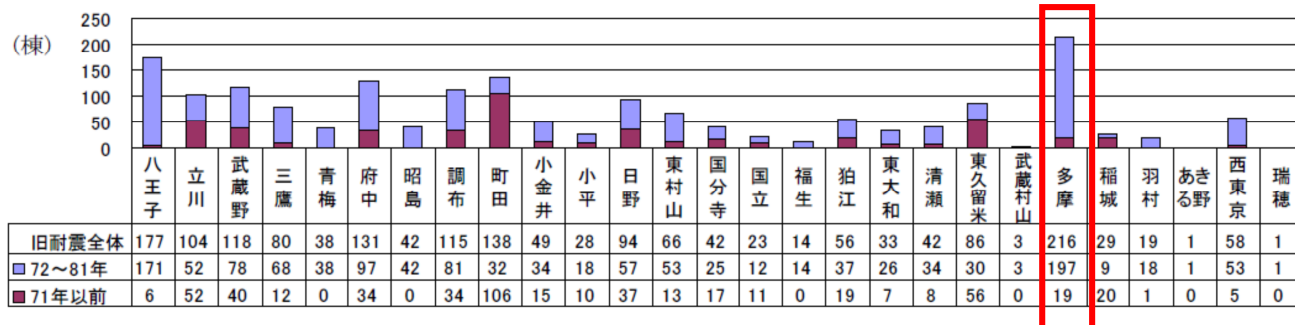


旧耐震基準の分譲マンション数（３階以上対象。２階以下の共同住宅（タウンハウス等）は含まない。）

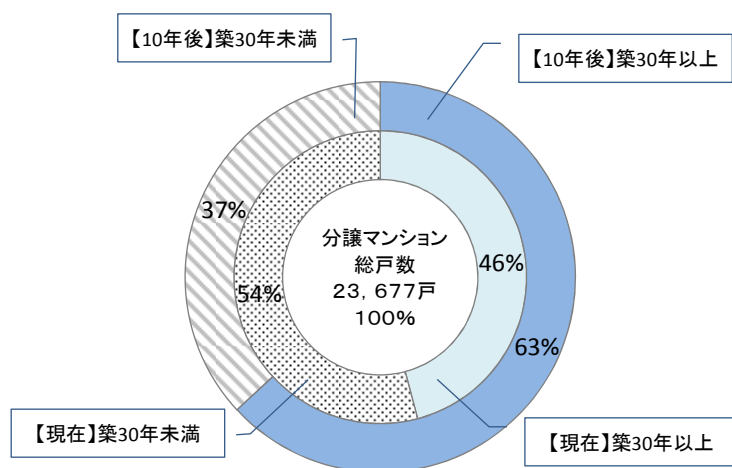


資料：東京都 マンション実態調査結果（平成 25 年 3 月）（P46）より一部抜粋

なお、現在の多摩市内に所在する分譲マンション総戸数 23,677 戸に対して、築 30 年以上となる高経年マンションは 46% となっており、約半数を占めています。

また、現在の状態の 10 年後の割合を推計すると、築 30 年以上となる分譲マンションが 63%、かつ築 40 年以上が 46% となります。

市内の分譲マンションの実態



※「高経年マンション」

：建築後相当の年数を経たマンション
（東京におけるマンション施策の新たな展開について 答申 平成 27 年 9 月 3 日 東京都住宅政策審議会）

⇒ この中では、着工から 40 年以上について言及しているが、上記では一般的な建築物の耐用年数の過半となる 30 年以上として分類しました。

※新規に供給される住宅は含めない推計としています

資料：多摩市都市計画課

6）分譲マンションの高齢化等によるコミュニティの状況

本市で現在行っている、マンション管理セミナーにおける参加者のアンケート調査より、今後のセミナーへの期待や取り組むべきテーマ及び、その他相談してみたい案件についての自由記入欄で、高齢化やコミュニティに関しての項目が直近 3 年間に於いて増加傾向にあります。

直近 3 年間に於けるマンション管理セミナーのアンケート結果（抜粋）

今後のセミナーへの期待や取り組むべきテーマ及び、その他相談してみたい案件についての自由意見欄	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)
高齢化やコミュニティに関しての項目	0 件	5 件	9 件

資料：多摩市都市計画課

7) 居住面積水準

平成25（2013）年の所有関係別の居住面積をみると、持家と公的・民営等の借家では住宅の規模に大きな差が生じています。

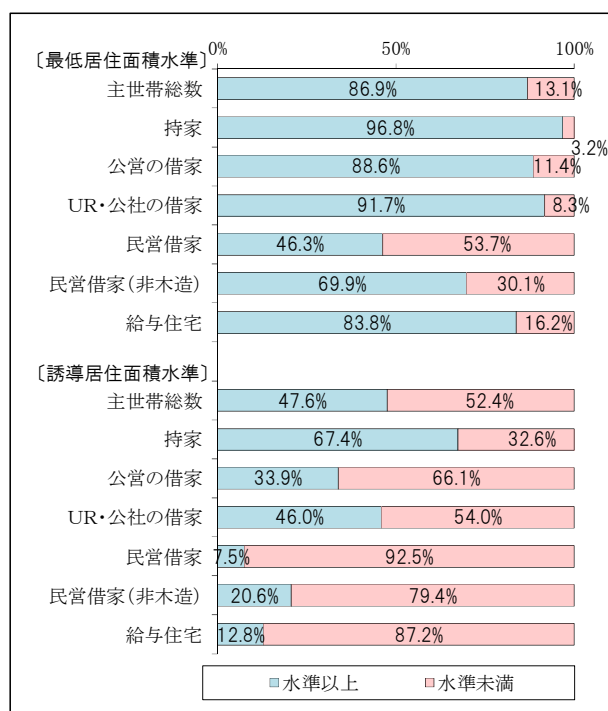
また、居住面積水準の状況は、平成20（2008）年と平成25（2013）年を比較すると、公営の借家を除き最低居住面積水準未達の世帯が減少しています。なお、平成25（2013）年の居住面積水準の状況は、持家では水準未達の世帯の割合は平成20（2008）年と比べ2.3ポイント減少し、0.9%とわずかであるのに対し、民営借家では平成20（2008）年からはほぼ半減しましたが29.3%となっています。

所有関係別居住面積

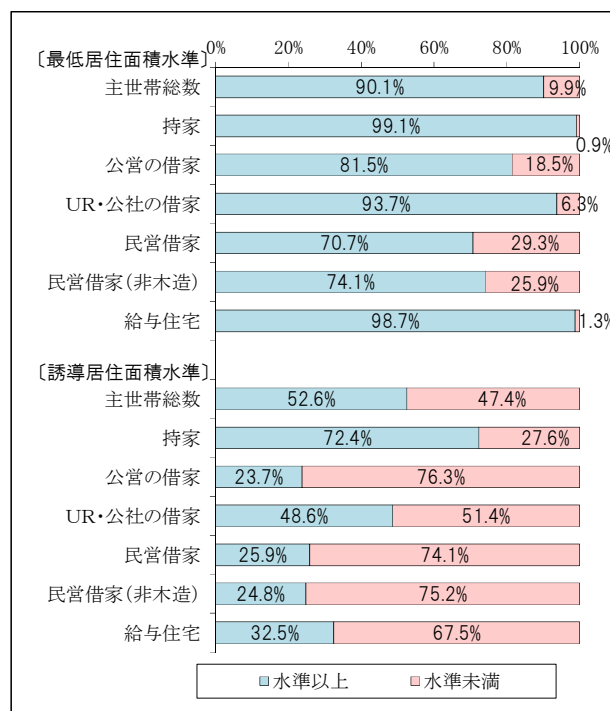
所有関係	1住宅当たり居住室数[室]	1住宅当たり延べ面積[m ²]	1室当たり人員[人]
持家	4.70	93.92	0.55
公営借家	3.29	40.69	0.56
UR・公社の借家	3.11	50.52	0.61
民営借家	2.28	39.00	0.71
給与住宅	2.60	49.64	0.77

資料：平成25年住宅・土地統計調査

所有関係別居住面積水準の状況（平成20年）



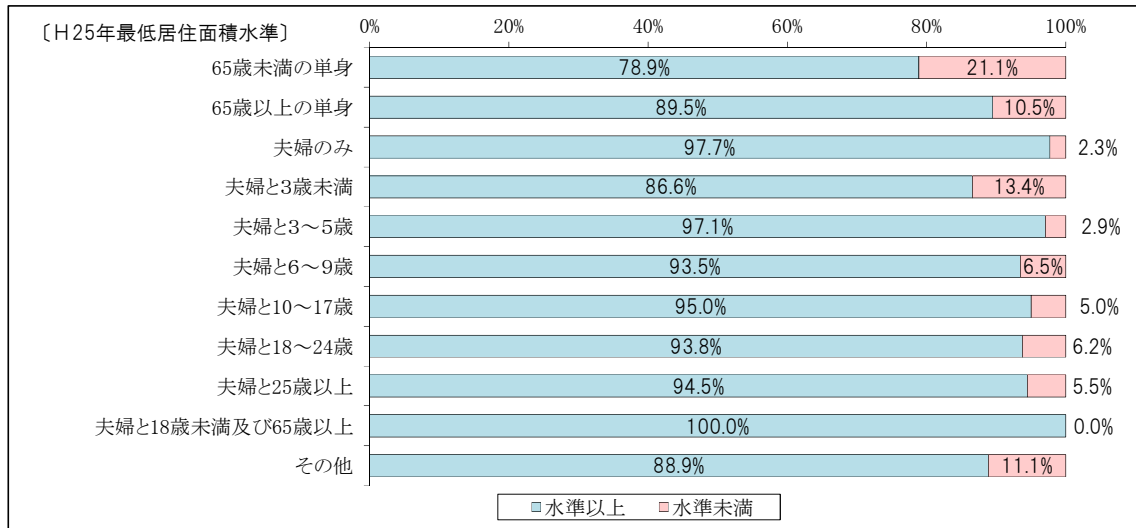
所有関係別居住面積水準の状況（平成25年）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

さらに、世帯の型別の最低居住面積水準未達の世帯の割合をみると、65歳未満の単身世帯が21.1%と最も高く、次いで夫婦と3歳未満の世帯が13.4%、65歳以上の単身世帯が10.5%となっています。

世帯の型別最低居住面積水準の状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

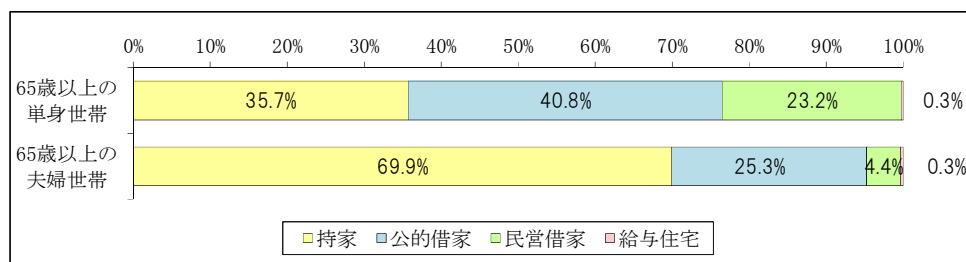
(2) 高齢者世帯の居住状況

1) 高齢者世帯の割合

本市の高齢者世帯の住宅の所有関係をみると、65歳以上の単身世帯では持家に居住する世帯が約36%、公的借家に居住する世帯が約41%となっています。

65歳以上の夫婦世帯では、持家に居住する世帯が約70%と高く、公的借家が25.3%となっています。

高齢者世帯の所有関係の状況



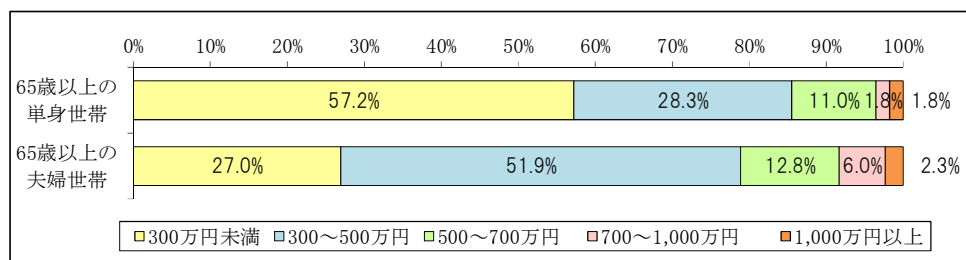
資料：平成25年住宅・土地統計調査

2) 高齢者世帯の年収状況

本市の持家に居住する高齢者世帯の年収の状況をみると、65歳以上の単身世帯では約57%が年収300万円未満となっています。

65歳以上の夫婦世帯では、300万円から500万円が約52%、300万円未満は27%となっています。

持家に居住する高齢者世帯の世帯年収の状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

3) 高齢者のための設備※

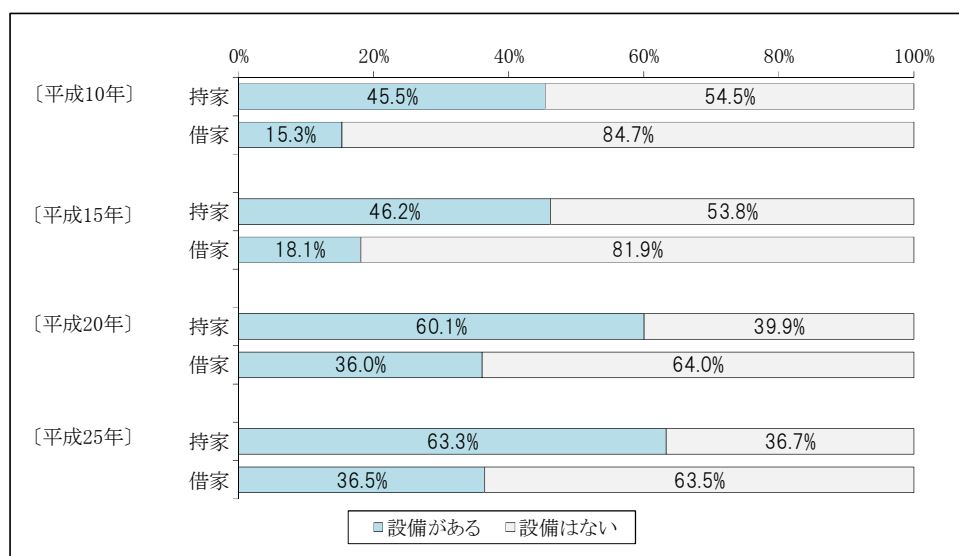
本市の高齢者のための設備設置状況をみると、設備があるのは平成25（2013）年は持家では約63％、借家では約37％となっています。推移をみると、持家、借家ともに平成15（2003）年から平成20（2008）年までの5年間で大幅に増加しましたが、借家では持家と比べ半分程度の設置状況であり、低い水準となっています。

