

概要版

# 第4次八王子市 住宅マスタープラン

令和3～12年度(2021～2030年度)



令和3年(2021年)3月

八王子市

# 目次

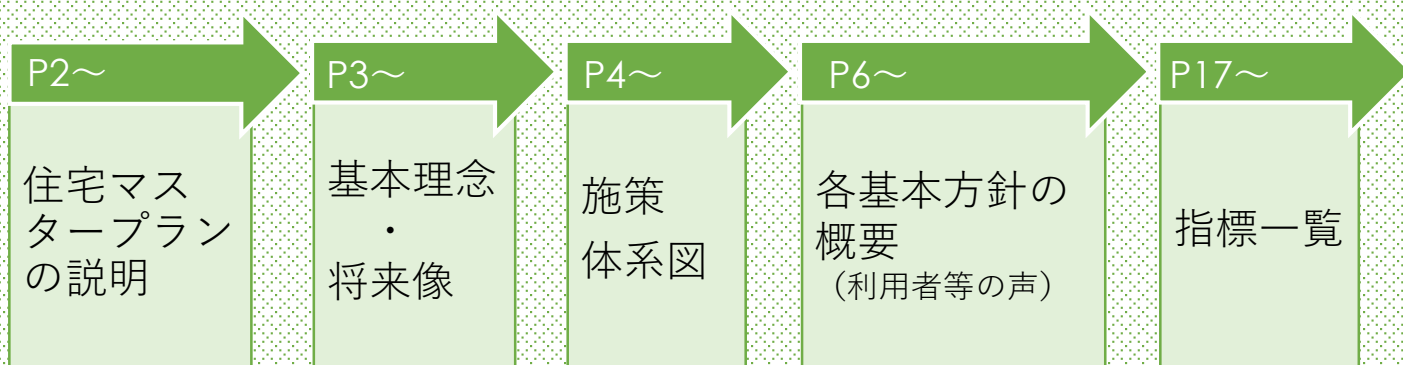
概要版の目的	1
概要版の構成	1
住宅マスタープランの説明	2
基本理念・目指すべき将来像	3
住宅施策の全体像	4
基本方針1 子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい 住宅・住環境の整備を図る	6
基本方針2 高齢者や障害者等が安心して快適に暮らすことのできる住宅・住環境の整備を図る	7
基本方針3 防災や防犯、健康など安全に配慮した住宅・住環境の整備を図る	8
基本方針4 環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る	10
基本方針5 市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る	11
基本方針6 良質なマンションストックを形成し長く住み続けられる住宅・住環境の整備を図る	12
基本方針7 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	14
基本方針8 新しい生活様式に対応した住宅・住環境の整備を図る	16
指標一覧	17



# 概要版の目的

令和3年（2021年）3月に策定された「第4次八王子市住宅マスタープラン」について、手に取る人が本計画の基本理念、目指すべき将来像、基本方針、具体的な施策など、簡潔に理解できることを目的として概要版を作成しました

# 概要版の構成



# 第4次八王子市住宅マスタープラン

は、本市の住宅施策全般を対象として、課題や施策の方向性を示したものです。

建物である『住宅』だけではなく、住宅を取り巻く周りの環境とその住宅で営まれている生活も含めた『住環境』について定めており、総合的に「住まい」に関する取組みを推進していきます。



住宅



住環境

住宅は、

市民の皆さん一人ひとりの生活の基盤であり、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。

また、住宅は、皆さんの個人の生活の場であるだけでなく、街並みや景観、都市全体の重要な構成要素であり、地域の生活環境に大きな影響を及ぼす社会的な性格を持っています。

# 誰もが誇りと愛着を持って 地域で住み続けることができる、 住まいづくり・まちづくり

## 基本 理念

令和3年度から始まる第4次八王子市住宅マスタープランでは、10年後の令和12年度(2030年度)を見据えた5つの『目指すべき将来像』を示しています。本市が目指すべき将来像の実現に向けて、8つの基本方針を掲げ、16の施策展開ごとに指標を設定し、基本理念である「誰もが誇りと愛着を持って地域で住み続けることができる、住まいづくり・まちづくり」に取り組んでいきます。



バリアフリー環境、耐震性、防犯性、省エネ性などが確保されるなど、安全で安心した生活を送ることができる良質な住宅ストックが形成されているまち



八王子のまちの資源や住宅ストックを活かし、環境に配慮し、景観に調和する住まいづくりが進むまち



市民自らが、主体的に住まいづくり・まちづくりに取り組み、市民協働により住みよい住宅・住環境を育むまち



市民が、信頼できる情報に基づいて住まいを選択することができるまち



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、安定した住宅・住環境が確保されているまち

### 本市の目指すべき将来像



基本理念

誰もが誇りと愛着を持って地域で住み続けることができる、住まいづくり・まちづくり

目指すべき将来像

- バリアフリー環境、耐震性、防犯性、省エネ性などが確保されるなど、安全で安心した生活を送ることができる良質な住宅ストックが形成されているまち
- 八王子のまちの資源や住宅ストックを活かし、環境に配慮し、景観に調和する住まいづくりが進むまち
- 市民自らが、主体的に住まいづくり・まちづくりに取り組み、市民協働により住みよい住宅・住環境を育むまち
- 市民が、信頼できる情報に基づいて住まいを選択することができるまち
- 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、安定した住宅・住環境が確保されているまち

