第４章　取組みの方針

- 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
- 取組みの類型３　住宅セーフティネットの再構築
- 取組みの類型４　子育て世代のニーズに応じた住宅・住環境の整備
- 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宅・住環境の整備
- 取組みの類型６　多世代交流やミクストコミュニティの推進

第４章　取組みの方針

＊：用語解説参照

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１－１：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、住宅所有者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等、ストック*流動化に向けた体制の構築を進めます。

○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ります。また、空き家の実態調査を自治会と連携し行うなど、地域の主体が市と情報や課題を共有できるような仕組みについて検討します。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します。

○住宅所有者への空き家対策の働きかけとしては、空き家の活用に関するセミナーの開催等、住宅所有者への意識啓発を図ります。また、空き家化を未然に防止する観点から居住している方に対する情報提供も重要です。そのため、居住している方も含めた固定資産所有者に対する空き家の取組みの情報提供や、将来空き家化する可能性が高い高齢単身世帯への相談会の開催等、意識啓発に向けた取組みを推進します。

○空き家の有効活用については、子育て層や高齢者、住宅困窮者への住宅の提供の促進や、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します。

○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などを目的として、空家等対策特措法の内容を踏まえ、有効活用を促す条例の制定を検討します。

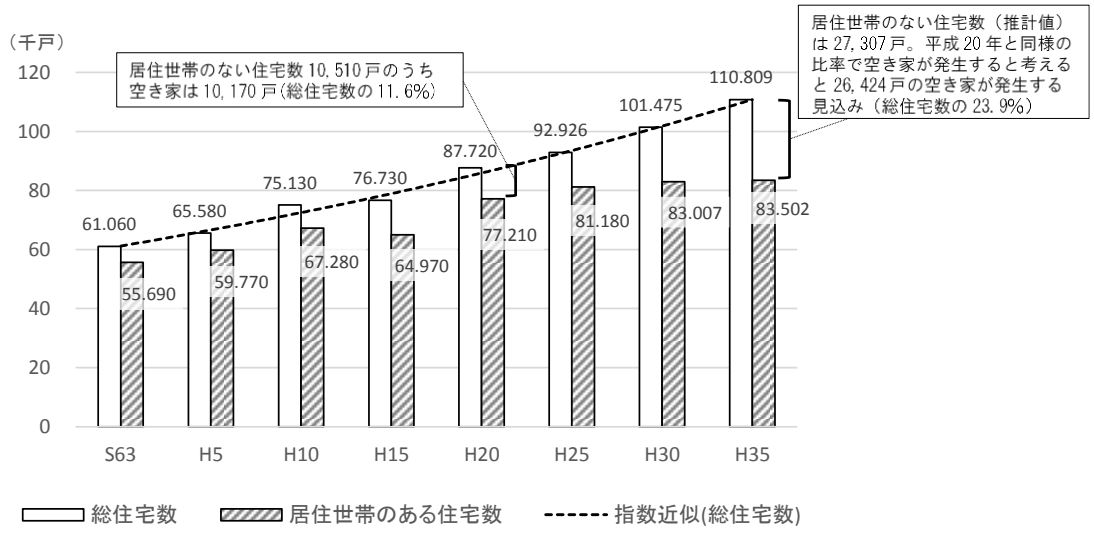
○近隣への衛生や防犯上支障となるような管理不全の空き家については、市民の安全で安心な暮らしを確保するため、引き続き所有者への働きかけ等を行うとともに空家等対策特措法の適切な運用を行えるように図ります。

≪取組み１－１に係る課題等≫

●空き家の発生及び適正管理がされず管理不全空き家となる要因は複雑となっています。「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書（東京市町村自治調査会平成 26 年 3 月）」によると、空き家の発生は、住宅の需給バランスの不均衡と相続や転居・入院等の個別住宅での世代更新に大きく整理されています。また、管理不全空き家となる要因は、所有者の心理的要因、維持管理等の経済的要因及び土地利用*の制約が挙げられています。

●住宅の需給バランスの不均衡は、既存住宅の流通市場が不十分であることや新設住宅着工数が増加傾向であることが要因と考えられます。今後は本市においても住宅ストック数は増え、住宅過多となることが予想されます。また、全国的な住宅市場として、新築住宅の供給が中心となり進められ、本市においても住宅供給量に占める既存住宅の割合は平成 20 年時点で約 16%にとどまっています（取組み 1―5 参照）。

■今後の空き家の推計

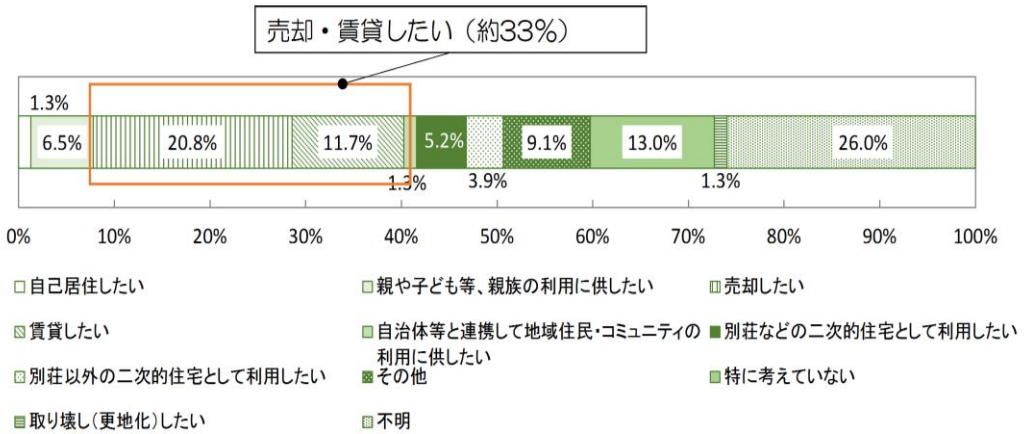


※１：総住宅数については、昭和 63 年～平成 20 年は住宅･土地統計調査（以下、「住調」）の値。平成 25 年～平成 35 年については、昭和 63 年～平成 20 年の住調の総住宅数に基づく推計値（指数近似によるトレンド推計）。

※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。

●日野市マスタープラン改訂調査で実施した空き家所有者に対するアンケート調査では、約３割の所有者が空き家を売却・賃貸したい意向を示しています。また、特に考えていない・不明等が約４割を占めており、活用に向けた情報提供等が求められています。

■空き家の利用意向



出典：日野市住宅マスタープラン改訂調査（平成 26 年 3 月）

【 取組み１－２：住宅の相談窓口の設置 】

○空き家の問合せや住み替え相談、住宅リフォームの相談等、現在個別に対応している窓口業務も含め、住宅に関する相談窓口の一本化に向けて、検討を進めます。
○住宅の相談窓口の設置にあたっては、生活困窮者の自立支援や高齢者の住宅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ります。

≪取組み２に係る課題等≫

●住宅リフォームや空き家の活用、居住支援*等、ライフスタイル*の多様化に伴い、住宅に関する問題も多岐にわたっています。また、住宅の相談のニーズも高まることが予想されます。

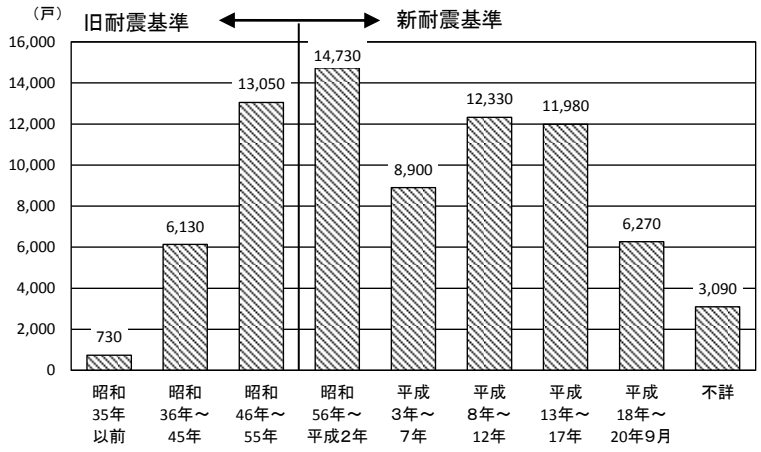
【 取組み１－３：耐震やバリアフリー改修等、既存住宅ストック改修の推進 】

○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促進します。合わせて改修時においては、将来住み替えがスムーズにできることも視野に入れた住宅履歴情報の管理等の推進を図ります。
○住宅リフォーム資金助成事業、木造住宅耐震診断補助金や木造耐震化工事助成事業は需要があることから引き続き継続することにより、既存住宅の耐震改修やバリアフリー改修の促進を図ります。

≪取組み１－３に係る課題等≫

●住宅ストックの約 3 割は昭和 55 年以前に建築されたものであり、まずは耐震化が必要と考えられます。現在の生活水準等を考慮すると、住宅の性能が劣っている場合が多く、継続して快適に住み続けるためには、耐震化だけでなく一定の改修・修繕が求められると考えられます。
●耐震基準とは一定の強さの地震が起きても倒壊・損壊しない建築物となるよう、建築基準法が定めている基準で、昭和 56 年 5 月 31 日までは旧耐震基準として、震度 5 強程度の地震でほとんど損傷しない基準となっていました。新耐震基準は、旧耐震基準に加え震度 6 強程度の地震で倒壊・崩壊しない基準で、現在も適用されていますが、平成 12 年 6 月には阪神淡路大震災を受けて、耐力壁の配置のバランスや基礎及び接合部に関する木造建築の工法を具体的に基準として示すなど、建築基準法が見直され耐震性の強化がなされています。大震災でも倒壊・崩壊しない安全な住宅としてさらなる耐震性の向上が求められています。

