

多摩市第三次住宅マスタープラン

計画期間 平成28年度～平成37年度
(2016) (2025)



— 住み続けたくなるまちをめざして —

多 摩 市

平成28(2016)年3月

多摩市第三次住宅マスタープラン改定にあたって

多摩市域は、縄文時代の住居跡や土器などが多く発掘されています。これは、原始の時代から多くの人々がこの地を選び、住み続けてきたことを物語っています。

時代は下り、昭和46（1971）年には、東京の住宅不足を解消するために開発された多摩ニュータウン諏訪・永山地区への第一次入居が始まり、以来、多摩市は、人口約3万人の町から14万7千人の都市へと変貌を遂げてきました。

良好な「住まい」や「住環境」を確保・維持し、発展させることには、市民生活を支える基礎として大変重要です。こうしたことから多摩市では平成6（1994）年、「ゆとりと豊かさが感じられる 住まい・住環境の実現」を基本理念に、「多摩市住宅マスタープラン」を策定し、また、平成14（2002）年には、基本理念を引き継ぎ「多摩市第二次住宅マスタープラン」として改定し、住宅施策を展開してまいりました。

その後、人口減少や少子高齢社会の進行、特にニュータウン地域における大規模住宅団地の老朽化、自然災害や地球環境負荷への不安増大など、私たちの「住まい」や「住環境」を取り巻く社会状況は大きく変化してきています。こうした変化に対応するため、ここに「多摩市第三次住宅マスタープラン」として改定しました。

今回の改定では、基本理念を「住み続けたいくなる魅力にあふれる住まい・住環境の実現」とし、住宅だけでなく、住宅を取り巻く環境や他分野との連携に重点を置き、総合的な住宅政策としての計画としました。その中で、重点的に取り組む施策として、「（仮称）住替え・居住支援協議会の設立」をはじめ、「非木造住宅に対する耐震診断・耐震改修費助成」、「空家実態調査の実施」など、7つの重点施策（パイロットプラン）を設定しました。

改定にあたっては、学識経験者、東京都、独立行政法人都市再生機構、公募市民を委員とする「多摩市住宅マスタープラン改定懇談会」において検討をお願いしました。併せて、市民意識調査のほか、「マンション管理セミナー」や「木造住宅耐震セミナー」等での意見募集、素案に対するパブリックコメントなど、広く市民の皆さんからご意見をいただきながら改定を進めてまいりました。

良好な「住まい」や「住環境」の確保・維持・発展は、本プランに基づく施策展開はもとより、多摩市に暮らし、学び、働く市民・事業者の皆さんの取り組みが不可欠です。今後も、市民・事業者・行政の協働のもと、「住み続けたいくなる魅力にあふれる住まい・住環境の実現」を目指し、取組を進めてまいりますので、ご理解、ご協力をお願いいたします。

結びに、多摩市住宅マスタープラン改定懇談会委員をはじめ、各場面で貴重なご意見・ご提言をお寄せくださった皆様に対し、心から感謝申し上げます。

多摩市長 阿部 裕行



多摩市第三次住宅マスタープラン 目次

第1章 住宅マスタープラン改定の目的と背景	
1 背景と目的等	1
2 計画の概要	2
第2章 住まい・住生活の現状	
1 基礎的動向	8
2 住まい・住生活に係る動向	10
第3章 住まい・住生活に関する市民意識	
1 市民意識調査の概要	11
2 市民意識調査の結果	12
第4章 住まいを取り巻く現状	
1 現況調査	33
2 上位・関連計画等の把握	39
3 住宅環境の現状把握	42
4 多摩市第二次住宅マスタープランの実施状況	58
第5章 住宅施策の課題	
1 課題の抽出	60
2 住宅施策の課題	61
第6章 住宅施策の理念・目標	
1 基本理念	64
2 基本目標	65
第7章 住宅施策の展開	
1 住宅・宅地供給方針	70
2 多摩市における公的賃貸住宅	74
3 住宅施策の体系	76
4 基本施策の展開	80
5 重点施策（パイロットプラン）	113
第8章 計画実現に向けて	
1 重点施策の着手目標	122
2 役割と推進体制	124

資料編

この計画に掲載されている事業の予算は、毎年度議会の議決を経て、確定します。

第1章 住宅マスタープラン改定の目的と背景

1 背景と目的等

(1) 計画改定の目的と背景

住宅は生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基礎的な要素です。市民の誰もが住み慣れた地域で、いきいきと豊かな市民生活をおくれる、ゆとりのある住生活の実現や魅力ある住環境の整備が重要となっています。

多摩市では、平成6（1994）年3月に初めての「多摩市住宅マスタープラン」（第一次）を策定し、このマスタープランで明らかにされた基本理念「ゆとりと豊かさが感じられる 住まい・住環境の実現」に基づき、『快適で多様な住生活の実現』及び『快適で魅力ある住環境の創造』の2つの目標を定め、住宅・住環境施策の展開を図ってきました。

その後、社会経済情勢や住宅・住環境を取り巻く社会状況の変化に対応するため、「多摩市第二次住宅マスタープラン」を平成14（2002）年3月に策定しましたが、計画策定から13年が経過し、本市を取り巻く状況は大きく変化しています。

具体的には、事業着手から間もなく50年となる多摩ニュータウンの再生への取り組みや、少子化、超高齢化社会の進行、安心・安全への意識の高揚、環境負荷低減への取り組みなどが求められています。

また、国においても、平成18（2006）年に「豊かな住生活の実現」を目的とした「住生活基本法」が制定され、生活の基盤である住宅をとりまく住生活の向上に対応する住生活基本計画の策定が必要となりました。

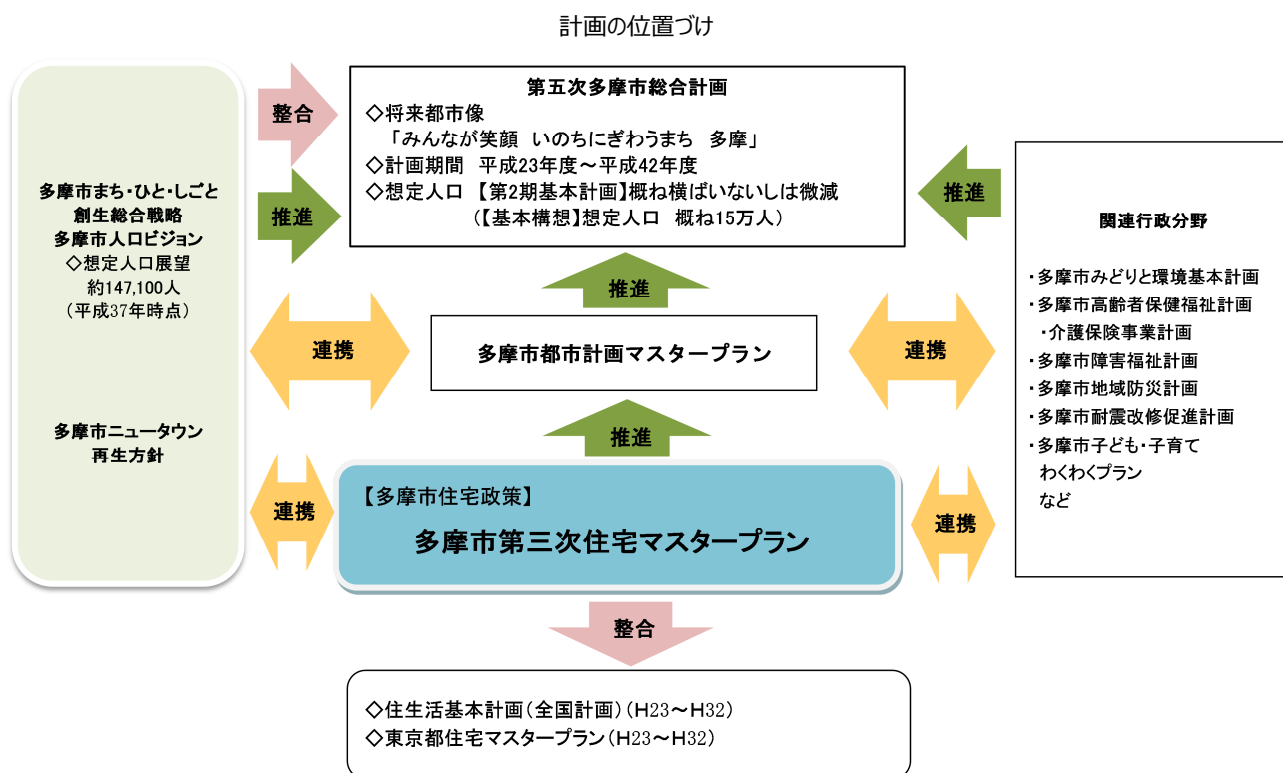
このような状況を踏まえ、本市の「第五次多摩市総合計画」の将来都市像「みんなが笑顔 いのちにぎわうまち 多摩」の実現に向け、これまでに培ってきた住みやすいまちとしての魅力をさらに高め、持続可能な住まい・住生活の施策を展開していくために「多摩市第三次住宅マスタープラン」を策定します。

(2) 計画の性格

「多摩市第三次住宅マスタープラン」は、「第五次多摩市総合計画」に基づいた分野別計画の一つであり、「第五次多摩市総合計画第2期基本計画」における3つの取り組みの方向性（①健幸都市・多摩の創造、②市民がデザインするまち・多摩の創造、③発信！未来へつなぐまち・多摩）を踏まえた基本目標とし、良好な住まいづくりや快適な住環境づくりなどを総合的・体系的に展開するための基本的な方向性を示すとともに、市民・事業者・NPO・国・東京都など様々な主体との連携と協働による住宅・住環境づくりを推進するための基本的指針となるものです。

(3) 計画体系での位置づけ

「多摩市第三次住宅マスタープラン」の計画体系での位置づけ、関連する主な諸計画との関係は次図のとおりです。



2 計画の概要

(1) 計画の期間

計画期間：平成28（2016）年度～平成37（2025）年度

目標年次：平成37（2025）年

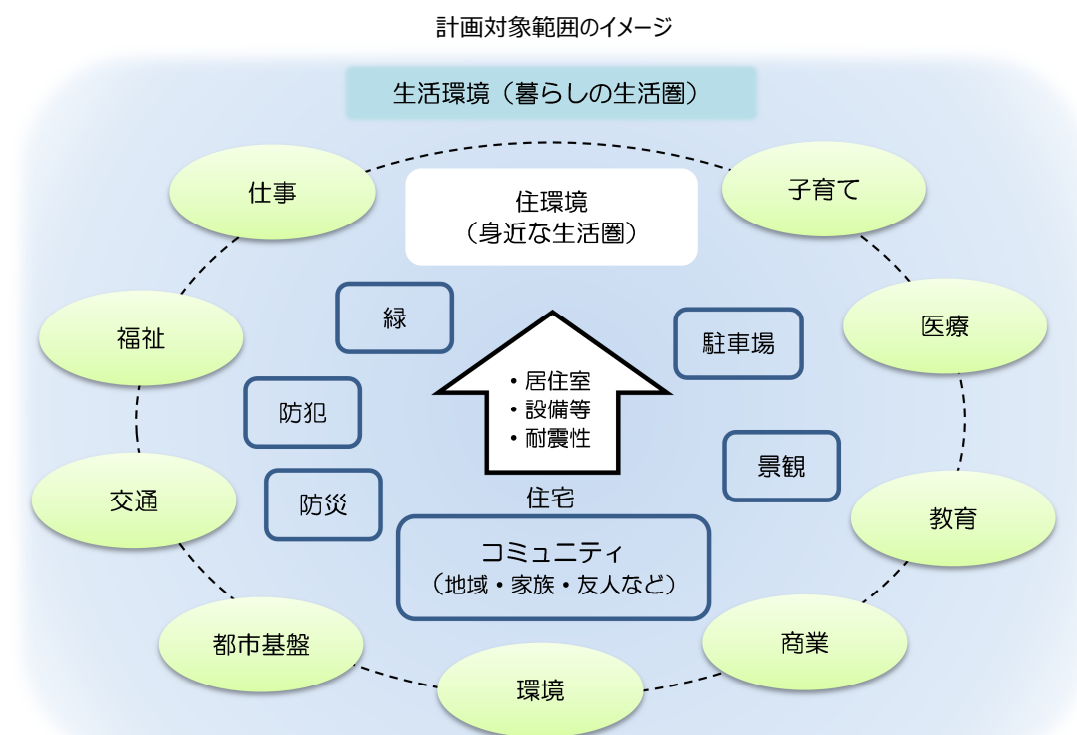
このマスタープランは、平成28（2016）年度から平成37（2025）年度までの10年間を計画期間とします。なお、住宅・住環境を取り巻く社会状況の変化などに応じ、5年を目途に適宜見直します。

(2) 計画の構成

このマスタープランは、住宅政策の基本目標を設定し、住宅・住環境の現状・課題に応じた住宅施策の体系化を行い、各施策についてその目的・取組内容・優先順位を明らかにしたものです。

（３）計画の対象範囲

平成１８（２００６）年６月に施行された「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画（全国計画）」の基本方針を踏まえ、市民生活の基盤となる住宅および住生活に対する施策を展開していくため、庁内の他分野との連携や、市民や事業者、市内の様々なコミュニティとの連携を、より一層図っていきます。そのため、「多摩市第三次住宅マスタープラン」では市民の暮らしに関係する分野との連携を意識し、下図に示す“住宅”、“住環境”、“生活環境”を対象範囲とします。



「多摩市第三次住宅マスタープラン」では、生活の基盤となる住宅と、住宅を基点とした暮らし（住生活）に関わる様々な分野と連携して、施策を展開していきます。

（４）改定の流れ

改定にあたっては、上位計画である「第五次多摩市総合計画」の基本的な理念・目標に沿った多摩市独自の住宅施策を検討するため、庁内関係各部で組織される「改定委員会」及び、学識経験者・関係行政機関職員・市民によって構成される「改定懇談会」における審議を経て策定しました。

また、本計画は平成２６（２０１４）年度を初年度、平成２７（２０１５）年度を次年度とした２か年で策定しました。

（５）住宅施策の一覧

「多摩市第三次住宅マスタープラン」における住宅施策の体系および施策一覧と施策の実施時期の目安を次のページ以降に示します。

なお、今後取り組むべき課題を整理して設定した基本理念および基本目標（第５章・第６章）に基づいた一覧となっており、施策ごとに市民属性別および住宅の所有関係別に整理しています。

【 住宅施策の一覧 】

赤字…重点施策

目標Ⅰ 住みやすさの魅力を高め未来へつなぐ住まい・住環境づくり

No.	施策名	担当課	実施時期		市民属性別					所有関係別					掲載頁	
			前期	後期	一般世帯	子育て世帯	障がい者世帯	高齢者世帯	低所得世帯	持家「戸建」	持家「集合」	民間賃貸	公営公社	UR住宅		
1.住みやすさの魅力発信																
1-1	多摩ニュータウン再生															
1-1-1	団地型マンション再生手法の調査・検討	都市計画課			●	●	●	●	●		●				P80	
1-1-2	H P 等による情報発信	企画課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P81	
1-1-3	法面緑地の活用検討・誘導	都市計画課			●	●	●	●	●		●	●	●	●	P81	
1-2	地域価値の向上															
1-2-1	各駅前の顔づくりと駅周辺の拠点性の向上	企画課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P82	
1-2-2	聖蹟桜ヶ丘駅周辺の新しいまちづくりの推進	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P82	
1-3	魅力づくりへの多様な主体の連携															
1-3-1	企業等と連携したまちづくりの推進	企画課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P82	
1-3-2	住宅関連事業との連携によるU I J ターン希望者に向けた情報発信	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P83	
2.住替えや若年世帯の定住化を促進する隣居・近居のモデルづくり																
2-1	隣居・近居の促進															
2-1-1	中古住宅流通促進	都市計画課				●				●	●				P83	
2-1-2	多様なライフスタイルにあった住宅の供給促進	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P83	
2-1-3	良質な住宅の確保（住宅ストックの活用）	都市計画課				●							●	●	P84	
2-1-4	隣居・近居施策の普及促進	都市計画課				●				●	●		●	●	P84	
2-2	ストックを活用した住替え支援															
2-2-1	（仮称）住替え・居住支援協議会設立	福祉総務課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P85	
2-2-2	リバースモゲージの普及促進	都市計画課						●		●	●				P85	
2-2-3	住宅のリフォーム等への支援の検討	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●				P85	
3.良質な住宅ストックの形成																
3-1	共同住宅リフォーム支援															
3-1-1	マンション改良工事助成制度の普及促進	都市計画課			●	●	●	●	●		●				P86	
3-1-2	マンション改修及びバリアフリーアドバイザー・コンサルタント派遣	都市計画課			●	●	●	●	●		●				P86	
3-1-3	優良建築物等整備事業の推進	都市計画課			●	●	●	●	●		●				P86	
3-2	創出地の有効活用															
3-2-1	駅前利便住宅の供給方策の検討	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P87	
3-2-2	次世代ゆとり住宅の提供	都市計画課			●	●	●	●	●	●					P87	
4.環境負荷を低減する住まいづくり																
4-1	環境共生をめざした住まいづくり															
4-1-1	民間事業者への省エネルギー住宅の誘導	都市計画課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P87	
4-1-2	住宅の創エネ・省エネ化普及促進に関する情報提供	環境政策課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P88	
4-1-3	集合住宅環境配慮型リノベーションモデル事業	環境政策課			●	●	●	●	●		●				P88	
4-1-4	スマートタウンの形成	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P88	
4-1-5	マンション環境性能表示の推進	都市計画課外			●	●	●	●	●		●	●		●	P89	
4-2	資源の有効活用の推進															
4-2-1	長期優良住宅の普及	都市計画課			●	●	●	●	●		●				P89	
施策数（再掲除く）				25												