基本方針

基本方針 1

子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい住宅・住環境の整備を図る

基本方針 2

高齢者や障害者等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

基本方針 3

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

基本方針 4

環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る

基本方針 5

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

基本方針 6

良質なマンションストックを形成し長く住み続けられる住宅・住環境の整備を図る

基本方針 7

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

基本方針 8

新しい生活様式に対応した住宅・住環境の整備を図る

## 施策展開

## 基本施策

1 子育て世帯が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進

1-1 子育てしやすい住宅・住環境の整備

2 若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進

2-1 多様化する居住ニーズへの対応

3 高齢者・障害者が暮らしやすい住まいづくりの推進

3-1 住宅のバリアフリー化の促進

3-2 ニーズに応じた住まい方を選択できる環境整備

4 高齢者・障害者等が安心して暮らせる住環境の形成

4-1 地域での暮らしを支える仕組みづくりの推進

4-2 入居制限のない社会を目指した環境整備

5 災害に強い住まいづくりの推進

5-1 住宅の耐震化の促進

5-2 災害に強いまちづくり

5-3 災害後も住み続けられる住環境づくり

6 防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進

6-1 防犯力の高い住環境の普及に向けた施策の推進

6-2 健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進

7 地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進

7-1 再生可能エネルギーの活用、省エネルギーの促進

7-2 緑豊かな住宅地の形成

7-3 水循環に配慮した住まいづくりの促進

8 良好なまちなみや住環境を備えた住宅地の形成

8-1 良好な景観と安心できる住環境の形成

8-2 地域の特色ある住環境の形成

9 住民の参加と協働による住環境の維持向上

9-1 地域住民が主体となった魅力あるまちづくり

10 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

10-1 適切な住まいの選択

11 住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進

11-1 良質な住宅ストックの形成

11-2 リフォームに関する支援

11-3 空き家等の住宅ストックの活用促進

12 マンションの適正な管理や再生への支援

12-1 管理組合による自主的な適正管理の促進

12-2 管理不全の予防・改善に向けた支援

13 公的住宅における住まいの安定確保とまちづくりへの活用

13-1 公的住宅の確保

13-2 公的住宅を活用したまちづくりの推進

14 重層的な住宅セーフティネットの構築

14-1 住宅確保要配慮者の住まいの確保

14-2 住宅確保要配慮者に対する入居支援

15 テレワーク等に対応した住まいづくりの推進

15-1 在宅勤務に対応した住宅の環境整備

15-2 空き家等を活用したワークスペースの整備

16 住み替えに対する支援

16-1 住み替えに対する支援



基本方針

# 子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい住宅・住環境の整備を図る



本市で学び育った若年層や子育て世帯などが、本市に魅力を感じ住み続けたい、住んでみたいと思える住宅・住環境づくりを推進します。

特に子育て世帯が安心して子育てができるよう、子育てに配慮した住宅の供給促進や情報発信に取り組むとともに、テレワークなどの働き方の多様化にも対応した住環境の整備を図ります。

## ■ 主な施策

### 住まいに関する情報提供



居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」など、子育て世代等に役立つ住まいに関する情報提供を積極的に行っています。



## ■ 施策の展開

### 1 子育て世帯が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進

#### 1-1 子育てしやすい住宅・住環境の整備

- 1 住戸内の安全性や共用スペースの整備によるコミュニティ形成など、子育て世帯が暮らしやすい住宅の供給を促進します。
- 2 子どもの成長やライフスタイルに合わせた良質な住宅が提供されるよう、三世帯居住、近居促進など、子育て世帯の多様なニーズに応じた居住支援や情報の提供を行います。
- 3 大規模な公的住宅団地においては、居住機能の集約化等に併せた子育て支援施設の整備や併設等を検討し、必要に応じて整備します。
- 4 住み替えに関する情報提供を行うとともに、様々な相談に対応します。

### 2 若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進

#### 2-1 多様化する居住ニーズへの対応

- 5 若年層や学生の新たなライフスタイルに合わせて、シェアハウス等の多様な住まい方の情報を提供します。
- 6 職住近接など、誰もが活き活きと安心して働くことのできる環境を整えていきます。
- 7 子育て世代又は卒業後の学生等の若年層が八王子市に定住するための策を講じます。
- 8 テレワークなど新たな働き方に対応するための住宅を整備します。
- 9 IoT住宅の普及・促進を図ります。





# 高齢者や障害者等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

基本方針

## ■ 主な施策

### 居住環境整備補助金 バリアフリー化改修工事

浴室のバリアフリー化▶



▼段差の解消



65歳以上の方のいる世帯に対して、対象工事費の20%以内（上限20万円）を補助

高齢者や障害者等が、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、ニーズに適した住まいを選択するという「住宅」の視点と、地域のみinnで支えあうという「住環境」の視点から、住宅分野と福祉分野が連携した施策展開を図ります。



市営住宅泉町団地（車いす用住戸）

## ■ 施策の展開

### 3 高齢者・障害者が暮らしやすい住まいづくりの推進

#### 3-1 住宅のバリアフリー化の促進

- 10 バリアフリー化を促進するため、その重要性や手法に関する情報を提供するとともに、相談等による支援を行います。
- 11 賃貸住宅のバリアフリー化を促進するため、所有者への周知を図るほか、賃貸住宅の共用部等のバリアフリー化を促進するための支援制度を導入します。
- 12 高齢者・障害者が地域で安心して住み続けることができるようにする住宅改修を促進します。
- 13 市営住宅においては、高齢者・障害者の入居に対応したバリアフリー化された住戸の供給を行います。

