木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断や耐震改修を促進するための補助制度の運用を進めてきていますが、より一層の促進を図るために、現在、運用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ます。

##### 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
- ・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

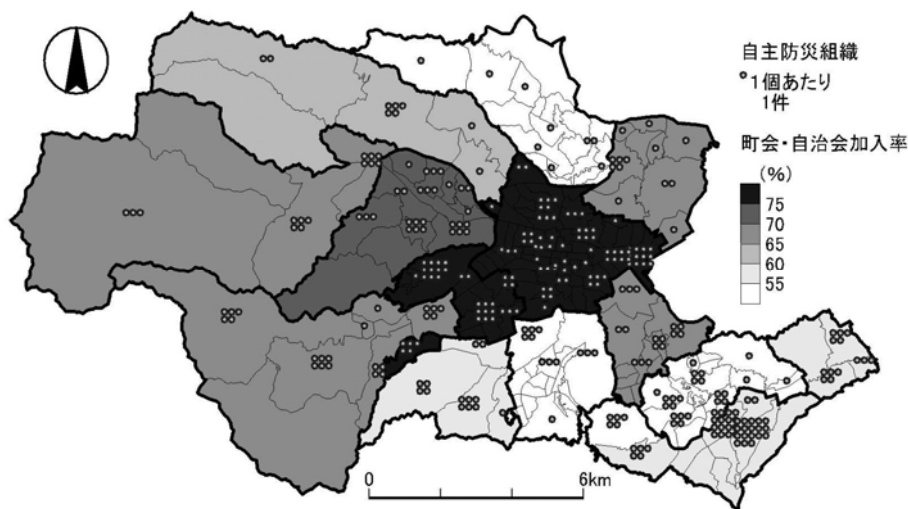
- ・住宅火災の予防や被害を小さくするための防災設備等の普及の促進

##### 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



図表 10 木造住宅耐震改修補助金のPRパンフレット



出所：協働推進課・防災課提供資料

図表 11 自主防災組織と町会・自治会加入率

## (2) 防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進

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組みをより一層促進することが求められます。

また、建築基準法の改正などによりシックハウス対策は進んできていますが、アレルギー反応や化学物質過敏症などに悩む市民は多く、より一層、健康に配慮した住宅や住まい方の普及を目指すことが求められます。

### 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

- ・ 健康に配慮した住まいづくりと住まい方の促進

## 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

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、今後の住宅供給や住宅ストックの活用においては、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を進める必要が求められます。

特に、政府の住宅エコポイント制度や、八王子市の太陽光発電システムの普及に向けたモニター制度の運用が始まるなど、環境調和型の住宅づくりを進める環境が整ってきていることから、環境に調和した住宅づくりをより一層推進することが必要です。

## ①再生可能エネルギーの活用、省エネルギーの促進

- ・太陽光発電システムの普及など、再生可能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
- ・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

八王子市が持つ「良好な住環境を有する都市」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求められます。

そのため、今後もより一層、良好な住宅地の供給等に努めるとともに、景観政策等とも連携して、八王子らしいまちなみや住宅地の景観を保全、誘導する施策の推進を図る事が重要です。

## 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
- ・ 中心市街地等における賑わいを創出する住宅の建て方の推進

### 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組みの促進

#### コラム：公園里親制度を活用したまちづくり活動

##### みなみの自然塾（八王子みなみのシティ）

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。



栃谷戸公園



八王子市の環境をまもるために策定された4つの計画

## 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

今後、より一層の高齢化が進むことが想定されており、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求められます。

同様に障害者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も重要です。

また、安心して暮らすことのできる住宅・住環境として、ハード面だけでなく、生活をサポートするソフト面の施策との連携を促進すること等が重要です。

## 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

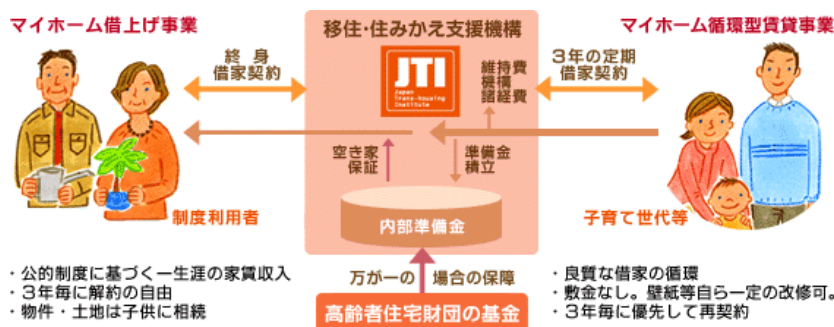
- ・高齢者、障害者、外国人、子育て層など、入居制限を受けやすい世帯が住宅を確保しやすい住宅市場を目指し、あんしん賃貸ネットへの住宅及び事業者登録の登録等を増やし、利用を促進するための PR を行うなどの取組みの推進

## 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、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

**コラム：移住・住み替え支援機構による「マイホーム借上げ制度」**

マイホーム借上げ事業は、退職等を機に、新しい場所で子育て後の暮らしを計画する 50 歳以上の方から、マイホームを終身で借上げ、これを主として子育て期の家族に転貸して家賃収入を利用者に支払う制度である。



**(2) 子育てしやすい住まいづくりの推進**

八王子市においては、年少人口は増加傾向であるが、社会全体として少子化が進む中、八王子市においても今後少子化が進むことが予想されています。

八王子市では、子育てしやすいまちナンバーワンを目指して、子育て支援に取り組んでおり、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す。

**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

**コラム：市民との協働で実現する魅力ある子どもの遊び場の確保（プレイパークの整備）**

**みはらしプレイパーク（富士見台公園など）**

乳幼児とその保護者を対象に、月 3 回程度、火や水・土・木、ロープや木工道具などを利用して、特にテーマは決めずに、子どもがそのときにやりたいと思う遊びを自由にやれる場を提供する活動が行われている。



## 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

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求められます。

特に、市民の視点から、わかりやすく利用しやすい情報提供の推進や、相談窓口の確保が必要です。

## 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

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ことが求められます。

特に、空き家が増加してきている住宅市場の中で、空き家ストックの有効活用を進めることが重要です。

また、今後、修繕や建て替えなどの必要性が高まってくる分譲マンションが増加してくることが予想されるため、その維持管理等に対する支援も重要です。

## 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

## コラム：リフォームに関する情報発信（リフォネット：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

リフォネットでは登録している事業者から情報を把握し比較できるシステムを提供している。

**手順 2** **リフォーム事業者を決めましょう。**

ここではたくさんのお事業者の中から、まず候補を選ぶポイントを紹介いたします。続いて次のページでは、ひとつのお事業者に絞り込むポイントをご紹介します。

**まず、始めに 候補を選びましょう (3~5社程度)**

**事業者候補を選ぶ5つのポイント。**

- 1 あなたの目指すリフォームに事業者の業務内容がマッチしているか。**
- 2 経験豊富で実績がある事業者か。**
- 3 建築士や増改築相談員などの資格者がいるか。**
- 4 事業者団体などへの加盟や建設業許可等の状況。**
- 5 自宅からあまり遠くない事業者か。(車で1時間以内が目安です。)**

**迷ったら**

- 新築した際の設計者・工務店などに相談するのもよいでしょう。
- 同様のリフォームをしたご近所の方などの話が参考になる場合もあるでしょう。

**リフォネットによる事業者情報の提供・検索** **リフォネット**

**事業者情報をチェックしたり、条件を決めて検索できます。**

- 工事場所
- 業種
- 営業エリア
- 得意とする工事内容
- 所属団体
- 資格者の有無
- 建設業許可等の有無
- 等

リフォネットでは、事業者が自らその情報を公開するという趣旨から、事業者の申請にもとづいて登録し、その事業者情報を掲載しています。なお、登録申請にあたり、事業者共通の行動規範として住宅リフォーム推進協議会が定めた「住宅リフォーム事業者倫理憲章」遵守について同意を求めています。

○リフォネットの事業者情報は名簿でも確認できます。

全国の都道府県・市区町村の住宅関連部署、リフォーム相談窓口や消費生活センターの相談窓口などに配布された「住宅リフォーム支援者名簿」でも確認できます。

※詳しくは各相談窓口などへお問い合わせください。

**住宅リフォーム事業者倫理憲章**

良質な住宅ストックの形成と美しい街並みの整備を通して、21世紀の豊かな文化の創造と社会の持続的発展の実現のため、住宅リフォーム産業に期待される社会的使命は大きい。住宅リフォーム推進協議会は、以上の「住宅リフォーム事業者倫理憲章」を定め、事業者への定約と事業者間での整備を推進する。この憲章は、住宅リフォームに関連する事業者が、その社会的使命に応え、それぞれの業態に応じて事業を適切に行う際の共通の行動規範となるものである。

- 依頼主の期待に応え、住み心地や資産価値が最大となるよう努める。
- 依頼主が適切な選択と判断ができるよう、常に正確な情報の提供に努める。
- 見積や契約等について誤解を生じないよう正確で分かりやすい書面により、適正な業務遂行に努める。
- 依頼主にとってよき相談者となり、クレーム等に対して誠実な対応に努める。
- 関係法令を遵守し、さらに高い品位とモラルの保持に努める。
- 住まいの質の向上を目指し、専門知識の習得と技術・技能の磨きに努める。
- 依頼主の理解と協力を得て、健康で安全な生活環境の実現と、資源の有効利用等による地球環境保全への寄与に努める。