■建築時期別住宅ストック数



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

【 取組み１－４：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 】

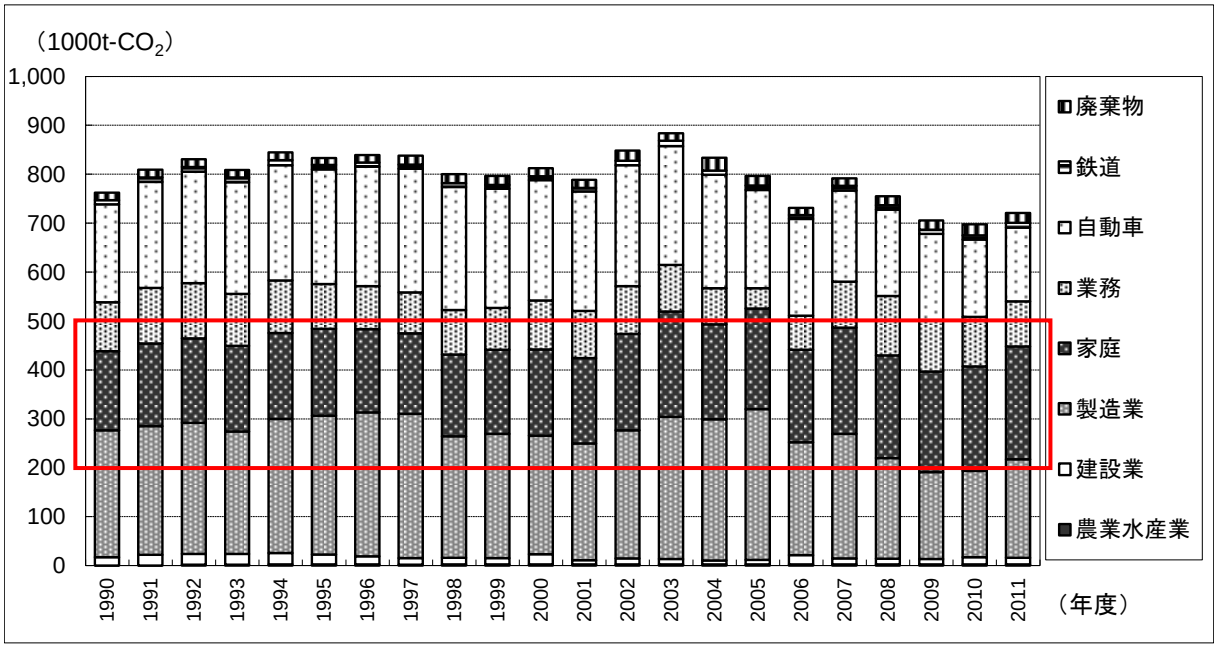
○新築住宅については、将来住み替えがスムーズにできることも視野に入れるとともに、地域の特長を踏まえ良質な住宅ストックとなるよう品質の確保を図るものとし、築年数が経ち古くなっても愛着の持てる家の普及を図ります。
○住宅の長寿命化、改修しやすい住宅の普及促進（長期優良住宅*の建設の促進等）を図ります。
○環境配慮型住宅の普及促進（太陽光発電等設備の設置、パッシブ住宅*、多摩産材利用等）を図ります。
○環境基本計画において掲げられた「日野エコひいきな住宅*」は、本市内の二酸化炭素排出量削減に向けて環境に配慮した住宅であり、環境部局と連携し普及・促進を図ります。
○誰もが利用しやすいようバリアフリーな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ります。

≪取組み１－４に係る課題等≫

●新築住宅の着工戸数は回復しつつあり、こうした流れを活かして、より良質な新築住宅の供給を誘導していくことが求められています。我が国の住宅施策は「良質な住宅を供給し、適切に維持管理して長期にわたって活用する」ことにシフトしています。より良質な新築住宅の供給を誘導していくことが求められています。

●家庭部門におけるCO_2排出量は増加傾向にあり、省エネ対策が求められています。

■日野市のCO_2排出量の推移



出典：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（平成 26 年 3 月）

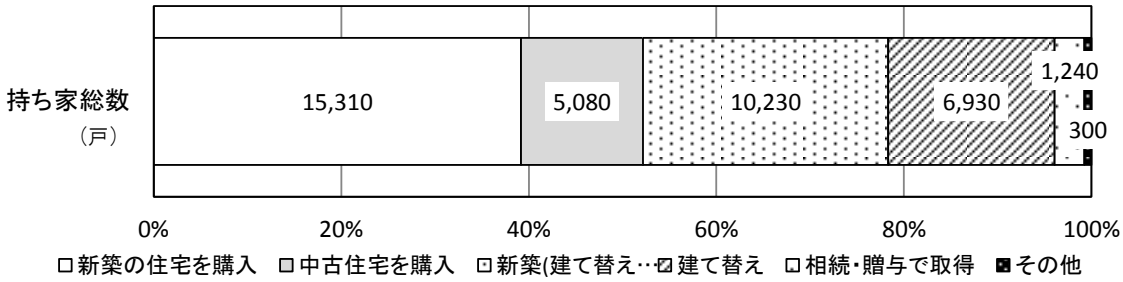
【 取組み１－５：既存住宅の流通促進 】

○ライフスタイルに応じた市内での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ます。
○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等、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ます。
○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・活用を推進します。
○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、セミナーの実施等、意識啓発を図ります。

≪取組み１－５に係る課題等≫

●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状況です。住宅供給量に占める既存住宅の割合は平成 20 年時点で約 16%にとどまっています。

■日野市の購入・新築・建て替え等別持ち家数



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

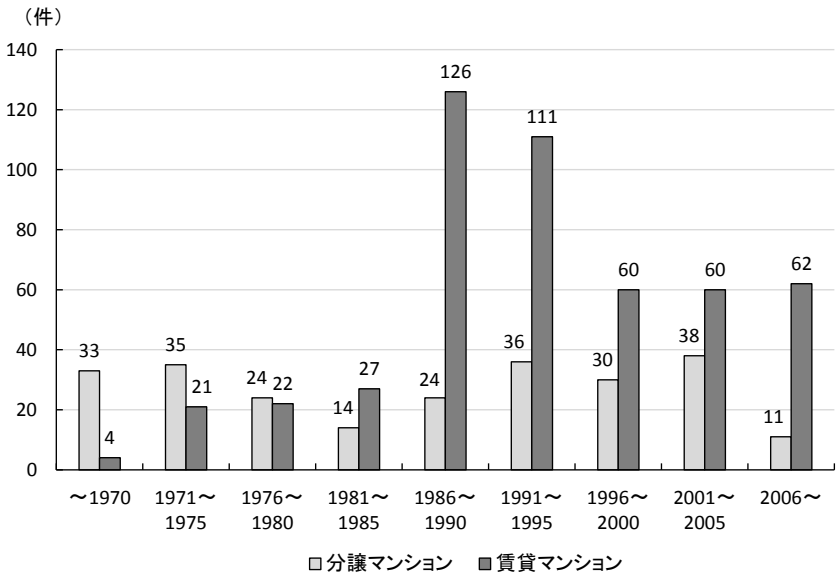
【 取組み１－６：マンションの適正管理の推進 】

○住宅相談窓口において、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等、マンションの適正管理の推進を図ります。
○マンションの建替えや大規模改修等の更新について、市内においても今後増えることが予想されます。そのため市内マンションの実態把握調査の実施等、マンションの更新が適切に行われるような取組みを推進します。
○既存不適格建築物等で建替えが困難な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、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、方法について検討します。

≪取組み１－６に係る課題等≫

●今後は老朽化したマンションの建替えや改修等の再生ニーズが高まることが予想されます。既存マンションを建築時期別にみると、分譲マンションは 90 年代から 2000 年代前半及び 1975 年以前に建設されたものが多く、1975 年以前に建設されたマンションについては、分譲が賃貸を上回っています。
●概ね築 30 年以上経過（建築時期が 1985 年以前）した分譲マンションは市内に 106 件（全体の 4 割強）存在することとなっており、経年した分譲マンションの維持管理や再生が課題となってくるものと考えられます。

■既存マンション（分譲＋賃貸）の建築時期



分譲マンション：3 階建て以上で、2 以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専用部分のあるもの
賃貸マンション：3 階建て以上で、個人・法人が所有し、賃貸借の用に供される住戸が 2 戸以上あるもの

資料：平成 22 年　日野市建築指導課

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２－１：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ります。

○住民発意や住民参加によって、建築や景観、美化、緑化等、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、まちづくり条例による地区まちづくり協議会の設立等、地域の住環境マネジメント*を担う組織の普及に向けた啓発活動や支援を推進します。

○地域の主体同士又は本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*を活用するなど、中学校学区域毎での交流の促進を図ります。

○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等を図り、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します。