#### 3-2 ニーズに応じた住まい方を選択できる環境整備

- 14 サービス付き高齢者向け住宅について、地域の状況に応じた住宅供給を誘導します。
- 15 サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者に対して、報告聴取や立入検査を行うなど、質の高いサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。
- 16 高齢者の終身にわたる居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有した住宅の賃貸借契約が一代限り存続する「終身建物賃貸借制度」について、市民や事業者への情報発信を行います。
- 17 八王子市障害者計画・障害福祉計画・障害児福祉計画に基づき、グループホームの整備を促進します。
- 18 民間事業者や、NPOなどが設置する認知症高齢者グループホームについて、必要数を定め整備に対する支援を行います。
- 19 住み替えに関する情報提供を行うとともに、様々な相談に対応します。【再掲】
- 20 ICT等を活用した見守りシステムの整備の支援を行います。
- 21 IoT住宅の普及・促進を図ります。【再掲】

### 4 高齢者・障害者等が安心して暮らせる住環境の形成

#### 4-1 地域での暮らしを支える仕組みづくりの推進

- 22 障害者や高齢者と地域住民との交流の機会を創出し、生き生きと安心して暮らせるまちづくりを進めます。
- 23 住宅の維持管理を自らすることが困難な高齢者や障害者等に対して、必要なサポートや支援制度の周知を図ります。
- 24 在宅勤務や買い物困難者の需要に応じた住宅地への移動販売等の支援を行います。
- 25 高齢者が可能な限り住み慣れた地域で生活を継続できるように、地域の中で包括的な支援・サービスの提供体制を実現する「地域包括ケアシステム」の構築に取り組みます。
- 26 障害者が地域の中で安心して暮らせる環境づくりを推進するため、障害者の日常生活を支援する体制の整備を進めます。
- 27 公的住宅の既存ストックを有効活用し、超高齢社会における地域の諸課題への対応やコミュニティ形成に取り組みます。
- 28 高齢者と若年層や学生が、ともに暮らし、支えあう、住環境の形成に取り組みます。

#### 4-2 入居制限のない社会を目指した環境整備

- 29 高齢者、障害者、外国人留学生の安心した生活の実現を図るため、保証人の代行制度を利用する際の経済的な負担の軽減等、居住する住宅を賃貸するにあたり支援を行います。
- 30 高齢者・障害者等が民間賃貸住宅に円滑に入居ができるように支援を行います。
- 31 居住支援協議会の活動により、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ります。

# 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

## ■ 主な施策

大規模な地震に対する住宅の安全性の向上を一層促進するとともに、近年の風水害、土砂災害の激甚化・多頻度化に備えるため、安全で安心な住環境の整備に取り組んでいきます。また、防犯性能の高い住宅や健康に配慮した住宅の普及促進など、防犯面や健康面からも住宅・住環境における安全確保に取り組んでいきます。

### 居住環境整備補助金（耐震）



▲耐震金物取付

昭和56年(1981年)5月31日以前の古い耐震基準で建てられた住宅で、耐震診断の結果耐震強度1.0未満であったものに対して、耐震改修工事の2/3以内（上限100万円）を補助

### 木造住宅耐震診断補助金

古い基準で建てられた木造住宅にお住まいの方に対して、耐震診断費用の3/4以内（上限15万円）を補助



### 木造住宅耐震化促進アドバイザー

地元の建築士と施工業者の2名からなる木造住宅耐震化促進アドバイザー（耐震お助け隊）がお宅に伺い、耐震診断や改修工事の進め方、補助制度や工事費用などの説明・アドバイスをを行います。



## ■ 施策の展開

### 5 災害に強い住まいづくりの推進

#### 5-1 住宅の耐震化の促進

- 32 町会、自治会、マンション管理組合、自主防災組織等と協働し、住宅の耐震化だけでなく、家具の転倒防止や耐震シェルターの導入など、生命を守る取組について普及啓発を行います。
- 33 木造住宅耐震化支援制度を利用しやすく再構築し、耐震化を促進します。
- 34 分譲マンションの耐震化に向け、継続的な普及啓発を行うことにより、耐震化支援制度の活用を促進します。

#### 5-2 災害に強いまちづくり

- 35 ハザードマップ等防災に関する情報を提供します。
- 36 災害等の緊急時における公営住宅の提供の体制を整備します。
- 37 建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。
- 38 宅地造成に伴う崖崩れや土砂の流出による災害を防止するため、工事許可申請の審査、許可、検査等を行うとともに、宅地造成工事規制区域内の危険個所の是正指導、勧告、命令等を行います。
- 39 集中豪雨などによる浸水被害を防止するため、雨水の貯留浸透により流出抑制を進めます。
- 40 住宅用火災警報器の設置を徹底するよう周知するとともに、住宅の改修等に合わせて不燃化に向けた啓発を行います。
- 41 防犯、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等の適切な管理を促進します。
- 42 被災後の復興を円滑かつ効果的に進めるとともに、日常的な生活を継続できるよう、訓練等の復興に向けた事前の準備を行います。

