

(2) 産業・経済状況等

1) 産業

本市の産業構造は、第二次産業と第三次産業がほぼ1対9の割合で、第三次産業が大半を占めています。

第二次産業は、建設業が約7割を占めており推移は横ばいとなっていますが、第三次産業は、飲食等のサービス業や小売業等が大半を占めており、増加傾向にあります。

2) 公共交通

本市の公共交通は鉄道とバス網があります。鉄道は、市内には聖蹟桜ヶ丘駅（京王線）、永山駅（京王相模原線、小田急多摩線）、多摩センター駅（京王相模原線、小田急多摩線、多摩都市モノレール線）、唐木田駅（小田急多摩線）が設置されており、合計3路線がそれぞれ都心方面と結ばれています。また、多摩都市モノレールが、上北台駅（東大和市）から多摩センター駅まで多摩地域の南北をつないでいます。

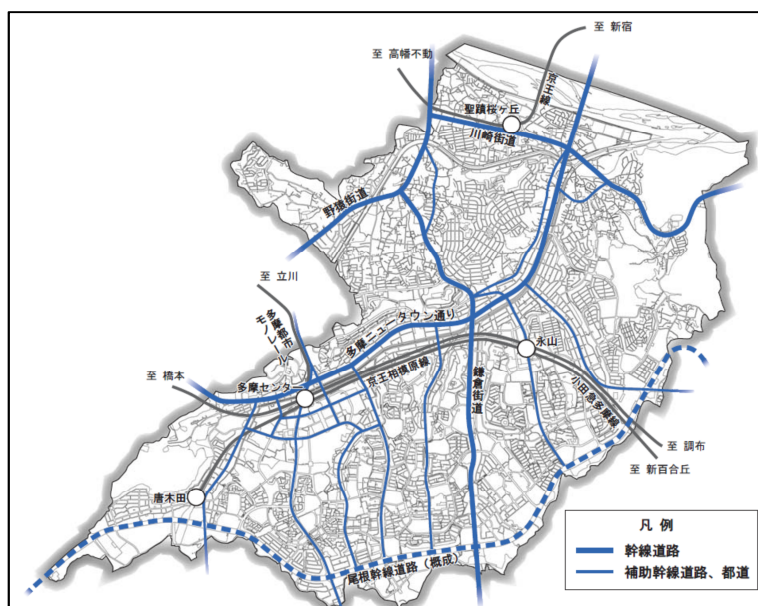
バス網は、京王電鉄と神奈川中央交通の2社が運行しており、主に市内の各地域と鉄道駅を結んでいます。また、多摩市ミニバスは平成9（1997）年11月に東西線・南北線の2路線の運行を開始し、東西線は永山駅を起点に多摩ニュータウンの東側と西側を循環バスとして運行し、南北線は、平成26（2014）年10月からは桜ヶ丘・和田ルート、愛宕ルートの交互運行を行っています。

3) 道路

本市は、多摩ニュータウン事業により計画的なまちづくりを進めてきたことから、歩車道分離を原則として道路等の都市基盤整備が行われ、道路整備率は都内26市の中でも上位に位置し、安全な都市構造となっています。また、多摩ニュータウン地域以外の既成市街地においては、ニュータウン地域との都市基盤の均衡を図り、調和のとれた生活環境を実現するため、「多摩市既存地区道路整備計画」により、安全な都市環境の向上を目指し、整備を進めている状況にあります。

市内には、川崎街道、野猿街道、鎌倉街道、多摩ニュータウン通り、尾根幹線道路といった主要道路が通っており、都市計画道路の大部分は完成しています。生活道路である一般市道についても、順次整備が図られています。