事業者情報を提供しているホームページ

## 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

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す。

#### ① 将来必要な公営住宅量の確保とストックの再編

- ・住宅のセーフティネットのために必要な住宅を確保するため、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

### コラム：公営住宅用地を活用したまちづくりに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

都営住宅の建て替えに伴い生み出した土地を利用した民間プロジェクト。東京都が公募した民間の企業グループにより、「郊外型居住モデルを提示するまちづくり」と「戸建住宅価格引き下げの実証実験」を進めている。

#### ■ 実証実験住宅における合理化の主なポイント



木の香の家 (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

## (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求められます。

特に、民間賃貸住宅において、高齢者や障害者、外国人などに対する入居制限のない住宅市場の誘導に取組み、入居制限による住宅困窮者を生まない社会を目指すことが必要です。

### ①あんしん賃貸住宅の促進【再掲】

- ・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】

- ・高齢者世帯等が入居拒否されるケースの減少と、賃貸住宅所有者のリスクの軽減のための、高齢者住居賃貸代行保証制度等の利用促進
- ・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 重点的課題とその取組み

設定した住宅施策の体系のうち、八王子市の現状や課題を踏まえ、特に重点的に取り組むべきと考える課題とその取組みについての考え方を以下に示します。

取組みの推進にあたっては、市民、事業者、行政が、それぞれに施策の推進に向けて主体的な取組みを進めることを想定し、取組みの考え方や推進主体等について整理しました。

### 重点的な取組み 1

#### 耐震改修の促進について

～現行制度の利用を促進し、耐震化に向けてどのように取り組むか～

取組みの考え方
<p>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すが、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、現行の支援策の一層の促進を図ることとします。</p>
推進主体と取組み（例）
<p>○市民（建物所有者）の取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民自らが所有する住宅の耐震化を実施する。</li> </ul> <p>○行政（市）の取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

#### 施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
基本方針 1 防災や防犯、健康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
		②住宅の不燃化・火災予防の促進
		③災害に強いまちづくりに向けた地域防災活動の促進
	(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
②健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進		



重点的な取組み 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～

取組みの考え方
<p>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します。</p>
推進主体と取組み（例）
<p><b>○事業者・NPO の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>○行政（市）の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・公的住宅の空き家や空き店舗、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。</li> </ul>

施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
<p>基本方針 3</p> <p>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みづくりの推進</p>	①住宅のバリアフリー化の促進
		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
		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
		④高齢者の安心住宅への住み替え支援
		⑤あんしん賃貸住宅の促進
		⑥入居制限のない社会をめざした環境整備
	<p>(2) 子育てしやすい住みづくりの推進</p>	①子育て層向けの優良な住宅の供給促進
		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

重点的な取組み 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～

取組みの考え方
<p>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しします。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します。</p> <p>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します。</p> <p>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バリアフリー化を推進します。</p>
推進主体と取組み（例）
<p><b>○市民（建物所有者）の取組み</b></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><b>○事業者（賃貸住宅所有者）の取組み</b></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><b>○事業者（施工業者）の取組み</b></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><b>○行政（市）の取組み</b></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>

施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
<p>基本方針 3</p> <p>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みづくりの推進</p>	①住宅のバリアフリー化の促進
		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
		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
		④高齢者の安心住宅への住み替え支援
		⑤あんしん賃貸住宅の促進
		⑥入居制限のない社会をめざした環境整備
	<p>(2) 子育てしやすい住みづくりの推進</p>	①子育て層向けの優良な住宅の供給促進
		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

重点的な取組み 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～

取組みの考え方
<p>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、その推進を図ります。</p> <p>また、事業者は、提供する工事内容や情報の透明性を高め、市民に適切な情報を提供することに努めます。</p>
推進主体と取組み（例）
<p><b>○行政（市）の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まずは、八王子市の住宅部門と福祉部門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、都営住宅や都市再生機構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>

施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
<p>基本方針 3</p> <p>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>	①住宅のバリアフリー化の促進
		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
		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
		④高齢者の安心住宅への住み替え支援
		⑤あんしん賃貸住宅の促進
		⑥入居制限のない社会をめざした環境整備
<p>基本方針 4</p> <p>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</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>	①住宅の信頼性を高める制度の普及促進
		②住宅相談体制の強化
	<p>(2) 住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進</p>	①長期優良住宅の普及促進
		②リフォームに関する信頼できる情報の提供
		③空き家等の住宅ストックの活用促進
		④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援

重点的な取組み 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～

取組みの考え方
<p>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すが、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ります。</p> <p>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します。</p>
推進主体と取組み（例）
<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・選択を行う。</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・NPO 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、多面的な分析や提案が必要であるため、事業者や大学・NPO 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>

施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
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
		②住宅相談体制の強化
	(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
		②リフォームに関する信頼できる情報の提供
		③空き家等の住宅ストックの活用促進
		④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援

重点的な取組み 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～

取組みの考え方
<p>民間賃貸住宅の空き家等の住宅ストックの活用については、基本的に民間住宅市場の中で進められるものですが、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 等による取組みを支援し、推進を図ります。</p>
推進主体と取組み（例）
<p><b>○事業者・NPO の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>○行政（市）の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
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
		②住宅相談体制の強化
	(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
		②リフォームに関する信頼できる情報の提供
		③空き家等の住宅ストックの活用促進
		④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援

重点的な取組み 7

**既存マンションの適正な維持管理・修繕・建て替えの促進について**

～既存マンションが適正に維持管理されるための仕組みとは～

取組みの考え方
<p>既存の分譲マンションの維持管理や修繕・建て替えの促進については、その所有者や、管理組合が主体的に推進するものですが、区分所有である特性から、所有者同士の合意形成や維持管理等に関する共通認識を持つことが困難である場合もあります。</p> <p>多くの市民が居住する「マンション」が良好なストックとして維持管理・修繕がなされ、必要に応じて建て替えられることは社会的な必要性が高いため、管理組合等が主体的に行う維持管理等に関する活動を行政が支援します。</p>
推進主体と取組み（例）
<p><b>○市民（マンション管理組合）の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理組合が、マンションの維持管理や修繕に取組み、必要に応じて建て替えに向けた合意形成及び事業推進を行う。</li> </ul> <p><b>○行政（市）の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内のマンションの状況を把握し、支援策を検討するために、マンション台帳の整備を図る。（既存マンションの所在地、規模等、管理組合状況等の調査）</li> <li>・マンション管理講習会等の実施を通じて、マンション管理組合の意識啓発に努めるとともに、管理組合同士の情報共有や経験交流ができる「マンション管理組合連絡会」の活動を支援する。</li> <li>・大規模修繕や建て替え等に向けた区分所有者の合意形成などの取組みを支援するため、アドバイザーの派遣などを行う。</li> </ul>

施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
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
		②住宅相談体制の強化
	(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
		②リフォームに関する信頼できる情報の提供
		③空き家等の住宅ストックの活用促進
		④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援

重点的な取組み 8

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～

取組みの考え方
<p>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すが、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組みであるため、民間事業者等による取組みを行政が支援します。</p>
推進主体と取組み（例）
<p><b>○事業者（賃貸住宅所有者）の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>○行政（市）の取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸住宅の空き家活用やリノベーション（※）などの取り組むを促進するため、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。</li> <li>・また、このアイデア募集などの取組みを通じて、賃貸住宅ストックの活用における課題等を把握し、支援策の必要性の検討を行う。</li> </ul> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※リノベーション：既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。</p> </div>

施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
<p>基本方針 4</p> <p>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</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>	①住宅の信頼性を高める制度の普及促進
		②住宅相談体制の強化
	<p>(2) 住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進</p>	①長期優良住宅の普及促進
		②リフォームに関する信頼できる情報の提供
		③空き家等の住宅ストックの活用促進
		④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援

重点的な取組み 9

**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～

取組みの考え方
<p>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します。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します。</p> <p>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します。</p>
推進主体と取組み（例）
<p><b>○行政（市）の取組み</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、東京都住宅供給公社、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（東京都）・都市再生機構・東京都住宅供給公社の取組み</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>

施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
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
		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
		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
		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
	(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】
		② 入居制限のない社会をめざした環境整備【再掲】



## 第 7 地域的課題とその取組み

設定した住宅施策の体系のうち、八王子市の現状や課題を踏まえ、特に八王子市において特徴的な住宅や住宅地の特性を踏まえ、その地域的課題に対応して取り組むべき施策について、考え方を以下に示します。

### 地域的取組み 1

#### マンション建設が活発な中心市街地地域

(八王子市中心市街地環境整備区域)

地域の状況・課題
<p><b>【現況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地では、マンションの建設が数多く進んでおり、人口が回復傾向を見せている。</li> <li>・ 特に、最近 10 年間では甲州街道沿道を中心に建設が多くなっている。</li> <li>・ 八王子市中心市街地環境整備区域における業務住宅併用指定街路に面する敷地等では、住宅を建設する際に、その低層部については地域住民に対するサービスを主体とした業種を配置することとされている。</li> </ul> <p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 幹線道路沿道などに建設されるマンションの低層部において、商業等の施設立地がなく、沿道に対する賑わいを表出しない物件があり、中心市街地の賑わいの連続性を阻害している場合がある。</li> </ul>
取組み（例）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の活性化などと連携して、沿道におけるマンション低層部に対する賑わい施設の誘導を促進する仕組みを構築する。</li> </ul>