≪取組み２－１に係る課題等≫

●現在においては、ごみの管理や路上喫煙等の身近な生活環境の問題について、個々人がマナーを守り快適な生活環境やまちの美化が確保できるよう、市内一斉清掃等の地域主体の活動が行われています。今後は、市民だけでなくＮＰＯ、まちづくり協議会等、様々な地域の主体が自らの地域に関わり、地域の魅力の向上に取り組んでいけるような社会の形成が求められています。

●本市においては、市民主体のまちづくりである協議会の設立に関するまちづくり条例があり、その活用により組織化を図ることも可能です。

【 取組み２－２：良好な戸建住宅地の維持・誘導・形成 】

○土地区画整理事業*等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・誘導を図ります。

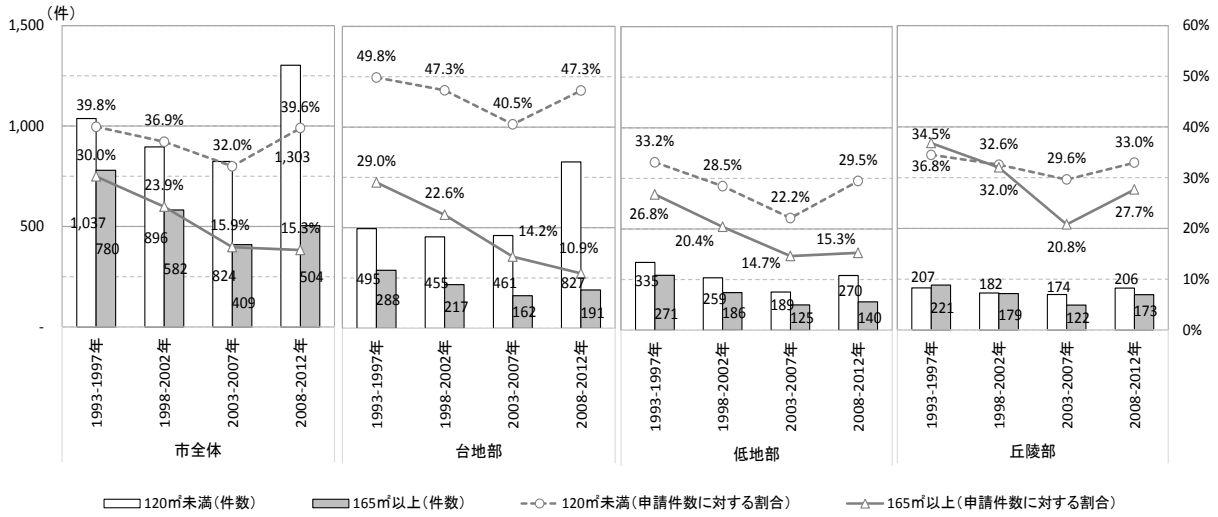
○昭和 30 年代に行われた民間開発による住宅地等、道路が狭く行き止まり道路が多いような消防車が侵入し難い住宅地では、昔ながらの向こう三軒両隣のコミュニティや地域の祭り等が受け継がれています。このようなコミュニティを維持しつつ、道路用地やコモンスペースを創出することで災害に強い市街地の形成・誘導を図ります。

○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維持・形成が図れるよう、最低敷地面積や壁面の位置の制限、緑化率の最低限度等を定めた地区計画*による誘導を促進するとともに、三世代同居・近居に対する支援等、住環境の魅力向上に資する多面的な誘導策を検討します。

≪取組み２－２に係る課題等≫

●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ます。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）、ゆとりある敷地（165 ㎡以上）の割合を比較すると、狭小敷地の割合は、約 37%で推移していますが、ゆとりある敷地の割合は、30%から 15%へと減少傾向にあります。

■新築戸建住宅の敷地面積の推移



（件数：地区計画が策定されていない地域のみの新築戸建住宅の確認申請件数）

資料：日野市住宅マスタープラン改訂調査（平成 26 年 3 月）

●丘陵部においては、世代交代が進まず高齢化が進行している地域もあります。それらの地域では、ゆとりある良好な住環境を有する戸建住宅地が維持されるよう、地域の課題についての調査や、世代交代や地域活性化が図れる支援、先進自治体の取組みの研究等が求められています。

【 取組み２－３：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ます。

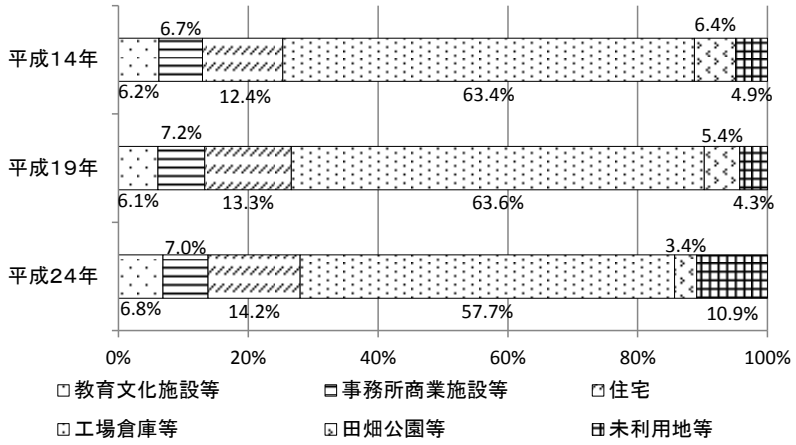
○住宅や工場等が混在し住工調和の土地利用を推進する地域では、企業及び市民の合意に基づく地区計画等のルールを定めるなど、住工共存のまちづくりを進めていきます。

○情報技術の進展等による勤務地の自由化が進み、在宅勤務等の柔軟な働き方が増えていくことが予測されます。加えて、近年、住宅地において住民がカフェや工房を開業したり、コミュニティビジネス*を起業するなど、自宅等を活用して地域に活力を与える取組みが拡大しています。住宅地における新たな就労環境の形成や新しい就業スタイル・ライフスタイルを有する住宅を呼び込むことにより、自治会等のコミュニティの活性化、職住近接のまちの推進を図ります。

≪取組み２－３に係る課題等≫

●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ます。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%と増加傾向にあります。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 年間で倍増しています。

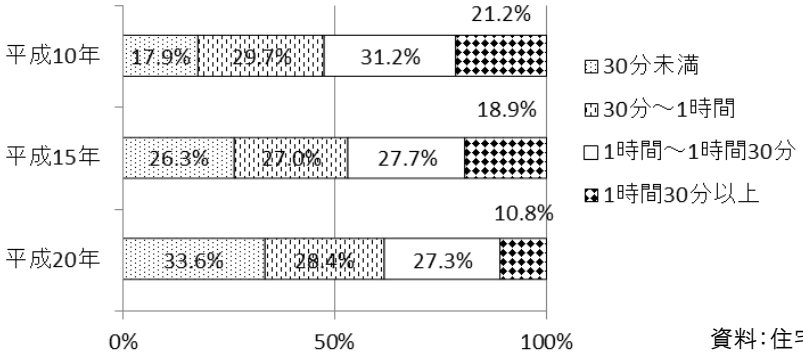
■工業地域の土地利用



資料：土地利用現況調査

●本市に居住する世帯主の通勤時間は、短くなる傾向となっています。職場までの通勤時間が 30 分未満である割合は、平成 10 年に 17.9%、平成 15 年に 26.3%、平成 20 年に 33.6%と 10 年間で倍増しており、職場と近い住宅地が好まれる傾向にあると言えます。職住近接型の暮らしは生産性を向上させるとともに豊かな生活時間の確保につながるもので、少子高齢化による生産年齢人口の減少による企業側の対策としても、今後より一層求められることが予想されます。

■世帯主の通勤時間



資料：住宅・土地統計調査

【 取組み２－４：農ある住環境の形成 】

○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取組みを推進します。

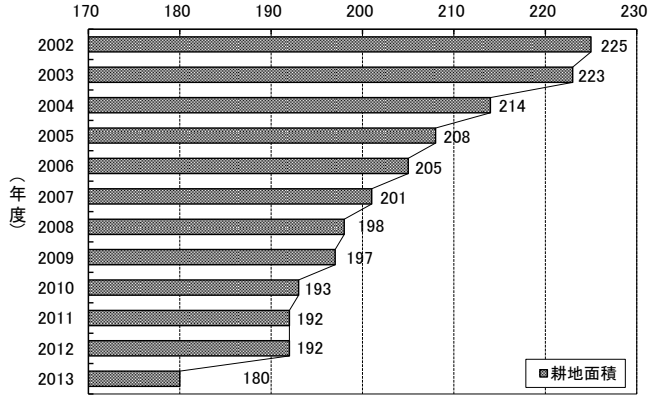
○既成住宅地等において今後生じうる空き地については、地域自治活動等との連携による「農」コミュニティの形成等、既成市街地においても農ある住環境の創出を検討します。

○生産緑地*は都市における様々な機能を果たしていますが、平成 34 年には多くの生産緑地が指定後 30 年を経過することとなり、本市への買取申し出が可能となります。それに伴い、生産緑地が解除され宅地化する恐れがあり、空き家が増える要因となり得ます。住宅ストックの適正なマネジメント及び農ある住環境の維持保全に向けて、都や他区市と連携した保全策を検討するなど、引き続き農地としての土地利用が図れるよう誘導します。