※高齢者のための設備：

住宅・土地統計調査における「高齢者のための設備」とは、以下の5項目をさします。

- ①手すりがある
- ②またぎやすい高さの浴槽
- ③廊下などが車椅子で通行可能な幅
- ④段差のない屋内
- ⑤道路から玄関まで車椅子で通行可能

高齢者のための設備設置状況



資料：住宅・土地統計調査

なお、本市の65歳以上の世帯員のいる世帯のバリアフリー化状況をみると、一定のバリアフリー化※¹がされている住宅は全体では38.4％、そのうち、高度のバリアフリー化がされている住宅は9.5％となっています。

また、バリアフリー化の状況を持家、借家で比較すると、一定のバリアフリー化の率はほぼ同じとなっていますが、そのうち、高度のバリアフリー化の率は借家が10.9％、持家が8.8％と借家がうわまわっており、持家の高度のバリアフリー化は低い水準となっています。

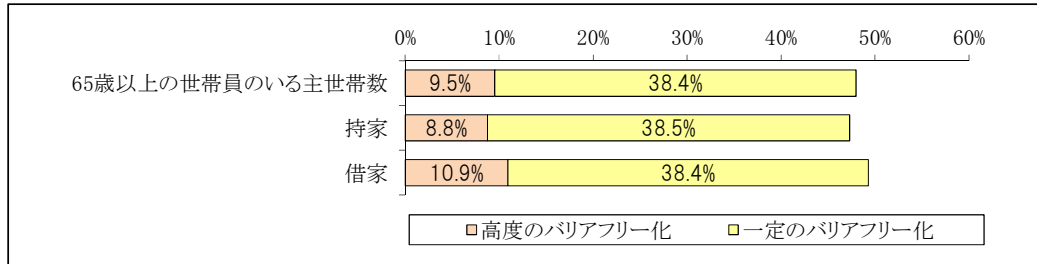
※1 一定のバリアフリー化：

住宅・土地統計調査における「一定のバリアフリー化」とは、高齢者等のための設備等のうち2箇所以上の手すりの設置と段差のない屋内に該当するもの

※2 高度のバリアフリー化：

住宅・土地統計調査における「高度のバリアフリー化」とは、高齢者等のための設備等のうち2箇所以上の手すりの設置と段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅に該当するもの

65 歳以上の世帯員のいる世帯のバリアフリー化状況



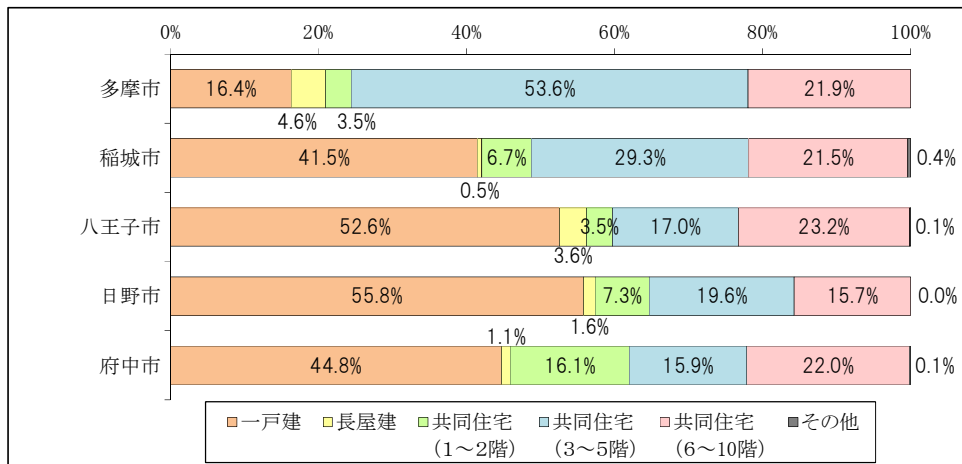
資料：平成 2 5 年住宅・土地統計調査

4) 高齢者の居住状況

本市の 6 5 歳以上の者のみの世帯の居住状況を住宅の建て方別にみると、最も多いのが 3 階から 5 階建の共同住宅で約 5 4 % となっており、次いで 6 階から 1 0 階建の共同住宅が約 2 2 % となっています。

なお、平成 2 5（2 0 1 3）年住宅・土地統計調査における本市の共同住宅総数は 5 1，4 6 0 戸となっており、このうちエレベーターが設置されている共同住宅は 2 3，7 3 0 戸、エレベーター設置率は 4 6．1 % となっています。

建て方別高齢者の居住状況



資料：平成 2 5 年住宅・土地統計調査

5) 高齢者向け住宅の状況

本市における、平成27（2015）年8月時点での高齢者向け住宅の供給状況については、平成27（2015）年7月1日時点の多摩市の高齢者（65歳以上）人口が38,185人で、高齢者向け住宅の総定員数は1,809人（戸）となります。このため、高齢者人口あたりの高齢者向け住宅の割合は4.73%となっています。

国の政策目標（住生活基本計画）においては、平成32（2020）年において、高齢者人口あたりの高齢者向け住宅の割合が3～5%を目標としています。多摩市においては平成32（2020）年時点における高齢者人口は43,464人で、平成27（2015）年現在の高齢者向け住宅数が同数確保されていると想定した場合の、高齢者向け住宅の割合は4.16%となります。

以上のことから、ストックに余力があるとはいえませんが、目標範囲内の住戸数は確保できていることが想定されます。

平成27年8月現在における高齢者人口あたりの高齢者向け住宅の割合

- 多摩市の高齢者（65歳以上）人口：38,185人（平成27年7月1日時点）
- 多摩市の高齢者向け住宅の総定員：1,809人（平成27年8月時点 下表参照）
- ➡高齢者人口あたりの高齢者向け住宅の割合
 $1,809人 \div 38,185人 = 4.73\%$

平成32年時点における高齢者人口あたりの高齢者向け住宅の割合（推計）

- 多摩市の高齢者（65歳以上）人口：43,464人※1
- 多摩市の高齢者向け住宅の総定員：1,809人（現在と同数確保されていると想定）
- ➡高齢者人口あたりの高齢者向け住宅の割合
 $1,809人 \div 43,464人 = 4.16\%$

※1 多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略 多摩市人口ビジョン 将来展望人口平成32年推計値より

※国の住生活基本計画策定時点の高齢者向け住宅の割合（平成17年時点） 0.9%

※東京都の高齢者向け住宅の割合（平成27年3月時点） 2.54%
 （平成27年6月3日東京都住宅政策審議会企画部会 資料5より）

高齢者向け住宅定員（戸数）一覧（平成27年8月現在）

種類			定員又は戸数
有料老人ホーム			682 人
内訳	・介護付有料老人ホーム		422 人
	・住宅型有料老人ホーム		260 人
軽費老人ホーム			106 人
内訳	・軽費老人ホーム(ケアハウス)		56 人
	・軽費老人ホームA型		50 人
シルバーピア			117 戸
サービス付き高齢者向け住宅			173 戸
高齢者向け優良賃貸住宅 (UR賃貸住宅※平成 26 年度末時点)			731 戸
合計			1,809 人※

※戸数で把握している住宅については、戸数を人数に換算

資料：多摩市都市計画課

(3) 住宅の耐震化等の状況

1) 耐震化の状況

本市の住宅の耐震化の状況は、平成20（2008）年3月に策定された「多摩市耐震改修促進計画」によると、耐震設計基準が改正された昭和56（1981）年以前に建築された住宅は木造・非木造合わせて22,490戸、昭和57（1982）年以降に建設された住宅は35,980戸、合計58,470戸となっています。このうち耐震性を満たす住宅は47,570戸となり、耐震化率は81.4%となっています。

なお、平成25（2013）年住宅・土地統計調査を基に推計した耐震化率は89.6%と想定されます。

住宅の耐震化の現状（平成15年住宅・土地統計調査より集計）

区分	昭和56年以前の住宅 a	昭和57年以降の住宅 b	住宅数 a+b=c	耐震性を満たす住宅 d	耐震化率 d/c=e
木造	3,890 戸	10,440 戸	14,330 戸	10,620 戸	74.1%
非木造	18,600 戸	25,540 戸	44,140 戸	36,950 戸	83.7%
合計	22,490 戸	35,980 戸	58,470 戸	47,570 戸	81.4%

資料：多摩市耐震改修促進計画

平成20年における住宅の耐震化の想定（平成20年住宅・土地統計調査より推計）

区分	昭和56年以前の住宅 a	昭和57年以降の住宅 b	住宅数 a+b=c	耐震性を満たす住宅 d	耐震化率 d/c=e
木造	2,960 戸	12,040 戸	15,000 戸	12,160 戸	81.1%
非木造	18,360 戸	32,760 戸	51,120 戸	44,190 戸	86.4%
合計	21,320 戸	44,800 戸	66,120 戸	56,350 戸	85.2%

資料：多摩市都市計画課

平成25年における住宅の耐震化の想定（平成25年住宅・土地統計調査より推計）

区分	昭和56年以前の住宅 a	昭和57年以降の住宅 b	住宅数 a+b=c	耐震性を満たす住宅 d	耐震化率 d/c=e
木造	2,560 戸	12,430 戸	14,990 戸	13,560 戸	90.5%
非木造	16,900 戸	34,440 戸	51,340 戸	45,900 戸	89.4%
合計	19,460 戸	46,870 戸	66,330 戸	59,460 戸	89.6%

資料：多摩市都市計画課

2) 耐震診断の実施状況（一戸建の木造住宅・持家）

本市の住宅のうち、昭和56（1981）年5月以前に建築された一戸建の木造住宅・持家についての平成26（2014）年度までの耐震診断の実施状況をみると、約21%が耐震診断を実施しています。また、耐震診断を実施した住宅のうち、耐震性があると診断された住宅は約7%となっています。

平成26年までの耐震診断の実施状況（一戸建の木造住宅・持家）

昭和56年5月以前の住宅	耐震診断実施戸数		
3,078 戸	652 戸	うち 耐震性あり	46 戸 7.1%
		うち 耐震性なし	606 戸 92.9%

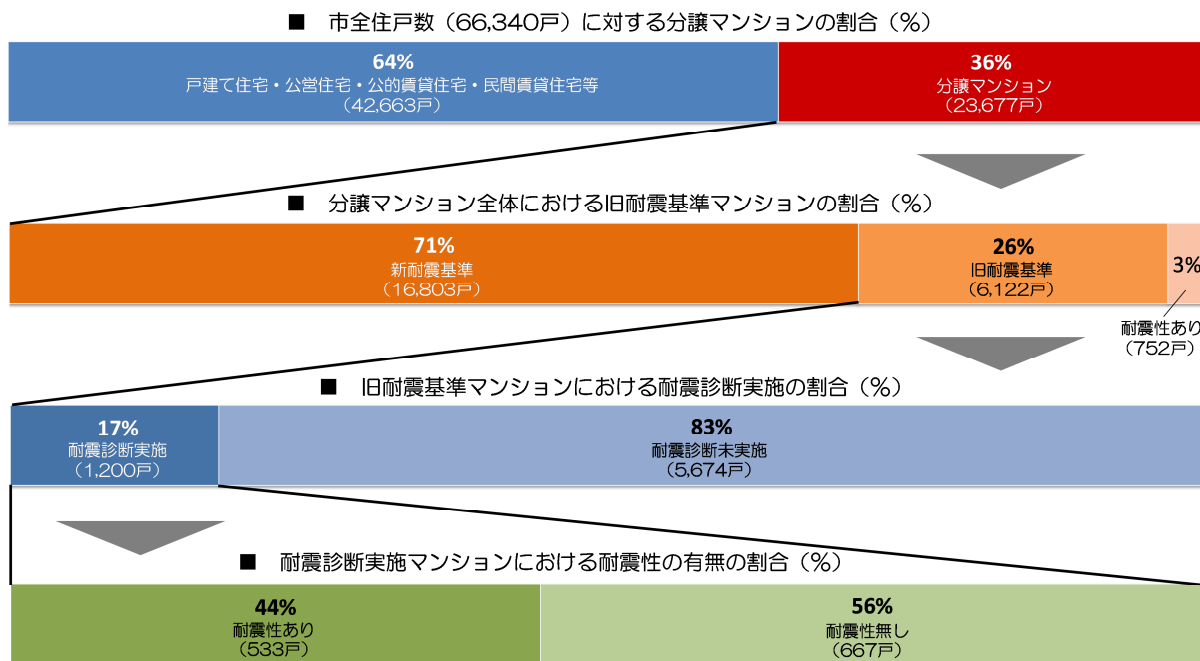
資料：多摩市都市計画課

3) 耐震診断の実施状況（非木造住宅・分譲マンション）

本市の住宅のうち、昭和56（1981）年5月以前に建築された非木造住宅の分譲マンションについての平成26（2014）年度までの耐震診断の実施状況をみると、約17％が耐震診断を実施しています。

また、耐震診断を実施したうち、耐震性があると診断された住宅は約44％となっています。

平成26年までの耐震診断の実施状況（非木造住宅・分譲マンション）



資料：多摩市都市計画課

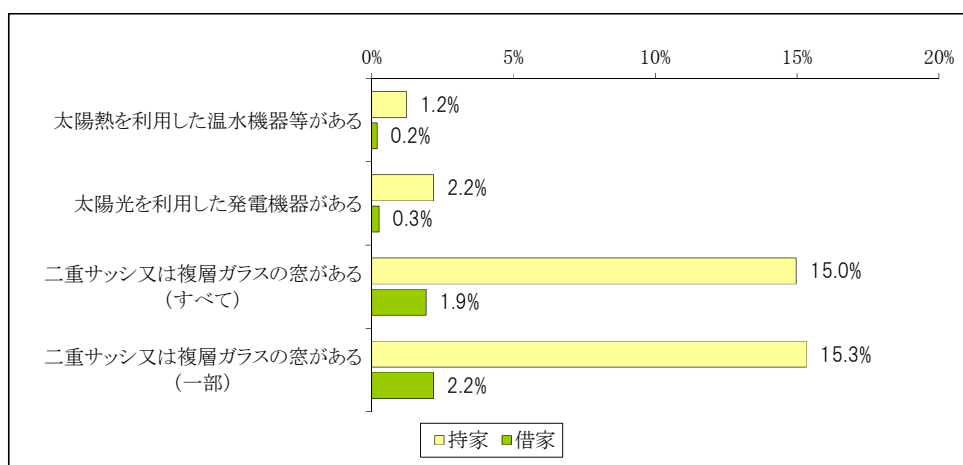
4) 省エネルギー設備のある住宅の状況

本市の省エネルギー設備のある住宅の割合をみると、平成25（2013）年の持家では、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況は約15%となっていますが、太陽熱や太陽光を利用した機器の設置状況はわずかとなっています。

建築時期別にみると、太陽熱や太陽光を利用した機器等の設置とすべて二重サッシ又は複層ガラスの窓があるの3項目では、平成13（2001）年以降に建築された住宅で設置されている割合が最も多くなっています。