### 施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
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るづくりの推進	①再生可能エネルギーの活用、省エネルギーの促進
		②緑豊かな住宅地の形成
		③水の循環に配慮した住まいるづくりの促進
	(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
②良質な住宅地のまちなみや住環境を形成するためのルールづくり		
③住環境に配慮した地域のまちづくり活動の促進		

地域的取組み 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または、都市計画による一団地指定により整備された戸建て住宅団地)

地域の状況・課題
<p><b>【現況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 30～50 年代に分譲開始された戸建てを中心とした住宅団地が多くある。</li> <li>・それらの団地の多くは、各住宅の敷地規模が大きく、緑豊かな優良な住宅地であり、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くある。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の高齢化や、空家の発生などが進んできていることから、コミュニティ活動等が困難になって来るなど、良好な住環境を維持する上で課題が発生してきている。</li> <li>・敷地規模が大きく、若年層等が中古住宅等を購入して流入することが少ないため、発生した空き家や空き地の活用が進まず、高齢化がさらに進む。</li> </ul>
取組み（例）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・公園づくりを通じた子育てしやすい住環境の整備を図る。</li> </ul>

施策体系の中での位置づけ（網掛け部）

基本方針	施策展開	施策内容
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
		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
		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
		④高齢者の安心住宅への住み替え支援
		⑤あんしん賃貸住宅の促進
		⑥入居制限のない社会をめざした環境整備
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
		②住宅相談体制の強化
	(2) 住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進	①子育て層向けの優良な住宅の供給促進
		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
		③空き家等の住宅ストックの活用促進
		④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援

地域的取組み 3

## 公的住宅の再生に係る地域

(都営住宅及び昭和 40～50 年代に建設された都市再生機構・東京都住宅供給公社の団地)

地域の状況・課題
<p><b>【現況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都営長房アパート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)</li> <li>・館ヶ丘団地 (UR 賃貸住宅) 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。</li> </ul> <p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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 (館ヶ丘団地 (UR 賃貸住宅) など)</li> <li>・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。</li> <li>・公営住宅において、障害者等の生活にサポートを必要とする入居者が多くなってきている。</li> <li>・建て替え事業等の推進により、活用可能な敷地が生み出される可能性がある。</li> </ul>
取組み (例)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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を図る。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

施策体系の中での位置づけ (網掛け部)

基本方針	施策展開	施策内容	
<p>基本方針 3</p> <p>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>	①住宅のバリアフリー化の促進	
		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	
		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	
		④高齢者の安心住宅への住み替え支援	
		⑤あんしん賃貸住宅の促進	
		⑥入居制限のない社会をめざした環境整備	
<p>基本方針 5</p> <p>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) 子育てしやすい住まいづくりの推進</p>	①子育て層向けの優良な住宅の供給促進	
		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	
	<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>(2) 民間住宅における住まいの安定確保</p>	①将来必要な公営住宅量の確保とストックの再編
			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
			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
			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
		①あんしん賃貸住宅の促進【再掲】	
		②入居制限のない社会をめざした環境整備【再掲】	

地域的取組み 4

学生向けの賃貸住宅多い地域

(15歳～25歳人口の比率が高く、かつ借家率が高い地域)

地域の状況・課題
<p><b>【現況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大学周辺等において、学生向けの賃貸住宅が多く建設されている地域がある。(要検証・・・国勢調査データ)</li> <li>・学生同士のルームシェアなどの居住形態が徐々に増加している。</li> </ul> <p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古い学生向けアパートなどにおける空き家が増加している。</li> </ul>
取組み(例)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・古い学生向けアパートなどの空き家を活用して、アトリエ付などのアパートにリノベーションを進め、個性的な学生の居住形態を推進する。</li> <li>・新しい居住形態としてルームシェアの推進を図るため、学生アパートや一戸建ての住宅などの活用を進めるためのコーディネート機能の仕組みを構築する。</li> </ul>

施策体系の中での位置づけ(網掛け部)

基本方針	施策展開	施策内容
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
		②住宅相談体制の強化
	(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
		②リフォームに関する信頼できる情報の提供
		③空き家等の住宅ストックの活用促進
		④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援

地域的取組み 5

多くの中高層マンションが建設された地域

(最近 10～20 年間でマンション供給が多い地域)

地域の状況・課題
<p><b>【現況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最近 10～20 年間で分譲マンションが多く建設されている地域がある。(要検証?)</li> </ul> <p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティとの融合、交流が進んでいない。</li> <li>・管理組合の活動が活発ではない。(要検証?)</li> </ul>
取組み(例)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理組合の活動に対する支援を推進する。</li> <li>・マンション住民と地域コミュニティとの交流を促進するような取組みを支援する。</li> </ul>

施策体系の中での位置づけ(網掛け部)

基本方針	施策展開	施策内容
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
		②住宅相談体制の強化
	(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
		②リフォームに関する信頼できる情報の提供
		③空き家等の住宅ストックの活用促進
		④マンションの維持管理・修繕・建て替え支援

## 第 8 住宅マスタープランの推進に向けて

本提言では、前章までで住宅政策の基本的な方針に基づき推進すべき施策内容について位置づけを図りました。本提言により、八王子市住宅マスタープランを策定し、めざすべき将来像を実現するために位置づけられた施策を着実に推進することを望みます。

そのため、市民や NPO、事業者、大学など、多様な主体の連携による推進体制を確立するとともに、推進を図るためのチェック機能や、推進のきっかけとなるモデル事業実施などを進める仕組みづくりが必要であり、下記のような体制づくりと仕組みづくりを実施し、住宅マスタープラン全体の推進を図ることを望みます。

### (1) 推進体制の確立

住宅マスタープランに位置づける施策を着実に推進するために、下記のような推進体制を確立することが必要です。

#### ア) 福祉部門をはじめとする施策横断的な調整・連携による総合的な施策推進体制の確立

総合的な施策推進を図るための体制として、庁内での施策横断的な調整・連携を図る場の設置を進めます。

特に、福祉部門との連携体制を強め、高齢者等が安心して生活することができる居住環境の確保をソフト・ハードの両面からの推進を図ったり、高齢者向けの住宅と情報の一元化などに努めます。

#### イ) 東京都、都市再生機構など関係機関との調整・連携の推進

公的賃貸住宅の再生などにおいて、各事業主体に対して、八王子市としての意向を伝え、団地の再生事業等が、八王子市のまちづくりに寄与する内容とすることが求められるため、関係機関が調整・連携できる場の設置を推進します。

#### ウ) 住宅関連事業者や NPO など、住宅政策に関わる多様な主体との調整・連携の推進

多様な主体による住宅政策の推進を図るために、住宅関連事業者や NPO、大学などとの連携を推進します。

例えば、大学や住宅関連事業者と連携して、八王子市における空き家の活用促進に向けて、市内の空き家ストックの実態調査や、その活用に向けたニーズ調査などを実施することなどが考えられます。

## (2) 推進の仕組み

住宅マスタープランに位置づける施策を着実に推進し、必要に応じて住宅マスタープランの見直しを図るために、以下のような推進の仕組みを構築することが必要です。

### ア) 市民との協働による計画の進捗管理と見直しの仕組みの構築

住宅マスタープラン策定後、本市民委員会のような市民が参画して住宅マスタープランの進捗状況を確認するための場を設け、2年に一度程度市民とともに、プランの実施状況を点検して、以後の展開を推進または修正するための資料とします（進捗していない場合はその理由等も検討します）。

また、5年目を目途に後期5年間についての修正計画を、その時点の進捗状況や社会状況の変化を踏まえ、市民とともに検討します。

### イ) モデル的实施による施策推進

自治会等の地域団体との話し合いが成立した地域において、具体的な施策（例えば耐震診断や改修、雨水浸透マスの設置など）をモデル的、または社会実験的に実施することにより、その取組みを他の地域にもPRして全市的な普及をはかるきっかけとします。

まちづくり条例の推進地区等において、地域ぐるみのまちづくり活動として、住宅施策のモデル的实施をきっかけとするような展開も考えられます。





## 参考資料

## 資料 1 八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会設置要綱

### 八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会設置要綱

#### (設置)

第 1 条 八王子市住宅マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）を新たに策定するにあたり、市民の意見を反映させるため、住宅マスタープラン策定市民委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

#### (所掌事項)

第 2 条 委員会は、マスタープラン策定にあたり調査、検討を行い、その結果を市長に提言する。

#### (委員)

第 3 条 委員会は、市長が委嘱する別表に掲げる委員をもって組織する。

2 委員会の任期は、新住宅マスタープラン策定の日までとする。

#### (委員長及び副委員長の職務)

第 4 条 委員会に委員長及び副委員長各 1 名を置き、委員の互選により選出する。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故のあるときはその職務を代理する。