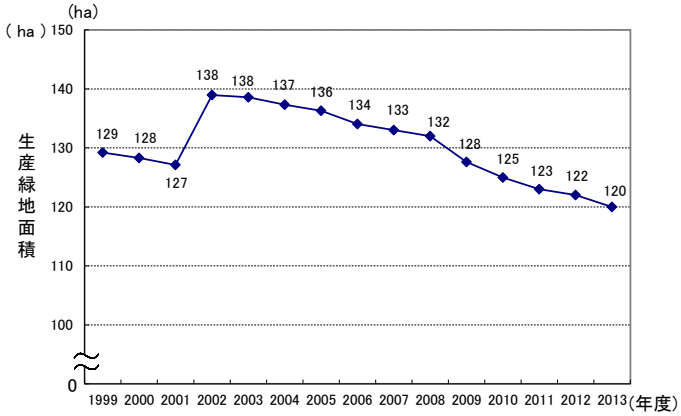
≪取組み２－４に係る課題等≫

●農地や農業用水路は多く未だ田園風景が残されている状況ですが、市街化により減ってきています。農地面積は大きく減少しており、生産緑地も相続や後継者難等の理由で、減少の傾向が続いています。また、本市内の水路は、平成 3 年度から平成 21 年度には水路延長が 65.5%と大幅に減少しています。また、市民農園で農業を体験したいという市民は多数いる状況で、多くの市民が体験できるよう、市開設型からＮＰＯ等の民営型への転換を進めています。

■農地面積



■生産緑地面積の推移



出典：平成 24 年度環境白書

【 取組み２－５：大規模団地等の再生 】

○大規模な公的賃貸住宅団地等の再生に際しては、都市再生機構*・都公社*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ります。

○高幡台団地や百草団地等の高齢化が進行する団地では、学生や子育て層の入居推進等、多世代が住まえるような再生を図ります。

○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ましたが、社会経済情勢の変化等により、現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなってきています。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等、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します。

≪取組み２－５に係る課題≫

●百草・高幡台団地等、都市再生機構の大規模団地では築 40 年を経過し、建物の老朽化と合わせ高齢化が著しい傾向となっています。2014 年 1 月 1 日現在の公的賃貸住宅の管理戸数の総数は 10,050 戸、35 か所あります。タイプ別にみると、市営住宅が 619 戸、都営住宅等（※）が 2,916 戸、都公社賃貸住宅が 986 戸、都市再生機構賃貸住宅が 5,529 戸となっています。

※　都営住宅等には、都営住宅のほかに東京都が管理する特定公共賃貸住宅を含みます。

●築 40 年以上経過した大規模団地では、高齢化の進行に伴い福祉施設の導入等、機能更新が求められることが予想されますが、都市計画法、建築基準法の規制や分譲団地との調整等、団地の更新が行いにくい状況となっています。

■公的賃貸住宅の状況

市内の公営・公共団地<平成26年>　　（1月1日現在）

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5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12～14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	－	35か所	10,050	－

資料：東京都都市整備局都営住宅経営部、東京都住宅供給公社住宅事業部、独立行政法人都市再生機構
東日本賃貸住宅本部住宅経営部、日野市総務部財産管理課
※　エステート百草台の中には百草第二（20戸）が含まれている。
※　多摩平団地の中には、豊田駅前第１（27戸）、第２（33戸）が含まれている。
※　都市機構・公社住宅には、分譲の戸数も含む。
※　名称は通称として用いられているものを掲載した。

資料:第 45 回　とうけい日野(平成 26 年)

【 取組み２－６：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ます。

○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ります。

≪取組み２－６に係る課題等≫

●本市には地域の実情等から、土地区画整理事業*等のまちづくり事業が未実施の地域や都市基盤が未整備なまま市街化が進行した地域があります。そうした地域では、木造家屋が密集し、避難路の確保や緊急車両の通行が困難など、防災上の問題を抱えています。

●全国的な大規模の災害が発生やゲリラ豪雨の多発化等、防災意識が高まっています。本市においても集中豪雨による崖崩れ、新規宅地開発による崖崩れが発生しています。

【 取組み２－７：地産地消の創出や緑化推進等、低炭素な住宅市街地の形成 】

○日野の丘陵地・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ます。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します。
○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等の設備の設置普及等を推進します。
○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します。
○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ります。
○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ります。

≪取組み２－７に係る課題等≫

●都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年 9 月）が制定されるなど、社会的に低炭素化に向けた取組みが求められています。

●地区計画区域内における住環境における緑化の推進を行っていますが、地域の統一感や一体性の誘導又は緑地協定等の地域の緑地の維持に向けた取組みは少ない状況となっています。また、生垣設置による緑化の取り組みを行っていますが、積極的な活用がなされていない状況となっています。

【 取組み２－８：歩いて暮らせる住環境の形成・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きます。
○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ります。
○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します。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ります。

≪取組み２－８に係る課題等≫

●丘陵部等では急な坂道が多いなど、高齢者にとって外出しにくい環境も存在しています。本市では、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組むことを目指して、歩きたくなるまちづくりの推進が進められています。

取組みの類型３：住宅セーフティネットの再構築

【 取組み３－１：重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 】

〇本市の人口は平成 27 年頃まで増加が見込まれます。また、高齢単身世帯や高齢夫婦のみ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、住宅困窮者は当面、現在よりも減らないことが予想されます。

〇本市の住宅セーフティネット*として、市営住宅等の公営住宅による住宅の確保や、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、失業者に対する住宅支援給付事業等の取組みも行っています。

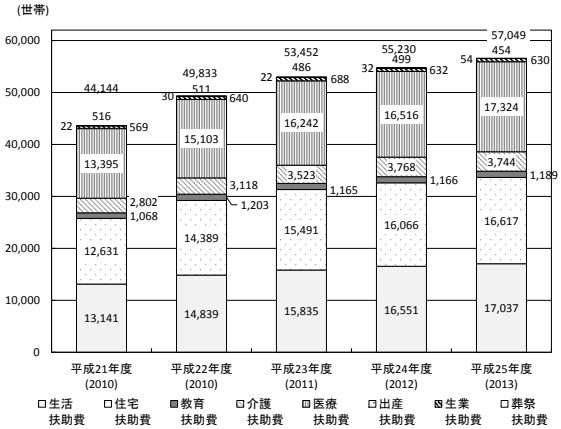
〇住宅ストックマネジメントの推進の観点からも住宅セーフティネットの主な機能である市営住宅等、公営住宅に加えて、民間賃貸住宅の空き家等を住宅セーフティネット機能の柱の一つとして位置付けます。

〇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ます。

≪取組み３－１に係る課題等≫

●生活保護費のうち住宅扶助費が増加傾向となっています。被生活保護費を受給している延べ世帯数（複数の扶助費を受給している世帯は扶助費種別ごとに集計）は、平成 21 年度の 44, 144 世帯に対し、平成 25 年度では 57, 049 世帯となり 12, 905 世帯(29. 2%)増加しています。また、平成25年度の被生活保護世帯数は1, 586世帯で本市の総世帯数の 1. 9%となっています。

■生活保護費受給延べ世帯数の推移

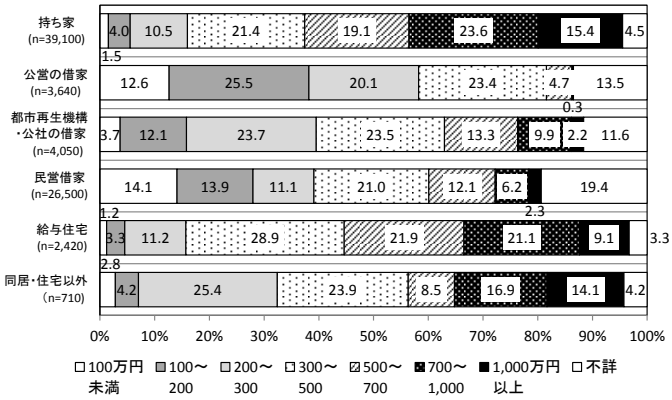


※世帯数合計は重複を含む。(複数の扶助費を受給している世帯は扶助費種別ごとに世帯を集計)

資料：第 45 回とうけい日野(平成 26 年)

●年収 200 万円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ます。民営借家では 300～500 万円の世帯が最も多いですが、300 万円未満の世帯数でみると都市再生機構・都公社の借家に住む世帯と同程度となっています。

■所有関係別にみた年収別世帯比率



資料：平成 20 年住宅･土地統計調査

【 取組み３－２：多主体の連携による居住支援に向けた環境整備 】

○住宅困窮者等が、継続的に安定して居住ができるように、ライフライン事業者*等の定期的な見守り等、日々の居住支援が重要です。日野市において住民が継続的に安定して住み続けられ、住宅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等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します。
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ります。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ります。こうした貸主・借主の不安を解消するための居住支援の取組みも検討します。

○住宅困窮者等が地域で安定して居住できるためには、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ります。そのためには社会福祉法人やＮＰＯ等、地域に根差した居住支援団体が、例えば、地域善隣事業*等の事業主体として活動できるよう、担い手となる団体の育成や支援、（仮称）日野市居住支援協議会との連携を積極的に推進します。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等、外部チェック機能についても留意します。