道路網図



資料：多摩市みどりと環境基本計画

2 上位・関連計画等の把握

(1) 国・東京都の住宅政策

1) 国の住宅政策の動向

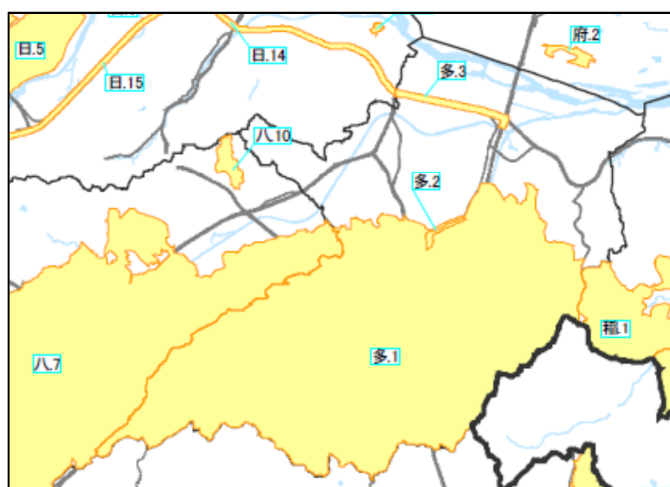
- ①住生活基本法：平成23(2011)年8月改正
- ②住生活基本計画：平成23(2011)年3月改定
- ③高齢者の居住の安定確保に関する法律：平成27(2015)年3月改正
- ④住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律：平成23(2011)年4月改正
- ⑤長期優良住宅の普及の促進に関する法律：平成23(2011)年4月改正
- ⑥中古住宅・リフォームトータルプラン：平成24(2012)年3月

2) 東京都の住宅政策の動向

①東京都住宅マスタープラン：平成24(2012)年3月

住生活基本法第17条第2項第6号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域が指定されており、多摩部は、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地域について、重点供給地域として指定しています。なお、多摩市内では次の3地区が指定されています。

重点供給地域の名称	面積(ha)	主な計画・整備手法	図面番号
多摩ニュータウン地区	1,247	新住宅市街地開発事業(完了) 土地区画整理事業(完了) 地区計画(一部決定済) 優良建築物等整備事業(完了) 住宅市街地総合整備事業(事業中)	多.1
旧鎌倉街道沿道(多摩市)地区	5	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	多.2
川崎街道沿道(多摩市)地区	10	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	多.3



凡 例	
	重点供給地域

- ②東京都都市づくりビジョン（改定）：平成21（2009）年7月
- ③多摩の拠点整備基本計画：平成21（2009）年8
- ④新たな多摩のビジョン：平成25（2013）年3月
- ⑤東京都長期ビジョン：平成26（2014）年12月策定
- ⑥高齢者の居住安定確保プラン：平成27（2015）年3月改定

（2）多摩市の上位・関連計画

1）第五次多摩市総合計画（最上位計画）

①計画の期間

基本構想の期間は、平成23（2011）年度から概ね20年間としています。

②将来都市像

みんなが笑顔 いのちにぎわうまち 多摩

③想定人口

計画期間の最終年次における総人口は、概ね15万人と想定しています。

2）多摩市都市計画マスタープラン：平成25（2013）年改定

①計画の期間

平成25（2013）年度を基準年次とし、概ね10年後の平成34（2022）年度を目標年次としています。

②まちづくりの将来像

安全で活気と魅力あふれる都市^{まち} 多摩

③想定人口

平成33（2021）年4月における人口を概ね15万人と想定しています。

3）多摩ニュータウン再生シナリオ：平成26（2014）年3月

①再生の目標

ニュータウン建設から持続可能なまちづくりへ

②目指すべき都市像

- 1 多様な世代がにぎわい、安心して健康に住み続けられるまち
- 2 優れた環境を活かした災害に強いまち
- 3 住区や立地の特性を活かした多様性のあるまち
- 4 地域の多様な主体が主役となりまちづくりを展開するまち

4) 多摩ニュータウン再生方針：平成27(2015)年10月(多摩ニュータウン再生検討会議より提言)

5) 多摩市ニュータウン再生方針：平成28(2016)年3月

① 方針の目的

ニュータウンを再活性化し、持続化していく道筋を示すことを目的とする

② 再生の目標

＜全体目標＞

“再活性化+持続化”による多摩ニュータウンの再生

＜個別目標＞

- ・ まちの持続化
～人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する
- ・ 若い世帯の流入と居住継続
～惹きつけられ、住み続けられるまちを実現する
- ・ 活力の集約と循環
～多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む

③ 目指すべき都市構造

駅拠点と多様な小拠点がネットワークし、近隣住区を活かして
地域の循環構造を支える、コンパクトな都市構造への再編

④ 再生に向けた取組み方針

＜全体方針＞ 持続可能なまちを実現する、まち全体のあり方や方向性を共有して行動する

＜個別方針＞ まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する
多様な世代が住み続けられる住まい・住環境へと再生する
コミュニティ活動や生活を豊かにする取組みで循環型のサービスを展開する