※担当課の名称は、平成28年度からの名称としています

赤字…重点施策

目標Ⅱ 住み続けられる安全・安心な住まい・住環境づくり

No.	施策名	担当課	実施時期		市民属性別					所有関係別					掲載頁
			前期	後期	一般世帯	子育て世帯	障がい者世帯	高齢者世帯	低所得世帯	持家「戸建」	持家「集合」	民間賃貸	公営公社	UR住宅	
1.災害に強い安全・安心な住まい・住環境づくり															
1-1	耐震診断・耐震改修の促進														
1-1-1	非木造住宅に対する耐震診断助成	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●				P90
1-1-2	非木造住宅に対する耐震改修費助成	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●				P90
1-1-3	耐震改修アドバイザー・コンサルタント派遣	都市計画課			●	●	●	●	●		●				P91
1-1-4	木造住宅耐震診断支援事業	都市計画課			●	●	●	●	●	●					P91
1-1-5	木造住宅耐震改修費補助金	都市計画課			●	●	●	●	●	●					P91
1-1-6	耐震セミナーの開催	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●				P92
1-2	住まいの防災・減災対策の促進														
1-2-1	長期優良住宅の普及【再掲】	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P92
1-2-2	家具転倒防止策の普及・啓発	防災安全課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P92
1-3	防災・減災まちづくりの促進														
1-3-1	多摩市地域防災計画の推進	防災安全課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P93
1-3-2	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進	都市計画課			●	●	●	●	●		●	●	●	●	P93
2.防犯性を高め安心して子育てができる住まい・住環境づくり															
2-1	防犯性に配慮した住まい・住環境づくり														
2-1-1	市民の防犯意識の向上及び自主防犯活動への支援	防災安全課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P93
2-1-2	防犯に向けた市民協働の取組み	防災安全課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P94
2-2	防犯性に配慮した住宅の誘導														
2-2-1	各種登録制度等の普及・啓発	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P94
2-2-2	犯罪防止に配慮した共同住宅等の普及	防災安全課外			●	●	●	●	●		●	●			P94
3.良質な住環境を維持するための空家・空き部屋の発生予防等															
3-1	ストックを活用した空家の発生予防														
3-1-1	(仮称)住替え・居住支援協議会設立【再掲】	福祉総務課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P95
3-1-2	中古住宅流通促進【再掲】	都市計画課			●	●				●	●				P95
3-2	空家・空き部屋などの適切管理の促進														
3-2-1	空家実態調査の実施	都市計画課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P95
3-2-2	特定空家等の適正管理に関する条例に基づく空家対策の実施	防災安全課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P95
3-3	空家などの利活用検討														
3-3-1	空家等対策計画の検討	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P96
4.公的賃貸住宅のリニューアル・ストック活用の促進															
4-1	都営住宅の建替え促進														
4-1-1	先行建替え種地の提供	都市計画課			●	●	●	●	●				●		P96
4-1-2	ミスト・コミュニティの形成	都市計画課			●	●	●	●	●				●		P96
4-2	公的賃貸住宅ストックの有効活用														
4-2-1	公的賃貸住宅へのバリアフリー改修要請	都市計画課			●	●	●	●	●				●	●	P97
4-2-2	市営住宅のストック整理	都市計画課			●	●	●	●	●				●		P97
施策数（再掲除く）			20												

※担当課の名称は、平成28年度からの名称としています

目標Ⅲ 市民との協働による持続可能な住まい・住環境づくり

No.	施策名	担当課	実施時期		市民属性別					所有関係別					掲載頁
			前期	後期	一般世帯	子育て世帯	障がい者世帯	高齢者世帯	低所得世帯	持家「戸建」	持家「集合」	民間賃貸	公営公社	UR住宅	
1.身近な自然と共生した持続可能な住まい・住環境づくり															
1-1	市民協働による持続可能なみどりの構築														
1-1-1	既存支援制度の活用による持続的な育成管理	公園緑地課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P98
1-1-2	生垣、樹木の植栽、既存樹木の保全	公園緑地課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P98
1-1-3	地域における緑化活動の促進	公園緑地課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P98
1-2	豊かな緑がイメージされる住まい・住環境づくり														
1-2-1	緑豊かな住宅地の形成	公園緑地課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P99
1-2-2	丘陵部における斜面緑地などの保全	公園緑地課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P99
1-2-3	雨水貯留・利用施設の設置指導・促進	下水道課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P99
1-2-4	敷地内や屋上の緑化の指導・誘導	公園緑地課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P100
1-3	みどりと都市が調和した街なみの保全														
1-3-1	街なみに配慮した建物等の建設	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P100
1-3-2	街なみの保全や育成等に関する制度等の活用	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P100
2.市民がデザインする住まい・住環境づくりへの支援															
2-1	分譲マンション等の適切な維持管理支援														
2-1-1	マンション管理アドバイザー・コンサルタント派遣【再掲】	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P101
2-1-2	マンション管理セミナーの開催	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P101
2-1-3	マンションの円滑な建替え・リフォームの支援	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P101
2-2	愛着を育む市民主体のまちづくり活動支援														
2-2-1	地域まちづくり計画や地区計画等の策定支援	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P102
2-2-2	街づくり条例等の推進	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P102
2-2-3	市民による住まい・まちづくり活動への支援	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P102
3.市民間の情報共有の推進につながる地域コミュニティの活性化支援															
3-1	地域コミュニティ活動への参加促進														
3-1-1	地域コミュニティ情報の提供	コミュニティ・生活課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P103
3-1-2	高齢者の地域活動への参加促進	高齢支援課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P103
3-2	地域コミュニティによる防災・防犯活動の支援														
3-2-1	多摩市地域防災計画の推進【再掲】	防災安全課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P103
3-2-2	市民の防犯意識の向上及び自主防犯活動への支援【再掲】	防災安全課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P104
3-2-3	防犯に向けた市民協働の取り組み【再掲】	防災安全課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P104
施策数（再掲除く）		16													

※担当課の名称は、平成28年度からの名称としています

赤字…重点施策

目標Ⅳ 健康都市の実現をめざした住まい・住環境づくり

No.	施策名	担当課	実施時期		市民属性別					所有関係別					掲載頁
			前期	後期	一般世帯	子育て世帯	障がい者世帯	高齢者世帯	低所得世帯	持家「戸建」	持家「集合」	民間賃貸	公営公社	UR住宅	
1.誰もが暮らしやすい生活利便性の高い住まい・住環境づくり															
1-1	健康都市の実現を目指した都市機能の維持・更新														
1-1-1	既存市街地の都市基盤整備の促進	都市計画課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P105
1-1-2	人にやさしい道づくりの推進	道路交通課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P105
1-1-3	交通網の充実	道路交通課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P105
1-1-4	福祉のまちづくり整備要綱に沿った整備誘導	福祉総務課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P106
1-1-5	住宅市街地総合整備事業区域の拡大による住環境整備の推進	都市計画課			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P106
1-2	住み続けられる住宅ストックの形成														
1-2-1	高齢者向け住宅の充実	高齢福祉課外						●					●	●	P106
1-2-2	子育て世帯向け住宅の充実	都市計画課外				●					●	●			P107
1-2-3	長期優良住宅の普及【再掲】	都市計画課			●	●	●	●	●		●				P107
1-2-4	サービス付き高齢者住宅の設置基準の検討	高齢支援課外						●				●			P107
2.地域や家族の支え合いに寄与する住まい・住環境づくり															
2-1	地域における高齢者・障がい者支援														
2-1-1	多摩市版地域包括ケアシステムの構築	高齢支援課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P108
2-1-2	地域での高齢者の見守り・支援のための拠点づくりや組織づくり	高齢支援課						●		●	●	●	●	●	P109
2-1-3	高齢者の居場所づくりの支援	高齢支援課						●		●	●	●	●	●	P109
2-2	地域における子育て支援の機能強化														
2-2-1	地域コミュニティによる子育て支援の充実	子育て支援課				●				●	●	●	●	●	P109
2-2-2	子育て・子育てを支えるネットワークづくり	子育て支援課				●				●	●	●	●	●	P110
2-2-3	地域子育て支援拠点施設の整備	児童青少年課				●				●	●	●	●	●	P110
2-2-4	団地建替えに合せた多様な保育サービスの提供	子育て支援課外				●					●	●	●	●	P110
2-2-5	良質な住宅の確保（住宅ストックの活用）【再掲】	都市計画課				●							●	●	P110
3.誰もが「住まい」に困窮しない環境づくり															
3-1	高齢者・障がい者に対応した住まいづくり														
3-1-1	住宅のバリアフリー等改修への支援	都市計画課						●		●	●	●	●	●	P111
3-1-2	高齢者・障がい者向けの住宅改造の促進	都市計画課外					●	●		●	●	●	●	●	P111
3-1-3	公営住宅での障がい者への対応（優先入居等）	都市計画課外					●						●	●	P111
3-1-4	障がい者グループホームの整備促進・運営支援	障害福祉課					●					●			P111
3-2	住宅情報提供サービスの実施														
3-2-1	高齢者、障がい者等の住宅相談や情報提供の充実	都市計画課外					●	●		●	●	●	●	●	P112
3-2-2	リバースモーゲージの普及促進【再掲】	都市計画課						●		●	●				P112
3-3	住宅セーフティネット機能の向上														
3-3-1	（仮称）住替え・居住支援協議会設立【再掲】	福祉総務課外			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	P112
3-3-2	高齢者等の賃貸住宅入居支援制度の普及促進	都市計画課				●	●	●	●	●	●	●	●	●	P112
施策数（再掲除く）		21													

※担当課の名称は、平成28年度からの名称としています

第2章 住まい・住生活の現状

1 基礎的動向

(1) 人口・世帯の動向

1) 超高齢社会への移行

現在、我が国では、第一次ベビーブームが起きた時期に生まれた団塊の世代が高齢期を迎え、超高齢社会に移行しつつあります。また、核家族化の進行により、特に単身高齢者や高齢者夫婦のみ世帯、要介護認定者等の社会的な支援が必要な世帯の増加が予想されます。

平成23(2011)年10月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正され、近年、高齢者向け住宅の供給促進等が進められています。また、国の方向性としては、高齢者や障がい者のケアが病院や施設から自宅へと転換が図られている中で、今後は高齢者等が住宅に必要なサポートを受けるケースが増加し、住宅や地域で対応する必要性が高まってきます。さらに、高齢者の居住に関するニーズも、近居や家族以外との同居等、多様化しつつあります。

このようなことから、今後は、高齢者等が安全で安心して暮らせる住宅、住環境づくりが重要となってきます。

2) 深刻化する少子化

現在、国の政策課題でも重要な柱の一つである少子化については、女性の社会進出や出生率の低下、未婚率の上昇や晩婚化など、様々な要素が重なり進行しています。今後、住宅政策の分野においても、子育て世帯や共働き世帯が安心して子どもを産み、育てることができる住宅・住環境づくりが重要となってきます。

3) 単身世帯の増加

我が国では、単身世帯(一人暮らし世帯)の増加傾向が1980年代頃より顕著になっており、現在、全国で10人に1人が単身世帯となっている状況です。今後もその傾向が続くことが予想されており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成22(2010)年の1,678万世帯から増加を続け、平成42(2030)年以降ようやく減少に転じます。この結果、平成42(2030)年には平成22(2010)年より194万世帯多い1,872万世帯となり、一般世帯総数に占める割合も平成22年(2010)年の32.4%から36.5%となります。なお、総人口に占める単身世帯の割合は15.8%となり、6人に1人が単身世帯になるとされています。

そのため、住宅政策の分野においても、単身世帯が抱える貧困、要介護、孤立化等のリスク軽減に向け、一人暮らしの人が、血縁を超えて、公的にも、地域としても支えあえる住宅・住環境づくりが重要となってきます。

(2) 経済等関連する動向

1) 経済状況の変化

我が国では、平成14（2002）年から緩やかに景気回復が続く中で、これまで長期にわたって下落が続いていた物価状況にも変化が見られ始め、ようやくデフレ脱却が視野に入る状況となっています。

また、円安の進行による企業収益の悪化や大規模リストラなど、社会経済状況は常に変化しているため、これらの社会情勢や雇用環境の変化等による住宅困窮者への対応が求められています。

さらに、経済成長の鈍化等による税収の減少により、本市の財政状況は厳しい状況にあります。

このような状況の中で、限られた財源をより有効・効率的に活用するため、市民のニーズに合致し、広く支持される施策を展開していくことが重要となってきます。

2) 住まいの安全・安心に対する意識の高まり

近年、アスベスト被害やシックハウス症候群等の建材による健康被害や、耐震強度偽装やリフォーム詐欺事件等をはじめとした建築物の安全・安心に関わる事件・事故が大きな社会問題となりました。今後は、このような問題の発生を未然に防ぐとともに、問題が生じた場合においては、適切な対応ができるよう、必要な情報収集等に努めておくことが重要となってきます。

また、平成23（2011）年3月に発生した東日本大震災以降、台風や集中豪雨等による水害など多発する自然災害への対応として、建築物の耐震化等による災害に強いまちづくりが重要となってきます。

さらに、住宅地において空き巣、侵入等の犯罪が依然として多発しており、住宅・住環境における防犯性や地域の防犯性の確保も重要となってきます。

3) 環境問題への取り組みの必要性

我が国の平成25（2013）年度エネルギー需要実績を見ると、建築物部門は全エネルギー消費量の3割以上を占め、産業、運輸部門に比べて過去20年の増加が著しくなっていることから、国土交通省では、建築物部門の省エネルギー対策の抜本的強化が必要不可欠であるとしています。

また、平成24（2012）年6月に策定された「多摩市みどりと環境基本計画」では、本市においても家庭・業務における二酸化炭素排出量削減の一層の取り組みが必要とされており、家庭では省エネルギーに配慮した暮らし方をより一層進めることが大切であるとされています。

なお、住宅建設についても、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の制定や、「エネルギーの使用と合理化に関する法律（省エネ法）」の改正等、これまでのフロー重視からストック重視への転換、省エネルギー・資源の有効活用を進めることによる環境負荷低減に向けた持続可能な社会の構築が重要となってきます。

4) 市民主体のまちづくり

近年、社会の成熟化や価値観の多様化、余暇時間の増大等、市民や企業による自発的・公益的な活動が広がりを見せ、社会参加意識が高まっています。本市においても、「市民主体のまちづくり」が進められており、今後も市民・事業者・NPO・行政による協働に基づくまちづくりの推進が重要となってきます。

2 住まい・住生活に係る動向

(1) 住宅ストックの動向

本市の住宅ストック数は、平成25（2013）年の住宅・土地統計調査によると73,420戸であるのに対し、平成25（2013）年10月1日時点での総世帯数は約67,500世帯となっており、住宅ストック数が約1.09倍となっています。また、平成25（2013）年における空家数は7,080戸であり、空家率は9.6%となっています。

なお、本市の持家率は増加しており、平成25（2013）年においては約53%となっています。また、共同住宅（非木造）の割合も増加しており、平成25（2013）年では住宅ストックの約74%を占めています。

(2) 住宅市場の動向

本市の平成26（2014）年の新設住宅着工戸数は610戸となり、平成20（2008）年度から5年間の平均着工戸数約1,000戸を下回っており、利用関係別新設住宅着工戸数を見ると、貸家と分譲住宅の落ち込みが大きくなっています。

また、東京都における新築分譲マンション市場の動向は、バブル期以降、新築分譲マンションの価格は下降しましたが、ここ数年は上昇傾向にあり、新築分譲マンションの一戸当たりの平均専有面積はバブル期以降増加しましたが、ここ数年は減少傾向にあります。

さらに、東京都における年平均リフォーム実施件数は約80,000件となっており、住宅ストック全体の約1.5%に該当します。

(3) 共同住宅の状況

本市のマンションストックは、平成25（2013）年に公表された東京都マンション実態調査によると1,093棟（分譲マンション674棟、賃貸マンション419棟）となっています。

なお、分譲マンションは東京都の多摩部では八王子に次いで2番目に多く供給され、このうち旧耐震基準（建築年が昭和56（1981）年以前）で建築された分譲マンションは216棟、賃貸マンションは16棟となっており、旧耐震基準で建築された分譲マンションは東京都の多摩部で最も多くなっています。また、東京都における新規分譲マンションの建築面積に対する建築延床面積の倍率は、7.3倍に増加し、マンションの高層化が進んでいます。一方、都内の超高層マンションの竣工棟数は昭和63（1988）年以降急激に増加し、平成25（2013）年の竣工累積棟数は500棟を超えていますが、築40年以上を経過したマンションが年々増加しています。

