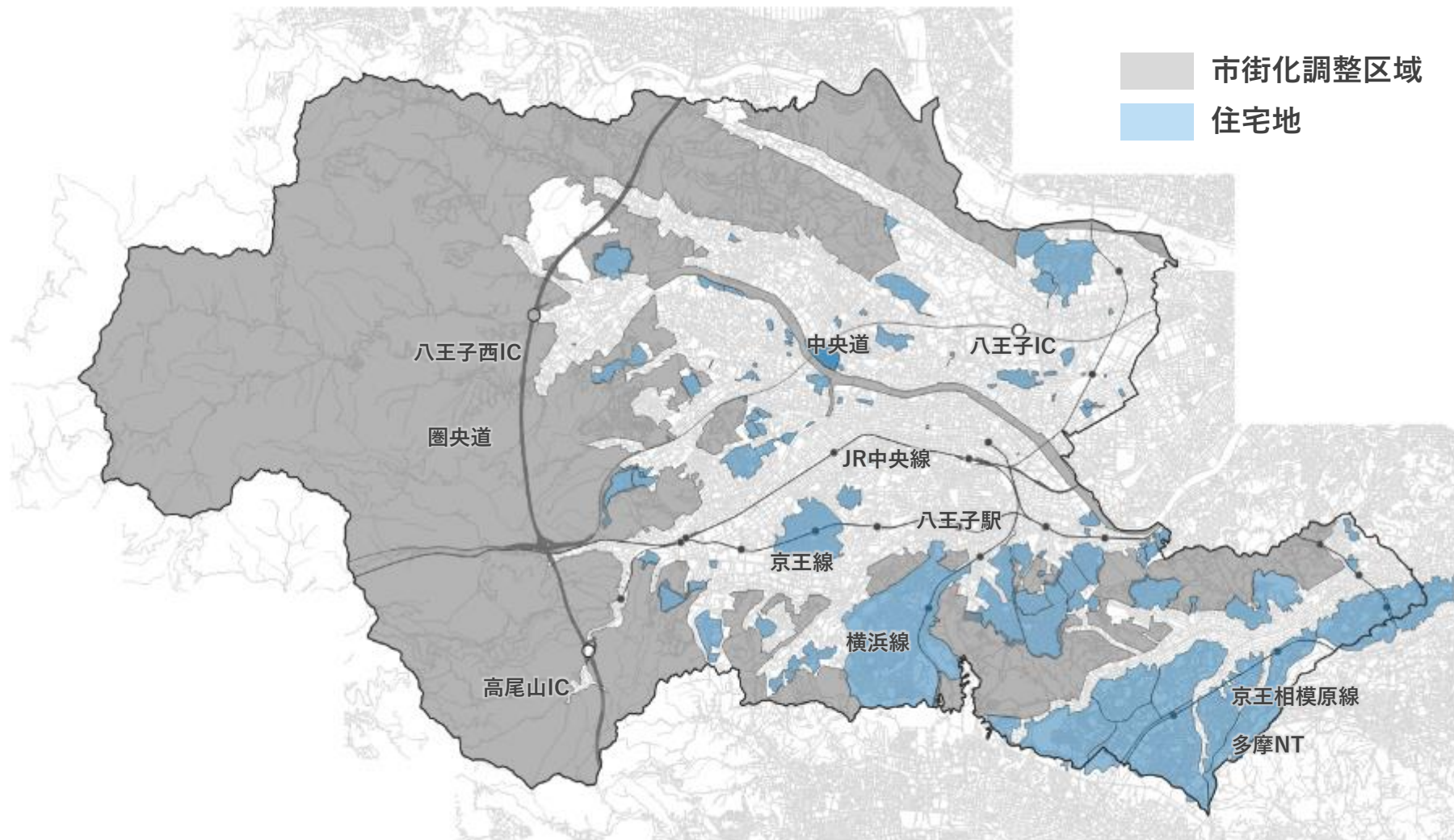


令和4年(2022年)7月29日

八王子市における住宅団地への 取組について

 八王子市

八王子市の主な住宅地の分布



定常化市街地の実現に関する研究

東京都立大学
饗庭研究室との共同研究

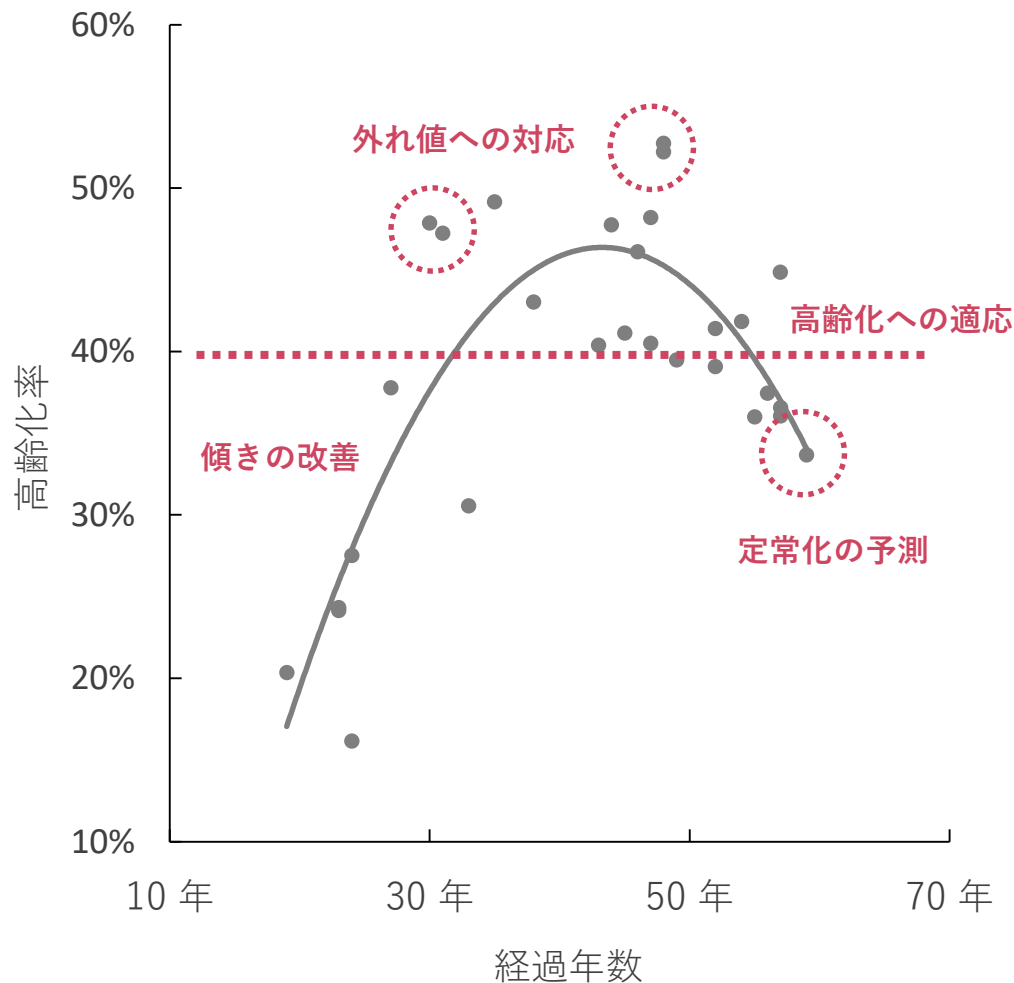