#### 5-3 災害後も住み続けられる住環境づくり

- 43 風水害による被害の防止のための改修・資器材の設置について支援します。
- 44 新耐震基準の木造住宅について耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）の普及及び耐震化の支援をします。
- 45 住宅への蓄電池等の導入について普及を図ります。
- 46 太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用する住宅の普及を促進します。

### 6 防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進

#### 6-1 防犯力の高い住環境の普及に向けた施策の推進

- 47 防犯力の向上を図るために環境の整備を進めます。
- 48 防犯力を高めるため、地域と連携して、市民の防犯意識の向上を図ります。
- 49 防犯、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等の適切な管理を促進します。【再掲】

#### 6-2 健康に配慮した住宅の普及に向けた施策の推進

- 50 住まいのダニやかび、ホルムアルデヒドなどによる健康への影響に関する相談や衛生害虫などについての予防、防除の対応知識の普及を図ります。

# 居住環境整備補助金（耐震改修工事等）を利用された方の声

木造住宅耐震補助等を利用して、令和2年（2020年）に実家のリフォームを行い、都区部の賃貸マンションから市内にUターンして住み替えられた方にお話を聞きました。

## 市の補助制度を利用することで、本格的な住宅改修ができました。



### 空き家になっていた実家をリフォーム

今暮らしているこの築46年の木造住宅は、もともとは両親が暮らしていた家でした。私も独立するまで一緒に暮らしていた思い出の深い家でしたが、両親が亡くなってから10年近く空き家になっていました。

これまでも週1回程度、市内に通って実家の管理をしていましたが、せっかく家があるのだからということもあり、自分と妻が仕事を引退したことを契機に、生まれ育った八王子に戻って暮らしたいと考えて、実家をリフォームすることにしました。

### 市の制度を利用して耐震改修も含めた本格的な改修へ

最初は、水回りのある1階を手直しする程度の簡単な工事だけを行い、住み替えようと考えていましたが、信頼できる工務店の方に巡りあえたこともあり、こちらの要望等も含めて相談していく中で、せっかくりフォームするならば、耐震性の向上やバリアフリー化、断熱化などのご提案を受けました。

最初はあまりお金をかけずに済ませるつもりでしたが、様々な市の補助制度等を紹介していただき、私自身も市役所に訪れて、担当者の方にお話を聞きした上で、それならばということで、耐震改修も含めた本格的なリフォームを行うことにしました。



改修前



改修後

### 生まれ育った八王子市に帰ってきて

自分の生まれ育った八王子市に帰ってきて、近所にも知り合いが多く住んでいます。両親が亡くなってからも町会のお手伝いをしていたこともあり、近所づきあいも良好です。リフォームを行ったことで、水回りの設備も新しくなり、バリアフリーにも対応した家で、不自由なく暮らせています。

# 環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る



住宅の省エネルギー化など、地球環境や自然環境に配慮した住宅の普及を促進するとともに、市民が行う緑あふれる住環境づくりを支援していきます。また、良好なまちなみや時代に即した住環境を有する住宅地の形成に向け、市民との協働により、地域の特色を活かした景観やまちなみづくりに取り組んでいきます。

## ■ 主な施策

### 居住環境整備補助金 省エネルギー化改修工事



▲ 壁・天井の断熱改修



▲ 省エネサッシ交換

住宅等の省エネルギー化を図るための改修工事に対して、対象工事費の20%以内（上限15万円）を補助

## ■ 施策の展開

### 7 地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進

#### 7-1 再生可能エネルギーの活用、省エネルギーの促進

- 51 市民や事業者による環境共生型、低炭素型の住宅づくりを促進するための支援を行います。
- 52 住宅への蓄電池等の導入について普及を図ります。【再掲】
- 53 太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用する住宅の普及を促進します。【再掲】
- 54 IoT住宅の普及・促進を図ります。【再掲】

#### 7-2 緑豊かな住宅地の形成

- 55 市街地内の丘陵地における斜面緑地など、住環境と調和したみどりの保全を行います。
- 56 住宅地等における、「八王子市緑化条例」による緑化の推進を図ります。
- 57 市民主体によるまちなかの緑化を支援し、緑化の推進を図ります。
- 58 森林の循環を強化するとともに、木材などの低炭素化に資する材料の利用を促進するため、八王子産材を含む多摩産材の利用について普及・啓発を行います。

#### 7-3 水循環に配慮した住まいづくりの促進

- 59 雨水浸透施設の設置及び雨水貯留槽の購入に係る支援を行います。
- 60 湧水の保全や水辺の活用で潤いのある住環境を形成するため、雨水浸透貯留施策を推進します。

### 8 良好なまちなみや住環境を備えた住宅地の形成

#### 8-1 良好な景観と安心できる住環境の形成

- 61 周囲のまちなみと調和した住宅団地の景観を形成します。
- 62 「市街地総合再生基本計画」に基づき、中心市街地に相応しいまちなみの形成を図ります。
- 63 中心市街地に相応しい商業・業務機能と住環境の調和を図ります。
- 64 「八王子市宅地開発指導要綱」や「八王子市集合住宅等建築指導要綱」により良好な環境を備えたまちづくりを推進します。
- 65 防犯、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等の適切な管理を促進します。【再掲】