(4) 住環境の動向

平成20（2008）年東京都住生活総合調査によると、東京都全体の住宅・住環境に対する総合評価を見ると「満足」が19.2%となっており、前回調査（平成15（2003）年）よりも9.0ポイント増加しています。一方、「非常に不満」「多少不満」を合わせた不満率が25.3%となっており、昭和63（1988）年から平成15（2003）年まで減少を続けていた不満率はわずかながら増加に転じました。また、住宅・住環境の中で最も重要と思うものについては「火災・地震・水害などに対する安全」と「治安、犯罪発生の防止」が共に13.8%、「地震・台風時の住宅の安全性」が11.7%となっており、上位3位までを安全性に対する項目が占めています。

さらに、住替え・改善に関する意向も変化しており、新築、建替え、住宅購入、増改築、賃貸住宅入居など、住宅改善について「意向がある」と答えた世帯は全体の23.1%と前回調査より1.3ポイントの増加となっています。

第3章 住まい・住生活に関する市民意識

1 市民意識調査の概要

(1) 調査目的

「多摩市第三次住宅マスタープラン」の策定にあたり、統計資料等では把握できない実際の居住状況、住まいや住環境に対する意見・要望、今後の多摩市の住宅施策のあり方等の市民意識を把握することを目的として、本市の居住者を対象とした住まい・住生活に関する意識調査を実施しました。

(2) 調査対象

本市全域を対象とし、地区別の意見・要望を把握するため、住民基本台帳から平成26（2014）年9月1日現在で満20歳以上の市民3,000名を地区別に無作為抽出しました。

(3) 調査方法

- 配布及び回収方法：郵送
- 記入方式：無記名回答方式
- 配布及び回収期間：配布期間 平成26（2014）年10月21日発送
回収期間 平成26（2014）年11月 7日まで

(4) 配布数及び回収数

本調査の回収率は36.3%であり、年代別の配布数、回収数及び回収率は以下のとおりです。

多摩市第三次住宅マスタープラン策定に伴う市民意識調査配布・回収数

	年代	発送数	回収数	回収率
1	20歳代	622 通	106 通	17.0%
2	30歳代	603 通	188 通	31.2%
3	40歳代	602 通	187 通	31.1%
4	50歳代	602 通	274 通	45.5%
5	60歳代以上	571 通	334 通	58.5%
	無回答	-	0	
	計	3,000 通	1,089 通	36.3%

その他の回答者属性の集計については、資料編7頁以降をご覧ください

※12頁～32頁までは「市民意識調査」に用いた用語のまま掲載しています。

2 市民意識調査の結果

(1) 住宅・住環境に関する評価

1) 全体の評価

①住宅の評価

現在居住している住宅についての回答者の評価は、評価が高い順に「⑨居住環境」、「①住宅の広さ・間取り」、「③安全性（手すりなどの設置や段差解消）」となっています。唯一マイナス評価となっているのは「⑩省エネルギー対策」のみで、他の項目は全てプラス評価されており、全体的な満足度は高くなっています。

ポイント

全体的な満足度は高い

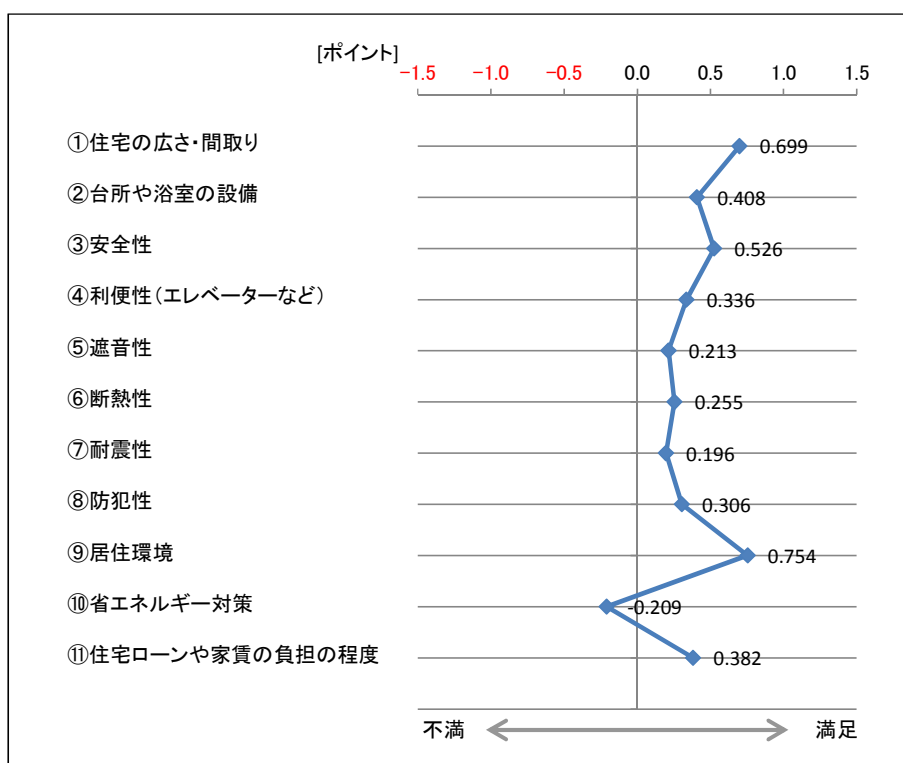
ポイント

居住環境の評価が特に高い

ポイント

省エネルギー対策の評価が特に低い

住宅の評価



※評価ポイント：満足＋2 P、やや満足＋1 P、多少不満－1 P、不満－2 Pとして換算し集計

②住環境の評価

また、住環境についての回答者の評価は、評価が高い順に「⑧景観・自然環境の美しさや豊かさ」、「④公園や子どもの遊び場」、「⑨治安の良さ」となっています。特に「⑧景観・自然環境の美しさや豊かさ」については、1.0ポイントを大きく上回る高評価となっており、他の項目もすべてプラス評価がされ、全体的な満足度は比較的高くなっています。

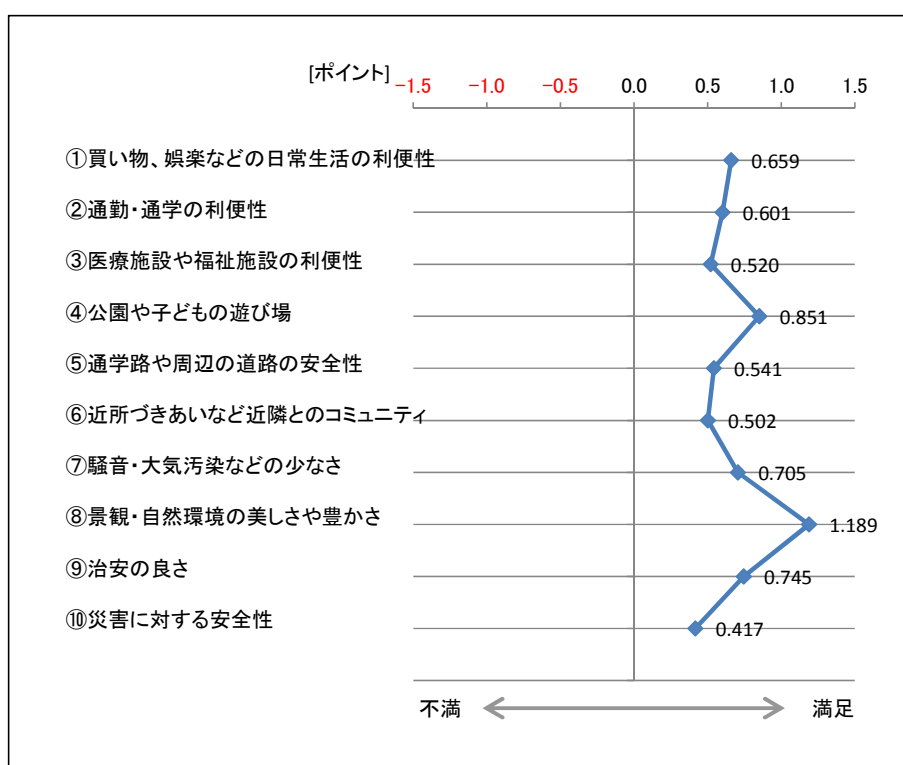
ポイント

全体的に満足度は比較的高い

ポイント

景観・自然環境の美しさや豊かさの評価が特に高い

住環境の評価



※評価ポイント：満足＋2 P、やや満足＋1 P、多少不満－1 P、不満－2 Pとして換算し集計

2) 地区別の評価

①住宅の評価

住宅の評価を地区別で比較してみると、各項目の評価が高いのは「③関戸5～6丁目・桜ヶ丘・貝取・乞田」、次いで「⑥落合・鶴牧・南野」となっています。また、各項目の評価が低いのは「⑧百草団地」、「⑨和田3丁目・東寺方3丁目・愛宕」の順となっています。

項目別にみると、「⑩省エネルギー対策」の評価が各地区で低くなっていますが、「④利便性（エレベーターなど）」については、突出して評価が低くなっている地区があります。

また、既存地域と新住地域を比較してみると、既存地域では各項目で評価にばらつきがみられますが、新住地域では概ね評価の線形が同じ形になっています。

ポイント

既存地域は各項目で評価にばらつきがある

ポイント

既存地域では利便性が突出して低い地区がある

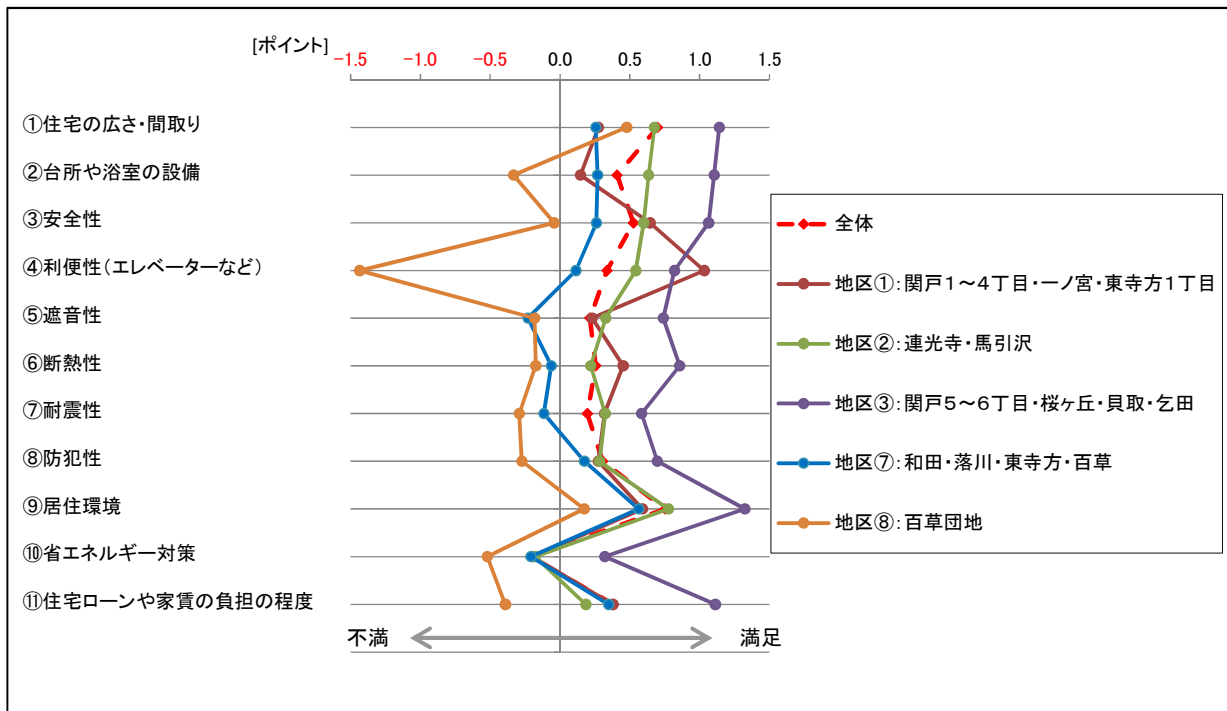
ポイント

新住地域では概ね評価の線形が同じ形

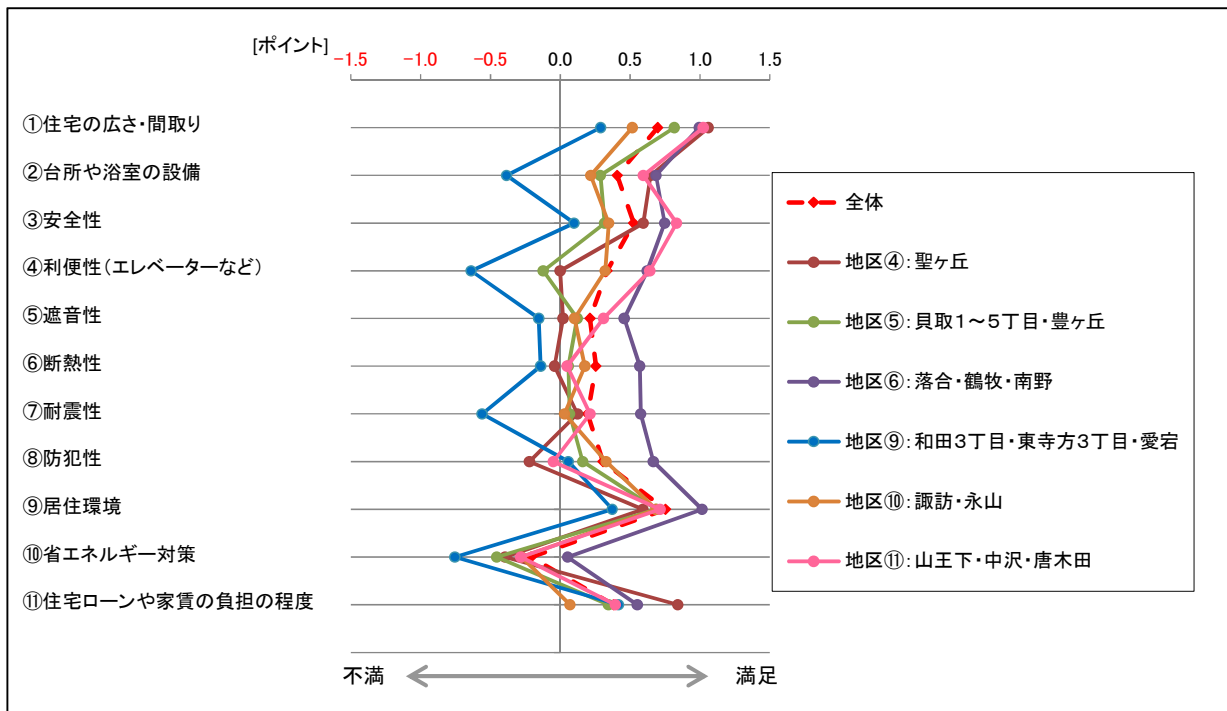
ポイント

新住地域は省エネルギー対策の評価が突出して低い

住宅の評価（既存地域）



住宅の評価（新住地域）



②住環境の評価

住環境の評価を地区別で比較してみると、各項目の評価が高いのは「①関戸1～4丁目・一ノ宮・東寺方1丁目」、「⑥落合・鶴牧・南野」となっています。また、各項目にマイナスの評価があるのは「④聖ヶ丘」、「⑧百草団地」、「⑨和田3丁目・東寺方3丁目・愛宕」となっています。

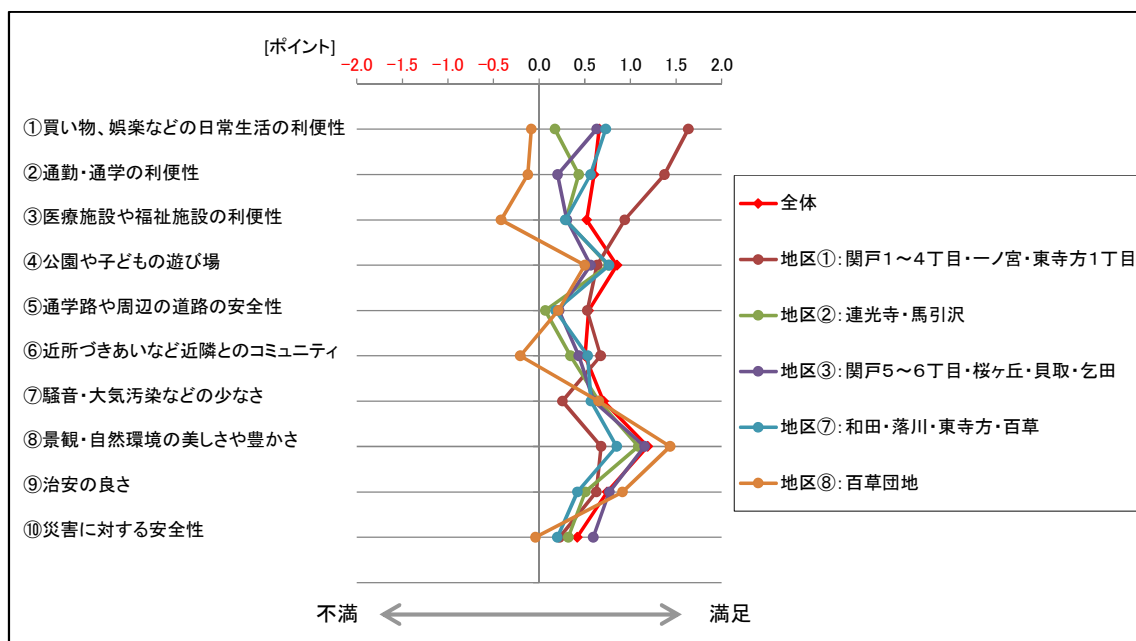
項目別にみると、項目①～③の各種利便性については評価が分かれました。

また、既存地域と新住地域を比較してみると、「⑤通学路や周辺の道路の安全性」の評価は既存地域では全ての地区が全体評価より低く、新住地域では全体評価より高い地区が多くなっています。