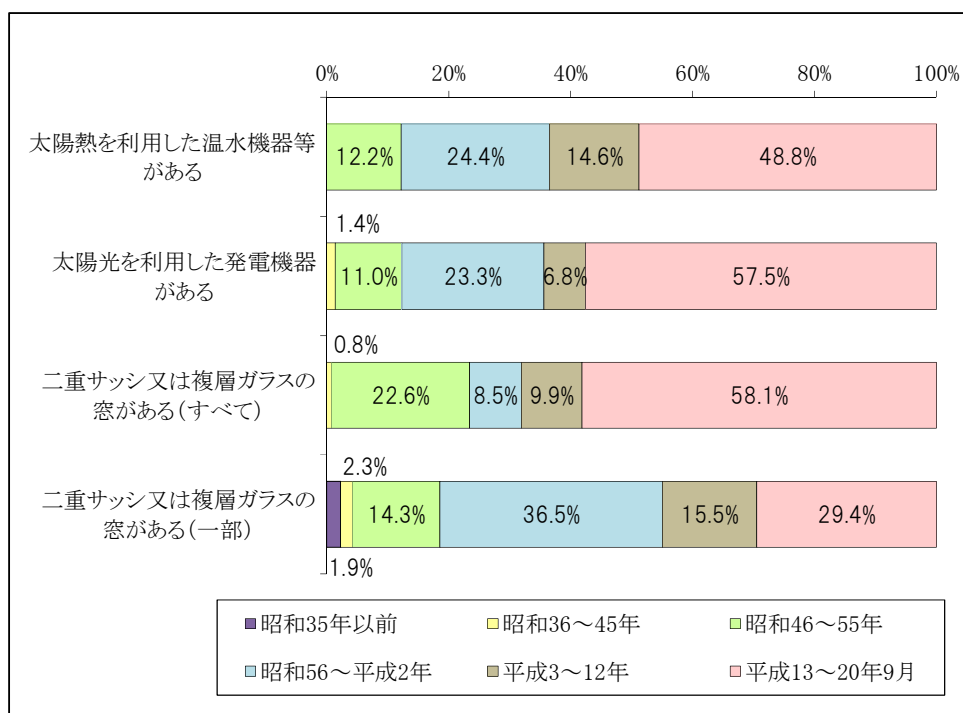
なお、一部が二重サッシ又は複層ガラスの窓があるでは、昭和56（1981）年から平成2（1990）年に建築された住宅で設置されている割合が最も高くなっています。

省エネルギー設備の設置状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

建築時期別省エネルギー設備の設置状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

(4) 公的賃貸住宅等の状況

1) 公的賃貸住宅の供給数※

本市の平成26(2014)年度末の公的賃貸住宅等の供給状況をみると、東京都の市部のうちでは町田市、八王子市に次いで14,081戸と多数供給されています。このうち、最も供給数が多いのは7,312戸のUR賃貸住宅であり、次いで都営住宅が4,920戸となっています。

※供給数：各主体が管理する管理戸数

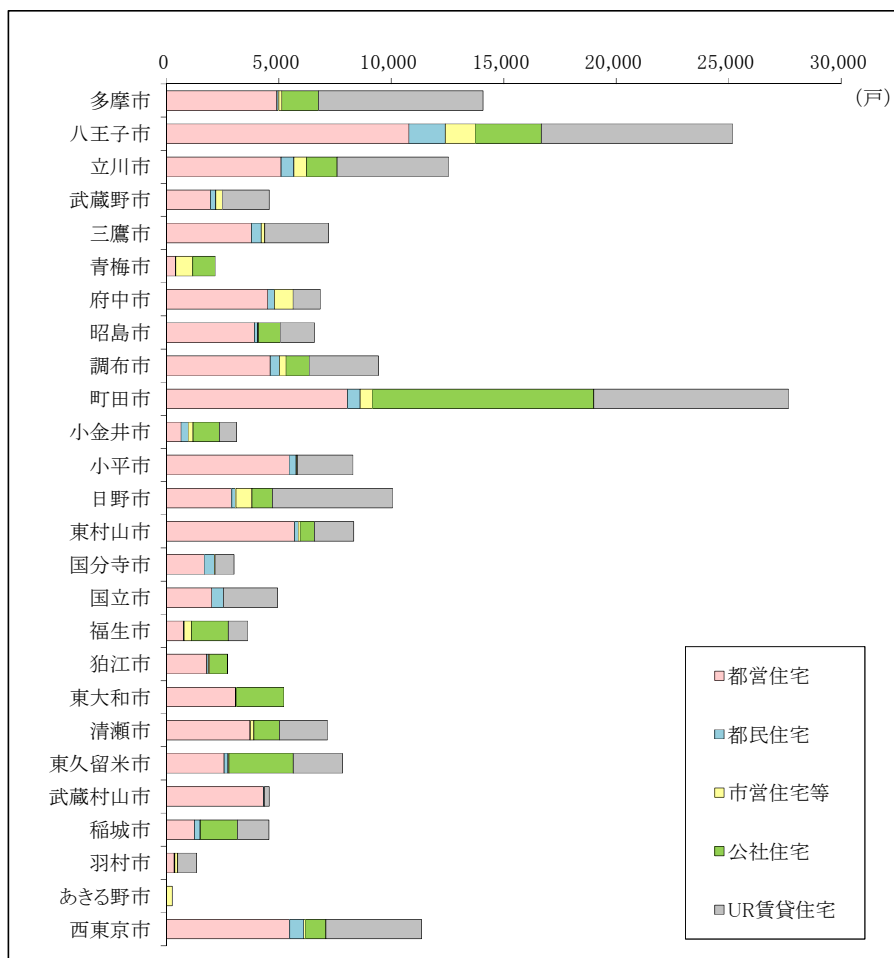
公的賃貸住宅等供給数

種別		平成21年	平成26年
公営住宅	市営住宅	132 戸	132 戸
	都営住宅	4,963 戸	4,920 戸※
特定優良賃貸住宅	都民住宅	150 戸	87 戸
公社住宅		1,630 戸	1,630 戸
UR賃貸住宅		7,364 戸	7,312 戸
合計		14,239 戸	14,081 戸

資料：東京都都市整備局平成22・27年版事業概要(ただし、市営住宅及びUR賃貸住宅については多摩市都市計画課調べ)

※都営住宅の管理戸数は、建替えや撤去のために募集を停止している戸数を除いています。

東京都市部の公的賃貸住宅等供給状況



資料：東京都都市整備局 平成27年版事業概要

2) 公営住宅の供給実態

本市では、公営住宅（都営住宅・市営住宅）が平成26（2014）年度末現在で5,052戸供給されています。

公営住宅の供給割合（公営住宅供給総数／世帯数）を市部で比較してみると、本市の公営住宅の供給割合は7.4％となり、近接する八王子市（4.7％）、府中市（4.3％）、日野市（4.2％）、稲城市（3.4％）と比較して高く、供給戸数も市部の平均と比較して多くなっています。

また、都全体の公営住宅の供給割合からみた公営住宅供給量という観点で比較してみると、都全体の平成26（2014）年度末の供給割合（4.1％）から算出した本市の公営住宅供給量は、約2,811戸となり、平成26（2014）年度末の供給量（5,052戸）は都の供給割合を上回っています。

東京都市部における公営住宅供給数と世帯数

市部	都営住宅 (戸)	市営住宅 (戸)	公営住宅総数 (戸)	世帯数	公営住宅総数/ 世帯数
多摩市	4,920	132	5,052	68,554	7.4%
八王子市	10,787	1,353	12,140	256,614	4.7%
立川市	5,100	563	5,663	86,069	6.6%
武蔵野市	1,967	199	2,166	73,872	2.9%
三鷹市	3,788	129	3,917	90,158	4.3%
青梅市	405	749	1,154	61,239	1.9%
府中市	4,503	679	5,182	119,437	4.3%
昭島市	3,919	20	3,939	51,887	7.6%
調布市	4,616	274	4,890	111,175	4.4%
町田市	8,065	548	8,613	188,417	4.6%
小金井市	654	179	833	57,348	1.5%
小平市	5,470	27	5,497	86,589	6.3%
日野市	2,908	651	3,559	83,952	4.2%
東村山市	5,686	91	5,777	70,377	8.2%
国分寺市	1,687	20	1,707	56,944	3.0%
国立市	2,017	0	2,017	35,721	5.6%
福生市	757	327	1,084	29,377	3.7%
狛江市	1,801	45	1,846	39,540	4.7%
東大和市	3,083	29	3,112	37,768	8.2%
清瀬市	3,701	135	3,836	34,179	11.2%
東久留米市	2,555	0	2,555	52,334	4.9%
武蔵村山市	4,331	25	4,356	30,308	14.4%
稲城市	1,240	10	1,250	37,239	3.4%
羽村市	349	131	480	25,169	1.9%
あきる野市	0	268	268	34,300	0.8%
西東京市	5,489	48	5,537	92,508	6.0%
市部全体	89,798	6,632	96,430	1,911,075	5.0%
市部平均	3,454	255	3,709	73,503	5.0%
都全体	255,563	21,523	277,086	6,785,193	4.1%

資料：東京都都市整備局 平成27年版事業概要、住民基本台帳による東京都の世帯と人口 平成27年3月

3) 公的賃貸住宅の耐震化実態

本市では多摩ニュータウン内をはじめとして、多くの公的賃貸住宅が供給されています。

これらの公的賃貸住宅の多くは、建築基準法が改正される昭和56（1981）年以前に供給されたもので、耐震性の確保が必要となっていました。現在までに、全ての公的賃貸住宅で耐震診断が実施され、診断結果に基づき順次耐震改修や建替え検討が進められています。

市内の公的賃貸住宅の耐震化の状況

	都営住宅	UR賃貸住宅	公社住宅	市営住宅	総数	構成比
住宅総数	146 棟	192 棟	42 棟	7 棟	A 387 棟	100.0%
①新耐震基準	31 棟	25 棟	2 棟	7 棟	B 65 棟	B / A 16.8%
②旧耐震基準	115 棟	167 棟	40 棟	—	C 322 棟	C / A 83.2%
耐震診断済み	115 棟	167 棟	40 棟	—	a 322 棟	a / C 100.0%
耐震結果で耐震性あり	98 棟	142 棟	10 棟	—	b 251 棟	b / a 78.0%
耐震結果で改修が必要	17 棟	25 棟	30 棟	—	c 71 棟	c / a 22.0%
耐震改修工事実施済み	4 棟	7 棟	30 棟	—	d 41 棟	d / c 57.7%
建替え実施予定	4 棟	—	—	—	e 3 棟	e / c 4.2%
耐震化棟数（耐震化率）	133 棟 91.1%	174 棟 90.6%	42 棟 100.0%	7 棟 100.0%	357 棟 92.2%	

資料：多摩市都市計画課調べ（耐震改修工事実施済みは平成26年度末現在）

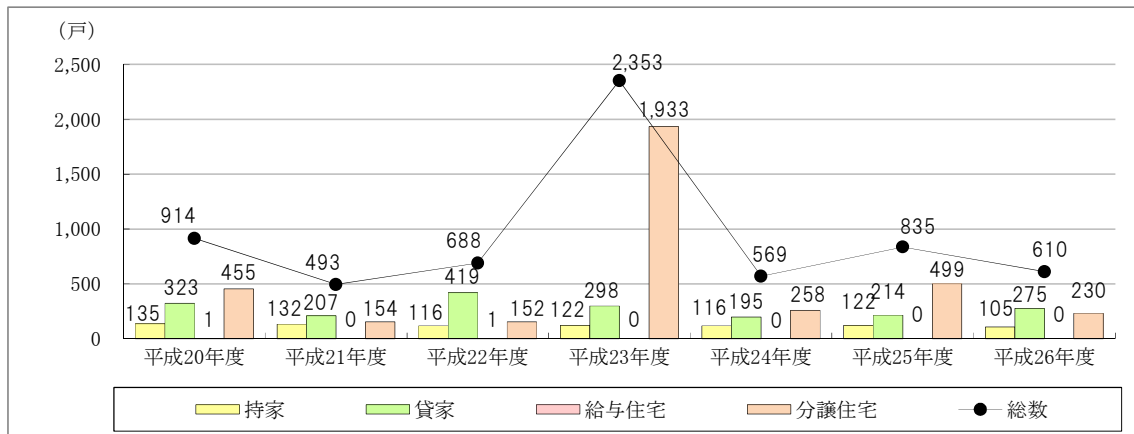
※関戸簡易耐火住宅は廃止予定のため、本表からは除いた。

(5) 民間住宅の状況

1) 新設着工戸数

本市の新設着工戸数の推移をみると、平成21（2009）年に総数が500戸を切ったものの、翌年からは500戸以上が着工されており、平成26（2014）年では610戸着工されました。また、平成23（2011）年には総数が前年の約4倍の2,353戸となり、分譲住宅が約2,000戸着工されました。

新設着工戸数の推移

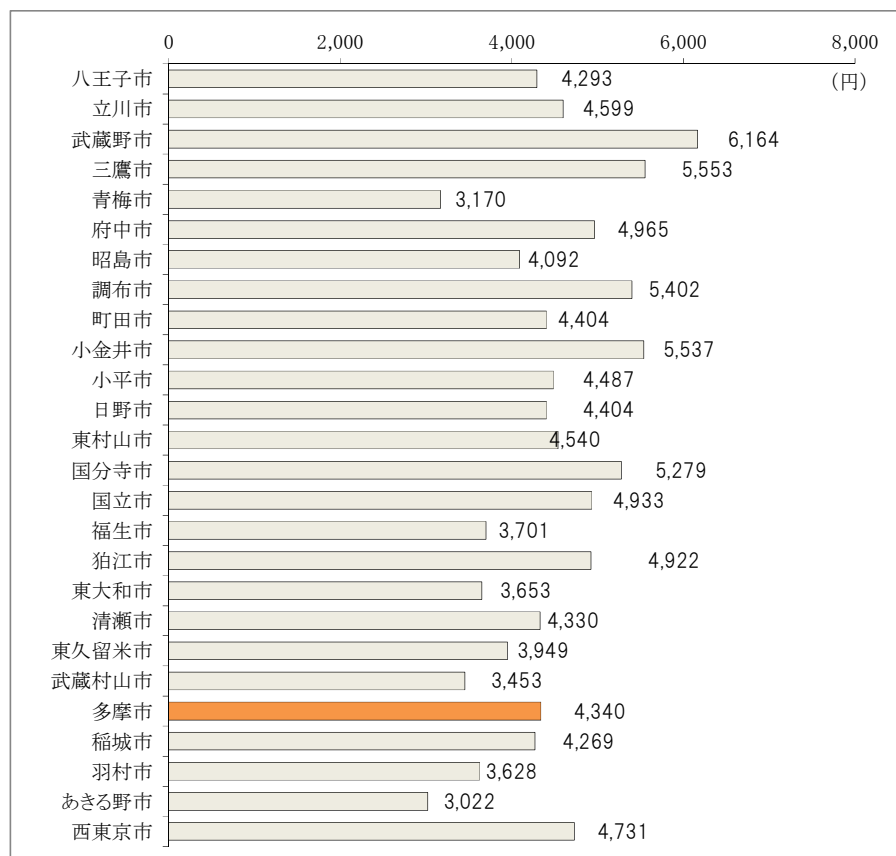


資料：東京都統計年鑑 平成25年、国土交通省建築着工統計調査

2) 家賃の状況

本市の家賃の状況をみると、平成25（2013）年現在、民営借家の1畳当たり家賃は4,340円であり、近隣の稲城市、八王子市などと概ね同水準となっています。

東京都の市部の民営借家の1畳当たり家賃



資料：平成25年住宅・土地統計調査

4 多摩市第二次住宅マスタープランの実施状況

(1) 管理指標

1) 誘導居住水準

平成14（2002）年3月に策定した「多摩市第二次住宅マスタープラン」では、誘導居住水準の達成目標を次のように設定しました。

【目標値設定の考え方】

指標の変動要素としては、世帯分離等による居住者の減少により、結果として居住水準が充足されるケースと、新規供給や建替え時に望ましい間取りや広さを備えた計画を誘導することにより、良好なストックが形成されるケースの二通りを想定しています。