6) 多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略：平成28(2016)年2月

① 多摩市人口ビジョン

＜目指すべき将来人口＞

将来展望人口：50年後の平成72(2060)年の人口：11.7万人
将来的な人口減少を前提としながら、若い世代の流入と出生の増加を目指す

② 対象期間

原則として、国の総合戦略と同様の平成27(2015)年度から平成31(2019)年度までの5年間

③ 基本目標

1. 安定した雇用を創出する ～多様な就業を支える環境づくり～
2. 新しい人の流れをつくり ～新たな交流と若い世代の呼び込み～
3. 子育て・子育てをみんなで支える ～仕事と子育てを両立できる地域づくり～
4. いつまでも安心して暮らし続けられるまちをつくる
～“健幸”に暮らせるまちづくり～

3 住宅環境の現状把握

(1) 住宅ストック状況

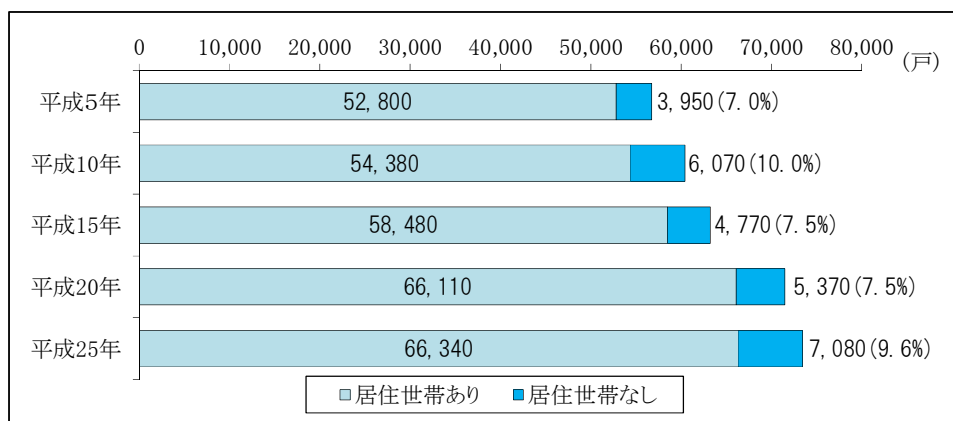
1) 住宅数の推移

本市の住宅数の推移をみると、平成25（2013）年の住宅総数は73,420戸となり、平成5（1993）年から20年間で約1.3倍、戸数にして16,670戸増加しています。

また、平成25（2013）年の住宅総数のうち、居住世帯のある住宅の割合は90.4%、居住世帯のない住宅の割合が9.6%となっています。なお、平成20（2008）年からの5年間で居住世帯のない住宅の割合（空家率）が増加していますが、隣接市と空家の状況を比較すると、本市は町田市、稲城市に次いで低い水準となっています。