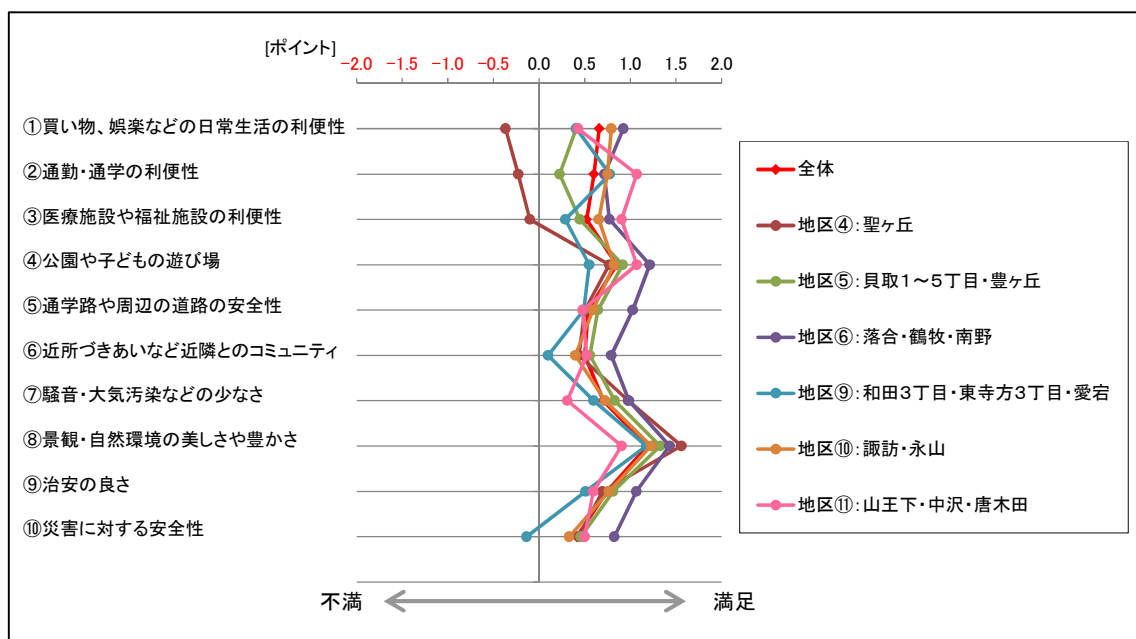
ポイント 既存地域では新住地域に比べ通学路や周辺の道路の安全性の評価が低い

ポイント 新住地域では項目①～③の評価が分かれている

住環境の評価（既存地域）



住環境の評価（新住地域）



(2) 住まいの防災・省エネ対策、今後の利用法

1) 住まいの防災対策

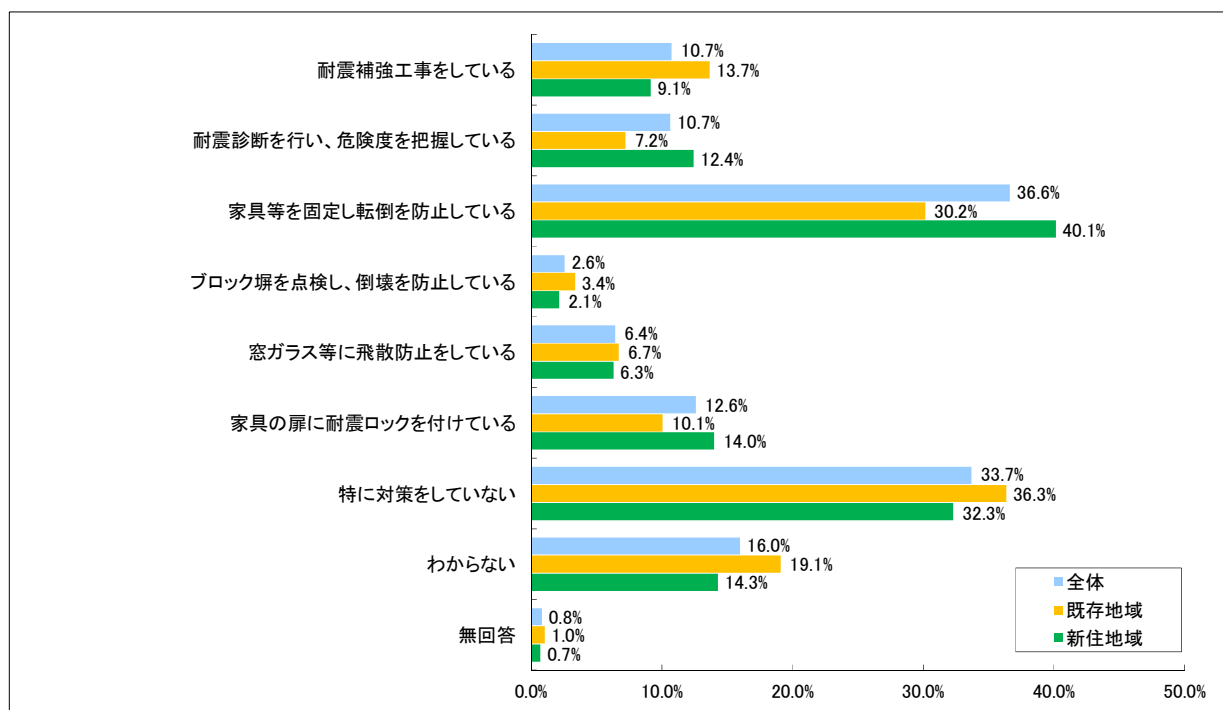
住まいの防災対策については、全体では「家具等を固定し転倒を防止している」が36.6%と最も多くなっていますが、「特に対策をしていない」も33.7%となっています。

地域別にみると、既存地域では「特に対策をしていない」が最も多く、新住地域では「家具等を固定し転倒を防止している」が最も多く40.1%を超えています。

ポイント 全体で家具等を固定し転倒を防止している世帯が約36%

ポイント 全体で住まいの防災対策を実施していない回答者が約33%

地域別住まいの防災対策（複数回答）

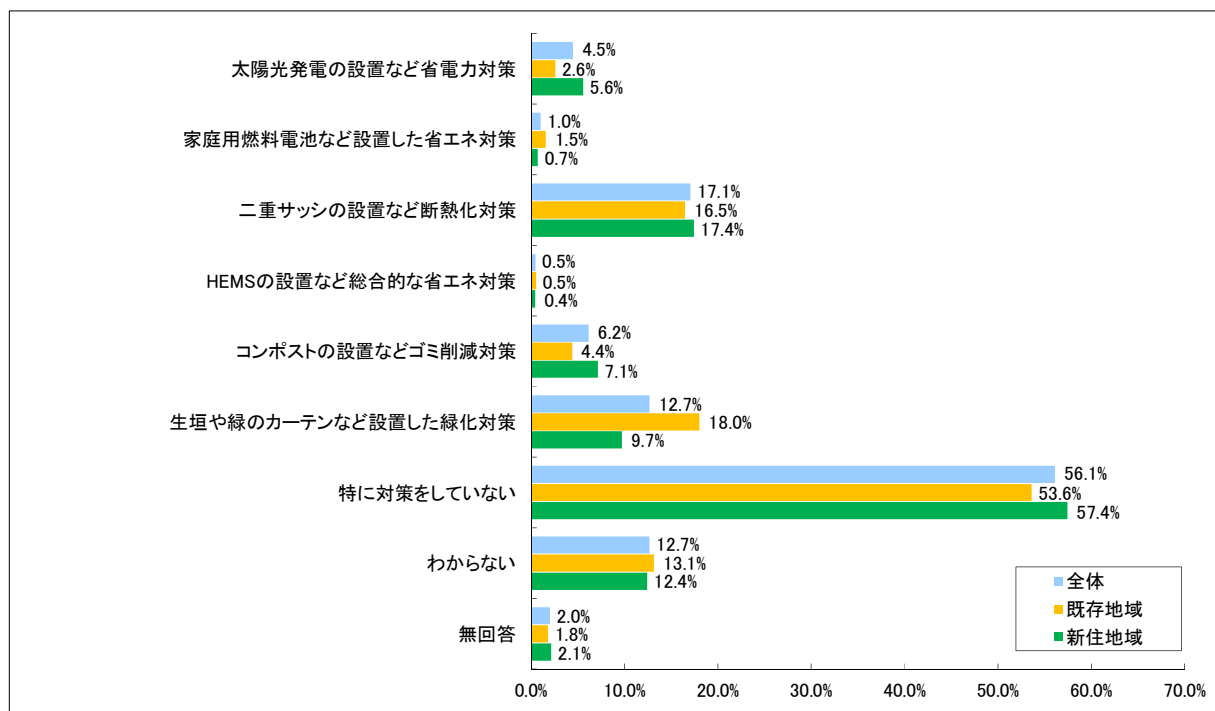


2) 住まいの省エネルギー対策

住まいの省エネルギー対策については、全体では「特に対策をしていない」が56.1%と最も多くなっており、対策を講じている住宅では「二重サッシの設置など断熱化対策」が17.1%となっています。

ポイント 全体で「特に対策をしていない」が約56%で最も多い

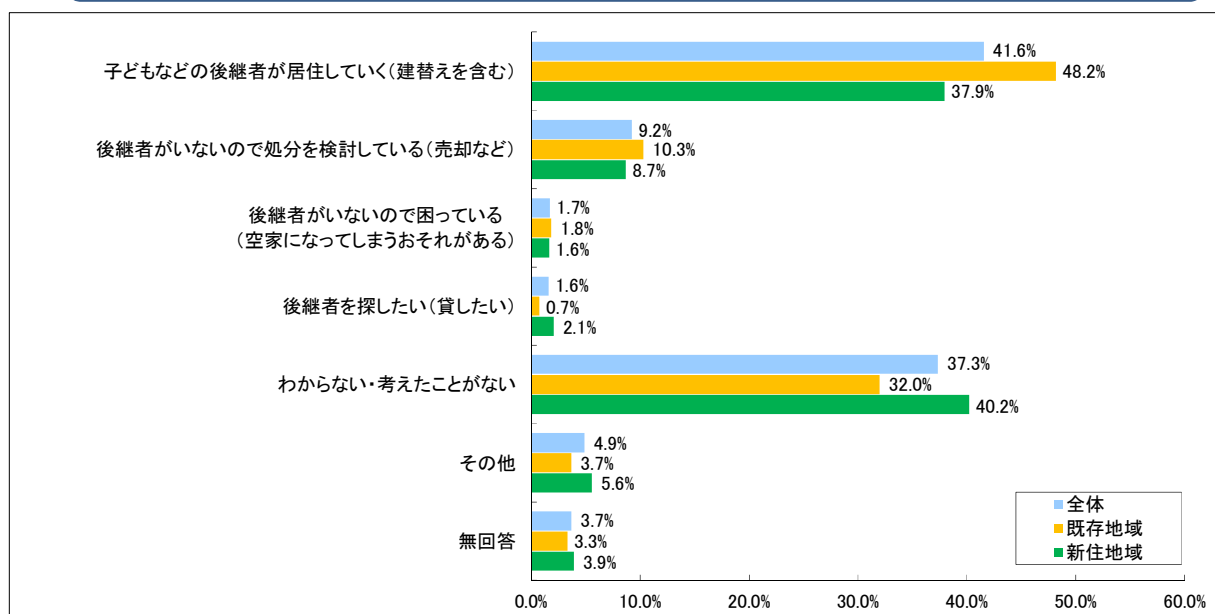
地域別住まいの省エネルギー対策（複数回答）



3) 住まいの今後の利用法

持家に居住している回答者の住まいの今後の利用法については、全体では「子どもなどの後継者が居住していく」が最多ですが、約37%は「わからない・考えたことがない」としています。

ポイント 回答者の約37%が「わからない・考えたことがない」を選択



(3) 定住意向

1) 地区別

地区別の居住継続意向の構成比をみると、全体では、「今後も住み続けたい」が37.3%、「当分は住み続けるが、将来はわからない」の42.1%をあわせると79.4%が定住意向を示しています。なお、「いずれは住み替えたい」と「住み替え予定あり」をあわせると18.4%となっています。

地区別では、「今後も住み続けたい」が最も多いのは「⑪山王下・中沢・唐木田」で42.9%、次いで「⑥落合・鶴牧・南野」が41.0%となっています。

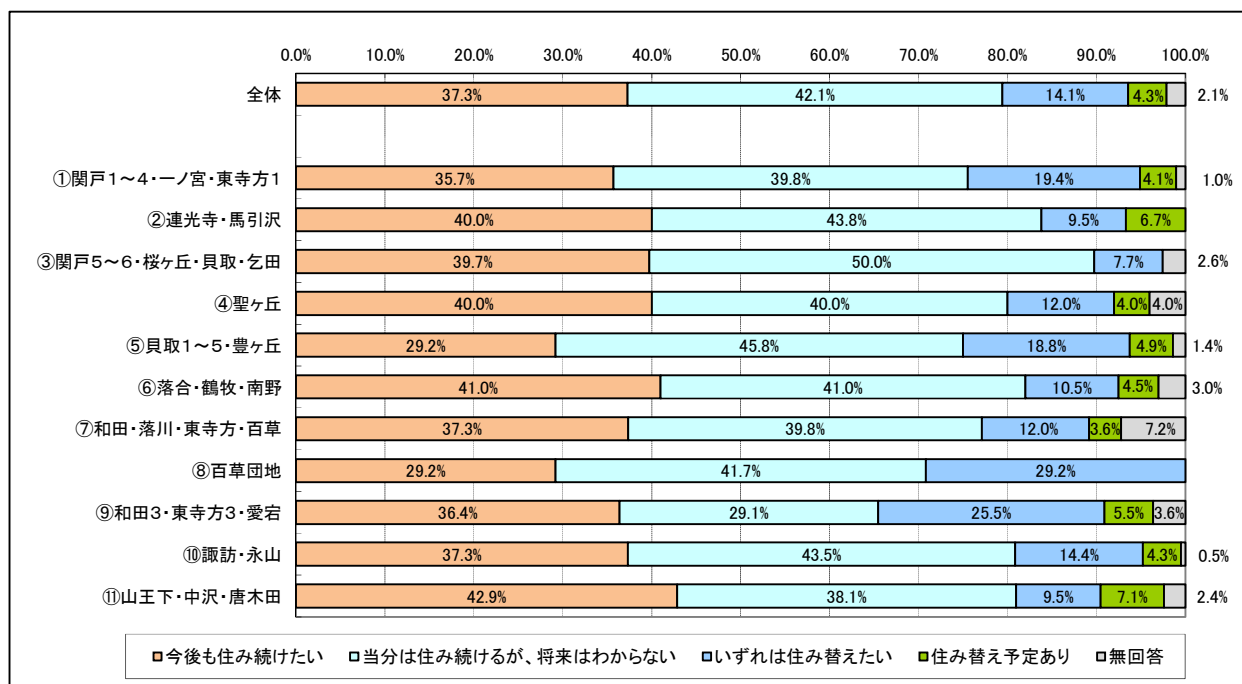
なお、「今後も住み続けたい」と「当分は住み続けるが、将来はわからない」をあわせた定住意向が最も多いのは「③関戸5～6丁目・桜ヶ丘・貝取・乞田」で89.7%、次いで「②連光寺・馬引沢」で83.8%となっています。

また、「いずれは住み替えたい」が最も多いのは「⑧百草団地」で29.2%、次いで「⑨和田3丁目・東寺方3丁目・愛宕」で25.5%となっており、「いずれは住み替えたい」と「住み替え予定あり」をあわせた住み替え意向が最も多いのは、「⑨和田3丁目・東寺方3丁目・愛宕」で31.0%となっています。

ポイント

全体として定住意向は約79%

地区別定住意向



2) 年代別

年代別の定住意向の構成比をみると、「今後も住み続けたい」が最も多いのは70歳代以上で52.8%となっており、年代の高さに比例して割合が多くなっています。

特に70歳代以上では、「今後も住み続けたい」と「当分は住み続けるが、将来はわからない」をあわせた定住意向が90%を超えています。

また、「いずれは住み替えたい」と「住み替え予定あり」が最も多いのは20歳代で27.4%、10.4%となっており、「いずれは住み替えたい」と「住み替え予定あり」をあわせた住み替え意向が37.8%と最も多くなっています。