≪取組み３－２に係る課題等≫

●賃貸住宅への高齢者のみ世帯の入居についてオーナーが敬遠する状況があります。全国的な調査と同様に、日野市高齢者福祉総合計画の調査においても、高齢者の入居を敬遠する傾向となっています。
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おり、特に高齢単身世帯が多い割合となっています。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ます。

●東京都において、平成 26 年 6 月に、住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会が設立され、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区市町村における居住支援協議会の設立を促進し、活動を支援する体制を整えました。

●独り暮らしの高齢者をはじめとして、自宅で誰にも看取られずに亡くなり、その死が数日間発見されない、いわゆる「孤独死・孤立死」を防止するために、本市ではライフライン事業者等 3 者（都公社、東京都水道局、東京電力）と協力体制を構築するための協定を平成 26 年 10 月に締結いたしました。この協定では、事業者が異変を発見した場合に市へ通報すること、市は関係機関と連携を取り迅速に対応することとしており、これにより、見守り支援等に関する協力体制が強化されました。

【 取組み３－３ ：市営住宅等の適切な供給と維持管理の推進 】

○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きます。

○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、市営住宅の適切な供給と維持管理の推進を図ります。

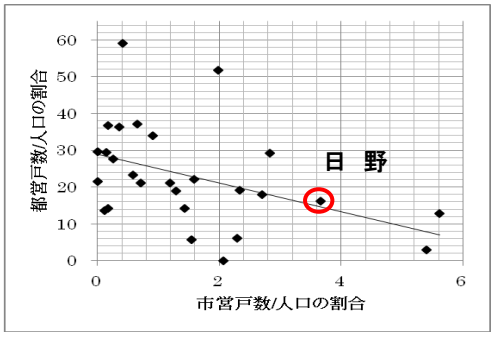
○都営住宅等、市営住宅以外の公営住宅の建替え等も更新時においては、集会、子育て、福祉、公園等の公的機能を設けるなど、地域に開かれた団地の更新となるよう、また、市内における居住が継続してできるよう東京都等と協議・調整を図っていきます。

≪取組み３－３に係る課題等≫

●多摩 26 市の公営住宅数を比較すると本市は市営住宅が多い類型となっています。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本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ます。

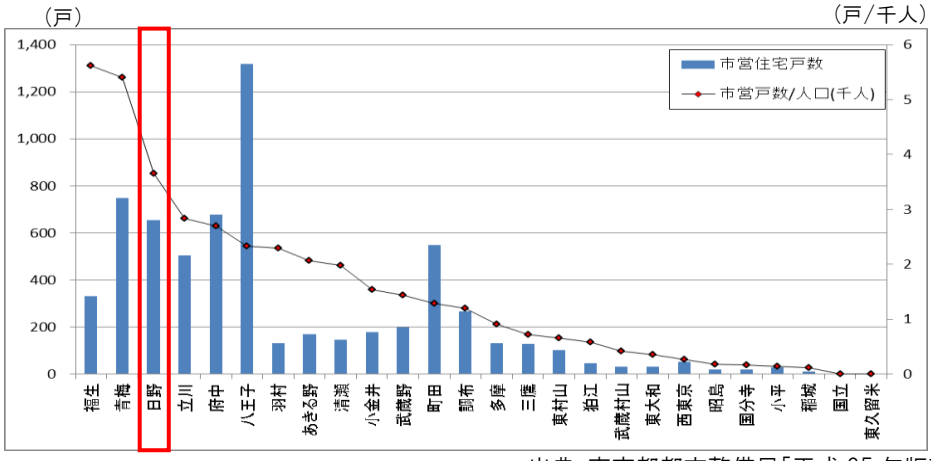
また、市営住宅と都営住宅の戸数の相関性を見ると、人口当たりの市営住戸数が多い市は、人口当たりの都営住宅戸数が少ない傾向で、本市は、市営住宅が多いタイプに該当しています。

■公営住宅戸数の 26 市比較



図：市営住宅戸数と都営住宅戸数の相関性

■市営住宅戸数の 26 市比較



出典：東京都都市整備局「平成 25 年版事業概要」

●ある程度所得がある市民も入居している実態があります。市営住宅長寿命化計画によると入居世帯の収入のランクは月収 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%を占めています。その一方で、収入超過・高額所得世帯が 9.4%を占めている状況となっています。

取組みの類型４：子育て世帯のニーズに応じた住宅・住環境の整備

【 取組み４－１：子育て世帯が住み続けたい、住んでみたいと思える環境の整備 】

○本市における自然環境の豊かさや利便性等の特長は多数ありますが、子育て世帯に対し必ずしも十分な情報が行き届いているとは言えません。子育て世帯が住み続けたい、住んでみたいと思えるよう、市の人口バランス・定住化促進戦略に基づき、適切な媒体を通じたわかりやすい情報発信を図ります。

○今後、情報技術の進展等による勤務地の自由化が進み、在宅勤務等の柔軟な働き方が増えていくことが予測されます。加えて、近年、住宅地において住民がカフェや工房を開業したり、コミュニティビジネス*を起業する等、自宅等を活用して地域に活力を与える取組みが拡大しています。住宅地における新たな就労環境の形成や新しい就業スタイル・ライフスタイルを有する住宅を呼び込むことにより、自治会等のコミュニティの活性化、職住近接のまちの推進を図ります。

【 取組み４－２：子育て世帯が市内で安心して住み続けられる住み替えの支援 】

○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等の取組みについて検討を進めます。

○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代同居の環境を提供できるように、家賃補助や税制優遇等の仕組みを検討します。また、古民家、菜園付き住宅やゼロエミッション住宅等、特長的・個性的で子育て世帯にとっても魅力ある住宅ストックの情報発信等、多様化する住まい手のニーズに応じた新たな試みも検討を進めます。

【 取組み４－３：子育て世帯に適した住宅ニーズの把握と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・住環境のニーズを把握します。

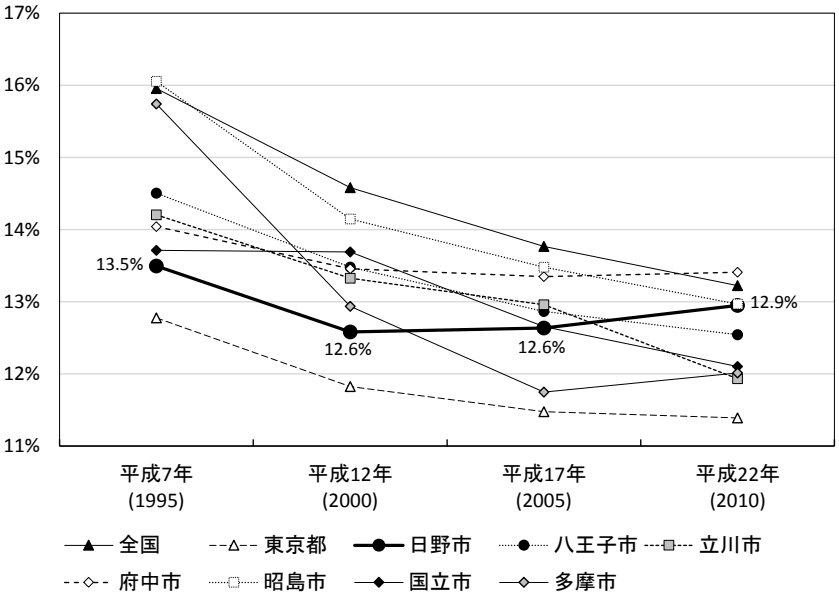
○子育て世帯の定住化の増加を図るため、子育て世帯のニーズに応じた住宅ストックや周辺の住環境についての情報の発信、既存住宅の修繕等の補助事業の実施を検討します。

○都市再生機構や東京都住宅供給公社の協力を得て、ＵＲ賃貸住宅や都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ます。

≪取組み４－１～３に係る課題等≫

●市内年少人口率、子育て世帯数は近年横ばいで推移しています。全国や東京都、近隣市は年少人口率が減少傾向となっています。その一方で、本市は年少人口率が横ばいです。横ばいで推移しているのは本市以外の多摩 26 市では府中市だけであり、他市と比べても珍しい傾向を示しています。

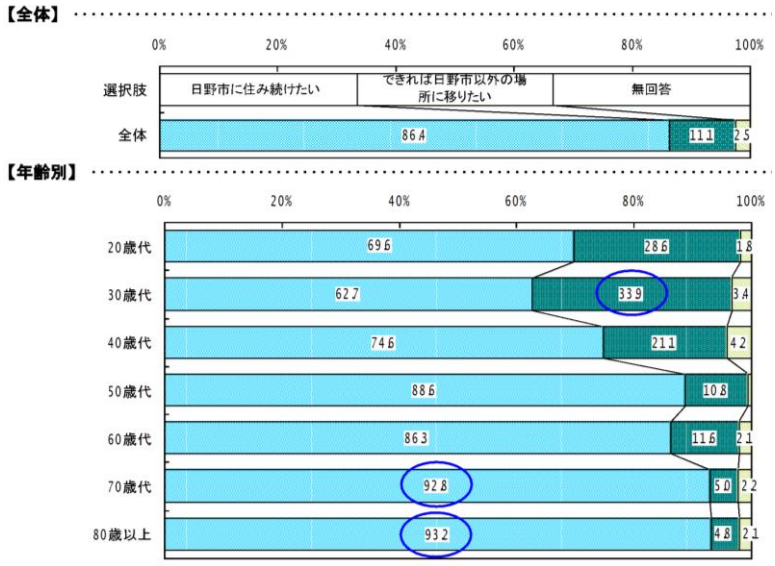
■年少人口（15 歳未満）率の推移（近隣市との比較）



資料：平成 22 年国勢調査

●20・30 代の市民は、「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傾向となっています。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く、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」となっています。