■定常化へのアプローチ

- ①長く住み続けたい人を支える機能の導入
- ②新たな住民を惹きつける魅力づくり

■課題

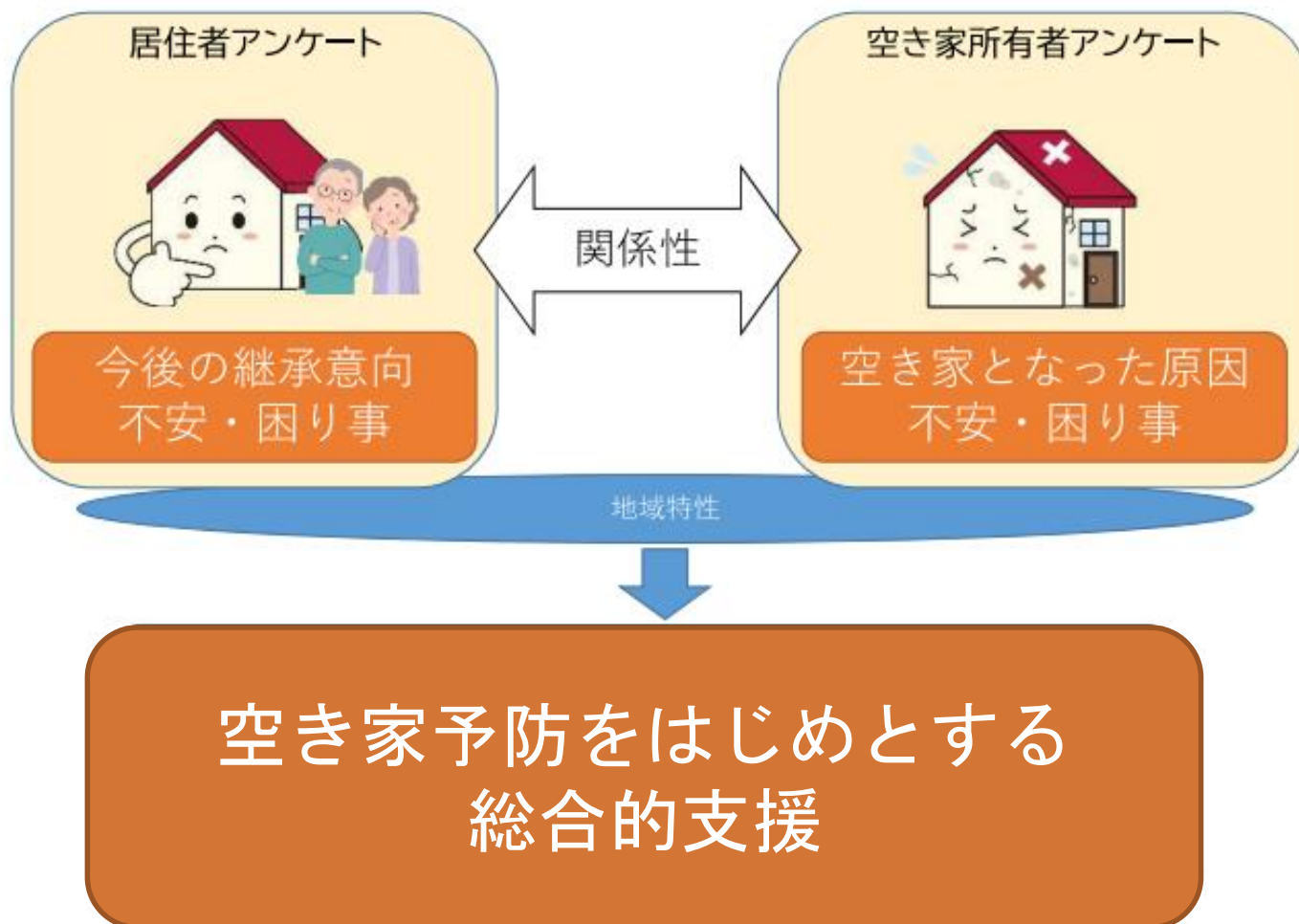
- 担い手の発掘（自治会には期待できない）
- 使っていない空間を賢く使える仕組みづくり
- 住宅地でやれることを増やす（都市計画）
- 成熟した住宅地の魅力を伝える

住宅地の高齢化率と経過年数の分布



戸建住宅団地空き家総合実態調査（先駆的空き家対策東京モデル支援事業）

令和3年度、空き家が存在し、今後さらなる空き家の増加が懸念される市内の戸建住宅団地（6エリア・計5,319棟）において、現地調査、空き家所有者及び居住者アンケート調査を行った。



