

日野市住宅マスタープラン改訂 取組み（案）

取組みの類型1：良質なストックの形成と適切な維持管理の推進

取組み1：空き家の適正管理と活用の促進

- ・市内の空き家が有効活用されるよう、相談窓口の設置、空き家情報の収集、戸建住宅オーナーへの活用に向けた啓発活動、宅地建物取引業協会等と連携した情報の発信など、ストック流動化に向けた体制の構築を進める。
- ・空き家に関する情報については、自治会等の地域活動団体からの情報収集や、宅地建物取引業協会等と連携した空き家情報データベースの構築及び情報の発信等を図る。合わせて空き家の利用が促進されるよう、住宅困窮者への入居促進も含め住まい手のニーズとマッチングする仕組みを検討する。
- ・空き家の活用に関するセミナーの開催等、家主への意識啓発を図る。
- ・空き家の有効活用については、子育て層や高齢者、住宅困窮者への住まいの提供の促進や、地域活性化に資する用途への転用の促進等を図るため、有効活用に関する修繕費又は解体費の補助や活用に向けたモデル事業等の導入を検討する。
- ・近隣に迷惑を与えるような管理不全空き家の発生を予防すること等を目的として、空き家対策法の内容を踏まえ、有効活用を促す条例の制定を検討する。

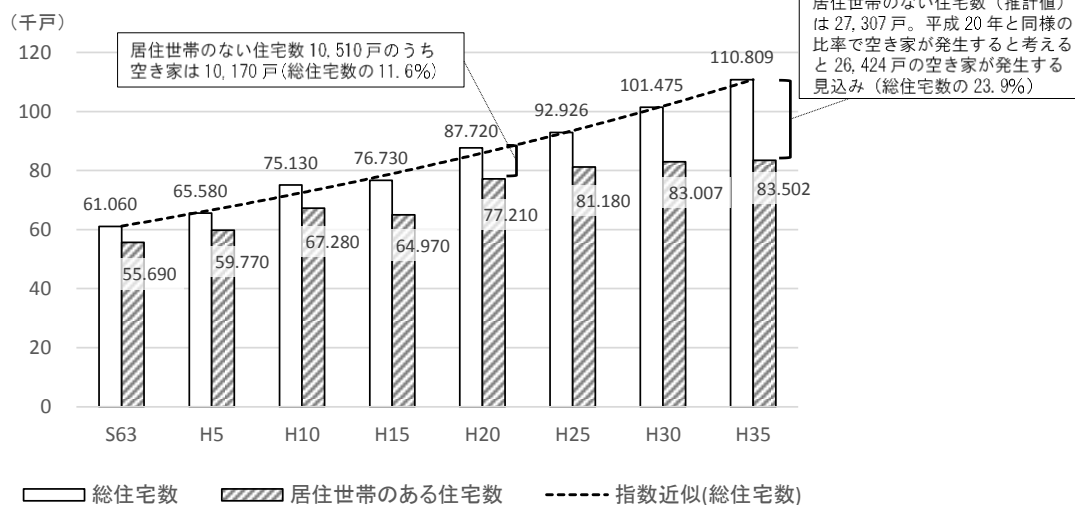
（参考先進事例）

- ・自治会等地域との連携による実態把握（八王子市）⇒情報収集
- ・地域共生のいえづくり支援制度（世田谷区）⇒有効活用、家主への意識啓発
- ・空き家等の地域貢献活用モデル事業（世田谷区）⇒有効活用

取組み1に係る現状、課題

（1/4）今後は、住宅ストック数は増え、住宅過多になることが予想される。

■今後の空き家数の推計



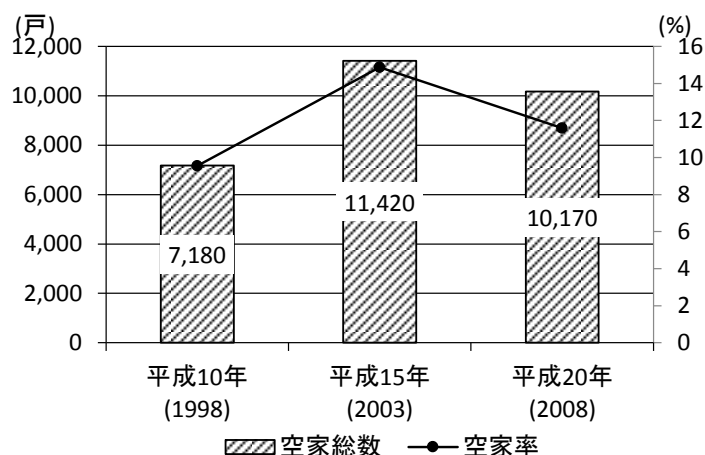
※1：総住宅数については、昭和63年～平成20年は住宅・土地統計調査（以下、「住調」）の値。平成25年～平成35年については、昭和63年～平成20年の住調の総住宅数に基づく推計値（指数近似によるトレンド推計）。

※2：居住世帯のある住宅数については、昭和63年～平成20年は住調の値。平成25年～平成35年については、東京都総務局統計部統計調整課「東京都世帯数の予測」の推計値（平成27年、平成32年、平成37年）を元に直線補間した値を居住世帯のある住宅数と想定した推計値。

(2/4) 空き家が増加傾向である。

■空き家数、空き家率の推移

空き家の総数は平成 10～平成 15 年の 5 年間では、増加傾向にあるものの、平成 15～平成 20 年の 5 年間では減少している。



(3/4) 空き家を活用しやすい環境が整っていない。

(4/4) 腐朽・破損等のある劣化した空き家は現在、多くはない状況である。

■空き家の管理状況

4 つの町丁目における空き家の調査では、著しい腐朽がある件数は、5 件で全体の 0.2% となっている。

町名	戸建住宅数	管理状況 空き家				
		A 腐朽・破損等なし	B 腐朽・破損等あり			
				B1 軽度の腐朽・破損等あり	B2 重度の腐朽・破損あり	
全体	2,692	75	39	5	31	5
	100%	2.8%	1.4%	0.2%	1.2%	0.2%
南平2丁目	853	28	17	11	9	2
	100%	3.3%	2.0%	1.3%	1.1%	0.2%
南平5丁目	556	15	8	7	5	2
	100%	2.7%	1.4%	1.3%	0.9%	0.4%
三沢2丁目	650	20	8	12	11	1
	100%	3.1%	1.2%	1.8%	1.7%	0.2%
多摩平6丁目	633	12	6	6	6	0
	100%	1.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.0%

過年度調査（「日野市住宅マスタープラン改訂調査業務」）より引用

取組み 2 : 住生活相談窓口の設置

- ・市民が幅広く空き家の問合せや住替え相談、住宅リフォームの相談など、住宅に関する窓口を一本化していくことを検討する。
- ・住生活相談窓口の設置にあたっては、生活困窮者の自立支援相談や高齢者の住まい等に関する福祉の初期総合相談窓口とまちづくり部局の連携等を図る。

取組み 2 に係る現状、課題

- (1/1) 住まいに関する総合的な窓口がない。

取組み 3 : 耐震やバリアフリー改修など、既存住宅ストック改修の推進

- ・耐震改修やバリアフリー改修、省エネ改修等による既存住宅ストックの質の向上を推進する。合わせて改修時には、将来住み替えがスムーズにできることも視野に入れた住宅履歴情報の管理等の推進を図る。
- ・木造住宅耐震診断補助金の制度を継続して実施。加えて、住宅リフォーム資金助成事業や木造耐震化工事助成事業を継続。既存住宅の耐震改修やバリアフリー改修の推進を図る。

取組み 3 に係る現状、課題

- (1/2) 木造耐震化の補助、住宅リフォーム資金助成を実施している。

- (2/2) 太陽光発電等の設備設置への補助事業を実施している。

取組み 4：長期優良住宅、環境配慮型住宅の推進等、新規住宅ストックの品質の確保

- ・新築住宅については、将来住み替えがスムーズにできることも視野に入れ、地域の特長を踏まえた良質な住宅ストックの形成に向けた品質の確保を図るものと、築年数が経ち古くなくとも味のある家の普及を図る。
- ・住宅の長寿命化、改修しやすい住宅の普及促進（長期優良住宅の建設の促進など）
- ・環境配慮型住宅の普及促進（太陽光発電等設備の設置、パッシブ住宅、多摩産材利用など）
- ・日野エコひいきな住宅の普及の促進をする。
- ・誰もが利用しやすいようバリアフリーな住宅の普及促進を行うとともに、出入口のスロープ設置が将来可能となるようなゆとりあるプランの普及を図る。