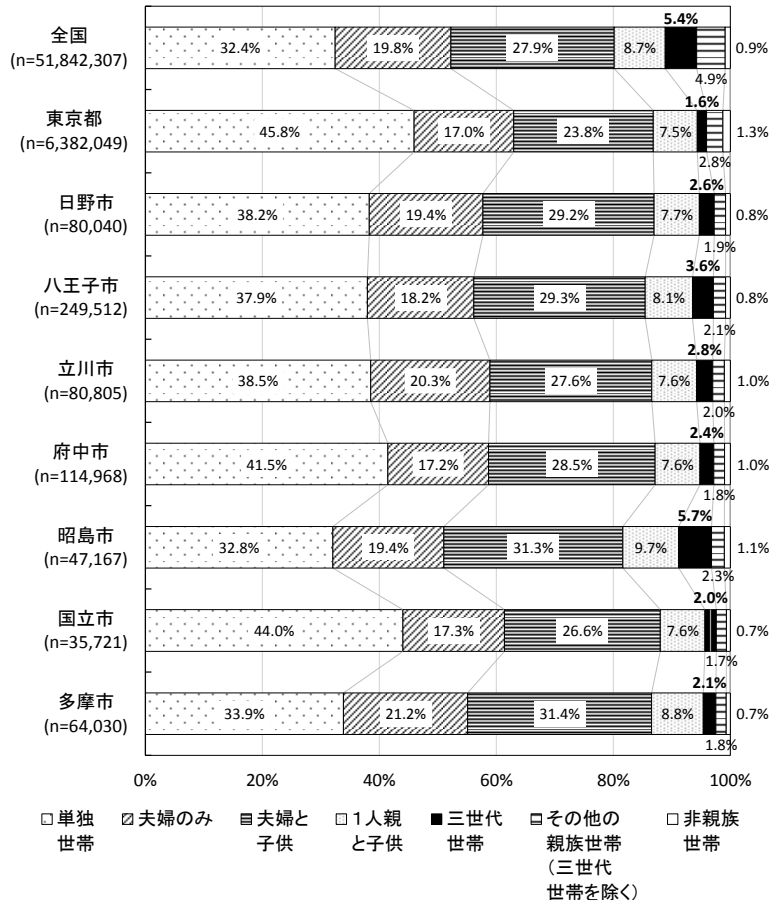
■「住み続けたい」意向調査



出典：市民意識調査結果報告書

●本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ます。
単独世帯は、多摩川より東の都心に近い市（国立市、府中市）の方が多い傾向にあります。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、昭島市等、多摩川より西側に位置し、都心により遠い地域が多くなっています。その中で本市は両方比較的多い傾向にあり、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といえます。

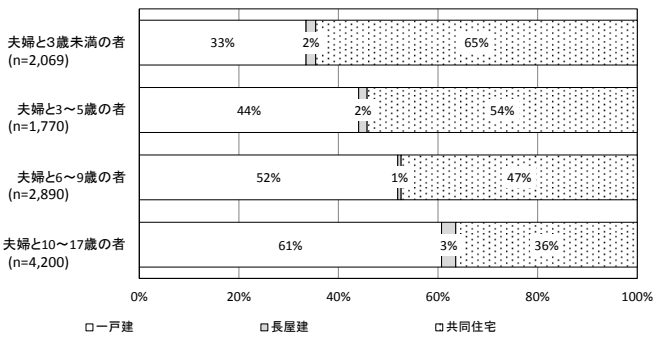
■家族類型別一般世帯数（近隣市との比較）



資料：平成22年国勢調査

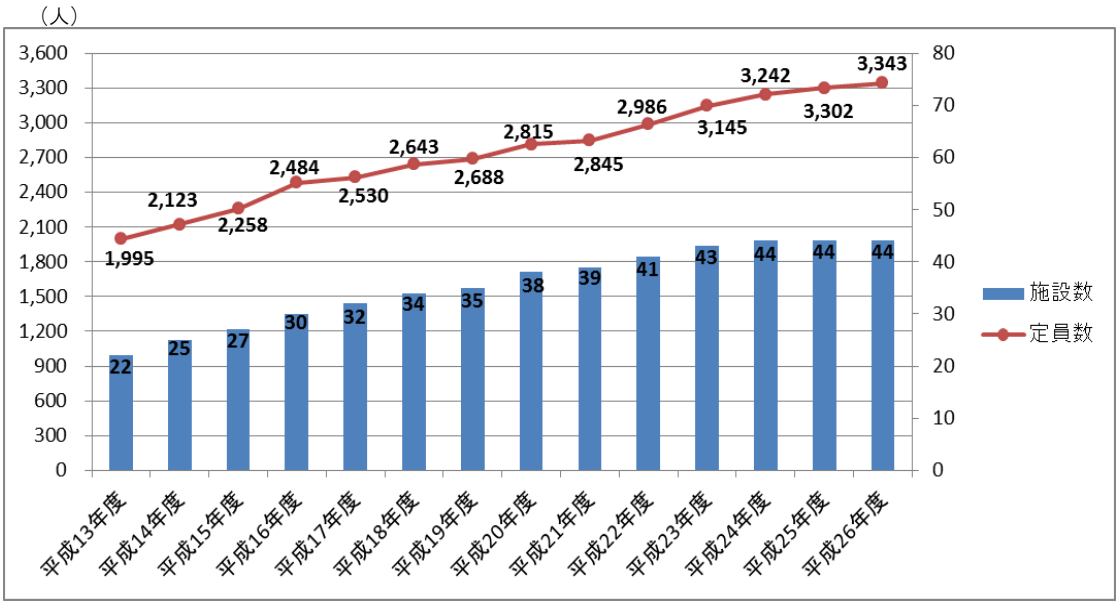
●子育て世帯の住宅の種別は、子どもが小さいほど共同住宅に住む割合が高く、その多くは賃貸住宅であると考えられます。