調査結果

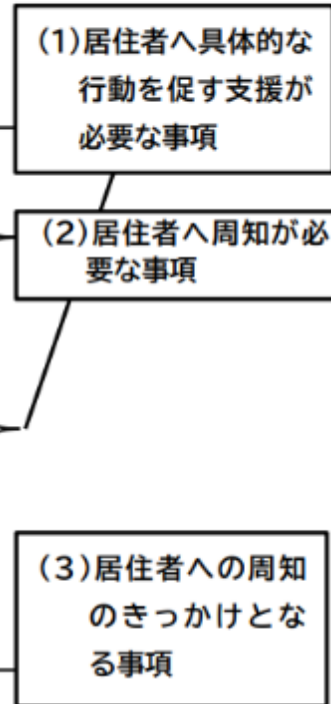
・ 364棟が空き家（空き家率：6.8%）

・ **空き家所有者及び居住者**ともに高齡化しており、約65%が65歳以上となっており、**全体の40%以上が75歳以上**。

・ 居住者の住まいの継承の見通しについて、「まだ決まってない」47%、**「継承の見通しはない」12.2%**となっている。

・ 空き家所有者の活用意向について、**「売却したい」が約45%**となっている。一方で、「現状では未定」が約35%となっている

引継ぎの備え	空き家所有 後悔割合	居住者	
		予定無	予定有・ (している)
①家財の処分方法や費用などの確認	46.0%	37.5%	58.0% (4.4%)
②空き家予防のための情報収集	42.6%	59.1%	37.6% (3.3%)
③専門家への相談	34.7%	65.5%	30.4% (4.1%)
④相続手続きや税金などの情報収集	34.7%	27.3%	59.5% (13.1%)
⑤土地・建物の価格(相場)の確認	33.3%	35.1%	50.6% (14.3%)
⑥エンディングノートの作成	30.4%	39.7%	54.4% (5.9%)
⑦登記事項の確認・整理	22.6%	25.5%	43.6% (30.9%)
⑧建物のメンテナンス・リフォーム	21.3%	19.7%	36.6% (43.7%)
⑨親族間での相続に関する話し合い	20.0%	17.3%	61.6% (21.1%)
⑩所有者の判断能力が低下した際に利用できる制度についての情報収集	19.6%	48.3%	43.4% (8.3%)
⑪遺言書の作成	15.4%	45.3%	47.8% (6.9%)
⑫維持・管理する人の確保	14.6%	47.5%	37.2% (15.2%)



昭和40年代から開発された戸建住宅団地



- 昭和45年事業認可
- 昭和51年分譲開始
- 人口：約5200名（令和元年9月時点）
- 世帯数：約1900世帯（令和元年9月時点）

- 高い高齢化率47.7%
（市平均26.80%）
※令和元年9月時点
- 団地中心部の商店街の衰退





時代に合った店舗の誘致のため、
団地中心部の土地利用規制の見直し（緩和）



地元自治会が検討を重ね※、街づくり方針を策定。市は、その動きを踏まえ、都市計画変更を行った。ドラッグストア（クリエイトSD）や診療所が立地し、地域の利便性向上に寄与。