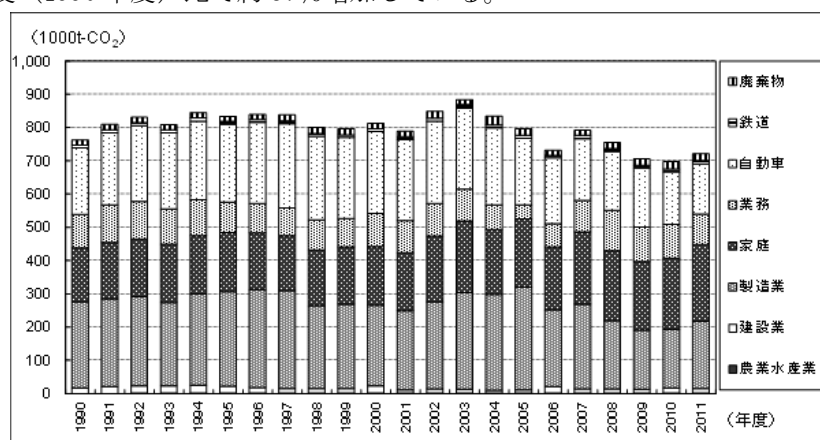
取組み 4に係る現状、課題

(1/3) 新築戸建て住宅の敷地規模が小さくなっている傾向がある。

(2/3) 家庭部門におけるCO₂排出量は増加傾向にあり、省エネ対策が求められる。

■日野市のCO₂排出量の推移

部門別の推移では、家庭部門と業務部門は増加している。家庭部門と業務部門のCO₂排出量の合計は、平成2年度（1990年度）比で約57%増加している。



「資料：オール東京 62 市区町村共同事業みどり
東京・温暖化防止プロジェクト」より引用（H26 年 3 月）

(3/3) 社会情勢として、良質な住宅の形成が求められている。

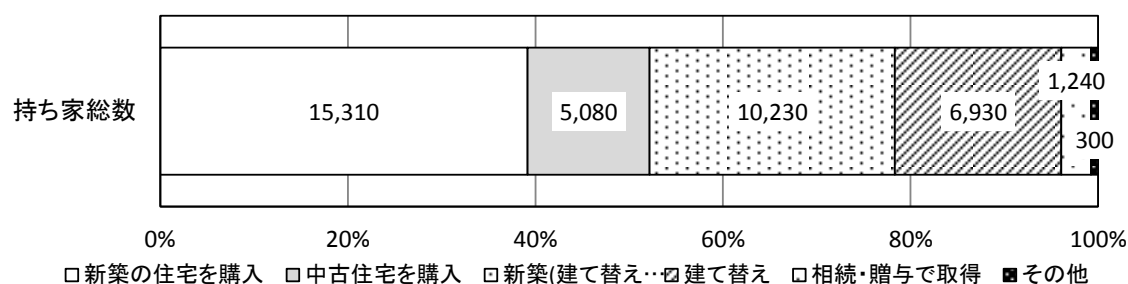
取組み 5：既存住宅の流通促進

- ・市内でライフスタイルに応じて住み替えがしやすいまちとすべく、宅地建物取引業協会等の関連団体とともに既存住宅の流通促進に向けた取組みについて検討を進める。
- ・既存住宅の流通促進に向けた取組みについては、例えば古民家、菜園付き住宅やゼロエミッション住宅等、特長的・個性的な住宅ストックの情報発信など、住まい手ニーズの多様化に応じた新たな試みも検討を進める。
- ・市民が既存住宅（中古住宅）を安心して購入等できるよう、住宅性能表示制度や既存住宅売買かし保険等、住宅履歴情報の管理に関する普及・活用を推進する。
- ・分譲住宅の所有者がライフスタイルに応じて住み替えができるよう、セミナーの実施など意識啓発を図る。

取組み 5に係る現状、課題

(1/1) 中古住宅を利用される方より新築を購入される方が多い

■購入・新築・建て替え等別持ち家数



資料：平成 20 年度 住宅・土地統計調査

取組み 6：マンションの適正管理の推進

- ・住生活相談窓口において、マンション管理相談に対応できるようにするとともに、東京都が実施する施策情報の提供など、マンションの適正管理の推進を図る。
- ・マンションの建替えや大規模改修などの更新について、市内においても今後増えることが予想される。マンションの更新が適切に行われるよう、必要に応じて、市内マンションの実態把握調査の実施などの取組みを検討する。
- ・既存不適格建築物等で建替えが不可能であるマンションについては、周辺市街地の良好な環境を形成する観点から、地域コミュニティの活性化に資する緑地や公開空地等の確保や周辺住環境への日影等建築物の高さに配慮した建替え計画を推進できるよう、方法について検討する。

取組み 6に係る現状、課題

(1/2) マンション管理に関する問合せはほとんどなく、管理に関する取組みはない。

(2/2) 今後は老朽化したマンションの建替えや改修などの更新が増えることが予想される。

取組みの類型2：良好で個性ある住宅市街地の維持・誘導・形成

取組み 1：地域主体による住環境マネジメントの実現に向けた仕組みの構築

- ・自治会、こども会やNPO等、様々な団体が地域で活動でき、自主的に地域の魅力向上に取り組める環境や体制が今後は一層求められており、その体制づくりに向けての条件整備を図る。
- ・住民発意や住民参加によって、建築や景観、緑化など、地域特性に応じたルールづくりへの取組みが進み、地域が住環境を守り育てるまちとなるよう、地域主体の住環境マネジメントの取組みの普及に向けた、まちづくり条例によるまちづくり協議会の設立など、周知・支援を推進する。
- ・地域の主体同士又は市が地域の特性や課題を広く全般的に情報共有・収集を行えるよう、既にある地域懇談会を活用する等、中学校学区域毎での交流の促進を図る。
- ・自治会区域においては、自治会等が懸念する住環境に関する課題について、情報収集や実態把握、課題解決に向けた調査などを図り、自治会やNPO、(仮称)住環境マネジメント組織等、様々な団体が地域で活動できるよう、仕組みの構築を検討する。

取組み 1に係る現状、課題

(1/1) まちづくり条例による市民主体のまちづくりである協議会の設立は、現在ない状況

取組み2：戸建住宅地の維持・誘導・形成

- ・土地区画整理事業などの市街地整備により形成された住宅地や形成されつつある住宅地では、道路等基盤の維持を図りつつ、高齢化や地域交流等に対応した住環境の多様性を創出できるよう、緑化やコモンスペースの形成・誘導を図る。
- ・昭和30年代に行われた民間開発による住宅地など、道路が狭く行き止まり道路が多いような消防車が侵入し難い住宅地では、昔ながらの向こう三軒両隣のコミュニティや地域の祭りなどが受け継がれている。このようなコミュニティを維持しつつ、道路用地やコモンスペースを創出することで災害に強い市街地の形成・誘導を図る。
- ・住宅地の更新時における過度の狭小化の防止やゆとりある住環境の形成を図れるよう、地区計画による最低敷地面積や壁面の位置の制限等による誘導を推進する。

(参考先進事例)

- ・ランドバング事業（鶴岡市）⇒小規模連鎖型区画再編事業による空き家活用

取組み2に係る現状、課題

(1/2) 昭和40年代頃から土地区画整理事業や大規模宅地開発により整備された戸建住宅地では、世代交代が始まり、敷地の細分化が進行している。

■新築戸建住宅の敷地面積の推移

過去20年間の新築戸建住宅の確認申請から、狭小敷地（120㎡未満）、良質敷地（165㎡以上）の割合を比較すると、狭小敷地の割合は、約37%で推移しているが、良質敷地の割合は、30%から15%へと減少傾向にある。

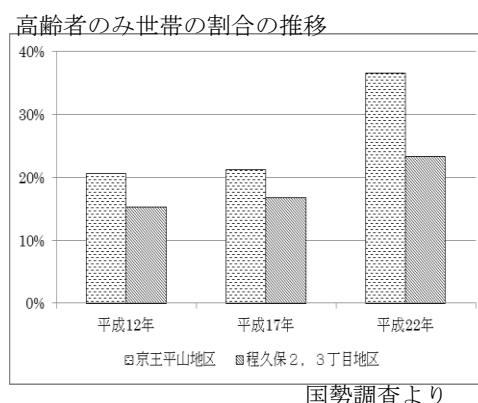
地区		総計	1993-1997年	1998-2002年	2003-2007年	2008-2012年
市全体	120㎡未満	4,060	1,037	896	824	1,303
		37.2%	39.8%	36.9%	32.0%	39.6%
	165㎡以上	2,275	780	582	409	504
		20.9%	30.0%	23.9%	15.9%	15.3%
	申請数 計	10,902	2,603	2,431	2,577	3,291
台地部	120㎡未満	2,238	495	455	461	827
		46.2%	49.8%	47.3%	40.5%	47.3%
	165㎡以上	858	288	217	162	191
		17.7%	29.0%	22.6%	14.2%	10.9%
	申請数 計	4,842	993	962	1,137	1,750
低地部	120㎡未満	1,053	335	259	189	270
		28.5%	33.2%	28.5%	22.2%	29.5%
	165㎡以上	722	271	186	125	140
		19.6%	26.8%	20.4%	14.7%	15.3%
	申請数 計	3,689	1,010	910	853	916
丘陵部	120㎡未満	769	207	182	174	206
		32.4%	34.5%	32.6%	29.6%	33.0%
	165㎡以上	695	221	179	122	173
		29.3%	36.8%	32.0%	20.8%	27.7%
	申請数 計	2,371	600	559	587	625

地区計画が策定されていない地域のための新築戸建住宅の確認申請
過年度調査（「日野市住宅マスタープラン改訂調査業務」）より引用

(2/2) 地区計画が策定された丘陵部では、世代交代が進まず高齢化が進行している地域もある。

■高齢者のみ世帯の割合の推移

最低敷地面積180㎡の地区計画が策定された京王平山地区（平山1, 2, 3丁目）と、地区計画が策定されていない程久保2, 3丁目地区の高齢者世帯の割合を比較すると、京王平山地区の高齢化の進行が早い。



取組み3：住工共存、職住近接のまちづくり

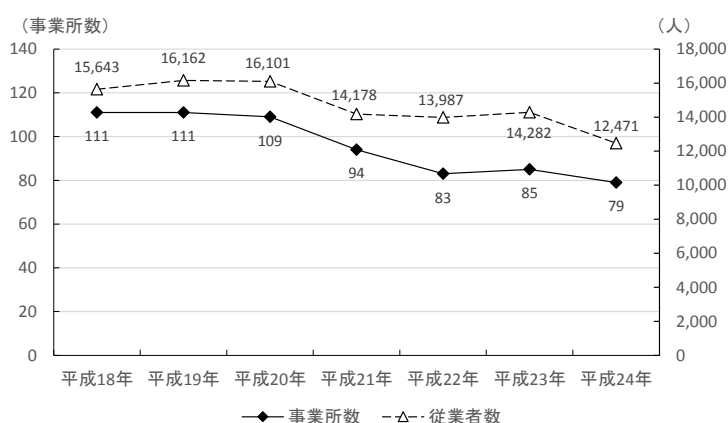
- ・主として工業系土地利用を推進する地域では、土地利用の純化を進め、生産・操業環境を重視する環境整備を進める。
- ・住宅や工場等が混在し住工調和の土地利用を推進する地域では、企業及び市民の合意に基づく地区計画等のルールを定めるなど、住工共存のまちづくりを進めていく。
- ・情報技術の進展等による勤務地の自由化が進み、在宅勤務や住宅ストックを活用した就業の増加が見込まれる。住宅地における新たな就労環境の形成により自治会等の地域コミュニティの活性化、職住近接のまちの推進を図る。