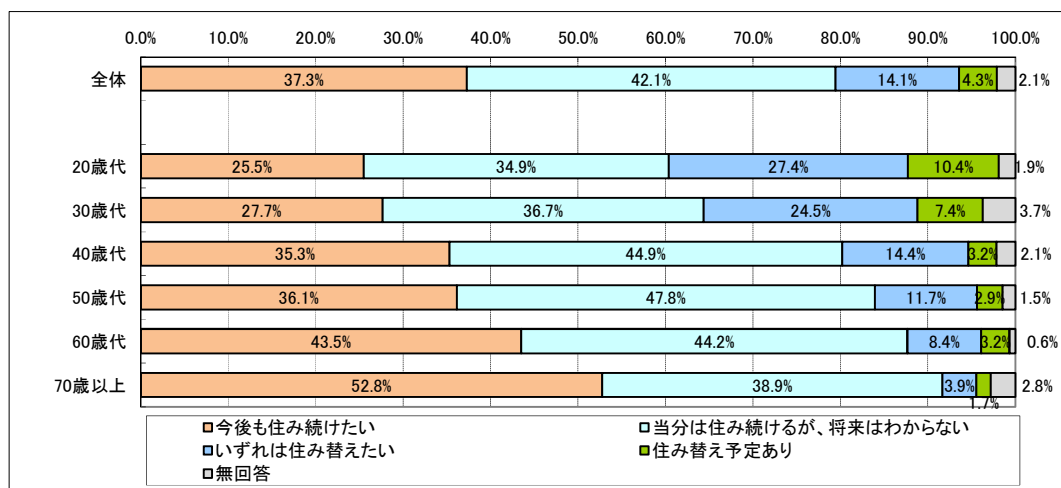
ポイント

若年層の定住意向が低い

ポイント

年代の高さに比例して定住意向が高まっている

年代別定住意向



3) 住宅種別

住宅種別の定住意向の構成比をみると、「今後も住み続けたい」が最も多いのは持家（一戸建）で55.3%となっており、次いで持家（集合住宅）が40.5%と多くなっています。

また、賃貸住宅をみると、民間の賃貸住宅では「今後も住み続けたい」が36.5%と最も少なくなっており、「いずれは住み替えたい」と「住み替え予定あり」が50%を超えています。

しかし、都営住宅・都民住宅やUR、公社の賃貸住宅※では「今後も住み続けたい」が20%を超えており、「当分は住み続けるが、将来はわからない」をあわせた定住意向が、都営住宅・都民住宅では70%、UR、公社の賃貸住宅では60%を超えています。

ポイント

民間賃貸住宅の居住者は定住意向が最も低い

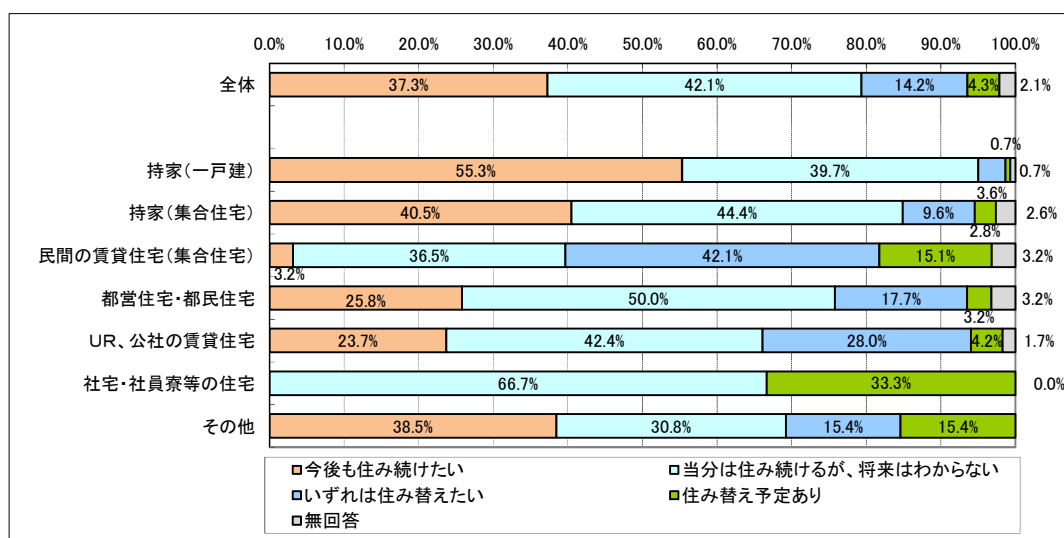
ポイント

都営住宅・都民住宅の居住者は定住意向が高い：約70%

ポイント

UR、公社の賃貸住宅の定住意向も高い：約60%

住宅種別定住意向



※UR、公社の賃貸住宅

UR：「独立行政法人都市再生機構」が建設等により管理・運営を行っている住宅。以下、組織は「UR都市機構」、住宅は「UR賃貸住宅」という。また、図表等では「UR」と略す。

公社：「東京都住宅供給公社」が建設等により管理・運営を行っている住宅。以下「公社住宅」という。また、図表等では「公社」と略す。

(4) 今後の住まいについて

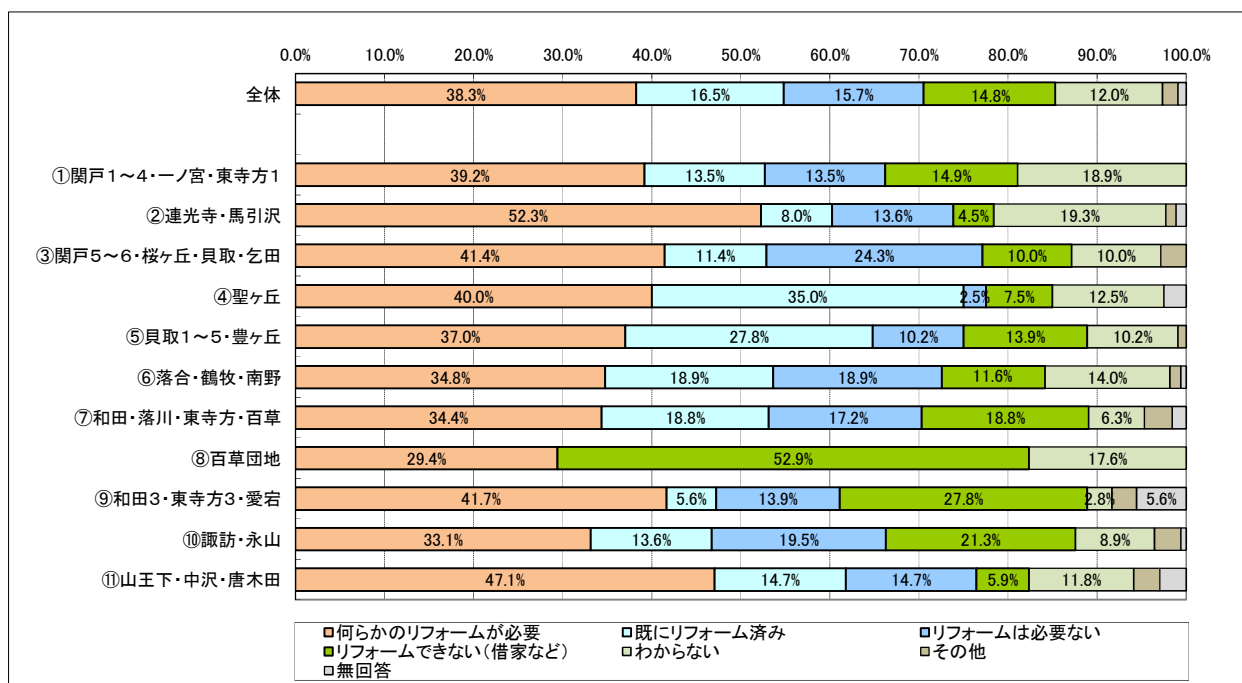
1) リフォームの必要性

定住意向の回答者の現在の住宅のリフォームの必要性については、全体では「何らかのリフォームが必要」が38.3%と最も多く、次いで「既にリフォーム済み」が16.5%、「リフォームは必要ない」が15.7%となっています。

地区別では、「何らかのリフォームが必要」が最も多かったのは「②連光寺・馬引沢」で52.3%、「⑪山王下・中沢・唐木田」で47.1%となっています。また、「既にリフォーム済み」が最も多かったのは「④聖ヶ丘」で35.0%、「リフォームは必要ない」は「③関戸5～6丁目・桜ヶ丘・貝取・乞田」で24.3%とどちらも他地区に比べ多くなっています。

ポイント 全体で「なんらかのリフォームが必要」が約38%で最も多い

地区別リフォームの必要性

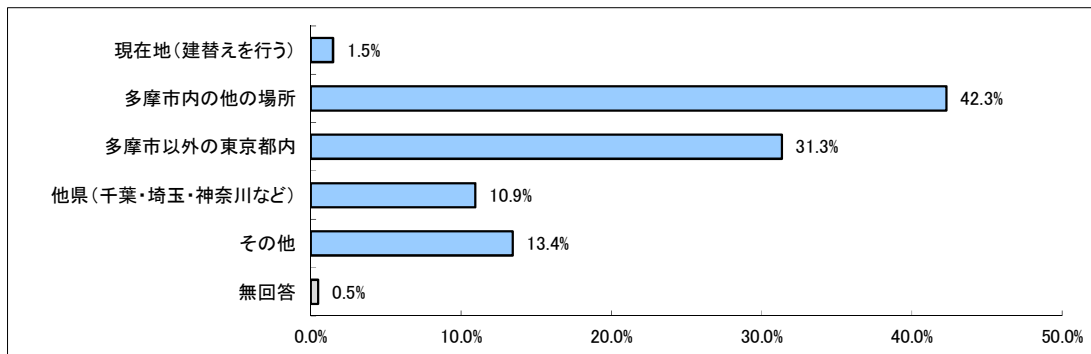


2) 住み替え希望地

「いずれは住み替えたい」と「住み替え予定あり」の回答者に住み替え希望地を回答してもらったところ、「多摩市内の他の場所」が42.3%、「多摩市以外の東京都内」が31.3%となっています。

ポイント 多摩市内の他の場所への住み替え希望が高い：約42%

住み替え希望地



(5) 高齢期の住まいについて

1) 老後の理想の住まい

老後の理想の住まいとしては、全体では「現在住んでいる住宅に自分または配偶者と暮らしたい」が45.0%と突出しており、「便利な場所に高齢でも暮らしやすい持家を購入して住みたい」が16.3%、「高齢者向けの設備やサービスが充実した賃貸住宅で暮らしたい」が14.4%となっています。

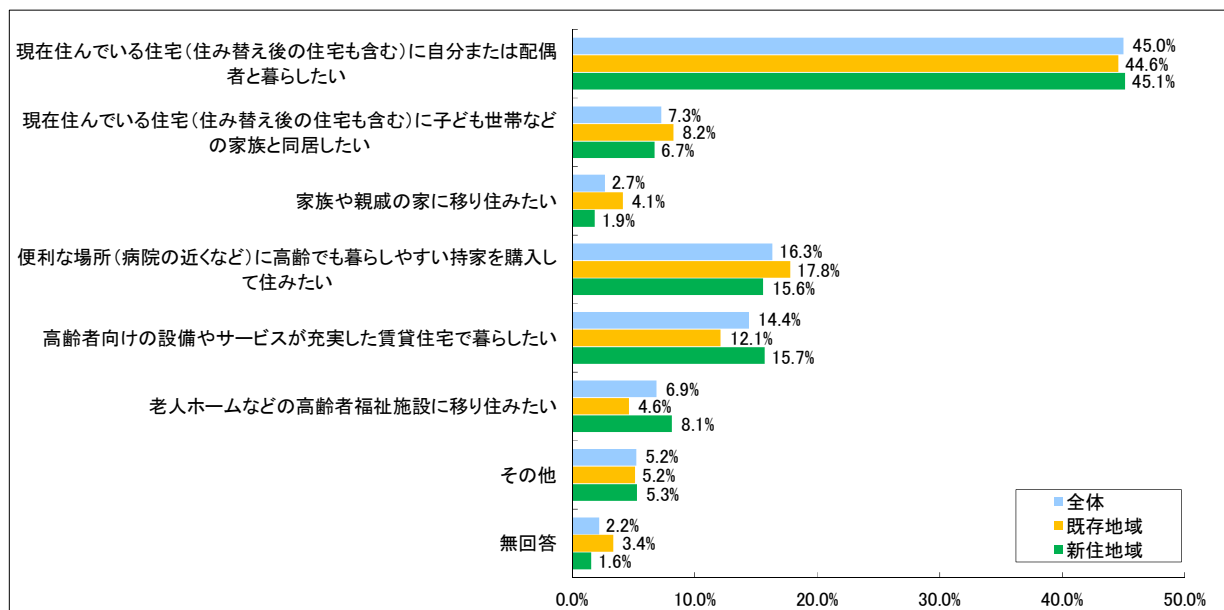
地域別でみると、既存地域では「便利な場所に高齢でも暮らしやすい持家を購入して住みたい」がやや多くなっています。

ポイント 全体で「現在住んでいる住宅で暮らしたい」が約45%で最も多い

ポイント 「便利な場所に高齢でも暮らしやすい持家を購入したい」もやや多い

ポイント 「高齢者向けの設備やサービスが充実した賃貸住宅で暮らしたい」もやや多い

地域別老後の理想の住まい



また、住宅種別でみると、「現在住んでいる住宅に自分または配偶者と暮らしたい」が最も多いのは持家（集合住宅）居住者、「高齢者向けの設備やサービスが充実した賃貸住宅で暮らしたい」が最も多いのはUR、公社の賃貸住宅居住者となっています。

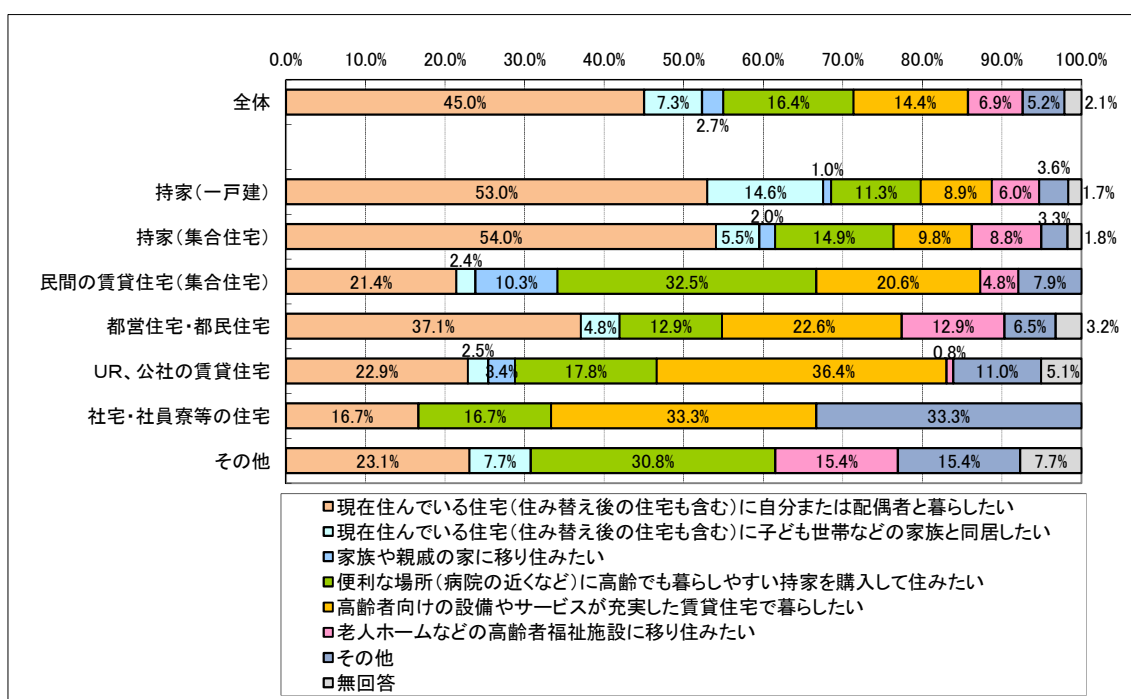
ポイント

集合住宅の持家居住者は「現在住んでいる住宅で暮らしたい」が約54%で最も多い

ポイント

UR、公社の賃貸住宅居住者は「高齢者向けの設備やサービスが充実した賃貸住宅で暮らしたい」が約36%で最も多い

住宅種別老後の理想の住まい



2) 高齢者が安心して暮らせるために必要な施策

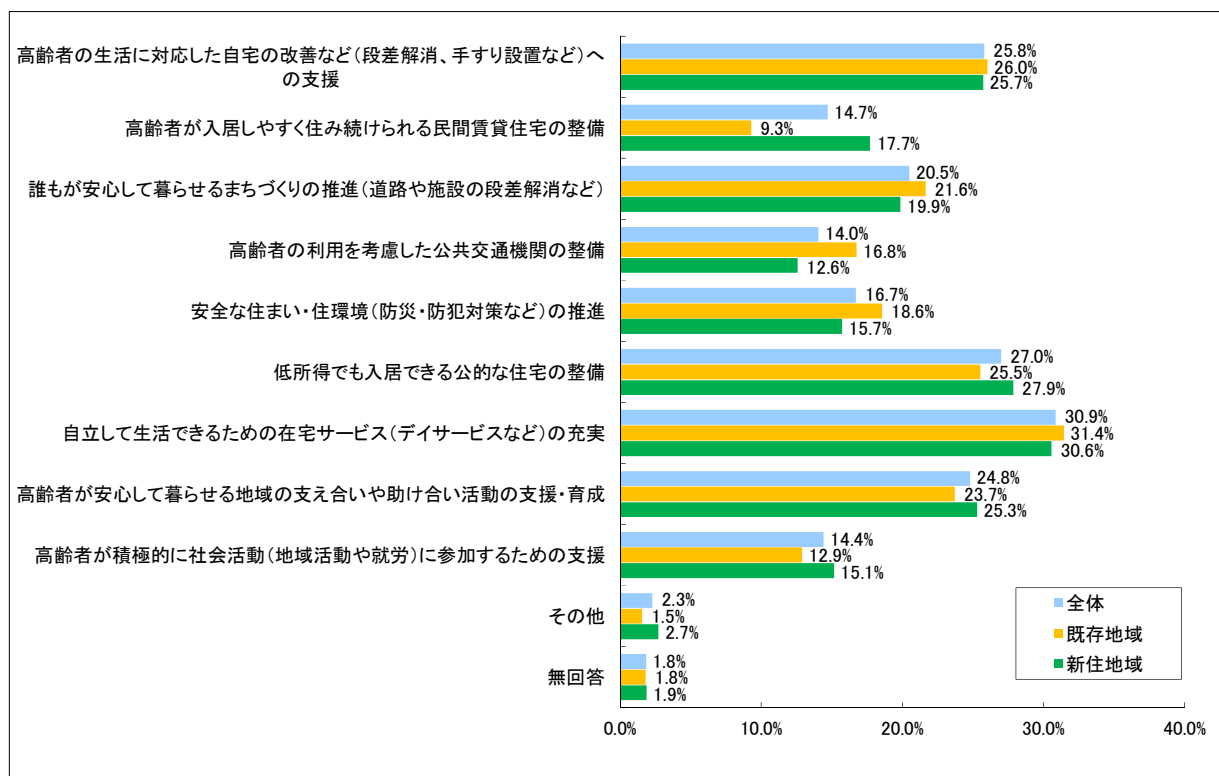
高齢者が安心して暮らせるための施策・支援の構成比をみると、全体では、「自立して生活できるための在宅サービスの充実」が30.9%と最も多く、「低所得でも入居できる公的な住宅の整備」が27.0%、「高齢者の生活に対応した自宅の改善などへの支援」が25.8%となっています。