※東京都都市づくり公社「まちづくり支援事業」を活用

<都市計画変更>

用途地域の変更：一中高→二中高（店舗面積500㎡→1500㎡）

地区計画の変更：用途の制限、高さ限度、壁面後退の設定

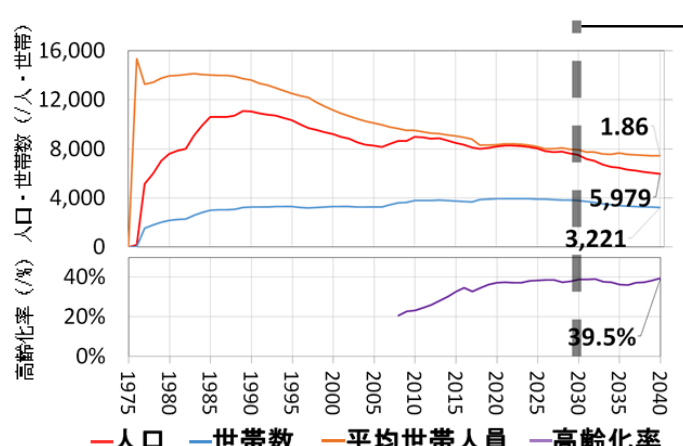
多摩ニュータウン鹿島・松が谷地域

八王子市
多摩ニュータウン
まちづくり方針

平成31年(2019年)12月
八王子市

この地図は東京圏平均の状況と比べて、東京圏平均250分の1の土地利用効率(人口密度)が高い(東京都庁「2025年基本計画」)

- 現状
 - 区画整理区域内に戸建住宅やアパート等様々な住宅が立地
 - 空き地が多く存在
 - 駅前街道沿いに商業や生活利便施設が立地している 等
- 今後想定される状況・課題等
 - 少子化による出生数の減少
 - 沿道商業施設等の立地継続 等
- 現状
 - 60年代に入居開始された地域で、集合住宅が多数
 - 団地内商店街はエリア外からも来店がある
 - ショッピングモールが立地し、店舗的集客がある 等
- 今後想定される状況・課題等
 - 高齢化の進行
 - 住宅団地の老朽化 等
- 現状
 - 駅近も戸建住宅の建設等が進行中
 - 大規模集客利用地があり今後集客が期待される 等
- 今後想定される状況・課題等
 - まちとして発展、成熟 等
- 現状
 - 駅近も戸建住宅の建設等が進行中
 - 区画整理区域内に戸建住宅やアパート等様々な住宅が立地
 - 駅前街道沿いに商業や生活利便施設が立地している 等
- 今後想定される状況・課題等
 - 高齢化の進行
 - まちとして発展、成熟 等
 - 沿道商業施設等の立地継続 等
- 現状
 - 80年代に入居開始された地域で、多様な形態の住宅・戸建・集合、賃貸・分譲等が立地
 - ショッピングモールが立地し、店舗的集客がある 等
- 今後想定される状況・課題等
 - 高齢化の進行
 - 住宅団地の老朽化
 - 沿道商業施設等の立地継続 等
- 現状
 - 入居時期が早く、高齢化が進行している
 - 集合住宅が多数整備されている 等
- 今後想定される状況・課題等
 - まちとして発展、成熟 等
 - 住宅団地の老朽化 等
- 現状
 - 入居時期が早く、高齢化が進行している
 - 集合住宅が多数整備されている 等
- 今後想定される状況・課題等
 - 高齢化の進行
 - 住宅団地の老朽化
 - 沿道商業施設等の立地継続 等



世帯数の減少傾向

令和3年(2021年)12月末時点
 人口 : 8,258 人
 世帯数 : 3,975 世帯
 高齢化率 : 37.5 %
 ※八王子市: 27.5 %
 多摩NT: 22.7 %

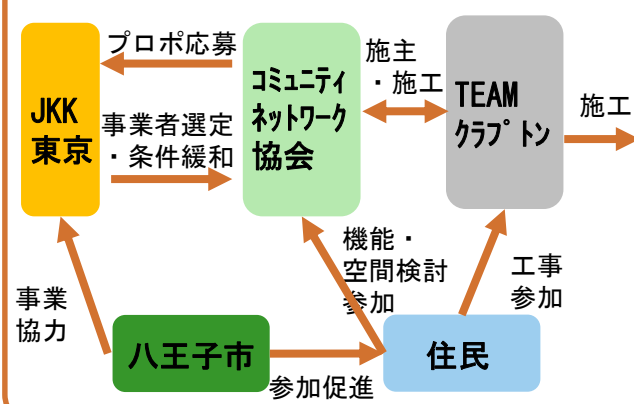
鹿島・松が谷地域まちづくり計画



鹿島・松が谷地域まちづくり計画



【参考】コミュニティプレイスまつまる



あなたのみちを、
あるけるまち。