本市の空家の内訳は、一戸建住宅が0.5%、長屋建・共同住宅等が9.1%となっており、空家の大半は「空き部屋」が占めている状況です。

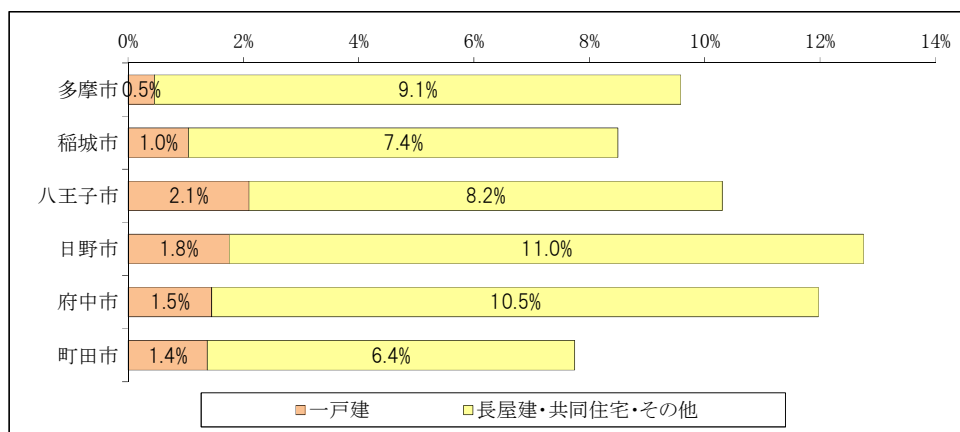
住宅数の推移



※一時現在者のみの住宅、建築中の住宅及び住宅以外で人が居住する建物数は除く

資料：住宅・土地統計調査

多摩市と隣接市の空家の状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

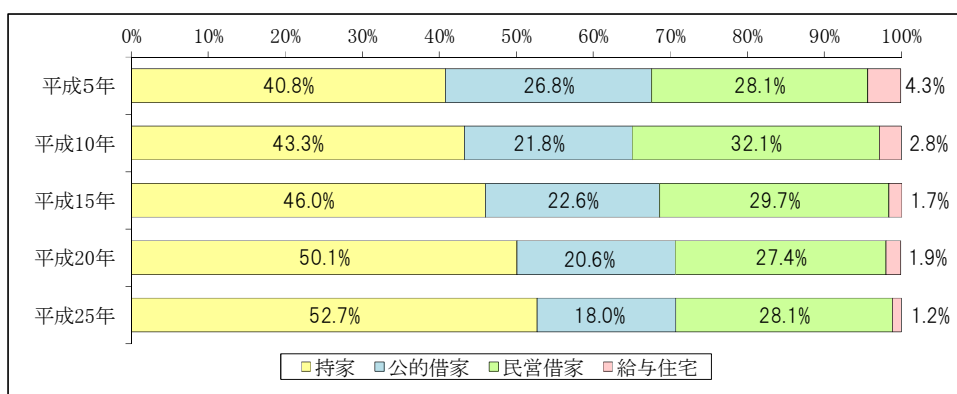
2) 所有の状況

本市の住宅の所有関係別の推移をみると、持家は増加傾向にあり、平成25（2013）年には52.7%となっています。また、公的借家と給与住宅は年々減少していますが、民営借家は平成10（1998）年の32.1%をピークに減少していましたが、平成25（2013）年にはわずかに増加しています。

所有関係別の推移

	持家 (戸数)	公的借家 (戸数)	民営借家 (戸数)	給与住宅 (戸数)	合計 (戸数)
平成5年	20,770	13,600	14,260	2,160	50,790
平成10年	22,360	11,260	16,580	1,470	51,670
平成15年	25,900	12,770	16,750	960	56,380
平成20年	31,250	12,810	17,030	1,170	62,260
平成25年	34,210	11,710	18,240	760	64,920

※居住世帯のある住宅かつ専用住宅の戸数

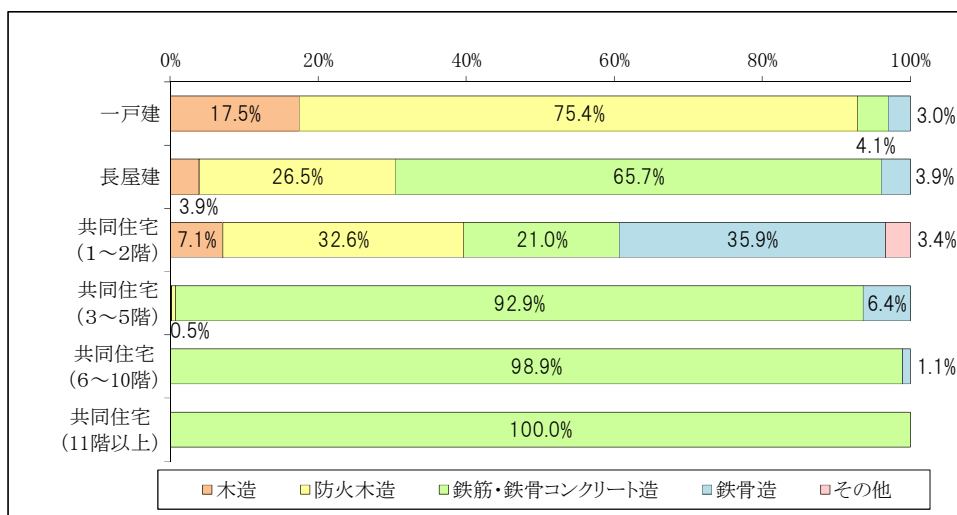


資料：住宅・土地統計調査

3) 構造

本市の平成25（2013）年の住宅の建て方別構造の割合をみると、一戸建の約93%は木造又は防火木造となっています。長屋建では約66%が鉄筋・鉄骨コンクリート造となっており、1階から2階建の共同住宅では約36%が鉄骨造、約33%が防火木造となっています。また、3階建以上の共同住宅は鉄筋・鉄骨コンクリート造が大半を占めています。

