

日野市の住生活（住宅・住環境）に係る特性等

1. 日野市の特性
①立地・交通 ○市民の主たる就業地である都区部方面や八王子市等へのダイレクトアクセス（資料 6 P.9） ○首都圏有数の商業集積地となる立川に隣接（資料 6 P.9） ○公共交通不便地域が残されている（資料 6 P.9）
②地勢・地形 ○特色ある地勢・地形によって多様性のある地域を形成（資料 6 P.6）
③自然・緑・農地 ○豊かな自然や農に囲まれた土地だが、近年緑が減少傾向（日野市都市計画マスタープラン） ○多摩川や浅川に恵まれた水の郷日野（資料 6 P.6）
④都市形成 ○歴史的な変遷を経た多彩な表情を持つ街並み（資料 6 P.7） ○近年の工場の撤退と土地利用転換（資料 6 P.8）
⑤人口・世帯 ○平成 32 年がピークで、以降人口減少（資料 6 P.2） ○平成 12 年から社会増（資料 6 P.2） ○高齢化率の増加。年少人口率の微増（資料 6 P.1） ○単身者・ファミリー世帯が両方共に比較的多い（資料 6 P.3） ○高齢単身者は増加。一方、その他の単身者は減少（資料 6 P.3） ○地元出身者が少ない（日野市基本構想・基本計画）
⑥文化・教育、産業・就業 ○大学が多く立地し、学生居住の可能性がある ○都区部に依存していない就業構造（資料 6 P.24） ○市内就業率の低下（資料 6 P.23,24） ○周辺市よりも低い昼夜間人口比率（資料 6 P.5）
⑦住宅ストック・フロー ○空き家率は東京都平均レベルだが、その多くを民間賃貸空き家が占める（資料 6 P.10,11） ○大型の持ち家が多い（資料 6 P.17） ○公的住宅比率は都平均より高く、近隣市の中では比較的小さい（資料 6 P.10,13） ○給与住宅比率は減少（資料 6 P.13） ○公営住宅の役割の一部を UR・公社住宅や民賃が担っている（資料 6 P.5）