■子供の年齢別家族世帯の住宅の状況

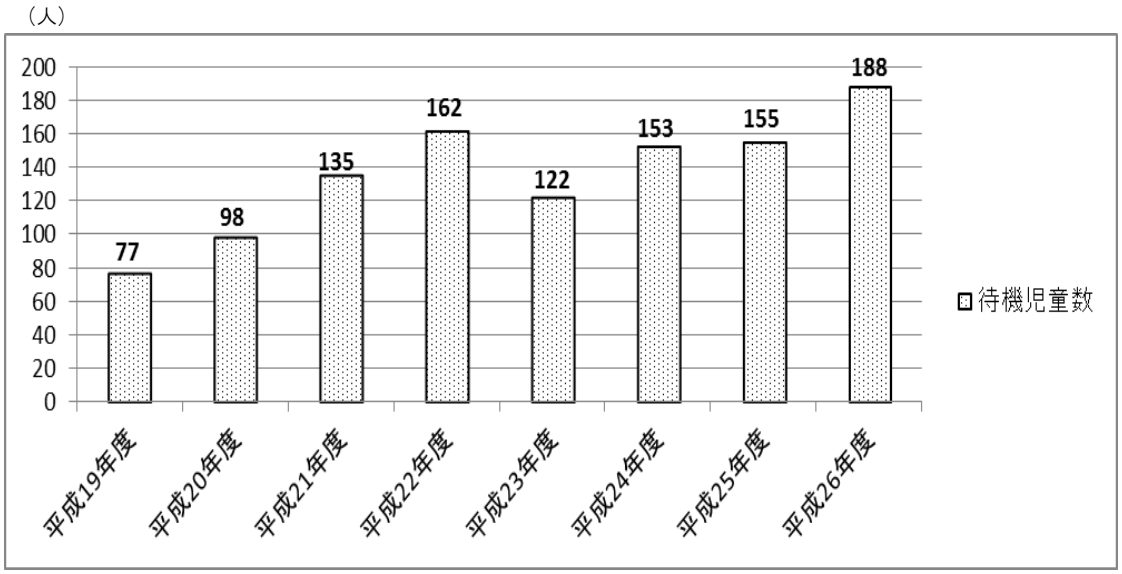


資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

●本市の保育園の状況は、新！ひのっ子すくすくプランによると定員数の増加を図っているものの、保育園の待機児童は発生している状況です。



出典：新！ひのっ子すくすくプラン



出典：新！ひのっ子すくすくプラン

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宅・住環境の整備

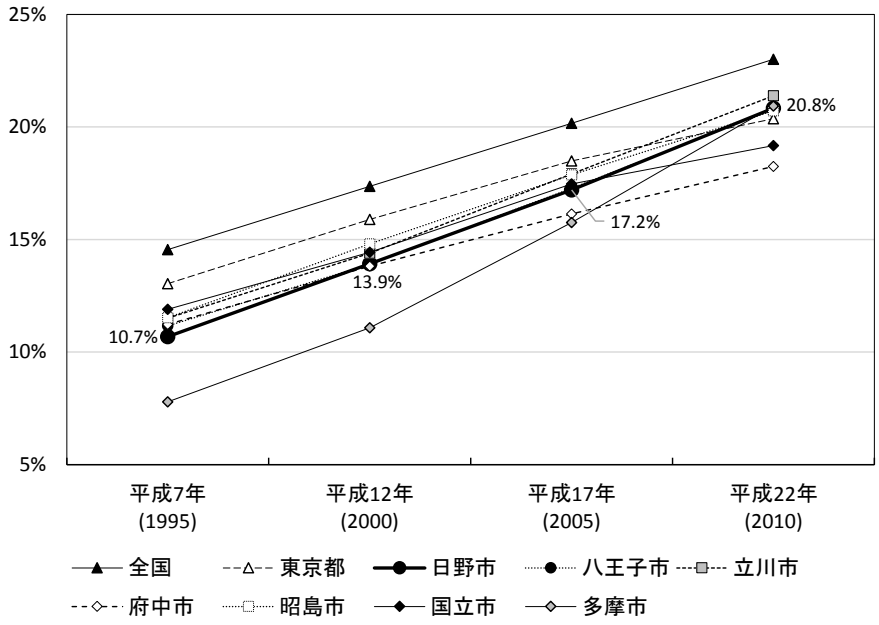
【 取組み５－１：いつまでも住み慣れた地域で安心して暮らせる環境の整備 】

○本市に住み続けたいという意向は、高齢になるほど強い傾向で、高齢者の基本的な願いです。住み慣れた地域で生活し、看取られる暮らしが実現できることを第一に目指し、医療・介護等の在宅支援をライフステージに沿った提供ができるよう推進します。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します。

≪取組み５－１に係る課題等≫

●本市は近隣市と比較して高齢化率がやや高い傾向となっています。全国や東京都、近隣市どれも増加傾向にあります。中でも本市は、平成 22 年時点で近隣市と比べ、立川市、多摩市の次に高く、20.8%となっています。

■老年人口（65 歳以上）率の推移（近隣市との比較）



資料：平成 22 年国勢調査

●住み続けたい意向が高齢者は特に強い傾向となっています。

市民意識調査と同様に、日野市住宅マスタープラン改訂調査の結果として、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ます。「住み替えを検討したい」「住み替えたい」を合わせた割合は 51～64 歳で 12.5%と最も高い値です。また、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%となっています。

【 取組み５－２：地域に住み続けられる居住支援、住み替えの支援 】

○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います。

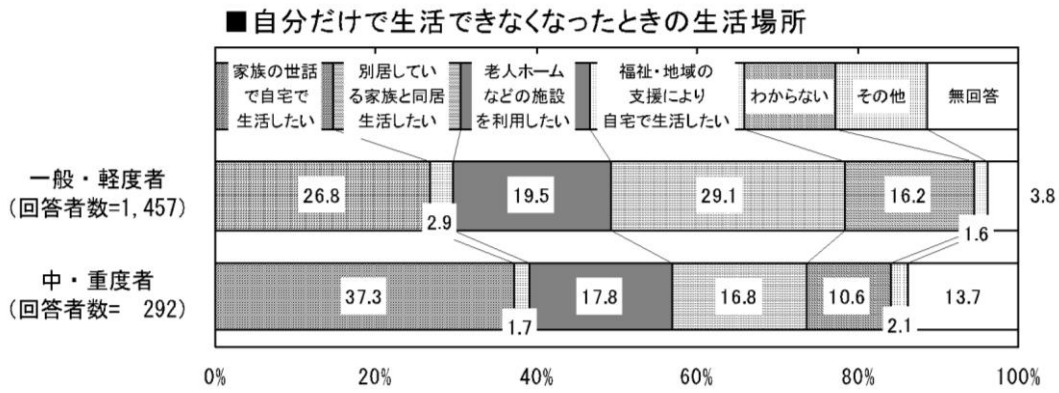
○地域包括支援センターや社会福祉協議会等と連携し、介護・医療依存度の高い高齢者が地域のどこにいるのか把握を進め、現住宅に継続居住できなくなった場合にタイムリーに住み替えを誘導できるような体制づくりを検討します。

○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、住宅、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」といいます。地域包括ケア*を円滑にするため、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とともに、その前提である生活の基盤となる住宅の確保等への支援も図っていきます。

≪取組み５－２に係る課題等≫

●高齢者福祉総合計画の調査では、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状況です。また、「老人ホーム等の施設を利用したい」が約 2 割となっています。

■自分だけで生活できなくなった時の生活場所



出典：日野市高齢者福祉総合計画（平成 24 年 3 月）

●高齢者福祉総合計画の調査では、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*等が多い結果となっています。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ます。また、介護保険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、等が多く挙げられています。

【 取組み５－３：地域包括ケアの基礎となる住宅の改修促進と高齢者に優しい住宅の整備 】

〇介護・医療サービス等を受けながら自宅生活が継続できるよう、戸建住宅等のバリアフリー改修を促進します。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ります。

〇高齢者の住宅については、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の家賃等の負担が大きい実態を踏まえると、アフォーダビリティ*の確保が求められており、共同住宅の空き部屋や学校跡地の活用等、新たな取組みの導入について検討します。

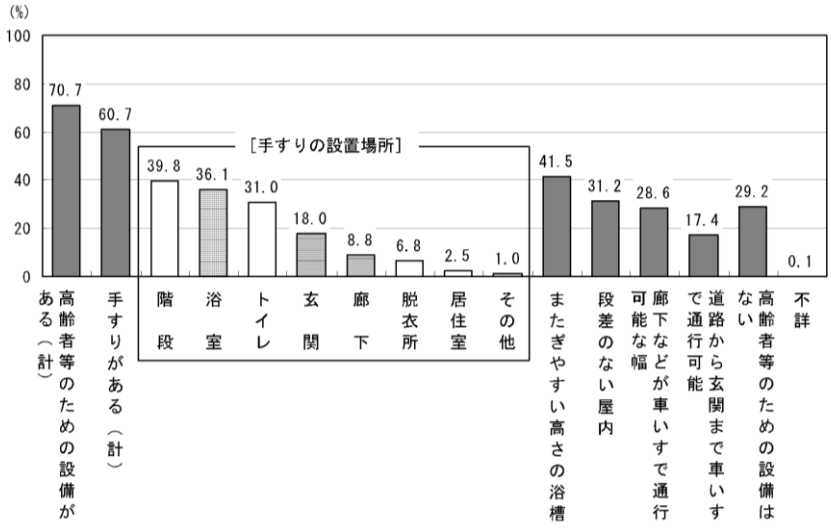
〇サービス付き高齢者向け住宅については、入居者の心身の状態変化に沿ったサービスの提供、介護・医療が居宅で受けられ看取りまで可能となることが求められています。その整備については、地域の需給状況を踏まえるとともに、日常の生活上の世話、機能訓練、療養上の世話等、安心して暮らせるより良いサービスの提供ができる住宅を誘導します。

〇それぞれの地域で地域包括ケアが適切になされるよう、高齢者の住まいのサービスや多様な住宅の確保を図っていきます。

≪取組み５－３に係る課題等≫

●高齢者が居住する住宅ではバリアフリー化がなされていない割合が高くなっています。高齢者福祉総合計画の調査では、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、廊下等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、居住室や廊下等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る状況です。

■設備別高齢者のいる住宅における高齢者等のための設備の設置状況



出典：日野市高齢者福祉総合計画（平成 24 年度～平成 26 年度）

取組みの類型６：多世代交流やミクストコミュニティの推進

【 取組み６－１：三世代同居・近居の促進 】

○「三世代がよりそうくらし」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・近居を促進します。
○高齢者のみ世帯が暮らすゆとりある住宅へ、子ども世帯が同居しやすくなるように、住宅改修費補助、固定資産税相当額の一部補助等の支援の導入を検討します。

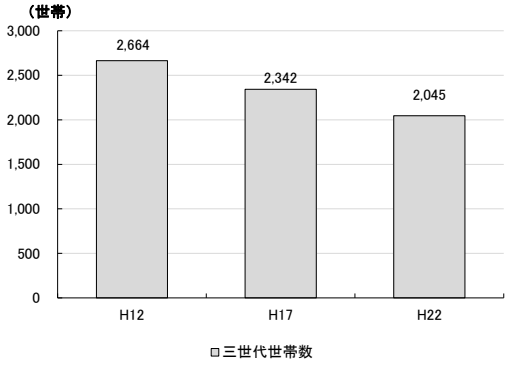
【 取組み６－２：多様な人・多世代が集う空間や機会の創出支援 】

○「三世代がよりそうくらし」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します。
○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等が活性化できるよう、支援します。
○例えば、コレクティブハウスやシェアハウス等の多世代居住やコミュニティを重視する住宅も含め、多様な住宅が市内に散在し様々な住まい方が選択できるよう、支援の検討をします。