取組み3に係る現状、課題

(1/2) 工場など、大型事業地の移転が発生、工業系土地利用が減少の傾向

■事業所数・従業者数の推移

日野市内の事業所数は平成18年の111事業所から平成24年には79事業所に減少している。従業者数も減少傾向にあり、平成20年に対して平成24年は3,630人の減少がみられる。

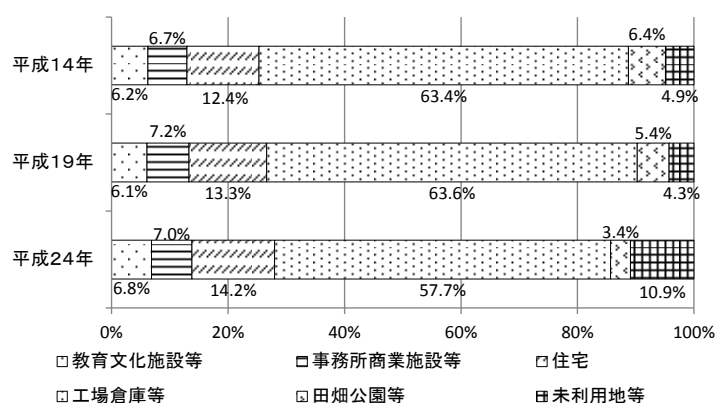


資料：工業統計調査

(2/2) 工業地域においても住居系土地利用が増え、操業しにくい環境となっている。

■工業地域の土地利用

工業地域において住宅として利用されている土地の割合は、平成14年に12.4%、平成19年に13.3%、平成24年に14.2%と増加傾向にある。一方で、工場倉庫等の利用は減少し、未利用地の割合は平成24年までの10年間で倍増している。



土地利用現況調査より（工業地域における土地利用の推移）

取組み 4：農ある住まいの形成

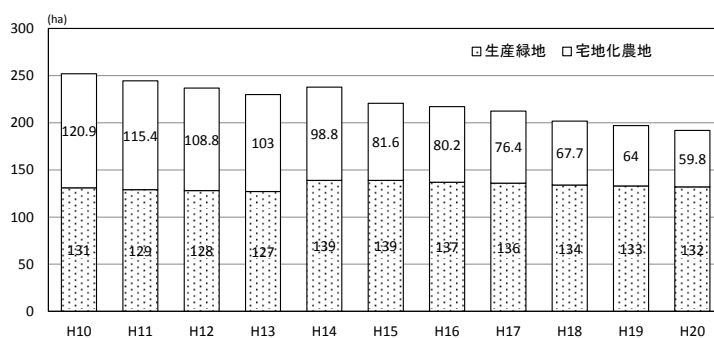
- ・農地や用水、雑木林等が残るかつての日野の農村地帯の面影を残す地域では、豊かな自然環境の継承や営農の継続が図れるよう、住宅の更新時等における農への配慮や住まい手の営農への理解協力がなされるようにする。
- ・既成住宅地等において今後生じうる空き地については、地域自治活動等との連携による「農」コミュニティの形成など、既成市街地においても農ある住まいの創出を検討する。
- ・生産緑地は都市における様々な機能を果たしているが、平成34年には一斉に解除されることとなる。農ある住まいの維持保全に向けて、引き続き農地としての土地利用が図れるよう誘導する。

取組み 4に係る現状、課題

(1/2) 農業用水路が多く、未だ田園風景が残されているが、市街化により減ってきている。

■宅地化農地面積の推移

宅地化農地は平成10年から平成20年の10年間で大きく減少しているが、生産緑地は、ほぼ横ばいで推移している。これは、平成14年5月、「日野市生産緑地地区追加指定に関する基本方針・指定基準」を定め、それ以降、生産緑地地区の追加指定を毎年積極的に行っていることがひとつの要因となっている。



資料：日野市都市と農業が共生するまちづくりプラン

■用水路の延長の推移

平成3年度の水路台帳と比較して、平成21年度には水路延長が65.5%に減少している。

(単位: km)

調査 実施 年度	流水有り (水路あり)		流水無し (用地のみ)		廃滅
	平成3年度	平成21年度			
距離	177	116	55	6	
率	100%	65.5%	31.1%	3.4%	

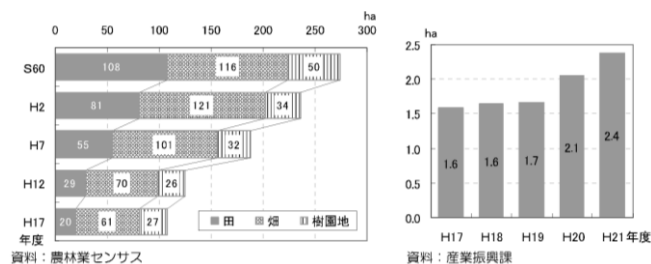
資料：水路網図及び河川台帳作成業務調査報告書
(平成22年3月、緑と清流課)

資料：第2次日野市環境基本計画より引用

(2/2) 農地減少化、市民農園の増加傾向

■経営耕地面積の推移、市民農園面積の推移

経営耕地面積は減少傾向にあり、平成2年度からの20年間で約60%減少している。
市民農園は、市開設型から民営型への転換を進めている。



資料：第2次日野市環境基本計画より引用

取組み5：大規模団地等の再生（大規模団地：住戸規模が250戸以上の住宅団地を想定）

- ・大規模な公的賃貸住宅団地等の再生に際しては、UR・公社等の事業者や地域住民等と調整・連携しながら、立地等に応じた生活支援機能の導入を図るとともに、団地内居住者のみならず地域にも開かれたコミュニティの拠点となるような団地の形成を図る。
- ・高幡台団地や百草団地など高齢化が進行する団地では、学生や子育て層の入居推進など多世代が住まえるような再生を図る。
- ・大規模団地においては「一団地の住宅施設」の都市計画により住環境の維持がされてきたが、建築物の老朽化等による建替えの必要性など、社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなっている。住民等利害関係者の意向にも配慮しながら地域に必要な道路、公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画への移行を促進する。

取組み5に係る現状、課題

(1/2) 百草・高幡台団地など、UR大規模団地では築40年を経過し、建物の老朽化と合わせ

高齢化が著しい。

■公的賃貸住宅の状況

2012年1月1日現在の公的賃貸住宅の管理戸数の総数は10,157戸、36か所ある。タイプ別にみると、市営住宅が619戸、都営住宅が2,916戸、公社賃貸住宅が986戸、都市再生機構賃貸住宅が5,529戸となっている。

種別	名称	所在地	戸数	建設年次
市営	川原付団地	万願寺6丁目	91	昭和53～55年、平成2年
	城址ヶ丘団地	西平山1丁目	14	昭和31年
	向川原団地	南平6丁目	264	昭和61～平成元年
	下田団地	石田2丁目	27	平成6年
	高幡団地	高幡566、864～11	82	昭和49年、平成5年
	長山団地	旭が丘2丁目	72	昭和45～47年
	第一東光寺団地	栄町3丁目	69	平成12～15年
市営計	－	7か所	619	－
都営	日野新井アパート	新井842	472	昭和43年
	日野平山アパート	平山4～20	300	昭和44年、48年
	日野三沢アパート	三沢1130～2	148	昭和46年
	多摩平一丁目アパート	多摩平1～10	86	昭和57年、59年
	落川アパート	落川1415	50	昭和60年
	多摩平六丁目アパート	多摩平6～14	26	平成元年
	落川第2アパート	落川682、810	212	平成2、4年
	日野栄町二丁目アパート	栄町2～12他	153	平成2～4年
	日野大坂上三丁目アパート	大坂上3～11	401	平成3～13年
	日野万願寺アパート	万願寺6～17	54	平成4年
	日野百草アパート	百草1245	28	平成5年
	日野神明三丁目アパート	神明3～8	45	平成6年
	日野平山四丁目アパート	平山4～18	317	平成7～12年
	日野新町一丁目アパート	新町1～13	462	平成9～14年
	多摩平四丁目アパート	多摩平4～9	162	平成13年
都営計	－	15か所	2,916	－
東京都住宅供給公社	平山住宅	東平山1丁目	830	昭和40～42年
	コーシャハイム日野神明	神明3丁目	49	平成6年
	新都市おおさかうえ	大坂上4～11～1	18	平成6年
	コーシャハイム日野大坂上	大坂上4～13～3	27	平成6年
	ヴェルジュ140	栄町1～4～2	26	平成11年
	リバーサイド一番橋	東豊田2～9～1	36	平成12年
公社計	－	6か所	986	－
独立行政法人都市再生機構	多摩平団地	多摩平2丁目ほか	68	昭和33～35年
	百草団地	百草999ほか	1,354	昭和44～45年
	高幡台団地	程久保650ほか	1,708	昭和45～46年
	日野大久保団地	大坂上4丁目	184	昭和52年
	エステート百草台	百草971～1ほか	80	昭和55～60年
	シティハイツ日野旭ヶ丘	旭が丘4丁目	607	昭和63～平成10年
	多摩平の森	多摩平4丁目	1,528	平成14～20年
都市機構計	－	7か所	5,529	－
総数	－	36か所	10,157	－

市内の公営、公共団地 資料：第43回 とうけい日野

(2/2) 都市計画法、建築基準法の規制や分譲団地との調整など、団地の更新が行いにくい状況

取組み 6：安全・安心に暮らせる住環境の形成

- ・旧甲州街道や甲州街道沿道、昭和 30 年代に整備された住宅地等、短冊状の細長い敷地に狭小な宅地が密集し、狭隘道路等が多く防災上危険な住宅市街地では、街並みに配慮しつつ、老朽住宅の建替えと不燃化の促進、セットバックや建築物の共同化、空き家の活用等によるオープンスペースの確保等の整備を進める。
- ・地震時や集中豪雨における崖崩れや土砂の流出による災害を防止するため、盛土造成地等の土地所有者による宅地耐震化の促進や崖線及び急傾斜地等における新たな開発抑制を図る。