#### 8-2 地域の特色ある住環境の形成

- 66 住民の合意形成を図りながら、地域の実態に応じた用途地域や地区計画等の見直しを行い、住宅地のまちなみや住環境の維持・向上を図ります。
- 67 「八王子市地区まちづくり推進条例」による「地区まちづくり計画」や、「沿道集落地区の活力向上に向けた適正な土地利用に関する条例」による「沿道集落地区まちづくり計画」の策定を通じ地域の特性に応じた、魅力ある住みよいまちづくりを進めます。

# 市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用を図る

市民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まいを選択するにあたり、既存の住宅ストックを有効に活用してもらうための情報発信や相談体制の充実を図っていきます。既存の住宅ストックを長期間活用するための取組を進めていくとともに、空き家等の発生予防、適正管理や除却等を含めた利活用のための総合的な取組を推進していきます。また、住環境の維持向上のため地域住民を主体とした魅力のあるまちづくりを進めるとともに、住民自らが住みよいまちづくりを検討できる環境の整備を図ります。

## ■ 主な施策

### 居住環境整備補助金 長寿命化改修工事



▲ 外壁塗装

住宅の長寿命化を図るための改修工事に対して、対象工事費の20%以内（上限5万円）を補助

### 住まいのなんでも相談会



施工業者の団体による「住まいのなんでも相談会」を毎月開催しています。住まいに関するお悩みを気軽にご相談できます。

## ■ 施策の展開

### 9 住民の参加と協働による住環境の維持向上

#### 9-1 地域住民が主体となった魅力あるまちづくり

- 68 地域コミュニティ活動を活性化し、住民自らが住みよいまちづくりを検討できる環境や、災害時に地域住民が相互協力できる環境の整備を図ります。
- 69 住民によるまちづくりを促進するため、モデル地区での取組や先進事例等の周知を図ります。

### 10 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

#### 10-1 適切な住まいの選択

- 70 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を発信します。
- 71 各種専門家・関係機関との連携により、住宅に関する総合相談窓口の充実・強化を行います。

### 11 住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進

#### 11-1 良質な住宅ストックの形成

- 72 パンフレットやホームページ、広報等により、長期優良住宅に関する情報を発信します。
- 73 住宅団地等での中古住宅が活用されるための流通促進を行います。
- 74 中古住宅市場において、住宅を安心して売買ができるよう、国土交通省に登録されている住宅履歴情報登録機関等の民間事業者と連携して、住宅の修繕・管理履歴などを管理・保管する仕組みの情報を発信します。
- 75 バリアフリー化を促進するため、その重要性や手法に関する情報を提供するとともに、相談等による支援を行います。【再掲】

#### 11-2 リフォームに関する支援

- 76 信頼できるリフォーム関連情報の発信や、業界団体と連携した相談体制など、安心してリフォームができる環境づくりを進めます。
- 77 住宅の適切な維持管理を促進し、既存住宅ストックの活用を図るため、住宅の長寿命化に対する支援を行います。

#### 11-3 空き家等の住宅ストックの活用促進

- 78 空き家等の適正管理及び有効活用を図るため、空き家等の対策を総合的に行います。
- 79 空き家等の発生予防のため、多様な主体の連携による空き家問題の啓発、対策の普及に取り組みます。
- 80 賃貸用の空き家の利用促進に向け、入居につながる住宅改修の支援を行います。
- 81 地域活性化施設としての空き家の利活用に関する補助制度や活用の事例を周知するなど空き家の活用の取組を支援します。
- 82 空き家となっている民間住宅を活用し、セーフティネット住宅の確保を進めます。

# 良質なマンションストックを形成し長く 住み続けられる住宅・住環境の整備を図る

## ■ 主な施策

良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成や防災・防犯の確保を図るマンション管理組合等への支援を充実していきます。また、大規模修繕や建替え等に向けた区分所有者の合意形成など、マンション管理組合の取組に対する支援を行っていきます。