2. 過年度調査から明らかになったこと

①町丁目別高齢化・人口減少の状況（資料 6 P. 28）

○比較的、丘陵部で高齢化が進行

○台地部のいくつかの地域では年少人口率が高く推移

②近年の住宅着工（日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3)）

○良質敷地(165 m²以上)での住宅開発は顕著に低下傾向

○中央線沿線に多い狭小敷地(120 m²未満)での住宅開発

○丘陵部に多い良質敷地(165 m²以上)での住宅開発

○ミニ開発・敷地細分化の傾向が一定の地域で見られる

③空き家の状況（資料 7 P. 2、日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3)）

○腐朽・破損が少なく、活用可能性が高い

○売却・賃貸したい人が約 3 割

④三世帯同居（資料 7 P. 4、日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3)）

○三世帯同居世帯の多い地域は、丘陵部に比較的多い

○三世帯世帯が暮らす住戸は市平均の住戸規模より大きい傾向にあるが、居住者意識としては、広さ不足に不満がある

⑤住み替え・定住意識（資料 7 P. 6, 8、日野市基本構想・基本計画）

○定住意向が 86%と高い一方で若い世代は他世代より低い傾向

○丘陵部や三大拠点駅別の居住者の定住意向およそ 8 割

3. 日野市の将来像（総合計画より）

基本理念

市民が主役のまち

水とみどりのまち

つながりを大切にするまち

持続可能なまち

将来都市像

ともに創ろう 心つながる 夢のまち 日野～水とみどりを受けつこう～

まちづくりの柱

1 参画と協働のまち

2 子どもが輝くまち

3 健やかでともに支えあうまち

4 日野人・日野文化を育てるまち

5 自然と調和した環境に優しいまち

6 安全で安心して暮らせるまち

7 地域の魅力を活かした活力あるまち

4. 住生活を取りまく諸状況（トレンド、潮流）

①人口・世帯

○人口・世帯減少社会、超少子高齢社会の到来

○単身世帯等の小規模世帯の増加（家族世帯が標準世帯ではない）、晩婚化・非婚化の進展

②社会動向

○地域間競争時代の到来

○地球環境問題への対応、低炭素社会の実現

○非正規雇用の増大、突発的な失業の発生等に伴う、拡大するセーフティネット層への対応

○地方公共団体における財政健全化、行財政改革に対する社会的要請の高まり

○住民・非営利セクター等の新たな担い手によるまちづくりへの期待の高まり

③社会資本・ストック

○フローからストック重視へ

○社会資本の長寿命化、効率的な維持管理の追求

○空き家の適正管理、活用促進

④住み手のライフスタイル・ニーズ

○住宅や住環境に関するニーズの多様化・高度化

○住まい方やライフスタイルの多様化

○東日本大震災をきっかけとした安全・安心の追求、コミュニティの重要性の再認識（血縁・地縁⇒無縁社会）

参考：補足データ

■「１． 日野市の特性」補足データ

		特性	根拠・分析
①	立地・交通	市民の主たる就業地である都区部方面や八王子市等へのダイレクトアクセス	・都心へのアクセスが容易（新宿まで高幡不動駅から特急 30 分、豊田駅から特快 33 分）。(資料 6 2. (3)① P. 9)
		首都圏有数の商業集積地となる立川に隣接	・特に就業者は日野市以外では区部（23%）八王子（13.2%）、立川（5.6%）等中央線沿線への通勤が多く、これらの地域にダイレクトアクセスできる中央線の利便性は高い。(資料 6 2. (3)① P. 9)
		公共交通不便地域が残されている	・商業集積のある立川駅や八王子駅へも良好なアクセスが確保。(資料 6 2. (3)① P. 9)
②	地勢・地形	特色ある地勢・地形によって多様性のある地域を形成	・2000 年に多摩モノレールが開通し、丘陵部のいくつかの地域では交通不便が解消されるものの、西平山地区等、一部の地域では未だ交通不便区域となっている。(資料 6 2. (3)② P. 9)
			・大きく丘陵地、台地、低地から構成。また、北部を多摩川、市の中央部を浅川が流れており、多様性に富んだ地形となっている。(資料 6 2. (1) P. 6)
③	自然・環境	豊かな自然や農に囲まれた土地だが、近年緑が減少傾向	・浅川流域南側は、多摩丘陵と呼ばれる起伏の富んだ丘陵地である。この地域は、住宅地が多く、樹林地や湧水が残っている。・浅川北側は、台地であり、台地上は、住宅地と多摩地域有数の工業地を中心とした土地利用がされている。(資料 6 2. (1) P. 6)