取組み 6 に係る現状、課題

(1/2) 木造住宅が密集、狭隘道路が多く、防災上安全でない市街地がある。

(2/2) 集中豪雨による崖崩れ、新規宅地開発による崖崩れの発生している。全国的な大規模の災害が発生し、防災意識が高まっている。

取組み 7：地産地消の創出や緑化推進など、低炭素な住宅市街地の形成

- ・日野の丘陵・台地・低地が織りなす豊かな緑・水・農は貴重な資源であり、維持保全が必要とされる。地域に根ざす主体による緑・水・農の保全及び活用の活動・遊び等、地域の魅力に資する取組みを推進する。
- ・団地や大規模集合住宅の更新時においては、災害時にもエネルギー等が途絶えない蓄電などの設備の設置普及等を促進する。
- ・民間事業者の創意工夫・技術力等を活用し、エネルギーや食糧等の地産地消の取り組みが促され、低炭素な住宅市街地の創出に向けた住宅開発等モデルプロジェクトの実施を検討する。
- ・市街地の更新、新規住宅開発等に際しては、地域の緑水農の保全と市街地拡大の防止を図る。
- ・生垣の設置の他、地域の方々の協力による緑の維持保存等、住環境における潤いを創出できるよう緑化の推進を図る。

取組み 7 に係る現状、課題

(1/4) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年 9 月）が制定される等、社会情勢として低炭素化に向けた取組みが求められている。

(2/4) 市の地形的特徴から、多様なみどりが存在している。

■市のみどりの特徴

日野市の地形は、大きく日野台地、沖積地、崖線、多摩丘陵の4つに分かれており、この地形によって多様なみどりが存在している。日野台地は主に住宅地で、街路樹や生け垣などがまちなかのみどりを形成。沖積地では農地が帯状に存在している。崖線には貴重な樹林地が残っている。多摩丘陵には、自然に近いみどりが存在する。

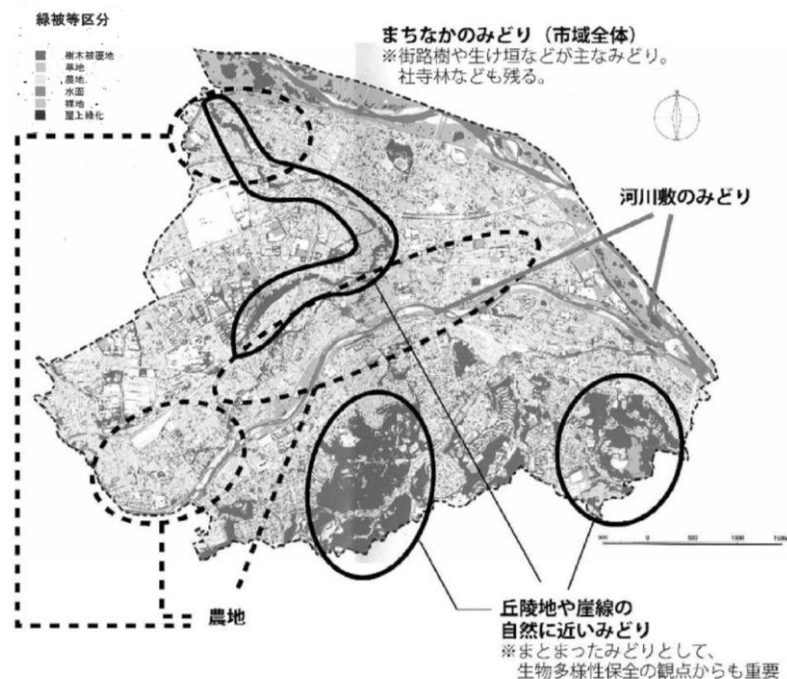


図5-1 日野市のみどりの分布

資料：第2次日野市環境基本計画より引用
(単位: ha)

	0%	20%	40%	60%	80%	100%
H4	311	78	228	191	134	1,802
H9	310	77	230	200	126	1,800
H14	227	88	290	208	125	1,806
H19	192	86	285	203	130	1,847
年度						

農地
 水面部
 草地
 樹木樹林被覆地
 裸地
 構造物被覆地

資料：平成19年度土地利用現況調査結果（都市計画課）

資料：第2次日野市環境基本計画より引用

(4/4) 生垣設置による緑化の取り組みを行っているが、件数が少ない状況

■生け垣緑化の助成の状況

平成13年度から平成25年度までの累計で110件

平成24年度4件、平成25年度2件の申請状況。

取組み 8 : 歩いて暮らせる住まいの形成・誘導

- ・都市機能の集積を推進し歩いて暮らせるまちづくりに向けた環境整備を進めていく。
- ・都市機能の集積を図る駅周辺等の圏域では、ユニバーサルデザインに則した環境整備の推進をし、誰もが暮らしやすい住環境の形成を図る。
- ・住みなれた地域で継続して住み続けられるよう、公共交通網の整備を推進する。鉄道やモノレール駅と連携のとれたバス交通が市民の足となるように、幹線バス路線網を補完するミニバス・かわせみ号等の支線バスの利用促進を図る。

取組み 8 に係る現状、課題

(1/2) 市では、「ヘルスケア・ウェルネス戦略」として、すべての世代が“より良く生きる”ため、自らの健康維持に取り組むことを目指して、歩きたくなるまちづくりの推進を図ることとなっている。

(2/2) 坂道が多い等、高齢者にとって外出しにくい環境も存在する。

取組みの類型3:住宅セーフティネットの再構築

取組み 1 : 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 (全般・民賃活用について)

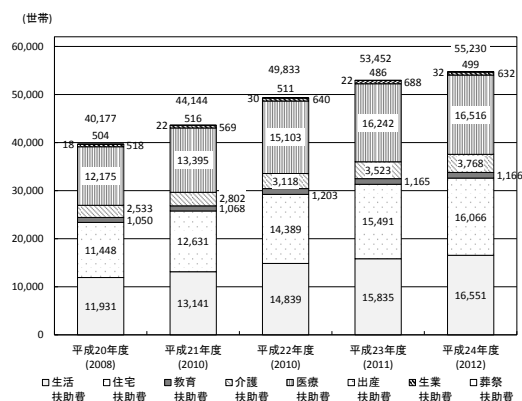
- ・市の人口は平成 32 年頃まで増加が見込まれる。また高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加や生活保護費受給世帯の増加等を考慮すると、住宅に困窮する市民は当面、現在よりも減らないことが予想される。
住宅ストックマネジメントの推進の観点からも住宅セーフティネットの主な機能である市営住宅等、公営住宅に加えて、民間賃貸住宅の空き家等を住宅セーフティネット機能の柱の一つとして位置づける。
- ・民間賃貸住宅の空き家等を住宅セーフティネットとして活用するにあたり、民間賃貸住宅に入居する住宅困窮者への家賃補助の導入等、新たな制度の検討を進める。(事例：ひたちなか市)
- ・現在実施している高齢者民間住宅家賃助成事業については、新たな制度の検討とあわせて事業の連携等について調整を図る。
- ・市においては、障害者に対する日野市重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業、障害者グループホーム等家賃補助事業を実施している。また、失業者に対しては住宅支援給付事業に取り組んでいる。これらは住宅セーフティネットの主な取組みとして、事業を継続する。

取組み 1 に係る現状、課題

(1/3) 生活保護費のうち住宅扶助費が増加傾向

■生活保護費受給延世帯数の推移

生活保護費受給世帯数は平成 20 年度の 40,177 世帯に対し、平成 24 年度では 55,230 世帯となり 15,053 世帯（37.5%）増加している。

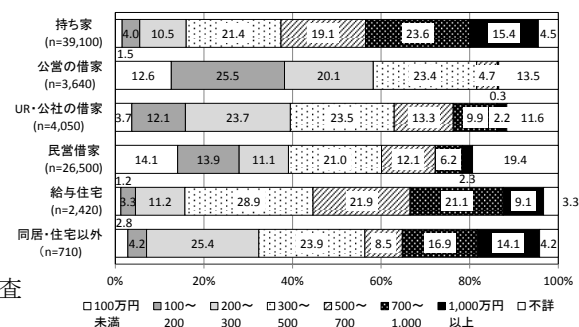


(2/3) 年収 200 万未満の世帯の最も多い住宅の種類は、民間借家の利用となっている。

■所有関係別にみた年収別世帯比率

民営借家では 300～500 万円の世帯が最も多いが、300 万円未満の世帯数でみると UR・公社の借家に住む世帯と同程度となっている。

資料：平成 20 年度 住宅・土地統計調査



(3/3) 高齢者民間住宅家賃助成事業、重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業、障害者グループホーム等家賃補助事業を実施。失業者には、住宅支援給付事業に取り組んでいる。

取組み2：多主体の連携による居住支援に向けた環境整備

(居住支援体制について)

- ・住宅困窮者等が、継続的に安定して居住ができるように、地域包括支援センター等の定期的な見守りなど、日々の生活支援が重要である。日野市において住民が継続的に安定して住み続けられ、住まいの確保及び住まい方の支援が効果的にできるように、学識経験者や福祉団体、宅地建物取引業協会などの多主体の連携が図れる（仮称）日野市居住支援協議会の設立に向けた取組みを実施する。
高齢者等が民間賃貸住宅へ入居する際の、保証人の有無や家賃の滞納等に関して、貸主が不安を持つ場合もある。また、入居を希望する高齢者等も家探しや契約手続きに不安を持つ場合もある。こうした貸主・借主の不安を解消するための居住支援の仕組みも検討する。
- ・住宅困窮者等が地域で安定して居住するためには、自治会区域や小学校区域等の小規模な区域でのきめ細やかな支援が必要となる。そのためには地域に根差した社会福祉法人やNPO等、身近な地域で日々の支援活動を担う団体が、例えば地域善隣事業などの生活困窮者の居住の安定及び生活支援が行えるように、活動団体の育成・支援や（仮称）日野市居住支援協議会との連携を推進する。また、昨今問題となっている悪質な「貧困ビジネス」との差別化を図り、利用者が主体的に活動できるように、地域とのかかわりや事業の公開性の確保など外部チェック機能についても留意する。
- ・現在実施している見守り支援ネットワーク事業については、継続して実施していくとともに、さらなる多主体の連携による居住安定確保の仕組みの構築を検討する。