#### (会議)

第 5 条 委員会の会議は、委員長が招集し、会議の議長となる。

2 委員会は委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

#### (庶務)

第 6 条 委員会の庶務は、八王子市まちなみ整備部住宅対策課において処理する。

#### (委任)

第 7 条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は別に定める。

#### 附則

1 この要綱は、平成 21 年 9 月 15 日から施行する。

2 この要綱は、新住宅マスタープランを策定した日をもって効力を失う。

別表（第 3 条関係）

	構 成	人 数	
1	学識経験者	2 名	
2	地域コミュニティ代表		
3	高齢者福祉代表		
4	障害者福祉代表	}	
5	児童福祉代表		
6	建設施工団体代表		
7	建築士団体代表		
8	宅地建物取引業団体代表	}	
9	民間賃貸住宅業団体代表		
10	公募市民		2 名
	計	}	1 4 名以内

## 資料 2 八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会委員名簿

区分	氏名	備考
委員長	タカミザワ クニオ 高見澤 邦郎	学識経験者
副委員長	エビヅカ リョウキチ 海老塚 良吉	学識経験者
委員	ヤマザキ クンカイ 山崎 勲介	地域コミュニティ代表
委員	タナカ ヤスオ 田中 恭男	高齢者福祉代表
委員	ノヅヤマ タカシ 野津山 貴	高齢者福祉代表
委員	マツオカ ミヤコ 松岡 都	障害者福祉代表
委員	モリ ヒデミ 森 秀三	児童福祉代表
委員	ウチダ サトシ 内田 智	建設施工団体代表
委員	トダ ヒロフミ 戸田 弘文	建設施工団体代表
委員	オカモト エイジ 岡本 栄二	建築士団体代表
委員	カンザキ ヒロシ 樫崎 博	宅地建物取引業者代表
委員	タニアイ ヒロヨ 谷合 ひろよ	民間賃貸住宅業者代表
委員	オオサワ アツシ 大澤 篤司	公募による市民
委員	サカモト ミツヒロ 坂本 光弘	公募による市民

## 資料 3 八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会開催経過

回数	開催日	項目	概要
第 1 回	平成 22 年 3 月 23 日	(1)住宅マスタープランとは (2)住宅マスタープラン策定市民委員会依頼事項(施策テーマ)について (3)住宅マスタープラン策定の背景 (4)策定体制及び策定スケジュール (5)今後の進め方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員長・副委員長選出</li> <li>・大事な骨子までを提言する</li> <li>・現行の住宅マスタープランの検証資料の提示を求められる</li> <li>・空家問題、ストック活用等が重要</li> </ul>
第 2 回	平成 22 年 4 月 22 日	(1)第 1 回会議要録(案)の確認 (2)現行住宅マスタープランの評価について (3)住宅マスタープランの関連計画 (4)施策テーマ1「安全・安心な住まいづくり」について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現行の住宅マスタープランの達成状況を確認</li> <li>・関連計画を一覧表にて確認</li> <li>・施策テーマ1について検討</li> <li>・公営住宅団地の実態の把握や生活支援の必要性の指摘</li> </ul>
第 3 回	平成 22 年 5 月 27 日	(1)第 2 回会議要録(案)の確認 (2)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 (3)施策テーマ3「住み続けるための仕組みづくり」について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施策テーマ2と3について検討</li> <li>・八王子市の特徴をどのように盛り込むか、難しいとの指摘</li> <li>・公的住宅の提供相談窓口のワンストップ化の必要性の指摘</li> </ul>
第 4 回	平成 22 年 6 月 7 日	(1)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 (2)施策テーマ5「安心して暮らせる仕組みづくり」について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施策テーマ4と5について検討</li> <li>・バリアフリー化助成制度の中で、借家についての対策はどのように進めるか要検討</li> <li>・公営住宅の居住世帯の実態と生活支援の必要性について議論</li> </ul>
第 5 回	平成 22 年 7 月 9 日	(1)第 3 回、第 4 回議事要録(案)の確認 (2)これまでに市民委員会で検討された内容の整理について (3)住宅マスタープラン策定へ向けた提言の骨子 (4)住宅マスタープラン施策体系(案)について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施策テーマ1～5の検討内容の振り返り</li> <li>・提言の全体構成の確認</li> <li>・民間賃貸住宅の空き家対策として、貸主・借主等との情報交換の場の設定の必要性の指摘</li> </ul>
第 6 回	平成 22 年 8 月 2 日	(1)第 5 回会議要録(案)の確認 (2)提言の骨子について (3)施策体系(案)と重点項目について (4)地域別課題と取り組みについて (5)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)について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ストック活用の視点、福祉との連携の視点を強調すべきという指摘</li> <li>・モデル地区などでの取り組みなど、施策の推進について</li> <li>・マスタープランの推進を市民が参画する形でチェックする点について</li> <li>・提言についてはコンパクトな構成とする</li> </ul>
第 7 回	平成 22 年 9 月 3 日		

## 資料 4 関連データ

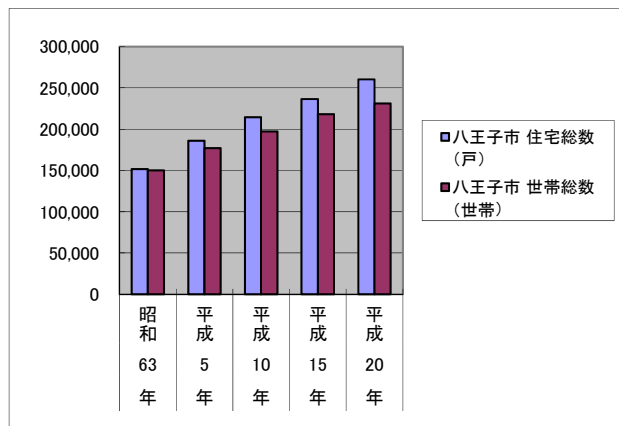
### (1) 八王子市の住宅に関するデータ

#### ①住宅ストック数・空家の状況

図表一資 1 八王子市における住宅総数と世帯総数の推移

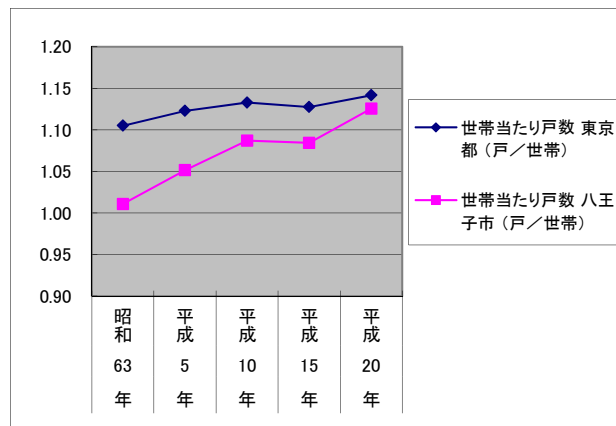
	実数				世帯当たり住宅数	
	東京都		八王子市		東京都	八王子市
	住宅総数 (万戸)	世帯総数 (万世帯)	住宅総数 (戸)	世帯総数 (世帯)	(戸/世帯)	(戸/世帯)
(実数)						
1988年(昭和63年)	481.8	436.0	151,760	150,161	1.11	1.01
1993年(平成5年)	530.0	472.0	186,070	176,975	1.12	1.05
1998年(平成10年)	567.0	500.5	214,490	197,335	1.13	1.09
2003年(平成15年)	618.6	548.7	236,530	218,157	1.13	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)



図表一資 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)



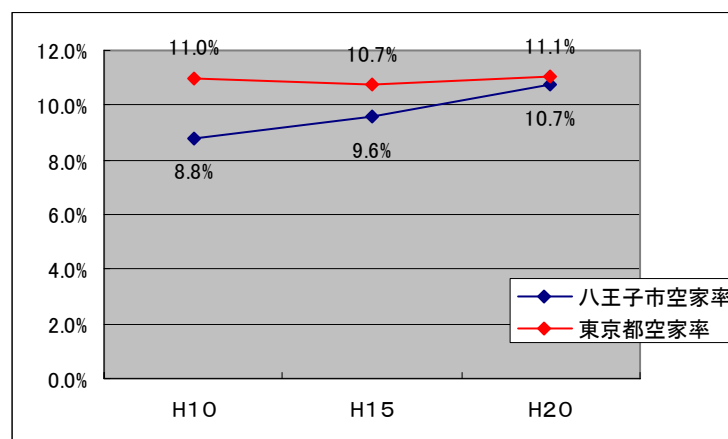
図表一資 3 八王子市における世帯当たり住宅数の推移

(資料：住宅・土地統計調査)

図表一資 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	一時居 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	増加数	22,340	18,240	-940	17,310	790	3,870	380	5,030	-100	22,240
	~20	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	増加数	516,500	497,500	-5,000	492,400	-12,400	41,000	-4,500	24,100	-3,900	512,600
	~20	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)