地域別でみると、「高齢者が入居しやすく住み続けられる民間賃貸住宅の整備」が既存地域では9.3%と少なく新住地域では17.7%と多くなっており、「高齢者の利用を考慮した公共交通機関の整備」や「安全な住まい・住環境（防災・防犯対策など）の推進」では既存地域が多くなっています。

ポイント 自立して生活できるための在宅サービスが約31%で最も多い

ポイント 高齢者の生活に対応した自宅の改善などへの支援が約26%で多い

地域別高齢者が安心して暮らせるために必要な施策（複数回答）



また、65歳以上の家族構成員がいる回答者では、「自立して生活できるための在宅サービスの充実」が31.2%、「高齢者の生活に対応した自宅の改善などへの支援」が29.1%、「誰もが安心して暮らせるまちづくりの推進」が22.9%、「高齢者が安心して暮らせる地域の支え合いや助け合い活動の支援・育成」が25.4%となっています。なお、この4つの項目と「安全な住まい・住環境の整備」の構成比は全体よりも上回っています。

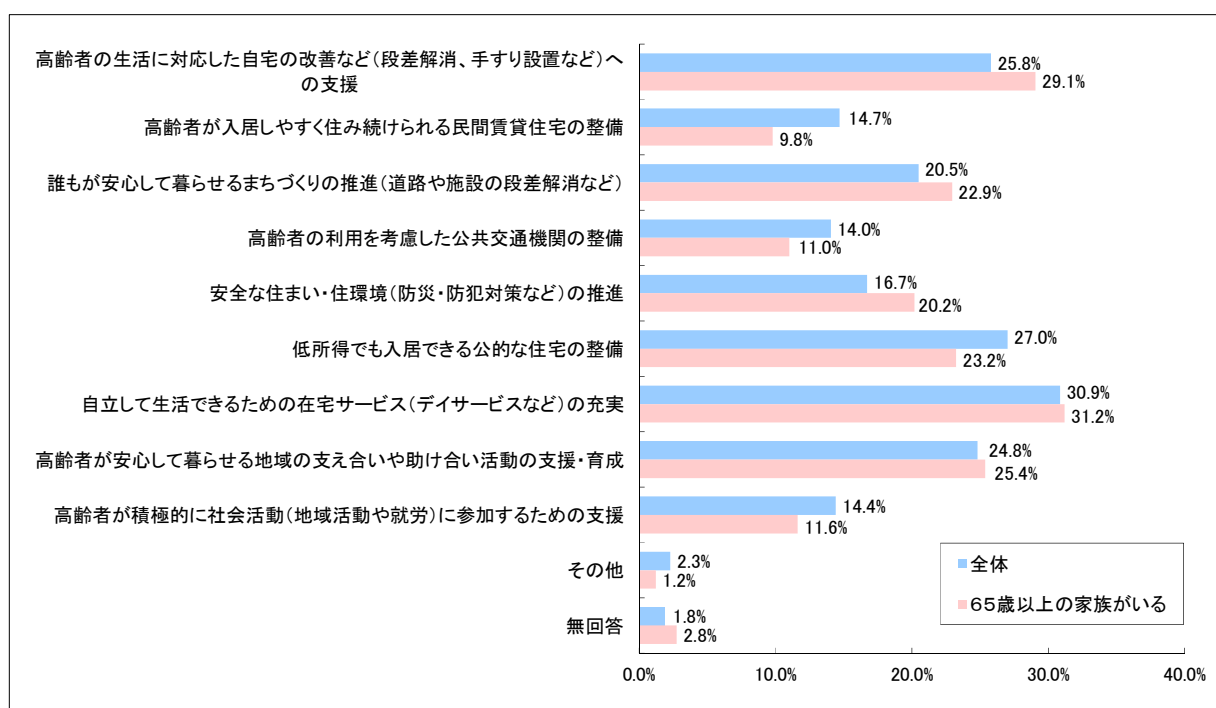
ポイント 自立して生活できるための在宅サービスは全体より上回っている

ポイント 高齢者の生活に対応した自宅の改善などへの支援は全体より上回っている

ポイント 高齢者が安心して暮らせる地域の支え合いや助け合い活動の支援・育成は全体より上回っている

ポイント 安全な住まい・住環境の整備は全体より上回っている

世帯構成員別高齢者が安心して暮らせるための重点施策（複数回答）



（６）子育て期の住まいについて

１）子育てしやすい住宅

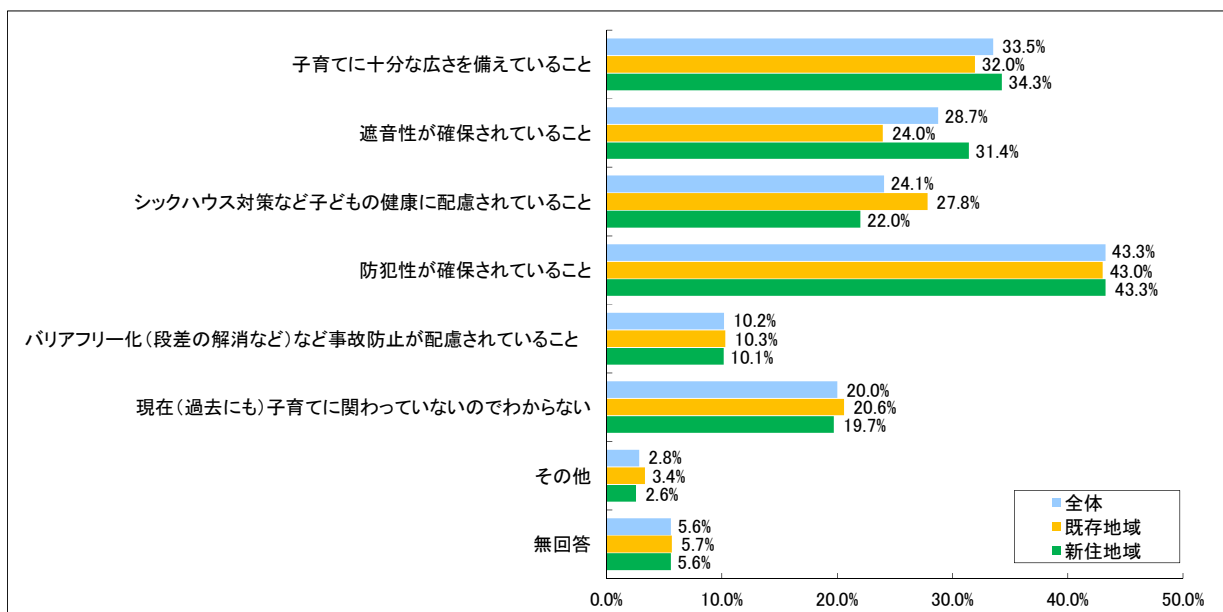
子育てしやすい住宅の構成比をみると、全体では、「防犯性が確保されていること」が４３．３％と最も多く、「子育てに十分な広さを備えていること」が３３．５％、「遮音性が確保されていること」が２８．７％と続いています。

地域別にみると、既存地域ではシックハウス対策など子どもの健康に配慮されていること」、新住地域では「遮音性が確保されていること」がそれぞれ多くなっています。

ポイント 防犯性の確保が約４３％で最も多い

ポイント 子育てに十分な広さが約３４％で多い

地域別子育てしやすい住宅（複数回答）



また、15歳未満の家族構成員がいる回答者では、「防犯性が確保されていること」が58.2%と最も多く、「子育てに十分な広さを備えていること」が41.8%、「遮音性が確保されていること」が42.2%、「シックハウス対策など子どもの健康に配慮されていること」が29.9%となっており、この4つの項目の構成比は全体よりも上回っています。

ポイント

防犯性の確保は全体より上回っている

ポイント

子育てに十分な広さは全体より上回っている

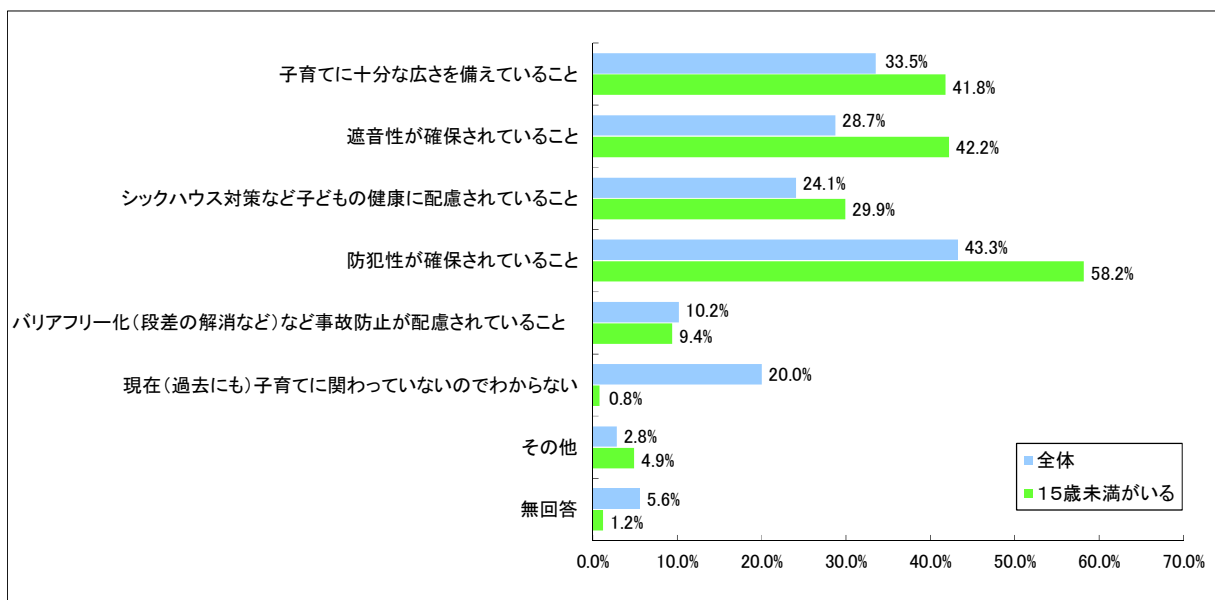
ポイント

遮音性の確保は全体より上回っている

ポイント

シックハウス対策など子どもの健康に配慮は全体より上回っている

世帯構成員別子育てしやすい住宅（複数回答）



2) 子育てしやすい環境

子育てしやすい環境の構成比をみると、全体では、「保育所などの施設の充実」が50.8%と最も多く、「治安・防犯面での安全性の確保」が45.5%となっており、この2項目は約半数の回答者が選択しています。

地域別にみると、「保育所などの施設の充実」と「子育て世帯の公的住宅への優先入居」は既存地域では少なく、新住地域では多くなっており、「治安・防犯面での安全性の確保」と「地域や隣近所とのコミュニティ活動（子ども会など）の充実」は既存地域で多く、新住地域では少なくなっています。

ポイント

保育所などの施設の充実が約51%で最も多い

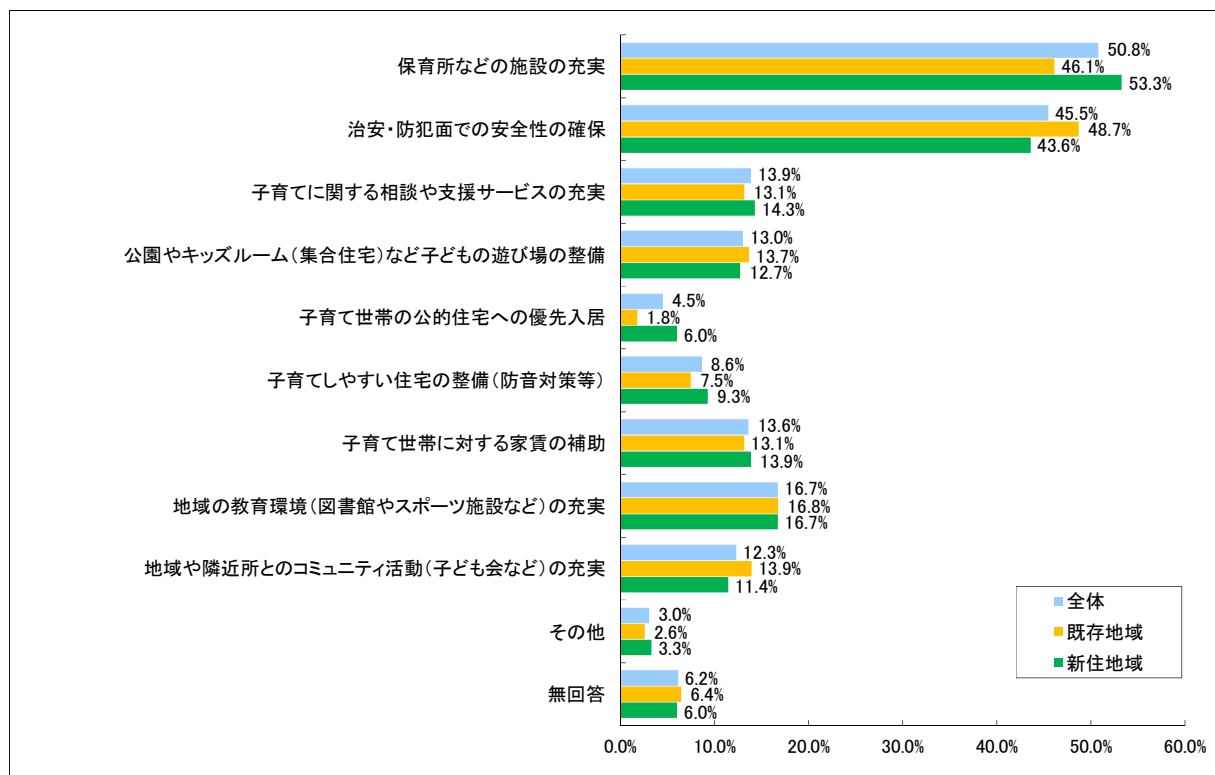
ポイント

治安・防犯面での安全性の確保が約46%で多い

ポイント

上記2項目は約半数の回答者が選択している

地域別子育てしやすい環境（複数回答）

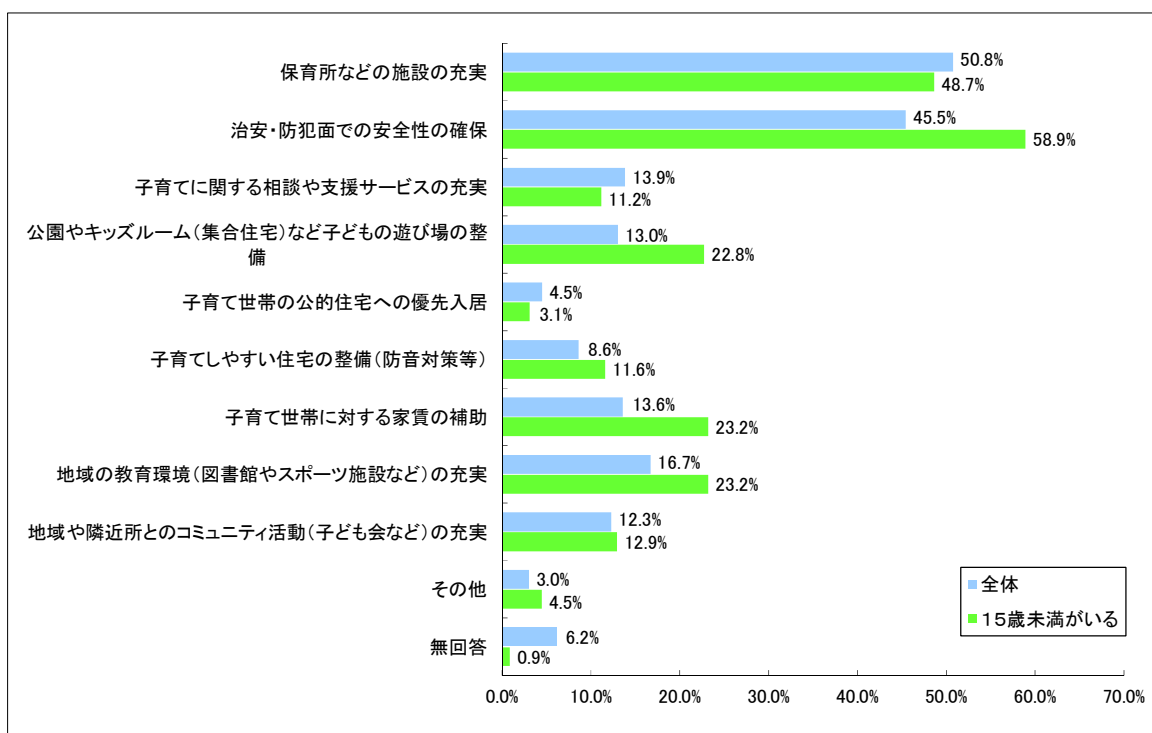


また、15歳未満の家族構成員がいる回答者では、「治安・防犯面での安全性の確保」が58.9%と最も多く、より一層安全性の確保に対する意向が高いことがうかがえます。

ポイント

15歳未満の家族構成員がいる回答者はより一層安全性の確保に対する意向が高い

世帯構成員別子育てしやすい環境（複数回答）



(7) 住宅・住環境に関する施策の方向性

住宅・住環境に関する施策の方向性の構成比をみると、全体では、「高齢者や障がいのある人でも安心して暮らせる住宅・住環境づくり」が47.3%と最も多く、次いで「防犯など安全性の向上」が32.0%、「通勤・通学や買物など、日常生活の利便性の向上」が28.8%となっています。