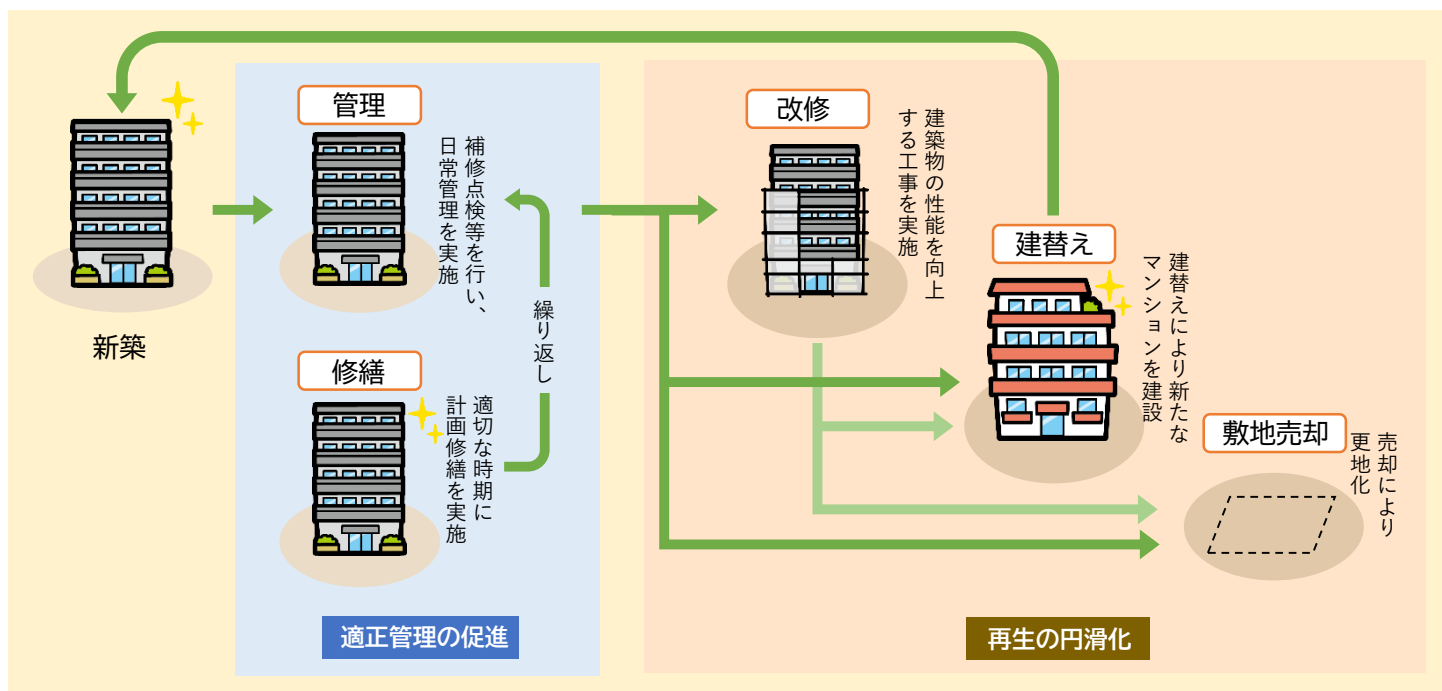
### 分譲マンション管理セミナー



分譲マンションの適正な管理を促進するため、「分譲マンション管理セミナー」を毎年開催しています。

他にも「分譲マンション管理に関する個別相談会」や「マンション管理組合交流会・研究会」等も開催しています。

## ■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



## ■ 施策の展開

12 マンションの適正な管理や再生への支援	
12-1 管理組合による自主的な適正管理の促進	
83	分譲マンションの維持・管理・改善に関する情報を提供するため、分譲マンション管理セミナーや相談会を行います。
84	マンション管理の適正な管理運営の向上のため、管理組合への情報提供や活動支援を行います。
85	大規模修繕や建替え等に向けた区分所有者の合意形成など、マンション管理組合の取組を支援するため、専門家によるアドバイザー派遣などの支援制度を導入します。
86	マンション管理ガイドライン等を普及啓発し、維持管理・修繕・建替え等に関わる管理組合の自主的な取組を促進します。
87	一般的なマンションの建替えのほか、マンションを取り込んだ都市開発や共同建替えなど、状況に応じた最適なマンションの再生を促進します。
88	分譲マンションの耐震化に向け、継続的な普及啓発を行うことにより、耐震化支援制度の活用を促進します。【再掲】
12-2 管理不全の予防・改善に向けた支援	
89	管理不全の予防・改善のため、法令等に基づく管理組合への助言及び指導等を実施します。
90	大規模修繕や建替え等に向けた区分所有者の合意形成など、マンション管理組合の取組を支援するため、専門家によるアドバイザー派遣などの支援制度を導入します。【再掲】

# マンション建替事業に取り組まれた方の声

平成25年（2013年）の末に建て替え決議を行い、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替えを実施した、レーベン多摩センターBeaut（旧松が谷団地）の元建替組合の方々にお話を聞きました。

**建て替えが出来たのは、住民同士が、普段から関係を築けていたことが大きかったと思います。**



## マンションの老朽化と東日本大震災

定期的で大規模修繕を行ってきましたが、築30年を過ぎたころから老朽化が目立ち始めてきました。住民が高齢化し、エレベーターがないことも問題でした。そこで建て替えも検討し始めましたが、「いつまで生きるか分からないから、今のままでいい」という意見も根強くありました。しかし、東日本大震災をきっかけに住民の気持ちが「建て替え」で一つになり、震災2日後、管理組合の集会で建て替え推進を決議しました。

## 耐震性の向上とバリアフリー化

新しいマンションは、耐震性が向上しただけではなく、エレベーターも付いて、とても便利になりました。団地の建替えの最中に体調を崩してしまい、車いす生活になってしまいましたが、新しいマンションは、バリアフリーで建築されており、家族等への負担が少なく、今後も安心して生活できるようになりました。

市内には、築40年以上経過した団地が多くあり、これから、建て替え事業が進んでいけば良いと思います。

## 次世代につなぐ住まい

新たに分譲した住戸には、若い方や小さなお子さんがいる家族が引っ越してこられ、これまで、70～80代の居住者が中心だったマンションが、毎日子どもたちの声が聞こえて活気あふれるマンションになり、子どもたちから元気がもらえる感じがします。

新たに入居した若い人に、新しいコミュニティーづくりの中心になってもらい、このマンションを次世代につないでいきたいと思っています。

# 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

市民だれもが安定した住まいを確保するためには、重層的な住宅のセーフティネットが必要です。市営住宅を適切に管理するとともに、民間住宅を活用した住宅セーフティネットの構築に取り組んでいきます。