本計画においては、ゆとりある住宅の占める割合を現状の36.1％から50％に増やすことを目標とします。

政策目標	目標数値				
誘導居住水準を満たす住宅に居住している世帯の割合	平成10年	目標年次 (平成20年)	検証値※ (平成15年)	参考値※ (平成20年)	最新値 (平成25年)
	36.1%	50.0%	47.7%	47.6%	52.6%

※検証値と参考値について

居住水準とは、国の住宅建設五箇年計画において、住宅ストックの質の向上を誘導するための指針として定められたもので、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住水準」と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住水準」の二つに区分されていました。

ただし、平成18年6月に住生活基本法が制定されたため、従来の住宅建設五箇年計画は廃止され、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）により、居住面積水準として、誘導居住面積水準（一般型誘導居住面積水準、都市居住型誘導居住面積水準）及び最低居住面積水準が新たに定められました。

このため、平成20年の住宅・土地統計調査結果は、住生活基本計画（全国計画）により示された新しい基準（居住面積水準）であるため、平成15年の住宅・土地統計調査結果を検証値、平成20年の住宅・土地統計調査結果を参考値として表示しています。

区分	住宅建設五箇年計画における居住水準			住生活基本計画における居住面積水準		
世帯 人員別	最低居住 水準	都市居住型誘導 居住水準	一般型誘導 居住水準	最低居住 面積水準	都市居住型誘導 居住面積水準	一般型誘導 居住面積水準
単身	18 m ²	37 m ²	50 m ²	25 m ²	40 m ²	55 m ²
2人	29 m ²	55 m ²	72 m ²	30 m ² (30 m ²)	55 m ² (55 m ²)	75 m ² (75 m ²)
3人	39 m ²	75 m ²	98 m ²	40 m ² (35 m ²)	75 m ² (65 m ²)	100 m ² (87.5 m ²)
4人	50 m ²	91 m ²	123 m ²	50 m ² (45 m ²)	95 m ² (85 m ²)	125 m ² (112.5 m ²)

※（ ）内は、3～5歳児が1名いる場合

2) バリアフリー設備

平成14（2002）年3月に策定した「多摩市第二次住宅マスタープラン」では、バリアフリーに対する配慮が成されている住宅の占める割合の達成目標を次のように設定しました。

【目標値設定の考え方】

指標の変動要素としては、住宅改造・リフォーム補助・介護保険制度等による住戸の改善や、新規供給・建替え時の誘導、啓発活動等を行うことにより、良好なストックが形成される事を想定しています。

本計画においては、バリアフリーに対する配慮が成されている住宅の占める割合を現状の28.6%から50%に増やすことを目標とします。

政策目標	目標数値			
	平成10年	目標年次 (平成20年)	検証値 (平成20年)	最新値 (平成25年)
バリアフリーに対する 配慮がされている 住宅の割合※	28.6%	50.0%	57.1%	60.4%

※バリアフリーに対する配慮がされている住宅の割合とは住宅・土地統計調査の定義のうち「手すりがある」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」の住宅の戸数を合計しています。

3) 3階から5階建て住宅のエレベーター設置棟数

平成14（2002）年3月に策定した「多摩市第二次住宅マスタープラン」では、3階から5階建て住宅のエレベーター設置棟数の達成目標を次のように設定しました。

【目標値設定の考え方】

指標の変動要素としては、新築物件、公的賃貸住宅の改善、モデル事業の実施等により、エレベーターが設置されている住棟数が増えることを想定しています。

本計画においては、現状の110棟から計画期間内に30棟の整備を目標とします。

政策目標	目標数値			
	平成10年	目標年次 (平成20年)	検証値 (平成20年)	最新値 (平成25年)
3階から5階建て住宅の エレベーター設置棟数	110 棟	140 棟 (+30 棟)	目標達成※	目標達成※

※検証値及び最新値について

住宅・土地統計調査は調査実施年度毎に調査項目が変更されるため、平成20年の調査時に3階から5階建て住宅のエレベーター設置棟数は調査されていません。

そのため、検証結果として、平成10年から平成20年の10年間に増加した3階から5階建ての共同住宅棟数：140棟と、共同住宅総数（戸）に占めるエレベーター設置率：40.6%の数値を用いて平成20年における3階から5階建ての共同住宅におけるエレベーター設置棟数を推計すると、エレベーターが設置されている住棟は目標値以上となるため、目標達成としました。

第5章 住宅施策の課題

1 課題の抽出

これまでの「住まい・住生活の現状」、「住まい・住生活に関する市民意識」、「住まいを取り巻く現状」をとりまとめ、本市の住宅施策に関する課題を抽出すると以下のとおりです。

	項目	分析（現状のポイント）	課題
人口・世帯等	現状	・ 少子高齢化の進行 ・ 高齢単身世帯の増加	・ 若年世帯の定住促進 ・ 高齢者や障がいのある人でも安心して住み続けられる住宅・住環境づくり
	市民意向	・ 若年世帯の定住意向が低く市外流出が懸念される ・ 住宅・住環境に関する施策については約半数が「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」と回答	
住宅ストック	現状	・ 空家、空き部屋が増加 ・ 民営借家の居住面積水準が低い ・ 65歳以上の単身世帯の約6割は借家に居住 ・ バリアフリー化されている借家が少ない ・ 高齢者世帯の約半数が3～5階建の共同住宅に居住しているが共同住宅のエレベーター設置率は46.1%となっているため、身体状況の変化に対応できる住宅への住替え等の推進が必要 ・ 公営住宅等の供給戸数は約14,000戸 ・ 公営住宅等の約8割が築35年以上経過 ・ 平成26年12月東京都長期ビジョン策定	・ 空家・空き部屋の発生予防と適切な対応 ・ 高齢者や障がいのある人でも安心して住み続けられる住宅・住環境づくり 〔再掲〕 ・ 公的賃貸住宅の建替えや適切な維持管理の推進 ・ 分譲マンションストックマネジメント（適正管理をはじめ建替えやストック活用等）の推進 ・ 既存住宅ストックの活用に関する意識啓発や住替えの仕組みづくり
	市民意向	・ 集合住宅（持家）の居住者は高齢期になっても定住意向が約5割。また、全体の定住意向が高い ・ リフォームに対するニーズが高い ・ 住まいの今後の利用法は「わからない・考えたことがない」が約4割である ・ 市内の住替え希望が高い	
住宅の質	現状	・ 平成25年における耐震化率は89.6% ・ 昭和56年以前の住宅で平成26年までに耐震診断を実施した一戸建の木造住宅（持家）は約21% ・ 省エネルギー設備の設置割合が低い	・ 住まいの耐震化などの安全性の向上 ・ 住まいの耐震化や省エネ化等についての意識の向上 ・ 住まいにおける省エネルギー対策等の環境性能の向上
	市民意向	・ 住まいの防災対策をしていない回答者が約3割 ・ 住まいの省エネルギー化対策をしていない回答者が約6割	
住環境	現状	・ 平成27年度に多摩市ニュータウン再生方針策定 ・ 分譲マンションの居住者の高齢化に伴う管理問題 ・ 分譲マンションにおけるコミュニティの希薄化 ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正や住宅セーフティネット法の創設	・ 多摩ニュータウンの再生（多摩ニュータウン型コンパクトシティの形成） ・ 分譲マンションの管理組合におけるコミュニティの高齢化等への支援 ・ 高齢者や障がいのある人でも安心して住み続けられる住宅・住環境づくり 〔再掲〕 ・ 安心して子育てができる防犯性の向上 ・ 誰もが暮らしやすい生活利便性の向上 ・ 多摩市らしい身近な自然環境の維持保全
	市民意向	・ 既存地域では通学路や周辺の道路の安全性の評価が低い ・ 子育て世帯では保育施設の充実と防犯性の確保に対する意向が高い ・ 一部の地域では生活利便性の評価が低いものの全体的な評価は高い ・ 景観や自然環境の美しさや豊かさの評価が高い	

2 住宅施策の課題

(1) 「住みやすいまち」としての魅力づくりや再生

1) 多摩ニュータウン再生（「多様な拠点の強化連携型」でのコンパクト再編）

本市の特徴である「多摩ニュータウン」ならではの魅力が住宅・住環境として市民に評価されているため、今後の再生へ至る道筋なども含め、「多摩市にしかないもの」を享受できる住まい・住環境づくりが求められています。

なお、「多摩ニュータウン」は現在、人口減少社会・少子高齢社会への対応、住宅や設備のリニューアル、道路や橋りょう、下水道の更新など、新たな課題に直面しており、今後、持続可能なまちを実現するためにも、多摩市ニュータウン再生方針に基づき、ニュータウン独自の「多様な拠点の強化連携型」でのコンパクト再編を目指した具体的な取り組みが必要となっています。

2) 若年世帯の定住促進

東京都市部の中でも、本市は少子化・高齢化が既に進行している市となっており、本格的な少子高齢社会や人口減少社会を迎え、本市の活力の維持・向上のために、若年層や子育て世代、高齢者などのさまざまな世代にとって便利で魅力的な住まい・住環境づくりを進め、世帯分離やライフステージ移行時に市外に流出することを防ぎ、若年世帯に「選ばれる住まいづくり」を進め、定住を促進していく必要があります。

(2) 安全・安心・快適

1) 住まいの耐震化など安全性の向上

本市の住宅の耐震化率は、平成15（2001）年住宅・土地統計調査による集計では81.4%、平成25（2013）年住宅・土地統計調査による推計では89.6%と想定されており、徐々に高くなっていますが多摩市耐震改修促進計画では平成27（2015）年度までに90%以上を目標としているため、今後も耐震化を図っていく必要があります。

また、近年では東日本大震災や台風、集中豪雨の発生や首都直下型地震の発生なども懸念されていることから、災害などに対して安全で安心な生活を確保するため、老朽化した住宅や新耐震基準に適合しない住宅の耐震化や防災・減災対策を引き続き推進するなど、住まいの安全性の向上を図る必要があります。

2) 安心して子育てができる防犯性の向上

市民意識調査では、特に子育て世帯は防犯に関心が高いことから、住宅の防犯性だけでなく、住環境や地域全体が安心して子どもを育てていけるような防犯性の向上を図っていく必要があります。

3) 公的賃貸住宅の建替えや適切な維持管理の推進

昭和40年代から50年代にかけて大量に供給された公的賃貸住宅が今後一斉に更新を要する時期を迎えるため、また、すべての市民が安定した居住を確保するために、官民一体となった住宅セーフティネット機能の中核を担う公的住宅の効率的・効果的な建替え整備や長寿命化改善等の事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

(3) 未来へつなぐ

1) 既存住宅ストックの活用に関する意識啓発や住替えの仕組みづくり

本市では、65歳以上の者のみの世帯の53.6%が3階から5階建の共同住宅に居住しており、共同住宅総数に占めるエレベーター設置率は46.1%となっています。

また、市民意識調査では年齢が上がるにつれ定住意向が高くなり、住み慣れた自宅に住み続けるためのリフォームに対するニーズや、利便性の高い場所などへの住替えに対する一定のニーズもみられます。

このため、すべての市民が身体状況の変化や世帯構成に応じた適切な住宅を確保することができ、かつ、住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、住替え支援や中古住宅の更なる流動化などを促進し、住替えに対するニーズの高まりに対応していく必要があります。

2) 空家・空き部屋の発生予防と適切な対応

本市では、現在はまだそれほど深刻化していませんが、空家の大半が賃貸住宅の「空き部屋」で占められています。また、すでに住宅総数が世帯数を上回る供給過多となっていることから、今後は賃貸住宅市場が下落傾向になり、築後10年程度の物件でも空き部屋が多数発生するような状況が想定されます。このため、現段階では空家の現状を的確に把握し、良質な住宅ストックについては「空家」及び「空き部屋」とならないような手立てを講じていく必要があります。

3) 住まいにおける省エネルギー対策等の環境性能の向上

地球温暖化の深刻な状況、また、東日本大震災の教訓からも、省エネ対策・再生可能エネルギー導入のより一層の推進が必要となっています。しかしながら、住まいに省エネルギー設備を導入している住宅の状況が、全部または一部で二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置が約15%程度となっており、太陽熱や太陽光を利用した機器の設置はごくわずかとなっている状況からも、低炭素社会・循環型社会に対応した住まいづくりや住まいの長寿命化などをさらに推進し、住まいにおける環境性能の向上を図る必要があります。

(4) 市民協働

1) 多摩市らしい身近な自然環境の維持保全

市民意識調査では、住環境の評価では「景観・自然環境の美しさや豊かさ」が最も評価が高く、多摩市の特徴である、整った都市基盤と共存する身近な自然環境の豊かさを、市民が中心となって維持・保全していく必要があります。

2) 耐震化や省エネ化等についての意識の向上

市民意識調査では、現在の住宅について「防災対策」を実施していないとする回答が約3割を占めており、さらに昭和56（1981）年以前に建築された住宅の耐震診断実施率も低い状況です。また、環境負荷低減につながる省エネルギー設備の設置割合も低いことなどから、地域コミュニティをはじめとした様々な活動や情報共有を通じて、市民の耐震化や省エネルギー化に対する意識の向上を図る施策を展開していく必要があります。

3) 分譲マンションストックマネジメントの推進

本市では、年々持家率が上昇し約50%の世帯が持家を取得している状況です。また、持家のうち共同住宅が占める割合も高く、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ていますが、その半数は旧耐震基準で建築されたものとなっています。

そのため、これらの分譲マンションについては、耐震化をはじめ、適切な維持管理や建替え、修繕やリフォームに対する支援や、管理に問題を抱えるマンションに関してはセミナーやアドバイザーの派遣などにより、将来にわたって良質な住宅ストックとして及び、資産としての価値を維持できるよう、管理組合活動の促進を基に、総合的な視点での積極的なストックマネジメントへと誘導していく必要があります。

4) 分譲マンションの管理組合におけるコミュニティの高齢化等への支援

本市では、市域の約6割を多摩ニュータウンが占めており、団地型の分譲マンションが多く供給されています。しかしながら、多摩ニュータウン開発から44年が経過し、建物とともに居住者も高齢化が進行しています。その中で、マンション管理組合において、そのコミュニティ内で管理組合の理事の高齢化や高齢の組合員への対応等、年々関心が高まっている傾向にあります。