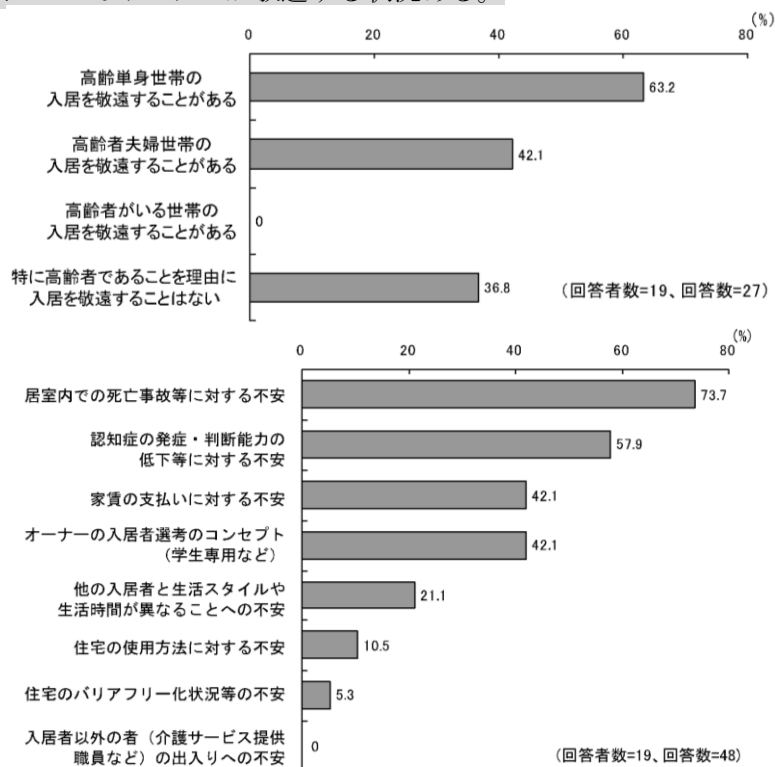
取組み2に係る現状、課題

(1/3) 賃貸住宅への高齢者世帯の入居についてオーナーが敬遠する状況ある。

■入居敬遠の状況、理由

事業者へのアンケート調査によると、6割強の事業者が高齢者の入居を敬遠している。特に高齢単身世帯が多い割合となっている。

また入居敬遠の理由は、居室内での死亡事故等に対する不安が最も多く挙げられている。



資料：日野市高齢者福祉総合計画より引用

(2/3) 見守り支援ネットワーク事業の取組みを実施している。

(3/3) 住宅セーフティネット法の整備等により、東京都が平成26年6月に居住支援協議会を設立し、様々な関係者が連携して入居者と賃貸人をサポートする体制を整えた。

取組み3：市営住宅等の的確な供給と維持管理の推進（市営・都営について）

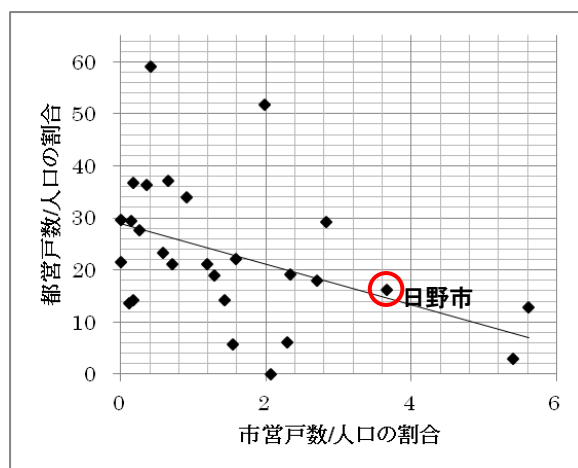
- ・重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るため、民間賃貸住宅の空き家等を活用し、住宅セーフティネットに必要な住宅の確保を行うこととし、老朽化や管理上支障のある市営住宅については、必要に応じて用途廃止を行っていく。
- ・真に困窮する市民が入居できるよう入居管理を適正化するとともに、市営住宅長寿命化計画に基づき、長寿命化に向けた改修や計画的な修繕等を実施し、市営住宅の的確な供給と維持管理の推進を図る。
- ・都営住宅等、市営住宅以外の公営住宅の建替え等も更新時においては、地域に開かれた団地再生を図るとともに、市内における居住が継続してできるよう東京都等と協議・調整を図っていく。

取組み3に係る現状、課題

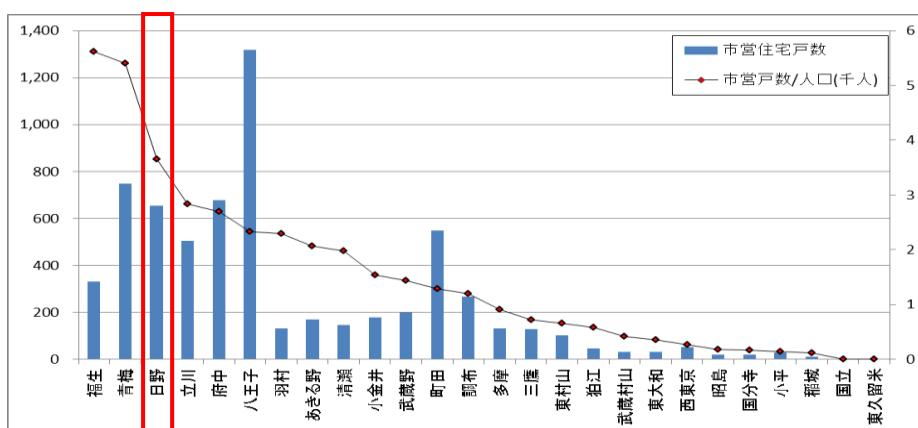
(1/3) 26市の公営住宅数を比較すると、日野市は市営住宅が多い類型となっている。

■公営住宅戸数の26市比較

26市の公営住宅戸数と人口（千人）当たりの公営住宅戸数の割合を比較すると、日野市の人口に対する市営住宅戸数の割合が3番目に高い値となっている。また、市営住宅と都営住宅の戸数の相関性を見ると、人口当たりの市営住宅戸数が多い市は、人口当たりの都営住宅戸数が少ない傾向にある。日野市は、市営住宅が多いタイプに該当する。



図：市営住宅戸数と都営住宅戸数の相関性



資料：東京都都市整備局「平成25年版事業概要」

2/3) 老朽化し管理上支障のある市営住宅が存在している。

■市営住宅住棟別管理状況

市営住宅頭数 37 棟、総管理戸数は 619 戸である。木造平屋建ての城址ヶ丘は既に耐用年数を超えており、空住戸を順次用途廃止する。長山団地は築後 42 年～44 年であり、耐用年数の 1/2 を経過しており、用途廃止の検討が求められている。

表 3-2 市営住宅の住棟別管理状況

番号	団地名		構造	階数	建設 年度	経過年数			耐用 年数	棟数	管理 戸数	耐用年数を超える住宅 (H35)		
						基準年 (H26)	中間年 (H30)	目標年 (H35)				超過	棟数	戸数
1	城址ヶ丘	A B	木造	平屋	S31	58	62	67	30	6	6	超	6	6
						58	62	67	30	8	8	超	8	8
2	長山	1	中層耐火	4	S45	44	48	53	70	1	24	—	—	—
		S46			43	47	52	70	1	24	—	—	—	
		S47			42	46	51	70	1	24	—	—	—	
3	高幅	1	中層耐火	5	S49	40	44	49	70	1	25	—	—	—
		2	中層耐火	5	H5	21	25	30	70	1	57	—	—	—
4	川原付	1	中層耐火	3	S53	36	40	45	70	1	19	—	—	—
		S54			35	39	44	70	1	24	—	—	—	
		H2			24	28	33	70	1	24	—	—	—	
		S55			34	38	43	70	1	24	—	—	—	
5	向川原	1	中層耐火	4	S61	28	32	37	70	1	24	—	—	—
		1								24	—	—	—	
		3			S62	27	31	36	70	1	32	—	—	—
		1								32	—	—	—	
		5			S63	26	30	35	70	1	32	—	—	—
		1								32	—	—	—	
		6			H1	25	29	34	70	1	32	—	—	—
		1								32	—	—	—	
		1								24	—	—	—	
1	24	—	—	—										
6	下田		中層耐火	3	H6	20	24	29	70	1	27	—	—	—
7	第一東光寺	1	中層耐火	3	H12	14	18	23	70	1	18	—	—	—
		2	中層耐火		H13	13	17	22	70	1	18	—	—	—
		3	中層耐火		H14	12	16	21	70	1	24	—	—	—
		4	中層耐火		H14	12	16	21	70	1	9	—	—	—
									37	619		14	14	
												37.8%	2.3%	

資料：日野市営住宅長寿命化計画より引用

(3/3) ある程度所得がある市民が、入居している場合がある。

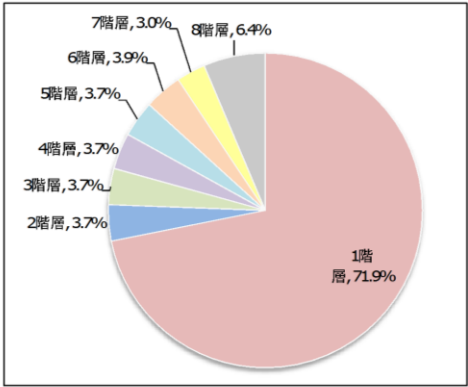
■収入分位別世帯数

入居世帯の収入分位は月収 104,000 円以下が 71.9%で最も多く、一般階層（月収 158,000 円以下）では 79.3%を占める。収入超過・高額所得世帯が 9.4%を占めている。

表 3-10 収入分位別世帯数（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

単位:世帯

	一般階層				裁量階層		その他一般階層 (収入超過等)		計
	1階層	2階層	3階層	4階層	5階層	6階層	7階層	8階層	
収入基準	¥104,000 以下	¥104,001 ~ ¥123,000	¥123,001 ~ ¥139,000	¥139,001 ~ ¥158,000	¥158,001 ~ ¥186,000	¥186,001 ~ ¥214,000	¥214,001 ~ ¥259,000	¥259,001 以上	
収入区分別	406	21	21	21	21	22	17	36	565
階層別	469				43		53		