地域別にみると、既存地域では「防犯など安全性の向上」、新住地域では「マンションなどの集合住宅の建替えに対する支援」が多くなっています。

また、65歳以上の家族構成員がいる回答者では、「高齢者や障がいのある人でも安心して暮らせる住宅・住環境づくり」が56.9%と最も多く、全体では構成比が低かった「住宅リフォームや増改築に対する支援」が12.8%となっています。

また、15歳未満の家族構成員がいる回答者では、「防犯などの安全性の向上」が41.4%と最も多く、次いで「道路や歩道、公園等が整った住環境づくり」が36.9%となっており、子育てしやすい環境の構成比で最も多かった「治安・防犯面での安全性の確保」と同様の傾向となっています。

ポイント

全体では高齢者や障がいのある人でも安心して暮らせる住宅・住環境づくりが約47%で最も多い

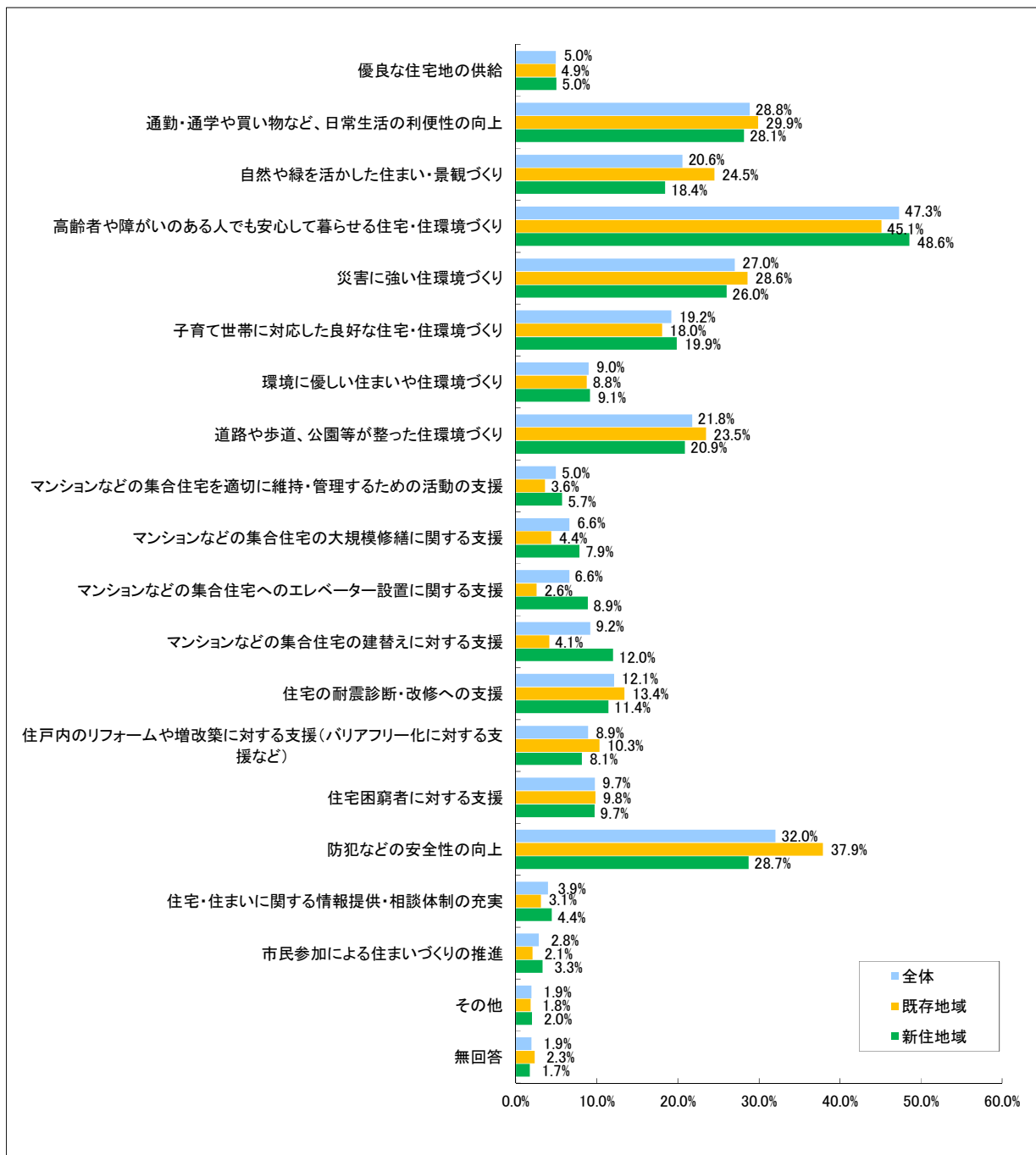
ポイント

全体では防犯などの安全性の向上が約32%で多い

ポイント

市民参加による住まいづくりの推進が約3%で最も少ない

地域別住宅・住環境に関する重点施策（複数回答）



ポイント

高齢者がいる場合、高齢者、障がいのある人でも安心して暮らせる住宅・住環境づくりが最も多い

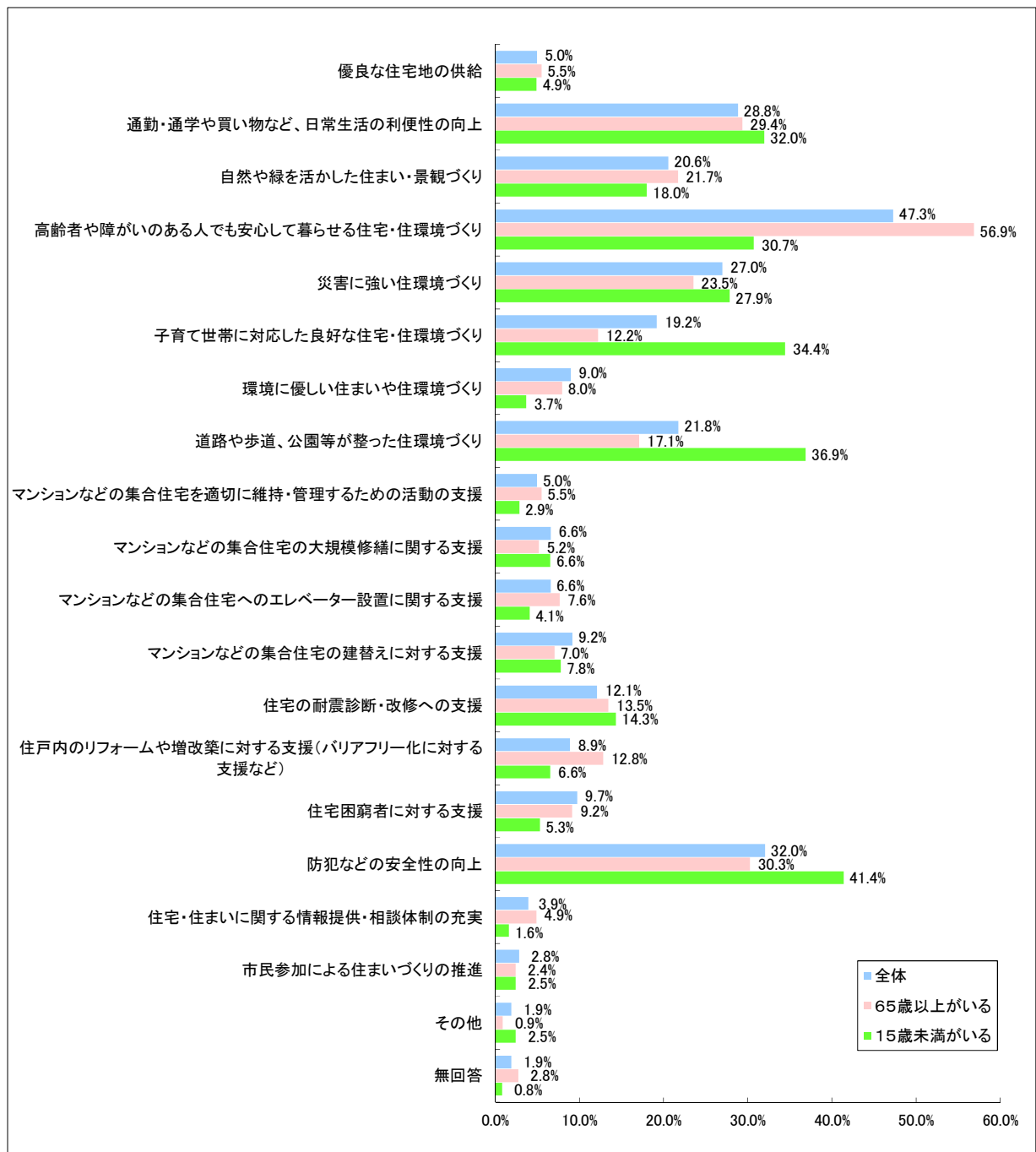
ポイント

子どもがいる場合、防犯などの安全性の向上が最も多い

ポイント

子どもがいる場合、子育て世帯に対応した良好な住宅・住環境づくりや道路や歩道、公園等が整った住環境づくりに対する意見が多い

世帯構成員別住宅・住環境に関する重点施策（複数回答）



第4章 住まいを取り巻く現状

1 現況調査

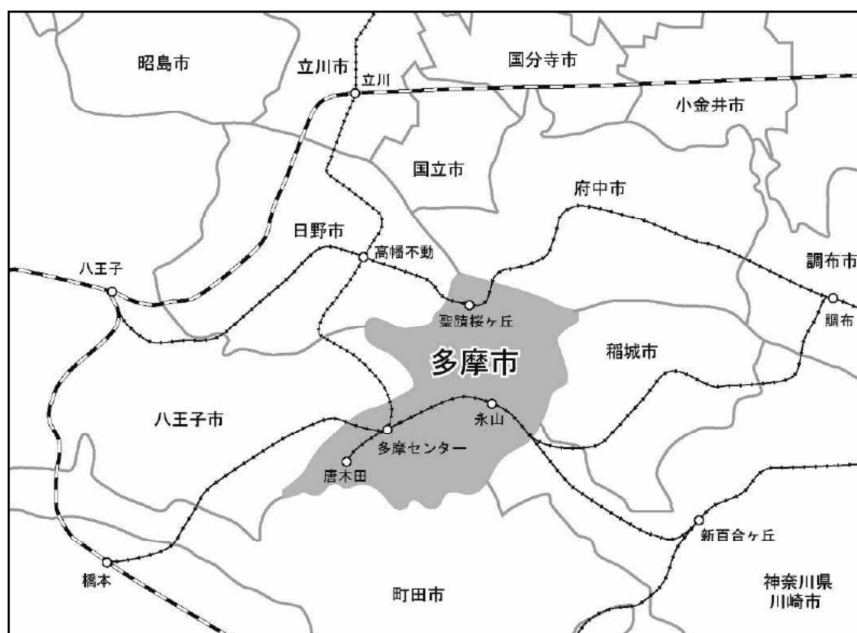
(1) 多摩市の概況

1) 位置・面積

本市は、東京都心から約30kmから35km圏の東京都西部に位置し、東経139度27分、北緯35度38分に位置しています。

市の北部は多摩川を境に府中市、東部は稲城市、南部は神奈川県川崎市と町田市、西部は八王子市と日野市に接しており、市域面積は21.01km²となっています。

多摩市位置図



資料：多摩市都市計画マスタープラン

2) 地形

本市の地形は、丘陵地、段丘面、低地、人工改変地、宅地造成地等で構成されています。

丘陵地は、都立桜ヶ丘公園を含む連光寺周辺、貝取緑地周辺、からきだの道周辺に分布しています。また、段丘は大栗川・乞田川沿いに分布しており、大規模な人工改変地はゴルフ場が大部分を占めています。

標高は市東部に位置する天王森公園付近が海拔160m前後で最も高く、多摩川沿いの低地が約50m程度と最も低くなっています。

3) 気象

本市は関東平野の南西端にあつて、南は多摩丘陵、北は多摩川に挟まれた地理的条件にあり、東日本型の東海・関東型気候区に位置しています。

過去7年間の平均気温は15.4度で、東京都心部と比べると1.3度ほど低く、年間の降水量は1,300mmから1,900mm程度となっており、東京都心部とほぼ同じ降水量となっています。

4) 人口・世帯

①総人口

本市の総人口は、平成27（2015）年10月1日時点で、147,664人で、東京都全体の約1.1%、東京都の市部の人口の約3.6%となっています。

総人口の増減は、多摩ニュータウンの開発に伴い、諏訪・永山地区に第一次入居が開始された昭和46（1971）年3月より急増し、昭和45（1970）年には29,061人だった総人口が、昭和55（1980）年には93,242人と約3.2倍に増え、平成2（1990）年には141,494人と約4.9倍となりました。その後、微減微増を経て、現在に至っています。

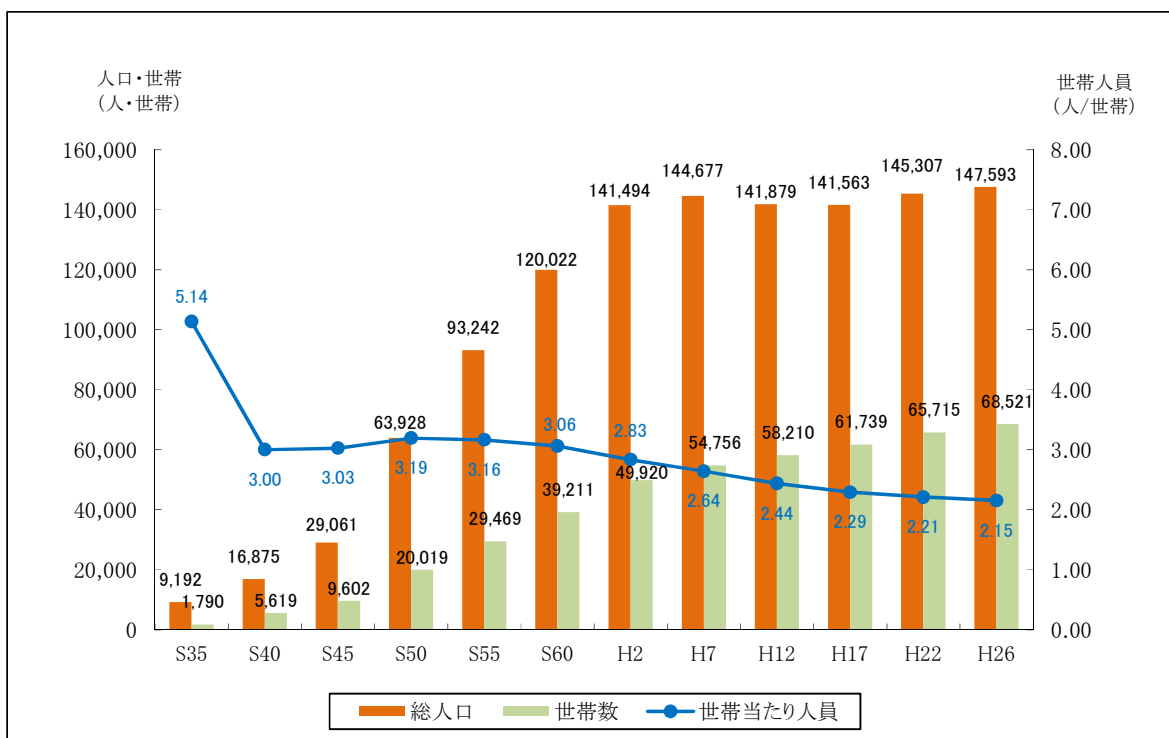
②世帯数

本市の世帯数は、平成27（2015）年10月1日時点で、69,204世帯で、東京都全体の約1.0%、東京都の市部の世帯数の約3.6%となっています。

世帯数の増減は、総人口と同様に多摩ニュータウンの開発に伴い急増し、昭和45（1970）年の9,602世帯から、昭和50（1975）年には約2万世帯、平成2（1990）年には約5万世帯と増加しました。