特に高齢化による管理組合の理事の担い手の問題、具体的には高齢による体力低下や認知症患者の増加により理事になれない、なりたがらない人の増加や高齢化によるコミュニティ形成の困難化が挙げられます。日常の生活状況の確認が必要になったり、自治会としての交流行事の担い手が少なくなることが挙げられます。

このため高齢化やコミュニティの希薄化への対応等に対してアドバイザーの派遣やセミナーなどにより、良好なコミュニティを維持・形成していくために積極的な支援に取り組む必要があります。

(5) 健幸都市の実現

1) 誰もが暮らしやすい生活利便性の向上

市民意識調査では、一部の地域では生活利便性や歩道など身近な道路の安全性に対する評価が低かったことから、都市機能の維持・更新や安全に歩ける歩道整備など、誰もが住みやすい住まいのバリアフリー化促進やコンパクトな市域を活かした生活の利便性の向上を図っていく必要があります。

さらに、「防災性や防犯性の向上」に対する要望も高くなっており、今後は地域の居住特性に配慮した安心して暮らせる良好な住環境の形成に寄与する、地域主体のコミュニティ体制づくりを進めていく必要があります。

2) 高齢者や障がいのある人でも安心して住み続けられる住宅・住環境づくり

市民意識調査では、重点施策として「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」に対する要望が高かったことから、少子高齢社会や人口減少社会を迎え、人と人との結びつきが希薄になる中、市民が住み慣れた地域で安心して住み続けるためにも地域コミュニティの果たす役割はますます重要となっています。

また、高齢者向けの住まいの状況から現時点では一定数は確保されていることがわかりますが、今後、団塊の世代が75歳を迎える平成37(2025)年と、さらにその先の本格的な人口減少を見据え、住み続けられる仕組みづくりが必要です。

第6章 住宅施策の理念・目標

1 基本理念

「多摩市第一次住宅マスタープラン」及び「多摩市第二次住宅マスタープラン」の基本理念である「ゆとりと豊かさが感じられる 住まい・住環境の実現」をベースに、上位計画である「第五次多摩市総合計画」における将来都市像「みんなが笑顔 いのちにぎわうまち 多摩」の実現に向けて、「多摩市都市計画マスタープラン」や「多摩市ニュータウン再生方針」で挙げられているキーワードを踏まえ、子どもからお年寄りまで誰もが、どんな時にでも「多摩に住みたい」、「多摩に住み続けたい」と願い、選ばれる住まい・住環境の実現をめざし、住宅施策の基本理念を以下のとおり設定します。

第五次多摩市総合計画における将来都市像
みんなが笑顔 いのちにぎわうまち 多摩

取り組み ①**健幸都市・多摩の創造**
の方向性 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**

多摩市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの将来像

安全で活気と魅力あふれる都市 多摩

【住宅・住環境の保全・整備の方針】

- 地域特性や都市基盤の整備状況などを総合的に踏まえ、各地域にふさわしい住宅づくり、住環境づくりを考慮し、住環境の保全や整備・改善、住宅ストックの維持・更新を促進します。
- 誰もが安心して住むことのできる住宅づくりや、ライフステージに合わせた長く住み続けられる住宅づくりを促進します。

多摩市第一次住宅マスタープランにおける基本理念

多摩市第二次住宅マスタープランにおける基本理念

ゆとりと豊かさが感じられる 住まい・住環境の実現

多摩市ニュータウン再生方針
における全体方針と個別方針

「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」

1. まちの基盤や多様な拠点を
コンパクトに再編・強化する

**2. 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**

3. 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

多摩市第三次住宅マスタープランにおける課題

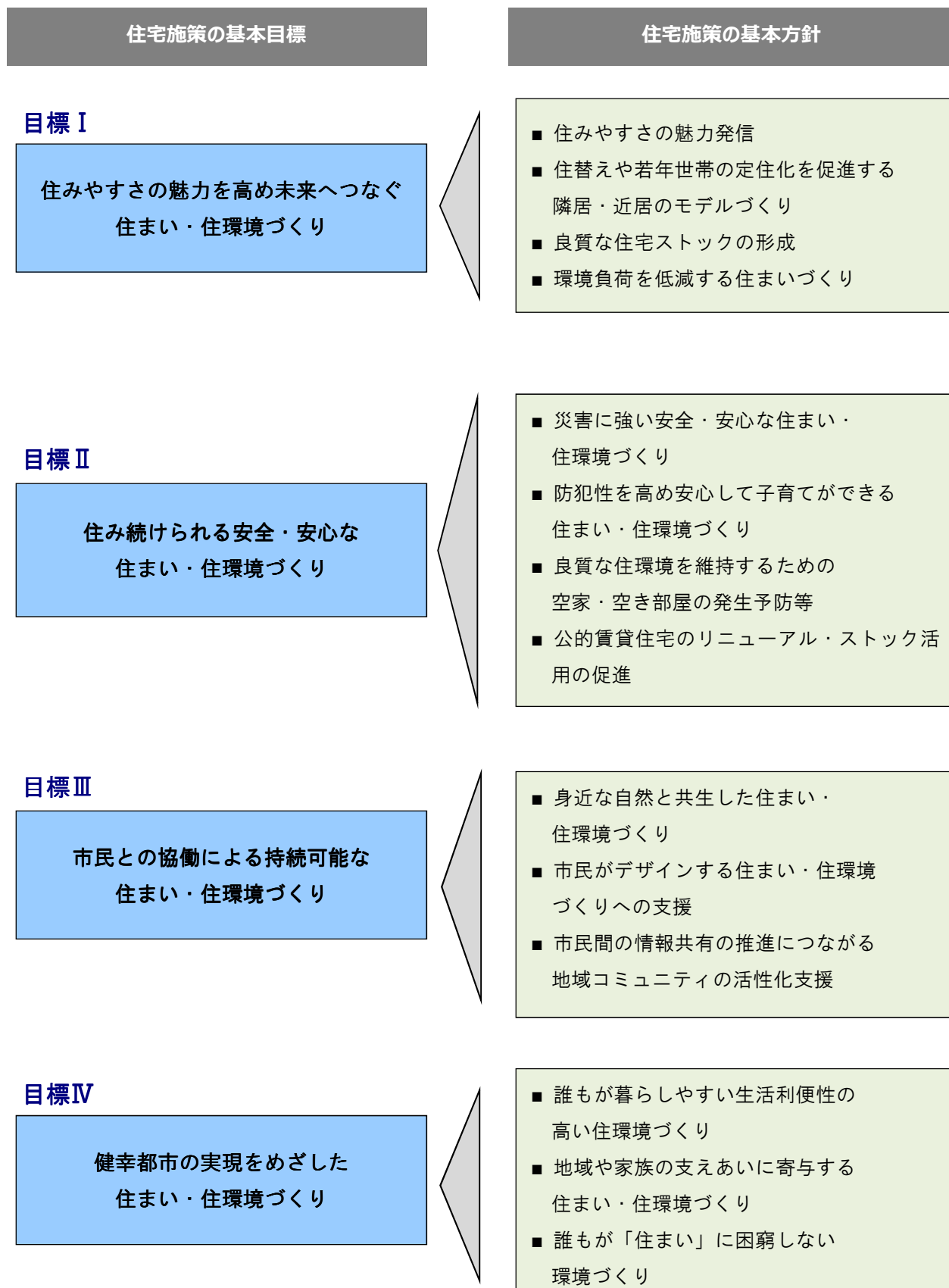
- 多摩ニュータウン再生
- 若年世帯の定住促進
- 住まいの耐震化など安全性の向上
- 安心して子育てができる防犯性の向上
- 公的賃貸住宅の建替えや適切な維持管理の推進
- 既存住宅ストックの活用に関する意識啓発や
住替えの仕組みづくり
- 空家・空き部屋の発生予防と適切な対応
- 住まいにおける省エネルギー対策等の
環境性能の向上
- 多摩市らしい身近な自然環境の維持保全
- 耐震化や省エネ化等についての意識の向上
- 分譲マンションストックマネジメントの推進
- 分譲マンションの管理組合におけるコミュニティの高
齢化等への支援
- 誰もが暮らしやすい生活利便性の向上
- 高齢者や障がいのある人でも安心して住み続けら
れる住まい・住環境づくり

多摩市第三次住宅マスタープランの基本理念

住み続けたい魅力にあふれる住まい・住環境の実現

2 基本目標

住宅施策の基本理念の実現に向け、前章で示した住宅施策の課題を踏まえ基本目標を以下のとおり設定します。



(1) 基本目標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

本市の大半を占める多摩ニュータウンは、開発から半世紀近くが経ちますが、近隣住区理論による歩車分離や遊歩道ネットワーク等をはじめとした高水準の都市基盤や豊かな自然環境を有し、また、震災への備えが求められる中、地盤が強固な点等からも地域資産の評価は現在も高い水準にあります。

そのため、市民が誇りと愛着を持てるような住まいづくりや子育て世帯の居住特性に適した住まい・住環境づくり、多摩ニュータウンの再生等を進め、ニュータウン創設時から培ってきた「住みやすいたま」の魅力を高め、先進的で未来へつなぐ取り組みを進めることにより、若年世帯の流入増加をはじめ、その次の世代の定住化をめざした取り組みを進めます。

□基本方針

1) 住みやすさの魅力発信

本市では、昭和40年代に多摩ニュータウン開発が始まり、当時は、「多摩で暮らしたい」と多くの人々が住まいを求めて流入してきました。その後40年が経過し、当時、時代の最先端であったニュータウンは「オールドタウン」と揶揄され、多摩で暮らすことの魅力が薄れてきています。

そこで、今後は多摩ニュータウン再生などにより、再び多くの人々がより魅力的に生まれ変わった多摩市に住まいを求め、市民が「住みやすさ」を実感し、誇りと愛着を持てるような取り組みを展開していきます。

2) 住替えや若年世帯の定住を促進する隣居・近居のモデルづくり

本市では高齢者の単身世帯の増加が見込まれます。また、ライフステージの変化により住居と世帯人員のミスマッチが発生しています。これらに対応するため、市民が現在の住居に「住みにくさ」を感じた場合に、比較的簡単に住み替えが可能となるような取り組みを展開していきます。

また、多摩市では団塊Jr.の世代のリターン率が低い傾向が見られるため、親世代と隣居・近居が可能となることで若年世帯の定住化を促進し、親世帯・子世帯がお互いに見守りを行うことなどにより、若年世帯も「住みやすい」と感じられるような取り組みを展開していきます。

なお、持ち家の大半が共同住宅となっているため、共同住宅における隣居・近居の仕組みづくりを検討し、住替えや隣居・近居モデルとして、多摩市外に居住する子ども世帯の流入促進、市内の子ども世帯の流出抑制に向けた取り組みを展開していきます。

3) 良質な住宅ストックの形成

質の高い住まいづくりとして、共同住宅の修繕、建替えの円滑化、ライフスタイルやライフステージの変化に対応したリフォームの促進をめざした取り組みを展開していきます。

また、多摩市内で大規模住宅団地の建替え整備や尾根幹線道路の整備に伴い、大規模な創出地が発生します。これらについては、良質な住宅ストックの形成として、時代のニーズに合致した先進的な取り組みを展開していきます。

4) 環境負荷を低減する住まいづくり

住宅の整備、使用・維持管理、解体の各段階における省エネルギー性の向上はもとより、資源の有効利用、自然エネルギーの活用などにより、環境にやさしい良質な住まいづくりをめざした取り組みを展開していきます。

(2) 基本目標Ⅱ

住み続けられる安全・安心な住まい・住環境づくり

本市においても、発生が取りざたされている首都圏直下型地震など震災等に対する防災機能の向上や、各地で発生している台風や集中豪雨をはじめとした気象災害等に対応するため、災害に強いまち・防災都市多摩をめざした安全・安心な住まい・住環境づくりが求められています。

また、若い世代をはじめとした市民が、子どもを生み育て、働き、安心して老後を迎えられるよう、どのライフステージにおいても快適な暮らしを営むことができように住まいや住環境を整えることにより、安全・安心はもとより、快適な暮らしを営める住まい・住環境づくりをめざした取り組みを進めます。

□基本方針

1) 災害に強い安全・安心な住まい・住環境づくり

東日本大震災後の防災意識の向上や首都圏直下型地震の発生可能性などを勘案し、誰もが安全・安心に暮らすことのできるよう防災・減災への取り組みや長期優良住宅の普及など、災害に強いまちに寄与する取り組みを展開していきます。

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

市民意識として、特に子育て世帯は防犯に関心が高いことを受け、住宅・住環境の防犯性の向上に加え、地域コミュニティの活性化などにより地域で支えあう子育てに優しい住まい・住環境づくりをめざした取り組みを展開していきます。

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

今後、「空家」「空き部屋」が増加し、これらの管理が適正に行われない場合、環境や防犯、地域コミュニティの衰退など多方面に影響が出ることを防ぐため、実際の「空家」「空き部屋」の状況を把握・分析し発生予防の対策や活用に向けた検討などの取り組みを展開していきます。

4) 公的賃貸住宅のリニューアル・ストック活用の促進

これまでに多数供給されている公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るため、耐震改修などの計画的な修繕や改善による長寿命化、建替え、大規模修繕など、供給主体別の計画に基づくスムーズな実施のサポートをめざした取り組みを展開していきます。

(3) 基本目標Ⅲ

市民との協働による持続可能な住まい・住環境づくり

近年では、持続可能な社会の構築がクローズアップされていることから、恵まれた豊かな自然環境や多摩市を特徴づけている「まちなかのみどり」の有効活用など、住まい・住環境づくりにおいても市民との協働により、より良いものを保全し、未来へ受け継ぐための取り組みを進めます。

また、現在ある優良な住宅ストックを保全・有効活用する取り組みや、高度化・多様化した市民ニーズに応えるため、町会・自治会等の地域コミュニティ活動の活性化も課題であり、良好な住生活を維持していくための地域コミュニティの活性化に向けた取り組みを進めます。

□基本方針

1) 身近な自然と共生した住まい・住環境づくり

本市では、「多摩市らしさ」として市民に認識されている街路樹等が「まちなかのみどり」として多数存在しています。これらの「まちなかのみどり」はともすれば防犯や交通安全上の弱点ともなりうるため、「多摩市みどりの基本計画」と連携し、暮らしと調和したみどりの育成管理と創出再生をめざした取り組みを展開していきます。

また、多摩市ならではの多摩川や多摩丘陵など、身近で親しみやすい自然と共生した住まい・住環境づくりを進めるため、都市計画や景観施策と連携した、地域住民との協働による取り組みを展開していきます。

2) 市民がデザインする住まい・住環境づくりへの支援

本市では、自然が身近に感じられる住宅地や計画的に開発されたニュータウンなど、地域ごとに住まいやまちが異なる魅力や個性を有しています。そのため、これらを活かした市民・行政・事業者等の協働の住まい・まちづくりを推進し、分譲マンションの適切な維持管理や良好な住環境の維持保全や再生を進めるとともに、多様な住宅地の持つ魅力や地域のまちづくりへの取り組み、地区計画の策定などによる多摩らしい魅力的な住まい方等への支援を展開していきます。