		多摩川や浅川に恵まれた水の郷日野	・浅川と多摩川沿いの沖積低地は、住宅地と農地が共存する土地利用となっており、水田がひろがり、日野の農の骨格を形成している。(資料 6 2. (1) P. 6)
			・緑被率（32.7%）を平成 32 年度まで維持目標。(日野市第 2 次環境基本計画)
④	都市形成	歴史的な変遷を経た多彩な表情を持つ街並み	・1 人あたりの都市公園面積が 7.18 ㎡/人（都平均：4.32 ㎡/人）(資料 6 7. (1) P. 25)
		近年の工場の撤退と土地利用転換	・年々農地面積が減少しているが、消費地に隣接した都市農業の特性を活かし、直売所、即売会での販売や学校給食への納品を行っている。(日野市東光寺上地区都市と農業が共生するまちづくりプラン)
			・宅地化・基盤整備による自然のみどりの減少が懸念される。(日野市都市計画マスタープラン)
⑤	人口・世帯の状況	平成 32 年がピークで、以降人口減少	・多摩川や浅川の水辺空間に恵まれ、湧水は市内に 179 箇所。(資料 6 2. (1)3) P. 6)
		平成 12 年から社会増	・日野宿を中心とする宿場町や農村集落から、1930 年の昭和恐慌以降、工場誘致政策によって、工業都市として発展。(資料 6 2. (2)1) P. 7)
		高齢化率の増加。年少人口率の微増	・高度経済成長とともに、大規模な住宅団地や郊外への計画的住宅地開発が行われるなど、歴史的変遷を経て多彩な街並みが形成される。(資料 6 2. (2)1) P. 7)
		単身者・ファミリー世帯が両方共に比較的多い	・工業都市として栄えた日野市であるが、近年、工場の撤退が相次ぎ、今後移転が予定されている工場もある。(資料 6 2. (2)2) P. 8)
		高齢単身者は増加。一方その他の単身者は減少	・工場跡地への分譲マンション開発等の土地利用転換がおきている。(資料 6 2. (2)2) P. 8)
		地元出身者が少ない	・将来人口推計によると、平成 32 年がピークとなっており、以降人口減少が予測されている。(資料 6 1. (4) P. 2)
			・平成 12 年以降、社会増減数は一貫して増加傾向にある。(資料 6 1. (5) P. 2)
⑥	文化・教育、産業・就業	大学が多く立地し、学生居住の可能性がある	・市全体で高齢化率は増加傾向にある（多摩地域 26 市中 9 番目）。(資料 6 1. (3) P. 1)
		都区部に依存していない就業構造	・年少人口率は平成 12 年以降微増の傾向にある。(資料 6 1. (2) P. 1)
		市内就業率の低下	・近隣市と比べて単独世帯は、都心に近い国立、府中、立川が多いが、これらに次ぎ単独世帯が多い（38.2%）。(資料 6 1. (8)2) P. 3)
		周辺市よりも低い昼夜間人口比率	・近隣市と比べて夫婦・夫婦と子世帯は、都心から遠い多摩、昭島が多いが、これらに次ぎ夫婦・夫婦と子世帯が多い（19.4%・29.2%）。(資料 2-1 1. (8)2) P. 3)
			・高齢単身者は 3.5%（H7）⇒8.5%（H22）と増加。(資料 6 1. (8)1) P. 3)
⑦	住宅ストック・フロア	空き家率は東京都平均レベルだが、その多くを民間賃貸空き家が占める	・その他の単身者は 32.4%（H7）⇒29.8%（H22）と減少。(資料 6 1. (8)1) P. 3)
		大型の持ち家が多い	・他の東京圏の自治体と比べ、地元出身者が少ない（日野市民 25 歳以上男女の中学卒業時の住んでいた場所が日野市の者が 23.1%）(日野市基本構想・基本計画)
		公的住宅比率は都平均より高く、近隣市の中では比較的少ない	・市内に大学が 4 校（明星大・首都大・実践女子大・杉野服飾大）あり、帝京大・中央大・東京薬科大などの大学が市に近接している。
		給与住宅比率は減少	・日野市内または市部への通勤者が約 70%。特に日野市を除くと、八王子市への通勤者（13.2%）が多い（平成 22 年）。(資料 6 6. (5) P. 24)
⑧	UR・公社住宅や民賃が担っている	公営住宅の役割の一部を	・工場の撤退などにより雇用の維持、税収の確保等の面が懸念される。(資料 6 6. (3) P. 23, 24)
		UR・公社住宅や民賃が担っている	・日野市の昼夜間人口比率は 88%となっており、周辺市の中で最も低い。(資料 6 1. (13) P. 5)