図表一資 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・所有関係の状況

図表一資 6 八王子市における住宅の所有関係別住宅数の推移

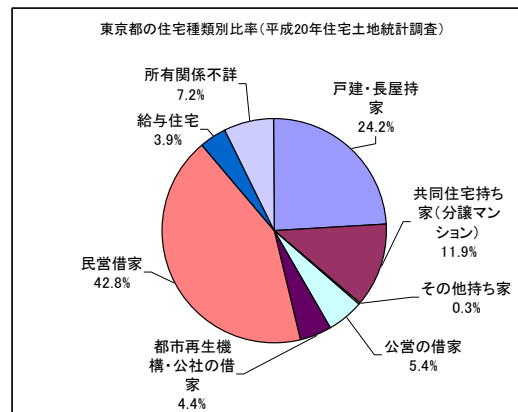
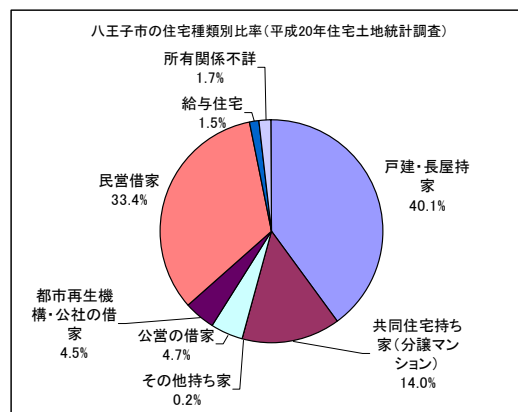
		持ち家	借家				不詳	合計	
			公営	公団・公社	民営	給与住宅			
H10	住宅数	89,700	9,860	6,580	66,870	7,270	93,580	4,240	187,520
	構成比	47.8%	5.3%	3.5%	35.7%	3.9%	49.9%	2.3%	
H15	住宅数	108,770	11,790	10,410	67,740	3,140	93,080	6,150	208,000
	構成比	52.3%	5.7%	5.0%	32.6%	1.5%	44.8%	3.0%	
H20	住宅数	123,020	10,730	10,320	75,750	3,360	100,160	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)

図表一資 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)



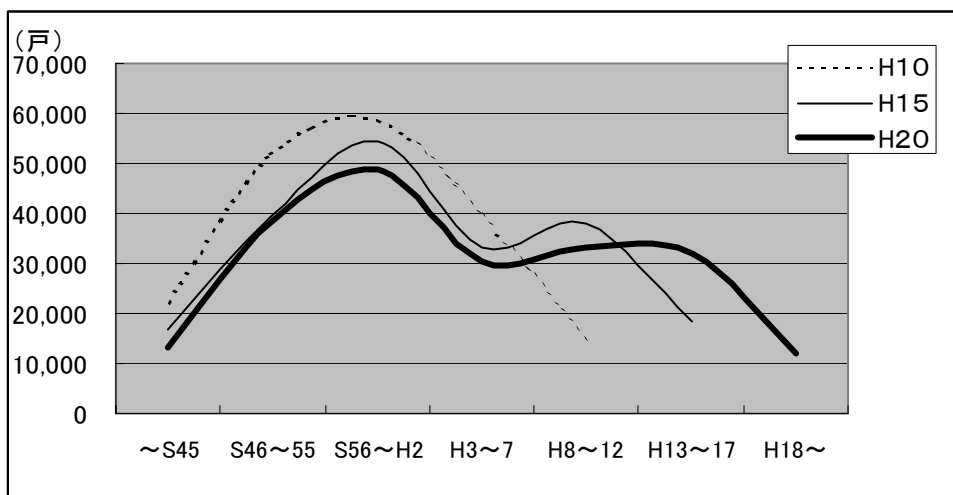


③住宅の建築時期別ストック数の状況

図表一資 8 八王子市における建築時期別住宅数の推移

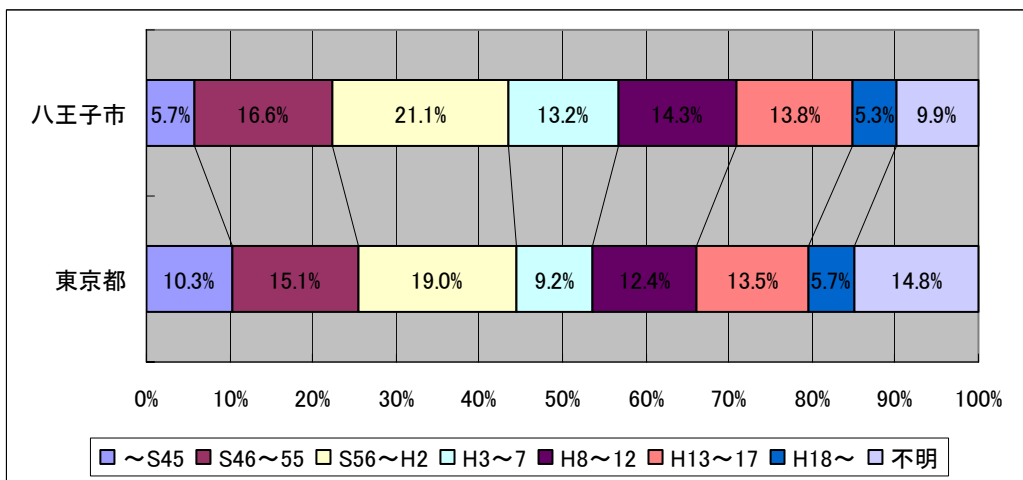
		~S45	S46~55	S56~H2	H3~7	H8~12	H13~17	H18~	不明	総数	
八王子市	H10	住宅数	21,990	52,090	59,000	39,510	14,690			6,600	193,880
		構成比	11.3%	26.9%	30.4%	20.4%	7.6%	0.0%		3.4%	100.0%
	H15	住宅数	16,830	39,610	54,460	33,140	37,850	18,220		11,080	211,190
		構成比	8.0%	18.8%	25.8%	15.7%	17.9%	8.6%		5.2%	100.0%
	H20	住宅数	13,170	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)



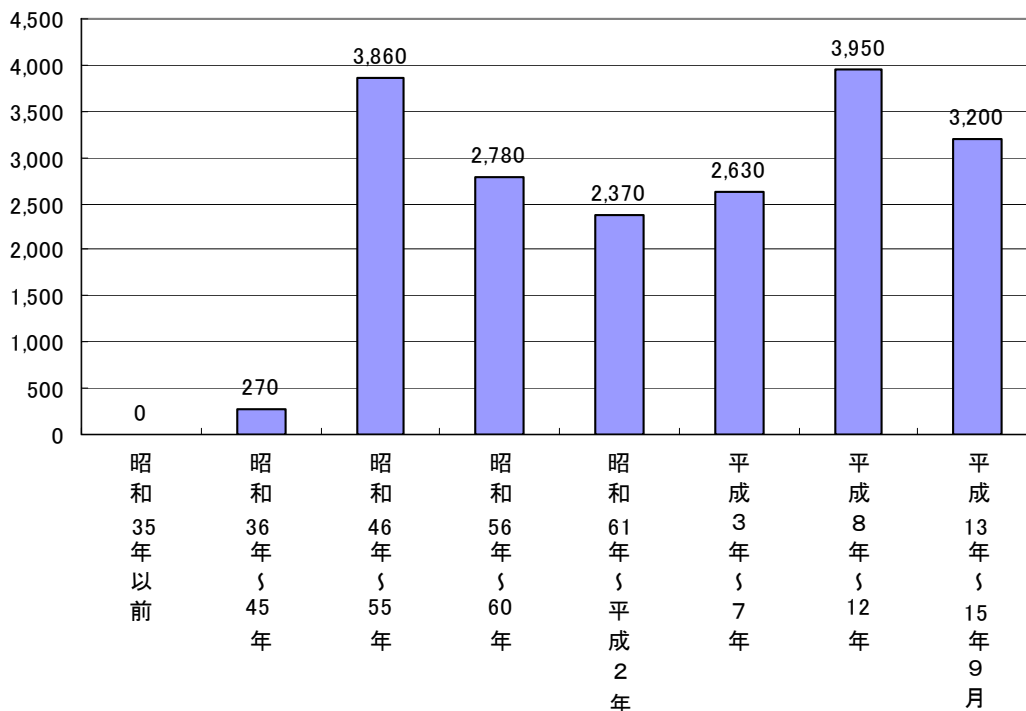
図表一資 9 八王子市における建築時期別住宅数の推移

(資料：住宅・土地統計調査)



図表一資 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)



図表一資 1 1 八王子市建築時期別分譲マンション（持家共同住宅）の戸数

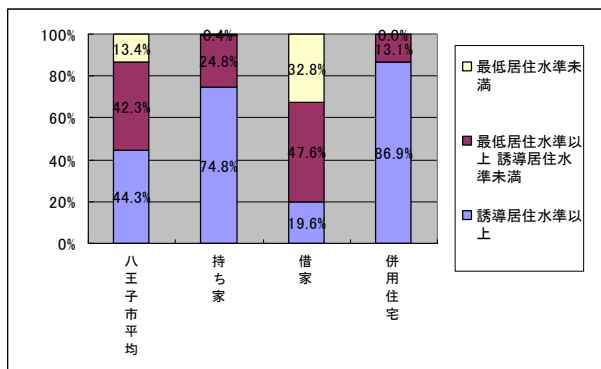
資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