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

より良い住生活の維持のため、地域の環境美化や防災、防犯など、ソフト面を含めた地域コミュニティ活動を支援し、新たな市民などが地域コミュニティに関心を持ってもらえるような取り組みを展開していきます。また、住まいにおける耐震化や環境負荷低減につながる省エネルギー化などについて市民同士が情報共有を図れるよう、地域コミュニティの活性化に寄与する取り組みを展開していきます。

(4) 基本目標Ⅳ

健康都市の実現をめざした住まい・住環境づくり

多摩市の魅力の一つである多様な住まいを資産として、次世代に継承できる良質な住宅ストックを形成するとともに、まちの活力の源である市民一人ひとりが健康で幸せを感じ、いつでも・いつまでも住み慣れた住まい・地域で住み続けることができるような取り組みを進めます。

また、住宅の資産価値が長期にわたって維持されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームの促進をめざした取り組みを進めます。

□基本方針

1) 健康都市の実現をめざした誰もが暮らしやすい住まい・住環境づくり

本格化する少子高齢社会において、本市の豊かな環境のなかで、高齢者や障がい者をはじめ、若い人も「健康」と「幸せ」を感じ、一緒に暮らせることができるまちづくりとして、誰もが住みやすい住まいのバリアフリー化促進や、コンパクトな市域を活かした生活の利便性の高い住環境づくりや安全な道路環境整備など、「住みやすさ」の追求をめざした取り組みを展開していきます。

2) 地域や家族の支えあいにも寄与する住まい・住環境づくり

本市では、ますます小規模世帯化が進み、地域社会とのかかわりが希薄となる傾向がみられます。そのため、高齢化・少子化・防災・防犯などの観点からも、住宅関連事業者等が実施する大規模団地内での医療・福祉拠点づくりとの連携や、住宅部局と福祉部局が連携した「多摩市版地域包括ケアシステム」の構築により、高齢者や障がいを持つ人でも住み慣れた地域や自宅で生活が続けられ、人生の最期まで自分らしく生きることができるような居住継続の観点から、住まい・住環境づくりに取り組みます。

また、世帯の孤立化を防ぎ、良好な地域コミュニティの維持・形成に寄与する住まい・住環境づくりをめざした取り組みを展開していきます。

3) 誰もが「住まい」に困窮しない環境づくり

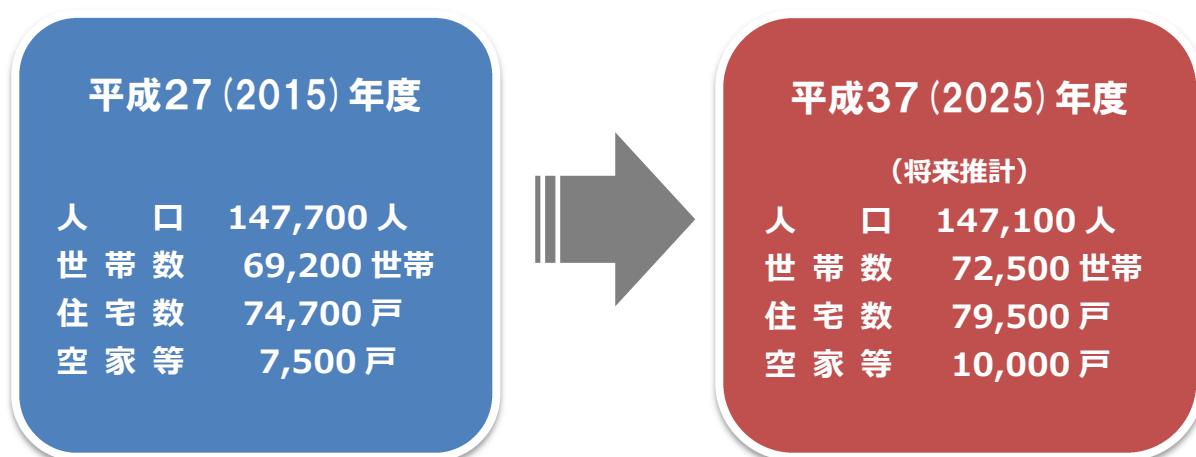
高齢者や障がい者、子育て世帯など、民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい世帯（住宅確保要配慮者）や災害等で住宅を失った被災者など、市民の誰もがどんな時も「住まい」に困窮しないよう、多層的な住宅セーフティネット機能の充実をめざした取り組みを展開していきます。

第7章 住宅施策の展開

1 住宅・宅地供給方針

(1) 計画のフレーム

本計画において、多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略における多摩市人口ビジョンをもとに、住まいづくりの施策展開の前提となる、人口や世帯、住宅数などの将来推計を以下に示します。



多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略における多摩市人口ビジョン及び住宅・土地統計調査（平成5（1993）年から平成25（2013）年）、東京都統計年鑑（平成21（2009）年から平成25（2013）年）、多摩ニュータウン再生方針※、平成27（2015）年10月1日現在多摩市住民基本台帳年齢別人口調べをもとに推計

住宅戸数の推計と見通し

	実績値				推計値	増減 (H27⇒H37)
	H15	H20	H25	H27	H37	
人口（人）	141,330	145,126	146,288	147,664	147,100	-564
世帯数（世帯）	60,432	64,943	67,568	69,204	72,500	3,296
住宅総数（戸）	63,250	71,780	73,860	74,667	79,500	4,833
居住世帯のある住宅（戸）	58,750	66,410	66,780	67,127	69,500	2,373
空家数（戸）	4,500	5,370	7,080	7,540	10,000	2,460
空家率（％）	7.1	7.5	9.6	10.1	12.6	2.5

※ 平成27（2015）年10月 多摩ニュータウン再生検討会議による提言を踏まえ推計

(2) ニュータウン地区の住環境保全地域

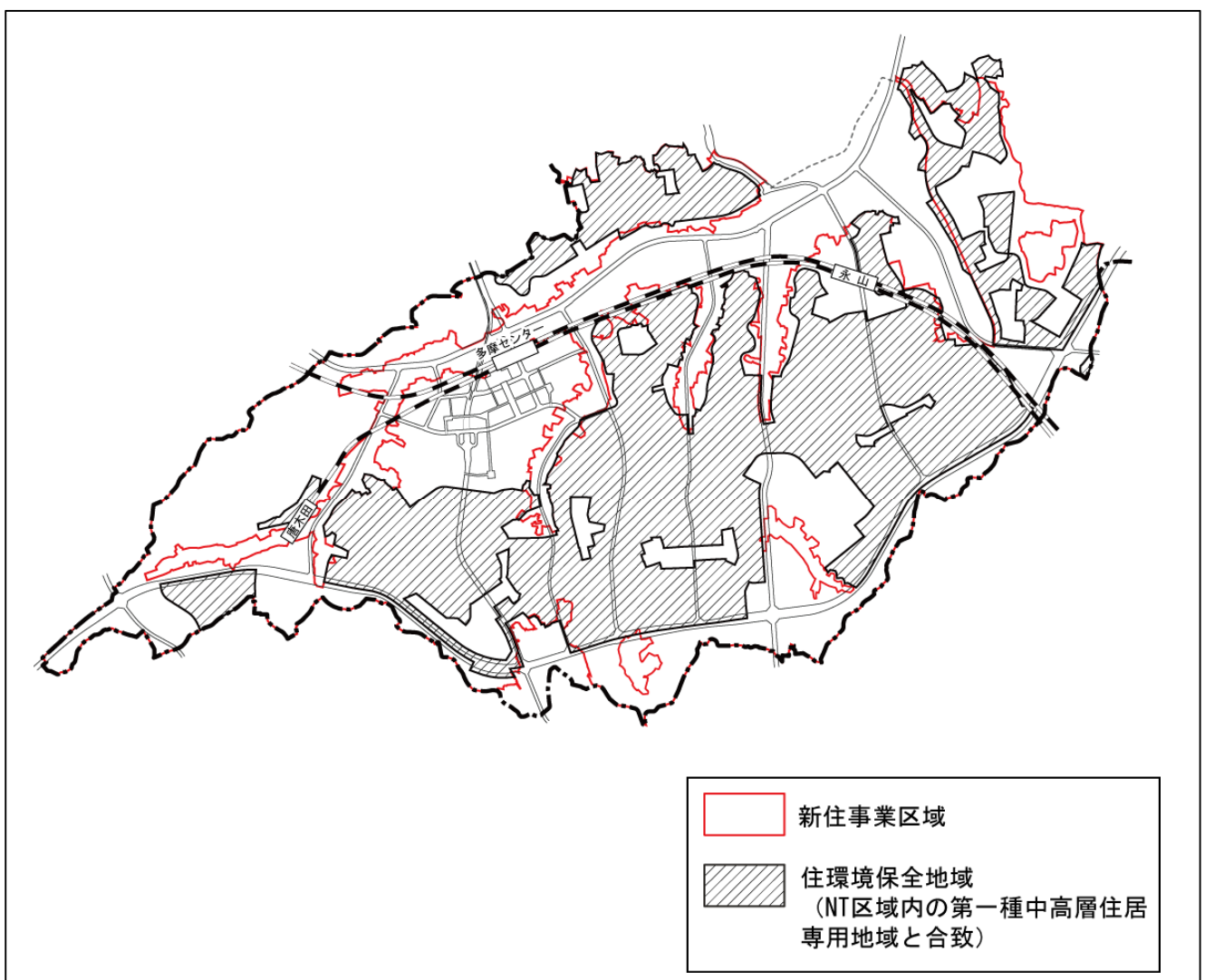
多摩ニュータウン事業により培われたゆとりある住環境を積極的に守っていくため、新住宅市街地開発事業区域内（ニュータウン地区）の第一種中高層住居専用地域が指定されている区域では、多摩市第二次住宅マスタープラン（平成14（2002）年3月）に引き続き「ニュータウン地区の住環境保全地域」を指定します。

この「ニュータウン地区の住環境保全地域」においては、多摩市第二次住宅マスタープランで、都市計画の法定容積率によらない容積率の最高限度を示し、現在、平成18（2006）年12月に制定した「多摩市街づくり条例（平成24（2012）年3月一部改正）」において、以下の「多摩市街づくり指導基準」により建設誘導を行っています。

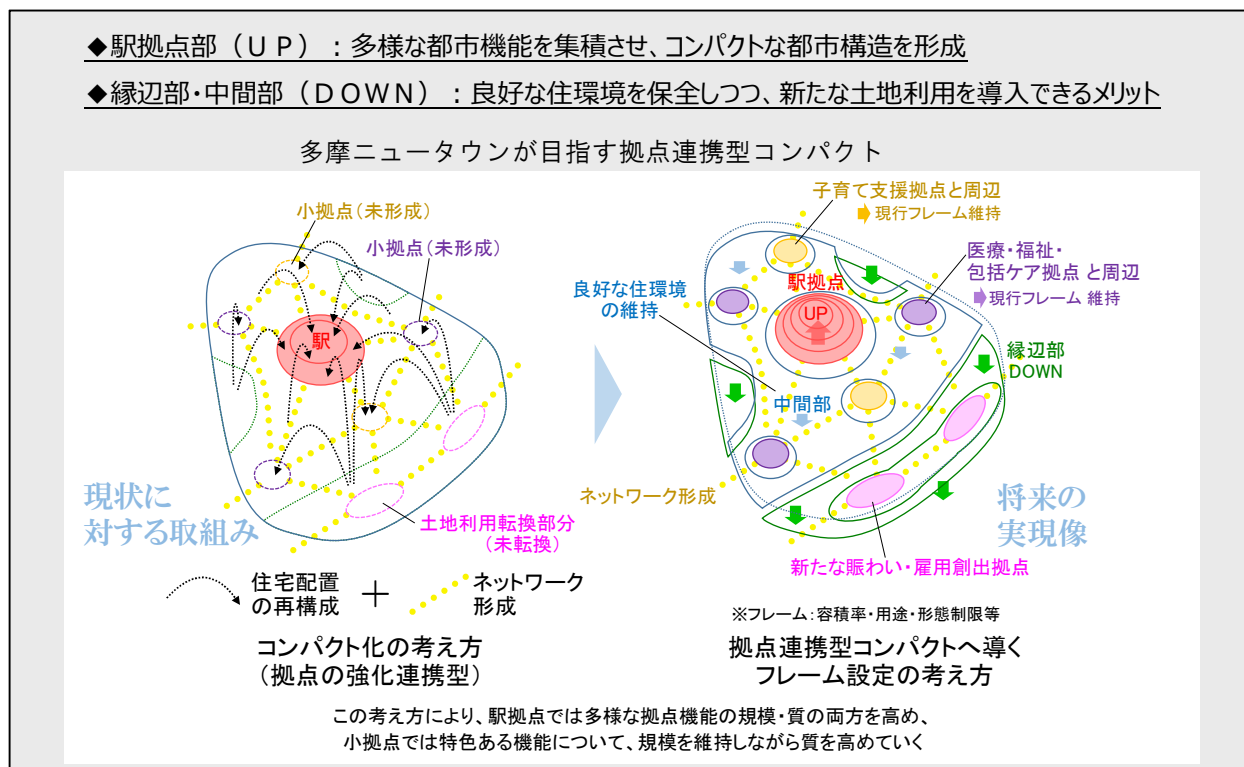
（住環境保全地域）

第7条 多摩市第二次住宅マスタープランに定めるニュータウン地区の住環境保全地域において計画する共同住宅の容積率の最高限度は、新築の場合は120%（スケルトン・インフィル構造の場合は150%）、再建築の場合は150%とするように努めるものとする。

住環境保全地域図



今後、多摩市ニュータウン再生方針を踏まえ、将来的には現行の「ニュータウン地区の住環境保全地域」について新たなフレームの導入を検討していきます。



＜（仮称）集合住宅等の建替えに係わる指針の検討＞

多摩市ニュータウン再生方針では取組例として、今後に想定される集合住宅の建替え機会を捉え、複合的な機能を持つ小拠点の形成、高低差の解消、メリハリある密度構成などを多摩ニュータウンで誘導するため「（仮称）集合住宅等の建替えに係わる指針」の策定が示されています。策定にあたっては「多摩市都市計画マスタープラン」との整合や、都市基盤施設の許容量把握など、長期的な検討を行います。

＜創出地における住まいのあり方＞

「多摩市第三次住宅マスタープラン」においては、多摩市ニュータウン再生方針で示す、「多様な拠点の強化連携型」を目指す中で、創出される一定の土地について、学生向け住宅・商業施設・障がい者施設・高齢者向け住宅など、多様な市民が混在できる「まち」に加え、アミューズメント施設など、人と人との交流を楽しむ施設や機能を備えた住まいの提供を考えていくべきと捉えております。

＜「小さな拠点」における住まいのあり方＞

今後、多摩市ニュータウン再生方針で示す「多様な拠点の強化連携型」による「小さな拠点」について、医療・福祉等といった包括ケア拠点や生活利便拠点と、生活基盤となる住まいの関係性など、多様な主体間の連携とともに、「住み続けられる住まい」を引き続き検討していきます。