建て方別構造の割合

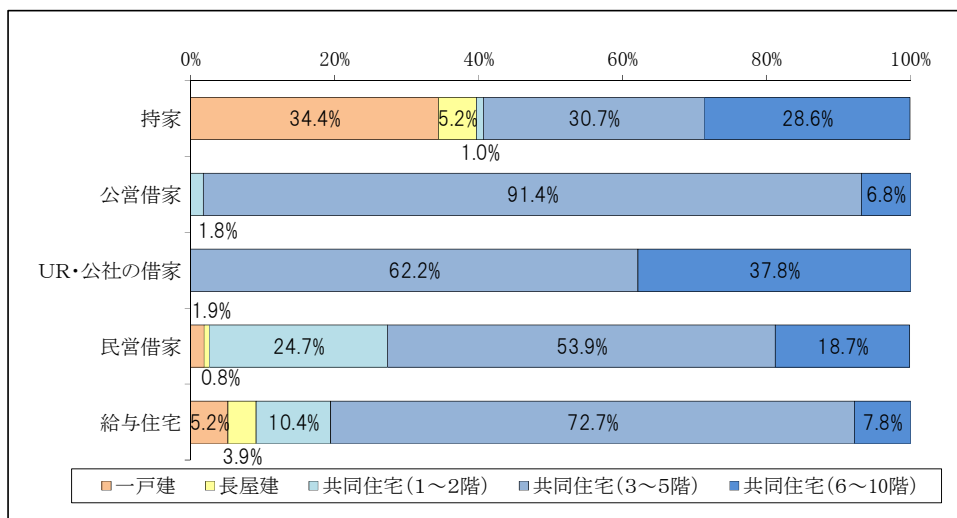


資料：平成25年住宅・土地統計調査

4) 建て方

本市の平成25（2013）年の住宅の所有関係別建て方の割合をみると、持家では一戸建が最も多く約34%となっていますが、3階から5階建の共同住宅が約31%、6階から10階建の共同住宅が約29%となっており、持家の約60%を共同住宅が占めています。

所有関係別建て方の割合

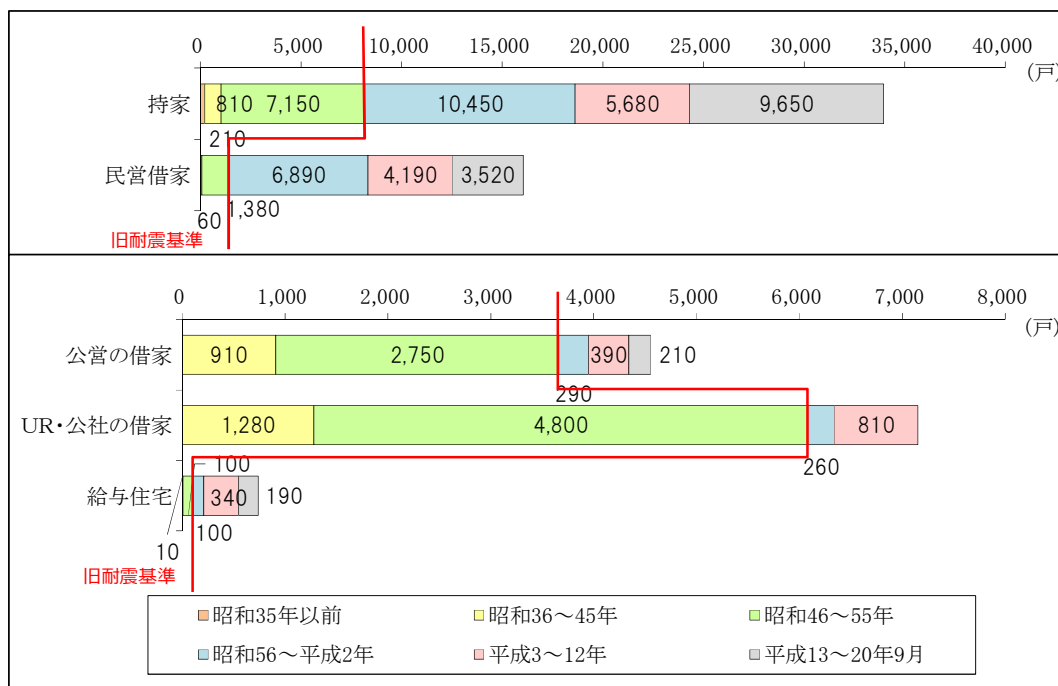


資料：平成25年住宅・土地統計調査

5) 建築時期

本市の住宅の建築時期をみると、耐震設計基準が改正された昭和56（1981）年より前に建築された住宅は、持家では約8,000戸、公営の借家では約4,000戸、UR・公社の借家では約6,000戸、民営借家では1,000戸未満、給与住宅ではごく僅かとなっています。

所有関係別建築時期の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査