≪取組み６－１・２に係る課題等≫

●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 世帯と減少傾向が続いています。

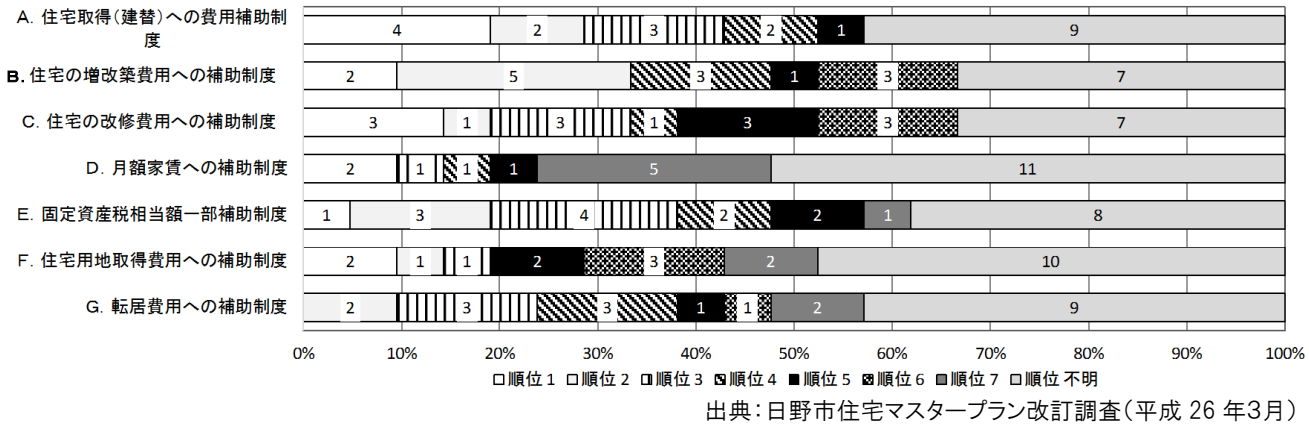
■三世代世帯数の推移



資料：平成 22 年国勢調査

●日野市住宅マスタープラン改訂調査で行ったアンケート調査では、同居・近居を実現するための必要な支援として、改修費補助や固定資産税の一部補助等が多く挙がっています。

■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



出典：日野市住宅マスタープラン改訂調査（平成 26 年3月）

【 取組み６－３：障害者や外国人等、多様な人が住まえる地域の支援 】

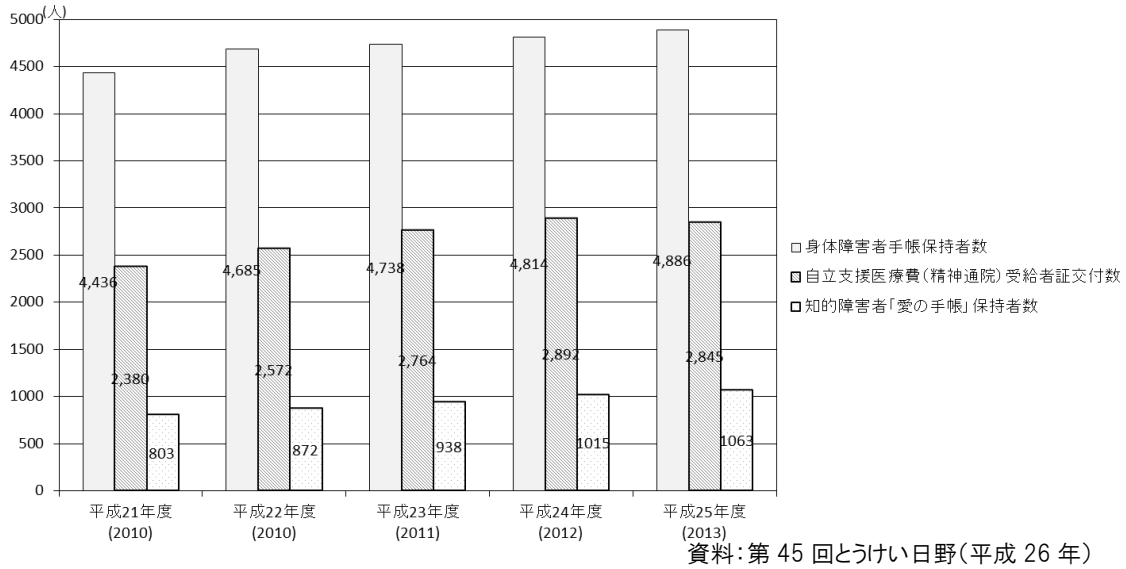
〇市内における障害のある方や外国人住民数は増加傾向にあり、価値観やライフスタイルの多様化も進んでいます。高齢者だけでなく、外国人や障害のある方が地域で孤立化せず、安心して生き生きと住まえるよう、地域における交流活動等、ミクストコミュニティ*が推進する取組みを支援します。

〇障害のある方が、自ら生活する場や必要なサービスを選択し、身近な地域で暮らし続けられるよう、また、入所施設から身近な地域へ住まいを移して行けるよう、グループホーム*等を含めた住宅・住環境の整備を推進します。合わせて障害のある方が地域で安心して暮らせるよう、地域住民の方にも理解を深めて頂き、障害のある方もない方も共に交流できる取組みを推進します。

≪取組み６－３に係る課題等≫

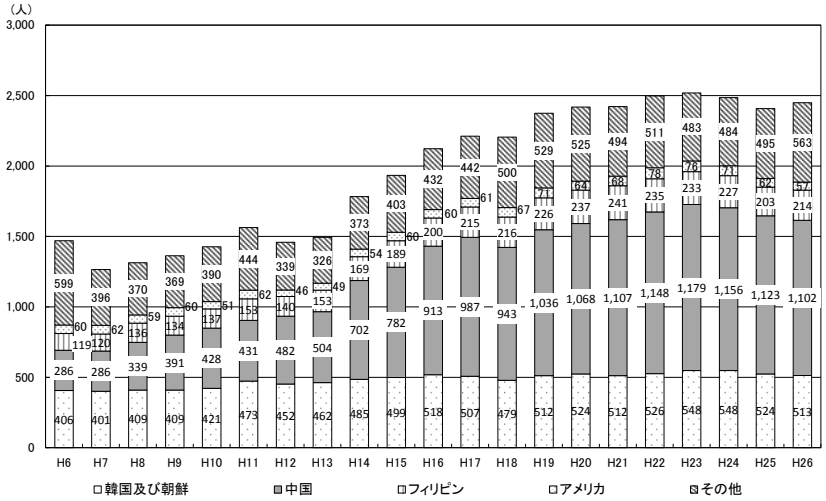
●身体障害者及び知的障害者の手帳保持者数、自立支援医療費（精神通院）受給者証交付数をみると、自立支援医療費（精神通院）受給者証交付数は平成 25 年に微減していますが、総じて見るといずれも平成 21 年から平成 25 年にかけて増加傾向となっています。

■障害者手帳保持者数等の推移



資料：第 45 回とうけい日野（平成 26 年）

■外国人住民数の推移



資料：第 45 回とうけい日野（平成 26 年）

【 取組み６－４：高齢化が進む大規模団地等への子育て世帯や学生居住推進 】

〇昭和 40 年代に供給された大規模団地や丘陵部の戸建住宅市街地においては、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コミュニティが停滞している場合もあります。

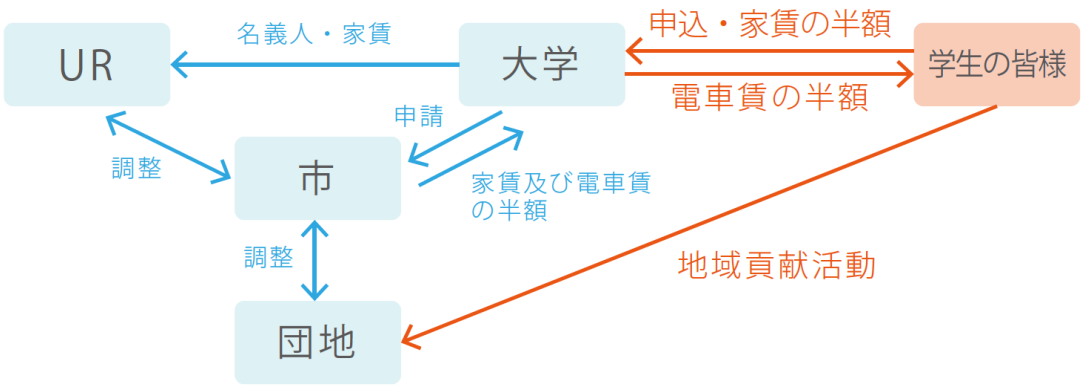
〇大規模団地や丘陵部の戸建住宅市街地等において、多世代交流の促進を図るため、近隣の大学機関や都市再生機構等と連携し、団地又は戸建の空き家への学生の入居の促進が行えるよう家賃補助や改修費補助の導入について検討します。学生に対しては自治会活動や日常清掃への参加等を入居の条件とすることなどにより、多世代が居住・交流する場や機会の創出を図ります。

≪取組み６－４に係る課題等≫

●都市再生機構の大規模な団地である多摩平団地、百草団地、高幡台団地等では、高齢化が著しい状況となっています。その中で百草団地でのふれあいサロンの実施や、高幡台団地での明星大学生による地域支援の取組み等、コミュニティの活性に向けた活動が行われ、今後より一層求められています。

埼玉県春日部市にある都市再生機構の武里団地では、高齢化の問題に対し、近隣大学生に団地に住み地域貢献活動をしてもらい、その代りに家賃や通学費の補助をする取組みがされており、コミュニティの活性につながっている事例もあります。

■春日部市「官学連携団地活性化事業」武里団地の手続きの流れ



出典：春日部市HP