また、賃貸住宅等の空き部屋を活用して、1棟借上げによるリノベーション等の住まいや拠点の新たな活用方策のあり方も検討していくべきと捉えております。

＜南多摩尾根幹線の整備に際して＞

多摩市ニュータウン再生方針の取組み方針の一つとして、幹線整備の早期実現とともに沿道土地利用の計画・誘導を行って道路計画へのニーズ反映を促すことが示されています。また、東京都による「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」の中で、南多摩尾根幹線が優先整備路線に位置づけられています。当該道路沿道における、戸建住宅をはじめとした住宅エリアでは、現在の良好な環境を今後も保全していく必要があるため、植樹帯の設置等、沿道環境への配慮を求めています。

(3) 重点支援地域の設定

多摩市内における住宅等の供給事業を誘導し、かつ多摩市として支援を行い、まちづくりの活性化に寄与することを目的として、重点支援地域を設定します。

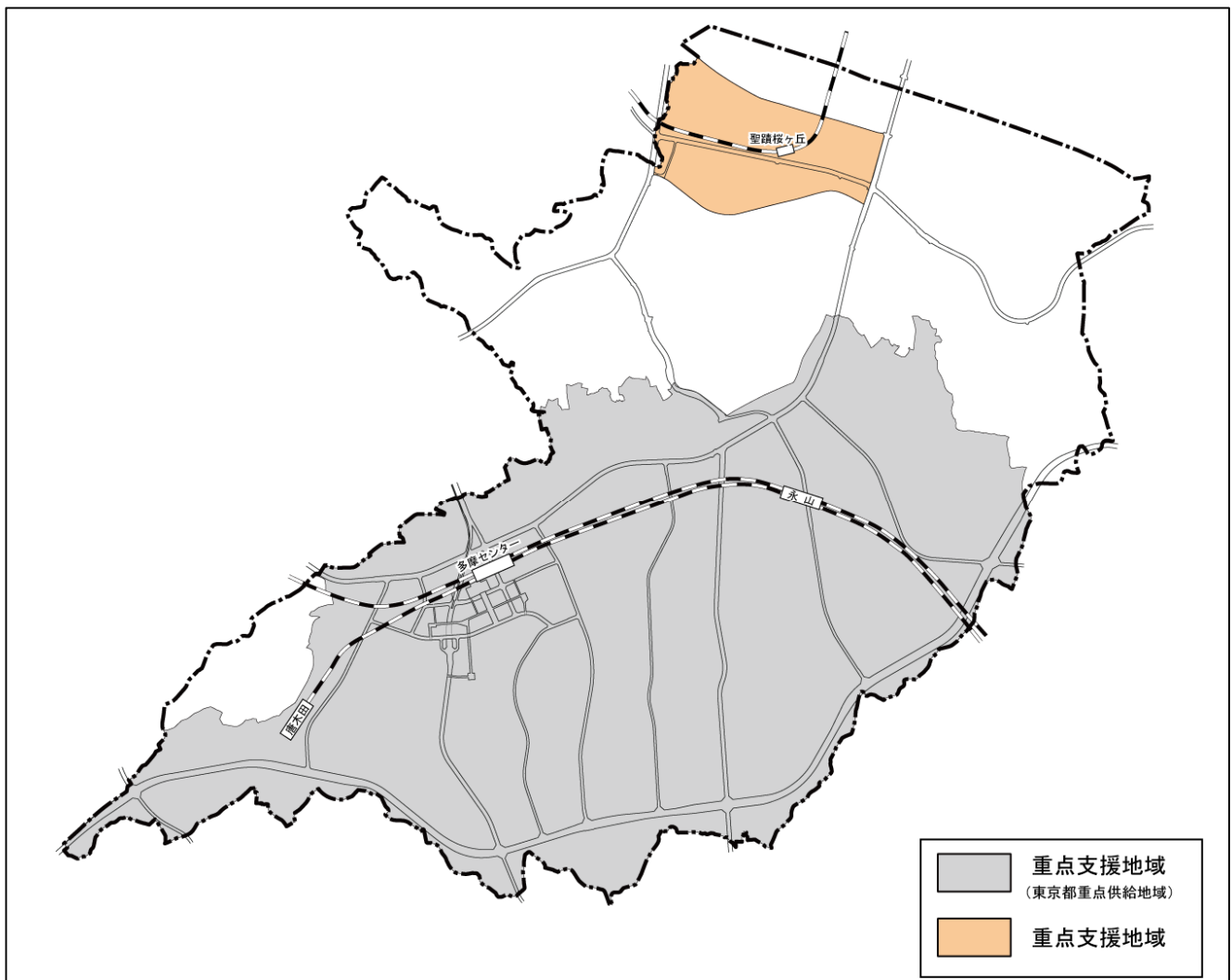
なお、「重点支援地域」は、「東京都住宅マスタープラン」による重点供給地域を含んでいます。

※設定地域は、本計画改定時点にて、事業の実施可能性のある地区について設定しており、この他に事業の実施が見込まれる地区に関しては同様に支援を実施していきます。

また、支援とは、事業の円滑化に資するよう相談・助言・関係機関調整等で、事業費に対する補助等は別途、現行制度の中での適用となります。

地区名	面積 (ha)	整備手法	備考
多摩ニュータウン地区	1,247	新住宅市街地開発事業等	東京都 重点供給地域を含む
聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区	約 90	市街地開発事業	

重点支援地域位置図



2 多摩市における公的賃貸住宅

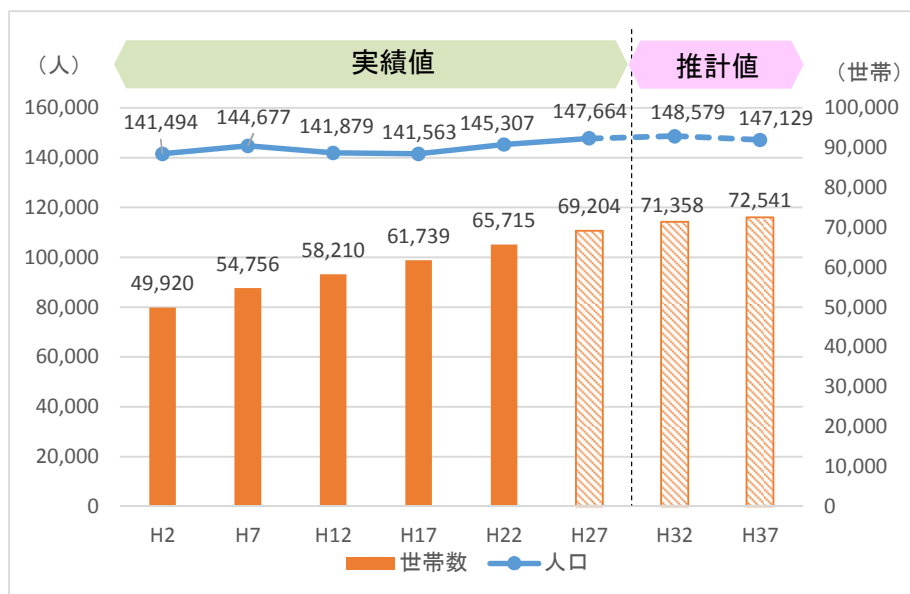
(1) 公営住宅の将来供給数の予測

多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略における多摩市人口ビジョンの想定人口をもとに、平成37（2025）年の世帯数と対応させると下表のとおりとなり、将来的にも約3,700戸程度の供給数を確保できれば東京都市部の平均的な公営住宅供給数を上回ると予想されます。

人口・世帯数・世帯当たり人員の推移と見通し

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37
人 口（人）	141,494	144,677	141,879	141,563	145,307	147,664	148,579	147,129
世帯数（世帯）	49,920	54,756	58,210	61,739	65,715	69,204	71,358	72,541
世帯当たり人員 （人/世帯）	2.83	2.64	2.44	2.29	2.21	2.13	2.08	2.03
市部平均（5.0%） による戸数						≒3,460		≒3,627
都平均（4.1%）に よる戸数						≒2,837		≒2,974

図 人口及び世帯数の推移と見通し



(2) 公的賃貸住宅の今後の展望

1) 市営住宅

本市の公営住宅の供給数は、現在の供給実態等を踏まえると、今後も東京都市部の供給数の平均を上回ると予想されます。

市営住宅については、近年既存住棟のバリアフリー化を推進するとともに、老朽化した関戸簡易耐火住宅の住棟の廃止を進めています。そのため、今後10年間の市営住宅の供給数は、現在の供給数を若干下回るとしています。

市営住宅の目標供給数

	平成 27 年 (現況)	計画期間 (前期)	計画期間 (後期)	平成 37 年 (目標年次)
市営住宅供給数	132 戸	112 戸 (-20 戸)	112 戸 (±0 戸)	112 戸

市営住宅（関戸第一・第二住宅、落川住宅）の管理については、「多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム（平成25（2013）年11月）」や「公共建築物保全計画（平成23（2011）年6月）」に基づき、適正な管理・運営を行っていきます。

2) 都営住宅

多摩市ニュータウン再生方針等に基づき、団地再生（建替え・バリアフリー化等）の推進を主に下記に挙げた内容について継続して連携・要望していきます。

建替えに関しては、種地の活用による建替えの促進を図り、入居者の負担が少ない建替えを短期間で効率的に実施できるよう連携を図っていきます。併せて、高齢者や障がい者への配慮や子育て支援施設との合築等、地域におけるミクスト・コミュニティ形成に資する建替えを目指していきます。

建替えを実施しない既存団地等の場合は、バリアフリー化を継続して要望していきます。

3) UR・公社の賃貸住宅

多摩ニュータウン内をはじめ、市内には公営住宅以外に、公社住宅、UR賃貸住宅など多くの公的賃貸住宅が供給されています。

これらの住宅ストックについては、多摩市ニュータウン再生方針において、既存ストックの活用として、リニューアルやリノベーション等を進めることで、若年世代の入居促進を図るとともに、入居者の高齢化に対してはバリアフリー化をはじめ、住み慣れたコミュニティの中で安心して暮らしていけるよう連携を図っていきます。あわせて、公的賃貸住宅事業者と積極的に協力し、隣居・近居の促進を重点的に図っていきます。

また、住宅の確保に特に配慮を要する世帯に対し、住宅の安定確保を図るために、公的賃貸住宅事業者や民間賃貸住宅事業者と連携して、住宅セーフティネット機能の向上についても（仮称）住替え・居住支援協議会の設立に向けた中で調整を図っていきます。

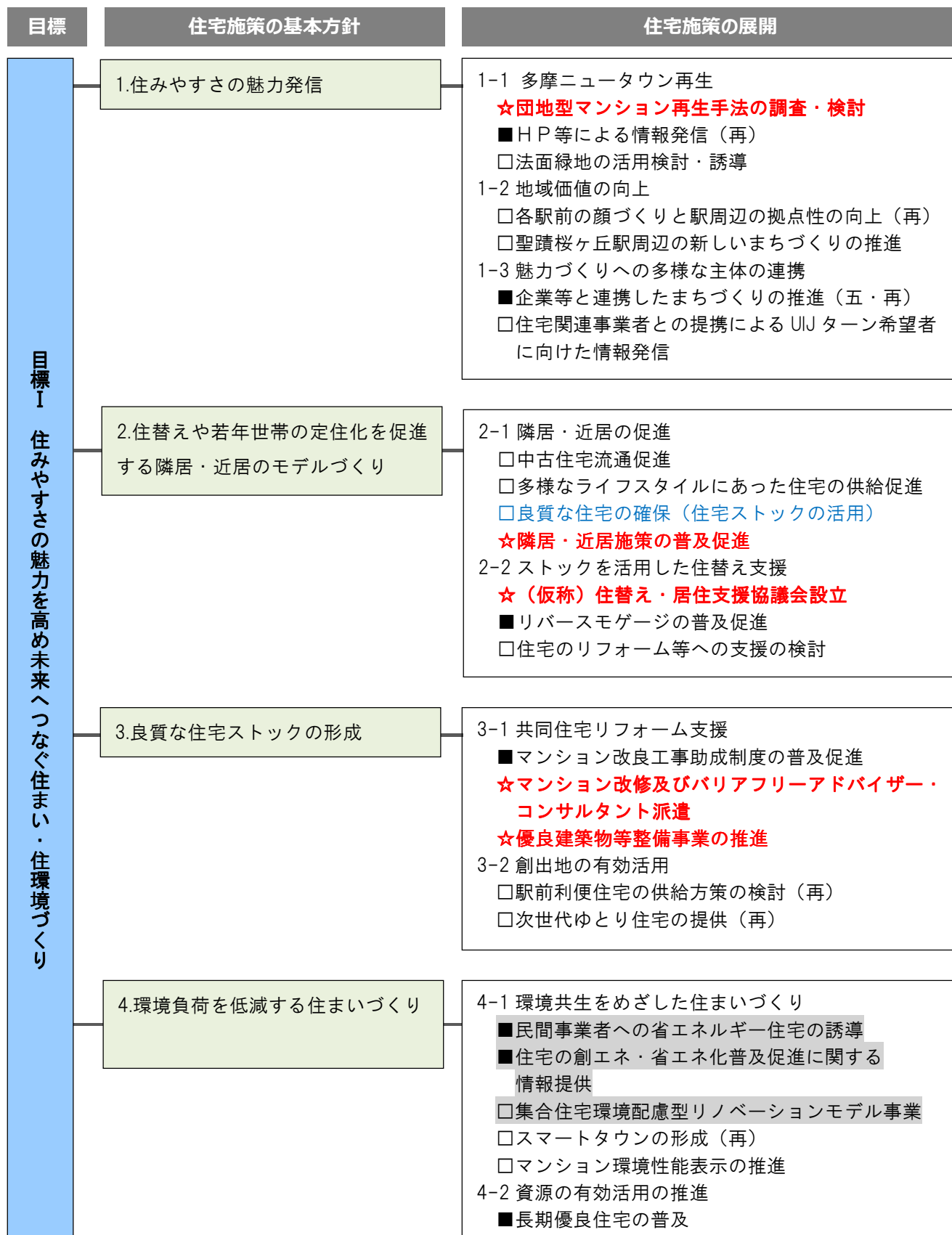
その他、既存住宅ストックのバリアフリー化や、子育て世帯に対する子の成長期に応じた住戸の供給等を連携・要望していきます。