⑦	住宅ストック・フロア	空き家率は東京都平均レベルだが、その多くを民間賃貸空き家が占める	・空き家が一定数（1 万件強、12%弱）ある状態（参考：東京都 11.1%）。(資料 6 3. (5) P. 11)
		大型の持ち家が多い	・空き家 10,170 件のうち、賃貸用の住宅が 7,040 件。(資料 6 3. (1) P. 10)
		公的住宅比率は都平均より高く、近隣市の中では比較的少ない	・150 ㎡以上の持ち家が 9.7%（立川 9.1%、昭島 7.9%、多摩 7.0%など）(資料 6 3. (18) P. 17)
		給与住宅比率は減少	・公的住宅比率は日野市全体の住宅ストックのうち 10%（平成 20 年）(資料 6 3. (1) P. 10)
		公営住宅の役割の一部を	・都平均：7.3%、八王子市：9.2%、立川市：14.3%、府中市：6.4%、昭島市：13.3%、国立市：13.8%、多摩市：19.5%（資料 6 3. (11) P. 13)
⑧	UR・公社住宅や民賃が担っている	UR・公社住宅や民賃が担っている	・給与住宅は 6.2%（平成 10 年）⇒3.1%（平成 20 年）(資料 6 3. (10) P. 13)
			・UR・公社住宅居住者のうち 39.5%が年収 300 万円未満の世帯（公営住宅は 58.2%）。(資料 6 1. (12)2) P. 5)

■「２． 過年度調査から明らかになったこと」補足データ

		わかったこと	根拠・分析
①	高齢化・人口減少の状況	比較的、丘陵部で高齢化が進行	・地域別でみると、丘陵部で人口減少・少子高齢化が進展している傾向にある。(資料 6 9. (1) P. 28)
		台地部のいくつかの地域では年少人口率が高く推移	・丘陵部では、昭和 60 年以前の計画戸建住宅地が多く、これらの地域では顕著に少子高齢化の状況がみられ、世帯分離し、高齢世帯だけが残っていることが考えられる。(資料 6 9. (1) P. 28)
②	近年の住宅着工	良質敷地（165 ㎡以上）での住宅開発は顕著に低下傾向	・大規模な区画整理やマンション開発があった日野や万願寺、団地建替えがあった多摩平、工場跡地開発があった富士町等、年少人口率が 15%以上と高く推移、または微増傾向にある。(資料 6 9. (1)2) P. 28)
		中央線沿線に多い狭小敷地（120 ㎡未満）での住宅開発	・良質敷地の申請割合 34.9%（1993-1997 年）⇒18.4%（2008-2012 年）(日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3))
		丘陵部に多い良質敷地（165 ㎡以上）での住宅開発	・狭小敷地の申請割合 35.5%（1993-1997 年）⇒29.2%（2008-2012 年）(日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3))
		ミニ開発・敷地細分化の傾向が一定の地域でみられる	・良質敷地（120 ㎡未満）がその地区の半数を超える地域は中央線沿線（台地部）が多い。(日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3))
③	空き家の状況	腐朽・破損が少なく、空き家活用可能性が高い	・良質敷地（165 ㎡以上）がその地区の半数を超える地域は丘陵部地域の程久保・平山・南平でみられる。(日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3))
		売却・賃貸したい人が約 3 割	・基本的な地区計画の最低敷地面積が効いている。(日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3))
④	三世代同居	三世代同居世帯の多い地域は、丘陵部に比較的多い	・ミニ開発・敷地細分化の傾向は比較的台地部の方に多い傾向にある一方で、一部の丘陵部（地区計画がかけられていない地域）でもミニ開発・敷地細分化の傾向はみられる。(日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3))
		三世代世帯が暮らす住戸は市平均の住戸規模より大きい傾向にあるが、居住者意識としては、広さ不足に不満がある	・現地調査では空き家状況として、ほとんどの家屋が活用可能な程度の腐朽・破損であった。(日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3))
		定住意向が 86%と高い一方で若い世代は他世代より低い傾向	・空き家所有者へのアンケート調査では、空きを売却・賃貸したい人が約 3 割いた。(資料 7 P. 2)
⑤	住み替え・定住意識	丘陵部や三大拠点駅別の居住者の定住意向およそ 8 割	・三世代世帯が 30 世帯以上の他地域と比べて絶対数が多い傾向にある地域の半数以上は丘陵部及びその周辺の低地部である。(日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3))
			・三世代世帯の住戸規模（118.7 ㎡）の平均は市の平均（100.9 ㎡）よりも高い。(日野市住宅マスタープラン改訂調査 (H26. 3))