④住宅の居住水準の状況

図表一資 1 2 八王子市における所有関係別居住水準等状況

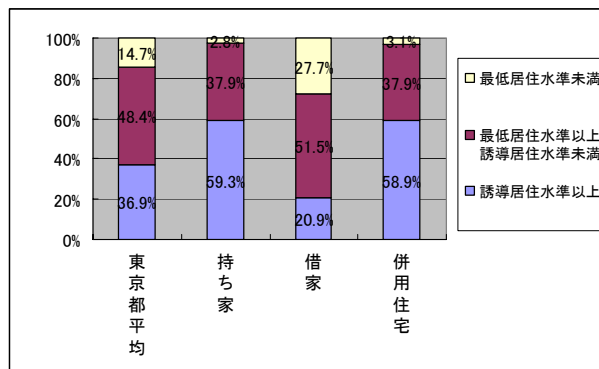
	実数				構成比					
	総数	最低居住水準		誘導居住水準		最低居住水準		誘導居住水準		
		水準以上	水準未満	水準以上	水準未満	水準以上	水準未満	水準以上	水準未満	
主世帯総数	231,310	196,370	30,950	102,430	124,890	84.9%	13.4%	44.3%	54.0%	
専用住宅	227,020	192,230	30,950	99,650	123,530	84.7%	13.6%	43.9%	54.4%	
	持ち家	123,020	122,570	450	81,380	41,650	99.6%	0.4%	66.2%	33.9%
	借家	100,160	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)



図表一資 1 3 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)



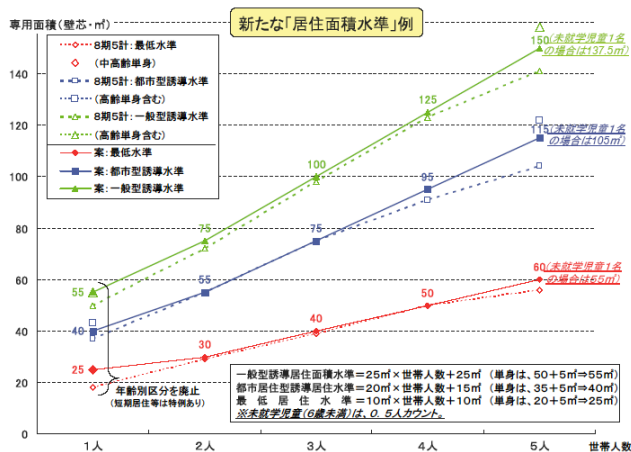
図表一資 1 4 東京都における所有関係別居住水準等状況

(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：㎡)			
		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盤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想定した場合に必要な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】	75 【65】	95 【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】	100 【87.5】	125 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

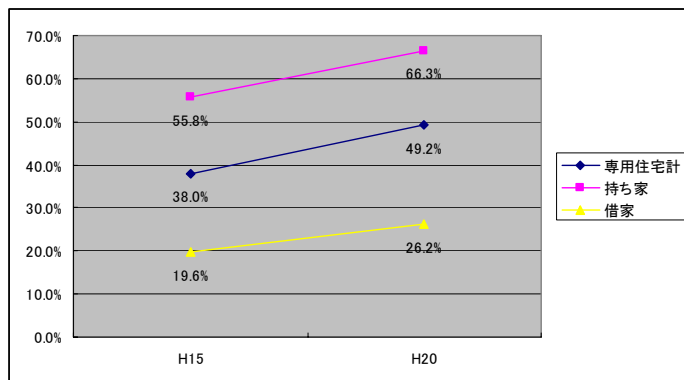


⑤ 高齢者のための設備の整備状況

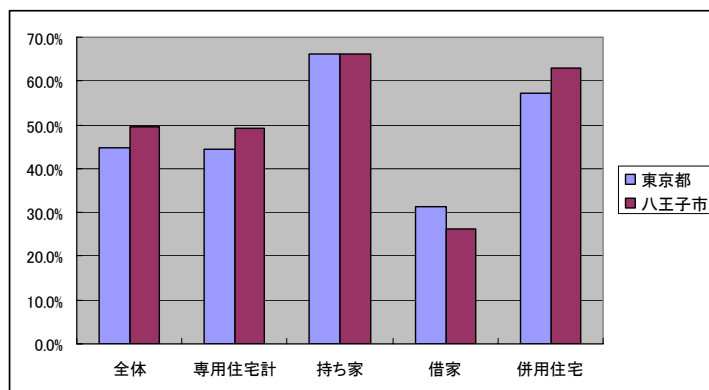
図表一資 15 八王子市における住宅の種類別高齢者のための設備の整備状況

	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						
	総数	手すりがあ	またぎやすい高さの浴槽	子で通行可能	廊下など車椅子	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	またぎやすい高さの浴槽	子で通行可能	廊下など車椅子	段差のない屋	まで車椅子可	道路から玄関
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)



図表一資 16 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：住宅・土地統計調査



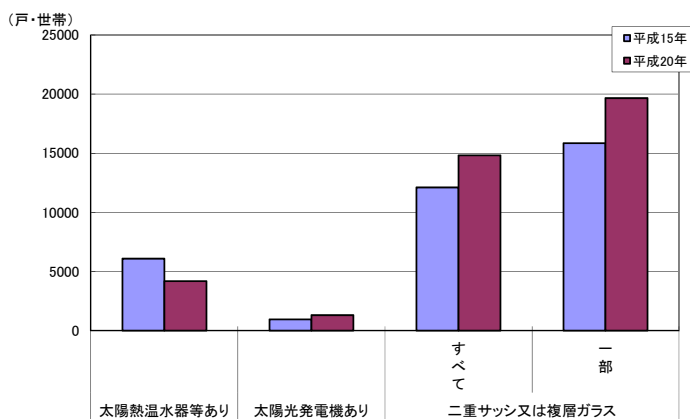
図表一資 17 八王子市における高齢者のための設備の整備状況の東京都との比較  
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

⑥省エネルギー設備の整備状況

図表一資 18 八王子市における省エネルギー設備の整備状況

	太陽熱温水器等あり	太陽光発電機あり	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



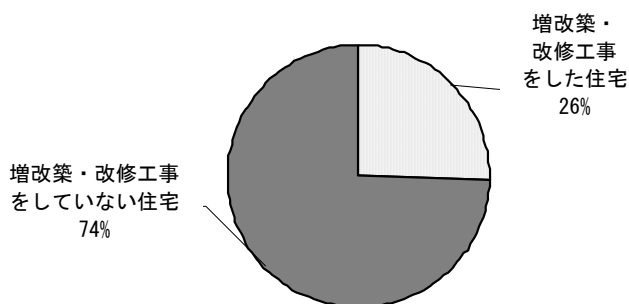
図表一資 19 八王子市における省エネルギー設備の整備状況  
資料：住宅・土地統計調査

⑦増改築工事の実施の状況

図表一資 2 0 八王子市において増改築・改修工事をした持ち家数の状況 (H 16 年~H20)

	総 数	増改築・改修工事等をした								増改築・改修工事等をしていない
		総 数	増築・間取りの変更	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	天井・壁・床等の内装の改修工事	屋根・外壁等の改修工事	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事	その他の工事	
持ち家総数	126,710	32,400	3,460	16,590	11,150	14,450	2,330	2,110	10,650	94,310
腐朽・破損あり	7,010	2,000	200	1,080	610	710	70	90	620	5,000
腐朽・破損なし	119,700	30,400	3,260	15,510	10,550	13,740	2,260	2,020	10,030	89,310

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

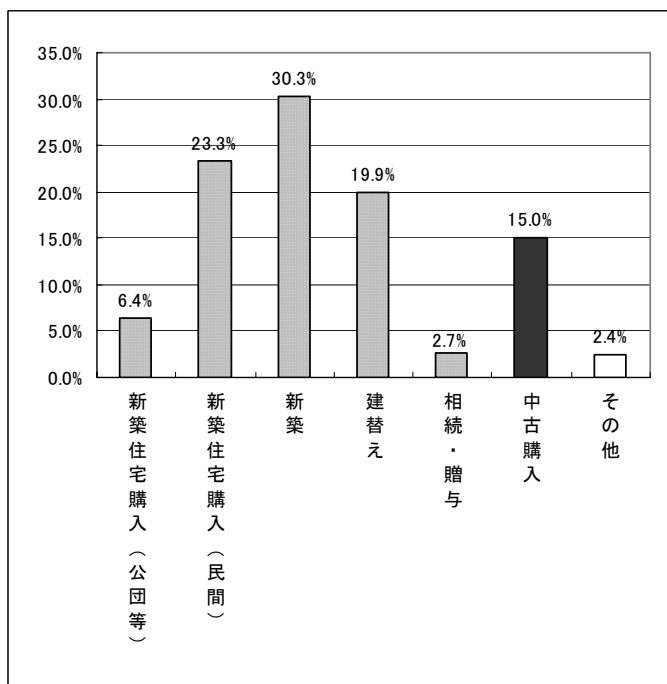


図表一資 2 2 八王子市における増改築工事の有無別

持ち家数の比率 (H 16 年~H20)