3 住宅施策の体系

本市の住宅施策の体系を以下のとおり設定します。

凡例：■…継続施策、◆…関連計画等による既存施策、□…新規施策、青字…公的賃貸住宅

★赤字…重点施策、(五) …第五次多摩市総合計画、(再) 多摩市ニュータウン再生方針、他部門



凡例：■…継続施策、◆…関連計画等による既存施策、□…新規施策、青字…公的賃貸住宅

★赤字…重点施策、(五)…第五次多摩市総合計画、(再) 多摩市ニュータウン再生方針、…他部門

目標	住宅施策の基本方針	住宅施策の展開
目標Ⅱ 住み続けられる安全・安心な住まい・住環境づくり	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 ★非木造住宅に対する耐震診断助成 ★非木造住宅に対する耐震改修費助成 ★耐震改修アドバイザー・コンサルタント派遣 ■木造住宅耐震診断支援事業 ■木造住宅耐震改修費補助金 ■耐震セミナーの開催 1-2 住まいの防災・減災対策の促進 ■長期優良住宅の普及 【再掲】 ◆家具転倒防止策の普及・啓発 1-3 減災・防災まちづくりの推進 ■多摩市地域防災計画の推進 ■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進
	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 ◆市民の防犯意識の向上及び自主防犯活動への支援 (五) …他部門 ◆防犯に向けた市民協働の取り組み(五) 2-2 防犯性に配慮した住宅の誘導 □各種登録制度等の普及・啓発 ◆犯罪防止に配慮した共同住宅等の普及
	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 ★(仮称)住替え・居住支援協議会設立 【再掲】 □中古住宅流通促進 【再掲】 3-2 空家・空き部屋などの適正管理の推進 ★空家実態調査の実施 ◆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 3-3 空家等の利活用検討 □空家等対策計画の検討
	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 □先行建替え種地の提供(再) □ミクスト・コミュニティの形成 4-2 公的賃貸住宅ストックの有効活用 ■公的賃貸住宅へのバリアフリー改修要請 ■市営住宅のストック整理

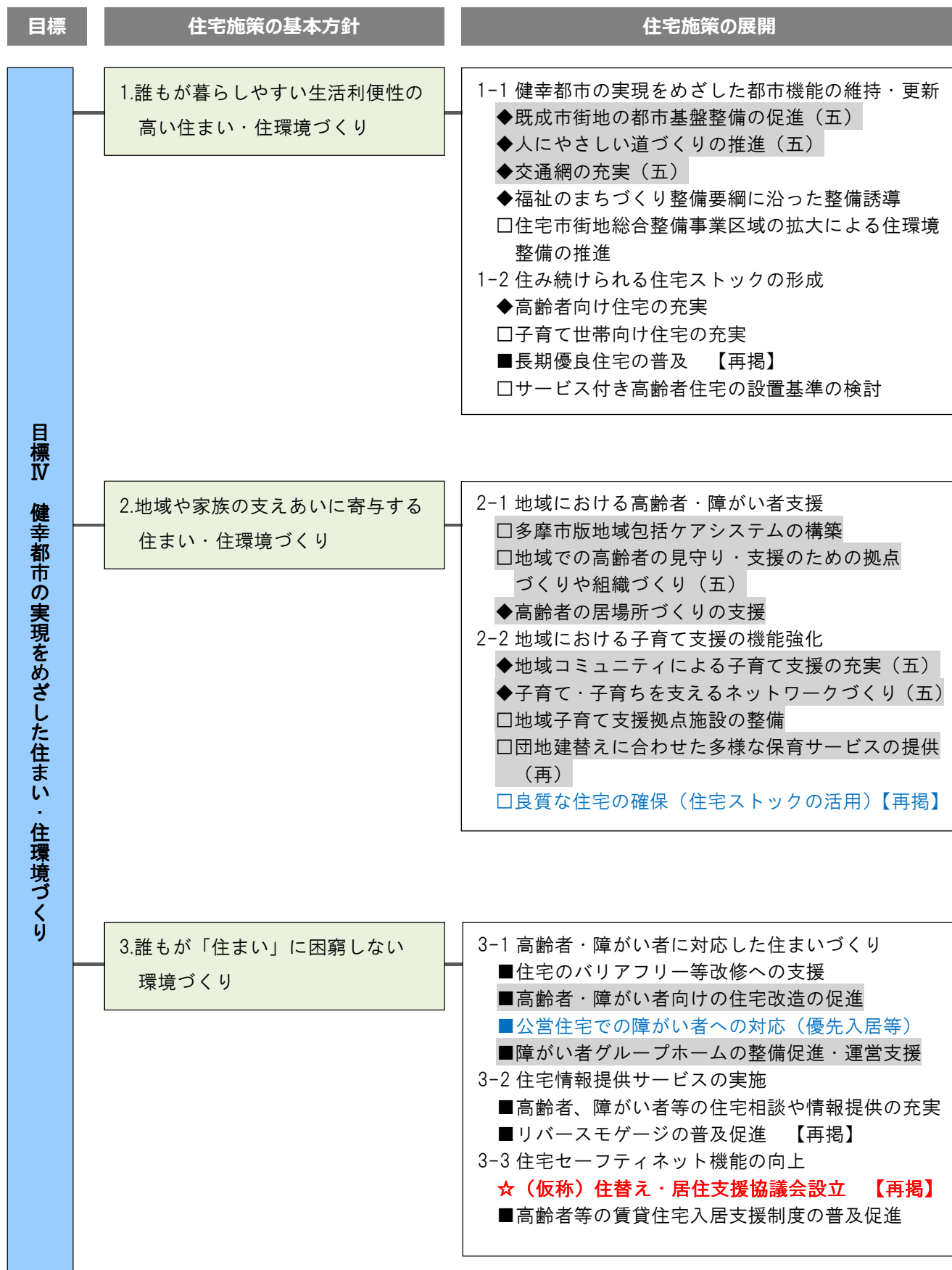
凡例：■…継続施策、◆…関連計画等による既存施策、□…新規施策、青字…公的賃貸住宅

★赤字…重点施策、(五) …第五次多摩市総合計画、(再) 多摩市ニュータウン再生方針、他部門

目標	住宅施策の基本方針	住宅施策の展開
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	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 ◆既存支援制度の活用による持続的な育成管理 ◆生垣、樹木の植栽、既存樹木の保全（五） ◆地域における緑化活動の促進 1-2 豊かな緑がイメージされる住まい・住環境づくり ◆緑豊かな住宅地の形成 ◆丘陵部における斜面緑地などの保全 ◆雨水貯留・利用施設の設置指導・促進 ■敷地内や屋上の緑化の指導・誘導 1-3 みどりと都市が調和した街なみの保全 ◆街なみに配慮した建物等の建設 ■街なみの保全や育成等に関する制度等の活用
	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 ★マンション管理アドバイザー・コンサルタント派遣 【再掲】 ■マンション管理セミナーの開催 ■マンションの円滑な建替え・リフォームの支援 2-2 愛着を育む市民主体のまちづくり活動支援 ■地域まちづくり計画や地区計画等の策定支援 ■街づくり条例等の推進 ◆市民による住まい・まちづくり活動への支援（五）
	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 ◆地域コミュニティ情報の提供（五） ◆高齢者の地域活動への参加促進（五） 3-2 地域コミュニティによる防災・防犯活動の支援 ■多摩市地域防災計画の推進【再掲】 ◆市民の防犯意識の向上及び自主防犯活動への支援（五）【再掲】 ◆防犯に向けた市民協働の取り組み（五）【再掲】

凡例：■…継続施策、◆…関連計画等による既存施策、□…新規施策、青字…公的賃貸住宅

★赤字…重点施策、(五) …第五次多摩市総合計画、(再) 多摩市ニュータウン再生方針、…他部門



4 基本施策の展開

前項で示した住宅施策の体系で設定した各施策について以下のとおり設定します。

施策の説明の見方

取組みの区分を「新規」、「継続」、「既存」の3区分で示しています 新規：新規に立案した施策 / 継続：前計画から継続する施策 / 既存：関連計画等による既存の施策	
---	--

1) ○○○○○ ← 住宅施策の基本方針

1-1 ○○○○○ ← 住宅施策の展開方向（個別施策の柱）

I-1-1-1 [重点施策] ○○○○○ ← 個別施策		担当課	個別施策を 担当する課名※	
目的及び 取組内容	各施策の目的及びその取組内容に関する説明です			
コメント	関連項目、参考資料、考え方の根拠などを整理しています			
制度等	関連する制度や根拠法などを記しています			
優先順位	1 0年間の住宅施策を推進するにあたり個別施策毎に優先順位を3段階で設定しています A：重点施策 / B：概ね5年以内に取組む施策 / C：計画期間内に取組む施策 ※「実施中」；その他既存計画にて実施中の施策			

※担当課の名称は、平成28年度からの名称としています

(1) 基本目標 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

1) 住みやすさの魅力発信

1-1 多摩ニュータウン再生

I-1-1-1 [重点施策] 団地型マンション再生手法の調査・検討		担当課	都市計画課	新規
目的及び 取組内容	平成27年・平成28年度にて実施する「諏訪・永山地区まちづくり計画調査検討」において検討する。駅拠点の形成においても同時に検討する。			
コメント	多摩ニュータウン再生方針（案）の中で、先行モデル地区として諏訪・永山地区に関してはリーディング・プロジェクトとして分譲団地の再生を示している。 当該地区の基礎情報の収集を行った上で、再生方針案の実現可能性を検討する。			
制度等	—			
優先順位	A			

I-1-1-2 HP（ホームページ）等による情報発信		担当課	企画課 都市計画課	継続
目的及び 取組内容	多摩ニュータウンの魅力と再生を効果的に情報発信するため、広報媒体やイベントを通じたまちのPRの実施や、住宅に関する情報を容易に提供できる手段として「丘のまち」をはじめとしたホームページ等の活用により、再生プロジェクトの機運を醸成する。			
コメント	多摩市ニュータウン再生方針 HP：丘のまち			
制度等	—			
優先順位	B			

丘のまち～東京・多摩ニュータウンに暮らす～ ホームページ



I-1-1-3 法面緑地の活用検討・誘導		担当課	都市計画課	新規
目的及び 取組内容	良好な住環境に資する沿道の法面緑地を保全しつつ、大規模団地等については、新たな開発整備に伴い、容易にアクセスできるよう、昇降設備の設置や沿道に面した滞留空間の整備、賑わい空間の創出等を検討し、誘導していく。 検討の中では、みどりのある住環境の確保のため、法面緑地の保全についても十分に配慮していく。			
コメント	—			
制度等	—			
優先順位	B			

1-2 地域価値の向上

I-1-2-1 各駅前の顔づくりと駅周辺の拠点性の向上		担当課	企画課 都市計画課	新規
目的及び 取組内容	まちの玄関となる駅前の顔づくりと駅周辺の拠点性の向上として、建物更新時のルールづくり及び地計画等を検討して適切に指定する。また、駅周辺に存在する跡地・低未利用地活用方策を検討して具現化し、商業施設の更新等を含め、拠点性を高める一体的な整備の進め方を構築する。			
コメント	多摩市ニュータウン再生方針 (再生プロジェクト推進のための組織づくり、詳細な検討の実施による具体化)			
制度等	—			
優先順位	B			

I-1-2-2 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の新しいまちづくりの推進		担当課	都市計画課	新規
目的及び 取組内容	聖蹟桜ヶ丘駅周辺において、面的整備事業の導入等により、防災性・快適性の向上や住機能の充実を図る。			
コメント	聖蹟桜ヶ丘地域整備計画（構想）			
制度等	—			
優先順位	B			

1-3 魅力づくりへの多様な主体の連携

I-1-3-1 企業等と連携したまちづくりの推進		担当課	企画課 都市計画課	継続
目的及び 取組内容	大学・UR都市機構・多摩市による連携でUR賃貸住宅の一部住戸を学生向けのシェアハウスとして活用するなど、企業や大学等と連携し地域づくり・まちづくりを推進する。			
コメント	多摩市ニュータウン再生方針			
制度	—			
優先順位	実施中			

I-1-3-2 住宅関連事業者との連携によるU I J ターン希望者に向けた情報発信		担当課	都市計画課	新規
目的及び 取組内容	本市の住みやすさとこれまでのイメージのギャップを埋めるため、継続的な広報活動などを実施する。 転入世帯が安心して市内に居住できるよう、住まいのポータルサイトにより、住宅のほか、仕事・福祉・医療・教育などの生活関連情報を発信する。			
コメント	HP：丘のまち			
制度	—			
優先順位	B			

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

I-2-1-1 中古住宅流通促進		担当課	都市計画課	新規
目的及び 取組内容	若年世代の中古住宅購入者や、親が居住する住宅の付近（隣居・近居）に住むことを目的とした中古住宅購入者に対して、市として支援を実施し、中古住宅の流通促進を図る。			
コメント	支援方法として、（仮称）住替え・居住支援協議会と連携して実施していくことを検討していく。支援内容の想定としては、中古住宅購入者の若年世帯や近居・隣居・同居を目的とした住宅購入者に対して、中古住宅の取得に係る登記費用への補助やリフォームに対するの支援などが想定される。			
制度等	—			
優先順位	B			

I-2-1-2 多様なライフスタイルにあった住宅の供給促進		担当課	都市計画課	新規
目的及び 取組内容	これまではファミリー世帯向け住宅の供給誘導が主だったものであったが、近年のライフスタイルの多様化により、さらに居住ニーズに対応した住宅供給を事業者に働きかける等といった検討を行っていく。			
コメント	良質なファミリー向け住宅ストックの確保については、少子化に対する抑制施策として重要であるとしつつ、多様なライフスタイルに対応できるよう中小規模の住宅にも着目し、供給誘導を図るよう長期的な視点を保ちながら検討していく。			
制度等	—			
優先順位	B			

I-2-1-3 (公的賃貸住宅) 良質な住宅の確保（住宅ストックの活用）		担当課	都市計画課	新規
目的及び 取組内容	良好な住宅ストックを維持更新するため、東京都や公的賃貸住宅事業者との連携により、バリアフリー化など住宅ストックの質的な向上や、良質なファミリー向け住宅への転換を促進する。 ○新婚世代（一定の広さ・間取り、家具付き）、マタニティ対応（ノンステップ、手すり、エレベーター、緊急通報）、乳幼児期対応（転倒・転落・進入防止、遮音）といった具体的な住まい方に対応した住戸の供給を促進する。 ○団地内引越し費用軽減措置による住まい方の変化に合わせた住替えの促進として、賃貸住宅だからできる、子育て期に応じた気軽な住替えの実現を促す。			
コメント	—			
制度等	—			
優先順位	B			

多摩ニュータウン内に多数供給されている公的賃貸住宅



資料：独立行政法人都市再生機構 提供
（「たまにゆーJP10 多摩ニュータウン豊ヶ丘」）

I-2-1-4 [重点施策] 隣居・近居施策の普及促進		担当課	都市計画課	新規
目的及び 取組内容	多摩市として若年世帯の定住を促進するため、隣居・近居施策を充実していくことを目的とし、若年世帯（子育て世帯）に対し家賃及び住宅確保への支援を行う。なお、波及効果として親世帯・子世帯がお互いに子どもや高齢者の見守りを行うことにより、子育て支援や介護等による社会保障費等の軽減につながっていくことが期待できる。			
コメント	公的賃貸住宅における割引制度が適用される子育て世帯へ家賃の一部を補助する。また、中古住宅を購入した子育て世帯に対し、住宅の検査・調査費用等に対し補助をする。			
制度等	（仮称）隣居・近居促進助成金等			
優先順位	A			