※「一般階層」とは、公営住宅への申込みが可能な収入分位の世帯であって、裁量階層に当てはまらない世帯が該当する。
※「裁量階層」とは、入居収入分位の緩和が認められた階層で、一定基準の障がい者、高齢者、子育て世帯等が該当する。
※「その他の階層」とは、収入超過・高額所得者が該当する。収入超過者とは公営住宅に引き続き3年以上入居している者で、基準を超える収入を有する者、高額所得者とは公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き、基準を超える高額の収入を有する者。
※収入未申告者(収入申告の請求に対して応じなかった者)や空き家住戸は含まない。

図 3-12 収入分位別世帯数の割合（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

資料：日野市営住宅長寿命化計画より引用

取組みの類型4：子育て世帯のニーズに応じた住まい・環境の整備

I. 基本方針に基づく主な取組み

取組み1：子育て世帯の住宅ニーズの把握、ニーズに適した住宅ストックの形成

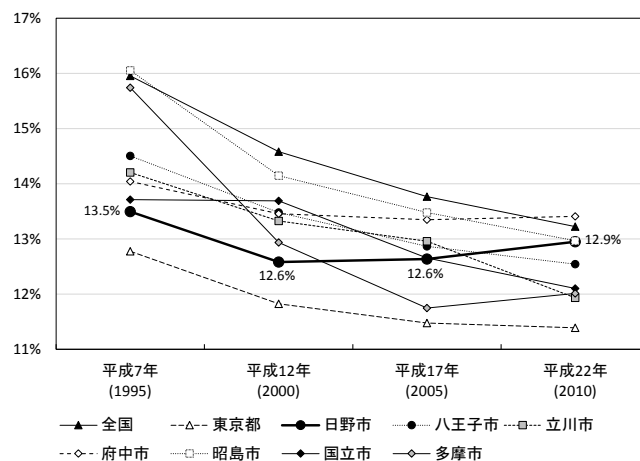
- ・子育て世帯が日野に魅力を感じ、継続して住み続けられるように多様化する子育て世帯における住宅ニーズを把握する。
- ・子育て世帯の定住化の増加を図るため、子育て世帯のニーズに応じた住宅ストックや周辺の住環境についての情報の発信、既存住宅の修繕等の補助事業の実施を検討する。

取組み1に係る現状、課題

(1/4) 市内年少人口率、子育て世帯数は近年横ばいで推移（他市はほぼ減少傾向）

■近隣市と比較した年少人口の推移

全国や東京都、近隣市は年少人口率が減少傾向にある。一方で、日野市は年少人口率が横ばい。横ばいで推移しているのは日野市以外では府中市であり、他市と比べても珍しい傾向を示す。

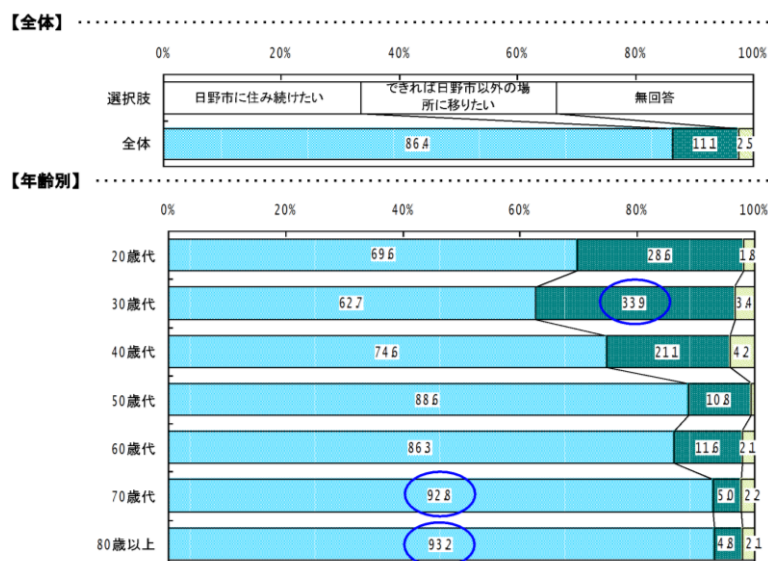


資料：国勢調査

(2/4) 市民意識調査では20、30代は、「できれば日野市以外の場所に移りたい」という回答の割合が、高い。

■「住み続けたい」意向調査

市民意識調査では、高齢であるほど住み続けたいという回答の割合が高い。20、30代では約3割の回答が「できれば日野市以外の場所に移りたい」となっている。



資料：市民意識調査結果報告書より引用

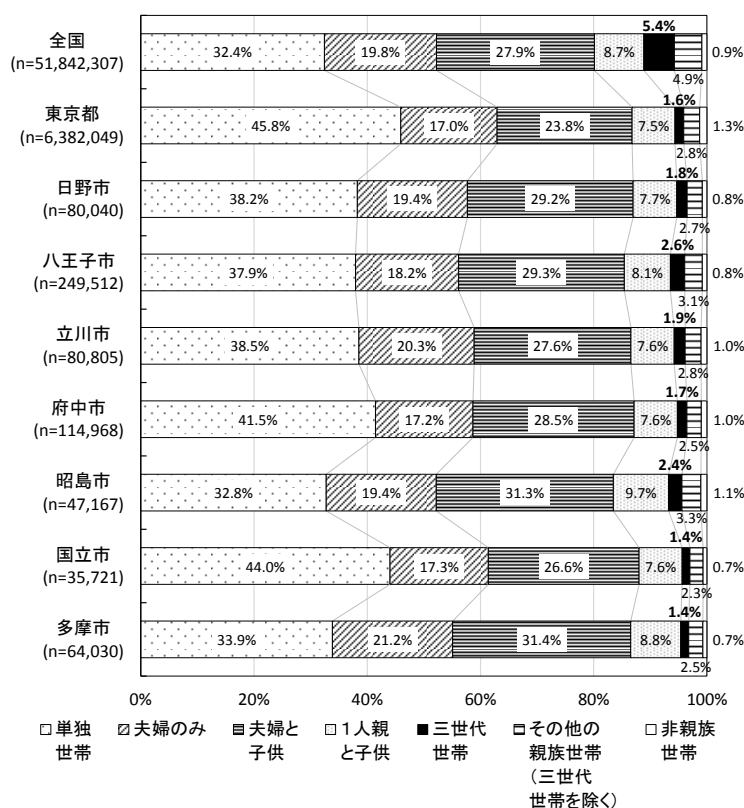
(3/4) 日野市は高齢者と共に若年ファミリーも近隣市と比較して多く住む傾向にあり、若年世帯から高齢者まで幅広い層に好まれる素地を有している。

■ 家族類型別一般世帯数

(近隣市との比較)

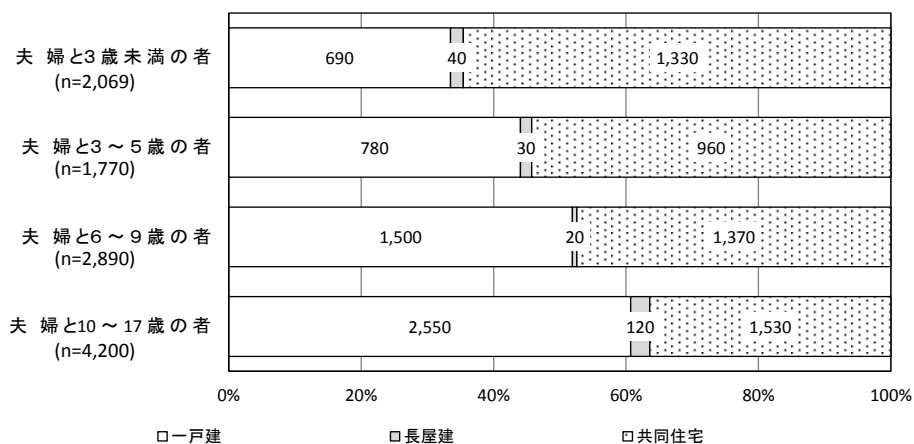
単独世帯は、多摩川より東の都心に近い市（国立市、府中市）の方が多傾向にある。一方で、夫婦と子世帯が近隣市と比較して多いのは多摩市、昭島市など多摩川より西側に位置し、都心により遠い地域が多い。その中で日野市は両方比較的多い傾向にある。

また、三世代世帯はどの市を見ても1.5～2.5%の範囲である。



資料：平成 22 年度 国勢調査

(4/4) 子育て世帯の住宅の種別は、子どもが小さいほど共同住宅に住む割合が高く、その多くは賃貸住宅であると考えられる。



資料：平成 20 年度 住宅・土地統計調査

取組み 2：子育て世帯が市内で安心して住み替えができる環境の整備

- ・市内でライフスタイルに応じて住み替えがしやすいまちとして、子育て世帯にも普及・PRできるように、宅地建物取引業協会等の関連団体とともに市内における既存住宅の魅力的な情報の発信などの取組みについて検討を進める。
- ・既存住宅の流通促進に向けた取組みについては、例えば子育てと仕事が両立し難い共働き夫婦等に対して、戸建て住宅の空き家における三世帯同居の環境を提供できるように、家賃補助や税制優遇などの仕組みを検討する。

取組み 2に係る現状、課題

(1/1) 市内で住み替えがしやすい環境が整っていない。

取組み 3：公的賃貸住宅団地の再生による子育て世帯等の入居促進

- ・UR都市機構や東京都住宅供給公社の協力を得て、UR賃貸住宅や公社賃貸住宅の建替え等に際して、子育て世帯のニーズに適合した賃貸住宅の供給や保育所等の子育て支援施設の併設等を進める。

取組み 3に係る現状、課題

(1/1) 公的賃貸住宅団地では高齢化が進み、若者世帯の入居が望まれている。

取組みの類型5：高齢者が住み慣れた地域で住み続けられる住まい・環境の整備

取組み 1：いつまでの住み慣れた地域で安心して暮らせる環境の整備（基本の考え）

・住み慣れた地域でいつまでも暮らしていくことが、高齢者の基本的な願いである。住み慣れた地域・自宅で生き看取られる暮らしが実現できることを第一に目指す。生涯学習の場や身近なスポーツ環境、生きがい就労等、いきいきと暮らせる地域活動と合わせ、公共交通網の整備等により歩いて暮らしやすい環境となるような取組みを推進する。また必要に応じて、医療・介護などの在宅支援を誰もが受けられるよう推進する。