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

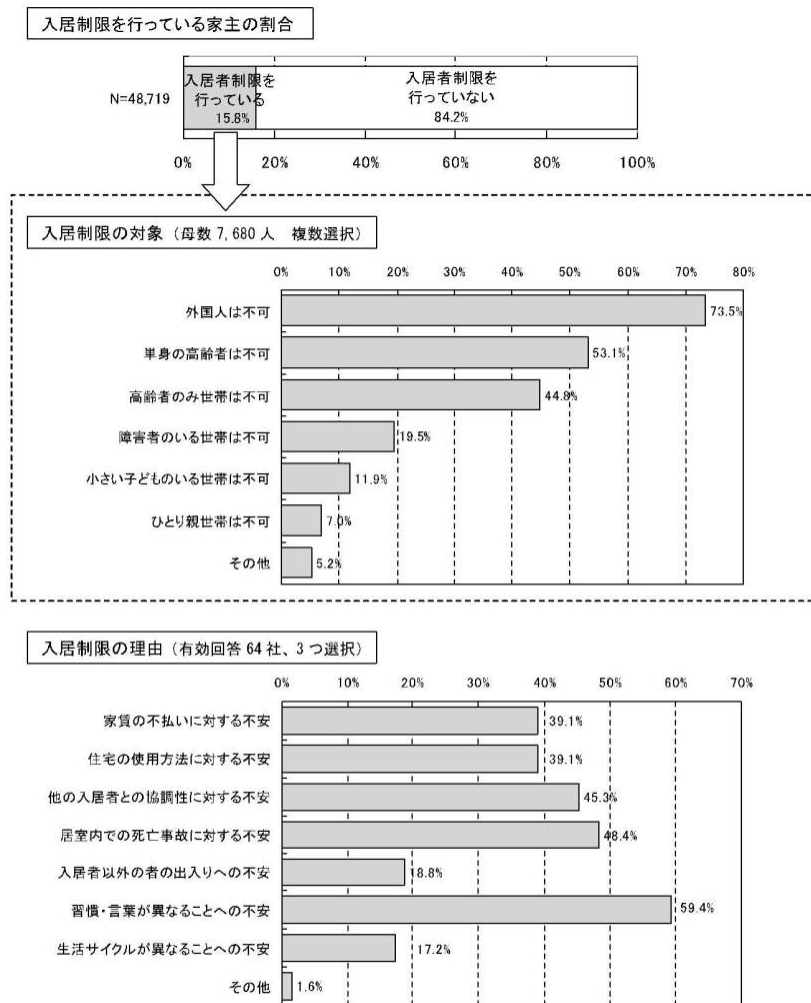
⑧持ち家の取得方法の状況



図表一資 2 2 八王子市における持ち家の取得方法別住宅数の比率

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

⑨民間賃貸住宅における入居制限の状況



（資料） （財）日本賃貸住宅管理協会調べ  
 （備考） 調査期間：2006（平成18）年3月20日～4月3日  
 調査対象：（財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員916社  
 調査地域：全国  
 回収状況：114社（家主48,719人）（回収率12.4%）

図表一資 2 3 民間賃貸住宅における入居制限の状況

資料：（財）日本賃貸住宅管理協会

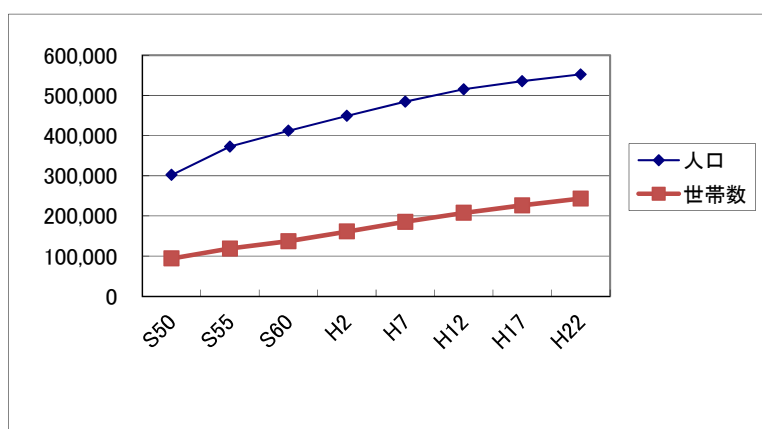
(2) 八王子市の人口・世帯に関するデータ

①人口・世帯の推移

図表一資 2 4 八王子市の人口・世帯数の推移

	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
人口	301,844	372,362	411,642	448,700	484,070	514,741	534,978	551,901
世帯数	94,067	118,837	137,096	161,379	185,515	207,772	226,090	243,256
平均世帯数	3.2	3.1	3.0	2.8	2.6	2.5	2.4	2.3

資料：住民基本台帳(各年 1 月 1 日)



図表一資 2 5 八王子市の人口・世帯数の推移

資料：住民基本台帳(各年 1 月 1 日)

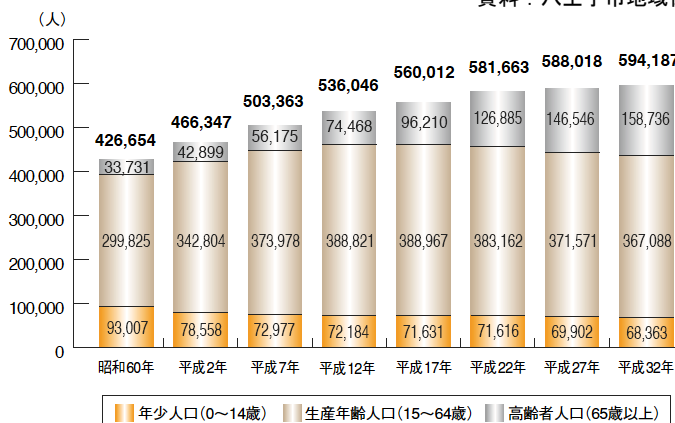
②人口推計



図表一資 2 6 八王子市地域保健福祉計画による人口推計 (%)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年
人口総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
年少人口(0~14歳)	21.8	16.8	14.5	13.5	12.8	12.3	11.9	11.5
生産年齢人口(15~64歳)	70.3	73.5	74.3	72.5	69.5	65.9	63.2	61.8
高齢者人口(65歳以上)	7.9	9.2	11.2	13.9	17.2	21.8	24.9	26.7

※平成17年までは年齢不詳を除いているため各年齢の合計と全体は一致しない。  
資料：平成17年までは国勢調査(各年10月1日現在)実績人口。平成22年以降は推計人口(コホート要因法)。  
資料：八王子市地域保健福祉計画

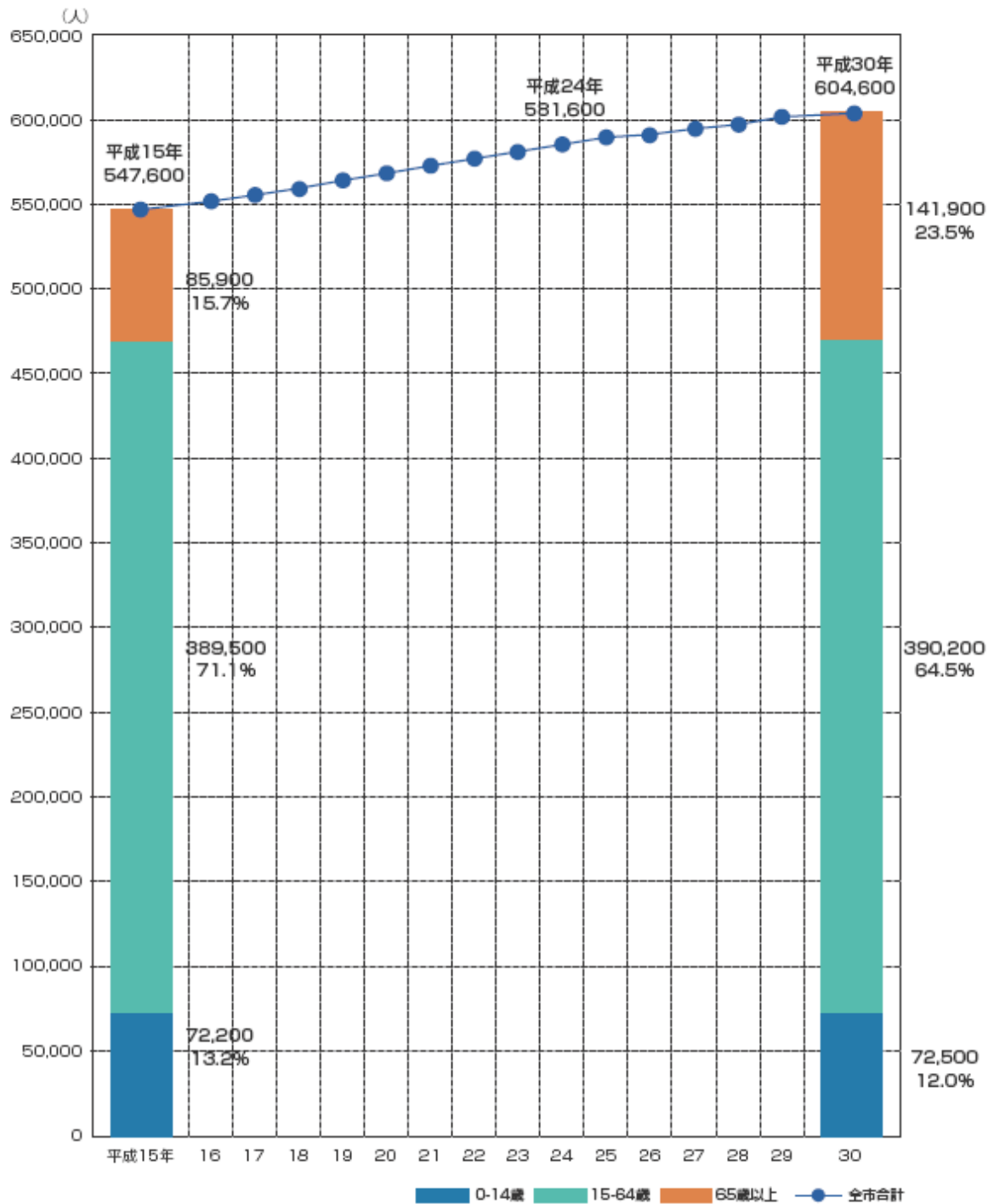


図表一資 2 7 八王子市地域保健福祉計画による人口推計  
資料：八王子市地域保健福祉計画

図表一資 2 8 八王子ゆめおりプランによる人口推計

	平成 15 年		平成 30 年		増 △ 減	
	人口 (A)	構成比	人口 (B)	構成比	数(B-A)	率(B/A-1)
全市合計	547,600		604,600		57,000	10.41%
0~14歳	72,200	13.18%	72,500	11.99%	300	0.42%
15~64歳	389,500	71.13%	390,200	64.54%	700	0.18%
65歳以上	85,900	15.69%	141,900	23.47%	56,000	65.19%