## ■ 主な施策

### 八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃低廉化補助事業



※ 家賃低廉化補助とは、住宅に困窮する低額所得者が市営住宅並の家賃で入居できるように、市から民間住宅の賃貸人に対し補助金を交付する制度です。入居者と市営住宅並の家賃（入居者負担分）の額は市営住宅と同等の基準（一部除く）です。賃貸人への補助の期間は10年間で、入居者が市営住宅並の家賃で入居できる期間も10年間で限度となります。また、市営住宅並の家賃は入居する世帯の所得に応じて変動しますが、変動に合わせて補助金（上限4万円）も変動するため、賃貸人は本来家賃を確保することができます。

## ■ 施策の展開

<b>13</b>	<b>公的住宅における住まいの安定確保とまちづくりへの活用</b>
13-1	公的住宅の確保
91	市営住宅ストックの適切な整備と有効活用を図ります。
92	公平かつ的確な市営住宅の管理と運用をはかります。
13-2	公的住宅を活用したまちづくりの推進
93	大規模な公的住宅団地においては、居住機能の集約化等に併せた子育て支援施設の整備や併設等を検討し、必要に応じて整備します。【再掲】
94	公的住宅の既存ストックを有効活用し、超高齢社会における地域の諸課題への対応やコミュニティ形成に取り組みます。【再掲】
95	地域のまちづくりに必要な施設の市営住宅への併設について検討し、必要に応じて整備します。
<b>14</b>	<b>重層的な住宅セーフティネットの構築</b>
14-1	住宅確保要配慮者の住まいの確保
96	空き家となっている民間住宅を活用し、セーフティネット住宅の確保を進めます。【再掲】
97	市営住宅を補完する家賃補助対象住宅の登録を促進します。
14-2	住宅確保要配慮者に対する入居支援
98	八王子市居住支援協議会の連携など、住宅確保要配慮者の入居や生活支援を行います。
99	賃貸住宅の入居に際して負担軽減のための支援策の周知を図ります。
100	高齢者、障害者、外国人留学生の安心した生活の実現を図るため、保証人の代行制度を利用する際の経済的な負担の軽減等、居住する住宅を賃貸するにあたり支援を行います。【再掲】
101	居住支援協議会の活動により、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ります。【再掲】



# 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃低廉化補助・改修補助を利用された方の声

市内でお持ちの4戸の賃貸住宅を、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が入居できる「セーフティネット住宅（専用住宅）」として登録していらっしゃる、かとうかずみさんにお話を聞きました。

**空き家も活用できて、何より困っている人の助けになるのが魅力です。**



## オーナーのかとうかずみさん

市内でマンション4戸を「セーフティネット住宅（専用住宅）」として登録。ご自身は美術家で、作品は絵画、立体等多岐にわたる。また、マンション管理組合の理事長としてもご活躍中。

## マンションの空き家問題の解決手段にも

このマンションで管理組合の理事長をしていますが、長年空き室になっていて管理費も滞納しているような住戸ができており、皆さん困っていました。そこで、自分で部屋を買い取って、セーフティネット住宅として貸し出すことにしました。そのままでは借り手がつきにくい古い住戸も、市の補助を活用することで、使いやすく改修することができます。空き室が解消され、家賃もきちんと入ってくる。何より入居したご家族に喜んでもらっていることに、大変満足しています。

## きっかけは「広報はちおうじ」

「広報はちおうじ」を読んでいた、住宅セーフティネット制度の家賃補助の対象となる住宅の募集の記事を見つけました。ちょうど賃貸していたマンションの一室が空き室になっていたため、空き室の活用と社会貢献が一緒にできるならと興味を持ちました。

市の説明会に参加し、詳しく内容を聞いてみると、改修・家賃の補助制度が用意されていることや、八王子市の場合は入居者の募集も市で行ってくれることがわかりました。特に困っている人の助けになることに意義を感じて、ちょうど空室になっていた1戸を登録しました。

## 補助を活用して入居者のニーズに合った住宅に

2戸目からは、市や東京都の補助を利用して、子育て世帯向けに改修工事を行っています。築45年以上経って古くなっていった間取りや設備を、子育てをしている今の若い方のニーズに合うように、トイレを広くしたり、キッチンを大きくするなど改修をおこないました。

時代の経過とともに、高齢な居住者が多くなっていましたが、若いお母さんと小さな子どもが入居することにより雰囲気が明るくなり、マンションのコミュニティに活気が出たと、他の居住者からも評判です。



和室の1DKを引き戸で2部屋にできる広めの洋室へ改修



基本方針

# 新しい生活様式に対応した住宅・住環境の整備を図る

世界的な新型コロナウイルス感染症の拡大をきっかけとし、ウィズコロナ時代の暮らし方として「新しい生活様式」の実践が求められています。都心へ通勤する生活様式からテレワーク等を充実させた生活様式へと変化することにより、居住地の選択肢が広がります。本市の自然豊かな環境でワークライフバランスのとれた生活が実現できる住宅・住環境づくりを支援していきます。



## ■ 主な施策

### テレワーク改修工事



適切な感染防止策と経済活動を両立した「新たな日常」に対応するための、多様なニーズを踏まえ、テレワーク環境の充実等に向けて、ワークスペースの設置や間取りの変更、室内の造作工事等の、住宅改修工事に対して補助を行います。