なお、総人口は平成になってから14万人台で横ばいの推移となっていますが、世帯数は年々増加しており、一世帯当たり人員は減少を続け、平成26（2014）年では2.15人／世帯となっています。

人口・世帯数の推移



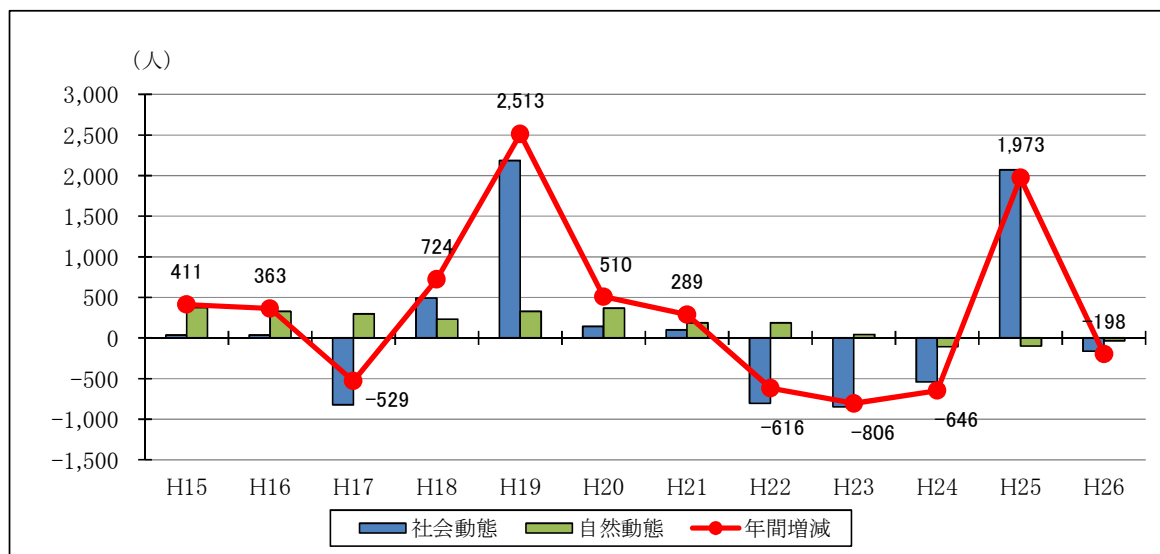
資料：統計たま 平成26年版

③人口動態

本市の人口動態は、平成17（2005）年に社会減により年間増減がマイナスとなって以降、社会動態は転入数が転出数を上回る社会増、自然動態は出生数が死亡数を上回る自然増となっていました。

しかし、平成22（2010）年より社会動態は転出が転入を上回る社会減となっており、以後、社会減が増加し、平成24（2012）年には初めて死亡数が出生数を上回る自然減となっています。なお、平成25（2013）年に年間増減は社会増によりプラスに転じましたが、平成26（2014）年には198人の減少に転じています。

人口動態の推移



資料：統計たま 平成26年版

④人口構成

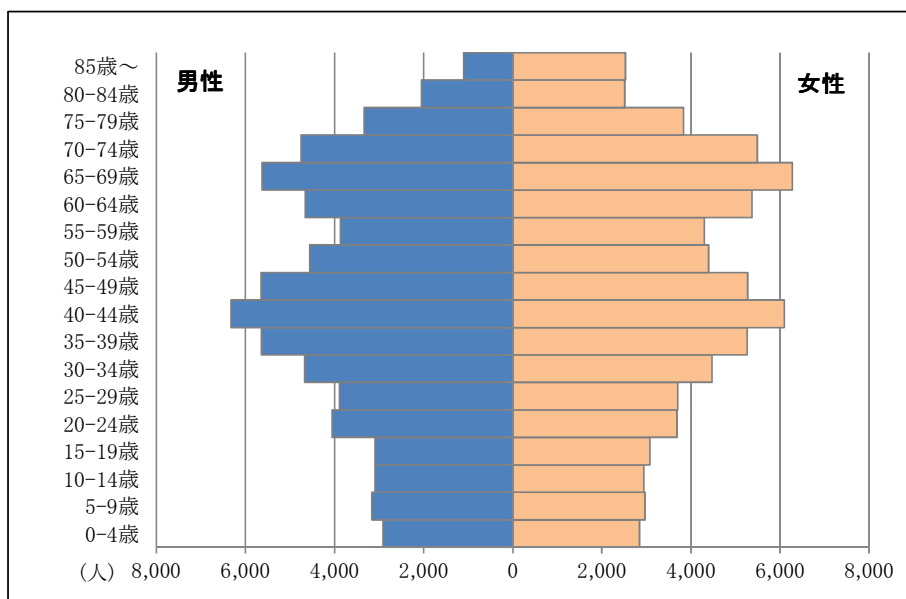
本市の人口ピラミッドは、平成27（2015）年1月1日時点では、男性、女性ともに40～44歳が最も多く、次いで65～69歳となっています。しかし、国立社会保障・人口問題研究所が平成25（2013）年に実施した推計によると、目標年次である平成37（2025）年には、男性は50～54歳、女性は75～79歳が最も多くなっており、急速に進む少子高齢化などが懸念されます。

本市の人口構成は、平成27（2015）年1月1日時点で、14歳以下の年少人口が17,925人、15歳から64歳の生産年齢人口が92,044人、65歳以上の老年人口が37,517人となっています。

このうち、総人口に対する年少人口の割合は昭和55（1980）年には31.9%と3割を超えていたものの、その後減少し、平成17（2005）年以降は12%前後で推移しています。また、生産年齢人口と老年人口の割合を比較すると、生産年齢人口の割合が減少するのに対し、老年人口の割合が増加しており、平成26（2014）年には24.1%と急増し、平成27（2015）年には4人に1人が65歳以上となる25.4%となりました。

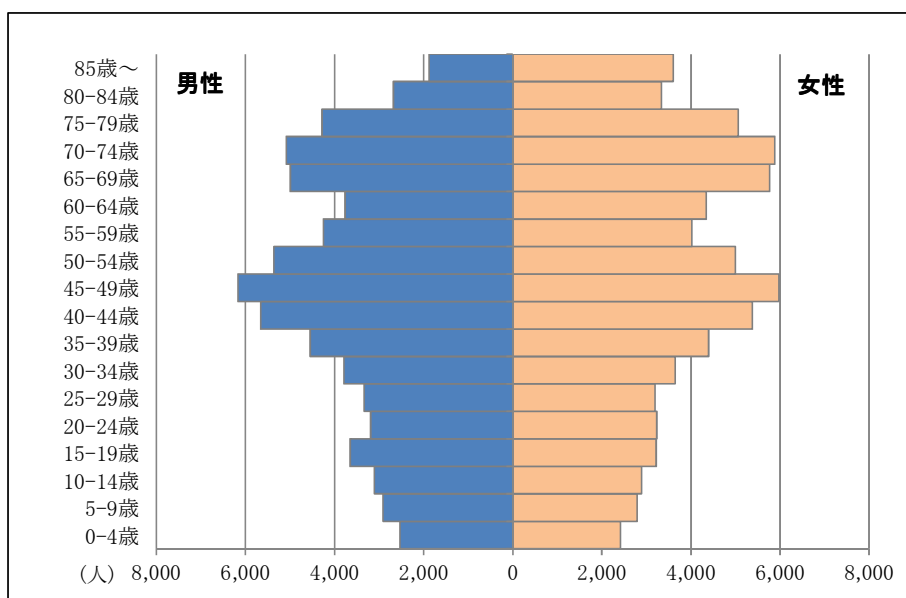
なお、年少人口及び老年人口の構成比を東京都の市部と比較すると、本市は狛江市、立川市、八王子市と並び、少子化・高齢化が既に進行している市となっており、今後深刻化していくことが懸念されます。また、平成27（2015）年1月1日時点の外国人登録人口は2,047人で、総人口の約1.4%を占め、平成22（2010）年の2,336人をピークに近年は横ばいとなっています。

人口ピラミッド（平成27年）



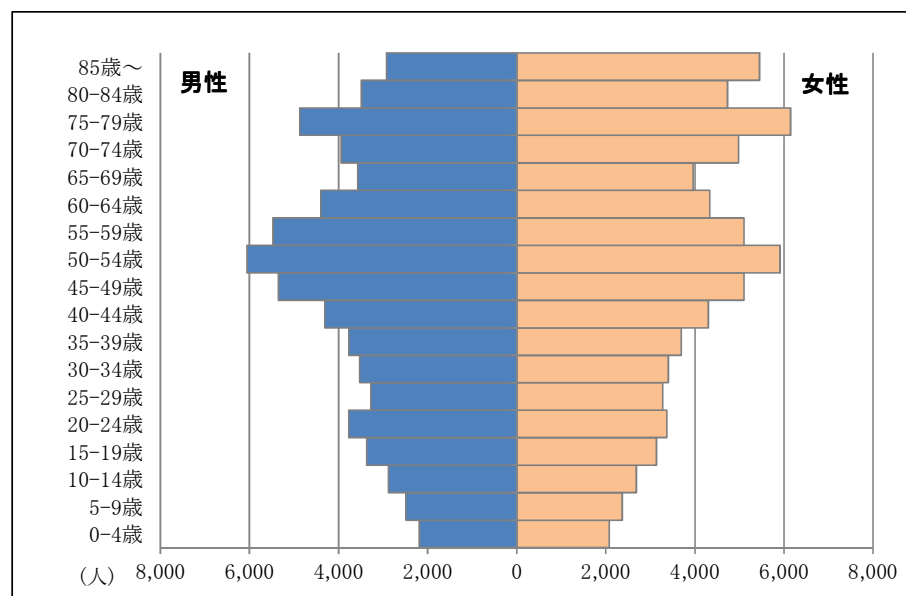
資料：多摩市企画課

人口ピラミッド（平成31年推計）



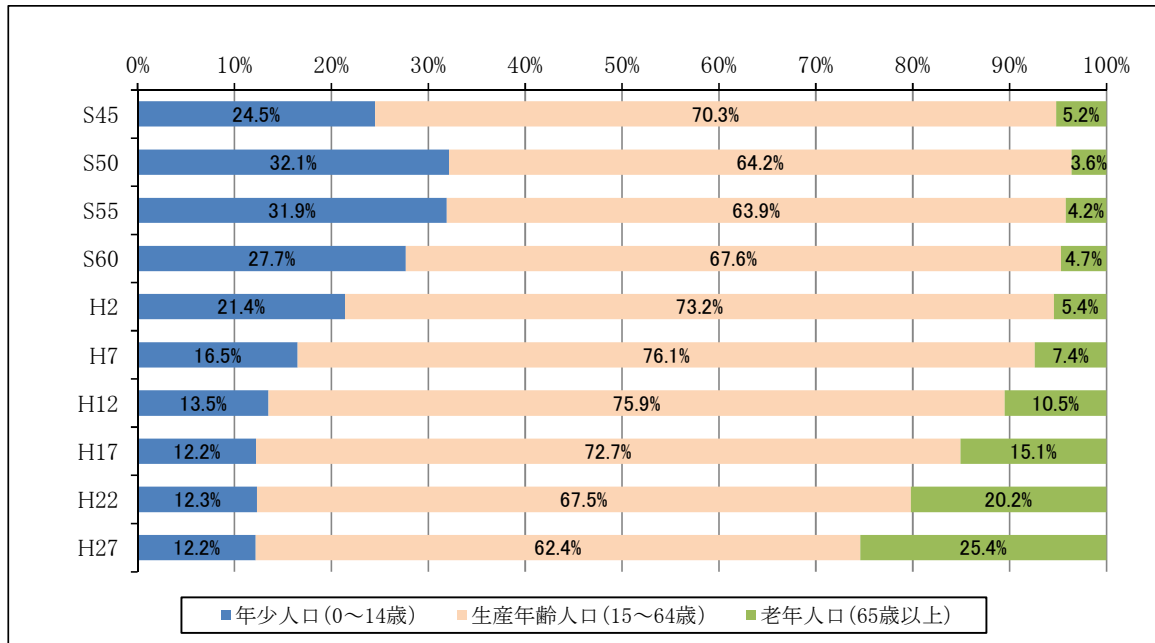
資料：多摩市企画課

人口ピラミッド（平成37年推計）



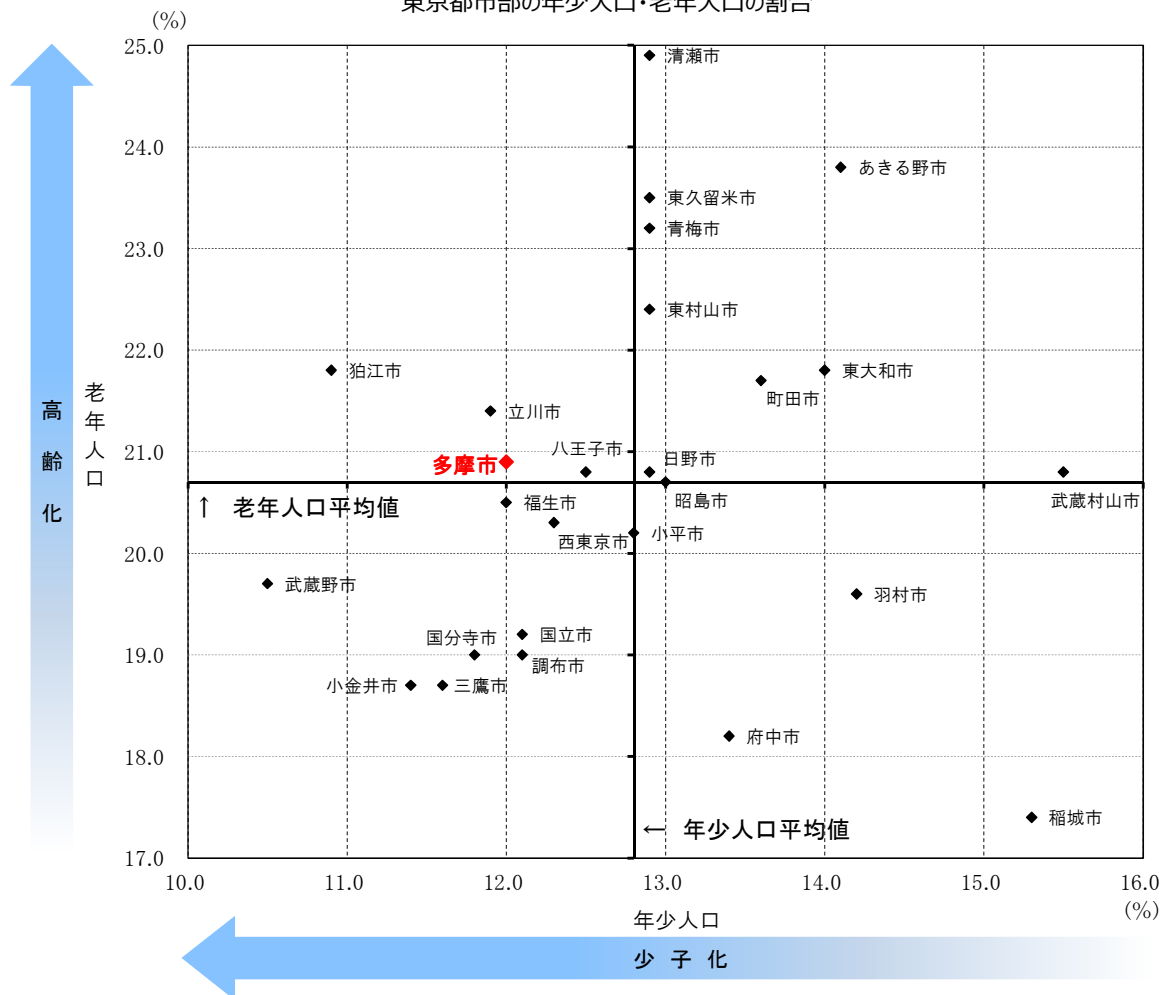
資料：国立社会保障・人口問題
研究所

人口構成の推移



資料：統計たま 平成 26 年版

東京都市部の年少人口・老年人口の割合



資料：平成 22 年国勢調査