資料：八王子ゆめおりプラン



図表一資 2 9 八王子ゆめおりプランによる人口推計

資料：八王子ゆめおりプラン

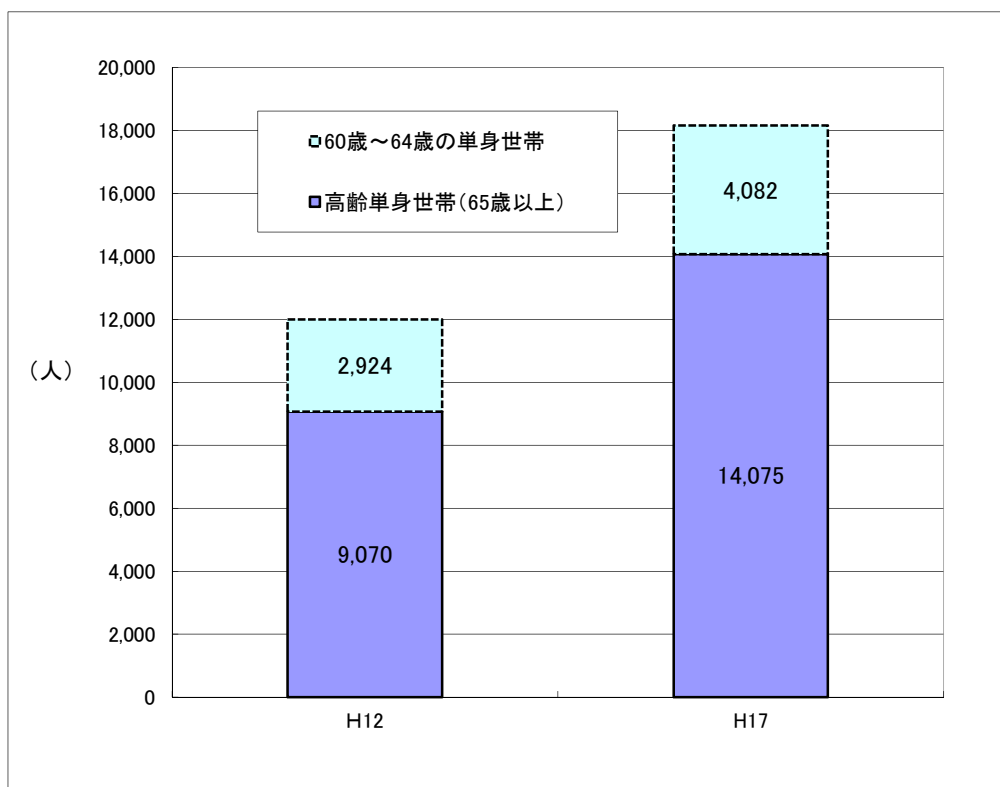


③高齡単身世帯の状況

図表一資 3 0 八王子市における高齡単身世帯の状況

	総 数	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80～84歳	85歳以上	60歳以上
H17	14,075	3,850	3,599	3,158	2,080	1,388	18,157
H12	9,070	2,866	2,477	1,917	1,098	712	11,994

資料：国勢調査



図表一資 3 1 八王子市における高齡単身世帯の状況

資料：国勢調査

(3) 地域的取組みに関する位置図

1 マンション建設が活発な中心市街地地域

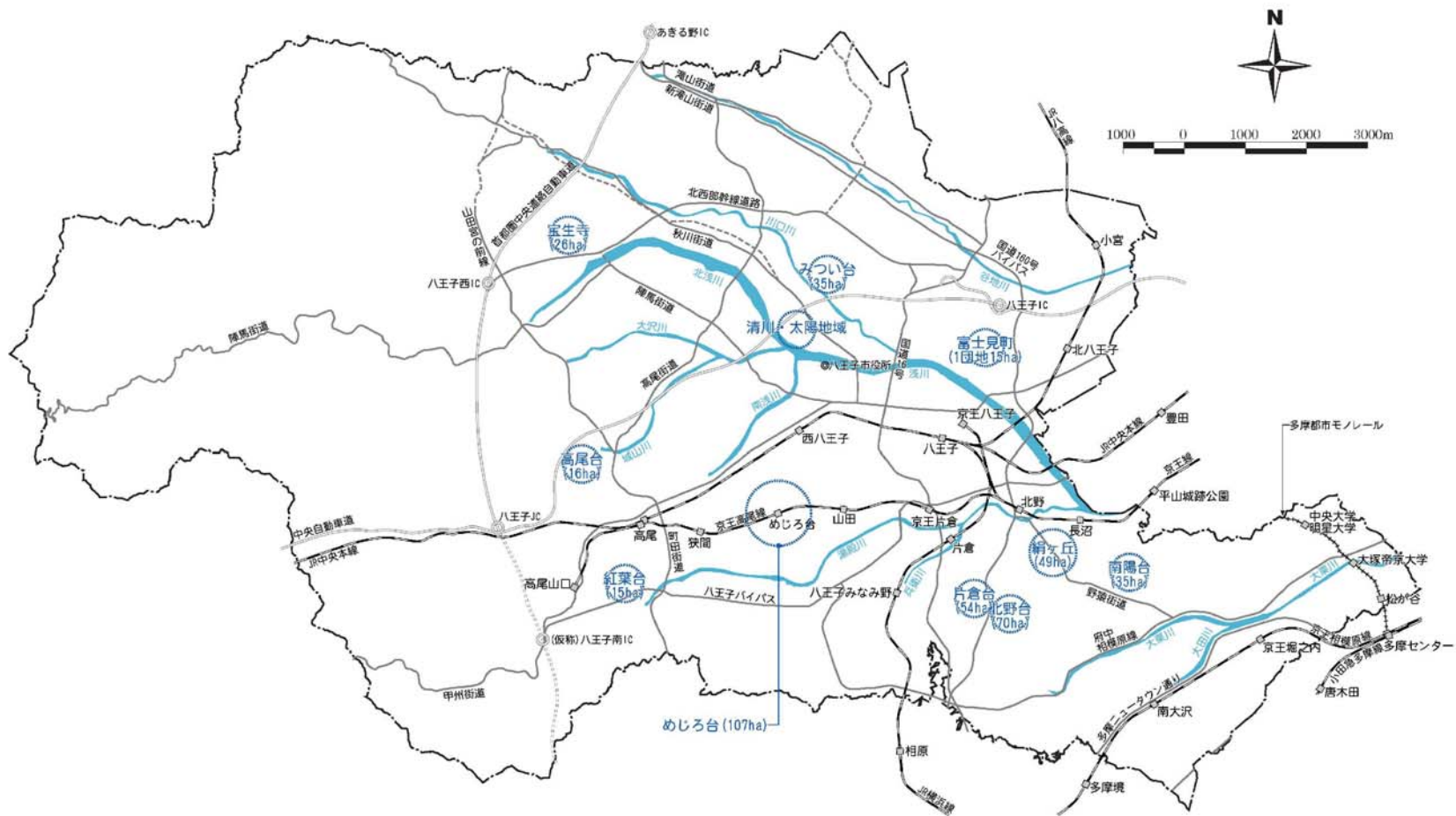
中心市街地環境整備区域図



凡		例	
	商業集積指定街路及建築美観指定街路		業務集積指定街路及建築美観指定街路
	商業集積街区		業務集積街区
	準商業集積指定街路及建築美観指定街路		業務住宅併用指定街路及建築美観指定街路
	準商業集積街区		業務住宅併用街区
	業務誘導指定街路及建築美観指定街路		壁面後退1.5メートル以上指定街路
	業務誘導街区		中心市街地環境整備区域界

(八王子市中心市街地環境整備区域)

## 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または、都市計画による一団地指定により整備された戸建て住宅団地)





## 資料 5 用語集

### 【あ行】

あんしん賃貸住宅・あんしん賃貸ネット  
生垣造成補助制度  
エリアマネジメント

### 【か行】

居住水準  
・最低居住水準  
・誘導居住水準  
グループホーム・グループリビング  
ケアハウス  
景観計画  
建築協定  
高齢者住居賃貸代行保証制度  
高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）  
困窮度ポイント制

### 【さ行】

再生可能エネルギー  
住生活基本法  
住生活基本計画  
住宅エコポイント制度  
シルバーハウジング・シルバーピア

### 【た行】

地区計画  
長期優良住宅

### 【ら行】

リノベーション  
リバースモーゲージ  
緑地協定  
ルームシェア