## ■ 施策の展開

### 15 テレワーク等に対応した住まいづくりの推進

#### 15-1 在宅勤務に対応した住宅の環境整備

- 102 テレワークなど新たな働き方に対応するための住宅を整備します。【再掲】
- 103 市民や事業者による環境共生型、低炭素型の住宅づくりを促進するための支援を行います。【再掲】
- 104 太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用する住宅の普及を促進します。【再掲】
- 105 IoT住宅の普及・促進を図ります。【再掲】

#### 15-2 空き家等を活用したワークスペースの整備

- 106 空き家等を活用したシェアオフィスやサテライトオフィス等の整備を図ります。

### 16 住み替えに対する支援

#### 16-1 住み替えに対する支援

- 107 子どもの成長やライフスタイルに合わせた良質な住宅が提供されるよう、三世帯居住、近居促進など、子育て世帯の多様なニーズに応じた居住支援や情報の提供を行います。【再掲】
- 108 住み替えに関する情報提供を行うとともに、様々な相談に対応します。【再掲】
- 109 住宅団地等での中古住宅が利活用されるための流通促進を行います。【再掲】
- 110 中古住宅へのリフォームの支援を行います。

## 指標一覧

各施策の展開に当たり、その目標となる指標を設定しました。  
 今後は本指標により施策の効果を捉えていくとともに、施策の進捗管理を行っていきます。

	施策の目標	現状値	目標値
基本方針1	<b>子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい住宅・住環境の整備を図る</b>		
	施策展開1 子育て世帯が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進		
	安心して子育てができていると感じている市民の割合	42.9%(令和元年度(2019年度))	70.0%(令和12年度(2030年度))
	施策展開2 若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備の推進		
	若年層の住み続けたいと思う割合	85.2%(令和元年度(2019年度))	95.0%(令和12年度(2030年度))
基本方針2	<b>高齢者や障害者等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</b>		
	施策展開3 高齢者・障害者が暮らしやすい住まいづくりの推進		
	高齢者における現在の住宅に対する満足度	72.7%(令和2年(2020年))	78.0%(令和10年(2028年))
	施策展開4 高齢者・障害者等が安心して暮らせる住環境の形成		
	全体として「住みやすい」と感じている高齢者の割合	61.4%(令和元年度(2019年度))	70.0%(令和12年度(2030年度))
基本方針3	<b>防災や防犯、健康などに配慮した住宅・住環境の整備を図る</b>		
	施策展開5 災害に強い住まいづくりの推進		
	住宅における耐震化率	90.3%(令和元年度(2019年度))	おおむね解消(令和12年度(2030年度))
	施策展開6 防犯や健康に配慮した住まいづくりの推進		
	防犯や風紀についての生活環境が良いと感じている市民の割合	42.3%(令和元年度(2019年度))	52.0%(令和12年度(2030年度))
基本方針4	<b>環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備を図る</b>		
	施策展開7 地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進		
	日常生活において常に地球環境に配慮して暮らしている市民の割合	51.3%(令和元年度(2019年度))	64.8%(令和12年度(2030年度))
	施策展開8 良好なまちなみや住環境を備えた住宅地の形成		
	八王子の景観への市民評価度	53.7%(令和元年度(2019年度))	73.0%(令和12年度(2030年度))
基本方針5	<b>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</b>		
	施策展開9 住民の参加と協働による住環境の維持向上		
	市民協働でまちづくりをすすめていると感じている市民の割合	54.9%(令和元年度(2019年度))	80.0%(令和12年度(2030年度))
	施策展開10 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		
	相談の機会が充実していると感じている市民の割合	50.9%(令和元年度(2019年度))	84.0%(令和12年度(2030年度))
	施策展開11 住宅が長期間活用される仕組みづくりの推進		
	1年間にリフォームを実施した住宅の割合	5.4%(平成30年(2018年))	10.0%(令和10年(2028年))
基本方針6	<b>良質なマンションストックを形成し長く住み続けられる住宅・住環境の整備を図る</b>		
	施策展開12 マンションの適正な管理や再生への支援		
	管理状況の届出を行ったマンションの割合	-	100%(令和12年度(2030年度))
基本方針7	<b>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</b>		
	施策展開13 公的住宅における住まいの安定確保とまちづくりへの活用		
	民間賃貸住宅の活用など市営住宅の新たな手法による再整備数	0戸(令和元年度(2019年度))	231戸(令和8年度(2026年度))
	施策展開14 重層的な住宅セーフティネットの構築		
	セーフティネット住宅の登録数	139戸(令和元年度(2019年度))	2,805戸(令和12年度(2030年度))
基本方針8	<b>新しい生活様式に対応した住宅・住環境の整備を図る</b>		
	施策展開15 テレワーク等に対応した住まいづくりの推進		
	仕事と生活の調和(ワークライフバランス)を実現している市民の割合	42.1%(令和元年度(2019年度))	45.0%(令和12年度(2030年度))
	施策展開16 住み替えに対する支援		
	過去5年間で持ち家に居住する世帯のうち、中古住宅を購入した比率	16.0%(平成30年(2018年))	20.0%(令和10年(2028年))



## 第4次八王子市住宅マスタープラン

令和3～12年度（2021～2030年度）

### 概要版

令和3年（2021年）3月 発行

発行：八王子市  
編集：まちなみ整備部 住宅政策課  
住所：〒192-8501 八王子市元本郷町三丁目24番1号  
TEL：042-620-7260  
FAX：042-626-3616  
E-mail：b131400@city.hachioji.tokyo.jp