取組み 1に係る現状、課題

（1/2）住み続けたい意向が高齢者は特に強い。

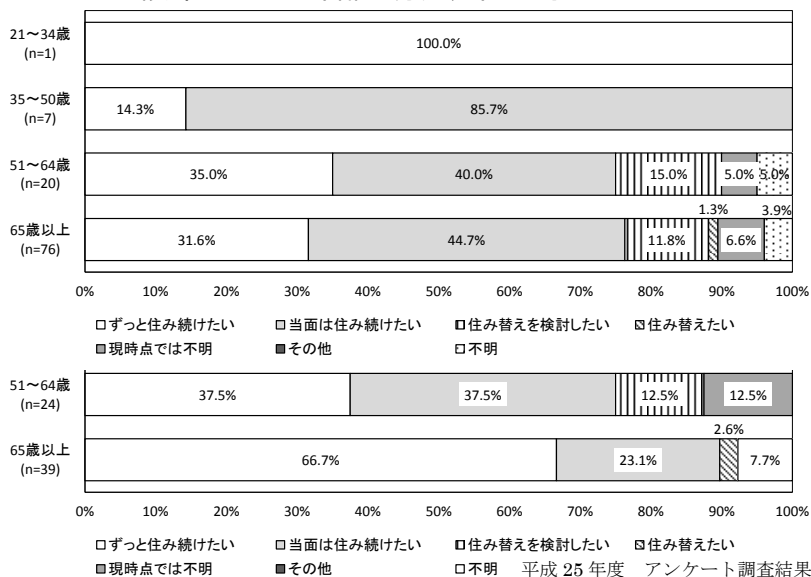
■三大拠点駅周辺及び丘陵部の居住意向

◆年齢別定住意向

三大拠点駅（日野、豊田、高幡不動）周辺では年代が上がるに伴って「ずっと住み続けたい」と回答した割合が高くなっている。「住み替えを検討したい」「住み替えたい」を合わせた割合は 50～64 歳で 12.5%と最も高い。

丘陵部では「住み替えしたい」「住み替えを検討したい」を合わせた割合は 51 歳以上で高く 13～15%となっている。

■丘陵部における年齢区分別定住意向



（2/2）市では、「ヘルスケア・ウェルネス戦略」として、すべての世代が“より良く生きる”ため、自らの健康維持に取り組むことを目指している。

取組み 2：地域に住み続けられる居住支援、住替えの支援（支援体制、ソフトの考え）

- ・地域に住み続けられるように地域包括支援センターや社会福祉協議会等と連携し、在宅支援の普及促進を行う。
- ・地域包括支援センターや社会福祉協議会等と連携し、介護・医療依存度の高い高齢者が地域のどこにいるのか把握を進め、現住宅に継続居住できなくなった場合にタイムリーに住みかえを誘導できるような体制づくりを検討する。

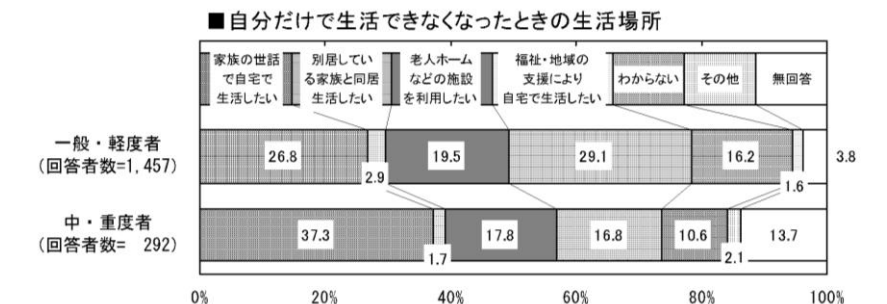
取組み 2 に係る現状、課題

(1/2) 賃貸住宅への高齢者世帯の入居についてオーナーが敬遠する状況ある。

(2/2) 自分だけで生活できなくなったときの生活場所として、6 割の方が在宅を望んでいる。

■自分だけで生活できなくなった時の生活場所

在宅での生活を望んでいる人が約 6 割を占め、老人ホームなどの施設を利用したいが約 2 割。



資料：日野市『(仮称) 日野市高齢者福祉総合計画策定のためのアンケート調査報告書』平成 23 年 3 月

資料：日野市高齢者福祉総合計画より引用

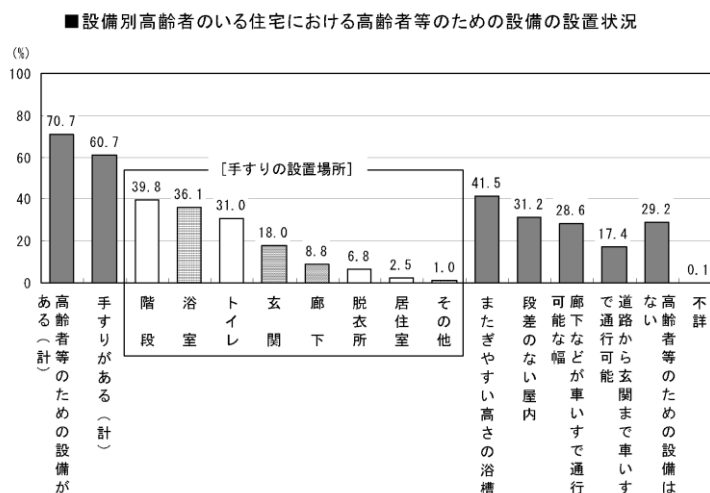
取組み3：地域包括ケアの基礎となる住まいの改修促進と高齢者に優しい住宅の整備

- ・高齢者が自立して地域で生活を送れるよう、介護、医療、予防、住まい、生活支援が一体的に切れ目なく提供される体制を「地域包括ケアシステム」という。地域包括ケアの推進には、住環境の整備だけでなく、地域に点在する介護、医療、生活支援等のサービスを連携させて提供することが重要な要素となっている。
- ・介護・医療サービス等を受けながら在宅生活が継続できるよう、戸建住宅等の持家のバリアフリー改修を促進する。合わせて、出入口のスロープ設置が将来可能となるようなゆとりあるプランの普及を図る。
- ・高齢者が在宅での継続居住が困難となった場合等に、高齢者が安心して住める住まいへ、市内で適切に住替えができるよう、既存住宅ストックを活用する取組み（保証人制度や家賃助成）を積極的に推進する。
- ・有料老人ホームやサービス付き高齢者住宅、高齢者専用賃貸住宅等、市内の高齢者向け住宅については、需給状況を把握したうえで整備を図る。
- ・公的賃貸住宅の建て替えや新設については、高齢者向けの住戸を一定数確保させる。
- ・新たに整備する高齢者向け住宅については、市内及び地域に不足している地域包括ケアを推進するためのサービスを併設するよう誘導する。

取組み3に係る現状、課題

(1/3) 高齢者がすむ住宅ではバリアフリー化がなされていない割合がまだ多く存在する。

高齢者のいる住宅におけるバリアフリー化の状況をみると、手すりが設置されている住宅が6割、浴槽の高さがまたぎやすく配慮されている住宅が4割、屋内に段差がない住宅が3割、廊下などが車いすに対応した幅になっているのが3割、道路から玄関まで段差がなく車いすで通行可能なのが2割となっています。手すりの設置は階段、浴室、トイレ等を中心にやや進んでいるものの、居室や廊下などではまだ設置されていない住宅が大半を占めています。また、道路から玄関まで車いすで通行可能な住宅の比率が低くなっています。

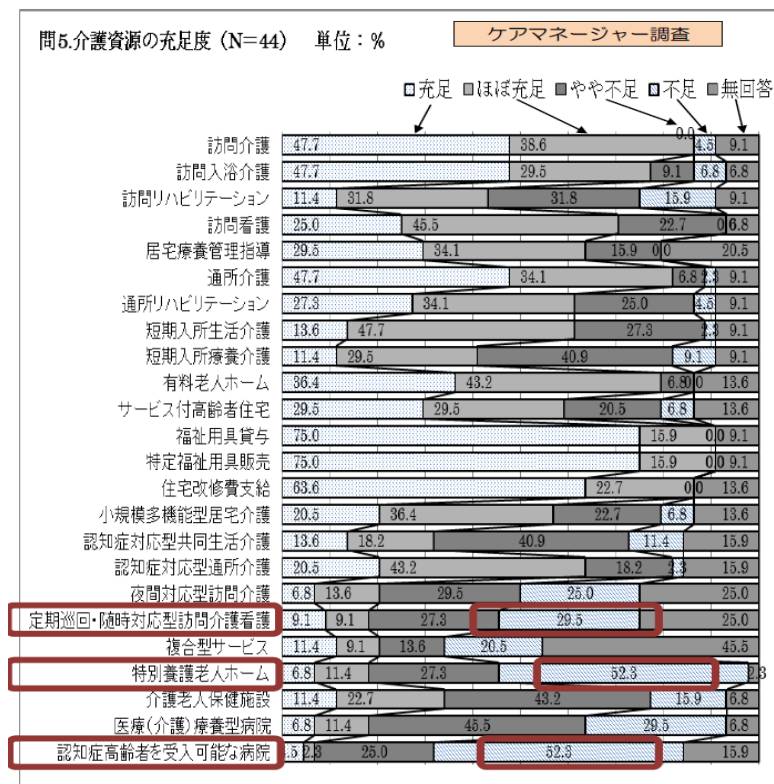


資料：日野市高齢者福祉総合計画（平成24年度～平成26年度）より引用

(2/3) 不足している介護サービスとしては特別養護老人ホームなどが多い。

■介護資源の充足度

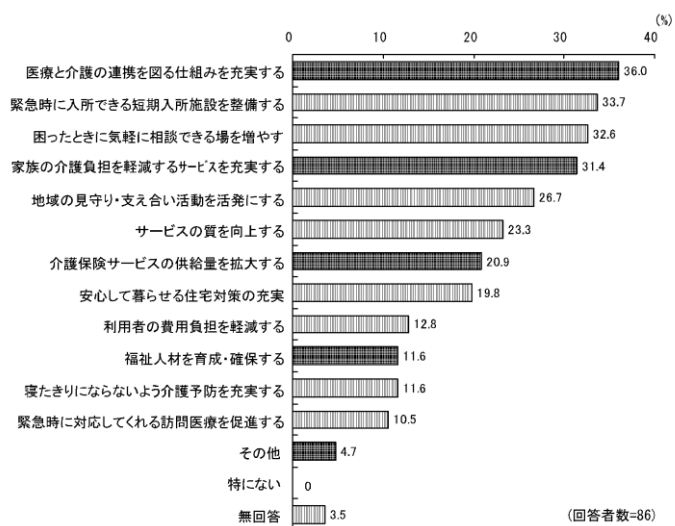
ケアマネジャー向け調査では、不足している介護サービスで多かったものは、①特別養護老人ホーム、②認知症高齢者を受け入れ可能な病院、③定期巡回・臨時対応型訪問介護看護となっている。



資料: 日野市介護保険運営協議会 (平成26年5月22日)

■在宅生活の継続に必要なこと

介護保健サービス提供事業者のアンケート結果としては、医療と介護の連携を図る仕組みを充実する、などが多く挙げられている。

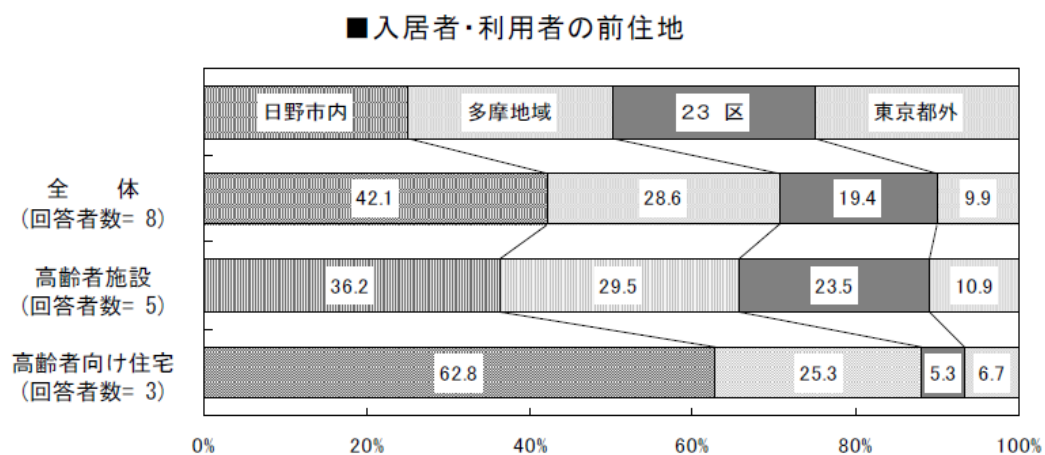


資料: 日野市『(仮称) 日野市高齢者福祉総合計画策定のためのアンケート調査報告書』平成23年3月

(3/3) 市内の有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の前住居として、6割が市外である。

■市内、有料老人ホーム・高齢者専用賃貸住宅等の入居者の前住地

アンケートによると市外から入居された方が約6割を占めている。



資料：日野市『(仮称) 日野市高齢者福祉総合計画策定のためのアンケート調査報告書』平成 23 年 3 月

資料：日野市高齢者福祉総合計画（平成 24 年度～平成 26 年度）より引用

取組みの類型6：三世代同居・近居の推進等、多世代交流やミクストコミュニティの推進

取組み 1：三世代同居・近居等の促進

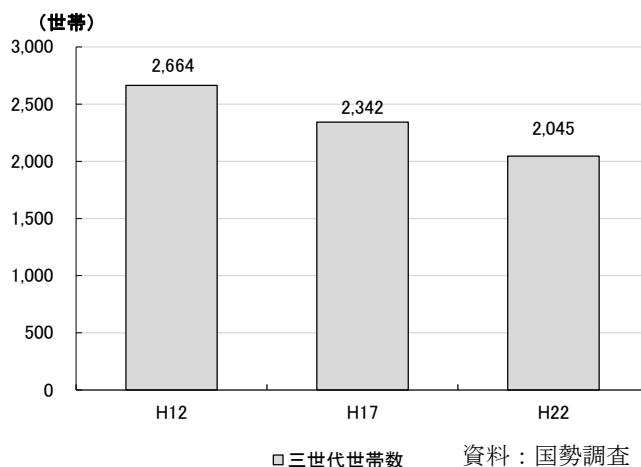
- ・「三世代がよりそう暮らし」基本方針に沿って、三世代同居等支援事業の検討等の取組みを進め、三世代同居・近居等を促進する。
- ・高齢者のみ世帯の増加及びゆとりある住まいへの子ども世帯の同居誘導に向けた支援として、住宅改修費補助、固定資産税相当額の一部補助等の導入を検討する。

取組み 1に係る現状、課題

(1/3) 市内の三世代世帯数は平成 12 年の 2,664 世帯に対し平成 22 年時点で 2,045 世帯と減少している。

■三世代世帯数の推移

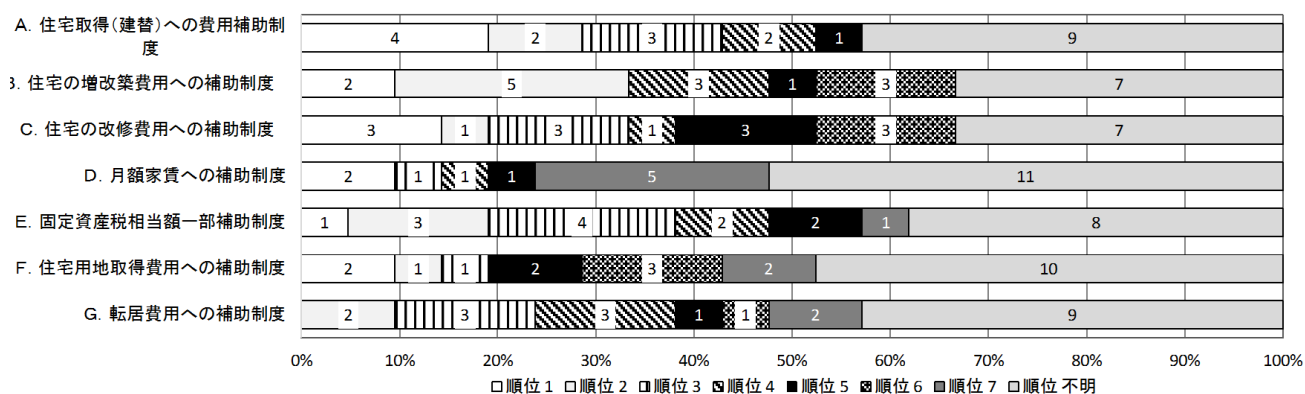
三世代世帯数は平成 12 年の 2,664 世帯（総世帯数に対して 3.7%）から平成 17 年 2,343 世帯（同 3.0%）、平成 22 年 2,045 世帯（同 2.5%）と減少傾向が続いている。



(2/3) 市では三世代がよりそう暮らし基本方針を定め、同居・近居を促進している。

(3/3) H25 のアンケートでは同居誘導に向けた支援として、改修費補助や固定資産税の一部補助などが多く挙げられている。

■今後の三世代同居、近居を実現するために必要な支援の期待順



取組み2：多様な人・多世代が集う空間や機会の創出支援

- ・「三世代がよりそう暮らし」基本方針を踏まえ、多世代がよりそう空間づくりや機会の創出を推進する。
- ・地域交流の場が、空き家の有効活用等により創出され、自治会やNPO等による交流やボランティア活動などが活性化できるよう、支援する。

取組み2に係る現状、課題

(1/1) 多世代が集う空間や機会の創出に関する取組みは現在していない。

取組み3：障害者や外国人など、多様な人が住まえる地域の支援

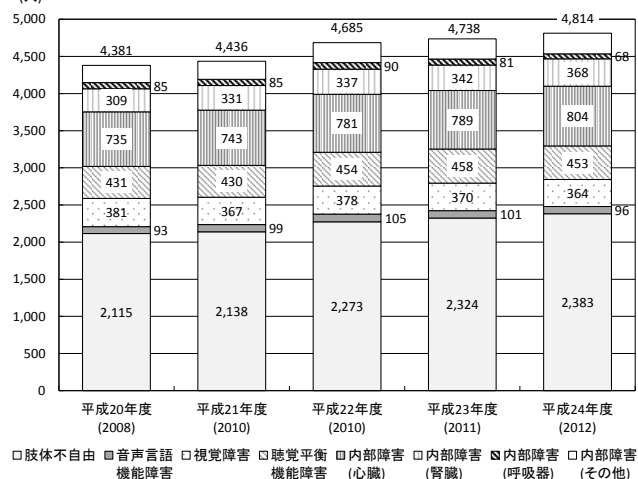
- ・市内における障害者や外国人登録者数は増加傾向にあり、地域においても人や価値観、ライフスタイルの多様化が進んでいる。高齢者だけでなく、地域における外国人や障がい者等の孤立化を解消し安心していきいきと住まえるよう、地域における交流活動など、世代や文化、人種のコミュニティが推進する取組みを支援する。

取組み3に係る現状、課題

(1/1) 身体障害者の手帳保持者数は増加傾向にある。

身体障害者手帳保持者数は、平成20年から平成24年にかけて微増傾向である。その内訳をみると、平成24年度時点で四肢不自由が49.5%と割合が大きく、次いで内部障害（心臓）16.7%、聴覚平衡機能障害9.4%となっている。微増の要因となっているのは、四肢不自由および内部障害（心臓）による身体障害者手帳保持者数の増加である。

身体障害者手帳保持者数の推移



資料：第44回とうけい日野

取組み 4：老朽化が進む公的賃貸住宅団地への学生居住推進

- ・昭和 40 年代に供給された公的賃貸住宅においては、入居者の高齢化も進行し、自治会活動や入居者相互の交流等の地域コミュニティが停滞している場合もある。
多世代交流の促進を図るため、UR 都市機構及び市内大学機関等と連携し、団地への学生の入居の促進が行えるよう家賃補助の導入について検討する。入居する学生に対しては自治会活動や日常清掃への参加等、地域コミュニティへの参加を義務付けること等により、多世代が居住・交流する場や機会の創出を図る。

取組み 4 に係る現状、課題

(1/1) 団地における多世代交流に向けた学生に対する家賃補助の取組みは現在していない。